

重庆市开州区人民政府 关于公布重庆市开州区集体建设用地使用权 土地级别与基准地价的通知

开州府发〔2022〕3号

各乡镇人民政府（街道办事处），区政府各部门，有关单位：

为适应城乡统筹发展需要，建立城乡统一的建设用地市场，实现农村经营性集体建设用地土地与国有土地同等入市、同权同价，根据《中华人民共和国土地管理法》《重庆市规划和自然资源局关于同意开州区集体建设用地基准地价成果通过审查验收的通知》（渝规资〔2021〕651号）和《重庆市规划和自然资源局办公室关于加快推进城乡公示地价体系建设工作的通知》（渝规资办〔2021〕14号）精神，确定集体建设用地土地级别，建立完善的地价体系。经十五届区委常委会第3次会议、十八届区政府第1次常务会议审议通过，现将重庆市开州区集体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



重庆市开州区人民政府行政规范性文件

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、区规划自然资源局应切实做好地价动态监测，区政府将根据经济社会发展情况及市场需要，适时更新土地级别和基准地价。

三、本通知自 2022 年 2 月 1 日起执行，基准地价说明一并公布执行。

- 附件：1. 重庆市开州区集体建设用地使用权基准地
2. 重庆市开州区集体建设用地土地级别册
3. 重庆市开州区集体建设用地使用权基准地价说明

重庆市开州区人民政府

2022 年 1 月 29 日

(此件公开发布)

附件 1

重庆市开州区集体建设用地使用权基准地价

单位：元/平方米（地面单价）

级别	土地用途及基准地价		
	商服	工矿仓储	公服
1	600	350	370
2	460	260	280
3	340	210	220
4	260	—	180

备注：基准地价为评估范围内，对平均开发利用条件下，不同级别或不同均质地域的建设用地，按商服、工矿仓储、公服等分别评估，并由政府确定的，某一估价期日法定最高使用年期土地权利的平均价格。本次基准地价确定的基准地价内涵为：

1. 表现形式：地面单价。
2. 基准地价日期：2021年1月1日。
3. 土地使用权年限：商服40年、工矿仓储50年、公服50年。
4. 容积率：商服1.5、公服1.0、工矿仓储1.0。
5. 土地开发程度：“三通一平”，即宗地外通路、通电、通上水及宗地内场地平整。

附件 2

重庆市开州区集体建设用地上地级别册

土地坐落	土地级别		
	商服	工矿仓储	公服
汉丰街道			
驷马社区	1	1	1
永兴社区	1	1	1
九龙社区	1	1	1
凤凰社区	1	1	1
安康社区	1	1	1
迎宾社区	1	1	1
百成社区	1	1	1
金州社区	1	1	1
锦程社区	1	1	1
红光社区	1	1	1
川心村	1	1	1
南元村	2	1	2
盛山社区	1	1	1
文峰街道			
文峰社区	1	1	1

重庆市开州区集体建设用地土地级别册

土地坐落	土地级别		
	商服	工矿仓储	公服
中吉社区	1	1	1
明镜石社区	1	1	1
富厚社区	1	1	1
三中社区	1	1	1
双合店社区	1	1	1
天鹅湖社区	1	1	1
中原社区	1	1	1
杨柳社区	1	1	1
文成社区	1	1	1
南郊社区	1	1	1
木桥村	2	1	2
高市村	2	1	2
云枫街道			
长青社区	1	1	1
龙珠社区	1	1	1
宝华社区	1	1	1
永先社区	1	1	1

重庆市开州区集体建设用地土地级别册

土地坐落	土地级别		
	商服	工矿仓储	公服
平桥社区	1	1	1
观音桥社区	1	1	1
永安社区	1	1	1
关子社区	1	1	1
兴合社区	2	1	2
镇东街道			
镇东社区	1	1	1
宏源社区	1	1	1
睡佛路社区	1	1	1
大丘村	1	2	1
凤凰村	3	3	3
安居村	3	3	3
金果村	2	3	2
花果村	3	3	3
丰乐街道			
迎华社区	1	1	1
华联社区	1	1	1

重庆市开州区集体建设用地上地级别册

土地坐落	土地级别		
	商服	工矿仓储	公服
乌杨村	2	2	2
黄陵村	3	2	3
迎仙村	2	1	2
光芒村	3	2	3
滴水村	3	2	3
赵家街道			
安和社区	2	1	2
朝阳社区	2	1	2
帅兴社区	2	1	2
姚家村	2	1	2
柳池村	3	2	3
赵市村	2	1	2
蔡家村	3	2	3
渔乐村	3	2	3
清桥村	2	1	2
和平村	3	2	3
长安村	3	2	3

重庆市开州区集体建设用地土地级别册

土地坐落	土地级别		
	商服	工矿仓储	公服
帽合村	4	3	4
茶竹村	4	3	4
周都村	3	2	3
茶道村	4	3	4
梅池村	4	3	4
南山村	3	2	3
丕家村	3	2	3
开竹村	4	3	4
宁定村	4	3	4
青云村	4	3	4
阳坪村	4	3	4
保丰村	3	2	3
白鹤街道			
东华社区	2	1	2
大胜社区	2	1	2
天祠社区	2	1	2
白鹤社区	3	2	3

重庆市开州区集体建设用土地土地级别册

土地坐落	土地级别		
	商服	工矿仓储	公服
鹤林村	4	3	4
宝安村	4	3	4
红亮村	2	1	2
文峰村	3	2	3
多俏村	3	2	3
黄楠村	3	2	3
高楼村	3	2	3
高尚村	3	3	3
四胜村	3	2	3
登云村	4	3	4
大义村	4	3	4
三合村	3	3	3
正安街道			
紫徽社区	2	1	2
双峰社区	2	1	2
丰盛社区	2	1	2
芭蕉村	3	2	3

重庆市开州区集体建设用地土地级别册

土地坐落	土地级别		
	商服	工矿仓储	公服
辽叶村	3	2	3
白华村	4	3	4
镇安村	3	2	3
永共村	3	2	3
歇马村	2	1	2
丰太村	3	2	3
临江市			
正街社区	1	1	1
川主街社区	1	1	1
东岳街社区	1	1	1
兴隆街社区	1	1	1
青和社区	3	3	3
明月村	2	1	2
龙桥村	4	3	4
同安村	2	1	2
新坝村	2	1	2
石泉村	4	3	4

重庆市开州区集体建设用地上地级别册

土地坐落	土地级别		
	商服	工矿仓储	公服
复杨村	2	1	2
洪星社区	2	1	2
河口村	3	3	3
毛垭村	3	3	3
三星村	4	3	4
白池村	4	3	4
马安村	4	3	4
青竹村	4	3	4
七星村	3	2	3
自水村	3	2	3
安乐村	3	2	3
万安社区	2	1	2
和胜村	4	3	4
青阳村	4	3	4
三秀村	4	3	4
响石村	4	3	4
应天村	4	3	4

重庆市开州区集体建设用地土地级别册

土地坐落	土地级别		
	商服	工矿仓储	公服
福德村	4	3	4
同乐村	4	3	4
长沙镇			
陈家社区	1	1	1
甜橙社区	1	1	2
锦橙社区	2	1	2
古迹社区	1	1	1
狮寨社区	2	1	2
齐圣村	3	3	3
分水村	3	2	3
双河村	3	2	3
黄山村	4	3	4
桔香村	3	3	3
天子村	4	3	4
回龙村	4	3	4
大面村	4	3	4
福城村	3	2	3

重庆市开州区集体建设用土地土地级别册

土地坐落	土地级别		
	商服	工矿仓储	公服
长沙村	3	2	3
义学村	4	3	4
兴农村	3	2	3
永利村	3	2	3
江庙村	4	3	4
谭银村	3	3	3
胡桥村	3	2	3
兼善村	3	3	3
狮子村	3	3	3
左元村	4	3	4
岳溪镇			
岳兴场社区	3	2	3
当坝社区	3	2	3
岳溪村	3	2	3
九亭村	4	3	4
石坪村	4	3	4
张家村	3	2	3

重庆市开州区集体建设用土地土地级别册

土地坐落	土地级别		
	商服	工矿仓储	公服
沈家村	4	3	4
插腊村	4	3	4
胡家村	4	3	4
子弟村	4	3	4
龙安村	4	3	4
三合村	4	3	4
大屋村	4	3	4
南家村	4	3	4
龙王村	4	3	4
桂坪村	4	3	4
凤凰山村	4	3	4
先英村	4	3	4
人和村	4	3	4
沙河村	4	3	4
培家村	4	3	4
竹元村	4	3	4
柏竹村	4	3	4

重庆市开州区集体建设用地上地级别册

土地坐落	土地级别		
	商服	工矿仓储	公服
雷坪村	4	3	4
英武村	4	3	4
马鞍村	4	3	4
温泉镇			
河东社区	2	1	2
河西社区	2	1	2
徐家坝社区	2	1	2
东平社区	3	2	3
金龙村	4	3	4
金霞村	4	3	4
双龙村	4	3	4
清坪村	4	3	4
坪梁村	4	3	4
和平村	4	3	4
乐园村	3	2	3
顺平村	3	2	3
县坝村	3	2	3

重庆市开州区集体建设用土地土地级别册

土地坐落	土地级别		
	商服	工矿仓储	公服
白玉村	3	2	3
大进镇			
大进坝社区	3	2	3
新进社区	3	2	3
云凤村	3	2	3
年华村	3	2	3
红旗村	3	2	3
群和村	4	3	4
紫金村	4	3	4
金炉村	4	3	4
天宝寨村	4	3	4
双龙桥村	4	3	4
关坪村	4	3	4
长城村	4	3	4
新元村	4	3	4
杨柳村	4	3	4
红花村	4	3	4

重庆市开州区集体建设用土地土地级别册

土地坐落	土地级别		
	商服	工矿仓储	公服
明洪村	4	3	4
泗峡村	4	3	4
翠湖村	4	3	4
杉园村	4	3	4
铁桥镇			
铁锁桥社区	2	1	2
花桥社区	2	1	2
银桥社区	2	1	2
金沙村	4	3	4
龙王桥村	4	3	4
龙泉村	4	3	4
黄龙村	4	3	4
万塘村	4	3	4
岳龙村	4	3	4
三台村	4	3	4
灵通村	4	3	4
张家坪村	4	3	4

重庆市开州区集体建设用地土地级别册

土地坐落	土地级别		
	商服	工矿仓储	公服
天安村	4	3	4
亿世村	4	3	4
新南村	4	3	4
铁桥村	3	2	3
玉河村	3	2	3
五福村	4	3	4
竹溪镇			
荷花社区	2	1	2
竹溪村	2	2	2
团凤村	3	2	3
三升村	2	2	2
春秋村	2	2	2
石碗村	3	3	3
高峰村	3	3	3
大坪村	3	2	3
大海村	4	3	4
夫坪村	4	3	4

重庆市开州区集体建设用土地土地级别册

土地坐落	土地级别		
	商服	工矿仓储	公服
白云村	4	3	4
青吉村	4	3	4
灵泉村	3	2	3
大垮村	3	2	3
平溪村	3	2	3
郭家镇			
长店坊社区	2	1	2
花园桥社区	2	1	2
盆丰村	4	3	4
羊岭村	4	3	4
普渡村	2	1	2
大西村	4	3	4
桑坪村	4	3	4
毛成村	3	2	3
津关村	4	3	4
团包村	4	3	4
慈林村	3	2	3

重庆市开州区集体建设用土地土地级别册

土地坐落	土地级别		
	商服	工矿仓储	公服
麒龙村	4	3	4
南门镇			
新南社区	3	2	3
石口社区	3	2	3
镇中村	3	2	3
镇西村	4	3	4
三道河村	4	3	4
芙蓉村	4	3	4
莲池村	4	3	4
新浦村	4	3	4
清泉村	4	3	4
万里村	4	3	4
双白村	4	3	4
龙头村	4	3	4
天水村	4	3	4
东阳村	3	3	3
月城村	4	3	4

重庆市开州区集体建设用土地土地级别册

土地坐落	土地级别		
	商服	工矿仓储	公服
阳寨村	3	3	3
高明村	4	3	4
光明村	4	3	4
花林村	4	3	4
双丰村	4	3	4
平顶村	4	3	4
卷桥村	4	3	4
龙河村	4	3	4
河堰镇			
河堰口社区	3	2	3
水河社区	3	2	3
清泉社区	3	2	3
大槽村	4	3	4
大田村	4	3	4
马家村	4	3	4
周家村	4	3	4
石龙村	4	3	4

重庆市开州区集体建设用土地土地级别册

土地坐落	土地级别		
	商服	工矿仓储	公服
花木村	4	3	4
田园村	4	3	4
三通村	4	3	4
三包村	4	3	4
岩水村	3	3	3
倪家村	4	3	4
口泉村	4	3	4
中和镇			
中和场社区	3	2	3
三合场社区	3	2	3
石河社区	4	3	4
鹤林村	4	3	4
天星村	4	3	4
黄鹰村	4	3	4
白果村	4	3	4
护国村	4	3	4
新义村	4	3	4

重庆市开州区集体建设用地上地级别册

土地坐落	土地级别		
	商服	工矿仓储	公服
升平村	4	3	4
当阳村	4	3	4
中峰村	4	3	4
牌楼村	4	3	4
子坪村	4	3	4
白水村	4	3	4
凤顶村	4	3	4
袁坪村	4	3	4
永农村	4	3	4
敦好镇			
新华社区	3	2	3
正鹤社区	3	2	3
水田社区	3	2	3
鹿鸣村	4	3	4
长寿村	4	3	4
平安村	4	3	4
兴龙村	4	3	4

重庆市开州区集体建设用土地土地级别册

土地坐落	土地级别		
	商服	工矿仓储	公服
敦好村	4	3	4
龙珠村	4	3	4
官亭村	4	3	4
碗家村	4	3	4
青松村	4	3	4
正阳村	4	3	4
桃溪村	4	3	4
福山村	4	3	4
正坝村	4	3	4
天楼村	4	3	4
白岩村	4	3	4
云门村	4	3	4
喜龙村	4	3	4
南雅镇			
南雅场社区	3	2	3
南雅村	4	3	4
大冲村	4	3	4

重庆市开州区集体建设用土地土地级别册

土地坐落	土地级别		
	商服	工矿仓储	公服
天津村	4	3	4
民安村	4	3	4
三山村	4	3	4
蛮洞村	4	3	4
书香村	4	3	4
双和村	4	3	4
乌龙村	4	3	4
新全村	4	3	4
义和镇			
芦溪社区	3	2	3
太康村	4	3	4
义和村	4	3	4
相辞村	4	3	4
仁和村	4	3	4
农兴村	4	3	4
鱼龙村	4	3	4
双店村	4	3	4

重庆市开州区集体建设用地土地级别册

土地坐落	土地级别		
	商服	工矿仓储	公服
兴业村	4	3	4
同治村	4	3	4
和谦镇			
和谦梓社区	3	2	3
江东村	3	2	3
仁和村	3	2	3
文圣村	3	2	3
长坪村	4	3	4
双河村	4	3	4
金山村	4	3	4
渠口镇			
巨屏社区	3	2	3
兴华村	4	3	4
钦云村	3	2	3
铺溪村	4	3	4
渠口村	4	3	4
茶香村	3	2	3

重庆市开州区集体建设用地土地级别册

土地坐落	土地级别		
	商服	工矿仓储	公服
毛坪村	3	2	3
向阳村	4	3	4
双丰村	4	3	4
剑阁楼村	4	3	4
厚坝镇			
复兴社区	3	2	3
大坝村	3	3	3
红宝村	4	3	4
石龙村	4	3	4
青坪村	4	3	4
大安村	4	3	4
群联村	3	3	3
厚坝村	4	3	4
九龙山镇			
龙翔社区	3	2	3
合兴社区	3	3	3
龙兴村	4	3	4

重庆市开州区集体建设用土地土地级别册

土地坐落	土地级别		
	商服	工矿仓储	公服
东坝村	4	3	4
么店村	4	3	4
广佛村	4	3	4
双河村	4	3	4
青云村	4	3	4
仁和村	4	3	4
麒麟村	4	3	4
新寨村	4	3	4
天白村	4	3	4
清狮村	4	3	4
三义村	4	3	4
双城村	4	3	4
卧云村	4	3	4
朝阳村	4	3	4
四合村	4	3	4
大山村	4	3	4
高桥镇			

重庆市开州区集体建设用地土地级别册

土地坐落	土地级别		
	商服	工矿仓储	公服
双桥社区	3	2	3
八仙街社区	3	2	3
晓阳村	4	3	4
双胜村	4	3	4
同乐村	4	3	4
大坪村	4	3	4
白杨村	4	3	4
中山村	4	3	4
齐力村	4	3	4
山青村	4	3	4
新安村	4	3	4
永和村	4	3	4
巫山镇			
紫荆社区	3	2	3
中兴场社区	3	2	3
冠宝村	4	3	4
盘龙村	4	3	4

重庆市开州区集体建设用地土地级别册

土地坐落	土地级别		
	商服	工矿仓储	公服
高岩村	4	3	4
黄栗村	4	3	4
巫山村	4	3	4
中桥村	4	3	4
太和村	4	3	4
新沙村	4	3	4
河龙村	4	3	4
清明村	4	3	4
水口村	4	3	4
天和镇			
仁和社区	3	3	3
明阳村	4	3	4
白乐村	4	3	4
水磨村	4	3	4
高兴村	4	3	4
天和村	4	3	4
桐树村	4	3	4

重庆市开州区集体建设用地土地级别册

土地坐落	土地级别		
	商服	工矿仓储	公服
笔山村	4	3	4
安静村	4	3	4
银峰村	4	3	4
谭家镇			
关帝社区	3	2	3
龙溪村	3	2	3
明水村	4	3	4
凉峰村	4	3	4
花仙村	4	3	4
南丫村	4	3	4
撕栗村	4	3	4
向家村	4	3	4
锦竹村	4	3	4
大德镇			
福泉社区	3	2	3
大慈社区（渡佳村）	3	3	3
福佳社区	3	2	3

重庆市开州区集体建设用地土地级别册

土地坐落	土地级别		
	商服	工矿仓储	公服
宝珠村	3	3	3
天宫村	3	3	3
龙王村	4	3	4
江东村	4	3	4
磨梁村	4	3	4
九岭村	4	3	4
东坪村	4	3	4
桂花村	4	3	4
三树村	4	3	4
刘家坪村	3	2	3
仁和村	3	2	3
兴隆村	3	3	3
雪宝山镇			
白马社区	3	2	3
百里村	4	3	4
罗家村	4	3	4
枫竹村	4	3	4

重庆市开州区集体建设用地土地级别册

土地坐落	土地级别		
	商服	工矿仓储	公服
白泉村	3	2	3
钟古村	4	3	4
上华村	4	3	4
满月镇			
皓月社区	3	2	3
满月村	3	2	3
甘泉村	4	3	4
天子村	4	3	4
双坪村	3	3	3
马营村	3	3	3
顶星村	3	3	3
关面乡			
关庙社区	3	2	3
泉秀村	4	3	4
青蒿村	4	3	4
小园村	4	3	4
水溪村	4	3	4

重庆市开州区集体建设用地土地级别册

土地坐落	土地级别		
	商服	工矿仓储	公服
关面村	3	2	3
火焰村	4	3	4
姚程村	4	3	4
麻柳乡			
柳盛社区	3	2	3
柳鹿社区	4	3	4
兴宋村	4	3	4
仁和村	4	3	4
兴坪村	4	3	4
百合村	4	3	4
黄观村	4	3	4
四坪村	4	3	4
家园村	4	3	4
农庄村	4	3	4
鹿碛村	4	3	4
大和村	4	3	4
九华村	4	3	4

重庆市开州区集体建设用地土地级别册

土地坐落	土地级别		
	商服	工矿仓储	公服
三汇口乡			
大石社区	3	2	3
小分水社区	3	2	3
杨关村	4	3	4
分水村	4	3	4
永乐村	4	3	4
永太村	4	3	4
小江村	4	3	4
白杨村	4	3	4
咸乐村	4	3	4
金山村	4	3	4
五通乡			
兴五社区	3	2	3
寨家村	4	3	4
五通村	4	3	4
桐林村	4	3	4
田冲村	4	3	4

重庆市开州区集体建设用地土地级别册

土地坐落	土地级别		
	商服	工矿仓储	公服
三元村	4	3	4
紫水乡			
紫水场社区	3	2	3
双玉村	4	3	4
花岭村	4	3	4
华新村	4	3	4
龙茶村	4	3	4
雄鹰村	3	3	3
天元村	4	3	4
金龙村	4	3	4
龙溪村	4	3	4
紫水村	4	3	4
金峰镇			
新华社区（金玉社区）	3	2	3
青橙村	4	3	4
富民村	4	3	4
宝丰村	4	3	4

重庆市开州区集体建设用地上地级别册

土地坐落	土地级别		
	商服	工矿仓储	公服
中山村	4	3	4
大义村	4	3	4
青山村	4	3	4
白桥镇			
民兴社区	3	2	3
园丁村	4	3	4
白桥村	4	3	4
中柏村	4	3	4
桂花村	4	3	4
山茶村	4	3	4
上桥村	4	3	4
武城村	4	3	4
月霞村	4	3	4
柏大村	4	3	4

附件 3

重庆市开州区集体建设用地使用权 基准地价说明

一、适用范围

重庆市开州区土地利用总体规划中确定的可作为集体建设用地的土地。

二、基准地价内涵

基准地价为在土地利用总体规划确定的集体建设用地范围内，对平均开发利用条件下，不同级别或不同均质地域的建设用地，按照商服、工矿仓储、公服等分别评估，并由政府确定的，某一估价期日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格。

本次基准地价确定的基准地价内涵为：

- （一）表现形式：地面地价。
- （二）基准地价日期：2021 年 1 月 1 日。
- （三）土地使用权年限：商服 40 年、工矿仓储 50 年、公服 50 年。
- （四）容积率：商服 1.5、公服 1.0、工矿仓储 1.0。



(五) 土地开发程度：“三通一平”，即宗地外通路、通电、通上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用地、工矿仓储用地、公共管理和公共服务用地三类，各地类用途分别如下表：

一级类	二级类	含义
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
	市场用地	指集贸市场、专业批发市场等
	旅游用地	指村集体用于旅游接待的乡村旅游设施用地
工矿仓储用地	工矿仓储用地	指工矿仓储生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工矿仓储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
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
	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
	基础设施用地	道路、交通和公用设施等用地

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使用对应用途的基准地价，并根据实际情况进行土地用途、估价期日、使用年限、容积率、区域和个别因素、土地开发程度等进行修正。评估多用途混合宗地价格时，可按各具体用途分别修正后按面积比例加权测算。

(一) 宗地价格计算公式。



宗地地价=适用基准地价×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

(二) 宗地价格测算中的有关参数确定。

1. 适用的基准地价的确定。

根据宗地的用途，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，根据开州区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. 土地用途修正系数。

宗地需要进行用途修正的，应按照《土地用途修正系数表》确定用途修正系数。

3. 期日修正系数。

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. 年期修正系数。

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

r—土地还原率（商服为 7.66%，公服为 5.66%，工矿仓储为 5.96%）；

n—宗地使用年限；

m—基准地价内涵对应的土地使用年限。

5. 容积率修正系数。

容积率修正系数根据《容积率修正系数表》确定，商服用地容积率小于 1 时，按容积率 1 确定修正系数并按容积率 1 计算宗地地价（土地面积）；商服用地容积率大于 3 时，按容积率 3 确定修正系数。工矿仓储用地与公共管理和公共服务用地不进行容积率修正。

当 $R1 < R < R2$ 时（ $R1$ 、 $R2$ 为《容积率修正系数表》中所列的相邻容积率），采用线性内插法确定容积率修正系数。

6. 土地开发程度修正值。

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。

7. 区域和个别因素修正系数。

区域和个别因素修正系数 = $\sum_{i=1}^n ki$

ki —第 i 种因素的修正系数

区域和个别因素修正系数，按照《基准地价修正系数表》，根据宗地区域和个别因素情况确定各项因素的修正系数。应用上述公式测算宗地的区域和个别因素修正系数。



- 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	工矿仓储用地	指工矿仓储生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工矿仓储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 3

土地开发程度修正值表

单位：元/平方米（土地面积）

项目	通上水	通电	通路	场地平整	合计
开发费用	15	15	25	10	65



附表 4

区域和个别因素修正系数表

表 4-1 商服用地修正因素指标说明表

商服用途基准地价影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	距商服中心距离(m)	<500	500~1200	1200~2400	2400~8000	≥8000
道路通达度	临路类型(最优)	混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道或次干道	其他	不临路
对外交通便利度	距汽车站(m)	<400	400~1000	1000~2000	2000~6000	≥6000
	距高速公路出入口(km)	<1	1~2	2~4.5	4.5~15	≥15
基础设施完善度	供电保证率(%)	≥95	95~90	85~90	75~85	<75
	供水保证率(%)	≥95	95~90	85~90	75~85	<75
	通讯保证率(%)	≥95	95~90	85~90	75~85	<75
人口密度	人口密度(万人/km ²)	≥1.8	1.8~1.0	1.0~0.5	0.5~0.2	<0.2
规划条件	城市规划	有利	较有利	无影响	较不利	不利
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	临街状况	主干道数量≥2条或次干道数量≥3条	主干道数量1条或次干道数量2条	主干道数量1条或支路数量≥3条	支路数量1~2	不临路
	平均临街深度(米)	<9	9~22	22~45	45~70	≥70
	宗地坡度	<5°	5°~10°	10°~15°	15°~20°	≥20°

表 4-2 商服用地修正因素修正系数表

商服用途基准地价影响因素		优(%)	较优(%)	一般(%)	较劣(%)	劣(%)
商服繁华度	距商服中心距离(m)	4.00	2.00	0	-2.00	-4.00
道路通达度	临路类型(最优)	3.20	1.60	0	-1.60	-3.20
对外交通便利度	距汽车站(m)	1.92	0.96	0	-0.96	-1.92
	距高速公路出入口(km)	0.96	0.48	0	-0.48	-0.96
基础设施完善度	供电保证率(%)	0.64	0.32	0	-0.32	-0.64
	供水保证率(%)	0.64	0.32	0	-0.32	-0.64
	通讯保证率(%)	0.64	0.32	0	-0.32	-0.64



重庆市开州区人民政府行政规范性文件

人口密度	人口密度(万人/km ²)	1.28	0.64	0	-0.64	-1.28
规划条件	城市规划	1.28	0.64	0	-0.64	-1.28
宗地条件	宗地形状	0.32	0.16	0	-0.16	-0.32
	临街状况	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48
	平均临街深度(米)	0.32	0.16	0	-0.16	-0.32
	宗地坡度	0.32	0.16	0	-0.16	-0.32
合计		16	8	0	-8	-16

表 4-3 工矿仓储用地修正因素指标说明表

工矿仓储用途基准地价影响因素		优	较优	一般	较差	劣
道路通达度	临路类型(最优)	交通型主干道	混合型主干道	生活型主干道或次干道	其他	不临路
对外交通便利度	距港口距离(km)	<1	1—2	2—4.5	4.5—15	≥15
	距高速公路出入口距离(km)	<1	1—2	2—4.5	4.5—15	≥15
基础设施完善度	供电保证率(%)	≥95	95—90	85—90	75—85	<75
	供水保证率(%)	≥95	95—90	85—90	75—85	<75
	通讯保证率(%)	≥95	95—90	85—90	75—85	<75
自然条件优劣度	地形	<5°	5°—10°	10°—15°	15°—20°	≥20°
产业聚集影响度	产业聚集影响度	高新技术, 联系紧密	高新技术一般; 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
规划条件	城市规划	有利	较有利	无影响	较不利	不利
宗地条件	形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则



重庆市开州区人民政府行政规范性文件

	地质及地基承载力	承载力好, 建筑宜采用条形基础, 基础深度浅	承载力较好, 建筑宜采用独立基础, 基础深度较浅	承载力一般, 建筑宜采用独立基础, 基础深度一般	承载力较差, 建筑宜采用独立基础或网格基础, 基础深度深	承载力差, 建筑宜采用筏式基础或箱式基础
--	----------	------------------------	--------------------------	--------------------------	------------------------------	----------------------

表 4-4 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影响因素		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
道路通达度	临路类型 (最优)	3.36	1.68	0	-1.68	-3.36
对外交通便利度	距港口距离 (km)	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20
	距高速公路出入口距离(km)	2.16	1.08	0	-1.08	-2.16
基础设施完善度	供电保证率(%)	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60
	供水保证率(%)	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60
	通讯保证率(%)	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60
自然条件优劣度	地形	0.96	0.48	0	-0.48	-0.96
产业聚集影响度	产业聚集影响度	0.72	0.36	0	-0.36	-0.72
规划条件	城市规划	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60
宗地条件	形状	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60
	地质及地基承载力	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60
合计		12	6	0	-6	-12

表 4-5 公服用地修正因素指标说明表

公服用途基准地价影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	距商服中心距离(m)	<500	500~1200	1200~2400	2400~8000	≥8000
道路通达度	临路类型 (最优)	混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道或次干道	其他	不临路
对外交通便利度	距汽车站 (m)	<400	400~1000	1000~2000	2000~6000	≥6000
	距高速公路出入口 (km)	<1	1~2	2~4.5	4.5~15	≥15
基础设施完善度	供电保证率(%)	≥95	95~90	85~90	75~85	<75
	供水保证率(%)	≥95	95~90	85~90	75~85	<75



重庆市开州区人民政府行政规范性文件

	通讯保证率(%)	≥95	95~90	85~90	75~85	<75
人口密度	人口密度(万人/km ²)	≥1.8	1.8~1.0	1.0~0.5	0.5~0.2	<0.2
规划条件	城市规划	有利	较有利	无影响	较不利	不利
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	临街状况	主干道数量≥2条或次干道数量≥3条	主干道数量1条或次干道数量2条	主干道数量1条或支路数量≥3条	支路数量1~2	不临路
	平均临街深度(米)	<9	9~22	22~45	45~70	≥70
	宗地坡度	<5°	5°~10°	10°~15°	15°~20°	≥20°

表 4-6 公服用地修正因素修正系数表

公服用途基准地价影响因素		优(%)	较优(%)	一般(%)	较劣(%)	劣(%)
商服繁华度	距商服中心距离(m)	3.75	1.88	0	-1.88	-3.75
道路通达度	临路类型(最优)	3.00	1.50	0	-1.50	-3.00
对外交通便利度	距汽车站(m)	1.80	0.90	0	-0.90	-1.80
	距高速公路出入口(km)	0.90	0.45	0	-0.45	-0.90
基础设施完善度	供电保证率(%)	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60
	供水保证率(%)	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60
	通讯保证率(%)	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60
人口密度	人口密度(万人/km ²)	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20
规划条件	城市规划	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20
宗地条件	宗地形状	0.30	0.15	0	-0.15	-0.30
	临街状况	0.45	0.23	0	-0.23	-0.45
	平均临街深度(米)	0.30	0.15	0	-0.15	-0.30
	宗地坡度	0.30	0.15	0	-0.15	-0.30
合计		15	7.51	0	-7.51	-15