

三、修正系数表及因素指标说明表编制

表 3-2-5-1-6-1 明阳镇城镇 I 级商服用地基准地价修正因素指标说明表

		标准	优	较优	一般	较劣	劣
修正说明							
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<100 米	[100,200) 米	[200,500) 米	[500,800) 米	≥800 米
		距中心城区影响度通达点距离	<400 米	[400,700) 米	[700,1000) 米	[1000,1300) 米	≥1300 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过,区域道路通达度高	主干道通过,区域道路通达度较高	次干道通过,区域道路通达度一般	次干道通过,区域道路通达度较差	支路通过,区域道路通达度劣
		距高速出入口距离	<1000 米	[1000,2000) 米	[2000,4000) 米	[4000,5000) 米	≥5000 米
	人口状况	客流人口密度	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口一般,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个别因素	临街状况	三面临街	二面临街	一面临街(临主或次干道)	临支路	临巷道	
	所临道路宽度	>20	20-15	15-10	10-8	<8	
	宽深比	≥1:1	(1:1,1:1.5]	(1:1.5,1:2]	(1:2,1:3]	≤1:3	
	宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用	
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用	
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用	
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理	

表 3-2-5-1-7-1 明阳镇城镇 I 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

			标准					
修正说明				优	较优	一般	较劣	劣
影响因素								
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60	
		距中心城区影响度通达点距离	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60	
	交通便捷度	道路通达度	2.20	1.10	0.00	-1.10	-2.20	
		距高速出入口距离	2.20	1.10	0.00	-1.10	-2.20	
	人口状况	客流人口密度	2.00	1.00	0.00	-1.00	-2.00	
个别因素		临街状况	2.00	1.00	0.00	-1.00	-2.00	
		所临道路宽度	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60	
		宽深比	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20	
		宗地形状	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20	
		宗地面积	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60	
		地形状况	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40	
		工程地质	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40	

表 3-2-5-1-6-2 明阳镇城镇 II 级商服用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明 影响因素		标准	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<150 米	[150,300) 米	[300,500) 米	[500,800) 米	≥800 米
		距中心城区影响度通达点距离	<600 米	[600,1000) 米	[1000,1400) 米	[1400,1800) 米	≥1800 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过,区域道路通达度高	主干道通过,区域道路通达度较高	次干道通过,区域道路通达度一般	次干道通过,区域道路通达度较差	支路通过,区域道路通达度劣
		距高速出入口距离	<1000 米	[1000,2000) 米	[2000,4000) 米	[4000,5000) 米	≥5000 米
	人口状况	客流人口密度	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口一般,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善,保障度达 90% 以上	配套设施较完善,保障度达 80% 以上	配套设施基本完善,保障度达 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
个别因素	临街状况	三面临街	二面临街	一面临街(临主或次干道)	临支路	临巷道	
	所临道路宽度	>20	20-15	15-10	10-8	<8	
	宽深比	≥1:1	(1:1,1:1.5]	(1:1.5,1:2]	(1:2,1:3]	≤1:3	
	宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用	
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用	
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用	
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理	

表 3-2-5-1-7-2 明阳镇城镇 II 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较差	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	2.34	1.17	0.00	-1.17	-2.34
		距中心城区影响度通达点距离	2.34	1.17	0.00	-1.17	-2.34
	交通便捷度	道路通达度	2.34	1.17	0.00	-1.17	-2.34
		距高速出入口距离	2.08	1.04	0.00	-1.04	-2.08
	人口状况	客流人口密度	2.86	1.43	0.00	-1.43	-2.86
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	1.56	0.78	0.00	-0.78	-1.56
个别因素		临街状况	2.08	1.04	0.00	-1.04	-2.08
		所临道路宽度	2.08	1.04	0.00	-1.04	-2.08
		宽深比	1.82	0.91	0.00	-0.91	-1.82
		宗地形状	1.82	0.91	0.00	-0.91	-1.82
		宗地面积	1.82	0.91	0.00	-0.91	-1.82
		地形状况	1.56	0.78	0.00	-0.78	-1.56
		工程地质	1.30	0.65	0.00	-0.65	-1.30

表 3-2-5-1-6-3 明阳镇城镇III级商服用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<200 米	[200,500) 米	[500,800) 米	[800,1000) 米	≥1000 米
		距中心城区影响度通达点距离	<800 米	[800,1600) 米	[1600,2400) 米	[2400,3200) 米	≥3200 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过,区域道路通达度高	主干道通过,区域道路通达度较高	次干道通过,区域道路通达度一般	次干道通过,区域道路通达度较差	支路通过,区域道路通达度劣
		距高速出入口距离	<1000 米	[1000,2000) 米	[2000,4000) 米	[4000,5000) 米	≥5000 米
	人口状况	客流人口密度	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口一般,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善,保障度达 90% 以上	配套设施较完善,保障度达 80% 以上	配套设施基本完善,保障度达 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
个别因素	临街状况	三面临街	二面临街	一面临街(临主或次干道)	临支路	临巷道	
	所临道路宽度	>20	20-15	15-10	10-8	<8	
	宽深比	≥1:1	(1:1, 1:1.5]	(1:1.5, 1:2]	(1:2, 1:3]	≤1:3	
	宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用	
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用	
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用	
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理	

表 3-2-5-1-7-3 明阳镇城镇Ⅲ级商服用地基准地价修正系数表 (%)

影响因素		修正说明	标准	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离		1.98	0.99	0.00	-0.99	-1.98
	交通便捷度	道路通达度		1.98	0.99	0.00	-0.99	-1.98
		距高速出入口距离		1.76	0.88	0.00	-0.88	-1.76
	人口状况	客流人口密度		2.42	1.21	0.00	-1.21	-2.42
基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度		1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32	
个别因素		临街状况		1.76	0.88	0.00	-0.88	-1.76
		所临道路宽度		1.76	0.88	0.00	-0.88	-1.76
		宽深比		1.54	0.77	0.00	-0.77	-1.54
		宗地形状		1.54	0.77	0.00	-0.77	-1.54
		宗地面积		1.54	0.77	0.00	-0.77	-1.54
		地形状况		1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32
		工程地质		1.10	0.55	0.00	-0.55	-1.10

表 3-2-5-1-8-1 明阳镇城镇 I 级住宅用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	购物条件	距商服中心距离	≤300 米	[300,500) 米	[500,800) 米	[800,1000) 米	≥1000
		距中心城区影响度通达点距离	<400 米	[400,700) 米	[700,1000) 米	[1000,1300) 米	≥1300 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较差	支路通过, 区域道路通达度劣
		距高速出入口距离	<1000 米	[1000,2000) 米	[2000,4000) 米	[4000,5000) 米	≥5000 米
	公用设施条件	学校、医院、农贸市场等公用服务设施完备度	区域内公用设施完善, 且距离<200 米	区域内公用设施较完善, 且距离≥200 米、<300 米	距公用设施≥300 米、<500 米	区域内公用设施较少	区域内无公用设施
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素	小区配套状况	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.5 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.2 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.0 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥0.6 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, <0.6 辆	
	临街道路类型	临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道及支路	临交通型次干道	临交通型主干道	
	宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用	
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大(小), 对利用有一定影响	偏大(小), 严重影响土地利用	
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用	
	工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理	

表 3-2-5-1-9-1 明阳镇城镇 I 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	购物条件	距商服中心距离	1.76	0.88	0	-0.88	-1.76
		距中心城区影响度通达点距离	1.54	0.77	0	-0.77	-1.54
	交通便捷度	道路通达度	2.86	1.43	0	-1.43	-2.86
		距高速出入口距离	2.42	1.21	0	-1.21	-2.42
	公用设施条件	学校、医院、农贸市场等公用服务设施完备度	2.64	1.32	0	-1.32	-2.64
	人口状况	常住人口密度	2.42	1.21	0	-1.21	-2.42
个别因素		小区配套状况	1.54	0.77	0	-0.77	-1.54
		临街道路类型	1.54	0.77	0	-0.77	-1.54
		宗地形状	1.54	0.77	0	-0.77	-1.54
		宗地面积	1.32	0.66	0	-0.66	-1.32
		地形状况	1.32	0.66	0	-0.66	-1.32
		工程地质	1.1	0.55	0	-0.55	-1.1

表 3-2-5-1-8-2 明阳镇城镇 II 级住宅用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	购物条件	距商服中心距离	≤500 米	[500,800) 米	[800,1000) 米	[1000,1200) 米	≥1200
		距中心城区影响度通达点距离	<600 米	[600,1000) 米	[1000,1400) 米	[1400,1800) 米	≥1800 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较劣	支路通过, 区域道路通达度劣
		距高速出入口距离	<1000 米	[1000,2000) 米	[2000,4000) 米	[4000,5000) 米	≥5000 米
	公用设施条件	学校、医院、农贸市场等公用服务设施完备度	区域内公用设施完善, 且距离<300 米	区域内公用设施较完善, 且距离≥300 米、<400 米	距公用设施≥400 米、<600 米	区域内公用设施较少	区域内无公用设施
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善, 保障度达 90%以上	配套设施较完善, 保障度达 80%以上	配套设施基本完善, 保障度达 65%以上	有少数配套设施	无配套设施
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素	小区配套状况	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.5 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.2 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.0 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥0.6 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, <0.6 辆	
	临街道路类型	临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道及支路	临交通型次干道	临交通型主干道	
	宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用	
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大(小), 对利用有一定影响	偏大(小), 严重影响土地利用	
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用	
	工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理	

表 3-2-5-1-9-2 明阳镇城镇 II 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	购物条件	距商服中心距离	2.00	1.00	0.00	-1.00	-2.00
		距中心城区影响度 通达点距离	1.80	0.90	0.00	-0.90	-1.80
	交通便捷度	道路通达度	2.00	1.00	0.00	-1.00	-2.00
		距高速出入口距离	1.80	0.90	0.00	-0.90	-1.80
	公用设施条件	学校、医院、农贸市场等公用服务设施完备度	2.00	1.00	0.00	-1.00	-2.00
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.00	1.00	0.00	-1.00	-2.00
	人口状况	常住人口密度	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
个别因素		小区配套状况	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		临街道路类型	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		宗地形状	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		宗地面积	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		地形状况	1.00	0.50	0.00	-0.50	-1.00
		工程地质	1.00	0.50	0.00	-0.50	-1.00

表 3-2-5-1-8-3 明阳镇城镇Ⅲ级住宅用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	购物条件	距商服中心距离	≤1000 米	[1000,1500) 米	[1500,2000) 米	[2000,2500) 米	≥2500
		距中心城区影响度通达点距离	<800 米	[800,1600) 米	[1600,2400) 米	[2400,3200) 米	≥3200 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较劣	支路通过, 区域道路通达度劣
		距高速出入口距离	<1000 米	[1000,2000) 米	[2000,4000) 米	[4000,5000) 米	≥5000 米
	公用设施条件	学校、医院、农贸市场等公用服务设施完备度	区域内公用设施完善, 且距离<300 米	区域内公用设施较完善, 且距离≥300 米、<400 米	距公用设施≥400 米、<600 米	区域内公用设施较少	区域内无公用设施
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善, 保障度达 90%以上	配套设施较完善, 保障度达 80%以上	配套设施基本完善, 保障度达 65%以上	有少数配套设施	无配套设施
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素	小区配套状况	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.5 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.2 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.0 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥0.6 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, <0.6 辆	
	临街道路类型	临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道及支路	临交通型次干道	临交通型主干道	
	宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用	
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大(小), 对利用有一定影响	偏大(小), 严重影响土地利用	
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用	
	工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理	

表 3-2-5-1-9-3 明阳镇城镇III级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	购物条件	距商服中心距离	1.80	0.90	0.00	-0.90	-1.80
		距中心城区影响度通达点距离	1.62	0.81	0.00	-0.81	-1.62
	交通便捷度	道路通达度	1.80	0.90	0.00	-0.90	-1.80
		距高速出入口距离	1.62	0.81	0.00	-0.81	-1.62
	公用设施条件	学校、医院、农贸市场等公用服务设施完备度	1.80	0.90	0.00	-0.90	-1.80
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	1.80	0.90	0.00	-0.90	-1.80
	人口状况	常住人口密度	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
个别因素		小区配套状况	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		临街道路类型	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		宗地形状	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		宗地面积	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		地形状况	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
		工程地质	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90

表 3-2-5-1-10 明阳镇城镇工业用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明 影响因素		标准					
		优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	周边有工业聚集,相关产业联系紧密	周边有工业聚集,且有产业联系	周边有工业聚集,相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过,区域道路通达度高	主干道通过,区域道路通达度较高	次干道通过,区域道路通达度一般	次干道通过,区域道路通达度较劣	支路通过,区域道路通达度劣
		距高速出入口距离	<1000 米	[1000,2000) 米	[2000,4000) 米	[4000,5000) 米	≥5000 米
	基础设施条件	供水设施	配套设施完善,保障度达到 90%以上	配套设施较完善,保障度达到 80%以上	配套设施基本完善,保障度达到 65%以上	有少数配套设施	无配套设施
个别因素	宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用	
	地形坡度	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用	
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用	
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理	

表 3-2-5-1-11-1 明阳镇城镇 I 级工业用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素	产业集聚度	产业集聚规模	5.00	2.50	0.00	-2.50	-5.00
	交通便捷度	道路通达度	3.00	1.50	0.00	-1.50	-3.00
		距高速出入口距离	2.80	1.40	0.00	-1.40	-2.80
	基础设施条件	供水设施	2.80	1.40	0.00	-1.40	-2.80
个别因素		宗地形状	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
		地形坡度	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
		宗地面积	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
		工程地质	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60

表 3-2-5-1-11-2 明阳镇城镇 II 级工业用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	6.00	3.00	0.00	-3.00	-6.00
	交通便捷度	道路通达度	3.60	1.80	0.00	-1.80	-3.60
		距高速出入口距离	3.36	1.68	0.00	-1.68	-3.36
	基础设施条件	供水设施	3.36	1.68	0.00	-1.68	-3.36
个别因素		宗地形状	1.92	0.96	0.00	-0.96	-1.92
		地形坡度	1.92	0.96	0.00	-0.96	-1.92
		宗地面积	1.92	0.96	0.00	-0.96	-1.92
		工程地质	1.92	0.96	0.00	-0.96	-1.92

表 3-2-5-1-11-3 明阳镇城镇Ⅲ级工业用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	5.25	2.63	0.00	-2.63	-5.25
	交通便捷度	道路通达度	3.15	1.58	0.00	-1.58	-3.15
		距高速出入口距离	2.94	1.47	0.00	-1.47	-2.94
	基础设施条件	供水设施	2.94	1.47	0.00	-1.47	-2.94
个别因素		宗地形状	1.68	0.84	0.00	-0.84	-1.68
		地形坡度	1.68	0.84	0.00	-0.84	-1.68
		宗地面积	1.68	0.84	0.00	-0.84	-1.68
		工程地质	1.68	0.84	0.00	-0.84	-1.68

表 3-2-5-1-12-1 明阳镇城镇 I 级公用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<300 米	[300,800) 米	[800,1000) 米	[1000,1500) 米	≥1500 米
		距中心城区影响度通达点距离	<400 米	[400,700) 米	[700,1000) 米	[1000,1300) 米	≥1300 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过,区域道路通达度高	主干道通过,区域道路通达度较高	次干道通过,区域道路通达度一般	次干道通过,区域道路通达度较差	支路通过,区域道路通达度劣
		距高速出入口距离	<1000 米	[1000,2000) 米	[2000,4000) 米	[4000,5000) 米	≥5000 米
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	<200 米	[200, 400) 米	[400, 600) 米	[600, 800) 米	≥800 米
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	区域内设施完善,且距离<300 米	区域内设施较完善,且距离 [300, 600) 米	[600, 900) 米	[900, 1200) 米	≥1200 米
人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区	
个别因素	临街状况	三面临街	二面临街	一面临街(临主或次干道)	临支路	临巷道	
	临街道路类型	临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道及支路	临交通型次干道	临交通型主干道	
	宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用	
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用	
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用	
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理	

表 3-2-5-1-13-1 明阳镇城镇 I 级公服用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
		距中心城区影响度通达点距离	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
	交通便捷度	道路通达度	2.40	1.20	0.00	-1.20	-2.40
		距高速出入口距离	2.20	1.10	0.00	-1.10	-2.20
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
	人口状况	常住人口密度	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
	个别因素		临街状况	1.40	0.70	0.00	-0.70
		临街道路类型	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
		宗地形状	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		宗地面积	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		地形状况	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		工程地质	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20

表 3-2-5-1-12-2 明阳镇城镇 II 级公用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<500 米	[500, 1000) 米	[1000, 1500) 米	[1500, 2000) 米	≥2000 米
		距中心城区影响度通达点距离	<600 米	[600, 1000) 米	[1000, 1400) 米	[1400, 1800) 米	≥1800 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较差	支路通过, 区域道路通达度劣
		距高速出入口距离	<1000 米	[1000, 2000) 米	[2000, 4000) 米	[4000, 5000) 米	≥5000 米
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善, 保障度达 90% 以上	配套设施较完善, 保障度达 80% 以上	配套设施基本完善, 保障度达 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	<600 米	[600, 800) 米	[800, 1000) 米	[1000, 1500) 米	≥1500 米
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	区域内设施完善, 且距离<800 米	区域内设施较完善, 且距离 [800, 1000) 米	[1000, 1200) 米	[1200, 1800) 米	≥1800 米
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
	个别因素	临街状况	三面临街	二面临街	一面临街 (临主或次干道)	临支路	临巷道
		宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
宗地面积		面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大 (小), 对利用有一定影响	偏大 (小), 严重影响土地利用	
地形状况		地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用	
工程地质		地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理	

表 3-2-5-1-13-2 明阳镇城镇 II 级公服用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素								
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	2.34	1.17	0.00	-1.17	-2.34	
		距中心城区影响度通达点距离	2.34	1.17	0.00	-1.17	-2.34	
	交通便捷度	道路通达度	2.86	1.43	0.00	-1.43	-2.86	
		距高速出入口距离	2.60	1.30	0.00	-1.30	-2.60	
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.60	1.30	0.00	-1.30	-2.60	
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	2.08	1.04	0.00	-1.04	-2.08	
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	1.82	0.91	0.00	-0.91	-1.82	
	人口状况	常住人口密度	1.82	0.91	0.00	-0.91	-1.82	
	个别因素		临街状况	1.82	0.91	0.00	-0.91	-1.82
			宗地形状	1.56	0.78	0.00	-0.78	-1.56
		宗地面积	1.56	0.78	0.00	-0.78	-1.56	
		地形状况	1.30	0.65	0.00	-0.65	-1.30	
		工程地质	1.30	0.65	0.00	-0.65	-1.30	

表 3-2-5-1-12-3 明阳镇城镇Ⅲ级公服用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<1000 米	[1000, 1500) 米	[1500, 2000) 米	[2000, 2500) 米	≥2500 米
		距中心城区影响度通达点距离	<800 米	[800, 1600) 米	[1600, 2400) 米	[2400, 3200) 米	≥3200 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较差	支路通过, 区域道路通达度劣
		距高速出入口距离	<1000 米	[1000, 2000) 米	[2000, 4000) 米	[4000, 5000) 米	≥5000 米
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善, 保障度达 90% 以上	配套设施较完善, 保障度达 80% 以上	配套设施基本完善, 保障度达 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	<600 米	[600, 800) 米	[800, 1000) 米	[1000, 1500) 米	≥1500 米
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	区域内设施完善, 且距离<800 米	区域内设施较完善, 且距离 [800, 1000) 米	[1000, 1200) 米	[1200, 1800) 米	≥1800 米
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
	个别因素	临街状况	三面临街	二面临街	一面临街 (临主或次干道)	临支路	临巷道
		宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
宗地面积		面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大 (小), 对利用有一定影响	偏大 (小), 严重影响土地利用	
地形状况		地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用	
工程地质		地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理	

表 3-2-5-1-13-3 明阳镇城镇Ⅲ级公服用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣	
		影响因素						
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	1.98	0.99	0.00	-0.99	-1.98	
		距中心城区影响度通达点距离	1.98	0.99	0.00	-0.99	-1.98	
	交通便捷度	道路通达度	2.42	1.21	0.00	-1.21	-2.42	
		距高速出入口距离	2.20	1.10	0.00	-1.10	-2.20	
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.20	1.10	0.00	-1.10	-2.20	
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	1.76	0.88	0.00	-0.88	-1.76	
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	1.54	0.77	0.00	-0.77	-1.54	
	人口状况	常住人口密度	1.54	0.77	0.00	-0.77	-1.54	
	个别因素		临街状况	1.54	0.77	0.00	-0.77	-1.54
			宗地形状	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32
		宗地面积	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32	
		地形状况	1.10	0.55	0.00	-0.55	-1.10	
		工程地质	1.10	0.55	0.00	-0.55	-1.10	

二、修正系数表及因素指标说明表

表 3-2-5-2-5-1 柳林镇城镇 I 级商服用地基准地价修正因素指标说明表

		标准	优	较优	一般	较劣	劣
修正说明							
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<100 米	[100, 300) 米	[300, 500) 米	[500, 800) 米	≥800 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较差	支路通过, 区域道路通达度劣
		距高速出入口距离	<1000 米	[1000, 2000) 米	[2000, 4000) 米	[4000, 6000) 米	≥6000 米
	人口状况	客流人口密度	人口稠密, 人口流量大	人口稠密, 人口流量较大	人口较稠密, 人口流量一般	人口一般, 人口流量较小	人口较稀疏, 人口流量小
个别因素		临街状况	三面临街	二面临街	一面临街 (临主或次干道)	临支路	临巷道
		所临道路宽度	>20	20-15	15-10	10-8	<8
		宽深比	≥1:1	(1:1, 1:1.5]	(1:1.5, 1:2]	(1:2, 1:3]	≤1:3
		宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大 (小), 对利用有一定影响	偏大 (小), 严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 3-2-5-2-6-1 柳林镇城镇 I 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

		标准	优	较优	一般	较劣	劣
修正说明							
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	4.25	2.13	0.00	-2.13	-4.25
	交通便捷度	道路通达度	3.00	1.50	0.00	-1.50	-3.00
		距高速出入口距离	2.75	1.38	0.00	-1.38	-2.75
	人口状况	客流人口密度	2.50	1.25	0.00	-1.25	-2.50
个别因素		临街状况	2.25	1.13	0.00	-1.13	-2.25
		所临道路宽度	2.00	1.00	0.00	-1.00	-2.00
		宽深比	1.50	0.75	0.00	-0.75	-1.50
		宗地形状	1.50	0.75	0.00	-0.75	-1.50
		宗地面积	1.75	0.88	0.00	-0.88	-1.75
		地形状况	1.75	0.88	0.00	-0.88	-1.75
		工程地质	1.75	0.88	0.00	-0.88	-1.75

表 3-2-5-2-5-2 柳林镇城镇 II 级商服用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明 影响因素		标准					
		优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<150 米	[150,500) 米	[500,800) 米	[800,1000) 米	≥1000 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过,区域道路通达度高	主干道通过,区域道路通达度较高	次干道通过,区域道路通达度一般	次干道通过,区域道路通达度较差	支路通过,区域道路通达度劣
		距高速出入口距离	<1000 米	[1000,2000) 米	[2000,4000) 米	[4000,6000) 米	≥6000 米
	人口状况	客流人口密度	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口一般,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善,保障度达 90% 以上	配套设施较完善,保障度达 80% 以上	配套设施基本完善,保障度达 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
个别因素		临街状况	三面临街	二面临街	一面临街(临主或次干道)	临支路	临巷道
		所临道路宽度	>20	20-15	15-10	10-8	<8
		宽深比	≥1:1	(1:1,1:1.5]	(1:1.5,1:2]	(1:2,1:3]	≤1:3
		宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 3-2-5-2-6-2 柳林镇城镇 II 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.74	1.87	0.00	-1.87	-3.74
	交通便捷度	道路通达度	1.98	0.99	0.00	-0.99	-1.98
		距高速出入口距离	1.98	0.99	0.00	-0.99	-1.98
	人口状况	客流人口密度	2.42	1.21	0.00	-1.21	-2.42
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.20	1.10	0.00	-1.10	-2.20
个别因素		临街状况	1.54	0.77	0.00	-0.77	-1.54
		所临道路宽度	1.54	0.77	0.00	-0.77	-1.54
		宽深比	1.54	0.77	0.00	-0.77	-1.54
		宗地形状	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32
		宗地面积	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32
		地形状况	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32
		工程地质	1.10	0.55	0.00	-0.55	-1.10

表 3-2-5-2-5-3 柳林镇城镇Ⅲ级商服用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明 影响因素		标准					
		优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<200 米	[200,800) 米	[800,1000) 米	[1000,1500) 米	≥1500 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过,区域道路通达度高	主干道通过,区域道路通达度较高	次干道通过,区域道路通达度一般	次干道通过,区域道路通达度较差	支路通过,区域道路通达度劣
		距高速出入口距离	<1000 米	[1000,2000) 米	[2000,4000) 米	[4000,6000) 米	≥6000 米
	人口状况	客流人口密度	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口一般,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善,保障度达 90% 以上	配套设施较完善,保障度达 80% 以上	配套设施基本完善,保障度达 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
个别因素		临街状况	三面临街	二面临街	一面临街(临主或次干道)	临支路	临巷道
		所临道路宽度	>20	20-15	15-10	10-8	<8
		宽深比	≥1:1	(1:1,1:1.5]	(1:1.5,1:2]	(1:2,1:3]	≤1:3
		宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 3-2-5-2-6-3 柳林镇城镇Ⅲ级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.40	1.70	0.00	-1.70	-3.40
	交通便捷度	道路通达度	1.80	0.90	0.00	-0.90	-1.80
		距高速出入口距离	1.80	0.90	0.00	-0.90	-1.80
	人口状况	客流人口密度	2.20	1.10	0.00	-1.10	-2.20
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.00	1.00	0.00	-1.00	-2.00
个别因素		临街状况	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
		所临道路宽度	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
		宽深比	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
		宗地形状	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		宗地面积	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		地形状况	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		工程地质	1.00	0.50	0.00	-0.50	-1.00

表 3-2-5-2-7-1 柳林镇城镇 I 级住宅用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	购物条件	距商服中心距离	≤300 米	[300,500) 米	[500,800) 米	[800,1000) 米	≥1000
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较劣	支路通过, 区域道路通达度劣
		距高速出入口距离	<1000 米	[1000,2000) 米	[2000,4000) 米	[4000,6000) 米	≥6000 米
	公用设施条件	学校、医院、农贸市场等公用服务设施完备度	区域内公用设施完善, 且距离<200 米	区域内公用设施较完善, 且距离≥200 米、<300 米	距公用设施≥300 米、<500 米	区域内公用设施较少	区域内无公用设施
	环境条件	临河状况	[50,100) 米	[100,200) 米	[200,300) 米	[300,400) 米	≥400 米
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素	小区配套状况	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.5 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.2 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.0 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥0.6 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, <0.6 辆	
	临街道路类型	临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道及支路	临交通型次干道	临交通型主干道	
	宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用	
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大(小), 对利用有一定影响	偏大(小), 严重影响土地利用	
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用	
	工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理	

表 3-2-5-2-8-1 柳林镇城镇 I 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	购物条件	距商服中心 距离	2.34	1.17	0	-1.17	-2.34
	交通便捷度	道路通达度	1.62	0.81	1	-0.81	-1.62
		距高速出入口 距离	1.62	0.81	2	-0.81	-1.62
	公用设施条件	学校、医院、 农贸市场等 公用服务设 施完备度	1.98	0.99	3	-0.99	-1.98
	环境条件	临河状况	1.8	0.9	4	-0.9	-1.8
	人口状况	常住人口密 度	1.8	0.9	5	-0.9	-1.8
个别因素		小区配套状 况	1.44	0.72	6	-0.72	-1.44
		临街道路类 型	1.26	0.63	7	-0.63	-1.26
		宗地形状	1.26	0.63	8	-0.63	-1.26
		宗地面积	1.08	0.54	9	-0.54	-1.08
		地形状况	0.9	0.45	10	-0.45	-0.9
		工程地质	0.9	0.45	11	-0.45	-0.9

表 3-2-5-2-7-2 柳林镇城镇 II 级住宅用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	购物条件	距商服中心距离	≤500 米	[500,800) 米	[800,1000) 米	[1000,1200) 米	≥1200
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较劣	支路通过, 区域道路通达度劣
		距高速出入口距离	<1000 米	[1000,2000) 米	[2000,4000) 米	[4000,6000) 米	≥6000 米
	公用设施条件	学校、医院、农贸市场等公用服务设施完备度	区域内公用设施完善, 且距离<300 米	区域内公用设施较完善, 且距离≥300 米、<400 米	距公用设施≥400 米、<600 米	区域内公用设施较少	区域内无公用设施
	环境条件	临河状况	[50,100) 米	[100,200) 米	[200,300) 米	[300,400) 米	≥400 米
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善, 保障度达 90%以上	配套设施较完善, 保障度达 80%以上	配套设施基本完善, 保障度达 65%以上	有少数配套设施	无配套设施
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素	小区配套状况		自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.5 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.2 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.0 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥0.6 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, <0.6 辆
	临街道路类型		临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道及支路	临交通型次干道	临交通型主干道
	宗地形状		形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
	宗地面积		面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大(小), 对利用有一定影响	偏大(小), 严重影响土地利用
	地形状况		地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
	工程地质		地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 3-2-5-2-8-2 柳林镇城镇 II 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	购物条件	距商服中心距离	2.60	1.30	0.00	-1.30	-2.60
	交通便捷度	道路通达度	1.80	0.90	0.00	-0.90	-1.80
		距高速出入口距离	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
	公用设施条件	学校、医院、农贸市场等公用服务设施完备度	2.00	1.00	0.00	-1.00	-2.00
	环境条件	临河状况	2.00	1.00	0.00	-1.00	-2.00
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
	人口状况	常住人口密度	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
个别因素		小区配套状况	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		临街道路类型	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		宗地形状	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		宗地面积	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		地形状况	1.00	0.50	0.00	-0.50	-1.00
		工程地质	1.00	0.50	0.00	-0.50	-1.00

表 3-2-5-2-7-3 柳林镇城镇III级住宅用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	购物条件	距商服中心距离	≤1000 米	[1000,1500) 米	[1500,2000) 米	[2000,2500) 米	≥2500
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较劣	支路通过, 区域道路通达度劣
		距高速出入口距离	<1000 米	[1000,2000) 米	[2000,4000) 米	[4000,6000) 米	≥6000 米
	公用设施条件	学校、医院、农贸市场等公用服务设施完备度	区域内公用设施完善, 且距离<300 米	区域内公用设施较完善, 且距离≥300 米、<400 米	距公用设施≥400 米、<600 米	区域内公用设施较少	区域内无公用设施
	环境条件	临河状况	[50,100) 米	[100,200) 米	[200,300) 米	[300,400) 米	≥400 米
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善, 保障度达 90%以上	配套设施较完善, 保障度达 80%以上	配套设施基本完善, 保障度达 65%以上	有少数配套设施	无配套设施
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素	小区配套状况		自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.5 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.2 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.0 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥0.6 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, <0.6 辆
	临街道路类型		临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道及支路	临交通型次干道	临交通型主干道
	宗地形状		形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
	宗地面积		面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大(小), 对利用有一定影响	偏大(小), 严重影响土地利用
	地形状况		地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
	工程地质		地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 3-2-5-2-8-3 柳林镇城镇Ⅲ级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	购物条件	距商服中心距离	2.34	1.17	0.00	-1.11	-2.21
	交通便捷度	道路通达度	1.62	0.81	0.00	-0.77	-1.53
		距高速出入口距离	1.44	0.72	0.00	-0.68	-1.36
	公用设施条件	学校、医院、农贸市场等公用服务设施完备度	1.80	0.90	0.00	-0.85	-1.70
	环境条件	临河状况	1.80	0.90	0.00	-0.85	-1.70
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	1.44	0.72	0.00	-0.68	-1.36
	人口状况	常住人口密度	1.44	0.72	0.00	-0.68	-1.36
个别因素		小区配套状况	1.08	0.54	0.00	-0.51	-1.02
		临街道路类型	1.08	0.54	0.00	-0.51	-1.02
		宗地形状	1.08	0.54	0.00	-0.51	-1.02
		宗地面积	1.08	0.54	0.00	-0.51	-1.02
		地形状况	0.90	0.45	0.00	-0.43	-0.85
		工程地质	0.90	0.45	0.00	-0.43	-0.85

表 3-2-5-2-9 柳林镇城镇工业用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明 影响因素		标准					
		优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	周边有工业聚集,相关产业联系紧密	周边有工业聚集,且有产业联系	周边有工业聚集,相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过,区域道路通达度高	主干道通过,区域道路通达度较高	次干道通过,区域道路通达度一般	次干道通过,区域道路通达度较差	支路通过,区域道路通达度劣
		距高速出入口距离	<1000 米	[1000,2000) 米	[2000,4000) 米	[4000,6000) 米	≥6000 米
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善,保障度达到 90% 以上	配套设施较完善,保障度达到 80% 以上	配套设施基本完善,保障度达到 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
	环境条件	地形坡度	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
个别因素	宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用	
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用	
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理	

表 3-2-5-2-10-1 柳林镇城镇 I 级工业用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	3.52	1.76	0.00	-1.76	-3.52
	交通便捷度	道路通达度	2.08	1.04	0.00	-1.04	-2.08
		距高速出入口距离	1.92	0.96	0.00	-0.96	-1.92
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.40	1.20	0.00	-1.20	-2.40
	环境条件	地形坡度	1.92	0.96	0.00	-0.96	-1.92
个别因素		宗地形状	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
		宗地面积	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
		工程地质	1.28	0.64	0.00	-0.64	-1.28

表 3-2-5-2-10-2 柳林镇城镇 II 级工业用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	3.30	1.65	0.00	-2.20	-4.40
	交通便捷度	道路通达度	1.95	0.98	0.00	-1.30	-2.60
		距高速出入口距离	1.80	0.90	0.00	-1.20	-2.40
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.25	1.13	0.00	-1.50	-3.00
	环境条件	地形坡度	1.80	0.90	0.00	-1.20	-2.40
个别因素		宗地形状	1.35	0.68	0.00	-0.90	-1.80
		宗地面积	1.35	0.68	0.00	-0.90	-1.80
		工程地质	1.20	0.60	0.00	-0.80	-1.60

表 3-2-5-2-10-3 柳林镇城镇III级工业用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	6.16	3.08	0.00	-1.32	-2.64
	交通便捷度	道路通达度	3.64	1.82	0.00	-0.78	-1.56
		距高速出入口距离	3.36	1.68	0.00	-0.72	-1.44
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	4.20	2.10	0.00	-0.90	-1.80
	环境条件	地形坡度	3.36	1.68	0.00	-0.72	-1.44
个别因素		宗地形状	2.52	1.26	0.00	-0.54	-1.08
		宗地面积	2.52	1.26	0.00	-0.54	-1.08
		工程地质	2.24	1.12	0.00	-0.48	-0.96

表 3-2-5-2-11-1 柳林镇城镇 I 级公共管理与公共服务用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<300 米	[300, 800) 米	[800, 1000) 米	[1000, 1500) 米	≥1500 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较差	支路通过, 区域道路通达度劣
		距高速出入口距离	<1000 米	[1000, 2000) 米	[2000, 4000) 米	[4000, 6000) 米	≥6000 米
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	<200 米	[200, 400) 米	[400, 600) 米	[600, 800) 米	≥800 米
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	区域内设施完善, 且距离<300 米	区域内设施较完善, 且距离 [300, 600) 米	[600, 900) 米	[900, 1200) 米	≥1200 米
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素		临街状况	三面临街	二面临街	一面临街 (临主或次干道)	临支路	临巷道
		临街道路类型	临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道及支路	临交通型次干道	临交通型主干道
		宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大 (小), 对利用有一定影响	偏大 (小), 严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 3-2-5-2-12-1 柳林镇城镇 I 级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较差	劣
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心 距离	2.70	1.35	0.00	-1.35	-2.70
	交通便捷度	道路通达度	1.98	0.99	0.00	-0.99	-1.98
		距高速出入口 距离	1.98	0.99	0.00	-0.99	-1.98
	公用设施条件	距小学、中 学教育设施 距离	1.62	0.81	0.00	-0.81	-1.62
		医院、农贸 市场等公用 服务设施完 备度	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
	人口状况	常住人口密 度	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
个别因素		临街状况	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		临街道路类 型	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		宗地形状	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		宗地面积	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		地形状况	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		工程地质	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08

表 3-2-5-2-11-2 柳林镇城镇 II 级公共管理与公共服务用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<500 米	[500, 1000) 米	[1000, 1500) 米	[1500, 2000) 米	≥2000 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较差	支路通过, 区域道路通达度劣
		距高速出入口距离	<1000 米	[1000, 2000) 米	[2000, 4000) 米	[4000, 6000) 米	≥6000 米
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	<600 米	[600, 800) 米	[800, 1000) 米	[1000, 1500) 米	≥1500 米
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	区域内设施完善, 且距离<800 米	区域内设施较完善, 且距离 [800, 1000) 米	[1000, 1200) 米	[1200, 1800) 米	≥1800 米
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
	环境条件	临河状况	[50, 100) 米	[100, 200) 米	[200, 300) 米	[300, 400) 米	≥400 米
个别因素		临街状况	三面临街	二面临街	一面临街 (临主或次干道)	临支路	临巷道
		临街道路类型	临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道及支路	临交通型次干道	临交通型主干道
		宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大 (小), 对利用有一定影响	偏大 (小), 严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 3-2-5-2-12-2 柳林镇城镇 II 级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较差	劣
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	2.60	1.30	0.00	-1.30	-2.60
	交通便捷度	道路通达度	2.20	1.10	0.00	-1.10	-2.20
		距高速出入口距离	2.00	1.00	0.00	-1.00	-2.00
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	1.80	0.90	0.00	-0.90	-1.80
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
	人口状况	常住人口密度	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
	环境条件	临河状况	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
个别因素		临街状况	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
		临街道路类型	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
		宗地形状	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		宗地面积	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		地形状况	1.00	0.50	0.00	-0.50	-1.00
		工程地质	1.00	0.50	0.00	-0.50	-1.00

表 3-2-5-2-11-3 柳林镇城镇Ⅲ级公共管理与公共服务用地基准地价

修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<1000 米	[1000, 1500) 米	[1500, 2000) 米	[2000, 2500) 米	≥2500 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较劣	支路通过, 区域道路通达度劣
		距高速出入口距离	<1000 米	[1000, 2000) 米	[2000, 4000) 米	[4000, 6000) 米	≥6000 米
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	<600 米	[600, 800) 米	[800, 1000) 米	[1000, 1500) 米	≥1500 米
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	区域内设施完善, 且距离<800 米	区域内设施较完善, 且距离 [800, 1000) 米	[1000, 1200) 米	[1200, 1800) 米	≥1800 米
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
	环境条件	临河状况	[50, 100) 米	[100, 200) 米	[200, 300) 米	[300, 400) 米	≥400 米
个别因素		临街状况	三面临街	二面临街	一面临街 (临主或次干道)	临支路	临巷道
		临街道路类型	临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道及支路	临交通型次干道	临交通型主干道
		宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大 (小), 对利用有一定影响	偏大 (小), 严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 3-2-5-2-12-3 柳林镇城镇Ⅲ级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较差	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	2.34	1.17	0.00	-1.11	-2.21
	交通便捷度	道路通达度	1.98	0.99	0.00	-0.94	-1.87
		距高速出入口距离	1.80	0.90	0.00	-0.85	-1.70
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	1.62	0.81	0.00	-0.77	-1.53
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	1.26	0.63	0.00	-0.60	-1.19
	人口状况	常住人口密度	1.26	0.63	0.00	-0.60	-1.19
	环境条件	临河状况	1.26	0.63	0.00	-0.60	-1.19
个别因素		临街状况	1.26	0.63	0.00	-0.60	-1.19
		临街道路类型	1.26	0.63	0.00	-0.60	-1.19
		宗地形状	1.08	0.54	0.00	-0.51	-1.02
		宗地面积	1.08	0.54	0.00	-0.51	-1.02
		地形状况	0.90	0.45	0.00	-0.43	-0.85
		工程地质	0.90	0.45	0.00	-0.43	-0.85

二、修正系数表及因素指标说明表

表 3-2-5-3-5-1 渔溪镇城镇 I 级商服用地基准地价修正因素指标说明表

		标准	优	较优	一般	较劣	劣
修正说明							
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<100 米	[100,200) 米	[200,500) 米	[500,800) 米	≥800 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较差	支路通过, 区域道路通达度劣
	人口状况	客流人口密度	人口稠密, 人口流量大	人口稠密, 人口流量较大	人口较稠密, 人口流量一般	人口一般, 人口流量较小	人口较稀疏, 人口流量小
个别因素		临街状况	三面临街	二面临街	一面临街 (临主或次干道)	临支路	临巷道
		所临道路宽度	> ₂₀	20-15	15-10	10-8	< ₈
		宽深比	≥1:1	(1:1, 1:1.5]	(1:1.5, 1:2]	(1:2, 1:3]	≤1:3
		宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大 (小), 对利用有一定影响	偏大 (小), 严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 3-2-5-3-6-1 渔溪镇城镇 I 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

		标准	优	较优	一般	较劣	劣
修正说明							
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	4.68	2.34	0.00	-2.34	-4.68
	交通便捷度	道路通达度	3.90	1.95	0.00	-1.95	-3.90
	人口状况	客流人口密度	2.86	1.43	0.00	-1.43	-2.86
个别因素		临街状况	2.34	1.17	0.00	-1.17	-2.34
		所临道路宽度	2.08	1.04	0.00	-1.04	-2.08
		宽深比	2.08	1.04	0.00	-1.04	-2.08
		宗地形状	2.08	1.04	0.00	-1.04	-2.08
		宗地面积	2.08	1.04	0.00	-1.04	-2.08
		地形状况	2.08	1.04	0.00	-1.04	-2.08
		工程地质	1.82	0.91	0.00	-0.91	-1.82

表 3-2-5-3-5-2 渔溪镇城镇 II 级商服用地基准地价修正因素指标说明表

		标准	优	较优	一般	较劣	劣
修正说明							
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<150 米	[150,300) 米	[300,500) 米	[500,800) 米	≥800 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较差	支路通过, 区域道路通达度劣
	人口状况	客流人口密度	人口稠密, 人口流量大	人口稠密, 人口流量较大	人口较稠密, 人口流量一般	人口一般, 人口流量较小	人口较稀疏, 人口流量小
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善, 保障度达 90% 以上	配套设施较完善, 保障度达 80% 以上	配套设施基本完善, 保障度达 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
个别因素		临街状况	三面临街	二面临街	一面临街 (临主或次干道)	临支路	临巷道
		所临道路宽度	>20	20-15	15-10	10-8	<8
		宽深比	≥1:1	(1:1, 1:1.5]	(1:1.5, 1:2]	(1:2, 1:3]	≤1:3
		宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大 (小), 对利用有一定影响	偏大 (小), 严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 3-2-5-3-6-2 渔溪镇城镇 II 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

		标准	优	较优	一般	较劣	劣
修正说明							
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.68	1.84	0.00	-2.24	-4.48
	交通便捷度	道路通达度	2.99	1.50	0.00	-1.82	-3.64
	人口状况	客流人口密度	2.53	1.27	0.00	-1.54	-3.08
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.53	1.27	0.00	-1.54	-3.08
个别因素		临街状况	1.84	0.92	0.00	-1.12	-2.24
		所临道路宽度	1.84	0.92	0.00	-1.12	-2.24
		宽深比	1.84	0.92	0.00	-1.12	-2.24
		宗地形状	1.61	0.81	0.00	-0.98	-1.96
		宗地面积	1.38	0.69	0.00	-0.84	-1.68
		地形状况	1.38	0.69	0.00	-0.84	-1.68
		工程地质	1.38	0.69	0.00	-0.84	-1.68

表 3-2-5-3-5-3 渔溪镇城镇III级商服用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<200 米	[200,500) 米	[500,800) 米	[800,1000) 米	≥1000 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过,区域道路通达度高	主干道通过,区域道路通达度较高	次干道通过,区域道路通达度一般	次干道通过,区域道路通达度较差	支路通过,区域道路通达度劣
	人口状况	客流人口密度	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口一般,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善,保障度达 90% 以上	配套设施较完善,保障度达 80% 以上	配套设施基本完善,保障度达 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
个别因素		临街状况	三面临街	二面临街	一面临街(临主或次干道)	临支路	临巷道
		所临道路宽度	>20	20-15	15-10	10-8	<8
		宽深比	≥1:1	(1:1,1:1.5]	(1:1.5,1:2]	(1:2,1:3]	≤1:3
		宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 3-2-5-3-6-3 渔溪镇城镇Ⅲ级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	4.48	2.24	0.00	-2.00	-4.00
	交通便捷度	道路通达度	3.64	1.82	0.00	-1.63	-3.25
	人口状况	客流人口密度	3.08	1.54	0.00	-1.38	-2.75
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	3.08	1.54	0.00	-1.38	-2.75
个别因素		临街状况	2.24	1.12	0.00	-1.00	-2.00
		所临道路宽度	2.24	1.12	0.00	-1.00	-2.00
		宽深比	2.24	1.12	0.00	-1.00	-2.00
		宗地形状	1.96	0.98	0.00	-0.88	-1.75
		宗地面积	1.68	0.84	0.00	-0.75	-1.50
		地形状况	1.68	0.84	0.00	-0.75	-1.50
		工程地质	1.68	0.84	0.00	-0.75	-1.50

表 3-2-5-3-7-1 渔溪镇城镇 I 级住宅用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	购物条件	距商服中心距离	≤300 米	[300,500) 米	[500,800) 米	[800,1000) 米	≥1000
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较劣	支路通过, 区域道路通达度劣
	公用设施条件	学校、医院、农贸市场等公用服务设施完备度	区域内公用设施完善, 且距离 <200 米	区域内公用设施较完善, 且距离 ≥200 米、<300 米	距公用设施 ≥300 米、<500 米	区域内公用设施较少	区域内无公用设施
	环境条件	临河状况	[50,100) 米	[100,200) 米	[200,300) 米	[300,400) 米	≥400 米
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素	小区配套状况		自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.5 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.2 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.0 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥0.6 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, <0.6 辆
	临街道路类型		临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道及支路	临交通型次干道	临交通型主干道
	宗地形状		形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
	宗地面积		面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大(小), 对利用有一定影响	偏大(小), 严重影响土地利用
	地形状况		地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
	工程地质		地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 3-2-5-3-8-1 渔溪镇城镇 I 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	购物条件	距商服中心 距离	2.52	1.26	0	-1.26	-2.52
	交通便捷度	道路通达度	2.16	1.08	0	-1.08	-2.16
	公用设施条件	学校、医院、 农贸市场等 公用服务设 施完备度	1.98	0.99	0	-0.99	-1.98
	环境条件	临河状况	1.98	0.99	0	-0.99	-1.98
	人口状况	常住人口密 度	1.98	0.99	0	-0.99	-1.98
个别因素		小区配套状 况	1.44	0.72	0	-0.72	-1.44
		临街道路类 型	1.26	0.63	0	-0.63	-1.26
		宗地形状	1.26	0.63	0	-0.63	-1.26
		宗地面积	1.26	0.63	0	-0.63	-1.26
		地形状况	1.08	0.54	0	-0.54	-1.08
		工程地质	1.08	0.54	0	-0.54	-1.08

表 3-2-5-3-7-2 渔溪镇城镇 II 级住宅用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	购物条件	距商服中心距离	≤500 米	[500,800) 米	[800,1000) 米	[1000,1200) 米	≥1200
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较劣	支路通过, 区域道路通达度劣
	公用设施条件	学校、医院等公用服务设施完备度	区域内公用设施完善, 且距离 <300 米	区域内公用设施较完善, 且距离 ≥300 米、<400 米	距公用设施 ≥400 米、<600 米	区域内公用设施较少	区域内无公用设施
	环境条件	临河状况	[50,100) 米	[100,200) 米	[200,300) 米	[300,400) 米	≥400 米
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善, 保障度达 90% 以上	配套设施较完善, 保障度达 80% 以上	配套设施基本完善, 保障度达 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素	小区配套状况		自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.5 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.2 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.0 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥0.6 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, <0.6 辆
	临街道路类型		临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道及支路	临交通型次干道	临交通型主干道
	宗地形状		形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
	宗地面积		面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大(小), 对利用有一定影响	偏大(小), 严重影响土地利用
	地形状况		地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
	工程地质		地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 3-2-5-3-8-2 渔溪镇城镇 II 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	标准					
			优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素								
区域因素	购物条件	距商服中心距离	2.85	1.43	0.00	-1.43	-2.85	
	交通便捷度	道路通达度	2.09	1.05	0.00	-1.05	-2.09	
	公用设施条件	学校、医院等公用服务设施完备度	2.09	1.05	0.00	-1.05	-2.09	
	环境条件	临河状况	1.90	0.95	0.00	-0.95	-1.90	
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	1.71	0.86	0.00	-0.86	-1.71	
	人口状况	常住人口密度	1.52	0.76	0.00	-0.76	-1.52	
个别因素			小区配套状况	1.33	0.67	0.00	-0.67	-1.33
			临街道路类型	1.14	0.57	0.00	-0.57	-1.14
			宗地形状	1.14	0.57	0.00	-0.57	-1.14
			宗地面积	1.14	0.57	0.00	-0.57	-1.14
			地形状况	1.14	0.57	0.00	-0.57	-1.14
			工程地质	0.95	0.48	0.00	-0.48	-0.95

表 3-2-5-3-7-3 渔溪镇城镇Ⅲ级住宅用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	购物条件	距商服中心距离	≤1000 米	[1000, 1500) 米	[1500, 2000) 米	[2000, 2500) 米	≥2500
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较劣	支路通过, 区域道路通达度劣
	公用设施条件	学校、医院等公用服务设施完备度	区域内公用设施完善, 且距离 <300 米	区域内公用设施较完善, 且距离 ≥300 米、<400 米	距公用设施 ≥400 米、<600 米	区域内公用设施较少	区域内无公用设施
	环境条件	临河状况	[50, 100) 米	[100, 200) 米	[200, 300) 米	[300, 400) 米	≥400 米
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善, 保障度达 90% 以上	配套设施较完善, 保障度达 80% 以上	配套设施基本完善, 保障度达 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素	小区配套状况		自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.5 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.2 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.0 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥0.6 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, <0.6 辆
	临街道路类型		临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道及支路	临交通型次干道	临交通型主干道
	宗地形状		形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
	宗地面积		面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大(小), 对利用有一定影响	偏大(小), 严重影响土地利用
	地形状况		地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
	工程地质		地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 3-2-5-3-8-3 渔溪镇城镇Ⅲ级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	标准					
			优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素								
区域因素	购物条件	距商服中心距离	3.00	1.50	0.00	-1.20	-2.40	
	交通便捷度	道路通达度	2.20	1.10	0.00	-0.88	-1.76	
	公用设施条件	学校、医院等公用服务设施完备度	2.20	1.10	0.00	-0.88	-1.76	
	环境条件	临河状况	2.00	1.00	0.00	-0.80	-1.60	
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	1.80	0.90	0.00	-0.72	-1.44	
	人口状况	常住人口密度	1.60	0.80	0.00	-0.64	-1.28	
个别因素			小区配套状况	1.40	0.70	0.00	-0.56	-1.12
			临街道路类型	1.20	0.60	0.00	-0.48	-0.96
			宗地形状	1.20	0.60	0.00	-0.48	-0.96
			宗地面积	1.20	0.60	0.00	-0.48	-0.96
			地形状况	1.20	0.60	0.00	-0.48	-0.96
			工程地质	1.00	0.50	0.00	-0.40	-0.80

表 3-2-5-3-9 渔溪镇城镇工业用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	周边有工业聚集, 相关产业联系紧密	周边有工业聚集, 且有产业联系	周边有工业聚集, 相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较劣	支路通过, 区域道路通达度劣
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善, 保障度达到 90% 以上	配套设施较完善, 保障度达到 80% 以上	配套设施基本完善, 保障度达到 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
	环境条件	地形坡度	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
个别因素		宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大(小), 对利用有一定影响	偏大(小), 严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 3-2-5-3-10-1 渔溪镇城镇 I 级工业用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	3.68	1.84	0.00	-1.84	-3.68
	交通便捷度	道路通达度	3.20	1.60	0.00	-1.60	-3.20
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.88	1.44	0.00	-1.44	-2.88
	环境条件	地形坡度	2.40	1.20	0.00	-1.20	-2.40
个别因素		宗地形状	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
		宗地面积	1.28	0.64	0.00	-0.64	-1.28
		工程地质	1.12	0.56	0.00	-0.56	-1.12

表 3-2-5-3-10-2 渔溪镇城镇 II 级工业用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	影响因素				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	3.22	1.61	0.00	-2.07	-4.14
	交通便捷度	道路通达度	2.80	1.40	0.00	-1.80	-3.60
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.52	1.26	0.00	-1.62	-3.24
	环境条件	地形坡度	2.10	1.05	0.00	-1.35	-2.70
个别因素		宗地形状	1.26	0.63	0.00	-0.81	-1.62
		宗地面积	1.12	0.56	0.00	-0.72	-1.44
		工程地质	0.98	0.49	0.00	-0.63	-1.26

表 3-2-5-3-10-3 渔溪镇城镇Ⅲ级工业用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	影响因素				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	4.14	2.07	0.00	-1.38	-2.76
	交通便捷度	道路通达度	3.60	1.80	0.00	-1.20	-2.40
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	3.24	1.62	0.00	-1.08	-2.16
	环境条件	地形坡度	2.70	1.35	0.00	-0.90	-1.80
个别因素		宗地形状	1.62	0.81	0.00	-0.54	-1.08
		宗地面积	1.44	0.72	0.00	-0.48	-0.96
		工程地质	1.26	0.63	0.00	-0.42	-0.84

表 3-2-5-3-11-1 渔溪镇城镇 I 级公共管理与公共服务用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准					
		优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<300 米	[300, 800) 米	[800, 1000) 米	[1000, 1500) 米	≥1500 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较差	支路通过, 区域道路通达度劣
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	<200 米	[200, 400) 米	[400, 600) 米	[600, 800) 米	≥800 米
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	区域内设施完善, 且距离<300 米	区域内设施较完善, 且距离 [300, 600) 米	[600, 900) 米	[900, 1200) 米	≥1200 米
	环境条件	临河状况	[50, 100) 米	[100, 200) 米	[200, 300) 米	[300, 400) 米	≥400 米
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素	临街状况	三面临街	二面临街	一面临街 (临主或次干道)	临支路	临巷道	
	临街道路类型	临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道及支路	临交通型次干道	临交通型主干道	
	宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用	
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大 (小), 对利用有一定影响	偏大 (小), 严重影响土地利用	
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用	
	工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理	

表 3-2-5-3-12-1 渔溪镇城镇 I 级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心 距离	2.88	1.44	0.00	-1.44	-2.88
	交通便捷度	道路通达度	2.16	1.08	0.00	-1.08	-2.16
	公用设施条件	距小学、中 学教育设施 距离	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
		医院、农贸 市场等公用 服务设施完 备度	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
	环境条件	临河状况	1.80	0.90	0.00	-0.90	-1.80
	人口状况	常住人口密 度	1.62	0.81	0.00	-0.81	-1.62
个别因素		临街状况	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		临街道路类 型	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		宗地形状	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		宗地面积	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		地形状况	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		工程地质	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90

表 3-2-5-3-11-2 渔溪镇城镇 II 级公共管理与公共服务用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<500 米	[500, 1000) 米	[1000, 1500) 米	[1500, 2000) 米	≥2000 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较差	支路通过, 区域道路通达度劣
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善, 保障度达 90% 以上	配套设施较完善, 保障度达 80% 以上	配套设施基本完善, 保障度达 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	<600 米	[600, 800) 米	[800, 1000) 米	[1000, 1500) 米	≥1500 米
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	区域内设施完善, 且距离 <800 米	区域内设施较完善, 且距离 [800, 1000) 米	[1000, 1200) 米	[1200, 1800) 米	≥1800 米
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
环境条件	临河状况	[50, 100) 米	[100, 200) 米	[200, 300) 米	[300, 400) 米	≥400 米	
个别因素							
		临街状况	三面临街	二面临街	一面临街 (临主或次干道)	临支路	临巷道
		宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大 (小), 对利用有一定影响	偏大 (小), 严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
		工程地质条件	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 3-2-5-3-12-2 渔溪镇城镇 II 级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素	区域因素	商服繁华度	距商服中心 距离	3.04	1.52	0.00	-1.52	-3.04
		交通便捷度	道路通达度	2.47	1.24	0.00	-1.24	-2.47
		基础设施状况	供水、排水、 供电等基础 设施完备度	2.28	1.14	0.00	-1.14	-2.28
		公用设施条件	距小学、中 学教育设施 距离	1.71	0.86	0.00	-0.86	-1.71
			医院、农贸 市场等公用 服务设施完 备度	1.33	0.67	0.00	-0.67	-1.33
		人口状况	常住人口密 度	1.14	0.57	0.00	-0.57	-1.14
	环境条件	临河状况	1.33	0.67	0.00	-0.67	-1.33	
	个别因素		临街状况	1.33	0.67	0.00	-0.67	-1.33
			宗地形状	1.14	0.57	0.00	-0.57	-1.14
			宗地面积	1.14	0.57	0.00	-0.57	-1.14
			地形状况	1.14	0.57	0.00	-0.57	-1.14
			工程地质条 件	0.95	0.48	0.00	-0.48	-0.95

表 3-2-5-3-11-3 渔溪镇城镇Ⅲ级公共管理与公共服务用地基准地价

修正因素指标说明表

修正说明		标准					
		优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<1000 米	[1000, 1500) 米	[1500, 2000) 米	[2000, 2500) 米	≥2500 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较差	支路通过, 区域道路通达度劣
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善, 保障度达 90% 以上	配套设施较完善, 保障度达 80% 以上	配套设施基本完善, 保障度达 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	<600 米	[600, 800) 米	[800, 1000) 米	[1000, 1500) 米	≥1500 米
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	区域内设施完善, 且距离 <800 米	区域内设施较完善, 且距离 [800, 1000) 米	[1000, 1200) 米	[1200, 1800) 米	≥1800 米
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
环境条件	临河状况	[50, 100) 米	[100, 200) 米	[200, 300) 米	[300, 400) 米	≥400 米	
个别因素	临街状况	三面临街	二面临街	一面临街 (临主或次干道)	临支路	临巷道	
	宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用	
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大 (小), 对利用有一定影响	偏大 (小), 严重影响土地利用	
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用	
	工程地质条件	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理	

表 3-2-5-3-12-3 渔溪镇城镇Ⅲ级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.20	1.60	0.00	-1.28	-2.56	
	交通便捷度	道路通达度	2.60	1.30	0.00	-1.04	-2.08	
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.40	1.20	0.00	-0.96	-1.92	
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	1.80	0.90	0.00	-0.72	-1.44	
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	1.40	0.70	0.00	-0.56	-1.12	
	人口状况	常住人口密度	1.20	0.60	0.00	-0.48	-0.96	
	环境条件	临河状况	1.40	0.70	0.00	-0.56	-1.12	
	个别因素		临街状况	1.40	0.70	0.00	-0.56	-1.12
			宗地形状	1.20	0.60	0.00	-0.48	-0.96
			宗地面积	1.20	0.60	0.00	-0.48	-0.96
			地形状况	1.20	0.60	0.00	-0.48	-0.96
		工程地质条件	1.00	0.50	0.00	-0.40	-0.80	

二、修正系数表及因素指标说明表

表 3-2-5-4-5-1 玉山镇城镇 I 级商服用地基准地价修正因素指标说明表

		标准	优	较优	一般	较劣	劣
修正说明							
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<100 米	[100,300) 米	[300,500) 米	[500,800) 米	≥800 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过,区域道路通达度高	主干道通过,区域道路通达度较高	次干道通过,区域道路通达度一般	次干道通过,区域道路通达度较差	支路通过,区域道路通达度劣
	人口状况	客流人口密度	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口一般,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个别因素		临街状况	三面临街	二面临街	一面临街(临主或次干道)	临支路	临巷道
		所临道路宽度	>20	20-15	15-10	10-8	<8
		宽深比	≥1:1	(1:1,1:1.5]	(1:1.5,1:2]	(1:2,1:3]	≤1:3
		宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 3-2-5-4-6-1 玉山镇城镇 I 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

		标准	优	较优	一般	较劣	劣
修正说明							
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	4.18	2.09	0.00	-2.09	-4.18
	交通便捷度	道路通达度	3.52	1.76	0.00	-1.76	-3.52
	人口状况	客流人口密度	2.64	1.32	0.00	-1.32	-2.64
个别因素		临街状况	1.76	0.88	0.00	-0.88	-1.76
		所临道路宽度	1.76	0.88	0.00	-0.88	-1.76
		宽深比	1.76	0.88	0.00	-0.88	-1.76
		宗地形状	1.54	0.77	0.00	-0.77	-1.54
		宗地面积	1.54	0.77	0.00	-0.77	-1.54
		地形状况	1.76	0.88	0.00	-0.88	-1.76
		工程地质	1.54	0.77	0.00	-0.77	-1.54

表 3-2-5-4-5-2 玉山镇城镇 II 级商服用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<150 米	[150,500) 米	[500,800) 米	[800,1200) 米	≥1200 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过,区域道路通达度高	主干道通过,区域道路通达度较高	次干道通过,区域道路通达度一般	次干道通过,区域道路通达度较差	支路通过,区域道路通达度劣
	人口状况	客流人口密度	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口一般,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善,保障度达 90% 以上	配套设施较完善,保障度达 80% 以上	配套设施基本完善,保障度达 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
个别因素		临街状况	三面临街	二面临街	一面临街(临主或次干道)	临支路	临巷道
		所临道路宽度	>20	20-15	15-10	10-8	<8
		宽深比	≥1:1	(1:1,1:1.5]	(1:1.5,1:2]	(1:2,1:3]	≤1:3
		宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 3-2-5-4-6-2 玉山镇城镇 II 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	标准				
			优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.40	1.70	0.00	-1.70	-3.40
	交通便捷度	道路通达度	2.60	1.30	0.00	-1.30	-2.60
		客流人口密度	2.40	1.20	0.00	-1.20	-2.40
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.20	1.10	0.00	-1.10	-2.20
个别因素		临街状况	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
		所临道路宽度	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
		宽深比	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
		宗地形状	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
		宗地面积	1.00	0.50	0.00	-0.50	-1.00
		地形状况	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		工程地质	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20

表 3-2-5-4-5-3 玉山镇城镇Ⅲ级商服用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<200 米	[200,500) 米	[500,1000) 米	[1000,1500) 米	≥1500 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过,区域道路通达度高	主干道通过,区域道路通达度较高	次干道通过,区域道路通达度一般	次干道通过,区域道路通达度较差	支路通过,区域道路通达度劣
	人口状况	客流人口密度	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口一般,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善,保障度达 90% 以上	配套设施较完善,保障度达 80% 以上	配套设施基本完善,保障度达 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
个别因素		临街状况	三面临街	二面临街	一面临街(临主或次干道)	临支路	临巷道
		所临道路宽度	>20	20-15	15-10	10-8	<8
		宽深比	≥1:1	(1:1,1:1.5]	(1:1.5,1:2]	(1:2,1:3]	≤1:3
		宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 3-2-5-4-6-3 玉山镇城镇Ⅲ级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	4.08	2.04	0.00	-2.04	-4.08
	交通便捷度	道路通达度	3.12	1.56	0.00	-1.56	-3.12
		客流人口密度	2.88	1.44	0.00	-1.44	-2.88
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.64	1.32	0.00	-1.32	-2.64
个别因素		临街状况	1.92	0.96	0.00	-0.96	-1.92
		所临道路宽度	1.92	0.96	0.00	-0.96	-1.92
		宽深比	1.68	0.84	0.00	-0.84	-1.68
		宗地形状	1.68	0.84	0.00	-0.84	-1.68
		宗地面积	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		地形状况	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
		工程地质	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44

表 3-2-5-4-7-1 玉山镇城镇 I 级住宅用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	购物条件	距商服中心距离	≤300 米	[300,500) 米	[500,800) 米	[800,1000) 米	≥1000
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较劣	支路通过, 区域道路通达度劣
	公用设施条件	学校、医院、农贸市场等公用服务设施完备度	区域内公用设施完善, 且距离 <200 米	区域内公用设施较完善, 且距离 ≥200 米、<300 米	距公用设施 ≥300 米、<500 米	区域内公用设施较少	区域内无公用设施
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素	小区配套状况		自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.5 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.2 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.0 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥0.6 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, <0.6 辆
	临街道路类型		临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道及支路	临交通型次干道	临交通型主干道
	宗地形状		形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
	宗地面积		面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大(小), 对利用有一定影响	偏大(小), 严重影响土地利用
	地形状况		地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
	工程地质		地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 3-2-5-4-8-1 玉山镇城镇 I 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	标准				
			优	较优	一般	较劣	劣
影响因素	购物条件	距商服中心 距离	3.52	1.76	0	-1.76	-3.52
	交通便捷度	道路通达度	3.08	1.54	0	-1.54	-3.08
	公用设施条件	学校、医院、 农贸市场等 公用服务设 施完备度	2.64	1.32	0	-1.32	-2.64
	人口状况	常住人口密 度	2.42	1.21	0	-1.21	-2.42
个别因素		小区配套状 况	1.98	0.99	0	-0.99	-1.98
		临街道路类 型	1.76	0.88	0	-0.88	-1.76
		宗地形状	1.76	0.88	0	-0.88	-1.76
		宗地面积	1.76	0.88	0	-0.88	-1.76
		地形状况	1.54	0.77	0	-0.77	-1.54
		工程地质	1.54	0.77	0	-0.77	-1.54

表 3-2-5-4-7-2 玉山镇城镇 II 级住宅用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	购物条件	距商服中心距离	≤500 米	[500,800) 米	[800,1000) 米	[1000,1200) 米	≥1200
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较劣	支路通过, 区域道路通达度劣
	公用设施条件	学校、医院等公用服务设施完备度	区域内公用设施完善, 且距离 <300 米	区域内公用设施较完善, 且距离 ≥300 米、<400 米	距公用设施 ≥400 米、<600 米	区域内公用设施较少	区域内无公用设施
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善, 保障度达 90% 以上	配套设施较完善, 保障度达 80% 以上	配套设施基本完善, 保障度达 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素	小区配套状况		自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.5 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.2 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.0 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥0.6 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, <0.6 辆
	临街道路类型		临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道及支路	临交通型次干道	临交通型主干道
	宗地形状		形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
	宗地面积		面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大(小), 对利用有一定影响	偏大(小), 严重影响土地利用
	地形状况		地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
	工程地质		地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 3-2-5-4-8-2 玉山镇城镇 II 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	标准				
			优	较优	一般	较劣	劣
影响因素	购物条件	距商服中心距离	3.24	1.62	0.00	-1.62	-3.24
	交通便捷度	道路通达度	2.70	1.35	0.00	-1.35	-2.70
	公用设施条件	学校、医院等公用服务设施完备度	2.16	1.08	0.00	-1.08	-2.16
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	1.80	0.90	0.00	-0.90	-1.80
	人口状况	常住人口密度	1.62	0.81	0.00	-0.81	-1.62
个别因素		小区配套状况	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		临街道路类型	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		宗地形状	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		宗地面积	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		地形状况	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		工程地质	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90

表 3-2-5-4-7-3 玉山镇城镇Ⅲ级住宅用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	购物条件	距商服中心距离	≤1000 米	[1000, 1500) 米	[1500, 2000) 米	[2000, 3000) 米	≥3000
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较劣	支路通过, 区域道路通达度劣
	公用设施条件	学校、医院等公用服务设施完备度	区域内公用设施完善, 且距离 <300 米	区域内公用设施较完善, 且距离 ≥300 米、<400 米	距公用设施 ≥400 米、<600 米	区域内公用设施较少	区域内无公用设施
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善, 保障度达 90% 以上	配套设施较完善, 保障度达 80% 以上	配套设施基本完善, 保障度达 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素	小区配套状况		自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.5 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.2 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.0 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥0.6 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, <0.6 辆
	临街道路类型		临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道及支路	临交通型次干道	临交通型主干道
	宗地形状		形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
	宗地面积		面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大(小), 对利用有一定影响	偏大(小), 严重影响土地利用
	地形状况		地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
	工程地质		地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 3-2-5-4-8-3 玉山镇城镇Ⅲ级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	标准				
			优	较优	一般	较劣	劣
影响因素	购物条件	距商服中心距离	2.88	1.44	0.00	-1.44	-2.88
	交通便捷度	道路通达度	2.40	1.20	0.00	-1.20	-2.40
	公用设施条件	学校、医院等公用服务设施完备度	1.92	0.96	0.00	-0.96	-1.92
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
	人口状况	常住人口密度	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
个别因素		小区配套状况	1.12	0.56	0.00	-0.56	-1.12
		临街道路类型	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
		宗地形状	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
		宗地面积	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
		地形状况	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
		工程地质	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80

表 3-2-5-4-9 玉山镇城镇工业用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	周边有工业聚集, 相关产业联系紧密	周边有工业聚集, 且有产业联系	周边有工业聚集, 相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较劣	支路通过, 区域道路通达度劣
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善, 保障度达到 90% 以上	配套设施较完善, 保障度达到 80% 以上	配套设施基本完善, 保障度达到 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
	环境条件	地形坡度	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
个别因素		宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大(小), 对利用有一定影响	偏大(小), 严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 3-2-5-4-10-1 玉山镇城镇 I 级工业用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	影响因素				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	3.75	1.88	0.00	-1.88	-3.75
	交通便捷度	道路通达度	2.85	1.43	0.00	-1.43	-2.85
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.55	1.28	0.00	-1.28	-2.55
	环境条件	地形坡度	2.25	1.13	0.00	-1.13	-2.25
个别因素		宗地形状	1.35	0.68	0.00	-0.68	-1.35
		宗地面积	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		工程地质	1.05	0.53	0.00	-0.53	-1.05

表 3-2-5-4-10-2 玉山镇城镇 II 级工业用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	标准				
			优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	3.50	1.75	0.00	-1.75	-3.50
	交通便捷度	道路通达度	2.66	1.33	0.00	-1.33	-2.66
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.38	1.19	0.00	-1.19	-2.38
	环境条件	地形坡度	2.10	1.05	0.00	-1.05	-2.10
个别因素		宗地形状	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		宗地面积	1.12	0.56	0.00	-0.56	-1.12
		工程地质	0.98	0.49	0.00	-0.49	-0.98

表 3-2-5-4-10-3 玉山镇城镇Ⅲ级工业用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	影响因素				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	5.50	2.75	0.00	-2.00	-4.00
	交通便捷度	道路通达度	4.18	2.09	0.00	-1.52	-3.04
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	3.74	1.87	0.00	-1.36	-2.72
	环境条件	地形坡度	3.30	1.65	0.00	-1.20	-2.40
个别因素		宗地形状	1.98	0.99	0.00	-0.72	-1.44
		宗地面积	1.76	0.88	0.00	-0.64	-1.28
		工程地质	1.54	0.77	0.00	-0.56	-1.12

表 3-2-5-4-11-1 玉山镇城镇 I 级公共管理与公共服务用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较差	劣
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<300 米	[300, 800) 米	[800, 1000) 米	[1000, 1500) 米	≥1500 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较差	支路通过, 区域道路通达度劣
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	<200 米	[200, 400) 米	[400, 600) 米	[600, 800) 米	≥800 米
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	区域内设施完善, 且距离<300 米	区域内设施较完善, 且距离 [300, 600) 米	[600, 900) 米	[900, 1200) 米	≥1200 米
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素	临街状况	三面临街	二面临街	一面临街 (临主或次干道)	临支路	临巷道	
	临街道路类型	临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道及支路	临交通型次干道	临交通型主干道	
	宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用	
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大 (小), 对利用有一定影响	偏大 (小), 严重影响土地利用	
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用	
	工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理	

表 3-2-5-4-12-1 玉山镇城镇 I 级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心 距离	3.96	1.98	0.00	-1.98	-3.96
	交通便捷度	道路通达度	3.30	1.65	0.00	-1.65	-3.30
	公用设施条 件	距小学、中 学教育设施 距离	2.20	1.10	0.00	-1.10	-2.20
		医院、农贸 市场等公用 服务设施完 备度	2.20	1.10	0.00	-1.10	-2.20
	人口状况	常住人口密 度	2.20	1.10	0.00	-1.10	-2.20
个别因素		临街状况	1.54	0.77	0.00	-0.77	-1.54
		临街道路类 型	1.54	0.77	0.00	-0.77	-1.54
		宗地形状	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32
		宗地面积	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32
		地形状况	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32
		工程地质	1.10	0.55	0.00	-0.55	-1.10

表 3-2-5-4-11-2 玉山镇城镇 II 级公共管理与公共服务用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准					
		优	较优	一般	较差	劣	
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<500 米	[500, 1000) 米	[1000, 1500) 米	[1500, 2000) 米	≥2000 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较差	支路通过, 区域道路通达度劣
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善, 保障度达 90% 以上	配套设施较完善, 保障度达 80% 以上	配套设施基本完善, 保障度达 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	<600 米	[600, 800) 米	[800, 1000) 米	[1000, 1500) 米	≥1500 米
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	区域内设施完善, 且距离 <800 米	区域内设施较完善, 且距离 [800, 1000) 米	[1000, 1200) 米	[1200, 1800) 米	≥1800 米
人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区	
个别因素	临街状况	三面临街	二面临街	一面临街 (临主或次干道)	临支路	临巷道	
	宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用	
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大 (小), 对利用有一定影响	偏大 (小), 严重影响土地利用	
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用	
	工程地质条件	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理	

表 3-2-5-4-12-2 玉山镇城镇 II 级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素	区域因素	商服繁华度	距商服中心 距离	2.70	1.35	0.00	-1.35	-2.70
		交通便捷度	道路通达度	2.34	1.17	0.00	-1.17	-2.34
		基础设施状况	供水、排水、 供电等基础 设施完备度	2.16	1.08	0.00	-1.08	-2.16
		公用设施条件	距小学、中 学教育设施 距离	1.98	0.99	0.00	-0.99	-1.98
			医院、农贸 市场等公用 服务设施完 备度	1.80	0.90	0.00	-0.90	-1.80
		人口状况	常住人口密 度	1.62	0.81	0.00	-0.81	-1.62
	个别因素	临街状况		1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		宗地形状		1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		宗地面积		1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		地形状况		1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
工程地质条件			0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90	

表 3-2-5-4-11-3 玉山镇城镇Ⅲ级公共管理与公共服务用地基准地价

修正因素指标说明表

修正说明		标准					
		优	较优	一般	较差	劣	
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<1000 米	[1000, 1500) 米	[1500, 2000) 米	[2000, 2500) 米	≥2500 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较差	支路通过, 区域道路通达度劣
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善, 保障度达 90% 以上	配套设施较完善, 保障度达 80% 以上	配套设施基本完善, 保障度达 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	<600 米	[600, 800) 米	[800, 1000) 米	[1000, 1500) 米	≥1500 米
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	区域内设施完善, 且距离 <800 米	区域内设施较完善, 且距离 [800, 1000) 米	[1000, 1200) 米	[1200, 1800) 米	≥1800 米
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素	临街状况	三面临街	二面临街	一面临街 (临主或次干道)	临支路	临巷道	
	宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用	
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大 (小), 对利用有一定影响	偏大 (小), 严重影响土地利用	
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用	
	工程地质条件	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理	

表 3-2-5-4-12-3 玉山镇城镇Ⅲ级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素	区域因素	商服繁华度	距商服中心 距离	2.40	1.20	0.00	-1.20	-2.40
		交通便捷度	道路通达度	2.08	1.04	0.00	-1.04	-2.08
		基础设施状况	供水、排水、 供电等基础 设施完备度	1.92	0.96	0.00	-0.96	-1.92
		公用设施条件	距小学、中 学教育设施 距离	1.76	0.88	0.00	-0.88	-1.76
			医院、农贸 市场等公用 服务设施完 备度	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
		人口状况	常住人口密 度	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
	个别因素	临街状况		1.12	0.56	0.00	-0.56	-1.12
		宗地形状		0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
		宗地面积		0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
		地形状况		0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
		工程地质条件		0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80

二、修正系数表及因素指标说明表

表 3-2-5-5-5-1 茶坝镇城镇 I 级商服用地基准地价修正因素指标说明表

		标准	优	较优	一般	较劣	劣
修正说明							
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<100 米	[100,300) 米	[300,500) 米	[500,800) 米	≥800 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过,区域道路通达度高	主干道通过,区域道路通达度较高	次干道通过,区域道路通达度一般	次干道通过,区域道路通达度较差	支路通过,区域道路通达度劣
	人口状况	客流人口密度	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口一般,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个别因素		临街状况	三面临街	二面临街	一面临街(临主或次干道)	临支路	临巷道
		所临道路宽度	>20	20-15	15-10	10-8	<8
		宽深比	≥1:1	(1:1,1:1.5]	(1:1.5,1:2]	(1:2,1:3]	≤1:3
		宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 3-2-5-5-6-1 茶坝镇城镇 I 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

		标准	优	较优	一般	较劣	劣
修正说明							
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	4.32	2.16	0.00	-2.16	-4.32
	交通便捷度	道路通达度	3.60	1.80	0.00	-1.80	-3.60
	人口状况	客流人口密度	2.64	1.32	0.00	-1.32	-2.64
个别因素		临街状况	2.16	1.08	0.00	-1.08	-2.16
		所临道路宽度	1.92	0.96	0.00	-0.96	-1.92
		宽深比	1.92	0.96	0.00	-0.96	-1.92
		宗地形状	1.92	0.96	0.00	-0.96	-1.92
		宗地面积	1.92	0.96	0.00	-0.96	-1.92
		地形状况	1.92	0.96	0.00	-0.96	-1.92
		工程地质	1.68	0.84	0.00	-0.84	-1.68

表 3-2-5-5-2 茶坝镇城镇 II 级商服用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<150 米	[150,500) 米	[500,800) 米	[800,1000) 米	≥1000 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较差	支路通过, 区域道路通达度劣
	人口状况	客流人口密度	人口稠密, 人口流量大	人口稠密, 人口流量较大	人口较稠密, 人口流量一般	人口一般, 人口流量较小	人口较稀疏, 人口流量小
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善, 保障度达 90% 以上	配套设施较完善, 保障度达 80% 以上	配套设施基本完善, 保障度达 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
个别因素		临街状况	三面临街	二面临街	一面临街 (临主或次干道)	临支路	临巷道
		所临道路宽度	>20	20-15	15-10	10-8	<8
		宽深比	≥1:1	(1:1, 1:1.5]	(1:1.5, 1:2]	(1:2, 1:3]	≤1:3
		宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大 (小), 对利用有一定影响	偏大 (小), 严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 3-2-5-5-6-2 茶坝镇城镇 II 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	标准				
			优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.60	1.80	0.00	-1.80	-3.60
	交通便捷度	道路通达度	3.20	1.60	0.00	-1.60	-3.20
		客流人口密度	2.40	1.20	0.00	-1.20	-2.40
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.00	1.00	0.00	-1.00	-2.00
个别因素		临街状况	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
		所临道路宽度	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
		宽深比	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
		宗地形状	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		宗地面积	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		地形状况	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		工程地质	1.00	0.50	0.00	-0.50	-1.00

表 3-2-5-5-3 茶坝镇城镇Ⅲ级商服用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<200 米	[200,800) 米	[800,1000) 米	[1000,1500) 米	≥1500 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过,区域道路通达度高	主干道通过,区域道路通达度较高	次干道通过,区域道路通达度一般	次干道通过,区域道路通达度较差	支路通过,区域道路通达度劣
	人口状况	客流人口密度	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口一般,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善,保障度达 90% 以上	配套设施较完善,保障度达 80% 以上	配套设施基本完善,保障度达 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
个别因素		临街状况	三面临街	二面临街	一面临街(临主或次干道)	临支路	临巷道
		所临道路宽度	>20	20-15	15-10	10-8	<8
		宽深比	≥1:1	(1:1,1:1.5]	(1:1.5,1:2]	(1:2,1:3]	≤1:3
		宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 3-2-5-5-6-3 茶坝镇城镇Ⅲ级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	标准				
			优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.24	1.62	0.00	-1.62	-3.24
	交通便捷度	道路通达度	2.88	1.44	0.00	-1.44	-2.88
		客流人口密度	2.16	1.08	0.00	-1.08	-2.16
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	1.80	0.90	0.00	-0.90	-1.80
个别因素		临街状况	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		所临道路宽度	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		宽深比	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		宗地形状	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		宗地面积	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		地形状况	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		工程地质	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90

表 3-2-5-5-7-1 茶坝镇城镇 I 级住宅用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	购物条件	距商服中心距离	≤300 米	[300,500) 米	[500,800) 米	[800,1000) 米	≥1000
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较劣	支路通过, 区域道路通达度劣
	公用设施条件	学校、医院、农贸市场等公用服务设施完备度	区域内公用设施完善, 且距离 <200 米	区域内公用设施较完善, 且距离 ≥200 米、<300 米	距公用设施 ≥300 米、<500 米	区域内公用设施较少	区域内无公用设施
	环境条件	临河状况	[50,100) 米	[100,200) 米	[200,300) 米	[300,400) 米	≥400 米
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素	小区配套状况		自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.5 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.2 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.0 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥0.6 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, <0.6 辆
	临街道路类型		临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道及支路	临交通型次干道	临交通型主干道
	宗地形状		形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
	宗地面积		面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大(小), 对利用有一定影响	偏大(小), 严重影响土地利用
	地形状况		地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
	工程地质		地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 3-2-5-5-8-1 茶坝镇城镇 I 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	标准				
			优	较优	一般	较劣	劣
影响因素	购物条件	距商服中心距离	2.6	1.3	0	-1.3	-2.6
	交通便捷度	道路通达度	2.4	1.2	1	-1.2	-2.4
	公用设施条件	学校、医院、农贸市场等公用服务设施完备度	2.2	1.1	3	-1.1	-2.2
	环境条件	临河状况	2.2	1.1	4	-1.1	-2.2
	人口状况	常住人口密度	2	1	5	-1	-2
个别因素		小区配套状况	1.8	0.9	6	-0.9	-1.8
		临街道路类型	1.6	0.8	7	-0.8	-1.6
		宗地形状	1.6	0.8	8	-0.8	-1.6
		宗地面积	1.4	0.7	9	-0.7	-1.4
		地形状况	1.2	0.6	10	-0.6	-1.2
		工程地质	1	0.5	11	-0.5	-1

表 3-2-5-5-7-2 茶坝镇城镇 II 级住宅用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	购物条件	距商服中心距离	≤500 米	[500,800) 米	[800,1000) 米	[1000,1200) 米	≥1200
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较劣	支路通过, 区域道路通达度劣
	公用设施条件	学校、医院、农贸市场等公用服务设施完备度	区域内公用设施完善, 且距离 <300 米	区域内公用设施较完善, 且距离 ≥300 米、<400 米	距公用设施 ≥400 米、<600 米	区域内公用设施较少	区域内无公用设施
	环境条件	临河状况	[50,100) 米	[100,200) 米	[200,300) 米	[300,400) 米	≥400 米
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善, 保障度达 90% 以上	配套设施较完善, 保障度达 80% 以上	配套设施基本完善, 保障度达 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素	小区配套状况		自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.5 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.2 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.0 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥0.6 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, <0.6 辆
	临街道路类型		临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道及支路	临交通型次干道	临交通型主干道
	宗地形状		形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
	宗地面积		面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大(小), 对利用有一定影响	偏大(小), 严重影响土地利用
	地形状况		地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
	工程地质		地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 3-2-5-5-8-2 茶坝镇城镇 II 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	购物条件	距商服中心 距离	2.40	1.20	0.00	-1.20	-2.40
	交通便捷度	道路通达度	2.08	1.04	0.00	-1.04	-2.08
	公用设施条件	学校、医院、 农贸市场等 公用服务设 施完备度	1.76	0.88	0.00	-0.88	-1.76
	环境条件	临河状况	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
	基础设施状况	供水、排水、 供电等基础 设施完备度	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
	人口状况	常住人口密 度	1.28	0.64	0.00	-0.64	-1.28
个别因素		小区配套状 况	1.12	0.56	0.00	-0.56	-1.12
		临街道路类 型	1.12	0.56	0.00	-0.56	-1.12
		宗地形状	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
		宗地面积	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80
		地形状况	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80
		工程地质	0.64	0.32	0.00	-0.32	-0.64

表 3-2-5-5-7-3 茶坝镇城镇III级住宅用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	购物条件	距商服中心距离	≤800 米	[800,1000) 米	[1000,1500) 米	[1500,2000) 米	≥2000
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较劣	支路通过, 区域道路通达度劣
	公用设施条件	学校、医院、农贸市场等公用服务设施完备度	区域内公用设施完善, 且距离 <300 米	区域内公用设施较完善, 且距离 ≥300 米、 <400 米	距公用设施 ≥400 米、 <600 米	区域内公用设施较少	区域内无公用设施
	环境条件	临河状况	[50,100) 米	[100,200) 米	[200,300) 米	[300,400) 米	≥400 米
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善, 保障度达 90%以上	配套设施较完善, 保障度达 80%以上	配套设施基本完善, 保障度达 65%以上	有少数配套设施	无配套设施
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素	小区配套状况		自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.5 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.2 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.0 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥0.6 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, <0.6 辆
	临街道路类型		临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道及支路	临交通型次干道	临交通型主干道
	宗地形状		形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
	宗地面积		面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大(小), 对利用有一定影响	偏大(小), 严重影响土地利用
	地形状况		地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
	工程地质		地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 3-2-5-5-8-3 茶坝镇城镇Ⅲ级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	购物条件	距商服中心 距离	3.90	1.95	0.00	-1.65	-3.30
	交通便捷度	道路通达度	3.38	1.69	0.00	-1.43	-2.86
	公用设施条件	学校、医院、 农贸市场等 公用服务设 施完备度	2.86	1.43	0.00	-1.21	-2.42
	环境条件	临河状况	2.60	1.30	0.00	-1.10	-2.20
	基础设施状况	供水、排水、 供电等基础 设施完备度	2.34	1.17	0.00	-0.99	-1.98
	人口状况	常住人口密 度	2.08	1.04	0.00	-0.88	-1.76
个别因素		小区配套状 况	1.82	0.91	0.00	-0.77	-1.54
		临街道路类 型	1.82	0.91	0.00	-0.77	-1.54
		宗地形状	1.56	0.78	0.00	-0.66	-1.32
		宗地面积	1.30	0.65	0.00	-0.55	-1.10
		地形状况	1.30	0.65	0.00	-0.55	-1.10
		工程地质	1.04	0.52	0.00	-0.44	-0.88

表 3-2-5-5-9 茶坝镇城镇工业用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	周边有工业聚集, 相关产业联系紧密	周边有工业聚集, 且有产业联系	周边有工业聚集, 相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较劣	支路通过, 区域道路通达度劣
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善, 保障度达到 90% 以上	配套设施较完善, 保障度达到 80% 以上	配套设施基本完善, 保障度达到 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
	环境条件	地形坡度	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
个别因素		宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大(小), 对利用有一定影响	偏大(小), 严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 3-2-5-5-10-1 茶坝镇城镇 I 级工业用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	3.68	1.84	0.00	-1.84	-3.68
	交通便捷度	道路通达度	2.88	1.44	0.00	-1.44	-2.88
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.56	1.28	0.00	-1.28	-2.56
	环境条件	地形坡度	2.24	1.12	0.00	-1.12	-2.24
个别因素		宗地形状	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
		宗地面积	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
		工程地质	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44

表 3-2-5-5-10-2 茶坝镇城镇 II 级工业用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	3.45	1.73	0.00	-2.30	-4.60
	交通便捷度	道路通达度	2.70	1.35	0.00	-1.80	-3.60
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.40	1.20	0.00	-1.60	-3.20
	环境条件	地形坡度	2.10	1.05	0.00	-1.40	-2.80
个别因素		宗地形状	1.50	0.75	0.00	-1.00	-2.00
		宗地面积	1.50	0.75	0.00	-1.00	-2.00
		工程地质	1.35	0.68	0.00	-0.90	-1.80

表 3-2-5-5-10-3 茶坝镇城镇III级工业用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	影响因素				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	6.44	3.22	0.00	-1.38	-2.76
	交通便捷度	道路通达度	5.04	2.52	0.00	-1.08	-2.16
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	4.48	2.24	0.00	-0.96	-1.92
	环境条件	地形坡度	3.92	1.96	0.00	-0.84	-1.68
个别因素		宗地形状	2.80	1.40	0.00	-0.60	-1.20
		宗地面积	2.80	1.40	0.00	-0.60	-1.20
		工程地质	2.52	1.26	0.00	-0.54	-1.08

表 3-2-5-5-11-1 茶坝镇城镇 I 级公共管理与公共服务用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准					
		优	较优	一般	较差	劣	
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<300 米	[300, 800) 米	[800, 1000) 米	[1000, 1500) 米	≥1500 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较差	支路通过, 区域道路通达度劣
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	<200 米	[200, 400) 米	[400, 600) 米	[600, 800) 米	≥800 米
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	区域内设施完善, 且距离<300 米	区域内设施较完善, 且距离 [300, 600) 米	[600, 900) 米	[900, 1200) 米	≥1200 米
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素	临街状况	三面临街	二面临街	一面临街 (临主或次干道)	临支路	临巷道	
	临街道路类型	临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道及支路	临交通型次干道	临交通型主干道	
	宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用	
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大 (小), 对利用有一定影响	偏大 (小), 严重影响土地利用	
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用	
	工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理	

表 3-2-5-5-12-1 茶坝镇城镇 I 级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	4.32	2.16	0.00	-2.16	-4.32
	交通便捷度	道路通达度	3.12	1.56	0.00	-1.56	-3.12
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	2.64	1.32	0.00	-1.32	-2.64
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	2.40	1.20	0.00	-1.20	-2.40
	人口状况	常住人口密度	2.40	1.20	0.00	-1.20	-2.40
个别因素		临街状况	1.92	0.96	0.00	-0.96	-1.92
		临街道路类型	1.68	0.84	0.00	-0.84	-1.68
		宗地形状	1.68	0.84	0.00	-0.84	-1.68
		宗地面积	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
		地形状况	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		工程地质	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20

表 3-2-5-5-11-2 茶坝镇城镇 II 级公共管理与公共服务用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<500 米	[500, 1000) 米	[1000, 1500) 米	[1500, 2000) 米	≥2000 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较差	支路通过, 区域道路通达度劣
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	<600 米	[600, 800) 米	[800, 1000) 米	[1000, 1500) 米	≥1500 米
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	区域内设施完善, 且距离<800 米	区域内设施较完善, 且距离 [800, 1000) 米	[1000, 1200) 米	[1200, 1800) 米	≥1800 米
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
	环境条件	临河状况	[50, 100) 米	[100, 200) 米	[200, 300) 米	[300, 400) 米	≥400 米
个别因素		临街状况	三面临街	二面临街	一面临街 (临主或次干道)	临支路	临巷道
		临街道路类型	临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道及支路	临交通型次干道	临交通型主干道
		宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大 (小), 对利用有一定影响	偏大 (小), 严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 3-2-5-5-12-2 茶坝镇城镇 II 级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.00	1.50	0.00	-1.50	-3.00
	交通便捷度	道路通达度	2.40	1.20	0.00	-1.20	-2.40
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	2.20	1.10	0.00	-1.10	-2.20
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
	人口状况	常住人口密度	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
	环境条件	临河状况	1.80	0.90	0.00	-0.90	-1.80
个别因素		临街状况	1.80	0.90	0.00	-0.90	-1.80
		临街道路类型	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
		宗地形状	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
		宗地面积	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		地形状况	1.00	0.50	0.00	-0.50	-1.00
		工程地质	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80

表 3-2-5-5-11-3 茶坝镇城镇Ⅲ级公共管理与公共服务用地基准地价

修正因素指标说明表

修正说明		标准					
		优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<1000 米	[1000, 1500) 米	[1500, 2000) 米	[2000, 2500) 米	≥2500 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较差	支路通过, 区域道路通达度劣
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	<600 米	[600, 800) 米	[800, 1000) 米	[1000, 1500) 米	≥1500 米
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	区域内设施完善, 且距离<800 米	区域内设施较完善, 且距离 [800, 1000) 米	[1000, 1200) 米	[1200, 1800) 米	≥1800 米
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
	环境条件	临河状况	[50, 100) 米	[100, 200) 米	[200, 300) 米	[300, 400) 米	≥400 米
个别因素	临街状况	三面临街	二面临街	一面临街 (临主或次干道)	临支路	临巷道	
	临街道路类型	临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道及支路	临交通型次干道	临交通型主干道	
	宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用	
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大 (小), 对利用有一定影响	偏大 (小), 严重影响土地利用	
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用	
	工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理	

表 3-2-5-5-12-3 茶坝镇城镇Ⅲ级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	2.70	1.35	0.00	-1.35	-2.70
	交通便捷度	道路通达度	2.16	1.08	0.00	-1.08	-2.16
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	1.98	0.99	0.00	-0.99	-1.98
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
	人口状况	常住人口密度	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
	环境条件	临河状况	1.62	0.81	0.00	-0.81	-1.62
个别因素		临街状况	1.62	0.81	0.00	-0.81	-1.62
		临街道路类型	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		宗地形状	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		宗地面积	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		地形状况	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
		工程地质	0.72	0.36	0.00	-0.36	-0.72

二、修正系数表及因素指标说明表

表 3-2-5-6-5 花丛镇城镇商服用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准					
		优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<200 米	[200, 500) 米	[500, 1000) 米	[1000, 1500) 米	≥1500 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较差	支路通过, 区域道路通达度劣
	人口状况	客流人口密度	人口稠密, 人口流量大	人口稠密, 人口流量较大	人口较稠密, 人口流量一般	人口一般, 人口流量较小	人口较稀疏, 人口流量小
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善, 保障度达 90% 以上	配套设施较完善, 保障度达 80% 以上	配套设施基本完善, 保障度达 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
个别因素		临街状况	三面临街	二面临街	一面临街 (临主或次干道)	临支路	临巷道
		所临道路宽度	>20	20-15	15-10	10-8	<8
		宽深比	≥1:1	(1:1, 1:1.5]	(1:1.5, 1:2]	(1:2, 1:3]	≤1:3
		宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大 (小), 对利用有一定影响	偏大 (小), 严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 3-2-5-6-6-1 花丛镇城镇 I 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	4.50	2.25	0.00	-2.25	-4.50
	交通便捷度	道路通达度	3.75	1.88	0.00	-1.88	-3.75
		客流人口密度	3.00	1.50	0.00	-1.50	-3.00
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.50	1.25	0.00	-1.25	-2.50
个别因素		临街状况	1.75	0.88	0.00	-0.88	-1.75
		所临道路宽度	1.50	0.75	0.00	-0.75	-1.50
		宽深比	1.50	0.75	0.00	-0.75	-1.50
		宗地形状	1.75	0.88	0.00	-0.88	-1.75
		宗地面积	2.00	1.00	0.00	-1.00	-2.00
		地形状况	1.50	0.75	0.00	-0.75	-1.50
		工程地质	1.25	0.63	0.00	-0.63	-1.25

表 3-2-5-6-6-2 花丛镇城镇 II 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.96	1.98	0.00	-1.98	-3.96
	交通便捷度	道路通达度	3.30	1.65	0.00	-1.65	-3.30
		客流人口密度	2.64	1.32	0.00	-1.32	-2.64
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.20	1.10	0.00	-1.10	-2.20
个别因素		临街状况	1.54	0.77	0.00	-0.77	-1.54
		所临道路宽度	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32
		宽深比	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32
		宗地形状	1.54	0.77	0.00	-0.77	-1.54
		宗地面积	1.76	0.88	0.00	-0.88	-1.76
		地形状况	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32
		工程地质	1.10	0.55	0.00	-0.55	-1.10

表 3-2-5-6-6-3 花丛镇城镇III级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.60	1.80	0.00	-1.80	-3.60
	交通便捷度	道路通达度	3.00	1.50	0.00	-1.50	-3.00
		客流人口密度	2.40	1.20	0.00	-1.20	-2.40
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.00	1.00	0.00	-1.00	-2.00
个别因素		临街状况	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
		所临道路宽度	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		宽深比	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		宗地形状	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
		宗地面积	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
		地形状况	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		工程地质	1.00	0.50	0.00	-0.50	-1.00

表 3-2-5-6-7 花丛镇城镇住宅用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素	购物条件	距商服中心距离	≤1000 米	[1000,1500) 米	[1500,2000) 米	[2000,2500) 米	≥2500
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较劣	支路通过, 区域道路通达度劣
	公用设施条件	学校、医院等公用服务设施完备度	区域内公用设施完善, 且距离 <300 米	区域内公用设施较完善, 且距离 ≥300 米、<400 米	距公用设施 ≥400 米、<600 米	区域内公用设施较少	区域内无公用设施
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善, 保障度达 90% 以上	配套设施较完善, 保障度达 80% 以上	配套设施基本完善, 保障度达 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素	小区配套状况		自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.5 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.2 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.0 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥0.6 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, <0.6 辆
	临街道路类型		临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道及支路	临交通型次干道	临交通型主干道
	宗地形状		形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
	宗地面积		面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大(小), 对利用有一定影响	偏大(小), 严重影响土地利用
	地形状况		地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
	工程地质		地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 3-2-5-6-8-1 花丛镇城镇 I 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	购物条件	距商服中心距离	2.88	1.44	0.00	-1.44	-2.88
	交通便捷度	道路通达度	2.34	1.17	0.00	-1.17	-2.34
	公用设施条件	学校、医院等公用服务设施完备度	2.16	1.08	0.00	-1.08	-2.16
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	1.98	0.99	0.00	-0.99	-1.98
	人口状况	常住人口密度	1.80	0.90	0.00	-0.90	-1.80
个别因素		小区配套状况	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
		临街道路类型	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		宗地形状	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		宗地面积	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		地形状况	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
		工程地质	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90

表 3-2-5-6-8-2 花丛镇城镇 II 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	标准				
			优	较优	一般	较劣	劣
影响因素	购物条件	距商服中心距离	3.20	1.60	0.00	-1.60	-3.20
	交通便捷度	道路通达度	2.60	1.30	0.00	-1.30	-2.60
	公用设施条件	学校、医院等公用服务设施完备度	2.40	1.20	0.00	-1.20	-2.40
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.20	1.10	0.00	-1.10	-2.20
	人口状况	常住人口密度	2.00	1.00	0.00	-1.00	-2.00
个别因素		小区配套状况	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
		临街道路类型	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
		宗地形状	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
		宗地面积	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		地形状况	1.00	0.50	0.00	-0.50	-1.00
		工程地质	1.00	0.50	0.00	-0.50	-1.00

表 3-2-5-6-8-3 花丛镇城镇Ⅲ级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	购物条件	距商服中心 距离	2.88	1.44	0.00	-1.36	-2.72
	交通便捷度	道路通达度	2.34	1.17	0.00	-1.11	-2.21
	公用设施条件	学校、医院 等公用服务 设施完备度	2.16	1.08	0.00	-1.02	-2.04
	基础设施状况	供水、排水、 供电等基础 设施完备度	1.98	0.99	0.00	-0.94	-1.87
	人口状况	常住人口密 度	1.80	0.90	0.00	-0.85	-1.70
个别因素		小区配套状 况	1.44	0.72	0.00	-0.68	-1.36
		临街道路类 型	1.26	0.63	0.00	-0.60	-1.19
		宗地形状	1.26	0.63	0.00	-0.60	-1.19
		宗地面积	1.08	0.54	0.00	-0.51	-1.02
		地形状况	0.90	0.45	0.00	-0.43	-0.85
		工程地质	0.90	0.45	0.00	-0.43	-0.85

表 3-2-5-6-9 花丛镇城镇工业用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	周边有工业聚集, 相关产业联系紧密	周边有工业聚集, 且有产业联系	周边有工业聚集, 相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较劣	支路通过, 区域道路通达度劣
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善, 保障度达到 90% 以上	配套设施较完善, 保障度达到 80% 以上	配套设施基本完善, 保障度达到 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
	环境条件	地形坡度	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
个别因素		宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大(小), 对利用有一定影响	偏大(小), 严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 3-2-5-6-10-1 花丛镇城镇 I 级工业用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	影响因素				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	4.00	2.00	0.00	-2.00	-4.00
	交通便捷度	道路通达度	2.88	1.44	0.00	-1.44	-2.88
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.40	1.20	0.00	-1.20	-2.40
	环境条件	地形坡度	2.24	1.12	0.00	-1.12	-2.24
个别因素		宗地形状	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
		宗地面积	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
		工程地质	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44

表 3-2-5-6-10-2 花丛镇城镇Ⅱ级工业用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	3.75	1.88	0.00	-1.88	-3.75
	交通便捷度	道路通达度	2.70	1.35	0.00	-1.35	-2.70
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.25	1.13	0.00	-1.13	-2.25
	环境条件	地形坡度	2.10	1.05	0.00	-1.05	-2.10
个别因素		宗地形状	1.50	0.75	0.00	-0.75	-1.50
		宗地面积	1.35	0.68	0.00	-0.68	-1.35
		工程地质	1.35	0.68	0.00	-0.68	-1.35

表 3-2-5-6-10-3 花丛镇城镇III级工业用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	3.25	1.63	0.00	-1.63	-3.25
	交通便捷度	道路通达度	2.34	1.17	0.00	-1.17	-2.34
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	1.95	0.98	0.00	-0.98	-1.95
	环境条件	地形坡度	1.82	0.91	0.00	-0.91	-1.82
个别因素		宗地形状	1.30	0.65	0.00	-0.65	-1.30
		宗地面积	1.17	0.59	0.00	-0.59	-1.17
		工程地质	1.17	0.59	0.00	-0.59	-1.17

表 3-2-5-6-11 花丛镇城镇公共管理与公共服务用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<1000 米	[1000, 1500) 米	[1500, 2000) 米	[2000, 2500) 米	≥2500 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较差	支路通过, 区域道路通达度劣
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	<600 米	[600, 800) 米	[800, 1000) 米	[1000, 1500) 米	≥1500 米
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	区域内设施完善, 且距离<800 米	区域内设施较完善, 且距离 [800, 1000) 米	[1000, 1200) 米	[1200, 1800) 米	≥1800 米
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素	临街状况	三面临街	二面临街	一面临街 (临主或次干道)	临支路	临巷道	
	临街道路类型	临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道及支路	临交通型次干道	临交通型主干道	
	宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用	
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大 (小), 对利用有一定影响	偏大 (小), 严重影响土地利用	
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用	
	工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理	

表 3-2-5-6-12-1 花丛镇城镇 I 级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	4.00	2.00	0.00	-2.00	-4.00
	交通便捷度	道路通达度	3.00	1.50	0.00	-1.50	-3.00
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	3.00	1.50	0.00	-1.50	-3.00
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	2.00	1.00	0.00	-1.00	-2.00
	人口状况	常住人口密度	1.75	0.88	0.00	-0.88	-1.75
个别因素		临街状况	2.50	1.25	0.00	-1.25	-2.50
		临街道路类型	2.00	1.00	0.00	-1.00	-2.00
		宗地形状	1.75	0.88	0.00	-0.88	-1.75
		宗地面积	1.75	0.88	0.00	-0.88	-1.75
		地形状况	1.75	0.88	0.00	-0.88	-1.75
		工程地质	1.50	0.75	0.00	-0.75	-1.50

表 3-2-5-6-12-2 花丛镇城镇 II 级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.52	1.76	0.00	-1.76	-3.52
	交通便捷度	道路通达度	2.64	1.32	0.00	-1.32	-2.64
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	2.64	1.32	0.00	-1.32	-2.64
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	1.76	0.88	0.00	-0.88	-1.76
	人口状况	常住人口密度	1.54	0.77	0.00	-0.77	-1.54
个别因素		临街状况	2.20	1.10	0.00	-1.10	-2.20
		临街道路类型	1.76	0.88	0.00	-0.88	-1.76
		宗地形状	1.54	0.77	0.00	-0.77	-1.54
		宗地面积	1.54	0.77	0.00	-0.77	-1.54
		地形状况	1.54	0.77	0.00	-0.77	-1.54
		工程地质	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32

表 3-2-5-6-12-3 花丛镇城镇Ⅲ级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.20	1.60	0.00	-1.60	-3.20
	交通便捷度	道路通达度	2.40	1.20	0.00	-1.20	-2.40
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	2.40	1.20	0.00	-1.20	-2.40
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
	人口状况	常住人口密度	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
个别因素		临街状况	2.00	1.00	0.00	-1.00	-2.00
		临街道路类型	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
		宗地形状	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
		宗地面积	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
		地形状况	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
		工程地质	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20

二、修正系数表及因素指标说明表

表 3-2-5-7-5 下八庙镇城镇商服用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准					
		优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<200 米	[200, 500) 米	[500, 1000) 米	[1000, 1500) 米	≥1500 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较差	支路通过, 区域道路通达度劣
	人口状况	客流人口密度	人口稠密, 人口流量大	人口稠密, 人口流量较大	人口较稠密, 人口流量一般	人口一般, 人口流量较小	人口较稀疏, 人口流量小
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善, 保障度达 90% 以上	配套设施较完善, 保障度达 80% 以上	配套设施基本完善, 保障度达 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
个别因素		临街状况	三面临街	二面临街	一面临街 (临主或次干道)	临支路	临巷道
		所临道路宽度	>20	20-15	15-10	10-8	<8
		宽深比	≥1:1	(1:1, 1:1.5]	(1:1.5, 1:2]	(1:2, 1:3]	≤1:3
		宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大 (小), 对利用有一定影响	偏大 (小), 严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 3-2-5-7-6-1 下八庙镇城镇 I 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	4.50	2.25	0.00	-2.25	-4.50
	交通便捷度	道路通达度	3.75	1.88	0.00	-1.88	-3.75
		人口状况	客流人口密度	3.00	1.50	0.00	-1.50
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.50	1.25	0.00	-1.25	-2.50
个别因素		临街状况	1.75	0.88	0.00	-0.88	-1.75
		所临道路宽度	1.50	0.75	0.00	-0.75	-1.50
		宽深比	1.50	0.75	0.00	-0.75	-1.50
		宗地形状	1.75	0.88	0.00	-0.88	-1.75
		宗地面积	2.00	1.00	0.00	-1.00	-2.00
		地形状况	1.50	0.75	0.00	-0.75	-1.50
		工程地质	1.25	0.63	0.00	-0.63	-1.25

表 3-2-5-7-6-2 下八庙镇城镇 II 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.96	1.98	0.00	-1.98	-3.96
	交通便捷度	道路通达度	3.30	1.65	0.00	-1.65	-3.30
		客流人口密度	2.64	1.32	0.00	-1.32	-2.64
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.20	1.10	0.00	-1.10	-2.20
个别因素		临街状况	1.54	0.77	0.00	-0.77	-1.54
		所临道路宽度	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32
		宽深比	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32
		宗地形状	1.54	0.77	0.00	-0.77	-1.54
		宗地面积	1.76	0.88	0.00	-0.88	-1.76
		地形状况	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32
		工程地质	1.10	0.55	0.00	-0.55	-1.10

表 3-2-5-7-6-3 下八庙镇城镇III级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	标准				
			优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.60	1.80	0.00	-1.80	-3.60
	交通便捷度	道路通达度	3.00	1.50	0.00	-1.50	-3.00
		客流人口密度	2.40	1.20	0.00	-1.20	-2.40
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.00	1.00	0.00	-1.00	-2.00
个别因素		临街状况	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
		所临道路宽度	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		宽深比	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		宗地形状	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
		宗地面积	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
		地形状况	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		工程地质	1.00	0.50	0.00	-0.50	-1.00

表 3-2-5-7-7 下八庙镇城镇住宅用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素	购物条件	距商服中心距离	≤1000 米	[1000,1500) 米	[1500,2000) 米	[2000,2500) 米	≥2500
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较劣	支路通过, 区域道路通达度劣
	公用设施条件	学校、医院等公用服务设施完备度	区域内公用设施完善, 且距离 <300 米	区域内公用设施较完善, 且距离 ≥300 米、<400 米	距公用设施 ≥400 米、<600 米	区域内公用设施较少	区域内无公用设施
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善, 保障度达 90% 以上	配套设施较完善, 保障度达 80% 以上	配套设施基本完善, 保障度达 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素	小区配套状况		自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.5 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.2 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.0 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥0.6 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, <0.6 辆
	临街道路类型		临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道及支路	临交通型次干道	临交通型主干道
	宗地形状		形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
	宗地面积		面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大(小), 对利用有一定影响	偏大(小), 严重影响土地利用
	地形状况		地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
	工程地质		地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 3-2-5-7-8-1 下八庙镇城镇 I 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	购物条件	距商服中心 距离	2.88	1.44	0.00	-1.44	-2.88
	交通便捷度	道路通达度	2.34	1.17	0.00	-1.17	-2.34
	公用设施条件	学校、医院 等公用服务 设施完备度	2.16	1.08	0.00	-1.08	-2.16
	基础设施状况	供水、排水、 供电等基础 设施完备度	1.98	0.99	0.00	-0.99	-1.98
	人口状况	常住人口密 度	1.80	0.90	0.00	-0.90	-1.80
个别因素		小区配套状 况	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
		临街道路类 型	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		宗地形状	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		宗地面积	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		地形状况	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
		工程地质	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90

表 3-2-5-7-8-2 下八庙镇城镇 II 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	购物条件	距商服中心 距离	3.20	1.60	0.00	-1.60	-3.20
	交通便捷度	道路通达度	2.60	1.30	0.00	-1.30	-2.60
	公用设施条件	学校、医院 等公用服务 设施完备度	2.40	1.20	0.00	-1.20	-2.40
	基础设施状况	供水、排水、 供电等基础 设施完备度	2.20	1.10	0.00	-1.10	-2.20
	人口状况	常住人口密 度	2.00	1.00	0.00	-1.00	-2.00
个别因素		小区配套状 况	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
		临街道路类 型	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
		宗地形状	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
		宗地面积	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		地形状况	1.00	0.50	0.00	-0.50	-1.00
		工程地质	1.00	0.50	0.00	-0.50	-1.00

表 3-2-5-7-8-3 下八庙镇城镇Ⅲ级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	购物条件	距商服中心 距离	2.88	1.44	0.00	-1.36	-2.72
	交通便捷度	道路通达度	2.34	1.17	0.00	-1.11	-2.21
	公用设施条件	学校、医院 等公用服务 设施完备度	2.16	1.08	0.00	-1.02	-2.04
	基础设施状况	供水、排水、 供电等基础 设施完备度	1.98	0.99	0.00	-0.94	-1.87
	人口状况	常住人口密 度	1.80	0.90	0.00	-0.85	-1.70
个别因素		小区配套状 况	1.44	0.72	0.00	-0.68	-1.36
		临街道路类 型	1.26	0.63	0.00	-0.60	-1.19
		宗地形状	1.26	0.63	0.00	-0.60	-1.19
		宗地面积	1.08	0.54	0.00	-0.51	-1.02
		地形状况	0.90	0.45	0.00	-0.43	-0.85
		工程地质	0.90	0.45	0.00	-0.43	-0.85

表 3-2-5-7-9 下八庙镇城镇工业用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	周边有工业聚集, 相关产业联系紧密	周边有工业聚集, 且有产业联系	周边有工业聚集, 相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较劣	支路通过, 区域道路通达度劣
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善, 保障度达到 90% 以上	配套设施较完善, 保障度达到 80% 以上	配套设施基本完善, 保障度达到 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
	环境条件	地形坡度	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
个别因素		宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大(小), 对利用有一定影响	偏大(小), 严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 3-2-5-7-10-1 下八庙镇城镇 I 级工业用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	标准				
			优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	4.00	2.00	0.00	-2.00	-4.00
	交通便捷度	道路通达度	2.88	1.44	0.00	-1.44	-2.88
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.40	1.20	0.00	-1.20	-2.40
	环境条件	地形坡度	2.24	1.12	0.00	-1.12	-2.24
个别因素		宗地形状	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
		宗地面积	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
		工程地质	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44

表 3-2-5-7-10-2 下八庙镇城镇 II 级工业用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	标准				
			优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	3.75	1.88	0.00	-1.88	-3.75
	交通便捷度	道路通达度	2.70	1.35	0.00	-1.35	-2.70
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.25	1.13	0.00	-1.13	-2.25
	环境条件	地形坡度	2.10	1.05	0.00	-1.05	-2.10
个别因素		宗地形状	1.50	0.75	0.00	-0.75	-1.50
		宗地面积	1.35	0.68	0.00	-0.68	-1.35
		工程地质	1.35	0.68	0.00	-0.68	-1.35

表 3-2-5-7-10-3 下八庙镇城镇III级工业用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	3.25	1.63	0.00	-1.63	-3.25
	交通便捷度	道路通达度	2.34	1.17	0.00	-1.17	-2.34
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	1.95	0.98	0.00	-0.98	-1.95
	环境条件	地形坡度	1.82	0.91	0.00	-0.91	-1.82
个别因素		宗地形状	1.30	0.65	0.00	-0.65	-1.30
		宗地面积	1.17	0.59	0.00	-0.59	-1.17
		工程地质	1.17	0.59	0.00	-0.59	-1.17

表 3-2-5-7-11 下八庙镇城镇公共管理与公共服务用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准					
		优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<1000 米	[1000, 1500) 米	[1500, 2000) 米	[2000, 2500) 米	≥2500 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较差	支路通过, 区域道路通达度劣
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	<600 米	[600, 800) 米	[800, 1000) 米	[1000, 1500) 米	≥1500 米
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	区域内设施完善, 且距离<800 米	区域内设施较完善, 且距离 [800, 1000) 米	[1000, 1200) 米	[1200, 1800) 米	≥1800 米
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素	临街状况	三面临街	二面临街	一面临街 (临主或次干道)	临支路	临巷道	
	临街道路类型	临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道及支路	临交通型次干道	临交通型主干道	
	宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用	
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大 (小), 对利用有一定影响	偏大 (小), 严重影响土地利用	
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用	
	工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理	

表 3-2-5-7-12-1 下八庙镇城镇 I 级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	4.00	2.00	0.00	-2.00	-4.00
	交通便捷度	道路通达度	3.00	1.50	0.00	-1.50	-3.00
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	3.00	1.50	0.00	-1.50	-3.00
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	2.00	1.00	0.00	-1.00	-2.00
	人口状况	常住人口密度	1.75	0.88	0.00	-0.88	-1.75
个别因素		临街状况	2.50	1.25	0.00	-1.25	-2.50
		临街道路类型	2.00	1.00	0.00	-1.00	-2.00
		宗地形状	1.75	0.88	0.00	-0.88	-1.75
		宗地面积	1.75	0.88	0.00	-0.88	-1.75
		地形状况	1.75	0.88	0.00	-0.88	-1.75
		工程地质	1.50	0.75	0.00	-0.75	-1.50

表 3-2-5-7-12-2 下八庙镇城镇Ⅱ级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心 距离	3.52	1.76	0.00	-1.76	-3.52
	交通便捷度	道路通达度	2.64	1.32	0.00	-1.32	-2.64
	公用设施条件	距小学、中 学教育设施 距离	2.64	1.32	0.00	-1.32	-2.64
		医院、农贸 市场等公用 服务设施完 备度	1.76	0.88	0.00	-0.88	-1.76
	人口状况	常住人口密 度	1.54	0.77	0.00	-0.77	-1.54
个别因素		临街状况	2.20	1.10	0.00	-1.10	-2.20
		临街道路类 型	1.76	0.88	0.00	-0.88	-1.76
		宗地形状	1.54	0.77	0.00	-0.77	-1.54
		宗地面积	1.54	0.77	0.00	-0.77	-1.54
		地形状况	1.54	0.77	0.00	-0.77	-1.54
		工程地质	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32

表 3-2-5-7-12-3 下八庙镇城镇Ⅲ级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心 距离	3.20	1.60	0.00	-1.60	-3.20
	交通便捷度	道路通达度	2.40	1.20	0.00	-1.20	-2.40
	公用设施条件	距小学、中 学教育设施 距离	2.40	1.20	0.00	-1.20	-2.40
		医院、农贸 市场等公用 服务设施完 备度	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
	人口状况	常住人口密 度	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
个别因素		临街状况	2.00	1.00	0.00	-1.00	-2.00
		临街道路类 型	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
		宗地形状	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
		宗地面积	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
		地形状况	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
		工程地质	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20

二、修正系数表及因素指标说明表

表 3-2-5-8-5 上八庙镇城镇商服用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准					
		优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<150 米	[100, 500) 米	[500, 1000) 米	[1000, 1600) 米	≥1600 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较差	支路通过, 区域道路通达度劣
	人口状况	客流人口密度	人口稠密, 人口流量大	人口稠密, 人口流量较大	人口较稠密, 人口流量一般	人口一般, 人口流量较小	人口较稀疏, 人口流量小
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善, 保障度达 90% 以上	配套设施较完善, 保障度达 80% 以上	配套设施基本完善, 保障度达 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
个别因素		临街状况	三面临街	二面临街	一面临街 (临主或次干道)	临支路	临巷道
		所临道路宽度	>20	20-15	15-10	10-8	<8
		宽深比	≥1:1	(1:1, 1:1.5]	(1:1.5, 1:2]	(1:2, 1:3]	≤1:3
		宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大 (小), 对利用有一定影响	偏大 (小), 严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 3-2-5-8-6-1 上八庙镇城镇 I 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	4.80	2.40	0.00	-2.40	-4.80
	交通便捷度	道路通达度	3.60	1.80	0.00	-1.80	-3.60
		客流人口密度	2.64	1.32	0.00	-1.32	-2.64
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.64	1.32	0.00	-1.32	-2.64
个别因素		临街状况	1.68	0.84	0.00	-0.84	-1.68
		所临道路宽度	1.68	0.84	0.00	-0.84	-1.68
		宽深比	1.68	0.84	0.00	-0.84	-1.68
		宗地形状	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
		宗地面积	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
		地形状况	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		工程地质	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20

表 3-2-5-8-6-2 上八庙镇城镇 II 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	4.00	2.00	0.00	-2.00	-4.00
	交通便捷度	道路通达度	3.00	1.50	0.00	-1.50	-3.00
		客流人口密度	2.20	1.10	0.00	-1.10	-2.20
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.20	1.10	0.00	-1.10	-2.20
个别因素		临街状况	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
		所临道路宽度	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
		宽深比	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
		宗地形状	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		宗地面积	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		地形状况	1.00	0.50	0.00	-0.50	-1.00
		工程地质	1.00	0.50	0.00	-0.50	-1.00

表 3-2-5-8-6-3 上八庙镇城镇III级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.20	1.60	0.00	-1.60	-3.20
	交通便捷度	道路通达度	2.40	1.20	0.00	-1.20	-2.40
		客流人口密度	1.76	0.88	0.00	-0.88	-1.76
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	1.76	0.88	0.00	-0.88	-1.76
个别因素		临街状况	1.12	0.56	0.00	-0.56	-1.12
		所临道路宽度	1.12	0.56	0.00	-0.56	-1.12
		宽深比	1.12	0.56	0.00	-0.56	-1.12
		宗地形状	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
		宗地面积	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
		地形状况	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80
		工程地质	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80

表 3-2-5-8-7 上八庙镇城镇住宅用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素	购物条件	距商服中心距离	≤800 米	[800, 1200) 米	[1200, 1500) 米	[1500, 2000) 米	≥2000
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较劣	支路通过, 区域道路通达度劣
	公用设施条件	学校、医院等公用服务设施完备度	区域内公用设施完善, 且距离 <300 米	区域内公用设施较完善, 且距离 ≥300 米、<400 米	距公用设施 ≥400 米、<600 米	区域内公用设施较少	区域内无公用设施
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善, 保障度达 90% 以上	配套设施较完善, 保障度达 80% 以上	配套设施基本完善, 保障度达 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素	小区配套状况		自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.5 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.2 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.0 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥0.6 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, <0.6 辆
	临街道路类型		临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道及支路	临交通型次干道	临交通型主干道
	宗地形状		形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
	宗地面积		面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大(小), 对利用有一定影响	偏大(小), 严重影响土地利用
	地形状况		地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
	工程地质		地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 3-2-5-8-8-1 上八庙镇城镇 I 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	购物条件	距商服中心 距离	3.24	1.62	0.00	-1.62	-3.24
	交通便捷度	道路通达度	2.70	1.35	0.00	-1.35	-2.70
	公用设施条件	学校、医院 等公用服务 设施完备度	2.34	1.17	0.00	-1.17	-2.34
	基础设施状况	供水、排水、 供电等基础 设施完备度	2.16	1.08	0.00	-1.08	-2.16
	人口状况	常住人口密 度	1.80	0.90	0.00	-0.90	-1.80
个别因素		小区配套状 况	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		临街道路类 型	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		宗地形状	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		宗地面积	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
		地形状况	0.72	0.36	0.00	-0.36	-0.72
		工程地质	0.72	0.36	0.00	-0.36	-0.72

表 3-2-5-8-8-2 上八庙镇城镇 II 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	购物条件	距商服中心 距离	2.88	1.44	0.00	-1.44	-2.88
	交通便捷度	道路通达度	2.40	1.20	0.00	-1.20	-2.40
	公用设施条件	学校、医院 等公用服务 设施完备度	2.08	1.04	0.00	-1.04	-2.08
	基础设施状况	供水、排水、 供电等基础 设施完备度	1.92	0.96	0.00	-0.96	-1.92
	人口状况	常住人口密 度	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
个别因素		小区配套状 况	1.12	0.56	0.00	-0.56	-1.12
		临街道路类 型	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
		宗地形状	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
		宗地面积	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80
		地形状况	0.64	0.32	0.00	-0.32	-0.64
		工程地质	0.64	0.32	0.00	-0.32	-0.64

表 3-2-5-8-8-3 上八庙镇城镇Ⅲ级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	购物条件	距商服中心 距离	2.52	1.26	0.00	-1.26	-2.52
	交通便捷度	道路通达度	2.10	1.05	0.00	-1.05	-2.10
	公用设施条件	学校、医院 等公用服务 设施完备度	1.82	0.91	0.00	-0.91	-1.82
	基础设施状况	供水、排水、 供电等基础 设施完备度	1.68	0.84	0.00	-0.84	-1.68
	人口状况	常住人口密 度	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
个别因素		小区配套状 况	0.98	0.49	0.00	-0.49	-0.98
		临街道路类 型	0.84	0.42	0.00	-0.42	-0.84
		宗地形状	0.84	0.42	0.00	-0.42	-0.84
		宗地面积	0.70	0.35	0.00	-0.35	-0.70
		地形状况	0.56	0.28	0.00	-0.28	-0.56
		工程地质	0.56	0.28	0.00	-0.28	-0.56

表 3-2-5-8-9 上八庙镇城镇工业用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	周边有工业聚集, 相关产业联系紧密	周边有工业聚集, 且有产业联系	周边有工业聚集, 相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较劣	支路通过, 区域道路通达度劣
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善, 保障度达到 90% 以上	配套设施较完善, 保障度达到 80% 以上	配套设施基本完善, 保障度达到 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
	环境条件	地形坡度	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
个别因素		宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大(小), 对利用有一定影响	偏大(小), 严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 3-2-5-8-10-1 上八庙镇城镇 I 级工业用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	标准				
			优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	2.86	1.43	0.00	-1.43	-2.86
	交通便捷度	道路通达度	2.34	1.17	0.00	-1.17	-2.34
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.08	1.04	0.00	-1.04	-2.08
	环境条件	地形坡度	1.69	0.85	0.00	-0.85	-1.69
个别因素		宗地形状	1.30	0.65	0.00	-0.65	-1.30
		宗地面积	1.43	0.72	0.00	-0.72	-1.43
		工程地质	1.30	0.65	0.00	-0.65	-1.30

表 3-2-5-8-10-2 上八庙镇城镇 II 级工业用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	影响因素				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	2.64	1.32	0.00	-1.32	-2.64
	交通便捷度	道路通达度	2.16	1.08	0.00	-1.08	-2.16
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	1.92	0.96	0.00	-0.96	-1.92
	环境条件	地形坡度	1.56	0.78	0.00	-0.78	-1.56
个别因素		宗地形状	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		宗地面积	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32
		工程地质	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20

表 3-2-5-8-10-3 上八庙镇城镇III级工业用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	影响因素				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	2.42	1.21	0.00	-1.21	-2.42
	交通便捷度	道路通达度	1.98	0.99	0.00	-0.99	-1.98
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	1.76	0.88	0.00	-0.88	-1.76
	环境条件	地形坡度	1.43	0.72	0.00	-0.72	-1.43
个别因素		宗地形状	1.10	0.55	0.00	-0.55	-1.10
		宗地面积	1.21	0.61	0.00	-0.61	-1.21
		工程地质	1.10	0.55	0.00	-0.55	-1.10

表 3-2-5-8-11 上八庙镇城镇公共管理与公共服务用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准					
		优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<1000 米	[1000, 1500) 米	[1500, 2000) 米	[2000, 3000) 米	≥3000 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较差	支路通过, 区域道路通达度劣
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	<500 米	[600, 800) 米	[800, 1000) 米	[1000, 1600) 米	≥1600 米
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	区域内设施完善, 且距离<500 米	区域内设施较完善, 且距离 [500, 1000) 米	[1000, 1200) 米	[1200, 1800) 米	≥1800 米
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素	临街状况	三面临街	二面临街	一面临街 (临主或次干道)	临支路	临巷道	
	临街道路类型	临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道及支路	临交通型次干道	临交通型主干道	
	宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用	
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大 (小), 对利用有一定影响	偏大 (小), 严重影响土地利用	
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用	
	工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理	

表 3-2-5-8-12-1 上八庙镇城镇 I 级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心 距离	4.32	2.16	0.00	-2.16	-4.32
	交通便捷度	道路通达度	3.36	1.68	0.00	-1.68	-3.36
	公用设施条件	距小学、中 学教育设施 距离	3.12	1.56	0.00	-1.56	-3.12
		医院、农贸 市场等公用 服务设施完 备度	1.68	0.84	0.00	-0.84	-1.68
	人口状况	常住人口密 度	1.68	0.84	0.00	-0.84	-1.68
个别因素		临街状况	2.40	1.20	0.00	-1.20	-2.40
		临街道路类 型	1.68	0.84	0.00	-0.84	-1.68
		宗地形状	1.68	0.84	0.00	-0.84	-1.68
		宗地面积	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
		地形状况	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
		工程地质	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20

表 3-2-5-8-12-2 上八庙镇城镇Ⅱ级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.60	1.80	0.00	-1.80	-3.60
	交通便捷度	道路通达度	2.80	1.40	0.00	-1.40	-2.80
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	2.60	1.30	0.00	-1.30	-2.60
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
	人口状况	常住人口密度	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
个别因素		临街状况	2.00	1.00	0.00	-1.00	-2.00
		临街道路类型	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
		宗地形状	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
		宗地面积	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		地形状况	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		工程地质	1.00	0.50	0.00	-0.50	-1.00

表 3-2-5-8-12-3 上八庙镇城镇Ⅲ级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心 距离	2.88	1.44	0.00	-1.44	-2.88
	交通便捷度	道路通达度	2.24	1.12	0.00	-1.12	-2.24
	公用设施条件	距小学、中 学教育设施 距离	2.08	1.04	0.00	-1.04	-2.08
		医院、农贸 市场等公用 服务设施完 备度	1.12	0.56	0.00	-0.56	-1.12
	人口状况	常住人口密 度	1.12	0.56	0.00	-0.56	-1.12
个别因素		临街状况	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
		临街道路类 型	1.12	0.56	0.00	-0.56	-1.12
		宗地形状	1.12	0.56	0.00	-0.56	-1.12
		宗地面积	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
		地形状况	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
		工程地质	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80

二、修正系数表及因素指标说明表

表 3-2-5-9-5 雪山镇三汇片区城镇商服用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<150 米	[100, 500) 米	[500, 1000) 米	[1000, 1600) 米	≥1600 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较差	支路通过, 区域道路通达度劣
	人口状况	客流人口密度	人口稠密, 人口流量大	人口稠密, 人口流量较大	人口较稠密, 人口流量一般	人口一般, 人口流量较小	人口较稀疏, 人口流量小
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善, 保障度达 90% 以上	配套设施较完善, 保障度达 80% 以上	配套设施基本完善, 保障度达 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
个别因素		临街状况	三面临街	二面临街	一面临街 (临主或次干道)	临支路	临巷道
		所临道路宽度	>20	20-15	15-10	10-8	<8
		宽深比	≥1:1	(1:1, 1:1.5]	(1:1.5, 1:2]	(1:2, 1:3]	≤1:3
		宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大 (小), 对利用有一定影响	偏大 (小), 严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 3-2-5-9-6-1 雪山镇三汇片区城镇 I 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	6.16	3.08	0.00	-3.08	-6.16
	交通便捷度	道路通达度	3.92	1.96	0.00	-1.96	-3.92
		客流人口密度	3.08	1.54	0.00	-1.54	-3.08
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	3.36	1.68	0.00	-1.68	-3.36
个别因素		临街状况	1.68	0.84	0.00	-0.84	-1.68
		所临道路宽度	1.68	0.84	0.00	-0.84	-1.68
		宽深比	1.68	0.84	0.00	-0.84	-1.68
		宗地形状	1.68	0.84	0.00	-0.84	-1.68
		宗地面积	1.68	0.84	0.00	-0.84	-1.68
		地形状况	1.68	0.84	0.00	-0.84	-1.68
		工程地质	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40

表3-2-5-9-6-2 雪山镇三汇片区城镇Ⅱ级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	5.28	2.64	0.00	-2.64	-5.28
	交通便捷度	道路通达度	3.36	1.68	0.00	-1.68	-3.36
		客流人口密度	2.64	1.32	0.00	-1.32	-2.64
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.88	1.44	0.00	-1.44	-2.88
个别因素		临街状况	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
		所临道路宽度	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
		宽深比	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
		宗地形状	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
		宗地面积	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
		地形状况	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
		工程地质	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20

表3-2-5-9-6-3 雪山镇三汇片区城镇III级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	标准				
			优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	4.40	2.20	0.00	-2.20	-4.40
	交通便捷度	道路通达度	2.80	1.40	0.00	-1.40	-2.80
		客流人口密度	2.20	1.10	0.00	-1.10	-2.20
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.40	1.20	0.00	-1.20	-2.40
个别因素		临街状况	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		所临道路宽度	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		宽深比	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		宗地形状	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		宗地面积	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		地形状况	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		工程地质	1.00	0.50	0.00	-0.50	-1.00

表 3-2-5-9-7 雪山镇三汇片区城镇住宅用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素	购物条件	距商服中心距离	≤800 米	[800, 1200) 米	[1200, 1500) 米	[1500, 1800) 米	≥1800
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较劣	支路通过, 区域道路通达度劣
	公用设施条件	学校、医院等公用服务设施完备度	区域内公用设施完善, 且距离 <300 米	区域内公用设施较完善, 且距离 ≥300 米、<400 米	距公用设施 ≥400 米、<600 米	区域内公用设施较少	区域内无公用设施
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善, 保障度达 90% 以上	配套设施较完善, 保障度达 80% 以上	配套设施基本完善, 保障度达 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
	环境条件	临河状况	[50, 100) 米	[100, 200) 米	[200, 300) 米	[300, 500) 米	≥500 米
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素	小区配套状况	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.5 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.2 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.0 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥0.6 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, <0.6 辆	
	临街道路类型	临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道及支路	临交通型次干道	临交通型主干道	
	宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用	
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大(小), 对利用有一定影响	偏大(小), 严重影响土地利用	
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用	
	工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理	

表 3-2-5-9-8-1 雪山镇三汇片区城镇 I 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	购物条件	距商服中心 距离	3.15	1.58	0.00	-1.58	-3.15
	交通便捷度	道路通达度	2.73	1.37	0.00	-1.37	-2.73
	公用设施条件	学校、医院 等公用服务 设施完备度	2.52	1.26	0.00	-1.26	-2.52
	基础设施状况	供水、排水、 供电等基础 设施完备度	2.31	1.16	0.00	-1.16	-2.31
	环境条件	临河状况	2.10	1.05	0.00	-1.05	-2.10
	人口状况	常住人口密 度	1.89	0.95	0.00	-0.95	-1.89
个别因素		小区配套状 况	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		临街道路类 型	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		宗地形状	1.05	0.53	0.00	-0.53	-1.05
		宗地面积	1.05	0.53	0.00	-0.53	-1.05
		地形状况	0.84	0.42	0.00	-0.42	-0.84
		工程地质	0.84	0.42	0.00	-0.42	-0.84

表 3-2-5-9-8-2 雪山镇三汇片区城镇 II 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	标准					
			优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素								
区域因素	购物条件	距商服中心距离	2.70	1.35	0.00	-1.35	-2.70	
	交通便捷度	道路通达度	2.34	1.17	0.00	-1.17	-2.34	
	公用设施条件	学校、医院等公用服务设施完备度	2.16	1.08	0.00	-1.08	-2.16	
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	1.98	0.99	0.00	-0.99	-1.98	
	环境条件	临河状况	1.80	0.90	0.00	-0.90	-1.80	
	人口状况	常住人口密度	1.62	0.81	0.00	-0.81	-1.62	
个别因素			小区配套状况	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
			临街道路类型	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
			宗地形状	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
			宗地面积	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
			地形状况	0.72	0.36	0.00	-0.36	-0.72
			工程地质	0.72	0.36	0.00	-0.36	-0.72

表 3-2-5-9-8-3 雪山镇三汇片区城镇III级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	购物条件	距商服中心距离	2.40	1.20	0.00	-1.20	-2.40
	交通便捷度	道路通达度	2.08	1.04	0.00	-1.04	-2.08
	公用设施条件	学校、医院等公用服务设施完备度	1.92	0.96	0.00	-0.96	-1.92
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	1.76	0.88	0.00	-0.88	-1.76
	环境条件	临河状况	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
	人口状况	常住人口密度	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
个别因素		小区配套状况	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
		临街道路类型	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
		宗地形状	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80
		宗地面积	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80
		地形状况	0.64	0.32	0.00	-0.32	-0.64
		工程地质	0.64	0.32	0.00	-0.32	-0.64

表3-2-5-9-9 雪山镇三汇片区城镇工业用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	周边有工业聚集, 相关产业联系紧密	周边有工业聚集, 且有产业联系	周边有工业聚集, 相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较劣	支路通过, 区域道路通达度劣
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善, 保障度达到90%以上	配套设施较完善, 保障度达到80%以上	配套设施基本完善, 保障度达到65%以上	有少数配套设施	无配套设施
	环境条件	地形坡度	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
个别因素		宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大(小), 对利用有一定影响	偏大(小), 严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 3-2-5-9-10-1 雪山镇三汇片区城镇 I 级工业用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	影响因素				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	3.22	1.61	0.00	-1.61	-3.22
	交通便捷度	道路通达度	2.24	1.12	0.00	-1.12	-2.24
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.10	1.05	0.00	-1.05	-2.10
	环境条件	地形坡度	1.96	0.98	0.00	-0.98	-1.96
个别因素		宗地形状	1.54	0.77	0.00	-0.77	-1.54
		宗地面积	1.54	0.77	0.00	-0.77	-1.54
		工程地质	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40

表 3-2-5-9-10-2 雪山镇三汇片区城镇 II 级工业用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	影响因素				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	2.76	1.38	0.00	-1.38	-2.76
	交通便捷度	道路通达度	1.92	0.96	0.00	-0.96	-1.92
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	1.80	0.90	0.00	-0.90	-1.80
	环境条件	地形坡度	1.68	0.84	0.00	-0.84	-1.68
个别因素		宗地形状	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32
		宗地面积	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32
		工程地质	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20

表 3-2-5-9-10-3 雪山镇三汇片区城镇Ⅲ级工业用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	影响因素				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	3.68	1.84	0.00	-1.84	-3.68
	交通便捷度	道路通达度	2.56	1.28	0.00	-1.28	-2.56
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.40	1.20	0.00	-1.20	-2.40
	环境条件	地形坡度	2.24	1.12	0.00	-1.12	-2.24
个别因素		宗地形状	1.76	0.88	0.00	-0.88	-1.76
		宗地面积	1.76	0.88	0.00	-0.88	-1.76
		工程地质	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60

表 3-2-5-9-11 雪山镇三汇片区城镇公共管理与公共服务用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<1000 米	[1000, 1500) 米	[1500, 2000) 米	[2000, 2500) 米	≥2500 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较差	支路通过, 区域道路通达度劣
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善, 保障度达 90% 以上	配套设施较完善, 保障度达 80% 以上	配套设施基本完善, 保障度达 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	<500 米	[600, 800) 米	[800, 1000) 米	[1000, 1600) 米	≥1600 米
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	区域内设施完善, 且距离 <500 米	区域内设施较完善, 且距离 [500, 1000) 米	[1000, 1200) 米	[1200, 1800) 米	≥1800 米
	环境条件	临河状况	[50, 100) 米	[100, 200) 米	[200, 300) 米	[300, 500) 米	≥500 米
人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区	
个别因素		临街状况	三面临街	二面临街	一面临街 (临主或次干道)	临支路	临巷道
		宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大 (小), 对利用有一定影响	偏大 (小), 严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
		工程地质条件	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 3-2-5-9-12-1 雪山镇三汇片区城镇 I 级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心 距离	4.20	2.10	0.00	-2.10	-4.20
	交通便捷度	道路通达度	3.64	1.82	0.00	-1.82	-3.64
	基础设施状况	供水、排水、 供电等基础 设施完备度	3.08	1.54	0.00	-1.54	-3.08
	公用设施条件	距小学、中 学教育设施 距离	1.68	0.84	0.00	-0.84	-1.68
		医院、农贸 市场等公用 服务设施完 备度	1.96	0.98	0.00	-0.98	-1.96
	环境条件	临河状况	2.52	1.26	0.00	-1.26	-2.52
	人口状况	常住人口密 度	2.24	1.12	0.00	-1.12	-2.24
个别因素		临街状况	1.96	0.98	0.00	-0.98	-1.96
		宗地形状	1.96	0.98	0.00	-0.98	-1.96
		宗地面积	1.68	0.84	0.00	-0.84	-1.68
		地形状况	1.68	0.84	0.00	-0.84	-1.68
		工程地质条 件	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40

表 3-2-5-9-12-2 雪山镇三汇片区城镇 II 级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.60	1.80	0.00	-1.80	-3.60
	交通便捷度	道路通达度	3.12	1.56	0.00	-1.56	-3.12
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.64	1.32	0.00	-1.32	-2.64
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	1.68	0.84	0.00	-0.84	-1.68
	环境条件	临河状况	2.16	1.08	0.00	-1.08	-2.16
	人口状况	常住人口密度	1.92	0.96	0.00	-0.96	-1.92
个别因素		临街状况	1.68	0.84	0.00	-0.84	-1.68
		宗地形状	1.68	0.84	0.00	-0.84	-1.68
		宗地面积	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
		地形状况	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
		工程地质条件	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20

表 3-2-5-9-12-3 雪山镇三汇片区城镇Ⅲ级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.00	1.50	0.00	-1.50	-3.00
	交通便捷度	道路通达度	2.60	1.30	0.00	-1.30	-2.60
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.20	1.10	0.00	-1.10	-2.20
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
	环境条件	临河状况	1.80	0.90	0.00	-0.90	-1.80
	人口状况	常住人口密度	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
个别因素		临街状况	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
		宗地形状	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
		宗地面积	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		地形状况	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		工程地质条件	1.00	0.50	0.00	-0.50	-1.00

二、修正系数表及因素指标说明表

表 3-2-5-10-5 下八庙镇观音井片区城镇商服用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准					
		优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<200 米	[200, 500) 米	[500, 1000) 米	[1000, 1800) 米	≥1800 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较差	支路通过, 区域道路通达度劣
	人口状况	客流人口密度	人口稠密, 人口流量大	人口稠密, 人口流量较大	人口较稠密, 人口流量一般	人口一般, 人口流量较小	人口较稀疏, 人口流量小
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善, 保障度达 90% 以上	配套设施较完善, 保障度达 80% 以上	配套设施基本完善, 保障度达 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
个别因素		临街状况	三面临街	二面临街	一面临街 (临主或次干道)	临支路	临巷道
		所临道路宽度	>20	20-15	15-10	10-8	<8
		宽深比	≥1:1	(1:1, 1:1.5]	(1:1.5, 1:2]	(1:2, 1:3]	≤1:3
		宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大 (小), 对利用有一定影响	偏大 (小), 严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表3-2-5-10-6-1 下八庙镇观音井片区城镇 I 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	5.46	2.73	0.00	-2.73	-5.46
	交通便捷度	道路通达度	4.16	2.08	0.00	-2.08	-4.16
		客流人口密度	3.12	1.56	0.00	-1.56	-3.12
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.60	1.30	0.00	-1.30	-2.60
个别因素		临街状况	2.08	1.04	0.00	-1.04	-2.08
		所临道路宽度	1.82	0.91	0.00	-0.91	-1.82
		宽深比	1.56	0.78	0.00	-0.78	-1.56
		宗地形状	1.56	0.78	0.00	-0.78	-1.56
		宗地面积	1.30	0.65	0.00	-0.65	-1.30
		地形状况	1.30	0.65	0.00	-0.65	-1.30
		工程地质	1.04	0.52	0.00	-0.52	-1.04

表3-2-5-10-6-2 下八庙镇观音井片区城镇II级商服用地基准地价修正系数表(%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	4.41	2.21	0.00	-2.21	-4.41
	交通便捷度	道路通达度	3.36	1.68	0.00	-1.68	-3.36
		客流人口密度	2.52	1.26	0.00	-1.26	-2.52
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.10	1.05	0.00	-1.05	-2.10
个别因素		临街状况	1.68	0.84	0.00	-0.84	-1.68
		所临道路宽度	1.47	0.74	0.00	-0.74	-1.47
		宽深比	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		宗地形状	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		宗地面积	1.05	0.53	0.00	-0.53	-1.05
		地形状况	1.05	0.53	0.00	-0.53	-1.05
		工程地质	0.84	0.42	0.00	-0.42	-0.84

表3-2-5-10-6-3 下八庙镇观音井片区城镇III级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.78	1.89	0.00	-1.89	-3.78
	交通便捷度	道路通达度	2.88	1.44	0.00	-1.44	-2.88
		客流人口密度	2.16	1.08	0.00	-1.08	-2.16
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	1.80	0.90	0.00	-0.90	-1.80
个别因素		临街状况	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
		所临道路宽度	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		宽深比	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		宗地形状	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		宗地面积	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
		地形状况	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
		工程地质	0.72	0.36	0.00	-0.36	-0.72

表3-2-5-10-7 下八庙镇观音井片区城镇住宅用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素	购物条件	距商服中心距离	≤1000米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	[2000,2500)米	≥2500
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过,区域道路通达度高	主干道通过,区域道路通达度较高	次干道通过,区域道路通达度一般	次干道通过,区域道路通达度较劣	支路通过,区域道路通达度劣
	公用设施条件	学校、医院等公用服务设施完备度	区域内公用设施完善,且距离<300米	区域内公用设施较完善,且距离≥300米、<400米	距公用设施≥400米、<600米	区域内公用设施较少	区域内无公用设施
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善,保障度达90%以上	配套设施较完善,保障度达80%以上	配套设施基本完善,保障度达65%以上	有少数配套设施	无配套设施
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素	小区配套状况		自备停车场,停车位每100m ² 计容面积,≥1.5辆	自备停车场,停车位每100m ² 计容面积,≥1.2辆	自备停车场,停车位每100m ² 计容面积,≥1.0辆	自备停车场,停车位每100m ² 计容面积,≥0.6辆	自备停车场,停车位每100m ² 计容面积,<0.6辆
	临街道路类型		临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道及支路	临交通型次干道	临交通型主干道
	宗地形状		形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用
	宗地面积		面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用
	地形状况		地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
	工程地质		地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表3-2-5-10-8-1 下八庙镇观音井片区城镇 I 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	购物条件	距商服中心 距离	3.74	1.87	0.00	-1.87	-3.74
	交通便捷度	道路通达度	3.08	1.54	0.00	-1.54	-3.08
	公用设施条件	学校、医院 等公用服务 设施完备度	2.64	1.32	0.00	-1.32	-2.64
	基础设施状况	供水、排水、 供电等基础 设施完备度	2.42	1.21	0.00	-1.21	-2.42
	人口状况	常住人口密 度	2.20	1.10	0.00	-1.10	-2.20
个别因素		小区配套状 况	1.76	0.88	0.00	-0.88	-1.76
		临街道路类 型	1.54	0.77	0.00	-0.77	-1.54
		宗地形状	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32
		宗地面积	1.10	0.55	0.00	-0.55	-1.10
		地形状况	1.10	0.55	0.00	-0.55	-1.10
		工程地质	1.10	0.55	0.00	-0.55	-1.10

表3-2-5-10-8-2 下八庙镇观音井片区城镇II级住宅用地基准地价修正系数表(%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	购物条件	距商服中心距离	3.23	1.62	0.00	-1.62	-3.23
	交通便捷度	道路通达度	2.66	1.33	0.00	-1.33	-2.66
	公用设施条件	学校、医院等公用服务设施完备度	2.28	1.14	0.00	-1.14	-2.28
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.09	1.05	0.00	-1.05	-2.09
	人口状况	常住人口密度	1.90	0.95	0.00	-0.95	-1.90
个别因素		小区配套状况	1.52	0.76	0.00	-0.76	-1.52
		临街道路类型	1.33	0.67	0.00	-0.67	-1.33
		宗地形状	1.14	0.57	0.00	-0.57	-1.14
		宗地面积	0.95	0.48	0.00	-0.48	-0.95
		地形状况	0.95	0.48	0.00	-0.48	-0.95
		工程地质	0.95	0.48	0.00	-0.48	-0.95

表3-2-5-10-8-3 下八庙镇观音井片区城镇III级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	购物条件	距商服中心 距离	2.72	1.36	0.00	-1.36	-2.72
	交通便捷度	道路通达度	2.24	1.12	0.00	-1.12	-2.24
	公用设施条件	学校、医院 等公用服务 设施完备度	1.92	0.96	0.00	-0.96	-1.92
	基础设施状况	供水、排水、 供电等基础 设施完备度	1.76	0.88	0.00	-0.88	-1.76
	人口状况	常住人口密 度	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
个别因素		小区配套状 况	1.28	0.64	0.00	-0.64	-1.28
		临街道路类 型	1.12	0.56	0.00	-0.56	-1.12
		宗地形状	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
		宗地面积	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80
		地形状况	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80
		工程地质	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80

表3-2-5-10-9 下八庙镇观音井片区城镇工业用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准					
影响因素		优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	周边有工业聚集,相关产业联系紧密	周边有工业聚集,且有产业联系	周边有工业聚集,相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过,区域道路通达度高	主干道通过,区域道路通达度较高	次干道通过,区域道路通达度一般	次干道通过,区域道路通达度较劣	支路通过,区域道路通达度劣
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善,保障度达到90%以上	配套设施较完善,保障度达到80%以上	配套设施基本完善,保障度达到65%以上	有少数配套设施	无配套设施
	环境条件	地形坡度	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
个别因素	宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用	
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用	
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理	

表 3-2-5-10-10-1 下八庙镇观音井片区城镇 I 级工业用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	标准				
			优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	3.45	1.73	0.00	-1.73	-3.45
	交通便捷度	道路通达度	2.55	1.28	0.00	-1.28	-2.55
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.25	1.13	0.00	-1.13	-2.25
	环境条件	地形坡度	1.95	0.98	0.00	-0.98	-1.95
个别因素		宗地形状	1.65	0.83	0.00	-0.83	-1.65
		宗地面积	1.65	0.83	0.00	-0.83	-1.65
		工程地质	1.50	0.75	0.00	-0.75	-1.50

表 3-2-5-10-10-2 下八庙镇观音井片区城镇 II 级工业用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	3.22	1.61	0.00	-1.61	-3.22
	交通便捷度	道路通达度	2.38	1.19	0.00	-1.19	-2.38
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.10	1.05	0.00	-1.05	-2.10
	环境条件	地形坡度	1.82	0.91	0.00	-0.91	-1.82
个别因素		宗地形状	1.54	0.77	0.00	-0.77	-1.54
		宗地面积	1.54	0.77	0.00	-0.77	-1.54
		工程地质	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40

表 3-2-5-10-10-3 下八庙镇观音井片区城镇Ⅲ级工业用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	2.99	1.50	0.00	-1.50	-2.99
	交通便捷度	道路通达度	2.21	1.11	0.00	-1.11	-2.21
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	1.95	0.98	0.00	-0.98	-1.95
	环境条件	地形坡度	1.69	0.85	0.00	-0.85	-1.69
个别因素		宗地形状	1.43	0.72	0.00	-0.72	-1.43
		宗地面积	1.43	0.72	0.00	-0.72	-1.43
		工程地质	1.30	0.65	0.00	-0.65	-1.30

表 3-2-5-10-11 下八庙镇观音井片区城镇公共管理与公共服务用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准					
		优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<1000 米	[1000, 1500) 米	[1500, 2000) 米	[2000, 3000) 米	≥3000 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较差	支路通过, 区域道路通达度劣
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	<500 米	[600, 800) 米	[800, 1000) 米	[1000, 1600) 米	≥1600 米
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	区域内设施完善, 且距离<500 米	区域内设施较完善, 且距离 [500, 1000) 米	[1000, 1200) 米	[1200, 1800) 米	≥1800 米
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素	临街状况	三面临街	二面临街	一面临街 (临主或次干道)	临支路	临巷道	
	临街道路类型	临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道及支路	临交通型次干道	临交通型主干道	
	宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用	
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大 (小), 对利用有一定影响	偏大 (小), 严重影响土地利用	
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用	
	工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理	

表 3-2-5-10-12-1 下八庙镇观音井片区城镇 I 级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心 距离	4.42	2.21	0.00	-2.21	-4.42
	交通便捷度	道路通达度	3.90	1.95	0.00	-1.95	-3.90
	公用设施条件	距小学、中 学教育设施 距离	3.38	1.69	0.00	-1.69	-3.38
		医院、农贸 市场等公用 服务设施完 备度	2.08	1.04	0.00	-1.04	-2.08
	人口状况	常住人口密 度	1.82	0.91	0.00	-0.91	-1.82
个别因素		临街状况	2.60	1.30	0.00	-1.30	-2.60
		临街道路类 型	2.08	1.04	0.00	-1.04	-2.08
		宗地形状	1.82	0.91	0.00	-0.91	-1.82
		宗地面积	1.56	0.78	0.00	-0.78	-1.56
		地形状况	1.30	0.65	0.00	-0.65	-1.30
		工程地质	1.04	0.52	0.00	-0.52	-1.04

表 3-2-5-10-12-2 下八庙镇观音井片区城镇 II 级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心 距离	3.57	1.79	0.00	-1.79	-3.57
	交通便捷度	道路通达度	3.15	1.58	0.00	-1.58	-3.15
	公用设施条件	距小学、中 学教育设施 距离	2.73	1.37	0.00	-1.37	-2.73
		医院、农贸 市场等公用 服务设施完 备度	1.68	0.84	0.00	-0.84	-1.68
	人口状况	常住人口密 度	1.47	0.74	0.00	-0.74	-1.47
个别因素		临街状况	2.10	1.05	0.00	-1.05	-2.10
		临街道路类 型	1.68	0.84	0.00	-0.84	-1.68
		宗地形状	1.47	0.74	0.00	-0.74	-1.47
		宗地面积	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		地形状况	1.05	0.53	0.00	-0.53	-1.05
		工程地质	0.84	0.42	0.00	-0.42	-0.84

表 3-2-5-10-12-3 下八庙镇观音井片区城镇Ⅲ级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心 距离	3.06	1.53	0.00	-1.53	-3.06
	交通便捷度	道路通达度	2.70	1.35	0.00	-1.35	-2.70
	公用设施条件	距小学、中 学教育设施 距离	2.34	1.17	0.00	-1.17	-2.34
		医院、农贸 市场等公用 服务设施完 备度	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
	人口状况	常住人口密 度	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
个别因素		临街状况	1.80	0.90	0.00	-0.90	-1.80
		临街道路类 型	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
		宗地形状	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		宗地面积	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		地形状况	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
		工程地质	0.72	0.36	0.00	-0.36	-0.72

二、修正系数表及因素指标说明表

表3-2-5-11-5 明阳镇青木片区城镇商服用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<150 米	[100, 500) 米	[500, 1000) 米	[1000, 1800) 米	≥1800 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较差	支路通过, 区域道路通达度劣
	人口状况	客流人口密度	人口稠密, 人口流量大	人口稠密, 人口流量较大	人口较稠密, 人口流量一般	人口一般, 人口流量较小	人口较稀疏, 人口流量小
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善, 保障度达 90% 以上	配套设施较完善, 保障度达 80% 以上	配套设施基本完善, 保障度达 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
个别因素		临街状况	三面临街	二面临街	一面临街 (临主或次干道)	临支路	临巷道
		所临道路宽度	>20	20-15	15-10	10-8	<8
		宽深比	≥1:1	(1:1, 1:1.5]	(1:1.5, 1:2]	(1:2, 1:3]	≤1:3
		宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大 (小), 对利用有一定影响	偏大 (小), 严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表3-2-5-11-6-1 明阳镇青木片区城镇 I 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	5.25	2.63	0.00	-2.63	-5.25
	交通便捷度	道路通达度	4.25	2.13	0.00	-2.13	-4.25
		客流人口密度	3.00	1.50	0.00	-1.50	-3.00
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.75	1.38	0.00	-1.38	-2.75
个别因素		临街状况	1.75	0.88	0.00	-0.88	-1.75
		所临道路宽度	1.50	0.75	0.00	-0.75	-1.50
		宽深比	1.50	0.75	0.00	-0.75	-1.50
		宗地形状	1.25	0.63	0.00	-0.63	-1.25
		宗地面积	1.25	0.63	0.00	-0.63	-1.25
		地形状况	1.25	0.63	0.00	-0.63	-1.25
		工程地质	1.25	0.63	0.00	-0.63	-1.25

表 3-2-5-11-6-2 明阳镇青木片区城镇 II 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	4.83	2.42	0.00	-2.42	-4.83
	交通便捷度	道路通达度	3.91	1.96	0.00	-1.96	-3.91
		客流人口密度	2.76	1.38	0.00	-1.38	-2.76
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.53	1.27	0.00	-1.27	-2.53
个别因素		临街状况	1.61	0.81	0.00	-0.81	-1.61
		所临道路宽度	1.38	0.69	0.00	-0.69	-1.38
		宽深比	1.38	0.69	0.00	-0.69	-1.38
		宗地形状	1.15	0.58	0.00	-0.58	-1.15
		宗地面积	1.15	0.58	0.00	-0.58	-1.15
		地形状况	1.15	0.58	0.00	-0.58	-1.15
		工程地质	1.15	0.58	0.00	-0.58	-1.15

表 3-2-5-11-6-3 明阳镇青木片区城镇III级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.78	1.89	0.00	-1.89	-3.78
	交通便捷度	道路通达度	3.06	1.53	0.00	-1.53	-3.06
		客流人口密度	2.16	1.08	0.00	-1.08	-2.16
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	1.98	0.99	0.00	-0.99	-1.98
个别因素		临街状况	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		所临道路宽度	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		宽深比	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		宗地形状	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
		宗地面积	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
		地形状况	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
		工程地质	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90

表3-2-5-11-7 明阳镇青木片区城镇住宅用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素	购物条件	距商服中心距离	≤800米	[800,1200)米	[1200,1500)米	[1500,2000)米	≥2000
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过,区域道路通达度高	主干道通过,区域道路通达度较高	次干道通过,区域道路通达度一般	次干道通过,区域道路通达度较劣	支路通过,区域道路通达度劣
	公用设施条件	学校、医院等公用服务设施完备度	区域内公用设施完善,且距离<300米	区域内公用设施较完善,且距离≥300米、<400米	距公用设施≥400米、<600米	区域内公用设施较少	区域内无公用设施
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善,保障度达90%以上	配套设施较完善,保障度达80%以上	配套设施基本完善,保障度达65%以上	有少数配套设施	无配套设施
	环境条件	临河状况	[50,100)米	[100,200)米	[200,300)米	[300,500)米	≥500米
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素	小区配套状况	自备停车场,停车位每100m ² 计容面积,≥1.5辆	自备停车场,停车位每100m ² 计容面积,≥1.2辆	自备停车场,停车位每100m ² 计容面积,≥1.0辆	自备停车场,停车位每100m ² 计容面积,≥0.6辆	自备停车场,停车位每100m ² 计容面积,<0.6辆	
	临街道路类型	临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道及支路	临交通型次干道	临交通型主干道	
	宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用	
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用	
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用	
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理	

表3-2-5-11-8-1 明阳镇青木片区城镇 I 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	购物条件	距商服中心 距离	3.04	1.52	0.00	-1.52	-3.04
	交通便捷度	道路通达度	2.28	1.14	0.00	-1.14	-2.28
	公用设施条件	学校、医院 等公用服务 设施完备度	2.09	1.05	0.00	-1.05	-2.09
	基础设施状况	供水、排水、 供电等基础 设施完备度	1.90	0.95	0.00	-0.95	-1.90
	环境条件	临河状况	1.90	0.95	0.00	-0.95	-1.90
	人口状况	常住人口密 度	1.71	0.86	0.00	-0.86	-1.71
个别因素		小区配套状 况	1.33	0.67	0.00	-0.67	-1.33
		临街道路类 型	1.14	0.57	0.00	-0.57	-1.14
		宗地形状	1.14	0.57	0.00	-0.57	-1.14
		宗地面积	0.95	0.48	0.00	-0.48	-0.95
		地形状况	0.76	0.38	0.00	-0.38	-0.76
		工程地质	0.76	0.38	0.00	-0.38	-0.76

表3-2-5-11-8-2 明阳镇青木片区城镇Ⅱ级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	购物条件	距商服中心 距离	2.72	1.36	0.00	-1.36	-2.72
	交通便捷度	道路通达度	2.04	1.02	0.00	-1.02	-2.04
	公用设施条件	学校、医院 等公用服务 设施完备度	1.87	0.94	0.00	-0.94	-1.87
	基础设施状况	供水、排水、 供电等基础 设施完备度	1.70	0.85	0.00	-0.85	-1.70
	环境条件	临河状况	1.70	0.85	0.00	-0.85	-1.70
	人口状况	常住人口密 度	1.53	0.77	0.00	-0.77	-1.53
个别因素		小区配套状 况	1.19	0.60	0.00	-0.60	-1.19
		临街道路类 型	1.02	0.51	0.00	-0.51	-1.02
		宗地形状	1.02	0.51	0.00	-0.51	-1.02
		宗地面积	0.85	0.43	0.00	-0.43	-0.85
		地形状况	0.68	0.34	0.00	-0.34	-0.68
		工程地质	0.68	0.34	0.00	-0.34	-0.68

表3-2-5-11-8-3 明阳镇青木片区城镇III级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	购物条件	距商服中心 距离	2.24	1.12	0.00	-1.12	-2.24
	交通便捷度	道路通达度	1.68	0.84	0.00	-0.84	-1.68
	公用设施条件	学校、医院 等公用服务 设施完备度	1.54	0.77	0.00	-0.77	-1.54
	基础设施状况	供水、排水、 供电等基础 设施完备度	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
	环境条件	临河状况	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
	人口状况	常住人口密 度	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
个别因素		小区配套状 况	0.98	0.49	0.00	-0.49	-0.98
		临街道路类 型	0.84	0.42	0.00	-0.42	-0.84
		宗地形状	0.84	0.42	0.00	-0.42	-0.84
		宗地面积	0.70	0.35	0.00	-0.35	-0.70
		地形状况	0.56	0.28	0.00	-0.28	-0.56
		工程地质	0.56	0.28	0.00	-0.28	-0.56

表 3-2-5-11-9 明阳镇青木片区城镇工业用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准					
影响因素		优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	周边有工业聚集, 相关产业联系紧密	周边有工业聚集, 且有产业联系	周边有工业聚集, 相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较劣	支路通过, 区域道路通达度劣
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善, 保障度达到 90% 以上	配套设施较完善, 保障度达到 80% 以上	配套设施基本完善, 保障度达到 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
	环境条件	地形坡度	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
个别因素	宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用	
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大(小), 对利用有一定影响	偏大(小), 严重影响土地利用	
	工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理	

表 3-2-5-11-10-1 明阳镇青木片区城镇 I 级工业用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	标准				
			优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	2.76	1.38	0.00	-1.38	-2.76
	交通便捷度	道路通达度	2.04	1.02	0.00	-1.02	-2.04
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	1.80	0.90	0.00	-0.90	-1.80
	环境条件	地形坡度	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
个别因素		宗地形状	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32
		宗地面积	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32
		工程地质	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32

表 3-2-5-11-10-2 明阳镇青木片区城镇 II 级工业用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	标准				
			优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	2.53	1.27	0.00	-1.27	-2.53
	交通便捷度	道路通达度	1.87	0.94	0.00	-0.94	-1.87
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	1.65	0.83	0.00	-0.83	-1.65
	环境条件	地形坡度	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32
个别因素		宗地形状	1.21	0.61	0.00	-0.61	-1.21
		宗地面积	1.21	0.61	0.00	-0.61	-1.21
		工程地质	1.21	0.61	0.00	-0.61	-1.21

表 3-2-5-11-10-3 明阳镇青木片区城镇Ⅲ级工业用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	影响因素				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	3.22	1.61	0.00	-1.61	-3.22
	交通便捷度	道路通达度	2.38	1.19	0.00	-1.19	-2.38
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.10	1.05	0.00	-1.05	-2.10
	环境条件	地形坡度	1.68	0.84	0.00	-0.84	-1.68
个别因素		宗地形状	1.54	0.77	0.00	-0.77	-1.54
		宗地面积	1.54	0.77	0.00	-0.77	-1.54
		工程地质	1.54	0.77	0.00	-0.77	-1.54

表 3-2-5-11-11 明阳镇青木片区城镇公共管理与公共服务用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<1000 米	[1000, 1500) 米	[1500, 2000) 米	[2000, 3000) 米	≥3000 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较差	支路通过, 区域道路通达度劣
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善, 保障度达 90% 以上	配套设施较完善, 保障度达 80% 以上	配套设施基本完善, 保障度达 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	<500 米	[600, 800) 米	[800, 1000) 米	[1000, 1600) 米	≥1600 米
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	区域内设施完善, 且距离 <500 米	区域内设施较完善, 且距离 [500, 1000) 米	[1000, 1200) 米	[1200, 1800) 米	≥1800 米
	环境条件	临河状况	[50, 100) 米	[100, 200) 米	[200, 300) 米	[300, 500) 米	≥500 米
人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区	
个别因素		临街状况	三面临街	二面临街	一面临街 (临主或次干道)	临支路	临巷道
		宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大 (小), 对利用有一定影响	偏大 (小), 严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
		工程地质条件	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 3-2-5-11-12-1 明阳镇青木片区城镇 I 级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素	商服繁华度	距商服中心距离	4.00	2.00	0.00	-2.00	-4.00
	交通便捷度	道路通达度	3.00	1.50	0.00	-1.50	-3.00
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.50	1.25	0.00	-1.25	-2.50
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	1.75	0.88	0.00	-0.88	-1.75
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	1.75	0.88	0.00	-0.88	-1.75
	环境条件	临河状况	2.25	1.13	0.00	-1.13	-2.25
	人口状况	常住人口密度	2.00	1.00	0.00	-1.00	-2.00
个别因素		临街状况	1.75	0.88	0.00	-0.88	-1.75
		宗地形状	1.75	0.88	0.00	-0.88	-1.75
		宗地面积	1.50	0.75	0.00	-0.75	-1.50
		地形状况	1.50	0.75	0.00	-0.75	-1.50
		工程地质条件	1.25	0.63	0.00	-0.63	-1.25

表 3-2-5-11-12-2 明阳镇青木片区城镇 II 级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.68	1.84	0.00	-1.84	-3.68
	交通便捷度	道路通达度	2.76	1.38	0.00	-1.38	-2.76
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.30	1.15	0.00	-1.15	-2.30
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	1.61	0.81	0.00	-0.81	-1.61
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	1.61	0.81	0.00	-0.81	-1.61
	环境条件	临河状况	2.07	1.04	0.00	-1.04	-2.07
	人口状况	常住人口密度	1.84	0.92	0.00	-0.92	-1.84
个别因素		临街状况	1.61	0.81	0.00	-0.81	-1.61
		宗地形状	1.61	0.81	0.00	-0.81	-1.61
		宗地面积	1.38	0.69	0.00	-0.69	-1.38
		地形状况	1.38	0.69	0.00	-0.69	-1.38
		工程地质条件	1.15	0.58	0.00	-0.58	-1.15

表 3-2-5-11-12-3 明阳镇青木片区城镇Ⅲ级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心 距离	2.88	1.44	0.00	-1.44	-2.88
	交通便捷度	道路通达度	2.16	1.08	0.00	-1.08	-2.16
	基础设施状况	供水、排水、 供电等基础 设施完备度	1.80	0.90	0.00	-0.90	-1.80
	公用设施条件	距小学、中 学教育设施 距离	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		医院、农贸 市场等公用 服务设施完 备度	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
	环境条件	临河状况	1.62	0.81	0.00	-0.81	-1.62
	人口状况	常住人口密 度	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
个别因素		临街状况	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		宗地形状	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		宗地面积	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		地形状况	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		工程地质条 件	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90

二、修正系数表及因素指标说明表

表 3-2-5-12-5 渔溪镇三河场片区城镇商服用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准					
		优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<100 米	[100, 500) 米	[500, 1000) 米	[1000, 1700) 米	≥1700 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较差	支路通过, 区域道路通达度劣
	人口状况	客流人口密度	人口稠密, 人口流量大	人口稠密, 人口流量较大	人口较稠密, 人口流量一般	人口一般, 人口流量较小	人口较稀疏, 人口流量小
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善, 保障度达 90% 以上	配套设施较完善, 保障度达 80% 以上	配套设施基本完善, 保障度达 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
个别因素		临街状况	三面临街	二面临街	一面临街 (临主或次干道)	临支路	临巷道
		所临道路宽度	>20	20-15	15-10	10-8	<8
		宽深比	≥1:1	(1:1, 1:1.5]	(1:1.5, 1:2]	(1:2, 1:3]	≤1:3
		宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大 (小), 对利用有一定影响	偏大 (小), 严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表3-2-5-12-6-1 渔溪镇三河场片区城镇 I 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	5.06	2.53	0.00	-2.53	-5.06
	交通便捷度	道路通达度	3.68	1.84	0.00	-1.84	-3.68
		客流人口密度	2.76	1.38	0.00	-1.38	-2.76
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.53	1.27	0.00	-1.27	-2.53
个别因素		临街状况	1.38	0.69	0.00	-0.69	-1.38
		所临道路宽度	1.38	0.69	0.00	-0.69	-1.38
		宽深比	1.38	0.69	0.00	-0.69	-1.38
		宗地形状	1.38	0.69	0.00	-0.69	-1.38
		宗地面积	1.38	0.69	0.00	-0.69	-1.38
		地形状况	1.15	0.58	0.00	-0.58	-1.15
		工程地质	0.92	0.46	0.00	-0.46	-0.92

表 3-2-5-12-6-2 渔溪镇三河场片区城镇 II 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	4.62	2.31	0.00	-2.31	-4.62
	交通便捷度	道路通达度	3.36	1.68	0.00	-1.68	-3.36
		客流人口密度	2.52	1.26	0.00	-1.26	-2.52
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.31	1.16	0.00	-1.16	-2.31
个别因素		临街状况	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		所临道路宽度	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		宽深比	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		宗地形状	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		宗地面积	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		地形状况	1.05	0.53	0.00	-0.53	-1.05
		工程地质	0.84	0.42	0.00	-0.42	-0.84

表 3-2-5-12-6-3 渔溪镇三河场片区城镇III级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	4.18	2.09	0.00	-2.09	-4.18
	交通便捷度	道路通达度	3.04	1.52	0.00	-1.52	-3.04
		客流人口密度	2.28	1.14	0.00	-1.14	-2.28
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.09	1.05	0.00	-1.05	-2.09
个别因素		临街状况	1.14	0.57	0.00	-0.57	-1.14
		所临道路宽度	1.14	0.57	0.00	-0.57	-1.14
		宽深比	1.14	0.57	0.00	-0.57	-1.14
		宗地形状	1.14	0.57	0.00	-0.57	-1.14
		宗地面积	1.14	0.57	0.00	-0.57	-1.14
		地形状况	0.95	0.48	0.00	-0.48	-0.95
		工程地质	0.76	0.38	0.00	-0.38	-0.76

表 3-2-5-12-7 渔溪镇三河场片区城镇住宅用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素	购物条件	距商服中心距离	≤600 米	[600, 1200) 米	[1200, 1500) 米	[1500, 1800) 米	≥1800
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较劣	支路通过, 区域道路通达度劣
	公用设施条件	学校、医院等公用服务设施完备度	区域内公用设施完善, 且距离 <300 米	区域内公用设施较完善, 且距离 ≥300 米、<400 米	距公用设施 ≥400 米、<600 米	区域内公用设施较少	区域内无公用设施
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善, 保障度达 90% 以上	配套设施较完善, 保障度达 80% 以上	配套设施基本完善, 保障度达 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
	环境条件	临河状况	[50, 100) 米	[100, 200) 米	[200, 300) 米	[300, 500) 米	≥500 米
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素	小区配套状况	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.5 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.2 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.0 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥0.6 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, <0.6 辆	
	临街道路类型	临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道及支路	临交通型次干道	临交通型主干道	
	宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用	
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大(小), 对利用有一定影响	偏大(小), 严重影响土地利用	
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用	
	工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理	

表3-2-5-12-8-1 渔溪镇三河场片区城镇 I 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	购物条件	距商服中心 距离	3.60	1.80	0.00	-1.80	-3.60
	交通便捷度	道路通达度	2.60	1.30	0.00	-1.30	-2.60
	公用设施条件	学校、医院 等公用服务 设施完备度	2.00	1.00	0.00	-1.00	-2.00
	基础设施状况	供水、排水、 供电等基础 设施完备度	2.00	1.00	0.00	-1.00	-2.00
	环境条件	临河状况	1.80	0.90	0.00	-0.90	-1.80
	人口状况	常住人口密 度	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
个别因素		小区配套状 况	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		临街道路类 型	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		宗地形状	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		宗地面积	1.00	0.50	0.00	-0.50	-1.00
		地形状况	1.00	0.50	0.00	-0.50	-1.00
		工程地质	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80

表3-2-5-12-8-2 渔溪镇三河场片区城镇II级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	购物条件	距商服中心 距离	3.24	1.62	0.00	-1.62	-3.24
	交通便捷度	道路通达度	2.34	1.17	0.00	-1.17	-2.34
	公用设施条件	学校、医院 等公用服务 设施完备度	1.80	0.90	0.00	-0.90	-1.80
	基础设施状况	供水、排水、 供电等基础 设施完备度	1.80	0.90	0.00	-0.90	-1.80
	环境条件	临河状况	1.62	0.81	0.00	-0.81	-1.62
	人口状况	常住人口密 度	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
个别因素		小区配套状 况	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		临街道路类 型	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		宗地形状	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		宗地面积	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
		地形状况	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
		工程地质	0.72	0.36	0.00	-0.36	-0.72

表3-2-5-12-8-3 渔溪镇三河场片区城镇III级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	购物条件	距商服中心距离	2.52	1.26	0.00	-1.26	-2.52
	交通便捷度	道路通达度	1.82	0.91	0.00	-0.91	-1.82
	公用设施条件	学校、医院等公用服务设施完备度	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
	环境条件	临河状况	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
	人口状况	常住人口密度	1.12	0.56	0.00	-0.56	-1.12
个别因素		小区配套状况	0.84	0.42	0.00	-0.42	-0.84
		临街道路类型	0.84	0.42	0.00	-0.42	-0.84
		宗地形状	0.84	0.42	0.00	-0.42	-0.84
		宗地面积	0.70	0.35	0.00	-0.35	-0.70
		地形状况	0.70	0.35	0.00	-0.35	-0.70
		工程地质	0.56	0.28	0.00	-0.28	-0.56

表3-2-5-12-9 渔溪镇三河场片区城镇工业用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	周边有工业聚集, 相关产业联系紧密	周边有工业聚集, 且有产业联系	周边有工业聚集, 相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较劣	支路通过, 区域道路通达度劣
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善, 保障度达到90%以上	配套设施较完善, 保障度达到80%以上	配套设施基本完善, 保障度达到65%以上	有少数配套设施	无配套设施
	环境条件	地形坡度	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
个别因素		宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大(小), 对利用有一定影响	偏大(小), 严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 3-2-5-12-10-1 渔溪镇三河场片区城镇 I 级工业用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	影响因素				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	3.30	1.65	0.00	-1.65	-3.30
	交通便捷度	道路通达度	2.70	1.35	0.00	-1.35	-2.70
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.40	1.20	0.00	-1.20	-2.40
	环境条件	地形坡度	1.65	0.83	0.00	-0.83	-1.65
个别因素		宗地形状	1.65	0.83	0.00	-0.83	-1.65
		宗地面积	1.65	0.83	0.00	-0.83	-1.65
		工程地质	1.65	0.83	0.00	-0.83	-1.65

表 3-2-5-12-10-2 渔溪镇三河场片区城镇 II 级工业用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	影响因素				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	2.86	1.43	0.00	-1.43	-2.86
	交通便捷度	道路通达度	2.34	1.17	0.00	-1.17	-2.34
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.08	1.04	0.00	-1.04	-2.08
	环境条件	地形坡度	1.43	0.72	0.00	-0.72	-1.43
个别因素		宗地形状	1.43	0.72	0.00	-0.72	-1.43
		宗地面积	1.43	0.72	0.00	-0.72	-1.43
		工程地质	1.43	0.72	0.00	-0.72	-1.43

表 3-2-5-12-10-3 渔溪镇三河场片区城镇Ⅲ级工业用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	影响因素				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	2.64	1.32	0.00	-1.32	-2.64
	交通便捷度	道路通达度	2.16	1.08	0.00	-1.08	-2.16
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	1.92	0.96	0.00	-0.96	-1.92
	环境条件	地形坡度	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32
个别因素		宗地形状	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32
		宗地面积	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32
		工程地质	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32

表 3-2-5-12-11 渔溪镇三河场片区城镇公共管理与公共服务用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<800 米	[800, 1500) 米	[1500, 2000) 米	[2000, 2500) 米	≥2500 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较差	支路通过, 区域道路通达度劣
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善, 保障度达 90% 以上	配套设施较完善, 保障度达 80% 以上	配套设施基本完善, 保障度达 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	<400 米	[400, 600) 米	[600, 1000) 米	[1000, 1500) 米	≥1500 米
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	区域内设施完善, 且距离 <500 米	区域内设施较完善, 且距离 [500, 1000) 米	[1000, 1200) 米	[1200, 1800) 米	≥1800 米
	环境条件	临河状况	[50, 100) 米	[100, 200) 米	[200, 300) 米	[300, 500) 米	≥500 米
人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区	
个别因素		临街状况	三面临街	二面临街	一面临街 (临主或次干道)	临支路	临巷道
		宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大 (小), 对利用有一定影响	偏大 (小), 严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
		工程地质条件	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 3-2-5-12-12-1 渔溪镇三河场片区城镇 I 级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素	商服繁华度	距商服中心距离	4.14	2.07	0.00	-2.07	-4.14	
	交通便捷度	道路通达度	3.45	1.73	0.00	-1.73	-3.45	
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.30	1.15	0.00	-1.15	-2.30	
	区域因素	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	1.61	0.81	0.00	-0.81	-1.61
			医院、农贸市场等公用服务设施完备度	1.38	0.69	0.00	-0.69	-1.38
	环境条件	临河状况	1.84	0.92	0.00	-0.92	-1.84	
	人口状况	常住人口密度	1.84	0.92	0.00	-0.92	-1.84	
个别因素		临街状况	1.38	0.69	0.00	-0.69	-1.38	
		宗地形状	1.38	0.69	0.00	-0.69	-1.38	
		宗地面积	1.38	0.69	0.00	-0.69	-1.38	
		地形状况	1.15	0.58	0.00	-0.58	-1.15	
		工程地质条件	1.15	0.58	0.00	-0.58	-1.15	

表 3-2-5-12-12-2 渔溪镇三河场片区城镇 II 级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.78	1.89	0.00	-1.89	-3.78
	交通便捷度	道路通达度	3.15	1.58	0.00	-1.58	-3.15
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.10	1.05	0.00	-1.05	-2.10
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	1.47	0.74	0.00	-0.74	-1.47
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
	环境条件	临河状况	1.68	0.84	0.00	-0.84	-1.68
	人口状况	常住人口密度	1.68	0.84	0.00	-0.84	-1.68
个别因素		临街状况	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		宗地形状	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		宗地面积	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		地形状况	1.05	0.53	0.00	-0.53	-1.05
		工程地质条件	1.05	0.53	0.00	-0.53	-1.05

表 3-2-5-12-12-3 渔溪镇三河场片区城镇Ⅲ级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心 距离	3.42	1.71	0.00	-1.71	-3.42
	交通便捷度	道路通达度	2.85	1.43	0.00	-1.43	-2.85
	基础设施状况	供水、排水、 供电等基础 设施完备度	1.90	0.95	0.00	-0.95	-1.90
	公用设施条件	距小学、中 学教育设施 距离	1.33	0.67	0.00	-0.67	-1.33
		医院、农贸 市场等公用 服务设施完 备度	1.14	0.57	0.00	-0.57	-1.14
	环境条件	临河状况	1.52	0.76	0.00	-0.76	-1.52
	人口状况	常住人口密 度	1.52	0.76	0.00	-0.76	-1.52
个别因素		临街状况	1.14	0.57	0.00	-0.57	-1.14
		宗地形状	1.14	0.57	0.00	-0.57	-1.14
		宗地面积	1.14	0.57	0.00	-0.57	-1.14
		地形状况	0.95	0.48	0.00	-0.48	-0.95
		工程地质条 件	0.95	0.48	0.00	-0.48	-0.95

二、修正系数表及因素指标说明表

表 3-2-5-13-5 兴隆镇城镇商服用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<100 米	[100,500) 米	[500,800) 米	[800,1200) 米	≥1200 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过,区域道路通达度高	主干道通过,区域道路通达度较高	次干道通过,区域道路通达度一般	次干道通过,区域道路通达度较差	支路通过,区域道路通达度劣
	人口状况	客流人口密度	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口一般,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善,保障度达 90% 以上	配套设施较完善,保障度达 80% 以上	配套设施基本完善,保障度达 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
个别因素		临街状况	三面临街	二面临街	一面临街(临主或次干道)	临支路	临巷道
		所临道路宽度	>20	20-15	15-10	10-8	<8
		宽深比	≥1:1	(1:1,1:1.5]	(1:1.5,1:2]	(1:2,1:3]	≤1:3
		宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 3-2-5-13-6-1 兴隆镇城镇 I 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	4.84	2.42	0.00	-2.42	-4.84
	交通便捷度	道路通达度	3.30	1.65	0.00	-1.65	-3.30
		客流人口密度	2.64	1.32	0.00	-1.32	-2.64
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.20	1.10	0.00	-1.10	-2.20
个别因素		临街状况	1.54	0.77	0.00	-0.77	-1.54
		所临道路宽度	1.54	0.77	0.00	-0.77	-1.54
		宽深比	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32
		宗地形状	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32
		宗地面积	1.10	0.55	0.00	-0.55	-1.10
		地形状况	1.10	0.55	0.00	-0.55	-1.10
		工程地质	1.10	0.55	0.00	-0.55	-1.10

表 3-2-5-13-6-2 兴隆镇城镇 II 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.96	1.98	0.00	-1.98	-3.96
	交通便捷度	道路通达度	2.70	1.35	0.00	-1.35	-2.70
		客流人口密度	2.16	1.08	0.00	-1.08	-2.16
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	1.80	0.90	0.00	-0.90	-1.80
个别因素		临街状况	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		所临道路宽度	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		宽深比	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		宗地形状	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		宗地面积	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
		地形状况	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
		工程地质	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90

表 3-2-5-13-7 兴隆镇城镇住宅用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	购物条件	距商服中心距离	≤800 米	[800,1000) 米	[1000,1500) 米	[15000,2000) 米	≥2000
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较劣	支路通过, 区域道路通达度劣
	公用设施条件	学校、医院等公用服务设施完备度	区域内公用设施完善, 且距离 <300 米	区域内公用设施较完善, 且距离 ≥300 米、<400 米	距公用设施 ≥400 米、<600 米	区域内公用设施较少	区域内无公用设施
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善, 保障度达 90%以上	配套设施较完善, 保障度达 80%以上	配套设施基本完善, 保障度达 65%以上	有少数配套设施	无配套设施
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素	小区配套状况		自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.5 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.2 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.0 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥0.6 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, <0.6 辆
	临街道路类型		临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道及支路	临交通型次干道	临交通型主干道
	宗地形状		形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
	宗地面积		面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大(小), 对利用有一定影响	偏大(小), 严重影响土地利用
	地形状况		地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
	工程地质		地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 3-2-5-13-8-1 兴隆镇城镇 I 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	购物条件	距商服中心 距离	3.60	1.80	0.00	-1.80	-3.60
	交通便捷度	道路通达度	3.00	1.50	0.00	-1.50	-3.00
	公用设施条件	学校、医院 等公用服务 设施完备度	2.40	1.20	0.00	-1.20	-2.40
	基础设施状况	供水、排水、 供电等基础 设施完备度	2.20	1.10	0.00	-1.10	-2.20
	人口状况	常住人口密 度	2.00	1.00	0.00	-1.00	-2.00
个别因素		小区配套状 况	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
		临街道路类 型	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		宗地形状	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		宗地面积	1.00	0.50	0.00	-0.50	-1.00
		地形状况	1.00	0.50	0.00	-0.50	-1.00
		工程地质	1.00	0.50	0.00	-0.50	-1.00

表 3-2-5-13-8-2 兴隆镇城镇 II 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	购物条件	距商服中心 距离	2.88	1.44	0.00	-1.44	-2.88
	交通便捷度	道路通达度	2.40	1.20	0.00	-1.20	-2.40
	公用设施条件	学校、医院 等公用服务 设施完备度	1.92	0.96	0.00	-0.96	-1.92
	基础设施状况	供水、排水、 供电等基础 设施完备度	1.76	0.88	0.00	-0.88	-1.76
	人口状况	常住人口密 度	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
个别因素		小区配套状 况	1.12	0.56	0.00	-0.56	-1.12
		临街道路类 型	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
		宗地形状	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
		宗地面积	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80
		地形状况	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80
		工程地质	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80

表 3-2-5-13-9 兴隆镇城镇工业用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准					
影响因素		优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	周边有工业聚集,相关产业联系紧密	周边有工业聚集,且有产业联系	周边有工业聚集,相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过,区域道路通达度高	主干道通过,区域道路通达度较高	次干道通过,区域道路通达度一般	次干道通过,区域道路通达度较劣	支路通过,区域道路通达度劣
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善,保障度达到90%以上	配套设施较完善,保障度达到80%以上	配套设施基本完善,保障度达到65%以上	有少数配套设施	无配套设施
	环境条件	地形坡度	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
个别因素	宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用	
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用	
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理	

表 3-2-5-13-10 兴隆镇城镇工业用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	影响因素				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	2.64	1.32	0.00	-1.32	-2.64
	交通便捷度	道路通达度	2.16	1.08	0.00	-1.08	-2.16
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	1.80	0.90	0.00	-0.90	-1.80
	环境条件	地形坡度	1.56	0.78	0.00	-0.78	-1.56
个别因素		宗地形状	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32
		宗地面积	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32
		工程地质	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20

表 3-2-5-13-11 兴隆镇城镇公共管理与公共服务用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<800 米	[800, 1500) 米	[1500, 2000) 米	[2000, 2500) 米	≥2500 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较差	支路通过, 区域道路通达度劣
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	<500 米	[5600, 800) 米	[800, 1000) 米	[1000, 1200) 米	≥1200 米
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	区域内设施完善, 且距离<500 米	区域内设施较完善, 且距离 [500, 1000) 米	[1000, 1200) 米	[1200, 1600) 米	≥1600 米
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素	临街状况	三面临街	二面临街	一面临街 (临主或次干道)	临支路	临巷道	
	临街道路类型	临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道及支路	临交通型次干道	临交通型主干道	
	宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用	
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大 (小), 对利用有一定影响	偏大 (小), 严重影响土地利用	
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用	
	工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理	

表 3-2-5-13-12-1 兴隆镇城镇 I 级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.96	1.98	0.00	-1.98	-3.96
	交通便捷度	道路通达度	3.30	1.65	0.00	-1.65	-3.30
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	2.86	1.43	0.00	-1.43	-2.86
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	1.54	0.77	0.00	-0.77	-1.54
	人口状况	常住人口密度	1.76	0.88	0.00	-0.88	-1.76
个别因素		临街状况	1.98	0.99	0.00	-0.99	-1.98
		临街道路类型	1.54	0.77	0.00	-0.77	-1.54
		宗地形状	1.54	0.77	0.00	-0.77	-1.54
		宗地面积	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32
		地形状况	1.10	0.55	0.00	-0.55	-1.10
		工程地质	1.10	0.55	0.00	-0.55	-1.10

表 3-2-5-13-12-2 兴隆镇城镇 II 级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心 距离	3.24	1.62	0.00	-1.62	-3.24
	交通便捷度	道路通达度	2.70	1.35	0.00	-1.35	-2.70
	公用设施条件	距小学、中 学教育设施 距离	2.34	1.17	0.00	-1.17	-2.34
		医院、农贸 市场等公用 服务设施完 备度	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
	人口状况	常住人口密 度	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
个别因素		临街状况	1.62	0.81	0.00	-0.81	-1.62
		临街道路类 型	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		宗地形状	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		宗地面积	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		地形状况	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
		工程地质	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90

二、修正系数表及因素指标说明表

表 3-2-5-14-5 双胜镇城镇商服用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<100 米	[100,500) 米	[500,800) 米	[800,1500) 米	≥1500 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过,区域道路通达度高	主干道通过,区域道路通达度较高	次干道通过,区域道路通达度一般	次干道通过,区域道路通达度较差	支路通过,区域道路通达度劣
	人口状况	客流人口密度	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口一般,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善,保障度达 90% 以上	配套设施较完善,保障度达 80% 以上	配套设施基本完善,保障度达 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
个别因素		临街状况	三面临街	二面临街	一面临街(临主或次干道)	临支路	临巷道
		所临道路宽度	>20	20-15	15-10	10-8	<8
		宽深比	≥1:1	(1:1,1:1.5]	(1:1.5,1:2]	(1:2,1:3]	≤1:3
		宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 3-2-5-14-6-1 双胜镇城镇 I 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	4.60	2.30	0.00	-2.30	-4.60
	交通便捷度	道路通达度	2.80	1.40	0.00	-1.40	-2.80
		客流人口密度	2.00	1.00	0.00	-1.00	-2.00
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.60	1.30	0.00	-1.30	-2.60
个别因素		临街状况	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		所临道路宽度	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
		宽深比	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		宗地形状	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		宗地面积	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		地形状况	1.00	0.50	0.00	-0.50	-1.00
		工程地质	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80

表 3-2-5-14-6-2 双胜镇城镇 II 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.68	1.84	0.00	-1.84	-3.68
	交通便捷度	道路通达度	2.24	1.12	0.00	-1.12	-2.24
		客流人口密度	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.08	1.04	0.00	-1.04	-2.08
个别因素		临街状况	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
		所临道路宽度	1.12	0.56	0.00	-0.56	-1.12
		宽深比	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
		宗地形状	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
		宗地面积	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
		地形状况	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80
		工程地质	0.64	0.32	0.00	-0.32	-0.64

表 3-2-5-14-7 双胜镇城镇住宅用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素	购物条件	距商服中心距离	≤800 米	[800,1000) 米	[1000,1500) 米	[15000,2200) 米	≥2200
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较劣	支路通过, 区域道路通达度劣
	公用设施条件	学校、医院等公用服务设施完备度	区域内公用设施完善, 且距离 <300 米	区域内公用设施较完善, 且距离 ≥300 米、<400 米	距公用设施 ≥400 米、<600 米	区域内公用设施较少	区域内无公用设施
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善, 保障度达 90%以上	配套设施较完善, 保障度达 80%以上	配套设施基本完善, 保障度达 65%以上	有少数配套设施	无配套设施
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素	小区配套状况		自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.5 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.2 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.0 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥0.6 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, <0.6 辆
	临街道路类型		临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道及支路	临交通型次干道	临交通型主干道
	宗地形状		形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
	宗地面积		面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大(小), 对利用有一定影响	偏大(小), 严重影响土地利用
	地形状况		地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
	工程地质		地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 3-2-5-14-8-1 双胜镇城镇 I 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	标准				
			优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	购物条件	距商服中心 距离	3.42	1.71	0.00	-1.71	-3.42
	交通便捷度	道路通达度	2.52	1.26	0.00	-1.26	-2.52
	公用设施条件	学校、医院 等公用服务 设施完备度	1.98	0.99	0.00	-0.99	-1.98
	基础设施状况	供水、排水、 供电等基础 设施完备度	2.16	1.08	0.00	-1.08	-2.16
	人口状况	常住人口密 度	1.62	0.81	0.00	-0.81	-1.62
个别因素		小区配套状况	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		临街道路类型	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		宗地形状	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		宗地面积	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		地形状况	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
		工程地质	0.72	0.36	0.00	-0.36	-0.72

表 3-2-5-14-8-2 双胜镇城镇 II 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	购物条件	距商服中心距离	2.66	1.33	0.00	-1.33	-2.66
	交通便捷度	道路通达度	1.96	0.98	0.00	-0.98	-1.96
	公用设施条件	学校、医院等公用服务设施完备度	1.54	0.77	0.00	-0.77	-1.54
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	1.68	0.84	0.00	-0.84	-1.68
	人口状况	常住人口密度	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
个别因素		小区配套状况	0.98	0.49	0.00	-0.49	-0.98
		临街道路类型	0.98	0.49	0.00	-0.49	-0.98
		宗地形状	0.84	0.42	0.00	-0.42	-0.84
		宗地面积	0.84	0.42	0.00	-0.42	-0.84
		地形状况	0.70	0.35	0.00	-0.35	-0.70
		工程地质	0.56	0.28	0.00	-0.28	-0.56

表 3-2-5-14-9 双胜镇城镇工业用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准					
影响因素		优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	周边有工业聚集,相关产业联系紧密	周边有工业聚集,且有产业联系	周边有工业聚集,相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过,区域道路通达度高	主干道通过,区域道路通达度较高	次干道通过,区域道路通达度一般	次干道通过,区域道路通达度较劣	支路通过,区域道路通达度劣
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善,保障度达到90%以上	配套设施较完善,保障度达到80%以上	配套设施基本完善,保障度达到65%以上	有少数配套设施	无配套设施
	环境条件	地形坡度	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
个别因素	宗地形状	宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用
	宗地面积	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用
	工程地质	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 3-2-5-14-10 双胜镇城镇工业用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	标准				
			优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	2.42	1.21	0.00	-1.21	-2.42
	交通便捷度	道路通达度	1.87	0.94	0.00	-0.94	-1.87
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	1.76	0.88	0.00	-0.88	-1.76
	环境条件	地形坡度	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32
个别因素		宗地形状	1.21	0.61	0.00	-0.61	-1.21
		宗地面积	1.21	0.61	0.00	-0.61	-1.21
		工程地质	1.21	0.61	0.00	-0.61	-1.21

表 3-2-5-14-11 双胜镇城镇公共管理与公共服务用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<800 米	[800, 1500) 米	[1500, 2000) 米	[2000, 2300) 米	≥2300 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较差	支路通过, 区域道路通达度劣
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	<500 米	[5600, 800) 米	[800, 1000) 米	[1000, 1200) 米	≥1200 米
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	区域内设施完善, 且距离<500 米	区域内设施较完善, 且距离 [500, 1000) 米	[1000, 1200) 米	[1200, 1500) 米	≥1500 米
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素	临街状况	三面临街	二面临街	一面临街 (临主或次干道)	临支路	临巷道	
	临街道路类型	临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道及支路	临交通型次干道	临交通型主干道	
	宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用	
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大 (小), 对利用有一定影响	偏大 (小), 严重影响土地利用	
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用	
	工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理	

表 3-2-5-14-12-1 双胜镇城镇 I 级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.80	1.90	0.00	-1.90	-3.80
	交通便捷度	道路通达度	3.00	1.50	0.00	-1.50	-3.00
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	2.40	1.20	0.00	-1.20	-2.40
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
	人口状况	常住人口密度	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
个别因素		临街状况	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
		临街道路类型	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
		宗地形状	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
		宗地面积	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		地形状况	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		工程地质	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20

表 3-2-5-14-12-2 双胜镇城镇 II 级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.04	1.52	0.00	-1.52	-3.04
	交通便捷度	道路通达度	2.40	1.20	0.00	-1.20	-2.40
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	1.92	0.96	0.00	-0.96	-1.92
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	1.12	0.56	0.00	-0.56	-1.12
	人口状况	常住人口密度	1.12	0.56	0.00	-0.56	-1.12
个别因素		临街状况	1.28	0.64	0.00	-0.64	-1.28
		临街道路类型	1.12	0.56	0.00	-0.56	-1.12
		宗地形状	1.12	0.56	0.00	-0.56	-1.12
		宗地面积	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
		地形状况	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
		工程地质	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96

二、修正系数表及因素指标说明表

表 3-2-5-15-5 雪山镇义兴片区城镇商服用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<100 米	[100, 500) 米	[500, 1000) 米	[1000, 1600) 米	≥1600 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较差	支路通过, 区域道路通达度劣
	人口状况	客流人口密度	人口稠密, 人口流量大	人口稠密, 人口流量较大	人口较稠密, 人口流量一般	人口一般, 人口流量较小	人口较稀疏, 人口流量小
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善, 保障度达 90% 以上	配套设施较完善, 保障度达 80% 以上	配套设施基本完善, 保障度达 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
个别因素		临街状况	三面临街	二面临街	一面临街 (临主或次干道)	临支路	临巷道
		所临道路宽度	>20	20-15	15-10	10-8	<8
		宽深比	≥1:1	(1:1, 1:1.5]	(1:1.5, 1:2]	(1:2, 1:3]	≤1:3
		宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大 (小), 对利用有一定影响	偏大 (小), 严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表3-2-5-15-6-1 雪山镇义兴片区城镇 I 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	5.04	2.52	0.00	-2.52	-5.04
	交通便捷度	道路通达度	3.84	1.92	0.00	-1.92	-3.84
		客流人口密度	2.88	1.44	0.00	-1.44	-2.88
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.64	1.32	0.00	-1.32	-2.64
个别因素		临街状况	1.68	0.84	0.00	-0.84	-1.68
		所临道路宽度	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
		宽深比	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
		宗地形状	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
		宗地面积	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
		地形状况	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		工程地质	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96

表 3-2-5-15-6-2 雪山镇义兴片区城镇 II 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.78	1.89	0.00	-1.89	-3.78
	交通便捷度	道路通达度	2.88	1.44	0.00	-1.44	-2.88
		客流人口密度	2.16	1.08	0.00	-1.08	-2.16
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	1.98	0.99	0.00	-0.99	-1.98
个别因素		临街状况	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		所临道路宽度	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		宽深比	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		宗地形状	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		宗地面积	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		地形状况	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
		工程地质	0.72	0.36	0.00	-0.36	-0.72

表3-2-5-15-7 雪山镇义兴片区城镇住宅用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	较优	一般	较劣	劣
影响因素	购物条件	距商服中心距离	[600,1200)米	[1200,1500)米	[1500,1800)米	≥1800
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过,区域道路通达度较高	次干道通过,区域道路通达度一般	次干道通过,区域道路通达度较劣	支路通过,区域道路通达度劣
	公用设施条件	学校、医院等公用服务设施完备度	区域内公用设施较完善,且距离≥300米、<400米	距公用设施≥400米、<600米	区域内公用设施较少	区域内无公用设施
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施较完善,保障度达80%以上	配套设施基本完善,保障度达65%以上	有少数配套设施	无配套设施
	环境条件	临河状况	[100,200)米	[200,300)米	[300,500)米	≥500米
	人口状况	常住人口密度	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素	小区配套状况	自备停车场,停车位每100m ² 计容面积,≥1.2辆	自备停车场,停车位每100m ² 计容面积,≥1.0辆	自备停车场,停车位每100m ² 计容面积,≥0.6辆	自备停车场,停车位每100m ² 计容面积,<0.6辆	
	临街道路类型	临混合型主干道	临生活型次干道及支路	临交通型次干道	临交通型主干道	
	宗地形状	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用	
	宗地面积	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用	
	地形状况	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用	
	工程地质	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理	

表3-2-5-15-8-1 雪山镇义兴片区城镇 I 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	购物条件	距商服中心 距离	4.18	2.09	0.00	-2.09	-4.18
	交通便捷度	道路通达度	2.86	1.43	0.00	-1.43	-2.86
	公用设施条件	学校、医院 等公用服务 设施完备度	1.98	0.99	0.00	-0.99	-1.98
	基础设施状况	供水、排水、 供电等基础 设施完备度	2.20	1.10	0.00	-1.10	-2.20
	环境条件	临河状况	1.98	0.99	0.00	-0.99	-1.98
	人口状况	常住人口密 度	1.76	0.88	0.00	-0.88	-1.76
个别因素		小区配套状 况	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32
		临街道路类 型	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32
		宗地形状	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32
		宗地面积	1.10	0.55	0.00	-0.55	-1.10
		地形状况	1.10	0.55	0.00	-0.55	-1.10
		工程地质	0.88	0.44	0.00	-0.44	-0.88

表3-2-5-15-8-2 雪山镇义兴片区城镇Ⅱ级住宅用地基准地价修正系数表(%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	购物条件	距商服中心距离	3.04	1.52	0.00	-1.52	-3.04
	交通便捷度	道路通达度	2.08	1.04	0.00	-1.04	-2.08
	公用设施条件	学校、医院等公用服务设施完备度	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
	环境条件	临河状况	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
	人口状况	常住人口密度	1.28	0.64	0.00	-0.64	-1.28
个别因素		小区配套状况	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
		临街道路类型	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
		宗地形状	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
		宗地面积	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80
		地形状况	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80
		工程地质	0.64	0.32	0.00	-0.32	-0.64

表 3-2-5-15-9 雪山镇义兴片区城镇工业用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准					
影响因素		优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	周边有工业聚集,相关产业联系紧密	周边有工业聚集,且有产业联系	周边有工业聚集,相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过,区域道路通达度高	主干道通过,区域道路通达度较高	次干道通过,区域道路通达度一般	次干道通过,区域道路通达度较劣	支路通过,区域道路通达度劣
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善,保障度达到90%以上	配套设施较完善,保障度达到80%以上	配套设施基本完善,保障度达到65%以上	有少数配套设施	无配套设施
	环境条件	地形坡度	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
个别因素		宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 3-2-5-15-10 雪山镇义兴片区城镇工业用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	标准				
			优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	3.12	1.56	0.00	-1.56	-3.12
	交通便捷度	道路通达度	2.34	1.17	0.00	-1.17	-2.34
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.08	1.04	0.00	-1.04	-2.08
	环境条件	地形坡度	1.30	0.65	0.00	-0.65	-1.30
个别因素		宗地形状	1.43	0.72	0.00	-0.72	-1.43
		宗地面积	1.43	0.72	0.00	-0.72	-1.43
		工程地质	1.30	0.65	0.00	-0.65	-1.30

表 3-2-5-15-11 雪山镇义兴片区城镇公共管理与公共服务用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<800 米	[800, 1500) 米	[1500, 2000) 米	[2000, 2300) 米	≥2300 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较差	支路通过, 区域道路通达度劣
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善, 保障度达 90% 以上	配套设施较完善, 保障度达 80% 以上	配套设施基本完善, 保障度达 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	<400 米	[400, 600) 米	[600, 1000) 米	[1000, 1500) 米	≥1500 米
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	区域内设施完善, 且距离 <500 米	区域内设施较完善, 且距离 [500, 1000) 米	[1000, 1200) 米	[1200, 1800) 米	≥1800 米
	环境条件	临河状况	[50, 100) 米	[100, 200) 米	[200, 300) 米	[300, 500) 米	≥500 米
人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区	
个别因素							
		临街状况	三面临街	二面临街	一面临街 (临主或次干道)	临支路	临巷道
		宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大 (小), 对利用有一定影响	偏大 (小), 严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
		工程地质条件	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 3-2-5-15-12-1 雪山镇义兴片区城镇 I 级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心 距离	4.56	2.28	0.00	-2.28	-4.56
	交通便捷度	道路通达度	3.60	1.80	0.00	-1.80	-3.60
	基础设施状况	供水、排水、 供电等基础 设施完备度	2.40	1.20	0.00	-1.20	-2.40
	公用设施条件	距小学、中 学教育设施 距离	1.68	0.84	0.00	-0.84	-1.68
		医院、农贸 市场等公用 服务设施完 备度	1.68	0.84	0.00	-0.84	-1.68
	环境条件	临河状况	1.92	0.96	0.00	-0.96	-1.92
	人口状况	常住人口密 度	1.68	0.84	0.00	-0.84	-1.68
个别因素		临街状况	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
		宗地形状	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
		宗地面积	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
		地形状况	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		工程地质条 件	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96

表 3-2-5-15-12-2 雪山镇义兴片区城镇 II 级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.42	1.71	0.00	-1.71	-3.42
	交通便捷度	道路通达度	2.70	1.35	0.00	-1.35	-2.70
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	1.80	0.90	0.00	-0.90	-1.80
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
	环境条件	临河状况	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
	人口状况	常住人口密度	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
个别因素		临街状况	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		宗地形状	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		宗地面积	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		地形状况	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
		工程地质条件	0.72	0.36	0.00	-0.36	-0.72

二、修正系数表及因素指标说明表

表 3-2-5-16-5 关公镇城镇商服用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准					
		优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<100 米	[100,500) 米	[500,800) 米	[800,1500) 米	≥1500 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过,区域道路通达度高	主干道通过,区域道路通达度较高	次干道通过,区域道路通达度一般	次干道通过,区域道路通达度较差	支路通过,区域道路通达度劣
	人口状况	客流人口密度	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口一般,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善,保障度达 90% 以上	配套设施较完善,保障度达 80% 以上	配套设施基本完善,保障度达 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
个别因素		临街状况	三面临街	二面临街	一面临街(临主或次干道)	临支路	临巷道
		所临道路宽度	>20	20-15	15-10	10-8	<8
		宽深比	≥1:1	(1:1,1:1.5]	(1:1.5,1:2]	(1:2,1:3]	≤1:3
		宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 3-2-5-16-6-1 关公镇城镇 I 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	4.62	2.31	0.00	-2.31	-4.62
	交通便捷度	道路通达度	3.30	1.65	0.00	-1.65	-3.30
		人口状况	客流人口密度	2.20	1.10	0.00	-1.10
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.64	1.32	0.00	-1.32	-2.64
个别因素		临街状况	1.76	0.88	0.00	-0.88	-1.76
		所临道路宽度	1.54	0.77	0.00	-0.77	-1.54
		宽深比	1.54	0.77	0.00	-0.77	-1.54
		宗地形状	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32
		宗地面积	1.10	0.55	0.00	-0.55	-1.10
		地形状况	1.10	0.55	0.00	-0.55	-1.10
		工程地质	0.88	0.44	0.00	-0.44	-0.88

表 3-2-5-16-6-2 关公镇城镇 II 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.78	1.89	0.00	-1.89	-3.78
	交通便捷度	道路通达度	2.70	1.35	0.00	-1.35	-2.70
		客流人口密度	1.80	0.90	0.00	-0.90	-1.80
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.16	1.08	0.00	-1.08	-2.16
个别因素		临街状况	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
		所临道路宽度	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		宽深比	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		宗地形状	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		宗地面积	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
		地形状况	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
		工程地质	0.72	0.36	0.00	-0.36	-0.72

表 3-2-5-16-7 关公镇城镇住宅用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	购物条件	距商服中心距离	≤800 米	[800,1000) 米	[1000,1500) 米	[1500,2000) 米	≥2000
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较劣	支路通过, 区域道路通达度劣
	公用设施条件	学校、医院等公用服务设施完备度	区域内公用设施完善, 且距离 <300 米	区域内公用设施较完善, 且距离 ≥300 米、<400 米	距公用设施 ≥400 米、<600 米	区域内公用设施较少	区域内无公用设施
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善, 保障度达 90% 以上	配套设施较完善, 保障度达 80% 以上	配套设施基本完善, 保障度达 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素	小区配套状况		自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.5 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.2 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.0 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥0.6 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, <0.6 辆
	临街道路类型		临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道及支路	临交通型次干道	临交通型主干道
	宗地形状		形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
	宗地面积		面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大(小), 对利用有一定影响	偏大(小), 严重影响土地利用
	地形状况		地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
	工程地质		地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 3-2-5-16-8-1 关公镇城镇 I 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	购物条件	距商服中心 距离	3.06	1.53	0.00	-1.53	-3.06
	交通便捷度	道路通达度	2.55	1.28	0.00	-1.28	-2.55
	公用设施条件	学校、医院 等公用服务 设施完备度	2.04	1.02	0.00	-1.02	-2.04
	基础设施状况	供水、排水、 供电等基础 设施完备度	2.04	1.02	0.00	-1.02	-2.04
	人口状况	常住人口密 度	1.70	0.85	0.00	-0.85	-1.70
个别因素		小区配套状 况	1.02	0.51	0.00	-0.51	-1.02
		临街道路类 型	1.02	0.51	0.00	-0.51	-1.02
		宗地形状	1.02	0.51	0.00	-0.51	-1.02
		宗地面积	0.85	0.43	0.00	-0.43	-0.85
		地形状况	0.85	0.43	0.00	-0.43	-0.85
		工程地质	0.85	0.43	0.00	-0.43	-0.85

表 3-2-5-16-8-2 关公镇城镇 II 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	购物条件	距商服中心 距离	2.16	1.08	0.00	-1.08	-2.16
	交通便捷度	道路通达度	1.80	0.90	0.00	-0.90	-1.80
	公用设施条 件	学校、医院 等公用服务 设施完备度	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
	基础设施状 况	供水、排水、 供电等基础 设施完备度	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
	人口状况	常住人口密 度	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
个别因素		小区配套状 况	0.72	0.36	0.00	-0.36	-0.72
		临街道路类 型	0.72	0.36	0.00	-0.36	-0.72
		宗地形状	0.72	0.36	0.00	-0.36	-0.72
		宗地面积	0.60	0.30	0.00	-0.30	-0.60
		地形状况	0.60	0.30	0.00	-0.30	-0.60
		工程地质	0.60	0.30	0.00	-0.30	-0.60

表 3-2-5-16-9 关公镇城镇工业用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明 影响因素		标准		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	周边有工业聚集,相关产业联系紧密	周边有工业聚集,且有产业联系	周边有工业聚集,相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点	
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过,区域道路通达度高	主干道通过,区域道路通达度较高	次干道通过,区域道路通达度一般	次干道通过,区域道路通达度较劣	支路通过,区域道路通达度劣	
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善,保障度达到90%以上	配套设施较完善,保障度达到80%以上	配套设施基本完善,保障度达到65%以上	有少数配套设施	无配套设施	
	环境条件	地形坡度	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用	
个别因素		宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用	
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用	
		工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理	

表 3-2-5-16-10 关公镇城镇工业用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	影响因素				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	2.10	1.05	0.00	-1.05	-2.10
	交通便捷度	道路通达度	1.80	0.90	0.00	-0.90	-1.80
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	1.50	0.75	0.00	-0.75	-1.50
	环境条件	地形坡度	1.30	0.65	0.00	-0.65	-1.30
个别因素		宗地形状	1.10	0.55	0.00	-0.55	-1.10
		宗地面积	1.10	0.55	0.00	-0.55	-1.10
		工程地质	1.10	0.55	0.00	-0.55	-1.10

表 3-2-5-16-11 关公镇城镇公共管理与公共服务用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<800 米	[800, 1500) 米	[1500, 1800) 米	[1800, 2200) 米	≥2200 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较差	支路通过, 区域道路通达度劣
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	<500 米	[5600, 800) 米	[800, 1000) 米	[1000, 1200) 米	≥1200 米
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	区域内设施完善, 且距离<500 米	区域内设施较完善, 且距离 [500, 1000) 米	[1000, 1200) 米	[1200, 1500) 米	≥1500 米
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素	临街状况	三面临街	二面临街	一面临街 (临主或次干道)	临支路	临巷道	
	临街道路类型	临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道及支路	临交通型次干道	临交通型主干道	
	宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用	
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大 (小), 对利用有一定影响	偏大 (小), 严重影响土地利用	
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用	
	工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理	

表 3-2-5-16-12-1 关公镇城镇 I 级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.96	1.98	0.00	-1.98	-3.96
	交通便捷度	道路通达度	3.08	1.54	0.00	-1.54	-3.08
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	2.64	1.32	0.00	-1.32	-2.64
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	1.76	0.88	0.00	-0.88	-1.76
	人口状况	常住人口密度	1.54	0.77	0.00	-0.77	-1.54
个别因素		临街状况	1.98	0.99	0.00	-0.99	-1.98
		临街道路类型	1.76	0.88	0.00	-0.88	-1.76
		宗地形状	1.54	0.77	0.00	-0.77	-1.54
		宗地面积	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32
		地形状况	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32
		工程地质	1.10	0.55	0.00	-0.55	-1.10

表 3-2-5-16-12-2 关公镇城镇 II 级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.24	1.62	0.00	-1.62	-3.24
	交通便捷度	道路通达度	2.52	1.26	0.00	-1.26	-2.52
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	2.16	1.08	0.00	-1.08	-2.16
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
	人口状况	常住人口密度	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
个别因素		临街状况	1.62	0.81	0.00	-0.81	-1.62
		临街道路类型	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
		宗地形状	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		宗地面积	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		地形状况	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		工程地质	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90

二、修正系数表及因素指标说明表

表 3-2-5-17-5 群乐镇城镇商服用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<100 米	[100,500) 米	[500,800) 米	[800,1500) 米	≥1500 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过,区域道路通达度高	主干道通过,区域道路通达度较高	次干道通过,区域道路通达度一般	次干道通过,区域道路通达度较差	支路通过,区域道路通达度劣
	人口状况	客流人口密度	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口一般,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善,保障度达 90% 以上	配套设施较完善,保障度达 80% 以上	配套设施基本完善,保障度达 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
个别因素		临街状况	三面临街	二面临街	一面临街(临主或次干道)	临支路	临巷道
		所临道路宽度	>20	20-15	15-10	10-8	<8
		宽深比	≥1:1	(1:1,1:1.5]	(1:1.5,1:2]	(1:2,1:3]	≤1:3
		宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 3-2-5-17-6-1 群乐镇城镇 I 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	4.40	2.20	0.00	-2.20	-4.40
	交通便捷度	道路通达度	2.80	1.40	0.00	-1.40	-2.80
		客流人口密度	2.20	1.10	0.00	-1.10	-2.20
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.40	1.20	0.00	-1.20	-2.40
个别因素		临街状况	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
		所临道路宽度	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
		宽深比	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		宗地形状	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		宗地面积	1.00	0.50	0.00	-0.50	-1.00
		地形状况	1.00	0.50	0.00	-0.50	-1.00
		工程地质	1.00	0.50	0.00	-0.50	-1.00

表 3-2-5-17-6-2 群乐镇城镇Ⅱ级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.52	1.76	0.00	-1.76	-3.52
	交通便捷度	道路通达度	2.24	1.12	0.00	-1.12	-2.24
		客流人口密度	1.76	0.88	0.00	-0.88	-1.76
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	1.92	0.96	0.00	-0.96	-1.92
个别因素		临街状况	1.12	0.56	0.00	-0.56	-1.12
		所临道路宽度	1.12	0.56	0.00	-0.56	-1.12
		宽深比	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
		宗地形状	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
		宗地面积	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80
		地形状况	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80
		工程地质	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80

表 3-2-5-17-7 群乐镇城镇住宅用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	购物条件	距商服中心距离	≤800 米	[800,1000) 米	[1000,1500) 米	[1500,2000) 米	≥2000
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较劣	支路通过, 区域道路通达度劣
	公用设施条件	学校、医院等公用服务设施完备度	区域内公用设施完善, 且距离 <300 米	区域内公用设施较完善, 且距离 ≥300 米、<400 米	距公用设施 ≥400 米、<600 米	区域内公用设施较少	区域内无公用设施
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善, 保障度达 90%以上	配套设施较完善, 保障度达 80%以上	配套设施基本完善, 保障度达 65%以上	有少数配套设施	无配套设施
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素	小区配套状况		自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.5 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.2 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.0 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥0.6 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, <0.6 辆
	临街道路类型		临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道及支路	临交通型次干道	临交通型主干道
	宗地形状		形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
	宗地面积		面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大(小), 对利用有一定影响	偏大(小), 严重影响土地利用
	地形状况		地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
	工程地质		地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 3-2-5-17-8-1 群乐镇城镇 I 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	标准				
			优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	购物条件	距商服中心距离	2.55	1.28	0.00	-1.28	-2.55
	交通便捷度	道路通达度	2.10	1.05	0.00	-1.05	-2.10
	公用设施条件	学校、医院等公用服务设施完备度	1.65	0.83	0.00	-0.83	-1.65
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	1.65	0.83	0.00	-0.83	-1.65
	人口状况	常住人口密度	1.50	0.75	0.00	-0.75	-1.50
个别因素		小区配套状况	1.05	0.53	0.00	-0.53	-1.05
		临街道路类型	1.05	0.53	0.00	-0.53	-1.05
		宗地形状	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
		宗地面积	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
		地形状况	0.75	0.38	0.00	-0.38	-0.75
		工程地质	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90

表 3-2-5-17-8-2 群乐镇城镇 II 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	标准				
			优	较优	一般	较劣	劣
影响因素	购物条件	距商服中心距离	2.04	1.02	0.00	-1.02	-2.04
	交通便捷度	道路通达度	1.68	0.84	0.00	-0.84	-1.68
	公用设施条件	学校、医院等公用服务设施完备度	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32
	人口状况	常住人口密度	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
个别因素		小区配套状况	0.84	0.42	0.00	-0.42	-0.84
		临街道路类型	0.84	0.42	0.00	-0.42	-0.84
		宗地形状	0.72	0.36	0.00	-0.36	-0.72
		宗地面积	0.72	0.36	0.00	-0.36	-0.72
		地形状况	0.60	0.30	0.00	-0.30	-0.60
		工程地质	0.72	0.36	0.00	-0.36	-0.72

表 3-2-5-17-9 群乐镇城镇工业用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准					
影响因素		优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	周边有工业聚集,相关产业联系紧密	周边有工业聚集,且有产业联系	周边有工业聚集,相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过,区域道路通达度高	主干道通过,区域道路通达度较高	次干道通过,区域道路通达度一般	次干道通过,区域道路通达度较劣	支路通过,区域道路通达度劣
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善,保障度达到90%以上	配套设施较完善,保障度达到80%以上	配套设施基本完善,保障度达到65%以上	有少数配套设施	无配套设施
	环境条件	地形坡度	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
个别因素	宗地形状	宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用
	宗地面积	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用
	工程地质	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 3-2-5-17-10 群乐镇城镇工业用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	2.53	1.27	0.00	-1.27	-2.53
	交通便捷度	道路通达度	2.09	1.05	0.00	-1.05	-2.09
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	1.65	0.83	0.00	-0.83	-1.65
	环境条件	地形坡度	1.43	0.72	0.00	-0.72	-1.43
个别因素		宗地形状	1.10	0.55	0.00	-0.55	-1.10
		宗地面积	1.10	0.55	0.00	-0.55	-1.10
		工程地质	1.10	0.55	0.00	-0.55	-1.10

表 3-2-5-17-11 群乐镇城镇公共管理与公共服务用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准					
		优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<800 米	[800, 1500) 米	[1500, 1800) 米	[1800, 2200) 米	≥2200 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较差	支路通过, 区域道路通达度劣
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	<500 米	[5600, 800) 米	[800, 1000) 米	[1000, 1200) 米	≥1200 米
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	区域内设施完善, 且距离<500 米	区域内设施较完善, 且距离 [500, 1000) 米	[1000, 1200) 米	[1200, 1500) 米	≥1500 米
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素	临街状况	三面临街	二面临街	一面临街 (临主或次干道)	临支路	临巷道	
	临街道路类型	临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道及支路	临交通型次干道	临交通型主干道	
	宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用	
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大 (小), 对利用有一定影响	偏大 (小), 严重影响土地利用	
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用	
	工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理	

表 3-2-5-17-12-1 群乐镇城镇 I 级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较差	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.80	1.90	0.00	-1.90	-3.80
	交通便捷度	道路通达度	3.00	1.50	0.00	-1.50	-3.00
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	2.40	1.20	0.00	-1.20	-2.40
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
	人口状况	常住人口密度	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
个别因素		临街状况	1.80	0.90	0.00	-0.90	-1.80
		临街道路类型	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
		宗地形状	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
		宗地面积	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		地形状况	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		工程地质	1.00	0.50	0.00	-0.50	-1.00

表 3-2-5-17-12-2 群乐镇城镇 II 级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心 距离	3.04	1.52	0.00	-1.52	-3.04
	交通便捷度	道路通达度	2.40	1.20	0.00	-1.20	-2.40
	公用设施条件	距小学、中 学教育设施 距离	1.92	0.96	0.00	-0.96	-1.92
		医院、农贸 市场等公用 服务设施完 备度	1.12	0.56	0.00	-0.56	-1.12
	人口状况	常住人口密 度	1.12	0.56	0.00	-0.56	-1.12
个别因素		临街状况	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
		临街道路类 型	1.12	0.56	0.00	-0.56	-1.12
		宗地形状	1.12	0.56	0.00	-0.56	-1.12
		宗地面积	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
		地形状况	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
		工程地质	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80

二、修正系数表及因素指标说明表

表 3-2-5-18-5 文治街办石城片区城镇商服用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准					
		优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<100 米	[100,500) 米	[500,800) 米	[800,1500) 米	≥1500 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过,区域道路通达度高	主干道通过,区域道路通达度较高	次干道通过,区域道路通达度一般	次干道通过,区域道路通达度较差	支路通过,区域道路通达度劣
	人口状况	客流人口密度	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口一般,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善,保障度达 90% 以上	配套设施较完善,保障度达 80% 以上	配套设施基本完善,保障度达 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
个别因素		临街状况	三面临街	二面临街	一面临街(临主或次干道)	临支路	临巷道
		所临道路宽度	>20	20-15	15-10	10-8	<8
		宽深比	≥1:1	(1:1,1:1.5]	(1:1.5,1:2]	(1:2,1:3]	≤1:3
		宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表3-2-5-18-6-1 文治街办石城片区城镇 I 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	4.62	2.31	0.00	-2.31	-4.62
	交通便捷度	道路通达度	3.15	1.58	0.00	-1.58	-3.15
		客流人口密度	2.52	1.26	0.00	-1.26	-2.52
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.52	1.26	0.00	-1.26	-2.52
个别因素		临街状况	1.47	0.74	0.00	-0.74	-1.47
		所临道路宽度	1.47	0.74	0.00	-0.74	-1.47
		宽深比	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		宗地形状	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		宗地面积	0.84	0.42	0.00	-0.42	-0.84
		地形状况	1.05	0.53	0.00	-0.53	-1.05
		工程地质	0.84	0.42	0.00	-0.42	-0.84

表3-2-5-18-6-2 文治街办石城片区城镇II级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.74	1.87	0.00	-1.87	-3.74
	交通便捷度	道路通达度	2.55	1.28	0.00	-1.28	-2.55
		人口状况	客流人口密度	2.04	1.02	0.00	-1.02
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.04	1.02	0.00	-1.02	-2.04
个别因素		临街状况	1.19	0.60	0.00	-0.60	-1.19
		所临道路宽度	1.19	0.60	0.00	-0.60	-1.19
		宽深比	1.02	0.51	0.00	-0.51	-1.02
		宗地形状	1.02	0.51	0.00	-0.51	-1.02
		宗地面积	0.68	0.34	0.00	-0.34	-0.68
		地形状况	0.85	0.43	0.00	-0.43	-0.85
		工程地质	0.68	0.34	0.00	-0.34	-0.68

表 3-2-5-18-7 文治街办石城片区城镇住宅用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	购物条件	距商服中心距离	≤800 米	[800,1000) 米	[1000,1500) 米	[1500,1800) 米	≥1800
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较劣	支路通过, 区域道路通达度劣
	公用设施条件	学校、医院等公用服务设施完备度	区域内公用设施完善, 且距离 <300 米	区域内公用设施较完善, 且距离 ≥300 米、<400 米	距公用设施 ≥400 米、<600 米	区域内公用设施较少	区域内无公用设施
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善, 保障度达 90% 以上	配套设施较完善, 保障度达 80% 以上	配套设施基本完善, 保障度达 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素	小区配套状况		自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.5 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.2 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.0 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥0.6 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, <0.6 辆
	临街道路类型		临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道及支路	临交通型次干道	临交通型主干道
	宗地形状		形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
	宗地面积		面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大(小), 对利用有一定影响	偏大(小), 严重影响土地利用
	地形状况		地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
	工程地质		地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表3-2-5-18-8-1 文治街办石城片区城镇 I 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	购物条件	距商服中心距离	3.24	1.62	0.00	-1.62	-3.24
	交通便捷度	道路通达度	2.70	1.35	0.00	-1.35	-2.70
	公用设施条件	学校、医院等公用服务设施完备度	1.98	0.99	0.00	-0.99	-1.98
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	1.98	0.99	0.00	-0.99	-1.98
	人口状况	常住人口密度	1.80	0.90	0.00	-0.90	-1.80
个别因素		小区配套状况	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		临街道路类型	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		宗地形状	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		宗地面积	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
		地形状况	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
		工程地质	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90

表3-2-5-18-8-2 文治街办石城片区城镇II级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	购物条件	距商服中心 距离	2.34	1.17	0.00	-1.17	-2.34
	交通便捷度	道路通达度	1.95	0.98	0.00	-0.98	-1.95
	公用设施条件	学校、医院 等公用服务 设施完备度	1.43	0.72	0.00	-0.72	-1.43
	基础设施状况	供水、排水、 供电等基础 设施完备度	1.43	0.72	0.00	-0.72	-1.43
	人口状况	常住人口密 度	1.30	0.65	0.00	-0.65	-1.30
个别因素		小区配套状 况	0.91	0.46	0.00	-0.46	-0.91
		临街道路类 型	0.91	0.46	0.00	-0.46	-0.91
		宗地形状	0.78	0.39	0.00	-0.39	-0.78
		宗地面积	0.65	0.33	0.00	-0.33	-0.65
		地形状况	0.65	0.33	0.00	-0.33	-0.65
		工程地质	0.65	0.33	0.00	-0.33	-0.65

表 3-2-5-18-9 文治街办石城片区城镇工业用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明 影响因素		标准		优	较优	一般	较劣	劣
		修正说明	标准					
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	周边有工业聚集,相关产业联系紧密	周边有工业聚集,且有产业联系	周边有工业聚集,相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点	
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过,区域道路通达度高	主干道通过,区域道路通达度较高	次干道通过,区域道路通达度一般	次干道通过,区域道路通达度较劣	支路通过,区域道路通达度劣	
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善,保障度达到90%以上	配套设施较完善,保障度达到80%以上	配套设施基本完善,保障度达到65%以上	有少数配套设施	无配套设施	
	环境条件	地形坡度	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用	
个别因素		宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用	
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用	
		工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理	

表 3-2-5-18-10 文治街办石城片区城镇工业用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	标准				
			优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	3.36	1.68	0.00	-1.68	-3.36
	交通便捷度	道路通达度	2.52	1.26	0.00	-1.26	-2.52
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.24	1.12	0.00	-1.12	-2.24
	环境条件	地形坡度	1.68	0.84	0.00	-0.84	-1.68
个别因素		宗地形状	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
		宗地面积	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
		工程地质	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40

表 3-2-5-18-11 文治街办石城片区城镇公共管理与公共服务用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准					
		优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<800 米	[800, 1500) 米	[1500, 1800) 米	[1800, 2000) 米	≥2000 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较差	支路通过, 区域道路通达度劣
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	<500 米	[500, 800) 米	[800, 1000) 米	[1000, 1200) 米	≥1200 米
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	区域内设施完善, 且距离<500 米	区域内设施较完善, 且距离 [500, 1000) 米	[1000, 1200) 米	[1200, 1500) 米	≥1500 米
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素	临街状况	三面临街	二面临街	一面临街 (临主或次干道)	临支路	临巷道	
	临街道路类型	临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道及支路	临交通型次干道	临交通型主干道	
	宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用	
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大 (小), 对利用有一定影响	偏大 (小), 严重影响土地利用	
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用	
	工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理	

表 3-2-5-18-12-1 文治街办石城片区城镇 I 级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.78	1.89	0.00	-1.89	-3.78
	交通便捷度	道路通达度	3.15	1.58	0.00	-1.58	-3.15
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	2.73	1.37	0.00	-1.37	-2.73
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	1.68	0.84	0.00	-0.84	-1.68
	人口状况	常住人口密度	1.47	0.74	0.00	-0.74	-1.47
个别因素		临街状况	1.68	0.84	0.00	-0.84	-1.68
		临街道路类型	1.47	0.74	0.00	-0.74	-1.47
		宗地形状	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		宗地面积	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		地形状况	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		工程地质	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26

表 3-2-5-18-12-2 文治街办石城片区城镇 II 级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心 距离	3.06	1.53	0.00	-1.53	-3.06
	交通便捷度	道路通达度	2.55	1.28	0.00	-1.28	-2.55
	公用设施条件	距小学、中 学教育设施 距离	2.21	1.11	0.00	-1.11	-2.21
		医院、农贸 市场等公用 服务设施完 备度	1.36	0.68	0.00	-0.68	-1.36
	人口状况	常住人口密 度	1.19	0.60	0.00	-0.60	-1.19
个别因素		临街状况	1.36	0.68	0.00	-0.68	-1.36
		临街道路类 型	1.19	0.60	0.00	-0.60	-1.19
		宗地形状	1.02	0.51	0.00	-0.51	-1.02
		宗地面积	1.02	0.51	0.00	-0.51	-1.02
		地形状况	1.02	0.51	0.00	-0.51	-1.02
		工程地质	1.02	0.51	0.00	-0.51	-1.02

二、修正系数表及因素指标说明表

表 3-2-5-19-5 九镇城镇商服用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<100 米	[100,500) 米	[500,800) 米	[800,1700) 米	≥1700 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过,区域道路通达度高	主干道通过,区域道路通达度较高	次干道通过,区域道路通达度一般	次干道通过,区域道路通达度较差	支路通过,区域道路通达度劣
	人口状况	客流人口密度	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口一般,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善,保障度达 90% 以上	配套设施较完善,保障度达 80% 以上	配套设施基本完善,保障度达 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
个别因素		临街状况	三面临街	二面临街	一面临街(临主或次干道)	临支路	临巷道
		所临道路宽度	>20	20-15	15-10	10-8	<8
		宽深比	≥1:1	(1:1,1:1.5]	(1:1.5,1:2]	(1:2,1:3]	≤1:3
		宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 3-2-5-19-6-1 九镇城镇 I 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	4.60	2.30	0.00	-2.30	-4.60
	交通便捷度	道路通达度	3.00	1.50	0.00	-1.50	-3.00
		客流人口密度	2.60	1.30	0.00	-1.30	-2.60
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.40	1.20	0.00	-1.20	-2.40
个别因素		临街状况	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		所临道路宽度	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		宽深比	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		宗地形状	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		宗地面积	1.00	0.50	0.00	-0.50	-1.00
		地形状况	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80
		工程地质	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80

表 3-2-5-19-6-2 九镇城镇 II 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.68	1.84	0.00	-1.84	-3.68
	交通便捷度	道路通达度	2.40	1.20	0.00	-1.20	-2.40
		客流人口密度	2.08	1.04	0.00	-1.04	-2.08
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	1.92	0.96	0.00	-0.96	-1.92
个别因素		临街状况	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
		所临道路宽度	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
		宽深比	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
		宗地形状	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
		宗地面积	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80
		地形状况	0.64	0.32	0.00	-0.32	-0.64
		工程地质	0.64	0.32	0.00	-0.32	-0.64

表 3-2-5-19-7 九镇城镇住宅用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	购物条件	距商服中心距离	≤800 米	[800,1000) 米	[1000,1500) 米	[1500,2000) 米	≥2000
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较劣	支路通过, 区域道路通达度劣
	公用设施条件	学校、医院等公用服务设施完备度	区域内公用设施完善, 且距离 <300 米	区域内公用设施较完善, 且距离 ≥300 米、<400 米	距公用设施 ≥400 米、<600 米	区域内公用设施较少	区域内无公用设施
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善, 保障度达 90%以上	配套设施较完善, 保障度达 80%以上	配套设施基本完善, 保障度达 65%以上	有少数配套设施	无配套设施
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素	小区配套状况		自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.5 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.2 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.0 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥0.6 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, <0.6 辆
	临街道路类型		临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道及支路	临交通型次干道	临交通型主干道
	宗地形状		形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
	宗地面积		面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大(小), 对利用有一定影响	偏大(小), 严重影响土地利用
	地形状况		地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
	工程地质		地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 3-2-5-19-8-1 九镇城镇 I 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	标准				
			优	较优	一般	较劣	劣
影响因素	购物条件	距商服中心 距离	3.42	1.71	0.00	-1.71	-3.42
	交通便捷度	道路通达度	2.88	1.44	0.00	-1.44	-2.88
	公用设施条件	学校、医院 等公用服务 设施完备度	1.98	0.99	0.00	-0.99	-1.98
	基础设施状况	供水、排水、 供电等基础 设施完备度	1.98	0.99	0.00	-0.99	-1.98
	人口状况	常住人口密 度	1.80	0.90	0.00	-0.90	-1.80
个别因素		小区配套状 况	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		临街道路类 型	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		宗地形状	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		宗地面积	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
		地形状况	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
		工程地质	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90

表 3-2-5-19-8-2 九镇城镇 II 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	购物条件	距商服中心 距离	2.85	1.43	0.00	-1.43	-2.85
	交通便捷度	道路通达度	2.40	1.20	0.00	-1.20	-2.40
	公用设施条 件	学校、医院 等公用服务 设施完备度	1.65	0.83	0.00	-0.83	-1.65
	基础设施状 况	供水、排水、 供电等基础 设施完备度	1.65	0.83	0.00	-0.83	-1.65
	人口状况	常住人口密 度	1.50	0.75	0.00	-0.75	-1.50
个别因素		小区配套状 况	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
		临街道路类 型	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
		宗地形状	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
		宗地面积	0.75	0.38	0.00	-0.38	-0.75
		地形状况	0.75	0.38	0.00	-0.38	-0.75
		工程地质	0.75	0.38	0.00	-0.38	-0.75

表 3-2-5-19-9 九镇城镇工业用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准					
影响因素		优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	周边有工业聚集,相关产业联系紧密	周边有工业聚集,且有产业联系	周边有工业聚集,相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过,区域道路通达度高	主干道通过,区域道路通达度较高	次干道通过,区域道路通达度一般	次干道通过,区域道路通达度较劣	支路通过,区域道路通达度劣
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善,保障度达到90%以上	配套设施较完善,保障度达到80%以上	配套设施基本完善,保障度达到65%以上	有少数配套设施	无配套设施
	环境条件	地形坡度	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
个别因素	宗地形状	宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用
	宗地面积	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用
	工程地质	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 3-2-5-19-10 九镇城镇工业用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	影响因素				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	2.99	1.50	0.00	-1.50	-2.99
	交通便捷度	道路通达度	2.21	1.11	0.00	-1.11	-2.21
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	1.95	0.98	0.00	-0.98	-1.95
	环境条件	地形坡度	1.56	0.78	0.00	-0.78	-1.56
个别因素		宗地形状	1.43	0.72	0.00	-0.72	-1.43
		宗地面积	1.43	0.72	0.00	-0.72	-1.43
		工程地质	1.43	0.72	0.00	-0.72	-1.43

表 3-2-5-19-11 九镇城镇公共管理与公共服务用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准					
		优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<800 米	[800, 1500) 米	[1500, 1800) 米	[1800, 2200) 米	≥2200 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较差	支路通过, 区域道路通达度劣
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	<500 米	[500, 800) 米	[800, 1000) 米	[1000, 1200) 米	≥1200 米
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	区域内设施完善, 且距离<500 米	区域内设施较完善, 且距离 [500, 1000) 米	[1000, 1200) 米	[1200, 1500) 米	≥1500 米
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素	临街状况	三面临街	二面临街	一面临街 (临主或次干道)	临支路	临巷道	
	临街道路类型	临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道及支路	临交通型次干道	临交通型主干道	
	宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用	
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大 (小), 对利用有一定影响	偏大 (小), 严重影响土地利用	
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用	
	工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理	

表 3-2-5-19-12-1 九镇城镇 I 级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.80	1.90	0.00	-1.90	-3.80
	交通便捷度	道路通达度	2.80	1.40	0.00	-1.40	-2.80
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	2.40	1.20	0.00	-1.20	-2.40
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	1.80	0.90	0.00	-0.90	-1.80
	人口状况	常住人口密度	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
个别因素		临街状况	1.80	0.90	0.00	-0.90	-1.80
		临街道路类型	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
		宗地形状	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		宗地面积	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		地形状况	1.00	0.50	0.00	-0.50	-1.00
		工程地质	1.00	0.50	0.00	-0.50	-1.00

表 3-2-5-19-12-2 九镇城镇Ⅱ级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较差	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.04	1.52	0.00	-1.52	-3.04
	交通便捷度	道路通达度	2.24	1.12	0.00	-1.12	-2.24
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	1.92	0.96	0.00	-0.96	-1.92
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
	人口状况	常住人口密度	1.28	0.64	0.00	-0.64	-1.28
个别因素		临街状况	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
		临街道路类型	1.12	0.56	0.00	-0.56	-1.12
		宗地形状	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
		宗地面积	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
		地形状况	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80
		工程地质	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80

二、修正系数表及因素指标说明表

表 3-2-5-20-5 柳林镇万安片区城镇商服用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<100 米	[100,500) 米	[500,800) 米	[800,1600) 米	≥1600 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过,区域道路通达度高	主干道通过,区域道路通达度较高	次干道通过,区域道路通达度一般	次干道通过,区域道路通达度较差	支路通过,区域道路通达度劣
	人口状况	客流人口密度	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口一般,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善,保障度达 90% 以上	配套设施较完善,保障度达 80% 以上	配套设施基本完善,保障度达 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
个别因素		临街状况	三面临街	二面临街	一面临街(临主或次干道)	临支路	临巷道
		所临道路宽度	>20	20-15	15-10	10-8	<8
		宽深比	≥1:1	(1:1,1:1.5]	(1:1.5,1:2]	(1:2,1:3]	≤1:3
		宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表3-2-5-20-6-1 柳林镇万安片区城镇 I 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	5.04	2.52	0.00	-2.52	-5.04
	交通便捷度	道路通达度	3.36	1.68	0.00	-1.68	-3.36
		客流人口密度	2.73	1.37	0.00	-1.37	-2.73
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.31	1.16	0.00	-1.16	-2.31
个别因素		临街状况	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		所临道路宽度	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		宽深比	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		宗地形状	1.05	0.53	0.00	-0.53	-1.05
		宗地面积	1.05	0.53	0.00	-0.53	-1.05
		地形状况	0.84	0.42	0.00	-0.42	-0.84
		工程地质	0.84	0.42	0.00	-0.42	-0.84

表 3-2-5-20-6-2 柳林镇万安片区城镇 II 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.60	1.80	0.00	-1.80	-3.60
	交通便捷度	道路通达度	2.40	1.20	0.00	-1.20	-2.40
		客流人口密度	1.95	0.98	0.00	-0.98	-1.95
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	1.65	0.83	0.00	-0.83	-1.65
个别因素		临街状况	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
		所临道路宽度	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
		宽深比	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
		宗地形状	0.75	0.38	0.00	-0.38	-0.75
		宗地面积	0.75	0.38	0.00	-0.38	-0.75
		地形状况	0.60	0.30	0.00	-0.30	-0.60
		工程地质	0.60	0.30	0.00	-0.30	-0.60

表3-2-5-20-7 柳林镇万安片区城镇住宅用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素	购物条件	距商服中心距离	≤800米	[800,1000)米	[1000,1500)米	[1500,1800)米	≥1800
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过,区域道路通达度高	主干道通过,区域道路通达度较高	次干道通过,区域道路通达度一般	次干道通过,区域道路通达度较劣	支路通过,区域道路通达度劣
	公用设施条件	学校、医院等公用服务设施完备度	区域内公用设施完善,且距离<300米	区域内公用设施较完善,且距离≥300米、<400米	距公用设施≥400米、<600米	区域内公用设施较少	区域内无公用设施
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善,保障度达90%以上	配套设施较完善,保障度达80%以上	配套设施基本完善,保障度达65%以上	有少数配套设施	无配套设施
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素	小区配套状况		自备停车场,停车位每100m ² 计容面积,≥1.5辆	自备停车场,停车位每100m ² 计容面积,≥1.2辆	自备停车场,停车位每100m ² 计容面积,≥1.0辆	自备停车场,停车位每100m ² 计容面积,≥0.6辆	自备停车场,停车位每100m ² 计容面积,<0.6辆
	临街道路类型		临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道及支路	临交通型次干道	临交通型主干道
	宗地形状		形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用
	宗地面积		面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用
	地形状况		地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
	工程地质		地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表3-2-5-20-8-1 柳林镇万安片区城镇 I 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	购物条件	距商服中心 距离	3.06	1.53	0.00	-1.53	-3.06
	交通便捷度	道路通达度	2.55	1.28	0.00	-1.28	-2.55
	公用设施条件	学校、医院 等公用服务 设施完备度	2.04	1.02	0.00	-1.02	-2.04
	基础设施状况	供水、排水、 供电等基础 设施完备度	1.87	0.94	0.00	-0.94	-1.87
	人口状况	常住人口密 度	1.70	0.85	0.00	-0.85	-1.70
个别因素		小区配套状 况	1.19	0.60	0.00	-0.60	-1.19
		临街道路类 型	1.02	0.51	0.00	-0.51	-1.02
		宗地形状	1.02	0.51	0.00	-0.51	-1.02
		宗地面积	1.02	0.51	0.00	-0.51	-1.02
		地形状况	0.85	0.43	0.00	-0.43	-0.85
		工程地质	0.68	0.34	0.00	-0.34	-0.68

表3-2-5-20-8-2 柳林镇万安片区城镇II级住宅用地基准地价修正系数表(%)

修正说明		标准	标准				
			优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	购物条件	距商服中心距离	2.70	1.35	0.00	-1.35	-2.70
	交通便捷度	道路通达度	2.25	1.13	0.00	-1.13	-2.25
	公用设施条件	学校、医院等公用服务设施完备度	1.80	0.90	0.00	-0.90	-1.80
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	1.65	0.83	0.00	-0.83	-1.65
	人口状况	常住人口密度	1.50	0.75	0.00	-0.75	-1.50
个别因素		小区配套状况	1.05	0.53	0.00	-0.53	-1.05
		临街道路类型	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
		宗地形状	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
		宗地面积	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
		地形状况	0.75	0.38	0.00	-0.38	-0.75
		工程地质	0.60	0.30	0.00	-0.30	-0.60

表 3-2-5-20-9 柳林镇万安片区城镇工业用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明 影响因素		标准					
		优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	周边有工业聚集,相关产业联系紧密	周边有工业聚集,且有产业联系	周边有工业聚集,相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过,区域道路通达度高	主干道通过,区域道路通达度较高	次干道通过,区域道路通达度一般	次干道通过,区域道路通达度较劣	支路通过,区域道路通达度劣
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善,保障度达到90%以上	配套设施较完善,保障度达到80%以上	配套设施基本完善,保障度达到65%以上	有少数配套设施	无配套设施
	环境条件	地形坡度	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
个别因素		宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 3-2-5-20-10 柳林镇万安片区城镇工业用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	3.00	1.50	0.00	-1.50	-3.00
	交通便捷度	道路通达度	1.92	0.96	0.00	-0.96	-1.92
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	1.68	0.84	0.00	-0.84	-1.68
	环境条件	地形坡度	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
个别因素		宗地形状	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32
		宗地面积	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32
		工程地质	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32

表 3-2-5-20-11 柳林镇万安片区城镇公共管理与公共服务用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准					
		优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<800 米	[800, 1500) 米	[1500, 1800) 米	[1800, 2000) 米	≥2000 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较差	支路通过, 区域道路通达度劣
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	<500 米	[500, 800) 米	[800, 1000) 米	[1000, 1200) 米	≥1200 米
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	区域内设施完善, 且距离<500 米	区域内设施较完善, 且距离 [500, 1000) 米	[1000, 1200) 米	[1200, 1500) 米	≥1500 米
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素	临街状况	三面临街	二面临街	一面临街 (临主或次干道)	临支路	临巷道	
	临街道路类型	临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道及支路	临交通型次干道	临交通型主干道	
	宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用	
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大 (小), 对利用有一定影响	偏大 (小), 严重影响土地利用	
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用	
	工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理	

表 3-2-5-20-12-1 柳林镇万安片区城镇 I 级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.78	1.89	0.00	-1.89	-3.78
	交通便捷度	道路通达度	3.15	1.58	0.00	-1.58	-3.15
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	2.52	1.26	0.00	-1.26	-2.52
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	1.68	0.84	0.00	-0.84	-1.68
	人口状况	常住人口密度	1.68	0.84	0.00	-0.84	-1.68
个别因素		临街状况	2.10	1.05	0.00	-1.05	-2.10
		临街道路类型	1.47	0.74	0.00	-0.74	-1.47
		宗地形状	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		宗地面积	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		地形状况	1.05	0.53	0.00	-0.53	-1.05
		工程地质	1.05	0.53	0.00	-0.53	-1.05

表 3-2-5-20-12-2 柳林镇万安片区城镇 II 级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心 距离	2.70	1.35	0.00	-1.35	-2.70
	交通便捷度	道路通达度	2.25	1.13	0.00	-1.13	-2.25
	公用设施条件	距小学、中 学教育设施 距离	1.80	0.90	0.00	-0.90	-1.80
		医院、农贸 市场等公用 服务设施完 备度	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
	人口状况	常住人口密 度	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
个别因素		临街状况	1.50	0.75	0.00	-0.75	-1.50
		临街道路类 型	1.05	0.53	0.00	-0.53	-1.05
		宗地形状	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
		宗地面积	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
		地形状况	0.75	0.38	0.00	-0.38	-0.75
		工程地质	0.75	0.38	0.00	-0.38	-0.75

二、修正系数表及因素指标说明表

表3-2-5-21-5 雪山镇玉井片区城镇商服用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<100 米	[100,500) 米	[500,800) 米	[800,1800) 米	≥1800 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过,区域道路通达度高	主干道通过,区域道路通达度较高	次干道通过,区域道路通达度一般	次干道通过,区域道路通达度较差	支路通过,区域道路通达度劣
	人口状况	客流人口密度	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口一般,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善,保障度达90%以上	配套设施较完善,保障度达80%以上	配套设施基本完善,保障度达65%以上	有少数配套设施	无配套设施
个别因素		临街状况	三面临街	二面临街	一面临街(临主或次干道)	临支路	临巷道
		所临道路宽度	>20	20-15	15-10	10-8	<8
		宽深比	≥1:1	(1:1,1:1.5]	(1:1.5,1:2]	(1:2,1:3]	≤1:3
		宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表3-2-5-21-6-1 雪山镇玉井片区城镇 I 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	5.06	2.53	0.00	-2.53	-5.06
	交通便捷度	道路通达度	3.52	1.76	0.00	-1.76	-3.52
		客流人口密度	2.64	1.32	0.00	-1.32	-2.64
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.42	1.21	0.00	-1.21	-2.42
个别因素		临街状况	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32
		所临道路宽度	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32
		宽深比	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32
		宗地形状	1.10	0.55	0.00	-0.55	-1.10
		宗地面积	1.10	0.55	0.00	-0.55	-1.10
		地形状况	1.10	0.55	0.00	-0.55	-1.10
		工程地质	1.10	0.55	0.00	-0.55	-1.10

表 3-2-5-21-6-2 雪山镇玉井片区城镇 II 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.68	1.84	0.00	-1.84	-3.68
	交通便捷度	道路通达度	2.56	1.28	0.00	-1.28	-2.56
		客流人口密度	1.92	0.96	0.00	-0.96	-1.92
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	1.76	0.88	0.00	-0.88	-1.76
个别因素		临街状况	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
		所临道路宽度	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
		宽深比	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
		宗地形状	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80
		宗地面积	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80
		地形状况	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80
		工程地质	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80

表3-2-5-21-7 雪山镇玉井片区城镇住宅用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	购物条件	距商服中心距离	≤800米	[800,1000)米	[1000,1500)米	[1500,1900)米	≥1900
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过,区域道路通达度高	主干道通过,区域道路通达度较高	次干道通过,区域道路通达度一般	次干道通过,区域道路通达度较劣	支路通过,区域道路通达度劣
	公用设施条件	学校、医院等公用服务设施完备度	区域内公用设施完善,且距离<300米	区域内公用设施较完善,且距离≥300米、<400米	距公用设施≥400米、<600米	区域内公用设施较少	区域内无公用设施
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善,保障度达90%以上	配套设施较完善,保障度达80%以上	配套设施基本完善,保障度达65%以上	有少数配套设施	无配套设施
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素	小区配套状况		自备停车场,停车位每100m ² 计容面积,≥1.5辆	自备停车场,停车位每100m ² 计容面积,≥1.2辆	自备停车场,停车位每100m ² 计容面积,≥1.0辆	自备停车场,停车位每100m ² 计容面积,≥0.6辆	自备停车场,停车位每100m ² 计容面积,<0.6辆
	临街道路类型		临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道及支路	临交通型次干道	临交通型主干道
	宗地形状		形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用
	宗地面积		面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用
	地形状况		地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
	工程地质		地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表3-2-5-21-8-1 雪山镇玉井片区城镇 I 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	购物条件	距商服中心 距离	3.42	1.71	0.00	-1.71	-3.42
	交通便捷度	道路通达度	2.70	1.35	0.00	-1.35	-2.70
	公用设施条件	学校、医院 等公用服务 设施完备度	2.16	1.08	0.00	-1.08	-2.16
	基础设施状况	供水、排水、 供电等基础 设施完备度	1.98	0.99	0.00	-0.99	-1.98
	人口状况	常住人口密 度	1.80	0.90	0.00	-0.90	-1.80
个别因素		小区配套状 况	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		临街道路类 型	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		宗地形状	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		宗地面积	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
		地形状况	0.72	0.36	0.00	-0.36	-0.72
		工程地质	0.72	0.36	0.00	-0.36	-0.72

表3-2-5-21-8-2 雪山镇玉井片区城镇Ⅱ级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	标准				
			优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	购物条件	距商服中心距离	2.85	1.43	0.00	-1.43	-2.85
	交通便捷度	道路通达度	2.25	1.13	0.00	-1.13	-2.25
	公用设施条件	学校、医院等公用服务设施完备度	1.80	0.90	0.00	-0.90	-1.80
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	1.65	0.83	0.00	-0.83	-1.65
	人口状况	常住人口密度	1.50	0.75	0.00	-0.75	-1.50
个别因素		小区配套状况	1.05	0.53	0.00	-0.53	-1.05
		临街道路类型	1.05	0.53	0.00	-0.53	-1.05
		宗地形状	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
		宗地面积	0.75	0.38	0.00	-0.38	-0.75
		地形状况	0.60	0.30	0.00	-0.30	-0.60
		工程地质	0.60	0.30	0.00	-0.30	-0.60

表 3-2-5-21-9 雪山镇玉井片区城镇工业用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准		优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素						
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	周边有工业聚集,相关产业联系紧密	周边有工业聚集,且有产业联系	周边有工业聚集,相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点	
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过,区域道路通达度高	主干道通过,区域道路通达度较高	次干道通过,区域道路通达度一般	次干道通过,区域道路通达度较劣	支路通过,区域道路通达度劣	
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善,保障度达到90%以上	配套设施较完善,保障度达到80%以上	配套设施基本完善,保障度达到65%以上	有少数配套设施	无配套设施	
	环境条件	地形坡度	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用	
个别因素		宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用	
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用	
		工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理	

表 3-2-5-21-10 雪山镇玉井片区城镇工业用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	影响因素				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	2.64	1.32	0.00	-1.32	-2.64
	交通便捷度	道路通达度	1.87	0.94	0.00	-0.94	-1.87
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	1.65	0.83	0.00	-0.83	-1.65
	环境条件	地形坡度	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32
个别因素		宗地形状	1.21	0.61	0.00	-0.61	-1.21
		宗地面积	1.21	0.61	0.00	-0.61	-1.21
		工程地质	1.10	0.55	0.00	-0.55	-1.10

表 3-2-5-21-11 雪山镇玉井片区城镇公共管理与公共服务用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准					
		优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<800 米	[800, 1500) 米	[1500, 1800) 米	[1800, 2000) 米	≥2000 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较差	支路通过, 区域道路通达度劣
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	<500 米	[500, 800) 米	[800, 1000) 米	[1000, 1200) 米	≥1200 米
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	区域内设施完善, 且距离<500 米	区域内设施较完善, 且距离 [500, 1000) 米	[1000, 1200) 米	[1200, 1500) 米	≥1500 米
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素	临街状况	三面临街	二面临街	一面临街 (临主或次干道)	临支路	临巷道	
	临街道路类型	临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道及支路	临交通型次干道	临交通型主干道	
	宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用	
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大 (小), 对利用有一定影响	偏大 (小), 严重影响土地利用	
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用	
	工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理	

表 3-2-5-21-12-1 雪山镇玉井片区城镇 I 级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心 距离	4.18	2.09	0.00	-2.09	-4.18
	交通便捷度	道路通达度	3.30	1.65	0.00	-1.65	-3.30
	公用设施条件	距小学、中 学教育设施 距离	2.64	1.32	0.00	-1.32	-2.64
		医院、农贸 市场等公用 服务设施完 备度	1.76	0.88	0.00	-0.88	-1.76
	人口状况	常住人口密 度	1.54	0.77	0.00	-0.77	-1.54
个别因素		临街状况	2.20	1.10	0.00	-1.10	-2.20
		临街道路类 型	1.54	0.77	0.00	-0.77	-1.54
		宗地形状	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32
		宗地面积	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32
		地形状况	1.10	0.55	0.00	-0.55	-1.10
		工程地质	1.10	0.55	0.00	-0.55	-1.10

表 3-2-5-21-12-2 雪山镇玉井片区城镇 II 级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心 距离	3.04	1.52	0.00	-1.52	-3.04
	交通便捷度	道路通达度	2.40	1.20	0.00	-1.20	-2.40
	公用设施条件	距小学、中 学教育设施 距离	1.92	0.96	0.00	-0.96	-1.92
		医院、农贸 市场等公用 服务设施完 备度	1.28	0.64	0.00	-0.64	-1.28
	人口状况	常住人口密 度	1.12	0.56	0.00	-0.56	-1.12
个别因素		临街状况	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
		临街道路类 型	1.12	0.56	0.00	-0.56	-1.12
		宗地形状	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
		宗地面积	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
		地形状况	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80
		工程地质	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80

二、修正系数表及因素指标说明表

表 3-2-5-22-5 尹家镇城镇商服用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<100 米	[100,500) 米	[500,800) 米	[800,1800) 米	≥1800 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过,区域道路通达度高	主干道通过,区域道路通达度较高	次干道通过,区域道路通达度一般	次干道通过,区域道路通达度较差	支路通过,区域道路通达度劣
	人口状况	客流人口密度	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口一般,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善,保障度达 90% 以上	配套设施较完善,保障度达 80% 以上	配套设施基本完善,保障度达 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
个别因素		临街状况	三面临街	二面临街	一面临街(临主或次干道)	临支路	临巷道
		所临道路宽度	>20	20-15	15-10	10-8	<8
		宽深比	≥1:1	(1:1,1:1.5]	(1:1.5,1:2]	(1:2,1:3]	≤1:3
		宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 3-2-5-22-6-1 尹家镇城镇 I 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	5.00	2.50	0.00	-2.50	-5.00
	交通便捷度	道路通达度	3.40	1.70	0.00	-1.70	-3.40
		客流人口密度	2.40	1.20	0.00	-1.20	-2.40
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	2.00	1.00	0.00	-1.00	-2.00
个别因素		临街状况	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		所临道路宽度	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		宽深比	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		宗地形状	1.00	0.50	0.00	-0.50	-1.00
		宗地面积	1.00	0.50	0.00	-0.50	-1.00
		地形状况	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80
		工程地质	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80

表 3-2-5-22-6-2 尹家镇城镇Ⅱ级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	4.00	2.00	0.00	-2.00	-4.00
	交通便捷度	道路通达度	2.72	1.36	0.00	-1.36	-2.72
		客流人口密度	1.92	0.96	0.00	-0.96	-1.92
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
个别因素		临街状况	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
		所临道路宽度	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
		宽深比	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
		宗地形状	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80
		宗地面积	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80
		地形状况	0.64	0.32	0.00	-0.32	-0.64
		工程地质	0.64	0.32	0.00	-0.32	-0.64

表 3-2-5-22-7 尹家镇城镇住宅用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	购物条件	距商服中心距离	≤800 米	[800,1000) 米	[1000,1500) 米	[1500,2000) 米	≥2000
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较劣	支路通过, 区域道路通达度劣
	公用设施条件	学校、医院等公用服务设施完备度	区域内公用设施完善, 且距离 <300 米	区域内公用设施较完善, 且距离 ≥300 米、<400 米	距公用设施 ≥400 米、<600 米	区域内公用设施较少	区域内无公用设施
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善, 保障度达 90% 以上	配套设施较完善, 保障度达 80% 以上	配套设施基本完善, 保障度达 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素	小区配套状况		自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.5 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.2 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥1.0 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, ≥0.6 辆	自备停车场, 停车位每 100 m ² 计容面积, <0.6 辆
	临街道路类型		临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道及支路	临交通型次干道	临交通型主干道
	宗地形状		形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
	宗地面积		面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大(小), 对利用有一定影响	偏大(小), 严重影响土地利用
	地形状况		地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
	工程地质		地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 3-2-5-22-8-1 尹家镇城镇 I 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	购物条件	距商服中心 距离	3.60	1.80	0.00	-1.80	-3.60
	交通便捷度	道路通达度	2.88	1.44	0.00	-1.44	-2.88
	公用设施条件	学校、医院 等公用服务 设施完备度	1.98	0.99	0.00	-0.99	-1.98
	基础设施状况	供水、排水、 供电等基础 设施完备度	1.98	0.99	0.00	-0.99	-1.98
	人口状况	常住人口密 度	1.80	0.90	0.00	-0.90	-1.80
个别因素		小区配套状 况	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		临街道路类 型	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		宗地形状	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		宗地面积	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
		地形状况	0.72	0.36	0.00	-0.36	-0.72
		工程地质	0.72	0.36	0.00	-0.36	-0.72

表 3-2-5-22-8-2 尹家镇城镇 II 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	购物条件	距商服中心 距离	3.20	1.60	0.00	-1.60	-3.20
	交通便捷度	道路通达度	2.56	1.28	0.00	-1.28	-2.56
	公用设施条件	学校、医院 等公用服务 设施完备度	1.76	0.88	0.00	-0.88	-1.76
	基础设施状况	供水、排水、 供电等基础 设施完备度	1.76	0.88	0.00	-0.88	-1.76
	人口状况	常住人口密 度	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
个别因素		小区配套状 况	1.12	0.56	0.00	-0.56	-1.12
		临街道路类 型	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
		宗地形状	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
		宗地面积	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80
		地形状况	0.64	0.32	0.00	-0.32	-0.64
		工程地质	0.64	0.32	0.00	-0.32	-0.64

表 3-2-5-22-9 尹家镇城镇工业用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明 影响因素		标准		优	较优	一般	较劣	劣
		修正说明	标准					
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	周边有工业聚集,相关产业联系紧密	周边有工业聚集,且有产业联系	周边有工业聚集,相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点	
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过,区域道路通达度高	主干道通过,区域道路通达度较高	次干道通过,区域道路通达度一般	次干道通过,区域道路通达度较劣	支路通过,区域道路通达度劣	
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善,保障度达到90%以上	配套设施较完善,保障度达到80%以上	配套设施基本完善,保障度达到65%以上	有少数配套设施	无配套设施	
	环境条件	地形坡度	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用	
个别因素		宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用	
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用	
		工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理	

表 3-2-5-22-10 尹家镇城镇工业用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	影响因素				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	2.76	1.38	0.00	-1.38	-2.76
	交通便捷度	道路通达度	1.92	0.96	0.00	-0.96	-1.92
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	1.80	0.90	0.00	-0.90	-1.80
	环境条件	地形坡度	1.56	0.78	0.00	-0.78	-1.56
个别因素		宗地形状	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32
		宗地面积	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32
		工程地质	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32

表 3-2-5-22-11 尹家镇城镇公共管理与公共服务用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准					
		优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<800 米	[800, 1500) 米	[1500, 1800) 米	[1800, 2500) 米	≥2500 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较差	支路通过, 区域道路通达度劣
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	<500 米	[500, 800) 米	[800, 1000) 米	[1000, 1200) 米	≥1200 米
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	区域内设施完善, 且距离<500 米	区域内设施较完善, 且距离 [500, 1000) 米	[1000, 1200) 米	[1200, 1500) 米	≥1500 米
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素	临街状况	三面临街	二面临街	一面临街 (临主或次干道)	临支路	临巷道	
	临街道路类型	临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道及支路	临交通型次干道	临交通型主干道	
	宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用	
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大 (小), 对利用有一定影响	偏大 (小), 严重影响土地利用	
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用	
	工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理	

表 3-2-5-22-12-1 尹家镇城镇 I 级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	4.00	2.00	0.00	-2.00	-4.00
	交通便捷度	道路通达度	3.20	1.60	0.00	-1.60	-3.20
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	2.40	1.20	0.00	-1.20	-2.40
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
	人口状况	常住人口密度	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
个别因素		临街状况	2.00	1.00	0.00	-1.00	-2.00
		临街道路类型	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		宗地形状	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		宗地面积	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
		地形状况	1.00	0.50	0.00	-0.50	-1.00
		工程地质	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80

表 3-2-5-22-12-2 尹家镇城镇 II 级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较差	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心 距离	3.20	1.60	0.00	-1.60	-3.20
	交通便捷度	道路通达度	2.56	1.28	0.00	-1.28	-2.56
	公用设施条件	距小学、中 学教育设施 距离	1.92	0.96	0.00	-0.96	-1.92
		医院、农贸 市场等公用 服务设施完 备度	1.28	0.64	0.00	-0.64	-1.28
	人口状况	常住人口密 度	1.12	0.56	0.00	-0.56	-1.12
个别因素		临街状况	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
		临街道路类 型	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
		宗地形状	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
		宗地面积	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
		地形状况	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80
		工程地质	0.64	0.32	0.00	-0.32	-0.64

二、修正系数表及因素指标说明表

表 3-2-5-23-5 玉山镇三星片区城镇商服用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准					
		优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<100 米	[100,500) 米	[500,800) 米	[800,1600) 米	≥1600 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过,区域道路通达度高	主干道通过,区域道路通达度较高	次干道通过,区域道路通达度一般	次干道通过,区域道路通达度较差	支路通过,区域道路通达度劣
	人口状况	客流人口密度	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口一般,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善,保障度达 90% 以上	配套设施较完善,保障度达 80% 以上	配套设施基本完善,保障度达 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
个别因素		临街状况	三面临街	二面临街	一面临街(临主或次干道)	临支路	临巷道
		所临道路宽度	>20	20-15	15-10	10-8	<8
		宽深比	≥1:1	(1:1,1:1.5]	(1:1.5,1:2]	(1:2,1:3]	≤1:3
		宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表3-2-5-23-6-1 玉山镇三星片区城镇 I 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	4.32	2.16	0.00	-2.16	-4.32
	交通便捷度	道路通达度	2.88	1.44	0.00	-1.44	-2.88
		客流人口密度	2.16	1.08	0.00	-1.08	-2.16
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	1.80	0.90	0.00	-0.90	-1.80
个别因素		临街状况	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		所临道路宽度	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		宽深比	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		宗地形状	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
		宗地面积	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
		地形状况	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
		工程地质	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90

表 3-2-5-23-6-2 玉山镇三星片区城镇 II 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.36	1.68	0.00	-1.68	-3.36
	交通便捷度	道路通达度	2.24	1.12	0.00	-1.12	-2.24
		客流人口密度	1.68	0.84	0.00	-0.84	-1.68
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
个别因素		临街状况	0.84	0.42	0.00	-0.42	-0.84
		所临道路宽度	0.84	0.42	0.00	-0.42	-0.84
		宽深比	0.84	0.42	0.00	-0.42	-0.84
		宗地形状	0.70	0.35	0.00	-0.35	-0.70
		宗地面积	0.70	0.35	0.00	-0.35	-0.70
		地形状况	0.70	0.35	0.00	-0.35	-0.70
		工程地质	0.70	0.35	0.00	-0.35	-0.70

表3-2-5-23-7 玉山镇三星片区城镇住宅用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	购物条件	距商服中心距离	≤800米	[800,1000)米	[1000,1500)米	[1500,1800)米	≥1800
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过,区域道路通达度高	主干道通过,区域道路通达度较高	次干道通过,区域道路通达度一般	次干道通过,区域道路通达度较劣	支路通过,区域道路通达度劣
	公用设施条件	学校、医院等公用服务设施完备度	区域内公用设施完善,且距离<300米	区域内公用设施较完善,且距离≥300米、<400米	距公用设施≥400米、<600米	区域内公用设施较少	区域内无公用设施
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善,保障度达90%以上	配套设施较完善,保障度达80%以上	配套设施基本完善,保障度达65%以上	有少数配套设施	无配套设施
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素	小区配套状况		自备停车场,停车位每100m ² 计容面积,≥1.5辆	自备停车场,停车位每100m ² 计容面积,≥1.2辆	自备停车场,停车位每100m ² 计容面积,≥1.0辆	自备停车场,停车位每100m ² 计容面积,≥0.6辆	自备停车场,停车位每100m ² 计容面积,<0.6辆
	临街道路类型		临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道及支路	临交通型次干道	临交通型主干道
	宗地形状		形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用
	宗地面积		面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用
	地形状况		地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
	工程地质		地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表3-2-5-23-8-1 玉山镇三星片区城镇 I 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	购物条件	距商服中心 距离	3.36	1.68	0.00	-1.68	-3.36
	交通便捷度	道路通达度	2.40	1.20	0.00	-1.20	-2.40
	公用设施条件	学校、医院 等公用服务 设施完备度	1.76	0.88	0.00	-0.88	-1.76
	基础设施状况	供水、排水、 供电等基础 设施完备度	1.76	0.88	0.00	-0.88	-1.76
	人口状况	常住人口密 度	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
个别因素		小区配套状 况	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
		临街道路类 型	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
		宗地形状	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
		宗地面积	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80
		地形状况	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80
		工程地质	0.64	0.32	0.00	-0.32	-0.64

表3-2-5-23-8-2 玉山镇三星片区城镇Ⅱ级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	标准				
			优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	购物条件	距商服中心距离	2.52	1.26	0.00	-1.26	-2.52
	交通便捷度	道路通达度	1.80	0.90	0.00	-0.90	-1.80
	公用设施条件	学校、医院等公用服务设施完备度	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32
	人口状况	常住人口密度	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
个别因素		小区配套状况	0.72	0.36	0.00	-0.36	-0.72
		临街道路类型	0.72	0.36	0.00	-0.36	-0.72
		宗地形状	0.72	0.36	0.00	-0.36	-0.72
		宗地面积	0.60	0.30	0.00	-0.30	-0.60
		地形状况	0.60	0.30	0.00	-0.30	-0.60
		工程地质	0.48	0.24	0.00	-0.24	-0.48

表 3-2-5-23-9 玉山镇三星片区城镇工业用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准		优	较优	一般	较劣	劣
影响因素								
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	周边有工业聚集,相关产业联系紧密	周边有工业聚集,且有产业联系	周边有工业聚集,相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点	
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过,区域道路通达度高	主干道通过,区域道路通达度较高	次干道通过,区域道路通达度一般	次干道通过,区域道路通达度较劣	支路通过,区域道路通达度劣	
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善,保障度达到90%以上	配套设施较完善,保障度达到80%以上	配套设施基本完善,保障度达到65%以上	有少数配套设施	无配套设施	
	环境条件	地形坡度	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用	
个别因素		宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用	
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用	
		工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理	

表 3-2-5-23-10 玉山镇三星片区城镇工业用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	标准				
			优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	2.20	1.10	0.00	-1.10	-2.20
	交通便捷度	道路通达度	1.70	0.85	0.00	-0.85	-1.70
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	1.50	0.75	0.00	-0.75	-1.50
	环境条件	地形坡度	1.30	0.65	0.00	-0.65	-1.30
个别因素		宗地形状	1.10	0.55	0.00	-0.55	-1.10
		宗地面积	1.10	0.55	0.00	-0.55	-1.10
		工程地质	1.10	0.55	0.00	-0.55	-1.10

表 3-2-5-23-11 玉山镇三星片区城镇公共管理与公共服务用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准					
		优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<800 米	[800, 1500) 米	[1500, 1800) 米	[1800, 2200) 米	≥2200 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较差	支路通过, 区域道路通达度劣
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	<500 米	[500, 800) 米	[800, 1000) 米	[1000, 1200) 米	≥1200 米
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	区域内设施完善, 且距离<500 米	区域内设施较完善, 且距离 [500, 1000) 米	[1000, 1200) 米	[1200, 1500) 米	≥1500 米
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素	临街状况	三面临街	二面临街	一面临街 (临主或次干道)	临支路	临巷道	
	临街道路类型	临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道及支路	临交通型次干道	临交通型主干道	
	宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用	
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大 (小), 对利用有一定影响	偏大 (小), 严重影响土地利用	
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用	
	工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理	

表 3-2-5-23-12-1 玉山镇三星片区城镇 I 级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心 距离	3.24	1.62	0.00	-1.62	-3.24
	交通便捷度	道路通达度	2.70	1.35	0.00	-1.35	-2.70
	公用设施条件	距小学、中 学教育设施 距离	2.16	1.08	0.00	-1.08	-2.16
		医院、农贸 市场等公用 服务设施完 备度	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
	人口状况	常住人口密 度	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
个别因素		临街状况	1.98	0.99	0.00	-0.99	-1.98
		临街道路类 型	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		宗地形状	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		宗地面积	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		地形状况	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
		工程地质	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90

表 3-2-5-23-12-2 玉山镇三星片区城镇 II 级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心 距离	2.52	1.26	0.00	-1.26	-2.52
	交通便捷度	道路通达度	2.10	1.05	0.00	-1.05	-2.10
	公用设施条件	距小学、中 学教育设施 距离	1.68	0.84	0.00	-0.84	-1.68
		医院、农贸 市场等公用 服务设施完 备度	1.12	0.56	0.00	-0.56	-1.12
	人口状况	常住人口密 度	0.98	0.49	0.00	-0.49	-0.98
个别因素		临街状况	1.54	0.77	0.00	-0.77	-1.54
		临街道路类 型	0.98	0.49	0.00	-0.49	-0.98
		宗地形状	0.84	0.42	0.00	-0.42	-0.84
		宗地面积	0.84	0.42	0.00	-0.42	-0.84
		地形状况	0.70	0.35	0.00	-0.35	-0.70
		工程地质	0.70	0.35	0.00	-0.35	-0.70

二、修正系数表及因素指标说明表

表3-2-5-24-5 玉山镇舞凤片区城镇商服用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<100 米	[100, 500) 米	[500, 800) 米	[800, 1500) 米	≥1500 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较差	支路通过, 区域道路通达度劣
	人口状况	容流人口密度	人口稠密, 人口流量大	人口稠密, 人口流量较大	人口较稠密, 人口流量一般	人口一般, 人口流量较小	人口较稀疏, 人口流量小
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善, 保障度达 90% 以上	配套设施较完善, 保障度达 80% 以上	配套设施基本完善, 保障度达 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
个别因素		临街状况	三面临街	二面临街	一面临街 (临主或次干道)	临支路	临巷道
		所临道路宽度	>20	20-15	15-10	10-8	<8
		宽深比	≥1:1	(1:1,1:1.5]	(1:1.5,1:2]	(1:2,1:3]	≤1:3
		宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大 (小), 对利用有一定影响	偏大 (小), 严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表3-2-5-24-6-1 玉山镇舞凤片区城镇 I 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	4.14	2.07	0.00	-2.07	-4.14
	交通便捷度	道路通达度	2.88	1.44	0.00	-1.44	-2.88
		客流人口密度	2.16	1.08	0.00	-1.08	-2.16
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	1.80	0.90	0.00	-0.90	-1.80
个别因素		临街状况	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		所临道路宽度	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		宽深比	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		宗地形状	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
		宗地面积	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
		地形状况	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
		工程地质	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90

表 3-2-5-24-6-2 玉山镇舞凤片区城镇Ⅱ级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.22	1.61	0.00	-1.61	-3.22
	交通便捷度	道路通达度	2.24	1.12	0.00	-1.12	-2.24
		客流人口密度	1.68	0.84	0.00	-0.84	-1.68
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
个别因素		临街状况	0.98	0.49	0.00	-0.49	-0.98
		所临道路宽度	0.84	0.42	0.00	-0.42	-0.84
		宽深比	0.84	0.42	0.00	-0.42	-0.84
		宗地形状	0.70	0.35	0.00	-0.35	-0.70
		宗地面积	0.70	0.35	0.00	-0.35	-0.70
		地形状况	0.70	0.35	0.00	-0.35	-0.70
		工程地质	0.70	0.35	0.00	-0.35	-0.70

表3-2-5-24-7 玉山镇舞凤片区城镇住宅用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	购物条件	距商服中心距离	≤800米	[800, 1000)米	[1000, 1500)米	[1500, 1800)米	≥1800
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较劣	支路通过, 区域道路通达度劣
	公用设施条件	学校、医院等公用服务设施完备度	区域内公用设施完善, 且距离<300米	区域内公用设施较完善, 且距离≥300米、<400米	距公用设施≥400米、<600米	区域内公用设施较少	区域内无公用设施
	基础设施状况	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善, 保障度达90%以上	配套设施较完善, 保障度达80%以上	配套设施基本完善, 保障度达65%以上	有少数配套设施	无配套设施
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素	小区配套状况		自备停车场, 停车位每100m ² 计容面积, ≥1.5辆	自备停车场, 停车位每100m ² 计容面积, ≥1.2辆	自备停车场, 停车位每100m ² 计容面积, ≥1.0辆	自备停车场, 停车位每100m ² 计容面积, ≥0.6辆	自备停车场, 停车位每100m ² 计容面积, <0.6辆
	临街道路类型		临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道及支路	临交通型次干道	临交通型主干道
	宗地形状		形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
	宗地面积		面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大(小), 对利用有一定影响	偏大(小), 严重影响土地利用
	地形状况		地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
	工程地质		地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表3-2-5-24-8-1 玉山镇舞凤片区城镇 I 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	影响因素				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	购物条件	距商服中心 距离	3.04	1.52	0.00	-1.52	-3.04
	交通便捷度	道路通达度	2.40	1.20	0.00	-1.20	-2.40
	公用设施条件	学校、医院 等公用服务 设施完备度	1.92	0.96	0.00	-0.96	-1.92
	基础设施状况	供水、排水、 供电等基础 设施完备度	1.76	0.88	0.00	-0.88	-1.76
	人口状况	常住人口密 度	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
个别因素		小区配套状 况	1.12	0.56	0.00	-0.56	-1.12
		临街道路类 型	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
		宗地形状	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
		宗地面积	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80
		地形状况	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80
		工程地质	0.64	0.32	0.00	-0.32	-0.64

表3-2-5-24-8-2 玉山镇舞凤片区城镇II级住宅用地基准地价修正系数表(%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	购物条件	距商服中心 距离	2.28	1.14	0.00	-1.14	-2.28
	交通便捷度	道路通达度	1.80	0.90	0.00	-0.90	-1.80
	公用设施条件	学校、医院 等公用服务 设施完备度	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
	基础设施状况	供水、排水、 供电等基础 设施完备度	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32
	人口状况	常住人口密 度	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
个别因素		小区配套状 况	0.84	0.42	0.00	-0.42	-0.84
		临街道路类 型	0.72	0.36	0.00	-0.36	-0.72
		宗地形状	0.72	0.36	0.00	-0.36	-0.72
		宗地面积	0.60	0.30	0.00	-0.30	-0.60
		地形状况	0.60	0.30	0.00	-0.30	-0.60
		工程地质	0.48	0.24	0.00	-0.24	-0.48

表 3-2-5-24-9 玉山镇舞凤片区城镇工业用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准		优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素						
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	周边有工业聚集,相关产业联系紧密	周边有工业聚集,且有产业联系	周边有工业聚集,相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点	
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过,区域道路通达度高	主干道通过,区域道路通达度较高	次干道通过,区域道路通达度一般	次干道通过,区域道路通达度较劣	支路通过,区域道路通达度劣	
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	配套设施完善,保障度达到90%以上	配套设施较完善,保障度达到80%以上	配套设施基本完善,保障度达到65%以上	有少数配套设施	无配套设施	
	环境条件	地形坡度	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用	
个别因素		宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用	
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用	
		工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理	

表 3-2-5-24-10 玉山镇舞凤片区城镇工业用地基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	产业集聚度	产业集聚规模	2.30	1.15	0.00	-1.15	-2.30
	交通便捷度	道路通达度	1.70	0.85	0.00	-0.85	-1.70
	基础设施条件	供水、排水、供电等基础设施完备度	1.50	0.75	0.00	-0.75	-1.50
	环境条件	地形坡度	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
个别因素		宗地形状	1.10	0.55	0.00	-0.55	-1.10
		宗地面积	1.10	0.55	0.00	-0.55	-1.10
		工程地质	1.10	0.55	0.00	-0.55	-1.10

表 3-2-5-24-11 玉山镇舞凤片区城镇公共管理与公共服务用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准					
		优	较优	一般	较差	劣	
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<800 米	[800, 1500) 米	[1500, 1800) 米	[1800, 2000) 米	≥2000 米
	交通便捷度	道路通达度	主干道通过, 区域道路通达度高	主干道通过, 区域道路通达度较高	次干道通过, 区域道路通达度一般	次干道通过, 区域道路通达度较差	支路通过, 区域道路通达度劣
	公用设施条件	距小学、中学教育设施距离	<500 米	[500, 800) 米	[800, 1000) 米	[1000, 1200) 米	≥1200 米
		医院、农贸市场等公用服务设施完备度	区域内设施完善, 且距离<500 米	区域内设施较完善, 且距离 [500, 1000) 米	[1000, 1200) 米	[1200, 1500) 米	≥1500 米
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素	临街状况	三面临街	二面临街	一面临街 (临主或次干道)	临支路	临巷道	
	临街道路类型	临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道及支路	临交通型次干道	临交通型主干道	
	宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用	
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大 (小), 对利用有一定影响	偏大 (小), 严重影响土地利用	
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用	
	工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理	

表 3-2-5-24-12-1 玉山镇舞凤片区城镇 I 级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心 距离	3.24	1.62	0.00	-1.62	-3.24
	交通便捷度	道路通达度	2.70	1.35	0.00	-1.35	-2.70
	公用设施条件	距小学、中 学教育设施 距离	2.16	1.08	0.00	-1.08	-2.16
		医院、农贸 市场等公用 服务设施完 备度	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
	人口状况	常住人口密 度	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
个别因素		临街状况	1.98	0.99	0.00	-0.99	-1.98
		临街道路类 型	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
		宗地形状	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		宗地面积	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		地形状况	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
		工程地质	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90

表 3-2-5-24-12-2 玉山镇舞凤片区城镇Ⅱ级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心 距离	2.38	1.19	0.00	-1.19	-2.38
	交通便捷度	道路通达度	2.10	1.05	0.00	-1.05	-2.10
	公用设施条件	距小学、中 学教育设施 距离	1.82	0.91	0.00	-0.91	-1.82
		医院、农贸 市场等公用 服务设施完 备度	1.12	0.56	0.00	-0.56	-1.12
	人口状况	常住人口密 度	0.98	0.49	0.00	-0.49	-0.98
个别因素		临街状况	1.54	0.77	0.00	-0.77	-1.54
		临街道路类 型	0.98	0.49	0.00	-0.49	-0.98
		宗地形状	0.98	0.49	0.00	-0.49	-0.98
		宗地面积	0.84	0.42	0.00	-0.42	-0.84
		地形状况	0.70	0.35	0.00	-0.35	-0.70
		工程地质	0.56	0.28	0.00	-0.28	-0.56

3.2.6 其他修正系数表的编制

前面求出的基准地价是在设定条件下的各用途土地的平均价格。在宗地评估中，宗地土地使用年期、容积率、开发程度等条件不尽一致，从而影响地价水平。因此，在宗地评估中，需要对这些因素进行必要的修正，以客观反映其地价水平。

一、土地使用年期

1、土地使用年期修正系数计算公式

$$K_n = \frac{1 - [1 / (1 + r_d)^m]}{1 - [1 / (1 + r_d)^{m_1}]}$$

式中：K_n——出让年期修正系数；

r_d——土地还原率；

m₁——基准地价对应的土地使用年限；

m——实际出让年期或剩余出让年期。

2、土地使用年期修正系数

根据上述公式，分别测算各类用地土地使用年期修正系数（详见下表）。

表 3-2-6-1-1 恩阳区 6 个重点镇商业用地宗地评估
土地使用年期修正系数

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0679	0.1315	0.1911	0.2469	0.2993	0.3484	0.3944	0.4375	0.4779	0.5157
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5512	0.5844	0.6156	0.6448	0.6722	0.6978	0.7219	0.7444	0.7655	0.7853
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8039	0.8213	0.8376	0.8528	0.8671	0.8806	0.8931	0.9049	0.9160	0.9263
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9360	0.9451	0.9536	0.9616	0.9691	0.9761	0.9827	0.9888	0.9946	1.0000

表 3-2-6-1-2 恩阳区 6 个一般镇商业用地宗地评估
土地使用年期修正系数

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0671	0.1301	0.1892	0.2446	0.2965	0.3453	0.3910	0.4340	0.4742	0.5120
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5474	0.5806	0.6118	0.6410	0.6685	0.6942	0.7183	0.7410	0.7622	0.7822
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8008	0.8184	0.8348	0.8503	0.8647	0.8783	0.8911	0.9030	0.9142	0.9247
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9346	0.9439	0.9526	0.9607	0.9683	0.9755	0.9822	0.9885	0.9944	1.0000

表 3-2-6-1-3 恩阳区 12 个小乡镇商业用地宗地评估
土地使用年期修正系数

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0671	0.1301	0.1892	0.2446	0.2965	0.3453	0.3910	0.4340	0.4742	0.5120
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5474	0.5806	0.6118	0.6410	0.6685	0.6942	0.7183	0.7410	0.7622	0.7822
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8008	0.8184	0.8348	0.8503	0.8647	0.8783	0.8911	0.9030	0.9142	0.9247
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9346	0.9439	0.9526	0.9607	0.9683	0.9755	0.9822	0.9885	0.9944	1.0000

表 3-2-6-2-1 恩阳区 6 个重点镇住宅用地宗地评估
土地使用年期修正系数

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0593	0.1151	0.1676	0.2171	0.2637	0.3075	0.3488	0.3877	0.4244	0.4588
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4913	0.5219	0.5507	0.5778	0.6033	0.6274	0.6500	0.6713	0.6914	0.7103
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7281	0.7448	0.7606	0.7754	0.7894	0.8026	0.8150	0.8267	0.8377	0.8480
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8578	0.8670	0.8756	0.8838	0.8914	0.8986	0.9054	0.9118	0.9179	0.9235
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9289	0.9339	0.9387	0.9431	0.9473	0.9513	0.9550	0.9585	0.9618	0.9649
使用年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9678	0.9706	0.9732	0.9756	0.9779	0.9801	0.9821	0.9841	0.9859	0.9876
使用年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9892	0.9907	0.9921	0.9935	0.9947	0.9959	0.9970	0.9981	0.9991	1.0000

表 3-2-6-2-2 恩阳区 6 个一般镇住宅用地宗地评估
土地使用年期修正系数

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0584	0.1135	0.1654	0.2143	0.2604	0.3038	0.3448	0.3834	0.4198	0.4540
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4864	0.5168	0.5455	0.5726	0.5981	0.6221	0.6448	0.6661	0.6862	0.7052
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7231	0.7399	0.7558	0.7708	0.7849	0.7982	0.8107	0.8225	0.8336	0.8441
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8540	0.8633	0.8721	0.8804	0.8882	0.8955	0.9025	0.9090	0.9152	0.9210
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9264	0.9316	0.9365	0.9410	0.9453	0.9494	0.9533	0.9569	0.9603	0.9635
使用年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60

第三篇 基准地价评估

修正系数	0.9665	0.9694	0.9720	0.9746	0.9770	0.9792	0.9813	0.9833	0.9852	0.9870
使用年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9887	0.9902	0.9917	0.9931	0.9945	0.9957	0.9969	0.9980	0.9990	1.0000

表 3-2-6-2-3 恩阳区 12 个小乡镇住宅用地宗地评估
土地使用年期修正系数

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0584	0.1135	0.1654	0.2143	0.2604	0.3038	0.3448	0.3834	0.4198	0.4540
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4864	0.5168	0.5455	0.5726	0.5981	0.6221	0.6448	0.6661	0.6862	0.7052
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7231	0.7399	0.7558	0.7708	0.7849	0.7982	0.8107	0.8225	0.8336	0.8441
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8540	0.8633	0.8721	0.8804	0.8882	0.8955	0.9025	0.9090	0.9152	0.9210
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9264	0.9316	0.9365	0.9410	0.9453	0.9494	0.9533	0.9569	0.9603	0.9635
使用年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9665	0.9694	0.9720	0.9746	0.9770	0.9792	0.9813	0.9833	0.9852	0.9870
使用年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9887	0.9902	0.9917	0.9931	0.9945	0.9957	0.9969	0.9980	0.9990	1.0000

表 3-2-6-3 恩阳区城镇工业用地宗地评估
土地使用年期修正系数

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0499	0.0976	0.1431	0.1866	0.2281	0.2678	0.3057	0.3419	0.3765	0.4095
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4410	0.4711	0.4999	0.5273	0.5536	0.5787	0.6026	0.6254	0.6473	0.6681
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6881	0.7071	0.7253	0.7426	0.7592	0.7750	0.7901	0.8046	0.8184	0.8316
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8441	0.8562	0.8676	0.8786	0.8891	0.8991	0.9086	0.9177	0.9265	0.9348
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9427	0.9503	0.9576	0.9645	0.9711	0.9774	0.9835	0.9892	0.9947	1.0000

表 3-2-6-4 恩阳区城镇公服用地宗地评估
土地使用年期修正系数

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0552	0.1076	0.1573	0.2045	0.2492	0.2916	0.3319	0.3701	0.4064	0.4408
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4734	0.5044	0.5337	0.5616	0.5881	0.6131	0.6369	0.6595	0.6809	0.7013
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7206	0.7389	0.7562	0.7727	0.7883	0.8031	0.8172	0.8306	0.8432	0.8552
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8666	0.8774	0.8877	0.8974	0.9067	0.9154	0.9238	0.9316	0.9391	0.9462
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9530	0.9594	0.9654	0.9712	0.9766	0.9818	0.9867	0.9914	0.9958	1.0000

3、土地使用年期修正

运用下述公式进行修正：

$$P_{1s}=P_{1i} \times K_r$$

式中： P_{1s} ——修正到宗地实际使用年期的宗地地价；

P_{1i} ——标准土地使用年期的基准地价；

K_r ——土地使用年期修正系数。

二、容积率

1、容积率修正系数

商服、住宅用地结合前面利用样点地价评估基准地价的容积率修正体系，在本节中是将标准容积率下的基准地价修正到实际容积率水平下的宗地地价，两者存在数值上的可逆，即前文容积率修正系数的倒数化，得到宗地评估中的容积率修正体系（详见下表）。对于工业用地，根据国发〔2008〕3号《国务院关于促进节约集约用地的通知》，“对现有工业用地，在符合规划、不改变用途的前提下，提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款；对新增工业用地，要进一步提高工业用地控制指标，厂房建筑面积高于容积率控制指标的部分，不再增收土地价款。”因此，工业用地不做容积率修正。（详见下表3-2-3-31、表3-2-3-32）

由于公共管理与公共服务用地性质的特殊性，各类用途不同用地类型的容积率差异较大，不同容积率对不同细分用途用地类型的地价影响程度不尽一致，难以建立统一的容积率修正系数，应分细分用途对容积率进行修正。故在实际工作中按照公共管理与公共服务用地不同细分用途进行具体的容积率修正。

2、容积率修正

运用下述公式进行修正：

$$P_{1s}=P_{1i} \times K_r$$

式中： P_{1s} ——修正到宗地实际容积率水平时的地价；

P_{1i} ——标准容积率下的基准地价；

K_r ——容积率修正系数。

表 3-2-6-5 恩阳区乡镇商服用地容积率修正系数表

容积率	≤ 0.6	0.8	1.0	1.2	1.5	1.8	2.0	2.2	2.4	2.8	≥ 3.0
修正系数	0.86	0.90	0.95	1.00	1.06	1.11	1.16	1.20	1.24	1.28	1.31

表 3-2-6-6 恩阳区乡镇住宅用地容积率修正系数表

容积率	≤ 1.0	1.2	1.5	1.8	2.0	2.2	2.4	2.8	3.0	3.5	≥ 4.0
修正系数	0.79	0.81	0.84	0.88	0.92	0.96	1.00	1.03	1.05	1.08	1.10

三、临街铺面占有或分摊土地的进深修正及临街状况修正

(一) 进深修正

针对临街铺面涉及的分摊土地的评估，项目组应根据铺面的进深状况作相应的修正。

1、进深修正系数

结合前面利用样点地价评估基准地价的进深修正体系，在本节中是将标准进深下的基准地价修正到实际进深水平下的宗地地价，两者存在数值上的可逆，即前文进深系数的倒数化，得到宗地评估中的进深修正体系。

(详见下表 3-2-6-7)

表 3-2-6-7 恩阳区乡镇商服用地进深状况修正系数表

进深(米)	≤2	(2,4]	(4,6]	(6,8]	(8,10]	(10,12]	(12,14]	(14,16]	>16
修正系数	1.14	1.10	1.05	1.00	0.96	0.90	0.88	0.85	0.82

2、进深修正

运用下述公式进行修正：

$$P_{1s} = P_{1i} \times K_r$$

式中： P_{1s} ——修正到宗地实际进深水平时的地价；

P_{1i} ——标准进深下的基准地价；

K_r ——进深正系数。

(二) 临街状况修正

针对商服用地的评估，项目组应根据铺面的临街状况作相应的修正。

1、临街状况修正系数

结合前面利用样点地价评估基准地价的临街状况修正体系，在本节中是将标准临街状况下的基准地价修正到实际临街状况下的宗地地价，两者存在数值上的可逆，即前文临街状况修正系数的倒数化，得到宗地评估中的临街状况修正体系。详见下表（表 3-2-6-8）。

表 3-2-6-8 恩阳区乡镇商服用地临街状况修正系数表

临街状况	背街	一面临街	二面临街	三面及以上临街
修正系数	0.86	1.00	1.10	1.17

2、临街状况修正

运用下述公式进行修正：

$$P_{1s} = P_{1i} \times K_r$$

式中： P_{1s} ——修正到宗地实际临街状况时的地价；

P_{1i} ——标准临街状况下的基准地价；

K_r ——临街状况修正系数。

四、开发程度修正

1、宗地外开发程度修正

如前基准地价定义所述，恩阳区乡镇，商服、住宅、工业和公共管理与公共服务用地宗地外开发程度为“六通”，在开发费用中，各项开发的费用不同，配置不同，开发费用也会发生变化。

已达到基准地价设定开发程度的样点修正值为零，未到或超过基准地价设定开发程度的样点需进行相应修正。

其计算公式为：

$$P_{1s} = P_{1i} \pm K_r$$

式中： P_{1s} ——修正到某一宗地实际开发程度下的宗地地价；

P_{1i} ——基准地价；

K_r ——开发程度修正值。

2、宗地内开发程度修正

各乡镇宗地内开发程度为“场平”，已达到基准地价设定条件的修正值为零，未达到“场平”的，要进行宗地内开发程度修正。

其计算公式为：

$$P_{1s} = P_{1i} \pm K_i$$

式中： P_{1s} ——修正到某一宗地实际开发程度下的宗地地价；

P_{1i} ——基准地价；

K_i ——宗地条件达到“场平”时修正值。

3.3 基准地价与宗地评估

根据前面编制的修正体系，结合《城镇土地估价规程》，不同用途的宗地应进行不同内容的修正。

一、评估公式

（一）商服用地

宗地地价=基准地价×(1±区位修正系数)×期日修正系数×容积率修正系数×使用年期修正系数±土地开发程度修正值

（二）住宅用地

宗地地价=基准地价×(1±区位修正系数)×期日修正系数×容积率修正系数×使用年期修正系数±土地开发程度修正值

（三）工业用地

宗地地价=基准地价×(1±区位修正系数)×期日修正系数×使用年期修正系数±土地开发程度修正值

（四）公共管理与公共服务用地

宗地地价=基准地价×(1±区位修正系数)×期日修正系数±土地开发程度修正值

（五）临街商服用地

宗地地价=基准地价×(1±区位修正系数)×期日修正系数×使用年期修正系数×进深修正×临街状况修正×临街宽度修正±土地开发程度修正值

二、运用基准地价评估宗地地价程序

（一）确定估价基本事项，拟定估价作业计划

主要确定估价对象、估价目的、估价期日、价格类型、估价日期等。确定估价项目、内容、资料类型及来源、调查方法、人员安排、时间与成果组成等。

（二）收集资料实地查勘

收集社会、经济、政治、环境等一般资料及宗地所处地区的区域因素和个别因素资料，宗地自身条件、权利状况和利用状况。确定宗地所处土地级别及基准地价，收集基准地价修正体系。

（三）相关资料分析整理

对所收集的相关资料进行分析整理，判断地价的走势和因素对地价的影响程度。

（四）确定宗地估价成果

根据分析资料结合基准地价评估公式计算出土地价格。