

枣庄市城镇国有土地基准地价
应用技术手册
（2023 年度）

枣庄市自然资源和规划局
二〇二四年六月

目 录

第一章 基准地价成果公布文件.....	1
第二章 主城区（薛城区、高新区）基准地价应用体系.....	29
第一节 主城区基准地价应用体系.....	29
一、基准地价内涵及适用条件.....	29
二、基准地价成果.....	30
三、基准地价修正体系.....	32
第二节 建制镇驻地基准地价应用体系.....	90
一、基准地价内涵及适用条件.....	90
二、基准地价成果.....	91
三、基准地价修正体系.....	92
第三章 市中区基准地价应用体系.....	112
第一节 城区基准地价应用体系.....	112
一、基准地价内涵及适用条件.....	112
二、基准地价成果.....	113
三、基准地价修正体系.....	114
第二节 建制镇驻地基准地价应用体系.....	140
一、基准地价内涵及适用条件.....	140
二、基准地价成果.....	141
三、基准地价修正体系.....	142
第四章 峄城区基准地价应用体系.....	160
第一节 城区基准地价应用体系.....	160
一、基准地价内涵及适用条件.....	160
二、基准地价成果.....	161
三、基准地价修正体系.....	162
第二节 建制镇驻地基准地价应用体系.....	187
一、基准地价内涵及适用条件.....	187

二、基准地价成果	188
三、基准地价修正体系	188
第五章 台儿庄区基准地价应用体系	211
第一节 城区基准地价应用体系	211
一、基准地价内涵及适用条件	211
二、基准地价成果	212
三、基准地价修正体系	213
第二节 建制镇驻地基准地价应用体系	239
一、基准地价内涵及适用条件	239
二、基准地价成果	240
三、基准地价修正体系	241
第六章 山亭区基准地价应用体系	268
第一节 城区基准地价应用体系	268
一、基准地价内涵及适用条件	268
二、基准地价成果	269
三、基准地价修正体系	270
第二节 建制镇驻地基准地价应用体系	286
一、基准地价内涵及适用条件	286
二、基准地价成果	287
三、基准地价修正体系	288

第一章 基准地价成果公布文件

枣庄市人民政府

枣政土字〔2024〕79 号

枣庄市人民政府 关于公布枣庄市五区城镇土地级别调整 与基准地价更新成果的通知

各区人民政府，枣庄高新区管委会，市政府各部门，各大企业：

枣庄市五区城镇土地级别调整与基准地价更新成果已依法履行听证程序，并通过验收。经市政府同意，现予公布，自公布之日起执行。

- 附件：1. 枣庄市主城区商服用地土地级别（区片）与基准地价图
2. 枣庄市主城区住宅用地土地级别（区片）与基准

地价图

3. 枣庄市主城区工业用地土地级别（区片）与基准地价图
4. 枣庄市主城区公共管理与公共服务用地土地级别（区片）与基准地价图
5. 枣庄市市中区城区商服用地土地级别（区片）与基准地价图
6. 枣庄市市中区城区住宅用地土地级别（区片）与基准地价图
7. 枣庄市市中区城区工业用地土地级别与基准地价图
8. 枣庄市市中区城区公共管理与公共服务用地土地级别与基准地价图
9. 枣庄市峰城区城区商服用地土地级别与基准地价图
10. 枣庄市峰城区城区住宅用地土地级别与基准地价图
11. 枣庄市峰城区城区工业用地土地级别与基准地价图
12. 枣庄市峰城区城区公共管理与公共服务用地土地级别与基准地价图
13. 枣庄市台儿庄区城区商服用地土地级别与基准

地价图

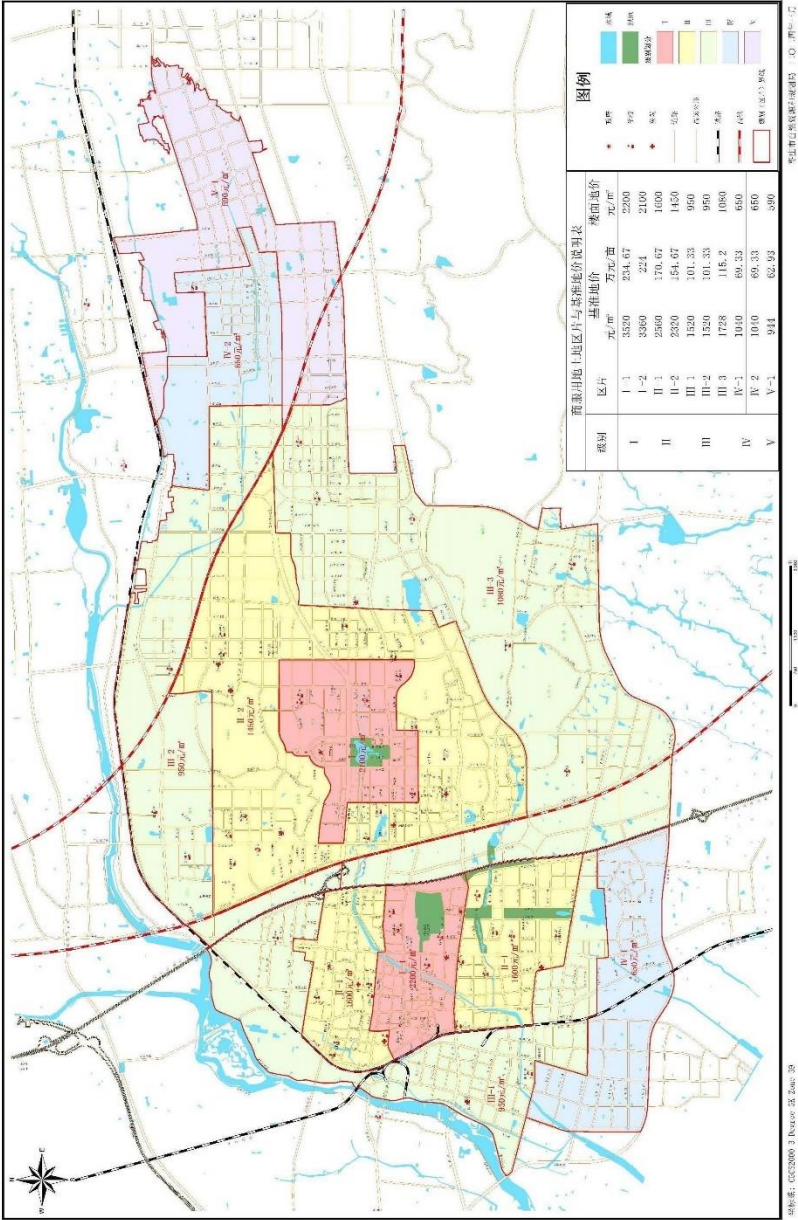
14. 枣庄市台儿庄区城区住宅用地土地级别与基准地价图
15. 枣庄市台儿庄区城区工业用地土地级别与基准地价图
16. 枣庄市台儿庄区城区公共管理与公共服务用地土地级别与基准地价图
17. 枣庄市山亭区城区土地综合级别与基准地价图
18. 枣庄市五区城区土地级别与基准地价表
19. 枣庄市五区建制镇驻地土地级别与基准地价表

枣庄市人民政府

2024 年 6 月 19 日

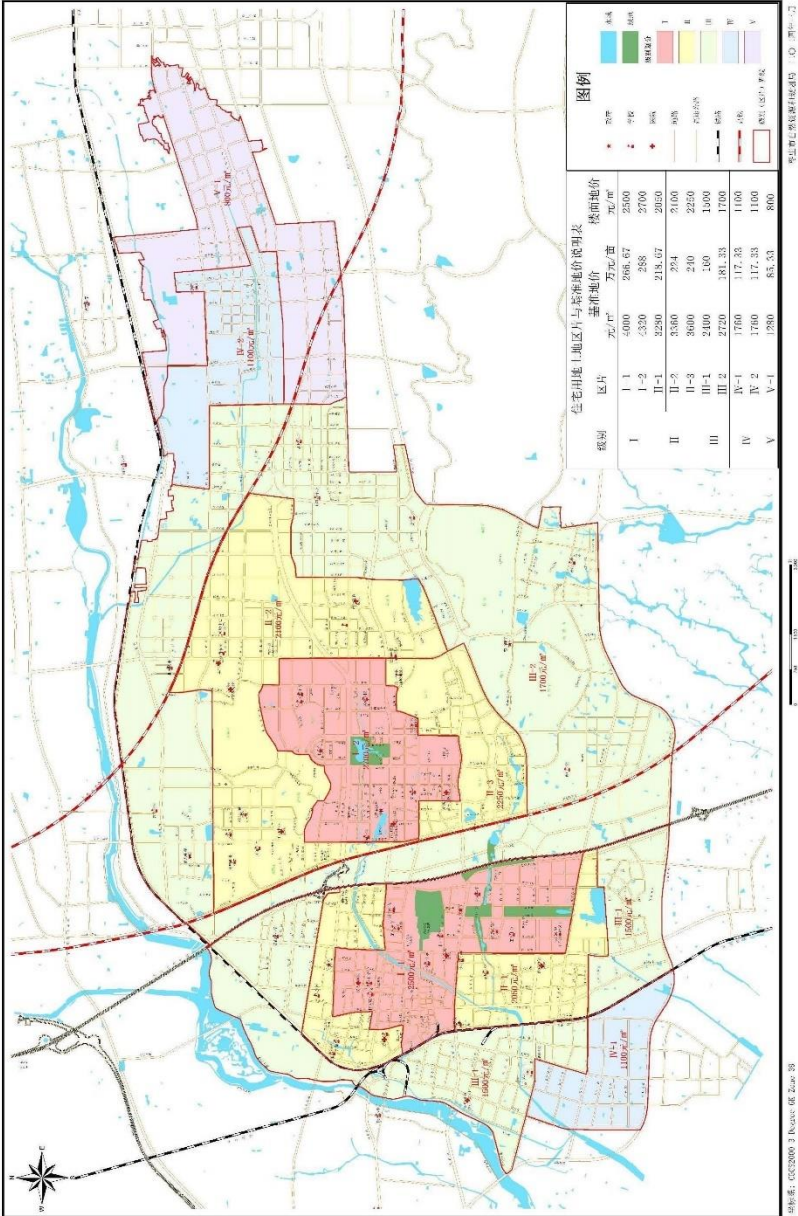
附件 1

枣庄市主城区商服用地土地级别（区片）与基准地价图



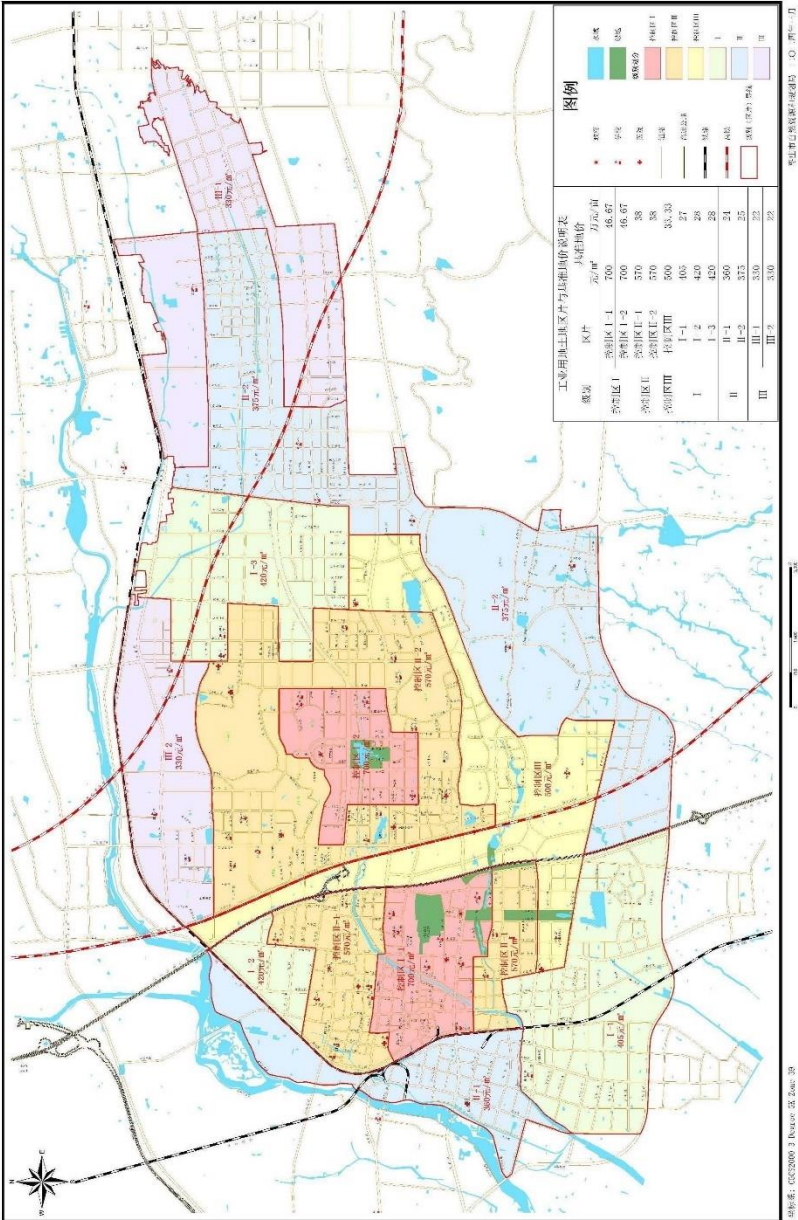
附件 2

枣庄市主城区住宅用地土地级别（区片）与基准地价图



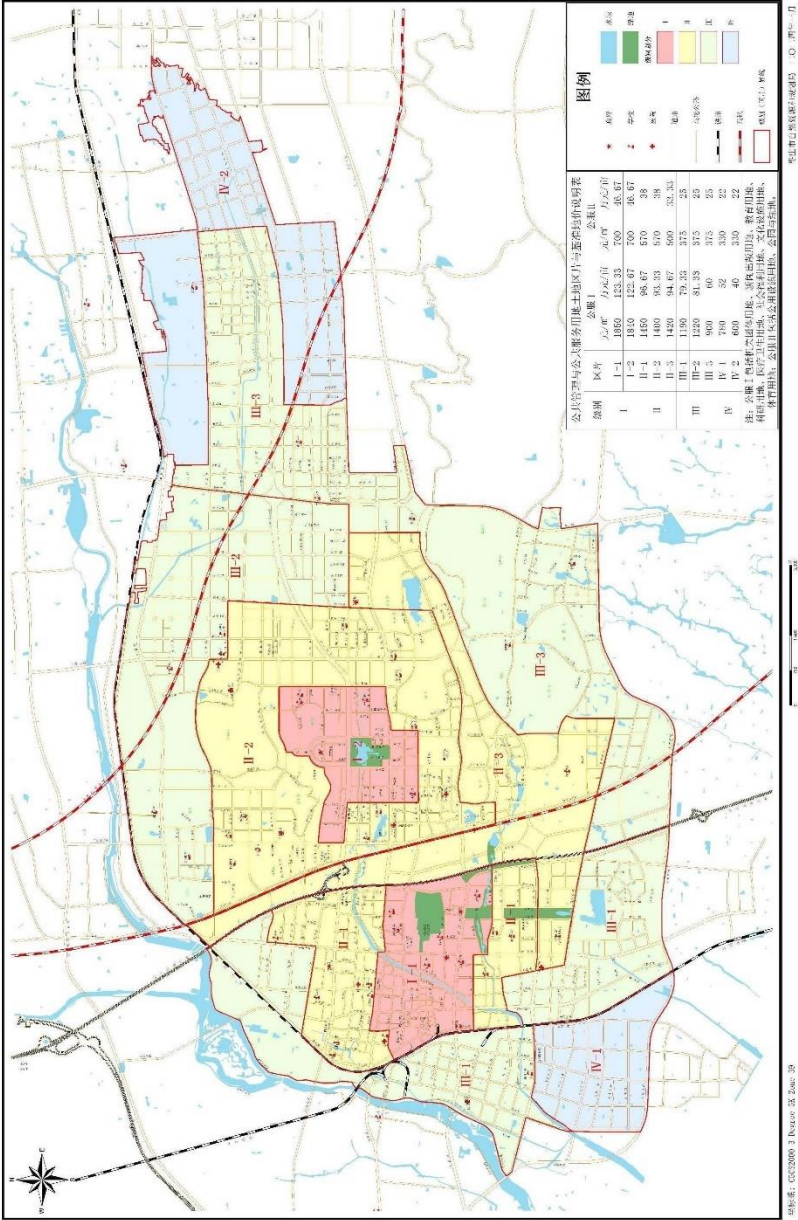
附件 3

枣庄市主城区工业用地土地级别（区片）与基准地价图



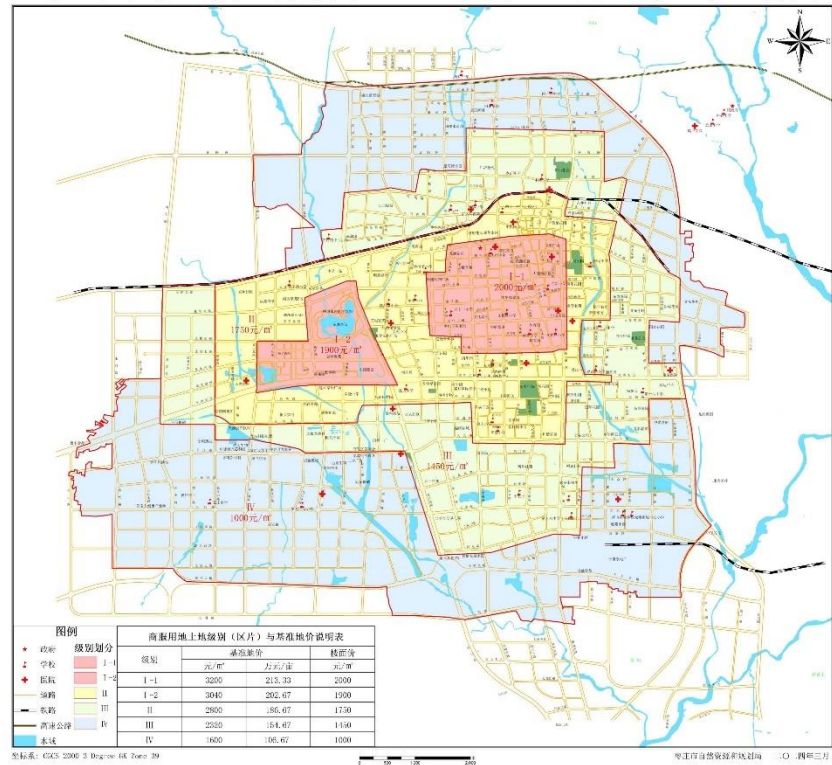
附件 4

枣庄市主城区公共管理与公共服务用地土地级别（区片）与基准地价图



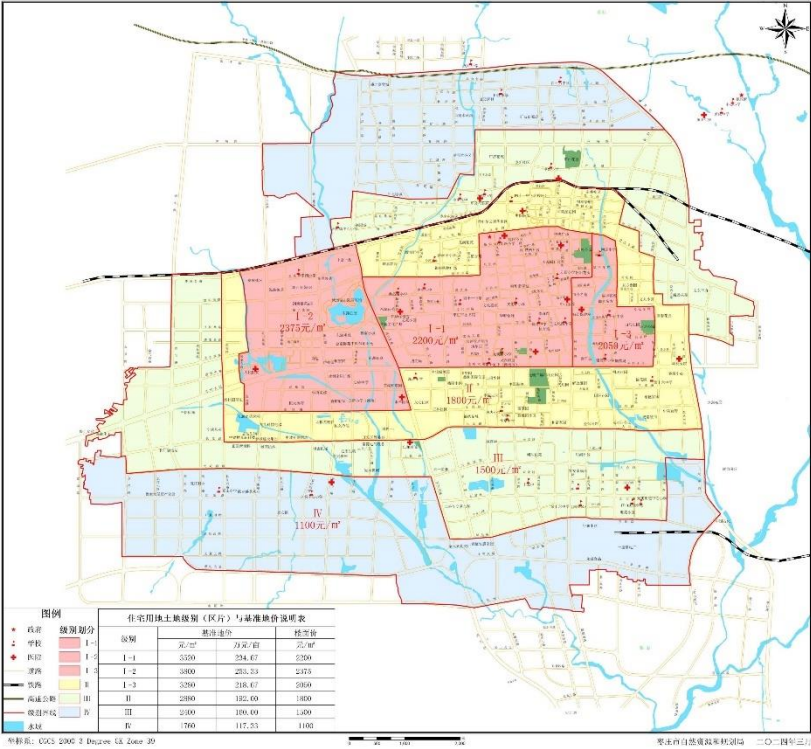
附件 5

枣庄市市中区城区商服用地土地级别（区片）与基准地价图



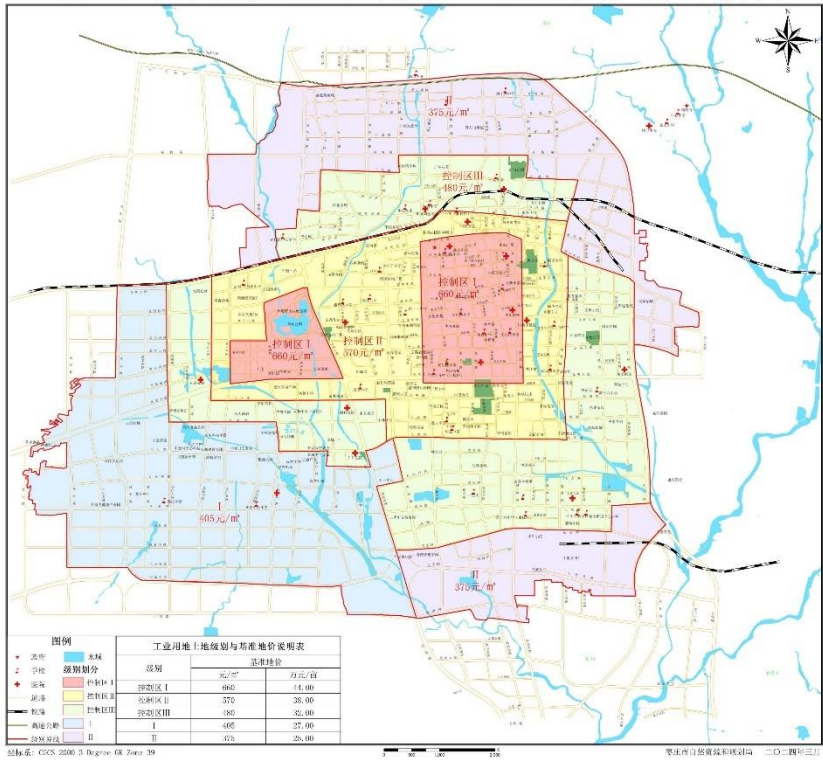
附件 6

枣庄市市中区城区住宅用地土地级别（区片）与基准地价图



附件 7

枣庄市市中区城区工业用地土地级别与基准地价图

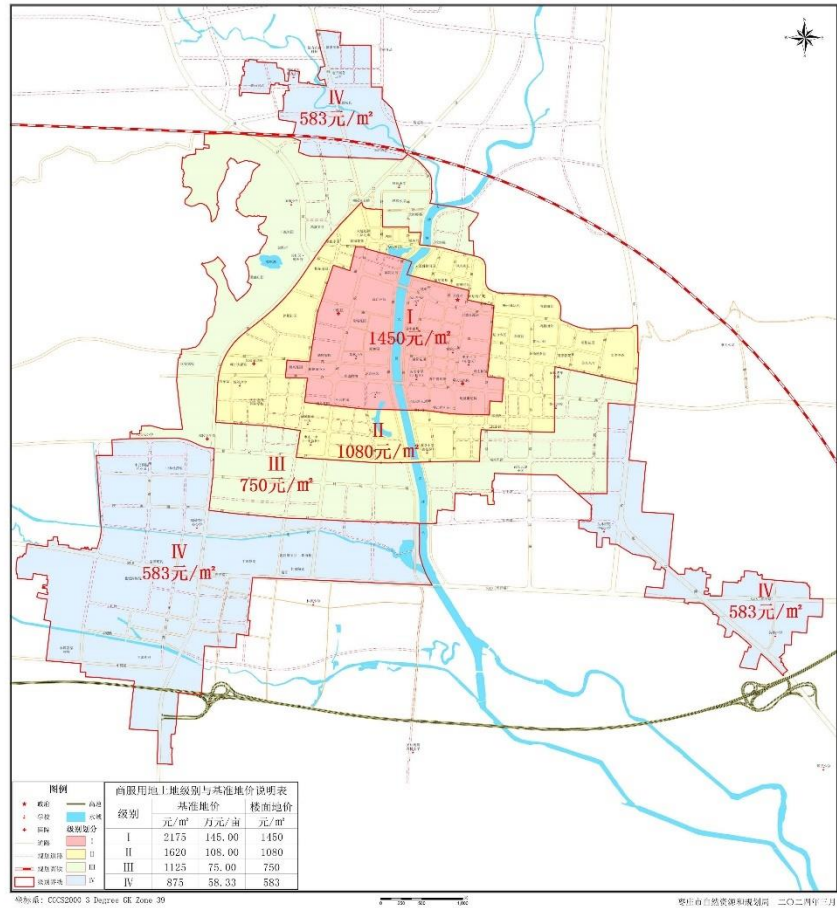


枣庄市市中区城区公共管理与公共服务用地土地级别与基准地价图



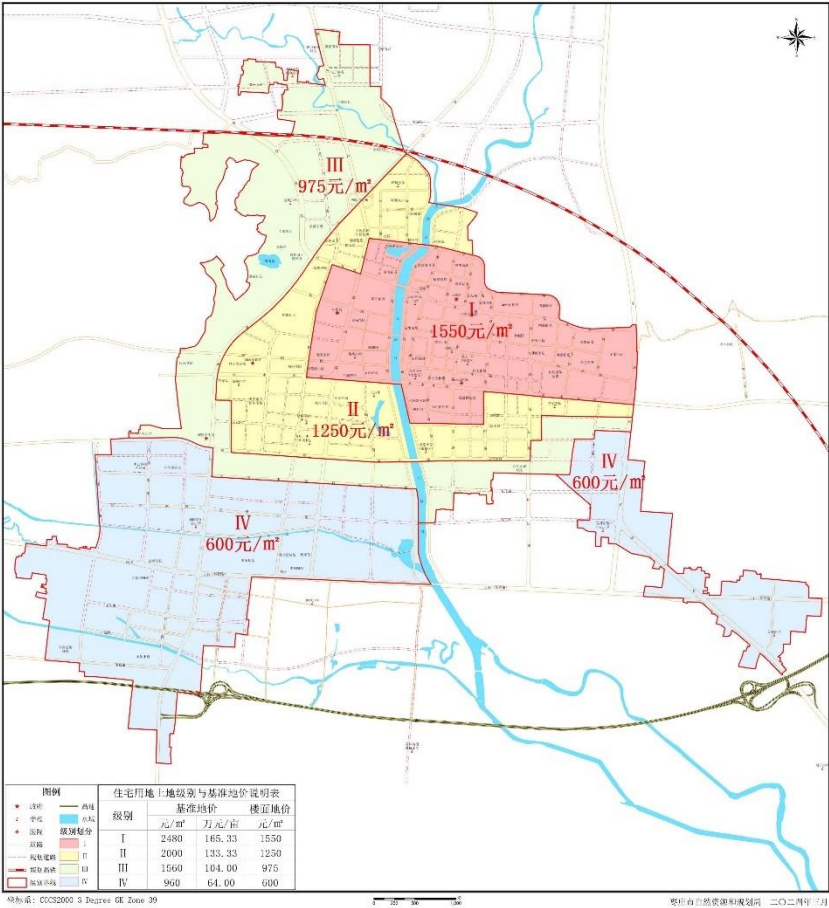
附件 9

枣庄市峰城区城区商服用地土地级别与基准地价图



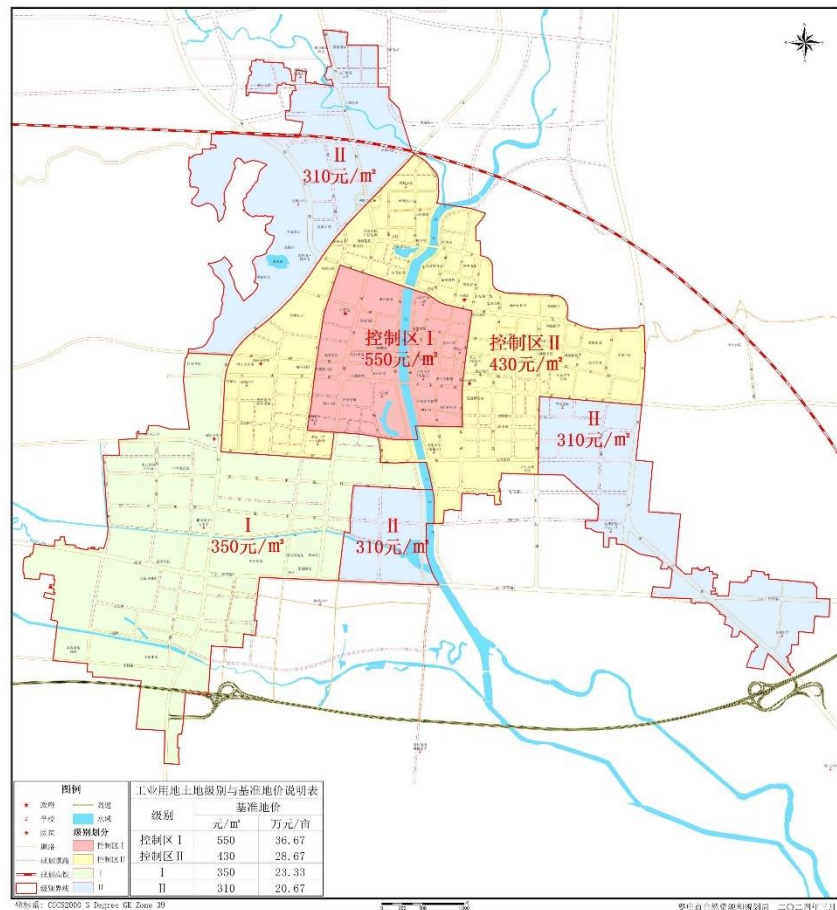
附件 10

枣庄市峯城区城区住宅用地土地级别与基准地价图



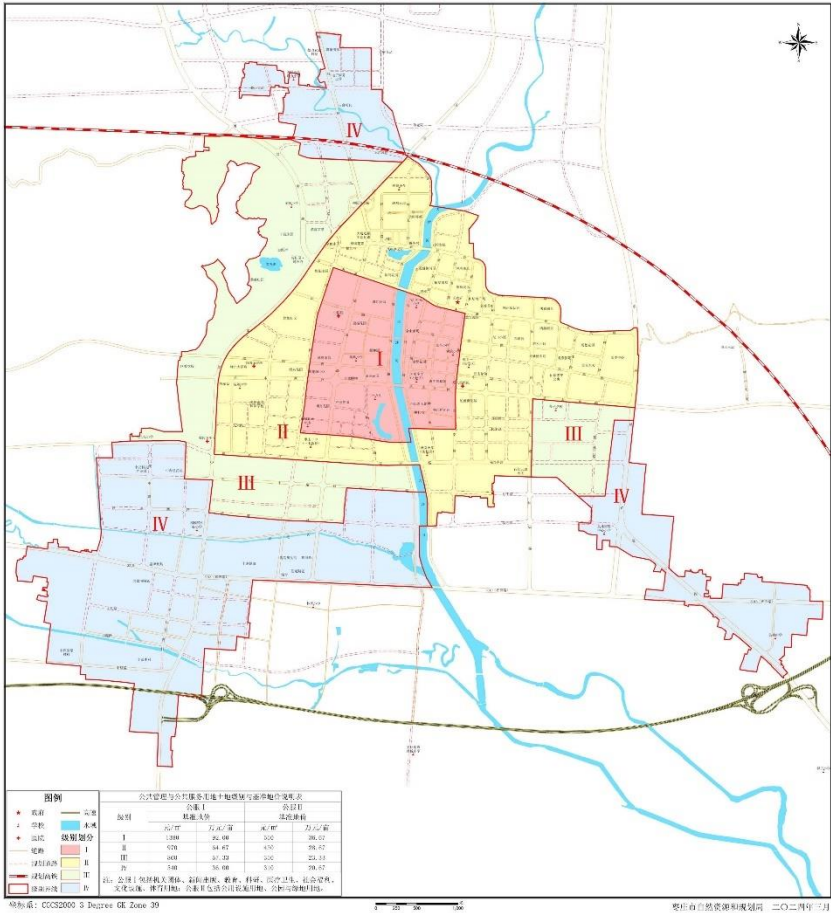
附件 11

枣庄市峯城区城区工业用地土地级别与基准地价图



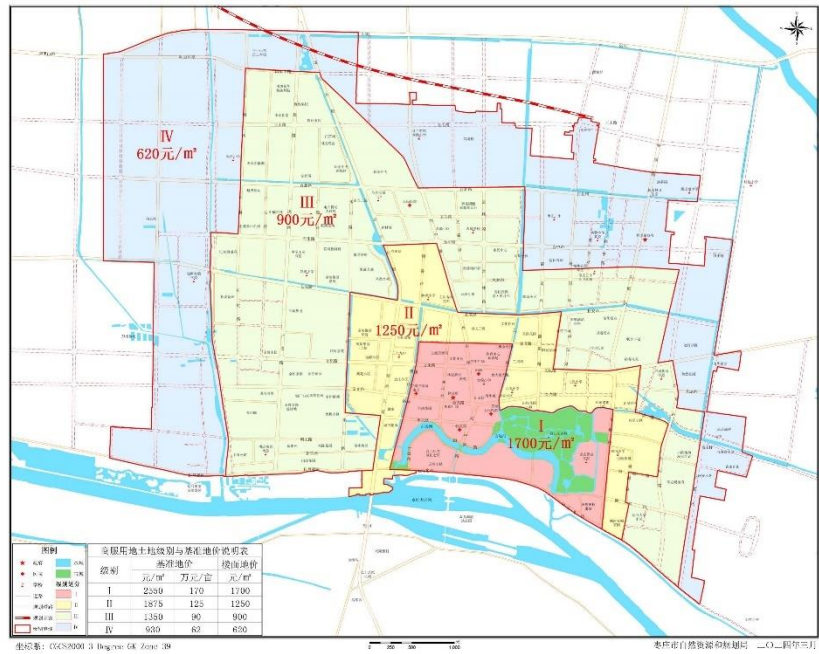
附件 12

枣庄市峯城区城区公共管理与公共服务用地土地级别与基准地价图



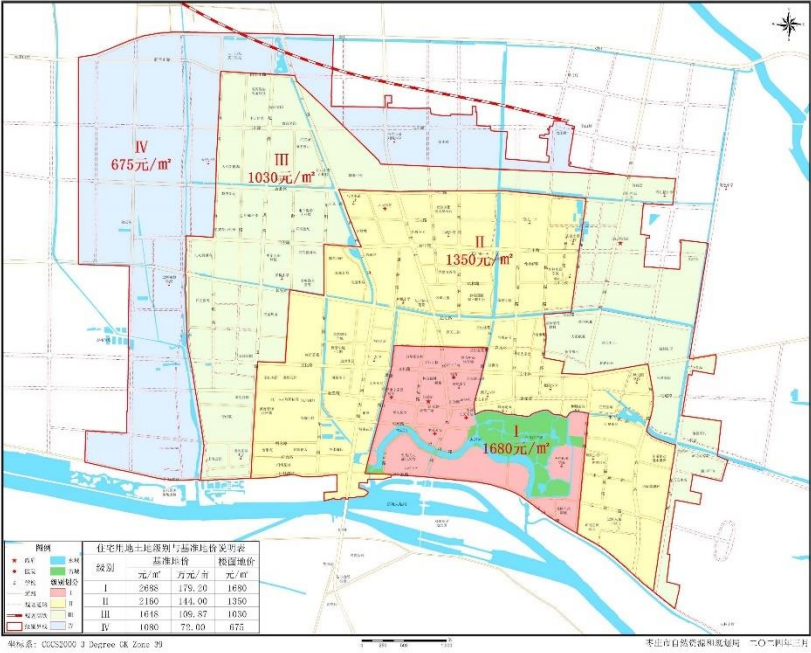
附件 13

枣庄市台儿庄区城区商服用地土地级别与基准地价图



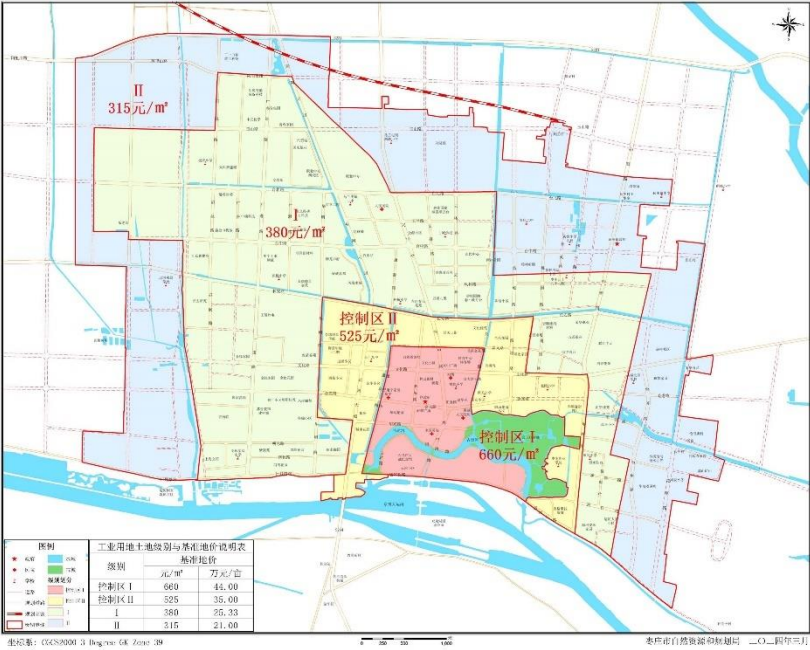
附件 14

枣庄市台儿庄区城区住宅用地土地级别与基准地价图



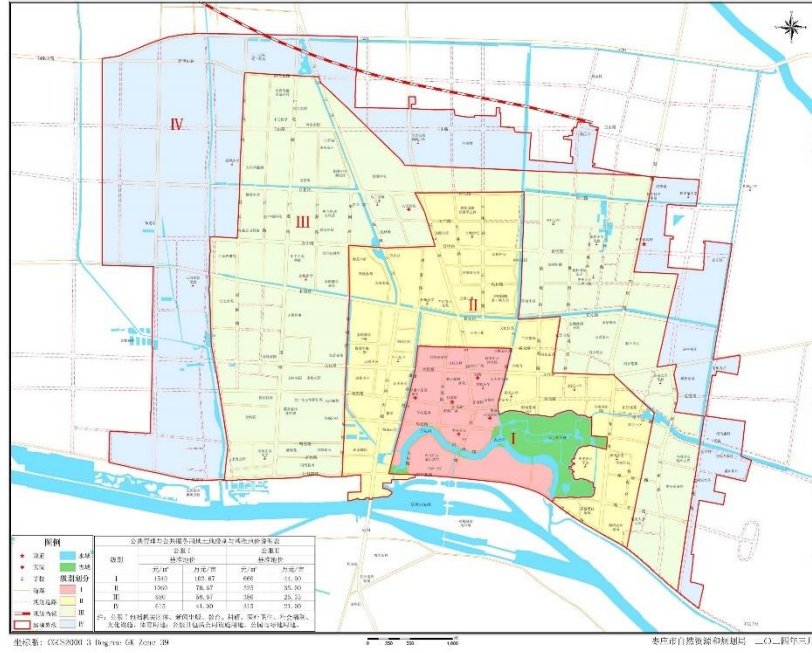
附件 15

枣庄市台儿庄区城区工业用地土地级别与基准地价图

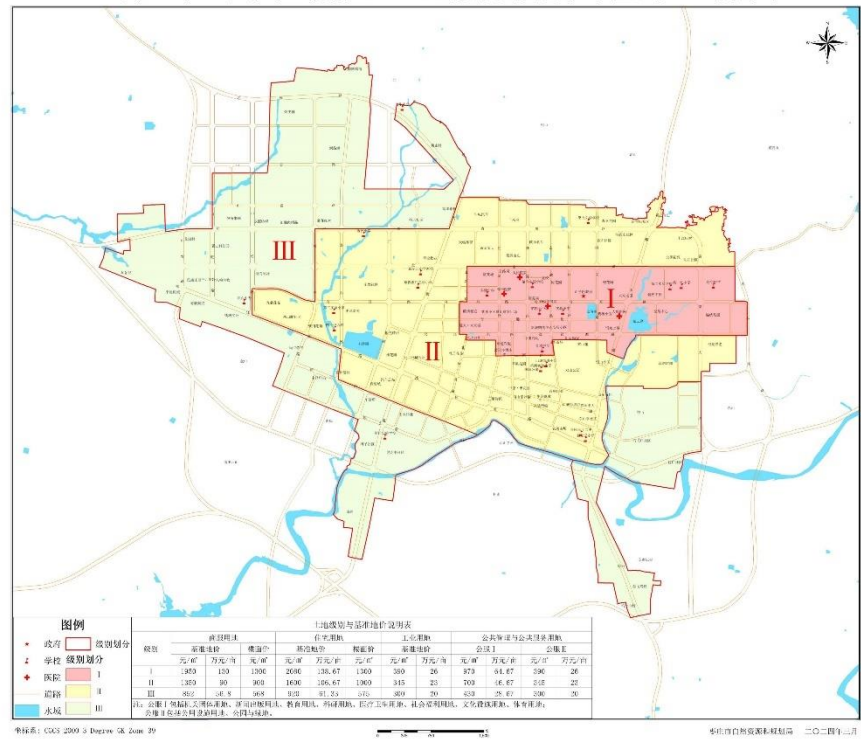


附件 16

枣庄市台儿庄区城区公共管理与公共服务用地土地级别与基准地价图



附件 17
枣庄市山亭区城区土地综合级别与基准地价图



附件 18

枣庄市五区城区土地级别与基准地价表

区	商服用地					住宅用地					工业用地			公共管理与公共服务用地								
	级别/区片	基准地价		楼面地价(元/㎡)	级别/区片	标准容积率	基准地价		楼面地价(元/㎡)	级别/区片	标准容积率	基准地价		级别/区片	公服用地Ⅰ		公服用地Ⅱ					
		元/㎡	万元/亩				元/㎡	万元/亩				元/㎡	万元/亩		元/㎡	万元/亩						
主城区(薛城区、高新区)	I-1	3520	234.67	2200	I-1	1.6	4000	266.67	2500	控制区Ⅰ-1	1	700	46.67	I-1	1850	123.33	700	46.67				
	I-2	3360	224	2100	I-2		4320	288	2700	控制区Ⅰ-2		700	46.67	I-2	1840	122.67	700	46.67				
	Ⅱ-1	2560	170.67	1600	Ⅱ-1		3280	218.67	2050	控制区Ⅱ-1		570	38	Ⅱ-1	1450	96.67	570	38				
	Ⅱ-2	2320	154.67	1450	Ⅱ-2		3360	224	2100	控制区Ⅱ-2		570	38	Ⅱ-2	1400	93.33	570	38				
	Ⅲ-1	1520	101.33	950	Ⅱ-3		3600	240	2250	控制区Ⅲ		500	33.33	Ⅱ-3	1420	94.67	500	33.33				
	Ⅲ-2	1520	101.33	950	Ⅲ-1		2400	160	1500	I-1		405	27	Ⅲ-1	1190	79.33	375	25				
	Ⅲ-3	1728	115.2	1080	Ⅲ-2		2720	181.33	1700	I-2		420	28	Ⅲ-2	1220	81.33	375	25				
	Ⅳ-1	1040	69.33	650	Ⅳ-1		1760	117.33	1100	I-3		420	28	Ⅲ-3	900	60	375	25				
	Ⅳ-2	1040	69.33	650	Ⅳ-2		1760	117.33	1100	Ⅱ-1		360	24	Ⅳ-1	780	52	330	22				
	V-1	944	62.93	590	V-1		1280	85.33	800	Ⅱ-2		375	25	Ⅳ-2	600	40	330	22				
-											Ⅲ-1		-									
-											Ⅲ-2		-									
市中心区	I-1	3200	213.33	2000	I-1	1.6	3520	234.67	2200	控制区Ⅰ	1	660	44	I	1700	113.33	660	44				
	I-2	3040	202.67	1900	I-2		3800	253.33	2375	控制区Ⅱ		570	38	Ⅱ	1450	96.67	570	38				
	Ⅱ	2800	186.67	1750	I-3		3280	218.67	2050	控制区Ⅲ		480	32	Ⅲ	1250	83.33	480	32				
	Ⅲ	2320	154.67	1450	Ⅱ		2880	192	1800	I		405	27	Ⅳ	1000	66.67	405	27				
	Ⅳ	1600	106.67	1000	Ⅲ		2400	160	1500	Ⅱ		375	25	V	810	54	375	25				
-											1760		117.33	1100	-							

枣庄市五区城区土地级别与基准地价表（续表）

区	商服用地					住宅用地					工业用地					公共管理与公共服务用地											
	级别/ 区片	标准 容积率	基准地价		楼面 地价 (元/ m²)	级别/ 区片	标准 容积率	基准地价		楼面 地价 (元/ m²)	级别/ 区片	标准 容积率	基准地价		级别/ 区片	基准地价		标准 容积率	基准地价		标准 容积率	基准地价		标准 容积率	基准地价		
			元/ m²	万元/ 亩				元/ m²	万元/ 亩				元/ m²	万元/ 亩		元/ m²	万元/ 亩		元/ m²	万元/ 亩		元/ m²	万元/ 亩		元/ m²	万元/ 亩	元/ m²
峰城区	I	1.5	2175	145	1450	I	1.6	2480	165.33	1550	控制区 I	1	550	36.67	I	1.4	1380	92	0.8	550	36.67	0.8	550	36.67	0.8	550	36.67
	II		1620	108	1080	II		2000	133.33	1250	控制区 II		430	28.67	II		970	64.67		430	28.67						
	III		1125	75	750	III		1560	104	975	I		350	23.33	III		860	57.33		350	23.33						
	IV		875	58.33	583	IV		960	64	600	II		310	20.67	IV		540	36		310	20.67						
台儿庄区	I	1.5	2550	170	1700	I	1.6	2688	179.2	1680	控制区 I	1	660	44	I	1.4	1540	102.67	0.8	660	44	0.8	660	44	0.8	660	44
	II		1875	125	1250	II		2160	144	1350	控制区 II		525	35	II		1060	70.67		525	35						
	III		1350	90	900	III		1648	109.87	1030	I		380	25.33	III		880	58.67		380	25.33						
	IV		930	62	620	IV		1080	72	675	II		315	21	IV		615	41		315	21						
山亭区	I	1.5	1950	130	1300	I	1.6	2080	138.67	1300	I	1	390	26	I	1.4	970	64.67	0.8	390	26	0.8	390	26	0.8	390	26
	II		1350	90	900	II		1600	106.67	1000	II		345	23	II		700	46.67		345	23						
	III		852	56.8	568	III		920	61.33	575	III		300	20	III		430	28.67		300	20						

注：公服 I 包括机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地；
公服 II 包括公用设施用地、公园与绿地用地。

附件 19

枣庄市五区建制镇驻地土地级别与基准地价表

区	建制镇驻地	商服用地				住宅用地				工业用地				公服用地 I				公服用地 II									
		级别	标准容积率	基准地价		级 别	标准容积率	基准地价		标准容积率	基准地价		级 别	标准容积率	基准地价		标准容积率	基准地价									
				元/m²	万元/亩			元/m²	万元/亩		元/m²	万元/亩			元/m²	万元/亩		元/m²	万元/亩	元/m²	万元/亩						
薛城区	陶庄镇	I	1.2	1050	70	I	1.1	900	60	I	1	390	26	I	1	880	58.67	I	0.8	390	26						
		II		870	58	II		810	54	II		360	24	II		790	52.67	II		360	24						
	沙沟镇	I		670	44.67	I		645	43	I		400	26.67	I		630	42	I		400	26.67						
		II		575	38.33	II		570	38	II		370	24.67	II		560	37.33	II		370	24.67						
	周营镇	I		480	32	I		455	30.33	I		360	24	I		440	29.33	I		360	24						
		II		405	27	II		380	25.33	II		330	22	II		370	24.67	II		330	22						
		I		565	37.67	I		535	35.67	I		360	24	I		515	34.33	I		360	24						
		II		490	32.67	II		475	31.67	II		330	22	II		465	31	II		330	22						
		邹坞镇		化工产业园区		-				化工产业园区				化工产业园区		465		31		化工产业园区		390		26			
	市中区	孟庄镇		I	1.2	450		30	I	1.1		400	26.67	I		1	315	21		I	1	330	22	I	0.8	315	21
II			400	26.67		II	360	24	II		295	19.67	II	300	20		II	295	19.67								
西王庄镇		I	470	31.33		I	450	30	I		315	21	I	320	21.33		I	315	21								
		II	400	26.67		II	390	26	II		295	19.67	II	300	20		II	295	19.67								
税郭镇		I	480	32		I	430	28.67	I		325	21.67	I	340	22.67		I	325	21.67								
		II	420	28		II	390	26	II		295	19.67	II	310	20.67		II	295	19.67								
峄城区	阴平镇	I	1.2	335	22.33	I	1.1	290	19.33	I	1	265	17.67	I		280	18.67	I	0.8	265	17.67						
		II		270	18	II		255	17	II		240	16	II		245	16.33	II		240	16						
古邵镇	I	295		19.67	I	270		18	I	255		17	I	265		17.67	I	255		17							

区	建制镇驻地	商服用地				住宅用地				工业用地				公服用地 I				公服用地 II			
		级别	标准容积率	基准地价		级别	标准容积率	基准地价		级别	标准容积率	基准地价		级别	标准容积率	基准地价		级别	标准容积率	基准地价	
				元/m ²	万元/亩			元/m ²	万元/亩			元/m ²	万元/亩			元/m ²	万元/亩			元/m ²	万元/亩
		II		250	16.67	II		245	16.33	II		235	15.67	II		240	16	II		235	15.67

枣庄市五区建制镇驻地土地级别与基准地价表（续表）

区	建制镇 驻地	商服用地				住宅用地				工业用地				公服用地 I				公服用地 II			
		级别	标准 容积 率	基准地价		级 别	标准 容积 率	基准地价		标准 容积 率	级 别	标准 容积 率	基准地价		标准 容积 率	级 别	标准 容积 率	基准地价			
				元/m ²	万元/ 亩			元/m ²	万元/ 亩				元/m ²	万元/ 亩				元/m ²	万元/ 亩	元/m ²	万元/ 亩
峰 城 区	底阁镇	I	1.2	335	22.33	I	1.1	290	19.33	I	1	260	17.33	I	1	270	18	I	0.8	260	17.33
		II		270	18	II		255	17	II		235	15.67	II		240	16	II		235	15.67
	榴园镇	I	350	23.33	I	325		21.67	I	270		18	I	300		20	I	270		18	I
		II	280	18.67	II	265		17.67	II	245		16.33	II	250		16.67	II	245		16.33	II
	峨山镇	I	295	19.67	I	280		18.67	I	260		17.33	I	270		18	I	260		17.33	I
		II	250	16.67	II	250		16.67	II	240		16	II	245		16.33	II	240		16	II
台 儿 庄 区	涧头集镇	I	1.1	485	32.33	I		440	29.33	I		1	265	17.67		I	1	380		25.33	I
		II		400	26.67	II	365	24.33	II	245	16.33		II	320	21.33	II		245	16.33		
	马兰屯镇	I		465	31	I	410	27.33	I	260	17.33		I	360	24	I		260	17.33	I	
		II		355	23.67	II	345	23	II	240	16		II	305	20.33	II		240	16	II	
	泥沟镇	I		445	29.67	I	395	26.33	I	260	17.33		I	350	23.33	I		260	17.33	I	
		II		345	23	II	330	22	II	240	16		II	300	20	II		240	16	II	
	张山子镇	I		440	29.33	I	390	26	I	265	17.67		I	360	24	I		265	17.67	I	
		II		345	23	II	325	21.67	II	240	16		II	310	20.67	II		240	16	II	
	薛庄	I		465	31	I	425	28.33	I	260	17.33		I	370	24.67	I		260	17.33	I	
		II		385	25.67	II	355	23.67	II	240	16		II	310	20.67	II		240	16	II	
	兰城	I		435	29	I	390	26	I	255	17		I	350	23.33	I		255	17	I	
		II		335	22.33	II	325	21.67	II	235	15.67		II	300	20	II		235	15.67	II	
侯孟	I	430		28.67	I	380	25.33	I	265	17.67	I		345	23	I	265		17.67	I		

区	建制镇 驻地	商服用地				住宅用地				工业用地				公服用地 I				公服用地 II			
		级别	标准 容积率	基准地价		级 别	标准 容积率	基准地价		级别	标准 容积率	基准地价		级别	标准 容积率	基准地价		标准 容积率	基准地价		
				元/m ²	万元/ 亩			元/m ²	万元/ 亩			元/m ²	万元/ 亩			元/m ²	万元/ 亩		元/m ²	万元/ 亩	
		II		340	22.67	II		325	21.67	II		240	16	II		300	20		240	16	

枣庄市五区建制镇驻地土地级别与基准地价表（续表）

区	建制镇驻地	商服用地				住宅用地				工业用地				公服用地 I				公服用地 II			
		级别	标准容积率	基准地价		级别	标准容积率	基准地价		级别	标准容积率	基准地价		级别	标准容积率	基准地价		级别	标准容积率	基准地价	
				元/m ²	万元/亩			元/m ²	万元/亩			元/m ²	万元/亩			元/m ²	万元/亩			元/m ²	万元/亩
山亭区	一等（城头镇、桑村镇）	I		495	33	I		420	28	I		276	18.4	I		390	26	I		276	18.4
		II		375	25	II		345	23	II		255	17	II		300	20	II		255	17
	二等（西集镇、冯卯镇、店子镇、徐庄镇）	I		393	26.2	I		345	23	I		261	17.4	I		330	22	I		261	17.4
		II		330	22	II		294	19.6	II		240	16	II		270	18	II		240	16
	三等（水泉镇、北庄镇、兔城镇）	I		351	23.4	I		300	20	I		255	17	I		285	19	I		255	17
		II		315	21	II		249	16.6	II		234	15.6	II		255	17	II		234	15.6

注：公服 I 包括机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地；公服 II 包括公用设施用地、公园与绿地用地。

公开方式：主动公开

枣庄市人民政府办公室

2024 年 6 月 19 日印发

- 28 -

第二章 主城区（薛城区、高新区）基准地价应用体系

第一节 主城区基准地价应用体系

一、基准地价内涵及适用条件

（一）基准地价内涵

主城区基准地价内涵界定为：

- 1、权利状况：完整国有建设用地出让土地使用权；
- 2、基准日：2023 年 1 月 1 日；
- 3、土地用途：商服、住宅、工业、公共管理与公共服务用地；
- 4、土地使用年期：商服用地 40 年，住宅用地 70 年，工业用地 50 年，公共管理与公共服务用地 50 年；
- 5、标准容积率：商服用地 1.6，住宅用地 1.6，工业用地 1.0，公共管理与公共服务用地 I（机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地）1.4，公共管理与公共服务用地 II（公用设施用地、公园与绿地）0.8；
- 6、土地平均开发程度：商服、住宅用地 I 级、II 级和工业控制区 I 级、工业控制区 II 级以及公共管理与公共服务用地 I 级、II 级“七通一平”（包括通路、供电、通讯、供水、排水、供气、供热以及场地平整）；商服、住宅 III 级和工业控制区 III 级以及公共管理与公共服务用地 III 级“六通一平”（包括通路、供电、通讯、供水、排水、供气以及场地平整）；商服和住宅 IV 级、V 级和工业 I 级、II 级、III 级以及公共管理与公共服务用地 IV 级“五通一平”（包括通路、供电、通讯、供水、排水以及场地平整）。

（二）基准地价适用条件

1、基准地价使用条件

- （1）宗地地价评估依据级别（区片）基准地价评估。
- （2）国有土地使用权租赁年租金水平，以级别（区片）基准地价为基础，根据对应用途土地还原率，按相应用途的评估地价进行还原计算确定（土地还原率：商服用地 6.2%；住宅用地 5.7%；工业、公共管理与公共服务用地 5%）。
- （3）应用基准地价系数法评估时，开发程度界定为宗地红线外“几通”、红线内“场地平整”，基准地价不含红线内的开发费用。
- （4）在具体宗地评估中，商服和住宅用地容积率 ≥ 1 时，采用楼面地价进行评估，即容积率修正系数采用楼面价容积率修正系数；商服和住宅用地容积率 < 1 时，以及公共管理与公共服务用地采用地面价进行评估，即容积率修正系数采用地面价容积率修正系数。容积率修正系数表中适用容积率=地上建筑面积 $\div$ 土地面积，地下建筑面积不计。

工业用地、公用设施用地、公园与绿地不进行容积率修正。

（5）公共管理与公共服务用地二级类与国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类进行衔接，13 公用设施用地可参照本体系中公用设施用地评估；14 绿地与开敞空间用地可参照本体系中公园与绿地评估。

（6）宗地所在级别（区片）的界定及评估

①商服用地沿主要繁华街道跨级别（区片）或沿街第一宗的宗地评估时，按地价高级别（区片）基准地价标准进行评估。

②跨级别（区片）的宗地评估时：若待估宗地较均匀的分布在两个或多个级别（区片），按其所在两个或多个级别（区片）基准地价的平均值确定基准地价水平，修正体系以面积最大的部分所在级别（区片）为准。若所跨的级别（区片）面积差距较大，如高级别（区片）内面积较大，可在高级别（区片）基准地价的基础上下调 1-2 个百分点；如低级别（区片）内面积较大，可在此低级别（区片）基准地价基础上上调 1-2 个百分点确定基准地价，修正体系以面积最大的部分所在级别（区片）为准。

③级别（区片）边缘的宗地评估时，适当进行加（减）价修正。其中，靠近低地价级别（区片）的应减价修正，减价修正系数一般不超过 8%，并不得低于相邻低级别（区片）基准地价；靠近高地价级别（区片）的应加价修正，加价修正系数一般不超过 10%，并不得高于相邻高级别（区片）基准地价。

④评价范围外的宗地评估，参照邻近级别（区片）基准地价结合市场及区位条件适当进行减价修正。

2、基准地价测算公式

（1）总价=地上宗地总价+地下宗地总价

（2）土地单价=总价÷土地面积

（3）地下宗地地价测算参照土地用途修正体系相关内容

（4）地上宗地地价=级别（区片）基准地价 $\times (1 \pm \sum K) \times K_J \times (1 + K_X)$

式中： $\sum K$ ——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

K_J ——估价期日、容积率、土地使用年期、用途等其他修正系数

K_X ——开发程度修正系数。

注：商服、住宅用地容积率 ≥ 1 时，采用楼面价测算；商服、住宅用地容积率 < 1 时，采用地面价测算；工业、公共管理与公共服务用地采用地面价测算。

二、基准地价成果

（一）基准地价成果表

表 2-1-2-1 主城区商服用地区片基准地价成果表

级别	区片	楼面价	地面价	
		元/平方米	元/平方米	万元/亩
I	I -1	2200	3520	234.67
	I -2	2100	3360	224
II	II -1	1600	2560	170.67
	II -2	1450	2320	154.67
III	III-1	950	1520	101.33
	III-2	950	1520	101.33
	III-3	1080	1728	115.2
IV	IV-1	650	1040	69.33
	IV-2	650	1040	69.33
V	V -1	590	944	62.93

表 2-1-2-2 主城区住宅用地区片基准地价成果表

级别	区片	楼面价	地面价	
		元/平方米	元/平方米	万元/亩
I	I -1	2500	4000	266.67
	I -2	2700	4320	288
II	II -1	2050	3280	218.67
	II -2	2100	3360	224
	II -3	2250	3600	240
III	III-1	1500	2400	160
	III-2	1700	2720	181.33
IV	IV-1	1100	1760	117.33
	IV-2	1100	1760	117.33
V	V -1	800	1280	85.33

表 2-1-2-3 主城区工业用地区片基准地价成果表

级别	区片	基准地价	
		元/平方米	万元/亩
控制区 I	控制区 I -1	700	46.67
	控制区 I -2	700	46.67
控制区 II	控制区 II -1	570	38
	控制区 II -2	570	38
控制区 III	控制区 III	500	33.33
I	I -1	405	27
	I -2	420	28
	I -3	420	28
II	II -1	360	24

级别	区片	基准地价	
		元/平方米	万元/亩
	II-2	375	25
III	III-1	330	22
	III-2	330	22

表 2-1-2-4 主城区公共管理与公共服务用地区片基准地价成果表

级别	区片	公服用地 I		公服用地 II	
		元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
I	I -1	1850	123. 33	700	46. 67
	I -2	1840	122. 67	700	46. 67
II	II -1	1450	96. 67	570	38
	II -2	1400	93. 33	570	38
	II -3	1420	94. 67	500	33. 33
III	III-1	1190	79. 33	375	25
	III-2	1220	81. 33	375	25
	III-3	900	60	375	25
IV	IV-1	780	52	330	22
	IV-2	600	40	330	22

注：公服用地 I 包括机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地；公服用地 II 包括公用设施用地、公园与绿地。

三、基准地价修正体系

（一）基准地价修正系数表

1. 商服用地基准地价修正系数表

表 2-1-3-1 主城区商服用地 I -1 区片基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	3. 60%	1. 80%	0	-1. 26%	-2. 52%
距最近商服中心距离	3. 20%	1. 60%	0	-1. 12%	-2. 24%
临路类型	1. 20%	0. 60%	0	-0. 42%	-0. 84%
距最近公交站点距离	0. 60%	0. 30%	0	-0. 21%	-0. 42%
1000 米内公交线路数	0. 60%	0. 30%	0	-0. 21%	-0. 42%
对外交通便利度	1. 40%	0. 70%	0	-0. 49%	-0. 98%
区域基础配套设施情况	1. 40%	0. 70%	0	-0. 49%	-0. 98%
规划限制	1. 00%	0. 50%	0	-0. 35%	-0. 70%
人流量	1. 60%	0. 80%	0	-0. 56%	-1. 12%
周围宗地利用状况	1. 20%	0. 60%	0	-0. 42%	-0. 84%
临街状况	1. 20%	0. 60%	0	-0. 42%	-0. 84%
临街宽度	1. 00%	0. 50%	0	-0. 35%	-0. 70%
宗地宽深比	0. 80%	0. 40%	0	-0. 28%	-0. 56%
宗地面积	0. 60%	0. 30%	0	-0. 21%	-0. 42%
宗地形状	0. 60%	0. 30%	0	-0. 21%	-0. 42%
合计	20. 00%	10. 00%	0	-7. 00%	-14. 00%

表 2-1-3-2 主城区商服用地 I-2 区片基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	3.60%	1.80%	0	-1.44%	-2.88%
距最近商服中心距离	3.20%	1.60%	0	-1.28%	-2.56%
临路类型	1.20%	0.60%	0	-0.48%	-0.96%
距最近公交站点距离	0.60%	0.30%	0	-0.24%	-0.48%
1000 米内公交线路数	0.60%	0.30%	0	-0.24%	-0.48%
对外交通便利度	1.40%	0.70%	0	-0.56%	-1.12%
区域基础配套设施情况	1.40%	0.70%	0	-0.56%	-1.12%
规划限制	1.00%	0.50%	0	-0.40%	-0.80%
人流量	1.60%	0.80%	0	-0.64%	-1.28%
周围宗地利用状况	1.20%	0.60%	0	-0.48%	-0.96%
临街状况	1.20%	0.60%	0	-0.48%	-0.96%
临街宽度	1.00%	0.50%	0	-0.40%	-0.80%
宗地宽深比	0.80%	0.40%	0	-0.32%	-0.64%
宗地面积	0.60%	0.30%	0	-0.24%	-0.48%
宗地形状	0.60%	0.30%	0	-0.24%	-0.48%
合计	20.00%	10.00%	0	-8.00%	-16.00%

表 2-1-3-3 主城区商服用地 II-1 区片基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	3.42%	1.71%	0	-1.80%	-3.60%
距最近商服中心距离	3.04%	1.52%	0	-1.60%	-3.20%
临路类型	1.14%	0.57%	0	-0.60%	-1.20%
距最近公交站点距离	0.57%	0.29%	0	-0.30%	-0.60%
1000 米内公交线路数	0.57%	0.29%	0	-0.30%	-0.60%
对外交通便利度	1.33%	0.67%	0	-0.70%	-1.40%
区域基础配套设施情况	1.33%	0.67%	0	-0.70%	-1.40%
规划限制	0.95%	0.48%	0	-0.50%	-1.00%
人流量	1.52%	0.76%	0	-0.80%	-1.60%
周围宗地利用状况	1.14%	0.57%	0	-0.60%	-1.20%
临街状况	1.14%	0.57%	0	-0.60%	-1.20%
临街宽度	0.95%	0.48%	0	-0.50%	-1.00%
宗地宽深比	0.76%	0.38%	0	-0.40%	-0.80%
宗地面积	0.57%	0.29%	0	-0.30%	-0.60%
宗地形状	0.57%	0.29%	0	-0.30%	-0.60%
合计	19.00%	9.54%	0	-10.00%	-20.00%

表 2-1-3-4 主城区商服用地Ⅱ-2 区片基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	3.96%	1.98%	0	-1.53%	-3.06%
距最近商服中心距离	3.52%	1.76%	0	-1.36%	-2.72%
临路类型	1.32%	0.66%	0	-0.51%	-1.02%
距最近公交站点距离	0.66%	0.33%	0	-0.26%	-0.51%
1000 米内公交线路数	0.66%	0.33%	0	-0.26%	-0.51%
对外交通便利度	1.54%	0.77%	0	-0.60%	-1.19%
区域基础配套设施情况	1.54%	0.77%	0	-0.60%	-1.19%
规划限制	1.10%	0.55%	0	-0.43%	-0.85%
人流量	1.76%	0.88%	0	-0.68%	-1.36%
周围宗地利用状况	1.32%	0.66%	0	-0.51%	-1.02%
临街状况	1.32%	0.66%	0	-0.51%	-1.02%
临街宽度	1.10%	0.55%	0	-0.43%	-0.85%
宗地宽深比	0.88%	0.44%	0	-0.34%	-0.68%
宗地面积	0.66%	0.33%	0	-0.26%	-0.51%
宗地形状	0.66%	0.33%	0	-0.26%	-0.51%
合计	22.00%	11.00%	0	-8.54%	-17.00%

表 2-1-3-5 主城区商服用地Ⅲ-1 区片基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	4.68%	2.34%	0	-1.44%	-2.88%
距最近商服中心距离	4.16%	2.08%	0	-1.28%	-2.56%
临路类型	1.56%	0.78%	0	-0.48%	-0.96%
距最近公交站点距离	0.78%	0.39%	0	-0.24%	-0.48%
1000 米内公交线路数	0.78%	0.39%	0	-0.24%	-0.48%
对外交通便利度	1.82%	0.91%	0	-0.56%	-1.12%
区域基础配套设施情况	1.82%	0.91%	0	-0.56%	-1.12%
规划限制	1.30%	0.65%	0	-0.40%	-0.80%
人流量	2.08%	1.04%	0	-0.64%	-1.28%
周围宗地利用状况	1.56%	0.78%	0	-0.48%	-0.96%
临街状况	1.56%	0.78%	0	-0.48%	-0.96%
临街宽度	1.30%	0.65%	0	-0.40%	-0.80%
宗地宽深比	1.04%	0.52%	0	-0.32%	-0.64%
宗地面积	0.78%	0.39%	0	-0.24%	-0.48%
宗地形状	0.78%	0.39%	0	-0.24%	-0.48%
合计	26.00%	13.00%	0	-8.00%	-16.00%

表 2-1-3-6 主城区商服用地Ⅲ-2 区片基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	4.68%	2.34%	0	-1.44%	-2.88%
距最近商服中心距离	4.16%	2.08%	0	-1.28%	-2.56%
临路类型	1.56%	0.78%	0	-0.48%	-0.96%
距最近公交站点距离	0.78%	0.39%	0	-0.24%	-0.48%
1000 米内公交线路数	0.78%	0.39%	0	-0.24%	-0.48%
对外交通便利度	1.82%	0.91%	0	-0.56%	-1.12%
区域基础配套设施情况	1.82%	0.91%	0	-0.56%	-1.12%
规划限制	1.30%	0.65%	0	-0.40%	-0.80%
人流量	2.08%	1.04%	0	-0.64%	-1.28%
周围宗地利用状况	1.56%	0.78%	0	-0.48%	-0.96%
临街状况	1.56%	0.78%	0	-0.48%	-0.96%
临街宽度	1.30%	0.65%	0	-0.40%	-0.80%
宗地宽深比	1.04%	0.52%	0	-0.32%	-0.64%
宗地面积	0.78%	0.39%	0	-0.24%	-0.48%
宗地形状	0.78%	0.39%	0	-0.24%	-0.48%
合计	26.00%	13.00%	0	-8.00%	-16.00%

表 2-1-3-7 主城区商服用地Ⅲ-3 区片基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	2.70%	1.35%	0	-1.98%	-3.96%
距最近商服中心距离	2.40%	1.20%	0	-1.76%	-3.52%
临路类型	0.90%	0.45%	0	-0.66%	-1.32%
距最近公交站点距离	0.45%	0.23%	0	-0.33%	-0.66%
1000 米内公交线路数	0.45%	0.23%	0	-0.33%	-0.66%
对外交通便利度	1.05%	0.53%	0	-0.77%	-1.54%
区域基础配套设施情况	1.05%	0.53%	0	-0.77%	-1.54%
规划限制	0.75%	0.38%	0	-0.55%	-1.10%
人流量	1.20%	0.60%	0	-0.88%	-1.76%
周围宗地利用状况	0.90%	0.45%	0	-0.66%	-1.32%
临街状况	0.90%	0.45%	0	-0.66%	-1.32%
临街宽度	0.75%	0.38%	0	-0.55%	-1.10%
宗地宽深比	0.60%	0.30%	0	-0.44%	-0.88%
宗地面积	0.45%	0.23%	0	-0.33%	-0.66%
宗地形状	0.45%	0.23%	0	-0.33%	-0.66%
合计	15.00%	7.54%	0	-11.00%	-22.00%

表 2-1-3-8 主城区商服用地Ⅳ-1 区片基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	3.96%	1.98%	0	-0.72%	-1.44%
距最近商服中心距离	3.52%	1.76%	0	-0.64%	-1.28%
临路类型	1.32%	0.66%	0	-0.24%	-0.48%
距最近公交站点距离	0.66%	0.33%	0	-0.12%	-0.24%
1000 米内公交线路数	0.66%	0.33%	0	-0.12%	-0.24%
对外交通便利度	1.54%	0.77%	0	-0.28%	-0.56%
区域基础配套设施情况	1.54%	0.77%	0	-0.28%	-0.56%
规划限制	1.10%	0.55%	0	-0.20%	-0.40%
人流量	1.76%	0.88%	0	-0.32%	-0.64%
周围宗地利用状况	1.32%	0.66%	0	-0.24%	-0.48%
临街状况	1.32%	0.66%	0	-0.24%	-0.48%
临街宽度	1.10%	0.55%	0	-0.20%	-0.40%
宗地宽深比	0.88%	0.44%	0	-0.16%	-0.32%
宗地面积	0.66%	0.33%	0	-0.12%	-0.24%
宗地形状	0.66%	0.33%	0	-0.12%	-0.24%
合计	22.00%	11.00%	0	-4.00%	-8.00%

表 2-1-3-9 主城区商服用地Ⅳ-2 区片基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	3.96%	1.98%	0	-0.54%	-1.08%
距最近商服中心距离	3.52%	1.76%	0	-0.48%	-0.96%
临路类型	1.32%	0.66%	0	-0.18%	-0.36%
距最近公交站点距离	0.66%	0.33%	0	-0.09%	-0.18%
1000 米内公交线路数	0.66%	0.33%	0	-0.09%	-0.18%
对外交通便利度	1.54%	0.77%	0	-0.21%	-0.42%
区域基础配套设施情况	1.54%	0.77%	0	-0.21%	-0.42%
规划限制	1.10%	0.55%	0	-0.15%	-0.30%
人流量	1.76%	0.88%	0	-0.24%	-0.48%
周围宗地利用状况	1.32%	0.66%	0	-0.18%	-0.36%
临街状况	1.32%	0.66%	0	-0.18%	-0.36%
临街宽度	1.10%	0.55%	0	-0.15%	-0.30%
宗地宽深比	0.88%	0.44%	0	-0.12%	-0.24%
宗地面积	0.66%	0.33%	0	-0.09%	-0.18%
宗地形状	0.66%	0.33%	0	-0.09%	-0.18%
合计	22.00%	11.00%	0	-3.00%	-6.00%

表 2-1-3-10 主城区商服用地 V-1 区片基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	1.44%	0.72%	0	-0.54%	-1.08%
距最近商服中心距离	1.28%	0.64%	0	-0.48%	-0.96%
临路类型	0.48%	0.24%	0	-0.18%	-0.36%
距最近公交站点距离	0.24%	0.12%	0	-0.09%	-0.18%
1000 米内公交线路数	0.24%	0.12%	0	-0.09%	-0.18%
对外交通便利度	0.56%	0.28%	0	-0.21%	-0.42%
区域基础配套设施情况	0.56%	0.28%	0	-0.21%	-0.42%
规划限制	0.40%	0.20%	0	-0.15%	-0.30%
人流量	0.64%	0.32%	0	-0.24%	-0.48%
周围宗地利用状况	0.48%	0.24%	0	-0.18%	-0.36%
临街状况	0.48%	0.24%	0	-0.18%	-0.36%
临街宽度	0.40%	0.20%	0	-0.15%	-0.30%
宗地宽深比	0.32%	0.16%	0	-0.12%	-0.24%
宗地面积	0.24%	0.12%	0	-0.09%	-0.18%
宗地形状	0.24%	0.12%	0	-0.09%	-0.18%
合计	8.00%	4.00%	0	-3.00%	-6.00%

2. 住宅用地基准地价修正系数表

表 2-1-3-11 主城区住宅用地 I-1 区片基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域基础配套设施情况	2.40%	1.20%	0	-0.80%	-1.60%
距中小学距离	0.75%	0.38%	0	-0.25%	-0.50%
距医院距离	0.60%	0.30%	0	-0.20%	-0.40%
距公园广场距离	0.60%	0.30%	0	-0.20%	-0.40%
临路类型	1.20%	0.60%	0	-0.40%	-0.80%
距最近公交站点距离	0.60%	0.30%	0	-0.20%	-0.40%
1000 米内公交线路数	0.60%	0.30%	0	-0.20%	-0.40%
对外交通便利度	0.90%	0.45%	0	-0.30%	-0.60%
环境质量状况	1.65%	0.83%	0	-0.55%	-1.10%
商服繁华程度	1.80%	0.90%	0	-0.60%	-1.20%
规划限制	0.60%	0.30%	0	-0.20%	-0.40%
人流量	0.90%	0.45%	0	-0.30%	-0.60%
周围宗地利用状况	0.75%	0.38%	0	-0.25%	-0.50%
临街状况	0.75%	0.38%	0	-0.25%	-0.50%
宗地面积与形状	0.90%	0.45%	0	-0.30%	-0.60%
合计	15.00%	7.52%	0	-5.00%	-10.00%

表 2-1-3-12 主城区住宅用地 I-2 区片基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域基础配套设施情况	2.88%	1.44%	0	-0.96%	-1.92%
距中小学距离	0.90%	0.45%	0	-0.30%	-0.60%
距医院距离	0.72%	0.36%	0	-0.24%	-0.48%
距公园广场距离	0.72%	0.36%	0	-0.24%	-0.48%
临路类型	1.44%	0.72%	0	-0.48%	-0.96%
距最近公交站点距离	0.72%	0.36%	0	-0.24%	-0.48%
1000 米内公交线路数	0.72%	0.36%	0	-0.24%	-0.48%
对外交通便利度	1.08%	0.54%	0	-0.36%	-0.72%
环境质量状况	1.98%	0.99%	0	-0.66%	-1.32%
商服繁华程度	2.16%	1.08%	0	-0.72%	-1.44%
规划限制	0.72%	0.36%	0	-0.24%	-0.48%
人流量	1.08%	0.54%	0	-0.36%	-0.72%
周围宗地利用状况	0.90%	0.45%	0	-0.30%	-0.60%
临街状况	0.90%	0.45%	0	-0.30%	-0.60%
宗地面积与形状	1.08%	0.54%	0	-0.36%	-0.72%
合计	18.00%	9.00%	0	-6.00%	-12.00%

表 2-1-3-13 主城区住宅用地 II-1 区片基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域基础配套设施情况	1.92%	0.96%	0	-1.12%	-2.24%
距中小学距离	0.60%	0.30%	0	-0.35%	-0.70%
距医院距离	0.48%	0.24%	0	-0.28%	-0.56%
距公园广场距离	0.48%	0.24%	0	-0.28%	-0.56%
临路类型	0.96%	0.48%	0	-0.56%	-1.12%
距最近公交站点距离	0.48%	0.24%	0	-0.28%	-0.56%
1000 米内公交线路数	0.48%	0.24%	0	-0.28%	-0.56%
对外交通便利度	0.72%	0.36%	0	-0.42%	-0.84%
环境质量状况	1.32%	0.66%	0	-0.77%	-1.54%
商服繁华程度	1.44%	0.72%	0	-0.84%	-1.68%
规划限制	0.48%	0.24%	0	-0.28%	-0.56%
人流量	0.72%	0.36%	0	-0.42%	-0.84%
周围宗地利用状况	0.60%	0.30%	0	-0.35%	-0.70%
临街状况	0.60%	0.30%	0	-0.35%	-0.70%
宗地面积与形状	0.72%	0.36%	0	-0.42%	-0.84%
合计	12.00%	6.00%	0	-7.00%	-14.00%

表 2-1-3-14 主城区住宅用地 II-2 区片基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域基础配套设施情况	2.40%	1.20%	0	-0.80%	-1.60%
距中小学距离	0.75%	0.38%	0	-0.25%	-0.50%
距医院距离	0.60%	0.30%	0	-0.20%	-0.40%
距公园广场距离	0.60%	0.30%	0	-0.20%	-0.40%
临路类型	1.20%	0.60%	0	-0.40%	-0.80%
距最近公交站点距离	0.60%	0.30%	0	-0.20%	-0.40%
1000 米内公交线路数	0.60%	0.30%	0	-0.20%	-0.40%
对外交通便利度	0.90%	0.45%	0	-0.30%	-0.60%
环境质量状况	1.65%	0.83%	0	-0.55%	-1.10%
商服繁华程度	1.80%	0.90%	0	-0.60%	-1.20%
规划限制	0.60%	0.30%	0	-0.20%	-0.40%
人流量	0.90%	0.45%	0	-0.30%	-0.60%
周围宗地利用状况	0.75%	0.38%	0	-0.25%	-0.50%
临街状况	0.75%	0.38%	0	-0.25%	-0.50%
宗地面积与形状	0.90%	0.45%	0	-0.30%	-0.60%
合计	15.00%	7.52%	0	-5.00%	-10.00%

表 2-1-3-15 主城区住宅用地 II-3 区片基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域基础配套设施情况	1.92%	0.96%	0	-1.04%	-2.08%
距中小学距离	0.60%	0.30%	0	-0.33%	-0.65%
距医院距离	0.48%	0.24%	0	-0.26%	-0.52%
距公园广场距离	0.48%	0.24%	0	-0.26%	-0.52%
临路类型	0.96%	0.48%	0	-0.52%	-1.04%
距最近公交站点距离	0.48%	0.24%	0	-0.26%	-0.52%
1000 米内公交线路数	0.48%	0.24%	0	-0.26%	-0.52%
对外交通便利度	0.72%	0.36%	0	-0.39%	-0.78%
环境质量状况	1.32%	0.66%	0	-0.72%	-1.43%
商服繁华程度	1.44%	0.72%	0	-0.78%	-1.56%
规划限制	0.48%	0.24%	0	-0.26%	-0.52%
人流量	0.72%	0.36%	0	-0.39%	-0.78%
周围宗地利用状况	0.60%	0.30%	0	-0.33%	-0.65%
临街状况	0.60%	0.30%	0	-0.33%	-0.65%
宗地面积与形状	0.72%	0.36%	0	-0.39%	-0.78%
合计	12.00%	6.00%	0	-6.52%	-13.00%

表 2-1-3-16 主城区住宅用地Ⅲ-1 区片基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域基础配套设施情况	2.88%	1.44%	0	-1.12%	-2.24%
距中小学距离	0.90%	0.45%	0	-0.35%	-0.70%
距医院距离	0.72%	0.36%	0	-0.28%	-0.56%
距公园广场距离	0.72%	0.36%	0	-0.28%	-0.56%
临路类型	1.44%	0.72%	0	-0.56%	-1.12%
距最近公交站点距离	0.72%	0.36%	0	-0.28%	-0.56%
1000 米内公交线路数	0.72%	0.36%	0	-0.28%	-0.56%
对外交通便利度	1.08%	0.54%	0	-0.42%	-0.84%
环境质量状况	1.98%	0.99%	0	-0.77%	-1.54%
商服繁华程度	2.16%	1.08%	0	-0.84%	-1.68%
规划限制	0.72%	0.36%	0	-0.28%	-0.56%
人流量	1.08%	0.54%	0	-0.42%	-0.84%
周围宗地利用状况	0.90%	0.45%	0	-0.35%	-0.70%
临街状况	0.90%	0.45%	0	-0.35%	-0.70%
宗地面积与形状	1.08%	0.54%	0	-0.42%	-0.84%
合计	18.00%	9.00%	0	-7.00%	-14.00%

表 2-1-3-17 主城区住宅用地Ⅲ-2 区片基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域基础配套设施情况	2.40%	1.20%	0	-1.44%	-2.88%
距中小学距离	0.75%	0.38%	0	-0.45%	-0.90%
距医院距离	0.60%	0.30%	0	-0.36%	-0.72%
距公园广场距离	0.60%	0.30%	0	-0.36%	-0.72%
临路类型	1.20%	0.60%	0	-0.72%	-1.44%
距最近公交站点距离	0.60%	0.30%	0	-0.36%	-0.72%
1000 米内公交线路数	0.60%	0.30%	0	-0.36%	-0.72%
对外交通便利度	0.90%	0.45%	0	-0.54%	-1.08%
环境质量状况	1.65%	0.83%	0	-0.99%	-1.98%
商服繁华程度	1.80%	0.90%	0	-1.08%	-2.16%
规划限制	0.60%	0.30%	0	-0.36%	-0.72%
人流量	0.90%	0.45%	0	-0.54%	-1.08%
周围宗地利用状况	0.75%	0.38%	0	-0.45%	-0.90%
临街状况	0.75%	0.38%	0	-0.45%	-0.90%
宗地面积与形状	0.90%	0.45%	0	-0.54%	-1.08%
合计	15.00%	7.52%	0	-9.00%	-18.00%

表 2-1-3-18 主城区住宅用地Ⅳ-1 区片基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域基础配套设施情况	2.88%	1.44%	0	-0.96%	-1.92%
距中小学距离	0.90%	0.45%	0	-0.30%	-0.60%
距医院距离	0.72%	0.36%	0	-0.24%	-0.48%
距公园广场距离	0.72%	0.36%	0	-0.24%	-0.48%
临路类型	1.44%	0.72%	0	-0.48%	-0.96%
距最近公交站点距离	0.72%	0.36%	0	-0.24%	-0.48%
1000 米内公交线路数	0.72%	0.36%	0	-0.24%	-0.48%
对外交通便利度	1.08%	0.54%	0	-0.36%	-0.72%
环境质量状况	1.98%	0.99%	0	-0.66%	-1.32%
商服繁华程度	2.16%	1.08%	0	-0.72%	-1.44%
规划限制	0.72%	0.36%	0	-0.24%	-0.48%
人流量	1.08%	0.54%	0	-0.36%	-0.72%
周围宗地利用状况	0.90%	0.45%	0	-0.30%	-0.60%
临街状况	0.90%	0.45%	0	-0.30%	-0.60%
宗地面积与形状	1.08%	0.54%	0	-0.36%	-0.72%
合计	18.00%	9.00%	0	-6.00%	-12.00%

表 2-1-3-19 主城区住宅用地Ⅳ-2 区片基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域基础配套设施情况	3.52%	1.76%	0	-1.28%	-2.56%
距中小学距离	1.10%	0.55%	0	-0.40%	-0.80%
距医院距离	0.88%	0.44%	0	-0.32%	-0.64%
距公园广场距离	0.88%	0.44%	0	-0.32%	-0.64%
临路类型	1.76%	0.88%	0	-0.64%	-1.28%
距最近公交站点距离	0.88%	0.44%	0	-0.32%	-0.64%
1000 米内公交线路数	0.88%	0.44%	0	-0.32%	-0.64%
对外交通便利度	1.32%	0.66%	0	-0.48%	-0.96%
环境质量状况	2.42%	1.21%	0	-0.88%	-1.76%
商服繁华程度	2.64%	1.32%	0	-0.96%	-1.92%
规划限制	0.88%	0.44%	0	-0.32%	-0.64%
人流量	1.32%	0.66%	0	-0.48%	-0.96%
周围宗地利用状况	1.10%	0.55%	0	-0.40%	-0.80%
临街状况	1.10%	0.55%	0	-0.40%	-0.80%
宗地面积与形状	1.32%	0.66%	0	-0.48%	-0.96%
合计	22.00%	11.00%	0	-8.00%	-16.00%

表 2-1-3-20 主城区住宅用地 V-1 区片基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域基础配套设施情况	2.56%	1.28%	0	-0.96%	-1.92%
距中小学距离	0.80%	0.40%	0	-0.30%	-0.60%
距医院距离	0.64%	0.32%	0	-0.24%	-0.48%
距公园广场距离	0.64%	0.32%	0	-0.24%	-0.48%
临路类型	1.28%	0.64%	0	-0.48%	-0.96%
距最近公交站点距离	0.64%	0.32%	0	-0.24%	-0.48%
1000 米内公交线路数	0.64%	0.32%	0	-0.24%	-0.48%
对外交通便利度	0.96%	0.48%	0	-0.36%	-0.72%
环境质量状况	1.76%	0.88%	0	-0.66%	-1.32%
商服繁华程度	1.92%	0.96%	0	-0.72%	-1.44%
规划限制	0.64%	0.32%	0	-0.24%	-0.48%
人流量	0.96%	0.48%	0	-0.36%	-0.72%
周围宗地利用状况	0.80%	0.40%	0	-0.30%	-0.60%
临街状况	0.80%	0.40%	0	-0.30%	-0.60%
宗地面积与形状	0.96%	0.48%	0	-0.36%	-0.72%
合计	16.00%	8.00%	0	-6.00%	-12.00%

3. 工业用地基准地价修正系数表

表 2-1-3-21 主城区工业用地控制区 I-1 区片基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	2.16%	1.08%	0	-0.90%	-1.80%
临路类型	0.84%	0.42%	0	-0.35%	-0.70%
距最近公交站点距离	0.48%	0.24%	0	-0.20%	-0.40%
1000 米内公交线路数	0.48%	0.24%	0	-0.20%	-0.40%
对外交通便利度	1.20%	0.60%	0	-0.50%	-1.00%
区域基础配套设施情况	1.20%	0.60%	0	-0.50%	-1.00%
距中小学距离	0.60%	0.30%	0	-0.25%	-0.50%
距医院距离	0.36%	0.18%	0	-0.15%	-0.30%
距公园广场距离	0.48%	0.24%	0	-0.20%	-0.40%
环境质量状况	0.96%	0.48%	0	-0.40%	-0.80%
地形条件	0.48%	0.24%	0	-0.20%	-0.40%
地质条件	0.48%	0.24%	0	-0.20%	-0.40%
周围土地利用类型	0.60%	0.30%	0	-0.25%	-0.50%
临街宽度	0.48%	0.24%	0	-0.20%	-0.40%
临街状况	0.60%	0.30%	0	-0.25%	-0.50%
宗地面积与形状	0.60%	0.30%	0	-0.25%	-0.50%
合计	12.00%	6.00%	0	-5.00%	-10.00%

表 2-1-3-22 主城区工业用地控制区 I-2 区片基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较差	劣
商服繁华程度	2.16%	1.08%	0	-0.90%	-1.80%
临路类型	0.84%	0.42%	0	-0.35%	-0.70%
距最近公交站点距离	0.48%	0.24%	0	-0.20%	-0.40%
1000 米内公交线路数	0.48%	0.24%	0	-0.20%	-0.40%
对外交通便利度	1.20%	0.60%	0	-0.50%	-1.00%
区域基础配套设施情况	1.20%	0.60%	0	-0.50%	-1.00%
距中小学距离	0.60%	0.30%	0	-0.25%	-0.50%
距医院距离	0.36%	0.18%	0	-0.15%	-0.30%
距公园广场距离	0.48%	0.24%	0	-0.20%	-0.40%
环境质量状况	0.96%	0.48%	0	-0.40%	-0.80%
地形条件	0.48%	0.24%	0	-0.20%	-0.40%
地质条件	0.48%	0.24%	0	-0.20%	-0.40%
周围土地利用类型	0.60%	0.30%	0	-0.25%	-0.50%
临街宽度	0.48%	0.24%	0	-0.20%	-0.40%
临街状况	0.60%	0.30%	0	-0.25%	-0.50%
宗地面积与形状	0.60%	0.30%	0	-0.25%	-0.50%
合计	12.00%	6.00%	0	-5.00%	-10.00%

表 2-1-3-23 主城区工业用地控制区 II-1 区片基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较差	劣
商服繁华程度	2.16%	1.08%	0	-1.17%	-2.34%
临路类型	0.84%	0.42%	0	-0.46%	-0.91%
距最近公交站点距离	0.48%	0.24%	0	-0.26%	-0.52%
1000 米内公交线路数	0.48%	0.24%	0	-0.26%	-0.52%
对外交通便利度	1.20%	0.60%	0	-0.65%	-1.30%
区域基础配套设施情况	1.20%	0.60%	0	-0.65%	-1.30%
距中小学距离	0.60%	0.30%	0	-0.33%	-0.65%
距医院距离	0.36%	0.18%	0	-0.20%	-0.39%
距公园广场距离	0.48%	0.24%	0	-0.26%	-0.52%
环境质量状况	0.96%	0.48%	0	-0.52%	-1.04%
地形条件	0.48%	0.24%	0	-0.26%	-0.52%
地质条件	0.48%	0.24%	0	-0.26%	-0.52%
周围土地利用类型	0.60%	0.30%	0	-0.33%	-0.65%
临街宽度	0.48%	0.24%	0	-0.26%	-0.52%
临街状况	0.60%	0.30%	0	-0.33%	-0.65%
宗地面积与形状	0.60%	0.30%	0	-0.33%	-0.65%
合计	12.00%	6.00%	0	-6.53%	-13.00%

表 2-1-3-24 主城区工业用地控制区Ⅱ-2 区片基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	2.16%	1.08%	0	-1.17%	-2.34%
临路类型	0.84%	0.42%	0	-0.46%	-0.91%
距最近公交站点距离	0.48%	0.24%	0	-0.26%	-0.52%
1000 米内公交线路数	0.48%	0.24%	0	-0.26%	-0.52%
对外交通便利度	1.20%	0.60%	0	-0.65%	-1.30%
区域基础配套设施情况	1.20%	0.60%	0	-0.65%	-1.30%
距中小学距离	0.60%	0.30%	0	-0.33%	-0.65%
距医院距离	0.36%	0.18%	0	-0.20%	-0.39%
距公园广场距离	0.48%	0.24%	0	-0.26%	-0.52%
环境质量状况	0.96%	0.48%	0	-0.52%	-1.04%
地形条件	0.48%	0.24%	0	-0.26%	-0.52%
地质条件	0.48%	0.24%	0	-0.26%	-0.52%
周围土地利用类型	0.60%	0.30%	0	-0.33%	-0.65%
临街宽度	0.48%	0.24%	0	-0.26%	-0.52%
临街状况	0.60%	0.30%	0	-0.33%	-0.65%
宗地面积与形状	0.60%	0.30%	0	-0.33%	-0.65%
合计	12.00%	6.00%	0	-6.53%	-13.00%

表 2-1-3-25 主城区工业用地控制区Ⅲ级地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	1.26%	0.63%	0	-1.17%	-2.34%
临路类型	0.49%	0.25%	0	-0.46%	-0.91%
距最近公交站点距离	0.28%	0.14%	0	-0.26%	-0.52%
1000 米内公交线路数	0.28%	0.14%	0	-0.26%	-0.52%
对外交通便利度	0.70%	0.35%	0	-0.65%	-1.30%
区域基础配套设施情况	0.70%	0.35%	0	-0.65%	-1.30%
距中小学距离	0.35%	0.18%	0	-0.33%	-0.65%
距医院距离	0.21%	0.11%	0	-0.20%	-0.39%
距公园广场距离	0.28%	0.14%	0	-0.26%	-0.52%
环境质量状况	0.56%	0.28%	0	-0.52%	-1.04%
地形条件	0.28%	0.14%	0	-0.26%	-0.52%
地质条件	0.28%	0.14%	0	-0.26%	-0.52%
周围土地利用类型	0.35%	0.18%	0	-0.33%	-0.65%
临街宽度	0.28%	0.14%	0	-0.26%	-0.52%
临街状况	0.35%	0.18%	0	-0.33%	-0.65%
宗地面积与形状	0.35%	0.18%	0	-0.33%	-0.65%
合计	7.00%	3.53%	0	-6.53%	-13.00%

表 2-1-3-26 主城区工业用地 I-1 区片基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
临路类型	2.40%	1.20%	0	-0.60%	-1.20%
距火车货运站的距离	0.96%	0.48%	0	-0.24%	-0.48%
对外交通便利度	0.96%	0.48%	0	-0.24%	-0.48%
区域基础配套设施情况	0.96%	0.48%	0	-0.24%	-0.48%
供水状况	0.96%	0.48%	0	-0.24%	-0.48%
排水状况	0.72%	0.36%	0	-0.18%	-0.36%
规划限制	1.44%	0.72%	0	-0.36%	-0.72%
产业集聚规模	0.60%	0.30%	0	-0.15%	-0.30%
地形条件	0.84%	0.42%	0	-0.21%	-0.42%
地质条件	0.84%	0.42%	0	-0.21%	-0.42%
周围宗地利用状况	0.60%	0.30%	0	-0.15%	-0.30%
宗地面积与形状	0.72%	0.36%	0	-0.18%	-0.36%
合计	12.00%	6.00%	0	-3.00%	-6.00%

表 2-1-3-27 主城区工业用地 I-2 区片基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
临路类型	3.40%	1.70%	0	-0.70%	-1.40%
距火车货运站的距离	1.36%	0.68%	0	-0.28%	-0.56%
对外交通便利度	1.36%	0.68%	0	-0.28%	-0.56%
区域基础配套设施情况	1.36%	0.68%	0	-0.28%	-0.56%
供水状况	1.36%	0.68%	0	-0.28%	-0.56%
排水状况	1.02%	0.51%	0	-0.21%	-0.42%
规划限制	2.04%	1.02%	0	-0.42%	-0.84%
产业集聚规模	0.85%	0.43%	0	-0.18%	-0.35%
地形条件	1.19%	0.60%	0	-0.25%	-0.49%
地质条件	1.19%	0.60%	0	-0.25%	-0.49%
周围宗地利用状况	0.85%	0.43%	0	-0.18%	-0.35%
宗地面积与形状	1.02%	0.51%	0	-0.21%	-0.42%
合计	17.00%	8.52%	0	-3.52%	-7.00%

表 2-1-3-28 主城区工业用地 I-3 区片基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
临路类型	3.40%	1.70%	0	-0.60%	-1.20%
距火车货运站的距离	1.36%	0.68%	0	-0.24%	-0.48%
对外交通便利度	1.36%	0.68%	0	-0.24%	-0.48%
区域基础配套设施情况	1.36%	0.68%	0	-0.24%	-0.48%
供水状况	1.36%	0.68%	0	-0.24%	-0.48%
排水状况	1.02%	0.51%	0	-0.18%	-0.36%
规划限制	2.04%	1.02%	0	-0.36%	-0.72%
产业集聚规模	0.85%	0.43%	0	-0.15%	-0.30%
地形条件	1.19%	0.60%	0	-0.21%	-0.42%
地质条件	1.19%	0.60%	0	-0.21%	-0.42%
周围宗地利用状况	0.85%	0.43%	0	-0.15%	-0.30%
宗地面积与形状	1.02%	0.51%	0	-0.18%	-0.36%
合计	17.00%	8.52%	0	-3.00%	-6.00%

表 2-1-3-29 主城区工业用地 II-1 区片基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
临路类型	1.60%	0.80%	0	-0.80%	-1.60%
距火车货运站的距离	0.64%	0.32%	0	-0.32%	-0.64%
对外交通便利度	0.64%	0.32%	0	-0.32%	-0.64%
区域基础配套设施情况	0.64%	0.32%	0	-0.32%	-0.64%
供水状况	0.64%	0.32%	0	-0.32%	-0.64%
排水状况	0.48%	0.24%	0	-0.24%	-0.48%
规划限制	0.96%	0.48%	0	-0.48%	-0.96%
产业集聚规模	0.40%	0.20%	0	-0.20%	-0.40%
地形条件	0.56%	0.28%	0	-0.28%	-0.56%
地质条件	0.56%	0.28%	0	-0.28%	-0.56%
周围宗地利用状况	0.40%	0.20%	0	-0.20%	-0.40%
宗地面积与形状	0.48%	0.24%	0	-0.24%	-0.48%
合计	8.00%	4.00%	0	-4.00%	-8.00%

表 2-1-3-30 主城区工业用地Ⅱ-2 区片基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
临路类型	2.00%	1.00%	0	-0.60%	-1.20%
距火车货运站的距离	0.80%	0.40%	0	-0.24%	-0.48%
对外交通便利度	0.80%	0.40%	0	-0.24%	-0.48%
区域基础配套设施情况	0.80%	0.40%	0	-0.24%	-0.48%
供水状况	0.80%	0.40%	0	-0.24%	-0.48%
排水状况	0.60%	0.30%	0	-0.18%	-0.36%
规划限制	1.20%	0.60%	0	-0.36%	-0.72%
产业集聚规模	0.50%	0.25%	0	-0.15%	-0.30%
地形条件	0.70%	0.35%	0	-0.21%	-0.42%
地质条件	0.70%	0.35%	0	-0.21%	-0.42%
周围宗地利用状况	0.50%	0.25%	0	-0.15%	-0.30%
宗地面积与形状	0.60%	0.30%	0	-0.18%	-0.36%
合计	10.00%	5.00%	0	-3.00%	-6.00%

表 2-1-3-31 主城区工业用地Ⅲ-1 区片基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
临路类型	2.00%	1.00%	0	-0.80%	-1.60%
距火车货运站的距离	0.80%	0.40%	0	-0.32%	-0.64%
对外交通便利度	0.80%	0.40%	0	-0.32%	-0.64%
区域基础配套设施情况	0.80%	0.40%	0	-0.32%	-0.64%
供水状况	0.80%	0.40%	0	-0.32%	-0.64%
排水状况	0.60%	0.30%	0	-0.24%	-0.48%
规划限制	1.20%	0.60%	0	-0.48%	-0.96%
产业集聚规模	0.50%	0.25%	0	-0.20%	-0.40%
地形条件	0.70%	0.35%	0	-0.28%	-0.56%
地质条件	0.70%	0.35%	0	-0.28%	-0.56%
周围宗地利用状况	0.50%	0.25%	0	-0.20%	-0.40%
宗地面积与形状	0.60%	0.30%	0	-0.24%	-0.48%
合计	10.00%	5.00%	0	-4.00%	-8.00%

表 2-1-3-32 主城区工业用地Ⅲ-2 区片基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较差	劣
临路类型	2.40%	1.20%	0	-0.80%	-1.60%
距火车货运站的距离	0.96%	0.48%	0	-0.32%	-0.64%
对外交通便利度	0.96%	0.48%	0	-0.32%	-0.64%
区域基础配套设施情况	0.96%	0.48%	0	-0.32%	-0.64%
供水状况	0.96%	0.48%	0	-0.32%	-0.64%
排水状况	0.72%	0.36%	0	-0.24%	-0.48%
规划限制	1.44%	0.72%	0	-0.48%	-0.96%
产业集聚规模	0.60%	0.30%	0	-0.20%	-0.40%
地形条件	0.84%	0.42%	0	-0.28%	-0.56%
地质条件	0.84%	0.42%	0	-0.28%	-0.56%
周围宗地利用状况	0.60%	0.30%	0	-0.20%	-0.40%
宗地面积与形状	0.72%	0.36%	0	-0.24%	-0.48%
合计	12.00%	6.00%	0	-4.00%	-8.00%

4. 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表

表 2-1-3-33 主城区公共管理与公共服务用地 I-1 区片基准地价修正系数表（公服用地 I）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	2.16%	1.08%	0	-0.99%	-1.98%
临路类型	0.84%	0.42%	0	-0.39%	-0.77%
距最近公交站点距离	0.48%	0.24%	0	-0.22%	-0.44%
1000 米内公交线路数	0.48%	0.24%	0	-0.22%	-0.44%
对外交通便利度	1.20%	0.60%	0	-0.55%	-1.10%
区域基础配套设施情况	1.20%	0.60%	0	-0.55%	-1.10%
距中小学距离	0.60%	0.30%	0	-0.28%	-0.55%
距医院距离	0.36%	0.18%	0	-0.17%	-0.33%
距公园广场距离	0.48%	0.24%	0	-0.22%	-0.44%
环境质量状况	0.96%	0.48%	0	-0.44%	-0.88%
地形条件	0.48%	0.24%	0	-0.22%	-0.44%
地质条件	0.48%	0.24%	0	-0.22%	-0.44%
周围土地利用类型	0.60%	0.30%	0	-0.28%	-0.55%
临街宽度	0.48%	0.24%	0	-0.22%	-0.44%
临街状况	0.60%	0.30%	0	-0.28%	-0.55%
宗地面积与形状	0.60%	0.30%	0	-0.28%	-0.55%
合计	12.00%	6.00%	0	-5.53%	-11.00%

表 2-1-3-34 主城区公共管理与公共服务用地 I-2 区片基准地价修正系数表（公服用地 I）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	2.16%	1.08%	0	-1.08%	-2.16%
临路类型	0.84%	0.42%	0	-0.42%	-0.84%
距最近公交站点距离	0.48%	0.24%	0	-0.24%	-0.48%
1000 米内公交线路数	0.48%	0.24%	0	-0.24%	-0.48%
对外交通便利度	1.20%	0.60%	0	-0.60%	-1.20%
区域基础配套设施情况	1.20%	0.60%	0	-0.60%	-1.20%
距中小学距离	0.60%	0.30%	0	-0.30%	-0.60%
距医院距离	0.36%	0.18%	0	-0.18%	-0.36%
距公园广场距离	0.48%	0.24%	0	-0.24%	-0.48%
环境质量状况	0.96%	0.48%	0	-0.48%	-0.96%
地形条件	0.48%	0.24%	0	-0.24%	-0.48%
地质条件	0.48%	0.24%	0	-0.24%	-0.48%
周围土地利用类型	0.60%	0.30%	0	-0.30%	-0.60%
临街宽度	0.48%	0.24%	0	-0.24%	-0.48%
临街状况	0.60%	0.30%	0	-0.30%	-0.60%
宗地面积与形状	0.60%	0.30%	0	-0.30%	-0.60%
合计	12.00%	6.00%	0	-6.00%	-12.00%

表 2-1-3-35 主城区公共管理与公共服务用地 II-1 区片基准地价修正系数表（公服用地 I）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	2.52%	1.26%	0	-0.81%	-1.62%
临路类型	0.98%	0.49%	0	-0.32%	-0.63%
距最近公交站点距离	0.56%	0.28%	0	-0.18%	-0.36%
1000 米内公交线路数	0.56%	0.28%	0	-0.18%	-0.36%
对外交通便利度	1.40%	0.70%	0	-0.45%	-0.90%
区域基础配套设施情况	1.40%	0.70%	0	-0.45%	-0.90%
距中小学距离	0.70%	0.35%	0	-0.23%	-0.45%
距医院距离	0.42%	0.21%	0	-0.14%	-0.27%
距公园广场距离	0.56%	0.28%	0	-0.18%	-0.36%
环境质量状况	1.12%	0.56%	0	-0.36%	-0.72%
地形条件	0.56%	0.28%	0	-0.18%	-0.36%
地质条件	0.56%	0.28%	0	-0.18%	-0.36%
周围土地利用类型	0.70%	0.35%	0	-0.23%	-0.45%
临街宽度	0.56%	0.28%	0	-0.18%	-0.36%
临街状况	0.70%	0.35%	0	-0.23%	-0.45%
宗地面积与形状	0.70%	0.35%	0	-0.23%	-0.45%
合计	14.00%	7.00%	0	-4.53%	-9.00%

表 2-1-3-36 主城区公共管理与公共服务用地 II-2 区片基准地价修正系数表（公服用地 I）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	2.88%	1.44%	0	-0.63%	-1.26%
临路类型	1.12%	0.56%	0	-0.25%	-0.49%
距最近公交站点距离	0.64%	0.32%	0	-0.14%	-0.28%
1000 米内公交线路数	0.64%	0.32%	0	-0.14%	-0.28%
对外交通便利度	1.60%	0.80%	0	-0.35%	-0.70%
区域基础配套设施情况	1.60%	0.80%	0	-0.35%	-0.70%
距中小学距离	0.80%	0.40%	0	-0.18%	-0.35%
距医院距离	0.48%	0.24%	0	-0.11%	-0.21%
距公园广场距离	0.64%	0.32%	0	-0.14%	-0.28%
环境质量状况	1.28%	0.64%	0	-0.28%	-0.56%
地形条件	0.64%	0.32%	0	-0.14%	-0.28%
地质条件	0.64%	0.32%	0	-0.14%	-0.28%
周围土地利用类型	0.80%	0.40%	0	-0.18%	-0.35%
临街宽度	0.64%	0.32%	0	-0.14%	-0.28%
临街状况	0.80%	0.40%	0	-0.18%	-0.35%
宗地面积与形状	0.80%	0.40%	0	-0.18%	-0.35%
合计	16.00%	8.00%	0	-3.53%	-7.00%

表 2-1-3-37 主城区公共管理与公共服务用地Ⅱ-3 区片基准地价修正系数表（公服用地Ⅰ）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	2.70%	1.35%	0	-1.53%	-3.06%
临路类型	1.05%	0.53%	0	-0.60%	-1.19%
距最近公交站点距离	0.60%	0.30%	0	-0.34%	-0.68%
1000 米内公交线路数	0.60%	0.30%	0	-0.34%	-0.68%
对外交通便利度	1.50%	0.75%	0	-0.85%	-1.70%
区域基础配套设施情况	1.50%	0.75%	0	-0.85%	-1.70%
距中小学距离	0.75%	0.38%	0	-0.43%	-0.85%
距医院距离	0.45%	0.23%	0	-0.26%	-0.51%
距公园广场距离	0.60%	0.30%	0	-0.34%	-0.68%
环境质量状况	1.20%	0.60%	0	-0.68%	-1.36%
地形条件	0.60%	0.30%	0	-0.34%	-0.68%
地质条件	0.60%	0.30%	0	-0.34%	-0.68%
周围土地利用类型	0.75%	0.38%	0	-0.43%	-0.85%
临街宽度	0.60%	0.30%	0	-0.34%	-0.68%
临街状况	0.75%	0.38%	0	-0.43%	-0.85%
宗地面积与形状	0.75%	0.38%	0	-0.43%	-0.85%
合计	15.00%	7.53%	0	-8.53%	-17.00%

表 2-1-3-38 主城区公共管理与公共服务用地Ⅲ-1 区片基准地价修正系数表（公服用地Ⅰ）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	1.98%	0.99%	0	-1.53%	-3.06%
临路类型	0.77%	0.39%	0	-0.60%	-1.19%
距最近公交站点距离	0.44%	0.22%	0	-0.34%	-0.68%
1000 米内公交线路数	0.44%	0.22%	0	-0.34%	-0.68%
对外交通便利度	1.10%	0.55%	0	-0.85%	-1.70%
区域基础配套设施情况	1.10%	0.55%	0	-0.85%	-1.70%
距中小学距离	0.55%	0.28%	0	-0.43%	-0.85%
距医院距离	0.33%	0.17%	0	-0.26%	-0.51%
距公园广场距离	0.44%	0.22%	0	-0.34%	-0.68%
环境质量状况	0.88%	0.44%	0	-0.68%	-1.36%
地形条件	0.44%	0.22%	0	-0.34%	-0.68%
地质条件	0.44%	0.22%	0	-0.34%	-0.68%
周围土地利用类型	0.55%	0.28%	0	-0.43%	-0.85%
临街宽度	0.44%	0.22%	0	-0.34%	-0.68%
临街状况	0.55%	0.28%	0	-0.43%	-0.85%
宗地面积与形状	0.55%	0.28%	0	-0.43%	-0.85%
合计	11.00%	5.53%	0	-8.53%	-17.00%

表 2-1-3-39 主城区公共管理与公共服务用地Ⅲ-2 区片基准地价修正系数表（公服用地Ⅰ）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	1.80%	0.90%	0	-1.26%	-2.52%
临路类型	0.70%	0.35%	0	-0.49%	-0.98%
距最近公交站点距离	0.40%	0.20%	0	-0.28%	-0.56%
1000 米内公交线路数	0.40%	0.20%	0	-0.28%	-0.56%
对外交通便利度	1.00%	0.50%	0	-0.70%	-1.40%
区域基础配套设施情况	1.00%	0.50%	0	-0.70%	-1.40%
距中小学距离	0.50%	0.25%	0	-0.35%	-0.70%
距医院距离	0.30%	0.15%	0	-0.21%	-0.42%
距公园广场距离	0.40%	0.20%	0	-0.28%	-0.56%
环境质量状况	0.80%	0.40%	0	-0.56%	-1.12%
地形条件	0.40%	0.20%	0	-0.28%	-0.56%
地质条件	0.40%	0.20%	0	-0.28%	-0.56%
周围土地利用类型	0.50%	0.25%	0	-0.35%	-0.70%
临街宽度	0.40%	0.20%	0	-0.28%	-0.56%
临街状况	0.50%	0.25%	0	-0.35%	-0.70%
宗地面积与形状	0.50%	0.25%	0	-0.35%	-0.70%
合计	10.00%	5.00%	0	-7.00%	-14.00%

表 2-1-3-40 主城区公共管理与公共服务用地Ⅲ-3 区片基准地价修正系数表（公服用地Ⅰ）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	3.96%	1.98%	0	-1.53%	-3.06%
临路类型	1.54%	0.77%	0	-0.60%	-1.19%
距最近公交站点距离	0.88%	0.44%	0	-0.34%	-0.68%
1000 米内公交线路数	0.88%	0.44%	0	-0.34%	-0.68%
对外交通便利度	2.20%	1.10%	0	-0.85%	-1.70%
区域基础配套设施情况	2.20%	1.10%	0	-0.85%	-1.70%
距中小学距离	1.10%	0.55%	0	-0.43%	-0.85%
距医院距离	0.66%	0.33%	0	-0.26%	-0.51%
距公园广场距离	0.88%	0.44%	0	-0.34%	-0.68%
环境质量状况	1.76%	0.88%	0	-0.68%	-1.36%
地形条件	0.88%	0.44%	0	-0.34%	-0.68%
地质条件	0.88%	0.44%	0	-0.34%	-0.68%
周围土地利用类型	1.10%	0.55%	0	-0.43%	-0.85%
临街宽度	0.88%	0.44%	0	-0.34%	-0.68%
临街状况	1.10%	0.55%	0	-0.43%	-0.85%
宗地面积与形状	1.10%	0.55%	0	-0.43%	-0.85%
合计	22.00%	11.00%	0	-8.53%	-17.00%

表 2-1-3-41 主城区公共管理与公共服务用地Ⅳ-1 区片基准地价修正系数表（公服用地Ⅰ）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	3.60%	1.80%	0	-1.08%	-2.16%
临路类型	1.40%	0.70%	0	-0.42%	-0.84%
距最近公交站点距离	0.80%	0.40%	0	-0.24%	-0.48%
1000 米内公交线路数	0.80%	0.40%	0	-0.24%	-0.48%
对外交通便利度	2.00%	1.00%	0	-0.60%	-1.20%
区域基础配套设施情况	2.00%	1.00%	0	-0.60%	-1.20%
距中小学距离	1.00%	0.50%	0	-0.30%	-0.60%
距医院距离	0.60%	0.30%	0	-0.18%	-0.36%
距公园广场距离	0.80%	0.40%	0	-0.24%	-0.48%
环境质量状况	1.60%	0.80%	0	-0.48%	-0.96%
地形条件	0.80%	0.40%	0	-0.24%	-0.48%
地质条件	0.80%	0.40%	0	-0.24%	-0.48%
周围土地利用类型	1.00%	0.50%	0	-0.30%	-0.60%
临街宽度	0.80%	0.40%	0	-0.24%	-0.48%
临街状况	1.00%	0.50%	0	-0.30%	-0.60%
宗地面积与形状	1.00%	0.50%	0	-0.30%	-0.60%
合计	20.00%	10.00%	0	-6.00%	-12.00%

表 2-1-3-42 主城区公共管理与公共服务用地Ⅳ-2 区片基准地价修正系数表（公服用地Ⅰ）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	3.60%	1.80%	0	-1.08%	-2.16%
临路类型	1.40%	0.70%	0	-0.42%	-0.84%
距最近公交站点距离	0.80%	0.40%	0	-0.24%	-0.48%
1000 米内公交线路数	0.80%	0.40%	0	-0.24%	-0.48%
对外交通便利度	2.00%	1.00%	0	-0.60%	-1.20%
区域基础配套设施情况	2.00%	1.00%	0	-0.60%	-1.20%
距中小学距离	1.00%	0.50%	0	-0.30%	-0.60%
距医院距离	0.60%	0.30%	0	-0.18%	-0.36%
距公园广场距离	0.80%	0.40%	0	-0.24%	-0.48%
环境质量状况	1.60%	0.80%	0	-0.48%	-0.96%
地形条件	0.80%	0.40%	0	-0.24%	-0.48%
地质条件	0.80%	0.40%	0	-0.24%	-0.48%
周围土地利用类型	1.00%	0.50%	0	-0.30%	-0.60%
临街宽度	0.80%	0.40%	0	-0.24%	-0.48%
临街状况	1.00%	0.50%	0	-0.30%	-0.60%
宗地面积与形状	1.00%	0.50%	0	-0.30%	-0.60%
合计	20.00%	10.00%	0	-6.00%	-12.00%

表 2-1-3-43 主城区公共管理与公共服务用地 I-1 区片基准地价修正系数表（公服用地 II）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	1.80%	0.90%	0	-0.90%	-1.80%
临路类型	0.70%	0.35%	0	-0.35%	-0.70%
距最近公交站点距离	0.40%	0.20%	0	-0.20%	-0.40%
1000 米内公交线路数	0.40%	0.20%	0	-0.20%	-0.40%
对外交通便利度	1.00%	0.50%	0	-0.50%	-1.00%
区域基础配套设施情况	1.00%	0.50%	0	-0.50%	-1.00%
距中小学距离	0.50%	0.25%	0	-0.25%	-0.50%
距医院距离	0.30%	0.15%	0	-0.15%	-0.30%
距公园广场距离	0.40%	0.20%	0	-0.20%	-0.40%
环境质量状况	0.80%	0.40%	0	-0.40%	-0.80%
地形条件	0.40%	0.20%	0	-0.20%	-0.40%
地质条件	0.40%	0.20%	0	-0.20%	-0.40%
周围土地利用类型	0.50%	0.25%	0	-0.25%	-0.50%
临街宽度	0.40%	0.20%	0	-0.20%	-0.40%
临街状况	0.50%	0.25%	0	-0.25%	-0.50%
宗地面积与形状	0.50%	0.25%	0	-0.25%	-0.50%
合计	10.00%	5.00%	0	-5.00%	-10.00%

表 2-1-3-44 主城区公共管理与公共服务用地 I-2 区片基准地价修正系数表（公服用地 II）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	1.80%	0.90%	0	-0.90%	-1.80%
临路类型	0.70%	0.35%	0	-0.35%	-0.70%
距最近公交站点距离	0.40%	0.20%	0	-0.20%	-0.40%
1000 米内公交线路数	0.40%	0.20%	0	-0.20%	-0.40%
对外交通便利度	1.00%	0.50%	0	-0.50%	-1.00%
区域基础配套设施情况	1.00%	0.50%	0	-0.50%	-1.00%
距中小学距离	0.50%	0.25%	0	-0.25%	-0.50%
距医院距离	0.30%	0.15%	0	-0.15%	-0.30%
距公园广场距离	0.40%	0.20%	0	-0.20%	-0.40%
环境质量状况	0.80%	0.40%	0	-0.40%	-0.80%
地形条件	0.40%	0.20%	0	-0.20%	-0.40%
地质条件	0.40%	0.20%	0	-0.20%	-0.40%
周围土地利用类型	0.50%	0.25%	0	-0.25%	-0.50%
临街宽度	0.40%	0.20%	0	-0.20%	-0.40%
临街状况	0.50%	0.25%	0	-0.25%	-0.50%
宗地面积与形状	0.50%	0.25%	0	-0.25%	-0.50%
合计	10.00%	5.00%	0	-5.00%	-10.00%

表 2-1-3-45 主城区公共管理与公共服务用地 II-1 区片基准地价修正系数表（公服用地 II）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	2.16%	1.08%	0	-1.35%	-2.70%
临路类型	0.84%	0.42%	0	-0.53%	-1.05%
距最近公交站点距离	0.48%	0.24%	0	-0.30%	-0.60%
1000 米内公交线路数	0.48%	0.24%	0	-0.30%	-0.60%
对外交通便利度	1.20%	0.60%	0	-0.75%	-1.50%
区域基础配套设施情况	1.20%	0.60%	0	-0.75%	-1.50%
距中小学距离	0.60%	0.30%	0	-0.38%	-0.75%
距医院距离	0.36%	0.18%	0	-0.23%	-0.45%
距公园广场距离	0.48%	0.24%	0	-0.30%	-0.60%
环境质量状况	0.96%	0.48%	0	-0.60%	-1.20%
地形条件	0.48%	0.24%	0	-0.30%	-0.60%
地质条件	0.48%	0.24%	0	-0.30%	-0.60%
周围土地利用类型	0.60%	0.30%	0	-0.38%	-0.75%
临街宽度	0.48%	0.24%	0	-0.30%	-0.60%
临街状况	0.60%	0.30%	0	-0.38%	-0.75%
宗地面积与形状	0.60%	0.30%	0	-0.38%	-0.75%
合计	12.00%	6.00%	0	-7.53%	-15.00%

表 2-1-3-46 主城区公共管理与公共服务用地 II-2 区片基准地价修正系数表（公服用地 II）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	2.16%	1.08%	0	-1.35%	-2.70%
临路类型	0.84%	0.42%	0	-0.53%	-1.05%
距最近公交站点距离	0.48%	0.24%	0	-0.30%	-0.60%
1000 米内公交线路数	0.48%	0.24%	0	-0.30%	-0.60%
对外交通便利度	1.20%	0.60%	0	-0.75%	-1.50%
区域基础配套设施情况	1.20%	0.60%	0	-0.75%	-1.50%
距中小学距离	0.60%	0.30%	0	-0.38%	-0.75%
距医院距离	0.36%	0.18%	0	-0.23%	-0.45%
距公园广场距离	0.48%	0.24%	0	-0.30%	-0.60%
环境质量状况	0.96%	0.48%	0	-0.60%	-1.20%
地形条件	0.48%	0.24%	0	-0.30%	-0.60%
地质条件	0.48%	0.24%	0	-0.30%	-0.60%
周围土地利用类型	0.60%	0.30%	0	-0.38%	-0.75%
临街宽度	0.48%	0.24%	0	-0.30%	-0.60%
临街状况	0.60%	0.30%	0	-0.38%	-0.75%
宗地面积与形状	0.60%	0.30%	0	-0.38%	-0.75%
合计	12.00%	6.00%	0	-7.53%	-15.00%

表 2-1-3-47 主城区公共管理与公共服务用地Ⅱ-3 区片基准地价修正系数表（公服用地Ⅱ）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	3.60%	1.80%	0	-1.17%	-2.34%
临路类型	1.40%	0.70%	0	-0.46%	-0.91%
距最近公交站点距离	0.80%	0.40%	0	-0.26%	-0.52%
1000 米内公交线路数	0.80%	0.40%	0	-0.26%	-0.52%
对外交通便利度	2.00%	1.00%	0	-0.65%	-1.30%
区域基础配套设施情况	2.00%	1.00%	0	-0.65%	-1.30%
距中小学距离	1.00%	0.50%	0	-0.33%	-0.65%
距医院距离	0.60%	0.30%	0	-0.20%	-0.39%
距公园广场距离	0.80%	0.40%	0	-0.26%	-0.52%
环境质量状况	1.60%	0.80%	0	-0.52%	-1.04%
地形条件	0.80%	0.40%	0	-0.26%	-0.52%
地质条件	0.80%	0.40%	0	-0.26%	-0.52%
周围土地利用类型	1.00%	0.50%	0	-0.33%	-0.65%
临街宽度	0.80%	0.40%	0	-0.26%	-0.52%
临街状况	1.00%	0.50%	0	-0.33%	-0.65%
宗地面积与形状	1.00%	0.50%	0	-0.33%	-0.65%
合计	20.00%	10.00%	0	-6.53%	-13.00%

表 2-1-3-48 主城区公共管理与公共服务用地Ⅲ-1 区片基准地价修正系数表（公服用地Ⅱ）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	3.96%	1.98%	0	-0.63%	-1.26%
临路类型	1.54%	0.77%	0	-0.25%	-0.49%
距最近公交站点距离	0.88%	0.44%	0	-0.14%	-0.28%
1000 米内公交线路数	0.88%	0.44%	0	-0.14%	-0.28%
对外交通便利度	2.20%	1.10%	0	-0.35%	-0.70%
区域基础配套设施情况	2.20%	1.10%	0	-0.35%	-0.70%
距中小学距离	1.10%	0.55%	0	-0.18%	-0.35%
距医院距离	0.66%	0.33%	0	-0.11%	-0.21%
距公园广场距离	0.88%	0.44%	0	-0.14%	-0.28%
环境质量状况	1.76%	0.88%	0	-0.28%	-0.56%
地形条件	0.88%	0.44%	0	-0.14%	-0.28%
地质条件	0.88%	0.44%	0	-0.14%	-0.28%
周围土地利用类型	1.10%	0.55%	0	-0.18%	-0.35%
临街宽度	0.88%	0.44%	0	-0.14%	-0.28%
临街状况	1.10%	0.55%	0	-0.18%	-0.35%
宗地面积与形状	1.10%	0.55%	0	-0.18%	-0.35%
合计	22.00%	11.00%	0	-3.53%	-7.00%

表 2-1-3-49 主城区公共管理与公共服务用地Ⅲ-2 区片基准地价修正系数表（公服用地Ⅱ）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	3.96%	1.98%	0	-0.63%	-1.26%
临路类型	1.54%	0.77%	0	-0.25%	-0.49%
距最近公交站点距离	0.88%	0.44%	0	-0.14%	-0.28%
1000 米内公交线路数	0.88%	0.44%	0	-0.14%	-0.28%
对外交通便利度	2.20%	1.10%	0	-0.35%	-0.70%
区域基础配套设施情况	2.20%	1.10%	0	-0.35%	-0.70%
距中小学距离	1.10%	0.55%	0	-0.18%	-0.35%
距医院距离	0.66%	0.33%	0	-0.11%	-0.21%
距公园广场距离	0.88%	0.44%	0	-0.14%	-0.28%
环境质量状况	1.76%	0.88%	0	-0.28%	-0.56%
地形条件	0.88%	0.44%	0	-0.14%	-0.28%
地质条件	0.88%	0.44%	0	-0.14%	-0.28%
周围土地利用类型	1.10%	0.55%	0	-0.18%	-0.35%
临街宽度	0.88%	0.44%	0	-0.14%	-0.28%
临街状况	1.10%	0.55%	0	-0.18%	-0.35%
宗地面积与形状	1.10%	0.55%	0	-0.18%	-0.35%
合计	22.00%	11.00%	0	-3.53%	-7.00%

表 2-1-3-50 主城区公共管理与公共服务用地Ⅲ-3 区片基准地价修正系数表（公服用地Ⅱ）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	2.88%	1.44%	0	-0.63%	-1.26%
临路类型	1.12%	0.56%	0	-0.25%	-0.49%
距最近公交站点距离	0.64%	0.32%	0	-0.14%	-0.28%
1000 米内公交线路数	0.64%	0.32%	0	-0.14%	-0.28%
对外交通便利度	1.60%	0.80%	0	-0.35%	-0.70%
区域基础配套设施情况	1.60%	0.80%	0	-0.35%	-0.70%
距中小学距离	0.80%	0.40%	0	-0.18%	-0.35%
距医院距离	0.48%	0.24%	0	-0.11%	-0.21%
距公园广场距离	0.64%	0.32%	0	-0.14%	-0.28%
环境质量状况	1.28%	0.64%	0	-0.28%	-0.56%
地形条件	0.64%	0.32%	0	-0.14%	-0.28%
地质条件	0.64%	0.32%	0	-0.14%	-0.28%
周围土地利用类型	0.80%	0.40%	0	-0.18%	-0.35%
临街宽度	0.64%	0.32%	0	-0.14%	-0.28%
临街状况	0.80%	0.40%	0	-0.18%	-0.35%
宗地面积与形状	0.80%	0.40%	0	-0.18%	-0.35%
合计	16.00%	8.00%	0	-3.53%	-7.00%

表 2-1-3-51 主城区公共管理与公共服务用地Ⅳ-1 区片基准地价修正系数表（公服用地Ⅱ）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	1.80%	0.90%	0	-0.90%	-1.80%
临路类型	0.70%	0.35%	0	-0.35%	-0.70%
距最近公交站点距离	0.40%	0.20%	0	-0.20%	-0.40%
1000 米内公交线路数	0.40%	0.20%	0	-0.20%	-0.40%
对外交通便利度	1.00%	0.50%	0	-0.50%	-1.00%
区域基础配套设施情况	1.00%	0.50%	0	-0.50%	-1.00%
距中小学距离	0.50%	0.25%	0	-0.25%	-0.50%
距医院距离	0.30%	0.15%	0	-0.15%	-0.30%
距公园广场距离	0.40%	0.20%	0	-0.20%	-0.40%
环境质量状况	0.80%	0.40%	0	-0.40%	-0.80%
地形条件	0.40%	0.20%	0	-0.20%	-0.40%
地质条件	0.40%	0.20%	0	-0.20%	-0.40%
周围土地利用类型	0.50%	0.25%	0	-0.25%	-0.50%
临街宽度	0.40%	0.20%	0	-0.20%	-0.40%
临街状况	0.50%	0.25%	0	-0.25%	-0.50%
宗地面积与形状	0.50%	0.25%	0	-0.25%	-0.50%
合计	10.00%	5.00%	0	-5.00%	-10.00%

表 2-1-3-52 主城区公共管理与公共服务用地Ⅳ-2 区片基准地价修正系数表（公服用地Ⅱ）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	1.80%	0.90%	0	-0.90%	-1.80%
临路类型	0.70%	0.35%	0	-0.35%	-0.70%
距最近公交站点距离	0.40%	0.20%	0	-0.20%	-0.40%
1000 米内公交线路数	0.40%	0.20%	0	-0.20%	-0.40%
对外交通便利度	1.00%	0.50%	0	-0.50%	-1.00%
区域基础配套设施情况	1.00%	0.50%	0	-0.50%	-1.00%
距中小学距离	0.50%	0.25%	0	-0.25%	-0.50%
距医院距离	0.30%	0.15%	0	-0.15%	-0.30%
距公园广场距离	0.40%	0.20%	0	-0.20%	-0.40%
环境质量状况	0.80%	0.40%	0	-0.40%	-0.80%
地形条件	0.40%	0.20%	0	-0.20%	-0.40%
地质条件	0.40%	0.20%	0	-0.20%	-0.40%
周围土地利用类型	0.50%	0.25%	0	-0.25%	-0.50%
临街宽度	0.40%	0.20%	0	-0.20%	-0.40%
临街状况	0.50%	0.25%	0	-0.25%	-0.50%
宗地面积与形状	0.50%	0.25%	0	-0.25%	-0.50%
合计	10.00%	5.00%	0	-5.00%	-10.00%

（二）基准地价影响因素指标说明表

1. 商服用地基准地价影响因素指标说明表

表 2-1-3-53 主城区商服用地 I -1 区片基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较差	劣
商服繁华程度	集聚程高，且功能齐全	集聚程度较高，功能较齐全	集聚程度一般，功能不很齐全	集聚程度较低，功能不齐全	集聚程度低，功能少
距最近商服中心距离	≤300m	300-700m	700-1100m	1100-1500m	>1500m
临路类型	混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	交通型道路	支路
距最近公交站点距离	≤200m	200-300m	300-400m	400-500m	>500m
1000 米内公交线路数	>4	3~4	2	1	0
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善，保障率高	区域配套设施较完善，保障率较高	区域配套设施一般，保障率一般	区域配套设施较少，保障率较低	区域配套设施少，保障率低
规划限制	商服集聚区	商业与公建混合区	商住混合区	居住区	其他
人流量	高	较高	一般	较低	低
周围宗地利用状况	商服	商服、公建	商服、住宅	住宅	其他
临街状况	十字路口	丁字路口	两面临街	一面临街	不临街
临街宽度	≥25m	20-25m	15-20m	5-15m	<5m
宗地宽深比	≥1.3	1.1-1.3	0.8-1.1	0.6-0.8	<0.6
宗地面积	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响
宗地形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

表 2-1-3-54 主城区商服用地 I-2 区片基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	集聚程高，且功能齐全	集聚程度较高，功能较齐全	集聚程度一般，功能不很齐全	集聚程度较低，功能不齐全	集聚程度低，功能少
距最近商服中心距离	≤550m	550-1000m	1000-1600m	1600-2300m	>2300m
临路类型	混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	交通型道路	支路
距最近公交站点距离	≤200m	200-300m	300-400m	400-500m	>500m
1000 米内公交线路数	>4	3~4	2	1	0
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善，保障率高	区域配套设施较完善，保障率较高	区域配套设施一般，保障率一般	区域配套设施较少，保障率较低	区域配套设施少，保障率低
规划限制	商服集聚区	商业与公建混合区	商住混合区	居住区	其他
人流量	高	较高	一般	较低	低
周围宗地利用状况	商服	商服、公建	商服、住宅	住宅	其他
临街状况	十字路口	丁字路口	两面临街	一面临街	不临街
临街宽度	≥25m	20-25m	15-20m	5-15m	<5m
宗地宽深比	≥1.3	1.1-1.3	0.8-1.1	0.6-0.8	<0.6
宗地面积	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响
宗地形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

表 2-1-3-55 主城区商服用地 II-1 区片基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	集聚程高，且功能齐全	集聚程度较高，功能较齐全	集聚程度一般，功能不很齐全	集聚程度较低，功能不齐全	集聚程度低，功能少
距最近商服中心距离	≤300m	300-800m	800-1400m	1400-2100m	>2100m
临路类型	混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	交通型道路	支路
距最近公交站点距离	≤200m	200-300m	300-400m	400-500m	>500m
1000 米内公交线路数	≥4	3	2	1	0
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善，保障率高	区域配套设施较完善，保障率较高	区域配套设施一般，保障率一般	区域配套设施较少，保障率较低	区域配套设施少，保障率低
规划限制	商服集聚区	商业与公建混合区	商住混合区	居住区	其他
人流量	高	较高	一般	较低	低
周围宗地利用状况	商服	商服、公建	商服、住宅	住宅	其他
临街状况	十字路口	丁字路口	两面临街	一面临街	不临街
临街宽度	≥25m	20-25m	15-20m	5-15m	<5m
宗地宽深比	≥1.3	1.1-1.3	0.8-1.1	0.6-0.8	<0.6
宗地面积	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响
宗地形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

表 2-1-3-56 主城区商服用地 II-2 区片基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	集聚程高，且功能齐全	集聚程度较高，功能较齐全	集聚程度一般，功能不很齐全	集聚程度较低，功能不齐全	集聚程度低，功能少
距最近商服中心距离	≤600m	600-1200m	1200-2000m	2000-3000m	>3000m
临路类型	混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	交通型道路	支路
距最近公交站点距离	≤200m	200-300m	300-400m	400-500m	>500m
1000 米内公交线路数	≥4	3	2	1	0
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善，保障率高	区域配套设施较完善，保障率较高	区域配套设施一般，保障率一般	区域配套设施较少，保障率较低	区域配套设施少，保障率低
规划限制	商服集聚区	商业与公建混合区	商住混合区	居住区	其他
人流量	高	较高	一般	较低	低
周围宗地利用状况	商服	商服、公建	商服、住宅	住宅	其他
临街状况	十字路口	丁字路口	两面临街	一面临街	不临街
临街宽度	≥25m	20-25m	15-20m	5-15m	<5m
宗地宽深比	≥1.3	1.1-1.3	0.8-1.1	0.6-0.8	<0.6
宗地面积	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响
宗地形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

表 2-1-3-57 主城区商服用地Ⅲ-1 区片基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	集聚程高，且功能齐全	集聚程度较高，功能较齐全	集聚程度一般，功能不很齐全	集聚程度较低，功能不齐全	集聚程度低，功能少
距最近商服中心距离	≤1200m	1200-1800m	1800-2600m	2600-3600m	>3600m
临路类型	混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	交通型道路	支路
距最近公交站点距离	≤200m	200-300m	300-400m	400-500m	>500m
1000 米内公交线路数	≥3	-	2	1	0
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善，保障率高	区域配套设施较完善，保障率较高	区域配套设施一般，保障率一般	区域配套设施较少，保障率较低	区域配套设施少，保障率低
规划限制	商服集聚区	商业与公建混合区	商住混合区	居住区	其他
人流量	高	较高	一般	较低	低
周围宗地利用状况	商服	商服、公建	商服、住宅	住宅	其他
临街状况	十字路口	丁字路口	两面临街	一面临街	不临街
临街宽度	≥25m	20-25m	15-20m	5-15m	<5m
宗地宽深比	≥1.3	1.1-1.3	0.8-1.1	0.6-0.8	<0.6
宗地面积	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响
宗地形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

表 2-1-3-58 主城区商服用地Ⅲ-2 区片基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	集聚程高，且功能齐全	集聚程度较高，功能较齐全	集聚程度一般，功能不很齐全	集聚程度较低，功能不齐全	集聚程度低，功能少
距最近商服中心距离	≤2000m	2000-2700m	2700-3500m	3500-4500m	>4500m
临路类型	混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	交通型道路	支路
距最近公交站点距离	≤200m	200-300m	300-400m	400-500m	>500m
1000 米内公交线路数	≥3	-	2	1	0
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善，保障率高	区域配套设施较完善，保障率较高	区域配套设施一般，保障率一般	区域配套设施较少，保障率较低	区域配套设施少，保障率低
规划限制	商服集聚区	商业与公建混合区	商住混合区	居住区	其他
人流量	高	较高	一般	较低	低
周围宗地利用状况	商服	商服、公建	商服、住宅	住宅	其他
临街状况	十字路口	丁字路口	两面临街	一面临街	不临街
临街宽度	≥25m	20-25m	15-20m	5-15m	<5m
宗地宽深比	≥1.3	1.1-1.3	0.8-1.1	0.6-0.8	<0.6
宗地面积	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响
宗地形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

表 2-1-3-59 主城区商服用地Ⅲ-3 区片基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	集聚程高，且功能齐全	集聚程度较高，功能较齐全	集聚程度一般，功能不很齐全	集聚程度较低，功能不齐全	集聚程度低，功能少
距最近商服中心距离	≤1800m	1800-2600m	2600-3500m	3500-4500m	>4500m
临路类型	混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	交通型道路	支路
距最近公交站点距离	≤200m	200-300m	300-400m	400-500m	>500m
1000 米内公交线路数	≥2	-	1	-	0
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善，保障率高	区域配套设施较完善，保障率较高	区域配套设施一般，保障率一般	区域配套设施较少，保障率较低	区域配套设施少，保障率低
规划限制	商服集聚区	商业与公建混合区	商住混合区	居住区	其他
人流量	高	较高	一般	较低	低
周围宗地利用状况	商服	商服、公建	商服、住宅	住宅	其他
临街状况	十字路口	丁字路口	两面临街	一面临街	不临街
临街宽度	≥25m	20-25m	15-20m	5-15m	<5m
宗地宽深比	≥1.3	1.1-1.3	0.8-1.1	0.6-0.8	<0.6
宗地面积	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响
宗地形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

表 2-1-3-60 主城区商服用地Ⅳ-1 区片基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	集聚程高，且功能齐全	集聚程度较高，功能较齐全	集聚程度一般，功能不很齐全	集聚程度较低，功能不齐全	集聚程度低，功能少
距最近商服中心距离	≤2200m	2200-2800m	2800-3500m	3500-4500m	>4500m
临路类型	混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	交通型道路	支路
距最近公交站点距离	≤200m	200-300m	300-400m	400-500m	>500m
1000 米内公交线路数	≥2	-	1	-	0
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善，保障率高	区域配套设施较完善，保障率较高	区域配套设施一般，保障率一般	区域配套设施较少，保障率较低	区域配套设施少，保障率低
规划限制	商服集聚区	商业与公建混合区	商住混合区	居住区	其他
人流量	高	较高	一般	较低	低
周围宗地利用状况	商服	商服、公建	商服、住宅	住宅	其他
临街状况	十字路口	丁字路口	两面临街	一面临街	不临街
临街宽度	≥25m	20-25m	15-20m	5-15m	<5m
宗地宽深比	≥1.3	1.1-1.3	0.8-1.1	0.6-0.8	<0.6
宗地面积	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响
宗地形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

表 2-1-3-61 主城区商服用地Ⅳ-2 区片基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	集聚程高，且功能齐全	集聚程度较高，功能较齐全	集聚程度一般，功能不很齐全	集聚程度较低，功能不齐全	集聚程度低，功能少
距最近商服中心距离	≤2500m	2500-3000m	3000-3800m	3800-4800m	>4800m
临路类型	混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	交通型道路	支路
距最近公交站点距离	≤200m	200-300m	300-400m	400-500m	>500m
1000 米内公交线路数	≥2	-	1	-	0
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善，保障率高	区域配套设施较完善，保障率较高	区域配套设施一般，保障率一般	区域配套设施较少，保障率较低	区域配套设施少，保障率低
规划限制	商服集聚区	商业与公建混合区	商住混合区	居住区	其他
人流量	高	较高	一般	较低	低
周围宗地利用状况	商服	商服、公建	商服、住宅	住宅	其他
临街状况	十字路口	丁字路口	两面临街	一面临街	不临街
临街宽度	≥25m	20-25m	15-20m	5-15m	<5m
宗地宽深比	≥1.3	1.1-1.3	0.8-1.1	0.6-0.8	<0.6
宗地面积	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响
宗地形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

表 2-1-3-62 主城区商服用地 V-1 区片基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	集聚程高，且功能齐全	集聚程度较高，功能较齐全	集聚程度一般，功能不很齐全	集聚程度较低，功能不齐全	集聚程度低，功能少
距最近商服中心距离	≤2500m	2500-3300m	3300-4300m	4300-5500m	>5500m
临路类型	混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	交通型道路	支路
距最近公交站点距离	≤200m	200-300m	300-400m	400-500m	>500m
1000 米内公交线路数	≥2	-	1	-	0
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善，保障率高	区域配套设施较完善，保障率较高	区域配套设施一般，保障率一般	区域配套设施较少，保障率较低	区域配套设施少，保障率低
规划限制	商服集聚区	商业与公建混合区	商住混合区	居住区	其他
人流量	高	较高	一般	较低	低
周围宗地利用状况	商服	商服、公建	商服、住宅	住宅	其他
临街状况	十字路口	丁字路口	两面临街	一面临街	不临街
临街宽度	≥25m	20-25m	15-20m	5-15m	<5m
宗地宽深比	≥1.3	1.1-1.3	0.8-1.1	0.6-0.8	<0.6
宗地面积	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响
宗地形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

2. 住宅用地基准地价影响因素指标说明表

表 2-1-3-63 主城区住宅用地 I-1 区片基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善，保障率高	区域配套设施较完善，保障率较高	区域配套设施一般，保障率一般	区域配套设施较少，保障率较低	区域配套设施少，保障率低
距中小学距离	≤500m	500-1000m	1000-1500m	1500-2000m	>2000m
距医院距离	≤600m	600-1200m	1200-1800m	1800-2500m	>2500m
距公园广场距离	≤400m	400-800m	800-1200m	1200-1600m	>1600m
临路类型	混合型主干道	生活型主干道	混合型、生活型次干道	交通型次干道	交通型主干道、支路
距最近公交站点距离	≤200m	200-300m	300-400m	400-500m	>500m
1000 米内公交线路数	>4	3~4	2	1	0
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
环境质量状况	环境无污染自然景观优美	环境无污染自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
商服繁华程度	集聚程高，且功能齐全	集聚程度较高，功能较齐全	集聚程度一般，功能不很齐全	集聚程度较低，功能不齐全	集聚程度低，功能少
规划限制	居住区	住宅与公建混合区	商住混合区	工业聚集区	严重不利于居住的其他区域
人流量	高	较高	一般	较低	低
周围宗地利用状况	住宅	住宅、办公、科研	住宅、商业	商业、公建	其他
临街状况	十字路口	丁字路口	两面临街	一面临街	不临街
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

表 2-1-3-64 主城区住宅用地 I -2 区片基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善，保障率高	区域配套设施较完善，保障率较高	区域配套设施一般，保障率一般	区域配套设施较少，保障率较低	区域配套设施少，保障率低
距中小学距离	≤500m	500-1000m	1000-1500m	1500-2000m	>2000m
距医院距离	≤600m	600-1200m	1200-1800m	1800-2500m	>2500m
距公园广场距离	≤400m	400-800m	800-1200m	1200-1600m	>1600m
临路类型	混合型主干道	生活型主干道	混合型、生活型次干道	交通型次干道	交通型主干道、支路
距最近公交站点距离	≤200m	200-300m	300-400m	400-500m	>500m
1000 米内公交线路数	>4	3~4	2	1	0
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
环境质量状况	环境无污染自然景观优美	环境无污染自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
商服繁华程度	集聚程高，且功能齐全	集聚程度较高，功能较齐全	集聚程度一般，功能不很齐全	集聚程度较低，功能不齐全	集聚程度低，功能少
规划限制	居住区	住宅与公建混合区	商住混合区	工业聚集区	严重不利于居住的其他区域
人流量	高	较高	一般	较低	低
周围宗地利用状况	住宅	住宅、办公、科研	住宅、商业	商业、公建	其他
临街状况	十字路口	丁字路口	两面临街	一面临街	不临街
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

表 2-1-3-65 主城区住宅用地 II-1 区片基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善，保障率高	区域配套设施较完善，保障率较高	区域配套设施一般，保障率一般	区域配套设施较少，保障率较低	区域配套设施少，保障率低
距中小学距离	≤750m	750-1500m	1500-2250m	2250-3000m	>3000m
距医院距离	≤750m	750-1500m	1500-2250m	2250-3000m	>3000m
距公园广场距离	≤600m	600-1000m	1000-1400m	1400-1800m	>1800m
临路类型	混合型主干道	生活型主干道	混合型、生活型次干道	交通型次干道	交通型主干道、支路
距最近公交站点距离	≤200m	200-300m	300-400m	400-500m	>500m
1000 米内公交线路数	≥4	3	2	1	0
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
环境质量状况	环境无污染自然景观优美	环境无污染自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
商服繁华程度	集聚程高，且功能齐全	集聚程度较高，功能较齐全	集聚程度一般，功能不很齐全	集聚程度较低，功能不齐全	集聚程度低，功能少
规划限制	居住区	住宅与公建混合区	商住混合区	工业聚集区	严重不利于居住的其他区域
人流量	高	较高	一般	较低	低
周围宗地利用状况	住宅	住宅、办公、科研	住宅、商业	商业、公建	其他
临街状况	十字路口	丁字路口	两面临街	一面临街	不临街
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

表 2-1-3-66 主城区住宅用地 II-2、II-3 区片基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善，保障率高	区域配套设施较完善，保障率较高	区域配套设施一般，保障率一般	区域配套设施较少，保障率较低	区域配套设施少，保障率低
距中小学距离	≤750m	750-1500m	1500-2250m	2250-3000m	>3000m
距医院距离	≤750m	750-1500m	1500-2250m	2250-3000m	>3000m
距公园广场距离	≤600m	600-1000m	1000-1400m	1400-1800m	>1800m
临路类型	混合型主干道	生活型主干道	混合型、生活型次干道	交通型次干道	交通型主干道、支路
距最近公交站点距离	≤200m	200-300m	300-400m	400-500m	>500m
1000 米内公交线路数	≥4	3	2	1	0
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
环境质量状况	环境无污染自然景观优美	环境无污染自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
商服繁华程度	集聚程高，且功能齐全	集聚程度较高，功能较齐全	集聚程度一般，功能不很齐全	集聚程度较低，功能不齐全	集聚程度低，功能少
规划限制	居住区	住宅与公建混合区	商住混合区	工业聚集区	严重不利于居住的其他区域
人流量	高	较高	一般	较低	低
周围宗地利用状况	住宅	住宅、办公、科研	住宅、商业	商业、公建	其他
临街状况	十字路口	丁字路口	两面临街	一面临街	不临街
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

表 2-1-3-67 主城区住宅用地Ⅲ-1 区片基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善，保障率高	区域配套设施较完善，保障率较高	区域配套设施一般，保障率一般	区域配套设施较少，保障率较低	区域配套设施少，保障率低
距中小学距离	≤750m	750-1500m	1500-2250m	2250-3000m	>3000m
距医院距离	≤750m	750-1500m	1500-2250m	2250-3000m	>3000m
距公园广场距离	≤600m	600-1000m	1000-1400m	1400-1800m	>1800m
临路类型	混合型主干道	生活型主干道	混合型、生活型次干道	交通型次干道	交通型主干道、支路
距最近公交站点距离	≤300m	300-500m	500-700m	700-1000m	>1000m
1000 米内公交线路数	≥3	-	2	1	0
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
环境质量状况	环境无污染自然景观优美	环境无污染自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
商服繁华程度	集聚程高，且功能齐全	集聚程度较高，功能较齐全	集聚程度一般，功能不很齐全	集聚程度较低，功能不齐全	集聚程度低，功能少
规划限制	居住区	住宅与公建混合区	商住混合区	工业聚集区	严重不利于居住的其他区域
人流量	高	较高	一般	较低	低
周围宗地利用状况	住宅	住宅、办公、科研	住宅、商业	商业、公建	其他
临街状况	十字路口	丁字路口	两面临街	一面临街	不临街
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

表 2-1-3-68 主城区住宅用地Ⅲ-2 区片基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善，保障率高	区域配套设施较完善，保障率较高	区域配套设施一般，保障率一般	区域配套设施较少，保障率较低	区域配套设施少，保障率低
距中小学距离	≤750m	750-1500m	1500-2250m	2250-3000m	>3000m
距医院距离	≤1000m	1000-1700m	1700-2500m	2500-3300m	>3300m
距公园广场距离	≤600m	600-1000m	1000-1400m	1400-1800m	>1800m
临路类型	混合型主干道	生活型主干道	混合型、生活型次干道	交通型次干道	交通型主干道、支路
距最近公交站点距离	≤300m	300-500m	500-700m	700-1000m	>1000m
1000 米内公交线路数	≥3	-	2	1	0
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
环境质量状况	环境无污染自然景观优美	环境无污染自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
商服繁华程度	集聚程高，且功能齐全	集聚程度较高，功能较齐全	集聚程度一般，功能不很齐全	集聚程度较低，功能不齐全	集聚程度低，功能少
规划限制	居住区	住宅与公建混合区	商住混合区	工业聚集区	严重不利于居住的其他区域
人流量	高	较高	一般	较低	低
周围宗地利用状况	住宅	住宅、办公、科研	住宅、商业	商业、公建	其他
临街状况	十字路口	丁字路口	两面临街	一面临街	不临街
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

表 2-1-3-69 主城区住宅用地Ⅳ-1 区片基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善，保障率高	区域配套设施较完善，保障率较高	区域配套设施一般，保障率一般	区域配套设施较少，保障率较低	区域配套设施少，保障率低
距中小学距离	≤750m	750-1500m	1500-2250m	2250-3000m	>3000m
距医院距离	≤1500m	1500-2000m	2000-2600m	2600-3200m	>3200m
距公园广场距离	≤600m	600-1000m	1000-1400m	1400-1800m	>1800m
临路类型	混合型主干道	生活型主干道	混合型、生活型次干道	交通型次干道	交通型主干道、支路
距最近公交站点距离	≤300m	300-500m	500-700m	700-1000m	>1000m
1000 米内公交线路数	≥2	-	1	-	0
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
环境质量状况	环境无污染自然景观优美	环境无污染自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
商服繁华程度	集聚程高，且功能齐全	集聚程度较高，功能较齐全	集聚程度一般，功能不很齐全	集聚程度较低，功能不齐全	集聚程度低，功能少
规划限制	居住区	住宅与公建混合区	商住混合区	工业聚集区	严重不利于居住的其他区域
人流量	高	较高	一般	较低	低
周围宗地利用状况	住宅	住宅、办公、科研	住宅、商业	商业、公建	其他
临街状况	十字路口	丁字路口	两面临街	一面临街	不临街
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

表 2-1-3-70 主城区住宅用地Ⅳ-2 区片基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善，保障率高	区域配套设施较完善，保障率较高	区域配套设施一般，保障率一般	区域配套设施较少，保障率较低	区域配套设施少，保障率低
距中小学距离	≤750m	7500-1500m	1500-2250m	2250-3000m	>3000m
距医院距离	≤750m	7500-1500m	1500-2250m	2250-3000m	>3000m
距公园广场距离	≤600m	600-1000m	1000-1400m	1400-1800m	>1800m
临路类型	混合型主干道	生活型主干道	混合型、生活型次干道	交通型次干道	交通型主干道、支路
距最近公交站点距离	≤300m	300-500m	500-700m	700-1000m	>1000m
1000 米内公交线路数	≥2	-	1	-	0
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
环境质量状况	环境无污染自然景观优美	环境无污染自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
商服繁华程度	集聚程高，且功能齐全	集聚程度较高，功能较齐全	集聚程度一般，功能不很齐全	集聚程度较低，功能不齐全	集聚程度低，功能少
规划限制	居住区	住宅与公建混合区	商住混合区	工业聚集区	严重不利于居住的其他区域
人流量	高	较高	一般	较低	低
周围宗地利用状况	住宅	住宅、办公、科研	住宅、商业	商业、公建	其他
临街状况	十字路口	丁字路口	两面临街	一面临街	不临街
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

表 2-1-3-71 主城区住宅用地 V-1 区片基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善，保障率高	区域配套设施较完善，保障率较高	区域配套设施一般，保障率一般	区域配套设施较少，保障率较低	区域配套设施少，保障率低
距中小学距离	≤750m	7500-1500m	1500-2250m	2250-3000m	>3000m
距医院距离	≤1500m	1500-2000m	2000-2600m	2600-3200m	>3200m
距公园广场距离	≤600m	600-1000m	1000-1400m	1400-1800m	>1800m
临路类型	混合型主干道	生活型主干道	混合型、生活型次干道	交通型次干道	交通型主干道、支路
距最近公交站点距离	≤300m	300-500m	500-700m	700-1000m	>1000m
1000 米内公交线路数	≥2	-	1	-	0
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
环境质量状况	环境无污染自然景观优美	环境无污染自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
商服繁华程度	集聚程高，且功能齐全	集聚程度较高，功能较齐全	集聚程度一般，功能不很齐全	集聚程度较低，功能不齐全	集聚程度低，功能少
规划限制	居住区	住宅与公建混合区	商住混合区	工业聚集区	严重不利于居住的其他区域
人流量	高	较高	一般	较低	低
周围宗地利用状况	住宅	住宅、办公、科研	住宅、商业	商业、公建	其他
临街状况	十字路口	丁字路口	两面临街	一面临街	不临街
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

3. 工业用地基准地价影响因素指标说明表

表 2-1-3-72 主城区工业用地控制区 I-1、I-2 区片基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	集聚程高，且功能齐全	集聚程度较高，功能较齐全	集聚程度一般，功能不很齐全	集聚程度较低，功能不齐全	集聚程度低，功能少
临路类型	混合型主干道	生活型主干道	混合型、生活型次干道	交通型次干道	交通型主干道、支路
距最近公交站点距离	≤200m	200-400m	400-600m	600-800m	>800m
1000 米内公交线路数	>4	3~4	2	1	0
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善，保障率高	区域配套设施较完善，保障率较高	区域配套设施一般，保障率一般	区域配套设施较少，保障率较低	区域配套设施少，保障率低
距中小学距离	≤500m	500-1000m	1000-1500m	1500-2000m	>2000m
距医院距离	≤600m	600-1200m	1200-1800m	1800-2500m	>2500m
距公园广场距离	≤400m	400-800m	800-1200m	1200-1500m	>1500m
环境质量状况	环境无污染自然景观优美	环境无污染自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
地形条件	平坦	较平坦	一般	不平坦	很不平坦
地质条件	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响
周围土地利用类型	商业	商业、公建	商业、住宅	工业	嫌恶设施
临街宽度	≥25m	20-25m	15-20m	5-15m	<5m
临街状况	十字路口	丁字路口	两面临街	一面临街	不临街
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

表 2-1-3-73 主城区工业用地控制区 II-1、II-2 区片基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	集聚程高，且功能齐全	集聚程度较高，功能较齐全	集聚程度一般，功能不很齐全	集聚程度较低，功能不齐全	集聚程度低，功能少
临路类型	混合型主干道	生活型主干道	混合型、生活型次干道	交通型次干道	交通型主干道、支路
距最近公交站点距离	≤200m	200-400m	400-600m	600-800m	>800m
1000 米内公交线路数	≥3	-	2	1	0
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善，保障率高	区域配套设施较完善，保障率较高	区域配套设施一般，保障率一般	区域配套设施较少，保障率较低	区域配套设施少，保障率低
距中小学距离	≤750m	750-1500m	1500-2250m	2250-3000m	>3000m
距医院距离	≤750m	750-1500m	1500-2250m	2250-3000m	>3000m
距公园广场距离	≤600m	600-1000m	1000-1400m	1400-1800m	>1800m
环境质量状况	环境无污染自然景观优美	环境无污染自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
地形条件	平坦	较平坦	一般	不平坦	很不平坦
地质条件	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响
周围土地利用类型	商业	商业、公建	商业、住宅	工业	嫌恶设施
临街宽度	≥25m	20-25m	15-20m	5-15m	<5m
临街状况	十字路口	丁字路口	两面临街	一面临街	不临街
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

表 2-1-3-74 主城区工业用地控制区Ⅲ级地基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	集聚程高，且功能齐全	集聚程度较高，功能较齐全	集聚程度一般，功能不很齐全	集聚程度较低，功能不齐全	集聚程度低，功能少
临路类型	混合型主干道	生活型主干道	混合型、生活型次干道	交通型次干道	交通型主干道、支路
距最近公交站点距离	≤200m	200-400m	400-600m	600-800m	>800m
1000 米内公交线路数	≥3	-	2	1	0
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善，保障率高	区域配套设施较完善，保障率较高	区域配套设施一般，保障率一般	区域配套设施较少，保障率较低	区域配套设施少，保障率低
距中小学距离	≤750m	750-1500m	1500-2250m	2250-3000m	>3000m
距医院距离	≤1000m	1000-1700m	1700-2500m	2500-3300m	>3300m
距公园广场距离	≤600m	600-1000m	1000-1400m	1400-1800m	>1800m
环境质量状况	环境无污染自然景观优美	环境无污染自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
地形条件	平坦	较平坦	一般	不平坦	很不平坦
地质条件	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响
周围土地利用类型	商业	商业、公建	商业、住宅	工业	嫌恶设施
临街宽度	≥25m	20-25m	15-20m	5-15m	<5m
临街状况	十字路口	丁字路口	两面临街	一面临街	不临街
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

表 2-1-3-75 主城区工业用地 I、II、III 级基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
临路类型	交通型主干道	交通型次干道	混合型道路	生活型道路	支路
距火车货运站的距离	≤1000m	1000-2500m	2500-4500m	4500-6000m	>6000m
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善，保障率高	区域配套设施较完善，保障率较高	区域配套设施一般，保障率一般	区域配套设施较少，保障率较低	区域配套设施少，保障率低
供水状况	二十四小时不停水	二十四小时基本不停水	高峰期停水	非高峰期有时停水	经常停水
排水状况	通畅，无积水	通畅，大雨时略有积水	通畅，大雨时有积水	较不通畅	较不通畅，经常积水
规划限制	规划为工业园区	规划为一般工业集中区	规划为公建用地	规划为商住区	其他
产业集聚规模	区域生产企业多，集中连片，且生产配合紧密	区域生产企业较多，分布比较集中，生产配合较紧密	区域生产企业一般，分布较分散，生产配合程度一般	区域生产企业较少，分布很分散，生产配合程度较差	区域生产企业少，零星分布，生产配合程度差
地形条件	平坦	较平坦	一般	不平坦	很不平坦
地质条件	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响
周围宗地利用状况	工业用地	交通或公用设施用地	商服、商住混合区	住宅用地	其他
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

4. 公共管理与公共服务用地基准地价影响因素指标说明表

表 2-1-3-76 主城区公共管理与公共服务用地 I、II 级地基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较差	劣
商服繁华程度	集聚程高，且功能齐全	集聚程度较高，功能较齐全	集聚程度一般，功能不很齐全	集聚程度较低，功能不齐全	集聚程度低，功能少
临路类型	混合型主干道	生活型主干道	混合型、生活型次干道	交通型次干道	交通型主干道、支路
距最近公交站距离	≤200m	200-400m	400-600m	600-800m	>800m
1000 米内公交线路数	>4	3~4	2	1	0
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善，保障率高	区域配套设施较完善，保障率较高	区域配套设施一般，保障率一般	区域配套设施较少，保障率较低	区域配套设施少，保障率低
距中小学距离	≤500m	500-1000m	1000-1500m	1500-2000m	>2000m
距医院距离	≤600m	600-1200m	1200-1800m	1800-2500m	>2500m
距公园广场距离	≤600m	600-1000m	1000-1400m	1400-1800m	>1800m
环境质量状况	环境无污染自然景观优美	环境无污染自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
地形条件	平坦	较平坦	一般	不平坦	很不平坦
地质条件	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响
周围土地利用类型	商业	商业、公建	商业、住宅	工业	嫌恶设施
临街宽度	≥25m	20-25m	15-20m	5-15m	<5m
临街状况	十字路口	丁字路口	两面临街	一面临街	不临街
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

表 2-1-3-77 主城区公共管理与公共服务用地Ⅲ、Ⅳ级地基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	集聚程高，且功能齐全	集聚程度较高，功能较齐全	集聚程度一般，功能不很齐全	集聚程度较低，功能不齐全	集聚程度低，功能少
临路类型	混合型主干道	生活型主干道	混合型、生活型次干道	交通型次干道	交通型主干道、支路
距最近公交站点距离	≤300m	300-500m	500-700m	700-1000m	>1000m
1000 米内公交线路数	≥3	-	2	1	0
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善，保障率高	区域配套设施较完善，保障率较高	区域配套设施一般，保障率一般	区域配套设施较少，保障率较低	区域配套设施少，保障率低
距中小学距离	≤750m	750-1500m	1500-2250m	2250-3000m	>3000m
距医院距离	≤750m	750-1500m	1500-2250m	2250-3000m	>3000m
距公园广场距离	≤400m	400-800m	800-1200m	1200-1500m	>1500m
环境质量状况	环境无污染自然景观优美	环境无污染自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
地形条件	平坦	较平坦	一般	不平坦	很不平坦
地质条件	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响
周围土地利用类型	商业	商业、公建	商业、住宅	工业	嫌恶设施
临街宽度	≥25m	20-25m	15-20m	5-15m	<5m
临街状况	十字路口	丁字路口	两面临街	一面临街	不临街
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

（三）基准地价其他因素修正

1. 容积率修正

在具体宗地评估中商服、住宅用地容积率 ≥ 1 时，采用楼面地价进行评估，即容积率修正系数采用楼面价容积率修正系数，计算公式为：

不同容积率对应楼面地价=区片楼面基准地价 $\times$ 楼面价容积率修正系数

商服、住宅用地容积率 < 1 时，以及公共管理与公共服务用地采用地面地价进行评估，即容积率修正系数采用地面价容积率修正系数，计算公式为：

不同容积率对应地面价=区片基准地价 $\times$ 地面价容积率修正系数

商服、住宅和公共管理与公共服务用地容积率修正系数表如下表所示：

表 2-1-3-78 主城区基准地价容积率修正系数表（商服用地）

容积率	≤ 0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3
商服地面价修正系数	0.75	0.765	0.783	0.802	0.822	0.845	0.87	0.9
商服楼面价修正系数	—	—	—	—	1.315	1.229	1.16	1.108
容积率	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1
商服地面价修正系数	0.93	0.97	1	1.03	1.06	1.088	1.115	1.14
商服楼面价修正系数	1.063	1.035	1	0.969	0.942	0.916	0.892	0.869
容积率	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9
商服地面价修正系数	1.165	1.19	1.213	1.236	1.255	1.274	1.29	1.305
商服楼面价修正系数	0.847	0.828	0.809	0.791	0.772	0.755	0.737	0.72
容积率	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7
商服地面价修正系数	1.32	1.305	1.29	1.275	1.26	1.245	1.24	1.235
商服楼面价修正系数	0.704	0.674	0.645	0.618	0.593	0.569	0.551	0.534
容积率	3.8	3.9	≥ 4					
商服地面价修正系数	1.23	1.225	1.22					
商服楼面价修正系数	0.518	0.503	0.488					

表 2-1-3-79 主城区基准地价容积率修正系数表（住宅用地）

容积率	≤ 0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3
住宅地面价修正系数	0.8	0.815	0.83	0.846	0.865	0.885	0.905	0.928
住宅楼面价修正系数	—	—	—	—	1.384	1.287	1.207	1.142
容积率	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1
住宅地面价修正系数	0.95	0.975	1	1.035	1.07	1.105	1.14	1.175
住宅楼面价修正系数	1.086	1.04	1	0.974	0.951	0.931	0.912	0.895
容积率	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9
住宅地面价修正系数	1.21	1.245	1.28	1.315	1.345	1.375	1.405	1.435
住宅楼面价修正系数	0.88	0.866	0.853	0.842	0.828	0.815	0.803	0.792
容积率	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7
住宅地面价修正系数	1.465	1.485	1.505	1.525	1.545	1.565	1.585	1.595
住宅楼面价修正系数	0.781	0.766	0.753	0.739	0.727	0.715	0.704	0.69

容积率	3.8	3.9	≥4					
住宅地面价修正系数	1.605	1.615	1.625					
住宅楼面价修正系数	0.676	0.663	0.65					

表 2-1-3-80 主城区基准地价容积率修正系数表（公共管理与公共服务用地）

容积率	≤0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3	1.4
地面价修正系数	0.94	0.945	0.95	0.955	0.96	0.97	0.98	0.99	1
容积率	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3
地面价修正系数	1.02	1.04	1.06	1.08	1.1	1.12	1.135	1.15	1.165
容积率	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	≥3		
地面价修正系数	1.18	1.195	1.205	1.215	1.225	1.235	1.245		

注：公服用地中的公用设施用地、公园与绿地不进行容积率修正。

2. 年期修正

土地使用年期是指土地交易中合同约定的土地使用年限。土地使用年限的长短，直接影响可利用土地并获相应土地收益的年限。如果土地的年收益确定以后，土地的使用期限越长，土地的总收益越多，土地利用效益也越高，土地的价格也会因此提高。因此，通过使用年期修正，可以消除由于使用期限不同所造成的价格上的差别。其修正系数可根据下列公式计算。

$$K=[1-1/(1+r)^m] \div [1-1/(1+r)^n]$$

式中：r—土地还原率；m—待估宗地的剩余使用年期；
n—基准地价的设定年期。

表 2-1-3-81 主城区商服用地年期修正系数表

剩余年期（年）	40	39	38	37	36	35	34	33
年期修正系数	1	0.9939	0.9873	0.9804	0.973	0.9652	0.9569	0.9481
剩余年期（年）	32	31	30	29	28	27	26	25
年期修正系数	0.9388	0.9288	0.9183	0.907	0.8951	0.8825	0.8691	0.8548
剩余年期（年）	24	23	22	21	20	19	18	17
年期修正系数	0.8396	0.8236	0.8065	0.7883	0.7691	0.7486	0.7269	0.7038
剩余年期（年）	16	15	14	13	12	11	10	9
年期修正系数	0.6793	0.6533	0.6256	0.5963	0.5651	0.532	0.4968	0.4595
剩余年期（年）	8	7	6	5	4	3	2	1
年期修正系数	0.4198	0.3777	0.333	0.2855	0.235	0.1815	0.1246	0.0642

表 2-1-3-82 主城区住宅用地年期修正系数表

剩余年期（年）	70	69	68	67	66	65	64	63
年期修正系数	1	0.9988	0.9975	0.9962	0.9948	0.9933	0.9917	0.99
剩余年期（年）	62	61	60	59	58	57	56	55
年期修正系数	0.9882	0.9864	0.9844	0.9823	0.9801	0.9777	0.9753	0.9727
剩余年期（年）	54	53	52	51	50	49	48	47

年期修正系数	0.9699	0.967	0.9639	0.9606	0.9572	0.9536	0.9497	0.9456
剩余年期（年）	46	45	44	43	42	41	40	39
年期修正系数	0.9413	0.9368	0.932	0.9269	0.9216	0.9159	0.9099	0.9036
剩余年期（年）	38	37	36	35	34	33	32	31
年期修正系数	0.8969	0.8898	0.8823	0.8744	0.866	0.8572	0.8478	0.838
剩余年期（年）	30	29	28	27	26	25	24	23
年期修正系数	0.8275	0.8165	0.8048	0.7925	0.7795	0.7657	0.7511	0.7358
剩余年期（年）	22	21	20	19	18	17	16	15
年期修正系数	0.7195	0.7023	0.6841	0.6649	0.6446	0.6232	0.6005	0.5765
剩余年期（年）	14	13	12	11	10	9	8	7
年期修正系数	0.5512	0.5244	0.4961	0.4662	0.4345	0.4011	0.3657	0.3284
剩余年期（年）	6	5	4	3	2	1	/	
年期修正系数	0.2889	0.2472	0.2031	0.1564	0.1072	0.0551		

表 2-1-3-83 主城区工业、公共管理与公共服务用地年期修正系数表

剩余年期（年）	50	49	48	47	46	45	44	43
年期修正系数	1	0.9952	0.9902	0.9849	0.9794	0.9736	0.9675	0.9611
剩余年期（年）	42	41	40	39	38	37	36	35
年期修正系数	0.9544	0.9473	0.9399	0.9321	0.924	0.9154	0.9064	0.8969
剩余年期（年）	34	33	32	31	30	29	28	27
年期修正系数	0.887	0.8766	0.8656	0.8541	0.8421	0.8294	0.8161	0.8021
剩余年期（年）	26	25	24	23	22	21	20	19
年期修正系数	0.7874	0.772	0.7558	0.7389	0.721	0.7023	0.6826	0.662
剩余年期（年）	18	17	16	15	14	13	12	11
年期修正系数	0.6403	0.6176	0.5937	0.5686	0.5422	0.5145	0.4855	0.455
剩余年期（年）	10	9	8	7	6	5	4	3
年期修正系数	0.423	0.3893	0.354	0.317	0.278	0.2372	0.1942	0.1492
剩余年期（年）	2	1	/					
年期修正系数	0.1019	0.0522						

3. 开发程度修正

本次基准地价更新在基准地价内涵中界定了土地开发程度，当待估宗地的土地开发程度与基准地价所设定的土地开发程度不一致时，就需进行土地开发程度修正。土地评估中，开发程度的完备度对地价的影响应该是一个幅度，而不是简单的加减。依据各项基础设施对不同用途、不同级别宗地地价的影响程度，建立了分用途、分级别的土地开发程度修正系数表。

表 2-1-3-84 主城区土地开发程度修正幅度表

地类	级别	修正系数（%）				
商服用地	配套条件	缺少供水	缺少排水	缺少供暖	缺少供气	七通一平
	一、二级	-1.2	-1.5	-1	0	0
	配套条件	缺少供水	缺少排水	减少供气	六通一平	增加供暖
	三级	-2.5	-2	0	0	2
	配套条件	缺少供水	减少排水	五通一平	增加供气	增加供暖
	四、五级	-4	-3	0	3	4
住宅用地	配套条件	缺少供水	缺少排水	缺少供暖	缺少供气	七通一平
	一、二级	-3	-2	-3	-2	0
	配套条件	缺少供水	缺少排水	减少供气	六通一平	增加供暖
	三级	-4	-3	-2	0	3
	配套条件	缺少供水	减少排水	五通一平	增加供气	增加供暖
	四、五级	-4	-3	0	3	4
工业用地	配套条件	缺少供水	缺少排水	缺少供暖	缺少供气	七通一平
	控制区一、二级	-4	-4	-2	-2	0
	配套条件	缺少供水	缺少排水	减少供气	六通一平	增加供暖
	控制区三级	-5	-5	-2	0	2
	配套条件	缺少供水	减少排水	五通一平	增加供气	增加供暖
	一、二、三级	-6	-6	0	3	3.5
公共管理与 公共服务用 地 I	配套条件	缺少供水	缺少排水	缺少供暖	缺少供气	七通一平
	一、二级	-3	-2	-3	-2	0
	配套条件	缺少供水	缺少排水	减少供气	六通一平	增加供暖
	三级	-4	-3	-2	0	3
	配套条件	缺少供水	减少排水	五通一平	增加供气	增加供暖
	四级	-4	-3	0	3	4
公共管理与 公共服务用 地 II	配套条件	缺少供水	缺少排水	缺少供暖	缺少供气	七通一平
	一、二级	-4	-4	-2	-2	0
	配套条件	缺少供水	缺少排水	减少供气	六通一平	增加供暖
	三级	-5	-5	-2	0	2
	配套条件	缺少供水	减少排水	五通一平	增加供气	增加供暖
	四级	-6	-6	0	3	3.5

4. 用途修正

土地用途界定是估价中的核心问题之一，由于土地用途的差异，地价差别很大。本次基准地价更新，增加了住宅用地二级地类用途修正体系，并与国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类进行了衔接，在现有用途修正的基础上进行了补充，具体如下：

表 2-1-3-85 主城区基准地价土地用途修正系数表

土地利用现状分类				国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类		参照基准地价体系	修正系数	备注
编号/用途	编号	用途	内涵	编号	用途			
06 工矿仓储用地	0604	仓储用地	物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等	110101	一类物流仓储用地	商服用地	0.8	
				110102	二类物流仓储用地	工业用地	1	
				110103	三类物流仓储用地	工业用地	1	
				1102	储备库用地	工业用地	1	
	0602	采矿用地	指采矿、采石、采砂（沙）场，砖瓦窑等地面生产用地，排土（石）及尾矿堆放地	1002	采矿用地	工业用地	1	
07 住宅用地	0701	城镇住宅用地	指城镇用途生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地，不含配套的商业服务设施等用地	070101	一类城镇住宅用地	住宅用地	1.4	不进行容积率修正
				070102	二类城镇住宅用地	住宅用地	1	
				070103	三类城镇住宅用地	住宅用地	0.9	
				0702	城镇社区服务设施用地	住宅用地	1	
09 特殊用地	0901	军事设施用地	指用于军事目的的设施用地	1501	军事设施用地	公共管理与公共服务用地Ⅱ类	1	
	0902	使领馆用地	指用于外国政府及国际组织驻华使领馆办事处等用地	1502	使领馆用地	公共管理与公共服务用地Ⅱ类	1	
	0903	监教场所用地	指用于监狱、看守所、劳改场、戒毒所等的建筑用地	1505	监教场所用地	公共管理与公共服务用地Ⅱ类	1	用于劳改场、劳教所的建筑用地参照工业用地基准地价 1
	0904	宗教用地	指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地	1503	宗教用地	公共管理与公共服务用地Ⅱ类	1	
	0905	殡葬用地	指陵园、墓地、殡葬场所用地	1506	殡葬用地	公共管理与公共服务用地Ⅰ类	1	不进行容积率修正
	0906	风景名胜设施用地	指风景名胜景点（包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址、自然保护区、森林公园、地质公园、湿地公园等）的管理机构，以及旅游服务设施的建筑用地。景区内的其他用地按现状归入相应地类	1504	文物古迹用地	公共管理与公共服务用地Ⅰ类	1	不进行容积率修正
				1507	其他特殊用地	公共管理与公共服务用地Ⅰ类	1	不进行容积率修正

土地利用现状分类				国土空间调查、规划、用途管制用 地用海分类		参照基准地价 体系	修正 系数	备注
编号/ 用途	编号	用途	内涵	编号	用途			
10 交通运 输用地	1001	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	1201	铁路用地	工业用地	1	
	1003	公路用地	指用于国道、省道、县道和乡道用地。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	1202	公路用地	工业用地	1	
	1004	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	1207	城镇道路用地	工业用地	1	
	1005	交通服务 场站用地	指城镇、村庄范围内交通服务设施用地，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	120801	对外交通场站用地	商服用地	0.8	
				120802	公共交通场站用地	公共管理与公共 服务用地Ⅱ类	1	
				120803	社会停车场用地	公共管理与公共 服务用地Ⅱ类	1	
	1007	机场用地	指用于民用机场，军民合用机场的用地	1203	机场用地	公共管理与公共 服务用地Ⅱ类	1	
	1008	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	1204	港口码头用地	公共管理与公共 服务用地Ⅱ类	1	
	1009	管道运输 用地	指用于运输煤炭、矿石、石油、天然气等管道及其相应附属设施的地上部分用地	1205	管道运输用地	工业用地	0.9	
				1209	其他交通设施用地	工业用地	1	
11 水域及 水利设施 用地	1109	水工建筑 用地	指人工修建的闸、坝、堤路林、水电厂房、扬水站等常水位岸线以上的建（构）筑物用地	1312	水工设施用地	工业用地	0.9	
地下空间			工矿仓储项目使用地下空间不增收土地出让价款；经营性项目使用地下空间的，以有偿使用方式取得，地下一层出让价格为所在区域相应土地用途基准地价的 20%，地下二层按地下一层标准减半确定，地下三层按地下二层标准减半，以此类推。					

注：（1）具体地类以内涵、备注的界定为准；收回评估时按照其出让时用途参考体系评估；

（2）采用用途参照评估地价的，参照价格均对应评估用途满年期价格，无需进行年期修正。如某用途法定最高年期为 50 年，参照商服用地基准地价评估，而商服用地法定最高年期为 40 年，此时参照商服基准地价价格时，无需将价格再进行年期修正，直接对应其 50 年期价格使用。

第二节 建制镇驻地基准地价应用体系

一、基准地价内涵及适用条件

（一）基准地价内涵

建制镇驻地基准地价内涵界定为：

- 1、权利状况：完整国有建设用地出让土地使用权；
- 2、基准日：2023 年 1 月 1 日；
- 3、土地用途：商服、住宅、工业、公共管理与公共服务用地；
- 4、土地使用年期：商服用地 40 年，住宅用地 70 年，工业用地 50 年，公共管理与公共服务用地 50 年；
- 5、标准容积率：商服用地 1.2，住宅用地 1.1，工业用地 1.0，公共管理与公共服务用地 I（机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地）1.0，公共管理与公共服务用地 II（公用设施用地、公园与绿地）0.8；
- 6、土地平均开发程度：邹坞镇、沙沟镇和周营镇 I 级地“五通一平”（通路、供电、通讯、供水、排水以及场地平整），II 级地“四通一平”（通路、供电、通讯、供水以及场地平整）。邹坞镇化工产业园区设定为“七通一平”（包括通路、供电、通讯、供水、排水、供气、供热以及场地平整）。陶庄镇 I 级地“七通一平”（通路、供电、通讯、供水、排水、供气、供热以及场地平整），II 级地“四通一平”（通路、供电、通讯、供水以及场地平整）。

（二）基准地价适用条件

1、基准地价使用条件

- （1）宗地地价评估依据级别基准地价进行。
- （2）国有土地使用权租赁年租金水平，以级别基准地价为基础，根据对应用途土地还原率，按相应用途的评估地价进行还原计算确定（土地还原率：商服用地 5.3%；住宅用地 4.9%；工业、公共管理与公共服务用地 4.4%）。
- （3）应用基准地价系数法评估时，开发程度界定为宗地红线外“几通”、红线内“场地平整”，基准地价不含红线内的开发费用。
- （4）在具体宗地评估中采用地面价进行评估。容积率修正系数表中容积率=地上建筑面积÷土地面积，地下建筑面积不计。
- （5）公共管理与公共服务用地二级类与国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类进行衔接，13 公用设施用地可参照本体系中公用设施用地评估；14 绿地与开敞空间用地可参照本体系中公园与绿地评估。
- （6）宗地所在级别的界定及评估
 - ①跨级别的宗地评估时：若待估宗地较均匀的分布在两个级别，按其所在两

个级别地面价的平均值确定基准地价水平，修正体系以面积最大的部分所在级别为准。若所跨的级别面积差距较大，如高级别内面积较大，可在高级别基准地价的基础上下调 1-2 个百分点；如低级别内面积较大，可在此低级别基准地价基础上上调 1-2 个百分点确定基准地价，修正体系以面积最大的部分所在级别为准。

②级别边缘的宗地评估时，适当进行加（减）价修正。其中，靠近低地价级别的应减价修正，减价修正系数一般不超过 6%，并不得低于相邻低级别基准地价；靠近高地价级别的应加价修正，加价修正系数一般不超过 8%，并不得高于相邻高级别基准地价。

③评价范围外的宗地评估，参照邻近级别基准地价结合市场及区位条件适当进行减价修正。

2、基准地价测算公式

（1）总价=地上宗地总价+地下宗地总价

（2）土地单价=总价÷土地面积

（3）地下宗地地价测算参照土地用途修正体系相关内容

（4）地上宗地地价=级别基准地价×(1±ΣK)×K_J+K_X

式中：ΣK——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和；

K_J——估价期日、容积率、土地使用年期、用途等其他修正系数；

K_X——开发程度修正值。

二、基准地价成果

表 2-2-2-1 薛城区建制镇驻地基准地价成果表

建制镇	土地级别	商服用地		住宅用地		工业用地、公服用地 II		公服用地 I	
		元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
陶庄镇	I	1050	70	900	60	390	26	880	58.67
	II	870	58	810	54	360	24	790	52.67
邹坞镇	I	565	37.67	535	35.67	360	24	515	34.33
	II	490	32.67	475	31.67	330	22	465	31
	化工产业园区	—	—	—	—	390	26	465	31
沙沟镇	I	670	44.67	645	43	400	26.67	630	42
	II	575	38.33	570	38	370	24.67	560	37.33
周营镇	I	480	32	455	30.33	360	24	440	29.33
	II	405	27	380	25.33	330	22	370	24.67

注：公服用地 I 包括机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地；公服用地 II 包括公用设施用地、公园与绿地。

三、基准地价修正体系

（一）基准地价修正系数表

1. 商服用地基准地价修正系数表

表 2-2-3-1 陶庄镇商服用地基准地价修正系数表

因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	4.00%	2.00%	0	-1.13%	-2.25%	2.50%	1.25%	0	-1.50%	-3.00%
商服繁华度	1.76%	0.88%	0	-0.50%	-0.99%	1.10%	0.55%	0	-0.66%	-1.32%
临路类型	2.40%	1.20%	0	-0.68%	-1.35%	1.50%	0.75%	0	-0.90%	-1.80%
对外交通便捷度	2.40%	1.20%	0	-0.68%	-1.35%	1.50%	0.75%	0	-0.90%	-1.80%
人流量	1.60%	0.80%	0	-0.45%	-0.90%	1.00%	0.50%	0	-0.60%	-1.20%
宗地面积与形状	1.60%	0.80%	0	-0.45%	-0.90%	1.00%	0.50%	0	-0.60%	-1.20%
临街宽度	1.28%	0.64%	0	-0.36%	-0.72%	0.80%	0.40%	0	-0.48%	-0.96%
宗地宽深比	0.96%	0.48%	0	-0.27%	-0.54%	0.60%	0.30%	0	-0.36%	-0.72%
合计	16.00%	8.00%	0	-4.52%	-9.00%	10.00%	5.00%	0	-6.00%	-12.00%

表 2-2-3-2 邹坞镇商服用地基准地价修正系数表

因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	3.50%	1.75%	0	-0.88%	-1.75%	2.00%	1.00%	0	-1.25%	-2.50%
商服繁华度	1.54%	0.77%	0	-0.39%	-0.77%	0.88%	0.44%	0	-0.55%	-1.10%
临路类型	2.10%	1.05%	0	-0.53%	-1.05%	1.20%	0.60%	0	-0.75%	-1.50%
对外交通便捷度	2.10%	1.05%	0	-0.53%	-1.05%	1.20%	0.60%	0	-0.75%	-1.50%
人流量	1.40%	0.70%	0	-0.35%	-0.70%	0.80%	0.40%	0	-0.50%	-1.00%
宗地面积与形状	1.40%	0.70%	0	-0.35%	-0.70%	0.80%	0.40%	0	-0.50%	-1.00%
临街宽度	1.12%	0.56%	0	-0.28%	-0.56%	0.64%	0.32%	0	-0.40%	-0.80%
宗地宽深比	0.84%	0.42%	0	-0.21%	-0.42%	0.48%	0.24%	0	-0.30%	-0.60%
合计	14.00%	7.00%	0	-3.52%	-7.00%	8.00%	4.00%	0	-5.00%	-10.00%

表 2-2-3-3 沙沟镇商服用地基准地价修正系数表

因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	3.00%	1.50%	0	-0.88%	-1.75%	2.00%	1.00%	0	-1.25%	-2.50%
商服繁华度	1.32%	0.66%	0	-0.39%	-0.77%	0.88%	0.44%	0	-0.55%	-1.10%
临路类型	1.80%	0.90%	0	-0.53%	-1.05%	1.20%	0.60%	0	-0.75%	-1.50%
对外交通便捷度	1.80%	0.90%	0	-0.53%	-1.05%	1.20%	0.60%	0	-0.75%	-1.50%
人流量	1.20%	0.60%	0	-0.35%	-0.70%	0.80%	0.40%	0	-0.50%	-1.00%
宗地面积与形状	1.20%	0.60%	0	-0.35%	-0.70%	0.80%	0.40%	0	-0.50%	-1.00%
临街宽度	0.96%	0.48%	0	-0.28%	-0.56%	0.64%	0.32%	0	-0.40%	-0.80%
宗地宽深比	0.72%	0.36%	0	-0.21%	-0.42%	0.48%	0.24%	0	-0.30%	-0.60%
合计	12.00%	6.00%	0	-3.52%	-7.00%	8.00%	4.00%	0	-5.00%	-10.00%

表 2-2-3-4 周营镇商服用地基准地价修正系数表

因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	3.00%	1.50%	0	-1.00%	-2.00%	2.50%	1.25%	0	-1.25%	-2.50%
商服繁华度	1.32%	0.66%	0	-0.44%	-0.88%	1.10%	0.55%	0	-0.55%	-1.10%
临路类型	1.80%	0.90%	0	-0.60%	-1.20%	1.50%	0.75%	0	-0.75%	-1.50%
对外交通便捷度	1.80%	0.90%	0	-0.60%	-1.20%	1.50%	0.75%	0	-0.75%	-1.50%
人流量	1.20%	0.60%	0	-0.40%	-0.80%	1.00%	0.50%	0	-0.50%	-1.00%
宗地面积与形状	1.20%	0.60%	0	-0.40%	-0.80%	1.00%	0.50%	0	-0.50%	-1.00%
临街宽度	0.96%	0.48%	0	-0.32%	-0.64%	0.80%	0.40%	0	-0.40%	-0.80%
宗地宽深比	0.72%	0.36%	0	-0.24%	-0.48%	0.60%	0.30%	0	-0.30%	-0.60%
合计	12.00%	6.00%	0	-4.00%	-8.00%	10.00%	5.00%	0	-5.00%	-10.00%

2. 住宅用地基准地价修正系数表

表 2-2-3-5 陶庄镇住宅用地基准地价修正系数表

因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	2.64%	1.32%	0	-0.66%	-1.32%	1.32%	0.66%	0	-1.32%	-2.64%
临路类型	2.16%	1.08%	0	-0.54%	-1.08%	1.08%	0.54%	0	-1.08%	-2.16%
对外交通便捷度	1.80%	0.90%	0	-0.45%	-0.90%	0.90%	0.45%	0	-0.90%	-1.80%
距学校距离	1.08%	0.54%	0	-0.27%	-0.54%	0.54%	0.27%	0	-0.54%	-1.08%
距医院距离	0.96%	0.48%	0	-0.24%	-0.48%	0.48%	0.24%	0	-0.48%	-0.96%
供水状况	1.20%	0.60%	0	-0.30%	-0.60%	0.60%	0.30%	0	-0.60%	-1.20%
排水状况	0.96%	0.48%	0	-0.24%	-0.48%	0.48%	0.24%	0	-0.48%	-0.96%
宗地面积与形状	1.20%	0.60%	0	-0.30%	-0.60%	0.60%	0.30%	0	-0.60%	-1.20%
合计	12.00%	6.00%	0	-3.00%	-6.00%	6.00%	3.00%	0	-6.00%	-12.00%

表 2-2-3-6 邹坞镇住宅用地基准地价修正系数表

因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	2.20%	1.10%	0	-0.66%	-1.32%	1.32%	0.66%	0	-1.10%	-2.20%
临路类型	1.80%	0.90%	0	-0.54%	-1.08%	1.08%	0.54%	0	-0.90%	-1.80%
对外交通便捷度	1.50%	0.75%	0	-0.45%	-0.90%	0.90%	0.45%	0	-0.75%	-1.50%
距学校距离	0.90%	0.45%	0	-0.27%	-0.54%	0.54%	0.27%	0	-0.45%	-0.90%
距医院距离	0.80%	0.40%	0	-0.24%	-0.48%	0.48%	0.24%	0	-0.40%	-0.80%
供水状况	1.00%	0.50%	0	-0.30%	-0.60%	0.60%	0.30%	0	-0.50%	-1.00%
排水状况	0.80%	0.40%	0	-0.24%	-0.48%	0.48%	0.24%	0	-0.40%	-0.80%
宗地面积与形状	1.00%	0.50%	0	-0.30%	-0.60%	0.60%	0.30%	0	-0.50%	-1.00%
合计	10.00%	5.00%	0	-3.00%	-6.00%	6.00%	3.00%	0	-5.00%	-10.00%

表 2-2-3-7 沙沟镇住宅用地基准地价修正系数表

因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	2.20%	1.10%	0	-0.66%	-1.32%	1.54%	0.77%	0	-1.10%	-2.20%
临路类型	1.80%	0.90%	0	-0.54%	-1.08%	1.26%	0.63%	0	-0.90%	-1.80%
对外交通便捷度	1.50%	0.75%	0	-0.45%	-0.90%	1.05%	0.53%	0	-0.75%	-1.50%
距学校距离	0.90%	0.45%	0	-0.27%	-0.54%	0.63%	0.32%	0	-0.45%	-0.90%
距医院距离	0.80%	0.40%	0	-0.24%	-0.48%	0.56%	0.28%	0	-0.40%	-0.80%
供水状况	1.00%	0.50%	0	-0.30%	-0.60%	0.70%	0.35%	0	-0.50%	-1.00%
排水状况	0.80%	0.40%	0	-0.24%	-0.48%	0.56%	0.28%	0	-0.40%	-0.80%
宗地面积与形状	1.00%	0.50%	0	-0.30%	-0.60%	0.70%	0.35%	0	-0.50%	-1.00%
合计	10.00%	5.00%	0	-3.00%	-6.00%	7.00%	3.51%	0	-5.00%	-10.00%

表 2-2-3-8 周营镇住宅用地基准地价修正系数表

因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	2.20%	1.10%	0	-0.99%	-1.98%	2.20%	1.10%	0	-0.88%	-1.76%
临路类型	1.80%	0.90%	0	-0.81%	-1.62%	1.80%	0.90%	0	-0.72%	-1.44%
对外交通便捷度	1.50%	0.75%	0	-0.68%	-1.35%	1.50%	0.75%	0	-0.60%	-1.20%
距学校距离	0.90%	0.45%	0	-0.41%	-0.81%	0.90%	0.45%	0	-0.36%	-0.72%
距医院距离	0.80%	0.40%	0	-0.36%	-0.72%	0.80%	0.40%	0	-0.32%	-0.64%
供水状况	1.00%	0.50%	0	-0.45%	-0.90%	1.00%	0.50%	0	-0.40%	-0.80%
排水状况	0.80%	0.40%	0	-0.36%	-0.72%	0.80%	0.40%	0	-0.32%	-0.64%
宗地面积与形状	1.00%	0.50%	0	-0.45%	-0.90%	1.00%	0.50%	0	-0.40%	-0.80%
合计	10.00%	5.00%	0	-4.51%	-9.00%	10.00%	5.00%	0	-4.00%	-8.00%

3. 工业用地基准地价修正系数表

表 2-2-3-9 陶庄镇工业用地基准地价修正系数表

因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
地形地质状况	1.00%	0.50%	0	-0.25%	-0.50%	0.50%	0.25%	0	-0.50%	-1.00%
临路类型	1.30%	0.65%	0	-0.33%	-0.65%	0.65%	0.33%	0	-0.65%	-1.30%
对外交通便捷度	1.40%	0.70%	0	-0.35%	-0.70%	0.70%	0.35%	0	-0.70%	-1.40%
供水状况	1.00%	0.50%	0	-0.25%	-0.50%	0.50%	0.25%	0	-0.50%	-1.00%
供电状况	1.50%	0.75%	0	-0.38%	-0.75%	0.75%	0.38%	0	-0.75%	-1.50%
生活便利度	1.00%	0.50%	0	-0.25%	-0.50%	0.50%	0.25%	0	-0.50%	-1.00%
产业集聚规模	1.30%	0.65%	0	-0.33%	-0.65%	0.65%	0.33%	0	-0.65%	-1.30%
周围土地利用状况	0.70%	0.35%	0	-0.18%	-0.35%	0.35%	0.18%	0	-0.35%	-0.70%
宗地面积与形状	0.80%	0.40%	0	-0.20%	-0.40%	0.40%	0.20%	0	-0.40%	-0.80%
合计	10.00%	5.00%	0	-2.52%	-5.00%	5.00%	2.52%	0	-5.00%	-10.00%

表 2-2-3-10 邹坞镇工业用地基准地价修正系数表

因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
地形地质状况	1.00%	0.50%	0	-0.25%	-0.50%	0.50%	0.25%	0	-0.40%	-0.80%
临路类型	1.30%	0.65%	0	-0.33%	-0.65%	0.65%	0.33%	0	-0.52%	-1.04%
对外交通便捷度	1.40%	0.70%	0	-0.35%	-0.70%	0.70%	0.35%	0	-0.56%	-1.12%
供水状况	1.00%	0.50%	0	-0.25%	-0.50%	0.50%	0.25%	0	-0.40%	-0.80%
供电状况	1.50%	0.75%	0	-0.38%	-0.75%	0.75%	0.38%	0	-0.60%	-1.20%
生活便利度	1.00%	0.50%	0	-0.25%	-0.50%	0.50%	0.25%	0	-0.40%	-0.80%
产业集聚规模	1.30%	0.65%	0	-0.33%	-0.65%	0.65%	0.33%	0	-0.52%	-1.04%
周围土地利用状况	0.70%	0.35%	0	-0.18%	-0.35%	0.35%	0.18%	0	-0.28%	-0.56%
宗地面积与形状	0.80%	0.40%	0	-0.20%	-0.40%	0.40%	0.20%	0	-0.32%	-0.64%
合计	10.00%	5.00%	0	-2.52%	-5.00%	5.00%	2.52%	0	-4.00%	-8.00%

表 2-2-3-11 邹坞镇化工产业园区工业用地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
地形地质状况	0.80%	0.40%	0	-0.50%	-1.00%
临路类型	1.04%	0.52%	0	-0.65%	-1.30%
对外交通便捷度	1.12%	0.56%	0	-0.70%	-1.40%
供水状况	0.80%	0.40%	0	-0.50%	-1.00%
供电状况	1.20%	0.60%	0	-0.75%	-1.50%
生活便利度	0.80%	0.40%	0	-0.50%	-1.00%
产业集聚规模	1.04%	0.52%	0	-0.65%	-1.30%
周围土地利用状况	0.56%	0.28%	0	-0.35%	-0.70%
宗地面积与形状	0.64%	0.32%	0	-0.40%	-0.80%
合计	8.00%	4.00%	0	-5.00%	-10.00%

表 2-2-3-12 沙沟镇工业用地基准地价修正系数表

因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
地形地质状况	0.80%	0.40%	0	-0.25%	-0.50%	0.50%	0.25%	0	-0.40%	-0.80%
临路类型	1.04%	0.52%	0	-0.33%	-0.65%	0.65%	0.33%	0	-0.52%	-1.04%
对外交通便捷度	1.12%	0.56%	0	-0.35%	-0.70%	0.70%	0.35%	0	-0.56%	-1.12%
供水状况	0.80%	0.40%	0	-0.25%	-0.50%	0.50%	0.25%	0	-0.40%	-0.80%
供电状况	1.20%	0.60%	0	-0.38%	-0.75%	0.75%	0.38%	0	-0.60%	-1.20%
生活便利度	0.80%	0.40%	0	-0.25%	-0.50%	0.50%	0.25%	0	-0.40%	-0.80%
产业集聚规模	1.04%	0.52%	0	-0.33%	-0.65%	0.65%	0.33%	0	-0.52%	-1.04%
周围土地利用状况	0.56%	0.28%	0	-0.18%	-0.35%	0.35%	0.18%	0	-0.28%	-0.56%
宗地面积与形状	0.64%	0.32%	0	-0.20%	-0.40%	0.40%	0.20%	0	-0.32%	-0.64%
合计	8.00%	4.00%	0	-2.52%	-5.00%	5.00%	2.52%	0	-4.00%	-8.00%

表 2-2-3-13 周营镇工业用地基准地价修正系数表

因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
地形地质状况	1.00%	0.50%	0	-0.25%	-0.50%	0.50%	0.25%	0	-0.40%	-0.80%
临路类型	1.30%	0.65%	0	-0.33%	-0.65%	0.65%	0.33%	0	-0.52%	-1.04%
对外交通便捷度	1.40%	0.70%	0	-0.35%	-0.70%	0.70%	0.35%	0	-0.56%	-1.12%
供水状况	1.00%	0.50%	0	-0.25%	-0.50%	0.50%	0.25%	0	-0.40%	-0.80%
供电状况	1.50%	0.75%	0	-0.38%	-0.75%	0.75%	0.38%	0	-0.60%	-1.20%
生活便利度	1.00%	0.50%	0	-0.25%	-0.50%	0.50%	0.25%	0	-0.40%	-0.80%
产业集聚规模	1.30%	0.65%	0	-0.33%	-0.65%	0.65%	0.33%	0	-0.52%	-1.04%
周围土地利用状况	0.70%	0.35%	0	-0.18%	-0.35%	0.35%	0.18%	0	-0.28%	-0.56%
宗地面积与形状	0.80%	0.40%	0	-0.20%	-0.40%	0.40%	0.20%	0	-0.32%	-0.64%
合计	10.00%	5.00%	0	-2.52%	-5.00%	5.00%	2.52%	0	-4.00%	-8.00%

3. 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表

表 2-2-3-14 陶庄镇公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（公服用地 I）

因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	2.20%	1.10%	0	-0.55%	-1.10%	1.32%	0.66%	0	-1.10%	-2.20%
区域基础配套设施	2.00%	1.00%	0	-0.50%	-1.00%	1.20%	0.60%	0	-1.00%	-2.00%
临路类型	1.60%	0.80%	0	-0.40%	-0.80%	0.96%	0.48%	0	-0.80%	-1.60%
对外交通便捷度	1.40%	0.70%	0	-0.35%	-0.70%	0.84%	0.42%	0	-0.70%	-1.40%
地形地质状况	0.90%	0.45%	0	-0.23%	-0.45%	0.54%	0.27%	0	-0.45%	-0.90%
宗地面积与形状	1.00%	0.50%	0	-0.25%	-0.50%	0.60%	0.30%	0	-0.50%	-1.00%
人流量	0.90%	0.45%	0	-0.23%	-0.45%	0.54%	0.27%	0	-0.45%	-0.90%
合计	10.00%	5.00%	0	-2.51%	-5.00%	6.00%	3.00%	0	-5.00%	-10.00%

表 2-2-3-15 邹坞镇公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（公服用地 I）

因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	1.98%	0.99%	0	-0.55%	-1.10%	1.32%	0.66%	0	-0.99%	-1.98%
区域基础配套设施	1.80%	0.90%	0	-0.50%	-1.00%	1.20%	0.60%	0	-0.90%	-1.80%
临路类型	1.44%	0.72%	0	-0.40%	-0.80%	0.96%	0.48%	0	-0.72%	-1.44%
对外交通便捷度	1.26%	0.63%	0	-0.35%	-0.70%	0.84%	0.42%	0	-0.63%	-1.26%
地形地质状况	0.81%	0.41%	0	-0.23%	-0.45%	0.54%	0.27%	0	-0.41%	-0.81%
宗地面积与形状	0.90%	0.45%	0	-0.25%	-0.50%	0.60%	0.30%	0	-0.45%	-0.90%
人流量	0.81%	0.41%	0	-0.23%	-0.45%	0.54%	0.27%	0	-0.41%	-0.81%
合计	9.00%	4.51%	0	-2.51%	-5.00%	6.00%	3.00%	0	-4.51%	-9.00%

表 2-2-3-16 沙沟镇公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（公服用地 I）

因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	1.98%	0.99%	0	-0.66%	-1.32%	1.54%	0.77%	0	-0.99%	-1.98%
区域基础配套设施	1.80%	0.90%	0	-0.60%	-1.20%	1.40%	0.70%	0	-0.90%	-1.80%
临路类型	1.44%	0.72%	0	-0.48%	-0.96%	1.12%	0.56%	0	-0.72%	-1.44%
对外交通便捷度	1.26%	0.63%	0	-0.42%	-0.84%	0.98%	0.49%	0	-0.63%	-1.26%
地形地质状况	0.81%	0.41%	0	-0.27%	-0.54%	0.63%	0.32%	0	-0.41%	-0.81%
宗地面积与形状	0.90%	0.45%	0	-0.30%	-0.60%	0.70%	0.35%	0	-0.45%	-0.90%
人流量	0.81%	0.41%	0	-0.27%	-0.54%	0.63%	0.32%	0	-0.41%	-0.81%
合计	9.00%	4.51%	0	-3.00%	-6.00%	7.00%	3.51%	0	-4.51%	-9.00%

表 2-2-3-17 周营镇公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（公服用地 I）

因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	1.76%	0.88%	0	-0.88%	-1.76%	2.20%	1.10%	0	-0.88%	-1.76%
区域基础配套设施	1.60%	0.80%	0	-0.80%	-1.60%	2.00%	1.00%	0	-0.80%	-1.60%
临路类型	1.28%	0.64%	0	-0.64%	-1.28%	1.60%	0.80%	0	-0.64%	-1.28%
对外交通便捷度	1.12%	0.56%	0	-0.56%	-1.12%	1.40%	0.70%	0	-0.56%	-1.12%
地形地质状况	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%	0.90%	0.45%	0	-0.36%	-0.72%
宗地面积与形状	0.80%	0.40%	0	-0.40%	-0.80%	1.00%	0.50%	0	-0.40%	-0.80%
人流量	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%	0.90%	0.45%	0	-0.36%	-0.72%
合计	8.00%	4.00%	0	-4.00%	-8.00%	10.00%	5.00%	0	-4.00%	-8.00%

表 2-2-3-18 邹坞镇化工园区公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表
(公服用地 I)

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	1.32%	0.66%	0	-1.10%	-2.20%
区域基础配套设施	1.20%	0.60%	0	-1.00%	-2.00%
临路类型	0.96%	0.48%	0	-0.80%	-1.60%
对外交通便捷度	0.84%	0.42%	0	-0.70%	-1.40%
地形地质状况	0.54%	0.27%	0	-0.45%	-0.90%
宗地面积与形状	0.60%	0.30%	0	-0.50%	-1.00%
人流量	0.54%	0.27%	0	-0.45%	-0.90%
合计	6.00%	3.00%	0	-5.00%	-10.00%

表 2-2-3-19 陶庄镇公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（公服用地 II）

因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	2.20%	1.10%	0	-0.55%	-1.10%	1.10%	0.55%	0	-1.10%	-2.20%
区域基础配套设施	2.00%	1.00%	0	-0.50%	-1.00%	1.00%	0.50%	0	-1.00%	-2.00%
临路类型	1.60%	0.80%	0	-0.40%	-0.80%	0.80%	0.40%	0	-0.80%	-1.60%
对外交通便捷度	1.40%	0.70%	0	-0.35%	-0.70%	0.70%	0.35%	0	-0.70%	-1.40%
地形地质状况	0.90%	0.45%	0	-0.23%	-0.45%	0.45%	0.23%	0	-0.45%	-0.90%
宗地面积与形状	1.00%	0.50%	0	-0.25%	-0.50%	0.50%	0.25%	0	-0.50%	-1.00%
人流量	0.90%	0.45%	0	-0.23%	-0.45%	0.45%	0.23%	0	-0.45%	-0.90%
合计	10.00%	5.00%	0	-2.51%	-5.00%	5.00%	2.51%	0	-5.00%	-10.00%

表 2-2-3-20 邹坞镇公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（公服用地 II）

因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	2.20%	1.10%	0	-0.55%	-1.10%	1.10%	0.55%	0	-0.88%	-1.76%
区域基础配套设施	2.00%	1.00%	0	-0.50%	-1.00%	1.00%	0.50%	0	-0.80%	-1.60%
临路类型	1.60%	0.80%	0	-0.40%	-0.80%	0.80%	0.40%	0	-0.64%	-1.28%
对外交通便捷度	1.40%	0.70%	0	-0.35%	-0.70%	0.70%	0.35%	0	-0.56%	-1.12%
地形地质状况	0.90%	0.45%	0	-0.23%	-0.45%	0.45%	0.23%	0	-0.36%	-0.72%
宗地面积与形状	1.00%	0.50%	0	-0.25%	-0.50%	0.50%	0.25%	0	-0.40%	-0.80%
人流量	0.90%	0.45%	0	-0.23%	-0.45%	0.45%	0.23%	0	-0.36%	-0.72%
合计	10.00%	5.00%	0	-2.51%	-5.00%	5.00%	2.51%	0	-4.00%	-8.00%

表 2-2-3-21 沙沟镇公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（公服用地 II）

因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	1.76%	0.88%	0	-0.55%	-1.10%	1.10%	0.55%	0	-0.88%	-1.76%
区域基础配套设施	1.60%	0.80%	0	-0.50%	-1.00%	1.00%	0.50%	0	-0.80%	-1.60%
临路类型	1.28%	0.64%	0	-0.40%	-0.80%	0.80%	0.40%	0	-0.64%	-1.28%
对外交通便捷度	1.12%	0.56%	0	-0.35%	-0.70%	0.70%	0.35%	0	-0.56%	-1.12%
地形地质状况	0.72%	0.36%	0	-0.23%	-0.45%	0.45%	0.23%	0	-0.36%	-0.72%
宗地面积与形状	0.80%	0.40%	0	-0.25%	-0.50%	0.50%	0.25%	0	-0.40%	-0.80%
人流量	0.72%	0.36%	0	-0.23%	-0.45%	0.45%	0.23%	0	-0.36%	-0.72%
合计	8.00%	4.00%	0	-2.51%	-5.00%	5.00%	2.51%	0	-4.00%	-8.00%

表 2-2-3-22 周营镇公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（公服用地 II）

因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	2.20%	1.10%	0	-0.55%	-1.10%	1.10%	0.55%	0	-0.88%	-1.76%
区域基础配套设施	2.00%	1.00%	0	-0.50%	-1.00%	1.00%	0.50%	0	-0.80%	-1.60%
临路类型	1.60%	0.80%	0	-0.40%	-0.80%	0.80%	0.40%	0	-0.64%	-1.28%
对外交通便捷度	1.40%	0.70%	0	-0.35%	-0.70%	0.70%	0.35%	0	-0.56%	-1.12%
地形地质状况	0.90%	0.45%	0	-0.23%	-0.45%	0.45%	0.23%	0	-0.36%	-0.72%
宗地面积与形状	1.00%	0.50%	0	-0.25%	-0.50%	0.50%	0.25%	0	-0.40%	-0.80%
人流量	0.90%	0.45%	0	-0.23%	-0.45%	0.45%	0.23%	0	-0.36%	-0.72%
合计	10.00%	5.00%	0	-2.51%	-5.00%	5.00%	2.51%	0	-4.00%	-8.00%

表 2-2-3-23 邹坞镇化工园区公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（公服用地 II）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	1.76%	0.88%	0	-1.10%	-2.20%
区域基础配套设施	1.60%	0.80%	0	-1.00%	-2.00%
临路类型	1.28%	0.64%	0	-0.80%	-1.60%
对外交通便捷度	1.12%	0.56%	0	-0.70%	-1.40%
地形地质状况	0.72%	0.36%	0	-0.45%	-0.90%
宗地面积与形状	0.80%	0.40%	0	-0.50%	-1.00%
人流量	0.72%	0.36%	0	-0.45%	-0.90%
合计	8.00%	4.00%	0	-5.00%	-10.00%

（二）基准地价影响因素指标说明表

1. 商服用地基准地价影响因素指标说明表

表 2-2-3-24 邹坞镇、沙沟镇商服用地基准地价影响因素指标说明表（I 级）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	位于镇商服中心内部	距镇商服中心 ≤150m	距镇商服中心 150-300m	距镇商服中心 300-600m	距镇商服中心 >600m
商服繁华度	集聚程高，且功能齐全	集聚程度较高，功能较齐全	集聚程度一般，功能不很齐全	集聚程度较低，功能不齐全	集聚程度低，功能少
临路类型	主、次干道	主干道	多条次干道	次干道	支路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
人流量	大	较大	一般	较小	小
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响
临街宽度	≥25m	20-25m	15-20m	5-15m	<5m
宗地宽深比	≥1.3	1.1-1.3	0.8-1.1	0.6-0.8	<0.6

表 2-2-3-25 陶庄镇商服用地基准地价影响因素指标说明表（I 级）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	位于镇商服中心内部	距镇商服中心 ≤300m	距镇商服中心 300-600m	距镇商服中心 600-900m	距镇商服中心 >900m
商服繁华度	集聚程高，且功能齐全	集聚程度较高，功能较齐全	集聚程度一般，功能不很齐全	集聚程度较低，功能不齐全	集聚程度低，功能少
临路类型	主、次干道	主干道	多条次干道	次干道	支路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
人流量	大	较大	一般	较小	小
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响
临街宽度	≥25m	20-25m	15-20m	5-15m	<5m
宗地宽深比	≥1.3	1.1-1.3	0.8-1.1	0.6-0.8	<0.6

表 2-2-3-26 周营镇商服用地基准地价影响因素指标说明表（I 级）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	位于镇商服中心内部	距镇商服中心 ≤200m	距镇商服中心 200-400m	距镇商服中心 400-700m	距镇商服中心 >700m
商服繁华度	集聚程高，且功能齐全	集聚程度较高，功能较齐全	集聚程度一般，功能不很齐全	集聚程度较低，功能不齐全	集聚程度低，功能少
临路类型	主、次干道	主干道	多条次干道	次干道	支路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
人流量	大	较大	一般	较小	小
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响
临街宽度	≥25m	20-25m	15-20m	5-15m	<5m
宗地宽深比	≥1.3	1.1-1.3	0.8-1.1	0.6-0.8	<0.6

表 2-2-3-27 建制镇驻地商服用地基准地价影响因素指标说明表（II 级）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	≤150m	150-300m	300-600m	600-900m	>900m
商服繁华度	集聚程高，且功能齐全	集聚程度较高，功能较齐全	集聚程度一般，功能不很齐全	集聚程度较低，功能不齐全	集聚程度低，功能少
临路类型	主、次干道	主干道	多条次干道	次干道	支路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
人流量	大	较大	一般	较小	小
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响
临街宽度	≥25m	20-25m	15-20m	5-15m	<5m
宗地宽深比	≥1.3	1.1-1.3	0.8-1.1	0.6-0.8	<0.6

2. 住宅用地基准地价影响因素指标说明表

表 2-2-3-28 邹坞镇、沙沟镇住宅用地基准地价影响因素指标说明表（I 级）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	位于镇商服中心内部	距镇商服中心 ≤150m	距镇商服中心 150-300m	距镇商服中心 300-600m	距镇商服中心 > 600m
临路类型	主、次干道	主干道	多条次干道	次干道	支路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
距学校距离	≤300m	300-600m	600-900m	900-1200m	>1200m
距医院距离	≤300m	300-600m	600-900m	900-1200m	>1200m
供水状况	二十四小时不停水	二十四小时基本不停水	高峰期停水	非高峰期有时停水	经常停水
排水状况	通畅，无积水	通畅，大雨时略有积水	通畅，大雨时有积水	较不畅通	较不畅通，经常积水
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

表 2-2-3-29 陶庄镇住宅用地基准地价影响因素指标说明表（I 级）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	位于镇商服中心内部	距镇商服中心 ≤300m	距镇商服中心 300-600m	距镇商服中心 600-900m	距镇商服中心 > 900m
临路类型	主、次干道	主干道	多条次干道	次干道	支路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
距学校距离	≤300m	300-600m	600-900m	900-1200m	>1200m
距医院距离	≤300m	300-600m	600-900m	900-1200m	>1200m
供水状况	二十四小时不停水	二十四小时基本不停水	高峰期停水	非高峰期有时停水	经常停水
排水状况	通畅，无积水	通畅，大雨时略有积水	通畅，大雨时有积水	较不畅通	较不畅通，经常积水
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

表 2-2-3-30 周营镇住宅用地基准地价影响因素指标说明表（I 级）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	位于镇商服中心内部	距镇商服中心 $\leq$ 200m	距镇商服中心200-400m	距镇商服中心400-700m	距镇商服中心 $>$ 700m
临路类型	主、次干道	主干道	多条次干道	次干道	支路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
距学校距离	$\leq$ 300m	300-600m	600-900m	900-1200m	$>$ 1200m
距医院距离	$\leq$ 300m	300-600m	600-900m	900-1200m	$>$ 1200m
供水状况	二十四小时不停水	二十四小时基本不停水	高峰期停水	非高峰期有时停水	经常停水
排水状况	通畅，无积水	通畅，大雨时略有积水	通畅，大雨时有积水	较不畅通	较不畅通，经常积水
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

表 2-2-3-31 建制镇驻地住宅用地基准地价影响因素指标说明表（II 级）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	$\leq$ 150m	150-300m	300-600m	600-900m	$>$ 900m
临路类型	主、次干道	主干道	多条次干道	次干道	支路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
距学校距离	$\leq$ 300m	300-600m	600-900m	900-1200m	$>$ 1200m
距医院距离	$\leq$ 300m	300-600m	600-900m	900-1200m	$>$ 1200m
供水状况	二十四小时不停水	二十四小时基本不停水	高峰期停水	非高峰期有时停水	经常停水
排水状况	通畅，无积水	通畅，大雨时略有积水	通畅，大雨时有积水	较不畅通	较不畅通，经常积水
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

3. 工业用地基准地价影响因素指标说明表

表 2-2-3-32 建制镇驻地工业用地基准地价影响因素指标说明表（Ⅰ、Ⅱ级）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
地形地质状况	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有一定的负面影响	不利于土地利用
临路类型	主、次干道	主干道	多条次干道	次干道	支路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
供水状况	二十四小时不停水	二十四小时基本不停水	高峰期停水	非高峰期有时停水	经常停水
供电状况	二十四小时不停电	二十四小时基本不停电	高峰期停电	非高峰期有时停电	经常停电
生活便利度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
产业集聚规模	区域生产企业多，集中连片，且生产配合紧密	区域生产企业较多，分布比较集中，生产配合较紧密	区域生产企业一般，分布较分散，生产配合程度一般	区域生产企业较少，分布很分散，生产配合程度较差	区域生产企业少，零星分布，生产配合程度差
周围土地利用状况	工业、仓储	分散工业及其他	商业	商住混合	住宅及其他
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

4. 公共管理与公共服务用地基准地价影响因素指标说明表

表 2-2-3-33 邹坞镇、沙沟镇公共管理与公共服务用地基准地价影响因素指标说明表（Ⅰ级）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	位于镇商服中心内部	距镇商服中心 ≤150m	距镇商服中心 150-300m	距镇商服中心 300-600m	距镇商服中心 >600m
区域基础配套设施	区域配套设施完善，保障率高	区域配套设施较完善，保障率较高	区域配套设施一般，保障率一般	区域配套设施较少，保障率较低	区域配套设施少，保障率低
临路类型	主、次干道	主干道	多条次干道	次干道	支路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
地形地质状况	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有不利影响	严重不利于土地利用
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响
人流量	高	较高	一般	较低	低

表 2-2-3-34 陶庄镇公共管理与公共服务用地基准地价影响因素指标说明表（I 级）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	位于镇商服中心内部	距镇商服中心 ≤300m	距镇商服中心 300-600m	距镇商服中心 600-900m	距镇商服中心 >900m
区域基础配套设施	区域配套设施完善,保障率高	区域配套设施较完善,保障率较高	区域配套设施一般,保障率一般	区域配套设施较少,保障率较低	区域配套设施少,保障率低
临路类型	主、次干道	主干道	多条次干道	次干道	支路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远,但方便通达	距主要交通节点远,但较方便通达	距主要交通节点很远,且不方便通达
地形地质状况	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有不利影响	严重不利于土地利用
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响
人流量	高	较高	一般	较低	低

表 2-2-3-35 周营镇公共管理与公共服务用地基准地价影响因素指标说明表（I 级）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	位于镇商服中心内部	距镇商服中心 ≤200m	距镇商服中心 200-400m	距镇商服中心 400-700m	距镇商服中心 >700m
区域基础配套设施	区域配套设施完善,保障率高	区域配套设施较完善,保障率较高	区域配套设施一般,保障率一般	区域配套设施较少,保障率较低	区域配套设施少,保障率低
临路类型	主、次干道	主干道	多条次干道	次干道	支路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远,但方便通达	距主要交通节点远,但较方便通达	距主要交通节点很远,且不方便通达
地形地质状况	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有不利影响	严重不利于土地利用
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响
人流量	高	较高	一般	较低	低

表 2-2-3-36 建制镇驻地公共管理与公共服务用地基准地价影响因素指标说明表

（II 级、邹坞镇化工产业园区）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	≤150m	150-300m	300-600m	600-900m	>900m
区域基础配套设施	区域配套设施完善,保障率高	区域配套设施较完善,保障率较高	区域配套设施一般,保障率一般	区域配套设施较少,保障率较低	区域配套设施少,保障率低
临路类型	主、次干道	主干道	多条次干道	次干道	支路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远,但方便通达	距主要交通节点远,但较方便通达	距主要交通节点很远,且不方便通达
地形地质状况	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有不利影响	严重不利于土地利用
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响
人流量	高	较高	一般	较低	低

（三）基准地价其他因素修正

1. 容积率修正

在具体宗地评估中容积率修正系数计算公式为：

不同容积率对应基准地价=级别基准地价×容积率修正系数

商服、住宅和公共管理与公共服务用地容积率修正系数表如下表所示：

表 2-2-3-37 建制镇驻地商服用地容积率修正系数表

容积率	≤0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	0.926	0.937	0.948	0.96	0.972	0.985	1	1.016	1.031	1.046	1.06
容积率	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	≥2.6	
修正系数	1.073	1.086	1.097	1.108	1.119	1.128	1.136	1.142	1.147	1.15	

表 2-2-3-38 建制镇驻地住宅用地容积率修正系数表

容积率	≤0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	0.925	0.94	0.954	0.969	0.984	1	1.018	1.034	1.05	1.064	1.076
容积率	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	≥2.6	
修正系数	1.087	1.097	1.108	1.117	1.126	1.134	1.14	1.145	1.15	1.154	

表 2-2-3-39 建制镇驻地公共管理与公共服务用地容积率修正系数表

容积率	≤0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	0.925	0.94	0.954	0.969	0.984	1	1.018	1.034	1.05	1.064	1.076
容积率	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	≥2.6	
修正系数	1.087	1.097	1.108	1.117	1.126	1.134	1.14	1.145	1.15	1.154	

注：公服用地中的公用设施用地、公园与绿地不进行容积率修正。

2. 年期修正

土地使用年期是指土地交易中合同约定的土地使用年限。土地使用年限的长短，直接影响可利用土地并获相应土地收益的年限。如果土地的年收益确定以后，土地的使用期限越长，土地的总收益越多，土地利用效益也越高，土地的价格也会因此提高。因此，通过使用年期修正，可以消除由于使用期限不同所造成的价格上的差别。其修正系数可根据下列公式计算。

$$K=[1-1/(1+r)^m] \div [1-1/(1+r)^n]$$

式中：r—土地还原率； m—待估宗地的剩余使用年期；

n—基准地价的设定年期。

表 2-2-3-40 建制镇驻地商服用地年期修正系数表

剩余年期（年）	40	39	38	37	36	35	34	33
年期修正系数	1	0.9923	0.9842	0.9757	0.9667	0.9572	0.9473	0.9368
剩余年期（年）	32	31	30	29	28	27	26	25
年期修正系数	0.9258	0.9141	0.9019	0.889	0.8754	0.8611	0.8461	0.8302

剩余年期（年）	24	23	22	21	20	19	18	17
年期修正系数	0.8136	0.796	0.7775	0.758	0.7375	0.7159	0.6931	0.6692
剩余年期（年）	16	15	14	13	12	11	10	9
年期修正系数	0.6439	0.6174	0.5894	0.5599	0.5289	0.4963	0.4619	0.4257
剩余年期（年）	8	7	6	5	4	3	2	1
年期修正系数	0.3875	0.3474	0.3051	0.2606	0.2137	0.1644	0.1124	0.0576

表 2-2-3-41 建制镇驻地住宅用地年期修正系数表

剩余年期（年）	70	69	68	67	66	65	64	63
年期修正系数	1	0.9982	0.9963	0.9944	0.9923	0.9902	0.9879	0.9855
剩余年期（年）	62	61	60	59	58	57	56	55
年期修正系数	0.983	0.9804	0.9777	0.9748	0.9718	0.9686	0.9653	0.9618
剩余年期（年）	54	53	52	51	50	49	48	47
年期修正系数	0.9581	0.9543	0.9503	0.9461	0.9416	0.937	0.9321	0.927
剩余年期（年）	46	45	44	43	42	41	40	39
年期修正系数	0.9216	0.916	0.9101	0.9039	0.8974	0.8906	0.8835	0.876
剩余年期（年）	38	37	36	35	34	33	32	31
年期修正系数	0.8681	0.8599	0.8512	0.8421	0.8326	0.8226	0.8122	0.8012
剩余年期（年）	30	29	28	27	26	25	24	23
年期修正系数	0.7897	0.7776	0.7649	0.7516	0.7376	0.723	0.7076	0.6915
剩余年期（年）	22	21	20	19	18	17	16	15
年期修正系数	0.6746	0.6569	0.6383	0.6188	0.5983	0.5768	0.5543	0.5307
剩余年期（年）	14	13	12	11	10	9	8	7
年期修正系数	0.5059	0.4799	0.4527	0.4241	0.3941	0.3626	0.3296	0.2949
剩余年期（年）	6	5	4	3	2	1	/	
年期修正系数	0.2586	0.2205	0.1805	0.1386	0.0946	0.0484		

表 2-2-3-42 建制镇驻地工业、公共管理与公共服务用地年期修正系数表

剩余年期（年）	50	49	48	47	46	45	44	43
年期修正系数	1	0.9942	0.9882	0.9819	0.9753	0.9684	0.9613	0.9538
剩余年期（年）	42	41	40	39	38	37	36	35
年期修正系数	0.946	0.9378	0.9293	0.9204	0.9111	0.9014	0.8913	0.8807
剩余年期（年）	34	33	32	31	30	29	28	27
年期修正系数	0.8697	0.8582	0.8462	0.8336	0.8205	0.8068	0.7926	0.7776
剩余年期（年）	26	25	24	23	22	21	20	19
年期修正系数	0.7621	0.7458	0.7289	0.7112	0.6927	0.6734	0.6532	0.6322
剩余年期（年）	18	17	16	15	14	13	12	11
年期修正系数	0.6102	0.5873	0.5633	0.5383	0.5122	0.485	0.4565	0.4269
剩余年期（年）	10	9	8	7	6	5	4	3
年期修正系数	0.3959	0.3635	0.3297	0.2944	0.2576	0.2192	0.179	0.1371
剩余年期（年）	2	1	/					
年期修正系数	0.0934	0.0477						

3. 开发程度修正

当待估宗地的土地开发程度与基准地价所设定的土地开发程度不一致时，就需进行土地开发程度修正。土地开发程度修正系数依据各基础设施投资对宗地地价的影响程度确定，每增加或减少一通，其地价相应地增加或减少 10-30 元/m²。

4. 用途修正

土地用途界定是估价中的核心问题之一，由于土地用途的差异，地价差别很大。本次基准地价更新，增加了住宅用地二级地类用途修正体系，并与国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类进行了衔接，在现有用途修正的基础上进行了补充，具体如下：

表 2-2-3-43 薛城区建制镇驻地基准地价土地用途修正系数表

土地利用现状分类				国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类		参照基准地价体系	修正系数	备注
编号/用途	编号	用途	内涵	编号	用途			
06 工矿仓储用地	0604	仓储用地	物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等	110101	一类物流仓储用地	商服用地	0.8	
				110102	二类物流仓储用地	工业用地	1	
				110103	三类物流仓储用地	工业用地	1	
				1102	储备库用地	工业用地	1	
	0602	采矿用地	指采矿、采石、采砂（沙）场，砖瓦窑等地面生产用地，排土（石）及尾矿堆放地	1002	采矿用地	工业用地	1	
07 住宅用地	0701	城镇住宅用地	指城镇用途生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地，不含配套的商业服务设施等用地	070101	一类城镇住宅用地	住宅用地	1.4	不进行容积率修正
				070102	二类城镇住宅用地	住宅用地	1	
				070103	三类城镇住宅用地	住宅用地	0.9	
				0702	城镇社区服务设施用地	住宅用地	1	
09 特殊用地	0901	军事设施用地	指用于军事目的的设施用地	1501	军事设施用地	公共管理与公共服务用地Ⅱ类	1	
	0902	使领馆用地	指用于外国政府及国际组织驻华使领馆办事处等用地	1502	使领馆用地	公共管理与公共服务用地Ⅱ类	1	
	0903	监教场所用地	指用于监狱、看守所、劳改场、戒毒所等的建筑用地	1505	监教场所用地	公共管理与公共服务用地Ⅱ类	1	用于劳改场、劳教所的建筑用地参照工业用地基准地价 1
	0904	宗教用地	指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地	1503	宗教用地	公共管理与公共服务用地Ⅱ类	1	
	0905	殡葬用地	指陵园、墓地、殡葬场所用地	1506	殡葬用地	公共管理与公共服务用地Ⅰ类	1	不进行容积率修正
	0906	风景名胜设施用地	指风景名胜景点（包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址、自然保护区、森林公园、地质公园、湿地公园等）的管理机构，以及旅游服务设施的建筑用地。景区内的其他用地按现状归入相应地类	1504	文物古迹用地	公共管理与公共服务用地Ⅰ类	1	不进行容积率修正
				1507	其他特殊用地	公共管理与公共服务用地Ⅰ类	1	不进行容积率修正

土地利用现状分类				国土空间调查、规划、用途管制用 地用海分类		参照基准地价 体系	修正 系数	备注
编号/ 用途	编号	用途	内涵	编号	用途			
10 交通运 输用地	1001	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	1201	铁路用地	工业用地	1	
	1003	公路用地	指用于国道、省道、县道和乡道用地。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	1202	公路用地	工业用地	1	
	1004	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	1207	城镇道路用地	工业用地	1	
	1005	交通服务 场站用地	指城镇、村庄范围内交通服务设施用地，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	120801	对外交通场站用地	商服用地	0.8	
				120802	公共交通场站用地	公共管理与公共 服务用地Ⅱ类	1	
				120803	社会停车场用地	公共管理与公共 服务用地Ⅱ类	1	
	1007	机场用地	指用于民用机场，军民合用机场的用地	1203	机场用地	公共管理与公共 服务用地Ⅱ类	1	
	1008	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	1204	港口码头用地	公共管理与公共 服务用地Ⅱ类	1	
	1009	管道运输 用地	指用于运输煤炭、矿石、石油、天然气等管道及其相应附属设施的地上部分用地	1205	管道运输用地	工业用地	0.9	
				1209	其他交通设施用地	工业用地	1	
11 水域及 水利设施 用地	1109	水工建筑 用地	指人工修建的闸、坝、堤路林、水电厂房、扬水站等常水位岸线以上的建（构）筑物用地	1312	水工设施用地	工业用地	0.9	
地下空间			工矿仓储项目使用地下空间不增收土地出让价款；经营性项目使用地下空间的，以有偿使用方式取得，地下一层出让价格为所在区域相应土地用途基准地价的 20%，地下二层按地下一层标准减半确定，地下三层按地下二层标准减半，以此类推。					

注：（1）具体地类以内涵、备注的界定为准；收回评估时按照其出让时用途参考体系评估；
（2）采用用途参照评估地价的，参照价格均对应评估用途满年期价格，无需进行年期修正。如某用途法定最高年期为 50 年，参照商服用地基准地价评估，而商服用地法定最高年期为 40 年，此时参照商服基准地价价格时，无需将价格再进行年期修正，直接对应其 50 年期价格使用。

第三章 市中区基准地价应用体系

第一节 城区基准地价应用体系

一、基准地价内涵及适用条件

（一）基准地价内涵

市中区城区基准地价内涵界定为：

- 1、权利状况：完整国有建设用地出让土地使用权；
- 2、基准日：2023 年 1 月 1 日；
- 3、土地用途：商服、住宅、工业、公共管理与公共服务用地；
- 4、土地使用年期：商服用地 40 年，住宅用地 70 年，工业用地 50 年，公共管理与公共服务用地 50 年；
- 5、标准容积率：商服用地 1.6，住宅用地 1.6，工业用地 1.0，公共管理与公共服务用地 I（机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地）1.4，公共管理与公共服务用地 II（公用设施用地、公园与绿地）0.8；
- 6、土地平均开发程度：商服、住宅、公共管理与公共服务用地 I、II、III 级地和工业控制区 I、II、III 级地“七通一平”（包括通路、供电、通讯、供水、排水、供气、供暖以及场地平整）；商服、住宅用地 IV 级和公共管理与公共服务用地 IV、V 级以及工业 I、II 级地“五通一平”（包括通路、供电、通讯、供水、排水以及场地平整）。

（二）基准地价适用条件

1、基准地价使用条件

- （1）宗地地价评估依据级别（区片）基准地价评估。
- （2）国有土地使用权租赁年租金水平，以级别（区片）基准地价为基础，根据对应用途土地还原率，按相应用途的评估地价进行还原计算确定（土地还原率：商服用地 6.2%；住宅用地 5.7%；工业、公共管理与公共服务用地 5%）。
- （3）应用基准地价系数法评估时，开发程度界定为宗地红线外“几通”、红线内“场地平整”，基准地价不含红线内的开发费用。
- （4）容积率修正系数表中适用容积率=地上建筑面积÷土地面积，地下建筑面积不计。工业用地、公用设施用地、公园与绿地不进行容积率修正。
- （5）公共管理与公共服务用地二级类与国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类进行衔接，13 公用设施用地可参照本体系中公用设施用地评估；14 绿地与开敞空间用地可参照本体系中公园与绿地评估。
- （6）宗地所在级别（区片）的界定及评估

①商服用地沿主要繁华街道跨级别（区片）或沿街第一宗的宗地评估时，按地价高级别（区片）基准地价标准进行评估。

②跨级别（区片）的宗地评估时：若待估宗地较均匀的分布在两个或多个级别（区片），按其所在两个或多个级别（区片）基准地价的平均值确定基准地价水平，修正体系以面积最大的部分所在级别（区片）为准。若所跨的级别（区片）面积差距较大，如高级别（区片）内面积较大，可在高级别（区片）基准地价的基础上下调 1-2 个百分点；如低级别（区片）内面积较大，可在此低级别（区片）基准地价基础上上调 1-2 个百分点确定基准地价，修正体系以面积最大的部分所在级别（区片）为准。

③级别（区片）边缘的宗地评估时，适当进行加（减）价修正。其中，靠近低地价级别（区片）的应减价修正，减价修正系数一般不超过 8%，并不得低于相邻低级别（区片）基准地价；靠近高地价级别（区片）的应加价修正，加价修正系数一般不超过 10%，并不得高于相邻高级别（区片）基准地价。

④评价范围外的宗地评估，参照邻近级别（区片）基准地价结合市场及区位条件适当进行减价修正。

2、基准地价测算公式

- (1) 总价=地上宗地总价+地下宗地总价
- (2) 土地单价=总价÷土地面积
- (3) 地下宗地地价测算参照土地用途修正体系相关内容
- (4) 地上宗地地价=级别（区片）基准地价×（1±ΣK）×K_J ×（1+ K_X）

式中：ΣK——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和
K_J——估价期日、容积率、土地使用年期、用途等其他修正系数
K_X——开发程度修正系数。

二、基准地价成果

（一）商服用地基准地价成果

表 3-1-2-1 市中区城区商服用地级别（区片）基准地价表

级别	区片	基准地价		楼面地价
		元/m²	万元/亩	元/m²
I	I -1	3200	213. 33	2000
	I -2	3040	202. 67	1900
II	II	2800	186. 67	1750
III	III	2320	154. 67	1450
IV	IV	1600	106. 67	1000

（二）住宅用地基准地价成果

表 3-1-2-2 市中区城区住宅用地级别（区片）基准地价表

级别	区片	基准地价		楼面地价
		元/m²	万元/亩	元/m²
I	I -1	3520	234. 67	2200
	I -2	3800	253. 33	2375
	I -3	3280	218. 67	2050
II	II	2880	192. 00	1800
III	III	2400	160. 00	1500
IV	IV	1760	117. 33	1100

（三）工业用地基准地价成果

表 3-1-2-3 市中区城区工业用地级别基准地价表

级别	基准地价	
	元/m²	万元/亩
控制区 I	660	44. 00
控制区 II	570	38. 00
控制区 III	480	32. 00
I	405	27. 00
II	375	25. 00

（四）公共管理与公共服务用地基准地价成果

表 3-1-2-4 市中区城区公共管理与公共服务用地级别基准地价表

级别	公服用地 I		公服用地 II	
	元/m²	万元/亩	元/m²	万元/亩
I	1700	113. 33	660	44. 00
II	1450	96. 67	570	38. 00
III	1250	83. 33	480	32. 00
IV	1000	66. 67	405	27. 00
V	810	54	375	25. 00

注：公服用地 I 包括机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地；公服用地 II 包括公用设施用地、公园与绿地。

三、基准地价修正体系

（一）基准地价因素因子指标体系及其权重

1、商服用地基准地价修正系数表

表 3-1-3-1 市中区城区商服用地 I-1 区片基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	3.60%	1.80%	0	-1.08%	-2.16%
距最近商服中心距离	3.20%	1.60%	0	-0.96%	-1.92%
临路类型	1.60%	0.80%	0	-0.48%	-0.96%
对外交通便利度	1.20%	0.60%	0	-0.36%	-0.72%
距最近公交站点距离	1.20%	0.60%	0	-0.36%	-0.72%
区域基础配套设施情况	2.40%	1.20%	0	-0.72%	-1.44%
周围宗地利用状况	0.80%	0.40%	0	-0.24%	-0.48%
临街宽度	1.00%	0.50%	0	-0.30%	-0.60%
临街状况	1.00%	0.50%	0	-0.30%	-0.60%
宗地宽深比	1.00%	0.50%	0	-0.30%	-0.60%
城市规划	2.00%	1.00%	0	-0.60%	-1.20%
宗地面积与形状	1.00%	0.50%	0	-0.30%	-0.60%
合计	20.00%	10.00%	0	-6.00%	-12.00%

表 3-1-3-2 市中区城区商服用地 I-2 区片基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	3.60%	1.80%	0	-0.90%	-1.80%
距最近商服中心距离	3.20%	1.60%	0	-0.80%	-1.60%
临路类型	1.60%	0.80%	0	-0.40%	-0.80%
对外交通便利度	1.20%	0.60%	0	-0.30%	-0.60%
距最近公交站点距离	1.20%	0.60%	0	-0.30%	-0.60%
区域基础配套设施情况	2.40%	1.20%	0	-0.60%	-1.20%
周围宗地利用状况	0.80%	0.40%	0	-0.20%	-0.40%
临街宽度	1.00%	0.50%	0	-0.25%	-0.50%
临街状况	1.00%	0.50%	0	-0.25%	-0.50%
宗地宽深比	1.00%	0.50%	0	-0.25%	-0.50%
城市规划	2.00%	1.00%	0	-0.50%	-1.00%
宗地面积与形状	1.00%	0.50%	0	-0.25%	-0.50%
合计	20.00%	10.00%	0	-5.00%	-10.00%

表 3-1-3-3 市中区城区商服用地Ⅱ级地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	2.70%	1.35%	0	-1.17%	-2.34%
距最近商服中心距离	2.40%	1.20%	0	-1.04%	-2.08%
临路类型	1.20%	0.60%	0	-0.52%	-1.04%
对外交通便利度	0.90%	0.45%	0	-0.39%	-0.78%
距最近公交站点距离	0.90%	0.45%	0	-0.39%	-0.78%
区域基础配套设施情况	1.80%	0.90%	0	-0.78%	-1.56%
周围宗地利用状况	0.60%	0.30%	0	-0.26%	-0.52%
临街宽度	0.75%	0.38%	0	-0.33%	-0.65%
临街状况	0.75%	0.38%	0	-0.33%	-0.65%
宗地宽深比	0.75%	0.38%	0	-0.33%	-0.65%
城市规划	1.50%	0.75%	0	-0.65%	-1.30%
宗地面积与形状	0.75%	0.38%	0	-0.33%	-0.65%
合计	15.00%	7.50%	0	-6.50%	-13.00%

表 3-1-3-4 市中区城区商服用地Ⅲ级地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	3.06%	1.53%	0	-1.80%	-3.60%
距最近商服中心距离	2.72%	1.36%	0	-1.60%	-3.20%
临路类型	1.36%	0.68%	0	-0.80%	-1.60%
对外交通便利度	1.02%	0.51%	0	-0.60%	-1.20%
距最近公交站点距离	1.02%	0.51%	0	-0.60%	-1.20%
区域基础配套设施情况	2.04%	1.02%	0	-1.20%	-2.40%
周围宗地利用状况	0.68%	0.34%	0	-0.40%	-0.80%
临街宽度	0.85%	0.43%	0	-0.50%	-1.00%
临街状况	0.85%	0.43%	0	-0.50%	-1.00%
宗地宽深比	0.85%	0.43%	0	-0.50%	-1.00%
城市规划	1.70%	0.85%	0	-1.00%	-2.00%
宗地面积与形状	0.85%	0.43%	0	-0.50%	-1.00%
合计	17.00%	8.50%	0	-10.00%	-20.00%

表 3-1-3-5 市中区城区商服用地Ⅳ级地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	3.60%	1.80%	0	-1.80%	-3.60%
距最近商服中心距离	3.20%	1.60%	0	-1.60%	-3.20%
临路类型	1.60%	0.80%	0	-0.80%	-1.60%
对外交通便利度	1.20%	0.60%	0	-0.60%	-1.20%
距最近公交站点距离	1.20%	0.60%	0	-0.60%	-1.20%
区域基础配套设施情况	2.40%	1.20%	0	-1.20%	-2.40%
周围宗地利用状况	0.80%	0.40%	0	-0.40%	-0.80%
临街宽度	1.00%	0.50%	0	-0.50%	-1.00%
临街状况	1.00%	0.50%	0	-0.50%	-1.00%
宗地宽深比	1.00%	0.50%	0	-0.50%	-1.00%
城市规划	2.00%	1.00%	0	-1.00%	-2.00%
宗地面积与形状	1.00%	0.50%	0	-0.50%	-1.00%
合计	20.00%	10.00%	0	-10.00%	-20.00%

2、住宅用地因素因子指标体系及其权重

表 3-1-3-6 市中区城区住宅用地 I-1 区片基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域基础配套设施情况	3.20%	1.60%	0	-1.04%	-2.08%
距中小学距离	1.20%	0.60%	0	-0.39%	-0.78%
距医院距离	1.00%	0.50%	0	-0.33%	-0.65%
距公园广场距离	0.80%	0.40%	0	-0.26%	-0.52%
距大型超市距离	1.00%	0.50%	0	-0.33%	-0.65%
临路类型	1.80%	0.90%	0	-0.59%	-1.17%
公交便捷度	1.80%	0.90%	0	-0.59%	-1.17%
对外交通便利度	1.60%	0.80%	0	-0.52%	-1.04%
环境质量状况	2.80%	1.40%	0	-0.91%	-1.82%
距最近商服中心距离	1.80%	0.90%	0	-0.59%	-1.17%
城市规划	1.00%	0.50%	0	-0.33%	-0.65%
周围宗地利用状况	1.00%	0.50%	0	-0.33%	-0.65%
宗地面积与形状	1.00%	0.50%	0	-0.33%	-0.65%
合计	20.00%	10.00%	0	-6.50%	-13.00%

表 3-1-3-7 市中区城区住宅用地 I-2 区片基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域基础配套设施情况	2.88%	1.44%	0	-1.20%	-2.40%
距中小学距离	1.08%	0.54%	0	-0.45%	-0.90%
距医院距离	0.90%	0.45%	0	-0.38%	-0.75%
距公园广场距离	0.72%	0.36%	0	-0.30%	-0.60%
距大型超市距离	0.90%	0.45%	0	-0.38%	-0.75%
临路类型	1.62%	0.81%	0	-0.68%	-1.35%
公交便捷度	1.62%	0.81%	0	-0.68%	-1.35%
对外交通便利度	1.44%	0.72%	0	-0.60%	-1.20%
环境质量状况	2.52%	1.26%	0	-1.05%	-2.10%
距最近商服中心距离	1.62%	0.81%	0	-0.68%	-1.35%
城市规划	0.90%	0.45%	0	-0.38%	-0.75%
周围宗地利用状况	0.90%	0.45%	0	-0.38%	-0.75%
宗地面积与形状	0.90%	0.45%	0	-0.38%	-0.75%
合计	18.00%	9.00%	0	-7.50%	-15.00%

表 3-1-3-8 市中区城区住宅用地 I-3 区片基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域基础配套设施情况	2.88%	1.44%	0	-1.28%	-2.56%
距中小学距离	1.08%	0.54%	0	-0.48%	-0.96%
距医院距离	0.90%	0.45%	0	-0.40%	-0.80%
距公园广场距离	0.72%	0.36%	0	-0.32%	-0.64%
距大型超市距离	0.90%	0.45%	0	-0.40%	-0.80%
临路类型	1.62%	0.81%	0	-0.72%	-1.44%
公交便捷度	1.62%	0.81%	0	-0.72%	-1.44%
对外交通便利度	1.44%	0.72%	0	-0.64%	-1.28%
环境质量状况	2.52%	1.26%	0	-1.12%	-2.24%
距最近商服中心距离	1.62%	0.81%	0	-0.72%	-1.44%
城市规划	0.90%	0.45%	0	-0.40%	-0.80%
周围宗地利用状况	0.90%	0.45%	0	-0.40%	-0.80%
宗地面积与形状	0.90%	0.45%	0	-0.40%	-0.80%
合计	18.00%	9.00%	0	-8.00%	-16.00%

表 3-1-3-9 市中区城区住宅用地Ⅱ级地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域基础配套设施情况	1.92%	0.96%	0	-1.36%	-2.72%
距中小学距离	0.72%	0.36%	0	-0.51%	-1.02%
距医院距离	0.60%	0.30%	0	-0.43%	-0.85%
距公园广场距离	0.48%	0.24%	0	-0.34%	-0.68%
距大型超市距离	0.60%	0.30%	0	-0.43%	-0.85%
临路类型	1.08%	0.54%	0	-0.77%	-1.53%
公交便捷度	1.08%	0.54%	0	-0.77%	-1.53%
对外交通便利度	0.96%	0.48%	0	-0.68%	-1.36%
环境质量状况	1.68%	0.84%	0	-1.19%	-2.38%
距最近商服中心距离	1.08%	0.54%	0	-0.77%	-1.53%
城市规划	0.60%	0.30%	0	-0.43%	-0.85%
周围宗地利用状况	0.60%	0.30%	0	-0.43%	-0.85%
宗地面积与形状	0.60%	0.30%	0	-0.43%	-0.85%
合计	12.00%	6.00%	0	-8.50%	-17.00%

表 3-1-3-10 市中区城区住宅用地Ⅲ级地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域基础配套设施情况	2.08%	1.04%	0	-1.36%	-2.72%
距中小学距离	0.78%	0.39%	0	-0.51%	-1.02%
距医院距离	0.65%	0.33%	0	-0.43%	-0.85%
距公园广场距离	0.52%	0.26%	0	-0.34%	-0.68%
距大型超市距离	0.65%	0.33%	0	-0.43%	-0.85%
临路类型	1.17%	0.59%	0	-0.77%	-1.53%
公交便捷度	1.17%	0.59%	0	-0.77%	-1.53%
对外交通便利度	1.04%	0.52%	0	-0.68%	-1.36%
环境质量状况	1.82%	0.91%	0	-1.19%	-2.38%
距最近商服中心距离	1.17%	0.59%	0	-0.77%	-1.53%
城市规划	0.65%	0.33%	0	-0.43%	-0.85%
周围宗地利用状况	0.65%	0.33%	0	-0.43%	-0.85%
宗地面积与形状	0.65%	0.33%	0	-0.43%	-0.85%
合计	13.00%	6.54%	0	-8.54%	-17.00%

表 3-1-3-11 市中区城区住宅用地Ⅳ级地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域基础配套设施情况	2.40%	1.20%	0	-1.60%	-3.20%
距中小学距离	0.90%	0.45%	0	-0.60%	-1.20%
距医院距离	0.75%	0.38%	0	-0.50%	-1.00%
距公园广场距离	0.60%	0.30%	0	-0.40%	-0.80%
距大型超市距离	0.75%	0.38%	0	-0.50%	-1.00%
临路类型	1.35%	0.68%	0	-0.90%	-1.80%
公交便捷度	1.35%	0.68%	0	-0.90%	-1.80%
对外交通便利度	1.20%	0.60%	0	-0.80%	-1.60%
环境质量状况	2.10%	1.05%	0	-1.40%	-2.80%
距最近商服中心距离	1.35%	0.68%	0	-0.90%	-1.80%
城市规划	0.75%	0.38%	0	-0.50%	-1.00%
周围宗地利用状况	0.75%	0.38%	0	-0.50%	-1.00%
宗地面积与形状	0.75%	0.38%	0	-0.50%	-1.00%
合计	15.00%	7.50%	0	-10.00%	-20.00%

3、工业用地因素因子指标体系及其权重

表 3-1-3-12 市中区城区工业用地控制区Ⅰ级地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	3.90%	1.95%	0	-1.30%	-2.60%
临路类型	1.05%	0.53%	0	-0.35%	-0.70%
对外交通便利度	0.90%	0.45%	0	-0.30%	-0.60%
区域基础配套设施情况	1.80%	0.90%	0	-0.60%	-1.20%
区域公用设施情况	1.35%	0.68%	0	-0.45%	-0.90%
距最近公交站点距离	1.05%	0.53%	0	-0.35%	-0.70%
环境质量状况	1.35%	0.68%	0	-0.45%	-0.90%
周围土地利用类型	0.75%	0.38%	0	-0.25%	-0.50%
城市规划	0.90%	0.45%	0	-0.30%	-0.60%
地形地质状况	0.60%	0.30%	0	-0.20%	-0.40%
临街状况	0.60%	0.30%	0	-0.20%	-0.40%
宗地面积与形状	0.75%	0.38%	0	-0.25%	-0.50%
合计	15.00%	7.50%	0	-5.00%	-10.00%

表 3-1-3-13 市中区城区工业用地控制区Ⅱ级地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	2.60%	1.30%	0	-1.30%	-2.60%
临路类型	0.70%	0.35%	0	-0.35%	-0.70%
对外交通便利度	0.60%	0.30%	0	-0.30%	-0.60%
区域基础配套设施情况	1.20%	0.60%	0	-0.60%	-1.20%
区域公用设施情况	0.90%	0.45%	0	-0.45%	-0.90%
距最近公交站点距离	0.70%	0.35%	0	-0.35%	-0.70%
环境质量状况	0.90%	0.45%	0	-0.45%	-0.90%
周围土地利用类型	0.50%	0.25%	0	-0.25%	-0.50%
城市规划	0.60%	0.30%	0	-0.30%	-0.60%
地形地质状况	0.40%	0.20%	0	-0.20%	-0.40%
临街状况	0.40%	0.20%	0	-0.20%	-0.40%
宗地面积与形状	0.50%	0.25%	0	-0.25%	-0.50%
合计	10.00%	5.00%	0	-5.00%	-10.00%

表 3-1-3-14 市中区城区工业用地控制区Ⅲ级地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	2.08%	1.04%	0	-1.04%	-2.08%
临路类型	0.56%	0.28%	0	-0.28%	-0.56%
对外交通便利度	0.48%	0.24%	0	-0.24%	-0.48%
区域基础配套设施情况	0.96%	0.48%	0	-0.48%	-0.96%
区域公用设施情况	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%
距最近公交站点距离	0.56%	0.28%	0	-0.28%	-0.56%
环境质量状况	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%
周围土地利用类型	0.40%	0.20%	0	-0.20%	-0.40%
城市规划	0.48%	0.24%	0	-0.24%	-0.48%
地形地质状况	0.32%	0.16%	0	-0.16%	-0.32%
临街状况	0.32%	0.16%	0	-0.16%	-0.32%
宗地面积与形状	0.40%	0.20%	0	-0.20%	-0.40%
合计	8.00%	4.00%	0	-4.00%	-8.00%

表 3-1-3-15 市中区城区工业用地 I 级地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
临路类型	2.60%	1.30%	0	-0.70%	-1.40%
对外交通便利度	1.82%	0.91%	0	-0.49%	-0.98%
产业集聚规模	1.82%	0.91%	0	-0.49%	-0.98%
城市规划	1.43%	0.72%	0	-0.39%	-0.77%
供水状况	1.43%	0.72%	0	-0.39%	-0.77%
排水状况	1.30%	0.65%	0	-0.35%	-0.70%
地形地质状况	1.56%	0.78%	0	-0.42%	-0.84%
宗地面积与形状	1.04%	0.52%	0	-0.28%	-0.56%
合计	13.00%	6.51%	0	-3.51%	-7.00%

表 3-1-3-16 市中区城区工业用地 II 级地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
临路类型	1.40%	0.70%	0	-1.00%	-2.00%
对外交通便利度	0.98%	0.49%	0	-0.70%	-1.40%
产业集聚规模	0.98%	0.49%	0	-0.70%	-1.40%
城市规划	0.77%	0.39%	0	-0.55%	-1.10%
供水状况	0.77%	0.39%	0	-0.55%	-1.10%
排水状况	0.70%	0.35%	0	-0.50%	-1.00%
地形地质状况	0.84%	0.42%	0	-0.60%	-1.20%
宗地面积与形状	0.56%	0.28%	0	-0.40%	-0.80%
合计	7.00%	3.51%	0	-5.00%	-10.00%

4、公共管理与公共服务用地因素因子指标体系及其权重

表 3-1-3-17 市中区城区公共管理与公共服务用地 I 级地基准地价修正系数表（公服用地 I）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	3.90%	1.95%	0	-1.04%	-2.08%
临路类型	1.05%	0.53%	0	-0.28%	-0.56%
对外交通便利度	0.90%	0.45%	0	-0.24%	-0.48%
区域基础配套设施情况	1.80%	0.90%	0	-0.48%	-0.96%
区域公用设施情况	1.35%	0.68%	0	-0.36%	-0.72%
距最近公交站点距离	1.05%	0.53%	0	-0.28%	-0.56%
环境质量状况	1.35%	0.68%	0	-0.36%	-0.72%
周围土地利用类型	0.75%	0.38%	0	-0.20%	-0.40%
城市规划	0.90%	0.45%	0	-0.24%	-0.48%
地形地质状况	0.60%	0.30%	0	-0.16%	-0.32%
临街状况	0.60%	0.30%	0	-0.16%	-0.32%
宗地面积与形状	0.75%	0.38%	0	-0.20%	-0.40%
合计	15.00%	7.53%	0	-4.00%	-8.00%

表 3-1-3-18 市中区城区公共管理与公共服务用地Ⅱ级地基准地价修正系数表（公服用地Ⅰ）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	2.34%	1.17%	0	-0.91%	-1.82%
临路类型	0.63%	0.32%	0	-0.25%	-0.49%
对外交通便利度	0.54%	0.27%	0	-0.21%	-0.42%
区域基础配套设施情况	1.08%	0.54%	0	-0.42%	-0.84%
区域公用设施情况	0.81%	0.41%	0	-0.32%	-0.63%
距最近公交站点距离	0.63%	0.32%	0	-0.25%	-0.49%
环境质量状况	0.81%	0.41%	0	-0.32%	-0.63%
周围土地利用类型	0.45%	0.23%	0	-0.18%	-0.35%
城市规划	0.54%	0.27%	0	-0.21%	-0.42%
地形地质状况	0.36%	0.18%	0	-0.14%	-0.28%
临街状况	0.36%	0.18%	0	-0.14%	-0.28%
宗地面积与形状	0.45%	0.23%	0	-0.18%	-0.35%
合计	9.00%	4.53%	0	-3.53%	-7.00%

表 3-1-3-19 市中区城区公共管理与公共服务用地Ⅲ级地基准地价修正系数表（公服用地Ⅰ）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	2.08%	1.04%	0	-1.30%	-2.60%
临路类型	0.56%	0.28%	0	-0.35%	-0.70%
对外交通便利度	0.48%	0.24%	0	-0.30%	-0.60%
区域基础配套设施情况	0.96%	0.48%	0	-0.60%	-1.20%
区域公用设施情况	0.72%	0.36%	0	-0.45%	-0.90%
距最近公交站点距离	0.56%	0.28%	0	-0.35%	-0.70%
环境质量状况	0.72%	0.36%	0	-0.45%	-0.90%
周围土地利用类型	0.40%	0.20%	0	-0.25%	-0.50%
城市规划	0.48%	0.24%	0	-0.30%	-0.60%
地形地质状况	0.32%	0.16%	0	-0.20%	-0.40%
临街状况	0.32%	0.16%	0	-0.20%	-0.40%
宗地面积与形状	0.40%	0.20%	0	-0.25%	-0.50%
合计	8.00%	4.00%	0	-5.00%	-10.00%

表 3-1-3-20 市中区城区公共管理与公共服务用地Ⅳ级地基准地价修正系数表（公服用地Ⅰ）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	3.38%	1.69%	0	-1.30%	-2.60%
临路类型	0.91%	0.46%	0	-0.35%	-0.70%
对外交通便利度	0.78%	0.39%	0	-0.30%	-0.60%
区域基础配套设施情况	1.56%	0.78%	0	-0.60%	-1.20%
区域公用设施情况	1.17%	0.59%	0	-0.45%	-0.90%
距最近公交站点距离	0.91%	0.46%	0	-0.35%	-0.70%
环境质量状况	1.17%	0.59%	0	-0.45%	-0.90%
周围土地利用类型	0.65%	0.33%	0	-0.25%	-0.50%
城市规划	0.78%	0.39%	0	-0.30%	-0.60%
地形地质状况	0.52%	0.26%	0	-0.20%	-0.40%
临街状况	0.52%	0.26%	0	-0.20%	-0.40%
宗地面积与形状	0.65%	0.33%	0	-0.25%	-0.50%
合计	13.00%	6.53%	0	-5.00%	-10.00%

表 3-1-3-21 市中区城区公共管理与公共服务用地Ⅴ级地基准地价修正系数表（公服用地Ⅰ）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	3.12%	1.56%	0	-1.95%	-3.90%
临路类型	0.84%	0.42%	0	-0.53%	-1.05%
对外交通便利度	0.72%	0.36%	0	-0.45%	-0.90%
区域基础配套设施情况	1.44%	0.72%	0	-0.90%	-1.80%
区域公用设施情况	1.08%	0.54%	0	-0.68%	-1.35%
距最近公交站点距离	0.84%	0.42%	0	-0.53%	-1.05%
环境质量状况	1.08%	0.54%	0	-0.68%	-1.35%
周围土地利用类型	0.60%	0.30%	0	-0.38%	-0.75%
城市规划	0.72%	0.36%	0	-0.45%	-0.90%
地形地质状况	0.48%	0.24%	0	-0.30%	-0.60%
临街状况	0.48%	0.24%	0	-0.30%	-0.60%
宗地面积与形状	0.60%	0.30%	0	-0.38%	-0.75%
合计	12.00%	6.00%	0	-7.53%	-15.00%

表 3-1-3-22 市中区城区公共管理与公共服务用地 I 级地基准地价修正系数表（公服用地 II）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	3.90%	1.95%	0	-1.30%	-2.60%
临路类型	1.05%	0.53%	0	-0.35%	-0.70%
对外交通便利度	0.90%	0.45%	0	-0.30%	-0.60%
区域基础配套设施情况	1.80%	0.90%	0	-0.60%	-1.20%
区域公用设施情况	1.35%	0.68%	0	-0.45%	-0.90%
距最近公交站点距离	1.05%	0.53%	0	-0.35%	-0.70%
环境质量状况	1.35%	0.68%	0	-0.45%	-0.90%
周围土地利用类型	0.75%	0.38%	0	-0.25%	-0.50%
城市规划	0.90%	0.45%	0	-0.30%	-0.60%
地形地质状况	0.60%	0.30%	0	-0.20%	-0.40%
临街状况	0.60%	0.30%	0	-0.20%	-0.40%
宗地面积与形状	0.75%	0.38%	0	-0.25%	-0.50%
合计	15.00%	7.50%	0	-5.00%	-10.00%

表 3-1-3-23 市中区城区公共管理与公共服务用地 II 级地基准地价修正系数表（公服用地 II）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	2.60%	1.30%	0	-1.30%	-2.60%
临路类型	0.70%	0.35%	0	-0.35%	-0.70%
对外交通便利度	0.60%	0.30%	0	-0.30%	-0.60%
区域基础配套设施情况	1.20%	0.60%	0	-0.60%	-1.20%
区域公用设施情况	0.90%	0.45%	0	-0.45%	-0.90%
距最近公交站点距离	0.70%	0.35%	0	-0.35%	-0.70%
环境质量状况	0.90%	0.45%	0	-0.45%	-0.90%
周围土地利用类型	0.50%	0.25%	0	-0.25%	-0.50%
城市规划	0.60%	0.30%	0	-0.30%	-0.60%
地形地质状况	0.40%	0.20%	0	-0.20%	-0.40%
临街状况	0.40%	0.20%	0	-0.20%	-0.40%
宗地面积与形状	0.50%	0.25%	0	-0.25%	-0.50%
合计	10.00%	5.00%	0	-5.00%	-10.00%

表 3-1-3-24 市中区城区公共管理与公共服务用地Ⅲ级地基准地价修正系数表（公服用地Ⅱ）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	2.08%	1.04%	0	-1.04%	-2.08%
临路类型	0.56%	0.28%	0	-0.28%	-0.56%
对外交通便利度	0.48%	0.24%	0	-0.24%	-0.48%
区域基础配套设施情况	0.96%	0.48%	0	-0.48%	-0.96%
区域公用设施情况	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%
距最近公交站点距离	0.56%	0.28%	0	-0.28%	-0.56%
环境质量状况	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%
周围土地利用类型	0.40%	0.20%	0	-0.20%	-0.40%
城市规划	0.48%	0.24%	0	-0.24%	-0.48%
地形地质状况	0.32%	0.16%	0	-0.16%	-0.32%
临街状况	0.32%	0.16%	0	-0.16%	-0.32%
宗地面积与形状	0.40%	0.20%	0	-0.20%	-0.40%
合计	8.00%	4.00%	0	-4.00%	-8.00%

表 3-1-3-25 市中区城区公共管理与公共服务用地Ⅳ级地基准地价修正系数表（公服用地Ⅱ）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	3.38%	1.69%	0	-0.91%	-1.82%
临路类型	0.91%	0.46%	0	-0.25%	-0.49%
对外交通便利度	0.78%	0.39%	0	-0.21%	-0.42%
区域基础配套设施情况	1.56%	0.78%	0	-0.42%	-0.84%
区域公用设施情况	1.17%	0.59%	0	-0.32%	-0.63%
距最近公交站点距离	0.91%	0.46%	0	-0.25%	-0.49%
环境质量状况	1.17%	0.59%	0	-0.32%	-0.63%
周围土地利用类型	0.65%	0.33%	0	-0.18%	-0.35%
城市规划	0.78%	0.39%	0	-0.21%	-0.42%
地形地质状况	0.52%	0.26%	0	-0.14%	-0.28%
临街状况	0.52%	0.26%	0	-0.14%	-0.28%
宗地面积与形状	0.65%	0.33%	0	-0.18%	-0.35%
合计	13.00%	6.53%	0	-3.53%	-7.00%

表 3-1-3-26 市中区城区公共管理与公共服务用地 V 级地基准地价修正系数表（公服用地 II）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	1.82%	0.91%	0	-1.30%	-2.60%
临路类型	0.49%	0.25%	0	-0.35%	-0.70%
对外交通便利度	0.42%	0.21%	0	-0.30%	-0.60%
区域基础配套设施情况	0.84%	0.42%	0	-0.60%	-1.20%
区域公用设施情况	0.63%	0.32%	0	-0.45%	-0.90%
距最近公交站点距离	0.49%	0.25%	0	-0.35%	-0.70%
环境质量状况	0.63%	0.32%	0	-0.45%	-0.90%
周围土地利用类型	0.35%	0.18%	0	-0.25%	-0.50%
城市规划	0.42%	0.21%	0	-0.30%	-0.60%
地形地质状况	0.28%	0.14%	0	-0.20%	-0.40%
临街状况	0.28%	0.14%	0	-0.20%	-0.40%
宗地面积与形状	0.35%	0.18%	0	-0.25%	-0.50%
合计	7.00%	3.53%	0	-5.00%	-10.00%

（二）基准地价影响因素指标说明表

1、商服用地影响因素指标说明表

表 3-1-3-27 市中区城区商服用地 I-1 区片基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	集聚程度高，且功能齐全	集聚程度较高，功能较齐全	集聚程度一般，功能不很齐全	集聚程度较低，功能不齐全	集聚程度低，功能少
距最近商服中心距离（米）	≤300	300-450	450-600	600-750	>750
临路类型	混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	交通型道路	支路
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
距最近公交站点距离（米）	≤100	100-300	300-500	500-900	>900
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善	区域配套设施较完善	区域配套设施一般	区域配套设施较少	区域配套设施少
周围宗地利用状况	商业	商业及公建	商业及住宅	住宅	其他
临街宽度（米）	≥20	15-20	10-15	5-10	<5
临街状况	十字路口	丁字路口	两面临街	一面临街	不临街
宗地宽深比	≥1.3	1.1-1.3	0.8-1.1	0.6-0.8	<0.6
城市规划	商服集聚区	商业与公建混合区	商住混合区	居住区	其他
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

表 3-1-3-28 市中区城区商服用地 I-2 区片基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	集聚程度高,且功能齐全	集聚程度较高,功能较齐全	集聚程度一般,功能不很齐全	集聚程度较低,功能不齐全	集聚程度低,功能少
距最近商服中心距离(米)	≤300	300-450	450-600	600-750	>750
临路类型	混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	交通型道路	支路
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远,但方便通达	距主要交通节点远,但较方便通达	距主要交通节点很远,且不方便通达
距最近公交站点距离(米)	≤200	200-400	400-600	600-900	>900
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善	区域配套设施较完善	区域配套设施一般	区域配套设施较少	区域配套设施少
周围宗地利用状况	商业	商业及公建	商业及住宅	住宅	其他
临街宽度(米)	≥20	15-20	10-15	5-10	<5
临街状况	十字路口	丁字路口	两面临街	一面临街	不临街
宗地宽深比	≥1.3	1.1-1.3	0.8-1.1	0.6-0.8	<0.6
城市规划	商服集聚区	商业与公建混合区	商住混合区	居住区	其他
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

表 3-1-3-29 市中区城区商服用地 II 级地基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	集聚程度高,且功能齐全	集聚程度较高,功能较齐全	集聚程度一般,功能不很齐全	集聚程度较低,功能不齐全	集聚程度低,功能少
距最近商服中心距离(米)	≤400	400-1100	1100-1600	1600-2000	>2000
临路类型	混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	交通型道路	支路
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远,但方便通达	距主要交通节点远,但较方便通达	距主要交通节点很远,且不方便通达
距最近公交站点距离(米)	≤300	300-500	500-700	700-1000	>1000
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善	区域配套设施较完善	区域配套设施一般	区域配套设施较少	区域配套设施少
周围宗地利用状况	商业	商业及公建	商业及住宅	住宅	其他
临街宽度(米)	≥20	15-20	10-15	5-10	<5
临街状况	十字路口	丁字路口	两面临街	一面临街	不临街
宗地宽深比	≥1.3	1.1-1.3	0.8-1.1	0.6-0.8	<0.6
城市规划	商服集聚区	商业与公建混合区	商住混合区	居住区	其他
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

表 3-1-3-30 市中区城区商服用地Ⅲ级地基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	集聚程度高，且功能齐全	集聚程度较高，功能较齐全	集聚程度一般，功能不很齐全	集聚程度较低，功能不齐全	集聚程度低，功能少
距最近商服中心距离（米）	≤800	800-1600	1600-2300	2300-2800	>2800
临路类型	混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	交通型道路	支路
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
距最近公交站点距离（米）	≤500	500-700	700-900	900-1200	>1200
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善	区域配套设施较完善	区域配套设施一般	区域配套设施较少	区域配套设施少
周围宗地利用状况	商业	商业及公建	商业及住宅	住宅	其他
临街宽度（米）	≥20	15-20	10-15	5-10	<5
临街状况	十字路口	丁字路口	两面临街	一面临街	不临街
宗地宽深比	≥1.3	1.1-1.3	0.8-1.1	0.6-0.8	<0.6
城市规划	商服集聚区	商业与公建混合区	商住混合区	居住区	其他
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

表 3-1-3-31 市中区城区商服用地Ⅳ级地基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	集聚程度高，且功能齐全	集聚程度较高，功能较齐全	集聚程度一般，功能不很齐全	集聚程度较低，功能不齐全	集聚程度低，功能少
距最近商服中心距离（米）	≤1500	1500-2100	2100-2600	2600-3000	>3000
临路类型	混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	交通型道路	支路
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
距最近公交站点距离（米）	≤500	500-700	700-900	900-1200	>1200
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善	区域配套设施较完善	区域配套设施一般	区域配套设施较少	区域配套设施少
周围宗地利用状况	商业	商业及公建	商业及住宅	住宅	其他
临街宽度（米）	≥20	15-20	10-15	5-10	<5
临街状况	十字路口	丁字路口	两面临街	一面临街	不临街
宗地宽深比	≥1.3	1.1-1.3	0.8-1.1	0.6-0.8	<0.6
城市规划	商服集聚区	商业与公建混合区	商住混合区	居住区	其他
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

2、住宅用地影响因素指标说明表

表 3-1-3-32 市中区城区住宅用地 I-1 区片基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善	区域配套设施较完善	区域配套设施一般	区域配套设施较少	区域配套设施少
距中小学距离（米）	≤400	400-700	700-1000	1000-1300	>1300
距医院距离（米）	≤500	500-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
距公园广场距离（米）	≤600	600-1200	1200-1800	1800-2400	>2400
距大型超市距离（米）	≤600	600-1200	1200-1800	1800-2400	>2400
临路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道	交通型次干道	交通型主干道、支路
公交便捷度	距离公交站点近，且公交线路多	距离公交站点较近，公交线路较多	一般	距离公交站点较远，公交线路较少	距离公交站点远，公交线路少
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
环境质量状况	环境无污染，自然景观优美	环境无污染，自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
距最近商服中心距离（米）	≤600	600-1200	1200-1800	1800-2400	>2400
城市规划	居住区	住宅与公建混合区	商住混合区	工业聚集区	严重不利于居住的其他区域
周围宗地利用状况	住宅	住宅、公建	商服、住宅	工矿仓储	嫌恶设施
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

表 3-1-3-33 市中区城区住宅用地 I-2 区片基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善	区域配套设施较完善	区域配套设施一般	区域配套设施较少	区域配套设施少
距中小学距离（米）	≤400	400-800	800-1300	1300-1800	>1800
距医院距离（米）	≤500	500-1100	1100-1700	1700-2300	>2300
距公园广场距离（米）	≤600	600-1000	1000-1400	1400-1900	>1900
距大型超市距离（米）	≤1000	1000-1600	1600-2200	2200-2800	>2800
临路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道	交通型次干道	交通型主干道、支路
公交便捷度	距离公交站点近，且公交线路多	距离公交站点较近，公交线路较多	一般	距离公交站点较远，公交线路较少	距离公交站点远，公交线路少
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
环境质量状况	环境无污染，自然景观优美	环境无污染，自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
距最近商服中心距离（米）	≤1000	1000-1600	1600-2200	2200-2800	>2800
城市规划	居住区	住宅与公建混合区	商住混合区	工业聚集区	严重不利于居住的其他区域
周围宗地利用状况	住宅	住宅、公建	商服、住宅	工矿仓储	嫌恶设施
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

表 3-1-3-34 市中区城区住宅用地 I-3 区片基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域配套设施情况	区域配套设施完善	区域配套设施较完善	区域配套设施一般	区域配套设施较少	区域配套设施少
距中小学距离（米）	≤500	500-800	800-1000	1000-1300	>1300
距医院距离（米）	≤600	600-1000	1000-1400	1400-1800	>1800
距公园广场距离（米）	≤600	600-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
距大型超市距离（米）	≤600	600-1200	1200-1800	1800-2400	>2400
临路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道	交通型次干道	交通型主干道、支路
公交便捷度	距离公交站点近，且公交线路多	距离公交站点较近，公交线路较多	一般	距离公交站点较远，公交线路较少	距离公交站点远，公交线路少
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
环境质量状况	环境无污染，自然景观优美	环境无污染，自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
距最近商服中心距离（米）	≤600	600-1200	1200-1800	1800-2400	>2400
城市规划	居住区	住宅与公建混合区	商住混合区	工业聚集区	严重不利于居住的其他区域
周围宗地利用状况	住宅	住宅、公建	商服、住宅	工矿仓储	嫌恶设施
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

表 3-1-3-35 市中区城区住宅用地 II 级地基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域配套设施情况	区域配套设施完善	区域配套设施较完善	区域配套设施一般	区域配套设施较少	区域配套设施少
距中小学距离（米）	≤500	500-900	900-1300	1300-1800	>1800
距医院距离（米）	≤500	500-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
距公园广场距离（米）	≤600	600-1200	1200-1800	1800-2400	>2400
距大型超市距离（米）	≤800	800-1400	1400-2000	2000-2700	>2700
临路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道	交通型次干道	交通型主干道、支路
公交便捷度	距离公交站点近，且公交线路多	距离公交站点较近，公交线路较多	一般	距离公交站点较远，公交线路较少	距离公交站点远，公交线路少
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
环境质量状况	环境无污染，自然景观优美	环境无污染，自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
距最近商服中心距离（米）	≤800	800-1400	1400-2000	2000-2700	>2700
城市规划	居住区	住宅与公建混合区	商住混合区	工业聚集区	严重不利于居住的其他区域
周围宗地利用状况	住宅	住宅、公建	商服、住宅	工矿仓储	嫌恶设施
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

表 3-1-3-36 市中区城区住宅用地Ⅲ级地基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域配套设施情况	区域配套设施完善	区域配套设施较完善	区域配套设施一般	区域配套设施较少	区域配套设施少
距中小学距离（米）	≤500	500-900	900-1300	1300-1800	>1800
距医院距离（米）	≤500	500-1000	1000-1600	1600-2200	>2200
距公园广场距离（米）	≤600	600-1200	1200-1800	1800-2400	>2400
距大型超市距离（米）	≤1200	1200-1800	1800-2400	2400-3000	>3000
临路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道	交通型次干道	交通型主干道、支路
公交便捷度	距离公交站点近，且公交线路多	距离公交站点较近，公交线路较多	一般	距离公交站点较远，公交线路较少	距离公交站点远，公交线路少
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
环境质量状况	环境无污染，自然景观优美	环境无污染，自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
距最近商服中心距离（米）	≤1200	1200-1800	1800-2400	2400-3000	>3000
城市规划	居住区	住宅与公建混合区	商住混合区	工业聚集区	严重不利于居住的其他区域
周围宗地利用状况	住宅	住宅、公建	商服、住宅	工矿仓储	嫌恶设施
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

表 3-1-3-37 市中区城区住宅用地Ⅳ级地基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域配套设施情况	区域配套设施完善	区域配套设施较完善	区域配套设施一般	区域配套设施较少	区域配套设施少
距中小学距离（米）	≤500	500-900	900-1300	1300-1800	>1800
距医院距离（米）	≤500	500-1000	1000-1600	1600-2200	>2200
距公园广场距离（米）	≤700	700-1300	1300-1900	1900-2500	>2500
距大型超市距离（米）	≤1200	1200-1800	1800-2400	2400-3000	>3000
临路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道	交通型次干道	交通型主干道、支路
公交便捷度	距离公交站点近，且公交线路多	距离公交站点较近，公交线路较多	一般	距离公交站点较远，公交线路较少	距离公交站点远，公交线路少
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
环境质量状况	环境无污染，自然景观优美	环境无污染，自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
距最近商服中心距离（米）	≤1200	1200-1800	1800-2400	2400-3000	>3000
城市规划	居住区	住宅与公建混合区	商住混合区	工业聚集区	严重不利于居住的其他区域
周围宗地利用状况	住宅	住宅、公建	商服、住宅	工矿仓储	嫌恶设施
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

3、工业用地影响因素指标说明表

表 3-1-3-38 市中区城区工业用地控制区 I -III 级地基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	集聚程度高，且功能齐全	集聚程度较高，功能较齐全	集聚程度一般，功能不很齐全	集聚程度较低，功能不齐全	集聚程度低，功能少
临路类型	混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	交通型道路	支路
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善	区域配套设施较完善	区域配套设施一般	区域配套设施较少	区域配套设施少
区域公用设施情况	区域公用设施齐备	区域公用设施较齐备	区域公用设施一般	区域公用设施较差	区域公用设施差
距最近公交站点距离	≤150	150-300	300-500	500-900	>900
环境质量状况	环境无污染，自然景观优美	环境无污染，自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
周围土地利用类型	商业	商业及公建	商业及住宅	住宅	嫌恶设施
城市规划	行政办公区	商务金融区	商住混合区	住宅区	嫌恶设施
地形地质状况	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	比较不利于土地利用	不利于土地利用
临街状况	十字路口	丁字路口	两面临街	一面临街	不临街
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

表 3-1-3-39 市中区城区工业用地 I、II 级地基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
临路类型	交通型主干道	交通型次干道	混合型道路	生活型道路	支路
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
产业集聚规模	连片工业区	独立大型企业	独立中小企业	松散联系小企业	松散小企业
城市规划	规划为工业园区	规划为一般工业集中区	规划为公建用地	规划为商住区	其他
供水状况	二十四小时不停水	二十四小时基本不停水	高峰期停水	非高峰期有时停水	经常停水
排水状况	通畅	较通畅	一般	有积水	积水严重
地形地质状况	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	比较不利于土地利用	不利于土地利用
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

表 3-1-3-40 市中区城区公共管理与公共服务用地 I-V 级地基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较差	劣
商服繁华程度	集聚程度高，且功能齐全	集聚程度较高，功能较齐全	集聚程度一般，功能不很齐全	集聚程度较低，功能不齐全	集聚程度低，功能少
临路类型	混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	交通型道路	支路
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善	区域配套设施较完善	区域配套设施一般	区域配套设施较少	区域配套设施少
区域公用设施情况	区域公用设施齐备	区域公用设施较齐备	区域公用设施一般	区域公用设施较差	区域公用设施差
距最近公交站点距离	≤150	150-300	300-500	500-900	>900
环境质量状况	环境无污染，自然景观优美	环境无污染，自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
周围土地利用类型	商业	商业及公建	商业及住宅	住宅	嫌恶设施
城市规划	行政办公区	商务金融区	商住混合区	住宅区	嫌恶设施
地形地质状况	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	比较不利于土地利用	不利于土地利用
临街状况	十字路口	丁字路口	两面临街	一面临街	不临街
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

（三）基准地价其他因素修正

1. 容积率修正

在具体宗地评估中容积率修正系数计算公式为：

不同容积率对应基准地价=级别基准地价×容积率修正系数

商服、住宅和公共管理与公共服务用地容积率修正系数表如下表所示：

表 3-1-3-41 市中区城区商服用地基准地价容积率修正系数表（地面价）

容积率	≤1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
修正系数	0.85	0.872	0.895	0.919	0.944	0.971	1	1.033	1.064	1.093	1.122
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1
修正系数	1.149	1.174	1.197	1.219	1.241	1.261	1.278	1.294	1.309	1.322	1.334
容积率	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	≥4		
修正系数	1.346	1.358	1.368	1.376	1.382	1.388	1.392	1.396	1.399		

表 3-1-3-42 市中区城区住宅用地基准地价容积率修正系数表（地面价）

容积率	≤1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
修正系数	0.900	0.909	0.921	0.937	0.958	0.982	1	1.037	1.073	1.107	1.138
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1
修正系数	1.165	1.191	1.217	1.242	1.267	1.290	1.312	1.334	1.354	1.374	1.392
容积率	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	≥4		
修正系数	1.410	1.426	1.440	1.450	1.457	1.462	1.465	1.468	1.470		

表 3-1-3-43 市中区城区公共管理与公共服务用地基准地价容积率修正系数表（地面价）

容积率	≤0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3
修正系数	0.845	0.851	0.859	0.869	0.884	0.903	0.923	0.946	0.971
容积率	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2
修正系数	1	1.027	1.052	1.076	1.097	1.117	1.136	1.155	1.173
容积率	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	≥3	
修正系数	1.19	1.205	1.217	1.227	1.235	1.243	1.249	1.255	

注：公服用地中的公用设施用地、公园与绿地不进行容积率修正。

2. 年期修正

土地使用年期是指土地交易中合同约定的土地使用年限。土地使用年限的长短，直接影响可利用土地并获相应土地收益的年限。如果土地的年收益确定以后，土地的使用期限越长，土地的总收益越多，土地利用效益也越高，土地的价格也会因此提高。因此，通过使用年期修正，可以消除由于使用期限不同所造成的价格上的差别。其修正系数可根据下列公式计算。

$$K=[1-1/(1+r)^m]/[1-1/(1+r)^n]$$

式中：r—土地还原率；

m—待估宗地的使用年期；

n—基准地价的设定年期。

表 3-1-3-44 市中区城区商服用地年期修正系数表

剩余年期（年）	40	39	38	37	36	35	34	33
年期修正系数	1	0.9939	0.9873	0.9804	0.973	0.9652	0.9569	0.9481
剩余年期（年）	32	31	30	29	28	27	26	25
年期修正系数	0.9388	0.9288	0.9183	0.907	0.8951	0.8825	0.8691	0.8548
剩余年期（年）	24	23	22	21	20	19	18	17
年期修正系数	0.8396	0.8236	0.8065	0.7883	0.7691	0.7486	0.7269	0.7038
剩余年期（年）	16	15	14	13	12	11	10	9
年期修正系数	0.6793	0.6533	0.6256	0.5963	0.5651	0.532	0.4968	0.4595
剩余年期（年）	8	7	6	5	4	3	2	1
年期修正系数	0.4198	0.3777	0.333	0.2855	0.235	0.1815	0.1246	0.0642

表 3-1-3-45 市中区城区住宅用地年期修正系数表

剩余年期（年）	70	69	68	67	66	65	64	63
年期修正系数	1	0.9988	0.9975	0.9962	0.9948	0.9933	0.9917	0.99
剩余年期（年）	62	61	60	59	58	57	56	55
年期修正系数	0.9882	0.9864	0.9844	0.9823	0.9801	0.9777	0.9753	0.9727
剩余年期（年）	54	53	52	51	50	49	48	47
年期修正系数	0.9699	0.967	0.9639	0.9606	0.9572	0.9536	0.9497	0.9456
剩余年期（年）	46	45	44	43	42	41	40	39
年期修正系数	0.9413	0.9368	0.932	0.9269	0.9216	0.9159	0.9099	0.9036
剩余年期（年）	38	37	36	35	34	33	32	31
年期修正系数	0.8969	0.8898	0.8823	0.8744	0.866	0.8572	0.8478	0.838
剩余年期（年）	30	29	28	27	26	25	24	23
年期修正系数	0.8275	0.8165	0.8048	0.7925	0.7795	0.7657	0.7511	0.7358
剩余年期（年）	22	21	20	19	18	17	16	15
年期修正系数	0.7195	0.7023	0.6841	0.6649	0.6446	0.6232	0.6005	0.5765
剩余年期（年）	14	13	12	11	10	9	8	7
年期修正系数	0.5512	0.5244	0.4961	0.4662	0.4345	0.4011	0.3657	0.3284
剩余年期（年）	6	5	4	3	2	1	/	
年期修正系数	0.2889	0.2472	0.2031	0.1564	0.1072	0.0551		

表 3-1-3-46 市中区城区工业、公共管理与公共服务用地年期修正系数表

剩余年期（年）	50	49	48	47	46	45	44	43
年期修正系数	1	0.9952	0.9902	0.9849	0.9794	0.9736	0.9675	0.9611
剩余年期（年）	42	41	40	39	38	37	36	35
年期修正系数	0.9544	0.9473	0.9399	0.9321	0.924	0.9154	0.9064	0.8969
剩余年期（年）	34	33	32	31	30	29	28	27
年期修正系数	0.887	0.8766	0.8656	0.8541	0.8421	0.8294	0.8161	0.8021
剩余年期（年）	26	25	24	23	22	21	20	19
年期修正系数	0.7874	0.772	0.7558	0.7389	0.721	0.7023	0.6826	0.662
剩余年期（年）	18	17	16	15	14	13	12	11
年期修正系数	0.6403	0.6176	0.5937	0.5686	0.5422	0.5145	0.4855	0.455
剩余年期（年）	10	9	8	7	6	5	4	3
年期修正系数	0.423	0.3893	0.354	0.317	0.278	0.2372	0.1942	0.1492
剩余年期（年）	2	1	/					
年期修正系数	0.1019	0.0522						

3. 开发程度修正

本次基准地价更新在基准地价内涵中界定了土地开发程度，当待估宗地的土地开发程度与基准地价所设定的土地开发程度不一致时，就需进行土地开发程度修正。土地评估中，开发程度的完备度对地价的影响应该是一个幅度，而不是简单的加减。

依据各项基础设施对不同用途、不同级别宗地地价的影响程度，建立了分用途、分级别的土地开发程度修正系数表。

表 3-1-3-47 市中区城区土地开发程度修正幅度表

用途	级别	修正系数(%)				
商服用地	配套条件	七通一平	缺少供暖	缺少供气	缺少供水	缺少排水
	I、II、III级	0	-1	0	-1.5	-1
	配套条件	缺少供水	缺少排水	五通一平	增加供暖	增加供气
	IV	-3	-2	0	2	0
住宅用地	配套条件	七通一平	缺少供暖	缺少供气	缺少供水	缺少排水
	I、II、III级	0	-5	-3	-2.5	-2
	配套条件	缺少供水	缺少排水	五通一平	增加供暖	增加供气
	IV	-5	-3	0	5	3
工业用地	配套条件	七通一平	缺少供暖	缺少供气	缺少供水	缺少排水
	控制区 I、II、III级	0	-2	-2	-5	-3
	配套条件	缺少供水	缺少排水	五通一平	增加供暖	增加供气
	I、II	-6	-4	0	2	2
公共管理与公共服务用地	配套条件	七通一平	缺少供暖	缺少供气	缺少供水	缺少排水
	I、II、III级	0	-4	-3	-2	-1
	配套条件	缺少供水	缺少排水	五通一平	增加供暖	增加供气
	IV、V级	-4	-3	0	4	3

4. 用途修正

土地用途界定是估价中的核心问题之一，由于土地用途的差异，地价差别很大。本次基准地价更新，增加了住宅用地二级地类用途修正体系，并与国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类进行了衔接，在现有用途修正的基础上进行了补充，具体如下：

表 3-1-3-48 市中区城区基准地价土地用途修正系数表

土地利用现状分类				国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类		参照基准地价体系	修正系数	备注
编号/用途	编号	用途	内涵	编号	用途			
06 工矿仓储用地	0604	仓储用地	物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等	110101	一类物流仓储用地	商服用地	0.8	
				110102	二类物流仓储用地	工业用地	1	
				110103	三类物流仓储用地	工业用地	1	
				1102	储备库用地	工业用地	1	
	0602	采矿用地	指采矿、采石、采砂（沙）场，砖瓦窑等地面生产用地，排土（石）及尾矿堆放地	1002	采矿用地	工业用地	1	
07 住宅用地	0701	城镇住宅用地	指城镇用途生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地，不含配套的商业服务设施等用地	070101	一类城镇住宅用地	住宅用地	1.4	不进行容积率修正
				070102	二类城镇住宅用地	住宅用地	1	
				070103	三类城镇住宅用地	住宅用地	0.9	
				0702	城镇社区服务设施用地	住宅用地	1	
09 特殊用地	0901	军事设施用地	指用于军事目的的设施用地	1501	军事设施用地	公共管理与公共服务用地Ⅱ类	1	
	0902	使领馆用地	指用于外国政府及国际组织驻华使领馆办事处等用地	1502	使领馆用地	公共管理与公共服务用地Ⅱ类	1	
	0903	监教场所用地	指用于监狱、看守所、劳改场、戒毒所等的建筑用地	1505	监教场所用地	公共管理与公共服务用地Ⅱ类	1	用于劳改场、劳教所的建筑用地参照工业用地基准地价 1
	0904	宗教用地	指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地	1503	宗教用地	公共管理与公共服务用地Ⅱ类	1	
	0905	殡葬用地	指陵园、墓地、殡葬场所用地	1506	殡葬用地	公共管理与公共服务用地Ⅰ类	1	不进行容积率修正
	0906	风景名胜设施用地	指风景名胜景点（包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址、自然保护区、森林公园、地质公园、湿地公园等）的管理机构，以及旅游服务设施的建筑用地。景区内的其他用地按现状归入相应地类	1504	文物古迹用地	公共管理与公共服务用地Ⅰ类	1	不进行容积率修正
				1507	其他特殊用地	公共管理与公共服务用地Ⅰ类	1	不进行容积率修正

土地利用现状分类				国土空间调查、规划、用途管制用 地用海分类		参照基准地价 体系	修正 系数	备注
编号/ 用途	编号	用途	内涵	编号	用途			
10 交通运 输用地	1001	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	1201	铁路用地	工业用地	1	
	1003	公路用地	指用于国道、省道、县道和乡道用地。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	1202	公路用地	工业用地	1	
	1004	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	1207	城镇道路用地	工业用地	1	
	1005	交通服务 场站用地	指城镇、村庄范围内交通服务设施用地，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	120801	对外交通场站用地	商服用地	0.8	
				120802	公共交通场站用地	公共管理与公共 服务用地Ⅱ类	1	
				120803	社会停车场用地	公共管理与公共 服务用地Ⅱ类	1	
	1007	机场用地	指用于民用机场，军民合用机场的用地	1203	机场用地	公共管理与公共 服务用地Ⅱ类	1	
	1008	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	1204	港口码头用地	公共管理与公共 服务用地Ⅱ类	1	
	1009	管道运输 用地	指用于运输煤炭、矿石、石油、天然气等管道及 其相应附属设施的地上部分用地	1205	管道运输用地	工业用地	0.9	
				1209	其他交通设施用地	工业用地	1	
11 水域及 水利设施 用地	1109	水工建筑 用地	指人工修建的闸、坝、堤路林、水电厂房、扬水 站等常水位岸线以上的建（构）筑物用地	1312	水工设施用地	工业用地	0.9	
地下空间			工矿仓储项目使用地下空间不增收土地出让价款；经营性项目使用地下空间的，以有偿使用方式取得，地下一层出让价格为所在区域相应土地用途基准地价的 20%，地下二层按地下一层标准减半确定，地下三层按地下二层标准减半，以此类推。					

注：（1）具体地类以内涵、备注的界定为准；收回评估时按照其出让时用途参考体系评估；

（2）采用用途参照评估地价的，参照价格均对应评估用途满年期价格，无需进行年期修正。如某用途法定最高年期为 50 年，参照商服用地基准地价评估，而商服用地法定最高年期为 40 年，此时参照商服基准地价价格时，无需将价格再进行年期修正，直接对应其 50 年期价格使用。

第二节 建制镇驻地基准地价应用体系

一、基准地价内涵及适用条件

（一）基准地价内涵

建制镇驻地基准地价内涵界定为：

- 1、权利状况：完整国有建设用地出让土地使用权；
- 2、基准日：2023 年 1 月 1 日；
- 3、土地用途：商服、住宅、工业、公共管理与公共服务用地；
- 4、土地使用年期：商服用地 40 年，住宅用地 70 年，工业用地 50 年，公共管理与公共服务用地 50 年；
- 5、标准容积率：商服用地 1.2，住宅用地 1.1，工业用地 1.0，公共管理与公共服务用地 I（机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地）1.0，公共管理与公共服务用地 II（公用设施用地、公园与绿地）0.8；
- 6、土地平均开发程度：“五通一平”（通路、供电、通讯、供水、排水以及场地平整）。

（二）基准地价适用条件

1、基准地价使用条件

- （1）宗地地价评估依据级别基准地价进行。
- （2）国有土地使用权租赁年租金水平，以级别基准地价为基础，根据对应用途土地还原率，按相应用途的评估地价进行还原计算确定（土地还原率：商服用地 5.3%；住宅用地 4.9%；工业、公共管理与公共服务用地 4.4%）。
- （3）应用基准地价系数法评估时，开发程度界定为宗地红线外“几通”、红线内“场地平整”，基准地价不含红线内的开发费用。
- （4）在具体宗地评估中采用地面价进行评估。容积率修正系数表中容积率=地上建筑面积÷土地面积，地下建筑面积不计。
- （5）公共管理与公共服务用地二级类与国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类进行衔接，13 公用设施用地可参照本体系中公用设施用地评估；14 绿地与开敞空间用地可参照本体系中公园与绿地评估。
- （6）宗地所在级别的界定及评估

①跨级别的宗地评估时：若待估宗地较均匀的分布在两个级别，按其所在两个级别地面价的平均值确定基准地价水平，修正体系以面积最大的部分所在级别为准。若所跨的级别面积差距较大，如高级别内面积较大，可在高级别基准地价的基础上下调 1-2 个百分点；如低级别内面积较大，可在此低级别基准地价基础

上上调 1-2 个百分点确定基准地价，修正体系以面积最大的部分所在级别为准。

②级别边缘的宗地评估时，适当进行加（减）价修正。其中，靠近低地价级别的应减价修正，减价修正系数一般不超过 6%，并不得低于相邻低级别基准地价；靠近高地价级别的应加价修正，加价修正系数一般不超过 8%，并不得高于相邻高级别基准地价。

③评价范围外的宗地评估，参照邻近级别基准地价结合市场及区位条件适当进行减价修正。

④齐村镇机械工业产业园位于评价区范围外，但由于齐村镇机械工业产业园与孟庄镇民营工业园从土地利用条件上基本一致，因此齐村镇机械工业产业园基准地价参照孟庄镇民营工业园（孟庄镇二级地）价格水平。

2、基准地价测算公式

（1）总价=地上宗地总价+地下宗地总价

（2）土地单价=总价÷土地面积

（3）地下宗地地价测算参照土地用途修正体系相关内容

（4）地上宗地地价=级别基准地价×(1±ΣK)×K_J+K_X

式中：ΣK——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和；

K_J——估价期日、容积率、土地使用年期、用途等其他修正系数；

K_X——开发程度修正值。

二、基准地价成果

表 3-2-2-1 市中区建制镇驻地基准地价成果表（1）

建制镇	I 级						II 级					
	商服用地		住宅用地		工业用地		商服用地		住宅用地		工业用地	
	元/ m ²	万元/ 亩	元/ m ²	万元/ 亩	元/ m ²	万元/ 亩	元/ m ²	万元/ 亩	元/ m ²	万元/ 亩	元/ m ²	万元/ 亩
孟庄镇	450	30.00	400	26.67	315	21.00	400	26.67	360	24.00	295	19.67
西王庄镇	470	31.33	450	30.00	315	21.00	400	26.67	390	26.00	295	19.67
税郭镇	480	32.00	430	28.67	325	21.67	420	28.00	390	26.00	295	19.67

表 3-2-2-2 市中区建制镇驻地基准地价成果表（2）

建制镇	I 级				II 级			
	公服用地 I		公服用地 II		公服用地 I		公服用地 II	
	元/m²	万元/亩	元/m²	万元/亩	元/m²	万元/亩	元/m²	万元/亩
孟庄镇	330	22.00	315	21.00	300	20	295	19.67
西王庄镇	320	21.33	315	21.00	300	20	295	19.67
税郭镇	340	22.67	325	21.67	310	20.67	295	19.67

注：公服用地 I 包括机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地；公服用地 II 包括公用设施用地、公园与绿地。

三、基准地价修正体系

（一）基准地价因素因子指标体系及其权重

1、商服用地基准地价修正系数表

表 3-2-3-1 市中区孟庄镇驻地商服用地基准地价修正系数表

因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	2.50%	1.25%	0	-0.75%	-1.50%	1.75%	0.88%	0	-1.25%	-2.50%
临路类型	1.80%	0.90%	0	-0.54%	-1.08%	1.26%	0.63%	0	-0.90%	-1.80%
对外交通便捷度	1.50%	0.75%	0	-0.45%	-0.90%	1.05%	0.53%	0	-0.75%	-1.50%
临街宽度	1.20%	0.60%	0	-0.36%	-0.72%	0.84%	0.42%	0	-0.60%	-1.20%
临街进深	1.20%	0.60%	0	-0.36%	-0.72%	0.84%	0.42%	0	-0.60%	-1.20%
宗地面积与形状	0.80%	0.40%	0	-0.24%	-0.48%	0.56%	0.28%	0	-0.40%	-0.80%
人流量	1.00%	0.50%	0	-0.30%	-0.60%	0.70%	0.35%	0	-0.50%	-1.00%
合计	10.00%	5.00%	0	-3.00%	-6.00%	7.00%	3.51%	0	-5.00%	-10.00%

表 3-2-3-2 市中区西王庄镇驻地商服用地基准地价修正系数表

因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	2.25%	1.13%	0	-0.75%	-1.50%	1.50%	0.75%	0	-1.25%	-2.50%
临路类型	1.62%	0.81%	0	-0.54%	-1.08%	1.08%	0.54%	0	-0.90%	-1.80%
对外交通便捷度	1.35%	0.68%	0	-0.45%	-0.90%	0.90%	0.45%	0	-0.75%	-1.50%
临街宽度	1.08%	0.54%	0	-0.36%	-0.72%	0.72%	0.36%	0	-0.60%	-1.20%
临街进深	1.08%	0.54%	0	-0.36%	-0.72%	0.72%	0.36%	0	-0.60%	-1.20%
宗地面积与形状	0.72%	0.36%	0	-0.24%	-0.48%	0.48%	0.24%	0	-0.40%	-0.80%
人流量	0.90%	0.45%	0	-0.30%	-0.60%	0.60%	0.30%	0	-0.50%	-1.00%
合计	9.00%	4.51%	0	-3.00%	-6.00%	6.00%	3.00%	0	-5.00%	-10.00%

表 3-2-3-3 市中区税郭镇驻地商服用地基准地价修正系数表

因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	2.50%	1.25%	0	-0.88%	-1.75%	2.00%	1.00%	0	-1.25%	-2.50%
临路类型	1.80%	0.90%	0	-0.63%	-1.26%	1.44%	0.72%	0	-0.90%	-1.80%
对外交通便捷度	1.50%	0.75%	0	-0.53%	-1.05%	1.20%	0.60%	0	-0.75%	-1.50%
临街宽度	1.20%	0.60%	0	-0.42%	-0.84%	0.96%	0.48%	0	-0.60%	-1.20%
临街进深	1.20%	0.60%	0	-0.42%	-0.84%	0.96%	0.48%	0	-0.60%	-1.20%
宗地面积与形状	0.80%	0.40%	0	-0.28%	-0.56%	0.64%	0.32%	0	-0.40%	-0.80%
人流量	1.00%	0.50%	0	-0.35%	-0.70%	0.80%	0.40%	0	-0.50%	-1.00%
合计	10.00%	5.00%	0	-3.51%	-7.00%	8.00%	4.00%	0	-5.00%	-10.00%

2、住宅用地基准地价修正系数表

表 3-2-3-4 市中区孟庄镇驻地住宅用地基准地价修正系数表

因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	1.76%	0.88%	0	-0.55%	-1.10%	1.32%	0.66%	0	-1.10%	-2.20%
临路类型	1.28%	0.64%	0	-0.40%	-0.80%	0.96%	0.48%	0	-0.80%	-1.60%
对外交通便捷度	1.12%	0.56%	0	-0.35%	-0.70%	0.84%	0.42%	0	-0.70%	-1.40%
距学校距离	0.88%	0.44%	0	-0.28%	-0.55%	0.66%	0.33%	0	-0.55%	-1.10%
距医院距离	0.80%	0.40%	0	-0.25%	-0.50%	0.60%	0.30%	0	-0.50%	-1.00%
距农贸市场距离	0.96%	0.48%	0	-0.30%	-0.60%	0.72%	0.36%	0	-0.60%	-1.20%
供水状况	0.80%	0.40%	0	-0.25%	-0.50%	0.60%	0.30%	0	-0.50%	-1.00%
宗地面积与形状	0.40%	0.20%	0	-0.13%	-0.25%	0.30%	0.15%	0	-0.25%	-0.50%
合计	8.00%	4.00%	0	-2.51%	-5.00%	6.00%	3.00%	0	-5.00%	-10.00%

表 3-2-3-5 市中区西王庄镇驻地住宅用地基准地价修正系数表

因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	1.76%	0.88%	0	-0.55%	-1.10%	1.32%	0.66%	0	-1.10%	-2.20%
临路类型	1.28%	0.64%	0	-0.40%	-0.80%	0.96%	0.48%	0	-0.80%	-1.60%
对外交通便捷度	1.12%	0.56%	0	-0.35%	-0.70%	0.84%	0.42%	0	-0.70%	-1.40%
距学校距离	0.88%	0.44%	0	-0.28%	-0.55%	0.66%	0.33%	0	-0.55%	-1.10%
距医院距离	0.80%	0.40%	0	-0.25%	-0.50%	0.60%	0.30%	0	-0.50%	-1.00%
距农贸市场距离	0.96%	0.48%	0	-0.30%	-0.60%	0.72%	0.36%	0	-0.60%	-1.20%
供水状况	0.80%	0.40%	0	-0.25%	-0.50%	0.60%	0.30%	0	-0.50%	-1.00%
宗地面积与形状	0.40%	0.20%	0	-0.13%	-0.25%	0.30%	0.15%	0	-0.25%	-0.50%
合计	8.00%	4.00%	0	-2.51%	-5.00%	6.00%	3.00%	0	-5.00%	-10.00%

表 3-2-3-6 市中区税郭镇驻地住宅用地基准地价修正系数表

因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	1.32%	0.66%	0	-0.66%	-1.32%	1.32%	0.66%	0	-0.66%	-1.32%
临路类型	0.96%	0.48%	0	-0.48%	-0.96%	0.96%	0.48%	0	-0.48%	-0.96%
对外交通便捷度	0.84%	0.42%	0	-0.42%	-0.84%	0.84%	0.42%	0	-0.42%	-0.84%
距学校距离	0.66%	0.33%	0	-0.33%	-0.66%	0.66%	0.33%	0	-0.33%	-0.66%
距医院距离	0.60%	0.30%	0	-0.30%	-0.60%	0.60%	0.30%	0	-0.30%	-0.60%
距农贸市场距离	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%
供水状况	0.60%	0.30%	0	-0.30%	-0.60%	0.60%	0.30%	0	-0.30%	-0.60%
宗地面积与形状	0.30%	0.15%	0	-0.15%	-0.30%	0.30%	0.15%	0	-0.15%	-0.30%
合计	6.00%	3.00%	0	-3.00%	-6.00%	6.00%	3.00%	0	-3.00%	-6.00%

3、工业用地基准地价修正系数表

表 3-2-3-7 市中区孟庄镇驻地工业用地基准地价修正系数表

因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
地形地质状况	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%	0.60%	0.30%	0	-0.30%	-0.60%
临路类型	0.90%	0.45%	0	-0.45%	-0.90%	0.75%	0.38%	0	-0.38%	-0.75%
对外交通便捷度	0.90%	0.45%	0	-0.45%	-0.90%	0.75%	0.38%	0	-0.38%	-0.75%
供水状况	0.90%	0.45%	0	-0.45%	-0.90%	0.75%	0.38%	0	-0.38%	-0.75%
供电状况	0.90%	0.45%	0	-0.45%	-0.90%	0.75%	0.38%	0	-0.38%	-0.75%
生活便利度	0.78%	0.39%	0	-0.39%	-0.78%	0.65%	0.33%	0	-0.33%	-0.65%
产业集聚规模	0.60%	0.30%	0	-0.30%	-0.60%	0.50%	0.25%	0	-0.25%	-0.50%
宗地面积与形状	0.30%	0.15%	0	-0.15%	-0.30%	0.25%	0.13%	0	-0.13%	-0.25%
合计	6.00%	3.00%	0	-3.00%	-6.00%	5.00%	2.53%	0	-2.53%	-5.00%

表 3-2-3-8 市中区西王庄镇驻地工业用地基准地价修正系数表

因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
地形地质状况	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%	0.60%	0.30%	0	-0.30%	-0.60%
临路类型	0.90%	0.45%	0	-0.45%	-0.90%	0.75%	0.38%	0	-0.38%	-0.75%
对外交通便捷度	0.90%	0.45%	0	-0.45%	-0.90%	0.75%	0.38%	0	-0.38%	-0.75%
供水状况	0.90%	0.45%	0	-0.45%	-0.90%	0.75%	0.38%	0	-0.38%	-0.75%
供电状况	0.90%	0.45%	0	-0.45%	-0.90%	0.75%	0.38%	0	-0.38%	-0.75%
生活便利度	0.78%	0.39%	0	-0.39%	-0.78%	0.65%	0.33%	0	-0.33%	-0.65%
产业集聚规模	0.60%	0.30%	0	-0.30%	-0.60%	0.50%	0.25%	0	-0.25%	-0.50%
宗地面积与形状	0.30%	0.15%	0	-0.15%	-0.30%	0.25%	0.13%	0	-0.13%	-0.25%
合计	6.00%	3.00%	0	-3.00%	-6.00%	5.00%	2.53%	0	-2.53%	-5.00%

表 3-2-3-9 市中区税郭镇驻地工业用地基准地价修正系数表

因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
地形地质状况	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%	0.60%	0.30%	0	-0.30%	-0.60%
临路类型	0.90%	0.45%	0	-0.45%	-0.90%	0.75%	0.38%	0	-0.38%	-0.75%
对外交通便捷度	0.90%	0.45%	0	-0.45%	-0.90%	0.75%	0.38%	0	-0.38%	-0.75%
供水状况	0.90%	0.45%	0	-0.45%	-0.90%	0.75%	0.38%	0	-0.38%	-0.75%
供电状况	0.90%	0.45%	0	-0.45%	-0.90%	0.75%	0.38%	0	-0.38%	-0.75%
生活便利度	0.78%	0.39%	0	-0.39%	-0.78%	0.65%	0.33%	0	-0.33%	-0.65%
产业集聚规模	0.60%	0.30%	0	-0.30%	-0.60%	0.50%	0.25%	0	-0.25%	-0.50%
宗地面积与形状	0.30%	0.15%	0	-0.15%	-0.30%	0.25%	0.13%	0	-0.13%	-0.25%
合计	6.00%	3.00%	0	-3.00%	-6.00%	5.00%	2.53%	0	-2.53%	-5.00%

4、公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表

表 3-2-3-10 孟庄镇驻地公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（公服用地 I）

因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	1.76%	0.88%	0	-0.66%	-1.32%	1.32%	0.66%	0	-0.88%	-1.76%
临路类型	1.20%	0.60%	0	-0.45%	-0.90%	0.90%	0.45%	0	-0.60%	-1.20%
对外交通便捷度	1.20%	0.60%	0	-0.45%	-0.90%	0.90%	0.45%	0	-0.60%	-1.20%
区域基础配套设施	1.60%	0.80%	0	-0.60%	-1.20%	1.20%	0.60%	0	-0.80%	-1.60%
人流量	0.72%	0.36%	0	-0.27%	-0.54%	0.54%	0.27%	0	-0.36%	-0.72%
地形地质状况	0.72%	0.36%	0	-0.27%	-0.54%	0.54%	0.27%	0	-0.36%	-0.72%
宗地面积与形状	0.80%	0.40%	0	-0.30%	-0.60%	0.60%	0.30%	0	-0.40%	-0.80%
合计	8.00%	4.00%	0	-3.00%	-6.00%	6.00%	3.00%	0	-4.00%	-8.00%

表 3-2-3-11 西王庄镇驻地公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（公服用地 I）

因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	1.76%	0.88%	0	-0.55%	-1.10%	1.10%	0.55%	0	-0.88%	-1.76%
临路类型	1.20%	0.60%	0	-0.38%	-0.75%	0.75%	0.38%	0	-0.60%	-1.20%
对外交通便捷度	1.20%	0.60%	0	-0.38%	-0.75%	0.75%	0.38%	0	-0.60%	-1.20%
区域基础配套设施	1.60%	0.80%	0	-0.50%	-1.00%	1.00%	0.50%	0	-0.80%	-1.60%
人流量	0.72%	0.36%	0	-0.23%	-0.45%	0.45%	0.23%	0	-0.36%	-0.72%
地形地质状况	0.72%	0.36%	0	-0.23%	-0.45%	0.45%	0.23%	0	-0.36%	-0.72%
宗地面积与形状	0.80%	0.40%	0	-0.25%	-0.50%	0.50%	0.25%	0	-0.40%	-0.80%
合计	8.00%	4.00%	0	-2.50%	-5.00%	5.00%	2.52%	0	-4.00%	-8.00%

表 3-2-3-12 税郭镇驻地公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（公服用地 I）

因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	1.76%	0.88%	0	-0.66%	-1.32%	1.32%	0.66%	0	-0.88%	-1.76%
临路类型	1.20%	0.60%	0	-0.45%	-0.90%	0.90%	0.45%	0	-0.60%	-1.20%
对外交通便捷度	1.20%	0.60%	0	-0.45%	-0.90%	0.90%	0.45%	0	-0.60%	-1.20%
区域基础配套设施	1.60%	0.80%	0	-0.60%	-1.20%	1.20%	0.60%	0	-0.80%	-1.60%
人流量	0.72%	0.36%	0	-0.27%	-0.54%	0.54%	0.27%	0	-0.36%	-0.72%
地形地质状况	0.72%	0.36%	0	-0.27%	-0.54%	0.54%	0.27%	0	-0.36%	-0.72%
宗地面积与形状	0.80%	0.40%	0	-0.30%	-0.60%	0.60%	0.30%	0	-0.40%	-0.80%
合计	8.00%	4.00%	0	-3.00%	-6.00%	6.00%	3.00%	0	-4.00%	-8.00%

表 3-2-3-13 孟庄镇、西王庄镇、税郭镇驻地公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（公服用地 II）

因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	1.32%	0.66%	0	-0.66%	-1.32%	1.10%	0.55%	0	-0.55%	-1.10%
临路类型	0.90%	0.45%	0	-0.45%	-0.90%	0.75%	0.38%	0	-0.38%	-0.75%
对外交通便捷度	0.90%	0.45%	0	-0.45%	-0.90%	0.75%	0.38%	0	-0.38%	-0.75%
区域基础配套设施	1.20%	0.60%	0	-0.60%	-1.20%	1.00%	0.50%	0	-0.50%	-1.00%
人流量	0.54%	0.27%	0	-0.27%	-0.54%	0.45%	0.23%	0	-0.23%	-0.45%
地形地质状况	0.54%	0.27%	0	-0.27%	-0.54%	0.45%	0.23%	0	-0.23%	-0.45%
宗地面积与形状	0.60%	0.30%	0	-0.30%	-0.60%	0.50%	0.25%	0	-0.25%	-0.50%
合计	6.00%	3.00%	0	-3.00%	-6.00%	5.00%	2.52%	0	-2.52%	-5.00%

(二) 基准地价影响因素指标说明表

1. 商服用地基准地价影响因素指标说明表

表 3-2-3-14 市中区孟庄镇镇驻地商服用地基准地价影响因素指标说明表

因素	Ⅰ 级					Ⅱ 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离（米）	≤100	100-200	200-350	350-500	>500	≤400	400-600	600-800	800-1000	>1000
临路类型	多条主干道	主干道	多条次干道	次干道	支路	多条主干道	主干道	多条次干道	次干道	支路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
临街宽度（米）	≥20	15-20	10-15	5-10	<5	≥20	15-20	10-15	5-10	<5
临街进深（米）	6-10（含）	<6 或 10-15	15-20	20-25	>25	6-10（含）	<6 或 10-15	15-20	20-25	>25
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响
人流量	高	较高	一般	较低	低	高	较高	一般	较低	低

表 3-2-3-15 市中区西王庄镇驻地商服用地基准地价影响因素指标说明表

因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离（米）	≤100	100-200	200-300	300-400	>400	≤200	200-300	300-400	400-500	>500
临路类型	多条主干道	主干道	多条次干道	次干道	支路	多条主干道	主干道	多条次干道	次干道	支路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
临街宽度（米）	≥20	15-20	10-15	5-10	<5	≥20	15-20	10-15	5-10	<5
临街进深（米）	6-10（含）	<6 或 10-15	15-20	20-25	>25	6-10（含）	<6 或 10-15	15-20	20-25	>25
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响
人流量	高	较高	一般	较低	低	高	较高	一般	较低	低

表 3-2-3-16 市中区税郭镇驻地商服用地基准地价影响因素指标说明表

因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离（米）	≤200	200-300	300-400	400-500	>500	≤300	300-500	500-700	700-1000	>1000
临路类型	多条主干道	主干道	多条次干道	次干道	支路	多条主干道	主干道	多条次干道	次干道	支路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
临街宽度（米）	≥20	15-20	10-15	5-10	<5	≥20	15-20	10-15	5-10	<5
临街进深（米）	6-10（含）	<6 或 10-15	15-20	20-25	>25	6-10（含）	<6 或 10-15	15-20	20-25	>25
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响
人流量	高	较高	一般	较低	低	高	较高	一般	较低	低

2、住宅用地基准地价影响因素指标说明表

表 3-2-3-17 市中区孟庄镇驻地住宅用地基准地价影响因素指标说明表

因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离（米）	≤100	100-200	200-350	350-500	>500	≤400	400-600	600-800	800-1000	>1000
临路类型	多条主干道	主干道	多条次干道	次干道	支路	多条主干道	主干道	多条次干道	次干道	支路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
距学校距离（米）	≤100	100-200	200-300	300-400	>400	≤400	400-600	600-900	900-1200	>1200
距医院距离	≤100	100-200	200-300	300-400	>400	≤400	400-600	600-900	900-1200	>1200
距农贸市场距离（米）	≤100	100-200	200-300	300-400	>400	≤200	200-350	350-500	500-700	>700
供水状况	不停水	基本不停水	高峰期停水	非高峰期有时停水	经常停水	不停水	基本不停水	高峰期停水	非高峰期有时停水	经常停水
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

表 3-2-3-18 市中区西王庄镇驻地住宅用地基准地价影响因素指标说明表

因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离（米）	≤100	100-200	200-300	300-400	>400	≤200	200-300	300-400	400-500	>500
临路类型	多条主干道	主干道	多条次干道	次干道	支路	多条主干道	主干道	多条次干道	次干道	支路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
距学校距离（米）	≤100	100-200	200-300	300-400	>400	≤400	400-600	600-900	900-1200	>1200
距医院距离	≤100	100-200	200-300	300-400	>400	≤400	400-600	600-900	900-1200	>1200
距农贸市场距离（米）	≤100	100-200	200-300	300-400	>400	≤200	200-350	350-500	500-700	>700
供水状况	不停水	基本不停水	高峰期停水	非高峰期有时停水	经常停水	不停水	基本不停水	高峰期停水	非高峰期有时停水	经常停水
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

表 3-2-3-19 市中区税郭镇驻地住宅用地基准地价影响因素指标说明表

因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离（米）	≤200	200-300	300-400	400-500	>500	≤300	300-500	500-700	700-1000	>1000
临路类型	多条主干道	主干道	多条次干道	次干道	支路	多条主干道	主干道	多条次干道	次干道	支路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
距学校距离（米）	≤100	100-200	200-300	300-400	>400	≤400	400-600	600-900	900-1200	>1200
距医院距离	≤100	100-200	200-300	300-400	>400	≤400	400-600	600-900	900-1200	>1200
距农贸市场距离（米）	≤100	100-200	200-300	300-400	>400	≤200	200-350	350-500	500-700	>700
供水状况	不停水	基本不停水	高峰期停水	非高峰期有时停水	经常停水	不停水	基本不停水	高峰期停水	非高峰期有时停水	经常停水
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

3、工业用地基准地价影响因素指标说明表

表 3-2-3-20 市中区孟庄镇、西王庄镇、税郭镇驻地工业用地 I、II 级基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较差	劣
地形地质状况	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	较不利于土地利用	不利于土地利用
临路类型	多条主干道	主干道	多条次干道	次干道	支路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便 通达	距主要交通节点远，但较方便 通达	距主要交通节点很远，且不方便 通达
供水状况	二十四小时不停水	二十四小时基本不停水	高峰期停水	非高峰期有时停水	经常停水
供电状况	二十四小时不停电	二十四小时基本不停电	高峰期停电	非高峰期有时停电	经常停电
生活便利度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
产业集聚规模	连片工业区	独立大型企业	独立中小企业	松散联系小企业	松散小企业
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

4、公共管理与公共服务用地基准地价影响因素指标说明表

表 3-2-3-21 市中区孟庄镇、西王庄镇、税郭镇驻地公共管理与公共服务用地 I、II 级基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离（米）	≤300	300-500	500-700	700-1000	>1000
临路类型	多条主干道	主干道	多条次干道	次干道	支路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
区域基础配套设施	区域配套设施完善，管道燃气，集中供热	区域配套设施较完善，管道燃气或集中供热	区域配套设施一般，无供热和供气	区域配套设施较少，达到四通	区域配套设施少，三通以下
人流量	高	较高	一般	较低	低
地形地质状况	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	较不利于土地利用	不利于土地利用
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

（三）基准地价其他因素修正

1. 容积率修正

在具体宗地评估中容积率修正系数计算公式为：

不同容积率对应基准地价=级别基准地价×容积率修正系数

商服、住宅和公共管理与公共服务用地容积率修正系数表如下表所示：

表 3-2-3-22 市中区建制镇驻地商服用地容积率修正系数表

容积率	≤0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3	1.4
修正系数	0.9	0.91	0.92	0.93	0.95	0.97	1	1.03	1.06
容积率	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	≥2.3
修正系数	1.08	1.1	1.12	1.13	1.14	1.15	1.16	1.17	1.18

表 3-2-3-23 市中区建制镇驻地住宅用地容积率修正系数表

容积率	≤0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3	1.4
修正系数	0.9	0.91	0.92	0.94	0.97	1	1.03	1.06	1.08
容积率	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	≥2.3
修正系数	1.1	1.12	1.13	1.14	1.15	1.16	1.17	1.18	1.19

表 3-2-3-24 市中区建制镇驻地公共管理与公共服务用地容积率修正系数表

容积率	≤0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3	1.4
修正系数	0.93	0.94	0.95	0.97	1	1.02	1.04	1.06	1.07
容积率	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	≥2.3
修正系数	1.08	1.09	1.1	1.11	1.12	1.13	1.14	1.15	1.16

注：公服用地中的公用设施用地、公园与绿地不进行容积率修正。

2. 年期修正

土地使用年期是指土地交易中契约约定的土地使用年限。土地使用年限的长短，直接影响可利用土地并获相应土地收益的年限。如果土地的年收益确定以后，土地的使用期限越长，土地的总收益越多，土地利用效益也越高，土地的价格也会因此提高。因此，通过使用年期修正，可以消除由于使用期限不同所造成的价格上的差别。其修正系数可根据下列公式计算。

$$K=[1-1/(1+r)^m]/[1-1/(1+r)^n]$$

式中：r-土地还原率；m-待估宗地的使用年期；n-基准地价的设定年期。

表 3-2-3-25 市中区建制镇驻地商服用地年期修正系数表

剩余年期（年）	40	39	38	37	36	35	34	33
年期修正系数	1	0.9923	0.9842	0.9757	0.9667	0.9572	0.9473	0.9368
剩余年期（年）	32	31	30	29	28	27	26	25
年期修正系数	0.9258	0.9141	0.9019	0.889	0.8754	0.8611	0.8461	0.8302
剩余年期（年）	24	23	22	21	20	19	18	17

年期修正系数	0.8136	0.796	0.7775	0.758	0.7375	0.7159	0.6931	0.6692
剩余年期（年）	16	15	14	13	12	11	10	9
年期修正系数	0.6439	0.6174	0.5894	0.5599	0.5289	0.4963	0.4619	0.4257
剩余年期（年）	8	7	6	5	4	3	2	1
年期修正系数	0.3875	0.3474	0.3051	0.2606	0.2137	0.1644	0.1124	0.0576

表 3-2-3-26 市中区建制镇驻地住宅用地年期修正系数表

剩余年期（年）	70	69	68	67	66	65	64	63
年期修正系数	1	0.9982	0.9963	0.9944	0.9923	0.9902	0.9879	0.9855
剩余年期（年）	62	61	60	59	58	57	56	55
年期修正系数	0.983	0.9804	0.9777	0.9748	0.9718	0.9686	0.9653	0.9618
剩余年期（年）	54	53	52	51	50	49	48	47
年期修正系数	0.9581	0.9543	0.9503	0.9461	0.9416	0.937	0.9321	0.927
剩余年期（年）	46	45	44	43	42	41	40	39
年期修正系数	0.9216	0.916	0.9101	0.9039	0.8974	0.8906	0.8835	0.876
剩余年期（年）	38	37	36	35	34	33	32	31
年期修正系数	0.8681	0.8599	0.8512	0.8421	0.8326	0.8226	0.8122	0.8012
剩余年期（年）	30	29	28	27	26	25	24	23
年期修正系数	0.7897	0.7776	0.7649	0.7516	0.7376	0.723	0.7076	0.6915
剩余年期（年）	22	21	20	19	18	17	16	15
年期修正系数	0.6746	0.6569	0.6383	0.6188	0.5983	0.5768	0.5543	0.5307
剩余年期（年）	14	13	12	11	10	9	8	7
年期修正系数	0.5059	0.4799	0.4527	0.4241	0.3941	0.3626	0.3296	0.2949
剩余年期（年）	6	5	4	3	2	1	/	
年期修正系数	0.2586	0.2205	0.1805	0.1386	0.0946	0.0484		

表 3-2-3-27 市中区建制镇驻地工业、公共管理与公共服务用地年期修正系数表

剩余年期（年）	50	49	48	47	46	45	44	43
年期修正系数	1	0.9942	0.9882	0.9819	0.9753	0.9684	0.9613	0.9538
剩余年期（年）	42	41	40	39	38	37	36	35
年期修正系数	0.946	0.9378	0.9293	0.9204	0.9111	0.9014	0.8913	0.8807
剩余年期（年）	34	33	32	31	30	29	28	27
年期修正系数	0.8697	0.8582	0.8462	0.8336	0.8205	0.8068	0.7926	0.7776
剩余年期（年）	26	25	24	23	22	21	20	19
年期修正系数	0.7621	0.7458	0.7289	0.7112	0.6927	0.6734	0.6532	0.6322
剩余年期（年）	18	17	16	15	14	13	12	11
年期修正系数	0.6102	0.5873	0.5633	0.5383	0.5122	0.485	0.4565	0.4269
剩余年期（年）	10	9	8	7	6	5	4	3
年期修正系数	0.3959	0.3635	0.3297	0.2944	0.2576	0.2192	0.179	0.1371
剩余年期（年）	2	1	/					
年期修正系数	0.0934	0.0477						

3. 开发程度修正

本次基准地价更新在基准地价内涵中界定了土地开发程度，当待估宗地的土地开发程度与基准地价所设定的土地开发程度不一致时，就需进行土地开发程度修正。土地开发程度修正系数依据各基础设施投资对宗地地价的影响程度确定，每增加或减少一通，其地价相应地增加或减少 10-30 元/m²。

4. 用途修正

土地用途界定是估价中的核心问题之一，由于土地用途的差异，地价差别很大。本次基准地价更新，增加了住宅用地二级地类用途修正体系，并与国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类进行了衔接，在现有用途修正的基础上进行了补充，具体如下：

表 3-2-3-28 市中区建制镇驻地基准地价土地用途修正系数表

土地利用现状分类				国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类		参照基准地价体系	修正系数	备注
编号/用途	编号	用途	内涵	编号	用途			
06 工矿仓储用地	0604	仓储用地	物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等	110101	一类物流仓储用地	商服用地	0.8	
				110102	二类物流仓储用地	工业用地	1	
				110103	三类物流仓储用地	工业用地	1	
				1102	储备库用地	工业用地	1	
	0602	采矿用地	指采矿、采石、采砂（沙）场，砖瓦窑等地面生产用地，排土（石）及尾矿堆放地	1002	采矿用地	工业用地	1	
07 住宅用地	0701	城镇住宅用地	指城镇用途生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地，不含配套的商业服务设施等用地	070101	一类城镇住宅用地	住宅用地	1.4	不进行容积率修正
				070102	二类城镇住宅用地	住宅用地	1	
				070103	三类城镇住宅用地	住宅用地	0.9	
				0702	城镇社区服务设施用地	住宅用地	1	
09 特殊用地	0901	军事设施用地	指用于军事目的的设施用地	1501	军事设施用地	公共管理与公共服务用地Ⅱ类	1	
	0902	使领馆用地	指用于外国政府及国际组织驻华使领馆办事处等用地	1502	使领馆用地	公共管理与公共服务用地Ⅱ类	1	
	0903	监教场所用地	指用于监狱、看守所、劳改场、戒毒所等的建筑用地	1505	监教场所用地	公共管理与公共服务用地Ⅱ类	1	用于劳改场、劳教所的建筑用地参照工业用地基准地价 1
	0904	宗教用地	指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地	1503	宗教用地	公共管理与公共服务用地Ⅱ类	1	
	0905	殡葬用地	指陵园、墓地、殡葬场所用地	1506	殡葬用地	公共管理与公共服务用地Ⅰ类	1	不进行容积率修正
	0906	风景名胜设施用地	指风景名胜景点（包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址、自然保护区、森林公园、地质公园、湿地公园等）的管理机构，以及旅游服务设施的建筑用地。景区内的其他用地按现状归入相应地类	1504	文物古迹用地	公共管理与公共服务用地Ⅰ类	1	不进行容积率修正
				1507	其他特殊用地	公共管理与公共服务用地Ⅰ类	1	不进行容积率修正

土地利用现状分类				国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类		参照基准地价体系	修正系数	备注
编号/用途	编号	用途	内涵	编号	用途			
10 交通运输用地	1001	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	1201	铁路用地	工业用地	1	
	1003	公路用地	指用于国道、省道、县道和乡道用地。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	1202	公路用地	工业用地	1	
	1004	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	1207	城镇道路用地	工业用地	1	
	1005	交通服务场站用地	指城镇、村庄范围内交通服务设施用地，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	120801	对外交通场站用地	商服用地	0.8	
				120802	公共交通场站用地	公共管理与公共服务用地Ⅱ类	1	
				120803	社会停车场用地	公共管理与公共服务用地Ⅱ类	1	
	1007	机场用地	指用于民用机场，军民合用机场的用地	1203	机场用地	公共管理与公共服务用地Ⅱ类	1	
	1008	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	1204	港口码头用地	公共管理与公共服务用地Ⅱ类	1	
	1009	管道运输用地	指用于运输煤炭、矿石、石油、天然气等管道及其相应附属设施的地上部分用地	1205	管道运输用地	工业用地	0.9	
				1209	其他交通设施用地	工业用地	1	
11 水域及水利设施用地	1109	水工建筑用地	指人工修建的闸、坝、堤路林、水电厂房、扬水站等常水位岸线以上的建（构）筑物用地	1312	水工设施用地	工业用地	0.9	
地下空间			工矿仓储项目使用地下空间不增收土地出让价款；经营性项目使用地下空间的，以有偿使用方式取得，地下一层出让价格为所在区域相应土地用途基准地价的 20%，地下二层按地下一层标准减半确定，地下三层按地下二层标准减半，以此类推。					

注：（1）具体地类以内涵、备注的界定为准；收回评估时按照其出让时用途参考体系评估；
（2）采用用途参照评估地价的，参照价格均对应评估用途满年期价格，无需进行年期修正。如某用途法定最高年期为 50 年，参照商服用地基准地价评估，而商服用地法定最高年期为 40 年，此时参照商服基准地价价格时，无需将价格再进行年期修正，直接对应其 50 年期价格使用。

第四章 峄城区基准地价应用体系

第一节 城区基准地价应用体系

一、基准地价内涵及适用条件

（一）基准地价内涵

峄城区城区基准地价内涵界定为：

- 1、权利状况：完整国有建设用地出让土地使用权；
- 2、基准日：2023 年 1 月 1 日；
- 3、土地用途：商服、住宅、工业、公共管理与公共服务用地；
- 4、土地使用年期：商服用地 40 年，住宅用地 70 年，工业用地 50 年，公共管理与公共服务用地 50 年；
- 5、标准容积率：商服用地 1.5，住宅用地 1.6，工业用地 1.0，公共管理与公共服务用地 I（机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地）1.4，公共管理与公共服务用地 II（公用设施用地、公园与绿地）0.8；
- 6、土地平均开发程度：商服、住宅、公共管理与公共服务用地 I、II、III 级地和工业控制区 I 级地、工业控制区 II 级地以及工业 I 级地“七通一平”（包括通路、供电、通讯、供水、排水、供气、供热以及场地平整）；商服、住宅、公共管理与公共服务用地 IV 级地和工业 II 级地“五通一平”（包括通路、供电、通讯、供水、排水以及场地平整）。

（二）基准地价适用条件

1、基准地价使用条件

- （1）宗地地价评估依据级别基准地价评估。
- （2）国有土地使用权租赁年租金水平，以级别基准地价为基础，根据对应用途土地还原率，按相应用途的评估地价进行还原计算确定（土地还原率：商服用地 6.2%；住宅用地 5.7%；工业、公共管理与公共服务用地 5%）。
- （3）应用基准地价系数法评估时，开发程度界定为宗地红线外“几通”、红线内“场地平整”，基准地价不含红线内的开发费用。
- （4）容积率修正系数表中适用容积率=地上建筑面积÷土地面积，地下建筑面积不计。工业用地、公用设施用地、公园与绿地不进行容积率修正。
- （5）公共管理与公共服务用地二级类与国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类进行衔接，13 公用设施用地可参照本体系中公用设施用地评估；14 绿地与开敞空间用地可参照本体系中公园与绿地评估。
- （6）宗地所在级别的界定及评估

①商服用地沿主要繁华街道跨级别或沿街第一宗的宗地评估时，按地价高级别基准地价标准进行评估。

②跨级别的宗地评估时：若待估宗地较均匀的分布在两个或多个级别，按其所在两个或多个级别基准地价的平均值确定基准地价水平，修正体系以面积最大的部分所在级别为准。若所跨的级别面积差距较大，如高级别内面积较大，可在高级别基准地价的基础上下调 1-2 个百分点；如低级别内面积较大，可在此低级别基准地价基础上上调 1-2 个百分点确定基准地价，修正体系以面积最大的部分所在级别为准。

③级别边缘的宗地评估时，适当进行加（减）价修正。其中，靠近低地价级别的应减价修正，减价修正系数一般不超过 8%，并不得低于相邻低级别基准地价；靠近高地价级别的应加价修正，加价修正系数一般不超过 10%，并不得高于相邻高级别基准地价。

④评价范围外的宗地评估，参照邻近级别基准地价结合市场及区位条件适当进行减价修正。

2、基准地价测算公式

（1）总价=地上宗地总价+地下宗地总价

（2）土地单价=总价÷土地面积

（3）地下宗地地价测算参照土地用途修正体系相关内容

（4）地上宗地地价=级别基准地价×（1±ΣK）×K_J×（1+K_X）

式中：ΣK——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

K_J——估价期日、容积率、土地使用年期、用途等其他修正系数

K_X——开发程度修正系数。

二、基准地价成果

（一）商服用地基准地价成果

表 4-1-2-1 峄城区城区商服用地基准地价表

级别	地面价（元/m ² ）	地面价（万元/亩）	楼面地价（元/m ² ）
I	2175	145.00	1450
II	1620	108.00	1080
III	1125	75.00	750
IV	875	58.33	583

（二）住宅用地基准地价成果

表 4-1-2-2 峯城区城区住宅用地基准地价表

级别	地面价（元/㎡）	地面价（万元/亩）	楼面地价（元/㎡）
I	2480	165.33	1550
II	2000	133.33	1250
III	1560	104.00	975
IV	960	64.00	600

（三）工业用地基准地价成果

表 4-1-2-3 峯城区城区工业用地基准地价表

级别	地面价（元/㎡）	地面价（万元/亩）
控制区 I	550	36.67
控制区 II	430	28.67
I	350	23.33
II	310	20.67

（四）公共管理与公共服务用地基准地价成果

表 4-1-2-4 峯城区城区公共管理与公共服务用地基准地价表

级别	公服用地 I		公服用地 II	
	地面价		地面价	
	元/㎡	万元/亩	元/㎡	万元/亩
I	1380	92.00	550	36.67
II	970	64.67	430	28.67
III	860	57.33	350	23.33
IV	540	36.00	310	20.67

注：公服用地 I 包括机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地；公服用地 II 包括公用设施用地、公园与绿地。

三、基准地价修正体系

（一）基准地价修正系数表

1. 商服用地基准地价修正系数表

表 4-1-3-1 峯城区城区商服用地 I 级地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	3%	1.5%	0	-1.3%	-2.6%
距商服中心距离	2.1%	1.05%	0	-0.91%	-1.82%
临路类型	1.5%	0.75%	0	-0.65%	-1.3%
距最近公交站点距离	1.2%	0.6%	0	-0.52%	-1.04%
对外交通便利度	0.9%	0.45%	0	-0.39%	-0.78%
人流量	1.2%	0.6%	0	-0.52%	-1.04%
周围土地利用类型	1.05%	0.53%	0	-0.46%	-0.91%
临街宽度	0.9%	0.45%	0	-0.39%	-0.78%
临街状况	0.9%	0.45%	0	-0.39%	-0.78%
宗地宽深比	0.75%	0.38%	0	-0.33%	-0.65%
宗地面积与形状	0.75%	0.38%	0	-0.33%	-0.65%
城市规划	0.75%	0.38%	0	-0.33%	-0.65%
合计	15%	7.52%	0	-6.52%	-13%

表 4-1-3-2 峯城区城区商服用地 II 级地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	3.4%	1.7%	0	-1.7%	-3.4%
距商服中心距离	2.38%	1.19%	0	-1.19%	-2.38%
临路类型	1.7%	0.85%	0	-0.85%	-1.7%
距最近公交站点距离	1.36%	0.68%	0	-0.68%	-1.36%
对外交通便利度	1.02%	0.51%	0	-0.51%	-1.02%
人流量	1.36%	0.68%	0	-0.68%	-1.36%
周围土地利用类型	1.19%	0.6%	0	-0.6%	-1.19%
临街宽度	1.02%	0.51%	0	-0.51%	-1.02%
临街状况	1.02%	0.51%	0	-0.51%	-1.02%
宗地宽深比	0.85%	0.43%	0	-0.43%	-0.85%
宗地面积与形状	0.85%	0.43%	0	-0.43%	-0.85%
城市规划	0.85%	0.43%	0	-0.43%	-0.85%
合计	17%	8.52%	0	-8.52%	-17%

表 4-1-3-3 峰城区城区商服用地Ⅲ级地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	3.8%	1.9%	0	-1.5%	-3%
距商服中心距离	2.66%	1.33%	0	-1.05%	-2.1%
临路类型	1.9%	0.95%	0	-0.75%	-1.5%
距最近公交站点距离	1.52%	0.76%	0	-0.6%	-1.2%
对外交通便利度	1.14%	0.57%	0	-0.45%	-0.9%
人流量	1.52%	0.76%	0	-0.6%	-1.2%
周围土地利用类型	1.33%	0.67%	0	-0.53%	-1.05%
临街宽度	1.14%	0.57%	0	-0.45%	-0.9%
临街状况	1.14%	0.57%	0	-0.45%	-0.9%
宗地宽深比	0.95%	0.48%	0	-0.38%	-0.75%
宗地面积与形状	0.95%	0.48%	0	-0.38%	-0.75%
城市规划	0.95%	0.48%	0	-0.38%	-0.75%
合计	19%	9.52%	0	-7.52%	-15%

表 4-1-3-4 峰城区城区商服用地Ⅳ级地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	2.8%	1.4%	0	-1.8%	-3.6%
距商服中心距离	1.96%	0.98%	0	-1.26%	-2.52%
临路类型	1.4%	0.7%	0	-0.9%	-1.8%
距最近公交站点距离	1.12%	0.56%	0	-0.72%	-1.44%
对外交通便利度	0.84%	0.42%	0	-0.54%	-1.08%
人流量	1.12%	0.56%	0	-0.72%	-1.44%
周围土地利用类型	0.98%	0.49%	0	-0.63%	-1.26%
临街宽度	0.84%	0.42%	0	-0.54%	-1.08%
临街状况	0.84%	0.42%	0	-0.54%	-1.08%
宗地宽深比	0.7%	0.35%	0	-0.45%	-0.9%
宗地面积与形状	0.7%	0.35%	0	-0.45%	-0.9%
城市规划	0.7%	0.35%	0	-0.45%	-0.9%
合计	14%	7%	0	-9%	-18%

2. 住宅用地基准地价修正系数表

表 4-1-3-5 峄城区城区住宅用地 I 级地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域基础配套设施情况	2.56%	1.28%	0	-0.96%	-1.92%
距学校距离	0.8%	0.4%	0	-0.3%	-0.6%
距医院距离	0.8%	0.4%	0	-0.3%	-0.6%
距公园广场或文体中心距离	0.96%	0.48%	0	-0.36%	-0.72%
距大型超市距离	0.8%	0.4%	0	-0.3%	-0.6%
距最近公交站点距离	0.96%	0.48%	0	-0.36%	-0.72%
对外交通便利度	0.96%	0.48%	0	-0.36%	-0.72%
环境质量状况	1.6%	0.8%	0	-0.6%	-1.2%
距商服中心距离	1.92%	0.96%	0	-0.72%	-1.44%
周围土地利用类型	1.28%	0.64%	0	-0.48%	-0.96%
宗地面积与形状	0.96%	0.48%	0	-0.36%	-0.72%
临路类型	1.6%	0.8%	0	-0.6%	-1.2%
城市规划	0.8%	0.4%	0	-0.3%	-0.6%
合计	16%	8%	0	-6%	-12%

表 4-1-3-6 峄城区城区住宅用地 II 级地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域基础配套设施情况	1.92%	0.96%	0	-1.04%	-2.08%
距学校距离	0.6%	0.3%	0	-0.33%	-0.65%
距医院距离	0.6%	0.3%	0	-0.33%	-0.65%
距公园广场或文体中心距离	0.72%	0.36%	0	-0.39%	-0.78%
距大型超市距离	0.6%	0.3%	0	-0.33%	-0.65%
距最近公交站点距离	0.72%	0.36%	0	-0.39%	-0.78%
对外交通便利度	0.72%	0.36%	0	-0.39%	-0.78%
环境质量状况	1.2%	0.6%	0	-0.65%	-1.3%
距商服中心距离	1.44%	0.72%	0	-0.78%	-1.56%
周围土地利用类型	0.96%	0.48%	0	-0.52%	-1.04%
宗地面积与形状	0.72%	0.36%	0	-0.39%	-0.78%
临路类型	1.2%	0.6%	0	-0.65%	-1.3%
城市规划	0.6%	0.3%	0	-0.33%	-0.65%
合计	12%	6%	0	-6.52%	-13%

表 4-1-3-7 峰城区城区住宅用地Ⅲ级地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域基础配套设施情况	2.56%	1.28%	0	-1.6%	-3.2%
距学校距离	0.8%	0.4%	0	-0.5%	-1%
距医院距离	0.8%	0.4%	0	-0.5%	-1%
距公园广场或文体中心距离	0.96%	0.48%	0	-0.6%	-1.2%
距大型超市距离	0.8%	0.4%	0	-0.5%	-1%
距最近公交站点距离	0.96%	0.48%	0	-0.6%	-1.2%
对外交通便利度	0.96%	0.48%	0	-0.6%	-1.2%
环境质量状况	1.6%	0.8%	0	-1%	-2%
距商服中心距离	1.92%	0.96%	0	-1.2%	-2.4%
周围土地利用类型	1.28%	0.64%	0	-0.8%	-1.6%
宗地面积与形状	0.96%	0.48%	0	-0.6%	-1.2%
临路类型	1.6%	0.8%	0	-1%	-2%
城市规划	0.8%	0.4%	0	-0.5%	-1%
合计	16%	8%	0	-10%	-20%

表 4-1-3-8 峰城区城区住宅用地Ⅳ级地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域基础配套设施情况	3.36%	1.68%	0	-1.44%	-2.88%
距学校距离	1.05%	0.53%	0	-0.45%	-0.9%
距医院距离	1.05%	0.53%	0	-0.45%	-0.9%
距公园广场或文体中心距离	1.26%	0.63%	0	-0.54%	-1.08%
距大型超市距离	1.05%	0.53%	0	-0.45%	-0.9%
距最近公交站点距离	1.26%	0.63%	0	-0.54%	-1.08%
对外交通便利度	1.26%	0.63%	0	-0.54%	-1.08%
环境质量状况	2.1%	1.05%	0	-0.9%	-1.8%
距商服中心距离	2.52%	1.26%	0	-1.08%	-2.16%
周围土地利用类型	1.68%	0.84%	0	-0.72%	-1.44%
宗地面积与形状	1.26%	0.63%	0	-0.54%	-1.08%
临路类型	2.1%	1.05%	0	-0.9%	-1.8%
城市规划	1.05%	0.53%	0	-0.45%	-0.9%
合计	21%	10.52%	0	-9%	-18%

3. 工业用地基准地价修正系数表

表 4-1-3-9 峰城区城区工业用地控制区 I 级地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	3.3%	1.65%	0	-1.21%	-2.42%
临路类型	1.5%	0.75%	0	-0.55%	-1.1%
距最近公交站点距离	0.9%	0.45%	0	-0.33%	-0.66%
对外交通便利度	0.9%	0.45%	0	-0.33%	-0.66%
区域基础配套设施情况	1.05%	0.53%	0	-0.39%	-0.77%
距学校距离	0.6%	0.3%	0	-0.22%	-0.44%
距医院距离	0.6%	0.3%	0	-0.22%	-0.44%
距公园广场或文体中心距离	0.6%	0.3%	0	-0.22%	-0.44%
距大型超市距离	0.6%	0.3%	0	-0.22%	-0.44%
环境质量状况	1.2%	0.6%	0	-0.44%	-0.88%
周围土地利用类型	0.75%	0.38%	0	-0.28%	-0.55%
临街状况	0.75%	0.38%	0	-0.28%	-0.55%
宗地面积与形状	0.75%	0.38%	0	-0.28%	-0.55%
宗地自然条件	0.75%	0.38%	0	-0.28%	-0.55%
城市规划	0.75%	0.38%	0	-0.28%	-0.55%
合计	15%	7.53%	0	-5.53%	-11%

表 4-1-3-10 峰城区城区工业用地控制区 II 级地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	3.08%	1.54%	0	-1.32%	-2.64%
临路类型	1.4%	0.7%	0	-0.6%	-1.2%
距最近公交站点距离	0.84%	0.42%	0	-0.36%	-0.72%
对外交通便利度	0.84%	0.42%	0	-0.36%	-0.72%
区域基础配套设施情况	0.98%	0.49%	0	-0.42%	-0.84%
距学校距离	0.56%	0.28%	0	-0.24%	-0.48%
距医院距离	0.56%	0.28%	0	-0.24%	-0.48%
距公园广场或文体中心距离	0.56%	0.28%	0	-0.24%	-0.48%
距大型超市距离	0.56%	0.28%	0	-0.24%	-0.48%
环境质量状况	1.12%	0.56%	0	-0.48%	-0.96%
周围土地利用类型	0.7%	0.35%	0	-0.3%	-0.6%
临街状况	0.7%	0.35%	0	-0.3%	-0.6%
宗地面积与形状	0.7%	0.35%	0	-0.3%	-0.6%
宗地自然条件	0.7%	0.35%	0	-0.3%	-0.6%
城市规划	0.7%	0.35%	0	-0.3%	-0.6%
合计	14%	7%	0	-6%	-12%

表 4-1-3-11 峰城区城区工业用地 I 级地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较差	劣
临路类型	2.75%	1.38%	0	-1.25%	-2.5%
对外交通便利度	1.21%	0.61%	0	-0.55%	-1.1%
供水状况	1.54%	0.77%	0	-0.7%	-1.4%
排水状况	1.21%	0.61%	0	-0.55%	-1.1%
地质地形条件	1.32%	0.66%	0	-0.6%	-1.2%
产业集聚规模	1.32%	0.66%	0	-0.6%	-1.2%
城市规划	0.55%	0.28%	0	-0.25%	-0.5%
宗地面积与形状	1.1%	0.55%	0	-0.5%	-1%
合计	11%	5.52%	0	-5%	-10%

表 4-1-3-12 峰城区城区工业用地 II 级地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较差	劣
临路类型	2%	1%	0	-1%	-2%
对外交通便利度	0.88%	0.44%	0	-0.44%	-0.88%
供水状况	1.12%	0.56%	0	-0.56%	-1.12%
排水状况	0.88%	0.44%	0	-0.44%	-0.88%
地质地形条件	0.96%	0.48%	0	-0.48%	-0.96%
产业集聚规模	0.96%	0.48%	0	-0.48%	-0.96%
城市规划	0.4%	0.2%	0	-0.2%	-0.4%
宗地面积与形状	0.8%	0.4%	0	-0.4%	-0.8%
合计	8%	4%	0	-4%	-8%

4. 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表

表 4-1-3-13 城区公共管理与公共服务用地 I 级地基准地价修正因素表（公服用地 I）

因素	优	较优	一般	较差	劣
商服繁华程度	3.96%	1.98%	0	-2.09%	-4.18%
临路类型	1.8%	0.9%	0	-0.95%	-1.9%
距最近公交站点距离	1.08%	0.54%	0	-0.57%	-1.14%
对外交通便利度	1.08%	0.54%	0	-0.57%	-1.14%
区域基础配套设施情况	1.26%	0.63%	0	-0.67%	-1.33%
距学校距离	0.72%	0.36%	0	-0.38%	-0.76%
距医院距离	0.72%	0.36%	0	-0.38%	-0.76%
距公园广场或文体中心距离	0.72%	0.36%	0	-0.38%	-0.76%
距大型超市距离	0.72%	0.36%	0	-0.38%	-0.76%
环境质量状况	1.44%	0.72%	0	-0.76%	-1.52%
周围土地利用类型	0.9%	0.45%	0	-0.48%	-0.95%
临街状况	0.9%	0.45%	0	-0.48%	-0.95%
宗地面积与形状	0.9%	0.45%	0	-0.48%	-0.95%
宗地自然条件	0.9%	0.45%	0	-0.48%	-0.95%
城市规划	0.9%	0.45%	0	-0.48%	-0.95%
合计	18%	9%	0	-9.53%	-19%

表 4-1-3-14 城区公共管理与公共服务用地Ⅱ级地基准地价修正因素表（公服用地Ⅰ）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	3.96%	1.98%	0	-1.32%	-2.64%
临路类型	1.8%	0.9%	0	-0.6%	-1.2%
距最近公交站点距离	1.08%	0.54%	0	-0.36%	-0.72%
对外交通便利度	1.08%	0.54%	0	-0.36%	-0.72%
区域基础配套设施情况	1.26%	0.63%	0	-0.42%	-0.84%
距学校距离	0.72%	0.36%	0	-0.24%	-0.48%
距医院距离	0.72%	0.36%	0	-0.24%	-0.48%
距公园广场或文体中心距离	0.72%	0.36%	0	-0.24%	-0.48%
距大型超市距离	0.72%	0.36%	0	-0.24%	-0.48%
环境质量状况	1.44%	0.72%	0	-0.48%	-0.96%
周围土地利用类型	0.9%	0.45%	0	-0.3%	-0.6%
临街状况	0.9%	0.45%	0	-0.3%	-0.6%
宗地面积与形状	0.9%	0.45%	0	-0.3%	-0.6%
宗地自然条件	0.9%	0.45%	0	-0.3%	-0.6%
城市规划	0.9%	0.45%	0	-0.3%	-0.6%
合计	18%	9%	0	-6%	-12%

表 4-1-3-15 城区公共管理与公共服务用地Ⅲ级地基准地价修正因素表（公服用地Ⅰ）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	2.64%	1.32%	0	-2.09%	-4.18%
临路类型	1.2%	0.6%	0	-0.95%	-1.9%
距最近公交站点距离	0.72%	0.36%	0	-0.57%	-1.14%
对外交通便利度	0.72%	0.36%	0	-0.57%	-1.14%
区域基础配套设施情况	0.84%	0.42%	0	-0.67%	-1.33%
距学校距离	0.48%	0.24%	0	-0.38%	-0.76%
距医院距离	0.48%	0.24%	0	-0.38%	-0.76%
距公园广场或文体中心距离	0.48%	0.24%	0	-0.38%	-0.76%
距大型超市距离	0.48%	0.24%	0	-0.38%	-0.76%
环境质量状况	0.96%	0.48%	0	-0.76%	-1.52%
周围土地利用类型	0.6%	0.3%	0	-0.48%	-0.95%
临街状况	0.6%	0.3%	0	-0.48%	-0.95%
宗地面积与形状	0.6%	0.3%	0	-0.48%	-0.95%
宗地自然条件	0.6%	0.3%	0	-0.48%	-0.95%
城市规划	0.6%	0.3%	0	-0.48%	-0.95%
合计	12%	6%	0	-9.53%	-19%

表 4-1-3-16 城区公共管理与公共服务用地Ⅳ级地基准地价修正因素表（公服用地Ⅰ）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	4.4%	2.2%	0	-1.76%	-3.52%
临路类型	2%	1%	0	-0.8%	-1.6%
距最近公交站点距离	1.2%	0.6%	0	-0.48%	-0.96%
对外交通便利度	1.2%	0.6%	0	-0.48%	-0.96%
区域基础配套设施情况	1.4%	0.7%	0	-0.56%	-1.12%
距学校距离	0.8%	0.4%	0	-0.32%	-0.64%
距医院距离	0.8%	0.4%	0	-0.32%	-0.64%
距公园广场或文体中心距离	0.8%	0.4%	0	-0.32%	-0.64%
距大型超市距离	0.8%	0.4%	0	-0.32%	-0.64%
环境质量状况	1.6%	0.8%	0	-0.64%	-1.28%
周围土地利用类型	1%	0.5%	0	-0.4%	-0.8%
临街状况	1%	0.5%	0	-0.4%	-0.8%
宗地面积与形状	1%	0.5%	0	-0.4%	-0.8%
宗地自然条件	1%	0.5%	0	-0.4%	-0.8%
城市规划	1%	0.5%	0	-0.4%	-0.8%
合计	20%	10%	0	-8%	-16%

表 4-1-3-17 城区公共管理与公共服务用地Ⅰ级地基准地价修正因素表（公服用地Ⅱ）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	3.3%	1.65%	0	-1.21%	-2.42%
临路类型	1.5%	0.75%	0	-0.55%	-1.1%
距最近公交站点距离	0.9%	0.45%	0	-0.33%	-0.66%
对外交通便利度	0.9%	0.45%	0	-0.33%	-0.66%
区域基础配套设施情况	1.05%	0.53%	0	-0.39%	-0.77%
距学校距离	0.6%	0.3%	0	-0.22%	-0.44%
距医院距离	0.6%	0.3%	0	-0.22%	-0.44%
距公园广场或文体中心距离	0.6%	0.3%	0	-0.22%	-0.44%
距大型超市距离	0.6%	0.3%	0	-0.22%	-0.44%
环境质量状况	1.2%	0.6%	0	-0.44%	-0.88%
周围土地利用类型	0.75%	0.38%	0	-0.28%	-0.55%
临街状况	0.75%	0.38%	0	-0.28%	-0.55%
宗地面积与形状	0.75%	0.38%	0	-0.28%	-0.55%
宗地自然条件	0.75%	0.38%	0	-0.28%	-0.55%
城市规划	0.75%	0.38%	0	-0.28%	-0.55%
合计	15%	7.53%	0	-5.53%	-11%

表 4-1-3-18 城区公共管理与公共服务用地Ⅱ级地基准地价修正因素表（公服用地Ⅱ）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	3.08%	1.54%	0	-1.32%	-2.64%
临路类型	1.4%	0.7%	0	-0.6%	-1.2%
距最近公交站点距离	0.84%	0.42%	0	-0.36%	-0.72%
对外交通便利度	0.84%	0.42%	0	-0.36%	-0.72%
区域基础配套设施情况	0.98%	0.49%	0	-0.42%	-0.84%
距学校距离	0.56%	0.28%	0	-0.24%	-0.48%
距医院距离	0.56%	0.28%	0	-0.24%	-0.48%
距公园广场或文体中心距离	0.56%	0.28%	0	-0.24%	-0.48%
距大型超市距离	0.56%	0.28%	0	-0.24%	-0.48%
环境质量状况	1.12%	0.56%	0	-0.48%	-0.96%
周围土地利用类型	0.7%	0.35%	0	-0.3%	-0.6%
临街状况	0.7%	0.35%	0	-0.3%	-0.6%
宗地面积与形状	0.7%	0.35%	0	-0.3%	-0.6%
宗地自然条件	0.7%	0.35%	0	-0.3%	-0.6%
城市规划	0.7%	0.35%	0	-0.3%	-0.6%
合计	14%	7%	0	-6%	-12%

表 4-1-3-19 城区公共管理与公共服务用地Ⅲ级地基准地价修正因素表（公服用地Ⅱ）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	2.42%	1.21%	0	-1.1%	-2.2%
临路类型	1.1%	0.55%	0	-0.5%	-1%
距最近公交站点距离	0.66%	0.33%	0	-0.3%	-0.6%
对外交通便利度	0.66%	0.33%	0	-0.3%	-0.6%
区域基础配套设施情况	0.77%	0.39%	0	-0.35%	-0.7%
距学校距离	0.44%	0.22%	0	-0.2%	-0.4%
距医院距离	0.44%	0.22%	0	-0.2%	-0.4%
距公园广场或文体中心距离	0.44%	0.22%	0	-0.2%	-0.4%
距大型超市距离	0.44%	0.22%	0	-0.2%	-0.4%
环境质量状况	0.88%	0.44%	0	-0.4%	-0.8%
周围土地利用类型	0.55%	0.28%	0	-0.25%	-0.5%
临街状况	0.55%	0.28%	0	-0.25%	-0.5%
宗地面积与形状	0.55%	0.28%	0	-0.25%	-0.5%
宗地自然条件	0.55%	0.28%	0	-0.25%	-0.5%
城市规划	0.55%	0.28%	0	-0.25%	-0.5%
合计	11%	5.53%	0	-5%	-10%

表 4-1-3-20 城区公共管理与公共服务用地Ⅳ级地基准地价修正因素表（公服用地Ⅱ）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	1.76%	0.88%	0	-0.88%	-1.76%
临路类型	0.8%	0.4%	0	-0.4%	-0.8%
距最近公交站点距离	0.48%	0.24%	0	-0.24%	-0.48%
对外交通便利度	0.48%	0.24%	0	-0.24%	-0.48%
区域基础配套设施情况	0.56%	0.28%	0	-0.28%	-0.56%
距学校距离	0.32%	0.16%	0	-0.16%	-0.32%
距医院距离	0.32%	0.16%	0	-0.16%	-0.32%
距公园广场或文体中心距离	0.32%	0.16%	0	-0.16%	-0.32%
距大型超市距离	0.32%	0.16%	0	-0.16%	-0.32%
环境质量状况	0.64%	0.32%	0	-0.32%	-0.64%
周围土地利用类型	0.4%	0.2%	0	-0.2%	-0.4%
临街状况	0.4%	0.2%	0	-0.2%	-0.4%
宗地面积与形状	0.4%	0.2%	0	-0.2%	-0.4%
宗地自然条件	0.4%	0.2%	0	-0.2%	-0.4%
城市规划	0.4%	0.2%	0	-0.2%	-0.4%
合计	8%	4%	0	-4%	-8%

（二）基准地价影响因素指标说明表

1. 商服用地基准地价影响因素指标说明表

表 4-1-3-21 峄城区城区商服用地Ⅰ级地基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	集聚程度高，且功能齐全	集聚程度较高，功能较齐全	集聚程度一般，功能不很齐全	集聚程度较低，功能不齐全	集聚程度低，功能少
距商服中心距离（米）	<200	200-400	400-600	600-800	≥800
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
距最近公交站点距离（米）	<125	125-250	250-375	375-500	≥500
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
人流量	高	较高	一般	较低	低
周围土地利用类型	商服	商服、公建	商服、住宅	住宅	其他
临街宽度（米）	≥20	15-20	10-15	5-10	<5
临街状况	十字路口	丁字路口	两面临街	一面临街	不临街
宗地宽深比	≥1.3	1.1-1.3	0.8-1.1	0.6-0.8	<0.6
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用
城市规划	商服集聚区	商业与公建混合区	商住混合区	居住区	其他

表 4-1-3-22 峰城区城区商服用地Ⅱ级地基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	集聚程高,且功能齐全	集聚程度较高,功能较齐全	集聚程度一般,功能不很齐全	集聚程度较低,功能不齐全	集聚程度低,功能少
距商服中心距离(米)	<400	400-800	800-1200	1200-1600	≥1600
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
距最近公交站点距离(米)	<125	125-250	250-375	375-500	≥500
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远,但方便通达	距主要交通节点远,但较方便通达	距主要交通节点很远,且不方便通达
人流量	高	较高	一般	较低	低
周围土地利用类型	商服	商服、公建	商服、住宅	住宅	其他
临街宽度(米)	≥20	15-20	10-15	5-10	<5
临街状况	十字路口	丁字路口	两面临街	一面临街	不临街
宗地宽深比	≥1.3	1.1-1.3	0.8-1.1	0.6-0.8	<0.6
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用
城市规划	商服集聚区	商业与公建混合区	商住混合区	居住区	其他

表 4-1-3-23 峰城区城区商服用地Ⅲ级地基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	集聚程高,且功能齐全	集聚程度较高,功能较齐全	集聚程度一般,功能不很齐全	集聚程度较低,功能不齐全	集聚程度低,功能少
距商服中心距离(米)	<600	600-1200	1200-1800	1800-2400	≥2400
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
距最近公交站点距离(米)	<125	125-250	250-375	375-500	≥500
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远,但方便通达	距主要交通节点远,但较方便通达	距主要交通节点很远,且不方便通达
人流量	高	较高	一般	较低	低
周围土地利用类型	商服	商服、公建	商服、住宅	住宅	其他
临街宽度(米)	≥20	15-20	10-15	5-10	<5
临街状况	十字路口	丁字路口	两面临街	一面临街	不临街
宗地宽深比	≥1.3	1.1-1.3	0.8-1.1	0.6-0.8	<0.6
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用
城市规划	商服集聚区	商业与公建混合区	商住混合区	居住区	其他

表 4-1-3-24 峰城区城区商服用地Ⅳ级地基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	集聚程度高,且功能齐全	集聚程度较高,功能较齐全	集聚程度一般,功能不很齐全	集聚程度较低,功能不齐全	集聚程度低,功能少
距商服中心距离(米)	<800	800-1600	1600-2400	2400-3200	≥3200
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
距最近公交站点距离(米)	<125	125-250	250-375	375-500	≥500
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远,但方便通达	距主要交通节点远,但较方便通达	距主要交通节点很远,且不方便通达
人流量	高	较高	一般	较低	低
周围土地利用类型	商服	商服、公建	商服、住宅	住宅	其他
临街宽度(米)	≥20	15-20	10-15	5-10	<5
临街状况	十字路口	丁字路口	两面临街	一面临街	不临街
宗地宽深比	≥1.3	1.1-1.3	0.8-1.1	0.6-0.8	<0.6
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用
城市规划	商服集聚区	商业与公建混合区	商住混合区	居住区	其他

2. 住宅用地基准地价影响因素指标说明表

表 4-1-3-25 峰城区城区住宅用地Ⅰ级地基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善,保障率高	区域配套设施较完善,保障率较高	区域配套设施一般,保障率一般	区域配套设施较少,保障率较低	区域配套设施少,保障率低
距学校距离(米)	<150	150-300	300-450	450-600	≥600
距医院距离(米)	<200	200-400	400-600	600-800	≥800
距公园广场或文体中心距离(米)	<200	200-400	400-600	600-800	≥800
距大型超市距离(米)	<200	200-400	400-600	600-800	≥800
距最近公交站点距离(米)	<125	125-250	250-375	375-500	≥500
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远,但方便通达	距主要交通节点远,但较方便通达	距主要交通节点很远,且不方便通达
环境质量状况	环境无污染,自然景观优美	环境无污染,自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
距商服中心距离(米)	<200	200-400	400-600	600-800	≥800
周围土地利用类型	住宅	住宅、公建	商服、住宅	工矿仓储	嫌恶设施
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
城市规划	居住区	住宅与公建混合区	商住混合区	工业聚集区	严重不利于居住的其他区域

表 4-1-3-26 峰城区城区住宅用地Ⅱ级地基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善，保障率高	区域配套设施较完善，保障率较高	区域配套设施一般，保障率一般	区域配套设施较少，保障率较低	区域配套设施少，保障率低
距学校距离（米）	<250	250-500	500-750	750-1000	≥1000
距医院距离（米）	<300	300-600	600-900	900-1200	≥1200
距公园广场或文体中心距离（米）	<250	250-500	500-750	750-1000	≥1000
距大型超市距离（米）	<300	300-600	600-900	900-1200	≥1200
距最近公交站点距离（米）	<125	125-250	250-375	375-500	≥500
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
环境质量状况	环境无污染，自然景观优美	环境无污染，自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
距商服中心距离（米）	<400	400-800	800-1200	1200-1600	≥1600
周围土地利用类型	住宅	住宅、公建	商服、住宅	工矿仓储	嫌恶设施
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
城市规划	居住区	住宅与公建混合区	商住混合区	工业聚集区	严重不利于居住的其他区域

表 4-1-3-27 峰城区城区住宅用地Ⅲ级地基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善，保障率高	区域配套设施较完善，保障率较高	区域配套设施一般，保障率一般	区域配套设施较少，保障率较低	区域配套设施少，保障率低
距学校距离（米）	<375	375-750	750-1125	1125-1500	≥1500
距医院距离（米）	<400	400-800	800-1200	1200-1600	≥1600
距公园广场或文体中心距离（米）	<300	300-600	600-900	900-1200	≥1200
距大型超市距离（米）	<400	400-800	800-1200	1200-1600	≥1600
距最近公交站点距离（米）	<125	125-250	250-375	375-500	≥500
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
环境质量状况	环境无污染，自然景观优美	环境无污染，自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
距商服中心距离（米）	<600	600-1200	1200-1800	1800-2400	≥2400
周围土地利用类型	住宅	住宅、公建	商服、住宅	工矿仓储	嫌恶设施

因素	优	较优	一般	较差	劣
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
城市规划	居住区	住宅与公建混合区	商住混合区	工业聚集区	严重不利于居住的其他区域

表 4-1-3-28 峯城区城区住宅用地Ⅳ级地基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较差	劣
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善，保障率高	区域配套设施较完善，保障率较高	区域配套设施一般，保障率一般	区域配套设施较少，保障率较低	区域配套设施少，保障率低
距学校距离（米）	<375	375-750	750-1125	1125-1500	≥1500
距医院距离（米）	<500	500-1000	1000-1500	1500-2000	≥2000
距公园广场或文体中心距离（米）	<375	375-750	750-1125	1125-1500	≥1500
距大型超市距离（米）	<500	500-1000	1000-1500	1500-2000	≥2000
距最近公交站点距离（米）	<125	125-250	250-375	375-500	≥500
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
环境质量状况	环境无污染，自然景观优美	环境无污染，自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
距商服中心距离（米）	<800	800-1600	1600-2400	2400-3200	≥3200
周围土地利用类型	住宅	住宅、公建	商服、住宅	工矿仓储	嫌恶设施
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
城市规划	居住区	住宅与公建混合区	商住混合区	工业聚集区	严重不利于居住的其他区域

3. 工业用地基准地价影响因素指标说明表

表 4-1-3-29 峄城区城区工业用地控制区 I 级地基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	集聚程高,且功能齐全	集聚程度较高,功能较齐全	集聚程度一般,功能不很齐全	集聚程度较低,功能不齐全	集聚程度低,功能少
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
距最近公交站点距离(米)	<125	125-250	250-375	375-500	≥500
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远,但方便通达	距主要交通节点远,但较方便通达	距主要交通节点很远,且不方便通达
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善,保障率高	区域配套设施较完善,保障率较高	区域配套设施一般,保障率一般	区域配套设施较少,保障率较低	区域配套设施少,保障率低
距学校距离(米)	<150	150-300	300-450	450-600	≥600
距医院距离(米)	<200	200-400	400-600	600-800	≥800
距公园广场或文体中心距离(米)	<200	200-400	400-600	600-800	≥800
距大型超市距离(米)	<200	200-400	400-600	600-800	≥800
环境质量状况	环境无污染,自然景观优美	环境无污染,自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
周围土地利用类型	商业	商业及公建	商业及住宅	住宅	嫌恶设施
临街状况	十字路口	丁字路口	两面临街	一面临街	不临街
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用
宗地自然条件	水文地质与工程地质状况优良,无地质灾害威胁	水文地质条件优良,地质承载力一般,无地质灾害威胁	水文地质与工程地质条件均一般	水文地质条件较差	有地质灾害威胁
城市规划	行政办公区	商务金融区	商住混合区	住宅区	嫌恶设施

表 4-1-3-30 峄城区城区工业用地控制区 II 级地基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	集聚程高,且功能齐全	集聚程度较高,功能较齐全	集聚程度一般,功能不很齐全	集聚程度较低,功能不齐全	集聚程度低,功能少
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
距最近公交站点距离(米)	<125	125-250	250-375	375-500	≥500
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远,但方便通达	距主要交通节点远,但较方便通达	距主要交通节点很远,且不方便通达
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善,保障率高	区域配套设施较完善,保障率较高	区域配套设施一般,保障率一般	区域配套设施较少,保障率较低	区域配套设施少,保障率低
距学校距离(米)	<250	250-500	500-750	750-1000	≥1000

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距医院距离（米）	<300	300-600	600-900	900-1200	≥1200
距公园广场或文体中心距离（米）	<250	250-500	500-750	750-1000	≥1000
距大型超市距离（米）	<300	300-600	600-900	900-1200	≥1200
环境质量状况	环境无污染，自然景观优美	环境无污染，自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
周围土地利用类型	商业	商业及公建	商业及住宅	住宅	嫌恶设施
临街状况	十字路口	丁字路口	两面临街	一面临街	不临街
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用
宗地自然条件	水文地质与工程地质状况优良，无地质灾害威胁	水文地质条件优良，地质承载力一般，无地质灾害威胁	水文地质与工程地质条件均一般	水文地质条件较差	有地质灾害威胁
城市规划	行政办公区	商务金融区	商住混合区	住宅区	嫌恶设施

表 4-1-3-31 峰城区城区工业用地 I、II 级地基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
供水状况	二十四小时不停水	二十四小时基本不停水	高峰期停水	非高峰期有时停水	经常停水
排水状况	通畅	较通畅	一般	有积水	积水严重
地质地形条件	利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有一定的负面影响	不利于土地利用
产业集聚规模	区域生产企业多，集中连片，且生产配合紧密	区域生产企业较多，分布比较集中，生产配合较紧密	区域生产企业一般，分布较分散，生产配合程度一般	区域生产企业较少，分布很分散，生产配合程度较差	区域生产企业少，零星分布，生产配合程度差
城市规划	工业园区	一般工业集中区	公建	商住区	其他
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用

4. 公共管理与公共服务用地基准地价影响因素指标说明表

表 4-1-3-32 峯城区城区公共管理与公共服务用地 I 级地基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	集聚程高，且功能齐全	集聚程度较高，功能较齐全	集聚程度一般，功能不很齐全	集聚程度较低，功能不齐全	集聚程度低，功能少
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
距最近公交站点距离（米）	<125	125-250	250-375	375-500	≥500
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善，保障率高	区域配套设施较完善，保障率较高	区域配套设施一般，保障率一般	区域配套设施较少，保障率较低	区域配套设施少，保障率低
距学校距离（米）	<150	150-300	300-450	450-600	≥600
距医院距离（米）	<200	200-400	400-600	600-800	≥800
距公园广场或文体中心距离（米）	<200	200-400	400-600	600-800	≥800
距大型超市距离（米）	<200	200-400	400-600	600-800	≥800
环境质量状况	环境无污染，自然景观优美	环境无污染，自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
周围土地利用类型	商业	商业及公建	商业及住宅	住宅	嫌恶设施
临街状况	十字路口	丁字路口	两面临街	一面临街	不临街
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用
宗地自然条件	水文地质与工程地质状况优良，无地质灾害威胁	水文地质条件优良，地质承载力一般，无地质灾害威胁	水文地质与工程地质条件均一般	水文地质条件较差	有地质灾害威胁
城市规划	行政办公区	商务金融区	商住混合区	住宅区	嫌恶设施

表 4-1-3-33 峯城区城区公共管理与公共服务用地 II 级地基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	集聚程高，且功能齐全	集聚程度较高，功能较齐全	集聚程度一般，功能不很齐全	集聚程度较低，功能不齐全	集聚程度低，功能少
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
距最近公交站点距离（米）	<125	125-250	250-375	375-500	≥500
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善，保障率高	区域配套设施较完善，保障率较高	区域配套设施一般，保障率一般	区域配套设施较少，保障率较低	区域配套设施少，保障率低
距学校距离（米）	<250	250-500	500-750	750-1000	≥1000
距医院距离（米）	<300	300-600	600-900	900-1200	≥1200
距公园广场或文体中心距离（米）	<250	250-500	500-750	750-1000	≥1000

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距大型超市距离（米）	<300	300-600	600-900	900-1200	≥1200
环境质量状况	环境无污染，自然景观优美	环境无污染，自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
周围土地利用类型	商业	商业及公建	商业及住宅	住宅	嫌恶设施
临街状况	十字路口	丁字路口	两面临街	一面临街	不临街
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用
宗地自然条件	水文地质与工程地质状况优良，无地质灾害威胁	水文地质条件优良，地质承载力一般，无地质灾害威胁	水文地质与工程地质条件均一般	水文地质条件较差	有地质灾害威胁
城市规划	行政办公区	商务金融区	商住混合区	住宅区	嫌恶设施

表 4-1-3-34 峰城区城区公共管理与公共服务用地Ⅲ级地基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	集聚程高，且功能齐全	集聚程度较高，功能较齐全	集聚程度一般，功能不很齐全	集聚程度较低，功能不齐全	集聚程度低，功能少
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
距最近公交站点距离（米）	<125	125-250	250-375	375-500	≥500
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善，保障率高	区域配套设施较完善，保障率较高	区域配套设施一般，保障率一般	区域配套设施较少，保障率较低	区域配套设施少，保障率低
距学校距离（米）	<375	375-750	750-1125	1125-1500	≥1500
距医院距离（米）	<400	400-800	800-1200	1200-1600	≥1600
距公园广场或文体中心距离（米）	<300	300-600	600-900	900-1200	≥1200
距大型超市距离（米）	<400	400-800	800-1200	1200-1600	≥1600
环境质量状况	环境无污染，自然景观优美	环境无污染，自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
周围土地利用类型	商业	商业及公建	商业及住宅	住宅	嫌恶设施
临街状况	十字路口	丁字路口	两面临街	一面临街	不临街
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用
宗地自然条件	水文地质与工程地质状况优良，无地质灾害威胁	水文地质条件优良，地质承载力一般，无地质灾害威胁	水文地质与工程地质条件均一般	水文地质条件较差	有地质灾害威胁
城市规划	行政办公区	商务金融区	商住混合区	住宅区	嫌恶设施

表 4-1-3-35 峯城区城区公共管理与公共服务用地Ⅳ级地基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	集聚程度高，且功能齐全	集聚程度较高，功能较齐全	集聚程度一般，功能不很齐全	集聚程度较低，功能不齐全	集聚程度低，功能少
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
距最近公交站点距离（米）	<125	125-250	250-375	375-500	≥500
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善，保障率高	区域配套设施较完善，保障率较高	区域配套设施一般，保障率一般	区域配套设施较少，保障率较低	区域配套设施少，保障率低
距学校距离（米）	<375	375-750	750-1125	1125-1500	≥1500
距医院距离（米）	<500	500-1000	1000-1500	1500-2000	≥2000
距公园广场或文体中心距离（米）	<375	375-750	750-1125	1125-1500	≥1500
距大型超市距离（米）	<500	500-1000	1000-1500	1500-2000	≥2000
环境质量状况	环境无污染，自然景观优美	环境无污染，自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
周围土地利用类型	商业	商业及公建	商业及住宅	住宅	嫌恶设施
临街状况	十字路口	丁字路口	两面临街	一面临街	不临街
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用
宗地自然条件	水文地质与工程地质状况优良，无地质灾害威胁	水文地质条件优良，地质承载力一般，无地质灾害威胁	水文地质与工程地质条件均一般	水文地质条件较差	有地质灾害威胁
城市规划	行政办公区	商务金融区	商住混合区	住宅区	嫌恶设施

（三）基准地价其他因素修正

1. 容积率修正

在具体宗地评估中容积率修正系数计算公式为：

不同容积率对应基准地价=级别基准地价×容积率修正系数

商服、住宅和公共管理与公共服务用地容积率修正系数表如下表所示：

表 4-1-3-36 商服用地容积率修正系数表

容积率	≤0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	0.86	0.865	0.874	0.892	0.913	0.937	0.965	1	1.035
容积率	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正系数	1.068	1.1	1.131	1.162	1.19	1.215	1.239	1.261	1.281
容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	≥3.0				
修正系数	1.3	1.316	1.329	1.337	1.342				

表 4-1-3-37 住宅用地容积率修正系数表

容积率	≤0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	0.87	0.873	0.878	0.887	0.901	0.919	0.941	0.968	1
容积率	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正系数	1.039	1.076	1.112	1.146	1.177	1.205	1.232	1.259	1.285
容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	≥3.0				
修正系数	1.31	1.33	1.344	1.353	1.360				

表 4-1-3-38 公共管理与公共服务用地容积率修正系数表

容积率	≤0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	0.9	0.905	0.913	0.925	0.944	0.967	1	1.03	1.055
容积率	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正系数	1.079	1.102	1.123	1.143	1.162	1.18	1.197	1.213	1.227
容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	≥3.0				
修正系数	1.24	1.252	1.26	1.265	1.267				

注：公共管理与公共服务用地中的公用设施用地、公园与绿地不进行容积率修正。

2. 年期修正

年期修正系数可根据下列公式计算：

$$K=[1-1/(1+r)^m]/[1-1/(1+r)^n]$$

式中：r—土地还原利率；m—待估宗地的使用年期；n—基准地价的设定年期。

表 4-1-3-39 峰城区城区商服用地年期修正系数表

剩余年期（年）	40	39	38	37	36	35	34	33	32
年期修正系数	1	0.9939	0.9873	0.9804	0.973	0.9652	0.9569	0.9481	0.9388
剩余年期（年）	31	30	29	28	27	26	25	24	23
年期修正系数	0.9288	0.9183	0.907	0.8951	0.8825	0.8691	0.8548	0.8396	0.8236
剩余年期（年）	22	21	20	19	18	17	16	15	14
年期修正系数	0.8065	0.7883	0.7691	0.7486	0.7269	0.7038	0.6793	0.6533	0.6256
剩余年期（年）	13	12	11	10	9	8	7	6	5
年期修正系数	0.5963	0.5651	0.532	0.4968	0.4595	0.4198	0.3777	0.333	0.2855
剩余年期（年）	4	3	2	1					
年期修正系数	0.235	0.1815	0.1246	0.0642					

表 4-1-3-40 峰城区城区住宅用地年期修正系数表

剩余年期（年）	70	69	68	67	66	65	64	63	62
年期修正系数	1	0.9988	0.9975	0.9962	0.9948	0.9933	0.9917	0.99	0.9882
剩余年期（年）	61	60	59	58	57	56	55	54	53
年期修正系数	0.9864	0.9844	0.9823	0.9801	0.9777	0.9753	0.9727	0.9699	0.967
剩余年期（年）	52	51	50	49	48	47	46	45	44
年期修正系数	0.9639	0.9606	0.9572	0.9536	0.9497	0.9456	0.9413	0.9368	0.932
剩余年期（年）	43	42	41	40	39	38	37	36	35
年期修正系数	0.9269	0.9216	0.9159	0.9099	0.9036	0.8969	0.8898	0.8823	0.8744
剩余年期（年）	34	33	32	31	30	29	28	27	26
年期修正系数	0.866	0.8572	0.8478	0.838	0.8275	0.8165	0.8048	0.7925	0.7795
剩余年期（年）	25	24	23	22	21	20	19	18	17
年期修正系数	0.7657	0.7511	0.7358	0.7195	0.7023	0.6841	0.6649	0.6446	0.6232
剩余年期（年）	16	15	14	13	12	11	10	9	8
年期修正系数	0.6005	0.5765	0.5512	0.5244	0.4961	0.4662	0.4345	0.4011	0.3657
剩余年期（年）	7	6	5	4	3	2	1		
年期修正系数	0.3284	0.2889	0.2472	0.2031	0.1564	0.1072	0.0551		

表 4-1-3-41 峰城区城区工业、公共管理与公共服务用地年期修正系数表

剩余年期（年）	50	49	48	47	46	45	44	43	42
年期修正系数	1	0.9952	0.9902	0.9849	0.9794	0.9736	0.9675	0.9611	0.9544
剩余年期（年）	41	40	39	38	37	36	35	34	33
年期修正系数	0.9473	0.9399	0.9321	0.924	0.9154	0.9064	0.8969	0.887	0.8766
剩余年期（年）	32	31	30	29	28	27	26	25	24
年期修正系数	0.8656	0.8541	0.8421	0.8294	0.8161	0.8021	0.7874	0.772	0.7558
剩余年期（年）	23	22	21	20	19	18	17	16	15
年期修正系数	0.7389	0.721	0.7023	0.6826	0.662	0.6403	0.6176	0.5937	0.5686
剩余年期（年）	14	13	12	11	10	9	8	7	6

年期修正系数	0.5422	0.5145	0.4855	0.455	0.423	0.3893	0.354	0.317	0.278
剩余年期（年）	5	4	3	2	1				
年期修正系数	0.2372	0.1942	0.1492	0.1019	0.0522				

3. 开发程度修正

本次基准地价更新在基准地价内涵中界定了土地开发程度，当待估宗地的土地开发程度与基准地价所设定的土地开发程度不一致时，就需进行土地开发程度修正。土地评估中，开发程度的完备度对地价的影响应该是一个幅度，而不是简单的加减。依据各项基础设施对不同用途、不同级别宗地地价的影响程度，建立了分用途、分级别的土地开发程度修正系数表。

表 4-1-3-42 峰城城区土地开发程度修正幅度表

类型	级别	修正系数(%)				
商服用地	配套条件	缺少供水	缺少排水	缺少供热	缺少供气	七通一平
	I、II、III级	-1.5	-1	0	-1	0
	配套条件	缺少供水	缺少排水	五通一平	增加供热	增加供气
	IV级	-3	-2	0	0	2
住宅用地	配套条件	缺少供水	缺少排水	缺少供热	缺少供气	七通一平
	I、II、III级	-1.2	-1	-1	-1	0
	配套条件	缺少供水	缺少排水	五通一平	增加供热	增加供气
	IV级	-3	-3	0	3	2.5
工业用地	配套条件	缺少供水	缺少排水	缺少供热	缺少供气	七通一平
	控制区 I、II 级、 非控制区 I 级	-5	-3	-3	-3	0
	配套条件	缺少供水	缺少排水	五通一平	增加供热	增加供气
	非控制区 II 级	-6	-4	0	5	5
公服用地 I	配套条件	缺少供水	缺少排水	缺少供热	缺少供气	七通一平
	I、II、III级	-2	-1.5	-2	-1.5	0
	配套条件	缺少供水	缺少排水	五通一平	增加供热	增加供气
	IV级	-4	-3	0	4	3
公服用地 II	配套条件	缺少供水	缺少排水	缺少供热	缺少供气	七通一平
	I、II、III级	-5	-3	-3	-3	0
	配套条件	缺少供水	缺少排水	五通一平	增加供热	增加供气
	IV级	-6	-4	0	5	5

4. 用途修正

土地用途界定是估价中的核心问题之一，由于土地用途的差异，地价差别很大。本次基准地价更新，增加了住宅用地二级地类用途修正体系，并与国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类进行了衔接，在现有用途修正的基础上进行了补充，具体如下：

表 4-1-3-43 峰城区城区基准地价土地用途修正系数表

土地利用现状分类				国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类		参照基准地价体系	修正系数	备注
编号/用途	编号	用途	内涵	编号	用途			
06 工矿仓储用地	0604	仓储用地	物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等	110101	一类物流仓储用地	商服用地	0.8	
				110102	二类物流仓储用地	工业用地	1	
				110103	三类物流仓储用地	工业用地	1	
				1102	储备库用地	工业用地	1	
	0602	采矿用地	指采矿、采石、采砂（沙）场，砖瓦窑等地面生产用地，排土（石）及尾矿堆放地	1002	采矿用地	工业用地	1	
07 住宅用地	0701	城镇住宅用地	指城镇用途生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地，不含配套的商业服务设施等用地	070101	一类城镇住宅用地	住宅用地	1.4	不进行容积率修正
				070102	二类城镇住宅用地	住宅用地	1	
				070103	三类城镇住宅用地	住宅用地	0.9	
				0702	城镇社区服务设施用地	住宅用地	1	
09 特殊用地	0901	军事设施用地	指用于军事目的的设施用地	1501	军事设施用地	公共管理与公共服务用地Ⅱ类	1	
	0902	使领馆用地	指用于外国政府及国际组织驻华使领馆办事处等用地	1502	使领馆用地	公共管理与公共服务用地Ⅱ类	1	
	0903	监教场所用地	指用于监狱、看守所、劳改场、戒毒所等的建筑用地	1505	监教场所用地	公共管理与公共服务用地Ⅱ类	1	用于劳改场、劳教所的建筑用地参照工业用地基准地价 1
	0904	宗教用地	指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地	1503	宗教用地	公共管理与公共服务用地Ⅱ类	1	
	0905	殡葬用地	指陵园、墓地、殡葬场所用地	1506	殡葬用地	公共管理与公共服务用地Ⅰ类	1	不进行容积率修正
	0906	风景名胜设施用地	指风景名胜景点（包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址、自然保护区、森林公园、地质公园、湿地公园等）的管理机构，以及旅游服务设施的建筑用地。景区内的其他用地按现状归入相应地类	1504	文物古迹用地	公共管理与公共服务用地Ⅰ类	1	不进行容积率修正
				1507	其他特殊用地	公共管理与公共服务用地Ⅰ类	1	不进行容积率修正

土地利用现状分类				国土空间调查、规划、用途管制用 地用海分类		参照基准地价 体系	修正 系数	备注
编号/ 用途	编号	用途	内涵	编号	用途			
10 交通运 输用地	1001	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	1201	铁路用地	工业用地	1	
	1003	公路用地	指用于国道、省道、县道和乡道用地。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	1202	公路用地	工业用地	1	
	1004	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	1207	城镇道路用地	工业用地	1	
	1005	交通服务 场站用地	指城镇、村庄范围内交通服务设施用地，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	120801	对外交通场站用地	商服用地	0.8	
				120802	公共交通场站用地	公共管理与公共 服务用地Ⅱ类	1	
				120803	社会停车场用地	公共管理与公共 服务用地Ⅱ类	1	
	1007	机场用地	指用于民用机场，军民合用机场的用地	1203	机场用地	公共管理与公共 服务用地Ⅱ类	1	
	1008	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	1204	港口码头用地	公共管理与公共 服务用地Ⅱ类	1	
	1009	管道运输 用地	指用于运输煤炭、矿石、石油、天然气等管道及其相应附属设施的地上部分用地	1205	管道运输用地	工业用地	0.9	
				1209	其他交通设施用地	工业用地	1	
11 水域及 水利设施 用地	1109	水工建筑 用地	指人工修建的闸、坝、堤路林、水电厂房、扬水站等常水位岸线以上的建（构）筑物用地	1312	水工设施用地	工业用地	0.9	
地下空间			工矿仓储项目使用地下空间不增收土地出让价款；经营性项目使用地下空间的，以有偿使用方式取得，地下一层出让价格为所在区域相应土地用途基准地价的 20%，地下二层按地下一层标准减半确定，地下三层按地下二层标准减半，以此类推。					

注：（1）具体地类以内涵、备注的界定为准；收回评估时按照其出让时用途参考体系评估；
（2）采用用途参照评估地价的，参照价格均对应评估用途满年期价格，无需进行年期修正。如某用途法定最高年期为 50 年，参照商服用地基准地价评估，而商服用地法定最高年期为 40 年，此时参照商服基准地价价格时，无需将价格再进行年期修正，直接对应其 50 年期价格使用。

第二节 建制镇驻地基准地价应用体系

一、基准地价内涵及适用条件

（一）基准地价内涵

建制镇驻地基准地价内涵界定为：

- 1、权利状况：完整国有建设用地出让土地使用权；
- 2、基准日：2023 年 1 月 1 日；
- 3、土地用途：商服、住宅、工业、公共管理与公共服务用地；
- 4、土地使用年期：商服用地 40 年，住宅用地 70 年，工业用地 50 年，公共管理与公共服务用地 50 年；
- 5、标准容积率：商服用地 1.2，住宅用地 1.1，工业用地 1.0，公共管理与公共服务用地 I（机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地）1.0，公共管理与公共服务用地 II（公用设施用地、公园与绿地）0.8；
- 6、土地平均开发程度：阴平镇、古邵镇、底阁镇、榴园镇、峨山镇 I 级地“五通一平”（包括通路、供电、通讯、供水、排水以及场地平整），II 级地“四通一平”（包括通路、供电、通讯、供水以及场地平整）；峨山工业园区“七通一平”（包括通路、供电、通讯、供水、排水、供气、供热以及场地平整）。

（二）基准地价适用条件

1、基准地价使用条件

- （1）宗地地价评估依据级别基准地价进行。
- （2）国有土地使用权租赁年租金水平，以级别基准地价为基础，根据对应用途土地还原率，按相应用途的评估地价进行还原计算确定（土地还原率：商服用地 5.3%；住宅用地 4.9%；工业、公共管理与公共服务用地 4.4%）。
- （3）应用基准地价系数法评估时，开发程度界定为宗地红线外“几通”、红线内“场地平整”，基准地价不含红线内的开发费用。
- （4）在具体宗地评估中采用地面价进行评估。容积率修正系数表中容积率=地上建筑面积÷土地面积，地下建筑面积不计。
- （5）公共管理与公共服务用地二级类与国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类进行衔接，13 公用设施用地可参照本体系中公用设施用地评估；14 绿地与开敞空间用地可参照本体系中公园与绿地评估。
- （6）宗地所在级别的界定及评估

①跨级别的宗地评估时：若待估宗地较均匀的分布在两个级别，按其所在两个级别地面价的平均值确定基准地价水平，修正体系以面积最大的部分所在级别为准。若所跨的级别面积差距较大，如高级别内面积较大，可在高级别基准地价

的基础上下调 1-2 个百分点；如低级别内面积较大，可在此低级别基准地价基础上上调 1-2 个百分点确定基准地价，修正体系以面积最大的部分所在级别为准。

②级别边缘的宗地评估时，适当进行加（减）价修正。其中，靠近低地价级别的应减价修正，减价修正系数一般不超过 6%，并不得低于相邻低级别基准地价；靠近高地价级别的应加价修正，加价修正系数一般不超过 8%，并不得高于相邻高级别基准地价。

③评价范围外的宗地评估，参照邻近级别基准地价结合市场及区位条件适当进行减价修正。

2、基准地价测算公式

- (1) 总价=地上宗地总价+地下宗地总价
- (2) 土地单价=总价÷土地面积
- (3) 地下宗地地价测算参照土地用途修正体系相关内容
- (4) 地上宗地地价=级别基准地价×(1±ΣK)×K_J+K_X

式中：ΣK——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和；
K_J——估价期日、容积率、土地使用年期、用途等其他修正系数；
K_X——开发程度修正值。

二、基准地价成果

表 4-2-2-1 峄城区建制镇基准地价成果表

建制镇	土地 级别	商服用地		住宅用地		工业用地、 公服用地Ⅱ		公服用地Ⅰ	
		元/m²	万元/亩	元/m²	万元/亩	元/m²	万元/亩	元/m²	万元/亩
榴园镇	I	350	23.33	325	21.67	270	18	300	20
	II	280	18.67	265	17.67	245	16.33	250	16.67
阴平镇	I	335	22.33	290	19.33	265	17.67	280	18.67
	II	270	18	255	17	240	16	245	16.33
底阁镇	I	335	22.33	290	19.33	260	17.33	270	18
	II	270	18	255	17	235	15.67	240	16
古邵镇	I	295	19.67	270	18	255	17	265	17.67
	II	250	16.67	245	16.33	235	15.67	240	16
峨山镇	I	295	19.67	280	18.67	260	17.33	270	18
	II	250	16.67	250	16.67	240	16	245	16.33
峨山工业园	-	-	-	-	-	375	25	-	-

注：公服用地Ⅰ包括机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地；公服用地Ⅱ包括公用设施用地、公园与绿地。

三、基准地价修正体系

（一）基准地价修正系数表

1. 商服用地基准地价修正系

表 4-2-3-1 榴园镇商服用地基准地价修正系数表

因素 \ 级别	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	3%	1.5%	0	-1.25%	-2.5%	3.25%	1.63%	0	-1.5%	-3%
临路类型	2.4%	1.2%	0	-1%	-2%	2.6%	1.3%	0	-1.2%	-2.4%
对外交通便捷度	2.16%	1.08%	0	-0.9%	-1.8%	2.34%	1.17%	0	-1.08%	-2.16%
临街宽度	1.44%	0.72%	0	-0.6%	-1.2%	1.56%	0.78%	0	-0.72%	-1.44%
临街进深	1.44%	0.72%	0	-0.6%	-1.2%	1.56%	0.78%	0	-0.72%	-1.44%
宗地面积与形状	0.6%	0.3%	0	-0.25%	-0.5%	0.65%	0.33%	0	-0.3%	-0.6%
人流量	0.96%	0.48%	0	-0.4%	-0.8%	1.04%	0.52%	0	-0.48%	-0.96%
合计	12%	6%	0	-5%	-10%	13%	6.51%	0	-6%	-12%

表 4-2-3-2 阴平镇商服用地基准地价修正系数表

因素 \ 级别	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	2.25%	1.13%	0	-1.25%	-2.5%	3%	1.5%	0	-1.25%	-2.5%
临路类型	1.8%	0.9%	0	-1%	-2%	2.4%	1.2%	0	-1%	-2%
对外交通便捷度	1.62%	0.81%	0	-0.9%	-1.8%	2.16%	1.08%	0	-0.9%	-1.8%
临街宽度	1.08%	0.54%	0	-0.6%	-1.2%	1.44%	0.72%	0	-0.6%	-1.2%
临街进深	1.08%	0.54%	0	-0.6%	-1.2%	1.44%	0.72%	0	-0.6%	-1.2%
宗地面积与形状	0.45%	0.23%	0	-0.25%	-0.5%	0.6%	0.3%	0	-0.25%	-0.5%
人流量	0.72%	0.36%	0	-0.4%	-0.8%	0.96%	0.48%	0	-0.4%	-0.8%
合计	9%	4.51%	0	-5%	-10%	12%	6%	0	-5%	-10%

表 4-2-3-3 底阁镇商服用地基准地价修正系数表

因素 \ 级别	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	2.25%	1.13%	0	-1.25%	-2.5%	3%	1.5%	0	-1.25%	-2.5%
临路类型	1.8%	0.9%	0	-1%	-2%	2.4%	1.2%	0	-1%	-2%
对外交通便捷度	1.62%	0.81%	0	-0.9%	-1.8%	2.16%	1.08%	0	-0.9%	-1.8%
临街宽度	1.08%	0.54%	0	-0.6%	-1.2%	1.44%	0.72%	0	-0.6%	-1.2%
临街进深	1.08%	0.54%	0	-0.6%	-1.2%	1.44%	0.72%	0	-0.6%	-1.2%
宗地面积与形状	0.45%	0.23%	0	-0.25%	-0.5%	0.6%	0.3%	0	-0.25%	-0.5%
人流量	0.72%	0.36%	0	-0.4%	-0.8%	0.96%	0.48%	0	-0.4%	-0.8%
合计	9%	4.51%	0	-5%	-10%	12%	6%	0	-5%	-10%

附表 4-2-3-4 古邵镇商服用地基准地价修正系数表

因素 \ 级别	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	2.25%	1.13%	0	-1%	-2%	2.25%	1.13%	0	-1.13%	-2.25%
临路类型	1.8%	0.9%	0	-0.8%	-1.6%	1.8%	0.9%	0	-0.9%	-1.8%
对外交通便捷度	1.62%	0.81%	0	-0.72%	-1.44%	1.62%	0.81%	0	-0.81%	-1.62%
临街宽度	1.08%	0.54%	0	-0.48%	-0.96%	1.08%	0.54%	0	-0.54%	-1.08%
临街进深	1.08%	0.54%	0	-0.48%	-0.96%	1.08%	0.54%	0	-0.54%	-1.08%
宗地面积与形状	0.45%	0.23%	0	-0.2%	-0.4%	0.45%	0.23%	0	-0.23%	-0.45%
人流量	0.72%	0.36%	0	-0.32%	-0.64%	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%
合计	9%	4.51%	0	-4%	-8%	9%	4.51%	0	-4.51%	-9%

附表 4-2-3-5 峨山镇商服用地基准地价修正系数表

因素 \ 级别	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	2.25%	1.13%	0	-1%	-2%	2.25%	1.13%	0	-1.13%	-2.25%
临路类型	1.8%	0.9%	0	-0.8%	-1.6%	1.8%	0.9%	0	-0.9%	-1.8%
对外交通便捷度	1.62%	0.81%	0	-0.72%	-1.44%	1.62%	0.81%	0	-0.81%	-1.62%
临街宽度	1.08%	0.54%	0	-0.48%	-0.96%	1.08%	0.54%	0	-0.54%	-1.08%
临街进深	1.08%	0.54%	0	-0.48%	-0.96%	1.08%	0.54%	0	-0.54%	-1.08%
宗地面积与形状	0.45%	0.23%	0	-0.2%	-0.4%	0.45%	0.23%	0	-0.23%	-0.45%
人流量	0.72%	0.36%	0	-0.32%	-0.64%	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%
合计	9%	4.51%	0	-4%	-8%	9%	4.51%	0	-4.51%	-9%

2. 住宅用地基准地价修正系数表

表 4-2-3-6 榴园镇住宅用地基准地价修正系数表

因素 \ 级别	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	2.2%	1.1%	0	-0.99%	-1.98%	2.42%	1.21%	0	-1.1%	-2.2%
临路类型	1.6%	0.8%	0	-0.72%	-1.44%	1.76%	0.88%	0	-0.8%	-1.6%
对外交通便捷度	1.4%	0.7%	0	-0.63%	-1.26%	1.54%	0.77%	0	-0.7%	-1.4%
距学校距离	1.1%	0.55%	0	-0.5%	-0.99%	1.21%	0.61%	0	-0.55%	-1.1%
距医院距离	1%	0.5%	0	-0.45%	-0.9%	1.1%	0.55%	0	-0.5%	-1%
排水状况	1%	0.5%	0	-0.45%	-0.9%	1.1%	0.55%	0	-0.5%	-1%
供水状况	1.2%	0.6%	0	-0.54%	-1.08%	1.32%	0.66%	0	-0.6%	-1.2%
宗地面积与形状	0.5%	0.25%	0	-0.23%	-0.45%	0.55%	0.28%	0	-0.25%	-0.5%
合计	10%	5%	0	-4.51%	-9%	11%	5.51%	0	-5%	-10%

表 4-2-3-7 阴平镇住宅用地基准地价修正系数表

级别 因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心 距离	1.76%	0.88%	0	-0.66%	-1.32%	1.54%	0.77%	0	-0.88%	-1.76%
临路类型	1.28%	0.64%	0	-0.48%	-0.96%	1.12%	0.56%	0	-0.64%	-1.28%
对外交通便捷度	1.12%	0.56%	0	-0.42%	-0.84%	0.98%	0.49%	0	-0.56%	-1.12%
距学校距离	0.88%	0.44%	0	-0.33%	-0.66%	0.77%	0.39%	0	-0.44%	-0.88%
距医院距离	0.8%	0.4%	0	-0.3%	-0.6%	0.7%	0.35%	0	-0.4%	-0.8%
排水状况	0.8%	0.4%	0	-0.3%	-0.6%	0.7%	0.35%	0	-0.4%	-0.8%
供水状况	0.96%	0.48%	0	-0.36%	-0.72%	0.84%	0.42%	0	-0.48%	-0.96%
宗地面积与形状	0.4%	0.2%	0	-0.15%	-0.3%	0.35%	0.18%	0	-0.2%	-0.4%
合计	8%	4%	0	-3%	-6%	7%	3.51%	0	-4%	-8%

表 4-2-3-8 底阁镇住宅用地基准地价修正系数表

级别 因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心 距离	1.76%	0.88%	0	-0.66%	-1.32%	1.54%	0.77%	0	-0.88%	-1.76%
临路类型	1.28%	0.64%	0	-0.48%	-0.96%	1.12%	0.56%	0	-0.64%	-1.28%
对外交通便捷度	1.12%	0.56%	0	-0.42%	-0.84%	0.98%	0.49%	0	-0.56%	-1.12%
距学校距离	0.88%	0.44%	0	-0.33%	-0.66%	0.77%	0.39%	0	-0.44%	-0.88%
距医院距离	0.8%	0.4%	0	-0.3%	-0.6%	0.7%	0.35%	0	-0.4%	-0.8%
排水状况	0.8%	0.4%	0	-0.3%	-0.6%	0.7%	0.35%	0	-0.4%	-0.8%
供水状况	0.96%	0.48%	0	-0.36%	-0.72%	0.84%	0.42%	0	-0.48%	-0.96%
宗地面积与形状	0.4%	0.2%	0	-0.15%	-0.3%	0.35%	0.18%	0	-0.2%	-0.4%
合计	8%	4%	0	-3%	-6%	7%	3.51%	0	-4%	-8%

表 4-2-3-9 古邵镇住宅用地基准地价修正系数表

级别 因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心 距离	2.2%	1.1%	0	-0.77%	-1.54%	1.54%	0.77%	0	-0.88%	-1.76%
临路类型	1.6%	0.8%	0	-0.56%	-1.12%	1.12%	0.56%	0	-0.64%	-1.28%
对外交通便捷度	1.4%	0.7%	0	-0.49%	-0.98%	0.98%	0.49%	0	-0.56%	-1.12%
距学校距离	1.1%	0.55%	0	-0.39%	-0.77%	0.77%	0.39%	0	-0.44%	-0.88%
距医院距离	1%	0.5%	0	-0.35%	-0.7%	0.7%	0.35%	0	-0.4%	-0.8%
排水状况	1%	0.5%	0	-0.35%	-0.7%	0.7%	0.35%	0	-0.4%	-0.8%
供水状况	1.2%	0.6%	0	-0.42%	-0.84%	0.84%	0.42%	0	-0.48%	-0.96%
宗地面积与形状	0.5%	0.25%	0	-0.18%	-0.35%	0.35%	0.18%	0	-0.2%	-0.4%
合计	10%	5%	0	-3.51%	-7%	7%	3.51%	0	-4%	-8%

表 4-2-3-10 峨山镇住宅用地基准地价修正系数表

级别 因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心 距离	1.98%	0.99%	0	-0.77%	-1.54%	1.32%	0.66%	0	-0.88%	-1.76%
临路类型	1.44%	0.72%	0	-0.56%	-1.12%	0.96%	0.48%	0	-0.64%	-1.28%
对外交通便捷度	1.26%	0.63%	0	-0.49%	-0.98%	0.84%	0.42%	0	-0.56%	-1.12%
距学校距离	0.99%	0.5%	0	-0.39%	-0.77%	0.66%	0.33%	0	-0.44%	-0.88%
距医院距离	0.9%	0.45%	0	-0.35%	-0.7%	0.6%	0.3%	0	-0.4%	-0.8%
排水状况	0.9%	0.45%	0	-0.35%	-0.7%	0.6%	0.3%	0	-0.4%	-0.8%
供水状况	1.08%	0.54%	0	-0.42%	-0.84%	0.72%	0.36%	0	-0.48%	-0.96%
宗地面积与形状	0.45%	0.23%	0	-0.18%	-0.35%	0.3%	0.15%	0	-0.2%	-0.4%
合计	9%	4.51%	0	-3.51%	-7%	6%	3%	0	-4%	-8%

3. 工业用地基准地价修正系数表

表 4-2-3-11 榴园镇工业用地基准地价修正系数表

级别 因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
地形地质状况	0.84%	0.42%	0	-0.36%	-0.72%	0.72%	0.36%	0	-0.48%	-0.96%
临路类型	1.4%	0.7%	0	-0.6%	-1.2%	1.2%	0.6%	0	-0.8%	-1.6%
对外交通便捷度	1.05%	0.53%	0	-0.45%	-0.9%	0.9%	0.45%	0	-0.6%	-1.2%
供水状况	1.05%	0.53%	0	-0.45%	-0.9%	0.9%	0.45%	0	-0.6%	-1.2%
供电状况	1.05%	0.53%	0	-0.45%	-0.9%	0.9%	0.45%	0	-0.6%	-1.2%
宗地面积与形状	0.56%	0.28%	0	-0.24%	-0.48%	0.48%	0.24%	0	-0.32%	-0.64%
产业集聚规模	1.05%	0.53%	0	-0.45%	-0.9%	0.9%	0.45%	0	-0.6%	-1.2%
合计	7%	3.52%	0	-3%	-6%	6%	3%	0	-4%	-8%

表 4-2-3-12 阴平镇工业用地基准地价修正系数表

级别 因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
地形地质状况	0.84%	0.42%	0	-0.36%	-0.72%	0.72%	0.36%	0	-0.48%	-0.96%
临路类型	1.4%	0.7%	0	-0.6%	-1.2%	1.2%	0.6%	0	-0.8%	-1.6%
对外交通便捷度	1.05%	0.53%	0	-0.45%	-0.9%	0.9%	0.45%	0	-0.6%	-1.2%
供水状况	1.05%	0.53%	0	-0.45%	-0.9%	0.9%	0.45%	0	-0.6%	-1.2%
供电状况	1.05%	0.53%	0	-0.45%	-0.9%	0.9%	0.45%	0	-0.6%	-1.2%
宗地面积与形状	0.56%	0.28%	0	-0.24%	-0.48%	0.48%	0.24%	0	-0.32%	-0.64%
产业集聚规模	1.05%	0.53%	0	-0.45%	-0.9%	0.9%	0.45%	0	-0.6%	-1.2%
合计	7%	3.52%	0	-3%	-6%	6%	3%	0	-4%	-8%

表 4-2-3-13 底阁镇工业用地基准地价修正系数表

级别 因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
地形地质状况	0.96%	0.48%	0	-0.36%	-0.72%	0.72%	0.36%	0	-0.42%	-0.84%
临路类型	1.6%	0.8%	0	-0.6%	-1.2%	1.2%	0.6%	0	-0.7%	-1.4%
对外交通便捷度	1.2%	0.6%	0	-0.45%	-0.9%	0.9%	0.45%	0	-0.53%	-1.05%
供水状况	1.2%	0.6%	0	-0.45%	-0.9%	0.9%	0.45%	0	-0.53%	-1.05%
供电状况	1.2%	0.6%	0	-0.45%	-0.9%	0.9%	0.45%	0	-0.53%	-1.05%
宗地面积与形状	0.64%	0.32%	0	-0.24%	-0.48%	0.48%	0.24%	0	-0.28%	-0.56%
产业集聚规模	1.2%	0.6%	0	-0.45%	-0.9%	0.9%	0.45%	0	-0.53%	-1.05%
合计	8%	4%	0	-3%	-6%	6%	3%	0	-3.52%	-7%

表 4-2-3-14 古邵镇工业用地基准地价修正系数表

级别 因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
地形地质状况	0.96%	0.48%	0	-0.36%	-0.72%	0.72%	0.36%	0	-0.42%	-0.84%
临路类型	1.6%	0.8%	0	-0.6%	-1.2%	1.2%	0.6%	0	-0.7%	-1.4%
对外交通便捷度	1.2%	0.6%	0	-0.45%	-0.9%	0.9%	0.45%	0	-0.53%	-1.05%
供水状况	1.2%	0.6%	0	-0.45%	-0.9%	0.9%	0.45%	0	-0.53%	-1.05%
供电状况	1.2%	0.6%	0	-0.45%	-0.9%	0.9%	0.45%	0	-0.53%	-1.05%
宗地面积与形状	0.64%	0.32%	0	-0.24%	-0.48%	0.48%	0.24%	0	-0.28%	-0.56%
产业集聚规模	1.2%	0.6%	0	-0.45%	-0.9%	0.9%	0.45%	0	-0.53%	-1.05%
合计	8%	4%	0	-3%	-6%	6%	3%	0	-3.52%	-7%

表 4-2-3-15 峨山镇工业用地基准地价修正系数表

级别 因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
地形地质状况	0.96%	0.48%	0	-0.36%	-0.72%	0.72%	0.36%	0	-0.42%	-0.84%
临路类型	1.6%	0.8%	0	-0.6%	-1.2%	1.2%	0.6%	0	-0.7%	-1.4%
对外交通便捷度	1.2%	0.6%	0	-0.45%	-0.9%	0.9%	0.45%	0	-0.53%	-1.05%
供水状况	1.2%	0.6%	0	-0.45%	-0.9%	0.9%	0.45%	0	-0.53%	-1.05%
供电状况	1.2%	0.6%	0	-0.45%	-0.9%	0.9%	0.45%	0	-0.53%	-1.05%
宗地面积与形状	0.64%	0.32%	0	-0.24%	-0.48%	0.48%	0.24%	0	-0.28%	-0.56%
产业集聚规模	1.2%	0.6%	0	-0.45%	-0.9%	0.9%	0.45%	0	-0.53%	-1.05%
合计	8%	4%	0	-3%	-6%	6%	3%	0	-3.52%	-7%

表 4-2-3-16 峨山工业园区基准地价修正系数表

因素 \ 级别	I 级				
	优	较优	一般	较劣	劣
地形地质状况	1.44%	0.72%	0	-0.6%	-1.2%
临路类型	2.4%	1.2%	0	-1%	-2%
对外交通便捷度	1.8%	0.9%	0	-0.75%	-1.5%
供水状况	1.8%	0.9%	0	-0.75%	-1.5%
供电状况	1.8%	0.9%	0	-0.75%	-1.5%
宗地面积与形状	0.96%	0.48%	0	-0.4%	-0.8%
产业集聚规模	1.8%	0.9%	0	-0.75%	-1.5%
合计	12%	6%	0	-5%	-10%

4. 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表

表 4-2-3-17 榴园镇公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（公服用地 I）

因素 \ 级别	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	1.76%	0.88%	0	-0.88%	-1.76%	2.2%	1.1%	0	-0.88%	-1.76%
临路类型	1.44%	0.72%	0	-0.72%	-1.44%	1.8%	0.9%	0	-0.72%	-1.44%
对外交通便捷度	1.12%	0.56%	0	-0.56%	-1.12%	1.4%	0.7%	0	-0.56%	-1.12%
区域基础配套设施情况	1.44%	0.72%	0	-0.72%	-1.44%	1.8%	0.9%	0	-0.72%	-1.44%
距学校距离	0.8%	0.4%	0	-0.4%	-0.8%	1%	0.5%	0	-0.4%	-0.8%
距医院距离	0.8%	0.4%	0	-0.4%	-0.8%	1%	0.5%	0	-0.4%	-0.8%
宗地面积与形状	0.64%	0.32%	0	-0.32%	-0.64%	0.8%	0.4%	0	-0.32%	-0.64%
合计	8%	4%	0	-4%	-8%	10%	5%	0	-4%	-8%

表 4-2-3-18 阴平镇公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（公服用地 I）

因素 \ 级别	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	1.76%	0.88%	0	-0.66%	-1.32%	1.54%	0.77%	0	-0.88%	-1.76%
临路类型	1.44%	0.72%	0	-0.54%	-1.08%	1.26%	0.63%	0	-0.72%	-1.44%
对外交通便捷度	1.12%	0.56%	0	-0.42%	-0.84%	0.98%	0.49%	0	-0.56%	-1.12%
区域基础配套设施情况	1.44%	0.72%	0	-0.54%	-1.08%	1.26%	0.63%	0	-0.72%	-1.44%
距学校距离	0.8%	0.4%	0	-0.3%	-0.6%	0.7%	0.35%	0	-0.4%	-0.8%
距医院距离	0.8%	0.4%	0	-0.3%	-0.6%	0.7%	0.35%	0	-0.4%	-0.8%
宗地面积与形状	0.64%	0.32%	0	-0.24%	-0.48%	0.56%	0.28%	0	-0.32%	-0.64%
合计	8%	4%	0	-3%	-6%	7%	3.5%	0	-4%	-8%

表 4-2-3-19 底阁镇公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（公服用地 I）

因素 \ 级别	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	1.98%	0.99%	0	-0.66%	-1.32%	1.32%	0.66%	0	-0.88%	-1.76%
临路类型	1.62%	0.81%	0	-0.54%	-1.08%	1.08%	0.54%	0	-0.72%	-1.44%
对外交通便捷度	1.26%	0.63%	0	-0.42%	-0.84%	0.84%	0.42%	0	-0.56%	-1.12%
区域基础配套设施情况	1.62%	0.81%	0	-0.54%	-1.08%	1.08%	0.54%	0	-0.72%	-1.44%
距学校距离	0.9%	0.45%	0	-0.3%	-0.6%	0.6%	0.3%	0	-0.4%	-0.8%
距医院距离	0.9%	0.45%	0	-0.3%	-0.6%	0.6%	0.3%	0	-0.4%	-0.8%
宗地面积与形状	0.72%	0.36%	0	-0.24%	-0.48%	0.48%	0.24%	0	-0.32%	-0.64%
合计	9%	4.5%	0	-3%	-6%	6%	3%	0	-4%	-8%

表 4-2-3-20 古邵镇公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（公服用地 I）

因素 \ 级别	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	1.98%	0.99%	0	-0.66%	-1.32%	1.32%	0.66%	0	-0.88%	-1.76%
临路类型	1.62%	0.81%	0	-0.54%	-1.08%	1.08%	0.54%	0	-0.72%	-1.44%
对外交通便捷度	1.26%	0.63%	0	-0.42%	-0.84%	0.84%	0.42%	0	-0.56%	-1.12%
区域基础配套设施情况	1.62%	0.81%	0	-0.54%	-1.08%	1.08%	0.54%	0	-0.72%	-1.44%
距学校距离	0.9%	0.45%	0	-0.3%	-0.6%	0.6%	0.3%	0	-0.4%	-0.8%
距医院距离	0.9%	0.45%	0	-0.3%	-0.6%	0.6%	0.3%	0	-0.4%	-0.8%
宗地面积与形状	0.72%	0.36%	0	-0.24%	-0.48%	0.48%	0.24%	0	-0.32%	-0.64%
合计	9%	4.5%	0	-3%	-6%	6%	3%	0	-4%	-8%

表 4-2-3-21 峨山镇公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（公服用地 I）

因素 \ 级别	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	1.98%	0.99%	0	-0.66%	-1.32%	1.32%	0.66%	0	-0.88%	-1.76%
临路类型	1.62%	0.81%	0	-0.54%	-1.08%	1.08%	0.54%	0	-0.72%	-1.44%
对外交通便捷度	1.26%	0.63%	0	-0.42%	-0.84%	0.84%	0.42%	0	-0.56%	-1.12%
区域基础配套设施情况	1.62%	0.81%	0	-0.54%	-1.08%	1.08%	0.54%	0	-0.72%	-1.44%
距学校距离	0.9%	0.45%	0	-0.3%	-0.6%	0.6%	0.3%	0	-0.4%	-0.8%
距医院距离	0.9%	0.45%	0	-0.3%	-0.6%	0.6%	0.3%	0	-0.4%	-0.8%
宗地面积与形状	0.72%	0.36%	0	-0.24%	-0.48%	0.48%	0.24%	0	-0.32%	-0.64%
合计	9%	4.5%	0	-3%	-6%	6%	3%	0	-4%	-8%

表 4-2-3-22 榴园镇公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（公服用地 II）

因素 \ 级别	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	1.54%	0.77%	0	-0.66%	-1.32%	1.32%	0.66%	0	-0.88%	-1.76%
临路类型	1.26%	0.63%	0	-0.54%	-1.08%	1.08%	0.54%	0	-0.72%	-1.44%
对外交通便捷度	0.98%	0.49%	0	-0.42%	-0.84%	0.84%	0.42%	0	-0.56%	-1.12%
区域基础配套设施情况	1.26%	0.63%	0	-0.54%	-1.08%	1.08%	0.54%	0	-0.72%	-1.44%
距学校距离	0.7%	0.35%	0	-0.3%	-0.6%	0.6%	0.3%	0	-0.4%	-0.8%
距医院距离	0.7%	0.35%	0	-0.3%	-0.6%	0.6%	0.3%	0	-0.4%	-0.8%
宗地面积与形状	0.56%	0.28%	0	-0.24%	-0.48%	0.48%	0.24%	0	-0.32%	-0.64%
合计	7%	3.5%	0	-3%	-6%	6%	3%	0	-4%	-8%

表 4-2-3-23 阴平镇公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（公服用地 II）

因素 \ 级别	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	1.54%	0.77%	0	-0.66%	-1.32%	1.32%	0.66%	0	-0.88%	-1.76%
临路类型	1.26%	0.63%	0	-0.54%	-1.08%	1.08%	0.54%	0	-0.72%	-1.44%
对外交通便捷度	0.98%	0.49%	0	-0.42%	-0.84%	0.84%	0.42%	0	-0.56%	-1.12%
区域基础配套设施情况	1.26%	0.63%	0	-0.54%	-1.08%	1.08%	0.54%	0	-0.72%	-1.44%
距学校距离	0.7%	0.35%	0	-0.3%	-0.6%	0.6%	0.3%	0	-0.4%	-0.8%
距医院距离	0.7%	0.35%	0	-0.3%	-0.6%	0.6%	0.3%	0	-0.4%	-0.8%
宗地面积与形状	0.56%	0.28%	0	-0.24%	-0.48%	0.48%	0.24%	0	-0.32%	-0.64%
合计	7%	3.5%	0	-3%	-6%	6%	3%	0	-4%	-8%

表 4-2-3-24 底阁镇公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（公服用地 II）

因素 \ 级别	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	1.76%	0.88%	0	-0.66%	-1.32%	1.32%	0.66%	0	-0.77%	-1.54%
临路类型	1.44%	0.72%	0	-0.54%	-1.08%	1.08%	0.54%	0	-0.63%	-1.26%
对外交通便捷度	1.12%	0.56%	0	-0.42%	-0.84%	0.84%	0.42%	0	-0.49%	-0.98%
区域基础配套设施情况	1.44%	0.72%	0	-0.54%	-1.08%	1.08%	0.54%	0	-0.63%	-1.26%
距学校距离	0.8%	0.4%	0	-0.3%	-0.6%	0.6%	0.3%	0	-0.35%	-0.7%
距医院距离	0.8%	0.4%	0	-0.3%	-0.6%	0.6%	0.3%	0	-0.35%	-0.7%
宗地面积与形状	0.64%	0.32%	0	-0.24%	-0.48%	0.48%	0.24%	0	-0.28%	-0.56%
合计	8%	4%	0	-3%	-6%	6%	3%	0	-3.5%	-7%

表 4-2-3-25 古邵镇公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（公服用地Ⅱ）

因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	1.76%	0.88%	0	-0.66%	-1.32%	1.32%	0.66%	0	-0.77%	-1.54%
临路类型	1.44%	0.72%	0	-0.54%	-1.08%	1.08%	0.54%	0	-0.63%	-1.26%
对外交通便捷度	1.12%	0.56%	0	-0.42%	-0.84%	0.84%	0.42%	0	-0.49%	-0.98%
区域基础配套设施情况	1.44%	0.72%	0	-0.54%	-1.08%	1.08%	0.54%	0	-0.63%	-1.26%
距学校距离	0.8%	0.4%	0	-0.3%	-0.6%	0.6%	0.3%	0	-0.35%	-0.7%
距医院距离	0.8%	0.4%	0	-0.3%	-0.6%	0.6%	0.3%	0	-0.35%	-0.7%
宗地面积与形状	0.64%	0.32%	0	-0.24%	-0.48%	0.48%	0.24%	0	-0.28%	-0.56%
合计	8%	4%	0	-3%	-6%	6%	3%	0	-3.5%	-7%

表 4-2-3-26 峨山镇公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（公服用地Ⅱ）

因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	1.76%	0.88%	0	-0.66%	-1.32%	1.32%	0.66%	0	-0.77%	-1.54%
临路类型	1.44%	0.72%	0	-0.54%	-1.08%	1.08%	0.54%	0	-0.63%	-1.26%
对外交通便捷度	1.12%	0.56%	0	-0.42%	-0.84%	0.84%	0.42%	0	-0.49%	-0.98%
区域基础配套设施情况	1.44%	0.72%	0	-0.54%	-1.08%	1.08%	0.54%	0	-0.63%	-1.26%
距学校距离	0.8%	0.4%	0	-0.3%	-0.6%	0.6%	0.3%	0	-0.35%	-0.7%
距医院距离	0.8%	0.4%	0	-0.3%	-0.6%	0.6%	0.3%	0	-0.35%	-0.7%
宗地面积与形状	0.64%	0.32%	0	-0.24%	-0.48%	0.48%	0.24%	0	-0.28%	-0.56%
合计	8%	4%	0	-3%	-6%	6%	3%	0	-3.5%	-7%

（二）基准地价影响因素指标说明表

表 4-2-3-27 榴园镇商服用地 I 级地影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离（米）	<150	150-300	300-450	450-600	≥600
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
临街宽度（米）	≥20	20-15	15-10	10-5	<5
临街进深（米）	6-10	<6 或 10-15	15-20	20-25	≥25
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用
人流量	高	较高	一般	较低	低

表 4-2-3-28 榴园镇商服用地 II 级地影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离（米）	<300	300-600	600-900	900-1200	≥1200
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
临街宽度（米）	≥20	20-15	15-10	10-5	<5
临街进深（米）	6-10	<6 或 10-15	15-20	20-25	≥25
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用
人流量	高	较高	一般	较低	低

表 4-2-3-29 阴平镇商服用地 I 级地影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离（米）	<150	150-300	300-450	450-600	≥600
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
临街宽度（米）	≥20	20-15	15-10	10-5	<5
临街进深（米）	6-10	<6 或 10-15	15-20	20-25	≥25
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用
人流量	高	较高	一般	较低	低

表 4-2-3-30 阴平镇商服用地 II 级地影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离（米）	<300	300-600	600-900	900-1200	≥1200
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
临街宽度（米）	≥20	20-15	15-10	10-5	<5
临街进深（米）	6-10	<6 或 10-15	15-20	20-25	≥25
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用
人流量	高	较高	一般	较低	低

表 4-2-3-31 底阁镇商服用地 I 级地影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离（米）	<150	150-300	300-450	450-600	≥600
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
临街宽度（米）	≥20	20-15	15-10	10-5	<5
临街进深（米）	6-10	<6 或 10-15	15-20	20-25	≥25
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用
人流量	高	较高	一般	较低	低

表 4-2-3-32 底阁镇商服用地 II 级地影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离（米）	<300	300-600	600-900	900-1200	≥1200
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
临街宽度（米）	≥20	20-15	15-10	10-5	<5
临街进深（米）	6-10	<6 或 10-15	15-20	20-25	≥25
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用
人流量	高	较高	一般	较低	低

表 4-2-3-33 古邵镇商服用地 I 级地影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离（米）	<150	150-300	300-450	450-600	≥600
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
临街宽度（米）	≥20	20-15	15-10	10-5	<5
临街进深（米）	6-10	<6 或 10-15	15-20	20-25	≥25
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用
人流量	高	较高	一般	较低	低

表 4-2-3-34 古邵镇商服用地 II 级地影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离（米）	<300	300-600	600-900	900-1200	≥1200
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
临街宽度（米）	≥20	20-15	15-10	10-5	<5
临街进深（米）	6-10	<6 或 10-15	15-20	20-25	≥25
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用
人流量	高	较高	一般	较低	低

表 4-2-3-35 峨山镇商服用地 I 级地影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离（米）	<150	150-300	300-450	450-600	≥600
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
临街宽度（米）	≥20	20-15	15-10	10-5	<5
临街进深（米）	6-10	<6 或 10-15	15-20	20-25	≥25
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用
人流量	高	较高	一般	较低	低

表 4-2-3-36 峨山镇商服用地 II 级地影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离（米）	<300	300-600	600-900	900-1200	≥1200
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
临街宽度（米）	≥20	20-15	15-10	10-5	<5
临街进深（米）	6-10	<6 或 10-15	15-20	20-25	≥25
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用
人流量	高	较高	一般	较低	低

2. 住宅用地基准地价影响因素指标说明表

表 4-2-3-37 榴园镇住宅用地 I 级地影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离（米）	<150	150-300	300-450	450-600	≥600
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
距学校距离（米）	<225	225-450	450-675	675-900	≥900
距医院距离（米）	<250	250-500	500-750	750-1000	≥1000
排水状况	通畅，无积水	通畅，大雨时略有积水	通畅，大雨时有积水	较不通畅	较不通畅，经常积水
供水状况	二十四小时不停水	二十四小时基本不停水	高峰期停水	非高峰期有时停水	经常停水
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用

表 4-2-3-38 榴园镇住宅用地 II 级地影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离（米）	<300	300-600	600-900	900-1200	≥1200
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
距学校距离（米）	<375	375-750	750-1125	1125-1500	≥1500
距医院距离（米）	<500	500-1000	1000-1500	1500-2000	≥2000
排水状况	通畅，无积水	通畅，大雨时略有积水	通畅，大雨时有积水	较不通畅	较不通畅，经常积水
供水状况	二十四小时不停水	二十四小时基本不停水	高峰期停水	非高峰期有时停水	经常停水
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用

表 4-2-3-39 阴平镇住宅用地 I 级地影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离（米）	<150	150-300	300-450	450-600	≥600
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
距学校距离（米）	<225	225-450	450-675	675-900	≥900

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距医院距离（米）	<250	250-500	500-750	750-1000	≥1000
排水状况	通畅，无积水	通畅，大雨时略有积水	通畅，大雨时有积水	较不畅通	较不畅通，经常积水
供水状况	二十四小时不停水	二十四小时基本不停水	高峰期停水	非高峰期有时停水	经常停水
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用

表 4-2-3-40 阴平镇住宅用地 II 级地影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离（米）	<300	300-600	600-900	900-1200	≥1200
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
距学校距离（米）	<375	375-750	750-1125	1125-1500	≥1500
距医院距离（米）	<500	500-1000	1000-1500	1500-2000	≥2000
排水状况	通畅，无积水	通畅，大雨时略有积水	通畅，大雨时有积水	较不畅通	较不畅通，经常积水
供水状况	二十四小时不停水	二十四小时基本不停水	高峰期停水	非高峰期有时停水	经常停水
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用

表 4-2-3-41 底阁镇住宅用地 I 级地影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离（米）	<150	150-300	300-450	450-600	≥600
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
距学校距离（米）	<225	225-450	450-675	675-900	≥900
距医院距离（米）	<250	250-500	500-750	750-1000	≥1000
排水状况	通畅，无积水	通畅，大雨时略有积水	通畅，大雨时有积水	较不畅通	较不畅通，经常积水
供水状况	二十四小时不停水	二十四小时基本不停水	高峰期停水	非高峰期有时停水	经常停水
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用

表 4-2-3-42 底阁镇住宅用地 II 级地影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离（米）	<300	300-600	600-900	900-1200	≥1200
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
距学校距离（米）	<375	375-750	750-1125	1125-1500	≥1500
距医院距离（米）	<500	500-1000	1000-1500	1500-2000	≥2000
排水状况	通畅，无积水	通畅，大雨时略有积水	通畅，大雨时有积水	较不通畅	较不通畅，经常积水
供水状况	二十四小时不停水	二十四小时基本不停水	高峰期停水	非高峰期有时停水	经常停水
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用

表 4-2-3-43 古邵镇住宅用地 I 级地影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离（米）	<150	150-300	300-450	450-600	≥600
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
距学校距离（米）	<225	225-450	450-675	675-900	≥900
距医院距离（米）	<250	250-500	500-750	750-1000	≥1000
排水状况	通畅，无积水	通畅，大雨时略有积水	通畅，大雨时有积水	较不通畅	较不通畅，经常积水
供水状况	二十四小时不停水	二十四小时基本不停水	高峰期停水	非高峰期有时停水	经常停水
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用

表 4-2-3-44 古邵镇住宅用地 II 级地影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离（米）	<300	300-600	600-900	900-1200	≥1200
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
距学校距离（米）	<375	375-750	750-1125	1125-1500	≥1500
距医院距离（米）	<500	500-1000	1000-1500	1500-2000	≥2000

因素	优	较优	一般	较劣	劣
排水状况	通畅，无积水	通畅，大雨时略有积水	通畅，大雨时有积水	较不通畅	较不通畅，经常积水
供水状况	二十四小时不停水	二十四小时基本不停水	高峰期停水	非高峰期有时停水	经常停水
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用

表 4-2-3-45 峨山镇住宅用地 I 级地影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离（米）	<150	150-300	300-450	450-600	≥600
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
距学校距离（米）	<225	225-450	450-675	675-900	≥900
距医院距离（米）	<250	250-500	500-750	750-1000	≥1000
排水状况	通畅，无积水	通畅，大雨时略有积水	通畅，大雨时有积水	较不通畅	较不通畅，经常积水
供水状况	二十四小时不停水	二十四小时基本不停水	高峰期停水	非高峰期有时停水	经常停水
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用

表 4-2-3-46 峨山镇住宅用地 II 级地影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离（米）	<300	300-600	600-900	900-1200	≥1200
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
距学校距离（米）	<375	375-750	750-1125	1125-1500	≥1500
距医院距离（米）	<500	500-1000	1000-1500	1500-2000	≥2000
排水状况	通畅，无积水	通畅，大雨时略有积水	通畅，大雨时有积水	较不通畅	较不通畅，经常积水
供水状况	二十四小时不停水	二十四小时基本不停水	高峰期停水	非高峰期有时停水	经常停水
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用

3. 工业用地基准地价影响因素指标说明表

表 4-2-3-47 建制镇工业用地影响因素指标说明表（I、II 级、峨山工业园）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
地形地质状况	利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有一定的负面影响	不利于土地利用
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
供水状况	二十四小时不停水	二十四小时基本不停水	高峰期停水	非高峰期有时停水	经常停水
供电状况	二十四小时不停电	二十四小时基本不停电	高峰期停电	非高峰期有时停电	经常停电
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用
产业集聚规模	区域生产企业多，集中连片，且生产配合紧密	区域生产企业较多，分布比较集中，生产配合较紧密	区域生产企业一般，分布较分散，生产配合程度一般	区域生产企业较少，分布很分散，生产配合程度较差	区域生产企业少，零星分布，生产配合程度差

4. 公共管理与公共服务用地基准地价影响因素指标说明表

表 4-2-3-48 建制镇公共管理与公共服务用地 I 级地基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离（米）	<150	150-300	300-450	450-600	≥600
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善，保障率高	区域配套设施较完善，保障率较高	区域配套设施一般，保障率一般	区域配套设施较少，保障率较低	区域配套设施少，保障率低
距学校距离（米）	<225	225-450	450-675	675-900	≥900
距医院距离（米）	<250	250-500	500-750	750-1000	≥1000
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用

表 4-2-3-49 建制镇公共管理与公共服务用地Ⅱ级地基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离（米）	<300	300-600	600-900	900-1200	≥1200
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善，保障率高	区域配套设施较完善，保障率较高	区域配套设施一般，保障率一般	区域配套设施较少，保障率较低	区域配套设施少，保障率低
距学校距离（米）	<375	375-750	750-1125	1125-1500	≥1500
距医院距离（米）	<500	500-1000	1000-1500	1500-2000	≥2000
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用

（三）基准地价其他因素修正

1. 容积率修正

在具体宗地评估中容积率修正系数计算公式为：

不同容积率对应基准地价=级别基准地价×容积率修正系数

商服、住宅和公共管理与公共服务用地容积率修正系数表如下表所示：

表 4-2-3-50 商服用地容积率修正系数表

容积率	≤0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	0.900	0.911	0.923	0.942	0.969	1	1.030	1.059	1.086	1.111
容积率	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	≥2.5	
修正系数	1.133	1.153	1.172	1.189	1.204	1.216	1.225	1.228	1.229	

表 4-2-3-51 住宅用地容积率修正系数表

容积率	≤0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	0.945	0.951	0.962	0.978	1	1.032	1.064	1.095	1.124	1.152
容积率	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	≥2.5	
修正系数	1.177	1.200	1.220	1.238	1.253	1.265	1.275	1.281	1.285	

表 4-2-3-52 公共管理与公共服务用地容积率修正系数表

容积率	≤0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	0.960	0.966	0.978	1	1.025	1.048	1.070	1.091	1.111	1.130
容积率	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	≥2.5	
修正系数	1.148	1.165	1.181	1.195	1.206	1.216	1.225	1.229	1.230	

注：公共管理与公共服务用地中的公用设施用地、公园与绿地不进行容积率修正。

2. 年期修正

年期修正系数可根据下列公式计算：

$$K=[1-1/(1+r)^m]/[1-1/(1+r)^n]$$

式中：r—土地还原利率；m—待估宗地的使用年期；n—基准地价的设定年期。

表 4-2-3-53 建制镇商服用地年期修正系数表

剩余年期（年）	40	39	38	37	36	35	34	33	32
年期修正系数	1	0.9923	0.9842	0.9757	0.9667	0.9572	0.9473	0.9368	0.9258
剩余年期（年）	31	30	29	28	27	26	25	24	23
年期修正系数	0.9141	0.9019	0.889	0.8754	0.8611	0.8461	0.8302	0.8136	0.796
剩余年期（年）	22	21	20	19	18	17	16	15	14
年期修正系数	0.7775	0.758	0.7375	0.7159	0.6931	0.6692	0.6439	0.6174	0.5894
剩余年期（年）	13	12	11	10	9	8	7	6	5
年期修正系数	0.5599	0.5289	0.4963	0.4619	0.4257	0.3875	0.3474	0.3051	0.2606
剩余年期（年）	4	3	2	1					
年期修正系数	0.2137	0.1644	0.1124	0.0576					

表 4-2-3-54 建制镇住宅用地年期修正系数表

剩余年期（年）	70	69	68	67	66	65	64	63	62
年期修正系数	1	0.9982	0.9963	0.9944	0.9923	0.9902	0.9879	0.9855	0.983
剩余年期（年）	61	60	59	58	57	56	55	54	53
年期修正系数	0.9804	0.9777	0.9748	0.9718	0.9686	0.9653	0.9618	0.9581	0.9543
剩余年期（年）	52	51	50	49	48	47	46	45	44
年期修正系数	0.9503	0.9461	0.9416	0.937	0.9321	0.927	0.9216	0.916	0.9101
剩余年期（年）	43	42	41	40	39	38	37	36	35
年期修正系数	0.9039	0.8974	0.8906	0.8835	0.876	0.8681	0.8599	0.8512	0.8421
剩余年期（年）	34	33	32	31	30	29	28	27	26
年期修正系数	0.8326	0.8226	0.8122	0.8012	0.7897	0.7776	0.7649	0.7516	0.7376
剩余年期（年）	25	24	23	22	21	20	19	18	17
年期修正系数	0.723	0.7076	0.6915	0.6746	0.6569	0.6383	0.6188	0.5983	0.5768
剩余年期（年）	16	15	14	13	12	11	10	9	8
年期修正系数	0.5543	0.5307	0.5059	0.4799	0.4527	0.4241	0.3941	0.3626	0.3296
剩余年期（年）	7	6	5	4	3	2	1		
年期修正系数	0.2949	0.2586	0.2205	0.1805	0.1386	0.0946	0.0484		

表 4-2-3-55 建制镇工业、公共管理与公共服务用地年期修正系数表

剩余年期（年）	50	49	48	47	46	45	44	43	42
年期修正系数	1	0.9942	0.9882	0.9819	0.9753	0.9684	0.9613	0.9538	0.946
剩余年期（年）	41	40	39	38	37	36	35	34	33
年期修正系数	0.9378	0.9293	0.9204	0.9111	0.9014	0.8913	0.8807	0.8697	0.8582
剩余年期（年）	32	31	30	29	28	27	26	25	24

年期修正系数	0.8462	0.8336	0.8205	0.8068	0.7926	0.7776	0.7621	0.7458	0.7289
剩余年期（年）	23	22	21	20	19	18	17	16	15
年期修正系数	0.7112	0.6927	0.6734	0.6532	0.6322	0.6102	0.5873	0.5633	0.5383
剩余年期（年）	14	13	12	11	10	9	8	7	6
年期修正系数	0.5122	0.485	0.4565	0.4269	0.3959	0.3635	0.3297	0.2944	0.2576
剩余年期（年）	5	4	3	2	1				
年期修正系数	0.2192	0.179	0.1371	0.0934	0.0477				

3. 开发程度修正

当待估宗地的土地开发程度与基准地价所设定的不一致时，就需要进行土地开发程度修正。土地开发程度修正系数依据基础设施投资对宗地地价的影响程度确定，每增加或减少一通，其地价相应地增加或减少 10-30 元/m²。

4. 用途修正

土地用途界定是估价中的核心问题之一，由于土地用途的差异，地价差别很大。本次基准地价更新，增加了住宅用地二级地类用途修正体系，并与国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类进行了衔接，在现有用途修正的基础上进行了补充，具体如下：

表 4-2-3-56 峯城区建制镇驻地基准地价土地用途修正系数表

土地利用现状分类				国土空间调查、规划、用途管制用 地用海分类		参照基准地价 体系	修正 系数	备注
编号/ 用途	编号	用途	内涵	编号	用途			
06 工矿仓 储用地	0604	仓储用地	物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、 配送中心、转运中心等	110101	一类物流仓储用地	商服用地	0.8	
				110102	二类物流仓储用地	工业用地	1	
				110103	三类物流仓储用地	工业用地	1	
				1102	储备库用地	工业用地	1	
	0602	采矿用地	指采矿、采石、采砂（沙）场，砖瓦窑等地面生 产用地，排土（石）及尾矿堆放地	1002	采矿用地	工业用地	1	
07 住宅用 地	0701	城镇住宅 用地	指城镇用途生活居住的各类房屋用地及其附属设 施用地，不含配套的商业服务设施等用地	070101	一类城镇住宅用地	住宅用地	1.4	不进行容积率修正
				070102	二类城镇住宅用地	住宅用地	1	
				070103	三类城镇住宅用地	住宅用地	0.9	
				0702	城镇社区服务设施用地	住宅用地	1	
09 特殊用 地	0901	军事设施 用地	指用于军事目的的设施用地	1501	军事设施用地	公共管理与公共 服务用地Ⅱ类	1	
	0902	使领馆用 地	指用于外国政府及国际组织驻华使领馆办事处等 用地	1502	使领馆用地	公共管理与公共 服务用地Ⅱ类	1	
	0903	监教场所 用地	指用于监狱、看守所、劳改场、戒毒所等的建筑 用地	1505	监教场所用地	公共管理与公共 服务用地Ⅱ类	1	用于劳改场、劳教所的 建筑用地参照工业用地 基准地价 1
	0904	宗教用地	指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂 等宗教自用地	1503	宗教用地	公共管理与公共 服务用地Ⅱ类	1	
	0905	殡葬用地	指陵园、墓地、殡葬场所用地	1506	殡葬用地	公共管理与公共 服务用地Ⅰ类	1	不进行容积率修正
	0906	风景名胜 设施用地	指风景名胜景点（包括名胜古迹、旅游景点、革 命遗址、自然保护区、森林公园、地质公园、湿 地公园等）的管理机构，以及旅游服务设施的建 筑用地。景区内的其他用地按现状归入相应地类	1504	文物古迹用地	公共管理与公共 服务用地Ⅰ类	1	不进行容积率修正
				1507	其他特殊用地	公共管理与公共 服务用地Ⅰ类	1	不进行容积率修正

土地利用现状分类				国土空间调查、规划、用途管制用 地用海分类		参照基准地价 体系	修正 系数	备注
编号/ 用途	编号	用途	内涵	编号	用途			
10 交通运 输用地	1001	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	1201	铁路用地	工业用地	1	
	1003	公路用地	指用于国道、省道、县道和乡道用地。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	1202	公路用地	工业用地	1	
	1004	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	1207	城镇道路用地	工业用地	1	
	1005	交通服务 场站用地	指城镇、村庄范围内交通服务设施用地，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	120801	对外交通场站用地	商服用地	0.8	
				120802	公共交通场站用地	公共管理与公共 服务用地Ⅱ类	1	
				120803	社会停车场用地	公共管理与公共 服务用地Ⅱ类	1	
	1007	机场用地	指用于民用机场，军民合用机场的用地	1203	机场用地	公共管理与公共 服务用地Ⅱ类	1	
	1008	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	1204	港口码头用地	公共管理与公共 服务用地Ⅱ类	1	
	1009	管道运输 用地	指用于运输煤炭、矿石、石油、天然气等管道及 其相应附属设施的地上部分用地	1205	管道运输用地	工业用地	0.9	
				1209	其他交通设施用地	工业用地	1	
11 水域及 水利设施 用地	1109	水工建筑 用地	指人工修建的闸、坝、堤路林、水电厂房、扬水 站等常水位岸线以上的建（构）筑物用地	1312	水工设施用地	工业用地	0.9	
地下空间			工矿仓储项目使用地下空间不增收土地出让价款；经营性项目使用地下空间的，以有偿使用方式取得，地下一层出让价格为所在区域相应土地用途基准地价的 20%，地下二层按地下一层标准减半确定，地下三层按地下二层标准减半，以此类推。					

注：（1）具体地类以内涵、备注的界定为准；收回评估时按照其出让时用途参考体系评估；

（2）采用用途参照评估地价的，参照价格均对应评估用途满年期价格，无需进行年期修正。如某用途法定最高年期为 50 年，参照商服用地基准地价评估，而商服用地法定最高年期为 40 年，此时参照商服基准地价价格时，无需将价格再进行年期修正，直接对应其 50 年期价格使用。

第五章 台儿庄区基准地价应用体系

第一节 城区基准地价应用体系

一、基准地价内涵及适用条件

（一）基准地价内涵

台儿庄区城区基准地价内涵界定为：

- 1、权利状况：完整国有建设用地出让土地使用权；
- 2、基准日：2023 年 1 月 1 日；
- 3、土地用途：商服、住宅、工业、公共管理与公共服务用地；
- 4、土地使用年期：商服用地 40 年，住宅用地 70 年，工业用地 50 年，公共管理与公共服务用地 50 年；
- 5、标准容积率：商服用地 1.5，住宅用地 1.6，工业用地 1.0，公共管理与公共服务用地 I（机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地）1.4，公共管理与公共服务用地 II（公用设施用地、公园与绿地）0.8；
- 6、土地平均开发程度：商服、住宅、公共管理与公共服务用地 I、II、III 级地和工业控制区 I 级地、工业控制区 II 级地以及工业 I 级地“七通一平”（包括通路、供电、通讯、供水、排水、供气、供热以及场地平整）；商服、住宅、公共管理与公共服务用地 IV 级地和工业 II 级地“五通一平”（包括通路、供电、通讯、供水、排水以及场地平整）。

（二）基准地价适用条件

1、基准地价使用条件

- （1）宗地地价评估依据级别基准地价评估。
- （2）国有土地使用权租赁年租金水平，以级别基准地价为基础，根据对应用途土地还原率，按相应用途的评估地价进行还原计算确定（土地还原率：商服用地 6.2%；住宅用地 5.7%；工业、公共管理与公共服务用地 5%）。
- （3）应用基准地价系数法评估时，开发程度界定为宗地红线外“几通”、红线内“场地平整”，基准地价不含红线内的开发费用。
- （4）容积率修正系数表中适用容积率=地上建筑面积÷土地面积，地下建筑面积不计。工业用地、公用设施用地、公园与绿地不进行容积率修正。
- （5）公共管理与公共服务用地二级类与国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类进行衔接，13 公用设施用地可参照本体系中公用设施用地评估；14 绿地与开敞空间用地可参照本体系中公园与绿地评估。

（6）宗地所在级别的界定及评估

①商服用地沿主要繁华街道跨级别或沿街第一宗的宗地评估时，按地价高级别基准地价标准进行评估。

②跨级别的宗地评估时：若待估宗地较均匀的分布在两个或多个级别，按其所在两个或多个级别基准地价的平均值确定基准地价水平，修正体系以面积最大的部分所在级别为准。若所跨的级别面积差距较大，如高级别内面积较大，可在高级别基准地价的基础上下调 1-2 个百分点；如低级别内面积较大，可在此低级别基准地价基础上上调 1-2 个百分点确定基准地价，修正体系以面积最大的部分所在级别为准。

③级别边缘的宗地评估时，适当进行加（减）价修正。其中，靠近低地价级别的应减价修正，减价修正系数一般不超过 8%，并不得低于相邻低级别基准地价；靠近高地价级别的应加价修正，加价修正系数一般不超过 10%，并不得高于相邻高级别基准地价。

④评价范围外的宗地评估，参照邻近级别基准地价结合市场及区位条件适当进行减价修正。

2、基准地价测算公式

- （1）总价=地上宗地总价+地下宗地总价
- （2）土地单价=总价÷土地面积
- （3）地下宗地地价测算参照土地用途修正体系相关内容
- （4）地上宗地地价=级别基准地价×（1±ΣK）×K_J×（1+ K_X）

式中：ΣK——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和
K_J——估价期日、容积率、土地使用年期、用途等其他修正系数
K_X——开发程度修正系数。

二、基准地价成果

（一）商服用地基准地价成果

表 5-1-2-1 台儿庄区城区商服用地基准地价表

级别	地面价（元/m²）	地面价（万元/亩）	楼面地价（元/m²）
I	2550	170	1700
II	1875	125	1250
III	1350	90	900
IV	930	62	620

（二）住宅用地基准地价成果

表 5-1-2-2 台儿庄区城区住宅用地基准地价表

级别	地面价（元/m ² ）	地面价（万元/亩）	楼面地价（元/m ² ）
I	2688	179.2	1680
II	2160	144	1350
III	1648	109.87	1030
IV	1080	72	675

（三）工业用地基准地价成果

表 5-1-2-3 台儿庄区城区工业用地基准地价表

级别	地面价（元/m ² ）	地面价（万元/亩）
控制区 I	660	44
控制区 II	525	35
I	380	25.33
II	315	21

（四）公共管理与公共服务用地基准地价成果

表 5-1-2-4 台儿庄区城区公共管理与公共服务用地基准地价表

级别	公服用地 I		公服用地 II	
	地面价		地面价	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
I	1540	102.67	660	44
II	1060	70.67	525	35
III	880	58.67	380	25.33
IV	615	41	315	21

注：公服用地 I 包括机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地；公服用地 II 包括公用设施用地、公园与绿地。

三、基准地价修正体系

（一）基准地价修正系数表

1. 商服用地基准地价影响因素指标说明表

表 5-1-3-1 台儿庄区城区商服用地 I 级地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	3.06%	1.53%	0	-1.28%	-2.55%
距最近商服中心距离	2.16%	1.08%	0	-0.9%	-1.8%
临路类型	1.26%	0.63%	0	-0.53%	-1.05%
距最近公交站点距离	1.08%	0.54%	0	-0.45%	-0.9%
对外交通便利度	0.9%	0.45%	0	-0.38%	-0.75%
人流量	1.62%	0.81%	0	-0.68%	-1.35%
周围宗地利用状况	1.08%	0.54%	0	-0.45%	-0.9%
临街宽度	0.9%	0.45%	0	-0.38%	-0.75%
临街状况	0.9%	0.45%	0	-0.38%	-0.75%
区域基础配套设施情况	2.16%	1.08%	0	-0.9%	-1.8%
宗地宽深比	0.9%	0.45%	0	-0.38%	-0.75%
宗地面积与形状	0.9%	0.45%	0	-0.38%	-0.75%
距台儿庄古城的距离	1.08%	0.54%	0	-0.45%	-0.9%
合计	18%	9%	0	-7.54%	-15%

表 5-1-3-2 台儿庄区城区商服用地Ⅱ级地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	3.06%	1.53%	0	-1.36%	-2.72%
距最近商服中心距离	2.16%	1.08%	0	-0.96%	-1.92%
临路类型	1.26%	0.63%	0	-0.56%	-1.12%
距最近公交站点距离	1.08%	0.54%	0	-0.48%	-0.96%
对外交通便利度	0.9%	0.45%	0	-0.4%	-0.8%
人流量	1.62%	0.81%	0	-0.72%	-1.44%
周围宗地利用状况	1.08%	0.54%	0	-0.48%	-0.96%
临街宽度	0.9%	0.45%	0	-0.4%	-0.8%
临街状况	0.9%	0.45%	0	-0.4%	-0.8%
区域基础配套设施情况	2.16%	1.08%	0	-0.96%	-1.92%
宗地宽深比	0.9%	0.45%	0	-0.4%	-0.8%
宗地面积与形状	0.9%	0.45%	0	-0.4%	-0.8%
距台儿庄古城的距离	1.08%	0.54%	0	-0.48%	-0.96%
合计	18%	9%	0	-8%	-16%

表 5-1-3-3 台儿庄区城区商服用地Ⅲ级地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	3.23%	1.62%	0	-1.87%	-3.74%
距最近商服中心距离	2.28%	1.14%	0	-1.32%	-2.64%
临路类型	1.33%	0.67%	0	-0.77%	-1.54%
距最近公交站点距离	1.14%	0.57%	0	-0.66%	-1.32%
对外交通便利度	0.95%	0.48%	0	-0.55%	-1.1%
人流量	1.71%	0.86%	0	-0.99%	-1.98%
周围宗地利用状况	1.14%	0.57%	0	-0.66%	-1.32%
临街宽度	0.95%	0.48%	0	-0.55%	-1.1%
临街状况	0.95%	0.48%	0	-0.55%	-1.1%
区域基础配套设施情况	2.28%	1.14%	0	-1.32%	-2.64%
宗地宽深比	0.95%	0.48%	0	-0.55%	-1.1%
宗地面积与形状	0.95%	0.48%	0	-0.55%	-1.1%
距台儿庄古城的距离	1.14%	0.57%	0	-0.66%	-1.32%
合计	19%	9.54%	0	-11%	-22%

表 5-1-3-4 台儿庄区城区商服用地Ⅳ级地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	3.74%	1.87%	0	-1.7%	-3.4%
距最近商服中心距离	2.64%	1.32%	0	-1.2%	-2.4%
临路类型	1.54%	0.77%	0	-0.7%	-1.4%
距最近公交站点距离	1.32%	0.66%	0	-0.6%	-1.2%
对外交通便利度	1.1%	0.55%	0	-0.5%	-1%
人流量	1.98%	0.99%	0	-0.9%	-1.8%
周围宗地利用状况	1.32%	0.66%	0	-0.6%	-1.2%
临街宽度	1.1%	0.55%	0	-0.5%	-1%
临街状况	1.1%	0.55%	0	-0.5%	-1%
区域基础配套设施情况	2.64%	1.32%	0	-1.2%	-2.4%
宗地宽深比	1.1%	0.55%	0	-0.5%	-1%
宗地面积与形状	1.1%	0.55%	0	-0.5%	-1%
距台儿庄古城的距离	1.32%	0.66%	0	-0.6%	-1.2%
合计	22%	11%	0	-10%	-20%

2. 住宅用地基准地价影响因素指标说明表

表 5-1-3-5 台儿庄区城区住宅用地Ⅰ级地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域基础配套设施情况	3.2%	1.6%	0	-1.4%	-2.8%
距学校距离	0.96%	0.48%	0	-0.42%	-0.84%
距医院距离	0.96%	0.48%	0	-0.42%	-0.84%
距公园广场距离	0.8%	0.4%	0	-0.35%	-0.7%
距大型超市距离	0.8%	0.4%	0	-0.35%	-0.7%
临路类型	1.6%	0.8%	0	-0.7%	-1.4%
距最近公交站点距离	1.28%	0.64%	0	-0.56%	-1.12%
对外交通便利度	0.96%	0.48%	0	-0.42%	-0.84%
环境质量状况	1.44%	0.72%	0	-0.63%	-1.26%
距最近商服中心距离	1.28%	0.64%	0	-0.56%	-1.12%
宗地面积与形状	0.96%	0.48%	0	-0.42%	-0.84%
周围土地利用类型	0.8%	0.4%	0	-0.35%	-0.7%
距台儿庄古城的距离	0.96%	0.48%	0	-0.42%	-0.84%
合计	16%	8%	0	-7%	-14%

表 5-1-3-6 台儿庄区城区住宅用地Ⅱ级地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域基础配套设施情况	2.4%	1.2%	0	-1.2%	-2.4%
距学校距离	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%
距医院距离	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%
距公园广场距离	0.6%	0.3%	0	-0.3%	-0.6%
距大型超市距离	0.6%	0.3%	0	-0.3%	-0.6%
临路类型	1.2%	0.6%	0	-0.6%	-1.2%
距最近公交站点距离	0.96%	0.48%	0	-0.48%	-0.96%
对外交通便利度	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%
环境质量状况	1.08%	0.54%	0	-0.54%	-1.08%
距最近商服中心距离	0.96%	0.48%	0	-0.48%	-0.96%
宗地面积与形状	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%
周围土地利用类型	0.6%	0.3%	0	-0.3%	-0.6%
距台儿庄古城的距离	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%
合计	12%	6%	0	-6%	-12%

表 5-1-3-7 台儿庄区城区住宅用地Ⅲ级地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域基础配套设施情况	3.2%	1.6%	0	-2%	-4%
距学校距离	0.96%	0.48%	0	-0.6%	-1.2%
距医院距离	0.96%	0.48%	0	-0.6%	-1.2%
距公园广场距离	0.8%	0.4%	0	-0.5%	-1%
距大型超市距离	0.8%	0.4%	0	-0.5%	-1%
临路类型	1.6%	0.8%	0	-1%	-2%
距最近公交站点距离	1.28%	0.64%	0	-0.8%	-1.6%
对外交通便利度	0.96%	0.48%	0	-0.6%	-1.2%
环境质量状况	1.44%	0.72%	0	-0.9%	-1.8%
距最近商服中心距离	1.28%	0.64%	0	-0.8%	-1.6%
宗地面积与形状	0.96%	0.48%	0	-0.6%	-1.2%
周围土地利用类型	0.8%	0.4%	0	-0.5%	-1%
距台儿庄古城的距离	0.96%	0.48%	0	-0.6%	-1.2%
合计	16%	8%	0	-10%	-20%

表 5-1-3-8 台儿庄区城区住宅用地Ⅳ级地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域基础配套设施情况	4.2%	2.1%	0	-1.8%	-3.6%
距学校距离	1.26%	0.63%	0	-0.54%	-1.08%
距医院距离	1.26%	0.63%	0	-0.54%	-1.08%
距公园广场距离	1.05%	0.53%	0	-0.45%	-0.9%
距大型超市距离	1.05%	0.53%	0	-0.45%	-0.9%
临路类型	2.1%	1.05%	0	-0.9%	-1.8%
距最近公交站点距离	1.68%	0.84%	0	-0.72%	-1.44%
对外交通便利度	1.26%	0.63%	0	-0.54%	-1.08%
环境质量状况	1.89%	0.95%	0	-0.81%	-1.62%
距最近商服中心距离	1.68%	0.84%	0	-0.72%	-1.44%
宗地面积与形状	1.26%	0.63%	0	-0.54%	-1.08%
周围土地利用类型	1.05%	0.53%	0	-0.45%	-0.9%
距台儿庄古城的距离	1.26%	0.63%	0	-0.54%	-1.08%
合计	21%	10.52%	0	-9%	-18%

3. 工业用地基准地价影响因素指标说明表

表 5-1-3-9 台儿庄区城区工业用地控制区Ⅰ级地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	3.3%	1.65%	0	-1.32%	-2.64%
临路类型	1.35%	0.68%	0	-0.54%	-1.08%
距最近公交站点距离	1.2%	0.6%	0	-0.48%	-0.96%
对外交通便利度	0.9%	0.45%	0	-0.36%	-0.72%
区域基础配套设施情况	1.35%	0.68%	0	-0.54%	-1.08%
距学校距离	0.6%	0.3%	0	-0.24%	-0.48%
距医院距离	0.6%	0.3%	0	-0.24%	-0.48%
距公园广场距离	0.45%	0.23%	0	-0.18%	-0.36%
距大型超市距离	0.45%	0.23%	0	-0.18%	-0.36%
环境质量状况	1.05%	0.53%	0	-0.42%	-0.84%
周围土地利用类型	0.9%	0.45%	0	-0.36%	-0.72%
临街状况	0.75%	0.38%	0	-0.3%	-0.6%
宗地面积与形状	0.75%	0.38%	0	-0.3%	-0.6%
宗地自然条件	0.45%	0.23%	0	-0.18%	-0.36%
距台儿庄古城的距离	0.9%	0.45%	0	-0.36%	-0.72%
合计	15%	7.54%	0	-6%	-12%

表 5-1-3-10 台儿庄区城区工业用地控制区 II 级地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	2.86%	1.43%	0	-1.54%	-3.08%
临路类型	1.17%	0.59%	0	-0.63%	-1.26%
距最近公交站点距离	1.04%	0.52%	0	-0.56%	-1.12%
对外交通便利度	0.78%	0.39%	0	-0.42%	-0.84%
区域基础配套设施情况	1.17%	0.59%	0	-0.63%	-1.26%
距学校距离	0.52%	0.26%	0	-0.28%	-0.56%
距医院距离	0.52%	0.26%	0	-0.28%	-0.56%
距公园广场距离	0.39%	0.2%	0	-0.21%	-0.42%
距大型超市距离	0.39%	0.2%	0	-0.21%	-0.42%
环境质量状况	0.91%	0.46%	0	-0.49%	-0.98%
周围土地利用类型	0.78%	0.39%	0	-0.42%	-0.84%
临街状况	0.65%	0.33%	0	-0.35%	-0.7%
宗地面积与形状	0.65%	0.33%	0	-0.35%	-0.7%
宗地自然条件	0.39%	0.2%	0	-0.21%	-0.42%
距台儿庄古城的距离	0.78%	0.39%	0	-0.42%	-0.84%
合计	13%	6.54%	0	-7%	-14%

表 5-1-3-11 台儿庄区城区工业用地 I 级地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
临路类型	4.18%	2.09%	0	-1.65%	-3.3%
对外交通便利度	3.42%	1.71%	0	-1.35%	-2.7%
供水状况	1.71%	0.86%	0	-0.68%	-1.35%
排水状况	1.52%	0.76%	0	-0.6%	-1.2%
地质地形条件	2.47%	1.24%	0	-0.98%	-1.95%
产业集聚规模	2.47%	1.24%	0	-0.98%	-1.95%
城市规划	1.33%	0.67%	0	-0.53%	-1.05%
宗地面积与形状	1.9%	0.95%	0	-0.75%	-1.5%
合计	19%	9.52%	0	-7.52%	-15%

表 5-1-3-12 台儿庄区城区工业用地 II 级地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
临路类型	2.64%	1.32%	0	-1.43%	-2.86%
对外交通便利度	2.16%	1.08%	0	-1.17%	-2.34%
供水状况	1.08%	0.54%	0	-0.59%	-1.17%
排水状况	0.96%	0.48%	0	-0.52%	-1.04%
地质地形条件	1.56%	0.78%	0	-0.85%	-1.69%
产业集聚规模	1.56%	0.78%	0	-0.85%	-1.69%
城市规划	0.84%	0.42%	0	-0.46%	-0.91%
宗地面积与形状	1.2%	0.6%	0	-0.65%	-1.3%
合计	12%	6%	0	-6.52%	-13%

4. 公共管理与公共服务用地基准地价影响因素指标说明表

表 5-1-3-13 城区公共管理与公共服务用地 I 级地基准地价修正因素表（公服用地 I）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	3.96%	1.98%	0	-1.76%	-3.52%
临路类型	1.62%	0.81%	0	-0.72%	-1.44%
距最近公交站点距离	1.44%	0.72%	0	-0.64%	-1.28%
对外交通便利度	1.08%	0.54%	0	-0.48%	-0.96%
区域基础配套设施情况	1.62%	0.81%	0	-0.72%	-1.44%
距学校距离	0.72%	0.36%	0	-0.32%	-0.64%
距医院距离	0.72%	0.36%	0	-0.32%	-0.64%
距公园广场距离	0.54%	0.27%	0	-0.24%	-0.48%
距大型超市距离	0.54%	0.27%	0	-0.24%	-0.48%
环境质量状况	1.26%	0.63%	0	-0.56%	-1.12%
周围土地利用类型	1.08%	0.54%	0	-0.48%	-0.96%
临街状况	0.9%	0.45%	0	-0.4%	-0.8%
宗地面积与形状	0.9%	0.45%	0	-0.4%	-0.8%
宗地自然条件	0.54%	0.27%	0	-0.24%	-0.48%
距台儿庄古城的距离	1.08%	0.54%	0	-0.48%	-0.96%
合计	18%	9%	0	-8%	-16%

表 5-1-3-14 城区公共管理与公共服务用地 II 级地基准地价修正因素表（公服用地 I）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	4.84%	2.42%	0	-1.65%	-3.3%
临路类型	1.98%	0.99%	0	-0.68%	-1.35%
距最近公交站点距离	1.76%	0.88%	0	-0.6%	-1.2%
对外交通便利度	1.32%	0.66%	0	-0.45%	-0.9%
区域基础配套设施情况	1.98%	0.99%	0	-0.68%	-1.35%
距学校距离	0.88%	0.44%	0	-0.3%	-0.6%
距医院距离	0.88%	0.44%	0	-0.3%	-0.6%
距公园广场距离	0.66%	0.33%	0	-0.23%	-0.45%
距大型超市距离	0.66%	0.33%	0	-0.23%	-0.45%
环境质量状况	1.54%	0.77%	0	-0.53%	-1.05%
周围土地利用类型	1.32%	0.66%	0	-0.45%	-0.9%
临街状况	1.1%	0.55%	0	-0.38%	-0.75%
宗地面积与形状	1.1%	0.55%	0	-0.38%	-0.75%
宗地自然条件	0.66%	0.33%	0	-0.23%	-0.45%
距台儿庄古城的距离	1.32%	0.66%	0	-0.45%	-0.9%
合计	22%	11%	0	-7.54%	-15%

表 5-1-3-15 城区公共管理与公共服务用地Ⅲ级地基准地价修正因素表（公服用地Ⅰ）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	2.2%	1.1%	0	-1.76%	-3.52%
临路类型	0.9%	0.45%	0	-0.72%	-1.44%
距最近公交站点距离	0.8%	0.4%	0	-0.64%	-1.28%
对外交通便利度	0.6%	0.3%	0	-0.48%	-0.96%
区域基础配套设施情况	0.9%	0.45%	0	-0.72%	-1.44%
距学校距离	0.4%	0.2%	0	-0.32%	-0.64%
距医院距离	0.4%	0.2%	0	-0.32%	-0.64%
距公园广场距离	0.3%	0.15%	0	-0.24%	-0.48%
距大型超市距离	0.3%	0.15%	0	-0.24%	-0.48%
环境质量状况	0.7%	0.35%	0	-0.56%	-1.12%
周围土地利用类型	0.6%	0.3%	0	-0.48%	-0.96%
临街状况	0.5%	0.25%	0	-0.4%	-0.8%
宗地面积与形状	0.5%	0.25%	0	-0.4%	-0.8%
宗地自然条件	0.3%	0.15%	0	-0.24%	-0.48%
距台儿庄古城的距离	0.6%	0.3%	0	-0.48%	-0.96%
合计	10%	5%	0	-8%	-16%

表 5-1-3-16 城区公共管理与公共服务用地Ⅳ级地基准地价修正因素表（公服用地Ⅰ）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	4.84%	2.42%	0	-1.98%	-3.96%
临路类型	1.98%	0.99%	0	-0.81%	-1.62%
距最近公交站点距离	1.76%	0.88%	0	-0.72%	-1.44%
对外交通便利度	1.32%	0.66%	0	-0.54%	-1.08%
区域基础配套设施情况	1.98%	0.99%	0	-0.81%	-1.62%
距学校距离	0.88%	0.44%	0	-0.36%	-0.72%
距医院距离	0.88%	0.44%	0	-0.36%	-0.72%
距公园广场距离	0.66%	0.33%	0	-0.27%	-0.54%
距大型超市距离	0.66%	0.33%	0	-0.27%	-0.54%
环境质量状况	1.54%	0.77%	0	-0.63%	-1.26%
周围土地利用类型	1.32%	0.66%	0	-0.54%	-1.08%
临街状况	1.1%	0.55%	0	-0.45%	-0.9%
宗地面积与形状	1.1%	0.55%	0	-0.45%	-0.9%
宗地自然条件	0.66%	0.33%	0	-0.27%	-0.54%
距台儿庄古城的距离	1.32%	0.66%	0	-0.54%	-1.08%
合计	22%	11%	0	-9%	-18%

表 5-1-3-17 城区公共管理与公共服务用地 I 级地基准地价修正因素表（公服用地 II）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	3.3%	1.65%	0	-1.32%	-2.64%
临路类型	1.35%	0.68%	0	-0.54%	-1.08%
距最近公交站点距离	1.2%	0.6%	0	-0.48%	-0.96%
对外交通便利度	0.9%	0.45%	0	-0.36%	-0.72%
区域基础配套设施情况	1.35%	0.68%	0	-0.54%	-1.08%
距学校距离	0.6%	0.3%	0	-0.24%	-0.48%
距医院距离	0.6%	0.3%	0	-0.24%	-0.48%
距公园广场距离	0.45%	0.23%	0	-0.18%	-0.36%
距大型超市距离	0.45%	0.23%	0	-0.18%	-0.36%
环境质量状况	1.05%	0.53%	0	-0.42%	-0.84%
周围土地利用类型	0.9%	0.45%	0	-0.36%	-0.72%
临街状况	0.75%	0.38%	0	-0.3%	-0.6%
宗地面积与形状	0.75%	0.38%	0	-0.3%	-0.6%
宗地自然条件	0.45%	0.23%	0	-0.18%	-0.36%
距台儿庄古城的距离	0.9%	0.45%	0	-0.36%	-0.72%
合计	15%	7.54%	0	-6%	-12%

表 5-1-3-18 城区公共管理与公共服务用地 II 级地基准地价修正因素表（公服用地 II）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	2.86%	1.43%	0	-1.54%	-3.08%
临路类型	1.17%	0.59%	0	-0.63%	-1.26%
距最近公交站点距离	1.04%	0.52%	0	-0.56%	-1.12%
对外交通便利度	0.78%	0.39%	0	-0.42%	-0.84%
区域基础配套设施情况	1.17%	0.59%	0	-0.63%	-1.26%
距学校距离	0.52%	0.26%	0	-0.28%	-0.56%
距医院距离	0.52%	0.26%	0	-0.28%	-0.56%
距公园广场距离	0.39%	0.2%	0	-0.21%	-0.42%
距大型超市距离	0.39%	0.2%	0	-0.21%	-0.42%
环境质量状况	0.91%	0.46%	0	-0.49%	-0.98%
周围土地利用类型	0.78%	0.39%	0	-0.42%	-0.84%
临街状况	0.65%	0.33%	0	-0.35%	-0.7%
宗地面积与形状	0.65%	0.33%	0	-0.35%	-0.7%
宗地自然条件	0.39%	0.2%	0	-0.21%	-0.42%
距台儿庄古城的距离	0.78%	0.39%	0	-0.42%	-0.84%
合计	13%	6.54%	0	-7%	-14%

表 5-1-3-19 城区公共管理与公共服务用地Ⅲ级地基准地价修正因素表（公服用地Ⅱ）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	4.18%	2.09%	0	-1.65%	-3.3%
临路类型	1.71%	0.86%	0	-0.68%	-1.35%
距最近公交站点距离	1.52%	0.76%	0	-0.6%	-1.2%
对外交通便利度	1.14%	0.57%	0	-0.45%	-0.9%
区域基础配套设施情况	1.71%	0.86%	0	-0.68%	-1.35%
距学校距离	0.76%	0.38%	0	-0.3%	-0.6%
距医院距离	0.76%	0.38%	0	-0.3%	-0.6%
距公园广场距离	0.57%	0.29%	0	-0.23%	-0.45%
距大型超市距离	0.57%	0.29%	0	-0.23%	-0.45%
环境质量状况	1.33%	0.67%	0	-0.53%	-1.05%
周围土地利用类型	1.14%	0.57%	0	-0.45%	-0.9%
临街状况	0.95%	0.48%	0	-0.38%	-0.75%
宗地面积与形状	0.95%	0.48%	0	-0.38%	-0.75%
宗地自然条件	0.57%	0.29%	0	-0.23%	-0.45%
距台儿庄古城的距离	1.14%	0.57%	0	-0.45%	-0.9%
合计	19%	9.54%	0	-7.54%	-15%

表 5-1-3-20 城区公共管理与公共服务用地Ⅳ级地基准地价修正因素表（公服用地Ⅱ）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	2.64%	1.32%	0	-1.43%	-2.86%
临路类型	1.08%	0.54%	0	-0.59%	-1.17%
距最近公交站点距离	0.96%	0.48%	0	-0.52%	-1.04%
对外交通便利度	0.72%	0.36%	0	-0.39%	-0.78%
区域基础配套设施情况	1.08%	0.54%	0	-0.59%	-1.17%
距学校距离	0.48%	0.24%	0	-0.26%	-0.52%
距医院距离	0.48%	0.24%	0	-0.26%	-0.52%
距公园广场距离	0.36%	0.18%	0	-0.2%	-0.39%
距大型超市距离	0.36%	0.18%	0	-0.2%	-0.39%
环境质量状况	0.84%	0.42%	0	-0.46%	-0.91%
周围土地利用类型	0.72%	0.36%	0	-0.39%	-0.78%
临街状况	0.6%	0.3%	0	-0.33%	-0.65%
宗地面积与形状	0.6%	0.3%	0	-0.33%	-0.65%
宗地自然条件	0.36%	0.18%	0	-0.2%	-0.39%
距台儿庄古城的距离	0.72%	0.36%	0	-0.39%	-0.78%
合计	12%	6%	0	-6.54%	-13%

（二）基准地价影响因素指标说明表

1. 商服用地基准地价影响因素指标说明表

表 5-1-3-21 台儿庄区城区商服用地 I 级地基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	集聚程高,且功能齐全	集聚程度较高,功能较齐全	集聚程度一般,功能不很齐全	集聚程度较低,功能不齐全	集聚程度低,功能少
距最近商服中心距离(米)	<250	250-500	500-750	750-1000	≥1000
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
距最近公交站点距离(米)	<125	125-250	250-375	375-500	≥500
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远,但方便通达	距主要交通节点远,但较方便通达	距主要交通节点很远,且不方便通达
人流量	高	较高	一般	较低	低
周围宗地利用状况	商服	商服、公建	商服、住宅	住宅	其他
临街宽度(米)	≥20	15-20	10-15	5-10	<5
临街状况	十字路口	丁字路口	两面临街	一面临街	不临街
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善,保障率高	区域配套设施较完善,保障率较高	区域配套设施一般,保障率一般	区域配套设施较少,保障率较低	区域配套设施少,保障率低
宗地宽深比	≥1.3	1.1-1.3	0.8-1.1	0.6-0.8	<0.6
宗地面积与形状	面积适中,形状规则,有利于土地利用	面积较适中,形状较规则,较有利于土地利用	面积偏大或偏小,形状基本规则,对土地利用无不良影响	面积偏大或偏小,形状较不规则,对土地利用有一定的不良影响	面积过大或过小,形状不规则,不利于土地利用
距台儿庄古城的距离(米)	<240	240-480	480-720	720-960	≥960

表 5-1-3-22 台儿庄区城区商服用地 II 级地基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	集聚程高,且功能齐全	集聚程度较高,功能较齐全	集聚程度一般,功能不很齐全	集聚程度较低,功能不齐全	集聚程度低,功能少
距最近商服中心距离(米)	<400	400-800	800-1200	1200-1600	≥1600
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
距最近公交站点距离(米)	<125	125-250	250-375	375-500	≥500
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远,但方便通达	距主要交通节点远,但较方便通达	距主要交通节点很远,且不方便通达
人流量	高	较高	一般	较低	低
周围宗地利用状况	商服	商服、公建	商服、住宅	住宅	其他
临街宽度(米)	≥20	15-20	10-15	5-10	<5

因素	优	较优	一般	较劣	劣
临街状况	十字路口	丁字路口	两面临街	一面临街	不临街
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善,保障率高	区域配套设施较完善,保障率较高	区域配套设施一般,保障率一般	区域配套设施较少,保障率较低	区域配套设施少,保障率低
宗地宽深比	≥ 1.3	1.1-1.3	0.8-1.1	0.6-0.8	< 0.6
宗地面积与形状	面积适中,形状规则,有利于土地利用	面积较适中,形状较规则,较有利于土地利用	面积偏大或偏小,形状基本规则,对土地利用无不良影响	面积偏大或偏小,形状较不规则,对土地利用有一定的不良影响	面积过大或过小,形状不规则,不利于土地利用
距台儿庄古城的距离(米)	< 500	500-1000	1000-1500	1500-2000	≥ 2000

表 5-1-3-23 台儿庄区城区商服用地Ⅲ级地基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	集聚程度高,且功能齐全	集聚程度较高,功能较齐全	集聚程度一般,功能不很齐全	集聚程度较低,功能不齐全	集聚程度低,功能少
距最近商服中心距离(米)	< 650	650-1300	1300-1950	1950-2600	≥ 2600
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
距最近公交站点距离(米)	< 125	125-250	250-375	375-500	≥ 500
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远,但方便通达	距主要交通节点远,但较方便通达	距主要交通节点很远,且不方便通达
人流量	高	较高	一般	较低	低
周围宗地利用状况	商服	商服、公建	商服、住宅	住宅	其他
临街宽度(米)	≥ 20	15-20	10-15	5-10	< 5
临街状况	十字路口	丁字路口	两面临街	一面临街	不临街
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善,保障率高	区域配套设施较完善,保障率较高	区域配套设施一般,保障率一般	区域配套设施较少,保障率较低	区域配套设施少,保障率低
宗地宽深比	≥ 1.3	1.1-1.3	0.8-1.1	0.6-0.8	< 0.6
宗地面积与形状	面积适中,形状规则,有利于土地利用	面积较适中,形状较规则,较有利于土地利用	面积偏大或偏小,形状基本规则,对土地利用无不良影响	面积偏大或偏小,形状较不规则,对土地利用有一定的不良影响	面积过大或过小,形状不规则,不利于土地利用
距台儿庄古城的距离(米)	< 700	700-1400	1400-2100	2100-2800	≥ 2800

表 5-1-3-24 台儿庄区城区商服用地Ⅳ级地基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	集聚程度高，且功能齐全	集聚程度较高，功能较齐全	集聚程度一般，功能不很齐全	集聚程度较低，功能不齐全	集聚程度低，功能少
距最近商服中心距离（米）	<900	900-1800	1800-2700	2700-3600	≥3600
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
距最近公交站距离（米）	<125	125-250	250-375	375-500	≥500
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
人流量	高	较高	一般	较低	低
周围宗地利用状况	商服	商服、公建	商服、住宅	住宅	其他
临街宽度（米）	≥20	15-20	10-15	5-10	<5
临街状况	十字路口	丁字路口	两面临街	一面临街	不临街
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善，保障率高	区域配套设施较完善，保障率较高	区域配套设施一般，保障率一般	区域配套设施较少，保障率较低	区域配套设施少，保障率低
宗地宽深比	≥1.3	1.1-1.3	0.8-1.1	0.6-0.8	<0.6
宗地面积与形状	面积适中，形状规则，有利于土地利用	面积较适中，形状较规则，较有利于土地利用	面积偏大或偏小，形状基本规则，对土地利用无不良影响	面积偏大或偏小，形状较不规则，对土地利用有一定的不良影响	面积过大或过小，形状不规则，不利于土地利用
距台儿庄古城的距离（米）	<900	900-1800	1800-2700	2700-3600	≥3600

2. 住宅用地基准地价影响因素指标说明表

表 5-1-3-25 台儿庄区城区住宅用地Ⅰ级地基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善，保障率高	区域配套设施较完善，保障率较高	区域配套设施一般，保障率一般	区域配套设施较少，保障率较低	区域配套设施少，保障率低
距学校距离（米）	<200	200-400	400-600	600-800	≥800
距医院距离（米）	<400	400-800	800-1200	1200-1600	≥1600
距公园广场距离（米）	<200	200-400	400-600	600-800	≥800
距大型超市距离（米）	<200	200-400	400-600	600-800	≥800
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
距最近公交站距离（米）	<125	125-250	250-375	375-500	≥500
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
环境质量状况	环境无污染，自然景观优美	环境无污染，自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离（米）	<250	250-500	500-750	750-1000	≥1000
宗地面积与形状	面积适中，形状规则，有利于土地利用	面积较适中，形状较规则，较有利于土地利用	面积偏大或偏小，形状基本规则，对土地利用无不良影响	面积偏大或偏小，形状较不规则，对土地利用有一定的不良影响	面积过大或过小，形状不规则，不利于土地利用
周围土地利用类型	住宅	住宅、公建	商服、住宅	工矿仓储	嫌恶设施
距台儿庄古城的距离（米）	<240	240-480	480-720	720-960	≥960

表 5-1-3-26 台儿庄区城区住宅用地 II 级地基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善，保障率高	区域配套设施较完善，保障率较高	区域配套设施一般，保障率一般	区域配套设施较少，保障率较低	区域配套设施少，保障率低
距学校距离（米）	<250	250-500	500-750	750-1000	≥1000
距医院距离（米）	<500	500-1000	1000-1500	1500-2000	≥2000
距公园广场距离（米）	<300	300-600	600-900	900-1200	≥1200
距大型超市距离（米）	<300	300-600	600-900	900-1200	≥1200
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
距最近公交站点距离（米）	<125	125-250	250-375	375-500	≥500
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
环境质量状况	环境无污染，自然景观优美	环境无污染，自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
距最近商服中心距离（米）	<450	450-900	900-1350	1350-1800	≥1800
宗地面积与形状	面积适中，形状规则，有利于土地利用	面积较适中，形状较规则，较有利于土地利用	面积偏大或偏小，形状基本规则，对土地利用无不良影响	面积偏大或偏小，形状较不规则，对土地利用有一定的不良影响	面积过大或过小，形状不规则，不利于土地利用
周围土地利用类型	住宅	住宅、公建	商服、住宅	工矿仓储	嫌恶设施
距台儿庄古城的距离（米）	<500	500-1000	1000-1500	1500-2000	≥2000

表 5-1-3-27 台儿庄区城区住宅用地Ⅲ级地基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善,保障率高	区域配套设施较完善,保障率较高	区域配套设施一般,保障率一般	区域配套设施较少,保障率较低	区域配套设施少,保障率低
距学校距离(米)	<300	300-600	600-900	900-1200	≥1200
距医院距离(米)	<650	650-1300	1300-1950	1950-2600	≥2600
距公园广场距离(米)	<400	400-800	800-1200	1200-1600	≥1600
距大型超市距离(米)	<400	400-800	800-1200	1200-1600	≥1600
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
距最近公交站点距离(米)	<125	125-250	250-375	375-500	≥500
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远,但方便通达	距主要交通节点远,但较方便通达	距主要交通节点很远,且不方便通达
环境质量状况	环境无污染,自然景观优美	环境无污染,自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
距最近商服中心距离(米)	<700	700-1400	1400-2100	2100-2800	≥2800
宗地面积与形状	面积适中,形状规则,有利于土地利用	面积较适中,形状较规则,较有利于土地利用	面积偏大或偏小,形状基本规则,对土地利用无不良影响	面积偏大或偏小,形状较不规则,对土地利用有一定的不良影响	面积过大或过小,形状不规则,不利于土地利用
周围土地利用类型	住宅	住宅、公建	商服、住宅	工矿仓储	嫌恶设施
距台儿庄古城的距离(米)	<700	700-1400	1400-2100	2100-2800	≥2800

表 5-1-3-28 台儿庄区城区住宅用地Ⅳ级地基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善,保障率高	区域配套设施较完善,保障率较高	区域配套设施一般,保障率一般	区域配套设施较少,保障率较低	区域配套设施少,保障率低
距学校距离(米)	<350	350-700	700-1050	1050-1400	≥1400
距医院距离(米)	<750	750-1500	1500-2250	2250-3000	≥3000
距公园广场距离(米)	<500	500-1000	1000-1500	1500-2000	≥2000
距大型超市距离(米)	<500	500-1000	1000-1500	1500-2000	≥2000
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
距最近公交站点距离(米)	<125	125-250	250-375	375-500	≥500
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远,但方便通达	距主要交通节点远,但较方便通达	距主要交通节点很远,且不方便通达
环境质量状况	环境无污染,自然景观优美	环境无污染,自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
距最近商服中心距离(米)	<900	900-1800	1800-2700	2700-3600	≥3600

因素	优	较优	一般	较差	劣
宗地面积与形状	面积适中，形状规则，有利于土地利用	面积较适中，形状较规则，较有利于土地利用	面积偏大或偏小，形状基本规则，对土地利用无不良影响	面积偏大或偏小，形状较不规则，对土地利用有一定的不良影响	面积过大或过小，形状不规则，不利于土地利用
周围土地利用类型	住宅	住宅、公建	商服、住宅	工矿仓储	嫌恶设施
距台儿庄古城的距离（米）	<900	900-1800	1800-2700	2700-3600	≥3600

3. 工业用地基准地价影响因素指标说明表

表 5-1-3-29 台儿庄区城区工业用地控制区 I 级地基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较差	劣
商服繁华程度	集聚程高，且功能齐全	集聚程度较高，功能较齐全	集聚程度一般，功能不很齐全	集聚程度较低，功能不齐全	集聚程度低，功能少
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
距最近公交站点距离（米）	<125	125-250	250-375	375-500	≥500
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善，保障率高	区域配套设施较完善，保障率较高	区域配套设施一般，保障率一般	区域配套设施较少，保障率较低	区域配套设施少，保障率低
距学校距离（米）	<200	200-400	400-600	600-800	≥800
距医院距离（米）	<400	400-800	800-1200	1200-1600	≥1600
距公园广场距离（米）	<200	200-400	400-600	600-800	≥800
距大型超市距离（米）	<200	200-400	400-600	600-800	≥800
环境质量状况	环境优，无污染	环境较优，无污染	无污染	轻度污染	严重污染
周围土地利用类型	商业	商业及公建	商业及住宅	住宅	嫌恶设施
临街状况	十字路口	丁字路口	两面临街	一面临街	不临街
宗地面积与形状	面积适中，形状规则，有利于土地利用	面积较适中，形状较规则，较有利于土地利用	面积偏大或偏小，形状基本规则，对土地利用无不良影响	面积偏大或偏小，形状较不规则，对土地利用有一定的不良影响	面积过大或过小，形状不规则，不利于土地利用
宗地自然条件	水文地质与工程地质状况优良，无地质灾害威胁	水文地质条件优良，地质承载力一般，无地质灾害威胁	水文地质与工程地质条件均一般	水文地质条件较差	有地质灾害威胁
距台儿庄古城的距离（米）	<240	240-480	480-720	720-960	≥960

表 5-1-3-30 台儿庄区城区工业用地控制区 II 级地基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	集聚程度高,且功能齐全	集聚程度较高,功能较齐全	集聚程度一般,功能不很齐全	集聚程度较低,功能不齐全	集聚程度低,功能少
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
距最近公交站距离(米)	<125	125-250	250-375	375-500	≥500
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远,但方便通达	距主要交通节点远,但较方便通达	距主要交通节点很远,且不方便通达
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善,保障率高	区域配套设施较完善,保障率较高	区域配套设施一般,保障率一般	区域配套设施较少,保障率较低	区域配套设施少,保障率低
距学校距离(米)	<250	250-500	500-750	750-1000	≥1000
距医院距离(米)	<500	500-1000	1000-1500	1500-2000	≥2000
距公园广场距离(米)	<300	300-600	600-900	900-1200	≥1200
距大型超市距离(米)	<300	300-600	600-900	900-1200	≥1200
环境质量状况	环境优,无污染	环境较优,无污染	无污染	轻度污染	严重污染
周围土地利用类型	商业	商业及公建	商业及住宅	住宅	嫌恶设施
临街状况	十字路口	丁字路口	两面临街	一面临街	不临街
宗地面积与形状	面积适中,形状规则,有利于土地利用	面积较适中,形状较规则,较有利于土地利用	面积偏大或偏小,形状基本规则,对土地利用无不良影响	面积偏大或偏小,形状较不规则,对土地利用有一定的不良影响	面积过大或过小,形状不规则,不利于土地利用
宗地自然条件	水文地质与工程地质状况优良,无地质灾害威胁	水文地质条件优良,地质承载力一般,无地质灾害威胁	水文地质与工程地质条件均一般	水文地质条件较差	有地质灾害威胁
距台儿庄古城的距离(米)	<450	450-900	900-1350	1350-1800	≥1800

表 5-1-3-31 台儿庄区城区工业用地 I、II 级地基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远,但方便通达	距主要交通节点远,但较方便通达	距主要交通节点很远,且不方便通达
供水状况	二十四小时不停水	二十四小时基本不停水	高峰期停水	非高峰期有时停水	经常停水
排水状况	通畅	较通畅	一般	有积水	积水严重
地质地形条件	利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有一定的负面影响	不利于土地利用
产业集聚规模	区域生产企业多,集中连片,且生产配合紧密	区域生产企业较多,分布比较集中,生产配合较紧密	区域生产企业一般,分布较分散,生产配合程度一般	区域生产企业较少,分布很分散,生产配合程度较差	区域生产企业少,零星分布,生产配合程度差

因素	优	较优	一般	较劣	劣
城市规划	工业园区	一般工业集中区	规划为公建用地	规划为商住区	规划为其他用地
宗地面积与形状	面积适中，形状规则，有利于土地利用	面积较适中，形状较规则，较有利于土地利用	面积偏大或偏小，形状基本规则，对土地利用无不良影响	面积偏大或偏小，形状较不规则，对土地利用有一定的不良影响	面积过大或过小，形状不规则，不利于土地利用

4. 公共管理与公共服务用地基准地价影响因素指标说明表

表 5-1-3-32 台儿庄区城区公共管理与公共服务用地 I 级地基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	集聚程度高，且功能齐全	集聚程度较高，功能较齐全	集聚程度一般，功能不很齐全	集聚程度较低，功能不齐全	集聚程度低，功能少
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
距最近公交站点距离（米）	<125	125-250	250-375	375-500	≥500
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善，保障率高	区域配套设施较完善，保障率较高	区域配套设施一般，保障率一般	区域配套设施较少，保障率较低	区域配套设施少，保障率低
距学校距离（米）	<200	200-400	400-600	600-800	≥800
距医院距离（米）	<400	400-800	800-1200	1200-1600	≥1600
距公园广场距离（米）	<200	200-400	400-600	600-800	≥800
距大型超市距离（米）	<200	200-400	400-600	600-800	≥800
环境质量状况	环境优，无污染	环境较优，无污染	无污染	轻度污染	严重污染
周围土地利用类型	商业	商业及公建	商业及住宅	住宅	嫌恶设施
临街状况	十字路口	丁字路口	两面临街	一面临街	不临街
宗地面积与形状	面积适中，形状规则，有利于土地利用	面积较适中，形状较规则，较有利于土地利用	面积偏大或偏小，形状基本规则，对土地利用无不良影响	面积偏大或偏小，形状较不规则，对土地利用有一定的不良影响	面积过大或过小，形状不规则，不利于土地利用
宗地自然条件	水文地质与工程地质状况优良，无地质灾害威胁	水文地质条件优良，地质承载力一般，无地质灾害威胁	水文地质与工程地质条件均一般	水文地质条件较差	有地质灾害威胁
距台儿庄古城的距离（米）	<240	240-480	480-720	720-960	≥960

表 5-1-3-33 台儿庄区城区公共管理与公共服务用地Ⅱ级地基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	集聚程高,且功能齐全	集聚程度较高,功能较齐全	集聚程度一般,功能不很齐全	集聚程度较低,功能不齐全	集聚程度低,功能少
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
距最近公交站点距离(米)	<125	125-250	250-375	375-500	≥500
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远,但方便通达	距主要交通节点远,但较方便通达	距主要交通节点很远,且不方便通达
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善,保障率高	区域配套设施较完善,保障率较高	区域配套设施一般,保障率一般	区域配套设施较少,保障率较低	区域配套设施少,保障率低
距学校距离(米)	<250	250-500	500-750	750-1000	≥1000
距医院距离(米)	<500	500-1000	1000-1500	1500-2000	≥2000
距公园广场距离(米)	<300	300-600	600-900	900-1200	≥1200
距大型超市距离(米)	<300	300-600	600-900	900-1200	≥1200
环境质量状况	环境优,无污染	环境较优,无污染	无污染	轻度污染	严重污染
周围土地利用类型	商业	商业及公建	商业及住宅	住宅	嫌恶设施
临街状况	十字路口	丁字路口	两面临街	一面临街	不临街
宗地面积与形状	面积适中,形状规则,有利于土地利用	面积较适中,形状较规则,较有利于土地利用	面积偏大或偏小,形状基本规则,对土地利用无不良影响	面积偏大或偏小,形状较不规则,对土地利用有一定的不良影响	面积过大或过小,形状不规则,不利于土地利用
宗地自然条件	水文地质与工程地质状况优良,无地质灾害威胁	水文地质条件优良,地质承载力一般,无地质灾害威胁	水文地质与工程地质条件均一般	水文地质条件较差	有地质灾害威胁
距台儿庄古城的距离(米)	<500	500-1000	1000-1500	1500-2000	≥2000

表 5-1-3-34 台儿庄区城区公共管理与公共服务用地Ⅲ级地基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	集聚程高,且功能齐全	集聚程度较高,功能较齐全	集聚程度一般,功能不很齐全	集聚程度较低,功能不齐全	集聚程度低,功能少
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
距最近公交站点距离(米)	<125	125-250	250-375	375-500	≥500
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远,但方便通达	距主要交通节点远,但较方便通达	距主要交通节点很远,且不方便通达
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善,保障率高	区域配套设施较完善,保障率较高	区域配套设施一般,保障率一般	区域配套设施较少,保障率较低	区域配套设施少,保障率低
距学校距离(米)	<300	300-600	600-900	900-1200	≥1200

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距医院距离（米）	<650	650-1300	1300-1950	1950-2600	≥2600
距公园广场距离（米）	<400	400-800	800-1200	1200-1600	≥1600
距大型超市距离（米）	<400	400-800	800-1200	1200-1600	≥1600
环境质量状况	环境无污染，自然景观优美	环境无污染，自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
周围土地利用类型	商业	商业及公建	商业及住宅	住宅	嫌恶设施
临街状况	十字路口	丁字路口	两面临街	一面临街	不临街
宗地面积与形状	面积适中，形状规则，有利于土地利用	面积较适中，形状较规则，较有利于土地利用	面积偏大或偏小，形状基本规则，对土地利用无不良影响	面积偏大或偏小，形状较不规则，对土地利用有一定的不良影响	面积过大或过小，形状不规则，不利于土地利用
宗地自然条件	水文地质与工程地质状况优良，无地质灾害威胁	水文地质条件优良，地质承载力一般，无地质灾害威胁	水文地质与工程地质条件均一般	水文地质条件较差	有地质灾害威胁
距台儿庄古城的距离（米）	<700	700-1400	1400-2100	2100-2800	≥2800

表 5-1-3-35 台儿庄区城区公共管理与公共服务用地Ⅳ级地基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	集聚程高，且功能齐全	集聚程度较高，功能较齐全	集聚程度一般，功能不很齐全	集聚程度较低，功能不齐全	集聚程度低，功能少
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
距最近公交站点距离（米）	<125	125-250	250-375	375-500	≥500
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善，保障率高	区域配套设施较完善，保障率较高	区域配套设施一般，保障率一般	区域配套设施较少，保障率较低	区域配套设施少，保障率低
距学校距离（米）	<350	350-700	700-1050	1050-1400	≥1400
距医院距离（米）	<750	750-1500	1500-2250	2250-3000	≥3000
距公园广场距离（米）	<500	500-1000	1000-1500	1500-2000	≥2000
距大型超市距离（米）	<500	500-1000	1000-1500	1500-2000	≥2000
环境质量状况	环境无污染，自然景观优美	环境无污染，自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
周围土地利用类型	商业	商业及公建	商业及住宅	住宅	嫌恶设施
临街状况	十字路口	丁字路口	两面临街	一面临街	不临街
宗地面积与形状	面积适中，形状规则，有利于土	面积较适中，形状较规则，	面积偏大或偏小，形状基本规	面积偏大或偏小，形状较不规	面积过大或过小，形状不规则，

因素	优	较优	一般	较劣	劣
	地利用	较有利于土地利用	则,对土地利用无不良影响	则,对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用
宗地自然条件	水文地质与工程地质状况优良,无地质灾害威胁	水文地质条件优良,地质承载力一般,无地质灾害威胁	水文地质与工程地质条件均一般	水文地质条件较差	有地质灾害威胁
距台儿庄古城的距离(米)	<900	900-1800	1800-2700	2700-3600	≥3600

（三）基准地价其他因素修正

1. 容积率修正

在具体宗地评估中容积率修正系数计算公式为：

不同容积率对应基准地价=级别基准地价×容积率修正系数

商服、住宅和公共管理与公共服务用地容积率修正系数表如下表所示：

表 5-1-3-36 商服用地容积率修正系数表（地面价）

容积率	≤0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5
修正系数	0.869	0.874	0.882	0.898	0.918	0.943	0.97	1
容积率	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3
修正系数	1.034	1.067	1.098	1.127	1.156	1.183	1.209	1.233
容积率	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	≥3.0	
修正系数	1.254	1.275	1.294	1.31	1.323	1.331	1.334	

表 5-1-3-37 住宅用地容积率修正系数表（地面价）

容积率	≤0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	0.880	0.883	0.888	0.897	0.909	0.926	0.947	0.970	1	1.035
容积率	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.069	1.099	1.127	1.153	1.178	1.201	1.222	1.242	1.262	1.280
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	≥3.6	
修正系数	1.298	1.313	1.327	1.340	1.351	1.360	1.366	1.369	1.370	

表 5-1-3-38 公共管理与公共服务用地容积率修正系数表（地面价）

容积率	≤0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5
修正系数	0.900	0.905	0.913	0.925	0.944	0.967	1.000	1.030
容积率	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3
修正系数	1.055	1.079	1.102	1.123	1.143	1.162	1.180	1.197
容积率	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	≥3.0	
修正系数	1.213	1.227	1.240	1.252	1.260	1.265	1.267	

注：公共管理与公共服务用地中的公用设施用地、公园与绿地不进行容积率修正。

2. 年期修正

年期修正系数可根据下列公式计算：

$$K=[1-1/(1+r)^m]/[1-1/(1+r)^n]$$

式中：r—土地还原利率；m—待估宗地的使用年期；n—基准地价的设定年期。

表 5-1-3-39 台儿庄区城区商服用地年期修正系数表

剩余年期（年）	40	39	38	37	36	35	34	33	32
年期修正系数	1	0.9939	0.9873	0.9804	0.973	0.9652	0.9569	0.9481	0.9388
剩余年期（年）	31	30	29	28	27	26	25	24	23
年期修正系数	0.9288	0.9183	0.907	0.8951	0.8825	0.8691	0.8548	0.8396	0.8236
剩余年期（年）	22	21	20	19	18	17	16	15	14
年期修正系数	0.8065	0.7883	0.7691	0.7486	0.7269	0.7038	0.6793	0.6533	0.6256
剩余年期（年）	13	12	11	10	9	8	7	6	5
年期修正系数	0.5963	0.5651	0.532	0.4968	0.4595	0.4198	0.3777	0.333	0.2855
剩余年期（年）	4	3	2	1					
年期修正系数	0.235	0.1815	0.1246	0.0642					

表 5-1-3-40 台儿庄区城区住宅用地年期修正系数表

剩余年期（年）	70	69	68	67	66	65	64	63	62
年期修正系数	1	0.9988	0.9975	0.9962	0.9948	0.9933	0.9917	0.99	0.9882
剩余年期（年）	61	60	59	58	57	56	55	54	53
年期修正系数	0.9864	0.9844	0.9823	0.9801	0.9777	0.9753	0.9727	0.9699	0.967
剩余年期（年）	52	51	50	49	48	47	46	45	44
年期修正系数	0.9639	0.9606	0.9572	0.9536	0.9497	0.9456	0.9413	0.9368	0.932
剩余年期（年）	43	42	41	40	39	38	37	36	35
年期修正系数	0.9269	0.9216	0.9159	0.9099	0.9036	0.8969	0.8898	0.8823	0.8744
剩余年期（年）	34	33	32	31	30	29	28	27	26
年期修正系数	0.866	0.8572	0.8478	0.838	0.8275	0.8165	0.8048	0.7925	0.7795
剩余年期（年）	25	24	23	22	21	20	19	18	17
年期修正系数	0.7657	0.7511	0.7358	0.7195	0.7023	0.6841	0.6649	0.6446	0.6232
剩余年期（年）	16	15	14	13	12	11	10	9	8
年期修正系数	0.6005	0.5765	0.5512	0.5244	0.4961	0.4662	0.4345	0.4011	0.3657
剩余年期（年）	7	6	5	4	3	2	1		
年期修正系数	0.3284	0.2889	0.2472	0.2031	0.1564	0.1072	0.0551		

表 5-1-3-41 台儿庄区城区工业、公共管理与公共服务用地年期修正系数表

剩余年期（年）	50	49	48	47	46	45	44	43	42
年期修正系数	1	0.9952	0.9902	0.9849	0.9794	0.9736	0.9675	0.9611	0.9544
剩余年期（年）	41	40	39	38	37	36	35	34	33
年期修正系数	0.9473	0.9399	0.9321	0.924	0.9154	0.9064	0.8969	0.887	0.8766
剩余年期（年）	32	31	30	29	28	27	26	25	24
年期修正系数	0.8656	0.8541	0.8421	0.8294	0.8161	0.8021	0.7874	0.772	0.7558
剩余年期（年）	23	22	21	20	19	18	17	16	15
年期修正系数	0.7389	0.721	0.7023	0.6826	0.662	0.6403	0.6176	0.5937	0.5686
剩余年期（年）	14	13	12	11	10	9	8	7	6
年期修正系数	0.5422	0.5145	0.4855	0.455	0.423	0.3893	0.354	0.317	0.278
剩余年期（年）	5	4	3	2	1				
年期修正系数	0.2372	0.1942	0.1492	0.1019	0.0522				

3. 开发程度修正

本次基准地价更新在基准地价内涵中界定了土地开发程度，当待估宗地的土地开发程度与基准地价所设定的土地开发程度不一致时，就需进行土地开发程度修正。土地评估中，开发程度的完备度对地价的影响应该是一个幅度，而不是简单的加减。依据各项基础设施对不同用途、不同级别宗地地价的影响程度，建立了分用途、分级别的土地开发程度修正系数表。

表 5-1-3-42 台儿庄区城区开发程度修正系数表

类型	级别	修正系数(%)				
商服用地	配套条件	缺少供水	缺少排水	缺少供热	缺少供气	七通一平
	I、II、III级	-1.2	-1	0	-1	0
	配套条件	缺少供水	缺少排水	五通一平	增加供热	增加供气
	IV级	-3	-2	0	0	2
住宅用地	配套条件	缺少供水	缺少排水	缺少供热	缺少供气	七通一平
	I、II、III级	-1.2	-1.2	-1	-1	0
	配套条件	缺少供水	缺少排水	五通一平	增加供热	增加供气
	IV级	-3	-2.5	0	3	2
工业用地	配套条件	缺少供水	缺少排水	缺少供热	缺少供气	七通一平
	控制区 I、II 级、 非控制区 I 级	-4.5	-4	-2	-2	0
	配套条件	缺少供水	缺少排水	五通一平	增加供热	增加供气
	非控制区 II 级	-6	-5	0	3	3
公服用地 I	配套条件	缺少供水	缺少排水	缺少供热	缺少供气	七通一平
	I、II、III级	-2	-1.5	-1	-1	0
	配套条件	缺少供水	缺少排水	五通一平	增加供热	增加供气
	IV级	-4	-3	0	4	2
公服用地 II	配套条件	缺少供水	缺少排水	缺少供热	缺少供气	七通一平
	I、II、III级	-4.5	-4	-2	-2	0
	配套条件	缺少供水	缺少排水	五通一平	增加供热	增加供气
	IV级	-6	-5	0	3	3

4. 用途修正

土地用途界定是估价中的核心问题之一，由于土地用途的差异，地价差别很大。本次基准地价更新，增加了住宅用地二级地类用途修正体系，并与国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类进行了衔接，在现有用途修正的基础上进行了补充，具体如下：

表 5-1-3-43 台儿庄区城区基准地价土地用途修正系数表

土地利用现状分类				国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类		参照基准地价体系	修正系数	备注
编号/用途	编号	用途	内涵	编号	用途			
06 工矿仓储用地	0604	仓储用地	物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等	110101	一类物流仓储用地	商服用地	0.8	
				110102	二类物流仓储用地	工业用地	1	
				110103	三类物流仓储用地	工业用地	1	
				1102	储备库用地	工业用地	1	
	0602	采矿用地	指采矿、采石、采砂（沙）场，砖瓦窑等地面生产用地，排土（石）及尾矿堆放地	1002	采矿用地	工业用地	1	
07 住宅用地	0701	城镇住宅用地	指城镇用途生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地，不含配套的商业服务设施等用地	070101	一类城镇住宅用地	住宅用地	1.4	不进行容积率修正
				070102	二类城镇住宅用地	住宅用地	1	
				070103	三类城镇住宅用地	住宅用地	0.9	
				0702	城镇社区服务设施用地	住宅用地	1	
09 特殊用地	0901	军事设施用地	指用于军事目的的设施用地	1501	军事设施用地	公共管理与公共服务用地Ⅱ类	1	
	0902	使领馆用地	指用于外国政府及国际组织驻华使领馆办事处等用地	1502	使领馆用地	公共管理与公共服务用地Ⅱ类	1	
	0903	监教场所用地	指用于监狱、看守所、劳改场、戒毒所等的建筑用地	1505	监教场所用地	公共管理与公共服务用地Ⅱ类	1	用于劳改场、劳教所的建筑用地参照工业用地基准地价 1
	0904	宗教用地	指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地	1503	宗教用地	公共管理与公共服务用地Ⅱ类	1	
	0905	殡葬用地	指陵园、墓地、殡葬场所用地	1506	殡葬用地	公共管理与公共服务用地Ⅰ类	1	不进行容积率修正
	0906	风景名胜设施用地	指风景名胜景点（包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址、自然保护区、森林公园、地质公园、湿地公园等）的管理机构，以及旅游服务设施的建筑用地。景区内的其他用地按现状归入相应地类	1504	文物古迹用地	公共管理与公共服务用地Ⅰ类	1	不进行容积率修正
				1507	其他特殊用地	公共管理与公共服务用地Ⅰ类	1	不进行容积率修正

土地利用现状分类				国土空间调查、规划、用途管制用 地用海分类		参照基准地价 体系	修正 系数	备注
编号/ 用途	编号	用途	内涵	编号	用途			
10 交通运 输用地	1001	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	1201	铁路用地	工业用地	1	
	1003	公路用地	指用于国道、省道、县道和乡道用地。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	1202	公路用地	工业用地	1	
	1004	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	1207	城镇道路用地	工业用地	1	
	1005	交通服务 场站用地	指城镇、村庄范围内交通服务设施用地，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	120801	对外交通场站用地	商服用地	0.8	
				120802	公共交通场站用地	公共管理与公共 服务用地Ⅱ类	1	
				120803	社会停车场用地	公共管理与公共 服务用地Ⅱ类	1	
	1007	机场用地	指用于民用机场，军民合用机场的用地	1203	机场用地	公共管理与公共 服务用地Ⅱ类	1	
	1008	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	1204	港口码头用地	公共管理与公共 服务用地Ⅱ类	1	
	1009	管道运输 用地	指用于运输煤炭、矿石、石油、天然气等管道及 其相应附属设施的地上部分用地	1205	管道运输用地	工业用地	0.9	
				1209	其他交通设施用地	工业用地	1	
11 水域及 水利设施 用地	1109	水工建筑 用地	指人工修建的闸、坝、堤路林、水电厂房、扬水 站等常水位岸线以上的建（构）筑物用地	1312	水工设施用地	工业用地	0.9	
地下空间			工矿仓储项目使用地下空间不增收土地出让价款；经营性项目使用地下空间的，以有偿使用方式取得，地下一层出让价格为所在区域相应土地用途基准地价的 20%，地下二层按地下一层标准减半确定，地下三层按地下二层标准减半，以此类推。					

注：（1）具体地类以内涵、备注的界定为准；收回评估时按照其出让时用途参考体系评估；

（2）采用用途参照评估地价的，参照价格均对应评估用途满年期价格，无需进行年期修正。如某用途法定最高年期为 50 年，参照商服用地基准地价评估，而商服用地法定最高年期为 40 年，此时参照商服基准地价价格时，无需将价格再进行年期修正，直接对应其 50 年期价格使用。

第二节 建制镇驻地基准地价应用体系

一、基准地价内涵及适用条件

（一）基准地价内涵

建制镇驻地基准地价内涵界定为：

- 1、权利状况：完整国有建设用地出让土地使用权；
- 2、基准日：2023 年 1 月 1 日；
- 3、土地用途：商服、住宅、工业、公共管理与公共服务用地；
- 4、土地使用年期：商服用地 40 年，住宅用地 70 年，工业用地 50 年，公共管理与公共服务用地 50 年；
- 5、标准容积率：商服用地 1.2，住宅用地 1.1，工业用地 1.0，公共管理与公共服务用地 I（机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地）1.0，公共管理与公共服务用地 II（公用设施用地、公园与绿地）0.8；
- 6、土地平均开发程度：I 级地“五通一平”（包括通路、供电、通讯、供水、排水以及场地平整）；II 级地“四通一平”（包括通路、供电、通讯、供水以及场地平整）。

（二）基准地价适用条件

1、基准地价使用条件

- （1）宗地地价评估依据级别基准地价进行。
- （2）国有土地使用权租赁年租金水平，以级别基准地价为基础，根据对应用途土地还原率，按相应用途的评估地价进行还原计算确定（土地还原率：商服用地 5.3%；住宅用地 4.9%；工业、公共管理与公共服务用地 4.4%）。
- （3）应用基准地价系数法评估时，开发程度界定为宗地红线外“几通”、红线内“场地平整”，基准地价不含红线内的开发费用。
- （4）在具体宗地评估中采用地面价进行评估。容积率修正系数表中容积率=地上建筑面积÷土地面积，地下建筑面积不计。
- （5）公共管理与公共服务用地二级类与国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类进行衔接，13 公用设施用地可参照本体系中公用设施用地评估；14 绿地与开敞空间用地可参照本体系中公园与绿地评估。
- （6）宗地所在级别的界定及评估

①跨级别的宗地评估时：若待估宗地较均匀的分布在两个级别，按其所在两个级别地面价的平均值确定基准地价水平，修正体系以面积最大的部分所在级别为准。若所跨的级别面积差距较大，如高级别内面积较大，可在高级别基准地价的基础上下调 1-2 个百分点；如低级别内面积较大，可在此低级别基准地价基础

上上调 1-2 个百分点确定基准地价，修正体系以面积最大的部分所在级别为准。

②级别边缘的宗地评估时，适当进行加（减）价修正。其中，靠近低地价级别的应减价修正，减价修正系数一般不超过 6%，并不得低于相邻低级别基准地价；靠近高地价级别的应加价修正，加价修正系数一般不超过 8%，并不得高于相邻高级别基准地价。

③评价范围外的宗地评估，参照邻近级别基准地价结合市场及区位条件适当进行减价修正。

2、基准地价测算公式

（1）总价=地上宗地总价+地下宗地总价

（2）土地单价=总价÷土地面积

（3）地下宗地地价测算参照土地用途修正体系相关内容

（4）地上宗地地价=级别基准地价×(1±ΣK)×K_J+K_X

式中：ΣK——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和；

K_J——估价期日、容积率、土地使用年期、用途等其他修正系数；

K_X——开发程度修正值。

二、基准地价成果

表 5-2-2-1 台儿庄区建制镇驻地基准地价表

建制镇	土地级别	商服用地		住宅用地		工业用地、 公服用地 II		公服用地 I	
		元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
洞头集镇	I	485	32.33	440	29.33	265	17.67	380	25.33
	II	400	26.67	365	24.33	245	16.33	320	21.33
马兰屯镇	I	465	31	410	27.33	260	17.33	360	24
	II	355	23.67	345	23	240	16	305	20.33
泥沟镇	I	445	29.67	395	26.33	260	17.33	350	23.33
	II	345	23	330	22	240	16	300	20
张山子镇	I	440	29.33	390	26	265	17.67	360	24
	II	345	23	325	21.67	240	16	310	20.67
薛庄	I	465	31	425	28.33	260	17.33	370	24.67
	II	385	25.67	355	23.67	240	16	310	20.67
兰城	I	435	29	390	26	255	17	350	23.33
	II	335	22.33	325	21.67	235	15.67	300	20
侯孟	I	430	28.67	380	25.33	265	17.67	345	23
	II	340	22.67	325	21.67	240	16	300	20

注：公服用地 I 包括机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地；公服用地 II 包括公用设施用地、公园与绿地。

三、基准地价修正体系

（一）基准地价修正系数表

1. 商服用地基准地价修正系数表

表 5-2-3-1 涧头集镇商服用地基准地价修正系数表

级别 因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	3.25%	1.63%	0	-1.13%	-2.25%	2.75%	1.38%	0	-1.25%	-2.5%
距最近商服中心 距离	2.34%	1.17%	0	-0.81%	-1.62%	1.98%	0.99%	0	-0.9%	-1.8%
临路类型	2.34%	1.17%	0	-0.81%	-1.62%	1.98%	0.99%	0	-0.9%	-1.8%
对外交通便捷度	1.56%	0.78%	0	-0.54%	-1.08%	1.32%	0.66%	0	-0.6%	-1.2%
临街宽度	1.43%	0.72%	0	-0.5%	-0.99%	1.21%	0.61%	0	-0.55%	-1.1%
临街进深	1.04%	0.52%	0	-0.36%	-0.72%	0.88%	0.44%	0	-0.4%	-0.8%
宗地面积与形状	1.04%	0.52%	0	-0.36%	-0.72%	0.88%	0.44%	0	-0.4%	-0.8%
合计	13%	6.51%	0	-4.51%	-9%	11%	5.51%	0	-5%	-10%

表 5-2-3-2 马兰屯镇商服用地基准地价修正系数表

级别 因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	3.75%	1.88%	0	-1.5%	-3%	3.75%	1.88%	0	-1.75%	-3.5%
距最近商服中心 距离	2.7%	1.35%	1	-1.08%	-2.16%	2.7%	1.35%	1	-1.26%	-2.52%
临路类型	2.7%	1.35%	2	-1.08%	-2.16%	2.7%	1.35%	2	-1.26%	-2.52%
对外交通便捷度	1.8%	0.9%	3	-0.72%	-1.44%	1.8%	0.9%	3	-0.84%	-1.68%
临街宽度	1.65%	0.83%	4	-0.66%	-1.32%	1.65%	0.83%	4	-0.77%	-1.54%
临街进深	1.2%	0.6%	5	-0.48%	-0.96%	1.2%	0.6%	5	-0.56%	-1.12%
宗地面积与形状	1.2%	0.6%	6	-0.48%	-0.96%	1.2%	0.6%	6	-0.56%	-1.12%
合计	15%	7.51%	21	-6%	-12%	15%	7.51%	21	-7%	-14%

表 5-2-3-3 泥沟镇商服用地基准地价修正系数表

级别 因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	3%	1.5%	0	-1.5%	-3%	3.5%	1.75%	0	-1.63%	-3.25%
距最近商服中心 距离	2.16%	1.08%	0	-1.08%	-2.16%	2.52%	1.26%	0	-1.17%	-2.34%
临路类型	2.16%	1.08%	0	-1.08%	-2.16%	2.52%	1.26%	0	-1.17%	-2.34%
对外交通便捷度	1.44%	0.72%	0	-0.72%	-1.44%	1.68%	0.84%	0	-0.78%	-1.56%
临街宽度	1.32%	0.66%	0	-0.66%	-1.32%	1.54%	0.77%	0	-0.72%	-1.43%
临街进深	0.96%	0.48%	0	-0.48%	-0.96%	1.12%	0.56%	0	-0.52%	-1.04%
宗地面积与形状	0.96%	0.48%	0	-0.48%	-0.96%	1.12%	0.56%	0	-0.52%	-1.04%
合计	12%	6%	0	-6%	-12%	14%	7%	0	-6.51%	-13%

表 5-2-3-4 张山子镇商服用地基准地价修正系数表

因素 \ 级别	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	3.25%	1.63%	0	-1.38%	-2.75%	3.5%	1.75%	0	-1.5%	-3%
距最近商服中心距离	2.34%	1.17%	0	-0.99%	-1.98%	2.52%	1.26%	0	-1.08%	-2.16%
临路类型	2.34%	1.17%	0	-0.99%	-1.98%	2.52%	1.26%	0	-1.08%	-2.16%
对外交通便捷度	1.56%	0.78%	0	-0.66%	-1.32%	1.68%	0.84%	0	-0.72%	-1.44%
临街宽度	1.43%	0.72%	0	-0.61%	-1.21%	1.54%	0.77%	0	-0.66%	-1.32%
临街进深	1.04%	0.52%	0	-0.44%	-0.88%	1.12%	0.56%	0	-0.48%	-0.96%
宗地面积与形状	1.04%	0.52%	0	-0.44%	-0.88%	1.12%	0.56%	0	-0.48%	-0.96%
合计	13%	6.51%	0	-5.51%	-11%	14%	7%	0	-6%	-12%

表 5-2-3-5 薛庄商服用地基准地价修正系数表

因素 \ 级别	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	3.25%	1.63%	0	-1.13%	-2.25%	2.5%	1.25%	0	-1.25%	-2.5%
距最近商服中心距离	2.34%	1.17%	0	-0.81%	-1.62%	1.8%	0.9%	0	-0.9%	-1.8%
临路类型	2.34%	1.17%	0	-0.81%	-1.62%	1.8%	0.9%	0	-0.9%	-1.8%
对外交通便捷度	1.56%	0.78%	0	-0.54%	-1.08%	1.2%	0.6%	0	-0.6%	-1.2%
临街宽度	1.43%	0.72%	0	-0.5%	-0.99%	1.1%	0.55%	0	-0.55%	-1.1%
临街进深	1.04%	0.52%	0	-0.36%	-0.72%	0.8%	0.4%	0	-0.4%	-0.8%
宗地面积与形状	1.04%	0.52%	0	-0.36%	-0.72%	0.8%	0.4%	0	-0.4%	-0.8%
合计	13%	6.51%	0	-4.51%	-9%	10%	5%	0	-5%	-10%

表 5-2-3-6 兰城商服用地基准地价修正系数表

因素 \ 级别	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	3%	1.5%	0	-1.5%	-3%	3.75%	1.88%	0	-1.63%	-3.25%
距最近商服中心距离	2.16%	1.08%	0	-1.08%	-2.16%	2.7%	1.35%	0	-1.17%	-2.34%
临路类型	2.16%	1.08%	0	-1.08%	-2.16%	2.7%	1.35%	0	-1.17%	-2.34%
对外交通便捷度	1.44%	0.72%	0	-0.72%	-1.44%	1.8%	0.9%	0	-0.78%	-1.56%
临街宽度	1.32%	0.66%	0	-0.66%	-1.32%	1.65%	0.83%	0	-0.72%	-1.43%
临街进深	0.96%	0.48%	0	-0.48%	-0.96%	1.2%	0.6%	0	-0.52%	-1.04%
宗地面积与形状	0.96%	0.48%	0	-0.48%	-0.96%	1.2%	0.6%	0	-0.52%	-1.04%
合计	12%	6%	0	-6%	-12%	15%	7.51%	0	-6.51%	-13%

表 5-2-3-7 侯孟商服用地基准地价修正系数表

级别 因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	3.25%	1.63%	0	-1.25%	-2.5%	3.25%	1.63%	0	-1.5%	-3%
距最近商服中心 距离	2.34%	1.17%	0	-0.9%	-1.8%	2.34%	1.17%	0	-1.08%	-2.16%
临路类型	2.34%	1.17%	0	-0.9%	-1.8%	2.34%	1.17%	0	-1.08%	-2.16%
对外交通便捷度	1.56%	0.78%	0	-0.6%	-1.2%	1.56%	0.78%	0	-0.72%	-1.44%
临街宽度	1.43%	0.72%	0	-0.55%	-1.1%	1.43%	0.72%	0	-0.66%	-1.32%
临街进深	1.04%	0.52%	0	-0.4%	-0.8%	1.04%	0.52%	0	-0.48%	-0.96%
宗地面积与形状	1.04%	0.52%	0	-0.4%	-0.8%	1.04%	0.52%	0	-0.48%	-0.96%
合计	13%	6.51%	0	-5%	-10%	13%	6.51%	0	-6%	-12%

2. 住宅用地基准地价修正系数表

表 5-2-3-8 涧头集镇住宅用地基准地价修正系数表

级别 因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心 距离	2.76%	1.38%	0	-1.04%	-2.07%	2.3%	1.15%	0	-1.15%	-2.3%
临路类型	2.16%	1.08%	0	-0.81%	-1.62%	1.8%	0.9%	0	-0.9%	-1.8%
对外交通便捷度	1.44%	0.72%	0	-0.54%	-1.08%	1.2%	0.6%	0	-0.6%	-1.2%
距学校距离	1.44%	0.72%	0	-0.54%	-1.08%	1.2%	0.6%	0	-0.6%	-1.2%
距医院距离	1.44%	0.72%	0	-0.54%	-1.08%	1.2%	0.6%	0	-0.6%	-1.2%
供水状况	1.2%	0.6%	0	-0.45%	-0.9%	1%	0.5%	0	-0.5%	-1%
排水状况	0.96%	0.48%	0	-0.36%	-0.72%	0.8%	0.4%	0	-0.4%	-0.8%
宗地面积与形状	0.6%	0.3%	0	-0.23%	-0.45%	0.5%	0.25%	0	-0.25%	-0.5%
合计	12%	6%	0	-4.51%	-9%	10%	5%	0	-5%	-10%

表 5-2-3-9 马兰屯镇住宅用地基准地价修正系数表

级别 因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心 距离	2.76%	1.38%	0	-0.92%	-1.84%	2.07%	1.04%	0	-1.15%	-2.3%
临路类型	2.16%	1.08%	0	-0.72%	-1.44%	1.62%	0.81%	0	-0.9%	-1.8%
对外交通便捷度	1.44%	0.72%	0	-0.48%	-0.96%	1.08%	0.54%	0	-0.6%	-1.2%
距学校距离	1.44%	0.72%	0	-0.48%	-0.96%	1.08%	0.54%	0	-0.6%	-1.2%
距医院距离	1.44%	0.72%	0	-0.48%	-0.96%	1.08%	0.54%	0	-0.6%	-1.2%
供水状况	1.2%	0.6%	0	-0.4%	-0.8%	0.9%	0.45%	0	-0.5%	-1%
排水状况	0.96%	0.48%	0	-0.32%	-0.64%	0.72%	0.36%	0	-0.4%	-0.8%
宗地面积与形状	0.6%	0.3%	0	-0.2%	-0.4%	0.45%	0.23%	0	-0.25%	-0.5%
合计	12%	6%	0	-4%	-8%	9%	4.51%	0	-5%	-10%

表 5-2-3-10 泥沟镇住宅用地基准地价修正系数表

级别 因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心 距离	2.07%	1.04%	0	-0.92%	-1.84%	2.3%	1.15%	0	-1.04%	-2.07%
临路类型	1.62%	0.81%	0	-0.72%	-1.44%	1.8%	0.9%	0	-0.81%	-1.62%
对外交通便捷度	1.08%	0.54%	0	-0.48%	-0.96%	1.2%	0.6%	0	-0.54%	-1.08%
距学校距离	1.08%	0.54%	0	-0.48%	-0.96%	1.2%	0.6%	0	-0.54%	-1.08%
距医院距离	1.08%	0.54%	0	-0.48%	-0.96%	1.2%	0.6%	0	-0.54%	-1.08%
供水状况	0.9%	0.45%	0	-0.4%	-0.8%	1%	0.5%	0	-0.45%	-0.9%
排水状况	0.72%	0.36%	0	-0.32%	-0.64%	0.8%	0.4%	0	-0.36%	-0.72%
宗地面积与形状	0.45%	0.23%	0	-0.2%	-0.4%	0.5%	0.25%	0	-0.23%	-0.45%
合计	9%	4.51%	0	-4%	-8%	10%	5%	0	-4.51%	-9%

表 5-2-3-11 张山子镇住宅用地基准地价修正系数表

级别 因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心 距离	2.3%	1.15%	0	-0.92%	-1.84%	2.3%	1.15%	0	-1.04%	-2.07%
临路类型	1.8%	0.9%	0	-0.72%	-1.44%	1.8%	0.9%	0	-0.81%	-1.62%
对外交通便捷度	1.2%	0.6%	0	-0.48%	-0.96%	1.2%	0.6%	0	-0.54%	-1.08%
距学校距离	1.2%	0.6%	0	-0.48%	-0.96%	1.2%	0.6%	0	-0.54%	-1.08%
距医院距离	1.2%	0.6%	0	-0.48%	-0.96%	1.2%	0.6%	0	-0.54%	-1.08%
供水状况	1%	0.5%	0	-0.4%	-0.8%	1%	0.5%	0	-0.45%	-0.9%
排水状况	0.8%	0.4%	0	-0.32%	-0.64%	0.8%	0.4%	0	-0.36%	-0.72%
宗地面积与形状	0.5%	0.25%	0	-0.2%	-0.4%	0.5%	0.25%	0	-0.23%	-0.45%
合计	10%	5%	0	-4%	-8%	10%	5%	0	-4.51%	-9%

表 5-2-3-12 薛庄住宅用地基准地价修正系数表

级别 因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心 距离	2.76%	1.38%	0	-0.92%	-1.84%	2.3%	1.15%	0	-1.15%	-2.3%
临路类型	2.16%	1.08%	0	-0.72%	-1.44%	1.8%	0.9%	0	-0.9%	-1.8%
对外交通便捷度	1.44%	0.72%	0	-0.48%	-0.96%	1.2%	0.6%	0	-0.6%	-1.2%
距学校距离	1.44%	0.72%	0	-0.48%	-0.96%	1.2%	0.6%	0	-0.6%	-1.2%
距医院距离	1.44%	0.72%	0	-0.48%	-0.96%	1.2%	0.6%	0	-0.6%	-1.2%
供水状况	1.2%	0.6%	0	-0.4%	-0.8%	1%	0.5%	0	-0.5%	-1%
排水状况	0.96%	0.48%	0	-0.32%	-0.64%	0.8%	0.4%	0	-0.4%	-0.8%
宗地面积与形状	0.6%	0.3%	0	-0.2%	-0.4%	0.5%	0.25%	0	-0.25%	-0.5%
合计	12%	6%	0	-4%	-8%	10%	5%	0	-5%	-10%

表 5-2-3-13 兰城住宅用地基准地价修正系数表

级别 因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心 距离	2.07%	1.04%	0	-0.92%	-1.84%	2.3%	1.15%	0	-1.04%	-2.07%
临路类型	1.62%	0.81%	0	-0.72%	-1.44%	1.8%	0.9%	0	-0.81%	-1.62%
对外交通便捷度	1.08%	0.54%	0	-0.48%	-0.96%	1.2%	0.6%	0	-0.54%	-1.08%
距学校距离	1.08%	0.54%	0	-0.48%	-0.96%	1.2%	0.6%	0	-0.54%	-1.08%
距医院距离	1.08%	0.54%	0	-0.48%	-0.96%	1.2%	0.6%	0	-0.54%	-1.08%
供水状况	0.9%	0.45%	0	-0.4%	-0.8%	1%	0.5%	0	-0.45%	-0.9%
排水状况	0.72%	0.36%	0	-0.32%	-0.64%	0.8%	0.4%	0	-0.36%	-0.72%
宗地面积与形状	0.45%	0.23%	0	-0.2%	-0.4%	0.5%	0.25%	0	-0.23%	-0.45%
合计	9%	4.51%	0	-4%	-8%	10%	5%	0	-4.51%	-9%

表 5-2-3-14 侯孟住宅用地基准地价修正系数表

级别 因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心 距离	2.3%	1.15%	0	-0.81%	-1.61%	1.84%	0.92%	0	-1.04%	-2.07%
临路类型	1.8%	0.9%	0	-0.63%	-1.26%	1.44%	0.72%	0	-0.81%	-1.62%
对外交通便捷度	1.2%	0.6%	0	-0.42%	-0.84%	0.96%	0.48%	0	-0.54%	-1.08%
距学校距离	1.2%	0.6%	0	-0.42%	-0.84%	0.96%	0.48%	0	-0.54%	-1.08%
距医院距离	1.2%	0.6%	0	-0.42%	-0.84%	0.96%	0.48%	0	-0.54%	-1.08%
供水状况	1%	0.5%	0	-0.35%	-0.7%	0.8%	0.4%	0	-0.45%	-0.9%
排水状况	0.8%	0.4%	0	-0.28%	-0.56%	0.64%	0.32%	0	-0.36%	-0.72%
宗地面积与形状	0.5%	0.25%	0	-0.18%	-0.35%	0.4%	0.2%	0	-0.23%	-0.45%
合计	10%	5%	0	-3.51%	-7%	8%	4%	0	-4.51%	-9%

3. 工业用地基准地价修正系数表

表 5-2-3-15 涧头集镇工业用地基准地价修正系数表

级别 因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
临路类型	1.28%	0.64%	0	-0.48%	-0.96%	0.96%	0.48%	0	-0.48%	-0.96%
对外交通便捷度	1.44%	0.72%	0	-0.54%	-1.08%	1.08%	0.54%	0	-0.54%	-1.08%
供电状况	1.2%	0.6%	0	-0.45%	-0.9%	0.9%	0.45%	0	-0.45%	-0.9%
供水状况	0.96%	0.48%	0	-0.36%	-0.72%	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%
产业集聚规模	1.2%	0.6%	0	-0.45%	-0.9%	0.9%	0.45%	0	-0.45%	-0.9%
地形地质状况	0.96%	0.48%	0	-0.36%	-0.72%	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%
宗地面积与形状	0.96%	0.48%	0	-0.36%	-0.72%	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%
合计	8%	4%	0	-3%	-6%	6%	3%	0	-3%	-6%

表 5-2-3-16 马兰屯镇工业用地基准地价修正系数表

级别 因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
临路类型	1.28%	0.64%	0	-0.48%	-0.96%	0.96%	0.48%	0	-0.48%	-0.96%
对外交通便捷度	1.44%	0.72%	0	-0.54%	-1.08%	1.08%	0.54%	0	-0.54%	-1.08%
供电状况	1.2%	0.6%	0	-0.45%	-0.9%	0.9%	0.45%	0	-0.45%	-0.9%
供水状况	0.96%	0.48%	0	-0.36%	-0.72%	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%
产业集聚规模	1.2%	0.6%	0	-0.45%	-0.9%	0.9%	0.45%	0	-0.45%	-0.9%
地形地质状况	0.96%	0.48%	0	-0.36%	-0.72%	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%
宗地面积与形状	0.96%	0.48%	0	-0.36%	-0.72%	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%
合计	8%	4%	0	-3%	-6%	6%	3%	0	-3%	-6%

表 5-2-3-17 泥沟镇工业用地基准地价修正系数表

级别 因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
临路类型	1.12%	0.56%	0	-0.48%	-0.96%	0.96%	0.48%	0	-0.48%	-0.96%
对外交通便捷度	1.26%	0.63%	0	-0.54%	-1.08%	1.08%	0.54%	0	-0.54%	-1.08%
供电状况	1.05%	0.53%	0	-0.45%	-0.9%	0.9%	0.45%	0	-0.45%	-0.9%
供水状况	0.84%	0.42%	0	-0.36%	-0.72%	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%
产业集聚规模	1.05%	0.53%	0	-0.45%	-0.9%	0.9%	0.45%	0	-0.45%	-0.9%
地形地质状况	0.84%	0.42%	0	-0.36%	-0.72%	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%
宗地面积与形状	0.84%	0.42%	0	-0.36%	-0.72%	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%
合计	7%	3.51%	0	-3%	-6%	6%	3%	0	-3%	-6%

表 5-2-3-18 张山子镇工业用地基准地价修正系数表

级别 因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
临路类型	1.28%	0.64%	0	-0.48%	-0.96%	0.96%	0.48%	0	-0.48%	-0.96%
对外交通便捷度	1.44%	0.72%	0	-0.54%	-1.08%	1.08%	0.54%	0	-0.54%	-1.08%
供电状况	1.2%	0.6%	0	-0.45%	-0.9%	0.9%	0.45%	0	-0.45%	-0.9%
供水状况	0.96%	0.48%	0	-0.36%	-0.72%	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%
产业集聚规模	1.2%	0.6%	0	-0.45%	-0.9%	0.9%	0.45%	0	-0.45%	-0.9%
地形地质状况	0.96%	0.48%	0	-0.36%	-0.72%	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%
宗地面积与形状	0.96%	0.48%	0	-0.36%	-0.72%	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%
合计	8%	4%	0	-3%	-6%	6%	3%	0	-3%	-6%

表 5-2-3-19 薛庄工业用地基准地价修正系数表

因素 \ 级别	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
临路类型	1.28%	0.64%	0	-0.48%	-0.96%	0.96%	0.48%	0	-0.48%	-0.96%
对外交通便捷度	1.44%	0.72%	0	-0.54%	-1.08%	1.08%	0.54%	0	-0.54%	-1.08%
供电状况	1.2%	0.6%	0	-0.45%	-0.9%	0.9%	0.45%	0	-0.45%	-0.9%
供水状况	0.96%	0.48%	0	-0.36%	-0.72%	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%
产业集聚规模	1.2%	0.6%	0	-0.45%	-0.9%	0.9%	0.45%	0	-0.45%	-0.9%
地形地质状况	0.96%	0.48%	0	-0.36%	-0.72%	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%
宗地面积与形状	0.96%	0.48%	0	-0.36%	-0.72%	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%
合计	8%	4%	0	-3%	-6%	6%	3%	0	-3%	-6%

表 5-2-3-20 兰城工业用地基准地价修正系数表

因素 \ 级别	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
临路类型	1.12%	0.56%	0	-0.48%	-0.96%	0.96%	0.48%	0	-0.48%	-0.96%
对外交通便捷度	1.26%	0.63%	0	-0.54%	-1.08%	1.08%	0.54%	0	-0.54%	-1.08%
供电状况	1.05%	0.53%	0	-0.45%	-0.9%	0.9%	0.45%	0	-0.45%	-0.9%
供水状况	0.84%	0.42%	0	-0.36%	-0.72%	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%
产业集聚规模	1.05%	0.53%	0	-0.45%	-0.9%	0.9%	0.45%	0	-0.45%	-0.9%
地形地质状况	0.84%	0.42%	0	-0.36%	-0.72%	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%
宗地面积与形状	0.84%	0.42%	0	-0.36%	-0.72%	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%
合计	7%	3.51%	0	-3%	-6%	6%	3%	0	-3%	-6%

表 5-2-3-21 侯孟工业用地基准地价修正系数表

因素 \ 级别	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
临路类型	1.28%	0.64%	0	-0.48%	-0.96%	0.96%	0.48%	0	-0.48%	-0.96%
对外交通便捷度	1.44%	0.72%	0	-0.54%	-1.08%	1.08%	0.54%	0	-0.54%	-1.08%
供电状况	1.2%	0.6%	0	-0.45%	-0.9%	0.9%	0.45%	0	-0.45%	-0.9%
供水状况	0.96%	0.48%	0	-0.36%	-0.72%	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%
产业集聚规模	1.2%	0.6%	0	-0.45%	-0.9%	0.9%	0.45%	0	-0.45%	-0.9%
地形地质状况	0.96%	0.48%	0	-0.36%	-0.72%	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%
宗地面积与形状	0.96%	0.48%	0	-0.36%	-0.72%	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%
合计	8%	4%	0	-3%	-6%	6%	3%	0	-3%	-6%

4. 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表

表 5-2-3-22 涧头集镇公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（公服用地 I）

因素 \ 级别	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	2.2%	1.1%	0	-0.88%	-1.76%	1.98%	0.99%	0	-0.99%	-1.98%
临路类型	1.8%	0.9%	0	-0.72%	-1.44%	1.62%	0.81%	0	-0.81%	-1.62%
对外交通便捷度	1.4%	0.7%	0	-0.56%	-1.12%	1.26%	0.63%	0	-0.63%	-1.26%
区域基础配套设施情况	1.8%	0.9%	0	-0.72%	-1.44%	1.62%	0.81%	0	-0.81%	-1.62%
距学校距离	1%	0.5%	0	-0.4%	-0.8%	0.9%	0.45%	0	-0.45%	-0.9%
距医院距离	1%	0.5%	0	-0.4%	-0.8%	0.9%	0.45%	0	-0.45%	-0.9%
宗地面积与形状	0.8%	0.4%	0	-0.32%	-0.64%	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%
合计	10%	5%	0	-4%	-8%	9%	4.5%	0	-4.5%	-9%

表 5-2-3-23 马兰屯镇公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（公服用地 I）

因素 \ 级别	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	1.98%	0.99%	0	-0.88%	-1.76%	1.98%	0.99%	0	-0.99%	-1.98%
临路类型	1.62%	0.81%	0	-0.72%	-1.44%	1.62%	0.81%	0	-0.81%	-1.62%
对外交通便捷度	1.26%	0.63%	0	-0.56%	-1.12%	1.26%	0.63%	0	-0.63%	-1.26%
区域基础配套设施情况	1.62%	0.81%	0	-0.72%	-1.44%	1.62%	0.81%	0	-0.81%	-1.62%
距学校距离	0.9%	0.45%	0	-0.4%	-0.8%	0.9%	0.45%	0	-0.45%	-0.9%
距医院距离	0.9%	0.45%	0	-0.4%	-0.8%	0.9%	0.45%	0	-0.45%	-0.9%
宗地面积与形状	0.72%	0.36%	0	-0.32%	-0.64%	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%
合计	9%	4.5%	0	-4%	-8%	9%	4.5%	0	-4.5%	-9%

表 5-2-3-24 泥沟镇公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（公服用地 I）

因素 \ 级别	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	1.76%	0.88%	0	-0.77%	-1.54%	1.76%	0.88%	0	-0.88%	-1.76%
临路类型	1.44%	0.72%	0	-0.63%	-1.26%	1.44%	0.72%	0	-0.72%	-1.44%
对外交通便捷度	1.12%	0.56%	0	-0.49%	-0.98%	1.12%	0.56%	0	-0.56%	-1.12%
区域基础配套设施情况	1.44%	0.72%	0	-0.63%	-1.26%	1.44%	0.72%	0	-0.72%	-1.44%
距学校距离	0.8%	0.4%	0	-0.35%	-0.7%	0.8%	0.4%	0	-0.4%	-0.8%
距医院距离	0.8%	0.4%	0	-0.35%	-0.7%	0.8%	0.4%	0	-0.4%	-0.8%
宗地面积与形状	0.64%	0.32%	0	-0.28%	-0.56%	0.64%	0.32%	0	-0.32%	-0.64%
合计	8%	4%	0	-3.5%	-7%	8%	4%	0	-4%	-8%

表 5-2-3-25 张山子镇公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（公服用地 I）

因素 \ 级别	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	1.98%	0.99%	0	-0.77%	-1.54%	1.76%	0.88%	0	-0.88%	-1.76%
临路类型	1.62%	0.81%	0	-0.63%	-1.26%	1.44%	0.72%	0	-0.72%	-1.44%
对外交通便捷度	1.26%	0.63%	0	-0.49%	-0.98%	1.12%	0.56%	0	-0.56%	-1.12%
区域基础配套设施情况	1.62%	0.81%	0	-0.63%	-1.26%	1.44%	0.72%	0	-0.72%	-1.44%
距学校距离	0.9%	0.45%	0	-0.35%	-0.7%	0.8%	0.4%	0	-0.4%	-0.8%
距医院距离	0.9%	0.45%	0	-0.35%	-0.7%	0.8%	0.4%	0	-0.4%	-0.8%
宗地面积与形状	0.72%	0.36%	0	-0.28%	-0.56%	0.64%	0.32%	0	-0.32%	-0.64%
合计	9%	4.5%	0	-3.5%	-7%	8%	4%	0	-4%	-8%

表 5-2-3-26 薛庄公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（公服用地 I）

因素 \ 级别	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	2.2%	1.1%	0	-0.88%	-1.76%	2.2%	1.1%	0	-0.99%	-1.98%
临路类型	1.8%	0.9%	0	-0.72%	-1.44%	1.8%	0.9%	0	-0.81%	-1.62%
对外交通便捷度	1.4%	0.7%	0	-0.56%	-1.12%	1.4%	0.7%	0	-0.63%	-1.26%
区域基础配套设施情况	1.8%	0.9%	0	-0.72%	-1.44%	1.8%	0.9%	0	-0.81%	-1.62%
距学校距离	1%	0.5%	0	-0.4%	-0.8%	1%	0.5%	0	-0.45%	-0.9%
距医院距离	1%	0.5%	0	-0.4%	-0.8%	1%	0.5%	0	-0.45%	-0.9%
宗地面积与形状	0.8%	0.4%	0	-0.32%	-0.64%	0.8%	0.4%	0	-0.36%	-0.72%
合计	10%	5%	0	-4%	-8%	10%	5%	0	-4.5%	-9%

表 5-2-3-27 兰城公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（公服用地 I）

因素 \ 级别	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	1.76%	0.88%	0	-0.77%	-1.54%	1.76%	0.88%	0	-0.88%	-1.76%
临路类型	1.44%	0.72%	0	-0.63%	-1.26%	1.44%	0.72%	0	-0.72%	-1.44%
对外交通便捷度	1.12%	0.56%	0	-0.49%	-0.98%	1.12%	0.56%	0	-0.56%	-1.12%
区域基础配套设施情况	1.44%	0.72%	0	-0.63%	-1.26%	1.44%	0.72%	0	-0.72%	-1.44%
距学校距离	0.8%	0.4%	0	-0.35%	-0.7%	0.8%	0.4%	0	-0.4%	-0.8%
距医院距离	0.8%	0.4%	0	-0.35%	-0.7%	0.8%	0.4%	0	-0.4%	-0.8%
宗地面积与形状	0.64%	0.32%	0	-0.28%	-0.56%	0.64%	0.32%	0	-0.32%	-0.64%
合计	8%	4%	0	-3.5%	-7%	8%	4%	0	-4%	-8%

表 5-2-3-28 侯孟公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（公服用地 I）

因素 \ 级别	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	1.98%	0.99%	0	-0.77%	-1.54%	1.76%	0.88%	0	-0.88%	-1.76%
临路类型	1.62%	0.81%	0	-0.63%	-1.26%	1.44%	0.72%	0	-0.72%	-1.44%
对外交通便捷度	1.26%	0.63%	0	-0.49%	-0.98%	1.12%	0.56%	0	-0.56%	-1.12%
区域基础配套设施情况	1.62%	0.81%	0	-0.63%	-1.26%	1.44%	0.72%	0	-0.72%	-1.44%
距学校距离	0.9%	0.45%	0	-0.35%	-0.7%	0.8%	0.4%	0	-0.4%	-0.8%
距医院距离	0.9%	0.45%	0	-0.35%	-0.7%	0.8%	0.4%	0	-0.4%	-0.8%
宗地面积与形状	0.72%	0.36%	0	-0.28%	-0.56%	0.64%	0.32%	0	-0.32%	-0.64%
合计	9%	4.5%	0	-3.5%	-7%	8%	4%	0	-4%	-8%

表 5-2-3-29 涧头集镇公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（公服用地 II）

因素 \ 级别	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	1.28%	0.64%	0	-0.48%	-0.96%	0.96%	0.48%	0	-0.48%	-0.96%
临路类型	1.44%	0.72%	0	-0.54%	-1.08%	1.08%	0.54%	0	-0.54%	-1.08%
对外交通便捷度	1.2%	0.6%	0	-0.45%	-0.9%	0.9%	0.45%	0	-0.45%	-0.9%
区域基础配套设施情况	0.96%	0.48%	0	-0.36%	-0.72%	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%
距学校距离	1.2%	0.6%	0	-0.45%	-0.9%	0.9%	0.45%	0	-0.45%	-0.9%
距医院距离	0.96%	0.48%	0	-0.36%	-0.72%	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%
宗地面积与形状	0.96%	0.48%	0	-0.36%	-0.72%	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%
合计	8%	4%	0	-3%	-6%	6%	3%	0	-3%	-6%

表 5-2-3-30 马兰屯镇公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（公服用地 II）

因素 \ 级别	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	1.28%	0.64%	0	-0.48%	-0.96%	0.96%	0.48%	0	-0.48%	-0.96%
临路类型	1.44%	0.72%	0	-0.54%	-1.08%	1.08%	0.54%	0	-0.54%	-1.08%
对外交通便捷度	1.2%	0.6%	0	-0.45%	-0.9%	0.9%	0.45%	0	-0.45%	-0.9%
区域基础配套设施情况	0.96%	0.48%	0	-0.36%	-0.72%	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%
距学校距离	1.2%	0.6%	0	-0.45%	-0.9%	0.9%	0.45%	0	-0.45%	-0.9%
距医院距离	0.96%	0.48%	0	-0.36%	-0.72%	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%
宗地面积与形状	0.96%	0.48%	0	-0.36%	-0.72%	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%
合计	8%	4%	0	-3%	-6%	6%	3%	0	-3%	-6%

表 5-2-3-31 泥沟镇公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（公服用地Ⅱ）

因素 \ 级别	Ⅰ级					Ⅱ级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	1.12%	0.56%	0	-0.48%	-0.96%	0.96%	0.48%	0	-0.48%	-0.96%
临路类型	1.26%	0.63%	0	-0.54%	-1.08%	1.08%	0.54%	0	-0.54%	-1.08%
对外交通便捷度	1.05%	0.53%	0	-0.45%	-0.9%	0.9%	0.45%	0	-0.45%	-0.9%
区域基础配套设施情况	0.84%	0.42%	0	-0.36%	-0.72%	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%
距学校距离	1.05%	0.53%	0	-0.45%	-0.9%	0.9%	0.45%	0	-0.45%	-0.9%
距医院距离	0.84%	0.42%	0	-0.36%	-0.72%	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%
宗地面积与形状	0.84%	0.42%	0	-0.36%	-0.72%	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%
合计	7%	3.51%	0	-3%	-6%	6%	3%	0	-3%	-6%

表 5-2-3-32 张山子镇公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（公服用地Ⅱ）

因素 \ 级别	Ⅰ级					Ⅱ级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	1.28%	0.64%	0	-0.48%	-0.96%	0.96%	0.48%	0	-0.48%	-0.96%
临路类型	1.44%	0.72%	0	-0.54%	-1.08%	1.08%	0.54%	0	-0.54%	-1.08%
对外交通便捷度	1.2%	0.6%	0	-0.45%	-0.9%	0.9%	0.45%	0	-0.45%	-0.9%
区域基础配套设施情况	0.96%	0.48%	0	-0.36%	-0.72%	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%
距学校距离	1.2%	0.6%	0	-0.45%	-0.9%	0.9%	0.45%	0	-0.45%	-0.9%
距医院距离	0.96%	0.48%	0	-0.36%	-0.72%	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%
宗地面积与形状	0.96%	0.48%	0	-0.36%	-0.72%	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%
合计	8%	4%	0	-3%	-6%	6%	3%	0	-3%	-6%

表 5-2-3-33 薛庄公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（公服用地Ⅱ）

因素 \ 级别	Ⅰ级					Ⅱ级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	1.28%	0.64%	0	-0.48%	-0.96%	0.96%	0.48%	0	-0.48%	-0.96%
临路类型	1.44%	0.72%	0	-0.54%	-1.08%	1.08%	0.54%	0	-0.54%	-1.08%
对外交通便捷度	1.2%	0.6%	0	-0.45%	-0.9%	0.9%	0.45%	0	-0.45%	-0.9%
区域基础配套设施情况	0.96%	0.48%	0	-0.36%	-0.72%	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%
距学校距离	1.2%	0.6%	0	-0.45%	-0.9%	0.9%	0.45%	0	-0.45%	-0.9%
距医院距离	0.96%	0.48%	0	-0.36%	-0.72%	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%
宗地面积与形状	0.96%	0.48%	0	-0.36%	-0.72%	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%
合计	8%	4%	0	-3%	-6%	6%	3%	0	-3%	-6%

表 5-2-3-34 兰城公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（公服用地 II）

因素 \ 级别	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	1.12%	0.56%	0	-0.48%	-0.96%	0.96%	0.48%	0	-0.48%	-0.96%
临路类型	1.26%	0.63%	0	-0.54%	-1.08%	1.08%	0.54%	0	-0.54%	-1.08%
对外交通便捷度	1.05%	0.53%	0	-0.45%	-0.9%	0.9%	0.45%	0	-0.45%	-0.9%
区域基础配套设施情况	0.84%	0.42%	0	-0.36%	-0.72%	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%
距学校距离	1.05%	0.53%	0	-0.45%	-0.9%	0.9%	0.45%	0	-0.45%	-0.9%
距医院距离	0.84%	0.42%	0	-0.36%	-0.72%	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%
宗地面积与形状	0.84%	0.42%	0	-0.36%	-0.72%	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%
合计	7%	3.51%	0	-3%	-6%	6%	3%	0	-3%	-6%

表 5-2-3-35 侯孟公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（公服用地 II）

因素 \ 级别	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	1.28%	0.64%	0	-0.48%	-0.96%	0.96%	0.48%	0	-0.48%	-0.96%
临路类型	1.44%	0.72%	0	-0.54%	-1.08%	1.08%	0.54%	0	-0.54%	-1.08%
对外交通便捷度	1.2%	0.6%	0	-0.45%	-0.9%	0.9%	0.45%	0	-0.45%	-0.9%
区域基础配套设施情况	0.96%	0.48%	0	-0.36%	-0.72%	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%
距学校距离	1.2%	0.6%	0	-0.45%	-0.9%	0.9%	0.45%	0	-0.45%	-0.9%
距医院距离	0.96%	0.48%	0	-0.36%	-0.72%	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%
宗地面积与形状	0.96%	0.48%	0	-0.36%	-0.72%	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%
合计	8%	4%	0	-3%	-6%	6%	3%	0	-3%	-6%

（二）基准地价影响因素指标说明表

1. 商服用地基准地价影响因素指标说明表

表 5-2-3-36 涧头集镇商服用地基准地价影响因素指标说明表（I 级）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	集聚程度高，且功能齐全	集聚程度较高，功能较齐全	集聚程度一般，功能不很齐全	集聚程度较低，功能不齐全	集聚程度低，功能少
距最近商服中心距离（米）	<200	200-400	400-600	600-800	≥800
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
临街宽度（米）	≥20	20-15	15-10	10-5	<5
临街进深（米）	<10	10-15	15-20	20-25	≥25
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用

表 5-2-3-37 涧头集镇商服用地基准地价影响因素指标说明表（Ⅱ级）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	集聚程高,且功能齐全	集聚程度较高,功能较齐全	集聚程度一般,功能不很齐全	集聚程度较低,功能不齐全	集聚程度低,功能少
距最近商服中心距离(米)	<400	400-800	800-1200	1200-1600	≥1600
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远,但方便通达	距主要交通节点远,但较方便通达	距主要交通节点很远,且不方便通达
临街宽度(米)	≥20	20-15	15-10	10-5	<5
临街进深(米)	<10	10-15	15-20	20-25	≥25
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用

表 5-2-3-38 马兰屯镇商服用地基准地价影响因素指标说明表（Ⅰ级）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	集聚程高,且功能齐全	集聚程度较高,功能较齐全	集聚程度一般,功能不很齐全	集聚程度较低,功能不齐全	集聚程度低,功能少
距最近商服中心距离(米)	<100	100-200	200-300	300-400	≥400
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远,但方便通达	距主要交通节点远,但较方便通达	距主要交通节点很远,且不方便通达
临街宽度	≥20	20-15	15-10	10-5	<5
临街进深	<10	10-15	15-20	20-25	≥25
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用

表 5-2-3-39 马兰屯镇商服用地基准地价影响因素指标说明表（Ⅱ级）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	集聚程高,且功能齐全	集聚程度较高,功能较齐全	集聚程度一般,功能不很齐全	集聚程度较低,功能不齐全	集聚程度低,功能少
距最近商服中心距离(米)	<400	400-800	800-1200	1200-1600	≥1600
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远,但方便通达	距主要交通节点远,但较方便通达	距主要交通节点很远,且不方便通达
临街宽度	≥20	20-15	15-10	10-5	<5
临街进深	<10	10-15	15-20	20-25	≥25
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用

表 5-2-3-40 泥沟镇商服用地基准地价影响因素指标说明表（I 级）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	集聚程高,且功能齐全	集聚程度较高,功能较齐全	集聚程度一般,功能不很齐全	集聚程度较低,功能不齐全	集聚程度低,功能少
距最近商服中心距离(米)	<300	300-600	600-900	900-1200	≥1200
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远,但方便通达	距主要交通节点远,但较方便通达	距主要交通节点很远,且不方便通达
临街宽度	≥20	20-15	15-10	10-5	<5
临街进深	<10	10-15	15-20	20-25	≥25
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用

表 5-2-3-41 泥沟镇商服用地基准地价影响因素指标说明表（II 级）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	集聚程高,且功能齐全	集聚程度较高,功能较齐全	集聚程度一般,功能不很齐全	集聚程度较低,功能不齐全	集聚程度低,功能少
距最近商服中心距离(米)	<550	550-1100	1100-1650	1650-2200	≥2200
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远,但方便通达	距主要交通节点远,但较方便通达	距主要交通节点很远,且不方便通达
临街宽度	≥20	20-15	15-10	10-5	<5
临街进深	<10	10-15	15-20	20-25	≥25
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用

表 5-2-3-42 张山子镇商服用地基准地价影响因素指标说明表（I 级）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	集聚程高,且功能齐全	集聚程度较高,功能较齐全	集聚程度一般,功能不很齐全	集聚程度较低,功能不齐全	集聚程度低,功能少
距最近商服中心距离(米)	<200	200-400	400-600	600-800	≥800
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远,但方便通达	距主要交通节点远,但较方便通达	距主要交通节点很远,且不方便通达
临街宽度	≥20	20-15	15-10	10-5	<5
临街进深	<10	10-15	15-20	20-25	≥25
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用

表 5-2-3-43 张山子镇商服用地基准地价影响因素指标说明表（Ⅱ级）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	集聚程高,且功能齐全	集聚程度较高,功能较齐全	集聚程度一般,功能不很齐全	集聚程度较低,功能不齐全	集聚程度低,功能少
距最近商服中心距离(米)	<300	300-600	600-900	900-1200	≥1200
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远,但方便通达	距主要交通节点远,但较方便通达	距主要交通节点很远,且不方便通达
临街宽度	≥20	20-15	15-10	10-5	<5
临街进深	<10	10-15	15-20	20-25	≥25
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用

表 5-2-3-44 薛庄商服用地基准地价影响因素指标说明表（Ⅰ级）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	集聚程高,且功能齐全	集聚程度较高,功能较齐全	集聚程度一般,功能不很齐全	集聚程度较低,功能不齐全	集聚程度低,功能少
距最近商服中心距离(米)	<75	75-150	150-225	225-300	≥300
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远,但方便通达	距主要交通节点远,但较方便通达	距主要交通节点很远,且不方便通达
临街宽度	≥20	20-15	15-10	10-5	<5
临街进深	<10	10-15	15-20	20-25	≥25
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用

表 5-2-3-45 薛庄商服用地基准地价影响因素指标说明表（Ⅱ级）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	集聚程高,且功能齐全	集聚程度较高,功能较齐全	集聚程度一般,功能不很齐全	集聚程度较低,功能不齐全	集聚程度低,功能少
距最近商服中心距离(米)	<300	300-600	600-900	900-1200	≥1200
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远,但方便通达	距主要交通节点远,但较方便通达	距主要交通节点很远,且不方便通达
临街宽度	≥20	20-15	15-10	10-5	<5
临街进深	<10	10-15	15-20	20-25	≥25
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用

表 5-2-3-46 兰城商服用地基准地价影响因素指标说明表（I 级）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	集聚程高,且功能齐全	集聚程度较高,功能较齐全	集聚程度一般,功能不很齐全	集聚程度较低,功能不齐全	集聚程度低,功能少
距最近商服中心距离(米)	<75	75-150	150-225	225-300	≥300
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远,但方便通达	距主要交通节点远,但较方便通达	距主要交通节点很远,且不方便通达
临街宽度	≥20	20-15	15-10	10-5	<5
临街进深	<10	10-15	15-20	20-25	≥25
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用

表 5-2-3-47 兰城商服用地基准地价影响因素指标说明表（II 级）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	集聚程高,且功能齐全	集聚程度较高,功能较齐全	集聚程度一般,功能不很齐全	集聚程度较低,功能不齐全	集聚程度低,功能少
距最近商服中心距离(米)	<250	250-500	500-750	750-1000	≥1000
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远,但方便通达	距主要交通节点远,但较方便通达	距主要交通节点很远,且不方便通达
临街宽度	≥20	20-15	15-10	10-5	<5
临街进深	<10	10-15	15-20	20-25	≥25
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用

表 5-2-3-48 侯孟商服用地基准地价影响因素指标说明表（I 级）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	集聚程高,且功能齐全	集聚程度较高,功能较齐全	集聚程度一般,功能不很齐全	集聚程度较低,功能不齐全	集聚程度低,功能少
距最近商服中心距离(米)	<150	150-300	300-450	450-600	≥600
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远,但方便通达	距主要交通节点远,但较方便通达	距主要交通节点很远,且不方便通达
临街宽度	≥20	20-15	15-10	10-5	<5
临街进深	<10	10-15	15-20	20-25	≥25
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用

表 5-2-3-49 侯孟商服用地基准地价影响因素指标说明表（Ⅱ级）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	集聚程高,且功能齐全	集聚程度较高,功能较齐全	集聚程度一般,功能不很齐全	集聚程度较低,功能不齐全	集聚程度低,功能少
距最近商服中心距离(米)	<350	350-700	700-1050	1050-1400	≥1400
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远,但方便通达	距主要交通节点远,但较方便通达	距主要交通节点很远,且不方便通达
临街宽度	≥20	20-15	15-10	10-5	<5
临街进深	<10	10-15	15-20	20-25	≥25
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用

2. 住宅用地基准地价影响因素指标说明表

表 5-2-3-50 涧头集镇住宅用地基准地价影响因素指标说明表（Ⅰ级）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离(米)	<200	200-400	400-600	600-800	≥800
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远,但方便通达	距主要交通节点远,但较方便通达	距主要交通节点很远,且不方便通达
距学校距离(米)	<375	375-750	750-1125	1125-1500	≥1500
距医院距离(米)	<300	300-600	600-900	900-1200	≥1200
供水状况	二十四小时不停水	二十四小时基本不停水	高峰期停水	非高峰期有时停水	经常停水
排水状况	通畅	较通畅	一般	有积水	积水严重
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用

表 5-2-3-51 涧头集镇住宅用地基准地价影响因素指标说明表（Ⅱ级）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离(米)	<400	400-800	800-1200	1200-1600	≥1600
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远,但方便通达	距主要交通节点远,但较方便通达	距主要交通节点很远,且不方便通达
距学校距离(米)	<375	375-750	750-1125	1125-1500	≥1500
距医院距离(米)	<550	550-1100	1100-1650	1650-2200	≥2200
供水状况	二十四小时不停水	二十四小时基本不停水	高峰期停水	非高峰期有时停水	经常停水
排水状况	通畅	较通畅	一般	有积水	积水严重
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用

表 5-2-3-52 马兰屯镇住宅用地基准地价影响因素指标说明表（I 级）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离（米）	<100	100-200	200-300	300-400	≥400
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
距学校距离（米）	<100	100-200	200-300	300-400	≥400
距医院距离（米）	<100	100-200	200-300	300-400	≥400
供水状况	二十四小时不停水	二十四小时基本不停水	高峰期停水	非高峰期有时停水	经常停水
排水状况	通畅	较通畅	一般	有积水	积水严重
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用

表 5-2-3-53 马兰屯镇住宅用地基准地价影响因素指标说明表（II 级）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离（米）	<400	400-800	800-1200	1200-1600	≥1600
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
距学校距离（米）	<375	375-750	750-1125	1125-1500	≥1500
距医院距离（米）	<550	550-1100	1100-1650	1650-2200	≥2200
供水状况	二十四小时不停水	二十四小时基本不停水	高峰期停水	非高峰期有时停水	经常停水
排水状况	通畅	较通畅	一般	有积水	积水严重
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用

表 5-2-3-54 泥沟镇住宅用地基准地价影响因素指标说明表（I 级）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离（米）	<300	300-600	600-900	900-1200	≥1200
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
距学校距离（米）	<200	200-400	400-600	600-800	≥800
距医院距离（米）	<350	350-700	700-1050	1050-1400	≥1400
供水状况	二十四小时不停水	二十四小时基本不停水	高峰期停水	非高峰期有时停水	经常停水
排水状况	通畅	较通畅	一般	有积水	积水严重
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用

表 5-2-3-55 泥沟镇住宅用地基准地价影响因素指标说明表（Ⅱ级）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离（米）	<550	550-1100	1100-1650	1650-2200	≥2200
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
距学校距离（米）	<375	375-750	750-1125	1125-1500	≥1500
距医院距离（米）	<750	750-1300	1300-1850	1850-2400	≥2400
供水状况	二十四小时不停水	二十四小时基本不停水	高峰期停水	非高峰期有时停水	经常停水
排水状况	通畅	较通畅	一般	有积水	积水严重
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用

表 5-2-3-56 张山子镇住宅用地基准地价影响因素指标说明表（Ⅰ级）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离（米）	<200	200-400	400-600	600-800	≥800
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
距学校距离（米）	<350	350-700	700-1050	1050-1400	≥1400
距医院距离（米）	<300	300-600	600-900	900-1200	≥1200
供水状况	二十四小时不停水	二十四小时基本不停水	高峰期停水	非高峰期有时停水	经常停水
排水状况	通畅	较通畅	一般	有积水	积水严重
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用

表 5-2-3-57 张山子镇住宅用地基准地价影响因素指标说明表（Ⅱ级）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离（米）	<300	300-600	600-900	900-1200	≥1200
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
距学校距离（米）	<450	450-900	900-1350	1350-1800	≥1800
距医院距离（米）	<450	450-900	900-1350	1350-1800	≥1800
供水状况	二十四小时不停水	二十四小时基本不停水	高峰期停水	非高峰期有时停水	经常停水
排水状况	通畅	较通畅	一般	有积水	积水严重
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用

表 5-2-3-58 薛庄住宅用地基准地价影响因素指标说明表（I 级）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离（米）	<75	75-150	150-225	225-300	≥300
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
距学校距离（米）	<150	150-300	300-450	450-600	≥600
距医院距离（米）	<100	100-200	200-300	300-400	≥400
供水状况	二十四小时不停水	二十四小时基本不停水	高峰期停水	非高峰期有时停水	经常停水
排水状况	通畅	较通畅	一般	有积水	积水严重
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用

表 5-2-3-59 薛庄住宅用地基准地价影响因素指标说明表（II 级）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离（米）	<300	300-600	600-900	900-1200	≥1200
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
距学校距离（米）	<300	300-600	600-900	900-1200	≥1200
距医院距离（米）	<350	350-700	700-1050	1050-1400	≥1400
供水状况	二十四小时不停水	二十四小时基本不停水	高峰期停水	非高峰期有时停水	经常停水
排水状况	通畅	较通畅	一般	有积水	积水严重
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用

表 5-2-3-60 兰城住宅用地基准地价影响因素指标说明表（I 级）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离（米）	<75	75-150	150-225	225-300	≥300
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
距学校距离（米）	<150	150-300	300-450	450-600	≥600
距医院距离（米）	<150	150-300	300-450	450-600	≥600
供水状况	二十四小时不停水	二十四小时基本不停水	高峰期停水	非高峰期有时停水	经常停水
排水状况	通畅	较通畅	一般	有积水	积水严重
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用

表 5-2-3-61 兰城住宅用地基准地价影响因素指标说明表（Ⅱ级）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离（米）	<250	250-500	500-750	750-1000	≥1000
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
距学校距离（米）	<200	200-400	400-600	600-800	≥800
距医院距离（米）	<300	300-600	600-900	900-1200	≥1200
供水状况	二十四小时不停水	二十四小时基本不停水	高峰期停水	非高峰期有时停水	经常停水
排水状况	通畅	较通畅	一般	有积水	积水严重
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用

表 5-2-3-62 侯孟住宅用地基准地价影响因素指标说明表（Ⅰ级）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离（米）	<150	150-300	300-450	450-600	≥600
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
距学校距离（米）	<200	200-400	400-600	600-800	≥800
距医院距离（米）	<200	200-400	400-600	600-800	≥800
供水状况	二十四小时不停水	二十四小时基本不停水	高峰期停水	非高峰期有时停水	经常停水
排水状况	通畅	较通畅	一般	有积水	积水严重
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用

表 5-2-3-63 侯孟住宅用地基准地价影响因素指标说明表（Ⅱ级）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离（米）	<350	350-700	700-1050	1050-1400	≥1400
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
距学校距离（米）	<300	300-600	600-900	900-1200	≥1200
距医院距离（米）	<450	450-900	900-1350	1350-1800	≥1800
供水状况	二十四小时不停水	二十四小时基本不停水	高峰期停水	非高峰期有时停水	经常停水
排水状况	通畅	较通畅	一般	有积水	积水严重
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用

3. 工业用地基准地价影响因素指标说明表

表 5-2-3-64 建制镇工业用地基准地价影响因素指标说明表（I、II 级）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
供电状况	二十四小时不停电	二十四小时基本不停电	高峰期停电	非高峰期有时停电	经常停电
供水状况	二十四小时不停水	二十四小时基本不停水	高峰期停水	非高峰期有时停水	经常停水
产业集聚规模	区域生产企业多，集中连片，且生产配合紧密	区域生产企业较多，分布比较集中，生产配合较紧密	区域生产企业一般，分布较分散，生产配合程度一般	区域生产企业较少，分布很分散，生产配合程度较差	区域生产企业少，零星分布，生产配合程度差
地形地质状况	利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有一定的负面影响	不利于土地利用
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用

4. 公共管理与公共服务用地基准地价影响因素指标说明表

表 5-2-3-65 建制镇公共管理与公共服务用地 I 级地基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离（米）	<100	100-200	200-300	300-400	≥400
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善，保障率高	区域配套设施较完善，保障率较高	区域配套设施一般，保障率一般	区域配套设施较少，保障率较低	区域配套设施少，保障率低
距学校距离（米）	<200	200-400	400-600	600-800	≥800
距医院距离（米）	<300	300-600	600-900	900-1200	≥1200
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用

表 5-2-3-66 建制镇公共管理与公共服务用地Ⅱ级地基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离（米）	<200	200-400	400-600	600-800	≥800
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善，保障率高	区域配套设施较完善，保障率较高	区域配套设施一般，保障率一般	区域配套设施较少，保障率较低	区域配套设施少，保障率低
距学校距离（米）	<200	200-400	400-600	600-800	≥800
距医院距离（米）	<300	300-600	600-900	900-1200	≥1200
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无不良影响	对土地利用有一定的不良影响	不利于土地利用

（三）基准地价其他因素修正

1. 容积率修正

在具体宗地评估中容积率修正系数计算公式为：

不同容积率对应基准地价=级别基准地价×容积率修正系数

商服、住宅和公共管理与公共服务用地容积率修正系数表如下表所示：

表 5-2-3-67 商服用地容积率修正系数表

容积率	≤0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	0.900	0.911	0.923	0.942	0.969	1	1.030	1.059	1.086	1.111
容积率	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	≥2.5	
修正系数	1.133	1.153	1.172	1.189	1.204	1.216	1.225	1.228	1.229	

表 5-2-3-68 住宅用地容积率修正系数表

容积率	≤0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	0.945	0.951	0.962	0.978	1	1.032	1.064	1.095	1.124	1.152
容积率	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	≥2.5	
修正系数	1.177	1.200	1.220	1.238	1.253	1.265	1.275	1.281	1.285	

表 5-2-3-69 公共管理与公共服务用地容积率修正系数表

容积率	≤0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	0.960	0.966	0.978	1	1.025	1.048	1.070	1.091	1.111	1.130
容积率	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	≥2.5	
修正系数	1.148	1.165	1.181	1.195	1.206	1.216	1.225	1.229	1.230	

注：公共管理与公共服务用地中的公用设施用地、公园与绿地不进行容积率修正。

2. 年期修正

年期修正系数可根据下列公式计算：

$$K=[1-1/(1+r)^m]/[1-1/(1+r)^n]$$

式中：r—土地还原利率；m—待估宗地的使用年期；n—基准地价的设定年期。

表 5-2-3-70 建制镇商服用地年期修正系数表

剩余年期（年）	40	39	38	37	36	35	34	33	32
年期修正系数	1	0.9923	0.9842	0.9757	0.9667	0.9572	0.9473	0.9368	0.9258
剩余年期（年）	31	30	29	28	27	26	25	24	23
年期修正系数	0.9141	0.9019	0.889	0.8754	0.8611	0.8461	0.8302	0.8136	0.796
剩余年期（年）	22	21	20	19	18	17	16	15	14
年期修正系数	0.7775	0.758	0.7375	0.7159	0.6931	0.6692	0.6439	0.6174	0.5894
剩余年期（年）	13	12	11	10	9	8	7	6	5
年期修正系数	0.5599	0.5289	0.4963	0.4619	0.4257	0.3875	0.3474	0.3051	0.2606
剩余年期（年）	4	3	2	1					
年期修正系数	0.2137	0.1644	0.1124	0.0576					

表 5-2-3-71 建制镇住宅用地年期修正系数表

剩余年期（年）	70	69	68	67	66	65	64	63	62
年期修正系数	1	0.9982	0.9963	0.9944	0.9923	0.9902	0.9879	0.9855	0.983
剩余年期（年）	61	60	59	58	57	56	55	54	53
年期修正系数	0.9804	0.9777	0.9748	0.9718	0.9686	0.9653	0.9618	0.9581	0.9543
剩余年期（年）	52	51	50	49	48	47	46	45	44
年期修正系数	0.9503	0.9461	0.9416	0.937	0.9321	0.927	0.9216	0.916	0.9101
剩余年期（年）	43	42	41	40	39	38	37	36	35
年期修正系数	0.9039	0.8974	0.8906	0.8835	0.876	0.8681	0.8599	0.8512	0.8421
剩余年期（年）	34	33	32	31	30	29	28	27	26
年期修正系数	0.8326	0.8226	0.8122	0.8012	0.7897	0.7776	0.7649	0.7516	0.7376
剩余年期（年）	25	24	23	22	21	20	19	18	17
年期修正系数	0.723	0.7076	0.6915	0.6746	0.6569	0.6383	0.6188	0.5983	0.5768
剩余年期（年）	16	15	14	13	12	11	10	9	8
年期修正系数	0.5543	0.5307	0.5059	0.4799	0.4527	0.4241	0.3941	0.3626	0.3296
剩余年期（年）	7	6	5	4	3	2	1		
年期修正系数	0.2949	0.2586	0.2205	0.1805	0.1386	0.0946	0.0484		

表 5-2-3-72 建制镇工业、公共管理与公共服务用地年期修正系数表

剩余年期（年）	50	49	48	47	46	45	44	43	42
年期修正系数	1	0.9942	0.9882	0.9819	0.9753	0.9684	0.9613	0.9538	0.946
剩余年期（年）	41	40	39	38	37	36	35	34	33
年期修正系数	0.9378	0.9293	0.9204	0.9111	0.9014	0.8913	0.8807	0.8697	0.8582
剩余年期（年）	32	31	30	29	28	27	26	25	24
年期修正系数	0.8462	0.8336	0.8205	0.8068	0.7926	0.7776	0.7621	0.7458	0.7289
剩余年期（年）	23	22	21	20	19	18	17	16	15
年期修正系数	0.7112	0.6927	0.6734	0.6532	0.6322	0.6102	0.5873	0.5633	0.5383

剩余年期（年）	14	13	12	11	10	9	8	7	6
年期修正系数	0.5122	0.485	0.4565	0.4269	0.3959	0.3635	0.3297	0.2944	0.2576
剩余年期（年）	5	4	3	2	1				
年期修正系数	0.2192	0.179	0.1371	0.0934	0.0477				

3. 开发程度修正

当待估宗地的土地开发程度与基准地价所设定的不一致时，就需要进行土地开发程度修正。土地开发程度修正系数依据基础设施投资对宗地地价的影响程度确定，每增加或减少一通，其地价相应地增加或减少 10-30 元/m²。

4. 用途修正

土地用途界定是估价中的核心问题之一，由于土地用途的差异，地价差别很大。本次基准地价更新，增加了住宅用地二级地类用途修正体系，并与国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类进行了衔接，在现有用途修正的基础上进行了补充，具体如下：

表 5-2-3-73 台儿庄区建制镇驻地基准地价土地用途修正系数表

土地利用现状分类				国土空间调查、规划、用途管制用 地用海分类		参照基准地价 体系	修正 系数	备注
编号/ 用途	编号	用途	内涵	编号	用途			
06 工矿仓 储用地	0604	仓储用地	物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、 配送中心、转运中心等	110101	一类物流仓储用地	商服用地	0.8	
				110102	二类物流仓储用地	工业用地	1	
				110103	三类物流仓储用地	工业用地	1	
				1102	储备库用地	工业用地	1	
	0602	采矿用地	指采矿、采石、采砂（沙）场，砖瓦窑等地面生 产用地，排土（石）及尾矿堆放地	1002	采矿用地	工业用地	1	
07 住宅用 地	0701	城镇住宅 用地	指城镇用途生活居住的各类房屋用地及其附属设 施用地，不含配套的商业服务设施等用地	070101	一类城镇住宅用地	住宅用地	1.4	不进行容积率修正
				070102	二类城镇住宅用地	住宅用地	1	
				070103	三类城镇住宅用地	住宅用地	0.9	
				0702	城镇社区服务设施用地	住宅用地	1	
09 特殊用 地	0901	军事设施 用地	指用于军事目的的设施用地	1501	军事设施用地	公共管理与公共 服务用地Ⅱ类	1	
	0902	使领馆用 地	指用于外国政府及国际组织驻华使领馆办事处等 用地	1502	使领馆用地	公共管理与公共 服务用地Ⅱ类	1	
	0903	监教场所 用地	指用于监狱、看守所、劳改场、戒毒所等的建筑 用地	1505	监教场所用地	公共管理与公共 服务用地Ⅱ类	1	用于劳改场、劳教所的 建筑用地参照工业用地 基准地价 1
	0904	宗教用地	指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂 等宗教自用地	1503	宗教用地	公共管理与公共 服务用地Ⅱ类	1	
	0905	殡葬用地	指陵园、墓地、殡葬场所用地	1506	殡葬用地	公共管理与公共 服务用地Ⅰ类	1	不进行容积率修正
	0906	风景名胜 设施用地	指风景名胜景点（包括名胜古迹、旅游景点、革 命遗址、自然保护区、森林公园、地质公园、湿 地公园等）的管理机构，以及旅游服务设施的建 筑用地。景区内的其他用地按现状归入相应地类	1504	文物古迹用地	公共管理与公共 服务用地Ⅰ类	1	不进行容积率修正
				1507	其他特殊用地	公共管理与公共 服务用地Ⅰ类	1	不进行容积率修正

土地利用现状分类				国土空间调查、规划、用途管制用 地用海分类		参照基准地价 体系	修正 系数	备注
编号/ 用途	编号	用途	内涵	编号	用途			
10 交通运 输用地	1001	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	1201	铁路用地	工业用地	1	
	1003	公路用地	指用于国道、省道、县道和乡道用地。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	1202	公路用地	工业用地	1	
	1004	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	1207	城镇道路用地	工业用地	1	
	1005	交通服务 场站用地	指城镇、村庄范围内交通服务设施用地，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	120801	对外交通场站用地	商服用地	0.8	
				120802	公共交通场站用地	公共管理与公共 服务用地Ⅱ类	1	
				120803	社会停车场用地	公共管理与公共 服务用地Ⅱ类	1	
	1007	机场用地	指用于民用机场，军民合用机场的用地	1203	机场用地	公共管理与公共 服务用地Ⅱ类	1	
	1008	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	1204	港口码头用地	公共管理与公共 服务用地Ⅱ类	1	
	1009	管道运输 用地	指用于运输煤炭、矿石、石油、天然气等管道及其相应附属设施的地上部分用地	1205	管道运输用地	工业用地	0.9	
				1209	其他交通设施用地	工业用地	1	
11 水域及 水利设施 用地	1109	水工建筑 用地	指人工修建的闸、坝、堤路林、水电厂房、扬水站等常水位岸线以上的建（构）筑物用地	1312	水工设施用地	工业用地	0.9	
地下空间			工矿仓储项目使用地下空间不增收土地出让价款；经营性项目使用地下空间的，以有偿使用方式取得，地下一层出让价格为所在区域相应土地用途基准地价的 20%，地下二层按地下一层标准减半确定，地下三层按地下二层标准减半，以此类推。					

注：（1）具体地类以内涵、备注的界定为准；收回评估时按照其出让时用途参考体系评估；

（2）采用用途参照评估地价的，参照价格均对应评估用途满年期价格，无需进行年期修正。如某用途法定最高年期为 50 年，参照商服用地基准地价评估，而商服用地法定最高年期为 40 年，此时参照商服基准地价价格时，无需将价格再进行年期修正，直接对应其 50 年期价格使用。

第六章 山亭区基准地价应用体系

第一节 城区基准地价应用体系

一、基准地价内涵及适用条件

（一）基准地价内涵

山亭区城区基准地价内涵界定为：

- 1、权利状况：完整国有建设用地出让土地使用权；
- 2、基准日：2023 年 1 月 1 日；
- 3、土地用途：商服、住宅、工业、公共管理与公共服务用地；
- 4、土地使用年期：商服用地 40 年，住宅用地 70 年，工业用地 50 年，公共管理与公共服务用地 50 年；
- 5、标准容积率：商服用地 1.5，住宅用地 1.6，工业用地 1.0，公共管理与公共服务用地 I（机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地）1.4，公共管理与公共服务用地 II（公用设施用地、公园与绿地）0.8；
- 6、土地平均开发程度：I 级、II 级地“七通一平”（包括通路、供电、通讯、供水、排水、供气、供热以及场地平整）；III 级地“五通一平”（包括通路、供电、通讯、供水、排水以及场地平整）。

（二）基准地价适用条件

1、基准地价使用条件

- （1）宗地地价评估依据级别基准地价评估。
- （2）国有土地使用权租赁年租金水平，以级别基准地价为基础，根据对应用途土地还原率，按相应用途的评估地价进行还原计算确定（土地还原率：商服用地 6.2%；住宅用地 5.7%；工业、公共管理与公共服务用地 5%）。
- （3）应用基准地价系数法评估时，开发程度界定为宗地红线外“几通”、红线内“场地平整”，基准地价不含红线内的开发费用。
- （4）在具体宗地评估中采用地面价进行评估。容积率修正系数表中容积率=地上建筑面积÷土地面积，地下建筑面积不计。
- （5）公共管理与公共服务用地二级类与国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类进行衔接，13 公用设施用地可参照本体系中公用设施用地评估；14 绿地与开敞空间用地可参照本体系中公园与绿地评估。
- （6）宗地所在级别的界定及评估
 - ①商服用地沿主要繁华街道跨级别或沿街第一宗的宗地评估时，按地价高级

别基准地价标准进行评估。

②跨级别的宗地评估时：若待估宗地较均匀的分布在多个级别，按其所在两个或多个级别基准地价的平均值确定基准地价水平，修正体系以面积最大的部分所在级别为准。若所跨的级别面积差距较大，如高级别内面积较大，可在高级别基准地价的基础上下调 1-2 个百分点；如低级别内面积较大，可在此低级别基准地价基础上上调 1-2 个百分点确定基准地价，修正体系以面积最大的部分所在级别为准。

③级别边缘的宗地评估时，适当进行加（减）价修正。其中，靠近低地价级别的应减价修正，减价修正系数一般不超过 8%，并不得低于相邻低级别基准地价；靠近高地价级别的应加价修正，加价修正系数一般不超过 10%，并不得高于相邻高级别基准地价。

④评价范围外的宗地评估，参照邻近级别基准地价结合市场及区位条件适当进行减价修正。

2、基准地价测算公式

- (1) 总价=地上宗地总价+地下宗地总价
- (2) 土地单价=总价÷土地面积
- (3) 地下宗地地价测算参照土地用途修正体系相关内容
- (4) 地上宗地地价=级别基准地价×（1±ΣK）×K_J ×（1+ K_X）

式中：ΣK---影响地价区域因素及个别因素修正系数之和
K_J ---估价期日、容积率、土地使用年期、用途等其他修正系数
K_X---开发程度修正系数。

二、基准地价成果

表 6-1-2-1 山亭城区基准地价成果表（1）

级别	商服用地			住宅用地		
	楼面地价 (元/m²)	地面价 (元/m²)	地面价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m²)	地面价 (元/m²)	地面价 (万元/亩)
I	1300	1950	130	1300	2080	138.67
II	900	1350	90	1000	1600	106.67
III	568	852	56.8	575	920	61.33

表 6-1-2-2 山亭城区基准地价成果表（2）

级别	工业、公服用地 II		公服用地 I	
	地面价 (元/m²)	地面价 (万元/亩)	地面价 (元/m²)	地面价 (万元/亩)
I	390	26	970	64.67
II	345	23	700	46.67
III	300	20	430	28.67

注：公服用地 I 包括机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地；公服用地 II 包括公用设施用地、公园与绿地。

三、基准地价修正体系

（一）基准地价修正系数表

1. 商服用地基准地价修正系数表

表 6-1-3-1 山亭城区商服用地 I 级地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	4.00%	2.00%	0	-1.60%	-3.20%
距商服中心距离	2.80%	1.40%	0	-1.12%	-2.24%
临路类型	2.20%	1.10%	0	-0.88%	-1.76%
距最近公交站点距离	1.00%	0.50%	0	-0.40%	-0.80%
对外交通便利度	1.40%	0.70%	0	-0.56%	-1.12%
人流量	1.00%	0.50%	0	-0.40%	-0.80%
周围宗地利用状况	1.20%	0.60%	0	-0.48%	-0.96%
城市规划	1.80%	0.90%	0	-0.72%	-1.44%
临街状况	1.20%	0.60%	0	-0.48%	-0.96%
临街宽度	1.20%	0.60%	0	-0.48%	-0.96%
宗地宽深比	1.00%	0.50%	0	-0.40%	-0.80%
宗地面积与形状	1.20%	0.60%	0	-0.48%	-0.96%
合计	20.00%	10.00%	0	-8.00%	-16.00%

表 6-1-3-2 山亭城区商服用地 II 级地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	4.40%	2.20%	0	-2.00%	-4.00%
距商服中心距离	3.08%	1.54%	0	-1.40%	-2.80%
临路类型	2.42%	1.21%	0	-1.10%	-2.20%
距最近公交站点距离	1.10%	0.55%	0	-0.50%	-1.00%
对外交通便利度	1.54%	0.77%	0	-0.70%	-1.40%
人流量	1.10%	0.55%	0	-0.50%	-1.00%
周围宗地利用状况	1.32%	0.66%	0	-0.60%	-1.20%
城市规划	1.98%	0.99%	0	-0.90%	-1.80%
临街状况	1.32%	0.66%	0	-0.60%	-1.20%
临街宽度	1.32%	0.66%	0	-0.60%	-1.20%
宗地宽深比	1.10%	0.55%	0	-0.50%	-1.00%
宗地面积与形状	1.32%	0.66%	0	-0.60%	-1.20%
合计	22.00%	11.00%	0	-10.00%	-20.00%

表 6-1-3-3 山亭城区商服用地Ⅲ级地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	4.40%	2.20%	0	-1.60%	-3.20%
距商服中心距离	3.08%	1.54%	0	-1.12%	-2.24%
临路类型	2.42%	1.21%	0	-0.88%	-1.76%
距最近公交站点距离	1.10%	0.55%	0	-0.40%	-0.80%
对外交通便利度	1.54%	0.77%	0	-0.56%	-1.12%
人流量	1.10%	0.55%	0	-0.40%	-0.80%
周围宗地利用状况	1.32%	0.66%	0	-0.48%	-0.96%
城市规划	1.98%	0.99%	0	-0.72%	-1.44%
临街状况	1.32%	0.66%	0	-0.48%	-0.96%
临街宽度	1.32%	0.66%	0	-0.48%	-0.96%
宗地宽深比	1.10%	0.55%	0	-0.40%	-0.80%
宗地面积与形状	1.32%	0.66%	0	-0.48%	-0.96%
合计	22.00%	11.00%	0	-8.00%	-16.00%

2. 住宅用地基准地价修正系数表

表 6-1-3-4 山亭城区住宅用地 I 级地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	3.20%	1.60%	0	-0.96%	-1.92%
区域基础配套设施情况	2.40%	1.20%	0	-0.72%	-1.44%
距中小学距离	1.20%	0.60%	0	-0.36%	-0.72%
距医院距离	1.20%	0.60%	0	-0.36%	-0.72%
距公园广场距离	1.00%	0.50%	0	-0.30%	-0.60%
距大型超市距离	1.00%	0.50%	0	-0.30%	-0.60%
人口密度	0.80%	0.40%	0	-0.24%	-0.48%
临路类型	2.00%	1.00%	0	-0.60%	-1.20%
距最近公交站点距离	0.80%	0.40%	0	-0.24%	-0.48%
对外交通便利度	1.20%	0.60%	0	-0.36%	-0.72%
距政务中心距离	0.80%	0.40%	0	-0.24%	-0.48%
城市规划	1.40%	0.70%	0	-0.42%	-0.84%
环境质量状况	1.40%	0.70%	0	-0.42%	-0.84%
周围宗地利用状况	0.80%	0.40%	0	-0.24%	-0.48%
宗地面积与形状	0.80%	0.40%	0	-0.24%	-0.48%
合计	20.00%	10.00%	0	-6.00%	-12.00%

表 6-1-3-5 山亭城区住宅用地Ⅱ级地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	2.40%	1.20%	0	-1.76%	-3.52%
区域基础配套设施情况	1.80%	0.90%	0	-1.32%	-2.64%
距中小学距离	0.90%	0.45%	0	-0.66%	-1.32%
距医院距离	0.90%	0.45%	0	-0.66%	-1.32%
距公园广场距离	0.75%	0.38%	0	-0.55%	-1.10%
距大型超市距离	0.75%	0.38%	0	-0.55%	-1.10%
人口密度	0.60%	0.30%	0	-0.44%	-0.88%
临路类型	1.50%	0.75%	0	-1.10%	-2.20%
距最近公交站点距离	0.60%	0.30%	0	-0.44%	-0.88%
对外交通便利度	0.90%	0.45%	0	-0.66%	-1.32%
距政务中心距离	0.60%	0.30%	0	-0.44%	-0.88%
城市规划	1.05%	0.53%	0	-0.77%	-1.54%
环境质量状况	1.05%	0.53%	0	-0.77%	-1.54%
周围宗地利用状况	0.60%	0.30%	0	-0.44%	-0.88%
宗地面积与形状	0.60%	0.30%	0	-0.44%	-0.88%
合计	15.00%	7.52%	0	-11.00%	-22.00%

表 6-1-3-6 山亭城区住宅用地Ⅲ级地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	3.52%	1.76%	0	-1.28%	-2.56%
区域基础配套设施情况	2.64%	1.32%	0	-0.96%	-1.92%
距中小学距离	1.32%	0.66%	0	-0.48%	-0.96%
距医院距离	1.32%	0.66%	0	-0.48%	-0.96%
距公园广场距离	1.10%	0.55%	0	-0.40%	-0.80%
距大型超市距离	1.10%	0.55%	0	-0.40%	-0.80%
人口密度	0.88%	0.44%	0	-0.32%	-0.64%
临路类型	2.20%	1.10%	0	-0.80%	-1.60%
距最近公交站点距离	0.88%	0.44%	0	-0.32%	-0.64%
对外交通便利度	1.32%	0.66%	0	-0.48%	-0.96%
距政务中心距离	0.88%	0.44%	0	-0.32%	-0.64%
城市规划	1.54%	0.77%	0	-0.56%	-1.12%
环境质量状况	1.54%	0.77%	0	-0.56%	-1.12%
周围宗地利用状况	0.88%	0.44%	0	-0.32%	-0.64%
宗地面积与形状	0.88%	0.44%	0	-0.32%	-0.64%
合计	22.00%	11.00%	0	-8.00%	-16.00%

3. 工业用地基准地价修正系数表

表 6-1-3-7 山亭城区工业用地 I 级地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
产业集聚规模	1.30%	0.65%	0	-0.39%	-0.78%
临路类型	1.70%	0.85%	0	-0.51%	-1.02%
对外交通便利度	1.50%	0.75%	0	-0.45%	-0.90%
区域基础配套设施情况	1.00%	0.50%	0	-0.30%	-0.60%
供水状况	0.80%	0.40%	0	-0.24%	-0.48%
排水状况	0.70%	0.35%	0	-0.21%	-0.42%
城市规划	0.90%	0.45%	0	-0.27%	-0.54%
地形地质状况	0.70%	0.35%	0	-0.21%	-0.42%
周围宗地利用状况	0.70%	0.35%	0	-0.21%	-0.42%
宗地面积与形状	0.70%	0.35%	0	-0.21%	-0.42%
合计	10.00%	5.00%	0	-3.00%	-6.00%

表 6-1-3-8 山亭城区工业用地 II 级地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
产业集聚规模	0.91%	0.46%	0	-0.46%	-0.91%
临路类型	1.19%	0.60%	0	-0.60%	-1.19%
对外交通便利度	1.05%	0.53%	0	-0.53%	-1.05%
区域基础配套设施情况	0.70%	0.35%	0	-0.35%	-0.70%
供水状况	0.56%	0.28%	0	-0.28%	-0.56%
排水状况	0.49%	0.25%	0	-0.25%	-0.49%
城市规划	0.63%	0.32%	0	-0.32%	-0.63%
地形地质状况	0.49%	0.25%	0	-0.25%	-0.49%
周围宗地利用状况	0.49%	0.25%	0	-0.25%	-0.49%
宗地面积与形状	0.49%	0.25%	0	-0.25%	-0.49%
合计	7.00%	3.54%	0	-3.54%	-7.00%

表 6-1-3-9 山亭城区工业用地 III 级地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
产业集聚规模	1.04%	0.52%	0	-0.65%	-1.30%
临路类型	1.36%	0.68%	0	-0.85%	-1.70%
对外交通便利度	1.20%	0.60%	0	-0.75%	-1.50%
区域基础配套设施情况	0.80%	0.40%	0	-0.50%	-1.00%
供水状况	0.64%	0.32%	0	-0.40%	-0.80%
排水状况	0.56%	0.28%	0	-0.35%	-0.70%
城市规划	0.72%	0.36%	0	-0.45%	-0.90%
地形地质状况	0.56%	0.28%	0	-0.35%	-0.70%
周围宗地利用状况	0.56%	0.28%	0	-0.35%	-0.70%
宗地面积与形状	0.56%	0.28%	0	-0.35%	-0.70%
合计	8.00%	4.00%	0	-5.00%	-10.00%

3. 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表

表 6-1-3-10 山亭城区公共管理与公共服务用地 I 级地基准地价修正系数表（公服用地 I）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	3.00%	1.50%	0	-1.50%	-3.00%
临路类型	2.10%	1.05%	0	-1.05%	-2.10%
距最近公交站点距离	1.80%	0.90%	0	-0.90%	-1.80%
区域基础配套设施情况	2.10%	1.05%	0	-1.05%	-2.10%
环境质量状况	1.05%	0.53%	0	-0.53%	-1.05%
人流量	0.75%	0.38%	0	-0.38%	-0.75%
周围宗地利用状况	1.05%	0.53%	0	-0.53%	-1.05%
城市规划	1.05%	0.53%	0	-0.53%	-1.05%
地形地质状况	0.90%	0.45%	0	-0.45%	-0.90%
宗地面积与形状	1.20%	0.60%	0	-0.60%	-1.20%
合计	15.00%	7.52%	0	-7.52%	-15.00%

表 6-1-3-11 山亭城区公共管理与公共服务用地 II 级地基准地价修正系数表（公服用地 I）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	3.80%	1.9%	0	-2.00%	-4.00%
临路类型	2.66%	1.3%	0	-1.40%	-2.80%
距最近公交站点距离	2.28%	1.1%	0	-1.20%	-2.40%
区域基础配套设施情况	2.66%	1.3%	0	-1.40%	-2.80%
环境质量状况	1.33%	0.7%	0	-0.70%	-1.40%
人流量	0.95%	0.5%	0	-0.50%	-1.00%
周围宗地利用状况	1.33%	0.7%	0	-0.70%	-1.40%
城市规划	1.33%	0.7%	0	-0.70%	-1.40%
地形地质状况	1.14%	0.6%	0	-0.60%	-1.20%
宗地面积与形状	1.52%	0.8%	0	-0.80%	-1.60%
合计	19.00%	9.5%	0	-10.00%	-20.00%

表 6-1-3-12 山亭城区公共管理与公共服务用地 III 级地基准地价修正系数表（公服用地 I）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	4.00%	2.00%	0	-1.80%	-3.60%
临路类型	2.80%	1.40%	0	-1.26%	-2.52%
距最近公交站点距离	2.40%	1.20%	0	-1.08%	-2.16%
区域基础配套设施情况	2.80%	1.40%	0	-1.26%	-2.52%
环境质量状况	1.40%	0.70%	0	-0.63%	-1.26%
人流量	1.00%	0.50%	0	-0.45%	-0.90%
周围宗地利用状况	1.40%	0.70%	0	-0.63%	-1.26%
城市规划	1.40%	0.70%	0	-0.63%	-1.26%
地形地质状况	1.20%	0.60%	0	-0.54%	-1.08%
宗地面积与形状	1.60%	0.80%	0	-0.72%	-1.44%
合计	20.00%	10.00%	0	-9.00%	-18.00%

表 6-1-3-13 山亭城区公共管理与公共服务用地 I 级地基准地价修正系数表（公服用地 II）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	2.00%	1.00%	0	-0.60%	-1.20%
临路类型	1.40%	0.70%	0	-0.42%	-0.84%
距最近公交站点距离	1.20%	0.60%	0	-0.36%	-0.72%
区域基础配套设施情况	1.40%	0.70%	0	-0.42%	-0.84%
环境质量状况	0.70%	0.35%	0	-0.21%	-0.42%
人流量	0.50%	0.25%	0	-0.15%	-0.30%
周围宗地利用状况	0.70%	0.35%	0	-0.21%	-0.42%
城市规划	0.70%	0.35%	0	-0.21%	-0.42%
地形地质状况	0.60%	0.30%	0	-0.18%	-0.36%
宗地面积与形状	0.80%	0.40%	0	-0.24%	-0.48%
合计	10.00%	5.00%	0	-3.00%	-6.00%

表 6-1-3-14 山亭城区公共管理与公共服务用地 II 级地基准地价修正系数表（公服用地 II）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	1.40%	0.70%	0	-0.70%	-1.40%
临路类型	0.98%	0.49%	0	-0.49%	-0.98%
距最近公交站点距离	0.84%	0.42%	0	-0.42%	-0.84%
区域基础配套设施情况	0.98%	0.49%	0	-0.49%	-0.98%
环境质量状况	0.49%	0.25%	0	-0.25%	-0.49%
人流量	0.35%	0.18%	0	-0.18%	-0.35%
周围宗地利用状况	0.49%	0.25%	0	-0.25%	-0.49%
城市规划	0.49%	0.25%	0	-0.25%	-0.49%
地形地质状况	0.42%	0.21%	0	-0.21%	-0.42%
宗地面积与形状	0.56%	0.28%	0	-0.28%	-0.56%
合计	7.00%	3.52%	0	-3.52%	-7.00%

表 6-1-3-15 山亭城区公共管理与公共服务用地 III 级地基准地价修正系数表（公服用地 II）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	1.60%	0.80%	0	-1.00%	-2.00%
临路类型	1.12%	0.56%	0	-0.70%	-1.40%
距最近公交站点距离	0.96%	0.48%	0	-0.60%	-1.20%
区域基础配套设施情况	1.12%	0.56%	0	-0.70%	-1.40%
环境质量状况	0.56%	0.28%	0	-0.35%	-0.70%
人流量	0.40%	0.20%	0	-0.25%	-0.50%
周围宗地利用状况	0.56%	0.28%	0	-0.35%	-0.70%
城市规划	0.56%	0.28%	0	-0.35%	-0.70%
地形地质状况	0.48%	0.24%	0	-0.30%	-0.60%
宗地面积与形状	0.64%	0.32%	0	-0.40%	-0.80%
合计	8.00%	4.00%	0	-5.00%	-10.00%

（二）基准地价影响因素指标说明表

1. 商服用地基准地价影响因素指标说明表

表 6-1-3-16 山亭城区商服用地 I 级地基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	集聚程高，且功能齐全	集聚程度较高，功能较齐全	集聚程度一般，功能不很齐全	集聚程度较低，功能不齐全	集聚程度低，功能少
距最近商服中心距离	≤300m	300-800m	800-1300m	1300-1800m	>1800m
临路类型	主、次干道	主干道	多条次干道	次干道	支路
距最近公交站点距离	≤200m	200-400m	400-600m	600-800m	>800m
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
人流量	高	较高	一般	较低	低
周围宗地利用状况	商业	商业、公建	商业、住宅	住宅	其他
城市规划	商服集聚区	商业与公建混合区	商住混合区	居住区	其他
临街状况	十字路口	丁字路口	两面临街	一面临街	不临街
临街宽度	≥25m	20-25m	15-20m	5-15m	<5m
宗地宽深比	≥1.3	1.1-1.3	0.8-1.1	0.6-0.8	<0.6
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

表 6-1-3-17 山亭城区商服用地 II 级地基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	集聚程高，且功能齐全	集聚程度较高，功能较齐全	集聚程度一般，功能不很齐全	集聚程度较低，功能不齐全	集聚程度低，功能少
距最近商服中心距离	≤400m	400-900m	900-1500m	1500-2000m	>2000m
临路类型	主、次干道	主干道	多条次干道	次干道	支路
距最近公交站点距离	≤200m	200-400m	400-700m	700-1000m	>1000m
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
人流量	高	较高	一般	较低	低
周围宗地利用状况	商业	商业、公建	商业、住宅	住宅	其他
城市规划	商服集聚区	商业与公建混合区	商住混合区	居住区	其他
临街状况	十字路口	丁字路口	两面临街	一面临街	不临街
临街宽度	≥25m	20-25m	15-20m	5-15m	<5m
宗地宽深比	≥1.3	1.1-1.3	0.8-1.1	0.6-0.8	<0.6
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

表 6-1-3-18 山亭城区商服用地Ⅲ级地基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	集聚程度高，且功能齐全	集聚程度较高，功能较齐全	集聚程度一般，功能不很齐全	集聚程度较低，功能不齐全	集聚程度低，功能少
距最近商服中心距离	≤500m	500-1000m	1000-1600m	1600-2200m	>2200m
临路类型	主、次干道	主干道	多条次干道	次干道	支路
距最近公交站点距离	≤200m	200-500m	500-800m	800-1100m	>1100m
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
人流量	高	较高	一般	较低	低
周围宗地利用状况	商业	商业、公建	商业、住宅	住宅	其他
城市规划	商服集聚区	商业与公建混合区	商住混合区	居住区	其他
临街状况	十字路口	丁字路口	两面临街	一面临街	不临街
临街宽度	≥25m	20-25m	15-20m	5-15m	<5m
宗地宽深比	≥1.3	1.1-1.3	0.8-1.1	0.6-0.8	<0.6
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

2. 住宅用地基准地价影响因素指标说明表

表 6-1-3-19 山亭城区住宅用地Ⅰ级地基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	≤300m	300-800m	800-1300m	1300-1800m	>1800m
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善，保障率高	区域配套设施较完善，保障率较高	区域配套设施一般，保障率一般	区域配套设施较少，保障率较低	区域配套设施少，保障率低
距中小学距离	≤300m	300-500m	500-800m	800-1100m	>1100m
距医院距离	≤400m	400-800m	800-1200m	1200-1600m	>1600m
距公园广场距离	≤600m	600-1200m	1200-1800m	1800-2400m	>2400m
距大型超市距离	≤600m	600-1000m	1000-1500m	1500-2000m	>2000m
人口密度	高	较高	一般	较低	低
临路类型	主、次干道	主干道	多条次干道	次干道	支路
距最近公交站点距离	≤200m	200-400m	400-600m	600-800m	>800m
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
距政务中心距离	≤500m	500-800m	800-1100m	1100-1500m	>1500m
城市规划	居住区	住宅与公建混合区	商住混合区	工业聚集区	严重不利于居住的其他区域
环境质量状	环境无污染，自	环境无污染，自	环境无污染	环境有一定污	环境污染严重

因素	优	较优	一般	较劣	劣
况	然景观优美	然景观较好		染	
周围宗地利用状况	住宅	住宅、办公、科研	住宅、商业	商业、公建	其他
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

表 6-1-3-20 山亭城区住宅用地 II 级地基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	≤400m	400-900m	900-1500m	1500-2000m	>2000m
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善，保障率高	区域配套设施较完善，保障率较高	区域配套设施一般，保障率一般	区域配套设施较少，保障率较低	区域配套设施少，保障率低
距中小学距离	≤300m	300-600m	600-000m	1000-1400m	>1400m
距医院距离	≤800m	800-1200m	1200-1700m	1700-2200m	>2200m
距公园广场距离	≤600m	600-1200m	1200-1800m	1800-2400m	>2400m
距大型超市距离	≤800m	800-1200m	1200-1800m	1800-2400m	>2400m
人口密度	高	较高	一般	较低	低
临路类型	主、次干道	主干道	多条次干道	次干道	支路
距最近公交站点距离	≤200m	200-400m	400-700m	700-1000m	>1000m
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
距政务中心距离	≤900m	900-1300m	1300-1800m	1800-2300m	>2300m
城市规划	居住区	住宅与公建混合区	商住混合区	工业聚集区	严重不利于居住的其他区域
环境质量状况	环境无污染，自然景观优美	环境无污染，自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
周围宗地利用状况	住宅	住宅、办公、科研	住宅、商业	商业、公建	其他
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

表 6-1-3-21 山亭城区住宅用地Ⅲ级地基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	≤500m	500-1000m	1000-1600m	1600-2200m	>2200m
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善，保障率高	区域配套设施较完善，保障率较高	区域配套设施一般，保障率一般	区域配套设施较少，保障率较低	区域配套设施少，保障率低
距中小学距离	≤400m	400-800m	800-1200m	1200-1600m	>1600m
距医院距离	≤1200m	1200-1700m	1700-2300m	2300-2900m	>2900m
距公园广场距离	≤600m	600-1200m	1200-1800m	1800-2400m	>2400m
距大型超市距离	≤1200m	1200-1700m	1700-2300m	2300-3000m	>3000m
人口密度	高	较高	一般	较低	低
临路类型	主、次干道	主干道	多条次干道	次干道	支路
距最近公交站点距离	≤200m	200-500m	500-800m	800-1100m	>1100m
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
距政务中心距离	≤1400m	1400-2000m	2000-2700m	2700-3500m	>3500m
城市规划	居住区	住宅与公建混合区	商住混合区	工业聚集区	严重不利于居住的其他区域
环境质量状况	环境无污染，自然景观优美	环境无污染，自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
周围宗地利用状况	住宅	住宅、办公、科研	住宅、商业	商业、公建	其他
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

3. 工业用地基准地价影响因素指标说明表

表 6-1-3-22 山亭城区工业用地Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ级地基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
产业集聚规模	区域生产企业多，集中连片，且生产配合紧密	区域生产企业较多，分布比较集中，生产配合较紧密	区域生产企业一般，分布较分散，生产配合程度一般	区域生产企业较少，分布很分散，生产配合程度较差	区域生产企业少，零星分布，生产配合程度差
临路类型	主、次干道	主干道	多条次干道	次干道	支路
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善，保障率高	区域配套设施较完善，保障率较高	区域配套设施一般，保障率一般	区域配套设施较少，保障率较低	区域配套设施少，保障率低
供水状况	二十四小时不停水	二十四小时基本不停水	高峰期停水	非高峰期有时停水	经常停水
排水状况	通畅，无积水	通畅，大雨时略有积水	通畅，大雨时有积水	较不通畅	较不通畅，经常积水

因素	优	较优	一般	较劣	劣
城市规划	规划为工业园区	规划为一般工业集中区	规划为公建用地	规划为商住区	规划为其他用地
地形地质状况	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	比较不利于土地利用	不利于土地利用
周围宗地利用状况	工业用地	交通或公用设施用地	商服、商住混合区	住宅用地	其他
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

4. 公共管理与公共服务用地基准地价影响因素指标说明表

表 6-1-3-23 山亭城区公共管理与公共服务用地基准地价影响因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	集聚程高，且功能齐全	集聚程度较高，功能较齐全	集聚程度一般，功能不很齐全	集聚程度较低，功能不齐全	集聚程度低，功能少
临路类型	主、次干道	主干道	多条次干道	次干道	支路
距最近公交站点距离	≤200m	200-400m	400-700m	700-1000m	>1000m
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善，保障率高	区域配套设施较完善，保障率较高	区域配套设施一般，保障率一般	区域配套设施较少，保障率较低	区域配套设施少，保障率低
环境质量状况	环境无污染，自然景观优美	环境无污染，自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
人流量	高	较高	一般	较低	低
周围宗地利用状况	商业	商业、公建	商业、住宅	住宅	嫌恶设施
城市规划	行政办公区	商务金融区	商住混合区	住宅区	嫌恶设施
地形地质状况	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	比较不利于土地利用	不利于土地利用
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

（三）基准地价其他因素修正

1. 容积率修正

在具体宗地评估中容积率修正系数计算公式为：

不同容积率对应基准地价=级别基准地价×容积率修正系数

商服、住宅和公共管理与公共服务用地容积率修正系数表如下表所示：

表 6-1-3-24 山亭区城区商服用地基准地价容积率修正系数表（地面价）

容积率	≤0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3	1.4
修正系数	0.821	0.828	0.838	0.851	0.869	0.89	0.914	0.94	0.969
容积率	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3
修正系数	1	1.031	1.06	1.088	1.115	1.14	1.163	1.184	1.203
容积率	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	≥3		
修正系数	1.219	1.235	1.249	1.262	1.273	1.282	1.288		

表 6-1-3-25 山亭区城区住宅用地基准地价容积率修正系数表（地面价）

容积率	≤0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3	1.4
修正系数	0.834	0.839	0.846	0.856	0.869	0.886	0.904	0.925	0.948
容积率	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3
修正系数	0.973	1	1.032	1.064	1.095	1.124	1.152	1.179	1.205
容积率	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	≥3		
修正系数	1.229	1.251	1.27	1.286	1.298	1.307	1.313		

表 6-1-3-26 山亭区城区公共管理与公共服务用地基准地价容积率修正系数表（地面价）

容积率	≤0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3	1.4
修正系数	0.846	0.854	0.865	0.881	0.9	0.922	0.946	0.972	1
容积率	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3
修正系数	1.029	1.057	1.083	1.108	1.131	1.152	1.171	1.188	1.202
容积率	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	≥3		
修正系数	1.216	1.228	1.238	1.246	1.252	1.256	1.26		

注：公服用地中的公用设施用地、公园与绿地不进行容积率修正。

2. 年期修正

土地使用年期是指土地交易中合同约定的土地使用年限。土地使用年限的长短，直接影响可利用土地并获相应土地收益的年限。如果土地的年收益确定以后，土地的使用期限越长，土地的总收益越多，土地利用效益也越高，土地的价格也会因此提高。因此，通过使用年期修正，可以消除由于使用期限不同所造成的价格上的差别。其修正系数可根据下列公式计算。

$$K=[1-1/(1+r)^m] \div [1-1/(1+r)^n]$$

式中：r—土地还原率；m—待估宗地的剩余使用年期；

n—基准地价的设定年期。

表 6-1-3-27 城区商服用地年期修正系数表

剩余年期（年）	40	39	38	37	36	35	34	33
年期修正系数	1	0.9939	0.9873	0.9804	0.973	0.9652	0.9569	0.9481
剩余年期（年）	32	31	30	29	28	27	26	25
年期修正系数	0.9388	0.9288	0.9183	0.907	0.8951	0.8825	0.8691	0.8548
剩余年期（年）	24	23	22	21	20	19	18	17
年期修正系数	0.8396	0.8236	0.8065	0.7883	0.7691	0.7486	0.7269	0.7038
剩余年期（年）	16	15	14	13	12	11	10	9
年期修正系数	0.6793	0.6533	0.6256	0.5963	0.5651	0.532	0.4968	0.4595
剩余年期（年）	8	7	6	5	4	3	2	1
年期修正系数	0.4198	0.3777	0.333	0.2855	0.235	0.1815	0.1246	0.0642

表 6-1-3-28 城区住宅用地年期修正系数表

剩余年期（年）	70	69	68	67	66	65	64	63
年期修正系数	1	0.9988	0.9975	0.9962	0.9948	0.9933	0.9917	0.99
剩余年期（年）	62	61	60	59	58	57	56	55
年期修正系数	0.9882	0.9864	0.9844	0.9823	0.9801	0.9777	0.9753	0.9727
剩余年期（年）	54	53	52	51	50	49	48	47
年期修正系数	0.9699	0.967	0.9639	0.9606	0.9572	0.9536	0.9497	0.9456
剩余年期（年）	46	45	44	43	42	41	40	39
年期修正系数	0.9413	0.9368	0.932	0.9269	0.9216	0.9159	0.9099	0.9036
剩余年期（年）	38	37	36	35	34	33	32	31
年期修正系数	0.8969	0.8898	0.8823	0.8744	0.866	0.8572	0.8478	0.838
剩余年期（年）	30	29	28	27	26	25	24	23
年期修正系数	0.8275	0.8165	0.8048	0.7925	0.7795	0.7657	0.7511	0.7358
剩余年期（年）	22	21	20	19	18	17	16	15
年期修正系数	0.7195	0.7023	0.6841	0.6649	0.6446	0.6232	0.6005	0.5765
剩余年期（年）	14	13	12	11	10	9	8	7
年期修正系数	0.5512	0.5244	0.4961	0.4662	0.4345	0.4011	0.3657	0.3284
剩余年期（年）	6	5	4	3	2	1	/	
年期修正系数	0.2889	0.2472	0.2031	0.1564	0.1072	0.0551		

表 6-1-3-29 城区工业、公共管理与公共服务用地年期修正系数表

剩余年期（年）	50	49	48	47	46	45	44	43
年期修正系数	1	0.9952	0.9902	0.9849	0.9794	0.9736	0.9675	0.9611
剩余年期（年）	42	41	40	39	38	37	36	35
年期修正系数	0.9544	0.9473	0.9399	0.9321	0.924	0.9154	0.9064	0.8969
剩余年期（年）	34	33	32	31	30	29	28	27
年期修正系数	0.887	0.8766	0.8656	0.8541	0.8421	0.8294	0.8161	0.8021
剩余年期（年）	26	25	24	23	22	21	20	19
年期修正系数	0.7874	0.772	0.7558	0.7389	0.721	0.7023	0.6826	0.662
剩余年期（年）	18	17	16	15	14	13	12	11
年期修正系数	0.6403	0.6176	0.5937	0.5686	0.5422	0.5145	0.4855	0.455
剩余年期（年）	10	9	8	7	6	5	4	3
年期修正系数	0.423	0.3893	0.354	0.317	0.278	0.2372	0.1942	0.1492
剩余年期（年）	2	1	/					
年期修正系数	0.1019	0.0522						

3. 开发程度修正

当待估宗地的土地开发程度与基准地价所设定的土地开发程度不一致时，就需进行土地开发程度修正。土地评估中，开发程度的完备度对地价的影响应该是一个幅度，而不是简单的加减。依据各项基础设施对不同用途、不同级别宗地地价的影响程度，建立了分用途、分级别的土地开发程度修正系数表。

表 6-1-3-30 城区土地开发程度修正幅度表

级别	类型	七通一平	缺少供热	缺少供气	缺少供水	缺少排水
I、II 级	商服	0%	0%	-3%	-2%	-1%
	住宅	0%	-3%	-4%	-3%	-3%
	工业	0%	-3%	-2%	-5%	-3%
	公服用地 I	0%	-3%	-4%	-3%	-3%
	公服用地 II	0%	-3%	-2%	-5%	-3%
III 级	类型	增加供热	增加供气	五通一平	缺少供水	缺少排水
	商服	5%	0%	0%	-3%	-2%
	住宅	7%	4%	0%	-5%	-4%
	工业	4%	3%	0%	-5%	-4%
	公服用地 I	7%	4%	0%	-5%	-4%
	公服用地 II	4%	3%	0%	-5%	-4%

4. 用途修正

土地用途界定是估价中的核心问题之一，由于土地用途的差异，地价差别很大。本次基准地价更新，增加了住宅用地二级地类用途修正体系，并与国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类进行了衔接，在现有用途修正的基础上进行了补充，具体如下：

表 6-1-3-31 山亭城区基准地价土地用途修正系数表

土地利用现状分类				国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类		参照基准地价体系	修正系数	备注
编号/用途	编号	用途	内涵	编号	用途			
06 工矿仓储用地	0604	仓储用地	物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等	110101	一类物流仓储用地	商服用地	0.8	
				110102	二类物流仓储用地	工业用地	1	
				110103	三类物流仓储用地	工业用地	1	
				1102	储备库用地	工业用地	1	
	0602	采矿用地	指采矿、采石、采砂（沙）场，砖瓦窑等地面生产用地，排土（石）及尾矿堆放地	1002	采矿用地	工业用地	1	
07 住宅用地	0701	城镇住宅用地	指城镇用途生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地，不含配套的商业服务设施等用地	070101	一类城镇住宅用地	住宅用地	1.4	不进行容积率修正
				070102	二类城镇住宅用地	住宅用地	1	
				070103	三类城镇住宅用地	住宅用地	0.9	
				0702	城镇社区服务设施用地	住宅用地	1	
09 特殊用地	0901	军事设施用地	指用于军事目的的设施用地	1501	军事设施用地	公共管理与公共服务用地Ⅱ类	1	
	0902	使领馆用地	指用于外国政府及国际组织驻华使领馆办事处等用地	1502	使领馆用地	公共管理与公共服务用地Ⅱ类	1	
	0903	监教场所用地	指用于监狱、看守所、劳改场、戒毒所等的建筑用地	1505	监教场所用地	公共管理与公共服务用地Ⅱ类	1	用于劳改场、劳教所的建筑用地参照工业用地基准地价 1
	0904	宗教用地	指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地	1503	宗教用地	公共管理与公共服务用地Ⅱ类	1	
	0905	殡葬用地	指陵园、墓地、殡葬场所用地	1506	殡葬用地	公共管理与公共服务用地Ⅰ类	1	不进行容积率修正
	0906	风景名胜设施用地	指风景名胜景点（包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址、自然保护区、森林公园、地质公园、湿地公园等）的管理机构，以及旅游服务设施的建筑用地。景区内的其他用地按现状归入相应地类	1504	文物古迹用地	公共管理与公共服务用地Ⅰ类	1	不进行容积率修正
				1507	其他特殊用地	公共管理与公共服务用地Ⅰ类	1	不进行容积率修正

土地利用现状分类				国土空间调查、规划、用途管制用 地用海分类		参照基准地价 体系	修正 系数	备注
编号/ 用途	编号	用途	内涵	编号	用途			
10 交通运 输用地	1001	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	1201	铁路用地	工业用地	1	
	1003	公路用地	指用于国道、省道、县道和乡道用地。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	1202	公路用地	工业用地	1	
	1004	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	1207	城镇道路用地	工业用地	1	
	1005	交通服务 场站用地	指城镇、村庄范围内交通服务设施用地，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	120801	对外交通场站用地	商服用地	0.8	
				120802	公共交通场站用地	公共管理与公共 服务用地Ⅱ类	1	
				120803	社会停车场用地	公共管理与公共 服务用地Ⅱ类	1	
	1007	机场用地	指用于民用机场，军民合用机场的用地	1203	机场用地	公共管理与公共 服务用地Ⅱ类	1	
	1008	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	1204	港口码头用地	公共管理与公共 服务用地Ⅱ类	1	
	1009	管道运输 用地	指用于运输煤炭、矿石、石油、天然气等管道及其相应附属设施的地上部分用地	1205	管道运输用地	工业用地	0.9	
				1209	其他交通设施用地	工业用地	1	
11 水域及 水利设施 用地	1109	水工建筑 用地	指人工修建的闸、坝、堤路林、水电厂房、扬水站等常水位岸线以上的建（构）筑物用地	1312	水工设施用地	工业用地	0.9	
地下空间			工矿仓储项目使用地下空间不增收土地出让价款；经营性项目使用地下空间的，以有偿使用方式取得，地下一层出让价格为所在区域相应土地用途基准地价的 20%，地下二层按地下一层标准减半确定，地下三层按地下二层标准减半，以此类推。					

注：（1）具体地类以内涵、备注的界定为准；收回评估时按照其出让时用途参考体系评估；
（2）采用用途参照评估地价的，参照价格均对应评估用途满年期价格，无需进行年期修正。如某用途法定最高年期为 50 年，参照商服用地基准地价评估，而商服用地法定最高年期为 40 年，此时参照商服基准地价价格时，无需将价格再进行年期修正，直接对应其 50 年期价格使用。

第二节 建制镇驻地基准地价应用体系

一、基准地价内涵及适用条件

（一）基准地价内涵

建制镇驻地基准地价内涵界定为：

- 1、权利状况：完整国有建设用地出让土地使用权；
- 2、基准日：2023 年 1 月 1 日；
- 3、土地用途：商服、住宅、工业、公共管理与公共服务用地；
- 4、土地使用年期：商服用地 40 年，住宅用地 70 年，工业用地 50 年，公共管理与公共服务用地 50 年；
- 5、标准容积率：商服用地 1.2，住宅用地 1.1，工业用地 1.0，公共管理与公共服务用地 I（机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地）1.0，公共管理与公共服务用地 II（公用设施用地、公园与绿地）0.8；
- 6、土地平均开发程度：I 级地“五通一平”（通路、供电、通讯、供水、排水以及场地平整），II 级地“四通一平”（通路、供电、通讯、供水以及场地平整）。

（二）基准地价适用条件

1、基准地价使用条件

- （1）宗地地价评估依据级别基准地价进行。
- （2）国有土地使用权租赁年租金水平，以级别基准地价为基础，根据对应用途土地还原率，按相应用途的评估地价进行还原计算确定（土地还原率：商服用地 5.3%；住宅用地 4.9%；工业、公共管理与公共服务用地 4.4%）。
- （3）应用基准地价系数法评估时，开发程度界定为宗地红线外“几通”、红线内“场地平整”，基准地价不含红线内的开发费用。
- （4）在具体宗地评估中采用地面价进行评估。容积率修正系数表中容积率=地上建筑面积÷土地面积，地下建筑面积不计。
- （5）公共管理与公共服务用地二级类与国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类进行衔接，13 公用设施用地可参照本体系中公用设施用地评估；14 绿地与开敞空间用地可参照本体系中公园与绿地评估。

（6）宗地所在级别的界定及评估

①跨级别的宗地评估时：若待估宗地较均匀的分布在两个级别，按其所在两个级别地面价的平均值确定基准地价水平，修正体系以面积最大的部分所在级别为准。若所跨的级别面积差距较大，如高级别内面积较大，可在高级别基准地价的基础上下调 1-2 个百分点；如低级别内面积较大，可在此低级别基准地价基础上上调 1-2 个百分点确定基准地价，修正体系以面积最大的部分所在级别为准。

②级别边缘的宗地评估时，适当进行加（减）价修正。其中，靠近低地价级别的应减价修正，减价修正系数一般不超过 6%，并不得低于相邻低级别基准地价；靠近高地价级别的应加价修正，加价修正系数一般不超过 8%，并不得高于相邻高级别基准地价。

③评价范围外的宗地评估，参照邻近级别基准地价结合市场及区位条件适当进行减价修正。

2、基准地价测算公式

(1) 总价=地上宗地总价+地下宗地总价

(2) 土地单价=总价÷土地面积

(3) 地下宗地地价测算参照土地用途修正体系相关内容

(4) 地上宗地地价=级别基准地价×(1±ΣK)×K_J+K_X

式中：ΣK——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和；

K_J——估价期日、容积率、土地使用年期、用途等其他修正系数；

K_X——开发程度修正值。

二、基准地价成果

表 6-2-2-1 山亭区建制镇驻地基准地价成果表

等别	建制镇	土地级别	商服用地		住宅用地		公服用地 I		工业用地、公服用地 II	
			元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
一等	城头镇	I	495	33	420	28	390	26	276	18.4
		II	375	25	345	23	300	20	255	17
	桑村镇	I	495	33	420	28	390	26	276	18.4
		II	375	25	345	23	300	20	255	17
二等	西集镇	I	393	26.2	345	23	330	22	261	17.4
		II	330	22	294	19.6	270	18	240	16
	冯卯镇	I	393	26.2	345	23	330	22	261	17.4
		II	330	22	294	19.6	270	18	240	16
	店子镇	I	393	26.2	345	23	330	22	261	17.4
		II	330	22	294	19.6	270	18	240	16
	徐庄镇	I	393	26.2	345	23	330	22	261	17.4
		II	330	22	294	19.6	270	18	240	16
三等	水泉镇	I	351	23.4	300	20	285	19	255	17
		II	315	21	249	16.6	255	17	234	15.6
	北庄镇	I	351	23.4	300	20	285	19	255	17
		II	315	21	249	16.6	255	17	234	15.6
	鳧城镇	I	351	23.4	300	20	285	19	255	17
		II	315	21	249	16.6	255	17	234	15.6

注：公服用地 I 包括机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地；公服用地 II 包括公用设施用地、公园与绿地。

三、基准地价修正体系

（一）基准地价修正系数表

1. 商服用地基准地价修正系数表

表 6-2-3-1 一等建制镇驻地商服用地基准地价修正系数表

因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	3.75%	1.88%	0	-1.63%	-3.25%	4.00%	2.00%	0	-1.88%	-3.75%
临路类型	3.00%	1.50%	0	-1.30%	-2.60%	3.20%	1.60%	0	-1.50%	-3.00%
对外交通便捷度	2.40%	1.20%	0	-1.04%	-2.08%	2.56%	1.28%	0	-1.20%	-2.40%
临街宽度	1.50%	0.75%	0	-0.65%	-1.30%	1.60%	0.80%	0	-0.75%	-1.50%
宗地宽深比	1.50%	0.75%	0	-0.65%	-1.30%	1.60%	0.80%	0	-0.75%	-1.50%
宗地面积与形状	1.50%	0.75%	0	-0.65%	-1.30%	1.60%	0.80%	0	-0.75%	-1.50%
人流量	1.35%	0.68%	0	-0.59%	-1.17%	1.44%	0.72%	0	-0.68%	-1.35%
合计	15.00%	7.51%	0	-6.51%	-13.00%	16.00%	8.00%	0	-7.51%	-15.00%

表 6-2-3-2 二等建制镇驻地商服用地基准地价修正系数表

因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	3.75%	1.88%	0	-1.00%	-2.00%	2.50%	1.25%	0	-1.63%	-3.25%
临路类型	3.00%	1.50%	0	-0.80%	-1.60%	2.00%	1.00%	0	-1.30%	-2.60%
对外交通便捷度	2.40%	1.20%	0	-0.64%	-1.28%	1.60%	0.80%	0	-1.04%	-2.08%
临街宽度	1.50%	0.75%	0	-0.40%	-0.80%	1.00%	0.50%	0	-0.65%	-1.30%
宗地宽深比	1.50%	0.75%	0	-0.40%	-0.80%	1.00%	0.50%	0	-0.65%	-1.30%
宗地面积与形状	1.50%	0.75%	0	-0.40%	-0.80%	1.00%	0.50%	0	-0.65%	-1.30%
人流量	1.35%	0.68%	0	-0.36%	-0.72%	0.90%	0.45%	0	-0.59%	-1.17%
合计	15.00%	7.51%	0	-4.00%	-8.00%	10.00%	5.00%	0	-6.51%	-13.00%

表 6-2-3-3 三等建制镇驻地商服用地基准地价修正系数表

因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	2.50%	1.25%	0	-0.75%	-1.50%	1.50%	0.75%	0	-1.25%	-2.50%
临路类型	2.00%	1.00%	0	-0.60%	-1.20%	1.20%	1.00%	0	-0.60%	-2.00%
对外交通便捷度	1.60%	0.80%	0	-0.48%	-0.96%	0.96%	0.80%	0	-0.48%	-1.60%
临街宽度	1.00%	0.50%	0	-0.30%	-0.60%	0.60%	0.50%	0	-0.30%	-1.00%
宗地宽深比	1.00%	0.50%	0	-0.30%	-0.60%	0.60%	0.50%	0	-0.30%	-1.00%
宗地面积与形状	1.00%	0.50%	0	-0.30%	-0.60%	0.60%	0.50%	0	-0.30%	-1.00%
人流量	0.90%	0.45%	0	-0.27%	-0.54%	0.54%	0.45%	0	-0.27%	-0.90%
合计	10.00%	5.00%	0	-3.00%	-6.00%	6.00%	4.50%	0	-3.50%	-10.00%

2. 住宅用地基准地价修正系数表

表 6-2-3-4 一等建制镇驻地住宅用地基准地价修正系数表

因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	2.80%	1.40%	0	-1.00%	-2.00%	2.20%	1.10%	0	-1.20%	-2.40%
临路类型	2.24%	1.12%	0	-0.80%	-1.60%	1.76%	0.88%	0	-0.96%	-1.92%
对外交通便捷度	2.10%	1.05%	0	-0.75%	-1.50%	1.65%	0.83%	0	-0.90%	-1.80%
距学校距离	1.26%	0.63%	0	-0.45%	-0.90%	0.99%	0.50%	0	-0.54%	-1.08%
距医院距离	0.98%	0.49%	0	-0.35%	-0.70%	0.77%	0.39%	0	-0.42%	-0.84%
距农贸市场距离	0.84%	0.42%	0	-0.30%	-0.60%	0.66%	0.33%	0	-0.36%	-0.72%
供水状况	1.40%	0.70%	0	-0.50%	-1.00%	1.10%	0.55%	0	-0.60%	-1.20%
排水状况	1.40%	0.70%	0	-0.50%	-1.00%	1.10%	0.55%	0	-0.60%	-1.20%
宗地面积与形状	0.98%	0.49%	0	-0.35%	-0.70%	0.77%	0.39%	0	-0.42%	-0.84%
合计	14.00%	7.00%	0	-5.00%	-10.00%	11.00%	5.52%	0	-6.00%	-12.00%

表 6-2-3-5 二等建制镇驻地住宅用地基准地价修正系数表

因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	2.40%	1.20%	0	-0.80%	-1.60%	1.80%	0.90%	0	-1.00%	-2.00%
临路类型	1.92%	0.96%	0	-0.64%	-1.28%	1.44%	0.72%	0	-0.80%	-1.60%
对外交通便捷度	1.80%	0.90%	0	-0.60%	-1.20%	1.35%	0.68%	0	-0.75%	-1.50%
距学校距离	1.08%	0.54%	0	-0.36%	-0.72%	0.81%	0.41%	0	-0.45%	-0.90%
距医院距离	0.84%	0.42%	0	-0.28%	-0.56%	0.63%	0.32%	0	-0.35%	-0.70%
距农贸市场距离	0.72%	0.36%	0	-0.24%	-0.48%	0.54%	0.27%	0	-0.30%	-0.60%
供水状况	1.20%	0.60%	0	-0.40%	-0.80%	0.90%	0.45%	0	-0.50%	-1.00%
排水状况	1.20%	0.60%	0	-0.40%	-0.80%	0.90%	0.45%	0	-0.50%	-1.00%
宗地面积与形状	0.84%	0.42%	0	-0.28%	-0.56%	0.63%	0.32%	0	-0.35%	-0.70%
合计	12.00%	6.00%	0	-4.00%	-8.00%	9.00%	4.52%	0	-5.00%	-10.00%

表 6-2-3-6 三等建制镇驻地住宅用地基准地价修正系数表

因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	2.00%	1.00%	0	-1.00%	-2.00%	2.00%	1.00%	0	-1.00%	-2.00%
临路类型	1.60%	0.80%	0	-0.80%	-1.60%	1.60%	0.80%	0	-0.80%	-1.60%
对外交通便捷度	1.50%	0.75%	0	-0.75%	-1.50%	1.50%	0.75%	0	-0.75%	-1.50%
距学校距离	0.90%	0.45%	0	-0.45%	-0.90%	0.90%	0.45%	0	-0.45%	-0.90%
距医院距离	0.70%	0.35%	0	-0.35%	-0.70%	0.70%	0.35%	0	-0.35%	-0.70%
距农贸市场距离	0.60%	0.30%	0	-0.30%	-0.60%	0.60%	0.30%	0	-0.30%	-0.60%
供水状况	1.00%	0.50%	0	-0.50%	-1.00%	1.00%	0.50%	0	-0.50%	-1.00%
排水状况	1.00%	0.50%	0	-0.50%	-1.00%	1.00%	0.50%	0	-0.50%	-1.00%
宗地面积与形状	0.70%	0.35%	0	-0.35%	-0.70%	0.70%	0.35%	0	-0.35%	-0.70%
合计	10.00%	5.00%	0	-5.00%	-10.00%	10.00%	5.00%	0	-5.00%	-10.00%

3. 工业用地基准地价修正系数表

表 6-2-3-7 一等建制镇驻地工业用地基准地价修正系数表

因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
地形地质状况	1.20%	0.60%	0	-0.38%	-0.75%	0.75%	0.38%	0	-0.60%	-1.20%
临路类型	1.44%	0.72%	0	-0.45%	-0.90%	0.90%	0.45%	0	-0.72%	-1.44%
对外交通便捷度	1.28%	0.64%	0	-0.40%	-0.80%	0.80%	0.40%	0	-0.64%	-1.28%
供水状况	0.96%	0.48%	0	-0.30%	-0.60%	0.60%	0.30%	0	-0.48%	-0.96%
供电状况	1.12%	0.56%	0	-0.35%	-0.70%	0.70%	0.35%	0	-0.56%	-1.12%
产业聚集规模	1.20%	0.60%	0	-0.38%	-0.75%	0.75%	0.38%	0	-0.60%	-1.20%
宗地面积与形状	0.80%	0.40%	0	-0.25%	-0.50%	0.50%	0.25%	0	-0.40%	-0.80%
合计	8.00%	4.00%	0	-2.51%	-5.00%	5.00%	2.51%	0	-4.00%	-8.00%

表 6-2-3-8 二等建制镇驻地工业用地基准地价修正系数表

因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
地形地质状况	1.20%	0.60%	0	-0.38%	-0.75%	0.75%	0.38%	0	-0.53%	-1.05%
临路类型	1.44%	0.72%	0	-0.45%	-0.90%	0.90%	0.45%	1	-0.63%	-1.26%
对外交通便捷度	1.28%	0.64%	0	-0.40%	-0.80%	0.80%	0.40%	2	-0.56%	-1.12%
供水状况	0.96%	0.48%	0	-0.30%	-0.60%	0.60%	0.30%	3	-0.42%	-0.84%
供电状况	1.12%	0.56%	0	-0.35%	-0.70%	0.70%	0.35%	4	-0.49%	-0.98%
产业聚集规模	1.20%	0.60%	0	-0.38%	-0.75%	0.75%	0.38%	5	-0.53%	-1.05%
宗地面积与形状	0.80%	0.40%	0	-0.25%	-0.50%	0.50%	0.25%	6	-0.35%	-0.70%
合计	8.00%	4.00%	0	-2.51%	-5.00%	5.00%	2.51%	0	-3.51%	-7.00%

表 6-2-3-9 三等建制镇驻地工业用地基准地价修正系数表

因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
地形地质状况	1.05%	0.53%	0	-0.38%	-0.75%	0.75%	0.38%	0	-0.53%	-1.05%
临路类型	1.26%	0.63%	0	-0.45%	-0.90%	0.90%	0.45%	0	-0.63%	-1.26%
对外交通便捷度	1.12%	0.56%	0	-0.40%	-0.80%	0.80%	0.40%	0	-0.56%	-1.12%
供水状况	0.84%	0.42%	0	-0.30%	-0.60%	0.60%	0.30%	0	-0.42%	-0.84%
供电状况	0.98%	0.49%	0	-0.35%	-0.70%	0.70%	0.35%	0	-0.49%	-0.98%
产业聚集规模	1.05%	0.53%	0	-0.38%	-0.75%	0.75%	0.38%	0	-0.53%	-1.05%
宗地面积与形状	0.70%	0.35%	0	-0.25%	-0.50%	0.50%	0.25%	0	-0.35%	-0.70%
合计	7.00%	3.51%	0	-2.51%	-5.00%	5.00%	2.51%	0	-3.51%	-7.00%

4. 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表

表 6-2-3-10 一等建制镇驻地公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（公服用地 I）

因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	2.20%	1.10%	0	-1.32%	-2.64%	3.30%	1.65%	0	-1.10%	-2.20%
区域基础配套设施	2.00%	1.00%	0	-1.20%	-2.40%	3.00%	1.50%	0	-1.00%	-2.00%
临路类型	1.60%	0.80%	0	-0.96%	-1.92%	2.40%	1.20%	0	-0.80%	-1.60%
对外交通便捷度	1.40%	0.70%	0	-0.84%	-1.68%	2.10%	1.05%	0	-0.70%	-1.40%
地形地质状况	0.90%	0.45%	0	-0.54%	-1.08%	1.35%	0.68%	0	-0.45%	-0.90%
宗地面积与形状	1.00%	0.50%	0	-0.60%	-1.20%	1.50%	0.75%	0	-0.50%	-1.00%
人流量	0.90%	0.45%	0	-0.54%	-1.08%	1.35%	0.68%	0	-0.45%	-0.90%
合计	10.00%	5.00%	0	-6.00%	-12.00%	15.00%	7.51%	0	-5.00%	-10.00%

表 6-2-3-11 二等建制镇驻地公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（公服用地 I）

因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	1.76%	0.88%	0	-0.99%	-1.98%	2.64%	1.32%	0	-0.88%	-1.76%
区域基础配套设施	1.60%	0.80%	0	-0.90%	-1.80%	2.40%	1.20%	0	-0.80%	-1.60%
临路类型	1.28%	0.64%	0	-0.72%	-1.44%	1.92%	0.96%	0	-0.64%	-1.28%
对外交通便捷度	1.12%	0.56%	0	-0.63%	-1.26%	1.68%	0.84%	0	-0.56%	-1.12%
地形地质状况	0.72%	0.36%	0	-0.41%	-0.81%	1.08%	0.54%	0	-0.36%	-0.72%
宗地面积与形状	0.80%	0.40%	0	-0.45%	-0.90%	1.20%	0.60%	0	-0.40%	-0.80%
人流量	0.72%	0.36%	0	-0.41%	-0.81%	1.08%	0.54%	0	-0.36%	-0.72%
合计	8.00%	4.00%	0	-4.51%	-9.00%	12.00%	6.00%	0	-4.00%	-8.00%

表 6-2-3-12 三等建制镇驻地公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（公服用地 I）

因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	1.98%	0.99%	0	-0.66%	-1.32%	1.32%	0.66%	0	-0.99%	-1.98%
区域基础配套设施	1.80%	0.90%	0	-0.60%	-1.20%	1.20%	0.60%	0	-0.90%	-1.80%
临路类型	1.44%	0.72%	0	-0.48%	-0.96%	0.96%	0.48%	0	-0.72%	-1.44%
对外交通便捷度	1.26%	0.63%	0	-0.42%	-0.84%	0.84%	0.42%	0	-0.63%	-1.26%
地形地质状况	0.81%	0.41%	0	-0.27%	-0.54%	0.54%	0.27%	0	-0.41%	-0.81%
宗地面积与形状	0.90%	0.45%	0	-0.30%	-0.60%	0.60%	0.30%	0	-0.45%	-0.90%
人流量	0.81%	0.41%	0	-0.27%	-0.54%	0.54%	0.27%	0	-0.41%	-0.81%
合计	9.00%	4.51%	0	-3.00%	-6.00%	6.00%	3.00%	0	-4.50%	-9.00%

表 6-2-3-13 一等建制镇驻地公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（公服用地 II）

因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	1.76%	0.88%	0	-0.55%	-1.10%	1.10%	0.55%	0	-0.88%	-1.76%
区域基础配套设施	1.60%	0.80%	0	-0.50%	-1.00%	1.00%	0.50%	0	-0.80%	-1.60%
临路类型	1.28%	0.64%	0	-0.40%	-0.80%	0.80%	0.40%	0	-0.64%	-1.28%
对外交通便捷度	1.12%	0.56%	0	-0.35%	-0.70%	0.70%	0.35%	0	-0.56%	-1.12%
地形地质状况	0.72%	0.36%	0	-0.23%	-0.45%	0.45%	0.23%	0	-0.36%	-0.72%
宗地面积与形状	0.80%	0.40%	0	-0.25%	-0.50%	0.50%	0.25%	0	-0.40%	-0.80%
人流量	0.72%	0.36%	0	-0.23%	-0.45%	0.45%	0.23%	0	-0.36%	-0.72%
合计	8.00%	4.00%	0	-2.51%	-5.00%	5.00%	2.51%	0	-4.00%	-8.00%

表 6-2-3-14 二等建制镇驻地公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（公服用地 II）

因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	1.76%	0.88%	0	-0.55%	-1.10%	1.10%	0.55%	0	-0.77%	-1.54%
区域基础配套设施	1.60%	0.80%	0	-0.50%	-1.00%	1.00%	0.50%	0	-0.70%	-1.40%
临路类型	1.28%	0.64%	0	-0.40%	-0.80%	0.80%	0.40%	0	-0.56%	-1.12%
对外交通便捷度	1.12%	0.56%	0	-0.35%	-0.70%	0.70%	0.35%	0	-0.49%	-0.98%
地形地质状况	0.72%	0.36%	0	-0.23%	-0.45%	0.45%	0.23%	0	-0.32%	-0.63%
宗地面积与形状	0.80%	0.40%	0	-0.25%	-0.50%	0.50%	0.25%	0	-0.35%	-0.70%
人流量	0.72%	0.36%	0	-0.23%	-0.45%	0.45%	0.23%	0	-0.32%	-0.63%
合计	8.00%	4.00%	0	-2.51%	-5.00%	5.00%	2.51%	0	-3.51%	-7.00%

表 6-2-3-15 三等建制镇驻地公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（公服用地 II）

因素	I 级					II 级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	1.54%	0.77%	0	-0.55%	-1.10%	1.10%	0.55%	0	-0.77%	-1.54%
区域基础配套设施	1.40%	0.70%	0	-0.50%	-1.00%	1.00%	0.50%	0	-0.70%	-1.40%
临路类型	1.12%	0.56%	0	-0.40%	-0.80%	0.80%	0.40%	0	-0.56%	-1.12%
对外交通便捷度	0.98%	0.49%	0	-0.35%	-0.70%	0.70%	0.35%	0	-0.49%	-0.98%
地形地质状况	0.63%	0.32%	0	-0.23%	-0.45%	0.45%	0.23%	0	-0.32%	-0.63%
宗地面积与形状	0.70%	0.35%	0	-0.25%	-0.50%	0.50%	0.25%	0	-0.35%	-0.70%
人流量	0.63%	0.32%	0	-0.23%	-0.45%	0.45%	0.23%	0	-0.32%	-0.63%
合计	7.00%	3.51%	0	-2.51%	-5.00%	5.00%	2.51%	0	-3.51%	-7.00%

（二）基准地价影响因素指标说明表

1. 商服用地基准地价影响因素指标说明表

表 6-2-3-16 一、二、三等建制镇驻地商服用地基准地价影响因素指标说明表（I 级）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	位于镇商服中心内部	距镇商服中心 $\leq 100\text{m}$	距镇商服中心 100-250m	距镇商服中心 250-500m	距镇商服中心 $> 500\text{m}$
临路类型	主、次干道	主干道	多条次干道	次干道	支路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
临街宽度	$\geq 25\text{m}$	20-25m	15-20m	5-15m	$< 5\text{m}$
宗地宽深比	≥ 1.3	1.1-1.3	0.8-1.1	0.6-0.8	< 0.6
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响
人流量	高	较高	一般	较低	低

表 6-2-3-17 一、二、三等建制镇驻地商服用地基准地价影响因素指标说明表（II 级）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	$\leq 150\text{m}$	150-300m	300-500m	500-800m	$> 800\text{m}$
临路类型	主、次干道	主干道	多条次干道	次干道	支路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
临街宽度	$\geq 25\text{m}$	20-25m	15-20m	5-15m	$< 5\text{m}$
宗地宽深比	≥ 1.3	1.1-1.3	0.8-1.1	0.6-0.8	< 0.6
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响
人流量	高	较高	一般	较低	低

2. 住宅用地基准地价影响因素指标说明表

表 6-2-3-18 一、二、三等建制镇驻地住宅用地基准地价影响因素指标说明表（I 级）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	位于镇商服中心内部	距镇商服中心 $\leq 100\text{m}$	距镇商服中心 100-250m	距镇商服中心 250-500m	距镇商服中心 $> 500\text{m}$
临路类型	主、次干道	主干道	多条次干道	次干道	支路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
距学校距离	$\leq 300\text{m}$	300-600m	600-900m	900-1200m	$> 1200\text{m}$
距医院距离	$\leq 300\text{m}$	300-600m	600-900m	900-1200m	$> 1200\text{m}$
距农贸市场距离	$\leq 300\text{m}$	300-600m	600-900m	900-1200m	$> 1200\text{m}$
供水状况	二十四小时不停水	二十四小时基本不停水	高峰期停水	非高峰期有时停水	经常停水
排水状况	通畅，无积水	通畅，大雨时略有积水	通畅，大雨时有积水	较不通畅	较不通畅，经常积水
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

表 6-2-3-19 一、二、三等建制镇驻地住宅用地基准地价影响因素指标说明表（Ⅱ级）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	≤150m	150-300m	300-500m	500-800m	>800m
临路类型	主、次干道	主干道	多条次干道	次干道	支路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
距学校距离	≤300m	300-600m	600-900m	900-1200m	>1200m
距医院距离	≤300m	300-600m	600-900m	900-1200m	>1200m
距农贸市场距离	≤300m	300-600m	600-900m	900-1200m	>1200m
供水状况	二十四小时不停水	二十四小时基本不停水	高峰期停水	非高峰期有时停水	经常停水
排水状况	通畅，无积水	通畅，大雨时略有积水	通畅，大雨时有积水	较不通畅	较不通畅，经常积水
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

3. 工业用地基准地价影响因素指标说明表

表 6-2-3-20 一、二、三等建制镇驻地工业用地基准地价影响因素指标说明表

（Ⅰ、Ⅱ级）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
地形地质状况	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有不利影响	严重不利于土地利用
临路类型	主、次干道	主干道	多条次干道	次干道	支路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
供水状况	二十四小时不停水	二十四小时基本不停水	高峰期停水	非高峰期有时停水	经常停水
供电状况	二十四小时不停电	二十四小时基本不停电	高峰期停电	非高峰期有时停电	经常停电
产业聚集规模	区域生产企业多，集中连片，且生产配合紧密	区域生产企业较多，分布比较集中，生产配合较紧密	区域生产企业一般，分布较分散，生产配合程度一般	区域生产企业较少，分布很分散，生产配合程度较差	区域生产企业少，零星分布，生产配合程度差
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

4. 公共管理与公共服务用地基准地价影响因素指标说明表

表 6-2-3-21 一、二、三等建制镇驻地公共管理与公共服务用地基准地价
影响因素指标说明表（公服用地 I、II）

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	≤150m	150-300m	300-500m	500-800m	>800m
区域基础配套设施	区域配套设施完善,保障率高	区域配套设施较完善,保障率较高	区域配套设施一般,保障率一般	区域配套设施较少,保障率较低	区域配套设施少,保障率低
临路类型	主、次干道	主干道	多条次干道	次干道	支路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远,但方便通达	距主要交通节点远,但较方便通达	距主要交通节点很远,且不方便通达
地形地质状况	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有不利影响	严重不利于土地利用
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响
人流量	高	较高	一般	较低	低

（三）基准地价其他因素修正

1. 容积率修正

在具体宗地评估中容积率修正系数计算公式为：

不同容积率对应基准地价=级别基准地价×容积率修正系数

商服、住宅和公共管理与公共服务用地容积率修正系数表如下表所示：

表 6-2-3-22 建制镇驻地商服用地容积率修正系数表

容积率	≤0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3	1.4
修正系数	0.875	0.89	0.907	0.927	0.95	0.974	1	1.024	1.05
容积率	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	≥2.3
修正系数	1.071	1.092	1.112	1.128	1.141	1.155	1.165	1.174	1.18

表 6-2-3-23 建制镇驻地住宅用地容积率修正系数表

容积率	≤0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3	1.4
修正系数	0.888	0.9	0.918	0.941	0.968	1	1.028	1.054	1.078
容积率	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	≥2.3
修正系数	1.099	1.118	1.135	1.15	1.162	1.171	1.178	1.184	1.19

表 6-2-3-24 建制镇驻地公共管理与公共服务用地容积率修正系数表

容积率	≤0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3	1.4
修正系数	0.9	0.915	0.941	0.969	1	1.023	1.045	1.065	1.083
容积率	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	≥2.3
修正系数	1.1	1.115	1.128	1.14	1.149	1.156	1.162	1.166	1.17

注：公服用地中的公用设施用地、公园与绿地不进行容积率修正。

2. 年期修正

土地使用年期是指土地交易中合同约定的土地使用年限。土地使用年限的长

短，直接影响可利用土地并获相应土地收益的年限。如果土地的年收益确定以后，土地的使用期限越长，土地的总收益越多，土地利用效益也越高，土地的价格也会因此提高。因此，通过使用年期修正，可以消除由于使用期限不同所造成的价格上的差别。其修正系数可根据下列公式计算。

$$K=[1-1/(1+r)^m] \div [1-1/(1+r)^n]$$

式中：r-土地还原率；
m-待估宗地的剩余使用年期；
n-基准地价的设定年期。

表 6-2-3-25 建制镇驻地商服用地年期修正系数表

剩余年期（年）	40	39	38	37	36	35	34	33
年期修正系数	1	0.9923	0.9842	0.9757	0.9667	0.9572	0.9473	0.9368
剩余年期（年）	32	31	30	29	28	27	26	25
年期修正系数	0.9258	0.9141	0.9019	0.889	0.8754	0.8611	0.8461	0.8302
剩余年期（年）	24	23	22	21	20	19	18	17
年期修正系数	0.8136	0.796	0.7775	0.758	0.7375	0.7159	0.6931	0.6692
剩余年期（年）	16	15	14	13	12	11	10	9
年期修正系数	0.6439	0.6174	0.5894	0.5599	0.5289	0.4963	0.4619	0.4257
剩余年期（年）	8	7	6	5	4	3	2	1
年期修正系数	0.3875	0.3474	0.3051	0.2606	0.2137	0.1644	0.1124	0.0576

表 6-2-3-26 建制镇驻地住宅用地年期修正系数表

剩余年期（年）	70	69	68	67	66	65	64	63
年期修正系数	1	0.9982	0.9963	0.9944	0.9923	0.9902	0.9879	0.9855
剩余年期（年）	62	61	60	59	58	57	56	55
年期修正系数	0.983	0.9804	0.9777	0.9748	0.9718	0.9686	0.9653	0.9618
剩余年期（年）	54	53	52	51	50	49	48	47
年期修正系数	0.9581	0.9543	0.9503	0.9461	0.9416	0.937	0.9321	0.927
剩余年期（年）	46	45	44	43	42	41	40	39
年期修正系数	0.9216	0.916	0.9101	0.9039	0.8974	0.8906	0.8835	0.876
剩余年期（年）	38	37	36	35	34	33	32	31
年期修正系数	0.8681	0.8599	0.8512	0.8421	0.8326	0.8226	0.8122	0.8012
剩余年期（年）	30	29	28	27	26	25	24	23
年期修正系数	0.7897	0.7776	0.7649	0.7516	0.7376	0.723	0.7076	0.6915
剩余年期（年）	22	21	20	19	18	17	16	15
年期修正系数	0.6746	0.6569	0.6383	0.6188	0.5983	0.5768	0.5543	0.5307
剩余年期（年）	14	13	12	11	10	9	8	7
年期修正系数	0.5059	0.4799	0.4527	0.4241	0.3941	0.3626	0.3296	0.2949
剩余年期（年）	6	5	4	3	2	1	/	
年期修正系数	0.2586	0.2205	0.1805	0.1386	0.0946	0.0484		

表 6-2-3-27 建制镇驻地工业、公共管理与公共服务用地年期修正系数表

剩余年期（年）	50	49	48	47	46	45	44	43
年期修正系数	1	0.9942	0.9882	0.9819	0.9753	0.9684	0.9613	0.9538
剩余年期（年）	42	41	40	39	38	37	36	35
年期修正系数	0.946	0.9378	0.9293	0.9204	0.9111	0.9014	0.8913	0.8807
剩余年期（年）	34	33	32	31	30	29	28	27
年期修正系数	0.8697	0.8582	0.8462	0.8336	0.8205	0.8068	0.7926	0.7776
剩余年期（年）	26	25	24	23	22	21	20	19
年期修正系数	0.7621	0.7458	0.7289	0.7112	0.6927	0.6734	0.6532	0.6322
剩余年期（年）	18	17	16	15	14	13	12	11
年期修正系数	0.6102	0.5873	0.5633	0.5383	0.5122	0.485	0.4565	0.4269
剩余年期（年）	10	9	8	7	6	5	4	3
年期修正系数	0.3959	0.3635	0.3297	0.2944	0.2576	0.2192	0.179	0.1371
剩余年期（年）	2	1	/					
年期修正系数	0.0934	0.0477						

3. 开发程度修正

当待估宗地的土地开发程度与基准地价所设定的土地开发程度不一致时，就需进行土地开发程度修正。土地开发程度修正系数依据各基础设施投资对宗地地价的影响程度确定，每增加或减少一通，其地价相应地增加或减少 10-30 元/m²。

4. 用途修正

土地用途界定是估价中的核心问题之一，由于土地用途的差异，地价差别很大。本次基准地价更新，增加了住宅用地二级地类用途修正体系，并与国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类进行了衔接，在现有用途修正的基础上进行了补充，具体如下：

表 6-2-3-28 山亭区建制镇驻地基准地价土地用途修正系数表

土地利用现状分类				国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类		参照基准地价体系	修正系数	备注
编号/用途	编号	用途	内涵	编号	用途			
06 工矿仓储用地	0604	仓储用地	物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等	110101	一类物流仓储用地	商服用地	0.8	
				110102	二类物流仓储用地	工业用地	1	
				110103	三类物流仓储用地	工业用地	1	
				1102	储备库用地	工业用地	1	
	0602	采矿用地	指采矿、采石、采砂（沙）场，砖瓦窑等地面生产用地，排土（石）及尾矿堆放地	1002	采矿用地	工业用地	1	
07 住宅用地	0701	城镇住宅用地	指城镇用途生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地，不含配套的商业服务设施等用地	070101	一类城镇住宅用地	住宅用地	1.4	不进行容积率修正
				070102	二类城镇住宅用地	住宅用地	1	
				070103	三类城镇住宅用地	住宅用地	0.9	
				0702	城镇社区服务设施用地	住宅用地	1	
09 特殊用地	0901	军事设施用地	指用于军事目的的设施用地	1501	军事设施用地	公共管理与公共服务用地Ⅱ类	1	
	0902	使领馆用地	指用于外国政府及国际组织驻华使领馆办事处等用地	1502	使领馆用地	公共管理与公共服务用地Ⅱ类	1	
	0903	监教场所用地	指用于监狱、看守所、劳改场、戒毒所等的建筑用地	1505	监教场所用地	公共管理与公共服务用地Ⅱ类	1	用于劳改场、劳教所的建筑用地参照工业用地基准地价 1
	0904	宗教用地	指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地	1503	宗教用地	公共管理与公共服务用地Ⅱ类	1	
	0905	殡葬用地	指陵园、墓地、殡葬场所用地	1506	殡葬用地	公共管理与公共服务用地Ⅰ类	1	不进行容积率修正
	0906	风景名胜设施用地	指风景名胜景点（包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址、自然保护区、森林公园、地质公园、湿地公园等）的管理机构，以及旅游服务设施的建筑用地。景区内的其他用地按现状归入相应地类	1504	文物古迹用地	公共管理与公共服务用地Ⅰ类	1	不进行容积率修正
				1507	其他特殊用地	公共管理与公共服务用地Ⅰ类	1	不进行容积率修正

土地利用现状分类				国土空间调查、规划、用途管制用 地用海分类		参照基准地价 体系	修正 系数	备注
编号/ 用途	编号	用途	内涵	编号	用途			
10 交通运 输用地	1001	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	1201	铁路用地	工业用地	1	
	1003	公路用地	指用于国道、省道、县道和乡道用地。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	1202	公路用地	工业用地	1	
	1004	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	1207	城镇道路用地	工业用地	1	
	1005	交通服务 场站用地	指城镇、村庄范围内交通服务设施用地，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	120801	对外交通场站用地	商服用地	0.8	
				120802	公共交通场站用地	公共管理与公共 服务用地Ⅱ类	1	
				120803	社会停车场用地	公共管理与公共 服务用地Ⅱ类	1	
	1007	机场用地	指用于民用机场，军民合用机场的用地	1203	机场用地	公共管理与公共 服务用地Ⅱ类	1	
	1008	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	1204	港口码头用地	公共管理与公共 服务用地Ⅱ类	1	
	1009	管道运输 用地	指用于运输煤炭、矿石、石油、天然气等管道及 其相应附属设施的地上部分用地	1205	管道运输用地	工业用地	0.9	
				1209	其他交通设施用地	工业用地	1	
11 水域及 水利设施 用地	1109	水工建筑 用地	指人工修建的闸、坝、堤路林、水电厂房、扬水 站等常水位岸线以上的建（构）筑物用地	1312	水工设施用地	工业用地	0.9	
地下空间			工矿仓储项目使用地下空间不增收土地出让价款；经营性项目使用地下空间的，以有偿使用方式取得，地下一层出让价格为所在区域相应土地用途基准地价的 20%，地下二层按地下一层标准减半确定，地下三层按地下二层标准减半，以此类推。					

注：（1）具体地类以内涵、备注的界定为准；收回评估时按照其出让时用途参考体系评估；
（2）采用用途参照评估地价的，参照价格均对应评估用途满年期价格，无需进行年期修正。如某用途法定最高年期为 50 年，参照商服用地基准地价评估，而商服用地法定最高年期为 40 年，此时参照商服基准地价价格时，无需将价格再进行年期修正，直接对应其 50 年期价格使用。