

柞水县 2021 年度城镇基准地价更新和调整项目

柞水县 2021 年城镇基准地价修正系 数表与影响因素说明表

柞水县自然资源局
北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司
二〇二二年十二月





附录 B: 城区基准地价影响因素修正体系

一、城区商服用地基准地价影响因素修正体系

表 B-1 一级商服用地宗地地价影响因素修正指标说明表

影响因素		优劣程度	优	较优	一般	较差	劣
		商服繁华度	距商服中心的距离 (m)	<150	150-250	250-350	350-450
区域因素	交通条件	临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	次干道	支路	便道
		道路通达度	高	较高	一般	较差	劣
		距汽车站距离 (m)	<200	200-500	500-800	800-1000	>1000
		距高速路出入口距离 (m)	<600	600-850	850-1000	1000-1300	>1300
		距公交站点距离 (m)	<50	50-100	100-150	150-220	>220
		人口流量	大	较大	一般	较小	小
规划条件	无限制	限制较小	一般	限制较大	限制大		
环境条件	无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量差	环境严重污染		
周围土地利用类型	商服	商住综合	住宅	行政办公	工业		
宗地条件	宗地形状	规则易利用	较规则	一般, 但不影响利用	较不规则, 对利用有一定影响	不规则, 严重影响宗地利用	
	临街状况	三面临街	二面临街	一面临街	临支路	不临路	
	临街宽度 (m)	>10	5-10	3-5	1-3	<1	
	临街深度 (m)	<3	3-7	7-9	9-12	>12	
	地形坡度	平坦	较平坦	坡度较小, 对利用基本无影响	有一定坡度, 对利用有一定影响	坡度大, 对利用影响大	



表 B-2 一级商服用地宗地地价影响因素修正系数表

调整幅度 (%)			13.49	6.75	0	-5.68	-11.36	
影响因素	优劣程度		权重值	优	较优	一般	较劣	劣
	区域因素	商服繁华度	距商服中心的距离	24	3.24	1.62	0	-1.36
交通条件		临街道路类型	8	1.08	0.54	0	-0.45	-0.91
		道路通达度	9	1.21	0.61	0	-0.51	-1.02
		距汽车站距离	4	0.54	0.27	0	-0.23	-0.45
		距高速路出入口距离	3	0.4	0.2	0	-0.17	-0.34
		距公交站点距离	6	0.81	0.41	0	-0.34	-0.68
		人口流量	7	0.94	0.47	0	-0.4	-0.8
规划条件		6	0.81	0.41	0	-0.34	-0.68	
环境条件		6	0.81	0.41	0	-0.34	-0.68	
周围土地利用类型		4	0.54	0.27	0	-0.23	-0.45	
宗地条件		宗地形状	6	0.81	0.41	0	-0.34	-0.68
	临街状况	6	0.81	0.41	0	-0.34	-0.68	
	临街宽度	6	0.81	0.41	0	-0.34	-0.68	
	临街深度	3	0.4	0.2	0	-0.17	-0.34	
	地形坡度	2	0.27	0.14	0	-0.11	-0.23	



表 B-3 二级商服用地宗地地价影响因素修正指标说明表

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华度	距商服中心的距离 (m)	<250	250-400	400-650	650-800	>800	
	交通条件	临街道路类型	混合型 主干道	生活型 主干道	次干道	支路	便道	
		道路通达度	高	较高	一般	较劣	劣	
		距汽车站距离 (m)	<400	400-600	600-850	850-1200	>1200	
		距高速路出入口距离 (m)	<800	800-1000	1000-1200	1200-1400	>1400	
		距公交站点距离 (m)	<80	80-130	130-180	180-250	>250	
	人口流量	大	较大	一般	较小	小		
	规划条件	无限制	限制较小	一般	限制较大	限制大		
	环境条件	无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量差	环境严重污染		
	周围土地利用类型	商服	商住综合	住宅	行政办公	工业		
宗地条件	宗地形状	规则易利用	较规则	一般, 但不影响利用	较不规则, 对利用有一定影响	不规则, 严重影响宗地利用		
	临街状况	三面临街	二面临街	一面临街	临支路	不临路		
	临街宽度 (m)	>10	5-10	3-5	1-3	<1		
	临街深度 (m)	<3	3-7	7-9	9-12	>12		
	地形坡度	平坦	较平坦	坡度较小, 对利用基本无影响	有一定坡度, 对利用有一定影响	坡度较大, 对利用影响大		

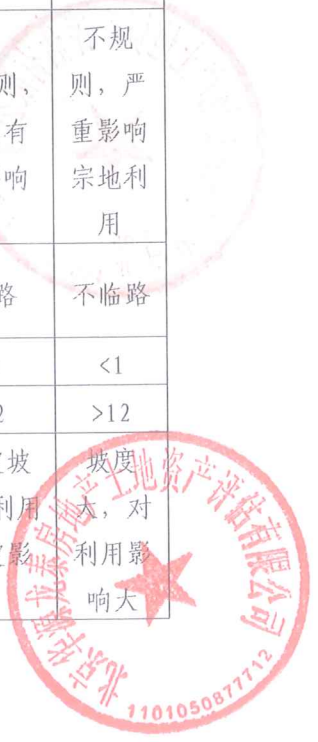




表 B-4 一级商服用地宗地地价影响因素修正系数表

调整幅度 (%)			19.21	9.61	0	-6.73	-13.45	
影响因素		优劣程度	权重值	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华度	距商服中心的距离	24	4.61	2.31	0	-1.62	-3.23
		交通条件	临街道路类型	8	1.54	0.77	0	-0.54
	道路通达度		9	1.73	0.86	0	-0.61	-1.21
	距汽车站距离		4	0.77	0.38	0	-0.27	-0.54
	距高速路出入口距离		3	0.58	0.29	0	-0.2	-0.4
	距公交站点距离		6	1.15	0.58	0	-0.4	-0.81
	人口流量		7	1.34	0.67	0	-0.47	-0.94
	规划条件	6	1.15	0.58	0	-0.4	-0.81	
	环境条件	6	1.15	0.58	0	-0.4	-0.81	
	周围土地利用类型	4	0.77	0.38	0	-0.27	-0.54	
宗地条件	宗地形状	6	1.15	0.58	0	-0.4	-0.81	
	临街状况	6	1.15	0.58	0	-0.4	-0.81	
	临街宽度	6	1.15	0.58	0	-0.4	-0.81	
	临街深度	3	0.58	0.29	0	-0.2	-0.4	
	地形坡度	2	0.38	0.19	0	-0.13	-0.27	



表 B-5 三级商服用地宗地地价影响因素修正指标说明表

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	商服繁华度	距商服中心的距离(m)	<400	400-600	600-850	850-1000	>1000	
	交通条件	临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	次干道	支路	便道	
		道路通达度	高	较高	一般	较差	劣	
		距汽车站距离(m)	<500	500-800	800-1000	1000-1300	>1300	
		距高速公路出入口距离(m)	<1000	1000-1200	1200-1400	1400-1600	>1600	
		距公交站点距离(m)	<100	100-150	150-200	200-280	>280	
	人口流量	大	较大	一般	较小	小		
	规划条件	无限制	限制较小	一般	限制较大	限制大		
	环境条件	无污染,环境质量好	污染较小,环境质量较好	环境质量一般	环境质量差	环境严重污染		
	周围土地利用类型	商服	商住综合	住宅	行政办公	工业		
宗地条件	宗地形状	规则易利用	较规则	一般,但不影响利用	较不规则,对利用有一定影响	不规则,严重影响宗地利用		
	临街状况	三面临街	二面临街	一面临街	临支路	不临路		
	临街宽度(m)	>10	5-10	3-5	1-3	<1		
	临街深度(m)	<3	3-7	7-9	9-12	>12		
	地形坡度	平坦	较平坦	坡度较小,对利用基本无影响	有一定坡度,对利用有一定影响	坡度大,对利用影响大		





表 B-6 三级商服用地宗地地价影响因素修正系数表

调整幅度 (%)			18.95	9.48	0	4.27	8.53	
影响因素		优劣程度	权重值	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华度	距商服中心的距离	24	4.55	2.28	0	1.02	2.05
		交通条件	临街道路类型	8	1.52	0.76	0	0.34
	道路通达度		9	1.71	0.85	0	0.38	0.77
	距汽车站距离		4	0.76	0.38	0	0.17	0.34
	距高速公路出入口距离		3	0.57	0.28	0	0.13	0.26
	距公交站点距离		6	1.14	0.57	0	0.26	0.51
	人口流量		7	1.33	0.66	0	0.3	0.6
	规划条件	6	1.14	0.57	0	0.26	0.51	
	环境条件	6	1.14	0.57	0	0.26	0.51	
	周围土地利用类型	4	0.76	0.38	0	0.17	0.34	
	宗地条件	宗地形状	6	1.14	0.57	0	0.26	0.51
		临街状况	6	1.14	0.57	0	0.26	0.51
		临街宽度	6	1.14	0.57	0	0.26	0.51
临街深度		3	0.57	0.28	0	0.13	0.26	
地形坡度		2	0.38	0.19	0	0.09	0.17	





表 B-7 四级商服用地宗地地价影响因素修正指标说明表

影响因素		优劣程度	优	较优	一般	较差	劣
		商服繁华度	距商服中心的距离 (m)	<500	500-800	800-1000	1000-1300
区域因素	交通条件	临街道路类型 (m)	混合型主干道	生活型主干道	次干道	支路	便道
		道路通达度	高	较高	一般	较差	劣
		距汽车站距离 (m)	<800	800-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
		距高速路出入口距离 (m)	<1200	1200-1400	1400-1600	1600-1800	>1800
		距公交站点距离 (m)	<120	120-200	200-300	300-500	>500
	人口流量	大	较大	一般	较小	小	
	规划条件	无限制	限制较小	一般	限制较大	限制大	
	环境条件	无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量差	环境严重污染	
	周围土地利用类型	商服	商住综合	住宅	行政办公	工业	
	宗地条件	宗地形状	规则易利用	较规则	一般, 但不影响利用	较不规则, 对利用有一定影响	不规则, 严重影响宗地利用
临街状况		三面临街	二面临街	一面临街	临支路	不临路	
临街宽度 (m)		>10	5-10	3-5	1-3	<1	
临街深度 (m)		<3	3-7	7-9	9-12	>12	
地形坡度		平坦	较平坦	坡度较小, 对利用基本无影响	有一定坡度, 对利用有一定影响	坡度大, 对利用影响大	





表 B-8 四级商服用地宗地地价影响因素修正系数表

影响因素		调整幅度 (%)	权重值	12.18 6.09 0 3.19 6.37				
				优	较优	一般	较差	劣
区域因素	商服繁华度	距商服中心的距离	24	2.92	1.46	0	0.77	1.53
	交通条件	临街道路类型	8	0.97	0.49	0	0.26	0.51
		道路通达度	9	1.1	0.55	0	0.29	0.57
		距汽车站距离	4	0.49	0.24	0	0.13	0.25
		距高速路出入口距离	3	0.37	0.18	0	0.1	0.19
		距公交站点距离	6	0.73	0.37	0	0.19	0.38
	人口流量	7	0.85	0.43	0	0.22	0.45	
	规划条件	6	0.73	0.37	0	0.19	0.38	
	环境条件	6	0.73	0.37	0	0.19	0.38	
	周围土地利用类型	4	0.49	0.24	0	0.13	0.25	
宗地条件	宗地形状	6	0.73	0.37	0	0.19	0.38	
	临街状况	6	0.73	0.37	0	0.19	0.38	
	临街宽度	6	0.73	0.37	0	0.19	0.38	
	临街深度	3	0.37	0.18	0	0.1	0.19	
	地形坡度	2	0.24	0.12	0	0.06	0.13	



表 B-9 五级商服用地宗地地价影响因素修正指标说明表

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较差	劣	
		优	劣						
区域因素	商服繁华度	距商服中心的距离 (m)	<800	800-1200	1200-1500	1500-2000	>2000		
	交通条件	临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	次干道	支路	便道		
		道路通达度	高	较高	一般	较差	劣		
		距汽车站距离 (m)	<1000	1000-1200	1200-1600	1600-2000	>2000		
		距高速路出入口距离 (m)	<1400	1400-1600	1600-1800	1800-2000	>2000		
		距公交站点距离 (m)	<100	100-200	200-300	300-500	>500		
	人口流量	大	较大	一般	较小	小			
	规划条件	无限制	限制较小	一般	限制较大	限制大			
	环境条件	无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量差	环境严重污染			
	周围土地利用类型	商服	商住综合	住宅	行政办公	工业			
宗地条件	宗地形状	规则易利用	较规则	一般, 但不影响利用	较不规则, 对利用有一定影响	不规则, 严重影响宗地利用			
	临街状况	三面临街	二面临街	一面临街	临支路	不临路			
	临街宽度 (m)	>10	5-10	3-5	1-3	<1			
	临街深度 (m)	<3	3-7	7-9	9-12	>12			
	地形坡度	平坦	较平坦	坡度较小, 对利用基本无影响	有一定坡度, 对利用有一定影响	坡度大, 对利用影响大			





表 B-10 五级商服用地宗地地价影响因素修正系数表

调整幅度 (%)		13.38	6.69	0	7.08	14.15		
影响因素	优劣程度	权重值	优	较优	一般	较劣	劣	
	区域因素	商服繁华度	距商服中心的距离	24	3.21	1.61	0	1.7
交通条件		临街道路类型	8	1.07	0.54	0	0.57	1.13
		道路通达度	9	1.2	0.6	0	0.64	1.27
		距汽车站距离	4	0.54	0.27	0	0.28	0.57
		距高速路出入口距离	3	0.4	0.2	0	0.21	0.42
		距公交站点距离	6	0.8	0.4	0	0.42	0.85
人口流量		7	0.94	0.47	0	0.5	0.99	
规划条件		6	0.8	0.4	0	0.42	0.85	
环境条件		6	0.8	0.4	0	0.42	0.85	
周围土地利用类型		4	0.54	0.27	0	0.28	0.57	
宗地条件		宗地形状	6	0.8	0.4	0	0.42	0.85
	临街状况	6	0.8	0.4	0	0.42	0.85	
	临街宽度	6	0.8	0.4	0	0.42	0.85	
	临街深度	3	0.4	0.2	0	0.21	0.42	
	地形坡度	2	0.27	0.13	0	0.14	0.28	



二、城区住宅用地基准地价影响因素修正体系

表 B-11 一级住宅用地宗地地价影响因素修正指标说明表

影响因素		优劣程度	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华度	距商服中心的距离(m)	<150	150-250	250-350	350-450	>450
	交通条件	临街道路类型	生活型主干道	混合型主干道	次干道	支路	便道
		距客运站距离(m)	<200	200-500	500-800	800-1000	>1000
		距高速路出入口距离(m)	<600	600-850	850-1000	1000-1300	>1300
		距公交站距离(m)	<50	50-100	100-150	150-220	>220
		公用设施完备度	>95%	90-95%	85-90%	80-85%	<80%
		基础设施完善度	>95%	90-95%	85-90%	80-85%	<80%
		距中学距离(m)	<200	200-300	300-500	500-800	>800
		距小学距离(m)	<100	100-200	200-300	300-400	>400
		距幼儿园距离(m)	<100	100-200	200-300	300-400	>400
		距医院距离(m)	<100	100-200	200-400	400-500	>500
		距农贸市场距离(m)	<200	200-300	300-500	500-800	>800
		环境状况	无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量差	环境严重污染
		规划条件	无限制	限制较小	一般	限制较大	限制大
	周围土地利用类型	科研办公	事业机关宿舍	普通住宅	商服区	工业区	
宗地条件		宗地形状	规则易利用	较规则	一般但不影响利用	较不规则, 对利用有一定影响	不规则, 严重影响宗地利用
		宗地面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	不适当
		建筑物朝向	朝南	朝东南	朝东	朝西南 朝东北	朝西 朝北
		临街条件	不临路	临支路	一面临街	二面临街	三面临街
		地形坡度	平坦	较平坦	坡度较小, 对利用基本无影响	有一定坡度, 对利用有一定影响	坡度大, 对利用影响大

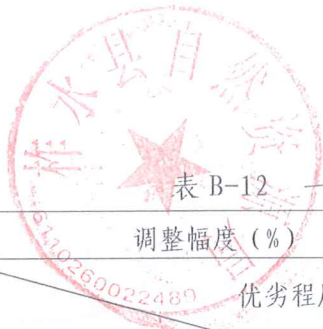


表 B-12 一级住宅用地宗地地价影响因素修正系数表

调整幅度 (%)		16.02	8.01	0	4.92	9.83		
影响因素		权重值	优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	商服繁华度	距商服中心的距离	14	2.24	1.12	0	0.69	1.38
	交通条件	临街道路类型	6	0.96	0.48	0	0.30	0.59
		距客运站距离	4	0.64	0.32	0	0.20	0.39
		距高速路出入口距离	3	0.48	0.24	0	0.15	0.29
		距公交站点距离	7	1.12	0.56	0	0.34	0.69
	公用设施完备度		8	1.28	0.64	0	0.39	0.79
	基础设施完善度		10	1.60	0.80	0	0.49	0.98
	距中学距离		4	0.64	0.32	0	0.20	0.39
	距小学距离		6	0.96	0.48	0	0.30	0.59
	距幼儿园距离		5	0.80	0.40	0	0.25	0.49
	距医院距离		3	0.48	0.24	0	0.15	0.29
	距农贸市场距离		2	0.32	0.16	0	0.10	0.20
	环境状况		5	0.80	0.40	0	0.25	0.49
	规划条件		3	0.48	0.24	0	0.15	0.29
	周围土地利用类型		4	0.64	0.32	0	0.20	0.39
	宗地条件	宗地形状		3	0.48	0.24	0	0.15
宗地面积		3	0.48	0.24	0	0.15	0.29	
建筑物朝向		4	0.64	0.32	0	0.20	0.39	
临街条件		4	0.64	0.32	0	0.20	0.39	
地形坡度		2	0.32	0.16	0	0.10	0.20	





表 B-13 二级住宅用地宗地地价影响因素修正指标说明表

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较差	劣
		商服繁华度	距商服中心的距离(m)	<250	250-400	400-650	650-800	>800
区域因素	交通条件	临街道路类型	生活型主干道	混合型主干道	次干道	支路	便道	
		距客运站距离(m)	<400	400-600	600-850	850-1200	>1200	
		距高速路出入口距离(m)	<800	800-1000	1000-1200	1200-1400	>1400	
		距公交站点距离	<80	80-130	130-180	180-250	>250	
	公用设施完备度	>90%	85-90%	80-85%	70-80%	<70%		
	基础设施完善度	>90%	85-90%	80-85%	70-80%	<70%		
	距中学距离(m)	<200	200-300	300-500	500-800	>800		
	距小学距离(m)	<200	200-300	300-500	500-600	>600		
	距幼儿园距离(m)	<200	200-300	300-500	500-600	>600		
	距医院距离(m)	<200	200-300	300-500	500-800	>800		
	距农贸市场距离(m)	<500	500-600	600-800	800-1000	>1000		
	环境状况	无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量差	环境严重污染		
	规划条件	无限制	限制较小	一般	限制较大	限制大		
	周围土地利用类型	科研办公	事业机关宿舍	普通住宅	商服区	工业区		
宗地条件	宗地形状	规则易利用	较规则	一般但不影响利用	较不规则, 对利用有一定影响	不规则, 严重影响宗地利用		
	宗地面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	不适当		
	建筑物朝向	朝南	朝东南	朝东	朝西南 朝东北	朝西 朝北		
	临街条件	不临路	临支路	一面临街	二面临街	三面临街		
	地形坡度	平坦	较平坦	坡度较小, 对利用基本无影响	有一定坡度, 对利用有一定影响	坡度大, 对利用影响大		





表 C-14 二级住宅用地宗地地价影响因素修正系数表

调整幅度 (%)			14.69	7.35	0	-8.27	-16.54	
影响因素			权重值	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华度	距商服中心的距离	14	2.06	1.03	0	-1.16	-2.32
	交通条件	临街道路类型	6	0.88	0.44	0	-0.50	-0.99
		距客运站距离	4	0.59	0.29	0	-0.33	-0.66
		距高速路出入口距离	3	0.44	0.22	0	-0.25	-0.50
		距公交站点距离	7	1.03	0.51	0	-0.58	-1.16
	公用设施完备度		8	1.18	0.59	0	-0.66	-1.32
	基础设施完善度		10	1.47	0.74	0	-0.83	-1.65
	距中学距离		4	0.59	0.29	0	-0.33	-0.66
	距小学距离		6	0.88	0.44	0	-0.50	-0.99
	距幼儿园距离		5	0.73	0.37	0	-0.41	-0.83
	距医院距离		3	0.44	0.22	0	-0.25	-0.50
	距农贸市场距离		2	0.29	0.15	0	-0.17	-0.33
	环境状况		5	0.73	0.37	0	-0.41	-0.83
	规划条件		3	0.44	0.22	0	-0.25	-0.50
	周围土地利用类型		4	0.59	0.29	0	-0.33	-0.66
宗地条件	宗地形状		3	0.44	0.22	0	-0.25	-0.50
	宗地面积		3	0.44	0.22	0	-0.25	-0.50
	建筑物朝向		4	0.59	0.29	0	-0.33	-0.66
	临街条件		4	0.59	0.29	0	-0.33	-0.66
	地形坡度		2	0.29	0.15	0	-0.17	-0.33



表 B-15 三级住宅用地宗地地价影响因素修正指标说明表

影响因素		优劣程度	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	商服繁华度	距商服中心的距离 (m)	<400	400-600	600-850	850-1000	>1000
	交通条件	临街道路类型	生活型主干道	混合型主干道	次干道	支路	便道
		距客运站距离 (m)	<500	500-800	800-1000	1000-1300	>1300
		距高速路出入口距离 (m)	<1000	1000-1200	1200-1400	1400-1600	>1600
		距公交站点距离 (m)	<100	100-150	150-200	200-280	>280
		公用设施完备度	>85%	80-85%	70-80%	60-70%	<60%
		基础设施完善度	>85%	80-85%	70-80%	60-70%	<60%
		距中学距离 (m)	<500	500-800	800-1000	1000-2000	>2000
		距小学距离 (m)	<200	200-400	400-600	600-800	>800
		距幼儿园距离 (m)	<200	200-400	400-600	600-800	>800
		距医院距离 (m)	<500	500-800	800-1200	1200-1800	>1800
		距农贸市场距离 (m)	<800	800-1000	1000-1300	1300-1800	>1800
		环境状况	无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量差	环境严重污染
	规划条件	无限制	限制较小	一般	限制较大	限制大	
	周围土地利用类型	科研办公	事业机关宿舍	普通住宅	商服区	工业区	
宗地条件		宗地形状	规则易利用	较规则	一般但不影响利用	较不规则, 对利用有一定影响	不规则, 严重影响宗地利用
		宗地面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	不适当
		建筑物朝向	朝南	朝东南	朝东	朝西南 朝东北	朝西 朝北
		临街条件	不临路	临支路	一面临街	二面临街	三面临街
		地形坡度	平坦	较平坦	坡度较小, 对利用基本无影响	有一定坡度, 对利用有一定影响	坡度大, 对利用影响大





表 B-16 三级住宅用地宗地地价影响因素修正系数表

调整幅度 (%)			13.54	6.77	0	-8.73	-17.45	
影响因素	优劣程度		权重值	优	较优	一般	较劣	劣
	区域因素	商服繁华度	距商服中心的距离	14	1.90	0.95	0	-1.22
交通条件		临街道路类型	6	0.81	0.41	0	-0.52	-1.05
		距客运站距离	4	0.54	0.27	0	-0.35	-0.70
		距高速路出入口距离	3	0.41	0.20	0	-0.26	-0.52
		距公交站点距离	7	0.95	0.47	0	-0.61	-1.22
公用设施完备度		8	1.08	0.54	0	-0.70	-1.40	
基础设施完善度		10	1.35	0.68	0	-0.87	-1.75	
距中学距离		4	0.54	0.27	0	-0.35	-0.70	
距小学距离		6	0.81	0.41	0	-0.52	-1.05	
距幼儿园距离		5	0.68	0.34	0	-0.44	-0.87	
距医院距离		3	0.41	0.20	0	-0.26	-0.52	
距农贸市场距离		2	0.27	0.14	0	-0.17	-0.35	
环境状况		5	0.68	0.34	0	-0.44	-0.87	
规划条件		3	0.41	0.20	0	-0.26	-0.52	
周围土地利用类型		4	0.54	0.27	0	-0.35	-0.70	
宗地条件		宗地形状		3	0.41	0.20	0	-0.26
	宗地面积		3	0.41	0.20	0	-0.26	-0.52
	建筑物朝向		4	0.54	0.27	0	-0.35	-0.70
	临街条件		4	0.54	0.27	0	-0.35	-0.70
	地形坡度		2	0.27	0.14	0	-0.17	-0.35



表 B-17 四级住宅用地宗地地价影响因素修正指标说明表

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	商服繁华度	距商服中心的距离(m)	<500	500-800	800-1000	1000-1300	>1300		
	交通条件	临街道路类型	生活型主干道	混合型主干道	次干道	支路	便道		
		距客运站距离(m)	<800	800-1000	1000-1500	1500-2000	>2000		
		距高速路出入口距离(m)	<1200	1200-1400	1400-1600	1600-1800	>1800		
		距公交站点距离(m)	<120	120-200	200-300	300-500	>500		
		公用设施完备度	>75%	60-75%	55-60%	50-55%	<50%		
		基础设施完善度	>75%	60-75%	55-60%	50-55%	<50%		
		距中学距离(m)	<1000	1000-1500	1500-2000	2000-2500	>2500		
		距小学距离(m)	<500	500-800	800-1000	1000-200	>2000		
		距幼儿园距离(m)	<1000	1000-1500	1500-2000	2000-2500	>2500		
		距医院距离(m)	<800	800-1200	1200-1800	1800-2500	>2500		
		距农贸市场距离(m)	<1000	1000-1300	1300-1800	1800-2200	>2200		
		环境状况	无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量差	环境严重污染		
	规划条件	无限制	限制较小	一般	限制较大	限制大			
	周围土地利用类型	科研办公	事业机关宿舍	普通住宅	商服区	工业区			
宗地条件		宗地形状	规则易利用	较规则	一般但不影响利用	较不规则, 对利用有一定影响	不规则, 严重影响宗地利用		
		宗地面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	不适当		
		建筑物朝向	朝南	朝东南	朝东	朝西南 朝东北	朝西 朝北		
		临街条件	不临路	临支路	一面临街	二面临街	三面临街		
		地形坡度	平坦	较平坦	坡度较小, 对利用基本无影响	有一定坡度, 对利用有一定影响	坡度大, 对利用影响大		





表 B-18 四级住宅用地宗地地价影响因素修正系数表

		调整幅度 (%)	15.36	7.68	0	-7.57	-15.14	
影响因素		优劣程度	权重值	优	较优	一般	较差	劣
		商服繁华度	距商服中心的距离	14	2.15	1.08	0	-1.06
区域因素	交通条件	临街道路类型	6	0.92	0.46	0	-0.45	-0.91
		距客运站距离	4	0.61	0.31	0	-0.30	-0.61
		距高速路出入口距离	3	0.46	0.23	0	-0.23	-0.45
		距公交站点距离	7	1.08	0.54	0	-0.53	-1.06
		公用设施完备度	8	1.23	0.61	0	-0.61	-1.21
		基础设施完善度	10	1.54	0.77	0	-0.76	-1.51
		距中学距离	4	0.61	0.31	0	-0.30	-0.61
		距小学距离	6	0.92	0.46	0	-0.45	-0.91
		距幼儿园距离	5	0.77	0.38	0	-0.38	-0.76
		距医院距离	3	0.46	0.23	0	-0.23	-0.45
		距农贸市场距离	2	0.31	0.15	0	-0.15	-0.30
		环境状况	5	0.77	0.38	0	-0.38	-0.76
		规划条件	3	0.46	0.23	0	-0.23	-0.45
		周围土地利用类型	4	0.61	0.31	0	-0.30	-0.61
宗地条件		宗地形状	3	0.46	0.23	0	-0.23	-0.45
		宗地面积	3	0.46	0.23	0	-0.23	-0.45
		建筑物朝向	4	0.61	0.31	0	-0.30	-0.61
		临街条件	4	0.61	0.31	0	-0.30	-0.61
		地形坡度	2	0.31	0.15	0	-0.15	-0.30



表 B-19 五级住宅用地宗地地价影响因素修正指标说明表

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较差	劣
		优	较优	一般	较差	劣		
区域因素	商服繁华度	距商服中心的距离(m)	<800	800-1200	1200-1500	1500-2000	>2000	
	交通条件	临街道路类型	生活型主干道	混合型主干道	次干道	支路	便道	
		距汽车站距离(m)	<1000	1000-1200	1200-1600	1600-2000	>2000	
		距高速路出入口距离(m)	<1400	1400-1600	1600-1800	1800-2000	>2000	
		距公交站点距离(m)	<100	100-200	200-300	300-500	>500	
		公用设施完备度	>75%	60-75%	55-60%	50-55%	<50%	
		基础设施完善度	>75%	60-75%	55-60%	50-55%	<50%	
		距中学距离(m)	<2000	2000-2500	2500-3000	3000-3500	>3500	
		距小学距离(m)	<1000	1000-1500	1500-2000	2000-2500	>2500	
		距幼儿园距离(m)	<1000	1000-1500	1500-2000	2000-2500	>2500	
		距医院距离(m)	<3000	3000-3500	3500-4000	4000-4500	>4500	
		距农贸市场距离(m)	<1200	1200-1500	1500-2000	2000-2500	>2500	
		环境状况	无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量差	环境严重污染	
	规划条件	无限制	限制较小	一般	限制较大	限制大		
	周围土地利用类型	科研办公	事业机关宿舍	普通住宅	商服区	工业区		
宗地条件	宗地形状	规则易利用	较规则	一般但不影响利用	较不规则, 对利用有一定影响	不规则, 严重影响宗地利用		
	宗地面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	不适当		
	建筑物朝向	朝南	朝东南	朝东	朝西南	朝西		
	临街条件	不临路	临支路	一面临街	二面临街	三面临街		
	地形坡度	平坦	较平坦	坡度较小, 对利用基本无影响	有一定坡度, 对利用有一定影响	坡度大, 对利用影响大		





表 B-20 五级住宅用地宗地地价影响因素修正系数表

调整幅度 (%)			14.38	7.19	0	-7.39	-14.77	
影响因素	优劣程度		权重值	优	较优	一般	较劣	劣
	区域因素	商服繁华度	距商服中心的距离	14	2.01	1.01	0	-1.03
交通条件		临街道路类型	6	0.86	0.43	0	-0.44	-0.89
		距客运站距离	4	0.58	0.29	0	-0.30	-0.59
		距高速路出入口距离	3	0.43	0.22	0	-0.22	-0.44
		距公交站点距离	7	1.01	0.50	0	-0.52	-1.03
		公用设施完备度	8	1.15	0.58	0	-0.59	-1.18
基础设施完善度		10	1.44	0.72	0	-0.74	-1.48	
距中学距离		4	0.58	0.29	0	-0.30	-0.59	
距小学距离		6	0.86	0.43	0	-0.44	-0.89	
距幼儿园距离		5	0.72	0.36	0	-0.37	-0.74	
距医院距离		3	0.43	0.22	0	-0.22	-0.44	
距农贸市场距离		2	0.29	0.14	0	-0.15	-0.30	
环境状况		5	0.72	0.36	0	-0.37	-0.74	
规划条件		3	0.43	0.22	0	-0.22	-0.44	
周围土地利用类型	4	0.58	0.29	0	-0.30	-0.59		
宗地条件	宗地形状	3	0.43	0.22	0	-0.22	-0.44	
	宗地面积	3	0.43	0.22	0	-0.22	-0.44	
	建筑物朝向	4	0.58	0.29	0	-0.30	-0.59	
	临街条件	4	0.58	0.29	0	-0.30	-0.59	
	地形坡度	2	0.29	0.14	0	-0.15	-0.30	



三、城区工矿仓储用地基准地价影响因素修正体系

表 B-21 一级工矿仓储用地宗地地价影响因素修正指标说明表

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较差	劣
		优	较优	一般	较差	劣		
区域因素	交通条件	临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	次干道	支路	便道	
		道路通达度	高	较高	一般	较差	劣	
		距客运站站距离(m)	<200	200-500	500-800	800-1000	>1000	
		距高速路出入口距离(m)	<600	600-850	850-1000	1000-1300	>1300	
	基础设施完善度	>85%	80-85%	70-80%	60-70%	<60%		
	产业集聚规模	企业密集	企业较密集	有一定数量分布	企业零星分布	无工业企业		
	环境条件	无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量差	环境严重污染		
	规划条件	无限制	限制较小	一般	限制较大	限制大		
周围土地利用类型	工业用地	交通仓储	行政用地	住宅用地	其他			
宗地条件	地质状况与地基承载力	利于工业建设、地基承载力大	较利于工业建设、地基承载力较大	一般	要处理方可进行工业建设、地基承载力较差	不利于工业建设		
	面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	不适当		
	形状	规则易利用	较规则	一般但不影响利用	较不规则, 对利用有一定影响	不规则, 严重影响宗地利用		
	地形坡度	平坦	较平坦	坡度较小, 对利用基本无影响	有一定坡度, 对利用有一定影响	坡度大, 对利用影响大		





表B-22 一级工矿仓储用地宗地地价影响因素修正系数表

		调整幅度(%)	8.56	4.28	0	-4.68	-9.35	
影响因素		优劣程度	权重值	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	临街道路类型	13	1.11	0.56	0	-0.61	-1.22
		道路通达度	10	0.86	0.43	0	-0.47	-0.94
		距客运站距离	5	0.43	0.21	0	-0.23	-0.47
		距高速路出入口距离	6	0.51	0.26	0	-0.28	-0.56
	基础设施完善度		13	1.11	0.56	0	-0.61	-1.22
	产业集聚规模		12	1.03	0.51	0	-0.56	-1.12
	环境条件		8	0.68	0.34	0	-0.37	-0.75
	规划条件		8	0.68	0.34	0	-0.37	-0.75
	周围土地利用类型		6	0.51	0.26	0	-0.28	-0.56
	宗地条件		地质状况与地基承载力	7	0.60	0.30	0	-0.33
面积			5	0.43	0.21	0	-0.23	-0.47
形状			4	0.34	0.17	0	-0.19	-0.37
地形坡度			3	0.26	0.13	0	-0.14	-0.28



表 B-23 二级工矿仓储用地宗地地价影响因素修正指标说明表

影响因素		优劣程度	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通条件	临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	次干道	支路	便道
		道路通达度	高	较高	一般	较差	劣
		距客运站距离(m)	<400	400-600	600-850	850-1200	>1200
		距高速路出入口距离(m)	<800	800-1000	1000-1200	1200-1400	>1400
	基础设施完善度	>85%	80-85%	70-80%	60-70%	<60%	
	产业集聚规模	企业密集	企业较密集	有一定数量分布	企业零星分布	无工业企业	
	环境条件	无污染,环境质量好	污染较小,环境质量较好	环境质量一般	环境质量差	环境严重污染	
	规划条件	无限制	限制较小	一般	限制较大	限制大	
宗地条件	周围土地利用类型	工业用地	交通仓储	行政用地	住宅用地	其他	
	地质状况与地基承载力	利于工业建设、地基承载力大	较利于工业建设、地基承载力较大	一般	要处理方可进行工业建设、地基承载力较差	不利于工业建设	
	面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	不适当	
	形状	规则易利用	较规则	一般但不影响利用	较不规则,对利用有一定影响	不规则,严重影响宗地利用	
	地形坡度	平坦	较平坦	坡度较小,对利用基本无影响	有一定坡度,对利用有一定影响	坡度大,对利用影响大	





表 B-24 一级工矿仓储用地宗地地价影响因素修正系数表

调整幅度 (%)		11.35	5.68	0	-6.22	-12.43		
优劣程度		优	较优	一般	较劣	劣		
影响因素		权重值						
区域因素	交通条件	临街道路类型	13	1.48	0.74	0	-0.81	-1.62
		道路通达度	10	1.14	0.57	0	-0.62	-1.24
		距客运站距离	5	0.57	0.28	0	-0.31	-0.62
		距高速路出入口距离	6	0.68	0.34	0	-0.37	-0.75
	基础设施完善度		13	1.48	0.74	0	-0.81	-1.62
	产业集聚规模		12	1.36	0.68	0	-0.75	-1.49
	环境条件		8	0.91	0.45	0	-0.50	-0.99
	规划条件		8	0.91	0.45	0	-0.50	-0.99
	周围土地利用类型		6	0.68	0.34	0	-0.37	-0.75
	宗地条件	地质状况与地基承载力		7	0.79	0.40	0	-0.44
面积		5	0.57	0.28	0	-0.31	-0.62	
形状		4	0.45	0.23	0	-0.25	-0.50	
地形坡度		3	0.34	0.17	0	-0.19	-0.37	



表 B-25 三级工矿仓储用地宗地地价影响因素修正指标说明表

影响因素		优劣程度	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通条件	临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	次干道	支路	便道
		道路通达度	高	较高	一般	较差	劣
		距客运站距离(m)	<500	500-800	800-1000	1000-1300	>1300
		距高速路出入口距离(m)	<1000	1000-1200	1200-1400	1400-1600	>1600
	基础设施完善度	>85%	80-85%	70-80%	60-70%	<60%	
	产业集聚规模	企业密集	企业较密集	有一定数量分布	企业零星分布	无工业企业	
	环境条件	无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量差	环境严重污染	
	规划条件	无限制	限制较小	一般	限制较大	限制大	
	周围土地利用类型	工业用地	交通仓储	行政用地	住宅用地	其他	
宗地条件	地质状况与地基承载力	利于工业建设、地基承载力大	较利于工业建设、地基承载力较大	一般	要处理方可进行工业建设、地基承载力较差	不利于工业建设	
	面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	不适当	
	形状	规则易利用	较规则	一般但不影响利用	较不规则, 对利用有一定影响	不规则, 严重影响宗地利用	
	地形坡度	平坦	较平坦	坡度较小, 对利用基本无影响	有一定坡度, 对利用有一定影响	坡度大, 对利用影响大	



表 B-26 三级工矿仓储用地宗地地价影响因素修正系数表

调整幅度 (%)			9.45	4.73	0	-8.56	-17.11	
影响因素			权重值	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	临街道路类型	13	1.23	0.61	0	-1.11	-2.22
		道路通达度	10	0.95	0.47	0	-0.86	-1.71
		距客运站距离	5	0.47	0.24	0	-0.43	-0.86
		距高速路出入口距离	6	0.57	0.28	0	-0.51	-1.03
	基础设施完善度	13	1.23	0.61	0	-1.11	-2.22	
	产业集聚规模	12	1.13	0.57	0	-1.03	-2.05	
	环境条件	8	0.76	0.38	0	-0.68	-1.37	
	规划条件	8	0.76	0.38	0	-0.68	-1.37	
	周围土地利用类型	6	0.57	0.28	0	-0.51	-1.03	
	宗地条件	地质状况与地基承载力	7	0.66	0.33	0	-0.60	-1.20
面积		5	0.47	0.24	0	-0.43	-0.86	
形状		4	0.38	0.19	0	-0.34	-0.68	
地形坡度		3	0.28	0.14	0	-0.26	-0.51	

表 B-27 四级工矿仓储用地宗地地价影响因素修正指标说明表

影响因素		优劣程度	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通条件	临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	次干道	支路	便道
		道路通达度	高	较高	一般	较差	劣
		距长途汽车站距离(m)	<800	800-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
		距高速路出入口距离(m)	<1200	1200-1400	1400-1600	1600-1800	>1800
	基础设施完善度	>75%	60-75%	55-60%	50-55%	<50%	
	产业集聚规模	企业密集	企业较密集	有一定数量分布	企业零星分布	无工业企业	
	环境条件	无污染,环境质量好	污染较小,环境质量较好	环境质量一般	环境质量差	环境严重污染	
	规划条件	无限制	限制较小	一般	限制较大	限制大	
宗地条件	周围土地利用类型	工业用地	交通仓储	行政用地	住宅用地	其他	
	地质状况与地基承载力	利于工业建设、地基承载力大	较利于工业建设、地基承载力较大	一般	要处理方可进行工业建设、地基承载力较差	不利于工业建设	
	面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	不适当	
	形状	规则易利用	较规则	一般但不影响利用	较不规则,对利用有一定影响	不规则,严重影响宗地利用	
地形坡度	平坦	较平坦	坡度较小,对利用基本无影响	有一定坡度,对利用有一定影响	坡度大,对利用影响大		





表 B-28 四级工矿仓储用地宗地地价影响因素修正系数表

调整幅度 (%)			12.36	6.18	0	-6.6	-13.2	
影响因素	优劣程度		权重值	优	较优	一般	较劣	劣
	区域因素	交通条件	临街道路类型	13	1.61	0.80	0	-0.86
道路通达度			10	1.24	0.62	0	-0.66	-1.32
距客运站距离			5	0.62	0.31	0	-0.33	-0.66
距高速路出入口距离			6	0.74	0.37	0	-0.40	-0.79
基础设施完善度		13	1.61	0.80	0	-0.86	-1.72	
产业集聚规模		12	1.48	0.74	0	-0.79	-1.58	
环境条件		8	0.99	0.49	0	-0.53	-1.06	
规划条件		8	0.99	0.49	0	-0.53	-1.06	
周围土地利用类型		6	0.74	0.37	0	-0.40	-0.79	
宗地条件		地质状况与地基承载力		7	0.87	0.43	0	-0.46
	面积		5	0.62	0.31	0	-0.33	-0.66
	形状		4	0.49	0.25	0	-0.26	-0.53
	地形坡度		3	0.37	0.19	0	-0.20	-0.40



表 B-29 五级工矿仓储用地宗地地价影响因素修正指标说明表

影响因素		优劣程度	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	次干道	支路	便道
		道路通达度	高	较高	一般	较劣	劣
		距长途汽车站距离(m)	<1000	1000-1200	1200-1600	1600-2000	>2000
		距高速路出入口距离(m)	<1400	1400-1600	1600-1800	1800-2000	>2000
	基础设施完善度	>75%	60-75%	55-60%	50-55%	<50%	
	产业集聚规模	企业密集	企业较密集	有一定数量分布	企业零星分布	无工业企业	
	环境条件	无污染,环境质量好	污染较小,环境质量较好	环境质量一般	环境质量差	环境严重污染	
	规划条件	无限制	限制较小	一般	限制较大	限制大	
周围土地利用类型	工业用地	交通仓储	行政用地	住宅用地	其他		
宗地条件	地质状况与地基承载力	利于工业建设、地基承载力大	较利于工业建设、地基承载力较大	一般	要处理方可进行工业建设、地基承载力较差	不利于工业建设	
	面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	不适当	
	形状	规则易利用	较规则	一般但不影响利用	较不规则,对利用有一定影响	不规则,严重影响宗地利用	
	地形坡度	平坦	较平坦	坡度较小,对利用基本无影响	有一定坡度,对利用有一定影响	坡度大,对利用影响大	



表 B-30 五级工矿仓储用地宗地地价影响因素修正系数表

调整幅度 (%)		22.26	11.13	0	-5.6	-11.19	
影响因素		权重值	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件						
	临街道路类型	13	2.89	1.45	0	-0.73	-1.45
	道路通达度	10	2.23	1.11	0	-0.56	-1.12
	距客运站距离	5	1.11	0.56	0	-0.28	-0.56
	距高速路出入口距离	6	1.34	0.67	0	-0.34	-0.67
	基础设施完善度	13	2.89	1.45	0	-0.73	-1.45
	产业集聚规模	12	2.67	1.34	0	-0.67	-1.34
	环境条件	8	1.78	0.89	0	-0.45	-0.90
	规划条件	8	1.78	0.89	0	-0.45	-0.90
	周围土地利用类型	6	1.34	0.67	0	-0.34	-0.67
宗地条件	地质状况与地基承载力	7	1.56	0.78	0	-0.39	-0.78
	面积	5	1.11	0.56	0	-0.28	-0.56
	形状	4	0.89	0.45	0	-0.22	-0.45
	地形坡度	3	0.67	0.33	0	-0.17	-0.34

四、城区公共管理与公共服务用地基准地价影响因素修正体系

表 B-31 一级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素修正指标说表

影响因素		优劣程度	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	临街道路类型		混合型主干道	生活型主干道	次干道	支路	便道
	交通条件	道路通达度	高	较高	一般	较差	劣
		距客运站距离(m)	<200	200-500	500-800	800-1000	>1000
		距高速路出入口距离(m)	<600	600-850	850-1000	1000-1300	>1300
		基础设施完善度	>75%	60-75%	55-60%	50-55%	<50%
	文体设施	完善	较完善	一般	较不完善	不完善	
	环境条件	无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量差	环境严重污染	
	规划条件	无限制	限制较小	一般	限制较大	限制大	
	周围土地利用类型	公共管理与公共服务用地	住宅用地	商服用地	行政用地	其他	
宗地条件	地质状况与地基承载力	地基承载力大	地基承载力较大	一般	地基承载力较差	地基承载力劣	
	面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	不适当	
	形状	规则易利用	较规则	一般但不影响利用	较不规则, 对利用有一定影响	不规则, 严重影响土地利用	
	地形坡度	平坦	较平坦	坡度较小, 对利用基本无影响	有一定坡度, 对利用有一定影响	坡度大, 对利用影响大	



表 B-32 一级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素修正系数表

调整幅度 (%)		8.47	4.24	0	-6.21	-12.42		
影响因素		权重值	优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	交通条件	临街道路类型	8	0.68	0.34	0	-0.50	-0.99
		道路通达度	11	0.93	0.47	0	-0.68	-1.37
		距客运站距离	6	0.51	0.25	0	-0.37	-0.75
		距高速路出入口距离	4	0.34	0.17	0	-0.25	-0.50
		基础设施完善度	15	1.27	0.64	0	-0.93	-1.86
		文体设施	14	1.19	0.59	0	-0.87	-1.74
		环境条件	8	0.68	0.34	0	-0.50	-0.99
		规划条件	8	0.68	0.34	0	-0.50	-0.99
		周围土地利用类型	9	0.76	0.38	0	-0.56	-1.12
宗地条件	地质状况与地基承载力	5	0.42	0.21	0	-0.31	-0.62	
	面积	4	0.34	0.17	0	-0.25	-0.50	
	形状	3	0.25	0.13	0	-0.19	-0.37	
	地形坡度	5	0.42	0.21	0	-0.31	-0.62	



表 B-33 二级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素修正指标说明表

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较劣	劣
		临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	次干道	支路	便道	
区域因素	交通条件	道路通达度	高	较高	一般	较劣	劣	
		距客运站距离(m)	<400	400-600	600-850	850-1200	>1200	
		距高速路出入口距离(m)	<800	800-1000	1000-1200	1200-1400	>1400	
		基础设施完善度	>85%	80-85%	70-80%	60-70%	<60%	
	文体设施	完善	较完善	一般	较不完善	不完善		
	环境条件	无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量差	环境严重污染		
	规划条件	无限制	限制较小	一般	限制较大	限制大		
	周围土地利用类型	公共管理与公共服务用地	住宅用地	商服用地	行政用地	其他		
	宗地条件	地质状况与地基承载力	地基承载力大	地基承载力较大	一般	地基承载力较差	地基承载力劣	
面积		适当	较适当	一般	偏大或偏小	不适当		
形状		规则易利用	较规则	一般但不影响利用	较不规则, 对利用有一定影响	不规则, 严重影响宗地利用		
地形坡度		平坦	较平坦	坡度较小, 对利用基本无影响	有一定坡度, 对利用有一定影响	坡度大, 对利用影响大		



表 B-34 二级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素修正系数表

		调整幅度 (%)	12.14	6.07	0	-4.56	-9.12	
影响因素		优劣程度	权重值	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	临街道路类型	8	0.97	0.49	0	-0.36	-0.73
		道路通达度	11	1.34	0.67	0	-0.50	-1.00
		距客运站距离	6	0.73	0.36	0	-0.27	-0.55
		距高速路出入口距离	4	0.49	0.24	0	-0.18	-0.36
	基础设施完善度		15	1.82	0.91	0	-0.68	-1.37
	文体设施		14	1.70	0.85	0	-0.64	-1.28
	环境条件		8	0.97	0.49	0	-0.36	-0.73
	规划条件		8	0.97	0.49	0	-0.36	-0.73
	周围土地利用类型		9	1.09	0.55	0	-0.41	-0.82
	宗地条件	地质状况与地基承载力		5	0.61	0.30	0	-0.23
面积		4	0.49	0.24	0	-0.18	-0.36	
形状		3	0.36	0.18	0	-0.14	-0.27	
地形坡度		5	0.61	0.30	0	-0.23	-0.46	

表 B-35 三级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素修正指标说明表

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较劣	劣
		临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	次干道	支路	便道	
区域因素	交通条件	道路通达度	高	较高	一般	较劣	劣	
		距客运站距离(m)	<500	500-800	800-1000	1000-1300	>1300	
		距高速路出入口距离(m)	<1000	1000-1200	1200-1400	1400-1600	>1600	
		基础设施完善度	>85%	80-85%	70-80%	60-70%	<60%	
	文体设施	完善	较完善	一般	较不完善	不完善		
	环境条件	无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量差	环境严重污染		
	规划条件	无限制	限制较小	一般	限制较大	限制大		
	周围土地利用类型	公共管理与公共服务用地	住宅用地	商服用地	行政用地	其他		
	宗地条件	地质状况与地基承载力	地基承载力大	地基承载力较大	一般	地基承载力较差	地基承载力劣	
面积		适当	较适当	一般	偏大或偏小	不适当		
形状		规则易利用	较规则	一般但不影响利用	较不规则, 对利用有一定影响	不规则, 严重影响宗地利用		
地形坡度		平坦	较平坦	坡度较小, 对利用基本无影响	有一定坡度, 对利用有一定影响	坡度大, 对利用影响大		



表 B-36 三级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素修正系数表

影响因素		调整幅度 (%)		7.14	3.57	0	-5.92	-11.83
		优劣程度	权重值	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通条件	临街道路类型	8	0.57	0.29	0	-0.47	-0.95
		道路通达度	11	0.79	0.39	0	-0.65	-1.30
		距客运站距离	6	0.43	0.21	0	-0.36	-0.71
		距高速路出入口距离	4	0.29	0.14	0	-0.24	-0.47
	基础设施完善度		15	1.07	0.54	0	-0.89	-1.77
	文体设施		14	1.00	0.50	0	-0.83	-1.66
	环境条件		8	0.57	0.29	0	-0.47	-0.95
	规划条件		8	0.57	0.29	0	-0.47	-0.95
	周围土地利用类型		9	0.64	0.32	0	-0.53	-1.06
	宗地条件	地质状况与地基承载力		5	0.36	0.18	0	-0.30
面积		4	0.29	0.14	0	-0.24	-0.47	
形状		3	0.21	0.11	0	-0.18	-0.35	
地形坡度		5	0.36	0.18	0	-0.30	-0.59	



表 B-37 四级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素修正指标说明表

影响因素		优劣程度		一般	较差	劣	
		优	较优				
区域因素	交通条件	临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	次干道	支路	便道
		道路通达度	高	较高	一般	较差	劣
		距客运站距离(m)	<800	800-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
		距高速路出入口距离(m)	<1200	1200-1400	1400-1600	1600-1800	>1800
	基础设施完善度	>85%	80-85%	70-80%	60-70%	<60%	
	文体设施	完善	较完善	一般	较不完善	不完善	
	环境条件	无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量差	环境严重污染	
	规划条件	无限制	限制较小	一般	限制较大	限制大	
	周围土地利用类型	公共管理与公共服务用地	住宅用地	商服用地	行政用地	其他	
宗地条件	地质状况与地基承载力	地基承载力大	地基承载力较大	一般	地基承载力较差	地基承载力劣	
	面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	不适当	
	形状	规则易利用	较规则	一般但不影响利用	较不规则, 对利用有一定影响	不规则, 严重影响宗地利用	
	地形坡度	平坦	较平坦	坡度较小, 对利用基本无影响	有一定坡度, 对利用有一定影响	坡度大, 对利用影响大	





表 B-38 四级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素修正系数表

调整幅度(%)			6.05	3.03	0	-5.51	-11.01	
影响因素		优劣程度	权重值	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通条件	临街道路类型	8	0.48	0.24	0	-0.44	-0.88
		道路通达度	11	0.67	0.33	0	-0.61	-1.21
		距客运站距离	6	0.36	0.18	0	-0.33	-0.66
		距高速路出入口距离	4	0.24	0.12	0	-0.22	-0.44
	基础设施完善度		15	0.91	0.45	0	-0.83	-1.65
	文体设施		14	0.85	0.42	0	-0.77	-1.54
	环境条件		8	0.48	0.24	0	-0.44	-0.88
	规划条件		8	0.48	0.24	0	-0.44	-0.88
	周围土地利用类型		9	0.54	0.27	0	-0.50	-0.99
	宗地条件	地质状况与地基承载力		5	0.30	0.15	0	-0.28
面积		4	0.24	0.12	0	-0.22	-0.44	
形状		3	0.18	0.09	0	-0.17	-0.33	
地形坡度		5	0.30	0.15	0	-0.28	-0.55	





表 B-39 五级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素修正指标说明表

影响因素		优劣程度		一般	较劣	劣	
		优	较优				
区域因素	交通条件	临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	次干道	支路	便道
		道路通达度	高	较高	一般	较劣	劣
		距长途汽车站距离(m)	<1000	1000-1200	1200-1600	1600-2000	>2000
		距高速路出入口距离(m)	<1400	1400-1600	1600-1800	1800-2000	>2000
	基础设施完善度	>85%	80-85%	70-80%	60-70%	<60%	
	文体设施	完善	较完善	一般	较不完善	不完善	
	环境条件	无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量差	环境严重污染	
	规划条件	无限制	限制较小	一般	限制较大	限制大	
	周围土地利用类型	公共管理与公共服务用地	住宅用地	商服用地	行政用地	其他	
宗地条件	地质状况与地基承载力	地基承载力大	地基承载力较大	一般	地基承载力较差	地基承载力劣	
	面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	不适当	
	形状	规则易利用	较规则	一般但不影响利用	较不规则, 对利用有一定影响	不规则, 严重影响宗地利用	
	地形坡度	平坦	较平坦	坡度较小, 对利用基本无影响	有一定坡度, 对利用有一定影响	坡度大, 对利用影响大	





表 B-40 五级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素修正系数表

			调整幅度 (%)		8.27	4.14	0	-4.92	-9.83
影响因素		优劣程度	权重值	优	较优	一般	较劣	劣	
		临街道路类型		8	0.66	0.33	0	-0.39	-0.79
区域因素	交通条件	道路通达度	11	0.91	0.46	0	-0.54	-1.08	
		距客运站距离	6	0.50	0.25	0	-0.30	-0.59	
		距高速路出入口距离	4	0.33	0.17	0	-0.20	-0.39	
		基础设施完善度	15	1.24	0.62	0	-0.74	-1.47	
	文体设施	14	1.16	0.58	0	-0.69	-1.38		
	环境条件	8	0.66	0.33	0	-0.39	-0.79		
	规划条件	8	0.66	0.33	0	-0.39	-0.79		
	周围土地利用类型	9	0.74	0.37	0	-0.44	-0.88		
	宗地条件	地质状况与地基承载力	5	0.41	0.21	0	-0.25	-0.49	
面积		4	0.33	0.17	0	-0.20	-0.39		
形状		3	0.25	0.12	0	-0.15	-0.29		
地形坡度		5	0.41	0.21	0	-0.25	-0.49		



附录 C 建制镇基准地价影响因素修正体系

一、下梁镇基准地价影响因素修正体系

表 C-1 一级商服用地宗地地价影响因素修正指标说明表

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华度	距商服中心的距离	≤100m	100-200m	200-300m	300-400m	>400m	
	交通条件	临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	次干道	支路	便道	
		道路通达度	高	较高	一般	较劣	劣	
	基础设施状况	基础设施完善度	设施完备 90%	设施完备 85%-90%	设施较完备 80%-85%	设施基本完备 75%-80%	设施基本完备 75%	
		公用设施完备度	>80%	75%-80%	70%-75%	65%-70%	<65%	
环境条件	自然条件优劣度	无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量差	环境严重污染		
宗地条件	规划限制		对土地利用无影响	对土地利用基本无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用有影响	
	宗地形状		规则易利用	较规则	一般但不影响利用	较不规则, 对利用有一定影响	不规则, 严重影响宗地利用	
	临街状况		三面临街	两面临街	一面临街	临支路	不临街	
	临街宽度		>12m	9-12m	6-9m	3-6m	<3m	
	临街深度		>20m	15-20m	10-15m	5-10m	<5m	



表 C-2 三级商服用地宗地地价影响因素修正系数表

调整幅度 (%)			9.24	4.62	0	-7.11	-14.22	
影响因子			权重值	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华度	距商服中心的距离	20	1.85	0.92	0	-1.42	-2.84
		交通条件	临街道路类型	18	1.66	0.83	0	-1.28
	道路通达度		16	1.48	0.74	0	-1.14	-2.28
	基础设施状况	基础设施完善度	12	1.11	0.55	0	-0.85	-1.71
		公用设施完备度	9	0.83	0.42	0	-0.64	-1.28
	环境条件	自然条件优劣度	5	0.46	0.23	0	-0.36	-0.71
	宗地条件	规划限制	5	0.46	0.23	0	-0.36	-0.71
		宗地形状	3	0.28	0.14	0	-0.21	-0.43
		临街状况	4	0.37	0.18	0	-0.28	-0.57
		临街宽度	5	0.46	0.23	0	-0.36	-0.71
临街深度		3	0.28	0.14	0	-0.21	-0.43	



表 C-3 二级商服用地宗地地价影响因素修正指标说明表

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华度	距商服中心的距离	≤200m	200-300m	300-400m	400-500m	>500m	
	交通条件	临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	次干道	支路	便道	
		道路通达度	高	较高	一般	较劣	劣	
	基础设施状况	基础设施完善度	设施完备 90%	设施完备 85%-90%	设施较完备 80%-85%	设施基本完备 75%-80%	设施基本完备 75%	
		公用设施完备度	>80%	75%-80%	70%-75%	65%-70%	<65%	
环境条件	自然条件优劣度	无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量差	环境严重污染		
宗地条件	规划限制		对土地利用无影响	对土地利用基本无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用有影响	
	宗地形状		规则易利用	较规则	一般但不影响利用	较不规则, 对利用有一定影响	不规则, 严重影响宗地利用	
	临街状况		三面临街	两面临街	一面临街	临支路	不临街	
	临街宽度		>12m	9-12m	6-9m	3-6m	<3m	
	临街深度		>20m	15-20m	10-15m	5-10m	<5m	





表 C-4 二级商服用地宗地地价影响因素修正系数表

调整幅度 (%)		7.41	3.71	0	-4.42	-8.83		
影响因素		权重值	优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	商服繁华度	距商服中心的距离	20	1.48	0.74	0	-0.88	-1.77
	交通条件	临街道路类型	18	1.33	0.67	0	-0.80	-1.59
		道路通达度	16	1.19	0.59	0	-0.71	-1.41
	基础设施状况	基础设施完善度	12	0.89	0.45	0	-0.53	-1.06
		公用设施完备度	9	0.67	0.33	0	-0.40	-0.79
	环境条件	自然条件优劣度	5	0.37	0.19	0	-0.22	-0.44
	宗地条件	规划限制	5	0.37	0.19	0	-0.22	-0.44
		宗地形状	3	0.22	0.11	0	-0.13	-0.26
		临街状况	4	0.30	0.15	0	-0.18	-0.35
		临街宽度	5	0.37	0.19	0	-0.22	-0.44
临街深度		3	0.22	0.11	0	-0.13	-0.26	



表 C-5 一级住宅用地宗地地价影响因素修正指标说明表

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较劣	劣
		优	较优	一般	较劣	劣		
区域因素	商服繁华度	距商服中心的距离	<50m	50-100m	100-200m	200-300m	>300m	
	交通条件	临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	次干道	支路	便道	
		道路通达度	高	较高	一般	较劣	劣	
	基础设施状况	基础设施完善度	设施完备 90%	设施完备 85%-90%	设施较完备 80%-85%	设施基本完备 75%-80%	设施基本完备 75%	
		公用设施完备度	>80%	80%-75%	75%-70%	70%-65%	<60%	
	公共设施完备度	距学校	<100m	100-200m	200-300m	300-400m	>400m	
		距幼儿园	<100m	100-200m	200-300m	300-400m	>400m	
		距医院	<100m	100-200m	200-300m	300-400m	>400m	
		距公园绿地	<100m	100-200m	200-300m	300-400m	>400m	
		距文化娱乐设施	<100m	100-200m	200-300m	300-400m	>400m	
		距农贸市场	<100m	100-200m	200-300m	300-400米	>400m	
	自然条件优劣度	地形坡度	<5度	<10度	10-15度	15-30度	>30度	
		边坡稳定性	稳定	较稳定	基本稳定	潜在威胁不大	威胁较大	
		洪水灾害	无灾害	基本无灾害	潜在灾害不大	危害较大	危害大	
	宗地条件	规划限制	对土地利用无影响	对土地利用基本无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用有影响	
宗地形状		规则易利用	较规则	一般但不影响利用	较不规则,对利用有一定影响	不规则,严重影响宗地利用		
建筑物朝向		朝南	朝东、东南	朝西南、东北	朝北	朝西		



表 C-6 一级住宅用地宗地地价影响因素修正系数表

		调整幅度 (%)	6.48	3.24	0	-3.68	-7.36	
影响因素		优劣程度	权重值	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	商服繁华度	距商服中心的距离	20	1.30	0.65	0	-0.74	-1.47
	交通条件	临街道路类型	10	0.65	0.32	0	-0.37	-0.74
		道路通达度	10	0.65	0.32	0	-0.37	-0.74
	基础设施状况	基础设施完善度	15	0.97	0.49	0	-0.55	-1.10
		公用设施完备度	10	0.65	0.32	0	-0.37	-0.74
	公共设施完备度	距学校	3	0.19	0.10	0	-0.11	-0.22
		距幼儿园	3	0.19	0.10	0	-0.11	-0.22
		距医院	2	0.13	0.06	0	-0.07	-0.15
		距公园绿地	2	0.13	0.06	0	-0.07	-0.15
		距文化娱乐设施	1	0.06	0.03	0	-0.04	-0.07
		距农贸市场	4	0.26	0.13	0	-0.15	-0.29
	自然条件优劣	地形坡度	2	0.13	0.06	0	-0.07	-0.15
		边坡稳定性	4	0.26	0.13	0	-0.15	-0.29
		洪水灾害	2	0.13	0.06	0	-0.07	-0.15
	宗地条件	规划限制	3	0.19	0.10	0	-0.11	-0.22
		宗地形状	4	0.26	0.13	0	-0.15	-0.29
		建筑物朝向	5	0.32	0.16	0	-0.18	-0.37



表 C-7 二级住宅用地宗地地价影响因素修正指标说明表

影响因素		优劣程度					
		优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	商服繁华度	距商服中心的距离	<100m	100-200m	200-300m	300-400m	>400m
	交通条件	临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	次干道	支路	便道
		道路通达度	高	较高	一般	较差	劣
	基础设施状况	基础设施完善度	设施完备 85%	设施完备 80%-75%	设施较完备 70%-65%	设施基本完备 60%-55%	设施基本完备 55%
		公用设施完备度	>75%	75%-70%	70%-65%	65%-60%	<60%
	公共设施完备度	距学校	<200m	200-300m	300-400m	400-500m	>500m
		距幼儿园	<200m	200-300m	300-400m	400-500m	>500m
		距医院	<200m	200-300m	300-400m	400-500m	>500m
		距公园绿地	<200m	200-300m	300-400m	400-500m	>500m
		距文化娱乐设施	<200m	200-300m	300-400m	400-500m	>500m
		距农贸市场	<200m	200-300m	300-400m	400-500m	>500m
	自然条件优劣度	地形坡度	<5度	<10度	10-15度	15-30度	>30度
		边坡稳定性	稳定	较稳定	基本稳定	潜在威胁不大	威胁较大
		洪水灾害	无灾害	基本无灾害	潜在灾害不大	危害较大	危害大
	宗地条件	规划限制	对土地利用无影响	对土地利用基本无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用有影响
宗地形状		规则易利用	较规则	一般但不影响利用	较不规则,对利用有一定影响	不规则,严重影响宗地利用	
建筑物朝向		朝南	朝东、东南	朝西南、东北	朝北	朝西	



表 C-8 二级住宅用地宗地地价影响因素修正系数表

调整幅度 (%)		10.32	5.16	0	-5.83	-11.65		
影响因素		权重值	优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	商服繁华度	距商服中心的距离	20	2.06	1.03	0	-1.17	-2.33
	交通条件	临街道路类型	10	1.03	0.52	0	-0.58	-1.17
		道路通达度	10	1.03	0.52	0	-0.58	-1.17
	基础设施状况	基础设施完善度	15	1.55	0.77	0	-0.87	-1.75
		公用设施完备度	10	1.03	0.52	0	-0.58	-1.17
	公共设施完备度	距学校	3	0.31	0.15	0	-0.17	-0.35
		距幼儿园	3	0.31	0.15	0	-0.17	-0.35
		距医院	2	0.21	0.10	0	-0.12	-0.23
		距公园绿地	2	0.21	0.10	0	-0.12	-0.23
		距文化娱乐设施	1	0.10	0.05	0	-0.06	-0.12
		距农贸市场	4	0.41	0.21	0	-0.23	-0.47
	自然条件优劣度	地形坡度	2	0.21	0.10	0	-0.12	-0.23
		边坡稳定性	4	0.41	0.21	0	-0.23	-0.47
		洪水灾害	2	0.21	0.10	0	-0.12	-0.23
	宗地条件	规划限制	3	0.31	0.15	0	-0.17	-0.35
宗地形状		4	0.41	0.21	0	-0.23	-0.47	
建筑物朝向		5	0.52	0.26	0	-0.29	-0.58	



表 C-9 一级工矿仓储用地宗地地价影响因素修正指标说明表

影响因素		优劣程度					
		优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	基础设施	供水保证率	>95%	90-95%	80-85%	75-80%	75%以下
		供电保证率	100%	95-100%	90-95%	85-90%	85%以下
		排水	通畅	较通畅	无积水	稍有积水	排水不畅
	交通条件	道路通达度	高	较高	一般	较劣	劣
		临街道路类型	混合型 主干道	生活型 主干道	次干道	支路	便道
	产业集聚规模		同类企业 聚集度	高	较高	一般	较低
	环境条件	地形坡度	<5度	<10度	10-15度	15-30度	>30度
		边坡稳定性	稳定	较稳定	基本稳定	潜在威胁 不大	威胁较大
		洪水威胁	无灾害	基本无灾害	潜在灾害 不大	危害较大	危害大
	规划条件		无限制	限制较小	一般	限制较大	限制大
宗地条件	面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	不适当	
	形状	规则易利用	较规则	一般但不影响利用	较不规则，对利用有一定影响	不规则，严重影响宗地利用	
	地质状况与地基承载力	利于工业建设、地基承载力大	较利于工业建设、地基承载力较大	一般	要处理方可进行工业建设、地基承载力较劣	不利于工业建设	





表 C-10 一级工矿仓储用地宗地地价影响因素修正系数表

调整幅度 (%)		15.09	7.55	0	-7.14	-14.27			
影响因素		权重值	优	较优	一般	较劣	劣		
区域因素	基础设施	供水保证率	10	1.51	0.76	0	-0.71	-1.43	
		供电保证率	11	1.66	0.83	0	-0.79	-1.57	
		排水	5	0.75	0.38	0	-0.36	-0.71	
	交通条件	道路通达度	10	1.51	0.76	0	-0.71	-1.43	
		临街道路类型	10	1.51	0.76	0	-0.71	-1.43	
	产业集聚规模		18	2.72	1.36	0	-1.29	-2.57	
	环境条件	地形坡度	5	0.75	0.38	0	-0.36	-0.71	
		边坡稳定性	6	0.91	0.45	0	-0.43	-0.86	
		洪水威胁	5	0.75	0.38	0	-0.36	-0.71	
	规划条件		5	0.75	0.38	0	-0.36	-0.71	
	宗地条件	面积		5	0.75	0.38	0	-0.36	-0.71
		形状		6	0.91	0.45	0	-0.43	-0.86
地质状况与地基承载力		4	0.60	0.30	0	-0.29	-0.57		



表 C-11 二级工矿仓储用地宗地地价影响因素修正指标说明表

影响因素		优劣程度					
		优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	基础设施	供水保证率	>90%	85-80%	75-70%	65-60%	55%以下
		供电保证率	85%	85-80%	80-75%	75-70%	75%以下
		排水	通畅	较通畅	无积水	稍有积水	排水不畅
	交通条件	道路通达度	高	较高	一般	较差	劣
		临街道路类型	混合型 主干道	生活型 主干道	次干道	支路	便道
	产业集聚规模		同类企业 聚集度	高	较高	一般	较低
	环境条件	地形坡度	<5度	<10度	10-15度	15-30度	>30度
		边坡稳定性	稳定	较稳定	基本稳定	潜在威胁 不大	威胁较大
		洪水威胁	无灾害	基本无灾害	潜在灾害 不大	危害较大	危害大
	规划条件		无限制	限制较小	一般	限制较大	限制大
宗地条件	面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	不适当	
	形状	规则易利用	较规则	一般但不影响利用	较不规则，对利用有一定影响	不规则，严重影响宗地利用	
	地质状况与地基承载力	利于工业建设、地基承载力大	较利于工业建设、地基承载力较大	一般	要处理方可进行工业建设、地基承载力较差	不利于工业建设	



表 C-12 二级工矿仓储用地宗地地价影响因素修正系数表

调整幅度 (%)			13.45	6.73	0	-5.29	-10.57
影响因素	权重值	优劣程度	优	较优	一般	较差	劣
		供水保证率	10	1.35	0.67	0	-0.53
基础设施	供电保证率	11	1.48	0.74	0	-0.58	-1.16
	排水	5	0.67	0.34	0	-0.26	-0.53
	道路通达度	10	1.35	0.67	0	-0.53	-1.06
交通条件	临街道路类型	10	1.35	0.67	0	-0.53	-1.06
	产业集聚规模	18	2.42	1.21	0	-0.95	-1.90
环境条件	地形坡度	5	0.67	0.34	0	-0.26	-0.53
	边坡稳定性	6	0.81	0.40	0	-0.32	-0.63
	洪水威胁	5	0.67	0.34	0	-0.26	-0.53
规划条件		5	0.67	0.34	0	-0.26	-0.53
宗地条件	面积	5	0.67	0.34	0	-0.26	-0.53
	形状	6	0.81	0.40	0	-0.32	-0.63
	地质状况与地基承载力	4	0.54	0.27	0	-0.21	-0.42



表 C-13 一级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素修正指标说明表

影响因素		优劣程度					
		优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	交通条件	临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	次干道	支路	便道
		道路通达度	高	较高	一般	较差	劣
	基础设施完善度	>85%	85-80%	80-75%	75-70%	<70%	
	文体设施	完善	较完善	一般	较不完善	不完善	
	环境条件	无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量差	环境严重污染	
	规划条件	无限制	限制较小	一般	限制较大	限制大	
	周围土地利用类型	公共管理与公共服务用地	住宅用地	商服用地	行政用地	其他	
宗地条件	地质状况与地基承载力	地基承载力大	地基承载力较大	一般	地基承载力较差	地基承载力劣	
	面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	不适当	
	形状	规则易利用	较规则	一般但不影响利用	较不规则, 对利用有一定影响	不规则, 严重影响宗地利用	
	地形坡度	平坦	较平坦	坡度较小, 对利用基本无影响	有一定坡度, 对利用有一定影响	坡度大, 对利用影响大	



表 C-14 一级公共管理与公共服务宗地地价影响因素修正系数表

调整幅度 (%)			15.24	7.62	0	-8.61	-17.22	
6 优劣程度								
影响因素			权重值	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通条件	临街道路类型	10	1.52	0.76	0	-0.86	-1.72
		道路通达度	15	2.29	1.14	0	-1.29	-2.58
	基础设施完善度		16	2.44	1.22	0	-1.38	-2.76
	文体设施		18	2.74	1.37	0	-1.55	-3.10
	环境条件		8	1.22	0.61	0	-0.69	-1.38
	规划条件		7	1.07	0.53	0	-0.60	-1.21
	周围土地利用类型		9	1.37	0.69	0	-0.77	-1.55
宗地条件	地质状况与地基承载力		5	0.76	0.38	0	-0.43	-0.86
	面积		4	0.61	0.30	0	-0.34	-0.69
	形状		3	0.46	0.23	0	-0.26	-0.52
	地形坡度		5	0.76	0.38	0	-0.43	-0.86



表 C-15 二级公共管理与公共服务宗地地价影响因素修正指标说明表

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较劣	劣
		临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	次干道	支路	便道	
区域因素	交通条件	道路通达度	高	较高	一般	较劣	劣	
		基础设施完善度	>80%	75-70%	65-60%	55-50%	<45%	
		文体设施	完善	较完善	一般	较不完善	不完善	
		环境条件	无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量差	环境严重污染	
		规划条件	无限制	限制较小	一般	限制较大	限制大	
		周围土地利用类型	公共管理与公共服务用地	住宅用地	商服用地	行政用地	其他	
	宗地条件	地质状况与地基承载力	地基承载力大	地基承载力较大	一般	地基承载力较差	地基承载力劣	
面积		适当	较适当	一般	偏大或偏小	不适当		
形状		规则易利用	较规则	一般但不影响利用	较不规则, 对利用有一定影响	不规则, 严重影响宗地利用		
地形坡度		平坦	较平坦	坡度较小, 对利用基本无影响	有一定坡度, 对利用有一定影响	坡度大, 对利用影响大		



表 C-16 二级公共管理与公共服务宗地地价影响因素修正系数表

		调整幅度 (%)	21.86	10.93	0	-5.61	-11.21	
影响因素		优劣程度	权重值	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	临街道路类型	10	2.19	1.09	0	-0.56	-1.12
		道路通达度	15	3.28	1.64	0	-0.84	-1.68
	基础设施完善度		16	3.50	1.75	0	-0.90	-1.79
	文体设施		18	3.93	1.97	0	-1.01	-2.02
	环境条件		8	1.75	0.87	0	-0.45	-0.90
	规划条件		7	1.53	0.77	0	-0.39	-0.78
	周围土地利用类型		9	1.97	0.98	0	-0.50	-1.01
	地质状况与地基承载力		5	1.09	0.55	0	-0.28	-0.56
宗地条件	面积		4	0.87	0.44	0	-0.22	-0.45
	形状		3	0.66	0.33	0	-0.17	-0.34
	地形坡度		5	1.09	0.55	0	-0.28	-0.56



二、凤凰镇基准地价影响因素修正体系

表 C-17 一级商服用地宗地地价影响因素修正指标说明表

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较差	劣
		优	较优	一般	较差	劣		
区域因素	商服繁华度	距商服中心的距离	≤100m	100-200m	200-300m	300-400m	>400m	
	交通条件	临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	次干道	支路	便道	
		道路通达度	高	较高	一般	较差	劣	
	基础设施状况	基础设施完善度	设施完备 90%	设施完备 85%-90%	设施较完备 80%-85%	设施基本完备 75%-80%	设施基本完备 75%	
		公用设施完备度	>80%	75%-80%	70%-75%	65%-70%	<65%	
环境条件	自然条件优劣度	无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量差	环境严重污染		
宗地条件	规划限制		对土地利用无影响	对土地利用基本无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用有影响	
	宗地形状		规则易利用	较规则	一般但不影响利用	较不规则, 对利用有一定影响	不规则, 严重影响宗地利用	
	临街状况		三面临街	两面临街	一面临街	临支路	不临街	
	临街宽度		>12m	9-12m	6-9m	3-6m	<3m	
	临街深度		>20m	15-20m	10-15m	5-10m	<5m	

表 C-18 一级商服用地宗地地价影响因素修正系数表

调整幅度 (%)			1.84	0.92	0	-3.4	-6.8	
影响因素	优劣程度		权重值	优	较优	一般	较差	劣
	区域因素	商服繁华度	距商服中心的距离	20	0.37	0.18	0	-0.68
交通条件		临街道路类型	18	0.33	0.17	0	-0.61	-1.22
		道路通达度	16	0.29	0.15	0	-0.54	-1.09
基础设施状况		基础设施完善度	12	0.22	0.11	0	-0.41	-0.82
		公用设施完备度	9	0.17	0.08	0	-0.31	-0.61
环境条件		自然条件优劣度	5	0.09	0.05	0	-0.17	-0.34
宗地条件		规划限制	5	0.09	0.05	0	-0.17	-0.34
		宗地形状	3	0.06	0.03	0	-0.10	-0.20
		临街状况	4	0.07	0.04	0	-0.14	-0.27
		临街宽度	5	0.09	0.05	0	-0.17	-0.34
	临街深度	3	0.06	0.03	0	-0.10	-0.20	



表 C-19 二级商服用地宗地地价影响因素修正指标说明表

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	商服繁华度	距商服中心的距离	≤200m	200-300m	300-400m	400-500m	>500m	
	交通条件	临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	次干道	支路	便道	
		道路通达度	高	较高	一般	较差	劣	
	基础设施状况	基础设施完善度	设施完备 90%	设施完备 85%-90%	设施较完备 80%-85%	设施基本完备 75%-80%	设施基本完备 75%	
		公用设施完备度	>80%	75%-80%	70%-75%	65%-70%	<65%	
环境条件	自然条件优劣度	无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量差	环境严重污染		
宗地条件	规划限制		对土地利用无影响	对土地利用基本无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用有影响	
	宗地形状		规则易利用	较规则	一般但不影响利用	较不规则, 对利用有一定影响	不规则, 严重影响宗地利用	
	临街状况		三面临街	两面临街	一面临街	临支路	不临街	
	临街宽度		>12m	9-12m	6-9m	3-6m	<3m	
	临街深度		>20m	15-20m	10-15m	5-10m	<5m	





表 C-20 二级商服用地宗地地价影响因素修正系数表

影响因素		调整幅度 (%)		6.69	3.35	0	-4.14	-8.27
		优劣程度	权重值	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	商服繁华度	距商服中心的距离	20	1.34	0.67	0	-0.83	-1.65
	交通条件	临街道路类型	18	1.20	0.60	0	-0.75	-1.49
		道路通达度	16	1.07	0.54	0	-0.66	-1.32
	基础设施状况	基础设施完善度	12	0.80	0.40	0	-0.50	-0.99
		公用设施完备度	9	0.60	0.30	0	-0.37	-0.74
	环境条件	自然条件优劣度	5	0.33	0.17	0	-0.21	-0.41
	宗地条件	规划限制	5	0.33	0.17	0	-0.21	-0.41
		宗地形状	3	0.20	0.10	0	-0.12	-0.25
		临街状况	4	0.27	0.13	0	-0.17	-0.33
		临街宽度	5	0.33	0.17	0	-0.21	-0.41
临街深度		3	0.20	0.10	0	-0.12	-0.25	





表 C-21 一级住宅用地宗地地价影响因素修正指标说明表

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较差	劣
		优	较优	一般	较差	劣		
区域因素	商服繁华度	距商服中心的距离	<50m	50-100m	100-200m	200-300m	>300m	
	交通条件	临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	次干道	支路	便道	
		道路通达度	高	较高	一般	较差	劣	
	基础设施状况	基础设施完善度	设施完备 90%	设施完备 85%-90%	设施较完备 80%-85%	设施基本完备 75%-80%	设施基本完备 75%	
		公用设施完备度	>80%	75%-80%	70%-75%	65%-70%	<65%	
	公共设施完备度	距学校	<100m	100-200m	200-300m	300-400m	>400m	
		距幼儿园	<100m	100-200m	200-300m	300-400m	>400m	
		距医院	<100m	100-200m	200-300m	300-400m	>400m	
		距公园绿地	<100m	100-200m	200-300m	300-400m	>400m	
		距文化娱乐设施	<100m	100-200m	200-300m	300-400m	>400m	
		距农贸市场	<100m	100-200m	200-300m	300-400米	>400m	
	自然条件优劣度	地形坡度	<5度	<10度	10-15度	15-30度	>30度	
		边坡稳定性	稳定	较稳定	基本稳定	潜在威胁不大	威胁较大	
		洪水灾害	无灾害	基本无灾害	潜在灾害不大	危害较大	危害大	
	宗地条件	规划限制	对土地利用无影响	对土地利用基本无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用有影响	
宗地形状		规则易利用	较规则	一般但不影响利用	较不规则,对利用有一定影响	不规则,严重影响宗地利用		
建筑物朝向		朝南	朝东、东南	朝西南、东北	朝北	朝西		





表 C-22 一级住宅用地宗地地价影响因素修正系数表

调整幅度 (%)			8.23	4.12	0	-4.87	-9.74	
影响因素	优劣程度		权重值	优	较优	一般	较劣	劣
	区域因素	商服繁华度	距商服中心的距离	20	1.65	0.82	0	-0.97
交通条件		临街道路类型	10	0.82	0.41	0	-0.49	-0.97
		道路通达度	10	0.82	0.41	0	-0.49	-0.97
基础设施状况		基础设施完善度	15	1.23	0.62	0	-0.73	-1.46
		公用设施完备度	10	0.82	0.41	0	-0.49	-0.97
公共设施完备度		距学校	3	0.25	0.12	0	-0.15	-0.29
		距幼儿园	3	0.25	0.12	0	-0.15	-0.29
		距医院	2	0.16	0.08	0	-0.10	-0.19
		距公园绿地	2	0.16	0.08	0	-0.10	-0.19
		距文化娱乐设施	1	0.08	0.04	0	-0.05	-0.10
		距农贸市场	4	0.33	0.16	0	-0.19	-0.39
自然条件优劣		地形坡度	2	0.16	0.08	0	-0.10	-0.19
		边坡稳定性	4	0.33	0.16	0	-0.19	-0.39
		洪水灾害	2	0.16	0.08	0	-0.10	-0.19
宗地条件	规划限制	3	0.25	0.12	0	-0.15	-0.29	
	宗地形状	4	0.33	0.16	0	-0.19	-0.39	
	建筑物朝向	5	0.41	0.21	0	-0.24	-0.49	





表 C-23 三级住宅用地宗地地价影响因素修正指标说明表

影响因素		优劣程度		较优	一般	较差	劣
		611优	6002				
区域因素	商服繁华度	距商服中心的距离	<100m	100-200m	200-300m	300-400m	>400m
	交通条件	临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	次干道	支路	便道
		道路通达度	高	较高	一般	较差	劣
	基础设施状况	基础设施完善度	设施完备 85%	设施完备 80%-75%	设施较完备 70%-65%	设施基本完备 60%-55%	设施基本完备 55%
		公用设施完备度	>75%	70%-65%	60%-55%	50%-45%	<40%
	公共设施完备度	距学校	<200m	200-300m	300-400m	400-500m	>500m
		距幼儿园	<200m	200-300m	300-400m	400-500m	>500m
		距医院	<200m	200-300m	300-400m	400-500m	>500m
		距公园绿地	<200m	200-300m	300-400m	400-500m	>500m
		距文化娱乐设施	<200m	200-300m	300-400m	400-500m	>500m
		距农贸市场	<200m	200-300m	300-400m	400-500m	>500m
	自然条件优劣度	地形坡度	<5度	<10度	10-15度	15-30度	>30度
		边坡稳定性	稳定	较稳定	基本稳定	潜在威胁不大	威胁较大
		洪水灾害	无灾害	基本无灾害	潜在灾害不大	危害较大	危害大
	宗地条件	规划限制	对土地利用无影响	对土地利用基本无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用有影响
宗地形状		规则易利用	较规则	一般但不影响利用	较不规则, 对利用有一定影响	不规则, 严重影响宗地利用	
建筑物朝向		朝南	朝东、东南	朝西南、东北	朝北	朝西	



表 C-24 二级住宅用地宗地地价影响因素修正系数表

调整幅度 (%)		3.84	1.92	0	-3.13	-6.25		
影响因素		权重值	优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	商服繁华度	距商服中心的距离	20	0.77	0.38	0	-0.63	-1.25
	交通条件	临街道路类型	10	0.38	0.19	0	-0.31	-0.63
		道路通达度	10	0.38	0.19	0	-0.31	-0.63
	基础设施状况	基础设施完善度	15	0.58	0.29	0	-0.47	-0.94
		公用设施完备度	10	0.38	0.19	0	-0.31	-0.63
	公共设施完备度	距学校	3	0.12	0.06	0	-0.09	-0.19
		距幼儿园	3	0.12	0.06	0	-0.09	-0.19
		距医院	2	0.08	0.04	0	-0.06	-0.13
		距公园绿地	2	0.08	0.04	0	-0.06	-0.13
		距文化娱乐设施	1	0.04	0.02	0	-0.03	-0.06
		距农贸市场	4	0.15	0.08	0	-0.13	-0.25
	自然条件优劣	地形坡度	2	0.08	0.04	0	-0.06	-0.13
		边坡稳定性	4	0.15	0.08	0	-0.13	-0.25
		洪水灾害	2	0.08	0.04	0	-0.06	-0.13
	宗地条件	规划限制	3	0.12	0.06	0	-0.09	-0.19
		宗地形状	4	0.15	0.08	0	-0.13	-0.25
建筑物朝向		5	0.19	0.10	0	-0.16	-0.31	



表 C-25 一级工矿仓储用地宗地地价影响因素修正指标说明表

影响因素		优劣程度		一般	较劣	劣	
		优	较优				
区域因素	基础设施	供水保证率	>95%	90-95%	80-85%	75-80%	75%以下
		供电保证率	100%	95-100%	90-95%	85-90%	85%以下
		排水	通畅	较通畅	无积水	稍有积水	排水不畅
	交通条件	道路通达度	高	较高	一般	较劣	劣
		临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	次干道	支路	便道
	产业集聚规模		同类企业聚集度	高	较高	一般	较低
	环境条件	地形坡度	<5度	<10度	10-15度	15-30度	>30度
		边坡稳定性	稳定	较稳定	基本稳定	潜在威胁不大	威胁较大
		洪水威胁	无灾害	基本无灾害	潜在灾害不大	危害较大	危害大
	规划条件		无限制	限制较小	一般	限制较大	限制大
宗地条件	面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	不适当	
	形状	规则易利用	较规则	一般但不影响利用	较不规则, 对利用有一定影响	不规则, 严重影响宗地利用	
	地质状况与地基承载力	利于工业建设、地基承载力大	较利于工业建设、地基承载力较大	一般	要处理方可进行工业建设、地基承载力较差	不利于工业建设	



表 C-26 一级工矿仓储用地宗地地价影响因素修正系数表

调整幅度 (%)			7.33	3.67	0	-3.64	-7.28	
S1 优劣程度								
影响因素			权重值	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	基础设施	供水保证率	10	0.73	0.37	0	-0.36	-0.73
		供电保证率	11	0.81	0.40	0	-0.40	-0.80
		排水	5	0.37	0.18	0	-0.18	-0.36
	交通条件	道路通达度	10	0.73	0.37	0	-0.36	-0.73
		临街道路类型	10	0.73	0.37	0	-0.36	-0.73
	产业集聚规模		18	1.32	0.66	0	-0.66	-1.31
	环境条件	地形坡度	5	0.37	0.18	0	-0.18	-0.36
		边坡稳定性	6	0.44	0.22	0	-0.22	-0.44
		洪水威胁	5	0.37	0.18	0	-0.18	-0.36
	规划条件		5	0.37	0.18	0	-0.18	-0.36
宗地条件	面积		5	0.37	0.18	0	-0.18	-0.36
	形状		6	0.44	0.22	0	-0.22	-0.44
	地质状况与地基承载力		4	0.29	0.15	0	-0.15	-0.29



表 C-27 二级工矿仓储用地宗地地价影响因素修正指标说明表

影响因素	优劣程度		优	较优	一般	较差	劣
	基础设施	供水保证率	>95%	90-95%	80-85%	75-80%	75%以下
供电保证率		100%	95-100%	90-95%	85-90%	85%以下	
排水		通畅	较通畅	无积水	稍有积水	排水不畅	
环境状况	地形坡度	<5度	<10度	10-15度	15-30度	>30度	
	边坡稳定性	稳定	较稳定	基本稳定	潜在威胁不大	威胁较大	
	洪水威胁	无灾害	基本无灾害	潜在灾害不大	危害较大	危害大	
交通条件	距乘车点	<400米	400-600米	600-800米	800-1000米	>1000米	
	距高速路出入口	<400米	400-600米	600-800米	800-1000米	>1000米	
产业聚集度	同类企业聚集度	高	较高	一般	较低	低	
城镇规划	城镇规划影响度	对土地利用无影响	对土地利用基本无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用有影响	
宗地条件	面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	不适当	
	宗地形状	规则易利用	较规则	一般但不影响利用	较不规则,对利用有一定影响	不规则,严重影响宗地利用	
	地基承载力	利于工业建设、地基承载力大	较利于工业建设、地基承载力较大	一般	要处理方可进行工业建设、地基承载力较差	不利于工业建设	



表 C-28 二级工矿仓储用地宗地地价影响因素修正系数表

调整幅度 (%)			11.83	5.92	0	-5.13	-10.25		
影响因素			权重值	优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	基础设施	供水保证率	10	1.18	0.59	0	-0.51	-1.03	
		供电保证率	11	1.30	0.65	0	-0.56	-1.13	
		排水	5	0.59	0.30	0	-0.26	-0.51	
	交通条件	道路通达度	10	1.18	0.59	0	-0.51	-1.03	
		临街道路类型	10	1.18	0.59	0	-0.51	-1.03	
	产业集聚规模		18	2.13	1.07	0	-0.92	-1.85	
	环境条件	地形坡度	5	0.59	0.30	0	-0.26	-0.51	
		边坡稳定性	6	0.71	0.36	0	-0.31	-0.62	
		洪水威胁	5	0.59	0.30	0	-0.26	-0.51	
	规划条件		5	0.59	0.30	0	-0.26	-0.51	
	宗地条件	面积		5	0.59	0.30	0	-0.26	-0.51
		形状		6	0.71	0.36	0	-0.31	-0.62
地质状况与地基承载力		4	0.47	0.24	0	-0.21	-0.41		

表 C-29 一级公共管理与公共服务宗地地价影响因素修正指标说明表

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较劣	劣
		混合型主干道	生活型主干道	次干道	支路	便道		
交通条件	临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	次干道	支路	便道		
	道路通达度	高	较高	一般	较劣	劣		
区域因素	基础设施完善度	>85%	80-85%	70-80%	60-70%	<60%		
	文体设施	完善	较完善	一般	较不完善	不完善		
	环境条件	无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量差	环境严重污染		
	规划条件	无限制	限制较小	一般	限制较大	限制大		
	周围土地利用类型	公共管理与公共服务用地	住宅用地	商服用地	行政用地	其他		
宗地条件	地质状况与地基承载力	地基承载力大	地基承载力较大	一般	地基承载力较劣	地基承载力劣		
	面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	不适当		
	形状	规则易利用	较规则	一般但不影响利用	较不规则, 对利用有一定影响	不规则, 严重影响宗地利用		
	地形坡度	平坦	较平坦	坡度较小, 对利用基本无影响	有一定坡度, 对利用有一定影响	坡度大, 对利用影响大		



表 C-30 一级公共管理与公共服务宗地地价影响因素修正系数表

调整幅度 (%)		9.52	4.76	0	-4.18	-8.35		
影响因素		权重值	优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	交通条件	临街道路类型	10	0.95	0.48	0	-0.42	-0.84
		道路通达度	15	1.43	0.71	0	-0.63	-1.25
	基础设施完善度		16	1.52	0.76	0	-0.67	-1.34
	文体设施		18	1.71	0.86	0	-0.75	-1.50
	环境条件		8	0.76	0.38	0	-0.33	-0.67
	规划条件		7	0.67	0.33	0	-0.29	-0.58
	周围土地利用类型		9	0.86	0.43	0	-0.38	-0.75
	宗地条件	地质状况与地基承载力		5	0.48	0.24	0	-0.21
宗地面积		4	0.38	0.19	0	-0.17	-0.33	
宗地形状		3	0.29	0.14	0	-0.13	-0.25	
地形坡度		5	0.48	0.24	0	-0.21	-0.42	

表 C-31 二级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素修正指标说明表

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较劣	劣
		临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	次干道	支路	便道	
区域因素	交通条件	道路通达度	高	较高	一般	较劣	劣	
		基础设施完善度	>80%	75-70%	65-60%	55-50%	<45%	
		文体设施	完善	较完善	一般	较不完善	不完善	
		环境条件	无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量差	环境严重污染	
		规划条件	无限制	限制较小	一般	限制较大	限制大	
		周围土地利用类型	公共管理与公共服务用地	住宅用地	商服用地	行政用地	其他	
	宗地条件	地质状况与地基承载力	地基承载力大	地基承载力较大	一般	地基承载力较劣	地基承载力劣	
		面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	不适当	
		形状	规则易利用	较规则	一般但不影响利用	较不规则, 对利用有一定影响	不规则, 严重影响宗地利用	
		地形坡度	平坦	较平坦	坡度较小, 对利用基本无影响	有一定坡度, 对利用有一定影响	坡度大, 对利用影响大	



表 C-32 二级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素修正系数表

		调整幅度 (%)	2.88	1.44	0	-3.61	-7.22	
影响因素		优劣程度	权重值	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	临街道路类型	10	0.29	0.14	0	-0.36	-0.72
		道路通达度	15	0.43	0.22	0	-0.54	-1.08
	基础设施完善度		16	0.46	0.23	0	-0.58	-1.16
	文体设施		18	0.52	0.26	0	-0.65	-1.30
	环境条件		8	0.23	0.12	0	-0.29	-0.58
	规划条件		7	0.20	0.10	0	-0.25	-0.51
	周围土地利用类型		9	0.26	0.13	0	-0.32	-0.65
宗地条件	地质状况与地基承载力		5	0.14	0.07	0	-0.18	-0.36
	土地面积	4	0.12	0.06	0	-0.14	-0.29	
	土地形状	3	0.09	0.04	0	-0.11	-0.22	
地形坡度		5	0.14	0.07	0	-0.18	-0.36	

三、下梁镇石瓮社区基准地价影响因素修正体系

表 C-33 一级商服用地宗地地价影响因素修正指标说明表

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较差	劣
		优	较优	一般	较差	劣		
区域因素	商服繁华度	距商服中心的距离	≤100m	100-200m	200-300m	300-400m	>400m	
	交通条件	临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	次干道	支路	便道	
		道路通达度	高	较高	一般	较差	劣	
	基础设施状况	基础设施完善度	设施完备 90%	设施完备 85%-90%	设施较完备 80%-85%	设施基本完备 75%-80%	设施基本完备 75%	
		公用设施完备度	>80%	75%-80%	70%-75%	65%-70%	<65%	
环境条件	自然条件优劣度	无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量差	环境严重污染		
宗地条件	规划限制		对土地利用无影响	对土地利用基本无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用有影响	
	宗地形状		规则易利用	较规则	一般但不影响利用	较不规则, 对利用有一定影响	不规则, 严重影响宗地利用	
	临街状况		三面临街	两面临街	一面临街	临支路	不临街	
	临街宽度		>12m	9-12m	6-9m	3-6m	<3m	
	临街深度		>20m	15-20m	10-15m	5-10m	<5m	



表 C-34 一级商服用地宗地地价影响因素修正系数表

调整幅度 (%)		权重值	12.44	6.22	0	-6.71	-13.41	
影响因素		权重值	优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	商服繁华度	距商服中心的距离	20	2.49	1.24	0	-1.34	-2.68
	交通条件	临街道路类型	18	2.24	1.12	0	-1.21	-2.41
		道路通达度	16	1.99	1.00	0	-1.07	-2.15
	基础设施状况	基础设施完善度	12	1.49	0.75	0	-0.81	-1.61
		公用设施完备度	9	1.12	0.56	0	-0.60	-1.21
	环境条件	自然条件优劣度	5	0.62	0.31	0	-0.34	-0.67
	宗地条件	规划限制	5	0.62	0.31	0	-0.34	-0.67
		宗地形状	3	0.37	0.19	0	-0.20	-0.40
		临街状况	4	0.50	0.25	0	-0.27	-0.54
		临街宽度	5	0.62	0.31	0	-0.34	-0.67
临街深度		3	0.37	0.19	0	-0.20	-0.40	



表 C-35 二级商服用地宗地地价影响因素修正指标说明表

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较劣	劣
		优	较优	一般	较劣	劣		
区域因素	商服繁华度	距商服中心的距离	≤200m	200-300m	300-400m	400-500m	>500m	
	交通条件	临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	次干道	支路	便道	
		道路通达度	高	较高	一般	较劣	劣	
	基础设施状况	基础设施完善度	设施完备 90%	设施完备 85%-90%	设施较完备 80%-85%	设施基本完备 75%-80%	设施基本完备 75%	
		公用设施完备度	>80%	75%-80%	70%-75%	65%-70%	<65%	
环境条件	自然条件优劣度	无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量差	环境严重污染		
宗地条件	规划限制		对土地利用无影响	对土地利用基本无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用有影响	
	宗地形状		规则易利用	较规则	一般但不影响利用	较不规则, 对利用有一定影响	不规则, 严重影响宗地利用	
	临街状况		三面临街	两面临街	一面临街	临支路	不临街	
	临街宽度		>12m	9-12m	6-9m	3-6m	<3m	
	临街深度		>20m	15-20m	10-15m	5-10m	<5m	



表 C-36 二级商服用地宗地地价影响因素修正系数表

		调整幅度 (%)	10.71	5.36	0	-7.66	-15.32	
影响因素		优劣程度	权重值	优	较优	一般	较劣	劣
		商服繁华度	距商服中心的距离	20	2.14	1.07	0	-1.53
区域因素	交通条件	临街道路类型	18	1.93	0.96	0	-1.38	-2.76
		道路通达度	16	1.71	0.86	0	-1.23	-2.45
	基础设施状况	基础设施完善度	12	1.29	0.64	0	-0.92	-1.84
		公用设施完备度	9	0.96	0.48	0	-0.69	-1.38
	环境条件	自然条件优劣度	5	0.54	0.27	0	-0.38	-0.77
	宗地条件		规划限制	5	0.54	0.27	0	-0.38
		宗地形状	3	0.32	0.16	0	-0.23	-0.46
		临街状况	4	0.43	0.21	0	-0.31	-0.61
		临街宽度	5	0.54	0.27	0	-0.38	-0.77
		临街深度	3	0.32	0.16	0	-0.23	-0.46



表 C-37 一级住宅用地宗地地价影响因素修正指标说明表

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较劣	劣
		优	较优	一般	较劣	劣		
区域因素	商服繁华度	距商服中心的距离	<50m	50-100m	100-200m	200-300m	>300m	
	交通条件	临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	次干道	支路	便道	
		道路通达度	高	较高	一般	较劣	劣	
	基础设施状况	基础设施完善度	设施完备 90%	设施完备 85%-90%	设施较完备 80%-85%	设施基本完备 75%-80%	设施基本完备 75%	
		公用设施完备度	>80%	75%-80%	70%-75%	65%-70%	<65%	
	公共设施完备度	距学校	<100m	100-200m	200-300m	300-400m	>400m	
		距幼儿园	<100m	100-200m	200-300m	300-400m	>400m	
		距医院	<100m	100-200m	200-300m	300-400m	>400m	
		距公园绿地	<100m	100-200m	200-300m	300-400m	>400m	
		距文化娱乐设施	<100m	100-200m	200-300m	300-400m	>400m	
		距农贸市场	<100m	100-200m	200-300m	300-400米	>400m	
	自然条件优劣度	地形坡度	<5度	<10度	10-15度	15-30度	>30度	
		边坡稳定性	稳定	较稳定	基本稳定	潜在威胁不大	威胁较大	
		洪水威胁	无灾害	基本无灾害	潜在灾害不大	危害较大	危害大	
	宗地条件	规划限制	对土地利用无影响	对土地利用基本无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用有影响	
宗地形状		规则易利用	较规则	一般但不影响利用	较不规则, 对利用有一定影响	不规则, 严重影响宗地利用		
建筑物朝向		朝南	朝东、东南	朝西南、东北	朝北	朝西		



表 C-38 一级住宅用地宗地地价影响因素修正系数表

调整幅度 (%)		2.25	1.13	0	-4.16	-8.32		
影响因素	优劣程度	权重值	优	较优	一般	较劣	劣	
	区域因素	商服繁华度	距商服中心的距离	20	0.45	0.23	0	-0.83
交通条件		临街道路类型	10	0.23	0.11	0	-0.42	-0.83
		道路通达度	10	0.23	0.11	0	-0.42	-0.83
基础设施状况		基础设施完善度	15	0.34	0.17	0	-0.62	-1.25
		公用设施完备度	10	0.23	0.11	0	-0.42	-0.83
公共设施完备度		距学校	3	0.07	0.03	0	-0.12	-0.25
		距幼儿园	3	0.07	0.03	0	-0.12	-0.25
		距医院	2	0.05	0.02	0	-0.08	-0.17
		距公园绿地	2	0.05	0.02	0	-0.08	-0.17
		距文化娱乐设施	1	0.02	0.01	0	-0.04	-0.08
		距农贸市场	4	0.09	0.05	0	-0.17	-0.33
自然条件优劣度		地形坡度	2	0.05	0.02	0	-0.08	-0.17
		边坡稳定性	4	0.09	0.05	0	-0.17	-0.33
		洪水威胁	2	0.05	0.02	0	-0.08	-0.17
宗地条件		规划限制	3	0.07	0.03	0	-0.12	-0.25
		宗地形状	4	0.09	0.05	0	-0.17	-0.33
		建筑物朝向	5	0.11	0.06	0	-0.21	-0.42

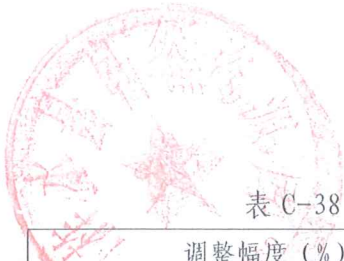




表 C-39 二级住宅用地宗地地价影响因素修正指标说明表

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较差	劣
		优	较优					
区域因素	商服繁华度	距商服中心的距离	<100m	100-200m	200-300m	300-400m	>400m	
	交通条件	临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	次干道	支路	便道	
		道路通达度	高	较高	一般	较差	劣	
	基础设施状况	基础设施完善度	设施完备 85%	设施完备 80%-75%	设施较完备 70%-65%	设施基本完备 60%-55%	设施基本完备 55%	
		公用设施完备度	>75%	70%-65%	60%-55%	50%-45%	<40%	
	公共设施完备度	距学校	<200m	200-300m	300-400m	400-500m	>500m	
		距幼儿园	<200m	200-300m	300-400m	400-500m	>500m	
		距医院	<200m	200-300m	300-400m	400-500m	>500m	
		距公园绿地	<200m	200-300m	300-400m	400-500m	>500m	
		距文化娱乐设施	<200m	200-300m	300-400m	400-500m	>500m	
	自然条件优劣度	距农贸市场	<200m	200-300m	300-400m	400-500m	>500m	
		地形坡度	<5度	<10度	10-15度	15-30度	>30度	
		边坡稳定性	稳定	较稳定	基本稳定	潜在威胁不大	威胁较大	
	宗地条件	洪水威胁	无灾害	基本无灾害	潜在灾害不大	危害较大	危害大	
		规划限制	对土地利用无影响	对土地利用基本无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用有影响	
宗地形状		规则易利用	较规则	一般但不影响利用	较不规则, 对利用有一定影响	不规则, 严重影响宗地利用		
	建筑物朝向	朝南	朝东、东南	朝西南、东北	朝北	朝西		



表 C-40 二级住宅用地宗地地价影响因素修正系数表

影响因素		调整幅度 (%)		5.59	2.8	0	-3.14	-6.27
		优劣程度	权重值	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华度	距商服中心的距离	20	1.12	0.56	0	-0.63	-1.25
	交通条件	临街道路类型	10	0.56	0.28	0	-0.31	-0.63
		道路通达度	10	0.56	0.28	0	-0.31	-0.63
	基础设施状况	基础设施完善度	15	0.84	0.42	0	-0.47	-0.94
		公用设施完备度	10	0.56	0.28	0	-0.31	-0.63
	公共设施完备度	距学校	3	0.17	0.08	0	-0.09	-0.19
		距幼儿园	3	0.17	0.08	0	-0.09	-0.19
		距医院	2	0.11	0.06	0	-0.06	-0.13
		距公园绿地	2	0.11	0.06	0	-0.06	-0.13
		距文化娱乐设施	1	0.06	0.03	0	-0.03	-0.06
		距农贸市场	4	0.22	0.11	0	-0.13	-0.25
	自然条件优劣度	地形坡度	2	0.11	0.06	0	-0.06	-0.13
		边坡稳定性	4	0.22	0.11	0	-0.13	-0.25
		洪水威胁	2	0.11	0.06	0	-0.06	-0.13
	宗地条件	规划限制	3	0.17	0.08	0	-0.09	-0.19
		宗地形状	4	0.22	0.11	0	-0.13	-0.25
		建筑物朝向	5	0.28	0.14	0	-0.16	-0.31



表 C-41 一级工矿仓储用地宗地地价影响因素修正指标说明表

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	基础设施	供水保证率	>95%	90-95%	80-85%	75-80%	75%以下	
		供电保证率	100%	95-100%	90-95%	85-90%	85%以下	
		排水	通畅	较通畅	无积水	稍有积水	排水不畅	
	交通条件	道路通达度	高	较高	一般	较差	劣	
		临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	次干道	支路	便道	
	产业集聚规模		同类企业聚集度	高	较高	一般	较低	
	环境条件	地形坡度	<5度	<10度	10-15度	15-30度	>30度	
		边坡稳定性	稳定	较稳定	基本稳定	潜在威胁不大	威胁较大	
		洪水威胁	无灾害	基本无灾害	潜在灾害不大	危害较大	危害大	
	规划条件		无限制	限制较小	一般	限制较大	限制大	
宗地条件	面积		适当	较适当	一般	偏大或偏小	不适当	
	形状		规则易利用	较规则	一般但不影响利用	较不规则，对利用有一定影响	不规则，严重影响宗地利用	
	地质状况与地基承载力		利于工业建设、地基承载力大	较利于工业建设、地基承载力较大	一般	要处理方可进行工业建设、地基承载力较差	不利于工业建设	



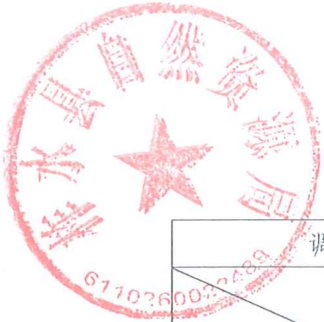


表 C-42 一级工矿仓储用地宗地地价影响因素修正系数表

调整幅度 (%)			7.54	3.77	0	-4.73	-9.45	
影响因素	优劣程度		权重值	优	较优	一般	较差	劣
	区域因素	基础设施	供水保证率	10	0.75	0.38	0	-0.47
供电保证率			11	0.83	0.41	0	-0.52	-1.04
排水			5	0.38	0.19	0	-0.24	-0.47
交通条件		道路通达度	10	0.75	0.38	0	-0.47	-0.95
		临街道路类型	10	0.75	0.38	0	-0.47	-0.95
产业集聚规模		18	1.36	0.68	0	-0.85	-1.70	
环境条件		地形坡度	5	0.38	0.19	0	-0.24	-0.47
		边坡稳定性	6	0.45	0.23	0	-0.28	-0.57
		洪水威胁	5	0.38	0.19	0	-0.24	-0.47
规划条件		5	0.38	0.19	0	-0.24	-0.47	
宗地条件	面积		5	0.38	0.19	0	-0.24	-0.47
	形状		6	0.45	0.23	0	-0.28	-0.57
	地质状况与地基承载力		4	0.30	0.15	0	-0.19	-0.38



表 C-43 二级工矿仓储用地宗地地价影响因素修正指标说明表

影响因素		优劣程度				
		优	较优	一般	较差	劣
基础设施	供水保证率	>95%	90-95%	80-85%	75-80%	75%以下
	供电保证率	100%	95-100%	90-95%	85-90%	85%以下
	排水	通畅	较通畅	无积水	稍有积水	排水不畅
环境状况	地形坡度	<5度	<10度	10-15度	15-30度	>30度
	边坡稳定性	稳定	较稳定	基本稳定	潜在威胁不大	威胁较大
	洪水威胁	无灾害	基本无灾害	潜在灾害不大	危害较大	危害大
交通条件	距乘车点	<400米	400-600米	600-800米	800-1000米	>1000米
	距高速路出入口	<400米	400-600米	600-800米	800-1000米	>1000米
产业聚集度	同类企业聚集度	高	较高	一般	较低	低
城镇规划	城镇规划影响度	对土地利用无影响	对土地利用基本无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用有影响
宗地条件	面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	不适当
	宗地形状	规则易利用	较规则	一般但不影响利用	较不规则,对利用有一定影响	不规则,严重影响宗地利用
	地基承载力	利于工业建设、地基承载力大	较利于工业建设、地基承载力较大	一般	要处理方可进行工业建设、地基承载力较差	不利于工业建设





表 C-44 二级工矿仓储用地宗地地价影响因素修正系数表

调整幅度 (%)			6.57	3.29	0	-5.52	-11.03	
影响因素			权重值	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	基础设施	供水保证率	10	0.66	0.33	0	-0.55	-1.10
		供电保证率	11	0.72	0.36	0	-0.61	-1.21
		排水	5	0.33	0.16	0	-0.28	-0.55
	交通条件	道路通达度	10	0.66	0.33	0	-0.55	-1.10
		临街道路类型	10	0.66	0.33	0	-0.55	-1.10
	产业集聚规模		18	1.18	0.59	0	-0.99	-1.99
	环境条件	地形坡度	5	0.33	0.16	0	-0.28	-0.55
		边坡稳定性	6	0.39	0.20	0	-0.33	-0.66
		洪水威胁	5	0.33	0.16	0	-0.28	-0.55
	规划条件		5	0.33	0.16	0	-0.28	-0.55
宗地条件	面积		5	0.33	0.16	0	-0.28	-0.55
	形状		6	0.39	0.20	0	-0.33	-0.66
	地质状况与地基承载力		4	0.26	0.13	0	-0.22	-0.44



表 C-45 一级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素修正指标说明表

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较劣	劣
		临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	次干道	支路	便道	
区域因素	交通条件	道路通达度	高	较高	一般	较劣	劣	
		基础设施完善度	>85%	80-85%	70-80%	60-70%	<60%	
		文体设施	完善	较完善	一般	较不完善	不完善	
		环境条件	无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量差	环境严重污染	
		规划条件	无限制	限制较小	一般	限制较大	限制大	
		周围土地利用类型	公共管理与公共服务用地	住宅用地	商服用地	行政用地	其他	
	宗地条件	地质状况与地基承载力	地基承载力大	地基承载力较大	一般	地基承载力较差	地基承载力劣	
面积		适当	较适当	一般	偏大或偏小	不适当		
形状		规则易利用	较规则	一般但不影响利用	较不规则, 对利用有一定影响	不规则, 严重影响宗地利用		
地形坡度		平坦	较平坦	坡度较小, 对利用基本无影响	有一定坡度, 对利用有一定影响	坡度大, 对利用影响大		



表 C-46 一级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素修正系数表

调整幅度 (%)		5.83	2.92	0	-6.64	-13.27		
影响因素	优劣程度		权重值	优	较优	一般	较劣	劣
	区域因素	交通条件	临街道路类型	10	0.58	0.29	0	-0.66
道路通达度			15	0.87	0.44	0	-1.00	-1.99
基础设施完善度		16	0.93	0.47	0	-1.06	-2.12	
文体设施		18	1.05	0.53	0	-1.20	-2.39	
环境条件		8	0.47	0.23	0	-0.53	-1.06	
规划条件		7	0.41	0.20	0	-0.46	-0.93	
周围土地利用类型		9	0.52	0.26	0	-0.60	-1.19	
宗地条件	地质状况与地基承载力		5	0.29	0.15	0	-0.33	-0.66
	面积		4	0.23	0.12	0	-0.27	-0.53
	形状		3	0.17	0.09	0	-0.20	-0.40
	地形坡度		5	0.29	0.15	0	-0.33	-0.66





表 C-47 二级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素修正指标说明表

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较劣	劣
		临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	次干道	支路	便道	
区域因素	交通条件	道路通达度	高	较高	一般	较劣	劣	
		基础设施完善度	>80%	75-70%	65-60%	55-50%	<45%	
		文体设施	完善	较完善	一般	较不完善	不完善	
		环境条件	无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量差	环境严重污染	
		规划条件	无限制	限制较小	一般	限制较大	限制大	
		周围土地利用类型	公共管理与公共服务用地	住宅用地	商服用地	行政用地	其他	
	宗地条件	地质状况与地基承载力		地基承载力大	地基承载力较大	一般	地基承载力较劣	地基承载力劣
面积		适当	较适当	一般	偏大或偏小	不适当		
形状		规则易利用	较规则	一般但不影响利用	较不规则, 对利用有一定影响	不规则, 严重影响宗地利用		
地形坡度		平坦	较平坦	坡度较小, 对利用基本无影响	有一定坡度, 对利用有一定影响	坡度大, 对利用影响大		



表 C-48 二级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素修正系数表

调整幅度 (%)			10.12	5.06	0	-5.54	-11.07	
影响因素	优劣程度		权重值	优	较优	一般	较差	劣
	区域因素	交通条件	临街道 路类型	10	1.01	0.51	0	-0.55
道路通 达度			15	1.52	0.76	0	-0.83	-1.66
基础设施完善度		16	1.62	0.81	0	-0.89	-1.77	
文体设施		18	1.82	0.91	0	-1.00	-1.99	
环境条件		8	0.81	0.40	0	-0.44	-0.89	
规划条件		7	0.71	0.35	0	-0.39	-0.77	
周围土地利用类 型		9	0.91	0.46	0	-0.50	-1.00	
宗地条件	地质状况与地基 承载力		5	0.51	0.25	0	-0.28	-0.55
	面积		4	0.40	0.20	0	-0.22	-0.44
	形状		3	0.30	0.15	0	-0.17	-0.33
	地形坡度		5	0.51	0.25	0	-0.28	-0.55



四、其他建制镇基准地价影响因素修正体系

表 C-49 商服用地宗地地价影响因素修正指标说明表

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	商服繁华度	距商服中心的距离	≤100m	100-200m	200-300m	300-400m	>400m	
	交通条件	临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	次干道	支路	便道	
		道路通达度	高	较高	一般	较差	劣	
	基础设施状况	基础设施完善度	设施完备 85%	设施完备 80%-75%	设施较完备 70%-65%	设施基本完备 60%-55%	设施基本完备 50%	
		公用设施完备度	>75%	70%-75%	65%-70%	60%-65%	<60%	
	环境条件	自然条件优劣度	无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量差	环境严重污染	
宗地条件	规划限制		对土地利用无影响	对土地利用基本无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用有影响	
	宗地形状		规则易利用	较规则	一般但不影响利用	较不规则, 对利用有一定影响	不规则, 严重影响宗地利用	
	临街状况		三面临街	两面临街	一面临街	临支路	不临街	
	临街宽度		>12m	9-12m	6-9m	3-6m	<3m	
	临街深度		>20m	15-20m	10-15m	5-10m	<5m	



表 C-50 商服用地宗地地价影响因素修正系数表

		调整幅度(%)		16.1	8.05	0	-7.68	-15.36
影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较差	劣
		权重值						
区域因素	商服繁华度	距商服中心的距离	20	3.22	1.61	0	-1.54	-3.07
	交通条件	临街道路类型	18	2.90	1.45	0	-1.38	-2.76
		道路通达度	16	2.58	1.29	0	-1.23	-2.46
	基础设施状况	基础设施完善度	12	1.93	0.97	0	-0.92	-1.84
		公用设施完备度	9	1.45	0.72	0	-0.69	-1.38
	环境条件	自然条件优劣度	5	0.81	0.40	0	-0.38	-0.77
		规划限制	5	0.81	0.40	0	-0.38	-0.77
		宗地形状	3	0.48	0.24	0	-0.23	-0.46
	临街状况	4	0.64	0.32	0	-0.31	-0.61	
	临街宽度	5	0.81	0.40	0	-0.38	-0.77	
	临街深度	3	0.48	0.24	0	-0.23	-0.46	



表 C-51 住宅用地宗地地价影响因素修正指标说明表

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华度	距商服中心的距离	<50m	50-100m	100-200m	200-300m	>300m	
	交通条件	临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	次干道	支路	便道	
		道路通达度	高	较高	一般	较劣	劣	
	基础设施状况	基础设施完善度	设施完备 80%	设施完备 80%-75%	设施较完备 75%-70%	设施基本完备 70%-65%	设施基本完备 60%	
		公用设施完备度	>75%	70%-65%	60%-55%	50%-45%	<40%	
	公共设施完备度	距学校	<100m	100-200m	200-300m	300-400m	>400m	
		距幼儿园	<100m	100-200m	200-300m	300-400m	>400m	
		距医院	<100m	100-200m	200-300m	300-400m	>400m	
		距公园绿地	<100m	100-200m	200-300m	300-400m	>400m	
		距文化娱乐设施	<100m	100-200m	200-300m	300-400m	>400m	
		距农贸市场	<100m	100-200m	200-300m	300-400m	>400m	
	自然条件优劣度	地形坡度	<5度	<10度	10-15度	15-30度	>30度	
		边坡稳定性	稳定	较稳定	基本稳定	潜在威胁不大	威胁较大	
		洪水威胁	无灾害	基本无灾害	潜在灾害不大	危害较大	危害大	
	宗地条件	规划限制	对土地利用无影响	对土地利用基本无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用有影响	
宗地形状		规则易利用	较规则	一般但不影响利用	较不规则,对利用有一定影响	不规则,严重影响宗地利用		
建筑物朝向		朝南	朝东、东南	朝西南、东北	朝北	朝西		





表 C-52 住宅用地宗地地价影响因素修正系数表

调整幅度 (%)			11.83	5.92	0	-8.13	-16.25	
影响程度		权重	优	较优	一般	较差	劣	
影响因素								
区域因素	商服繁华度	距商服中心的距离	20	2.37	1.18	0	-1.63	-3.25
	交通条件	临街道路类型	10	1.18	0.59	0	-0.81	-1.63
		道路通达度	10	1.18	0.59	0	-0.81	-1.63
	基础设施状况	基础设施完善度	15	1.77	0.89	0	-1.22	-2.44
		公用设施完备度	10	1.18	0.59	0	-0.81	-1.63
	公共设施完备度	距学校	3	0.35	0.18	0	-0.24	-0.49
		距幼儿园	3	0.35	0.18	0	-0.24	-0.49
		距医院	2	0.24	0.12	0	-0.16	-0.33
		距公园绿地	2	0.24	0.12	0	-0.16	-0.33
		距文化娱乐设施	1	0.12	0.06	0	-0.08	-0.16
		距农贸市场	4	0.47	0.24	0	-0.33	-0.65
	自然条件	地形坡度	2	0.24	0.12	0	-0.16	-0.33
		边坡稳定性	4	0.47	0.24	0	-0.33	-0.65
		洪水威胁	2	0.24	0.12	0	-0.16	-0.33
	宗地条件	规划限制	3	0.35	0.18	0	-0.24	-0.49
宗地形状		4	0.47	0.24	0	-0.33	-0.65	
建筑物朝向		5	0.59	0.30	0	-0.41	-0.81	





表 C-53 工矿仓储用地宗地地价影响因素修正指标说明表

影响因素		优劣程度		较优	一般	较差	劣
		优	较优				
区域因素	基础设施	供水保证率	>90%	90-85%	85-70%	70-65%	65%以下
		供电保证率	85%	85-70%	70-65%	65-55%	55%以下
		排水	通畅	较通畅	无积水	稍有积水	排水不畅
	交通条件	道路通达度	高	较高	一般	较差	劣
		临街道路类型	混合型 主干道	生活型 主干道	次干道	支路	便道
	产业集聚规模		同类企业 聚集度	高	较高	一般	较低
	环境条件	地形坡度	<5度	<10度	10-15度	15-30度	>30度
		边坡稳定性	稳定	较稳定	基本稳定	潜在威胁 不大	威胁较大
		洪水威胁	无灾害	基本无灾害	潜在灾害 不大	危害较大	危害大
	规划条件		无限制	限制较小	一般	限制较大	限制大
宗地条件	面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	不适当	
	形状	规则易利用	较规则	一般但不影响利用	较不规则，对利用有一定影响	不规则，严重影响宗地利用	
	地质状况与地基承载力	利于工业建设、地基承载力大	较利于工业建设、地基承载力较大	一般	要处理方可进行工业建设、地基承载力较差	不利于工业建设	





表 C-54 工矿仓储用地宗地地价影响因素修正系数表

调整幅度 (%)			11.35	5.68	0	-5.52	-11.03	
优劣程度			优	较优	一般	较差	劣	
影响因素		权重值						
区域因素	基础设施	供水保证率	10	1.14	0.57	0	-0.55	-1.10
		供电保证率	11	1.25	0.62	0	-0.61	-1.21
		排水	5	0.57	0.28	0	-0.28	-0.55
	交通条件	道路通达度	10	1.14	0.57	0	-0.55	-1.10
		临街道路类型	10	1.14	0.57	0	-0.55	-1.10
	产业集聚规模		18	2.04	1.02	0	-0.99	-1.99
	环境条件	地形坡度	5	0.57	0.28	0	-0.28	-0.55
		边坡稳定性	6	0.68	0.34	0	-0.33	-0.66
		洪水威胁	5	0.57	0.28	0	-0.28	-0.55
	规划条件		5	0.57	0.28	0	-0.28	-0.55
宗地条件	面积		5	0.57	0.28	0	-0.28	-0.55
	形状		6	0.68	0.34	0	-0.33	-0.66
	地质状况与地基承载力		4	0.45	0.23	0	-0.22	-0.44





表 C-55 公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素修正指标说明表

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较差	劣
		临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	次干道	支路	便道	
区域因素	交通条件	道路通达度	高	较高	一般	较差	劣	
	基础设施完善度		>80%	75-70%	65-60%	55-50%	<45%	
	文体设施		完善	较完善	一般	较不完善	不完善	
	环境条件		无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量差	环境严重污染	
	规划条件		无限制	限制较小	一般	限制较大	限制大	
	周围土地利用类型		公共管理与公共服务用地	住宅用地	商服用地	行政用地	其他	
宗地条件	地质状况与地基承载力		地基承载力大	地基承载力较大	一般	地基承载力较差	地基承载力劣	
	面积		适当	较适当	一般	偏大或偏小	不适当	
	形状		规则易利用	较规则	一般但不影响利用	较不规则, 对利用有一定影响	不规则, 严重影响土地利用	
	地形坡度		平坦	较平坦	坡度较小, 对利用基本无影响	有一定坡度, 对利用有一定影响	坡度大, 对利用影响大	





表 C-56 公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素修正系数表

调整幅度 (%)		20.67	10.34	0	-9.38	-18.75		
影响因素		权重值	优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	交通条件	临街道路类型	10	2.07	1.03	0	-0.94	-1.88
		道路通达度	15	3.10	1.55	0	-1.41	-2.81
	基础设施完善度		16	3.31	1.65	0	-1.50	-3.00
	文体设施		18	3.72	1.86	0	-1.69	-3.38
	环境条件		8	1.65	0.83	0	-0.75	-1.50
	规划条件		7	1.45	0.72	0	-0.66	-1.31
	周围土地利用类型		9	1.86	0.93	0	-0.84	-1.69
	宗地条件	地质状况与地基承载力		5	1.03	0.52	0	-0.47
宗地面积		4	0.83	0.41	0	-0.38	-0.75	
宗地形状		3	0.62	0.31	0	-0.28	-0.56	
地形坡度		5	1.03	0.52	0	-0.47	-0.94	

