**滕州市城镇土地**

**级别调整与基准地价更新修正体系**

**I、城区、外延建制镇基准地价修正体系**

**一、城区及外延建制镇基准地价修正系数表**

**1、商服用地基准地价修正系数表**

**表3-1-1 城区商服用地Ⅰ-1区片基准地价修正系数表（%）**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 距最近商服中心距离 | 3.2 | 1.6 | 0 | -1.28 | -2.56 |
| 商服繁华程度 | 3.6 | 1.8 | 0 | -1.44 | -2.88 |
| 临路类型 | 2.8 | 1.4 | 0 | -1.12 | -2.24 |
| 距最近公交站点距离 | 1.4 | 0.7 | 0 | -0.56 | -1.12 |
| 1000米内公交线路数 | 1.2 | 0.6 | 0 | -0.48 | -0.96 |
| 临街宽度 | 1.4 | 0.7 | 0 | -0.56 | -1.12 |
| 宗地宽深比 | 1.2 | 0.6 | 0 | -0.48 | -0.96 |
| 临街状况 | 1.4 | 0.7 | 0 | -0.56 | -1.12 |
| 宗地面积与形状 | 1 | 0.5 | 0 | -0.4 | -0.8 |
| 人流量 | 1.6 | 0.8 | 0 | -0.64 | -1.28 |
| 周围宗地利用状况 | 1.2 | 0.6 | 0 | -0.48 | -0.96 |
| 合计 | 20 | 10 | 0 | -8 | -16 |

**表3-1-2 城区商服用地Ⅰ-2区片基准地价修正系数表（%）**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离 | 3.2 | 1.6 | 0 | -1.12 | -2.24 |
| 商服繁华程度 | 3.6 | 1.8 | 0 | -1.26 | -2.52 |
| 临路类型 | 2.8 | 1.4 | 0 | -0.98 | -1.96 |
| 距最近公交站点距离 | 1.4 | 0.7 | 0 | -0.49 | -0.98 |
| 1000米内公交线路数 | 1.2 | 0.6 | 0 | -0.42 | -0.84 |
| 临街宽度 | 1.4 | 0.7 | 0 | -0.49 | -0.98 |
| 宗地宽深比 | 1.2 | 0.6 | 0 | -0.42 | -0.84 |
| 临街状况 | 1.4 | 0.7 | 0 | -0.49 | -0.98 |
| 宗地面积与形状 | 1 | 0.5 | 0 | -0.35 | -0.7 |
| 人流量 | 1.6 | 0.8 | 0 | -0.56 | -1.12 |
| 周围宗地利用状况 | 1.2 | 0.6 | 0 | -0.42 | -0.84 |
| 合计 | 20 | 10 | 0 | -7 | -14 |

**表3-1-3 城区商服用地Ⅰ-3区片基准地价修正系数表（%）**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 距最近商服中心距离 | 3.2 | 1.6 | 0 | -1.04 | -2.08 |
| 商服繁华程度 | 3.6 | 1.8 | 0 | -1.17 | -2.34 |
| 临路类型 | 2.8 | 1.4 | 0 | -0.91 | -1.82 |
| 距最近公交站点距离 | 1.4 | 0.7 | 0 | -0.46 | -0.91 |
| 1000米内公交线路数 | 1.2 | 0.6 | 0 | -0.39 | -0.78 |
| 临街宽度 | 1.4 | 0.7 | 0 | -0.46 | -0.91 |
| 宗地宽深比 | 1.2 | 0.6 | 0 | -0.39 | -0.78 |
| 临街状况 | 1.4 | 0.7 | 0 | -0.46 | -0.91 |
| 宗地面积与形状 | 1 | 0.5 | 0 | -0.33 | -0.65 |
| 人流量 | 1.6 | 0.8 | 0 | -0.52 | -1.04 |
| 周围宗地利用状况 | 1.2 | 0.6 | 0 | -0.39 | -0.78 |
| 合计 | 20 | 10 | 0 | -6.52 | -13 |

**表3-1-4 城区商服用地Ⅱ级地基准地价修正系数表（%）**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 距最近商服中心距离 | 3.68 | 1.84 | 0 | -0.8 | -1.6 |
| 商服繁华程度 | 4.14 | 2.07 | 0 | -0.9 | -1.8 |
| 临路类型 | 3.22 | 1.61 | 0 | -0.7 | -1.4 |
| 距最近公交站点距离 | 1.61 | 0.81 | 0 | -0.35 | -0.7 |
| 1000米内公交线路数 | 1.38 | 0.69 | 0 | -0.3 | -0.6 |
| 临街宽度 | 1.61 | 0.81 | 0 | -0.35 | -0.7 |
| 宗地宽深比 | 1.38 | 0.69 | 0 | -0.3 | -0.6 |
| 临街状况 | 1.61 | 0.81 | 0 | -0.35 | -0.7 |
| 宗地面积与形状 | 1.15 | 0.58 | 0 | -0.25 | -0.5 |
| 人流量 | 1.84 | 0.92 | 0 | -0.4 | -0.8 |
| 周围宗地利用状况 | 1.38 | 0.69 | 0 | -0.3 | -0.6 |
| 合计 | 23 | 11.52 | 0 | -5 | -10 |

**表3-1-5 城区商服用地Ⅲ级地基准地价修正系数表（%）**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离 | 1.92 | 0.96 | 0 | -0.56 | -1.12 |
| 商服繁华程度 | 2.16 | 1.08 | 0 | -0.63 | -1.26 |
| 临路类型 | 1.68 | 0.84 | 0 | -0.49 | -0.98 |
| 距最近公交站点距离 | 0.84 | 0.42 | 0 | -0.25 | -0.49 |
| 1000米内公交线路数 | 0.72 | 0.36 | 0 | -0.21 | -0.42 |
| 临街宽度 | 0.84 | 0.42 | 0 | -0.25 | -0.49 |
| 宗地宽深比 | 0.72 | 0.36 | 0 | -0.21 | -0.42 |
| 临街状况 | 0.84 | 0.42 | 0 | -0.25 | -0.49 |
| 宗地面积与形状 | 0.6 | 0.3 | 0 | -0.18 | -0.35 |
| 人流量 | 0.96 | 0.48 | 0 | -0.28 | -0.56 |
| 周围宗地利用状况 | 0.72 | 0.36 | 0 | -0.21 | -0.42 |
| 合计 | 12 | 6 | 0 | -3.52 | -7 |

**表3-1-6 城区商服用地Ⅳ级地基准地价修正系数表（%）**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 距最近商服中心距离 | 1.44 | 0.72 | 0 | -0.72 | -1.44 |
| 商服繁华程度 | 1.62 | 0.81 | 0 | -0.81 | -1.62 |
| 临路类型 | 1.26 | 0.63 | 0 | -0.63 | -1.26 |
| 距最近公交站点距离 | 0.63 | 0.32 | 0 | -0.32 | -0.63 |
| 1000米内公交线路数 | 0.54 | 0.27 | 0 | -0.27 | -0.54 |
| 临街宽度 | 0.63 | 0.32 | 0 | -0.32 | -0.63 |
| 宗地宽深比 | 0.54 | 0.27 | 0 | -0.27 | -0.54 |
| 临街状况 | 0.63 | 0.32 | 0 | -0.32 | -0.63 |
| 宗地面积与形状 | 0.45 | 0.23 | 0 | -0.23 | -0.45 |
| 人流量 | 0.72 | 0.36 | 0 | -0.36 | -0.72 |
| 周围宗地利用状况 | 0.54 | 0.27 | 0 | -0.27 | -0.54 |
| 合计 | 9 | 4.52 | 0 | -4.52 | -9 |

**表3-1-7 城区商服用地Ⅴ级地基准地价修正系数表（%）**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离 | 1.92 | 0.96 | 0 | -1.12 | -2.24 |
| 商服繁华程度 | 2.16 | 1.08 | 0 | -1.26 | -2.52 |
| 临路类型 | 1.68 | 0.84 | 0 | -0.98 | -1.96 |
| 距最近公交站点距离 | 0.84 | 0.42 | 0 | -0.49 | -0.98 |
| 1000米内公交线路数 | 0.72 | 0.36 | 0 | -0.42 | -0.84 |
| 临街宽度 | 0.84 | 0.42 | 0 | -0.49 | -0.98 |
| 宗地宽深比 | 0.72 | 0.36 | 0 | -0.42 | -0.84 |
| 临街状况 | 0.84 | 0.42 | 0 | -0.49 | -0.98 |
| 宗地面积与形状 | 0.6 | 0.3 | 0 | -0.35 | -0.7 |
| 人流量 | 0.96 | 0.48 | 0 | -0.56 | -1.12 |
| 周围宗地利用状况 | 0.72 | 0.36 | 0 | -0.42 | -0.84 |
| 合计 | 12 | 6 | 0 | -7 | -14 |

**表3-1-8 城区外延建制镇驻地（洪绪镇）商服用地基准地价修正系数表（%）**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 距最近商服中心距离 | 1.92 | 0.96 | 0 | -1.2 | -2.4 |
| 商服繁华程度 | 2.16 | 1.08 | 0 | -1.35 | -2.7 |
| 临路类型 | 1.68 | 0.84 | 0 | -1.05 | -2.1 |
| 距最近公交站点距离 | 0.84 | 0.42 | 0 | -0.53 | -1.05 |
| 1000米内公交线路数 | 0.72 | 0.36 | 0 | -0.45 | -0.9 |
| 临街宽度 | 0.84 | 0.42 | 0 | -0.53 | -1.05 |
| 宗地宽深比 | 0.72 | 0.36 | 0 | -0.45 | -0.9 |
| 临街状况 | 0.84 | 0.42 | 0 | -0.53 | -1.05 |
| 宗地面积与形状 | 0.6 | 0.3 | 0 | -0.38 | -0.75 |
| 人流量 | 0.96 | 0.48 | 0 | -0.6 | -1.2 |
| 周围宗地利用状况 | 0.72 | 0.36 | 0 | -0.45 | -0.9 |
| 合计 | 12 | 6 | 0 | -7.52 | -15 |

**2、住宅用地基准地价修正系数表**

**表3-1-9 城区住宅用地Ⅰ-1区片基准地价修正系数表(%)**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离 | 2 | 1 | 0 | -0.75 | -1.5 |
| 环境质量状况 | 2.8 | 1.4 | 0 | -1.05 | -2.1 |
| 临路类型 | 2.4 | 1.2 | 0 | -0.9 | -1.8 |
| 距最近公交站点距离 | 1.2 | 0.6 | 0 | -0.45 | -0.9 |
| 1000米内公交线路数 | 1 | 0.5 | 0 | -0.38 | -0.75 |
| 区域基础配套设施情况 | 3.2 | 1.6 | 0 | -1.2 | -2.4 |
| 距中小学距离 | 2 | 1 | 0 | -0.75 | -1.5 |
| 距医院距离 | 1.2 | 0.6 | 0 | -0.45 | -0.9 |
| 距农贸市场距离 | 0.8 | 0.4 | 0 | -0.3 | -0.6 |
| 宗地面积与形状 | 1 | 0.5 | 0 | -0.38 | -0.75 |
| 景观状况 | 1.2 | 0.6 | 0 | -0.45 | -0.9 |
| 周围土地利用类型 | 1.2 | 0.6 | 0 | -0.45 | -0.9 |
| 合计 | 20 | 10 | 0 | -7.51 | -15 |

**表3-1-10 城区住宅用地Ⅰ-2区片基准地价修正系数表(%)**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 距最近商服中心距离 | 1.6 | 0.8 | 0 | -0.55 | -1.1 |
| 环境质量状况 | 2.24 | 1.12 | 0 | -0.77 | -1.54 |
| 临路类型 | 1.92 | 0.96 | 0 | -0.66 | -1.32 |
| 距最近公交站点距离 | 0.96 | 0.48 | 0 | -0.33 | -0.66 |
| 1000米内公交线路数 | 0.8 | 0.4 | 0 | -0.28 | -0.55 |
| 区域基础配套设施情况 | 2.56 | 1.28 | 0 | -0.88 | -1.76 |
| 距中小学距离 | 1.6 | 0.8 | 0 | -0.55 | -1.1 |
| 距医院距离 | 0.96 | 0.48 | 0 | -0.33 | -0.66 |
| 距农贸市场距离 | 0.64 | 0.32 | 0 | -0.22 | -0.44 |
| 宗地面积与形状 | 0.8 | 0.4 | 0 | -0.28 | -0.55 |
| 景观状况 | 0.96 | 0.48 | 0 | -0.33 | -0.66 |
| 周围土地利用类型 | 0.96 | 0.48 | 0 | -0.33 | -0.66 |
| 合计 | 16 | 8 | 0 | -5.51 | -11 |

**表3-1-11 城区住宅用地Ⅱ-1区片基准地价修正系数表(%)**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 距最近商服中心距离 | 2.1 | 1.05 | 0 | -0.35 | -0.7 |
| 环境质量状况 | 2.94 | 1.47 | 0 | -0.49 | -0.98 |
| 临路类型 | 2.52 | 1.26 | 0 | -0.42 | -0.84 |
| 距最近公交站点距离 | 1.26 | 0.63 | 0 | -0.21 | -0.42 |
| 1000米内公交线路数 | 1.05 | 0.53 | 0 | -0.18 | -0.35 |
| 区域基础配套设施情况 | 3.36 | 1.68 | 0 | -0.56 | -1.12 |
| 距中小学距离 | 2.1 | 1.05 | 0 | -0.35 | -0.7 |
| 距医院距离 | 1.26 | 0.63 | 0 | -0.21 | -0.42 |
| 距农贸市场距离 | 0.84 | 0.42 | 0 | -0.14 | -0.28 |
| 宗地面积与形状 | 1.05 | 0.53 | 0 | -0.18 | -0.35 |
| 景观状况 | 1.26 | 0.63 | 0 | -0.21 | -0.42 |
| 周围土地利用类型 | 1.26 | 0.63 | 0 | -0.21 | -0.42 |
| 合计 | 21 | 10.51 | 0 | -3.51 | -7 |

**表3-1-12 城区住宅用地Ⅱ-2区片基准地价修正系数表(%)**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离 | 1.4 | 0.7 | 0 | -0.45 | -0.9 |
| 环境质量状况 | 1.96 | 0.98 | 0 | -0.63 | -1.26 |
| 临路类型 | 1.68 | 0.84 | 0 | -0.54 | -1.08 |
| 距最近公交站点距离 | 0.84 | 0.42 | 0 | -0.27 | -0.54 |
| 1000米内公交线路数 | 0.7 | 0.35 | 0 | -0.23 | -0.45 |
| 区域基础配套设施情况 | 2.24 | 1.12 | 0 | -0.72 | -1.44 |
| 距中小学距离 | 1.4 | 0.7 | 0 | -0.45 | -0.9 |
| 距医院距离 | 0.84 | 0.42 | 0 | -0.27 | -0.54 |
| 距农贸市场距离 | 0.56 | 0.28 | 0 | -0.18 | -0.36 |
| 宗地面积与形状 | 0.7 | 0.35 | 0 | -0.23 | -0.45 |
| 景观状况 | 0.84 | 0.42 | 0 | -0.27 | -0.54 |
| 周围土地利用类型 | 0.84 | 0.42 | 0 | -0.27 | -0.54 |
| 合计 | 14 | 7 | 0 | -4.51 | -9 |

**表3-1-13 城区住宅用地Ⅱ-3区片基准地价修正系数表(%)**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离 | 1.7 | 0.85 | 0 | -0.35 | -0.7 |
| 环境质量状况 | 2.38 | 1.19 | 0 | -0.49 | -0.98 |
| 临路类型 | 2.04 | 1.02 | 0 | -0.42 | -0.84 |
| 距最近公交站点距离 | 1.02 | 0.51 | 0 | -0.21 | -0.42 |
| 1000米内公交线路数 | 0.85 | 0.43 | 0 | -0.18 | -0.35 |
| 区域基础配套设施情况 | 2.72 | 1.36 | 0 | -0.56 | -1.12 |
| 距中小学距离 | 1.7 | 0.85 | 0 | -0.35 | -0.7 |
| 距医院距离 | 1.02 | 0.51 | 0 | -0.21 | -0.42 |
| 距农贸市场距离 | 0.68 | 0.34 | 0 | -0.14 | -0.28 |
| 宗地面积与形状 | 0.85 | 0.43 | 0 | -0.18 | -0.35 |
| 景观状况 | 1.02 | 0.51 | 0 | -0.21 | -0.42 |
| 周围土地利用类型 | 1.02 | 0.51 | 0 | -0.21 | -0.42 |
| 合计 | 17 | 8.51 | 0 | -3.51 | -7 |

**表3-1-14 城区住宅用地Ⅱ-4区片基准地价修正系数表(%)**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离 | 1.7 | 0.85 | 0 | -0.35 | -0.7 |
| 环境质量状况 | 2.38 | 1.19 | 0 | -0.49 | -0.98 |
| 临路类型 | 2.04 | 1.02 | 0 | -0.42 | -0.84 |
| 距最近公交站点距离 | 1.02 | 0.51 | 0 | -0.21 | -0.42 |
| 1000米内公交线路数 | 0.85 | 0.43 | 0 | -0.18 | -0.35 |
| 区域基础配套设施情况 | 2.72 | 1.36 | 0 | -0.56 | -1.12 |
| 距中小学距离 | 1.7 | 0.85 | 0 | -0.35 | -0.7 |
| 距医院距离 | 1.02 | 0.51 | 0 | -0.21 | -0.42 |
| 距农贸市场距离 | 0.68 | 0.34 | 0 | -0.14 | -0.28 |
| 宗地面积与形状 | 0.85 | 0.43 | 0 | -0.18 | -0.35 |
| 景观状况 | 1.02 | 0.51 | 0 | -0.21 | -0.42 |
| 周围土地利用类型 | 1.02 | 0.51 | 0 | -0.21 | -0.42 |
| 合计 | 17 | 8.51 | 0 | -3.51 | -7 |

**表3-1-15 城区住宅用地Ⅲ-1区片基准地价修正系数表(%)**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离 | 0.8 | 0.4 | 0 | -0.7 | -1.4 |
| 环境质量状况 | 1.12 | 0.56 | 0 | -0.98 | -1.96 |
| 临路类型 | 0.96 | 0.48 | 0 | -0.84 | -1.68 |
| 距最近公交站点距离 | 0.48 | 0.24 | 0 | -0.42 | -0.84 |
| 1000米内公交线路数 | 0.4 | 0.2 | 0 | -0.35 | -0.7 |
| 区域基础配套设施情况 | 1.28 | 0.64 | 0 | -1.12 | -2.24 |
| 距中小学距离 | 0.8 | 0.4 | 0 | -0.7 | -1.4 |
| 距医院距离 | 0.48 | 0.24 | 0 | -0.42 | -0.84 |
| 距农贸市场距离 | 0.32 | 0.16 | 0 | -0.28 | -0.56 |
| 宗地面积与形状 | 0.4 | 0.2 | 0 | -0.35 | -0.7 |
| 景观状况 | 0.48 | 0.24 | 0 | -0.42 | -0.84 |
| 周围土地利用类型 | 0.48 | 0.24 | 0 | -0.42 | -0.84 |
| 合计 | 8 | 4 | 0 | -7 | -14 |

**表3-1-16 城区住宅用地Ⅲ-2区片基准地价修正系数表(%)**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离 | 1.1 | 0.55 | 0 | -0.75 | -1.5 |
| 环境质量状况 | 1.54 | 0.77 | 0 | -1.05 | -2.1 |
| 临路类型 | 1.32 | 0.66 | 0 | -0.9 | -1.8 |
| 距最近公交站点距离 | 0.66 | 0.33 | 0 | -0.45 | -0.9 |
| 1000米内公交线路数 | 0.55 | 0.28 | 0 | -0.38 | -0.75 |
| 区域基础配套设施情况 | 1.76 | 0.88 | 0 | -1.2 | -2.4 |
| 距中小学距离 | 1.1 | 0.55 | 0 | -0.75 | -1.5 |
| 距医院距离 | 0.66 | 0.33 | 0 | -0.45 | -0.9 |
| 距农贸市场距离 | 0.44 | 0.22 | 0 | -0.3 | -0.6 |
| 宗地面积与形状 | 0.55 | 0.28 | 0 | -0.38 | -0.75 |
| 景观状况 | 0.66 | 0.33 | 0 | -0.45 | -0.9 |
| 周围土地利用类型 | 0.66 | 0.33 | 0 | -0.45 | -0.9 |
| 合计 | 11 | 5.51 | 0 | -7.51 | -15 |

**表3-1-17 城区住宅用地Ⅳ-1区片基准地价修正系数表(%)**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离 | 1.9 | 0.95 | 0 | -0.95 | -1.9 |
| 环境质量状况 | 2.66 | 1.33 | 0 | -1.33 | -2.66 |
| 临路类型 | 2.28 | 1.14 | 0 | -1.14 | -2.28 |
| 距最近公交站点距离 | 1.14 | 0.57 | 0 | -0.57 | -1.14 |
| 1000米内公交线路数 | 0.95 | 0.48 | 0 | -0.48 | -0.95 |
| 区域基础配套设施情况 | 3.04 | 1.52 | 0 | -1.52 | -3.04 |
| 距中小学距离 | 1.9 | 0.95 | 0 | -0.95 | -1.9 |
| 距医院距离 | 1.14 | 0.57 | 0 | -0.57 | -1.14 |
| 距农贸市场距离 | 0.76 | 0.38 | 0 | -0.38 | -0.76 |
| 宗地面积与形状 | 0.95 | 0.48 | 0 | -0.48 | -0.95 |
| 景观状况 | 1.14 | 0.57 | 0 | -0.57 | -1.14 |
| 周围土地利用类型 | 1.14 | 0.57 | 0 | -0.57 | -1.14 |
| 合计 | 19 | 9.51 | 0 | -9.51 | -19 |

**表3-1-18 城区住宅用地Ⅳ-2区片基准地价修正系数表(%)**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离 | 2.2 | 1.1 | 0 | -0.75 | -1.5 |
| 环境质量状况 | 3.08 | 1.54 | 0 | -1.05 | -2.1 |
| 临路类型 | 2.64 | 1.32 | 0 | -0.9 | -1.8 |
| 距最近公交站点距离 | 1.32 | 0.66 | 0 | -0.45 | -0.9 |
| 1000米内公交线路数 | 1.1 | 0.55 | 0 | -0.38 | -0.75 |
| 区域基础配套设施情况 | 3.52 | 1.76 | 0 | -1.2 | -2.4 |
| 距中小学距离 | 2.2 | 1.1 | 0 | -0.75 | -1.5 |
| 距医院距离 | 1.32 | 0.66 | 0 | -0.45 | -0.9 |
| 距农贸市场距离 | 0.88 | 0.44 | 0 | -0.3 | -0.6 |
| 宗地面积与形状 | 1.1 | 0.55 | 0 | -0.38 | -0.75 |
| 景观状况 | 1.32 | 0.66 | 0 | -0.45 | -0.9 |
| 周围土地利用类型 | 1.32 | 0.66 | 0 | -0.45 | -0.9 |
| 合计 | 22 | 11 | 0 | -7.51 | -15 |

**表3-1-19 城区住宅用地Ⅳ-3区片基准地价修正系数表(%)**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离 | 2.7 | 1.35 | 0 | -0.65 | -1.3 |
| 环境质量状况 | 3.78 | 1.89 | 0 | -0.91 | -1.82 |
| 临路类型 | 3.24 | 1.62 | 0 | -0.78 | -1.56 |
| 距最近公交站点距离 | 1.62 | 0.81 | 0 | -0.39 | -0.78 |
| 1000米内公交线路数 | 1.35 | 0.68 | 0 | -0.33 | -0.65 |
| 区域基础配套设施情况 | 4.32 | 2.16 | 0 | -1.04 | -2.08 |
| 距中小学距离 | 2.7 | 1.35 | 0 | -0.65 | -1.3 |
| 距医院距离 | 1.62 | 0.81 | 0 | -0.39 | -0.78 |
| 距农贸市场距离 | 1.08 | 0.54 | 0 | -0.26 | -0.52 |
| 宗地面积与形状 | 1.35 | 0.68 | 0 | -0.33 | -0.65 |
| 景观状况 | 1.62 | 0.81 | 0 | -0.39 | -0.78 |
| 周围土地利用类型 | 1.62 | 0.81 | 0 | -0.39 | -0.78 |
| 合计 | 27 | 13.51 | 0 | -6.51 | -13 |

**表3-1-20 城区外延建制镇驻地（洪绪镇）住宅用地基准地价修正系数表(%)**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离 | 1.5 | 0.75 | 0 | -0.5 | -1 |
| 环境质量状况 | 2.1 | 1.05 | 0 | -0.7 | -1.4 |
| 临路类型 | 1.8 | 0.9 | 0 | -0.6 | -1.2 |
| 距最近公交站点距离 | 0.9 | 0.45 | 0 | -0.3 | -0.6 |
| 1000米内公交线路数 | 0.75 | 0.38 | 0 | -0.25 | -0.5 |
| 区域基础配套设施情况 | 2.4 | 1.2 | 0 | -0.8 | -1.6 |
| 距中小学距离 | 1.5 | 0.75 | 0 | -0.5 | -1 |
| 距医院距离 | 0.9 | 0.45 | 0 | -0.3 | -0.6 |
| 距农贸市场距离 | 0.6 | 0.3 | 0 | -0.2 | -0.4 |
| 宗地面积与形状 | 0.75 | 0.38 | 0 | -0.25 | -0.5 |
| 景观状况 | 0.9 | 0.45 | 0 | -0.3 | -0.6 |
| 周围土地利用类型 | 0.9 | 0.45 | 0 | -0.3 | -0.6 |
| 合计 | 15 | 7.51 | 0 | -5 | -10 |

**3、工业用地基准地价修正系数表**

**表3-1-21 城区工业用地控制区Ⅰ级地基准地价修正系数表(%)**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离 | 1.9 | 0.95 | 0 | -0.76 | -1.52 |
| 公交便捷度 | 2.4 | 1.2 | 0 | -0.96 | -1.92 |
| 临路类型 | 1.5 | 0.75 | 0 | -0.6 | -1.2 |
| 对外交通便利度 | 0.9 | 0.45 | 0 | -0.36 | -0.72 |
| 供水条件 | 0.9 | 0.45 | 0 | -0.36 | -0.72 |
| 排水条件 | 1 | 0.5 | 0 | -0.4 | -0.8 |
| 宗地面积与形状 | 0.7 | 0.35 | 0 | -0.28 | -0.56 |
| 环境质量状况 | 0.7 | 0.35 | 0 | -0.28 | -0.56 |
| 合计 | 10 | 5 | 0 | -4 | -8 |

**表3-1-22 城区工业用地控制区Ⅱ级地基准地价修正系数表(%)**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离 | 1.9 | 0.95 | 0 | -0.48 | -0.95 |
| 公交便捷度 | 2.4 | 1.2 | 0 | -0.6 | -1.2 |
| 临路类型 | 1.5 | 0.75 | 0 | -0.38 | -0.75 |
| 对外交通便利度 | 0.9 | 0.45 | 0 | -0.23 | -0.45 |
| 供水条件 | 0.9 | 0.45 | 0 | -0.23 | -0.45 |
| 排水条件 | 1 | 0.5 | 0 | -0.25 | -0.5 |
| 宗地面积与形状 | 0.7 | 0.35 | 0 | -0.18 | -0.35 |
| 环境质量状况 | 0.7 | 0.35 | 0 | -0.18 | -0.35 |
| 合计 | 10 | 5 | 0 | -2.53 | -5 |

**表3-1-23 城区工业用地控制区Ⅲ级地基准地价修正系数表(%)**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离 | 1.14 | 0.57 | 0 | -0.48 | -0.95 |
| 公交便捷度 | 1.44 | 0.72 | 0 | -0.6 | -1.2 |
| 临路类型 | 0.9 | 0.45 | 0 | -0.38 | -0.75 |
| 对外交通便利度 | 0.54 | 0.27 | 0 | -0.23 | -0.45 |
| 供水条件 | 0.54 | 0.27 | 0 | -0.23 | -0.45 |
| 排水条件 | 0.6 | 0.3 | 0 | -0.25 | -0.5 |
| 宗地面积与形状 | 0.42 | 0.21 | 0 | -0.18 | -0.35 |
| 环境质量状况 | 0.42 | 0.21 | 0 | -0.18 | -0.35 |
| 合计 | 6 | 3 | 0 | -2.53 | -5 |

**表3-1-24 城区工业用地Ⅰ-1区片基准地价修正系数表(%)**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 产业集聚规模 | 0.95 | 0.48 | 0 | -0.48 | -0.95 |
| 临路类型 | 1.2 | 0.6 | 0 | -0.6 | -1.2 |
| 对外交通便利度 | 0.75 | 0.38 | 0 | -0.38 | -0.75 |
| 供水状况 | 0.45 | 0.23 | 0 | -0.23 | -0.45 |
| 排水状况 | 0.45 | 0.23 | 0 | -0.23 | -0.45 |
| 宗地面积与形状 | 0.5 | 0.25 | 0 | -0.25 | -0.5 |
| 环境状况 | 0.35 | 0.18 | 0 | -0.18 | -0.35 |
| 城市规划限制 | 0.35 | 0.18 | 0 | -0.18 | -0.35 |
| 合计 | 5 | 2.53 | 0 | -2.53 | -5 |

**表3-1-25 城区工业用地Ⅰ-2区片基准地价修正系数表(%)**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 产业集聚规模 | 1.14 | 0.57 | 0 | -0.38 | -0.76 |
| 临路类型 | 1.44 | 0.72 | 0 | -0.48 | -0.96 |
| 对外交通便利度 | 0.9 | 0.45 | 0 | -0.3 | -0.6 |
| 供水状况 | 0.54 | 0.27 | 0 | -0.18 | -0.36 |
| 排水状况 | 0.54 | 0.27 | 0 | -0.18 | -0.36 |
| 宗地面积与形状 | 0.6 | 0.3 | 0 | -0.2 | -0.4 |
| 环境状况 | 0.42 | 0.21 | 0 | -0.14 | -0.28 |
| 城市规划限制 | 0.42 | 0.21 | 0 | -0.14 | -0.28 |
| 合计 | 6 | 3 | 0 | -2 | -4 |

**表3-1-26 城区工业用地Ⅱ-1区片基准地价修正系数表(%)**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 产业集聚规模 | 1.14 | 0.57 | 0 | -0.38 | -0.76 |
| 临路类型 | 1.44 | 0.72 | 0 | -0.48 | -0.96 |
| 对外交通便利度 | 0.9 | 0.45 | 0 | -0.3 | -0.6 |
| 供水状况 | 0.54 | 0.27 | 0 | -0.18 | -0.36 |
| 排水状况 | 0.54 | 0.27 | 0 | -0.18 | -0.36 |
| 宗地面积与形状 | 0.6 | 0.3 | 0 | -0.2 | -0.4 |
| 环境状况 | 0.42 | 0.21 | 0 | -0.14 | -0.28 |
| 城市规划限制 | 0.42 | 0.21 | 0 | -0.14 | -0.28 |
| 合计 | 6 | 3 | 0 | -2 | -4 |

**表3-1-27 城区工业用地Ⅱ-2区片基准地价修正系数表(%)**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 产业集聚规模 | 0.76 | 0.38 | 0 | -0.38 | -0.76 |
| 临路类型 | 0.96 | 0.48 | 0 | -0.48 | -0.96 |
| 对外交通便利度 | 0.6 | 0.3 | 0 | -0.3 | -0.6 |
| 供水状况 | 0.36 | 0.18 | 0 | -0.18 | -0.36 |
| 排水状况 | 0.36 | 0.18 | 0 | -0.18 | -0.36 |
| 宗地面积与形状 | 0.4 | 0.2 | 0 | -0.2 | -0.4 |
| 环境状况 | 0.28 | 0.14 | 0 | -0.14 | -0.28 |
| 城市规划限制 | 0.28 | 0.14 | 0 | -0.14 | -0.28 |
| 合计 | 4 | 2 | 0 | -2 | -4 |

**表3-1-28 城区工业用地Ⅱ-3区片基准地价修正系数表(%)**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 产业集聚规模 | 1.14 | 0.57 | 0 | -0.38 | -0.76 |
| 临路类型 | 1.44 | 0.72 | 0 | -0.48 | -0.96 |
| 对外交通便利度 | 0.9 | 0.45 | 0 | -0.3 | -0.6 |
| 供水状况 | 0.54 | 0.27 | 0 | -0.18 | -0.36 |
| 排水状况 | 0.54 | 0.27 | 0 | -0.18 | -0.36 |
| 宗地面积与形状 | 0.6 | 0.3 | 0 | -0.2 | -0.4 |
| 环境状况 | 0.42 | 0.21 | 0 | -0.14 | -0.28 |
| 城市规划限制 | 0.42 | 0.21 | 0 | -0.14 | -0.28 |
| 合计 | 6 | 3 | 0 | -2 | -4 |

**表3-1-29 城区工业用地Ⅲ级地基准地价修正系数表(%)**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 产业集聚规模 | 0.76 | 0.38 | 0 | -0.67 | -1.33 |
| 临路类型 | 0.96 | 0.48 | 0 | -0.84 | -1.68 |
| 对外交通便利度 | 0.6 | 0.3 | 0 | -0.53 | -1.05 |
| 供水状况 | 0.36 | 0.18 | 0 | -0.32 | -0.63 |
| 排水状况 | 0.36 | 0.18 | 0 | -0.32 | -0.63 |
| 宗地面积与形状 | 0.4 | 0.2 | 0 | -0.35 | -0.7 |
| 环境状况 | 0.28 | 0.14 | 0 | -0.25 | -0.49 |
| 城市规划限制 | 0.28 | 0.14 | 0 | -0.25 | -0.49 |
| 合计 | 4 | 2 | 0 | -3.53 | -7 |

**表3-1-30 城区外延建制镇驻地（洪绪镇）工业用地基准地价修正系数表(%)**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 产业集聚规模 | 0.95 | 0.48 | 0 | -0.57 | -1.14 |
| 临路类型 | 1.2 | 0.6 | 0 | -0.72 | -1.44 |
| 对外交通便利度 | 0.75 | 0.38 | 0 | -0.45 | -0.9 |
| 供水状况 | 0.45 | 0.23 | 0 | -0.27 | -0.54 |
| 排水状况 | 0.45 | 0.23 | 0 | -0.27 | -0.54 |
| 宗地面积与形状 | 0.5 | 0.25 | 0 | -0.3 | -0.6 |
| 环境状况 | 0.35 | 0.18 | 0 | -0.21 | -0.42 |
| 城市规划限制 | 0.35 | 0.18 | 0 | -0.21 | -0.42 |
| 合计 | 5 | 2.53 | 0 | -3 | -6 |

**4、公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表**

**表3-1-31 城区公共管理与公共服务用地Ⅰ级地基准地价修正系数表（%）**

**--公服Ⅰ类**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离 | 2.4 | 1.2 | 0 | -0.88 | -1.76 |
| 公交便捷度 | 2.1 | 1.05 | 0 | -0.77 | -1.54 |
| 临路类型 | 2.7 | 1.35 | 0 | -0.99 | -1.98 |
| 对外交通便利度 | 1.8 | 0.9 | 0 | -0.66 | -1.32 |
| 供水条件 | 1.65 | 0.83 | 0 | -0.61 | -1.21 |
| 排水条件 | 1.65 | 0.83 | 0 | -0.61 | -1.21 |
| 宗地面积与形状 | 1.5 | 0.75 | 0 | -0.55 | -1.1 |
| 环境质量状况 | 1.2 | 0.6 | 0 | -0.44 | -0.88 |
| 合计 | 15 | 7.51 | 0 | -5.51 | -11 |

**表3-1-32 城区公共管理与公共服务用地Ⅱ级地基准地价修正系数表（%）**

**--公服Ⅰ类**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离 | 2.08 | 1.04 | 0 | -0.96 | -1.92 |
| 公交便捷度 | 1.82 | 0.91 | 0 | -0.84 | -1.68 |
| 临路类型 | 2.34 | 1.17 | 0 | -1.08 | -2.16 |
| 对外交通便利度 | 1.56 | 0.78 | 0 | -0.72 | -1.44 |
| 供水条件 | 1.43 | 0.72 | 0 | -0.66 | -1.32 |
| 排水条件 | 1.43 | 0.72 | 0 | -0.66 | -1.32 |
| 宗地面积与形状 | 1.3 | 0.65 | 0 | -0.6 | -1.2 |
| 环境质量状况 | 1.04 | 0.52 | 0 | -0.48 | -0.96 |
| 合计 | 13 | 6.51 | 0 | -6 | -12 |

**表3-1-33 城区公共管理与公共服务用地Ⅲ级地基准地价修正系数表（%）**

**--公服Ⅰ类**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离 | 2.56 | 1.28 | 0 | -0.88 | -1.76 |
| 公交便捷度 | 2.24 | 1.12 | 0 | -0.77 | -1.54 |
| 临路类型 | 2.88 | 1.44 | 0 | -0.99 | -1.98 |
| 对外交通便利度 | 1.92 | 0.96 | 0 | -0.66 | -1.32 |
| 供水条件 | 1.76 | 0.88 | 0 | -0.61 | -1.21 |
| 排水条件 | 1.76 | 0.88 | 0 | -0.61 | -1.21 |
| 宗地面积与形状 | 1.6 | 0.8 | 0 | -0.55 | -1.1 |
| 环境质量状况 | 1.28 | 0.64 | 0 | -0.44 | -0.88 |
| 合计 | 16 | 8 | 0 | -5.51 | -11 |

**表3-1-34 城区公共管理与公共服务用地Ⅳ级地基准地价修正系数表（%）**

**--公服Ⅰ类**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离 | 2.24 | 1.12 | 0 | -0.96 | -1.92 |
| 公交便捷度 | 1.96 | 0.98 | 0 | -0.84 | -1.68 |
| 临路类型 | 2.52 | 1.26 | 0 | -1.08 | -2.16 |
| 对外交通便利度 | 1.68 | 0.84 | 0 | -0.72 | -1.44 |
| 供水条件 | 1.54 | 0.77 | 0 | -0.66 | -1.32 |
| 排水条件 | 1.54 | 0.77 | 0 | -0.66 | -1.32 |
| 宗地面积与形状 | 1.4 | 0.7 | 0 | -0.6 | -1.2 |
| 环境质量状况 | 1.12 | 0.56 | 0 | -0.48 | -0.96 |
| 合计 | 14 | 7 | 0 | -6 | -12 |

**表3-1-35 城区外延建制镇驻地（洪绪镇）公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（%）--公服Ⅰ类**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离 | 1.76 | 0.88 | 0 | -0.8 | -1.6 |
| 公交便捷度 | 1.54 | 0.77 | 0 | -0.7 | -1.4 |
| 临路类型 | 1.98 | 0.99 | 0 | -0.9 | -1.8 |
| 对外交通便利度 | 1.32 | 0.66 | 0 | -0.6 | -1.2 |
| 供水条件 | 1.21 | 0.61 | 0 | -0.55 | -1.1 |
| 排水条件 | 1.21 | 0.61 | 0 | -0.55 | -1.1 |
| 宗地面积与形状 | 1.1 | 0.55 | 0 | -0.5 | -1 |
| 环境质量状况 | 0.88 | 0.44 | 0 | -0.4 | -0.8 |
| 合计 | 11 | 5.51 | 0 | -5 | -10 |

**表3-1-36 城区公共管理与公共服务用地Ⅰ级地基准地价修正系数表（%）**

**--公服Ⅱ类**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 距最近商服中心距离 | 2.4 | 1.2 | 0 | -1.28 | -2.56 |
| 公交便捷度 | 2.1 | 1.05 | 0 | -1.12 | -2.24 |
| 临路类型 | 2.7 | 1.35 | 0 | -1.44 | -2.88 |
| 对外交通便利度 | 1.8 | 0.9 | 0 | -0.96 | -1.92 |
| 供水条件 | 1.65 | 0.83 | 0 | -0.88 | -1.76 |
| 排水条件 | 1.65 | 0.83 | 0 | -0.88 | -1.76 |
| 宗地面积与形状 | 1.5 | 0.75 | 0 | -0.8 | -1.6 |
| 环境质量状况 | 1.2 | 0.6 | 0 | -0.64 | -1.28 |
| 合计 | 15 | 7.51 | 0 | -8 | -16 |

**表3-1-37 城区公共管理与公共服务用地Ⅱ级地基准地价修正系数表（%）**

**--公服Ⅱ类**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 距最近商服中心距离 | 3.68 | 1.84 | 0 | -1.36 | -2.72 |
| 公交便捷度 | 3.22 | 1.61 | 0 | -1.19 | -2.38 |
| 临路类型 | 4.14 | 2.07 | 0 | -1.53 | -3.06 |
| 对外交通便利度 | 2.76 | 1.38 | 0 | -1.02 | -2.04 |
| 供水条件 | 2.53 | 1.27 | 0 | -0.94 | -1.87 |
| 排水条件 | 2.53 | 1.27 | 0 | -0.94 | -1.87 |
| 宗地面积与形状 | 2.3 | 1.15 | 0 | -0.85 | -1.7 |
| 环境质量状况 | 1.84 | 0.92 | 0 | -0.68 | -1.36 |
| 合计 | 23 | 11.51 | 0 | -8.51 | -17 |

**表3-1-38 城区公共管理与公共服务用地Ⅲ级地基准地价修正系数表（%）**

**--公服Ⅱ类**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离 | 3.04 | 1.52 | 0 | -0.8 | -1.6 |
| 公交便捷度 | 2.66 | 1.33 | 0 | -0.7 | -1.4 |
| 临路类型 | 3.42 | 1.71 | 0 | -0.9 | -1.8 |
| 对外交通便利度 | 2.28 | 1.14 | 0 | -0.6 | -1.2 |
| 供水条件 | 2.09 | 1.05 | 0 | -0.55 | -1.1 |
| 排水条件 | 2.09 | 1.05 | 0 | -0.55 | -1.1 |
| 宗地面积与形状 | 1.9 | 0.95 | 0 | -0.5 | -1 |
| 环境质量状况 | 1.52 | 0.76 | 0 | -0.4 | -0.8 |
| 合计 | 19 | 9.51 | 0 | -5 | -10 |

**表3-1-39 城区公共管理与公共服务用地Ⅳ级地基准地价修正系数表（%）**

**--公服Ⅱ类**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离 | 1.28 | 0.64 | 0 | -0.64 | -1.28 |
| 公交便捷度 | 1.12 | 0.56 | 0 | -0.56 | -1.12 |
| 临路类型 | 1.44 | 0.72 | 0 | -0.72 | -1.44 |
| 对外交通便利度 | 0.96 | 0.48 | 0 | -0.48 | -0.96 |
| 供水条件 | 0.88 | 0.44 | 0 | -0.44 | -0.88 |
| 排水条件 | 0.88 | 0.44 | 0 | -0.44 | -0.88 |
| 宗地面积与形状 | 0.8 | 0.4 | 0 | -0.4 | -0.8 |
| 环境质量状况 | 0.64 | 0.32 | 0 | -0.32 | -0.64 |
| 合计 | 8 | 4 | 0 | -4 | -8 |

**表3-1-40 城区外延建制镇驻地（洪绪镇）公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（%）--公服Ⅱ类**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离 | 2.4 | 1.2 | 0 | -1.04 | -2.08 |
| 公交便捷度 | 2.1 | 1.05 | 0 | -0.91 | -1.82 |
| 临路类型 | 2.7 | 1.35 | 0 | -1.17 | -2.34 |
| 对外交通便利度 | 1.8 | 0.9 | 0 | -0.78 | -1.56 |
| 供水条件 | 1.65 | 0.83 | 0 | -0.72 | -1.43 |
| 排水条件 | 1.65 | 0.83 | 0 | -0.72 | -1.43 |
| 宗地面积与形状 | 1.5 | 0.75 | 0 | -0.65 | -1.3 |
| 环境质量状况 | 1.2 | 0.6 | 0 | -0.52 | -1.04 |
| 合计 | 15 | 7.51 | 0 | -6.51 | -13 |

**表3-1-41 城区公共管理与公共服务用地Ⅰ级地基准地价修正系数表（%）**

**--公服Ⅲ类**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离 | 1.92 | 0.96 | 0 | -1.28 | -2.56 |
| 公交便捷度 | 1.68 | 0.84 | 0 | -1.12 | -2.24 |
| 临路类型 | 2.16 | 1.08 | 0 | -1.44 | -2.88 |
| 对外交通便利度 | 1.44 | 0.72 | 0 | -0.96 | -1.92 |
| 供水条件 | 1.32 | 0.66 | 0 | -0.88 | -1.76 |
| 排水条件 | 1.32 | 0.66 | 0 | -0.88 | -1.76 |
| 宗地面积与形状 | 1.2 | 0.6 | 0 | -0.8 | -1.6 |
| 环境质量状况 | 0.96 | 0.48 | 0 | -0.64 | -1.28 |
| 合计 | 12 | 6 | 0 | -8 | -16 |

**表3-1-42 城区公共管理与公共服务用地Ⅱ级地基准地价修正系数表（%）**

**--公服Ⅲ类**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 距最近商服中心距离 | 3.68 | 1.84 | 0 | -1.36 | -2.72 |
| 公交便捷度 | 3.22 | 1.61 | 0 | -1.19 | -2.38 |
| 临路类型 | 4.14 | 2.07 | 0 | -1.53 | -3.06 |
| 对外交通便利度 | 2.76 | 1.38 | 0 | -1.02 | -2.04 |
| 供水条件 | 2.53 | 1.27 | 0 | -0.94 | -1.87 |
| 排水条件 | 2.53 | 1.27 | 0 | -0.94 | -1.87 |
| 宗地面积与形状 | 2.3 | 1.15 | 0 | -0.85 | -1.7 |
| 环境质量状况 | 1.84 | 0.92 | 0 | -0.68 | -1.36 |
| 合计 | 23 | 11.51 | 0 | -8.51 | -17 |

**表3-1-43 城区公共管理与公共服务用地Ⅲ级地基准地价修正系数表（%）**

**--公服Ⅲ类**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 距最近商服中心距离 | 3.04 | 1.52 | 0 | -1.04 | -2.08 |
| 公交便捷度 | 2.66 | 1.33 | 0 | -0.91 | -1.82 |
| 临路类型 | 3.42 | 1.71 | 0 | -1.17 | -2.34 |
| 对外交通便利度 | 2.28 | 1.14 | 0 | -0.78 | -1.56 |
| 供水条件 | 2.09 | 1.05 | 0 | -0.72 | -1.43 |
| 排水条件 | 2.09 | 1.05 | 0 | -0.72 | -1.43 |
| 宗地面积与形状 | 1.9 | 0.95 | 0 | -0.65 | -1.3 |
| 环境质量状况 | 1.52 | 0.76 | 0 | -0.52 | -1.04 |
| 合计 | 19 | 9.51 | 0 | -6.51 | -13 |

**表3-1-44 城区公共管理与公共服务用地Ⅳ级地基准地价修正系数表（%）**

**--公服Ⅲ类**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离 | 1.6 | 0.8 | 0 | -1.2 | -2.4 |
| 公交便捷度 | 1.4 | 0.7 | 0 | -1.05 | -2.1 |
| 临路类型 | 1.8 | 0.9 | 0 | -1.35 | -2.7 |
| 对外交通便利度 | 1.2 | 0.6 | 0 | -0.9 | -1.8 |
| 供水条件 | 1.1 | 0.55 | 0 | -0.83 | -1.65 |
| 排水条件 | 1.1 | 0.55 | 0 | -0.83 | -1.65 |
| 宗地面积与形状 | 1 | 0.5 | 0 | -0.75 | -1.5 |
| 环境质量状况 | 0.8 | 0.4 | 0 | -0.6 | -1.2 |
| 合计 | 10 | 5 | 0 | -7.51 | -15 |

**表3-1-45 城区外延建制镇驻地（洪绪镇）公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（%）--公服Ⅲ类**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离 | 1.76 | 0.88 | 0 | -0.8 | -1.6 |
| 公交便捷度 | 1.54 | 0.77 | 0 | -0.7 | -1.4 |
| 临路类型 | 1.98 | 0.99 | 0 | -0.9 | -1.8 |
| 对外交通便利度 | 1.32 | 0.66 | 0 | -0.6 | -1.2 |
| 供水条件 | 1.21 | 0.61 | 0 | -0.55 | -1.1 |
| 排水条件 | 1.21 | 0.61 | 0 | -0.55 | -1.1 |
| 宗地面积与形状 | 1.1 | 0.55 | 0 | -0.5 | -1 |
| 环境质量状况 | 0.88 | 0.44 | 0 | -0.4 | -0.8 |
| 合计 | 11 | 5.51 | 0 | -5 | -10 |

**表3-1-46 城区公共管理与公共服务用地Ⅰ级地基准地价修正系数表（%）**

**--公服Ⅳ类**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 距最近商服中心距离 | 1.6 | 0.8 | 0 | -1.04 | -2.08 |
| 公交便捷度 | 1.4 | 0.7 | 0 | -0.91 | -1.82 |
| 临路类型 | 1.8 | 0.9 | 0 | -1.17 | -2.34 |
| 对外交通便利度 | 1.2 | 0.6 | 0 | -0.78 | -1.56 |
| 供水条件 | 1.1 | 0.55 | 0 | -0.72 | -1.43 |
| 排水条件 | 1.1 | 0.55 | 0 | -0.72 | -1.43 |
| 宗地面积与形状 | 1 | 0.5 | 0 | -0.65 | -1.3 |
| 环境质量状况 | 0.8 | 0.4 | 0 | -0.52 | -1.04 |
| 合计 | 10 | 5 | 0 | -6.51 | -13 |

**表3-1-47 城区公共管理与公共服务用地Ⅱ级地基准地价修正系数表（%）--公服Ⅳ类**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 距最近商服中心距离 | 2.88 | 1.44 | 0 | -0.88 | -1.76 |
| 公交便捷度 | 2.52 | 1.26 | 0 | -0.77 | -1.54 |
| 临路类型 | 3.24 | 1.62 | 0 | -0.99 | -1.98 |
| 对外交通便利度 | 2.16 | 1.08 | 0 | -0.66 | -1.32 |
| 供水条件 | 1.98 | 0.99 | 0 | -0.61 | -1.21 |
| 排水条件 | 1.98 | 0.99 | 0 | -0.61 | -1.21 |
| 宗地面积与形状 | 1.8 | 0.9 | 0 | -0.55 | -1.1 |
| 环境质量状况 | 1.44 | 0.72 | 0 | -0.44 | -0.88 |
| 合计 | 18 | 9 | 0 | -5.51 | -11 |

**表3-1-48 城区公共管理与公共服务用地Ⅲ级地基准地价修正系数表（%）**

**--公服Ⅳ类**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离 | 2.24 | 1.12 | 0 | -0.64 | -1.28 |
| 公交便捷度 | 1.96 | 0.98 | 0 | -0.56 | -1.12 |
| 临路类型 | 2.52 | 1.26 | 0 | -0.72 | -1.44 |
| 对外交通便利度 | 1.68 | 0.84 | 0 | -0.48 | -0.96 |
| 供水条件 | 1.54 | 0.77 | 0 | -0.44 | -0.88 |
| 排水条件 | 1.54 | 0.77 | 0 | -0.44 | -0.88 |
| 宗地面积与形状 | 1.4 | 0.7 | 0 | -0.4 | -0.8 |
| 环境质量状况 | 1.12 | 0.56 | 0 | -0.32 | -0.64 |
| 合计 | 14 | 7 | 0 | -4 | -8 |

**表3-1-49 城区公共管理与公共服务用地Ⅳ级地基准地价修正系数表（%）**

**--公服Ⅳ类**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离 | 0.96 | 0.48 | 0 | -0.8 | -1.6 |
| 公交便捷度 | 0.84 | 0.42 | 0 | -0.7 | -1.4 |
| 临路类型 | 1.08 | 0.54 | 0 | -0.9 | -1.8 |
| 对外交通便利度 | 0.72 | 0.36 | 0 | -0.6 | -1.2 |
| 供水条件 | 0.66 | 0.33 | 0 | -0.55 | -1.1 |
| 排水条件 | 0.66 | 0.33 | 0 | -0.55 | -1.1 |
| 宗地面积与形状 | 0.6 | 0.3 | 0 | -0.5 | -1 |
| 环境质量状况 | 0.48 | 0.24 | 0 | -0.4 | -0.8 |
| 合计 | 6 | 3 | 0 | -5 | -10 |

**表3-1-50 城区外延建制镇驻地（洪绪镇）公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（%）--公服Ⅳ类**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离 | 0.96 | 0.48 | 0 | -0.8 | -1.6 |
| 公交便捷度 | 0.84 | 0.42 | 0 | -0.7 | -1.4 |
| 临路类型 | 1.08 | 0.54 | 0 | -0.9 | -1.8 |
| 对外交通便利度 | 0.72 | 0.36 | 0 | -0.6 | -1.2 |
| 供水条件 | 0.66 | 0.33 | 0 | -0.55 | -1.1 |
| 排水条件 | 0.66 | 0.33 | 0 | -0.55 | -1.1 |
| 宗地面积与形状 | 0.6 | 0.3 | 0 | -0.5 | -1 |
| 环境质量状况 | 0.48 | 0.24 | 0 | -0.4 | -0.8 |
| 合计 | 6 | 3 | 0 | -5 | -10 |

**二、城区及外延建制镇基准地价影响因素指标说明表**

**1、商服用地基准地价影响因素指标说明表**

**表3-2-1 城区商服用地Ⅰ-1区片基准地价影响因素指标说明表**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离（米） | ≤300 | 300-450 | 450-600 | 600-750 | ＞750 |
| 商服繁华程度 | 区域内有较多商场、饭店，商业设施多且集聚形成规模 | 区域内商服设施较分散，功能不很齐全 | 区域内商业设施较少、分散 | 区域内只有零星商服点 | 区域内无商服设施 |
| 临路类型 | 临主、次干道 | 临主干道 | 临次干道 | 临支路 | 临其他道路 |
| 距最近公交站点距离（米） | ≤150 | 150-300 | 300-450 | 450-600 | ＞600 |
| 1000米内公交线路数 | ≥4 | 3 | 2 | 1 | 无 |
| 临街宽度（米） | ≥20 | 15-20 | 10-15 | 5-10 | ＜5 |
| 宗地宽深比 | ＞1.3 | 1.1-1.3 | 0.8-1.1 | 0.6-0.8 | ≤0.6 |
| 临街状况 | 十字路口 | 丁字路口 | 两面临街 | 一面临街 | 不临街 |
| 宗地面积与形状 | 便于土地利用 | 较便于土地利用 | 一般 | 较不利于土地利用 | 不利于土地利用 |
| 人流量 | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 周围宗地利用状况 | 商业 | 商业、公建 | 商业、住宅 | 住宅 | 其他 |

**表3-2-2 城区商服用地Ⅰ-2区片基准地价影响因素指标说明表**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离（米） | ≤300 | 300-500 | 500-700 | 700-900 | ＞900 |
| 商服繁华程度 | 区域内有较多商场、饭店，商业设施多且集聚形成规模 | 区域内商服设施较分散，功能不很齐全 | 区域内商业设施较少、分散 | 区域内只有零星商服点 | 区域内无商服设施 |
| 临路类型 | 临主、次干道 | 临主干道 | 临次干道 | 临支路 | 临其他道路 |
| 距最近公交站点距离（米） | ≤150 | 150-300 | 300-450 | 450-600 | ＞600 |
| 1000米内公交线路数 | ≥4 | 3 | 2 | 1 | 无 |
| 临街宽度（米） | ≥20 | 15-20 | 10-15 | 5-10 | ＜5 |
| 宗地宽深比 | ＞1.3 | 1.1-1.3 | 0.8-1.1 | 0.6-0.8 | ≤0.6 |
| 临街状况 | 十字路口 | 丁字路口 | 两面临街 | 一面临街 | 不临街 |
| 宗地面积与形状 | 便于土地利用 | 较便于土地利用 | 一般 | 较不利于土地利用 | 不利于土地利用 |
| 人流量 | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 周围宗地利用状况 | 商业 | 商业、公建 | 商业、住宅 | 住宅 | 其他 |

**表3-2-3 城区商服用地Ⅰ-3区片基准地价影响因素指标说明表**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离（米） | ≤300 | 300-550 | 550-800 | 800-1050 | ＞1050 |
| 商服繁华程度 | 区域内有较多商场、饭店，商业设施多且集聚形成规模 | 区域内商服设施较分散，功能不很齐全 | 区域内商业设施较少、分散 | 区域内只有零星商服点 | 区域内无商服设施 |
| 临路类型 | 临主、次干道 | 临主干道 | 临次干道 | 临支路 | 临其他道路 |
| 距最近公交站点距离（米） | ≤150 | 150-300 | 300-450 | 450-600 | ＞600 |
| 1000米内公交线路数 | ≥4 | 3 | 2 | 1 | 无 |
| 临街宽度（米） | ≥20 | 15-20 | 10-15 | 5-10 | ＜5 |
| 宗地宽深比 | ＞1.3 | 1.1-1.3 | 0.8-1.1 | 0.6-0.8 | ≤0.6 |
| 临街状况 | 十字路口 | 丁字路口 | 两面临街 | 一面临街 | 不临街 |
| 宗地面积与形状 | 便于土地利用 | 较便于土地利用 | 一般 | 较不利于土地利用 | 不利于土地利用 |
| 人流量 | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 周围宗地利用状况 | 商业 | 商业、公建 | 商业、住宅 | 住宅 | 其他 |

**表3-2-4 城区商服用地Ⅱ级地基准地价影响因素指标说明表**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离（米） | ≤400 | 400-800 | 800-1200 | 1200-1600 | ＞1600 |
| 商服繁华程度 | 区域内有较多商场、饭店，商业设施多且集聚形成规模 | 区域内商服设施较分散，功能不很齐全 | 区域内商业设施较少、分散 | 区域内只有零星商服点 | 区域内无商服设施 |
| 临路类型 | 临主、次干道 | 临主干道 | 临次干道 | 临支路 | 临其他道路 |
| 距最近公交站点距离（米） | ≤150 | 150-300 | 300-450 | 450-600 | ＞600 |
| 1000米内公交线路数 | ≥4 | 3 | 2 | 1 | 无 |
| 临街宽度（米） | ≥20 | 15-20 | 10-15 | 5-10 | ＜5 |
| 宗地宽深比 | ＞1.3 | 1.1-1.3 | 0.8-1.1 | 0.6-0.8 | ≤0.6 |
| 临街状况 | 十字路口 | 丁字路口 | 两面临街 | 一面临街 | 不临街 |
| 宗地面积与形状 | 便于土地利用 | 较便于土地利用 | 一般 | 较不利于土地利用 | 不利于土地利用 |
| 人流量 | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 周围宗地利用状况 | 商业 | 商业、公建 | 商业、住宅 | 住宅 | 其他 |

**表3-2-5 城区商服用地Ⅲ级地基准地价影响因素指标说明表**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离（米） | ≤600 | 600-1200 | 1200-1800 | 1800-2400 | ＞2400 |
| 商服繁华程度 | 区域内有较多商场、饭店，商业设施多且集聚形成规模 | 区域内商服设施较分散，功能不很齐全 | 区域内商业设施较少、分散 | 区域内只有零星商服点 | 区域内无商服设施 |
| 临路类型 | 临主、次干道 | 临主干道 | 临次干道 | 临支路 | 临其他道路 |
| 距最近公交站点距离（米） | ≤150 | 150-300 | 300-450 | 450-600 | ＞600 |
| 1000米内公交线路数 | ≥4 | 3 | 2 | 1 | 无 |
| 临街宽度（米） | ≥20 | 15-20 | 10-15 | 5-10 | ＜5 |
| 宗地宽深比 | ＞1.3 | 1.1-1.3 | 0.8-1.1 | 0.6-0.8 | ≤0.6 |
| 临街状况 | 十字路口 | 丁字路口 | 两面临街 | 一面临街 | 不临街 |
| 宗地面积与形状 | 便于土地利用 | 较便于土地利用 | 一般 | 较不利于土地利用 | 不利于土地利用 |
| 人流量 | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 周围宗地利用状况 | 商业 | 商业、公建 | 商业、住宅 | 住宅 | 其他 |

**表3-2-6 城区商服用地Ⅳ级地基准地价影响因素指标说明表**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离（米） | ≤800 | 800-1500 | 1500-2200 | 2200-3000 | ＞3000 |
| 商服繁华程度 | 区域内有较多商场、饭店，商业设施多且集聚形成规模 | 区域内商服设施较分散，功能不很齐全 | 区域内商业设施较少、分散 | 区域内只有零星商服点 | 区域内无商服设施 |
| 临路类型 | 临主、次干道 | 临主干道 | 临次干道 | 临支路 | 临其他道路 |
| 距最近公交站点距离（米） | ≤200 | 200-400 | 400-600 | 600-800 | ＞800 |
| 1000米内公交线路数 | ≥4 | 3 | 2 | 1 | 无 |
| 临街宽度（米） | ≥20 | 15-20 | 10-15 | 5-10 | ＜5 |
| 宗地宽深比 | ＞1.3 | 1.1-1.3 | 0.8-1.1 | 0.6-0.8 | ≤0.6 |
| 临街状况 | 十字路口 | 丁字路口 | 两面临街 | 一面临街 | 不临街 |
| 宗地面积与形状 | 便于土地利用 | 较便于土地利用 | 一般 | 较不利于土地利用 | 不利于土地利用 |
| 人流量 | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 周围宗地利用状况 | 商业 | 商业、公建 | 商业、住宅 | 住宅 | 其他 |

**表3-2-7 城区商服用地Ⅴ级地基准地价影响因素指标说明表**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离（米） | ≤1000 | 1000-1800 | 1800-2600 | 2600-3500 | ＞3500 |
| 商服繁华程度 | 区域内有较多商场、饭店，商业设施多且集聚形成规模 | 区域内商服设施较分散，功能不很齐全 | 区域内商业设施较少、分散 | 区域内只有零星商服点 | 区域内有商服设施 |
| 临路类型 | 临主、次干道 | 临主干道 | 临次干道 | 临支路 | 临其他道路 |
| 距最近公交站点距离（米） | ≤200 | 200-400 | 400-600 | 600-800 | ＞800 |
| 1000米内公交线路数 | ≥4 | 3 | 2 | 1 | 无 |
| 临街宽度（米） | ≥20 | 15-20 | 10-15 | 5-10 | ＜5 |
| 宗地宽深比 | ＞1.3 | 1.1-1.3 | 0.8-1.1 | 0.6-0.8 | ≤0.6 |
| 临街状况 | 十字路口 | 丁字路口 | 两面临街 | 一面临街 | 不临街 |
| 宗地面积与形状 | 便于土地利用 | 较便于土地利用 | 一般 | 较不利于土地利用 | 不利于土地利用 |
| 人流量 | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 周围宗地利用状况 | 商业 | 商业、公建 | 商业、住宅 | 住宅 | 其他 |

**表3-2-8 城区外延建制镇驻地（洪绪镇）商服用地基准地价影响因素指标说明表**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离（米） | ≤1000 | 1000-1800 | 1800-2600 | 2600-3500 | ＞3500 |
| 商服繁华程度 | 区域内有较多商场、饭店，商业设施多且集聚形成规模 | 区域内商服设施较分散，功能不很齐全 | 区域内商业设施较少、分散 | 区域内只有零星商服点 | 区域内有商服设施 |
| 临路类型 | 临主、次干道 | 临主干道 | 临次干道 | 临支路 | 临其他道路 |
| 距最近公交站点距离（米） | ≤200 | 200-400 | 400-600 | 600-800 | ＞800 |
| 1000米内公交线路数 | ≥4 | 3 | 2 | 1 | 无 |
| 临街宽度（米） | ≥20 | 15-20 | 10-15 | 5-10 | ＜5 |
| 宗地宽深比 | ＞1.3 | 1.1-1.3 | 0.8-1.1 | 0.6-0.8 | ≤0.6 |
| 临街状况 | 十字路口 | 丁字路口 | 两面临街 | 一面临街 | 不临街 |
| 宗地面积与形状 | 便于土地利用 | 较便于土地利用 | 一般 | 较不利于土地利用 | 不利于土地利用 |
| 人流量 | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 周围宗地利用状况 | 商业 | 商业、公建 | 商业、住宅 | 住宅 | 其他 |

**2、住宅用地基准地价影响因素指标说明表**

**表3-2-9 城区住宅用地Ⅰ-1区片基准地价影响因素指标说明表**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离（米） | ≤400 | 400-600 | 600-800 | 800-1200 | ＞1200 |
| 环境质量状况 | 环境优，无污染 | 环境较优，无污染 | 无污染 | 轻度污染 | 污染严重 |
| 临路类型 | 临主、次干道 | 临主干道 | 临次干道 | 临支路 | 临其他道路 |
| 距最近公交站点距离（米） | ≤150 | 150-300 | 300-450 | 450-600 | ＞600 |
| 1000米内公交线路数 | ≥5 | 4 | 3 | 2 | 1 |
| 区域基础配套设施情况 | 区域配套设施完善，保障率高 | 区域配套设施较完善，保障率较高 | 区域配套设施一般，保障率一般 | 区域配套设施较少，保障率较低 | 区域配套设施少，保障率低 |
| 距中小学距离（米） | ≤300 | 300-600 | 600-1000 | 1000-1500 | ＞1500 |
| 距医院距离（米） | ≤300 | 300-600 | 600-1000 | 1000-1500 | ＞1500 |
| 距农贸市场距离（米） | ≤300 | 300-600 | 600-900 | 900-1200 | ＞1200 |
| 宗地面积与形状 | 有利于土地利用 | 较有利于土地利用 | 一般 | 对土地利用有影响 | 对土地利用有严重影响 |
| 景观状况 | 邻公园、水系 | 邻公园、公共绿地 | 邻绿地 | 周围无绿地 | 邻嫌恶设施 |
| 周围土地利用类型 | 住宅 | 住宅、办公、科研 | 住宅、商业 | 商业、公建 | 其他 |

**表3-2-10 城区住宅用地Ⅰ-2区片基准地价影响因素指标说明表**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离（米） | ≤600 | 600-900 | 900-1200 | 1200-1500 | ＞1500 |
| 环境质量状况 | 环境优，无污染 | 环境较优，无污染 | 无污染 | 轻度污染 | 污染严重 |
| 临路类型 | 临主、次干道 | 临主干道 | 临次干道 | 临支路 | 临其他道路 |
| 距最近公交站点距离（米） | ≤150 | 150-300 | 300-450 | 450-600 | ＞600 |
| 1000米内公交线路数 | ≥5 | 4 | 3 | 2 | 1 |
| 区域基础配套设施情况 | 区域配套设施完善，保障率高 | 区域配套设施较完善，保障率较高 | 区域配套设施一般，保障率一般 | 区域配套设施较少，保障率较低 | 区域配套设施少，保障率低 |
| 距中小学距离（米） | ≤800 | 800-1100 | 1100-1400 | 1400-1700 | ＞1700 |
| 距医院距离（米） | ≤2500 | 2500-2800 | 2800-3100 | 3100-3500 | ＞3500 |
| 距农贸市场距离（米） | ≤800 | 800-1500 | 1500-2200 | 2200-2900 | ＞2900 |
| 宗地面积与形状 | 有利于土地利用 | 较有利于土地利用 | 一般 | 对土地利用有影响 | 对土地利用有严重影响 |
| 景观状况 | 邻公园、水系 | 邻公园、公共绿地 | 邻绿地 | 周围无绿地 | 邻嫌恶设施 |
| 周围土地利用类型 | 住宅 | 住宅、办公、科研 | 住宅、商业 | 商业、公建 | 其他 |

**表3-2-11 城区住宅用地Ⅱ-1区片基准地价影响因素指标说明表**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离（米） | ≤600 | 600-1000 | 1000-1400 | 1400-1800 | ＞1800 |
| 环境质量状况 | 环境优，无污染 | 环境较优，无污染 | 无污染 | 轻度污染 | 污染严重 |
| 临路类型 | 临主、次干道 | 临主干道 | 临次干道 | 临支路 | 临其他道路 |
| 距最近公交站点距离（米） | ≤150 | 150-300 | 300-450 | 450-600 | ＞600 |
| 1000米内公交线路数 | ≥5 | 4 | 3 | 2 | 1 |
| 区域基础配套设施情况 | 区域配套设施完善，保障率高 | 区域配套设施较完善，保障率较高 | 区域配套设施一般，保障率一般 | 区域配套设施较少，保障率较低 | 区域配套设施少，保障率低 |
| 距中小学距离（米） | ≤300 | 300-600 | 600-1000 | 1000-1500 | ＞1500 |
| 距医院距离（米） | ≤300 | 300-600 | 600-1000 | 1000-1500 | ＞1500 |
| 距农贸市场距离（米） | ≤300 | 300-600 | 600-900 | 900-1200 | ＞1200 |
| 宗地面积与形状 | 有利于土地利用 | 较有利于土地利用 | 一般 | 对土地利用有影响 | 对土地利用有严重影响 |
| 景观状况 | 邻公园、水系 | 邻公园、公共绿地 | 邻绿地 | 周围无绿地 | 邻嫌恶设施 |
| 周围土地利用类型 | 住宅 | 住宅、办公、科研 | 住宅、商业 | 商业、公建 | 其他 |

**表3-2-12 城区住宅用地Ⅱ-2区片基准地价影响因素指标说明表**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离（米） | ≤600 | 600-1000 | 1000-1400 | 1400-1800 | ＞1800 |
| 环境质量状况 | 环境优，无污染 | 环境较优，无污染 | 无污染 | 轻度污染 | 污染严重 |
| 临路类型 | 临主、次干道 | 临主干道 | 临次干道 | 临支路 | 临其他道路 |
| 距最近公交站点距离（米） | ≤150 | 150-300 | 300-450 | 450-600 | ＞600 |
| 1000米内公交线路数 | ≥5 | 4 | 3 | 2 | 1 |
| 区域基础配套设施情况 | 区域配套设施完善，保障率高 | 区域配套设施较完善，保障率较高 | 区域配套设施一般，保障率一般 | 区域配套设施较少，保障率较低 | 区域配套设施少，保障率低 |
| 距中小学距离（米） | ≤300 | 300-600 | 600-1000 | 1000-1500 | ＞1500 |
| 距医院距离（米） | ≤300 | 300-600 | 600-1000 | 1000-1500 | ＞1500 |
| 距农贸市场距离（米） | ≤300 | 300-600 | 600-900 | 900-1200 | ＞1200 |
| 宗地面积与形状 | 有利于土地利用 | 较有利于土地利用 | 一般 | 对土地利用有影响 | 对土地利用有严重影响 |
| 景观状况 | 邻公园、水系 | 邻公园、公共绿地 | 邻绿地 | 周围无绿地 | 邻嫌恶设施 |
| 周围土地利用类型 | 住宅 | 住宅、办公、科研 | 住宅、商业 | 商业、公建 | 其他 |

**表3-2-13 城区住宅用地Ⅱ-3区片基准地价影响因素指标说明表**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离（米） | ≤600 | 600-900 | 900-1200 | 1200-1500 | ＞1500 |
| 环境质量状况 | 环境优，无污染 | 环境较优，无污染 | 无污染 | 轻度污染 | 污染严重 |
| 临路类型 | 临主、次干道 | 临主干道 | 临次干道 | 临支路 | 临其他道路 |
| 距最近公交站点距离（米） | ≤150 | 150-300 | 300-450 | 450-600 | ＞600 |
| 1000米内公交线路数 | ≥4 | 3 | 2 | 1 | 无 |
| 区域基础配套设施情况 | 区域配套设施完善，保障率高 | 区域配套设施较完善，保障率较高 | 区域配套设施一般，保障率一般 | 区域配套设施较少，保障率较低 | 区域配套设施少，保障率低 |
| 距中小学距离（米） | ≤800 | 800-1100 | 1100-1400 | 1400-1700 | ＞1700 |
| 距医院距离（米） | ≤600 | 600-1200 | 1200-1800 | 1800-2400 | ＞2400 |
| 距农贸市场距离（米） | ≤800 | 800-1500 | 1500-2200 | 2200-2900 | ＞2900 |
| 宗地面积与形状 | 有利于土地利用 | 较有利于土地利用 | 一般 | 对土地利用有影响 | 对土地利用有严重影响 |
| 景观状况 | 邻公园、水系 | 邻公园、公共绿地 | 邻绿地 | 周围无绿地 | 邻嫌恶设施 |
| 周围土地利用类型 | 住宅 | 住宅、办公、科研 | 住宅、商业 | 商业、公建 | 其他 |

**表3-2-14 城区住宅用地Ⅱ-4区片基准地价影响因素指标说明表**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离（米） | ≤800 | 800-1200 | 1200-1600 | 1600-2000 | ＞2000 |
| 环境质量状况 | 环境优，无污染 | 环境较优，无污染 | 无污染 | 轻度污染 | 污染严重 |
| 临路类型 | 临主、次干道 | 临主干道 | 临次干道 | 临支路 | 临其他道路 |
| 距最近公交站点距离（米） | ≤150 | 150-300 | 300-450 | 450-600 | ＞600 |
| 1000米内公交线路数 | ≥4 | 3 | 2 | 1 | 无 |
| 区域基础配套设施情况 | 区域配套设施完善，保障率高 | 区域配套设施较完善，保障率较高 | 区域配套设施一般，保障率一般 | 区域配套设施较少，保障率较低 | 区域配套设施少，保障率低 |
| 距中小学距离（米） | ≤600 | 600-900 | 900-1200 | 1200-1500 | ＞1500 |
| 距医院距离（米） | ≤2500 | 2500-2800 | 2800-3100 | 3100-3500 | ＞3500 |
| 距农贸市场距离（米） | ≤800 | 800-1500 | 1500-2200 | 2200-2900 | ＞2900 |
| 宗地面积与形状 | 有利于土地利用 | 较有利于土地利用 | 一般 | 对土地利用有影响 | 对土地利用有严重影响 |
| 景观状况 | 邻公园、水系 | 邻公园、公共绿地 | 邻绿地 | 周围无绿地 | 邻嫌恶设施 |
| 周围土地利用类型 | 住宅 | 住宅、办公、科研 | 住宅、商业 | 商业、公建 | 其他 |

**表3-2-15 城区住宅用地Ⅲ-1区片基准地价影响因素指标说明表**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离（米） | ≤800 | 800-1300 | 1300-1800 | 1800-2300 | ＞2300 |
| 环境质量状况 | 环境优，无污染 | 环境较优，无污染 | 无污染 | 轻度污染 | 污染严重 |
| 临路类型 | 临主、次干道 | 临主干道 | 临次干道 | 临支路 | 临其他道路 |
| 距最近公交站点距离（米） | ≤150 | 150-300 | 300-450 | 450-600 | ＞600 |
| 1000米内公交线路数 | ≥4 | 3 | 2 | 1 | 无 |
| 区域基础配套设施情况 | 区域配套设施完善，保障率高 | 区域配套设施较完善，保障率较高 | 区域配套设施一般，保障率一般 | 区域配套设施较少，保障率较低 | 区域配套设施少，保障率低 |
| 距中小学距离（米） | ≤800 | 800-1100 | 1100-1400 | 1400-1700 | ＞1700 |
| 距医院距离（米） | ≤2500 | 2500-2800 | 2800-3100 | 3100-3500 | ＞3500 |
| 距农贸市场距离（米） | ≤800 | 800-1500 | 1500-2200 | 2200-2900 | ＞2900 |
| 宗地面积与形状 | 有利于土地利用 | 较有利于土地利用 | 一般 | 对土地利用有影响 | 对土地利用有严重影响 |
| 景观状况 | 邻公园、水系 | 邻公园、公共绿地 | 邻绿地 | 周围无绿地 | 邻嫌恶设施 |
| 周围土地利用类型 | 住宅 | 住宅、办公、科研 | 住宅、商业 | 商业、公建 | 其他 |

**表3-2-16 城区住宅用地Ⅲ-2区片基准地价影响因素指标说明表**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离（米） | ≤800 | 800-1300 | 1300-1800 | 1800-2300 | ＞2300 |
| 环境质量状况 | 环境优，无污染 | 环境较优，无污染 | 无污染 | 轻度污染 | 污染严重 |
| 临路类型 | 临主、次干道 | 临主干道 | 临次干道 | 临支路 | 临其他道路 |
| 距最近公交站点距离（米） | ≤150 | 150-300 | 300-450 | 450-600 | ＞600 |
| 1000米内公交线路数 | ≥4 | 3 | 2 | 1 | 无 |
| 区域基础配套设施情况 | 区域配套设施完善，保障率高 | 区域配套设施较完善，保障率较高 | 区域配套设施一般，保障率一般 | 区域配套设施较少，保障率较低 | 区域配套设施少，保障率低 |
| 距中小学距离（米） | ≤800 | 800-1100 | 1100-1400 | 1400-1700 | ＞1700 |
| 距医院距离（米） | ≤2500 | 2500-2800 | 2800-3100 | 3100-3500 | ＞3500 |
| 距农贸市场距离（米） | ≤800 | 800-1500 | 1500-2200 | 2200-2900 | ＞2900 |
| 宗地面积与形状 | 有利于土地利用 | 较有利于土地利用 | 一般 | 对土地利用有影响 | 对土地利用有严重影响 |
| 景观状况 | 邻公园、水系 | 邻公园、公共绿地 | 邻绿地 | 周围无绿地 | 邻嫌恶设施 |
| 周围土地利用类型 | 住宅 | 住宅、办公、科研 | 住宅、商业 | 商业、公建 | 其他 |

**表3-2-17 城区住宅用地Ⅳ-1区片基准地价影响因素指标说明表**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离（米） | ≤1000 | 1000-1500 | 1500-2000 | 2000-2500 | ＞2500 |
| 环境质量状况 | 环境优，无污染 | 环境较优，无污染 | 无污染 | 轻度污染 | 污染严重 |
| 临路类型 | 临主、次干道 | 临主干道 | 临次干道 | 临支路 | 临其他道路 |
| 距最近公交站点距离（米） | ≤150 | 150-300 | 300-450 | 450-600 | ＞600 |
| 1000米内公交线路数 | ≥4 | 3 | 2 | 1 | 无 |
| 区域基础配套设施情况 | 区域配套设施完善，保障率高 | 区域配套设施较完善，保障率较高 | 区域配套设施一般，保障率一般 | 区域配套设施较少，保障率较低 | 区域配套设施少，保障率低 |
| 距中小学距离（米） | ≤1200 | 1200-1800 | 1800-2400 | 2400-3000 | ＞3000 |
| 距医院距离（米） | ≤2500 | 2500-2800 | 2800-3100 | 3100-3500 | ＞3500 |
| 距农贸市场距离（米） | ≤1200 | 1200-1800 | 1800-2400 | 2400-3000 | ＞3000 |
| 宗地面积与形状 | 有利于土地利用 | 较有利于土地利用 | 一般 | 对土地利用有影响 | 对土地利用有严重影响 |
| 景观状况 | 邻公园、水系 | 邻公园、公共绿地 | 邻绿地 | 周围无绿地 | 邻嫌恶设施 |
| 周围土地利用类型 | 住宅 | 住宅、办公、科研 | 住宅、商业 | 商业、公建 | 其他 |

**表3-2-18 城区住宅用地Ⅳ-2区片基准地价影响因素指标说明表**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离（米） | ≤1000 | 1000-1500 | 1500-2000 | 2000-2500 | ＞2500 |
| 环境质量状况 | 环境优，无污染 | 环境较优，无污染 | 无污染 | 轻度污染 | 污染严重 |
| 临路类型 | 临主、次干道 | 临主干道 | 临次干道 | 临支路 | 临其他道路 |
| 距最近公交站点距离（米） | ≤150 | 150-300 | 300-450 | 450-600 | ＞600 |
| 1000米内公交线路数 | ≥4 | 3 | 2 | 1 | 无 |
| 区域基础配套设施情况 | 区域配套设施完善，保障率高 | 区域配套设施较完善，保障率较高 | 区域配套设施一般，保障率一般 | 区域配套设施较少，保障率较低 | 区域配套设施少，保障率低 |
| 距中小学距离（米） | ≤1200 | 1200-1800 | 1800-2400 | 2400-3000 | ＞3000 |
| 距医院距离（米） | ≤2500 | 2500-2800 | 2800-3100 | 3100-3500 | ＞3500 |
| 距农贸市场距离（米） | ≤1200 | 1200-1800 | 1800-2400 | 2400-3000 | ＞3000 |
| 宗地面积与形状 | 有利于土地利用 | 较有利于土地利用 | 一般 | 对土地利用有影响 | 对土地利用有严重影响 |
| 景观状况 | 邻公园、水系 | 邻公园、公共绿地 | 邻绿地 | 周围无绿地 | 邻嫌恶设施 |
| 周围土地利用类型 | 住宅 | 住宅、办公、科研 | 住宅、商业 | 商业、公建 | 其他 |

**表3-2-19 城区住宅用地Ⅳ-3区片基准地价影响因素指标说明表**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离（米） | ≤1000 | 1000-1500 | 1500-2000 | 2000-2500 | ＞2500 |
| 环境质量状况 | 环境优，无污染 | 环境较优，无污染 | 无污染 | 轻度污染 | 污染严重 |
| 临路类型 | 临主、次干道 | 临主干道 | 临次干道 | 临支路 | 临其他道路 |
| 距最近公交站点距离（米） | ≤150 | 150-300 | 300-450 | 450-600 | ＞600 |
| 1000米内公交线路数 | ≥4 | 3 | 2 | 1 | 无 |
| 区域基础配套设施情况 | 区域配套设施完善，保障率高 | 区域配套设施较完善，保障率较高 | 区域配套设施一般，保障率一般 | 区域配套设施较少，保障率较低 | 区域配套设施少，保障率低 |
| 距中小学距离（米） | ≤1200 | 1200-1800 | 1800-2400 | 2400-3000 | ＞3000 |
| 距医院距离（米） | ≤2500 | 2500-2800 | 2800-3100 | 3100-3500 | ＞3500 |
| 距农贸市场距离（米） | ≤1200 | 1200-1800 | 1800-2400 | 2400-3000 | ＞3000 |
| 宗地面积与形状 | 有利于土地利用 | 较有利于土地利用 | 一般 | 对土地利用有影响 | 对土地利用有严重影响 |
| 景观状况 | 邻公园、水系 | 邻公园、公共绿地 | 邻绿地 | 周围无绿地 | 邻嫌恶设施 |
| 周围土地利用类型 | 住宅 | 住宅、办公、科研 | 住宅、商业 | 商业、公建 | 其他 |

**表3-2-20 城区外延建制镇驻地（洪绪镇）住宅用地基准地价影响因素指标说明表**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离（米） | ≤1000 | 1000-1500 | 1500-2000 | 2000-2500 | ＞2500 |
| 环境质量状况 | 环境优，无污染 | 环境较优，无污染 | 无污染 | 轻度污染 | 污染严重 |
| 临路类型 | 临主、次干道 | 临主干道 | 临次干道 | 临支路 | 临其他道路 |
| 距最近公交站点距离（米） | ≤150 | 150-300 | 300-450 | 450-600 | ＞600 |
| 1000米内公交线路数 | ≥4 | 3 | 2 | 1 | 无 |
| 区域基础配套设施情况 | 区域配套设施完善，保障率高 | 区域配套设施较完善，保障率较高 | 区域配套设施一般，保障率一般 | 区域配套设施较少，保障率较低 | 区域配套设施少，保障率低 |
| 距中小学距离（米） | ≤1200 | 1200-1800 | 1800-2400 | 2400-3000 | ＞3000 |
| 距医院距离（米） | ≤2500 | 2500-2800 | 2800-3100 | 3100-3500 | ＞3500 |
| 距农贸市场距离（米） | ≤1200 | 1200-1800 | 1800-2400 | 2400-3000 | ＞3000 |
| 宗地面积与形状 | 有利于土地利用 | 较有利于土地利用 | 一般 | 对土地利用有影响 | 对土地利用有严重影响 |
| 景观状况 | 邻公园、水系 | 邻公园、公共绿地 | 邻绿地 | 周围无绿地 | 邻嫌恶设施 |
| 周围土地利用类型 | 住宅 | 住宅、办公、科研 | 住宅、商业 | 商业、公建 | 其他 |

**3、工业用地基准地价影响因素指标说明表**

**表3-2-21 城区工业用地控制区Ⅰ级地基准地价影响因素指标说明表**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离（米） | ≤400 | 400-800 | 800-1200 | 1200-1600 | ＞1600 |
| 公交便捷度 | 便捷 | 较便捷 | 一般 | 不便捷 | 很不便捷 |
| 临路类型 | 临主、次干道 | 临主干道 | 临次干道 | 临支路 | 临其他道路 |
| 对外交通便利度 | 临主要交通节点 | 距主要交通节点较近 | 距主要交通节点稍远，但方便通达 | 距主要交通节点远，但较方便通达 | 距主要交通节点很远，且不方便通达 |
| 供水条件 | 二十四小时不停水 | 二十四小时基本不停水 | 高峰期停水 | 非高峰期有时停水 | 经常停水 |
| 排水条件 | 通畅 | 较通畅 | 一般 | 有积水 | 积水严重 |
| 宗地面积与形状 | 便于土地利用 | 较便于土地利用 | 一般 | 较不利于土地利用 | 不利于土地利用 |
| 环境质量状况 | 环境优，无污染 | 环境较优，无污染 | 无污染 | 轻度污染 | 污染严重 |

**表3-2-22 城区工业用地控制区Ⅱ级地基准地价影响因素指标说明表**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离（米） | ≤500 | 500-1000 | 1000-1500 | 1500-2000 | ＞2000 |
| 公交便捷度 | 便捷 | 较便捷 | 一般 | 不便捷 | 很不便捷 |
| 临路类型 | 临主、次干道 | 临主干道 | 临次干道 | 临支路 | 临其他道路 |
| 对外交通便利度 | 临主要交通节点 | 距主要交通节点较近 | 距主要交通节点稍远，但方便通达 | 距主要交通节点远，但较方便通达 | 距主要交通节点很远，且不方便通达 |
| 供水条件 | 二十四小时不停水 | 二十四小时基本不停水 | 高峰期停水 | 非高峰期有时停水 | 经常停水 |
| 排水条件 | 通畅 | 较通畅 | 一般 | 有积水 | 积水严重 |
| 宗地面积与形状 | 便于土地利用 | 较便于土地利用 | 一般 | 较不利于土地利用 | 不利于土地利用 |
| 环境质量状况 | 环境优，无污染 | 环境较优，无污染 | 无污染 | 轻度污染 | 污染严重 |

**表3-2-23 城区工业用地控制区Ⅲ级地基准地价影响因素指标说明表**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离（米） | ≤600 | 600-1200 | 1200-1800 | 1800-2400 | ＞2400 |
| 公交便捷度 | 便捷 | 较便捷 | 一般 | 不便捷 | 很不便捷 |
| 临路类型 | 临主、次干道 | 临主干道 | 临次干道 | 临支路 | 临其他道路 |
| 对外交通便利度 | 临主要交通节点 | 距主要交通节点较近 | 距主要交通节点稍远，但方便通达 | 距主要交通节点远，但较方便通达 | 距主要交通节点很远，且不方便通达 |
| 供水条件 | 二十四小时不停水 | 二十四小时基本不停水 | 高峰期停水 | 非高峰期有时停水 | 经常停水 |
| 排水条件 | 通畅 | 较通畅 | 一般 | 有积水 | 积水严重 |
| 宗地面积与形状 | 便于土地利用 | 较便于土地利用 | 一般 | 较不利于土地利用 | 不利于土地利用 |
| 环境质量状况 | 环境优，无污染 | 环境较优，无污染 | 无污染 | 轻度污染 | 污染严重 |

**表3-2-24 城区工业用地Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ级地及城区外延建制镇驻地（洪绪镇）基准地价影响因素指标说明表**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 产业集聚规模 | 区域生产企业多，集中连片，且生产配合紧密 | 区域生产企业较多，分布比较集中，生产配合较紧密 | 区域生产企业一般，分布较分散，生产配合程度一般 | 区域生产企业较少，分布很分散，生产配合程度较差 | 区域生产企业少，零星分布，生产配合程度差 |
| 临路类型 | 临主、次干道 | 临主干道 | 临次干道 | 临支路 | 临其他道路 |
| 对外交通便利度 | 临主要交通节点 | 距主要交通节点较近 | 距主要交通节点稍远，但方便通达 | 距主要交通节点远，但较方便通达 | 距主要交通节点很远，且不方便通达 |
| 供水状况 | 二十四小时不停水 | 二十四小时基本不停水 | 高峰期停水 | 非高峰期有时停水 | 经常停水 |
| 排水状况 | 通畅 | 较通畅 | 一般 | 有积水 | 积水严重 |
| 宗地面积与形状 | 便于土地利用 | 较便于土地利用 | 一般 | 较不利于土地利用 | 不利于土地利用 |
| 环境状况 | 环境优，无污染 | 环境较优，无污染 | 无污染 | 轻度污染 | 污染严重 |
| 城市规划限制 | 严格控制 | 控制 | 限制 | 一般限制 | 不限制 |

**4、公共管理与公共服务用地基准地价影响因素指标说明表**

**表3-2-25 城区公共管理与公共服务用地Ⅰ、Ⅱ级地基准地价影响因素指标说明表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 距最近商服中心距离（米） | ≤400 | 400-800 | 800-1200 | 1200-1600 | ＞1600 |
| 公交便捷度 | 便捷 | 较便捷 | 一般 | 不便捷 | 很不便捷 |
| 临路类型 | 临主、次干道 | 临主干道 | 临次干道 | 临支路 | 临其他道路 |
| 对外交通便利度 | 临主要交通节点 | 距主要交通节点较近 | 距主要交通节点稍远，但方便通达 | 距主要交通节点远，但较方便通达 | 距主要交通节点很远，且不方便通达 |
| 供水条件 | 二十四小时不停水 | 二十四小时基本不停水 | 高峰期停水 | 非高峰期有时停水 | 经常停水 |
| 排水条件 | 通畅 | 较通畅 | 一般 | 有积水 | 积水严重 |
| 宗地面积与形状 | 有利于土地利用 | 较有利于土地利用 | 一般 | 对土地利用有影响 | 对土地利用有严重影响 |
| 环境质量状况 | 环境优，无污染 | 环境较优，无污染 | 无污染 | 轻度污染 | 污染严重 |

**表3-2-26 城区公共管理与公共服务用地Ⅲ、Ⅳ级地及城区外延建制镇驻地（洪绪镇）基准地价影响因素指标说明表**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离（米） | ≤800 | 800-1600 | 1600-2600 | 2600-3800 | ＞3800 |
| 公交便捷度 | 便捷 | 较便捷 | 一般 | 不便捷 | 很不便捷 |
| 临路类型 | 临主、次干道 | 临主干道 | 临次干道 | 临支路 | 临其他道路 |
| 对外交通便利度 | 临主要交通节点 | 距主要交通节点较近 | 距主要交通节点稍远，但方便通达 | 距主要交通节点远，但较方便通达 | 距主要交通节点很远，且不方便通达 |
| 供水条件 | 二十四小时不停水 | 二十四小时基本不停水 | 高峰期停水 | 非高峰期有时停水 | 经常停水 |
| 排水条件 | 通畅 | 较通畅 | 一般 | 有积水 | 积水严重 |
| 宗地面积与形状 | 有利于土地利用 | 较有利于土地利用 | 一般 | 对土地利用有影响 | 对土地利用有严重影响 |
| 环境质量状况 | 环境优，无污染 | 环境较优，无污染 | 无污染 | 轻度污染 | 污染严重 |

**三、其他因素修正**

**1、容积率修正**

**表3-3-1 城区及外延建制镇商服用地基准地价容积率修正系数表（地面价）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 容积率 | ≤0.6 | 0.8 | 1 | 1.2 | 1.4 | 1.6 | 1.8 | 2 |
| 修正系数 | 0.7 | 0.76 | 0.82 | 0.88 | 0.91 | 0.94 | 0.97 | 1 |
| 容积率 | 2.2 | 2.4 | 2.6 | 2.8 | 3 | 3.2 | 3.4 | 3.6 |
| 修正系数 | 1.03 | 1.06 | 1.09 | 1.12 | 1.15 | 1.13 | 1.11 | 1.1 |
| 容积率 | 3.8 | ≥4 | - | | | | | |
| 修正系数 | 1.09 | 1.08 |

**表3-3-2 城区及外延建制镇商服用地基准地价容积率修正系数表（楼面价）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 容积率 | ≤0.6 | 0.8 | 1 | 1.2 | 1.4 | 1.6 | 1.8 | 2 |
| 修正系数 | 2.33 | 1.9 | 1.64 | 1.47 | 1.3 | 1.18 | 1.08 | 1 |
| 容积率 | 2.2 | 2.4 | 2.6 | 2.8 | 3 | 3.2 | 3.4 | 3.6 |
| 修正系数 | 0.94 | 0.88 | 0.84 | 0.8 | 0.77 | 0.71 | 0.65 | 0.61 |
| 容积率 | 3.8 | ≥4 | - | | | | | |
| 修正系数 | 0.57 | 0.54 |

**表3-3-3 城区及外延建制镇住宅用地基准地价容积率修正系数表（地面价）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 容积率 | ≤0.8 | 1 | 1.2 | 1.4 | 1.6 | 1.8 | 2 | 2.2 | 2.4 |
| 修正系数 | 0.78 | 0.8 | 0.83 | 0.86 | 0.9 | 0.95 | 1 | 1.05 | 1.1 |
| 容积率 | 2.6 | 2.8 | 3 | 3.2 | 3.4 | 3.6 | 3.8 | 4 | 4.2 |
| 修正系数 | 1.15 | 1.2 | 1.25 | 1.29 | 1.33 | 1.37 | 1.41 | 1.44 | 1.47 |
| 容积率 | 4.4 | 4.6 | 4.8 | 5 | 5.5 | 6 | ≥7 | - | |
| 修正系数 | 1.5 | 1.52 | 1.54 | 1.56 | 1.58 | 1.6 | 1.61 |

**表3-3-4 城区及外延建制镇住宅用地基准地价容积率修正系数表（楼面价）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 容积率 | ≤0.8 | 1 | 1.2 | 1.4 | 1.6 | 1.8 | 2 | 2.2 | 2.4 |
| 修正系数 | 1.95 | 1.6 | 1.38 | 1.23 | 1.13 | 1.06 | 1 | 0.95 | 0.92 |
| 容积率 | 2.6 | 2.8 | 3 | 3.2 | 3.4 | 3.6 | 3.8 | 4 | 4.2 |
| 修正系数 | 0.88 | 0.86 | 0.83 | 0.81 | 0.78 | 0.76 | 0.74 | 0.72 | 0.7 |
| 容积率 | 4.4 | 4.6 | 4.8 | 5 | 5.5 | 6 | ≥7 | - | |
| 修正系数 | 0.68 | 0.66 | 0.64 | 0.62 | 0.57 | 0.53 | 0.46 |

**表3-3-5 城区及外延建制镇公共管理与公共服务用地Ⅰ类、Ⅱ类、Ⅲ类基准地价容积率修正系数表（地面价）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 容积率 | ≤0.6 | 0.7 | 0.8 | 0.9 | 1 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 |
| 修正系数 | 0.84 | 0.85 | 0.86 | 0.87 | 0.88 | 0.91 | 0.94 | 0.97 | 1 |
| 容积率 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 | 1.9 | 2 | 2.1 | 2.2 | 2.3 |
| 修正系数 | 1.03 | 1.06 | 1.09 | 1.12 | 1.15 | 1.18 | 1.195 | 1.21 | 1.225 |
| 容积率 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 | 2.8 | 2.9 | 3 | - | |
| 修正系数 | 1.24 | 1.255 | 1.265 | 1.275 | 1.285 | 1.295 | 1.305 |

**2、年期修正**

**表3-3-6 商服用地年期修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 剩余年期（年） | 40 | 39 | 38 | 37 | 36 | 35 | 34 | 33 |
| 年期修正系数 | 1 | 0.9939 | 0.9873 | 0.9804 | 0.973 | 0.9652 | 0.9569 | 0.9481 |
| 剩余年期（年） | 32 | 31 | 30 | 29 | 28 | 27 | 26 | 25 |
| 年期修正系数 | 0.9388 | 0.9288 | 0.9183 | 0.907 | 0.8951 | 0.8825 | 0.8691 | 0.8548 |
| 剩余年期（年） | 24 | 23 | 22 | 21 | 20 | 19 | 18 | 17 |
| 年期修正系数 | 0.8396 | 0.8236 | 0.8065 | 0.7883 | 0.7691 | 0.7486 | 0.7269 | 0.7038 |
| 剩余年期（年） | 16 | 15 | 14 | 13 | 12 | 11 | 10 | 9 |
| 年期修正系数 | 0.6793 | 0.6533 | 0.6256 | 0.5963 | 0.5651 | 0.532 | 0.4968 | 0.4595 |
| 剩余年期（年） | 8 | 7 | 6 | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 |
| 年期修正系数 | 0.4198 | 0.3777 | 0.333 | 0.2855 | 0.235 | 0.1815 | 0.1246 | 0.0642 |

**表3-3-7 住宅用地年期修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 剩余年期（年） | 70 | 69 | 68 | 67 | 66 | 65 | 64 | 63 |
| 年期修正系数 | 1 | 0.9988 | 0.9975 | 0.9962 | 0.9948 | 0.9933 | 0.9917 | 0.99 |
| 剩余年期（年） | 62 | 61 | 60 | 59 | 58 | 57 | 56 | 55 |
| 年期修正系数 | 0.9882 | 0.9864 | 0.9844 | 0.9823 | 0.9801 | 0.9777 | 0.9753 | 0.9727 |
| 剩余年期（年） | 54 | 53 | 52 | 51 | 50 | 49 | 48 | 47 |
| 年期修正系数 | 0.9699 | 0.967 | 0.9639 | 0.9606 | 0.9572 | 0.9536 | 0.9497 | 0.9456 |
| 剩余年期（年） | 46 | 45 | 44 | 43 | 42 | 41 | 40 | 39 |
| 年期修正系数 | 0.9413 | 0.9368 | 0.932 | 0.9269 | 0.9216 | 0.9159 | 0.9099 | 0.9036 |
| 剩余年期（年） | 38 | 37 | 36 | 35 | 34 | 33 | 32 | 31 |
| 年期修正系数 | 0.8969 | 0.8898 | 0.8823 | 0.8744 | 0.866 | 0.8572 | 0.8478 | 0.838 |
| 剩余年期（年） | 30 | 29 | 28 | 27 | 26 | 25 | 24 | 23 |
| 年期修正系数 | 0.8275 | 0.8165 | 0.8048 | 0.7925 | 0.7795 | 0.7657 | 0.7511 | 0.7358 |
| 剩余年期（年） | 22 | 21 | 20 | 19 | 18 | 17 | 16 | 15 |
| 年期修正系数 | 0.7195 | 0.7023 | 0.6841 | 0.6649 | 0.6446 | 0.6232 | 0.6005 | 0.5765 |
| 剩余年期（年） | 14 | 13 | 12 | 11 | 10 | 9 | 8 | 7 |
| 年期修正系数 | 0.5512 | 0.5244 | 0.4961 | 0.4662 | 0.4345 | 0.4011 | 0.3657 | 0.3284 |
| 剩余年期（年） | 6 | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 | / | |
| 年期修正系数 | 0.2889 | 0.2472 | 0.2031 | 0.1564 | 0.1072 | 0.0551 |

**表3-3-8 工业和公共管理与公共服务用地年期修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 剩余年期（年） | 50 | 49 | 48 | 47 | 46 | 45 | 44 | 43 |
| 年期修正系数 | 1 | 0.9949 | 0.9896 | 0.984 | 0.9781 | 0.972 | 0.9655 | 0.9588 |
| 剩余年期（年） | 42 | 41 | 40 | 39 | 38 | 37 | 36 | 35 |
| 年期修正系数 | 0.9517 | 0.9443 | 0.9365 | 0.9284 | 0.9199 | 0.9109 | 0.9016 | 0.8917 |
| 剩余年期（年） | 34 | 33 | 32 | 31 | 30 | 29 | 28 | 27 |
| 年期修正系数 | 0.8815 | 0.8707 | 0.8594 | 0.8475 | 0.8351 | 0.8221 | 0.8085 | 0.7942 |
| 剩余年期（年） | 26 | 25 | 24 | 23 | 22 | 21 | 20 | 19 |
| 年期修正系数 | 0.7792 | 0.7635 | 0.7471 | 0.7298 | 0.7118 | 0.6929 | 0.673 | 0.6522 |
| 剩余年期（年） | 18 | 17 | 16 | 15 | 14 | 13 | 12 | 11 |
| 年期修正系数 | 0.6304 | 0.6076 | 0.5837 | 0.5586 | 0.5323 | 0.5048 | 0.4759 | 0.4457 |
| 剩余年期（年） | 10 | 9 | 8 | 7 | 6 | 5 | 4 | 3 |
| 年期修正系数 | 0.414 | 0.3808 | 0.3459 | 0.3095 | 0.2712 | 0.2311 | 0.1891 | 0.1451 |
| 剩余年期（年） | 2 | 1 | / | | | | | |
| 年期修正系数 | 0.099 | 0.0507 |

**3、开发程度修正**

**表3-3-9** **滕州市城区及外延建制镇驻地土地开发程度修正幅度表**

| 地类 | 级别 | 修正系数（%） | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 商服用地 | 配套条件 | 缺少供水 | 缺少排水 | 缺少供暖 | 缺少供气 | 七通一平 |
| Ⅰ级-Ⅳ级 | -1.2 | -1.5 | -1 | 0 | 0 |
| 配套条件 | 缺少供水 | 减少排水 | 五通一平 | 增加供气 | 增加供暖 |
| Ⅴ级、城区外延建制镇 | -3 | -3 | 0 | 3 | 3.5 |
| 住宅用地 | 配套条件 | 缺少供水 | 缺少排水 | 缺少供暖 | 缺少供气 | 七通一平 |
| Ⅰ级-Ⅲ级 | -2 | -2 | -2.5 | -1.5 | 0 |
| 配套条件 | 缺少供水 | 减少排水 | 五通一平 | 增加供气 | 增加供暖 |
| Ⅳ级、城区外延建制镇 | -3 | -3 | 0 | 3 | 3.5 |
| 工业用地 | 配套条件 | 缺少供水 | 缺少排水 | 缺少供暖 | 缺少供气 | 七通一平 |
| 控制区Ⅰ级-Ⅲ级、控制区外Ⅰ级-Ⅱ级 | -3 | -3 | -2 | -2 | 0 |
| 配套条件 | 缺少供水 | 减少排水 | 五通一平 | 增加供气 | 增加供暖 |
| 控制区外Ⅲ级、城区外延建制镇 | -3.5 | -3.5 | 0 | 3 | 3 |
| 公共管理与公共服务用地（Ⅰ类、Ⅱ类、Ⅲ类） | 配套条件 | 缺少供水 | 缺少排水 | 缺少供暖 | 缺少供气 | 七通一平 |
| Ⅰ级-Ⅱ级 | -2 | -2 | -3 | -2 | 0 |
| 配套条件 | 缺少供水 | 减少排水 | 五通一平 | 增加供气 | 增加供暖 |
| Ⅲ级-Ⅳ级、城区外延建制镇 | -3 | -3 | 0 | 3 | 3 |
| 公共管理与公共服务用地(Ⅳ类） | 配套条件 | 缺少供水 | 缺少排水 | 缺少供暖 | 缺少供气 | 七通一平 |
| Ⅰ级-Ⅱ级 | -3 | -2 | -3 | -2 | 0 |
| 配套条件 | 缺少供水 | 减少排水 | 五通一平 | 增加供气 | 增加供暖 |
| Ⅲ级-Ⅳ级、城区外延建制镇 | -3.5 | -3 | 0 | 3 | 3.5 |

**4、土地用途修正**

**表3-3-10 滕州市城区及外延建制镇土地用途修正系数表**

| 土地利用现状分类 | | | | 国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类 | | 参照基准地价  体系 | 修正  系数 | 备注 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 编号/  用途 | 编号 | 用途 | 内涵 | 编号 | 用途 |
| 06工矿仓储用地 | 0604 | 仓储用地 | 物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等 | 1101 | 物流仓储用地 | 工业用地 | 1.5 |  |
| 1102 | 储备库用地 | 工业用地 | 1 |  |
| 0602 | 采矿用地 | 指采矿、采石、采砂（沙）场，砖瓦窑等地面生产用地，排土（石）及尾矿堆放地 | 1002 | 采矿用地 | 工业用地 | 1 |  |
| 07住宅用地 | 0701 | 城镇住宅用地 | 指城镇用途生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地，不含配套的商业服务设施等用地 | 070101 | 一类城镇住宅用地 | 住宅用地 | 1.4 | 不进行容积率修正 |
| 070103 | 三类城镇住宅用地 | 住宅用地 | 0.9 |  |
| 0702 | 城镇社区服务设施用地 | 住宅用地 | 1 |  |
| 09特殊用地 | 0901 | 军事设施用地 | 指用于军事目的的设施用地 | 1501 | 军事设施用地 | 公共管理与公共服务用地Ⅱ类 | 1 |  |
| 0902 | 使领馆用地 | 指用于外国政府及国际组织驻华使领馆办事处等用地 | 1502 | 使领馆用地 | 公共管理与公共服务用地Ⅱ类 | 1 |  |
| 0903 | 监教场所用地 | 指用于监狱、看守所、劳改场、戒毒所等的建筑用地 | 1505 | 监教场所用地 | 公共管理与公共服务用地Ⅱ类 | 1 | 用于劳改场、劳教所的建筑用地参照工业用地基准地价1 |
| 0904 | 宗教用地 | 指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地 | 1503 | 宗教用地 | 公共管理与公共服务用地Ⅰ类 | 1 |  |
| 0905 | 殡葬用地 | 指陵园、墓地、殡葬场所用地 | 1506 | 殡葬用地 | 公共管理与公共服务用地Ⅱ类 | 1 | 不进行容积率修正 |
| 0906 | 风景名胜设施用地 | 指风景名胜景点（包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址、自然保护区、森林公园、地质公园、湿地公园等）的管理机构，以及旅游服务设施的建筑用地。景区内的其他用地按现状归入相应地类 | 1504 | 文物古迹用地 | 商服用地 | 0.8 |  |
|  |  |  | 1507 | 其他特殊用地 | 公共管理与公共服务用地Ⅱ类 | 1 | 不进行容积率修正 |
| 10交通运输用地 | 1001 | 铁路用地 | 指用于铁道线路及场站的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、林木等用地 | 1201 | 铁路用地 | 工业用地 | 1 | 客运站点参照商服减价10% |
| 1002 | 轨道交通用地 | 指用于轻轨、现代有轨电车、单轨等轨道交通用地，以及场站的用地 | 1206 | 城市轨道交通用地 | 工业用地 | 1 |  |
| 1003 | 公路用地 | 指用于国道、省道、县道和乡道用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、汽车停靠站、林木及直接为其服务的附属用地 | 1202 | 公路用地 | 工业用地 | 1 | 汽车客货运站点参照商服 |
| 1004 | 城镇村道路用地 | 指城镇、村庄范围内公用道路及行道树用地，包括快速路、主干路、次干路、支路、专用人行道和非机动车道，及其交叉口等 | 1207 | 城镇道路用地 | 工业用地 | 1 |  |
| 1005 | 交通服务场站用地 | 指城镇、村庄范围内交通服务设施用地，包括公交枢纽及其附属设施用地、公路长途客运站、公共交通场站、公共停车场（含设有充电桩的停车场）、停车楼、教练场等用地，不包括交通指挥中心、交通队用地 | 120801 | 对外交通场站用地 | 商服用地 | 1 | 港口客运码头用地参照工业，修正系数1 |
| 120802 | 公共交通场站用地 | 工业用地 | 1 | 公交枢纽用地参照工业，修正系数1 |
| 120803 | 社会停车场用地 | 工业用地 | 0.9 |  |
| 1007 | 机场用地 | 指用于民用机场，军民合用机场的用地 | 1203 | 机场用地 | 工业用地 | 1 |  |
| 1008 | 港口码头用地 | 指用于人工修建的客运、货运、捕捞及工程、工作船舶停靠的场所及其附属建筑物的用地，不包括常水位以下部分 | 1204 | 港口码头用地 | 工业用地 | 1 |  |
| 1009 | 管道运输用地 | 指用于运输煤炭、矿石、石油、天然气等管道及其相应附属设施的地上部分用地 | 1205 | 管道运输用地 | 工业用地 | 0.9 |  |
|  |  |  | 1209 | 其他交通设施用地 | 工业用地 | 1 |  |
| 11水域及水利设施用地 | 1109 | 水工建筑用地 | 指人工修建的闸、坝、堤路林、水电厂房、扬水站等常水位岸线以上的建（构）筑物用地 | 1312 | 水工设施用地 | 工业用地 | 0.9 |  |
| 地下空间 | | | 工矿仓储项目使用地下空间不增收土地出让价款；经营性项目使用地下空间的，以有偿使用方式取得，地下一层出让价格为所在区域相应土地用途基准地价的20%，地下二层按地下一层标准减半确定，地下三层按地下二层标准减半，以此类推。 | | | | | |
| 新型产业用地 | | | 新型产业用地评估地价，按企业自持房产面积比例进行修正：自持比例为A%（A≥50），按照工业用地评估价格的1/A%倍进行修正。 | | | | | |

注：（1）具体地类以内涵、备注的界定为准；收回评估时按照其出让时用途参考体系评估。

（2）采用用途参照评估地价的，参照价格均对应评估用途满年期价格，无需进行年期修正。如某用途法定最高年期为50年，参照商服用地基准地价评估，而商服用地法定最高年期为40年，此时参照商服基准地价价格时，无需将价格再进行年期修正，直接对应其50年期价格使用。

**四、基准地价应用说明**

1、宗地地价评估依据级别（区片）基准地价进行，商服和住宅用地采用楼面地价评估，工业和公共管理与公共服务用地采用地面价评估。

2、国有土地使用权租赁年租金水平，以级别（区片）基准地价为基础，根据商服用地还原率6.2%，住宅用地还原率5.7%，工业、公共管理与公共服务用地还原率4.8%，按相应用途的评估地价进行还原计算确定。

3、应用基准地价系数法评估时，开发程度界定为宗地红线外“几通”、红线内“场地平整”，基准地价不含红线内的开发费用。

4、容积率修正系数表中适用容积率=地上建筑面积÷土地面积，地下建筑面积不计。商服、住宅用地应采用地上容积率所对应的楼面地价容积率修正系数进行修正。

5、公共管理与公共服务用地二级类与国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类进行衔接，13公用设施用地可参照本体系中公用设施用地评估；14绿地与开敞空间用地可参照本体系中公园与绿地评估。

6、宗地所在级别（区片）的界定及评估

（1）商服用地沿主要繁华街道跨级别（区片）或沿街第一宗的宗地评估时，按地价高级别（区片）基准地价标准进行评估。

（2）跨级别（区片）的宗地评估时：若待估宗地较均匀的分布在多个级别（区片），按其所在两个或多个级别（区片）基准地价的平均值作为基准地价进行修正，修正体系以面积最大的部分所在级别（区片）为准，若所跨的级别（区片）面积差距较大，如高级别（区片）内面积较大，可在高级别（区片）基准地价的基础上下调1-2个百分点，如低级别（区片）内面积较大，可在此低级别（区片）基准地价基础上上调1-2个百分点确定基准地价，修正体系以面积最大的部分所在级别（区片）为准。

（3）级别（区片）边缘的宗地评估时，适当进行加（减）价修正。其中，靠近低地价级别（区片）的应减价修正，减价修正系数一般不超过8%，并不得低于相邻低级别（区片）基准地价；靠近高地价级别（区片）的应加价修正，加价修正系数一般不超过10%，并不得高于相邻高级别（区片）基准地价。

（4）评价范围外的宗地评估，参照邻近级别（区片）基准地价结合市场及区位条件适当进行减价修正。

7、基准地价测算公式

（1）总价=地上宗地总价+地下宗地总价

（2）土地单价=总价÷土地面积

（3）地下宗地地价测算参照土地用途修正体系相关内容

（4）地上宗地地价测算

①商服、住宅用地：

楼面地价=区片楼面基准地价×(1±ΣK)×KJ×（1+KX）

式中：ΣK---影响地价区域因素及个别因素修正系数之和；

KJ---估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

KX---开发程度修正系数。

②工业、公共管理与公共服务用地：

基准地价=区片基准地价×(1±ΣK)×KJ×（1+KX）

式中：ΣK---影响地价区域因素及个别因素修正系数之和；

KJ ---估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

KX ---开发程度修正系数。

**II、建制镇驻地基准地价修正体系**

**一、建制镇驻地基准地价修正系数表**

**1、商服用地基准地价修正系数表**

**表4-1-1 一等建制镇商服用地Ⅰ级地基准地价修正系数表（%）**

**（木石镇、西岗镇）**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 距最近商服中心距离 | 3 | 1.5 | 0 | -2.38 | -4.75 |
| 经营类别 | 1.2 | 0.6 | 0 | -0.95 | -1.9 |
| 临路类型 | 2.16 | 1.08 | 0 | -1.71 | -3.42 |
| 对外交通便捷度 | 1.8 | 0.9 | 0 | -1.43 | -2.85 |
| 临街宽度 | 1.2 | 0.6 | 0 | -0.95 | -1.9 |
| 临街进深 | 1.2 | 0.6 | 0 | -0.95 | -1.9 |
| 宗地面积与形状 | 0.6 | 0.3 | 0 | -0.48 | -0.95 |
| 人流量 | 0.84 | 0.42 | 0 | -0.67 | -1.33 |
| 合计 | 12 | 6 | 0 | -9.52 | -19 |

**表4-1-2 一等建制镇商服用地Ⅱ级地基准地价修正系数表（%）**

**（木石镇、西岗镇）**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 距最近商服中心距离 | 5 | 2.5 | 0 | -1.88 | -3.75 |
| 经营类别 | 2 | 1 | 0 | -0.75 | -1.5 |
| 临路类型 | 3.6 | 1.8 | 0 | -1.35 | -2.7 |
| 对外交通便捷度 | 3 | 1.5 | 0 | -1.13 | -2.25 |
| 临街宽度 | 2 | 1 | 0 | -0.75 | -1.5 |
| 临街进深 | 2 | 1 | 0 | -0.75 | -1.5 |
| 宗地面积与形状 | 1 | 0.5 | 0 | -0.38 | -0.75 |
| 人流量 | 1.4 | 0.7 | 0 | -0.53 | -1.05 |
| 合计 | 20 | 10 | 0 | -7.52 | -15 |

**表4-1-3 二等建制镇商业用地Ⅰ级地基准地价修正系数表（%）**

**（级索镇、大坞镇、滨湖镇、官桥镇、姜屯镇、鲍沟镇、张汪镇、龙阳镇、柴胡店镇、东郭镇、羊庄镇、界河镇）**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离 | 2.5 | 1.25 | 0 | -1.5 | -3 |
| 经营类别 | 1 | 0.5 | 0 | -0.6 | -1.2 |
| 临路类型 | 1.8 | 0.9 | 0 | -1.08 | -2.16 |
| 对外交通便捷度 | 1.5 | 0.75 | 0 | -0.9 | -1.8 |
| 临街宽度 | 1 | 0.5 | 0 | -0.6 | -1.2 |
| 临街进深 | 1 | 0.5 | 0 | -0.6 | -1.2 |
| 宗地面积与形状 | 0.5 | 0.25 | 0 | -0.3 | -0.6 |
| 人流量 | 0.7 | 0.35 | 0 | -0.42 | -0.84 |
| 合计 | 10 | 5 | 0 | -6 | -12 |

**表4-1-4 二等建制镇商业用地Ⅱ级地基准地价修正系数表（%）**

**（级索镇、大坞镇、滨湖镇、官桥镇、姜屯镇、鲍沟镇、张汪镇、龙阳镇、柴胡店镇、东郭镇、羊庄镇、界河镇）**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离 | 3.75 | 1.88 | 0 | -1.63 | -3.25 |
| 经营类别 | 1.5 | 0.75 | 0 | -0.65 | -1.3 |
| 临路类型 | 2.7 | 1.35 | 0 | -1.17 | -2.34 |
| 对外交通便捷度 | 2.25 | 1.13 | 0 | -0.98 | -1.95 |
| 临街宽度 | 1.5 | 0.75 | 0 | -0.65 | -1.3 |
| 临街进深 | 1.5 | 0.75 | 0 | -0.65 | -1.3 |
| 宗地面积与形状 | 0.75 | 0.38 | 0 | -0.33 | -0.65 |
| 人流量 | 1.05 | 0.53 | 0 | -0.46 | -0.91 |
| 合计 | 15 | 7.52 | 0 | -6.52 | -13 |

**2、住宅用地基准地价修正系数表**

**表4-1-5 一等建制镇住宅用地Ⅰ级地基准地价修正系数表（%）**

**（木石镇、西岗镇）**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离 | 3.3 | 1.65 | 0 | -1.54 | -3.08 |
| 临路类型 | 2.4 | 1.2 | 0 | -1.12 | -2.24 |
| 对外交通便捷度 | 2.1 | 1.05 | 0 | -0.98 | -1.96 |
| 距学校距离 | 1.8 | 0.9 | 0 | -0.84 | -1.68 |
| 距医院距离 | 1.8 | 0.9 | 0 | -0.84 | -1.68 |
| 距银行距离 | 1.05 | 0.53 | 0 | -0.49 | -0.98 |
| 区域基础配套设施 | 1.8 | 0.9 | 0 | -0.84 | -1.68 |
| 人流量 | 0.75 | 0.38 | 0 | -0.35 | -0.7 |
| 合计 | 15 | 7.51 | 0 | -7 | -14 |

**表4-1-6 一等建制镇住宅用地Ⅱ级地基准地价修正系数表（%）**

**（木石镇、西岗镇）**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离 | 4.18 | 2.09 | 0 | -1.1 | -2.2 |
| 临路类型 | 3.04 | 1.52 | 0 | -0.8 | -1.6 |
| 对外交通便捷度 | 2.66 | 1.33 | 0 | -0.7 | -1.4 |
| 距学校距离 | 2.28 | 1.14 | 0 | -0.6 | -1.2 |
| 距医院距离 | 2.28 | 1.14 | 0 | -0.6 | -1.2 |
| 距银行距离 | 1.33 | 0.67 | 0 | -0.35 | -0.7 |
| 区域基础配套设施 | 2.28 | 1.14 | 0 | -0.6 | -1.2 |
| 人流量 | 0.95 | 0.48 | 0 | -0.25 | -0.5 |
| 合计 | 19 | 9.51 | 0 | -5 | -10 |

**表4-1-7 二等建制镇住宅用地Ⅰ级地基准地价修正系数表（%）**

**（级索镇、大坞镇、滨湖镇、官桥镇、姜屯镇、鲍沟镇、张汪镇、龙阳镇、柴胡店镇、东郭镇、羊庄镇、界河镇）**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离 | 2.64 | 1.32 | 0 | -1.1 | -2.2 |
| 临路类型 | 1.92 | 0.96 | 0 | -0.8 | -1.6 |
| 对外交通便捷度 | 1.68 | 0.84 | 0 | -0.7 | -1.4 |
| 距学校距离 | 1.44 | 0.72 | 0 | -0.6 | -1.2 |
| 距医院距离 | 1.44 | 0.72 | 0 | -0.6 | -1.2 |
| 距银行距离 | 0.84 | 0.42 | 0 | -0.35 | -0.7 |
| 区域基础配套设施 | 1.44 | 0.72 | 0 | -0.6 | -1.2 |
| 人流量 | 0.6 | 0.3 | 0 | -0.25 | -0.5 |
| 合计 | 12 | 6 | 0 | -5 | -10 |

**表4-1-8 二等建制镇住宅用地Ⅱ级地基准地价修正系数表（%）**

**（级索镇、大坞镇、滨湖镇、官桥镇、姜屯镇、鲍沟镇、张汪镇、龙阳镇、柴胡店镇、东郭镇、羊庄镇、界河镇）**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离 | 2.86 | 1.43 | 0 | -1.1 | -2.2 |
| 临路类型 | 2.08 | 1.04 | 0 | -0.8 | -1.6 |
| 对外交通便捷度 | 1.82 | 0.91 | 0 | -0.7 | -1.4 |
| 距学校距离 | 1.56 | 0.78 | 0 | -0.6 | -1.2 |
| 距医院距离 | 1.56 | 0.78 | 0 | -0.6 | -1.2 |
| 距银行距离 | 0.91 | 0.46 | 0 | -0.35 | -0.7 |
| 区域基础配套设施 | 1.56 | 0.78 | 0 | -0.6 | -1.2 |
| 人流量 | 0.65 | 0.33 | 0 | -0.25 | -0.5 |
| 合计 | 13 | 6.51 | 0 | -5 | -10 |

**3、工业用地基准地价修正系数表**

**表4-1-9 一等建制镇工业用地Ⅰ级地基准地价修正系数表（%）**

**（木石镇、西岗镇）**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 宗地行业性质 | 0.6 | 0.3 | 0 | -0.42 | -0.84 |
| 临路类型 | 1 | 0.5 | 0 | -0.7 | -1.4 |
| 对外交通便捷度 | 0.75 | 0.38 | 0 | -0.53 | -1.05 |
| 供水状况 | 0.75 | 0.38 | 0 | -0.53 | -1.05 |
| 供电状况 | 0.75 | 0.38 | 0 | -0.53 | -1.05 |
| 生活便利度 | 0.65 | 0.33 | 0 | -0.46 | -0.91 |
| 产业集聚规模 | 0.5 | 0.25 | 0 | -0.35 | -0.7 |
| 合计 | 5 | 2.52 | 0 | -3.52 | -7 |

**表4-1-10 一等建制镇工业用地Ⅱ级地基准地价修正系数表（%）**

**（木石镇、西岗镇）**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 宗地行业性质 | 0.96 | 0.48 | 0 | -0.3 | -0.6 |
| 临路类型 | 1.6 | 0.8 | 0 | -0.5 | -1 |
| 对外交通便捷度 | 1.2 | 0.6 | 0 | -0.38 | -0.75 |
| 供水状况 | 1.2 | 0.6 | 0 | -0.38 | -0.75 |
| 供电状况 | 1.2 | 0.6 | 0 | -0.38 | -0.75 |
| 生活便利度 | 1.04 | 0.52 | 0 | -0.33 | -0.65 |
| 产业集聚规模 | 0.8 | 0.4 | 0 | -0.25 | -0.5 |
| 合计 | 8 | 4 | 0 | -2.52 | -5 |

**表4-1-11 二等建制镇工业用地Ⅰ级地基准地价修正系数表（%）**

**（级索镇、大坞镇、滨湖镇、官桥镇、姜屯镇、鲍沟镇、张汪镇、龙阳镇、柴胡店镇、东郭镇、羊庄镇、界河镇）**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 宗地行业性质 | 0.72 | 0.36 | 0 | -0.3 | -0.6 |
| 临路类型 | 1.2 | 0.6 | 1 | -0.5 | -1 |
| 对外交通便捷度 | 0.9 | 0.45 | 2 | -0.38 | -0.75 |
| 供水状况 | 0.9 | 0.45 | 3 | -0.38 | -0.75 |
| 供电状况 | 0.9 | 0.45 | 4 | -0.38 | -0.75 |
| 生活便利度 | 0.78 | 0.39 | 5 | -0.33 | -0.65 |
| 产业集聚规模 | 0.6 | 0.3 | 6 | -0.25 | -0.5 |
| 合计 | 6 | 3 | 21 | -2.52 | -5 |

**表4-1-12 二等建制镇工业用地Ⅱ级地基准地价修正系数表（%）**

**（级索镇、大坞镇、滨湖镇、官桥镇、姜屯镇、鲍沟镇、张汪镇、龙阳镇、柴胡店镇、东郭镇、羊庄镇、界河镇）**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 宗地行业性质 | 0.6 | 0.3 | 0 | -0.3 | -0.6 |
| 临路类型 | 1 | 0.5 | 1 | -0.5 | -1 |
| 对外交通便捷度 | 0.75 | 0.38 | 2 | -0.38 | -0.75 |
| 供水状况 | 0.75 | 0.38 | 3 | -0.38 | -0.75 |
| 供电状况 | 0.75 | 0.38 | 4 | -0.38 | -0.75 |
| 生活便利度 | 0.65 | 0.33 | 5 | -0.33 | -0.65 |
| 产业集聚规模 | 0.5 | 0.25 | 6 | -0.25 | -0.5 |
| 合计 | 5 | 2.52 | 21 | -2.52 | -5 |

**表4-1-13 鲁南高科技化工园区工业用地基准地价修正系数表（%）**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 宗地行业性质 | 1.1 | 0.55 | 0 | -0.66 | -1.32 |
| 临路类型 | 0.75 | 0.38 | 0 | -0.45 | -0.9 |
| 对外交通便捷度 | 0.75 | 0.38 | 0 | -0.45 | -0.9 |
| 供水状况 | 1 | 0.5 | 0 | -0.6 | -1.2 |
| 供电状况 | 0.45 | 0.23 | 0 | -0.27 | -0.54 |
| 生活便利度 | 0.45 | 0.23 | 0 | -0.27 | -0.54 |
| 产业集聚规模 | 0.5 | 0.25 | 0 | -0.3 | -0.6 |
| 合计 | 5 | 2.52 | 0 | -3 | -6 |

**表4-1-14 滕州市大坞生物医药特色产业集群工业用地基准地价修正系数表（%）**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 宗地行业性质 | 0.72 | 0.36 | 0 | -0.3 | -0.6 |
| 临路类型 | 1.2 | 0.6 | 0 | -0.5 | -1 |
| 对外交通便捷度 | 0.9 | 0.45 | 0 | -0.38 | -0.75 |
| 供水状况 | 0.9 | 0.45 | 0 | -0.38 | -0.75 |
| 供电状况 | 0.9 | 0.45 | 0 | -0.38 | -0.75 |
| 生活便利度 | 0.78 | 0.39 | 0 | -0.33 | -0.65 |
| 产业集聚规模 | 0.6 | 0.3 | 0 | -0.25 | -0.5 |
| 合计 | 6 | 3 | 0 | -2.52 | -5 |

**4、公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表**

**表4-1-15 一等建制镇公服Ⅰ类Ⅰ级地基准地价修正系数表（%）**

**（木石镇、西岗镇）**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离 | 1.76 | 0.88 | 0 | -0.77 | -1.54 |
| 临路类型 | 1.2 | 0.6 | 0 | -0.53 | -1.05 |
| 对外交通便捷度 | 1.2 | 0.6 | 0 | -0.53 | -1.05 |
| 区域基础配套设施 | 1.6 | 0.8 | 0 | -0.7 | -1.4 |
| 人流量 | 0.72 | 0.36 | 0 | -0.32 | -0.63 |
| 地形地质状况 | 0.72 | 0.36 | 0 | -0.32 | -0.63 |
| 宗地面积与形状 | 0.8 | 0.4 | 0 | -0.35 | -0.7 |
| 合计 | 8 | 4 | 0 | -3.52 | -7 |

**表4-1-16 一等建制镇公服Ⅰ类Ⅱ级地基准地价修正系数表（%）**

**（木石镇、西岗镇）**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离 | 1.76 | 0.88 | 0 | -0.66 | -1.32 |
| 临路类型 | 1.2 | 0.6 | 0 | -0.45 | -0.9 |
| 对外交通便捷度 | 1.2 | 0.6 | 0 | -0.45 | -0.9 |
| 区域基础配套设施 | 1.6 | 0.8 | 0 | -0.6 | -1.2 |
| 人流量 | 0.72 | 0.36 | 0 | -0.27 | -0.54 |
| 地形地质状况 | 0.72 | 0.36 | 0 | -0.27 | -0.54 |
| 宗地面积与形状 | 0.8 | 0.4 | 0 | -0.3 | -0.6 |
| 合计 | 8 | 4 | 0 | -3 | -6 |

**表4-1-17 二等建制镇公服Ⅰ类Ⅰ级地基准地价修正系数表（%）**

**（级索镇、大坞镇、滨湖镇、官桥镇、姜屯镇、鲍沟镇、张汪镇、龙阳镇、柴胡店镇、东郭镇、羊庄镇、界河镇）**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离 | 1.76 | 0.88 | 0 | -0.99 | -1.98 |
| 临路类型 | 1.2 | 0.6 | 0 | -0.68 | -1.35 |
| 对外交通便捷度 | 1.2 | 0.6 | 0 | -0.68 | -1.35 |
| 区域基础配套设施 | 1.6 | 0.8 | 0 | -0.9 | -1.8 |
| 人流量 | 0.72 | 0.36 | 0 | -0.41 | -0.81 |
| 地形地质状况 | 0.72 | 0.36 | 0 | -0.41 | -0.81 |
| 宗地面积与形状 | 0.8 | 0.4 | 0 | -0.45 | -0.9 |
| 合计 | 8 | 4 | 0 | -4.52 | -9 |

**表4-1-18 二等建制镇公服Ⅰ类Ⅱ级地基准地价修正系数表（%）**

**（级索镇、大坞镇、滨湖镇、官桥镇、姜屯镇、鲍沟镇、张汪镇、龙阳镇、柴胡店镇、东郭镇、羊庄镇、界河镇）**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离 | 2.42 | 1.21 | 0 | -0.99 | -1.98 |
| 临路类型 | 1.65 | 0.83 | 0 | -0.68 | -1.35 |
| 对外交通便捷度 | 1.65 | 0.83 | 0 | -0.68 | -1.35 |
| 区域基础配套设施 | 2.2 | 1.1 | 0 | -0.9 | -1.8 |
| 人流量 | 0.99 | 0.5 | 0 | -0.41 | -0.81 |
| 地形地质状况 | 0.99 | 0.5 | 0 | -0.41 | -0.81 |
| 宗地面积与形状 | 1.1 | 0.55 | 0 | -0.45 | -0.9 |
| 合计 | 11 | 5.52 | 0 | -4.52 | -9 |

**表4-1-19 鲁南高科技化工园区区公服Ⅰ类基准地价修正系数表（%）**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离 | 1.76 | 0.88 | 0 | -0.77 | -1.54 |
| 临路类型 | 1.2 | 0.6 | 0 | -0.53 | -1.05 |
| 对外交通便捷度 | 1.2 | 0.6 | 0 | -0.53 | -1.05 |
| 区域基础配套设施 | 1.6 | 0.8 | 0 | -0.7 | -1.4 |
| 人流量 | 0.72 | 0.36 | 0 | -0.32 | -0.63 |
| 地形地质状况 | 0.72 | 0.36 | 0 | -0.32 | -0.63 |
| 宗地面积与形状 | 0.8 | 0.4 | 0 | -0.35 | -0.7 |
| 合计 | 8 | 4 | 0 | -3.52 | -7 |

**表4-1-20 滕州市大坞生物医药特色产业集群公服Ⅰ类基准地价修正系数表（%）**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离 | 1.76 | 0.88 | 0 | -0.99 | -1.98 |
| 临路类型 | 1.2 | 0.6 | 0 | -0.68 | -1.35 |
| 对外交通便捷度 | 1.2 | 0.6 | 0 | -0.68 | -1.35 |
| 区域基础配套设施 | 1.6 | 0.8 | 0 | -0.9 | -1.8 |
| 人流量 | 0.72 | 0.36 | 0 | -0.41 | -0.81 |
| 地形地质状况 | 0.72 | 0.36 | 0 | -0.41 | -0.81 |
| 宗地面积与形状 | 0.8 | 0.4 | 0 | -0.45 | -0.9 |
| 合计 | 8 | 4 | 0 | -4.52 | -9 |

**表4-1-21 一等建制镇公服Ⅱ类Ⅰ级地基准地价修正系数表（%）**

**（木石镇、西岗镇）**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离 | 1.1 | 0.55 | 0 | -0.77 | -1.54 |
| 临路类型 | 0.75 | 0.38 | 0 | -0.53 | -1.05 |
| 对外交通便捷度 | 0.75 | 0.38 | 0 | -0.53 | -1.05 |
| 区域基础配套设施 | 1 | 0.5 | 0 | -0.7 | -1.4 |
| 人流量 | 0.45 | 0.23 | 0 | -0.32 | -0.63 |
| 地形地质状况 | 0.45 | 0.23 | 0 | -0.32 | -0.63 |
| 宗地面积与形状 | 0.5 | 0.25 | 0 | -0.35 | -0.7 |
| 合计 | 5 | 2.52 | 0 | -3.52 | -7 |

**表4-1-22 一等建制镇公服Ⅱ类Ⅱ级地基准地价修正系数表（%）**

**（木石镇、西岗镇）**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离 | 1.76 | 0.88 | 0 | -0.55 | -1.1 |
| 临路类型 | 1.2 | 0.6 | 0 | -0.38 | -0.75 |
| 对外交通便捷度 | 1.2 | 0.6 | 0 | -0.38 | -0.75 |
| 区域基础配套设施 | 1.6 | 0.8 | 0 | -0.5 | -1 |
| 人流量 | 0.72 | 0.36 | 0 | -0.23 | -0.45 |
| 地形地质状况 | 0.72 | 0.36 | 0 | -0.23 | -0.45 |
| 宗地面积与形状 | 0.8 | 0.4 | 0 | -0.25 | -0.5 |
| 合计 | 8 | 4 | 0 | -2.52 | -5 |

**表4-1-23 二等建制镇公服Ⅱ类Ⅰ级地基准地价修正系数表（%）**

**（级索镇、大坞镇、滨湖镇、官桥镇、姜屯镇、鲍沟镇、张汪镇、龙阳镇、柴胡店镇、东郭镇、羊庄镇、界河镇）**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离 | 1.32 | 0.66 | 0 | -0.55 | -1.1 |
| 临路类型 | 0.9 | 0.45 | 0 | -0.38 | -0.75 |
| 对外交通便捷度 | 0.9 | 0.45 | 0 | -0.38 | -0.75 |
| 区域基础配套设施 | 1.2 | 0.6 | 0 | -0.5 | -1 |
| 人流量 | 0.54 | 0.27 | 0 | -0.23 | -0.45 |
| 地形地质状况 | 0.54 | 0.27 | 0 | -0.23 | -0.45 |
| 宗地面积与形状 | 0.6 | 0.3 | 0 | -0.25 | -0.5 |
| 合计 | 6 | 3 | 0 | -2.52 | -5 |

**表4-1-24 二等建制镇公服Ⅱ类Ⅱ级地基准地价修正系数表（%）**

**（级索镇、大坞镇、滨湖镇、官桥镇、姜屯镇、鲍沟镇、张汪镇、龙阳镇、柴胡店镇、东郭镇、羊庄镇、界河镇）**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离 | 1.1 | 0.55 | 0 | -0.55 | -1.1 |
| 临路类型 | 0.75 | 0.38 | 0 | -0.38 | -0.75 |
| 对外交通便捷度 | 0.75 | 0.38 | 0 | -0.38 | -0.75 |
| 区域基础配套设施 | 1 | 0.5 | 0 | -0.5 | -1 |
| 人流量 | 0.45 | 0.23 | 0 | -0.23 | -0.45 |
| 地形地质状况 | 0.45 | 0.23 | 0 | -0.23 | -0.45 |
| 宗地面积与形状 | 0.5 | 0.25 | 0 | -0.25 | -0.5 |
| 合计 | 5 | 2.52 | 0 | -2.52 | -5 |

**表4-1-25 鲁南高科技化工园区区公服Ⅱ类基准地价修正系数表（%）**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离 | 1.1 | 0.55 | 0 | -0.66 | -1.32 |
| 临路类型 | 0.75 | 0.38 | 0 | -0.45 | -0.9 |
| 对外交通便捷度 | 0.75 | 0.38 | 0 | -0.45 | -0.9 |
| 区域基础配套设施 | 1 | 0.5 | 0 | -0.6 | -1.2 |
| 人流量 | 0.45 | 0.23 | 0 | -0.27 | -0.54 |
| 地形地质状况 | 0.45 | 0.23 | 0 | -0.27 | -0.54 |
| 宗地面积与形状 | 0.5 | 0.25 | 0 | -0.3 | -0.6 |
| 合计 | 5 | 2.52 | 0 | -3 | -6 |

**表4-1-26 滕州市大坞生物医药特色产业集群公服Ⅱ类基准地价修正系数表（%）**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离 | 1.32 | 0.66 | 0 | -0.55 | -1.1 |
| 临路类型 | 0.9 | 0.45 | 0 | -0.38 | -0.75 |
| 对外交通便捷度 | 0.9 | 0.45 | 0 | -0.38 | -0.75 |
| 区域基础配套设施 | 1.2 | 0.6 | 0 | -0.5 | -1 |
| 人流量 | 0.54 | 0.27 | 0 | -0.23 | -0.45 |
| 地形地质状况 | 0.54 | 0.27 | 0 | -0.23 | -0.45 |
| 宗地面积与形状 | 0.6 | 0.3 | 0 | -0.25 | -0.5 |
| 合计 | 6 | 3 | 0 | -2.52 | -5 |

**二、建制镇驻地基准地价影响因素指标说明表**

**1、商服用地基准地价影响因素指标说明表**

**表4-2-1 一等建制镇商服用地Ⅰ级地基准地价影响因素指标说明表**

**（木石镇、西岗镇）**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离 | ≤100m | 100-200m | 200-300m | 300-400m | ＞400m |
| 经营类别 | 金融、保险、证券、综合商厦、大型超市、高档服装、首饰 | 家电、服装、旅游、宾馆、酒店、中型超市 | 日用百货、饮食服务、小型超市 | 副食、零售、五金交电 | 农资、煤店、液化气站 |
| 临路类型 | 临主、次干道 | 临主干道 | 临次干道 | 临支路 | 临其他道路 |
| 对外交通便捷度 | 交通便捷 | 交通较便捷 | 交通一般 | 交通不便捷 | 交通很不便捷 |
| 临街宽度 | ≥20m | 20-15m | 15-10m | 10-5m | ＜5m |
| 临街进深 | 6-10m | 10-15m | 15-20m | 20-25m | ＞25m |
| 宗地面积与形状 | 便于土地利用 | 较便于土地利用 | 一般 | 较不利于土地利用 | 不利于土地利用 |
| 人流量 | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |

**表4-2-2 一等建制镇商服用地Ⅱ级地基准地价影响因素指标说明表**

**（木石镇、西岗镇）**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离 | ≤400m | 400-600m | 600-800m | 800-1000m | ＞1000m |
| 经营类别 | 金融、保险、证券、综合商厦、大型超市、高档服装、首饰 | 家电、服装、旅游、宾馆、酒店、中型超市 | 日用百货、饮食服务、小型超市 | 副食、零售、五金交电 | 农资、煤店、液化气站 |
| 临路类型 | 临主、次干道 | 临主干道 | 临次干道 | 临支路 | 临其他道路 |
| 对外交通便捷度 | 交通便捷 | 交通较便捷 | 交通一般 | 交通不便捷 | 交通很不便捷 |
| 临街宽度 | ≥20m | 20-15m | 15-10m | 10-5m | ＜5m |
| 临街进深 | 6-10m | 10-15m | 15-20m | 20-25m | ＞25m |
| 宗地面积与形状 | 便于土地利用 | 较便于土地利用 | 一般 | 较不利于土地利用 | 不利于土地利用 |
| 人流量 | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |

**表4-2-3 二等建制镇商服用地Ⅰ级地基准地价影响因素指标说明表**

**（级索镇、大坞镇、滨湖镇、官桥镇、姜屯镇、鲍沟镇、张汪镇、龙阳镇、柴胡店镇、东郭镇、羊庄镇、界河镇）**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离 | ≤100m | 100-150m | 150-200m | 200-250m | ＞250m |
| 经营类别 | 金融、保险、证券、综合商厦、大型超市、高档服装、首饰 | 家电、服装、旅游、宾馆、酒店、中型超市 | 日用百货、饮食服务、小型超市 | 副食、零售、五金交电 | 农资、煤店、液化气站 |
| 临路类型 | 临主、次干道 | 临主干道 | 临次干道 | 临支路 | 临其他道路 |
| 对外交通便捷度 | 交通便捷 | 交通较便捷 | 交通一般 | 交通不便捷 | 交通很不便捷 |
| 临街宽度 | ≥20m | 20-15m | 15-10m | 10-5m | ＜5m |
| 临街进深 | 6-10m | 10-15m | 15-20m | 20-25m | ＞25m |
| 宗地面积与形状 | 便于土地利用 | 较便于土地利用 | 一般 | 较不利于土地利用 | 不利于土地利用 |
| 人流量 | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |

**表4-2-4 二等建制镇商服用地Ⅱ级地基准地价影响因素指标说明表**

**（级索镇、大坞镇、滨湖镇、官桥镇、姜屯镇、鲍沟镇、张汪镇、龙阳镇、柴胡店镇、东郭镇、羊庄镇、界河镇）**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离 | ≤250m | 250-350m | 350-450m | 450-550m | ＞550m |
| 经营类别 | 金融、保险、证券、综合商厦、大型超市、高档服装、首饰 | 家电、服装、旅游、宾馆、酒店、中型超市 | 日用百货、饮食服务、小型超市 | 副食、零售、五金交电 | 农资、煤店、液化气站 |
| 临路类型 | 临主、次干道 | 临主干道 | 临次干道 | 临支路 | 临其他道路 |
| 对外交通便捷度 | 交通便捷 | 交通较便捷 | 交通一般 | 交通不便捷 | 交通很不便捷 |
| 临街宽度 | ≥20m | 20-15m | 15-10m | 10-5m | ＜5m |
| 临街进深 | 6-10m | 10-15m | 15-20m | 20-25m | ＞25m |
| 宗地面积与形状 | 便于土地利用 | 较便于土地利用 | 一般 | 较不利于土地利用 | 不利于土地利用 |
| 人流量 | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |

**2、住宅用地基准地价影响因素指标说明表**

**表4-2-5 一等建制镇住宅用地Ⅰ级地基准地价影响因素指标说明表**

**（木石镇、西岗镇）**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离 | ≤100m | 100-200m | 200-300m | 300-400m | ＞400m |
| 临路类型 | 临主、次干道 | 临主干道 | 临次干道 | 临支路 | 临其他道路 |
| 对外交通便捷度 | 交通便捷 | 交通较便捷 | 交通一般 | 交通不便捷 | 交通很不便捷 |
| 距学校距离 | ≤300m | 300-500m | 500-700m | 700-900m | ＞900m |
| 距医院距离 | ≤300m | 300-500m | 500-700m | 700-900m | ＞900m |
| 距银行距离 | ≤300m | 300-500m | 500-700m | 700-900m | ＞900m |
| 区域基础配套设施 | 区域配套设施完善，保障率高 | 区域配套设施较完善，保障率较高 | 区域配套设施一般，保障率一般 | 区域配套设施较少，保障率较低 | 区域配套设施少，保障率低 |
| 人流量 | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |

**表4-2-6 一等建制镇住宅用地Ⅱ级地基准地价影响因素指标说明表**

**（木石镇、西岗镇）**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离 | ≤400m | 400-500m | 500-600m | 600-700m | ＞700m |
| 临路类型 | 临主、次干道 | 临主干道 | 临次干道 | 临支路 | 临其他道路 |
| 对外交通便捷度 | 交通便捷 | 交通较便捷 | 交通一般 | 交通不便捷 | 交通很不便捷 |
| 距学校距离 | ≤300m | 300-500m | 500-700m | 700-900m | ＞900m |
| 距医院距离 | ≤300m | 300-500m | 500-700m | 700-900m | ＞900m |
| 距银行距离 | ≤300m | 300-500m | 500-700m | 700-900m | ＞900m |
| 区域基础配套设施 | 区域配套设施完善，保障率高 | 区域配套设施较完善，保障率较高 | 区域配套设施一般，保障率一般 | 区域配套设施较少，保障率较低 | 区域配套设施少，保障率低 |
| 人流量 | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |

**表4-2-7 二等建制镇住宅用地Ⅰ级地基准地价影响因素指标说明表**

**（级索镇、大坞镇、滨湖镇、官桥镇、姜屯镇、鲍沟镇、张汪镇、龙阳镇、柴胡店镇、东郭镇、羊庄镇、界河镇）**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 距最近商服中心距离 | ≤100m | 100-150m | 150-200m | 200-250m | ＞250m |
| 临路类型 | 临主、次干道 | 临主干道 | 临次干道 | 临支路 | 临其他道路 |
| 对外交通便捷度 | 交通便捷 | 交通较便捷 | 交通一般 | 交通不便捷 | 交通很不便捷 |
| 距学校距离 | ≤300m | 300-500m | 500-700m | 700-900m | ＞900m |
| 距医院距离 | ≤300m | 300-500m | 500-700m | 700-900m | ＞900m |
| 距银行距离 | ≤300m | 300-500m | 500-700m | 700-900m | ＞900m |
| 区域基础配套设施 | 区域配套设施完善，保障率高 | 区域配套设施较完善，保障率较高 | 区域配套设施一般，保障率一般 | 区域配套设施较少，保障率较低 | 区域配套设施少，保障率低 |
| 人流量 | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |

**表4-2-8 二等建制镇住宅用地Ⅱ级地基准地价影响因素指标说明表**

**（级索镇、大坞镇、滨湖镇、官桥镇、姜屯镇、鲍沟镇、张汪镇、龙阳镇、柴胡店镇、东郭镇、羊庄镇、界河镇）**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离 | ≤250m | 250-350m | 350-450m | 450-550m | ＞550m |
| 临路类型 | 临主、次干道 | 临主干道 | 临次干道 | 临支路 | 临其他道路 |
| 对外交通便捷度 | 交通便捷 | 交通较便捷 | 交通一般 | 交通不便捷 | 交通很不便捷 |
| 距学校距离 | ≤300m | 300-500m | 500-700m | 700-900m | ＞900m |
| 距医院距离 | ≤300m | 300-500m | 500-700m | 700-900m | ＞900m |
| 距银行距离 | ≤300m | 300-500m | 500-700m | 700-900m | ＞900m |
| 区域基础配套设施 | 区域配套设施完善，保障率高 | 区域配套设施较完善，保障率较高 | 区域配套设施一般，保障率一般 | 区域配套设施较少，保障率较低 | 区域配套设施少，保障率低 |
| 人流量 | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |

**3、工业用地基准地价影响因素指标说明表**

**表4-2-9 建制镇驻地工业用地基准地价影响因素指标说明表**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地形地质状况 | 利于土地利用 | 较有利于土地利用 | 一般 | 对土地利用有一定的负面影响 | 不利于土地利用 |
| 临路类型 | 临主、次干道 | 临主干道 | 临次干道 | 临支路 | 临其他道路 |
| 对外交通便捷度 | 交通便捷 | 交通较便捷 | 交通一般 | 交通不便捷 | 交通很不便捷 |
| 供水状况 | 24小时不停水 | 基本不停水 | 仅高峰期停水 | 经常停水 | 供水无保障 |
| 供电状况 | 24小时不停电 | 基本不停电 | 仅高峰期停电 | 经常停电 | 供电无保障 |
| 生活便利度 | 便利 | 较便利 | 一般 | 较不便利 | 不便利 |
| 产业集聚规模 | 区域生产企业多，集中连片，且生产配合紧密 | 区域生产企业较多，分布比较集中，生产配合较紧密 | 区域生产企业一般，分布较分散，生产配合程度一般 | 区域生产企业较少，分布很分散，生产配合程度较差 | 区域生产企业少，零星分布，生产配合程度差 |

**4、公共管理与公共服务用地基准地价影响因素指标说明表**

**表4-2-10 建制镇公共管理与公共服务用地基准地价修正系数说明表（Ⅰ级）**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离 | ≤100m | 100-200m | 200-300m | 300-400m | ＞400m |
| 临路类型 | 临主、次干道 | 临主干道 | 临次干道 | 临支路 | 临其他道路 |
| 对外交通便捷度 | 交通便捷 | 交通较便捷 | 交通一般 | 交通不便捷 | 交通很不便捷 |
| 区域基础配套设施 | 区域配套设施完善 | 区域配套设施较完善 | 区域配套设施一般，保障率一般 | 区域配套设施较少，保障率较低 | 区域配套设施少，保障率低 |
| 人流量 | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 地形地质状况 | 利于土地利用 | 较有利于土地利用 | 一般 | 对土地利用有一定的负面影响 | 不利于土地利用 |
| 宗地面积与形状 | 便于土地利用 | 较便于土地利用 | 一般 | 较不利于土地利用 | 不利于土地利用 |

**表4-2-11 建制镇公共管理与公共服务用地基准地价修正系数说明表（Ⅱ级）**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离 | ≤200m | 200-300m | 300-450m | 450-600m | ＞600m |
| 临路类型 | 主干道 | 主干道 | 次干道 | 次干道 | 支路 |
| 对外交通便捷度 | 交通便捷 | 交通较便捷 | 交通一般 | 交通不便捷 | 交通很不便捷 |
| 区域基础配套设施 | 区域配套设施完善，保障率高 | 区域配套设施较完善，保障率较高 | 区域配套设施一般，保障率一般 | 区域配套设施较少，保障率较低 | 区域配套设施少，保障率低 |
| 人流量 | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 地形地质状况 | 利于土地利用 | 较有利于土地利用 | 一般 | 对土地利用有一定的负面影响 | 不利于土地利用 |
| 宗地面积与形状 | 便于土地利用 | 较便于土地利用 | 一般 | 较不利于土地利用 | 不利于土地利用 |

**表4-2-12 建制镇公共管理与公共服务用地基准地价修正系数说明表**

**（鲁南高科技化工园区、滕州市大坞生物医药特色产业集群）**

| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心距离 | ≤200m | 200-300m | 300-450m | 450-600m | ＞600m |
| 临路类型 | 主干道 | 主干道 | 次干道 | 次干道 | 支路 |
| 对外交通便捷度 | 交通便捷 | 交通较便捷 | 交通一般 | 交通不便捷 | 交通很不便捷 |
| 区域基础配套设施 | 区域配套设施完善，保障率高 | 区域配套设施较完善，保障率较高 | 区域配套设施一般，保障率一般 | 区域配套设施较少，保障率较低 | 区域配套设施少，保障率低 |
| 人流量 | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 地形地质状况 | 利于土地利用 | 较有利于土地利用 | 一般 | 对土地利用有一定的负面影响 | 不利于土地利用 |
| 宗地面积与形状 | 便于土地利用 | 较便于土地利用 | 一般 | 较不利于土地利用 | 不利于土地利用 |

**三、其他因素修正**

**1、容积率修正**

**表4-3-1 商服用地容积率修正系数表（地面价）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 容积率 | ≤0.6 | 0.7 | 0.8 | 0.9 | 1 | 1.1 | 1.2 |
| 修正系数 | 0.926 | 0.937 | 0.948 | 0.96 | 0.972 | 0.985 | 1 |
| 容积率 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 | 1.9 |
| 修正系数 | 1.016 | 1.031 | 1.046 | 1.06 | 1.073 | 1.086 | 1.097 |
| 容积率 | 2 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | ≥2.6 |
| 修正系数 | 1.108 | 1.119 | 1.128 | 1.136 | 1.142 | 1.147 | 1.15 |

**表4-3-2 住宅用地容积率修正系数表（地面价）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 容积率 | ≤0.6 | 0.7 | 0.8 | 0.9 | 1 | 1.1 | 1.2 |
| 修正系数 | 0.925 | 0.94 | 0.954 | 0.969 | 0.984 | 1 | 1.018 |
| 容积率 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 | 1.9 |
| 修正系数 | 1.034 | 1.05 | 1.064 | 1.076 | 1.087 | 1.097 | 1.108 |
| 容积率 | 2 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | ≥2.6 |
| 修正系数 | 1.117 | 1.126 | 1.135.65 | 1.14 | 1.145 | 1.15 | 1.154 |

**表4-3-3 公共管理与公共服务用地容积率修正系数表（地面价）**

**（机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 容积率 | ≤0.6 | 0.7 | 0.8 | 0.9 | 1 | 1.1 | 1.2 |
| 修正系数 | 0.93 | 0.94 | 0.95 | 0.97 | 1 | 1.02 | 1.04 |
| 容积率 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 | 1.9 |
| 修正系数 | 1.06 | 1.07 | 1.08 | 1.09 | 1.1 | 1.11 | 1.12 |
| 容积率 | 2 | 2.1 | 2.2 | ≥2.3 |  |  |  |
| 修正系数 | 1.13 | 1.14 | 1.15 | 1.16 |  |  |  |

注：社会福利用地容积率低于1.0不进行容积率修正。

**2、年期修正**

**表4-3-4 建制镇驻地商服用地年期修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 剩余年期（年） | 40 | 39 | 38 | 37 | 36 | 35 | 34 | 33 |
| 年期修正系数 | 1 | 0.9921 | 0.9838 | 0.9751 | 0.9659 | 0.9563 | 0.9461 | 0.9354 |
| 剩余年期（年） | 32 | 31 | 30 | 29 | 28 | 27 | 26 | 25 |
| 年期修正系数 | 0.9242 | 0.9124 | 0.8999 | 0.8868 | 0.8731 | 0.8586 | 0.8433 | 0.8273 |
| 剩余年期（年） | 24 | 23 | 22 | 21 | 20 | 19 | 18 | 17 |
| 年期修正系数 | 0.8105 | 0.7927 | 0.7741 | 0.7544 | 0.7338 | 0.712 | 0.6892 | 0.6651 |
| 剩余年期（年） | 16 | 15 | 14 | 13 | 12 | 11 | 10 | 9 |
| 年期修正系数 | 0.6399 | 0.6132 | 0.5852 | 0.5558 | 0.5248 | 0.4922 | 0.4579 | 0.4219 |
| 剩余年期（年） | 8 | 7 | 6 | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 |
| 年期修正系数 | 0.3839 | 0.344 | 0.302 | 0.2578 | 0.2114 | 0.1625 | 0.111 | 0.0569 |

**表4-3-5 建制镇驻地住宅用地年期修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 剩余年期（年） | 70 | 69 | 68 | 67 | 66 | 65 | 64 | 63 |
| 年期修正系数 | 1 | 0.9981 | 0.9962 | 0.9941 | 0.992 | 0.9897 | 0.9873 | 0.9848 |
| 剩余年期（年） | 62 | 61 | 60 | 59 | 58 | 57 | 56 | 55 |
| 年期修正系数 | 0.9822 | 0.9795 | 0.9767 | 0.9737 | 0.9705 | 0.9672 | 0.9638 | 0.9602 |
| 剩余年期（年） | 54 | 53 | 52 | 51 | 50 | 49 | 48 | 47 |
| 年期修正系数 | 0.9564 | 0.9524 | 0.9483 | 0.9439 | 0.9394 | 0.9346 | 0.9296 | 0.9243 |
| 剩余年期（年） | 46 | 45 | 44 | 43 | 42 | 41 | 40 | 39 |
| 年期修正系数 | 0.9188 | 0.913 | 0.907 | 0.9006 | 0.894 | 0.887 | 0.8797 | 0.8721 |
| 剩余年期（年） | 38 | 37 | 36 | 35 | 34 | 33 | 32 | 31 |
| 年期修正系数 | 0.8641 | 0.8557 | 0.8469 | 0.8377 | 0.828 | 0.8179 | 0.8073 | 0.7961 |
| 剩余年期（年） | 30 | 29 | 28 | 27 | 26 | 25 | 24 | 23 |
| 年期修正系数 | 0.7845 | 0.7722 | 0.7594 | 0.746 | 0.732 | 0.7172 | 0.7018 | 0.6856 |
| 剩余年期（年） | 22 | 21 | 20 | 19 | 18 | 17 | 16 | 15 |
| 年期修正系数 | 0.6686 | 0.6508 | 0.6322 | 0.6127 | 0.5922 | 0.5708 | 0.5483 | 0.5247 |
| 剩余年期（年） | 14 | 13 | 12 | 11 | 10 | 9 | 8 | 7 |
| 年期修正系数 | 0.5001 | 0.4742 | 0.4471 | 0.4187 | 0.3889 | 0.3577 | 0.325 | 0.2907 |
| 剩余年期（年） | 6 | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 | / | |
| 年期修正系数 | 0.2548 | 0.2171 | 0.1777 | 0.1363 | 0.093 | 0.0476 |

**表4-3-6 建制镇驻地工业和公服用地年期修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 剩余年期（年） | 50 | 49 | 48 | 47 | 46 | 45 | 44 | 43 |
| 年期修正系数 | 1 | 0.9938 | 0.9874 | 0.9807 | 0.9738 | 0.9665 | 0.959 | 0.9511 |
| 剩余年期（年） | 42 | 41 | 40 | 39 | 38 | 37 | 36 | 35 |
| 年期修正系数 | 0.9429 | 0.9343 | 0.9254 | 0.9161 | 0.9064 | 0.8964 | 0.8858 | 0.8749 |
| 剩余年期（年） | 34 | 33 | 32 | 31 | 30 | 29 | 28 | 27 |
| 年期修正系数 | 0.8635 | 0.8516 | 0.8392 | 0.8263 | 0.8129 | 0.7988 | 0.7842 | 0.769 |
| 剩余年期（年） | 26 | 25 | 24 | 23 | 22 | 21 | 20 | 19 |
| 年期修正系数 | 0.7532 | 0.7366 | 0.7194 | 0.7015 | 0.6828 | 0.6633 | 0.643 | 0.6219 |
| 剩余年期（年） | 18 | 17 | 16 | 15 | 14 | 13 | 12 | 11 |
| 年期修正系数 | 0.5998 | 0.5769 | 0.5529 | 0.528 | 0.502 | 0.475 | 0.4467 | 0.4174 |
| 剩余年期（年） | 10 | 9 | 8 | 7 | 6 | 5 | 4 | 3 |
| 年期修正系数 | 0.3867 | 0.3548 | 0.3216 | 0.2869 | 0.2508 | 0.2132 | 0.174 | 0.1331 |
| 剩余年期（年） | 2 | 1 | / | | | | | |
| 年期修正系数 | 0.0906 | 0.0462 |

**3、开发程度修正**

当待估宗地的土地开发程度与基准地价所设定的土地开发程度不一致时，就需进行土地开发程度修正。土地开发程度修正依据各基础设施投资对宗地地价的影响程度确定，每增加或减少一通，其地价相应地增加或减少10-30元/m2。

**4、土地用途修正**

**表4-3-7 滕州市建制镇驻地土地用途修正系数表**

| 土地利用现状分类 | | | | 国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类 | | 参照基准地价  体系 | 修正  系数 | 备注 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 编号/  用途 | 编号 | 用途 | 内涵 | 编号 | 用途 |
| 06工矿仓储用地 | 0604 | 仓储用地 | 物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等 | 1101 | 物流仓储用地 | 工业用地 | 1.5 |  |
| 1102 | 储备库用地 | 工业用地 | 1 |  |
| 0602 | 采矿用地 | 指采矿、采石、采砂（沙）场，砖瓦窑等地面生产用地，排土（石）及尾矿堆放地 | 1002 | 采矿用地 | 工业用地 | 1 |  |
| 07住宅用地 | 0701 | 城镇住宅用地 | 指城镇用途生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地，不含配套的商业服务设施等用地 | 070101 | 一类城镇住宅用地 | 住宅用地 | 1.4 | 不进行容积率修正 |
| 070103 | 三类城镇住宅用地 | 住宅用地 | 0.9 |  |
| 0702 | 城镇社区服务设施用地 | 住宅用地 | 1 |  |
| 09特殊用地 | 0901 | 军事设施用地 | 指用于军事目的的设施用地 | 1501 | 军事设施用地 | 公共管理与公共服务用地Ⅱ类 | 1 |  |
| 0902 | 使领馆用地 | 指用于外国政府及国际组织驻华使领馆办事处等用地 | 1502 | 使领馆用地 | 公共管理与公共服务用地Ⅱ类 | 1 |  |
| 0903 | 监教场所用地 | 指用于监狱、看守所、劳改场、戒毒所等的建筑用地 | 1505 | 监教场所用地 | 公共管理与公共服务用地Ⅱ类 | 1 | 用于劳改场、劳教所的建筑用地参照工业用地基准地价1 |
| 0904 | 宗教用地 | 指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地 | 1503 | 宗教用地 | 公共管理与公共服务用地Ⅰ类 | 1 |  |
| 0905 | 殡葬用地 | 指陵园、墓地、殡葬场所用地 | 1506 | 殡葬用地 | 公共管理与公共服务用地Ⅱ类 | 1 | 不进行容积率修正 |
| 0906 | 风景名胜设施用地 | 指风景名胜景点（包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址、自然保护区、森林公园、地质公园、湿地公园等）的管理机构，以及旅游服务设施的建筑用地。景区内的其他用地按现状归入相应地类 | 1504 | 文物古迹用地 | 商服用地 | 0.8 |  |
|  |  |  | 1507 | 其他特殊用地 | 公共管理与公共服务用地Ⅱ类 | 1 | 不进行容积率修正 |
| 10交通运输用地 | 1001 | 铁路用地 | 指用于铁道线路及场站的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、林木等用地 | 1201 | 铁路用地 | 工业用地 | 1 | 客运站点参照商服减价10% |
| 1002 | 轨道交通用地 | 指用于轻轨、现代有轨电车、单轨等轨道交通用地，以及场站的用地 | 1206 | 城市轨道交通用地 | 工业用地 | 1 |  |
| 1003 | 公路用地 | 指用于国道、省道、县道和乡道用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、汽车停靠站、林木及直接为其服务的附属用地 | 1202 | 公路用地 | 工业用地 | 1 | 汽车客货运站点参照商服 |
| 1004 | 城镇村道路用地 | 指城镇、村庄范围内公用道路及行道树用地，包括快速路、主干路、次干路、支路、专用人行道和非机动车道，及其交叉口等 | 1207 | 城镇道路用地 | 工业用地 | 1 |  |
| 1005 | 交通服务场站用地 | 指城镇、村庄范围内交通服务设施用地，包括公交枢纽及其附属设施用地、公路长途客运站、公共交通场站、公共停车场（含设有充电桩的停车场）、停车楼、教练场等用地，不包括交通指挥中心、交通队用地 | 120801 | 对外交通场站用地 | 商服用地 | 1 | 港口客运码头用地参照工业，修正系数1 |
| 120802 | 公共交通场站用地 | 工业用地 | 1 | 公交枢纽用地参照工业，修正系数1 |
| 120803 | 社会停车场用地 | 工业用地 | 0.9 |  |
| 1007 | 机场用地 | 指用于民用机场，军民合用机场的用地 | 1203 | 机场用地 | 工业用地 | 1 |  |
| 1008 | 港口码头用地 | 指用于人工修建的客运、货运、捕捞及工程、工作船舶停靠的场所及其附属建筑物的用地，不包括常水位以下部分 | 1204 | 港口码头用地 | 工业用地 | 1 |  |
| 1009 | 管道运输用地 | 指用于运输煤炭、矿石、石油、天然气等管道及其相应附属设施的地上部分用地 | 1205 | 管道运输用地 | 工业用地 | 0.9 |  |
|  |  |  | 1209 | 其他交通设施用地 | 工业用地 | 1 |  |
| 11水域及水利设施用地 | 1109 | 水工建筑用地 | 指人工修建的闸、坝、堤路林、水电厂房、扬水站等常水位岸线以上的建（构）筑物用地 | 1312 | 水工设施用地 | 工业用地 | 0.9 |  |
| 地下空间 | | | 工矿仓储项目使用地下空间不增收土地出让价款；经营性项目使用地下空间的，以有偿使用方式取得，地下一层出让价格为所在区域相应土地用途基准地价的20%，地下二层按地下一层标准减半确定，地下三层按地下二层标准减半，以此类推。 | | | | | |
| 新型产业用地 | | | 新型产业用地评估地价，按企业自持房产面积比例进行修正：自持比例为A%（A≥50），按照工业用地评估价格的1/A%倍进行修正。 | | | | | |

注：（1）具体地类以内涵、备注的界定为准；收回评估时按照其出让时用途参考体系评估。

（2）采用用途参照评估地价的，参照价格均对应评估用途满年期价格，无需进行年期修正。如某用途法定最高年期为50年，参照商服用地基准地价评估，而商服用地法定最高年期为40年，此时参照商服基准地价价格时，无需将价格再进行年期修正，直接对应其50年期价格使用。

**四、基准地价应用说明**

1、宗地地价评估依据级别基准地价进行。

2、国有土地使用权租赁年租金水平，以级别基准地价为基础，根据商服用地还原率5.2%，住宅用地还原率4.8%，工业、公共管理与公共服务用地还原率4.2%，按相应用途的评估地价进行还原计算确定。

3、应用基准地价系数法评估时，开发程度界定为宗地红线外“几通”、红线内“场地平整”，基准地价不含红线内的开发费用。

4、容积率修正系数表中适用容积率=地上建筑面积÷土地面积，地下建筑面积不计。

5、公共管理与公共服务用地二级类与国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类进行衔接，13公用设施用地可参照本体系中公用设施用地评估；14绿地与开敞空间用地可参照本体系中公园与绿地评估。

6、宗地所在级别的界定及评估

（1）跨级别的宗地评估时：若待估宗地较均匀的分布在多个级别，按其所在两个或多个级别基准地价的平均值作为基准地价进行修正，修正体系以面积最大的部分所在级别为准，若所跨的级别面积差距较大，如高级别内面积较大，可在高级别基准地价的基础上下调1-2个百分点，如低级别内面积较大，可在此低级别基准地价基础上上调1-2个百分点确定基准地价，修正体系以面积最大的部分所在级别为准。

（2）级别边缘的宗地评估时，适当进行加（减）价修正。其中，靠近低地价级别的应减价修正，减价修正系数一般不超过8%，并不得低于相邻低级别基准地价；靠近高地价级别的应加价修正，加价修正系数一般不超过10%，并不得高于相邻高级别基准地价。

（3）评价范围外的宗地评估，参照邻近级别基准地价结合市场及区位条件适当进行减价修正。

7、基准地价测算公式

（1）总价=地上宗地总价+地下宗地总价

（2）土地单价=总价÷土地面积

（3）地下宗地地价测算参照土地用途修正体系相关内容

（4）基准地价测算公式

宗地地价=级别基准地价×（1±ΣK）×KJ+KX

式中：ΣK---影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

KJ---估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数

KX---开发程度修正值。