



重庆市涪陵区规划和自然资源局 关于公布涪陵区国有建设用地使用权 土地级别和基准地价的通知

涪规资〔2022〕42号

涪陵高新区管委会，各街道办事处，乡镇人民政府，区级各部门，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，按照《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）和《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通知》（渝规资办〔2022〕5号）要求，经区政府第16次常务会议审议通过，现将涪陵区国有建设用地使用权土地级别和基准地价予以公布，并将有关事项通知如下：

一、土地级别是根据国有建设用地使用权自然和经济属性而划分出的土地等级序列。宗地级别不确定时，可参照相邻类似宗地土地级别合理确定。

二、基准地价是政府管理和调控土地市场的基本手段，是制



订土地税费、核算土地资产收益的主要依据。

三、本通知自发布之日起执行。

- 附件：1. 重庆市涪陵区国有建设用地使用权基准地价
2. 重庆市涪陵区国有建设用地使用权基准地价说明
3. 重庆市涪陵区国有建设用地土地级别册
4. 重庆市涪陵区国有建设用地土地级别图

重庆市涪陵区规划和自然资源局

2022 年 7 月 15 日

（此件公开发布）

附件 1

重庆市涪陵区城镇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	住宅用地	公共管理与公共服务用地	工矿仓储用地
1	2600	2500	1460	410
2	1830	2120	1180	200
3	1330	1800	930	150
4	890	1300	700	-
5	620	820	520	-
6	360	400	370	-
7	260	-	-	-

备注：

1. 基准地价表现形式为楼面地价。
2. 基准地价日期为 2021 年 1 月 1 日。
3. 基准地价对应的土地使用年限为商服用地 40 年、住宅用地 70 年、公共管理与公共服务用地 50 年、工矿仓储用地 50 年。
4. 基准地价对应的容积率为商服用地 2.5、住宅用地 2.0、公共管理与公共服务用地 1.5、工矿仓储用地 1.0。
5. 土地开发程度：商服用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地的设定开发程度为“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；工矿仓储用地的设定开发程度为“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。
6. 土地权利状况：出让土地使用权，无他项权利限制。

附件 2

重庆市涪陵区国有建设用地使用权 基准地价说明

一、适用范围

重庆市涪陵区国有建设用地使用权基准地价(以下简称基准地价)适用于涪陵区所辖的约 2942 平方公里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、公共管理与公共服务用地 1.5、工矿仓储用地 1.0。

(二) 基准地价土地开发程度

商服用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地的设定开发程度为“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；工矿仓储用地的设定开发程度为“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、公共管理与公共服务用地 50 年、工矿仓储用地 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、住宅和工矿仓储、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）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）。

（三）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)。

(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)；**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、广播电视、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)。

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

单位面积地价=楼面地价×R

R为设定容积率（工业用地R为1；商服用地、住宅用地、公共管理与公共服务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、住宅、工矿仓储、公共管理与公共服务分别为 6.33%、5.70%、4.66%、4.48%）； 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、住宅用地、公共管理与公共服

务用地容积率小于 1.0 时，按容积率 1.0 确定修正系数；商服用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地容积率大于 5.0 时，按容积率 5.0 确定修正系数；工矿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。

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+ $\sum^n K_i$

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：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

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(除加油加气站用地)	1
	其他类别	零售商业用地(加油加气站用地)	1.1
		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
		娱乐康体用地	0.8
		其他商服用地	0.8
		风景名胜用地	0.6
工矿仓储用地	基准类别	工业用地	1
	其他类别	采矿用地	1.0
		仓储用地	1.2
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	教育用地	1
	其他类别	机关团体用地	1
		新闻出版用地	0.8
		科研用地	1
		医疗卫生用地	1.2
		社会福利用地	0.7
		文化设施用地	0.9
		体育用地	0.9
		公用设施用地	0.5
		公园与绿地	0.5
		殡葬用地	0.8
		交通运输用地(轨道交通用地、交通服务场站用地)	1.2



附表 2

容积率修正系数表

容积率	容积率修正系数		
	商服用地	住宅用地	公共管理与公共服务用地
≤ 1	1.45	1.45	1.06
1.5	1.17	1.15	1
2	1.06	1	0.95
2.5	1	0.95	0.91
3	0.96	0.92	0.88
3.5	0.91	0.9	0.83
4	0.87	0.86	0.8
4.5	0.81	0.83	0.76
≥ 5	0.75	0.8	0.71

附表 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
商服	商服用途基准类别	地下第一层	0.50
		地下第二层	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	地下各层	0.25
住宅	住宅用途基准类别	地下各层	0.20
工矿仓储	工矿仓储用途基准类别	地下各层	0.30
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部分。

附表 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)	30	15	10	20	10	15	20	120



附表 5

区域和个别因素修正系数表

表 5-1：涪陵区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	繁华程度	距一级商服中心距离	<1000 米	1000-2000 米	2000-3000 米	3000-4000 米	>4000 米
		距区域商服中心距离	<200 米	200-500 米	500-1000 米	1000-1500 米	>1500 米
		商服网点密度	密集	较密集	一般	较不密集	不密集
	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
		公交便捷度	6 条以上公交线路通过	5-6 条公交线路	3-4 条公交线路	1-2 条公交线路	无公交线路
		距火车站距离	<1000 米	1000-2000 米	2000-3000 米	3000-5000 米	>5000 米
		距汽车客运站距离	<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%
		供电保证度	>95%	90%-95%	85%-90%	75%-85%	<75%
		供气保证度	>95%	90%-95%	85%-90%	75%-85%	<75%
		排水条件	雨污分流, 排水通畅	雨污合流, 排水较通畅	雨污分流, 设施基本完善	雨污合流, 排水能力不足	无排水管网设施
	人口状况（客流量）		高	较高	一般	较低	低
	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		<100 米	100-300 米	300-500 米	500-800 米	>800 米
	临街道路类型		步行街	主干道	次干道	支路	小区道路
	宗地临街状况		三、四面临街	两面临街	一面临街	袋地	袋地(严重影响利用)
	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
	毗邻土地利用类型		商服业用地	商住混合用地或住宅用地	公服用地	工业用地	未开发土地



表 5-2：涪陵区商服用地基准地价修正系数表（%）

			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距一级商服中心距离	3	1.5	0	-1.5	-3
		距区域商服中心距离	2	1	0	-1	-2
		商服网点密度	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
	交通条件	道路通达度	1.6	0.8	0	-0.8	-1.6
		公交便捷度	1.4	0.7	0	-0.7	-1.4
		距火车站距离	1	0.5	0	-0.5	-1
		距汽车客运站距离	1.2	0.6	0	-0.6	-1.2
	基础设施	供水保证度	0.6	0.3	0	-0.3	-0.6
		供电保证度	0.8	0.4	0	-0.4	-0.8
		供气保证度	0.4	0.2	0	-0.2	-0.4
		排水条件	0.8	0.4	0	-0.4	-0.8
	人口状况（客流量）		1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
	规划状况		1	0.5	0	-0.5	-1
个别因素	距公交站点的距离		1	0.5	0	-0.5	-1
	临街道路类型		1.2	0.6	0	-0.6	-1.2
	宗地临街状况		1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
	宗地形状		1.2	0.6	0	-0.6	-1.2
	宗地面积		1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
	毗邻土地利用类型		0.8	0.4	0	-0.4	-0.8
合计			24	12	0	-12	-24



表 5-3：涪陵区城镇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	距一级商服中心距离	500-1000 米	<500 或 1000-1500 米	1500-2500 米	2500-4000 米	>4000 米
		距区域商服中心距离	<200 米	200-500 米	500-1000 米	1000-1500 米	>1500 米
		商服网点密度	密集	较密集	一般	较不密集	不密集
	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
		公交便捷度	6 条以上公交线路通过	5-6 条公交线路	3-4 条公交线路	1-2 条公交线路	无公交线路
		距火车站距离	<5000 米	5000-10000 米	10000-15000 米	15000-20000 米	>20000 米
		距汽车客运站距离	<1000 米	1000-2000 米	2000-3000 米	3000-5000 米	>5000 米
	基本设施	基础设施完善度	基础设施齐备,保障度高	基础设施齐备,保障度较高	基础设施基本齐备,有一定保障	基础设施不齐备,保障度较低	基础设施不齐备,保障度低
		学校、医院等公用服务设施完备度	各类公用服务设施齐全,能很好满足居民生活	公用服务设施较齐全,能较好满足居民生活	公用服务设施基本齐全,基本能满足居民生活	公用服务设施不够齐全,对居民生活有一定影响	仅零星设施分布有少量公用服务设施
	环境条件	环境质量优劣度	空气质量好、区域绿地覆盖率高	空气质量较好,区域绿化较好	空气质量一般,绿化一般	有噪音、粉尘污染或空气异味污染	噪音、粉尘污染或空气异味污染较明显
		人文环境	高档住宅区,临河流、大型公园	中高档住宅区,临广场、公园	普通居住区	拆迁安置区	低洼棚户区
个别因素	距长江或乌江距离		<100 米	100-200 米	200-300 米	300-500 米	≥500 米
	距广场公园距离		<100 米	100-300 米	300-500 米	500-800 米	>800 米
	距公交站点的距离		<100 米	100-300 米	300-500 米	500-800 米	>800 米
	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
	宗地坡度		≤5°	5°-10°	10°-15°	15°-25°	>25°
	工程地质		无	不易发区	低易发区	中易发区	高易发区
	毗邻土地利用类型		住宅用地	公服用地	商住混合用地	商服业用地	工业用地



表 5-4：涪陵区城镇住宅用地基准地价修正系数表（%）

宗地修正因素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距一级商服中心距离	2	1	0	-1	-2
		距区域商服中心距离	2	1	0	-1	-2
		商服网点密度	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
	交通条件	道路通达度	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
		公交便捷度	1.2	0.6	0	-0.6	-1.2
		距火车站距离	1	0.5	0	-0.5	-1
		距汽车客运站距离	0.8	0.4	0	-0.4	-0.8
	基本设施	基础设施完善度	2	1	0	-1	-2
		学校、医院等公用服务设施完备度	2	1	0	-1	-2
	环境条件	环境质量优劣度	1.4	0.7	0	-0.7	-1.4
		人文环境	1.2	0.6	0	-0.6	-1.2
个别因素	距长江或乌江距离		1	0.5	0	-0.5	-1
	距广场公园距离		1	0.5	0	-0.5	-1
	距公交站点的距离		1.2	0.6	0	-0.6	-1.2
	宗地形状		1	0.5	0	-0.5	-1
	宗地面积		1	0.5	0	-0.5	-1
	宗地坡度		0.8	0.4	0	-0.4	-0.8
	工程地质		0.8	0.4	0	-0.4	-0.8
	毗邻土地利用类型		0.6	0.3	0	-0.3	-0.6
合计			24	12	0	-12	-24



表 5-5：涪陵区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	距一级商服中心距离	<1000 米	1000-2000 米	2000-3000 米	3000-4000 米	>4000 米
		距区域商服中心距离	<200 米	200-500 米	500-1000 米	1000-1500 米	>1500 米
		商务集聚程度	密集	较密集	一般	较不密集	不密集
	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
		公交便捷度	6 条以上公交线路通过	5-6 条公交线路	3-4 条公交线路	1-2 条公交线路	无公交线路
		距火车站距离	<1000 米	1000-2000 米	2000-3000 米	3000-5000 米	>5000 米
		距汽车客运站距离	<1000 米	1000-2000 米	2000-3000 米	3000-5000 米	>5000 米
		距高速路出入口距离	<1000 米	1000-2000 米	2000-3000 米	3000-5000 米	>5000 米
	基础设施	基础设施完善度	基础设施齐备，保障度高	基础设施齐备，保障度较高	基础设施基本齐备，有一定保障	基础设施不齐备，保障度较低	基础设施不齐备，保障度低
		学校、医院等公用服务设施完备度	各类公用服务设施齐全，能很好满足居民生活	公用服务设施较齐全，能较好满足居民生活	公用服务设施基本齐全，基本能满足居民生活	公用服务设施不够齐全，对居民生活有一定影响	仅零星设施分布有少量公用服务设施
	环境条件	环境质量优劣度	空气质量好、区域绿地覆盖率高	空气质量较好，区域绿化较好	空气质量一般，绿化一般	有噪音、粉尘污染或空气异味污染	噪音、粉尘污染或空气异味污染较明显
	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		<100 米	100-300 米	300-500 米	500-800 米	>800 米
	距公园或江河距离		<100 米	100-300 米	300-500 米	500-800 米	>800 米
	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
	毗邻土地利用类型		公服用地	商服业用地	商住混合用地或住宅用地	工业用地	未开发土地



表 5-6：涪陵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	较劣	劣
区域因素	商服繁华度	距一级商服中心距离	1.6	0.8	0	-0.8	-1.6
		距区域商服中心距离	1.6	0.8	0	-0.8	-1.6
		商务集聚程度	2	1	0	-1	-2
	交通条件	道路通达度	1.1	0.55	0	-0.55	-1.1
		公交便捷度	1	0.5	0	-0.5	-1
		距火车站距离	0.8	0.4	0	-0.4	-0.8
		距汽车客运站距离	0.8	0.4	0	-0.4	-0.8
		距高速路出入口距离	0.6	0.3	0	-0.3	-0.6
	基础设施	基础设施完善度	2	1	0	-1	-2
		学校、医院等公用服务设施完备度	1	0.5	0	-0.5	-1
	环境条件	环境质量优劣度	1	0.5	0	-0.5	-1
	规划状况		0.8	0.4	0	-0.4	-0.8
个别因素	距公交站点的距离		1.1	0.55	0	-0.55	-1.1
	距公园或江河距离		1	0.5	0	-0.5	-1
	宗地临街状况		1	0.5	0	-0.5	-1
	宗地形状		1	0.5	0	-0.5	-1
	宗地面积		1.1	0.55	0	-0.55	-1.1
	毗邻土地利用类型		0.5	0.25	0	-0.25	-0.5
合计			20	10	0	-10	-20



表 5-7：涪陵区工矿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	道路通达度	主干道通过，路网密集	主干道通过，路网稀疏	次干道通过，路网较密集	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
		距火车货运站的距离	有铁路专线	<10 公里	10-20 公里	20-40 公里	>40 公里
		距港口码头的距离	自有码头	<5 公里	5-10 公里	10-20 公里	>20 公里
		距高速出入口的距离	<5 公里	5-10 公里	10-15 公里	15-20 公里	>20 公里
	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	雨污分流，排水通畅	雨污合流，排水较通畅	雨污分流，设施尚不完善	雨污合流，排水能力不足	无排水管网设施
	产业集聚度	产业集聚类型	工业集聚区，产业联系紧密	工业集聚区，产业联系较紧密	工业集聚区，产业有一定联系	工业集聚区，产业无联系	独立工业点
		企业规模	>10 万 m ²	3 万-10 万 m ²	8 千-3 万 m ²	3 千-8 千 m ²	<3 千 m ²
	环境条件	污染状况	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
	城市规划		有利	较有利	无影响	较不利	不利
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



表 5-8：涪陵区工矿仓储用地基准地价修正系数表（%）

宗地修正因素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路通达度	2	1	0	-1	-2
		道路级别(宽度)	1.2	0.6	0	-0.6	-1.2
		距火车货运站的距离	1.4	0.7	0	-0.7	-1.4
		距港口码头的距离	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
		距高速出入口的距离	1.8	0.9	0	-0.9	-1.8
	基础设施条件	动力能源保证度	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
		供水保证度	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
		排水设施完善度	1	0.5	0	-0.5	-1
	产业集聚度	产业集聚类型	2.5	1.25	0	-1.25	-2.5
		企业规模	1	0.5	0	-0.5	-1
	环境条件	污染状况	1	0.5	0	-0.5	-1
	城市规划		2	1	0	-1	-2
个别因素	临路状况		1.2	0.6	0	-0.6	-1.2
	宗地形状、面积		1.2	0.6	0	-0.6	-1.2
	宗地坡度		1	0.5	0	-0.5	-1
	地质条件		1	0.5	0	-0.5	-1
合计			22.8	11.4	0	-11.4	-22.8

附件 3

重庆市涪陵区国有建设用地土地级别册

土地座落	土地级别		土地座落	土地级别	土地座落	土地级别
	商服	公共管理与公共服务		住宅		工业
涪陵城区（江南片区）			涪陵城区（江南片区）		涪陵城区	
高笋塘路（建涪宾馆-高笋塘转盘）	1	1	高笋塘路（建涪宾馆-高笋塘转盘）	1	中心城区无工业用地部署及供应的区域	1
兴华中路(高笋塘转盘-体育馆)	1	1	兴华中路(高笋塘转盘-体育馆)	1	综保区、李渡工业园区、龙桥组团	2
广场路(南门山-建涪宾馆)	1	1	广场路(南门山-建涪宾馆)	1	其余乡镇	
广场环路（建涪宾馆-育才路路口）	1	1	广场环路（建涪宾馆-育才路路口）	1	所有乡镇	3
人民西路（南门山-宏声桥）	1	1	人民西路（南门山-宏声桥）	1		
人民东路（南门山-建涪路路口）	1	1	人民东路（南门山-工行南门山分理处）	1		
公园路（南门山-御景江都-滨江路）	1	1	人民东路（南门山-建涪路路口）	1		
滨江大道(乌江二桥-金科黄金海岸)	1	1	公园路（南门山-御景江都-滨江路）	1		
大东门片区(关宙市场、合智广场、金科世界走廊)	1	1	大东门片区(关宙市场、合智广场、金科世界走廊)	1		
中山东路（大剧院-锦天名都）	1	1	中山东路（大剧院-锦天名都）	1		
青年路	1	1	滨江大道(乌江二桥-金科黄金海岸)	1		

土地座落	土地级别		土地座落	土地级别	土地座落	土地级别
	商服	公共管理与公共服务		住宅		工业
滨江大道（金科黄金海岸-百花路路口）	2	2	青年路	1		
人民西路（宏声桥-金科黄金海岸）	2	2	兴华中路(高笋塘转盘-工行转盘)	1		
兴华中路(实验转盘-体育馆)	2	2	育才路、体育北路、武泰路	1		
经桥路	2	2	滨江大道（金科黄金海岸-百花路路口）	1		
黎明南路(实验转盘-瑞兴花园)	2	2	广场环路(育才路路口-武泰路路口-广场环路口)	1		
兴华西路（实验转盘-洗墨路口）	2	2	人民西路（宏声桥-黎明北路路口）	2		
稻香路(兴华西路-稻香转盘)	2	2	兴华中路(涪陵饭店-黎明路转盘)	2		
实验路(实验转盘-太极大道)	2	2	体育南路(世纪钟-太极酒店-太极大道)	2		
松翠路(实验路-稻香转盘)	2	2	兴华西路 (黎明路转盘- 实验转盘- 稻香路口)	2		
太极大道(涪陵区人民法院-碧桂园-涪陵区委-实验路-体育南路-四环明珠大厦)	2	2	黎明东路(黎明路转盘-三扶支路路口)	2		
体育南路(兴华中路-太极酒店-太极大道)	2	2	经桥路	2		
育才路、体育北路、武泰路	2	2	黎明南路(实验转盘-农业发展银行)	2		
广场环路(育才路路口-武泰路路口-广场环路口)	2	2	实验路(实验转盘-太极大道)	2		
兴华东路（高笋塘转盘-望州路路口）	2	2	稻香路(兴华西路-稻香转盘)	2		

土地座落	土地级别		土地座落	土地级别	土地座落	土地级别
	商服	公共管理与公共服务		住宅		工业
建涪路（高笋塘转盘-人民东路）	2	2	太极大道(四环明珠-白鹤公园-稻香路路口)	2		
人民东路（建涪路路口-海陵支路）	2	2	迎宾大道(鹅颈关立交-鹅颈关加气站)	2		
滨江大道乌江段(乌江二桥-桥达千江槎)	2	2	百花路西侧(兴华西路路口-鹅颈关立交)	2		
迎宾大道(鹅颈关加气站-涪陵宝龙广场-建玛特购-新大兴)	2	2	涪南路(鹅颈关立交-金湖加油站)	2		
滨江大道(百花路路口-长江大桥)	3	3	石嘴街、水电新村片区	2		
兴涪路南侧	3	3	人民东路(建涪路路口-清溪沟-乌杨路路口)	2		
迎宾大道东侧(涪陵宝龙广场-兴涪路口)	3	3	乌杨路、海陵支路、巨柳支路	3		
桥南路、荔圃路、澳海大道	3	3	滨江大道乌江段(乌江二桥-琨洲观澜)	2		
百花路西侧(鹅颈关立交-兴华西路路口)	3	3	滨江大道乌江段（琨洲观澜-乌江大桥）	3		
百花路(兴华西路路口-金科黄金海岸)	3	3	兴华东路(工行转盘- 客运中心东站- 乌江大桥)	3		
太极大道(涪陵区人民法院-鹅颈关立交)	3	3	涪白路(乌江大桥牛奶场桥)	3		
兴华西路(洗墨路路口-百花路)	3	3	顺园路、顺风路	3		
松翠路(稻香转盘- 西城华府)	3	3	顺江大道	3		
双堡路、恒昌路、洗墨路、步阳路、通江路、通洗路、黎明北路	3	3	望江路、白果路	3		

土地座落	土地级别		土地座落	土地级别	土地座落	土地级别
	商服	公共管理与公共服务		住宅		工业
黎明路(黎海路口-经桥路口-黎明路转盘)	3	3	望州路(工行转盘-顺江花园大门-四环明珠)	3		
白鹤路东侧(金盾小区-白鹤森林公园-宏声大道)	3	3	宏声大道(四环明珠顺江大道路口-乌宝路口)	2		
宏声大道(高笋塘森林公园-乌宝路口)	3	3	乌宝路	2		
乌宝路	3	2	北斗路、北斗支路	2		
宏声大道(乌宝路口-望州路口)	3	3	望涪路(体育南路-星苑豪庭)	2		
望江路、白果路、顺江大道、顺园路、顺风路、望州路	3	3	三抚支路	2		
兴华东路(望州路口-客运中心站-乌江大桥)	3	3	黎明东路(三抚支路路口--经桥路路口)	2		
人民东路(海陵支路-乌杨路路口)	3	3	黎明西路(经桥路路口-三中院-十八中)	2		
乌杨路、乌江路、巨柳支路	3	2	黎明南路(农业发展银行-经桥路路口)	2		
海陵支路南侧、赖八省支路南侧	3	3	黎明北路、黎海路	2		
滨江大道乌江段(赖八省支路-乌江大桥)	3	3	人民西路(黎明北路路口-建设路)	2		
迎宾大道(长江大桥-兴涪路路口)	4	4	中山西路、建设路	2		
兴涪路北侧	4	4	兴华西路(稻香路路口-百花路)	2		
迎宾大道西侧(涪陵宝龙广场-兴涪路口)	4	4	洗墨路、步阳路、通洗路	2		

土地座落	土地级别		土地座落	土地级别	土地座落	土地级别
	商服	公共管理与公共服务		住宅		工业
涪南路(金湖加油站-涪陵殡仪馆)	4	4	双堡路、恒昌路	2		
白鹤路南侧	4	4	百花路东侧	2		
规划范围内其他区域	4	4	太极大道(稻香路路口-鹅颈关立交)	2		
涪陵城区(江东片区)			稻香路(稻香转盘-太极大道)	2		
东滨大道-明珠路-涪清路-群安路两侧所围区域	2	2	松翠路(实验路-稻香转盘-西城华府)	2		
东滨大道-桂香路以南-涪清路以西-东滨大道与涪清路交界处(乌江大桥-乌江二桥)	3	3	滨江大道(百花路路口-长江大桥)	2		
桂香路以北-石板沟长江大桥东桥头-涪清路以东, 朋乐路、建陶一路、桃岭街、新生路	4	4	桥南路、荔圃路、澳海大道	2		
规划范围内其他区域	5	5	百花路西侧(滨江大道-兴华西路路口)	2		
涪陵城区(江北片区)			宏声大道(乌宝路路口-宏声度假村)	2		
涪丰北线(建成区域)	4	4	兴涪路(北侧)	2		
北山大道、云海路	5	4	迎宾大道(兴涪路路口-鹅颈关加气站)	4		
黄旗港	5	4	迎宾大道(长江大桥-兴涪路路口)	4		
规划范围内其他区域	5	4	高天路	4		
涪陵新城区(马鞍、义和片区)			涪南路(金湖加油站-涪陵殡仪馆)	4		

土地座落	土地级别		土地座落	土地级别	土地座落	土地级别
	商服	公共管理与公共服务		住宅		工业
南涪高速-马鞍互通-长涪快速-太白大道-聚龙大道所围区域	2	2	白鹤路南侧	4		
南涪高速-聚龙大道-太白大道两侧-玉屏公园以北所围区域(攀华国际广场、百汇广场等)	2	2	涪陵城区(江东片区)			
南涪高速-聚业大道以北-太白大道-玉屏公园以南所围区域	3	3	东滨大道、明珠路、群安路	2		
太白大道-太乙大道-长涪快速-站前大道-妙音路以西所围区域	3	3	涪清路(朋乐路路口-乌江二桥东桥头-桂香路路口)	2		
南涪高速-长涪快速-聚龙大道-鹤凤大道-银滩路以东所围区域	3	3	朋乐路、建陶一路、桃岭街、新生路	3		
鹤凤大道-聚源大道-长江大桥-妙音路以东-聚业大道以南-银滩路以西所围区域	4	4	规划范围内其他区域	3		
长涪快速以北其他区域(不含站前大道区域)	4	4	涪陵城区(江北片区)			
中科大道以东-聚贤大道以西	4	4	涪丰北线(建成区域)	3		
长涪快速-鹤凤大道-十纵线-中科大道以西-九纵线-聚源大道-蟠龙路-聚贤大道以东所围区域	5	5	北山大道	4		
规划范围内其他区域	6	6	云海路	5		
李渡街道			黄旗港	5		
规划范围内其他国有土地	3	3	规划范围内其他区域	5		

土地座落	土地级别		土地座落	土地级别	土地座落	土地级别
	商服	公共管理与公共服务		住宅		工业
龙桥街道			涪陵新城区(马鞍、义和片区)			
长江大桥-南浦社区-滨江大道	4	4	贵博翡翠城小区以西-长涪高速-南涪高速-聚龙大道所围区域(攀华国际广场、百汇广场等)	2		
龙飞路-龙翔路-龙港大道-曾银大道-石龙山隧道所围区域	5	5	聚龙大道--太白大道--聚贤大道--南涪高速所围区域	2		
欢堡立交	5	5	太白大道-大唐国际广场-盛世华府-美泉雅都	2		
北拱场	6	6	聚贤大道与太白大道以西南	2		
龙头港片区	6	6	长涪快速以北	3		
规划范围内其他国有土地	6	6	长涪快速-南涪高速-聚贤大道-银滩路-鹤凤大道所围区域	3		
蔺市街道			鹤凤大道以西区域	3		
凤阳大道、渝巴路、川祖庙街、龙凤大道	5	4	长涪快速-妙音路-长江大桥路口-聚源大道-银滩路-聚业大道-玉珠大道-太白大道-太乙大道所围区域	3		
规划范围内其他国有土地	5	4	银滩路以东-聚业大道以北-玉珠大道以西-太白大道以西区域	3		
白涛街道			鹤凤大道以西	4		
兴政路、建国路、兴隆街、钟灵街	7	6	规划区范围内其他区域	4		
建峰中路、建峰西路、建峰东路、建峰北路、怡园路、向阳路、天使路等	7	6	李渡街道			
白涛工业园区	7	6	规划范围内其他国有土地	4		

土地座落	土地级别		土地座落	土地级别	土地座落	土地级别
	商服	公共管理与公共服务		住宅		工业
规划范围内其他国有土地	7	6	龙桥街道			
新妙镇			长江大桥-南浦社区-滨江大道	3		
新政大道、新妙大道、力帆路、行政路、护国路、弋阳路、群益路、适园路	7	6	石龙山隧道以北	4		
规划范围内其他国有土地	7	6	欢堡立交以北	4		
石沱镇			龙飞路-龙翔路-龙港大道-曾银大道所围区域	5		
宛平路、韩石路、石虎路、嘉善路、平湖路、酒井路	7	6	规划范围内其他国有土地	5		
规划范围内其他国有土地	7	6	蔺市街道			
武陵山乡			凤阳大道、渝巴路、川祖庙街、龙凤大道	5		
服务区大道、茶园路、学府路、龙塘路	6	5	规划范围内其他国有土地	5		
规划范围内其他国有土地	7	6	白涛街道			
大木乡			兴政路、建国路、兴隆街、钟灵街	6		
花乡大道、花谷大道、海棠环路、葵花路	6	6	建峰中路、建峰西路、建峰东路、建峰北路、怡园路、向阳路、天使路等	6		
规划范围内其他国有土地	7	6	白涛工业园区	6		
龙潭镇			规划范围内其他国有土地	6		

土地座落	土地级别		土地座落	土地级别	土地座落	土地级别
	商服	公共管理与公共服务		住宅		工业
建设东路、建设南路、新大街、交通路、建设北路、滨河南路、育才路	7	6	新妙镇			
规划范围内其他国有土地	7	6	新政大道、新妙大道、力帆路、行政路、护国路、弋阳路、群益路、适园路	6		
珍溪镇			规划范围内其他国有土地	6		
渝丰路、新苑路、兴达路、裕民路	7	6	石沱镇			
规划范围内其他国有土地	7	6	宛平路、韩石路、石虎路、嘉善路、平湖路、水井路	6		
焦石镇			规划范围内其他国有土地	6		
规划范围内国有土地	7	6	武陵山乡			
清溪镇			服务区大道、茶园路、学府路、龙塘路、服务区大道	5		
规划范围内国有土地	7	5	规划范围内其他国有土地	5		
马武镇			大木乡			
规划范围内国有土地	7	6	花乡大道、花谷大道、海棠环路、葵花路	5		
南沱镇			规划范围内其他国有土地	5		
规划范围内国有土地	7	6	龙潭镇			
百胜镇			建设东路、建设南路、新大街、交通路、建设北路、滨河南路、育才路	6		
规划范围内国有土地	7	6	规划范围内其他国有土地	6		

土地座落	土地级别		土地座落	土地级别	土地座落	土地级别
	商服	公共管理与公共服务		住宅		工业
青羊镇			珍溪镇			
规划范围内国有土地	7	6	渝丰路、新苑路、兴达路、裕民路	6		
大顺镇			规划范围内其他国有土地	6		
规划范围内国有土地	7	6	焦石镇			
罗云镇			规划范围内国有土地	6		
规划范围内国有土地	7	6	清溪镇			
同乐镇			规划范围内国有土地	6		
规划范围内国有土地	7	6	马武镇			
增福镇			规划范围内国有土地	6		
规划范围内国有土地	7	6	南沱镇			
			规划范围内国有土地	6		
			百胜镇			
			规划范围内国有土地	6		
			青羊镇			
			规划范围内国有土地	6		
			大顺镇			

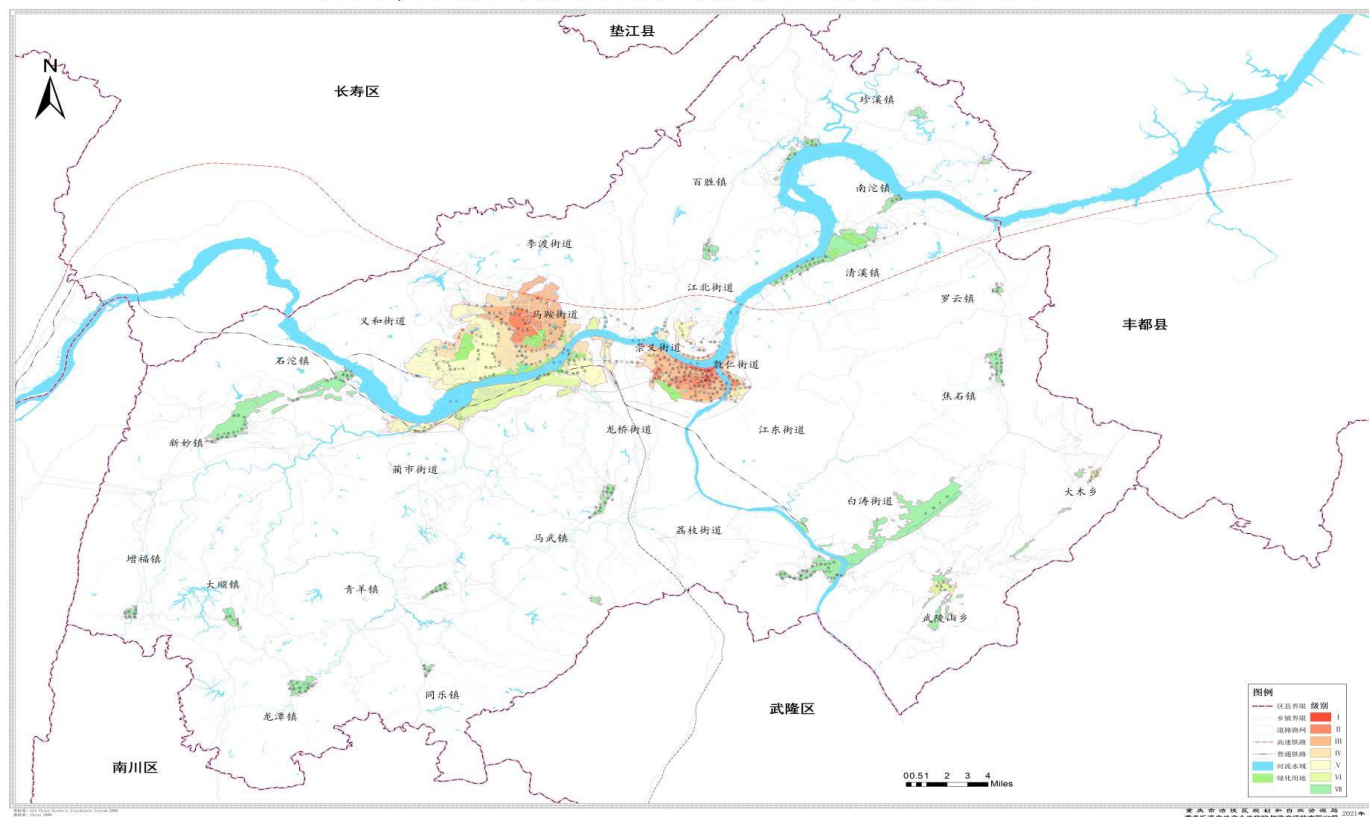


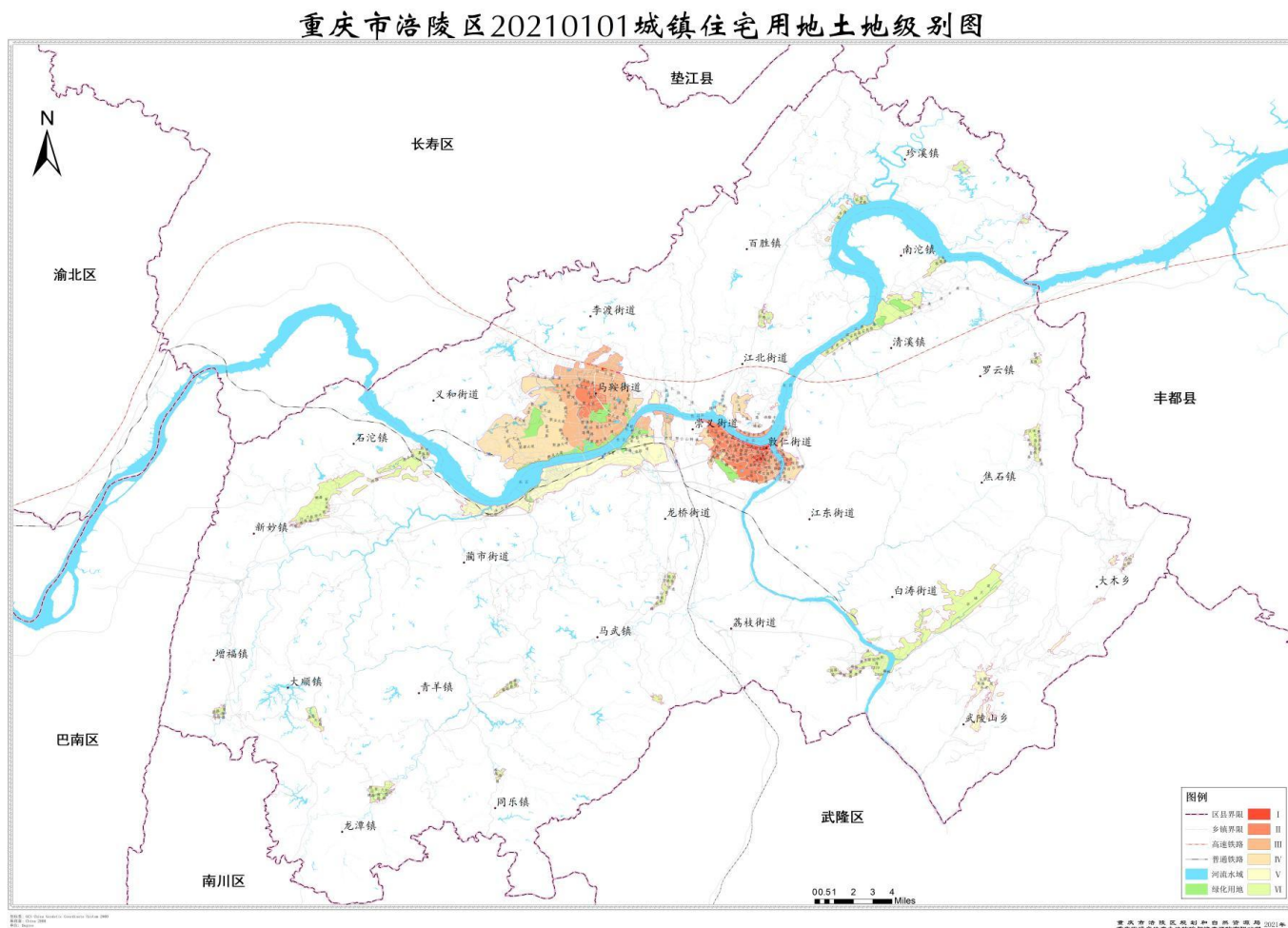
土地座落	土地级别		土地座落	土地级别	土地座落	土地级别
	商服	公共管理与公共服务		住宅		工业
			规划范围内国有土地	6		
			罗云镇			
			规划范围内国有土地	6		
			同乐镇			
			规划范围内国有土地	6		
			增福镇			
			规划范围内国有土地	6		

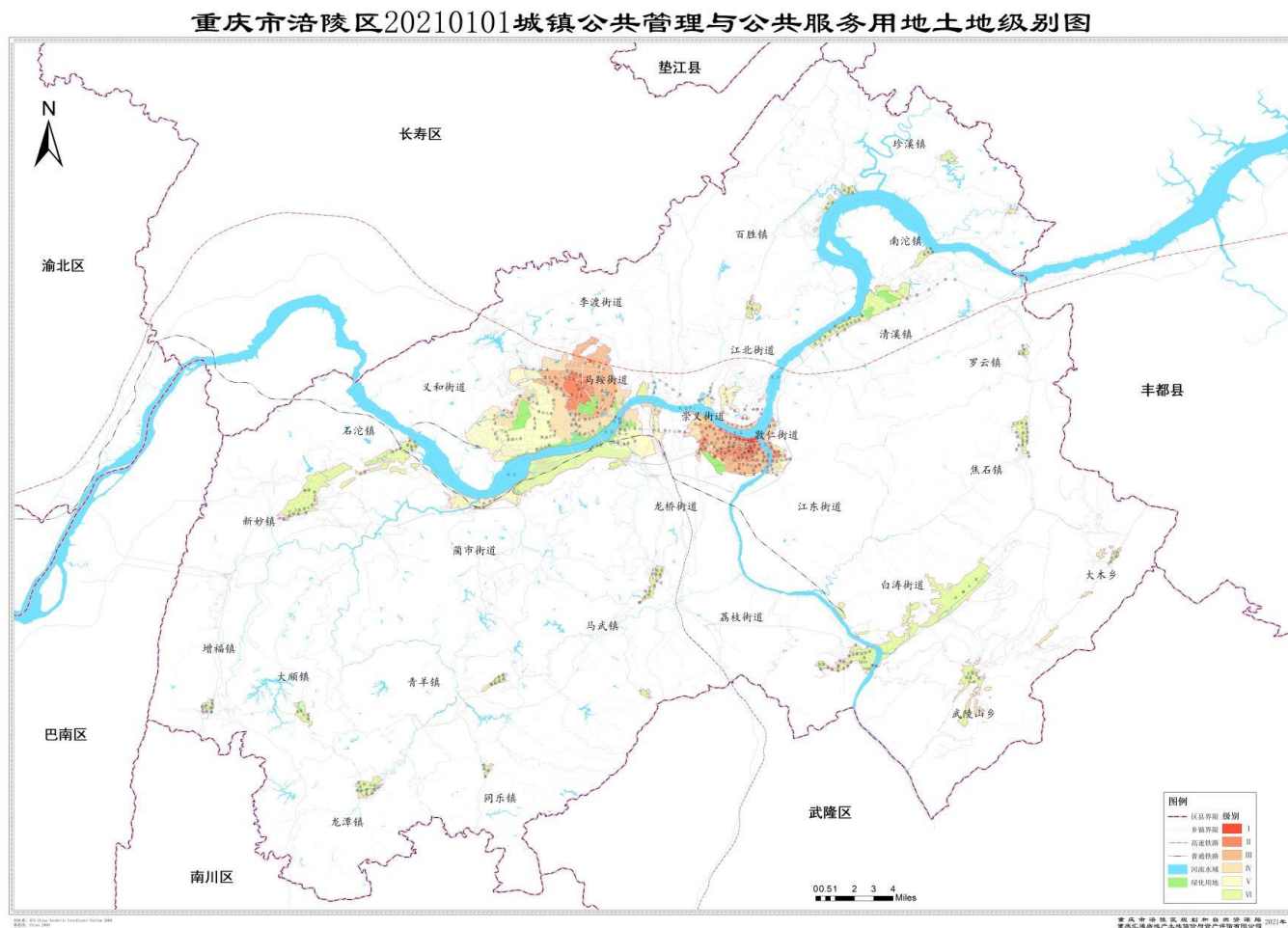
附件 4

涪陵区中心城区城镇土地级别图

重庆市涪陵区20210101城镇商服用地土地级别图







重庆市涪陵区20210101城镇工矿仓储用地土地级别图

