附件4

重庆市铜梁区集体建设用地使用权

基准地价说明

一、适用范围

土地利用总体规划确定的允许建设区及有条件建设区与城镇规划确定的建设用地红线范围重叠部分以外的区域的集体建设用地使用权。

二、基准地价内涵

基准地价的内涵为集体建设用地使用权不同级别、不同用途、设定容积率和土地开发程度下，内涵设定出让年限的区域平均价格。土地权利状况：不涉及他项权利，为完整权利状况下的土地使用权。基准地价的价格表现形式为地面价。

（一）基准地价容积率

商服用地1.5，工矿仓储用地1.0，公共管理与公共服务用地1.0。

（二）基准地价土地开发程度

“五通一平”，即宗地外通路、通电、通上水、通下水、通讯及宗地内场地平整。

（三）基准地价使用年限

商服用地40年、工矿仓储用地50年、公共管理与公共服务用地50年。

（四）基准地价期日

2021年1月1日。

三、土地用途分类

基准地价土地用途分为商服、工矿仓储、公共管理与公共服务3个用途。

**（一）商服类**

普通商业用地（指以零售功能为主的小超市、小卖部、小饭馆等配套商业）、市场用地（指集贸市场、专业批发市场等）、旅游用地（指乡村旅游设施用地）。

**（二）工矿仓储类**

工业用地（指工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产服务的附属设施用地）、仓储用地（指用于物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等）。

**（三）公共管理与公共服务类**

公共服务用地（包括公共管理、文体、教育、医疗卫生、社会福利、宗教、文物古迹等设施用地以及兽医站、农机站等农业生产服务设施用地）

其他未列入上述范围的用地，其用途类别可参照相关或相近用地用途类别确定。工矿仓储类、公共管理与公共服务类用地中的配套经营性设施用地，应参照商服用途确定。

四、基准地价的应用

运用基准地价系数修正法进行宗地价格评估时应适用对应用途级别的基准地价，并根据宗地实际情况进行期日、年期、容积率、土地用途、区域和个别因素及土地开发程度等修正。评估多用途混合的宗地价格时，应按各具体用途分别修正后加权测算。

**（一）宗地价格计算公式**

宗地地价=适用基准地价×期日的修系数×年期修正系数×土地用途修正系数×容积率修正系数×区域和个别因素修正系数+土地开发程度修正值

**（二）宗地价格测算中有关参数的确定**

1、适用的基准地价的确定

根据宗地的法定用途，按照本说明第三条规定的基准地价分类，确定适用的基准地价用途后，根据国土部门公布执行的土地级别，确定对应用途级别应适用的基准地价。

2、期日修正系数的确定

期日修正系数=宗地估价期日的地价指数÷基准地价期日的地价指数

宗地估价期日的地价指数以重庆市地价动态监测成果公布的地价指数为准。

3、年期修正系数的确定

$$年期修正系数=\frac{1−〔1/（1+r）^{n}〕}{1−〔1/（1+r）^{m}〕}$$

$r$为土地还原率（商服、工矿仓储、公共管理与公共服务分别为7.66%、5.96%、5.66%）；$n$为宗地剩余使用年限；$m$为基准地价规定的相应用途土地使用年限。

4、容积率修正系数的确定

按照宗地的法定容积率（R），根据《容积率修正系数表》确定容积率修正系数。商服用地用地容积率小于1.0时，按容积率1.0确定修正系数；商服用地容积率大于3.0时，按容积率3.0确定修正系数。工矿仓储用地和公共管理与公共服务用地不进行容积率修正。

当R1<R<R2（R1、R2为上述《容积率修正系数表》中所列的相邻容积率）时，按下列公式计算容积率修正系数（X）：

X=X1+（X2-X1）×（R-R1）/（R2-R1）

X1、X2为R1、R2所对应的容积率修正系数。

5、土地开发程度修正值的确定

当宗地的土地开发程度与基准地价设定的土地开发程度不一致时，应根据《土地开发程度修正值表》确定开发程度修正值。

6、区域和个别因素修正系数的确定

$$区域和个别因素修正系数=1+\sum\_{i=1}^{n}K\_{i}$$

按照《区域和个别因素修正系数表》，根据宗地各种因素情况确定每种因素的修正系数，应用上述公式测算宗地的区域和个别因素修正系数。$K\_{i}$为第$i$种因素的修正系数。

附表：1、土地用途修正系数表

2、容积率修正系数表

3、土地开发程度修正值表

4、区域和个别因素修正系数表

附表1

土地用途修正系数表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 一级类 | 二级类 | 含义 | 修正系数 |
| 商服用地 | 普通商业用地 | 指以零售功能为主的小超市、小卖部、小饭馆等配套商业 | 1 |
| 市场用地 | 指集贸市场、专业批发市场等 | 0.9 |
| 旅游用地 | 指村集体用于旅游接待的乡村旅游设施用地 | 0.8 |
| 工矿仓储用地 | 工业用地 | 指工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产服务的附属设施用地 | 1 |
| 仓储用地 | 指用于物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等 | 1.1 |
| 公共管理与公共服务用地 | 公共服务用地 | 包括公共管理、文体、教育、医疗卫生、社会福利、宗教、文物古迹等设施用地以及兽医站、农机站等农业生产服务设施用地 | 1 |
| 公共场地 | 用于公众活动的公共开放空间用地，包括小广场、小绿地等 | 0.8 |
| 基础设施用地 | 道路、交通和公用设施等用地 | 0.8 |

附表2

容积率修正系数表

|  |  |
| --- | --- |
| 容积率 | 商服 |
| ≤1 | 1.05  |
| 1.5 | 1.00  |
| 2 | 0.96  |
| ≥3 | 0.92  |

附表4

土地开发程度修正值表

单位：元/平方米（土地面积）

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 开发程度 | 平整土地 | 通路 | 通电 | 通讯 | 通上水 | 通下水 |
| 开发费 | 20 | 30 | 20 | 10 | 15 | 20 |

附表5：区域和个别因素修正系数表表

商服用地修正因素指标说明表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 商服用途基准地价因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较差 | 差 |
| 区域因素 | 商服繁华度 | 距离商服中心距离（m） | ＜300 | 300-1500 | 1500-3000 | 3000-5000 | ＞5000 |
| 商业网点密度 | 密集 | 较密集 | 一般 | 较不密集 | 不密集 |
| 交通条件 | 临街道路类型 | 150米内有主干道 | 250米内有主干道 | 350米内有主干道 | 350米内有次干道 | 350米外有次干道 |
| 距长途汽车站的距离（m） | ＜1600 | 1600-2500 | 2500-3500 | 3500-6000 | ＞6000 |
| 距高速公路出口的距离（m） | ＜1200 | 1200-2500 | 2500-3500 | 3500-6000 | ＞6000 |
| 基础设施 | 供水、供电、通讯保证度（%） | ＞95 | 88-95 | 82-88 | 68-82 | ＜68 |
| 人口状况（客流万人次/日） | ＞35 | 25-35 | 15-25 | 5-15 | ＜5 |
| 规划状况 | 有利 | 较有利 | 无影响 | 较不利 | 不利 |
| 个别因素 | 宗地临街状况 | 三面临街 | 两面临街 | 一面临街 | 袋地 | 袋地（严重影响利用） |
| 宗地宽深比 | ＞1.6 | 1.2-1.6 | 0.8-1.2 | 0.5-0.8 | ＜0.5 |
| 宗地的整形度 | 规则 | 较规则 | 一般 | 较不规则 | 不规则 |

商服用地修正因素修正系数表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 商服用途基准地价因素 | 优（%） | 较优（%） | 一般（%） | 较劣（%） | 劣（%） |
| 区域因素 | 商服繁华度 | 距离商服中心距离（m） | 2.88  | 1.44 | 0 | -1.44 | -2.88 |
| 商业网点密度 | 1.60  | 0.80  | 0 | -0.80  | -1.60  |
| 交通条件 | 临街道路类型 | 1.60  | 0.80  | 0 | -0.80  | -1.60  |
| 距长途汽车站的距离（m） | 0.96  | 0.48  | 0 | -0.48  | -0.96  |
| 距高速公路出口的距离（m） | 0.96  | 0.48  | 0 | -0.48  | -0.96  |
| 基础设施 | 供水、供电、通讯保证度（%） | 2.40  | 1.20  | 0 | -1.20  | -2.40  |
| 人口状况（客流万人次/日） | 1.44  | 0.72  | 0 | -0.72  | -1.44  |
| 规划状况 | 1.28  | 0.64  | 0 | -0.64  | -1.28  |
| 个别因素 | 宗地临街状况 | 1.28  | 0.64  | 0 | -0.64  | -1.28  |
| 宗地宽深比 | 0.80  | 0.40  | 0 | -0.40  | -0.80  |
| 宗地的整形度 | 0.80  | 0.40  | 0 | -0.40  | -0.80  |
| 合计 | 16 | 8 | 0 | -8 | -16 |

工矿仓储用地用地修正因素指标说明表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 工矿仓储用途基准地价因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较差 | 差 |
| 区域因素 | 交通条件 | 临道路类型 | 国道 | 省道 | 县道 | 乡道 | 村道 |
| 长途车站距离（km） | ＜2 | 2-5 | 5-10 | 10-20 | ＞20 |
| 距高速公路出入口的距离（km） | ＜5 | 5-10 | 10-15 | 15－20 | >20 |
| 基础设施条件 | 供水、供电、通讯保证度（%） | ＞98 | 95－98 | 90－95 | 85－90 | 85以下 |
| 排水设施完善度（%） | 排水畅通、常年不漫水 | 畅通、年内2－3次漫水 | 偶尔阻塞、年内2－3次漫水 | 偶尔阻塞、年内5－9次漫水 | 常阻塞、常漫水 |
| 产业集聚度 | 产业集聚类型 | 高新技术，联系紧密 | 高新技术，产业联系一般；一般产业，联系紧密 | 高新技术，联系松散；一般产业，联系一般 | 一般产业，联系松散 | 独立分布区 |
| 企业规模（m2） | ＞10万 | 3万－10万 | 8千－3万 | 3千－8千 | ＜3千 |
| 规划状况 | 有利 | 较有利 | 无影响 | 较不利 | 不利 |
| 个别因素 | 宗地坡度 | ≤5° | 5°－10° | 10°－15° | 15°－25° | ＞25° |
| 地质灾害 | 无 | 不易发区 | 低易发区 | 中易发区 | 高易发区、极易发区 |
| 区域内污染状况 | 无 | 轻微 | 一般 | 较重 | 严重 |

工矿仓储用地修正因素修正系数表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 工矿仓储用途基准地价因素 | 优（%） | 较优（%） | 一般（%） | 较劣（%） | 劣（%） |
| 区域因素 | 交通条件 | 临道路类型 | 2.16 | 1.08 | 0 | -1.08 | -2.16 |
| 长途车站距离（km） | 1.20  | 0.60  | 0 | -0.60  | -1.20  |
| 距高速公路出入口的距离（km） | 0.96  | 0.48  | 0 | -0.48  | -0.96  |
| 基础设施条件 | 供水、供电、通讯保证度（%） | 1.80  | 0.90  | 0 | -0.90  | -1.80  |
| 排水设施完善度（%） | 0.96  | 0.48  | 0 | -0.48  | -0.96  |
| 产业集聚度 | 产业集聚类型 | 0.96  | 0.48  | 0 | -0.48  | -0.96  |
| 企业规模（m2） | 0.72  | 0.36  | 0 | -0.36  | -0.72  |
| 城市规划 | 1.08  | 0.54  | 0 | -0.54  | -1.08  |
| 个别因素 | 宗地坡度 | 0.96  | 0.48  | 0 | -0.48  | -0.96  |
| 地质灾害 | 0.72  | 0.36  | 0 | -0.36  | -0.72  |
| 区域内污染状况 | 0.48  | 0.24  | 0 | -0.24  | -0.48  |
| 合计 | 12 | 6 | 0 | -6 | -12 |

公服用地用地修正因素指标说明表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 公服用途基准地价因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较差 | 差 |
| 区域因素 | 商服繁华度 | 距离商服中心距离（m） | ＜300 | 300-1500 | 1500-3000 | 3000-5000 | ＞5000 |
| 商业网点密度 | 密集 | 较密集 | 一般 | 较不密集 | 不密集 |
| 交通条件 | 临街道路类型 | 150米内有主干道 | 250米内有主干道 | 350米内有主干道 | 350米内有次干道 | 350米外有次干道 |
| 距长途汽车站的距离（m） | ＜1600 | 1600-2500 | 2500-3500 | 3500-6000 | ＞6000 |
| 距高速公路出口的距离（m） | ＜1200 | 1200-2500 | 2500-3500 | 3500-6000 | ＞6000 |
| 基础设施 | 供水、供电、通讯保证度（%） | ＞95 | 88-95 | 82-88 | 68-82 | ＜68 |
| 人口状况（客流万人次/日） | ＞35 | 25-35 | 15-25 | 5-15 | ＜5 |
| 规划状况 | 有利 | 较有利 | 无影响 | 较不利 | 不利 |
| 个别因素 | 宗地临街状况 | 三面临街 | 两面临街 | 一面临街 | 袋地 | 袋地（严重影响利用） |
| 宗地宽深比 | ＞1.6 | 1.2-1.6 | 0.8-1.2 | 0.5-0.8 | ＜0.5 |
| 宗地的整形度 | 规则 | 较规则 | 一般 | 较不规则 | 不规则 |

 公服用地修正因素修正系数表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 公服用途基准地价因素 | 优（%） | 较优（%） | 一般（%） | 较劣（%） | 劣（%） |
| 区域因素 | 商服繁华度 | 距离商服中心距离（m） | 2.70  | 1.35 | 0 | -1.35 | -2.7 |
| 商业网点密度 | 1.50  | 0.75  | 0 | -0.75  | -1.50  |
| 交通条件 | 临街道路类型 | 1.50  | 0.75  | 0 | -0.75  | -1.50  |
| 距长途汽车站的距离（m） | 0.90  | 0.45  | 0 | -0.45  | -0.90  |
| 距高速公路出口的距离（m） | 0.90  | 0.45  | 0 | -0.45  | -0.90  |
| 基础设施 | 供水、供电、通讯保证度（%） | 2.25  | 1.13  | 0 | -1.13  | -2.25  |
| 人口状况（客流万人次/日） | 1.35  | 0.68  | 0 | -0.68  | -1.35  |
| 规划状况 | 1.20  | 0.60  | 0 | -0.60  | -1.20  |
| 个别因素 | 宗地临街状况 | 1.20  | 0.60  | 0 | -0.60  | -1.20  |
| 宗地宽深比 | 0.75  | 0.38  | 0 | -0.38  | -0.75  |
| 宗地的整形度 | 0.75  | 0.38  | 0 | -0.38  | -0.75  |
| 合计 | 15 | 7.52 | 0 | -7.52 | -15 |