



重庆市万盛经开区管委会 关于公布万盛经开区城镇国有建设用 地土地级别及基准地价的通知

万盛经开发〔2022〕18号

各镇人民政府，各街道办事处，管委会各部门，区属国有重点企业，驻经开区有关单位：

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）、《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）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，经万盛经开区管委会第11次主任办公会审议通过，现将万盛经开区城镇国有建设用地土地级别及基准地价予以公布，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，各有关单位应认真执行。



重庆市万盛经济技术开发区管理委员会规范性文件

二、区有关部门和有关单位要做好相关政策的衔接工作，施行中的具体问题由区规划和自然资源局负责解释。土地级别和基准地价将根据社会发展情况及市场需要适时调整更新。

三、本通知自发布之日起执行，《重庆市万盛经开区管委会关于调整万盛经开区国有建设用地土地级别和基准地价的通知》（万盛经开发〔2016〕57号）同步废止。

- 附件：1. 重庆市万盛经开区城镇国有建设用地使用权基准地价表
2. 重庆市万盛经开区城镇国有建设用地土地级别册
3. 重庆市万盛经开区城镇国有建设用地使用权基准地价说明
4. 重庆市万盛经开区城镇土地级别及基准地价图

万盛经开区管委会

2022年6月30日

（此件公开发布）



附件 1

重庆市万盛经开区城镇国有建设用地 使用权基准地价表

单位：元/平方米

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	1580	1500	1090	350
2	1130	1040	750	170
3	850	710	520	120
4	630	450	340	—
5	420	200	160	—
6	180	—	—	—

基准地价内涵：

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. 基准地价期日为 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、公服 50 年、工业仓储 50 年。
5. 基准地价对应的容积率设定为商服 2.5，住宅 2.0，公服 1.5，工业仓储 1.0。
6. 商服、住宅、公服用地为“六通一平”，“六通一平”指宗地外“通路，通电，通讯，通上水，通下水，通燃气”及宗地内“场地平整”；工业仓储用地为“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

重庆市万盛经开区城镇国有建设用土地级别册

序号	区域	商服	住宅	公共管理与 公共服务	工业 仓储
万盛中心城区					
1	万东南路-万南线-G353-南涪铁路-润州江山城片区-文体路-南涪铁路-盛景路-孝子河围合区域	1	1	1	1
2	盛景路-放生河-黑山谷大道-万东南路围合区域	1	1	1	1
3	八面山大道-鱼田堡片区-黑山谷大道-放生河-孝子河-孝子河大桥围合区域	2	2	2	1
4	万盛公园以西-孝子河-三万线-万盛智能终端产业园-綦万高速-南万高速-四十九中-S312 围合区域	2	2	2	2
5	规划建成区内其他未列地段	3	3	3	2
南桐镇					
6	支路社区	3	3	3	2
7	桃子老街	4	3	3	2
8	桃子社区 501 片区	4	4	4	2
9	谷口河车站片区	4	4	4	2
10	石桥片区	4	4	4	2
11	南桐煤矿	4	4	4	2



重庆市万盛经济技术开发区管理委员会规范性文件

序号	区域	商服	住宅	公共管理与 公共服务	工业 仓储
12	平山产业园区	4	4	4	2
13	金兰坝片区	4	4	4	2
14	南桐化工厂	4	4	4	2
15	温塘片区	4	4	4	2
16	新田湾片区	4	4	4	2
17	规划建成区内其他未列地段	5	4	4	3
青年镇					
18	青年镇文化广场至田坝街新街口（含桐梓街口）	4	4	4	2
19	桐梓街其它路段	4	4	4	2
20	青年镇文化广场至镇政府	4	4	4	2
21	桐梓街与田坝街交汇处至半边街口	5	4	4	2
22	田坝街新街口至半边街口	5	4	4	2
23	田坝街其它路段	5	4	4	2
24	半边街	5	4	4	2
25	白鹭街	5	4	4	2
26	白鹭街与新场街交汇处至田坝街新街口	5	4	4	2
27	后河坝片区	5	4	4	2
28	规划区及其它街道	6	5	5	3
关坝镇					
29	九锅箐场部	3	2	2	3



重庆市万盛经济技术开发区管理委员会规范性文件

序号	区域	商服	住宅	公共管理与 公共服务	工业 仓储
30	兴隆街	5	4	4	2
31	兴隆街老街	5	4	4	2
32	枣林路（镇政府-关坝邮政储蓄所）	5	4	4	2
33	枣林路（镇政府-阳光井，含安置房小区）	5	4	4	2
34	万盛电厂片区、煤电化基地片区	6	5	5	3
35	联创煤矿矿区	6	5	5	3
36	规划区及其它街道	6	5	5	3
丛林镇					
37	雷石路（303省道）丛林镇场镇段（丛林镇新桥-道班房）	5	4	4	2
38	雷石路（303省道）丛林镇场镇其余路段	6	5	5	2
39	晋林厂	6	5	5	2
40	红岩煤矿工人村片区	6	5	5	2
41	红岩煤矿井口片区	6	5	5	2
42	金属镁厂	6	5	5	2
43	规划区及其它街道	6	5	5	3
金桥镇					
44	北至镇政府、农商行、规划的万金环路片区，东至子如中学，南至卫生院、金桥小学，西至万金路与规划的万金环路交汇处（客运站片区）	5	4	4	2
45	场镇其余路段	5	4	4	2



重庆市万盛经济技术开发区管理委员会规范性文件

序号	区域	商服	住宅	公共管理与 公共服务	工业 仓储
46	安置房片区	6	5	5	3
47	规划区及其它街道（含原青山乡政府所在地）	6	5	5	3
黑山镇					
48	鱼子岗片区	2	2	2	2
49	八角片区	3	2	2	2
50	江流坝片区	3	2	2	2
51	重钢白云石矿区	5	4	4	2
52	规划区及其它街道	6	5	5	3
石林镇					
53	奥陶纪片区	3	2	2	2
54	石林景区	3	2	2	3
55	百花美丽山乡片区	3	2	2	3
56	猪行旅游规划开发片区	3	2	2	3
57	石林镇政府所在地周边国有建设用地	5	4	4	3
58	南天门风力发电区	5	5	5	2
59	规划区及其它街道	6	5	5	3



附件 3

重庆市万盛经开区城镇国有建设用地 使用权基准地价说明

一、适用范围

万盛经开区城镇土地使用权基准地价（以下简称基准地价）适用于万盛经开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 19 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 19 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用地等用地)；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(指工矿企业的生产车间、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）修正体系参照修商服用途确定。

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、湿地公园等的管理机构以及旅游服务设施的建筑用地）修正体系参照商服用途确定。

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)；修正体系参照工业仓储用途确定。

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

宗地单价=楼面地价×R

备注：工业用地 R 为 1；商服、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。

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

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 6.36%、5.99%、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。

$$\text{区域和个别因素修正系数} = 1 + \sum_{i=1}^n (K_i \div 100)$$

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。

附件 3 之附件：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

附件 3 之附件 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	1.15
	商务金融用地	1.05
	餐饮用地	1.02
	旅馆用地	1.02
	娱乐用地	0.9
	批发市场用地	0.9
	其他商服用地	0.9
住宅用地	城镇住宅用地	1
工业仓储用地	仓储用地	1.2
	工业用地	1
公共管理与公共服务用地	医疗卫生用地	1.15
	科研用地	1.1
	教育用地	1
	机关团体用地	1
	文化设施用地	0.95
	体育用地	0.95
	新闻出版用地	0.95
	社会福利用地	0.95
	公用设施用地	0.8



附件 3 之附件 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	2.48	1.82	1.33
1.5	1.73	1.32	1.00
2	1.28	1.00	0.79
2.5	1.00	0.82	0.67
3	0.84	0.75	0.62
3.5	0.76	0.74	0.62
4	0.73	0.74	0.62
4.5	0.71	0.73	0.62
≥ 5.0	0.67	0.67	0.62

附件 3 之附件 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。



附件 3 之附件 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



附件 3 之附件 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	距商服中心的距离 (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
		距火车站的距离 (m)	≤1000	(1000, 1500]	(1500, 2000]	(2000, 3000]	>3000
		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 (人流量)		大	较大	一般	较小	小
	城市规划		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



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	距商服中心的距离	4.36	2.18	0	-2.02	-4.04
		商服网点密度	4.12	2.06	0	-1.93	-3.86
	交通条件	临街道路类型	1.3	0.65	0	-0.6	-1.2
		公交线路数	1.14	0.57	0	-0.53	-1.06
		距火车站的距离	0.78	0.39	0	-0.36	-0.72
		距长途汽车站的距离	0.62	0.31	0	-0.29	-0.58
		距高速公路出口的距离	0.48	0.24	0	-0.22	-0.44
	基础设施	供水保证度	1.42	0.71	0	-0.66	-1.32
		供电保证度	1.42	0.71	0	-0.66	-1.32
		通讯保证度	1.36	0.68	0	-0.63	-1.26
	人口状况（人流量）		3.74	1.87	0	-1.74	-3.48
	城市规划		2.08	1.04	0	-0.96	-1.92
个别因素	距公交站点的距离		1.66	0.83	0	-0.77	-1.54
	宗地临街状况		2.08	1.04	0	-0.96	-1.92
	宗地宽深比		0.82	0.41	0	-0.38	-0.76
	宗地的整形度		0.62	0.31	0	-0.29	-0.58
调整幅度合计			28	14	0	-13	-26



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	距商服中心的距离 (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 ²)	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	供水保证度 (%)	全年>98	(95, 98]	(90, 95]	(85, 90]	≤85
		供电保证度 (%)	全年>97	(93, 97]	(90, 93]	(80, 90]	≤80
		供气保证度 (%)	全年>96	(93, 96]	(90, 93]	(80, 90]	≤80
		通讯保证度 (%)	>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、体育场馆的距离 (m)	≤500	(500, 1000]	(1000, 2000]	(2000, 3000]	>3000
	人口状况	人口密度 (万人/km ²)	[2, 2.5]	>2.5 或 [1.5, 2)	[0.8, 1.5)	[0.5, 0.8)	<0.5
	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
个别因素	距公交站点的距离 (m)		≤200	(200, 500]	(500, 800]	(800, 1000]	>1000
	距山景、水景资源的距离 (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°



重庆市万盛经济技术开发区管理委员会规范性文件

	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	1.88	0.94	0	-0.88	-1.76
		商服网点密度	1.74	0.87	0	-0.82	-1.64
		公交线路数（条）	1.8	0.9	0	-0.84	-1.68
		道路级别	1.72	0.86	0	-0.8	-1.6
		停车场地	1.26	0.63	0	-0.58	-1.16
		对外交通便利度	2.58	1.29	0	-1.2	-2.4
	基础设施	水保有度	0.62	0.31	0	-0.29	-0.58
		电力保有度	0.62	0.31	0	-0.29	-0.58
		天然气保有度	0.62	0.31	0	-0.29	-0.58
		通讯保有度	0.62	0.31	0	-0.29	-0.58
	公用设施	学校、幼儿园	1.5	0.75	0	-0.71	-1.42
		超市、农贸市场	0.88	0.44	0	-0.41	-0.82
		医院、公园、体育场馆	2.32	1.16	0	-1.08	-2.16
	人口状况	人口密度	1.88	0.94	0	-0.88	-1.76
	城市规划	城市规划	2.5	1.25	0	-1.17	-2.34
个别因素	距公交站点的距离		1.26	0.63	0	-0.58	-1.16
	距山景、水景资源距离		2.92	1.46	0	-1.36	-2.72
	噪声污染		1.76	0.88	0	-0.82	-1.64
	宗地坡度		0.66	0.33	0	-0.31	-0.62
	地质灾害		0.86	0.43	0	-0.4	-0.8
调整幅度			30	15	0	-14	-28



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
		距最近货运火车站的距离（km）	有铁路专线	≤10	(10, 20]	(20, 40]	>40
		距长途车站的距离（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
		供水保证度（%）	>98	(95, 98]	(90, 95]	(85, 90]	≤85
		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
	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 ² ）	>10 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	1.38	0.69	0	-0.62	-1.24
		区域内部道路级别	1.34	0.67	0	-0.6	-1.2
		距最近货运火车站的距离	1.64	0.82	0	-0.74	-1.48
		距长途车站距离	0.86	0.43	0	-0.38	-0.76
		距高速公路出入口的距离	0.98	0.49	0	-0.43	-0.86
	基础设施条件	动力能源保证度	1.16	0.58	0	-0.52	-1.04
		供水保证度	1.16	0.58	0	-0.52	-1.04
		排水设施完善度	1.16	0.58	0	-0.52	-1.04
		通讯保证度	1.16	0.58	0	-0.52	-1.04
	产业集聚度	产业集聚类型	1.5	0.75	0	-0.68	-1.36
		企业规模	1.28	0.64	0	-0.58	-1.16
	城市规划		1.66	0.83	0	-0.75	-1.5
个别因素		宗地坡度	1.34	0.67	0	-0.61	-1.22
		地质灾害	1.72	0.86	0	-0.78	-1.56
		区域内污染状况	1.66	0.83	0	-0.75	-1.5
合计			20	10	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	距商服中心的距离 (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]	(10, 15]	(5, 10]	≤ 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
	城市规划		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
	距山景、水景资源的距离 (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		$\leq 5^\circ$	(5, 10°]	(10, 15°]	(15, 25°]	$> 25^\circ$
	地质灾害		无	不易发区	低易发区	中易发区	高易发区



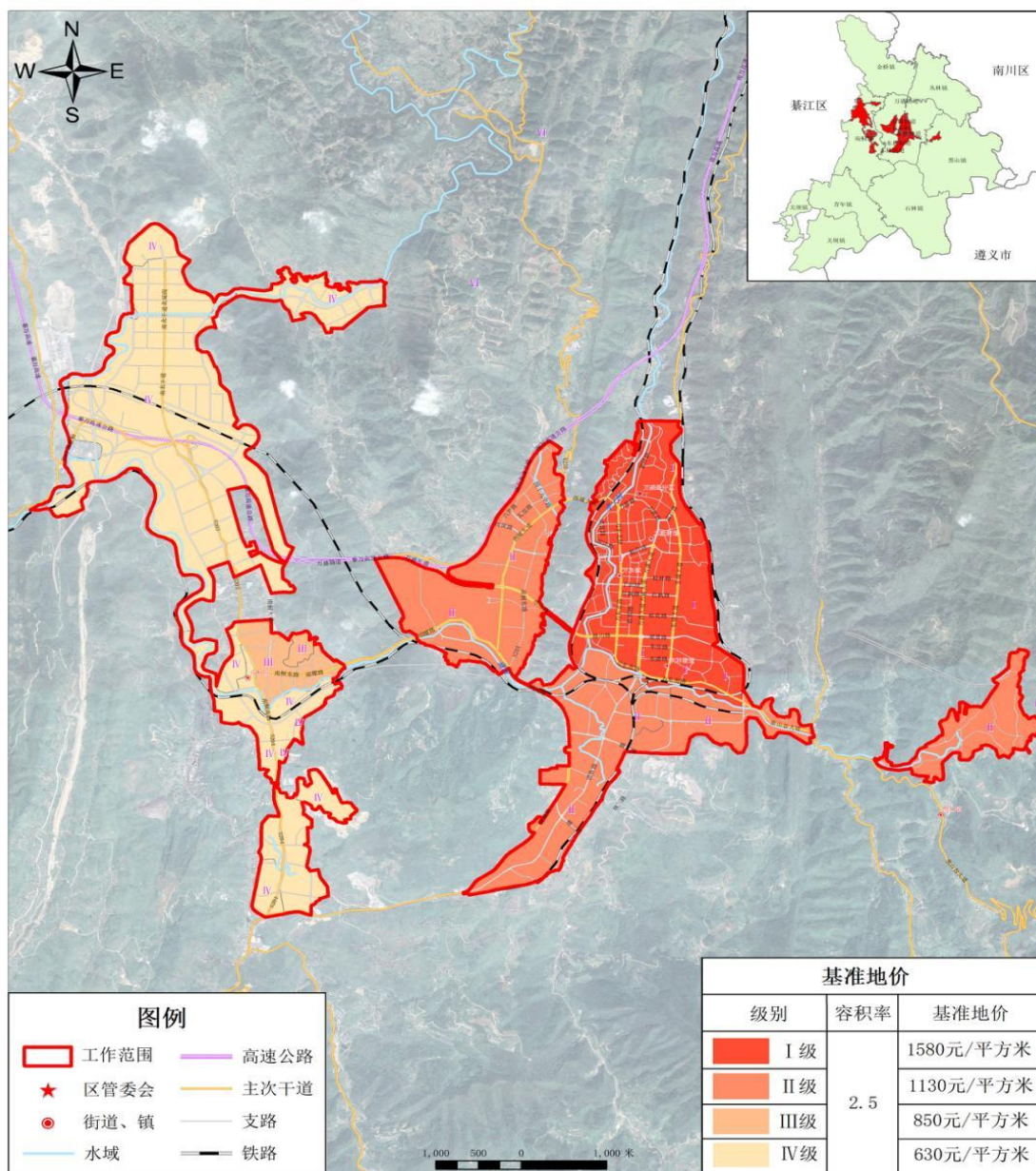
公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表

宗地修正因素			优	较优	一般	较差	差
区域因素	商服繁华	距离商服中心的距离	8.42	4.21	0	-4.21	-8.42
	交通条件	公交线路数	1.22	0.61	0	-0.61	-1.22
		道路级别	1.3	0.65	0	-0.65	-1.3
		对外交通便利度	2.1	1.05	0	-1.05	-2.1
	基础设施	供水保证度	0.66	0.33	0	-0.33	-0.66
		供电保证度	0.66	0.33	0	-0.33	-0.66
		通讯保证度	0.42	0.21	0	-0.21	-0.42
	城市规划		1.32	0.66	0	-0.66	-1.32
个别因素	距公交站点的距离		1.54	0.77	0	-0.77	-1.54
	距山景、水景资源的距离		1.6	0.8	0	-0.8	-1.6
	噪声污染		1.36	0.68	0	-0.68	-1.36
	宗地坡度		0.66	0.33	0	-0.33	-0.66
	地质灾害		0.74	0.37	0	-0.37	-0.74
调整幅度合计			22	11	0	-11	-22

附件 4

重庆市万盛经开区城镇土地级别及基准地价图

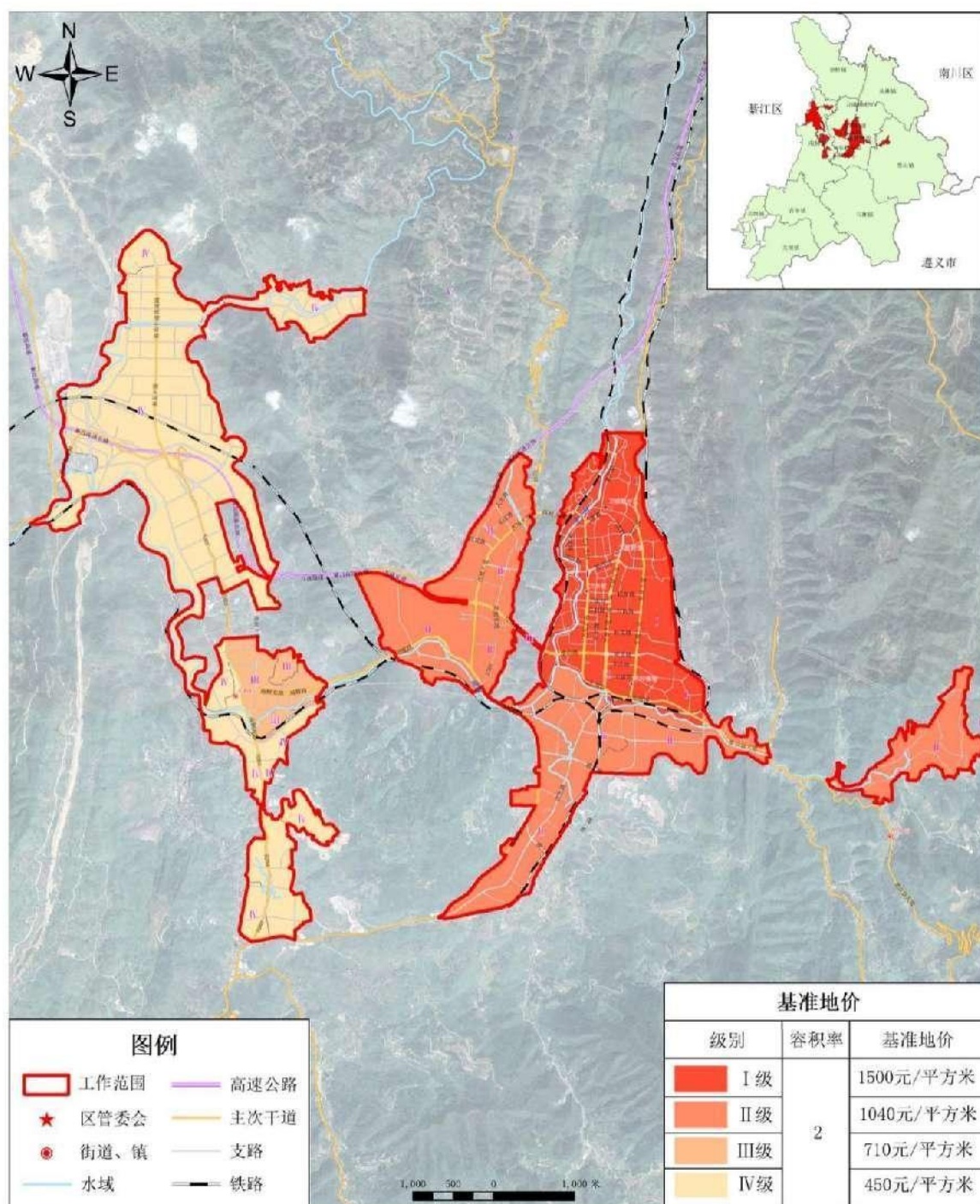
重庆市万盛经开区中心城区城镇商服用地土地级别及基准地价图



高斯·克吕格投影
2000国家大地坐标系

责任单位：重庆市万盛经开区规划和自然资源局
编制单位：重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司
二〇二二年一月

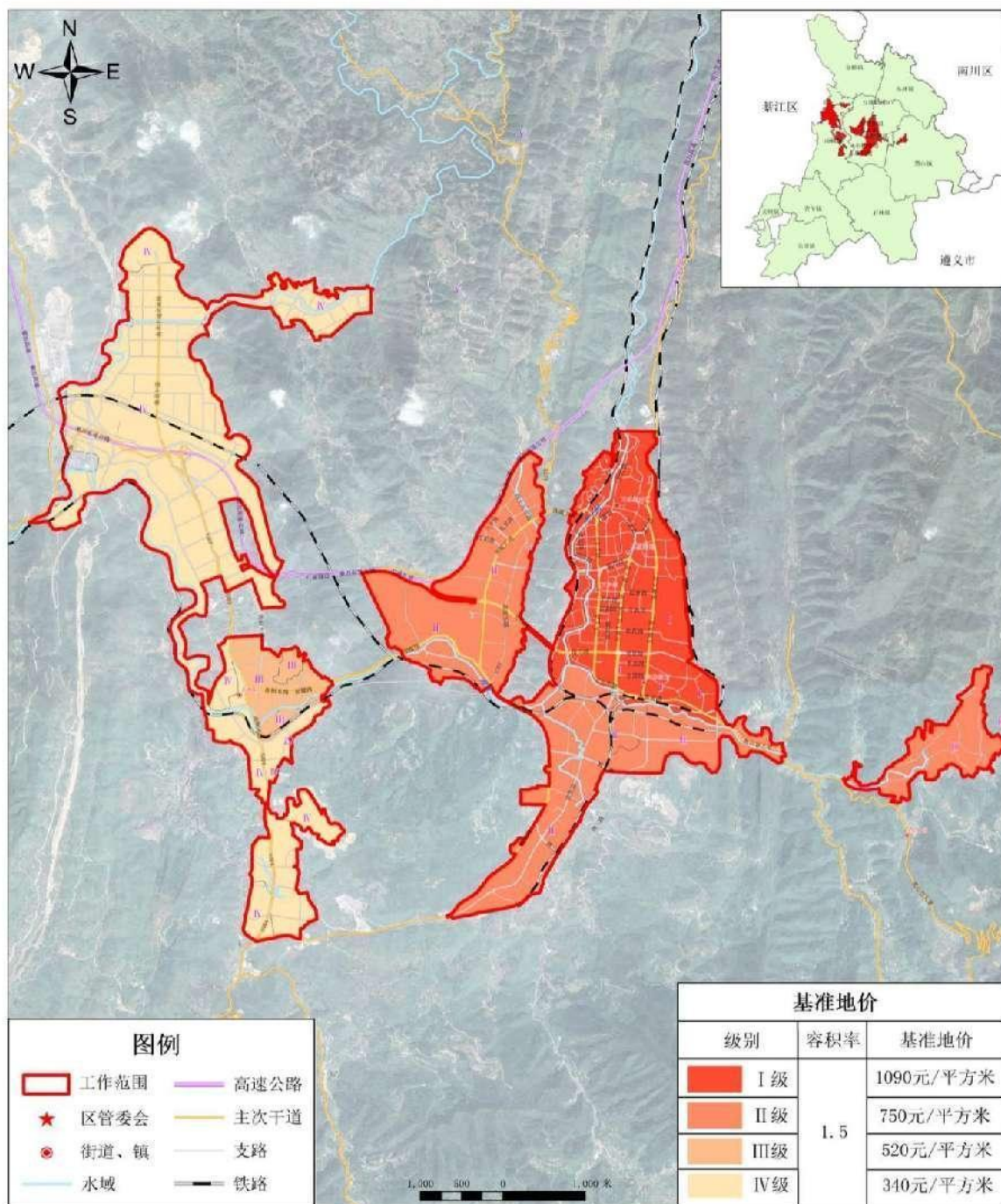
重庆市万盛经开区中心城区域镇住宅用地土地级别及基准地价图



高斯·克吕格投影
2000国家大地坐标系

责任单位：重庆市万盛经开区规划和自然资源局
编制单位：重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司
二〇二二年一月

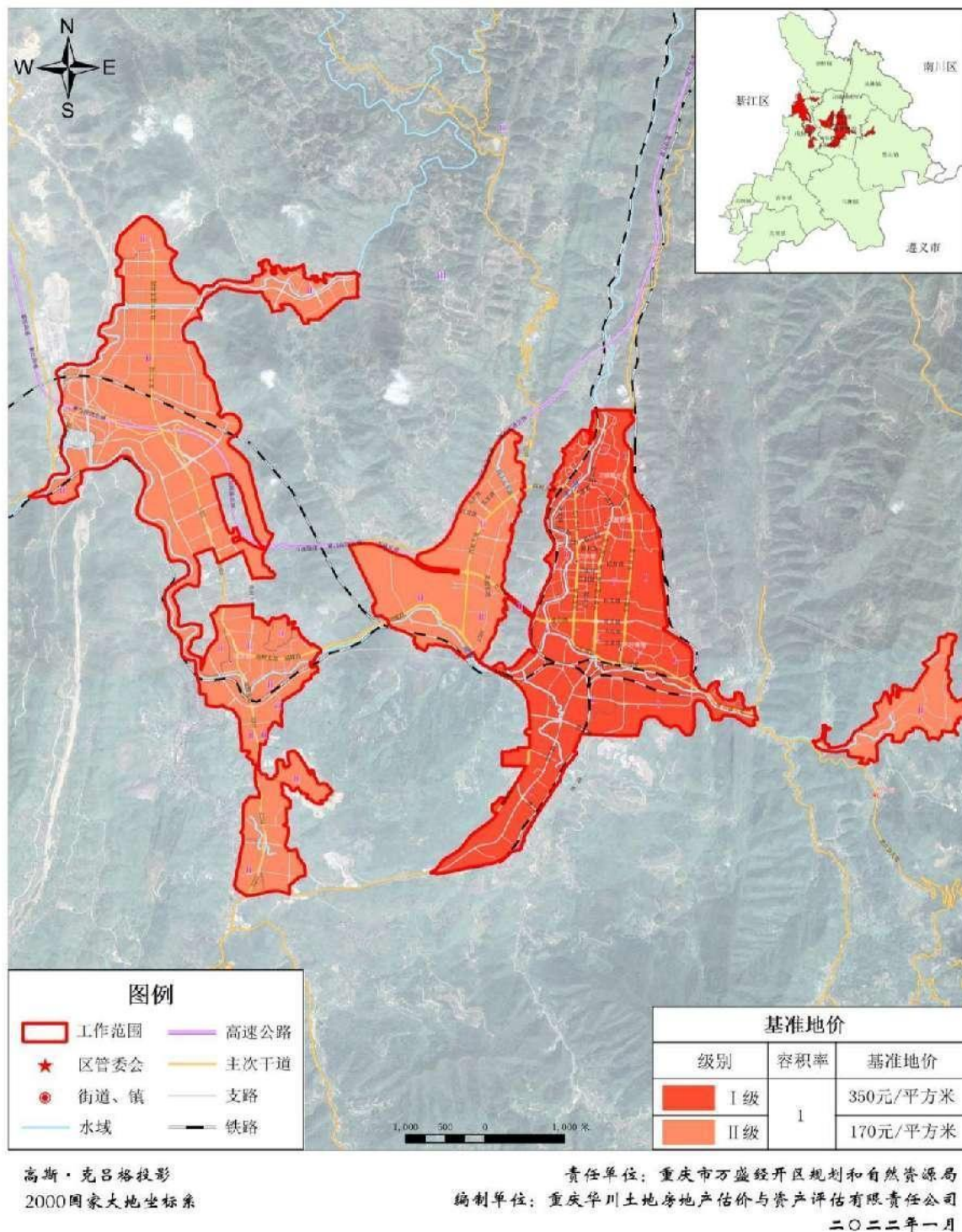
重庆市万盛经开区中心城区城镇公共管理与公共服务用地
土地级别及基准地价图



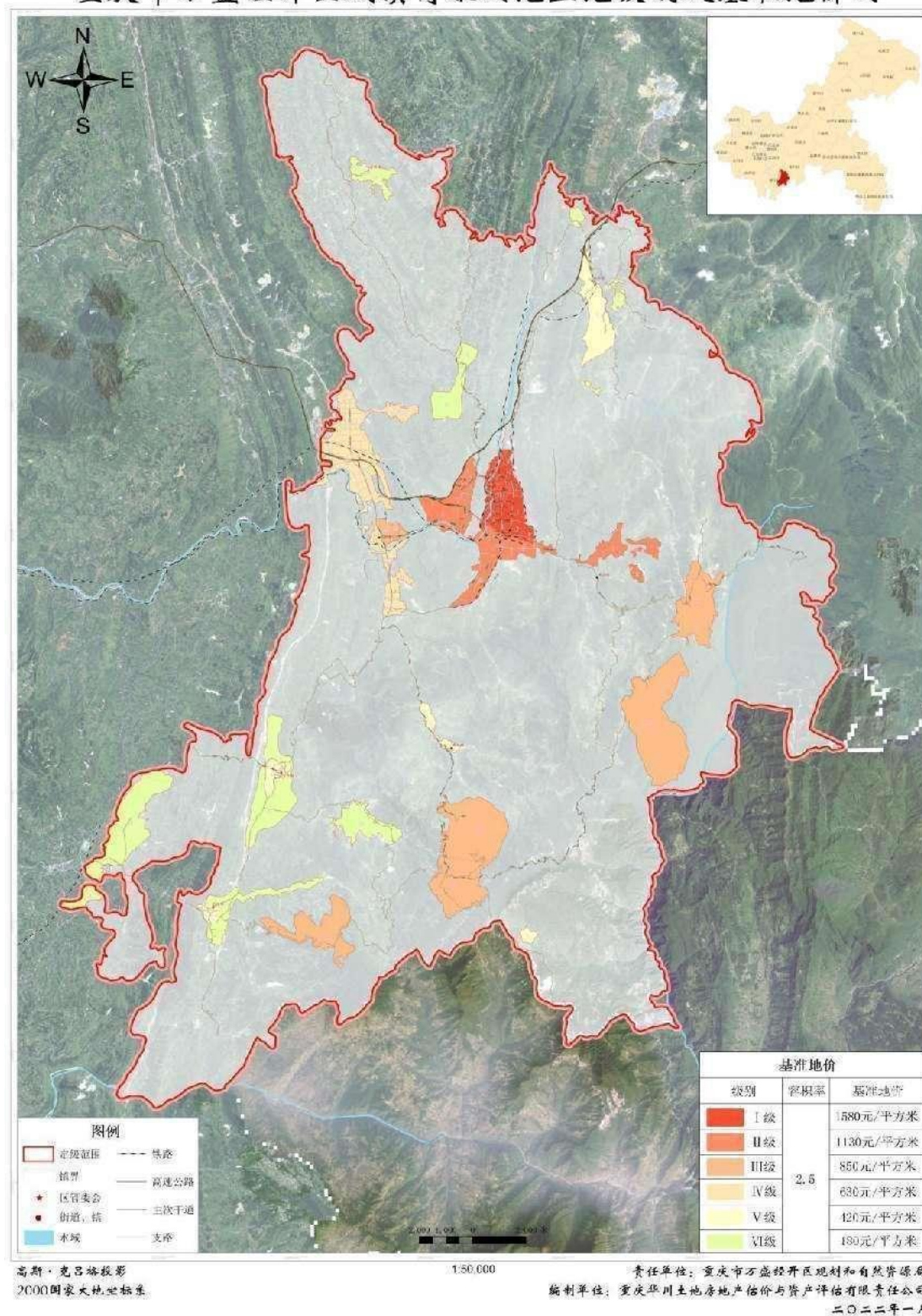
高斯·克吕格投影
2000国家大地坐标系

责任单位：重庆市万盛经开区规划和自然资源局
编制单位：重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司
二〇二二年一月

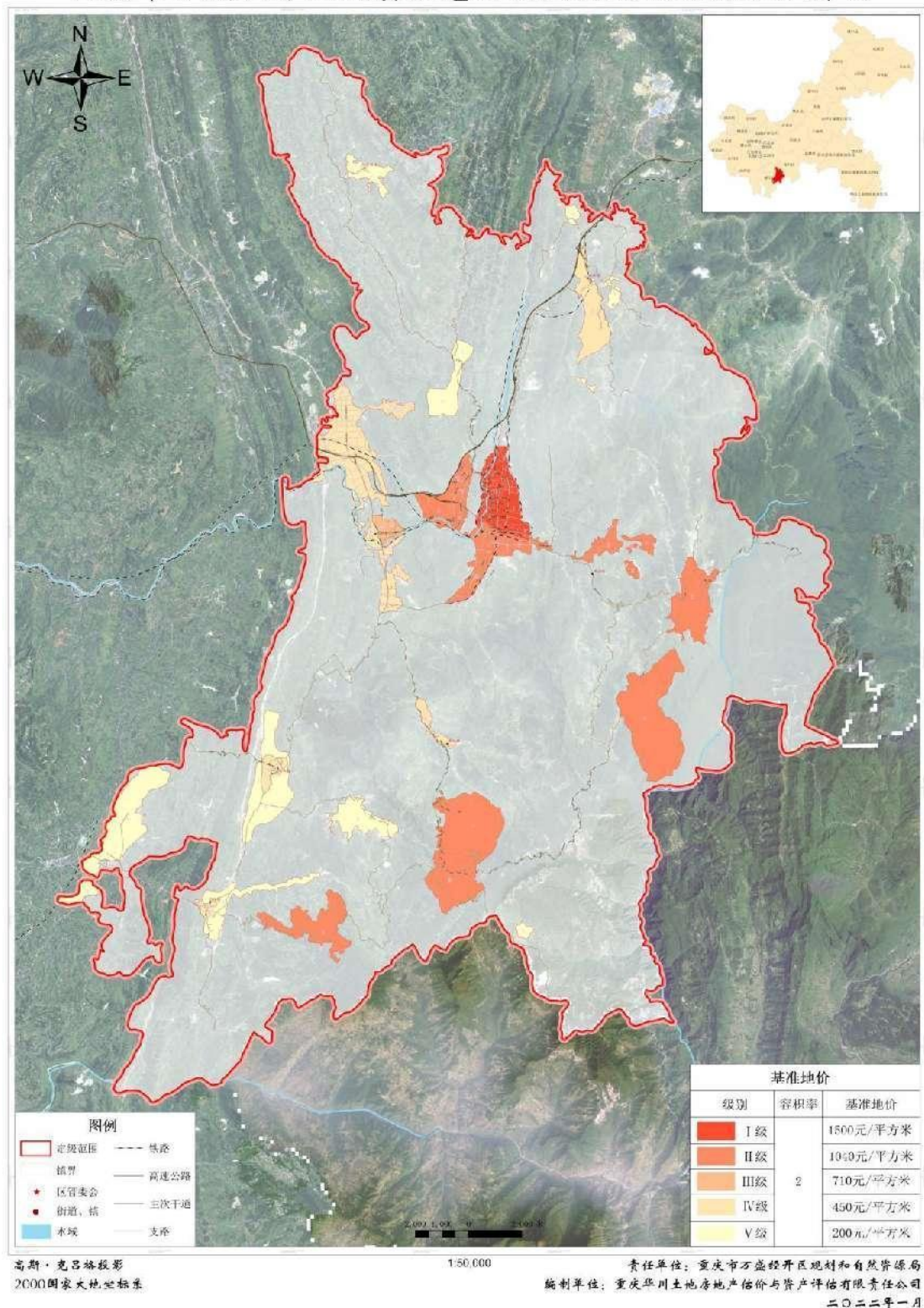
重庆市万盛经开区中心城区城镇工业仓储用地土地级别及基准地价图



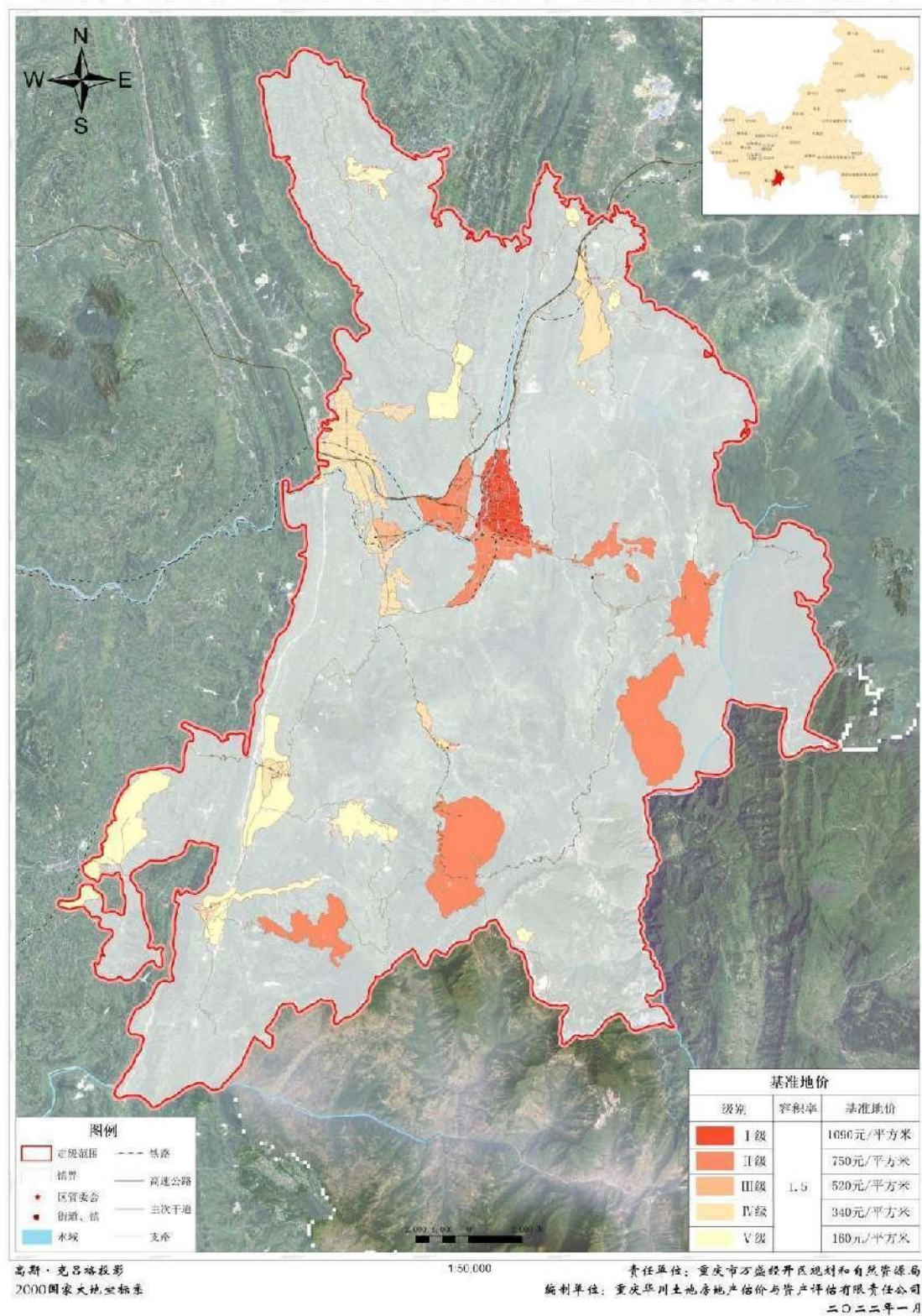
重庆市万盛经开区城镇商服用地土地级别及基准地价图



重庆市万盛经开区城镇住宅用地土地级别及基准地价图



重庆市万盛经开区城镇公共管理与公共服务用地土地级别及基准地价图



重庆市万盛经开区城镇工业仓储用地土地级别及基准地价图

