

乐府发〔2021〕2号

各乡镇人民政府、街道办事处，县级有关部门（单位）：

为进一步规范土地市场，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《国土资源部办公厅关于实施<城镇土地分等定级规程>和<城镇土地估价规程>有关问题的通知》和《四川省自然资源厅关于乐至县城城区土地定级与基准地价成果通过技术检查的复函》（川自然资办函〔2020〕69号）有关精神，现将乐至县城镇土地定级与基准地价更新成果予以公布，并从本通知印发之日起执行。

附件：乐至县城镇土地定级与基准地价更新成果

乐至县人民政府

2021年1月19日

附件

一、县城区土地定级与基准地价

(一) 县城区土地基准地价内涵

1. 估价期日：2020年1月1日。
2. 土地使用年期：商服用地40年，住宅用地70年，工业用地、公共服务用地50年。
3. 容积率：商服用地1.5，住宅用地2.0，工业用地1.0，公共服务用地1.0。

4. 土地开发程度：宗地外“六通”（通上水，通下水，通电，通讯，通路，通气），宗地内“场平”（场地平整）。

5. 土地权利状况：出让土地使用权，无他项权利限制下的土地使用权价格，公共服务用地他项权利状况符合相关法律法规规定。

（二）县城区土地基准地价标准

县城区土地基准地价标准表

土地级别		I 类	II 类	III 类	VI 类
土地用途					
商服用地	元/平方米	2632	1965	1452	1021
	万元/亩	175.47	131	96.8	68.07
住宅用地	元/平方米	1800	1345	996	735
	万元/亩	120	89.67	66.4	49
工业用地	元/平方米		280	215	160
	万元/亩		18.67	14.33	10.67
公共服务用地	元/平方米	1132	884	610	449
	万元/亩	75.47	58.93	40.67	29.93

（三）县城区土地定级划分

县城区土地级别范围表

级别	级别范围	级别面积 (公顷)	面积比例
I 级	东至：仙鹤大道、帅乡大道；	199.22	3.25%

	南至：宏扬路； 西至：隆泰路、曙光路； 北至：川鄂西路。		
II级	东至：望城大道以西规划路； 南至：二环路； 西至：二环路西段； 北至：工业大道、天童大道东段。	1126.78	18.4%
III级	东至：黄花园村、经天翔食品城、经国防运动综合训练基地、至东方木材市场； 南至：天池嘉园、经电缆加工厂、经敬老院、经南塔湖公园、至店子湾村、至文峰大道北段； 西至：文峰大道； 北至：天池大道、经玉泉山庄、至工业园区。	1953.41	31.91%
VI级	规划区范围内除一、二、三级以外区域。	2810.58	45.91%

二、乡（镇）国有土地定级与基准地价

（一）乡（镇）国有土地基准地价内涵

1. 估价基准日：2020年1月1日。
2. 土地使用年期：商服用地40年，住宅用地70年，工业用地50年。
3. 容积率：商服用地1.0，住宅用地3.0，工业用地1.0，公共服务项目用地符合宗地规划设计要求。

4. 土地开发程度：宗地外“五通”（通上水、通下水、通路、通讯、通电），宗地内“场平”（场地平整）。

5. 土地权利状况：出让土地使用权，商业、住宅、工业无他项权利限制下的土地使用权价格，公共服务项目用地他项权利符合相关法律法规规定。

（二）乡（镇）国有土地基准地价标准

乡（镇）国有土地基准地价标准表

基准地价		I类	II类	III类	IV类
地类别	土				
用地类型					
商服用地	元/平方米	1010	980	850	705
	万元/亩	67.33	65.33	56.67	47
住宅用地	元/平方米	730	720	615	560
	万元/亩	48.67	48	41	37.33
公共服务用地	元/平方米	505	490	470	345
	万元/亩	33.67	32.67	31.33	23
工业用地	元/平方米	155			
	万元/亩	10.33			

（三）乡（镇）国有土地定级划分

乡（镇）国有土地级别划分表

类别	分布范围
I类	童家镇场镇的主要街道周围地块。
II类	回澜镇、中天镇、东山镇、宝林镇、石湍镇、大佛镇、良安镇、劳动镇、高寺

	镇场镇的主要街道周围地块。
III类	乡镇 I 类地以外的场镇土地和石佛镇、通旅镇、佛星镇、中和场镇、蟠龙镇场镇的主要街道周围地块。
IV类	乡镇 II 类地以外的场镇土地和金顺镇、盛池镇、龙门镇、双河场乡场镇的主要街道周围地块。

三、宗地地价和土地出让金的计算方法

(一) 宗地地价的计算办法

已建成的商业和住宅宗地价格按楼面地价予以测算，即宗地地价=基准地价×楼层地价分配系数×建筑面积。未建成的商住混合用地宗地价格按土地分摊面积予以测算，即宗地地价=土地分摊面积×基准地价。工业用途的宗地价格按土地面积予以测算，即宗地地价=土地面积×基准地价。

(二) 土地出让金的计算办法

国有土地使用权出让金按宗地地价的一定比例收取，其比例为：商业用地 35%、住宅用地 25%、工业用地 20%，短期出让按土地使用年限进行修正。

(三) 商住用途楼层地价分配系数

根据容积率与地价的关系，综合分析确定综合楼中商业用地楼层地价分配系数和住宅用地楼层地价分配系数，分别见下表：

1. 乐至县商业用地楼层地价分配系数表

分配系数 土地级别 楼层	县城区域						其他区域		
	一级			二级	三级	四级	一级	二级	三级
	一等	二等	三等						
底层	0.65	0.6	0.58	0.55	0.5	0.48	0.45	0.45	0.4
二楼	0.23	0.22	0.2	0.2	0.2	0.2	0.15	0.14	0.13
三层	0.12	0.11	0.1	0.1	0.09	0.09			

1. 乐至县住宅用地楼层地价分配系数表

土地区域	县城区域	其他区域
分配系数	0.2	0.35

(四) 年期修正

根据物价指数与地价的关系，确定商服用地土地还原利率为 8.27%，住宅用地土地还原利率为 7.76%，工业用地土地还原利率为 6.10%，公共服务用地土地还原利率为 7.48%。各种用途土地使用权年期修正系数见下表。

1. 商服用地使用年期修正系数表

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0797	0.1533	0.2213	0.2841	0.3421	0.3957	0.4452	0.4909	0.5331	0.5721
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.6081	0.6413	0.672	0.7004	0.7266	0.7508	0.7732	0.7938	0.8129	0.8305
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8468	0.8618	0.8757	0.8885	0.9003	0.9113	0.9214	0.9307	0.9393	0.9473

使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9546	0.9614	0.9677	0.9734	0.9788	0.9837	0.9883	0.9925	0.9964	1

2. 住宅用地使用年期修正系数表

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0724	0.1396	0.2019	0.2598	0.3135	0.3633	0.4095	0.4524	0.4923	0.5292
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5635	0.5953	0.6249	0.6523	0.6777	0.7013	0.7232	0.7435	0.7624	0.7799
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7961	0.8112	0.8252	0.8381	0.8502	0.8614	0.8717	0.8813	0.8903	0.8986
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9063	0.9134	0.92	0.9262	0.9319	0.9372	0.9421	0.9466	0.9509	0.9548
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9584	0.9618	0.9649	0.9679	0.9706	0.9731	0.9754	0.9776	0.9796	0.9814
使用年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9831	0.9847	0.9862	0.9876	0.9889	0.9901	0.9912	0.9922	0.9931	0.994
使用年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9948	0.9956	0.9963	0.997	0.9976	0.9981	0.9986	0.9991	0.9996	1

3. 工业用地使用年期修正系数表

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0606	0.1178	0.1716	0.2224	0.2703	0.3153	0.3579	0.3979	0.4357	0.4713

使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5048	0.5364	0.5662	0.5943	0.6207	0.6457	0.6692	0.6914	0.7122	0.7319
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7505	0.768	0.7844	0.8	0.8146	0.8284	0.8414	0.8537	0.8652	0.8761
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8864	0.8961	0.9052	0.9138	0.9219	0.9295	0.9367	0.9435	0.9499	0.9559
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9616	0.9669	0.9719	0.9767	0.9812	0.9854	0.9894	0.9931	0.9967	1

4. 公共服务用地使用年期修正系数表

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0715	0.1381	0.2	0.2576	0.3112	0.3611	0.4075	0.4507	0.4909	0.5282
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.563	0.5954	0.6255	0.6535	0.6795	0.7038	0.7263	0.7473	0.7668	0.785
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8019	0.8176	0.8323	0.8459	0.8586	0.8703	0.8813	0.8915	0.901	0.9098
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.918	0.9257	0.9328	0.9394	0.9456	0.9513	0.9566	0.9616	0.9662	0.9705
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9745	0.9782	0.9817	0.9849	0.9879	0.9907	0.9933	0.9957	0.9979	1