



# 重庆市开州区人民政府 关于公布开州区城镇国有建设用地使用权 土地级别与基准地价的通知

开州府发〔2022〕27号

各乡镇人民政府（街道办事处），区政府各部门，有关单位：

为进一步加强土地资产管理，完善科学的地价管理体系，规范土地市场秩序，发挥政府的指导调控作用，根据《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》《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）《重庆市规划和自然资源局办公室关于加快完成城镇国有建设用地基准地价更新工作的通知》（渝规资办〔2022〕5号）和《重庆市规划和自然资源局关于同意开州区城镇国有建设用地土地级别和基准地价更新成果通过审查验收的批复》（渝规资〔2022〕172号）要求，经十八届区政府第25次常务会议审议同意，现将开州区城镇国有建设用地使用权土地级别与基准地价予以公布，请遵照执行，并就有关事宜通知如下：

一、基准地价是政府管理和调控土地市场的基本手段，是制

定土地税费、核算土地资产收益的主要依据，各级各部门及有关单位应当认真执行。

二、本通知自 2023 年 1 月 1 日起执行，全区城镇国有建设用地使用权土地级别和基准地价、基准地价使用说明、土地增值收益率一并执行（详见附件），《重庆市开州区人民政府关于公布开州区国有建设用地使用权土地级别与基准地价的通知》（开州府发〔2016〕18 号）于 2023 年 1 月 1 日起停止执行并废止。

三、区政府有关部门和有关单位要做好相关政策的衔接工作。

- 附件：1. 重庆市开州区城镇国有建设用地使用权基准地价  
2. 重庆市开州区城镇国有建设用地土地级别册  
3. 重庆市开州区城镇国有建设用地使用权基准地价说明  
4. 重庆市开州区城镇国有建设用地土地增值收益率

重庆市开州区人民政府

2022 年 12 月 6 日

（此件公开发布）

附件 1

## 重庆市开州区城镇国有建设用地基准地价

单位：元/平方米（楼面地价）

级别	土地用途及基准地价			
	商服（40年）	住宅（70年）	公共管理与公共服务（50年）	工业仓储（50年）
1	2200	2180	1130	360
2	1330	1510	820	170
3	940	1030	590	110
4	650	580	400	
5	420	400	270	
6	260	300	160	
7	200			

- 地价内涵：**
1. 基准地价是城镇土地不同级别、不同用途、设定容积率和土地开发程度下，某一估价期日，某一年期内出让国有建设用地使用权的区域平均价格。
  2. 基准地价表现形式为楼面地价。
  3. 基准地价期日 2021 年 1 月 1 日。
  4. 基准地价对应的使用年限为商服 40 年、住宅 70 年、公共管理与公共服务（简称公服）50 年、工业仓储（简称工业）50 年。
  5. 基准地价对应的容积率为商服 2.5，住宅 2.0，公服 1.5，工业 1.0。
  6. 商服、住宅用地为“六通一平”，“六通一平”指宗地外“通路，通电，通讯，通上水，通下水，通天然气”及宗地内“场地平整”；工业用地为“五通一平”，“五通一平”指宗地外“通路，通电，通讯，通上水，通下水”及宗地内“场地平整”。

附件 2

## 重庆市开州区城镇国有建设用土地土地级别册

序号	土地坐落	商服	住宅	公服	工业
汉丰街道					
1	开州大道两侧（驷马街至迎宾街）	1	1	1	1
2	百成街两侧（杨柳路至滨湖中路）、帅乡路两侧（迎宾街至九龙路）、安康街（南山中路至滨湖中路）	1	1	1	1
3	盛山片区	2	1	1	1
4	南河（开州中学旁支流）以东—帅乡路以南—驷马街以西—杨柳路、南山中路（不含月潭公园）、永兴街南七路、人和路以北围合区域	2	1	1	1
5	凤凰路西一街以东—凤凰路以南—老城老街以西—帅乡路以北围合区域	2	1	1	1
6	帅乡路以东—人民路以南—白成街以西—锦程路（百成街以东段）以北围合区域	2	1	1	1
7	南河（开州中学旁支流）以东—滨湖中路以南—凤凰路西一街以西—帅乡路以北围合区域	2	1	1	1
8	滨湖中路、凤凰路、老城老街以东—滨湖中路以南—驷马街以西—人民路、锦程路（百成街以西段）以北围合区域	2	1	1	1
9	南河（开州中学旁支流）以东—南河以南—驷马街（滨湖中路延伸段）以西—滨湖中路以北围合区域	3	1	1	1
10	南河（开州中学旁支流）以东—杨柳路、月潭公园、永兴街南七路、人和路以南—驷马街以西—南山中路以北围合区域	2	2	2	1
11	万开高速以东—南山中路以南—驷马街以西（安康、与中吉片区西部交界处）—城区规划范围线以北围合区域	3	2	2	1
12	红光小区	3	3	3	1
13	规划区内其他区域	3	3	3	2



## 重庆市开州区人民政府行政规范性文件

序号	土地坐落	商服	住宅	公服	工业
云枫街道					
14	宝华街以东—滨湖西路以南—南河（开州中学旁支流）以西—南山西路以北围合区域	2	1	1	1
15	花椒园大桥以东—南河以南—巴渠街以西—城区规划范围线以北围合区域	2	1	1	1
16	宝华街（滨湖西路延伸段）以东—南河以南—南河（开州中学旁支流）以西—滨湖西路以北围合区域	3	1	1	1
17	永宁街（滨湖西路延伸段）以东—南河以南—宝华街以西（滨湖西路延伸段）—滨湖西路以北围合区域	3	2	2	1
18	巴渠街以东—南河以南—永宁街以西—开州大道以北围合区域	3	2	2	1
19	永宁街、花仙路、江北街以东—滨湖西路以南—宝华街以西—南山西路以北围合区域	2	2	2	1
20	江北街（南山西路延伸段）以东—南山西路以南—万开高速以西—城区规划范围线以北围合区域	3	3	3	1
21	南河以东—南河以南—巴渠街以西—天宫一路以北围合区域	1	1	1	1
22	滨湖西路、巴渠街以东—天宫一路以南—巴渠街以西—南山西路、帽壳顶隧道以北围合区域	3	3	3	1
23	巴渠街以东—开州大道以南—永宁街、花仙路、江北街以西—南山西路以北围合区域	3	3	3	1
24	规划区内其他区域	3	3	3	2
文峰街道					
25	驷马街以东—锦程路以南—锦程路以西—杨柳路以北围合区域	2	1	1	1
26	驷马街以东—开州大道以南—中吉街以西—南山东路以北围合区域	2	2	2	1
27	文峰街以东—开州大道以南—冰湖东路一段以西—城区规划范围线以北	2	2	2	1
28	驷马街以东—滨湖东路以南—富厚街以西—开锦程路以北围合区域	2	1	1	1



## 重庆市开州区人民政府行政规范性文件

序号	土地坐落	商服	住宅	公服	工业
29	富厚街以东—人民路以南—中吉街以西—开州大道以北围合区域	2	2	2	1
30	富厚街以东—滨湖东路以南—中吉街以西—人民路以北围合区域	2	1	1	1
31	驷马街（安康、与中吉片区西部交界处）以东—南山东路以南—中吉街以西（南山东路延伸段）—城区规划范围线以北围合区域	3	2	2	1
32	驷马街（滨湖东路延伸段）以东—汉丰湖沿线以南—中吉街（滨湖东路延伸段）以西—滨湖东路以北围合区域	3	1	1	1
33	中吉街以东—人民路以南—文峰路以西—城区规划范围线以北围合区域	3	2	2	1
34	中吉街（滨湖东路一段延伸段）以东—汉丰湖沿线以南—开州大道与滨湖东路一段交叉口延伸段以西—开州大道、人民路以北围合区域（含金科大酒店地块、金科财富中心地块、昕辉依云小镇地块）	1	1	1	1
35	开州大道与滨湖东路一段交叉口延伸段、滨湖东路一段（不含道路两侧及金科大酒店地块）以东—汉丰湖沿线以南—城区规划范围线以西—城区规划范围线以北围合区域	3	3	3	1
36	规划区内其他区域	3	3	3	2
<b>正安街道</b>					
37	丰太片区（丰太路以南至南河沿线）	1	1	1	1
38	丰太片区其他区域	2	2	2	1
39	歇马物流园区	2	2	2	1
40	镇安大桥、南河以东—南河以南—紫薇路及延伸段以西—雄狮街以北围合区域	3	3	3	1
41	规划区内其他区域	4	4	4	2
<b>镇东街道</b>					
42	大丘片区（金科维拉庄园、南熙路、通湖街、林溪路、农协路）	2	2	2	1
43	大丘片区（南河沿线以北至北环路）	2	2	2	1



## 重庆市开州区人民政府行政规范性文件

序号	土地坐落	商服	住宅	公服	工业
44	规划区内其他区域	3	3	3	2
丰乐街道					
45	迎仙大桥、汉丰湖沿线以东—迎湖路、丰胜路丰厚路以南—调节坝以西—汉丰湖沿线以北围合区域（丰乐环湖区域）	2	2	2	2
46	迎湖路与丰厚街交叉口以东—文华路以南—迎风街以西—丰厚路以北围合区域	3	3	3	2
47	规划区内其他区域	4	4	4	2
白鹤街道					
48	白银街以东—东华街以西—大胜路以南—白银街以北围合区域	4	4	4	2
49	大胜路以东—白鹤镇北部规划范围线以南—东华大桥以西—东河沿线以北围合区域	5	5	5	2
50	大胜路以东—白银街以南—东河沿线以西—东河沿线以北围合区域	5	5	5	2
51	大胜路以西	5	5	5	2
52	东河沿线以东—东华中学小学、东华初级中学（含）以南—郭东路以西—东华街以北围合区域	5	5	5	2
53	东河沿线以东—东华街以南—郭东路交叉口—白鹤规划范围线以北围合区域	5	5	5	2
54	规划区内其他区域	6	6	6	2
赵家街道					
55	朝阳路以东—万开高速、凤翔路以南—勇胜路以西—帅兴路以北围合区域	3	3	3	2
56	赵家第二中学小学西侧路段以东—万开高速、帅兴路以南—天邦大道以西—天邦大道以北（含道路两侧）围合区域	4	4	4	2
57	勇胜路以东—赵家街道北部规划范围线以南—赵家街道北部规划范围线以西—凤翔路以北围合区域	4	4	4	2
58	规划区内其他区域	5	5	5	2
长沙镇					



## 重庆市开州区人民政府行政规范性文件

序号	土地坐落	商服	住宅	公服	工业
59	长华街以东—普里河沿线以南—兴罗街以西—升华街以北围合区域	3	3	3	2
60	长华街以东—兴罗街以西—升华街以南—长沙镇南部规划范围以北围合区域	3	3	3	2
61	兴罗街以东至长沙东部规划范围内	4	4	4	2
62	浦里派出所以东—普里河以南—长华街以西—长沙镇南部规划线以北围合区域	4	4	4	2
63	规划区内其他区域	5	5	5	2
竹溪镇					
64	金竹街（含道路两侧）	5	5	5	2
65	建新街（含道路两侧）	5	5	5	2
66	荷花街（含道路两侧）	5	5	5	2
67	规划区内其他区域	6	6	6	2
临江镇					
68	大兴街以东（含道路两侧）—长青商业街（含道路两侧）以南-野园街以西—野园街以北围合区域	3	3	3	2
69	大兴街（临江中学至万家井街）	3	3	3	2
70	大兴街（万家井街至野园街）	4	4	4	2
71	大兴街（野园街至临开路）	4	4	4	2
72	208省道（临江人民法庭至新大桥）	4	4	4	2
73	208省道（新大桥至大兴街路口）	4	4	4	2
74	临开路以东-老大桥以南—河岸线以西—规划范围线以北围合区域	4	4	4	2
75	规划区内其他区域	5	5	5	2
郭家镇					
76	花北街以东—正通街以南—东里街以西—荣华街以北围合区域	5	5	5	3
77	规划区内其他区域	6	6	6	3
岳溪镇					





## 重庆市开州区人民政府行政规范性文件

序号	土地坐落	商服	住宅	公服	工业
78	岳溪河以东-岳溪河以南—胡家路以西—开綦路以北（含道路两侧）合围区域	5	5	5	3
79	农环街	6	6	6	3
80	开綦路（岳溪桥以西，岳溪镇农业服务中心以东南）	6	6	6	3
81	039乡道（开綦路以南，凤凰苑（含）以东北）	6	6	6	3
82	规划区内其他区域	6	6	6	3
<b>温泉镇</b>					
83	泉兴街	5	5	5	3
84	龙门街	6	6	6	3
85	黄金街	6	6	6	3
86	金玉街	6	6	6	3
87	金西街	6	6	6	3
88	后河街	6	6	6	3
89	规划区内其他区域	6	6	6	3
<b>大进镇</b>					
90	云凤街（邮局至新龙街路口）	5	5	5	3
91	云凤街（汽车站至邮局）	6	6	6	3
92	榨井街	6	6	6	3
93	新龙街	6	6	6	3
94	规划区内其他区域	6	6	6	3
<b>铁桥镇</b>					
95	梨花街	6	6	6	3
96	双桥街（农商行双桥街分理处至梨花街路口）	6	6	6	3
97	双桥街（梨花街至河边）	6	6	6	3
98	双桥街（农商行双桥街分理处至派出所）	6	6	6	3
99	规划区内其他区域	6	6	6	3
<b>南门镇</b>					
100	南岳街（清南街、兴合街路口至东南街）	5	5	5	3
101	新南街	5	5	5	3
102	南岳街（桥头至清南街、兴合街路口）	6	6	6	3



## 重庆市开州区人民政府行政规范性文件

序号	土地坐落	商服	住宅	公服	工业
103	清南街（不含与南岳街交叉部分）	6	6	6	3
104	兴合街（不含与南岳街交叉部分）	6	6	6	3
105	水晶街	6	6	6	3
106	民建街	6	6	6	3
107	老街	6	6	6	3
108	规划区内其他区域	6	6	6	3
河堰镇					
109	河水街（开发街至中心小学）	6	6	6	3
110	建华街	6	6	6	3
111	开发街	6	6	6	3
112	规划区内其他区域	7	6	6	3
中和镇					
113	鹤林街（两桥头之间）	6	6	6	3
114	后街	6	6	6	3
115	规划区内其他区域	7	6	6	3
敦好镇					
116	磨坝街	6	6	6	3
117	新华街	6	6	6	3
118	规划区内其他区域	7	6	6	3
南雅镇					
119	新雅街	6	6	6	3
120	新胜街	6	6	6	3
121	东大街	6	6	6	3
122	规划区内其他区域	7	6	6	3
义和镇					
123	水泔街	6	6	6	3
124	规划区内其他区域	7	6	6	3
和谦镇					
125	鹿新街	6	6	6	3
126	农贸街	6	6	6	3



## 重庆市开州区人民政府行政规范性文件

序号	土地坐落	商服	住宅	公服	工业
127	规划区内其他区域	7	6	6	3
渠口镇					
128	渠口临港组团	6	6	6	3
129	望江路	6	6	6	3
130	规划区内其他区域	7	6	6	3
厚坝镇					
131	茂发街	6	6	6	3
132	复兴社区	6	6	6	3
133	规划区内其他区域	7	6	6	3
九龙山镇					
134	龙翔社区	6	6	6	3
135	规划区内其他区域	7	6	6	3
高桥镇					
136	509 县道农商行至卫生院	6	6	6	3
137	规划区内其他区域	7	6	6	3
其他乡镇					
138	巫山镇	7	6	6	3
139	天和镇	7	6	6	3
140	谭家镇	7	6	6	3
141	大德镇	7	6	6	3
142	雪宝山镇	7	6	6	3
143	满月镇	7	6	6	3
144	金峰镇	7	6	6	3
145	白桥镇	7	6	6	3
146	关面乡	7	6	6	3
147	麻柳乡	7	6	6	3
148	三汇口乡	7	6	6	3
149	五通乡	7	6	6	3
150	紫水乡	7	6	6	3



## 重庆市开州区人民政府行政规范性文件

---

- 备注：1. 规划区外国有建设用地土地级别参照开州区国有建设用地土地级别同用途最低级别。  
2. 土地级别如有重合，以高级别为准。

附件 3

## 重庆市开州区城镇国有建设用地基准地价说明

### 一、适用范围

开州区城镇国有建设用地基准地价（以下简称基准地价）适用于开州区城镇规划范围内的国有建设用地。

### 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）基准地价容积率。

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

#### （二）基准地价土地开发程度。

开发程度：商服用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地开发程度为“六通一平”，即宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气及宗地内场地平整。工业仓储用地开发程度为“五通一平”，即宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水及宗地



内场地平整。

(三) 基准地价使用年限。

商服用地 40 年、住宅用地 70 年、工业仓储用地 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、住宅、工业仓储、公共管理与公共服务 4 个一级类及对应的 20 个二级类用途。本次修正体系根据 4 个一级类用途的分类定级确定，对应的 20 个二级类用途的修正体系参照各对应的一级类用途的修正体系。

(一) 商服类。

包括零售商业用地（包括商场、商铺、商店、超市、市场、加油站、加气站、充电站等用地）；批发市场用地（包括各类批发功能为主的市场用地）；餐饮用地（包括饭店、餐厅、酒吧等用地）；旅馆用地（包括宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、自驾车和房车营地、度假村、酒店等用地）；商务金融用地（指银行、证券期货交易所、保险公司等金融活动场所用地，企业厂区外的独立公共管理与公共服务用地，信息网络服务、信息技术、电子商务服务、广告传媒用地）；娱乐用地（包括剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、绿地率小于 65% 的大型游乐设施、影视



城及仿古城等人造景观等用地)；其他商服用地（包括洗车场、洗染店、废旧物资回收站、维修网点、照相馆、理发美容店、洗浴场所、汽车维修站、高尔夫、赛马场、物流营业网点及居住小区及小区级以下的配套服务设施用地）。

（二）住宅类。

指用于一类居住、二类居住、三类居住用地中的住宅用地（包括普通住宅、公寓、别墅等及其附属设施用地，不含配套的商业服务设施用地）。

（三）工业仓储类。

包括工业用地（指工业企业的生产车间、库房及其直接为工业生产等服务的附属设施用地）；仓储用地（指物资储备、中转、配送等用地）。

（四）公共管理与公共服务类。

包括机关团体用地（指党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地）；新闻出版用地（指文艺团体、影视制作、广告传媒等用地，包括广播电视、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等）；教育用地（包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地，聋、哑、盲人及工读学校用地，以及为学校配建的独立地段的学生生活用地）；科研用地（包括独立的科研、勘察、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地）；医

疗卫生用地（包括医疗保健、卫生防疫、康复急救、医检药检设施等用地）；社会福利设施用地（包括福利院、养老院、孤儿院等用地）；文化设施用地（包括公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆、会展中心、综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地）；体育用地（包括体育场馆、体育训练基地、各类球场及其附属的业余体校等用地，溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及通用航空、水上运动的陆域部分等用地）；公用设施用地（指用于城乡基础设施的用地，包括供水、供电、供燃气、供热、邮政、广播电视通信、消防、防洪、排水、环卫等设施用地）

殡葬用地（包括殡仪馆、火葬场、骨灰寄存堂、陵园、墓地等殡葬场所用地）修正体系参照商业用途确定。

风景名胜用地（包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址、自然保护区、森林工业、湿地公园等管理机构，以及旅游服务设施的建筑用地）修正体系参照商业用途确定。

交通运输用地：铁路用地（指用于铁道线路及场站的用地，包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、林木等用地）；轨道交通用地（指用于轻轨、现代有轨电车、单轨等轨道交通用地，以及场站的用地）；公路用地（指用于国道、省道、县道和乡道的用地，包括征地范围内的路堤、路堑，道沟、桥梁、汽车停靠站、林木及直接为其服务的附属用地）；城镇村道路用地（指城





镇、村庄范围内公用道路及行道树用地，包括快速路、主干路、次干路、支路、专用人行道和非机动车道及其交叉口等)；交通服务场站用地〔指城镇、村庄范围内的交通服务设施用地，包括公交枢纽及其附属设施用地，公路长途客运站、公共交通场站、公共停车场(含设有充电桩的停车场)、停车楼、教练场等用地，不包括交通指挥中心、交通队用地)；机场用地(指用于民用机场、军民合用机场的用地)；港口码头用地(指用于人工修建的客运、货运、捕捞及工程、工作船舶停靠的场所及其附属建筑物的用地，不包括常水位以下部分)；修正体系参照工业用途确定。

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。住宅类、工业仓储类、公共管理与公共服务类用地中的配套经营性设施用地，应参照商业用途确定。

#### 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、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

备注：工业用地  $R$  为 1；商业、住宅、公服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

## （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，根据土地管理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、地价增长率为准。

### 3. 年期修正系数的确定。

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

$n$ —宗地剩余使用年限；



$m$ —基准地价规定的相应用途土地使用年限；

$r$ —土地还原率（商服、住宅、工业仓储、公共管理与公共服务分别为 6.98%、6.25%、4.97%、5.22%）

#### 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、住宅、公共管理与公共服务容积率小于 1 时，按容积率 1 确定修正系数；商服住宅容积率大于 5 时，按容积率 5 确定修正系数；公共管理与公共服务容积率大于 3 时，按容积率 3 确定修正系数。工业仓储用地不进行容积率修正。

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。

#### 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。

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。

#### 6. 区域和个别因素修正系数的确定。

$$\text{区域和个别因素修正系数} = 1 + K_i \times 100$$

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. 地下空间修正系数表
  4. 土地开发程度修正值表
  5. 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	用途修正系数
商服用地	零售商业用地	1.17
	商务金融用地	1.05
	餐饮用地	1.03
	旅馆用地	1.03
	娱乐用地	0.85
	批发市场用地	0.85
	其他商服用地	0.8
住宅用地	城镇住宅用地	1
工业仓储用地	仓储用地	1.13
	工业用地	1
公共管理与公共服务用地	医疗卫生	1.15
	科研	1.15
	教育	1
	机关团体	1
	文化设施	0.94
	体育	0.94
	新闻出版	0.94
	社会福利	0.95
	公用设施	0.8

附表 2

### 容积率修正系数表

容积率 \ 用途	商服	住宅	公共管理与公共服务
≤1.0	2.36	1.78	1.33
1.5	1.73	1.31	1.00
2	1.28	1.00	0.79
2.5	1.00	0.82	0.67
3	0.84	0.74	0.62
3.5	0.76	0.72	0.62
4	0.73	0.73	0.62
4.5	0.71	0.72	0.62
≥5.0	0.67	0.66	0.62

附表 3

### 地下空间修正系数表

地下空间用途	适用基准地价	地下空间修正系数
商服	商服用途基准类别	负 1 层：0.5 负 2 层及以下：0.25
公共管理与公共服务	公共管理与公共服务用途基准类别	0.4
住宅	住宅用途基准类别	0.3
工业仓储	工业仓储用途基准类别	0.3
车库	所属用途基准类别	0.25

备注：地下空间指地下不计容建筑部分。

附表 4

### 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米（按土地面积计）

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



附表 5

## 区域和个别因素修正系数表

商服用地基准地价修正因素指标说明表

宗地修正因素		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)	<150	[150,1000]	( 1000,1500]	( 1500,2000]	>2000
		商服网点密度	密集	较密集	一般	较不密集	不密集
	交通条件	临街道路类型	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
		公交线路数 (条)	≥6	4-5	2-3	1	无
		距长途汽车站的距离 (m)	<1000	[1000,1500]	( 1500,2000]	( 2000,3000]	>3000
		距高速公路出口的距离 (m)	<1000	[1000,1500]	( 1500,2000]	( 2000,3000]	>3000
	基础设施	供水保证度 (%)	>96	[90,96]	[85,90)	[70,85)	<70
		供电保证度 (%)	>96	[90,96]	[85,90)	[75,85)	<75
		通讯保证度 (%)	>96	[90,96]	[85,90)	[75,85)	<75
	人口状况 (客流万人次/日)	>10	6-10	3-6	1-3	<1	
	规划状况	有利	较有利	无影响	较不利	不利	
个别因素	距公交站点的距离 (m)	<100	[100,300]	( 300,800]	( 800,1500]	>1500	
	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	

备注：表中[ ]为含当前数值，( )为不含当前数值，后表同。

商服用地基准地价修正系数表

宗地修正因素		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	4.7	2.35	0	-2.53	-5.06
		商服网点密度	3.02	1.51	0	-1.62	-3.24
	交通条件	临街道路类型	1.12	0.56	0	-0.61	-1.22
		公交线路数	0.98	0.49	0	-0.53	-1.06
		距长途汽车站距离	0.56	0.28	0	-0.3	-0.6
		距高速公路出口距离	0.42	0.21	0	-0.23	-0.46
	基础设施	供水保证度	1.32	0.66	0	-0.71	-1.42
		供电保证度	1.32	0.66	0	-0.71	-1.42
		通讯保证度	1.18	0.59	0	-0.64	-1.28
	人口状况		3.48	1.74	0	-1.87	-3.74
规划状况		2.82	1.41	0	-1.52	-3.04	
个别因素	距公交站点的距离		1.5	0.75	0	-0.81	-1.62
	宗地临街状况		1.88	0.94	0	-1.01	-2.02
	宗地宽深比		0.76	0.38	0	-0.4	-0.8
	宗地的整形度		0.94	0.47	0	-0.51	-1.02
调整幅度合计		26	13	0	-14	-28	



住宅用地基准地价修正因素指标说明表

宗地修正因素		优	较优	一般	较差	差	
区域因素	繁华程度	距商服中心距离 (m)	[500,1000]	<500 或 (1000,1500]	(1500,2500]	(2500,4000]	>4000
		商服网点密度	较密集	密集	一般	较不密集	不密集
		公交线路数 (条)	≥6	[4-5]	[2-3]	1	无
		道路级别 (宽度 m)	≥20	[15,20)	[9,15)	[5,9)	<5
		停车场地 (m <sup>2</sup> )	自备且>1000	自备, 600-1000	自备, <600	附近有停车场	无
		对外交通便利度 (km)	<3	3-5	5-10	10-15	>15
	基础设施	水保有度	全年>98	[95,98]	[90,95)	[85,90)	<85
		电力保有度	全年>97	[94,97]	[90,94)	[80,90)	<80
		天然气保有度	全年>96	[94,96]	[90,94)	[80,90)	<80
		通讯保有度	>99	[98,99]	[95,98)	[90,95)	<90
	公用设施	与学校、幼儿园的距离 (m)	<500	[500,1000]	(1000,1500]	(1500,2000]	>2000
		与超市、农贸市场的距离 (m)	<500	[500,1000]	(1000,2000]	(2000,3000]	>3000
		与医院、公园、体育馆距离 (m)	<500	[500,1000]	(1000,2000]	(2000,3000]	>3000
	人口状况	人口密度 (万人/km <sup>2</sup> )	[2, 2.5]	>2.5 或 [1.5-2)	[0.8,1.5)	[0.5-0.8)	<0.5
	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	工业区配套住宅	尚未开发
	个别因素	至公交站点的距离 (m)	<200	[200,500]	(500,800]	(800,1000]	>1000
		景观资源距离 (m)	<300	[300,500]	(500,1000]	(1000,3000]	>3000
		噪声污染	无	轻微污染	一般	较重污染	严重污染
		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	



住宅用地基准地价修正系数表

宗地修正因素		优	较优	一般	较差	差	
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	1.6	0.8	0	-0.62	-1.24
		商服网点密度	1.52	0.76	0	-0.59	-1.18
		公交线路数(条)	1.54	0.77	0	-0.6	-1.2
		道路级别	1.48	0.74	0	-0.57	-1.14
		停车场地	1.08	0.54	0	-0.42	-0.84
		对外交通便利度	2.22	1.11	0	-0.85	-1.7
	基础设施	水保有度	0.6	0.3	0	-0.23	-0.46
		电力保有度	0.56	0.28	0	-0.22	-0.44
		天然气保有度	0.58	0.29	0	-0.23	-0.46
		通讯保有度	0.4	0.2	0	-0.15	-0.3
	公用设施	学校、幼儿园	1.32	0.66	0	-0.51	-1.02
		超市、农贸市场	0.78	0.39	0	-0.3	-0.6
		医院、公园、体育场馆	2.04	1.02	0	-0.78	-1.56
	人口状况	人口密度	1.66	0.83	0	-0.64	-1.28
	城市规划	城市规划	1.3	0.65	0	-0.5	-1
	个别因素	至公交站点的距离	1.86	0.93	0	-0.71	-1.42
		景观资源距离	2.56	1.28	0	-0.99	-1.98
		噪声污染	1.56	0.78	0	-0.6	-1.2
宗地坡度		0.56	0.28	0	-0.22	-0.44	
地质灾害		0.78	0.39	0	-0.27	-0.54	
调整幅度		26	13	0	-10	-20	

工业仓储用地基准地价修正因素指标说明表

宗地修正因素		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
		区域内部道路级别(宽度 m)	>20	[10,20]	[5,10)	<5	无
		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	动力能源保证度 (%)	>98	[95,98]	[90,95)	[85,90)	85 以下
		供水保证度 (%)	>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
		通讯保证度 (%)	>98	[95,98]	[90,95)	[85,90)	85 以下
	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 (m <sup>2</sup> )	>5 万	[3 万,10 万]	[8 千,3 万)	[3 千,8 千)	<3 千
	城市规划		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	

工业仓储用地基准地价修正系数表

宗地修正因素		优	较优	一般	较差	差	
区域因素	交通条件	临道路类型	1.06	0.53	0	-0.68	-1.36
		区域内部道路级别	1.04	0.52	0	-0.66	-1.32
		长途车站距离	0.66	0.33	0	-0.42	-0.84
		距高速公路出入口的距离	0.74	0.37	0	-0.47	-0.94
	基础设施条件	动力能源保证度	1.04	0.52	0	-0.66	-1.32
		供水保证度	1.1	0.55	0	-0.7	-1.4
		排水设施完善度	0.94	0.47	0	-0.6	-1.2
		通讯保证度	0.6	0.3	0	-0.38	-0.76
	产业集聚度	产业集聚类型	1.16	0.58	0	-0.75	-1.5
		企业规模	0.96	0.48	0	-0.62	-1.24
	城市规划		1.04	0.52	0	-0.67	-1.34
个别因素	宗地坡度	1.04	0.52	0	-0.67	-1.34	
	地质灾害	1.32	0.66	0	-0.89	-1.78	
	区域内污染状况	1.3	0.65	0	-0.83	-1.66	
合计		14	7	0	-9	-18	



公共管理与公共服务用地基准地价修正因素指标说明表

宗地修正因素		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)	<150	(150-1000]	(1000-2000]	(2000-3000]	>3000
	交通条件	公交线路数 (条)	≥6	[4,5]	[2,3]	1	无
		道路级别 (宽度 m)	≥20	[15,20)	[9,15)	[5-9)	<5
		对外交通便利度 (km)	<3	(3,5]	(5,10]	(10-15]	>15
	基础设施	供水保证度 (%)	>96	[90,96)	[85,90)	[70,85)	<70
		供电保证度 (%)	>96	[90,96)	[85,90)	[75,85)	<75
		通讯保证度 (%)	>96	[90,96)	[85,90)	[75,85)	<75
	人口密度 (万人/km <sup>2</sup> )	[2, 2.5]	>2.5 或 [1.5-2)	[0.8,1.5)	[0.5-0.8)	<0.5	
规划状况	有利	较有利	无影响	较不利	不利		
个别因素	距公交站点的距离 (m)	<100	[100,300]	(300,800]	(800,1500]	>1500	
	噪声污染	无	轻微污染	一般	较重污染	严重污染	
	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	



公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表

宗地修正因素		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	6.14	3.07	0	-3.83	-7.66
	交通条件	公交线路数(条)	0.88	0.44	0	-0.55	-1.1
		道路级别	0.92	0.46	0	-0.57	-1.14
		对外交通便利度	1.5	0.75	0	-0.94	-1.88
	基础设施	供水保证度	0.52	0.26	0	-0.32	-0.64
		供电保证度	0.52	0.26	0	-0.33	-0.66
		通讯保证度	0.24	0.12	0	-0.15	-0.3
	人口密度		0.96	0.48	0	-0.6	-1.2
	规划状况		1.18	0.59	0	-0.74	-1.48
个别因素	距公交站点的距离		1.16	0.58	0	-0.73	-1.46
	噪声污染		0.98	0.49	0	-0.61	-1.22
	宗地坡度		0.48	0.24	0	-0.3	-0.6
	地质灾害		0.52	0.26	0	-0.33	-0.66
调整幅度合计		16	8	0	-10	-20	



附件 4

## 重庆市开州区城镇国有建设用地土地 增值收益率

项目	住宅	商服	公服	工业仓储
土地增值收益率	30%	25%	20%	8%