



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

各镇人民政府，各街道办事处，管委会各部门，经开区开发投资集团有限公司及有关国有企业，驻经开区有关单位：

为进一步加强土地资产管理，建立科学的地价管理体系，规范土地市场秩序，根据《中华人民共和国城市地产管理法》《重庆市国有建设用地使用权出让管理实施办法》（渝府发〔2008〕119号），按照《重庆市国土房管局关于部署开展国有建设用地使用权基准地价调整更新工作的通知》（渝国土房管〔2016〕395号）和万盛经开区管委会第117次主任办公会要求，现就我区国有建设用地土地级别和基准地价调整有关事项通知如下：

一、基准地价是政府管理和调控土地市场的基本手段，是制约土地税费、核算土地资产收益的主要依据，各镇街、部门及有关单位务必认真贯彻执行。

二、国土房管局要切实做好地价动态监测、地价指数定期测



算发布工作，并根据经济社会发展情况和市场需求，实时更新土地级别。

三、本通知自 2016 年 10 月 1 日起执行，原《重庆市万盛区人民政府关于印发新的国有土地使用权基准地价、公示地价和土地级别的通知》（万府发〔2001〕19 号）同时废止。

附件：1. 万盛经开区国有建设用地使用权基准地价
2. 万盛经开区国有建设用地土地级别
3. 万盛经开区国有建设用地使用权基准地价说明
4. 万盛经开区土地收益系数

万盛经开区管委会

2016 年 9 月 30 日

附件 1

万盛经开区国有建设用地使用权基准地价

单位：元/建筑平方米、元/平方米

级 别	土地用途及基准地价			
	商业 (40 年) (元/建筑平方 米)	办公 (40 年) (元/建筑平方 米)	住宅 (70 年) (元/建筑平方 米)	工业 (50 年) (元/平方米)
1	1350	1150	1100	350
2	1060	900	850	200
3	800	640	620	150
4	580	460	450	130
5	370	280	320	120
6	150	115	170	115

备注：

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,某一估价期日法定最高使用年期出让国有建设用地使用权的区域平均价格。

2. 基准地价表现形势为楼面地价。

3. 基准地价期日为 2016 年 1 月 1 日。

4. 基准地价对应的使用年限为商业 40 年、办公 40 年、住宅 70 年、工业 50 年。

5. 基准地价对应的容积率为商业 3.0、办公 3.0、住宅 2.5、



工业 1.0。

6. 商业、办公、住宅用地开发程度为“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；工业用地开发程度为“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

万盛经开区国有建设用地土地级别

万盛中心城区		商业	办公	住宅	工业
1	万东北路	1	1	1	1
2	万新路	1	1	1	1
3	万盛街（原老街片区）	1	1	1	1
4	勤俭路	1	1	1	1
5	莲池路	1	1	1	1
6	体育路	1	1	1	1
7	文化路	1	1	1	1
8	旅游文化街	1	1	1	1
9	万新路转盘—润洲江山城	1	1	1	1
10	滨江西路	2	2	2	4
11	新田路	2	2	2	4
12	西城大道	3	3	3	4
13	浸水坪片区	3	3	3	4
14	六井坝片区	3	3	3	4
15	滨江路（公园路以北）	1	1	1	1
16	滨江路（公园路以南）	1	1	1	1
17	孝子河以西（登山步道广场——娄黄坝片	1	1	1	1
18	塔山路（两河口大桥以东）	2	2	2	3
19	塔山路（两河口大桥以西）	3	3	3	4
20	建设村新房子社区	3	3	3	4
21	平山工业园区建设组团	3	3	3	4
22	观景路（风镐转盘以南）	2	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

23	观景路以南其他路段	3	3	3	4
24	万盛大道（风镐转盘以北）	1	1	1	2
25	松林路	1	1	1	1
26	子如路	1	1	1	1
27	红枫路	1	1	1	1
28	桂花路	1	1	1	1
29	东城大道以西	1	1	1	2
30	东城大道以东	2	2	2	3
31	东城大道南延线以西	2	2	2	2
32	东城大道南延线以东	3	3	3	3
33	建设路	1	1	1	2
34	雷石路（万新路口——东城大道路口）	2	2	2	3
35	雷石路（东城大道路口——张家湾加油站）	3	3	3	4
36	雷石路其他路段	3	3	3	4
37	万东南路（长途汽车客运中心——东林工	2	2	2	3
38	万盛大道南延线（风镐转盘——清溪桥）	2	2	2	3
39	万东南路其余路段	3	3	3	4
40	东林农贸市场片区	3	3	3	4
41	铁路社区铁路一村	3	3	3	4
42	铁路社区铁路二村	3	3	3	4
43	和平社区东林一村	3	3	3	4
44	和平社区东林二村	3	3	3	4
45	和平社区和平一村	3	3	3	4
46	和平社区和平二村	3	3	3	4
47	和平社区和平三村	3	3	3	4
48	黑山谷大道-东林明德小学	4	4	4	4
49	腰子口社区腰子街老街	4	4	4	4



重庆市万盛经济技术开发区管理委员会规范性文件

50	腰子口社区建设村	4	4	4	4
51	腰子口社区原 508 库	5	5	5	5
52	鱼田堡片区	4	4	4	4
53	规划建成区内其他未列地段	5	5	5	5
南桐镇		商业	办公	住宅	工业
1	南桐煤矿南桐中心区	4	4	4	4
2	南桐煤矿其他片区	5	5	5	5
3	支路社区（重庆市 115 中——支路三叉路	4	4	4	4
4	支路社区（南桐煤苑小区——支路三叉路	4	4	4	4
5	支路社区（桃子立交桥——支路三叉路口）	4	4	4	4
6	支路步行街	4	4	4	4
7	支路滨河路	4	4	4	4
8	支路其他片区	4	4	4	4
9	桃子老街	5	5	5	5
10	桃子社区 501 片区	5	5	5	5
11	谷口河车站片区	5	5	5	5
12	石桥片区	5	5	5	5
13	平山工业园	5	5	5	4
14	南桐化工厂	5	5	5	5
15	温塘片区	5	5	5	5
16	新田湾片区	5	5	5	5
17	规划建成区内其他未列地段	6	6	6	6
青年镇		商业	办公	住宅	工业
1	青年镇文化广场至田坝街新街口（含桐梓	5	5	5	5
2	桐梓街其它路段	5	5	5	5
3	青年镇文化广场至镇政府	5	5	5	5
4	桐梓街与田坝街交汇处至半边街口	5	5	5	5



重庆市万盛经济技术开发区管理委员会规范性文件

5	田坝街新街口至半边街口	5	5	5	5
6	田坝街其它路段	5	5	5	5
7	半边街	5	5	5	5
8	白鹭街	5	5	5	5
9	白鹭街与新场街交汇处至田坝街新街口	5	5	5	5
10	后河坝片区	5	5	5	5
11	规划区及其它街道	6	6	6	6
关坝镇		商业	办公	住宅	工业
1	兴隆街	5	5	5	5
2	兴隆街老街	6	6	6	6
4	枣林路（镇政府-关坝邮政储蓄所）	5	5	5	5
5	枣林路（镇政府-阳光井，含安置房小区）	5	5	5	5
6	规划区及其它街道	6	6	6	6
7	万盛电厂片区、煤电化基地片区	6	6	6	5
8	联创煤矿矿区	6	6	6	5
9	九锅箐场部	5	5	5	6
丛林镇		商业	办公	住宅	工业
1	雷石路（303省道）丛林镇场镇段（丛林	5	5	5	5
2	雷石路（303省道）丛林镇场镇其余路段	6	6	6	6
3	规划区及其它街道	6	6	6	6
4	晋林厂	6	6	6	5
5	红岩煤矿工人村片区	6	6	6	5
6	红岩煤矿井口片区	6	6	6	5
7	金属镁厂	6	6	6	5
金桥镇		商业	办公	住宅	工业
1	北至镇政府、农商行、规划的万金环路片	5	5	5	5
2	场镇其余路段	5	5	5	5



重庆市万盛经济技术开发区管理委员会规范性文件

3	规划区及其它街道（含原青山乡政府所在	6	6	6	6
4	安置房片区	6	6	6	6
黑山镇		商业	办公	住宅	工业
1	八角片区	4	4	4	5
2	江流坝片区	4	4	4	5
3	重钢白云石矿区	5	5	5	5
4	规划区及其它街道	6	6	6	6
石林镇		商业	办公	住宅	工业
1	石林镇政府所在地周边国有建设用地	5	5	5	6
2	猪行旅游规划开发片区	5	5	5	6
3	石林景区	4	4	5	6
4	百花美丽山乡片区	5	5	5	6
5	南天门风力发电区	6	6	6	5
6	奥陶纪片区	4	4	4	5

附件 3

万盛经开区国有建设用地使用权 基准地价说明

一、适用范围

万盛经开区国有建设用地使用权基准地价(以下简称基准地价)适用于万盛经开区城乡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,特定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。

商业、办公为 3.0;住宅为 2.5;工业为 1.0。

(二) 基准地价土地开发程度。

商业、办公、住宅为“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;工业为“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。

（三）基准地价使用年限。

商业、办公 40 年，住宅 70 年，工业 50 年。

（四）基准地价期日。

2016 年 1 月 1 日。

三、土地用途分类

基准地价土地用途分为商业、办公、住宅和工业四类。

（一）商业类。

包括批发零售用地（包括商场、商铺、商店、超市、各类批发（零售）市场等用地）；住宿餐饮用地（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、饭店、餐厅、酒吧等用地）；金融保险用地（指银行、证券期货交易所、保险公司等金融活动场所用地）；娱乐康体用地（包括剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、大型游乐设施、影视城及仿古城等人造景观用地、高尔夫、赛马场、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）；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、业余学校、民营培训机构、私人诊所、宠物医院、汽车维修站、加油站、加气站、充电站、停车场（库）及独立地段的电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等



其他公用设施营业网点用地)。

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)参照商业用途确定。

(二) 办公类。

包括商务办公用地(指企业、服务业等办公场所用地,包括写字楼、商业性办公楼、企业厂区外独立的办公楼以及贸易、设计、咨询等技术服务办公用地);艺术传媒用地(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);行政办公用地(指党政机关、社会团体、事业单位等机关团体用地);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);教育科研用地(包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、科研事业单位用地);体育用地(包括体育场馆、体育训练基地等用地);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);监教安保用地(包括监狱、看守所、拘留所、劳改劳教场所、戒毒所和安全保卫设施等用地);外事用地(包括外国驻华使馆、领事馆、办事处、国际机构等用地)及宗教用地(包括庙宇、寺院、道观、教堂等宗教活动场所用地)参照办公用途确定。



（三）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）。

（四）工业类。

包括工业用地（指工矿企业的生产车间、库房及其附属设施等用地）；物流仓储用地（指物资储备、中转、配送等用地）；采矿用地（指采矿、采石、采砂（沙）场、盐田、砖瓦窑等地面生产用地及尾矿堆放地）。

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）及交通水利设施用地（包括铁路、公路、港口码头、机场、管道运输、城市道路、轨道交通、交通枢纽、交通站场、水工建筑等设施用地）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。办公类、住宅类、工业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

宗地单价=楼面地价×R

备注：工业用地 R 为 1；商业、办公、住宅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

宗地单价=楼面地价×建筑面积/宗地面积

（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，根据国土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. 用途修正系数的确定。

宗地需要进行用途修正的，地上计容部分应按照《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. 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(商业、办公、住宅、工业分别为 7.5%、7.18%、6.51%、5.81%)； 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。

按照宗地的设定容积率（ R ），根据《容积率修正系数表》确定容积率修正系数，工业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。

上述《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。

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

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. 地下空间修正系数表
3. 容积率修正系数表
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
商业	基准类别	批发零售用地	1
	其他类别	商业用地（特指规划用地分类中未明确具体小类用途的 B1 用地）、居住用地中配建的商业设施用地、其他用地中的配套经营性设施用地	1
		金融保险用地	1.1
		住宿餐饮用地、娱乐康体用地	0.9
		其他商服用地（特指加油站、加气站用地）	1.2
		其他商服用地（特指停车场（库）用地）	0.5
		其他商服用地（特指加油站、加气站及停车场（库）以外的其他商服用地）	0.8
		殡葬用地	0.5
办公	基准类	商务办公用地	1
	其他类别	商务用地（特指规划用地分类中未明确具体小类用途的 B2 用地）	1
		艺术传媒用地、行政办公用地、教育科研用地（特指科研事业单位用地）、医疗卫生用地、外事用地	0.9
		文化设施用地（特指展览馆、会展中心等用地）	1.1
		文化设施用地（特指展览馆、会展中心以外的文化设施用地）、教育科研用地（特指高等院校、中等专业学校、中小学、特殊教育学校用地）、体育用地	0.6
		社会福利设施用地	0.6
		监教安保用地、宗教用地	0.6
住宅	基准类	二类居住用地中的住宅用地	1
	其他类	一类居住用地中的住宅用地	1.2



重庆市万盛经济技术开发区管理委员会规范性文件

		三类居住用地中的住宅用地	0.9
工业	基准类	工业用地	1
	其他类别	物流仓储用地	1.1
		采矿用地、公用设施用地、交通水利设施用地	1

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 2

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
商业	商业用途基准类别	负一层	0.5
		负二层及以下	0.25
办公	办公用途基准类别	地下各层	0.25
住宅	住宅用途基准类别	地下各层	0.2
工业	工业用途基准类别	地下各层	0.3
车库	商业用途基准类别	地下各层	0.2

备注：地下空间指地下不计容建筑部分。

附表 3

容积率修正系数表

容积率	商业	办公	住宅
≤ 1	1.89	1.75	2.05
1.5	1.46	1.22	1.46
2	1.18	1.08	1.14
2.5	1.06	1.04	1
3	1	1	0.96
3.5	0.96	0.95	0.94
4	0.91	0.9	0.92
4.5	0.87	0.86	0.9
≥ 5	0.82	0.81	0.87



附表 4

土地开发程度修正值表

单位：元/平方米（土地面积）

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	20	10	15	15	10	15	20	105



附表 5

区域和个别因素修正系数表

表 5-1：商业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
		商业网点密度	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（%）	>95	90-95	85-90	70-85	<70
		供电保证度（%）	>95	90-95	85-90	75-85	<75
		通讯保证度（%）	>95	90-95	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



续表 5-1：商业用地基准地价修正系数表



重庆市万盛经济技术开发区管理委员会规范性文件

表 5-2：办公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	距商务中心距离 (m)	<150	150-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
		商务集聚程度	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
		停车场地 (m ²)	自备且>1000	自备, 600-1000	自备,<600	附近有停车场	无
		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
	基础设施条件	供水保证度 (%)	>95	90-95	85-90	70-85	<70
		供电保证度 (%)	>95	90-95	85-90	75-85	<75
		通讯保证度 (%)	>95	90-95	85-90	75-85	<75
	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
	距水景、绿地资源距离 (m)		<300	300-500	500-1000	1000-2000	>2000
	噪声、大气污染		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



重庆市万盛经济技术开发区管理委员会规范性文件

续表 5-2：办公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	距商务中心距离	5.5	2.7	0.0	-2.7	-5.5
		商务集聚程度	3.7	1.8	0.0	-1.8	-3.7
	交通条件	临街道路类型	1.0	0.5	0.0	-0.5	-1.0
		停车场地	1.5	0.8	0	-0.8	-1.5
		公交线路数	0.5	0.3	0.0	-0.3	-0.5
		距火车站的距离	0.5	0.3	0.0	-0.3	-0.5
		距长途汽车站的距离	0.5	0.3	0.0	-0.3	-0.5
		距高速公路出口的距离	0.4	0.2	0.0	-0.2	-0.4
	基础设施条件	供水保证度	1.0	0.5	0.0	-0.5	-1.0
		供电保证度	1.0	0.5	0.0	-0.5	-1.0
		通讯保证度	1.0	0.5	0.0	-0.5	-1.0
	规划状况		2.0	1.2	0.0	-1.2	-2.0
个别因素	距公交站点的距离		1.0	0.5	0.0	-0.5	-1.0
	距水景、绿地资源距离		5	3.5	0	0	0
	噪声、大气污染		2	1	0	-1	-2
	宗地坡度		1.5	1	0	-1	-1.5
	地质灾害		1	0.5	0	-0.5	-1
调整幅度合计			29.1	16.1	0	-12.6	-24.1



表 5-3：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	距商业中心距离 (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 ²)	自备且>1000	自备, 600-1000	自备, <600	附近有停车场	无
		距长途汽车站的距离 (km)	<3	3-5	5-10	10-15	>15
	基础设施	水保有度	全年>98	95-98	90-95	85-89	<85
		电力保有度	全年>97	94-97	90-93	80-89	<80
		天然气保有度	全年>96	94-96	90-93	80-89	<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、体育场馆距离 (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	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	至公交站点的距离 (m)		<200	200-500	501-800	801-1000	>1000
	水景、绿地资源 (m)		<300	300-500	500-1000	1000-2000	>2000
	噪声、大气污染		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	&



续表 5-3：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	距商业中心距离	2	1	0	-0.8	-1.5
		商服网点密度	1.5	1	0	-0.5	-1
		公交线路数	1.5	1	0	-1	-1.5
		道路级别	1.5	1	0	-0.5	-1
		停车场地	1.5	0.8	0	-0.8	-1.5
		距长途汽车站的距离	1	0.5	0	-0.5	-1
	基础设施	水保有度	0.5	0.3	0	-0.3	-0.5
		电力保有度	0.7	0.3	0	-0.3	-1
		天然气保有度	1	0.5	0	-0.5	-1.5
		通讯保有度	0.5	0.3	0	-0.3	-0.5
	公用设施	学校、幼儿园	1.8	1	0	-1	-2
		超市、农贸市场	1.2	0.8	0	-1	-2
		医院、公园、体育场馆	1	0.5	0	-0.5	-1
	人口状况	人口密度	1.5	0.8	0	-0.8	-1.5
	城市规划	城市规划	2	1	0	-1	-2
个别因素	至公交站点的距离		1.5	1	0	-1	-1.5
	水景、绿地资源		1.5	0.8	0	0	0
	噪声、大气污染		1.3	0.6	0	-1	-2
	宗地坡度		1	0.5	0	-0.5	-1
	地质灾害		1	0.5	0	-0.5	-1
调整幅度			25.5	14.2	0	-12.8	-25



重庆市万盛经济技术开发区管理委员会规范性文件

表 5-4：工业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
		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 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 度	5-10	10-15	15-25	>25 度
	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



续表 5-4：工业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	2	1.5	0	-1.5	-2
		区域内部道路级别	1.5	1	0	-1	-1.5
		距最近货运火车站的距离	2	1	0	-1	-2
		长途车站距离	1	0.5	0	-0.5	-1
		距高速公路出入口的距离	2	1	0	-1	-2
	基础设施条件	动力能源保证度	3.5	2.5	0	-2.5	-3.5
		供水保证度	2.5	1.5	0	-1.5	-2.5
		排水设施完善度	1.5	0.5	0	-0.5	-1.5
		通讯保证度	1	0.5	0	-0.5	-1
	产业集聚度	产业集聚类型	4	2	0	-2	-4
		企业规模	1.5	0.5	0	-0.5	-1.5
	城市规划		2	1	0	-1	-2
个别因素	宗地坡度		1.5	0.5	0	-0.5	-1.5
	地质灾害		1.5	1	0	-1	-1.5
	区域内污染状况		1	0.5	0	-0.5	-1
合计			28.5	15.5	0	-15.5	--28.5

附件 4

万盛经开区土地收益系数

类型	商业	办公	住宅	工业
土地增值收益率	30%	30%	35%	20%
划拨土地收益系数	5%	5%	6%	3%

备注：

1. 土地增值收益率是政府应有的土地所有权权益（土地增值收益）占出让土地地价的比例。土地估价报告中确定土地增值收益额应以国土部门公布的土地增值收益率为依据。

2. 划拨土地收益系数是划拨土地使用权经批准维持划拨性质转让或出租时，土地使用权人按规定应向政府缴纳的划拨土地收益金占出让土地地价的比例。土地使用权人以划拨方式取得土地使用权的房地产转让给其他使用者经依法批准不办理转出让手续，以及以划拨方式取得土地使用权的房地产出租给其他使用者时，应规定计收划拨土地收益金。