陆河县国有建设用地基准地价 更新项目成果 (征求意见稿)

陆河县自然资源局 2023年5月



目录

第一	· 章	评估范围与评估对象	. 1
一、	评估	范围	. 1
_,	评估	对象	. 2
第二	章	基准地价成果	. 3
一 、	基准	地价内涵	. 3
_,	级别	基准地价	. 7
三、	商服	路线价	. 8
四、	级别	范围	. 9
第三	章	基准地价修正体系	14
→,	商服	用地宗地地价修正体系	14
二,	住宅	用地宗地地价修正体系	31
三、	工业	用地宗地地价修正体系	54
四、	公共	管理与公共服务用地宗地地价修正体系6	55
五、	公用	设施用地宗地地价修正体系	34
六、	土地	用途二级分类用地地价修正系数	96
第四	章	基准地价成果应用指南	9 9
_ ,	应用	基准地价系数修正法评估宗地地价一般步骤	99
_,	应用	基准地价系数修正法评估宗地地价计算公式(建筑面积均为计容建筑面积) 9	99
三、	应用	基准地价系数修正法评估宗地地价示例10)3



第一章 评估范围与评估对象

一、评估范围

结合陆河县经济发展和土地管理工作的需要,参考县城总体规划、下辖各镇总体规划及上一轮基准地价评估范围进行调整,本次陆河县2022年国有建设用地基准地价更新的工作范围为陆河县县城及下辖各镇建成区,包括河田镇、河口镇、新田镇、水唇镇、东坑镇、上护镇、螺溪镇、南万镇,总面积约99.83平方千米(数据来源于第三次全国土地调查成果数据库)。本次评估底图采用2000国家大地坐标系。具体范围详见下图表:

表1-1 陆河县县城及下辖各镇国有建设用地基准地价更新评估范围表

序号	街镇	行政区面积 (平方公里)	评估面积 (平方公里)
1	城区 (河田镇)	83.58	27.91
2	河口镇	160.06	16.26
3	新田镇	174.63	11.7
4	水唇镇	121.67	11.32
5	东坑镇	79.49	7.78
6	上护镇	111.19	15.21
7	螺溪镇	144.6	8.67
8	南万镇	111.23	0.98
合计		986.45	99.83

(本页余下空白)



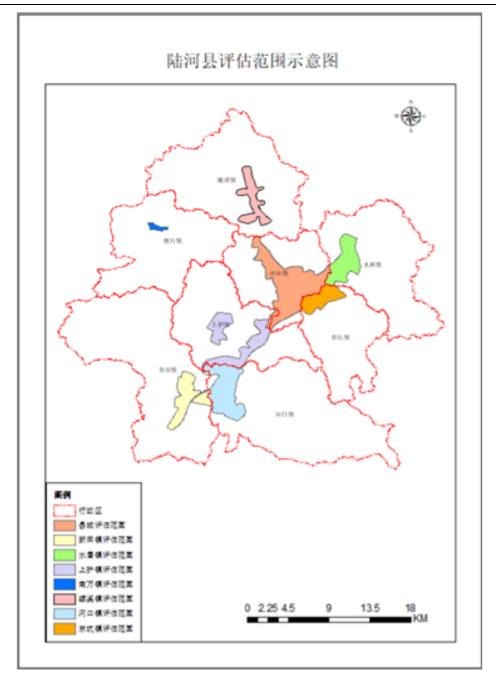


图1-1 陆河县县城及下辖各镇国有建设用地基准地价更新工作范围图

二、评估对象

根据陆河县的实际情况与地价管理需求,本轮陆河县县城及下辖各镇国有建设用地基准地价更新的评估对象为评估范围内的 国有建设用地使用权,包括商服用地、住宅用地、工业用地、公 共管理与公共服务用地和公用设施用地五大用途。



第二章 基准地价成果

一、基准地价内涵

基准地价是在土地利用总体规划确定的城镇可建设用地范围内,对平均开发利用条件下,不同级别或不同均质地域的建设用地,按照商服、住宅、工业等用途分别评估,并由政府确定的,某一估价期日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格。本轮基准地价更新的评估用途分为商服、住宅、工业、公共管理与公共服务用地和公用设施用地五类,各用地类型基准地价的内涵如下:

(一) 商服用地

商服用地地价内涵:于估价期日2022年07月01日,在正常平稳的市场条件下,设定土地开发程度为"五通一平"(即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯、宗地红线内场地平整)、容积率为2.0、土地使用年期为40年的国有土地使用权平均价格。

地价形式: 地价表现形式为级别基准地价, 地价表达形式为平均楼面地价, 价格单位为元/平方米, 币种为人民币。

商服路线价地价内涵:于估价期日2022年07月01日,在正常平稳的市场条件下,设定土地开发程度为"五通一平"(即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯、宗地红线内场地平整)、标准宽度为4米、标准深度为15米、土地使用年期为40年的国有土地使用权平均价格。

地价形式: 地价表现形式为商业路线价区段基准地价, 地价表达形式为首层楼面地价, 价格单位为元/平方米, 币种为人民币。

(二) 住宅用地

地价内涵:于估价期日2022年07月01日,在正常平稳的市场条件下,设定土地开发程度为"五通一平"(即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯、宗地红线内场地平整)、容积率为2.5、土地使用年期为70年的国有土地使用权平均价格。



地价形式: 地价表现形式为级别基准地价, 地价表达形式为平均楼面地价, 价格单位为元/平方米, 币种为人民币。

(三) 工业用地

地价内涵:于估价期日2022年07月01日,在正常平稳的市场条件下,设定土地开发程度为"五通一平"(即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯、宗地红线内场地平整)、容积率为1.5、土地使用年期为50年的国有土地使用权平均价格。

地价形式: 地价表现形式为级别基准地价, 地价表达形式为单位面积地价, 价格单位为元/平方米, 币种为人民币。

(四)公共管理与公共服务用地

地价内涵:于估价期日2022年07月01日,在正常平稳的市场条件下,设定土地开发程度为"五通一平"(即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯、宗地红线内场地平整)、容积率为1.0、土地使用年期为50年的国有土地使用权平均价格。

地价形式: 地价表现形式为级别基准地价, 地价表达形式为单位面积地价, 价格单位为元/平方米, 币种为人民币。

(五)公用设施用地

地价内涵:于估价期日2022年07月01日,在正常平稳的市场条件下,设定土地开发程度为"五通一平"(即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯、宗地红线内场地平整)、容积率为1.0、土地使用年期为50年的国有土地使用权平均价格。

地价形式: 地价表现形式为级别基准地价, 地价表达形式为单位面积地价, 价格单位为元/平方米, 币种为人民币。



表2-1 陆河县县城及下辖各镇国有建设用地基准地价内涵表

用地类型	用地定义	对应土地利用现状分类二 级类	内容	地价内涵
			土地开发程度	五通一平
商服用地	指商铺、商场、超市、服装及小商品市场等	零售商业用地	设定容积率	2.0
例 / M / M	用地。	令 告 间 业 川 地	价格类型	平均楼面地价
			估价期日	2022年07月01日
			土地开发程度	五通一平
商服路线价	指商铺、商场、超市、服装及小商品市场等 用地(特指临街商铺)。	零售商业用地	标准宽度、标准深度	标准宽度为4米,标准 深度为15米
			价格类型	首层楼面地价
			估价期日	2022年07月01日
		城镇住宅用地	土地开发程度	五通一平
住宅用地	指城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地,不含配套的商业服务设施等用		设定容积率	2.5
上七/1/12	一		价格类型	平均楼面地价
			估价期日	2022年07月01日
			土地开发程度	五通一平
工业用地	指工矿企业的生产车间、装备修理、自用库	工 ル 田 州	设定容积率	1.5
	房及其附属设施用地。	工业用地	价格类型	单位面积地价
			估价期日	2022年07月01日
公共管理与公	指机关团体、科研、文化、教育、体育、卫	机关团体用地、新闻出版	土地开发程度	五通一平
共服务用地	生、社会福利等机构和设施的用地,不包括	用地、教育用地、科研用	设定客积率	1.0



用地类型	用地定义	对应土地利用现状分类二 级类	内容	地价内涵
	农村社区服务设施用地和城镇社区服务设施	地、医疗卫生用地、文化	价格类型	单位面积地价
	用地。	设施用地	估价期日	2022年07月01日
			土地开发程度	五通一平
公用设施用地	指用于城乡和区域基础设施的供水、排水、	公用设施用地	设定容积率	1.0
公用 反	世电、供燃气、供热、通信、邮政、广播电 视、环卫、消防、干渠、水工等设施用地。	公用以他用地	价格类型	单位面积地价
			估价期日	2022年07月01日

(本页余下空白)



二、级别基准地价

(一) 城区级别基准地价

表2-2 陆河县城区国有建设用地基准地价级别价格表

级别	商服用地	住宅用地	工业用地	公共管理与公共	公用设施用
<i>3X.7</i> 11	阿加加	上七八地	工业用地	服务用地	地
I 级	1075	744	408	465	412
II 级	712	555	283	364	324
III级	448	448 342		273	253
IV级	281 225		—	241	
V级	240		—	_	
	1、商服用地级别基准地价为设定容积率 2.0 的平均楼面地价(不含路线价);				
	2、住宅用地级别基准地价为设定容积率 2.5 的平均楼面地价;				
备注:	3、工业用地级别基准地价为设定容积率 1.5 的单位面积地价;				
	4、公共管理与	5公共服务用地约	吸别基准地价为	设定容积率 1.0 的单	位面积地价;
	5、公用设施用] 地级别基准地(介为设定容积率	1.0 的单位面积地价	0

(二) 各镇级别基准地价

表2-3 陆河县下辖各镇国有建设用地基准地价级别价格表

-	农2-3 临75 日 福谷镇国有是区川地委住地川教加川伦农					
镇名	用途 级别	商服用地	住宅用地	工业用地	公共管理与公 共服务用地	公用设施 用地
	I级	472	403	255	359	324
河口镇	II级	316	271	225	273	253
	III级	240	186	195	208	187
	I级	437	369	255	359	324
新田镇	II级	316	258	225	273	253
	III级	240	186	195	208	187
	I级	376	265	242	273	253
东坑镇	II级	240	167	195	208	187
	III级	213		_	_	
	I级	448	342	242	273	253
水唇镇	Ⅱ级	281	186	195	208	187
	III级	213	_		_	
	I级	376	258	242	273	253
上护镇	II级	234	167	195	208	187
	III级	206	134		188	
	I级	354	225	242	273	253
螺溪镇	Ⅱ级	213	167	178	208	187
	III级	206	134		188	_



南万镇	I级	316	258	230	266	208
	II级	206	167	178	208	175
	1、商服用地	级别基准地	价为设定容积	率 2.0 的平均	1楼面地价(不含	路线价);
	2、住宅用地	级别基准地	价为设定容积	率 2.5 的平均	/楼面地价;	
备注:	3、工业用地	级别基准地	价为设定容积	率 1.5 的单位	面积地价;	
	4、公共管理	与公共服务	用地级别基准:	地价为设定名	字积率 1.0 的单位	面积地价;
	5、公用设施	用地级别基	准地价为设定	容积率 1.0 的	1单位面积地价。	

三、商服路线价

表2-4 陆河县县城及下辖各镇商服路线价价格表

单位:元/平方米

序号	所在镇	路线名称	起点	终点	路线价
1	河田镇	陆河大道1	朝阳路	建设路	6895
2	河田镇	陆河大道2	建设路	滨河路	5824
3	河田镇	人民北路	城北路	吉安路	3947
4	河田镇	人民中路1	吉安路	朝阳路	4961
5	河田镇	人民中路2	朝阳路	通达路	6793
6	河田镇	人民中路3	通达路	沿河路	4070
7	河田镇	人民南路1	沿河路	河中路	3231
8	河田镇	人民南路2	河中路	陆河县人民法院	2746
9	河田镇	朝阳路1	人民中路	高砂路	5472
10	河田镇	朝阳路2	高砂路	高回路	4378
11	河田镇	建设路	泰安桥	人民中路	4811
12	河田镇	吉安路	吉康路	拱北二街	4011
13	河田镇	吉康路	吉安路	岁宝路	3610
14	河田镇	吉祥路	吉安路	河城中学	3409
15	河田镇	螺河东路1	螺河1号	泰安桥	4460
16	河田镇	螺河东路2	泰安桥	河田镇中心小学	3791
17	河田镇	岁宝路	吉康路	岁宝一街	3530
18	河田镇	滨河路1	螺河1号	人民中路	3867
19	河田镇	滨河路2	人民中路	吉康华苑	3460
20	河田镇	沿河路1	螺河东路	人民南路	3114
21	河田镇	沿河路2	人民南路	东河小区	3480
22	新田镇	人民路	新田镇人民政 府	新田中学段	2814
23	新田镇	文新路	景新花园路	中国人寿公司路口	2533



序号	所在镇	路线名称	起点	终点	路线价
24	河口镇	人民路	河口镇人民政府	陆河县第二人民医 院以东300米处路 口	2680
25	上护镇	大富路	下塘路南	上护镇政府	2127
26	螺溪镇	商业街(新 圩街)	004县道	螺溪镇卫生院路口	2539
27	水唇镇	水唇大道	水唇中学	水唇政府北侧十字 路口	2392

四、级别范围

(一) 商服用地级别范围

表2-5 商服用地级别范围

级别	级别范围
	一级由以下路线围合而成的区域组成:
	县城:人民大道中-朝阳路-陆河大道以东160米-滨河路
	河口镇:北堤路-河口中学-人民医院-河口镇镇界-陆五公路
1	新田镇:人民路-文新路-文新中路
	水唇镇:朝阳东路-水唇大道-水唇五路(规划路)-榕江
	东坑镇:万福路-东坑桥-东坑镇政府-东坑中学以南300米规划路-335省道路
	口-335省道-东坑客运站以北150米规划路
	除一级外,二级由以下路线围合而成的区域组成:
	县城: 吉安路-教育路-华府路-滨河路-陆河大道-人民南路以东200米-人民南
	路-吉康路
	河口镇:河口中学-人民路以东
2	240乡道-螺河以东-240乡道以西规划路
2	335省道-振兴路-坪山大道两侧
	新田镇:环城路-新田河-人民路西侧规划路-文新路-新田镇政府
	水唇镇:榕江-水唇四路(规划路)-水唇横路(规划路)-高塘纵街-甬莞高
	速以南
	东坑镇: 甬莞高速以东
	除一、二级外,三级由以下路线围合而成的区域组成:
	县城: 螺河东路-内洞桥-人民北路-吉安路以北220米-河东桥-大塘路-335国
	道-石牌路
3	河口镇:除一二级外,河口镇剩余部分为三级
	新田镇:除一二级外,新田镇剩余部分为三级
	水唇镇:除一二级外,水唇镇剩余部分为三级
	东坑镇:除一二级外,东坑镇剩余部分为三级
4	除一二三级外,四级由以下路线围合而成的区域组成:
•	县城:河中桥-螺河西路-内洞桥-吉祥路-004县道-北环路-东环路-004县道
5	县城:除一二三四级外,县城剩余部分为五级。



备注:上述级别范围描述以图形为准。

(二) 住宅用地级别范围

表2-6 住宅用地级别范围

级别	级别范围
	一级由以下路线围合而成的区域组成:
	县城: 吉安路-新兴路-朝阳路-城东路-河南七街-陆河大道-人民南路-螺河
	东路
	河口镇:北堤路-河口中学-人民医院-河口镇镇界-陆五公路
	新田镇:文参路-人民路-文新路
	水唇镇:水唇四路(规划路)-水唇横路(规划路)-水唇大道(北段)-榕
1	江以西-朝阳东路-水唇大道(南段)
1	东坑镇:万福路-东坑桥-东坑镇政府-东坑中学以南300米规划路-335省道
	路口-335省道-东坑客运站以北150米规划路
	上护镇: 护北路-大莲塘街-大各路东侧规划路
	335省道-漳河中学以北110米
	螺溪镇: 螺溪圩新街-康居新路(规划路)-螺溪卫生院西侧规划路-螺河支
	流-河西二路
	南万镇:东二路-国土所-南万镇政府-南万镇卫生院-花海三路-万全河以南
	除一级外,二级由以下路线围合而成的区域组成:
	县城:螺河西路-内洞桥-润达路-城北新一街-城北新二街-吉安路-朝阳路以
	北350米规划路-河东桥-大塘路-陆河大道以东200米-河中路-螺河东路
	河口镇:河口中学-人民路以东
	240乡道-螺河以东-240乡道以西规划路
	335省道-振兴路-坪山大道两侧
2	新田镇:新田河以北200米规划路-新田河以东-文参路-文参路以东规划路- 环城路
2	水唇镇:除一级部分,水唇镇剩余部分为二级
	东坑镇:除一级部分,东坑镇剩余部分为二级
	上护镇:护二学校路-同兴路-护东村路-大同小学以南310米
	东园路-335省道-经三路-螺河东路-螺河西路-硁二小学以北615米
	螺溪镇: 螺溪卫生院西侧规划路-螺河支流-螺溪中学以南-螺河-螺河以东-
	横八路(规划路)
	南万镇:除一级部分,南万镇剩余部分为二级
	除一二级外,三级由以下路线围合而成的区域组成:
	县城: 螺河西路以东600米-吉祥路-北环路-青龙背路-北环路(东段)-环东
	路-335国道-004县道-河中路-河中桥
3	河口镇:除一二级外,河口镇剩余部分为三级
	新田镇:除一二级外,新田镇剩余部分为三级
	上护镇:除一二级外,上护镇剩余部分为三级
	螺溪镇:除一二级外,螺溪镇剩余部分为三级
4	县城:除一二三级外,县城剩余部分为四级。

备注:上述级别范围描述以图形为准。



(三) 工业用地级别范围

表2-7 工业用地级别范围

级别	级别范围
	一级由以下路线围合而成的区域:
	县城:人民中路-朝阳路-城东路-建设路-河南七街-陆河大道-人民南路
	河口镇: 235国道-振兴路以北-甬莞高速-新河工业园规划路-河口新城
	新田镇:人民路-甬莞高速-新田镇镇界
	水唇镇:水唇四路-水唇横路(规划路)-水唇五路(规划路)-榕江以
1	西-朝阳东路-水唇大道
1	东坑镇:万福路-东坑桥-东坑镇政府-东坑中学以南300米规划路-335省
	道路口-335省道-东坑客运站以北150米规划路
	上护镇:护北路-大莲塘街-大各路东侧规划路
	335省道-漳河中学以北110米
	螺溪镇:河西二路-螺溪圩新街-004乡道-螺河支流以南
	南万镇: 椎林路-123乡道-万全河以南
	除一级部分,二级由以下路线围合而成:
	县城:螺河东路-内洞桥-吉祥路-004县道-人民北路-吉安路-朝阳路以北
	350米规划路-北环路-环东路-335国道
	河口镇: 陆五公路-北堤路-河口镇政府-113乡道-240省道-螺河235国道
	235国道-坪山大道两侧
2	新田镇:人民路-文新路-文参路-文参路以东规划路-环城路以西规划路-
_	府前路
	水唇镇:除一级部分,水唇镇剩余部分为二级
	东坑镇:除一级部分,东坑镇剩余部分为二级
	上护镇:除一级部分,上护镇剩余部分为二级
	螺溪镇:除一级部分,螺溪镇剩余部分为二级
	南万镇:除一级部分,南万镇剩余部分为二级
	县城:除一二级部分,县城剩余部分为三级:
3	河口镇:除一二级部分,河口镇剩余部分为三级:
	新田镇:除一二级部分,新田镇剩余部分为三级:

备注:上述级别范围描述以图形为准。

(四)公共管理与公共服务用地级别范围

表2-8 公共管理与公共服务用地级别范围

级别	级别范围
	一级由以下路线围合而成的区域组成:
	县城: 吉安路-新兴路-朝阳路-城东路-河南七街-陆河大道-人民南路-螺
1	河东路
1	河口镇:北堤路-河口中学-人民医院-河口镇镇界-陆五公路
	新田镇:文参路-人民路-文新路
	水唇镇:水唇四路(规划路)-水唇横路(规划路)-水唇大道(北段)



_	<u> </u>					
级别	级别范围					
	-榕江以西-朝阳东路-水唇大道(南段)					
	东坑镇:万福路-东坑桥-东坑镇政府-东坑中学以南300米规划路-335省					
	道路口-335省道-东坑客运站以北150米规划路					
	上护镇:护北路-大莲塘街-大各路东侧规划路					
	335省道-漳河中学以北110米					
	螺溪镇: 螺溪圩新街-康居新路(规划路)-螺溪卫生院西侧规划路-螺					
	河支流-河西二路					
	除一级外,二级由以下路线围合而成的区域组成:					
	县城: 螺河西路-内洞桥-润达路-城北新一街-城北新二街-吉安路-朝阳					
	路以北350米规划路-河东桥-大塘路-陆河大道以东200米-河中路-螺河东					
	路					
	河口镇:河口中学-人民路以东					
	240乡道-螺河以东-240乡道以西规划路					
	335省道-振兴路-坪山大道两侧					
2	新田镇:新田河以北200米规划路-新田河以东-文参路-文参路以东规划					
	路-环城路					
	水唇镇:除一级部分,水唇镇剩余部分为二级					
	东坑镇:除一级部分,东坑镇剩余部分为二级					
	上护镇:护二学校路-同兴路-护东村路-大同小学以南310米					
	东园路-335省道-经三路-螺河东路-螺河西路-硁二小学以北615米					
	螺溪镇: 螺溪卫生院西侧规划路-螺河支流-螺溪中学以南-螺河-螺河以					
	东-横八路(规划路)					
	除一二级外,三级由以下路线围合而成的区域组成:					
	县城:螺河西路以东600米-吉祥路-北环路-青龙背路-北环路(东段)-					
	环东路-335国道-004县道-河中路-河中桥					
3	河口镇:除一二级外,河口镇剩余部分为三级					
	新田镇:除一二级外,新田镇剩余部分为三级					
	上护镇:除一二级外,上护镇剩余部分为三级					
	螺溪镇:除一二级外,螺溪镇剩余部分为三级					
4	县城:除一二三级部分,县城剩余部分为四级					
HIL	1、15.24 国共国进行队员形式公					

备注:上述级别范围描述以图形为准。

(五)公用设施用地级别范围

表2-9 公用设施用地级别范围

级别	级别范围
1	一级由以下路线围合而成的区域: 县城:人民中路-朝阳路-城东路-建设路-河南七街-陆河大道-人民南路河口镇:235国道-振兴路以北-甬莞高速-新河工业园规划路-河口新城新田镇:人民路-甬莞高速-新田镇镇界水唇镇:水唇四路-水唇横路(规划路)-水唇五路(规划路)-榕江以西-朝阳东路-水唇大道



	东坑镇:万福路-东坑桥-东坑镇政府-东坑中学以南300米规划路-335省
	道路口-335省道-东坑客运站以北150米规划路
	上护镇:护北路-大莲塘街-大各路东侧规划路
	335省道-漳河中学以北110米
	螺溪镇:河西二路-螺溪圩新街-004乡道-螺河支流以南
	南万镇: 椎林路-123乡道-万全河以南
	除一级部分,二级由以下路线围合而成:
	县城:螺河东路-内洞桥-吉祥路-004县道-人民北路-吉安路-朝阳路以北
	350米规划路-北环路-环东路-335国道
	河口镇: 陆五公路-北堤路-河口镇政府-113乡道-240省道-螺河235国道
	235国道-坪山大道两侧
	新田镇:人民路-文新路-文参路-文参路以东规划路-环城路以西规划路-
2	府前路
	水唇镇:除一级部分,水唇镇剩余部分为二级
	东坑镇:除一级部分,东坑镇剩余部分为二级
	上护镇:除一级部分,上护镇剩余部分为二级
	螺溪镇:除一级部分,螺溪镇剩余部分为二级
	南万镇:除一级部分,南万镇剩余部分为二级
	县城:除一二级部分,县城剩余部分为三级:
3	河口镇:除一二级部分,河口镇剩余部分为三级:
	新田镇:除一二级部分,新田镇剩余部分为三级。

备注:上述级别范围描述以图形为准。



第三章 基准地价修正体系

由于级别基准地价是满足价格内涵条件下的价格,如果宗地条件与价格内涵不一致时,则需进行个别因素修正。因此在宗地基本条件已知的基础上,可根据宗地地价修正系数体系所对应的修正系数,快速、高效、较为合理地计算出该宗地的价格,以满足各方面对宗地地价的需求。根据陆河县县城及下辖各镇级别基准地价体系,按照《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)要求建立国有商服、住宅、工业、公共管理与公共服务用地和公用设施用地宗地地价的修正体系。

一、商服用地宗地地价修正体系

(一) 商服用地楼层修正系数

表3-1 商服用地平均楼面地价楼层修正系数

所示楼层	首层	第二层	三层	第四层	第五层及以上
修正系数	2.3048	0.9271	0.7103	0.5849	0.4727

注:已建成项目或已有详细规划指标且能得知楼层数的待开发项目优先采用楼层修正,使用楼层修正无需使用容积率修正。

(二) 商服用地容积率修正系数

表3-2 商服用地容积率修正公式一览表

容积率	≤0.4	0.4 <r<6.5< th=""><th>≥6.5</th></r<6.5<>	≥6.5
修正系数	1.6656	$(2.0/r)^{-0.317}$	0.6882

表3-3 商服用地容积率修正系数明细表

容积率	≤0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2
修正系数	1.6656	1.5519	1.4647	1.3949	1.337	1.288	1.2457	1.2087	1.1758
容积率	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1
修正系数	1.1463	1.1197	1.0955	1.0733	1.0529	1.034	1.0164	1	0.9847
容积率	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3
修正系数	0.9702	0.9567	0.9438	0.9317	0.9202	0.9093	0.8988	0.8889	0.8794
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9
修正系数	0.8703	0.8616	0.8532	0.8452	0.8374	0.83	0.8228	0.8159	0.8092
容积率	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8
修正系数	0.8027	0.7965	0.7904	0.7845	0.7788	0.7733	0.7679	0.7627	0.7577
容积率	4.9	5	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	6	≥6.5
修正系数	0.7527	0.7479	0.7432	0.7387	0.7342	0.7299	0.7257	0.7059	0.6882



- 注: (1) 当商服用地评估时,要进行商业容积率修正,按照上表修正系数进行修正;
- (2)上表系数明细表是由容积率修正公式计算的修正系数明细,除上表中列出的修正系数外,其它修正通过容积率修正公式计算获取;
 - (3) 容积率≤0.4时按容积率为0.4时的系数修正,容积率≥6.5 时按容积率为6.5时的系数修正;
 - (4) 当项目为已建成项目时,如有需要可采用楼层修正,其商业楼层修正系数表如表3-1。

(三) 商服路线价修正内容

(1) 临街深度修正系数

表3-4 商服用地路线价临街深度修正系数表

临街深度 (米)	s≤4	4 <s≤6< th=""><th>6<s≤8< th=""><th>8<s≤10< th=""><th>10<s≤12< th=""><th>12<s≤15< th=""><th>15<s≤18< th=""></s≤18<></th></s≤15<></th></s≤12<></th></s≤10<></th></s≤8<></th></s≤6<>	6 <s≤8< th=""><th>8<s≤10< th=""><th>10<s≤12< th=""><th>12<s≤15< th=""><th>15<s≤18< th=""></s≤18<></th></s≤15<></th></s≤12<></th></s≤10<></th></s≤8<>	8 <s≤10< th=""><th>10<s≤12< th=""><th>12<s≤15< th=""><th>15<s≤18< th=""></s≤18<></th></s≤15<></th></s≤12<></th></s≤10<>	10 <s≤12< th=""><th>12<s≤15< th=""><th>15<s≤18< th=""></s≤18<></th></s≤15<></th></s≤12<>	12 <s≤15< th=""><th>15<s≤18< th=""></s≤18<></th></s≤15<>	15 <s≤18< th=""></s≤18<>
修正系数 (Ks)	1.22	1.15	1.19	1.08	1.05	1	0.95
临街深度 (米)	18 <s≤20< td=""><td>20<s≤22< td=""><td>22<s≤24< td=""><td>24<s≤26< td=""><td>26<s≤28< td=""><td>28<s≤30< td=""><td>s>30</td></s≤30<></td></s≤28<></td></s≤26<></td></s≤24<></td></s≤22<></td></s≤20<>	20 <s≤22< td=""><td>22<s≤24< td=""><td>24<s≤26< td=""><td>26<s≤28< td=""><td>28<s≤30< td=""><td>s>30</td></s≤30<></td></s≤28<></td></s≤26<></td></s≤24<></td></s≤22<>	22 <s≤24< td=""><td>24<s≤26< td=""><td>26<s≤28< td=""><td>28<s≤30< td=""><td>s>30</td></s≤30<></td></s≤28<></td></s≤26<></td></s≤24<>	24 <s≤26< td=""><td>26<s≤28< td=""><td>28<s≤30< td=""><td>s>30</td></s≤30<></td></s≤28<></td></s≤26<>	26 <s≤28< td=""><td>28<s≤30< td=""><td>s>30</td></s≤30<></td></s≤28<>	28 <s≤30< td=""><td>s>30</td></s≤30<>	s>30
修正系数 (Ks)	0.92	0.89	0.85	0.82	0.79	0.76	0.71

(2) 临街宽度修正修正系数

表3-5 商服用地路线价临街宽度修正系数表

临街深度(米)	k≤2	2 <k≤3< th=""><th>3<k≤4< th=""><th>4<k≤6< th=""><th>6<k≤9< th=""><th>9<k≤12< th=""><th>k>12</th></k≤12<></th></k≤9<></th></k≤6<></th></k≤4<></th></k≤3<>	3 <k≤4< th=""><th>4<k≤6< th=""><th>6<k≤9< th=""><th>9<k≤12< th=""><th>k>12</th></k≤12<></th></k≤9<></th></k≤6<></th></k≤4<>	4 <k≤6< th=""><th>6<k≤9< th=""><th>9<k≤12< th=""><th>k>12</th></k≤12<></th></k≤9<></th></k≤6<>	6 <k≤9< th=""><th>9<k≤12< th=""><th>k>12</th></k≤12<></th></k≤9<>	9 <k≤12< th=""><th>k>12</th></k≤12<>	k>12
修正系数 (Ks)	0.84	0.95	1	1.06	1.09	1.13	1.15

(四)区域因素修正说明表及区域因素修正系数表

表3-6 县城一级商服用地区域因素修正说明表

因	素因子	优	较优	一般	较劣	劣
本 田 敏	距商服中心 距离	<100 米	[100,200)米	[200,300)米	[300,400)米	≥400 米
商服繁华程度	距农贸市场 距离	<100 米	[100,200)米	[200,300)米	[300,400)米	≥400 米
	距酒店距离	<100 米	[100,200)米	[200,300)米	[300,400)米	≥400 米
交通条件	道路通达度	区道交道 路 人名 人名 人名 人名 主主 主 大 人名 主 主 大 人名	区道交道路全人。一个人,这个人,这个人,这个人,这个人,这个人,这个人,这个人,这个人,这个人,这	区域或通 世祖 一	区域或好交 多种 为	区域或超 遊 遊 遊 遊 遊 遊 遊 遊 麗 遊 麗 麗 露 麗 充 流
	公交便捷度	<50 米	[50,150)米	[150,250)米	[250,350)米	≥350 米
	距长途客运 站距离	距离长途客 运站距离< 200米	距离长途客 运站距离 [200,400)米	距离长途客 运站距离 [400,600)米	距离长途客 运站距离 [600,800)米	距离长途客 运站距离≥ 800 米



因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
			距离高速入	距离高速入	距离高速入	
	距高速入口	距离高速入	口	口	口	距离高速入
	距离	口 < 4200 米	[4200,4300)	[4300,4400)	[4400,4500)	□≥4500 米
			米	米	米	
			供电电压较	供电电压较	供电电压较	供电电压不
		供电电压稳	稳定、保障	稳定、保障	不稳定、保	稳定、保障
	供电	定、保障率	率较高,全	率较高,全	障率较低,	率低, 断电
	K-C	高,全年基	年断电次数	年偶尔出现	全年断电频	频繁,对生
		本无断电	较少,且持	长时段断电	率较高	活生产产生
			续时间较短	人的权明石	T 1/2 IN	较大的影响
		供水水压稳	供水水压较	供水水压较	供水水压较	供水水压不
		定、保障率	稳定、保障	稳定、保障	不稳定、保	稳定、保障
基础设	供水	高,全年基	率较高,全	率较高,全	障率较低,	率低,断水
施完善	0171-	本无断水现	年断水次数	年偶尔出现	全年断水频	频繁,对生
度		象	较少,且持	长时段断水	率较高	活生产产生
		~-	续时间较短	VE.14 12C-3174-	1 051.4	较大的影响
						采用雨污合
		采用雨污分	采用雨污分	采用雨污合	采用雨污合	流,汛期及
	111 1	流, 且汛期	流, 且汛期	流, 汛期偶	流, 汛期及	大雨天气下
	排水	无积水,排	偶然有短时	尔有较长时	大雨天气有	会产生严重
		水通畅	积水,排水	间的积水,	积水,排水	的积水或洪
			较通畅	排水一般	较不通畅	涝,排水不
/\ 11\h	立 在 把 压	<100 V	[100 200) \\	1200 200 1	[200 400) \\	通畅
公共设 施完备	文体娱乐 医卫设施	<100 米 <450 米	[100,200)米 [450,600)米	[200,300)米 [600,750)米	[300,400)米 [750,900)米	≥400 米 ≥900 米
他元 世 度						
汉	金融设施	<50 米	[50,150)米 客流人口较	[150,250)米	[250,350)米	≥350 米
人口密	安法密庇	客流人口稠		安法 - 伽	客流人口较 稀疏,客流	客流人口稀
度	客流密度	密,客流大	稠密 , 客流 较大	客流一般	他玩,各流 较小	疏,客流小
				次重点规划		
		重点规划	重点规划	区,规划合	一般规划	一般规划
	城镇空间规	区,且有利	区,且较有	理,对商业	区,但较不	区,但不适
	划	于商业发	利于商业发	发展无影	适于商业发	于商业发
		展,规划前	展,规划前	响,规划前	展,规划前	展,规划前
区域规		景好	景较好	景一般	景较差	景差
划		三旧改造规	- 1H -1/- \4 1H	位于三旧改		対ロンルー
		划范围内,	三旧改造规	造规划范围	三旧改造集	郊区或非三
	城市更新规	且已通过三	划范围内,	内, 未进行	中区,未来	旧改造范
	划	旧改造审	仅通过三旧	三旧改造申	有望纳入三	围,宜未在
		批,目前准	改造审批,	请,或仅进	旧改造范围	三旧改造规
		备动工	未动工	入申请环节		划内

表3-7 县城一级商服用地区域因素修正系数表

	田寿田ヱ	修正系数						
因素因子		优	较优	一般	较劣	劣		
商服繁华 程度	距商服中心距离	0.0265	0.0133	0	-0.0144	-0.0288		
	距农贸市场距离	0.0177	0.0089	0	-0.0097	-0.0193		
	距酒店距离	0.0147	0.0074	0	-0.008	-0.0159		
交通条件	道路通达度	0.0172	0.0086	0	-0.0094	-0.0187		



		111月公百日足及/1722至1122月又加入日					
	因素因子			修正系数			
	0 永 0 1		较优	一般	较劣	劣	
	公交便捷度	0.0136	0.0068	0	-0.0074	-0.0148	
	距长途客运站距离	0.0067	0.0034	0	-0.0037	-0.0073	
	距高速入口距离	0.0065	0.0033	0	-0.0035	-0.007	
基础设施	供电	0.0074	0.0037	0	-0.004	-0.008	
左	供水	0.0074	0.0037	0	-0.004	-0.008	
一 元 普 反	排水	0.0064	0.0032	0	-0.0035	-0.007	
公共设施	文体娱乐	0.0069	0.0035	0	-0.0038	-0.0075	
公共 反	医卫设施	0.0064	0.0032	0	-0.0035	-0.007	
九 甘 及	金融设施	0.0071	0.0036	0	-0.0039	-0.0077	
人口密度	客流密度	0.0296	0.0148	0	-0.0161	-0.0322	
区域规划	城镇空间规划	0.0131	0.0066	0	-0.0071	-0.0142	
应	城市更新规划	0.0091	0.0046	0	-0.005	-0.0099	

表3-8 县城二级商服用地区域因素修正说明表

因素	· · 因子	优	较优	一般	较劣	劣
	距商服中 心距离	<400 米	[400,600)米	[600,800)米	[800,1000)米	≥1000 米
商服繁 华程度	距农贸市 场距离	<300 米	[300,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥900 米
	距酒店距 离	<200 米	[200,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥800 米
	道路通达度	区道交道 路全人 以道次,齐密以道次,齐密度 是主主类网	区道交道路全场省主主头路度以道次,较网度	区域或或通干的 为主, 密度 密度	区道多种道 网络女女女女女女女女女女女女女女女女女女女女女女女女女女女女女女女女女女女女	区道交连 为
交通条件	公交便捷 度	<100 米	[100,200)米	[200,300)米	[300,400)米	≥400 米
	距长途客 运站距离	距离长途客 运站距离< 300米	距离长途客 运站距离 [300,500)米	距离长途客 运站距离 [500,700)米	距离长途客 运站距离 [700,900)米	距离长途客 运站距离≥ 900 米
	距高速入 口距离	距离高速入 口<3800米	距离高速入 口 [3800,4200) 米	距离高速入 口 [4200,4600) 米	距离高速入 口 [4600,5000) 米	距离高速入 □≥5000 米
基础设施完善度	供电	供电电压稳 定、保障率 高,全年基 本无断电	供稳率年较岁时 电定较断少时 电、高电,间 较障全数持短	供电压保 电压保 电保定 高,出 年 年 日 段 数 等 名 明 名 数 明 的 的 的 的 的 的 的 的 的 的 的 的 的 的 的 的 的 的	供电压较 电定、保 障率较低, 全年较高 率较高	供稳率频活较 电定低繁生大 电、,,产产的 下障电生生响
	供水	供水水压稳 定、保障率 高,全年基	供水水压较 稳定、保障 率较高,全	供水水压较 稳定、保障 率较高,全	供水水压较 不稳定、保 障率较低,	供水水压不 稳定、保障 率低,断水



因素	支因子	优	较优	一般	较劣	劣
		本无断水现 象	年断水次数 较少,且持	年偶尔出现 长时段断水	全年断水频 率较高	频繁,对生 活生产产生
		,	续时间较短	. , , , - , , ,	, , , ,	较大的影响
	排水	采用雨污分 流,且汛期 无积水,排 水通畅	采用雨污知期 流,有短知时 积水,排时 积水,通畅	采用雨污合 流,汛期偶 尔有较长, 间的积水, 排水一般	采用雨污合 流,形形气 大雨天生水 积水,排畅 较不通畅	采流大会的游 雨汛天生水排 下垂来水排畅 一种,通畅
公共设	文体娱乐	<150 米	[150,400)米	[400,650)米	[650,900)米	≥900 米
施完备	医卫设施	<500 米	[500,700)米	[700,900)米	[900,1100)米	≥1100 米
度	金融设施	<100 米	[100,300)米	[300,500)米	[500,700)米	≥700 米
人口密度	客流密度	客流人口稠密,客流大	客流人口较 稠密,客流 较大	客流一般	客流人口较 稀疏,客流 较小	客流人口稀 疏,客流小
区域规	城镇空间 规划	重点规划 区,且有利 于商业发 展,规划前 景好	重点规划 区,且较较有 利于商业划前 展,规好	次重点规划 区,规划合 理,对商影 发展无划前 响,最一般	一般规划 区,但较不 适于商业划 展,规划 景较差	一般规划 区,但不适 于商业发 展,规划前 景差
划	城市更新规划	三旧改造, 且已改造前, 且已改造前 此,三 批, 备动工	三旧戏造规, 包括 电 电 地	位世 造 内 旧 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市	三旧改造集中区,未来有望纳入三旧改造范围	郊区或非三 旧改造范 围,宜未在 三旧改造规 划内

表3-9 县城二级商服用地区域因素修正系数表

			修正系数				
	囚杀囚丁	优	较优	一般	较劣	劣	
商服繁华	距商服中心距离	0.0305	0.0153	0	-0.0126	-0.0252	
程度	距农贸市场距离	0.0204	0.0102	0	-0.0085	-0.0169	
任及	距酒店距离	0.0169	0.0085	0	-0.007	-0.0139	
	道路通达度	0.0198	0.0099	0	-0.0082	-0.0164	
交通条件	公交便捷度	0.0157	0.0079	0	-0.0065	-0.013	
父世余日	距长途客运站距离	0.0077	0.0039	0	-0.0032	-0.0063	
	距高速入口距离	0.0075	0.0038	0	-0.0031	-0.0062	
基础设施	供电	0.0085	0.0043	0	-0.0035	-0.007	
左	供水	0.0085	0.0043	0	-0.0035	-0.007	
元 普 及 	排水	0.0074	0.0037	0	-0.0031	-0.0061	
八十九六	文体娱乐	0.008	0.004	0	-0.0033	-0.0066	
公共设施 完备度	医卫设施	0.0074	0.0037	0	-0.0031	-0.0061	
元	金融设施	0.0081	0.0041	0	-0.0034	-0.0067	
人口密度	客流密度	0.0341	0.0171	0	-0.0141	-0.0282	
区域规划	城镇空间规划	0.0151	0.0076	0	-0.0063	-0.0125	



田寿田子		修正系数				
因素因子	优	较优	一般	较劣	劣	
城市更新规划	0.0105	0.0053	0	-0.0043	-0.0086	

表3-10 县城三级商服用地区域因素修正说明表

因素	专因子	优	较优	一般	较劣	劣
	距商服中 心距离	<800 米	[800,1100)米	[1100,1400) 米	[1400,1700) 米	≥1700 米
商服繁 华程度	距农贸市 场距离	<500 米	[500,800)米	[800,1100)米	[1100,1400) 米	≥1400 米
	距酒店距 离	<500 米	[500,800)米	[800,1100)米	[1100,1400) 米	≥1400 米
	道路通达度	区道交道路 全人以道次,齐密以道次,齐密	区道交道路全、河省主主头路层以道次,较网度	区域或或近 种主 为 密度 一般	区 道 多 产 政	区域内以乡 道或村道等 交通道路为 主,路网稀 疏
交通条 件	公交便捷 度	<200 米	[200,300)米	[300,400)米	[400,500)米	≥500 米
717	距长途客运站距离	距离长途客 运站距离< 600米	距离长途客 运站距离 [600,900)米	距离长途客 运站距离 [900,1200)米	距离长途客 运站距离 [1200,1500) 米	距离长途客 运站距离≥ 1500米
	距高速入 口距离	距离高速入 口<2700米	距离高速入 口 [2700,3500) 米	距离高速入 口 [3500,4300) 米	距离高速入 口 [4300,5100) 米	距离高速入 □≥5100米
	供电	供电电压稳 定、保障率 高,全年基 本无断电	供稳率等 电定较断少时 电、高电, 变 等 等 等 等 等 等 等 等 等 等 等 等 等 等 等 等 等 等	供电压保 电压保 寒较高,出 年偶 年明 长 明 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日	供电电压较 不稳率较低, 障率较电声率较	供电电压不 稳定, 断电 率繁, 产产 数大 统大的影响
基础设施完善度	供水	供水水压稳 定、保障基 高,全年基 本无断象	供 根 根 来 定 较 断 少 时 时 时 转 时 刻 时 刻 时 刻 时 刻 时 刻 时 间 有 的 有 的 有 的 有 的 有 的 有 的 有 的 有 的 有 的 的 有 的 的 的 的 的 的 的 的 的 的 的 的 的 的 的 的 的 的 の 的 の 的 の	供水压较 稳较高, 率较高, 出水 年偶尔出水 长时段	供水水压较 水炭、保 障率较低, 全年断水高 率较高	供水水压不 稳定, 断水 寒低, 断对生 频繁, 对生 活生产的影响
	排水	采用雨污分 流,且汛期 无积水,排 水通畅	采用 月 月 五 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元	采用雨污合 流, 汛期 尔有较长时 间的积水, 排水一般	采用雨污合 流,雨天气 大水,排水 积水,排畅 较不通畅	采流大会的 所, 雨产生水水 的, 那大生水水 ,, , , , , , , , , , , , , , , , , ,
	文体娱乐	<250 米	[250,500)米	[500,750)米	[750,1000)米	≥1000 米
	医卫设施	<550 米	[550,750)米	[750,950)米	[950,1150)米	≥1150 米



因素	专因子	优	较优	一般	较劣	劣
公共设 施完备 度	金融设施	<200 米	[200,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥800 米
人口密度	客流密度	客流人口稠密,客流大	客流人口较 稠密,客流 较大	客流一般	客流人口较 稀疏,客流 较小	客流人口稀 疏,客流小
区域规	城镇空间规划	重点规划 区,且有利 于商业划 展,规划 景好	重点规划 区,且被较有 利于产规划 展,规较好	次区理,发展规划商影前,现分的影响,现代,现代,是是现代,是是现代的。 人名英格兰人姓氏 医克勒氏 医克勒氏 医克勒氏 医克勒氏 医克勒氏 医克勒氏 医克勒氏 医克勒	一般规划 区,但商业划不 适于规划前 景较差	一般规划 区,但不适 于商业发 展,规划前 景差
划	城市更新规划	三划里田 地	三旧范围内, 仅 遗 , 仅 遗 市 , 以 遗 市 , 下 , 下 , 下 , 下 , 下 , 下 , 下 , 下 , 下 ,	位造内 三请为旧范进货仅环 电流计量 化进力 三球 计 电	三旧改造集 中区,未不 有望纳入 旧改造范围	郊区或非三 旧改造范 围,宜未在 三旧改造规 划内

表3-11 县城三级商服用地区域因素修正系数表

	田丰田マ			修正系数		
	因素因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华	距商服中心距离	0.0136	0.0068	0	-0.0065	-0.0129
程度	距农贸市场距离	0.0091	0.0046	0	-0.0043	-0.0086
任反	距酒店距离	0.0075	0.0038	0	-0.0036	-0.0071
	道路通达度	0.0088	0.0044	0	-0.0042	-0.0084
交通条件	公交便捷度	0.007	0.0035	0	-0.0033	-0.0066
久地木丁	距长途客运站距离	0.0034	0.0017	0	-0.0016	-0.0032
	距高速入口距离	0.0033	0.0017	0	-0.0016	-0.0031
基础设施	供电	0.0038	0.0019	0	-0.0018	-0.0036
至	供水	0.0038	0.0019	0	-0.0018	-0.0036
九音反	排水	0.0033	0.0017	0	-0.0016	-0.0031
公共设施	文体娱乐	0.0035	0.0018	0	-0.0017	-0.0034
一 公共 反 旭 完备 度	医卫设施	0.0033	0.0017	0	-0.0016	-0.0031
九 任 反	金融设施	0.0036	0.0018	0	-0.0017	-0.0034
人口密度	客流密度	0.0152	0.0076	0	-0.0072	-0.0144
区域规划	城镇空间规划	0.0067	0.0034	0	-0.0032	-0.0064
	城市更新规划	0.0046	0.0023	0	-0.0022	-0.0044

表3-12 县城四级商服用地区域因素修正说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁	距商服中 心距离	<900 米	[900,1200)米	[1200,1500) 米	[1500,1800) 米	≥1800 米
华程度	距农贸市 场距离	<600 米	[600,900)米	[900,1200)米	[1200,1500) 米	≥1500 米



因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
	距酒店距 离	<600 米	[600,900)米	[900,1200)米	[1200,1500) 米	≥1500 米
	道路通达度	区道交道 路外路 人名	区道交道路全以道次,较网路主主类路路度	区域或或通 种 为 密度 一般	区域或 多	区域或通 交主,疏
交通条 件	公交便捷 度	<250 米	[250,350)米	[350,450)米	[450,550)米	≥550 米
14	距长途客 运站距离	距离长途客 运站距离< 700米	距离长途客 运站距离 [700,1000)米	距离长途客 运站距离 [1000,1300) 米	距离长途客 运站距离 [1300,1600) 米	距离长途客 运站距离≥ 1600米
	距高速入 口距离	距离高速入 口<1500米	距离高速入 口 [1500,2500) 米	距离高速入 口 [2500,3500) 米	距离高速入 口 [3500,4500) 米	距离高速入 □≥4500 米
	供电	供电电压稳 定、保障率 高,全年基 本无断电	供稳 整 年 较 時 是 聚 年 较 障 全 数 持 短 数 持 短	供电压保 电压保 电 定 、高 、出 年 保 分 、 の 、 の 、 の 、 の 、 の 、 の 、 の り の り の り の	供电压较 电定、保 障率较低, 全年断电高 率	供稳率频活较电 医保默生大的 医人名 大学 电生生的 不障 电生生的
基础设施完善度	供水	供水水压稳 定、保障率 高,全年基 本无断水现 象	供稳率年较少时水、高水,间较障全数持短	供水压较 稳率较后, 全属, 生用, 是一种, 是一种, 是一种, 是一种, 是一种, 是一种, 是一种, 是一种	供水水压较 不稳定、保 障率较低, 全年断水高 率较高	供稳率频活较水、,,产的压保断对产生的影响 大生生响
	排水	采用雨污分 流,且汛期 无积水,排 水通畅	采用 用 月 用 月 用 月 用 月 用 月 知 明 相 机 有 相 知 机 机 机 机 机 顿 顿	采用雨污合 流,和期 尔有较长时 间的积水, 排水一般	采用雨污合 流, 刑刑气有 大雨天有 积水,排水 较不通畅	采流大会的 涝,雨八天生水水,雨、雨产生水水,水水,水水,水水水,,水水水,水水水,,水水水水,水水水水水水水水水水
公共设	文体娱乐	<500 米	[500,900)米	[900,1300)米	[1300,1700) 米	≥1700 米
施完备	医卫设施	<700 米	[700,1000)米	[1000,1300) 米	[1300,1600) 米	≥1600 米
度	金融设施	<400 米	[400,800)米	[800,1200)米	[1200,1600) 米	≥1600 米
人口密度	客流密度	客流人口稠 密,客流大	客流人口较 稠密,客流 较大	客流一般	客流人口较 稀疏,客流 较小	客流人口稀 疏,客流小
区域规 划	城镇空间 规划	重点规划 区,且有利 于商业发	重点规划 区,且较有 利于商业发	次重点规划 区,规划合 理,对商业	一般规划 区,但较不 适于商业发	一般规划 区,但不适 于商业发



因素因子	优	较优	一般	较劣	劣
	展,规划前 景好	展,规划前 景较好	发展无影响,规划前 景一般	展,规划前 景较差	展,规划前景差
城市更新规划	三划是四边 医现代	三旧改造规 划范围内, 仅通过三旧 改造审批, 未动工	位 造内 三请 为 三请 对 进	三旧改造集中区,未来有望纳入三旧改造范围	郊区或非三 旧改造范 围,宜未在 三旧改造规 划内

表3-13 县城四级商服用地区域因素修正系数表

	田丰田マ			修正系数		
	因素因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华	距商服中心距离	0.0187	0.0094	0	-0.0084	-0.0167
程度	距农贸市场距离	0.0125	0.0063	0	-0.0056	-0.0112
任及	距酒店距离	0.0104	0.0052	0	-0.0047	-0.0093
	道路通达度	0.0122	0.0061	0	-0.0055	-0.0109
交通条件	公交便捷度	0.0096	0.0048	0	-0.0043	-0.0086
父迪余什	距长途客运站距离	0.0047	0.0024	0	-0.0021	-0.0042
	距高速入口距离	0.0046	0.0023	0	-0.0021	-0.0041
基础设施	供电	0.0052	0.0026	0	-0.0024	-0.0047
左	供水	0.0052	0.0026	0	-0.0024	-0.0047
九 音 及	排水	0.0045	0.0023	0	-0.002	-0.004
公共设施	文体娱乐	0.0049	0.0025	0	-0.0022	-0.0044
一 公共 反 施 完 备 度	医卫设施	0.0046	0.0023	0	-0.0021	-0.0041
九 甘 及	金融设施	0.005	0.0025	0	-0.0023	-0.0045
人口密度	客流密度	0.021	0.0105	0	-0.0094	-0.0187
区域规划	城镇空间规划	0.0093	0.0047	0	-0.0042	-0.0083
应	城市更新规划	0.0064	0.0032	0	-0.0029	-0.0057

表3-14 县城五级商服用地区域因素修正说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
	距商服中 心距离	<1400 米	[1400,1800) 米	[1800,2200) 米	[2200,2600) 米	≥2600 米
商服繁华 程度	距农贸市 场距离	<900 米	[900,1200)米	[1200,1500) 米	[1500,1800) 米	≥1800 米
	距酒店距 离	<800 米	[800,1200)米	[1200,1600) 米	[1600,2000) 米	≥2000 米
交通条件	道路通达度	区道交道路 全,以道次,齐密国等干道	区道交道路全以道次,较网区道交道路车	区域或交主 种名主度 为密度	区道多种道网 对	区域或通 交主,疏 立



因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
	公交便捷 度	<300 米	[300,400)米	[400,500)米	[500,600)米	≥600 米
	距长途客运站距离	距离长途客 运站距离< 1200米	距离长途客 运站距离 [1200,1500) 米	距离长途客 运站距离 [1500,1800) 米	距离长途客 运站距离 [1800,2100) 米	距离长途客 运站距离≥ 2100米
	距高速入 口距离	距离高速入 口<800 米	距离高速入 口[800,2000) 米	距离高速入 口 [2000,3200) 米	距离高速入 口 [3200,4400) 米	距离高速入 □≥5600 米
	供电	供电电压稳 定、保障率 高,全年基 本无断电	供稳率年较明电 人名英格兰 人名英格兰 人名英格兰 人名英格兰人姓氏 人名英格兰人姓氏 化二苯甲基 化苯甲基 化二苯甲基 化二苯甲基甲基甲基甲基 化二苯甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基	供电定较 电电压保 电 定 不 。 是 。 。 是 不 。 是 。 。 。 。	供电电压较 不稳率较低, 全年断电 率率较高	供稳率频活较电 医保斯对产的 医保斯对产的影不管电生生响
基础设施完善度	供水	供水水压稳 定、保障率 高,全年基 本无断水现 象	供稳率年较期少时 水、高水,间 较障全数持短	供水压较 稳率较高, 生偶尔 年偶 长 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大	供水压较 水定、保 障率较低, 全年断水高 率较高	供稳率 频活 较 大
	排水	采用雨污分 流,且汛期 无积水,排 水通畅	采用 用 且 短 所 所 因 知 时 和 水 可 明 时 水 可 畅	采用雨污合 流, 汛期假 尔有较水水 间的积水, 排水一般	采用雨污合流,那天气水水,那天 排水,我不通畅	采流大会的 涝 雨汛天生水排畅 方期气严或水 ,通畅
	文体娱乐	<1200 米	[1200,1600) 米	[1600,2000) 米	[2000,2400) 米	≥2400 米
公共设施 完备度	医卫设施	<900 米	[900,1200)米	[1200,1500) 米	[1500,1800) 米	≥1800 米
	金融设施	<1000 米	[1000,1300) 米	[1300,1600) 米	[1600,1900) 米	≥1900 米
人口密度	客流密度	客流人口稠 密,客流大	客流人口较 稠密,客流 较大	客流一般	客流人口较 稀疏,客流 较小	客流人口稀 疏,客流小
	城镇空间 规划	重点规划 区,且有利 于商业发 展,规划前 景好	重点规划 区,且商业划有 利于规划前 展,较好	次区理, 重,规对无规则 发, 发, 规则。 发,规则 则。 是规则 则。 是规则 则。 是规则 则。 是规则 则。 是规则 则。 是规则 是规则 是规则 是规则 是规则 是一规则 是一规则 是一规则 是一规则	一般规划 区,但较业 适于商业划 展,规转	一般规划 区,但不适 于商业发 展,规划前 景差
区域规划	城市更新规划	三 別 見 別 見 田 改 遺 内 可 退 田 遊 已 改 语 通 遺 造 前 正 改 目 市 准 备 动 工	三旧戏遗, 仅通过证规 仅 选 进 , 仅 选 市 工 , 大 本 工	位造内 三请为旧范进货仅 国 面 行 即 市 现 未 改 或 重 市 即 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市	三旧改造集中区,未至有望纳入三旧改造范围	郊区或非三 旧改造范 围,宜未在 三旧改造规 划内



表3-15 县城五级商服用地区域因素修正系数表

	因素因子		修正系数						
	日永日 1		较优	一般	较劣	劣			
商服繁华	距商服中心距离	0.0187	0.0094	0	-0.0084	-0.0167			
程度	距农贸市场距离	0.0125	0.0063	0	-0.0056	-0.0112			
任 及	距酒店距离	0.0104	0.0052	0	-0.0047	-0.0093			
	道路通达度	0.0122	0.0061	0	-0.0055	-0.0109			
交通条件	公交便捷度	0.0096	0.0048	0	-0.0043	-0.0086			
久远尔门	距长途客运站距离	0.0047	0.0024	0	-0.0021	-0.0042			
	距高速入口距离	0.0046	0.0023	0	-0.0021	-0.0041			
基础设施	供电	0.0052	0.0026	0	-0.0024	-0.0047			
左	供水	0.0052	0.0026	0	-0.0024	-0.0047			
九 音 及	排水	0.0045	0.0023	0	-0.002	-0.004			
公共设施	文体娱乐	0.0049	0.0025	0	-0.0022	-0.0044			
一公共 反施 完备度	医卫设施	0.0046	0.0023	0	-0.0021	-0.0041			
九世及	金融设施	0.005	0.0025	0	-0.0023	-0.0045			
人口密度	客流密度	0.021	0.0105	0	-0.0094	-0.0187			
区域规划	城镇空间规划	0.0093	0.0047	0	-0.0042	-0.0083			
丛坳观初	城市更新规划	0.0064	0.0032	0	-0.0029	-0.0057			

表3-16 乡镇一级商服用地区域因素修正说明表

因	素因子	优	较优	一般	较劣	劣
	距镇圩商服 中心距离	<150 米	[150,300)米	[300,450)米	[450,600)米	≥600 米
商服繁华程度	距农贸市场 距离	<200 米	[200,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥800 米
	距酒店/宾 馆距离	<200 米	[200,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥800 米
上 语 4	道路通达度	区道交道 路外省主主类网络 "我,我们,我们是这个,我们的人,我们的人,我们的人,我们的人,我们的人,我们的人,我们的人,我们的人	区道交道路全城、通为种,密以道次,较网度主主类路度国等干道齐较	区域或通 一	区道 多干路网络 大麻 医超级 多种 医多种 多种 医多种 多种 多	区域对道路 交主,疏
交通条 件	公交便捷度	<150 米	[150,300)米	[300,450)米	[450,600)米	≥600 米
IT	距长途客运 站距离	距离长途客 运站距离< 250米	距离长途客 运站距离 [250,500)米	距离长途客 运站距离 [500,750)米	距离长途客 运站距离 [750,1000)米	距离长途客 运站距离≥ 1000 米
	距高速入口距离	距离高速入 口<1200 米	距离高速入 口 [1200,1800) 米	距离高速入 口 [1800,2400) 米	距离高速入 口 [2400,3000) 米	距离高速入 □≥3000 米
基础设施完善度	供电	供电电压稳 定、保障率	供电电压较 稳定、保障 率较高,全	供电电压较 稳定、保障 率较高,全	供电电压较 不稳定、保 障率较低,	供电电压不 稳定、保障 率低,断电



因	素因子	优	较优	一般	较劣	劣			
		高,全年基	年断电次数	年偶尔出现	全年断电频	频繁,对生			
		本无断电	较少,且持	长时段断电	率较高	活生产产生			
			续时间较短			较大的影响			
	供水	供水水压稳 定、保障率 高,全年基 本无断水现 象	供水 粮 粮 定 较 水 水 、 高 , 次 数 水 , 人 、 人 、 、 、 、 、 、 、 、 人 、 人 、 人 、 人 、	供水水压较 稳定高, 率积尔出水 长时段断水	供水水压较 不稳定、保 障率较低, 全年断水高 率较高	供水 保 保 水 保 水 保 聚 水 水 、 断 水 生 频 生 的 影 节 关 的 影 响			
	排水	采用雨污分 流,且汛期 无积水,排 水通畅	采用,且积 病, 居然有期 积水,排 较 顿	采用 雨污合 流,积期 所	采用雨污合 流,形天气 大水、雨天 排水 较不通畅	采流大会的游用,雨产积,通畅产期气里进不			
ハルバ	文体娱乐	<120 米	[120,240)米	[240,360)米	[360,480)米	≥480 米			
公共设 施完备 度	医卫设施	<400 米	[400,800)米	[800,1200)米	[1200,1600) 米	≥1600 米			
反	金融设施	<200 米	[200,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥800 米			
人口密度	客流密度	客流人口稠 密,客流大	客流人口较 稠密,客流 较大	客流一般	客流人口较 稀疏,客流 较小	客流人口稀 疏,客流小			
区域规	城镇空间规 划	重点规划 区,且有利 于商业发 展,规划前 景好	重点规划 区,且较有 利于商业划 展,规好	次国 规划 点规划合 理,对 成 不 对 两 无 规划 商 影 啊, 是 无 规划 前 影 啊, 景 一 般	一般规划 区,但较不 适于商业划 展,规划前 景较差	一般规划 区,但不适 于商业发 展,规划前 景差			
划	城市更新规划	三	三旧改造规 划范围内, 仅通过三批, 改造审批, 未动工	位造内 三请 为 三请 为 三请 现 表 改 或 围 行 申 进 节	三旧改造集中区,未来有望纳入三旧改造范围	非三旧改造 范围,宜未 在三旧改造 规划内			

表3-17 乡镇一级商服用地区域因素修正系数表

	田寿田ヱ	修正系数						
	因素因子		较优	一般	较劣	劣		
商服繁华	距商服中心距离	0.0123	0.0062	0	-0.0061	-0.0122		
程度	距农贸市场距离	0.0082	0.0041	0	-0.0041	-0.0081		
任及	距酒店距离	0.0068	0.0034	0	-0.0034	-0.0067		
	道路通达度	0.008	0.004	0	-0.004	-0.0079		
交通条件	公交便捷度	0.0063	0.0032	0	-0.0032	-0.0063		
父地尔门	距长途客运站距离	0.0031	0.0016	0	-0.0016	-0.0031		
	距高速入口距离	0.003	0.0015	0	-0.0015	-0.003		
基础设施	供电	0.0034	0.0017	0	-0.0017	-0.0034		
完善度	供水	0.0034	0.0017	0	-0.0017	-0.0034		



	因素因子		修正系数						
			较优	一般	较劣	劣			
	排水	0.003	0.0015	0	-0.0015	-0.0029			
公共设施	文体娱乐	0.0032	0.0016	0	-0.0016	-0.0032			
一 完备度	医卫设施	0.003	0.0015	0	-0.0015	-0.003			
九 田 及	金融设施	0.0033	0.0017	0	-0.0016	-0.0032			
人口密度	客流密度	0.0138	0.0069	0	-0.0068	-0.0136			
区域规划	城镇空间规划	0.0061	0.0031	0	-0.003	-0.006			
应域观视	城市更新规划	0.0042	0.0021	0	-0.0021	-0.0042			

表3-18 乡镇二级商服用地区域因素修正说明表

因:	素因子	优	较优	一般	较劣	劣
	距镇圩商服 中心距离	<300 米	[300,600)米	[600,900)米	[900,1200)米	≥1200 米
商服繁 华程度	距农贸市场 距离	<400 米	[400,800)米	[800,1200)米	[1200,1600) 米	≥1600 米
	距酒店/宾 馆距离	<350 米	[350,700)米	[700,1050)米	[1050,1400) 米	≥1400 米
	道路通达度	区道交道路 外省主主共网省主主共网络 水通为种路 人名英克勒 人名英格勒 人名英格勒人姓氏英格勒人名英格勒人名英格勒人名英格勒人姓氏英格勒人名 人名英格勒人姓氏英格勒人名英格勒人姓氏英格勒人名英格勒人姓氏英格勒人名英格勒人姓氏英格的人名英格勒人姓氏英格的人名英格格	区道交道路全城、通为种,密以道次,较网	区域 成	区道 道 多干 政 以道通主	区域内以乡 道或村道等 交通道路为 主,路网稀 疏
交通条	公交便捷度	<300 米	[300,600)米	[600,900)米	[900,1200)米	≥1200 米
件	距长途客运 站距离	距离长途客 运站距离< 400米	距离长途客 运站距离 [400,800)米	距离长途客 运站距离 [800,1200)米	距离长途客 运站距离 [1200,1600) 米	距离长途客 运站距离≥ 1600 米
	距高速入口距离	距离高速入 口<1400 米	距离高速入 口 [1400,2000) 米	距离高速入 口 [2000,2600) 米	距离高速入 口 [2600,3200) 米	距离高速入 □≥3200 米
	供电	供电电压稳 定、保障率 高,全年基 本无断电	供稳率年较时电、高电,间取时,则间较障全数持短	供电压保 电压保 电压保 率积 年 用 段 数 等 用 段 数 等 用 段 数 的 , 的 出 的 的 的 的 的 的 的 的 的 的 的 的 的 的 的 的	供电定 () () ()	供稳定、 制定、 数 数 数 数 数 数 数 数 数 的 之 的 的 的 的 的 的 的 的 的
基础设 施完善 度	供水	供水水压稳 定、保障率 高,全年基 本无断象	供稳率年较 水、高水,间 水、高水,间较 球片少时	供水水压较 稳率较高, 全 年偶尔 长 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大	供水压较 不稳率较低, 章年断水高 全年较高	供水水 稳定、 粉 寒低, 断对生 频 活生产的 影响
	排水	采用雨污分 流,且汛期	采用雨污分 流,且汛期 偶然有短时	采用雨污合 流,汛期偶 尔有较长时	采用雨污合 流,汛期及 大雨天气有	采用雨污合 流,汛期及 大雨天气下



因:	素因子	优	较优	一般	较劣	劣
		无积水,排 水通畅	积水,排水 较通畅	间的积水, 排水一般	积水,排水 较不通畅	会产生严重 的积水或洪 涝,排水不 通畅
公共设	文体娱乐	<280 米	[280,560)米	[560,840)米	[840,1120)米	≥1120 米
施完备	医卫设施	<550 米	[550,750)米	[750,950)米	[950,1150)米	≥1150 米
度	金融设施	<300 米	[300,600)米	[600,900)米	[900,1200)米	≥1200 米
人口密度	客流密度	客流人口稠密,客流大	客流人口较 稠密,客流 较大	客流一般	客流人口较 稀疏,客流 较小	客流人口稀 疏,客流小
区域规	城镇空间规 划	重点规划 区,且有利 于商业发 展,规划前 景好	重点规划 区,且被划有 利于,规划 展,规较 景较好	次区理,成是规划商影前 发展规划的影响 最级现分 无规则的 人名英格兰 人名英格兰人名英格兰人名英格兰人名英格兰人名英格兰人名英格兰人名英格兰人名英格兰	一般规划 区,但商业划不 适于规划前 景较差	一般规划 区,但不适 于商业发 展,规划前 景差
划	城市更新规划	三旧改造规 担已改围过审 旧改目前 旧改目前工 批,备动	三划成为 () () () () () () () () () () () () ()	位 造 内 三 市 地 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市	三旧改造集中区,未来有望纳入三旧改造范围	非三旧改造 范围,宜未 在三旧改造 规划内

表3-19 乡镇二级商服用地区域因素修正系数表

	因素因子		修正系数					
			较优	一般	较劣	劣		
商服繁华	距商服中心距离	0.0158	0.0079	0	-0.0082	-0.0163		
例	距农贸市场距离	0.0105	0.0053	0	-0.0055	-0.0109		
任及	距酒店距离	0.0087	0.0044	0	-0.0045	-0.009		
	道路通达度	0.0102	0.0051	0	-0.0053	-0.0106		
六海タル	公交便捷度	0.0081	0.0041	0	-0.0042	-0.0084		
交通条件	距长途客运站距离	0.004	0.002	0	-0.0021	-0.0041		
	距高速入口距离	0.0039	0.002	0	-0.002	-0.004		
甘加加光	供电	0.0044	0.0022	0	-0.0023	-0.0045		
基础设施 完善度	供水	0.0044	0.0022	0	-0.0023	-0.0045		
一 元 普 及 	排水	0.0038	0.0019	0	-0.002	-0.0039		
公共设施	文体娱乐	0.0041	0.0021	0	-0.0021	-0.0042		
一公共 反施 完备度	医卫设施	0.0038	0.0019	0	-0.002	-0.004		
工	金融设施	0.0042	0.0021	0	-0.0022	-0.0043		
人口密度	客流密度	0.0176	0.0088	0	-0.0091	-0.0182		
区域规划	城镇空间规划	0.0078	0.0039	0	-0.004	-0.008		
丛	城市更新规划	0.0054	0.0027	0	-0.0028	-0.0056		

表3-20 乡镇三级商服用地区域因素修正说明表



因素因子		优	较优	一般	文用 地 基 作 地 价 ! 较 劣	劣
	距镇圩商服	νι	12.11		[1500,2100)	<i>7</i>
	中心距离	<600 米	[600,900)米	[900,1500)米	*	≥2100 米
商服繁 华程度	距农贸市场 距离	<600 米	[600,900)米	[900,1500)米	[1500,2100) 米	≥2100 米
	距酒店/宾 馆距离	<700 米	[700,1400)米	[1400,2100) 米	[2100,2800) 米	≥2800 米
	道路通达度	区道交道路 全,以道次,齐密以道次,,齐密	区道交道路大河省主主来路层以道次,较网度	区域或延延 种交通 为主, 路度一般	区道或 多	区域或域 政 道
交通条 件	公交便捷度	<400 米	[400,800)米	[800,1200)米	[1200,1600) 米	≥1600 米
77	距长途客运 站距离	距离长途客 运站距离< 600米	距离长途客 运站距离 [600,1200)米	距离长途客 运站距离 [1200,1800) 米	距离长途客 运站距离 [1800,2400) 米	距离长途客 运站距离≥ 2400米
	距高速入口距离	距离高速入 口<1300 米	距离高速入 口 [1300,2200) 米	距离高速入 口 [2200,3100) 米	距离高速入 口 [3100,4000) 米	距离高速入 □≥4000 米
	供电	供电电压稳 定、保障率 高,全年基 本无断电	供稳率年较岁时 电定较 下少时 电关 不 的 说 , 次 且 较 障 全 数 持 短	供电定 保 电定 不 等 等 等 等 等 条 条 数 等 。 , 出 的 的 的 的 的 的 的 的 的 的 的 的 的 的 的 的 的 的	供电电压较 不稳率较低, 全年数高 率较高	供稳率频活较电、从外产的压保、外产的大量、大力产的影响。
基础设施完善度	供水	供水水压稳 定、保障率 高,全年基 本无断水现 象	供稳较 不 和 和 和 和 和 和 和 和 和 和 和 的 对 的 时 的 时 时 间 较 数 持 短 数 持 短 数 持 短 数 持 数 数 持 数 数 数 数 数 持 数 数 数 数 数 数 数 数 数 数 数 数 数	供水水压较 稳定、高,全 率偶尔出水 长时段断水	供水水压较 不稳率较低, 摩率蚜水高 全年蚜高	供稳率频活较 水、,,产产 大大 大大 大大 大大 大大 大大 大大 大大
	排水	采用雨污分 流,且汛期 无积水,排 水通畅	采用 用 月 照 照 照 照 照 照 照 照 照 照 照 照 照 知 明 时 积 水 , 排 水 较 通 畅	采用雨污合 流,积期 尔有较长, 间的积水, 排水一般	采用雨污合 流,雨天气 大水水,排水 较不通畅	采流大会的 涝雨汛天生水排畅合及下重洪不
V # 7r	文体娱乐	<350 米	[350,700)米	[700,1050)米	[1050,1400) 米	≥1400 米
公共设施完备	医卫设施	<700 米	[700,1400)米	[1400,2100) 米	[2100,2800) 米	≥2800 米
度	金融设施	<400 米	[400,800)米	[800,1200)米	[1200,1600) 米	≥1600 米
人口密度	客流密度	客流人口稠 密,客流大	客流人口较 稠密,客流 较大	客流一般	客流人口较 稀疏,客流 较小	客流人口稀 疏,客流小

因	素因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域规	城镇空间规 划	重点规划 区,且有利 于商业划前 展,规划	重点规划 区,且较较有 利于商业划前 展,规好	次区理, 发展规划商影前 大人 人名	一般规划 区,但较级 适于 展,规划 展,规差	一般规划 区,但不适 于商业发 展,规划前 景差
划	城市更新规划	三划是 田苑 里田 地 是 田苑 里 田苑 里 田苑 里 田	三旧改造规 划河面对三 以通过审批, 改造市工	位造内 三请为旧范进传见 电话进行 电话进行 电话	三旧改造集中区,未至有望纳范围旧改造范围	非三旧改造 范围,宜未 在三旧改造 规划内

表3-21 乡镇三级商服用地区域因素修正系数表

	田圭田マ			修正系数		
	因素因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华	距商服中心距离	0.0162	0.0081	0	-0.0094	-0.0188
程度 程度	距农贸市场距离	0.0108	0.0054	0	-0.0063	-0.0126
任及	距酒店距离	0.0089	0.0045	0	-0.0052	-0.0104
	道路通达度	0.0105	0.0053	0	-0.0061	-0.0122
六海タル	公交便捷度	0.0083	0.0042	0	-0.0049	-0.0097
交通条件	距长途客运站距离	0.0041	0.0021	0	-0.0024	-0.0047
	距高速入口距离	0.004	0.002	0	-0.0023	-0.0046
基础设施	供电	0.0045	0.0023	0	-0.0027	-0.0053
左	供水	0.0045	0.0023	0	-0.0027	-0.0053
工	排水	0.0039	0.002	0	-0.0023	-0.0045
公共设施	文体娱乐	0.0042	0.0021	0	-0.0025	-0.0049
公共 反施 完备度	医卫设施	0.0039	0.002	0	-0.0023	-0.0046
工	金融设施	0.0043	0.0022	0	-0.0025	-0.005
人口密度	客流密度	0.0181	0.0091	0	-0.0105	-0.021
区域规划	城镇空间规划	0.008	0.004	0	-0.0047	-0.0093
应	城市更新规划	0.0055	0.0028	0	-0.0033	-0.0065

(五) 街角地类型修正

表3-22 商服用地街角地修正系数

临街类型	一面临街	两面临街	三面临街
修正系数	1	1.04-1.12	1.12-1.2

(六) 临路条件修正

表3-23 商服用地临路条件修正系数



临路条件	临步行街、商 业街	临生活型主 干道	临混合型主 干道	临生活型次 干道	临混合型次 干道
修正系数	1.18	1.12	1.06	1.04	1
临路条件	临交通型次干 道	临交通型主 干道	临支路	临老街、临 小巷	不临路
修正系数	0.98	0.95	0.9	0.85	0.8

(七) 其它个别因素修正系数

表3-24 商服用地其它个别因素修正系数表

优劣度 因素	好	较好	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中, 对土地利用 极为有利	面积较适 中,对土地 利用较为有 利	面积对土地 利用无不良 影响	面积较小或 较大,对土 地利用有一 定影响	面积过小或 过大,对土 地利用产生 严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	形状规则, 利于布局	形状较规 则,较利于 布局	形状一般, 不影响布局	形状不规 则,对布局 有一定影响	形状不规 则,较难布 局
修正系数	0.03	0.015	0	-0.015	-0.03

(八) 土地使用年期修正系数

土地剩余使用年期修正公式为:

$$Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+r}\right)^n\right] / \left[1 - \left(\frac{1}{1+r}\right)^m\right]$$

式中:r——土地还原率;m——土地使用权法定最高出让年限40年; n——土地剩余使用年限;Y——土地剩余使用年期修正系数。

表3-25 商服用地土地使用年期修正系数 (r=6.38%)

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0655	0.1271	0.1849	0.2393	0.2905	0.3385	0.3837	0.4262	0.4661	0.5037
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.539	0.5721	0.6033	0.6326	0.6602	0.6861	0.7104	0.7333	0.7548	0.775
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.794	0.8119	0.8287	0.8445	0.8593	0.8733	0.8864	0.8987	0.9103	0.9212
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9315	0.9411	0.9502	0.9587	0.9667	0.9742	0.9812	0.9879	0.9941	1



(九) 土地开发程度修正

表3-26 土地开发程度修正范围表

土地开发程	开名	开发项目及成本 (元/平方米·土地面积)						
度	场地平整	场地平整 通路 通电 通上水 通下水 通讯						
开发费用	30~60	25~55	20~45	15~30	15~30	10~20	115~240	

注:上述取值表仅供参考,实际操作时应根据待评估宗地的具体开发状况,参照上表进行修正。上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积。

二、住宅用地宗地地价修正体系

(一) 容积率修正系数

表3-27 住宅用地容积率修正公式一览表

容积率	r≤1.0	1.0 <r<7.5< th=""><th>≥7.5</th></r<7.5<>	≥7.5
修正系数	1.6583	$(2.5/r)^{-0.552}$	0.5453

表3-28 住宅用地容积率修正系数明细表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.6583	1.5733	1.4995	1.4347	1.3772	1.3257	1.2793	1.2372	1.1988
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.1636	1.1311	1.101	1.0731	1.0471	1.0228	1	0.9786	0.9584
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.9394	0.9213	0.9043	0.888	0.8726	0.8579	0.8439	0.8305	0.8177
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.8054	0.7936	0.7823	0.7715	0.761	0.751	0.7413	0.7319	0.7229
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2	5.3	5.4
修正系数	0.7142	0.7058	0.6976	0.6897	0.6821	0.6747	0.6675	0.6605	0.6537
容积率	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6	6.5	7	≥7.5
修正系数	0.6471	0.6407	0.6345	0.6284	0.6225	0.6168	0.5901	0.5665	0.5453

- 注: (1) 容积率为建设项目综合容积率,即含裙楼商服、公建配套等的综合容积率;
 - (2) 容积率<1.0时, 修正系数已考虑空地价值, 地价计算公式采用建筑面积计算总价;
 - (3) 当待估宗地容积率<1.0时,容积率修正系数按容积率为1.0的修正系数进行取值。

(二)区域因素修正说明表及区域因素修正系数表

表3-29 县城一级住宅用地区域因素修正说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电	供电电压稳 定、保障率 高,全年基 本无断电	供电电压较 稳定、保障 率较高,全 年断电次数	供电电压较 稳定、保障 率较高,全	供电电压较 不稳定、保 障率较低,	供电电压不 稳定、保障 率低,断电 频繁,对生



因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
		<u> </u>	较少,且持	年偶尔出现	全年断电频	活生产产生
			续时间较短	长时段断电	率较高	较大的影响
	供水	供水水压稳 定、保障率 高,全年基 本无断水 象	供水 定 高, 水 压 解 率 新 水 水 足 高, 次 上 较 断 水 , 且 较 时 间 较 时	供水水压较 稳定、保障 率较高,全 年偶尔出现 长时段断水	供水水压较 不稳定、保 障率较低, 全年断水频 率较高	供水 粮定 水、、断水 水、、断对 水、、断对 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大
	排水	采用雨污分 流,且汛期 无积水,排 水通畅	采用雨污分 流,且汛期 偶然有短时 积水,排水 较通畅	采用雨污合 流,汛期偶 尔有较长时 间的积水, 排水一般	采用雨污合 流,汛期及 大雨天气有 积水,排水 较不通畅	采, 市 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、
公用设	幼儿园、 小学教育 设施	<100 米	[100,200)米	[200,300)米	[300,400)米	≥400 米
施完备	中学	<300 米	[300,400)米	[400,500)米	[500,600)	≥600 米
度	医卫设施	<200 米	[200,300)米	[300,400)米	[400,500)米	≥500 米
	文体娱乐	<300 米	[300,400)米	[400,500)米	[500,600)米	≥600 米
	金融设施	<200 米	[200,300)米	[300,400)米	[400,500)米	≥500 米
+ 13 A	道路通达度	区道交道 路太 全,以道次,齐密以道次,齐密	区道交道路, 强为种路, 密度国等干道齐较	区域内以国 道或省 计交通 计交通 的 一	区域内以县 道或 多种 为 道	区域内以乡 道或村道等 交通道路为 主,路
交通条件	公交便捷 度	<50 米	[50,150)米	[150,250)米	[250,350)米	≥350 米
	距长途客运站距离	距离长途客 运站距离< 200米	距离长途客 运站距离 [200,400)米	距离长途客 运站距离 [400,600)米	距离长途客 运站距离 [600,800)米	距离长途客 运站距离≥ 800米
	距高速入 口距离	距离高速入 口<4000 米	距离高速入 口[4000,4200) 米	距离高速入 口[4200,4400) 米	距离高速入 口[4400,4600) 米	距离高速入 □≥4600 米
环境条	水污染	所在区域水 质优良,无 水污染	所在区域水 质较优,基 本无水污染	所在区域 稅 质存杂, 衛可使用, 俄 一 质一般	所在区域水 质较差,水 质污染较严 重	所在区域水 质差,水质 污染严重, 无法使用
件	工程地质条件	区域内工程 地质的 建筑 地质 电线 地质 电弧 地质 电弧 地质 地质 地质 地质 地质 工	区域内工程 地质较好, 建筑时基础 无需进行加 固施工	区域内工程 地质一般, 建筑时基础 需进行简单	区域内工程 地质较差, 建筑时基础 无需进行加 固施工	区域内工程 地质差,需 进行防治地 面沉降施 工,且工程 量巨大



田主	ши	4\	44	加刊公国 月 建 :		
囚系	·因子	优	较优	一般	较劣	劣
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平	地势极不平
	103/ 1/11				坦	坦
		离公园、自	离公园、自	离公园、自	离公园、自	离公园、自
	自然景观	然景观景点	然景观景点	然景观景点	然景观景点	然景观景点
		距离近	距离较近	距离一般	距离较远	距离较远
		离历史古	离历史古	离历史古	离历史古	离历史古
		迹、文学与	迹、文学与	迹、文学与	迹、文学与	迹、文学与
	人文景观	艺术等城镇	艺术等城镇	艺术等城镇	艺术等城镇	艺术等城镇
		观光景点距	观光景点距	观光景点距	观光景点距	观光景点距
		离近	离较近	离一般	离较远	离远
	距商服中	<150 米	[150,300)米	[300,450)米	[450,600)米	≥600 米
繁华程	心距离	<130 承	[130,300)]	[300,430)/\(\)	[430,600)/\[\]	≥000 木
度	距农贸市	<200 米	[200,300)米	[300,400)米	[400,500)米	≥500 米
	场距离	∼200 承	[200,300)]	[300,400)/\(\)	[400,300)]	≥300 ★
人口密	居住集聚	所在区域常	所在区域常	所在区域常	所在区域常	所在区域常
度		住人口密度	住人口密度	住人口密度	住人口密度	住人口密度
及	度	高	较高	一般	较低	低
		重点规划	重点规划	次重点规划	一般规划	一般规划
		里 点 观 初 区,且有利	里 点	区,规划合	区,但较不	区, 但不适
	城镇空间	区,且有利 于居住前	及,且教有 利于居住前	理,对居住	□ 区,但较小 □ 适于居住,	于居住前 于居住前
	规划			前景无影	型 7 店任, 规划前景较	
		景,规划前 景好	景,规划前	响,规划前		景,规划前
区域规		京灯	景较好	景一般	左	景差
划		三旧改造规	三旧改造规	位于三旧改		郊区或非三
		划范围内,	之旧以追观 划范围内,	造规划范围	三旧改造集	旧改造范
	城市更新	且已通过三	划范围内, 仅通过三旧	内, 未进行	中区,未来	围, 宜未在
	规划	旧改造审	*	三旧改造申	有望纳入三	
		批,目前准	改造审批,	请,或仅进	旧改造范围	三旧改造规 划内
		备动工	未动工	入申请环节		X1 M

表3-30 县城一级住宅用地区域因素修正系数表

	因素因子			修正系数		
	囚杀囚刁	优	较优	一般	较劣	劣
基础设施	供电	0.0084	0.0042	0	-0.0036	-0.0071
老	供水	0.0082	0.0041	0	-0.0035	-0.0069
元 音 及	排水	0.0072	0.0036	0	-0.003	-0.006
	幼儿园、小学教育设施	0.0076	0.0038	0	-0.0032	-0.0064
公用设施	中学	0.0065	0.0033	0	-0.0028	-0.0055
一公用 反 施 完 备 度	医卫设施	0.0051	0.0026	0	-0.0022	-0.0043
九番及	文体娱乐	0.0048	0.0024	0	-0.002	-0.004
	金融设施	0.0033	0.0017	0	-0.0014	-0.0028
	道路通达度	0.0164	0.0082	0	-0.0069	-0.0138
交通条件	公交便捷度	0.0138	0.0069	0	-0.0059	-0.0117
父地尔门	距长途客运站距离	0.0058	0.0029	0	-0.0025	-0.0049
	距高速入口距离	0.0057	0.0029	0	-0.0024	-0.0048
环境条件	水污染	0.0127	0.0064	0	-0.0054	-0.0107
小児不甘	工程地质条件	0.0055	0.0028	0	-0.0023	-0.0046



因素因子		修正系数					
		优	较优	一般	较劣	劣	
	地势条件	0.0055	0.0028	0	-0.0023	-0.0046	
	自然景观	0.0062	0.0031	0	-0.0026	-0.0052	
	人文景观	0.0057	0.0029	0	-0.0024	-0.0048	
繁华程度	距商服中心距离	0.0147	0.0074	0	-0.0062	-0.0124	
	距农贸市场距离	0.0148	0.0074	0	-0.0062	-0.0124	
人口密度	居住集聚度	0.0193	0.0097	0	-0.0082	-0.0163	
区域规划	城镇空间规划	0.0106	0.0053	0	-0.0045	-0.009	
	城市更新规划	0.0073	0.0037	0	-0.0031	-0.0061	

表3-31 县城二级住宅用地区域因素修正说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
基础完善度	供电	供电电压稳 定、保障率 高,全年基本 无断电	供电电压较稳 定、保障率较 高,全年断电 次数较少,且 持续时间较短	供电电压较稳 定、保障率较 高,全年偶尔 出现长时段断 电	供电电压较不 稳定、保障率 较低,全年断 电频率较高	供电电压不稳 定、保障率 低,断电频 繁,对生活生 产产生较大的 影响
	供水	供水水压稳 定、保障率 高,全年基本 无断水现象	供水水压较稳 定、保障率较 高,全年断水 次数较少,且 持续时间较短	供水水压较稳 定、保障率较 高,全年偶尔 出现长时段断 水	供水水压较不 稳定、保障率 较低,全年断 水频率较高	供水水压不稳 定、保障率 低,断水频 繁,对生活生 产产生较大的 影响
	排水	采用雨污分 流,且汛期无 积水,排水通 畅	采用雨污分 流,且汛期偶 然有短时积 水,排水较通 畅	采用雨污合 流,汛期偶尔 有较长时间的 积水,排水一 般	采用雨污合 流,汛期及大 雨天气有积 水,排水较不 通畅	采用雨污合 流,汛期及产 雨天气下包积水 生严重的积水 或洪涝,排水 不通畅
公用设 施完备 度	幼儿园、 小学教育 设施	<200 米	[200,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥800 米
	中学	<400 米	[400,600)米	[600,800)米	[800,1000)	≥1000 米
	医卫设施	<400 米	[400,600)米	[600,800)米	[800,1000)	≥1000 米
	文体娱乐	<350 米	[350,550)米	[550,750)米	[750,950)米	≥950 米
	金融设施	<300 米	[300,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥900 米
交通条 件	道路通达度	区域内以国 道、省道等交 通主次干道路种 主,道路网密 度	区域内以国 道、省第一 道、次 道主次路 。 主,道 。 较 齐全,路 较 较 密 度	区域内以国道 或省道一种交 通干道为主, 路网密度一般	区域内以县道 或乡道等多种 交通次干道为 主,路网较稀 疏	区域内以乡道 或村道等交通 道路为主,路 网稀疏
	公交便捷 度	<100 米	[100,200)米	[200,300)米	[300,400)米	≥400 米
	距长途客 运站距离	距离长途客运 站距离<300 米	距离长途客运 站距离 [300,500)米	距离长途客运 站距离 [500,700)米	距离长途客运 站距离 [700,900)米	距离长途客运 站距离≥900 米



因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
	距高速入	距离高速入口	距离高速入口	距离高速入口	距离高速入口	距离高速入口
	口距离	<2800 米	[2800,3400)米	[3400,4000)米	[4000,4600)米	≥4600 米
	水污染	所在区域水质 优良,无水污 染	所在区域水质 较优,基本无 水污染	所在区域水质 存在轻微污 染,经过简单 净化后可使 用,水质一般	所在区域水质 较差,水质污 染较严重	所在区域水质 差,水质污染 严重,无法使 用
环境条 件	工程地质条件	区域内工程地质良好,建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好,建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地 质一般,建筑 时基础需进行 简单的加固施 工	区域内工程地质较差,建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地 质差,需进行 防治地面沉降 施工,且工程 量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
	自然景观	离公园、自然 景观景点距离 近	离公园、自然 景观景点距离 较近	离公园、自然 景观景点距离 一般	离公园、自然 景观景点距离 较远	离公园、自然 景观景点距离 较远
	人文景观	离历史古迹、 文学与艺术等 城镇观光景点 距离近	离历史古迹、 文学与艺术等 城镇观光景点 距离较近	离历史古迹、 文学与艺术等 城镇观光景点 距离一般	离历史古迹、 文学与艺术等 城镇观光景点 距离较远	离历史古迹、 文学与艺术等 城镇观光景点 距离远
繁华程	距商服中 心距离	<400 米	[400,600)米	[600,800)米	[800,1000)米	≥1000 米
度	距农贸市 场距离	<300 米	[300,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥900 米
人口密 度	居住集聚 度	所在区域常住 人口密度高	所在区域常住 人口密度较高	所在区域常住 人口密度一般	所在区域常住 人口密度较低	所在区域常住 人口密度低
区域规	城镇空间 规划	重点规划区, 且有利于居住 前景,规划前 景好	重点规划区, 且较有利于居 住前景,规划 前景较好	次重点规划 区,规划合 理,对居住前 景无影响,规 划前景一般	一般规划区, 但较不适于居 住,规划前景 较差	一般规划区, 但不适于居住 前景,规划前 景差
划	城市更新规划	三旧改造规划 范围内,且已 通过三旧改造 审批,目前准 备动工	三旧改造规划 范围内, 仅通 过三旧改造审 批, 未动工	位于三旧改造 规划范围内, 未进行三旧改 造申请,或仅 进入申请环节	三旧改造集中 区,未来有望 纳入三旧改造 范围	郊区或非三旧 改造范围,宜 未在三旧改造 规划内

表3-32 县城二级住宅用地区域因素修正系数表

		修正系数					
	囚杀囚丁	优	较优	一般	较劣	劣	
甘加江光	供电	0.0082	0.0041	0	-0.0036	-0.0072	
基础设施 完善度	供水	0.008	0.004	0	-0.0035	-0.007	
九吉及	排水	0.007	0.0035	0	-0.0031	-0.0061	
	幼儿园、小学教育设施	0.0074	0.0037	0	-0.0033	-0.0065	
公用设施	中学	0.0063	0.0032	0	-0.0028	-0.0055	
完备度	医卫设施	0.0049	0.0025	0	-0.0022	-0.0043	
元 田 及	文体娱乐	0.0047	0.0024	0	-0.0021	-0.0041	
	金融设施	0.0032	0.0016	0	-0.0014	-0.0028	



	因素因子		修正系数				
	囚杀囚了	优	较优	一般	较劣	劣	
	道路通达度	0.0159	0.008	0	-0.007	-0.0139	
交通条件	公交便捷度	0.0134	0.0067	0	-0.0059	-0.0118	
久地尔丁	距长途客运站距离	0.0056	0.0028	0	-0.0025	-0.0049	
	距高速入口距离	0.0056	0.0028	0	-0.0025	-0.0049	
	水污染	0.0123	0.0062	0	-0.0054	-0.0108	
	工程地质条件	0.0053	0.0027	0	-0.0024	-0.0047	
环境条件	地势条件	0.0053	0.0027	0	-0.0023	-0.0046	
	自然景观	0.006	0.003	0	-0.0027	-0.0053	
	人文景观	0.0055	0.0028	0	-0.0024	-0.0048	
繁华程度	距商服中心距离	0.0142	0.0071	0	-0.0063	-0.0125	
糸十任反	距农贸市场距离	0.0143	0.0072	0	-0.0063	-0.0126	
人口密度	居住集聚度	0.0187	0.0094	0	-0.0082	-0.0164	
区域规划	城镇空间规划	0.0103	0.0052	0	-0.0046	-0.0091	
应	城市更新规划	0.0071	0.0036	0	-0.0031	-0.0062	

表3-33 县城三级住宅用地区域因素修正说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
	供电	供电电压稳 定、保障率 高,全年基本 无断电	供电电压较稳 定、保障率较 高,全年断电 次数较中,且 持续时间较短	供电电压较稳 定、保障率较 高,全年偶尔 出现长时段断 电	供电电压较不 稳定、保障率 较低,全年断 电频率较高	供电电压不稳 定、保障率 低,断电频 繁,对生活生 产产生较大的 影响
基础设施完善度	供水	供水水压稳 定、保障率 高,全年基本 无断水现象	供水水压较稳 定、保障率较 高,全年断水 次数较少,且 持续时间较短	供水水压较稳 定、保障率较 高,全年偶尔 出现长时段断 水	供水水压较不 稳定、保障率 较低,全年断 水频率较高	供水水压不稳 定、保障率 低,断水频 繁,对生活生 产产生较大的 影响
	排水	采用雨污分 流,且汛期无 积水,排水通 畅	采用雨污分 流,且汛期偶 然有短时积 水,排水较通 畅	采用雨污合 流,汛期偶尔 有较长时间的 积水,排水一	采用雨污合 流,汛期及大 雨天气有积 水,排水较不 通畅	采用雨污合 流,双期会产 雨天气的积水 生严重,排水 或洪涝,排水 不通畅
公用设	幼儿园、 小学教育 设施	<400 米	[400,600)米	[600,800)米	[800,1000)米	≥1000 米
施完备	中学	<450 米	[450,650)米	[650,850)米	[850,1050)	≥1050 米
度	医卫设施	<550 米	[550,850)米	[850,1150)米	[1150,1450)	≥1450 米
	文体娱乐	<500 米	[500,800)米	[800,1100)米	[1100,1400)米	≥1400 米
	金融设施	<400 米	[400,700)米	[700,1000)米	[1000,1300)米	≥1300 米
交通条 件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主,道路种类	区域内以国道、省道等交通主次干道为主,道路种类	区域内以国道 或省道一种交 通干道为主, 路网密度一般	区域内以县道 或乡道等多种 交通次干道为	区域内以乡道 或村道等交通 道路为主,路 网稀疏



因素	 ·因子	优	较优	一般	较劣	劣
		齐全,路网密	较齐全,路网		主,路网较稀	
		度	较密度		疏	
	公交便捷 度	<200 米	[200,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥800 米
	距长途客运站距离	距离长途客运 站距离<500 米	距离长途客运 站距离 [500,800)米	距离长途客运 站距离 [800,1100)米	距离长途客运 站距离 [1100,1400)米	距离长途客运 站距离≥1400 米
	距高速入 口距离	距离高速入口 <2000 米	距离高速入口 [2000,2800)米	距离高速入口 [2800,3600)米	距离高速入口 [3600,4400)米	距离高速入口 ≥4400 米
	水污染	所在区域水质 优良,无水污 染	所在区域水质 较优,基本无 水污染	所在区域水质 存在轻微污 染,经过简单 净化后可使 用,水质一般	所在区域水质 较差,水质污 染较严重	所在区域水质 差,水质污染 严重,无法使 用
环境条 件	工程地质条件	区域内工程地 质良好,建筑时无需进行加 固施工	区域内工程地 质较好,建筑时基础无需进 行加固施工	区域内工程地 质一般,建筑 时基础需进行 简单的加固施 工	区域内工程地 质较差,建筑 时基础无需进 行加固施工	区域内工程地 质差,需进行 防治地面沉降 施工,且工程 量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
	自然景观	离公园、自然 景观景点距离 近	离公园、自然 景观景点距离 较近	离公园、自然 景观景点距离 一般	离公园、自然 景观景点距离 较远	离公园、自然 景观景点距离 较远
	人文景观	离历史古迹、 文学与艺术等 城镇观光景点 距离近	离历史古迹、 文学与艺术等 城镇观光景点 距离较近	离历史古迹、 文学与艺术等 城镇观光景点 距离一般	离历史古迹、 文学与艺术等 城镇观光景点 距离较远	离历史古迹、 文学与艺术等 城镇观光景点 距离远
繁华程	距商服中 心距离	<500 米	[500,800)米	[800,1100)米	[1100,1400)米	≥1400 米
度	距农贸市 场距离	<400 米	[400,600)米	[600,800)米	[800,1000)米	≥1000 米
人口密 度	居住集聚 度	所在区域常住 人口密度高	所在区域常住 人口密度较高	所在区域常住 人口密度一般	所在区域常住 人口密度较低	所在区域常住 人口密度低
区域规	城镇空间 规划	重点规划区, 且有利于居住 前景,规划前 景好	重点规划区, 且较有利于居 住前景,规划 前景较好	次重点规划 区,规划合 理,对居住前 景无影响,规 划前景一般	一般规划区, 但较不适于居 住,规划前景 较差	一般规划区, 但不适于居住 前景,规划前 景差
划	城市更新规划	三旧改造规划 范围内,且已 通过三旧改造 审批,目前准 备动工	三旧改造规划 范围内,仅通过三旧改造审 批,未动工	位于三旧改造 规划范围内, 未进行三旧改 造申请,或仅 进入申请环节	三旧改造集中 区,未来有望 纳入三旧改造 范围	郊区或非三旧 改造范围,宜 未在三旧改造 规划内

表3-34 县城三级住宅用地区域因素修正系数表

田孝田ヱ	修正系数					
因素因子	优	较优	一般	较劣	劣	
供电	0.0086	0.0043	0	-0.004	-0.0079	



	田丰田マ			修正系数		
	因素因子	优	较优	一般	较劣	劣
基础设施	供水	0.0084	0.0042	0	-0.0039	-0.0077
完善度	排水	0.0073	0.0037	0	-0.0034	-0.0067
	幼儿园、小学教育设施	0.0077	0.0039	0	-0.0036	-0.0071
公用设施	中学	0.0066	0.0033	0	-0.0031	-0.0061
完备度	医卫设施	0.0052	0.0026	0	-0.0024	-0.0048
元 田 及	文体娱乐	0.0049	0.0025	0	-0.0023	-0.0045
	金融设施	0.0034	0.0017	0	-0.0016	-0.0031
	道路通达度	0.0167	0.0084	0	-0.0077	-0.0154
交通条件	公交便捷度	0.0141	0.0071	0	-0.0065	-0.013
久地尔门	距长途客运站距离	0.0059	0.003	0	-0.0027	-0.0054
	距高速入口距离	0.0058	0.0029	0	-0.0027	-0.0054
	水污染	0.0129	0.0065	0	-0.006	-0.0119
	工程地质条件	0.0056	0.0028	0	-0.0026	-0.0052
环境条件	地势条件	0.0056	0.0028	0	-0.0026	-0.0051
	自然景观	0.0063	0.0032	0	-0.0029	-0.0058
	人文景观	0.0058	0.0029	0	-0.0027	-0.0053
繁华程度	距商服中心距离	0.015	0.0075	0	-0.0069	-0.0138
糸十任反	距农贸市场距离	0.015	0.0075	0	-0.007	-0.0139
人口密度	居住集聚度	0.0197	0.0099	0	-0.0091	-0.0182
区域规划	城镇空间规划	0.0109	0.0055	0	-0.005	-0.01
凸域沉切	城市更新规划	0.0074	0.0037	0	-0.0035	-0.0069

表3-35 县城四级住宅用地区域因素修正说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
	供电	供电电压稳 定、保障率 高,全年基本 无断电	供电电压较稳 定、保障率较 高,全年断电 次数较时间较短 持续时间较短	供电电压较稳 定、保障率较 高,全年偶尔 出现长时段断 电	供电电压较不 稳定、保障率 较低,全年断 电频率较高	供电电压不稳 定、保障率 低,断电频 繁,对生活生 产产生较大的 影响
基础设施完善度	供水	供水水压稳 定、保障率 高,全年基本 无断水现象	供水水压较稳 定、保障率较 高,全年断水 次数较少,且 持续时间较短	供水水压较稳 定、保障率较 高,全年偶尔 出现长时段断 水	供水水压较不 稳定、保障率 较低,全年断 水频率较高	供水水压不稳 定、保障率 低,断水频 繁,对生活生 产产生较大的 影响
	排水	采用雨污分 流,且汛期无 积水,排水通 畅	采用雨污分 流,且汛期偶 然有短时积 水,排水较通 畅	采用雨污合 流,汛期偶尔 有较长时间的 积水,排水一	采用雨污合 流,汛期及大 雨天气有积 水,排水较不 通畅	采用雨污合 流, 汛期及合 雨天气下会产 生严重的积水 或洪涝, 排水 不通畅
公用设 施完备 度	幼儿园、 小学教育 设施	<500 米	[500,800)米	[800,1100)米	[1100,1400)米	≥1400 米



因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
	中学	<500 米	[500,800)米	[800,1100)米	[1100,1400)米	≥1400 米
	医卫设施	<700 米	[700,1200)米	[1200,1700)米	[1700,2100)米	≥2100 米
	文体娱乐	<600 米	[600,1000)米	[1000,1400)米	[2000,2600)米	≥2600 米
	金融设施	<500 米	[500,800)米	[800,1100)米	[1100,1400)米	≥1400 米
交通条	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主,道路种类齐全,路网密度	区域内以国 道、省道等交 通主次干道为 主,道路种类 较齐全,路网 较密度	区域内以国道 或省道一种交 通干道为主, 路网密度一般	区域内以县道 或乡道等多种 交通次干道为 主,路网较稀 疏	区域内以乡道 或村道等交通 道路为主,路 网稀疏
件	公交便捷 度	<300 米	[300,600)米	[600,900)米	[900,1200)米	≥1200 米
	距长途客 运站距离 距高速入	距离长途客运 站距离<1200 米 距离高速入口	距离长途客运 站距离 [1200,1800)米	距离长途客运 站距离 [1800,2400)米	距离长途客运 站距离 [2400,3000)米	距离长途客运 站距离≥3000 米 距离高速入口
	此向迷人 口距离		距离高速入口 [1200,2200)米	距离高速入口 [2200,3200)米	距离高速入口 [3200,4200)米	起 角 西 迷 八 口 ≥4200 米
	水污染	所在区域水质 优良,无水污 染	所在区域水质 较优,基本无 水污染	所在区域水质 存在轻微污 染,经过简单 净化后可使 用,水质一般	所在区域水质 较差,水质污 染较严重	所在区域水质 差,水质污染 严重,无法使 用
环境条 件	工程地质条件	区域内工程地 质良好,建筑 时无需进行加 固施工	区域内工程地 质较好,建筑 时基础无需进 行加固施工	区域内工程地 质一般,建筑 时基础需进行 简单的加固施 工	区域内工程地质较差,建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差,需进行防治地面沉降施工,且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
	自然景观	离公园、自然 景观景点距离 近	离公园、自然 景观景点距离 较近	离公园、自然 景观景点距离 一般	离公园、自然 景观景点距离 较远	离公园、自然 景观景点距离 较远
	人文景观	离历史古迹、 文学与艺术等 城镇观光景点 距离近	离历史古迹、 文学与艺术等 城镇观光景点 距离较近	离历史古迹、 文学与艺术等 城镇观光景点 距离一般	离历史古迹、 文学与艺术等 城镇观光景点 距离较远	离历史古迹、 文学与艺术等 城镇观光景点 距离远
繁华程	距商服中 心距离	<700 米	[700,1300)米	[1300,2000)米	[2000,2700)米	≥2700 米
度	距农贸市 场距离	<600 米	[600,1000)米	[1000,1400)米	[1400,1800)米	≥1800 米
人口密 度	居住集聚 度	所在区域常住 人口密度高	所在区域常住 人口密度较高	所在区域常住 人口密度一般	所在区域常住 人口密度较低	所在区域常住 人口密度低
区域规 划	城镇空间 规划	重点规划区, 且有利于居住 前景,规划前 景好	重点规划区, 且较有利于居 住前景,规划 前景较好	次重点规划 区,规划合 理,对居住前 景无影响,规 划前景一般	一般规划区, 但较不适于居 住,规划前景 较差	一般规划区, 但不适于居住 前景,规划前 景差
	城市更新规划	三旧改造规划 范围内, 且已 通过三旧改造	三旧改造规划 范围内, 仅通	位于三旧改造 规划范围内, 未进行三旧改	三旧改造集中区,未来有望	郊区或非三旧 改造范围,宜



因素因子	优	较优	一般	较劣	劣
	审批,目前准	过三旧改造审	造申请,或仅	纳入三旧改造	未在三旧改造
	备动工	批,未动工	进入申请环节	范围	规划内

表3-36 县城四级住宅用地区域因素修正系数表

				修正系数		
		优	较优	一般	较劣	劣
基础设施	供电	0.0071	0.0036	0	-0.0034	-0.0067
左	供水	0.0069	0.0035	0	-0.0033	-0.0065
元 音及	排水	0.006	0.003	0	-0.0029	-0.0057
	幼儿园、小学教育设施	0.0064	0.0032	0	-0.003	-0.006
八田沢光	中学	0.0055	0.0028	0	-0.0026	-0.0051
公用设施 完备度	医卫设施	0.0043	0.0022	0	-0.002	-0.004
工	文体娱乐	0.004	0.002	0	-0.0019	-0.0038
	金融设施	0.0028	0.0014	0	-0.0013	-0.0026
	道路通达度	0.0138	0.0069	0	-0.0065	-0.0129
六海タ件	公交便捷度	0.0117	0.0059	0	-0.0055	-0.0109
交通条件	距长途客运站距离	0.0049	0.0025	0	-0.0023	-0.0046
	距高速入口距离	0.0048	0.0024	0	-0.0023	-0.0045
	水污染	0.0107	0.0054	0	-0.005	-0.01
	工程地质条件	0.0046	0.0023	0	-0.0022	-0.0043
环境条件	地势条件	0.0046	0.0023	0	-0.0022	-0.0043
	自然景观	0.0052	0.0026	0	-0.0025	-0.0049
	人文景观	0.0048	0.0024	0	-0.0023	-0.0045
敏化和中	距商服中心距离	0.0124	0.0062	0	-0.0058	-0.0116
繁华程度	距农贸市场距离	0.0124	0.0062	0	-0.0058	-0.0116
人口密度	居住集聚度	0.0163	0.0082	0	-0.0076	-0.0152
区域规划	城镇空间规划	0.009	0.0045	0	-0.0042	-0.0084
应	城市更新规划	0.0061	0.0031	0	-0.0029	-0.0058

表3-37 乡镇一级住宅用地区域因素修正说明表

	因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善	供电	供电电压稳 定、保障率 高,全年基本 无断电	供电压较稳 定、保库率 高,全年断电 次数较电 持续时间较短	供电电压较稳 定、保障率较 高,全年偶尔 出现长时段断 电	供电电压较不 稳定、保障率 较低,全年断 电频率较高	供电电压不稳 定、	
	他 度	供水	供水水压稳 定、保障率 高,全年基本 无断水现象	供水水压较稳 定、保障率较 高,全年断水 次数较少,且 持续时间较短	供水水压较稳 定、保障率较 高,全年偶尔 出现长时段断 水	供水水压较不 稳定、保障率 较低,全年断 水频率较高	供水水压不稳 定、保障率 低,断水频 繁,对生活生 产产生较大的 影响



因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
		γα	·			采用雨污合
	排水	采用雨污分 流,且汛期无 积水,排水通 畅	采用雨污分 流,且汛期偶 然有短时积 水,排水较通 畅	采用雨污合 流,汛期偶尔 有较长时间的 积水,排水一 般	采用雨污合 流,汛期及大 雨天气有积 水,排水较不 通畅	流,汛期及大 雨天气下的积水 生严重的积水 或洪涝,排水 不通畅
公用设	幼儿园、 小学教育 设施	<200 米	[200,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥800 米
施完备	中学	<300 米	[300,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥900 米
度	医卫设施	<350 米	[350,550)米	[550,750)米	[750,950)米	≥950 米
	文体娱乐	<350 米	[350,550)米	[550,750)米	[750,950)米	≥950 米
	金融设施	<300 米	[300,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥900 米
交通条件	道路通达度	区域内以国 道、省道等交 通主次 路种类 路网密 度	区域内以国 道、省道等交 通主次 道 光 道 主次	区域内以国道 或省道一种交 通干道为主, 路网密度一般	区域内以县道 或乡道等多种 交通次干道为 主,路网较稀 疏	区域内以乡道 或村道等交通 道路为主,路 网稀疏
	公交便捷 度	<100 米	[100,200)米	[200,300)米	[300,400)米	≥400 米
	距长途客 运站距离	距离长途客运 站距离<300 米	距离长途客运 站距离 [300,500)米	距离长途客运 站距离 [500,700)米	距离长途客运 站距离 [700,900)米	距离长途客运 站距离≥900 米
	距高速入 口距离	距离高速入口 <1200 米	距离高速入口 [1200,1800)米	距离高速入口 [1800,2400)米	距离高速入口 [2400,3000)米	距离高速入口 ≥3000 米
	水污染	所在区域水质 优良, 无水污 染	所在区域水质 较优,基本无 水污染	所在区域水质 存在轻微污 染,经过简单 净化后可使 用,水质一般	所在区域水质 较差,水质污 染较严重	所在区域水质 差,水质污染 严重,无法使 用
环境条	工程地质条件	区域内工程地 质良好,建筑 时无需进行加 固施工	区域内工程地质较好,建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地 质一般,建筑 时基础需进行 简单的加固施 工	区域内工程地质较差,建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地 质差,需进行 防治地面沉降 施工,且工程 量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
	自然景观	离公园、自然 景观景点距离 近	离公园、自然 景观景点距离 较近	离公园、自然 景观景点距离 一般	离公园、自然 景观景点距离 较远	离公园、自然 景观景点距离 较远
	人文景观	离历史古迹、 文学与艺术等 城镇观光景点 距离近	离历史古迹、 文学与艺术等 城镇观光景点 距离较近	离历史古迹、 文学与艺术等 城镇观光景点 距离一般	离历史古迹、 文学与艺术等 城镇观光景点 距离较远	离历史古迹、 文学与艺术等 城镇观光景点 距离远
繁华程	距商服中 心距离	<400 米	[400,600)米	[600,800)米	[800,1000)米	≥1000 米
度	距农贸市 场距离	<300 米	[300,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥900 米



因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
人口密	居住集聚	所在区域常住	所在区域常住	所在区域常住	所在区域常住	所在区域常住
度	度	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
区域规	城镇空间规划	重点规划区, 且有利于居住 前景,规划前 景好	重点规划区, 且较有利于居 住前景,规划 前景较好	次重点规划 区,规划合 理,对居住前 景无影响,规 划前景一般	一般规划区, 但较不适于居 住,规划前景 较差	一般规划区, 但不适于居住 前景,规划前 景差
划	城市更新规划	三旧改造规划 范围内,且已 通过三旧改造 审批,目前准 备动工	三旧改造规划 范围内,仅通过三旧改造审 批,未动工	位于三旧改造 规划范围内, 未进行三旧改改 造申请, 或仅 进入申请环节	三旧改造集中 区,未来有望 纳入三旧改造 范围	非三旧改造范 围,宜未在三 旧改造规划内

表3-38 乡镇一级住宅用地区域因素修正系数表

	田丰田乙	修正系数					
	因素因子	优	较优	一般	较劣	劣	
甘加机光	供电	0.0065	0.0033	0	-0.003	-0.006	
基础设施完善度	供水	0.0063	0.0032	0	-0.0029	-0.0058	
工 普及	排水	0.0055	0.0028	0	-0.0026	-0.0051	
	幼儿园、小学教育设施	0.0058	0.0029	0	-0.0027	-0.0054	
公田讥光	中学	0.005	0.0025	0	-0.0023	-0.0046	
公用设施 完备度	医卫设施	0.0039	0.002	0	-0.0018	-0.0036	
工 田 及	文体娱乐	0.0037	0.0019	0	-0.0017	-0.0034	
	金融设施	0.0025	0.0013	0	-0.0012	-0.0023	
	道路通达度	0.0126	0.0063	0	-0.0058	-0.0116	
交通条件	公交便捷度	0.0107	0.0054	0	-0.0049	-0.0098	
父地尔什	距长途客运站距离	0.0045	0.0023	0	-0.0021	-0.0041	
	距高速入口距离	0.0044	0.0022	0	-0.0021	-0.0041	
	水污染	0.0098	0.0049	0	-0.0045	-0.009	
	工程地质条件	0.0042	0.0021	0	-0.002	-0.0039	
环境条件	地势条件	0.0042	0.0021	0	-0.002	-0.0039	
	自然景观	0.0048	0.0024	0	-0.0022	-0.0044	
	人文景观	0.0044	0.0022	0	-0.002	-0.004	
繁华程度	距商服中心距离	0.0113	0.0057	0	-0.0052	-0.0104	
系十任 <u>人</u>	距农贸市场距离	0.0114	0.0057	0	-0.0053	-0.0105	
人口密度	居住集聚度	0.0149	0.0075	0	-0.0069	-0.0137	
口採油剂	城镇空间规划	0.0082	0.0041	0	-0.0038	-0.0076	
区域规划	城市更新规划	0.0056	0.0028	0	-0.0026	-0.0052	

表3-39 乡镇二级住宅用地区域因素修正说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电	供电电压稳 定、保障率 高,全年基 本无断电	供电电压较稳 定、保障率较高,全年断电	供电电压较 稳定、保障 率较高,全	供电电压较不 稳定、保障率 较低,全年断 电频率较高	供电电压不稳 定、保障率 低,断电频 繁,对生活生



因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
		70	次数较少,且 持续时间较短	年偶尔出现 长时段断电	757	产产生较大的影响
	供水	供水水压稳 定、保障基 高,全年基 本无断水 象	供水水压较稳 定、保障率较 高,全年断水 次数较少,且 持续时间较短	供水 () () () () () () () () () (供水水压较不稳定、保障率较低,全年断水频率较高	供水水压不稳 定、保障率 低,断水频 繁,对生活生 产产生较大的 影响
	排水	采用雨污分 流,且汛期 无积水,排 水通畅	采用雨污分 流,且汛期偶 然有短时积 水,排水较通 畅	采用 所	采用雨污合 流,汛期及大 雨天气有积 水,排水较不 通畅	采用雨污合 流,汛期及大 雨天气下会产 生严重的积水 或洪涝,排水 不通畅
V HIN V.	幼儿园、 小学教育 设施	<300 米	[300,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥900 米
公用设施	中学	<400 米	[400,800)米	[800,1200)米	[1200,1600)米	≥1600 米
完备度	医卫设施	<500 米	[500,800)米	[800,1100)米	[1100,1400)米	≥1400 米
	文体娱乐	<600 米	[600,900)米	[900,1200)米	[1200,1500)米	≥1500 米
	金融设施	<400 米	[400,700)米	[700,1000)米	[1000,1300)米	≥1300 米
	道路通达度	区道交道路全,以道次,齐密以道次,所发生,亦称此处。	区域内以国道、省道等交通主次干道为主,道路种类较齐全,路网较密度	区域或或通 种主 人名 一	区域内以县道 或乡道等多种 交通次干道为 主,路网较稀 疏	区域内以乡道 或村道等交通 道路为主,路 网稀疏
交通条件	公交便捷 度	<300米	[300,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥900 米
	距长途客运站距离	距离长途客 运站距离< 600米	距离长途客运 站距离 [600,900)米	距离长途客 运站距离 [900,1200)米	距离长途客运 站距离 [1200,1500)米	距离长途客运 站距离≥1500 米
	距高速入 口距离	距离高速入 口<1400 米	距离高速入口 [1400,2000)米	距离高速入 口[2000,2600) 米	距离高速入口 [2600,3200)米	距离高速入口 ≥3200 米
	水污染	所在区域水 质优良,无 水污染	所在区域水质 较优,基本无 水污染	所质 万 简 可 在存染单 用 一 质 质 质 质 质 质 的 一 质 一 质 一 质 一 质 一 质 一 质	所在区域水质 较差,水质污 染较严重	所在区域水质 差,水质污染 严重,无法使 用
环境条件	工程地质条件	区域内工程 地质良好需 建筑加固施 进行加固施 工	区域内工程地 质较好,建筑时基础无需进 行加固施工	区域 大型 地质 工程 电 大型 电 大型 电 大型 电 计 计 行 时 计 行 间 施 工 的 加 固 施 工	区域内工程地 质较差,建筑时基础无需进 行加固施工	区域内工程地 质差,需进行 防治地面沉降 施工,且工程 量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦



因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
	自然景观	离公园、自 然景观景点 距离近	离公园、自然 景观景点距离 较近	离公园、自 然景观景点 距离一般	离公园、自然 景观景点距离 较远	离公园、自然 景观景点距离 较远
	人文景观	离历史古 迹、术等景点 死光景点 观光离近	离历史古迹、 文学与艺术等 城镇观光景点 距离较近	离历史古 迹、术等景点 观光等景点距 离一般	离历史古迹、 文学与艺术等 城镇观光景点 距离较远	离历史古迹、 文学与艺术等 城镇观光景点 距离远
繁华程度	距商服中 心距离	<550 米	[550,750)米	[750,950)米	[950,1150)米	≥1150 米
繁华住 度	距农贸市 场距离	<450 米	[450,650)米	[650,850)米	[850,1050)米	≥1050 米
人口密度	居住集聚度	所在区域常 住人口密度 高	所在区域常住 人口密度较高	所在区域常 住人口密度 一般	所在区域常住 人口密度较低	所在区域常住 人口密度低
区特祖初	城镇空间 规划	重点规划 区,且有利 于居住前 景,规划 景好	重点规划区, 且较有利于居 住前景,规划 前景较好	次区, 理, 景无 划 合 住 前 , 景 规 规 居 影 前 响 景 一 般	一般规划区, 但较不适于居 住,规划前景 较差	一般规划区, 但不适于居住 前景,规划前 景差
区域规划	城市更新规划	三旧改造规 則范围过电 用改造审 旧改目前 批, 备动工	三旧改造规划 范围内, 仅通 过三旧改造审 批,未动工	位 造 内 三 时 地 市 正 时 地 未 改 或 围 行 申 进 市 正 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市	三旧改造集中 区,未来有望 纳入三旧改造 范围	非三旧改造范 围,宜未在三 旧改造规划内

表3-40 乡镇二级住宅用地区域因素修正系数表

	田丰田マ			修正系数		
	因素因子	优	较优	一般	较劣	劣
基础设施	供电	0.0059	0.003	0	-0.0027	-0.0053
左	供水	0.0057	0.0029	0	-0.0026	-0.0052
元 音 及	排水	0.005	0.0025	0	-0.0023	-0.0045
	幼儿园、小学教育设施	0.0053	0.0027	0	-0.0024	-0.0048
公用设施	中学	0.0046	0.0023	0	-0.0021	-0.0041
公用 反 施 完 备 度	医卫设施	0.0035	0.0018	0	-0.0016	-0.0032
九田及	文体娱乐	0.0034	0.0017	0	-0.0015	-0.003
	金融设施	0.0023	0.0012	0	-0.0011	-0.0021
	道路通达度	0.0114	0.0057	0	-0.0052	-0.0103
交通条件	公交便捷度	0.0097	0.0049	0	-0.0044	-0.0087
久远尔口	距长途客运站距离	0.004	0.002	0	-0.0018	-0.0036
	距高速入口距离	0.004	0.002	0	-0.0018	-0.0036
	水污染	0.0089	0.0045	0	-0.004	-0.008
环境条件	工程地质条件	0.0038	0.0019	0	-0.0018	-0.0035
小児不甘	地势条件	0.0038	0.0019	0	-0.0017	-0.0034
	自然景观	0.0043	0.0022	0	-0.002	-0.0039



	因素因子		修正系数					
		优	较优	一般	较劣	劣		
	人文景观	0.004	0.002	0	-0.0018	-0.0036		
繁华程度	距商服中心距离	0.0103	0.0052	0	-0.0046	-0.0092		
系 平 任 及	距农贸市场距离	0.0103	0.0052	0	-0.0047	-0.0093		
人口密度	居住集聚度	0.0135	0.0068	0	-0.0061	-0.0122		
口仔担问	城镇空间规划	0.0074	0.0037	0	-0.0034	-0.0067		
区域规划	城市更新规划	0.0051	0.0026	0	-0.0023	-0.0046		

表3-41 乡镇三级住宅用地区域因素修正说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
	供电	供电电压稳 定、保障率 高,全年基本 无断电	供电压较稳 定、保库率较高,全年断电 次数较少,且 持续时间较短	供电电压较稳 定、保障率较 高,全年偶尔 出现长时段断 电	供电电压较不 稳定、保障率 较低,全年断 电频率较高	供电电压不稳 定、保障率 低,断电频 繁,对生活生 产产生较大的 影响
基础设施完善度	供水	供水水压稳 定、保障率 高,全年基本 无断水现象	供水水压较稳 定、保障率较 高,全年断水 次数较少,且 持续时间较短	供水水压较稳 定、保障率较 高,全年偶尔 出现长时段断 水	供水水压较不 稳定、保障率 较低,全年断 水频率较高	供水水压不稳 定、保障率 低,断水频 繁,对生活生 产产生较大的 影响
	排水	采用雨污分 流,且汛期无 积水,排水通 畅	采用雨污分 流,且汛期偶 然有短时积 水,排水较通 畅	采用雨污合 流,汛期偶尔 有较长时间的 积水,排水一	采用雨污合 流,汛期及大 雨天气有积 水,排水较不 通畅	采用雨污合 流, 汛期及产 雨天气的积水 生严重的积水 或洪涝, 排水 不通畅
公用设	幼儿园、 小学教育 设施	<400 米	[400,700)米	[700,1000)米	[1000,1300)米	≥1300 米
施完备	中学	<450 米	[450,900)米	[800,1200)米	[1200,1600)米	≥1600 米
度	医卫设施	<600 米	[600,1000)米	[100,1400)米	[1400,1800)米	≥1800 米
	文体娱乐	<800 米	[800,1100)米	[1100,1400)米	[1400,1700)米	≥1700 米
	金融设施	<500 米	[500,900)米	[900,1300)米	[1300,1700)米	≥1700 米
	道路通达度	区域内以国 道、省道等交 通主次干道为 主,道路种类 齐全,路网密度	区域内以国 道、省道等交 通主次干道为 主,道来为 主, 道外 路 网 较 密 度	区域内以国道 或省道一种交 通干道为主,路网密度一般	区域内以县道 或乡道等多种 交通次干道为 主,路网较稀 疏	区域内以乡道或村道等交通 道路为主,路 网稀疏
交通条 件	公交便捷 度	<400 米	[400,700)米	[700,1000)米	[1000,1300)米	≥1300 米
	距长途客运站距离	距离长途客运 站距离<900 米	距离长途客运 站距离 [900,1500)米	距离长途客运 站距离 [1500,2100)米	距离长途客运 站距离 [2100,2700)米	距离长途客运 站距离≥2700 米
	距高速入 口距离	距离高速入口 <1300 米	距离高速入口 [1300,2200)米	距离高速入口 [2200,3100)米	距离高速入口 [3100,4000)米	距离高速入口 ≥4000 米



因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
环境条件	水污染	所在区域水质 优良,无水污 染	所在区域水质 较优,基本无 水污染	所在区域水质 存在轻微污 染,经过简单 净化后可使 用,水质一般	所在区域水质 较差,水质污 染较严重	所在区域水质 差,水质污染 严重,无法使 用
	工程地质条件	区域内工程地 质良好,建筑 时无需进行加 固施工	区域内工程地质较好,建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地 质一般,建筑 时基础需进行 简单的加固施 工	区域内工程地质较差,建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差,需进行防治地面沉降施工,且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
	自然景观	离公园、自然 景观景点距离 近	离公园、自然 景观景点距离 较近	离公园、自然 景观景点距离 一般	离公园、自然 景观景点距离 较远	离公园、自然 景观景点距离 较远
	人文景观	离历史古迹、 文学与艺术等 城镇观光景点 距离近	离历史古迹、 文学与艺术等 城镇观光景点 距离较近	离历史古迹、 文学与艺术等 城镇观光景点 距离一般	离历史古迹、 文学与艺术等 城镇观光景点 距离较远	离历史古迹、 文学与艺术等 城镇观光景点 距离远
繁华程	距商服中 心距离	<800 米	[800,1400)米	[1400,2000)米	[2000,2600)米	≥2600 米
度	距农贸市 场距离	<500 米	[500,900)米	[900,1300)米	[1300,1700)米	≥1700 米
人口密 度	居住集聚度	所在区域常住 人口密度高	所在区域常住 人口密度较高	所在区域常住 人口密度一般	所在区域常住 人口密度较低	所在区域常住 人口密度低
区域规	城镇空间 规划	重点规划区, 且有利于居住 前景,规划前 景好	重点规划区, 且较有利于居 住前景,规划 前景较好	次重点规划 区,规划合 理,对居住前 景无影响,规 划前景一般	一般规划区, 但较不适于居 住,规划前景 较差	一般规划区, 但不适于居住 前景,规划前 景差
划	城市更新规划	三旧改造规划 范围内,且已 通过三旧改造 审批,目前准 备动工	三旧改造规划 范围内, 仅通 过三旧改造审 批, 未动工	位于三旧改造 规划范围内, 未进行三旧改 造申请,或仅 进入申请环节	三旧改造集中 区,未来有望 纳入三旧改造 范围	非三旧改造范 围,宜未在三 旧改造规划内

表3-42 乡镇三级住宅用地区域因素修正系数表

		修正系数					
	囚条囚寸		较优	一般	较劣	劣	
基础设施	供电	0.0056	0.0028	0	-0.0023	-0.0046	
左	供水	0.0054	0.0027	0	-0.0023	-0.0045	
元 舌	排水	0.0047	0.0024	0	-0.002	-0.0039	
	幼儿园、小学教育设施	0.005	0.0025	0	-0.0021	-0.0042	
公用设施	中学	0.0043	0.0022	0	-0.0018	-0.0036	
完备度 完备度	医卫设施	0.0034	0.0017	0	-0.0014	-0.0028	
九 田 及	文体娱乐	0.0032	0.0016	0	-0.0013	-0.0026	
	金融设施	0.0022	0.0011	0	-0.0009	-0.0018	
交通条件	道路通达度	0.0108	0.0054	0	-0.0045	-0.009	



		修正系数				
	四永四 1		较优	一般	较劣	劣
	公交便捷度	0.0092	0.0046	0	-0.0038	-0.0076
	距长途客运站距离	0.0038	0.0019	0	-0.0016	-0.0032
	距高速入口距离	0.0038	0.0019	0	-0.0016	-0.0031
	水污染	0.0084	0.0042	0	-0.0035	-0.007
	工程地质条件	0.0036	0.0018	0	-0.0015	-0.003
环境条件	地势条件	0.0036	0.0018	0	-0.0015	-0.003
	自然景观	0.0041	0.0021	0	-0.0017	-0.0034
	人文景观	0.0037	0.0019	0	-0.0016	-0.0031
繁华程度	距商服中心距离	0.0097	0.0049	0	-0.0041	-0.0081
糸十任反	距农贸市场距离	0.0098	0.0049	0	-0.0041	-0.0081
人口密度	居住集聚度	0.0128	0.0064	0	-0.0053	-0.0106
区域规划	城镇空间规划	0.007	0.0035	0	-0.0029	-0.0058
丛坳沈初	城市更新规划	0.0048	0.0024	0	-0.002	-0.004

(三) 临路条件修正

表3-43 住宅用地临路条件修正系数表

临路条件	临生活 型道路	临混合 型道路	临商业 街	临支路	临交通型 道路/市 场道路	临老街、 临小巷	不临路
修正系数	1.1	1.05	1.03	1	0.95	0.9	0.85

(四) 其它个别因素修正系数

表3-44 住宅用地其它个别因素修正系数表

优劣度 因素	好	较好	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中, 对土地利用 极为有利	面积较适 中,对土地 利用较为有 利	面积对土地 利用无不良 影响	面积较小或 较大,对土 地利用有一 定影响	面积过小或 过大,对土 地利用产生 严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	形状规则, 利于布局	形状较规 则,较利于 布局	形状一般, 不影响布局	形状不规 则,对布局 有一定影响	形状不规 则,较难布 局
修正系数	0.03	0.015	0	-0.015	-0.03
景观条件	临江河、湖 泊,视野开 阔,景观条 件优越	视野开阔无 遮挡,景观 条件优越	无特殊景观 且不存在影 响视觉美观 及居住体验	靠近污染源 或者靠近影 响居住体验 的物体,对	面对污染源 或者存在影 响居住体验 的物体,对



优劣度 因素	好	较好	一般	较劣	劣
			的物体存 在,景观条 件一般	居住生活有 较明显影响	居住生活有 较大影响
修正系数	0.08	0.08	0	-0.04	-0.08



(五) 楼层分配系数

表3-45 多层住宅(步梯楼)楼层分配系数

	所在楼层			所	在楼层分配系数	表		
总楼层		1 层	2 层	3 层	4 层	5 层	6层	7层
	共1层	1						
	共2层	0.9732	1.0268					
	共3层	0.9945	1.0503	0.9552				
总楼层	共4层	0.9469	1.0265	1.0858	0.9408			
	共5层	0.9657	1.0436	1.1132	0.9844	0.8931		
	共6层	0.9279	1.0381	1.0823	1.0136	1.068	0.8701	
	共7层	0.9193	1.0538	1.0987	1.029	1.0842	0.9731	0.8419

注: (1) 楼层分配修正系数是对住字楼整体平均楼面地价修正至具体某一层的楼面地价修正:

表3-46 小高层、高层住宅(电梯楼)楼层分配系数1

	所在楼层					,	所在楼层 <i>9</i>	分配系数表	ŧ				
总楼层		1层	2层	3层	4 层	5 层	6层	7层	8层	9层	10 层	11 层	12 层
	共7层	0.9549	0.9919	1.0109	1.0293	1.0478	1.0293	0.9359					
	共8层	0.9549	0.9909	1.0091	1.0269	1.0451	1.0269	1.0091	0.9371				
	共9层	0.9553	0.9952	1.0155	1.0358	1.0554	1.0358	1.0155	0.9952	0.8963			
总楼层	共10层	0.9169	0.9546	0.9732	0.9923	1.0114	1.0299	1.049	1.0676	1.049	0.9561		
	共11层	0.9182	0.955	0.9734	0.9918	1.0097	1.0285	1.0469	1.0648	1.0469	1.0285	0.9363	
	共12层	0.8975	0.9378	0.958	0.9782	0.9983	1.0185	1.0387	1.0588	1.079	1.0588	1.0387	0.9377
	共13层	0.9035	0.9419	0.9611	0.9147	0.9323	0.9494	0.9664	0.9781	1.0757	1.0949	1.1141	1.1333

⁽²⁾ 上表的多层住宅楼层分配修正系数适用于多层无电梯住宅,即楼层为7层以下且无电梯配备的普通住宅楼。



	所在楼层						所在楼层を	分配系数表	<u> </u>				
总楼层		1层	2 层	3 层	4 层	5 层	6层	7层	8层	9层	10 层	11 层	12 层
	共14层	0.8778	0.9132	0.9315	0.9486	0.9668	0.9845	1.0022	1.0199	1.0381	1.0558	1.0735	1.0912
	共15层	0.8716	0.9063	0.9242	0.9415	0.9594	0.9767	0.994	1.0119	1.0293	1.0471	1.0645	1.0997
	共16层	0.8711	0.9058	0.9232	0.9406	0.9574	0.9753	0.9926	1.01	1.0268	1.0442	1.0615	1.0789
	共17层	0.8707	0.905	0.9221	0.9393	0.9564	0.9735	0.9912	1.0083	1.0254	1.0426	1.0597	1.0768
	共18层	0.8441	0.8815	0.9008	0.92	0.9387	0.9574	0.9766	0.9959	1.0286	1.0473	1.066	1.0718
	共19层	0.8457	0.8842	0.904	0.9226	0.9424	0.9424	0.9616	0.9808	1.0192	1.0384	1.0576	1.0768
	共20层	0.8289	0.8678	0.8872	0.9066	0.9267	0.9461	0.9655	0.985	1.0044	1.0244	1.0439	1.0633
	共21层	0.822	0.8602	0.8796	0.8984	0.9172	0.936	0.9553	0.9747	0.9935	1.0123	1.0317	1.0505
	共22层	0.8168	0.8535	0.8722	0.8908	0.91	0.9281	0.9468	0.9654	0.9841	1.0027	1.0214	1.04
	共23层	0.8029	0.8428	0.8622	0.8821	0.9015	0.9214	0.9413	0.9613	0.9812	1.0012	1.0205	1.0405
	共24层	0.7711	0.8136	0.8346	0.8555	0.8771	0.898	0.919	0.9406	0.9615	0.9831	1.0041	1.025
	共25层	0.7719	0.8134	0.8339	0.8543	0.8748	0.8952	0.9157	0.9361	0.9565	0.977	0.9974	1.0185
	共26层	0.7827	0.8198	0.8383	0.8568	0.8759	0.8939	0.913	0.9315	0.95	0.9686	0.9871	1.0056
	共27层	0.7551	0.7953	0.815	0.8348	0.8552	0.8749	0.8947	0.9151	0.9348	0.9552	0.975	0.9947
	共28层	0.7305	0.7726	0.7937	0.8147	0.8358	0.8568	0.8779	0.8989	0.92	0.9411	0.9621	0.9832
	共29层	0.715	0.7574	0.7786	0.7999	0.8211	0.8423	0.8635	0.8847	0.9059	0.9272	0.9491	0.9696
	共30层	0.7126	0.7557	0.7773	0.7982	0.8198	0.8406	0.8622	0.8838	0.9047	0.9262	0.9478	0.9694
	共31层	0.7313	0.7707	0.7907	0.8107	0.8307	0.8507	0.8707	0.89	0.9107	0.93	0.95	0.97
	共32层	0.7463	0.7839	0.8022	0.821	0.8398	0.8586	0.8774	0.8962	0.9151	0.9339	0.9521	0.9709
	共33层	0.6835	0.7303	0.7541	0.7771	0.8009	0.8247	0.8477	0.8707	0.8945	0.9175	0.9413	0.9643
	共34层	0.689	0.7351	0.7582	0.7813	0.8043	0.8274	0.8504	0.8735	0.8966	0.9196	0.9427	0.9665
	共35层	0.7113	0.7544	0.776	0.7975	0.8191	0.8406	0.8622	0.8837	0.9053	0.9268	0.9484	0.97
	共36层	0.6899	0.7365	0.7598	0.783	0.8063	0.8296	0.8529	0.8761	0.8994	0.9227	0.9459	0.9692

表3-47 小高层、高层住宅(电梯楼)楼层分配系数2



	所在楼层						所在楼层タ	 }配系数表					
总楼层		13 层	14 层	15 层	16 层	17层	18 层	19 层	20 层	21 层	22 层	23 层	24 层
	共7层												
	共8层												
	共9层												
	共10层												
	共11层												
	共12层												
	共13层	1.0346											
	共14层	1.1089	0.988										
	共 15 层	1.0997	1.0818	0.9923									
	共16层	1.0963	1.0789	1.0615	0.9759								
	共17层	1.094	1.0768	1.0597	1.0426	0.9559							
	共18层	1.0905	1.1092	1.0905	1.0718	1.0525	0.9568						
总楼层	共19层	1.096	1.1158	1.096	1.0768	1.0576	1.0384	0.9437					
	共20层	1.0827	1.1021	1.1216	1.1021	1.0827	1.0633	1.0439	0.9518				
	共21层	1.0699	1.0887	1.1075	1.1269	1.1075	1.0887	1.0699	1.0505	0.959			
	共22层	1.0587	1.0773	1.096	1.1146	1.1333	1.1146	1.096	1.0773	1.0587	0.9417		
	共23层	1.0604	1.0798	1.0997	1.1191	1.139	1.1191	1.0997	1.0798	1.0604	1.0405	0.9436	
	共 24 层	1.0466	1.0682	1.0891	1.1101	1.131	1.1526	1.1526	1.131	1.1101	1.0891	1.0682	0.9682
	共 25 层	1.0383	1.0594	1.0799	1.1003	1.1208	1.1412	1.1617	1.1412	1.1208	1.1003	1.0799	1.0594
	共 26 层	1.0241	1.0427	1.0618	1.0797	1.0988	1.1173	1.1359	1.1544	1.1359	1.1173	1.0988	1.0797
	共 27 层	1.0151	1.0349	1.0546	1.075	1.0948	1.1152	1.135	1.1547	1.1745	1.1547	1.135	1.1152
	共 28 层	1.0042	1.0246	1.0463	1.0667	1.0877	1.1088	1.1298	1.1509	1.1719	1.193	1.1719	1.1509
	共29层	0.9554	1.012	1.0332	1.0552	1.0764	1.0976	1.1188	1.14	1.1612	1.1825	1.2037	1.1825
	共 30 层	0.9903	1.0118	1.0327	1.0543	1.0759	1.0974	1.1183	1.1392	1.1608	1.1823	1.2039	1.1823
	共31层	0.99	1.01	1.03	1.0493	1.0693	1.0893	1.1093	1.1293	1.1493	1.1687	1.1893	1.1687



	所在楼层					,	所在楼层分	分配系数表					
总楼层		13 层	14 层	15 层	16层	17 层	18 层	19 层	20 层	21 层	22 层	23 层	24 层
	共32层	0.9897	1.0086	1.0274	1.0462	1.065	1.0838	1.1026	1.1214	1.1403	1.1591	1.1779	1.1591
	共33层	0.9881	1.0119	1.0349	1.0587	1.0817	1.1055	1.1285	1.1516	1.1753	1.1984	1.2221	1.1984
	共34层	0.9896	1.0126	1.0357	1.0588	1.0818	1.1049	1.128	1.151	1.1741	1.1972	1.2202	1.1972
	共35层	0.9915	1.0131	1.0346	1.0562	1.0777	1.0993	1.1208	1.1424	1.1639	1.1855	1.2071	1.1855
	共36层	0.9925	1.0158	1.039	1.0623	1.0856	1.1089	1.1321	1.1554	1.1787	1.2027	1.2252	1.2027

表3-48 小高层、高层住宅(电梯楼)楼层分配系数3

	所在楼层						所在楼层2	分配系数表	<u> </u>				· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
总楼层		25 层	26 层	27 层	28 层	29 层	30 层	31 层	32 层	33 层	34 层	35 层	36 层
	共7层												
	共8层												
	共9层												
	共10层												
	共11层												
	共12层												
	共13层												
总楼层	共14层												
心俊坛	共15层												
	共16层												
	共17层												
	共 18 层												
	共19层												
	共20层												
	共21层												
	共22层												



	所在楼层						所在楼层分	· 配系数表					
总楼层		25 层	26 层	27 层	28 层	29 层	30 层	31 层	32 层	33 层	34 层	35 层	36层
	共23层												
	共24层												
	共25层	0.9521											
	共26层	1.0618	0.9686										
	共27层	1.0948	1.075	0.9717									
	共28层	1.1298	1.1088	1.0877	0.9797								
	共29层	1.1612	1.14	1.1188	1.0976	1.0496							
	共30层	1.1608	1.1392	1.1183	1.0974	1.0759	0.9609						
	共31层	1.1493	1.1293	1.1093	1.0893	1.0693	1.0693	0.9255					
	共32层	1.1403	1.1214	1.1026	1.0838	1.065	1.065	1.0274	0.916				
	共33层	1.1753	1.1516	1.1285	1.1055	1.0817	1.0817	1.0349	1.0119	0.8672			
	共34层	1.1741	1.151	1.128	1.1049	1.0818	1.0818	1.0357	1.0126	0.9896	0.8448		
	共35层	1.1639	1.1424	1.1208	1.0993	1.0777	1.0777	1.0346	1.0131	0.9915	0.97	0.8361	
	共36层	1.1787	1.1554	1.1321	1.1089	1.0856	1.0856	1.039	1.0158	0.9925	0.9692	0.9459	0.8191

- 注: (1) 楼层分配修正系数是对住宅楼整体平均楼面地价修正至具体某一层的楼面地价修正;
- (2) 上表的高层住宅楼层分配修正系数适用于高层电梯住宅,即楼层为6层以上且配备电梯的普通住宅楼;
- (3) 当总楼层36<F≤50时,第n层的分配系数按下列公式计算: Fn=-0.0006x²+0.0285x+0.781, 顶层按Fn-1计算值减去0.015计算。

(本页余下空白)



(六) 土地使用年期修正系数

土地剩余使用年期修正公式为:

$$Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+r}\right)^n\right] / \left[1 - \left(\frac{1}{1+r}\right)^m\right]$$

式中: r——土地还原率; m——土地使用权法定最高出让年限70年; n——土地剩余使用年限; Y——土地剩余使用年期修正系数。

表3-49 住宅用地土地使用年期修正系数表 (r=5.86%)

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0564	0.1097	0.16	0.2076	0.2525	0.2949	0.335	0.3728	0.4086	0.4424
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4743	0.5045	0.5329	0.5598	0.5852	0.6093	0.6319	0.6534	0.6736	0.6927
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7108	0.7278	0.7439	0.7592	0.7735	0.7871	0.8	0.8121	0.8235	0.8343
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8446	0.8542	0.8633	0.8719	0.8801	0.8878	0.895	0.9019	0.9084	0.9145
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9203	0.9257	0.9309	0.9358	0.9404	0.9447	0.9488	0.9527	0.9564	0.9598
使用年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9631	0.9662	0.9691	0.9719	0.9745	0.9769	0.9793	0.9814	0.9835	0.9855
使用年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9873	0.9891	0.9907	0.9923	0.9938	0.9952	0.9965	0.9977	0.9989	1

(七)土地开发程度修正

表3-50 土地开发程度修正范围表

土地开发		开发项目	目及成本	(元/平方	「米·土地ī	面积)		合计 (元/			
程度	场地平整										
开发费用	30~60	30~60 25~55 20~45 15~30 15~30 10~20 20~30									

注:上述取值表仅供参考,实际操作时应根据待评估宗地的具体开发状况,参照上表进行修正。上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积。

三、工业用地宗地地价修正体系

(一) 容积率修正

考虑到陆河县鼓励工业用地集约节约利用以及对工业用地增加容积率不加收地价的客观实际,此次基准地价更新成果,工业用地不作容积



率修正。

(二)区域因素修正说明表及区域因素修正系数表

表3-51 县城一级工业用地区域因素修正说明表

因素	長因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条 件	道路通达度	区域内以国 道、省道等交为 通主次路 解 至 , 道 路 网络 赛 不全, 度	区域内以国 道、省 许	区域内以国道 或省道一种交 通干道为主, 路网密度一般	区域内以县道 或乡道等多种 交通次干道为 主,路网较稀 疏	区域内以乡道 或村道等交通 道路为主,路 网稀疏
	距货运站 距离 距高速入 口距离	距离货运站< 300 米 距离高速入口 <3000 米	距离货运站 [300,500)米 距离高速入口 [3000,3300)米	距离货运站 [500,800)米 距离高速入口 [3300,3600)米	距离货运站 [800,1100)米 距离高速入口 [3600,3900)米	距离货运站≥ 1100 米 距离高速入口 ≥3900 米
	供电	供电电压稳 定、保障率 高,全年基本 无断电	供电电压较稳 定、保障率较 高,全年断电 次数较少,且 持续时间较短	供电电压较稳 定、保障率较 高,全年偶尔 出现长时段断 电	供电电压较不 稳定、保障率 较低,全年断 电频率较高	供电电压不稳 定、保障率 低,断电频 繁,对生活生 产产生较大的 影响
基础设施完善度	供水	供水水压稳 定、保障率 高,全年基本 无断水现象	供水水压较稳 定、保障率较 高,全年断水 次数较少,且 持续时间较短	供水水压较稳 定、保障率较 高,全年偶尔 出现长时段断 水	供水水压较不稳定、保障率较低,全年断水频率较高	供水水压不稳 定、保障率 低,断水频 繁,对生活生 产产生较大的 影响
	排水	采用雨污分 流,且汛期无 积水,排水通 畅	采用雨污分 流,且汛期偶 然有短时积 水,排水较通 畅	采用雨污合 流,汛期偶尔 有较长时间的 积水,排水一 般	采用雨污合 流,汛期及大 雨天气有积 水,排水较不 通畅	采用雨污合 流,汛期及产 雨天气的积水 生严重的积水 或洪涝,排水 不通畅
环境条 件	工程地质条件	区域内工程地质良好,建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好,建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般,建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差,建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差,需进行防治地面沉降施工,且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
产业聚集效益	产业聚集影响度	位于工业园区 内,已形成较 多大规模企 业,且区内企 业协助程度高	位于工业园区 内,已形成多 家较大规模企 业,且区内企 业协助程度较 高	位于工业聚集 区,且聚集的 企业较多,但 工业链协助程 度一般	零星工业聚集 区,且企业规 模较小	周边无工业或 为独立的工业 点
区域规 划	国土空间 规划	重点规划区, 且有利于工业	重点规划区, 且较有利于工	次重点规划 区,规划合 理,对工业产	一般规划区, 但较不适于工	一般规划区, 但不适于工业



因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
		产业发展,规划前景好	业产业发展, 规划前景较好	业发展无影响,规划前景 一般	业产业发展, 规划前景较差	产业发展,规划前景差
	城市更新 规划	三旧改造规划 范围内,且已 通过三旧改造 审批,目前准 备动工	三旧改造规划 范围内,仅通过三旧改造审 批,未动工	位于三旧改造 规划行三旧改 规划行三旧改 机进行三 旧改 计 计 计 计 计 可 识 仅 进入申请 , 或 不	三旧改造集中 区,未来有望 纳入三旧改造 范围	郊区或非三旧 改造范围,宜 未在三旧改造 规划内

表3-52 县城一级工业用地区域因素修正系数表

ш.	丰 田 ヱ	修正系数					
四 :	因素因子		较优	一般	较劣	劣	
	道路通达度	0.0178	0.0089	0	-0.0077	-0.0154	
交通条件	距货运站距离	0.0088	0.0044	0	-0.0038	-0.0076	
	距高速入口距离	0.0095	0.0048	0	-0.0041	-0.0082	
基础设施完善	供电	0.0112	0.0056	0	-0.0048	-0.0096	
基础以施元音 度	供水	0.0105	0.0053	0	-0.0045	-0.009	
又	排水	0.0094	0.0047	0	-0.0041	-0.0081	
 环境条件	工程地质条件	0.0149	0.0075	0	-0.0065	-0.0129	
外况尔丁	地势条件	0.0139	0.007	0	-0.006	-0.012	
产业聚集效益	产业聚集影响度	0.0147	0.0074	0	-0.0064	-0.0127	
区域规划	国土空间规划	0.007	0.0035	0	-0.003	-0.006	
区场外机	城市更新规划	0.0049	0.0025	0	-0.0021	-0.0042	

表3-53 县城二级工业用地区域因素修正说明表

因	素因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	区域内以国 道、省道等交为 通主次路种类 路网密 度	区域内以国 道、省道等交为 通主次路种类 致齐全,路网 较密度	区域内以国道 或省道一种交 通干道为主, 路网密度一般	区域内以县道 或乡道等多种 交通次干道为 主,路网较稀疏	区域内以乡道 或村道等交通 道路为主,路 网稀疏
	距货运站	距离货运站<	距离货运站	距离货运站	距离货运站	距离货运站≥
	距离	400 米	[400,700)米	[700,1000)米	[1000,1300)米	1300 米
	距高速入	距离高速入口	距离高速入口	距离高速入口	距离高速入口	距离高速入口
	口距离	<2400 米	[2400,3000)米	[3000,3600)米	[3600,4200)米	≥4200 米
基础施完善	供电	供电电压稳 定、保障率 高,全年基本 无断电	供电压较稳 定、保障率较 高,全年断电 次数较少,且 持续时间较短	供电电压较稳 定、保障率较 高,全年偶尔 出现长时段断 电	供电电压较不 稳定、保障率 较低,全年断 电频率较高	供电电压不稳 定、保障率 低,断电频 繁,对生活生 产产生较大的 影响
度	供水	供水水压稳 定、保障率 高,全年基本 无断水现象	供水水压较稳 定、保障率较 高,全年断水 次数较少,且 持续时间较短	供水水压较稳 定、保障率较 高,全年偶尔 出现长时段断 水	供水水压较不 稳定、保障率 较低,全年断 水频率较高	供水水压不稳 定、保障率 低,断水频 繁,对生活生



因:	素因子	优	较优	一般	较劣	劣
						产产生较大的 影响
	排水	采用雨污分 流,且汛期无 积水,排水通 畅	采用雨污分 流,且汛期偶 然有短时积 水,排水较通 畅	采用雨污合 流,汛期偶尔 有较长时间的 积水,排水一 般	采用雨污合 流,汛期及大 雨天气有积 水,排水较不 通畅	采用雨污合 流,汛期 会产 雨天气的积水 生严重的积水 或洪涝,排水 不通畅
环境 条件	工程地质条件	区域内工程地质良好,建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好,建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般,建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差,建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差,需进行防治地面沉降 施工,且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
产业 聚集 效益	产业聚集影响度	位于工业园区 内,已形成较 多大规模企 业,且区内企 业协助程度高	位于工业园区 内,已形成多 家较大规模企 业,且区内企 业协助程度较 高	位于工业聚集 区,且聚集的 企业较多,但 工业链协助程 度一般	零星工业聚集 区,且企业规 模较小	周边无工业或 为独立的工业 点
区域	国土空间规划	重点规划区, 且有利于工业 产业发展,规 划前景好	重点规划区, 且较有利于工 业产业发展, 规划前景较好	次重点规划 区,规划合 理,对工业产 业发展无影 响,规划前景 一般	一般规划区, 但较不适于工 业产业发展, 规划前景较差	一般规划区, 但不适于工业 产业发展,规 划前景差
规划	城市更新规划	三旧改造规划 范围内,且已 通过三旧改造 审批,目前准 备动工	三旧改造规划 范围内, 仅通 过三旧改造审 批, 未动工	位于三旧改造 规划范围内, 未进行三旧改 造申请,或仅 进入申请环节	三旧改造集中 区,未来有望 纳入三旧改造 范围	郊区或非三旧 改造范围,宜 未在三旧改造 规划内

表3-54 县城二级工业用地区域因素修正系数表

ш.	丰田 乙	修正系数					
四	因素因子		较优	一般	较劣	劣	
	道路通达度	0.0221	0.0111	0	-0.0116	-0.0232	
交通条件	距货运站距离	0.0109	0.0055	0	-0.0058	-0.0115	
	距高速入口距离	0.0118	0.0059	0	-0.0062	-0.0124	
基础设施完善	供电	0.0138	0.0069	0	-0.0073	-0.0146	
基础以他元音 度	供水	0.013	0.0065	0	-0.0069	-0.0137	
及	排水	0.0116	0.0058	0	-0.0061	-0.0122	
 环境条件	工程地质条件	0.0185	0.0093	0	-0.0097	-0.0194	
小児木丁	地势条件	0.0172	0.0086	0	-0.0091	-0.0181	
产业聚集效益	产业聚集影响度	0.0182	0.0091	0	-0.0096	-0.0192	
区域规划	国土空间规划	0.0087	0.0044	0	-0.0046	-0.0091	
区	城市更新规划	0.0061	0.0031	0	-0.0032	-0.0064	



表3-55 县城三级工业用地区域因素修正说明表

因素	· · 因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条	道路通达度	区道交道路 外 人省主主主义 人名	区域内以国 道、省道等交为 连,道车次路,路 致 密度	区域或或 道 种 对 主 更 为 密 度 一 般	区域内以县道 或乡道等多种 交通次干道为主,路网较稀疏	区域内以乡 道或村道等 交通道路为 主,路网稀
	距货运站 距离	距离货运站 <500 米	距离货运站 [500,1000)米	距离货运站 [1000,1500)米	距离货运站 [1500,2000)米	距离货运站 ≥2000 米
	距高速入口距离	距离高速入 口<500 米	距离高速入口 [500,1500)米	距离高速入 口[1500,2500) 米	距离高速入口 [2500,3500)米	距离高速入 □≥3500 米
	供电	供电电压稳 定、保障率 高,全年基 本无断电	供电压较稳 定、保库率 高,全年断电 次数较电 持续时间较短	供电压保 电定较高,出 下。 一、 一、 一、 一、 一、 一、 一、 一、 一、 一、 一、 一、 一、	供电电压较不 稳定、保障率 较低,全年断 电频率较高	供电电 保
基础设施完善度	供水	供水水压稳 定、保车基 高,全年基 本无断象	供水水压较稳 定、保障率较 高,全年断水 次数较少,且 持续时间较短	供水 水 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、	供水水压较不稳定、保障率较低,全年断水频率较高	供水水压不 稳定, 断水 率低, 断对生 频等, 产产 新生产的影响
	排水	采用雨污分 流,且汛期 无积水,排 水通畅	采用雨污分 流,且汛期偶 然有短时积 水,排水较通 畅	采用 流,有 河 州 州 积 积 积 积 积 积 积 积 积 积 水 化 和 水 化 和 水 化 和 水 化 和 水 化	采用雨污合 流,汛期及大 雨天气有积 水,排水较不 通畅	采流, 而产生, 水水, 水水, 水水, 水水, 水水, 水水, 水水, 水水, 水水, 水
环境条 件	工程地质条件	区域内工程 地质良好, 建筑时无需 进行加固施 工	区域内工程地 质较好,建筑时基础无需进 行加固施工	区域质如果 建筑 一般 一般 一般 一般 一般 一般 一般 一种	区域内工程地 质较差,建筑时基础无需进 行加固施工	区域内工程 地质差,需 进行防治地 面沉降施 工,且工程 量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平 坦
产业聚集效益	产业聚集影响度	位于工业园 区内,多大规 模企业,且 区内企业的 助程度高	位于工业园区内,已形成多家较大规模企业,且区内企业协助程度较高	位于工业里 集区,且聚 集的企业工 多,但工业度 链协助程 一般	零星工业聚集 区,且企业规 模较小	周边无工业 或为独立的 工业点
区域规划	国土空间 规划	重点规划 区,且有利 于工业产业	重点规划区, 且较有利于工	次重点规划 区,规划合 理,对工业	一般规划区, 但较不适于工	一般规划 区,但不适 于工业产业



因素因子	优	较优	一般	较劣	劣
	发展,规划 前景好	业产业发展, 规划前景较好	产业发展无 影响,规划 前景一般	业产业发展, 规划前景较差	发展,规划 前景差
城市更新规划	三划是四次 里间范围通道 目前 超进 电 四 进 电 四 进 电 时 进 电 时 电 计 事 准 备 动	三旧改造规划 范围内,仅通过三旧改造审批,未动工	位造内 三 请 为 三 请 , 田 范 进 及 虱 行 申 进 节 改 虱 行 申 进 节	三旧改造集中 区,未来有望 纳入三旧改造 范围	郊区或非三 旧改造范 围,宜未在 三旧改造规 划内

表3-56 县城三级工业用地区域因素修正系数表

田。	李 田ヱ	修正系数					
	因素因子		较优	一般	较劣	劣	
	道路通达度	0.0183	0.0092	0	-0.0109	-0.0218	
交通条件	距货运站距离	0.009	0.0045	0	-0.0054	-0.0108	
	距高速入口距离	0.0098	0.0049	0	-0.0059	-0.0117	
基础设施完善	供电	0.0115	0.0058	0	-0.0069	-0.0137	
基础以施元普 度	供水	0.0108	0.0054	0	-0.0064	-0.0128	
<i>良</i>	排水	0.0096	0.0048	0	-0.0058	-0.0115	
环境条件	工程地质条件	0.0153	0.0077	0	-0.0092	-0.0183	
小児木丁	地势条件	0.0143	0.0072	0	-0.0085	-0.017	
产业聚集效益	产业聚集影响度	0.0151	0.0076	0	-0.009	-0.018	
区域规划	国土空间规划	0.0072	0.0036	0	-0.0043	-0.0086	
区域规划	城市更新规划	0.005	0.0025	0	-0.003	-0.006	

表3-57 乡镇一级工业用地区域因素修正说明表

因素	医 因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	区道交道路 全人以道次,齐密以道次,齐密	区道 交道路 人名 一	区域内以国道 或省道一种交 通干道为主, 路网密度一般	区道多种道 网络美国 医超级 人名 医多种 的 多 交 的 的 是 我 我 我 我 我 我 我 我 我 我 我 我 我 我 我 我 我	区域内以乡道或村道等交通 道路为主,路 网稀疏
	距货运站 距离	距离货运站 <500 米	距离货运站 [500,800)米	距离货运站 [800,1100)米	距离货运站 [1100,1400)米	距离货运站≥ 1400 米
	距高速入 口距离	距离高速入 口<1500 米	距离高速入 口[1500,2100) 米	距离高速入口 [2100,2700)米	距离高速入 口[2700,3300) 米	距离高速入口 ≥3300 米
基础设善度	供电	供电电压稳 定、保障率 高,全年基 本无断电	供电电压较 稳定、高, 率断电次高。 车断电次射电次数持 续时间较短	供电电压较稳 定、保障率较 高,全年偶尔 出现长时段断 电	供 电定 较 程 定 致 、 低 等 率 野 等 等 等 等 等 等 等 等 等	供电电压不稳 定、保障率 低,断电频 繁,对生活生 产产生较大的 影响
	供水	供水水压稳 定、保障率	供水水压较 稳定、保障	供水水压较稳 定、保障率较	供水水压较 不稳定、保	供水水压不稳 定、保障率



因素	長 因子	优	较优	一般	较劣	劣
		高,全年基 本无断水现 象	率较高,全 年断水次数 较少,且持 续时间较短	高,全年偶尔 出现长时段断 水	障率较低, 全年断水频 率较高	低,断水频 繁,对生活生 产产生较大的 影响
	排水	采用雨污分 流,且汛期 无积水,排 水通畅	采用 用 且 短 所 刑 知 时 积 机 积 较 现 畅	采用雨污合 流,汛期偶尔 有较长时间的 积水,排水一	采用雨污合 流,那天有不不不不,排水,,不不通畅	采用雨污合 流, 汛期及产 雨天气下的积水 生严重的积水 或洪涝, 排水 不通畅
环境条 件	工程地质条件	区域内工程 地质良好, 建筑时无需 进行加固施 工	区地 建元 大	区域内工程地质一般,建筑时基础需进行简单的加固施工	区域质红星 地质筑 人	区域内工程地质差,需进行防治地面沉降 施工,且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平 坦	地势极不平坦
产业聚集效益	产业聚集影响度	位于工业园 区内, 已形 成较多大规 模企业, 且 区内企业协 助程度高	位区 成规 且协工已较业企度 成规区 地 已较业企度 周那大,家企介程 高	位于工业聚集 区,且聚集的 企业较多,但 工业链协助程 度一般	零星工业聚 集区,且企 业规模较小	周边无工业或 为独立的工业 点
区域规	国土空间 规划	重点规划 区,且有利 于工业产业 发展,规划 前景好	重点规划 区,且 业 利于工火 展, 业 发 景 致 , 数 前 景 致 , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	次重点规划 区,规划合 理,对工业产 业发展无影 响,规划前景 一般	一般规划 区,但较不 适于工发展,规 业前景较差	一般规划区, 但不适于工业 产业发展,规 划前景差
划	城市更新规划	三旧改造规 划范围内, 且已通过宣 旧改造审 批,目前准 备动工	三 划	位于三旧改造规划范围内, 未进行三旧改 造申请, 或仅 进入申请环节	三旧改造集中区,未来有望纳入三旧改造范围	非三旧改造范 围,宜未在三 旧改造规划内

表3-58 乡镇一级工业用地区域因素修正系数表

田。	丰 田 ヱ	修正系数					
四 :	因素因子		较优	一般	较劣	劣	
	道路通达度	0.02	0.01	0	-0.0083	-0.0165	
交通条件	距货运站距离	0.0098	0.0049	0	-0.0041	-0.0081	
	距高速入口距离	0.0107	0.0054	0	-0.0044	-0.0088	
基础设施完善	供电	0.0125	0.0063	0	-0.0052	-0.0103	
基础 反	供水	0.0117	0.0059	0	-0.0049	-0.0097	
	排水	0.0105	0.0053	0	-0.0044	-0.0087	
环境条件	工程地质条件	0.0167	0.0084	0	-0.0069	-0.0138	
小児 茶竹	地势条件	0.0156	0.0078	0	-0.0065	-0.0129	



因素因子		修正系数					
<u></u>	优	较优	一般	较劣	劣		
产业聚集效益	产业聚集影响度	0.0165	0.0083	0	-0.0068	-0.0136	
口口扣凹	国土空间规划	0.0078	0.0039	0	-0.0033	-0.0065	
区域规划	城市更新规划	0.0055	0.0028	0	-0.0023	-0.0045	

表3-59 乡镇二级工业用地区域因素修正说明表

因素	· 因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主,道路种类齐全,路网密度	区域内以国道、省道等交通主次平道路 主次 道路 主次 路	区域内以国道 或省道一种交 通干道为主, 路网密度一般	区域内以县道 或乡道等多种 交通次干道为 主,路网较稀	区域内以乡道或村道等交通 道路为主,路 网稀疏
	距货运站 距离 距高速入 口距离	距离货运站< 500 米 距离高速入口 <1400 米	距离货运站 [500,1000)米 距离高速入口 [1400,2200)米	距离货运站 [1000,1500)米 距离高速入口 [2200,3000)米	距离货运站 [1500,2000)米 距离高速入口 [3000,3800)米	距离货运站≥ 2000 米 距离高速入口 ≥3800 米
	供电	供电电压稳 定、保障率 高,全年基本 无断电	供电电压较稳 定、保障率较 高,全年断电 次数较少,且 持续时间较短	供电电压较稳 定、保障率较 高,全年偶尔 出现长时段断 电	供电电压较不 稳定、保障率 较低,全年断 电频率较高	供电电压不稳 定、保障率 低,断电频 繁,对生活生 产产生较大的 影响
基础设施完善度	供水	供水水压稳 定、保障率 高,全年基本 无断水现象	供水水压较稳 定、保障率较 高,全年断水 次数较少,且 持续时间较短	供水水压较稳 定、保障率较 高,全年偶尔 出现长时段断 水	供水水压较不稳定、保障率较低,全年断水频率较高	供水水压不稳 定、保障率 低,断水频 繁,对生活生 产产生较大的 影响
	排水	采用雨污分 流,且汛期无 积水,排水通 畅	采用雨污分 流,且汛期偶 然有短时积 水,排水较通 畅	采用雨污合 流,汛期偶尔 有较长时间的 积水,排水一 般	采用雨污合 流,汛期及大 雨天气有积 水,排水较不 通畅	采用雨污合 流,汛期 及产 雨天气的积水 生严重的排水 或洪涝,排水 不通畅
环境条件	工程地质 条件	区域内工程地质良好,建筑时无需进行加固施工	区域内工程地 质较好,建筑时基础无需进 行加固施工	区域内工程地质一般,建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差,建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地 质差,需进行 防治地面沉降 施工,且工程 量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
产业聚集效益	产业聚集 影响度	位于工业园区 内,已形成较 多大规模企 业,且区内企 业协助程度高	位于工业园区 内,已形成多 家较大规模企 业,且区内企 业协助程度较 高	位于工业聚集 区,且聚集的 企业较多,但 工业链协助程 度一般	零星工业聚集 区,且企业规 模较小	周边无工业或 为独立的工业 点



因素	专因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域规划	国土空间 规划	重点规划区, 且有利于工业 产业发展,规 划前景好	重点规划区, 且较有利于工 业产业发展, 规划前景较好	次重点规划 区,规划合 理,对工业产 业发展无影 响,规划前景 一般	一般规划区, 但较不适于工 业产业发展, 规划前景较差	一般规划区, 但不适于工业 产业发展,规 划前景差
<u> </u>	城市更新规划	三旧改造规划 范围内,且改造 通过三旧改造 审批,目前准 备动工	三旧改造规划 范围内,仅通过三旧改造审 批,未动工	位于三旧改造 规划行三旧改 规划行三旧改 地行三 时	三旧改造集中 区,未来有望 纳入三旧改造 范围	非三旧改造范围,宜未在三旧改造规划内

表3-60 乡镇二级工业用地区域因素修正系数表

田。	 李田 <i>又</i>			修正系数		
四 :	素因子	优	较优	一般	较劣	劣
	道路通达度	0.0216	0.0108	0	-0.0095	-0.019
交通条件	距货运站距离	0.0107	0.0054	0	-0.0047	-0.0094
	距高速入口距离	0.0116	0.0058	0	-0.0051	-0.0102
基础设施完善	供电	0.0136	0.0068	0	-0.006	-0.0119
基础以施元音 度	供水	0.0127	0.0064	0	-0.0056	-0.0112
又	排水	0.0114	0.0057	0	-0.005	-0.01
	工程地质条件	0.0181	0.0091	0	-0.008	-0.0159
外况尔丁	地势条件	0.0169	0.0085	0	-0.0074	-0.0148
产业聚集效益	产业聚集影响度	0.0179	0.009	0	-0.0079	-0.0157
区域规划	国土空间规划	0.0085	0.0043	0	-0.0038	-0.0075
区场外机	城市更新规划	0.006	0.003	0	-0.0026	-0.0052

表3-61 乡镇三级工业用地区域因素修正说明表

因素	专因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条	道路通达度	区域内以国 道、省道等交 通主次干道为 主,道路种类 齐全,路网密 度	区域内以国 道、省道等道 通主次路群 主,道条 较齐全,路 较密度	区域内以国道 或省道一种交 通干道为主, 路网密度一般	区域内以县道 或乡道等多种 交通次干道为 主,路网较稀 疏	区域内以乡道 或村道等交通 道路为主,路 网稀疏
	距货运站 距离	距离货运站< 600 米	距离货运站 [600,1200)米	距离货运站 [1200,1800)米	距离货运站 [1800,2400)米	距离货运站 ≥2400 米
	距高速入 口距离	距离高速入口 <1000 米	距离高速入口 [1000,2000)米	距离高速入口 [2000,3000)米	距离高速入口 [3000,4000)米	距离高速入口 ≥4000 米
基础设施完善度	供电	供电电压稳 定、保障率 高,全年基本 无断电	供电电压较稳 定、保障率较 高,全年断电 次数较少,短 持续时间较短	供电电压较稳 定、保障率较 高,全年偶尔 出现长时段断 电	供电电压较不 稳定、保障率 较低,全年断 电频率较高	供电电压不稳 定、保障率 低,断电频 繁,对生活生 产产生较大的 影响
	供水	供水水压稳 定、保障率	供水水压较稳 定、保障率较	供水水压较稳 定、保障率较	供水水压较不 稳定、保障率	供水水压不稳 定、保障率



因素	<u></u> ₹因子	优	较优	一般	较劣	劣
		高,全年基本 无断水现象	高,全年断水 次数较少,且 持续时间较短	高,全年偶尔 出现长时段断 水	较低,全年断 水频率较高	低,断水频 繁,对生活生 产产生较大的 影响
	排水	采用雨污分 流,且汛期无 积水,排水通 畅	采用雨污分 流,且汛期偶 然有短时积 水,排水较通 畅	采用雨污合 流,汛期偶尔 有较长时间的 积水,排水一 般	采用雨污合 流,汛期及大 雨天气有积 水,排水较不 通畅	采用雨污合 流, 汛期及大 雨天气下会产 生严重的积水 或洪涝, 排水 不通畅
环境条件	工程地质条件	区域内工程地 质良好,建筑时无需进行加 固施工	区域内工程地质较好,建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般,建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差,建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差,需进行防治地面沉降 施工,且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
产业聚集效益	产业聚集影响度	位于工业园区 内,已形成较 多大规模企 业,且区内企 业协助程度高	位于工业园区 内, 已形成多 家较大且区内 业, 且区程度 业协助程度较 高	位于工业聚集 区,且聚集的 企业较多,但 工业链协助程 度一般	零星工业聚集 区,且企业规 模较小	周边无工业或 为独立的工业 点
区域规	国土空间 规划	重点规划区, 且有利于工业 产业发展,规 划前景好	重点规划区, 且较有利于工 业产业发展, 规划前景较好	次重点规划 区,规划合 理,对工业产 业发展无影 响,规划前景 一般	一般规划区, 但较不适于工 业产业发展, 规划前景较差	一般规划区, 但不适于工业 产业发展,规 划前景差
划	城市更新 规划	三旧改造规划 范围内,且已 通过三旧改造 审批,目前准 备动工	三旧改造规划 范围内, 仅通 过三旧改造审 批, 未动工	位于三旧改造 规划范围内, 未进行三旧改 造申请,或仅 进入申请环节	三旧改造集中 区,未来有望 纳入三旧改造 范围	非三旧改造范 围,宜未在三 旧改造规划内

表3-62 乡镇三级工业用地区域因素修正系数表

133 .	東田 マ			修正系数		
[A 2	素因子	优	较优	一般	较劣	劣
	道路通达度	0.0149	0.0075	0	-0.0099	-0.0198
交通条件	距货运站距离	0.0073	0.0037	0	-0.0049	-0.0098
	距高速入口距离	0.008	0.004	0	-0.0053	-0.0106
基础设施完善	供电	0.0093	0.0047	0	-0.0062	-0.0124
基础以施元普 度	供水	0.0087	0.0044	0	-0.0059	-0.0117
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	排水	0.0078	0.0039	0	-0.0052	-0.0104
环境条件	工程地质条件	0.0124	0.0062	0	-0.0083	-0.0166
小先示厅	地势条件	0.0116	0.0058	0	-0.0078	-0.0155
产业聚集效益	产业聚集影响度	0.0123	0.0062	0	-0.0082	-0.0164
区域规划	国土空间规划	0.0058	0.0029	0	-0.0039	-0.0078



因素因子	修正系数					
囚杀囚	优	较优	一般	较劣	劣	
城市更新规划	0.0041	0.0021	0	-0.0028	-0.0055	

(三) 临路条件修正

表3-63 工业用地临路条件修正系数表

临路条件	临交通主干 道	临交通次干 道	临混合型干 道	临支路	不临路
修正系数	1.15	1.08	1	0.9	0.8

(四) 其它个别因素修正系数

表3-64 工业用地其它个别因素修正系数表

优劣度 因素	好	较好	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中, 对土地利用 极为有利	面积较适中,对土地 利用较为有 利	面积对土地 利用无不良 影响	面积较小或 较大,对土 地利用有一 定影响	面积过小或 过大,对土 地利用产生 严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	形状规则, 利于布局	形状较规 则,较利于 布局	形状一般, 不影响布局	形状不规 则,对布局 有一定影响	形状不规 则,较难布 局
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地地形地势	地势平坦	地势较平 坦,坡度< 3%,对建筑 无影响	地势较平 坦,坡度< 5%,对建筑 影响较小	地势不太平 坦,需考虑 坡度影响	地勢很不太 平坦,需经 过平整才能 使用
修正系数	0.03	0.015	0	-0.015	-0.03

(五) 土地使用年期修正系数

土地剩余使用年期修正公式为:

$$Y = \left\lceil 1 - \left(\frac{1}{1+r}\right)^n \right\rceil / \left\lceil 1 - \left(\frac{1}{1+r}\right)^m \right\rceil$$

式中: r——土地还原率; m——土地使用权法定最高出让年限50年; n——土地剩余使用年限; Y——土地剩余使用年期修正系数。

表3-65 工业用地使用年期修正系数表 (r=4.97%)



使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0519	0.1014	0.1486	0.1935	0.2363	0.277	0.3158	0.3528	0.3881	0.4216
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4536	0.4841	0.5131	0.5407	0.5671	0.5922	0.6161	0.6388	0.6605	0.6812
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7009	0.7197	0.7375	0.7545	0.7708	0.7862	0.8009	0.8149	0.8283	0.841
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8531	0.8647	0.8757	0.8862	0.8962	0.9057	0.9147	0.9234	0.9316	0.9394
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9469	0.954	0.9608	0.9672	0.9734	0.9792	0.9848	0.9901	0.9952	1

(六) 土地开发程度修正

表3-66 土地开发程度修正范围表

土地开发程	开名	开发项目及成本(元/ 平方米·土地面积)							
度	场地平整	场地平整 通路 通电 通上水 通下水 通讯							
开发费用	30~60	25~55	20~45	15~30	15~30	10~20	115~240		

注:上述取值表仅供参考,实际操作时应根据待评估宗地的具体开发状况,参照上表进行修正。上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积。

四、公共管理与公共服务用地宗地地价修正体系

(一) 容积率修正

表3-67 容积率修正公式一览表

容积率	r≤1.0	1.0 <r<7.0< th=""><th>≥7.0</th></r<7.0<>	≥7.0
修正系数	1.0	$(1.0/r)^{-0.496}$	0.3809

表3-68 公共管理与公共服务用地容积率修正系数明细表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1	0.9538	0.9135	0.878	0.8463	0.8178	0.7921	0.7686	0.7471
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	0.7273	0.7091	0.6921	0.6763	0.6616	0.6478	0.6348	0.6225	0.611
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.6001	0.5897	0.5799	0.5705	0.5616	0.5531	0.545	0.5372	0.5298
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.5226	0.5157	0.5091	0.5028	0.4967	0.4908	0.4851	0.4796	0.4742
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.5	6	6.5	≥7
修正系数	0.4691	0.4641	0.4593	0.4546	0.4501	0.4293	0.4112	0.3952	0.3809

注:表3-68系数明细表是由表3-67公式计算的修正系数明细,除表3-68中列出的修正系数外,其它修正通过表3-67中公式计算获取。



(二)区域因素修正说明表及区域因素修正系数表

表3-69 县城一级公共管理与公共服务用地区域因素修正说明表

因素	专因子	优	较优	一般	较劣	劣
	供电	供电电压稳 定、保障率 高,全年基 本无断电	供稳率年较 电定较断少时 电、高电,间 取, 以 到 较 等 数 持 短 较	供电 是 保 是 来 我 障 年 果 我 障 年 果 明 我 所 明 明 明 明 明 明 明 明 明 明 明 明 明 明 明 明 明	供电电压较 不稳率较低, 全年断电 率率较高	供电电压不 稳定、断电 率低,断生 频繁,对生 活生产的影响
基础设施完善度	供水	供水水压稳 定、保障率 高,全年基 本无断水 象	供 想 來 定 较 断 少 时 时 转 转 转 月 段 转 月 段 转 月 月 月 月 月 月 月 月 月 月 日 初 月 月 日 初 月 日 初 日 月 日 初 日 日 初 日 初	供水 保 保 來 保 來 保 下 來 保 下 來 保 下 不 保 市 明 中 时 时 时 时 水 水	供水压较 水定、保 障率较低, 全年断水高 率较高	供水水压不 稳定, 断水 率低, 断对生 频繁, 产产生 较大的影响
	排水	采用雨污分 流,且汛期 无积水,排 水通畅	采用, 相 , 所 , 所 , 所 , 所 , 所 , 然 , 就 , 就 , 就 , 就 , 就 , 就 , 就 , 就 , 就 , 就	采用, 所有, 不有, 不有, 不有, 不有, 不,	采用雨污合 流,雨天有 大水,非 积水,排畅 较不通畅	采用, 雨天生水水 大会的 满, 那天生水水水, 那天生水水水, , , , , , , , , , , , , , , , , ,
	小学教育 设施	<100 米	[100,200)米	[200,300)米	[300,400)米	≥400 米
公用设 施完备	中学教育 设施	<300 米	[300,400)米	[400,500)米	[500,600)	≥600 米
度	医卫设施	<200 米	[200,300)米	[300,400)米	[400,500)米	≥500 米
	文体娱乐	<300 米	[300,400)米	[400,500)米	[500,600)米	≥600 米
	金融设施	<200 米	[200,300)米	[300,400)米	[400,500)米	≥500 米
	道路通达度	区道交道路 人名 人名 人名 人名 人名 主主 主 人名	区道交道路外省主主来路度以道次,较网络主主主教路度	区域或或近 种 的 主	区域或 多	区域内以乡 道或村道等 交通道路网 主,路网稀
交通条 件	公交便捷 度	<50 米	[50,150)米	[150,250)米	[250,350)米	≥350 米
	长途客运站	距离长途客 运站距离< 200米	距离长途客 运站距离 [200,400)米	距离长途客 运站距离 [400,600)米	距离长途客 运站距离 [600,800)米	距离长途客 运站距离≥ 800 米
	高速路出入口	距离高速入 口<4000 米	距离高速入 口 [4000,4200) 米	距离高速入 口 [4200,4400) 米	距离高速入 口 [4400,4600) 米	距离高速入 □≥4600 米
环境条 件	水污染	所在区域水 质优良,无 水污染	所在区域水 质较优,基 本无水污染	所在区域水 质存在轻微 污染,经过	所在区域水 质较差,水	所在区域水 质差,水质



因素	5因子	优	较优	一般	较劣	劣
		, o	7372	简单净化后 可使用,水 质一般	质污染较严 重	污染严重, 无法使用
	工程地质条件	区域内工程 地质 现 成 员	区域 成工程 地质 斑	区域质筑 建二 地建二 地球 一般基 市 的 一般 基 市 的 一般 基 市 的	区域成英基, 政策, 建二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二	区地 进行 医地质 工程 雷地 一
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平 坦	地势极不平 坦
	自然景观	离公园、自 然景观景点 距离近	离公园、自 然景观景点 距离较近	离公园、自 然景观景点 距离一般	离公园、自 然景观景点 距离较远	离公园、自 然景观景点 距离较远
	人文景观	离历史古 迹、术等镇 艺术景点 观光	离历史古 迹、术等镇 艺术景点距 观路较近	离历史古 迹、术等点 艺术景点即 离一般	离历史古 变、术等 艺术景点 观 离 交 等 点 现 。 成 、 成 等 点 。 成 。 成 。 成 。 成 。 成 。 成 。 成 。 。 。 。 。	离历史古 迹、文学与 艺术等城镇 观光景点距 离远
人口状	居住集聚 度	所在区域常 住人口密度 高	所在区域常 住人口密度 较高	所在区域常 住人口密度 一般	所在区域常 住人口密度 较低	所在区域常 住人口密度 低
况	客流密度	客流人口稠密,客流大	客流人口较 稠密,客流 较大	客流一般	客流人口较 稀疏,客流 较小	客流人口稀 疏,客流小
商服繁 华程度	商服中心	<150 米	[150,300)米	[300,450)米	[450,600)米	≥600 米
区域规	城镇空间 规划	重点规划 区,且有前 于居住前前 景,规好	重点规划 区,且轻住前 利于居住前 景,规好	次区,规划合 理,对居别 期,景无别 ,景规则 ,景观般	一般规划 区,但较不 适于居住, 规划前景较 差	一般规划 区,但不前 于居住前 景,规划 景差
划	城市更新 规划	三旧改造规 担已范围过造 旧改目动造 旧改目前工 批,备动	三 問 題 想 可 題 可 題 世 題 世 題 世 ま 世 ま 世 ま 世 ま 世 ま 力 、 日 も も も も も ま 去 よ も ま 去 よ も ま 去 よ も ま 去 よ も ま 去 よ も ま 去 よ と ま ま よ と ま と ま と ま と ま と と と と と と と	位造 内 三 请 內 巴 请 內 正 市 地 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市	三旧改造集 中区,未来 有望纳范围 旧改造范围	郊区或非三 旧改造范 围,宜未在 三旧改造规 划内

表3-70 县城一级公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

田寿	因素因子		修正系数						
			较优	一般	较劣	劣			
基础设施完善	供电	0.009	0.0045	0	-0.0038	-0.0076			
	供水	0.0086	0.0043	0	-0.0036	-0.0072			
[排水	0.0076	0.0038	0	-0.0032	-0.0064			
公用设施完备	小学教育设施	0.0057	0.0029	0	-0.0024	-0.0048			
度	中学教育设施	0.0054	0.0027	0	-0.0023	-0.0046			



	memo			修正系数		
」	因子	优	较优	一般	较劣	劣
	医卫设施	0.0051	0.0026	0	-0.0022	-0.0043
	文体娱乐	0.005	0.0025	0	-0.0021	-0.0042
	金融设施	0.0044	0.0022	0	-0.0019	-0.0037
	道路通达度	0.0164	0.0082	0	-0.007	-0.0139
交通条件	公交便捷度	0.0143	0.0072	0	-0.0061	-0.0121
父週末日	长途客运站	0.0065	0.0033	0	-0.0028	-0.0055
	高速路出入口	0.0066	0.0033	0	-0.0028	-0.0056
	水污染	0.011	0.0055	0	-0.0047	-0.0093
	工程地质条件	0.005	0.0025	0	-0.0021	-0.0042
环境条件	地势条件	0.0052	0.0026	0	-0.0022	-0.0044
	自然景观	0.0062	0.0031	0	-0.0027	-0.0053
	人文景观	0.006	0.003	0	-0.0026	-0.0051
人口状况	居住集聚度	0.0149	0.0075	0	-0.0063	-0.0126
/\ \ \ 1\\ 1\\ 1\\	客流密度	0.0118	0.0059	0	-0.005	-0.0099
商服繁华程度	商服中心	0.0234	0.0117	0	-0.0099	-0.0197
区特油剂	城镇空间规划	0.0096	0.0048	0	-0.0041	-0.0081
区域规划	城市更新规划	0.0072	0.0036	0	-0.003	-0.006

表3-71 县城二级公共管理与公共服务用地区域因素修正说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
	供电	供电电压稳 定、保障率 高,全年基 本无断电	供稳率年较期 电、高电,间 下。 以 时 时 转 时 时 时 时 时 时 时 时 时 时 时 时 时 时 时 时	供电压保 电、高 等 等 等 件 时 段 数 第 分 的 的 数 的 的 的 的 的 的 的 的 的 的 的 的 的 的 的 的	供电压较 电定、保 障率较低, 全年断电 率	供电电压不 稳定, 断电 率低, 断生 频繁, 对产生 较大的影响
基础设施完善度	供水	供水水压稳 定、保障基 高,全年基 本无断水 象	供稳率年较为 水、高水,间 压保,次且较 时转	供水 保 粮 定 较 取 保 取 保 年 假 我 我 我 我 我 我 我 我 我 我 我 我 我	供水水压较 不稳率较低, 章年断水高 率较高	供水水压不 稳定, 断水 率低, 断水 频繁, 对生 新生产的影响
	排水	采用雨污分 流,且汛期 无积水,排 水通畅	采用, 所用, 所用, 所用, 然水, 不知, 不知, 不知, 不知, 不知, 不知, 不知, 不知, 不知, 不知	采用 雨 污合 流,有较长, 有 积 积 水 一 般 排 水 一 般	采用 雨 期 元 未 我 不 那 我 不 通 畅	采流, 雨产积水 大会的 涝, 通畅
八田江	小学教育 设施	<200 米	[200,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥800 米
公用设 施完备 度	中学教育 设施	<400 米	[400,600)米	[600,800)米	[800,1000)	≥1000 米
又	医卫设施	<400 米	[400,600)米	[600,800)米	[800,1000)	≥1000 米
	文体娱乐	<350 米	[350,550)米	[550,750)米	[750,950)米	≥950 米



因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
	金融设施	<300 米	[300,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥900 米
	道路通达度	区道交道 路 全	区道交道路全	区域或延通 产业 为主度 一般 密度	区域或种道网 对	区域或通 路
交通条 件	公交便捷 度	<100 米	[100,200)米	[200,300)米	[300,400)米	≥400 米
	长途客运站	距离长途客 运站距离< 300米	距离长途客 运站距离 [300,500)米	距离长途客 运站距离 [500,700)米	距离长途客 运站距离 [700,900)米	距离长途客 运站距离 ≥900米
	高速路出入口	距离高速入 口<2800 米	距离高速入 口 [2800,3400) 米	距离高速入 口 [3400,4000) 米	距离高速入 口 [4000,4600) 米	距离高速入 口≥4600 米
	水污染	所在区域水 质优良,无 水污染	所在区域水 质较优,基 本无水污染	所质污管可 在存染单用 一质 大概 大概 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大	所在区域水 质较差,水 质污染较严 重	所在区域水 质差,水质 污染严重, 无法使用
环境条 件	工程地质条件	区域内工程 地质比于 建筑 地质 地质 的 无 。	区域成功 建筑 时 基	区地建筑, 础单 需的	区域 大工程 地质 班 建筑 时 基 础 无 雷 施 工 固 施 工	区地质 班 班 班 那 班 那 那 那 里 下 和 那 那 里 巨 大
``	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平 坦	地势极不平 坦
	自然景观	离公园、自 然景观景点 距离近	离公园、自 然景观景点 距离较近	离公园、自 然景观景点 距离一般	离公园、自 然景观景点 距离较远	离公园、自 然景观景点 距离较远
	人文景观	离历史古 变	离历史古 文等集点 双等景点 观离较近	离历史古 变	离历史古 安 文 等 成 术 来 景 成 成 、 成 来 景 点 。 成 。 成 。 成 。 成 。 成 。 成 。 成 。 成 。 。 成 。 。 成 。 の 。 の	离历史古 安 文 学 城 光 景 点 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、
人口状	居住集聚度	所在区域常 住人口密度 高	所在区域常 住人口密度 较高	所在区域常 住人口密度 一般	所在区域常 住人口密度 较低	所在区域常 住人口密度 低
况	客流密度	客流人口稠 密,客流大	客流人口较 稠密,客流 较大	客流一般	客流人口较 稀疏,客流 较小	客流人口稀 疏,客流小
商服繁 华程度	商服中心	<400 米	[400,600)米	[600,800)米	[800,1000)米	≥1000 米
区域规 划	城镇空间 规划	重点规划 区,且有利 于居住前	重点规划 区,且较有 利于居住前	次重点规划 区,规划合 理,对居住	一般规划 区,但较不 适于居住,	一般规划 区,但不适 于居住前



因素因子	优	较优	一般	较劣	劣
	景,规划前 景好	景,规划前 景较好	前景无影 响,规划前 景一般	规划前景较 差	景,规划前 景差
城市更新规划	三划里田 地	三旧范围过电机 双遗为 化 一	位造内 三请为旧范进货 人里语 计型 大	三旧改造集中区,未至有望纳入范围旧改造范围	郊区或非三 旧改造范 围,宜未在 三旧改造规 划内

表3-72 县城二级公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

田寿	田ヱ			修正系数		
山	因子	优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善	供电	0.0087	0.0044	0	-0.0039	-0.0077
基础 以 施 元 普	供水	0.0083	0.0042	0	-0.0037	-0.0073
反	排水	0.0074	0.0037	0	-0.0033	-0.0065
	小学教育设施	0.0055	0.0028	0	-0.0024	-0.0048
公用设施完备	中学教育设施	0.0052	0.0026	0	-0.0023	-0.0046
公用 反 施 元 奋 度	医卫设施	0.005	0.0025	0	-0.0022	-0.0044
	文体娱乐	0.0048	0.0024	0	-0.0021	-0.0042
	金融设施	0.0042	0.0021	0	-0.0019	-0.0037
	道路通达度	0.016	0.008	0	-0.007	-0.014
交通条件	公交便捷度	0.0139	0.007	0	-0.0061	-0.0122
父週余行	长途客运站	0.0063	0.0032	0	-0.0028	-0.0055
	高速路出入口	0.0064	0.0032	0	-0.0028	-0.0056
	水污染	0.0107	0.0054	0	-0.0047	-0.0094
	工程地质条件	0.0049	0.0025	0	-0.0022	-0.0043
环境条件	地势条件	0.0051	0.0026	0	-0.0022	-0.0044
	自然景观	0.0061	0.0031	0	-0.0027	-0.0053
	人文景观	0.0059	0.003	0	-0.0026	-0.0051
人口状况	居住集聚度	0.0145	0.0073	0	-0.0064	-0.0127
人口状况	客流密度	0.0114	0.0057	0	-0.005	-0.01
商服繁华程度	商服中心	0.0227	0.0114	0	-0.01	-0.0199
区域规划	城镇空间规划	0.0093	0.0047	0	-0.0041	-0.0082
<u></u>	城市更新规划	0.007	0.0035	0	-0.0031	-0.0061

表3-73 县城三级公共管理与公共服务用地区域因素修正说明表

因素	专因子	优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电	供电电压稳 定、保障率 高,全年基 本无断电	供稳率年较明 电定较断少时 电、高电,间 压保,次且较	供电定转 电 电 、 高,出 下 时 时 时 时 时 时 时 时 时 时 时 时 时 时 的 时 的 的 时 的	供电定 () 电) 电定 () () () () () () () (供电 保 無 無 無 無 無 無 無 無 無 無 無 無 無 無 無 無 無 無



因素	5因子	优	较优	一般	较劣	劣
	供水	供水水压稳 定、保障率 高,全年基本无數	供稳率年较为时	供水压 () (供水压较 水龙定、保 下之。 水水定、低, 一种。 一种。 一种。	供稳率频活较 水定低繁生大 水定低繁生的
	排水	采用雨污分 流,且汛期 无积水,排 水通畅	采 所 且 有 所 用 且 有 有 积 水 顿 朝 时 水	采用 所期 所	采用 流,雨 河 州 汛 天 , , 雨 , 雨 来 水 , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	采流大会的涝用,雨产积水排气,雨产水水排气,水水水水,通畅
	小学教育 设施	<400 米	[400,600)米	[600,800)米	[800,1000)米	≥1000 米
公用设	中学教育 设施	<450 米	[450,650)米	[650,850)米	[850,1050)	≥1050 米
施完备	医卫设施	<550 米	[550,850)米	[850,1150)米	[1150,1450)	≥1450 米
度	文体娱乐	<500 米	[500,800)米	[800,1100)米	[1100,1400) 米	≥1400 米
	金融设施	<400 米	[400,700)米	[700,1000)米	[1000,1300) 米	≥1300 米
	道路通达度	区道交道路,人们的人们的人们的人们的人们的人们的人的人的人的人的人的人的人的人的人的人的人	区道交道路全域、通为种,密内省主主类路网度	区域或或交主 种 为 密度 一般	区道多干路网络黄色	区域或通 文主,疏
交通条	公交便捷 度	<200 米	[200,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥800 米
件	长途客运站	距离长途客 运站距离< 500米	距离长途客 运站距离 [500,800)米	距离长途客 运站距离 [800,1100)米	距离长途客 运站距离 [1100,1400) 米	距离长途客 运站距离 ≥1400 米
	高速路出入口	距离高速入 口<2000 米	距离高速入 口 [2000,2800) 米	距离高速入 口 [2800,3600) 米	距离高速入 口 [3600,4400) 米	距离高速入 □≥4400 米
环境条 件	水污染	所在区域水 质优良,无 水污染	所在区域水 质较优,基 本无水污染	所质污简可 在存染单使用 域轻经化, , , 般过后水	所在区域水 质较差,水 质污染较严 重	所在区域水 质差,水质 污染严重, 无法使用
	工程地质条件	区域内工程 地质良好, 建筑时无面施 进行加固施 工	区域成大工程 地质软基 地质	区域 大城 大城 大城 大城 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大	区域 校差 ,	区域内工程 地质差,需 进行防治地 面沉降施



	专因子	优	较优	一般	较劣	劣
						工, 且工程 量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平 坦	地势极不平 坦
	自然景观	离公园、自 然景观景点 距离近	离公园、自 然景观景点 距离较近	离公园、自 然景观景点 距离一般	离公园、自 然景观景点 距离较远	离公园、自 然景观景点 距离较远
	人文景观	离历史古 迹、 、 等 域 艺术等 点 观光 离近	离历史古 迹、术等 艺术等 观光等 系统 第	离历史古 迹、术等 艺术等 观光 离一般	离历史古 迹 术等景点 死光等景点距 离较远	离历史古 迹、文学与 艺术等城镇 观光景点距 离远
人口状	居住集聚度	所在区域常 住人口密度 高	所在区域常 住人口密度 较高	所在区域常 住人口密度 一般	所在区域常 住人口密度 较低	所在区域常 住人口密度 低
况	客流密度	客流人口稠密,客流大	客流人口较 稠密,客流 较大	客流一般	客流人口较 稀疏,客流 较小	客流人口稀 疏,客流小
商服繁 华程度	商服中心	<500 米	[500,800)米	[800,1100)米	[1100,1400) 米	≥1400 米
区域规	城镇空间规划	重点规划 区,且有前 于居住前 景,规划 景好	重点规划 区,且居住前 利于居处划 景,规较 景、较	次区, 理, 景 规 划 合 住 前 , 景 规 规 居 影 前 响 景 一 般	一般规划 区,但较不 适于居住, 规划前景较 差	一般规划 区,但不适 于居住前 景,规划前 景差
划	城市更新规划	三划是 旧范已改 里 日改 里 设 里 设 里 改 里 改 里 改 里 改 里 改 里 改 里 改 里	三旧改造, 时边围之三, 以造事过。 以造者, 以选者,	位造内 三胡木改或形式 电流通讯范进位 电流	三旧改造集中区,未来有望纳入三旧改造范围	郊区或非三 旧改造范 围,宜未在 三旧改造规 划内

表3-74 县城三级公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

田寿	田乙	修正系数					
四条	因素因子		较优	一般	较劣	劣	
基础设施完善	供电	0.0092	0.0046	0	-0.0043	-0.0085	
基础	供水	0.0088	0.0044	0	-0.0041	-0.0081	
又	排水	0.0078	0.0039	0	-0.0036	-0.0072	
	小学教育设施	0.0058	0.0029	0	-0.0027	-0.0053	
 公用设施完备	中学教育设施	0.0055	0.0028	0	-0.0026	-0.0051	
公用 反 施 元 奋 度	医卫设施	0.0052	0.0026	0	-0.0024	-0.0048	
	文体娱乐	0.005	0.0025	0	-0.0024	-0.0047	
	金融设施	0.0045	0.0023	0	-0.0021	-0.0041	
	道路通达度	0.0168	0.0084	0	-0.0078	-0.0155	
交通条件	公交便捷度	0.0146	0.0073	0	-0.0068	-0.0135	
	长途客运站	0.0066	0.0033	0	-0.0031	-0.0061	



田丰	田ヱ	修正系数					
	因子	优	较优	一般	较劣	劣	
	高速路出入口	0.0067	0.0034	0	-0.0031	-0.0062	
	水污染	0.0112	0.0056	0	-0.0052	-0.0103	
	工程地质条件	0.0051	0.0026	0	-0.0024	-0.0047	
环境条件	地势条件	0.0053	0.0027	0	-0.0025	-0.0049	
	自然景观	0.0064	0.0032	0	-0.003	-0.0059	
	人文景观	0.0062	0.0031	0	-0.0029	-0.0057	
人口状况	居住集聚度	0.0152	0.0076	0	-0.0071	-0.0141	
八口扒儿	客流密度	0.012	0.006	0	-0.0056	-0.0111	
商服繁华程度	商服中心	0.0239	0.012	0	-0.011	-0.022	
区域规划	城镇空间规划	0.0098	0.0049	0	-0.0045	-0.009	
	城市更新规划	0.0073	0.0037	0	-0.0034	-0.0067	

表3-75 县城四级公共管理与公共服务用地区域因素修正说明表

因素	· · 因子	优	较优	一般	较劣	劣
	供电	供电电压稳 定、保障率 高,全年基 本无断电	供稳率的 电定较断少时 电、高电, 的 电、高电, 的 较 转 数 持 短 较	供电压保 电压保 寒 寒 等 得 年 明 段 数 等 明 段 数 等 的 , 的 的 的 的 的 的 的 的 的 的 的 的 的 的 的 的 的	供电压较 不稳率较低, 章年断电 全年较高	供电电压不 稳定、, 断电 率低, 断生 频条, 产产生 较大的影响
基础设善度	供水	供水水压稳 定、保障率 高,全年基 本无断水现	供稳率年较为 水、高水,间 水、高水,间 较障全数持短	供水水压较 稳率较高, 全偶尔出水 年偶段 长	供水水压较 不稳率较低, 章年断水高 率较高	供水水压不 稳定, 断水 率低, 断水 频繁, 对生 新生产的影响
	排水	采用雨污分 流,且汛期 无积水,排 水通畅	采用 用 且 有 加 积 和 积 和 和 和 和 和 和 和 和 和 和 和 和 和 和 和 和	采用 所期 所	采用雨满的 大雨 八天 一天	采, 市 所, 市 大会积 大会积 大会积 大会积 大会和 排 大。 大会和 大。 大。 大。 大。 大。 大。 大。 大。 大。 大。
	小学教育 设施	<500 米	[500,800)米	[800,1100)米	[1100,1400) 米	≥1400 米
公用设	中学教育 设施	<500 米	[500,800)米	[800,1100)米	[1100,1400) 米	≥1400 米
施完备度	医卫设施	<700 米	[700,1200)米	[1200,1700) 米	[1700,2100) 米	≥2100 米
/X	文体娱乐	<600 米	[600,1000)米	[1000,1400) 米	[2000,2600) 米	≥2600 米
	金融设施	<500 米	[500,800)米	[800,1100)米	[1100,1400) 米	≥1400 米
交通条件	道路通达度	区域内以国 道、省主次 通主次 道为主,道	区域内以道等 交通主,道	区域内以国 道或省道一种交通干道	区域内以县 道或乡道等 多种交通次	区域内以乡 道或村道等 交通道路为



因素	5 因子	优	较优	一般	较劣	劣
		路种类齐	路种类较齐	为主,路网	干道为主,	主,路网稀
		全,路网密	全,路网较	密度一般	路网较稀疏	疏
		度	密度			
	公交便捷 度	<300米	[300,600)米	[600,900)米	[900,1200)米	≥1200 米
	长途客运站	距离长途客 运站距离< 1200米	距离长途客 运站距离 [1200,1800) 米	距离长途客 运站距离 [1800,2400) 米	距离长途客 运站距离 [2400,3000) 米	距离长途客 运站距离 ≥3000 米
	高速路出入口	距离高速入 口<1200 米	距离高速入 口 [1200,2200) 米	距离高速入 口 [2200,3200) 米	距离高速入 口 [3200,4200) 米	距离高速入 □≥4200 米
	水污染	所在区域水 质优良,无 水污染	所在区域水 质较优,基 本无水污染	所质污简可 在存染单使用 域轻经化, , , , , , 般 , 般 , 般 , 是 , 是 , 是 , 是 ,	所在区域水 质较差,水 质污染较严 重	所在区域水 质差,水质 污染严重, 无法使用
环境条 件	工程地质条件	区域内工程 地质良好, 建筑时无需 进行加固施 工	区域内工程 地质好好 建筑时基础 无雷施工	区域 大田 建筑 一般 基	区域内工程 地质较差, 建筑时基础 无雷施工	区域内工程 地质差,需 进行防治地 面沉降施 工,且工程 量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平 坦	地势极不平 坦
	自然景观	离公园、自 然景观景点 距离近	离公园、自 然景观景点 距离较近	离公园、自 然景观景点 距离一般	离公园、自 然景观景点 距离较远	离公园、自 然景观景点 距离较远
	人文景观	离历史古 迹、术等景点 死光景点 离近	离历史古 与镇 艺观 亲 景	离历史古 迹、术等点 艺术景点 观光	离历史学 技	离历史古 迹、文学与 艺术等城镇 观光景点距 离远
人口状	居住集聚度	所在区域常 住人口密度 高	所在区域常 住人口密度 较高	所在区域常 住人口密度 一般	所在区域常 住人口密度 较低	所在区域常 住人口密度 低
况	客流密度	客流人口稠 密,客流大	客流人口较 稠密,客流 较大	客流一般	客流人口较 稀疏,客流 较小	客流人口稀 疏,客流小
商服繁 华程度	商服中心	<700 米	[700,1300)米	[1300,2000) 米	[2000,2700) 米	≥2700 米
区域规划	城镇空间规划	重点规划 区,且有利 于居住前 景,规划前 景好	重点规划 区,且程住前 利于居住前 景,较好	次区, 理, 景无划 的 景一 规 般 般	一般规划 区,但较不 适于居住, 规划前景较 差	一般规划 区,但不适 于居住前 景,规划前 景差



因素因子	优	较优	一般	较劣	劣
城市更新规划	三旧改更为 且 田改 围 进 市 进 市 进 市 进 市 准 备 动工	三旧改造规 划范围内, 仅通过三阳 改造审批, 未动工	位 造 内 田 市 田 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市	三旧改造集中区,未来有望纳入三旧改造范围	郊区或非三 旧改造范 围,宜未在 三旧改造规 划内

表3-76 县城四级公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

田幸	田ヱ			修正系数		
山	因子	优	较优	一般	较劣	劣
甘加亚达宁羊	供电	0.0076	0.0038	0	-0.0036	-0.0071
基础设施完善度	供水	0.0073	0.0037	0	-0.0034	-0.0068
	排水	0.0064	0.0032	0	-0.003	-0.006
	小学教育设施	0.0048	0.0024	0	-0.0023	-0.0045
公用设施完备	中学教育设施	0.0046	0.0023	0	-0.0022	-0.0043
公川	医卫设施	0.0043	0.0022	0	-0.002	-0.004
	文体娱乐	0.0042	0.0021	0	-0.002	-0.0039
	金融设施	0.0037	0.0019	0	-0.0017	-0.0034
	道路通达度	0.0139	0.007	0	-0.0065	-0.013
交通条件	公交便捷度	0.0121	0.0061	0	-0.0057	-0.0113
父迪尔什	长途客运站	0.0055	0.0028	0	-0.0026	-0.0051
	高速路出入口	0.0056	0.0028	0	-0.0026	-0.0052
	水污染	0.0093	0.0047	0	-0.0044	-0.0087
	工程地质条件	0.0042	0.0021	0	-0.002	-0.004
环境条件	地势条件	0.0044	0.0022	0	-0.0021	-0.0041
	自然景观	0.0053	0.0027	0	-0.0025	-0.0049
	人文景观	0.0051	0.0026	0	-0.0024	-0.0048
人口状况	居住集聚度	0.0126	0.0063	0	-0.0059	-0.0118
人口扒儿	客流密度	0.0099	0.005	0	-0.0047	-0.0093
商服繁华程度	商服中心	0.0197	0.0099	0	-0.0093	-0.0185
区域规划	城镇空间规划	0.0081	0.0041	0	-0.0038	-0.0076
	城市更新规划	0.006	0.003	0	-0.0029	-0.0057

表3-77 乡镇一级公共管理与公共服务用地区域因素修正说明表

因素	支因子	优			较劣	劣
基础设施完善	供电	供电电压稳 定、保障率 高,全年基 本无断电	供稳率年较岁时电、高电,间 电、高电,间 取,则 以 以 时 数 转 数 持 短 数 数 数 数 数 数 数 数 数 数 数 数 数 数 数 数 数	供电定等 电 定	供电压较 电定、低 障率较低电 全年較高 率较高	供稳率频活较电 人名英格兰 人名英格兰 人名英格兰 人名英格兰 人名英格兰人名英格兰人名英格兰人名英格兰人名英格兰人名英格兰人名英格兰人名英格兰
度	供水	供水水压稳 定、保障率 高,全年基	供水水压较 稳定、保障 率较高,全 年断水次数	供水水压较 稳定、保障 率较高,全	供水水压较 不稳定、保 障率较低,	供水水压不 稳定、保障 率低,断水 频繁,对生



因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
		本无断水现	较少,且持	年偶尔出现	全年断水频	活生产产生
		象	续时间较短	长时段断水	率较高	较大的影响
	排水	采用雨污分 流,且汛期 无积水,排	采用雨污分流,且汛期	采用雨污合 流,汛期偶	采用雨污合流, 汛期及大雨天气	采用雨污合流, 汛期及大雨天气下
		水通畅	积水,排水 较通畅	间的积水, 排水一般	积水,排水 较不通畅	的积水或洪 涝,排水不 通畅
	小学教育 设施	<200 米	[200,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥800 米
公用设 施完备	中学教育 设施	<300 米	[300,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥900 米
度	医卫设施	<350 米	[350,550)米	[550,750)米	[750,950)米	≥950 米
	文体娱乐	<350 米	[350,550)米	[550,750)米	[750,950)米	≥950 米
	金融设施	<300 米	[300,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥900 米
	道路通达度	区道交道路 路人省主主共网络主主主共网络 人名英克勒 医人名 人名 人	区道交道路全城、通为种,密内省主主类路网路产业类路网	区域或或近 种 对主 更 为 密度 一般	区域或 对	区域内以乡 道或村道等 交通道路为 主,路网稀 疏
交通条 件	公交便捷 度	<100 米	[100,200)米	[200,300)米	[300,400)米	≥400 米
	长途客运 站	距离长途客 运站距离< 300米	距离长途客 运站距离 [300,500)米	距离长途客 运站距离 [500,700)米	距离长途客 运站距离 [700,900)米	距离长途客 运站距离 ≥900 米
	高速路出 入口	距离高速入 口<1500 米	距离高速入 口 [1200,1800) 米	距离高速入 口 [1800,2400) 米	距离高速入 口 [2400,3000) 米	距离高速入 □≥3000 米
	水污染	所在区域水 质优良,无 水污染	所在区域水 质较优,基 本无水污染	所质污简可 在存染单用 水微过后水 水微过后水	所在区域水 质较差,水 质污染较严 重	所在区域水 质差,水质 污染严重, 无法使用
环境条 件	工程地质条件	区域内工程 地质的无需 建行加固施 工	区域质好基加 建新进加 固氮 超级 医现代 超级 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医	区域质明基 建二 的 一	区域内工程 地质较基础 建筑时进行 超流 进行 进行 进行 正面施工	区域内工程 地质差,需 进行防治地 面沉降施 工,且工程 量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平 坦	地势极不平 坦
	自然景观	离公园、自 然景观景点 距离近	离公园、自 然景观景点 距离较近	离公园、自 然景观景点 距离一般	离公园、自 然景观景点 距离较远	离公园、自 然景观景点 距离较远



因素	5因子	优	较优	一般	较劣	劣
	人文景观	离历史古 迹、文学与 艺术等景点距 观光	离历史古 迹、苯等与 艺术等点 观光 离较近	离历史古 迹、学域与 艺术等点距 观光景点距 离一般	离历史古 迹、苯等与 艺术等点 观 离较远	离历史古 迹、文学与 艺术等城镇 观光景点距 离远
人口状	居住集聚度	所在区域常 住人口密度 高	所在区域常 住人口密度 较高	所在区域常 住人口密度 一般	所在区域常 住人口密度 较低	所在区域常 住人口密度 低
况	客流密度	客流人口稠密,客流大	客流人口较 稠密,客流 较大	客流一般	客流人口较 稀疏,客流 较小	客流人口稀 疏,客流小
商服繁 华程度	商服中心	<400 米	[400,600)米	[600,800)米	[800,1000)米	≥1000 米
区域规	城镇空间规划	重点规划 区,且有利 于居住前 景,规划前 景好	重点规划 区,且较有 利于居住前 景,规好	次 区 理 , 景 无 划 合 住 前 景 无 划 的 景 一 般	一般规划 区,但较不 适于居住, 规划前景较 差	一般规划 区,但不适 于居住前 景,规划前 景差
划	城市更新 规划	三旧改造, 且已改固, 且已改造前 旧改目前工 此, 备动工	三划成为 (四)	位 造 内 三 日 地 大 田 地 市 地 市 地 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市	三旧改造集 中区,未来 有望纳入三 旧改造范围	非三旧改造 范围,宜未 在三旧改造 规划内

表3-78 乡镇一级公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

口主	田マ		修正系数					
四条	因子	优	较优	一般	较劣	劣		
基础设施完善	供电	0.0069	0.0035	0	-0.0032	-0.0064		
茶価以施元音 度	供水	0.0066	0.0033	0	-0.0031	-0.0061		
又	排水	0.0059	0.003	0	-0.0027	-0.0054		
	小学教育设施	0.0044	0.0022	0	-0.002	-0.004		
人 田 凸 祐 宁 夕	中学教育设施	0.0042	0.0021	0	-0.0019	-0.0038		
公用设施完备 度	医卫设施	0.0039	0.002	0	-0.0018	-0.0036		
又	文体娱乐	0.0038	0.0019	0	-0.0018	-0.0035		
	金融设施	0.0034	0.0017	0	-0.0016	-0.0031		
	道路通达度	0.0127	0.0064	0	-0.0059	-0.0117		
交通条件	公交便捷度	0.011	0.0055	0	-0.0051	-0.0102		
火 週末日	长途客运站	0.005	0.0025	0	-0.0023	-0.0046		
	高速路出入口	0.0051	0.0026	0	-0.0024	-0.0047		
	水污染	0.0085	0.0043	0	-0.0039	-0.0078		
	工程地质条件	0.0039	0.002	0	-0.0018	-0.0036		
环境条件	地势条件	0.004	0.002	0	-0.0019	-0.0037		
	自然景观	0.0048	0.0024	0	-0.0022	-0.0044		
	人文景观	0.0047	0.0024	0	-0.0022	-0.0043		



田丰	因素因子		修正系数						
山			较优	一般	较劣	劣			
人口状况	居住集聚度	0.0115	0.0058	0	-0.0053	-0.0106			
人口扒儿	客流密度	0.0091	0.0046	0	-0.0042	-0.0084			
商服繁华程度	商服中心	0.018	0.009	0	-0.0083	-0.0166			
区域规划	城镇空间规划	0.0074	0.0037	0	-0.0034	-0.0068			
区域观机	城市更新规划	0.0055	0.0028	0	-0.0026	-0.0051			

表3-79 乡镇二级公共管理与公共服务用地区域因素修正说明表

因素	5 因子	优	较优	一般	较劣	劣
	供电	供电电压稳 定、保障率 高,全年基 本无断电	供稳率年较时 电、高电, 的电, 的电, 的 以 时 较 数 持 短 数 数 持 数 数 数 数 数 数 数 数 数 数 数 数 数 数	供电电压保 稳定、高, 全偶尔出电 长时段断电	供电电压较 不稳定、保 障率较低, 全年断电 率较高	供电压保障电压保障率低票, 对产生 频 大
基础设善度	供水	供水水压稳 定、保障基 高,全年基 本无断水 象	供稳较障全 水、高水 层较断少 时间较 转, 次 具 数 持 短 数 持	供水水压较 稳定、保 率较高,全 年偶尔出水 长时段断水	供水水压较 不稳定、保 障率较低, 全年断水频 率较高	供水压不 稳定, 断水 率低, 断水 频繁, 对生 频生产的影响
	排水	采用雨污分 流,且汛期 无积水,排 水通畅	采用 用 且 短 不	采用雨污合 流,汛期假 尔有较长, 间的积水, 排水一般	采用雨污合 流,形式气有 大水,排水 较不通畅	采流, 雨污期气 会积 大会积 大会积 大会积 大学 水 排 水 排 畅
	小学教育 设施	<300 米	[300,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥900 米
公用设	中学教育 设施	<400 米	[400,800)米	[800,1200)米	[1200,1600) 米	≥1600 米
施完备度	医卫设施	<500 米	[500,800)米	[800,1100)米	[1100,1400) 米	≥1400 米
及	文体娱乐	<600 米	[600,900)米	[900,1200)米	[1200,1500) 米	≥1500 米
	金融设施	<400 米	[400,700)米	[700,1000)米	[1000,1300) 米	≥1300 米
交通条件	道路通达度	区道交道 路 全, 医国等干道 路 人名 主主 主 类 网	区道交道路外省主主来路区道交道路外省主主主来路层	区域或通 道 种 主	区域或好交通 多种道 教育 教育 医斑 多种 的 是 一	区域内以乡 道或村道等 交通道路
	公交便捷 度	<300米	[300,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥900 米



因素	5因子	优	较优	一般	发用地基准地价	劣
	长途客运站	距离长途客 运站距离< 600米	距离长途客 运站距离 [600,900)米	距离长途客 运站距离 [900,1200)米	距离长途客 运站距离 [1200,1500) 米	距离长途客 运站距离 ≥1500 米
	高速路出入口	距离高速入 口<1400米	距离高速入 口 [1400,2000) 米	距离高速入 口 [2000,2600) 米	距离高速入 口 [2600,3200) 米	距离高速入 □≥3200 米
	水污染	所在区域水 质优良,无 水污染	所在区域水 质较优,基 本无水污染	所质污简可 在存染单使用 大个。 所质, 所有, 所有, 是一人, 是一人, 是一人, 是一人, 是一人, 是一人, 是一人, 是一人	所在区域水 质较差,水 质污染较严 重	所在区域水 质差,水质 污染严重, 无法使用
环境条 件	工程地质条件	区域内工程 地质好, 建筑时无需 进行加固施	区域成好 建筑 时基	区域质明 建二 地球 一	区域 成	区域内工程 地质差,需 进行防治地 面沉降施 工,且工程 量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平 坦	地势极不平 坦
	自然景观	离公园、自 然景观景点 距离近	离公园、自 然景观景点 距离较近	离公园、自 然景观景点 距离一般	离公园、自 然景观景点 距离较远	离公园、自 然景观景点 距离较远
	人文景观	离历史古 安 文 等 成 大 等 点 成 光 景 点 光 光 景 点 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、	离历史古 安 文 等 表 来 景 成 光 光 景 、 成 光 彩 、 成 、 成 、 成 、 成 、 成 、 成 的 。 。 成 的 。 の 。 の 。 の 。 の 。 の の 。 の の の の の の の	离历史古与镇 艺术景点 双离 离	离历史古 安 文等 城 来 来 景 远 光 光 景 成 、 成 、 成 、 成 、 成 、 成 、 成 、 成 、 成 、 成	离历史古 迹、文学与 艺术等城镇 观光景点距 离远
人口状	居住集聚 度	所在区域常 住人口密度 高	所在区域常 住人口密度 较高	所在区域常 住人口密度 一般	所在区域常 住人口密度 较低	所在区域常 住人口密度 低
况	客流密度	客流人口稠 密,客流大	客流人口较 稠密,客流 较大	客流一般	客流人口较 稀疏,客流 较小	客流人口稀 疏,客流小
商服繁 华程度	商服中心	<550 米	[550,750)米	[750,950)米	[950,1150)米	≥1150 米
区域规	城镇空间 规划	重点规划 区,且有利 于居住前 景,规划前 景好	重点规划 区,且轻住前 利于居住前 景,规好	次区,规划合 理,对居别 明,景无划 响,是规 则	一般规划 区,但较不 适于居住, 规划前景较 差	一般规划 区,但不前 于居住前 景,规划 景差
划	城市更新 规划	三划是 时 到 里 时 进 时 改 里 时 改 目 改 目 时 者 日 改 目 者 日 改 目 者 日 动 日 ま 日 ま る 日 者 も 有 者 も 者 者 者 者 者 者 者 者 者 者 者 者 者 者 者	三旧改造, 时下, 时间, 时间, 时间, 时间, 时间, 时间, 时间, 时间, 时间, 时间	位造 内 三 司 市 地 市 地 市 地 市 市 地 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市	三旧改造集 中区,未来 有望纳入三 旧改造范围	非三旧改造 范围,宜未 在三旧改造 规划内



表3-80 乡镇二级公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

田寿	因素因子		修正系数						
四条	M 2	优	较优	一般	较劣	劣			
基础设施完善	供电	0.0063	0.0032	0	-0.0029	-0.0057			
基础以施元音 度	供水	0.006	0.003	0	-0.0027	-0.0054			
又	排水	0.0053	0.0027	0	-0.0024	-0.0048			
	小学教育设施	0.004	0.002	0	-0.0018	-0.0036			
公用设施完备	中学教育设施	0.0038	0.0019	0	-0.0017	-0.0034			
公川 Q 旭元宙 度	医卫设施	0.0036	0.0018	0	-0.0016	-0.0032			
	文体娱乐	0.0035	0.0018	0	-0.0016	-0.0031			
	金融设施	0.0031	0.0016	0	-0.0014	-0.0028			
	道路通达度	0.0115	0.0058	0	-0.0052	-0.0104			
交通条件	公交便捷度	0.01	0.005	0	-0.0045	-0.009			
父週末行	长途客运站	0.0046	0.0023	0	-0.0021	-0.0041			
	高速路出入口	0.0046	0.0023	0	-0.0021	-0.0042			
	水污染	0.0077	0.0039	0	-0.0035	-0.0069			
	工程地质条件	0.0035	0.0018	0	-0.0016	-0.0032			
环境条件	地势条件	0.0036	0.0018	0	-0.0017	-0.0033			
	自然景观	0.0044	0.0022	0	-0.002	-0.0039			
	人文景观	0.0042	0.0021	0	-0.0019	-0.0038			
人口任况	居住集聚度	0.0105	0.0053	0	-0.0047	-0.0094			
人口状况	客流密度	0.0082	0.0041	0	-0.0037	-0.0074			
商服繁华程度	商服中心	0.0164	0.0082	0	-0.0074	-0.0147			
区控制剂	城镇空间规划	0.0067	0.0034	0	-0.003	-0.006			
区域规划	城市更新规划	0.005	0.0025	0	-0.0023	-0.0045			

表3-81 乡镇三级公共管理与公共服务用地区域因素修正说明表

因素	₹因子	优	较优	一般	较劣	劣
	供电	供电电压稳 定、保障率 高,全年基 本无断电	供稳率年较时电、高电,间压保,次且较障全数持短	供电定较原生 电、高,出 下,出 时 时 时 时 时 时 时 时 时 时 时 时 时 时 时 时 时 时 时	供电电压较 不稳率较低, 全年断电 率率较高	供稳率频活较电定低繁生大的压保断对产影不障电生生响
基础设施完善度	供水	供水水压稳 定、保障率 高,全年基 本无断水 象	供稳率年较为 水、高水,间 下水,则 以上,次且较	供水 粮 粮 粮 粮 粮 粮 条 粮 条 果 机 股 数 条 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、	供水水压较 不稳率较低, 章年断水高 率较高	供稳率频活较水、,,产的影性状态,
	排水	采用雨污分 流,且汛期 无积水,排 水通畅	采用 病 病 , , , , , , , , , , , , , , , , ,	采用雨污合 流,和期明 尔有较水水 间的积水, 排水一般	采用雨污合 流,雨天明 大水,雨 积水,排水 较不通畅	采用,所有 病,不是 大会 ,不是 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。



因素	₹因子	优	较优	一般	较劣	劣
						涝,排水不 通畅
	小学教育 设施	<400 米	[400,700)米	[700,1000)米	[1000,1300) 米	≥1300 米
公用设	中学教育 设施	<450 米	[450,900)米	[800,1200)米	[1200,1600) 米	≥1600 米
施完备度	医卫设施	<600 米	[600,1000)米	[100,1400)米	[1400,1800) 米	≥1800 Ж
	文体娱乐	<800 米	[800,1100)米	[1100,1400) 米	[1400,1700) 米	≥1700 米
	金融设施	<500 米	[500,900)米	[900,1300)米	[1300,1700) 米	≥1700 米
	道路通达度	区道交道 路人省主主共网省主主共网络 人名 多种 路人 人名 多种 路度 国等干道	区道交道路全域、通为种,密以道次,较网度	区道或交主 为密度 为密度	区道多干路 网络女子 医斑 多种	区域内以乡 道或村道等 交通 道路为 主,路网稀
交通条 件	公交便捷 度	<400 米	[400,700)米	[700,1000)米	[1000,1300) 米	≥1300 米
	长途客运站	距离长途客 运站距离< 900米	距离长途客 运站距离 [900,1500)米	距离长途客 运站距离 [1500,2100) 米	距离长途客 运站距离 [2100,2700) 米	距离长途客 运站距离 ≥2700 米
	高速路出入口	距离高速入 口<1300 米	距离高速入 口 [1300,2200) 米	距离高速入 口 [2200,3100) 米	距离高速入 口 [3100,4000) 米	距离高速入 口≥4000 米
	水污染	所在区域水 质优良,无 水污染	所在区域水 质较优,基 本无水污染	所质 所质 所质 所质 所质 所质 海 经 经 化 水 微 过 后 水 单 用 , 服	所在区域水 质较差,水 质污染较严 重	所在区域水 质差,水质 污染严重, 无法使用
环境条 件	工程地质条件	区域内工程 地质比明 建筑 时 地	区域成功基地 大型 地质 医球球球球球球球球球球球球球球球球球球球球球球球球球球球球球球球球球球球	区地质 建筑 人名	区域成就是 地质工程 地质	区地质 进而 工程 一
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平 坦	地势极不平 坦
	自然景观	离公园、自 然景观景点 距离近	离公园、自 然景观景点 距离较近	离公园、自 然景观景点 距离一般	离公园、自 然景观景点 距离较远	离公园、自 然景观景点 距离较远
	人文景观	离历史古 迹、文学与 艺术等城镇	离历史古 迹、文学与 艺术等城镇	离历史古 迹、文学与 艺术等城镇	离历史古 迹、文学与 艺术等城镇	离历史古 迹、文学与 艺术等城镇



因素	· 因子	优	较优	一般	较劣	劣
		观光景点距 离近	观光景点距 离较近	观光景点距 离一般	观光景点距 离较远	观光景点距 离远
人口状	居住集聚度	所在区域常 住人口密度 高	所在区域常 住人口密度 较高	所在区域常 住人口密度 一般	所在区域常 住人口密度 较低	所在区域常 住人口密度 低
况	客流密度	客流人口稠密,客流大	客流人口较 稠密,客流 较大	客流一般	客流人口较 稀疏,客流 较小	客流人口稀 疏,客流小
商服繁 华程度	商服中心	<800 米	[800,1400)米	[1400,2000) 米	[2000,2600) 米	≥2600 米
区域规	城镇空间 规划	重点规划 区,且有利 于居住前 景,规划前 景好	重点规划 区,且较有 利于居住前 景,规好	次区, 理, 景无 划 合 住 前 , 景 规 舰 船 前 , 景 元 规 般	一般规划 区,但较不 适于居住, 规划前景较 差	一般规划 区,但不前 于居住前 景,规划 景,
划	城市更新规划	三旧戏声, 担它, 且已改造前 旧改目前本 此, 多动工	三旧改造规, 包括 现 现 现 现 现 现 现 现 证 证 证 证 证 证 证 证 证 证 证	位世 世 世 大 一 日 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一	三旧改造集 中区,未来 有望纳入三 旧改造范围	郊区或非三 旧改造范 围,宜未在 三旧改造 划内

表3-82 乡镇三级公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

口丰	шч			修正系数		
四条	因子	优	较优	一般	较劣	劣
甘加孔花宁羊	供电	0.0059	0.003	0	-0.0025	-0.0049
基础设施完善度	供水	0.0057	0.0029	0	-0.0024	-0.0047
	排水	0.005	0.0025	0	-0.0021	-0.0042
	小学教育设施	0.0037	0.0019	0	-0.0016	-0.0031
公用设施完备	中学教育设施	0.0036	0.0018	0	-0.0015	-0.003
公川 以施元番 度	医卫设施	0.0034	0.0017	0	-0.0014	-0.0028
又	文体娱乐	0.0033	0.0017	0	-0.0014	-0.0027
	金融设施	0.0029	0.0015	0	-0.0012	-0.0024
	道路通达度	0.0109	0.0055	0	-0.0045	-0.009
交通条件	公交便捷度	0.0095	0.0048	0	-0.004	-0.0079
父週末日	长途客运站	0.0043	0.0022	0	-0.0018	-0.0036
	高速路出入口	0.0044	0.0022	0	-0.0018	-0.0036
	水污染	0.0073	0.0037	0	-0.003	-0.006
	工程地质条件	0.0033	0.0017	0	-0.0014	-0.0028
环境条件	地势条件	0.0034	0.0017	0	-0.0015	-0.0029
	自然景观	0.0041	0.0021	0	-0.0017	-0.0034
	人文景观	0.004	0.002	0	-0.0017	-0.0033
人口状况	居住集聚度	0.0099	0.005	0	-0.0041	-0.0082
八 L 1V 7L	客流密度	0.0078	0.0039	0	-0.0033	-0.0065
商服繁华程度	商服中心	0.0155	0.0078	0	-0.0065	-0.0129

			141.4	H 13 /C 34/13:	3±.E.3///	<u> </u>		
田寿	田ヱ	修正系数						
因素因子		优	较优	一般	较劣	劣		
口针扣到	城镇空间规划	0.0063	0.0032	0	-0.0027	-0.0053		
区域规划	城市更新规划	0.0047	0.0024	0	-0.002	-0.0039		

(三) 临路条件修正

表3-83 公共管理与公共服务用地临路条件修正系数表

临路条件	临交通主干 道	临交通次干 道	临混合型干 道	临支路	不临路
修正系数	1.1	1.05	1	0.95	0.85

(四) 土地使用年期修正系数

根据设定使用年限及土地还原率计算年期修正系数,当估价对象剩余使用年期不足对应用途土地最高使用年期时,应进行使用年期修正。 土地使用年期修正系数的计算公式为:

$$Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+R}\right)^{N}\right] / \left[1 - \left(\frac{1}{1+R}\right)^{M}\right]$$

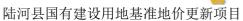
式中: R—土地还原率 M—土地使用权法定最高出让年限 N—土地剩余使用年期 Y—出让年期修正系数

表3-84 公共管理与公共服务用地使用年期修正系数表(还原率r=4.70%)

使用年限	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
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.441	0.4711	0.4999	0.5273	0.5536	0.5787	0.6026	0.6254	0.6473	0.6681
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6881	0.7071	0.7253	0.7426	0.7592	0.775	0.7901	0.8046	0.8184	0.8316
使用年限	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
使用年限	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

(五) 个别因素修正系数

表3-85 公共管理与公共服务用地个别因素修正系数表



5.5	2.0
	T 🖂

优劣度	好	较好	一般	较劣	劣
因 素					- '
宗地面积	面积适中, 对土地利用 极为有利	面积较适 中,对土地 利用较为有 利	面积对土地 利用无不良 影响	面积较小或 较大,对土 地利用有一 定影响	面积过小或 过大,对土 地利用产生 严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	形状规则, 利于布局	形状较规 则,较利于 布局	形状一般, 不影响布局	形状不规 则,对布局 有一定影响	形状不规 则,较难布 局
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
景观条件	临江河、湖 泊,视野开 阔,景观条 件优越	视野开阔无 遮挡,景观 条件优越	无特殊景观 且不觉是在影观 及居住体存 的物景观 在,景观 件一般	靠 或 者 连 本	面对污染源 或者存在验 响居住体,对 居住生活有 较大影响
修正系数	0.06	0.03	0	-0.03	-0.06

(六) 土地开发程度修正

表3-86 土地开发程度修正范围表

土地开发程	开名	开发项目及成本(元/ 平方米·土地面积)						
度	场地平整	场地平整 通路 通电 通上水 通下水 通讯						
开发费用	30~60	25~55	20~45	15~30	15~30	10~20	115~240	

注:上述取值表仅供参考,实际操作时应根据待评估宗地的具体开发状况,参照上表进行修正。上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积。

五、公用设施用地宗地地价修正体系

(一) 容积率

根据公用设施用地的地价内涵,公用设施用地主要为公共设施给排水、供电、供热、供气、消防、环卫、公用设施维修等公用设施用地,其用地规模、用地性质、用地审批、建设标准等均有明文规定及指导文件,容积率的提高对土地收益的增加没有明显的效用;在供求关系上为按需供给,没有充分的市场竞争机制,则本次基准地价成果中,公用设施用地暂不作容积率修正。



(二)区域因素修正说明表及区域因素修正系数表

表3-87 县城一级公用设施用地区域因素修正说明表

因素	大因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条	道路通达度	区域内以国 道、省道等进 道、省道等 道 主 次 路 种	区域内 省 第 次 省 第 次 第 次 第 次 第 次 第 次 第 次 第 次 第 次	区域内以国道 或省道一种交通干道为主,路网密度一般	区域内以县道 或乡道等多种 交通次干道为 路网较稀 疏	区域内以乡道 或村道等交通 道路为主,路 网稀疏
	距货运站 距高速入 口距离	距离货运站< 300 米 距离高速入口 <3000 米	距离货运站 [300,500)米 距离高速入口 [3000,3300)米	距离货运站 [500,800)米 距离高速入口 [3300,3600)米	距离货运站 [800,1100)米 距离高速入口 [3600,3900)米	距离货运站≥ 1100 米 距离高速入口 ≥3900 米
	供电	供电电压稳 定、保障率 高,全年基本 无断电	供电电压较稳 定、保障率较 高,全年断电 次数较少,且 持续时间较短	供电电压较稳 定、保障率较 高,全年偶尔 出现长时段断 电	供电电压较不 稳定、保障率 较低,全年断 电频率较高	供电电压不稳 定、保障率 低,断电频 繁,对生活生 产产生较大的 影响
基础设施完善度	供水	供水水压稳 定、保障率 高,全年基本 无断水现象	供水水压较稳 定、保障率较 高,全年断水 次数较少,且 持续时间较短	供水水压较稳 定、保障率较 高,全年偶尔 出现长时段断 水	供水水压较不 稳定、保障率 较低,全年断 水频率较高	供水水压不稳 定、保障率 低,断水频 繁,对生活生 产产生较大的 影响
	排水	采用雨污分 流,且汛期无 积水,排水通 畅	采用雨污分 流,且汛期偶 然有短时积 水,排水较通 畅	采用雨污合 流,汛期偶尔 有较长时间的 积水,排水一 般	采用雨污合 流,汛期及大 雨天气有积 水,排水较不 通畅	采用雨污合 流,汛期及大 雨天气的积水 生严重的积水 或洪涝,排水 不通畅
环境条件	工程地质条件	区域内工程地质良好,建筑时无需进行加固施工	区域内工程地 质较好,建筑时基础无需进 行加固施工	区域内工程地 质一般,建筑 时基础需进行 简单的加固施 工	区域内工程地质较差,建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差,需进行防治地面沉降施工,且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
产业聚集效益	产业聚集影响度	位于工业园区 内,已形成较 多大规模企 业,且区内企 业协助程度高	位于工业园区 内,已形成多 家较大规模企 业,且区内企 业协助程度较 高	位于工业聚集 区,且聚集的 企业较多,但 工业链协助程 度一般	零星工业聚集 区,且企业规 模较小	周边无工业或 为独立的工业 点
区域规划	国土空间 规划	重点规划区, 且有利于工业 产业发展,规 划前景好	重点规划区, 且较有利于工 业产业发展, 规划前景较好	次重点规划 区,规划合 理,对工业产 业发展无影	一般规划区, 但较不适于工 业产业发展, 规划前景较差	一般规划区, 但不适于工业 产业发展,规 划前景差



因素	5因子	优	较优	一般	较劣	劣
				响,规划前景 一般		
	城市更新规划	三旧改造规划 范围内,且已 通过三旧改造 审批,目前准 备动工	三旧改造规划 范围内, 仅通 过三旧改造审 批,未动工	位于三旧改造 规划范围内, 未进行三旧改改 造申请, 或仅 进入申请环节	三旧改造集中 区,未来有望 纳入三旧改造 范围	郊区或非三旧 改造范围,宜 未在三旧改造 规划内

表3-88 县城一级公用设施用地区域因素修正系数表

田垣				修正系数		
	优	较优	一般	较劣	劣	
	道路通达度	0.0134	0.0067	0	-0.0058	-0.0115
交通条件	距货运站距离	0.0117	0.0059	0	-0.0051	-0.0101
	距高速入口距离	0.0107	0.0054	0	-0.0046	-0.0092
基础设施完善	供电	0.0112	0.0056	0	-0.0048	-0.0096
基础以施元音 度	供水	0.0108	0.0054	0	-0.0047	-0.0093
又	排水	0.0095	0.0048	0	-0.0041	-0.0082
环境条件	工程地质条件	0.012	0.006	0	-0.0052	-0.0104
外况不订	地势条件	0.0115	0.0058	0	-0.005	-0.0099
产业聚集效益	产业聚集影响度	0.0183	0.0092	0	-0.0079	-0.0157
[[[[]]]]	国土空间规划	0.0078	0.0039	0	-0.0034	-0.0068
区域规划	城市更新规划	0.0056	0.0028	0	-0.0025	-0.0049

表3-89 县城二级公用设施用地区域因素修正说明表

因	素因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	区域内以国 道、省道等交为 通主次路种类 路网密 度	区域内以国 道、省道等道、省道主次路种道主,道外路种道, 这种种类 较齐全,路网较密度	区域内以国道 或省道一种交 通干道为主,路网密度一般	区域内以县道 或乡道等多种 交通次干道为 主,路网较稀疏	区域内以乡道 或村道等交通 道路为主,路 网稀疏
	距货运站 距离	距离货运站< 400 米	距离货运站 [400,700)米	距离货运站 [700,1000)米	距离货运站 [1000,1300)米	距离货运站≥ 1300 米
	距高速入 口距离	距离高速入口 <2400 米	距离高速入口 [2400,3000)米	距离高速入口 [3000,3600)米	距离高速入口 [3600,4200)米	距离高速入口 ≥4200 米
基础设施	供电	供电电压稳 定、保障率 高,全年基本 无断电	供电电压较稳 定、保障率较 高,全年断电 次数较少,租 持续时间较短	供电电压较稳 定、保障率较 高,全年偶尔 出现长时段断 电	供电电压较不 稳定、保障率 较低,全年断 电频率较高	供电电压不稳 定、断电频 账,对生活生 产产生较大的 影响
完善度	供水	供水水压稳 定、保障率 高,全年基本 无断水现象	供水水压较稳 定、保障率较 高,全年断水 次数较少,且 持续时间较短	供水水压较稳 定、保障率较 高,全年偶尔 出现长时段断 水	供水水压较不 稳定、保障率 较低,全年断 水频率较高	供水水压不稳 定、保障率 低,断水频 繁,对生活生 产产生较大的 影响



因:	素因子	优	较优	一般	较劣	劣
	排水	采用雨污分 流,且汛期无 积水,排水通 畅	采用雨污分 流,且汛期偶 然有短时积 水,排水较通 畅	采用雨污合 流,汛期偶尔 有较长时间的 积水,排水一 般	采用雨污合 流,汛期及大 雨天气有积 水,排水较不 通畅	采用雨污合 流,汛期会产 雨天气的积水 生严重的,排水 或洪涝,排水 不通畅
环境 条件	工程地质条件	区域内工程地 质良好,建筑时无需进行加 固施工	区域内工程地质较好,建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地 质一般,建筑 时基础需进行 简单的加固施 工	区域内工程地质较差,建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差,需进行防治地面沉降施工,且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
产业聚集效益	产业聚集影响度	位于工业园区 内,已形成较 多大规模企 业,且区内企 业协助程度高	位于工业园区内,已形成多家大规模企业,且区内食	位于工业聚集 区,且聚集的 企业较多,但 工业链协助程 度一般	零星工业聚集 区,且企业规 模较小	周边无工业或 为独立的工业 点
区域规划	国土空间 规划	重点规划区, 且有利于工业 产业发展,规 划前景好	重点规划区, 且较有利于工 业产业发展, 规划前景较好	次重点规划 区,规划合 理,对工业产 业发展无影 响,规划前景 一般	一般规划区, 但较不适于工 业产业发展, 规划前景较差	一般规划区, 但不适于工业 产业发展,规 划前景差
が北さり	城市更新规划	三旧改造规划 范围内,且已 通过三旧改造 审批,目前准 备动工	三旧改造规划 范围内, 仅通 过三旧改造审 批,未动工	位于三旧改造 规划范围内, 未进行三旧改 造申请,或仅 进入申请环节	三旧改造集中 区,未来有望 纳入三旧改造 范围	郊区或非三旧 改造范围,宜 未在三旧改造 规划内

表3-90 县城二级公用设施用地区域因素修正系数表

TI 3		修正系数				
	表因子	优	较优	一般	较劣	劣
	道路通达度	0.0166	0.0083	0	-0.0088	-0.0175
交通条件	距货运站距离	0.0145	0.0073	0	-0.0077	-0.0153
	距高速入口距离	0.0133	0.0067	0	-0.007	-0.014
基础设施完善	供电	0.0139	0.007	0	-0.0073	-0.0146
基础以施元普 度	供水	0.0134	0.0067	0	-0.0071	-0.0141
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	排水	0.0118	0.0059	0	-0.0062	-0.0124
环境条件	工程地质条件	0.0149	0.0075	0	-0.0079	-0.0157
小児余行	地势条件	0.0142	0.0071	0	-0.0075	-0.015
产业聚集效益	产业聚集影响度	0.0226	0.0113	0	-0.0119	-0.0238
区域规划	国土空间规划	0.0097	0.0049	0	-0.0051	-0.0102
应	城市更新规划	0.007	0.0035	0	-0.0037	-0.0074

表3-91 县城三级公用设施用地区域因素修正说明表



因素	因子	优	较优	一般	较劣	^{更新坝日} 劣
交通条件	道路通达度	区道交道 路 人名 人名 人名 人名 人名 主主主 主 人名	区域内以国 道、省道等交 通主次干道路种 主,道路种类 较齐全,路 努密度	区域内以国 道或通干道 种交通 路网 密度一般	区域内以县道 或乡道等多种 交通次干道为 主,路网较稀 疏	区域内以乡 道或村道等 交通道路为 主,路网稀
	距货运站 距高速入口距离	距离货运站 <500 米 距离高速入 口<500 米	距离货运站 [500,1000)米 距离高速入口 [500,1500)米	距离货运站 [1000,1500)米 距离高速入 口[1500,2500) 米	距离货运站 [1500,2000)米 距离高速入口 [2500,3500)米	距离货运站 ≥2000 米 距离高速入 □≥3500 米
	供电	供电电压稳 定、保障率 高,全年基 本无断电	供电电压较稳 定、保障率较 高,全年断电 次数较时间较短 持续时间较短	供电压保 电定、高, 电定、高, 半偶尔出 年明段断 长时段断电	供电电压较不 稳定、保障率 较低,全年断 电频率较高	供电 保 版 来 版 来 所 对 生 的 影 不 管 电 长 的 影 作 生 的 影 们 的 影 们 的 影 们 的 影 们 的 影 们 的 影 们 的 影 们 的 影 们 的 影 们 的 影 们 的 影 们 的 影 们 的 影 们 的 影 们 的 的 的 。
基础设施完善度	供水	供水水压稳 定、全年基 高,全年基 本无數 象	供水水压较稳 定、保障率较 高,全年断水 次数较少,且 持续时间较短	供水水压较 稳定、保障 率较高,全 年偶尔出现 长时段断水	供水水压较不 稳定、保障率 较低,全年断 水频率较高	供水水压不 稳定、保障 率低,断水 频繁,对生 5年产产生 较大的影响
	排水	采用雨污分 流,且汛期 无积水,排 水通畅	采用雨污分 流,且汛期偶 然有短时积 水,排水较通 畅	采用雨污合 流,汛期偶 尔有较长时 间的积水, 排水一般	采用雨污合 流,汛期及大 雨天气有积 水,排水较不 通畅	采流, 雨污期 用,那天生水水 一种,那大会积,排物 一种,通畅
环境条 件	工程地质条件	区域内工程 地质良好, 建筑时无雷 进行加固施 工	区域内工程地 质较好,建筑 时基础无需进 行加固施工	区域内工程 地质一般, 建筑时基础 需进行简单 的加固施工	区域内工程地 质较差,建筑 时基础无需进 行加固施工	区域内工程 地质差,需 进行防治地 面沉降施 工,且工程 量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平 坦
产业聚集效益	产业聚集影响度	位 区 内 多 大 里 巴 那 是 更 是 更 更 更 更 更 更 更 更 更 更 更 更 更 更 更 更	位于工业园区内,已形成多家较大规模企业,且区内企业协助程度较高	位于工业聚 集区,且聚 集的企业较 多,但工业 链协助程度 一般	零星工业聚集 区,且企业规 模较小	周边无工业 或为独立的 工业点
区域规划	国土空间 规划	重点规划 区,且有利 于工业产规划 发展,规划 前景好	重点规划区, 且较有利于工 业产业发展, 规划前景较好	次重点规划 区,规划合 理,对工业 产业发展无	一般规划区, 但较不适于工 业产业发展, 规划前景较差	一般规划 区,但不适 于工业产业 发展,规划 前景差



因素	5因子	优	较优	一般	较劣	劣
				影响,规划 前景一般		
	城市更新规划	三划月 旧范已改 目 出 , 三 时 , 三 时 , 三 时 , 三 时 , 三 时 , 三 时 , 三 时 , 三 时 , 三 时 上	三旧改造规划 范围内, 仅通 过三旧改造审 批, 未动工	位造内 三请 为 三请 对 正	三旧改造集中 区,未来有望 纳入三旧改造 范围	郊区或非三 旧改造范 围,宜未在 三旧改造规 划内

表3-92 县城三级公用设施用地区域因素修正系数表

III 3	 	修正系数				
	表因子	优	较优	一般	较劣	劣
	道路通达度	0.0138	0.0069	0	-0.0082	-0.0164
交通条件	距货运站距离	0.012	0.006	0	-0.0072	-0.0143
	距高速入口距离	0.011	0.0055	0	-0.0066	-0.0131
基础设施完善	供电	0.0115	0.0058	0	-0.0069	-0.0137
基础以他元音 度	供水	0.0111	0.0056	0	-0.0066	-0.0132
	排水	0.0098	0.0049	0	-0.0058	-0.0116
环境条件	工程地质条件	0.0124	0.0062	0	-0.0074	-0.0147
小児不丁	地势条件	0.0118	0.0059	0	-0.0071	-0.0141
产业聚集效益	产业聚集影响度	0.0188	0.0094	0	-0.0112	-0.0224
区域规划	国土空间规划	0.0081	0.0041	0	-0.0048	-0.0096
<u> </u>	城市更新规划	0.0058	0.0029	0	-0.0035	-0.0069

表3-93 乡镇一级公用设施用地区域因素修正说明表

因素	大因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条 件	道路通达度	区道、通为种路度以第十道、路上,	区道交道路外 经 人名 一	区域内以国道 或省道一种交 通干道为主, 路网密度一般	区域 为道 多种 为主 为	区域内以乡道或村道等交通 道路为主,路 网稀疏
	距货运站 距离	距离货运站 <500 米	距离货运站 [500,800)米	距离货运站 [800,1100)米	距离货运站 [1100,1400)米	距离货运站≥ 1400 米
	距高速入 口距离	距离高速入 口<1500 米	距离高速入 口[1500,2100) 米	距离高速入口 [2100,2700)米	距离高速入 口[2700,3300) 米	距离高速入口 ≥3300 米
基础设施完善度	供电	供电电压稳 定、保障率 高,全年基 本无断电	供息 电压保管 电压保管 电次高 电次高 电次 电 电 次 电 电 对 电 时 更 时 更 还 较 时 更 正 农 节 时 时 时 较 时 时 较 障 全 数 持 短	供电电压较稳 定、保障率较 高,全年偶尔 出现长时段断 电	供电电压较 不稳定、保 障率较低, 全年断电频 率较高	供电电压不稳 定、断电频 低,断电活生 繁,对生较大 产产生较大 影响
	供水	供水水压稳 定、保障率 高,全年基	供水水压较 稳定、保障 率较高,全	供水水压较稳 定、保障率较 高,全年偶尔	供水水压较 不稳定、保 障率较低,	供水水压不稳 定、保障率 低,断水频



因素	专因子	优	较优	一般	较劣	劣
		本无断水现 象	年断水次数 较少,且持 续时间较短	出现长时段断 水	全年断水频 率较高	繁,对生活生 产产生较大的 影响
	排水	采用雨污分 流,且汛期 无积水,排 水通畅	采用 用 且 短 所 所 用 且 短 规 机 机 机 机 机 机 机 机 机 机 机 机 机 机 机 机 机 机	采用雨污合 流,汛期偶尔 有较长时间的 积水,排水一 般	采用雨污合 流,汛期气 大雨天有 积水,排水 较不通畅	采用雨污合 流, 汛期及产 雨天气下重的积水 生严重的积水 或洪涝, 排水 不通畅
环境条 件	工程地质条件	区域内工程 地质良好, 建筑时无需 进行加固施 工	区域内工程 地质较基础 建需进在加 固施工	区域内工程地 质一般,建筑 时基础需进行 简单的加固施 工	区域成工程 地质较基地 建筑时基本 无国施工	区域内工程地质差,需进行防治地面沉降施工,且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平 坦	地势极不平坦
产业聚集效益	产业聚集影响度	位于工业园 区内,多大规 模企业, 其区内企业 助程度高	位区 成规区 地名美国地名 人名	位于工业聚集 区,且聚集的 企业较多,但 工业链协助程 度一般	零星工业聚 集区,且企 业规模较小	周边无工业或为独立的工业点
区域规	国土空间 规划	重点规划 区,且有利 于工业产业 发展,规划 前景好	重点规划 区,且 型 型 型 型 型 型 型 型 型 型 型 型 型 型 型 型 型 型 型	次重点规划 区,规划合 理,对工业产 业发展无影 响,规划前景 一般	一般规划 区,于工发展, 适少发展, 型前景较	一般规划区, 但不适于工业 产业发展,规 划前景差
划	城市更新规划	三旧改造规 划范围内, 且已通过宣 旧改造审 批,目前准 备动工	三 划	位于三旧改造规划范围内, 未进行三旧改改 造申请, 或仅 进入申请环节	三旧改造集 中区,未来 有望纳入三 旧改造范围	非三旧改造范 围,宜未在三 旧改造规划内

表3-94 乡镇一级公用设施用地区域因素修正系数表

田田		修正系数					
	因素因子			一般	较劣	劣	
	道路通达度	0.015	0.0075	0	-0.0062	-0.0124	
交通条件	距货运站距离	0.0131	0.0066	0	-0.0054	-0.0108	
	距高速入口距离	0.012	0.006	0	-0.005	-0.0099	
基础设施完善	供电	0.0125	0.0063	0	-0.0052	-0.0104	
基础以施元音 度	供水	0.0121	0.0061	0	-0.005	-0.01	
反	排水	0.0107	0.0054	0	-0.0044	-0.0088	
环境条件	工程地质条件	0.0135	0.0068	0	-0.0056	-0.0112	
小児不丁	地势条件	0.0129	0.0065	0	-0.0053	-0.0106	
产业聚集效益	产业聚集影响度	0.0205	0.0103	0	-0.0085	-0.0169	



H 3	修正系数					
因類	优	较优	一般	较劣	劣	
口作刊剂	国土空间规划	0.0088	0.0044	0	-0.0037	-0.0073
区域规划	城市更新规划	0.0063	0.0032	0	-0.0026	-0.0052

表3-94 乡镇二级公用设施用地区域因素修正说明表

因素	 t因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主次道路种类 产生, 道路网密度 一	区域内以国道、省道等交通主,道至大道等等的 一次 一次 路 路 路 路 路 路 路 医 一次 医 一次 医 一次 医 一次	区域内以国道 或省道一种交 通干道为主, 路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主,路网较稀疏	区域内以乡道 或村道等交通 道路为主,路 网稀疏
	距货运站 距离 距高速入 口距离	距离货运站< 500 米 距离高速入口 <1400 米	距离货运站 [500,1000)米 距离高速入口 [1400,2200)米	距离货运站 [1000,1500)米 距离高速入口 [2200,3000)米	距离货运站 [1500,2000)米 距离高速入口 [3000,3800)米	距离货运站≥ 2000 米 距离高速入口 ≥3800 米
	供电	供电电压稳 定、保障率 高,全年基本 无断电	供电电压较稳 定、保库率的电 高,全年断电 次数较少,且 持续时间较短	供电电压较稳 定、保障率较 高,全年偶尔 出现长时段断 电	供电电压较不 稳定、保障率 较低,全年断 电频率较高	供电电压不稳 定、保障率 低,断电频 繁,对生活生 产产生较大的 影响
基础设施完善度	供水	供水水压稳 定、保障率 高,全年基本 无断水现象	供水水压较稳 定、保障率较 高,全年断水 次数较少,且 持续时间较短	供水水压较稳 定、保障率较 高,全年偶尔 出现长时段断 水	供水水压较不稳定、保障率较低,全年断水频率较高	供水水压不稳 定、保障率 低,断水频 繁,对生活生 产产生较大的 影响
	排水	采用雨污分 流,且汛期无 积水,排水通 畅	采用雨污分 流,且汛期偶 然有短时积 水,排水较通 畅	采用雨污合 流,汛期偶尔 有较长时间的 积水,排水一 般	采用雨污合 流,汛期及大 雨天气有积 水,排水较不 通畅	采用雨污合 流,汛期及大 雨天气下会产 生严重的积水 或洪涝,排水 不通畅
环境条 件	工程地质条件	区域内工程地 质良好,建筑时无需进行加 固施工	区域内工程地 质较好,建筑 时基础无需进 行加固施工	区域内工程地质一般,建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差,建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差,需进行防治地面沉降施工,且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
产业聚集效益	产业聚集影响度	位于工业园区 内,已形成较 多大规模企 业,且区内企 业协助程度高	位于工业园区内,已形成多家较大担区内。 且区规模企业,且区内企业协助程度较高	位于工业聚集 区,且聚集的 企业较多,但 工业链协助程 度一般	零星工业聚集 区,且企业规 模较小	周边无工业或 为独立的工业 点
区域规划	国土空间 规划	重点规划区, 且有利于工业	重点规划区, 且较有利于工	次重点规划 区,规划合 理,对工业产	一般规划区, 但较不适于工	一般规划区, 但不适于工业



因素因子	优	较优	一般	较劣	劣
	产业发展,规划前景好	业产业发展, 规划前景较好	业发展无影响,规划前景 一般	业产业发展, 规划前景较差	产业发展,规划前景差
城市更新规划	三旧改造规划 范围内,且改造 通过三旧改造 审批,目前准 备动工	三旧改造规划 范围内, 仅通 过三旧改造审 批,未动工	位于三旧改造 规划行三旧改	三旧改造集中 区,未来有望 纳入三旧改造 范围	非三旧改造范 围,宜未在三 旧改造规划内

表3-95 乡镇二级公用设施用地区域因素修正系数表

田園				修正系数		
	大田子	优	较优	一般	较劣	劣
	道路通达度	0.0162	0.0081	0	-0.0072	-0.0143
交通条件	距货运站距离	0.0142	0.0071	0	-0.0063	-0.0125
	距高速入口距离	0.013	0.0065	0	-0.0057	-0.0114
基础设施完善	供电	0.0136	0.0068	0	-0.006	-0.0119
基础 以 施 元 普 度	供水	0.0131	0.0066	0	-0.0058	-0.0115
又	排水	0.0115	0.0058	0	-0.0051	-0.0102
 环境条件	工程地质条件	0.0146	0.0073	0	-0.0065	-0.0129
外境余行	地势条件	0.0139	0.007	0	-0.0062	-0.0123
产业聚集效益	产业聚集影响度	0.0222	0.0111	0	-0.0098	-0.0195
区域规划	国土空间规划	0.0095	0.0048	0	-0.0042	-0.0084
<u> </u>	城市更新规划	0.0068	0.0034	0	-0.003	-0.006

表3-96 乡镇三级公用设施用地区域因素修正说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	区域内以国 道、省道等交 通主次干道为 主,道路种类 齐全,路网密度	区域内以国 道、省第一 道、省第一 道、省第一 道 第一 道 第一 章 第一 章 第一 章 第一 章 第一 章 第一 章	区域内以国道 或省道一种交 通干道为主, 路网密度一般	区域内以县道 或乡道等多种 交通次干道为 主,路网较稀 疏	区域内以乡道 或村道等交通 道路为主,路 网稀疏
	距货运站	距离货运站<	距离货运站	距离货运站	距离货运站	距离货运站
	距离	600 米	[600,1200)米	[1200,1800)米	[1800,2400)米	≥2400 米
	距高速入	距离高速入口	距离高速入口	距离高速入口	距离高速入口	距离高速入口
	口距离	<1000 米	[1000,2000)米	[2000,3000)米	[3000,4000)米	≥4000 米
基础设施完善	供电	供电电压稳 定、保障率 高,全年基本 无断电	供电电压较稳 定、保障率较 高,全年断电 次数较少,且 持续时间较短	供电电压较稳 定、保障率较 高,全年偶尔 出现长时段断 电	供电电压较不 稳定、保障率 较低,全年断 电频率较高	供电电压不稳 定、保障率 低,断电频 繁,对生活生 产产生较大的 影响
度	供水	供水水压稳 定、保障率 高,全年基本 无断水现象	供水 压较稳定、保障率析水 原 全年断水 外数较少,且持续时间较短	供水水压较稳 定、保障率较 高,全年偶尔 出现长时段断 水	供水水压较不稳定、保障率 较低,全年断 水频率较高	供水水压不稳 定、保障率 低,断水频 繁,对生活生



因素	 t因子	优	较优	一般	较劣	劣
						产产生较大的 影响
	排水	采用雨污分 流,且汛期无 积水,排水通 畅	采用雨污分 流,且汛期偶 然有短时积 水,排水较通 畅	采用雨污合 流,汛期偶尔 有较长时间的 积水,排水一 般	采用雨污合 流,汛期及大 雨天气有积 水,排水较不 通畅	采用雨污合 流, 汛期及产 雨天气下会产 生严重的积水 或洪涝, 排水 不通畅
环境条 件	工程地质条件	区域内工程地 质良好,建筑 时无需进行加 固施工	区域内工程地质较好,建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地 质一般,建筑 时基础需进行 简单的加固施 工	区域内工程地质较差,建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地 质差,需近陷 防治地面 人名
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
产业聚集效益	产业聚集影响度	位于工业园区 内,已形成较 多大规模企 业,且区内企 业协助程度高	位于工业园区 内,已形成多 家较大规模企 业,且区内全 业协助程度较 高	位于工业聚集 区,且聚集的 企业较多,但 工业链协助程 度一般	零星工业聚集 区,且企业规 模较小	周边无工业或 为独立的工业 点
区域规划	国土空间 规划	重点规划区, 且有利于工业 产业发展,规 划前景好	重点规划区, 且较有利于工 业产业发展, 规划前景较好	次重点规划 区,规划合 理,对工业产 业发展无影 响,规划前景 一般	一般规划区, 但较不适于工 业产业发展, 规划前景较差	一般规划区, 但不适于工业 产业发展,规 划前景差
<i>χ</i> ij	城市更新规划	三旧改造规划 范围内,且已 通过三旧改造 审批,目前准 备动工	三旧改造规划 范围内, 仅通 过三旧改造审 批,未动工	位于三旧改造 规划范围内, 未进行三旧改 造申请,或仅 进入申请环节	三旧改造集中 区,未来有望 纳入三旧改造 范围	非三旧改造范 围,宜未在三 旧改造规划内

表3-97 乡镇三级公用设施用地区域因素修正系数表

in s				修正系数		
	大大	优	较优	一般	较劣	劣
	道路通达度	0.0112	0.0056	0	-0.0075	-0.0149
交通条件	距货运站距离	0.0098	0.0049	0	-0.0065	-0.013
	距高速入口距离	0.0089	0.0045	0	-0.006	-0.0119
基础设施完善	供电	0.0093	0.0047	0	-0.0062	-0.0124
基础以施元普 度	供水	0.009	0.0045	0	-0.006	-0.012
又	排水	0.0079	0.004	0	-0.0053	-0.0106
 环境条件	工程地质条件	0.01	0.005	0	-0.0067	-0.0134
小児不丁	地势条件	0.0096	0.0048	0	-0.0064	-0.0128
产业聚集效益	产业聚集影响度	0.0152	0.0076	0	-0.0102	-0.0203
区域规划	国土空间规划	0.0065	0.0033	0	-0.0044	-0.0087
	城市更新规划	0.0047	0.0024	0	-0.0032	-0.0063



(三) 临路条件修正

表3-98 公用设施用地临路条件修正系数表

临路条件	临交通主干 道	临交通次干 道	临混合型干 道	临支路	不临路
修正系数	1.15	1.08	1	0.9	0.8

(四) 土地使用年期修正系数

根据设定使用年限及土地还原率计算年期修正系数,当估价对象剩余使用年期不足对应用途土地最高使用年期时,应进行使用年期修正。 土地使用年期修正系数的计算公式为:

$$Y = \left\lceil 1 - \left(\frac{1}{1+R}\right)^{N} \right\rceil / \left\lceil 1 - \left(\frac{1}{1+R}\right)^{M} \right\rceil$$

式中: R—土地还原率 M—土地使用权法定最高出让年限 N—土地剩余使用年期 Y—出让年期修正系数

表3-99 公用设施用地年期修正系数表(还原率r=4.52%)

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0486	0.095	0.1395	0.182	0.2227	0.2617	0.2989	0.3346	0.3687	0.4013
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4325	0.4624	0.491	0.5183	0.5445	0.5695	0.5934	0.6163	0.6383	0.6592
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6793	0.6985	0.7169	0.7344	0.7512	0.7673	0.7827	0.7974	0.8115	0.825
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8379	0.8502	0.862	0.8733	0.8841	0.8945	0.9044	0.9138	0.9229	0.9315
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9398	0.9477	0.9553	0.9626	0.9695	0.9762	0.9825	0.9886	0.9944	1

(五) 其它个别因素修正系数

表3-100 公用设施用地其它个别因素修正系数表

优劣度 因素	好	较好	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中, 对土地利用 极为有利	面积较适 中,对土地 利用较为有 利	面积对土地 利用无不良 影响	面积较小或 较大,对土 地利用有一 定影响	面积过小或 过大,对土 地利用产生 严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02



优劣度 因素	好	较好	一般	较劣	劣
宗地形状	形状规则, 利于布局	形状较规 则,较利于 布局	形状一般, 不影响布局	形状不规 则,对布局 有一定影响	形状不规 则,较难布 局
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02

(六) 土地开发程度修正

表3-101 土地开发程度修正范围表

土地开发程	开名	合计(元/					
度	场地平整 通路 通电			通上水	通下水	通讯	m²)
开发费用	30~60	25~55	20~45	15~30	15~30	10~20	115~240

注:上述取值表仅供参考,实际操作时应根据待评估宗地的具体开发状况,参照上表进行修正。上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积。



六、土地用途二级分类用地地价修正系数

表3-102 二级用途土地用地类型修正系数表

用地类别 (一级)	用地类别(二级)	参照基准	修正系数	备注
	零售商业用地(加油、加气用地除外)		1	指主要用于商品批发、零售的用地包括商场、商店、超市、各类批发(零售)市场等及其附属的小型仓库、车间、工场等用地。
	批发市场用地		1	指以批发功能为主的市场用地。
	餐饮用地		0.9	饭店、餐厅、酒吧等用地
	旅馆用地		0.8	指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地
商服用地	娱乐用地	商服基准地价	0.75	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于 65%的大型游乐等设施用地。
	加油加气站用地		1.3	指在本市行政区域范围内设立的企业,经认定为总部企业的场所用地
	商务金融用地		0.75	指商务服务用地,以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场 所、金融活动场所和企业厂区独立的办公场所;信息网络服务、信息技术服 务、电子商务服务、广告传媒等用地。
	其它商服用地		0.7	指上述用地以外的其他商业、服务业用地。包括洗车场、洗染店、废旧物资 回收站、维修网点、照相馆、理发美容店、洗浴场所等用地。
住宅用地	城镇住宅用地		1	城镇住宅用地指城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地。包括 普通住宅、公寓(含酒店式公寓)等用地。
住七用地	低密度居住用地	住宅基准地价	2	类别墅用地特指容积率小于1.0,建筑形式以独栋、双拼及联排别墅为主的 居住用地。
	工业用地		1	指工业生产及直接为工业生产服务的附属设施用地。
工矿仓储用 地	采矿用地	工业基准地价	1	指采矿、采石、采沙等地面生产用地、堆放场。
	仓储物流用地	工业生活证用	1.2	指物流企业及其物资储备、中转、配送、分销作业、运输装卸、交易场所用 地及其相应附属设施用地。
	机关团体用地	公服一基准地价	0.8	机关团体用地指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等用地。



用地类别 (一级)	用地类别(二级)	参照基准	修正系数	备注
	新闻出版用地		1	新闻出版用地指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、 出版社等用地。
	教育用地		1	指用于各类教育用地、包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园 及其附属设施用地,聋、哑、盲人学校及工读学校用地,以及为学校配套的 独立地段的学生生活用地
	科研用地		1	指独立的科研、勘察、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监 测、科普等科研事业单位及其附属设施用地
	医疗卫生用地		1	指医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地,包括综合医院、专科 医院、卫生防疫用地、特殊医疗用地、其他医疗卫生用地等
公共管理与	社会福利用地		0.8	指为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地。包括福利院、养老 院、孤儿院等用地
以共服务用 地	文化设施用地		0.7	指图书、展览等公共文化活动设施用地。包括公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆等设施用地;综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地
	体育用地		1	指体育馆和体育训练基地等用地,包括室内外体育运动用地,如体育场馆、游泳馆、各类球场及其附属的业余体校等用地,溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场,以及水上运动的陆域部分等用地,以及为体育运动专设的训练基地用地,不包括学校等机构专用的体育设施用地
	公用设施用地	八叩一甘冰山小	1	指用于城乡基础设施的用地。包括供水、排水、污水处理、供电、供热、供 气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地
	公园与绿地	公服二基准地价	0. 7	指城镇、村庄内部的公园、动物园、植物园、街心花园和用于休憩及美化环 境的绿化用地。
	铁路用地		0.85	指用于铁道线路、轻轨、场站的用地。包括设计内的路堤、路堑、道沟、桥 梁、林木等用地。
交通运输用 - 地	公路用地		0.85	指用于国道、省道、县道和乡道的用地。包括设计内的路堤、路堑、道沟、 桥梁、汽车停靠站、林木及直接为其服务的附属用地。
	交通服务场站用地	公服二基准地价	1. 35	指城镇、村庄内交通服务设施用地,包括公交枢纽及其附属设施用地、公路 长途客运站、公共交通场站、教练场等用地,不包括交通指挥中心、交通队 用地
	港口码头用地		1	指用于人工修建的客运、货运、捕捞及工作船舶停靠的场所及其附属建筑物 的用地,不包括常水位以下部分。



用地类别 (一级)	用地类别(二级)	参照基准	修正系数	备注
	街巷用地		0. 7	指用于城镇、村庄内部公用道路(含立交桥)及行道树的用地。不包括公共 停车场、汽车客货运输站点及停车场等用地。
	殡葬用地	商服基准地价	1	指陵园、墓地、殡葬场所用地。
特殊用地	风景名胜设施用地 公服二基准地价		1	风景名胜(包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址等)景点及管理机构的建筑 用地。景区内的其他用地按现状归入相应地类
	宗教用地	公服一基准地价	0.8	指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地。
	监狱场所用地		0.7	指用于监狱、看守所、劳改场、劳教所、戒毒所等的建筑用地。

(本页余下空白)



第四章 基准地价成果应用指南

一、应用基准地价系数修正法评估宗地地价一般步骤

应用基准地价系数修正法评估宗地地价,是利用城镇基准地价和宗地地价修正系数表等评估成果,按照替代原则,就待估宗地区域条件和个别条件与其所处区域的平均条件相比较,并对照修正系数表,选取相应的修正系数对基准地价进行修正,从而求取待估宗地在估价期日价格的方法。其主要步骤如下:

1、收集级别基准地价的成果资料

资料主要包括:基准地价图(表)、宗地地价修正系数表和相应的因素说明表。

2、确定待估宗地所处的级别基准地价

确定待估宗地所在的位置,查找待估宗地对应的级别基准地价,选择相应的宗地地价修正系数表和因素条件说明表。

3、调查宗地地价影响因素的指标条件

通过实地调查和测算,获取影响宗地地价的包括区域因素、容积率水平、使用年期、宗地面积和形状等在内的个别因素指标。

4、确定修正系数

将宗地的个别因素指标条件与宗地地价个别因素修正系数表的条件描述进行比较,确定个别因素修正系数。

5、计算宗地地价

在收集到上述资料后,就可以按照对应用途基准地价计算公式进行评估实务的应用。

二、应用基准地价系数修正法评估宗地地价计算公式(建筑面积均为计容建筑面积)



(一) 商服用地宗地地价公式

本次陆河县县城及下辖各镇国有建设用地基准地价更新项目中商服用 地价格内涵是平均楼面地价。考虑到待估宗地与地价内涵设定情况的不同, 根据待估宗地的临路条件、街角地类型以及使用年期和开发程度、区域因 素和其他个别因素,逐一按照地价内涵设定情况进行修正。最终确定商服 用地修正公式如下:

1. 所临道路不存在路线价时:

(1) 待开发项目

商服用地平均楼面地价=商服级别基准地价×容积率修正系数×临路条件×街角地修正系数×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值/容积率

商服用地单位地面地价=平均楼面地价×容积率;

商服用地总地价=商服用地单位楼面地价×商服总建筑面积,或: 商服用地总地价=商服用地单位地面地价×土地使用权面积

(2) 已开发项目

商服用地平均楼面地价=∑{[商服级别基准地价×楼层修正系数×临路条件×街角地修正系数×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值/容积率]×所在楼层建筑面积}/总建筑面积

2.所临道路存在路线价时:

(1)标准进深内已开发项目(或各层建筑面积明确的待开发项目)

商服用地首层楼面地价={〔路线价×深度修正×宽度修正×标准深度内 首层建筑面积+商服级别基准地价×首层楼层修正系数×(首层商服总建筑 面积-标准深度内首层建筑面积)〕/首层商服总建筑面积}×街角地修正系 数×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数 之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值/容积率



- 二层以上商服用地楼面地价:
- 二层以上商服用地楼面地价=商服用地首层楼面地价×对应层数的楼层 修正系数

商服用地总地价:

对应楼层商服用地总地价=对应楼层商服用地楼面地价×对应层商服建 筑面积

商服用地总地价=∑各层商服用地总地价 商服用地平均楼面地价=商服用地总地价÷商服总建筑面积

(2)超标准深度的待开发项目

商服用地平均楼面地价=〔路线价×深度修正×宽度修正×标准深度内首层建筑面积+商服级别基准地价×首层修正系数×(商服总建筑面积-标准深度内首层建筑面积)〕/商服总建筑面积×容积率修正系数/首层修正系数×街角地修正系数×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值/容积率商服用地总地价=商服用地平均楼面地价×商服总建筑面积

(二) 住宅用地宗地地价公式

本次陆河县县城及下辖各镇国有建设用地基准地价更新项目中住宅 用地设定价格内涵是平均楼面地价。考虑到待估宗地与地价内涵设定情况的不同,根据待估宗地的临路条件、开发程度等因素、区域因素和其他个别因素,逐一按照地价内涵设定情况进行修正。最终确定住宅用地修正公式如下:

住宅用地平均楼面地价=住宅级别基准地价×容积率修正系数×期日修正系数×临路条件×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值/容积率

某楼层住宅用地楼面地价=平均楼面地价×对应楼层的楼层修正系数 某层住宅用地总地价=对应楼层的楼面地价×对应楼层的建筑面积 宗地总地价=各楼层总地价之和



(三) 工业用地宗地地价公式

本次陆河县县城及下辖各镇国有建设用地基准地价更新项目中工业 用地设定价格内涵是单位面积地价,修正公式如下:

工业用地单位面积地价=工业级别基准地价×临路类型×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值

总地价=工业用地单位面积地价×土地总面积

(四)公共管理与公共服务用地宗地地价公式

本次陆河县县城及下辖各镇国有建设用地基准地价更新项目中公共管理与公共服务用地设定价格内涵是单位面积地价,修正公式如下:

公共管理与公共服务用地单位面积地价=公共管理与公共服务用地级别基准地价×容积率修正系数×临路条件×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值

总地价=公共管理与公共服务用地单位面积地价×土地总面积

(五)公用设施用地用地宗地地价公式

本次陆河县县城及下辖各镇国有建设用地基准地价更新项目中公用设施用地设定价格内涵是单位面积地价,修正公式如下:

公用设施用地单位面积地价=公用设施用地级别基准地价×期日修正系数×临路条件×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值

总地价=公用设施用地单位面积地价×土地总面积



(六) 宗地地价公式特殊处理说明

- 1、当一宗地同时兼容不同土地用途时,需分别计算宗地内各种用途的地价,宗地的总地价等于各种用途的地价之和。
 - 2、当一宗地临多条路线价时,对多条路线价进行加权测算。
- 3、当宗地容积率小于1时,应适当考虑宗地内的建基面积以外的空地对宗地整体土地价值的影响。

三、应用基准地价系数修正法评估宗地地价示例

(一) 商服用地计算示例

(1) 所临道路存在路线价时:

I、商服用地(已建成项目)

例:待估宗地位于人民北路路段,土地用途为零售商业用地,土地面积为320平方米,其中宗地宽度约为16米,深度约为20米,建筑密度为100%,容积率为3.0。建筑总层数为3层,总建筑面积为960平方米,其中各层建筑面积都为320平方米。土地剩余年期为33年。求该待估宗地2022年7月1日的市场价格。

第一步:确定计算公式

该宗地位于标准深度为15米的人民北路路线价区段范围内,适合选择所临街道存在路线价时的公式来求算商服地价。

商服用地首层楼面地价= { 〔路线价×深度修正×宽度修正×标准深度内 首层建筑面积+商服级别基准地价×首层楼层修正系数×(首层商服总建 筑面积-标准深度内首层建筑面积)〕/首层商服总建筑面积} ×街角地修 正系数×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修 正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值/容积率

- 二层以上商服用地楼面地价:
- 二层以上商服用地楼面地价=商服用地首层楼面地价×对应层数的楼层



修正系数

商服用地总地价:

对应楼层商服用地总地价=对应楼层商服用地楼面地价×对应层商服建 筑面积

商服用地总地价=>>各层商服用地总地价

商服用地平均楼面地价=商服用地总地价÷商服总建筑面积

第二步:查询基准地价

根据级别基准地价图和路线价表,查得待估宗地所临人民北路路线价为3947元/平方米,商服用地级别基准地价为712元/平方米。

第三步:确定待估宗地的修正系数

(1) 确定深度修正系数

该地临街深度为20米,则临街深度修正系数为0.92。

(2) 确定宽度修正系数

该地临街宽度为16米,则临街宽度修正系数为1.15。

(3) 确定首层标准深度内建筑面积

首层15米进深部分套用路线价,经计算建筑面积为240平方米。

(4) 确定首层标准深度外建筑面积

15米进深以外套用商服用地级别基准地价,经计算建筑面积为80平方米。

- (5) 确定街角地修正系数
- 一面临街,则街角地修正系数为1.0。
- (6) 确定期日修正系数

基准地价估价期日为2022年7月1日,与估价对象估价期日一致,故期日修正系数为1。

(7) 确定对应楼层修正系数

首层修正系数为2.3048, 二层楼层修正系数为0.9271, 三层楼层修正系数为0.7103。

(8) 确定区域因素修正系数



区域因素修正系数根据影响地价的区域修正系数和对应区域因素修正系数表确定。待估宗地所在级别为二级,具体因素修正范围值如下:

因素因子	待估宗地区域因素描述	优劣度	修正系数			
	距商服中心约 600 米	一般	0			
商服繁华程度	距农贸市场约350米	较优	1.02%			
	距离酒店约800米	劣	-1.69%			
	道路路网密集	优	1.98%			
六沼タル	距离公交站约 200 米	一般	0			
交通条件	距长途客运站约500米	一般	0			
	距离高速入口 3000 米	优	0.75%			
	市政供电, 断电次数较少	较优	0.43%			
基本设施状况	供水较稳定,保障率较高	较优	0.43%			
	汛期偶有积水, 排水较通畅	较优	0.37%			
	距体育馆约500米	一般	0			
公共设施状况	距医院约700米	一般	0			
	距银行约100米	较优	0.41%			
人口状况	客流人口较稠密,客流较大	较优	1.71%			
区域规划	区域规划为较适合用途,规划前景	较优	0.76%			
	较好	7/ //	0.7070			
	三旧改造区内,未动工	较优	0.53%			
Σ因素因子 6.70						

(9) 确定个别因素修正系数

估价对象面积较适中,对土地利用较为有利,形状规则,利于布局,地势平坦,根据《商服用地个别因素修正系数表》的评价指标,确定个别因素修正系数=0.01+0.03=0.04。

优劣度 因素	好	较好	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中, 对土地利用 极为有利	面积较适中,对土地 利用较为有 利	面积对土地 利用无不良 影响	面积较小或 较大,对土 地利用有一 定影响	面积过小或 过大,对土 地利用产生 严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	形状规则, 利于布局	形状较规 则,较利于 布局	形状一般, 不影响布局	形状不规 则,对布局 有一定影响	形状不规 则,较难布 局
修正系数	0.03	0.015	0	-0.015	-0.03

(10) 确定使用年期修正系数



估价对象剩余土地使用年期为33年,通过查《商服用地土地使用年期修正系数》,土地剩余土地使用年期修正系数为0.9502。

(11) 确定开发程度修正值

由于估价对象的开发程度与基准地价的定义一致,故开发程度修正值为0。

第四步: 计算

通过对宗地相应的个别因素进行修正可得到估价对象在基准地价设定开发程度条件下的土地价格:

商服用地首层楼面地价= { 〔路线价×深度修正×宽度修正×标准深度 内首层建筑面积+商服级别基准地价×首层楼层修正系数×(首层商服 总建筑面积-标准深度内首层建筑面积)〕/首层商服总建筑面积} ×街 角地修正系数×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个 别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值/ 容积率= { 〔3947×0.92×1.15×240+712×2.3048×(320-240)〕÷320 } ×1.0×1.0× (1+6.70%)×(1+0.04)×0.9502+0=3713(元/平方米)

首层地价=首层楼面地价×首层建筑面积=3713×320=1188160(元)

- 二层楼面地价=商服用地首层楼面地价×二层的楼层修正系数=3713×0.9271=3442(元/平方米)
 - 二层地价=二层楼面地价×二层的建筑面积=3442×320=1101440(元)
- 三层楼面地价=商服用地首层楼面地价×三层的楼层修正系数=3713×0.7103=2637(元/平方米)
 - 三层地价=三层楼面地价×三层的建筑面积=2637×320=843840(元)

总地价=∑各层商服用地总地价=1188160+1101440+843840=3133440 (元)

平均楼面地价=总地价÷总建筑面积=3133440÷960=3264(元/平方米)

II、商服用地(待开发项目)

例:拟出让位于人民北路路段的某商服用地,用地面积为5400平方



米,建筑密度为40%,容积率为3.0,临街宽度为30米,临街深度为20米, 开发程度为五通一平,设定土地使用权剩余使用年限为36年,求该宗地 于2022年的7月1日的地价。

第一步:确定计算公式

该宗地位于标准深度为15米的人民北路路线价区段范围内,适合选择所临街道存在路线价时的公式来求算商服地价。

商服用地平均楼面地价=〔路线价×深度修正×宽度修正×标准深度内首层建筑面积+商服级别基准地价×首层修正系数×(首层商服总建筑面积-标准深度内首层建筑面积)〕/首层商服总建筑面积×容积率修正系数/首层修正系数×街角地修正系数×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值/容积率

商服用地总地价=商服用地平均楼面地价×商服总建筑面积

第二步: 查询基准地价

根据级别基准地价图和路线价表,查得待估宗地所临人民北路路线价为3947元/平方米,商服用地级别基准地价为712元/平方米。

第三步:确定待估宗地的修正系数

(1) 确定深度修正系数

该地临街深度为20米,则临街深度修正系数为0.92。

(2) 确定宽度修正系数

该地临街宽度为30米,则临街宽度修正系数为1.15。

(3) 确定首层标准深度内建筑面积

首层15米进深以内部分套用路线价,经计算建筑面积为450平方米。

(4) 确定首层标准深度外建筑面积

15米进深以外套用商服用地级别基准地价,经计算建筑面积为1710 平方米。

- (5) 确定街角地类型修正系数
- 一面临街,则街角地类型修正系数为1.0。



(6) 确定期日修正系数

基准地价估价期日为2022年7月1日,与估价对象的估价期日一致, 故期日修正系数为1。

(7) 确定容积率修正系数

估价对象容积率为3.0,通过查《商服用地容积率修正系数明细表》, 容积率修正系数为0.8794。

(8) 确定区域因素修正系数

区域因素修正系数根据影响地价的区域修正系数和对应区域因素修正系数表确定。待估宗地所在级别为二级,具体因素修正范围值如下:

因素因子	待估宗地区域因素描述	优劣度	修正系数
	距商服中心约600米	一般	0
商服繁华程度	距农贸市场约350米	较优	1.02%
	距离酒店约800米	劣	-1.69%
	道路路网密集	优	1.98%
六汤タル	距离公交站约 200 米	一般	0
交通条件	距长途客运站约500米	一般	0
	距离高速入口 3000 米	优	0.75%
	市政供电, 断电次数较少	较优	0.43%
基本设施状况	供水较稳定,保障率较高	较优	0.43%
	汛期偶有积水,排水较通畅	较优	0.37%
	距体育馆约500米	一般	0
公共设施状况	距医院约700米	一般	0
	距银行约 100 米	较优	0.41%
人口状况	客流人口较稠密,客流较大	较优	1.71%
区域规划	区域规划为较适合用途,规划前景 较好	较优	0.76%
	三旧改造区内,未动工	较优	0.53%
	Σ因素因子		6.70%

(9) 确定个别因素修正系数

估价对象面积较适中,对土地利用较为有利,形状规则,利于布局,地势平坦,根据《商服用地个别因素修正系数表》的评价指标,确定个别因素修正系数=0.01+0.03=0.04。



优劣度 因素	好	较好	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中, 对土地利用 极为有利	面积较适中,对土地 利用较为有 利	面积对土地 利用无不良 影响	面积较小或 较大,对土 地利用有一 定影响	面积过小或 过大,对土 地利用产生 严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	形状规则, 利于布局	形状较规 则,较利于 布局	形状一般, 不影响布局	形状不规 则,对布局 有一定影响	形状不规 则, 较难布 局
修正系数	0.03	0.015	0	-0.015	-0.03

(10) 确定使用年期修正系数

估价对象剩余土地使用年期为36年,通过查《商服用地土地使用年期修正系数》,土地剩余土地使用年期修正系数为0.9742。

(11) 确定开发程度修正值

由于估价对象的开发程度与基准地价的定义一致,故开发程度修正值为0。

第四步: 计算

通过对宗地相应的个别因素进行修正可得到估价对象在基准地价设定开发程度条件下的土地价格:

商服用地平均楼面地价=〔路线价×深度修正×宽度修正×标准深度内 首层建筑面积+商服级别基准地价×首层修正系数×(首层商服总建筑面 积-标准深度内首层建筑面积)〕/首层商服总建筑面积×容积率修正系数 /首层修正系数×街角地修正系数×期日修正系数×(1+区域因素修正系数 之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开 发程度修正值/容积率={〔3947×0.92×1.15×450+712×2.3048 ×(5400×40%-450)〕÷(5400×40%)}×0.8794×1×1×(1+6.7%)×(1+0.04) ×0.9742+0=2062(元/平方米)

商服用地总地价=商服用地平均楼面地价×商服总建筑面积=2062×5400×3=33404400(元)



(2) 所临道路不存在路线价时:

例:待估宗地块位于县城河田中心城幼儿园附近,土地用途为零售商业用地,用地面积为500平方米,建筑密度为100%,容积率为3.0,建筑总层数为3层,每层建筑面积均为500平方米,土地剩余年限为36年。求该待估宗地2022年7月1日的市场价格

第一步:确定计算公式

该宗地属不存在商服用地路线价的路段,适合选择所临道路不存在路线价时的公式来求算商服地价。

商服用地平均楼面地价=商服级别基准地价×容积率修正系数×临路条件×街角地修正系数×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值/容积率

商服用地单位地面地价=平均楼面地价×容积率;

商服用地总地价=商服用地单位楼面地价×商服总建筑面积,或: 商服用地总地价=商服用地单位地面地价×十地使用权面积

第二步:查询级别基准地价

根据相应用途的级别基准地价图,查得待估宗地的商服用地所在级别为2级,基准地价为712元/平方米。

第三步:确定待估宗地的修正系数

根据公式和待估宗地的情况,对照各修正表确定待估宗地的修正系数:

(1) 确定容积率修正系数

估价对象容积率为3.0,通过查《商服用地容积率修正系数明细表》, 容积率修正系数为0.8794。

(2) 确定临路条件修正系数

估价对象临混合型主干道,参考《商服用地临路条件修正系数表》,确定临路条件修正系数为1.06。

(3) 确定街角地类型修正系数



估价对象一面临街,参考《商服用地街角地类型修正系数表》,确 定街角地类型修正系数为1.0。

(4) 确定期日修正系数

基准地价估价期日为2022年7月1日,与估价对象的估价期日一致, 故期日修正系数为1.0。

(5) 确定区域因素修正系数

区域因素修正系数根据影响地价的区域修正系数和对应区域因素修正系数表确定。待估宗地所在级别为二级,具体因素修正范围值如下:

因素因子	待估宗地区域因素描述	优劣度	修正系数
	距商服中心约 600 米	一般	0
商服繁华程度	距农贸市场约 350 米	较优	1.02%
	距离酒店约800米	劣	-1.69%
	道路路网密集	优	1.98%
六通タ件	距离公交站约 200 米	一般	0
交通条件	距长途客运站约500米	一般	0
	距离高速入口 3000 米	优	0.75%
	市政供电, 断电次数较少	较优	0.43%
基本设施状况	供水较稳定,保障率较高	较优	0.43%
	汛期偶有积水,排水较通畅	较优	0.37%
	距体育馆约500米	一般	0
公共设施状况	距医院约700米	一般	0
	距银行约100米	较优	0.41%
人口状况	客流人口较稠密,客流较大	较优	1.71%
区域规划	区域规划为较适合用途,规划前景	较优	0.76%
	较好	X //L	0.7070
	三旧改造区内, 未动工	较优	0.53%
	Σ因素因子		6.70%

(6) 确定个别因素修正系数

估价对象的面积适中,对土地利用极为有利,形状规则,利于布局, 地势平坦,根据《商服用地个别因素修正系数表》的评价指标,确定个 别因素修正系数=0.02+0.03=0.05。



优劣度 因素	好	较好	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中, 对土地利用 极为有利	面积较适中,对土地 利用较为有 利	面积对土地 利用无不良 影响	面积较小或 较大,对土 地利用有一 定影响	面积过小或 过大,对土 地利用产生 严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	形状规则, 利于布局	形状较规 则,较利于 布局	形状一般, 不影响布局	形状不规 则,对布局 有一定影响	形状不规 则,较难布 局
修正系数	0.03	0.015	0	-0.015	-0.03

(7) 确定使用年期修正系数

估价对象剩余土地使用年期为36年,通过查《商服用地土地使用年期修正系数》,土地剩余土地使用年期修正系数为0.9742。

(8) 确定开发程度修正值

由于估价对象的开发程度与基准地价的定义一致,故开发程度修正值为0。

第四步: 计算

通过对宗地相应的个别因素和区域因素进行修正可得到估价对象在基准地价设定开发程度条件下的土地价格:

商服用地平均楼面地价=商服级别基准地价×容积率修正系数×临路条件×街角地修正系数×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值/容积率

=712×0.8794×1.06×1.0×1.0×(1+6.7%)×(1+0.05)×0.9742+0=724(元/平方米)

商服用地单位地面地价=平均楼面地价×容积率=724×3=2172 (元) 商服总地价=商服用地地面地价×土地使用权面积

=2172×500=1086000 (元)

(二) 住宅用地计算示例

例: 待估宗地块位于河田镇陆河大道以东, 土地用途为城镇住宅用



地,出让用地面积为10000平方米,规划容积率为3.2,建筑密度为≤30%, 土地剩余年限为65年,现状未开发,开发程度为五通一平。求该待估宗 地在2022年7月1日的市场价格。

第一步:确定计算公式

住宅用地平均楼面地价=住宅级别基准地价×容积率修正系数×期日修正系数×临路条件×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值/容积率

某楼层住宅用地楼面地价=平均楼面地价×对应楼层的楼层修正系数 某层住宅用地总地价=对应楼层的楼面地价×对应楼层的建筑面积 宗地总地价=各楼层总地价之和

第二步:查询级别基准地价

根据级别基准地价图,查得待估宗地住宅级别为1级,基准地价为744元/平方米。

第三步: 确定待估宗地的修正系数

(1) 确定容积率修正系数

参考《住宅用地容积率修正系数明细表》,确定容积率3.2修正系数为0.8726。

(2) 确定期日修正系数

基准地价估价期日为2022年7月1日,与估价对象的估价期日一致, 故期日修正系数为1。

(3) 确定临路修正系数

估价对象临陆河大道,属于混合型道路,参考《住宅用地临路条件修正系数表》,确定临路条件修正系数为1.05。

(4) 确定区域因素修正系数

经查询住宅用地因素因子说明表及系数修正表,并根据估价对象本身所在区域的实际区域因素条件,并根据估价对象本身所在区域的实际区域因素条件,综合确定区域因素修正系数为6.87%,具体修正过程如下:



因素因子	待估宗地区域因素描述	优劣度	修正系数
	市政供电, 断电次数较少	较优	0.42%
基本设施状况	供水较稳定,保障率较高	较优	0.41%
	汛期偶有积水, 排水较通畅	较优	0.36%
	距幼儿园约 50 米	优	0.76%
	距中学约 1000 米	劣	-0.55%
公共设施状况	距体育馆约 500 米	较劣	-0.2%
	距医院约 400 米	较劣	-0.22%
	距银行约 100 米	优	0.33%
	道路路网密集	优	1.64%
	距离公交站约 200 米	一般	0
交通条件	距长途客运站约 500 米	一般	0
	距离高速入口 3000 米	优	0.57%
	所在区域水质良好	优	1.27%
	区域内工程地质较好	较优	0.28%
环境条件	地势平坦	优	0.55%
	离公园距离一般	一般	0
	距历史古迹距离一般	一般	0
立阳知儿 和	距商服中心约 500 米	较劣	-0.62%
商服繁华程度	距农贸市场约 350 米	一般	0
人口状况	所在区域常住人口密度较高	较优	0.97%
区域规划	区域规划为较适合用途,规划前景 较好	较优	0.53%
		 较优	0.37%
	Σ因素因子		6.87%

(5) 确定个别因素修正系数

估价对象的宗地面积较适中,对土地利用较为有利,形状较规则,较利于布局,临江河、湖泊,视野开阔,景观条件优越,根据《住宅用地个别因素修正系数表》的评价指标,确定个别因素修正系数=0.01+0.015+0.08=0.105。

优劣度 因素	好	较好	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中, 对土地利用 极为有利	面积较适中,对土地 利用较为有 利	面积对土地 利用无不良 影响	面积较小或 较大,对土 地利用有一 定影响	面积过小或 过大,对土 地利用产生 严重影响



优劣度 因素	好	较好	一般	较劣	劣
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	形状规则, 利于布局	形状较规 则,较利于 布局	形状一般, 不影响布局	形状不规则,对布局 有一定影响	形状不规 则, 较难布 局
修正系数	0.03	0.015	0	-0.015	-0.03
景观条件	临江河、湖 泊,视野开 阔,景观条 件优越	视野开阔无 遮挡,景观 条件优越	无特殊景观 且不说是在美观 及居住体存 的物景观验 在,景观	靠近污染影 或者是住体, 或居住体, 的特住生活 好 居住里 影	面对污染源 或者存在验 响居住体 对 居住生活 对 居住生活 较大影响
修正系数	0.08	0.08	0	-0.04	-0.08

(6) 确定剩余土地使用年期修正系数

估价对象剩余土地使用年期为65年,通过查《住宅用地土地使用年期修正系数表》,土地剩余土地使用年期修正系数为0.9938。

(7) 确定开发程度修正值

由于估价对象的开发程度与基准地价的定义一致,故开发程度修正值为0。

第四步: 计算

通过对宗地相应的个别因素进行修正可得到估价对象在基准地价设定开发程度条件下的土地价格:

住宅用地平均楼面地价=住宅级别基准地价×容积率修正系数×期日修正系数×临路条件×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值/容积率=744×0.8726×1×1.05×(1+6.87%)×(1+0.105)×0.9938+0=800(元/平方米)

总地价=住宅用地平均楼面地价×住宅总建筑面积=800×10000×3.2=25600000(元)

住宅用地地面地价=总地价÷土地面积=25600000÷10000=2560(元/平方米)



(三) 商住综合用地计算示例

例:待估宗地位于河田镇陆河大道以东,宗地面积为6500平方米,规划用途为二类居住用地(可兼容商业≤30%),宗地的控制性规划指标为:建筑密度≤25%,绿化率≥30%,容积率≤2.5。商服土地剩余年期为40年,住宅土地剩余年期为70年。求该宗地于2022年7月1日的地价。

第一步:确定计算公式

由于该宗地属商住用地,则应先根据商服与住宅用地所占用的份额,分别计算商服用地及住宅用地的地价,待估宗地的地价为以上两种用途的地价之和。该宗地属不存在商服用地路线价的路段,适合选择所临道路不存在路线价时的公式来求算商服地价。

商服用地平均楼面地价=商服级别基准地价×容积率修正系数×临路条件×街角地修正系数×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值/容积率

商服用地单位面积地价=平均楼面地价×容积率

商服用地总地价=商服用地单位面积地价×商服用地(所分摊的)宗地面积

住宅用地平均楼面地价=住宅级别基准地价×容积率修正系数×期日修正系数×临路条件×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值/容积率

住宅用地单位面积地价=平均楼面地价×容积率

住宅用地总地价=住宅用地单位面积地价×住宅用地(所分摊的)宗 地面积

第二步:查询级别基准地价

根据相应用途的级别基准地价图,查得待估宗地的商服用地级别为2级,基准地价为712元/平方米,住宅级别为1级,基准地价为744元/平方米。



第三步:确定待估宗地的修正系数

根据公式和待估宗地的情况,对照各修正表确定待估宗地的修正系数:

A.商服修正系数的确定:

(1) 确定容积率修正系数

参考《商服用地容积率修正系数明细表》,确定容积率2.5修正系数为0.9317。

(2) 确定临路条件修正系数

临混合型主干道,则临路条件修正系数为1.06。

- (3) 确定街角地修正系数
- 一面临街,则街角地修正系数为1.0。
- (4) 确定期日修正系数

基准地价估价期日为2022年7月1日,与估价对象的估价期日一致, 故期日修正系数为1。

(5) 确定区域因素修正系数

区域因素修正系数根据影响地价的区域修正系数和对应区域因素修正系数表确定。待估宗地所在级别为二级,具体因素修正范围值如下:

因素因子	待估宗地区域因素描述	优劣度	修正系数
	距商服中心约 600 米	一般	0
商服繁华程度	距农贸市场约350米	较优	1.02%
	距离酒店约800米	劣	-1.69%
	道路路网密集	优	1.98%
六 洒 夕 仙	距离公交站约 200 米	一般	0
交通条件	距长途客运站约500米	一般	0
	距离高速入口 3000 米	优	0.75%
	市政供电, 断电次数较少	较优	0.43%
基本设施状况	供水较稳定, 保障率较高	较优	0.43%
	汛期偶有积水,排水较通畅	较优	0.37%
	距体育馆约500米	一般	0
公共设施状况	距医院约700米	一般	0
	距银行约100米	较优	0.41%
人口状况	客流人口较稠密,客流较大	较优	1.71%



因素因子	待估宗地区域因素描述	优劣度	修正系数
区域规划为较适合用途,规划前景区域规划 较好		较优	0.76%
	三旧改造区内, 未动工	较优	0.53%
	6.70%		

(6) 确定个别因素修正系数

估价对象面积较适中,对土地利用较为有利,形状规则,利于布局,根据《商服用地个别因素修正系数表》的评价指标,确定个别因素修正系数=0.01+0.03=0.04。

优劣度 因素	好	较好	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中, 对土地利用 极为有利	面积较适 中,对土地 利用较为有 利	面积对土地 利用无不良 影响	面积较小或 较大,对土 地利用有一 定影响	面积过小或 过大,对土 地利用产生 严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	形状规则, 利于布局	形状较规 则,较利于 布局	形状一般, 不影响布局	形状不规 则,对布局 有一定影响	形状不规 则,较难布 局
修正系数	0.03	0.015	0	-0.015	-0.03

(7) 确定使用年期修正系数

估价对象剩余土地使用年期为40年,与基准地价定义内涵一致,土 地剩余土地使用年期修正系数为1。

(8) 确定开发程度修正值

由于估价对象的开发程度与基准地价的定义一致,故开发程度修正值为0。

B.住宅修正系数的确定:

(1) 确定容积率修正系数

参考《住宅用地容积率修正系数明细表》,确定容积率2.5修正系数为1。

(2) 确定期日修正系数

基准地价估价期日为2022年7月1日,与估价对象的估价期日一致, 故期日修正系数为1。



(3) 确定临路条件修正系数

临混合型道路,则临路条件修正系数为1.05。

(4) 确定区域因素修正系数

经查询住宅用地因素因子说明表及系数修正表,并根据估价对象本身所在区域的实际区域因素条件,并根据估价对象本身所在区域的实际区域因素条件,综合确定区域因素修正系数为6.87%,具体修正过程如下:

因素因子	待估宗地区域因素描述	优劣度	修正系数
基本设施状况	市政供电, 断电次数较少	较优	0.42%
	供水较稳定,保障率较高	较优	0.41%
	汛期偶有积水,排水较通畅	较优	0.36%
	距幼儿园约50米	优	0.76%
	距中学约 1000 米	劣	-0.55%
公共设施状况	距体育馆约500米	较劣	-0.2%
	距医院约400米	较劣	-0.22%
	距银行约100米	优	0.33%
	道路路网密集	优	1.64%
交通条件	距离公交站约 200 米	一般	0
父週余行	距长途客运站约 500 米	一般	0
	距离高速入口 3000 米	优	0.57%
	所在区域水质良好	优	1.27%
	区域内工程地质较好	较优	0.28%
环境条件	地势平坦	优	0.55%
	离公园距离一般	一般	0
	距历史古迹距离一般	一般	0
- HP 두 10 17 나	距商服中心约 500 米	较劣	-0.62%
商服繁华程度	距农贸市场约 350 米	一般	0
人口状况	所在区域常住人口密度较高	较优	0.97%
区域规划	区域规划为较适合用途,规划前景	较优	0.53%
		 较优	0.37%
	Σ因素因子		6.87%

(6) 确定个别因素修正系数

估价对象面积较适中,对土地利用较为有利,形状规则,利于布局,



无特殊景观且不存在影响视觉美观及居住体验的物体存在,景观条件一般,根据《住宅用地个别因素修正系数表》的评价指标,确定个别因素修正系数=0.01+0.03+0=0.04。

优劣度 因素	好	较好	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中, 对土地利用 极为有利	面积较适 中,对土地 利用较为有 利	面积对土地 利用无不良 影响	面积较小或 较大,对土 地利用有一 定影响	面积过小或 过大,对土 地利用产生 严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	形状规则, 利于布局	形状较规 则,较利于 布局	形状一般, 不影响布局	形状不规 则,对布局 有一定影响	形状不规 则,较难布 局
修正系数	0.03	0.015	0	-0.015	-0.03
景观条件	临江河、湖 泊,视野开 阔,景观条 件优越	视野开阔无 遮挡,景观 条件优越	无特殊景观 且不说是住体 的物居住体存 在,景观 件一般	靠 或 市 的 居 的 居 的 居 的 居 的 是 影 验 对 有 响	面对污染源 或者存在验 响居住体,对居住体,对居住体,对居住生活有较大影响
修正系数	0.08	0.08	0	-0.04	-0.08

(7) 确定剩余土地使用年期修正系数

估价对象剩余土地使用年期为70年,与基准地价定义内涵一致,土地剩余土地使用年期修正系数为1。

(8) 确定开发程度修正值

由于估价对象的开发程度与基准地价的定义一致,故开发程度修正值为0。

第四步: 计算

通过对宗地相应的个别因素进行修正可得到估价对象在基准地价设定开发程度条件下的土地价格:

A.商服份额的地价

商服用地平均楼面地价=商服级别基准地价×容积率修正系数×临路条件×街角地修正系数×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值/容积



率=712×0.9317×1.06×1.0×1×(1+6.7%)×(1+0.04)×1+0=780(元/平方米)

商服用地单位面积地价=平均楼面地价×容积率=780×2.5=1950;

商服用地总地价=商服用地单位面积地价×商服用地(所分摊的)宗 地面积=1950×6500×30%=3802500(元)

B.住宅份额的地价

住宅用地平均楼面地价=住宅级别基准地价×容积率修正系数×期日修正系数×临路条件×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值/容积率=744×1×1×1.05×(1+6.87%)×(1+0.04)×1+0=868(元/平方米)

住宅用地单位面积地价=平均楼面地价×容积率=868×2.5=2170;

住宅用地总地价=住宅用地单位面积地价×住宅用地(所分摊的)宗 地面积=2170×6500×(1-30%)=9873500(元)

C. 待估宗地总地价

待估宗地总地价=商服份额的地价+住宅份额的地价 =3802500+9873500 =13676000 (元)

(四) 工业用地计算示例

例:待估宗地块位于河口镇新河工业园区内,用途二类工业用地, 出让用地面积为12500平方米,规划容积率为1.2,建筑密度为50%,土 地剩余年限为50年,现状未开发,开发程度为五通一平。求该待估宗地 2022年7月1日的市场价格。

第一步:确定计算公式

工业用地单位面积地价=工业级别基准地价×临路类型×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值

总地价=工业用地单位面积地价×土地总面积

第二步:查询级别基准地价

根据级别基准地价图,查得待估宗地所在级别为河口镇工业用地1



级,基准地价为255元/平方米。

第三步: 确定待估宗地的修正系数

(1) 确定临路条件修正系数

估价对象临混合型干道,参考《工业用地临路条件修正系数表》,确定临路条件修正系数为1。

(2) 确定期日修正系数

基准地价估价期日为2022年7月1日,与估价对象的估价期日一致, 故期日修正系数为1。

(3) 确定区域因素修正系数

经查询工业用地因素因子说明表及系数修正表,并根据估价对象本身所在区域的实际区域因素条件,并根据估价对象本身所在区域的实际区域因素条件,综合确定区域因素修正系数为7.14%,具体修正过程如下:

因素因子	待估宗地区域因素描述	优劣度	修正系数
	道路路网较密集	较优	1%
交通条件	距货运站约 500 米	较优	0.49%
	距离高速入口 2200 米	一般	0
	市政供电, 断电次数较少	较优	0.63%
基本设施状况	供水较稳定, 保障率较高	较优	0.59%
	汛期偶有积水,排水较通畅	较优	0.53%
TT 1 0 4 11	区域内工程地质较好	较优	0.84%
环境条件	地势平坦	优	1.56%
产业集聚度	位于工业园区内, 已形成较大规模	较优	0.83%
区域规划	区域规划为较适合用途,规划前景 较好	较优	0.39%
	三旧改造区内, 未动工	较优	0.28%
	7.14%		

(4) 确定个别因素修正系数

估价对象面积较适中,对土地利用较为有利,形状规则,利于布局,地势平坦,根据《工业用地个别因素修正系数表》的评价指标,确定个别因素修正系数=0.01+0.02+0.03=0.06。



优劣度	好	较好	一般	较劣	劣
因 素	×	秋久	71X.	以为	7
宗地面积	面积适中, 对土地利用 极为有利	面积较适 中,对土地 利用较为有 利	面积对土地 利用无不良 影响	面积较小或 较大,对土 地利用有一 定影响	面积过小或 过大,对土 地利用产生 严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	形状规则, 利于布局	形状较规 则,较利于 布局	形状一般, 不影响布局	形状不规 则,对布局 有一定影响	形状不规 则,较难布 局
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地地形地势	地势平坦	地势较平 坦,坡度< 3%,对建筑 无影响	地势较平 坦,坡度< 5%,对建筑 影响较小	地势不太平 坦,需考虑 坡度影响	地势很不太 平坦,需经 过平整才能 使用
修正系数	0.03	0.015	0	-0.015	-0.03

(5) 确定剩余土地使用年期修正系数

估价对象剩余土地使用年期为50年,由于估价对象的剩余土地使用年期与基准地价的定义一致,确定土地剩余土地使用年期修正系数为1。

(6) 确定开发程度修正值

由于估价对象的开发程度与基准地价的定义一致,故开发程度修正值为0。

第四步: 计算

通过对宗地相应的个别因素进行修正可得到估价对象在基准地价设定开发程度条件下的土地价格:

工业用地单位面积地价=工业级别基准地价×临路类型×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值=255×1×1×(1+7.14%)×(1+0.06)×1.0+0=290(元/平方米)

总地价=工业用地单位面积地价×土地总面=290×12500=3625000 (元)

(五)公共管理与公共服务用地计算示例

例:待估宗地块位于陆河县河田镇宝山村,土地用途为教育用地,出让用地面积为11300平方米,规划容积率为1.0,建筑密度为40%,土



地剩余年限为50年,现状未开发,开发程度为五通一平。求该待估宗地 2022年7月1日的市场价格。

第一步:确定计算公式

公共管理与公共服务用地单位面积地价=公共管理与公共服务用地级别基准地价×容积率修正系数×临路条件×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值

总地价=公共管理与公共服务用地单位面积地价×土地面积

第二步:查询级别基准地价

根据陆河县公共管理与公共服务用地基准地价级别价图,查得估价对象位于河田镇公共管理与公共服务用地II级,其对应的基准地价为364元/平方米。

第三步:确定估价对象的修正系数

(1) 确定容积率修正系数

根据《公共管理与公共服务用地容积率修正系数表》的计算公式,估价对象容积率为1.0,故确定容积率修正系数为1。

(2) 确定临路条件修正系数

估价对象临混合型主干道,参考《公共管理与公共服务用地临路条件修正系数表》,确定临路条件修正系数为1。

(3) 确定期日修正系数

基准地价估价期日为2022年7月1日,与估价对象的估价期日一致, 故期日修正系数为1。

(4) 确定区域因素修正系数

经查询公共管理与公共服务用地因素因子说明表及系数修正表,并根据估价对象本身所在区域的实际区域因素条件,综合确定区域因素修正系数为13.54%,具体修正过程如下:

区域因素		比较指数	修正系数
	供电	优	0.0087
基础设施完善度	供水	优	0. 0083
	排水	优	0. 0074



	小学教育设施	优	0.0055
	中学教育设施	优	0.0052
公用设施完备度	医卫设施	较优	0.0025
	文体娱乐	一般	0
	金融设施	优	0.0042
	道路通达度	优	0. 016
交通条件	公交便捷度	优	0. 0139
父迪尔什	长途客运站	优	0.0063
	高速路出入口	一般	0
	水污染	较优	0. 0054
	工程地质条件	优	0.0049
环境条件	地势条件	优	0.0051
	自然景观	一般	0
	人文景观	一般	0
人口状况	居住集聚度	优	0. 0145
八 L 11/11	客流密度	优	0.0114
商服繁华程度	商服中心	较优	0.0114
区域规划	城镇空间规划	较优	0. 0047
应	城市更新规划	一般	0

(5) 确定个别因素修正系数

估价对象的面积适中,对土地利用极为有利;形状较规则,较利于布局;无特殊景观且不存在影响视觉美观及居住体验的物体存在,景观条件一般,根据《公共管理与公共服务用地个别因素修正系数表》的评价指标,确定个别因素修正系数=0.02+0.01+0=0.03。

优劣度 因素	好	较好	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适 中,对土 地利用极 为有利	面积较适 中,对土地 利用较为有 利	面积对土地 利用无不良 影响	面积较小或 较大,对土 地利用有一 定影响	面积过小或 过大,对土 地利用产生 严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	形状规 则,利于 布局	形状较规 则,较利于 布局	形状一般, 不影响布局	形状不规 则,对布局 有一定影响	形状不规 则, 较难布 局
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
景观条件	临江河、 湖泊,湖 野开观条件 最优越	视野开阔无 遮挡,景观 条件优越	无特殊景观 且不觉是不知识 所居住体存 的物景观 在,景观 作一般	靠近者 第一次 第一次 第一次 第一次 第一次 第一次 第一次 第一次 第一次 第一次	面对存在验 的特住生活的 居住大影响
修正系数	0.06	0.03	0	-0.03	-0.06



(6) 确定使用年期修正系数

估价对象剩余土地使用年期为50年,与基准地价的定义一致,故土 地剩余土地使用年期修正系数为1。

(7) 确定开发程度修正值

由于估价对象的开发程度与基准地价的定义一致,故开发程度修正值为0。

第四步: 计算

通过对宗地相应的区域及个别因素进行修正可得到估价对象的土地价格:

公共管理与公共服务用地单位面积地价=公共管理与公共服务用地级别基准地价×容积率修正系数×临路条件×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值=364×1×1×1×(1+13.54%)×(1+0.03)×1+0=426(元/平方米)

宗地总地价=公共管理与公共服务用地单位面积地价×土地面积=426×171000=72846000(元)

(六) 公用设施用地计算示例

例:待估宗地块位于陆河县新河工业园区,土地用途为公用设施用地,出让用地面积为5000平方米,规划容积率为1.0,土地剩余年限为50年,现状未开发,开发程度为五通一平。求该待估宗地2022年7月1日的市场价格。

第一步:确定计算公式

公用设施用地单位面积地价=公用设施用地级别基准地价×期日修正系数×临路条件×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数+开发程度修正值

总地价=公用设施用地单位面积地价×土地总面积

第二步:查询级别基准地价



根据陆河县公用设施用地基准地价级别价图,查得估价对象位于河口镇镇公用设施用地I级,其对应的基准地价为324元/平方米。。

第三步:确定估价对象的修正系数

(1) 确定期日修正系数

基准地价估价期日为2022年7月1日,与估价对象的估价期日一致, 故期日修正系数为1。

(2) 确定临路条件修正系数

估价对象临混合型干道,参考《公用设施用地临路条件修正系数 表》,确定临路条件修正系数为1。

(3) 确定区域因素修正系数

经查询乡镇公用设施用地因素因子说明表及系数修正表,并根据估价对象本身所在区域的实际区域因素条件,综合确定区域因素修正系数为9.78%,具体修正过程如下:

区域因素		比较指数	修正系数
	道路通达度	优	0.015
交通条件	距货运站距离	较劣	-0.0054
	距高速入口距离	较优	0.006
基础设施完善	供电	优	0. 0125
基础 以 他 元 普	供水	优	0. 0121
反	排水	优	0.0107
下境条件 环境条件	工程地质条件	优	0. 0135
外 况 不 门	地势条件	优	0. 0129
产业聚集效益	产业聚集影响度	优	0. 0205
口柱扣到	国土空间规划	一般	0
区域规划	城市更新规划	一般	0
	合 计 区域因素修正	$=\sum Ki$	0. 0978

(4) 确定个别因素修正系数

估价对象面积较适中,对土地利用较为有利;形状规则,利于布局。根据《公用设施用地个别因素修正系数表》的评价指标,确定个别因素修正系数=0.01+0.02=0.03。

优劣度 因素	好	较好	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中, 对土地利用 极为有利	面积较适 中,对土地 利用较为有 利	面积对土地 利用无不良 影响	面积较小或 较大,对土 地利用有一 定影响	面积过小或 过大,对土 地利用产生 严重影响



优劣度 因素	好	较好	一般	较劣	劣
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	形状规则, 利于布局	形状较规 则,较利于 布局	形状一般, 不影响布局	形状不规 则,对布局 有一定影响	形状不规 则, 较难布 局
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02

(5) 确定使用年期修正系数

估价对象剩余土地使用年期为50年,与基准地价的定义一致,故土 地剩余土地使用年期修正系数为1。

(6) 确定开发程度修正值

由于估价对象的开发程度与基准地价的定义一致,故开发程度修正值为0。

第四步: 计算

通过对宗地相应的区域及个别因素进行修正可得到估价对象的土地价格:

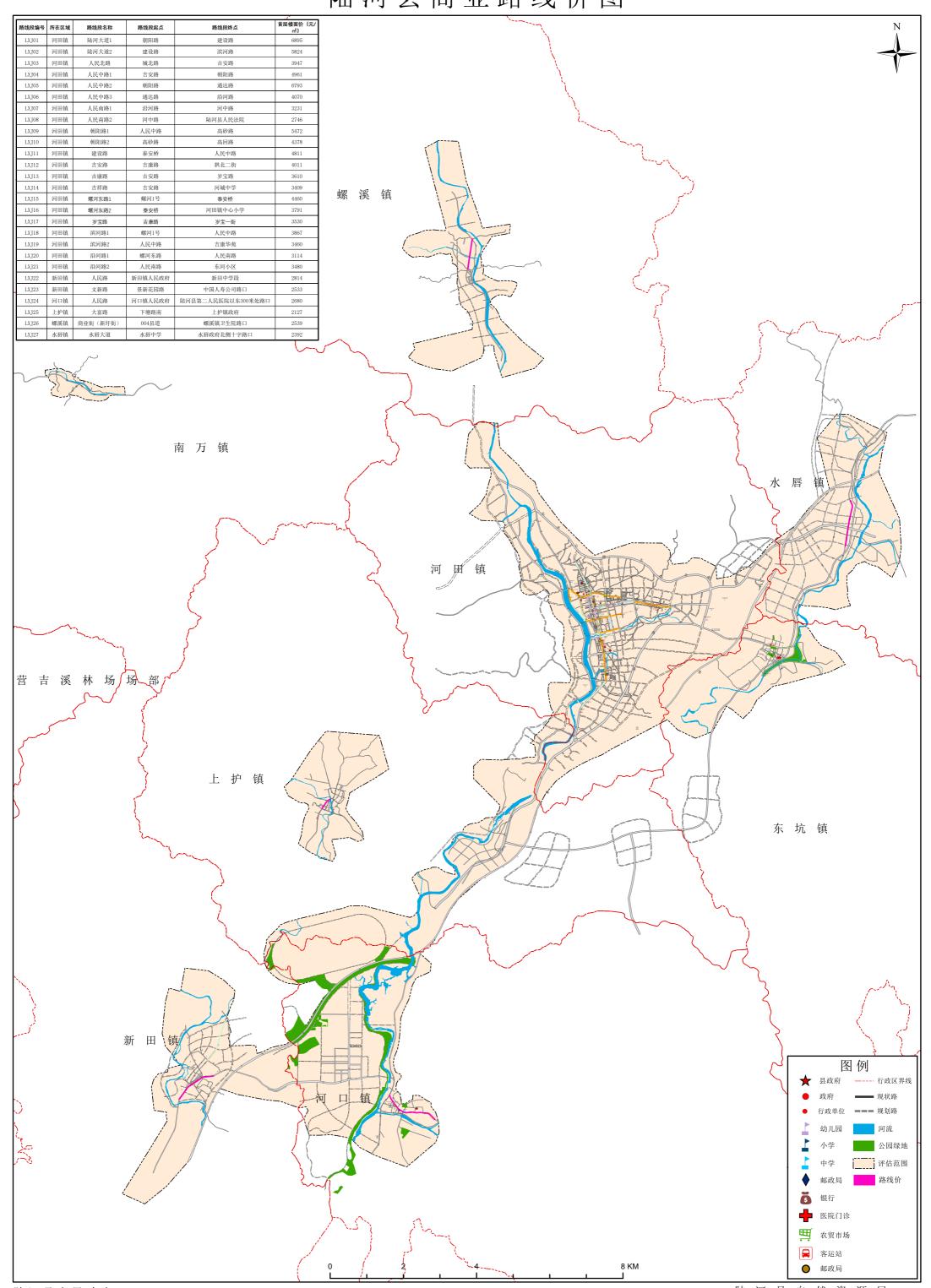
公用设施用地单位面积地价=公用设施用地级别基准地价×期日修正系数×临路条件×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值=324×1×1×(1+9.78%)×(1+0.03)×1+0=366(元/平方米)

总地价=公用设施用地单位面积地价×土地总面积

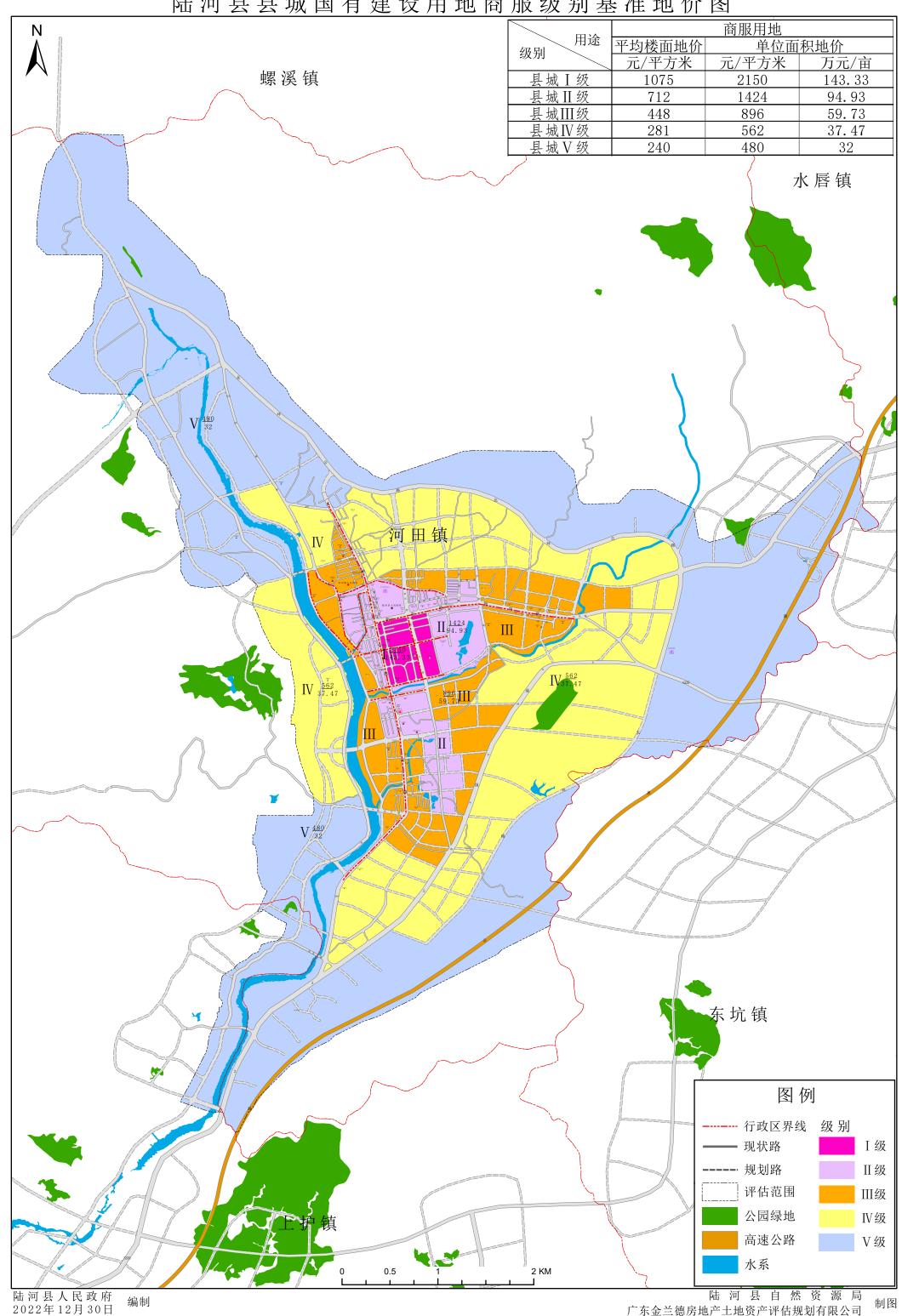
=366×5000=1830000(元)

(本页余下空白)

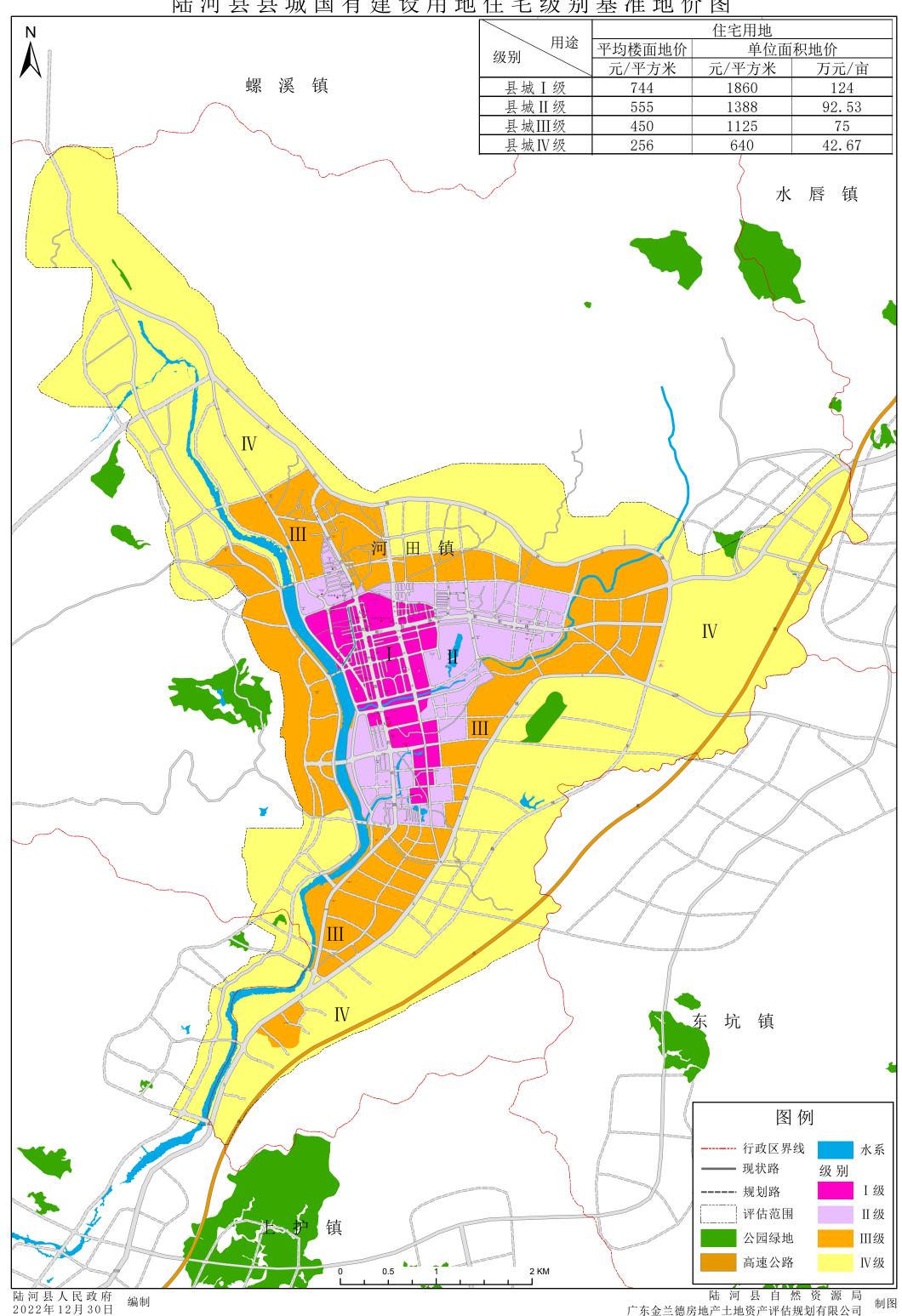
陆河县商业路线价图



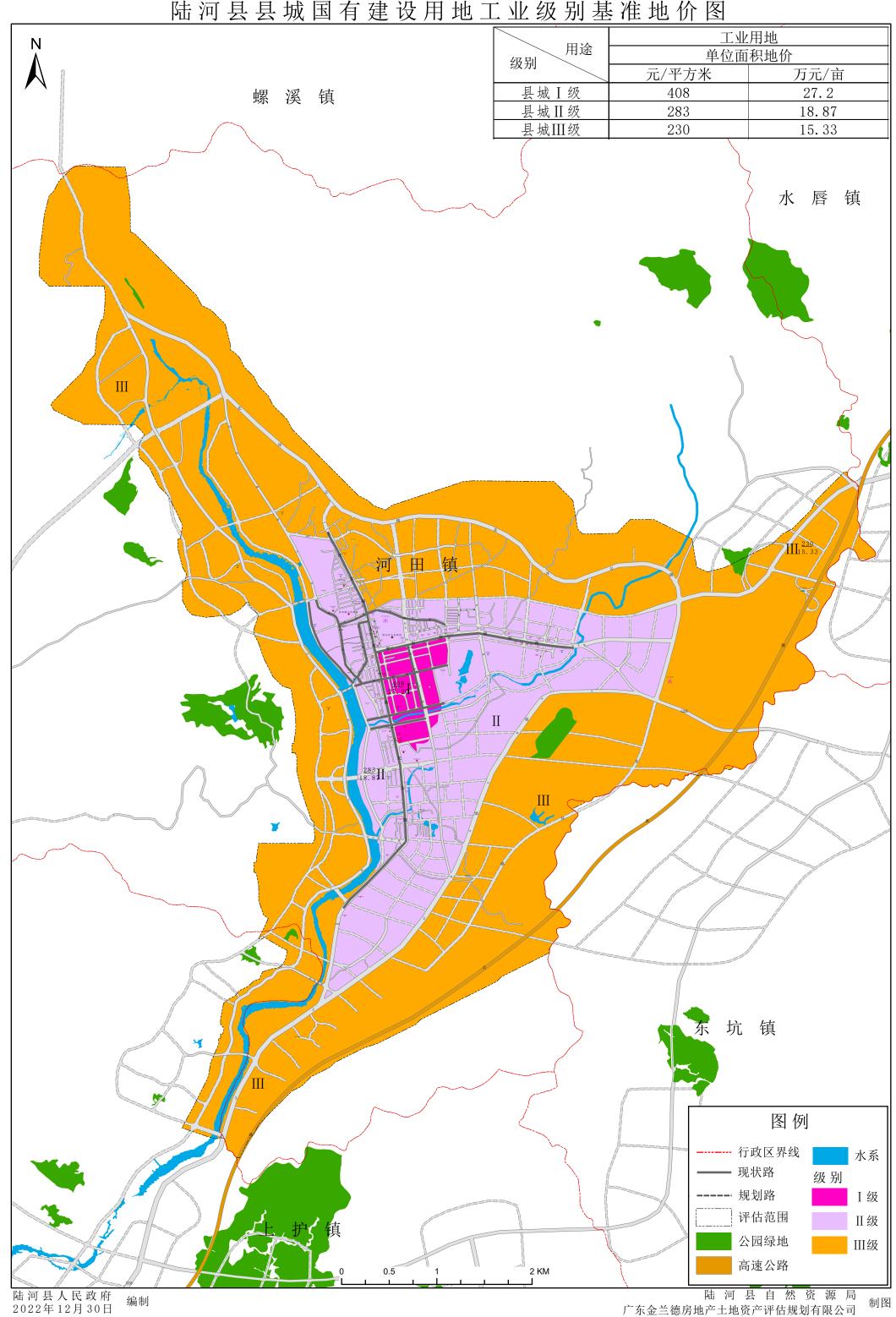
陆河县县城国有建设用地商服级别基准地价图



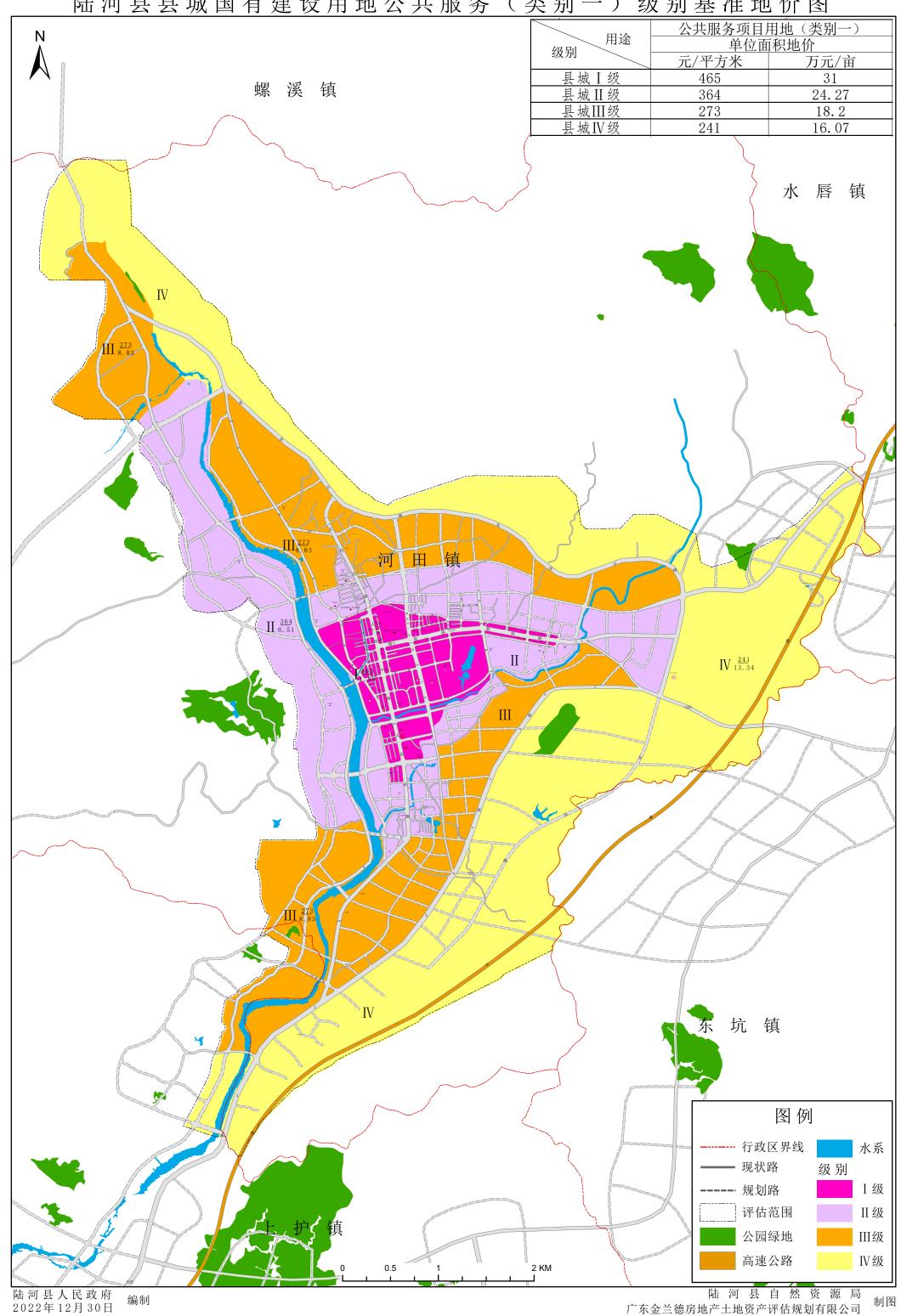
陆河县县城国有建设用地住宅级别基准地价图



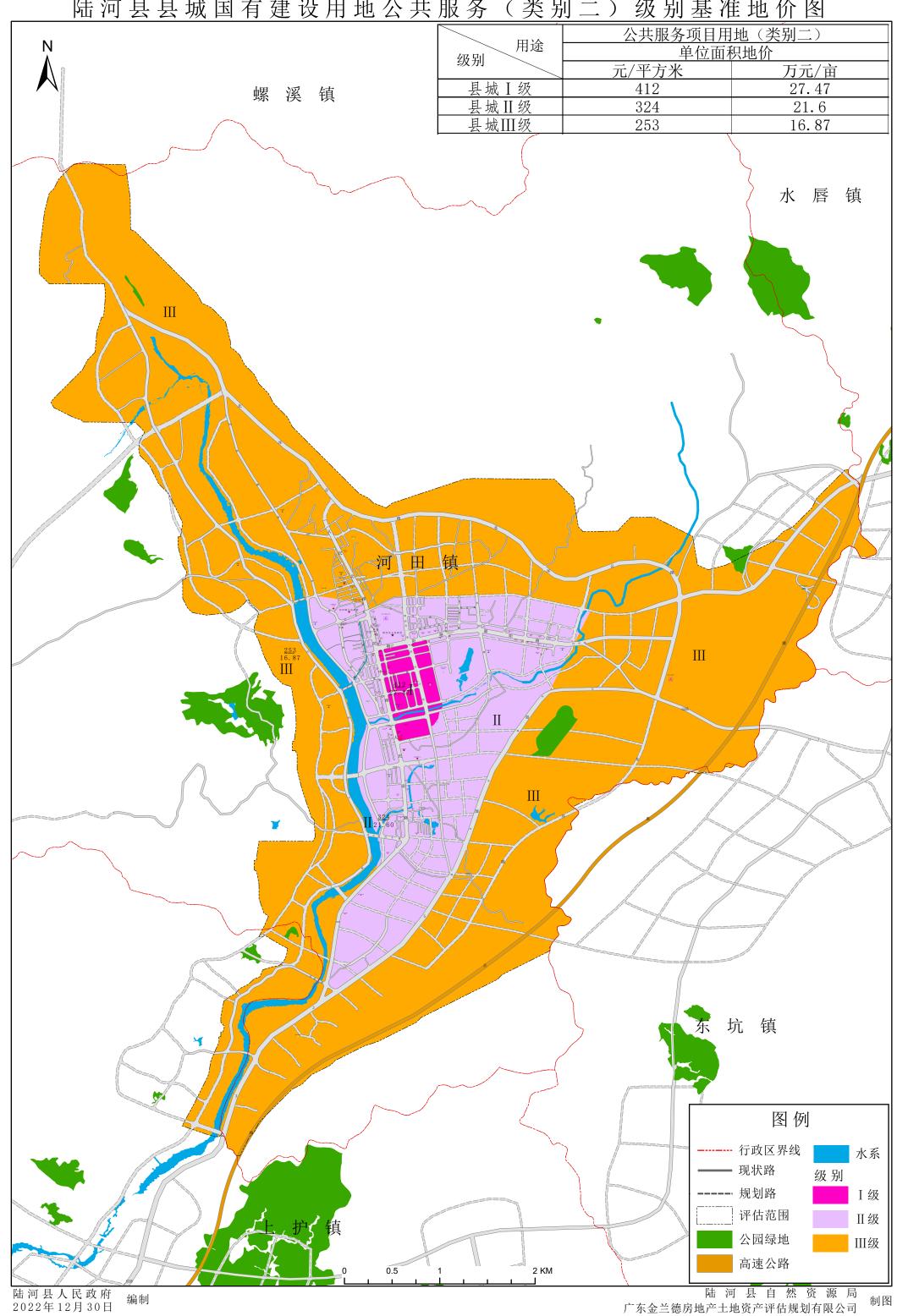
陆河县县城国有建设用地工业级别基准地价图



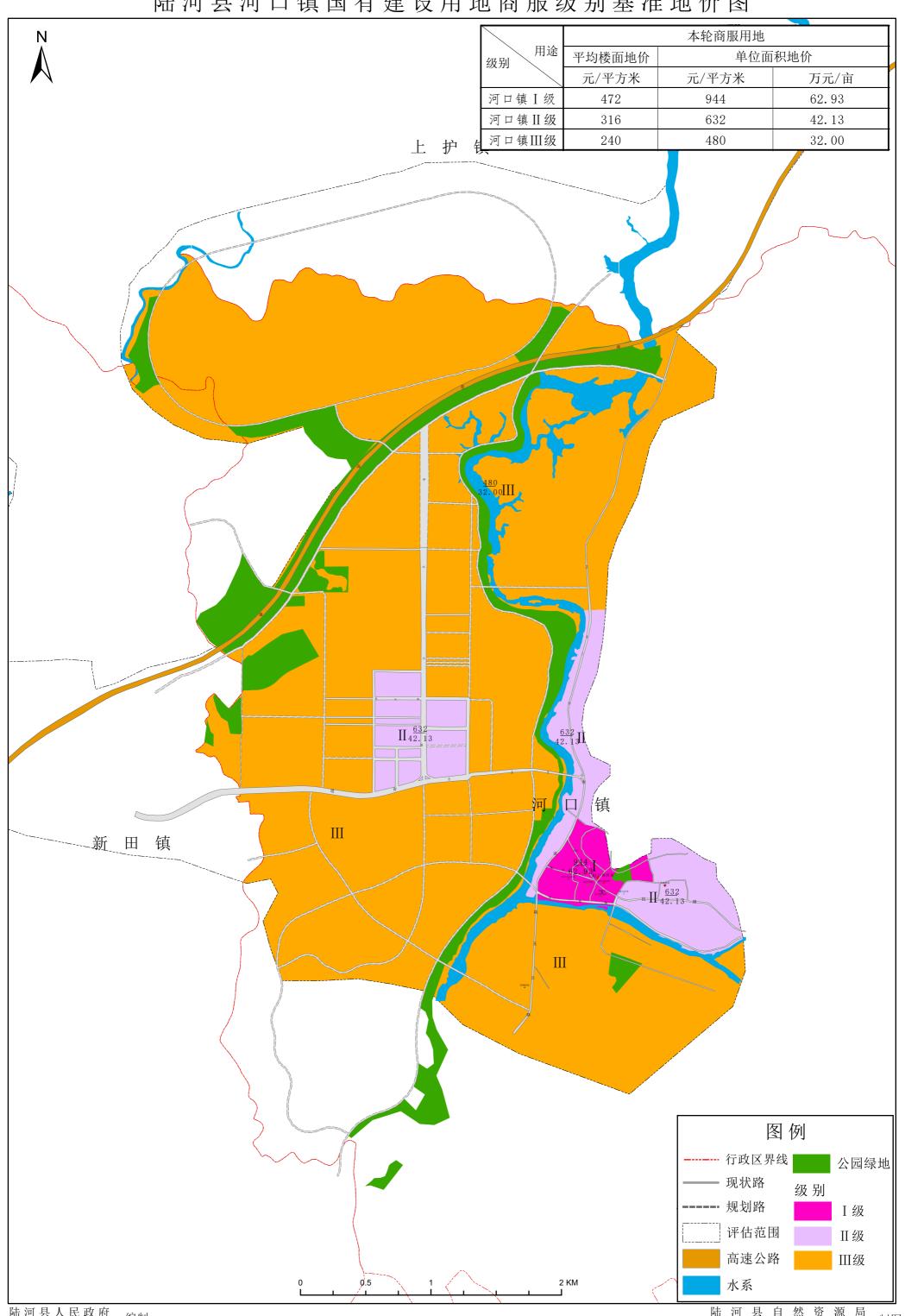
陆河县县城国有建设用地公共服务(类别一)级别基准地价图



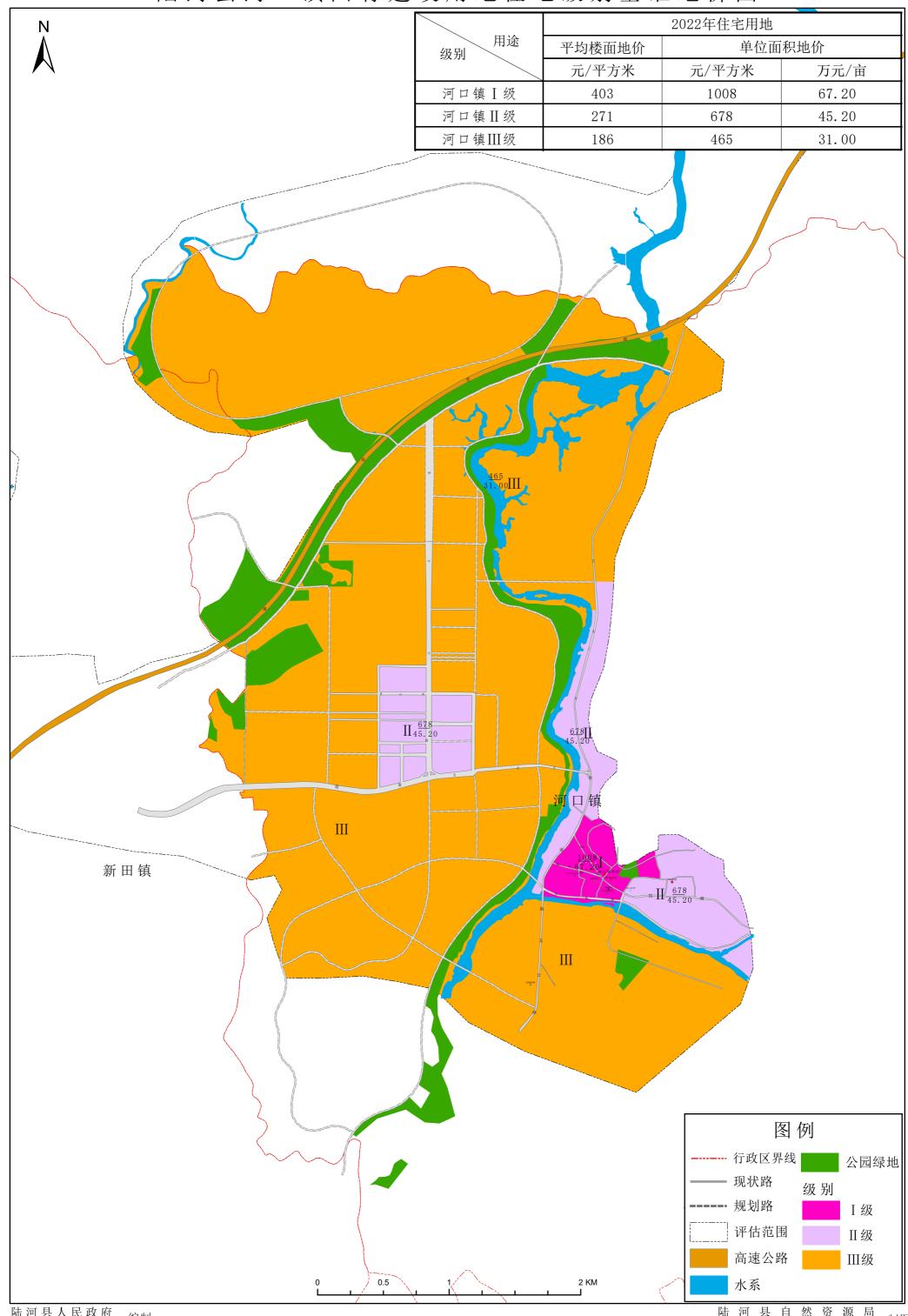
陆河县县城国有建设用地公共服务(类别二)级别基准地价图



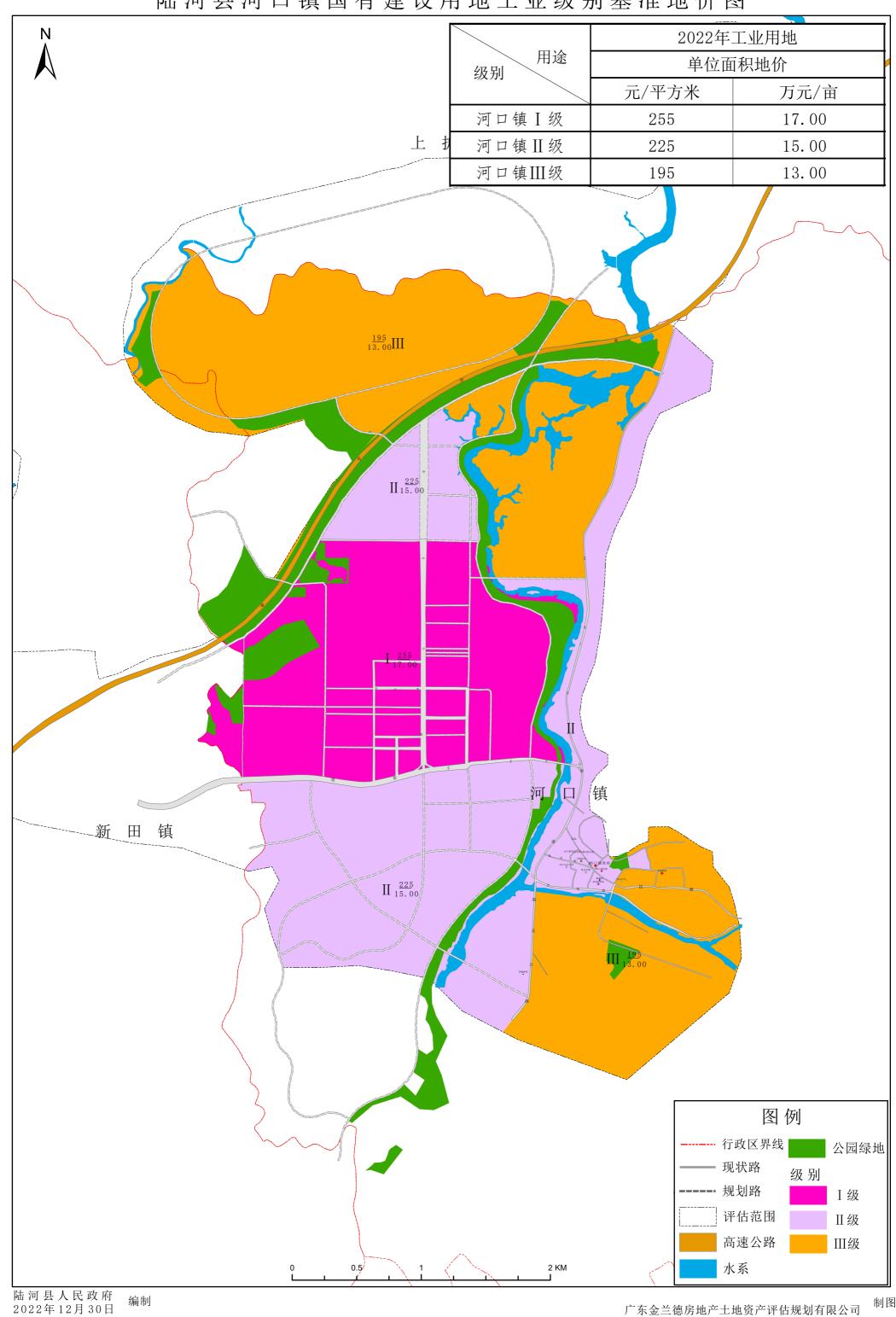
陆河县河口镇国有建设用地商服级别基准地价图



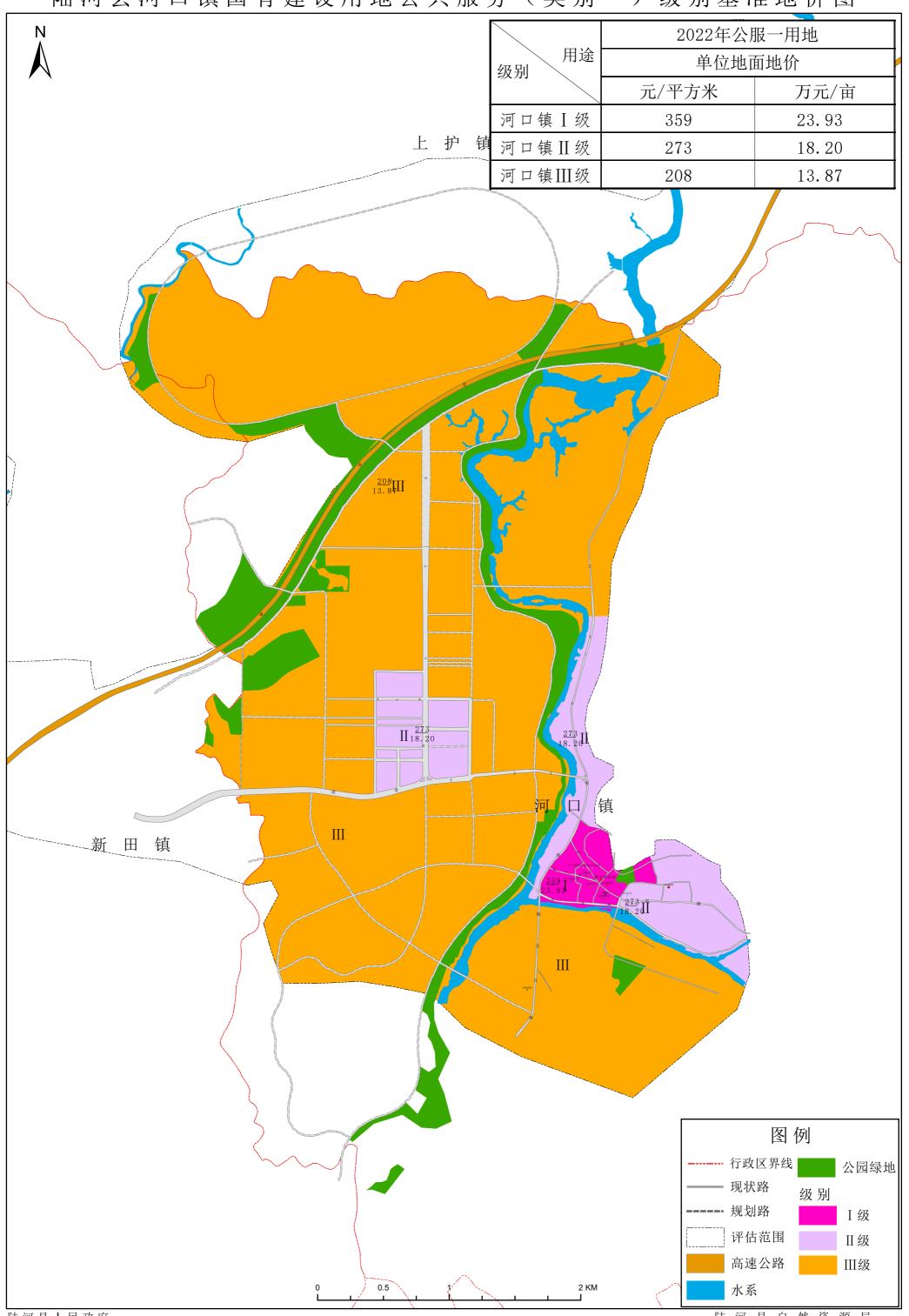
陆河县河口镇国有建设用地住宅级别基准地价图



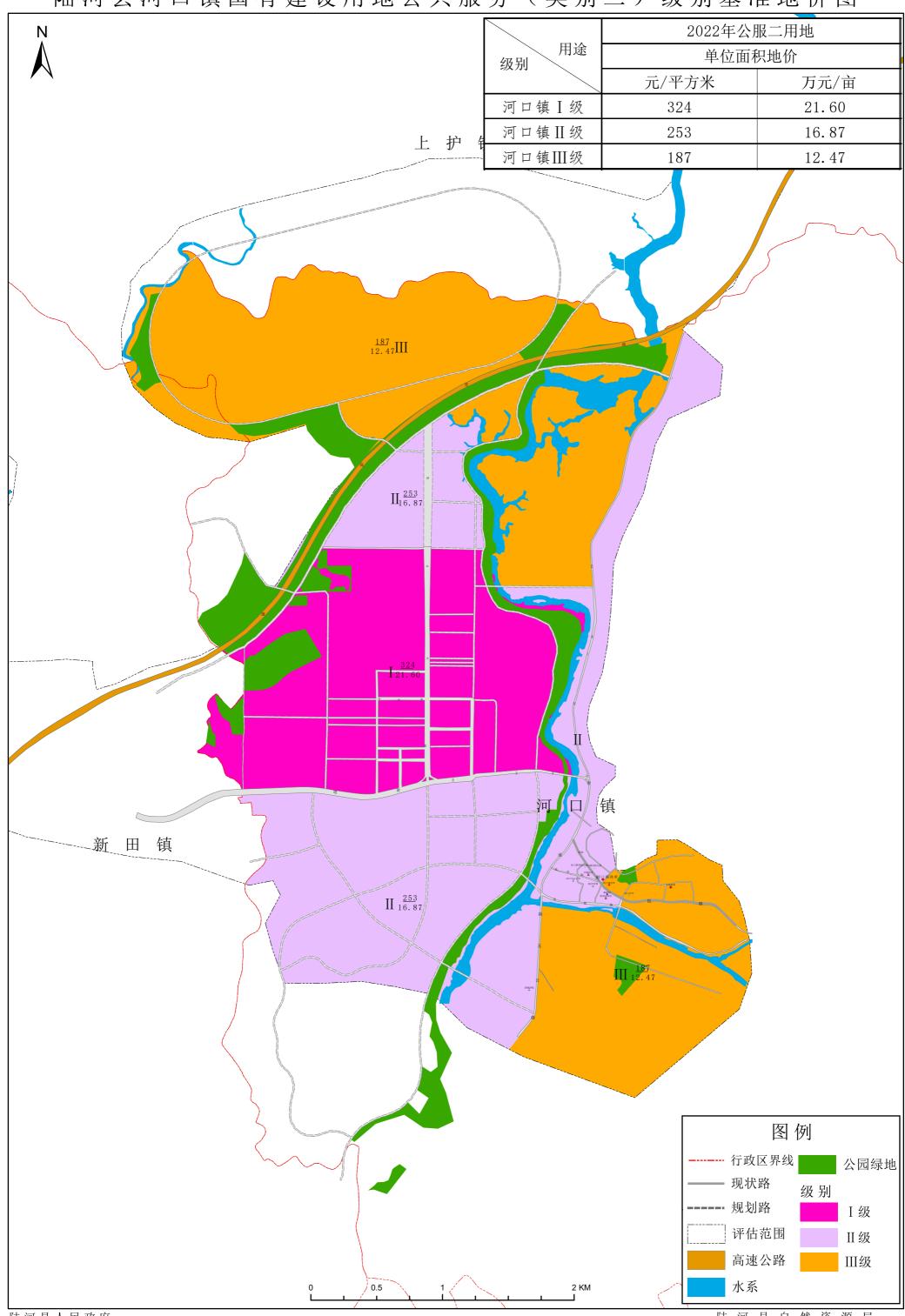
陆河县河口镇国有建设用地工业级别基准地价图



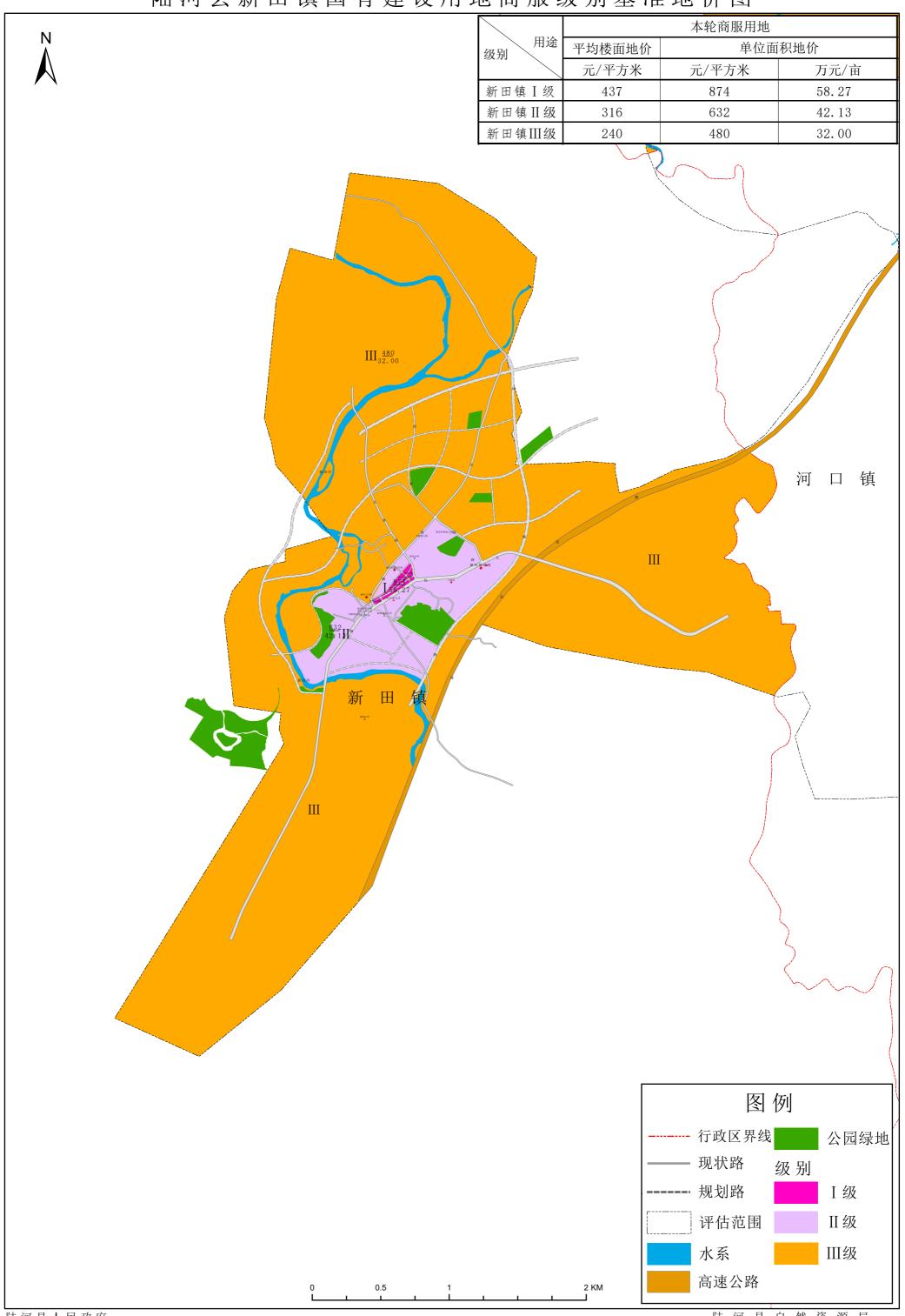
陆河县河口镇国有建设用地公共服务(类别一)级别基准地价图



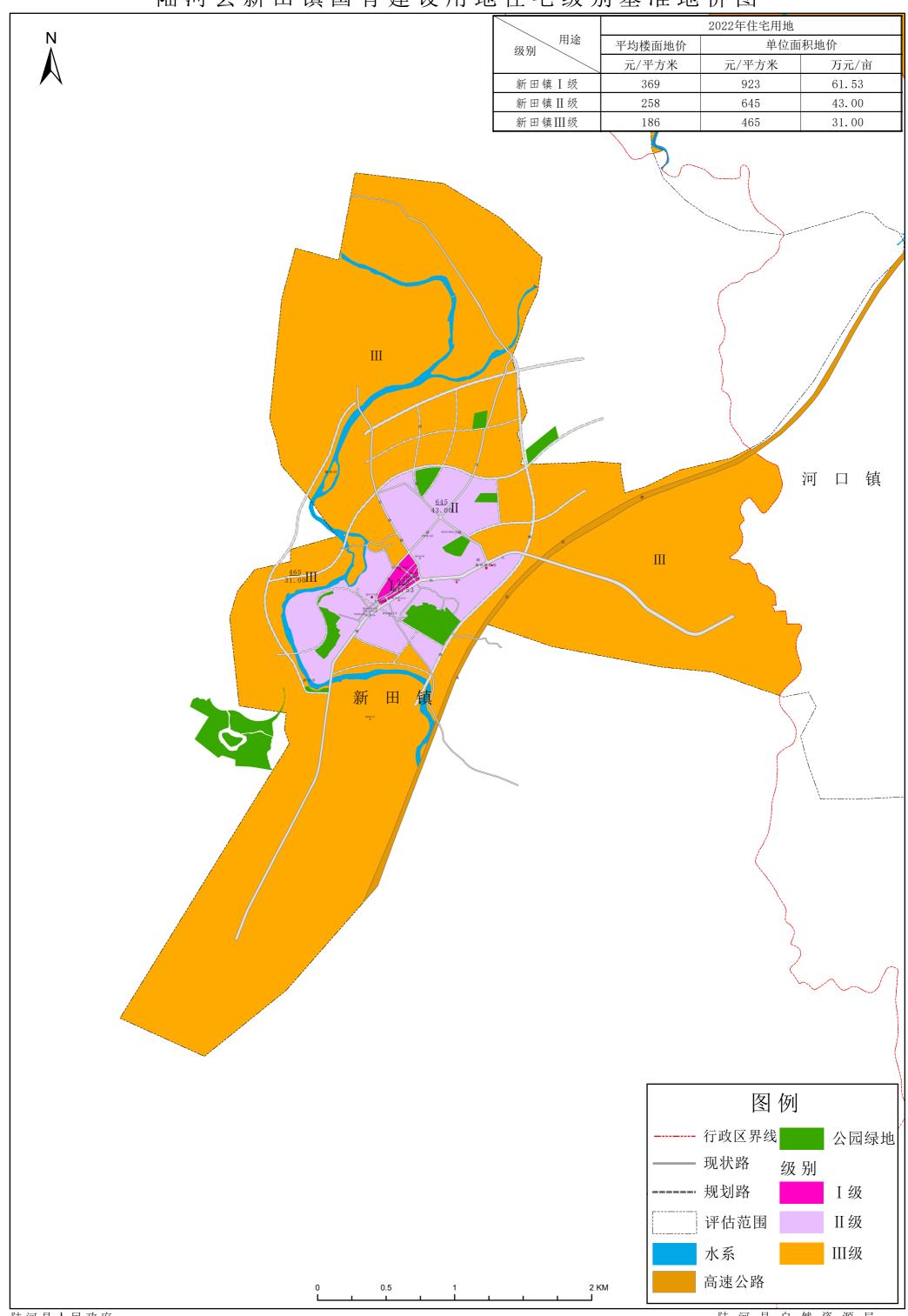
陆河县河口镇国有建设用地公共服务(类别二)级别基准地价图



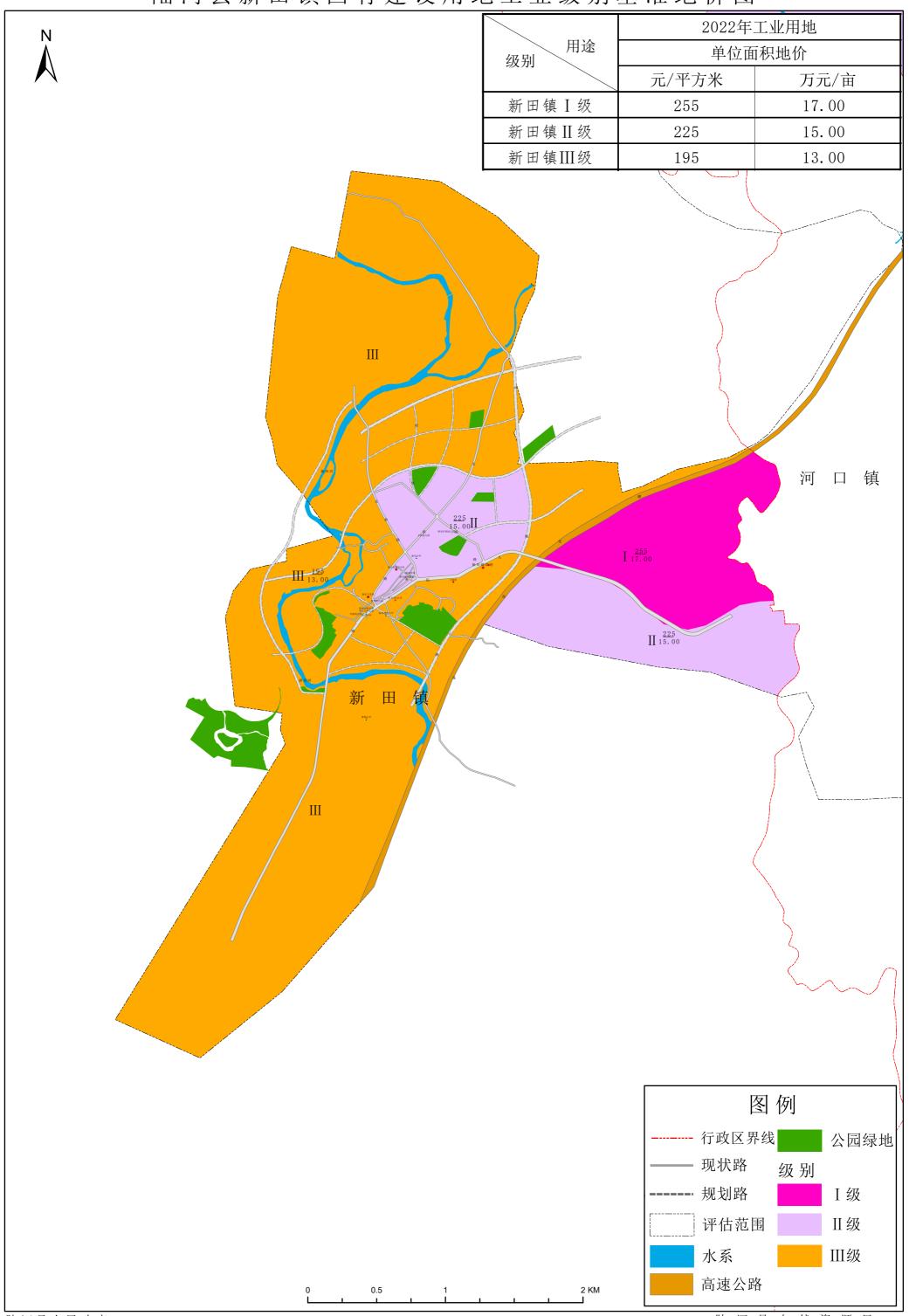
陆河县新田镇国有建设用地商服级别基准地价图

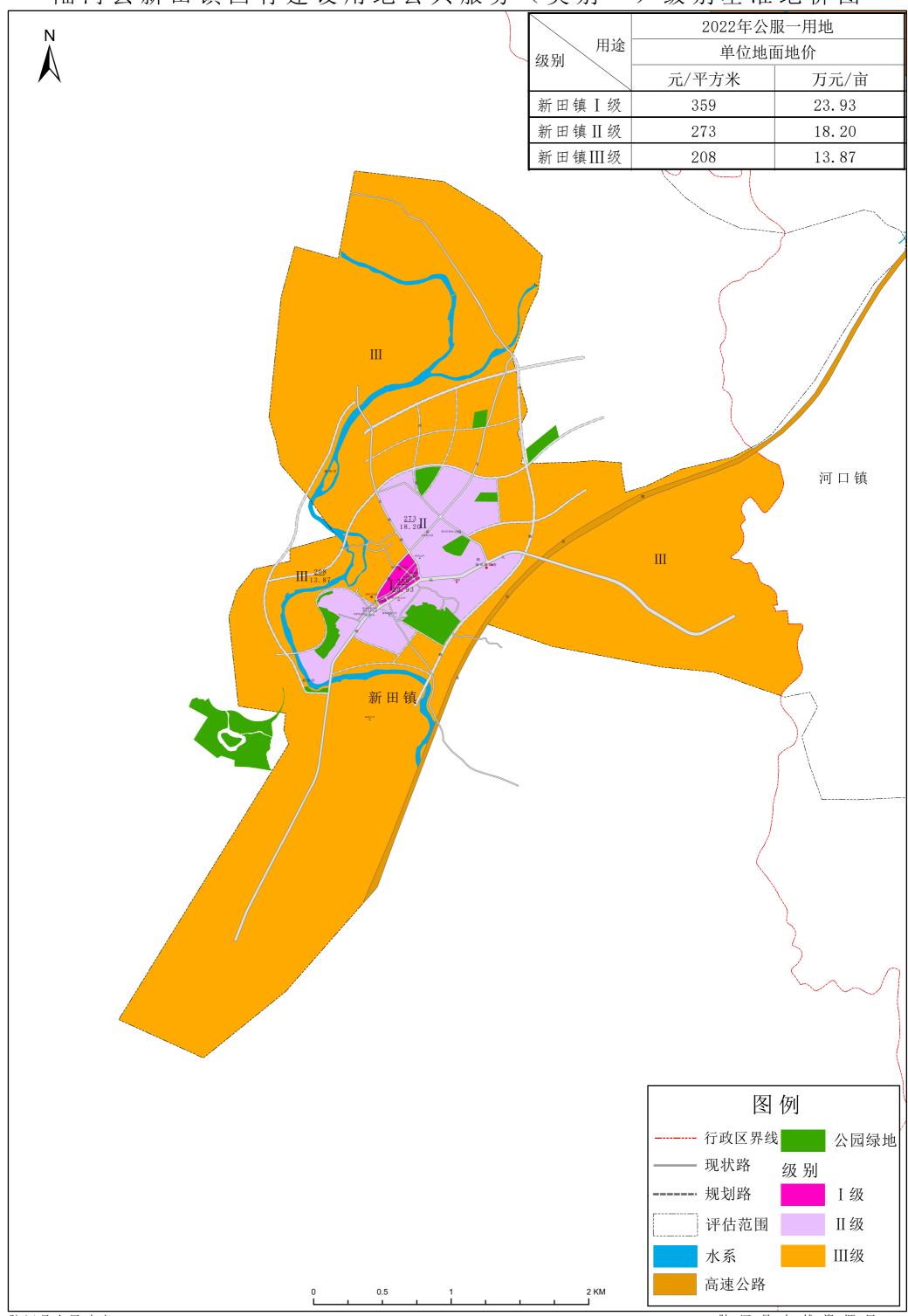


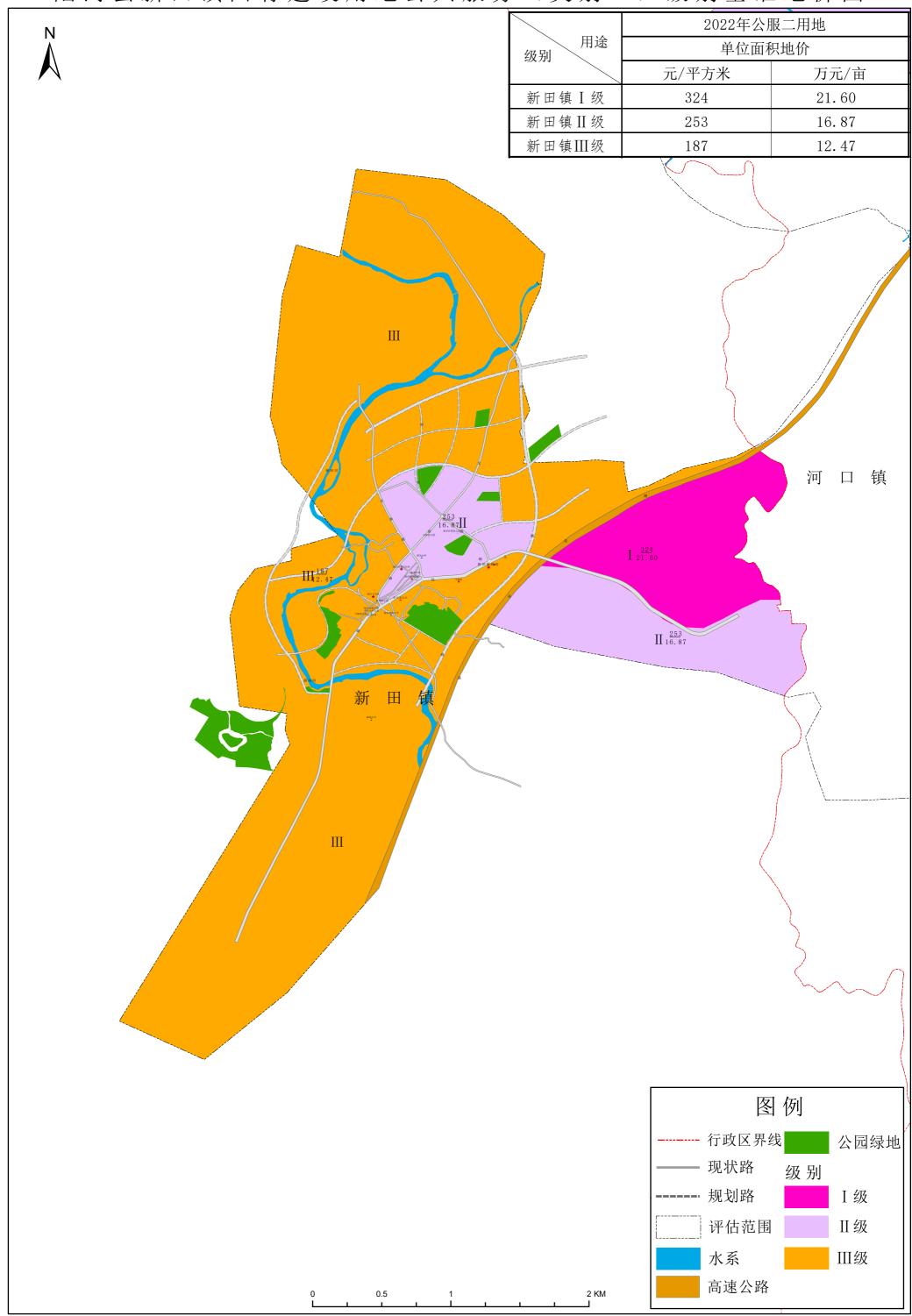
陆河县新田镇国有建设用地住宅级别基准地价图



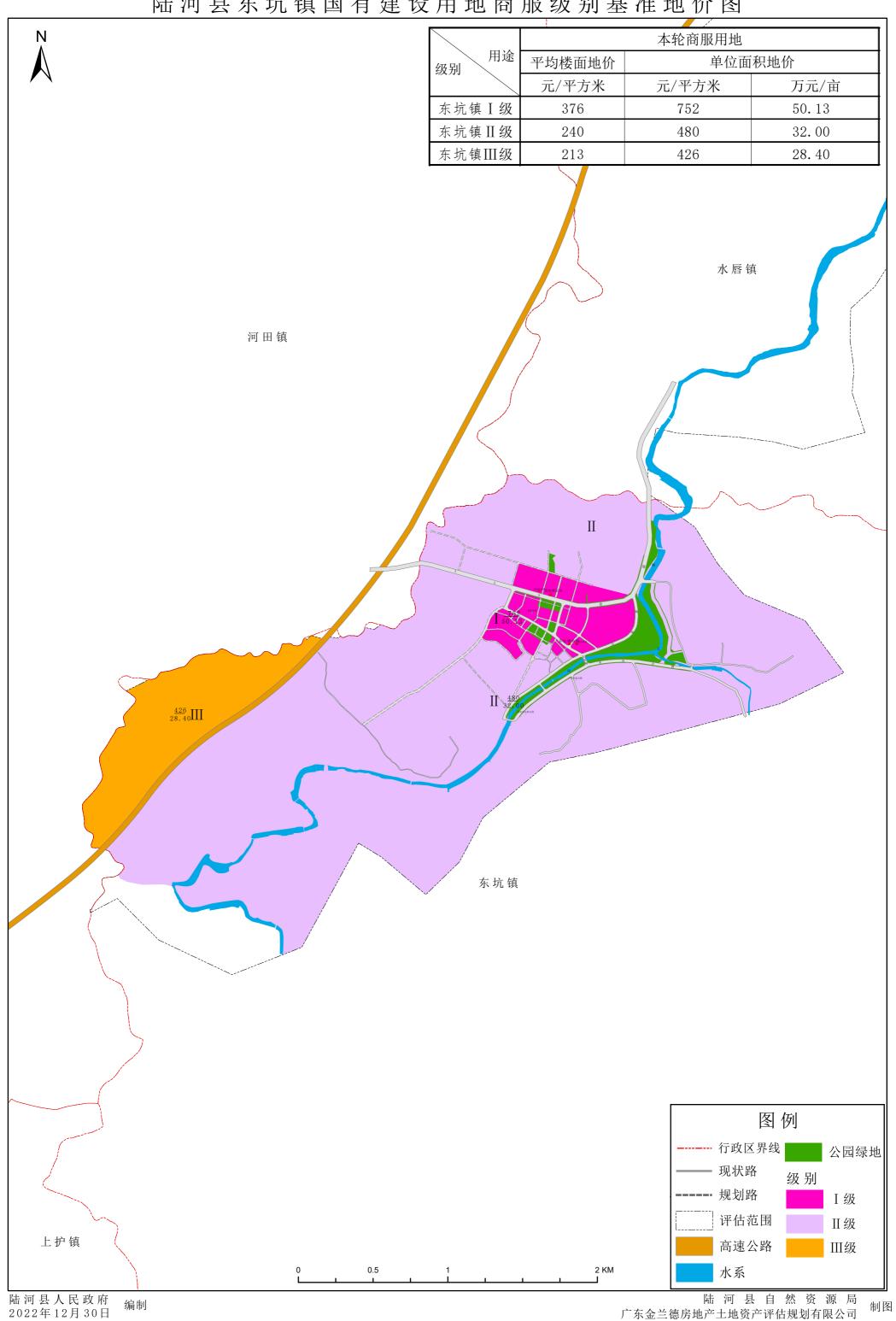
陆河县新田镇国有建设用地工业级别基准地价图



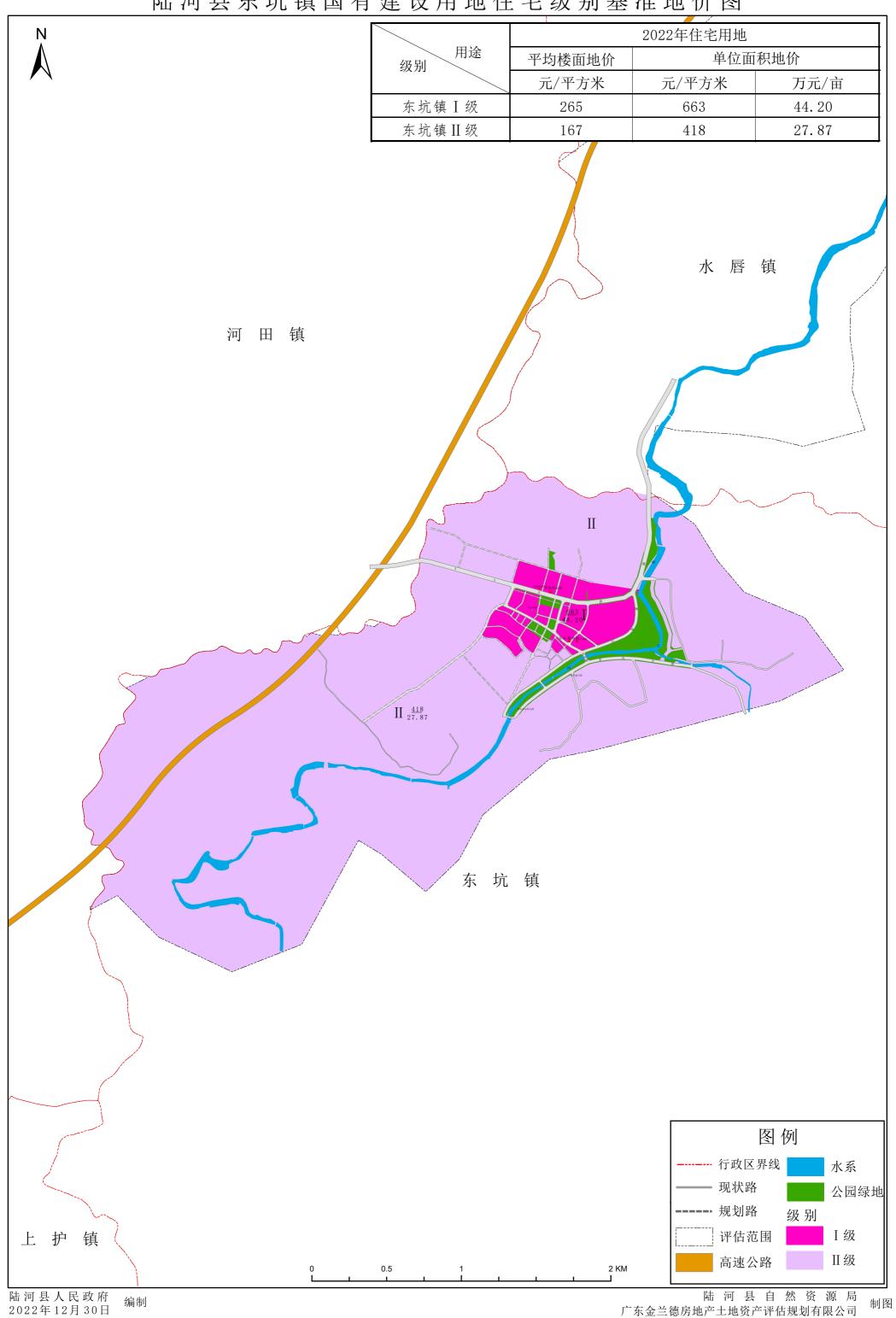




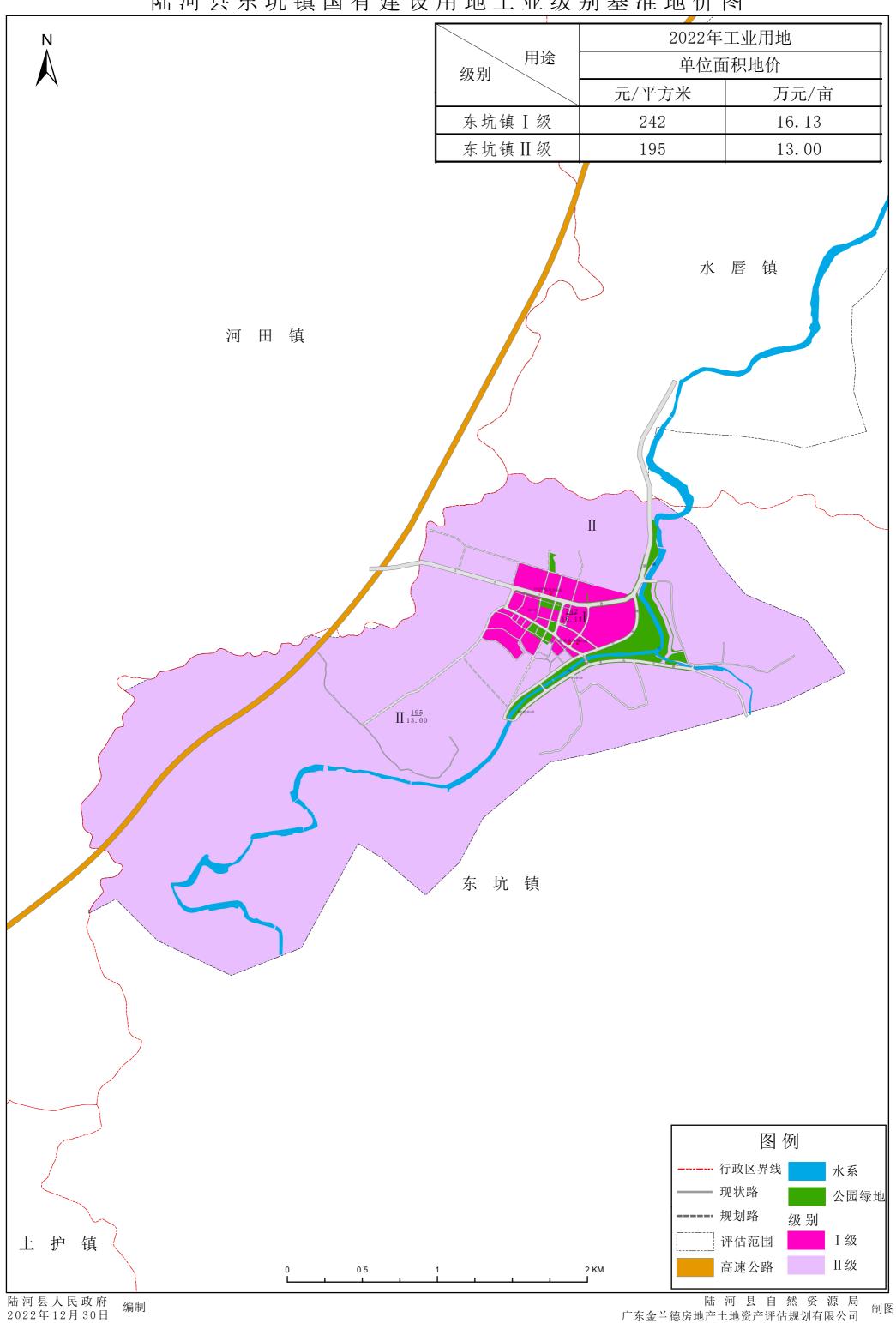
陆河县东坑镇国有建设用地商服级别基准地价图

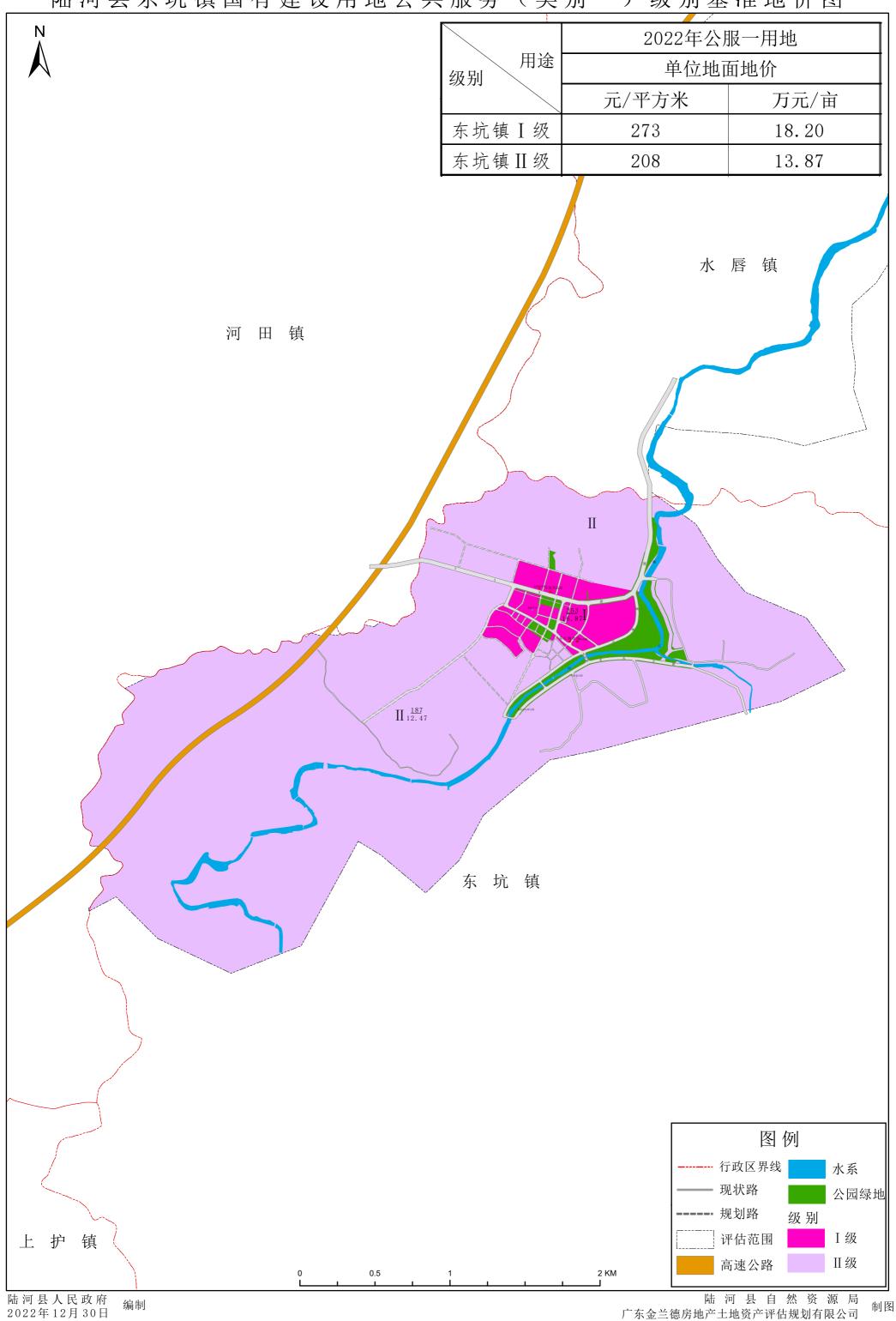


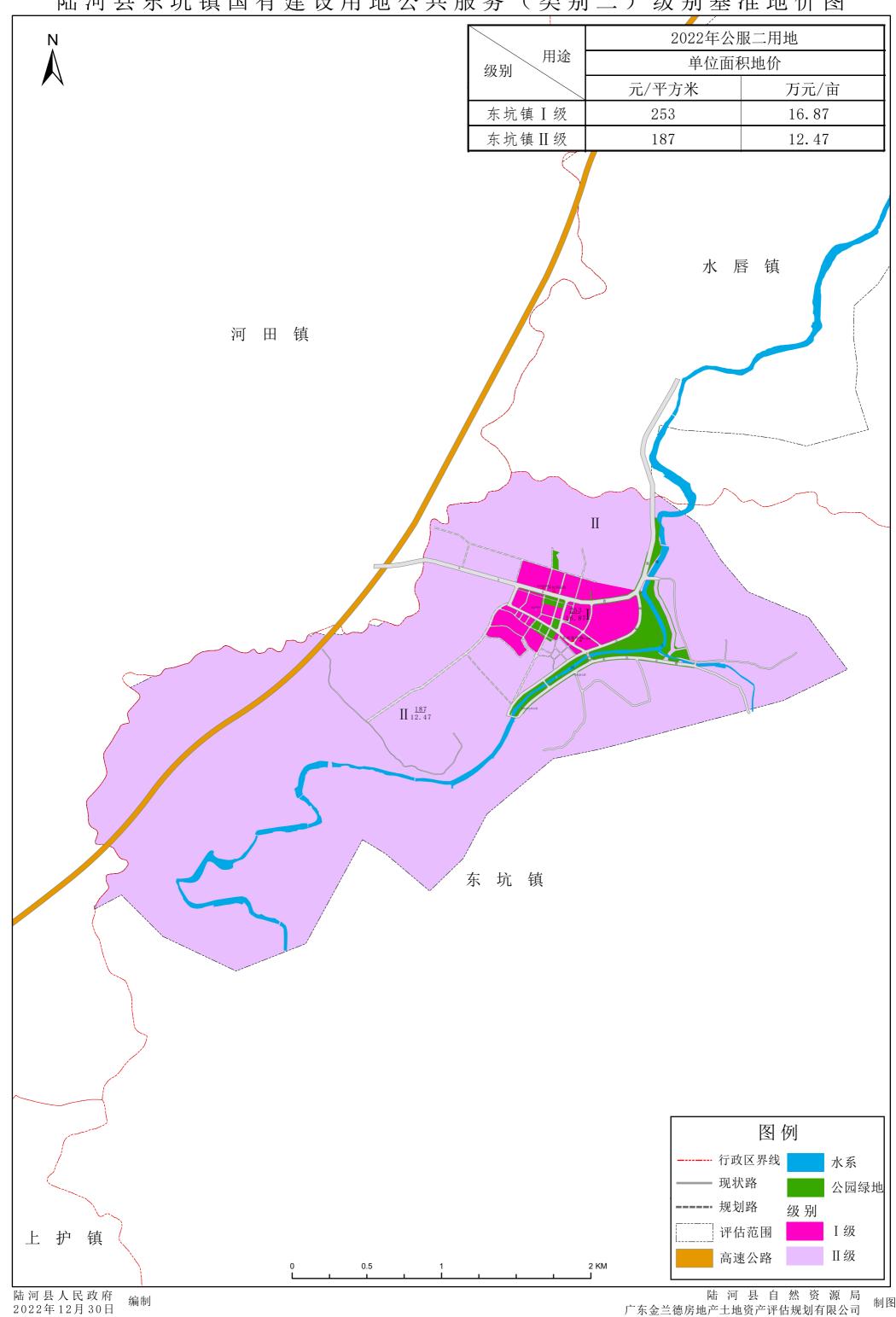
陆河县东坑镇国有建设用地住宅级别基准地价图



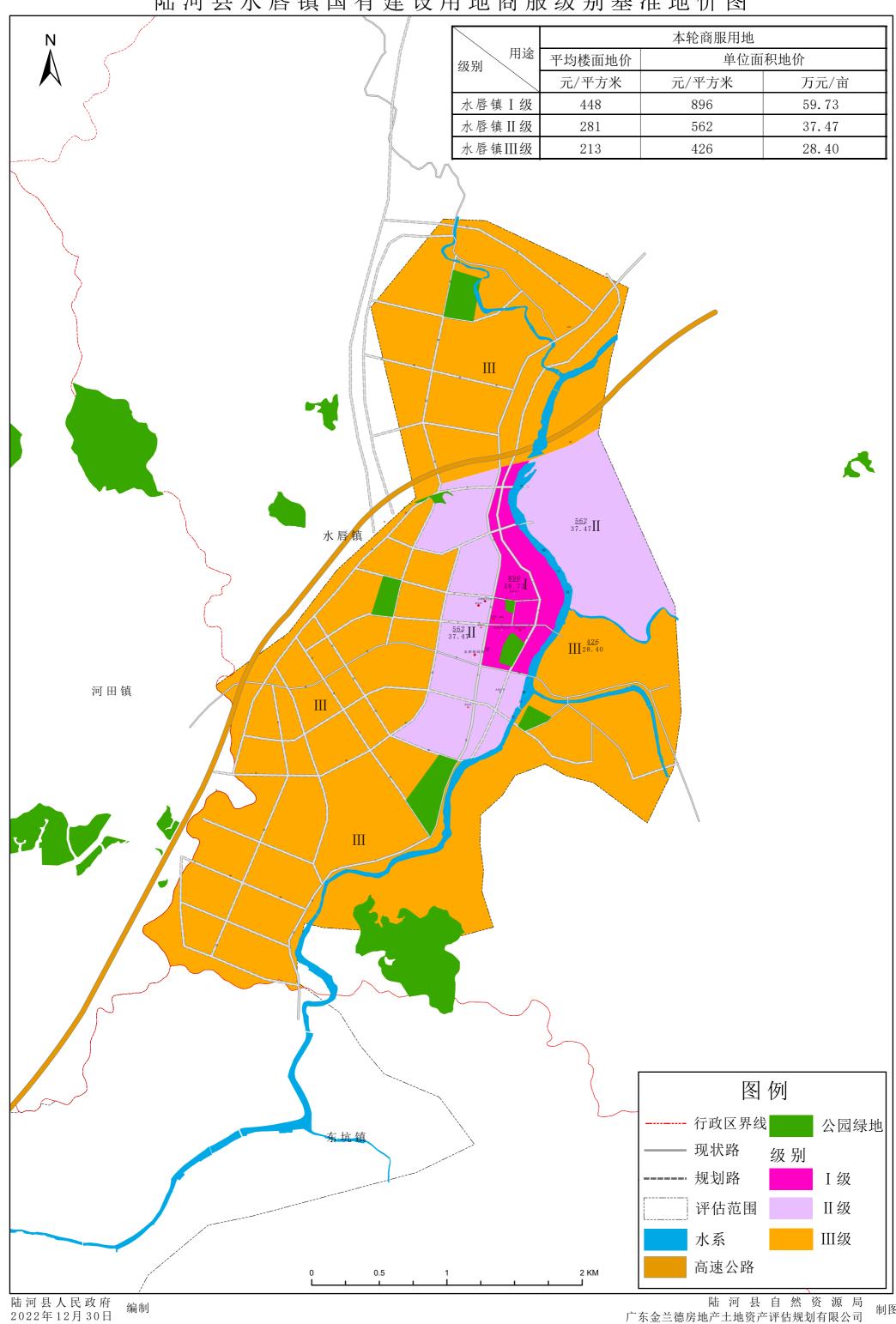
陆河县东坑镇国有建设用地工业级别基准地价图



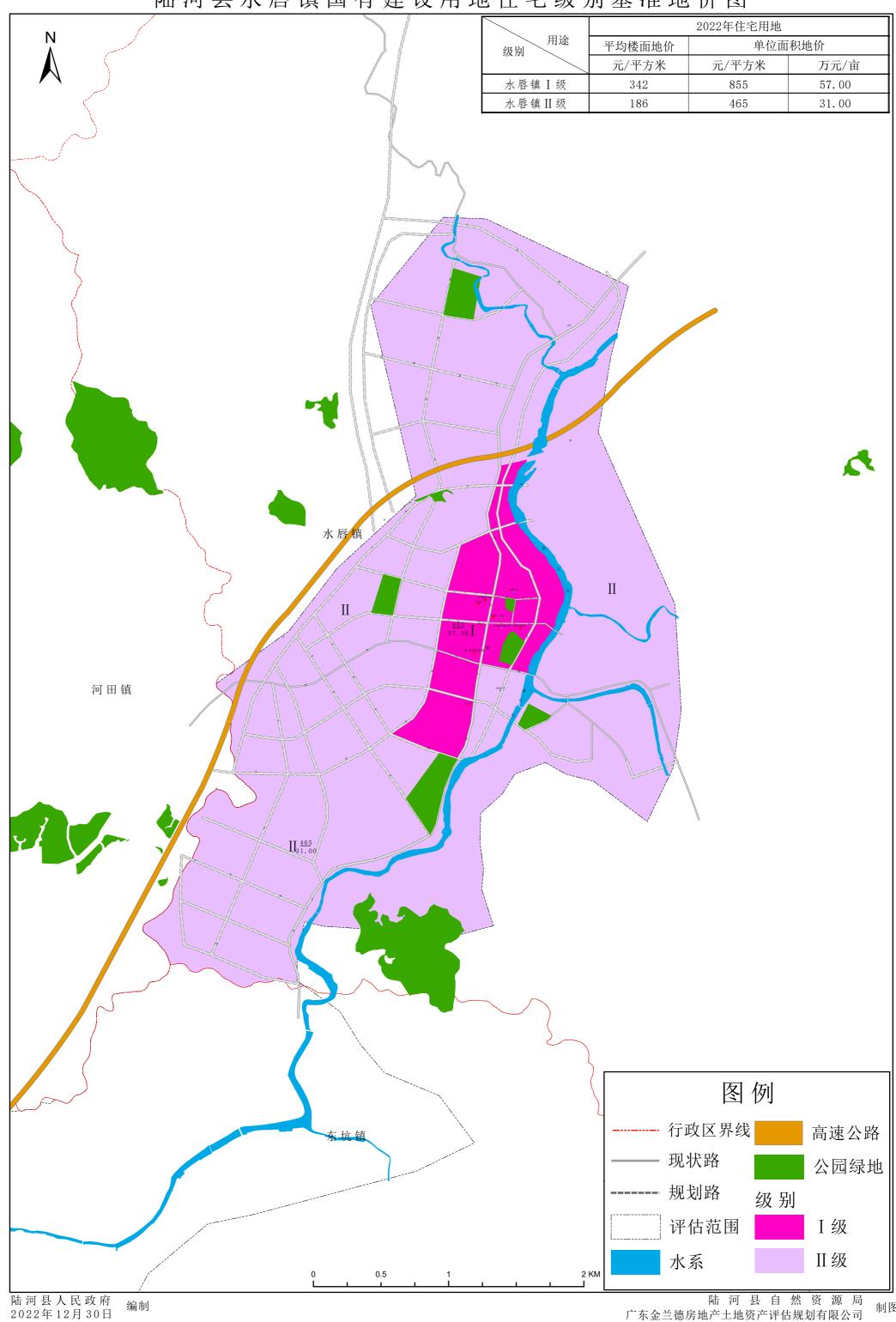




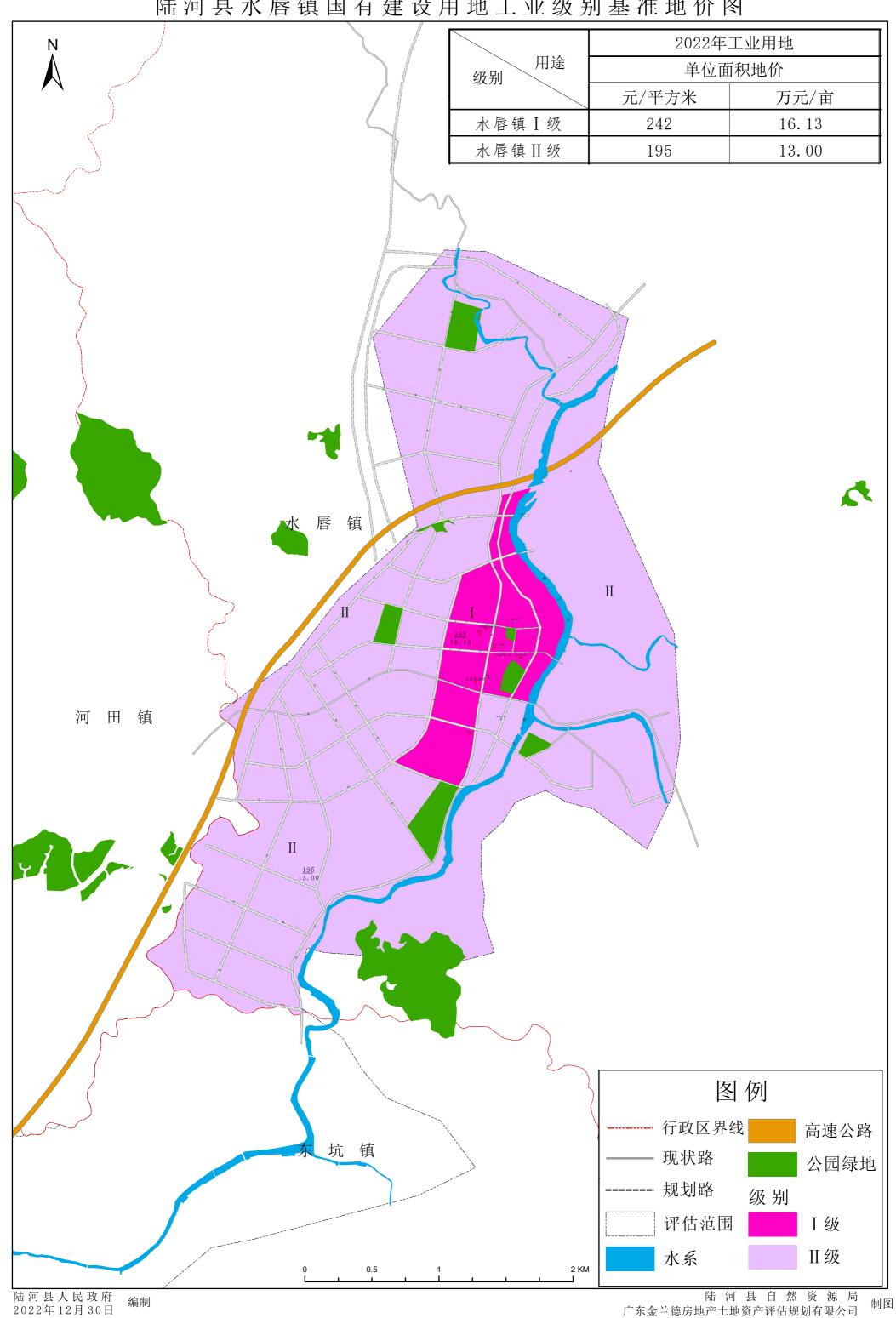
陆河县水唇镇国有建设用地商服级别基准地价图



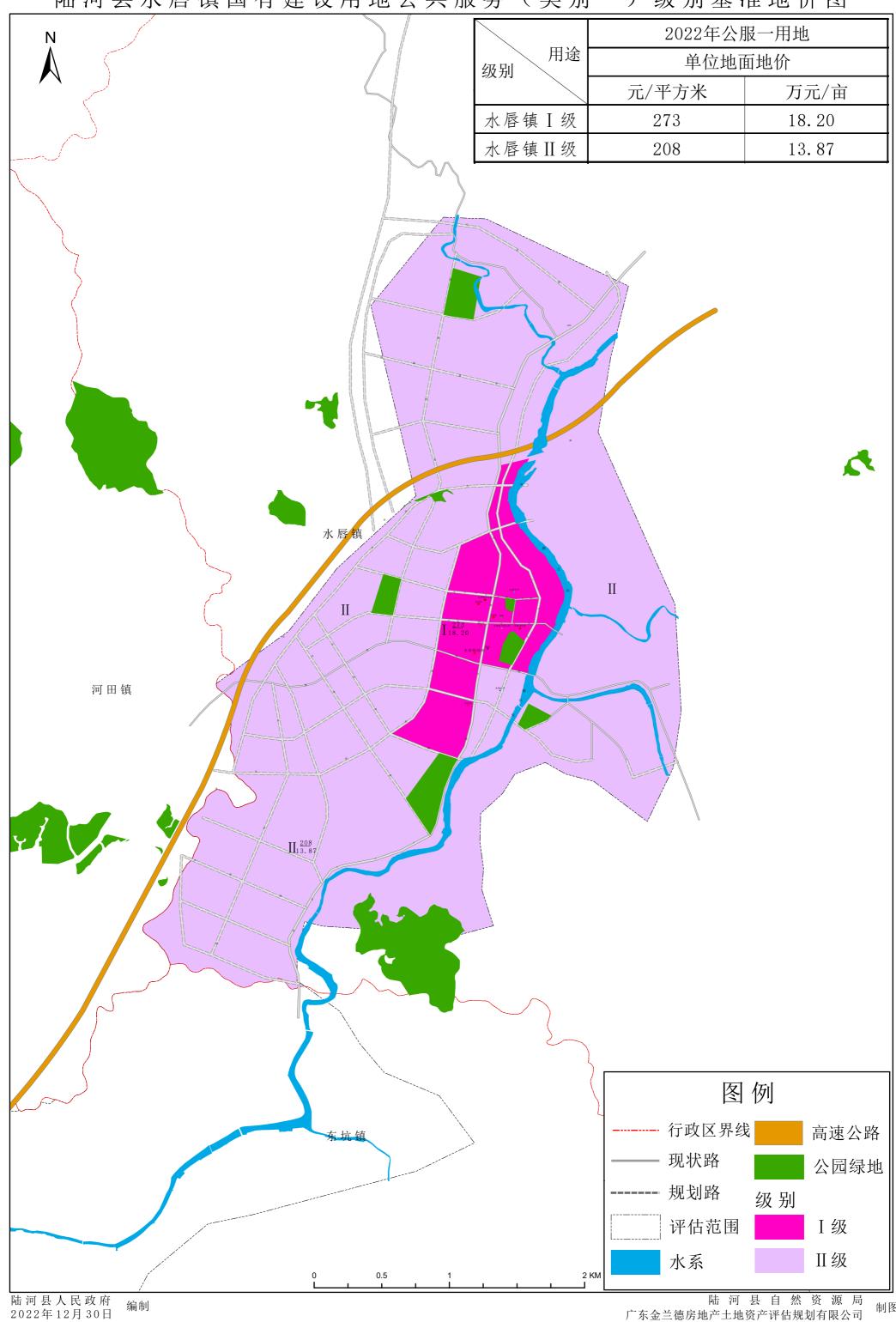
陆河县水唇镇国有建设用地住宅级别基准地价图

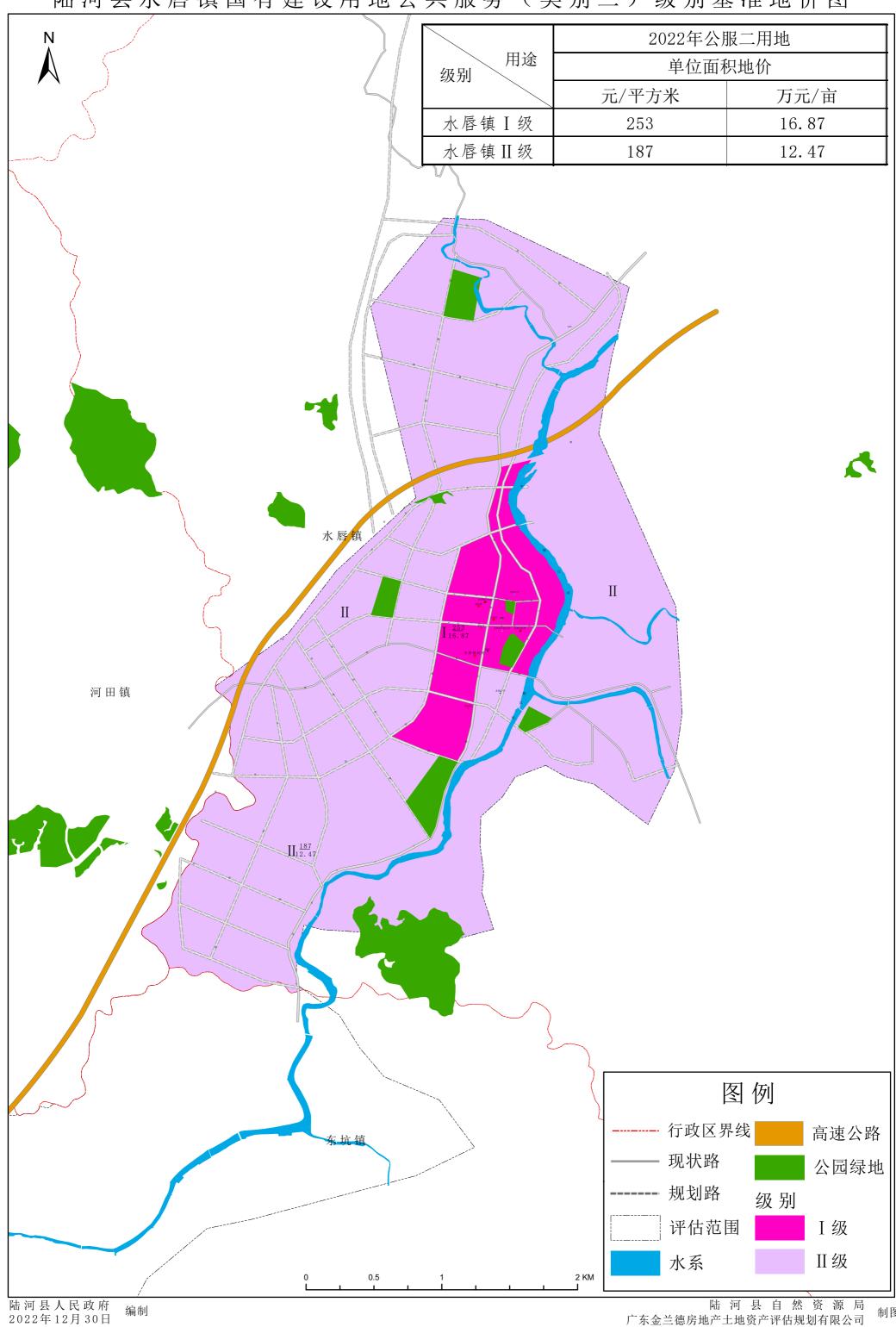


陆河县水唇镇国有建设用地工业级别基准地价图

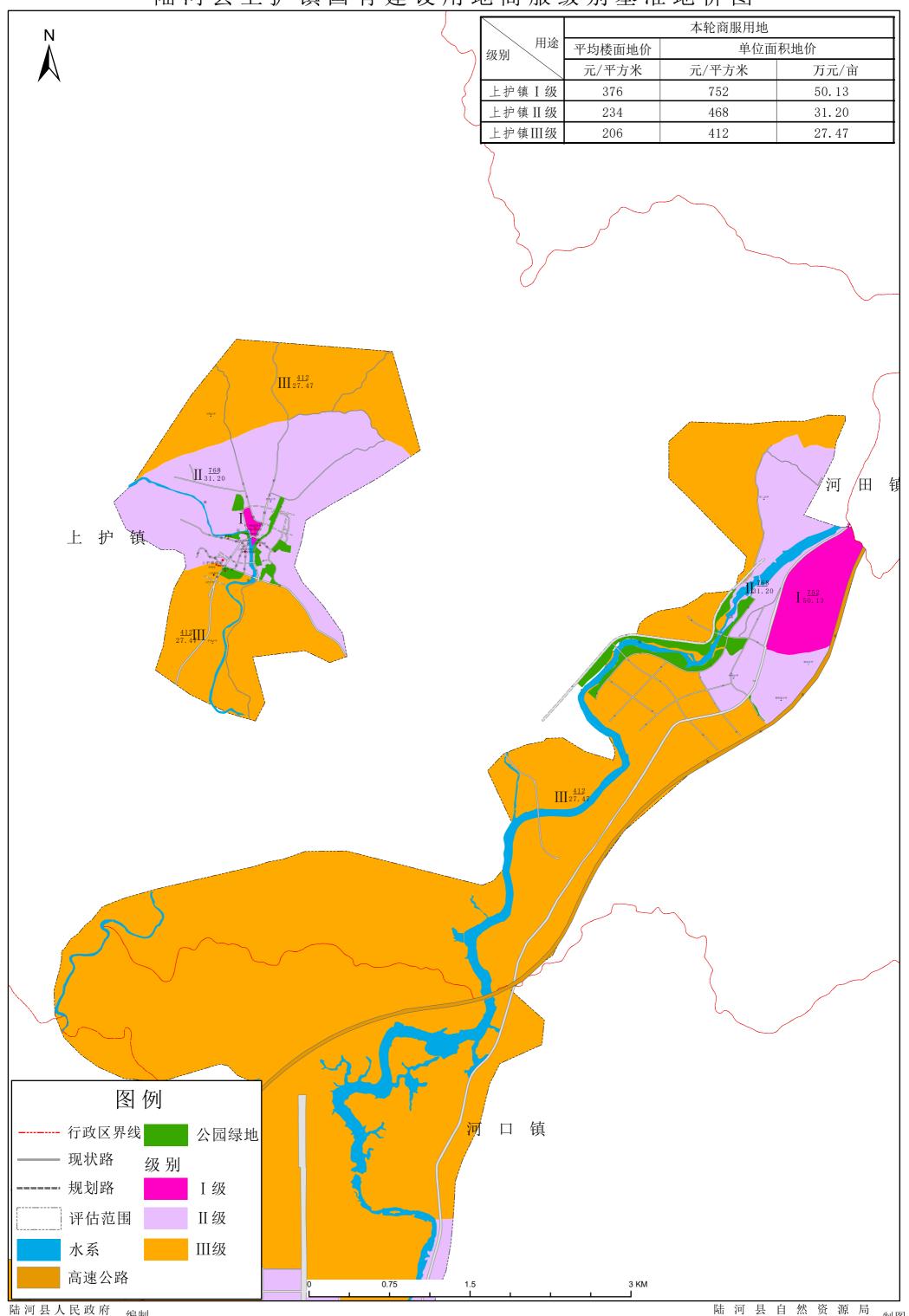


陆河县水唇镇国有建设用地公共服务(类别一)级别基准地价图





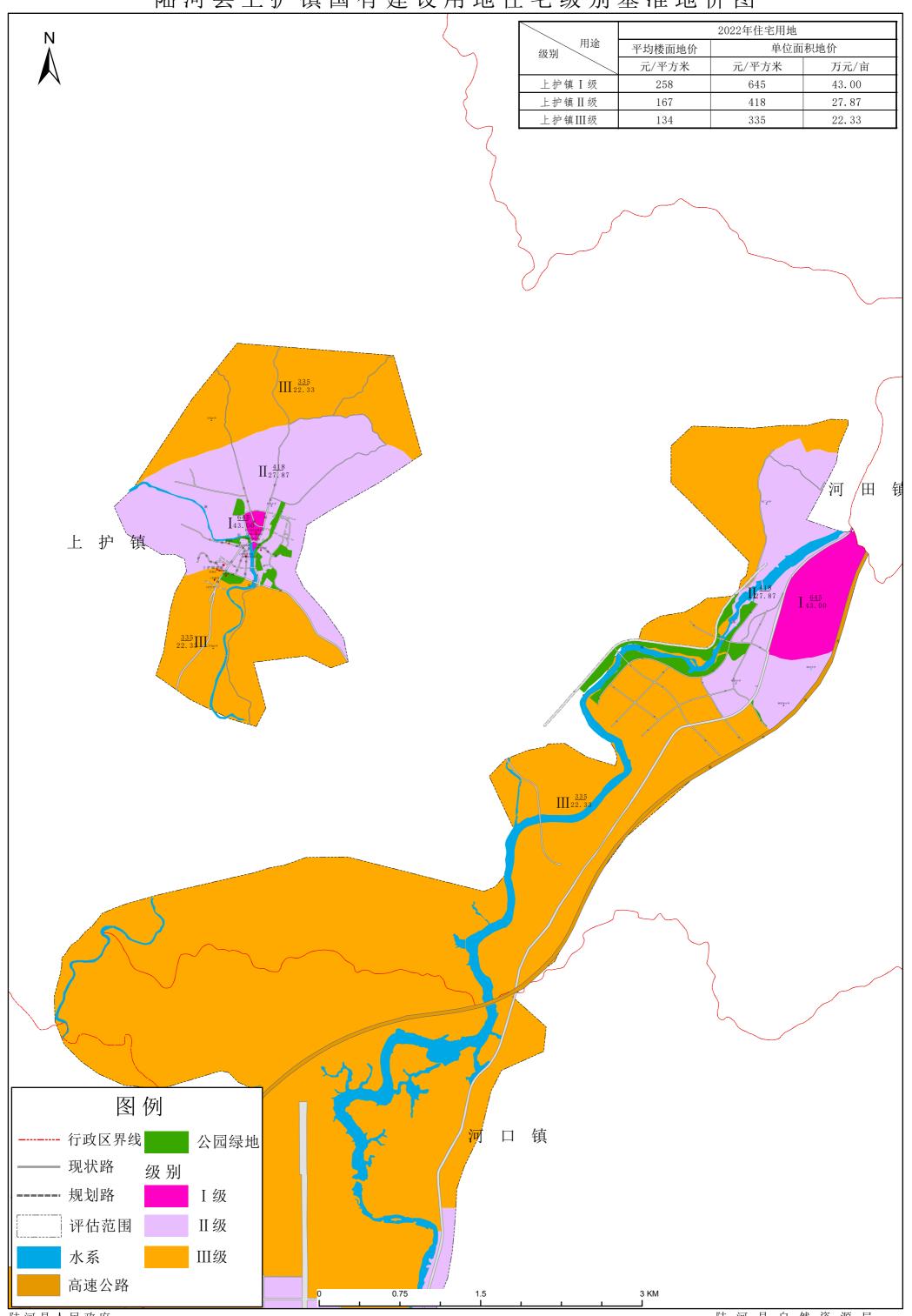
陆河县上护镇国有建设用地商服级别基准地价图



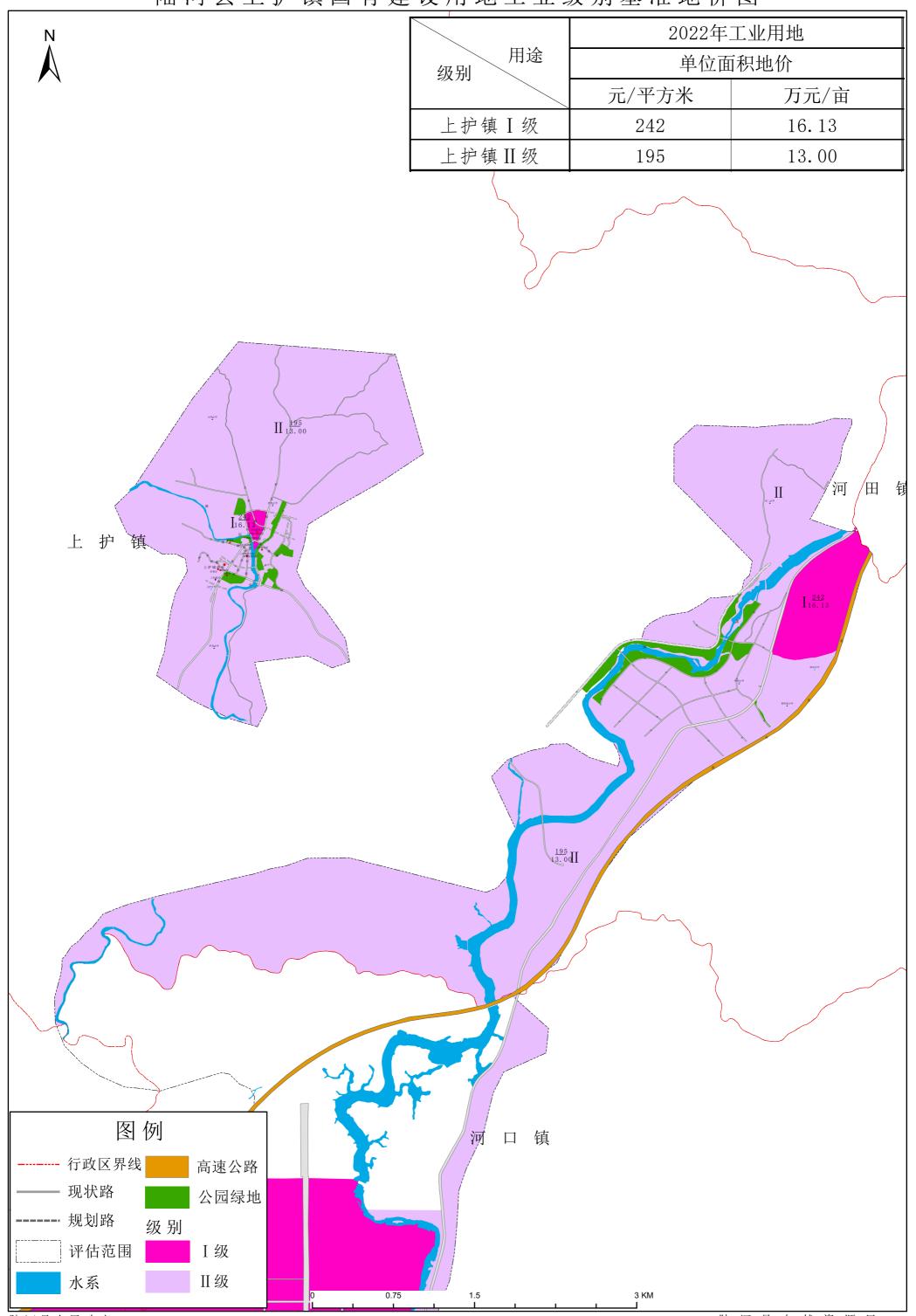
编制

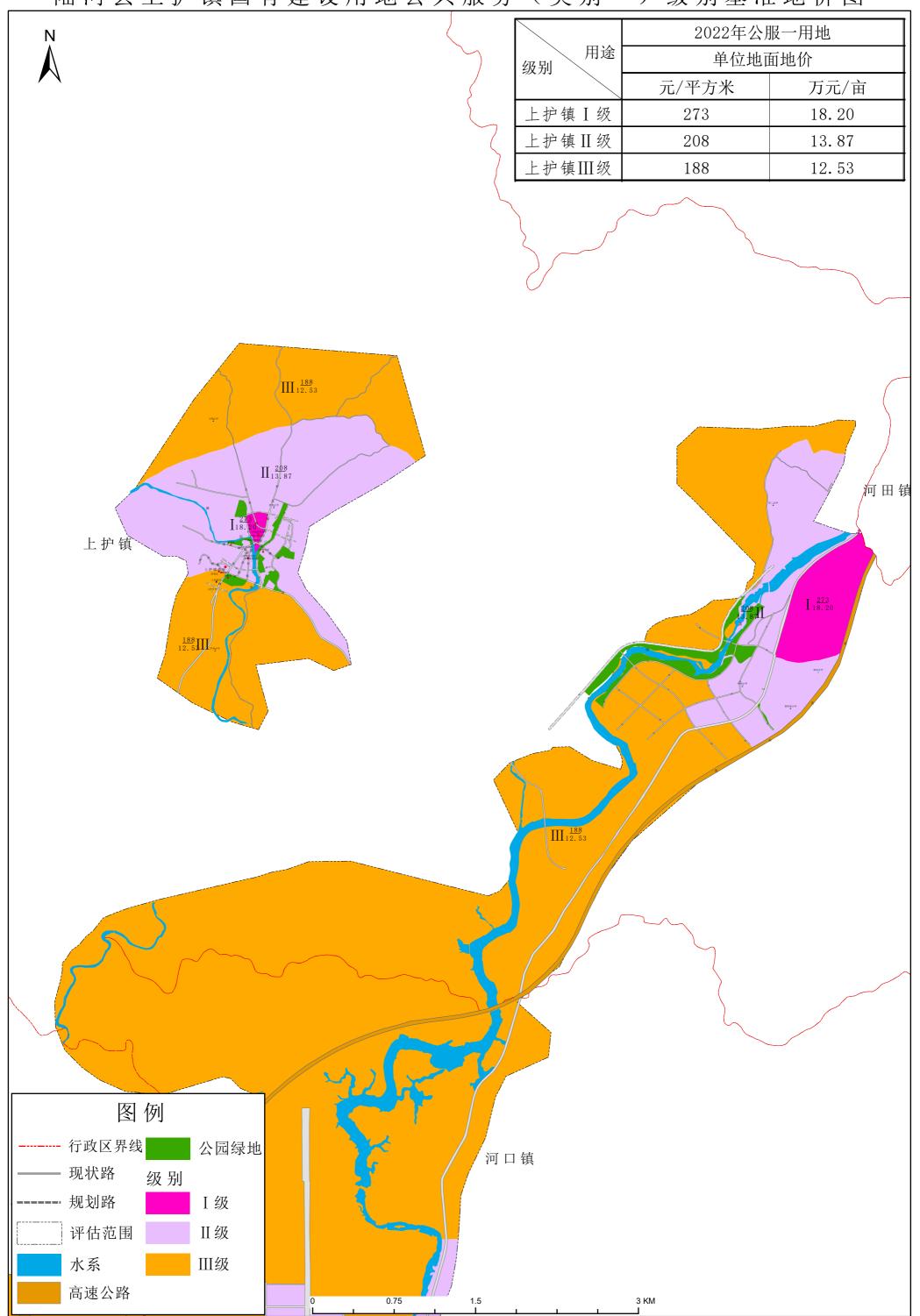
2022年12月30日

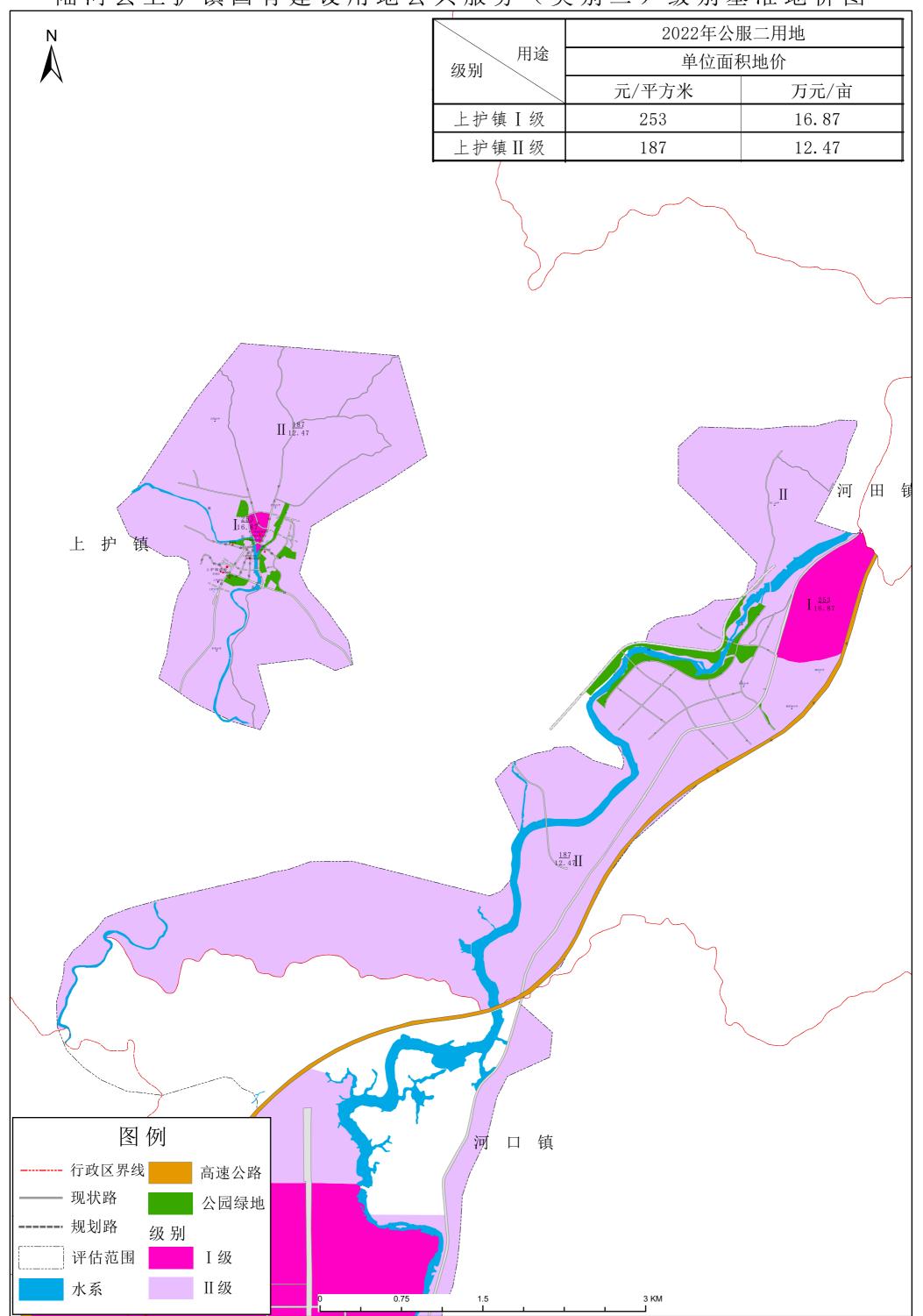
陆河县上护镇国有建设用地住宅级别基准地价图



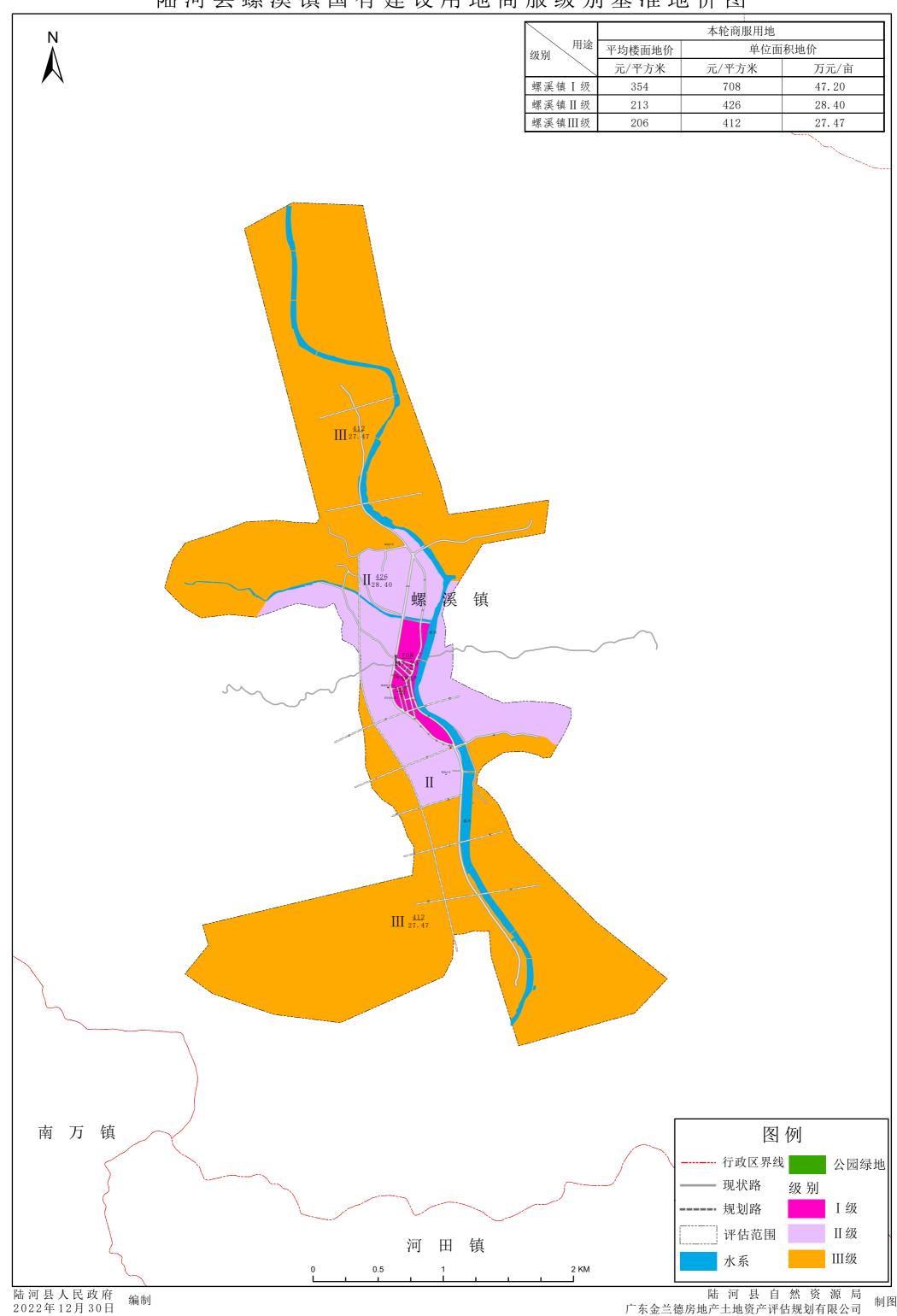
陆河县上护镇国有建设用地工业级别基准地价图



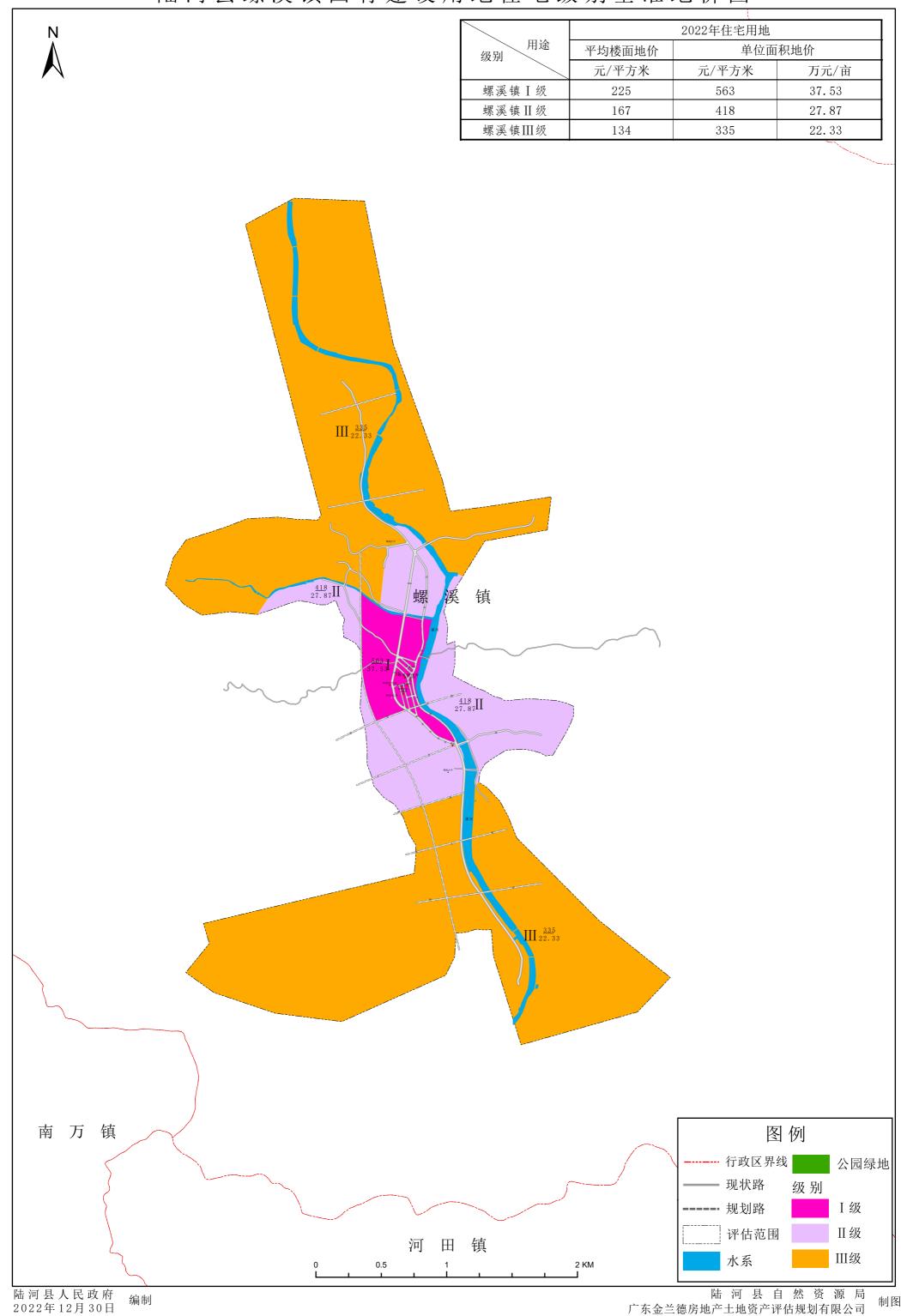


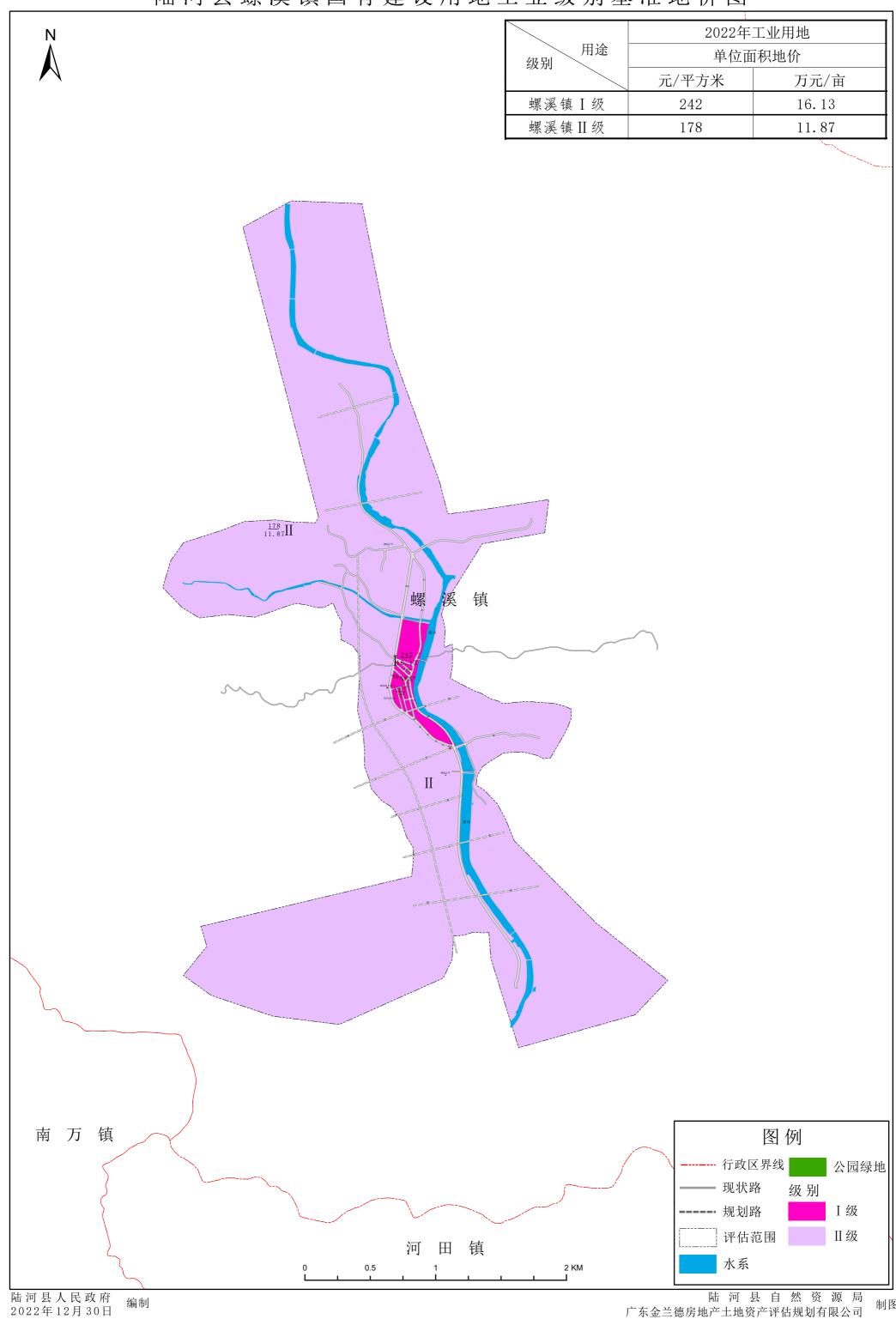


陆河县螺溪镇国有建设用地商服级别基准地价图

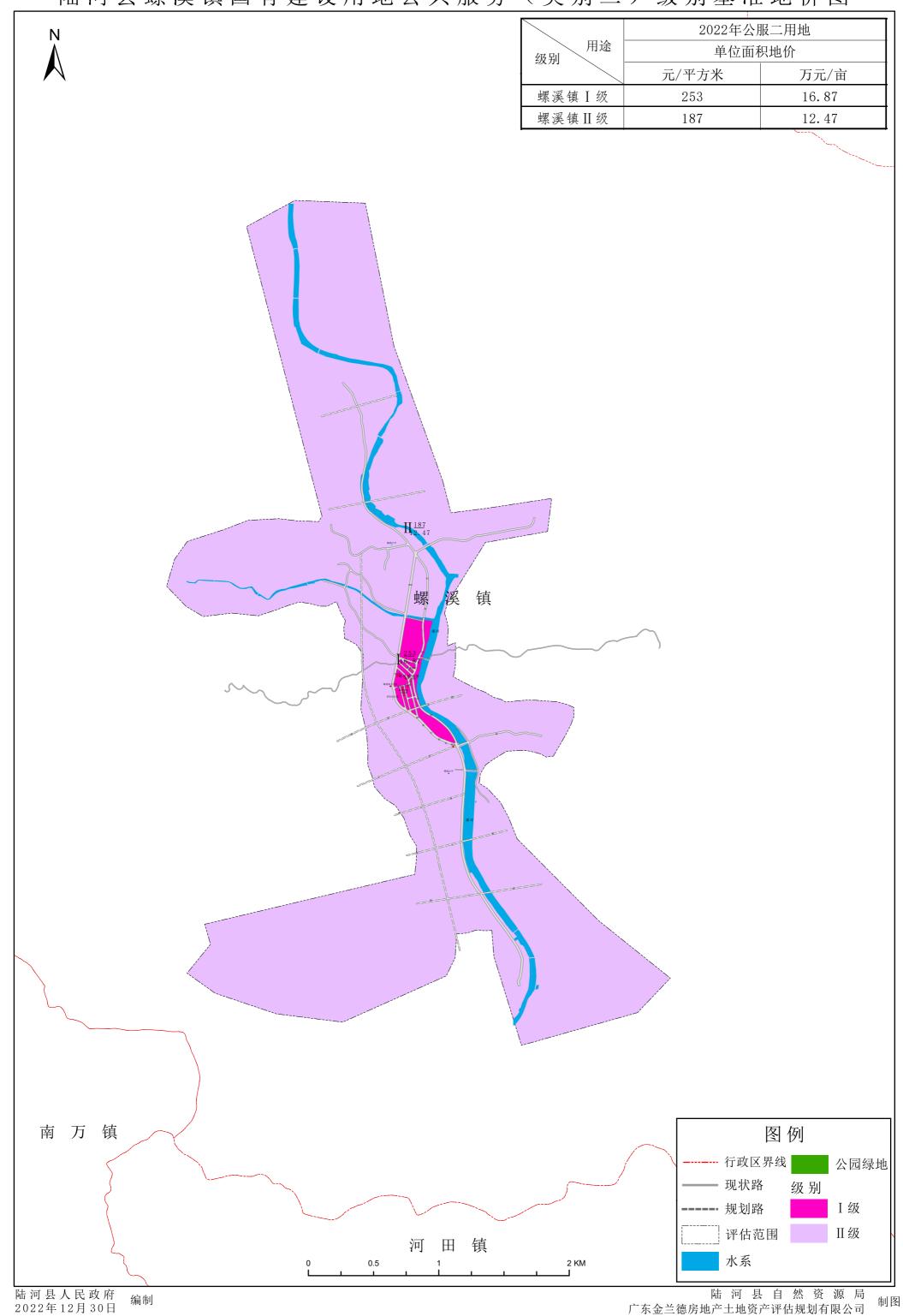


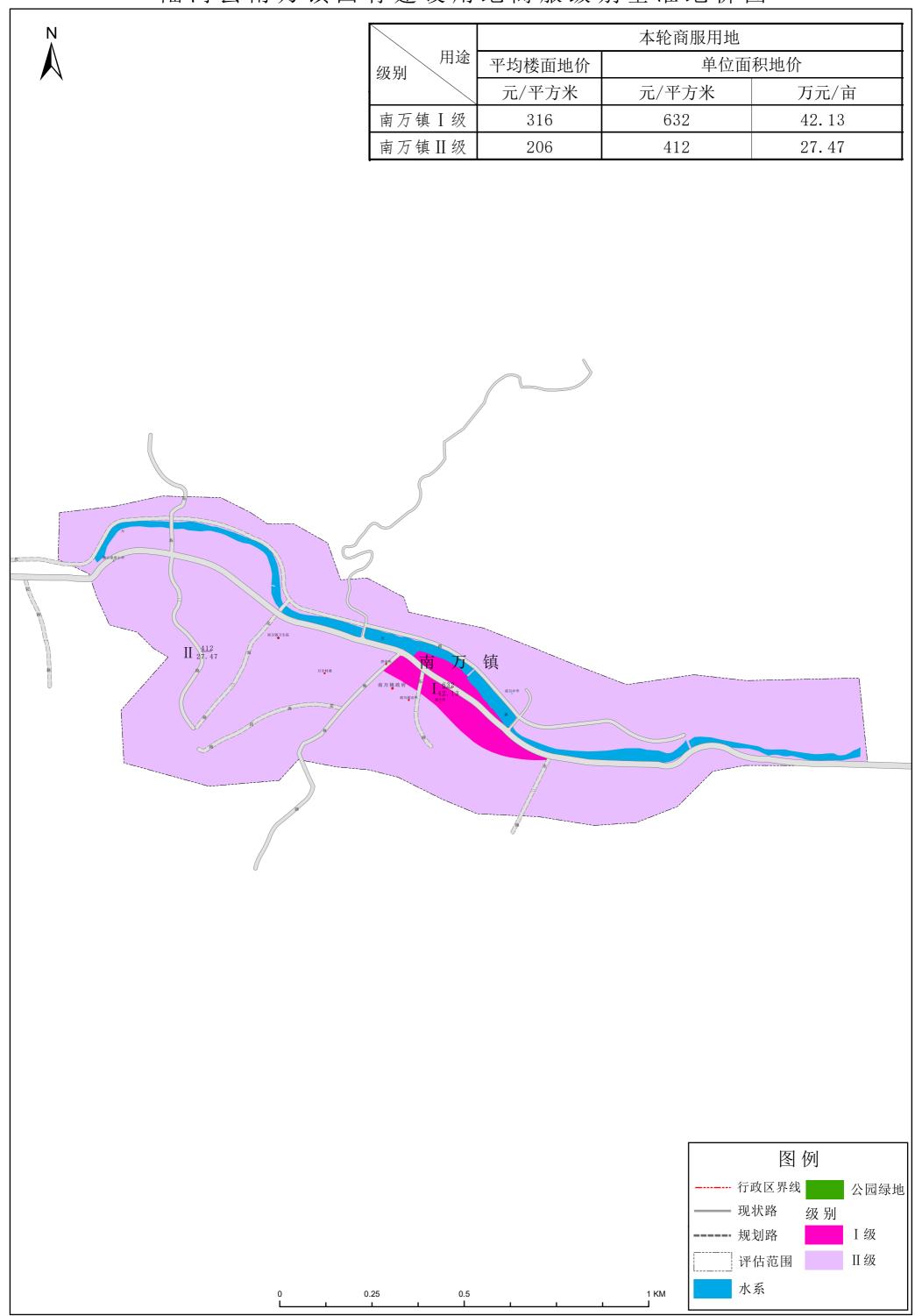
陆河县螺溪镇国有建设用地住宅级别基准地价图











陆河县南万镇国有建设用地住宅级别基准地价图

