



重庆市璧山区人民政府 关于公布璧山区国有建设用地使用权 土地级别和基准地价的通知

璧山府发〔2022〕20号

各镇人民政府、街道办事处，区政府各工作部门，有关单位：

为进一步加强土地资产管理，完善地价体系建设，规范土地市场秩序，发挥政府对土地资源的指导调控作用，按照《自然资源部办公厅关于部署开展2019年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2019〕36号）和《重庆市规划和自然资源局办公室关于加快完成城镇国有建设用地基准地价更新工作通知》（渝规资办〔2022〕5号）要求，经区政府第14次常务会议审议通过，现将璧山区国有建设用地使用权土地级别和基准地价予以公布，并就有关事宜通知如下：

一、基准地价是政府管理和调控土地市场的基本手段，是制定土地税费、核算土地资产收益的主要依据，各有关单位要认真执行，并做好相关政策的衔接工作。



二、本通知自 2022 年 8 月 1 日起执行，基准地价使用说明一并公布执行，《关于公布璧山区国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》（璧山府发〔2016〕26 号）同时废止。

- 附件：1.重庆市璧山区国有建设用地使用权基准地价
2.重庆市璧山区国有建设用地使用权基准地价说明
3.重庆市璧山区国有建设用地土地级别册
4.璧山区土地级别图

重庆市璧山区人民政府

2022 年 6 月 17 日

（此件公开发布）

附件 1

重庆市璧山区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			
	商服（40年）	住宅（70年）	工业仓储（50年）	公共管理与公共服务（50年）
1	2500	2650	420	1500
2	1800	2130	280	1200
3	1250	1750	160	900
4	800	1050		550
5	450	550		350
6	250			

附件 2

重庆市璧山区国有建设用地使用权 基准地价说明

一、适用范围

璧山区城镇土地使用权基准地价（以下简称基准地价）适用于璧山区城镇规划范围内的国有建设用地。

二、基准地价内涵

基准地价的内涵为城镇国有建设用地使用权不同级别、不同用途、设定容积率和土地开发程度下，法定最高出让年限的区域平均价格。基准地价的价格表现形式为楼面地价，是指单位建筑面积分摊的完整的国有建设用地使用权的平均价格（单位：元/平方米）。

（一）基准地价容积率

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

（二）基准地价土地开发程度

开发程度：商服用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地开发程度为“六通一平”，即宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气及宗地内场地平整。工业仓储用地开发程度为“五

通一平”，即宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水及宗地内场地平整。

（三）基准地价使用年限

商服用地 40 年、住宅用地 70 年、工业仓储用地 50 年、公共管理与公共服务用地 50 年。

（四）基准地价期日

2021 年 1 月 1 日。

三、土地用途分类

基准地价土地用途分为商服、住宅、工业仓储、公共管理与公共服务 4 个一级类及对应的 19 个二级类用途。本次修正体系根据 4 个一级类用途的分类定级确定，对应的 19 个二级类用途的修正体系参照各对应的一级类用途的修正体系。

（一）商服类

包括零售商业用地（包括商场、商铺、商店、超市、市场、加油站、加气站、充电站等用地）；批发市场用地（包括各类批发功能为主的市场用地）；餐饮用地（包括饭店、餐厅、酒吧等用地）；旅馆用地（包括宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、自驾车和房车营地、度假村、酒店等用地）；商务金融用地（指银行、证券期货交易所、保险公司等金融活动场所用地、企业厂区外的独立公共管理与公共服务用地、信息网络服务、信息技术、电子商务服务、广告传媒用地）；娱乐用地（包括剧院、音乐厅、



电影院、歌舞厅、网吧、绿地率小于 65% 的大型游乐设施、影视城及仿古城等人造景观用地等用地)；其他商服用地(包括洗车场、洗染店、废旧物资回收站、维修网点、照相馆、理发美容店、洗浴场所、汽车维修站、高尔夫、赛马场、物流营业网点及居住小区及小区级以下的配套服务设施用地)。

(二) 住宅类

指用于一类居住、二类居住、三类居住用地中的住宅用地(包括普通住宅、公寓、别墅等及其附属设施用地，不含配套的商业服务设施用地)。

(三) 工业仓储类

包括工业用地(指工矿企业的生产车间、库房及其直接为工业生产等服务的附属设施用地)；仓储用地(指物资储备、中转、配送等用地)。

(四) 公共管理与公共服务类

包括机关团体用地(指党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地)；新闻出版用地(指文艺团体、影视制作、广告传媒等用地，包括广播电视、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等)；教育用地(包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地、聋、哑、盲人及工读学校用地，以及为学校配建的独立地段的学生生活用地)；科研用地(包括独立的科研、勘察、研发、设计、检验检测、技术推广、



环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地)；医疗卫生用地(包括医疗保健、卫生防疫、康复急救、医检药检设施等用地)；社会福利设施用地(包括福利院、养老院、孤儿院等用地)；文化设施用地(包括公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆、会展中心、综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地)；体育用地(包括体育场馆、体育训练基地、各类球场及其附属的业余体校等用地，溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及通用航空、水上运动的陆域部分等用地)；公用设施用地(指用于城乡基础设施的用地，包括供水、供电、供燃气、供热、邮政、广播电视通信、消防、防洪、排水、环卫等设施用地)

殡葬用地(包括殡仪馆、火葬场、骨灰寄存堂、陵园、墓地等殡葬场所用地)修正体系参照修商服用途确定。

风景名胜用地(包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址、自然保护区、森林工业、湿地公园等的管理机构、以及旅游服务设施的建筑用地)修正体系参照商服用途确定。

交通运输用地：铁路用地(指用于铁道线路及场站的用地，包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、林木等用地)；轨道交通用地(指用于轨道、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, 应参照商服用途确定。

四、基准地价的应用

运用基准地价系数修正法进行宗地价格评估时应适用对应用途级别的基准地价, 并根据宗地实际情况进行期日、年期、容积率、区域和个别因素及土地开发程度等修正。评估多用途混合的宗地价格时, 应按各具体用途分别修正后加权测算。

(一) 宗地价格计算公式

1. 地上计容部分

楼面地价=适用的基准地价×土地用途修正系数×期日修

正系数×年期修正系数×容积率修正系数×区域和个别因素修正系数±土地开发程度修正值

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

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

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 6.15%、5.65%、4.97%、5.22%）

4. 容积率修正系数的确定

按照宗地的法定容积率（R），根据《容积率修正系数表》确定容积率修正系数。商服、住宅、公共管理与公共服务容积率小于 1 时，按容积率 1 确定修正系数；商服住宅容积率大于 5 时，按容积率 5 确定修正系数；公共管理与公共服务容积率大于 3 时，按容积率 3 确定修正系数。工业仓储用地不进行容积率修正。

当 $R_1 < R < R_2$ （ R_1 、 R_2 为上述《容积率修正系数表》中所列的相邻容积率）时，按下列公式计算容积率修正系数（X）：

$$X = X_1 + (X_2 - X_1) \times (R - R_1) / (R_2 - R_1)$$

X_1 、 X_2 为 R_1 、 R_2 所对应的容积率修正系数。

5. 土地开发程度修正值的确定

当宗地的土地开发程度与基准地价设定的土地开发程度不一致时，应根据《土地开发程度修正值表》确定开发程度修正值。

宗地同时具有地上计容部分和地下不计容部分的，评估时只计算宗地地上计容部分的土地开发程度修正值，地下不计容部分的土地开发程度不作修正。

6. 区域和个别因素修正系数的确定



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

按照《区域和个别因素修正系数表》，根据宗地各种因素情况确定每种因素的修正系数，应用上述公式测算宗地的区域和个别因素修正系数。 K_i 为第*i*种因素的修正系数。

- 附表：
- 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

附表 1

附表 1-1 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	1.17
	商务金融用地	1.07
	餐饮用地	1.04
	旅馆用地	1.02
	娱乐用地	0.88
	批发市场用地	0.88
	其他商服用地	0.8
住宅用地	城镇住宅用地	1
工业仓储用地	仓储用地	1.2
	工业用地	1
公共管理与公共服务用地	医疗卫生用地	1.18
	科研用地	1.13
	教育用地	1
	机关团体用地	1
	文化设施用地	0.97
	体育用地	0.97
	新闻出版用地	0.95



一级类	二级类	用途修正系数
	社会福利用地	0.95
	公用设施用地	0.8

附表 2

附表 2-1 容积率修正系数表

用途 容积率	商服用地	住宅用地	公共管理与公共服务用地
≤1.0	2.37	1.85	1.33
1.5	1.73	1.33	1.00
2	1.29	1.00	0.78
2.5	1.00	0.83	0.66
3	0.84	0.77	0.63
3.5	0.76	0.74	0.63
4	0.73	0.72	0.63
4.5	0.71	0.68	0.63
≥5.0	0.67	0.65	0.63

附表 3

附表 3-1 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
商服用地	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用地	公共管理与公共服务用途基准类别	0.4
住宅用地	住宅用途基准类别	0.2
工业仓储用地	工业仓储用途基准类别	0.3
车库	所属用途基准类别	0.2

备注：地下空间指地下不计容建筑部分。

附表 4

附表 4-1 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	20	10	15	15	10	15	20	105



附表 5

区域和个别因素修正系数表

附表 5-1 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
		距机场距离 (m)	<5000	[5000-10000)	[10000-20000)	[20000-35000)	≥35000
	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	密集	较密集	一般	较不密集	不密集	
	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
距轨道交通站点的距离 (m)		<300	[300-600)	[600-1000)	[1000-1500)	≥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)	



重庆市璧山区人民政府行政规范性文件

	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

附表 5-2 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(m)	4.6	2.3	0	-2.3	-4.6
		商业网点密度	3	1.5	0	-1.5	-3
	交通条件	临街道路类型	1.5	0.8	0	-0.8	-1.5
		公交线路数(条)	1.5	0.8	0	-0.8	-1.5
		距火车站的距离(m)	0.5	0.3	0	-0.3	-0.5
		距长途汽车站的距离	0.5	0.3	0	-0.3	-0.5
		距高速公路出口的距	0.5	0.3	0	-0.3	-0.5
		距机场距离(m)	0.5	0.3	0	-0.3	-0.5
	基础设施	供水保证度(%)	1.5	0.8	0	-0.8	-1.5
		供电保证度(%)	1.5	0.8	0	-0.8	-1.5
		通讯保证度(%)	1	0.5	0	-0.5	-1
	人口状况		2.5	1.3	0	-1.3	-2.5
	规划状况		2	1	0	-1	-2
	个别 因素	距公交站点的距离(m)		1	0.5	0	-0.5
距轨道交通站点的距离(m)		1	0.5	0	-0.5	-1	
宗地临街状况		2.5	1.3	0	-1.3	-2.5	
宗地宽深比		2	1	0	-1	-2	
宗地的整形度		2	1	0	-1	-2	
调整幅度合计		29.6	15.3	0	-15.3	-29.6	

附表 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
		对外交通便利度 (km)	<3	[3-5)	[5-10)	[10-15)	≥15
	基础设施	水保有度 (%)	≥98	[95-98)	[90-95)	[85-89)	<85
		电力保有度 (%)	≥97	[94-97)	[90-93)	[80-89)	<80
		天然气保有度 (%)	≥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	密集	较密集	一般	较不密集	不密集
	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	距公交站点的距离 (m)	<200	[200-500)	[500-800)	[800-1000)	≥1000



重庆市璧山区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
因素	距轨道交通站点的距离 (m)	<300	[300-600)	[600-1000)	[1000-1500)	≥1500
	距水景资源距离 (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	≤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



附表 5-4 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 (m)	3.2	1.6	0	-1.6	-3.2
		商服网点密度	2	1	0	-1	-2
		公交线路数 (条)	1.5	0.8	0	-0.8	-1.5
		道路级别 (宽度 m)	1	0.5	0	-0.5	-1
		停车场地 (m ²)	2	1	0	-1	-2
		对外交通便利度 (km)	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 (%)	0.5	0.3	0	-0.3	-0.5
		天然气保有度 (%)	0.5	0.3	0	-0.3	-0.5
		通讯保有度 (%)	0.5	0.3	0	-0.3	-0.5
	公用设施	与学校、幼儿园的距离 (m)	2	1	0	-1	-2
		与超市、农贸市场的距离 (m)	1.5	0.8	0	-0.8	-1.5
		与医院、公园、体育场馆距离 (m)	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	距公交站点的距离 (m)	1.5	0.8	0	-0.8	-1.5
		距轨道交通站点的距离 (m)	1.5	0.8	0	-0.8	-1.5
		距水景资源距离 (m)	2	1	0	-1	-2
噪声污染		1.5	0.8	0	-0.8	-1.5	
宗地坡度		1	0.5	0	-0.5	-1	



重庆市璧山区人民政府行政规范性文件

	地质灾害	1	0.5	0	-0.5	-1
	调整幅度	29.2	15.1	0	-15.1	-29.2

附表5-5 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
		距高速公路出入口的距离（km）	<5	[5-10)	[10-15)	[15-20)	≥20
		距机场的距离（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)	[85-89)	<85
		供水保证度（%）	≥98	[95-98)	[90-95)	[85-89)	<85
		排水设施完善度（%）	排水畅通、常年不漫水	畅通、年内2-3次漫水	偶尔阻塞、年内2-3次漫水	偶尔阻塞、年内5-9次漫水	常阻塞、常漫水
		通讯保证度（%）	≥98	[95-98)	[90-95)	[85-89)	<85
	产业集聚度	产业集聚类型	高新技术，联系紧密	高新技术，产业联系一般；一般产业，联系紧密	高新技术，联系松散；一般产业，联系一般	一般产业，联系松散	独立分布区
		企业规模（m ² ）	>10万	3万-10万	8千-3万	3千-8千	<3千
		城市规划	有利	较有利	无影响	较不利	不利
	个别因素	宗地坡度	<5°	5-10°	10-15°	15-25°	>25°
地质灾害		无	不易发区	低易发区	中易发区	高易发区、极	



重庆市璧山区人民政府行政规范性文件

						易发区
	区域内污染状况	无	轻微	一般	较重	严重

附表 5-6 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	2.6	1.3	0	-1.3	-2.6
		区域内部道路级别 (宽度 m)	1.5	0.8	0	-0.8	-1.5
		距最近货运火车站的距离 (km)	2	1	0	-1	-2
		长途车站距离 (km)	2	1	0	-1	-2
		距高速公路出入口的距离 (km)	2	1	0	-1	-2
		距机场的距离 (km)	2.1	1.1	0	-1.1	-2.1
	基础设施条件	动力能源保证度 (%)	2	1	0	-1	-2
		供水保证度 (%)	2	1	0	-1	-2
		排水设施完善度 (%)	1.5	0.8	0	-0.8	-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	3.5	1.8	0	-1.8	-3.5
		企业规模 (m ²)	1.5	0.8	0	-0.8	-1.5
		城市规划	1	0.5	0	-0.5	-1
	个别因素	宗地坡度	1.9	1	0	-1	-1.9
地质灾害		2	1	0	-1	-2	



重庆市璧山区人民政府行政规范性文件

	区域内污染状况	1	0.5	0	-0.5	-1
	合计	29.6	15.1	0	-15.1	-29.6

附表5-7 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)	[75-85)	<75
		通讯保证度 (%)	≥96	[90-96)	[85-90)	[75-85)	<75
	人口密度		密集	较密集	一般	较不密集	不密集
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
	距轨道交通站点的距离 (m)		<300	[300-600)	[600-1000)	[1000-1500)	≥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

附表5-8 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 (m)	3.1	1.6	0	-1.6	-3.1
	交通条件	公交线路数 (条)	2	1	0	-1	-2
		道路级别 (宽度 m)	2	1	0	-1	-2
		对外交通便利度 (km)	1	0.5	0	-0.5	-1
	基础设施	供水保证度 (%)	1	0.5	0	-0.5	-1
		供电保证度 (%)	1.5	0.8	0	-0.8	-1.5
		通讯保证度 (%)	1	0.5	0	-0.5	-1
	人口密度	2	1	0	-1	-2	
	规划状况	1.5	0.8	0	-0.8	-1.5	
	个别因素	距公交站点的距离 (m)	1.5	0.8	0	-0.8	-1.5
距轨道交通站点的距离 (m)		1.5	0.8	0	-0.8	-1.5	
噪声污染		2.5	1.3	0	-1.3	-2.5	
宗地坡度		1.5	0.8	0	-0.8	-1.5	
地质灾害		1.5	0.8	0	-0.8	-1.5	
调整幅度合计		23.6	12.2	0	-12.2	-23.6	

附件 3

重庆市璧山区国有建设用地土地级别册

序号	位 置	级别			
		商服	住宅	工业仓储	公服
璧城、璧泉街道					
1	中山南路以东，东风街以南，璧永路西段、金 剑路北段以西，文星路中段以北	1	1	1	1
2	璧铜路以南，璧渝路以北，沿河东路北段以东	2	1	1	1
3	璧永路以东，璧渝路以南，皮鞋城二路以西	2	1	1	1
4	皮鞋城二路以东，璧渝路以南，璧青路以西， 璧永路以北	2	2	1	2
5	黛山大道以东，景山路以南，东林大道以西， 泉山路以北	2	2	1	2
6	东林大道以东，景山路以南，沿河西路以西， 保健街以北	2	2	1	2
7	东林大道以东，保健街以南，中山南路以西， 文星路以北	2	1	1	1
8	沿河东路北段以东，景山路以南，璧渝路以西， 璧铜路以北	2	2	1	2
9	金剑路以东，璧永路以南，璧青路以西，文星 路以北	2	2	1	2
10	黛山大道以东，泉山路以南，沿河西路以西， 双星大道以北	2	2	1	2
11	沿河东路以东，文星路以南，璧青路以西，双 星大道以北	2	2	1	2
12	黛山大道以东，双星大道以南，璧青路以西， 永嘉大道以北	3	2	1	2



重庆市璧山区人民政府行政规范性文件

序号	位 置	级别			
		商服	住宅	工业仓储	公服
13	黛山大道以东,永嘉大道以南,沿河西路以西, 福顺大道以北	3	2	2	2
14	黛山大道以东,双龙大道以南,璧青路以西, 景山路以北	2	2	2	2
15	双龙大道以北	3	3	2	3
16	璧青路以东(双龙大道至聚金大道)	3	3	2	3
17	雪松路以东,黛山大道以西,永嘉大道以北	3	3	2	3
18	雪松路以西,永嘉大道以北	3	3	2	3
19	福顺大道以南,聚金大道以北	3	2	2	2
20	聚金大道以南	3	3	2	3
21	其它未列地段	3	3	2	3
青杠街道					
22	高铁站前片区	3	3	2	3
23	高新区拓展区	3	3	2	3
24	中兴路以北	3	3	2	3
25	城中心片区(沿河西路中段以东,中兴路以南, 璧青路以西,大兴街以北)	3	3	2	3
26	城南片区(沿河西路南段以东,大兴街以南,璧 隆路以西,下环路以北)	4	4	2	4
27	城西片区(24米规划道路以东,拆迁安置小区 以南,璧南河以西,下环路向西延伸段以北)	4	4	2	4
28	白云湖片区	4	4	2	4
29	白云湖后山	4	4	2	4
30	其余规划未列地段	4	4	2	4
来凤街道					
31	解放东路(来凤桥-金凤街口)	4	4	2	4



重庆市璧山区人民政府行政规范性文件

序号	位 置	级别			
		商服	住宅	工业仓储	公服
32	解放东路（其余路段）	4	4	2	4
33	解放西路（来凤桥-来凤中学）	4	4	2	4
34	解放西路（其余路段）	4	4	2	4
35	新华路	4	4	2	4
36	沿河东路	4	4	2	4
37	沿河西路	4	4	2	4
38	民生街	4	4	2	4
39	金凤街	4	4	2	4
40	人民路、和平路	4	4	2	4
41	花园南路、花园一街、花园二街、花园西路	4	4	2	4
42	其余规划未列地段	4	4	2	4
丁家街道					
43	渝隆路西段(丁家镇中学大门口以西)	4	4	2	4
44	渝隆路中段(丁家镇中学大门口至振兴北路路口)	4	4	2	4
45	渝隆路中段(振兴北路路口至丁健路路口)	4	4	2	4
46	渝隆路东段(丁健路路口至丁家长途汽车站转盘)	4	4	2	4
47	丁正路(丁家汽车站渝隆路路口至丁家收费站)	4	4	2	4
48	丁健路(渝隆路路口以南)	4	4	2	4
49	丁广路	4	4	2	4
50	十全路	4	4	2	4
51	同文路	4	4	2	4
52	承恩大道(渝隆路至劳动街街口)	4	4	2	4
53	北门路	4	4	2	4

 重庆市璧山区人民政府行政规范性文件

序号	位 置	级别			
		商服	住宅	工业仓储	公服
54	全贸街	4	4	2	4
55	劳动街(北门路路口至丁健路路口)	4	4	2	4
56	太平路东段(北门路路口至建设新路路口)	4	4	2	4
57	太平路西段(建设新路路口丁广路路口)	4	4	2	4
58	农贸市场片	4	4	2	4
59	建设新路	4	4	2	4
60	振兴东路、南路、西路、北路	4	4	2	4
61	铜锣路	4	4	2	4
62	回龙路	4	4	2	4
63	丁家木材市场	4	4	2	4
64	红学路	4	4	2	4
65	丁家新城区	4	4	2	4
66	其余规划未列地段	5	5	2	5
67	丁家场镇拓展规划区、工业区外	5	5	2	5
68	马坊社区(原马坊场镇)	5	5	2	5
大路街道					
69	南街(文曲街至文曲街)	4	4	2	4
70	南街(其余地段)	5	5	2	5
71	文兴街	4	4	2	4
72	北街(文曲街至福八路交叉口)	4	4	2	4
73	文曲街	4	4	2	4
74	金山路	4	4	2	4
75	福八路(北街至文兴街)	4	4	2	4
76	天前街	5	5	2	5
77	环城路	5	5	2	5



重庆市璧山区人民政府行政规范性文件

序号	位 置	级别			
		商服	住宅	工业仓储	公服
78	大路场镇拓展规划区遂渝高速公路接口片区 (未列地段)	5	5	2	5
79	其余规划未列地段	5	5	2	5
80	大路工业区	5	5	2	5
81	大路场镇拓展规划区、工业区外	5	5	2	5
82	六塘街区、保家街区	5	5	2	5
83	青龙湖旅游区	5	5	2	5
84	规划工业区	5	5	2	5
八塘镇					
85	八塘正街	5	4	3	4
86	塘河街	5	4	3	4
87	八橙路	5	5	3	5
88	璧八路北段(塘河街)	5	4	3	4
89	璧八路中段(塘河支街至塘河街)	5	5	3	5
90	璧八路南段(塘河街至收费站)	5	5	3	5
91	其余规划未列地段	5	5	3	5
92	八塘场镇拓展规划区、工业区	5	5	3	5
93	八塘场镇拓展规划区、工业区外	5	5	3	5
大兴镇					
94	黛山大道两侧	3	3	2	3
95	高新区拓展区部分	3	3	2	3
96	交通路中段(小学校大门至大同街路口)	4	4	2	4
97	交通路北段(小学校大门以北)	5	5	2	5
98	交通路南段(大同街路口以南)	5	5	2	5
99	兴隆街	5	5	2	5



重庆市璧山区人民政府行政规范性文件

序号	位 置	级别			
		商服	住宅	工业仓储	公服
100	福音街	5	5	2	5
101	大同街	5	5	2	5
102	和谐街	5	5	2	5
103	永生街	5	5	2	5
104	平安街	5	5	2	5
105	其余规划未列地段	5	5	2	5
106	场镇拓展规划区、工业区、规划区外零星征地	5	5	2	5
107	丹凤、梅江社区（原丹凤、梅江场镇）	5	5	2	5
正兴镇					
108	城丁线（正丹路至民生广场）	4	4	3	4
109	正会路（民生广场以南）	5	5	3	5
110	城丁线以北	5	5	3	5
111	城丁线以南	5	5	3	5
112	正丹路以西	5	5	3	5
113	其余规划未列地段	5	5	3	5
114	场镇拓展规划区、工业区以外	6	5	3	5
115	石院社区（原石院镇场镇）	6	5	3	5
七塘镇					
116	建新街(农贸市场路口至七兴路路口)	5	5	3	5
117	建新街(农贸市场路口以北)	5	5	3	5
118	七兴路(宏发街口以北)	5	5	3	5
119	七兴路(宏发街口以南)	5	5	3	5
120	宏发街	5	5	3	5
121	石新街(派出所至信用社)	5	5	3	5
122	石新街(信用社卫生院)	5	5	3	5



重庆市璧山区人民政府行政规范性文件

序号	位 置	级别			
		商服	住宅	工业仓储	公服
123	金盾大道	5	5	3	5
124	璧七路	5	5	3	5
125	其余规划未列地段	5	5	3	5
126	场镇拓展规划区、工业区	6	5	3	5
127	依凤社区（原依凤场镇）	6	5	3	5
广普镇					
128	普兴街	5	5	3	5
129	普兴西街	5	5	3	5
130	广黄路(普兴西街至广云路)	5	5	3	5
131	广黄路（其他地段）	6	5	3	5
132	广云路	6	5	3	5
133	其余规划未列地段	6	5	3	5
134	原云平乡街区	6	5	3	5
135	场镇拓展规划区、工业区、规划区外零星征地	6	5	3	5
河边镇					
136	河铜路中段(河边小学至文昌街)	5	5	3	5
137	河铜路(其余地段)	6	5	3	5
138	河福路	6	5	3	5
139	河龙路	6	5	3	5
140	其余规划未列地段	6	5	3	5
141	场镇拓展规划区、工业区	6	5	3	5
三合镇					
142	平安一路南段(三合小学以南)	6	5	3	5
143	平安一路中段(三合小学至三合车站)	5	5	3	5
144	平安一路北段(三合车站以北)	6	5	3	5

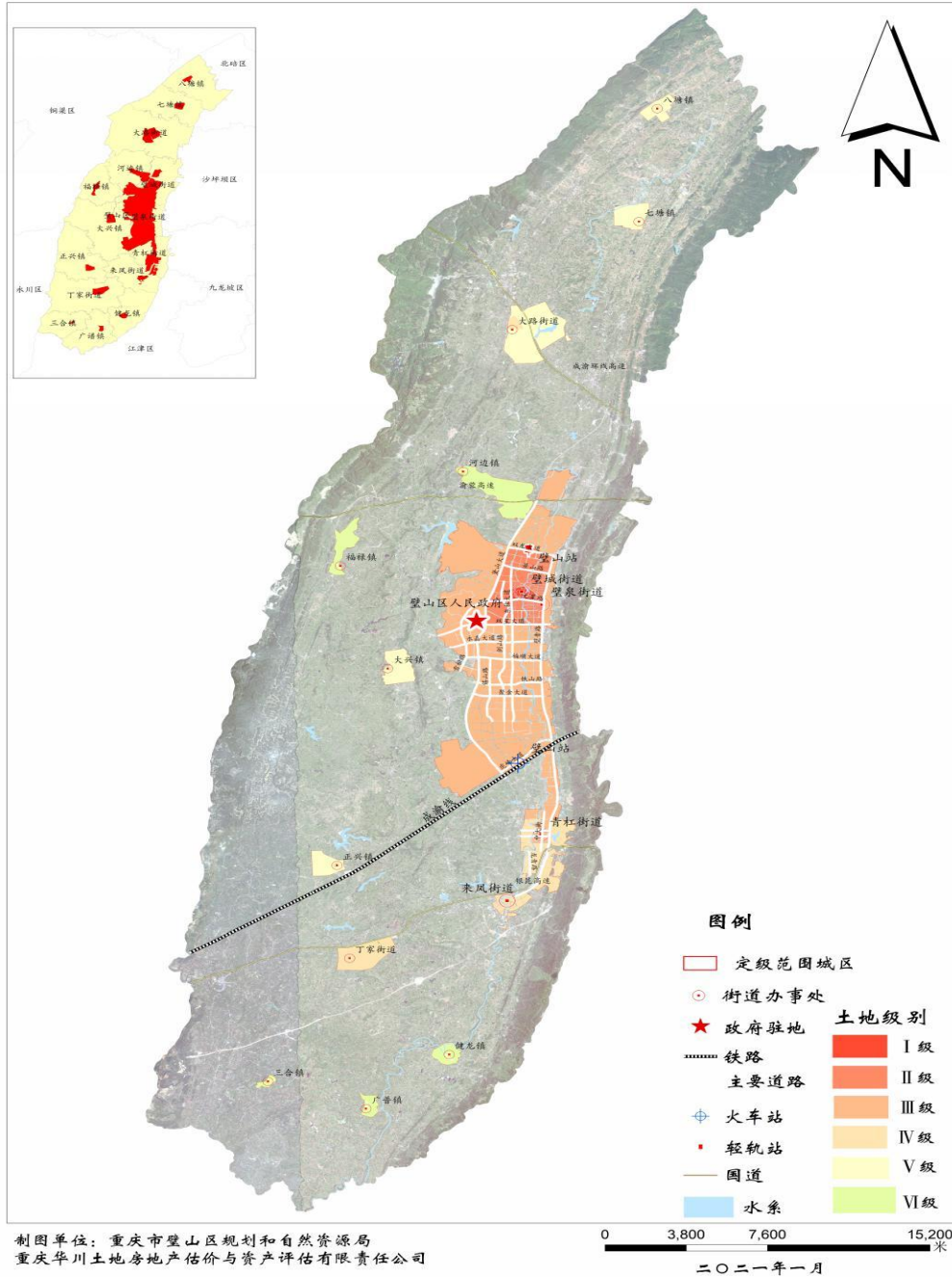


重庆市璧山区人民政府行政规范性文件

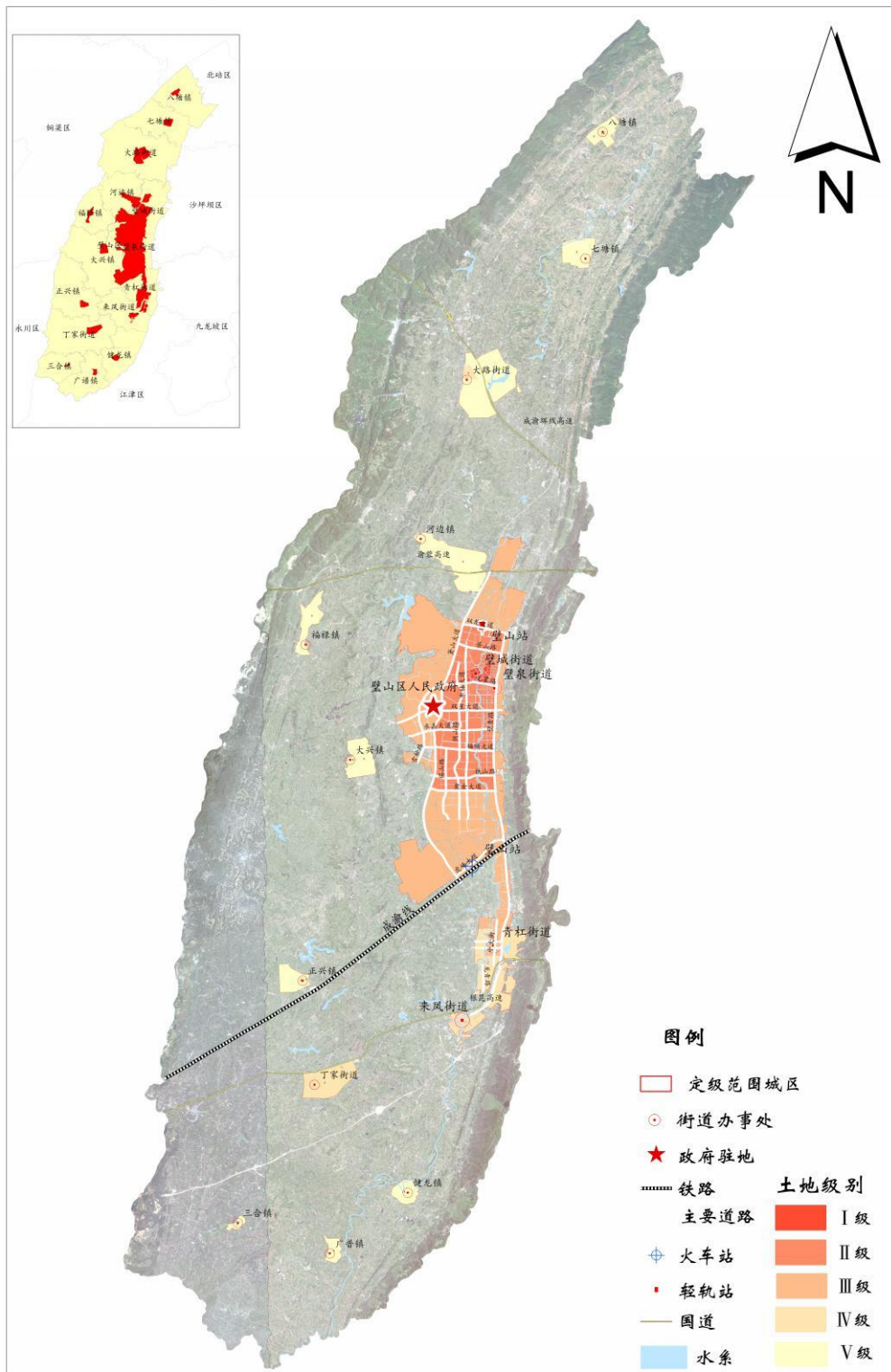
序号	位 置	级别			
		商服	住宅	工业仓储	公服
145	三合中学至平安一路	5	5	3	5
146	老街	6	5	3	5
147	其余规划未列地段	6	5	3	5
148	场镇拓展规划区、工业区、规划区外零星征地	6	5	3	5
福祿镇					
149	桔园街	5	5	3	5
150	华福路南段(文丰街以南)	6	5	3	5
151	华福路中段(文丰街至福祿小学)	5	5	3	5
152	华福路北段(福祿小学以北)	6	5	3	5
153	文丰街	5	5	3	5
154	其余规划未列地段	5	5	3	5
155	场镇拓展规划区、工业区、规划区外零星征地	6	5	3	5
健龙镇					
156	健津路(沿河路至龙兴街)	5	5	3	5
157	健津路(其余路段)	6	5	3	5
158	龙兴街(健津路路口至政府)	5	5	3	5
159	中心路即老街(健津路路口至健龙小学路口)	5	5	3	5
160	中心路即老街(健龙小学路口以东)	6	5	3	5
161	农贸市场片区	5	5	3	5
162	其余规划未列地段	5	5	3	5
163	龙江社区(原龙江乡场镇)	6	5	3	5
164	场镇拓展规划区、工业区、规划区外零星征地	6	5	3	5
注：同一街道两侧级别不相同的地段，以高级别为准。					

附件 4

重庆市璧山区2021年城镇商服用地土地级别图



重庆市璧山区2021年城镇住宅用地土地级别图



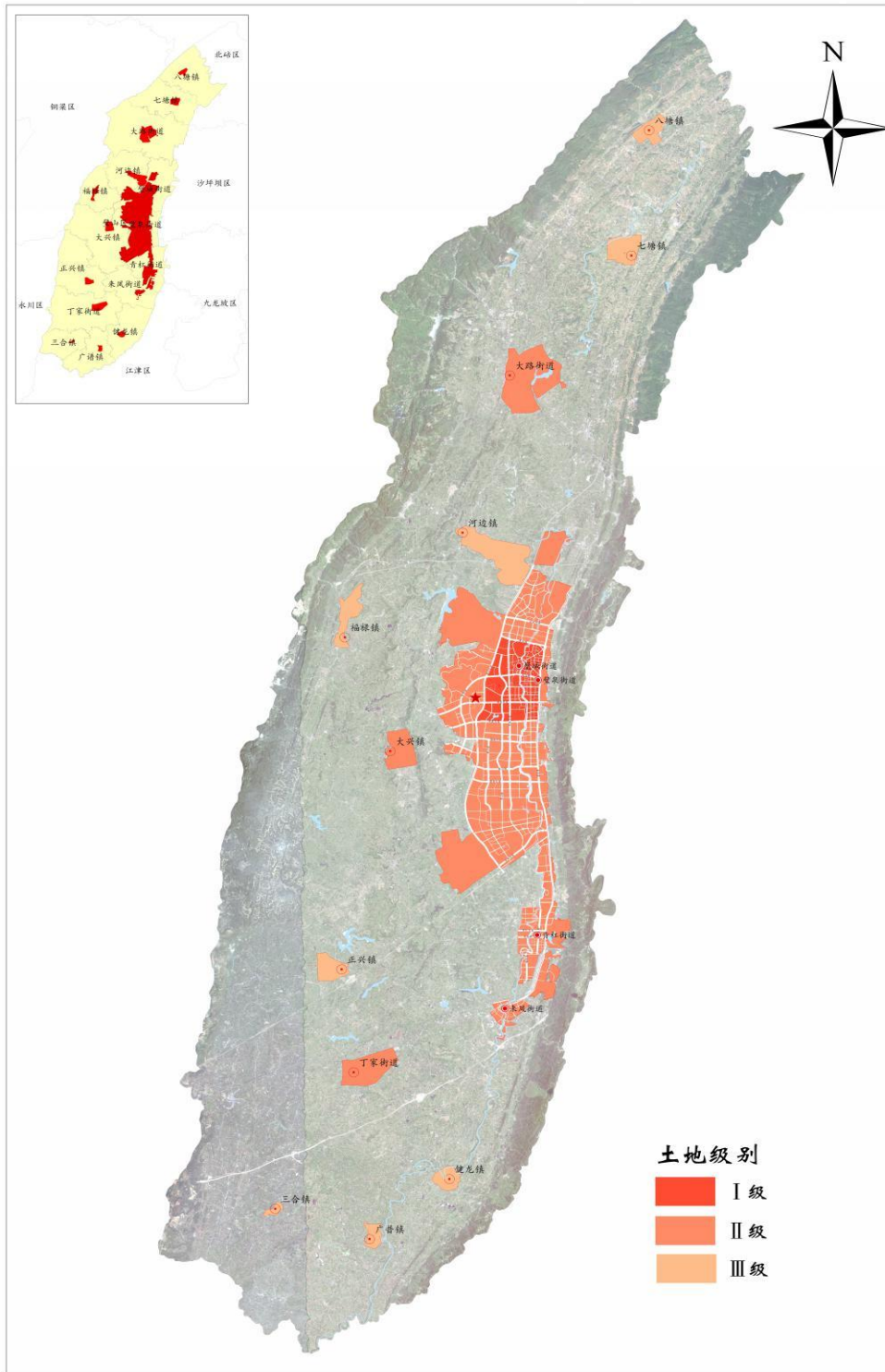
制图单位：重庆市璧山区规划和自然资源局
重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司

0 3,800 7,600 15,200 米

二〇二一年一月



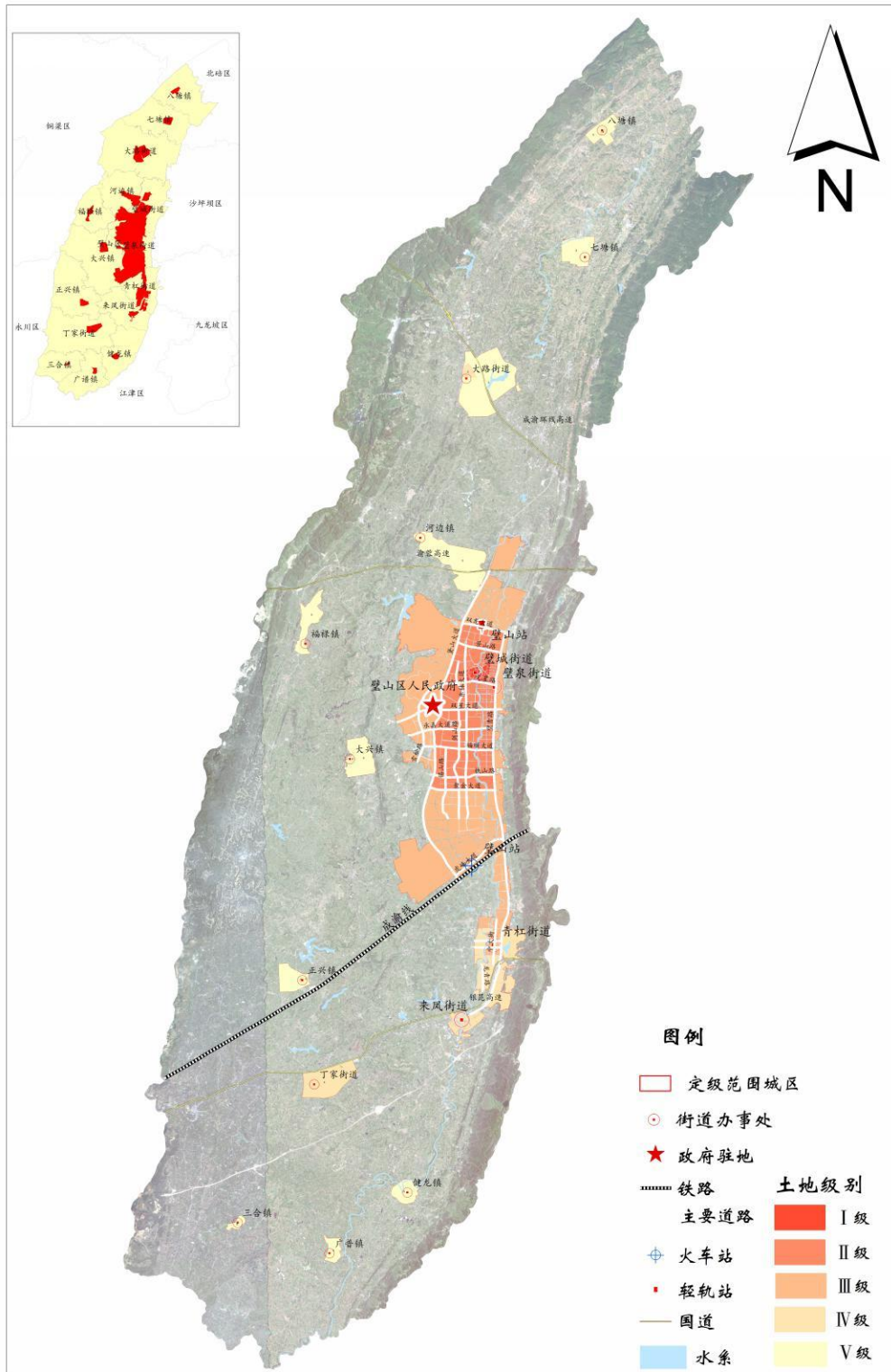
重庆市璧山区2021年城镇工业仓储用地土地级别图



制图单位：重庆市璧山区规划和自然资源局
重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司

0 10 20 40 千米
二〇二一年一月

重庆市璧山区2021年城镇公共管理与公共服务用地土地级别图



制图单位：重庆市璧山区规划和自然资源局
重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司

0 3,800 7,600 15,200 米

二〇二一年一月