

云阳县人民政府 关于公布执行全县国有建设用地使用权 土地级别和基准地价的通知

云阳府规〔2022〕3号

各乡镇人民政府、街道办事处，县政府各部门，有关单位：

为进一步加强土地资产管理，完善科学的地价管理体系，规范土地市场秩序，发挥政府的指导调控作用，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《自然资源部办公厅关于做好2021年度自然资源评价评估有关工作的通知》（自然资办发〔2021〕39号）和《重庆市规划和自然资源局关于做好2021年度自然资源评价评估工作的通知》（渝规资办〔2021〕384号）精神，结合我县土地价格变化情况，经县第十八届人民政府第12次常务会议审议通过，对全县城镇国有建设用地使用权土地级别和基准地价进行更新，请遵照执行，并就有关事宜通知如下：

一、基准地价是城镇国有土地按不同区域和用途测算出的平均价格（含土地出让金），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，而不是具

体的收费标准。

二、土地级别是根据城镇土地自然和经济属性而划分出的土地等级序列。宗地级别不确定时，可参照级别图或宗地周围土地级别确定。

三、本通知自 **2022 年 8 月 21 日** 起施行，基准地价使用说明一并公布执行，原《云阳县人民政府关于公布执行全县国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》（云阳府发〔**2016**〕**38** 号）同时废止。

四、土地级别和基准地价实施中的具体问题由云阳县人民政府负责解释。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。

- 附件：1. 云阳县国有建设用地使用权基准地价表
2. 云阳县国有建设用地土地级别册
3. 云阳县国有建设用地使用权基准地价使用说明

云阳县人民政府

2022 年 7 月 19 日

（此件公开发布）

附件 1

云阳县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	商业	住宅	公共管理与公共服务	工业仓储
1	1800	1650	1050	320
2	1200	1400	850	120
3	750	1120	650	110
4	460	600	350	
5	330	350	250	
6	200			

地价内涵：

- a.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。
- b.基准地价表现形式为楼面地价。
- c.基准地价期日 2021 年 1 月 1 日。
- d.基准地价对应的使用年限为商业 40 年、住宅 70 年、公服 50 年、工业 50 年。
- e.基准地价对应的容积率为商业 2.5，住宅 2.0，公服 1.5，工业 1.0。
- f.商业、住宅用地为“六通一平”，“六通一平”指宗地外“通路，通电，通讯，通上水，通下水，通天然气”及宗地内“场地平整”；工业用地为“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

云阳县国有建设用地土地级别册

序号	片区	乡镇 (街道)	区域		级别			
					商业	公服	住宅	工业
1	城市核心区	巴阳镇	毛开富私房至二级路边		5	4	4	3
2			规划区内其他路段及零星国有地		6	5	5	3
3		人和街道	立新路		3	2	2	2
4			区域内其他未列路段		3	3	3	2
5		水口镇	水口老街		3	3	3	3
6			规划区内其他路段及零星国有地		4	4	4	3
7		青龙街道、 双江街道	云江大道	云江大道（大雁路口至群益路口）	1	1	1	1
8				云江大道其余路段	2	2	2	2
9			滨江大道	滨江大道（滨江东路至外滩广场）	1	1	1	1
10				滨江大道（外滩广场至双江大桥桥头）	2	2	2	2
11				滨江东路	1	1	1	1
12				滨江大道其余路段	2	2	2	2
13				移民大道	1	1	1	1

14	城市核心区	青龙街道、 双江街道	北部新区	迎宾大道（高速路口至亿联建材）	3	2	2	2
15				迎宾大道（亿联建材至纱滨路口）	2	2	2	2
16				迎宾大道（双江大桥桥头至纱滨路口）	1	1	1	2
17				滨湖路以西	2	1	1	2
18				滨湖路以东	1	1	1	2
19				纱滨路	1	1	1	2
20				北城大道（中医院以南）	2	2	2	2
21				北城大道（中医院以北）	3	2	2	2
22				区域内其他未列路段	3	2	2	2
23			其他道路	青龙路	1	1	1	2
24				杏湾路、杏花路	1	1	1	2
25				云双路	2	2	2	2
26				望江大道	2	2	2	2
27				关坪路	2	2	2	2
28				大雁路	2	2	2	2
29				群益路（云江大道路口至群益广场）	1	1	1	2
30				莲花路	2	2	2	2
31				桂花路	2	2	2	2
32				五同路	2	2	2	2
33				三合路、天鹅路	2	2	2	2
34				体育路	2	2	2	2
35				顺通路	2	2	2	2
36				白云路	2	2	2	2
37				磨岭路	2	2	2	2

38	城市核心区	青龙街道、 双江街道	其他道路	钓鱼湾路	2	2	2	2
39				明德路	2	2	2	2
40				云安路	2	2	2	2
41				水库路	2	2	2	2
42				塘坊路	2	2	2	2
43				沪蓉高速以南县城内 其他未列路段	3	2	2	2
44			杨沙组团	区域内所有路段 (不含滨江路)	3	2	2	2
45			黄岭组团	区域内所有路段 (不含滨江路)	3	3	3	2
46		凤鸣镇	团结路、凤凰路、 凤冠路、书院路		4	4	4	3
47			云利路、莲花路、 宝华路、二墩路、沙马路		5	4	4	3
48			原凤鸣镇规划区内 其他路段及零星国有地		5	4	4	3
49		盘龙街道	永安路、永昌路、长安路		3	2	2	3
50			盘石街道规划区内 其他路段及零星国有地		3	3	3	3
51		黄石镇	平安街、兴隆街		3	3	3	3
52			规划区内其他路段及零星国有地		3	3	3	3
53	“普安—龙角 —清水”文旅 融合发展增 长极	龙角镇	五龙大道、文昌路		5	4	4	3
54			规划区内其他路段及零星国有地		6	5	5	3
55		清水土家 族乡	清水乡规划区内		5	5	5	3
56		普安乡	普安乡规划区内		6	5	5	3

57	“江口—南溪”特色产业融合发展增长极	江口镇	农贸市场—国税所—农行	4	4	4	3
58			江口滨河路	4	4	4	3
59			新农贸市场路口—原电影院路口	4	4	4	3
60		南溪镇	江口镇规划区内其他路段及零星国有地	5	5	5	3
61			南溪大道 (天景中学—卫生院—农行)	4	4	4	3
62			南溪镇规划区内其他路段及零星国有地	5	4	4	3
63	东北绿色发展片区	红狮镇	保险所至供销社	5	4	4	3
64			规划区内其他路段及零星国有地	6	5	5	3
65		云阳镇	云阳镇规划区域内	6	5	5	3
66		云安镇	云安镇规划区内	6	5	5	3
67			信用社至彭念达（河沟）	5	4	4	3
68			双土镇规划区内其他路段及零星国有地	6	5	5	3
69		石门乡	石门乡规划区内	6	5	5	3
70		栖霞镇	邮政局转盘至镇政府	5	4	4	3
71			规划区内其他路段及零星国有地	6	5	5	3
72		洞鹿乡	洞鹿乡规划区内	6	5	5	3
73		鱼泉镇	农贸市场至信用社	5	4	4	3
74			规划区内其他路段及零星国有地	6	5	5	3
75		龙洞镇	龙洞镇规划区内	6	5	5	3

76	东北绿色发展片区	桑坪镇	信用社至农贸市场第二街口	5	4	4	3
77			桑坪镇规划区内 其他路段及零星国有地	6	5	5	3
78		大阳镇	大阳镇规划区内	6	5	5	3
79		上坝乡	上坝乡规划区内	6	5	5	3
80		沙市镇	农业银行至农贸市场	5	4	4	3
81			规划区内其他路段及零星国有地	6	5	5	3
82	西北协同发展片区	高阳镇	青龙路（青龙路与大岭路交汇处 转盘—青龙路与月亮街交汇处）	4	4	4	3
83			高阳路、平湖路、 荣华路、月亮街	5	4	4	3
84			高阳镇规划区内 其他路段及零星国有地	6	5	5	3
85		平安镇	关市小学—政府—粮站	5	4	4	3
86			原关市镇规划区内 其他路段及零星国有地	6	5	5	3
87		养鹿镇	养鹿镇规划区内	6	5	5	3
88		路阳镇	镇政府—八一桥—老信用社	5	4	4	3
89			规划区内其他路段及零星国有地	6	5	5	3
90		渠马镇	渠马镇规划区内	6	5	5	3
91		双龙镇	双龙镇规划区内	6	5	5	3
92		农坝镇	农坝供销社—岩叉口—车站	5	4	4	3
93			规划区内其他路段及零星国有地	6	5	5	3
94		后叶镇	后叶镇规划区内	6	5	5	3

95	江南融合发展片区	泥溪镇	泥溪镇规划区内	6	5	5	3
96		宝坪镇	电管所至车坝	5	4	4	3
97			宝坪镇规划区内 其他路段及零星国有地	6	5	5	3
98		新津乡	新津乡规划区内	6	5	5	3
99		耀灵镇	耀灵镇规划区内	6	5	5	3
100		票草镇	票草镇规划区内	6	5	5	3
101		外郎乡	外郎乡规划区内	6	5	5	3
102		故陵镇	故陵小学至法院	5	4	4	3
103			规划区内其他路段及零星国有地	6	5	5	3
104		堰坪镇	堰坪镇规划区内	6	5	5	3
备注：若同一区域或宗地级别有重叠，以高级别为准。							

附件 3

云阳县国有建设用地使用权基准地价使用说明

一、适用范围

云阳县国有建设用地使用权基准地价（以下简称基准地价）适用于云阳县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。

商业用地 2.5，住宅用地 2.0，公共管理与公共服务用地 1.5，工业仓储用地 1.0。

（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，共管理与公共服务用地 50 年，工业仓储用地 50 年。

（四）基准地价期日。

2021 年 1 月 1 日。

三、土地用途分类

基准地价土地用途分为商服、住宅、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）修正体系参照修商业用途确定。

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）修正体系参照商业用途确定。

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期日、年期、容积率、区域和个别因素及土地开发程度等修正。评估多用途混合的宗地价格时，应按各具体用途分别修正后加权测算。



(一) 宗地价格计算公式。

1. 地上计容部分。

楼面地价=适用的基准地价×土地用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数×区域和个别因素修正系数±土地开发程度修正值

单位地价=楼面地价×R

备注：工业用地 R 为 1；商业、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 6.98%、6.25%、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。

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

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：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 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	1.02
	餐饮用地	1.02
	旅馆用地	1.02
	娱乐用地	0.8
	批发市场用地	0.8
	其他商服用地	0.85
住宅用地	城镇住宅用地	1
工业仓储用地	仓储用地	1.1
	工业用地	1
公共管理与公共服务用地	医疗卫生	1.15
	科研	1.15
	教育	1
	机关团体	1
	文化设施	0.9
	体育	0.9
	新闻出版	0.9
	社会福利	0.9
	公用设施	0.8

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	2.35	1.83	1.35
1.5	1.75	1.33	1.00
2	1.29	1.00	0.8
2.5	1.00	0.83	0.66
3	0.84	0.77	0.63
3.5	0.76	0.77	0.63
4	0.73	0.79	0.63
4.5	0.71	0.78	0.63
≥5.0	0.67	0.69	0.63

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 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 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	距离商服中心距离 (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	50m 内有主干道	100m 内有主干道	200m 内有主干道	200m 内有次干道	200m 外有次干道
		公交线路数 (条)	≥6	4—5	2—3	1	无
		距火车站距离 (m)	≤1000	(1000—1500]	(1500—2000]	(2000—3000]	> 3000
		距港口距离 (m)	< 1000	(1000—1500]	(1500—2000]	(2000—3000]	> 3000
		距长途汽车站距离 (m)	≤1000	(1000—1500]	(1500—2000]	(2000—3000]	> 3000
		距高速公路出口距离 (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 (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

宗地修正因素		优	较优	一般	较差	差
个别因素	距公交站点距离 (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	距离商服中心距离	4.22	2.12	0	-2.12	-4.22
		商服网点密度	2.72	1.36	0	-1.36	-2.72
	交通条件	临街道路类型	0.68	0.34	0	-0.34	-0.68
		公交线路数	0.54	0.28	0	-0.28	-0.54
		距火车站的距离	0.62	0.32	0	-0.32	-0.62
		距港口的距离	0.5	0.26	0	-0.26	-0.5
		距长途汽车站距离	0.68	0.34	2	-0.34	-0.68
		距高速公路出口距离	0.38	0.2	0	-0.2	-0.38
		基础设施	供水保证度	1.18	0.6	0	-0.6
	供电保证度		1.18	0.6	0	-0.6	-1.18
	通讯保证度		1.08	0.54	0	-0.54	-1.08
	人口状况		3.14	1.58	0	-1.58	-3.14
	规划状况		2.54	1.28	0	-1.28	-2.54
个别因素	距公交站点的距离		1.36	0.68	0	-0.68	-1.36
	宗地临街状况		1.68	0.84	0	-0.84	-1.68
	宗地宽深比		0.68	0.34	0	-0.34	-0.68
	宗地的整形度		0.92	0.46	0	-0.42	-0.84
调整幅度合计			24.1	12.14	0	-12.1	-24.02

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 (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(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	水保有度	全年>98	(95—98]	(90—95]	[85—90]	<85
		电力保有度	全年>97	(94—97]	(90—94]	[80—90]	<80
		天然气保有度	全年>96	(94—96]	(90—94]	[80—90]	<80
		通讯保有度	>99	(98—99]	(95—98]	[90—95]	<90
	公用设施	与学校、幼儿园 距离 (m)	<500	[500—1000)	[1000—1500)	[1500—2000]	>2000
		与超市、农贸市场 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

宗地修正因素		优	较优	一般	较差	差
个别因素	至公交站点距离 (m)	<200	[200—500)	[500—800)	[800—1000]	>1000
	江景资源距离 (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°
	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	1.6	0.8	0	-0.8	-1.6
		商服网点密度	1.52	0.76	0	-0.76	-1.52
		公交线路数（条）	1.54	0.78	0	-0.78	-1.54
		道路级别	1.48	0.74	0	-0.74	-1.48
		停车场地	1.08	0.54	0	-0.54	-1.08
		对外交通便利度	2.22	1.12	0	-1.12	-2.22
	基础设施	水保有度	0.6	0.3	0	-0.3	-0.6
		电力保有度	0.56	0.28	0	-0.28	-0.56
		天然气保有度	0.58	0.3	0	-0.3	-0.58
		通讯保有度	0.4	0.2	0	-0.2	-0.4
	公用设施	学校、幼儿园	1.32	0.66	0	-0.66	-1.32
		超市、农贸市场	0.78	0.4	0	-0.4	-0.78
		医院、公园、体育场馆	2.04	1.02	0	-1.02	-2.04
	人口状况	人口密度	1.66	0.84	0	-0.84	-1.66
	城市规划	城市规划	1.24	0.62	0	-0.62	-1.24
个别因素	至公交站点的距离		1.86	0.94	0	-0.94	-1.86
	江景资源距离		2.56	1.28	0	-1.28	-2.56
	噪声污染		1.56	0.78	0	-0.78	-1.56
	宗地坡度		0.56	0.28	0	-0.28	-0.56
	地质灾害		0.76	0.38	0	-0.38	-0.76
调整幅度			25.92	13.02	0	-13.02	-25.92

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
		长途车站距离 (km)	< 2	[2—5)	[5—10)	[10—20]	> 20
		港口距离 (km)	<5	[5—10)	[10—15)	[15—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°	[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	1.8	0.9	0	-0.9	-1.8
		区域内部道路级别	1.76	0.88	0	-0.88	-1.76
		距最近货运火车站的距离	1.1	0.56	0	-0.56	-1.1
		长途车站距离	1.04	0.52	0	-0.52	-1.04
		港口距离	1.12	0.56	0	-0.56	-1.12
		距高速公路出入口的距离	1.26	0.64	0	-0.64	-1.26
	基础设施条件	动力能源保证度	1.76	0.88	0	-0.88	-1.76
		供水保证度	1.86	0.94	0	-0.94	-1.86
		排水设施完善度	1.58	0.8	0	-0.8	-1.58
		通讯保证度	1.02	0.52	0	-0.28	-0.56
	产业集聚度	产业集聚类型	1.98	1	0	-1	-1.98
		企业规模	1.64	0.82	0	-0.82	-1.64
	城市规划		1.78	0.9	0	-0.9	-1.78
个别因素		宗地坡度	1.78	0.9	0	-0.9	-1.78
		地质灾害	1.4	0.7	0	-1.16	-2.3
		区域内污染状况	2.2	1.1	0	-0.6	-1.2
合计			25.08	12.62	0	-12.34	-24.52

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	距离商服中心距离 (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)	[9—15)	[5—9)	< 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]	[70—85]	< 75
		通讯保证度 (%)	> 96	(90—96]	(85—90]	[70—85]	< 75
	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
	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
	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°
	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	商服繁华度	距离商服中心距离	4.14	3.82	0	-3.82	-4.14
	交通条件	公交线路数（条）	1.42	0.72	0	-0.72	-1.42
		道路级别	1.48	0.74	0	-0.74	-1.48
		对外交通便利度	2.44	1.22	0	-1.22	-2.44
	基础设施	供水保证度	1.34	0.42	0	-0.42	-1.34
		供电保证度	1.34	0.42	0	-0.42	-1.34
		通讯保证度	1.4	0.2	0	-0.2	-1.4
	人口密度		1.56	0.78	0	-0.78	-1.56
	规划状况		1.92	0.96	0	-0.96	-1.92
	调整幅度合计		24.2	11.88	0	-11.88	-24.2
个别因素	距公交站点的距离		1.9	0.96	0	-0.96	-1.9
	噪声污染		1.6	0.8	0	-0.8	-1.6
	宗地坡度		1.78	0.4	0	-0.4	-1.78
	地质灾害		1.88	0.44	0	-0.44	-1.88

抄送：县委办公室，人大常委会办公室，政协办公室，县监委，
县法院，县检察院，县人武部。

云阳县人民政府办公室

2022 年 7 月 21 日印发