

# 重庆市万州区规划和自然资源局文件

万州规资〔2024〕137号

---

## 重庆市万州区规划和自然资源局 关于公布万州区国有建设用地使用权 土地级别和基准地价的通知

各镇乡（民族乡）人民政府，各街道办事处，区政府各部门，有关单位：

按照《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《重庆市规划和自然资源局关于同意万州区城镇土地级别和基准地价更新成果通过审查验收的批复》（渝规资〔2022〕72号）等文件要求，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，我局组织更新了国有建设用地使用权土地级别和基准地价。现将有关事项通知如下。

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，请认真贯彻执行。

二、本通知自下发之日起，全区国有建设用地使用权土地级别和基准地价、基准地价使用说明、土地收益系数一并执行（详见附件）。

三、本通知下发之日前，规划自然资源主管部门已依法受理的土地供应、土地使用权人申请办理补缴地价款等业务，涉及应用基准地价的，按照原规定执行。

四、施行中的具体问题由区规划自然资源局负责解释。原有规定与本通知不一致的，以本通知为准。

- 附件：1.万州区城镇国有建设用地使用权基准地价表  
2.万州区城镇国有建设用地土地级别册  
3.万州区城镇国有建设用地使用权基准地价使用说明  
4.万州区土地收益系数表

重庆市万州区规划和自然资源局

2024年5月13日

## 附件 1

# 万州区城镇国有建设用地使用权基准地价表

单位：元/平方米（建筑面积）

| 级别 | 商服用地 | 住宅用地 | 工矿仓储用地 | 公共管理与公共服务用地 |
|----|------|------|--------|-------------|
| 1  | 2610 | 2500 | 400    | 1200        |
| 2  | 1640 | 1850 | 150    | 890         |
| 3  | 1040 | 1380 | 120    | 650         |
| 4  | 660  | 1000 | —      | 460         |
| 5  | 460  | 680  | —      | 310         |
| 6  | 280  | 320  | —      | 180         |
| 7  | 200  | —    | —      | —           |

备注：

- 1.基准地价是在城镇不同级别、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、工矿仓储 50 年、公服 50 年。
- 5.基准地价对应的容积率为商服 2.5、住宅 2.0、工矿仓储 1.0、公服 1.5。
- 6.商服、住宅、公共管理与公共服务用地开发程度为“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；工矿仓储用地开发程度为“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

# 万州区城镇国有建设用土地土地级别册

### 1.万州区城镇国有建设用土地土地级别表-商服用地

| 土地座落                                                                                                   | 土地级别 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 城区                                                                                                     |      |
| 国本路--孙家书房路--白岩路--沙龙路一段--青羊官路--太白路--新城路--果园路--北滨大道二段所围区域（高笋塘核心区）                                        | 1    |
| 国本路--孙家书房路--北滨大道二段--国本支路所围区域（华顺山湾别墅以东、国本路社区以西区域）                                                       | 2    |
| 青羊官路--沙龙路一段--清堰坡--清堰街--王牌路--北滨大道二段--果园路--新城路--太白路--所围区域（国康医院、西山公园、万州第三中学、王牌小学、天屿江山、移民广场等所在区域）          | 2    |
| 玉澜路--玉龙路--江南大道--玉斗路--玉龙路--南滨大道一支路--南滨大道所围区域（中渝·滨江壹号、长江之星、财富广场、驿鑫广场·御龙湾江南中学、江城一品、江南天地等所在区域）             | 2    |
| 塘坊大道--育才路--凤仙路--天子湖北部规划道路所围区域（万州北站、绿地·翡翠城等所在区域）                                                        | 2    |
| 沙龙路一段--清堰坡--清堰街--王牌路--北滨大道三段--红花街--沙龙路二段--清泉街--学府支路--上宝街--协立路所围区域（宏远批发市场、重庆三峡学院、国成·江山龙苑、清华公寓等所在区域）     | 3    |
| 沙龙路一段--山湾街--山湾公园东部道路所围区域（万州革命烈士陵园、万州福康医院、白岩路社区人口文化大院所在区域）                                              | 3    |
| 玉龙路--玉澜路--南滨大道--江南大道所围区域（新兴家苑、陈家坝社区等所在区域）                                                              | 3    |
| 江南大道--凤凰路--岑公路--江南大道--南山路--涪澜路--南滨大道--南滨大道一支路--玉斗路所围区域（政府、公安局、江南第一城 A 区和 C 区、三峡移民纪念馆、中渝·滨江壹号 A 区等所在区域） | 3    |

| 土地座落                                                                                                                       | 土地级别 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 北山大道以南的临江区域                                                                                                                | 3    |
| 天城大道（万州区孙艳华妇科诊所--石宝大桥桥头段）以南的临江区域                                                                                           | 3    |
| 杜家花园路--黑龙江路--龙溪河--沪蓉高速--长生河--申明大道--天子路所围区域除去二级区域（心连心广场、沙河中学、金茂现代城、万州外国语学校、康德天子湖、塘坊家园小区、重庆幼儿师范高等专科学校、天子湖等所在区域）              | 3    |
| 外贸路--北滨大道一段--红花街--沙龙路二段--清泉街--学府支路--上宝街--协立路--沙龙路二段--金龙路所围区域（银河·学林上城、兴茂·御景江城、鸿鸥未来城、万山国际、名城广场、万州体育场、鸿鸥未来城、金城·源山、光彩大市场等所在区域） | 3    |
| 百安坝街道恩广高速以西、宜万铁路以南区域，除去少部分五级区域                                                                                             | 3    |
| 牌楼长江大桥以南、宜万铁路以北区域                                                                                                          | 3    |
| 凤凰路--岑公路--江南大道--南路--南滨大道--中部路--翠屏大道所围区域（南山绿庭、万州宁波小学、一品江南、恒大御景半岛临江部分等所在区域）                                                  | 3    |
| 驸马片区临江区域                                                                                                                   | 3    |
| 北山大道以北、都历路以南区域                                                                                                             | 3    |
| 周家坝街道（除去一、二、三级以及狮子山公园、天生城）的其余规划区域                                                                                          | 3    |
| 申明中路--申明大道--长生河所围区域                                                                                                        | 3    |
| 龙溪河以东、重庆信息技术学院天城校区以西区域                                                                                                     | 3    |
| 芒溪河以南、沙河大桥以西区域                                                                                                             | 3    |
| 申明南路-申明大道--申明中路所围区域（华江机械工业公司、和美小区等所在区域）                                                                                    | 4    |
| 天生城、狮子山公园                                                                                                                  | 4    |
| 都历路以北（重庆三金技术开发有限公司等所在区域）                                                                                                   | 4    |
| 驸马片区不临江区域                                                                                                                  | 4    |
| 塘角片区不临江区域                                                                                                                  | 4    |
| 密溪沟片区中部路以南区域                                                                                                               | 4    |

| 土地座落                                                        | 土地级别 |
|-------------------------------------------------------------|------|
| 长星一路--上海大道--安康路--城规范围线所围区域                                  | 4    |
| 百安坝街道最南部区域（白岩寨公园南部区域）                                       | 4    |
| 恩广高速、宜万铁路所围区域（芦家坝小学、重庆中意职业技术学校、五桥站等所在区域）                    | 4    |
| 经开大道以东--万峰水库以北--高峰中路以南区域                                    | 4    |
| 沪蓉高速以北高峰街道鹿山社区所在区域                                          | 4    |
| 青杠坝互通西北的高峰园区域                                               | 4    |
| 348 国道（天鸿集团汽车机械交易市场至青杠坝互通段）以南区域（万州三峡医科高等专科学校新校区、万利公租房等所在区域） | 4    |
| 外贸路--沙龙路三段--金陵路--318 国道--龙翔路--龙宝大街--城规边界所围区域                | 4    |
| 沙田大桥以西、芭溪河以北、沙河街道上坪村卫生站以南区域                                 | 4    |
| 城规规划区其他国有土地                                                 | 5    |
| 长岭镇                                                         |      |
| 梨花路（长岭大道路口至万宜铁路）                                            | 5    |
| 城镇规划区其他国有土地                                                 | 5    |
| 新田镇                                                         |      |
| 五新路（新兴路口至新河路口路段）                                            | 5    |
| 城镇规划区其他国有土地                                                 | 6    |
| 天城街道                                                        |      |
| 塘坊大道（仙鹤路口至塘坊街北路口）                                           | 5    |
| 城镇规划区其他国有土地                                                 | 6    |
| 高峰街道                                                        |      |
| 兴隆街                                                         | 5    |
| 城镇规划区其他国有土地                                                 | 6    |
| 武陵镇                                                         |      |
| 武陵小学以东、武陵中学以西、郭武路以南、将军路与郭武路交叉口以北的建成区                        | 6    |
| 其他国有土地                                                      | 7    |

| 土地座落                            | 土地级别 |
|---------------------------------|------|
| 龙沙镇                             |      |
| 辖区镇政府所在地建成区域                    | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地                     | 7    |
| 分水镇                             |      |
| 分水镇政府、分水中学所在区域及周边建成区            | 6    |
| 达万铁路以南、分水镇法庭以西区域                | 6    |
| 分水东路以北（重庆市重缘汽车配件有限公司所在区域的建成区）   | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地                     | 7    |
| 余家镇                             |      |
| 铜匠石材雕刻工艺厂以南、龙川江以东区域（主要为辖区内建成区域） | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地                     | 7    |
| 龙驹镇                             |      |
| 川鄂街两边建成区域                       | 6    |
| 东至龙居卫生院、南至苏马河、西至苏马河、北至龙驹中学所围区域  | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地                     | 7    |
| 白羊镇                             |      |
| 三湾路                             | 6    |
| 关帝路                             | 6    |
| 春华路（春华农贸市场至沿河路口）                | 6    |
| 春华路其他路段                         | 6    |
| 沿河路                             | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地                     | 7    |
| 高粱镇                             |      |
| 泗华路（国光路路口至康复路口）                 | 6    |
| 二环路                             | 6    |
| 泗华路泗华路其他路段                      | 6    |
| 高粱路                             | 6    |
| 康复路                             | 6    |
| 红高路                             | 6    |

| 土地座落                | 土地级别 |
|---------------------|------|
| 国光路                 | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地         | 7    |
| 熊家镇                 |      |
| 皮鞋街                 | 6    |
| 中心街（晋瑞佳园至农商行路段）     | 6    |
| 古城大道（中心街路口至半边井社区路段） | 6    |
| 中心街其他路段             | 6    |
| 古城大道其他路段            | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地         | 7    |
| 李河镇                 |      |
| 石马路（国光路口至兴盛路口路段）    | 6    |
| 兴盛路                 | 6    |
| 国光路（石马路口至佳和雅路段苑）    | 6    |
| 石马路其他路段             | 6    |
| 国光路其他路段             | 6    |
| 国福路                 | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地         | 7    |
| 长滩镇                 |      |
| 永乐街                 | 6    |
| 渔阳路                 | 6    |
| 长向路                 | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地         | 7    |
| 甘宁镇                 |      |
| 樱桃路                 | 6    |
| 凉风路                 | 6    |
| 其芳路                 | 6    |
| 其芳支路                | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地         | 7    |
| 九池街道                |      |
| 九中路（九池敬老院至蓝天幼儿园路段）  | 6    |

| 土地座落                  | 土地级别 |
|-----------------------|------|
| 九中路其他路段               | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地           | 6    |
| 响水镇                   |      |
| 中心街                   | 6    |
| 万民路（响琴街路口至中心街路口）      | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地           | 7    |
| 后山镇                   |      |
| 牌楼路                   | 6    |
| 051 乡道（后山镇政府至丽景佳苑路段）  | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地           | 7    |
| 太龙镇                   |      |
| 聚心路                   | 6    |
| 临江路                   | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地           | 7    |
| 白土镇                   |      |
| 白鹤路                   | 6    |
| 白中街                   | 6    |
| 白云路                   | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地           | 7    |
| 走马镇                   |      |
| 走马路（105 省道路口至走马加油站路段） | 6    |
| 莲花路                   | 6    |
| 明星路                   | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地           | 7    |
| 弹子镇                   |      |
| 永兴路（文明街路口至大桥路路口）      | 6    |
| 文明街                   | 6    |
| 大桥路                   | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地           | 7    |
| 罗田镇                   |      |

| 土地座落              | 土地级别 |
|-------------------|------|
| 华胜街               | 6    |
| 振兴街               | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地       | 7    |
| 太安镇               |      |
| 新场街（茶香路口至太安镇政府路段） | 6    |
| 茶香路               | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地       | 7    |
| 新乡镇               |      |
| 万顺路               | 6    |
| 兴新街               | 6    |
| 新场路               | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地       | 7    |
| 襄渡镇               |      |
| 沿江路               | 6    |
| 丰收路               | 6    |
| 移民路               | 6    |
| 龙井路               | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地       | 7    |
| 小周镇               |      |
| 国泰街               | 6    |
| 民安街               | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地       | 7    |
| 大周镇               |      |
| 罗盘地中心街            | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地       | 6    |
| 孙家镇               |      |
| 中心街               | 6    |
| 沿江路               | 6    |
| 南山路               | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地       | 7    |

| 土地座落   | 土地级别 |
|--------|------|
| 郭村镇    |      |
| 葛腾街    | 6    |
| 康乐街    | 6    |
| 新生街    | 6    |
| 其他国有土地 | 7    |
| 其他乡    |      |
| 柱山乡    | 7    |
| 铁峰乡    | 7    |
| 黄柏乡    | 7    |
| 溪口乡    | 7    |
| 燕山乡    | 7    |
| 长坪乡    | 7    |
| 梨树乡    | 7    |
| 普子乡    | 7    |
| 地宝乡    | 7    |
| 茨竹乡    | 7    |
| 恒合土家族乡 | 6    |

## 2.万州区城镇国有建设用地土地级别表-住宅用地

| 土地座落                                                                                               | 土地级别 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 城区                                                                                                 |      |
| 国本路--孙家书房路--白岩路--沙龙路一段--青羊官路--太白路--新城路--果园路--北滨大道二段所围区域（高笋塘核心区）                                    | 1    |
| 国本路--孙家书房路--北滨大道二段--国本支路所围区域（华顺山湾别墅以东、国本路社区以西区域）                                                   | 2    |
| 青羊官路--沙龙路一段--清堰坡--清堰街--王牌路--北滨大道二段--果园路--新城路--太白路--所围区域（国康医院、西山公园、万州第三中学、王牌小学、天屿江山、移民广场等所在区域）      | 2    |
| 玉澜路--玉龙路--江南大道--玉斗路--玉龙路--南滨大道一支路--南滨大道所围区域（中渝·滨江壹号、长江之星、财富广场、驿鑫广场·御龙湾江南中学、江城一品、江南天地等所在区域）         | 2    |
| 塘坊大道--育才路--凤仙路--天子湖北部规划道路所围区域（万州北站、绿地·翡翠城等所在区域）                                                    | 2    |
| 长江二桥北桥头以东、北山大道以南的临江区域                                                                              | 2    |
| 枇杷坪东街--北滨大道三段--北山大道所围区域（金水御景、北滨华府、万州第一中学等所在区域）                                                     | 3    |
| 沙龙路一段--清堰坡--清堰街--王牌路--北滨大道三段--红花街--沙龙路二段--清泉街--学府支路--上宝街--协立路所围区域（宏远批发市场、重庆三峡学院、国成·江山龙苑、清华公寓等所在区域） | 3    |
| 沙龙路一段--山湾街--山湾公园东部道路所围区域（万州革命烈士陵园、万州福康医院、白岩路社区人口文化大院所在区域）                                          | 3    |
| 玉龙路--玉澜路--南滨大道--江南大道所围区域（新兴家苑、陈家坝社区等所在区域）                                                          | 3    |
| 江南大道--凤凰路--岑公路--江南大道--南山路--洄澜路--南滨大道--南滨大道一支路--玉斗路所围区域（政府、公安局、江南第一城A区和C区、三峡移民纪念馆、中渝·滨江壹号A区等所在区域）   | 3    |

| 土地座落                                                                                                                       | 土地级别 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 天城大道（万州区孙艳华妇科诊所--石宝大桥桥头段）以南的临江区域                                                                                           | 3    |
| 杜家花园路--黑龙江路--龙溪河--沪蓉高速--长生河--申明大道--天子路所围区域除去二级区域（心连心广场、沙河中学、金茂现代城、万州外国语学校、康德天子湖、塘坊家园小区、重庆幼儿师范高等专科学校、天子湖等所在区域）              | 3    |
| 牌楼长江大桥以南、宜万铁路以北区域                                                                                                          | 3    |
| 驸马片区临江区域                                                                                                                   | 3    |
| 外贸路--北滨大道一段--红花街--沙龙路二段--清泉街--学府支路--上宝街--协立路--沙龙路二段--金龙路所围区域（银河·学林上城、兴茂·御景江城、鸿鸥未来城、万山国际、名城广场、万州体育场、鸿鸥未来城、金城·源山、光彩大市场等所在区域） | 3    |
| 百安坝街道天星路以北、安康路以西、宜万铁路以南区域（五桥小学、百安花园、万州高级中学、万汇城等所在区域）                                                                       | 3    |
| 上海大道以北、科友星城以西、恩广高速以北区域                                                                                                     | 3    |
| 凤凰路--岑公路--江南大道--南山路--南滨大道--中部路--翠屏大道所围区域（南山绿庭、万州宁波小学、一品江南、恒大御景半岛临江部分等所在区域）                                                 | 3    |
| 驸马片区不临江区域                                                                                                                  | 3    |
| 北山大道以北、都历路以南区域                                                                                                             | 3    |
| 周家坝街道（除去一、二、三级以及狮子山公园、天生城）的其余规划区域                                                                                          | 3    |
| 申明中路--申明大道--长生河所围区域                                                                                                        | 3    |
| 龙溪河以东、重庆信息技术学院天城校区以西区域                                                                                                     | 3    |
| 苕溪河以南、沙河大桥以西区域                                                                                                             | 3    |
| 申明南路-申明大道--申明中路所围区域（华江机械工业公司、和美小区等所在区域）                                                                                    | 4    |
| 天生城、狮子山公园                                                                                                                  | 4    |
| 都历路以北（重庆三金技术开发有限公司等所在区域）                                                                                                   | 4    |
| 塘角片区不临江区域                                                                                                                  | 4    |

| 土地座落                                                        | 土地级别 |
|-------------------------------------------------------------|------|
| 密溪沟片区中部路以南区域                                                | 4    |
| 长星一路--上海大道--安康路--城规范围线所围区域                                  | 4    |
| 百安坝街道最南部区域（白岩寨公园南部区域）                                       | 4    |
| 恩广高速、宜万铁路所围区域（芦家坝小学、重庆中意职业技术学校、五桥站等所在区域）                    | 4    |
| 经开大道以东--万峰水库以北--高峰中路以南区域                                    | 4    |
| 348 国道（天鸿集团汽车机械交易市场至青杠坝互通段）以南区域（万州三峡医科高等专科学校新校区、万利公租房等所在区域） | 4    |
| 外贸路--沙龙路三段--金陵路--318 国道--龙翔路--龙宝大街--城规边界所围区域                | 4    |
| 沙田大桥以西、芭溪河以北、沙河街道上坪村卫生站以南区域                                 | 4    |
| 城规规划区其他国有土地                                                 | 5    |
| 长岭镇                                                         |      |
| 梨花路（长岭大道路口至万宜铁路）                                            | 5    |
| 城镇规划区其他国有土地                                                 | 5    |
| 新田镇                                                         |      |
| 五新路（新兴路口至新河路口路段）                                            | 5    |
| 城镇规划区其他国有土地                                                 | 6    |
| 天城街道                                                        |      |
| 塘坊大道（仙鹤路口至塘坊街北路口）                                           | 5    |
| 城镇规划区其他国有土地                                                 | 5    |
| 高峰街道                                                        |      |
| 兴隆街                                                         | 5    |
| 城镇规划区其他国有土地                                                 | 5    |
| 武陵镇                                                         |      |
| 武陵小学以东、武陵中学以西、郭武路以南、将军路与郭武路交叉口以北的建成区                        | 6    |
| 其他国有土地                                                      | 6    |
| 龙沙镇                                                         |      |
| 辖区镇政府所在地建成区域                                                | 6    |

| 土地座落                            | 土地级别 |
|---------------------------------|------|
| 城镇规划区其他国有土地                     | 6    |
| 分水镇                             |      |
| 分水镇政府、分水中学所在区域及周边建成区            | 6    |
| 达万铁路以南、分水镇法庭以西区域                | 6    |
| 分水东路以北（重庆市重缘汽车配件有限公司所在区域的建成区）   | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地                     | 6    |
| 余家镇                             |      |
| 铜匠石材雕刻工艺厂以南、龙川江以东区域（主要为辖区内建成区域） | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地                     | 6    |
| 龙驹镇                             |      |
| 川鄂街两边建成区域                       | 6    |
| 东至龙居卫生院、南至苏马河、西至苏马河、北至龙驹中学所围区域  | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地                     | 6    |
| 白羊镇                             |      |
| 三湾路                             | 6    |
| 关帝路                             | 6    |
| 春华路（春华农贸市场至沿河路口）                | 6    |
| 春华路其他路段                         | 6    |
| 沿河路                             | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地                     | 6    |
| 高粱镇                             |      |
| 泗华路（国光路路口至康复路口）                 | 6    |
| 二环路                             | 6    |
| 泗华路泗华路其他路段                      | 6    |
| 高粱路                             | 6    |
| 康复路                             | 6    |
| 红高路                             | 6    |
| 国光路                             | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地                     | 6    |

| 土地座落                | 土地级别 |
|---------------------|------|
| 熊家镇                 |      |
| 皮鞋街                 | 6    |
| 中心街（晋瑞佳园至农商行路段）     | 6    |
| 古城大道（中心街路口至半边井社区路段） | 6    |
| 中心街其他路段             | 6    |
| 古城大道其他路段            | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地         | 6    |
| 李河镇                 |      |
| 石马路（国光路口至兴盛路口路段）    | 6    |
| 兴盛路                 | 6    |
| 国光路（石马路口至佳和雅路段苑）    | 6    |
| 石马路其他路段             | 6    |
| 国光路其他路段             | 6    |
| 国福路                 | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地         | 6    |
| 长滩镇                 |      |
| 永乐街                 | 6    |
| 渔阳路                 | 6    |
| 长向路                 | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地         | 6    |
| 甘宁镇                 |      |
| 樱桃路                 | 6    |
| 凉风路                 | 6    |
| 其芳路                 | 6    |
| 其芳支路                | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地         | 6    |
| 九池街道                |      |
| 九中路（九池敬老院至蓝天幼儿园路段）  | 5    |
| 九中路其他路段             | 5    |
| 城镇规划区其他国有土地         | 5    |

| 土地座落                  | 土地级别 |
|-----------------------|------|
| 响水镇                   |      |
| 中心街                   | 6    |
| 万民路（响琴街路口至中心街路口）      | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地           | 6    |
| 后山镇                   |      |
| 牌楼路                   | 6    |
| 051 乡道（后山镇政府至丽景佳苑路段）  | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地           | 6    |
| 太龙镇                   |      |
| 聚心路                   | 6    |
| 临江路                   | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地           | 6    |
| 白土镇                   |      |
| 白鹤路                   | 6    |
| 白中街                   | 6    |
| 白云路                   | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地           | 6    |
| 走马镇                   |      |
| 走马路（105 省道路口至走马加油站路段） | 6    |
| 莲花路                   | 6    |
| 明星路                   | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地           | 6    |
| 弹子镇                   |      |
| 永兴路（文明街路口至大桥路路口）      | 6    |
| 文明街                   | 6    |
| 大桥路                   | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地           | 6    |
| 罗田镇                   |      |
| 华胜街                   | 6    |
| 振兴街                   | 6    |

| 土地座落              | 土地级别 |
|-------------------|------|
| 城镇规划区其他国有土地       | 6    |
| 太安镇               |      |
| 新场街（茶香路口至太安镇政府路段） | 6    |
| 茶香路               | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地       | 6    |
| 新乡镇               |      |
| 万顺路               | 6    |
| 兴新街               | 6    |
| 新场路               | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地       | 6    |
| 灤渡镇               |      |
| 沿江路               | 6    |
| 丰收路               | 6    |
| 移民路               | 6    |
| 龙井路               | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地       | 6    |
| 小周镇               |      |
| 国泰街               | 6    |
| 民安街               | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地       | 6    |
| 大周镇               |      |
| 罗盘地中心街            | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地       | 6    |
| 孙家镇               |      |
| 中心街               | 6    |
| 沿江路               | 6    |
| 南山路               | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地       | 6    |
| 郭村镇               |      |
| 葛腾街               | 6    |

| 土地座落   | 土地级别 |
|--------|------|
| 康乐街    | 6    |
| 新生街    | 6    |
| 其他国有土地 | 6    |
| 其他乡    |      |
| 柱山乡    | 6    |
| 铁峰乡    | 6    |
| 黄柏乡    | 6    |
| 溪口乡    | 6    |
| 燕山乡    | 6    |
| 长坪乡    | 6    |
| 梨树乡    | 6    |
| 普子乡    | 6    |
| 地宝乡    | 6    |
| 茨竹乡    | 6    |
| 恒合土家族乡 | 4    |

### 3.万州区城镇国有建设用地土地级别表-工矿仓储用地用地

| 万州区国有建设用地土地级别表-工矿仓储用地       |      |
|-----------------------------|------|
| 土地座落                        | 土地级别 |
| 中心城区无工业用地部署及供应的区域           | 1    |
| 万州工业园区的规划范围，及园区附近存在零星工业用地分布 | 2    |
| 其他所有乡镇                      | 3    |

#### 4.万州区城镇国有建设用地土地级别表-公共管理与公共服务用地

| 土地座落                                                                                               | 土地级别 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 城区                                                                                                 |      |
| 国本路--孙家书房路--白岩路--沙龙路一段--青羊官路--太白路--新城路--果园路--北滨大道二段所围区域（高笋塘核心区）                                    | 1    |
| 国本路--孙家书房路--北滨大道二段--国本支路所围区域（华顺山湾别墅以东、国本路社区以西区域）                                                   | 2    |
| 青羊官路--沙龙路一段--清堰坡--清堰街--王牌路--北滨大道二段--果园路--新城路--太白路--所围区域（国康医院、西山公园、万州第三中学、王牌小学、天屿江山、移民广场等所在区域）      | 2    |
| 玉澜路--玉龙路--江南大道--玉斗路--玉龙路--南滨大道一支路--南滨大道所围区域（中渝·滨江壹号、长江之星、财富广场、驿鑫广场·御龙湾江南中学、江城一品、江南天地等所在区域）         | 2    |
| 塘坊大道--育才路--凤仙路--天子湖北部规划道路所围区域（万州北站、绿地·翡翠城等所在区域）                                                    | 2    |
| 长江二桥北桥头以东、北山大道以南的临江区域                                                                              | 2    |
| 枇杷坪东街--北滨大道三段--北山大道所围区域（金水御景、北滨华府、万州第一中学等所在区域）                                                     | 3    |
| 沙龙路一段--清堰坡--清堰街--王牌路--北滨大道三段--红花街--沙龙路二段--清泉街--学府支路--上宝街--协立路所围区域（宏远批发市场、重庆三峡学院、国成·江山龙苑、清华公寓等所在区域） | 3    |
| 沙龙路一段--山湾街--山湾公园东部道路所围区域（万州革命烈士陵园、万州福康医院、白岩路社区人口文化大院所在区域）                                          | 3    |
| 玉龙路--玉澜路--南滨大道--江南大道所围区域（新兴家苑、陈家坝社区等所在区域）                                                          | 3    |
| 江南大道--凤凰路--岑公路--江南大道--南山路--洄澜路--南滨大道--南滨大道一支路--玉斗路所围区域（政府、公安局、江南第一城A区和C区、三峡移民纪念馆、中渝·滨江壹号A区等所在区域）   | 3    |

| 土地座落                                                                                                                       | 土地级别 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 天城大道（万州区孙艳华妇科诊所--石宝大桥桥头段）以南的临江区域                                                                                           | 3    |
| 杜家花园路--黑龙江路--龙溪河--沪蓉高速--长生河--申明大道--天子路所围区域除去二级区域（心连心广场、沙河中学、金茂现代城、万州外国语学校、康德天子湖、塘坊家园小区、重庆幼儿师范高等专科学校、天子湖等所在区域）              | 3    |
| 牌楼长江大桥以南、宜万铁路以北区域                                                                                                          | 3    |
| 驸马片区临江区域                                                                                                                   | 3    |
| 外贸路--北滨大道一段--红花街--沙龙路二段--清泉街--学府支路--上宝街--协立路--沙龙路二段--金龙路所围区域（银河·学林上城、兴茂·御景江城、鸿鸥未来城、万山国际、名城广场、万州体育场、鸿鸥未来城、金城·源山、光彩大市场等所在区域） | 3    |
| 百安坝街道天星路以北、安康路以西、宜万铁路以南区域（五桥小学、百安花园、万州高级中学、万汇城等所在区域）                                                                       | 3    |
| 上海大道以北、科友星城以西、恩广高速以北区域                                                                                                     | 3    |
| 凤凰路--岑公路--江南大道--南山路--南滨大道--中部路--翠屏大道所围区域（南山绿庭、万州宁波小学、一品江南、恒大御景半岛临江部分等所在区域）                                                 | 3    |
| 驸马片区不临江区域                                                                                                                  | 3    |
| 北山大道以北、都历路以南区域                                                                                                             | 3    |
| 周家坝街道（除去一、二、三级以及狮子山公园、天生城）的其余规划区域                                                                                          | 3    |
| 申明中路--申明大道--长生河所围区域                                                                                                        | 3    |
| 龙溪河以东、重庆信息技术学院天城校区以西区域                                                                                                     | 3    |
| 芒溪河以南、沙河大桥以西区域                                                                                                             | 3    |
| 申明南路-申明大道--申明中路所围区域（华江机械工业公司、和美小区等所在区域）                                                                                    | 4    |
| 天生城、狮子山公园                                                                                                                  | 4    |
| 都历路以北（重庆三金技术开发有限公司等所在区域）                                                                                                   | 4    |

| 土地座落                                                        | 土地级别 |
|-------------------------------------------------------------|------|
| 塘角片区不临江区域                                                   | 4    |
| 密溪沟片区中部路以南区域                                                | 4    |
| 长星一路--上海大道--安康路--城规范围线所围区域                                  | 4    |
| 百安坝街道最南部区域（白岩寨公园南部区域）                                       | 4    |
| 恩广高速、宜万铁路所围区域（芦家坝小学、重庆中意职业技术学校、五桥站等所在区域）                    | 4    |
| 经开大道以东--万峰水库以北--高峰中路以南区域                                    | 4    |
| 348 国道（天鸿集团汽车机械交易市场至青杠坝互通段）以南区域（万州三峡医科高等专科学校新校区、万利公租房等所在区域） | 4    |
| 外贸路--沙龙路三段--金陵路--318 国道--龙翔路--龙宝大街--城规边界所围区域                | 4    |
| 沙田大桥以西、芭溪河以北、沙河街道上坪村卫生站以南区域                                 | 4    |
| 城规规划区其他国有土地                                                 | 5    |
| 长岭镇                                                         |      |
| 梨花路（长岭大道路口至万宜铁路）                                            | 5    |
| 城镇规划区其他国有土地                                                 | 5    |
| 新田镇                                                         |      |
| 五新路（新兴路口至新河路口路段）                                            | 5    |
| 城镇规划区其他国有土地                                                 | 6    |
| 天城街道                                                        |      |
| 塘坊大道（仙鹤路口至塘坊街北路口）                                           | 5    |
| 城镇规划区其他国有土地                                                 | 5    |
| 高峰街道                                                        |      |
| 兴隆街                                                         | 5    |
| 城镇规划区其他国有土地                                                 | 5    |
| 武陵镇                                                         |      |
| 武陵小学以东、武陵中学以西、郭武路以南、将军路与郭武路交叉口以北的建成区                        | 6    |
| 其他国有土地                                                      | 6    |

| 土地座落                            | 土地级别 |
|---------------------------------|------|
| 龙沙镇                             |      |
| 辖区镇政府所在地建成区域                    | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地                     | 6    |
| 分水镇                             |      |
| 分水镇政府、分水中学所在区域及周边建成区            | 6    |
| 达万铁路以南、分水镇法庭以西区域                | 6    |
| 分水东路以北（重庆市重缘汽车配件有限公司所在区域的建成区）   | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地                     | 6    |
| 余家镇                             |      |
| 铜匠石材雕刻工艺厂以南、龙川江以东区域（主要为辖区内建成区域） | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地                     | 6    |
| 龙驹镇                             |      |
| 川鄂街两边建成区域                       | 6    |
| 东至龙居卫生院、南至苏马河、西至苏马河、北至龙驹中学所围区域  | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地                     | 6    |
| 白羊镇                             |      |
| 三湾路                             | 6    |
| 关帝路                             | 6    |
| 春华路（春华农贸市场至沿河路口）                | 6    |
| 春华路其他路段                         | 6    |
| 沿河路                             | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地                     | 6    |
| 高粱镇                             |      |
| 泗华路（国光路路口至康复路口）                 | 6    |
| 二环路                             | 6    |
| 泗华路泗华路其他路段                      | 6    |
| 高粱路                             | 6    |
| 康复路                             | 6    |
| 红高路                             | 6    |
| 国光路                             | 6    |

| 土地座落                | 土地级别 |
|---------------------|------|
| 城镇规划区其他国有土地         | 6    |
| 熊家镇                 |      |
| 皮鞋街                 | 6    |
| 中心街（晋瑞佳园至农商行路段）     | 6    |
| 古城大道（中心街路口至半边井社区路段） | 6    |
| 中心街其他路段             | 6    |
| 古城大道其他路段            | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地         | 6    |
| 李河镇                 |      |
| 石马路（国光路口至兴盛路口路段）    | 6    |
| 兴盛路                 | 6    |
| 国光路（石马路口至佳和雅路段苑）    | 6    |
| 石马路其他路段             | 6    |
| 国光路其他路段             | 6    |
| 国福路                 | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地         | 6    |
| 长滩镇                 |      |
| 永乐街                 | 6    |
| 渔阳路                 | 6    |
| 长向路                 | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地         | 6    |
| 甘宁镇                 |      |
| 樱桃路                 | 6    |
| 凉风路                 | 6    |
| 其芳路                 | 6    |
| 其芳支路                | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地         | 6    |
| 九池街道                |      |
| 九中路（九池敬老院至蓝天幼儿园路段）  | 5    |
| 九中路其他路段             | 5    |

| 土地座落                  | 土地级别 |
|-----------------------|------|
| 城镇规划区其他国有土地           | 5    |
| 响水镇                   |      |
| 中心街                   | 6    |
| 万民路（响琴街路口至中心街路口）      | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地           | 6    |
| 后山镇                   |      |
| 牌楼路                   | 6    |
| 051 乡道（后山镇政府至丽景佳苑路段）  | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地           | 6    |
| 太龙镇                   |      |
| 聚心路                   | 6    |
| 临江路                   | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地           | 6    |
| 白土镇                   |      |
| 白鹤路                   | 6    |
| 白中街                   | 6    |
| 白云路                   | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地           | 6    |
| 走马镇                   |      |
| 走马路（105 省道路口至走马加油站路段） | 6    |
| 莲花路                   | 6    |
| 明星路                   | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地           | 6    |
| 弹子镇                   |      |
| 永兴路（文明街路口至大桥路路口）      | 6    |
| 文明街                   | 6    |
| 大桥路                   | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地           | 6    |
| 罗田镇                   |      |
| 华胜街                   | 6    |

| 土地座落              | 土地级别 |
|-------------------|------|
| 振兴街               | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地       | 6    |
| 太安镇               |      |
| 新场街（茶香路口至太安镇政府路段） | 6    |
| 茶香路               | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地       | 6    |
| 新乡镇               |      |
| 万顺路               | 6    |
| 兴新街               | 6    |
| 新场路               | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地       | 6    |
| 襄渡镇               |      |
| 沿江路               | 6    |
| 丰收路               | 6    |
| 移民路               | 6    |
| 龙井路               | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地       | 6    |
| 小周镇               |      |
| 国泰街               | 6    |
| 民安街               | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地       | 6    |
| 大周镇               |      |
| 罗盘地中心街            | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地       | 6    |
| 孙家镇               |      |
| 中心街               | 6    |
| 沿江路               | 6    |
| 南山路               | 6    |
| 城镇规划区其他国有土地       | 6    |
| 郭村镇               |      |

| 土地座落   | 土地级别 |
|--------|------|
| 葛騰街    | 6    |
| 康乐街    | 6    |
| 新生街    | 6    |
| 其他国有土地 | 6    |
| 其他乡    |      |
| 柱山乡    | 6    |
| 铁峰乡    | 6    |
| 黄柏乡    | 6    |
| 溪口乡    | 6    |
| 燕山乡    | 6    |
| 长坪乡    | 6    |
| 梨树乡    | 6    |
| 普子乡    | 6    |
| 地宝乡    | 6    |
| 茨竹乡    | 6    |
| 恒合土家族乡 | 6    |

### 附件 3

## 万州区城镇国有建设用地使用权基准地价 使用说明

### 一、适用范围

本次公布的万州区基准地价（以下简称基准地价）的使用范围包括万州区高笋塘街道、太白街道、牌楼街道、双河口街道、龙都街道、周家坝街道、沙河街道、钟鼓楼街道、百安坝街道、五桥街道、陈家坝街道、天城街道、高峰街道、九池街道等 14 个街道，龙沙镇、响水镇、武陵镇、瀼渡镇、甘宁镇、熊家镇、小周镇、大周镇、高粱镇、李河镇、分水镇、孙家镇、余家镇、后山镇、弹子镇、长岭镇、新田镇、新乡镇、走马镇、罗田镇、龙居镇、白土镇、长滩镇、太安镇、白羊镇、太龙镇、郭村镇等 27 个镇、柱山乡、铁峰乡、茨竹乡、溪口乡、长坪乡、燕山乡、梨树乡、恒和土家族乡、普子乡、地宝土家族乡、黄柏乡等 11 个乡所辖建设区及规划区域内的所有国有建设用地。

### 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）基准地价期日。

2021 年 1 月 1 日。

（二）基准地价容积率。

商服用地 2.5，住宅用地 2.0，工矿仓储用地 1.0，公共管理与公共服务用地 1.5。

（三）基准地价使用年限。

商服 40 年、住宅 70 年、工矿仓储 50 年、公服 50 年。

（四）基准地价土地开发程度。

商服、住宅、公共管理与公共服务用地开发程度为“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；工矿仓储用地开发程度为“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。

### 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

地面价=楼面地价×宗地容积率

##### 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

地面价=楼面地价×(建筑面积÷宗地土地面积)

## (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 6.15%、5.65%、4.61%、4.95%); 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、住宅、公服容积率小于 1 时，按容积率 1 确定修正系数；商服、住宅、公服容积率大于 4.5 时，按容积率 4.5 确定修正系数。工业不做容积率修正。

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。

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

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。

附件: 3.1.土地用途修正系数表

3.2.容积率修正系数表

3.3.地下空间修正系数表

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

# 附件 1.1

## 土地用途修正系数表

| 用途              | 用途类别<br>划分 | 范围                          | 用途修正系数 |
|-----------------|------------|-----------------------------|--------|
| 商服用地            | 基准类别       | 零售商业用地                      | 1      |
|                 | 其他类别       | 公用设施营业网点用地（加油加气站用地）         | 1.2    |
|                 |            | 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    |
|                 |            | 其他商服服务业用地                   | 0.8    |
|                 |            | 公用设施营业网点用地（除加油加气站用地以外的其他用地） | 1      |
| 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<br>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      |
|                 |            | 科研用地                        | 1      |
|                 |            | 文化用地                        | 0.9    |
|                 |            | 体育用地                        | 0.9    |
|                 |            | 医疗卫生用地                      | 1.2    |
|                 |            | 公用设施用地                      | 0.5    |
|                 |            | 殡葬用地                        | 0.8    |
|                 |            | 交通运输用地（交通服务场站用地）            | 1.2    |
|                 |            | 交通运输用地（除交通服务场站用地以外的交通运输用地）  | 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。

附件 3.2

容积率修正系数表

| 容积率 | 商服   | 住宅   | 公共管理与公共服务 |
|-----|------|------|-----------|
| 1   | 1.76 | 1.41 | 1.1       |
| 1.5 | 1.38 | 1.19 | 1         |
| 2   | 1.15 | 1    | 0.94      |
| 2.5 | 1    | 0.95 | 0.9       |
| 3   | 0.95 | 0.91 | 0.86      |
| 3.5 | 0.90 | 0.88 | 0.83      |
| 4   | 0.86 | 0.85 | 0.81      |
| 4.5 | 0.82 | 0.82 | 0.79      |

附件 3.3

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 |
|-----------|---------------|----------|-----------|
| 商业        | 商业用途基准类别      | 地下第一层    | 0.50      |
|           |               | 地下第二层及以下 | 0.25      |
| 住宅        | 住宅用途基准类别      | 地下各层     | 0.20      |
| 公共管理与公共服务 | 公共管理与公共服务基准类别 | 地下各层     | 0.20      |
| 工矿仓储      | 工业用途基准类别      | 地下各层     | 0.30      |
| 车库        | 商业用途基准类别      | 地下各层     | 0.20      |

备注：地下空间指地下不计容建筑面积。

附件 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 | 20  | 30   | 120 |

# 附件 3.5

## 区域和个别因素修正系数表

1.万州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   | 商服繁华度     | 距商服中心距离            | <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              | 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       |
|        |           | 公交线路数(半径 200m 范围内) | 5 条以上公交线路通过 | 3-4 条公交线路  | 2 条公交线路     | 1 条公交线路     | 无公交线路      |
|        |           | 距长途汽车站距离           | <500 米      | 500-1000 米 | 1000-2000 米 | 2000-3500 米 | >3500 米    |
|        |           | 距离机场的距离            | <500 米      | 500-1000 米 | 1000-2000 米 | 2000-3500 米 | >3500 米    |
|        |           | 距离火车站的距离           | <500 米      | 500-1000 米 | 1000-2000 米 | 2000-3500 米 | >3500 米    |
|        |           | 距高速公路出口距离          | <500 米      | 500-1000 米 | 1000-2000 米 | 2000-3500 米 | >3500 米    |
|        | 基础设施      | 供水保证度(%)           | >98         | 95-98      | 90-95       | 85-90       | <85        |
|        |           | 供电保证度(%)           | >98         | 95-98      | 90-95       | 85-90       | <85        |
|        |           | 通讯保证度(%)           | >98         | 95-98      | 90-95       | 85-90       | <85        |
|        | 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  |                    | <200 米      | 200-300 米  | 300-400 米   | 400-500 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       |
|        | 宗地形状      |                    | 规则          | 较规则        | 一般          | 较不规则        | 不规则        |

2.万州区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     | 距商服中心距离   | 3.0      | 1.5  | 0.0 | -1.5  | -3.0  |
|        |           | 商服网点密度    | 1.5      | 1.0  | 0.0 | -1.0  | -1.5  |
|        | 交通条件      | 道路通达度     | 1.0      | 0.5  | 0.0 | -0.5  | -1.0  |
|        |           | 公交线路数     | 1.0      | 0.5  | 0.0 | -0.5  | -1.0  |
|        |           | 距长途汽车站距离  | 1.0      | 0.5  | 0.0 | -0.5  | -1.0  |
|        |           | 距离机场的距离   | 1        | 0.5  | 0   | -0.5  | -1    |
|        |           | 距离火车站的距离  | 1.5      | 1    | 0   | -1    | -1.5  |
|        |           | 距高速公路出口距离 | 1.0      | 0.5  | 0.0 | -0.5  | -1.0  |
|        |           | 基础设施      | 供水保证度（%） | 1.0  | 0.5 | 0.0   | -0.5  |
|        | 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（客流量） |           | 2.0      | 1.0  | 0.0 | -1.0  | -2.0  |
|        | 规划状况      |           | 2.0      | 1.0  | 0.0 | -1.0  | -2.0  |
| 个别因素   | 距公交站点的距离  |           | 1.0      | 0.5  | 0.0 | -0.5  | -1.0  |
|        | 临街道路类型    |           | 1.5      | 1.0  | 0.0 | -1.0  | -1.5  |
|        | 宗地临街状况    |           | 1.5      | 1.0  | 0.0 | -1.0  | -1.5  |
|        | 宗地宽深比     |           | 1.5      | 1.0  | 0.0 | -1.0  | -1.5  |
|        | 宗地整形度     |           | 1.0      | 0.5  | 0.0 | -0.5  | -1.0  |
| 调整幅度合计 |           |           | 24.5     | 13.5 | 0   | -13.5 | -24.5 |

### 3.万州区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       | 距商服中心距离            | <400 米               | 400-800 米           | 800-1500 米           | 1500-2000 米           | >2000 米            |
|        |            | 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               |
|        |            | 公交线路数(半径 200m 范围内) | 5 条以上公交线路通过          | 3-4 条公交线路           | 2 条公交线路              | 1 条公交线路               | 无公交线路              |
|        | 基础设施       | 基础设施完善度            | 供水、供电、供气设施齐备,保障度高    | 供水、供电、供气设施齐备,保障度较高  | 供水、供电、供气设施基本齐备,有一定保障 | 供水、供电、供气设施不齐备,保障度较低   | 供水、供电、供气设施不齐备,保障度低 |
|        | 公用设施       | 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   |
|        | 人口状况       | 人口密度               | 高                    | 较高                  | 一般                   | 较低                    | 低                  |
|        | 规划状况       | 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   |                    | <200 米               | 200-300 米           | 300-400 米            | 400-500 米             | >500 米             |
|        | 距江景、山景资源距离 |                    | <300 米               | 300-500 米           | 500-1000 米           | 1000-2000 米           | >2000 米            |
|        | 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               |

#### 4.万州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         | 2.0 | 1.0  | 0.0 | -1.0  | -2.0 |
|        |            | 道路通达度           | 2.0 | 1.0  | 0.0 | -1.0  | -2.0 |
|        |            | 公交便捷度           | 2.0 | 1.0  | 0.0 | -1.0  | -2.0 |
|        | 基础设施       | 基础设施完善度         | 2.0 | 1.0  | 0.0 | -1.0  | -2.0 |
|        | 公用设施       | 学校、医院等公用服务设施完备度 | 2.0 | 1.0  | 0.0 | -1.0  | -2.0 |
|        | 人口状况       | 人口密度            | 1.0 | 0.5  | 0.0 | -0.5  | -1.0 |
|        | 规划状况       | 城市规划            | 2.0 | 1.0  | 0.0 | -1.0  | -2.0 |
| 个别因素   | 距公交站点的距离   |                 | 2.0 | 1.0  | 0.0 | -1.0  | -2.0 |
|        | 距江景、山景资源距离 |                 | 2.0 | 1.0  | 0.0 | -1.0  | -2.0 |
|        | 噪声、大气污染    |                 | 2.0 | 1.0  | 0.0 | -1.0  | -2.0 |
|        | 宗地坡度       |                 | 1.0 | 0.5  | 0.0 | -0.5  | -1.0 |
|        | 地质灾害       |                 | 1.0 | 0.5  | 0.0 | -0.5  | -1.0 |
| 调整幅度合计 |            |                 | 21  | 10.5 | 0.0 | -10.5 | -21  |

### 5.万州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              |
|        |         | 距公路货运站距离   | <2 公里                | 2-5 公里        | 5-10 公里         | 10-20 公里        | >20 公里              |
|        |         | 距高速公路出口距离  | <500 米               | 500-1000 米    | 1000-2000 米     | 2000-3500 米     | >3500 米             |
|        | 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     | 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 <sup>2</sup> | 3 万-10 万      | 8 千-3 万         | 3 千-8 千         | <3 千 m <sup>2</sup> |
|        | 环境条件    | 污染状况       | 无                    | 轻微            | 一般              | 较重              | 严重                  |
|        | 城市规划    |            | 有利                   | 较有利           | 无影响             | 较不利             | 不利                  |
| 个别因素   | 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           |

6.万州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  | 较差    | 差    |
|--------|---------|------------|-----|------|-----|-------|------|
| 区域因素   | 交通条件    | 道路通达度      | 1.0 | 0.5  | 0.0 | -0.5  | -1.0 |
|        |         | 道路级别(宽度)   | 1.5 | 0.8  | 0.0 | -0.8  | -1.5 |
|        |         | 距火车货运站的距离  | 1.5 | 0.8  | 0.0 | -0.8  | -1.5 |
|        |         | 距公路货运站距离   | 1.5 | 0.8  | 0.0 | -0.8  | -1.5 |
|        |         | 距高速公路出口距离  | 1.5 | 0.8  | 0.0 | -0.8  | -1.5 |
|        | 基础设施条件  | 动力能源保证度(%) | 1.0 | 0.5  | 0.0 | -0.5  | -1.0 |
|        |         | 供水保证度(%)   | 1.0 | 0.5  | 0.0 | -0.5  | -1.0 |
|        |         | 排水设施完善度    | 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 |
|        | 产业集聚度   | 产业集聚类型     | 2.5 | 1.3  | 0.0 | -1.3  | -2.5 |
|        |         | 企业规模       | 1.0 | 0.5  | 0.0 | -0.5  | -1.0 |
|        | 环境条件    | 污染状况       | 1.5 | 0.8  | 0.0 | -0.8  | -1.5 |
|        | 城市规划    |            | 2.0 | 1.0  | 0.0 | -1.0  | -2.0 |
| 个别因素   | 宗地形状、面积 |            | 1.0 | 0.5  | 0.0 | -0.5  | -1.0 |
|        | 宗地坡度    |            | 1.0 | 0.5  | 0.0 | -0.5  | -1.0 |
|        | 地质条件    |            | 1.0 | 0.5  | 0.0 | -0.5  | -1.0 |
| 调整幅度合计 |         |            | 21  | 10.8 | 0.0 | -10.8 | -21  |

7.万州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   | 繁华程度       | 距商服中心距离         | <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                |
|        |            | 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           | 5 条以上公交线路通过          | 3-4 条公交线路           | 2 条公交线路              | 1 条公交线路               | 无公交线路              |
|        | 基础设施       | 基础设施完善度         | 供水、供电、供气设施齐备，保障度高    | 供水、供电、供气设施齐备，保障度较高  | 供水、供电、供气设施基本齐备，有一定保障 | 供水、供电、供气设施不齐备，保障度较低   | 供水、供电、供气设施不齐备，保障度低 |
|        | 公用设施       | 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   |
|        | 人口状况       | 人口密度            | 高                    | 较高                  | 一般                   | 较低                    | 低                  |
|        | 规划状况       | 城市规划            | 有利                   | 较有利                 | 一般                   | 较不利                   | 不利                 |
| 个别因素   | 距公交站点的距离   |                 | <200 米               | 200-300 米           | 300-400 米            | 400-500 米             | >500 米             |
|        | 距江景、温泉资源距离 |                 | <300 米               | 300-500 米           | 500-1000 米           | 1000-2000 米           | >2000 米            |
|        | 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               |

8.万州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   | 繁华程度       | 距商服中心距离         | 2.0  | 1.0 | 0.0 | -1.0 | -2.0  |
|        |            | 商服网点密度          | 1.5  | 0.8 | 0.0 | -0.8 | -1.5  |
|        |            | 道路通达度           | 2.0  | 1.0 | 0.0 | -1.0 | -2.0  |
|        |            | 公交便捷度           | 2.0  | 1.0 | 0.0 | -1.0 | -2.0  |
|        | 基础设施       | 基础设施完善度         | 2.0  | 1.0 | 0.0 | -1.0 | -2.0  |
|        | 公用设施       | 学校、医院等公用服务设施完备度 | 2.0  | 1.0 | 0.0 | -1.0 | -2.0  |
|        | 人口状况       | 人口密度            | 1.0  | 0.5 | 0.0 | -0.5 | -1.0  |
|        | 规划状况       | 城市规划            | 2.0  | 1.0 | 0.0 | -1.0 | -2.0  |
| 个别因素   | 距公交站点的距离   |                 | 1.0  | 0.5 | 0.0 | -0.5 | -1.0  |
|        | 距江景、温泉资源距离 |                 | 1.0  | 0.5 | 0.0 | -0.5 | -1.0  |
|        | 噪声、大气污染    |                 | 1.0  | 0.5 | 0.0 | -0.5 | -1.0  |
|        | 宗地坡度       |                 | 0.5  | 0.3 | 0.0 | -0.3 | -0.5  |
|        | 地质灾害       |                 | 0.5  | 0.3 | 0.0 | -0.3 | -0.5  |
| 调整幅度合计 |            |                 | 18.5 | 9.4 | 0.0 | -9.4 | -18.5 |

附件 4

万州区土地收益系数表

| 类型          | 商服 | 住宅 | 工矿仓储 | 公共管理与公共服务 |
|-------------|----|----|------|-----------|
| 土地增值收益率（%）  | 30 | 35 | 20   | 25        |
| 划拨土地收益系数（%） | 5  | 6  | 3    | 4         |

---

重庆市万州区规划和自然资源局办公室

2024年5月13日印发

---