

修正系数表及因素指标说明表

1. 玄滩镇城镇基准地价影响因素说明表和修正系数表

表 3-5-9 玄滩镇 I 级商服用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤300 米	距离对外交通设施距离300-500 米	距离对外交通设施距离500-800 米	距离对外交通设施距离800-1000 米	距离对外交通设施距离≥1000 米
	供水保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	供气保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	客流量(人/km ² /日)	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口较稠密,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个别因素	宗地临街宽度(米)	>12	[12,9)	[9,6)	[6,3)	≤3
	宗地进深(米)	<6	[6,12)	[12,18)	[18,21)	≥21
	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响	地形起伏大,对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,需人工加固	有不良地质状况,要作特殊处理

表 3-5-10 玄滩镇 I 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	2.17	1.09	0	-1.39	-2.79
	周边道路类型	1.13	0.56	0	-0.72	-1.45
	对外交通便利度	0.87	0.43	0	-0.56	-1.11
	供水保证率	0.52	0.26	0	-0.33	-0.67

	供气保证率	0.52	0.26	0	-0.33	-0.67
	客流量（人/km ² /日）	0.87	0.43	0	-0.56	-1.11
个别因素	宗地临街宽度(米)	0.43	0.22	0	-0.28	-0.56
	宗地进深(米)	0.43	0.22	0	-0.28	-0.56
	宗地面积	0.43	0.22	0	-0.28	-0.56
	宗地形状	0.43	0.22	0	-0.28	-0.56
	宗地坡度	0.43	0.22	0	-0.28	-0.56
	工程地质	0.43	0.22	0	-0.28	-0.56

表 3-5-11 玄滩镇Ⅱ级商服用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离（米）	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤500 米	距离对外交通设施距离500-800 米	距离对外交通设施距离800-1000 米	距离对外交通设施距离1000-1500 米	距离对外交通设施距离≥1500 米
	供水保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	供气保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	客流量（人/km ² /日）	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口较稠密,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个别因素	宗地临街宽度（米）	>12	[12,9)	[9,6)	[6,3)	≤3
	宗地进深(米)	<6	[6,12)	[12,18)	[18,21)	≥21
	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响	地形起伏大,对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,需人工加固	有不良地质状况,要作特殊处理

表 3-5-12 玄滩镇Ⅱ级商服用地基准地价修正系数表（%）

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	2.78	1.39	0	-1.25	-2.50
	周边道路类型	1.45	0.72	0	-0.65	-1.30
	对外交通便利度	1.11	0.56	0	-0.50	-1.00
	供水保证率	0.67	0.33	0	-0.30	-0.60
	供气保证率	0.67	0.33	0	-0.30	-0.60
	客流量 (人/km ² /日)	1.11	0.56	0	-0.50	-1.00
个别因素	宗地临街宽度(米)	0.56	0.28	0	-0.25	-0.50
	宗地进深(米)	0.56	0.28	0	-0.25	-0.50
	宗地面积	0.56	0.28	0	-0.25	-0.50
	宗地形状	0.56	0.28	0	-0.25	-0.50
	宗地坡度	0.56	0.28	0	-0.25	-0.50
	工程地质	0.56	0.28	0	-0.25	-0.50

表 3-5-13 玄滩镇 I 级住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	周边道路类型	生活型主干道	生活型次干道	混合型或交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤300米	距离对外交通设施距离300-500米	距离对外交通设施距离500-800米	距离对外交通设施距离800-1000米	距离对外交通设施距离≥1000米
	供水保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	供气保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	距中学距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	距小学距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	距幼儿园距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	距农贸市场距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	距医院距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	常住人口密度(人/km ²)	人口稠密,常住人口多	人口稠密,常住人口较多	人口较稠密,常住人口一般	人口较稠密,常住人口较少	人口较稀疏,常住人口少
个	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用

别 因 素	宗地形状	形状规则，利于规划利用	形状较规则，利于规划利用	形状较规则，对利用无影响	形状不规则，但不影响规划利用	形状不规则，不利于规划利用
	地形坡度	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏，但对利用无影响	地形有较大起伏，对利用有一定影响
	工程地质	无不良地质状况，地基承载力好	无不良地质状况，地基承载力一般	有不良地质状况，但无须作特殊处理	地基承载力一般，人工加固就能使用	有不良地质状况，要作特殊处理才能使用

表 3-5-14 玄滩镇 I 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距镇中心距离(米)	1.26	0.63	0	-0.70	-1.40
	周边道路类型	1.05	0.53	0	-0.58	-1.16
	对外交通便利度	0.95	0.47	0	-0.52	-1.05
	供水保证率	1.26	0.63	0	-0.70	-1.40
	供气保证率	1.26	0.63	0	-0.70	-1.40
	距中学距离(米)	0.74	0.37	0	-0.41	-0.82
	距小学距离(米)	0.84	0.42	0	-0.47	-0.93
	距幼儿园距离(米)	0.53	0.26	0	-0.29	-0.58
	距农贸市场距离(米)	0.53	0.26	0	-0.29	-0.58
	距医院距离(米)	0.53	0.26	0	-0.29	-0.58
	常住人口密度(人/km ²)	0.32	0.16	0	-0.17	-0.35
个别因素	宗地面积	0.32	0.16	0	-0.17	-0.35
	宗地形状	0.32	0.16	0	-0.17	-0.35
	地形坡度	0.32	0.16	0	-0.17	-0.35
	工程地质	0.32	0.16	0	-0.17	-0.35

表 3-5-15 玄滩镇 II 级住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	周边道路类型	生活型主干道	生活型次干道	混合型或交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤500 米	距离对外交通设施距离500-800 米	距离对外交通设施距离800-1000 米	距离对外交通设施距离1000-1500 米	距离对外交通设施距离≥1500 米
	供水保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	供气保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	距中学距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距小学距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000

	距幼儿园距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距农贸市场距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距医院距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	常住人口密度(人/km ²)	人口稠密,常住人口多	人口稠密,常住人口较多	人口较稠密,常住人口一般	人口较稠密,常住人口较少	人口较稀疏,常住人口少
个别因素	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	地形坡度	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,人工加固就能使用	有不良地质状况,要作特殊处理才能使用

表 3-5-16 玄滩镇 II 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距镇中心距离(米)	1.41	0.71	0	-0.56	-1.12
	周边道路类型	1.18	0.59	0	-0.47	-0.94
	对外交通便利度	1.06	0.53	0	-0.42	-0.84
	供水保证率	1.41	0.71	0	-0.56	-1.12
	供气保证率	1.41	0.71	0	-0.56	-1.12
	距中学距离(米)	0.82	0.41	0	-0.33	-0.65
	距小学距离(米)	0.94	0.47	0	-0.37	-0.75
	距幼儿园距离(米)	0.59	0.29	0	-0.23	-0.47
	距农贸市场距离(米)	0.59	0.29	0	-0.23	-0.47
	距医院距离(米)	0.59	0.29	0	-0.23	-0.47
	常住人口密度(人/km ²)	0.35	0.18	0	-0.14	-0.28
个别因素	宗地面积	0.35	0.18	0	-0.14	-0.28
	宗地形状	0.35	0.18	0	-0.14	-0.28
	地形坡度	0.35	0.18	0	-0.14	-0.28
	工程地质	0.35	0.18	0	-0.14	-0.28

表 3-5-17 玄滩镇 I 级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
区域	对外交通便利度	对外交通极为便利	对外交通较便利	对外交通较便利度一般	对外交通较便利较差	对外交通较便利极差
	周边道路类型	交通型主干道	交通型次干道	生活型主干道	生活型次干道	支路

因素	供水保证率	保障率 $\geq 95\%$	保障率 (90%, 95%]	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率 $\leq 70\%$
	供气保证率	保障率 $\geq 95\%$	保障率 (90%, 95%]	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率 $\leq 70\%$
	产业聚集度	周边有工业聚集, 相关产业联系紧密	周边有工业聚集, 且有产业联系	周边有工业聚集, 相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
个别因素	所临道路宽度(米)	≥ 35	(35, 25]	(25, 20]	(20, 10]	< 10
	宗地面积	面积适中, 最适合规划利用	面积较大, 但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大, 不利于规划利用	面积过小, 不利于规划利用
	宗地形状	形状规则, 利于规划利用	形状较规则, 利于规划利用	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 但不影响规划利用	形状不规则, 不利于规划利用
	宗地坡度	地势平坦	地势较平坦 坡度 $< 5^\circ$, 对建设无影响	地势较平坦 坡度在 5° - 10° 度间, 对建设影响较小	地势不太平坦, 需考虑坡度的影响	地势很不平坦 需经过平整才能使用
	工程地质	无不良地质状况, 地基承载力好	无不良地质状况, 地基承载力一般	有不良地质状况, 但无须作特殊处理	地基承载力一般, 人工加固就能使用	有不良地质状况, 要作特殊处理才能使用

表 3-5-18 玄滩镇 I 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	对外交通便利度	1.53	0.77	0	-0.73	-1.47
	周边道路类型	1.70	0.85	0	-0.81	-1.63
	供水保证率	1.02	0.51	0	-0.49	-0.98
	供气保证率	0.85	0.43	0	-0.41	-0.81
	产业聚集度	1.02	0.51	0	-0.49	-0.98
个别因素	所临道路宽度(米)	0.68	0.34	0	-0.33	-0.65
	宗地面积	0.43	0.21	0	-0.20	-0.41
	宗地形状	0.43	0.21	0	-0.20	-0.41
	宗地坡度	0.43	0.21	0	-0.20	-0.41
	工程地质	0.43	0.21	0	-0.20	-0.41

表 3-5-19 玄滩镇 II 级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	对外交通便利度	对外交通极为便利	对外交通较便利	对外交通较便利度一般	对外交通较便利较差	对外交通较便利极差
	周边道路类型	交通型主干道	交通型次干道	生活型主干道	生活型次干道	支路
	供水保证率	保障率 $\geq 90\%$	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率 (60%, 70%]	保障率 $\leq 60\%$
	供气保证率	保障率 $\geq 90\%$	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率 (60%, 70%]	保障率 $\leq 60\%$
	产业聚集度	周边有工业聚集, 相关产业联系紧密	周边有工业聚集, 且有产业联系	周边有工业聚集, 相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点

个 别 因 素	所临道路宽度(米)	≥35	(35, 25]	(25, 20]	(20, 10]	<10
	宗地面积	面积适中, 最适合规划利用	面积较大, 但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大, 不利于规划利用	面积过小, 不利于规划利用
	宗地形状	形状规则, 利于规划利用	形状较规则, 利于规划利用	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 但不影响规划利用	形状不规则, 不利于规划利用
	宗地坡度	地势平坦	地势较平坦, 坡度<5度, 对建设无影响	地势较平坦, 坡度在 5-10 度间, 对建设影响较小	地势不太平坦, 需考虑坡度的影响	地势很不平坦, 需经过平整才能使用
	工程地质	无不良地质状况, 地基承载力好	无不良地质状况, 地基承载力一般	有不良地质状况, 但无须作特殊处理	地基承载力一般, 人工加固就能使用	有不良地质状况, 要作特殊处理才能使用

表 3-5-20 玄滩镇 II 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	对外交通便利度	1.76	0.88	0	-0.57	-1.14
	周边道路类型	1.95	0.98	0	-0.63	-1.27
	供水保证率	1.17	0.59	0	-0.38	-0.76
	供气保证率	0.98	0.49	0	-0.32	-0.63
	产业聚集度	1.17	0.59	0	-0.38	-0.76
个别因素	所临道路宽度(米)	0.78	0.39	0	-0.25	-0.51
	宗地面积	0.49	0.24	0	-0.16	-0.32
	宗地形状	0.49	0.24	0	-0.16	-0.32
	宗地坡度	0.49	0.24	0	-0.16	-0.32
	工程地质	0.49	0.24	0	-0.16	-0.32

表 3-5-21 玄滩镇 I 级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区 域 因 素	距商服中心距离(米)	≤300	(300, 400]	(400, 500]	(500, 600]	>600
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离 ≤300 米	距离对外交通设施距离 300-500 米	距离对外交通设施距离 500-800 米	距离对外交通设施距离 800-1000 米	距离对外交通设施距离 ≥1000 米
	供水保证率	保障率 ≥95%	保障率 (90%, 95%]	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率 ≤70%
	供气保证率	保障率 ≥95%	保障率 (90%, 95%]	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率 ≤70%
	常住人口密度(人/km ²)	人口稠密, 人口流量大	人口稠密, 人口流量较大	人口较稠密, 人口流量一般	人口较稠密, 人口流量较小	人口较稀疏, 人口流量小
个	宗地面积	面积适中, 最适合规划利用	面积较大, 但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大, 不利于规划利用	面积过小, 不利于规划利用

	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响	地形起伏大,对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,需人工加固	有不良地质状况,要作特殊处理

表 3-5-22 玄滩镇 I 级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表 (%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	1.56	0.78	0	-1.00	-2.01
	周边道路类型	1.30	0.65	0	-0.84	-1.67
	对外交通便利度	1.04	0.52	0	-0.67	-1.34
	供水保证率	0.96	0.48	0	-0.61	-1.23
	供气保证率	0.87	0.43	0	-0.56	-1.11
	常住人口密度(人/km ²)	0.87	0.43	0	-0.56	-1.11
个别因素	宗地面积	0.52	0.26	0	-0.33	-0.67
	宗地形状	0.52	0.26	0	-0.33	-0.67
	宗地坡度	0.52	0.26	0	-0.33	-0.67
	工程地质	0.52	0.26	0	-0.33	-0.67

表 3-5-23 玄滩镇 II 级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤500 米	距离对外交通设施距离500-800 米	距离对外交通设施距离800-1000 米	距离对外交通设施距离1000-1500 米	距离对外交通设施距离≥1500 米
	供水保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	供气保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	常住人口密度(人/km ²)	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口较稠密,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个别因素	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用

	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响	地形起伏大,对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,需人工加固	有不良地质状况,要作特殊处理

表 3-5-24 玄滩镇Ⅱ级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表(%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	2.00	1.00	0	-0.90	-1.80
	周边道路类型	1.67	0.84	0	-0.75	-1.50
	对外交通便利度	1.34	0.67	0	-0.60	-1.20
	供水保证率	1.23	0.61	0	-0.55	-1.10
	供气保证率	1.11	0.56	0	-0.50	-1.00
	常住人口密度(人/km ²)	1.11	0.56	0	-0.50	-1.00
个别因素	宗地面积	0.67	0.33	0	-0.30	-0.60
	宗地形状	0.67	0.33	0	-0.30	-0.60
	宗地坡度	0.67	0.33	0	-0.30	-0.60
	工程地质	0.67	0.33	0	-0.30	-0.60

2. 云龙镇基准地价影响因素说明表和修正系数表

表 3-5-25 云龙镇Ⅰ级商服用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤300米	距离对外交通设施距离300-500米	距离对外交通设施距离500-800米	距离对外交通设施距离800-1000米	距离对外交通设施距离≥1000米
	供水保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	供气保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	客流量(人/km ² /日)	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口较稠密,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个别因素	宗地临街宽度(米)	>12	[12,9)	[9,6)	[6,3)	≤3
	宗地进深(米)	<6	[6,12)	[12,18)	[18,21)	≥21

	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响	地形起伏大,对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,需人工加固	有不良地质状况,要作特殊处理

表 3-5-26 云龙镇 I 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	2.06	1.03	0	-1.33	-2.66
	周边道路类型	1.07	0.54	0	-0.69	-1.38
	对外交通便利度	0.83	0.41	0	-0.53	-1.07
	供水保证率	0.50	0.25	0	-0.32	-0.64
	供气保证率	0.50	0.25	0	-0.32	-0.64
	客流量 (人/km ² /日)	0.83	0.41	0	-0.53	-1.07
个别因素	宗地临街宽度(米)	0.41	0.21	0	-0.27	-0.53
	宗地进深(米)	0.41	0.21	0	-0.27	-0.53
	宗地面积	0.41	0.21	0	-0.27	-0.53
	宗地形状	0.41	0.21	0	-0.27	-0.53
	宗地坡度	0.41	0.21	0	-0.27	-0.53
	工程地质	0.41	0.21	0	-0.27	-0.53

表 3-5-27 云龙镇 II 级商服用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤500 米	距离对外交通设施距离500-800 米	距离对外交通设施距离800-1000 米	距离对外交通设施距离1000-1500 米	距离对外交通设施距离≥1500 米
	供水保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	供气保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%

	客流量 (人/km ² /日)	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口较稠密,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个别因素	宗地临街宽度(米)	>12	[12,9)	[9,6)	[6,3)	≤3
	宗地进深(米)	<6	[6,12)	[12,18)	[18,21)	≥21
	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响	地形起伏大,对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,需人工加固	有不良地质状况,要作特殊处理

表 3-5-28 云龙镇 II 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	2.80	1.40	0	-1.18	-2.35
	周边道路类型	1.46	0.73	0	-0.61	-1.22
	对外交通便利度	1.12	0.56	0	-0.47	-0.94
	供水保证率	0.67	0.34	0	-0.28	-0.56
	供气保证率	0.67	0.34	0	-0.28	-0.56
	客流量 (人/km ² /日)	1.12	0.56	0	-0.47	-0.94
个别因素	宗地临街宽度(米)	0.56	0.28	0	-0.24	-0.47
	宗地进深(米)	0.56	0.28	0	-0.24	-0.47
	宗地面积	0.56	0.28	0	-0.24	-0.47
	宗地形状	0.56	0.28	0	-0.24	-0.47
	宗地坡度	0.56	0.28	0	-0.24	-0.47
	工程地质	0.56	0.28	0	-0.24	-0.47

表 3-5-29 云龙镇 I 级住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域	距商服中心距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	周边道路类型	生活型主干道	生活型次干道	混合型或交通型主干道	交通型次干道	支路

因素	对外交通便利度	距离对外交通设施距离 ≤300 米	距离对外交通设施距离 300-500 米	距离对外交通设施距离 500-800 米	距离对外交通设施距离 800-1000 米	距离对外交通设施距离 ≥1000 米
	供水保证率	保障率≥95%	保障率 (90%, 95%]	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率≤70%
	供气保证率	保障率≥95%	保障率 (90%, 95%]	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率≤70%
	距中学距离(米)	≤300	(300, 400]	(400, 500]	(500, 600]	>600
	距小学距离(米)	≤300	(300, 400]	(400, 500]	(500, 600]	>600
	距幼儿园距离(米)	≤300	(300, 400]	(400, 500]	(500, 600]	>600
	距农贸市场距离 (米)	≤300	(300, 400]	(400, 500]	(500, 600]	>600
	距医院距离(米)	≤300	(300, 400]	(400, 500]	(500, 600]	>600
	常住人口密度(人 /km ²)	人口稠密, 常 住人口多	人口稠密, 常 住人口较多	人口较稠密, 常住人口一般	人口较稠密, 常住人口较少	人口较稀疏, 常住人口少
个别因素	宗地面积	面积适中, 最 适合规划利 用	面积较大, 但 有利于规划 利用	宗地面积对 规划利用无 影响	面积过大, 不 利于规划利 用	面积过小, 不 利于规划利 用
	宗地形状	形状规则, 利 于规划利用	形状较规则, 利于规划利 用	形状较规则, 对利用无影 响	形状不规则, 但不影响规 划利用	形状不规则, 不利于规划 利用
	地形坡度	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定 起伏, 但对利 用无影响	地形有较大 起伏, 对利用 有一定影响
	工程地质	无不良地质 状况, 地基承 载力好	无不良地质 状况, 地基承 载力一般	有不良地质 状况, 但无须 作特殊处理	地基承载力 一般, 人工加 固就能使用	有不良地质 状况, 要作特 殊处理才能 使用

表 3-5-30 云龙镇 I 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距服中心距离(米)	1.13	0.57	0	-0.77	-1.53
	周边道路类型	0.95	0.47	0	-0.64	-1.28
	对外交通便利度	0.85	0.43	0	-0.57	-1.15
	供水保证率	1.13	0.57	0	-0.77	-1.53
	供气保证率	1.13	0.57	0	-0.77	-1.53
	距中学距离(米)	0.66	0.33	0	-0.45	-0.89
	距小学距离(米)	0.76	0.38	0	-0.51	-1.02
	距幼儿园距离(米)	0.47	0.24	0	-0.32	-0.64
	距农贸市场距离(米)	0.47	0.24	0	-0.32	-0.64
	距医院距离(米)	0.47	0.24	0	-0.32	-0.64
	常住人口密度(人/km ²)	0.28	0.14	0	-0.19	-0.38
个别因素	宗地面积	0.28	0.14	0	-0.19	-0.38
	宗地形状	0.28	0.14	0	-0.19	-0.38

	地形坡度	0.28	0.14	0	-0.19	-0.38
	工程地质	0.28	0.14	0	-0.19	-0.38

表 3-5-31 云龙镇Ⅱ级住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	周边道路类型	生活型主干道	生活型次干道	混合型或交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤500米	距离对外交通设施距离500-800米	距离对外交通设施距离800-1000米	距离对外交通设施距离1000-1500米	距离对外交通设施距离≥1500米
	供水保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	供气保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	距中学距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距小学距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距幼儿园距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距农贸市场距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距医院距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	常住人口密度(人/km ²)	人口稠密,常住人口多	人口稠密,常住人口较多	人口较稠密,常住人口一般	人口较稠密,常住人口较少	人口较稀疏,常住人口少
	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
个别因素	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	地形坡度	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,人工加固就能使用	有不良地质状况,要作特殊处理才能使用

表 3-5-32 云龙镇Ⅱ级住宅用地基准地价修正系数表(%)

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距服中心距离(米)	1.25	0.62	0	-0.56	-1.13
	周边道路类型	1.04	0.52	0	-0.47	-0.94
	对外交通便利度	0.94	0.47	0	-0.42	-0.85
	供水保证率	1.25	0.62	0	-0.56	-1.13
	供气保证率	1.25	0.62	0	-0.56	-1.13

	距中学距离(米)	0.73	0.36	0	-0.33	-0.66
	距小学距离(米)	0.83	0.42	0	-0.38	-0.75
	距幼儿园距离(米)	0.52	0.26	0	-0.24	-0.47
	距农贸市场距离(米)	0.52	0.26	0	-0.24	-0.47
	距医院距离(米)	0.52	0.26	0	-0.24	-0.47
	常住人口密度(人/km ²)	0.31	0.16	0	-0.14	-0.28
个别因素	宗地面积	0.31	0.16	0	-0.14	-0.28
	宗地形状	0.31	0.16	0	-0.14	-0.28
	地形坡度	0.31	0.16	0	-0.14	-0.28
	工程地质	0.31	0.16	0	-0.14	-0.28

表 3-5-33 云龙镇 I 级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

宗地修正因素		指标标准				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	对外交通便利度	对外交通极为便利	对外交通较便利	对外交通较便利度一般	对外交通较便利较差	对外交通较便利极差
	周边道路类型	交通型主干道	交通型次干道	生活型主干道	生活型次干道	支路
	供水保证率	保障率 $\geq 95\%$	保障率(90%, 95%]	保障率(80%, 90%]	保障率(70%, 80%]	保障率 $\leq 70\%$
	供气保证率	保障率 $\geq 95\%$	保障率(90%, 95%]	保障率(80%, 90%]	保障率(70%, 80%]	保障率 $\leq 70\%$
	产业聚集度	周边有工业聚集, 相关产业联系紧密	周边有工业聚集, 且有产业联系	周边有工业聚集, 相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
个别因素	所临道路宽度(米)	≥ 35	(35, 25]	(25, 20]	(20, 10]	< 10
	宗地面积	面积适中, 最适合规划利用	面积较大, 但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大, 不利于规划利用	面积过小, 不利于规划利用
	宗地形状	形状规则, 利于规划利用	形状较规则, 利于规划利用	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 但不影响规划利用	形状不规则, 不利于规划利用
	宗地坡度	地势平坦	地势较平坦, 坡度 $< 5^\circ$, 对建设无影响	地势较平坦, 坡度在 5° - 10° 度间, 对建设影响较小	地势不太平坦, 需考虑坡度的影响	地势很不平坦, 需经过平整才能使用
	工程地质	无不良地质状况, 地基承载力好	无不良地质状况, 地基承载力一般	有不良地质状况, 但无须作特殊处理	地基承载力一般, 人工加固就能使用	有不良地质状况, 要作特殊处理才能使用

表 3-5-34 云龙镇 I 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	对外交通便利度	1.40	0.70	0	-0.87	-1.73
	周边道路类型	1.56	0.78	0	-0.96	-1.93
	供水保证率	0.93	0.47	0	-0.58	-1.16
	供气保证率	0.78	0.39	0	-0.48	-0.96
	产业聚集度	0.93	0.47	0	-0.58	-1.16
个别因素	所临道路宽度(米)	0.62	0.31	0	-0.39	-0.77

	宗地面积	0.39	0.19	0	-0.24	-0.48
	宗地形状	0.39	0.19	0	-0.24	-0.48
	宗地坡度	0.39	0.19	0	-0.24	-0.48
	工程地质	0.39	0.19	0	-0.24	-0.48

表 3-5-35 云龙镇Ⅱ级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准		优	较优	一般	较差	劣
宗地修正因素						
区域因素	对外交通便利度	对外交通极为便利	对外交通较便利	对外交通较便利度一般	对外交通较便利较差	对外交通较便利极差
	周边道路类型	交通型主干道	交通型次干道	生活型主干道	生活型次干道	支路
	供水保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	供气保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	产业聚集度	周边有工业聚集,相关产业联系紧密	周边有工业聚集,且有产业联系	周边有工业聚集,相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
个别因素	所临道路宽度(米)	≥35	(35,25]	(25,20]	(20,10]	<10
	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度	地势平坦	地势较平坦,坡度<5度,对建设无影响	地势较平坦,坡度在5-10度间,对建设影响较小	地势不太平坦,需考虑坡度的影响	地势很不平坦,需经过平整才能使用
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,人工加固就能使用	有不良地质状况,要作特殊处理才能使用

表 3-5-36 云龙镇Ⅱ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	较差	劣
区域因素	对外交通便利度	1.84	0.92	0	-0.70	-1.40
	周边道路类型	2.05	1.02	0	-0.78	-1.56
	供水保证率	1.23	0.61	0	-0.47	-0.94
	供气保证率	1.02	0.51	0	-0.39	-0.78
	产业聚集度	1.23	0.61	0	-0.47	-0.94
个别因素	所临道路宽度(米)	0.82	0.41	0	-0.31	-0.62
	宗地面积	0.51	0.26	0	-0.20	-0.39
	宗地形状	0.51	0.26	0	-0.20	-0.39
	宗地坡度	0.51	0.26	0	-0.20	-0.39
	工程地质	0.51	0.26	0	-0.20	-0.39

表 3-5-37 云龙镇Ⅰ级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤300米	距离对外交通设施距离300-500米	距离对外交通设施距离500-800米	距离对外交通设施距离800-1000米	距离对外交通设施距离≥1000米
	供水保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	供气保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	常住人口密度(人/km ²)	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口较稠密,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个别因素	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响	地形起伏大,对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,需人工加固	有不良地质状况,要作特殊处理

表 3-5-38 云龙镇 I 级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表 (%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	1.49	0.74	0	-0.96	-1.92
	周边道路类型	1.24	0.62	0	-0.80	-1.60
	对外交通便利度	0.99	0.50	0	-0.64	-1.28
	供水保证率	0.91	0.45	0	-0.59	-1.17
	供气保证率	0.83	0.41	0	-0.53	-1.07
	常住人口密度(人/km ²)	0.83	0.41	0	-0.53	-1.07
个别因素	宗地面积	0.50	0.25	0	-0.32	-0.64
	宗地形状	0.50	0.25	0	-0.32	-0.64
	宗地坡度	0.50	0.25	0	-0.32	-0.64
	工程地质	0.50	0.25	0	-0.32	-0.64

表 3-5-39 云龙镇 II 级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素指标说明表

宗地修正因素		指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)		≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	周边道路类型		混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度		距离对外交通设施距离≤500米	距离对外交通设施距离500-800米	距离对外交通设施距离800-1000米	距离对外交通设施距离1000-1500米	距离对外交通设施距离≥1500米
	供水保证率		保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	供气保证率		保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	常住人口密度(人/km ²)		人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口较稠密,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个别因素	宗地面积		面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状		形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度		地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响	地形起伏大,对利用有严重影响
	工程地质		无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,需人工加固	有不良地质状况,要作特殊处理

表 3-5-40 云龙镇Ⅱ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		修正系数	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)		2.02	1.01	0	-0.85	-1.69
	周边道路类型		1.68	0.84	0	-0.71	-1.41
	对外交通便利度		1.34	0.67	0	-0.56	-1.13
	供水保证率		1.23	0.62	0	-0.52	-1.03
	供气保证率		1.12	0.56	0	-0.47	-0.94
	常住人口密度(人/km ²)		1.12	0.56	0	-0.47	-0.94
个别因素	宗地面积		0.67	0.34	0	-0.28	-0.56
	宗地形状		0.67	0.34	0	-0.28	-0.56
	宗地坡度		0.67	0.34	0	-0.28	-0.56
	工程地质		0.67	0.34	0	-0.28	-0.56

3. 兆雅镇基准地价影响因素说明表和修正系数表

表 3-5-41 兆雅镇Ⅰ级商服用地宗地地价影响因素指标说明表

宗地修正因素		指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)		≤200	(200,300]	(300,400]	(400,500]	>500
	周边道路类型		混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度		距离对外交通设施距离≤200米	距离对外交通设施距离200-400米	距离对外交通设施距离400-600米	距离对外交通设施距离600-800米	距离对外交通设施距离≥800米
	供水保证率		保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	供气保证率		保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	客流量(人/km ² /日)		人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口较稠密,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个别因素	宗地临街宽度(米)		>12	[12,9)	[9,6)	[6,3)	≤3
	宗地进深(米)		<6	[6,12)	[12,18)	[18,21)	≥21
	宗地面积		面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状		形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度		地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响	地形起伏大,对利用有严重影响
	工程地质		无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,需人工加固	有不良地质状况,要作特殊处理

表 3-5-42 兆雅镇 I 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

宗地修正因素		修正系数	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)		2.09	1.04	0	-1.23	-2.46
	周边道路类型		1.08	0.54	0	-0.64	-1.28
	对外交通便利度		0.83	0.42	0	-0.49	-0.98
	供水保证率		0.50	0.25	0	-0.29	-0.59
	供气保证率		0.50	0.25	0	-0.29	-0.59
	客流量(人/km ² /日)		0.83	0.42	0	-0.49	-0.98
个别因素	宗地临街宽度(米)		0.42	0.21	0	-0.25	-0.49
	宗地进深(米)		0.42	0.21	0	-0.25	-0.49

	宗地面积	0.42	0.21	0	-0.25	-0.49
	宗地形状	0.42	0.21	0	-0.25	-0.49
	宗地坡度	0.42	0.21	0	-0.25	-0.49
	工程地质	0.42	0.21	0	-0.25	-0.49

表 3-5-43 兆雅镇Ⅱ级商服用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤400	(400,500]	(500,600]	(600,800]	>800
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤400米	距离对外交通设施距离400-600米	距离对外交通设施距离600-800米	距离对外交通设施距离800-1000米	距离对外交通设施距离≥1000米
	供水保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	供气保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	客流量(人/km ² /日)	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口较稠密,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个别因素	宗地临街宽度(米)	>12	[12,9)	[9,6)	[6,3)	≤3
	宗地进深(米)	<6	[6,12)	[12,18)	[18,21)	≥21
	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响	地形起伏大,对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,需人工加固	有不良地质状况,要作特殊处理

表 3-5-44 兆雅镇Ⅱ级商服用地基准地价修正系数表(%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	2.75	1.38	0	-0.79	-1.57
	周边道路类型	1.43	0.72	0	-0.41	-0.82
	对外交通便利度	1.10	0.55	0	-0.31	-0.63

	供水保证率	0.66	0.33	0	-0.19	-0.38
	供气保证率	0.66	0.33	0	-0.19	-0.38
	客流量（人/km ² /日）	1.10	0.55	0	-0.31	-0.63
个别因素	宗地临街宽度(米)	0.55	0.28	0	-0.16	-0.31
	宗地进深(米)	0.55	0.28	0	-0.16	-0.31
	宗地面积	0.55	0.28	0	-0.16	-0.31
	宗地形状	0.55	0.28	0	-0.16	-0.31
	宗地坡度	0.55	0.28	0	-0.16	-0.31
	工程地质	0.55	0.28	0	-0.16	-0.31

表 3-5-45 兆雅镇 I 级住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤200	(200,300]	(300,400]	(400,500]	>500
	周边道路类型	生活型主干道	生活型次干道	混合型或交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤200 米	距离对外交通设施距离200-400 米	距离对外交通设施距离400-600 米	距离对外交通设施距离600-800 米	距离对外交通设施距离≥800 米
	供水保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	供气保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	距中学距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	距小学距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	距幼儿园距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	距农贸市场距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	距医院距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	常住人口密度(人/km ²)	人口稠密,常住人口多	人口稠密,常住人口较多	人口较稠密,常住人口一般	人口较稠密,常住人口较少	人口较稀疏,常住人口少
个别因素	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	地形坡度	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响

	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,人工加固就能使用	有不良地质状况,要作特殊处理才能使用
--	------	----------------	-----------------	------------------	------------------	--------------------

表 3-5-46 兆雅镇 I 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距服中心距离(米)	1.00	0.50	0	-0.60	-1.20
	周边道路类型	0.84	0.42	0	-0.50	-1.00
	对外交通便利度	0.75	0.38	0	-0.45	-0.90
	供水保证率	1.00	0.50	0	-0.60	-1.20
	供气保证率	1.00	0.50	0	-0.60	-1.20
	距中学距离(米)	0.59	0.29	0	-0.35	-0.70
	距小学距离(米)	0.67	0.33	0	-0.40	-0.80
	距幼儿园距离(米)	0.42	0.21	0	-0.25	-0.50
	距农贸市场距离(米)	0.42	0.21	0	-0.25	-0.50
	距医院距离(米)	0.42	0.21	0	-0.25	-0.50
	常住人口密度(人/km ²)	0.25	0.13	0	-0.15	-0.30
个别因素	宗地面积	0.25	0.13	0	-0.15	-0.30
	宗地形状	0.25	0.13	0	-0.15	-0.30
	地形坡度	0.25	0.13	0	-0.15	-0.30
	工程地质	0.25	0.13	0	-0.15	-0.30

表 3-5-47 兆雅镇 II 级住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素						
区域因素	距商服中心距离(米)	≤400	(400,500]	(500,600]	(600,800]	>800
	周边道路类型	生活型主干道	生活型次干道	混合型或交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤400米	距离对外交通设施距离400-600米	距离对外交通设施距离600-800米	距离对外交通设施距离800-1000米	距离对外交通设施距离≥1000米
	供水保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	供气保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	距中学距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距小学距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距幼儿园距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距农贸市场距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距医院距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000

	常住人口密度（人/km ² ）	人口稠密，常住人口多	人口稠密，常住人口较多	人口较稠密，常住人口一般	人口较稠密，常住人口较少	人口较稀疏，常住人口少
个别因素	宗地面积	面积适中，最适合规划利用	面积较大，但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大，不利于规划利用	面积过小，不利于规划利用
	宗地形状	形状规则，利于规划利用	形状较规则，利于规划利用	形状较规则，对利用无影响	形状不规则，但不影响规划利用	形状不规则，不利于规划利用
	地形坡度	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏，但对利用无影响	地形有较大起伏，对利用有一定影响
	工程地质	无不良地质状况，地基承载力好	无不良地质状况，地基承载力一般	有不良地质状况，但无须作特殊处理	地基承载力一般，人工加固就能使用	有不良地质状况，要作特殊处理才能使用

表 3-5-48 兆雅镇Ⅱ级住宅用地基准地价修正系数表（%）

影响因素		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	距镇中心距离(米)	1.67	0.84	0	-0.51	-1.02
	周边道路类型	1.39	0.70	0	-0.43	-0.85
	对外交通便利度	1.26	0.63	0	-0.38	-0.77
	供水保证率	1.67	0.84	0	-0.51	-1.02
	供气保证率	1.67	0.84	0	-0.51	-1.02
	距中学距离(米)	0.98	0.49	0	-0.30	-0.60
	距小学距离(米)	1.12	0.56	0	-0.34	-0.68
	距幼儿园距离(米)	0.70	0.35	0	-0.21	-0.43
	距农贸市场距离(米)	0.70	0.35	0	-0.21	-0.43
	距医院距离(米)	0.70	0.35	0	-0.21	-0.43
	常住人口密度（人/km ² ）	0.42	0.21	0	-0.13	-0.26
个别因素	宗地面积	0.42	0.21	0	-0.13	-0.26
	宗地形状	0.42	0.21	0	-0.13	-0.26
	地形坡度	0.42	0.21	0	-0.13	-0.26
	工程地质	0.42	0.21	0	-0.13	-0.26

表 3-5-49 兆雅镇Ⅰ级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准		优	较优	一般	较差	劣
宗地修正因素						
区域因素	对外交通便利度	对外交通极为便利	对外交通较便利	对外交通较便利度一般	对外交通较便利较差	对外交通较便利极差
	周边道路类型	交通型主干道	交通型次干道	生活型主干道	生活型次干道	支路
	供水保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	供气保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%

	产业聚集度	周边有工业聚集, 相关产业联系紧密	周边有工业聚集, 且有产业联系	周边有工业聚集, 相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
个别因素	所临道路宽度(米)	≥35	(35, 25]	(25, 20]	(20, 10]	<10
	宗地面积	面积适中, 最适合规划利用	面积较大, 但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大, 不利于规划利用	面积过小, 不利于规划利用
	宗地形状	形状规则, 利于规划利用	形状较规则, 利于规划利用	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 但不影响规划利用	形状不规则, 不利于规划利用
	宗地坡度	地势平坦	地势较平坦, 坡度<5度, 对建设无影响	地势较平坦, 坡度在 5-10 度间, 对建设影响较小	地势不太平坦, 需考虑坡度的影响	地势很不平坦, 需经过平整才能使用
	工程地质	无不良地质状况, 地基承载力好	无不良地质状况, 地基承载力一般	有不良地质状况, 但无须作特殊处理	地基承载力一般, 人工加固就能使用	有不良地质状况, 要作特殊处理才能使用

表 3-5-50 兆雅镇 I 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	对外交通便利度	1.20	0.60	0	-0.93	-1.87
	周边道路类型	1.33	0.67	0	-1.04	-2.07
	供水保证率	0.80	0.40	0	-0.62	-1.24
	供气保证率	0.67	0.33	0	-0.52	-1.04
	产业聚集度	0.80	0.40	0	-0.62	-1.24
个别因素	所临道路宽度(米)	0.53	0.27	0	-0.41	-0.83
	宗地面积	0.33	0.17	0	-0.26	-0.52
	宗地形状	0.33	0.17	0	-0.26	-0.52
	宗地坡度	0.33	0.17	0	-0.26	-0.52
	工程地质	0.33	0.17	0	-0.26	-0.52

表 3-5-51 兆雅镇 II 级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	对外交通便利度	对外交通极为便利	对外交通较便利	对外交通较便利度一般	对外交通较便利较差	对外交通较便利极差
	周边道路类型	交通型主干道	交通型次干道	生活型主干道	生活型次干道	支路
	供水保证率	保障率≥90%	保障率(80%, 90%]	保障率(70%, 80%]	保障率(60%, 70%]	保障率≤60%
	供气保证率	保障率≥90%	保障率(80%, 90%]	保障率(70%, 80%]	保障率(60%, 70%]	保障率≤60%
	产业聚集度	周边有工业聚集, 相关产业联系紧密	周边有工业聚集, 且有产业联系	周边有工业聚集, 相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
个	所临道路宽度(米)	≥35	(35, 25]	(25, 20]	(20, 10]	<10

别 因 素	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度	地势平坦	地势较平坦 坡度<5度,对建设无影响	地势较平坦 坡度在5-10度间,对建设影响较小	地势不太平坦,需考虑坡度的影响	地势很不平坦 需经过平整才能使用
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,人工加固就能使用	有不良地质状况,要作特殊处理才能使用

表 3-5-52 兆雅镇 II 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	对外交通便利度	1.40	0.70	0	-0.70	-1.40
	周边道路类型	1.56	0.78	0	-0.78	-1.56
	供水保证率	0.94	0.47	0	-0.47	-0.94
	供气保证率	0.78	0.39	0	-0.39	-0.78
	产业聚集度	0.94	0.47	0	-0.47	-0.94
个别因素	所临道路宽度(米)	0.62	0.31	0	-0.31	-0.62
	宗地面积	0.39	0.20	0	-0.20	-0.39
	宗地形状	0.39	0.20	0	-0.20	-0.39
	宗地坡度	0.39	0.20	0	-0.20	-0.39
	工程地质	0.39	0.20	0	-0.20	-0.39

表 3-5-53 兆雅镇 I 级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区 域 因 素	距商服中心距离(米)	≤200	(200,300]	(300,400]	(400,500]	>500
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤200米	距离对外交通设施距离200-400米	距离对外交通设施距离400-600米	距离对外交通设施距离600-800米	距离对外交通设施距离≥800米
	供水保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	供气保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	常住人口密度(人/km ²)	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口较稠密,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个 别	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用

	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏, 但对利用无影响	地形有较大起伏, 对利用有一定影响	地形起伏大, 对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况, 地基承载力好	无不良地质状况, 地基承载力一般	有不良地质状况, 但无须作特殊处理	地基承载力一般, 需人工加固	有不良地质状况, 要作特殊处理

表 3-5-54 兆雅镇 I 级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表 (%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	1.50	0.75	0	-0.88	-1.77
	周边道路类型	1.25	0.63	0	-0.74	-1.47
	对外交通便利度	1.00	0.50	0	-0.59	-1.18
	供水保证率	0.92	0.46	0	-0.54	-1.08
	供气保证率	0.83	0.42	0	-0.49	-0.98
	常住人口密度(人/km ²)	0.83	0.42	0	-0.49	-0.98
个别因素	宗地面积	0.50	0.25	0	-0.29	-0.59
	宗地形状	0.50	0.25	0	-0.29	-0.59
	宗地坡度	0.50	0.25	0	-0.29	-0.59
	工程地质	0.50	0.25	0	-0.29	-0.59

表 3-5-55 兆雅镇 II 级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤400	(400,500]	(500,600]	(600,800]	>800
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离 ≤400 米	距离对外交通设施距离 400-600 米	距离对外交通设施距离 600-800 米	距离对外交通设施距离 800-1000 米	距离对外交通设施距离 ≥1000 米
	供水保证率	保障率 ≥90%	保障率 (80%,90%]	保障率 (70%,80%]	保障率 (60%,70%]	保障率 ≤60%
	供气保证率	保障率 ≥90%	保障率 (80%,90%]	保障率 (70%,80%]	保障率 (60%,70%]	保障率 ≤60%
	常住人口密度(人/km ²)	人口稠密, 人口流量大	人口稠密, 人口流量较大	人口较稠密, 人口流量一般	人口较稠密, 人口流量较小	人口较稀疏, 人口流量小
个别因素	宗地面积	面积适中, 最适合规划利用	面积较大, 但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大, 不利于规划利用	面积过小, 不利于规划利用
	宗地形状	形状规则, 利于规划利用	形状较规则, 利于规划利用	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 但不影响规划利用	形状不规则, 不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏, 但对利用无影响	地形有较大起伏, 对利用有一定影响	地形起伏大, 对利用有严重影响

	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,需人工加固	有不良地质状况,要作特殊处理
--	------	----------------	-----------------	------------------	---------------	----------------

表 3-5-56 兆雅镇Ⅱ级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表 (%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	1.98	0.99	0	-0.57	-1.13
	周边道路类型	1.65	0.83	0	-0.47	-0.94
	对外交通便利度	1.32	0.66	0	-0.38	-0.76
	供水保证率	1.21	0.61	0	-0.35	-0.69
	供气保证率	1.10	0.55	0	-0.31	-0.63
	常住人口密度(人/km ²)	1.10	0.55	0	-0.31	-0.63
个别因素	宗地面积	0.66	0.33	0	-0.19	-0.38
	宗地形状	0.66	0.33	0	-0.19	-0.38
	宗地坡度	0.66	0.33	0	-0.19	-0.38
	工程地质	0.66	0.33	0	-0.19	-0.38

4. 太伏镇基准地价影响因素说明表和修正系数表

表 3-5-57 太伏镇Ⅰ级商服用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤200	(200,300]	(300,400]	(400,500]	>500
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤200米	距离对外交通设施距离200-400米	距离对外交通设施距离400-600米	距离对外交通设施距离600-800米	距离对外交通设施距离≥800米
	供水保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	供气保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	客流量(人/km ² /日)	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口较稠密,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个别因素	宗地临街宽度(米)	>12	[12,9)	[9,6)	[6,3)	≤3
	宗地进深(米)	<6	[6,12)	[12,18)	[18,21)	≥21
	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用

	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响	地形起伏大,对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,需人工加固	有不良地质状况,要作特殊处理

表 3-5-58 太伏镇 I 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	2.45	1.22	0	-1.05	-2.10
	周边道路类型	1.27	0.64	0	-0.55	-1.09
	对外交通便利度	0.98	0.49	0	-0.42	-0.84
	供水保证率	0.59	0.29	0	-0.25	-0.50
	供气保证率	0.59	0.29	0	-0.25	-0.50
	客流量 (人/km ² /日)	0.98	0.49	0	-0.42	-0.84
个别因素	宗地临街宽度(米)	0.49	0.24	0	-0.21	-0.42
	宗地进深(米)	0.49	0.24	0	-0.21	-0.42
	宗地面积	0.49	0.24	0	-0.21	-0.42
	宗地形状	0.49	0.24	0	-0.21	-0.42
	宗地坡度	0.49	0.24	0	-0.21	-0.42
	工程地质	0.49	0.24	0	-0.21	-0.42

表 3-5-59 太伏镇 II 级商服用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤400	(400,500]	(500,600]	(600,800]	>800
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤400 米	距离对外交通设施距离400-600 米	距离对外交通设施距离600-800 米	距离对外交通设施距离800-1000 米	距离对外交通设施距离≥1000 米
	供水保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	供气保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	客流量 (人/km ² /日)	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口较稠密,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小

个 别 因 素	宗地临街宽度 (米)	>12	[12, 9)	[9, 6)	[6, 3)	≤3
	宗地进深(米)	<6	[6, 12)	[12, 18)	[18, 21)	≥21
	宗地面积	面积适中,最 适合规划利 用	面积较大,但 有利于规划利 用	宗地面积对规 划利用无影响	面积过大,不 利于规划利用	面积过小,不 利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利 于规划利用	形状较规则, 利于规划利用	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 但不影响规划 利用	形状不规则, 不利于规划利 用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起 伏,但对利用 无影响	地形有较大起 伏,对利用有 一定影响	地形起伏大, 对利用有严 重影响
	工程地质	无不良地质 状况,地基承 载力好	无不良地质状 况,地基承载力 一般	有不良地质状 况,但无须作 特殊处理	地基承载力一 般,需人工加 固	有不良地质 状况,要作特 殊处理

表 3-5-60 太伏镇Ⅱ级商服用地基准地价修正系数表(%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因 素	距商服中心距离(米)	2.57	1.28	0	-0.97	-1.94
	周边道路类型	1.33	0.67	0	-0.51	-1.01
	对外交通便利度	1.03	0.51	0	-0.39	-0.78
	供水保证率	0.62	0.31	0	-0.23	-0.47
	供气保证率	0.62	0.31	0	-0.23	-0.47
	客流量(人/km ² /日)	1.03	0.51	0	-0.39	-0.78
个别因 素	宗地临街宽度(米)	0.51	0.26	0	-0.19	-0.39
	宗地进深(米)	0.51	0.26	0	-0.19	-0.39
	宗地面积	0.51	0.26	0	-0.19	-0.39
	宗地形状	0.51	0.26	0	-0.19	-0.39
	宗地坡度	0.51	0.26	0	-0.19	-0.39
	工程地质	0.51	0.26	0	-0.19	-0.39

表 3-5-61 太伏镇Ⅰ级住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区 域 因 素	距商服中心距离 (米)	≤200	(200, 300]	(300, 400]	(400, 500]	>500
	周边道路类型	生活型主干 道	生活型次干 道	混合型或交 通型主干道	交通型次干 道	支路
	对外交通便利度	距离对外交 通设施距离 ≤200 米	距离对外交 通设施距离 200-400 米	距离对外交 通设施距离 400-600 米	距离对外交 通设施距离 600-800 米	距离对外交 通设施距离 ≥800 米
	供水保证率	保障率≥95%	保障率 (90%, 95%]	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率≤70%

	供气保证率	保障率 $\geq 95\%$	保障率 (90%, 95%]	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率 $\leq 70\%$
	距中学距离(米)	≤ 300	(300, 400]	(400, 500]	(500, 600]	> 600
	距小学距离(米)	≤ 300	(300, 400]	(400, 500]	(500, 600]	> 600
	距幼儿园距离(米)	≤ 300	(300, 400]	(400, 500]	(500, 600]	> 600
	距农贸市场距离 (米)	≤ 300	(300, 400]	(400, 500]	(500, 600]	> 600
	距医院距离(米)	≤ 300	(300, 400]	(400, 500]	(500, 600]	> 600
	常住人口密度(人 /km ²)	人口稠密, 常 住人口多	人口稠密, 常 住人口较多	人口较稠密, 常住人口一般	人口较稠密, 常住人口较少	人口较稀疏, 常住人口少
个 别 因 素	宗地面积	面积适中, 最 适合规划利 用	面积较大, 但 有利于规划 利用	宗地面积对 规划利用无 影响	面积过大, 不 利于规划利 用	面积过小, 不 利于规划利 用
	宗地形状	形状规则, 利 于规划利用	形状较规则, 利于规划利 用	形状较规则, 对利用无影 响	形状不规则, 但不影响规 划利用	形状不规则, 不利于规划 利用
	地形坡度	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定 起伏, 但对利 用无影响	地形有较大 起伏, 对利用 有一定影响
	工程地质	无不良地质 状况, 地基承 载力好	无不良地质 状况, 地基承 载力一般	有不良地质 状况, 但无须 作特殊处理	地基承载力 一般, 人工加 固就能使用	有不良地质 状况, 要作特 殊处理才能 使用

表 3-5-62 太伏镇 I 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距镇中心距离(米)	0.85	0.43	0	-0.70	-1.40
	周边道路类型	0.71	0.36	0	-0.58	-1.17
	对外交通便利度	0.64	0.32	0	-0.53	-1.05
	供水保证率	0.85	0.43	0	-0.70	-1.40
	供气保证率	0.85	0.43	0	-0.70	-1.40
	距中学距离(米)	0.50	0.25	0	-0.41	-0.82
	距小学距离(米)	0.57	0.28	0	-0.47	-0.93
	距幼儿园距离(米)	0.36	0.18	0	-0.29	-0.58
	距农贸市场距离(米)	0.36	0.18	0	-0.29	-0.58
	距医院距离(米)	0.36	0.18	0	-0.29	-0.58
	常住人口密度(人/km ²)	0.21	0.11	0	-0.18	-0.35
个别因素	宗地面积	0.21	0.11	0	-0.18	-0.35
	宗地形状	0.21	0.11	0	-0.18	-0.35
	地形坡度	0.21	0.11	0	-0.18	-0.35
	工程地质	0.21	0.11	0	-0.18	-0.35

表 3-5-63 太伏镇 II 级住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤400	(400,500]	(500,600]	(600,800]	>800
	周边道路类型	生活型主干道	生活型次干道	混合型或交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤400米	距离对外交通设施距离400-600米	距离对外交通设施距离600-800米	距离对外交通设施距离800-1000米	距离对外交通设施距离≥1000米
	供水保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	供气保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	距中学距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距小学距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距幼儿园距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距农贸市场距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距医院距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	常住人口密度(人/km ²)	人口稠密,常住人口多	人口稠密,常住人口较多	人口较稠密,常住人口一般	人口较稠密,常住人口较少	人口较稀疏,常住人口少
个别因素	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	地形坡度	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,人工加固就能使用	有不良地质状况,要作特殊处理才能使用

表 3-5-64 太伏镇Ⅱ级住宅用地基准地价修正系数表(%)

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距服中心距离(米)	1.47	0.73	0	-0.56	-1.13
	周边道路类型	1.22	0.61	0	-0.47	-0.94
	对外交通便利度	1.10	0.55	0	-0.42	-0.85
	供水保证率	1.47	0.73	0	-0.56	-1.13
	供气保证率	1.47	0.73	0	-0.56	-1.13
	距中学距离(米)	0.85	0.43	0	-0.33	-0.66
	距小学距离(米)	0.98	0.49	0	-0.38	-0.75
	距幼儿园距离(米)	0.61	0.31	0	-0.23	-0.47

	距农贸市场距离(米)	0.61	0.31	0	-0.23	-0.47
	距医院距离(米)	0.61	0.31	0	-0.23	-0.47
	常住人口密度(人/km ²)	0.37	0.18	0	-0.14	-0.28
个别因素	宗地面积	0.37	0.18	0	-0.14	-0.28
	宗地形状	0.37	0.18	0	-0.14	-0.28
	地形坡度	0.37	0.18	0	-0.14	-0.28
	工程地质	0.37	0.18	0	-0.14	-0.28

表 3-5-65 太伏镇 I 级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	对外交通便利度	对外交通极为便利	对外交通较便利	对外交通较便利度一般	对外交通较便利较差	对外交通较便利极差
	周边道路类型	交通型主干道	交通型次干道	生活型主干道	生活型次干道	支路
	供水保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	供气保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	产业聚集度	周边有工业聚集,相关产业联系紧密	周边有工业聚集,且有产业联系	周边有工业聚集,相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
个别因素	所临道路宽度(米)	≥35	(35,25]	(25,20]	(20,10]	<10
	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度	地势平坦	地势较平坦,坡度<5度,对建设无影响	地势较平坦,坡度在5-10度间,对建设影响较小	地势不太平坦,需考虑坡度的影响	地势很不平坦,需经过平整才能使用
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,人工加固就能使用	有不良地质状况,要作特殊处理才能使用

表 3-5-66 太伏镇 I 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	对外交通便利度	1.67	0.83	0	-0.73	-1.47
	周边道路类型	1.85	0.93	0	-0.81	-1.63
	供水保证率	1.11	0.56	0	-0.49	-0.98
	供气保证率	0.93	0.46	0	-0.41	-0.81
	产业聚集度	1.11	0.56	0	-0.49	-0.98
个别因素	所临道路宽度(米)	0.74	0.37	0	-0.33	-0.65
	宗地面积	0.46	0.23	0	-0.20	-0.41
	宗地形状	0.46	0.23	0	-0.20	-0.41
	宗地坡度	0.46	0.23	0	-0.20	-0.41

	工程地质	0.46	0.23	0	-0.20	-0.41
--	------	------	------	---	-------	-------

表 3-5-67 太伏镇Ⅱ级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	对外交通便利度	对外交通极为便利	对外交通较便利	对外交通较便利度一般	对外交通较便利较差	对外交通较便利极差
	周边道路类型	交通型主干道	交通型次干道	生活型主干道	生活型次干道	支路
	供水保证率	保障率 $\geq 90\%$	保障率(80%, 90%]	保障率(70%, 80%]	保障率(60%, 70%]	保障率 $\leq 60\%$
	供气保证率	保障率 $\geq 90\%$	保障率(80%, 90%]	保障率(70%, 80%]	保障率(60%, 70%]	保障率 $\leq 60\%$
	产业聚集度	周边有工业聚集, 相关产业联系紧密	周边有工业聚集, 且有产业联系	周边有工业聚集, 相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
个别因素	所临道路宽度(米)	≥ 35	(35, 25]	(25, 20]	(20, 10]	< 10
	宗地面积	面积适中, 最适合规划利用	面积较大, 但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大, 不利于规划利用	面积过小, 不利于规划利用
	宗地形状	形状规则, 利于规划利用	形状较规则, 利于规划利用	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 但不影响规划利用	形状不规则, 不利于规划利用
	宗地坡度	地势平坦	地势较平坦, 坡度 $< 5^\circ$, 对建设无影响	地势较平坦, 坡度在 5° - 10° 度间, 对建设影响较小	地势不太平坦, 需考虑坡度的影响	地势很不平坦, 需经过平整才能使用
	工程地质	无不良地质状况, 地基承载力好	无不良地质状况, 地基承载力一般	有不良地质状况, 但无须作特殊处理	地基承载力一般, 人工加固就能使用	有不良地质状况, 要作特殊处理才能使用

表 3-5-68 太伏镇Ⅱ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	对外交通便利度	1.93	0.97	0	-0.66	-1.32
	周边道路类型	2.15	1.07	0	-0.73	-1.46
	供水保证率	1.29	0.64	0	-0.44	-0.88
	供气保证率	1.07	0.54	0	-0.37	-0.73
	产业聚集度	1.29	0.64	0	-0.44	-0.88
个别因素	所临道路宽度(米)	0.86	0.43	0	-0.29	-0.59
	宗地面积	0.54	0.27	0	-0.18	-0.37
	宗地形状	0.54	0.27	0	-0.18	-0.37
	宗地坡度	0.54	0.27	0	-0.18	-0.37
	工程地质	0.54	0.27	0	-0.18	-0.37

表 3-5-69 太伏镇Ⅰ级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
----------------	--	---	----	----	----	---

区域因素	距商服中心距离(米)	≤200	(200, 300]	(300, 400]	(400, 500]	>500
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤200米	距离对外交通设施距离200-400米	距离对外交通设施距离400-600米	距离对外交通设施距离600-800米	距离对外交通设施距离≥800米
	供水保证率	保障率≥95%	保障率(90%, 95%]	保障率(80%, 90%]	保障率(70%, 80%]	保障率≤70%
	供气保证率	保障率≥95%	保障率(90%, 95%]	保障率(80%, 90%]	保障率(70%, 80%]	保障率≤70%
	常住人口密度(人/km ²)	人口稠密, 人口流量大	人口稠密, 人口流量较大	人口较稠密, 人口流量一般	人口较稠密, 人口流量较小	人口较稀疏, 人口流量小
个别因素	宗地面积	面积适中, 最适合规划利用	面积较大, 但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大, 不利于规划利用	面积过小, 不利于规划利用
	宗地形状	形状规则, 利于规划利用	形状较规则, 利于规划利用	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 但不影响规划利用	形状不规则, 不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏, 但对利用无影响	地形有较大起伏, 对利用有一定影响	地形起伏大, 对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况, 地基承载力好	无不良地质状况, 地基承载力一般	有不良地质状况, 但无须作特殊处理	地基承载力一般, 需人工加固	有不良地质状况, 要作特殊处理

表 3-5-70 太伏镇 I 级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表 (%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	1.76	0.88	0	-0.76	-1.51
	周边道路类型	1.47	0.73	0	-0.63	-1.26
	对外交通便利度	1.17	0.59	0	-0.50	-1.01
	供水保证率	1.08	0.54	0	-0.46	-0.93
	供气保证率	0.98	0.49	0	-0.42	-0.84
	常住人口密度(人/km ²)	0.98	0.49	0	-0.42	-0.84
个别因素	宗地面积	0.59	0.29	0	-0.25	-0.50
	宗地形状	0.59	0.29	0	-0.25	-0.50
	宗地坡度	0.59	0.29	0	-0.25	-0.50
	工程地质	0.59	0.29	0	-0.25	-0.50

表 3-5-71 太伏镇 II 级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区	距商服中心距离(米)	≤400	(400, 500]	(500, 600]	(600, 800]	>800

	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离 ≤ 400 米	距离对外交通设施距离400-600米	距离对外交通设施距离600-800米	距离对外交通设施距离800-1000米	距离对外交通设施距离 ≥ 1000 米
	供水保证率	保障率 $\geq 90\%$	保障率(80%, 90%]	保障率(70%, 80%]	保障率(60%, 70%]	保障率 $\leq 60\%$
	供气保证率	保障率 $\geq 90\%$	保障率(80%, 90%]	保障率(70%, 80%]	保障率(60%, 70%]	保障率 $\leq 60\%$
	常住人口密度(人/ km^2)	人口稠密, 人口流量大	人口稠密, 人口流量较大	人口较稠密, 人口流量一般	人口较稠密, 人口流量较小	人口较稀疏, 人口流量小
个别因素	宗地面积	面积适中, 最适合规划利用	面积较大, 但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大, 不利于规划利用	面积过小, 不利于规划利用
	宗地形状	形状规则, 利于规划利用	形状较规则, 利于规划利用	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 但不影响规划利用	形状不规则, 不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏, 但对利用无影响	地形有较大起伏, 对利用有一定影响	地形起伏大, 对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况, 地基承载力好	无不良地质状况, 地基承载力一般	有不良地质状况, 但无须作特殊处理	地基承载力一般, 需人工加固	有不良地质状况, 要作特殊处理

表 3-5-72 太伏镇Ⅱ级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表(%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	1.85	0.92	0	-0.70	-1.40
	周边道路类型	1.54	0.77	0	-0.58	-1.17
	对外交通便利度	1.23	0.62	0	-0.47	-0.93
	供水保证率	1.13	0.56	0	-0.43	-0.86
	供气保证率	1.03	0.51	0	-0.39	-0.78
	常住人口密度(人/ km^2)	1.03	0.51	0	-0.39	-0.78
个别因素	宗地面积	0.62	0.31	0	-0.23	-0.47
	宗地形状	0.62	0.31	0	-0.23	-0.47
	宗地坡度	0.62	0.31	0	-0.23	-0.47
	工程地质	0.62	0.31	0	-0.23	-0.47

5. 得胜镇基准地价影响因素说明表和修正系数表

表 3-5-73 得胜镇Ⅰ级商服用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区	距商服中心距离(米)	≤ 200	(200, 300]	(300, 400]	(400, 500]	> 500

	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离 ≤ 200 米	距离对外交通设施距离200-400米	距离对外交通设施距离400-600米	距离对外交通设施距离600-800米	距离对外交通设施距离 ≥ 800 米
	供水保证率	保障率 $\geq 95\%$	保障率(90%, 95%]	保障率(80%, 90%]	保障率(70%, 80%]	保障率 $\leq 70\%$
	供气保证率	保障率 $\geq 95\%$	保障率(90%, 95%]	保障率(80%, 90%]	保障率(70%, 80%]	保障率 $\leq 70\%$
	客流量(人/km ² /日)	人口稠密, 人口流量大	人口稠密, 人口流量较大	人口较稠密, 人口流量一般	人口较稠密, 人口流量较小	人口较稀疏, 人口流量小
	宗地临街宽度(米)	>12	[12, 9)	[9, 6)	[6, 3)	≤ 3
个别因素	宗地进深(米)	<6	[6, 12)	[12, 18)	[18, 21)	≥ 21
	宗地面积	面积适中, 最适合规划利用	面积较大, 但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大, 不利于规划利用	面积过小, 不利于规划利用
	宗地形状	形状规则, 利于规划利用	形状较规则, 利于规划利用	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 但不影响规划利用	形状不规则, 不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏, 但对利用无影响	地形有较大起伏, 对利用有一定影响	地形起伏大, 对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况, 地基承载力好	无不良地质状况, 地基承载力一般	有不良地质状况, 但无须作特殊处理	地基承载力一般, 需人工加固	有不良地质状况, 要作特殊处理

表 3-5-74 得胜镇 I 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	2.55	1.28	0	-1.15	-2.30
	周边道路类型	1.33	0.66	0	-0.60	-1.20
	对外交通便利度	1.02	0.51	0	-0.46	-0.92
	供水保证率	0.61	0.31	0	-0.28	-0.55
	供气保证率	0.61	0.31	0	-0.28	-0.55
	客流量(人/km ² /日)	1.02	0.51	0	-0.46	-0.92
个别因素	宗地临街宽度(米)	0.51	0.26	0	-0.23	-0.46
	宗地进深(米)	0.51	0.26	0	-0.23	-0.46
	宗地面积	0.51	0.26	0	-0.23	-0.46
	宗地形状	0.51	0.26	0	-0.23	-0.46
	宗地坡度	0.51	0.26	0	-0.23	-0.46
	工程地质	0.51	0.26	0	-0.23	-0.46

表 3-5-75 得胜镇Ⅱ级商服用地宗地地价影响因素指标说明表

宗地修正因素		指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)		≤400	(400,500]	(500,600]	(600,800]	>800
	周边道路类型		混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度		距离对外交通设施距离≤400米	距离对外交通设施距离400-600米	距离对外交通设施距离600-800米	距离对外交通设施距离800-1000米	距离对外交通设施距离≥1000米
	供水保证率		保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	供气保证率		保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	客流量(人/km ² /日)		人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口较稠密,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个别因素	宗地临街宽度(米)		>12	[12,9)	[9,6)	[6,3)	≤3
	宗地进深(米)		<6	[6,12)	[12,18)	[18,21)	≥21
	宗地面积		面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状		形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度		地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响	地形起伏大,对利用有严重影响
	工程地质		无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,需人工加固	有不良地质状况,要作特殊处理

表 3-5-76 得胜镇Ⅱ级商服用地基准地价修正系数表(%)

宗地修正因素		修正系数	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)		3.02	1.51	0	-1.08	-2.16
	周边道路类型		1.57	0.78	0	-0.56	-1.12
	对外交通便利度		1.21	0.60	0	-0.43	-0.86
	供水保证率		0.72	0.36	0	-0.26	-0.52
	供气保证率		0.72	0.36	0	-0.26	-0.52
	客流量(人/km ² /日)		1.21	0.60	0	-0.43	-0.86
个别因素	宗地临街宽度(米)		0.60	0.30	0	-0.22	-0.43

素	宗地进深(米)	0.60	0.30	0	-0.22	-0.43
	宗地面积	0.60	0.30	0	-0.22	-0.43
	宗地形状	0.60	0.30	0	-0.22	-0.43
	宗地坡度	0.60	0.30	0	-0.22	-0.43
	工程地质	0.60	0.30	0	-0.22	-0.43

表 3-5-77 得胜镇 I 级住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤200	(200,300]	(300,400]	(400,500]	>500
	周边道路类型	生活型主干道	生活型次干道	混合型或交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤200米	距离对外交通设施距离200-400米	距离对外交通设施距离400-600米	距离对外交通设施距离600-800米	距离对外交通设施距离≥800米
	供水保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	供气保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	距中学距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	距小学距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	距幼儿园距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	距农贸市场距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	距医院距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	常住人口密度(人/km ²)	人口稠密,常住人口多	人口稠密,常住人口较多	人口较稠密,常住人口一般	人口较稠密,常住人口较少	人口较稀疏,常住人口少
个别因素	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	地形坡度	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,人工加固就能使用	有不良地质状况,要作特殊处理才能使用

表 3-5-78 得胜镇 I 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因	距服中心距离(米)	1.20	0.60	0	-0.64	-1.27

素	周边道路类型	1.00	0.50	0	-0.53	-1.06
	对外交通便利度	0.90	0.45	0	-0.48	-0.95
	供水保证率	1.20	0.60	0	-0.64	-1.27
	供气保证率	1.20	0.60	0	-0.64	-1.27
	距中学距离(米)	0.70	0.35	0	-0.37	-0.74
	距小学距离(米)	0.80	0.40	0	-0.42	-0.85
	距幼儿园距离(米)	0.50	0.25	0	-0.27	-0.53
	距农贸市场距离(米)	0.50	0.25	0	-0.27	-0.53
	距医院距离(米)	0.50	0.25	0	-0.27	-0.53
	常住人口密度(人/km ²)	0.30	0.15	0	-0.16	-0.32
个别因素	宗地面积	0.30	0.15	0	-0.16	-0.32
	宗地形状	0.30	0.15	0	-0.16	-0.32
	地形坡度	0.30	0.15	0	-0.16	-0.32
	工程地质	0.30	0.15	0	-0.16	-0.32

表 3-5-79 得胜镇Ⅱ级住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤400	(400,500]	(500,600]	(600,800]	>800
	周边道路类型	生活型主干道	生活型次干道	混合型或交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤400米	距离对外交通设施距离400-600米	距离对外交通设施距离600-800米	距离对外交通设施距离800-1000米	距离对外交通设施距离≥1000米
	供水保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	供气保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	距中学距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距小学距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距幼儿园距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距农贸市场距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距医院距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	常住人口密度(人/km ²)	人口稠密,常住人口多	人口稠密,常住人口较多	人口较稠密,常住人口一般	人口较稠密,常住人口较少	人口较稀疏,常住人口少
个别因素	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用

素	地形坡度	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,人工加固就能使用	有不良地质状况,要作特殊处理才能使用

表 3-5-80 得胜镇 II 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距服中心距离(米)	1.38	0.69	0	-0.46	-0.92
	周边道路类型	1.15	0.58	0	-0.38	-0.76
	对外交通便利度	1.04	0.52	0	-0.34	-0.69
	供水保证率	1.38	0.69	0	-0.46	-0.92
	供气保证率	1.38	0.69	0	-0.46	-0.92
	距中学距离(米)	0.81	0.40	0	-0.27	-0.54
	距小学距离(米)	0.92	0.46	0	-0.31	-0.61
	距幼儿园距离(米)	0.58	0.29	0	-0.19	-0.38
	距农贸市场距离(米)	0.58	0.29	0	-0.19	-0.38
	距医院距离(米)	0.58	0.29	0	-0.19	-0.38
	常住人口密度(人/km ²)	0.35	0.17	0	-0.11	-0.23
个别因素	宗地面积	0.35	0.17	0	-0.11	-0.23
	宗地形状	0.35	0.17	0	-0.11	-0.23
	地形坡度	0.35	0.17	0	-0.11	-0.23
	工程地质	0.35	0.17	0	-0.11	-0.23

表 3-5-81 得胜镇 I 级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	对外交通便利度	对外交通极为便利	对外交通较便利	对外交通较便利度一般	对外交通较便利较差	对外交通较便利极差
	周边道路类型	交通型主干道	交通型次干道	生活型主干道	生活型次干道	支路
	供水保证率	保障率 $\geq 95\%$	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率 $\leq 70\%$
	供气保证率	保障率 $\geq 95\%$	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率 $\leq 70\%$
	产业聚集度	周边有工业聚集,相关产业联系紧密	周边有工业聚集,且有产业联系	周边有工业聚集,相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
个别因素	所临道路宽度(米)	≥ 35	(35,25]	(25,20]	(20,10]	< 10
	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用

	宗地坡度	地势平坦	地势较平坦 坡度<5度,对 建设无影响	地势较平坦 坡度在 5-10 度间,对建设 影响较小	地势不太平 坦,需考虑坡 度的影响	地势很不平坦 需经过平整才 能使用
	工程地质	无不良地质 状况,地基承 载力好	无不良地质 状况,地基承 载力一般	有不良地质 状况,但无须 作特殊处理	地基承载力 一般,人工加 固就能使用	有不良地质状 况,要作特殊处 理才能使用

表 3-5-82 得胜镇 I 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	对外交通便利度	1.13	0.57	0	-0.93	-1.87
	周边道路类型	1.26	0.63	0	-1.04	-2.07
	供水保证率	0.76	0.38	0	-0.62	-1.24
	供气保证率	0.63	0.31	0	-0.52	-1.04
	产业聚集度	0.76	0.38	0	-0.62	-1.24
个别因素	所临道路宽度(米)	0.50	0.25	0	-0.41	-0.83
	宗地面积	0.31	0.16	0	-0.26	-0.52
	宗地形状	0.31	0.16	0	-0.26	-0.52
	宗地坡度	0.31	0.16	0	-0.26	-0.52
	工程地质	0.31	0.16	0	-0.26	-0.52

表 3-5-83 得胜镇 II 级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	对外交通便利度	对外交通极为便利	对外交通较便利	对外交通较便利度一般	对外交通较便利较差	对外交通较便利极差
	周边道路类型	交通型主干道	交通型次干道	生活型主干道	生活型次干道	支路
	供水保证率	保障率 $\geq 90\%$	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率 (60%, 70%]	保障率 $\leq 60\%$
	供气保证率	保障率 $\geq 90\%$	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率 (60%, 70%]	保障率 $\leq 60\%$
	产业聚集度	周边有工业聚集,相关产业联系紧密	周边有工业聚集,且有产业联系	周边有工业聚集,相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
个别因素	所临道路宽度(米)	≥ 35	(35, 25]	(25, 20]	(20, 10]	< 10
	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度	地势平坦	地势较平坦 坡度<5度,对 建设无影响	地势较平坦 坡度在 5-10 度间,对建设 影响较小	地势不太平坦,需考虑坡度的影响	地势很不平坦 需经过平整才能使用
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,人工加固就能使用	有不良地质状况,要作特殊处理才能使用

表 3-5-84 得胜镇 II 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	对外交通便利度	1.93	0.97	0	-0.66	-1.32
	周边道路类型	2.15	1.07	0	-0.73	-1.46
	供水保证率	1.29	0.64	0	-0.44	-0.88
	供气保证率	1.07	0.54	0	-0.37	-0.73
	产业聚集度	1.29	0.64	0	-0.44	-0.88
个别因素	所临道路宽度(米)	0.86	0.43	0	-0.29	-0.59
	宗地面积	0.54	0.27	0	-0.18	-0.37
	宗地形状	0.54	0.27	0	-0.18	-0.37
	宗地坡度	0.54	0.27	0	-0.18	-0.37
	工程地质	0.54	0.27	0	-0.18	-0.37

表 3-5-85 得胜镇 I 级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素指标说明表

宗地修正因素		指标标准				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤200	(200,300]	(300,400]	(400,500]	>500
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤200米	距离对外交通设施距离200-400米	距离对外交通设施距离400-600米	距离对外交通设施距离600-800米	距离对外交通设施距离≥800米
	供水保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	供气保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	常住人口密度(人/km ²)	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口较稠密,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个别因素	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响	地形起伏大,对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,需人工加固	有不良地质状况,要作特殊处理

表 3-5-86 得胜镇 I 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		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	1.84	0.92	0	-0.83	-1.66

素	周边道路类型	1.53	0.77	0	-0.69	-1.38
	对外交通便利度	1.23	0.61	0	-0.55	-1.11
	供水保证率	1.12	0.56	0	-0.51	-1.01
	供气保证率	1.02	0.51	0	-0.46	-0.92
	常住人口密度 (人/km ²)	1.02	0.51	0	-0.46	-0.92
个别因素	宗地面积	0.61	0.31	0	-0.28	-0.55
	宗地形状	0.61	0.31	0	-0.28	-0.55
	宗地坡度	0.61	0.31	0	-0.28	-0.55
	工程地质	0.61	0.31	0	-0.28	-0.55

表 3-5-87 得胜镇Ⅱ级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素指标说明表

宗地修正因素		指标标准				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离 (米)	≤400	(400, 500]	(500, 600]	(600, 800]	>800
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离 ≤400 米	距离对外交通设施距离 400-600 米	距离对外交通设施距离 600-800 米	距离对外交通设施距离 800-1000 米	距离对外交通设施距离 ≥1000 米
	供水保证率	保障率 ≥90%	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率 (60%, 70%]	保障率 ≤60%
	供气保证率	保障率 ≥90%	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率 (60%, 70%]	保障率 ≤60%
	常住人口密度 (人/km ²)	人口稠密, 人口流量大	人口稠密, 人口流量较大	人口较稠密, 人口流量一般	人口较稠密, 人口流量较小	人口较稀疏, 人口流量小
个别因素	宗地面积	面积适中, 最适合规划利用	面积较大, 但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大, 不利于规划利用	面积过小, 不利于规划利用
	宗地形状	形状规则, 利于规划利用	形状较规则, 利于规划利用	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 但不影响规划利用	形状不规则, 不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏, 但对利用无影响	地形有较大起伏, 对利用有一定影响	地形起伏大, 对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况, 地基承载力好	无不良地质状况, 地基承载力一般	有不良地质状况, 但无须作特殊处理	地基承载力一般, 需人工加固	有不良地质状况, 要作特殊处理

表 3-5-88 得胜镇Ⅱ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		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离 (米)	2.17	1.09	0	-0.78	-1.55
	周边道路类型	1.81	0.91	0	-0.65	-1.30

	对外交通便利度	1.45	0.72	0	-0.52	-1.04
	供水保证率	1.33	0.66	0	-0.48	-0.95
	供气保证率	1.21	0.60	0	-0.43	-0.86
	常住人口密度 (人/km ²)	1.21	0.60	0	-0.43	-0.86
个别因素	宗地面积	0.72	0.36	0	-0.26	-0.52
	宗地形状	0.72	0.36	0	-0.26	-0.52
	宗地坡度	0.72	0.36	0	-0.26	-0.52
	工程地质	0.72	0.36	0	-0.26	-0.52

6. 云锦镇基准地价影响因素说明表和修正系数表

表 3-5-89 云锦镇 I 级商服用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离 (米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离 ≤300 米	距离对外交通设施距离 300-500 米	距离对外交通设施距离 500-800 米	距离对外交通设施距离 800-1000 米	距离对外交通设施距离 ≥1000 米
	供水保证率	保障率 ≥95%	保障率 (90%,95%]	保障率 (80%,90%]	保障率 (70%,80%]	保障率 ≤70%
	供气保证率	保障率 ≥95%	保障率 (90%,95%]	保障率 (80%,90%]	保障率 (70%,80%]	保障率 ≤70%
	客流量 (人/km ² /日)	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口较稠密,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个别因素	宗地临街宽度 (米)	>12	[12,9)	[9,6)	[6,3)	≤3
	宗地进深(米)	<6	[6,12)	[12,18)	[18,21)	≥21
	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响	地形起伏大,对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,需人工加固	有不良地质状况,要作特殊处理

表 3-5-90 云锦镇 I 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	2.13	1.06	0	-1.31	-2.62
	周边道路类型	1.11	0.55	0	-0.68	-1.36
	对外交通便利度	0.85	0.43	0	-0.52	-1.05
	供水保证率	0.51	0.26	0	-0.31	-0.63
	供气保证率	0.51	0.26	0	-0.31	-0.63
	客流量 (人/km ² /日)	0.85	0.43	0	-0.52	-1.05
个别因素	宗地临街宽度(米)	0.43	0.21	0	-0.26	-0.52
	宗地进深(米)	0.43	0.21	0	-0.26	-0.52
	宗地面积	0.43	0.21	0	-0.26	-0.52
	宗地形状	0.43	0.21	0	-0.26	-0.52
	宗地坡度	0.43	0.21	0	-0.26	-0.52
	工程地质	0.43	0.21	0	-0.26	-0.52

表 3-5-91 云锦镇 II 级商服用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤500 米	距离对外交通设施距离500-800 米	距离对外交通设施距离800-1000 米	距离对外交通设施距离1000-1500 米	距离对外交通设施距离≥1500 米
	供水保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	供气保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	客流量 (人/km ² /日)	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口较稠密,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个别因素	宗地临街宽度(米)	>12	[12,9)	[9,6)	[6,3)	≤3
	宗地进深(米)	<6	[6,12)	[12,18)	[18,21)	≥21
	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用

	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响	地形起伏大,对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,需人工加固	有不良地质状况,要作特殊处理

表 3-5-92 云锦镇 II 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	2.72	1.36	0	-1.21	-2.42
	周边道路类型	1.42	0.71	0	-0.63	-1.26
	对外交通便利度	1.09	0.54	0	-0.48	-0.97
	供水保证率	0.65	0.33	0	-0.29	-0.58
	供气保证率	0.65	0.33	0	-0.29	-0.58
	客流量 (人/km ² /日)	1.09	0.54	0	-0.48	-0.97
个别因素	宗地临街宽度(米)	0.54	0.27	0	-0.24	-0.48
	宗地进深(米)	0.54	0.27	0	-0.24	-0.48
	宗地面积	0.54	0.27	0	-0.24	-0.48
	宗地形状	0.54	0.27	0	-0.24	-0.48
	宗地坡度	0.54	0.27	0	-0.24	-0.48
	工程地质	0.54	0.27	0	-0.24	-0.48

表 3-5-93 云锦镇 I 级住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	周边道路类型	生活型主干道	生活型次干道	混合型或交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤300米	距离对外交通设施距离300-500米	距离对外交通设施距离500-800米	距离对外交通设施距离800-1000米	距离对外交通设施距离≥1000米
	供水保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	供气保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	距中学距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	距小学距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	距幼儿园距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600

	距农贸市场距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	距医院距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	常住人口密度(人/km ²)	人口稠密,常住人口多	人口稠密,常住人口较多	人口较稠密,常住人口一般	人口较稠密,常住人口较少	人口较稀疏,常住人口少
个别因素	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	地形坡度	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,人工加固就能使用	有不良地质状况,要作特殊处理才能使用

表 3-5-94 云锦镇 I 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距镇中心距离(米)	0.87	0.44	0	-0.60	-1.20
	周边道路类型	0.73	0.36	0	-0.50	-1.00
	对外交通便利度	0.65	0.33	0	-0.45	-0.90
	供水保证率	0.87	0.44	0	-0.60	-1.20
	供气保证率	0.87	0.44	0	-0.60	-1.20
	距中学距离(米)	0.51	0.25	0	-0.35	-0.70
	距小学距离(米)	0.58	0.29	0	-0.40	-0.80
	距幼儿园距离(米)	0.36	0.18	0	-0.25	-0.50
	距农贸市场距离(米)	0.36	0.18	0	-0.25	-0.50
	距医院距离(米)	0.36	0.18	0	-0.25	-0.50
	常住人口密度(人/km ²)	0.22	0.11	0	-0.15	-0.30
个别因素	宗地面积	0.22	0.11	0	-0.15	-0.30
	宗地形状	0.22	0.11	0	-0.15	-0.30
	地形坡度	0.22	0.11	0	-0.15	-0.30
	工程地质	0.22	0.11	0	-0.15	-0.30

表 3-5-95 云锦镇 II 级住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素						
区	距商服中心距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
域	周边道路类型	生活型主干道	生活型次干道	混合型或交通型主干道	交通型次干道	支路

因素	对外交通便利度	距离对外交通设施距离 ≤500 米	距离对外交通设施距离 500-800 米	距离对外交通设施距离 800-1000 米	距离对外交通设施距离 1000-1500 米	距离对外交通设施距离 ≥1500 米
	供水保证率	保障率≥90%	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率 (60%, 70%]	保障率≤60%
	供气保证率	保障率≥90%	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率 (60%, 70%]	保障率≤60%
	距中学距离(米)	≤500	(500, 600]	(600, 800]	(800, 1000]	>1000
	距小学距离(米)	≤500	(500, 600]	(600, 800]	(800, 1000]	>1000
	距幼儿园距离(米)	≤500	(500, 600]	(600, 800]	(800, 1000]	>1000
	距农贸市场距离 (米)	≤500	(500, 600]	(600, 800]	(800, 1000]	>1000
	距医院距离(米)	≤500	(500, 600]	(600, 800]	(800, 1000]	>1000
	常住人口密度(人 /km ²)	人口稠密, 常 住人口多	人口稠密, 常 住人口较多	人口较稠密, 常住人口一般	人口较稠密, 常住人口较少	人口较稀疏, 常住人口少
个别因素	宗地面积	面积适中, 最 适合规划利 用	面积较大, 但 有利于规划 利用	宗地面积对 规划利用无 影响	面积过大, 不 利于规划利 用	面积过小, 不 利于规划利 用
	宗地形状	形状规则, 利 于规划利用	形状较规则, 利于规划利 用	形状较规则, 对利用无影 响	形状不规则, 但不影响规 划利用	形状不规则, 不利于规划 利用
	地形坡度	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定 起伏, 但对利 用无影响	地形有较大 起伏, 对利用 有一定影响
	工程地质	无不良地质 状况, 地基承 载力好	无不良地质 状况, 地基承 载力一般	有不良地质 状况, 但无须 作特殊处理	地基承载力 一般, 人工加 固就能使用	有不良地质 状况, 要作特 殊处理才能 使用

表 3-5-96 云锦镇Ⅱ级住宅用地基准地价修正系数表(%)

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距服中心距离(米)	1.43	0.71	0	-0.52	-1.03
	周边道路类型	1.19	0.59	0	-0.43	-0.86
	对外交通便利度	1.07	0.54	0	-0.39	-0.77
	供水保证率	1.43	0.71	0	-0.52	-1.03
	供气保证率	1.43	0.71	0	-0.52	-1.03
	距中学距离(米)	0.83	0.42	0	-0.30	-0.60
	距小学距离(米)	0.95	0.48	0	-0.34	-0.69
	距幼儿园距离(米)	0.59	0.30	0	-0.21	-0.43
	距农贸市场距离(米)	0.59	0.30	0	-0.21	-0.43
	距医院距离(米)	0.59	0.30	0	-0.21	-0.43
	常住人口密度(人/km ²)	0.36	0.18	0	-0.13	-0.26
个别因素	宗地面积	0.36	0.18	0	-0.13	-0.26
	宗地形状	0.36	0.18	0	-0.13	-0.26

	地形坡度	0.36	0.18	0	-0.13	-0.26
	工程地质	0.36	0.18	0	-0.13	-0.26

表 3-5-97 云锦镇 I 级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	对外交通便利度	对外交通极为便利	对外交通较便利	对外交通较便利度一般	对外交通较便利较差	对外交通较便利极差
	周边道路类型	交通型主干道	交通型次干道	生活型主干道	生活型次干道	支路
	供水保证率	保障率 $\geq 95\%$	保障率(90%, 95%]	保障率(80%, 90%]	保障率(70%, 80%]	保障率 $\leq 70\%$
	供气保证率	保障率 $\geq 95\%$	保障率(90%, 95%]	保障率(80%, 90%]	保障率(70%, 80%]	保障率 $\leq 70\%$
	产业聚集度	周边有工业聚集, 相关产业联系紧密	周边有工业聚集, 且有产业联系	周边有工业聚集, 相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
个别因素	所临道路宽度(米)	≥ 35	(35, 25]	(25, 20]	(20, 10]	< 10
	宗地面积	面积适中, 最适合规划利用	面积较大, 但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大, 不利于规划利用	面积过小, 不利于规划利用
	宗地形状	形状规则, 利于规划利用	形状较规则, 利于规划利用	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 但不影响规划利用	形状不规则, 不利于规划利用
	宗地坡度	地势平坦	地势较平坦, 坡度 $< 5^\circ$, 对建设无影响	地势较平坦, 坡度在 5° - 10° 度间, 对建设影响较小	地势不太平坦, 需考虑坡度的影响	地势很不平坦, 需经过平整才能使用
	工程地质	无不良地质状况, 地基承载力好	无不良地质状况, 地基承载力一般	有不良地质状况, 但无须作特殊处理	地基承载力一般, 人工加固就能使用	有不良地质状况, 要作特殊处理才能使用

表 3-5-98 云锦镇 I 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	对外交通便利度	1.34	0.67	0	-0.71	-1.41
	周边道路类型	1.49	0.75	0	-0.78	-1.57
	供水保证率	0.89	0.45	0	-0.47	-0.94
	供气保证率	0.75	0.37	0	-0.39	-0.78
	产业聚集度	0.89	0.45	0	-0.47	-0.94
个别因素	所临道路宽度(米)	0.60	0.30	0	-0.31	-0.63
	宗地面积	0.37	0.19	0	-0.20	-0.39
	宗地形状	0.37	0.19	0	-0.20	-0.39
	宗地坡度	0.37	0.19	0	-0.20	-0.39
	工程地质	0.37	0.19	0	-0.20	-0.39

表 3-5-99 云锦镇 II 级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
----------------	--	---	----	----	----	---

区域因素	对外交通便利度	对外交通极为便利	对外交通较便利	对外交通较便利度一般	对外交通较便利较差	对外交通较便利极差
	周边道路类型	交通型主干道	交通型次干道	生活型主干道	生活型次干道	支路
	供水保证率	保障率 $\geq 90\%$	保障率(80%, 90%]	保障率(70%, 80%]	保障率(60%, 70%]	保障率 $\leq 60\%$
	供气保证率	保障率 $\geq 90\%$	保障率(80%, 90%]	保障率(70%, 80%]	保障率(60%, 70%]	保障率 $\leq 60\%$
	产业聚集度	周边有工业聚集, 相关产业联系紧密	周边有工业聚集, 且有产业联系	周边有工业聚集, 相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
个别因素	所临道路宽度(米)	≥ 35	(35, 25]	(25, 20]	(20, 10]	< 10
	宗地面积	面积适中, 最适合规划利用	面积较大, 但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大, 不利于规划利用	面积过小, 不利于规划利用
	宗地形状	形状规则, 利于规划利用	形状较规则, 利于规划利用	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 但不影响规划利用	形状不规则, 不利于规划利用
	宗地坡度	地势平坦	地势较平坦, 坡度 $< 5^\circ$, 对建设无影响	地势较平坦, 坡度在 5° - 10° 度间, 对建设影响较小	地势不太平坦, 需考虑坡度的影响	地势很不平坦, 需经过平整才能使用
	工程地质	无不良地质状况, 地基承载力好	无不良地质状况, 地基承载力一般	有不良地质状况, 但无须作特殊处理	地基承载力一般, 人工加固就能使用	有不良地质状况, 要作特殊处理才能使用

表 3-5-100 云锦镇 II 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	对外交通便利度	1.71	0.86	0	-0.81	-1.62
	周边道路类型	1.90	0.95	0	-0.90	-1.80
	供水保证率	1.14	0.57	0	-0.54	-1.08
	供气保证率	0.95	0.48	0	-0.45	-0.90
	产业聚集度	1.14	0.57	0	-0.54	-1.08
个别因素	所临道路宽度(米)	0.76	0.38	0	-0.36	-0.72
	宗地面积	0.48	0.24	0	-0.23	-0.45
	宗地形状	0.48	0.24	0	-0.23	-0.45
	宗地坡度	0.48	0.24	0	-0.23	-0.45
	工程地质	0.48	0.24	0	-0.23	-0.45

表 3-5-101 云锦镇 I 级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤ 300	(300, 400]	(400, 500]	(500, 600]	> 600
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离 ≤ 300 米	距离对外交通设施距离300-500米	距离对外交通设施距离500-800米	距离对外交通设施距离800-1000米	距离对外交通设施距离 ≥ 1000 米

	供水保证率	保障率 $\geq 95\%$	保障率 (90%, 95%]	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率 $\leq 70\%$
	供气保证率	保障率 $\geq 95\%$	保障率 (90%, 95%]	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率 $\leq 70\%$
	常住人口密度 (人/km ²)	人口稠密, 人口流量大	人口稠密, 人口流量较大	人口较稠密, 人口流量一般	人口较稠密, 人口流量较小	人口较稀疏, 人口流量小
个别因素	宗地面积	面积适中, 最适合规划利用	面积较大, 但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大, 不利于规划利用	面积过小, 不利于规划利用
	宗地形状	形状规则, 利于规划利用	形状较规则, 利于规划利用	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 但不影响规划利用	形状不规则, 不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏, 但对利用无影响	地形有较大起伏, 对利用有一定影响	地形起伏大, 对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况, 地基承载力好	无不良地质状况, 地基承载力一般	有不良地质状况, 但无须作特殊处理	地基承载力一般, 需人工加固	有不良地质状况, 要作特殊处理

表 3-5-102 云锦镇 I 级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表 (%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	1.53	0.77	0	-0.94	-1.89
	周边道路类型	1.28	0.64	0	-0.79	-1.57
	对外交通便利度	1.02	0.51	0	-0.63	-1.26
	供水保证率	0.94	0.47	0	-0.58	-1.15
	供气保证率	0.85	0.43	0	-0.52	-1.05
	常住人口密度(人/km ²)	0.85	0.43	0	-0.52	-1.05
个别因素	宗地面积	0.51	0.26	0	-0.31	-0.63
	宗地形状	0.51	0.26	0	-0.31	-0.63
	宗地坡度	0.51	0.26	0	-0.31	-0.63
	工程地质	0.51	0.26	0	-0.31	-0.63

表 3-5-103 云锦镇 II 级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤ 500	(500, 600]	(600, 800]	(800, 1000]	> 1000
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离 ≤ 500 米	距离对外交通设施距离500-800米	距离对外交通设施距离800-1000米	距离对外交通设施距离1000-1500米	距离对外交通设施距离 ≥ 1500 米
	供水保证率	保障率 $\geq 90\%$	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率 (60%, 70%]	保障率 $\leq 60\%$

	供气保证率	保障率 $\geq 90\%$	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率 (60%, 70%]	保障率 $\leq 60\%$
	常住人口密度 (人/km ²)	人口稠密, 人口流量大	人口稠密, 人口流量较大	人口较稠密, 人口流量一般	人口较稠密, 人口流量较小	人口较稀疏, 人口流量小
个别因素	宗地面积	面积适中, 最适合规划利用	面积较大, 但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大, 不利于规划利用	面积过小, 不利于规划利用
	宗地形状	形状规则, 利于规划利用	形状较规则, 利于规划利用	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 但不影响规划利用	形状不规则, 不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏, 但对利用无影响	地形有较大起伏, 对利用有一定影响	地形起伏大, 对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况, 地基承载力好	无不良地质状况, 地基承载力一般	有不良地质状况, 但无须作特殊处理	地基承载力一般, 需人工加固	有不良地质状况, 要作特殊处理

表 3-5-104 云锦镇Ⅱ级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表 (%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	1.96	0.98	0	-0.87	-1.74
	周边道路类型	1.63	0.82	0	-0.73	-1.45
	对外交通便利度	1.31	0.65	0	-0.58	-1.16
	供水保证率	1.20	0.60	0	-0.53	-1.06
	供气保证率	1.09	0.54	0	-0.48	-0.97
	常住人口密度(人/km ²)	1.09	0.54	0	-0.48	-0.97
个别因素	宗地面积	0.65	0.33	0	-0.29	-0.58
	宗地形状	0.65	0.33	0	-0.29	-0.58
	宗地坡度	0.65	0.33	0	-0.29	-0.58
	工程地质	0.65	0.33	0	-0.29	-0.58

7. 牛滩镇基准地价影响因素说明表和修正系数表

表 3-5-105 牛滩镇Ⅰ级商服用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离 (米)	≤ 200	(200, 300]	(300, 400]	(400, 500]	> 500
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离 ≤ 200 米	距离对外交通设施距离200-400米	距离对外交通设施距离400-600米	距离对外交通设施距离600-800米	距离对外交通设施距离 ≥ 800 米
	供水保证率	保障率 $\geq 95\%$	保障率 (90%, 95%]	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率 $\leq 70\%$

	供气保证率	保障率 $\geq 95\%$	保障率 (90%, 95%]	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率 $\leq 70\%$
	客流量 (人/ km^2 /日)	人口稠密, 人口流量大	人口稠密, 人口流量较大	人口较稠密, 人口流量一般	人口较稠密, 人口流量较小	人口较稀疏, 人口流量小
个别因素	宗地临街宽度 (米)	>12	[12, 9)	[9, 6)	[6, 3)	≤ 3
	宗地进深 (米)	<6	[6, 12)	[12, 18)	[18, 21)	≥ 21
	宗地面积	面积适中, 最适合规划利用	面积较大, 但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大, 不利于规划利用	面积过小, 不利于规划利用
	宗地形状	形状规则, 利于规划利用	形状较规则, 利于规划利用	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 但不影响规划利用	形状不规则, 不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏, 但对利用无影响	地形有较大起伏, 对利用有一定影响	地形起伏大, 对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况, 地基承载力好	无不良地质状况, 地基承载力一般	有不良地质状况, 但无须作特殊处理	地基承载力一般, 需人工加固	有不良地质状况, 要作特殊处理

表 3-5-106 牛滩镇 I 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离 (米)	2.09	1.04	0	-1.29	-2.58
	周边道路类型	1.09	0.54	0	-0.67	-1.34
	对外交通便利度	0.84	0.42	0	-0.52	-1.03
	供水保证率	0.50	0.25	0	-0.31	-0.62
	供气保证率	0.50	0.25	0	-0.31	-0.62
	客流量 (人/ km^2 /日)	0.84	0.42	0	-0.52	-1.03
个别因素	宗地临街宽度 (米)	0.42	0.21	0	-0.26	-0.52
	宗地进深 (米)	0.42	0.21	0	-0.26	-0.52
	宗地面积	0.42	0.21	0	-0.26	-0.52
	宗地形状	0.42	0.21	0	-0.26	-0.52
	宗地坡度	0.42	0.21	0	-0.26	-0.52
	工程地质	0.42	0.21	0	-0.26	-0.52

表 3-5-107 牛滩镇 II 级商服用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区	距商服中心距离 (米)	≤ 400	(400, 500]	(500, 600]	(600, 800]	>800

	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离 ≤ 400 米	距离对外交通设施距离400-600米	距离对外交通设施距离600-800米	距离对外交通设施距离800-1000米	距离对外交通设施距离 ≥ 1000 米
	供水保证率	保障率 $\geq 90\%$	保障率(80%, 90%]	保障率(70%, 80%]	保障率(60%, 70%]	保障率 $\leq 60\%$
	供气保证率	保障率 $\geq 90\%$	保障率(80%, 90%]	保障率(70%, 80%]	保障率(60%, 70%]	保障率 $\leq 60\%$
	客流量(人/km ² /日)	人口稠密, 人口流量大	人口稠密, 人口流量较大	人口较稠密, 人口流量一般	人口较稠密, 人口流量较小	人口较稀疏, 人口流量小
个别因素	宗地临街宽度(米)	>12	[12, 9)	[9, 6)	[6, 3)	≤ 3
	宗地进深(米)	<6	[6, 12)	[12, 18)	[18, 21)	≥ 21
	宗地面积	面积适中, 最适合规划利用	面积较大, 但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大, 不利于规划利用	面积过小, 不利于规划利用
	宗地形状	形状规则, 利于规划利用	形状较规则, 利于规划利用	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 但不影响规划利用	形状不规则, 不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏, 但对利用无影响	地形有较大起伏, 对利用有一定影响	地形起伏大, 对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况, 地基承载力好	无不良地质状况, 地基承载力一般	有不良地质状况, 但无须作特殊处理	地基承载力一般, 需人工加固	有不良地质状况, 要作特殊处理

表 3-5-108 牛滩镇Ⅱ级商服用地基准地价修正系数表(%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	3.09	1.55	0	-1.24	-2.49
	周边道路类型	1.61	0.80	0	-0.65	-1.29
	对外交通便利度	1.24	0.62	0	-0.50	-0.99
	供水保证率	0.74	0.37	0	-0.30	-0.60
	供气保证率	0.74	0.37	0	-0.30	-0.60
	客流量(人/km ² /日)	1.24	0.62	0	-0.50	-0.99
个别因素	宗地临街宽度(米)	0.62	0.31	0	-0.25	-0.50
	宗地进深(米)	0.62	0.31	0	-0.25	-0.50
	宗地面积	0.62	0.31	0	-0.25	-0.50
	宗地形状	0.62	0.31	0	-0.25	-0.50
	宗地坡度	0.62	0.31	0	-0.25	-0.50
	工程地质	0.62	0.31	0	-0.25	-0.50

表 3-5-109 牛滩镇 I 级住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤200	(200,300]	(300,400]	(400,500]	>500
	周边道路类型	生活型主干道	生活型次干道	混合型或交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤200米	距离对外交通设施距离200-400米	距离对外交通设施距离400-600米	距离对外交通设施距离600-800米	距离对外交通设施距离≥800米
	供水保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	供气保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	距中学距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	距小学距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	距幼儿园距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	距农贸市场距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	距医院距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	常住人口密度(人/km ²)	人口稠密,常住人口多	人口稠密,常住人口较多	人口较稠密,常住人口一般	人口较稠密,常住人口较少	人口较稀疏,常住人口少
个别因素	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	地形坡度	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,人工加固就能使用	有不良地质状况,要作特殊处理才能使用

表 3-5-110 牛滩镇 I 级住宅用地基准地价修正系数表(%)

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距服中心距离(米)	1.13	0.56	0	-0.59	-1.18
	周边道路类型	0.94	0.47	0	-0.49	-0.98
	对外交通便利度	0.85	0.42	0	-0.44	-0.88
	供水保证率	1.13	0.56	0	-0.59	-1.18
	供气保证率	1.13	0.56	0	-0.59	-1.18
	距中学距离(米)	0.66	0.33	0	-0.34	-0.69
	距小学距离(米)	0.75	0.38	0	-0.39	-0.79

	距幼儿园距离(米)	0.47	0.24	0	-0.25	-0.49
	距农贸市场距离(米)	0.47	0.24	0	-0.25	-0.49
	距医院距离(米)	0.47	0.24	0	-0.25	-0.49
	常住人口密度(人/km ²)	0.28	0.14	0	-0.15	-0.29
个别因素	宗地面积	0.28	0.14	0	-0.15	-0.29
	宗地形状	0.28	0.14	0	-0.15	-0.29
	地形坡度	0.28	0.14	0	-0.15	-0.29
	工程地质	0.28	0.14	0	-0.15	-0.29

表 3-5-111 牛滩镇Ⅱ级住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤400	(400,500]	(500,600]	(600,800]	>800
	周边道路类型	生活型主干道	生活型次干道	混合型或交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤400米	距离对外交通设施距离400-600米	距离对外交通设施距离600-800米	距离对外交通设施距离800-1000米	距离对外交通设施距离≥1000米
	供水保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	供气保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	距中学距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距小学距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距幼儿园距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距农贸市场距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距医院距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	常住人口密度(人/km ²)	人口稠密,常住人口多	人口稠密,常住人口较多	人口较稠密,常住人口一般	人口较稠密,常住人口较少	人口较稀疏,常住人口少
个别因素	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	地形坡度	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,人工加固就能使用	有不良地质状况,要作特殊处理才能使用

表 3-5-112 牛滩镇Ⅱ级住宅用地基准地价修正系数表(%)

影响因素		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	距镇中心距离(米)	1.27	0.64	0	-0.44	-0.88
	周边道路类型	1.06	0.53	0	-0.37	-0.73
	对外交通便利度	0.95	0.48	0	-0.33	-0.66
	供水保证率	1.27	0.64	0	-0.44	-0.88
	供气保证率	1.27	0.64	0	-0.44	-0.88
	距中学距离(米)	0.74	0.37	0	-0.26	-0.51
	距小学距离(米)	0.85	0.42	0	-0.29	-0.59
	距幼儿园距离(米)	0.53	0.26	0	-0.18	-0.37
	距农贸市场距离(米)	0.53	0.26	0	-0.18	-0.37
	距医院距离(米)	0.53	0.26	0	-0.18	-0.37
	常住人口密度(人/km ²)	0.32	0.16	0	-0.11	-0.22
个别因素	宗地面积	0.32	0.16	0	-0.11	-0.22
	宗地形状	0.32	0.16	0	-0.11	-0.22
	地形坡度	0.32	0.16	0	-0.11	-0.22
	工程地质	0.32	0.16	0	-0.11	-0.22

表 3-5-113 牛滩镇 I 级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	对外交通便利度	对外交通极为便利	对外交通较便利	对外交通较便利度一般	对外交通较便利较差	对外交通较便利极差
	周边道路类型	交通型主干道	交通型次干道	生活型主干道	生活型次干道	支路
	供水保证率	保障率 $\geq 95\%$	保障率(90%, 95%]	保障率(80%, 90%]	保障率(70%, 80%]	保障率 $\leq 70\%$
	供气保证率	保障率 $\geq 95\%$	保障率(90%, 95%]	保障率(80%, 90%]	保障率(70%, 80%]	保障率 $\leq 70\%$
	产业聚集度	周边有工业聚集, 相关产业联系紧密	周边有工业聚集, 且有产业联系	周边有工业聚集, 相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
个别因素	所临道路宽度(米)	≥ 35	(35, 25]	(25, 20]	(20, 10]	< 10
	宗地面积	面积适中, 最适合规划利用	面积较大, 但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大, 不利于规划利用	面积过小, 不利于规划利用
	宗地形状	形状规则, 利于规划利用	形状较规则, 利于规划利用	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 但不影响规划利用	形状不规则, 不利于规划利用
	宗地坡度	地势平坦	地势较平坦, 坡度 $< 5^\circ$, 对建设无影响	地势较平坦, 坡度在 5° - 10° 度间, 对建设影响较小	地势不太平坦, 需考虑坡度的影响	地势很不平坦, 需经过平整才能使用
	工程地质	无不良地质状况, 地基承载力好	无不良地质状况, 地基承载力一般	有不良地质状况, 但无须作特殊处理	地基承载力一般, 人工加固就能使用	有不良地质状况, 要作特殊处理才能使用

表 3-5-114 牛滩镇 I 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	对外交通便利度	1.69	0.84	0	-0.81	-1.62
	周边道路类型	1.88	0.94	0	-0.90	-1.80
	供水保证率	1.13	0.56	0	-0.54	-1.08
	供气保证率	0.94	0.47	0	-0.45	-0.90
	产业聚集度	1.13	0.56	0	-0.54	-1.08
个别因素	所临道路宽度(米)	0.75	0.38	0	-0.36	-0.72
	宗地面积	0.47	0.23	0	-0.22	-0.45
	宗地形状	0.47	0.23	0	-0.22	-0.45
	宗地坡度	0.47	0.23	0	-0.22	-0.45
	工程地质	0.47	0.23	0	-0.22	-0.45

表 3-5-115 牛滩镇Ⅱ级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	对外交通便利度	对外交通极为便利	对外交通较便利	对外交通较便利度一般	对外交通较便利较差	对外交通较便利极差
	周边道路类型	交通型主干道	交通型次干道	生活型主干道	生活型次干道	支路
	供水保证率	保障率 $\geq 90\%$	保障率(80%, 90%]	保障率(70%, 80%]	保障率(60%, 70%]	保障率 $\leq 60\%$
	供气保证率	保障率 $\geq 90\%$	保障率(80%, 90%]	保障率(70%, 80%]	保障率(60%, 70%]	保障率 $\leq 60\%$
	产业聚集度	周边有工业聚集, 相关产业联系紧密	周边有工业聚集, 且有产业联系	周边有工业聚集, 相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
个别因素	所临道路宽度(米)	≥ 35	(35, 25]	(25, 20]	(20, 10]	< 10
	宗地面积	面积适中, 最适合规划利用	面积较大, 但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大, 不利于规划利用	面积过小, 不利于规划利用
	宗地形状	形状规则, 利于规划利用	形状较规则, 利于规划利用	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 但不影响规划利用	形状不规则, 不利于规划利用
	宗地坡度	地势平坦	地势较平坦 坡度 $< 5^\circ$, 对建设无影响	地势较平坦 坡度在 $5-10^\circ$ 度间, 对建设影响较小	地势不太平坦, 需考虑坡度的影响	地势很不平坦 需经过平整才能使用
	工程地质	无不良地质状况, 地基承载力好	无不良地质状况, 地基承载力一般	有不良地质状况, 但无须作特殊处理	地基承载力一般, 人工加固就能使用	有不良地质状况, 要作特殊处理才能使用

表 3-5-116 牛滩镇Ⅱ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	对外交通便利度	1.85	0.92	0	-0.60	-1.20
	周边道路类型	2.05	1.03	0	-0.67	-1.33
	供水保证率	1.23	0.62	0	-0.40	-0.80
	供气保证率	1.03	0.51	0	-0.33	-0.67
	产业聚集度	1.23	0.62	0	-0.40	-0.80

个别因素	所临道路宽度(米)	0.82	0.41	0	-0.27	-0.53
	宗地面积	0.51	0.26	0	-0.17	-0.33
	宗地形状	0.51	0.26	0	-0.17	-0.33
	宗地坡度	0.51	0.26	0	-0.17	-0.33
	工程地质	0.51	0.26	0	-0.17	-0.33

表 3-5-117 牛滩镇 I 级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤200	(200,300]	(300,400]	(400,500]	>500
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤200 米	距离对外交通设施距离200-400 米	距离对外交通设施距离400-600 米	距离对外交通设施距离600-800 米	距离对外交通设施距离≥800 米
	供水保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	供气保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	常住人口密度(人/km ²)	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口较稠密,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个别因素	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响	地形起伏大,对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,需人工加固	有不良地质状况,要作特殊处理

表 3-5-118 牛滩镇 I 级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表 (%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	1.50	0.75	0	-0.93	-1.86
	周边道路类型	1.25	0.63	0	-0.78	-1.55
	对外交通便利度	1.00	0.50	0	-0.62	-1.24
	供水保证率	0.92	0.46	0	-0.57	-1.14
	供气保证率	0.84	0.42	0	-0.52	-1.03
	常住人口密度(人/km ²)	0.84	0.42	0	-0.52	-1.03
个别因素	宗地面积	0.50	0.25	0	-0.31	-0.62

素	宗地形状	0.50	0.25	0	-0.31	-0.62
	宗地坡度	0.50	0.25	0	-0.31	-0.62
	工程地质	0.50	0.25	0	-0.31	-0.62

表 3-5-119 牛滩镇Ⅱ级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤400	(400,500]	(500,600]	(600,800]	>800
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤400米	距离对外交通设施距离400-600米	距离对外交通设施距离600-800米	距离对外交通设施距离800-1000米	距离对外交通设施距离≥1000米
	供水保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	供气保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	常住人口密度(人/km ²)	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口较稠密,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个别因素	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响	地形起伏大,对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,需人工加固	有不良地质状况,要作特殊处理

表 3-5-120 牛滩镇Ⅱ级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表(%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	2.23	1.11	0	-0.90	-1.79
	周边道路类型	1.86	0.93	0	-0.75	-1.49
	对外交通便利度	1.49	0.74	0	-0.60	-1.19
	供水保证率	1.36	0.68	0	-0.55	-1.09
	供气保证率	1.24	0.62	0	-0.50	-0.99
	常住人口密度(人/km ²)	1.24	0.62	0	-0.50	-0.99
个别因素	宗地面积	0.74	0.37	0	-0.30	-0.60
	宗地形状	0.74	0.37	0	-0.30	-0.60

	宗地坡度	0.74	0.37	0	-0.30	-0.60
	工程地质	0.74	0.37	0	-0.30	-0.60

8. 立石镇基准地价影响因素说明表和修正系数表

表 3-5-121 立石镇 I 级商服用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤200	(200,300]	(300,400]	(400,500]	>500
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤200米	距离对外交通设施距离200-400米	距离对外交通设施距离400-600米	距离对外交通设施距离600-800米	距离对外交通设施距离≥800米
	供水保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	供气保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	客流量(人/km ² /日)	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口较稠密,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个别因素	宗地临街宽度(米)	>12	[12,9)	[9,6)	[6,3)	≤3
	宗地进深(米)	<6	[6,12)	[12,18)	[18,21)	≥21
	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响	地形起伏大,对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,需人工加固	有不良地质状况,要作特殊处理

表 3-5-122 立石镇 I 级商服用地基准地价修正系数表(%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	2.22	1.11	0	-1.32	-2.65
	周边道路类型	1.16	0.58	0	-0.69	-1.38
	对外交通便利度	0.89	0.44	0	-0.53	-1.06
	供水保证率	0.53	0.27	0	-0.32	-0.64

	供气保证率	0.53	0.27	0	-0.32	-0.64
	客流量 (人/km ² /日)	0.89	0.44	0	-0.53	-1.06
个别因素	宗地临街宽度(米)	0.44	0.22	0	-0.26	-0.53
	宗地进深(米)	0.44	0.22	0	-0.26	-0.53
	宗地面积	0.44	0.22	0	-0.26	-0.53
	宗地形状	0.44	0.22	0	-0.26	-0.53
	宗地坡度	0.44	0.22	0	-0.26	-0.53
	工程地质	0.44	0.22	0	-0.26	-0.53

表 3-5-123 立石镇Ⅱ级商服用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤400	(400,500]	(500,600]	(600,800]	>800
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤400米	距离对外交通设施距离400-600米	距离对外交通设施距离600-800米	距离对外交通设施距离800-1000米	距离对外交通设施距离≥1000米
	供水保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	供气保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	客流量(人/km ² /日)	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口较稠密,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个别因素	宗地临街宽度(米)	>12	[12,9)	[9,6)	[6,3)	≤3
	宗地进深(米)	<6	[6,12)	[12,18)	[18,21)	≥21
	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响	地形起伏大,对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,需人工加固	有不良地质状况,要作特殊处理

表 3-5-124 立石镇Ⅱ级商服用地基准地价修正系数表(%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	2.67	1.34	0	-1.14	-2.28
	周边道路类型	1.39	0.69	0	-0.59	-1.19
	对外交通便利度	1.07	0.53	0	-0.46	-0.91
	供水保证率	0.64	0.32	0	-0.27	-0.55
	供气保证率	0.64	0.32	0	-0.27	-0.55
	客流量 (人/km ² /日)	1.07	0.53	0	-0.46	-0.91
个别因素	宗地临街宽度(米)	0.53	0.27	0	-0.23	-0.46
	宗地进深(米)	0.53	0.27	0	-0.23	-0.46
	宗地面积	0.53	0.27	0	-0.23	-0.46
	宗地形状	0.53	0.27	0	-0.23	-0.46
	宗地坡度	0.53	0.27	0	-0.23	-0.46
	工程地质	0.53	0.27	0	-0.23	-0.46

表 3-5-125 立石镇 I 级住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤200	(200,300]	(300,400]	(400,500]	>500
	周边道路类型	生活型主干道	生活型次干道	混合型或交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤200米	距离对外交通设施距离200-400米	距离对外交通设施距离400-600米	距离对外交通设施距离600-800米	距离对外交通设施距离≥800米
	供水保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	供气保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	距中学距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	距小学距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	距幼儿园距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	距农贸市场距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	距医院距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	常住人口密度(人/km ²)	人口稠密,常住人口多	人口稠密,常住人口较多	人口较稠密,常住人口一般	人口较稠密,常住人口较少	人口较稀疏,常住人口少
个别因素	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用

别 因 素	宗地形状	形状规则，利于规划利用	形状较规则，利于规划利用	形状较规则，对利用无影响	形状不规则，但不影响规划利用	形状不规则，不利于规划利用
	地形坡度	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏，但对利用无影响	地形有较大起伏，对利用有一定影响
	工程地质	无不良地质状况，地基承载力好	无不良地质状况，地基承载力一般	有不良地质状况，但无须作特殊处理	地基承载力一般，人工加固就能使用	有不良地质状况，要作特殊处理才能使用

表 3-5-126 立石镇 I 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距服中心距离(米)	1.01	0.50	0	-0.58	-1.16
	周边道路类型	0.84	0.42	0	-0.48	-0.97
	对外交通便利度	0.76	0.38	0	-0.44	-0.87
	供水保证率	1.01	0.50	0	-0.58	-1.16
	供气保证率	1.01	0.50	0	-0.58	-1.16
	距中学距离(米)	0.59	0.29	0	-0.34	-0.68
	距小学距离(米)	0.67	0.34	0	-0.39	-0.77
	距幼儿园距离(米)	0.42	0.21	0	-0.24	-0.48
	距农贸市场距离(米)	0.42	0.21	0	-0.24	-0.48
	距医院距离(米)	0.42	0.21	0	-0.24	-0.48
	常住人口密度(人/km ²)	0.25	0.13	0	-0.15	-0.29
个别因素	宗地面积	0.25	0.13	0	-0.15	-0.29
	宗地形状	0.25	0.13	0	-0.15	-0.29
	地形坡度	0.25	0.13	0	-0.15	-0.29
	工程地质	0.25	0.13	0	-0.15	-0.29

表 3-5-127 立石镇 II 级住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤400	(400,500]	(500,600]	(600,800]	>800
	周边道路类型	生活型主干道	生活型次干道	混合型或交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤400米	距离对外交通设施距离400-600米	距离对外交通设施距离600-800米	距离对外交通设施距离800-1000米	距离对外交通设施距离≥1000米
	供水保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	供气保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	距中学距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距小学距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000

	距幼儿园距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距农贸市场距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距医院距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	常住人口密度(人/km ²)	人口稠密,常住人口多	人口稠密,常住人口较多	人口较稠密,常住人口一般	人口较稠密,常住人口较少	人口较稀疏,常住人口少
个别因素	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	地形坡度	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,人工加固就能使用	有不良地质状况,要作特殊处理才能使用

表 3-5-128 立石镇 II 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距镇中心距离(米)	1.28	0.64	0	-0.45	-0.91
	周边道路类型	1.07	0.53	0	-0.38	-0.76
	对外交通便利度	0.96	0.48	0	-0.34	-0.68
	供水保证率	1.28	0.64	0	-0.45	-0.91
	供气保证率	1.28	0.64	0	-0.45	-0.91
	距中学距离(米)	0.75	0.37	0	-0.27	-0.53
	距小学距离(米)	0.86	0.43	0	-0.30	-0.61
	距幼儿园距离(米)	0.53	0.27	0	-0.19	-0.38
	距农贸市场距离(米)	0.53	0.27	0	-0.19	-0.38
	距医院距离(米)	0.53	0.27	0	-0.19	-0.38
	常住人口密度(人/km ²)	0.32	0.16	0	-0.11	-0.23
个别因素	宗地面积	0.32	0.16	0	-0.11	-0.23
	宗地形状	0.32	0.16	0	-0.11	-0.23
	地形坡度	0.32	0.16	0	-0.11	-0.23
	工程地质	0.32	0.16	0	-0.11	-0.23

表 3-5-129 立石镇 I 级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
区域	宗地修正因素	对外交通极为便利	对外交通较便利	对外交通较便利度一般	对外交通较便利较差	对外交通较便利极差
	周边道路类型	交通型主干道	交通型次干道	生活型主干道	生活型次干道	支路

因素	供水保证率	保障率 $\geq 95\%$	保障率 (90%, 95%]	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率 $\leq 70\%$
	供气保证率	保障率 $\geq 95\%$	保障率 (90%, 95%]	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率 $\leq 70\%$
	产业聚集度	周边有工业聚集, 相关产业联系紧密	周边有工业聚集, 且有产业联系	周边有工业聚集, 相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
个别因素	所临道路宽度(米)	≥ 35	(35, 25]	(25, 20]	(20, 10]	< 10
	宗地面积	面积适中, 最适合规划利用	面积较大, 但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大, 不利于规划利用	面积过小, 不利于规划利用
	宗地形状	形状规则, 利于规划利用	形状较规则, 利于规划利用	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 但不影响规划利用	形状不规则, 不利于规划利用
	宗地坡度	地势平坦	地势较平坦 坡度 $< 5^\circ$, 对建设无影响	地势较平坦 坡度在 5° - 10° 度间, 对建设影响较小	地势不太平坦, 需考虑坡度的影响	地势很不平坦 需经过平整才能使用
	工程地质	无不良地质状况, 地基承载力好	无不良地质状况, 地基承载力一般	有不良地质状况, 但无须作特殊处理	地基承载力一般, 人工加固就能使用	有不良地质状况, 要作特殊处理才能使用

表 3-5-130 立石镇 I 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	对外交通便利度	1.64	0.82	0	-0.74	-1.49
	周边道路类型	1.82	0.91	0	-0.83	-1.65
	供水保证率	1.09	0.55	0	-0.50	-0.99
	供气保证率	0.91	0.45	0	-0.41	-0.83
	产业聚集度	1.09	0.55	0	-0.50	-0.99
个别因素	所临道路宽度(米)	0.73	0.36	0	-0.33	-0.66
	宗地面积	0.45	0.23	0	-0.21	-0.41
	宗地形状	0.45	0.23	0	-0.21	-0.41
	宗地坡度	0.45	0.23	0	-0.21	-0.41
	工程地质	0.45	0.23	0	-0.21	-0.41

表 3-5-131 立石镇 II 级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	对外交通便利度	对外交通极为便利	对外交通较便利	对外交通较便利度一般	对外交通较便利较差	对外交通较便利极差
	周边道路类型	交通型主干道	交通型次干道	生活型主干道	生活型次干道	支路
	供水保证率	保障率 $\geq 90\%$	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率 (60%, 70%]	保障率 $\leq 60\%$
	供气保证率	保障率 $\geq 90\%$	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率 (60%, 70%]	保障率 $\leq 60\%$
	产业聚集度	周边有工业聚集, 相关产业联系紧密	周边有工业聚集, 且有产业联系	周边有工业聚集, 相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点

个 别 因 素	所临道路宽度(米)	≥35	(35, 25]	(25, 20]	(20, 10]	<10
	宗地面积	面积适中, 最适合规划利用	面积较大, 但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大, 不利于规划利用	面积过小, 不利于规划利用
	宗地形状	形状规则, 利于规划利用	形状较规则, 利于规划利用	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 但不影响规划利用	形状不规则, 不利于规划利用
	宗地坡度	地势平坦	地势较平坦, 坡度<5度, 对建设无影响	地势较平坦, 坡度在 5-10 度间, 对建设影响较小	地势不太平坦, 需考虑坡度的影响	地势很不平坦, 需经过平整才能使用
	工程地质	无不良地质状况, 地基承载力好	无不良地质状况, 地基承载力一般	有不良地质状况, 但无须作特殊处理	地基承载力一般, 人工加固就能使用	有不良地质状况, 要作特殊处理才能使用

表 3-5-132 立石镇 II 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	对外交通便利度	1.94	0.97	0	-0.55	-1.11
	周边道路类型	2.15	1.08	0	-0.62	-1.23
	供水保证率	1.29	0.65	0	-0.37	-0.74
	供气保证率	1.08	0.54	0	-0.31	-0.62
	产业聚集度	1.29	0.65	0	-0.37	-0.74
个别因素	所临道路宽度(米)	0.86	0.43	0	-0.25	-0.49
	宗地面积	0.54	0.27	0	-0.15	-0.31
	宗地形状	0.54	0.27	0	-0.15	-0.31
	宗地坡度	0.54	0.27	0	-0.15	-0.31
	工程地质	0.54	0.27	0	-0.15	-0.31

表 3-5-133 立石镇 I 级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区 域 因 素	距商服中心距离(米)	≤200	(200, 300]	(300, 400]	(400, 500]	>500
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离 ≤200 米	距离对外交通设施距离 200-400 米	距离对外交通设施距离 400-600 米	距离对外交通设施距离 600-800 米	距离对外交通设施距离 ≥800 米
	供水保证率	保障率 ≥95%	保障率 (90%, 95%]	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率 ≤70%
	供气保证率	保障率 ≥95%	保障率 (90%, 95%]	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率 ≤70%
	常住人口密度(人/km ²)	人口稠密, 人口流量大	人口稠密, 人口流量较大	人口较稠密, 人口流量一般	人口较稠密, 人口流量较小	人口较稀疏, 人口流量小
个	宗地面积	面积适中, 最适合规划利用	面积较大, 但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大, 不利于规划利用	面积过小, 不利于规划利用

	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响	地形起伏大,对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,需人工加固	有不良地质状况,要作特殊处理

表 3-5-134 立石镇 I 级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表 (%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	1.60	0.80	0	-0.95	-1.91
	周边道路类型	1.33	0.67	0	-0.79	-1.59
	对外交通便利度	1.07	0.53	0	-0.64	-1.27
	供水保证率	0.98	0.49	0	-0.58	-1.17
	供气保证率	0.89	0.44	0	-0.53	-1.06
	常住人口密度(人/km ²)	0.89	0.44	0	-0.53	-1.06
个别因素	宗地面积	0.53	0.27	0	-0.32	-0.64
	宗地形状	0.53	0.27	0	-0.32	-0.64
	宗地坡度	0.53	0.27	0	-0.32	-0.64
	工程地质	0.53	0.27	0	-0.32	-0.64

表 3-5-135 立石镇 II 级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤400	(400,500]	(500,600]	(600,800]	>800
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤400 米	距离对外交通设施距离400-600 米	距离对外交通设施距离600-800 米	距离对外交通设施距离800-1000 米	距离对外交通设施距离≥1000 米
	供水保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	供气保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	常住人口密度(人/km ²)	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口较稠密,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个别因素	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用

	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响	地形起伏大,对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,需人工加固	有不良地质状况,要作特殊处理

表 3-5-136 立石镇Ⅱ级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表 (%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	1.92	0.96	0	-0.82	-1.64
	周边道路类型	1.60	0.80	0	-0.68	-1.37
	对外交通便利度	1.28	0.64	0	-0.55	-1.10
	供水保证率	1.18	0.59	0	-0.50	-1.00
	供气保证率	1.07	0.53	0	-0.46	-0.91
	常住人口密度(人/km ²)	1.07	0.53	0	-0.46	-0.91
个别因素	宗地面积	0.64	0.32	0	-0.27	-0.55
	宗地形状	0.64	0.32	0	-0.27	-0.55
	宗地坡度	0.64	0.32	0	-0.27	-0.55
	工程地质	0.64	0.32	0	-0.27	-0.55

9. 奇峰镇基准地价影响因素说明表和修正系数表

表 3-5-137 奇峰镇Ⅰ级商服用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤200	(200,300]	(300,400]	(400,500]	>500
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤200米	距离对外交通设施距离200-400米	距离对外交通设施距离400-600米	距离对外交通设施距离600-800米	距离对外交通设施距离≥800米
	供水保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	供气保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	客流量(人/km ² /日)	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口较稠密,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个别因素	宗地临街宽度(米)	>12	[12,9)	[9,6)	[6,3)	≤3
	宗地进深(米)	<6	[6,12)	[12,18)	[18,21)	≥21

	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响	地形起伏大,对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,需人工加固	有不良地质状况,要作特殊处理

表 3-5-138 奇峰镇 I 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	2.25	1.12	0	-1.27	-2.53
	周边道路类型	1.17	0.58	0	-0.66	-1.32
	对外交通便利度	0.90	0.45	0	-0.51	-1.01
	供水保证率	0.54	0.27	0	-0.30	-0.61
	供气保证率	0.54	0.27	0	-0.30	-0.61
	客流量 (人/km ² /日)	0.90	0.45	0	-0.51	-1.01
个别因素	宗地临街宽度(米)	0.45	0.22	0	-0.25	-0.51
	宗地进深(米)	0.45	0.22	0	-0.25	-0.51
	宗地面积	0.45	0.22	0	-0.25	-0.51
	宗地形状	0.45	0.22	0	-0.25	-0.51
	宗地坡度	0.45	0.22	0	-0.25	-0.51
	工程地质	0.45	0.22	0	-0.25	-0.51

表 3-5-139 奇峰镇 II 级商服用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤400	(400,500]	(500,600]	(600,800]	>800
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤400 米	距离对外交通设施距离400-600 米	距离对外交通设施距离600-800 米	距离对外交通设施距离800-1000 米	距离对外交通设施距离≥1000 米
	供水保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	供气保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%

	客流量 (人/km ² /日)	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口较稠密,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个别因素	宗地临街宽度(米)	>12	[12,9)	[9,6)	[6,3)	≤3
	宗地进深(米)	<6	[6,12)	[12,18)	[18,21)	≥21
	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响	地形起伏大,对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,需人工加固	有不良地质状况,要作特殊处理

表 3-5-140 奇峰镇Ⅱ级商服用地基准地价修正系数表(%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	2.75	1.38	0	-0.99	-1.98
	周边道路类型	1.43	0.72	0	-0.51	-1.03
	对外交通便利度	1.10	0.55	0	-0.40	-0.79
	供水保证率	0.66	0.33	0	-0.24	-0.48
	供气保证率	0.66	0.33	0	-0.24	-0.48
	客流量 (人/km ² /日)	1.10	0.55	0	-0.40	-0.79
个别因素	宗地临街宽度(米)	0.55	0.28	0	-0.20	-0.40
	宗地进深(米)	0.55	0.28	0	-0.20	-0.40
	宗地面积	0.55	0.28	0	-0.20	-0.40
	宗地形状	0.55	0.28	0	-0.20	-0.40
	宗地坡度	0.55	0.28	0	-0.20	-0.40
	工程地质	0.55	0.28	0	-0.20	-0.40

表 3-5-141 奇峰镇Ⅰ级住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域	距商服中心距离(米)	≤200	(200,300]	(300,400]	(400,500]	>500
	周边道路类型	生活型主干道	生活型次干道	混合型或交通型主干道	交通型次干道	支路

因素	对外交通便利度	距离对外交通设施距离 ≤200 米	距离对外交通设施距离 200-400 米	距离对外交通设施距离 400-600 米	距离对外交通设施距离 600-800 米	距离对外交通设施距离 ≥800 米
	供水保证率	保障率≥95%	保障率 (90%, 95%]	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率≤70%
	供气保证率	保障率≥95%	保障率 (90%, 95%]	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率≤70%
	距中学距离(米)	≤300	(300, 400]	(400, 500]	(500, 600]	>600
	距小学距离(米)	≤300	(300, 400]	(400, 500]	(500, 600]	>600
	距幼儿园距离(米)	≤300	(300, 400]	(400, 500]	(500, 600]	>600
	距农贸市场距离 (米)	≤300	(300, 400]	(400, 500]	(500, 600]	>600
	距医院距离(米)	≤300	(300, 400]	(400, 500]	(500, 600]	>600
	常住人口密度(人 /km ²)	人口稠密, 常 住人口多	人口稠密, 常 住人口较多	人口较稠密, 常住人口一般	人口较稠密, 常住人口较少	人口较稀疏, 常住人口少
个别因素	宗地面积	面积适中, 最 适合规划利 用	面积较大, 但 有利于规划 利用	宗地面积对 规划利用无 影响	面积过大, 不 利于规划利 用	面积过小, 不 利于规划利 用
	宗地形状	形状规则, 利 于规划利用	形状较规则, 利于规划利 用	形状较规则, 对利用无影 响	形状不规则, 但不影响规 划利用	形状不规则, 不利于规划 利用
	地形坡度	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定 起伏, 但对利 用无影响	地形有较大 起伏, 对利用 有一定影响
	工程地质	无不良地质 状况, 地基承 载力好	无不良地质 状况, 地基承 载力一般	有不良地质 状况, 但无须 作特殊处理	地基承载力 一般, 人工加 固就能使用	有不良地质 状况, 要作特 殊处理才能 使用

表 3-5-142 奇峰镇 I 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距服中心距离(米)	0.97	0.49	0	-0.52	-1.03
	周边道路类型	0.81	0.41	0	-0.43	-0.86
	对外交通便利度	0.73	0.37	0	-0.39	-0.78
	供水保证率	0.97	0.49	0	-0.52	-1.03
	供气保证率	0.97	0.49	0	-0.52	-1.03
	距中学距离(米)	0.57	0.28	0	-0.30	-0.60
	距小学距离(米)	0.65	0.32	0	-0.34	-0.69
	距幼儿园距离(米)	0.41	0.20	0	-0.22	-0.43
	距农贸市场距离(米)	0.41	0.20	0	-0.22	-0.43
	距医院距离(米)	0.41	0.20	0	-0.22	-0.43
	常住人口密度(人/km ²)	0.24	0.12	0	-0.13	-0.26
个别因素	宗地面积	0.24	0.12	0	-0.13	-0.26
	宗地形状	0.24	0.12	0	-0.13	-0.26

	地形坡度	0.24	0.12	0	-0.13	-0.26
	工程地质	0.24	0.12	0	-0.13	-0.26

表 3-5-143 奇峰镇Ⅱ级住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤400	(400,500]	(500,600]	(600,800]	>800
	周边道路类型	生活型主干道	生活型次干道	混合型或交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤400米	距离对外交通设施距离400-600米	距离对外交通设施距离600-800米	距离对外交通设施距离800-1000米	距离对外交通设施距离≥1000米
	供水保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	供气保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	距中学距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距小学距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距幼儿园距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距农贸市场距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距医院距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	常住人口密度(人/km ²)	人口稠密,常住人口多	人口稠密,常住人口较多	人口较稠密,常住人口一般	人口较稠密,常住人口较少	人口较稀疏,常住人口少
个别因素	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	地形坡度	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,人工加固就能使用	有不良地质状况,要作特殊处理才能使用

表 3-5-144 奇峰镇Ⅱ级住宅用地基准地价修正系数表(%)

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距服中心距离(米)	1.42	0.71	0	-0.43	-0.86
	周边道路类型	1.18	0.59	0	-0.36	-0.71
	对外交通便利度	1.06	0.53	0	-0.32	-0.64
	供水保证率	1.42	0.71	0	-0.43	-0.86
	供气保证率	1.42	0.71	0	-0.43	-0.86

	距中学距离(米)	0.83	0.41	0	-0.25	-0.50
	距小学距离(米)	0.95	0.47	0	-0.29	-0.57
	距幼儿园距离(米)	0.59	0.30	0	-0.18	-0.36
	距农贸市场距离(米)	0.59	0.30	0	-0.18	-0.36
	距医院距离(米)	0.59	0.30	0	-0.18	-0.36
	常住人口密度(人/km ²)	0.35	0.18	0	-0.11	-0.21
个别因素	宗地面积	0.35	0.18	0	-0.11	-0.21
	宗地形状	0.35	0.18	0	-0.11	-0.21
	地形坡度	0.35	0.18	0	-0.11	-0.21
	工程地质	0.35	0.18	0	-0.11	-0.21

表 3-5-145 奇峰镇 I 级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

宗地修正因素		指标标准				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	对外交通便利度	对外交通极为便利	对外交通较便利	对外交通较便利度一般	对外交通较便利较差	对外交通较便利极差
	周边道路类型	交通型主干道	交通型次干道	生活型主干道	生活型次干道	支路
	供水保证率	保障率 $\geq 95\%$	保障率(90%, 95%]	保障率(80%, 90%]	保障率(70%, 80%]	保障率 $\leq 70\%$
	供气保证率	保障率 $\geq 95\%$	保障率(90%, 95%]	保障率(80%, 90%]	保障率(70%, 80%]	保障率 $\leq 70\%$
	产业聚集度	周边有工业聚集, 相关产业联系紧密	周边有工业聚集, 且有产业联系	周边有工业聚集, 相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
个别因素	所临道路宽度(米)	≥ 35	(35, 25]	(25, 20]	(20, 10]	< 10
	宗地面积	面积适中, 最适合规划利用	面积较大, 但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大, 不利于规划利用	面积过小, 不利于规划利用
	宗地形状	形状规则, 利于规划利用	形状较规则, 利于规划利用	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 但不影响规划利用	形状不规则, 不利于规划利用
	宗地坡度	地势平坦	地势较平坦, 坡度 $< 5^\circ$, 对建设无影响	地势较平坦, 坡度在 5° - 10° 度间, 对建设影响较小	地势不太平坦, 需考虑坡度的影响	地势很不平坦, 需经过平整才能使用
	工程地质	无不良地质状况, 地基承载力好	无不良地质状况, 地基承载力一般	有不良地质状况, 但无须作特殊处理	地基承载力一般, 人工加固就能使用	有不良地质状况, 要作特殊处理才能使用

表 3-5-146 奇峰镇 I 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	对外交通便利度	1.47	0.73	0	-0.84	-1.69
	周边道路类型	1.63	0.82	0	-0.94	-1.88
	供水保证率	0.98	0.49	0	-0.56	-1.13
	供气保证率	0.82	0.41	0	-0.47	-0.94
	产业聚集度	0.98	0.49	0	-0.56	-1.13
个别因素	所临道路宽度(米)	0.65	0.33	0	-0.38	-0.75

	宗地面积	0.41	0.20	0	-0.23	-0.47
	宗地形状	0.41	0.20	0	-0.23	-0.47
	宗地坡度	0.41	0.20	0	-0.23	-0.47
	工程地质	0.41	0.20	0	-0.23	-0.47

表 3-5-147 奇峰镇Ⅱ级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素						
区域因素	对外交通便利度	对外交通极为便利	对外交通较便利	对外交通较便利度一般	对外交通较便利较差	对外交通较便利极差
	周边道路类型	交通型主干道	交通型次干道	生活型主干道	生活型次干道	支路
	供水保证率	保障率 $\geq 90\%$	保障率(80%, 90%]	保障率(70%, 80%]	保障率(60%, 70%]	保障率 $\leq 60\%$
	供气保证率	保障率 $\geq 90\%$	保障率(80%, 90%]	保障率(70%, 80%]	保障率(60%, 70%]	保障率 $\leq 60\%$
	产业聚集度	周边有工业聚集, 相关产业联系紧密	周边有工业聚集, 且有产业联系	周边有工业聚集, 相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
个别因素	所临道路宽度(米)	≥ 35	(35, 25]	(25, 20]	(20, 10]	< 10
	宗地面积	面积适中, 最适合规划利用	面积较大, 但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大, 不利于规划利用	面积过小, 不利于规划利用
	宗地形状	形状规则, 利于规划利用	形状较规则, 利于规划利用	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 但不影响规划利用	形状不规则, 不利于规划利用
	宗地坡度	地势平坦	地势较平坦, 坡度 $< 5^\circ$, 对建设无影响	地势较平坦, 坡度在 5° - 10° 度间, 对建设影响较小	地势不太平坦, 需考虑坡度的影响	地势很不平坦, 需经过平整才能使用
	工程地质	无不良地质状况, 地基承载力好	无不良地质状况, 地基承载力一般	有不良地质状况, 但无须作特殊处理	地基承载力一般, 人工加固就能使用	有不良地质状况, 要作特殊处理才能使用

表 3-5-148 奇峰镇Ⅱ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	对外交通便利度	1.94	0.97	0	-0.60	-1.20
	周边道路类型	2.15	1.08	0	-0.67	-1.33
	供水保证率	1.29	0.65	0	-0.40	-0.80
	供气保证率	1.08	0.54	0	-0.33	-0.67
	产业聚集度	1.29	0.65	0	-0.40	-0.80
个别因素	所临道路宽度(米)	0.86	0.43	0	-0.27	-0.53
	宗地面积	0.54	0.27	0	-0.17	-0.33
	宗地形状	0.54	0.27	0	-0.17	-0.33
	宗地坡度	0.54	0.27	0	-0.17	-0.33
	工程地质	0.54	0.27	0	-0.17	-0.33

表 3-5-149 奇峰镇Ⅰ级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤200	(200,300]	(300,400]	(400,500]	>500
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤200米	距离对外交通设施距离200-400米	距离对外交通设施距离400-600米	距离对外交通设施距离600-800米	距离对外交通设施距离≥800米
	供水保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	供气保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	常住人口密度(人/km ²)	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口较稠密,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个别因素	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响	地形起伏大,对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,需人工加固	有不良地质状况,要作特殊处理

表 3-5-150 奇峰镇 I 级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表 (%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	1.62	0.81	0	-0.91	-1.82
	周边道路类型	1.35	0.67	0	-0.76	-1.52
	对外交通便利度	1.08	0.54	0	-0.61	-1.22
	供水保证率	0.99	0.49	0	-0.56	-1.11
	供气保证率	0.90	0.45	0	-0.51	-1.01
	常住人口密度(人/km ²)	0.90	0.45	0	-0.51	-1.01
个别因素	宗地面积	0.54	0.27	0	-0.30	-0.61
	宗地形状	0.54	0.27	0	-0.30	-0.61
	宗地坡度	0.54	0.27	0	-0.30	-0.61
	工程地质	0.54	0.27	0	-0.30	-0.61

表 3-5-151 奇峰镇 II 级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素指标说明表

宗地修正因素		指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)		≤400	(400,500]	(500,600]	(600,800]	>800
	周边道路类型		混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度		距离对外交通设施距离≤400米	距离对外交通设施距离400-600米	距离对外交通设施距离600-800米	距离对外交通设施距离800-1000米	距离对外交通设施距离≥1000米
	供水保证率		保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	供气保证率		保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	常住人口密度(人/km ²)		人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口较稠密,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个别因素	宗地面积		面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状		形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度		地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响	地形起伏大,对利用有严重影响
	工程地质		无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,需人工加固	有不良地质状况,要作特殊处理

表 3-5-152 奇峰镇Ⅱ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		修正系数	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)		1.98	0.99	0	-0.71	-1.43
	周边道路类型		1.65	0.83	0	-0.59	-1.19
	对外交通便利度		1.32	0.66	0	-0.48	-0.95
	供水保证率		1.21	0.61	0	-0.44	-0.87
	供气保证率		1.10	0.55	0	-0.40	-0.79
	常住人口密度(人/km ²)		1.10	0.55	0	-0.40	-0.79
个别因素	宗地面积		0.66	0.33	0	-0.24	-0.48
	宗地形状		0.66	0.33	0	-0.24	-0.48
	宗地坡度		0.66	0.33	0	-0.24	-0.48
	工程地质		0.66	0.33	0	-0.24	-0.48

10. 天兴镇基准地价影响因素说明表和修正系数表

表 3-5-153 天兴镇Ⅰ级商服用地宗地地价影响因素指标说明表

宗地修正因素		指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)		≤150	(150,300]	(300,400]	(400,500]	>500
	周边道路类型		混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度		距离对外交通设施距离≤150米	距离对外交通设施距离150-300米	距离对外交通设施距离300-500米	距离对外交通设施距离500-800米	距离对外交通设施距离≥800米
	供水保证率		保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	供气保证率		保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	客流量(人/km ² /日)		人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口较稠密,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个别因素	宗地临街宽度(米)		>12	[12,9)	[9,6)	[6,3)	≤3
	宗地进深(米)		<6	[6,12)	[12,18)	[18,21)	≥21
	宗地面积		面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状		形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度		地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响	地形起伏大,对利用有严重影响
	工程地质		无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,需人工加固	有不良地质状况,要作特殊处理

表 3-5-154 天兴镇 I 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

宗地修正因素		修正系数	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)		1.83	0.92	0	-1.35	-2.71
	周边道路类型		0.95	0.48	0	-0.70	-1.41
	对外交通便利度		0.73	0.37	0	-0.54	-1.08
	供水保证率		0.44	0.22	0	-0.32	-0.65
	供气保证率		0.44	0.22	0	-0.32	-0.65
	客流量(人/km ² /日)		0.73	0.37	0	-0.54	-1.08
个别因素	宗地临街宽度(米)		0.37	0.18	0	-0.27	-0.54
	宗地进深(米)		0.37	0.18	0	-0.27	-0.54

	宗地面积	0.37	0.18	0	-0.27	-0.54
	宗地形状	0.37	0.18	0	-0.27	-0.54
	宗地坡度	0.37	0.18	0	-0.27	-0.54
	工程地质	0.37	0.18	0	-0.27	-0.54

表 3-5-155 天兴镇Ⅱ级商服用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤300米	距离对外交通设施距离300-500米	距离对外交通设施距离500-700米	距离对外交通设施距离700-900米	距离对外交通设施距离≥900米
	供水保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	供气保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	客流量(人/km ² /日)	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口较稠密,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个别因素	宗地临街宽度(米)	>12	[12,9)	[9,6)	[6,3)	≤3
	宗地进深(米)	<6	[6,12)	[12,18)	[18,21)	≥21
	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响	地形起伏大,对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,需人工加固	有不良地质状况,要作特殊处理

表 3-5-156 天兴镇Ⅱ级商服用地基准地价修正系数表(%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	2.70	1.35	0	-1.09	-2.19
	周边道路类型	1.41	0.70	0	-0.57	-1.14

	对外交通便利度	1.08	0.54	0	-0.44	-0.88
	供水保证率	0.65	0.32	0	-0.26	-0.53
	供气保证率	0.65	0.32	0	-0.26	-0.53
	客流量（人/km ² /日）	1.08	0.54	0	-0.44	-0.88
个别因素	宗地临街宽度(米)	0.54	0.27	0	-0.22	-0.44
	宗地进深(米)	0.54	0.27	0	-0.22	-0.44
	宗地面积	0.54	0.27	0	-0.22	-0.44
	宗地形状	0.54	0.27	0	-0.22	-0.44
	宗地坡度	0.54	0.27	0	-0.22	-0.44
	工程地质	0.54	0.27	0	-0.22	-0.44

表 3-5-157 天兴镇 I 级住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素						
区域因素	距商服中心距离(米)	≤150	(150,300]	(300,400]	(400,500]	>500
	周边道路类型	生活型主干道	生活型次干道	混合型或交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤150 米	距离对外交通设施距离150-300 米	距离对外交通设施距离300-500 米	距离对外交通设施距离500-800 米	距离对外交通设施距离≥800 米
	供水保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	供气保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	距中学距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	距小学距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	距幼儿园距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	距农贸市场距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	距医院距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	常住人口密度(人/km ²)	人口稠密,常住人口多	人口稠密,常住人口较多	人口较稠密,常住人口一般	人口较稠密,常住人口较少	人口较稀疏,常住人口少
个别因素	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	地形坡度	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响

	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,人工加固就能使用	有不良地质状况,要作特殊处理才能使用
--	------	----------------	-----------------	------------------	------------------	--------------------

表 3-5-158 天兴镇 I 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距服中心距离(米)	0.91	0.46	0	-0.51	-1.03
	周边道路类型	0.76	0.38	0	-0.43	-0.86
	对外交通便利度	0.68	0.34	0	-0.39	-0.77
	供水保证率	0.91	0.46	0	-0.51	-1.03
	供气保证率	0.91	0.46	0	-0.51	-1.03
	距中学距离(米)	0.53	0.27	0	-0.30	-0.60
	距小学距离(米)	0.61	0.30	0	-0.34	-0.69
	距幼儿园距离(米)	0.38	0.19	0	-0.21	-0.43
	距农贸市场距离(米)	0.38	0.19	0	-0.21	-0.43
	距医院距离(米)	0.38	0.19	0	-0.21	-0.43
	常住人口密度(人/km ²)	0.23	0.11	0	-0.13	-0.26
个别因素	宗地面积	0.23	0.11	0	-0.13	-0.26
	宗地形状	0.23	0.11	0	-0.13	-0.26
	地形坡度	0.23	0.11	0	-0.13	-0.26
	工程地质	0.23	0.11	0	-0.13	-0.26

表 3-5-159 天兴镇 II 级住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素						
区域因素	距商服中心距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	周边道路类型	生活型主干道	生活型次干道	混合型或交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤300米	距离对外交通设施距离300-500米	距离对外交通设施距离500-700米	距离对外交通设施距离700-900米	距离对外交通设施距离≥900米
	供水保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	供气保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	距中学距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距小学距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距幼儿园距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距农贸市场距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距医院距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000

	常住人口密度（人/km ² ）	人口稠密，常住人口多	人口稠密，常住人口较多	人口较稠密，常住人口一般	人口较稠密，常住人口较少	人口较稀疏，常住人口少
个别因素	宗地面积	面积适中，最适合规划利用	面积较大，但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大，不利于规划利用	面积过小，不利于规划利用
	宗地形状	形状规则，利于规划利用	形状较规则，利于规划利用	形状较规则，对利用无影响	形状不规则，但不影响规划利用	形状不规则，不利于规划利用
	地形坡度	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏，但对利用无影响	地形有较大起伏，对利用有一定影响
	工程地质	无不良地质状况，地基承载力好	无不良地质状况，地基承载力一般	有不良地质状况，但无须作特殊处理	地基承载力一般，人工加固就能使用	有不良地质状况，要作特殊处理才能使用

表 3-5-160 天兴镇Ⅱ级住宅用地基准地价修正系数表（%）

影响因素		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	距镇中心距离(米)	1.19	0.59	0	-0.51	-1.03
	周边道路类型	0.99	0.50	0	-0.43	-0.85
	对外交通便利度	0.89	0.45	0	-0.38	-0.77
	供水保证率	1.19	0.59	0	-0.51	-1.03
	供气保证率	1.19	0.59	0	-0.51	-1.03
	距中学距离(米)	0.69	0.35	0	-0.30	-0.60
	距小学距离(米)	0.79	0.40	0	-0.34	-0.68
	距幼儿园距离(米)	0.50	0.25	0	-0.21	-0.43
	距农贸市场距离(米)	0.50	0.25	0	-0.21	-0.43
	距医院距离(米)	0.50	0.25	0	-0.21	-0.43
	常住人口密度（人/km ² ）	0.30	0.15	0	-0.13	-0.26
个别因素	宗地面积	0.30	0.15	0	-0.13	-0.26
	宗地形状	0.30	0.15	0	-0.13	-0.26
	地形坡度	0.30	0.15	0	-0.13	-0.26
	工程地质	0.30	0.15	0	-0.13	-0.26

表 3-5-161 天兴镇Ⅰ级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准		优	较优	一般	较差	劣
宗地修正因素						
区域因素	对外交通便利度	对外交通极为便利	对外交通较便利	对外交通较便利度一般	对外交通较便利较差	对外交通较便利极差
	周边道路类型	交通型主干道	交通型次干道	生活型主干道	生活型次干道	支路
	供水保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	供气保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%

	产业聚集度	周边有工业聚集, 相关产业联系紧密	周边有工业聚集, 且有产业联系	周边有工业聚集, 相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
个别因素	所临道路宽度(米)	≥35	(35, 25]	(25, 20]	(20, 10]	<10
	宗地面积	面积适中, 最适合规划利用	面积较大, 但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大, 不利于规划利用	面积过小, 不利于规划利用
	宗地形状	形状规则, 利于规划利用	形状较规则, 利于规划利用	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 但不影响规划利用	形状不规则, 不利于规划利用
	宗地坡度	地势平坦	地势较平坦, 坡度<5度, 对建设无影响	地势较平坦, 坡度在5-10度间, 对建设影响较小	地势不太平坦, 需考虑坡度的影响	地势很不平坦, 需经过平整才能使用
	工程地质	无不良地质状况, 地基承载力好	无不良地质状况, 地基承载力一般	有不良地质状况, 但无须作特殊处理	地基承载力一般, 人工加固就能使用	有不良地质状况, 要作特殊处理才能使用

表 3-5-162 天兴镇 I 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	对外交通便利度	1.25	0.62	0	-0.70	-1.40
	周边道路类型	1.39	0.69	0	-0.78	-1.55
	供水保证率	0.83	0.42	0	-0.47	-0.93
	供气保证率	0.69	0.35	0	-0.39	-0.78
	产业聚集度	0.83	0.42	0	-0.47	-0.93
个别因素	所临道路宽度(米)	0.56	0.28	0	-0.31	-0.62
	宗地面积	0.35	0.17	0	-0.19	-0.39
	宗地形状	0.35	0.17	0	-0.19	-0.39
	宗地坡度	0.35	0.17	0	-0.19	-0.39
	工程地质	0.35	0.17	0	-0.19	-0.39

表 3-5-163 天兴镇 II 级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	对外交通便利度	对外交通极为便利	对外交通较便利	对外交通较便利度一般	对外交通较便利较差	对外交通较便利极差
	周边道路类型	交通型主干道	交通型次干道	生活型主干道	生活型次干道	支路
	供水保证率	保障率≥90%	保障率(80%, 90%]	保障率(70%, 80%]	保障率(60%, 70%]	保障率≤60%
	供气保证率	保障率≥90%	保障率(80%, 90%]	保障率(70%, 80%]	保障率(60%, 70%]	保障率≤60%
	产业聚集度	周边有工业聚集, 相关产业联系紧密	周边有工业聚集, 且有产业联系	周边有工业聚集, 相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
个	所临道路宽度(米)	≥35	(35, 25]	(25, 20]	(20, 10]	<10

别 因 素	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度	地势平坦	地势较平坦 坡度<5度,对建设无影响	地势较平坦 坡度在5-10度间,对建设影响较小	地势不太平坦,需考虑坡度的影响	地势很不平坦 需经过平整才能使用
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,人工加固就能使用	有不良地质状况,要作特殊处理才能使用

表 3-5-164 天兴镇Ⅱ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	对外交通便利度	1.73	0.86	0	-0.59	-1.18
	周边道路类型	1.92	0.96	0	-0.66	-1.31
	供水保证率	1.15	0.58	0	-0.39	-0.79
	供气保证率	0.96	0.48	0	-0.33	-0.66
	产业聚集度	1.15	0.58	0	-0.39	-0.79
个别因素	所临道路宽度(米)	0.77	0.38	0	-0.26	-0.53
	宗地面积	0.48	0.24	0	-0.16	-0.33
	宗地形状	0.48	0.24	0	-0.16	-0.33
	宗地坡度	0.48	0.24	0	-0.16	-0.33
	工程地质	0.48	0.24	0	-0.16	-0.33

表 3-5-165 天兴镇Ⅰ级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区 域 因 素	距商服中心距离(米)	≤150	(150,300]	(300,400]	(400,500]	>500
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤150米	距离对外交通设施距离150-300米	距离对外交通设施距离300-500米	距离对外交通设施距离500-800米	距离对外交通设施距离≥800米
	供水保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	供气保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	常住人口密度(人/km ²)	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口较稠密,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个 别	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用

	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响	地形起伏大,对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,需人工加固	有不良地质状况,要作特殊处理

表 3-5-166 天兴镇 I 级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表 (%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	1.32	0.66	0	-0.97	-1.95
	周边道路类型	1.10	0.55	0	-0.81	-1.62
	对外交通便利度	0.88	0.44	0	-0.65	-1.30
	供水保证率	0.81	0.40	0	-0.60	-1.19
	供气保证率	0.73	0.37	0	-0.54	-1.08
	常住人口密度(人/km ²)	0.73	0.37	0	-0.54	-1.08
个别因素	宗地面积	0.44	0.22	0	-0.32	-0.65
	宗地形状	0.44	0.22	0	-0.32	-0.65
	宗地坡度	0.44	0.22	0	-0.32	-0.65
	工程地质	0.44	0.22	0	-0.32	-0.65

表 3-5-167 天兴镇 II 级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤300米	距离对外交通设施距离300-500米	距离对外交通设施距离500-700米	距离对外交通设施距离700-900米	距离对外交通设施距离≥900米
	供水保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	供气保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	常住人口密度(人/km ²)	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口较稠密,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个别因素	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响	地形起伏大,对利用有严重影响

	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,需人工加固	有不良地质状况,要作特殊处理
--	------	----------------	-----------------	------------------	---------------	----------------

表 3-5-168 天兴镇 II 级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表 (%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	1.95	0.97	0	-0.79	-1.58
	周边道路类型	1.62	0.81	0	-0.66	-1.31
	对外交通便利度	1.30	0.65	0	-0.53	-1.05
	供水保证率	1.19	0.59	0	-0.48	-0.96
	供气保证率	1.08	0.54	0	-0.44	-0.88
	常住人口密度(人/km ²)	1.08	0.54	0	-0.44	-0.88
个别因素	宗地面积	0.65	0.32	0	-0.26	-0.53
	宗地形状	0.65	0.32	0	-0.26	-0.53
	宗地坡度	0.65	0.32	0	-0.26	-0.53
	工程地质	0.65	0.32	0	-0.26	-0.53

11. 嘉明镇基准地价影响因素说明表和修正系数表

表 3-5-169 嘉明镇 I 级商服用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤300 米	距离对外交通设施距离300-500 米	距离对外交通设施距离500-800 米	距离对外交通设施距离800-1000 米	距离对外交通设施距离≥1000 米
	供水保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	供气保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	客流量(人/km ² /日)	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口较稠密,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个别因素	宗地临街宽度(米)	>12	[12,9)	[9,6)	[6,3)	≤3
	宗地进深(米)	<6	[6,12)	[12,18)	[18,21)	≥21
	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用

	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响	地形起伏大,对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,需人工加固	有不良地质状况,要作特殊处理

表 3-5-170 嘉明镇 I 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	1.61	0.80	0	-1.27	-2.54
	周边道路类型	0.84	0.42	0	-0.66	-1.32
	对外交通便利度	0.64	0.32	0	-0.51	-1.02
	供水保证率	0.39	0.19	0	-0.30	-0.61
	供气保证率	0.39	0.19	0	-0.30	-0.61
	客流量 (人/km ² /日)	0.64	0.32	0	-0.51	-1.02
个别因素	宗地临街宽度(米)	0.32	0.16	0	-0.25	-0.51
	宗地进深(米)	0.32	0.16	0	-0.25	-0.51
	宗地面积	0.32	0.16	0	-0.25	-0.51
	宗地形状	0.32	0.16	0	-0.25	-0.51
	宗地坡度	0.32	0.16	0	-0.25	-0.51
	工程地质	0.32	0.16	0	-0.25	-0.51

表 3-5-171 嘉明镇 II 级商服用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤500 米	距离对外交通设施距离500-800 米	距离对外交通设施距离800-1000 米	距离对外交通设施距离1000-1500 米	距离对外交通设施距离≥1500 米
	供水保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	供气保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	客流量 (人/km ² /日)	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口较稠密,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小

个 别 因 素	宗地临街宽度 (米)	>12	[12, 9)	[9, 6)	[6, 3)	≤3
	宗地进深(米)	<6	[6, 12)	[12, 18)	[18, 21)	≥21
	宗地面积	面积适中,最 适合规划利 用	面积较大,但 有利于规划利 用	宗地面积对规 划利用无影响	面积过大,不 利于规划利用	面积过小,不 利于规划利 用
	宗地形状	形状规则,利 于规划利用	形状较规则, 利于规划利用	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 但不影响规划 利用	形状不规则, 不利于规划利 用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起 伏,但对利用 无影响	地形有较大起 伏,对利用有 一定影响	地形起伏大, 对利用有严 重影响
	工程地质	无不良地质 状况,地基承 载力好	无不良地质状 况,地基承载 力一般	有不良地质状 况,但无须作 特殊处理	地基承载力一 般,需人工加 固	有不良地质 状况,要作特 殊处理

表 3-5-172 嘉明镇Ⅱ级商服用地基准地价修正系数表(%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因 素	距商服中心距离(米)	3.10	1.55	0	-1.09	-2.19
	周边道路类型	1.61	0.81	0	-0.57	-1.14
	对外交通便利度	1.24	0.62	0	-0.44	-0.88
	供水保证率	0.74	0.37	0	-0.26	-0.53
	供气保证率	0.74	0.37	0	-0.26	-0.53
	客流量(人/km ² /日)	1.24	0.62	0	-0.44	-0.88
个别因 素	宗地临街宽度(米)	0.62	0.31	0	-0.22	-0.44
	宗地进深(米)	0.62	0.31	0	-0.22	-0.44
	宗地面积	0.62	0.31	0	-0.22	-0.44
	宗地形状	0.62	0.31	0	-0.22	-0.44
	宗地坡度	0.62	0.31	0	-0.22	-0.44
	工程地质	0.62	0.31	0	-0.22	-0.44

表 3-5-173 嘉明镇Ⅰ级住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区 域 因 素	距商服中心距离 (米)	≤300	(300, 400]	(400, 500]	(500, 600]	>600
	周边道路类型	生活型主干 道	生活型次干 道	混合型或交 通型主干道	交通型次干 道	支路
	对外交通便利度	距离对外交 通设施距离 ≤300 米	距离对外交 通设施距离 300-500 米	距离对外交 通设施距离 500-800 米	距离对外交 通设施距离 800-1000 米	距离对外交 通设施距离 ≥1000 米
	供水保证率	保障率≥95%	保障率 (90%, 95%]	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率≤70%

	供气保证率	保障率 $\geq 95\%$	保障率 (90%, 95%]	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率 $\leq 70\%$
	距中学距离(米)	≤ 300	(300, 400]	(400, 500]	(500, 600]	> 600
	距小学距离(米)	≤ 300	(300, 400]	(400, 500]	(500, 600]	> 600
	距幼儿园距离(米)	≤ 300	(300, 400]	(400, 500]	(500, 600]	> 600
	距农贸市场距离 (米)	≤ 300	(300, 400]	(400, 500]	(500, 600]	> 600
	距医院距离(米)	≤ 300	(300, 400]	(400, 500]	(500, 600]	> 600
	常住人口密度(人/ km ²)	人口稠密, 常 住人口多	人口稠密, 常 住人口较多	人口较稠密, 常住人口一般	人口较稠密, 常住人口较少	人口较稀疏, 常住人口少
个 别 因 素	宗地面积	面积适中, 最 适合规划利 用	面积较大, 但 有利于规划 利用	宗地面积对 规划利用无 影响	面积过大, 不 利于规划利 用	面积过小, 不 利于规划利 用
	宗地形状	形状规则, 利 于规划利用	形状较规则, 利于规划利 用	形状较规则, 对利用无影 响	形状不规则, 但不影响规 划利用	形状不规则, 不利于规划 利用
	地形坡度	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定 起伏, 但对利 用无影响	地形有较大 起伏, 对利用 有一定影响
	工程地质	无不良地质 状况, 地基承 载力好	无不良地质 状况, 地基承 载力一般	有不良地质 状况, 但无须 作特殊处理	地基承载力 一般, 人工加 固就能使用	有不良地质 状况, 要作特 殊处理才能 使用

表 3-5-174 嘉明镇 I 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距服务中心距离(米)	0.85	0.43	0	-0.72	-1.45
	周边道路类型	0.71	0.35	0	-0.60	-1.21
	对外交通便利度	0.64	0.32	0	-0.54	-1.09
	供水保证率	0.85	0.43	0	-0.72	-1.45
	供气保证率	0.85	0.43	0	-0.72	-1.45
	距中学距离(米)	0.50	0.25	0	-0.42	-0.84
	距小学距离(米)	0.57	0.28	0	-0.48	-0.97
	距幼儿园距离(米)	0.35	0.18	0	-0.30	-0.60
	距农贸市场距离(米)	0.35	0.18	0	-0.30	-0.60
	距医院距离(米)	0.35	0.18	0	-0.30	-0.60
	常住人口密度(人/km ²)	0.21	0.11	0	-0.18	-0.36
个别因素	宗地面积	0.21	0.11	0	-0.18	-0.36
	宗地形状	0.21	0.11	0	-0.18	-0.36
	地形坡度	0.21	0.11	0	-0.18	-0.36
	工程地质	0.21	0.11	0	-0.18	-0.36

表 3-5-175 嘉明镇 II 级住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	周边道路类型	生活型主干道	生活型次干道	混合型或交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤500米	距离对外交通设施距离500-800米	距离对外交通设施距离800-1000米	距离对外交通设施距离1000-1500米	距离对外交通设施距离≥1500米
	供水保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	供气保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	距中学距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距小学距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距幼儿园距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距农贸市场距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距医院距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	常住人口密度(人/km ²)	人口稠密,常住人口多	人口稠密,常住人口较多	人口较稠密,常住人口一般	人口较稠密,常住人口较少	人口较稀疏,常住人口少
个别因素	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	地形坡度	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,人工加固就能使用	有不良地质状况,要作特殊处理才能使用

表 3-5-176 嘉明镇Ⅱ级住宅用地基准地价修正系数表(%)

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距服中心距离(米)	1.58	0.79	0	-0.44	-0.88
	周边道路类型	1.32	0.66	0	-0.37	-0.73
	对外交通便利度	1.19	0.59	0	-0.33	-0.66
	供水保证率	1.58	0.79	0	-0.44	-0.88
	供气保证率	1.58	0.79	0	-0.44	-0.88
	距中学距离(米)	0.92	0.46	0	-0.26	-0.51
	距小学距离(米)	1.06	0.53	0	-0.29	-0.59
	距幼儿园距离(米)	0.66	0.33	0	-0.18	-0.37

	距农贸市场距离(米)	0.66	0.33	0	-0.18	-0.37
	距医院距离(米)	0.66	0.33	0	-0.18	-0.37
	常住人口密度(人/km ²)	0.40	0.20	0	-0.11	-0.22
个别因素	宗地面积	0.40	0.20	0	-0.11	-0.22
	宗地形状	0.40	0.20	0	-0.11	-0.22
	地形坡度	0.40	0.20	0	-0.11	-0.22
	工程地质	0.40	0.20	0	-0.11	-0.22

表 3-5-177 嘉明镇 I 级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	对外交通便利度	对外交通极为便利	对外交通较便利	对外交通较便利度一般	对外交通较便利较差	对外交通较便利极差
	周边道路类型	交通型主干道	交通型次干道	生活型主干道	生活型次干道	支路
	供水保证率	保障率 $\geq 95\%$	保障率(90%, 95%]	保障率(80%, 90%]	保障率(70%, 80%]	保障率 $\leq 70\%$
	供气保证率	保障率 $\geq 95\%$	保障率(90%, 95%]	保障率(80%, 90%]	保障率(70%, 80%]	保障率 $\leq 70\%$
	产业聚集度	周边有工业聚集, 相关产业联系紧密	周边有工业聚集, 且有产业联系	周边有工业聚集, 相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
个别因素	所临道路宽度(米)	≥ 35	(35, 25]	(25, 20]	(20, 10]	< 10
	宗地面积	面积适中, 最适合规划利用	面积较大, 但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大, 不利于规划利用	面积过小, 不利于规划利用
	宗地形状	形状规则, 利于规划利用	形状较规则, 利于规划利用	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 但不影响规划利用	形状不规则, 不利于规划利用
	宗地坡度	地势平坦	地势较平坦, 坡度 $< 5^\circ$, 对建设无影响	地势较平坦, 坡度在 5° - 10° 度间, 对建设影响较小	地势不太平坦, 需考虑坡度的影响	地势很不平坦, 需经过平整才能使用
	工程地质	无不良地质状况, 地基承载力好	无不良地质状况, 地基承载力一般	有不良地质状况, 但无须作特殊处理	地基承载力一般, 人工加固就能使用	有不良地质状况, 要作特殊处理才能使用

表 3-5-178 嘉明镇 I 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	对外交通便利度	1.30	0.65	0	-0.82	-1.64
	周边道路类型	1.44	0.72	0	-0.91	-1.83
	供水保证率	0.87	0.43	0	-0.55	-1.10
	供气保证率	0.72	0.36	0	-0.46	-0.91
	产业聚集度	0.87	0.43	0	-0.55	-1.10
个别因素	所临道路宽度(米)	0.58	0.29	0	-0.37	-0.73
	宗地面积	0.36	0.18	0	-0.23	-0.46
	宗地形状	0.36	0.18	0	-0.23	-0.46
	宗地坡度	0.36	0.18	0	-0.23	-0.46

	工程地质	0.36	0.18	0	-0.23	-0.46
--	------	------	------	---	-------	-------

表 3-5-179 嘉明镇Ⅱ级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	对外交通便利度	对外交通极为便利	对外交通较便利	对外交通较便利度一般	对外交通较便利较差	对外交通较便利极差
	周边道路类型	交通型主干道	交通型次干道	生活型主干道	生活型次干道	支路
	供水保证率	保障率 $\geq 90\%$	保障率(80%, 90%]	保障率(70%, 80%]	保障率(60%, 70%]	保障率 $\leq 60\%$
	供气保证率	保障率 $\geq 90\%$	保障率(80%, 90%]	保障率(70%, 80%]	保障率(60%, 70%]	保障率 $\leq 60\%$
	产业聚集度	周边有工业聚集, 相关产业联系紧密	周边有工业聚集, 且有产业联系	周边有工业聚集, 相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
个别因素	所临道路宽度(米)	≥ 35	(35, 25]	(25, 20]	(20, 10]	< 10
	宗地面积	面积适中, 最适合规划利用	面积较大, 但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大, 不利于规划利用	面积过小, 不利于规划利用
	宗地形状	形状规则, 利于规划利用	形状较规则, 利于规划利用	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 但不影响规划利用	形状不规则, 不利于规划利用
	宗地坡度	地势平坦	地势较平坦, 坡度 $< 5^\circ$, 对建设无影响	地势较平坦, 坡度在 5° - 10° 度间, 对建设影响较小	地势不太平坦, 需考虑坡度的影响	地势很不平坦, 需经过平整才能使用
	工程地质	无不良地质状况, 地基承载力好	无不良地质状况, 地基承载力一般	有不良地质状况, 但无须作特殊处理	地基承载力一般, 人工加固就能使用	有不良地质状况, 要作特殊处理才能使用

表 3-5-180 嘉明镇Ⅱ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	对外交通便利度	1.51	0.76	0	-0.62	-1.25
	周边道路类型	1.68	0.84	0	-0.69	-1.39
	供水保证率	1.01	0.50	0	-0.42	-0.83
	供气保证率	0.84	0.42	0	-0.35	-0.69
	产业聚集度	1.01	0.50	0	-0.42	-0.83
个别因素	所临道路宽度(米)	0.67	0.34	0	-0.28	-0.55
	宗地面积	0.42	0.21	0	-0.17	-0.35
	宗地形状	0.42	0.21	0	-0.17	-0.35
	宗地坡度	0.42	0.21	0	-0.17	-0.35
	工程地质	0.42	0.21	0	-0.17	-0.35

表 3-5-181 嘉明镇Ⅰ级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
----------------	--	---	----	----	----	---

区域因素	距商服中心距离(米)	≤300	(300, 400]	(400, 500]	(500, 600]	>600
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤300米	距离对外交通设施距离300-500米	距离对外交通设施距离500-800米	距离对外交通设施距离800-1000米	距离对外交通设施距离≥1000米
	供水保证率	保障率≥95%	保障率(90%, 95%]	保障率(80%, 90%]	保障率(70%, 80%]	保障率≤70%
	供气保证率	保障率≥95%	保障率(90%, 95%]	保障率(80%, 90%]	保障率(70%, 80%]	保障率≤70%
	常住人口密度(人/km ²)	人口稠密, 人口流量大	人口稠密, 人口流量较大	人口较稠密, 人口流量一般	人口较稠密, 人口流量较小	人口较稀疏, 人口流量小
个别因素	宗地面积	面积适中, 最适合规划利用	面积较大, 但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大, 不利于规划利用	面积过小, 不利于规划利用
	宗地形状	形状规则, 利于规划利用	形状较规则, 利于规划利用	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 但不影响规划利用	形状不规则, 不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏, 但对利用无影响	地形有较大起伏, 对利用有一定影响	地形起伏大, 对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况, 地基承载力好	无不良地质状况, 地基承载力一般	有不良地质状况, 但无须作特殊处理	地基承载力一般, 需人工加固	有不良地质状况, 要作特殊处理

表 3-5-182 嘉明镇 I 级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表 (%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	1.16	0.58	0	-0.91	-1.83
	周边道路类型	0.97	0.48	0	-0.76	-1.52
	对外交通便利度	0.77	0.39	0	-0.61	-1.22
	供水保证率	0.71	0.35	0	-0.56	-1.12
	供气保证率	0.64	0.32	0	-0.51	-1.02
	常住人口密度(人/km ²)	0.64	0.32	0	-0.51	-1.02
个别因素	宗地面积	0.39	0.19	0	-0.30	-0.61
	宗地形状	0.39	0.19	0	-0.30	-0.61
	宗地坡度	0.39	0.19	0	-0.30	-0.61
	工程地质	0.39	0.19	0	-0.30	-0.61

表 3-5-183 嘉明镇 II 级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区	距商服中心距离(米)	≤500	(500, 600]	(600, 800]	(800, 1000]	>1000

	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离 ≤ 500 米	距离对外交通设施距离500-800米	距离对外交通设施距离800-1000米	距离对外交通设施距离1000-1500米	距离对外交通设施距离 ≥ 1500 米
	供水保证率	保障率 $\geq 90\%$	保障率(80%, 90%]	保障率(70%, 80%]	保障率(60%, 70%]	保障率 $\leq 60\%$
	供气保证率	保障率 $\geq 90\%$	保障率(80%, 90%]	保障率(70%, 80%]	保障率(60%, 70%]	保障率 $\leq 60\%$
	常住人口密度(人/km ²)	人口稠密, 人口流量大	人口稠密, 人口流量较大	人口较稠密, 人口流量一般	人口较稠密, 人口流量较小	人口较稀疏, 人口流量小
个别因素	宗地面积	面积适中, 最适合规划利用	面积较大, 但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大, 不利于规划利用	面积过小, 不利于规划利用
	宗地形状	形状规则, 利于规划利用	形状较规则, 利于规划利用	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 但不影响规划利用	形状不规则, 不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏, 但对利用无影响	地形有较大起伏, 对利用有一定影响	地形起伏大, 对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况, 地基承载力好	无不良地质状况, 地基承载力一般	有不良地质状况, 但无须作特殊处理	地基承载力一般, 需人工加固	有不良地质状况, 要作特殊处理

表 3-5-184 嘉明镇Ⅱ级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表(%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	2.23	1.11	0	-0.79	-1.58
	周边道路类型	1.86	0.93	0	-0.66	-1.31
	对外交通便利度	1.49	0.74	0	-0.53	-1.05
	供水保证率	1.36	0.68	0	-0.48	-0.96
	供气保证率	1.24	0.62	0	-0.44	-0.88
	常住人口密度(人/km ²)	1.24	0.62	0	-0.44	-0.88
个别因素	宗地面积	0.74	0.37	0	-0.26	-0.53
	宗地形状	0.74	0.37	0	-0.26	-0.53
	宗地坡度	0.74	0.37	0	-0.26	-0.53
	工程地质	0.74	0.37	0	-0.26	-0.53

12. 喻寺镇基准地价影响因素说明表和修正系数表

表 3-5-185 喻寺镇Ⅰ级商服用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区	距商服中心距离(米)	≤ 200	(200, 300]	(300, 400]	(400, 500]	> 500

	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离 ≤ 200 米	距离对外交通设施距离200-400米	距离对外交通设施距离400-600米	距离对外交通设施距离600-800米	距离对外交通设施距离 ≥ 800 米
	供水保证率	保障率 $\geq 95\%$	保障率(90%, 95%]	保障率(80%, 90%]	保障率(70%, 80%]	保障率 $\leq 70\%$
	供气保证率	保障率 $\geq 95\%$	保障率(90%, 95%]	保障率(80%, 90%]	保障率(70%, 80%]	保障率 $\leq 70\%$
	客流量(人/km ² /日)	人口稠密, 人口流量大	人口稠密, 人口流量较大	人口较稠密, 人口流量一般	人口较稠密, 人口流量较小	人口较稀疏, 人口流量小
	宗地临街宽度(米)	>12	[12, 9)	[9, 6)	[6, 3)	≤ 3
个别因素	宗地进深(米)	<6	[6, 12)	[12, 18)	[18, 21)	≥ 21
	宗地面积	面积适中, 最适合规划利用	面积较大, 但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大, 不利于规划利用	面积过小, 不利于规划利用
	宗地形状	形状规则, 利于规划利用	形状较规则, 利于规划利用	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 但不影响规划利用	形状不规则, 不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏, 但对利用无影响	地形有较大起伏, 对利用有一定影响	地形起伏大, 对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况, 地基承载力好	无不良地质状况, 地基承载力一般	有不良地质状况, 但无须作特殊处理	地基承载力一般, 需人工加固	有不良地质状况, 要作特殊处理

表 3-5-186 喻寺镇 I 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	2.21	1.11	0	-1.20	-2.40
	周边道路类型	1.15	0.57	0	-0.62	-1.25
	对外交通便利度	0.88	0.44	0	-0.48	-0.96
	供水保证率	0.53	0.27	0	-0.29	-0.58
	供气保证率	0.53	0.27	0	-0.29	-0.58
	客流量(人/km ² /日)	0.88	0.44	0	-0.48	-0.96
个别因素	宗地临街宽度(米)	0.44	0.22	0	-0.24	-0.48
	宗地进深(米)	0.44	0.22	0	-0.24	-0.48
	宗地面积	0.44	0.22	0	-0.24	-0.48
	宗地形状	0.44	0.22	0	-0.24	-0.48
	宗地坡度	0.44	0.22	0	-0.24	-0.48
	工程地质	0.44	0.22	0	-0.24	-0.48

表 3-5-187 喻寺镇Ⅱ级商服用地宗地地价影响因素指标说明表

宗地修正因素		指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)		≤400	(400,500]	(500,600]	(600,800]	>800
	周边道路类型		混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度		距离对外交通设施距离≤400米	距离对外交通设施距离400-600米	距离对外交通设施距离600-800米	距离对外交通设施距离800-1000米	距离对外交通设施距离≥1000米
	供水保证率		保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	供气保证率		保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	客流量(人/km ² /日)		人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口较稠密,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个别因素	宗地临街宽度(米)		>12	[12,9)	[9,6)	[6,3)	≤3
	宗地进深(米)		<6	[6,12)	[12,18)	[18,21)	≥21
	宗地面积		面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状		形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度		地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响	地形起伏大,对利用有严重影响
	工程地质		无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,需人工加固	有不良地质状况,要作特殊处理

表 3-5-188 喻寺镇Ⅱ级商服用地基准地价修正系数表(%)

宗地修正因素		修正系数	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)		2.56	1.28	0	-0.92	-1.85
	周边道路类型		1.33	0.67	0	-0.48	-0.96
	对外交通便利度		1.02	0.51	0	-0.37	-0.74
	供水保证率		0.61	0.31	0	-0.22	-0.44
	供气保证率		0.61	0.31	0	-0.22	-0.44
	客流量(人/km ² /日)		1.02	0.51	0	-0.37	-0.74
个别因素	宗地临街宽度(米)		0.51	0.26	0	-0.18	-0.37

素	宗地进深(米)	0.51	0.26	0	-0.18	-0.37
	宗地面积	0.51	0.26	0	-0.18	-0.37
	宗地形状	0.51	0.26	0	-0.18	-0.37
	宗地坡度	0.51	0.26	0	-0.18	-0.37
	工程地质	0.51	0.26	0	-0.18	-0.37

表 3-5-189 喻寺镇 I 级住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤200	(200,300]	(300,400]	(400,500]	>500
	周边道路类型	生活型主干道	生活型次干道	混合型或交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤200 米	距离对外交通设施距离200-400 米	距离对外交通设施距离400-600 米	距离对外交通设施距离600-800 米	距离对外交通设施距离≥800 米
	供水保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	供气保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	距中学距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	距小学距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	距幼儿园距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	距农贸市场距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	距医院距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	常住人口密度(人/km ²)	人口稠密,常住人口多	人口稠密,常住人口较多	人口较稠密,常住人口一般	人口较稠密,常住人口较少	人口较稀疏,常住人口少
个别因素	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	地形坡度	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,人工加固就能使用	有不良地质状况,要作特殊处理才能使用

表 3-5-190 喻寺镇 I 级住宅用地基准地价修正系数表(%)

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因	距服中心距离(米)	1.00	0.50	0	-0.56	-1.13

素	周边道路类型	0.83	0.42	0	-0.47	-0.94
	对外交通便利度	0.75	0.38	0	-0.42	-0.85
	供水保证率	1.00	0.50	0	-0.56	-1.13
	供气保证率	1.00	0.50	0	-0.56	-1.13
	距中学距离(米)	0.58	0.29	0	-0.33	-0.66
	距小学距离(米)	0.67	0.33	0	-0.38	-0.75
	距幼儿园距离(米)	0.42	0.21	0	-0.24	-0.47
	距农贸市场距离(米)	0.42	0.21	0	-0.24	-0.47
	距医院距离(米)	0.42	0.21	0	-0.24	-0.47
	常住人口密度(人/km ²)	0.25	0.13	0	-0.14	-0.28
个别因素	宗地面积	0.25	0.13	0	-0.14	-0.28
	宗地形状	0.25	0.13	0	-0.14	-0.28
	地形坡度	0.25	0.13	0	-0.14	-0.28
	工程地质	0.25	0.13	0	-0.14	-0.28

表 3-5-191 喻寺镇Ⅱ级住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素						
区域因素	距商服中心距离(米)	≤400	(400,500]	(500,600]	(600,800]	>800
	周边道路类型	生活型主干道	生活型次干道	混合型或交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤400米	距离对外交通设施距离400-600米	距离对外交通设施距离600-800米	距离对外交通设施距离800-1000米	距离对外交通设施距离≥1000米
	供水保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	供气保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	距中学距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距小学距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距幼儿园距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距农贸市场距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距医院距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	常住人口密度(人/km ²)	人口稠密,常住人口多	人口稠密,常住人口较多	人口较稠密,常住人口一般	人口较稠密,常住人口较少	人口较稀疏,常住人口少
个别因素	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用

素	地形坡度	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,人工加固就能使用	有不良地质状况,要作特殊处理才能使用

表 3-5-192 喻寺镇Ⅱ级住宅用地基准地价修正系数表(%)

影响因素		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	距镇中心距离(米)	1.14	0.57	0	-0.50	-1.00
	周边道路类型	0.95	0.48	0	-0.42	-0.83
	对外交通便利度	0.86	0.43	0	-0.38	-0.75
	供水保证率	1.14	0.57	0	-0.50	-1.00
	供气保证率	1.14	0.57	0	-0.50	-1.00
	距中学距离(米)	0.67	0.33	0	-0.29	-0.58
	距小学距离(米)	0.76	0.38	0	-0.33	-0.67
	距幼儿园距离(米)	0.48	0.24	0	-0.21	-0.42
	距农贸市场距离(米)	0.48	0.24	0	-0.21	-0.42
	距医院距离(米)	0.48	0.24	0	-0.21	-0.42
	常住人口密度(人/km ²)	0.29	0.14	0	-0.13	-0.25
个别因素	宗地面积	0.29	0.14	0	-0.13	-0.25
	宗地形状	0.29	0.14	0	-0.13	-0.25
	地形坡度	0.29	0.14	0	-0.13	-0.25
	工程地质	0.29	0.14	0	-0.13	-0.25

表 3-5-193 喻寺镇Ⅰ级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准		优	较优	一般	较差	劣
宗地修正因素		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	对外交通便利度	对外交通极为便利	对外交通较便利	对外交通较便利度一般	对外交通较便利较差	对外交通较便利极差
	周边道路类型	交通型主干道	交通型次干道	生活型主干道	生活型次干道	支路
	供水保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	供气保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	产业聚集度	周边有工业聚集,相关产业联系紧密	周边有工业聚集,且有产业联系	周边有工业聚集,相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
个别因素	所临道路宽度(米)	≥35	(35,25]	(25,20]	(20,10]	<10
	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用

	宗地坡度	地势平坦	地势较平坦 坡度<5度,对 建设无影响	地势较平坦 坡度在 5-10 度间,对建设 影响较小	地势不太平 坦,需考虑坡 度的影响	地势很不平坦 需经过平整才 能使用
	工程地质	无不良地质 状况,地基承 载力好	无不良地质 状况,地基承 载力一般	有不良地质 状况,但无须 作特殊处理	地基承载力 一般,人工加 固就能使用	有不良地质状 况,要作特殊处 理才能使用

表 3-5-194 喻寺镇 I 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	对外交通便利度	1.25	0.62	0	-0.73	-1.47
	周边道路类型	1.39	0.69	0	-0.82	-1.63
	供水保证率	0.83	0.42	0	-0.49	-0.98
	供气保证率	0.69	0.35	0	-0.41	-0.82
	产业聚集度	0.83	0.42	0	-0.49	-0.98
个别因素	所临道路宽度(米)	0.56	0.28	0	-0.33	-0.65
	宗地面积	0.35	0.17	0	-0.20	-0.41
	宗地形状	0.35	0.17	0	-0.20	-0.41
	宗地坡度	0.35	0.17	0	-0.20	-0.41
	工程地质	0.35	0.17	0	-0.20	-0.41

表 3-5-195 喻寺镇 II 级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	对外交通便利度	对外交通极为便利	对外交通较便利	对外交通较便利度一般	对外交通较便利较差	对外交通较便利极差
	周边道路类型	交通型主干道	交通型次干道	生活型主干道	生活型次干道	支路
	供水保证率	保障率 $\geq 90\%$	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率 (60%, 70%]	保障率 $\leq 60\%$
	供气保证率	保障率 $\geq 90\%$	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率 (60%, 70%]	保障率 $\leq 60\%$
	产业聚集度	周边有工业聚集,相关产业联系紧密	周边有工业聚集,且有产业联系	周边有工业聚集,相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
个别因素	所临道路宽度(米)	≥ 35	(35, 25]	(25, 20]	(20, 10]	< 10
	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度	地势平坦	地势较平坦 坡度<5度,对 建设无影响	地势较平坦 坡度在 5-10 度间,对建设 影响较小	地势不太平坦,需考虑坡度的影响	地势很不平坦 需经过平整才能使用
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,人工加固就能使用	有不良地质状况,要作特殊处理才能使用

表 3-5-195 喻寺镇 II 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	对外交通便利度	1.91	0.95	0	-0.73	-1.45
	周边道路类型	2.12	1.06	0	-0.81	-1.62
	供水保证率	1.27	0.64	0	-0.48	-0.97
	供气保证率	1.06	0.53	0	-0.40	-0.81
	产业聚集度	1.27	0.64	0	-0.48	-0.97
个别因素	所临道路宽度(米)	0.85	0.42	0	-0.32	-0.65
	宗地面积	0.53	0.27	0	-0.20	-0.40
	宗地形状	0.53	0.27	0	-0.20	-0.40
	宗地坡度	0.53	0.27	0	-0.20	-0.40
	工程地质	0.53	0.27	0	-0.20	-0.40

表 3-5-197 喻寺镇 I 级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素指标说明表

宗地修正因素		指标标准				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤200	(200,300]	(300,400]	(400,500]	>500
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤200米	距离对外交通设施距离200-400米	距离对外交通设施距离400-600米	距离对外交通设施距离600-800米	距离对外交通设施距离≥800米
	供水保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	供气保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	常住人口密度(人/km ²)	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口较稠密,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个别因素	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响	地形起伏大,对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,需人工加固	有不良地质状况,要作特殊处理

表 3-5-198 喻寺镇 I 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	距商服中心距离(米)	1.59	0.80	0	-0.86	-1.73

素	周边道路类型	1.33	0.66	0	-0.72	-1.44
	对外交通便利度	1.06	0.53	0	-0.58	-1.15
	供水保证率	0.97	0.49	0	-0.53	-1.05
	供气保证率	0.88	0.44	0	-0.48	-0.96
	常住人口密度 (人/km ²)	0.88	0.44	0	-0.48	-0.96
个别因素	宗地面积	0.53	0.27	0	-0.29	-0.58
	宗地形状	0.53	0.27	0	-0.29	-0.58
	宗地坡度	0.53	0.27	0	-0.29	-0.58
	工程地质	0.53	0.27	0	-0.29	-0.58

表 3-5-199 喻寺镇Ⅱ级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素指标说明表

宗地修正因素		指标标准				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离 (米)	≤400	(400, 500]	(500, 600]	(600, 800]	>800
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离 ≤400 米	距离对外交通设施距离 400-600 米	距离对外交通设施距离 600-800 米	距离对外交通设施距离 800-1000 米	距离对外交通设施距离 ≥1000 米
	供水保证率	保障率 ≥90%	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率 (60%, 70%]	保障率 ≤60%
	供气保证率	保障率 ≥90%	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率 (60%, 70%]	保障率 ≤60%
	常住人口密度 (人/km ²)	人口稠密, 人口流量大	人口稠密, 人口流量较大	人口较稠密, 人口流量一般	人口较稠密, 人口流量较小	人口较稀疏, 人口流量小
个别因素	宗地面积	面积适中, 最适合规划利用	面积较大, 但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大, 不利于规划利用	面积过小, 不利于规划利用
	宗地形状	形状规则, 利于规划利用	形状较规则, 利于规划利用	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 但不影响规划利用	形状不规则, 不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏, 但对利用无影响	地形有较大起伏, 对利用有一定影响	地形起伏大, 对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况, 地基承载力好	无不良地质状况, 地基承载力一般	有不良地质状况, 但无须作特殊处理	地基承载力一般, 需人工加固	有不良地质状况, 要作特殊处理

表 3-5-200 喻寺镇Ⅱ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	距商服中心距离 (米)	1.84	0.92	0	-0.66	-1.33
	周边道路类型	1.54	0.77	0	-0.55	-1.11

	对外交通便利度	1.23	0.61	0	-0.44	-0.89
	供水保证率	1.13	0.56	0	-0.41	-0.81
	供气保证率	1.02	0.51	0	-0.37	-0.74
	常住人口密度 (人/km ²)	1.02	0.51	0	-0.37	-0.74
个别因素	宗地面积	0.61	0.31	0	-0.22	-0.44
	宗地形状	0.61	0.31	0	-0.22	-0.44
	宗地坡度	0.61	0.31	0	-0.22	-0.44
	工程地质	0.61	0.31	0	-0.22	-0.44

13. 福集镇基准地价影响因素说明表和修正系数表

表 3-5-201 福集镇 I 级商服用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离 (米)	≤150	(150, 300]	(300, 400]	(400, 500]	>500
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离 ≤150 米	距离对外交通设施距离 150-300 米	距离对外交通设施距离 300-500 米	距离对外交通设施距离 500-800 米	距离对外交通设施距离 ≥800 米
	供水保证率	保障率 ≥95%	保障率 (90%, 95%]	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率 ≤70%
	供气保证率	保障率 ≥95%	保障率 (90%, 95%]	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率 ≤70%
	客流量 (人/km ² /日)	人口稠密, 人口流量大	人口稠密, 人口流量较大	人口较稠密, 人口流量一般	人口较稠密, 人口流量较小	人口较稀疏, 人口流量小
个别因素	宗地临街宽度 (米)	>12	[12, 9)	[9, 6)	[6, 3)	≤3
	宗地进深 (米)	<6	[6, 12)	[12, 18)	[18, 21)	≥21
	宗地面积	面积适中, 最适合规划利用	面积较大, 但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大, 不利于规划利用	面积过小, 不利于规划利用
	宗地形状	形状规则, 利于规划利用	形状较规则, 利于规划利用	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 但不影响规划利用	形状不规则, 不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏, 但对利用无影响	地形有较大起伏, 对利用有一定影响	地形起伏大, 对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况, 地基承载力好	无不良地质状况, 地基承载力一般	有不良地质状况, 但无须作特殊处理	地基承载力一般, 需人工加固	有不良地质状况, 要作特殊处理

表 3-5-202 福集镇 I 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	2.11	1.05	0	-1.43	-2.85
	周边道路类型	1.10	0.55	0	-0.74	-1.48
	对外交通便利度	0.84	0.42	0	-0.57	-1.14
	供水保证率	0.51	0.25	0	-0.34	-0.68
	供气保证率	0.51	0.25	0	-0.34	-0.68
	客流量 (人/km ² /日)	0.84	0.42	0	-0.57	-1.14
个别因素	宗地临街宽度(米)	0.42	0.21	0	-0.29	-0.57
	宗地进深(米)	0.42	0.21	0	-0.29	-0.57
	宗地面积	0.42	0.21	0	-0.29	-0.57
	宗地形状	0.42	0.21	0	-0.29	-0.57
	宗地坡度	0.42	0.21	0	-0.29	-0.57
	工程地质	0.42	0.21	0	-0.29	-0.57

表 3-5-203 福集镇 II 级商服用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤300米	距离对外交通设施距离300-500米	距离对外交通设施距离500-700米	距离对外交通设施距离700-900米	距离对外交通设施距离≥900米
	供水保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	供气保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	客流量 (人/km ² /日)	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口较稠密,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个别因素	宗地临街宽度(米)	>12	[12,9)	[9,6)	[6,3)	≤3
	宗地进深(米)	<6	[6,12)	[12,18)	[18,21)	≥21
	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用

	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响	地形起伏大,对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,需人工加固	有不良地质状况,要作特殊处理

表 3-5-204 福集镇 II 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	2.32	1.16	0	-0.96	-1.91
	周边道路类型	1.21	0.60	0	-0.50	-0.99
	对外交通便利度	0.93	0.46	0	-0.38	-0.76
	供水保证率	0.56	0.28	0	-0.23	-0.46
	供气保证率	0.56	0.28	0	-0.23	-0.46
	客流量 (人/km ² /日)	0.93	0.46	0	-0.38	-0.76
个别因素	宗地临街宽度(米)	0.46	0.23	0	-0.19	-0.38
	宗地进深(米)	0.46	0.23	0	-0.19	-0.38
	宗地面积	0.46	0.23	0	-0.19	-0.38
	宗地形状	0.46	0.23	0	-0.19	-0.38
	宗地坡度	0.46	0.23	0	-0.19	-0.38
	工程地质	0.46	0.23	0	-0.19	-0.38

表 3-5-205 福集镇 I 级住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤150	(150,300]	(300,400]	(400,500]	>500
	周边道路类型	生活型主干道	生活型次干道	混合型或交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤150 米	距离对外交通设施距离150-300 米	距离对外交通设施距离300-500 米	距离对外交通设施距离500-800 米	距离对外交通设施距离≥800 米
	供水保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	供气保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	距中学距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	距小学距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	距幼儿园距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600

	距农贸市场距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	距医院距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	常住人口密度(人/km ²)	人口稠密,常住人口多	人口稠密,常住人口较多	人口较稠密,常住人口一般	人口较稠密,常住人口较少	人口较稀疏,常住人口少
个别因素	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	地形坡度	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,人工加固就能使用	有不良地质状况,要作特殊处理才能使用

表 3-5-206 福集镇 I 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距镇中心距离(米)	0.93	0.47	0	-0.63	-1.27
	周边道路类型	0.78	0.39	0	-0.53	-1.06
	对外交通便利度	0.70	0.35	0	-0.48	-0.95
	供水保证率	0.93	0.47	0	-0.63	-1.27
	供气保证率	0.93	0.47	0	-0.63	-1.27
	距中学距离(米)	0.54	0.27	0	-0.37	-0.74
	距小学距离(米)	0.62	0.31	0	-0.42	-0.85
	距幼儿园距离(米)	0.39	0.19	0	-0.26	-0.53
	距农贸市场距离(米)	0.39	0.19	0	-0.26	-0.53
	距医院距离(米)	0.39	0.19	0	-0.26	-0.53
	常住人口密度(人/km ²)	0.23	0.12	0	-0.16	-0.32
个别因素	宗地面积	0.23	0.12	0	-0.16	-0.32
	宗地形状	0.23	0.12	0	-0.16	-0.32
	地形坡度	0.23	0.12	0	-0.16	-0.32
	工程地质	0.23	0.12	0	-0.16	-0.32

表 3-5-207 福集镇 II 级住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素						
区	距商服中心距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
域	周边道路类型	生活型主干道	生活型次干道	混合型或交通型主干道	交通型次干道	支路

因素	对外交通便利度	距离对外交通设施距离 ≤300 米	距离对外交通设施距离 300-500 米	距离对外交通设施距离 500-700 米	距离对外交通设施距离 700-900 米	距离对外交通设施距离 ≥900 米
	供水保证率	保障率≥90%	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率 (60%, 70%]	保障率≤60%
	供气保证率	保障率≥90%	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率 (60%, 70%]	保障率≤60%
	距中学距离(米)	≤500	(500, 600]	(600, 800]	(800, 1000]	>1000
	距小学距离(米)	≤500	(500, 600]	(600, 800]	(800, 1000]	>1000
	距幼儿园距离(米)	≤500	(500, 600]	(600, 800]	(800, 1000]	>1000
	距农贸市场距离 (米)	≤500	(500, 600]	(600, 800]	(800, 1000]	>1000
	距医院距离(米)	≤500	(500, 600]	(600, 800]	(800, 1000]	>1000
	常住人口密度(人 /km ²)	人口稠密, 常 住人口多	人口稠密, 常 住人口较多	人口较稠密, 常住人口一般	人口较稠密, 常住人口较少	人口较稀疏, 常住人口少
个别因素	宗地面积	面积适中, 最 适合规划利 用	面积较大, 但 有利于规划 利用	宗地面积对 规划利用无 影响	面积过大, 不 利于规划利 用	面积过小, 不 利于规划利 用
	宗地形状	形状规则, 利 于规划利用	形状较规则, 利于规划利 用	形状较规则, 对利用无影 响	形状不规则, 但不影响规 划利用	形状不规则, 不利于规划 利用
	地形坡度	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定 起伏, 但对利 用无影响	地形有较大 起伏, 对利用 有一定影响
	工程地质	无不良地质 状况, 地基承 载力好	无不良地质 状况, 地基承 载力一般	有不良地质 状况, 但无须 作特殊处理	地基承载力 一般, 人工加 固就能使用	有不良地质 状况, 要作特 殊处理才能 使用

表 3-5-208 福集镇Ⅱ级住宅用地基准地价修正系数表(%)

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距服中心距离(米)	1.37	0.69	0	-0.48	-0.96
	周边道路类型	1.14	0.57	0	-0.40	-0.80
	对外交通便利度	1.03	0.51	0	-0.36	-0.72
	供水保证率	1.37	0.69	0	-0.48	-0.96
	供气保证率	1.37	0.69	0	-0.48	-0.96
	距中学距离(米)	0.80	0.40	0	-0.28	-0.56
	距小学距离(米)	0.91	0.46	0	-0.32	-0.64
	距幼儿园距离(米)	0.57	0.29	0	-0.20	-0.40
	距农贸市场距离(米)	0.57	0.29	0	-0.20	-0.40
	距医院距离(米)	0.57	0.29	0	-0.20	-0.40
	常住人口密度(人/km ²)	0.34	0.17	0	-0.12	-0.24
个别因素	宗地面积	0.34	0.17	0	-0.12	-0.24
	宗地形状	0.34	0.17	0	-0.12	-0.24

	地形坡度	0.34	0.17	0	-0.12	-0.24
	工程地质	0.34	0.17	0	-0.12	-0.24

表 3-5-209 福集镇 I 级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	对外交通便利度	对外交通极为便利	对外交通较便利	对外交通较便利度一般	对外交通较便利较差	对外交通较便利极差
	周边道路类型	交通型主干道	交通型次干道	生活型主干道	生活型次干道	支路
	供水保证率	保障率 $\geq 95\%$	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率 $\leq 70\%$
	供气保证率	保障率 $\geq 95\%$	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率 $\leq 70\%$
	产业聚集度	周边有工业聚集,相关产业联系紧密	周边有工业聚集,且有产业联系	周边有工业聚集,相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
个别因素	所临道路宽度(米)	≥ 35	(35,25]	(25,20]	(20,10]	<10
	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度	地势平坦	地势较平坦坡度 $<5^\circ$,对建设无影响	地势较平坦坡度在 5° - 10° 度间,对建设影响较小	地势不太平坦,需考虑坡度的影响	地势很不平坦需经过平整才能使用
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,人工加固就能使用	有不良地质状况,要作特殊处理才能使用

表 3-5-210 福集镇 I 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	对外交通便利度	1.57	0.78	0	-0.70	-1.41
	周边道路类型	1.74	0.87	0	-0.78	-1.57
	供水保证率	1.04	0.52	0	-0.47	-0.94
	供气保证率	0.87	0.43	0	-0.39	-0.78
	产业聚集度	1.04	0.52	0	-0.47	-0.94
个别因素	所临道路宽度(米)	0.70	0.35	0	-0.31	-0.63
	宗地面积	0.43	0.22	0	-0.20	-0.39
	宗地形状	0.43	0.22	0	-0.20	-0.39
	宗地坡度	0.43	0.22	0	-0.20	-0.39
	工程地质	0.43	0.22	0	-0.20	-0.39

表 3-5-211 福集镇 II 级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
----------------	--	---	----	----	----	---

区域因素	对外交通便利度	对外交通极为便利	对外交通较便利	对外交通较便利度一般	对外交通较便利较差	对外交通较便利极差
	周边道路类型	交通型主干道	交通型次干道	生活型主干道	生活型次干道	支路
	供水保证率	保障率 $\geq 90\%$	保障率(80%, 90%]	保障率(70%, 80%]	保障率(60%, 70%]	保障率 $\leq 60\%$
	供气保证率	保障率 $\geq 90\%$	保障率(80%, 90%]	保障率(70%, 80%]	保障率(60%, 70%]	保障率 $\leq 60\%$
	产业聚集度	周边有工业聚集, 相关产业联系紧密	周边有工业聚集, 且有产业联系	周边有工业聚集, 相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
个别因素	所临道路宽度(米)	≥ 35	(35, 25]	(25, 20]	(20, 10]	< 10
	宗地面积	面积适中, 最适合规划利用	面积较大, 但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大, 不利于规划利用	面积过小, 不利于规划利用
	宗地形状	形状规则, 利于规划利用	形状较规则, 利于规划利用	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 但不影响规划利用	形状不规则, 不利于规划利用
	宗地坡度	地势平坦	地势较平坦, 坡度 $< 5^\circ$, 对建设无影响	地势较平坦, 坡度在 5° - 10° 度间, 对建设影响较小	地势不太平坦, 需考虑坡度的影响	地势很不平坦, 需经过平整才能使用
	工程地质	无不良地质状况, 地基承载力好	无不良地质状况, 地基承载力一般	有不良地质状况, 但无须作特殊处理	地基承载力一般, 人工加固就能使用	有不良地质状况, 要作特殊处理才能使用

表 3-5-212 福集镇 II 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	对外交通便利度	1.95	0.97	0	-0.63	-1.26
	周边道路类型	2.16	1.08	0	-0.70	-1.41
	供水保证率	1.30	0.65	0	-0.42	-0.84
	供气保证率	1.08	0.54	0	-0.35	-0.70
	产业聚集度	1.30	0.65	0	-0.42	-0.84
个别因素	所临道路宽度(米)	0.86	0.43	0	-0.28	-0.56
	宗地面积	0.54	0.27	0	-0.18	-0.35
	宗地形状	0.54	0.27	0	-0.18	-0.35
	宗地坡度	0.54	0.27	0	-0.18	-0.35
	工程地质	0.54	0.27	0	-0.18	-0.35

表 3-5-213 福集镇 I 级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤ 150	(150, 300]	(300, 400]	(400, 500]	> 500
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离 ≤ 150 米	距离对外交通设施距离150-300米	距离对外交通设施距离300-500米	距离对外交通设施距离500-800米	距离对外交通设施距离 ≥ 800 米

	供水保证率	保障率 $\geq 95\%$	保障率 (90%, 95%]	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率 $\leq 70\%$
	供气保证率	保障率 $\geq 95\%$	保障率 (90%, 95%]	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率 $\leq 70\%$
	常住人口密度 (人/km ²)	人口稠密, 人口流量大	人口稠密, 人口流量较大	人口较稠密, 人口流量一般	人口较稠密, 人口流量较小	人口较稀疏, 人口流量小
个别因素	宗地面积	面积适中, 最适合规划利用	面积较大, 但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大, 不利于规划利用	面积过小, 不利于规划利用
	宗地形状	形状规则, 利于规划利用	形状较规则, 利于规划利用	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 但不影响规划利用	形状不规则, 不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏, 但对利用无影响	地形有较大起伏, 对利用有一定影响	地形起伏大, 对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况, 地基承载力好	无不良地质状况, 地基承载力一般	有不良地质状况, 但无须作特殊处理	地基承载力一般, 需人工加固	有不良地质状况, 要作特殊处理

表 3-5-214 福集镇 I 级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表 (%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	1.52	0.76	0	-1.03	-2.05
	周边道路类型	1.27	0.63	0	-0.86	-1.71
	对外交通便利度	1.01	0.51	0	-0.68	-1.37
	供水保证率	0.93	0.46	0	-0.63	-1.25
	供气保证率	0.84	0.42	0	-0.57	-1.14
	常住人口密度(人/km ²)	0.84	0.42	0	-0.57	-1.14
个别因素	宗地面积	0.51	0.25	0	-0.34	-0.68
	宗地形状	0.51	0.25	0	-0.34	-0.68
	宗地坡度	0.51	0.25	0	-0.34	-0.68
	工程地质	0.51	0.25	0	-0.34	-0.68

表 3-5-215 福集镇 II 级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤ 300	(300, 400]	(400, 500]	(500, 600]	> 600
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离 ≤ 300 米	距离对外交通设施距离300-500米	距离对外交通设施距离500-700米	距离对外交通设施距离700-900米	距离对外交通设施距离 ≥ 900 米
	供水保证率	保障率 $\geq 90\%$	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率 (60%, 70%]	保障率 $\leq 60\%$

	供气保证率	保障率 $\geq 90\%$	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率 (60%, 70%]	保障率 $\leq 60\%$
	常住人口密度 (人/km ²)	人口稠密, 人口流量大	人口稠密, 人口流量较大	人口较稠密, 人口流量一般	人口较稠密, 人口流量较小	人口较稀疏, 人口流量小
个别因素	宗地面积	面积适中, 最适合规划利用	面积较大, 但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大, 不利于规划利用	面积过小, 不利于规划利用
	宗地形状	形状规则, 利于规划利用	形状较规则, 利于规划利用	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 但不影响规划利用	形状不规则, 不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏, 但对利用无影响	地形有较大起伏, 对利用有一定影响	地形起伏大, 对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况, 地基承载力好	无不良地质状况, 地基承载力一般	有不良地质状况, 但无须作特殊处理	地基承载力一般, 需人工加固	有不良地质状况, 要作特殊处理

表 3-5-216 福集镇Ⅱ级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表 (%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	1.67	0.84	0	-0.69	-1.38
	周边道路类型	1.39	0.70	0	-0.57	-1.15
	对外交通便利度	1.12	0.56	0	-0.46	-0.92
	供水保证率	1.02	0.51	0	-0.42	-0.84
	供气保证率	0.93	0.46	0	-0.38	-0.76
	常住人口密度(人/km ²)	0.93	0.46	0	-0.38	-0.76
个别因素	宗地面积	0.56	0.28	0	-0.23	-0.46
	宗地形状	0.56	0.28	0	-0.23	-0.46
	宗地坡度	0.56	0.28	0	-0.23	-0.46
	工程地质	0.56	0.28	0	-0.23	-0.46

14. 海潮镇基准地价影响因素说明表和修正系数表

表 3-5-217 海潮镇Ⅰ级商服用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤ 150	(150, 300]	(300, 400]	(400, 500]	> 500
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离 ≤ 150 米	距离对外交通设施距离150-300米	距离对外交通设施距离300-500米	距离对外交通设施距离500-800米	距离对外交通设施距离 ≥ 800 米
	供水保证率	保障率 $\geq 95\%$	保障率 (90%, 95%]	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率 $\leq 70\%$

	供气保证率	保障率 $\geq 95\%$	保障率 (90%, 95%]	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率 $\leq 70\%$
	客流量 (人/km ² /日)	人口稠密, 人口流量大	人口稠密, 人口流量较大	人口较稠密, 人口流量一般	人口较稠密, 人口流量较小	人口较稀疏, 人口流量小
个别因素	宗地临街宽度 (米)	>12	[12, 9)	[9, 6)	[6, 3)	≤ 3
	宗地进深 (米)	<6	[6, 12)	[12, 18)	[18, 21)	≥ 21
	宗地面积	面积适中, 最适合规划利用	面积较大, 但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大, 不利于规划利用	面积过小, 不利于规划利用
	宗地形状	形状规则, 利于规划利用	形状较规则, 利于规划利用	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 但不影响规划利用	形状不规则, 不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏, 但对利用无影响	地形有较大起伏, 对利用有一定影响	地形起伏大, 对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况, 地基承载力好	无不良地质状况, 地基承载力一般	有不良地质状况, 但无须作特殊处理	地基承载力一般, 需人工加固	有不良地质状况, 要作特殊处理

表 3-5-218 海潮镇 I 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离 (米)	2.27	1.14	0	-1.27	-2.54
	周边道路类型	1.18	0.59	0	-0.66	-1.32
	对外交通便利度	0.91	0.45	0	-0.51	-1.02
	供水保证率	0.55	0.27	0	-0.30	-0.61
	供气保证率	0.55	0.27	0	-0.30	-0.61
	客流量 (人/km ² /日)	0.91	0.45	0	-0.51	-1.02
个别因素	宗地临街宽度 (米)	0.45	0.23	0	-0.25	-0.51
	宗地进深 (米)	0.45	0.23	0	-0.25	-0.51
	宗地面积	0.45	0.23	0	-0.25	-0.51
	宗地形状	0.45	0.23	0	-0.25	-0.51
	宗地坡度	0.45	0.23	0	-0.25	-0.51
	工程地质	0.45	0.23	0	-0.25	-0.51

表 3-5-219 海潮镇 II 级商服用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素	优	较优	一般	较劣	劣
----------------	---	----	----	----	---

区域因素	距商服中心距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤300米	距离对外交通设施距离300-500米	距离对外交通设施距离500-700米	距离对外交通设施距离700-900米	距离对外交通设施距离≥900米
	供水保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	供气保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	客流量(人/km ² /日)	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口较稠密,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个别因素	宗地临街宽度(米)	>12	[12,9)	[9,6)	[6,3)	≤3
	宗地进深(米)	<6	[6,12)	[12,18)	[18,21)	≥21
	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响	地形起伏大,对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,需人工加固	有不良地质状况,要作特殊处理

表 3-5-220 海潮镇Ⅱ级商服用地基准地价修正系数表(%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	2.29	1.14	0	-1.03	-2.06
	周边道路类型	1.19	0.59	0	-0.54	-1.07
	对外交通便利度	0.91	0.46	0	-0.41	-0.82
	供水保证率	0.55	0.27	0	-0.25	-0.49
	供气保证率	0.55	0.27	0	-0.25	-0.49
	客流量(人/km ² /日)	0.91	0.46	0	-0.41	-0.82
个别因素	宗地临街宽度(米)	0.46	0.23	0	-0.21	-0.41
	宗地进深(米)	0.46	0.23	0	-0.21	-0.41
	宗地面积	0.46	0.23	0	-0.21	-0.41
	宗地形状	0.46	0.23	0	-0.21	-0.41
	宗地坡度	0.46	0.23	0	-0.21	-0.41

	工程地质	0.46	0.23	0	-0.21	-0.41
--	------	------	------	---	-------	-------

表 3-5-221 海潮镇 I 级住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤150	(150,300]	(300,400]	(400,500]	>500
	周边道路类型	生活型主干道	生活型次干道	混合型或交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤150米	距离对外交通设施距离150-300米	距离对外交通设施距离300-500米	距离对外交通设施距离500-800米	距离对外交通设施距离≥800米
	供水保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	供气保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	距中学距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	距小学距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	距幼儿园距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	距农贸市场距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	距医院距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	常住人口密度(人/km ²)	人口稠密,常住人口多	人口稠密,常住人口较多	人口较稠密,常住人口一般	人口较稠密,常住人口较少	人口较稀疏,常住人口少
个别因素	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	地形坡度	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,人工加固就能使用	有不良地质状况,要作特殊处理才能使用

表 3-5-222 海潮镇 I 级住宅用地基准地价修正系数表(%)

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距服中心距离(米)	1.12	0.56	0	-0.61	-1.23
	周边道路类型	0.93	0.47	0	-0.51	-1.02
	对外交通便利度	0.84	0.42	0	-0.46	-0.92
	供水保证率	1.12	0.56	0	-0.61	-1.23
	供气保证率	1.12	0.56	0	-0.61	-1.23

	距中学距离(米)	0.65	0.33	0	-0.36	-0.72
	距小学距离(米)	0.75	0.37	0	-0.41	-0.82
	距幼儿园距离(米)	0.47	0.23	0	-0.26	-0.51
	距农贸市场距离(米)	0.47	0.23	0	-0.26	-0.51
	距医院距离(米)	0.47	0.23	0	-0.26	-0.51
	常住人口密度(人/km ²)	0.28	0.14	0	-0.15	-0.31
个别因素	宗地面积	0.28	0.14	0	-0.15	-0.31
	宗地形状	0.28	0.14	0	-0.15	-0.31
	地形坡度	0.28	0.14	0	-0.15	-0.31
	工程地质	0.28	0.14	0	-0.15	-0.31

表 3-5-223 海潮镇 II 级住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	周边道路类型	生活型主干道	生活型次干道	混合型或交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤300 米	距离对外交通设施距离300-500 米	距离对外交通设施距离500-700 米	距离对外交通设施距离700-900 米	距离对外交通设施距离≥900 米
	供水保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	供气保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	距中学距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距小学距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距幼儿园距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距农贸市场距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距医院距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	常住人口密度(人/km ²)	人口稠密,常住人口多	人口稠密,常住人口较多	人口较稠密,常住人口一般	人口较稠密,常住人口较少	人口较稀疏,常住人口少
个别因素	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	地形坡度	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响

	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,人工加固就能使用	有不良地质状况,要作特殊处理才能使用
--	------	----------------	-----------------	------------------	------------------	--------------------

表 3-5-224 海潮镇 II 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距服务中心距离(米)	1.13	0.56	0	-0.43	-0.86
	周边道路类型	0.94	0.47	0	-0.36	-0.72
	对外交通便利度	0.85	0.42	0	-0.32	-0.64
	供水保证率	1.13	0.56	0	-0.43	-0.86
	供气保证率	1.13	0.56	0	-0.43	-0.86
	距中学距离(米)	0.66	0.33	0	-0.25	-0.50
	距小学距离(米)	0.75	0.38	0	-0.29	-0.57
	距幼儿园距离(米)	0.47	0.24	0	-0.18	-0.36
	距农贸市场距离(米)	0.47	0.24	0	-0.18	-0.36
	距医院距离(米)	0.47	0.24	0	-0.18	-0.36
	常住人口密度(人/km ²)	0.28	0.14	0	-0.11	-0.21
个别因素	宗地面积	0.28	0.14	0	-0.11	-0.21
	宗地形状	0.28	0.14	0	-0.11	-0.21
	地形坡度	0.28	0.14	0	-0.11	-0.21
	工程地质	0.28	0.14	0	-0.11	-0.21

表 3-5-225 海潮镇 I 级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素						
区域因素	对外交通便利度	对外交通极为便利	对外交通较便利	对外交通较便利度一般	对外交通较便利较差	对外交通较便利极差
	周边道路类型	交通型主干道	交通型次干道	生活型主干道	生活型次干道	支路
	供水保证率	保障率 $\geq 95\%$	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率 $\leq 70\%$
	供气保证率	保障率 $\geq 95\%$	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率 $\leq 70\%$
	产业聚集度	周边有工业聚集,相关产业联系紧密	周边有工业聚集,且有产业联系	周边有工业聚集,相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
个别因素	所临道路宽度(米)	≥ 35	(35,25]	(25,20]	(20,10]	< 10
	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用

	宗地坡度	地势平坦	地势较平坦 坡度<5度,对 建设无影响	地势较平坦 坡度在 5-10 度间,对建设 影响较小	地势不太平 坦,需考虑坡 度的影响	地势很不平坦 需经过平整才 能使用
	工程地质	无不良地质 状况,地基承 载力好	无不良地质 状况,地基承 载力一般	有不良地质 状况,但无须 作特殊处理	地基承载力 一般,人工加 固就能使用	有不良地质状 况,要作特殊处 理才能使用

表 3-5-226 海潮镇 I 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	对外交通便利度	1.72	0.86	0	-0.67	-1.33
	周边道路类型	1.91	0.96	0	-0.74	-1.48
	供水保证率	1.15	0.57	0	-0.44	-0.89
	供气保证率	0.96	0.48	0	-0.37	-0.74
	产业聚集度	1.15	0.57	0	-0.44	-0.89
个别因素	所临道路宽度(米)	0.77	0.38	0	-0.30	-0.59
	宗地面积	0.48	0.24	0	-0.18	-0.37
	宗地形状	0.48	0.24	0	-0.18	-0.37
	宗地坡度	0.48	0.24	0	-0.18	-0.37
	工程地质	0.48	0.24	0	-0.18	-0.37

表 3-5-227 海潮镇 II 级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	对外交通便利度	对外交通极为便利	对外交通较便利	对外交通较便利度一般	对外交通较便利较差	对外交通较便利极差
	周边道路类型	交通型主干道	交通型次干道	生活型主干道	生活型次干道	支路
	供水保证率	保障率 $\geq 90\%$	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率 (60%, 70%]	保障率 $\leq 60\%$
	供气保证率	保障率 $\geq 90\%$	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率 (60%, 70%]	保障率 $\leq 60\%$
	产业聚集度	周边有工业聚集,相关产业联系紧密	周边有工业聚集,且有产业联系	周边有工业聚集,相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
个别因素	所临道路宽度(米)	≥ 35	(35, 25]	(25, 20]	(20, 10]	< 10
	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度	地势平坦	地势较平坦 坡度<5度,对 建设无影响	地势较平坦 坡度在 5-10 度间,对建设 影响较小	地势不太平坦,需考虑坡度的影响	地势很不平坦 需经过平整才能使用
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,人工加固就能使用	有不良地质状况,要作特殊处理才能使用

表 3-5-228 海潮镇 II 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	对外交通便利度	2.04	1.02	0	-0.63	-1.26
	周边道路类型	2.27	1.14	0	-0.70	-1.41
	供水保证率	1.36	0.68	0	-0.42	-0.84
	供气保证率	1.14	0.57	0	-0.35	-0.70
	产业聚集度	1.36	0.68	0	-0.42	-0.84
个别因素	所临道路宽度(米)	0.91	0.45	0	-0.28	-0.56
	宗地面积	0.57	0.28	0	-0.18	-0.35
	宗地形状	0.57	0.28	0	-0.18	-0.35
	宗地坡度	0.57	0.28	0	-0.18	-0.35
	工程地质	0.57	0.28	0	-0.18	-0.35

表 3-5-229 海潮镇 I 级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素指标说明表

宗地修正因素		指标标准				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤150	(150,300]	(300,400]	(400,500]	>500
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤150米	距离对外交通设施距离150-300米	距离对外交通设施距离300-500米	距离对外交通设施距离500-800米	距离对外交通设施距离≥800米
	供水保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	供气保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	常住人口密度(人/km ²)	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口较稠密,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个别因素	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响	地形起伏大,对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,需人工加固	有不良地质状况,要作特殊处理

表 3-5-230 海潮镇 I 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		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	1.64	0.82	0	-0.91	-1.83

素	周边道路类型	1.36	0.68	0	-0.76	-1.52
	对外交通便利度	1.09	0.55	0	-0.61	-1.22
	供水保证率	1.00	0.50	0	-0.56	-1.12
	供气保证率	0.91	0.45	0	-0.51	-1.02
	常住人口密度 (人/km ²)	0.91	0.45	0	-0.51	-1.02
个别因素	宗地面积	0.55	0.27	0	-0.30	-0.61
	宗地形状	0.55	0.27	0	-0.30	-0.61
	宗地坡度	0.55	0.27	0	-0.30	-0.61
	工程地质	0.55	0.27	0	-0.30	-0.61

表 3-5-231 海潮镇Ⅱ级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素指标说明表

宗地修正因素		指标标准				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离 (米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离 ≤300 米	距离对外交通设施距离 300-500 米	距离对外交通设施距离 500-700 米	距离对外交通设施距离 700-900 米	距离对外交通设施距离 ≥900 米
	供水保证率	保障率 ≥90%	保障率 (80%,90%]	保障率 (70%,80%]	保障率 (60%,70%]	保障率 ≤60%
	供气保证率	保障率 ≥90%	保障率 (80%,90%]	保障率 (70%,80%]	保障率 (60%,70%]	保障率 ≤60%
	常住人口密度 (人/km ²)	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口较稠密,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个别因素	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响	地形起伏大,对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,需人工加固	有不良地质状况,要作特殊处理

表 3-5-232 海潮镇Ⅱ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		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离 (米)	1.65	0.82	0	-0.74	-1.48
	周边道路类型	1.37	0.69	0	-0.62	-1.24

	对外交通便利度	1.10	0.55	0	-0.49	-0.99
	供水保证率	1.01	0.50	0	-0.45	-0.91
	供气保证率	0.91	0.46	0	-0.41	-0.82
	常住人口密度 (人/km ²)	0.91	0.46	0	-0.41	-0.82
个别因素	宗地面积	0.55	0.27	0	-0.25	-0.49
	宗地形状	0.55	0.27	0	-0.25	-0.49
	宗地坡度	0.55	0.27	0	-0.25	-0.49
	工程地质	0.55	0.27	0	-0.25	-0.49

15. 潮河镇基准地价影响因素说明表和修正系数表

表 3-5-233 潮河镇 I 级商服用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离 (米)	≤150	(150, 300]	(300, 400]	(400, 500]	>500
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离 ≤150 米	距离对外交通设施距离 150-300 米	距离对外交通设施距离 300-500 米	距离对外交通设施距离 500-800 米	距离对外交通设施距离 ≥800 米
	供水保证率	保障率 ≥95%	保障率 (90%, 95%]	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率 ≤70%
	供气保证率	保障率 ≥95%	保障率 (90%, 95%]	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率 ≤70%
	客流量 (人/km ² /日)	人口稠密, 人口流量大	人口稠密, 人口流量较大	人口较稠密, 人口流量一般	人口较稠密, 人口流量较小	人口较稀疏, 人口流量小
个别因素	宗地临街宽度 (米)	>12	[12, 9)	[9, 6)	[6, 3)	≤3
	宗地进深 (米)	<6	[6, 12)	[12, 18)	[18, 21)	≥21
	宗地面积	面积适中, 最适合规划利用	面积较大, 但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大, 不利于规划利用	面积过小, 不利于规划利用
	宗地形状	形状规则, 利于规划利用	形状较规则, 利于规划利用	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 但不影响规划利用	形状不规则, 不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏, 但对利用无影响	地形有较大起伏, 对利用有一定影响	地形起伏大, 对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况, 地基承载力好	无不良地质状况, 地基承载力一般	有不良地质状况, 但无须作特殊处理	地基承载力一般, 需人工加固	有不良地质状况, 要作特殊处理

表 3-5-234 潮河镇 I 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

宗地修正因素		修正系数	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)		1.87	0.94	0	-1.30	-2.61
	周边道路类型		0.97	0.49	0	-0.68	-1.36
	对外交通便利度		0.75	0.37	0	-0.52	-1.04
	供水保证率		0.45	0.22	0	-0.31	-0.63
	供气保证率		0.45	0.22	0	-0.31	-0.63
	客流量 (人/km ² /日)		0.75	0.37	0	-0.52	-1.04
个别因素	宗地临街宽度(米)		0.37	0.19	0	-0.26	-0.52
	宗地进深(米)		0.37	0.19	0	-0.26	-0.52
	宗地面积		0.37	0.19	0	-0.26	-0.52
	宗地形状		0.37	0.19	0	-0.26	-0.52
	宗地坡度		0.37	0.19	0	-0.26	-0.52
	工程地质		0.37	0.19	0	-0.26	-0.52

表 3-5-235 潮河镇 II 级商服用地宗地地价影响因素指标说明表

宗地修正因素		指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)		≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	周边道路类型		混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度		距离对外交通设施距离≤300米	距离对外交通设施距离300-500米	距离对外交通设施距离500-700米	距离对外交通设施距离700-900米	距离对外交通设施距离≥900米
	供水保证率		保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	供气保证率		保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	客流量 (人/km ² /日)		人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口较稠密,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个别因素	宗地临街宽度(米)		>12	[12,9)	[9,6)	[6,3)	≤3
	宗地进深(米)		<6	[6,12)	[12,18)	[18,21)	≥21
	宗地面积		面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用

	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响	地形起伏大,对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,需人工加固	有不良地质状况,要作特殊处理

表 3-5-236 潮河镇Ⅱ级商服用地基准地价修正系数表(%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	2.70	1.35	0	-1.25	-2.49
	周边道路类型	1.40	0.70	0	-0.65	-1.30
	对外交通便利度	1.08	0.54	0	-0.50	-1.00
	供水保证率	0.65	0.32	0	-0.30	-0.60
	供气保证率	0.65	0.32	0	-0.30	-0.60
	客流量(人/km ² /日)	1.08	0.54	0	-0.50	-1.00
个别因素	宗地临街宽度(米)	0.54	0.27	0	-0.25	-0.50
	宗地进深(米)	0.54	0.27	0	-0.25	-0.50
	宗地面积	0.54	0.27	0	-0.25	-0.50
	宗地形状	0.54	0.27	0	-0.25	-0.50
	宗地坡度	0.54	0.27	0	-0.25	-0.50
	工程地质	0.54	0.27	0	-0.25	-0.50

表 3-5-237 潮河镇Ⅰ级住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤150	(150,300]	(300,400]	(400,500]	>500
	周边道路类型	生活型主干道	生活型次干道	混合型或交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤150米	距离对外交通设施距离150-300米	距离对外交通设施距离300-500米	距离对外交通设施距离500-800米	距离对外交通设施距离≥800米
	供水保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	供气保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	距中学距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	距小学距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	距幼儿园距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600

	距农贸市场距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	距医院距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	常住人口密度(人/km ²)	人口稠密,常住人口多	人口稠密,常住人口较多	人口较稠密,常住人口一般	人口较稠密,常住人口较少	人口较稀疏,常住人口少
个别因素	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	地形坡度	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,人工加固就能使用	有不良地质状况,要作特殊处理才能使用

表 3-5-238 潮河镇 I 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距镇中心距离(米)	1.10	0.55	0	-0.69	-1.38
	周边道路类型	0.92	0.46	0	-0.58	-1.15
	对外交通便利度	0.83	0.41	0	-0.52	-1.04
	供水保证率	1.10	0.55	0	-0.69	-1.38
	供气保证率	1.10	0.55	0	-0.69	-1.38
	距中学距离(米)	0.64	0.32	0	-0.40	-0.81
	距小学距离(米)	0.73	0.37	0	-0.46	-0.92
	距幼儿园距离(米)	0.46	0.23	0	-0.29	-0.58
	距农贸市场距离(米)	0.46	0.23	0	-0.29	-0.58
	距医院距离(米)	0.46	0.23	0	-0.29	-0.58
	常住人口密度(人/km ²)	0.28	0.14	0	-0.17	-0.35
个别因素	宗地面积	0.28	0.14	0	-0.17	-0.35
	宗地形状	0.28	0.14	0	-0.17	-0.35
	地形坡度	0.28	0.14	0	-0.17	-0.35
	工程地质	0.28	0.14	0	-0.17	-0.35

表 3-5-239 潮河镇 II 级住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素						
区	距商服中心距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
域	周边道路类型	生活型主干道	生活型次干道	混合型或交通型主干道	交通型次干道	支路

因素	对外交通便利度	距离对外交通设施距离 ≤300 米	距离对外交通设施距离 300-500 米	距离对外交通设施距离 500-700 米	距离对外交通设施距离 700-900 米	距离对外交通设施距离 ≥900 米
	供水保证率	保障率≥90%	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率 (60%, 70%]	保障率≤60%
	供气保证率	保障率≥90%	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率 (60%, 70%]	保障率≤60%
	距中学距离(米)	≤500	(500, 600]	(600, 800]	(800, 1000]	>1000
	距小学距离(米)	≤500	(500, 600]	(600, 800]	(800, 1000]	>1000
	距幼儿园距离(米)	≤500	(500, 600]	(600, 800]	(800, 1000]	>1000
	距农贸市场距离 (米)	≤500	(500, 600]	(600, 800]	(800, 1000]	>1000
	距医院距离(米)	≤500	(500, 600]	(600, 800]	(800, 1000]	>1000
	常住人口密度(人 /km ²)	人口稠密, 常 住人口多	人口稠密, 常 住人口较多	人口较稠密, 常住人口一般	人口较稠密, 常住人口较少	人口较稀疏, 常住人口少
个别因素	宗地面积	面积适中, 最 适合规划利 用	面积较大, 但 有利于规划 利用	宗地面积对 规划利用无 影响	面积过大, 不 利于规划利 用	面积过小, 不 利于规划利 用
	宗地形状	形状规则, 利 于规划利用	形状较规则, 利于规划利 用	形状较规则, 对利用无影 响	形状不规则, 但不影响规 划利用	形状不规则, 不利于规划 利用
	地形坡度	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定 起伏, 但对利 用无影响	地形有较大 起伏, 对利用 有一定影响
	工程地质	无不良地质 状况, 地基承 载力好	无不良地质 状况, 地基承 载力一般	有不良地质 状况, 但无须 作特殊处理	地基承载力 一般, 人工加 固就能使用	有不良地质 状况, 要作特 殊处理才能 使用

表 3-5-240 潮河镇Ⅱ级住宅用地基准地价修正系数表(%)

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距镇中心距离(米)	1.27	0.63	0	-0.62	-1.24
	周边道路类型	1.06	0.53	0	-0.52	-1.03
	对外交通便利度	0.95	0.48	0	-0.46	-0.93
	供水保证率	1.27	0.63	0	-0.62	-1.24
	供气保证率	1.27	0.63	0	-0.62	-1.24
	距中学距离(米)	0.74	0.37	0	-0.36	-0.72
	距小学距离(米)	0.85	0.42	0	-0.41	-0.83
	距幼儿园距离(米)	0.53	0.26	0	-0.26	-0.52
	距农贸市场距离(米)	0.53	0.26	0	-0.26	-0.52
	距医院距离(米)	0.53	0.26	0	-0.26	-0.52
	常住人口密度(人/km ²)	0.32	0.16	0	-0.15	-0.31
个别因素	宗地面积	0.32	0.16	0	-0.15	-0.31
	宗地形状	0.32	0.16	0	-0.15	-0.31

	地形坡度	0.32	0.16	0	-0.15	-0.31
	工程地质	0.32	0.16	0	-0.15	-0.31

表 3-5-241 潮河镇 I 级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	对外交通便利度	对外交通极为便利	对外交通较便利	对外交通较便利度一般	对外交通较便利较差	对外交通较便利极差
	周边道路类型	交通型主干道	交通型次干道	生活型主干道	生活型次干道	支路
	供水保证率	保障率 $\geq 95\%$	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率 $\leq 70\%$
	供气保证率	保障率 $\geq 95\%$	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率 $\leq 70\%$
	产业聚集度	周边有工业聚集,相关产业联系紧密	周边有工业聚集,且有产业联系	周边有工业聚集,相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
个别因素	所临道路宽度(米)	≥ 35	(35,25]	(25,20]	(20,10]	<10
	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度	地势平坦	地势较平坦坡度 $<5^\circ$,对建设无影响	地势较平坦坡度在 5° - 10° 度间,对建设影响较小	地势不太平坦,需考虑坡度的影响	地势很不平坦需经过平整才能使用
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,人工加固就能使用	有不良地质状况,要作特殊处理才能使用

表 3-5-242 潮河镇 I 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	对外交通便利度	1.64	0.82	0	-0.63	-1.25
	周边道路类型	1.83	0.91	0	-0.70	-1.39
	供水保证率	1.10	0.55	0	-0.42	-0.83
	供气保证率	0.91	0.46	0	-0.35	-0.70
	产业聚集度	1.10	0.55	0	-0.42	-0.83
个别因素	所临道路宽度(米)	0.73	0.37	0	-0.28	-0.56
	宗地面积	0.46	0.23	0	-0.17	-0.35
	宗地形状	0.46	0.23	0	-0.17	-0.35
	宗地坡度	0.46	0.23	0	-0.17	-0.35
	工程地质	0.46	0.23	0	-0.17	-0.35

表 3-5-243 潮河镇 II 级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
----------------	--	---	----	----	----	---

区域因素	对外交通便利度	对外交通极为便利	对外交通较便利	对外交通较便利度一般	对外交通较便利较差	对外交通较便利极差
	周边道路类型	交通型主干道	交通型次干道	生活型主干道	生活型次干道	支路
	供水保证率	保障率 $\geq 90\%$	保障率(80%, 90%]	保障率(70%, 80%]	保障率(60%, 70%]	保障率 $\leq 60\%$
	供气保证率	保障率 $\geq 90\%$	保障率(80%, 90%]	保障率(70%, 80%]	保障率(60%, 70%]	保障率 $\leq 60\%$
	产业聚集度	周边有工业聚集, 相关产业联系紧密	周边有工业聚集, 且有产业联系	周边有工业聚集, 相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
个别因素	所临道路宽度(米)	≥ 35	(35, 25]	(25, 20]	(20, 10]	< 10
	宗地面积	面积适中, 最适合规划利用	面积较大, 但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大, 不利于规划利用	面积过小, 不利于规划利用
	宗地形状	形状规则, 利于规划利用	形状较规则, 利于规划利用	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 但不影响规划利用	形状不规则, 不利于规划利用
	宗地坡度	地势平坦	地势较平坦, 坡度 $< 5^\circ$, 对建设无影响	地势较平坦, 坡度在 5° - 10° 度间, 对建设影响较小	地势不太平坦, 需考虑坡度的影响	地势很不平坦, 需经过平整才能使用
	工程地质	无不良地质状况, 地基承载力好	无不良地质状况, 地基承载力一般	有不良地质状况, 但无须作特殊处理	地基承载力一般, 人工加固就能使用	有不良地质状况, 要作特殊处理才能使用

表 3-5-244 潮河镇 II 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	对外交通便利度	1.95	0.97	0	-0.68	-1.36
	周边道路类型	2.16	1.08	0	-0.76	-1.51
	供水保证率	1.30	0.65	0	-0.45	-0.91
	供气保证率	1.08	0.54	0	-0.38	-0.76
	产业聚集度	1.30	0.65	0	-0.45	-0.91
个别因素	所临道路宽度(米)	0.86	0.43	0	-0.30	-0.61
	宗地面积	0.54	0.27	0	-0.19	-0.38
	宗地形状	0.54	0.27	0	-0.19	-0.38
	宗地坡度	0.54	0.27	0	-0.19	-0.38
	工程地质	0.54	0.27	0	-0.19	-0.38

表 3-5-245 潮河镇 I 级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤ 150	(150, 300]	(300, 400]	(400, 500]	> 500
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离 ≤ 150 米	距离对外交通设施距离150-300米	距离对外交通设施距离300-500米	距离对外交通设施距离500-800米	距离对外交通设施距离 ≥ 800 米

	供水保证率	保障率 $\geq 95\%$	保障率 (90%, 95%]	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率 $\leq 70\%$
	供气保证率	保障率 $\geq 95\%$	保障率 (90%, 95%]	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率 $\leq 70\%$
	常住人口密度 (人/km ²)	人口稠密, 人口流量大	人口稠密, 人口流量较大	人口较稠密, 人口流量一般	人口较稠密, 人口流量较小	人口较稀疏, 人口流量小
个别因素	宗地面积	面积适中, 最适合规划利用	面积较大, 但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大, 不利于规划利用	面积过小, 不利于规划利用
	宗地形状	形状规则, 利于规划利用	形状较规则, 利于规划利用	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 但不影响规划利用	形状不规则, 不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏, 但对利用无影响	地形有较大起伏, 对利用有一定影响	地形起伏大, 对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况, 地基承载力好	无不良地质状况, 地基承载力一般	有不良地质状况, 但无须作特殊处理	地基承载力一般, 需人工加固	有不良地质状况, 要作特殊处理

表 3-5-246 潮河镇 I 级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表 (%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	1.35	0.67	0	-0.94	-1.88
	周边道路类型	1.12	0.56	0	-0.78	-1.56
	对外交通便利度	0.90	0.45	0	-0.63	-1.25
	供水保证率	0.82	0.41	0	-0.57	-1.15
	供气保证率	0.75	0.37	0	-0.52	-1.04
	常住人口密度(人/km ²)	0.75	0.37	0	-0.52	-1.04
个别因素	宗地面积	0.45	0.22	0	-0.31	-0.63
	宗地形状	0.45	0.22	0	-0.31	-0.63
	宗地坡度	0.45	0.22	0	-0.31	-0.63
	工程地质	0.45	0.22	0	-0.31	-0.63

表 3-5-247 潮河镇 II 级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤ 300	(300, 400]	(400, 500]	(500, 600]	> 600
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离 ≤ 300 米	距离对外交通设施距离300-500米	距离对外交通设施距离500-700米	距离对外交通设施距离700-900米	距离对外交通设施距离 ≥ 900 米
	供水保证率	保障率 $\geq 90\%$	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率 (60%, 70%]	保障率 $\leq 60\%$

	供气保证率	保障率 $\geq 90\%$	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率 (60%, 70%]	保障率 $\leq 60\%$
	常住人口密度 (人/km ²)	人口稠密, 人口流量大	人口稠密, 人口流量较大	人口较稠密, 人口流量一般	人口较稠密, 人口流量较小	人口较稀疏, 人口流量小
个别因素	宗地面积	面积适中, 最适合规划利用	面积较大, 但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大, 不利于规划利用	面积过小, 不利于规划利用
	宗地形状	形状规则, 利于规划利用	形状较规则, 利于规划利用	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 但不影响规划利用	形状不规则, 不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏, 但对利用无影响	地形有较大起伏, 对利用有一定影响	地形起伏大, 对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况, 地基承载力好	无不良地质状况, 地基承载力一般	有不良地质状况, 但无须作特殊处理	地基承载力一般, 需人工加固	有不良地质状况, 要作特殊处理

表 3-5-248 潮河镇Ⅱ级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表 (%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	1.94	0.97	0	-0.90	-1.79
	周边道路类型	1.62	0.81	0	-0.75	-1.49
	对外交通便利度	1.30	0.65	0	-0.60	-1.20
	供水保证率	1.19	0.59	0	-0.55	-1.10
	供气保证率	1.08	0.54	0	-0.50	-1.00
	常住人口密度(人/km ²)	1.08	0.54	0	-0.50	-1.00
个别因素	宗地面积	0.65	0.32	0	-0.30	-0.60
	宗地形状	0.65	0.32	0	-0.30	-0.60
	宗地坡度	0.65	0.32	0	-0.30	-0.60
	工程地质	0.65	0.32	0	-0.30	-0.60

16. 百和镇基准地价影响因素说明表和修正系数表

表 3-5-249 百和镇Ⅰ级商服用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤ 200	(200, 300]	(300, 400]	(400, 500]	> 500
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离 ≤ 200 米	距离对外交通设施距离200-400米	距离对外交通设施距离400-600米	距离对外交通设施距离600-800米	距离对外交通设施距离 ≥ 800 米
	供水保证率	保障率 $\geq 95\%$	保障率 (90%, 95%]	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率 $\leq 70\%$

	供气保证率	保障率 $\geq 95\%$	保障率 (90%, 95%]	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率 $\leq 70\%$
	客流量 (人/ km^2 /日)	人口稠密, 人口流量大	人口稠密, 人口流量较大	人口较稠密, 人口流量一般	人口较稠密, 人口流量较小	人口较稀疏, 人口流量小
个别因素	宗地临街宽度 (米)	>12	[12, 9)	[9, 6)	[6, 3)	≤ 3
	宗地进深 (米)	<6	[6, 12)	[12, 18)	[18, 21)	≥ 21
	宗地面积	面积适中, 最适合规划利用	面积较大, 但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大, 不利于规划利用	面积过小, 不利于规划利用
	宗地形状	形状规则, 利于规划利用	形状较规则, 利于规划利用	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 但不影响规划利用	形状不规则, 不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏, 但对利用无影响	地形有较大起伏, 对利用有一定影响	地形起伏大, 对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况, 地基承载力好	无不良地质状况, 地基承载力一般	有不良地质状况, 但无须作特殊处理	地基承载力一般, 需人工加固	有不良地质状况, 要作特殊处理

表 3-5-250 百和镇 I 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离 (米)	2.04	1.02	0	-1.37	-2.75
	周边道路类型	1.06	0.53	0	-0.71	-1.43
	对外交通便利度	0.82	0.41	0	-0.55	-1.10
	供水保证率	0.49	0.24	0	-0.33	-0.66
	供气保证率	0.49	0.24	0	-0.33	-0.66
	客流量 (人/ km^2 /日)	0.82	0.41	0	-0.55	-1.10
个别因素	宗地临街宽度 (米)	0.41	0.20	0	-0.27	-0.55
	宗地进深 (米)	0.41	0.20	0	-0.27	-0.55
	宗地面积	0.41	0.20	0	-0.27	-0.55
	宗地形状	0.41	0.20	0	-0.27	-0.55
	宗地坡度	0.41	0.20	0	-0.27	-0.55
	工程地质	0.41	0.20	0	-0.27	-0.55

表 3-5-251 百和镇 II 级商服用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区	距商服中心距离 (米)	≤ 400	(400, 500]	(500, 600]	(600, 800]	>800

	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离 ≤ 400 米	距离对外交通设施距离400-600米	距离对外交通设施距离600-800米	距离对外交通设施距离800-1000米	距离对外交通设施距离 ≥ 1000 米
	供水保证率	保障率 $\geq 90\%$	保障率(80%, 90%]	保障率(70%, 80%]	保障率(60%, 70%]	保障率 $\leq 60\%$
	供气保证率	保障率 $\geq 90\%$	保障率(80%, 90%]	保障率(70%, 80%]	保障率(60%, 70%]	保障率 $\leq 60\%$
	客流量(人/km ² /日)	人口稠密, 人口流量大	人口稠密, 人口流量较大	人口较稠密, 人口流量一般	人口较稠密, 人口流量较小	人口较稀疏, 人口流量小
个别因素	宗地临街宽度(米)	>12	[12, 9)	[9, 6)	[6, 3)	≤ 3
	宗地进深(米)	<6	[6, 12)	[12, 18)	[18, 21)	≥ 21
	宗地面积	面积适中, 最适合规划利用	面积较大, 但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大, 不利于规划利用	面积过小, 不利于规划利用
	宗地形状	形状规则, 利于规划利用	形状较规则, 利于规划利用	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 但不影响规划利用	形状不规则, 不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏, 但对利用无影响	地形有较大起伏, 对利用有一定影响	地形起伏大, 对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况, 地基承载力好	无不良地质状况, 地基承载力一般	有不良地质状况, 但无须作特殊处理	地基承载力一般, 需人工加固	有不良地质状况, 要作特殊处理

表 3-5-252 百和镇Ⅱ级商服用地基准地价修正系数表(%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	2.67	1.34	0	-0.97	-1.95
	周边道路类型	1.39	0.69	0	-0.51	-1.01
	对外交通便利度	1.07	0.53	0	-0.39	-0.78
	供水保证率	0.64	0.32	0	-0.23	-0.47
	供气保证率	0.64	0.32	0	-0.23	-0.47
	客流量(人/km ² /日)	1.07	0.53	0	-0.39	-0.78
个别因素	宗地临街宽度(米)	0.53	0.27	0	-0.19	-0.39
	宗地进深(米)	0.53	0.27	0	-0.19	-0.39
	宗地面积	0.53	0.27	0	-0.19	-0.39
	宗地形状	0.53	0.27	0	-0.19	-0.39
	宗地坡度	0.53	0.27	0	-0.19	-0.39
	工程地质	0.53	0.27	0	-0.19	-0.39

表 3-5-253 百和镇 I 级住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤200	(200,300]	(300,400]	(400,500]	>500
	周边道路类型	生活型主干道	生活型次干道	混合型或交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤200米	距离对外交通设施距离200-400米	距离对外交通设施距离400-600米	距离对外交通设施距离600-800米	距离对外交通设施距离≥800米
	供水保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	供气保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	距中学距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	距小学距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	距幼儿园距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	距农贸市场距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	距医院距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	常住人口密度(人/km ²)	人口稠密,常住人口多	人口稠密,常住人口较多	人口较稠密,常住人口一般	人口较稠密,常住人口较少	人口较稀疏,常住人口少
个别因素	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	地形坡度	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,人工加固就能使用	有不良地质状况,要作特殊处理才能使用

表 3-5-254 百和镇 I 级住宅用地基准地价修正系数表(%)

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距服中心距离(米)	1.09	0.55	0	-0.59	-1.18
	周边道路类型	0.91	0.46	0	-0.49	-0.98
	对外交通便利度	0.82	0.41	0	-0.44	-0.88
	供水保证率	1.09	0.55	0	-0.59	-1.18
	供气保证率	1.09	0.55	0	-0.59	-1.18
	距中学距离(米)	0.64	0.32	0	-0.34	-0.69
	距小学距离(米)	0.73	0.36	0	-0.39	-0.78

	距幼儿园距离(米)	0.46	0.23	0	-0.25	-0.49
	距农贸市场距离(米)	0.46	0.23	0	-0.25	-0.49
	距医院距离(米)	0.46	0.23	0	-0.25	-0.49
	常住人口密度(人/km ²)	0.27	0.14	0	-0.15	-0.29
个别因素	宗地面积	0.27	0.14	0	-0.15	-0.29
	宗地形状	0.27	0.14	0	-0.15	-0.29
	地形坡度	0.27	0.14	0	-0.15	-0.29
	工程地质	0.27	0.14	0	-0.15	-0.29

表 3-5-255 百和镇Ⅱ级住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤400	(400,500]	(500,600]	(600,800]	>800
	周边道路类型	生活型主干道	生活型次干道	混合型或交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤400米	距离对外交通设施距离400-600米	距离对外交通设施距离600-800米	距离对外交通设施距离800-1000米	距离对外交通设施距离≥1000米
	供水保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	供气保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	距中学距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距小学距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距幼儿园距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距农贸市场距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距医院距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	常住人口密度(人/km ²)	人口稠密,常住人口多	人口稠密,常住人口较多	人口较稠密,常住人口一般	人口较稠密,常住人口较少	人口较稀疏,常住人口少
个别因素	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	地形坡度	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,人工加固就能使用	有不良地质状况,要作特殊处理才能使用

表 3-5-256 百和镇Ⅱ级住宅用地基准地价修正系数表(%)

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距镇中心距离(米)	1.32	0.66	0	-0.39	-0.77
	周边道路类型	1.10	0.55	0	-0.32	-0.64
	对外交通便利度	0.99	0.49	0	-0.29	-0.58
	供水保证率	1.32	0.66	0	-0.39	-0.77
	供气保证率	1.32	0.66	0	-0.39	-0.77
	距中学距离(米)	0.77	0.38	0	-0.22	-0.45
	距小学距离(米)	0.88	0.44	0	-0.26	-0.51
	距幼儿园距离(米)	0.55	0.27	0	-0.16	-0.32
	距农贸市场距离(米)	0.55	0.27	0	-0.16	-0.32
	距医院距离(米)	0.55	0.27	0	-0.16	-0.32
	常住人口密度(人/km ²)	0.33	0.16	0	-0.10	-0.19
个别因素	宗地面积	0.33	0.16	0	-0.10	-0.19
	宗地形状	0.33	0.16	0	-0.10	-0.19
	地形坡度	0.33	0.16	0	-0.10	-0.19
	工程地质	0.33	0.16	0	-0.10	-0.19

表 3-5-257 百和镇 I 级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	对外交通便利度	对外交通极为便利	对外交通较便利	对外交通较便利度一般	对外交通较便利较差	对外交通较便利极差
	周边道路类型	交通型主干道	交通型次干道	生活型主干道	生活型次干道	支路
	供水保证率	保障率 $\geq 95\%$	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率 $\leq 70\%$
	供气保证率	保障率 $\geq 95\%$	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率 $\leq 70\%$
	产业聚集度	周边有工业聚集,相关产业联系紧密	周边有工业聚集,且有产业联系	周边有工业聚集,相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
个别因素	所临道路宽度(米)	≥ 35	(35,25]	(25,20]	(20,10]	< 10
	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度	地势平坦	地势较平坦坡度 $< 5^\circ$,对建设无影响	地势较平坦坡度在 5° - 10° 度间,对建设影响较小	地势不太平坦,需考虑坡度的影响	地势很不平坦需经过平整才能使用
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,人工加固就能使用	有不良地质状况,要作特殊处理才能使用

表 3-5-258 百和镇 I 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	对外交通便利度	1.57	0.78	0	-0.59	-1.17
	周边道路类型	1.74	0.87	0	-0.65	-1.30
	供水保证率	1.04	0.52	0	-0.39	-0.78
	供气保证率	0.87	0.43	0	-0.33	-0.65
	产业聚集度	1.04	0.52	0	-0.39	-0.78
个别因素	所临道路宽度(米)	0.70	0.35	0	-0.26	-0.52
	宗地面积	0.43	0.22	0	-0.16	-0.33
	宗地形状	0.43	0.22	0	-0.16	-0.33
	宗地坡度	0.43	0.22	0	-0.16	-0.33
	工程地质	0.43	0.22	0	-0.16	-0.33

表 3-5-259 百和镇Ⅱ级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	对外交通便利度	对外交通极为便利	对外交通较便利	对外交通较便利度一般	对外交通较便利较差	对外交通较便利极差
	周边道路类型	交通型主干道	交通型次干道	生活型主干道	生活型次干道	支路
	供水保证率	保障率 $\geq 90\%$	保障率(80%, 90%]	保障率(70%, 80%]	保障率(60%, 70%]	保障率 $\leq 60\%$
	供气保证率	保障率 $\geq 90\%$	保障率(80%, 90%]	保障率(70%, 80%]	保障率(60%, 70%]	保障率 $\leq 60\%$
	产业聚集度	周边有工业聚集, 相关产业联系紧密	周边有工业聚集, 且有产业联系	周边有工业聚集, 相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
个别因素	所临道路宽度(米)	≥ 35	(35, 25]	(25, 20]	(20, 10]	< 10
	宗地面积	面积适中, 最适合规划利用	面积较大, 但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大, 不利于规划利用	面积过小, 不利于规划利用
	宗地形状	形状规则, 利于规划利用	形状较规则, 利于规划利用	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 但不影响规划利用	形状不规则, 不利于规划利用
	宗地坡度	地势平坦	地势较平坦, 坡度 $< 5^\circ$, 对建设无影响	地势较平坦, 坡度在 5° - 10° 度间, 对建设影响较小	地势不太平坦, 需考虑坡度的影响	地势很不平坦, 需经过平整才能使用
	工程地质	无不良地质状况, 地基承载力好	无不良地质状况, 地基承载力一般	有不良地质状况, 但无须作特殊处理	地基承载力一般, 人工加固就能使用	有不良地质状况, 要作特殊处理才能使用

表 3-5-260 百和镇Ⅱ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	对外交通便利度	2.14	1.07	0	-0.63	-1.26
	周边道路类型	2.38	1.19	0	-0.70	-1.41
	供水保证率	1.43	0.71	0	-0.42	-0.84
	供气保证率	1.19	0.59	0	-0.35	-0.70
	产业聚集度	1.43	0.71	0	-0.42	-0.84

个别因素	所临道路宽度(米)	0.95	0.48	0	-0.28	-0.56
	宗地面积	0.59	0.30	0	-0.18	-0.35
	宗地形状	0.59	0.30	0	-0.18	-0.35
	宗地坡度	0.59	0.30	0	-0.18	-0.35
	工程地质	0.59	0.30	0	-0.18	-0.35

表 3-5-261 百和镇 I 级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤200	(200,300]	(300,400]	(400,500]	>500
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤200 米	距离对外交通设施距离200-400 米	距离对外交通设施距离400-600 米	距离对外交通设施距离600-800 米	距离对外交通设施距离≥800 米
	供水保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	供气保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	常住人口密度(人/km ²)	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口较稠密,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个别因素	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响	地形起伏大,对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,需人工加固	有不良地质状况,要作特殊处理

表 3-5-262 百和镇 I 级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表 (%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	1.47	0.73	0	-0.99	-1.98
	周边道路类型	1.22	0.61	0	-0.82	-1.65
	对外交通便利度	0.98	0.49	0	-0.66	-1.32
	供水保证率	0.90	0.45	0	-0.60	-1.21
	供气保证率	0.82	0.41	0	-0.55	-1.10
	常住人口密度(人/km ²)	0.82	0.41	0	-0.55	-1.10
个别因素	宗地面积	0.49	0.24	0	-0.33	-0.66

素	宗地形状	0.49	0.24	0	-0.33	-0.66
	宗地坡度	0.49	0.24	0	-0.33	-0.66
	工程地质	0.49	0.24	0	-0.33	-0.66

表 3-5-263 百和镇Ⅱ级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤400	(400,500]	(500,600]	(600,800]	>800
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤400米	距离对外交通设施距离400-600米	距离对外交通设施距离600-800米	距离对外交通设施距离800-1000米	距离对外交通设施距离≥1000米
	供水保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	供气保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	常住人口密度(人/km ²)	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口较稠密,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个别因素	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响	地形起伏大,对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,需人工加固	有不良地质状况,要作特殊处理

表 3-5-264 百和镇Ⅱ级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表(%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	1.92	0.96	0	-0.70	-1.40
	周边道路类型	1.60	0.80	0	-0.58	-1.17
	对外交通便利度	1.28	0.64	0	-0.47	-0.94
	供水保证率	1.18	0.59	0	-0.43	-0.86
	供气保证率	1.07	0.53	0	-0.39	-0.78
	常住人口密度(人/km ²)	1.07	0.53	0	-0.39	-0.78
个别因素	宗地面积	0.64	0.32	0	-0.23	-0.47
	宗地形状	0.64	0.32	0	-0.23	-0.47

	宗地坡度	0.64	0.32	0	-0.23	-0.47
	工程地质	0.64	0.32	0	-0.23	-0.47

17. 方洞镇基准地价影响因素说明表和修正系数表

表 3-5-265 方洞镇 I 级商服用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤150	(150,300]	(300,400]	(400,500]	>500
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤150米	距离对外交通设施距离150-300米	距离对外交通设施距离300-500米	距离对外交通设施距离500-800米	距离对外交通设施距离≥800米
	供水保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	供气保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	客流量(人/km ² /日)	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口较稠密,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个别因素	宗地临街宽度(米)	>12	[12,9)	[9,6)	[6,3)	≤3
	宗地进深(米)	<6	[6,12)	[12,18)	[18,21)	≥21
	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响	地形起伏大,对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,需人工加固	有不良地质状况,要作特殊处理

表 3-5-266 方洞镇 I 级商服用地基准地价修正系数表(%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	2.49	1.24	0	-1.37	-2.73
	周边道路类型	1.29	0.65	0	-0.71	-1.42
	对外交通便利度	1.00	0.50	0	-0.55	-1.09
	供水保证率	0.60	0.30	0	-0.33	-0.66

	供气保证率	0.60	0.30	0	-0.33	-0.66
	客流量 (人/km ² /日)	1.00	0.50	0	-0.55	-1.09
个别因素	宗地临街宽度(米)	0.50	0.25	0	-0.27	-0.55
	宗地进深(米)	0.50	0.25	0	-0.27	-0.55
	宗地面积	0.50	0.25	0	-0.27	-0.55
	宗地形状	0.50	0.25	0	-0.27	-0.55
	宗地坡度	0.50	0.25	0	-0.27	-0.55
	工程地质	0.50	0.25	0	-0.27	-0.55

表 3-5-267 方洞镇Ⅱ级商服用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤300米	距离对外交通设施距离300-500米	距离对外交通设施距离500-700米	距离对外交通设施距离700-900米	距离对外交通设施距离≥900米
	供水保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	供气保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	客流量(人/km ² /日)	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口较稠密,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个别因素	宗地临街宽度(米)	>12	[12,9)	[9,6)	[6,3)	≤3
	宗地进深(米)	<6	[6,12)	[12,18)	[18,21)	≥21
	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响	地形起伏大,对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,需人工加固	有不良地质状况,要作特殊处理

表 3-5-268 方洞镇Ⅱ级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	2.33	1.17	0	-0.94	-1.89
	周边道路类型	1.21	0.61	0	-0.49	-0.98
	对外交通便利度	0.93	0.47	0	-0.38	-0.75
	供水保证率	0.56	0.28	0	-0.23	-0.45
	供气保证率	0.56	0.28	0	-0.23	-0.45
	客流量 (人/km ² /日)	0.93	0.47	0	-0.38	-0.75
个别因素	宗地临街宽度(米)	0.47	0.23	0	-0.19	-0.38
	宗地进深(米)	0.47	0.23	0	-0.19	-0.38
	宗地面积	0.47	0.23	0	-0.19	-0.38
	宗地形状	0.47	0.23	0	-0.19	-0.38
	宗地坡度	0.47	0.23	0	-0.19	-0.38
	工程地质	0.47	0.23	0	-0.19	-0.38

表 3-5-269 方洞镇Ⅰ级住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤150	(150,300]	(300,400]	(400,500]	>500
	周边道路类型	生活型主干道	生活型次干道	混合型或交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤150米	距离对外交通设施距离150-300米	距离对外交通设施距离300-500米	距离对外交通设施距离500-800米	距离对外交通设施距离≥800米
	供水保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	供气保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	距中学距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	距小学距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	距幼儿园距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	距农贸市场距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	距医院距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	常住人口密度(人/km ²)	人口稠密,常住人口多	人口稠密,常住人口较多	人口较稠密,常住人口一般	人口较稠密,常住人口较少	人口较稀疏,常住人口少
个别因素	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用

别 因 素	宗地形状	形状规则, 利于规划利用	形状较规则, 利于规划利用	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 但不影响规划利用	形状不规则, 不利于规划利用
	地形坡度	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏, 但对利用无影响	地形有较大起伏, 对利用有一定影响
	工程地质	无不良地质状况, 地基承载力好	无不良地质状况, 地基承载力一般	有不良地质状况, 但无须作特殊处理	地基承载力一般, 人工加固就能使用	有不良地质状况, 要作特殊处理才能使用

表 3-5-270 方洞镇 I 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距服中心距离(米)	1.06	0.53	0	-0.59	-1.18
	周边道路类型	0.88	0.44	0	-0.49	-0.98
	对外交通便利度	0.79	0.40	0	-0.44	-0.88
	供水保证率	1.06	0.53	0	-0.59	-1.18
	供气保证率	1.06	0.53	0	-0.59	-1.18
	距中学距离(米)	0.62	0.31	0	-0.34	-0.69
	距小学距离(米)	0.71	0.35	0	-0.39	-0.78
	距幼儿园距离(米)	0.44	0.22	0	-0.25	-0.49
	距农贸市场距离(米)	0.44	0.22	0	-0.25	-0.49
	距医院距离(米)	0.44	0.22	0	-0.25	-0.49
	常住人口密度(人/km ²)	0.26	0.13	0	-0.15	-0.29
个别因素	宗地面积	0.26	0.13	0	-0.15	-0.29
	宗地形状	0.26	0.13	0	-0.15	-0.29
	地形坡度	0.26	0.13	0	-0.15	-0.29
	工程地质	0.26	0.13	0	-0.15	-0.29

表 3-5-271 方洞镇 II 级住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	周边道路类型	生活型主干道	生活型次干道	混合型或交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤300米	距离对外交通设施距离300-500米	距离对外交通设施距离500-700米	距离对外交通设施距离700-900米	距离对外交通设施距离≥900米
	供水保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	供气保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	距中学距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距小学距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000

	距幼儿园距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距农贸市场距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距医院距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	常住人口密度(人/km ²)	人口稠密,常住人口多	人口稠密,常住人口较多	人口较稠密,常住人口一般	人口较稠密,常住人口较少	人口较稀疏,常住人口少
个别因素	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	地形坡度	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,人工加固就能使用	有不良地质状况,要作特殊处理才能使用

表 3-5-272 方洞镇 II 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距镇中心距离(米)	1.39	0.70	0	-0.37	-0.74
	周边道路类型	1.16	0.58	0	-0.31	-0.62
	对外交通便利度	1.04	0.52	0	-0.28	-0.56
	供水保证率	1.39	0.70	0	-0.37	-0.74
	供气保证率	1.39	0.70	0	-0.37	-0.74
	距中学距离(米)	0.81	0.41	0	-0.22	-0.43
	距小学距离(米)	0.93	0.46	0	-0.25	-0.50
	距幼儿园距离(米)	0.58	0.29	0	-0.15	-0.31
	距农贸市场距离(米)	0.58	0.29	0	-0.15	-0.31
	距医院距离(米)	0.58	0.29	0	-0.15	-0.31
	常住人口密度(人/km ²)	0.35	0.17	0	-0.09	-0.19
个别因素	宗地面积	0.35	0.17	0	-0.09	-0.19
	宗地形状	0.35	0.17	0	-0.09	-0.19
	地形坡度	0.35	0.17	0	-0.09	-0.19
	工程地质	0.35	0.17	0	-0.09	-0.19

表 3-5-273 方洞镇 I 级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素	对外交通便利度	对外交通极为便利	对外交通较便利	对外交通较便利度一般	对外交通较便利较差	对外交通较便利极差
	周边道路类型	交通型主干道	交通型次干道	生活型主干道	生活型次干道	支路

因素	供水保证率	保障率 $\geq 95\%$	保障率 (90%, 95%]	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率 $\leq 70\%$
	供气保证率	保障率 $\geq 95\%$	保障率 (90%, 95%]	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率 $\leq 70\%$
	产业聚集度	周边有工业聚集, 相关产业联系紧密	周边有工业聚集, 且有产业联系	周边有工业聚集, 相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
个别因素	所临道路宽度(米)	≥ 35	(35, 25]	(25, 20]	(20, 10]	< 10
	宗地面积	面积适中, 最适合规划利用	面积较大, 但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大, 不利于规划利用	面积过小, 不利于规划利用
	宗地形状	形状规则, 利于规划利用	形状较规则, 利于规划利用	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 但不影响规划利用	形状不规则, 不利于规划利用
	宗地坡度	地势平坦	地势较平坦 坡度 $< 5^\circ$, 对建设无影响	地势较平坦 坡度在 5° - 10° 度间, 对建设影响较小	地势不太平坦, 需考虑坡度的影响	地势很不平坦 需经过平整才能使用
	工程地质	无不良地质状况, 地基承载力好	无不良地质状况, 地基承载力一般	有不良地质状况, 但无须作特殊处理	地基承载力一般, 人工加固就能使用	有不良地质状况, 要作特殊处理才能使用

表 3-5-274 方洞镇 I 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	对外交通便利度	1.41	0.70	0	-0.63	-1.25
	周边道路类型	1.57	0.78	0	-0.70	-1.39
	供水保证率	0.94	0.47	0	-0.42	-0.83
	供气保证率	0.78	0.39	0	-0.35	-0.70
	产业聚集度	0.94	0.47	0	-0.42	-0.83
个别因素	所临道路宽度(米)	0.63	0.31	0	-0.28	-0.56
	宗地面积	0.39	0.20	0	-0.17	-0.35
	宗地形状	0.39	0.20	0	-0.17	-0.35
	宗地坡度	0.39	0.20	0	-0.17	-0.35
	工程地质	0.39	0.20	0	-0.17	-0.35

表 3-5-275 方洞镇 II 级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	对外交通便利度	对外交通极为便利	对外交通较便利	对外交通较便利度一般	对外交通较便利较差	对外交通较便利极差
	周边道路类型	交通型主干道	交通型次干道	生活型主干道	生活型次干道	支路
	供水保证率	保障率 $\geq 90\%$	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率 (60%, 70%]	保障率 $\leq 60\%$
	供气保证率	保障率 $\geq 90\%$	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率 (60%, 70%]	保障率 $\leq 60\%$
	产业聚集度	周边有工业聚集, 相关产业联系紧密	周边有工业聚集, 且有产业联系	周边有工业聚集, 相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点

个 别 因 素	所临道路宽度(米)	≥35	(35, 25]	(25, 20]	(20, 10]	<10
	宗地面积	面积适中, 最适合规划利用	面积较大, 但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大, 不利于规划利用	面积过小, 不利于规划利用
	宗地形状	形状规则, 利于规划利用	形状较规则, 利于规划利用	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 但不影响规划利用	形状不规则, 不利于规划利用
	宗地坡度	地势平坦	地势较平坦, 坡度<5度, 对建设无影响	地势较平坦, 坡度在5-10度间, 对建设影响较小	地势不太平坦, 需考虑坡度的影响	地势很不平坦, 需经过平整才能使用
	工程地质	无不良地质状况, 地基承载力好	无不良地质状况, 地基承载力一般	有不良地质状况, 但无须作特殊处理	地基承载力一般, 人工加固就能使用	有不良地质状况, 要作特殊处理才能使用

表 3-5-276 方洞镇 II 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	对外交通便利度	1.85	0.92	0	-0.58	-1.17
	周边道路类型	2.05	1.03	0	-0.65	-1.30
	供水保证率	1.23	0.62	0	-0.39	-0.78
	供气保证率	1.03	0.51	0	-0.32	-0.65
	产业聚集度	1.23	0.62	0	-0.39	-0.78
个别因素	所临道路宽度(米)	0.82	0.41	0	-0.26	-0.52
	宗地面积	0.51	0.26	0	-0.16	-0.32
	宗地形状	0.51	0.26	0	-0.16	-0.32
	宗地坡度	0.51	0.26	0	-0.16	-0.32
	工程地质	0.51	0.26	0	-0.16	-0.32

表 3-5-277 方洞镇 I 级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区 域 因 素	距商服中心距离(米)	≤150	(150, 300]	(300, 400]	(400, 500]	>500
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离 ≤150 米	距离对外交通设施距离 150-300 米	距离对外交通设施距离 300-500 米	距离对外交通设施距离 500-800 米	距离对外交通设施距离 ≥800 米
	供水保证率	保障率 ≥95%	保障率 (90%, 95%]	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率 ≤70%
	供气保证率	保障率 ≥95%	保障率 (90%, 95%]	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率 ≤70%
	常住人口密度(人/km ²)	人口稠密, 人口流量大	人口稠密, 人口流量较大	人口较稠密, 人口流量一般	人口较稠密, 人口流量较小	人口较稀疏, 人口流量小
个	宗地面积	面积适中, 最适合规划利用	面积较大, 但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大, 不利于规划利用	面积过小, 不利于规划利用

	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响	地形起伏大,对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,需人工加固	有不良地质状况,要作特殊处理

表 3-5-278 方洞镇 I 级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表 (%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	1.79	0.90	0	-0.98	-1.97
	周边道路类型	1.49	0.75	0	-0.82	-1.64
	对外交通便利度	1.19	0.60	0	-0.66	-1.31
	供水保证率	1.10	0.55	0	-0.60	-1.20
	供气保证率	1.00	0.50	0	-0.55	-1.09
	常住人口密度(人/km ²)	1.00	0.50	0	-0.55	-1.09
个别因素	宗地面积	0.60	0.30	0	-0.33	-0.66
	宗地形状	0.60	0.30	0	-0.33	-0.66
	宗地坡度	0.60	0.30	0	-0.33	-0.66
	工程地质	0.60	0.30	0	-0.33	-0.66

表 3-5-279 方洞镇 II 级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤300 米	距离对外交通设施距离300-500 米	距离对外交通设施距离500-700 米	距离对外交通设施距离700-900 米	距离对外交通设施距离≥900 米
	供水保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	供气保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	常住人口密度(人/km ²)	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口较稠密,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个别因素	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用

	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响	地形起伏大,对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,需人工加固	有不良地质状况,要作特殊处理

表 3-5-280 方洞镇Ⅱ级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表(%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	1.68	0.84	0	-0.68	-1.36
	周边道路类型	1.40	0.70	0	-0.57	-1.13
	对外交通便利度	1.12	0.56	0	-0.45	-0.91
	供水保证率	1.03	0.51	0	-0.41	-0.83
	供气保证率	0.93	0.47	0	-0.38	-0.75
	常住人口密度(人/km ²)	0.93	0.47	0	-0.38	-0.75
个别因素	宗地面积	0.56	0.28	0	-0.23	-0.45
	宗地形状	0.56	0.28	0	-0.23	-0.45
	宗地坡度	0.56	0.28	0	-0.23	-0.45
	工程地质	0.56	0.28	0	-0.23	-0.45

18. 石桥镇基准地价影响因素说明表和修正系数表

表 3-5-281 石桥镇Ⅰ级商服用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤200	(200,300]	(300,400]	(400,500]	>500
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤200米	距离对外交通设施距离200-400米	距离对外交通设施距离400-600米	距离对外交通设施距离600-800米	距离对外交通设施距离≥800米
	供水保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	供气保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	客流量(人/km ² /日)	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口较稠密,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个别因素	宗地临街宽度(米)	>12	[12,9)	[9,6)	[6,3)	≤3
	宗地进深(米)	<6	[6,12)	[12,18)	[18,21)	≥21

	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响	地形起伏大,对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,需人工加固	有不良地质状况,要作特殊处理

表 3-5-282 石桥镇 I 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	2.09	1.04	0	-1.28	-2.56
	周边道路类型	1.09	0.54	0	-0.67	-1.33
	对外交通便利度	0.84	0.42	0	-0.51	-1.02
	供水保证率	0.50	0.25	0	-0.31	-0.61
	供气保证率	0.50	0.25	0	-0.31	-0.61
	客流量 (人/km ² /日)	0.84	0.42	0	-0.51	-1.02
个别因素	宗地临街宽度(米)	0.42	0.21	0	-0.26	-0.51
	宗地进深(米)	0.42	0.21	0	-0.26	-0.51
	宗地面积	0.42	0.21	0	-0.26	-0.51
	宗地形状	0.42	0.21	0	-0.26	-0.51
	宗地坡度	0.42	0.21	0	-0.26	-0.51
	工程地质	0.42	0.21	0	-0.26	-0.51

表 3-5-283 石桥镇 II 级商服用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤400	(400,500]	(500,600]	(600,800]	>800
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤400 米	距离对外交通设施距离400-600 米	距离对外交通设施距离600-800 米	距离对外交通设施距离800-1000 米	距离对外交通设施距离≥1000 米
	供水保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	供气保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%

	客流量 (人/km ² /日)	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口较稠密,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个别因素	宗地临街宽度(米)	>12	[12,9)	[9,6)	[6,3)	≤3
	宗地进深(米)	<6	[6,12)	[12,18)	[18,21)	≥21
	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响	地形起伏大,对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,需人工加固	有不良地质状况,要作特殊处理

表 3-5-284 石桥镇Ⅱ级商服用地基准地价修正系数表(%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	2.35	1.18	0	-0.92	-1.84
	周边道路类型	1.22	0.61	0	-0.48	-0.95
	对外交通便利度	0.94	0.47	0	-0.37	-0.73
	供水保证率	0.57	0.28	0	-0.22	-0.44
	供气保证率	0.57	0.28	0	-0.22	-0.44
	客流量 (人/km ² /日)	0.94	0.47	0	-0.37	-0.73
个别因素	宗地临街宽度(米)	0.47	0.24	0	-0.18	-0.37
	宗地进深(米)	0.47	0.24	0	-0.18	-0.37
	宗地面积	0.47	0.24	0	-0.18	-0.37
	宗地形状	0.47	0.24	0	-0.18	-0.37
	宗地坡度	0.47	0.24	0	-0.18	-0.37
	工程地质	0.47	0.24	0	-0.18	-0.37

表 3-5-285 石桥镇Ⅰ级住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域	距商服中心距离(米)	≤200	(200,300]	(300,400]	(400,500]	>500
	周边道路类型	生活型主干道	生活型次干道	混合型或交通型主干道	交通型次干道	支路

因素	对外交通便利度	距离对外交通设施距离 ≤200 米	距离对外交通设施距离 200-400 米	距离对外交通设施距离 400-600 米	距离对外交通设施距离 600-800 米	距离对外交通设施距离 ≥800 米
	供水保证率	保障率≥95%	保障率 (90%, 95%]	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率≤70%
	供气保证率	保障率≥95%	保障率 (90%, 95%]	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率≤70%
	距中学距离(米)	≤300	(300, 400]	(400, 500]	(500, 600]	>600
	距小学距离(米)	≤300	(300, 400]	(400, 500]	(500, 600]	>600
	距幼儿园距离(米)	≤300	(300, 400]	(400, 500]	(500, 600]	>600
	距农贸市场距离 (米)	≤300	(300, 400]	(400, 500]	(500, 600]	>600
	距医院距离(米)	≤300	(300, 400]	(400, 500]	(500, 600]	>600
	常住人口密度(人 /km ²)	人口稠密, 常 住人口多	人口稠密, 常 住人口较多	人口较稠密, 常住人口一般	人口较稠密, 常住人口较少	人口较稀疏, 常住人口少
个别因素	宗地面积	面积适中, 最 适合规划利 用	面积较大, 但 有利于规划 利用	宗地面积对 规划利用无 影响	面积过大, 不 利于规划利 用	面积过小, 不 利于规划利 用
	宗地形状	形状规则, 利 于规划利用	形状较规则, 利于规划利 用	形状较规则, 对利用无影 响	形状不规则, 但不影响规 划利用	形状不规则, 不利于规划 利用
	地形坡度	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定 起伏, 但对利 用无影响	地形有较大 起伏, 对利用 有一定影响
	工程地质	无不良地质 状况, 地基承 载力好	无不良地质 状况, 地基承 载力一般	有不良地质 状况, 但无须 作特殊处理	地基承载力 一般, 人工加 固就能使用	有不良地质 状况, 要作特 殊处理才能 使用

表 3-5-286 石桥镇 I 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距服中心距离(米)	0.84	0.42	0	-0.57	-1.15
	周边道路类型	0.70	0.35	0	-0.48	-0.96
	对外交通便利度	0.63	0.31	0	-0.43	-0.86
	供水保证率	0.84	0.42	0	-0.57	-1.15
	供气保证率	0.84	0.42	0	-0.57	-1.15
	距中学距离(米)	0.49	0.24	0	-0.34	-0.67
	距小学距离(米)	0.56	0.28	0	-0.38	-0.77
	距幼儿园距离(米)	0.35	0.17	0	-0.24	-0.48
	距农贸市场距离(米)	0.35	0.17	0	-0.24	-0.48
	距医院距离(米)	0.35	0.17	0	-0.24	-0.48
	常住人口密度(人/km ²)	0.21	0.10	0	-0.14	-0.29
个别因素	宗地面积	0.21	0.10	0	-0.14	-0.29
	宗地形状	0.21	0.10	0	-0.14	-0.29

	地形坡度	0.21	0.10	0	-0.14	-0.29
	工程地质	0.21	0.10	0	-0.14	-0.29

表 3-5-287 石桥镇Ⅱ级住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤400	(400,500]	(500,600]	(600,800]	>800
	周边道路类型	生活型主干道	生活型次干道	混合型或交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤400米	距离对外交通设施距离400-600米	距离对外交通设施距离600-800米	距离对外交通设施距离800-1000米	距离对外交通设施距离≥1000米
	供水保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	供气保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	距中学距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距小学距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距幼儿园距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距农贸市场距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距医院距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	常住人口密度(人/km ²)	人口稠密,常住人口多	人口稠密,常住人口较多	人口较稠密,常住人口一般	人口较稠密,常住人口较少	人口较稀疏,常住人口少
个别因素	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	地形坡度	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,人工加固就能使用	有不良地质状况,要作特殊处理才能使用

表 3-5-288 石桥镇Ⅱ级住宅用地基准地价修正系数表(%)

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距服中心距离(米)	1.27	0.63	0	-0.38	-0.76
	周边道路类型	1.06	0.53	0	-0.32	-0.63
	对外交通便利度	0.95	0.48	0	-0.29	-0.57
	供水保证率	1.27	0.63	0	-0.38	-0.76
	供气保证率	1.27	0.63	0	-0.38	-0.76

	距中学距离(米)	0.74	0.37	0	-0.22	-0.44
	距小学距离(米)	0.85	0.42	0	-0.25	-0.51
	距幼儿园距离(米)	0.53	0.26	0	-0.16	-0.32
	距农贸市场距离(米)	0.53	0.26	0	-0.16	-0.32
	距医院距离(米)	0.53	0.26	0	-0.16	-0.32
	常住人口密度(人/km ²)	0.32	0.16	0	-0.10	-0.19
个别因素	宗地面积	0.32	0.16	0	-0.10	-0.19
	宗地形状	0.32	0.16	0	-0.10	-0.19
	地形坡度	0.32	0.16	0	-0.10	-0.19
	工程地质	0.32	0.16	0	-0.10	-0.19

表 3-5-289 石桥镇 I 级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

宗地修正因素		指标标准				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	对外交通便利度	对外交通极为便利	对外交通较便利	对外交通较便利度一般	对外交通较便利较差	对外交通较便利极差
	周边道路类型	交通型主干道	交通型次干道	生活型主干道	生活型次干道	支路
	供水保证率	保障率 $\geq 95\%$	保障率(90%, 95%]	保障率(80%, 90%]	保障率(70%, 80%]	保障率 $\leq 70\%$
	供气保证率	保障率 $\geq 95\%$	保障率(90%, 95%]	保障率(80%, 90%]	保障率(70%, 80%]	保障率 $\leq 70\%$
	产业聚集度	周边有工业聚集, 相关产业联系紧密	周边有工业聚集, 且有产业联系	周边有工业聚集, 相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
个别因素	所临道路宽度(米)	≥ 35	(35, 25]	(25, 20]	(20, 10]	< 10
	宗地面积	面积适中, 最适合规划利用	面积较大, 但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大, 不利于规划利用	面积过小, 不利于规划利用
	宗地形状	形状规则, 利于规划利用	形状较规则, 利于规划利用	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 但不影响规划利用	形状不规则, 不利于规划利用
	宗地坡度	地势平坦	地势较平坦, 坡度 $< 5^\circ$, 对建设无影响	地势较平坦, 坡度在 5° - 10° 度间, 对建设影响较小	地势不太平坦, 需考虑坡度的影响	地势很不平坦, 需经过平整才能使用
	工程地质	无不良地质状况, 地基承载力好	无不良地质状况, 地基承载力一般	有不良地质状况, 但无须作特殊处理	地基承载力一般, 人工加固就能使用	有不良地质状况, 要作特殊处理才能使用

表 3-5-290 石桥镇 I 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	对外交通便利度	1.33	0.67	0	-0.63	-1.25
	周边道路类型	1.48	0.74	0	-0.70	-1.39
	供水保证率	0.89	0.44	0	-0.42	-0.83
	供气保证率	0.74	0.37	0	-0.35	-0.70
	产业聚集度	0.89	0.44	0	-0.42	-0.83
个别因素	所临道路宽度(米)	0.59	0.30	0	-0.28	-0.56

	宗地面积	0.37	0.18	0	-0.17	-0.35
	宗地形状	0.37	0.18	0	-0.17	-0.35
	宗地坡度	0.37	0.18	0	-0.17	-0.35
	工程地质	0.37	0.18	0	-0.17	-0.35

表 3-5-291 石桥镇Ⅱ级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素						
区域因素	对外交通便利度	对外交通极为便利	对外交通较便利	对外交通较便利度一般	对外交通较便利较差	对外交通较便利极差
	周边道路类型	交通型主干道	交通型次干道	生活型主干道	生活型次干道	支路
	供水保证率	保障率 $\geq 90\%$	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率 $\leq 60\%$
	供气保证率	保障率 $\geq 90\%$	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率 $\leq 60\%$
	产业聚集度	周边有工业聚集,相关产业联系紧密	周边有工业聚集,且有产业联系	周边有工业聚集,相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
个别因素	所临道路宽度(米)	≥ 35	(35,25]	(25,20]	(20,10]	<10
	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度	地势平坦	地势较平坦,坡度 $<5^\circ$,对建设无影响	地势较平坦,坡度在 $5-10^\circ$ 度间,对建设影响较小	地势不太平坦,需考虑坡度的影响	地势很不平坦,需经过平整才能使用
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,人工加固就能使用	有不良地质状况,要作特殊处理才能使用

表 3-5-292 石桥镇Ⅱ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	对外交通便利度	1.95	0.97	0	-0.63	-1.26
	周边道路类型	2.16	1.08	0	-0.70	-1.41
	供水保证率	1.30	0.65	0	-0.42	-0.84
	供气保证率	1.08	0.54	0	-0.35	-0.70
	产业聚集度	1.30	0.65	0	-0.42	-0.84
个别因素	所临道路宽度(米)	0.86	0.43	0	-0.28	-0.56
	宗地面积	0.54	0.27	0	-0.18	-0.35
	宗地形状	0.54	0.27	0	-0.18	-0.35
	宗地坡度	0.54	0.27	0	-0.18	-0.35
	工程地质	0.54	0.27	0	-0.18	-0.35

表 3-5-293 石桥镇Ⅰ级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤200	(200,300]	(300,400]	(400,500]	>500
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤200米	距离对外交通设施距离200-400米	距离对外交通设施距离400-600米	距离对外交通设施距离600-800米	距离对外交通设施距离≥800米
	供水保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	供气保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	常住人口密度(人/km ²)	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口较稠密,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个别因素	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响	地形起伏大,对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,需人工加固	有不良地质状况,要作特殊处理

表 3-5-294 石桥镇 I 级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表 (%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	1.50	0.75	0	-0.92	-1.84
	周边道路类型	1.25	0.63	0	-0.77	-1.54
	对外交通便利度	1.00	0.50	0	-0.61	-1.23
	供水保证率	0.92	0.46	0	-0.56	-1.13
	供气保证率	0.84	0.42	0	-0.51	-1.02
	常住人口密度(人/km ²)	0.84	0.42	0	-0.51	-1.02
个别因素	宗地面积	0.50	0.25	0	-0.31	-0.61
	宗地形状	0.50	0.25	0	-0.31	-0.61
	宗地坡度	0.50	0.25	0	-0.31	-0.61
	工程地质	0.50	0.25	0	-0.31	-0.61

表 3-5-295 石桥镇 II 级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素指标说明表

宗地修正因素		指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)		≤400	(400,500]	(500,600]	(600,800]	>800
	周边道路类型		混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度		距离对外交通设施距离≤400米	距离对外交通设施距离400-600米	距离对外交通设施距离600-800米	距离对外交通设施距离800-1000米	距离对外交通设施距离≥1000米
	供水保证率		保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	供气保证率		保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	常住人口密度(人/km ²)		人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口较稠密,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个别因素	宗地面积		面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状		形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度		地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响	地形起伏大,对利用有严重影响
	工程地质		无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,需人工加固	有不良地质状况,要作特殊处理

表 3-5-296 石桥镇Ⅱ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		修正系数	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)		1.70	0.85	0	-0.66	-1.32
	周边道路类型		1.41	0.71	0	-0.55	-1.10
	对外交通便利度		1.13	0.57	0	-0.44	-0.88
	供水保证率		1.04	0.52	0	-0.40	-0.81
	供气保证率		0.94	0.47	0	-0.37	-0.73
	常住人口密度(人/km ²)		0.94	0.47	0	-0.37	-0.73
个别因素	宗地面积		0.57	0.28	0	-0.22	-0.44
	宗地形状		0.57	0.28	0	-0.22	-0.44
	宗地坡度		0.57	0.28	0	-0.22	-0.44
	工程地质		0.57	0.28	0	-0.22	-0.44

19. 毗卢镇基准地价影响因素说明表和修正系数表

表 3-5-297 毗卢镇Ⅰ级商服用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤200	(200,300]	(300,400]	(400,500]	>500
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤200米	距离对外交通设施距离200-400米	距离对外交通设施距离400-600米	距离对外交通设施距离600-800米	距离对外交通设施距离≥800米
	供水保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	供气保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	客流量(人/km ² /日)	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口较稠密,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个别因素	宗地临街宽度(米)	>12	[12,9)	[9,6)	[6,3)	≤3
	宗地进深(米)	<6	[6,12)	[12,18)	[18,21)	≥21
	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响	地形起伏大,对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,需人工加固	有不良地质状况,要作特殊处理

表 3-5-298 毗卢镇 I 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

宗地修正因素		修正系数	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)		2.18	1.09	0	-1.23	-2.46
	周边道路类型		1.13	0.57	0	-0.64	-1.28
	对外交通便利度		0.87	0.44	0	-0.49	-0.98
	供水保证率		0.52	0.26	0	-0.30	-0.59
	供气保证率		0.52	0.26	0	-0.30	-0.59
	客流量(人/km ² /日)		0.87	0.44	0	-0.49	-0.98
个别因素	宗地临街宽度(米)		0.44	0.22	0	-0.25	-0.49
	宗地进深(米)		0.44	0.22	0	-0.25	-0.49

	宗地面积	0.44	0.22	0	-0.25	-0.49
	宗地形状	0.44	0.22	0	-0.25	-0.49
	宗地坡度	0.44	0.22	0	-0.25	-0.49
	工程地质	0.44	0.22	0	-0.25	-0.49

表 3-5-299 毗卢镇Ⅱ级商服用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤400	(400,500]	(500,600]	(600,800]	>800
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤400米	距离对外交通设施距离400-600米	距离对外交通设施距离600-800米	距离对外交通设施距离800-1000米	距离对外交通设施距离≥1000米
	供水保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	供气保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	客流量(人/km ² /日)	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口较稠密,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个别因素	宗地临街宽度(米)	>12	[12,9)	[9,6)	[6,3)	≤3
	宗地进深(米)	<6	[6,12)	[12,18)	[18,21)	≥21
	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响	地形起伏大,对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,需人工加固	有不良地质状况,要作特殊处理

表 3-5-300 毗卢镇Ⅱ级商服用地基准地价修正系数表(%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	2.53	1.27	0	-0.92	-1.84
	周边道路类型	1.32	0.66	0	-0.48	-0.96
	对外交通便利度	1.01	0.51	0	-0.37	-0.74

	供水保证率	0.61	0.30	0	-0.22	-0.44
	供气保证率	0.61	0.30	0	-0.22	-0.44
	客流量（人/km ² /日）	1.01	0.51	0	-0.37	-0.74
个别因素	宗地临街宽度(米)	0.51	0.25	0	-0.18	-0.37
	宗地进深(米)	0.51	0.25	0	-0.18	-0.37
	宗地面积	0.51	0.25	0	-0.18	-0.37
	宗地形状	0.51	0.25	0	-0.18	-0.37
	宗地坡度	0.51	0.25	0	-0.18	-0.37
	工程地质	0.51	0.25	0	-0.18	-0.37

表 3-5-301 毗卢镇 I 级住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤200	(200,300]	(300,400]	(400,500]	>500
	周边道路类型	生活型主干道	生活型次干道	混合型或交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤200米	距离对外交通设施距离200-400米	距离对外交通设施距离400-600米	距离对外交通设施距离600-800米	距离对外交通设施距离≥800米
	供水保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	供气保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	距中学距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	距小学距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	距幼儿园距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	距农贸市场距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	距医院距离(米)	≤300	(300,400]	(400,500]	(500,600]	>600
	常住人口密度(人/km ²)	人口稠密,常住人口多	人口稠密,常住人口较多	人口较稠密,常住人口一般	人口较稠密,常住人口较少	人口较稀疏,常住人口少
个别因素	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	地形坡度	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响

	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,人工加固就能使用	有不良地质状况,要作特殊处理才能使用
--	------	----------------	-----------------	------------------	------------------	--------------------

表 3-5-302 毗卢镇 I 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距服中心距离(米)	0.79	0.39	0	-0.60	-1.19
	周边道路类型	0.65	0.33	0	-0.50	-0.99
	对外交通便利度	0.59	0.29	0	-0.45	-0.89
	供水保证率	0.79	0.39	0	-0.60	-1.19
	供气保证率	0.79	0.39	0	-0.60	-1.19
	距中学距离(米)	0.46	0.23	0	-0.35	-0.69
	距小学距离(米)	0.52	0.26	0	-0.40	-0.79
	距幼儿园距离(米)	0.33	0.16	0	-0.25	-0.50
	距农贸市场距离(米)	0.33	0.16	0	-0.25	-0.50
	距医院距离(米)	0.33	0.16	0	-0.25	-0.50
	常住人口密度(人/km ²)	0.20	0.10	0	-0.15	-0.30
个别因素	宗地面积	0.20	0.10	0	-0.15	-0.30
	宗地形状	0.20	0.10	0	-0.15	-0.30
	地形坡度	0.20	0.10	0	-0.15	-0.30
	工程地质	0.20	0.10	0	-0.15	-0.30

表 3-5-303 毗卢镇 II 级住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素						
区域因素	距商服中心距离(米)	≤400	(400,500]	(500,600]	(600,800]	>800
	周边道路类型	生活型主干道	生活型次干道	混合型或交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤400米	距离对外交通设施距离400-600米	距离对外交通设施距离600-800米	距离对外交通设施距离800-1000米	距离对外交通设施距离≥1000米
	供水保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	供气保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	距中学距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距小学距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距幼儿园距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距农贸市场距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距医院距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000

	常住人口密度（人/km ² ）	人口稠密，常住人口多	人口稠密，常住人口较多	人口较稠密，常住人口一般	人口较稠密，常住人口较少	人口较稀疏，常住人口少
个别因素	宗地面积	面积适中，最适合规划利用	面积较大，但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大，不利于规划利用	面积过小，不利于规划利用
	宗地形状	形状规则，利于规划利用	形状较规则，利于规划利用	形状较规则，对利用无影响	形状不规则，但不影响规划利用	形状不规则，不利于规划利用
	地形坡度	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏，但对利用无影响	地形有较大起伏，对利用有一定影响
	工程地质	无不良地质状况，地基承载力好	无不良地质状况，地基承载力一般	有不良地质状况，但无须作特殊处理	地基承载力一般，人工加固就能使用	有不良地质状况，要作特殊处理才能使用

表 3-5-304 毗卢镇 II 级住宅用地基准地价修正系数表（%）

影响因素		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	距镇中心距离(米)	1.14	0.57	0	-0.42	-0.84
	周边道路类型	0.95	0.48	0	-0.35	-0.70
	对外交通便利度	0.86	0.43	0	-0.32	-0.63
	供水保证率	1.14	0.57	0	-0.42	-0.84
	供气保证率	1.14	0.57	0	-0.42	-0.84
	距中学距离(米)	0.67	0.33	0	-0.25	-0.49
	距小学距离(米)	0.76	0.38	0	-0.28	-0.56
	距幼儿园距离(米)	0.48	0.24	0	-0.18	-0.35
	距农贸市场距离(米)	0.48	0.24	0	-0.18	-0.35
	距医院距离(米)	0.48	0.24	0	-0.18	-0.35
	常住人口密度（人/km ² ）	0.29	0.14	0	-0.11	-0.21
个别因素	宗地面积	0.29	0.14	0	-0.11	-0.21
	宗地形状	0.29	0.14	0	-0.11	-0.21
	地形坡度	0.29	0.14	0	-0.11	-0.21
	工程地质	0.29	0.14	0	-0.11	-0.21

表 3-5-305 毗卢镇 I 级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	对外交通便利度	对外交通极为便利	对外交通较便利	对外交通较便利度一般	对外交通较便利较差	对外交通较便利极差
	周边道路类型	交通型主干道	交通型次干道	生活型主干道	生活型次干道	支路
	供水保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	供气保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%

	产业聚集度	周边有工业聚集, 相关产业联系紧密	周边有工业聚集, 且有产业联系	周边有工业聚集, 相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
个别因素	所临道路宽度(米)	≥35	(35, 25]	(25, 20]	(20, 10]	<10
	宗地面积	面积适中, 最适合规划利用	面积较大, 但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大, 不利于规划利用	面积过小, 不利于规划利用
	宗地形状	形状规则, 利于规划利用	形状较规则, 利于规划利用	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 但不影响规划利用	形状不规则, 不利于规划利用
	宗地坡度	地势平坦	地势较平坦, 坡度<5度, 对建设无影响	地势较平坦, 坡度在5-10度间, 对建设影响较小	地势不太平坦, 需考虑坡度的影响	地势很不平坦, 需经过平整才能使用
	工程地质	无不良地质状况, 地基承载力好	无不良地质状况, 地基承载力一般	有不良地质状况, 但无须作特殊处理	地基承载力一般, 人工加固就能使用	有不良地质状况, 要作特殊处理才能使用

表 3-5-306 毗卢镇 I 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	对外交通便利度	1.49	0.74	0	-0.67	-1.33
	周边道路类型	1.65	0.83	0	-0.74	-1.48
	供水保证率	0.99	0.50	0	-0.44	-0.89
	供气保证率	0.83	0.41	0	-0.37	-0.74
	产业聚集度	0.99	0.50	0	-0.44	-0.89
个别因素	所临道路宽度(米)	0.66	0.33	0	-0.30	-0.59
	宗地面积	0.41	0.21	0	-0.18	-0.37
	宗地形状	0.41	0.21	0	-0.18	-0.37
	宗地坡度	0.41	0.21	0	-0.18	-0.37
	工程地质	0.41	0.21	0	-0.18	-0.37

表 3-5-307 毗卢镇 II 级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	对外交通便利度	对外交通极为便利	对外交通较便利	对外交通较便利度一般	对外交通较便利较差	对外交通较便利极差
	周边道路类型	交通型主干道	交通型次干道	生活型主干道	生活型次干道	支路
	供水保证率	保障率≥90%	保障率(80%, 90%]	保障率(70%, 80%]	保障率(60%, 70%]	保障率≤60%
	供气保证率	保障率≥90%	保障率(80%, 90%]	保障率(70%, 80%]	保障率(60%, 70%]	保障率≤60%
	产业聚集度	周边有工业聚集, 相关产业联系紧密	周边有工业聚集, 且有产业联系	周边有工业聚集, 相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
个	所临道路宽度(米)	≥35	(35, 25]	(25, 20]	(20, 10]	<10

别 因 素	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度	地势平坦	地势较平坦 坡度<5度,对建设无影响	地势较平坦 坡度在5-10度间,对建设影响较小	地势不太平坦,需考虑坡度的影响	地势很不平坦 需经过平整才能使用
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,人工加固就能使用	有不良地质状况,要作特殊处理才能使用

表 3-5-308 毗卢镇 II 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	对外交通便利度	1.75	0.88	0	-0.63	-1.26
	周边道路类型	1.95	0.97	0	-0.70	-1.41
	供水保证率	1.17	0.58	0	-0.42	-0.84
	供气保证率	0.97	0.49	0	-0.35	-0.70
	产业聚集度	1.17	0.58	0	-0.42	-0.84
个别因素	所临道路宽度(米)	0.78	0.39	0	-0.28	-0.56
	宗地面积	0.49	0.24	0	-0.18	-0.35
	宗地形状	0.49	0.24	0	-0.18	-0.35
	宗地坡度	0.49	0.24	0	-0.18	-0.35
	工程地质	0.49	0.24	0	-0.18	-0.35

表 3-5-309 毗卢镇 I 级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区 域 因 素	距商服中心距离(米)	≤200	(200,300]	(300,400]	(400,500]	>500
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤200 米	距离对外交通设施距离200-400 米	距离对外交通设施距离400-600 米	距离对外交通设施距离600-800 米	距离对外交通设施距离≥800 米
	供水保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	供气保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	常住人口密度(人/km ²)	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口较稠密,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个 别	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用

	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响	地形起伏大,对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,需人工加固	有不良地质状况,要作特殊处理

表 3-5-310 毗卢镇 I 级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表 (%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	1.57	0.78	0	-0.89	-1.77
	周边道路类型	1.31	0.65	0	-0.74	-1.48
	对外交通便利度	1.05	0.52	0	-0.59	-1.18
	供水保证率	0.96	0.48	0	-0.54	-1.08
	供气保证率	0.87	0.44	0	-0.49	-0.98
	常住人口密度(人/km ²)	0.87	0.44	0	-0.49	-0.98
个别因素	宗地面积	0.52	0.26	0	-0.30	-0.59
	宗地形状	0.52	0.26	0	-0.30	-0.59
	宗地坡度	0.52	0.26	0	-0.30	-0.59
	工程地质	0.52	0.26	0	-0.30	-0.59

表 3-5-311 毗卢镇 II 级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤400	(400,500]	(500,600]	(600,800]	>800
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤400 米	距离对外交通设施距离400-600 米	距离对外交通设施距离600-800 米	距离对外交通设施距离800-1000 米	距离对外交通设施距离≥1000 米
	供水保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	供气保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	常住人口密度(人/km ²)	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口较稠密,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个别因素	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用

	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响	地形起伏大,对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,需人工加固	有不良地质状况,要作特殊处理

表 3-5-312 毗卢镇Ⅱ级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表 (%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	1.83	0.91	0	-0.66	-1.33
	周边道路类型	1.52	0.76	0	-0.55	-1.10
	对外交通便利度	1.22	0.61	0	-0.44	-0.88
	供水保证率	1.12	0.56	0	-0.40	-0.81
	供气保证率	1.01	0.51	0	-0.37	-0.74
	常住人口密度(人/km ²)	1.01	0.51	0	-0.37	-0.74
个别因素	宗地面积	0.61	0.30	0	-0.22	-0.44
	宗地形状	0.61	0.30	0	-0.22	-0.44
	宗地坡度	0.61	0.30	0	-0.22	-0.44
	工程地质	0.61	0.30	0	-0.22	-0.44

20. 神仙桥化工园区基准地价影响因素说明表和修正系数表

表 3-5-313 神仙桥化工园区Ⅰ级商服用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤400	(400,500]	(500,600]	(600,800]	>800
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤400米	距离对外交通设施距离400-600米	距离对外交通设施距离600-800米	距离对外交通设施距离800-1000米	距离对外交通设施距离≥1000米
	供水保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	供气保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	客流量(人/km ² /日)	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口较稠密,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个别因素	宗地临街宽度(米)	>12	[12,9)	[9,6)	[6,3)	≤3
	宗地进深(米)	<6	[6,12)	[12,18)	[18,21)	≥21

	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响	地形起伏大,对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,需人工加固	有不良地质状况,要作特殊处理

表 3-5-314 神仙桥化工园区 I 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	1.54	0.77	0	-1.10	-2.20
	周边道路类型	0.80	0.40	0	-0.57	-1.14
	对外交通便利度	0.62	0.31	0	-0.44	-0.88
	供水保证率	0.37	0.19	0	-0.26	-0.53
	供气保证率	0.37	0.19	0	-0.26	-0.53
	客流量(人/km ² /日)	0.62	0.31	0	-0.44	-0.88
个别因素	宗地临街宽度(米)	0.31	0.15	0	-0.22	-0.44
	宗地进深(米)	0.31	0.15	0	-0.22	-0.44
	宗地面积	0.31	0.15	0	-0.22	-0.44
	宗地形状	0.31	0.15	0	-0.22	-0.44
	宗地坡度	0.31	0.15	0	-0.22	-0.44
	工程地质	0.31	0.15	0	-0.22	-0.44

表 3-5-315 神仙桥化工园区 II 级商服用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤600	(600,800]	(800,1000]	(1000,1200]	>1200
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤600 米	距离对外交通设施距离800-800 米	距离对外交通设施距离800-1000 米	距离对外交通设施距离1000-1200 米	距离对外交通设施距离≥1200 米
	供水保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	供气保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%

	客流量 (人/km ² /日)	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口较稠密,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个别因素	宗地临街宽度(米)	>12	[12,9)	[9,6)	[6,3)	≤3
	宗地进深(米)	<6	[6,12)	[12,18)	[18,21)	≥21
	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响	地形起伏大,对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,需人工加固	有不良地质状况,要作特殊处理

表 3-5-316 神仙桥化工园区 II 级商服用地基准地价修正系数表 (%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	2.25	1.13	0	-1.00	-1.99
	周边道路类型	1.17	0.59	0	-0.52	-1.04
	对外交通便利度	0.90	0.45	0	-0.40	-0.80
	供水保证率	0.54	0.27	0	-0.24	-0.48
	供气保证率	0.54	0.27	0	-0.24	-0.48
	客流量 (人/km ² /日)	0.90	0.45	0	-0.40	-0.80
个别因素	宗地临街宽度(米)	0.45	0.23	0	-0.20	-0.40
	宗地进深(米)	0.45	0.23	0	-0.20	-0.40
	宗地面积	0.45	0.23	0	-0.20	-0.40
	宗地形状	0.45	0.23	0	-0.20	-0.40
	宗地坡度	0.45	0.23	0	-0.20	-0.40
	工程地质	0.45	0.23	0	-0.20	-0.40

表 3-5-317 神仙桥化工园区 I 级住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域	距商服中心距离(米)	≤400	(400,500]	(500,600]	(600,800]	>800
	周边道路类型	生活型主干道	生活型次干道	混合型或交通型主干道	交通型次干道	支路

因素	对外交通便利度	距离对外交通设施距离 ≤400 米	距离对外交通设施距离 400-600 米	距离对外交通设施距离 600-800 米	距离对外交通设施距离 800-1000 米	距离对外交通设施距离 ≥1000 米
	供水保证率	保障率≥95%	保障率 (90%, 95%]	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率≤70%
	供气保证率	保障率≥95%	保障率 (90%, 95%]	保障率 (80%, 90%]	保障率 (70%, 80%]	保障率≤70%
	距中学距离(米)	≤300	(300, 400]	(400, 500]	(500, 600]	>600
	距小学距离(米)	≤300	(300, 400]	(400, 500]	(500, 600]	>600
	距幼儿园距离(米)	≤300	(300, 400]	(400, 500]	(500, 600]	>600
	距农贸市场距离 (米)	≤300	(300, 400]	(400, 500]	(500, 600]	>600
	距医院距离(米)	≤300	(300, 400]	(400, 500]	(500, 600]	>600
	常住人口密度(人 /km ²)	人口稠密, 常 住人口多	人口稠密, 常 住人口较多	人口较稠密, 常住人口一般	人口较稠密, 常住人口较少	人口较稀疏, 常住人口少
个别因素	宗地面积	面积适中, 最 适合规划利 用	面积较大, 但 有利于规划 利用	宗地面积对 规划利用无 影响	面积过大, 不 利于规划利 用	面积过小, 不 利于规划利 用
	宗地形状	形状规则, 利 于规划利用	形状较规则, 利于规划利 用	形状较规则, 对利用无影 响	形状不规则, 但不影响规 划利用	形状不规则, 不利于规划 利用
	地形坡度	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定 起伏, 但对利 用无影响	地形有较大 起伏, 对利用 有一定影响
	工程地质	无不良地质 状况, 地基承 载力好	无不良地质 状况, 地基承 载力一般	有不良地质 状况, 但无须 作特殊处理	地基承载力 一般, 人工加 固就能使用	有不良地质 状况, 要作特 殊处理才能 使用

表 3-5-318 神仙桥化工园区 I 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

影响因素		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	距市中心距离(米)	0.78	0.39	0	-0.62	-1.24
	周边道路类型	0.65	0.33	0	-0.52	-1.03
	对外交通便利度	0.59	0.29	0	-0.46	-0.93
	供水保证率	0.78	0.39	0	-0.62	-1.24
	供气保证率	0.78	0.39	0	-0.62	-1.24
	距中学距离(米)	0.46	0.23	0	-0.36	-0.72
	距小学距离(米)	0.52	0.26	0	-0.41	-0.82
	距幼儿园距离(米)	0.33	0.16	0	-0.26	-0.52
	距农贸市场距离(米)	0.33	0.16	0	-0.26	-0.52
	距医院距离(米)	0.33	0.16	0	-0.26	-0.52
	常住人口密度(人/km ²)	0.20	0.10	0	-0.15	-0.31
个别因素	宗地面积	0.20	0.10	0	-0.15	-0.31
	宗地形状	0.20	0.10	0	-0.15	-0.31

	地形坡度	0.20	0.10	0	-0.15	-0.31
	工程地质	0.20	0.10	0	-0.15	-0.31

表 3-5-319 神仙桥化工园区Ⅱ级住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤600	(600,800]	(800,1000]	(1000,1200]	>1200
	周边道路类型	生活型主干道	生活型次干道	混合型或交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤600米	距离对外交通设施距离800-800米	距离对外交通设施距离800-1000米	距离对外交通设施距离1000-1200米	距离对外交通设施距离≥1200米
	供水保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	供气保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	距中学距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距小学距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距幼儿园距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距农贸市场距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	距医院距离(米)	≤500	(500,600]	(600,800]	(800,1000]	>1000
	常住人口密度(人/km ²)	人口稠密,常住人口多	人口稠密,常住人口较多	人口较稠密,常住人口一般	人口较稠密,常住人口较少	人口较稀疏,常住人口少
	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
个别因素	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	地形坡度	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,人工加固就能使用	有不良地质状况,要作特殊处理才能使用

表 3-5-320 神仙桥化工园区Ⅱ级住宅用地基准地价修正系数表(%)

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距服中心距离(米)	1.15	0.57	0	-0.42	-0.85
	周边道路类型	0.96	0.48	0	-0.35	-0.70
	对外交通便利度	0.86	0.43	0	-0.32	-0.63
	供水保证率	1.15	0.57	0	-0.42	-0.85
	供气保证率	1.15	0.57	0	-0.42	-0.85

	距中学距离(米)	0.67	0.34	0	-0.25	-0.49
	距小学距离(米)	0.77	0.38	0	-0.28	-0.56
	距幼儿园距离(米)	0.48	0.24	0	-0.18	-0.35
	距农贸市场距离(米)	0.48	0.24	0	-0.18	-0.35
	距医院距离(米)	0.48	0.24	0	-0.18	-0.35
	常住人口密度(人/km ²)	0.29	0.14	0	-0.11	-0.21
个别因素	宗地面积	0.29	0.14	0	-0.11	-0.21
	宗地形状	0.29	0.14	0	-0.11	-0.21
	地形坡度	0.29	0.14	0	-0.11	-0.21
	工程地质	0.29	0.14	0	-0.11	-0.21

表 3-5-321 神仙桥化工园区工业用地宗地地价影响因素指标说明表

宗地修正因素		指标标准				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	对外交通便利度	对外交通极为便利	对外交通较便利	对外交通较便利度一般	对外交通较便利较差	对外交通较便利极差
	周边道路类型	交通型主干道	交通型次干道	生活型主干道	生活型次干道	支路
	供水保证率	保障率 $\geq 95\%$	保障率(90%, 95%]	保障率(80%, 90%]	保障率(70%, 80%]	保障率 $\leq 70\%$
	供气保证率	保障率 $\geq 95\%$	保障率(90%, 95%]	保障率(80%, 90%]	保障率(70%, 80%]	保障率 $\leq 70\%$
	产业聚集度	周边有工业聚集, 相关产业联系紧密	周边有工业聚集, 且有产业联系	周边有工业聚集, 相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
个别因素	所临道路宽度(米)	≥ 35	(35, 25]	(25, 20]	(20, 10]	< 10
	宗地面积	面积适中, 最适合规划利用	面积较大, 但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大, 不利于规划利用	面积过小, 不利于规划利用
	宗地形状	形状规则, 利于规划利用	形状较规则, 利于规划利用	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 但不影响规划利用	形状不规则, 不利于规划利用
	宗地坡度	地势平坦	地势较平坦, 坡度 $< 5^\circ$, 对建设无影响	地势较平坦, 坡度在 5° - 10° 度间, 对建设影响较小	地势不太平坦, 需考虑坡度的影响	地势很不平坦, 需经过平整才能使用
	工程地质	无不良地质状况, 地基承载力好	无不良地质状况, 地基承载力一般	有不良地质状况, 但无须作特殊处理	地基承载力一般, 人工加固就能使用	有不良地质状况, 要作特殊处理才能使用

表 3-5-322 神仙桥化工园区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	对外交通便利度	1.36	0.68	0	-0.60	-1.20
	周边道路类型	1.51	0.76	0	-0.67	-1.33
	供水保证率	0.91	0.45	0	-0.40	-0.80
	供气保证率	0.76	0.38	0	-0.33	-0.67
	产业聚集度	0.91	0.45	0	-0.40	-0.80
个别因素	所临道路宽度(米)	0.60	0.30	0	-0.27	-0.53

	宗地面积	0.38	0.19	0	-0.17	-0.33
	宗地形状	0.38	0.19	0	-0.17	-0.33
	宗地坡度	0.38	0.19	0	-0.17	-0.33
	工程地质	0.38	0.19	0	-0.17	-0.33

表 3-5-323 神仙桥化工园区 I 级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤400	(400,500]	(500,600]	(600,800]	>800
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤400 米	距离对外交通设施距离400-600 米	距离对外交通设施距离600-800 米	距离对外交通设施距离800-1000 米	距离对外交通设施距离≥1000 米
	供水保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	供气保证率	保障率≥95%	保障率(90%,95%]	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率≤70%
	常住人口密度(人/km ²)	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口较稠密,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个别因素	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响	地形起伏大,对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,需人工加固	有不良地质状况,要作特殊处理

表 3-5-324 神仙桥化工园区 I 级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表 (%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	1.11	0.56	0	-0.79	-1.58
	周边道路类型	0.93	0.46	0	-0.66	-1.32
	对外交通便利度	0.74	0.37	0	-0.53	-1.06
	供水保证率	0.68	0.34	0	-0.48	-0.97
	供气保证率	0.62	0.31	0	-0.44	-0.88
	常住人口密度(人/km ²)	0.62	0.31	0	-0.44	-0.88
个别因素	宗地面积	0.37	0.19	0	-0.26	-0.53

素	宗地形状	0.37	0.19	0	-0.26	-0.53
	宗地坡度	0.37	0.19	0	-0.26	-0.53
	工程地质	0.37	0.19	0	-0.26	-0.53

表 3-5-325 神仙桥化工园区Ⅱ级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	≤600	(600,800]	(800,1000]	(1000,1200]	>1200
	周边道路类型	混合型或生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路
	对外交通便利度	距离对外交通设施距离≤600米	距离对外交通设施距离800-800米	距离对外交通设施距离800-1000米	距离对外交通设施距离1000-1200米	距离对外交通设施距离≥1200米
	供水保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	供气保证率	保障率≥90%	保障率(80%,90%]	保障率(70%,80%]	保障率(60%,70%]	保障率≤60%
	常住人口密度(人/km ²)	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口较稠密,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个别因素	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积较大,但有利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大,不利于规划利用	面积过小,不利于规划利用
	宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,利于规划利用	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,但不影响规划利用	形状不规则,不利于规划利用
	宗地坡度	地形平坦	地形较平坦	地形有一定起伏,但对利用无影响	地形有较大起伏,对利用有一定影响	地形起伏大,对利用有严重影响
	工程地质	无不良地质状况,地基承载力好	无不良地质状况,地基承载力一般	有不良地质状况,但无须作特殊处理	地基承载力一般,需人工加固	有不良地质状况,要作特殊处理

表 3-5-326 神仙桥化工园区Ⅱ级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表(%)

修正系数 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	1.62	0.81	0	-0.72	-1.43
	周边道路类型	1.35	0.68	0	-0.60	-1.19
	对外交通便利度	1.08	0.54	0	-0.48	-0.96
	供水保证率	0.99	0.50	0	-0.44	-0.88
	供气保证率	0.90	0.45	0	-0.40	-0.80
	常住人口密度(人/km ²)	0.90	0.45	0	-0.40	-0.80
个别因素	宗地面积	0.54	0.27	0	-0.24	-0.48

素	宗地形状	0.54	0.27	0	-0.24	-0.48
	宗地坡度	0.54	0.27	0	-0.24	-0.48
	工程地质	0.54	0.27	0	-0.24	-0.48

其他修正系数表

一、容积率修正系数

商服、住宅用地结合前面利用样点地价评估基准地价的容积率修正体系，在本节中是将标准容积率下的基准地价修正到实际容积率水平下的宗地地价，两者存在数值上的可逆，即前文容积率修正系数的倒数化，得到宗地评估中的容积率修正体系。

工业用地根据国土资发〔2008〕24号《关于发布和实施〈工业建设用地控制指标〉的通知》“各级国土资源管理部门要严格执行《控制指标》与相关工程项目建设用地指标。不符合《控制指标》要求的工业项目，不予供地或对项目用地面积予以核减。”以及国发〔2008〕3号《国务院关于促进节约集约用地的通知》“对现有工业用地，在符合规划、不改变用途的前提下，提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款；对新增工业用地，要进一步提高工业用地控制指标，厂房建筑面积高于容积率控制指标的部分，不再增收土地价款。”本次评估工业用地容积率水平参照泸县各镇及神仙桥化工园区城镇工业用地的容积率控制指标设定为1.0。对于低于容积率控制指标的工业用地，在现行政策中政府不再供地，工业用地容积率只确定最低容积率控制指标值，而高于控制指标部分不做容积率修正。

根据泸县自然资源和规划局提供的公共管理与公共服务用地划拨案例以及项目组前期搜集到的学校、医院等容积率资料。经过分析，我们发现由于公共管理与公共服务用地性质的特殊性，公共管理与公共服务用地具体用途多，差异大，同时，公共管理与公共服务用地作为一个大类，总体来看，容积率与地价不完全存在必然联系，甚至可能从局部区域上看，存在容积率越低，价格越高的情况。项目组结合

泸县城区的实际情况，征求泸县自然资源和规划局的意见后，本次公共管理与公共服务用地不进行容积率修正。

因此，本次容积率修正主要针对商服用地、住宅用地。

表 3-5-327 商服用地容积率修正指数表

容积率	≤1.0	1.5	2	2.5	3	3.5	4	≥4.5
修正系数	0.84	1.00	1.10	1.18	1.26	1.34	1.42	1.50

表 3-5-328 住宅用地容积率修正指数表

容积率	≤1.0	1.5	1.8	2	2.5	3	3.5	4	≥4.5
修正系数	0.82	0.90	1.00	1.08	1.20	1.30	1.38	1.45	1.52

容积率修正系数采用线性内插法计算，其计算公式为

$$K = K_i + \frac{R - R_i}{R_{i+1} - R_i} \times (K_{i+1} - K_i) \quad R_i < R < R_{i+1}$$

其中：K—待求取的容积率修正系数

R—评估设定容积率

R_i —评估设定容积率位于容积率区间的下限值

R_{i+1} ——评估设定容积率位于容积率区间的上限值

K_i —容积率区间的下限值对应的容积率修正系数

K_{i+1} —容积率区间的上限值对应的容积率修正系数

二、商服用地临街宽度、进深与临街状况修正系数表

表 3-5-329 商服用地样点地价临街宽度修正系数表

临街宽度 (米)	<3	[3, 6)	[6, 9)	[9, 12)	[12, 15)	≥15
修正系数	0.98	1.00	1.03	1.06	1.09	1.12

表 3-5-330 商服用地临街深度修正系数表

临街深度 (米)	<3	[3, 6)	[6-9)	[9-12)	[12-15)	[15-18)	[18-21)	≥21
修正系数	1.20	1.12	1.05	1.00	0.94	0.89	0.84	0.80

表 3-5-331 商服用地临街状况修正系数表

临街状况	三面(含)以上临街	两面临街	一面临街	背街
修正系数	1.16	1.08	1.00	0.84

三、土地使用年期修正系数表

表 3-5-332 商服用地宗地地价年期修正系数表

年 期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0685	0.1327	0.1928	0.2491	0.3018	0.3511	0.3973	0.4406	0.4811	0.5191
年 期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5546	0.5879	0.6190	0.6482	0.6755	0.7011	0.7251	0.7475	0.7685	0.7882
年 期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8066	0.8238	0.8400	0.8551	0.8693	0.8825	0.8950	0.9066	0.9175	0.9277
年 期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9372	0.9462	0.9545	0.9624	0.9697	0.9766	0.9830	0.9891	0.9947	1.0000

表 3-5-333 住宅用地宗地地价年期修正系数表

年 期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0550	0.1070	0.1562	0.2028	0.2468	0.2885	0.3280	0.3653	0.4006	0.4340
年 期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4656	0.4956	0.5239	0.5506	0.5760	0.5999	0.6226	0.6441	0.6644	0.6836
年 期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7018	0.7190	0.7352	0.7506	0.7652	0.7790	0.7920	0.8044	0.8160	0.8271
年 期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8375	0.8474	0.8568	0.8656	0.8740	0.8819	0.8894	0.8965	0.9032	0.9096
年 期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9156	0.9213	0.9267	0.9318	0.9366	0.9411	0.9454	0.9495	0.9534	0.9570
年 期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9605	0.9638	0.9669	0.9698	0.9726	0.9752	0.9777	0.9800	0.9822	0.9843
年 期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9863	0.9882	0.9900	0.9916	0.9932	0.9947	0.9962	0.9975	0.9988	1.0000

表 3-5-334 工业用地宗地地价年期修正系数表

年 期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0514	0.1004	0.1471	0.1917	0.2341	0.2746	0.3132	0.3500	0.3851	0.4185
年 期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4503	0.4807	0.5097	0.5373	0.5636	0.5887	0.6126	0.6354	0.6571	0.6779
年 期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6976	0.7164	0.7344	0.7515	0.7678	0.7833	0.7982	0.8123	0.8258	0.8386
年 期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8509	0.8625	0.8736	0.8842	0.8944	0.9040	0.9132	0.9219	0.9303	0.9382
年 期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9458	0.9531	0.9600	0.9665	0.9728	0.9788	0.9845	0.9899	0.9951	1.0000

表 3-5-335 公共管理与公共服务用地宗地地价年期修正系数表

年 期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0546	0.1064	0.1557	0.2024	0.2468	0.2889	0.3289	0.3669	0.4030	0.4372
年 期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4697	0.5006	0.5299	0.5578	0.5842	0.6093	0.6331	0.6557	0.6772	0.6976
年 期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7170	0.7354	0.7528	0.7694	0.7851	0.8001	0.8143	0.8277	0.8405	0.8527
年 期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8642	0.8752	0.8855	0.8954	0.9048	0.9137	0.9221	0.9302	0.9378	0.9450
年 期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9519	0.9584	0.9646	0.9705	0.9760	0.9813	0.9864	0.9912	0.9957	1.0000

四、土地开发程度修正值表

表 3-5-336 宗地外土地开发费用表(元/平方米)

土地用途	设定容积率	泸县市政基础设施配套费为 35 元/平方米							场地平整费	合计
		通上水	通下水	通电	通讯	通路	通气	小计		
商服用地	1.5	8.4	7.9	9.5	7.9	10.0	8.9	52.5	15	67.5
住宅用地	1.8	10.1	9.5	11.3	9.5	12.0	10.7	63	15	78
工业用地	1	5.6	5.3	6.3	5.3	6.7	6.0	35	15	50
公共管理与公共服	1	5.6	5.3	6.3	5.3	6.7	6.0	35	15	50

