

修正系数表及因素指标说明表

表 3-6-1-11 泸县城区 I 级商服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	商服繁华条件	距商服中心距离(米)	<200	[200,300)	[300,400)	[400,500)	≥500
	交通便捷度	道路通达度	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	支路或规划道路
		距公交站的距离(米)	<100	[100,200)	[200,300)	[300,400)	≥400
		距汽车客运站的距离(米)	<500	[500,600)	[600,800)	[800,1000)	≥1000
		距火车客运站的距离(米)	<2000	[2000,3000)	[3000,4000)	[4000,5000)	≥5000
	基础设施状况	基础设施完善度	基础设施保障度达到99%以上	基础设施保障度达到95%以上	基础设施保障度达到90%以上	基础设施保障度达到85%以上	基础设施保障度达到80%以上
	人口状况	客流人口密度(人/k m²)	≥5000	(5000, 4500]	(4500, 4000]	(4000, 3500]	<3500
	规划条件	周边规划用途	商业	商业办公	商业住宅	住宅	工业
个别因素	宗地条件	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积适中,较利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大(小),不利于规划利用	面积过大(小),严重影响规划利用
		宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,较利于规划利用	宗地形状对规划利用无影响	形状不规则,对规划利用有一定影响	形状不规则,严重影响规划利用
		宗地坡度	地势平坦,坡度≤2°,利于规划利用	有较小起伏,坡度(2°,5°],较利于规划利用	有一定起伏,坡度(5°,8°],对利用无影响	有较大起伏,坡度(8°,10°],对利用有一定影响	起伏过大,坡度>10°,严重影响规划利用
		工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,较利于建设	地质承载力一般,无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 3-6-1-12 泸县城区 I 级商服用地基准地价修正系数表(%)

修正系数			优	较优	一般	较劣	劣
修正因素							
区域因素	商服繁华条件	距商服中心距离(米)	2.00	1.00	0	-1.03	-2.06
	交通便捷度	道路通达度	0.62	0.31	0	-0.32	-0.63
		距公交站的距离(米)	0.46	0.23	0	-0.24	-0.48
		距汽车客运站的距离(米)	0.38	0.19	0	-0.20	-0.40

		距火车客 运站的距 离（米）	0.38	0.19	0	-0.20	-0.40
	基础设施 状况	基础设施 完善度	1.54	0.77	0	-0.79	-1.59
	人口状况	客流人口 密度（人/k m ² ）	0.62	0.31	0	-0.32	-0.63
	规划条件	周边规划 用途	0.46	0.23	0	-0.24	-0.48
个别因素	宗地条件	宗地面积	0.31	0.15	0	-0.16	-0.32
		宗地形状	0.31	0.15	0	-0.16	-0.32
		宗地坡度	0.31	0.15	0	-0.16	-0.32
		工程地质	0.31	0.15	0	-0.16	-0.32

表 3-6-1-13 泸县城区Ⅱ级商服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	商服繁华条 件	距商服中心 距离（米）	<500	[500,600)	[600,800)	[800,1000)	≥1000
	交通便捷度	道路通达度	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	支路或规划道 路
		距公交站的 距离（米）	<100	[100,200)	[200,300)	[300,4000)	≥400
		距汽车客运 站的距离 （米）	<800	[800,1000)	[1000,1500)	[1500,2000)	≥2000
		距火车客运 站的距离 （米）	<2500	[2500,3500)	[3500,4500)	[4500,5500)	≥5500
	基础设施状 况	基础设施完 善度	基础设施保 障度达到 95%	基础设施保障度 达到 90% 以上	基础设施保障度 达到 85% 以上	基础设施保障度 达到 80% 以上	基础设施保障 度达到 75% 以 上
	人口状况	客流人口密 度（人/k m ² ）	≥4500	(4500, 4000]	(4000, 3500]	(3500, 3000]	<3000
	规划条件	周边规划用 途	商业	商业办公	商业住宅	住宅	工业
个别因素	宗地条件	宗地面积	面积适中， 最适合规划 利用	面积适中，较利 于规划利用	宗地面积对规划 利用无影响	面积过大（小）， 不利于规划利用	面积过大 （小），严重 影响规划利用
		宗地形状	形状规则， 利于规划利 用	形状较规则，较 利于规划利用	宗地形状对规划 利用无影响	形状不规则，对规 划利用有一定影 响	形状不规则， 严重影响规划 利用
		宗地坡度	地势平坦， 坡度≤2°， 利于规划利 用	有较小起伏，坡 度(2°，5°]，较 利于规划利用	有一定起伏，坡 度(5°，8°]，对 利用无影响	有较大起伏，坡度 (8°，10°]，对利 用有一定影响	起伏过大，坡 度>10°，严 重影响规划利 用
		工程地质	地质承载力 强，利于建 设	地质承载力较 强，较利于建设	地质承载力一 般，无不良地质 现象	有不良地质状况， 但无需特殊处理	有不良地质状 况，并需特殊 处理

表 3-6-1-14 泸县城区Ⅱ级商服用地基准地价修正系数表（%）

修正系数			修正因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华条件	距商服中心距离(米)		1.98	0.99	0	-1.28	-2.56
	交通便捷度	道路通达度		0.61	0.30	0	-0.39	-0.79
		距公交站的距离(米)		0.46	0.23	0	-0.30	-0.59
		距汽车客运站的距离(米)		0.38	0.19	0	-0.25	-0.49
		距火车客运站的距离(米)		0.38	0.19	0	-0.25	-0.49
	基础设施状况	基础设施完善度		1.52	0.76	0	-0.99	-1.97
	人口状况	客流人口密度(人/k m ²)		0.61	0.30	0	-0.39	-0.79
	规划条件	周边规划用途		0.46	0.23	0	-0.30	-0.59
个别因素	宗地条件	宗地面积		0.30	0.15	0	-0.20	-0.39
		宗地形状		0.30	0.15	0	-0.20	-0.39
		宗地坡度		0.30	0.15	0	-0.20	-0.39
		工程地质		0.30	0.15	0	-0.20	-0.39

表 3-6-1-15 泸县城区Ⅲ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	商服繁华条件	距商服中心距离(米)		<800	[800,1000)	[1000,1500)	[1500,2000)	≥2000
	交通便捷度	道路通达度	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	支路或规划道路	
		距公交站的距离(米)	<200	[200,400)	[400,600)	[600,8000)	≥800	
		距汽车客运站的距离(米)	<1000	[1000,1500)	[1500,2000)	[2000,2500)	≥2500	
		距火车客运站的距离(米)	<3000	[3000,4000)	[4000,5000)	[5000,6000)	≥6000	
	基础设施状况	基础设施完善度	基础设施保障度达到90%	基础设施保障度达到85%以上	基础设施保障度达到80%以上	基础设施保障度达到75%以上	基础设施保障度达到70%以上	
	人口状况	客流人口密度(人/k m ²)	≥4000	(4000, 3500]	(3500, 3000]	(3000, 2500]	<2500	
	规划条件	周边规划用途	商业	商业办公	商业住宅	住宅	工业	
个别因素	宗地条件	宗地面积	面积适中, 最适合规划利用	面积适中, 较利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大(小), 不利于规划利用	面积过大(小), 严重影响规划利用	

		宗地形状	形状规则，利于规划利用	形状较规则，较利于规划利用	宗地形状对规划利用无影响	形状不规则，对规划利用有一定影响	形状不规则，严重影响规划利用
		宗地坡度	地势平坦，坡度 $\leq 2^\circ$ ，利于规划利用	有较小起伏，坡度 $(2^\circ, 5^\circ]$ ，较利于规划利用	有一定起伏，坡度 $(5^\circ, 8^\circ]$ ，对利用无影响	有较大起伏，坡度 $(8^\circ, 10^\circ]$ ，对利用有一定影响	起伏过大，坡度 $> 10^\circ$ ，严重影响规划利用
		工程地质	地质承载力强，利于建设	地质承载力较强，较利于建设	地质承载力一般，无不良地质现象	有不良地质状况，但无需特殊处理	有不良地质状况，并需特殊处理

表 3-6-1-16 泸县城区Ⅲ级商服用地基准地价修正系数表（%）

修正系数			优	较优	一般	较劣	劣
修正因素							
区域因素	商服繁华条件	距商服中心距离（米）	3.10	1.55	0	-1.56	-3.11
	交通便捷度	道路通达度	0.95	0.48	0	-0.48	-0.96
		距公交站的距离（米）	0.72	0.36	0	-0.36	-0.72
		距汽车客运站的距离（米）	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60
		距火车站的距离（米）	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60
	基础设施状况	基础设施完善度	2.38	1.19	0	-1.20	-2.40
	人口状况	客流人口密度（人/km ² ）	0.95	0.48	0	-0.48	-0.96
	规划条件	周边规划用途	0.72	0.36	0	-0.36	-0.72
个别因素	宗地条件	宗地面积	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48
		宗地形状	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48
		宗地坡度	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48
		工程地质	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48

表 3-6-1-17 泸县城区Ⅳ级商服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	商服繁华条件	距商服中心距离（米）	<1200	[1200,1500)	[1500,2000)	[2000,2500)	≥ 2500
	交通便捷度	道路通达度	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	支路或规划道路
		距公交站的距离（米）	<200	[200,400)	[400,600)	[600,8000)	≥ 800
		距汽车客运站的距离（米）	<2000	[2000,3000)	[3000,4000)	[4000,5000)	≥ 5000

		距火车客站的距离 (米)	<3500	[3500, 4500)	[4500, 5500)	[5500, 6500)	≥6500
	基础设施状况	基础设施完善度	基础设施保障度达到85%	基础设施保障度达到80%以上	基础设施保障度达到75%以上	基础设施保障度达到70%以上	基础设施保障度达到60%以上
	人口状况	客流人口密度 (人/k m²)	≥3500	(3500, 3000]	(3000, 2500]	(2500, 2000]	<2000
	规划条件	周边规划用途	商业	商业办公	商业住宅	住宅	工业
个别因素	宗地条件	宗地面积	面积适中, 最适合规划利用	面积适中, 较利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大(小), 不利于规划利用	面积过大(小), 严重影响规划利用
		宗地形状	形状规则, 利于规划利用	形状较规则, 较利于规划利用	宗地形状对规划利用无影响	形状不规则, 对规划利用有一定影响	形状不规则, 严重影响规划利用
		宗地坡度	地势平坦, 坡度≤2°, 利于规划利用	有较小起伏, 坡度(2°, 5°], 较利于规划利用	有一定起伏, 坡度(5°, 8°], 对利用无影响	有较大起伏, 坡度(8°, 10°], 对利用有一定影响	起伏过大, 坡度>10°, 严重影响规划利用
		工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 较利于建设	地质承载力一般, 无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 3-6-1-18 泸县城区Ⅳ级商服用地基准地价修正系数表(%)

修正系数			优	较优	一般	较劣	劣
修正因素							
区域因素	商服繁华条件	距商服中心距离 (米)	2.94	1.47	0	-1.21	-2.41
	交通便捷度	道路通达度	0.91	0.45	0	-0.37	-0.74
		距公交站的距离 (米)	0.68	0.34	0	-0.28	-0.56
		距汽车客站的距离 (米)	0.57	0.28	0	-0.23	-0.46
		距火车客站的距离 (米)	0.57	0.28	0	-0.23	-0.46
	基础设施状况	基础设施完善度	2.26	1.13	0	-0.93	-1.86
	人口状况	客流人口密度 (人/k m²)	0.91	0.45	0	-0.37	-0.74
	规划条件	周边规划用途	0.68	0.34	0	-0.28	-0.56
个别因素	宗地条件	宗地面积	0.45	0.23	0	-0.19	-0.37
		宗地形状	0.45	0.23	0	-0.19	-0.37
		宗地坡度	0.45	0.23	0	-0.19	-0.37
		工程地质	0.45	0.23	0	-0.19	-0.37

表 3-6-1-19 泸县城区 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	商服繁华条件	距商服中心距离(米)	<500	[500,800)	[800,1200)	[1200,1500)	≥1500
	交通条件	道路通达度	生活型主干道	混合型主干道	混合型次干道、生活型次干道	交通型主干道、交通型次干道	支路或规划道路
		距公交站的距离(米)	<100	[100,200)	[200,300)	[300,4000)	≥400
		距汽车客运站的距离(米)	<800	[800,1000)	[1000,1500)	[1500,2000)	≥2000
		距火车客运站的距离(米)	<2000	[2000,3000)	[3000,4000)	[4000,5000)	≥5000
	基础设施状况	基础设施完善度	基础设施保障度达到 99%以上	基础设施保障度达到 95%以上	基础设施保障度达到 90%以上	基础设施保障度达到 85%以上	基础设施保障度达到 80%以上
	公共设施完备度	距教育设施的距离(米)	<300	[300,5000)	[5000,800)	[800,1200)	≥1200
		距医疗设施的距离(米)	<300	[300,5000)	[5000,800)	[800,1200)	≥1200
		距农贸市场的距离(米)	<300	[300,5000)	[5000,800)	[800,1200)	≥1200
		距文体设施距离(米)	<300	[300,5000)	[5000,800)	[800,1200)	≥1200
	环境条件	临河状况(米)	<100	[100,200)	[200,300)	[300,400)	≥400
	人口条件	常住人口密度(人/k m²)	≥5000	(5000,4500]	(4500, 4000]	(4000, 3500]	<3500
	规划条件	周边规划用途	住宅	住宅办公	住宅商业	住宅工业	工业
个别因素	宗地条件	宗地面积	面积适中,最适合规划利用	面积适中,较利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大(小),不利于规划利用	面积过大(小),严重影响规划利用
		宗地形状	形状规则,利于规划利用	形状较规则,较利于规划利用	宗地形状对规划利用无影响	形状不规则,对规划利用有一定影响	形状不规则,严重影响规划利用
		宗地坡度	地势平坦,坡度 ≤2°, 利于规划利用	有较小起伏,坡度 (2°,5°],较利于规划利用	有一定起伏,坡度 (5°,8°],对利用无影响	有较大起伏,坡度 (8°,10°],对利用有一定影响	起伏过大,坡度 >10°, 严重影响规划利用
		工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,较利于建设	地质承载力一般,无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 3-6-1-20 泸县城区 I 级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

修正系数		优	较优	一般	较劣	劣
修正因素						

区域因素	商服繁华条件	距商服中心距离(米)	1.08	0.54	0	-0.35	-0.71
	交通条件	道路通达度	0.76	0.38	0	-0.25	-0.50
		距公交站的距离(米)	0.76	0.38	0	-0.25	-0.50
		距汽车客运站的距离(米)	0.65	0.32	0	-0.21	-0.42
		距火车站的距离(米)	0.65	0.32	0	-0.21	-0.42
	基础设施状况	基础设施完善度	1.41	0.70	0	-0.46	-0.92
	公共设施完备度	距教育设施的距离(米)	0.54	0.27	0	-0.18	-0.35
		距医疗设施的距离(米)	0.43	0.22	0	-0.14	-0.28
		距农贸市场的距离(米)	0.32	0.16	0	-0.11	-0.21
		距文体设施距离(米)	0.32	0.16	0	-0.11	-0.21
	环境条件	临河状况	0.65	0.32	0	-0.21	-0.42
	人口条件	常住人口密度(人/km ²)	0.54	0.27	0	-0.18	-0.35
	规划条件	周边规划用途	0.54	0.27	0	-0.18	-0.35
个别因素	宗地条件	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 3-6-1-21 泸县城区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	商服繁华条件	距商服中心距离(米)	<800	[800,1000)	[1000,1500)	[1500,2000)	≥2000
	交通条件	道路通达度	生活型主干道	混合型主干道	混合型次干道、生活型次干道	交通型主干道、交通型次干道	支路或规划道路
		距公交站的距离(米)	<200	[200,400)	[400,600)	[600,8000)	≥800

		距汽车客运站的距离（米）	<1000	[1000,1500)	[1500,2000)	[2000,2500)	≥2500
		距火车客运站的距离（米）	<3000	[3000,4000)	[4000,5000)	[5000,6000)	≥6000
	基础设施状况	基础设施完善度	基础设施保障度达到 95%	基础设施保障度达到 90%以上	基础设施保障度达到 85%以上	基础设施保障度达到 80%以上	基础设施保障度达到 75%以上
	公共设施完备度	距教育设施的距离（米）	<500	[500,1000)	[1000,1500)	[1500,2000)	≥2000
		距医疗设施的距离（米）	<500	[500,1000)	[1000,1500)	[1500,2000)	≥2000
		距农贸市场的距离（米）	<500	[500,1000)	[1000,1500)	[1500,2000)	≥2000
		距文体设施距离（米）	<500	[500,1000)	[1000,1500)	[1500,2000)	≥2000
	环境条件	临河状况（米）	<200	[200,300)	[300,400)	[400,500)	≥500
	人口条件	常住人口密度（人/k m²）	≥4500	(4500,4000]	(4000, 3500]	(3500, 3000]	<3000
	规划条件	周边规划用途	住宅	住宅办公	住宅商业	住宅工业	工业
个别因素	宗地条件	宗地面积	面积适中, 最适合规划利用	面积适中, 较利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大（小）, 不利于规划利用	面积过大（小）, 严重影响规划利用
		宗地形状	形状规则, 利于规划利用	形状较规则, 较利于规划利用	宗地形状对规划利用无影响	形状不规则, 对规划利用有一定影响	形状不规则, 严重影响规划利用
		宗地坡度	地势平坦, 坡度 ≤2°, 利于规划利用	有较小起伏, 坡度 (2°, 5°], 较利于规划利用	有一定起伏, 坡度 (5°, 8°], 对利用无影响	有较大起伏, 坡度 (8°, 10°], 对利用有一定影响	起伏过大, 坡度 > 10°, 严重影响规划利用
		工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 较利于建设	地质承载力一般, 无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 3-6-1-22 泸县城区 II 住宅用地基准地价修正系数表 (%)

修正系数			优	较优	一般	较劣	劣
修正因素							
区域因素	商服繁华条件	距商服中心距离（米）	1.57	0.78	0	-0.64	-1.28
	交通条件	道路通达度	1.10	0.55	0	-0.45	-0.90
		距公交站的距离（米）	1.10	0.55	0	-0.45	-0.90
		距汽车客运站的距离（米）	0.94	0.47	0	-0.38	-0.77
		距火车客运站的距离（米）	0.94	0.47	0	-0.38	-0.77

	基础设施状况	基础设施完善度	2.04	1.02	0	-0.83	-1.66
	公共设施完备度	距教育设施的距离(米)	0.78	0.39	0	-0.32	-0.64
		距医疗设施的距离(米)	0.63	0.31	0	-0.26	-0.51
		距农贸市场的距离(米)	0.47	0.23	0	-0.19	-0.38
		距文体设施距离(米)	0.47	0.23	0	-0.19	-0.38
	环境条件	临河状况	0.94	0.47	0	-0.38	-0.77
	人口条件	常住人口密度(人/km ²)	0.78	0.39	0	-0.32	-0.64
	规划条件	周边规划用途	0.78	0.39	0	-0.32	-0.64
个别因素	宗地条件	宗地面积	0.78	0.39	0	-0.32	-0.64
		宗地形状	0.78	0.39	0	-0.32	-0.64
		宗地坡度	0.78	0.39	0	-0.32	-0.64
		工程地质	0.78	0.39	0	-0.32	-0.64

表 3-6-1-23 泸县城区III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	商服繁华条件	距商服中心距离(米)	<1200	[1200,1500)	[1500,2000)	[2000,2500)	≥2500
	交通条件	道路通达度	生活型主干道	混合型主干道	混合型次干道、生活型次干道	交通型主干道、交通型次干道	支路或规划道路
		距公交站的距离(米)	<200	[200,400)	[400,600)	[600,8000)	≥800
		距汽车客运站的距离(米)	<2000	[2000,3000)	[3000,4000)	[4000,5000)	≥5000
		距火车客运站的距离(米)	<3500	[3500,4500)	[4500,5500)	[5500,6500)	≥6500
	基础设施状况	基础设施完善度	基础设施保障度达到 90%	基础设施保障度达到 85%以上	基础设施保障度达到 80%以上	基础设施保障度达到 70%以上	基础设施保障度达到 60%以上
	公共设施完备度	距教育设施的距离(米)	<1000	[1000,1500)	[1500,2000)	[2000,3000)	≥3000
		距医疗设施的距离(米)	<1000	[1000,1500)	[1500,2000)	[2000,3000)	≥3000
		距农贸市场的距离(米)	<1000	[1000,1500)	[1500,2000)	[2000,3000)	≥3000
		距文体设施距离	<1000	[1000,1500)	[1500,2000)	[2000,3000)	≥3000

		(米)					
	环境条件	临河状况 (米)	<300	[300,400)	[400,500)	[500,600)	≥600
	人口条件	常住人口密度 (人/km ²)	≥3500	(3500,3000]	(3000, 2500]	(2500, 2000]	<2000
	规划条件	周边规划用途	住宅	住宅办公	住宅商业	住宅工业	工业
个别因素	宗地条件	宗地面积	面积适中, 最适合规划利用	面积适中, 较利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大(小), 不利于规划利用	面积过大(小), 严重影响规划利用
		宗地形状	形状规则, 利于规划利用	形状较规则, 较利于规划利用	宗地形状对规划利用无影响	形状不规则, 对规划利用有一定影响	形状不规则, 严重影响规划利用
		宗地坡度	地势平坦, 坡度 ≤2°, 利于规划利用	有较小起伏, 坡度 (2°, 5°], 较利于规划利用	有一定起伏, 坡度 (5°, 8°], 对利用无影响	有较大起伏, 坡度 (8°, 10°], 对利用有一定影响	起伏过大, 坡度 >10°, 严重影响规划利用
		工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 较利于建设	地质承载力一般, 无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 3-6-1-24 泸县城区Ⅲ级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

修正系数			优	较优	一般	较劣	劣
修正因素							
区域因素	商服繁华条件	距商服中心距离 (米)	1.37	0.68	0	-0.68	-1.37
	交通条件	道路通达度	0.96	0.48	0	-0.48	-0.96
		距公交站的距离 (米)	0.96	0.48	0	-0.48	-0.96
		距汽车客运站的距离 (米)	0.82	0.41	0	-0.41	-0.82
		距火车站的距离 (米)	0.82	0.41	0	-0.41	-0.82
	基础设施状况	基础设施完善度	1.78	0.89	0	-0.89	-1.78
	公共设施完备度	距教育设施的距離 (米)	0.68	0.34	0	-0.34	-0.68
		距医疗设施的距離 (米)	0.55	0.27	0	-0.27	-0.55
		距农贸市场的距离 (米)	0.41	0.20	0	-0.20	-0.41
		距文体设施距离 (米)	0.41	0.20	0	-0.20	-0.41

	环境条件	临河状况	0.82	0.41	0	-0.41	-0.82
	人口条件	常住人口密度(人/km ²)	0.68	0.34	0	-0.34	-0.68
	规划条件	周边规划用途	0.68	0.34	0	-0.34	-0.68
个别因素	宗地条件	宗地面积	0.68	0.34	0	-0.34	-0.68
		宗地形状	0.68	0.34	0	-0.34	-0.68
		宗地坡度	0.68	0.34	0	-0.34	-0.68
		工程地质	0.68	0.34	0	-0.34	-0.68

表 3-6-1-25 泸县城区 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	交通便捷度	道路通达度	交通型主干道	混合型或交通型次干道	生活型主干道	生活型次干道	支路或规划道路
		距火车货运站的距离(米)	<1000	[1000,1500)	[1500,2000)	[2000,2500)	≥2500
		距高速公路出入口的距离(米)	<4000	[4000,4500)	[4500,5000)m	[5000,5500)	≥5500
	基础设施状况	基础设施完善度	基础设施保障度达到 99% 以上	基础设施保障度达到 95% 以上	基础设施保障度达到 90% 以上	基础设施保障度达到 85% 以上	基础设施保障度达到 80% 以上
	产业集聚度	产业集聚规模	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
	规划条件	周边规划用途	工业	工业办公	工业商业	商业	住宅
个别因素	宗地条件	所临道路宽度(米)	≥20	[15-20)	[10-15)	[5-10)	<5
		宗地面积	面积适中, 最适合规划利用	面积适中, 较利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大(小), 不利于规划利用	面积过大(小), 严重影响规划利用
		宗地形状	形状规则, 利于规划利用	形状较规则, 较利于规划利用	宗地形状对规划利用无影响	形状不规则, 对规划利用有一定影响	形状不规则, 严重影响规划利用
		宗地坡度	地势平坦, 坡度≤2°, 利于规划利用	有较小起伏, 坡度(2°, 5°], 较利于规划利用	有一定起伏, 坡度(5°, 8°], 对利用无影响	有较大起伏, 坡度(8°, 10°], 对利用有一定影响	起伏过大, 坡度>10°, 严重影响规划利用
		工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 较利于建设	地质承载力一般, 无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 3-6-1-26 泸县城区 I 级工业用地基准地价修正系数表 (%)

修正系数			修正因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通便捷度	道路通达度		0.85	0.43	0	-0.47	-0.95
		距火车货运站的距离(米)		0.59	0.29	0	-0.33	-0.65
		距高速公路出入口的距离(米)		0.59	0.29	0	-0.33	-0.65
	基础设施状况	基础设施完善度		1.05	0.52	0	-0.58	-1.16
	产业集聚度	产业集聚规模		0.65	0.33	0	-0.36	-0.73
	规划条件	周边规划用途		0.52	0.26	0	-0.29	-0.58
个别因素	宗地条件	所临道路宽度(米)		0.46	0.23	0	-0.25	-0.51
		宗地面积		0.46	0.23	0	-0.25	-0.51
		宗地形状		0.46	0.23	0	-0.25	-0.51
		宗地坡度		0.46	0.23	0	-0.25	-0.51
		工程地质		0.46	0.23	1	-0.25	-0.51

表 3-6-1-27 泸县城区 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	交通便捷度	道路通达度	交通型主干道	混合型或交通型次干道	生活型主干道	生活型次干道	支路或规划道路
		距火车货运站的距离(米)	<1500	[1500,2000)	[2000,2500)	[2500,3000)	≥3000
		距高速公路出入口的距离(米)	<4500	[4500,5000)	[5000,5500)	[5500,6000)	≥6000
	基础设施状况	基础设施完善度	基础设施保障度达到 95% 以上	基础设施保障度达到 90% 以上	基础设施保障度达到 85% 以上	基础设施保障度达到 80% 以上	基础设施保障度达到 75% 以上
	产业集聚度	产业集聚规模	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
	规划条件	周边规划用途	工业	工业办公	工业商业	商业	住宅
个别因素	宗地条件	所临道路宽度(米)	≥20	[15-20)	[10-15)	[5-10)	<5
		宗地面积	面积适中, 最适合规划利用	面积适中, 较利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大(小), 不利于规划利用	面积过大(小), 严重影响规划利用
		宗地形状	形状规则, 利于规划利用	形状较规则, 较利于规划利用	宗地形状对规划利用无影响	形状不规则, 对规划利用有一定影响	形状不规则, 严重影响规划利用

		宗地坡度	地势平坦,坡度 $\leq 2^{\circ}$,利于规划利用	有较小起伏,坡度 $(2^{\circ}, 5^{\circ}]$,较利于规划利用	有一定起伏,坡度 $(5^{\circ}, 8^{\circ}]$,对利用无影响	有较大起伏,坡度 $(8^{\circ}, 10^{\circ}]$,对利用有一定影响	起伏过大,坡度 $> 10^{\circ}$,严重影响规划利用
		工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,较利于建设	地质承载力一般,无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 3-6-1-28 泸县城区 II 级工业用地基准地价修正系数表 (%)

修正系数			修正因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通便捷度	道路通达度		1.15	0.58	0	-0.52	-1.04
		距火车货运站的距离(米)		0.80	0.40	0	-0.36	-0.72
		距高速公路出入口的距离(米)		0.80	0.40	0	-0.36	-0.72
	基础设施状况	基础设施完善度		1.42	0.71	0	-0.64	-1.27
	产业集聚度	产业集聚规模		0.88	0.44	0	-0.40	-0.80
	规划条件	周边规划用途		0.71	0.35	0	-0.32	-0.64
个别因素	宗地条件	所临道路宽度(米)		0.62	0.31	0	-0.28	-0.56
		宗地面积		0.62	0.31	0	-0.28	-0.56
		宗地形状		0.62	0.31	0	-0.28	-0.56
		宗地坡度		0.62	0.31	0	-0.28	-0.56
		工程地质		0.62	0.31	1	-0.28	-0.56

表 3-6-1-29 泸县城区 III 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	交通便捷度	道路通达度		交通型主干道	混合型或交通型次干道	生活型主干道	生活型次干道	支路或规划道路
		距火车货运站的距离(米)		<2000	[2000, 2500)	[2500, 3000)	[3000, 3500)	≥ 3500
		距高速公路出入口的距离(米)		<5000	[5000, 5500)	[5500, 6000)	[6000, 6500)	≥ 6500
	基础设施状况	基础设施完善度		基础设施保障度达到 90%	基础设施保障度达到 85% 以上	基础设施保障度达到 80% 以上	基础设施保障度达到 70% 以上	基础设施保障度达到 60% 以上
	产业集聚度	产业集聚规模		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

	规划条件	周边规划用途	工业	工业办公	工业商业	商业	住宅
个别因素	宗地条件	所临道路宽度(米)	≥20	[15-20)	[10-15)	[5-10)	<5
		宗地面积	面积适中, 最适合规划利用	面积适中, 较利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大(小), 不利于规划利用	面积过大(小), 严重影响规划利用
		宗地形状	形状规则, 利于规划利用	形状较规则, 较利于规划利用	宗地形状对规划利用无影响	形状不规则, 对规划利用有一定影响	形状不规则, 严重影响规划利用
		宗地坡度	地势平坦, 坡度≤2°, 利于规划利用	有较小起伏, 坡度(2°, 5°], 较利于规划利用	有一定起伏, 坡度(5°, 8°], 对利用无影响	有较大起伏, 坡度(8°, 10°], 对利用有一定影响	起伏过大, 坡度>10°, 严重影响规划利用
		工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 较利于建设	地质承载力一般, 无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 3-6-1-30 泸县城区Ⅲ级工业用地基准地价修正系数表 (%)

修正系数			优	较优	一般	较劣	劣
修正因素							
区域因素	交通便捷度	道路通达度	0.85	0.42	0	-0.42	-0.85
		距火车货运站的距离(米)	0.59	0.29	0	-0.29	-0.59
		距高速公路出入口的距离(米)	0.59	0.29	0	-0.29	-0.59
	基础设施状况	基础设施完善度	1.04	0.52	0	-0.52	-1.04
	产业集聚度	产业集聚规模	0.65	0.33	0	-0.33	-0.65
	规划条件	周边规划用途	0.52	0.26	0	-0.26	-0.52
个别因素	宗地条件	所临道路宽度(米)	0.46	0.23	0	-0.23	-0.46
		宗地面积	0.46	0.23	0	-0.23	-0.46
		宗地形状	0.46	0.23	0	-0.23	-0.46
		宗地坡度	0.46	0.23	0	-0.23	-0.46
		工程地质	0.46	0.23	0	-0.23	-0.46

表 3-6-1-31 泸县城区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			优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素							
区域因素	商服繁华条件	距商服中心距离(米)	<500	[500, 800)	[800, 1200)	[1200, 1500)	≥1500
	交通便捷	道路通达度	混合型	生活型主干	生活型次干	交通型次干	支路或规划

	度			道	道、交通型主干道	道	道路
		距公交站的距离（米）	<100	[100,200)	[200,300)	[300,4000)	≥400
		距汽车客运站的距离（米）	<800	[800,1000)	[1000,1500)	[1500,2000)	≥2000
		距火车客运站的距离（米）	<2000	[2000,3000)	[3000,4000)	[4000,5000)	≥5000
	基础设施状况	基础设施完善度	基础设施保障度达到99%以上	基础设施保障度达到95%以上	基础设施保障度达到90%以上	基础设施保障度达到85%以上	基础设施保障度达到80%以上
	公共设施完备度	距教育设施的距离（米）	<300	[300,5000)	[5000,800)	[800,1200)	≥1200
		距医疗设施的距离（米）	<300	[300,5000)	[5000,800)	[800,1200)	≥1200
	人口条件	常住人口密度（人/k m²）	≥5000	(5000, 4500]	(4500, 4000]	(4000, 3500]	<3500
	规划条件	周边规划用途	公服	住宅	商业住宅	商业	工业
	个别因素	宗地条件	宗地面积	面积适中，最适合规划利用	面积适中，较利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大（小），严重影响规划利用
			宗地形状	形状规则，利于规划利用	形状较规则，较利于规划利用	宗地形状对规划利用无影响	形状不规则，对规划利用有一定影响
			宗地坡度	地势平坦，坡度≤2°，利于规划利用	有较小起伏，坡度(2° ,5°]，较利于规划利用	有一定起伏，坡度(5° ,8°]，对利用无影响	有较大起伏，坡度(8° ,10°]，对利用有一定影响
			工程地质	地质承载力强，利于建设	地质承载力较强，较利于建设	地质承载力一般，无不良地质现象	有不良地质状况，但无需特殊处理

表 3-6-1-32 泸县城区 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	商服繁华条件	距商服中心距离(米)	0.78	0.39	0	0.39	0.78
	交通便捷度	道路通达度	0.47	0.23	0	0.23	0.47
		距公交站的距离（米）	0.42	0.21	0	0.21	0.42
		距汽车客运站的距离（米）	0.36	0.18	0	0.18	0.36
		距火车客运站的距离（米）	0.36	0.18	0	0.18	0.36
	基础设施状况	基础设施完善度	0.63	0.31	0	0.31	0.63
	公共设施	距教育设施的距离（米）	0.26	0.13	0	0.13	0.26

个别因素	完备度	距医疗设施的距离（米）	0.26	0.13	0	0.13	0.26
	人口条件	常住人口密度（人/k m ² ）	0.36	0.18	0	0.18	0.36
	规划条件	周边规划用途	0.26	0.13	0	0.13	0.26
	宗地条件	宗地面积	0.26	0.13	0	0.13	0.26
		宗地形状	0.26	0.13	0	0.13	0.26
		宗地坡度	0.26	0.13	0	0.13	0.26
		工程地质	0.26	0.13	0	0.13	0.26

表 3-6-1-33 泸县城区 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	商服繁华条件	距商服中心距离（米）	<800	[800,1000)	[1000,1500)	[1500,2000)	≥2000
	交通便捷度	道路通达度	混合型	生活型主干道	生活型次干道、交通型主干道	交通型次干道	支路或规划道路
		距公交站的距离（米）	<200	[200,400)	[400,600)	[600,8000)	≥800
		距汽车客运站的距离（米）	<1000	[1000,1500)	[1500,2000)	[2000,2500)	≥2500
		距火车客运站的距离（米）	<3000	[3000,4000)	[4000,5000)	[5000,6000)	≥6000
	基础设施状况	基础设施完善度	基础设施保障度达到 95%	基础设施保障度达到 90% 以上	基础设施保障度达到 85% 以上	基础设施保障度达到 80% 以上	基础设施保障度达到 70% 以上
	公共设施完备度	距教育设施的距离（米）	<500	[500,1000)	[1000,1500)	[1500,2000)	≥2000
		距医疗设施的距离（米）	<500	[500,1000)	[1000,1500)	[1500,2000)	≥2000
	人口条件	常住人口密度（人/k m ² ）	≥4500	(4500, 4000]	(4000, 3500]	(3500, 3000]	<3000
	规划条件	周边规划用途	公服	住宅	商业住宅	商业	工业
个别因素	宗地条件	宗地面积	面积适中，最符合规划利用	面积适中，较利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大（小），不利于规划利用	面积过大（小），严重影响规划利用
		宗地形状	形状规则，利于规划利用	形状较规则，较利于规划利用	宗地形状对规划利用无影响	形状不规则，对规划利用有一定影响	形状不规则，严重影响规划利用
		宗地坡度	地势平坦，坡度 ≤2°，利于规划利用	有较小起伏，坡度 (2° ,5°], 较利于规划利用	有一定起伏，坡度 (5° ,8°], 对利用无影响	有较大起伏，坡度 (8° ,10°], 对利用有一定影响	起伏过大，坡度 >10°，严重影响规划利用

		工程地质	地质承载力强，利于建设	地质承载力较强，较利于建设	地质承载力一般，无不良地质现象	有不良地质状况，但无需特殊处理	有不良地质状况，并需特殊处理
--	--	------	-------------	---------------	-----------------	-----------------	----------------

表 3-6-1-34 泸县城区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	商服繁华条件	距商服中心距离(米)		0.88	0.44	0	0.39	0.79
	交通便捷度	道路通达度		0.53	0.26	0	0.24	0.47
		距公交站的距离（米）		0.47	0.23	0	0.21	0.42
		距汽车客运站的距离（米）		0.41	0.20	0	0.18	0.37
		距火车客运站的距离（米）		0.41	0.20	0	0.18	0.37
	基础设施状况	基础设施完善度		0.70	0.35	0	0.32	0.63
	公共设施完备度	距教育设施的距离（米）		0.29	0.15	0	0.13	0.26
		距医疗设施的距离（米）		0.29	0.15	0	0.13	0.26
	人口条件	常住人口密度（人/k m ² ）		0.41	0.20	0	0.18	0.37
	规划条件	周边规划用途		0.29	0.15	0	0.13	0.26
个别因素	宗地条件	宗地面积		0.29	0.15	0	0.13	0.26
		宗地形状		0.29	0.15	0	0.13	0.26
		宗地坡度		0.29	0.15	0	0.13	0.26
		工程地质		0.29	0.15	0	0.13	0.26

表 3-6-1-35 泸县城区Ⅲ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			优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素							
区域因素	商服繁华条件	距商服中心距离(米)	<1200	[1200,1500)	[1500,2000)	[2000,2500)	≥2500
	交通便捷度	道路通达度	混合型	生活型主干道	生活型次干道、交通型主干道	交通型次干道	支路或规划道路
		距公交站的距离（米）	<200	[200,400)	[400,600)	[600,8000)	≥800
		距汽车客运站的距离（米）	<2000	[2000,3000)	[3000,4000)	[4000,5000)	≥5000
		距火车客运站的距离（米）	<3500	[3500,4500)	[4500,5500)	[5500,6500)	≥6500
	基础设施状况	基础设施完善度	基础设施保障度达到 90%	基础设施保障度达到 85% 以上	基础设施保障度达到 80% 以上	基础设施保障度达到 70% 以上	基础设施保障度达到 60% 以上
	公共设施完备度	距教育设施的距离（米）	<1000	[1000,1500)	[1500,2000)	[2000,3000)	≥3000
		距医疗设施的距离（米）	<1000	[1000,1500)	[1500,2000)	[2000,3000)	≥3000
	人口条件	常住人口密度	≥3500	(3500, 3000]	(3000, 2500]	(2500, 2000]	<2000

		(人/k m ²)					
	规划条件	周边规划用途	公服	住宅	商业住宅	商业	工业
个别因素	宗地条件	宗地面积	面积适中, 最适合规划利用	面积适中, 较利于规划利用	宗地面积对规划利用无影响	面积过大(小), 不利于规划利用	面积过大(小), 严重影响规划利用
		宗地形状	形状规则, 利于规划利用	形状较规则, 较利于规划利用	宗地形状对规划利用无影响	形状不规则, 对规划利用有一定影响	形状不规则, 严重影响规划利用
		宗地坡度	地势平坦, 坡度 $\leq 2^\circ$, 利于规划利用	有较小起伏, 坡度 $(2^\circ, 5^\circ]$, 较利于规划利用	有一定起伏, 坡度 $(5^\circ, 8^\circ]$, 对利用无影响	有较大起伏, 坡度 $(8^\circ, 10^\circ]$, 对利用有一定影响	起伏过大, 坡度 $> 10^\circ$, 严重影响规划利用
		工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 较利于建设	地质承载力一般, 无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 3-6-1-36 泸县城区Ⅲ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	商服繁华条件	距商服中心距离(米)	0.88	0.44	0	0.44	0.88
	交通便捷度	道路通达度	0.53	0.26	0	0.26	0.53
		距公交站的距离(米)	0.47	0.23	0	0.23	0.47
		距汽车客运站的距离(米)	0.41	0.21	0	0.21	0.41
		距火车客运站的距离(米)	0.41	0.21	0	0.21	0.41
	基础设施状况	基础设施完善度	0.70	0.35	0	0.35	0.70
	公共设施完备度	距教育设施的距离(米)	0.29	0.15	0	0.15	0.29
		距医疗设施的距离(米)	0.29	0.15	0	0.15	0.29
	人口条件	常住人口密度(人/k m ²)	0.41	0.21	0	0.21	0.41
个别因素	规划条件	周边规划用途	0.29	0.15	0	0.15	0.29
	宗地条件	宗地面积	0.29	0.15	0	0.15	0.29
		宗地形状	0.29	0.15	0	0.15	0.29
		宗地坡度	0.29	0.15	0	0.15	0.29
		工程地质	0.29	0.15	0	0.15	0.29

其他修正系数表

一、土地使用年限修正

1. 土地使用年期修正系数计算公式

$$K_n = 1 - [1 / (1 + r_d)^m] / 1 - [1 / (1 + r_d)^{m_1}]$$

式中： K_n ——出让年期修正系数；

r_d ——土地还原利率；

m ——土地使用权出让最高年限；

m_1 ——实际出让年期或剩余出让年期。

2. 土地使用年期修正系数

根据上述公式，以及前述确定的土地还原利率：商服用地 7.07%，住宅用地 6.48%，工业用地 4.71%，公共管理与公共服务用地 4.99%，分别测算出各类用地土地使用年期修正系数，详见下表。

表 3-6-2-1 泸县城区商服用地宗地评估土地使用年期修正系数

年 期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0706	0.1366	0.1982	0.2557	0.3095	0.3597	0.4065	0.4503	0.4912	0.5294
年 期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5651	0.5984	0.6295	0.6586	0.6857	0.7110	0.7347	0.7568	0.7775	0.7968
年 期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8148	0.8316	0.8473	0.8620	0.8757	0.8885	0.9005	0.9116	0.9221	0.9318
年 期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9409	0.9494	0.9573	0.9647	0.9717	0.9781	0.9842	0.9898	0.9951	1.0000

表 3-6-2-2 泸县城区住宅用地宗地评估土地使用年期修正系数

年 期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0616	0.1195	0.1738	0.2249	0.2728	0.3178	0.3601	0.3998	0.4371	0.4721
年 期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5050	0.5359	0.5649	0.5921	0.6177	0.6417	0.6643	0.6855	0.7054	0.7241
年 期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7416	0.7581	0.7736	0.7881	0.8018	0.8146	0.8266	0.8380	0.8486	0.8586
年 期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40

修正系数	0.8679	0.8767	0.8850	0.8927	0.9000	0.9069	0.9133	0.9193	0.9250	0.9303
年 期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9353	0.9400	0.9444	0.9486	0.9525	0.9561	0.9596	0.9628	0.9658	0.9686
年 期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9713	0.9738	0.9762	0.9784	0.9805	0.9824	0.9842	0.9860	0.9876	0.9891
年 期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9905	0.9918	0.9931	0.9943	0.9954	0.9964	0.9974	0.9983	0.9992	1.0000

表 3-6-2-3 泸县城区工业用地宗地评估土地使用年期修正系数

年 期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0500	0.0977	0.1433	0.1869	0.2284	0.2681	0.3061	0.3423	0.3769	0.4099
年 期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4415	0.4716	0.5004	0.5278	0.5541	0.5792	0.6031	0.6260	0.6478	0.6686
年 期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6885	0.7076	0.7257	0.7431	0.7596	0.7754	0.7905	0.8050	0.8188	0.8319
年 期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8445	0.8565	0.8679	0.8789	0.8893	0.8993	0.9089	0.9180	0.9267	0.9350
年 期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9429	0.9505	0.9577	0.9646	0.9712	0.9775	0.9835	0.9893	0.9948	1.0000

表3-6-2-4公共服务与公共管理用地样点使用年期修正系数表

年 期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0521	0.1017	0.1490	0.1940	0.2369	0.2777	0.3166	0.3536	0.3889	0.4225
年 期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4545	0.4850	0.5141	0.5417	0.5681	0.5932	0.6171	0.6398	0.6615	0.6822
年 期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7018	0.7206	0.7384	0.7554	0.7716	0.7870	0.8017	0.8157	0.8290	0.8417
年 期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8538	0.8653	0.8763	0.8867	0.8967	0.9061	0.9152	0.9238	0.9320	0.9398
年 期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9472	0.9543	0.9610	0.9674	0.9735	0.9793	0.9849	0.9902	0.9952	1.0000

3. 土地使用年期修正

依据各土地用途和实际出让年期或剩余出让年期，采用相应的年期修正系数，对宗地地价进行修正。其计算公式为：

$$P_m = P_{m1} \times K_n$$

式中：P_m——修正到宗地实际使用年期的宗地地价；

P_{m1}——最高出让年限的基准地价；

K_n ——土地使用权剩余年期的修正系数。

二、容积率修正

1. 容积率修正系数

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，见下表。

表 3-6-2-5 泸县城区商服用地容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.5	2	2.5	3	3.5	4	≥4.5
修正	0.84	0.91	1.00	1.14	1.28	1.40	1.50	1.58

表 3-6-2-6 泸县城区住宅用地容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5
修正	0.80	0.89	1.00	1.15	1.30	1.42	1.52	1.60	1.68

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

2. 容积率修正

运用下述公式进行修正：

$$P_{ls} = P_{li} \times K_r$$

式中： P_{ls} ——修正到宗地实际容积率水平时宗地地价；

P_{li} ——标准容积率下的基准地价；

K_r ——容积率修正系数。

三、商服用地临街宽度修正

表 3-6-2-7 泸县城区商服用地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	0.97	1.00	1.03	1.06	1.09	1.12

运用下述公式进行修正：

$$P_{ls} = P_{li} \times K_r$$

式中： P_{ls} ——修正到宗地实际宽度水平时的地价；

P_{li} ——标准宽度下的基准地价；

K_r ——宽度修正系数。

四、商服用地临街深度修正

表 3-6-2-8 泸县城区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

运用下述公式进行修正：

$$P_{ls} = P_{li} \times K_r$$

式中： P_{ls} ——修正到宗地实际深度水平时的地价；

P_{li} ——标准深度下的基准地价；

K_r ——深度修正系数。

五、商服用地临街状况修正

表 3-6-2-9 泸县城区商服用地临街状况修正系数表

临街状况	三面及以上临街	两面临街	一面临街	背街
修正指数	116	108	100	84

六、土地开发程度修正

如前基准地价定义所述，泸县城区各类用地的宗地外开发程度为“六通”，宗地内场地平整，泸县宗地外土地开发费和宗地内场地平整费用结果详见下表。

表 3-6-2-10 泸县城区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(16%)	通下水(15%)	通电(18%)	通讯(15%)	通路(19%)	通气(17%)	小计		
商服用地	2.0	11.2	10.5	12.6	10.5	13.3	11.9	70	15	85
住宅用地	2.0	11.2	10.5	12.6	10.5	13.3	11.9	70	15	85
工业用地	1.0	5.6	5.3	6.3	5.3	6.7	6.0	35	15	50
公共管理与公共服务用地	/	5.6	5.3	6.3	5.3	6.7	6.0	35	15	50

在开发费用中，各项开发的费用不同，配置不同，宗地外开发费用也会发生变化。

如待估宗地已达到基准地价所设定的开发程度时，其修正值为零，未达到基准地价设定的开发程度时，需进行相应的开发程度修正。其计算公式为：

$$P_{1s} = P_{1i} \pm K_r$$

式中：P_{1s}——修正到标准开发程度下的宗地地价；

P_{1i}——某一实际开发程度下的宗地交易价格；

K_r——开发状况修正值。