



重庆市黔江区人民政府 关于公布黔江区城镇国有建设用土地土地级别和 基准地价的通知

黔江府发〔2022〕21号

各乡、镇人民政府，各街道办事处，区级有关部门，有关单位：

为进一步加强土地资产管理，完善地价管理体系，规范土地市场秩序，发挥政府的指导调控作用，根据《自然资源部办公厅关于部署开展2019年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2019〕36号）、《重庆市规划和自然资源局关于做好2019年度自然资源评价评估工作的通知》（渝规资〔2019〕820号）相关规定，经2020年10月14日黔江区规划委员会第三次会议审议通过，调整更新了我区城镇国有建设用土地土地级别和基准地价，现予以公布并就有关事宜通知如下，请认真遵照执行。

一、基准地价是城镇土地分区域、分用途测算出的平均价格，是政府管理和调控土地市场的重要手段，是制定土地税费、核算土地资产收益的主要依据。

二、土地级别是根据城镇土地自然和经济属性而划分出的土

地等级序列。当宗地等级不确定时，可以参照宗地周围土地级别确定。

三、本通知自公布之日起执行，基准地价说明一并公布执行。原《重庆市黔江区人民政府关于公布黔江区国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》（黔江府发〔2016〕25号）同时废止。

- 附件：
- 1.重庆市黔江区国有建设用地使用权基准地价
 - 2.重庆市黔江区国有建设用地土地级别册
 - 3.重庆市黔江区国有建设用地使用权基准地价说明

重庆市黔江区人民政府

2022年6月28日



附件 1

重庆市黔江区国有建设用地使用权基准地价

单位：元/平方米（建筑面积）

| 级别 | 商服用地 | 工矿仓储用地 | 住宅用地 | 公共管理与公共服务用地 |
|----|------|--------|------|-------------|
| 1 | 2050 | 270 | 1730 | 1200 |
| 2 | 1270 | 180 | 1120 | 830 |
| 3 | 940 | 120 | 760 | 490 |
| 4 | 640 | —— | 530 | 320 |
| 5 | 370 | —— | 350 | 200 |
| 6 | 210 | —— | —— | —— |

备注：

1. 基准地价是在城镇不同用途、不同级别、设定容积率和土地开发程度下，某一估价期日法定最高使用年限出让国有建设用地使用权的区域平均价格。

2. 基准地价期日：2021 年 1 月 1 日。

3. 基准地价对应的使用年限：商服用地 40 年、工矿仓储用地 50 年、住宅用地 70 年、公共管理与公共服务用地 50 年。

4. 基准地价对应容积率：商服用地 2.5、工矿仓储用地 1.0、住宅用地 2.0、公共管理与公共服务用地 1.5。

5. 基准地价对应的开发程度：商服、住宅、公共管理与公共服务用地开发程度为“六通一平”，指宗地外通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气及宗地内场地平整；工矿仓储用地开发程度为“五通一平”，指宗地外通路、通电、通信、通上水、通下水及宗地内场地平整。



附件 2

重庆市黔江区国有建设用地土地级别册

| 序号 | 区域 | 土地级别 | | | |
|---------------|--|------|------|----|----|
| | | 商服 | 工矿仓储 | 住宅 | 公服 |
| 老城组团 | | | | | |
| 1 | 行署街、彩虹路、光明路、杨柳街、城墙路、官坝路、新华大道东段、电信街、育才路、石城路、交通路、黔洲桥、石峡路合围区域（区域内主要道路：新华大道西段、新华大道中段、城西一路至城西九路、西沙步街、文体路、平安路、河滨南路西段、黔龙街、解放路、联合街、建设街、河滨东路中段、长征路） | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 2 | 花鼓园路、文汇路、谭家湾路、河滨东路北段合围区域（区域内主要道路：恒胜伴山金街、咸碱沟巷） | 2 | 1 | 2 | 1 |
| 3 | 光明路、新华大道东段、官坝路、城墙路、杨柳街合围区域 | 2 | 1 | 1 | 2 |
| 4 | 石城路南段、河滨南路东段、育才路合围区域 | 2 | 1 | 1 | 2 |
| 5 | 新华大道东段、正阳大道、育才路、电信街合围区域 | 2 | 1 | 1 | 2 |
| 6 | 老城规划区内其他未列区域 | 2 | 1 | 2 | 2 |
| 新城组团（舟白、正阳组团） | | | | | |
| 7 | 墨香街、正舟路北段、学院路西段、学院西路南段、学府二路、武陵大道北段、学院路东段、小南海路合围区域（区域内主要道路：武警支路、武陵大道北段部分、机场路、学府四路、学府三路） | 3 | 1 | 2 | 2 |
| 8 | 峡江南路、正舟路南段、黔州大道、纬四路中段、经五路南段、群力路、朝阳路中段、纬二路、经一路、金 | 3 | 1 | 2 | 2 |



重庆市黔江区人民政府行政规范性文件

| | | | | | |
|----|---|---|---|---|---|
| | 龙路、朝阳路北段、武陵大道南段合围区域（区域内主要道路：市民西路、巴楚大道、园区路、桐坪路、广场西路、体育场路、香山路、规划四路、松岭路、朝阳路西段、金龙路西段、纬一路、向阳路、纬二路、经六路、经七路、松岭南路） | | | | |
| 9 | 墨香街、正舟路北段、舟白二路、小南海路北段合围区域(含区域内：舟白三路、舟白四路、舟白五路、机场北一路、杨家坝二路、万平路) | 4 | 1 | 2 | 3 |
| 10 | 学院路西段、正舟路、峡江南路、武陵大道中段、学府二路、学院西路合围区域（区域内主要道路：学府中路） | 4 | 1 | 2 | 2 |
| 11 | 教育三路、正舟路北段、舟白二路、小南海路、墨香街东段、机场路合围区域 | 4 | 1 | 3 | 3 |
| 12 | 黔江武陵山机场 | 4 | 1 | 3 | 3 |
| 13 | 小南海路、学府南路、机场路南段、墨香街合围区域（区域主要道路：学府二路、学府中路） | 4 | 1 | 3 | 3 |
| 14 | 学院路、武陵大道北段、小南海路合围区域 | 4 | 1 | 2 | 2 |
| 15 | 正舟路以西（峡江南路口至学院路口路段） | 4 | 1 | 2 | 2 |
| 16 | 峡江南路、武陵大道中段、朝阳路北段、金龙路、经一路、纬二路、朝阳路南段、群力路中段、经五路、纬四路、黔州大道、天坪路、规划二路合围区域（区域内主要道路：体育场路、桐坪路、香山路、松岭路、纬一路、向阳路、纬二路、经二路、纬三路、经三路、经四路、纬四路） | 4 | 1 | 2 | 3 |
| 17 | 规划二路以东 | 4 | 1 | 3 | 3 |



| | | | | | |
|------|---|---|---|---|---|
| 18 | 正舟路以西 | 4 | 1 | 3 | 3 |
| 19 | 黔州大道以南（区域内主要道路：园区路、石油路、乌电支路、物流东路、物流环路、物流南路、横二路、内海路、纵二路） | 4 | 1 | 3 | 3 |
| 20 | 规划范围外其他区域 | 4 | 1 | 3 | 3 |
| 青杠片区 | | | | | |
| 21 | 青杠工业区 | 4 | 2 | 4 | 4 |
| 冯家组团 | | | | | |
| 22 | 冯家街道 | 5 | 2 | 4 | 4 |
| 其他乡镇 | | | | | |
| 23 | 濯水镇 | 5 | 2 | 4 | 4 |
| 24 | 阿蓬江镇 | 5 | 2 | 4 | 4 |
| 25 | 中塘镇 | 6 | 3 | 5 | 5 |
| 26 | 金溪镇 | 6 | 3 | 5 | 5 |
| 27 | 白石镇 | 6 | 3 | 5 | 5 |
| 28 | 沙坝镇 | 6 | 3 | 5 | 5 |
| 29 | 黎水镇 | 6 | 3 | 5 | 5 |
| 30 | 黄溪镇 | 6 | 3 | 5 | 5 |
| 31 | 黑溪镇 | 6 | 3 | 5 | 5 |
| 32 | 石会镇 | 6 | 3 | 5 | 5 |
| 33 | 鹅池镇 | 6 | 3 | 5 | 5 |
| 34 | 石家镇 | 6 | 3 | 5 | 5 |
| 35 | 马喇镇 | 6 | 3 | 5 | 5 |
| 36 | 邻鄂镇 | 6 | 3 | 5 | 5 |
| 37 | 小南海镇 | 6 | 3 | 5 | 5 |



| | | | | | |
|----|-----|---|---|---|---|
| 38 | 五里镇 | 6 | 3 | 5 | 5 |
| 39 | 水市镇 | 6 | 3 | 5 | 5 |
| 40 | 太极镇 | 6 | 3 | 5 | 5 |
| 41 | 蓬东乡 | 6 | 3 | 5 | 5 |
| 42 | 金洞乡 | 6 | 3 | 5 | 5 |
| 43 | 水田乡 | 6 | 3 | 5 | 5 |
| 44 | 白土乡 | 6 | 3 | 5 | 5 |
| 45 | 新华乡 | 6 | 3 | 5 | 5 |
| 46 | 杉岭乡 | 6 | 3 | 5 | 5 |



附件 3

重庆市黔江区国有建设用地使用权 基准地价说明

一、适用范围

本次公布的黔江区基准地价（以下简称基准地价）的使用范围包括黔江区城东街道、城南街道、城西街道、舟白街道、正阳街道、冯家街道等 6 个街道，小南海镇、邻鄂镇、马喇镇、濯水镇、阿蓬江镇、金溪镇、石家镇、鹅池镇、石会镇、黑溪镇、黄溪镇、黎水镇、中塘镇、沙坝镇、白石镇、五里镇、水市镇、太极镇等 18 个镇，蓬东乡、金洞乡、水田乡、白土乡、新华乡、杉岭乡等 6 个乡所辖建设区及规划区域内的所有国有建设用地。

二、基准地价内涵

基准地价的内涵为城镇国有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，法定最高出让年限的区域平均价格。基准地价的价格表现形式为楼面地价，是指单位建筑面积分摊的完整的国有建设用地使用权的平均价格（单位：元/平方米）。

（一）基准地价期日

2021 年 1 月 1 日。

（二）基准地价容积率



商服用地 2.5，工矿仓储用地 1.0，住宅用地 2.0，公共管理与公共服务用地 1.5。

（三）基准地价使用年限

商服用地 40 年，工矿仓储用地 50 年，住宅用地 70 年，公共管理与公共服务用地 50 年。

（四）基准地价土地开发程度

商服、住宅、公共管理与公共服务用地开发程度为“六通一平”，指宗地外通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气及宗地内场地平整；工矿仓储用地开发程度为“五通一平”，指宗地外通路、通电、通信、通上水、通下水及宗地内场地平整。

三、土地用途分类

基准地价土地用途分为商服、工矿仓储、住宅、公共管理与公共服务用地四类。

（一）商服类

包括**商业用地**（指零售商业、批发市场及餐饮、旅馆及公用设施营业网点等服务业用地。**零售商业用地**：指商铺、商场、超市、服装及小商品市场等用地；**批发市场用地**：指以批发功能为主的市场用地；**餐饮用地**：指饭店、餐厅、酒吧等用地；**旅馆用地**：指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、有住宿功能的度假村等用地；**公用设施营业网点用地**：指零售加油、加气、充换电站、电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等公用设施营业网点用地）；

商务金融用地（指金融保险、艺术传媒、研发设计、技术服务、物流管理中心等综合性办公用地）；

娱乐康体用地（指各类娱乐、康体等设施用地。**娱乐用地**：



指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧以及绿地率小于 65% 的大型游乐等设施用地；**康体用地**：指高尔夫练习场、赛马场、溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及水上运动的陆域部分等用地）；

其他商业服务业用地（指除以上之外的商业服务业用地，包括以观光娱乐为目的的直升机停机坪等通用航空、汽车维修站以及宠物医院、洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用产品修理网点、物流营业网点等用地）。

（二）工矿仓储类

包括**工业用地**（指工矿企业的生产车间、装备修理、自用库房及其附属设施用地，包括专用铁路、码头和附属道路、停车场等用地，不包括采矿用地）；**仓储用地**（指物流仓储和战略性物资储备库用地）；**采矿用地**（指采矿、采石、采砂（沙）场，砖瓦窑等地面生产用地及排土（石）、尾矿堆放用地）。

（三）住宅类

包括**城镇住宅用地**（指城镇住宅用地及其居住生活配套的社区服务设施用地）；**城镇社区服务设施用地**（指为城镇居住生活配套的社区服务设施用地，包括社区服务站以及托儿所、社区卫生服务站、文化活动站、小型综合体育场地、小型超市等用地，以及老年人日间照料中心（托老所）等社区养老服务设施用地，不包括中小学、幼儿园用地）。

（四）公共管理与公共服务类

包括**机关团体用地**（指党政机关、人民团体及其相关直属机构、派出机构和直属事业单位的办公及附属设施用地）；**科研用**



地（指科研机构及其科研设施用地）；**文化用地**（指图书、展览等公共文化活动设施用地）；**教育用地**（指高等教育、中等职业教育、中小学教育、幼儿园、特殊教育设施等用地，包括为学校配建的独立地段的学生生活用地）；**体育用地**（指体育场馆和体育训练基地等用地，不包括学校、企事业、军队等机构内部专用的体育设施用地）；**新闻出版用地**（指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地）；**医疗卫生用地**（指医疗、预防、保健、护理、康复、急救、安宁疗护等用地）；**社会福利设施用地**（指为老年人、儿童及残疾人等提供社会福利和慈善服务的设施用地）。

公用设施用地（指用于城乡和区域基础设施的供水、排水、供电、供燃气、供热、通信、邮政、环卫、消防、干渠、水工等设施用地）。

殡葬用地（指殡仪馆、火葬场、骨灰存放处和陵园、墓地等用地）。

风景名胜设施用地（指风景名胜景点（包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址、自然保护区、森林公园、地质公园、湿地公园等）的管理机构，以及旅游服务设施的建筑用地，景区内的其他用地按现状归入相应地类）。

交通运输用地（指铁路、公路、机场、港口码头、管道运输、城市轨道交通、各种道路以及交通场站等交通运输设施及其附属设施用地，不包括其他用地内的附属道路、停车场等用地）。

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土地用途、期日、年期、容积率、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

1. 地上计容部分

楼面地价=适用的基准地价×土地用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×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

地面价=楼面地价×R

R为设定容积率(工业用地R为1;商业、办公、住宅用地设定容积率小于1时,R取1)。

2. 地下不计容部分

楼面地价=适用的基准地价×相应用途地下空间修正系数×期日修正系数×年期修正系数×区域和个别因素修正系数±土地开发程度修正值。

地面价=楼面地价×(建筑面积÷宗地土地面积)

(二) 宗地价格测算在有关参数的确定

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,根据本次公布实施的土地级别,确定对应用途级别应适用的基准地价。

2. 用途修正系数的确定



宗地需要进行用途修正的，按照《土地用途修正系数表》确定用途修正系数。地下不计容部分应根据《地下空间修正系数表》相应用途比准类别确定相应用途地下空间修正系数。

3. 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、地价增长率为准。

4. 土地使用年期修正系数的确定

$$\text{年期修正系数} = \frac{1 - [1/(1+r)^n]}{1 - [1/(1+r)^m]}$$

r 为土地还原率（商服、工矿仓储、住宅、公共管理与公共服务分别为 6.69%、4.74%、6.15%、5.12%）；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。

5. 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、住宅、公共管理与公共服务用地容积率小于 1 时，按容积率 1 确定修正系数；商服、住宅、公共管理与公共服务用地容积率大于 4.5 时，按容积率 4.5 确定修正系数。

工业不做容积率修正。

当 $R_1 < R < R_2$ （ R_1 、 R_2 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）：

$$X = X_1 + (X_2 - X_1) \times (R - R_1) / (R_2 - R_1)$$

X_1 、 X_2 为 R_1 、 R_2 所对应的容积率修正系数。



6. 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。

《土地开发程度修正值表》中的土地开发程度修正值为土地面积单价，应用中应按下列公式换算为建筑面积单价：

宗地地上计容部分的土地开发程度修正值（建筑面积单价）
=土地开发程度修正值（土地面积单价）÷宗地容积率

宗地地下不计容部分的土地开发程度修正值（建筑面积单价）
=土地开发程度修正值（土地面积单价）÷（宗地地下不计容建筑面积÷宗地土地面积）

宗地同时具有地上计容部分和地下不计容部分的，评估时只计算宗地地上计容部分的土地开发程度修正值，地下不计容部分的土地开发程度不作修正。

7. 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：4.1 土地用途修正系数表

4.2 容积率修正系数表

4.3 地下空间修正系数表

4.4 土地开发程度修正值表

4.5 区域和个别因素修正系数表



附表 4.1

土地用途修正系数表

| 用途 | 用途类别划分 | 范围 | 用途修正系数 |
|-------------|--------|----------------------------|--------|
| 商服用地 | 基准类别 | 零售商业用地（除加油、加气、充电站以外的用地） | 1 |
| | 其他类别 | 零售商业用地（特指加油、加气、充换电站用地） | 1.2 |
| | | 批发市场用地 | 0.8 |
| | | 餐饮用地 | 0.9 |
| | | 旅馆用地 | 0.9 |
| | | 商务金融用地 | 0.9 |
| | | 娱乐用地 | 0.8 |
| | | 风景名胜设施用地 | 0.6 |
| | | 殡葬用地 | 0.5 |
| | | 其他商服用地 | 0.8 |
| 工矿仓储用地 | 基准类别 | 工业用地 | 1 |
| | 其他类别 | 采矿用地 | 1 |
| | | 仓储用地 | 1.2 |
| | | 交通运输用地（交通服务场站用地） | 1.2 |
| | | 交通运输用地（除交通服务场站用地以外的交通运输用地） | 1 |
| 住宅用地 | 基准类别 | 城镇住宅用地 | 1 |
| 公共管理与公共服务用地 | 基准类别 | 机关团体用地 | 1 |
| | 其他类别 | 科研用地 | 1 |
| | | 文化用地 | 0.9 |
| | | 教育用地 | 1 |
| | | 体育用地 | 0.9 |
| | | 新闻出版用地 | 0.8 |
| | | 医疗卫生用地 | 1.2 |
| | | 社会福利设施用地 | 0.7 |
| | | 公用设施用地 | 0.5 |
| | | 公园与绿地 | 0.5 |

备注：表中未注明具体内涵的用途按照本说明中土地用途分类的内涵界定。



附表 4.2

容积率修正系数表

| 容积率 | 商服 | 住宅 | 公共管理与公共服务 |
|-----|------|------|-----------|
| 1 | 1.76 | 1.7 | 1.09 |
| 1.5 | 1.41 | 1.28 | 1 |
| 2 | 1.16 | 1 | 0.94 |
| 2.5 | 1 | 0.83 | 0.89 |
| 3 | 0.9 | 0.73 | 0.86 |
| 3.5 | 0.83 | 0.69 | 0.83 |
| 4 | 0.77 | 0.66 | 0.81 |
| 4.5 | 0.7 | 0.63 | 0.78 |



附表 4.3

地下空间修正系数表

| 地下空间用途 | 适用的基准地价 | 楼层 | 地下空间修正系数表 |
|-----------|---------------|----------|-----------|
| 商业 | 商服用途基准类别 | 地下第一层 | 0.50 |
| | | 地下第二层及以下 | 0.25 |
| 工矿仓储 | 工矿仓储用途基准类别 | 地下各层 | 0.30 |
| 住宅 | 住宅用途基准类别 | 地下各层 | 0.20 |
| 公共管理与公共服务 | 公共管理与公共服务基准类别 | 地下各层 | 0.20 |
| 车库 | 商服用途基准类别 | 地下各层 | 0.20 |

备注：地下空间指地下不计容建筑面积。



附表 4.4

土地开发程度修正值表

单位：元/平方米（土地面积）

| 开发程度 | 通路 | 通上水 | 通下水 | 通电 | 通信 | 通燃气 | 场地平整 | 合计 |
|------|----|-----|-----|----|----|-----|------|-----|
| 开发费用 | 20 | 10 | 15 | 15 | 10 | 20 | 30 | 120 |



附表 4.5（区域和个别因素修正系数表）

黔江区商服用地基准地价修正因素指标说明及修正系数表

| 宗地修正因素 | | | 指标说明 | | | | | 修正系数 | | | | |
|----------|---------------|-------------------|-----------|--------------|--------------|--------------|-----------|------|-----|----|------|------|
| | | | 优 | 较优 | 一般 | 较差 | 差 | 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) | 150(含)以下 | 150-1000(含) | 1000-1500(含) | 1500-2000(含) | 2000以上 | 4.4 | 2.2 | 0 | -2.2 | -4.4 |
| | | 商业网点密度 | 密集 | 较密集 | 一般 | 较不密集 | 不密集 | 2.4 | 1.2 | 0 | -1.2 | -2.4 |
| | 交通 条件 | 临街道路类型 | 50米内有主干道 | 100米内有主干道 | 200米内有主干道 | 200米内有次干道 | 200米外有次干道 | 1.3 | 0.7 | 0 | -0.7 | -1.3 |
| | | 公交线路数(条) | 6(含)以上 | 4-5 | 2-3 | 1 | 无 | 0.4 | 0.2 | 0 | -0.2 | -0.4 |
| | | 距火车站的距离 (m) | 1000(含)以下 | 1000-1500(含) | 1500-2000(含) | 2000-3000(含) | 3000以上 | 0.4 | 0.2 | 0 | -0.2 | -0.4 |
| | | 距机场的距离(m) | 1000(含)以下 | 1000-2000(含) | 2000-3000(含) | 3000-4000(含) | 4000以上 | 0.4 | 0.2 | 0 | -0.2 | -0.4 |
| | | 距长途汽车站的距 离(m) | 1000(含)以下 | 1000-1500(含) | 1500-2000(含) | 2000-3000(含) | 3000以上 | 0.4 | 0.2 | 0 | -0.2 | -0.4 |
| | | 距高速公路出口的 距离(m) | 1000(含)以下 | 1000-1500(含) | 1500-2000(含) | 2000-3000(含) | 3000以上 | 0.2 | 0.1 | 0 | -0.1 | -0.2 |
| | 基础 | 供水保证度(%) | 95(含)以上 | 90(含)-95 | 85(含)-90 | 70(含)-85 | 70以下 | 0.7 | 0.3 | 0 | -0.3 | -0.7 |



重庆市黔江区人民政府行政规范性文件

| | | | | | | | | | | | | |
|------|----------------|------------|--------------|--------------|--------------|-------------|-------|-----|-----|------|------|------|
| | 设施 | 供电保证度 (%) | 95 (含) 以上 | 90 (含) -95 | 85 (含) -90 | 75 (含) -85 | 75 以下 | 0.7 | 0.3 | 0 | -0.3 | -0.7 |
| | | 通信保证度 (%) | 95 (含) 以上 | 90 (含) -95 | 85 (含) -90 | 75 (含) -85 | 75 以下 | 0.7 | 0.3 | 0 | -0.3 | -0.7 |
| | 人口状况 (客流万人次/日) | 10 (含) 以上 | 6 (含) -10 | 3 (含) -6 | 1 (含) -3 | 1 以下 | 2.2 | 1.1 | 0 | -1.1 | -2.2 | |
| | 规划状况 | 有利 | 较有利 | 无影响 | 较不利 | 不利 | 1.3 | 0.7 | 0 | -0.7 | -1.3 | |
| 个别因素 | 距公交站点的距离 (m) | 100 (含) 以下 | 100-300 (含) | 300-800 (含) | 800-1500 (含) | 1500 以上 | 0.8 | 0.4 | 0 | -0.4 | -0.8 | |
| | 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) | 2.4 | 1.2 | 0 | -1.2 | -2.4 | |
| | 宗地宽深比 | 1.6 (含) 以上 | 1.2 (含) -1.6 | 0.8 (含) -1.2 | 0.4 (含) -0.8 | 0.4 以下 | 2.2 | 1.1 | 0 | -1.1 | -2.2 | |
| | 宗地的整形度 | 规则 | 较规则 | 一般 | 较不规则 | 不规则 | 1.1 | 0.6 | 0 | -0.6 | -1.1 | |
| 合计 | | | | | | | | 22 | 11 | 0 | -11 | -22 |

注：数字后标注 (含) 表示含本数



黔江区工矿仓储用地基准地价修正因素指标说明及修正系数表

| 宗地修正因素 | | 指标说明 | | | | | 修正系数 | | | | | |
|--------|--------|-----------------|---------|----------|---------------|----------|------|-----|-----|----|------|------|
| | | 优 | 较优 | 一般 | 较差 | 差 | 优 | 较优 | 一般 | 较差 | 差 | |
| 区域因素 | 交通条件 | 临道路类型 | 交通型主干道 | 混合型主干道 | 生活型主干道或交通型次干道 | 生活型次干道 | 支路 | 1.5 | 0.8 | 0 | -0.8 | -1.5 |
| | | 区域内部道路级别(宽度 m) | 20(含)以上 | 10(含)-20 | 5(含)-10 | 5以下 | 无 | 1 | 0.5 | 0 | -0.5 | -1 |
| | | 距最近货运火车站的距离 | 有铁路专线 | 10(含)以下 | 10-20(含) | 20-40(含) | 40以上 | 1.2 | 0.6 | 0 | -0.6 | -1.2 |
| | | 长途车站距离(km) | 2(含)以下 | 2-5(含) | 5-10(含) | 10-20(含) | 20以上 | 0.6 | 0.3 | 0 | -0.3 | -0.6 |
| | | 距机场的距离(km) | 5(含)以下 | 5-20(含) | 20-30(含) | 30-40(含) | 40以上 | 0.6 | 0.3 | 0 | -0.3 | -0.6 |
| | | 距高速公路出入口的距离(km) | 5(含)以下 | 5-10(含) | 10-15(含) | 15-20(含) | 20以上 | 1.2 | 0.6 | 0 | -0.6 | -1.2 |
| | 基础设施条件 | 动力能源保证度(%) | 95(含)以上 | 90(含)-95 | 85(含)-90 | 70(含)-85 | 70以下 | 2.3 | 1.1 | 0 | -1.1 | -2.3 |
| | | 供水保证度(%) | 95(含)以上 | 90(含)-95 | 85(含)-90 | 75(含)-85 | 75以下 | 1.7 | 0.9 | 0 | -0.9 | -1.7 |
| | | 排水设施完善度(%) | 95(含)以上 | 90(含)-95 | 85(含)-90 | 75(含)-85 | 75以下 | 1 | 0.5 | 0 | -0.5 | -1 |
| | | 通信保证度(%) | 95(含)以 | 90(含)-95 | 85(含)-90 | 75(含)-85 | 75以下 | 0.6 | 0.3 | 0 | -0.3 | -0.6 |



重庆市黔江区人民政府行政规范性文件

| | | | | | | | | | | | | |
|---------------|----------|---------------|---------------------------------------|---------------------------------|---------------|---------------|-----|-----|-----|------|------|------|
| | | | 上 | | | | | | | | | |
| 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 | 2.5 | 1.2 | 0 | -1.2 | -2.5 | |
| | 企业规模（万㎡） | 10（含）以 上 | 6（含）-10 | 3（含）-6 | 1（含）-3 | 1以下 | 1 | 0.5 | 0 | -0.5 | -1 | |
| | 环境 条件 | 污染状况 | 无 | 轻微 | 一般 | 较重 | 严重 | 0.6 | 0.3 | 0 | -0.3 | -0.6 |
| | 城市规划 | 有利 | 较有利 | 无影响 | 较不利 | 不利 | 0.8 | 0.4 | 0 | -0.4 | -0.8 | |
| 个别 因素 | 宗地形状、面积 | 适宜布局 | 基本布局 | 对布局无影 响 | 对布局有一 定影响 | 对布局有严 重影响 | 0.4 | 0.2 | 0 | -0.2 | -0.4 | |
| | 宗地坡度（°） | 5（含）以下 | 5-10（含） | 10-15（含） | 15-25（含） | 25以下 | 1 | 0.5 | 0 | -0.5 | -1 | |
| | 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 | 1 | 0.5 | 0 | -0.5 | -1 | |
| 合计 | | | | | | | 19 | 9.5 | 0 | -9.5 | -19 | |

注：数字后标注（含）表示含本数



黔江区住宅用地基准地价修正因素指标说明及修正系数表

| 宗地修正因素 | | 指标说明 | | | | | 修正系数 | | | | | |
|--------|------|------------------------|-----------------|-------------------|---------------|---------------|---------|-----|-----|----|------|------|
| | | 优 | 较优 | 一般 | 较差 | 差 | 优 | 较优 | 一般 | 较差 | 差 | |
| 区域因素 | 繁华程度 | 距商业中心距离 (m) | 150 (含) 以下 | 150-1000 (含) | 1000-1500 (含) | 1500-2000 (含) | 2000 以上 | 2 | 1 | 0 | -1 | -2 |
| | | 商业网点密度 | 密集 | 较密集 | 一般 | 较不密集 | 不密集 | 1.2 | 0.6 | 0 | -0.6 | -1.2 |
| | 交通条件 | 公交线路数 (条) | 6 (含) 以上 | 4-5 | 2-3 | 1 | 无 | 1.2 | 0.6 | 0 | -0.6 | -1.2 |
| | | 道路级别 (宽度 m) | 20 (含) 以上 | 15 (含) -20 | 9 (含) -15 | 5 (含) -9 | 5 以下 | 0.8 | 0.4 | 0 | -0.4 | -0.8 |
| | | 停车场地 (m ²) | 自备, 1000 (含) 以上 | 自备, 600 (含) -1000 | 自备, 600 以下 | 附近有停车场 | 无 | 1 | 0.5 | 0 | -0.5 | -1 |
| | | 距长途汽车站的距离 (km) | 3 (含) 以下 | 3-5 (含) | 5-10 (含) | 10-15 (含) | 15 以上 | 0.8 | 0.4 | 0 | -0.4 | -0.8 |
| | 基础设施 | 水保有度 (%) | 95 (含) 以上 | 90 (含) -95 | 85 (含) -90 | 70 (含) -85 | 70 以下 | 1 | 0.5 | 0 | -0.5 | -1 |
| | | 电力保有度 (%) | 95 (含) 以上 | 90 (含) -95 | 85 (含) -90 | 75 (含) -85 | 75 以下 | 1 | 0.5 | 0 | -0.5 | -1 |
| | | 天然气保有度 (%) | 95 (含) 以上 | 90 (含) -95 | 85 (含) -90 | 75 (含) -85 | 75 以下 | 1 | 0.5 | 0 | -0.5 | -1 |
| | | 通信保有度 (%) | 95 (含) 以上 | 90 (含) -95 | 85 (含) -90 | 75 (含) -85 | 75 以下 | 0.2 | 0.1 | 0 | -0.1 | -0.2 |



重庆市黔江区人民政府行政规范性文件

| | | | | | | | | | | | | |
|------|------|----------------------------|------------|---------------------------|---------------|---------------|---------|-----|-----|---|------|------|
| | 公用设施 | 与学校、幼儿园的距离 (m) | 500 (舍) 以下 | 500-1000 (舍) | 1000-1500 (舍) | 1500-2000 (舍) | 2000 以上 | 1.2 | 0.6 | 0 | -0.6 | -1.2 |
| | | 与超市、农贸市场的距离 (m) | 500 (舍) 以下 | 500-1000 (舍) | 1000-1500 (舍) | 1500-2000 (舍) | 2000 以上 | 1.2 | 0.6 | 0 | -0.6 | -1.2 |
| | | 与医院、公园、体育场馆距离 (m) | 500 (舍) 以下 | 500-1000 (舍) | 1000-1500 (舍) | 1500-2000 (舍) | 2000 以上 | 1.2 | 0.6 | 0 | -0.6 | -1.2 |
| | 人口状况 | 人口密度 (万人/km ²) | 2 (舍) -2.5 | 2.5 (舍) 以上或 1.5 (舍) -2 | 0.8 (舍) -1.5 | 0.5 (舍) -0.8 | 0.5 以下 | 0.8 | 0.4 | 0 | -0.4 | -0.8 |
| | 城市规划 | 城市规划 | 低密度高档住宅区 | 教学、科研、机关宿舍区及住宅小区 | 普通住宅区 | 工矿区配套住宅 | 尚未开发 | 1.2 | 0.6 | 0 | -0.6 | -1.2 |
| 个别因素 | | 至公交站点的距离 (m) | 200 (舍) 以下 | 200-500 (舍) | 500-800 (舍) | 800-1000 (舍) | 1000 以上 | 1 | 0.5 | 0 | -0.5 | -1 |
| | | 江景资源 (m) | 300 (舍) 以下 | 300-500 (舍) | 500-800 (舍) | 800-1000 (舍) | 1000 以上 | 1.2 | 0.6 | 0 | -0.6 | -1.2 |
| | | 噪声、大气污染 | 无 | 轻微 | 一般 | 较重 | 严重 | 0.8 | 0.4 | 0 | -0.4 | -0.8 |
| | | 宗地坡度 (°) | 5 (舍) 以下 | 5-10 (舍) | 10-15 (舍) | 15-25 (舍) | 25 以上 | 0.6 | 0.3 | 0 | -0.3 | -0.6 |
| | | 地质灾害 | 无 | 不易发区 | 低易发区 | 中易发区 | 高易发区 | 0.6 | 0.3 | 0 | -0.3 | -0.6 |
| 合计 | | | | | | | | 20 | 10 | 0 | -10 | -20 |

注：数字后标注 (舍) 表示舍本数



黔江区公共管理与公共服务用地基准地价修正因素指标说明及修正系数表

| 宗地修正因素 | | 指标说明 | | | | | 修正系数 | | | | | |
|--------|--------|------------|-----------|-------------|--------------|--------------|--------|-----|-----|----|------|------|
| | | 优 | 较优 | 一般 | 较差 | 差 | 优 | 较优 | 一般 | 较差 | 差 | |
| 区域因素 | 商服繁华度 | 距商务中心距离(m) | 150(含)以下 | 150-1000(含) | 1000-1500(含) | 1500-2000(含) | 2000以上 | 3.8 | 1.9 | 0 | -1.9 | -3.8 |
| | | 商服网点密度 | 密集 | 较密集 | 一般 | 较不密集 | 不密集 | 2.5 | 1.5 | 0 | -1.5 | -2.5 |
| | 交通条件 | 道路通达度 | 有生活型主干道通过 | 有混合型主干道通过 | 有生活型次干道通过 | 交通型道路通过 | 支路通过 | 2.1 | 1.1 | 0 | -1.1 | -2.1 |
| | | 公交线路数(条) | 6(含)以上 | 4-5 | 2-3 | 1 | 无 | 1.3 | 0.6 | 0 | -0.6 | -1.3 |
| | 基础设施条件 | 供水保证度(%) | 95(含)以上 | 90(含)-95 | 85(含)-90 | 70(含)-85 | 70以下 | 1.7 | 0.8 | 0 | -0.8 | -1.7 |
| | | 供电保证度(%) | 95(含)以上 | 90(含)-95 | 85(含)-90 | 75(含)-85 | 75以下 | 1.3 | 0.6 | 0 | -0.6 | -1.3 |
| | | 通信保证度(%) | 95(含)以上 | 90(含)-95 | 85(含)-90 | 75(含)-85 | 75以下 | 0.6 | 0.3 | 0 | -0.3 | -0.6 |
| | 公用 | 学校、医院等 | 各类公用服务 | 公用服务设施 | 公用设施基本 | 公用设施不够 | 仅零星设施分 | 0.6 | 0.3 | 0 | -0.3 | -0.6 |



重庆市黔江区人民政府行政规范性文件

| | | | | | | | | | | | | |
|----------|-------------|-------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|----------------|-----|------|---|-------|------|
| | 设施 | 公用服务设施 完备度 | 设施齐全，能 很好满足居民 生活 | 较齐全，能较 好满足居民生 活 | 齐全，基本能 满足居民生活 | 齐全，对居民 生活有一定影 响 | 布有少量公用 服务设施 | | | | | |
| | 人口 状况 | 人口密度（万 人/km ² ） | 2（含）以上 | 1.5（含）-2 | 0.8（含）-1.5 | 0.5（含）-0.8 | 0.5以下 | 0.6 | 0.3 | 0 | -0.3 | -0.6 |
| | 规划 状况 | 城市规划 | 有利 | 较有利 | 一般 | 较不利 | 不利 | 1.3 | 0.6 | 0 | -0.6 | -1.3 |
| | 距公交站点的距离（m） | | 100（含）以下 | 100-300（含） | 300-800（含） | 800-1500（含） | 1500以上 | 1 | 0.5 | 0 | -0.5 | -1 |
| | 距江景距离（m） | | 100（含）以下 | 100-300（含） | 300-800（含） | 800-1500（含） | 1500以上 | 1 | 0.5 | 0 | -0.5 | -1 |
| | 噪声、大气污染 | | 无 | 轻微污染 | 一般 | 较重污染 | 严重污染 | 1.3 | 0.6 | 0 | -0.6 | -1.3 |
| 个别 因素 | 宗地坡度（°） | | 5（含）以下 | 5-10（含） | 10-15（含） | 15-25（含） | 25以上 | 1.1 | 0.5 | 0 | -0.5 | -1.1 |
| | 地质灾害 | | 无 | 不易发区 | 低易发区 | 中易发区 | 高易发区 | 0.8 | 0.4 | 0 | -0.4 | -0.8 |
| 合计 | | | | | | | | 21 | 10.5 | 0 | -10.5 | -21 |

注：数字后标注（含）表示含本数