

秀山土家族苗族自治县规划和自然资源局文件

秀山规资发〔2022〕45号

秀山土家族苗族自治县规划和自然资源局 关于更新秀山县城镇国有建设用土地级别及 基准地价的通知

各街道办事处、乡镇人民政府，县政府各部门，有关单位：

经县政府同意，现将秀山县城镇国有建设用土地级别及基准地价更新成果予以公布，并就有关事项通知如下：

一、基准地价更新周期视市场情况而定，将根据经济社会发展状况和产业政策等因素，适时进行调整并向社会公布。

二、本通知自发布之日起施行。

三、县政府有关部门和有关单位要做好相关政策的衔接工作，

施行中的具体问题由县规划自然资源局负责解释。

- 附件：1.秀山县城镇国有建设用地土地级别表
2.秀山县城镇国有建设用地使用权基准地价表
3.秀山县城镇国有建设用地使用权基准地价说明
4.秀山县中心城区城镇土地级别和基准地价图

秀山土家族苗族自治县规划和自然资源局

2022年5月9日

附件 1

秀山县城镇国有建设用地土地级别表

序号	土地坐落	土地级别			
		商服	公服	住宅	工业
中和街道					
1	渝秀大道以北-丹凤路以南-黄杨大道北段以西-民学街以东围合区域（内含人民路、渝秀大道花灯广场段等）	1	1	1	1
2	渝秀大道以南-朝阳路以北-黄杨大道以西-新民学街以东围合区域（内含花灯广场、凤翔路花灯广场段、三角塔等）	1	1	1	1
3	胜利路-东风路以南-环城东路以西-环城南路以东围合区域（内含建设路，十字街等）	1	1	1	1
4	胜利路-东风路以北-环城北路-环城西路围合区域（内含解放路等）	2	2	2	1
5	环城东路以东-东风路以南-黄杨大道北段以西-丹凤路以北围合区域（内含陵园路）	2	2	2	1
6	渝秀大道以北-黄杨大道北段以东-东风路以南-香林北路以西围合区域（内含部分凤栖北路、桂花街、部分迎风路等）	2	2	2	1
7	渝秀大道以北-香林北路以东-丹凤路以南-渝怀铁路线以西围合区域（内含义洲、县政府区域、部分杨梅巷、武陵路、部分白沙大道等）	2	2	2	1
8	渝秀大道以南-黄杨大道以东-朝阳路以北-渝怀路线以西围合区域（内含桂林路、花灯街、迎春路、接龙路、廷昌街等）	2	2	2	1
9	渝秀大道以北-新民学街以西-环城南路以南-梅江河以东围合区域	2	2	2	1
10	渝秀大道以南-梅江河以东-双凤路以北-黄杨大道以西-朝阳西路以南-新民学街以西围合区域（内含部分红梅巷、部分鹰岩巷、部分凤鸣路、凤翔路、河滨东路等）	2	2	2	1
11	朝阳路以南-铁路线以西-梅江河以北-黄杨大道以东围合区域（内含凤凰大道、部分红梅巷、部分茶园路、部分凤栖北路、白沙大道、凤鸣路、武陵路、迎春路、香林路、兴盛巷、三利巷等）	3	3	3	1
12	双凤路以南-黄杨大道以西-梅江河以东、以北围合区域（内含石莲路、部分兴盛巷等）	3	3	3	1
13	东风路及其延伸段以北-梅江河以东-两园大道中和街道段以南-秀松高速以西围合区域（内含法院、花灯美食街、批发市场、微	3	3	3	1

序号	土地坐落	土地级别			
		商服	公服	住宅	工业
	电影城片区、县人民医院、七星路、临江小区、汇银小区等)				
14	香林北路以东-丹凤路以北-渝怀铁路线以西-东风路以南围合区域(内含部分杨梅巷、部分白沙大道等)	3	3	3	1
15	秀山县物流园区片区	4	4	4	2
16	以上区域外其他路段(含高速路口附近等)	4	4	4	2
乌杨街道					
17	黄杨大道北段以西-两国大道以南-一纵线以东-三岔路以北-东风路乌杨街道段以北-梅江河围合区域(内含秀北大道、两国大道、秀山工业园区等)	3	3	3	2
18	渝秀大道乌杨街道段以南-二纵线以东-学府大道(含其周边土地)以北-梅江河以西围合区域(内含高级中学、秀山体育馆、秀山博物馆等)	3	3	3	2
19	渝秀大道乌杨街道段以北-梅江河以西-东风路乌杨街道段以南-育才中学西边道路(含道路周边地块)以东围合区域(内含育才中学等)	3	3	3	2
20	以上区域外其他路段	3	3	3	2
平凯街道					
21	护国路以东-秀南大道以北-白沙大道以西-梅江河围合区域(内含凤栖南路、领秀边城、白鹭半岛等)	3	3	3	2
22	以上区域外其他路段	4	4	4	2
官庄街道					
23	天长路	5	5	5	3
24	站前街	5	5	5	3
25	裕兴街	5	5	5	3
26	红岩路	5	5	5	3
27	育才路	5	5	5	3
28	官家街	5	5	5	3
29	云盘街	5	5	5	3

序号	土地坐落	土地级别			
		商服	公服	住宅	工业
30	以上区域外其他路段	6	5	5	3
清溪场街道					
31	国道 326 线（种猪场-石桥湾）	5	5	5	3
32	芒洞街（车站出口-六角亭）	5	5	5	3
33	清复路（大礼堂-老供销社）	5	5	5	3
34	七十坝各街道	5	5	5	3
35	国道 326 线（石桥湾外）	5	5	5	3
36	芒洞街（车站出口外）	5	5	5	3
37	清复路（老供销社外）	5	5	5	3
38	六角亭街	5	5	5	3
39	以上区域外其他路段	6	5	5	3
隘口镇					
40	场镇主街	5	5	5	3
41	以上区域外其他路段	6	5	5	3
膏田镇					
42	场镇主街	5	5	5	3
43	以上区域外其他路段	6	5	5	3
溶溪镇					
44	镇政府-转盘	5	5	5	3
45	场镇内其他主街	5	5	5	3
46	以上区域外其他路段	6	5	5	3
溪口镇					
47	场镇建成区内	5	5	5	3
48	以上区域外其他路段	6	5	5	3

序号	土地坐落	土地级别			
		商服	公服	住宅	工业
龙池镇					
49	烟草站-镇政府-三岔路口	5	5	5	3
50	龙潭坝路	5	5	5	3
51	恒洋路	5	5	5	3
52	龙池新街	5	5	5	3
53	中学路	5	5	5	3
54	龙川路	5	5	5	3
55	新龙路	5	5	5	3
56	上街	5	5	5	3
57	以上区域外其他路段	6	5	5	3
妙泉镇					
58	场镇主街	5	5	5	3
59	以上区域外其他路段	6	5	5	3
宋农镇					
60	场镇主街	5	5	5	3
61	以上区域外其他路段	6	5	5	3
里仁镇					
62	场镇主街	5	5	5	3
63	以上区域外其他路段	6	5	5	3
石堤镇					
64	上码头街	5	5	5	3
65	下码头街	5	5	5	3
66	大江坪街	5	5	5	3
67	半边街	5	5	5	3

序号	土地坐落	土地级别			
		商服	公服	住宅	工业
68	大龙街	5	5	5	3
69	以上区域外其他路段	6	5	5	3
峨溶镇					
70	场镇主街	5	5	5	3
71	以上区域外其他路段	6	5	5	3
洪安镇					
72	洪渡路	5	5	5	3
73	边城路主街	5	5	5	3
74	洪安街	5	5	5	3
75	九龙新街	5	5	5	3
76	以上区域外其他路段	6	5	5	3
雅江镇					
77	场镇主街	5	5	5	3
78	以上区域外其他路段	6	5	5	3
石耶镇					
79	三岔路-新街	5	5	5	3
80	场镇其他主街	5	5	5	3
81	以上区域外其他路段	6	5	5	3
梅江镇					
82	民族路	5	5	5	3
83	场镇其他主街	5	5	5	3
84	秀山县兴隆坳现代农业示范园区	6	5	5	3
85	以上区域外其他路段	6	5	5	3
兰桥镇					

序号	土地坐落	土地级别			
		商服	公服	住宅	工业
86	场镇主街	5	5	5	3
87	以上区域外其他路段	6	5	5	3
钟灵镇					
88	场镇主街	5	5	5	3
89	以上区域外其他路段	6	5	5	3
涌洞镇					
90	场镇主街	5	5	5	3
91	以上区域外其他路段	6	5	5	3
龙凤坝镇					
92	场镇主街	5	5	5	3
93	以上区域外其他路段	6	5	5	3
94	海洋乡	6	5	5	3
95	大溪乡	6	5	5	3
96	中平乡	6	5	5	3
97	岑溪乡	6	5	5	3

附件 2

秀山县城镇国有建设用地使用权基准地价表

单位：元/平方米

级别	土地用途及基准地价			
	商服（40 年）	公共管理与公共服务（50 年）	住宅（70 年）	工业仓储（50 年）
1	1350	960	1250	290
2	880	740	930	140
3	600	510	640	110
4	330	310	380	-
5	220	150	160	-
6	160	-	-	-

基准地价内涵：

①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，特定使用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）。

②基准地价对应的容积率为商服 2.5、住宅 2.0、公服 1.5、工业 1.0。

③基准地价期日为 2021 年 1 月 1 日。

④土地使用年期：商服用地 40 年、公服 50 年、住宅 70 年、工业 50 年。

秀山县城镇国有建设用地使用权基准地价说明

一、适用范围

秀山县城镇土地使用权基准地价（以下简称基准地价）适用于秀山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 20 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 20 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

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

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

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

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	1.05
	餐饮用地	1.02
	旅馆用地	1.02
	娱乐用地	0.85
	批发市场用地	0.85
	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	1.2
	工业用地	1
公共管理与公共服务用地	医疗卫生	1.15
	科研	1.1
	教育	1
	机关团体	1
	文化设施	0.95
	体育	0.95
	新闻出版	0.95
	社会福利	0.95
	公用设施	0.8

附表 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		2.37	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	0.77	-
4		0.73	0.79	-
4.5		0.71	0.78	-
≥5.0		0.67	0.69	-

附表 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。

附表 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

附表 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	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)	≥4	[2,3]	1	无固定班次公交	无
		距火车站的距离 (m)	<1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
		距长途汽车站的距离 (m)	<1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
		距高速公路出口的距离 (m)	<1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
	基础设施	供水保证度 (%)	>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
	人流量状况		人流量大	人流量较大	一般	人流量较小	人流量小
	规划状况		有利	较有利	无影响	较不利	不利
个别因素	距公交站点的距离 (m)		<100	100-300	300-800	800-1500	>1500
	宗地临街状况		三面临街	两面临街	一面临街	袋地	袋地(严重影响利用)
	宗地宽深比		>1.6	1.2-1.6	0.8-1.2	0.5-0.8	<0.5
	宗地的整形度		规则	较规则	一般	较不规则	不规则

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	5.1	2.5	0.0	-2.5	-5.1
		商服网点密度	3.0	1.5	0.0	-1.5	-3.0
	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	1.5	1.0	0.0	-0.8	-1.5
		距火车站的距离	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	0.5	0.3	0.0	-0.3	-0.5
	基础设施	供水保证度	1.5	0.8	0.0	-0.8	-1.5
		供电保证度	1.5	0.8	0.0	-0.8	-1.5
		通讯保证度	1.0	0.5	0.0	-0.5	-1.0
	人流量状况		2.5	1.3	0.0	-1.3	-2.5
	规划状况		1.9	1.0	0.0	-1.0	-1.9
个别因素	距公交站点的距离		2.0	1.0	0.0	-1.0	-2.0
	宗地临街状况		2.5	1.5	0.0	-1.5	-2.5
	宗地宽深比		2.0	1.0	0.0	-1.0	-2.0
	宗地的整形度		2.0	1.0	0.0	-1.0	-2.0
调整幅度合计			29.5	15.8	0.0	-15.1	-29

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
		公交线路数 (条)	≥4	[2,3]	1	无固定班次 公交	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	85-89	<85
		电力保有度	全年>97	94-97	90-93	80-89	<80
		天然气保有度	全年>96	94-96	90-93	80-89	<80
		通讯保有度	>99	98-99	95-98	90-95	<90
	公用设施	与学校、幼儿园的距离 (m)	<500	500-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
		与超市、农贸市场的距离 (m)	<500	500-1000	1000-2000	2000-3000	>3000
		与医院、公园、体育场馆距离 (m)	<500	500-1000	1000-2000	2000-3000	>3000
	人口状况	人口密度 (万人 /km ²)	[2,2.5]	>2.5 或 [1.5,2)	[0.8,1.5)	[0.5,0.8)	<0.5
	城市规划	城市规划	低密度高档住宅区	教学、科研、机关宿舍区及住宅小区	普通住宅区	工矿区配套住宅	尚未开发
个别因素	至公交站点的距离 (m)		<200	200-500	501-800	801-1000	>1000
	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		≤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

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	3.2	2.0	0.0	-2.0	-3.2
		商服网点密度	2.0	1.5	0.0	-1.0	-2.0
		公交线路数（条）	1.5	1.0	0.0	-0.5	-1.0
		道路级别	1.0	0.5	0.0	-0.5	-1.0
		停车场地	2.0	1.0	0.0	-1.0	-1.5
		对外交通便利度	1.0	0.5	0.0	-0.5	-1.0
	基础设施	水保有度	0.5	0.3	0.0	-0.3	-0.5
		电力保有度	0.5	0.3	0.0	-0.3	-0.5
		天然气保有度	0.5	0.3	0.0	-0.3	-0.5
		通讯保有度	0.5	0.3	0.0	-0.3	-0.5
	公用设施	学校、幼儿园	2.0	1.0	0.0	-1.0	-2.0
		超市、农贸市场	1.5	0.8	0.0	-0.8	-1.5
		医院、公园、体育场馆	1.0	0.5	0.0	-0.5	-1.0
	人口状况	人口密度	1.5	0.8	0.0	-0.8	-1.5
城市规划	城市规划	1.8	1.0	0.0	-0.9	-1.8	
个别因素	至公交站点的距离		2.0	1.0	0.0	-1.0	-2.0
	江景资源距离		2.0	1.0	0.0	-1.0	-2.0
	噪声污染		1.5	0.8	0.0	-0.8	-1.5
	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			28.0	15.6	0.0	-14.5	-27.0

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
	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	2.6	1.5	0.0	-1.5	-2.6
		区域内部道路级别	1.5	1.0	0.0	-1.0	-1.5
		距最近货运火车站的距离	2.0	1.0	0.0	-1.0	-2.0
		长途车站距离	2.0	1.0	0.0	-1.0	-2.0
		距高速公路出入口的距离	2.0	1.0	0.0	-1.0	-2.0
	基础设施条件	动力能源保证度	2.0	1.0	0.0	-1.0	-2.0
		供水保证度	2.0	1.0	0.0	-1.0	-2.0
		排水设施完善度	1.5	1.0	0.0	-1.0	-1.5
		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	4.0	2.0	0.0	-2.0	-4.0
		企业规模	2.0	1.0	0.0	-1.0	-2.0
	城市规划		1.0	0.5	0.0	-0.5	-1.0
个别因素		宗地坡度	1.9	1.0	0.0	-1.0	-1.9
		地质灾害	2.0	1.0	0.0	-1.0	-2.0
		区域内污染状况	1.0	0.5	0.0	-0.5	-1.0
合计			28.5	15	0.0	-15	-28.5

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 (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

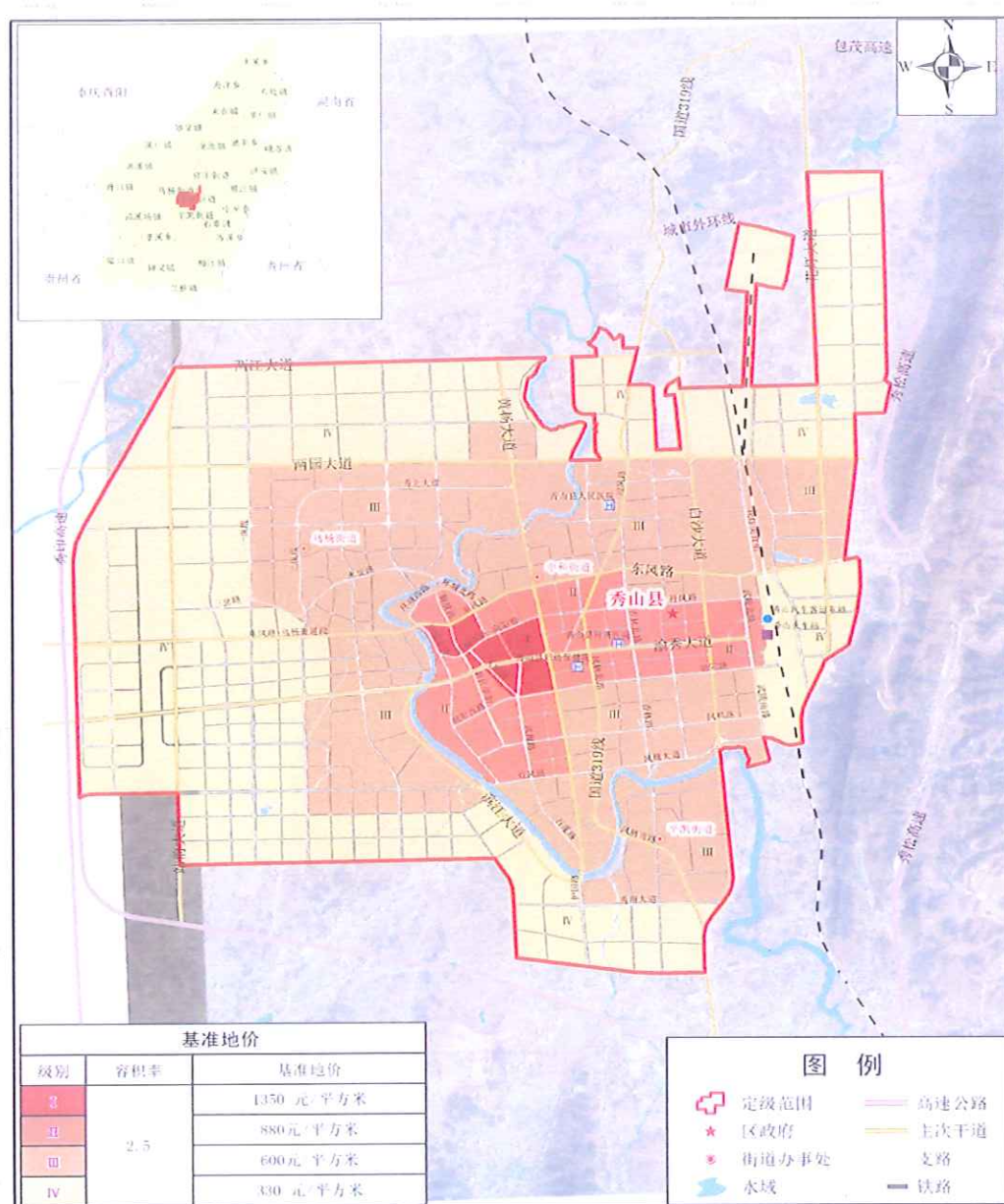
公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表

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	3.1	2.0	0.0	-1.5	-3.0
	交通条件	公交线路数（条）	2.0	1.0	0.0	-1.0	-2.0
		道路级别	2.0	1.0	0.0	-1.0	-2.0
		对外交通便利度	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	-1.0
		供电保证度	1.5	0.8	0.0	-0.8	-1.5
		通讯保证度	1.0	0.5	0.0	-0.5	-1.0
	人口密度		2.0	1.0	0.0	-1.0	-2.0
	规划状况		1.5	0.8	0.0	-0.8	-1.5
个别因素	距公交站点的距离		2.0	1.0	0.0	-1.0	-2.0
	噪声污染		2.5	1.5	0.0	-1.3	-2.5
	宗地坡度		1.5	0.8	0.0	-0.8	-1.5
	地质灾害		1.5	0.8	0.0	-0.8	-1.5
调整幅度合计			22.6	12.2	0.0	-11.5	-22.5

附件 4

秀山县中心城区城镇土地级别和基准地价图

秀山县中心城区国有建设用地土地级别和基准地价图（商业）

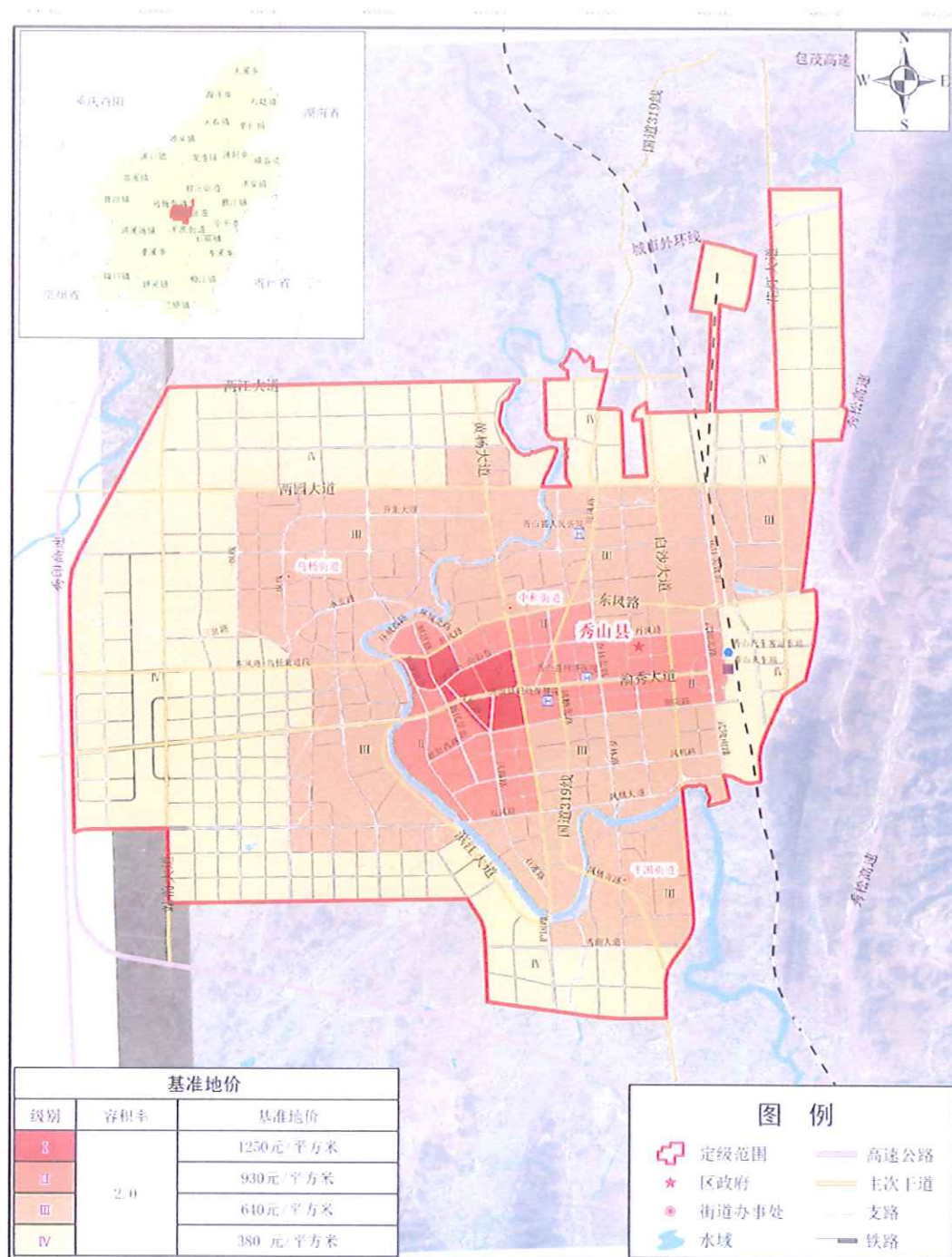


制图单位：秀山土家族苗族自治县规划和自然资源局
重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司

0 500 1 000 2 000

二〇二二年一月

秀山县中心城区国有建设用地土地级别和基准地价图（住宅）

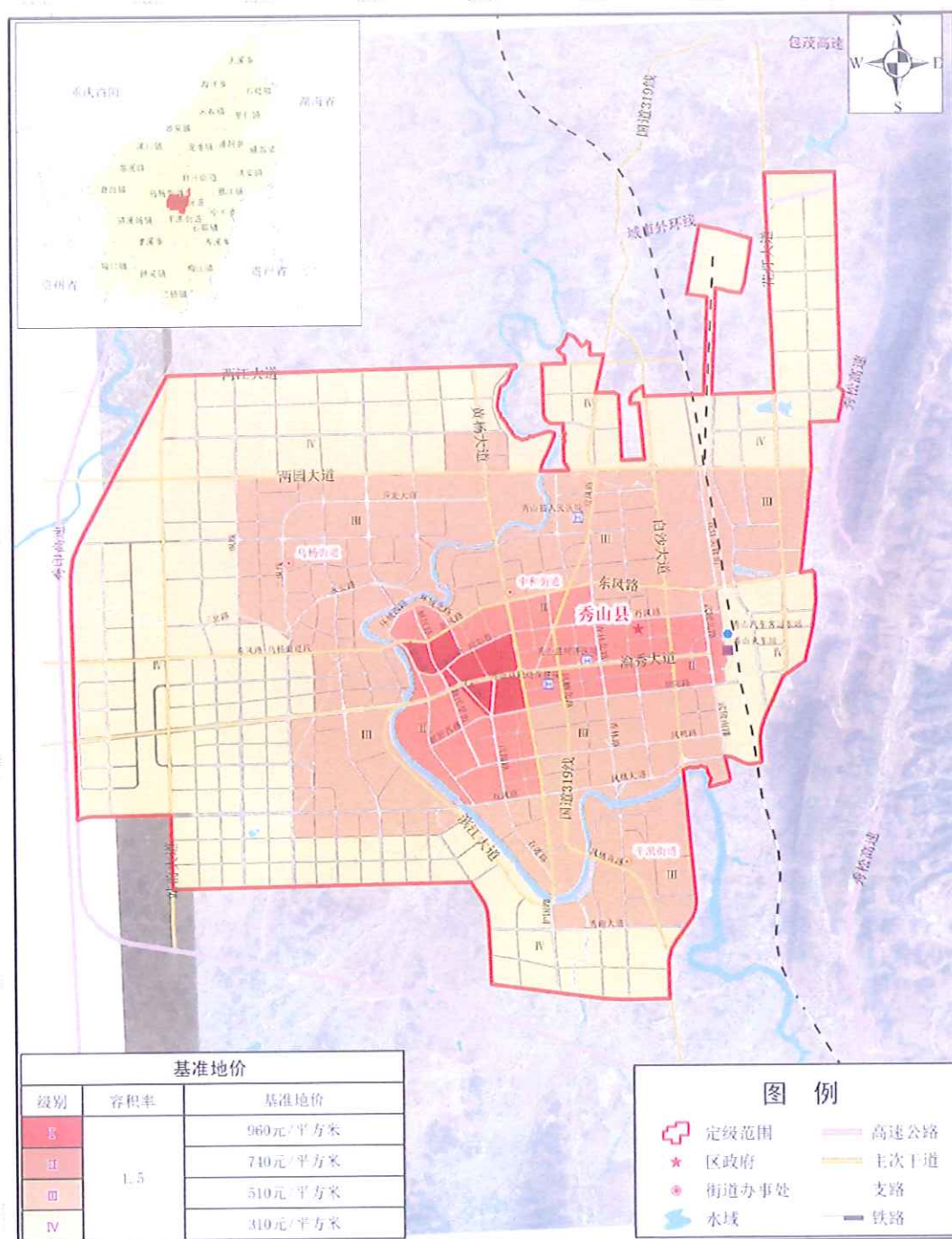


制图单位：秀山土家族苗族自治县规划和自然资源局

重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司

二〇二二年一月

秀山县中心城区国有建设用地土地级别和基准地价图（公服）

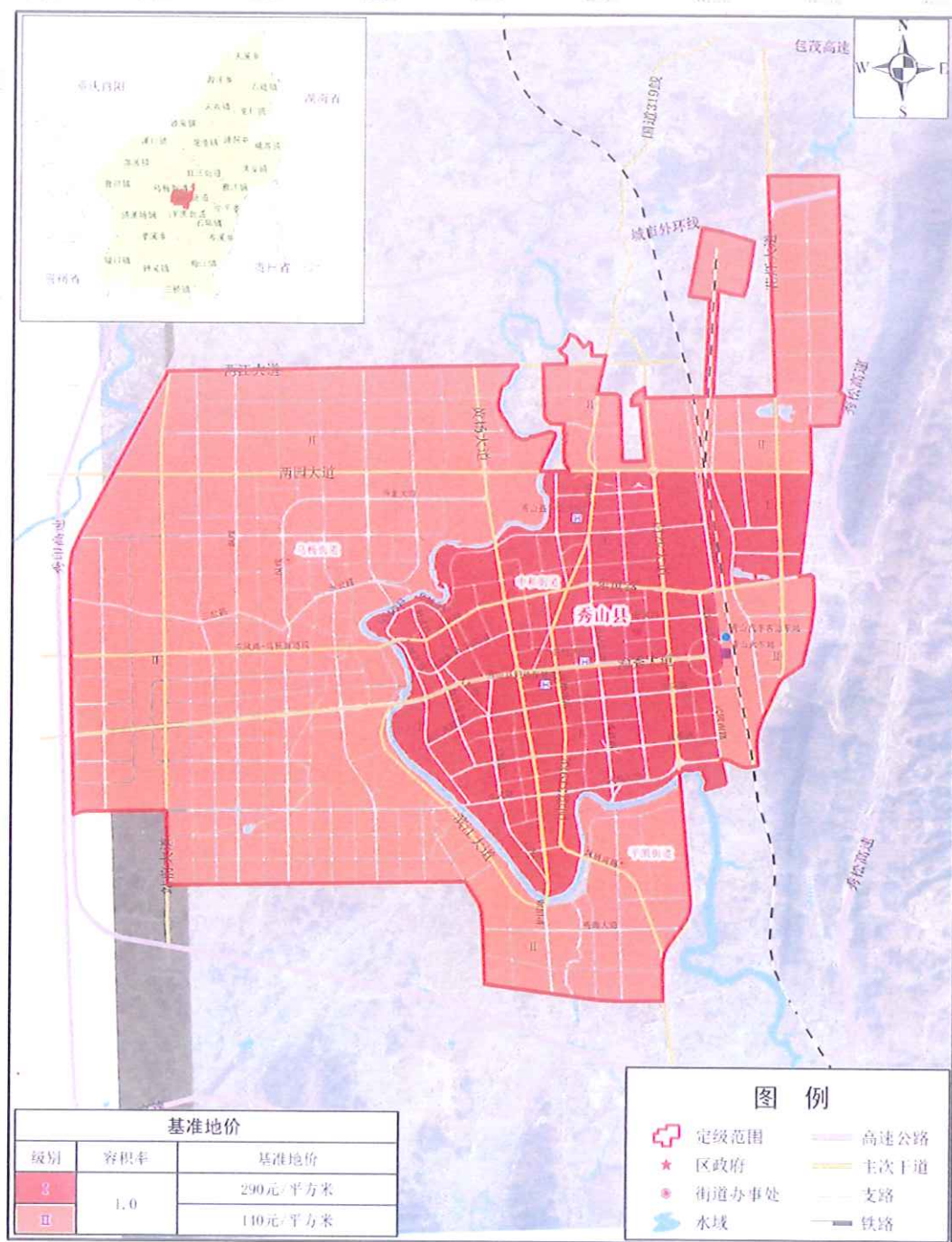


制图单位：秀山土家族苗族自治县规划和自然资源局
重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司

0 500 1,000 2,000 m

二〇二二年一月

秀山县中心城区国有建设用地土地级别和基准地价图（工业仓储）



制图单位：秀山土家族苗族自治县规划和自然资源局
重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司

二〇二二年一月

抄送：县纪委监委机关，县委办公室，人大常委会办公室，

县政协办公室，县法院，县检察院，县人武部。

秀山土家族苗族自治县规划和自然资源局办公室 2022年5月9日印发
