



重庆市规划和自然资源局关于 公布重庆市中心城区城镇国有建设用地使用权 基准地价的通知

渝规资规范〔2023〕5号

中心城区各区（含两江新区、西部科学城重庆高新区）规划和自然资源局，有关单位：

根据《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》及自然资源部关于城镇国有建设用地基准地价更新工作的部署，我市中心城区城镇国有建设用地土地级别和基准地价已进行了更新，并经市政府审批同意。现将中心城区城镇国有建设用地土地级别和基准地价予以公布实施，并就有关事项通知如下。

一、渝中区、大渡口区、江北区、沙坪坝区、九龙坡区、南岸区、北碚区、渝北区、巴南区以及两江新区、西部科学城重庆高新区所辖范围内城镇国有建设用地，统一执行中心城区土地级别与基准地价。

二、基准地价是政府管理和调控土地市场的重要手段，是制定土地税费、核算土地资产收益和自然资源资产价值的主要依



重庆市规划和自然资源局行政规范性文件

据。各区规划自然资源主管部门应当认真执行，并按要求做好相关政策实施的衔接工作。对施行中的新情况新问题，请及时与市局联系。

三、本基准地价自 2023 年 4 月 1 日起施行，《重庆市国土房管局关于公布执行重庆市主城区及江津区双福街道珞璜镇土地级别的通知》（渝国土房管〔2012〕305 号）、《重庆市国土房管局关于印发〈重庆市主城区国有建设用地使用权基准地价说明〉的通知》（渝国土房管〔2016〕434 号）同时废止。

四、本通知施行前，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手续以及已经批准的经济适用房、农转非安置房、城市房屋征收拆迁安置房（含危旧改安置房）、房改房等政策性住房项目的不计容建筑部分办理划拨转出让补缴地价款手续等业务，涉及应用基准地价的，按照上一轮基准地价执行。

特此通知。

- 附件：1.重庆市中心城区城镇国有建设用地使用权基准地价表
2.重庆市中心城区住宅用地土地级别与基准地价图
3.重庆市中心城区商业、办公用地土地级别与基准地价图
4.重庆市中心城区公共管理与公共服务用地土地级别



与基准地价图

- 5.重庆市中心城区工业、仓储用地土地级别与基准地价图
- 6.重庆市中心城区城镇国有建设用地使用权基准地价说明

重庆市规划和自然资源局

2023年3月30日

(联系人：杨超男；联系电话：63158236)



附件 1

重庆市中心城区城镇国有建设用地使用权基准地价表

土地用途		级别									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
住宅用地	基准地价 (元/平方米)	12280	9100	6620	4450	3080	1530	950	/	/	/
	设定容积率	2.5		2		1.5			/	/	/
商业用地	基准地价 (元/平方米)	10200	6960	4870	3270	2650	1920	1520	1200	880	650
	设定容积率	3		2			1.5				
办公用地	基准地价 (元/平方米)	8100	5470	3860	2600	2140	1720	1310	1020	760	550
	设定容积率	3.5		2.5		2		1.5			
公共管理与公共服务用地	基准地价 (元/平方米)	3620	2980	1640	1210	790	490	/	/	/	/
	设定容积率	1.5						/	/	/	/
工业用地	基准地价 (万元/亩)	80	37	18	/	/	/	/	/	/	/
	设定容积率	2			/	/	/	/	/	/	/
仓储用地	基准地价 (万元/亩)	95	48	24	/	/	/	/	/	/	/
	设定容积率	1.5			/	/	/	/	/	/	/

备注：1.基准地价日期：2022年1月1日。

2.土地权利类型：出让国有建设用地使用权。

3.土地权利限制：住宅、商业、办公用地未设物业持有、销售、代建、配建等要求；公共管理与公共服务用地、工业、仓储用地未设物业持有、代建、配建要求，设定物业不允许分零销售。

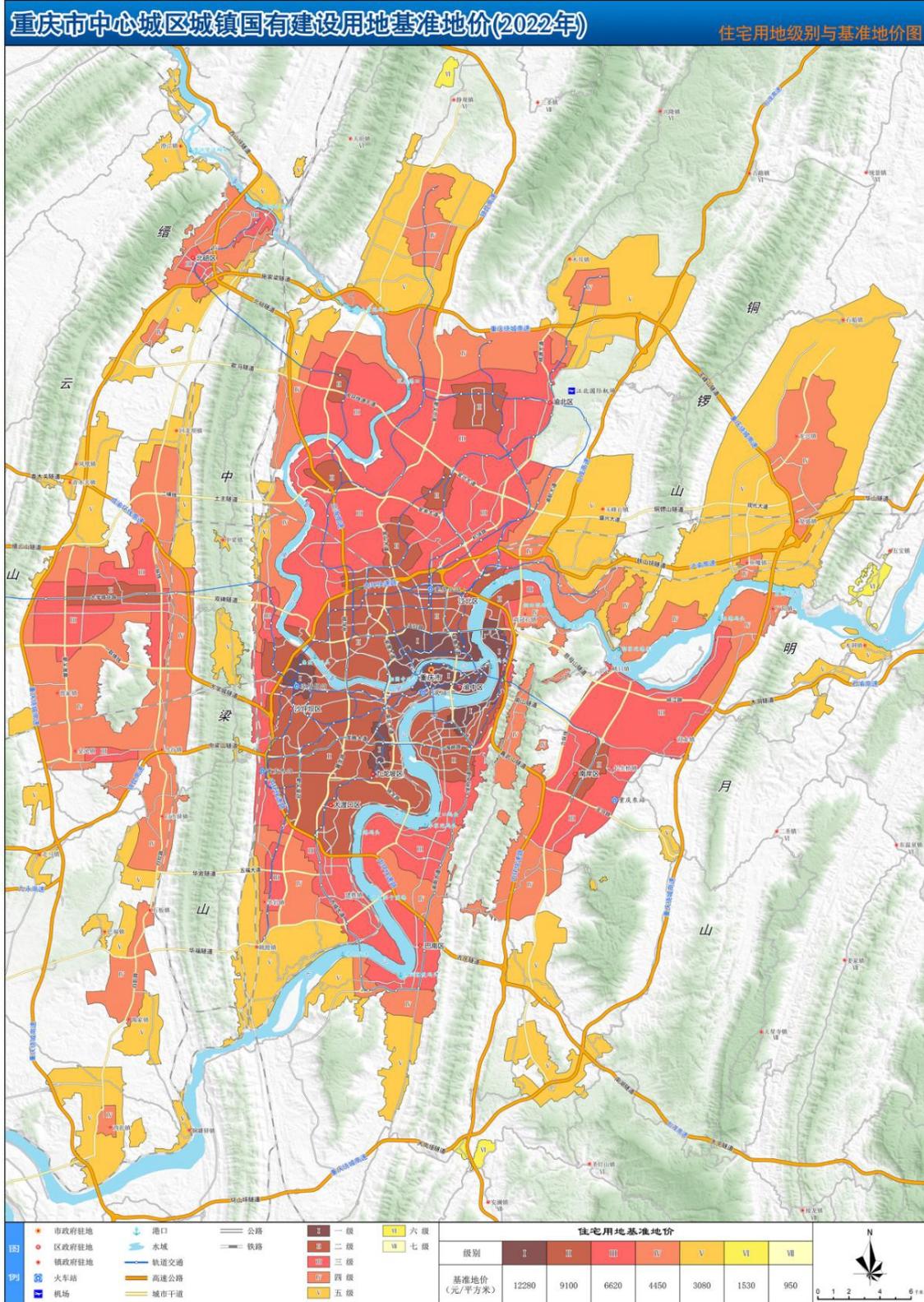
4.使用年限：住宅用地为70年，商业、办公用地为40年，公共管理与公共服务用地、工业、仓储为50年。

5.土地开发程度：商业、办公、住宅、公共管理与公共服务用地为“六通一平”，工业、仓储用地为“五通一平”。

6.基准地价表现形式：住宅、商业、办公、公共管理与公共服务用地为建筑面积单价，工业、仓储用地为土地面积单价。

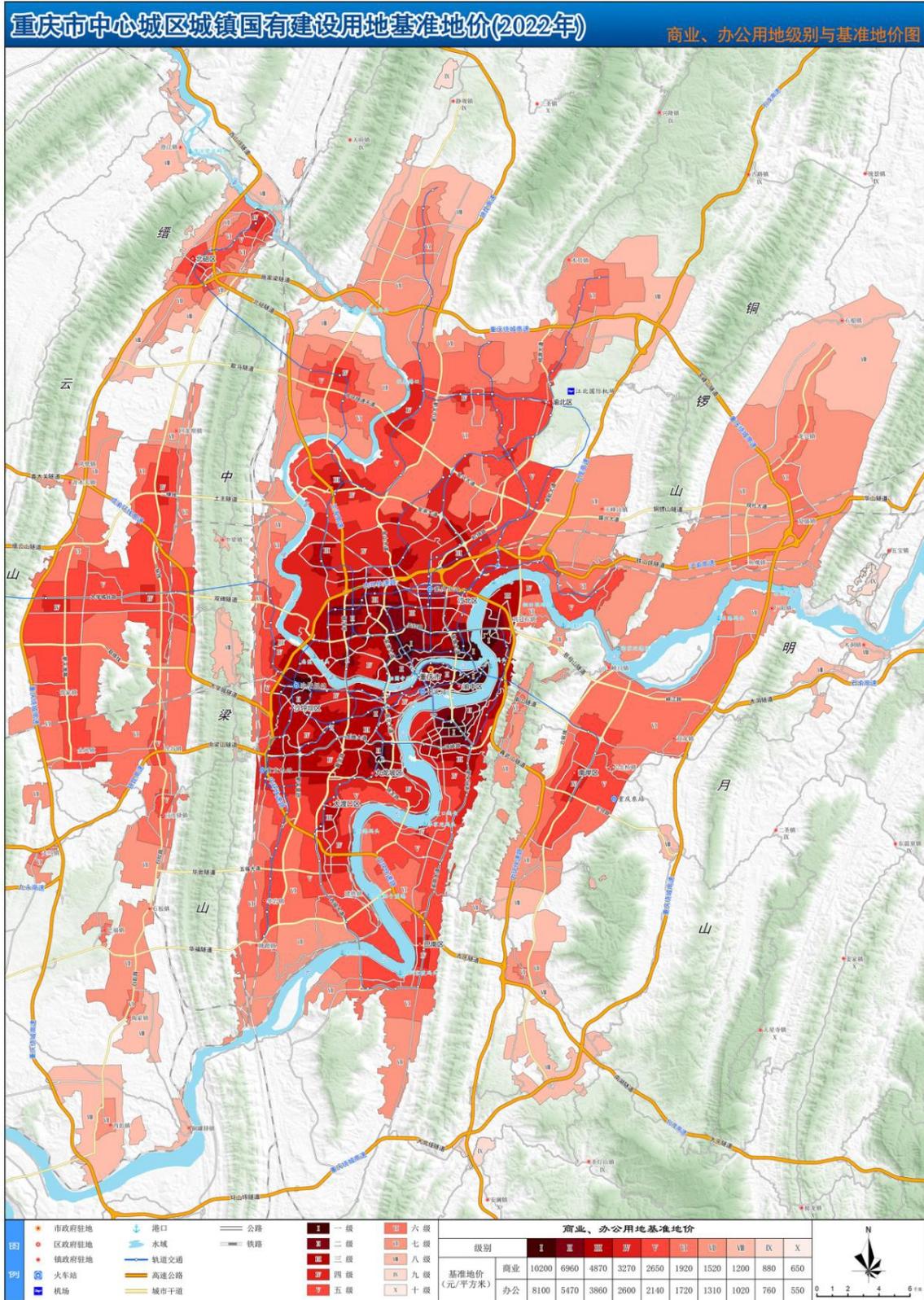


附件 2



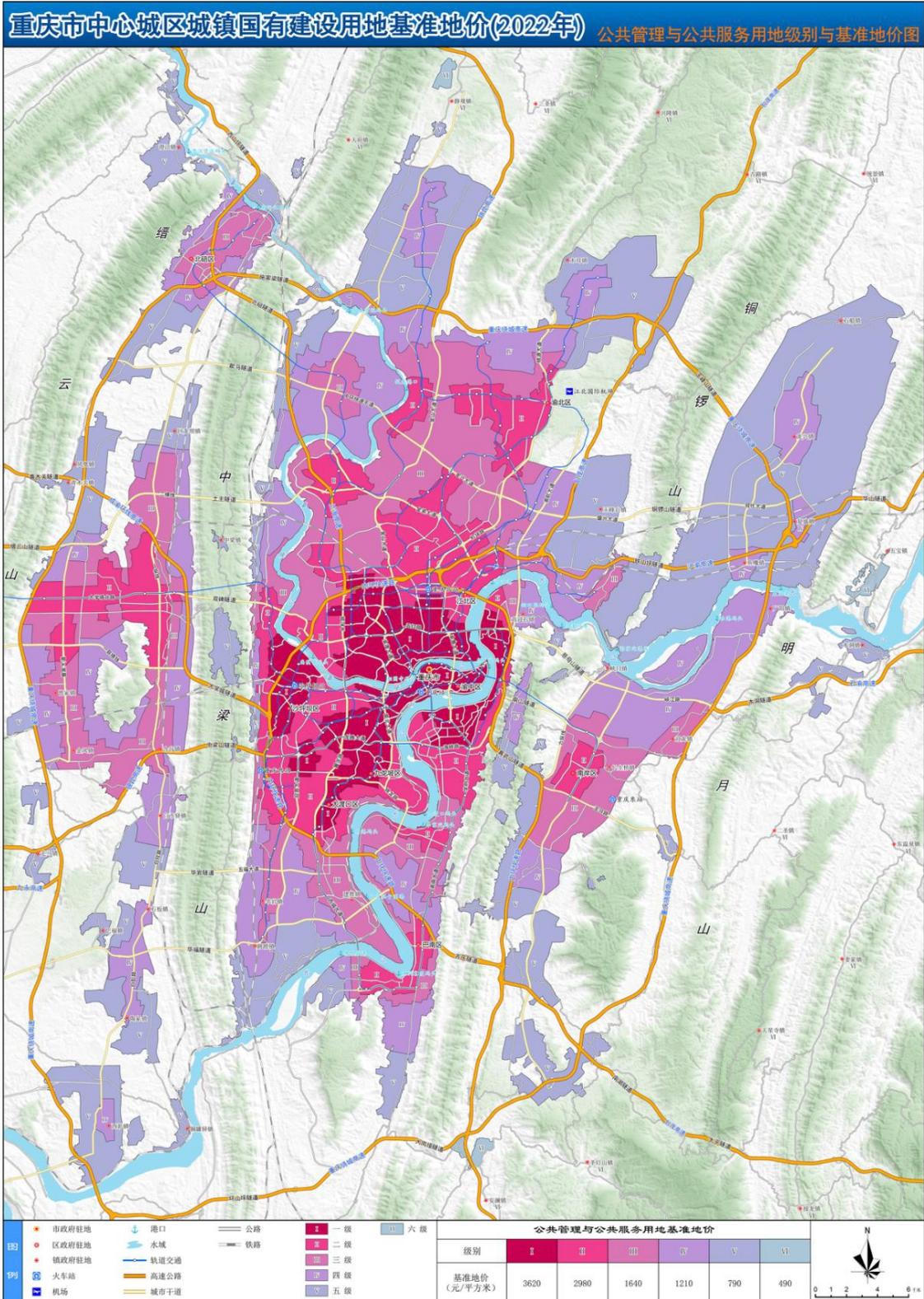


附件 3

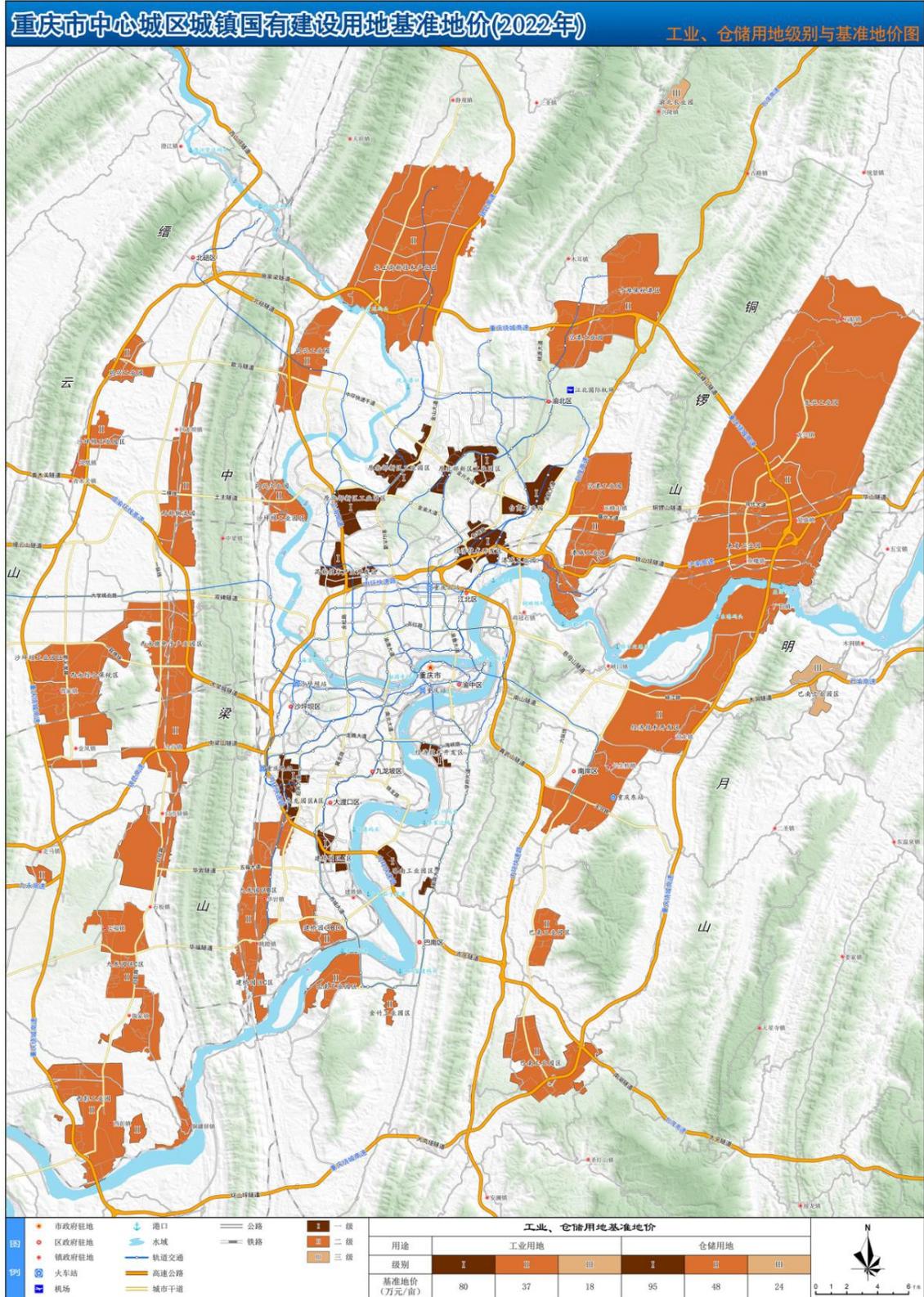




附件 4



附件 5





附件 6

重庆市中心城区城镇国有建设用地使用权 基准地价说明

一、基准地价

(一) 适用范围

本基准地价适用于重庆市中心城区范围内的城镇国有建设用地使用权。重庆市中心城区包括渝中区、大渡口区、江北区、沙坪坝区、九龙坡区、南岸区、北碚区、渝北区和巴南区 9 个市辖区（含两江新区、西部科学城重庆高新区）。

(二) 价格内涵

本基准地价是不同级别、不同用途、设定土地开发强度和开发程度下，法定最高使用年限的城镇国有建设用地使用权区域平均价格。基准地价价格内涵见表 1。

表 1 基准地价内涵说明表

价格期日	2022 年 1 月 1 日					
土地用途	住宅用地	商业用地	办公用地	公共管理与公共服务用地	工业用地	仓储用地
土地权利类型	出让国有建设用地使用权					
土地权利限制	未设物业持有、销售、代建、配建等要求			未设物业持有、代建、配建等要求，设定物业不允许分零销售		
使用年限	70 年	40 年		50 年		



重庆市规划和自然资源局行政规范性文件

土地开发强度	各用途各级别的设定容积率	
土地开发程度	“六通一平” (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)	“五通一平” (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

本基准地价土地用途分为住宅用地、商业用地、办公用地、公共管理与公共服务用地、工业用地、仓储用地六类。《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南(试行)》中的相应土地用途分类与基准地价土地用途分类的对应关系见表2。

表2 基准地价土地用途分类对应表

用途及代码	含义	对应基准地价用途
城镇住宅用地 (0701)	指用于城镇生活居住功能的各类住宅建筑用地及其附属设施用地	住宅用地
商业用地 (0901)	指零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、公用设施营业网点等服务业用地	商业用地
娱乐康体用地 (0903)	指各类娱乐、康体等设施用地	
其他商业服务业用地 (0904)	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	
商务金融用地 (0902)	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	办公用地
工业用地 (1001)	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	工业用地



重庆市规划和自然资源局行政规范性文件

用途及代码	含义	对应基准地 价用途
物流仓储用地 (1101)	指国家和省级战略性储备库以外,城、镇、村用于物资存储、中转、配送等设施用地,包括附属设施、道路、停车场等用地	仓储用地
储备库用地 (1102)	指国家和省级的粮食、棉花、石油等战略性储备库用地	
机关团体用地 (0801)	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	公共管理与 公共服务用 地
科研用地 (0802)	指科研机构及其科研设施用地	
文化用地 (0803)	指图书、展览等公共文化设施用地	
教育用地 (0804)	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 (0805)	指体育场馆和体育训练基地等用地,不包括学校、企事业单位、军队等机构内部专用的体育设施用地	
医疗卫生用地 (0806)	指医疗、预防、保健、护理、康复、急救、安宁疗护等用地	
社会福利用地 (0807)	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	
城镇社区服务 设施用地 (0702)	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	
交通运输用地 (12)	包括铁路用地、公路用地、机场用地、港口码头用地、管道运输用地、城市轨道交通用地、城镇道路用地、交通场站用地、其他交通设施用地等用地	
公用设施用地 (13)	包括供水用地、排水用地、供电用地、供燃气用地、供热用地、通信用地、邮政用地、广播电视设施用地、环卫用地、消防用地、其他公用设施用地等用地	
殡葬用地 (1506)	指殡仪馆、火葬场、骨灰存放处和陵园、墓地等用地	

备注: 1.住宅用地、办公用地、公共管理与公共服务用地、工业用地、仓储用地中的配套的附属经营性设施用地,应参照商业用地用途确定;

2.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。



(四) 基准地价价格

住宅、商业、办公、公共管理与公共服务用地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出让国有建设用地使用权价格（单位：元/平方米）；工业、仓储用地基准地价的价格表现形式为地面价，是指单位土地面积的出让国有建设用地使用权价格（单位：万元/亩）。各用途各级别基准地价价格见表3。

表3 基准地价价格表

土地用途		级别									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
住宅用地	基准地价 (元/平方米)	12280	9100	6620	4450	3080	1530	950	/	/	/
	设定容积率	2.5		2		1.5			/	/	/
商业用地	基准地价 (元/平方米)	10200	6960	4870	3270	2650	1920	1520	1200	880	650
	设定容积率	3		2			1.5				
办公用地	基准地价 (元/平方米)	8100	5470	3860	2600	2140	1720	1310	1020	760	550
	设定容积率	3.5		2.5		2		1.5			
公共管理与公共服务用地	基准地价 (元/平方米)	3620	2980	1640	1210	790	490	/	/	/	/
	设定容积率	1.5						/	/	/	/
工业用地	基准地价 (万元/亩)	80	37	18	/	/	/	/	/	/	/
	设定容积率	2			/	/	/	/	/	/	/
仓储用地	基准地价 (万元/亩)	95	48	24	/	/	/	/	/	/	/
	设定容积率	1.5			/	/	/	/	/	/	/



二、地价修正体系

（一）计算公式

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，并根据待估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依据各用途土地面积占比加权测算。

1. 住宅、商业、办公、公共管理与公共服务用地

（1）地上计容部分

待估宗地楼面地价=适用的基准地价×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（或楼层修正系数）×区域和个别因素修正系数×产业类型修正系数×物业持有条件修正系数±土地开发程度修正值

待估宗地土地单价=待估宗地楼面地价×宗地容积率

（2）地下不计容部分

待估宗地楼面地价=适用的基准地价×用途修正系数×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×产业类型修正系数×物业持有条件修正系数±土地开发程度修正值

2. 工业、仓储用地

（1）地上计容部分



待估宗地土地单价=适用的基准地价×用途修正系数(仓储用地)×期日修正系数×年期修正系数×区域和个别因素修正系数×产业类型修正系数±土地开发程度修正值

(2) 地下不计容部分

待估宗地土地单价=适用的基准地价×用途修正系数(仓储用地)×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×产业类型修正系数±土地开发程度修正值

(二) 用途修正

当宗地为表 4 所列土地用途时,应按对应的修正系数进行用途修正。

表 4 土地用途修正系数表

土地用途	适用基准地价用途	修正系数
娱乐康体用地	商业用地	0.8
储备库用地	仓储用地	0.7
机关团体用地、科研用地	公共管理与公共服务用地	1.2
文化用地		1.1
殡葬用地		1.0
教育用地、社会福利用地		0.8
体育用地、医疗卫生用地、交通场站用地		0.7
铁路用地、公路用地、机场用地、港口码头用地、管道运输用地、城市轨道交通用地、城镇道路用地、其他交通设施用地、供水用地、排水用地、供电用地、供燃气用地、供热用地、通信用地、邮政用地、广播电视设施用地、环卫用地、消防用地、其他公用设施用地		0.5



(三) 期日修正

本基准地价是 2022 年 1 月 1 日的国有建设用地使用权价格，当待估宗地价格期日非 2022 年 1 月 1 日时，应按以下公式进行期日修正。

期日修正系数=宗地估价期日的地价指数÷基准地价期日（2022 年 1 月 1 日）的地价指数

地价指数以重庆市中心城区地价动态监测公布的地价指数为准。

(四) 年期修正

本基准地价是法定最高使用年期的国有建设用地使用权价格，当待估宗地剩余使用年限与基准地价年限不一致时，应按以下公式进行年期修正。

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

r 为土地还原率（见表 5）； m 为待估宗地的剩余使用年限； n 为基准地价设定的相应用途土地使用年限。

表 5 年期修正系数表

土地用途		住宅用地	商业用地	办公用地	公共管理与公共服务用地	工业用地	仓储用地
设定年期		70	40	40	50	50	50
土地还原率		4.75%	5.48%	4.98%	4.30%	3.92%	3.92%
土地使用年限	10 年	0.3861	0.4689	0.4492	0.3911	0.3739	0.3739
	20 年	0.6289	0.7439	0.7255	0.6479	0.6284	0.6284



重庆市规划和自然资源局行政规范性文件

土地用途		住宅用地	商业用地	办公用地	公共管理与公共服务用地	工业用地	仓储用地
土地使用年限	30年	0.7817	0.9053	0.8955	0.8165	0.8017	0.8017
	40年	0.8777	1	1	0.9273	0.9197	0.9197
	50年	0.9381	/	/	1	1	1
	60年	0.9761	/	/	/	/	/
	70年	1	/	/	/	/	/

备注：在工业用地供应时，国家及我市对工业用地不同供应方式有地价支持政策的，年期修正系数按其规定计算。

（五）容积率修正

当待估宗地的法定容积率（ R ）与基准地价容积率不一致时，应按表 6 和以下公式进行容积率修正。工业用地、仓储用地不进行容积率修正。

当 $R_1 < R < R_2$ （ R_1 、 R_2 为表 6 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。

表 6 容积率修正系数表

用途级别 \ 容积率		0.5	1	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5
		住宅用地	1-2 级	3.31	1.98	1.46	1.18	1	0.98	0.96	0.95
3-4 级	3.06		1.75	1.26	1	0.97	0.95	0.93	0.91	/	/
5-7 级	2.1		1.32	1	0.97	0.94	0.92	0.91	0.89	/	/
商业用地	1-2 级	3.42	2.13	1.61	1.32	1.13	1	0.97	0.95	/	/
	3-6 级	2.25	1.5	1.18	1	0.96	0.93	0.91	0.89	/	/
	7-10 级	1.81	1.25	1	0.96	0.93	0.91	0.89	0.87	/	/



重庆市规划和自然资源局行政规范性文件

用途级别 \ 容积率		0.5	1	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5
办公用地	1-2级	1.34	1.28	1.22	1.16	1.1	1.05	1	0.95	0.91	0.87
	3-4级	1.25	1.18	1.12	1.06	1	0.95	0.9	0.85	0.81	0.78
	5-6级	1.14	1.09	1.05	1	0.96	0.91	0.86	0.82	0.77	0.73
	7-10级	1.1	1.05	1	0.95	0.9	0.86	0.81	0.76	0.71	0.67
公共管理与公共服务用地	1-6级	2.49	1.39	1	0.78	0.65	0.56	/	/	/	/

备注：当住宅、商业、办公、公共管理与公共服务用地容积率小于0.5时，按容积率0.5确定修正系数；住宅、商业用地容积率大于4时，按容积率4确定修正系数；办公用地容积率大于5时，按容积率5确定修正系数；公共管理与公共服务用地容积率大于3时，按容积率3确定修正系数。

（六）商业用地楼层修正

商业用地楼层修正主要适用于楼层数明确的对应楼层分摊土地使用权价格评估，具体修正系数见表7。

表7 商业用地楼层修正系数表

土地级别	1-2级	3-6级	7-10级
1层相对基准地价	2.3	2.39	2.14
2层相对1层	0.58	0.49	0.52
3层相对1层	0.53	0.4	0.4
4层相对1层	0.47	0.3	0.32
5层及以上相对1层	0.43	/	/

备注：表中3-10级5层及以上按照4层楼层修正系数确定。

（七）地下空间修正

地下空间是指单独设立的地下国有建设用地使用权或宗地包含的地下不计容部分对应的地下国有建设用地使用权。当待估宗地为上述情形时应按表8进行地下空间修正。



表 8 地下空间修正系数表

地下空间用途	适用的 基准地价	楼层	修正系数		
			1-2 级	3-7 级	/
住宅	住宅	/	1-2 级	3-7 级	/
		地下各层	0.35	0.25	/
商业	商业	/	1-2 级	3-6 级	7-10 级
		地下第一层	1.0	0.8	0.7
		地下第二层	0.6	0.5	0.45
		地下第三层及 以下	0.4	0.35	0.3
办公	办公	/	1-2 级	3-6 级	7-10 级
		地下各层	0.3	0.25	0.2
公共管理与 公共服务	公共管理与 公共服务	地下各层	0.35		
工业	工业	地下各层	0.3		
仓储	仓储	地下各层	0.4		
结建车库	地上主用途	地下各层	0.2		
单建车库	公共管理与 公共服务	地下各层	0.5		

备注：1.结建车库指附着于地面建筑修建的配套车库；

2.单建车库指在单独供应的地下空间使用权内独立建造位于地下，工程结构不附着于其他建筑物的车库。

（八）产业类型修正

当待估宗地的产业类型为表 9 所列产业类型时，应按对应的产业修正系数进行产业类型修正。

表 9 产业类型修正系数表

土地用途	产业类型	修正系数
商业用地	加油加气站	1.5
	充换电站	0.8
	农产品批发市场	0.7



土地用途	产业类型	修正系数
办公用地	金融保险办公	1.2
	艺术传媒、研发设计、技术服务、物流管理中心等综合性办公	0.8
工业用地	新型产业 M0 (研发创新、技术转移、科技孵化、工业设计、软件信息、检验检测认证等与制造业紧密相关的生产性服务业)	0.7
	标准厂房	1.2

备注：评估多个产业类型混合的宗地价格时（如，规划用地条件明确的加油加气站与充换电站混合布局建设的地块），应按各产业类型的修正系数分别修正后加权测算。

（九）物业持有条件修正

住宅用地、商业用地、办公用地基准地价，均是未设置物业持有条件下的国有建设用地使用权价格。待估宗地设置有物业持有比例（C）或持有年限（C'）的，应按表 10、11、12 及以下公式进行物业持有条件修正。

当 $C_1 < C < C_2$ （ C_1 、 C_2 为表 10、11、12 中所列的物业持有比例）时，按下列公式计算物业持有比例修正系数（ C_x ）：

$$C_x = C_{x1} + (C_{x2} - C_{x1}) \times (C - C_1) / (C_2 - C_1)$$

C_{x1} 、 C_{x2} 为 C_1 、 C_2 所对应的物业持有比例修正系数。

当 $C_1' < C' < C_2'$ （ C_1' 、 C_2' 为表 10、11、12 中所列的物业持有年限）时，按下列公式计算物业持有年限修正系数（ C_x' ）：

$$C_x' = C_{x1}' + (C_{x2}' - C_{x1}') \times (C' - C_1') / (C_2' - C_1')$$

C_{x1}' 、 C_{x2}' 为 C_1' 、 C_2' 所对应的物业持有年限修正系数。

若待估宗地需同时进行物业持有比例及持有年限修正，应先

计算物业持有比例或物业持有年限中的任意一项修正系数，再依据所得结果计算另一项修正系数。

表 10 住宅用地物业持有条件修正系数表

持有比例 持有年限	15%	20%	25%	50%	100%
10年	0.9292	0.9056	0.8819	0.7639	0.5277
15年	0.9129	0.8839	0.8549	0.7099	0.4197
20年	0.9002	0.8669	0.8337	0.6674	0.3347
30年	0.8852	0.8468	0.8086	0.6173	0.2344
50年	0.8626	0.8168	0.7711	0.5421	0.0842

表 11 商业用地物业持有条件修正系数表

持有比例 持有年限	15%	20%	25%	50%	100%
5年	0.9946	0.9928	0.9910	0.9821	0.9641
10年	0.9912	0.9883	0.9854	0.9708	0.9415
15年	0.9891	0.9854	0.9818	0.9636	0.9272
20年	0.9881	0.9841	0.9801	0.9603	0.9206
30年	0.9861	0.9815	0.9768	0.9537	0.9073
40年	0.9684	0.9578	0.9473	0.8946	0.7893

表 12 办公用地物业持有条件修正系数表

持有比例 持有年限	15%	20%	25%	50%	100%
5年	0.9978	0.997	0.9963	0.9926	0.9852
10年	0.9966	0.9956	0.9945	0.9889	0.9778
15年	0.9963	0.9951	0.994	0.9879	0.9758
20年	0.9951	0.9936	0.9919	0.9839	0.9677
30年	0.9913	0.9884	0.9856	0.9711	0.9422
40年	0.9765	0.9688	0.9609	0.9217	0.8434

(十) 区域和个别因素修正

应根据待估宗地各种因素情况确定每种因素的修正系数,按表 13 对应的修正系数和以下公式进行区域和个别因素修正。

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

K_i 为第 i 种因素的修正系数。



表 13-1 住宅用地区域和个别因素修正系数表（1-2 级）

宗地修正因素		指标说明					修正系数（%）					
		优	较优	一般	较差	差	优	较优	一般	较差	差	
区域因素	繁华程度	距区级及以上商服中心边缘距离（km）	1-2（含）	≤1	2-3（含）	3-5（含）	>5	2	1	0	-1	-2
	交通条件	轨道交通便捷度	1km 交通距离内有 3 条及以上轨道交通线路设站	1km 交通距离内有 2 条轨道交通线路设站	1km 交通距离内有 1 条轨道交通线路设站	1-2km 交通距离内有 1 条轨道交通线路设站	2 km 交通距离内无轨道交通线路设站	2.2	1.1	0	-1.1	-2.2
		公交线路数（条）	≥20	15（含）-20	10（含）-15	5（含）-10	<5	1.2	0.6	0	-0.6	-1.2
		道路宽度（m）	≥20	15（含）-20	10（含）-15	5（含）-10	<5	0.6	0.3	0	-0.3	-0.6
		距客运火车站的距离（km）	1-2（含）	≤1 或 2-3（含）	3-5（含）	5-8（含）	>8	0.3	0.15	0	-0.15	-0.3
		距长途汽车站的距离（km）	1-2（含）	≤1 或 2-3（含）	3-5（含）	5-8（含）	>8	0.3	0.15	0	-0.15	-0.3
		距机场的距离（km）	5-8（含）	3-5（含）或 8-10（含）	10-20（含）	≤3 或 20-35（含）	>35	0.3	0.15	0	-0.15	-0.3
	公用设施	与区级以上重点中小学校或对外开放的知名大中专院校的距离（km）	≤0.5	0.5-1（含）	1-2（含）	2-3（含）	>3	1.7	0.85	0	-0.85	-1.7
		与二级甲等及以上等级医院的距离（km）	0.5-1（含）	≤0.5	1-2（含）	2-3（含）	>3	1.2	0.6	0	-0.6	-1.2
		与大型超市、农贸市场的距离（km）	0.3-0.5（含）	0.5-1（含）或 ≤0.3	1-1.5（含）	1.5-2（含）	>2	1.2	0.6	0	-0.6	-1.2
		与大型公园、绿地、广场的距离（km）	≤0.5	0.5-1（含）	1-1.5（含）	1.5-2（含）	>2	1.2	0.6	0	-0.6	-1.2
	个别因素	至公交站点的距离（km）	≤0.3	0.3-0.5（含）	0.5-0.8（含）	0.8-1.5（含）	>1.5	1.7	0.85	0	-0.85	-1.7
		至轨道交通站点的距离（km）	≤0.3	0.3-0.8（含）	0.8-1.2（含）	1.2-1.5（含）	>1.5	2	1	0	-1	-2
		距山景、水景资源的距离（km）	≤0.3	0.3-0.5（含）	0.5-0.8（含）	0.8-1.5（含）	>1.5	1.2	0.6	0	-0.6	-1.2
距垃圾处理站、变电站、高压走廊、高速公路、铁路等各类邻避设施及噪音、大气、辐射等污染源的最近距离（m）		>200	150-200（含）	100-150（含）	50-100（含）	≤50	1.7	0.85	0	-0.85	-1.7	
宗地坡度		≤5°	5°-10°（含）	10°-15°（含）	15°-20°（含）	>20°	0.6	0.3	0	-0.3	-0.6	
地质灾害		无		低易发区	中易发区	高易发区	0.6		0	-0.3	-0.6	
合计		—		—	—	—	20	10.3	0	-10	-20	



表 13-2 住宅用地区域和个别因素修正系数表（3-5 级）

宗地修正因素		指标说明					修正系数 (%)					
		优	较优	一般	较差	差	优	较优	一般	较差	差	
区域因素	繁华程度	距区级及以上商服中心边缘距离 (km)	1-2 (含)	≤1	2-3 (含)	3-5 (含)	>5	2.5	1.25	0	-1.25	-2.5
	交通条件	轨道交通便捷度	1 km 交通距离内有 3 条及以上轨道交通线路设站	1 km 交通距离内有 2 条轨道交通线路设站	1 km 交通距离内有 1 条轨道交通线路设站	1-2 km 交通距离内有 1 条轨道交通线路设站	2 km 交通距离内无轨道交通线路设站	2.9	1.45	0	-1.45	-2.9
		公交线路数 (条)	≥15	10 (含)-15	6 (含)-10	3 (含)-6	<3	1.8	0.9	0	-0.9	-1.8
		道路宽度 (m)	≥20	15 (含)-20	10 (含)-15	5 (含)-10	<5	0.6	0.3	0	-0.3	-0.6
		距客运火车站的距离 (km)	1-2 (含)	≤1 或 2-3 (含)	3-5 (含)	5-8 (含)	>8	0.6	0.3	0	-0.3	-0.6
		距长途汽车站的距离 (km)	1-2 (含)	≤1 或 2-3 (含)	3-5 (含)	5-8 (含)	>8	0.6	0.3	0	-0.3	-0.6
		距机场的距离 (km)	5-8 (含)	3-5 (含) 或 8-10 (含)	10-20 (含)	≤3 或 20-35 (含)	>35	0.6	0.3	0	-0.3	-0.6
	公用设施	与区级及以上重点中小学校或对外开放的知名大中专院校的距离 (km)	≤0.5	0.5-1 (含)	1-2 (含)	2-3 (含)	>3	1.8	0.9	0	-0.9	-1.8
		与二级甲等及以上等级医院的距离 (km)	0.5-1 (含)	≤0.5	1-2 (含)	2-3 (含)	>3	1.8	0.9	0	-0.9	-1.8
		与大型超市、农贸市场的距离 (km)	0.3-0.5 (含)	0.5-1 (含) 或 ≤0.3	1-1.5 (含)	1.5-2 (含)	>2	1.8	0.9	0	-0.9	-1.8
		与大型公园、绿地、广场的距离 (km)	≤0.5	0.5-1 (含)	1-1.5 (含)	1.5-2 (含)	>2	1.8	0.9	0	-0.9	-1.8
	个别因素	至公交站点的距离 (km)	≤0.3	0.3-0.5 (含)	0.5-0.8 (含)	0.8-1.5 (含)	>1.5	2.5	1.25	0	-1.25	-2.5
		至轨道交通站点的距离 (km)	≤0.3	0.3-0.8 (含)	0.8-1.2 (含)	1.2-1.5 (含)	>1.5	2.5	1.25	0	-1.25	-2.5
		距山景、水景资源的距离 (km)	≤0.3	0.3-0.5 (含)	0.5-0.8 (含)	0.8-1.5 (含)	>1.5	1	0.5	0	-0.5	-1
		距垃圾处理站、变电站、高压走廊、高速公路、铁路等各类邻避设施及噪音、大气、辐射等污染源的距离 (m)	>200	150-200 (含)	100-150 (含)	50-100 (含)	≤50	1.3	0.65	0	-0.65	-1.3
		宗地坡度	≤5°	5°-10° (含)	10°-15° (含)	15°-20° (含)	>20°	0.5	0.25	0	-0.25	-0.5
地质灾害		无		低易发区	中易发区	高易发区	0.4		0	-0.2	-0.4	
合计		—			—	—	—	25	12.7	0	-12.5	-25



表 13-3 住宅用地区域和个别因素修正系数表（6-7 级）

宗地修正因素		指标说明					修正系数 (%)					
		优	较优	一般	较差	差	优	较优	一般	较差	差	
区域因素	繁华程度	距区域内商服中心边缘距离 (km)	1-3 (含)	≤1	3-5 (含)	5-8 (含)	>8	3.5	1.75	0	-1.75	-3.5
	交通条件	公交线路数 (条)	>8	6-8 (含)	4-6 (含)	2-4 (含)	≤2	2.4	1.2	0	-1.2	-2.4
		道路宽度 (m)	≥16	12(含)-16	8(含)-12	5(含)-8	<5	1	0.5	0	-0.5	-1
		距客运火车站的距离 (km)	≤4	4-8 (含)	8-12 (含)	12-18 (含)	>18	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
		距长途汽车站的距离 (km)	≤4	4-8 (含)	8-12 (含)	12-18 (含)	>18	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
		距机场的距离 (km)	10-15 (含)	≤10 或 15-20 (含)	20-30 (含)	30-40 (含)	>40	1.3	0.65	0	-0.65	-1.3
	基础设施	供水、供电、供气保证度	≥98		90(含)-98	<90		0.7	0	-0.7		
	公用设施	与区级以上重点中小学校或对外开放的知名大中专院校的距离 (km)	≤3	3-5 (含)	5-8 (含)	8-10 (含)	>10	2.2	1.1	0	-1.1	-2.2
		与二级甲等及以上等级医院的距离 (km)	3-5 (含)	≤3	5-8 (含)	8-10 (含)	>10	2.2	1.1	0	-1.1	-2.2
		与大型超市、农贸市场的距离 (km)	0.3-0.5 (含)	0.5-1 (含) 或 ≤0.3	1-1.5 (含)	1.5-2 (含)	>2	2.2	1.1	0	-1.1	-2.2
		与大型公园、绿地、广场的距离 (km)	≤0.5	0.5-1 (含)	1-1.5 (含)	1.5-2 (含)	>2	2.2	1.1	0	-1.1	-2.2
	个别因素	至公交站点的距离 (km)	≤0.5	0.5-0.8 (含)	0.8-1.2 (含)	1.2-1.5 (含)	>1.5	2.7	1.35	0	-1.35	-2.7
		距山景、水景资源的距离 (km)	≤0.3	0.3-0.5 (含)	0.5-0.8 (含)	0.8-1.5 (含)	>1.5	1	0.5	0	-0.5	-1
距垃圾处理站、变电站、高压走廊、高速公路、铁路等各类邻避设施及噪音、大气、辐射等污染源的 (m)		>200	150-200 (含)	100-150 (含)	50-100 (含)	≤50	1.3	0.65	0	-0.65	-1.3	
宗地坡度		≤5°	5°-10°(含)	10°-15°(含)	15°-20°(含)	>20°	1	0.5	0	-0.5	-1	
地质灾害		无		低易发区	中易发区	高易发区	0.8		0	-0.4	-0.8	
合计		—		—	—	—	27.5	14.5	0	-14.1	-27.5	



表 13-4 商业用地区域和个别因素修正系数表（1-3 级）

宗地修正因素			指标说明					修正系数 (%)					
			优	较优	一般	较差	差	优	较优	一般	较差	差	
区域因素	商服繁华度	1 级	距区级及以上商服中心边缘距离 (km)	位于商服中心内	≤0.8	0.8-1.5 (含)	1.5-2.5 (含)	>2.5	4.3	2.15	0	-2.15	-4.3
		2 级	距区级及以上商服中心边缘距离 (km)	位于商服中心内	≤1.5	1.5-2.5 (含)	2.5-3.5 (含)	>3.5	4.3	2.15	0	-2.15	-4.3
		3 级	距区级及以上商服中心边缘距离 (km)	位于商服中心内	≤2.5	2.5-4 (含)	4-5.5 (含)	>5	4.3	2.15	0	-2.15	-4.3
	文旅设施影响度	距文旅设施边缘距离 (km)	位于文旅设施内	≤1	1-2 (含)	2-3 (含)	>3	3	0	-3			
	交通条件	临街道路类型	临主干道		临次干道		临支路		3.9	0	-3.9		
		轨道交通便捷度	1 km 交通距离内有 3 条及以上轨道交通线路设站	1 km 交通距离内有 2 条轨道交通线路设站	1 km 交通距离内有 1 条轨道交通线路设站	1-2 km 交通距离内有 1 条轨道交通线路设站	2 km 交通距离内无轨道交通线路设站	2.5	1.25	0	-1.25	-2.5	
		公交线路数 (条)	≥20	15 (含) -20	10 (含) -15	5 (含) -10	<5	1	0.5	0	-0.5	-1	
		距客运火车站的距离 (km)	≤1	1-2 (含)	2-3 (含)	3-5 (含)	>5	1	0.5	0	-0.5	-1	
		距港口的距离 (km)	≤1	1-2 (含)	2-3 (含)	3-5 (含)	>5	1	0.5	0	-0.5	-1	
		距机场的距离 (km)	≤5	5-10 (含)	10-20 (含)	20-30 (含)	>30	1	0.5	0	-0.5	-1	
距长途汽车站的距离 (km)		≤1	1-2 (含)	2-3 (含)	3-5 (含)	>5	1	0.5	0	-0.5	-1		
客流人口 (万人次/日)	≥35	25 (含) -35	15 (含) -25	5 (含) -15	<5	1	0.5	0	-0.5	-1			
个别因素	距公交站点的距离 (km)	≤0.3	0.3-0.5 (含)	0.5-0.8 (含)	0.8-1.5 (含)	>1.5	1	0.5	0	-0.5	-1		
	距轨道交通站点的距离 (km)	≤0.3	0.3-0.8 (含)	0.8-1.2 (含)	1.2-1.5 (含)	>1.5	3.3	1.65	0	-1.65	-3.3		
	宗地临街状况	三面及以上临街	两面临街	一面临街	袋地		3.4	1.7	0	-3.4			
	宗地的整形度	规则	较规则	一般	较不规则	不规则	2.6	1.3	0	-1.3	-2.6		
合计			—	—	—	—	—	30	18.45	0	-20.15	-30	



表 13-5 商业用地区域和个别因素修正系数表（4-7 级）

宗地修正因素			指标说明					修正系数（%）					
			优	较优	一般	较差	差	优	较优	一般	较差	差	
区域因素	商服繁华度	4 级	距区域内商服中心边缘距离（km）	位于商服中心内	≤1.5	1.5-2.5（含）	2.5-3.5（含）	>3.5	3.6	1.8	0	-1.8	-3.6
		5-6 级	距区域内商服中心边缘距离（km）	位于商服中心内	≤1.5	1.5-3（含）	3-5（含）	>5	3.6	1.8	0	-1.8	-3.6
		7 级	距区域内商服中心边缘距离（km）	位于商服中心内	≤1.5	1.5-4（含）	4-8（含）	>8	3.6	1.8	0	-1.8	-3.6
	文旅设施影响度	距文旅设施边缘距离（km）	位于文旅设施范围内	≤1	1-2（含）	2-3（含）	>3	3.2	1.6	0	-1.6	-3.2	
	交通条件	临街道路类型	临主干道		临次干道	临支路		2.1		0	-2.1		
		轨道交通便捷度	1km 交通距离内有 3 条及以上轨道交通线路设站	1km 交通距离内有 2 条轨道交通线路设站	1km 交通距离内有 1 条轨道交通线路设站	1-2km 交通距离内有 1 条轨道交通线路设站	2km 交通距离内无轨道交通线路设站	3.2	1.6	0	-1.6	-3.2	
		公交线路数（条）	≥15	10（含）-15	6（含）-10	3（含）-6	<3	1.4	0.7	0	-0.7	-1.4	
		距客运火车站的距离（km）	≤1	1-2（含）	2-4（含）	4-8（含）	>8	0.8	0.4	0	-0.4	-0.8	
		距机场的距离（km）	≤5	5-10（含）	10-20（含）	20-35（含）	>35	0.8	0.4	0	-0.4	-0.8	
		距长途汽车站的距离（km）	≤1	1-2（含）	2-3（含）	3-5（含）	>5	0.8	0.4	0	-0.4	-0.8	
客流人口（万人次/日）	≥20	15（含）-20	10（含）-15	5（含）-10	<5	1.4	0.7	0	-0.7	-1.4			
个别因素	距公交站点的距离（km）	≤0.3	0.3-0.5（含）	0.5-0.8（含）	0.8-1.5（含）	>1.5	1.3	0.65	0	-0.65	-1.3		
	距轨道交通站点的距离（km）	≤0.3	0.3-0.8（含）	0.8-1.2（含）	1.2-1.5（含）	>1.5	2.8	1.4	0	-1.4	-2.8		
	宗地临街状况	三面及以上临街	两面临街	一面临街	袋地		2.8	1.4	0	-2.8			
	宗地的整形度	规则	较规则	一般	较不规则	不规则	0.8	0.4	0	-0.4	-0.8		
合计			—	—	—	—	—	25	13.55	0	-14.95	-25	



表 13-6 商业用地区域和个别因素修正系数表（8-10 级）

宗地修正因素		指标说明					修正系数（%）						
		优	较优	一般	较差	差	优	较优	一般	较差	差		
区域因素	商服繁华度	距区域商服中心边缘距离（km）	≤1	1-3（含）	3-5（含）	5-8（含）	>8	2.4	1.2	0	-1.2	-2.4	
	文旅设施影响度	距文旅设施边缘距离（km）	位于文旅设施范围内	≤1	1-2（含）	2-3（含）	>3	2.1	1.05	0	-1.05	-2.1	
	交通条件	轨道交通便捷度	1km 交通距离内有 1 条轨道交通线路设站	1-2km 交通距离内有 1 条轨道交通线路设站		2km 交通距离内无轨道交通线路设站		2.4		0		-2.4	
		公交线路数（条）	≥9	7（含）-9	5（含）-7	3（含）-5	<3	2.1	1.05	0	-1.05	-2.1	
		距客运火车站的距离（km）	≤2	2-4（含）	4-6（含）	6-8（含）	>8	0.5	0.25	0	-0.25	-0.5	
		距机场的距离（km）	≤5	5-10（含）	10-20（含）	20-35（含）	>35	0.2	0.1	0	-0.1	-0.2	
		距长途汽车站的距离（km）	≤2	2-4（含）	4-6（含）	6-8（含）	>8	0.7	0.35	0	-0.35	-0.7	
	基础设施	供水保证度（%）	≥98		90（含）-98	<90		0.8		0		-0.8	
		供电保证度（%）	≥98		90（含）-98	<90		0.8		0		-0.8	
		通讯保证度（%）	≥98		90（含）-98	<90		0.8		0		-0.8	
客流人口（万人次/日）	≥10	7（含）-10	4（含）-7	1（含）-10	<1	1.3	0.65	0	-0.65	-1.3			
个别因素	距公交站点的距离（km）	≤0.5	0.5-0.8（含）	0.8-1.2（含）	1.2-1.8（含）	>1.8	1.7	0.85	0	-0.85	-1.7		
	距轨道交通站点的距离（km）	≤0.5	0.5-0.8（含）	0.8-1.2（含）	1.2-1.8（含）	>1.8	1.7	0.85	0	-0.85	-1.7		
	宗地临街状况	三面及以上临街	两面临街	一面临街	袋地		1.7	0.85	0	-1.7			
	宗地的整形度	规则	较规则	一般	较不规则	不规则	0.8	0.4	0	-0.4	-0.8		
合计		—	—	—	—	—	20	12.4	0	-13.25	-20		



表 13-7 办公用地区域和个别因素修正系数表（1-3 级）

宗地修正因素			指标说明					修正系数 (%)				
			优	较优	一般	较差	差	优	较优	一般	较差	差
区域因素	商服繁华度	距区级及以上商务中心边缘距离 (km)	位于商务中心内	1-3 (含)	3-5 (含)	5-8 (含)	>8	4.1	2.05	0	-2.05	-4.1
		商务集聚程度	密集	较密集	一般	较不密集	不密集	3.3	1.65	0	-1.65	-3.3
	交通条件	轨道交通便捷度	1km 交通距离内有 3 条及以上轨道交通线路设站	1km 交通距离内有 2 条轨道交通线路设站	1km 交通距离内有 1 条轨道交通线路设站	1-2km 交通距离内有 1 条轨道交通线路设站	2km 交通距离内无轨道交通线路设站	3.7	1.85	0	-1.85	-3.7
		公交线路数 (条)	≥20	15 (含)-20	10 (含)-15	5 (含)-10	<5	2.1	1.05	0	-1.05	-2.1
		距客运火车站的距离 (km)	≤1	1-2 (含)	2-3 (含)	3-5 (含)	>5	0.7	0.35	0	-0.35	-0.7
		距港口的距离 (km)	≤1	1-2 (含)	2-3 (含)	3-5 (含)	>5	0.7	0.35	0	-0.35	-0.7
		距机场的距离 (km)	≤5	5-10 (含)	10-20 (含)	20-30 (含)	>30	0.7	0.35	0	-0.35	-0.7
		距长途汽车站的距离 (km)	≤1	1-2 (含)	2-3 (含)	3-5 (含)	>5	0.7	0.35	0	-0.35	-0.7
	个别因素	距公交站点的距离 (km)	≤0.3	0.3-0.5 (含)	0.5-0.8 (含)	0.8-1.5 (含)	>1.5	0.7	0.35	0	-0.35	-0.7
		距轨道交通站点的距离 (km)	≤0.3	0.3-0.8 (含)	0.8-1.2 (含)	1.2-1.5 (含)	>1.5	3.2	1.6	0	-1.6	-3.2
距山景水景、公园绿地广场的距离 (km)		≤0.3	0.3-0.5 (含)	0.5-0.8 (含)	0.8-1.5 (含)	>1.5	2.1	1.05	0	-1.05	-2.1	
距垃圾处理站、变电站、高压走廊、高速公路、铁路等各类邻避设施及噪音、大气、辐射等污染源的距离 (m)		>200	150-200 (含)	100-150 (含)	50-100 (含)	≤50	3	1.5	0	-1.5	-3	
合计			—	—	—	—	—	25	12.5	0	-12.5	-25



表 13-8 办公用地区和个别因素修正系数表（4-7 级）

宗地修正因素			指标说明					修正系数（%）				
			优	较优	一般	较差	差	优	较优	一般	较差	差
区域因素	商服繁华度	距区域内商务中心边缘距离（km）	位于商务中心内	1-3（含）	3-5（含）	5-8（含）	>8	3.7	1.85	0	-1.85	-3.7
		商务集聚程度	密集	较密集	一般	较不密集	不密集	3.2	1.6	0	-1.6	-3.2
	交通条件	轨道交通便捷度	1km 交通距离内有 3 条及以上轨道交通线路设站	1km 交通距离内有 2 条轨道交通线路设站	1km 交通距离内有 1 条轨道交通线路设站	1-2km 交通距离内有 1 条轨道交通线路设站	2km 交通距离内无轨道交通线路设站	3.2	1.6	0	-1.6	-3.2
		公交线路数（条）	≥15	10（含）-15	6（含）-10	3（含）-6	<3	2.2	1.1	0	-1.1	-2.2
		距客运火车站的距离（km）	≤1	1-2（含）	2-3（含）	3-5（含）	>5	0.4	0.2	0	-0.2	-0.4
		距机场的距离（km）	≤5	5-10（含）	10-20（含）	20-35（含）	>35	0.4	0.2	0	-0.2	-0.4
		距长途汽车站的距离（km）	≤1	1-2（含）	2-3（含）	3-5（含）	>5	0.4	0.2	0	-0.2	-0.4
	个别因素	距公交站点的距离（km）	≤0.3	0.3-0.5（含）	0.5-0.8（含）	0.8-1.5（含）	>1.5	2.2	1.1	0	-1.1	-2.2
		距轨道交通站点的距离（km）	≤0.3	0.3-0.8（含）	0.8-1.2（含）	1.2-1.5（含）	>1.5	2.2	1.1	0	-1.1	-2.2
		距山景水景、公园绿地广场的距离（km）	≤0.3	0.3-0.5（含）	0.5-0.8（含）	0.8-1.5（含）	>1.5	1.2	0.6	0	-0.6	-1.2
距垃圾处理站、变电站、高压走廊、高速公路、铁路等各类邻避设施及噪音、大气、辐射等污染源的（m）		>200	150-200（含）	100-150（含）	50-100（含）	≤50	1.9	0.95	0	-0.95	-1.9	
合计			—	—	—	—	—	21	10.5	0	-10.5	-21



表 13-9 办公用地区域和个别因素修正系数表（8-10 级）

宗地修正因素		指标说明					修正系数 (%)					
		优	较优	一般	较差	差	优	较优	一般	较差	差	
区域因素	商服繁华度	距区域内商务中心边缘距离 (km)	位于商务中心内	1-3 (含)	3-5 (含)	5-8 (含)	>8	3.4	2.05	0	-2.05	-3.4
		商务集聚程度	密集	较密集	一般	较不密集	不密集	2.5	1.5	0	-1.5	-2.5
	交通条件	轨道交通便捷度	1km 交通距离内有 2 条及以上轨道交通线路设站	1km 交通距离内有 1 条轨道交通线路设站	1-2km 交通距离内有 1 条轨道交通线路设站	2-3km 交通距离内有 1 条轨道交通线路设站	3km 交通距离内无轨道交通线路设站	3.1	1.9	0	-1.9	-3.1
		公交线路数 (条)	≥9	7 (含) -9	5 (含) -7	3 (含) -5	<3	2.5	1.5	0	-1.5	-2.5
		距客运火车站的距离 (km)	≤2	2-4 (含)	4-6 (含)	6-8 (含)	>8	0.8	0.45	0	-0.45	-0.8
		距机场的距离 (km)	≤5	5-10 (含)	10-20 (含)	20-35 (含)	>35	0.8	0.45	0	-0.45	-0.8
		距长途汽车站的距离 (km)	≤2	2-4 (含)	4-6 (含)	6-8 (含)	>8	0.8	0.45	0	-0.45	-0.8
	基础设施	供水保证度 (%)	≥98	90 (含) -98	90 (含) -98	<90	<90	0.8	0	0	-0.8	-0.8
		供电保证度 (%)	≥98	90 (含) -98	90 (含) -98	<90	<90	0.8	0	0	-0.8	-0.8
		通讯保证度 (%)	≥98	90 (含) -98	90 (含) -98	<90	<90	0.8	0	0	-0.8	-0.8
	个别因素	距公交站点的距离 (km)	≤0.5	0.5-0.8 (含)	0.8-1.2 (含)	1.2-1.8 (含)	>1.8	2.5	1.5	0	-1.5	-2.5
		距轨道交通站点的距离 (km)	≤0.5	0.5-0.8 (含)	0.8-1.2 (含)	1.2-1.8 (含)	>1.8	2.5	1.5	0	-1.5	-2.5
		距山景水景、公园绿地广场的距离 (km)	≤0.3	0.3-0.5 (含)	0.5-0.8 (含)	0.8-1.5 (含)	>1.5	1.6	0.95	0	-0.95	-1.6
距垃圾处理站、变电站、高压走廊、高速公路、铁路等各类邻避设施及噪音、大气、辐射等污染源的最近距离 (m)		>200	150-200 (含)	100-150 (含)	50-100 (含)	≤50	2.1	1.4	0	-1.4	-2.1	
合计		—	—	—	—	—	25	16.05	0	-16.05	-25	



表 13-10 公共管理与公共服务用地区域和个别因素修正系数表 (1-2 级)

宗地修正因素		指标说明					修正系数 (%)					
		优	较优	一般	较差	差	优	较优	一般	较差	差	
区域因素	商服繁华度	距区级及以上商服中心边缘距离 (km)	位于商服中心内	≤0.5 或 1-2 (含)	2-3 (含)	3-5 (含)	>5	1.4	0.7	0	-0.7	-1.4
	交通条件	轨道交通便捷度	1km 交通距离内有 2 条及以上轨道交通线路设站	1km 交通距离内有 1 条轨道交通线路设站	1-2km 交通距离内有 1 条轨道交通线路设站	2-3km 交通距离内有 1 条轨道交通线路设站	3km 交通距离内无轨道交通线路设站	1.8	0.9	0	-0.9	-1.8
		公交线路数 (条)	≥12	8 (含)-12	5 (含)-8	2 (含)-5	<2	0.8	0.4	0	-0.4	-0.8
		道路宽度 (m)	≥20	15 (含)-20	10 (含)-15	5 (含)-10	<5	1	0.5	0	-0.5	-1
		距客运火车站的距离 (km)	1-2 (含)	≤1 或 2-3 (含)	3-5 (含)	5-8 (含)	>8	0.5	0.25	0	-0.25	-0.5
		距长途汽车站的距离 (km)	1-2 (含)	≤1 或 2-3 (含)	3-5 (含)	5-8 (含)	>8	0.5	0.25	0	-0.25	-0.5
		距机场的距离 (km)	5-8 (含)	3-5 (含) 或 8-10 (含)	10-20 (含)	≤3 或 20-35 (含)	>35	0.5	0.25	0	-0.25	-0.5
	公用设施	与区级以上重点中小学校或对外开放的知名大中专院校的距离 (km)	≤0.8	0.8-1.5 (含)	1.5-3 (含)	3-5 (含)	>5	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
		与二级甲等及以上等级医院的距离 (km)	0.5-0.8 (含)	≤0.5 或 0.8-1.5 (含)	1.5-3 (含)	3-5 (含)	>5	1.2	0.6	0	-0.6	-1.2
		与大型超市、农贸市场的距离 (km)	0.3-0.5 (含)	0.5-1 (含) 或 ≤0.3	1-1.5 (含)	1.5-3 (含)	>3	1.2	0.6	0	-0.6	-1.2
		与大型公园、绿地、广场的距离 (km)	≤0.8	0.8-1.5 (含)	1.5-3 (含)	3-5 (含)	>5	1.2	0.6	0	-0.6	-1.2
	个别因素	至公交站点的距离 (km)	≤0.5	0.5-0.8 (含)	0.8-1.2 (含)	1.2-1.5 (含)	>1.5	1	0.5	0	-0.5	-1
		至轨道交通站点的距离 (km)	≤0.8	0.8-1.5 (含)	1.5-2 (含)	2-3 (含)	>3	1.4	0.7	0	-0.7	-1.4
		距垃圾处理站、变电站、高压走廊、高速公路、铁路等各类邻避设施及噪音、大气、辐射等污染源的最近距离 (m)	>200	150-200 (含)	100-150 (含)	50-100 (含)	≤50	1	0.5	0	-0.5	-1
		宗地坡度	≤5°	5°-10° (含)	10°-15° (含)	15°-20° (含)	>20°	0.5	0.25	0	-0.25	-0.5
		地质灾害	无		低易发区	中易发区	高易发区	0.5		0	-0.25	-0.5
合计		—		—	—	—	16	8.25	0	-8	-16	



表 13-11 公共管理与公共服务用地区域和个别因素修正系数表 (3-4 级)

宗地修正因素		指标说明					修正系数 (%)					
		优	较优	一般	较差	差	优	较优	一般	较差	差	
区域因素	商服繁华度	距区级及以上商服中心边缘距离 (km)	位于商服中心内	≤2	2-3 (含)	3-5 (含)	>5	2	1	0	-1	-2
	交通条件	轨道交通便捷度	1km 交通距离内有 2 条及以上轨道交通线路设站	1km 交通距离内有 1 条轨道交通线路设站	1-2km 交通距离内有 1 条轨道交通线路设站	2-3km 交通距离内有 1 条轨道交通线路设站	3km 交通距离内无轨道交通线路设站	2.3	1.15	0	-1.15	-2.3
		公交线路数 (条)	≥12	8 (含)-12	5 (含)-8	2 (含)-5	<2	0.8	0.4	0	-0.4	-0.8
		道路宽度 (m)	≥20	15 (含)-20	10 (含)-15	5 (含)-10	<5	1.3	0.65	0	-0.65	-1.3
		距客运火车站的距离 (km)	1-2 (含)	≤1 或 2-3 (含)	3-5 (含)	5-8 (含)	>8	0.5	0.25	0	-0.25	-0.5
		距长途汽车站的距离 (km)	1-2 (含)	≤1 或 2-3 (含)	3-5 (含)	5-8 (含)	>8	0.5	0.25	0	-0.25	-0.5
		距机场的距离 (km)	5-8 (含)	3-5 (含) 或 8-10 (含)	10-20 (含)	≤3 或 20-35 (含)	>35	0.5	0.25	0	-0.25	-0.5
	公用设施	与区级以上重点中小学校或对外开放的知名大中专院校的距离 (km)	≤0.8	0.8-1.5 (含)	1.5-3 (含)	3-5 (含)	>5	1.8	0.9	0	-0.9	-1.8
		与二级甲等及以上等级医院的距离 (km)	0.5-0.8 (含)	≤0.5 或 0.8-1.5 (含)	1.5-3 (含)	3-5 (含)	>5	1.3	0.65	0	-0.65	-1.3
		与大型超市、农贸市场的距离 (km)	0.3-0.5 (含)	0.5-1 (含) 或 ≤0.3	1-1.5 (含)	1.5-3 (含)	>3	1.3	0.65	0	-0.65	-1.3
		与大型公园、绿地、广场的距离 (km)	≤0.8	0.8-1.5 (含)	1.5-3 (含)	3-5 (含)	>5	1.3	0.65	0	-0.65	-1.3
	个别因素	至公交站点的距离 (km)	≤0.5	0.5-0.8 (含)	0.8-1.2 (含)	1.2-1.5 (含)	>1.5	1.4	0.7	0	-0.7	-1.4
		至轨道交通站点的距离 (km)	≤0.8	0.8-1.5 (含)	1.5-2 (含)	2-3 (含)	>3	2	1	0	-1	-2
		距垃圾处理站、变电站、高压走廊、高速公路、铁路等各类邻避设施及噪音、大气、辐射等污染源的最近距离 (m)	>200	150-200 (含)	100-150 (含)	50-100 (含)	≤50	1.6	0.8	0	-0.8	-1.6
宗地坡度		≤5°	5°-10° (含)	10°-15° (含)	15°-20° (含)	>20°	0.7	0.35	0	-0.35	-0.7	
地质灾害		无		低易发区	中易发区	高易发区	0.7		0	-0.35	-0.7	
合计		—		—	—	—	20	10.35	0	-10	-20	



表 13-12 公共管理与公共服务用地区和个别因素修正系数表（5-6级）

宗地修正因素		指标说明					修正系数 (%)					
		优	较优	一般	较差	差	优	较优	一般	较差	差	
区域因素	商服繁华度	距区级及以上商服中心边缘距离 (km)	位于商服中心内	≤2	2-3 (含)	3-5 (含)	>5	2.9	1.45	0	-1.45	-2.9
	交通条件	轨道交通便捷度	1km 交通距离内有 2 条及以上轨道交通线路设站	1km 交通距离内有 1 条轨道交通线路设站	1-2km 交通距离内有 1 条轨道交通线路设站	2-3km 交通距离内有 1 条轨道交通线路设站	3km 交通距离内无轨道交通线路设站	3.2	1.6	0	-1.6	-3.2
		公交线路数 (条)	≥9	7 (含)-9	5 (含)-7	3 (含)-5	<3	1	0.5	0	-0.5	-1
		道路宽度 (m)	≥20	15 (含)-20	10(含)-15	5 (含)-10	<5	1.9	0.95	0	-0.95	-1.9
		距客运火车站的距离 (km)	1-2 (含)	≤1 或 2-3 (含)	3-5 (含)	5-8 (含)	>8	0.2	0.1	0	-0.1	-0.2
		距长途汽车站的距离 (km)	1-2 (含)	≤1 或 2-3 (含)	3-5 (含)	5-8 (含)	>8	0.2	0.1	0	-0.1	-0.2
	距机场的距离 (km)	5-8 (含)	3-5 (含) 或 8-10 (含)	10-20(含)	≤3 或 20-35(含)	>35	0.2	0.1	0	-0.1	-0.2	
	基础设施	供水保证度 (%)	≥95	90(含)-95	<90	1	0	-1				
		供电保证度 (%)	≥95	90(含)-95	<90	1	0	-1				
		通讯保证度 (%)	≥95	90(含)-95	<90	1	0	-1				
	公用设施	与区级以上重点中小学校或对外开放的知名大中专院校的距离 (km)	≤0.8	0.8-1.5 (含)	1.5-3 (含)	3-5 (含)	>5	2.5	1.25	0	-1.25	-2.5
		与二级甲等及以上等级医院的距离 (km)	0.5-0.8 (含)	≤0.5 或 0.8-1.5 (含)	1.5-3 (含)	3-5 (含)	>5	1.9	0.95	0	-0.95	-1.9
		与大型超市、农贸市场的距离 (km)	0.3-0.5 (含)	0.5-1(含) 或≤0.3	1-1.5 (含)	1.5-3 (含)	>3	1.9	0.95	0	-0.95	-1.9
		与大型公园、绿地、广场的距离 (km)	≤0.8	0.8-1.5 (含)	1.5-3 (含)	3-5 (含)	>5	1.9	0.95	0	-0.95	-1.9
	个别因素	至公交站点的距离 (km)	≤0.5	0.5-0.8 (含)	0.8-1.2 (含)	1.2-1.5 (含)	>1.5	1.9	0.95	0	-0.95	-1.9
至轨道交通站点的距离 (km)		≤0.8	0.8-1.5 (含)	1.5-2 (含)	2-3 (含)	>3	2.9	1.45	0	-1.45	-2.9	
距垃圾处理站、变电站、高压走廊、高速公路、铁路等各类邻避设施及噪音、大气、辐射等污染源的距离 (m)		>200	150-200 (含)	100-150 (含)	50-100 (含)	≤50	2.4	1.2	0	-1.2	-2.4	
宗地坡度		≤5°	5°-10° (含)	10°-15° (含)	15°-20° (含)	>20°	1	0.5	0	-0.5	-1	
地质灾害		无	低易发区	中易发区	高易发区	1	0	-0.5	-1			
合计	——	——	——	——	30	17	0	-16.5	-30			



表 13-13 工业、仓储用地区域和个别因素修正系数表（1级）

宗地修正因素			指标说明					修正系数 (%)				
			优	较优	一般	较差	差	优	较优	一般	较差	差
区域因素	交通条件	道路通达度	路网密度高，主次干道占比高，道路通畅	路网密度较高，主次干道、支路配比合理，道路较通畅	路网密度一般，偶发性堵车	路网密度较小，对外通道少于2条，易发堵车		3.4	1.7	0	-1.7	-3.4
		轨道交通便捷度	1km 交通距离内有2条及以上轨道交通线路设站	1km 交通距离内有1条轨道交通线路设站	1-2km 交通距离内有1条轨道交通线路设站	2-3km 交通距离内有1条轨道交通线路设站	3km 交通距离内无轨道交通线路设站	3.4	1.7	0	-1.7	-3.4
		公交线路数(条)	≥10	7(含)-10	5(含)-7	3(含)-5	<3	2.3	1.15	0	-1.15	-2.3
		距火车站的距离(km)	≤5	5-10(含)	10-15(含)	15-20(含)	>20	1	0.5	0	-0.5	-1
		距港口的距离(km)	≤3	3-8(含)	8-13(含)	13-18(含)	>18	1	0.5	0	-0.5	-1
		距机场的距离(km)	≤5	5-10(含)	10-20(含)	20-35(含)	>35	1	0.5	0	-0.5	-1
		距高速公路出入口的距离(km)	≤1	1-3(含)	3-5(含)	5-8(含)	>8	1	0.5	0	-0.5	-1
	基础设施条件	动力能源保证度(%)	≥98		95(含)-98	<95		3		0	-3	
		供水保证度(%)	≥98		95(含)-98	<95		0.6		0	-0.6	
		通讯保证度(%)	≥99		97(含)-99	<97		2.3		0	-2.3	
产业集聚度	产业集聚类型	高新技术产业，联系紧密	高新技术产业，联系一般	高新技术产业，联系松散；一般产业，联系紧密	一般产业，联系一般	一般产业，联系松散	3.6	1.8	0	-1.8	-3.6	
个别因素	距公交站点的距离(km)	≤0.3	0.3-0.5(含)	0.5-0.8(含)	0.8-1.5(含)	>1.5	2.6	1.3	0	-1.3	-2.6	
	距轨道交通站点的距离(km)	≤0.3	0.3-0.8(含)	0.8-1.2(含)	1.2-1.5(含)	>1.5	3.4	1.7	0	-1.7	-3.4	
	宗地坡度	≤5°	5°-10°(含)	10°-15°(含)	15°-20°(含)	>20°	0.7	0.35	0	-0.35	-0.7	
	地质灾害	无		低易发区	中易发区	高易发区	0.7		0	-0.35	-0.7	
合计			—	—	—	—	—	30	18.3	0	-17.95	-30



表 13-14 工业、仓储用地区域和个别因素修正系数表（2-3级）

宗地修正因素			指标说明					修正系数 (%)					
			优	较优	一般	较差	差	优	较优	一般	较差	差	
区域因素	交通条件	道路通达度	路网密度高，主次干道占比高，道路通畅	路网密度较高，主次干道、支路配比合理，道路较通畅	路网密度一般，偶发性堵车	路网密度较小，对外通道少于2条，易发堵车		4.9	2.45	0	-4.9		
		距货运火车站的距离 (km)	有铁路专线	≤10	10-20 (含)	20-40 (含)	>40	3	1.5	0	-1.5	-3	
		距货运港口的距离 (km)	自有码头	≤10	10-20 (含)	20-40 (含)	>40	3	1.5	0	-1.5	-3	
		距机场的距离 (km)		≤5	5-15 (含)	15-30 (含)	30-40 (含)	>40	0.7	0.35	0	-0.35	-0.7
		距高速公路出入口的距离 (km)		≤5	5-10 (含)	10-15 (含)	15-20 (含)	>20	3	1.5	0	-1.5	-3
	基础设施条件	动力能源保证度 (%)	≥95		90 (含)-95	<90		4.9		0	-4.9		
		供水保证度 (%)	≥95		90 (含)-95	<90		3		0	-3		
		通讯保证度 (%)	≥95		90 (含)-95	<90		0.5		0	-0.5		
	产业集聚度	产业集聚类型	高新技术产业，联系紧密	高新技术产业，联系一般	高新技术，联系松散；一般产业，联系紧密	一般产业，联系一般	一般产业，联系松散	4.9	2.45	0	-2.45	-4.9	
	个别因素	宗地坡度	≤5°	5°-10° (含)	10°-15° (含)	15°-20° (含)	>20°	1.6	0.8	0	-0.8	-1.6	
地质灾害		无		低易发区	中易发区	高易发区	0.5		0	-0.25	-0.5		
合计			—	—	—	—	—	30	19.45	0	-21.65	-30	



(十一) 土地开发程度修正

当待估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，应按表 14 进行土地开发程度修正。

表 14 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	30	15	20	20	10	15	25	135

备注：待估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。

(十二) 其他情形修正

当存在特殊的权利状况影响宗地使用权价值时，应在基准地价修正中予以明确。如有配建要求时，应根据宗地具体情况，扣减或加入对应价格。具体可按照《城镇土地估价规程》的要求，合理选用方法测算确定修正值或修正系数。

三、土地级别

(一) 住宅用地

住宅用地 1 级：

渝中半岛鹅岭公园东-二厂文创公园-长江一路-南区路以东围合区域；

江北嘴-五红路-红黄路-渝澳大道-蚂蟥梁立交-建新西路-李



家坪立交-嘉鸿大道-嘉陵江围合区域；

弹子石腾滨路-涂山路-南坪东路-南城大道-南坪西路-南铜路-海铜路-国际会展中心-江南大道-长江围合区域；

西子路-西郊支路-冶金路-谢小路-长江二路-奥体路-医学院路-长江二路-莱袁路-俊东颐和苑-奥园康城-黄杨路-龙腾大道-万象一路-万象润街-万象里-杨家坪横街-团结路-斌鑫丰泽园-斌鑫新华苑-杨家坪正街-中迪广场-西城静园-西子路围合区域；

杨公桥立交-清水溪-沙坪坝站西路-沙坪坝站南路-天陈路-小龙坎正街-新村路-石小路-上土湾路-工人街-松林路-劳动路-内环快速路围合区域。

住宅用地 2 级：

内环高家花园大桥-西环立交-马桑溪大桥沿长江-大佛寺大桥-东环立交-高家花园大桥围合内除 1 级以外的区域；

弹子石寸滩长江大桥以西-腾滨路以东滨江带；

南岸区康恒路-学府大道东-御盛路东-长江围合区域内除 1 级以外的区域；

玉马路-广福大道-茶园大道-河街大道-桂雨路围合区域；

嵩山南路-金开大道西段-金山大道-湖映路-金州大道-万年路围合区域；

金开大道鸳鸯立交-翠云立交沿线；

学成路-椿萱大道西-甘悦大道南-春华大道围合区域；



礼嘉金渝大道-礼仁街-云霄路-礼学路围合区域；

同源路-嘉瑞大道-同泰路-灯塔街围合区域；

大学城学城大道-大学城中路-盛德路-西盛路-一纵线围合区域；

寸滩海尔路-双溪河-长江围合区域。

住宅用地 3 级：

北碚老城天生路-天生丽街-龙凤溪-碚峡路-河嘉路-嘉陵江；

北碚缙云大道-冯时行路-文林路-碚南大道围合区域；

大学城纵五路-南二路-振华路-康城南路-西永大道-西园二路沿西城大道至坪山大道-赖白路-一纵线-成渝环线高速-梁滩河-西林大道-明德路-厚德路-绕城高速围合除 2 级以外的区域；

高新大道-新州大道-高龙大道-新梧大道围合区域；

嘉运大道-兰海高速-嘉陵江-宝山大桥（规划）-保税物流通道（规划）-两江名居-跃进水库-嘉运大道围合区域；

金州大道-兰海高速-礼环北路-悦华路-礼义路-嘉陵江围合除 2 级以外的区域；

黄景路-高义口路-嘉陵江-欣悦路-椿萱大道-桃源大道西-碧湖路-长空路-空港大道-渝都大道-机场南路-服装城大道-食品厂大道东-沪渝高速-寸滩长江大桥-海尔路围合除 2 级区域及长福园区以外的区域；

井双新城铁路以东-嘉勤路-奋进路-嘉陵江-凌云路围合区域；



内环快速杨公桥立交西-新华立交西-西城大道西-钓鱼嘴半岛-长江-内环快速大渡口立交围合区域；

华庆路-清水溪-福园路-二纵线围合区域；

南岸渝航大道-腾龙大道-长江围合区域；

南岸内环大佛寺服务区-江南立交沿线；

南山山体线西-渝南大道-民主新街-建设大道-两桥联接道-内环快速路-盛龙路东-龙学街-箭河路-丰华路-大江中路-大江西路-长江围合区域；

广阳岛-长江-六纵线-内环快速-天鹿大道-重庆东站-茶园大道-重庆绕城高速-开迎路-开成路-开源大道-港口大道-围合除 2 级以外区域。

住宅用地 4 级：

北碚兰海高速-文思路-云开路北-缙云大道-回龙水库-缙仁路-云康路-梁滩河-龙凤路-群兴路-嘉陵江围合除 3 级以外的区域；

歇马碚青路（四十八中-红岩小学）沿线；

绕城高速-鼎新大道南-梁滩河西-凤回路南-团歇路-内环快速路-中梁山以西-高盛大道-新运大道-银昆高速围合除 2 级、3 级和 5 级以外区域；

白彭路石联河路北-长青路-天盐路东-陶兴路-陶园路西围合区域；

西彭铝城大道-铝城北路-新城东路-十富路-银燕路围合区



域；

水土悦复大道东-和源二支路-云汉大道-嘉云路-竹溪河东围合区域；

空港北园港路-民辉路-通宝路-港通一路-观月大道围合区域；

欣悦路-椿萱大道-桃源大道西-绕城高速-嘉陵江围合区域；

蔡家宝山二桥（规划）-长石滩-嘉运大道-同福路-嘉德大道-灵犀大道-兰渝铁路-嘉陵江围合除 3 级以外区域；

井口平安大道-铁路以东-磁器口-嘉陵江围合除 3 级以外区域；

华岩铁路以东-华福大道-二纵线东-五福大道北-金阳路-油府路-中顺大道-西城大道西-内环快速路南围合除 3 级以外区域；

南山；

渝南大道-麒桃路沿南山以西-内环快速-两桥联接道-建设大道-民主新街围合区域；

大江西路-云锦二路-金南大道-龙洲湾隧道口-龙学街-箭河路-大江东路-丰华路-恒泰路-大江中路-大江中大道-大江西路围合区域；

寸滩大桥-沪渝高速-渝怀铁路-十八中铁山坪校区-铁山坪西麓-长江围合区域；

铁山坪森林公园；

郭家沱长江-朝阳溪-福宏大道-渝开大道-望江路围合区域；



龙兴龙骏大道-龙滨路-御临河-龙驿大道-御临大道-绕城高速围合区域；

复盛康顺路-唐凤路-庆福路-和顺路-强盛路-渝景大道围合区域；

鱼嘴和韵路-沪渝高速-和顺二支路-和顺路-果园港西-长江围合区域；

开迎路-开成路-港口大道-长江-广阳镇-重庆绕城高速围合区域；

茶园内环快速以西区域；

天鹿大道以南-石景路以北-南泉镇以东区域。

住宅用地 5 级：

歇马除 4 级以外区域；

青木关以东-梁滩河以西-桂花水库以南-鼎新大道以北；

重庆国际物流枢纽园区铁路线以东；

高新区绕城高速以西；

银昆高速-新运大道-高盛大道围合区域；

白彭路沿线除 4 级以外区域；

西彭镇除 4 级以外区域；

水土绕城高速以北除 4 级以外区域；

蔡家歇马隧道-灵犀大道-嘉德大道-同福路-嘉运大道-胜桂公路以北以西区域；



大渡口伏牛大道沿线；

跳蹬中顺大道以南区域；

大江西路-丰华路-云篆山水区域；

渝南大道汇央路以南；

鱼嘴复盛除 4 级以外区域；

龙兴除 4 级以外区域；

澄江镇、东阳街道、走马镇、巴福镇、歌乐山街道、中梁镇、玉峰山镇、铜罐驿镇、南彭街道、木洞镇、惠民街道。

住宅用地 6 级：

五宝镇、统景镇、古路镇、茨竹镇、大湾镇、大盛镇、洛碛镇、静观镇、天府镇、一品街道、圣灯山镇、二圣镇、东温泉镇、丰盛镇。

住宅用地 7 级：

三圣镇、柳荫镇、金刀峡镇、安澜镇、接龙镇、石龙镇、石滩镇、天星寺镇、姜家镇、双河口镇、麻柳嘴镇。

(二) 商业、办公用地

商业、办公用地 1 级：

解放碑商圈（朝天门广场-长江滨江路-中兴路-和平路-民生路-北区路-大溪沟街-嘉陵江滨路围合区域）；

江北嘴商圈（黄花园大桥-渝鲁大道-江州立交-江北城立交-长江围合区域）；



观音桥商圈（华新路-建新西路-小苑路-建北二支路-建北六支路-鹅子丘路-建北八支路-红石路-洋河二路-洋河一路-北城天街-兴塔路-建兴南路围合区域）；

弹子石商圈（朝天门大桥东-腾龙大道-中学街-南滨路围合区域）；

南坪商圈（南城大道-万寿路-湖滨路-南铜路-海铜路-亚太路-南坪新街-辅仁路-金紫街围合区域）；

杨家坪商圈（杨家坪环道-重庆中迪广场-杨家坪横街-万象二路-万象一路-谢家湾正街围合区域）；

三峡广场商圈（沙坪坝站南路-沙坪坝站西路-天陈路-汉渝路-龙泉路围合区域）。

商业、办公用地 2 级：

中兴路-和平路-民生路-北区路-大溪沟街-长江一路-菜园坝-长滨路围合区域；

大坪正街-医学路-时代大道-长江二路-大坪环道围合区域；

渝鲁大道-江北城立交-鲁溉路-对山立交-五红路-五筒路-长江-嘉鸿大道-渝澳大道-红石路-花卉园西一路-花卉园西三路-松龙路-松桥路-松牌路-龙湖东路-加新路-星辰路-康园路-民安大道-泰山大道-黄龙路-万丰路-五星路-融景路围合除 1 级以外区域；

红原路-大石坝街-红石路-大庆村立交围合区域；



余松路-余溪南路-锦橙路以南-西湖路-星光大道-财富东路-云山南路-龙湖西路-新南路以南-松北支路-松石大道围合区域；

南滨路-腾滨路-福民路-盘龙立交以南-学苑路-腾龙大道-弹广路-涂山路-海棠路新街-烟雨路-辅仁路-国会山公园-宏声路以北-亚太路-南铜路-湖滨路-万寿路-南城大道-南湖路-江南大道-海峡路-大石路以西-南城隧道-苏家坝立交围合区域；

龙腾大道-南北大道-西子路-西郊支路-石坪桥正街-谢小路围合除 1 级以外区域；

渝州路-星云路-科园三街-科园一街-科园二路围合区域；

沙中路-汉渝路-石小路-天马路-天梨路-清溪路-杨公桥立交围合区域。

商业、办公用地 3 级：

嘉鸿大道-北滨一路-建新西路-鸿恩四路-三湾路以东-鸿恩路-鸿恩三路-内环快速路-北环立交-青竹东路-天山大道-金开大道-星光大道-黄山大道东段-云杉北路-金山大道-万年路-人兴路-太湖中路-海桐路-橡树街-庐山大道-渝鲁大道-海尔路-鲁溉路-五红路-建新东路-洋河东路-万丰路-龙头寺路-黄龙路-紫荆路-民安大道-龙湖东路-松牌路-松石大道-龙脊路-红石支路-红石路-花卉园东路-渝澳大道-建新西路围合除 2 级以外区域；

嵩山中路-金州大道-华山中路-金开大道-绿竹路-天山大道-金通大道围合区域；



金州大道-湖宁路-湖山路-胡彩路围合区域；

金渝大道-兰海高速-广丰路-礼敬路-礼贤路围合区域；

渝都大道-栖霞路-龙荣路-留云路-金渝大道-沪渝高速围合区域；

南滨路-渝航大道-内环快速-南山路-御盛路-兰花路-南湖路-双龙路-丹龙路-光电路-双峰山路-南城隧道-海峡路-江南大道-辅仁路-烟雨路-海棠溪新街-涂山路-弹广路-福民路围合区域；

九滨路-直港大道-龙吟路-滩子口正街-锦龙路-火炬大道-翼龙路-兴龙路-龙庭路-新区大道-创业大道-兰海高速-天梨路-天马路-石小路-沙中路-沙杨路-溪景路以东-沙滨路-富华路-嘉滨江路围合除 1-2 级以外区域。

商业、办公用地 4 级：

文星湾-碚峡路-新星路-云泉路以北-天生路围合区域；

云华路-卢作孚路-唐宁路-安礼路围合区域；

欣悦路-悦来大道以西-马头山路-新春隧道-嘉陵江围合区域；

公园北路-报业路-公园西路-兰桂大道围合区域；

同辉路-福畅路-公园东路-孟子湖体育文化公园围合区域；

渝航路-金航路-机场路-义学路围合区域；

翠屏路-宝桐一路-兴科一路-滨湖西路-科兰路-宝桐一路围合区域；



礼洁路-礼兴路-兰海高速-金渝大道-礼博路-礼勤路-礼慈路-礼以路-礼慈路围合区域；

茂源二路-垄安大道-龙辉路-渝桂大道围合区域；

大学城南路-大学城北路-大学城中路-大学城西路围合区域；

学城大道-永长路-西盛路-永祥路围合区域；

嘉陵江-兰海高速-金开大道-黄山大道中段-金山大道-吉兴二支路-万年路-人兴路-海桐路-鲁溉路-长江-寸滩长江大桥-沪渝高速-金石三支路-宝石路-翠樱路-龙景路-龙安路-金渝大道-金州大道-平祥路围合除 3 级以外区域；

磁器口-沙滨路-溪景路-杨公桥地铁站-杨双路围合区域；

长江-鹅公岩立交-黄杨路-重庆交通大学-重庆佛图关公园-鹅岭公园围合区域；

御盛路以东-江南立交以西片区；

长江沿线-二塘一支路-八公里地铁站-兰花路-双龙路-光电路-铜元局地铁站-江南大道围合区域；

金菊路-广福大道-兴塘路-同景路围合区域；

重庆西站-华岩四路-山海路-锦天康都小区-春晖路-钢花路-跃进路-锦龙路-长江沿线-港华大楼-锦龙路-火炬大道-石竹山公园-西环立交围合区域；

茄子溪小学-金桥路-西城大道-锦霞街-长江围合区域；

巴南区中医院-龙泽路-京汉凤凰城-长江围合区域。



商业、办公用地 5 级：

龙凤溪地铁站-绕城渝武互通-龙凤大道-龙凤溪-龙成路-卢作孚纪念馆-碛峡路-天生路-华光支路-缙云大道-冯时行路-缙仁路-绕城高速围合除 4 级以外区域；

蔡顺路-同源路-嘉运大道-蔡家岗立交-同泰路-嘉景大道-安顺路围合除 4 级以外区域；

樱桃路-白鹭大道-高龙大道-凤德路-大学城东路-西永大道-西城大道-赖白路-西景大桥-成渝环线高速-兴隆西路-文兴大道-西林大道-大学城北一路-大学城中路-绕城高速围合除 4 级以外区域；

嘉陵江-平祥路-金州大道-金山大道-赵家溪立交-高峰寺-悦清大道-王家庄地铁站沿线地区围合除 4 级以外区域；

兰桂大道-春华大道-宝石路-加工区六路-沪渝高速-寸滩大桥-长江沿线-海尔路-黑石子互通-渝航大道-翠屏山公园-渝都大道-航安路-长翔路-长空路-公园北路围合除 4 级以外区域；

望江路-海尔路-太平冲地铁站沿线；

双碑地铁站-X306 国道-马桑湾大桥-兰海高速-重庆歌乐山革命纪念馆-磁器口以北-嘉陵江-奋进路沿线围合区域；

黄梅路-高翔大道-新宏大道-白龙路围合区域；

龙门阵大道-华龙公园-五福大道-福原路-福湾路-景灿路-景雅路-华九路-兰海高速-郭家立交-伏牛大道-福溪大道-西城大道-



滨江路-长江沿线-成渝铁路-滨江社区-金桥路-西城大道围合区域；

钢花路以东-跃进路-锦龙路-九龙坡隧道沿线片区；

茶园秉文路南-梨花大道-米兰路-天鹿大道南-重庆东站东围合除 4 级以外区域；

鱼洞长江大桥-箭河路-碧桂园保利·云禧小区-兰海高速-远洋高尔夫国际社区-渝南大道沿线-二塘路围合除 4 级以外区域。

商业、办公用地 6 级：

悦复大道-和源二支路-竹溪路-云鼎路-云汉大道-万福路围合区域；

缙云路-冯时行路-缙华路-绕城高速围合区域；

空港线空港大道-观月南路沿线；

金山大道-金渝大道-园博园-中央公园-仙桃数据谷以东围合区域；

两江大道白桥路-普福大道沿线；

绕城高速-沪渝高速-康凤路-渝利铁路围合区域；

沪渝高速-长安大道-福港大道-绕城高速围合区域；

南山崇文路沿线（涂山寺-向黄路）；

广阳岛-广阳湾区域；

绕城高速-广阳大道-港口大道沿线；



巴滨路-龙汇路-苦竹坝路-道角中学围合区域；

长江-渝南大道-鱼石路-明晨大道-云篆山片区水围合区域；

箭河路-龙泽路-高职城大道围合区域；

小梨线-华福大道-景雅路围合区域；

渝航大道以东-南山以北-长江围合区域；

沪渝高速-海尔路-港城南路围合区域；

沪渝高速-长江-海尔路-渝怀铁路围合区域；

泰安大道-凤回路-成渝环线高速-亨通路-嘉德大道以东-同兴园区二路-嘉运大道-墨香路-嘉瑞大道-中环快速干道围合区域；

嘉运大道-同盛路-蔡顺路-嘉瑞大道-同康路-嘉陵江-中环快速干道-井源路围合区域；

茅山峡公路-铁路沿线-平安大道围合区域；

井口正街-平安大道-嘉陵江-双碑嘉陵江大桥围合区域；

虎溪街道绕城高速以西杨家沟水库以北-绕城高速-厚德路-大学城中路-大学城北一路-西林大道-兴隆西路-成渝环线-青木关互通围合区域；

梁滩河沿河以东区域（凤回路至成渝环线高速）；

银昆高速-成渝环线高速-津马路-福兴路-西和路围合区域；

白彭路沿线（铜陶北路-风情小镇）；

走马镇枫林郡以北区域；



巴福镇工业园区以南-巴福中学区域；

绕城高速-古驿路-白欣路-天赐路-襄渝二线-西永大道围合区域。

商业、办公用地 7 级：

北泉路-云开路-北碚互通围合区域；

桂花湾大桥-襄渝二线-韵动公园围合区域；

歇马镇碚青路沿线；

嘉陵江-银昆高速-悦复大道-沙河坝围合区域；

中环快速干道-嘉陵江-跃进水库-蔡和路围合区域；

嘉德大道-嘉运大道-同康路-嘉陵江-212 国道-罗家山-井双路-同兴南路围合区域；

绕城高速-凤潮大道-梁滩河-青木关互通围合区域；

莲花湖-海蓝云天区域；

走马镇、巴福镇除 6 级以外区域；

白彭路（古驿路-铜陶北路）沿线；

西铜大道-新城东路-十富路-铝城大道围合区域；

兰海高速-华九路-二纵线-中顺大道-西城大道-福溪大道-凤祥路围合区域；

渝南大道金南大道以南；

内环快速西侧沿线（茶园立交至鹿角立交）；

内环快速东西沿线（鹿角立交至南泉立交）；



福路大道-765 县道-华林路口围合区域；

茶园内环快速路以北区域；

崇文路-真武山隧道以北-S103 -X753 围合区域；

峡江路-南山公园北路-长江围合区域；

绕城高速港口大道至鱼洞长江大桥沿线；

渝航大道-港城南路-港城东路-机场南联络道围合区域；

G210-绕城高速-通畅路-通宝路围合除 6 级以外区域；

机场北路-绕城高速-悦港北路围合区域；

两江大道（普福大道至石河立交）沿线；

龙骏大道-现代大道-渝康大道-福生大道以南-长安大道-沪

渝高速-长江围合除 6 级以外区域。

商业、办公用地 8 级：

北碚云开路以北区域；

歇马除 7 级以外区域；

铜陶北路沿线；

西彭除 7 级以外区域；

水土京东方大西-云武路东-万福路北-控规覆盖边缘；

机场北路-绕城高速-观月大道-港通三路-南北大道以东区域；

龙兴除 6 级、7 级以外区域；

福鹿大道-东城大道-石柱大道-765 县道围合区域；



福鹿大道-东城大道-南泉立交-石柱大道围合区域；

南彭街道、澄江镇、东阳街道、铜罐驿镇、惠民街道、木洞镇。

商业、办公用地 9 级：

五宝镇、统景镇、古路镇、茨竹镇、大湾镇、大盛镇、洛碛镇、静观镇、天府镇、一品街道、圣灯山镇、二圣镇、东温泉镇、丰盛镇。

商业、办公用地 10 级：

三圣镇、柳荫镇、金刀峡镇、安澜镇、接龙镇、石龙镇、石滩镇、天星寺镇、姜家镇、双河口镇、麻柳嘴镇。

（三）公共管理与公共服务用地

公共管理与公共服务用地 1 级：

渝中区全域；

余松路-江北石子山体育公园南-余溪路-龙脊路-红石路-大石坝街-忠恕沱-嘉陵江-鲁溉路-新溉大道-渝鲁大道-泰山大道东段-木桃路-昆仑大道-玉兰路-泰山大道中段-东湖南路-新溉大道-紫荆路-民安大道-内环快速路-白杨路-黄杨路-黄山大道中段-青枫北路-洪湖西路-锦橙路围合区域；

南滨路-南铜路-大田坝街-南坪西路-花园路-光电路-明佳路-桃源路-海峡路-烟雨路-盛峰路-内环快速路-腾滨路-腾龙大道-福民路围合区域；



沙滨路-童家桥正街-渝碚路-杨梨路-内环快速路-成渝环线高速-石新路-天马路-石小路-小龙坎立交-上土湾路-汉渝路围合区域；

石新路-二郎立交-科城支路-创业大道-火炬大道-迎宾大道-新区大道-红狮西路-火炬大道-红狮大道-科城路围合区域。

公共管理与公共服务用地 2 级：

平安大道-四川外国语大学-杨梨路-西环立交-内环快速路-重庆西站围合区域；

华岩隧道-华龙大道-华凤大道-华岩立交-内环快速路-新华立交-柏华街-思源路-长江-菜袁路-黄杨路-南北大道-锦龙路-共建路-文体支路-西城大道-翼龙路-彩云大道-石新路-石小路-渝新路围合除 1 级区域；

梁滩河-西林大道-团结路-陈丰路-西林大道-建博路-丰盛路-国鑫路-清悦路-怡悦路-盛德路-厚德路-绕城高速-大学城南路-曾家大道-康安路-大学城南路-大学城东路-学城大道-西园路-西永微电园-襄渝二线-西双大道-一纵线快速路围合区域；

北环立交-内环快速路-松石大道-嘉陵江-大石坝街-忠恕沱-红石路-余松路-嘉鸿大道-龙脊路-柏树堡立交-余松路-福慧路-盘溪路延伸段-江北石子山体育公园南-余松路-锦橙路-星湖路-北环立交围合区域；

翠云立交-园博园南-金渝大道-湖彩路-金山大道-金开大道



西段-嵩山中路-金州大道-华山中路-金开大道-斑竹路-青竹东路-北环立交-黄山大道-黄山大道-白杨路-内环快速路-民安大道-新溉大道-昆仑大道-泰山大道东段-渝鲁大道-新溉大道-鲁溉路-寸滩观音阁-金石三支路-渝都大道-宝石路-金果大道-留云路-金兴大道围合区域；

兰海高速-礼博路-礼学路-金渝大道-金通大道-九曲河-兰海高速-礼洁路-礼兴路-礼环北路-悦华路-金山大道-礼义路-嘉陵江-礼仁街围合区域；

悦来滨江公园-椿萱大道-悦城路-国博大道-悦融路-马头山路-悦礼路-金兴大道-嘉陵江围合区域；

桃园公园南-汉渝路-同茂大道-椿萱大道-腾芳大道-甘悦大道-公园东路-腾芳大道-祥和路-甘悦大道-金缘路-翠萍路-金开大道-长福支路-长福路-海福路-湖滨西路-渝都大道-双凤桥-航达路-临港大道-安康路围合区域；

腾黄路-内环快速路-盘龙立交-峡江路-福民路-腾滨路-腾龙大道-福民路-长江-大佛寺长江大桥围合区域；

内环快速-涂山路-轨道环线-烟雨路-四公里立交-海峡路-桃源路-华园路-南坪西路-铜元局立交-南铜路-铜滨公园-长江-鹅公岩大桥-二塘路-福寿路围合区域；

花红路-河街大道-长生路-桂雨路-玉马路-天文大道-梨花大道-城南家园小学校围合区域；



龙洲大道-渝南大道-群乐路-渝南大道-巴南大道-渝南分流道-李家沱正街-马王坪正街南-峡谷路-长江围合区域；

巴南立交-兰海高速-瑞龙路-盛龙路-龙泽路-箭河路西-渝南大道-大江南大道-大江东路-长江-龙洲大道围合区域。

公共管理与公共服务用地 3 级：

北碚城区缙云大道-景峰路-缙仁路-云康路-龙凤溪-龙凤路-群兴路-渝南路-嘉陵江围合区域；

大学城中路-大学城北一路-大学城东路-二横线快速路-梁滩河-凤潮大道-铁路线西-西双大道-一纵线-文旅城北-西林大道-建博路-清悦路-怡悦路-盛德路围合区域；

17 号线沿线（康安路-樱桃路）；

7 号线沿线（新州大道-坪山大道）；

蔡家嘉运大道-同源路-嘉瑞大道-蔡顺路北-同慧路-嘉晟大道-同康路-嘉瑞大道-灵犀大道围合区域；

椿萱大道-嘉陵江-后河-学成路-民兴路-长凯路围合区域；

内环快速-松石大道-嘉陵江-椿萱大道-秋成大道西-腾芳大道-金缘路-海福路-翠屏路-服装城大道-金兴大道-龙泉路-金渝大道-金山大道-金开大道西段-嵩山中路-金州大道-天山大道-黄山大道-内环快速围合除 2 级以外区域；

铁山坪海尔路沿线；

寸滩保税港区以东-藏金阁工业园以西-沪渝高速以南区域；



双碑奋进路-平安大道以东区域；

华龙大道 5 号线沿线；

大渡口思源路-内环快速路以南-西城大道沿线-钓鱼嘴区域；

弹子石腾黄路-内环快速路-渝航大道围合区域；

八公里周边区域；

渝南大道麒龙-花溪沿线；

红光大道-融汇半岛区域；

巴滨路沿线（茶花广场-龙湾公园）；

大江西路以东-2 号线以西-云篆山水以北区域；

鱼石路-金竹大道-巴南区人民医院-盛龙路东-内环快速-渝南大道围合区域；

天鹿大道-内环快速-茶园控规边界-崇文路-通江大道-江迎路-广茂大道-重庆东站-机电路围合除 2 级以外区域；

开成路-开迎路-绕城高速-茶园大道围合区域。

公共管理与公共服务用地 4 级：

北碚城区除 3 级以外区域；

重庆国际物流枢纽园区铁路线以东；

金凤镇樱桃路以南；

白市驿镇海龙大道以南-古驿路以北；

陶家镇白彭路沿线；

西彭西铜大道-新城东路东-银燕路-铝城大道围合区域；



水土悦复大道-和源二支路-云汉大道-嘉云路-竹溪河东围合区域；

绕城高速以南-后河-学成路-民兴路-长凯路以北；

空港东路-观月南路-通宝路-民辉路围合区域；

翠屏路-盛兴大道-渝航大道-沪渝高速-包茂高速围合区域；

嘉运大道-蔡和路-嘉德大道-同康路-渝南路-嘉陵江围合区域；

井口井双路以东；

华岩-跳蹬渝贵铁路沿线；

巴南龙汇路-建设大道-红李大道-理工大学-德宏大道-红光大道南-王家坝路-花溪河-内环快速围合区域；

龙兴龙骏大道-龙驿大道-白桥路-卧龙路-渝江大道-双口路围合区域；

复盛康顺路-唐凤路-庆福路-和顺路-强盛路-渝景大道围合区域；

鱼嘴和韵路-沪渝高速-和顺二支路-和顺路-果园港西-长江围合区域；

广阳岛-广阳湾。

公共管理与公共服务用地 5 级：

歇马镇工业园区以北；

莲花湖、海蓝云天区域；

白市驿镇古驿路以南；



陶家镇除 4 级以外区域；

西彭镇除 4 级以外区域；

铜罐驿镇；

水土除 4 级以外区域；

大渡口金鳌山片区；

大江西路以西区域；

渝南大道崇义路以南；

长安大道-福生大道-渝康大道-盛兴大道-现代大道-龙骏大道-龙港大道-堡丰路-石船北-南两高速西围合除 4 级以外区域；

茶园内环快速以西；

澄江镇、东阳街道、青木关镇、凤凰镇、回龙坝镇、走马镇、巴福镇、界石镇、南彭街道、惠民街道、木洞镇。

公共管理与公共服务用地 6 级：

五宝镇、茨竹镇、大湾镇、大盛镇、洛碛镇、天府镇、柳荫镇、三圣镇、金刀峡镇、一品街道、圣灯山镇、二圣镇、东温泉镇、丰盛镇、安澜镇、接龙镇、石龙镇、石滩镇、天星寺镇、姜家镇、双河口镇、麻柳嘴镇。

（四）工业、仓储用地

工业、仓储用地 1 级：

两江数字经济-九曲河智能产业园、园博园-翠云生态产业园、台商工业园、寸滩保税港区、九龙园区 A 区、建桥园区 A



区、原经开产业园、花溪工业园。

工业、仓储用地 2 级：

水土高新技术产业园、临空电子信息产业园、港城工业园、空港型国家物流枢纽、港口型国家物流枢纽、木耳航空物流园、龙兴产业园、鱼复产业园、茶园工业园、界石工业园、重庆公路物流基地、大江工业园、金竹工业园区、九龙园区 B 区及 C 区、建桥园区 B 区及 C 区、同兴工业园、井口工业园、歇马工业园、青凤工业园、重庆国际物流枢纽园区、陶家工业园、西彭工业园。

工业、仓储用地 3 级：

渝北农业园、木洞工业园、巴南麻柳工业园。

（五）特别说明

土地级别图为级别判定的最终依据，通过上述表述无法判定土地级别的，应以土地级别图为准。

土地级别公布执行后，在上述级别公示范围外的建设用地，按照“就近就高”的方式参照周边已公示的同类用地级别确定。