



酉阳土家族苗族自治县人民政府 关于公布酉阳自治县国有建设用地使用权土地 级别和基准地价的通知

酉阳府发〔2016〕23号

各乡镇人民政府，各街道办事处，县府各部门，有关单位：

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《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）、《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《重庆市国土房管局关于印发区县（自治县）国有建设用地使用权基准地价平衡调整方案的通知》（渝国土房管〔2016〕649号）的要求，我县编制形成酉阳自治县国有建设用地使用权土地级别和基准地价调整更新成果，并经2016年县政府第72次常务会议审议通过，现予以公布，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，县府有关部门和有关单位应认真遵照执行。

 **重庆市酉阳土家族苗族自治县人民政府行政规范性文件**

二、本通知自 2016 年 9 月 25 日起执行，《酉阳土家族苗族自治县人民政府关于转发重庆市人民政府〈关于颁布重庆市国有土地使用权基准地价和公示地价〉的通知》（酉阳府发〔2000〕109 号）同步废止。

（一）2016 年 9 月 25 日前（不含 9 月 25 日）县国土房管局受理的业务审批件，仍按渝国土房管发〔2007〕779 号文件公布的土地级别和《酉阳土家族苗族自治县人民政府关于转发重庆市人民政府〈关于颁布重庆市国有土地使用权基准地价和公示地价〉的通知》（酉阳府发〔2000〕109 号）的相关规定执行（以行政审批业务受理凭证开具时间为准）。

（二）2016 年 9 月 25 日后（含 9 月 25 日）县国土房管局受理的业务审批件，均按本通知公布的土地级别执行。

三、县府有关部门和有关单位要全面做好相关政策的衔接工作，施行中的具体问题由县国土房管局负责解释。

四、若个别区域土地级别的影响因素发生明显变化，土地级别需作调整或执行中的其他问题，请各有关部门和单位及时向县人民政府反馈。

五、各有关部门和单位务必严格执行本通知的有关要求，凡弄虚作假、违反政策的，将从严追究责任单位和责任人责任。

附件：1.酉阳自治县国有建设用地使用权基准地价



- 2.酉阳自治县国有建设用地土地级别册
- 3.酉阳自治县国有建设用地使用权基准地价说明

酉阳土家族苗族自治县人民政府

2016年9月23日



附件 1

酉阳自治县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	土地用途及基准地价			
	商业（40年）	办公（40年）	住宅（70年）	工业（50年）
1	1150	980	850	270
2	890	760	650	170
3	680	540	510	130
4	430	340	370	110
5	280	210	250	105
6	130	100	150	100

备注：1.基准地价期日为 2016 年 1 月 1 日。

2.基准地价对应容积率为：商业、办公 3.0、住宅 2.5、工业 1.0。

3.土地使用权年限为：商业、办公 40 年，住宅 70 年，工业 50 年。

4.开发程度为：商业、办公、住宅“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“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

酉阳自治县国有建设用地土地级别册

序号	土地坐落	土地级别			
		商 业	办 公	住 宅	工 业
县城规划区范围内					
1	桃花源大道（城南公交车总站到城北怡豪路）	1	1	1	1
2	酉兴路东段（城北车站至鲤鱼桥）	1	1	1	1
3	城南车站至环城路地段	1	1	1	1
4	城东大道（原饮料厂至酉州商业城地段）	1	1	1	1
5	城北怡豪路至阳光溪谷地段（含龙泉府邸、龙湾国际、县财政局新大楼地段）	2	2	2	2
6	酉州商业城至土家八千地段	2	2	2	2
7	城北车站三叉路交界处至实验中学（东风坝）	2	2	2	2
8	城南公交车总站向南的城镇规划区范围内	3	3	3	3
9	东、西环城路及石柱溪片区地段	3	3	3	3



重庆市酉阳土家族苗族自治县人民政府行政规范性文件

序号	土地坐落	土地级别			
		商 业	办 公	住 宅	工 业
10	酉兴路东段（怡豪大酒店至鲤鱼桥）	3	3	3	3
11	土家八千向南的城镇规划区范围内	3	3	3	3
12	小坝组团规划区范围内地块	3	3	3	3
13	板溪组团规划区范围内	3	3	3	3
14	渤海组团规划区范围内	3	3	3	3
15	城北二酉山片区	4	4	4	4
钟多街道					
16	县城规划区外周边国有建设用地	5	5	5	5
17	其他未列区域	6	6	6	6
桃花源街道					
18	县城规划区外周边国有建设用地	5	5	5	5
19	其他未列区域	6	6	6	6
板溪镇					
20	县城规划区外周边地块	5	5	5	5
21	其他未列区域	6	6	6	6



重庆市酉阳土家族苗族自治县人民政府行政规范性文件

序号	土地坐落	土地级别			
		商 业	办 公	住 宅	工 业
龙潭镇					
22	酉阳一中至龙潭中学临街范围内	3	3	3	3
23	其他集镇规划区范围内国有建设用地	4	4	4	4
24	集镇规划区范围外周边国有建设用地	5	5	5	5
25	其他未列区域	6	6	6	6
麻旺镇					
26	麻旺物流园及麻旺镇老街国有建设用地	3	3	3	3
27	其他集镇规划区范围内国有建设用地	4	4	4	4
28	集镇规划区范围外周边国有建设用地	5	5	5	5
29	其他未列区域	6	6	6	6
龚滩镇					
30	集镇移民新区范围内国有建设用地	3	3	3	3
31	其他集镇规划区范围内国有建设用地	4	4	4	4
32	集镇规划区外周边国有建设用地	5	5	5	5
33	其他未列区域	6	6	6	6



重庆市酉阳土家族苗族自治县人民政府行政规范性文件

序号	土地坐落	土地级别			
		商 业	办 公	住 宅	工 业
酉酬镇					
34	集镇规划区范围内国有建设用地	4	4	4	4
35	集镇规划区外周边国有建设用地	5	5	5	5
36	其他未列区域	6	6	6	6
大溪镇					
37	集镇规划区范围内国有建设用地	4	4	4	4
38	集镇规划区外周边国有建设用地	5	5	5	5
39	其他未列区域	6	6	6	6
黑水镇					
40	集镇规划区范围内国有建设用地	4	4	4	4
41	集镇规划区外周边国有建设用地	5	5	5	5
42	其他未列区域	6	6	6	6
丁市镇					
43	集镇规划区范围内国有建设用地	4	4	4	4
44	集镇规划区外周边国有建设用地	5	5	5	5



重庆市酉阳土家族苗族自治县人民政府行政规范性文件

序号	土地坐落	土地级别			
		商 业	办 公	住 宅	工 业
45	其他未列区域	6	6	6	6
李溪镇					
46	集镇规划区范围内国有建设用地	4	4	4	4
47	集镇规划区外周边国有建设用地	5	5	5	5
48	其他未列区域	6	6	6	6
苍岭镇					
49	集镇规划区范围内国有建设用地	4	4	4	4
50	集镇规划区外周边国有建设用地	5	5	5	5
51	其他未列区域	6	6	6	6
小河镇					
52	集镇规划区范围内国有建设用地	4	4	4	4
53	集镇规划区外周边国有建设用地	5	5	5	5
54	其他未列区域	6	6	6	6
兴隆镇					
55	集镇规划区范围内国有建设用地	4	4	4	4



重庆市酉阳土家族苗族自治县人民政府行政规范性文件

序号	土地坐落	土地级别			
		商 业	办 公	住 宅	工 业
56	集镇规划区外周边国有建设用地	5	5	5	5
57	其他未列区域	6	6	6	6
酉水河镇					
58	集镇规划区范围内国有建设用地	4	4	4	4
59	集镇规划区外周边国有建设用地	5	5	5	5
60	其他未列区域	6	6	6	6
泔溪镇					
61	集镇规划区范围内国有建设用地	4	4	4	4
62	集镇规划区外周边国有建设用地	5	5	5	5
63	其他未列区域	6	6	6	6
涂市乡					
64	集镇规划区范围内国有建设用地	5	5	5	5
65	其他未列区域	6	6	6	6
铜鼓乡					
66	集镇规划区范围内国有建设用地	5	5	5	5



重庆市酉阳土家族苗族自治县人民政府行政规范性文件

序号	土地坐落	土地级别			
		商 业	办 公	住 宅	工 业
67	其他未列区域	6	6	6	6
可大乡					
68	集镇规划区范围内国有建设用地	5	5	5	5
69	其他未列区域	6	6	6	6
五福乡					
70	集镇规划区范围内国有建设用地	5	5	5	5
71	其他未列区域	6	6	6	6
偏柏乡					
72	集镇规划区范围内国有建设用地	5	5	5	5
73	其他未列区域	6	6	6	6
木叶乡					
74	集镇规划区范围内国有建设用地	5	5	5	5
75	其他未列区域	6	6	6	6
毛坝乡					
76	集镇规划区范围内国有建设用地	5	5	5	5



重庆市酉阳土家族苗族自治县人民政府行政规范性文件

序号	土地坐落	土地级别			
		商 业	办 公	住 宅	工 业
77	其他未列区域	6	6	6	6
花田乡					
78	集镇规划区范围内国有建设用地	5	5	5	5
79	其他未列区域	6	6	6	6
后坪乡					
80	集镇规划区范围内国有建设用地	5	5	5	5
81	其他未列区域	6	6	6	6
天馆乡					
82	集镇规划区范围内国有建设用地	5	5	5	5
83	其他未列区域	6	6	6	6
宜居乡					
84	集镇规划区范围内国有建设用地	5	5	5	5
85	其他未列区域	6	6	6	6
万木乡					
86	集镇规划区范围内国有建设用地	5	5	5	5



重庆市酉阳土家族苗族自治县人民政府行政规范性文件

序号	土地坐落	土地级别			
		商 业	办 公	住 宅	工 业
87	其他未列区域	6	6	6	6
两罾乡					
88	集镇规划区范围内国有建设用地	5	5	5	5
89	其他未列区域	6	6	6	6
板桥乡					
90	集镇规划区范围内国有建设用地	5	5	5	5
91	其他未列区域	6	6	6	6
官清乡					
92	集镇规划区范围内国有建设用地	5	5	5	5
93	其他未列区域	6	6	6	6
南腰界乡					
94	集镇规划区范围内国有建设用地	5	5	5	5
95	其他未列区域	6	6	6	6
车田乡					
96	集镇规划区范围内国有建设用地	5	5	5	5



重庆市酉阳土家族苗族自治县人民政府行政规范性文件

序号	土地坐落	土地级别			
		商 业	办 公	住 宅	工 业
97	其他未列区域	6	6	6	6
腴地乡					
98	集镇规划区范围内国有建设用地	5	5	5	5
99	其他未列区域	6	6	6	6
清泉乡					
100	集镇规划区范围内国有建设用地	5	5	5	5
101	其他未列区域	6	6	6	6
庙溪乡					
102	集镇规划区范围内国有建设用地	5	5	5	5
103	其他未列区域	6	6	6	6
双泉乡					
104	集镇规划区范围内国有建设用地	5	5	5	5
105	其他未列区域	6	6	6	6
浪坪乡					
106	集镇规划区范围内国有建设用地	5	5	5	5



重庆市酉阳土家族苗族自治县人民政府行政规范性文件

序号	土地坐落	土地级别			
		商 业	办 公	住 宅	工 业
107	其他未列区域	6	6	6	6
楠木乡					
108	集镇规划区范围内国有建设用地	5	5	5	5
109	其他未列区域	6	6	6	6



附件 3

酉阳自治县国有建设用地使用权基准地价说明

一、适用范围

重庆市酉阳自治县国有建设用地使用权基准地价(以下简称基准地价)适用于全县城乡规划区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进行修正。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。商业、办公、住宅容积率小于1时，按容积率1确定修正系数，容积率大于5.0时，按容积率5.0确定修正系数；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：3-1. 土地用途修正系数表

3-2. 地下空间修正系数表

3-3. 容积率修正系数表

3-4. 土地开发程度修正值表

3-5. 区域和个别因素修正系数表

附表 3-1

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	基准类别	商务办公用地	1

 重庆市酉阳土家族苗族自治县人民政府行政规范性文件

	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	基准类别	二类居住用地中的住宅用地	1
	其他类别	一类居住用地中的住宅用地	1.2
		三类居住用地中的住宅用地	0.9
工业	基准类别	工业用地	1
	其他类别	物流仓储用地	1.1



重庆市酉阳土家族苗族自治县人民政府行政规范性文件

		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 3-2

容积率修正系数表

容积率	商 业	办 公	住 宅
≤ 1	1.84	1.71	2
1.5	1.44	1.2	1.44
2	1.16	1.07	1.14
2.5	1.06	1.04	1
3	1	1	0.95
3.5	0.95	0.94	0.93
4	0.9	0.89	0.91
4.5	0.86	0.85	0.89
≥ 5	0.8	0.79	0.85

附表 3-3

地下空间修正系数表

楼 层	商业	办公	住宅	工业	车库
负一层	0.5	0.25	0.2	0.3	0.2
负二层及以下	0.25				

备注：地下空间指地下不计容建筑部分。

附表 3-4

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 3-5

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	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
		距机场的	<	1000-2000	2000-3000	3000-4000	>



重庆市酉阳土家族苗族自治县人民政府行政规范性文件

	距离 (m)	1000				4000
	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	距公交站点 的距离 (m)	< 100	100-300	300-800	800-1500	> 1500
	宗地临街状	三面	两面临街	一面临街	袋地	袋地



重庆市酉阳土家族苗族自治县人民政府行政规范性文件

素况	临街					(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

表 5-2:

商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	商服繁华度	距离商服中心距离	5.5	2.7	0.0	-2.7	-5.5
		商业网点密度	3.7	1.8	0.0	-1.8	-3.7
	交通条件	临街道路类型	1.5	1.0	0.0	-0.5	-1.0
		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
		距机场的距离	0.5	0.3	0.0	-0.3	-0.5
		距长途汽车站距离	0.5	0.3	0.0	-0.3	-0.5
		距高速公路出口距离	0.4	0.2	0.0	-0.2	-0.4
	基础设施	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
	人口状况		3.0	1.5	0.0	-1.5	-3.0



重庆市酉阳土家族苗族自治县人民政府行政规范性文件

	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
	宗地临街状况	3.0	1.5	0.0	-1.5	-3.0
	宗地宽深比	2.0	1.0	0.0	-1.0	-2.0
	宗地的整形度	1.5	1.0	0.0	-1.0	-1.5
调整幅度合计		28.6	15.1	0	-14.6	-28.1



表 5-3:

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
	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
交通条件	停车场	自备	自备,	自备, <600	附近有停	无
	地 (m ²)	且 >1000	600-1000		车场	
	公交线路数 (条)	≥6	4-5	2-3	1	无
	距火车	<1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>



重庆市酉阳土家族苗族自治县人民政府行政规范性文件

	站的距离 (m)					3000
	距机场的距离 (m)	<1000	1000-2000	2000-3000	3000-4000	>4000
	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



重庆市酉阳土家族苗族自治县人民政府行政规范性文件

	证度 (%)					
	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

表 5-4:

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
		距机场的距离	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



重庆市酉阳土家族苗族自治县人民政府行政规范性文件

	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		29.6	16.4	0	-12.9	-24.6



表 5-5:

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	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	<3	3-5	5-10	10-15	>15
	繁华程度					



重庆市酉阳土家族苗族自治县人民政府行政规范性文件

	的距离 (km)					
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



重庆市酉阳土家族苗族自治县人民政府行政规范性文件

	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



重庆市酉阳土家族苗族自治县人民政府行政规范性文件

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	$\leq 5^\circ$	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

表 5-6:

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



重庆市酉阳土家族苗族自治县人民政府行政规范性文件

	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

表 5-7:

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
		距机场的距离 （km）	<5	5-20	20-30	30-40	>40
		距高速公路出 入口的距离	<5	5-10	10-15	15-20	>20



重庆市酉阳土家族苗族自治县人民政府行政规范性文件

宗地修正因素		优	较优	一般	较差	差
	(km)					
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	3 万	8 千-3	3 千-8	<3 千

 重庆市酉阳土家族苗族自治县人民政府行政规范性文件

宗地修正因素		优	较优	一般	较差	差
		万	-10万	万	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

表 5-8:

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
		距机场的距离	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	动力能源保证度	3.5	2.5	0	-2.5	-3.5



重庆市酉阳土家族苗族自治县人民政府行政规范性文件

宗地修正因素		优	较优	一般	较差	差
条件	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		29.5	16	0	-16	-29.5