

# 法库县自然资源局文件

法自然资发〔2025〕2号

## 法库县自然资源局关于印发《法库县国有土地 级别基准地价及出让金标准》的通知

各乡（镇）人民政府、街道办事处，开发区管委会，县政府各部门、各直属单位：

为加强地价管理，准确反映城市地价分布规律和价格水平，依据《中华人民共和国土地管理法》《城镇土地分等定级规程》《城镇土地估价规程》，我局更新了法库县国有土地级别基准地价及出让金标准，经县政府同意，现予以印发，请结合实际，认真贯彻执行。

本《通知》自印发之日起执行，《法库县人民政府办公室转发县规划国土资源局关于法库县城镇土地级别基准地价出让金

标准的通知》(法政办发〔2018〕15号)同时废止。

- 附件: 1. 基准地价及出让金标准  
2. 法库县国有土地级别基准地价及出让金标准使用  
相关问题的说明  
3. 容积率修正系数表  
4. 法库县土地级别范围说明  
5. 法库县国有土地级别及基准地价图  
6. 基准地价修正系数表及修正因素指标说明表



(此件公开发布)

附件1

表1 法库县国有土地级别基准地价标准

| 用地分类 |         |      |           | 基准地价标准 (元/㎡) |     |     |     |     |
|------|---------|------|-----------|--------------|-----|-----|-----|-----|
| 一级类  |         | 二级类  |           | 一级           | 二级  | 三级  | 四级  | 五级  |
| 类别代码 | 类别名称    | 类别代码 | 类别名称      |              |     |     |     |     |
| 09   | 商业服务业用地 |      |           | 949          | 699 | 460 | 329 | 270 |
|      |         | 0901 | 商业用地      | 949          | 699 | 460 | 329 | 270 |
|      |         | 0902 | 商务金融用地    | 807          | 594 | 391 | 280 | 230 |
|      |         | 0903 | 娱乐用地      | 712          | 524 | 345 | 247 | 203 |
|      |         | 0904 | 其他商业服务业用地 | 712          | 524 | 345 | 247 | 203 |

备注：上表各用地分类土地级别参照商业服务业用途级别确定。

表2 法库县国有土地级别基准地价标准

| 用地分类 |      |      |        | 基准地价标准（元/㎡） |     |     |     |     |
|------|------|------|--------|-------------|-----|-----|-----|-----|
| 一级类  |      | 二级类  |        | 一级          | 二级  | 三级  | 四级  | 五级  |
| 类别代码 | 类别名称 | 类别代码 | 类别名称   |             |     |     |     |     |
| 07   | 居住用地 | 0701 | 城镇住宅用地 | 763         | 575 | 399 | 303 | 248 |

备注：上表各用地分类土地级别参照居住用途级别确定。

表3 法库县国有土地级别基准地价标准

| 用地分类 |             |           |               | 基准地价标准 (元/㎡) |     |     |     |
|------|-------------|-----------|---------------|--------------|-----|-----|-----|
| 一级类  |             | 二级类       |               | 一级           | 二级  | 三级  | 四级  |
| 类别代码 | 类别名称        | 类别代码      | 类别名称          |              |     |     |     |
| 08   | 公共管理与公共服务用地 | 0805      | 体育用地          | 283          | 176 | 137 | 112 |
| 10   | 工矿用地        | 1001-1002 | 工业用地-采矿用地     | 283          | 176 | 137 | 112 |
| 11   | 仓储用地        | 1101-1102 | 物流仓储用地-储备库用地  | 283          | 176 | 137 | 112 |
| 13   | 公用设施用地      | 1301-1312 | 供水用地-其他公用设施用地 | 283          | 176 | 137 | 112 |
| 14   | 绿地与开敞空间用地   | 1401-1403 | 公园绿地-广场用地     | 283          | 176 | 137 | 112 |

备注：上表各用地分类土地级别参照工业用途级别确定。

表4 法库县国有土地级别基准地价标准

| 用地分类 |             |      |        | 基准地价标准（元/m <sup>2</sup> ） |     |     |     |     |
|------|-------------|------|--------|---------------------------|-----|-----|-----|-----|
| 一级类  |             | 二级类  |        | 一级                        | 二级  | 三级  | 四级  | 五级  |
| 类别代码 | 类别名称        | 类别代码 | 类别名称   |                           |     |     |     |     |
| 08   | 公共管理与公共服务用地 |      |        | 534                       | 403 | 279 | 212 | 174 |
|      |             | 0801 | 机关团体用地 | 534                       | 403 | 279 | 212 | 174 |
|      |             | 0802 | 科研用地   | 534                       | 403 | 279 | 212 | 174 |
|      |             | 0803 | 文化用地   | 481                       | 363 | 251 | 191 | 157 |
|      |             | 0804 | 教育用地   | 534                       | 403 | 279 | 212 | 174 |
|      |             | 0806 | 医疗卫生用地 | 534                       | 403 | 279 | 212 | 174 |
|      |             | 0807 | 社会福利用地 | 481                       | 363 | 251 | 191 | 157 |

备注：上表各用地分类土地级别参照公共管理与公共服务用途级别确定。

表5 法库县国有土地级别出让金标准

| 用地分类 |         |      |           | 出让金标准 (元/㎡) |     |     |    |    |
|------|---------|------|-----------|-------------|-----|-----|----|----|
| 一级类  |         | 二级类  |           | 一级          | 二级  | 三级  | 四级 | 五级 |
| 类别代码 | 类别名称    | 类别代码 | 类别名称      |             |     |     |    |    |
| 09   | 商业服务业用地 |      |           | 285         | 210 | 138 | 99 | 81 |
|      |         | 0901 | 商业用地      | 285         | 210 | 138 | 99 | 81 |
|      |         | 0902 | 商务金融用地    | 242         | 178 | 117 | 84 | 69 |
|      |         | 0903 | 娱乐用地      | 214         | 157 | 104 | 74 | 61 |
|      |         | 0904 | 其他商业服务业用地 | 214         | 157 | 104 | 74 | 61 |

备注：上表各用地分类土地级别参照商业服务业用途级别确定。

表6 法库县国有土地级别出让金标准

| 用地分类 |      |      |        | 出让金标准 (元/㎡) |     |     |    |    |
|------|------|------|--------|-------------|-----|-----|----|----|
| 一级类  |      | 二级类  |        | 一级          | 二级  | 三级  | 四级 | 五级 |
| 类别代码 | 类别名称 | 类别代码 | 类别名称   |             |     |     |    |    |
| 07   | 居住用地 | 0701 | 城镇住宅用地 | 229         | 173 | 120 | 91 | 74 |
|      |      |      |        | 229         | 173 | 120 | 91 | 74 |

备注：上表各用地分类土地级别参照居住用途级别确定。

表7 法库县国有土地级别出让金标准

| 用地分类 |             |           |               | 出让金标准（元/m <sup>2</sup> ） |    |    |    |
|------|-------------|-----------|---------------|--------------------------|----|----|----|
| 一级类  |             | 二级类       |               | 一级                       | 二级 | 三级 | 四级 |
| 类别代码 | 类别名称        | 类别代码      | 类别名称          |                          |    |    |    |
| 08   | 公共管理与公共服务用地 | 0805      | 体育用地          | 85                       | 53 | 41 | 34 |
| 10   | 工矿用地        | 1001-1002 | 工业用地-采矿用地     | 85                       | 53 | 41 | 34 |
| 11   | 仓储用地        | 1101-1102 | 物流仓储用地-储备库用地  | 85                       | 53 | 41 | 34 |
| 13   | 公用设施用地      | 1301-1312 | 供水用地-其他公用设施用地 | 85                       | 53 | 41 | 34 |
| 14   | 绿地与开敞空间用地   | 1401-1403 | 公园绿地-广场用地     | 85                       | 53 | 41 | 34 |

备注：上表各用地分类土地级别参照工业用途级别确定。

表8 法库县国有土地级别出让金标准

| 用地分类 |             |      |        | 出让金标准 (元/m <sup>2</sup> ) |     |    |    |    |
|------|-------------|------|--------|---------------------------|-----|----|----|----|
| 一级类  |             | 二级类  |        | 一级                        | 二级  | 三级 | 四级 | 五级 |
| 类别代码 | 类别名称        | 类别代码 | 类别名称   |                           |     |    |    |    |
| 08   | 公共管理与公共服务用地 |      |        | 160                       | 121 | 84 | 64 | 52 |
|      |             | 0801 | 机关团体用地 | 160                       | 121 | 84 | 64 | 52 |
|      |             | 0802 | 科研用地   | 160                       | 121 | 84 | 64 | 52 |
|      |             | 0803 | 文化用地   | 144                       | 109 | 75 | 57 | 47 |
|      |             | 0804 | 教育用地   | 160                       | 121 | 84 | 64 | 52 |
|      |             | 0806 | 医疗卫生用地 | 160                       | 121 | 84 | 64 | 52 |
|      |             | 0807 | 社会福利用地 | 144                       | 109 | 75 | 57 | 47 |

备注：上表各用地分类土地级别参照公共管理与公共服务用途级别确定。

## 关于法库县国有土地级别基准地价及出让金标准使用相关问题的说明

### 一、土地级别确认

表1、表5中各用地分类土地级别参照商业服务业用途级别确定；表2、表6中各用地分类土地级别参照居住用途级别确定；表3、表7中各用地分类土地级别参照工业用途级别确定；表4、表8中各用地分类土地级别参照公共管理与公共服务用途级别确定。

表1、表5中各用地分类以道路为级别界限的（不含高架路、封闭路等道路两侧不可通达或通达困难的），低级别一侧临路第一宗地归入高级别。

### 二、价格标准说明

#### （一）基准地价内涵及设定条件

基准地价内涵为法库县全域范围内，在平均开发利用条件下，不同级别建设用地按照商业服务业、居住、工业和公共管理与公共服务等用途分别确定的法定最高使用年期出让土地使用权区域平均价格。

##### 1. 价格表现形式：

基准地价为地面价格。

##### 2. 开发程度设定：

表1和表4中各用地分类设定为“六通一平”，即宗地红线外通路、供水、排水、通电、通讯、供热及宗地红线内场地平整。

表2中各用地分类设定为“七通一平”，即宗地红线外通路、供水、排水、通电、通讯、供气、供热及宗地红线内场地平整。

表3中各用地分类设定为“五通一平”，即宗地红线外通路、供水、排水、通电、通讯及宗地红线内场地平整。

### 3. 平均容积率设定：

表1、表2和表4中各用地分类基准地价标准平均容积率设定为1.5，表3中各用地分类基准地价标准平均容积率设定为1.0。

### 4. 估价期日：2024年7月1日。

### 5. 土地使用年期：

商业服务业用地土地使用年限为法定最高年限40年，居住用地土地使用年限为法定最高年限70年，公共管理与公共服务用地、工矿用地、仓储用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地土地使用年限为法定最高年限50年。

## （二）出让金内涵及设定条件

出让金为通过招标、拍卖、挂牌方式有偿供地的出让净收益标准，不包括土地取得费用、土地开发费用、新征地的

新增建设用地有偿使用费和出让收入中提取的各项资金和基金。

1. 价格表现形式：

出让金为地面价格。

2. 开发程度、估价期日、土地使用年期设定同基准地价，平均容积率不做具体设定。

### 三、其他说明事项

#### （一）土地还原率

表1中各用地分类还原率为5.08%；表2中各用地分类还原率为4.78%；表3中各用地分类还原率为3.97%；表4中各用地分类还原率为4.49%。

#### （二）容积率修正

本次公布的基准地价为平均容积率对应的价格标准，其他容积率基准地价标准等于平均容积率价格标准乘以容积率修正系数。其中表1中各用地分类容积率修正系数按照商业服务业用途容积率修正系数确定；表2和表4中各用地分类容积率修正系数按照居住用途容积率修正系数确定；表3不做容积率修正。

### 附件3

#### 商业服务业用地容积率修正系数

|      |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 容积率  | 1.1    | 1.2    | 1.3    | 1.4    | 1.5    | 1.6    | 1.7    | 1.8    | 1.9    | 2.0    |
| 修正系数 | 0.8311 | 0.8754 | 0.9182 | 0.9597 | 1      | 1.0393 | 1.0775 | 1.1149 | 1.1515 | 1.1872 |
| 容积率  | 2.1    | 2.2    | 2.3    | 2.4    | 2.5    | 2.6    | 2.7    | 2.8    | 2.9    | 3.0    |
| 修正系数 | 1.2223 | 1.2567 | 1.2905 | 1.3237 | 1.3563 | 1.3884 | 1.4200 | 1.4512 | 1.4819 | 1.5121 |
| 容积率  | 3.1    | 3.2    | 3.3    | 3.4    | 3.5    | 3.6    | 3.7    | 3.8    | 3.9    | 4.0    |
| 修正系数 | 1.5420 | 1.5715 | 1.6006 | 1.6294 | 1.6578 | 1.6859 | 1.7137 | 1.7412 | 1.7684 | 1.7953 |
| 容积率  | 4.1    | 4.2    | 4.3    | 4.4    | 4.5    | 4.6    | 4.7    | 4.8    | 4.9    | 5.0    |
| 修正系数 | 1.8219 | 1.8483 | 1.8744 | 1.9003 | 1.9260 | 1.9514 | 1.9766 | 2.0016 | 2.0264 | 2.0509 |

备注：表中未显示的容积率，其修正系数按照公式 $y = 0.7852x^{0.5966}$ 确定（y为容积率修正系数，x为容积率）。

## 居住用地容积率修正系数

|      |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 容积率  | 1.1    | 1.2    | 1.3    | 1.4    | 1.5    | 1.6    | 1.7    | 1.8    | 1.9    | 2.0    |
| 修正系数 | 0.8595 | 0.8968 | 0.9325 | 0.9669 | 1      | 1.0320 | 1.0630 | 1.0931 | 1.1224 | 1.1508 |
| 容积率  | 2.1    | 2.2    | 2.3    | 2.4    | 2.5    | 2.6    | 2.7    | 2.8    | 2.9    | 3.0    |
| 修正系数 | 1.1786 | 1.2056 | 1.2321 | 1.2580 | 1.2833 | 1.3081 | 1.3324 | 1.3563 | 1.3798 | 1.4028 |
| 容积率  | 3.1    | 3.2    | 3.3    | 3.4    | 3.5    | 3.6    | 3.7    | 3.8    | 3.9    | 4.0    |
| 修正系数 | 1.4254 | 1.4477 | 1.4696 | 1.4912 | 1.5125 | 1.5334 | 1.5541 | 1.5744 | 1.5945 | 1.6144 |
| 容积率  | 4.1    | 4.2    | 4.3    | 4.4    | 4.5    | 4.6    | 4.7    | 4.8    | 4.9    | 5.0    |
| 修正系数 | 1.6339 | 1.6533 | 1.6724 | 1.6913 | 1.7099 | 1.7284 | 1.7466 | 1.7647 | 1.7825 | 1.8002 |

备注：表中未显示的容积率，其修正系数按照公式 $y = 0.8204x^{0.4883}$ 确定（y为容积率修正系数，x为容积率）。

附件4

法库县商业服务业用地级别范围说明

| 级别 | 级别范围   |
|----|--|
| 一级 | 起边门街与龙山路交汇处-龙山路-幸福街-兴法路-边门街-边门街与龙山路交汇处止  |
| 二级 | 起边门街西侧规划路与龙山西路交汇处-龙山西路-边门街-边外路-东外环路-南外环路-边门街西侧规划路-边门街西侧规划路与龙山西路交汇处止（不含一级地区）  |
| 三级 | 起G505与科勒大街交汇处-G505-四台子村-大泉眼村-东新城堡村-北门村-东新城堡村-桃山村-王家村-羊草沟村-东门村-东沟村-周地沟村-G203-村路-苏泊尔大道-科勒大街-G505与科勒大街交汇处止（不含一级和二级地区，上述界线描述中用村名表示相应级别范围界线的包括该村）   |
| 四级 | 吉祥街道：马家店村（除三级区域）、榆树底村、红土砬子村、小房申村、黄花岭村、马家店林场、种畜场<br>龙山街道：下洼子村、黄花岭村、三泉村、团山子村、后魏家楼村（以上五村除三级区域）、西新城堡村、哥哥府村、任家窝堡村、孤家子村<br>五台子村、古井子村、秋皮沟村、前魏家楼村<br>孟家镇：四家子村、徐三家子村、孟家村、赵家村、西大房申村<br>十间房镇：十间房村、小荒地村、赵贝堡村、尚屯村、李贝堡村、山咀子村、尚屯水库东岸及北岸<br>大孤家子镇：后孤家子村、大孤家子村、小岭村、拉马桥村、大岭村、路家房申村、大孤家子农场<br>依牛堡子镇：椴树沟村、大粮洞村、西拉马河子村、东拉马河子村、崔家屯村、黎巴彦村、西獐草沟村、东獐草沟村、依牛堡子村、四家子村、贺尔海村、花牛堡子村<br>秀水河子镇：秀水河子村、前秀水河子村<br>(不含一级、二级和三级地区) |
| 五级 | 一至四级以外地区   |

## 法库县居住用地级别范围说明

| 级别 | 级别范围  |
|----|---|
| 一级 | 起边门街与龙山路交汇处-龙山路-幸福街-天阔路-团结街-尚品路-边门街-边门街与龙山路交汇处止   |
| 二级 | 起边门街西侧规划路与龙山西路交汇处-龙山西路-边门街-边外路-东外环路-南外环路-边门街西侧规划路-边门街西侧规划路与龙山西路交汇处止（不含一级地区）   |
| 三级 | 起G505与科勒大街交汇处-G505-四台子村-大泉眼村-东新堡村-北门村-东新堡村-桃山村-王家村-羊草沟村-东门村-东沟村-周地沟村-G203-村路-苏泊尔大道-科勒大街-G505与科勒大街交汇处止（不含一级和二级地区，上述界线描述中用村名表示相应级别范围界线的包括该村）  |
| 四级 | 吉祥街道：马家店村（除三级区域）、榆树底村、红土砬子村、小房申村、黄花岭村、马家店林场、种畜场<br>龙山街道：下洼子村、黄花岭村、三泉村、团山子村、后魏家楼村（以上五村除三级区域）、西新堡村、哥哥府村、任家窝堡村、孤家子村<br>五台子村、古井子村、秋皮沟村、前魏家楼村<br>孟家镇：四家子村、徐三家子村、孟家村、赵家村、西大房申村<br>十间房镇：十间房村、小荒地村、赵贝堡村、尚屯村、李贝堡村、山咀子村、尚屯水库东岸及北岸<br>大孤家子镇：后孤家子村、大孤家子村、小岭村、拉马桥村、大岭村、路家房申村、大孤家子农场<br>依牛堡子镇：椴树沟村、大粮洞村、西拉马河子村、东拉马河子村、崔家屯村、黎巴彦村、西獐草沟村、东獐草沟村、依牛堡子村、四家子村、贺尔海村、花牛堡子村<br>秀水河子镇：秀水河子村、前秀水河子村<br>（不含一级、二级和三级地区） |
| 五级 | 一至四级以外地区  |

## 法库县工业用地级别范围说明

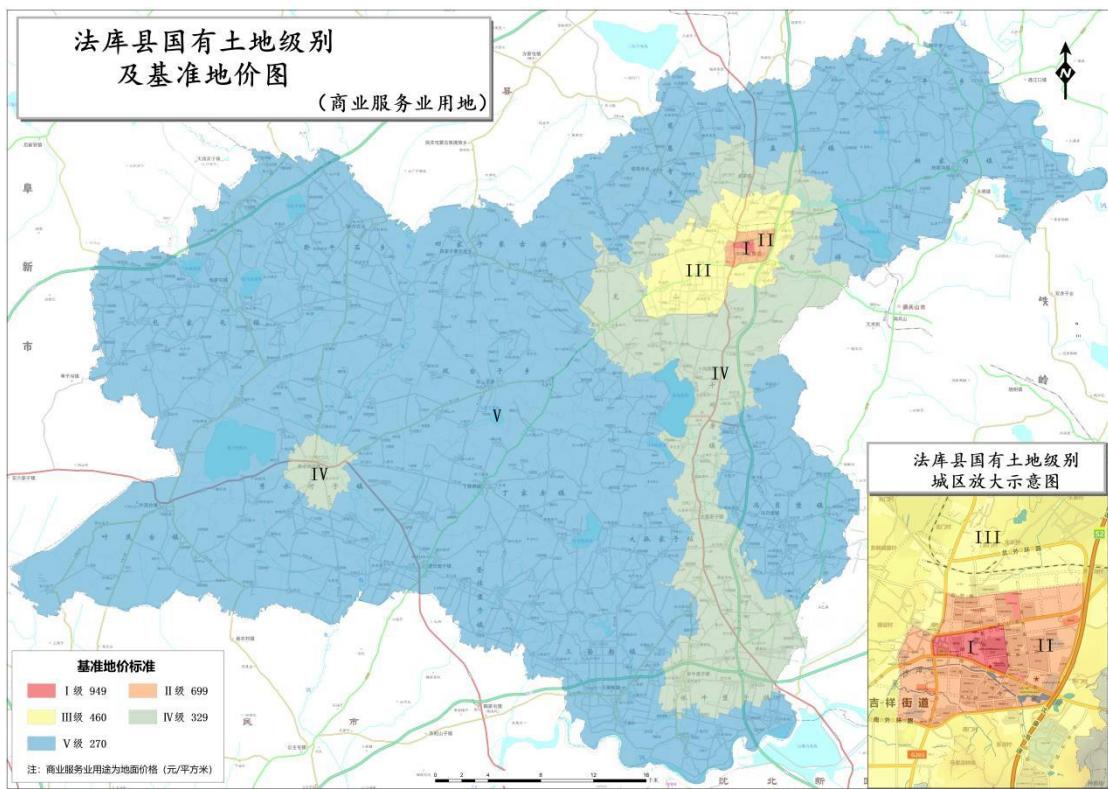
| 级别 | 级别范围  |
|----|---|
| 一级 | 起边门街西侧规划路与龙山西路交汇处-龙山西路-边门街-北外环路-东外环路-南外环路-边门街西侧规划路-边门街西侧规划路与龙山西路交汇处止  |
| 二级 | 起G505与科勒大街交汇处-G505-四台子村-大泉眼村-东新城堡村-北门村-东新城堡村-桃山村-王家村-羊草沟村-东门村-东沟村-周地沟村-G203-村路-苏泊尔大道-科勒大街-G505与科勒大街交汇处止（不含一级地区，上述界线描述中用村名表示相应级别范围界线的包括该村）   |
| 三级 | 吉祥街道：马家店村（除二级区域）、榆树底村、红土砬子村、小房申村、黄花岭村、蛇山沟村、郝家沟村、马家店林场、种畜场<br>龙山街道：下洼子村、黄花岭村、三泉村、团山子村、后魏家楼村（以上五村除二级区域）、西新城堡村、哥哥府村、任家窝堡村、孤家子村<br>五台子村、古井子村、秋皮沟村、前魏家楼村<br>孟家镇：四家子村、徐三家子村、孟家村、赵家村、西大房申村、孤树子村、东岗子村<br>十间房镇：十间房村、小荒地村、赵贝堡村、尚屯村、李贝堡村、山咀子村、尚屯水库东岸及北岸<br>大孤家子镇：后孤家子村、大孤家子村、小岭村、拉马桥村、大岭村、路家房申村、大孤家子农场<br>依牛堡子镇：椴树沟村、大粮洞村、西拉马河子村、东拉马河子村、崔家屯村、黎巴彦村、西獐草沟村、东獐草沟村、依牛堡子村、四家子村、<br>贺尔海村、花牛堡子村、祝家堡子村<br>秀水河子镇：秀水河子村、前秀水河子村<br>(不含一级和二级地区) |
| 四级 | 一至三级以外地区  |

## 法库县公共管理与公共服务用地级别范围说明

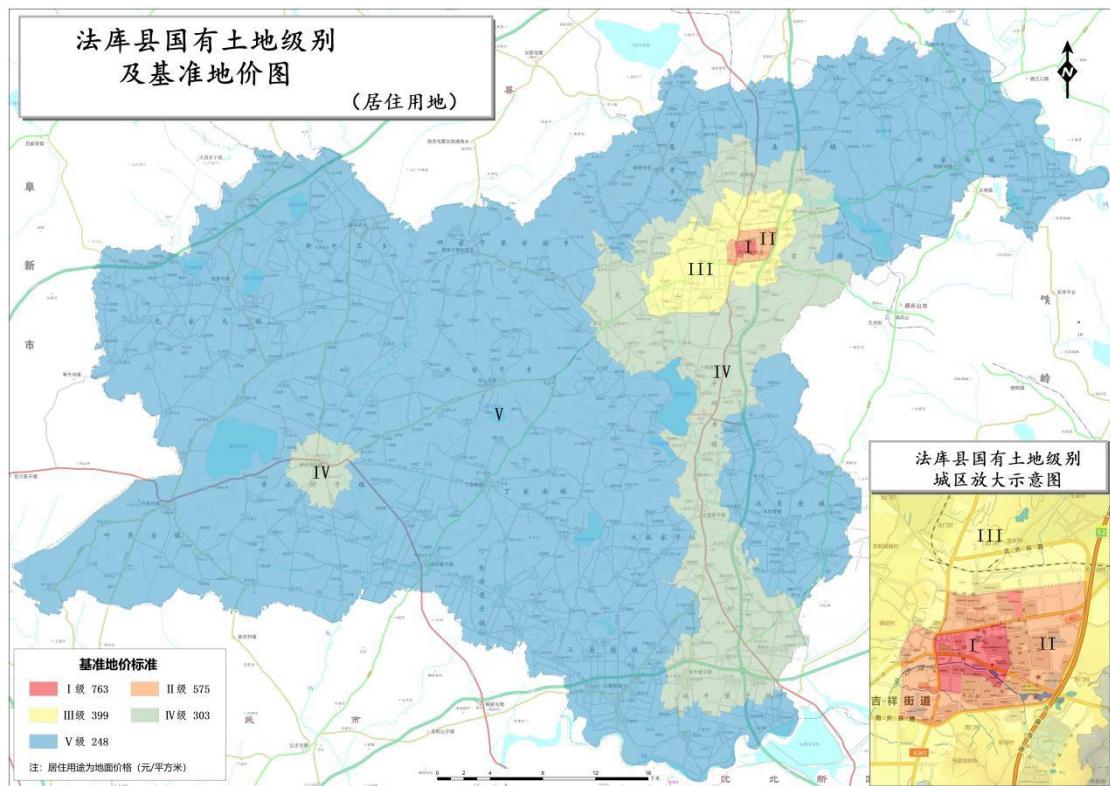
| 级别 | 级别范围   |
|----|--|
| 一级 | 起边门街与龙山路交汇处-龙山路-幸福街-天阔路-团结街-尚品路-边门街-边门街与龙山路交汇处止  |
| 二级 | 起边门街西侧规划路与龙山西路交汇处-龙山西路-边门街-边外路-东外环路-南外环路-边门街西侧规划路-边门街西侧规划路与龙山西路交汇处止（不含一级地区）  |
| 三级 | 起G505与科勒大街交汇处-G505-四台子村-大泉眼村-东新城堡村-北门村-东新城堡村-桃山村-王家村-羊草沟村-东门村-东沟村-周地沟村-G203-村路-苏泊尔大道-科勒大街-G505与科勒大街交汇处止（不含一级和二级地区，上述界线描述中用村名表示相应级别范围界线的包括该村）   |
| 四级 | 吉祥街道：马家店村（除三级区域）、榆树底村、红土砬子村、小房申村、黄花岭村、马家店林场、种畜场<br>龙山街道：下洼子村、黄花岭村、三泉村、团山子村、后魏家楼村（以上五村除三级区域）、西新城堡村、哥哥府村、任家窝堡村、孤家子村<br>五台子村、古井子村、秋皮沟村、前魏家楼村<br>孟家镇：四家子村、徐三家子村、孟家村、赵家村、西大房申村<br>十间房镇：十间房村、小荒地村、赵贝堡村、尚屯村、李贝堡村、山咀子村、尚屯水库东岸及北岸<br>大孤家子镇：后孤家子村、大孤家子村、小岭村、拉马桥村、大岭村、路家房申村、大孤家子农场<br>依牛堡子镇：椴树沟村、大粮洞村、西拉马河子村、东拉马河子村、崔家屯村、黎巴彦村、西獐草沟村、东獐草沟村、依牛堡子村、四家子村、贺尔海村、花牛堡子村<br>秀水河子镇：秀水河子村、前秀水河子村<br>（不含一级、二级和三级地区） |
| 五级 | 一至四级以外地区   |

## 附件5

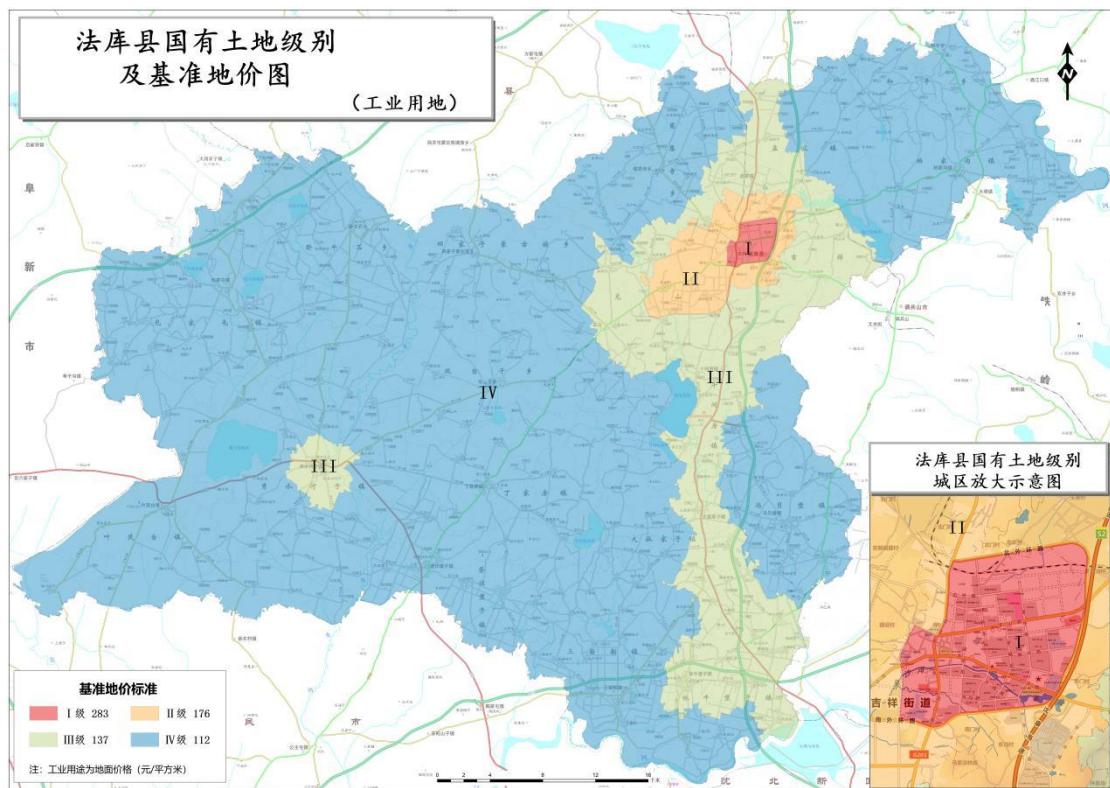
### (一) 商业服务业用地级别及基准地价图



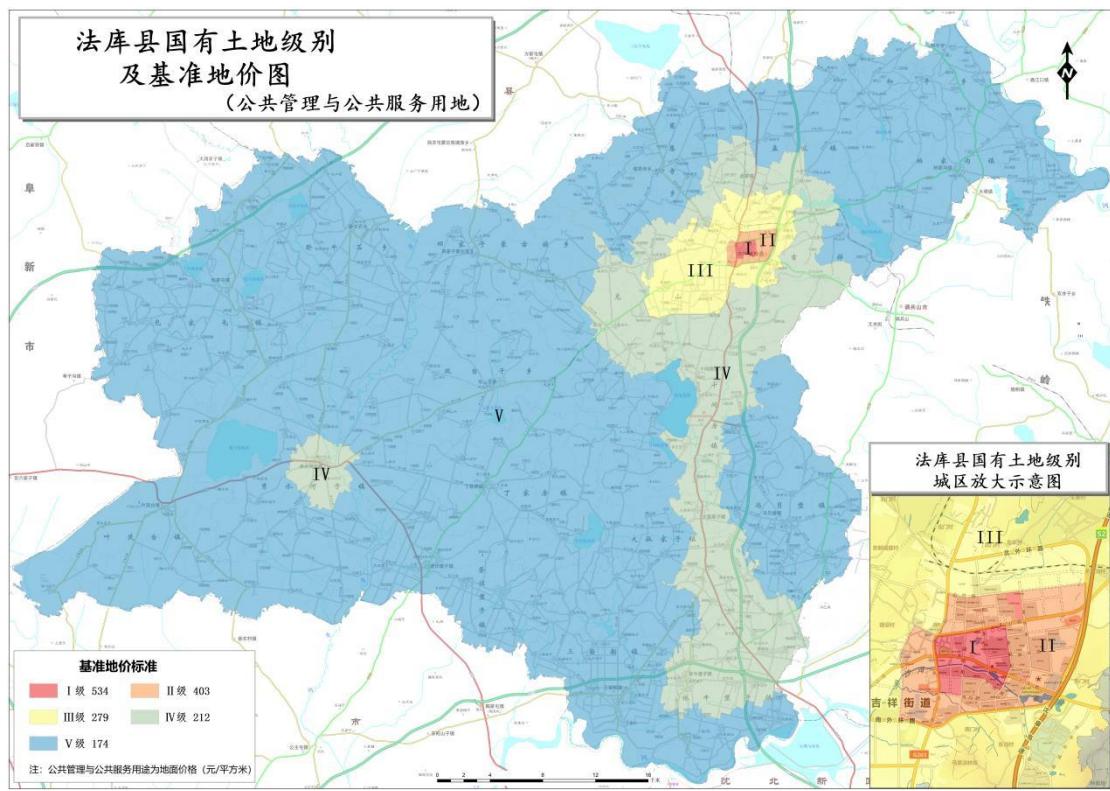
## (二) 居住用地级别及基准地价图



### (三) 工业用地级别及基准地价图



#### （四）公共管理与公共服务用地级别及基准地价图



附件6

一级商业服务业用地基准地价修正系数表

| 宗地修正因素 |         | 优      | 较优     | 一般 | 较劣      | 劣       |
|--------|---------|--------|--------|----|---------|---------|
| 区域因素   | 商服中心    | 4. 17% | 2. 09% | 0  | -2. 09% | -4. 17% |
|        | 专业市场    | 2. 68% | 1. 34% | 0  | -1. 34% | -2. 68% |
|        | 宾馆酒店    | 1. 39% | 0. 70% | 0  | -0. 70% | -1. 39% |
|        | 道路通达状况  | 1. 57% | 0. 79% | 0  | -0. 79% | -1. 57% |
|        | 公交线路    | 1. 58% | 0. 79% | 0  | -0. 79% | -1. 58% |
|        | 长途汽车站   | 0. 82% | 0. 41% | 0  | -0. 41% | -0. 82% |
|        | 高速公路出入口 | 0. 66% | 0. 33% | 0  | -0. 33% | -0. 66% |
|        | 人文自然景观  | 1. 92% | 0. 96% | 0  | -0. 96% | -1. 92% |
|        | 人口密度    | 1. 54% | 0. 77% | 0  | -0. 77% | -1. 54% |
| 个别因素   | 临街状况    | 1. 46% | 0. 73% | 0  | -0. 73% | -1. 46% |
|        | 临街宽度    | 1. 20% | 0. 60% | 0  | -0. 60% | -1. 20% |
|        | 宗地形状    | 1. 01% | 0. 51% | 0  | -0. 51% | -1. 01% |

## 一级商业服务业用地基准地价修正因素指标说明表

| 宗地修正因素 |         | 参考指标                |                     |                      |                     |                              |
|--------|---------|---------------------|---------------------|----------------------|---------------------|------------------------------|
|        |         | 优                   | 较优                  | 一般                   | 较劣                  | 劣                            |
| 区域因素   | 商服中心    | 距商服中心≤200米          | 距商服中心200~400米       | 距商服中心400~600米        | 距商服中心600~800米       | 距商服中心>800米                   |
|        | 专业市场    | 距专业市场≤200米          | 距专业市场200~400米       | 距专业市场400~600米        | 距专业市场600~800米       | 距专业市场>800米                   |
|        | 宾馆酒店    | 距宾馆酒店≤100米          | 距宾馆酒店100~200米       | 距宾馆酒店200~300米        | 距宾馆酒店300~400米       | 距宾馆酒店>400米                   |
|        | 道路通达状况  | 100米内有主干道通过         | 200米内有主干道通过         | 300米内有主干道通过          | 400米内有主干道通过         | 其他                           |
|        | 公交线路    | 距公交站点≤100米          | 距公交站点100~200米       | 距公交站点200~300米        | 距公交站点300~400米       | 距公交站点>400米                   |
|        | 长途汽车站   | 距长途汽车站≤200米         | 距长途汽车站200~400米      | 距长途汽车站400~600米       | 距长途汽车站600~800米      | 距长途汽车站>800米                  |
|        | 高速公路出入口 | 距高速公路出入口≤1500米      | 距高速公路出入口1500~2000米  | 距高速公路出入口2000~2500米   | 距高速公路出入口2500~3000米  | 距高速公路出入口>3000米               |
|        | 人文自然景观  | 距人文自然景观≤200米        | 距人文自然景观200~400米     | 距人文自然景观400~600米      | 距人文自然景观600~800米     | 距人文自然景观>800米                 |
|        | 人口密度    | 人流到达并停留时间较长的密集区     | 人流密集区的周边地区          | 处于区域平均水平             | 人流略低于区域平均水平         | 人流明显低于区域平均水平                 |
| 个别因素   | 临街状况    | 两面以上临街，其中至少一面临主要商业街 | 一面临主要商业街            | 不临主要商业街，但两面以上临支路     | 一面临支路               | 临街坊路（小区路）                    |
|        | 临街宽度    | 临街宽度大，宽深比有利于商业经营    | 临街宽度较大，宽深比比较有利于商业经营 | 临街宽度一般，宽深比对商业经营基本无影响 | 临街宽度较窄，宽深比比较不利于商业经营 | 临街宽度明显低于周围宗地平均水平，宽深比较不利于商业经营 |
|        | 宗地形状    | 宗地形状规则，可充分实现土地利用    | 宗地形状较规则，对土地利用较有利    | 宗地形状对土地利用无不利影响       | 宗地形状不规则，对土地利用有一定影响  | 宗地形状不规则，不利于土地利用              |

二级商业服务业用地基准地价修正系数表

| 宗地修正因素 |         | 优      | 较优     | 一般 | 较劣      | 劣       |
|--------|---------|--------|--------|----|---------|---------|
| 区域因素   | 商服中心    | 3. 35% | 1. 68% | 0  | -1. 68% | -3. 35% |
|        | 专业市场    | 2. 15% | 1. 08% | 0  | -1. 08% | -2. 15% |
|        | 宾馆酒店    | 1. 67% | 0. 84% | 0  | -0. 84% | -1. 67% |
|        | 道路通达状况  | 1. 90% | 0. 95% | 0  | -0. 95% | -1. 90% |
|        | 公交线路    | 1. 90% | 0. 95% | 0  | -0. 95% | -1. 90% |
|        | 长途汽车站   | 0. 99% | 0. 50% | 0  | -0. 50% | -0. 99% |
|        | 高速公路出入口 | 0. 71% | 0. 36% | 0  | -0. 36% | -0. 71% |
|        | 基础设施完善度 | 1. 11% | 0. 56% | 0  | -0. 56% | -1. 11% |
|        | 人文自然景观  | 1. 62% | 0. 81% | 0  | -0. 81% | -1. 62% |
|        | 人口密度    | 1. 24% | 0. 62% | 0  | -0. 62% | -1. 24% |
| 个别因素   | 临街状况    | 1. 65% | 0. 83% | 0  | -0. 83% | -1. 65% |
|        | 临街宽度    | 0. 91% | 0. 46% | 0  | -0. 46% | -0. 91% |
|        | 宗地形状    | 0. 80% | 0. 40% | 0  | -0. 40% | -0. 80% |

## 二级商业服务业用地基准地价修正因素指标说明表

| 宗地修正因素 |         | 参考指标              |                    |                      |                    |                              |
|--------|---------|-------------------|--------------------|----------------------|--------------------|------------------------------|
|        |         | 优                 | 较优                 | 一般                   | 较劣                 | 劣                            |
| 区域因素   | 商服中心    | 距商服中心≤500米        | 距商服中心500~1000米     | 距商服中心1000~1500米      | 距商服中心1500~2000米    | 距商服中心>2000米                  |
|        | 专业市场    | 距专业市场≤500米        | 距专业市场500~1000米     | 距专业市场1000~1500米      | 距专业市场1500~2000米    | 距专业市场>2000米                  |
|        | 宾馆酒店    | 距宾馆酒店≤300米        | 距宾馆酒店300~600米      | 距宾馆酒店600~900米        | 距宾馆酒店900~1200米     | 距宾馆酒店>1200米                  |
|        | 道路通达状况  | 100米内有主干道通过       | 200米内有主干道通过        | 300米内有主干道通过          | 400米内有主干道通过        | 其他                           |
|        | 公交线路    | 距公交站点≤100米        | 距公交站点100~200米      | 距公交站点200~300米        | 距公交站点300~400米      | 距公交站点>400米                   |
|        | 长途汽车站   | 距长途汽车站≤500米       | 距长途汽车站500~1000米    | 距长途汽车站1000~1500米     | 距长途汽车站1500~2000米   | 距长途汽车站>2000米                 |
|        | 高速公路出入口 | 距高速公路出入口≤1500米    | 距高速公路出入口1500~2000米 | 距高速公路出入口2000~2500米   | 距高速公路出入口2500~3000米 | 距高速公路出入口>3000米               |
|        | 基础设施完善度 | 六通及以上,保证率100%     | 六通,保证率95%以上        | 六通,保证率90%以上          | 五通,保证率90%以上        | 其他                           |
|        | 人文自然景观  | 距人文自然景观≤500米      | 距人文自然景观500~1000米   | 距人文自然景观1000~1500米    | 距人文自然景观1500~2000米  | 距人文自然景观>2000米                |
|        | 人口密度    | 人流到达并停留时间较长的密集区   | 人流密集区的周边地区         | 处于区域平均水平             | 人流略低于区域平均水平        | 人流明显低于区域平均水平                 |
| 个别因素   | 临街状况    | 两面以上临街,其中至少一面临次干道 | 一面临次干道             | 两面以上临支路              | 一面临支路              | 临街坊路(小区路)                    |
|        | 临街宽度    | 临街宽度大,宽深比有利于商业经营  | 临街宽度较大,宽深比有利于商业经营  | 临街宽度一般,宽深比对商业经营基本无影响 | 临街宽度较窄,宽深比不利于商业经营  | 临街宽度明显低于周围宗地平均水平,宽深比较不利于商业经营 |
|        | 宗地形状    | 宗地形状规则,可充分实现土地利用  | 宗地形状较规则,对土地利用较有利   | 宗地形状对土地利用无不利影响       | 宗地形状不规则,对土地利用有一定影响 | 宗地形状不规则,不利于土地利用              |

三级商业服务业用地基准地价修正系数表

| 宗地修正因素 |         | 优     | 较优    | 一般 | 较劣     | 劣      |
|--------|---------|-------|-------|----|--------|--------|
| 区域因素   | 商服中心    | 3.45% | 1.73% | 0  | -1.73% | -3.45% |
|        | 专业市场    | 2.22% | 1.11% | 0  | -1.11% | -2.22% |
|        | 宾馆酒店    | 1.72% | 0.86% | 0  | -0.86% | -1.72% |
|        | 道路通达状况  | 1.56% | 0.78% | 0  | -0.78% | -1.56% |
|        | 公交线路    | 1.57% | 0.79% | 0  | -0.79% | -1.57% |
|        | 长途汽车站   | 0.95% | 0.48% | 0  | -0.48% | -0.95% |
|        | 高速公路出入口 | 0.72% | 0.36% | 0  | -0.36% | -0.72% |
|        | 基础设施完善度 | 1.53% | 0.77% | 0  | -0.77% | -1.53% |
|        | 人文自然景观  | 1.53% | 0.77% | 0  | -0.77% | -1.53% |
|        | 人口密度    | 1.53% | 0.77% | 0  | -0.77% | -1.53% |
| 个别因素   | 临街状况    | 1.57% | 0.79% | 0  | -0.79% | -1.57% |
|        | 临街宽度    | 0.95% | 0.48% | 0  | -0.48% | -0.95% |
|        | 宗地形状    | 0.70% | 0.35% | 0  | -0.35% | -0.70% |

### 三级商业服务业用地基准地价修正因素指标说明表

| 宗地修正因素 |         | 参考指标               |                      |                       |                      |                               |
|--------|---------|--------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-------------------------------|
|        |         | 优                  | 较优                   | 一般                    | 较劣                   | 劣                             |
| 区域因素   | 商服中心    | 距商服中心≤1000米        | 距商服中心1000~2000米      | 距商服中心2000~3000米       | 距商服中心3000~4000米      | 距商服中心>4000米                   |
|        | 专业市场    | 距专业市场≤1000米        | 距专业市场1000~2000米      | 距专业市场2000~3000米       | 距专业市场3000~4000米      | 距专业市场>4000米                   |
|        | 宾馆酒店    | 距宾馆酒店≤1000米        | 距宾馆酒店1000~2000米      | 距宾馆酒店2000~3000米       | 距宾馆酒店3000~4000米      | 距宾馆酒店>4000米                   |
|        | 道路通达状况  | 100米内有主干道通过        | 200米内有主干道通过          | 300米内有主干道通过           | 400米内有主干道通过          | 其他                            |
|        | 公交线路    | 距公交线路≤500米         | 距公交线路500~1000米       | 距公交线路1000~1500米       | 距公交线路1500~2000米      | 距公交线路>2000米                   |
|        | 长途汽车站   | 距长途汽车站≤1000米       | 距长途汽车站1000~2000米     | 距长途汽车站2000~3000米      | 距长途汽车站3000~4000米     | 距长途汽车站>4000米                  |
|        | 高速公路出入口 | 距高速公路出入口≤2000米     | 距高速公路出入口2000~3000米   | 距高速公路出入口3000~4000米    | 距高速公路出入口4000~5000米   | 距高速公路出入口>5000米                |
|        | 基础设施完善度 | 六通及以上, 保证率100%     | 六通, 保证率95%以上         | 六通, 保证率90%以上          | 五通, 保证率90%以上         | 其他                            |
|        | 人文自然景观  | 距人文自然景观≤1000米      | 距人文自然景观1000~2000米    | 距人文自然景观2000~3000米     | 距人文自然景观3000~4000米    | 距人文自然景观>4000米                 |
| 个别因素   | 人口密度    | 人流到达并停留时间较长的密集区    | 人流密集区的周边地区           | 处于区域平均水平              | 人流略低于区域平均水平          | 人流明显低于区域平均水平                  |
|        | 临街状况    | 两面以上临街, 其中至少一面临次干道 | 一面临次干道               | 两面以上临支路               | 一面临支路                | 临街坊路(小区路)                     |
|        | 临街宽度    | 临街宽度大, 宽深比有利于商业经营  | 临街宽度较大, 宽深比比较有利于商业经营 | 临街宽度一般, 宽深比对商业经营基本无影响 | 临街宽度较窄, 宽深比比较不利于商业经营 | 临街宽度明显低于周围宗地平均水平, 宽深比较不利于商业经营 |
|        | 宗地形状    | 宗地形状规则, 可充分实现土地利用  | 宗地形状较规则, 对土地利用较有利    | 宗地形状对土地利用无不利影响        | 宗地形状不规则, 对土地利用有一定影响  | 宗地形状不规则, 不利于土地利用              |

四级商业服务业用地基准地价修正系数表

| 宗地修正因素 |         | 优     | 较优    | 一般 | 较劣     | 劣      |
|--------|---------|-------|-------|----|--------|--------|
| 区域因素   | 商服中心    | 3.23% | 1.62% | 0  | -1.62% | -3.23% |
|        | 专业市场    | 2.08% | 1.04% | 0  | -1.04% | -2.08% |
|        | 宾馆酒店    | 1.44% | 0.72% | 0  | -0.72% | -1.44% |
|        | 道路通达状况  | 1.22% | 0.61% | 0  | -0.61% | -1.22% |
|        | 公交线路    | 1.31% | 0.66% | 0  | -0.66% | -1.31% |
|        | 长途汽车站   | 0.78% | 0.39% | 0  | -0.39% | -0.78% |
|        | 高速公路出入口 | 0.55% | 0.28% | 0  | -0.28% | -0.55% |
|        | 基础设施完善度 | 1.27% | 0.64% | 0  | -0.64% | -1.27% |
|        | 人文自然景观  | 1.19% | 0.60% | 0  | -0.60% | -1.19% |
|        | 人口密度    | 1.06% | 0.53% | 0  | -0.53% | -1.06% |
| 个别因素   | 临街状况    | 1.29% | 0.65% | 0  | -0.65% | -1.29% |
|        | 临街宽度    | 0.92% | 0.46% | 0  | -0.46% | -0.92% |
|        | 宗地形状    | 0.66% | 0.33% | 0  | -0.33% | -0.66% |

## 四级商业服务业用地基准地价修正因素指标说明表

| 宗地修正因素 |         | 参考指标              |                      |                       |                      |                               |
|--------|---------|-------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-------------------------------|
|        |         | 优                 | 较优                   | 一般                    | 较劣                   | 劣                             |
| 区域因素   | 商服中心    | 距商服中心 ≤ 4000 米    | 距商服中心 4000~5500 米    | 距商服中心 5500~7000 米     | 距商服中心 7000~8500 米    | 距商服中心 > 8500 米                |
|        | 专业市场    | 距专业市场 ≤ 3000 米    | 距专业市场 3000~4500 米    | 距专业市场 4500~6000 米     | 距专业市场 6000~7500 米    | 距专业市场 > 7500 米                |
|        | 宾馆酒店    | 距宾馆酒店≤ 4000 米     | 距宾馆酒店 4000~5500 米    | 距宾馆酒店 5500~7000 米     | 距宾馆酒店 7000~8500 米    | 距宾馆酒店 > 8500 米                |
|        | 道路通达状况  | 100 米内有主干道通过      | 200 米内有主干道通过         | 300 米内有主干道通过          | 400 米内有主干道通过         | 其他                            |
|        | 公交线路    | 距公交线路≤ 500 米      | 距公交线路 500~1000 米     | 距公交线路 1000~1500 米     | 距公交线路 1500~2000 米    | 距公交线路> 2000 米                 |
|        | 长途汽车站   | 距长途汽车站 ≤4000 米    | 距长途汽车站 4000~5500 米   | 距长途汽车站 5500~7000 米    | 距长途汽车站 7000~8500 米   | 距长途汽车站 >8500 米                |
|        | 高速公路出入口 | 距高速公路出入口 ≤2000 米  | 距高速公路出入口 2000~4000 米 | 距高速公路出入口 4000~6000 米  | 距高速公路出入口 6000~8000 米 | 距高速公路出入口 >8000 米              |
|        | 基础设施完善度 | 六通及以上, 保证率 100%   | 六通, 保证率 95%以上        | 六通, 保证率 90%以上         | 五通, 保证率 90%以上        | 其他                            |
|        | 人文自然景观  | 距人文自然景观 ≤2000 米   | 距人文自然景观 2000~4000 米  | 距人文自然景观 4000~6000 米   | 距人文自然景观 6000~8000 米  | 距人文自然景观>8000 米                |
|        | 人口密度    | 人流到达并停留时间较长的密集区   | 人流密集区的周边地区           | 处于区域平均水平              | 人流略低于区域平均水平          | 人流明显低于区域平均水平                  |
| 个别因素   | 临街状况    | 临县级以上公路           | 临乡路                  | 临村路                   | 临村内小路                | 不临路                           |
|        | 临街宽度    | 临街宽度大, 宽深比有利于商业经营 | 临街宽度较大, 宽深比比较有利于商业经营 | 临街宽度一般, 宽深比对商业经营基本无影响 | 临街宽度较窄, 宽深比比较不利于商业经营 | 临街宽度明显低于周围宗地平均水平, 宽深比较不利于商业经营 |
|        | 宗地形状    | 宗地形状规则, 可充分实现土地利用 | 宗地形状较规则, 对土地利用较有利    | 宗地形状对土地利用无不利影响        | 宗地形状不规则, 对土地利用有一定影响  | 宗地形状不规则, 不利于土地利用              |

五级商业服务业用地基准地价修正系数表

| 宗地修正因素 |         | 优      | 较优     | 一般 | 较劣      | 劣       |
|--------|---------|--------|--------|----|---------|---------|
| 区域因素   | 商服中心    | 3. 69% | 1. 85% | 0  | -1. 85% | -3. 69% |
|        | 专业市场    | 2. 37% | 1. 19% | 0  | -1. 19% | -2. 37% |
|        | 宾馆酒店    | 1. 15% | 0. 58% | 0  | -0. 58% | -1. 15% |
|        | 道路通达状况  | 1. 05% | 0. 53% | 0  | -0. 53% | -1. 05% |
|        | 公交线路    | 0. 84% | 0. 42% | 0  | -0. 42% | -0. 84% |
|        | 长途汽车站   | 0. 55% | 0. 28% | 0  | -0. 28% | -0. 55% |
|        | 高速公路出入口 | 0. 52% | 0. 26% | 0  | -0. 26% | -0. 52% |
|        | 基础设施完善度 | 1. 23% | 0. 62% | 0  | -0. 62% | -1. 23% |
|        | 人文自然景观  | 1. 28% | 0. 64% | 0  | -0. 64% | -1. 28% |
|        | 人口密度    | 1. 02% | 0. 51% | 0  | -0. 51% | -1. 02% |
| 个别因素   | 临街状况    | 1. 83% | 0. 92% | 0  | -0. 92% | -1. 83% |
|        | 临街宽度    | 0. 93% | 0. 47% | 0  | -0. 47% | -0. 93% |
|        | 宗地形状    | 0. 54% | 0. 27% | 0  | -0. 27% | -0. 54% |

## 五级商业服务业用地基准地价修正因素指标说明表

| 宗地修正因素 |         | 参考指标              |                     |                       |                     |                               |
|--------|---------|-------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|-------------------------------|
|        |         | 优                 | 较优                  | 一般                    | 较劣                  | 劣                             |
| 区域因素   | 商服中心    | 距商服中心≤10000米      | 距商服中心10000~13000米   | 距商服中心13000~16000米     | 距商服中心16000~20000米   | 距商服中心>20000米                  |
|        | 专业市场    | 距专业市场≤8000米       | 距专业市场8000~12000米    | 距专业市场12000~16000米     | 距专业市场16000~20000米   | 距专业市场>20000米                  |
|        | 宾馆酒店    | 距宾馆酒店≤10000米      | 距宾馆酒店10000~13000米   | 距宾馆酒店13000~16000米     | 距宾馆酒店16000~20000米   | 距宾馆酒店>20000米                  |
|        | 道路通达状况  | 100米内有主干道通过       | 200米内有主干道通过         | 300米内有主干道通过           | 400米内有主干道通过         | 其他                            |
|        | 公交线路    | 距公交线路≤500米        | 距公交线路500~1000米      | 距公交线路1000~1500米       | 距公交线路1500~2000米     | 距公交线路>2000米                   |
|        | 长途汽车站   | 距长途汽车站≤10000米     | 距长途汽车站10000~13000米  | 距长途汽车站13000~16000米    | 距长途汽车站16000~20000米  | 距长途汽车站>20000米                 |
|        | 高速公路出入口 | 距高速公路出入口≤3000米    | 距高速公路出入口3000~6000米  | 距高速公路出入口6000~9000米    | 距高速公路出入口9000~12000米 | 距高速公路出入口>12000米               |
|        | 基础设施完善度 | 六通及以上, 保证率100%    | 六通, 保证率95%以上        | 六通, 保证率90%以上          | 五通, 保证率90%以上        | 其他                            |
|        | 人文自然景观  | 距人文自然景观≤3000米     | 距人文自然景观3000~6000米   | 距人文自然景观6000~9000米     | 距人文自然景观9000~12000米  | 距人文自然景观>12000米                |
|        | 人口密度    | 人流到达并停留时间较长的密集区   | 人流密集区的周边地区          | 处于区域平均水平              | 人流略低于区域平均水平         | 人流明显低于区域平均水平                  |
| 个别因素   | 临街状况    | 临县级以上公路           | 临乡路                 | 临村路                   | 临村内小路               | 不临路                           |
|        | 临街宽度    | 临街宽度大, 宽深比有利于商业经营 | 临街宽度较大, 宽深比较有利于商业经营 | 临街宽度一般, 宽深比对商业经营基本无影响 | 临街宽度较窄, 宽深比较不利于商业经营 | 临街宽度明显低于周围宗地平均水平, 宽深比较不利于商业经营 |
|        | 宗地形状    | 宗地形状规则, 可充分实现土地利用 | 宗地形状较规则, 对土地利用较有利   | 宗地形状对土地利用无不利影响        | 宗地形状不规则, 对土地利用有一定影响 | 宗地形状不规则, 不利于土地利用              |

### 一级居住用地基准地价修正系数表

| 宗地修正因素 |         | 优     | 较优    | 一般 | 较劣     | 劣      |
|--------|---------|-------|-------|----|--------|--------|
| 区域因素   | 幼儿园     | 1.25% | 0.63% | 0  | -0.63% | -1.25% |
|        | 中学      | 1.25% | 0.63% | 0  | -0.63% | -1.25% |
|        | 小学      | 1.25% | 0.63% | 0  | -0.63% | -1.25% |
|        | 医院      | 1.04% | 0.52% | 0  | -0.52% | -1.04% |
|        | 文体娱乐    | 0.66% | 0.33% | 0  | -0.33% | -0.66% |
|        | 农贸市场    | 0.97% | 0.49% | 0  | -0.49% | -0.97% |
|        | 公园      | 1.16% | 0.58% | 0  | -0.58% | -1.16% |
|        | 道路通达状况  | 1.23% | 0.62% | 0  | -0.62% | -1.23% |
|        | 公交线路    | 1.30% | 0.65% | 0  | -0.65% | -1.30% |
|        | 长途汽车站   | 0.89% | 0.45% | 0  | -0.45% | -0.89% |
|        | 高速公路出入口 | 0.91% | 0.46% | 0  | -0.46% | -0.91% |
|        | 空气质量    | 1.27% | 0.64% | 0  | -0.64% | -1.27% |
|        | 人文自然景观  | 1.38% | 0.69% | 0  | -0.69% | -1.38% |
|        | 商服中心    | 1.48% | 0.74% | 0  | -0.74% | -1.48% |
|        | 专业市场    | 1.07% | 0.54% | 0  | -0.54% | -1.07% |
|        | 居住社区成熟度 | 1.02% | 0.51% | 0  | -0.51% | -1.02% |
| 个别因素   | 朝向      | 0.95% | 0.48% | 0  | -0.48% | -0.95% |
|        | 宗地形状    | 0.92% | 0.46% | 0  | -0.46% | -0.92% |

## 一级居住用地基准地价修正因素指标说明表

| 宗地修正因素 |         | 参考指标                           |                                   |                                   |                                   |                                    |
|--------|---------|--------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
|        |         | 优                              | 较优                                | 一般                                | 较劣                                | 劣                                  |
| 区域因素   | 幼儿园     | 距幼儿园≤300米                      | 距幼儿园300~500米                      | 距幼儿园500~700米                      | 距幼儿园700~900米                      | 距幼儿园>900米                          |
|        | 中学      | 距中学≤600米                       | 距中学600~800米                       | 距中学800~1000米                      | 距中学1000~1200米                     | 距中学>1200米                          |
|        | 小学      | 距小学≤300米                       | 距小学300~500米                       | 距小学500~700米                       | 距小学700~900米                       | 距小学>900米                           |
|        | 医院      | 距医院≤300米                       | 距医院300~500米                       | 距医院500~700米                       | 距医院700~900米                       | 距医院>900米                           |
|        | 文体娱乐    | 距文体娱乐≤500米                     | 距文体娱乐500~1000米                    | 距文体娱乐1000~1500米                   | 距文体娱乐1500~2000米                   | 距文体娱乐>2000米                        |
|        | 农贸市场    | 距农贸市场≤300米                     | 距农贸市场300~500米                     | 距农贸市场500~700米                     | 距农贸市场700~900米                     | 距农贸市场>900米                         |
|        | 公园      | 距公园≤500米                       | 距公园500~1000米                      | 距公园1000~1500米                     | 距公园1500~2000米                     | 距公园>2000米                          |
|        | 道路通达状况  | 100米内有主干道通过                    | 200米内有主干道通过                       | 300米内有主干道通过                       | 400米内有主干道通过                       | 其他                                 |
|        | 公交线路    | 距公交站点≤100米                     | 距公交站点100~200米                     | 距公交站点200~300米                     | 距公交站点300~400米                     | 距公交站点>400米                         |
|        | 长途汽车站   | 距长途汽车站≤200米                    | 距长途汽车站200~400米                    | 距长途汽车站400~600米                    | 距长途汽车站600~800米                    | 距长途汽车站>800米                        |
|        | 高速公路出入口 | 距高速公路出入口≤1500米                 | 距高速公路出入口1500~2000米                | 距高速公路出入口2000~2500米                | 距高速公路出入口2500~3000米                | 距高速公路出入口>3000米                     |
|        | 空气质量    | 周边无污染源,环境质量优                   | 周边无污染源,环境质量较优                     | 周边有少量无污染源,环境质量一般                  | 周边有多处污染源,对人体健康有一定危害               | 紧邻污染源,对人体健康有直接危害                   |
|        | 人文自然景观  | 距人文自然景观≤200米                   | 距人文自然景观200~400米                   | 距人文自然景观400~600米                   | 距人文自然景观600~800米                   | 距人文自然景观>800米                       |
|        | 商服中心    | 距商服中心≤200米                     | 距商服中心200~400米                     | 距商服中心400~600米                     | 距商服中心600~800米                     | 距商服中心>800米                         |
|        | 专业市场    | 距专业市场≤200米                     | 距专业市场200~400米                     | 距专业市场400~600米                     | 距专业市场600~800米                     | 距专业市场>800米                         |
|        | 居住社区成熟度 | 宗地所在区域居住用地比例高,居住小区规模大,社区发展完善度高 | 宗地所在区域居住用地比例较高,居住小区规模较大,社区发展完善度一般 | 宗地所在区域居住用地比例一般,居住小区规模一般,社区发展完善度一般 | 宗地所在区域居住用地比例较低,居住小区规模较小,社区发展完善度较低 | 宗地所在区域居住用地比例很低,居住小区规模小或无,社区发展完善度很低 |
| 个别因素   | 朝向      | 宗地内所建(可建)楼房均可朝南                | 宗地内所建(可建)楼房均可朝偏南                  | 宗地内所建(可建)楼房三分之二均可朝南或偏南            | 宗地内所建(可建)楼房三分之一均可朝南或偏南            | 宗地内所建(可建)楼房不朝南或偏南                  |
|        | 宗地形状    | 宗地形状规则,可充分实现土地利用               | 宗地形状较规则,对土地利用较有利                  | 宗地形状对土地利用无不利影响                    | 宗地形状不规则,对土地利用有一定影响                | 宗地形状不规则,不利于土地利用                    |

## 二级居住用地基准地价修正系数表

| 宗地修正因素 |         | 优     | 较优    | 一般 | 较劣     | 劣      |
|--------|---------|-------|-------|----|--------|--------|
| 区域因素   | 基础设施完善度 | 0.51% | 0.26% | 0  | -0.26% | -0.51% |
|        | 幼儿园     | 1.19% | 0.60% | 0  | -0.60% | -1.19% |
|        | 中学      | 1.20% | 0.60% | 0  | -0.60% | -1.20% |
|        | 小学      | 1.19% | 0.60% | 0  | -0.60% | -1.19% |
|        | 医院      | 0.94% | 0.47% | 0  | -0.47% | -0.94% |
|        | 文体娱乐    | 0.62% | 0.31% | 0  | -0.31% | -0.62% |
|        | 农贸市场    | 0.93% | 0.47% | 0  | -0.47% | -0.93% |
|        | 公园      | 1.09% | 0.55% | 0  | -0.55% | -1.09% |
|        | 道路通达状况  | 1.32% | 0.66% | 0  | -0.66% | -1.32% |
|        | 公交线路    | 1.40% | 0.70% | 0  | -0.70% | -1.40% |
|        | 长途汽车站   | 1.01% | 0.51% | 0  | -0.51% | -1.01% |
|        | 高速公路出入口 | 0.86% | 0.43% | 0  | -0.43% | -0.86% |
|        | 空气质量    | 1.17% | 0.59% | 0  | -0.59% | -1.17% |
|        | 人文自然景观  | 1.30% | 0.65% | 0  | -0.65% | -1.30% |
|        | 商服中心    | 1.48% | 0.74% | 0  | -0.74% | -1.48% |
| 个别因素   | 专业市场    | 1.03% | 0.52% | 0  | -0.52% | -1.03% |
|        | 居住社区成熟度 | 0.96% | 0.48% | 0  | -0.48% | -0.96% |
|        | 朝向      | 0.91% | 0.46% | 0  | -0.46% | -0.91% |
|        | 宗地形状    | 0.89% | 0.45% | 0  | -0.45% | -0.89% |

## 二级居住用地基准地价修正因素指标说明表

| 宗地修正<br>因素 | 参考指标    |                                  |                                     |                                     |                                     |                                      |
|------------|---------|----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
|            | 优       | 较优                               | 一般                                  | 较劣                                  | 劣                                   |                                      |
| 区域<br>因素   | 基础设施完善度 | 七通, 保证率100%以上                    | 七通, 保证率95%以上                        | 七通, 保证率90%以上                        | 六通, 保证率90%以上                        | 其他                                   |
|            | 幼儿园     | 距幼儿园≤400米                        | 距幼儿园400~800米                        | 距幼儿园800~1200米                       | 距幼儿园1200~1600米                      | 距幼儿园>1600米                           |
|            | 中学      | 距中学≤800米                         | 距中学800~1000米                        | 距中学1000~1200米                       | 距中学1200~1500米                       | 距中学>1500米                            |
|            | 小学      | 距小学≤400米                         | 距小学400~800米                         | 距小学800~1200米                        | 距小学1200~1600米                       | 距小学>1600米                            |
|            | 医院      | 距医院≤400米                         | 距医院400~800米                         | 距医院800~1200米                        | 距医院1200~1600米                       | 距医院>1600米                            |
|            | 文体娱乐    | 距文体娱乐≤800米                       | 距文体娱乐800~1400米                      | 距文体娱乐1400~2000米                     | 距文体娱乐2000~2600米                     | 距文体娱乐>2600米                          |
|            | 农贸市场    | 距农贸市场≤400米                       | 距农贸市场400~800米                       | 距农贸市场800~1200米                      | 距农贸市场1200~1600米                     | 距农贸市场>1600米                          |
|            | 公园      | 距公园≤800米                         | 距公园800~1400米                        | 距公园1400~2000米                       | 距公园2000~2600米                       | 距公园>2600米                            |
|            | 道路通达状况  | 100米内有主干道通过                      | 200米内有主干道通过                         | 300米内有主干道通过                         | 400米内有主干道通过                         | 其他                                   |
|            | 公交线路    | 距公交站点≤100米                       | 距公交站点100~200米                       | 距公交站点200~300米                       | 距公交站点300~400米                       | 距公交站点>400米                           |
|            | 长途汽车站   | 距长途汽车站≤500米                      | 距长途汽车站500~1000米                     | 距长途汽车站1000~1500米                    | 距长途汽车站1500~2000米                    | 距长途汽车站>2000米                         |
|            | 高速公路出入口 | 距高速公路出入口≤1500米                   | 距高速公路出入口1500~2000米                  | 距高速公路出入口2000~2500米                  | 距高速公路出入口2500~3000米                  | 距高速公路出入口>3000米                       |
|            | 空气质量    | 周边无污染源, 环境质量优                    | 周边无污染源, 环境质量较优                      | 周边有少量无污染源, 环境质量一般                   | 周边有多处污染源, 对人体健康有一定危害                | 紧邻染源源, 对人体健康有直接危害                    |
|            | 人文自然景观  | 距人文自然景观≤500米                     | 距人文自然景观500~1000米                    | 距人文自然景观1000~1500米                   | 距人文自然景观1500~2000米                   | 距人文自然景观>2000米                        |
|            | 商服中心    | 距商服中心≤500米                       | 距商服中心500~1000米                      | 距商服中心1000~1500米                     | 距商服中心1500~2000米                     | 距商服中心>2000米                          |
|            | 专业市场    | 距专业市场≤500米                       | 距专业市场500~1000米                      | 距专业市场1000~1500米                     | 距专业市场1500~2000米                     | 距专业市场>2000米                          |
|            | 居住社区成熟度 | 宗地所在区域居住用地比例高, 居住小区规模大, 社区发展完善度高 | 宗地所在区域居住用地比例较高, 居住小区规模较大, 社区发展完善度一般 | 宗地所在区域居住用地比例一般, 居住小区规模一般, 社区发展完善度一般 | 宗地所在区域居住用地比例较低, 居住小区规模较小, 社区发展完善度较低 | 宗地所在区域居住用地比例很低, 居住小区规模小或无, 社区发展完善度很低 |
| 个别<br>因素   | 朝向      | 宗地内所建(可建)楼房均可朝南                  | 宗地内所建(可建)楼房均可朝偏南                    | 宗地内所建(可建)楼房三分之二均可朝南或偏南              | 宗地内所建(可建)楼房三分之一均可朝南或偏南              | 宗地内所建(可建)楼房不朝南或偏南                    |
|            | 宗地形状    | 宗地形状规则, 可充分实现土地利用                | 宗地形状较规则, 对土地利用较有利                   | 宗地形状对土地利用无不利影响                      | 宗地形状不规则, 对土地利用有一定影响                 | 宗地形状不规则, 不利于土地利用                     |

### 三级居住用地基准地价修正系数表

| 宗地修正因素 |         | 优     | 较优    | 一般 | 较劣     | 劣      |
|--------|---------|-------|-------|----|--------|--------|
| 区域因素   | 基础设施完善度 | 0.89% | 0.45% | 0  | -0.45% | -0.89% |
|        | 幼儿园     | 1.15% | 0.58% | 0  | -0.58% | -1.15% |
|        | 中学      | 1.16% | 0.58% | 0  | -0.58% | -1.16% |
|        | 小学      | 1.15% | 0.58% | 0  | -0.58% | -1.15% |
|        | 医院      | 0.86% | 0.43% | 0  | -0.43% | -0.86% |
|        | 文体娱乐    | 0.59% | 0.30% | 0  | -0.30% | -0.59% |
|        | 农贸市场    | 0.87% | 0.44% | 0  | -0.44% | -0.87% |
|        | 公园      | 1.01% | 0.51% | 0  | -0.51% | -1.01% |
|        | 道路通达状况  | 1.42% | 0.71% | 0  | -0.71% | -1.42% |
|        | 公交线路    | 1.50% | 0.75% | 0  | -0.75% | -1.50% |
|        | 长途汽车站   | 1.11% | 0.56% | 0  | -0.56% | -1.11% |
|        | 高速公路出入口 | 0.84% | 0.42% | 0  | -0.42% | -0.84% |
|        | 空气质量    | 1.11% | 0.56% | 0  | -0.56% | -1.11% |
|        | 人文自然景观  | 1.20% | 0.60% | 0  | -0.60% | -1.20% |
|        | 商服中心    | 1.47% | 0.74% | 0  | -0.74% | -1.47% |
| 个别因素   | 专业市场    | 0.99% | 0.50% | 0  | -0.50% | -0.99% |
|        | 居住社区成熟度 | 0.94% | 0.47% | 0  | -0.47% | -0.94% |
| 个别因素   | 朝向      | 0.87% | 0.44% | 0  | -0.44% | -0.87% |
|        | 宗地形状    | 0.87% | 0.44% | 0  | -0.44% | -0.87% |

### 三级居住用地基准地价修正因素指标说明表

| 宗地修正<br>因素 | 参考指标    |                                |                                   |                                   |                                   |                                    |
|------------|---------|--------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
|            | 优       | 较优                             | 一般                                | 较劣                                | 劣                                 |                                    |
| 区域<br>因素   | 基础设施完善度 | 七通, 保证率100%以上                  | 七通, 保证率95%以上                      | 七通, 保证率90%以上                      | 六通, 保证率90%以上                      | 其他                                 |
|            | 幼儿园     | 距幼儿园≤500米                      | 距幼儿园500~1000米                     | 距幼儿园1000~1500米                    | 距幼儿园1500~2000米                    | 距幼儿园>2000米                         |
|            | 中学      | 距中学≤1000米                      | 距中学1000~1500米                     | 距中学1500~2000米                     | 距中学2000~2500米                     | 距中学>2500米                          |
|            | 小学      | 距小学≤500米                       | 距小学500~1000米                      | 距小学1000~1500米                     | 距小学1500~2000米                     | 距小学>2000米                          |
|            | 医院      | 距医院≤500米                       | 距医院500~1000米                      | 距医院1000~1500米                     | 距医院1500~2000米                     | 距医院>2000米                          |
|            | 文体娱乐    | 距文体娱乐≤1000米                    | 距文体娱乐1000~2000米                   | 距文体娱乐2000~3000米                   | 距文体娱乐3000~4000米                   | 距文体娱乐>4000米                        |
|            | 农贸市场    | 距农贸市场≤500米                     | 距农贸市场500~1000米                    | 距农贸市场1000~1500米                   | 距农贸市场1500~2000米                   | 距农贸市场>2000米                        |
|            | 公园      | 距公园≤1000米                      | 距公园1000~2000米                     | 距公园2000~3000米                     | 距公园3000~4000米                     | 距公园>4000米                          |
|            | 道路通达状况  | 100米内有主干道通过                    | 200米内有主干道通过                       | 300米内有主干道通过                       | 400米内有主干道通过                       | 其他                                 |
|            | 公交线路    | 距公交线路≤500米                     | 距公交线路500~1000米                    | 距公交线路1000~1500米                   | 距公交线路1500~2000米                   | 距公交线路>2000米                        |
|            | 长途汽车站   | 距长途汽车站≤1000米                   | 距长途汽车站1000~2000米                  | 距长途汽车站2000~3000米                  | 距长途汽车站3000~4000米                  | 距长途汽车站>4000米                       |
|            | 高速公路出入口 | 距高速公路出入口≤2000米                 | 距高速公路出入口2000~3000米                | 距高速公路出入口3000~4000米                | 距高速公路出入口4000~5000米                | 距高速公路出入口>5000米                     |
|            | 空气质量    | 周边无污染源,环境质量优                   | 周边无污染源,环境质量较优                     | 周边有少量无污染源,环境质量一般                  | 周边有多处污染源,对人体健康有一定危害               | 紧邻染源源,对人体健康有直接危害                   |
|            | 人文自然景观  | 距人文自然景观≤1000米                  | 距人文自然景观1000~2000米                 | 距人文自然景观2000~3000米                 | 距人文自然景观3000~4000米                 | 距人文自然景观>4000米                      |
|            | 商服中心    | 距商服中心≤1000米                    | 距商服中心1000~2000米                   | 距商服中心2000~3000米                   | 距商服中心3000~4000米                   | 距商服中心>4000米                        |
|            | 专业市场    | 距专业市场≤1000米                    | 距专业市场1000~2000米                   | 距专业市场2000~3000米                   | 距专业市场3000~4000米                   | 距专业市场>4000米                        |
|            | 居住社区成熟度 | 宗地所在区域居住用地比例高,居住小区规模大,社区发展完善度高 | 宗地所在区域居住用地比例较高,居住小区规模较大,社区发展完善度一般 | 宗地所在区域居住用地比例一般,居住小区规模一般,社区发展完善度一般 | 宗地所在区域居住用地比例较低,居住小区规模较小,社区发展完善度较低 | 宗地所在区域居住用地比例很低,居住小区规模小或无,社区发展完善度很低 |
| 个别<br>因素   | 朝向      | 宗地内所建(可建)楼房均可朝南                | 宗地内所建(可建)楼房均可朝偏南                  | 宗地内所建(可建)楼房三分之二均可朝南或偏南            | 宗地内所建(可建)楼房三分之一均可朝南或偏南            | 宗地内所建(可建)楼房不朝南或偏南                  |
|            | 宗地形状    | 宗地形状规则,可充分实现土地利用               | 宗地形状较规则,对土地利用较有利                  | 宗地形状对土地利用无不利影响                    | 宗地形状不规则,对土地利用有一定影响                | 宗地形状不规则,不利于土地利用                    |

### 四级居住用地基准地价修正系数表

| 宗地修正因素 |         | 优     | 较优    | 一般 | 较劣     | 劣      |
|--------|---------|-------|-------|----|--------|--------|
| 区域因素   | 基础设施完善度 | 1.25% | 0.63% | 0  | -0.63% | -1.25% |
|        | 幼儿园     | 1.00% | 0.50% | 0  | -0.50% | -1.00% |
|        | 中学      | 1.01% | 0.51% | 0  | -0.51% | -1.01% |
|        | 小学      | 1.00% | 0.50% | 0  | -0.50% | -1.00% |
|        | 医院      | 0.80% | 0.40% | 0  | -0.40% | -0.80% |
|        | 文体娱乐    | 0.56% | 0.28% | 0  | -0.28% | -0.56% |
|        | 农贸市场    | 0.70% | 0.35% | 0  | -0.35% | -0.70% |
|        | 公园      | 0.70% | 0.35% | 0  | -0.35% | -0.70% |
|        | 道路通达状况  | 1.39% | 0.70% | 0  | -0.70% | -1.39% |
|        | 公交线路    | 1.05% | 0.53% | 0  | -0.53% | -1.05% |
|        | 长途汽车站   | 0.69% | 0.35% | 0  | -0.35% | -0.69% |
|        | 高速公路出入口 | 0.58% | 0.29% | 0  | -0.29% | -0.58% |
|        | 空气质量    | 0.92% | 0.46% | 0  | -0.46% | -0.92% |
|        | 人文自然景观  | 1.00% | 0.50% | 0  | -0.50% | -1.00% |
|        | 商服中心    | 1.44% | 0.72% | 0  | -0.72% | -1.44% |
| 个别因素   | 专业市场    | 0.86% | 0.43% | 0  | -0.43% | -0.86% |
|        | 居住社区成熟度 | 0.65% | 0.33% | 0  | -0.33% | -0.65% |
| 个别因素   | 朝向      | 0.70% | 0.35% | 0  | -0.35% | -0.70% |
|        | 宗地形状    | 0.70% | 0.35% | 0  | -0.35% | -0.70% |

## 四级居住用地基准地价修正因素指标说明表

| 宗地修正因素 | 参考指标    |                                  |                                     |                                     |                                     |                                      |
|--------|---------|----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
|        | 优       | 较优                               | 一般                                  | 较劣                                  | 劣                                   |                                      |
| 区域因素   | 基础设施完善度 | 七通, 保证率100%以上                    | 七通, 保证率95%以上                        | 七通, 保证率90%以上                        | 六通, 保证率90%以上                        | 其他                                   |
|        | 幼儿园     | 距幼儿园≤1000米                       | 距幼儿园1000~2000米                      | 距幼儿园2000~3000米                      | 距幼儿园3000~4000米                      | 距幼儿园>4000米                           |
|        | 中学      | 距中学≤2000米                        | 距中学2000~4000米                       | 距中学4000~6000米                       | 距中学6000~8000米                       | 距中学>8000米                            |
|        | 小学      | 距小学≤1000米                        | 距小学1000~2000米                       | 距小学2000~3000米                       | 距小学3000~4000米                       | 距小学>4000米                            |
|        | 医院      | 距医院≤1000米                        | 距医院1000~2000米                       | 距医院2000~3000米                       | 距医院3000~4000米                       | 距医院>4000米                            |
|        | 文体娱乐    | 距文体娱乐≤4000米                      | 距文体娱乐4000~5500米                     | 距文体娱乐5500~7000米                     | 距文体娱乐7000~8500米                     | 距文体娱乐>8500米                          |
|        | 农贸市场    | 距农贸市场≤1000米                      | 距农贸市场1000~2000米                     | 距农贸市场2000~3000米                     | 距农贸市场3000~4000米                     | 距农贸市场>4000米                          |
|        | 公园      | 距公园≤2000米                        | 距公园2000~4000米                       | 距公园4000~6000米                       | 距公园6000~8000米                       | 距公园>8000米                            |
|        | 道路通达状况  | 100米内有主干道通过                      | 200米内有主干道通过                         | 300米内有主干道通过                         | 400米内有主干道通过                         | 其他                                   |
|        | 公交线路    | 距公交线路≤500米                       | 距公交线路500~1000米                      | 距公交线路1000~1500米                     | 距公交线路1500~2000米                     | 距公交线路>2000米                          |
|        | 长途汽车站   | 距长途汽车站≤4000米                     | 距长途汽车站4000~5500米                    | 距长途汽车站5500~7000米                    | 距长途汽车站7000~8500米                    | 距长途汽车站>8500米                         |
|        | 高速公路出入口 | 距高速公路出入口≤2000米                   | 距高速公路出入口2000~4000米                  | 距高速公路出入口4000~6000米                  | 距高速公路出入口6000~8000米                  | 距高速公路出入口>8000米                       |
|        | 空气质量    | 周边无污染源, 环境质量优                    | 周边无污染源, 环境质量较优                      | 周边有少量无污染源, 环境质量一般                   | 周边有多处污染源, 对人体健康有一定危害                | 紧邻污染源, 对人体健康有直接危害                    |
|        | 人文自然景观  | 距人文自然景观≤2000米                    | 距人文自然景观2000~4000米                   | 距人文自然景观4000~6000米                   | 距人文自然景观6000~8000米                   | 距人文自然景观>8000米                        |
|        | 商服中心    | 距商服中心≤4000米                      | 距商服中心4000~5500米                     | 距商服中心5500~7000米                     | 距商服中心7000~8500米                     | 距商服中心>8500米                          |
|        | 专业市场    | 距专业市场≤3000米                      | 距专业市场3000~4500米                     | 距专业市场4500~6000米                     | 距专业市场6000~7500米                     | 距专业市场>7500米                          |
|        | 居住社区成熟度 | 宗地所在区域居住用地比例高, 居住小区规模大, 社区发展完善度高 | 宗地所在区域居住用地比例较高, 居住小区规模较大, 社区发展完善度较高 | 宗地所在区域居住用地比例一般, 居住小区规模一般, 社区发展完善度一般 | 宗地所在区域居住用地比例较低, 居住小区规模较小, 社区发展完善度较低 | 宗地所在区域居住用地比例很低, 居住小区规模小或无, 社区发展完善度很低 |
| 个别因素   | 朝向      | 宗地内所建(可建)楼房均可朝南                  | 宗地内所建(可建)楼房均可朝偏南                    | 宗地内所建(可建)楼房三分之二均可朝南或偏南              | 宗地内所建(可建)楼房三分之一均可朝南或偏南              | 宗地内所建(可建)楼房不朝南或偏南                    |
|        | 宗地形状    | 宗地形状规则, 可充分实现土地利用                | 宗地形状较规则, 对土地利用较有利                   | 宗地形状对土地利用无不利影响                      | 宗地形状不规则, 对土地利用有一定影响                 | 宗地形状不规则, 不利于土地利用                     |

### 五级居住用地基准地价修正系数表

| 宗地修正因素 |         | 优     | 较优    | 一般 | 较劣     | 劣      |
|--------|---------|-------|-------|----|--------|--------|
| 区域因素   | 基础设施完善度 | 1.19% | 0.60% | 0  | -0.60% | -1.19% |
|        | 幼儿园     | 1.15% | 0.58% | 0  | -0.58% | -1.15% |
|        | 中学      | 1.28% | 0.64% | 0  | -0.64% | -1.28% |
|        | 小学      | 1.27% | 0.64% | 0  | -0.64% | -1.27% |
|        | 医院      | 0.89% | 0.45% | 0  | -0.45% | -0.89% |
|        | 文体娱乐    | 0.57% | 0.29% | 0  | -0.29% | -0.57% |
|        | 农贸市场    | 0.77% | 0.39% | 0  | -0.39% | -0.77% |
|        | 道路通达状况  | 1.25% | 0.63% | 0  | -0.63% | -1.25% |
|        | 公交线路    | 0.80% | 0.40% | 0  | -0.40% | -0.80% |
|        | 长途汽车站   | 0.76% | 0.38% | 0  | -0.38% | -0.76% |
|        | 高速公路出入口 | 0.74% | 0.37% | 0  | -0.37% | -0.74% |
|        | 空气质量    | 0.78% | 0.39% | 0  | -0.39% | -0.78% |
|        | 人文自然景观  | 0.84% | 0.42% | 0  | -0.42% | -0.84% |
|        | 商服中心    | 1.69% | 0.85% | 0  | -0.85% | -1.69% |
|        | 专业市场    | 0.87% | 0.44% | 0  | -0.44% | -0.87% |
|        | 居住社区成熟度 | 0.62% | 0.31% | 0  | -0.31% | -0.62% |
| 个别因素   | 朝向      | 0.77% | 0.39% | 0  | -0.39% | -0.77% |
|        | 宗地形状    | 0.76% | 0.38% | 0  | -0.38% | -0.76% |

## 五级居住用地基准地价修正因素指标说明表

| 宗地修正因素 |         | 参考指标                             |                                     |                                     |                                     |                                      |
|--------|---------|----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
|        |         | 优                                | 较优                                  | 一般                                  | 较劣                                  | 劣                                    |
| 区域因素   | 基础设施完善度 | 七通, 保证率100%以上                    | 七通, 保证率95%以上                        | 七通, 保证率90%以上                        | 六通, 保证率90%以上                        | 其他                                   |
|        | 幼儿园     | 距幼儿园≤1000米                       | 距幼儿园1000~2000米                      | 距幼儿园2000~3000米                      | 距幼儿园3000~4000米                      | 距幼儿园>4000米                           |
|        | 中学      | 距中学≤10000米                       | 距中学10000~12000米                     | 距中学12000~14000米                     | 距中学14000~16000米                     | 距中学>16000米                           |
|        | 小学      | 距小学≤1000米                        | 距小学1000~2000米                       | 距小学2000~3000米                       | 距小学3000~4000米                       | 距小学>4000米                            |
|        | 医院      | 距医院≤1000米                        | 距医院1000~2000米                       | 距医院2000~3000米                       | 距医院3000~4000米                       | 距医院>4000米                            |
|        | 文体娱乐    | 距文体娱乐≤10000米                     | 距文体娱乐10000~13000米                   | 距文体娱乐13000~16000米                   | 距文体娱乐16000~20000米                   | 距文体娱乐>20000米                         |
|        | 农贸市场    | 距农贸市场≤1000米                      | 距农贸市场1000~2000米                     | 距农贸市场2000~3000米                     | 距农贸市场3000~4000米                     | 距农贸市场>4000米                          |
|        | 道路通达状况  | 100米内有主干道通过                      | 200米内有主干道通过                         | 300米内有主干道通过                         | 400米内有主干道通过                         | 其他                                   |
|        | 公交线路    | 距公交线路≤500米                       | 距公交线路500~1000米                      | 距公交线路1000~1500米                     | 距公交线路1500~2000米                     | 距公交线路>2000米                          |
|        | 长途汽车站   | 距长途汽车站≤10000米                    | 距长途汽车站10000~13000米                  | 距长途汽车站13000~16000米                  | 距长途汽车站16000~20000米                  | 距长途汽车站>20000米                        |
|        | 高速公路出入口 | 距高速公路出入口≤3000米                   | 距高速公路出入口3000~6000米                  | 距高速公路出入口6000~9000米                  | 距高速公路出入口9000~12000米                 | 距高速公路出入口>12000米                      |
|        | 空气质量    | 周边无污染源, 环境质量优                    | 周边无污染源, 环境质量较优                      | 周边有少量无污染源, 环境质量一般                   | 周边有多处污染源, 对人体健康有一定危害                | 紧邻污染源, 对人体健康有直接危害                    |
|        | 人文自然景观  | 距人文自然景观≤3000米                    | 距人文自然景观3000~6000米                   | 距人文自然景观6000~9000米                   | 距人文自然景观9000~12000米                  | 距人文自然景观>12000米                       |
|        | 商服中心    | 距商服中心≤10000米                     | 距商服中心10000~13000米                   | 距商服中心13000~16000米                   | 距商服中心16000~20000米                   | 距商服中心>20000米                         |
|        | 专业市场    | 距专业市场≤8000米                      | 距专业市场8000~12000米                    | 距专业市场12000~16000米                   | 距专业市场16000~20000米                   | 距专业市场>20000米                         |
|        | 居住社区成熟度 | 宗地所在区域居住用地比例高, 居住小区规模大, 社区发展完善度高 | 宗地所在区域居住用地比例较高, 居住小区规模较大, 社区发展完善度较高 | 宗地所在区域居住用地比例一般, 居住小区规模一般, 社区发展完善度一般 | 宗地所在区域居住用地比例较低, 居住小区规模较小, 社区发展完善度较低 | 宗地所在区域居住用地比例很低, 居住小区规模小或无, 社区发展完善度很低 |
| 个别因素   | 朝向      | 宗地内所建(可建)楼房均可朝南                  | 宗地内所建(可建)楼房均可朝偏南                    | 宗地内所建(可建)楼房三分之二均可朝南或偏南              | 宗地内所建(可建)楼房三分之一均可朝南或偏南              | 宗地内所建(可建)楼房不朝南或偏南                    |
|        | 宗地形状    | 宗地形状规则, 可充分实现土地利用                | 宗地形状较规则, 对土地利用较有利                   | 宗地形状对土地利用无不利影响                      | 宗地形状不规则, 对土地利用有一定影响                 | 宗地形状不规则, 不利于土地利用                     |

### 一级工业用地基准地价修正系数表

| 宗地修正因素 |         | 优      | 较优     | 一般 | 较劣      | 劣       |
|--------|---------|--------|--------|----|---------|---------|
| 区域因素   | 道路通达状况  | 4. 83% | 2. 42% | 0  | -2. 42% | -4. 83% |
|        | 火车站     | 2. 73% | 1. 37% | 0  | -1. 37% | -2. 73% |
|        | 高速公路出入口 | 3. 59% | 1. 80% | 0  | -1. 80% | -3. 59% |
|        | 基础设施完善度 | 2. 97% | 1. 49% | 0  | -1. 49% | -2. 97% |
|        | 洪水滞涝    | 1. 95% | —      | 0  | —       | -1. 95% |
|        | 地形地势    | 2. 67% | 1. 34% | 0  | -1. 34% | -2. 67% |
|        | 产业集聚影响度 | 3. 95% | 1. 98% | 0  | -1. 98% | -3. 95% |
| 个别因素   | 宗地形状    | 2. 31% | 1. 16% | 0  | -1. 16% | -2. 31% |

## 一级工业用地基准地价修正因素指标说明表

| 宗地修正因素 |         | 参考指标                 |                      |                      |                      |                  |
|--------|---------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|------------------|
|        |         | 优                    | 较优                   | 一般                   | 较劣                   | 劣                |
| 区域因素   | 道路通达状况  | 100米内有主干道通过          | 200米内有主干道通过          | 300米内有主干道通过          | 400米内有主干道通过          | 其他               |
|        | 火车站     | 距火车站≤500米            | 距火车站500~1000米        | 距火车站1000~1500米       | 距火车站1500~2000米       | 距火车站>2000米       |
|        | 高速公路出入口 | 距高速公路出入口距离≤1500米     | 距高速公路出入口距离1500~2000米 | 距高速公路出入口距离2000~2500米 | 距高速公路出入口距离2500~3000米 | 距高速公路出入口距离>3000米 |
|        | 基础设施完善度 | 六通及以上, 保证率95%以上      | 五通, 保证率95%以上         | 五通, 保证率90%以上         | 四通, 保证率90%以上         | 其他               |
|        | 洪水滞涝    | 有排水设施, 小雨无积水, 大雨能排走  | ——                   | 有排水设施, 小雨无积水, 大雨受影响  | ——                   | 无排水设施            |
|        | 地形地势    | 平坦                   | 较平坦                  | 无明显起伏                | 有明显坡度                | 坡度较大             |
|        | 产业集聚影响度 | 周围工业企业数量多, 种类全, 集聚度高 | 周围有一定数量的工业企业, 集聚度较高  | 周围工业企业分布较分散, 为形成集聚效应 | 周围工业企业另行分布           | 周围无工业企业分布        |
| 个别因素   | 宗地形状    | 宗地形状规则, 可充分实现土地利用    | 宗地形状较规则, 对土地利用较有利    | 宗地形状对土地利用无不利影响       | 宗地形状不规则, 对土地利用有一定影响  | 宗地形状不规则, 不利于土地利用 |

## 二级工业用地基准地价修正系数表

| 宗地修正因素 |         | 优     | 较优    | 一般 | 较劣     | 劣      |
|--------|---------|-------|-------|----|--------|--------|
| 区域因素   | 道路通达状况  | 4.35% | 2.18% | 0  | -2.18% | -4.35% |
|        | 火车站     | 2.16% | 1.08% | 0  | -1.08% | -2.16% |
|        | 高速公路出入口 | 2.79% | 1.40% | 0  | -1.40% | -2.79% |
|        | 基础设施完善度 | 2.85% | 1.43% | 0  | -1.43% | -2.85% |
|        | 洪水滞涝    | 1.87% | —     | 0  | —      | -1.87% |
|        | 地形地势    | 2.40% | 1.20% | 0  | -1.20% | -2.40% |
|        | 产业集聚影响度 | 3.56% | 1.78% | 0  | -1.78% | -3.56% |
| 个别因素   | 宗地形状    | 2.02% | 1.01% | 0  | -1.01% | -2.02% |

## 二级工业用地基准地价修正因素指标说明表

| 宗地修正因素 |         | 参考指标               |                      |                      |                      |                  |
|--------|---------|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------|------------------|
|        |         | 优                  | 较优                   | 一般                   | 较劣                   | 劣                |
| 区域因素   | 道路通达状况  | 100米内有主干道通过        | 200米内有主干道通过          | 300米内有主干道通过          | 400米内有主干道通过          | 其他               |
|        | 火车站     | 距火车站≤1000米         | 距火车站1000~2000米       | 距火车站2000~3000米       | 距火车站3000~4000米       | 距火车站>4000米       |
|        | 高速公路出入口 | 距高速公路出入口距离≤2000米   | 距高速公路出入口距离2000~3000米 | 距高速公路出入口距离3000~4000米 | 距高速公路出入口距离4000~5000米 | 距高速公路出入口距离>5000米 |
|        | 基础设施完善度 | 六通及以上，保证率95%以上     | 五通，保证率95%以上          | 五通，保证率90%以上          | 四通，保证率90%以上          | 其他               |
|        | 洪水滞涝    | 有排水设施，小雨无积水，大雨能排走  | ——                   | 有排水设施，小雨无积水，大雨受影响    | ——                   | 无排水设施            |
|        | 地形地势    | 平坦                 | 较平坦                  | 无明显起伏                | 有明显坡度                | 坡度较大             |
|        | 产业集聚影响度 | 周围工业企业数量多，种类全，集聚度高 | 周围有一定数量的工业企业，集聚度较高   | 周围工业企业分布较分散，为形成集聚效应  | 周围工业企业另行分布           | 周围无工业企业分布        |
| 个别因素   | 宗地形状    | 宗地形状规则，可充分实现土地利用   | 宗地形状较规则，对土地利用较有利     | 宗地形状对土地利用无不利影响       | 宗地形状不规则，对土地利用有一定影响   | 宗地形状不规则，不利于土地利用  |

三级工业用地基准地价修正系数表

| 宗地修正因素 |         | 优      | 较优     | 一般 | 较劣      | 劣       |
|--------|---------|--------|--------|----|---------|---------|
| 区域因素   | 道路通达状况  | 3. 58% | 1. 79% | 0  | -1. 79% | -3. 58% |
|        | 火车站     | 1. 62% | 0. 81% | 0  | -0. 81% | -1. 62% |
|        | 高速公路出入口 | 2. 30% | 1. 15% | 0  | -1. 15% | -2. 30% |
|        | 基础设施完善度 | 2. 34% | 1. 17% | 0  | -1. 17% | -2. 34% |
|        | 洪水滞涝    | 1. 35% | —      | 0  | —       | -1. 35% |
|        | 地形地势    | 1. 98% | 0. 99% | 0  | -0. 99% | -1. 98% |
|        | 产业集聚影响度 | 2. 35% | 1. 18% | 0  | -1. 18% | -2. 35% |
| 个别因素   | 宗地形状    | 1. 48% | 0. 74% | 0  | -0. 74% | -1. 48% |

### 三级工业用地基准地价修正因素指标说明表

| 宗地修正因素 |         | 参考指标               |                      |                      |                      |                  |
|--------|---------|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------|------------------|
|        |         | 优                  | 较优                   | 一般                   | 较劣                   | 劣                |
| 区域因素   | 道路通达状况  | 100米内有主干道通过        | 200米内有主干道通过          | 300米内有主干道通过          | 400米内有主干道通过          | 其他               |
|        | 火车站     | 距火车站≤4000米         | 距火车站4000~5500米       | 距火车站5500~7000米       | 距火车站7000~8500米       | 距火车站>8500米       |
|        | 高速公路出入口 | 距高速公路出入口距离≤2000米   | 距高速公路出入口距离2000~4000米 | 距高速公路出入口距离4000~6000米 | 距高速公路出入口距离6000~8000米 | 距高速公路出入口距离>8000米 |
|        | 基础设施完善度 | 六通及以上，保证率95%以上     | 五通，保证率95%以上          | 五通，保证率90%以上          | 四通，保证率90%以上          | 其他               |
|        | 洪水滞涝    | 有排水设施，小雨无积水，大雨能排走  | ——                   | 有排水设施，小雨无积水，大雨受影响    | ——                   | 无排水设施            |
|        | 地形地势    | 平坦                 | 较平坦                  | 无明显起伏                | 有明显坡度                | 坡度较大             |
|        | 产业集聚影响度 | 周围工业企业数量多，种类全，集聚度高 | 周围有一定数量的工业企业，集聚度较高   | 周围工业企业分布较分散，为形成集聚效应  | 周围工业企业另行分布           | 周围无工业企业分布        |
| 个别因素   | 宗地形状    | 宗地形状规则，可充分实现土地利用   | 宗地形状较规则，对土地利用较有利     | 宗地形状对土地利用无不利影响       | 宗地形状不规则，对土地利用有一定影响   | 宗地形状不规则，不利于土地利用  |

四级工业用地基准地价修正系数表

| 宗地修正因素 |         | 优      | 较优     | 一般 | 较劣      | 劣       |
|--------|---------|--------|--------|----|---------|---------|
| 区域因素   | 道路通达状况  | 3. 70% | 1. 85% | 0  | -1. 85% | -3. 70% |
|        | 火车站     | 1. 67% | 0. 84% | 0  | -0. 84% | -1. 67% |
|        | 高速公路出入口 | 2. 54% | 1. 27% | 0  | -1. 27% | -2. 54% |
|        | 基础设施完善度 | 1. 53% | 0. 77% | 0  | -0. 77% | -1. 53% |
|        | 洪水滞涝    | 1. 49% | —      | 0  | —       | -1. 49% |
|        | 地形地势    | 2. 30% | 1. 15% | 0  | -1. 15% | -2. 30% |
|        | 产业集聚影响度 | 2. 27% | 1. 14% | 0  | -1. 14% | -2. 27% |
| 个别因素   | 宗地形状    | 1. 50% | 0. 75% | 0  | -0. 75% | -1. 50% |

### 四级工业用地基准地价修正因素指标说明表

| 宗地修正因素 |         | 参考指标               |                      |                      |                       |                   |
|--------|---------|--------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|-------------------|
|        |         | 优                  | 较优                   | 一般                   | 较劣                    | 劣                 |
| 区域因素   | 道路通达状况  | 100米内有主干道通过        | 200米内有主干道通过          | 300米内有主干道通过          | 400米内有主干道通过           | 其他                |
|        | 火车站     | 距火车站≤10000米        | 距火车站10000~13000米     | 距火车站13000~16000米     | 距火车站16000~20000米      | 距火车站>20000米       |
|        | 高速公路出入口 | 距高速公路出入口距离≤3000米   | 距高速公路出入口距离3000~6000米 | 距高速公路出入口距离6000~9000米 | 距高速公路出入口距离9000~12000米 | 距高速公路出入口距离>12000米 |
|        | 基础设施完善度 | 六通及以上，保证率95%以上     | 五通，保证率95%以上          | 五通，保证率90%以上          | 四通，保证率90%以上           | 其他                |
|        | 洪水滞涝    | 有排水设施，小雨无积水，大雨能排走  | ——                   | 有排水设施，小雨无积水，大雨受影响    | ——                    | 无排水设施             |
|        | 地形地势    | 平坦                 | 较平坦                  | 无明显起伏                | 有明显坡度                 | 坡度较大              |
|        | 产业集聚影响度 | 周围工业企业数量多，种类全，集聚度高 | 周围有一定数量的工业企业，集聚度较高   | 周围工业企业分布较分散，为形成集聚效应  | 周围工业企业另行分布            | 周围无工业企业分布         |
| 个别因素   | 宗地形状    | 宗地形状规则，可充分实现土地利用   | 宗地形状较规则，对土地利用较有利     | 宗地形状对土地利用无不利影响       | 宗地形状不规则，对土地利用有一定影响    | 宗地形状不规则，不利于土地利用   |

一级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表

| 宗地修正因素 |         | 优      | 较优     | 一般     | 较劣      | 劣       |
|--------|---------|--------|--------|--------|---------|---------|
| 区域因素   | 基础设施完善度 | 0. 88% | 0. 44% | 0. 00% | -0. 44% | -0. 88% |
|        | 公用设施完备度 | 1. 77% | 0. 89% | 0. 00% | -0. 89% | -1. 77% |
|        | 道路通达状况  | 2. 00% | 1. 00% | 0. 00% | -1. 00% | -2. 00% |
|        | 长途汽车站   | 1. 79% | 0. 90% | 0. 00% | -0. 90% | -1. 79% |
|        | 公交线路    | 2. 34% | 1. 17% | 0. 00% | -1. 17% | -2. 34% |
|        | 人文自然景观  | 1. 01% | 0. 51% | 0. 00% | -0. 51% | -1. 01% |
|        | 空气质量    | 1. 15% | 0. 58% | 0. 00% | -0. 58% | -1. 15% |
|        | 商服中心    | 3. 32% | 1. 66% | 0. 00% | -1. 66% | -3. 32% |
| 个别因素   | 临街状况    | 2. 83% | 1. 42% | 0. 00% | -1. 42% | -2. 83% |
|        | 宗地形状    | 1. 56% | 0. 78% | 0. 00% | -0. 78% | -1. 56% |
|        | 朝向      | 1. 35% | 0. 68% | 0. 00% | -0. 68% | -1. 35% |

## 一级公共管理与公共服务用地基准地价修正因素指标说明表

| 宗地修正因素 |         | 参考指标              |                  |                        |                        |                   |
|--------|---------|-------------------|------------------|------------------------|------------------------|-------------------|
|        |         | 优                 | 较优               | 一般                     | 较劣                     | 劣                 |
| 区域因素   | 基础设施完善度 | 六通及以上，保证率100%     | 六通，保证率95%以上      | 六通，保证率90%以上            | 五通，保证率90%以上            | 其他                |
|        | 公用设施完备度 | 附近有4种以上公用设施       | 附近有3种以上公用设施      | 附近有2种以上公用设施            | 附近有1种以上公用设施            | 附近没有公用设施          |
|        | 道路通达状况  | 100米内有主干道通过       | 200米内有主干道通过      | 300米内有主干道通过            | 400米内有主干道通过            | 其他                |
|        | 长途汽车站   | 距长途汽车站≤200米       | 距长途汽车站200~400米   | 距长途汽车站400~600米         | 距长途汽车站600~800米         | 距长途汽车站>800米       |
|        | 公交线路    | 距公交站点≤100米        | 距公交站点100~200米    | 距公交站点200~300米          | 距公交站点300~400米          | 距公交站点>400米        |
|        | 人文自然景观  | 距人文自然景观≤200米      | 距人文自然景观200~400米  | 距人文自然景观400~600米        | 距人文自然景观600~800米        | 距人文自然景观>800米      |
|        | 空气质量    | 周边无污染源，环境质量优      | 周边无污染源，环境质量较优    | 周边有少量无污染源，环境质量一般       | 周边有多处污染源，对人体健康有一定危害    | 紧邻污染源，对人体健康有直接危害  |
|        | 商服中心    | 距商服中心≤200米        | 距商服中心200~400米    | 距商服中心400~600米          | 距商服中心600~800米          | 距商服中心>800米        |
| 个别因素   | 临街状况    | 两面以上临街，其中至少一面临次干道 | 一面临次干道           | 不临次干道，但两面以上临支路         | 一面临支路                  | 临街坊路(小区路)         |
|        | 宗地形状    | 宗地形状规则，可充分实现土地利用  | 宗地形状较规则，对土地利用较有利 | 宗地形状对土地利用无不利影响         | 宗地形状不规则，对土地利用有一定影响     | 宗地形状不规则，不利于土地利用   |
|        | 朝向      | 宗地内所建(可建)楼房均可朝南   | 宗地内所建(可建)楼房均可朝偏南 | 宗地内所建(可建)楼房三分之二均可朝南或偏南 | 宗地内所建(可建)楼房三分之一均可朝南或偏南 | 宗地内所建(可建)楼房不朝南或偏南 |

二级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表

| 宗地修正因素 |         | 优     | 较优    | 一般    | 较劣     | 劣      |
|--------|---------|-------|-------|-------|--------|--------|
| 区域因素   | 基础设施完善度 | 0.82% | 0.41% | 0.00% | -0.41% | -0.82% |
|        | 公用设施完备度 | 1.67% | 0.84% | 0.00% | -0.84% | -1.67% |
|        | 道路通达状况  | 2.20% | 1.10% | 0.00% | -1.10% | -2.20% |
|        | 长途汽车站   | 1.69% | 0.85% | 0.00% | -0.85% | -1.69% |
|        | 公交线路    | 2.28% | 1.14% | 0.00% | -1.14% | -2.28% |
|        | 人文自然景观  | 1.09% | 0.55% | 0.00% | -0.55% | -1.09% |
|        | 空气质量    | 1.15% | 0.58% | 0.00% | -0.58% | -1.15% |
|        | 商服中心    | 3.42% | 1.71% | 0.00% | -1.71% | -3.42% |
| 个别因素   | 临街状况    | 2.89% | 1.45% | 0.00% | -1.45% | -2.89% |
|        | 宗地形状    | 1.46% | 0.73% | 0.00% | -0.73% | -1.46% |
|        | 朝向      | 1.33% | 0.67% | 0.00% | -0.67% | -1.33% |

## 二级公共管理与公共服务用地基准地价修正因素指标说明表

| 宗地修正因素 |         | 参考指标              |                  |                        |                        |                   |
|--------|---------|-------------------|------------------|------------------------|------------------------|-------------------|
|        |         | 优                 | 较优               | 一般                     | 较劣                     | 劣                 |
| 区域因素   | 基础设施完善度 | 六通及以上，保证率100%     | 六通，保证率95%以上      | 六通，保证率90%以上            | 五通，保证率90%以上            | 其他                |
|        | 公用设施完备度 | 附近有4种以上公用设施       | 附近有3种以上公用设施      | 附近有2种以上公用设施            | 附近有1种以上公用设施            | 附近没有公用设施          |
|        | 道路通达状况  | 100米内有主干道通过       | 200米内有主干道通过      | 300米内有主干道通过            | 400米内有主干道通过            | 其他                |
|        | 长途汽车站   | 距长途汽车站≤500米       | 距长途汽车站500~1000米  | 距长途汽车站1000~1500米       | 距长途汽车站1500~2000米       | 距长途汽车站>2000米      |
|        | 公交线路    | 距公交站点≤100米        | 距公交站点100~200米    | 距公交站点200~300米          | 距公交站点300~400米          | 距公交站点>400米        |
|        | 人文自然景观  | 距人文自然景观≤500米      | 距人文自然景观500~1000米 | 距人文自然景观1000~1500米      | 距人文自然景观1500~2000米      | 距人文自然景观>2000米     |
|        | 空气质量    | 周边无污染源，环境质量优      | 周边无污染源，环境质量较优    | 周边有少量无污染源，环境质量一般       | 周边有多处污染源，对人体健康有一定危害    | 紧邻污染源，对人体健康有直接危害  |
|        | 商服中心    | 距商服中心≤500米        | 距商服中心500~1000米   | 距商服中心1000~1500米        | 距商服中心1500~2000米        | 距商服中心>2000米       |
| 个别因素   | 临街状况    | 两面以上临街，其中至少一面临次干道 | 一面临次干道           | 不临次干道，但两面以上临支路         | 一面临支路                  | 临街坊路(小区路)         |
|        | 宗地形状    | 宗地形状规则，可充分实现土地利用  | 宗地形状较规则，对土地利用较有利 | 宗地形状对土地利用无不利影响         | 宗地形状不规则，对土地利用有一定影响     | 宗地形状不规则，不利于土地利用   |
|        | 朝向      | 宗地内所建(可建)楼房均可朝南   | 宗地内所建(可建)楼房均可朝偏南 | 宗地内所建(可建)楼房三分之二均可朝南或偏南 | 宗地内所建(可建)楼房三分之一均可朝南或偏南 | 宗地内所建(可建)楼房不朝南或偏南 |

三级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表

| 宗地修正因素 |         | 优      | 较优     | 一般     | 较劣      | 劣       |
|--------|---------|--------|--------|--------|---------|---------|
| 区域因素   | 基础设施完善度 | 0. 77% | 0. 39% | 0. 00% | -0. 39% | -0. 77% |
|        | 公用设施完备度 | 1. 55% | 0. 78% | 0. 00% | -0. 78% | -1. 55% |
|        | 道路通达状况  | 2. 40% | 1. 20% | 0. 00% | -1. 20% | -2. 40% |
|        | 长途汽车站   | 1. 57% | 0. 79% | 0. 00% | -0. 79% | -1. 57% |
|        | 公交线路    | 2. 25% | 1. 13% | 0. 00% | -1. 13% | -2. 25% |
|        | 人文自然景观  | 1. 18% | 0. 59% | 0. 00% | -0. 59% | -1. 18% |
|        | 空气质量    | 1. 14% | 0. 57% | 0. 00% | -0. 57% | -1. 14% |
|        | 商服中心    | 3. 48% | 1. 74% | 0. 00% | -1. 74% | -3. 48% |
| 个别因素   | 临街状况    | 2. 94% | 1. 47% | 0. 00% | -1. 47% | -2. 94% |
|        | 宗地形状    | 1. 42% | 0. 71% | 0. 00% | -0. 71% | -1. 42% |
|        | 朝向      | 1. 30% | 0. 65% | 0. 00% | -0. 65% | -1. 30% |

### 三级公共管理与公共服务用地基准地价修正因素指标说明表

| 宗地修正因素 |         | 参考指标              |                   |                        |                        |                   |
|--------|---------|-------------------|-------------------|------------------------|------------------------|-------------------|
|        |         | 优                 | 较优                | 一般                     | 较劣                     | 劣                 |
| 区域因素   | 基础设施完善度 | 六通及以上，保证率100%     | 六通，保证率95%以上       | 六通，保证率90%以上            | 五通，保证率90%以上            | 其他                |
|        | 公用设施完备度 | 附近有4种以上公用设施       | 附近有3种以上公用设施       | 附近有2种以上公用设施            | 附近有1种以上公用设施            | 附近没有公用设施          |
|        | 道路通达状况  | 100米内有主干道通过       | 200米内有主干道通过       | 300米内有主干道通过            | 400米内有主干道通过            | 其他                |
|        | 长途汽车站   | 距长途汽车站≤1000米      | 距长途汽车站1000~2000米  | 距长途汽车站2000~3000米       | 距长途汽车站3000~4000米       | 距长途汽车站>4000米      |
|        | 公交线路    | 距公交线路≤500米        | 距公交线路500~1000米    | 距公交线路1000~1500米        | 距公交线路1500~2000米        | 距公交线路>2000米       |
|        | 人文自然景观  | 距人文自然景观≤1000米     | 距人文自然景观1000~2000米 | 距人文自然景观2000~3000米      | 距人文自然景观3000~4000米      | 距人文自然景观>4000米     |
|        | 空气质量    | 周边无污染源，环境质量优      | 周边无污染源，环境质量较优     | 周边有少量无污染源，环境质量一般       | 周边有多处污染源，对人体健康有一定危害    | 紧邻污染源，对人体健康有直接危害  |
|        | 商服中心    | 距商服中心≤1000米       | 距商服中心1000~2000米   | 距商服中心2000~3000米        | 距商服中心3000~4000米        | 距商服中心>4000米       |
| 个别因素   | 临街状况    | 两面以上临街，其中至少一面临次干道 | 一面临次干道            | 不临次干道，但两面以上临支路         | 一面临支路                  | 临街坊路(小区路)         |
|        | 宗地形状    | 宗地形状规则，可充分实现土地利用  | 宗地形状较规则，对土地利用较有利  | 宗地形状对土地利用无不利影响         | 宗地形状不规则，对土地利用有一定影响     | 宗地形状不规则，不利于土地利用   |
|        | 朝向      | 宗地内所建(可建)楼房均可朝南   | 宗地内所建(可建)楼房均可朝偏南  | 宗地内所建(可建)楼房三分之二均可朝南或偏南 | 宗地内所建(可建)楼房三分之一均可朝南或偏南 | 宗地内所建(可建)楼房不朝南或偏南 |

四级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表

| 宗地修正因素 |         | 优      | 较优     | 一般     | 较劣      | 劣       |
|--------|---------|--------|--------|--------|---------|---------|
| 区域因素   | 基础设施完善度 | 0. 91% | 0. 46% | 0. 00% | -0. 46% | -0. 91% |
|        | 公用设施完备度 | 1. 52% | 0. 76% | 0. 00% | -0. 76% | -1. 52% |
|        | 道路通达状况  | 2. 40% | 1. 20% | 0. 00% | -1. 20% | -2. 40% |
|        | 长途汽车站   | 1. 35% | 0. 68% | 0. 00% | -0. 68% | -1. 35% |
|        | 公交线路    | 1. 93% | 0. 97% | 0. 00% | -0. 97% | -1. 93% |
|        | 人文自然景观  | 1. 27% | 0. 64% | 0. 00% | -0. 64% | -1. 27% |
|        | 空气质量    | 1. 01% | 0. 51% | 0. 00% | -0. 51% | -1. 01% |
|        | 商服中心    | 1. 59% | 0. 80% | 0. 00% | -0. 80% | -1. 59% |
| 个别因素   | 临街状况    | 2. 16% | 1. 08% | 0. 00% | -1. 08% | -2. 16% |
|        | 宗地形状    | 1. 46% | 0. 73% | 0. 00% | -0. 73% | -1. 46% |
|        | 朝向      | 1. 40% | 0. 70% | 0. 00% | -0. 70% | -1. 40% |

## 四级公共管理与公共服务用地基准地价修正因素指标说明表

| 宗地修正因素 |         | 参考指标             |                   |                        |                        |                   |
|--------|---------|------------------|-------------------|------------------------|------------------------|-------------------|
|        |         | 优                | 较优                | 一般                     | 较劣                     | 劣                 |
| 区域因素   | 基础设施完善度 | 六通及以上，保证率100%    | 六通，保证率95%以上       | 六通，保证率90%以上            | 五通，保证率90%以上            | 其他                |
|        | 公用设施完备度 | 附近有4种以上公用设施      | 附近有3种以上公用设施       | 附近有2种以上公用设施            | 附近有1种以上公用设施            | 附近没有公用设施          |
|        | 道路通达状况  | 100米内有主干道通过      | 200米内有主干道通过       | 300米内有主干道通过            | 400米内有主干道通过            | 其他                |
|        | 长途汽车站   | 距长途汽车站≤4000米     | 距长途汽车站4000~5500米  | 距长途汽车站5500~7000米       | 距长途汽车站7000~8500米       | 距长途汽车站>8500米      |
|        | 公交线路    | 距公交线路≤500米       | 距公交线路500~1000米    | 距公交线路1000~1500米        | 距公交线路1500~2000米        | 距公交线路>2000米       |
|        | 人文自然景观  | 距人文自然景观≤2000米    | 距人文自然景观2000~4000米 | 距人文自然景观4000~6000米      | 距人文自然景观6000~8000米      | 距人文自然景观>8000米     |
|        | 空气质量    | 周边无污染源，环境质量优     | 周边无污染源，环境质量较优     | 周边有少量无污染源，环境质量一般       | 周边有多处污染源，对人体健康有一定危害    | 紧邻污染源，对人体健康有直接危害  |
|        | 商服中心    | 距商服中心≤4000米      | 距商服中心4000~5500米   | 距商服中心5500~7000米        | 距商服中心7000~8500米        | 距商服中心>8500米       |
| 个别因素   | 临街状况    | 临县级以上公路          | 临乡路               | 临村路                    | 临村内小路                  | 不临路               |
|        | 宗地形状    | 宗地形状规则，可充分实现土地利用 | 宗地形状较规则，对土地利用较有利  | 宗地形状对土地利用无不利影响         | 宗地形状不规则，对土地利用有一定影响     | 宗地形状不规则，不利于土地利用   |
|        | 朝向      | 宗地内所建(可建)楼房均可朝南  | 宗地内所建(可建)楼房均可朝偏南  | 宗地内所建(可建)楼房三分之二均可朝南或偏南 | 宗地内所建(可建)楼房三分之一均可朝南或偏南 | 宗地内所建(可建)楼房不朝南或偏南 |

五级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表

| 宗地修正因素 |         | 优      | 较优     | 一般     | 较劣      | 劣       |
|--------|---------|--------|--------|--------|---------|---------|
| 区域因素   | 基础设施完善度 | 1. 38% | 0. 69% | 0. 00% | -0. 69% | -1. 38% |
|        | 公用设施完备度 | 1. 93% | 0. 97% | 0. 00% | -0. 97% | -1. 93% |
|        | 道路通达状况  | 2. 34% | 1. 17% | 0. 00% | -1. 17% | -2. 34% |
|        | 长途汽车站   | 0. 78% | 0. 39% | 0. 00% | -0. 39% | -0. 78% |
|        | 公交线路    | 1. 90% | 0. 95% | 0. 00% | -0. 95% | -1. 90% |
|        | 人文自然景观  | 1. 05% | 0. 53% | 0. 00% | -0. 53% | -1. 05% |
|        | 空气质量    | 0. 82% | 0. 41% | 0. 00% | -0. 41% | -0. 82% |
|        | 商服中心    | 1. 65% | 0. 83% | 0. 00% | -0. 83% | -1. 65% |
| 个别因素   | 临街状况    | 2. 13% | 1. 07% | 0. 00% | -1. 07% | -2. 13% |
|        | 宗地形状    | 1. 56% | 0. 78% | 0. 00% | -0. 78% | -1. 56% |
|        | 朝向      | 1. 46% | 0. 73% | 0. 00% | -0. 73% | -1. 46% |

## 五级公共管理与公共服务用地基准地价修正因素指标说明表

| 宗地修正因素 |         | 参考指标             |                    |                        |                        |                   |
|--------|---------|------------------|--------------------|------------------------|------------------------|-------------------|
|        |         | 优                | 较优                 | 一般                     | 较劣                     | 劣                 |
| 区域因素   | 基础设施完善度 | 六通及以上，保证率100%    | 六通，保证率95%以上        | 六通，保证率90%以上            | 五通，保证率90%以上            | 其他                |
|        | 公用设施完备度 | 附近有4种以上公用设施      | 附近有3种以上公用设施        | 附近有2种以上公用设施            | 附近有1种以上公用设施            | 附近没有公用设施          |
|        | 道路通达状况  | 100米内有主干道通过      | 200米内有主干道通过        | 300米内有主干道通过            | 400米内有主干道通过            | 其他                |
|        | 长途汽车站   | 距长途汽车站≤10000米    | 距长途汽车站10000~13000米 | 距长途汽车站13000~16000米     | 距长途汽车站16000~20000米     | 距长途汽车站>20000米     |
|        | 公交线路    | 距公交线路≤500米       | 距公交线路500~1000米     | 距公交线路1000~1500米        | 距公交线路1500~2000米        | 距公交线路>2000米       |
|        | 人文自然景观  | 距人文自然景观≤3000米    | 距人文自然景观3000~6000米  | 距人文自然景观6000~9000米      | 距人文自然景观9000~12000米     | 人文自然景观>12000米     |
|        | 空气质量    | 周边无污染源，环境质量优     | 周边无污染源，环境质量较优      | 周边有少量无污染源，环境质量一般       | 周边有多处污染源，对人体健康有一定危害    | 紧邻污染源，对人体健康有直接危害  |
| 个别因素   | 商服中心    | 距商服中心≤10000米     | 距商服中心10000~13000米  | 距商服中心13000~16000米      | 距商服中心16000~20000米      | 距商服中心>20000米      |
|        | 临街状况    | 临县级以上公路          | 临乡路                | 临村路                    | 临村内小路                  | 不临路               |
|        | 宗地形状    | 宗地形状规则，可充分实现土地利用 | 宗地形状较规则，对土地利用较有利   | 宗地形状对土地利用无不利影响         | 宗地形状不规则，对土地利用有一定影响     | 宗地形状不规则，不利于土地利用   |
| 个别因素   | 朝向      | 宗地内所建(可建)楼房均可朝南  | 宗地内所建(可建)楼房均可朝偏南   | 宗地内所建(可建)楼房三分之二均可朝南或偏南 | 宗地内所建(可建)楼房三分之一均可朝南或偏南 | 宗地内所建(可建)楼房不朝南或偏南 |