



重庆市涪陵区规划和自然资源局 关于公布涪陵区集体建设用地基准地价的通知

涪规资〔2022〕3号

各乡镇人民政府、街道办事处，区镇政府各部门，有关单位：

按照自然资源部、重庆市规划和自然资源局关于基准地价制定工作的部署，为进一步加强自然资源资产管理、完善科学地价管理体系，规范市场秩序。经区政府第145次常务会审定，现将涪陵区集体建设用地基准地价予以公布，并就有关事项通知如下：

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，各乡镇（街道）、部门及有关单位应当认真执行。

二、本通知自发布之日起施行。

三、施行中的具体问题由区规划和自然资源局负责解释。

附件：1. 重庆市涪陵区集体建设用基准地价表

2. 重庆市涪陵区集体建设用地土地级别及基准地价图



3. 重庆市涪陵区集体建设用地基准地价使用说明

重庆市涪陵区规划和自然资源局

2022年1月14日

(此件公开发布)



附件 1

重庆市涪陵区集体建设用地基准地价表

元/平方米

级别	商服用地	公共管理与公共服务用地	工矿仓储用地
1	650	390	370
2	500	310	280
3	400	250	225
4	310	200	195

备注：

1. 集体建设用地基准地价是集体建设用地在符合规划用途下，于某一期日、不同土地级别、不同土地用途（商服用地、工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地）、设定容积率和土地开发程度下，一定年期的出让集体建设用地使用权在当地市场条件下的区域平均价格。

2. 基准地价表现形式为地面地价。

4. 基准地价对应期日：2021 年 1 月 1 日。

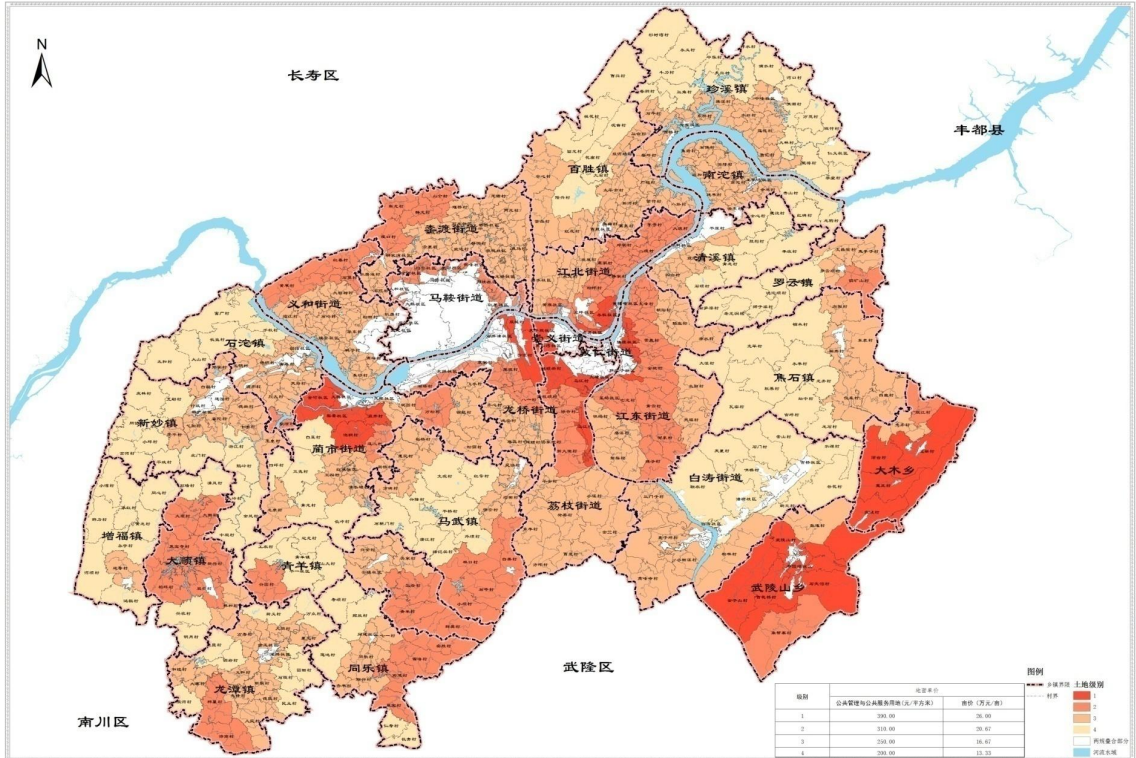
5. 基准地价对应的土地使用年期：商服用地 40 年，工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地 50 年。

6. 容积率：商服用地为 1.5，工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地为 1.0。

7. 设定土地开发程度：“三通一平”，即：宗地外通路、通电、通水，宗地内场地平整。

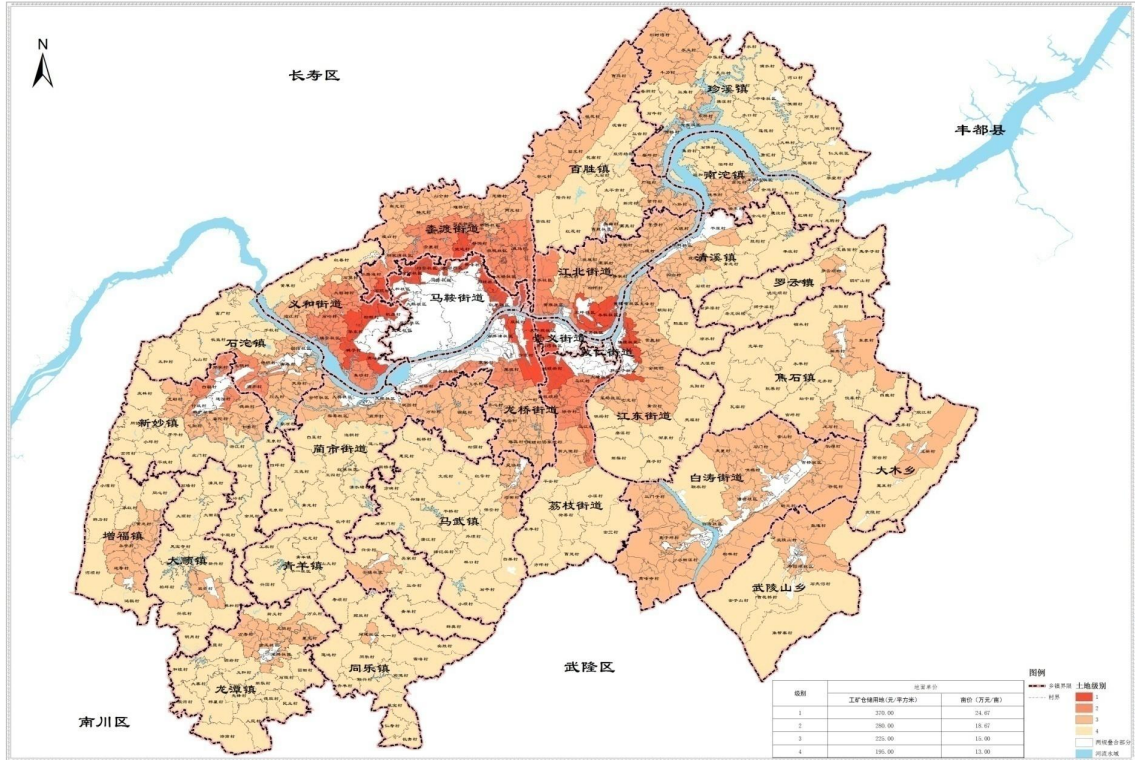


重庆市涪陵区集体建设用地公共管理与公共服务用地土地级别与基准地价图





重庆市涪陵区集体建设用地工矿仓储用地土地级别与基准地价图





附件 3

涪陵区集体建设用地基准地价使用说明

一、适用范围

重庆市涪陵区集体建设用地基准地价(以下简称集体建设用地基准地价)适用于涪陵区整个辖区土地面积扣除所有国有土地和处于城镇基准地价范围内的集体土地。

二、基准地价内涵

集体建设用地基准地价是集体建设用地在符合规划用途下,于某一期日、不同土地级别、不同土地用途、设定容积率和土地开发程度下,一定年期的集体建设用地使用权在当地市场条件下的区域平均价格。基准地价的表现形式为地面单价(单位:元/平方米)。

集体建设用地基准地价内涵表

内涵 \ 土地用途	商服用地	工矿仓储用地	公共管理与公共服务用地
期日	2021年1月1日		
基准地价对应的土地使用年限	40年	50年	50年
容积率	1.5	1.0	1.0
土地开发程度	三通一平		
权利状况	集体建设用地土地使用权,无他项权利限制		



三、土地用途分类

基准地价的土地用途分为商服用地、工矿仓储用地和公共管理与公共服务用地。

（一）商服用地

包括零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、其他商服用地。

（二）工矿仓储用地

包括满足集体建设用地入市要求的工业用地、采矿用地、仓储用地、盐田。

（三）公共管理与公共服务用地

包括机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地、公用设施用地。

其他未列入上述范围的集体建设用地，其用途类别可参照相关或相近用地用途类别确定。

四、基准地价的应用

运用基准地价系数修正法进行宗地地价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。

（一）宗地地价计算公式



宗地地价=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

(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用途分类，确定适用的基准地价用途用途，再依据县政府公布执行的土地级别，结合批准的城镇规划红线，确定对应用途级别应适用的基准地价。

2. 土地用途修正系数的确定

宗地需要进行用途修正的，应按照《土地用途修正系数表》确定土地用途修正系数。

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、基准地价期日的地价指数均参照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(商服用地为 8.61%、公共管理与公共服务用



地为 7.36%、工业用地和生产仓储用地为 6.69%); 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。商服用地、公共管理与公共服务用地(公用设施用地除外)容积率小于 1.0 时, 按容积率 1.0 确定修正系数; 商服用地、公共管理与公共服务用地(公用设施用地除外)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、公共管理与公共服务用地(公用设施用地)不进行容积率修正, 其对应的容积率修正系数为 1.0。

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》确定的宗地地价开发程度修正值开发程度修正值进行修正。

7. 区域和个别因素修正系数的确定

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

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. 土地用途与村规划对照表
4-2. 土地用途修正系数表
4-3. 土地开发程度修正值表
4-4. 容积率修正系数表
4-5. 区域和个别因素修正系数表

附表 4-1

土地用途与村规划对照表

基准地价用途	对应土地用途	对应村规划用地类别名称
商服用地	商服用地	村庄商业服务业设施用地（V31）
工矿仓储用地	工矿仓储用地	村庄生产仓储用地（V32）
公共管理与公共服务用地	公共管理与公共服务用地	村庄公共服务设施用地（V21） 村庄公用设施用地（V43）

附表 4-2

土地用途修正系数表

土地用途		用途修正系数
一级类	二级类	
商服用地	零售商业用地（特指加油、加气、充换电站）	1.2
	零售商业用地（除加油、加气、充换电站以外的用地）、商务金融用地、其他商服用地（公用设施营业网点用地、休闲旅游用地）	1.0
	其他商服用地（康养用地）	0.95
	批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、娱乐用地	0.9
	其他商服用地（特指停车场（库）用地）	0.5
	其他商服用地（除休闲旅游用地、康养用地、停车场（库）用地以外的其他商服用地）	0.8
工矿仓储用地	工业用地、采矿用地、盐田	1.0
	仓储用地	1.1
公共管理与公共服务用地	机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、文化设施用地、体育用地	1.0
	社会福利用地、公用设施用地	0.8

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 4-3

容积率修正系数表

容积率	商服用地	公共管理与 公共服务用地
≤ 1.0	0.82	1
1.5	1	1.09
2	1.16	1.17
2.5	1.29	1.23
≥ 3.0	1.42	1.29

备注：公共管理与公共服务用地中的公用设施用地不做容积率修正，其容积率修正系数为 1.0。

附表 4-4

土地开发程度修正值表

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
宗地地价 开发费用修正值 (元/平方米)	25	15	10	10	10	10	20	100



附表 4-5

区域和个别因素修正系数表

表 5-1：涪陵区商服用地区域和个别因素修正指标说明表

宗地修正因素		优	较优	一般	较差	差	
区域因素	宏观区位	距中心城区距离	<10 千米	10-20 千米	20-30 千米	30-40 千米	>40 千米
		距场镇中心距离	<500 米	500-1500 米	1500-2500 米	2500-4000 米	>4000 米
	交通条件	道路通达度	混合型主干道通过	交通型主干道通过	交通型次干道通过	支路通过	有便道
		对外交通便捷度	有公交线路通过	有 2 条以上城乡客运班车通过	有 1-2 条城乡客运班车通过	有乡村巴士、乡村客运车辆通过	无客运车辆通过
		距高速互通距离	<1000 米	1000-2000 米	2000-3000 米	3000-5000 米	>5000 米
	基本设施	供水保证度	>95%	90%-95%	85%-90%	75%-85%	<75%
		供气保证度	>95%	85%-95%	70%-85%	50%-70%	<50%
		排水条件	雨污分流，排水较通畅	雨污合流，排水较通畅	有雨污收集处理系统，条件一般	有简易雨污收集处理系统	无排水处理设施，天然排放
		距电商服务站距离	<200 米	200-500 米	500-1000 米	1000-2000 米	>2000 米
	环境条件	空气质量	空气质量优良	空气质量良好	空气质量一般	有轻微污染或刺激性空气异味	有污染源，污染较明显
		森林覆盖率	成片成熟阔叶林场，森林覆盖率高	成片幼林、疏林林场，森林覆盖率较高	毗邻成片林场，森林覆盖率一般	防护林、果园等，森林覆盖率较低	农田、果蔬分布区域，森林覆盖率低
	规划状况		有利	较有利	无影响	较不利	不利
	个	距江河湖泊的距离	<200 米	200-400 米	400-600 米	600-800 米	>800 米



重庆市涪陵区规划和自然资源局行政规范性文件

宗地修正因素		优	较优	一般	较差	差
别 因 素	距旅游设施的距离	距国家级设施 500米以内	距国家级设施 500-1000米	距国家级设施 1000-2000米 或距市级设施 500米内	距国家级设施 2000-3000米 或距市级设施 500-1000米	距国家级设施 大于3000米 或距市级设施 大于1000米
	临路状况	临生活型主干道	临生活型次干道	临交通型主次干道	临支路、村道	不临路
	宗地形状	形状规则，利于布局	形状规则，较利于布局	形状规则，对利用无影响	形状不规则，对利用有一定影响	形状不规则，严重影响土地利用
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中，对利用无影响	偏大（小），对利用有一定影响	偏大（小），严重影响土地利用

表 5-2：涪陵区商服用区域和个别因素修正系数表

宗地修正因素		优	较优	一般	较差	差	
区 域 因 素	宏观 区位	距中心城区距离	4.05%	2.03%	0	-1.32%	-2.64%
		距场镇中心距离	2.82%	1.41%	0	-0.92%	-1.83%
	交通 条件	道路通达度	2.36%	1.18%	0	-0.77%	-1.54%
		对外交通便捷度	1.02%	0.51%	0	-0.33%	-0.66%
		距高速互通距离	1.98%	0.99%	0	-0.65%	-1.29%
	基本 设施	供水保证度	1.03%	0.52%	0	-0.34%	-0.67%
		供气保证度	1.29%	0.65%	0	-0.42%	-0.84%
		排水条件	1.12%	0.56%	0	-0.37%	-0.73%
		距电商服务站距离	0.86%	0.43%	0	-0.28%	-0.56%
	环境 条件	空气质量	2.20%	1.10%	0	-0.72%	-1.43%
		森林覆盖率	1.66%	0.83%	0	-0.54%	-1.08%
	规划状况		1.07%	0.54%	0	-0.35%	-0.70%
	个 别 因 素	距江河湖泊的距离		1.75%	0.88%	0	-0.57%
距旅游设施的距离		2.22%	1.11%	0	-0.73%	-1.45%	
临路状况		1.43%	0.72%	0	-0.47%	-0.93%	
宗地形状		1.43%	0.72%	0	-0.47%	-0.93%	
宗地面积		1.11%	0.56%	0	-0.36%	-0.72%	



重庆市涪陵区规划和自然资源局行政规范性文件

调整幅度合计	29.40%	14.74%	0	-9.61%	-19.14%
--------	--------	--------	---	--------	---------

表 5-3：涪陵区工矿仓储用地区域和个别因素修正指标说明表

宗地修正因素		优	较优	一般	较差	差	
区域因素	宏观区位	距中心城区距离	<10 千米	10-20 千米	20-30 千米	30-40 千米	>40 千米
		距场镇中心距离	<500 米	500-1500 米	1500-2500 米	2500-4000 米	>4000 米
	交通条件	道路通达度	主干道通过，路网较密集	主干道通过，路网成形	次干道通过，路网较稀疏	次干道通过，路网稀疏	支路通过
		道路级别(宽度)	>20 米	15-20 米	10-15 米	5-10 米	<5 米
		距高速互通的距离	<1000 米	1000-2000 米	2000-3000 米	3000-5000 米	>5000 米
	基础设施条件	动力能源保证度	>95%	90%-95%	85%-90%	80%-85%	80%以下
		供水保证度 (%)	>95%	90%-95%	85%-90%	80%-85%	80%以下
		排水条件	雨污分流，排水较通畅	雨污合流，排水较通畅	有雨污收集处理系统，条件一般	有简易雨污收集处理系统	无排水处理设施，天然排放
	产业集聚度		有多家市级农业龙头企业分布，产业集聚度高	有多家区级农业龙头企业分布，产业集聚度较高	有多家农业企业分布，产业集聚度一般	有少量农业企业分布，产业集聚度较低	无农业企业分布，产业集聚度低
	环境条件		无污染	有轻微污染	有一定污染	有明显污染源，污染较严重	有多处污染源，污染严重
	个别因素	临路状况	临交通型主干道	临混合型主干道	临交通型次干道	临生活型道路	临支路
		宗地形状、面积	适宜布局	基本适宜布局	对布局无影响	对布局有一定影响	严重影响布局
宗地坡度		≤5°	5°-10°	10°-15°	15°-25°	>25°	
地质条件		无	不易发区	低易发区	中易发区	高易发区、极易发区	



重庆市涪陵区规划和自然资源局行政规范性文件

表 5-4：涪陵区工矿仓储用地区域和个别因素修正系数表

宗地修正因素		优	较优	一般	较差	差	
区域因素	宏观区位	距中心城区距离	1.92%	0.96%	0	-0.92%	-1.84%
		距场镇中心距离	0.99%	0.50%	0	-0.48%	-0.95%
	交通条件	道路通达度	1.46%	0.73%	0	-0.70%	-1.40%
		道路级别(宽度)	0.87%	0.44%	0	-0.42%	-0.83%
		距高速互通的距离	1.15%	0.58%	0	-0.55%	-1.10%
	基础设施条件	动力能源保证度(%)	1.12%	0.56%	0	-0.54%	-1.07%
		供水保证度 (%)	0.89%	0.45%	0	-0.43%	-0.86%
		排水条件	0.78%	0.39%	0	-0.38%	-0.75%
	产业集聚度		1.34%	0.67%	0	-0.65%	-1.29%
	环境条件		0.67%	0.34%	0	-0.33%	-0.65%
个别因素	临路状况		1.38%	0.69%	0	-0.66%	-1.32%
	宗地形状、面积		1.24%	0.62%	0	-0.60%	-1.19%
	宗地坡度		1.06%	0.53%	0	-0.51%	-1.01%
	地质条件		0.92%	0.46%	0	-0.44%	-0.88%
合计		15.79%	7.92%	0	-7.61%	-15.14%	

表 5-5：涪陵区公服用地区域和个别因素修正指标说明表

宗地修正因素		优	较优	一般	较差	差	
区域因素	宏观区位	距中心城区距离	<10 千米	10-20 千米	20-30 千米	30-40 千米	>40 千米
		距场镇中心距离	<500 米	500-1500 米	1500-2500 米	2500-4000 米	>4000 米
	交通条件	道路通达度	生活型主干道通过	混合型主干道通过	生活型次干道通过	交通型道路通过	支路通过
		距高速互通距离	<1000 米	1000-2000 米	2000-3000 米	3000-5000 米	>5000 米
	基础设施	供水保证度	>95%	90%-95%	85%-90%	75%-85%	<75%
		供气保证度	>95%	90%-95%	85%-90%	75%-85%	<75%



重庆市涪陵区规划和自然资源局行政规范性文件

宗地修正因素		优	较优	一般	较差	差
环境条件	排水条件	雨污分流，排水较通畅	雨污合流，排水较通畅	有雨污收集处理系统，条件一般	有简易雨污收集处理系统	无排水处理设施，天然排放
	空气质量	空气质量优良	空气质量良好	空气质量一般	有轻微污染或刺激性空气异味	有污染源，污染较明显
	森林覆盖率	成片成熟阔叶林场，森林覆盖率高	成片幼林、疏林林场，森林覆盖率较高	毗邻成片林场，森林覆盖率一般	防护林、果园等，森林覆盖率较低	农田、果蔬分布区域，森林覆盖率低
个别因素	距江河湖距离	<100米	[100,200]米	[200,300]米	[300,500]米	≥500米
	临街道路类型	步行街	主干道	次干道	支路	小区道路
	宗地形状	形状规则，且长边临街	形状规则，短边临街	形状较规则，对利用无影响	形状不规则，对利用有一定影响	形状不规则，严重影响土地利用
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中，对利用无影响	偏大(小)，对利用有一定影响	偏大(小)，严重影响土地利用

表 5-6：涪陵区公服用区域和个别因素修正系数表

宗地修正因素		优	较优	一般	较差	差	
区域因素	宏观区位	距中心城区距离	3.55%	1.78%	0	-0.95%	-1.90%
		距场镇中心距离	2.47%	1.24%	0	-0.66%	-1.32%
	交通条件	道路通达度	3.21%	1.61%	0	-0.86%	-1.72%
		距高速互通距离	2.23%	1.12%	0	-0.60%	-1.19%
	基础设施	供水保证度	2.08%	1.04%	0	-0.56%	-1.12%
		供气保证度	1.80%	0.90%	0	-0.49%	-0.97%
		排水条件	1.75%	0.88%	0	-0.47%	-0.94%
环境条件	空气质量	2.33%	1.17%	0	-0.63%	-1.25%	
个别因素	距江河湖距离	2.41%	1.21%	0	-0.65%	-1.29%	
	临街道路类型	2.24%	1.12%	0	-0.60%	-1.20%	
	宗地形状	1.91%	0.96%	0	-0.51%	-1.02%	
	宗地面积	1.74%	0.87%	0	-0.47%	-0.93%	
调整幅度合计		27.72%	13.90%	0	-7.45%	-14.85%	