

遂溪县城国有建设用地使用权基准地价

区域因素和个别因素修正体系

遂溪县城基准地价商服、住宅、工业、公共服务项目用地

(一)、公共服务项目用地(二)等五类土地用途区域因素和个别因素修正体系见下表。

一、商服用地基准地价区域因素修正体系

1、I级商服用地宗地地价区域因素修正系数及指标说明表

表 1-1 I级商服用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商服繁华程度	距商业服务业中心的距离	≤ 300	(300, 450]	(450, 600]	(600, 800]	> 800
		距集贸、农贸市场的距离	≤ 200	(200, 400]	(400, 600]	(600, 800]	> 800
交通条件	道路通达度	街道等级	混合型主干道	交通型主干道	生活型主干道	生活或交通型次干道	支路
	公交便捷度	距公交车站距离	≤ 100	(100, 150]	(150, 200]	(200, 250]	> 250
	对外交通便利度(客运)	距长途客运站距离	≤ 600	(600, 1000]	(1000, 1400]	(1400, 1800]	> 1800
基础设施状况	基础设施完善度	供水设施	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		供电设施	供电稳定, 保证率高	供电较稳定, 保证率较高	供电尚可, 保证率一般	供电较缺乏, 保证率较低	供电缺乏, 保证率低

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较劣	劣
	公用设施完备度	电讯设施	通讯稳定, 保证率高	通讯较稳定, 保证率较高	通讯尚可, 保证率一般	通讯较缺乏, 保证率较低	通讯缺乏, 保证率低
		距中学距离	≤ 300	(300,500]	(500,700]	(700,850]	> 850
		距小学距离	≤ 250	(250,400]	(400,500]	(500,600]	> 600
		距医院、门诊部距离	≤ 250	(250,400]	(400,500]	(500,600]	> 600
人口状况	人口密度	人口密度	人口数量分布均匀, 人流量大	人口数量分布较为均匀, 人流量较大	人口数量分布基本合理, 人流量一般	人口数量分布基本不合理, 人流量较小	人口数量分布不合理, 人流量小
用地潜力	城市道路规划	城市道路规划潜力	已有明确规划, 有利于商服用地发展	近期将出台相关规划, 有利于商服用地发展	近期将出台相关规划, 规划条件一般	近期将出台相关规划, 规划条件不利于商服用地发展	尚无明确规划
	区域用地规划	区域用地规划潜力	近期重点规划功能区	近期次重点规划功能区	一般规划功能区	中期规划功能区	远期规划功能区

表 1-2 I 级商服用地宗地地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商服繁华程度	距商业服务业中心的距离	7.59%	3.80%	0.00%	-2.22%	-4.43%
		距集贸、农贸市场的距离	3.72%	1.86%	0.00%	-1.09%	-2.17%
交通条件	道路通达度	街道等级	2.44%	1.22%	0.00%	-0.72%	-1.43%
	公交便捷度	距公交车站点距离	2.44%	1.22%	0.00%	-0.72%	-1.43%
	对外交通便利度(客运)	距长途客运站距离	1.53%	0.77%	0.00%	-0.45%	-0.89%
基本设施状况		供水设施	0.79%	0.40%	0.00%	-0.23%	-0.46%
		排水设施	0.73%	0.37%	0.00%	-0.22%	-0.43%

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较差	劣
	基础设施完善度	供电设施	0.87%	0.44%	0.00%	-0.26%	-0.51%
		电讯设施	0.63%	0.32%	0.00%	-0.19%	-0.37%
	公用设施完备度	距中学距离	0.74%	0.37%	0.00%	-0.22%	-0.43%
		距小学距离	0.81%	0.41%	0.00%	-0.24%	-0.47%
		距医院、门诊部距离	0.91%	0.46%	0.00%	-0.27%	-0.53%
人口状况	人口密度	人口密度	2.89%	1.45%	0.00%	-0.85%	-1.69%
用地潜力	城市道路规划	城市道路规划潜力	0.97%	0.49%	0.00%	-0.29%	-0.57%
	区域用地规划	区域用地规划潜力	1.05%	0.53%	0.00%	-0.31%	-0.62%
合计			28.13%	14.11%	0.00%	-8.28%	-16.43%

2、II级商服用地宗地地价区域因素修正系数及指标说明表

表 1-3 II级商服用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	商服繁华程度	距商业服务业务中心的距离	≤ 350	(350, 600]	(600, 850]	(850, 1100]	> 1100
		距集贸、农贸市场的距离	≤ 350	(350, 600]	(600, 850]	(850, 1100]	> 1100
交通条件	道路通达度	街道等级	混合型主干道	交通型主干道	生活型主干道	生活或交通型次干道	支路
	公交便捷度	距公交车站点距离	≤ 150	(150, 300]	(300, 450]	(450, 600]	> 600
	对外交通便利度(客运)	距长途客运站距离	≤ 1000	(1000, 1500]	(1500, 2000]	(2000, 2500]	> 2500
基本设施状况	基础设施	供水设施	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较差	劣
	完善度	排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		供电设施	供电稳定, 保证率高	供电较稳定, 保证率较高	供电尚可, 保证率一般	供电较缺乏, 保证率较低	供电缺乏, 保证率低
		电讯设施	通讯稳定, 保证率高	通讯较稳定, 保证率较高	通讯尚可, 保证率一般	通讯较缺乏, 保证率较低	通讯缺乏, 保证率低
	公用设施完备度	距中学距离	≤ 400	(400,700]	(700,1000]	(1000,1300]	> 1300
		距小学距离	≤ 400	(400,600]	(600,900]	(900,1200]	> 1200
		距医院、门诊部距离	≤ 400	(400,600]	(600,900]	(900,1200]	> 1200
人口状况	人口密度	人口数量分布均匀, 人流量大	人口数量分布较为均匀, 人流量较大	人口数量分布基本合理, 人流量一般	人口数量分布基本不合理, 人流量较小	人口数量分布不合理, 人流量小	
用地潜力	城市道路规划	城市道路规划潜力	已有明确规划, 有利于商服用地发展	近期将出台相关规划, 有利于商服用地发展	近期将出台相关规划, 规划条件一般	近期将出台相关规划, 规划条件不利于商服用地发展	尚无明确规划
	区域用地规划	区域用地规划潜力	近期重点规划功能区	近期次重点规划功能区	一般规划功能区	中期规划功能区	远期规划功能区

表 1-4 II 级商服用地宗地地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	商服繁华程度	距商业服务业中心的距离	2.16%	1.08%	0.00%	-1.97%	-3.95%
		距集贸、农贸市场的距离	1.06%	0.53%	0.00%	-0.97%	-1.93%
交通条件	道路通达度	街道等级	0.70%	0.35%	0.00%	-0.64%	-1.27%

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较差	劣
	公交便捷度	距公交车站点距离	0.70%	0.35%	0.00%	-0.64%	-1.27%
	对外交通便利度(客运)	距长途客运站距离	0.43%	0.22%	0.00%	-0.40%	-0.79%
基本设施状况	基础设施完善度	供水设施	0.22%	0.11%	0.00%	-0.20%	-0.41%
		排水设施	0.21%	0.11%	0.00%	-0.19%	-0.38%
		供电设施	0.25%	0.13%	0.00%	-0.23%	-0.45%
		电讯设施	0.18%	0.09%	0.00%	-0.16%	-0.33%
	公用设施完备度	距中学距离	0.21%	0.11%	0.00%	-0.19%	-0.39%
		距小学距离	0.23%	0.12%	0.00%	-0.21%	-0.42%
		距医院、门诊部距离	0.26%	0.13%	0.00%	-0.24%	-0.47%
人口状况	人口密度	人口密度	0.82%	0.41%	0.00%	-0.75%	-1.50%
用地潜力	城市道路规划	城市道路规划潜力	0.28%	0.14%	0.00%	-0.25%	-0.50%
	区域用地规划	区域用地规划潜力	0.30%	0.15%	0.00%	-0.27%	-0.55%
合计			8.00%	4.03%	0.00%	-7.31%	-14.62%

3、Ⅲ级商服用地宗地地价区域因素修正系数及指标说明表

表 1-5 Ⅲ级商服用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	商服繁华程度	距商业服务业中心的距离	≤ 500	(500, 800]	(800, 1200]	(1200, 1500]	> 1500
		距集贸、农贸市场的距离	≤ 500	(500, 800]	(800, 1200]	(1200, 1500]	> 1500
交通条件	道路通达度	街道等级	混合型主干道	交通型主干道	生活型主干道	生活或交通型次干道	支路
	公交便捷度	距公交车站点距离	≤ 350	(350, 500]	(500, 650]	(650, 800]	> 800
	对外交通便利度(客运)	距长途客运站距离	≤ 1500	(1500, 2000]	(2000, 2500]	(2500, 3000]	> 3000

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	基础设施完善度	供水设施	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		供电设施	供电稳定, 保证率高	供电较稳定, 保证率较高	供电尚可, 保证率一般	供电较缺乏, 保证率较低	供电缺乏, 保证率低
		电讯设施	通讯稳定, 保证率高	通讯较稳定, 保证率较高	通讯尚可, 保证率一般	通讯较缺乏, 保证率较低	通讯缺乏, 保证率低
	公用设施完备度	距中学距离	≤ 800	(800, 1200]	(1200, 1600]	(1600, 2200]	> 2200
		距小学距离	≤ 700	(700, 1000]	(1000, 1500]	(1500, 2000]	> 2000
		距医院、门诊部距离	≤ 700	(700, 1000]	(1000, 1500]	(1500, 2000]	> 2000
人口状况	人口密度	人口密度	人口数量分布均匀, 人流量大	人口数量分布较为均匀, 人流量较大	人口数量分布基本合理, 人流量一般	人口数量分布基本不合理, 人流量较小	人口数量分布不合理, 人流量小
用地潜力	城市道路规划	城市道路规划潜力	已有明确规划, 有利于商服用地发展	近期将出台相关规划, 有利于商服用地发展	近期将出台相关规划, 规划条件一般	近期将出台相关规划, 规划条件不利于商服用地发展	尚无明确规划
	区域用地规划	区域用地规划潜力	近期重点规划功能区	近期次重点规划功能区	一般规划功能区	中期规划功能区	远期规划功能区

表 1-6 III级商服用地宗地地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	商服繁华程度	距商业服务业中心的距离	4.55%	2.28%	0.00%	-0.84%	-1.68%

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较劣	劣
		距集贸、农贸市场的距离	2.23%	1.12%	0.00%	-0.41%	-0.82%
交通条件	道路通达度	街道等级	1.46%	0.73%	0.00%	-0.27%	-0.54%
	公交便捷度	距公交车站点距离	1.46%	0.73%	0.00%	-0.27%	-0.54%
	对外交通便利度(客运)	距长途客运站距离	0.91%	0.46%	0.00%	-0.17%	-0.34%
基本设施状况	基础设施完善度	供水设施	0.47%	0.24%	0.00%	-0.09%	-0.17%
		排水设施	0.44%	0.22%	0.00%	-0.08%	-0.16%
		供电设施	0.52%	0.26%	0.00%	-0.10%	-0.19%
		电讯设施	0.38%	0.19%	0.00%	-0.07%	-0.14%
	公用设施完备度	距中学距离	0.44%	0.22%	0.00%	-0.08%	-0.16%
		距小学距离	0.49%	0.25%	0.00%	-0.09%	-0.18%
		距医院、门诊部距离	0.55%	0.28%	0.00%	-0.10%	-0.20%
人口状况	人口密度	人口密度	1.73%	0.87%	0.00%	-0.32%	-0.64%
用地潜力	城市道路规划	城市道路规划潜力	0.58%	0.29%	0.00%	-0.11%	-0.21%
	区域用地规划	区域用地规划潜力	0.63%	0.32%	0.00%	-0.12%	-0.23%
合计			16.84%	8.46%	0.00%	-3.12%	-6.21%

4、IV级商服用地宗地地价区域因素修正系数及指标说明表

表 1-7 IV级商服用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商服繁华程度	距商业服务业中心的距离	≤ 700	(700, 1000]	(1000, 1300]	(1300, 1600]	> 1600
		距集贸、农贸市场的距离	≤ 700	(700, 1000]	(1000, 1300]	(1300, 1600]	> 1600
交通条件	道路通达度	街道等级	混合型主干道	交通型主干道	生活型主干道	生活或交通型次干道	支路

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较差	劣
	公交便捷度	距公交车站点距离	≤ 600	(600, 800]	(800, 1000]	(1000, 1200]	> 1200
	对外交通便利度(客运)	距长途客运站距离	≤ 2000	(2000, 2500]	(2500, 3000]	(3000, 3500]	> 3500
基本设施状况	基础设施完善度	供水设施	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		供电设施	供电稳定, 保证率高	供电较稳定, 保证率较高	供电尚可, 保证率一般	供电较缺乏, 保证率较低	供电缺乏, 保证率低
		电讯设施	通讯稳定, 保证率高	通讯较稳定, 保证率较高	通讯尚可, 保证率一般	通讯较缺乏, 保证率较低	通讯缺乏, 保证率低
	公用设施完备度	距中学距离	≤ 1000	(1000,1600]	(1600,2200]	(2200,2800]	> 2800
		距小学距离	≤ 1000	(1000,1500]	(1500, 2000]	(2000, 2800]	> 2800
		距医院、门诊部距离	≤ 1000	(1000,1500]	(1500, 2000]	(2000, 2800]	> 2800
人口状况	人口密度	人口密度	人口数量分布均匀, 人流量大	人口数量分布较为均匀, 人流量较大	人口数量分布基本合理, 人流量一般	人口数量分布基本不合理, 人流量较小	人口数量分布不合理, 人流量小
用地潜力	城市道路规划	城市道路规划潜力	已有明确规划, 有利于商服用地发展	近期将出台相关规划, 有利于商服用地发展	近期将出台相关规划, 规划条件一般	近期将出台相关规划, 规划条件不利于商服用地发展	尚无明确规划
	区域用地规划	区域用地规划潜力	近期重点规划功能区	近期次重点规划功能区	一般规划功能区	中期规划功能区	远期规划功能区

表 1-8 IV级商服用地宗地地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商服繁华程度	距商业服务业中心的距离	7.37%	3.69%	0.00%	-1.52%	-3.03%
		距集贸、农贸市场的距离	3.61%	1.81%	0.00%	-0.74%	-1.48%
交通条件	道路通达度	街道等级	2.37%	1.19%	0.00%	-0.49%	-0.97%
	公交便捷度	距公交车站点距离	2.37%	1.19%	0.00%	-0.49%	-0.97%
	对外交通便利度(客运)	距长途客运站距离	1.48%	0.74%	0.00%	-0.31%	-0.61%
基本设施状况	基础设施完善度	供水设施	0.76%	0.38%	0.00%	-0.16%	-0.31%
		排水设施	0.71%	0.36%	0.00%	-0.15%	-0.29%
		供电设施	0.85%	0.43%	0.00%	-0.18%	-0.35%
		电讯设施	0.61%	0.31%	0.00%	-0.13%	-0.25%
	公用设施完备度	距中学距离	0.72%	0.36%	0.00%	-0.15%	-0.30%
		距小学距离	0.79%	0.40%	0.00%	-0.16%	-0.32%
		距医院、门诊部距离	0.88%	0.44%	0.00%	-0.18%	-0.36%
人口状况	人口密度	人口密度	2.80%	1.40%	0.00%	-0.58%	-1.15%
用地潜力	城市道路规划	城市道路规划潜力	0.94%	0.47%	0.00%	-0.20%	-0.39%
	区域用地规划	区域用地规划潜力	1.02%	0.51%	0.00%	-0.21%	-0.42%
合计			27.29%	13.68%	0.00%	-5.65%	-11.21%

5、V级商服用地宗地地价区域因素修正系数及指标说明表

表 1-9 V级商服用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商服繁华程度	距商业服务业中心的距离	≤ 1000	(1000, 1500]	(1500, 2000]	(2000, 2500]	> 2500
		距集贸、农贸市场的距离	≤ 1000	(1000, 1500]	(1500, 2000]	(2000, 2500]	> 2500

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	街道等级	混合型主干道	交通型主干道	生活型主干道	生活或交通型次干道	支路
	公交便捷度	距公交车站点距离	≤ 800	(800, 1000]	(1000, 1200]	(1200, 1500]	> 1500
	对外交通便利度(客运)	距长途客运站距离	≤ 2500	(2500, 3000]	(3000, 3500]	(3500, 4000]	> 4000
基本设施状况	基础设施完善度	供水设施	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		供电设施	供电稳定, 保证率高	供电较稳定, 保证率较高	供电尚可, 保证率一般	供电较缺乏, 保证率较低	供电缺乏, 保证率低
		电讯设施	通讯稳定, 保证率高	通讯较稳定, 保证率较高	通讯尚可, 保证率一般	通讯较缺乏, 保证率较低	通讯缺乏, 保证率低
	公用设施完备度	距中学距离	≤ 1200	(1200,1700]	(1700, 2500]	(2500, 3000]	> 3000
		距小学距离	≤ 1200	(1200,1700]	(1700, 2500]	(2500, 3000]	> 3000
		距医院、门诊部距离	≤ 1200	(1200,1700]	(1700, 2500]	(2500, 3000]	> 3000
人口状况	人口密度	人口密度	人口数量分布均匀, 人流量大	人口数量分布较为均匀, 人流量较大	人口数量分布基本合理, 人流量一般	人口数量分布基本不合理, 人流量较小	人口数量分布不合理, 人流量小
用地潜力	城市道路规划	城市道路规划潜力	已有明确规划, 有利于商服用地发展	近期将出台相关规划, 有利于商服用地发展	近期将出台相关规划, 规划条件一般	近期将出台相关规划, 规划条件不利于商服用地发展	尚无明确规划
	区域用地规划	区域用地规划潜力	近期重点规划功能区	近期次重点规划功能区	一般规划功能区	中期规划功能区	远期规划功能区

表 1-10 V 级商服用地宗地地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	商服繁华程度	距商业服务业中心的距离	5.27%	2.64%	0.00%	-1.33%	-2.65%
		距集贸、农贸市场的距离	2.58%	1.29%	0.00%	-0.65%	-1.30%
交通条件	道路通达度	街道等级	1.70%	0.85%	0.00%	-0.43%	-0.85%
	公交便捷度	距公交车站点距离	1.70%	0.85%	0.00%	-0.43%	-0.85%
	对外交通便利度(客运)	距长途客运站距离	1.06%	0.53%	0.00%	-0.27%	-0.53%
基本设施状况	基础设施完善度	供水设施	0.55%	0.28%	0.00%	-0.14%	-0.27%
		排水设施	0.51%	0.26%	0.00%	-0.13%	-0.25%
		供电设施	0.61%	0.31%	0.00%	-0.16%	-0.31%
		电讯设施	0.44%	0.22%	0.00%	-0.11%	-0.22%
	公用设施完备度	距中学距离	0.52%	0.26%	0.00%	-0.13%	-0.26%
		距小学距离	0.56%	0.28%	0.00%	-0.14%	-0.28%
距医院、门诊部距离		0.63%	0.32%	0.00%	-0.16%	-0.32%	
人口状况	人口密度	人口密度	2.00%	1.00%	0.00%	-0.51%	-1.01%
用地潜力	城市道路规划	城市道路规划潜力	0.67%	0.34%	0.00%	-0.17%	-0.34%
	区域用地规划	区域用地规划潜力	0.73%	0.37%	0.00%	-0.19%	-0.37%
合计			19.52%	9.80%	0.00%	-4.95%	-9.81%

二、商服用地基准地价个别因素修正体系

1、商服用地临（旁）街深度、宽度修正

表 2-1 商服用地临（旁）街深度、宽度修正系数

临（旁）街深度	深度（d）	$d \leq 15$	$15 < d < 22$	$d \geq 22$	此项修正只针对土地面积 ≤ 2000 平方米地块
	修正系数	1	$1.6-0.04d$	0.72	
临街宽度	宽度（d）	$d \leq 4$	$4 < d < 30$	$d \geq 30$	
	修正系数	1	$0.96+0.01d$	1.26	

2、商服用地临街边数修正系数

表 2-2 商服用地临街边数修正系数表

临街情况	一面临街	两面临街	三面临街	四面临街
修正系数	1.0	1.08	1.13	1.15

注：以价格高的路段作为加价路段。

3、商服用地开发程度修正

基准地价设定开发程度为“五通一平”，当待估宗地基础设施配套程度达不到或超过“五通一平”时，应进行开发程度修正。

表 2-3 商服用地开发程度修正表(按土地面积计算)

开发程度	通路	给水	排水	供电	通讯	场地平整	合计
开发费用（元/平方米）	10-20	10-25	10-25	10-30	10-30	10-40	60-170

4、商服用地容积率修正系数

表 2-4 商服用地容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	0.7566	0.7832	0.8097	0.8363	0.8628	0.8894	0.9115
容积率	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3
修正系数	0.9336	0.9558	0.9779	1.0000	1.0221	1.0442	1.0664
容积率	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3
修正系数	1.0885	1.1106	1.1327	1.1548	1.1770	1.1991	1.2212
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7
修正系数	1.2433	1.2655	1.2876	1.3098	1.3319	1.3540	1.3761
容积率	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	1.3983	1.4204	1.4425	1.4646	1.4867	1.5089	1.5310
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1
修正系数	1.5531	1.5752	1.5973	1.6195	1.6416	1.6637	1.6858
容积率	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8
修正系数	1.7079	1.7301	1.7522	1.7743	1.7964	1.8186	1.8407

容积率	5.9	≥6.0					
修正系数	1.8629	1.885					

注：除表中列出的容积率修正系数外，其它容积率修正通过表中相临容积率对应修正系数线性内插计算获取。

5、商服用地出让年期修正

商服用地基准地价是最高使用年限 40 年的价格，当待估宗地剩余使用年限不足 40 年时，应进行使用年限修正。

表 2-5 商服用地出让年期修正系数表

使用年期 (年)	修正系数	使用年期 (年)	修正系数	使用年期 (年)	修正系数	使用年期 (年)	修正系数
1	0.0664	11	0.5436	21	0.7978	31	0.9332
2	0.1287	12	0.5768	22	0.8155	32	0.9426
3	0.1872	13	0.6079	23	0.8321	33	0.9515
4	0.2422	14	0.6372	24	0.8477	34	0.9598
5	0.2938	15	0.6647	25	0.8623	35	0.9676
6	0.3422	16	0.6905	26	0.8761	36	0.9749
7	0.3877	17	0.7148	27	0.8890	37	0.9818
8	0.4304	18	0.7375	28	0.9011	38	0.9882
9	0.4705	19	0.7589	29	0.9125	39	0.9943
10	0.5082	20	0.7789	30	0.9232	40	1.0000

6、商服用地其他个别因素修正系数

表 2-6 商服用地其他个别因素修正系数表

因子	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
宗地 形状	指标标准 说明	形状规则， 对土地利用 极为有利	形状对土地 利用较为有 利	形状对土地 利用无不良 影响	形状不规 则，对土地 利用有一定 影响	形状较差，对 土地利用产生 严重的影响
	修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97
地形	指标标准 说明	地形平坦， 可直接开发 利用	地形较平坦	地形对土地 利用无不良 影响	有一定地形 坡度，对土 地利用有一 定影响	地形坡度较 大，对土地利 用产生严重影 响

因子	指标标准	优	较优	一般	较差	劣
	修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97
地势	指标标准说明	地势较高，排水通风条件好，不影响出入口设置	地势一般，通风排水条件一般，不影响出入口设置	地势较高，排水通风条件好，但出入口通道设置受限	地势偏高，出入口通道设置不便	地势偏低，不利于通风排水和出入口设置
	修正系数	1.02	1.01	1.00	0.97	0.95
地质条件	指标标准说明	地基坚固，不需要做加强处理	地基较稳固，略需处理	承载力一般，需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段，需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地，或属于填埋地，需要对地基做特殊处理
	修正系数	1.04	1.02	1.00	0.98	0.95

三、住宅用地基准地价区域因素修正体系

1、I级住宅用地宗地地价区域因素修正系数及指标说明表

表 3-1 I级住宅用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	基础设施完善度	供水设施	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施	供电稳定，保证率高	供电较稳定，保证率较高	供电尚可，保证率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保证率低
		电讯设施	通讯稳定，保证率高	通讯较稳定，保证率较高	通讯尚可，保证率一般	通讯较缺乏，保证率较低	通讯缺乏，保证率低
	公用设施完备度	距中学距离	≤ 300	(300,500]	(500,700]	(700,850]	> 850
		距小学距离	≤ 250	(250,400]	(400,500]	(500,600]	> 600
		距医院、门诊部距	≤ 250	(250,400]	(400,500]	(500,600]	> 600

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较差	劣
		离					
		距公园 (旅游点) 距离	≤ 500	(500,800]	(800,1200]	(1200,1600]	> 1600
		距体育馆 距离	≤ 500	(500,800]	(800,1200]	(1200,1600]	> 1600
交通条件	道路通达度	街道等级	混合型主干道	交通型主干道	生活型主干道	生活或交通型次干道	支路
	公交便捷度	距公交车 站点距离	≤ 100	(100, 150]	(150, 200]	(200, 250]	> 250
	对外交通便利度 (客运)	距长途客 运站距离	≤ 600	(600, 1000]	(1000, 1400]	(1400, 1800]	> 1800
环境条件	环境质量 优劣度	大气污染	无空气污 染	基本无空 气污染	有空气污 染, 影响 较轻微	空气污染较 严重, 影响 较大	有空气污 染, 影响 严重
		噪声污染	安静, 无 噪声污染	较安静, 基本无噪 音污染	有噪音污 染, 但不 影响睡眠	污染噪声较 大, 对睡眠 有较大影响	噪声污染 严重, 严 重影响睡 眠
	绿地覆盖 度	绿化用地 覆盖率	≤ 40%	(30%,40 %]	(20%,30 %]	(10%,20%]	≤ 10%
商服繁 华程度	商服繁华 程度	距商业服 务业中心 的距离	≤ 300	(300, 450]	(450, 600]	(600, 800]	> 800
		距集贸、 农贸市场 的距离	≤ 300	(300, 450]	(450, 600]	(600, 800]	> 800
人口状 况	人口密度	人口密度	人口密度 适中, 有 利于创造 良好的人 居条件	人口密度 略高或略 低, 较为 宜居	人口密度 较高或较 低, 不影 响居住氛 围	人口密度过 高或过低, 不利于创 造良好的 居住条件	人口密度 极低, 不 具备形成 居民区的 基本条件
用地潜 力	城市道路 规划	城市道路 规划潜力	已有明确 规划, 有 利于住宅 用地发展	近期将出 台相关规 划, 有利 于住宅用 地发展	近期将出 台相关规 划, 规划 条件一般	近期将出 台相关规 划, 规划 条件不利 于住宅用 地发展	尚无明确 规划
	区域用地 规划	区域用地 规划潜力	近期重点 规划功能 区	近期次重 点规划功 能区	一般规划 功能区	中期规划 功能区	远期规划 功能区

表 3-2 I 级住宅用地宗地地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	基础设施完善度	供水设施	0.58%	0.29%	0.00%	-0.29%	-0.58%
		排水设施	0.57%	0.29%	0.00%	-0.29%	-0.57%
		供电设施	0.64%	0.32%	0.00%	-0.32%	-0.63%
		电讯设施	0.40%	0.20%	0.00%	-0.20%	-0.40%
	公用设施完备度	距中学距离	0.46%	0.23%	0.00%	-0.23%	-0.46%
		距小学距离	0.53%	0.27%	0.00%	-0.27%	-0.53%
		距医院、门诊部距离	0.43%	0.22%	0.00%	-0.22%	-0.43%
		距公园（旅游点）距离	0.41%	0.21%	0.00%	-0.20%	-0.40%
		距体育馆距离	0.30%	0.15%	0.00%	-0.15%	-0.30%
交通条件	道路通达度	街道等级	1.16%	0.58%	0.00%	-0.58%	-1.15%
	公交便捷度	距公交车站点距离	1.27%	0.64%	0.00%	-0.63%	-1.26%
	对外交通便利度(客运)	距长途客运站距离	0.61%	0.31%	0.00%	-0.30%	-0.60%
环境条件	环境质量优劣度	大气污染	0.73%	0.37%	0.00%	-0.36%	-0.72%
		噪声污染	0.85%	0.43%	0.00%	-0.43%	-0.85%
	绿地覆盖度	绿化用地覆盖率	1.39%	0.70%	0.00%	-0.69%	-1.38%
商服繁华程度	商服繁华程度	距商业服务业中心的距离	0.79%	0.40%	0.00%	-0.40%	-0.79%
		距集贸、农贸市场的距离	0.94%	0.47%	0.00%	-0.47%	-0.93%
人口状况	人口密度	人口密度	1.45%	0.73%	0.00%	-0.72%	-1.44%
用地潜力	城市道路规划	城市道路规划潜力	0.47%	0.24%	0.00%	-0.23%	-0.46%
	区域用地规划	区域用地规划潜力	0.40%	0.20%	0.00%	-0.20%	-0.40%
合计			14.38%	7.25%	0.00%	-7.18%	-14.29%

2、Ⅱ级住宅用地宗地地价区域因素修正系数及指标说明表

表 3-3 Ⅱ级住宅用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	基础设施完善度	供水设施	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		供电设施	供电稳定, 保证率高	供电较稳定, 保证率较高	供电尚可, 保证率一般	供电较缺乏, 保证率较低	供电缺乏, 保证率低
		电讯设施	通讯稳定, 保证率高	通讯较稳定, 保证率较高	通讯尚可, 保证率一般	通讯较缺乏, 保证率较低	通讯缺乏, 保证率低
	公用设施完备度	距中学距离	≤ 400	(400,700]	(700,1000]	(1000,1300]	> 1300
		距小学距离	≤ 400	(400,600]	(600,900]	(900,1200]	> 1200
		距医院、门诊部距离	≤ 400	(400,600]	(600,900]	(900,1200]	> 1200
		距公园(旅游点)距离	≤ 800	(800, 1200]	(1200, 1600]	(1600, 2000]	> 2000
		距体育馆距离	≤ 800	(800, 1200]	(1200, 1600]	(1600, 2000]	> 2000
	交通条件	道路通达度	街道等级	混合型主干道	交通型主干道	生活型主干道	生活或交通型次干道
公交便捷度		距公交车站点距离	≤ 150	(150, 300]	(300, 450]	(450, 600]	> 600
对外交通便利度(客运)		距长途客运站距离	≤ 1000	(1000, 1500]	(1500, 2000]	(2000, 2500]	> 2500
环境条件	环境质量优劣度	大气污染	无空气污染	基本无空气污染	有空气污染, 影响较轻微	空气污染较严重, 影响较大	有空气污染, 影响严重
		噪声污染	安静, 无噪声污染	较安静, 基本无噪声污染	有噪声污染, 但不影响睡眠	污染噪声较大, 对睡眠有较大影响	噪声污染严重, 严重影响睡眠

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较劣	劣
							眠
	绿地覆盖度	绿化用地覆盖率	≤ 40%	(30%,40%]	(20%,30%]	(10%,20%]	≤ 10%
商服繁华程度	商服繁华程度	距商业服务业中心的距离	≤ 350	(350, 700]	(700, 1000]	(1000, 1300]	> 1300
		距集贸、农贸市场的距离	≤ 350	(350, 700]	(700, 1000]	(1000, 1300]	> 1300
人口状况	人口密度	人口密度	人口密度适中, 有利于创造良好的人居条件	人口密度略高或略低, 较为宜居	人口密度较高或较低, 不影响居住氛围	人口密度过高或过低, 不利于创造良好的居住条件	人口密度极低, 不具备形成居民区的基本条件
用地潜力	城市道路规划	城市道路规划潜力	已有明确规划, 有利于住宅用地发展	近期将出台相关规划, 有利于住宅用地发展	近期将出台相关规划, 规划条件一般	近期将出台相关规划, 规划条件不利于住宅用地发展	尚无明确规划
	区域用地规划	区域用地规划潜力	近期重点规划功能区	近期次重点规划功能区	一般规划功能区	中期规划功能区	远期规划功能区

表 3-4 II 级住宅用地宗地地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	基础设施完善度	供水设施	0.51%	0.26%	0.00%	-0.29%	-0.57%
		排水设施	0.50%	0.25%	0.00%	-0.28%	-0.56%
		供电设施	0.55%	0.28%	0.00%	-0.32%	-0.63%
		电讯设施	0.35%	0.18%	0.00%	-0.20%	-0.40%
	公用设施完备度	距中学距离	0.40%	0.20%	0.00%	-0.23%	-0.45%
		距小学距离	0.46%	0.23%	0.00%	-0.26%	-0.52%
		距医院、门诊部距离	0.37%	0.19%	0.00%	-0.21%	-0.42%
		距公园(旅游点)距离	0.35%	0.18%	0.00%	-0.20%	-0.40%
		距体育馆距离	0.26%	0.13%	0.00%	-0.15%	-0.29%

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	街道等级	1.01%	0.51%	0.00%	-0.57%	-1.14%
	公交便捷度	距公交车站点距离	1.11%	0.56%	0.00%	-0.63%	-1.25%
	对外交通便利度(客运)	距长途客运站距离	0.53%	0.27%	0.00%	-0.30%	-0.60%
环境条件	环境质量优劣度	大气污染	0.63%	0.32%	0.00%	-0.36%	-0.71%
		噪声污染	0.74%	0.37%	0.00%	-0.42%	-0.84%
	绿地覆盖度	绿化用地覆盖率	1.21%	0.61%	0.00%	-0.68%	-1.36%
商服繁华程度	商服繁华程度	距商业服务业中心的距离	0.69%	0.35%	0.00%	-0.39%	-0.78%
		距集贸、农贸市场的距离	0.82%	0.41%	0.00%	-0.46%	-0.92%
人口状况	人口密度	人口密度	1.26%	0.63%	0.00%	-0.71%	-1.42%
用地潜力	城市道路规划	城市道路规划潜力	0.41%	0.21%	0.00%	-0.23%	-0.46%
	区域用地规划	区域用地规划潜力	0.35%	0.18%	0.00%	-0.20%	-0.40%
合计			12.50%	6.32%	0.00%	-7.09%	-14.13%

3、Ⅲ级住宅用地宗地地价区域因素修正系数及指标说明表

表 3-5 Ⅲ级住宅用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	基础设施完善度	供水设施	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施	供电稳定，保证率高	供电较稳定，保证率较高	供电尚可，保证率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保证率低
		电讯设施	通讯稳定，保证率高	通讯较稳定，保证率	通讯尚可，保证率一般	通讯较缺乏，保证率	通讯缺乏，保证率低

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较差	劣
				较高		较低	
	公用设施完备度	距中学距离	≤ 800	(800, 1200]	(1200, 1600]	(1600, 2200]	> 2200
		距小学距离	≤ 800	(800, 1200]	(1200, 1600]	(1600, 2200]	> 2200
		距医院、门诊部距离	≤ 800	(800, 1200]	(1200, 1600]	(1600, 2200]	> 2200
		距公园(旅游点)距离	≤ 1000	(1000, 1500]	(1500, 2000]	(2000, 2500]	> 2500
		距体育馆距离	≤ 1000	(1000, 1500]	(1500, 2000]	(2000, 2500]	> 2500
交通条件	道路通达度	街道等级	混合型主干道	交通型主干道	生活型主干道	生活或交通型次干道	支路
	公交便捷度	距公交车站距离	≤ 350	(350, 500]	(500, 650]	(650, 800]	> 800
	对外交通便利度(客运)	距长途客运站距离	≤ 1500	(1500, 2000]	(2000, 2500]	(2500, 3000]	> 3000
环境条件	环境质量优劣度	大气污染	无空气污染	基本无空气污染	有空气污染, 影响较轻微	空气污染较严重, 影响较大	有空气污染, 影响严重
		噪声污染	安静, 无噪声污染	较安静, 基本无噪声污染	有噪声污染, 但不影响睡眠	污染噪声较大, 对睡眠有较大影响	噪声污染严重, 严重影响睡眠
	绿地覆盖度	绿化用地覆盖率	≤ 40%	(30%,40%]	(20%,30%]	(10%,20%]	≤ 10%
商服繁华程度	商服繁华程度	距商业服务业中心的距离	≤ 800	(800, 1200]	(1200, 1600]	(1600, 2000]	> 2000
		距集贸、农贸市场的距离	≤ 800	(800, 1200]	(1200, 1600]	(1600, 2000]	> 2000

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较差	劣
人口状况	人口密度	人口密度	人口密度适中, 有利于创造良好的人居条件	人口密度略高或略低, 较为宜居	人口密度较高或较低, 不影响居住氛围	人口密度过高或过低, 不利于创造良好的居住条件	人口密度极低, 不具备形成居民区的基本条件
用地潜力	城市道路规划	城市道路规划潜力	已有明确规划, 有利于住宅用地发展	近期将出台相关规划, 有利于住宅用地发展	近期将出台相关规划, 规划条件一般	近期将出台相关规划, 规划条件不利于住宅用地发展	尚无明确规划
	区域用地规划	区域用地规划潜力	近期重点规划功能区	近期次重点规划功能区	一般规划功能区	中期规划功能区	远期规划功能区

表 3-6 III级住宅用地宗地地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	基础设施完善度	供水设施	0.37%	0.19%	0.00%	-0.39%	-0.77%
		排水设施	0.36%	0.18%	0.00%	-0.38%	-0.75%
		供电设施	0.40%	0.20%	0.00%	-0.42%	-0.84%
		电讯设施	0.25%	0.13%	0.00%	-0.27%	-0.54%
	公用设施完备度	距中学距离	0.29%	0.15%	0.00%	-0.31%	-0.61%
		距小学距离	0.34%	0.17%	0.00%	-0.36%	-0.71%
		距医院、门诊部距离	0.27%	0.14%	0.00%	-0.29%	-0.57%
		距公园(旅游点)距离	0.26%	0.13%	0.00%	-0.27%	-0.54%
	距体育馆距离	0.19%	0.10%	0.00%	-0.20%	-0.40%	
交通条件	道路通达度	街道等级	0.73%	0.37%	0.00%	-0.77%	-1.54%
	公交便捷度	距公交车站点距离	0.80%	0.40%	0.00%	-0.85%	-1.69%
	对外交通便利度(客运)	距长途客运站距离	0.38%	0.19%	0.00%	-0.41%	-0.81%
环境条件	环境质量优劣度	大气污染	0.46%	0.23%	0.00%	-0.48%	-0.96%
		噪声污染	0.54%	0.27%	0.00%	-0.57%	-1.13%

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较劣	劣
	绿地覆盖度	绿化用地覆盖率	0.87%	0.44%	0.00%	-0.92%	-1.84%
商服繁华程度	商服繁华程度	距商业服务业中心的距离	0.50%	0.25%	0.00%	-0.53%	-1.05%
		距集贸、农贸市场的距离	0.59%	0.30%	0.00%	-0.62%	-1.24%
人口状况	人口密度	人口密度	0.91%	0.46%	0.00%	-0.96%	-1.91%
用地潜力	城市道路规划	城市道路规划潜力	0.29%	0.15%	0.00%	-0.31%	-0.62%
	区域用地规划	区域用地规划潜力	0.25%	0.13%	0.00%	-0.27%	-0.53%
合计			9.05%	4.58%	0.00%	-9.58%	-19.05%

4、IV级住宅用地宗地地价区域因素修正系数及指标说明表

表 3-7 IV级住宅用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	基础设施完善度	供水设施	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施	供电稳定，保证率高	供电较稳定，保证率较高	供电尚可，保证率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保证率低
		电讯设施	通讯稳定，保证率高	通讯较稳定，保证率较高	通讯尚可，保证率一般	通讯较缺乏，保证率较低	通讯缺乏，保证率低
	公用设施完备度	距中学距离	≤ 1000	(1000, 1500]	(1500, 2000]	(2000, 2500]	> 2500
		距小学距离	≤ 1000	(1000, 1500]	(1500, 2000]	(2000, 2500]	> 2500
		距医院、门诊部距离	≤ 1000	(1000, 1500]	(1500, 2000]	(2000, 2500]	> 2500
		距公园（旅游点）距离	≤ 1500	(1500, 2000]	(2000, 2500]	(2500, 3000]	> 3000

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较差	劣
		距体育馆距离	≤ 1500	(1500, 2000]	(2000, 2500]	(2500, 3000]	> 3000
交通条件	道路通达度	街道等级	混合型主干道	交通型主干道	生活型主干道	生活或交通型次干道	支路
	公交便捷度	距公交车站点距离	≤ 600	(600, 800]	(800, 1000]	(1000, 1200]	> 1200
	对外交通便利度(客运)	距长途客运站距离	≤ 2000	(2000, 2500]	(2500, 3000]	(3000, 3500]	> 3500
环境条件	环境质量优劣度	大气污染	无空气污染	基本无空气污染	有空气污染, 影响较轻微	空气污染较严重, 影响较大	有空气污染, 影响严重
		噪声污染	安静, 无噪音污染	较安静, 基本无噪音污染	有噪音污染, 但不影响睡眠	污染噪声较大, 对睡眠有较大影响	噪声污染严重, 严重影响睡眠
	绿地覆盖度	绿化用地覆盖率	≤ 40%	(30%,40%]	(20%,30%]	(10%,20%]	≤ 10%
商服繁华程度	商服繁华程度	距商业服务业中心的距离	≤ 1000	(1000, 1500]	(1500, 2000]	(2000, 2500]	> 2500
		距集贸、农贸市场的距离	≤ 1000	(1000, 1500]	(1500, 2000]	(2000, 2500]	> 2500
人口状况	人口密度	人口密度	人口密度适中, 有利于创造良好的人居条件	人口密度略高或略低, 较为宜居	人口密度较高或较低, 不影响居住氛围	人口密度过高或过低, 不利于创造良好的居住条件	人口密度极低, 不具备形成居民区的基本条件
用地潜力	城市道路规划	城市道路规划潜力	已有明确规划, 有利于住宅用地发展	近期将出台相关规划, 有利于住宅用地发展	近期将出台相关规划, 规划条件一般	近期将出台相关规划, 规划条件不利于住宅用地发展	尚无明确规划
	区域用地规划	区域用地规划潜力	近期重点规划功能区	近期次重点规划功能区	一般规划功能区	中期规划功能区	远期规划功能区

表 3-8 IV级住宅用地宗地地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	基础设施完善度	供水设施	0.25%	0.13%	0.00%	-0.22%	-0.43%
		排水设施	0.25%	0.13%	0.00%	-0.21%	-0.42%
		供电设施	0.28%	0.14%	0.00%	-0.24%	-0.47%
		电讯设施	0.18%	0.09%	0.00%	-0.15%	-0.30%
	公用设施完备度	距中学距离	0.20%	0.10%	0.00%	-0.17%	-0.34%
		距小学距离	0.23%	0.12%	0.00%	-0.20%	-0.39%
		距医院、门诊部距离	0.19%	0.10%	0.00%	-0.16%	-0.32%
		距公园(旅游点)距离	0.18%	0.09%	0.00%	-0.15%	-0.30%
		距体育馆距离	0.13%	0.07%	0.00%	-0.11%	-0.22%
交通条件	道路通达度	街道等级	0.50%	0.25%	0.00%	-0.43%	-0.86%
	公交便捷度	距公交车站点距离	0.55%	0.28%	0.00%	-0.47%	-0.94%
	对外交通便利度(客运)	距长途客运站距离	0.26%	0.13%	0.00%	-0.23%	-0.45%
环境条件	环境质量优劣度	大气污染	0.32%	0.16%	0.00%	-0.27%	-0.54%
		噪声污染	0.37%	0.19%	0.00%	-0.32%	-0.63%
	绿地覆盖度	绿化用地覆盖率	0.60%	0.30%	0.00%	-0.52%	-1.03%
商服繁华程度	商服繁华程度	距商业服务业中心的距离	0.35%	0.18%	0.00%	-0.30%	-0.59%
		距集贸、农贸市场的距离	0.41%	0.21%	0.00%	-0.35%	-0.69%
人口状况	人口密度	人口密度	0.63%	0.32%	0.00%	-0.54%	-1.07%
用地潜力	城市道路规划	城市道路规划潜力	0.20%	0.10%	0.00%	-0.18%	-0.35%
	区域用地规划	区域用地规划潜力	0.18%	0.09%	0.00%	-0.15%	-0.30%
合计			6.25%	3.18%	0.00%	-5.37%	-10.63%

四、住宅用地基准地价个别因素修正体系

1、住宅用地容积率修正

表 4-1 住宅用地容积率修正系数表

容积率	≤2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8
修正系数	1	1.03	1.05	1.08	1.1	1.13	1.15	1.18	1.2
容积率	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7
修正系数	1.23	1.25	1.28	1.3	1.33	1.35	1.38	1.4	1.43
容积率	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6
修正系数	1.45	1.48	1.5	1.53	1.55	1.58	1.6	1.63	1.65
容积率	4.7	4.8	4.9	5.0	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5
修正系数	1.68	1.7	1.73	1.75	1.78	1.80	1.83	1.85	1.88
容积率	5.6	5.7	5.8	5.9	6.0	6.1	6.2	6.3	6.4
修正系数	1.90	1.93	1.95	1.98	2.00	2.03	2.05	2.08	2.10
容积率	6.5	6.6	6.7	6.8	6.9	7.0	7.1	7.2	7.3
修正系数	2.13	2.15	2.18	2.20	2.23	2.25	2.28	2.30	2.33
容积率	7.4	7.5	7.6	7.7	7.8	7.9	≥8.0		
修正系数	2.35	2.38	2.40	2.43	2.45	2.48	2.50		

注：① 单体楼容积率大于 8.0 计收地价按容积率 8.0 下的平均楼面地价乘以超容积率建筑面积计收地价。

② 除表中列出的容积率修正系数外，其它容积率修正通过表中相临容积率对应修正系数线性内插计算获取。

2、住宅用地出让年期修正

住宅基准地价为最高使用年限 70 年的价格，当待估宗地剩余使用年限不足 70 年时，应进行使用年限修正。

表 4-2 住宅用地出让年期修正系数

使用年期 (年)	修正系数	使用年期 (年)	修正系数	使用年期 (年)	修正系数	使用年期 (年)	修正系数	使用年期 (年)	修正系数
1	0.0576	15	0.5928	29	0.8295	43	0.9342	57	0.9805
2	0.1119	16	0.6168	30	0.8401	44	0.9389	58	0.9826
3	0.1631	17	0.6395	31	0.8501	45	0.9433	59	0.9845
4	0.2115	18	0.6608	32	0.8596	46	0.9475	60	0.9864
5	0.2571	19	0.6810	33	0.8685	47	0.9514	61	0.9881
6	0.3001	20	0.7000	34	0.8769	48	0.9552	62	0.9898
7	0.3407	21	0.7180	35	0.8849	49	0.9587	63	0.9913
8	0.3790	22	0.7349	36	0.8924	50	0.9620	64	0.9928
9	0.4151	23	0.7509	37	0.8994	51	0.9651	65	0.9942
10	0.4492	24	0.7660	38	0.9061	52	0.9681	66	0.9955
11	0.4814	25	0.7802	39	0.9124	53	0.9709	67	0.9967
12	0.5117	26	0.7936	40	0.9183	54	0.9735	68	0.9979
13	0.5403	27	0.8063	41	0.9239	55	0.9760	69	0.9990
14	0.5673	28	0.8182	42	0.9292	56	0.9783	70	1.0000

3、住宅用地开发程度修正

住宅用地开发程度修正等同于商服用地开发程度修正。

4、住宅用地其他个别因素修正

表-4-3 住宅用地其他个别因素修正系数表

因子	指标标准	优	较优	一般	较差	劣
宗地形状	指标标准说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
	修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97
地形	指标标准说明	地形平坦，可直接开发利用	地形较平坦	地形对土地利用无不良影响	有一定地形坡度，对土地利用有一定影响	地形坡度较大，对土地利用产生严重影响
	修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97
地势	指标标准说明	地势较高，排水通风条件好，不影响出入口设置	地势一般，通风排水条件一般，不影响出入口设置	地势较高，排水通风条件好，但出入口通道设置受限	地势偏高，出入口通道设置不便	地势偏低，不利于通风排水和出入口设置
	修正系数	1.02	1.01	1.00	0.97	0.95
地质条件	指标标准说明	地基坚固，不需要做加强处理	地基较稳固，略需处理	承载力一般，需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段，需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地，或属于填埋地，需要对地基做特殊处理
	修正系数	1.04	1.02	1.00	0.98	0.95
环境条件	指标标准说明	基本无噪声污染，临近水体水质优良	噪声污染较小，临近水体水质较好	轻度噪声污染，临近水体水质无明显污染	噪声污染明显，临近水体水质有一定污染	噪声扰民；或临近水体有明显污染
	修正系数	1.05	1.03	1.00	0.97	0.94

5、住宅用地临江修正

临西溪河、青年运河河道两岸的首宗住宅用地 50 米区域，在级别价格基础上增加 50%。

五、工业用地基准地价区域因素修正体系

1、I级工业用地宗地地价区域因素修正系数及指标说明表

表 5-1 I级工业用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度	街道等级	混合型主干道	交通型主干道	生活型主干道	生活或交通型次干道	支路
	对外交通便利度(货运)	距火车站距离	≤ 500	(500, 1000]	(1000, 1500]	(1500, 2500]	> 2500
		距长途货运站距离	≤ 500	(500, 1000]	(1000, 1500]	(1500, 2500]	> 2500
基本设施完善度	基础设施完善度	供水设施	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		供电设施	供电稳定, 保证率高	供电较稳定, 保证率较高	供电尚可, 保证率一般	供电较缺乏, 保证率较低	供电缺乏, 保证率低
		电讯设施	通讯稳定, 保证率高	通讯较稳定, 保证率较高	通讯尚可, 保证率一般	通讯较缺乏, 保证率较低	通讯缺乏, 保证率低
	公用设施完善度	距中学距离	≤ 400	(400,600]	(600,800]	(800, 1000]	> 1000
		距小学距离	≤ 300	(350,500]	(500, 600]	(600, 700]	> 700
		距医院、门诊部距离	≤ 300	(350,500]	(500, 600]	(600, 700]	> 700
环境条件	自然环境优劣度	自然环境优劣度	无空气污染, 安静, 无噪音污染	基本无空气污染, 较安静, 基本无噪音污染	有空气污染, 影响较轻微, 有噪音污染	空气污染较严重, 噪声污染较大	空气污染严重, 噪声污染严重
产业集聚效应	产业集聚影响度	工业园区	集聚度高, 有规模工业分布	集聚度较高, 有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差, 零星工业分布	集聚度差, 无工业分布

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较劣	劣
用地潜力	城市道路规划	城市道路规划潜力	规划中有交通主干道通过,与规划中港口、码头、火车站等距离较近	有为工矿仓储区配套的交通道路通过	规划无特别限制	规划无交通型道路通过	交通不便问题近期不会得到改善
	区域用地规划	区域用地规划潜力	近期重点规划功能区	近期次重点规划功能区	一般规划功能区	中期规划功能区	远期规划功能区

表 5-2 I 级工业用地宗地地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	街道等级	1.27%	0.64%	0.00%	-0.64%	-1.27%
	对外交通便利度(货运)	距火车站距离	0.66%	0.33%	0.00%	-0.33%	-0.66%
		距长途货运站距离	0.48%	0.24%	0.00%	-0.24%	-0.48%
基本设施完善度	基础设施完善度	供水设施	0.28%	0.14%	0.00%	-0.14%	-0.28%
		排水设施	0.24%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.24%
		供电设施	0.31%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.31%
		电讯设施	0.23%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.23%
	公用设施完善度	距中学距离	0.16%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.16%
		距小学距离	0.16%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.16%
距医院、门诊部距离		0.27%	0.14%	0.00%	-0.14%	-0.27%	
环境条件	自然环境优劣度	自然环境优劣度	0.88%	0.44%	0.00%	-0.44%	-0.88%
产业集聚效应	产业集聚影响度	工业园区	0.65%	0.33%	0.00%	-0.33%	-0.65%
用地潜力	城市道路规划	城市道路规划潜力	0.27%	0.14%	0.00%	-0.14%	-0.27%
	区域用地规划	区域用地规划潜力	0.22%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.22%

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较劣	劣
合计			6.06%	3.07%	0.00%	-3.07%	-6.06%

2、Ⅱ级工业用地宗地地价区域因素修正系数及指标说明表

表 5-3 Ⅱ级工业用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	街道等级	混合型主干道	交通型主干道	生活型主干道	生活或交通型次干道	支路
	对外交通便利度(货运)	距火车站距离	≤ 800	(800, 1300]	(1300, 1800]	(1800, 2800]	> 2800
		距长途货运站距离	≤ 800	(800, 1300]	(1300, 1800]	(1800, 2800]	> 2800
基本设施完善度	基础设施完善度	供水设施	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		供电设施	供电稳定, 保证率高	供电较稳定, 保证率较高	供电尚可, 保证率一般	供电较缺乏, 保证率较低	供电缺乏, 保证率低
		电讯设施	通讯稳定, 保证率高	通讯较稳定, 保证率较高	通讯尚可, 保证率一般	通讯较缺乏, 保证率较低	通讯缺乏, 保证率低
	公用设施完善度	距中学距离	≤ 600	(600, 900]	(900, 1200]	(1200, 1500]	> 1500
		距小学距离	≤ 400	(400,600]	(600,900]	(900,1200]	> 1200
		距医院、门诊部距离	≤ 400	(400,600]	(600,900]	(900,1200]	> 1200
环境条件	自然环境优劣度	自然环境优劣度	无空气污染, 安静, 无噪音污染	基本无空气污染, 较安静, 基本无噪音污染	有空气污染, 影响较轻微, 有噪音污染	空气污染较严重, 噪声污染较大	空气污染严重, 噪声污染严重
产业集聚效应	产业集聚影响度	工业园区	集聚度高, 有规模工业区	集聚度较高, 有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差, 零星工业分布	集聚度差, 无工业分布

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较差	劣
			分布				
用地潜力	城市道路规划	城市道路规划潜力	规划中有交通主干道通过,与规划中港口、码头、火车站等距离较近	有为工矿仓储区配套的交通道路通过	规划无特别限制	规划无交通型道路通过	交通不便问题近期不会得到改善
	区域用地规划	区域用地规划潜力	近期重点规划功能区	近期次重点规划功能区	一般规划功能区	中期规划功能区	远期规划功能区

表 5-4 II 级工业用地宗地地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度	街道等级	0.70%	0.35%	0.00%	-1.05%	-2.09%
	对外交通便利度(货运)	距火车站距离	0.36%	0.18%	0.00%	-0.55%	-1.09%
		距长途货运站距离	0.27%	0.14%	0.00%	-0.40%	-0.80%
基本设施完善度	基础设施完善度	供水设施	0.16%	0.08%	0.00%	-0.24%	-0.47%
		排水设施	0.13%	0.07%	0.00%	-0.20%	-0.39%
		供电设施	0.17%	0.09%	0.00%	-0.25%	-0.50%
		电讯设施	0.13%	0.07%	0.00%	-0.19%	-0.38%
	公用设施完善度	距中学距离	0.09%	0.05%	0.00%	-0.13%	-0.26%
		距小学距离	0.09%	0.05%	0.00%	-0.14%	-0.27%
		距医院、门诊部距离	0.15%	0.08%	0.00%	-0.22%	-0.44%
环境条件	自然环境优劣度	自然环境优劣度	0.48%	0.24%	0.00%	-0.73%	-1.45%
产业集聚效应	产业集聚影响度	工业园区	0.35%	0.18%	0.00%	-0.54%	-1.07%
用地潜力	城市道路规划	城市道路规划潜力	0.15%	0.08%	0.00%	-0.22%	-0.44%

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较劣	劣
	区域用地规划	区域用地规划潜力	0.12%	0.06%	0.00%	-0.18%	-0.36%
合计			3.33%	1.72%	0.00%	-5.04%	-10.00%

3、Ⅲ级工业用地宗地地价区域因素修正系数及指标说明表

表 5-5 Ⅲ级工业用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	街道等级	混合型主干道	交通型主干道	生活型主干道	生活或交通型次干道	支路
	对外交通便利度(货运)	距火车站距离	≤1500	(1500, 2000]	(2000, 2500]	(2500, 3000]	>3000
		距长途货运站距离	≤1500	(1500, 2000]	(2000, 2500]	(2500, 3000]	>3000
基本设施完善度	基础设施完善度	供水设施	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		供电设施	供电稳定, 保证率高	供电较稳定, 保证率较高	供电尚可, 保证率一般	供电较缺乏, 保证率较低	供电缺乏, 保证率低
		电讯设施	通讯稳定, 保证率高	通讯较稳定, 保证率较高	通讯尚可, 保证率一般	通讯较缺乏, 保证率较低	通讯缺乏, 保证率低
	公用设施完善度	距中学距离	≤800	(800, 1200]	(1200, 1600]	(1600, 2200]	>2200
		距小学距离	≤800	(800, 1200]	(1200, 1600]	(1600, 2200]	>2200
		距医院、门诊部距离	≤800	(800, 1200]	(1200, 1600]	(1600, 2200]	>2200
环境条件	自然环境优劣度	无空气污染, 安静, 无噪音污染	基本无空气污染, 较安静, 基本无噪音污染	有空气污染, 影响较轻微, 有噪音污染	空气污染较严重, 噪声污染较大	空气污染严重, 噪声污染严重	

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较差	劣
产业集聚效应	产业集聚影响度	工业园区	集聚度高, 有规模工业区分布	集聚度较高, 有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差, 零星工业分布	集聚度差, 无工业分布
用地潜力	城市道路规划	城市道路规划潜力	规划中有交通主干道通过, 与规划中港口、码头、火车站等距离较近	有为工矿仓储区配套的交通道路通过	规划无特别限制	规划无交通型道路通过	交通不便问题近期不会得到改善
	区域用地规划	区域用地规划潜力	近期重点规划功能区	近期次重点规划功能区	一般规划功能区	中期规划功能区	远期规划功能区

表 5-6 III级工业用地宗地地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度	街道等级	1.67%	0.84%	0.00%	-0.84%	-1.67%
	对外交通便利度(货运)	距火车站距离	0.87%	0.44%	0.00%	-0.44%	-0.87%
		距长途货运站距离	0.64%	0.32%	0.00%	-0.32%	-0.64%
基本设施完善度	基础设施完善度	供水设施	0.38%	0.19%	0.00%	-0.19%	-0.38%
		排水设施	0.31%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.31%
		供电设施	0.40%	0.20%	0.00%	-0.20%	-0.40%
		电讯设施	0.31%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.31%
	公用设施完善度	距中学距离	0.21%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.21%
		距小学距离	0.21%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.21%
		距医院、门诊部距离	0.35%	0.18%	0.00%	-0.18%	-0.35%
环境条件	自然环境优劣度	自然环境优劣度	1.16%	0.58%	0.00%	-0.58%	-1.16%
产业集聚效应	产业集聚影响度	工业园区	0.85%	0.43%	0.00%	-0.43%	-0.85%
用地潜力	城市道路规划	城市道路规划潜力	0.35%	0.18%	0.00%	-0.18%	-0.35%
	区域用地规划	区域用地规划潜力	0.29%	0.15%	0.00%	-0.15%	-0.29%

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较劣	劣
合计			8.00%	4.05%	0.00%	-4.05%	-8.00%

4、IV级工业用地宗地地价区域因素修正系数及指标说明表

表 5-7 IV级工业用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	街道等级	混合型主干道	交通型主干道	生活型主干道	生活或交通型次干道	支路
	对外交通便利度(货运)	距火车站距离	≤2000	(2000, 2500]	(2500, 3000]	(3000, 3500]	>3500
		距长途货运站距离	≤2000	(2000, 2500]	(2500, 3000]	(3000, 3500]	>3500
基本设施完善度	基础设施完善度	供水设施	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		供电设施	供电稳定, 保证率高	供电较稳定, 保证率较高	供电尚可, 保证率一般	供电较缺乏, 保证率较低	供电缺乏, 保证率低
		电讯设施	通讯稳定, 保证率高	通讯较稳定, 保证率较高	通讯尚可, 保证率一般	通讯较缺乏, 保证率较低	通讯缺乏, 保证率低
	公用设施完善度	距中学距离	≤1500	(1500, 2000]	(2000, 2800]	(2800, 3500]	>3500
		距小学距离	≤1500	(1500, 2000]	(2000, 2800]	(2800, 3500]	>3500
		距医院、门诊部距离	≤1500	(1500, 2000]	(2000, 2800]	(2800, 3500]	>3500
环境条件	自然环境优劣度	自然环境优劣度	无空气污染, 安静, 无噪音污染	基本无空气污染, 较安静, 基本无噪音污染	有空气污染, 影响较轻微, 有噪音污染	空气污染较严重, 噪声污染较大	空气污染严重, 噪声污染严重
产业集聚效应	产业集聚影响度	工业园区	集聚度高, 有规模工业区分布	集聚度较高, 有小规模工业	集聚度一般	集聚度较差, 零星工业分布	集聚度差, 无工业分布

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较差	劣
				分布			
用地潜力	城市道路规划	城市道路规划潜力	规划中有交通主干道通过,与规划中港口、码头、火车站等距离较近	有为工矿仓储区配套的交通道路通过	规划无特别限制	规划无交通型道路通过	交通不便问题近期不会得到改善
	区域用地规划	区域用地规划潜力	近期重点规划功能区	近期次重点规划功能区	一般规划功能区	中期规划功能区	远期规划功能区

表 5-8 IV级工业用地宗地地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度	街道等级	1.99%	1.00%	0.00%	-0.65%	-1.29%
	对外交通便利度(货运)	距火车站距离	1.04%	0.52%	0.00%	-0.34%	-0.67%
		距长途货运站距离	0.76%	0.38%	0.00%	-0.25%	-0.49%
基本设施完善度	基础设施完善度	供水设施	0.45%	0.23%	0.00%	-0.15%	-0.29%
		排水设施	0.37%	0.19%	0.00%	-0.12%	-0.24%
		供电设施	0.48%	0.24%	0.00%	-0.16%	-0.31%
		电讯设施	0.37%	0.19%	0.00%	-0.12%	-0.24%
	公用设施完善度	距中学距离	0.25%	0.13%	0.00%	-0.08%	-0.16%
		距小学距离	0.25%	0.13%	0.00%	-0.08%	-0.16%
		距医院、门诊部距离	0.42%	0.21%	0.00%	-0.14%	-0.27%
环境条件	自然环境优劣度	自然环境优劣度	1.38%	0.69%	0.00%	-0.45%	-0.89%
产业集聚效应	产业集聚影响度	工业园区	1.01%	0.51%	0.00%	-0.33%	-0.66%
用地潜力	城市道路规划	城市道路规划潜力	0.42%	0.21%	0.00%	-0.14%	-0.27%
	区域用地规划	区域用地规划潜力	0.34%	0.17%	0.00%	-0.11%	-0.22%

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较劣	劣
合计			9.52%	4.80%	0.00%	-3.12%	-6.19%

六、工业用地基准地价个别因素修正体系

1、工业用地基准地价容积率修正

容积率修正按规定执行：2008年1月，《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）规定“对现有工业用地，在符合规划、不改变用途的前提下，提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款；对新增工业用地，要进一步提高工业用地控制指标，厂房建筑面积高于容积率控制指标的部分，不再增收土地价款。”

2、工业用地开发程度修正

工业用地开发程度修正等同于商服用地开发程度修正。

3、工业用地出让年期修正

工业基准地价为最高使用年限50年的价格，当待估宗地剩余使用年限不足50年时，应进行使用年限修正。

表 6-1 工业用地出让年期修正系数表

使用年期(年)	修正系数	使用年期(年)	修正系数	使用年期(年)	修正系数	使用年期(年)	修正系数	使用年期(年)	修正系数
1	0.0560	11	0.4780	21	0.7250	31	0.8696	41	0.9543
2	0.1090	12	0.5090	22	0.7432	32	0.8803	42	0.9605
3	0.1593	13	0.5385	23	0.7604	33	0.8904	43	0.9664
4	0.2070	14	0.5664	24	0.7768	34	0.8999	44	0.9720
5	0.2522	15	0.5928	25	0.7922	35	0.9090	45	0.9773
6	0.2950	16	0.6179	26	0.8069	36	0.9176	46	0.9824
7	0.3356	17	0.6417	27	0.8208	37	0.9257	47	0.9871
8	0.3741	18	0.6642	28	0.8340	38	0.9335	48	0.9917
9	0.4106	19	0.6856	29	0.8465	39	0.9408	49	0.9959
10	0.4452	20	0.7058	30	0.8584	40	0.9477	50	1.0000

注：在评估地价时，若经过基准地价修正后的结果较《全国工业用地出让最低价标准》规定的标准低，则按政策规定取最低价标准取值。

4、工业用地其他个别因素修正

表 6-2 工业用地其他个别因素修正系数表

因子	指标标准	优	较优	一般	较差	劣
宗地形状	指标标准说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
	修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97
地形	指标标准说明	地形平坦，可直接开发利用	地形较平坦	地形对土地利用无不良影响	有一定地形坡度，对土地利用有一定影响	地形坡度较大，对土地利用产生严重影响
	修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97
地势	指标标准说明	地势较高，排水通风条件好，不影响出入口设置	地势一般，通风排水条件一般，不影响出入口设置	地势较高，排水通风条件好，但出入口通道设置受限	地势偏高，出入口通道设置不便	地势偏低，不利于通风排水和出入口设置
	修正系数	1.02	1.01	1.00	0.97	0.95
地质条件	指标标准说明	地基坚固，不需要做加强处理	地基较稳固，略需处理	承载力一般，需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段，需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地，或属于填埋地，需要对地基做特殊处理
	修正系数	1.04	1.02	1.00	0.98	0.95

七、公共服务项目用地（一）基准地价区域因素修正体系

1、I级公共服务项目用地（一）宗地地价区域因素修正系数及指标

说明表

表 7-1 I级公共服务项目用地（一）宗地地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	公用设施完备度	距中学距离	≤ 300	(300,500]	(500,700]	(700,850]	> 850
		距小学距离	≤ 250	(250,400]	(400,500]	(500,600]	> 600
		距医院、门诊部距离	≤ 250	(250,400]	(400,500]	(500,600]	> 600
	基础设施完备度	供水设施	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施	供电稳定，保证率高	供电较稳定，保证率较高	供电尚可，保证率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保证率低
		电讯设施	通讯稳定，保证率高	通讯较稳定，保证率较高	通讯尚可，保证率一般	通讯较缺乏，保证率较低	通讯缺乏，保证率低
	交通条件	道路通达度	街道等级	混合型主干道	交通型主干道	生活型主干道	生活或交通型次干道
公交便捷度		距公交车站点距离	≤ 100	(100, 150]	(150, 200]	(200, 250]	> 250
对外交通便利度		距长途客运站距离	≤ 600	(600, 1000]	(1000, 1400]	(1400, 1800]	> 1800
人口状况	人口密度	人口密度	人口数量分布均匀，人流量大	人口数量分布较为均匀，人流量较大	人口数量分布基本合理，人流量一般	人口数量分布基本不合理，人流量较小	人口数量分布不合理，人流量小
用地潜力	城市道路规划	城市道路规划潜力	已有明确规划，有利于公服用地发展	近期将出台相关规划，有利于公服用地发展	近期将出台相关规划，规划条件一般	近期将出台相关规划，规划条件较	尚无明确规划

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较劣	劣
						不利于公服用地发展	
	区域用地规划	区域用地规划潜力	近期重点规划功能区	近期次重点规划功能区	一般规划功能区	中期规划功能区	远期规划功能区

表 7-2 I 级公共服务项目用地（一）宗地地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	公用设施完备度	距中学距离	0.67%	0.34%	0.00%	-0.25%	-0.50%
		距小学距离	0.60%	0.30%	0.00%	-0.23%	-0.45%
		距医院、门诊部距离	0.60%	0.30%	0.00%	-0.23%	-0.45%
	基础设施完备度	供水设施	0.80%	0.40%	0.00%	-0.30%	-0.60%
		排水设施	0.33%	0.17%	0.00%	-0.13%	-0.25%
		供电设施	0.88%	0.44%	0.00%	-0.33%	-0.66%
		电讯设施	0.40%	0.20%	0.00%	-0.15%	-0.30%
交通条件	道路通达度	街道等级	1.00%	0.50%	0.00%	-0.38%	-0.75%
	公交便捷度	距公交车站点距离	0.40%	0.20%	0.00%	-0.15%	-0.30%
	对外交通便利度	距长途客运站距离	0.33%	0.17%	0.00%	-0.13%	-0.25%
人口状况	人口密度	人口密度	1.35%	0.68%	0.00%	-0.51%	-1.02%
用地潜力	城市道路规划	城市道路规划潜力	0.34%	0.17%	0.00%	-0.13%	-0.26%
	区域用地规划	区域用地规划潜力	0.37%	0.19%	0.00%	-0.14%	-0.28%
合计			8.08%	4.06%	0.00%	-3.06%	-6.06%

2、Ⅱ级公共服务项目用地（一）宗地地价区域因素修正系数及指标说明表

表 7-3 Ⅱ级公共服务项目用地（一）宗地地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	公用设施完备度	距中学距离	≤ 450	(450,600]	(600,800]	(800,1000]	> 1000
		距小学距离	≤ 350	(350,500]	(500,700]	(700,800]	> 800
		距医院、门诊部距离	≤ 350	(350,500]	(500,700]	(700,800]	> 800
	基础设施完备度	供水设施	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施	供电稳定，保证率高	供电较稳定，保证率较高	供电尚可，保证率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保证率低
		电讯设施	通讯稳定，保证率高	通讯较稳定，保证率较高	通讯尚可，保证率一般	通讯较缺乏，保证率较低	通讯缺乏，保证率低
交通条件	道路通达度	街道等级	混合型主干道	交通型主干道	生活型主干道	生活或交通型次干道	支路
	公交便捷度	距公交车站点距离	≤ 200	(200, 350]	(350, 500]	(500, 750]	> 750
	对外交通便利度	距长途客运站距离	≤ 1000	(1000, 1500]	(1500, 2000]	(2000, 2500]	> 2500
人口状况	人口密度	人口密度	人口数量分布均匀，人流量大	人口数量分布较为均匀，人流量较大	人口数量分布基本合理人流量一般	人口数量分布基本不合理，人流量较小	人口数量分布不合理，人流量小

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较差	劣
用地潜力	城市道路规划	城市道路规划潜力	已有明确规划, 有利于公服用地发展	近期将出台相关规划, 有利于公服用地发展	近期将出台相关规划, 规划条件一般	近期将出台相关规划, 规划条件不利于公服用地发展	尚无明确规划
	区域用地规划	区域用地规划潜力	近期重点规划功能区	近期次重点规划功能区	一般规划功能区	中期规划功能区	远期规划功能区

表 7-4 II 级公共服务项目用地（一）宗地地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	公用设施完备度	距中学距离	0.57%	0.29%	0.00%	-0.33%	-0.66%
		距小学距离	0.51%	0.26%	0.00%	-0.30%	-0.60%
		距医院、门诊部距离	0.51%	0.26%	0.00%	-0.30%	-0.60%
	基础设施完备度	供水设施	0.68%	0.34%	0.00%	-0.40%	-0.80%
		排水设施	0.28%	0.14%	0.00%	-0.17%	-0.33%
		供电设施	0.75%	0.38%	0.00%	-0.44%	-0.88%
		电讯设施	0.34%	0.17%	0.00%	-0.20%	-0.40%
交通条件	道路通达度	街道等级	0.85%	0.43%	0.00%	-0.50%	-1.00%
	公交便捷度	距公交车站点距离	0.34%	0.17%	0.00%	-0.20%	-0.40%
	对外交通便利度	距长途客运站距离	0.28%	0.14%	0.00%	-0.17%	-0.33%
人口状况	人口密度	人口密度	1.16%	0.58%	0.00%	-0.68%	-1.35%
用地潜力	城市道路规划	城市道路规划潜力	0.29%	0.15%	0.00%	-0.17%	-0.34%
	区域用地规划	区域用地规划潜力	0.32%	0.16%	0.00%	-0.19%	-0.37%
合计			6.90%	3.47%	0.00%	-4.05%	-8.05%

3、Ⅲ级公共服务项目用地（一）宗地地价区域因素修正系数及指标说明表

表 7-5 Ⅲ级公共服务项目用地（一）宗地地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	公用设施完备度	距中学距离	≤ 500	(500,700]	(700,900]	(900,1100]	> 1100
		距小学距离	≤ 450	(450,600]	(600,800]	(800,1000]	> 1000
		距医院、门诊部距离	≤ 450	(450,600]	(600,800]	(800,1000]	> 1000
	基础设施完备度	供水设施	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛期积水较快排干	排水一般，汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施	供电稳定，保证率高	供电较稳定，保证率较高	供电尚可，保证率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保证率低
		电讯设施	通讯稳定，保证率高	通讯较稳定，保证率较高	通讯尚可，保证率一般	通讯较缺乏，保证率较低	通讯缺乏，保证率低
交通条件	道路通达度	街道等级	混合型主干道	交通型主干道	生活型主干道	生活或交通型次干道	支路
	公交便捷度	距公交车站点距离	≤ 200	(200, 350]	(350, 500]	(500, 750]	> 750
	对外交通便利度	距长途客运站距离	≤ 1500	(1500, 2000]	(2000, 2500]	(2500, 3000]	> 3000
人口状况	人口密度	人口密度	人口数量分布均匀，人流量大	人口数量分布较为均匀，人流量较大	人口数量分布基本合理，人流量一般	人口数量分布基本不合理，人流量较小	人口数量分布不合理，人流量小
用地潜力	城市道路规划	城市道路规划潜力	已有明确规划，有利于公服用地发展	近期将出台相关规划，有利于公服用地发展	近期将出台相关规划，规划条件一般	近期将出台相关规划，规划条件不利于公服用地发展	尚无明确规划

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较劣	劣
	区域用地规划	区域用地规划潜力	近期重点规划功能区	近期次重点规划功能区	一般规划功能区	中期规划功能区	远期规划功能区

表 7-6 III级公共服务项目用地（一）宗地地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	公用设施完备度	距中学距离	0.55%	0.28%	0.00%	-0.46%	-0.92%
		距小学距离	0.50%	0.25%	0.00%	-0.42%	-0.83%
		距医院、门诊部距离	0.50%	0.25%	0.00%	-0.42%	-0.83%
	基础设施完备度	供水设施	0.66%	0.33%	0.00%	-0.55%	-1.10%
		排水设施	0.28%	0.14%	0.00%	-0.23%	-0.46%
		供电设施	0.73%	0.37%	0.00%	-0.61%	-1.21%
		电讯设施	0.33%	0.17%	0.00%	-0.28%	-0.55%
交通条件	道路通达度	街道等级	0.83%	0.42%	0.00%	-0.69%	-1.38%
	公交便捷度	距公交车站距离	0.33%	0.17%	0.00%	-0.28%	-0.55%
	对外交通便利度	距长途客运站距离	0.28%	0.14%	0.00%	-0.23%	-0.46%
人口状况	人口密度	人口密度	1.12%	0.56%	0.00%	-0.93%	-1.86%
用地潜力	城市道路规划	城市道路规划潜力	0.28%	0.14%	0.00%	-0.24%	-0.47%
	区域用地规划	区域用地规划潜力	0.31%	0.16%	0.00%	-0.26%	-0.51%
合计			6.67%	3.38%	0.00%	-5.60%	-11.11%

八、公共服务项目用地（一）基准地价个别因素修正体系

1、公共服务项目用地（一）容积率修正

表 8-1 公共服务项目用地（一）容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9
修正系数	1	1.01	1.02	1.03	1.04	1.05	1.06	1.07	1.08	1.09
容积率	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9
修正系数	1.1	1.11	1.12	1.13	1.14	1.15	1.16	1.17	1.18	1.19
容积率	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9
修正系数	1.2	1.21	1.22	1.23	1.24	1.25	1.26	1.27	1.28	1.29
容积率	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	1.3	1.31	1.32	1.33	1.34	1.35	1.36	1.37	1.38	1.39
容积率	5	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9
修正系数	1.4	1.41	1.42	1.43	1.44	1.45	1.46	1.47	1.48	1.49
容积率	≥6.0									
修正系数	1.5									

注：除表中列出的容积率修正系数外，其它容积率修正通过表中相邻容积率对应修正系数线性内插计算获取。

2、公共服务项目用地（一）出让年期修正

公共服务项目用地（一）基准地价为最高使用年限 50 年的价格，当待估宗地剩余使用年限不足 50 年时，应进行使用年限修正。

表 8-2 公共服务项目用地（一）出让年期修正系数

使用年期 (年)	修正 系数	使用年期 (年)	修正 系数	使用年期 (年)	修正 系数	使用年期 (年)	修正 系数	使用年期 (年)	修正 系数
1	0.0544	11	0.4688	21	0.7161	31	0.8636	41	0.9516
2	0.1062	12	0.4997	22	0.7345	32	0.8746	42	0.9582
3	0.1553	13	0.5290	23	0.7520	33	0.8850	43	0.9644
4	0.2019	14	0.5568	24	0.7686	34	0.8949	44	0.9703
5	0.2462	15	0.5832	25	0.7843	35	0.9043	45	0.9759
6	0.2882	16	0.6083	26	0.7993	36	0.9132	46	0.9812
7	0.3282	17	0.6322	27	0.8135	37	0.9217	47	0.9863

使用年 期 (年)	修正 系数	使用年 期 (年)	修正 系数	使用年 期 (年)	修正 系数	使用年 期 (年)	修正 系数	使用年 期 (年)	修正 系数
8	0.3661	18	0.6548	28	0.8270	38	0.9298	48	0.9911
9	0.4021	19	0.6763	29	0.8398	39	0.9374	49	0.9957
10	0.4363	20	0.6967	30	0.8520	40	0.9447	50	1.0000

3、公共服务项目用地（一）开发程度修正

公共服务项目用地（一）开发程度修正等同于商服用地开发程度修正。

4、公共服务项目用地（一）其他个别因素修正

表 8-3 公共服务项目用地（一）其他个别因素修正系数表

因子	指标标准	优	较优	一般	较差	劣
宗地 形状	指标标准 说明	形状规则， 对土地利用 极为有利	形状对土 地利用较 为有利	形状对土地 利用无不良 影响	形状不规则， 对土地利用有 一定影响	形状较差，对 土地利用产生 严重的影响
	修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97
地形	指标标准 说明	地形平坦， 可直接开发 利用	地形较平 坦	地形对土地 利用无不良 影响	有一定地形坡 度，对土地利 用有一定影响	地形坡度较 大，对土地利 用产生严重影 响
	修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97
地势	指标标准 说明	地势较高， 排水通风条 件好，不影 响出入口设 置	地势一 般，通风 排水条件 一般，不 影响出入 口设置	地势较高， 排水通风条 件好，但出 入通道设置 受限	地势偏高，出 入通道设置不 便	地势偏低，不 利于通风排水 和出入口设置
	修正系数	1.02	1.01	1.00	0.97	0.95
地质 条件	指标标准 说明	地基坚固， 不需要做加 强处理	地基较稳 固，略需 处理	承载力一 般，需要根 据建设工程 要求对地基 做相应处理	属于河、涌、 湖泊沉积地 段，需要对地 基加强处理	位于沼泽或湿 地，或属于填 埋地，需要对 地基做特殊处 理
	修正系数	1.04	1.02	1.00	0.98	0.95
环境 条件	指标标准 说明	基本无噪声 污染，临近 水体水质优 良	噪声污染 较小，临 近水体水 质较好	轻度噪声污 染，临近水 体水质无明 显污染	噪声污染明 显，临近水体 水质有一定污 染	噪声扰民；或 临近水体有明 显污染

因子	指标标准	优	较优	一般	较差	劣
	修正系数	1.05	1.03	1.00	0.97	0.94

九、公共服务项目用地（二）基准地价区域因素修正体系

1、I级公共服务项目用地（二）宗地地价区域因素修正系数及指标说明表

表 9-1 I级公共服务项目用地（二）宗地地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较差	劣
商服繁华程度	商服繁华程度	距商业服务业中心的距离	≤ 300	(300, 450]	(450, 600]	(600, 800]	> 800
		距集贸、农贸市场的距离	≤ 200	(200, 400]	(400, 600]	(600, 800]	> 800
基本设施状况	公用设施完备度	距中学距离	≤ 300	(300,500]	(500,700]	(700,850]	> 850
		距小学距离	≤ 250	(250,400]	(400,500]	(500,600]	> 600
		距医院、门诊部距离	≤ 250	(250,400]	(400,500]	(500,600]	> 600
	基础设施完备度	供水设施	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		供电设施	供电稳定, 保证率高	供电较稳定, 保证率较高	供电尚可, 保证率一般	供电较缺乏, 保证率较低	供电缺乏, 保证率低
		电讯设施	通讯稳定, 保证率高	通讯较稳定, 保证率较高	通讯尚可, 保证率一般	通讯较缺乏, 保证率较低	通讯缺乏, 保证率低
	交通条件	道路通达度	街道等级	混合型主干道	交通型主干道	生活型主干道	生活或交通型次干道
公交便捷度		距公交车站点距离	≤ 100	(100, 150]	(150, 200]	(200, 250]	> 250
对外交通便利度(客运)		距长途客运站距离	≤ 600	(600, 1000]	(1000, 1400]	(1400, 1800]	> 1800

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较劣	劣
人口状况	人口密度	人口密度	人口数量分布均匀,人流量大	人口数量分布较为均匀,人流量较大	人口数量分布基本合理人流量一般	人口数量分布基本不合理,人流量较小	人口数量分布不合理,人流量小
环境条件	环境质量优劣度	大气污染	无空气污染	基本无空气污染	有空气污染,影响较轻微	空气污染较严重,影响较大	有空气污染,影响严重
		噪声污染	安静,无噪音污染	较安静,基本无噪音污染	有噪音污染,但不影响睡眠	污染噪声较大,对睡眠有较大影响	噪声污染严重,严重影响睡眠
	绿地覆盖度	绿化用地覆盖率	≤40%	(30%,40%]	(20%,30%]	(10%,20%]	≤10%
用地潜力	城市道路规划	城市道路规划潜力	已有明确规划,有利于公服用地发展	近期将出台相关规划,有利于公服用地发展	近期将出台相关规划,规划条件一般	近期将出台相关规划,规划条件不利于公服用地发展	尚无明确规划
	区域用地规划	区域用地规划潜力	近期重点规划功能区	近期次重点规划功能区	一般规划功能区	中期规划功能区	远期规划功能区

表 9-2 I 级公共服务项目用地（二）宗地地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	商服繁华程度	距商业服务业中心的距离	0.91%	0.46%	0.00%	-1.31%	-2.62%
		距集贸、农贸市场的距离	0.71%	0.36%	0.00%	-1.02%	-2.04%
基本设施状况	公用设施完备度	距中学距离	0.11%	0.06%	0.00%	-0.16%	-0.32%
		距小学距离	0.14%	0.07%	0.00%	-0.21%	-0.42%
		距医院、门诊部距离	0.09%	0.05%	0.00%	-0.13%	-0.25%
	基础设施完备度	供水设施	0.18%	0.09%	0.00%	-0.26%	-0.51%
		排水设施	0.11%	0.06%	0.00%	-0.16%	-0.32%
		供电设施	0.09%	0.05%	0.00%	-0.13%	-0.25%
		电讯设施	0.10%	0.05%	0.00%	-0.14%	-0.28%
交通条件	道路通达度	街道等级	0.32%	0.16%	0.00%	-0.47%	-0.93%

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较劣	劣
	公交便捷度	距公交车站点距离	0.23%	0.12%	0.00%	-0.33%	-0.65%
	对外交通便利度(客运)	距长途客运站距离	0.13%	0.07%	0.00%	-0.19%	-0.37%
人口状况	人口密度	人口密度	0.38%	0.19%	0.00%	-0.55%	-1.10%
环境条件	环境质量优劣度	大气污染	0.13%	0.07%	0.00%	-0.18%	-0.36%
		噪声污染	0.08%	0.04%	0.00%	-0.12%	-0.23%
	绿地覆盖度	绿化用地覆盖率	0.08%	0.04%	0.00%	-0.11%	-0.22%
用地潜力	城市道路规划	城市道路规划潜力	0.16%	0.08%	0.00%	-0.23%	-0.46%
	区域用地规划	区域用地规划潜力	0.10%	0.05%	0.00%	-0.15%	-0.30%
合计			4.04%	2.07%	0.00%	-5.85%	-11.62%

2、Ⅱ级公共服务项目用地（二）宗地地价区域因素修正系数及指标说明表

表 9-3 Ⅱ级公共服务项目用地（二）宗地地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	商服繁华程度	距商业服务业中心的距离	≤ 350	(350, 500]	(500, 700]	(700, 1000]	> 1000
		距集贸、农贸市场的距离	≤ 250	(250, 450]	(450, 700]	(700, 1000]	> 1000
基本设施状况	公用设施完备度	距中学距离	≤ 350	(350,600]	(600,700]	(700,1100]	> 1100
		距小学距离	≤ 250	(250,450]	(450,600]	(600,700]	> 700
		距医院、门诊部距离	≤ 250	(250,450]	(450,600]	(600,700]	> 700
	基础设施完备度	供水设施	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
排水设施		排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象	

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较劣	劣
		供电设施	供电稳定, 保证率高	供电较稳定, 保证率较高	供电尚可, 保证率一般	供电较缺乏, 保证率较低	供电缺乏, 保证率低
		电讯设施	通讯稳定, 保证率高	通讯较稳定, 保证率较高	通讯尚可, 保证率一般	通讯较缺乏, 保证率较低	通讯缺乏, 保证率低
交通条件	道路通达度	街道等级	混合型主干道	交通型主干道	生活型主干道	生活或交通型次干道	支路
	公交便捷度	距公交车站点距离	≤ 100	(100, 150]	(150, 200]	(200, 250]	> 250
	对外交通便利度(客运)	距长途客运站距离	≤ 600	(600, 1000]	(1000, 1400]	(1400, 1800]	> 1800
人口状况	人口密度	人口密度	人口数量分布均匀, 人流量大	人口数量分布较为均匀, 人流量较大	人口数量分布基本合理, 人流量一般	人口数量分布基本不合理, 人流量较小	人口数量分布不合理, 人流量小
环境条件	环境质量优劣度	大气污染	无空气污染	基本无空气污染	有空气污染, 影响较轻微	空气污染较严重, 影响较大	有空气污染, 影响严重
		噪声污染	安静, 无噪声污染	较安静, 基本无噪声污染	有噪声污染, 但不影响睡眠	污染噪声较大, 对睡眠有较大影响	噪声污染严重, 严重影响睡眠
	绿地覆盖度	绿化用地覆盖率	≤ 40%	(30%,40%]	(20%,30%]	(10%,20%]	≤ 10%
用地潜力	城市道路规划	城市道路规划潜力	已有明确规划, 有利于公服用地发展	近期将出台相关规划, 有利于公服用地发展	近期将出台相关规划, 规划条件一般	近期将出台相关规划, 规划条件不利于公服用地发展	尚无明确规划
	区域用地规划	区域用地规划潜力	近期重点规划功能区	近期次重点规划功能区	一般规划功能区	中期规划功能区	远期规划功能区

表 9-4 II 级公共服务项目用地 (二) 宗地地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	商服繁华程度	距商业服务业中心的距离	1.81%	0.91%	0.00%	-1.46%	-2.92%
		距集贸、农贸市场的距离	1.41%	0.71%	0.00%	-1.14%	-2.28%

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	公用设施完备度	距中学距离	0.22%	0.11%	0.00%	-0.18%	-0.36%
		距小学距离	0.29%	0.15%	0.00%	-0.23%	-0.46%
		距医院、门诊部距离	0.17%	0.09%	0.00%	-0.14%	-0.28%
	基础设施完备度	供水设施	0.35%	0.18%	0.00%	-0.29%	-0.57%
		排水设施	0.22%	0.11%	0.00%	-0.18%	-0.36%
		供电设施	0.17%	0.09%	0.00%	-0.14%	-0.28%
		电讯设施	0.19%	0.10%	0.00%	-0.16%	-0.31%
交通条件	道路通达度	街道等级	0.64%	0.32%	0.00%	-0.52%	-1.03%
	公交便捷度	距公交车站距离	0.45%	0.23%	0.00%	-0.36%	-0.72%
	对外交通便利度(客运)	距长途客运站距离	0.26%	0.13%	0.00%	-0.21%	-0.41%
人口状况	人口密度	人口密度	0.76%	0.38%	0.00%	-0.61%	-1.22%
环境条件	环境质量优劣度	大气污染	0.25%	0.13%	0.00%	-0.20%	-0.40%
		噪声污染	0.16%	0.08%	0.00%	-0.13%	-0.26%
	绿地覆盖度	绿化用地覆盖率	0.15%	0.08%	0.00%	-0.13%	-0.25%
用地潜力	城市道路规划	城市道路规划潜力	0.32%	0.16%	0.00%	-0.26%	-0.52%
	区域用地规划	区域用地规划潜力	0.20%	0.10%	0.00%	-0.17%	-0.33%
合计			8.02%	4.06%	0.00%	-6.51%	-12.96%

3、Ⅲ级公共服务项目用地（二）宗地地价区域因素修正系数及指标说明表

表 9-5 Ⅲ级公共服务项目用地（二）宗地地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	商服繁华程度	距商业服务业中心的距离	≤ 400	(400, 600]	(600, 850]	(850, 1050]	> 1050

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较差	劣
		距集贸、农贸市场的距离	≤ 250	(250, 500]	(500, 850]	(850, 1050]	> 1050
基本设施状况	公用设施完备度	距中学距离	≤ 400	(400,700]	(700,850]	(850,1150]	> 1150
		距小学距离	≤ 250	(250,500]	(500,700]	(700,850]	> 850
		距医院、门诊部距离	≤ 250	(250,500]	(500,700]	(700,850]	> 850
	基础设施完备度	供水设施	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		供电设施	供电稳定, 保证率高	供电较稳定, 保证率较高	供电尚可, 保证率一般	供电较缺乏, 保证率较低	供电缺乏, 保证率低
		电讯设施	通讯稳定, 保证率高	通讯较稳定, 保证率较高	通讯尚可, 保证率一般	通讯较缺乏, 保证率较低	通讯缺乏, 保证率低
交通条件	道路通达度	街道等级	混合型主干道	交通型主干道	生活型主干道	生活或交通型次干道	支路
	公交便捷度	距公交车站点距离	≤ 100	(100, 150]	(150, 200]	(200, 250]	> 250
	对外交通便利度(客运)	距长途客运站距离	≤ 600	(600, 1000]	(1000, 1400]	(1400, 1800]	> 1800
人口状况	人口密度	人口密度	人口数量分布均匀, 人流量大	人口数量分布较为均匀, 人流量较大	人口数量分布基本合理人流量一般	人口数量分布基本不合理, 人流量较小	人口数量分布不合理, 人流量小
环境条件	环境质量优劣度	大气污染	无空气污染	基本无空气污染	有空气污染, 影响较轻微	空气污染较严重, 影响较大	有空气污染, 影响严重
		噪声污染	安静, 无噪音污染	较安静, 基本无噪音污染	有噪音污染, 但不影响睡眠	污染噪声较大, 对睡眠有较大影响	噪声污染严重, 严重影响睡眠

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较差	劣
	绿地覆盖度	绿化用地覆盖率	≤ 40%	(30%,40 %]	(20%,30 %]	(10%,20 %]	≤ 10%
用地潜力	城市道路规划	城市道路规划潜力	已有明确规划, 有利于公服用地发展	近期将出台相关规划, 有利于公服用地发展	近期将出台相关规划, 规划条件一般	近期将出台相关规划, 规划条件较不利于公服用地发展	尚无明确规划
	区域用地规划	区域用地规划潜力	近期重点规划功能区	近期次重点规划功能区	一般规划功能区	中期规划功能区	远期规划功能区

表 9-6 III级公共服务项目用地（二）宗地地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较差	劣
商服繁华程度	商服繁华程度	距商业服务业中心的距离	2.68%	1.34%	0.00%	-0.99%	-1.97%
		距集贸、农贸市场的距离	2.09%	1.05%	0.00%	-0.77%	-1.53%
基本设施状况	公用设施完备度	距中学距离	0.33%	0.17%	0.00%	-0.12%	-0.24%
		距小学距离	0.43%	0.22%	0.00%	-0.16%	-0.31%
		距医院、门诊部距离	0.26%	0.13%	0.00%	-0.10%	-0.19%
	基础设施完备度	供水设施	0.52%	0.26%	0.00%	-0.19%	-0.38%
		排水设施	0.33%	0.17%	0.00%	-0.12%	-0.24%
		供电设施	0.26%	0.13%	0.00%	-0.10%	-0.19%
		电讯设施	0.28%	0.14%	0.00%	-0.11%	-0.21%
交通条件	道路通达度	街道等级	0.95%	0.48%	0.00%	-0.35%	-0.70%
	公交便捷度	距公交车站点距离	0.66%	0.33%	0.00%	-0.25%	-0.49%
	对外交通便利度(客运)	距长途客运站距离	0.38%	0.19%	0.00%	-0.14%	-0.28%
人口状况	人口密度	人口密度	1.12%	0.56%	0.00%	-0.41%	-0.82%
环境条件	环境质量优劣度	大气污染	0.37%	0.19%	0.00%	-0.14%	-0.27%
		噪声污染	0.24%	0.12%	0.00%	-0.09%	-0.17%

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较劣	劣
	绿地覆盖度	绿化用地覆盖率	0.23%	0.12%	0.00%	-0.09%	-0.17%
用地潜力	城市道路规划	城市道路规划潜力	0.47%	0.24%	0.00%	-0.18%	-0.35%
	区域用地规划	区域用地规划潜力	0.30%	0.15%	0.00%	-0.11%	-0.22%
合计			11.90%	5.99%	0.00%	-4.42%	-8.73%

十、公共服务项目用地（二）基准地价个别因素修正体系

1、公共服务项目用地（二）容积率修正

表 10-1 公共服务项目用地（二）容积率修正系数表

容积率	≤2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8
修正系数	1	1.03	1.05	1.08	1.1	1.13	1.15	1.18	1.2
容积率	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7
修正系数	1.23	1.25	1.28	1.3	1.33	1.35	1.38	1.4	1.43
容积率	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6
修正系数	1.45	1.48	1.5	1.53	1.55	1.58	1.6	1.63	1.65
容积率	4.7	4.8	4.9	5.0	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5
修正系数	1.68	1.7	1.73	1.75	1.78	1.80	1.83	1.85	1.88
容积率	5.6	5.7	5.8	5.9	≥6.0				
修正系数	1.90	1.93	1.95	1.98	2.00				

注：除表中列出的容积率修正系数外，其它容积率修正通过表中相临容积率对应修正系数线性内插计算获取。

2、公共服务项目用地（二）出让年期修正

公共服务项目用地（二）基准地价为最高使用年限 50 年的价格，当待估宗地剩余使用年限不足 50 年时，应进行使用年限修正。

表 10-2 公共服务项目用地（二）出让年期修正系数

使用年期 (年)	修正 系数	使用年期 (年)	修正 系数	使用年期 (年)	修正 系数	使用年期 (年)	修正 系数	使用年期 (年)	修正 系数
1	0.0583	11	0.4915	21	0.7380	31	0.8782	41	0.9581
2	0.1134	12	0.5228	22	0.7558	32	0.8884	42	0.9638
3	0.1655	13	0.5525	23	0.7727	33	0.8980	43	0.9693
4	0.2147	14	0.5805	24	0.7886	34	0.9071	44	0.9745
5	0.2612	15	0.6070	25	0.8037	35	0.9156	45	0.9793
6	0.3052	16	0.6320	26	0.8179	36	0.9237	46	0.9839
7	0.3468	17	0.6556	27	0.8314	37	0.9314	47	0.9883
8	0.3861	18	0.6780	28	0.8441	38	0.9386	48	0.9924
9	0.4232	19	0.6991	29	0.8561	39	0.9455	49	0.9963
10	0.4583	20	0.7191	30	0.8675	40	0.9519	50	1.0000

3、公共服务项目用地（二）用地开发程度修正

公共服务项目用地（二）用地开发程度修正等同于商服用地开发程度修正。

4、公共服务用地（二）用地其他个别因素修正

表 10-3 公共服务用地（二）用地其他个别因素修正系数表

因子	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
宗地 形状	指标标准 说明	形状规则， 对土地利用 极为有利	形状对土地 利用较为有 利	形状对土地 利用无不良 影响	形状不规 则，对土地 利用有一定 影响	形状较差，对 土地利用产生 严重的影响
	修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97
地形	指标标准 说明	地形平坦， 可直接开发 利用	地形较平坦	地形对土地 利用无不良 影响	有一定地形 坡度，对土 地利用有一 定影响	地形坡度较 大，对土地利 用产生严重影 响
	修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97

因子	指标标准	优	较优	一般	较差	劣
地势	指标标准说明	地势较高，排水通风条件好，不影响出入口设置	地势一般，通风排水条件一般，不影响出入口设置	地势较高，排水通风条件好，但出入口通道设置受限	地势偏高，出入口通道设置不便	地势偏低，不利于通风排水和出入口设置
	修正系数	1.02	1.01	1.00	0.97	0.95
地质条件	指标标准说明	地基坚固，不需要做加强处理	地基较稳固，略需处理	承载力一般，需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段，需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地，或属于填埋地，需要对地基做特殊处理
	修正系数	1.04	1.02	1.00	0.98	0.95
环境条件	指标标准说明	基本无噪声污染，临近水体水质优良	噪声污染较小，临近水体水质较好	轻度噪声污染，临近水体水质无明显污染	噪声污染明显，临近水体水质有一定污染	噪声扰民；或临近水体有明显污染
	修正系数	1.05	1.03	1.00	0.97	0.94