金寨县公示地价内涵参数及修正系数表

编制单位：金寨县自然资源和规划局

承编单位：安徽地源不动产咨询评估有限责任公司

编制时间：二零二四年五月

**目 录**

[第一部分 城区国有建设用地基准地价内涵与土地估价参数 1](#_Toc165899862)

[**第一节 基准地价内涵的设定** 1](#_Toc165899863)

[**第二节 还原率的测算与确定** 3](#_Toc165899864)

[**第三节 房屋重置价的确定** 5](#_Toc165899865)

[**第四节 容积率修正系数测算与确定** 6](#_Toc165899866)

[**第五节 土地开发水平修正的确定** 8](#_Toc165899867)

[**第六节 其它土地估价参数的确定** 9](#_Toc165899868)

[**第七节 金寨县城区基准地价修正系数表** 10](#_Toc165899869)

[第二部分 乡镇基准地价内涵与土地估价参数 72](#_Toc165899870)

[**第一节 基准地价内涵的设定 72**](#_Toc165899871)

[**第二节 还原率的测算与确定 73**](#_Toc165899872)

[**第三节 房屋重置价的确定 75**](#_Toc165899873)

[**第四节 容积率修正系数的测算与确定 76**](#_Toc165899874)

[**第五节 土地开发水平修正值的确定 77**](#_Toc165899875)

[**第六节 其它土地估价参数的确定 78**](#_Toc165899876)

[**第七节 金寨县乡镇基准地价修正系数表 79**](#_Toc165899877)

[第三部分 集体建设用地基准地价内涵与土地估价参数 154](#_Toc165899878)

[**第一节 基准地价内涵的设定 154**](#_Toc165899879)

[**第二节 还原率的测算与确定 155**](#_Toc165899880)

[**第三节 房屋重置价的确定 159**](#_Toc165899881)

[**第四节 容积率修正系数测算与确定 159**](#_Toc165899882)

[**第五节 土地开发水平修正的确定 160**](#_Toc165899883)

[**第六节 其它土地估价参数的确定 160**](#_Toc165899884)

[**第七节 金寨县集体建设用地基准地价修正系数表 162**](#_Toc165899885)

[第四部分 农用地基准地价内涵与土地估价参数 180](#_Toc165899886)

[**第一节 农用地基准地价内涵界定 180**](#_Toc165899887)

[**第二节 基准地价评估相关参数确定 183**](#_Toc165899888)

[**第三节 金寨县农用地基准地价修正系数表 188**](#_Toc165899889)

[第五部分 标定地价内涵与土地估价参数 214](#_Toc165899890)

[**第一节 标定地价的内涵 214**](#_Toc165899891)

[**第二节 标定地价修正系数表 215**](#_Toc165899892)

## 第一部分 城区国有建设用地基准地价内涵与土地估价参数

**第一节 基准地价内涵的设定**

一、基准地价内涵的设定

（一）基准地价概念

基准地价是指在土地利用总体规划确定的城镇可建设用地范围内，对平均开发利用条件下，不同级别或不同均质地域的建设用地，按照商服、住宅、工业等用途分别评估，并由政府确定的，某一估价期日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格。它是在设定估价期日、设定土地开发程度、设定使用年期下完整土地使用权的区域平均价格。

（二）基准地价内涵设定的具体条件

1．估价期日

按安徽省自然资源厅统一部署要求和工作实际开展的时间，本次评估估价期日为2023年7月1日。

2．土地使用年期

土地使用年期按法定最高出让年限设定，根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号），即商服用地40年、住宅用地70年、工业用地、物流仓储用地、公共管理与公共服务用地和公用设施用地50年，详见下表。

3．土地开发水平

根据各土地级别或均质区域内同一用途现状平均土地开发程度或2/3以上面积已经达到的宗地红线外基础设施平均水平，宗地红线内“场地平整”。 商服用地、住宅用地和公共管理与公共服务用地各级别土地开发程度设定从“六通一平”到“五通一平”不等，工业用地和物流仓储用地各级别土地开发程度设定均为“五通一平”。红线外“六通”指通上水、通下水、通讯、通电、通路、供气；“五通”指通上水、通下水、通讯、通电、通路。

表2-2-1 金寨县城区各用途、各级别平均开发程度一览表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 土地级别 | 商服用地 | 住宅用地 | 工业用地 | 公共管理与公共服务用地、公用设施用地 | 物流仓储用地 |
| 一级地 | 六通一平 | 六通一平 | 五通一平 | 六通一平 | 五通一平 |
| 二级地 | 六通一平 | 五通一平 | 五通一平 | 五通一平 | 五通一平 |
| 三级地 | 五通一平 | 五通一平 | / | 五通一平 | 五通一平 |
| 四级地 | 五通一平 | 五通一平 | / | / | / |

4．平均容积率

根据本次土地估价外业调查资料测算结果，商服用地级别平均容积率主要参考商服业企业用地效益调查表和房地出租情况调查表的调查结果，住宅用地级别平均容积率主要参考房地出售情况调查表的调查结果，同时结合相关规划成果综合确定。为促进土地节约集约利用，本次基准地价设定的工业用地容积率参照《安徽省人民政府关于印发安徽省批而未供、闲置和工业低效土地全域治理攻坚行动方案的通知》（皖政〔2022〕54号）中“省级以上开发区综合容积率不低于1.0；其中国家级开发区综合容积率不低于1.2”设定，具体到某一宗工业用地的管理和相关评价工作，遵照相关地方、部门规定执行，结合这些情况，本次工业用地容积率设定为1.2。公共管理与公共服务用地、公用设施用地和物流仓储用地平均容积率根据当地规划部门对该类用地的规划容积率，同时结合各用地类型利用特点，确定各用地类型平均容积率。金寨县城区商服、住宅、工业、物流仓储、公共管理与公共服务和公用设施各级别平均容积率确定如下表2-2-2。

表2-2-2 金寨县城区各类用地级别平均容积率表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 用地类型 | | 一级地 | 二级地 | 三级地 | 四级地 |
| 商服用地 | | 1.8 | 1.6 | 1.5 | 1.2 |
| 住宅用地 | | 1.8 | 1.6 | 1.5 | 1.2 |
| 工业用地 | | 1.2 | 1.2 | / | / |
| 公共管理与公共服务用地 | 机关团体用地 | 1.4 | 1.3 | 1.2 | / |
| 文化、体育用地 | 1.3 | 1.2 | 1.1 | / |
| 教育、科研用地、医疗卫生用地 | 1.2 | 1.1 | 1.0 | / |
| 社会福利用地 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | / |
| 公用设施用地 | | 1.0 | 1.0 | 1.0 | / |
| 物流仓储用地 | | 1.2 | 1.2 | 1.2 | / |

**第二节 还原率的测算与确定**

一、还原率的测算与确定

（一）还原率的概念与种类

还原率是以不动产纯收益资本化为不动产价格的利率。它是土地估价的重要参数。确定合理的还原率是利用收益还原法准确计算不动产价格的关键之一。运用收益还原法评估不动产价格时，根据评估对象的不同，涉及的还原率有三种：

1．综合还原率

它是求取土地及其上面的建筑物合为一体的价格时所使用的还原率。

2．建筑物还原率

它是求取单纯建筑物价格时所使用的还原率。

3．土地还原率

它是求取单纯土地价格时所使用的还原率。

（二）还原率测算

1．综合还原率测算

（1）房地产交易市场法测算

测算综合还原率的方法是采用房地纯收益与不动产价格比率法。具体测算公式是：

综合还原率=房地纯收益/房地价格；

房地纯收益=年租金+押金利息收入-税费-管理费-保险费-维修费；

房地价格=售价-税费-销售费用；

平均综合还原率=×样点建筑面积/（公式中n为参算样点个数）。

利用房地出租、房屋买卖资料，对不动产进行了综合还原率的测算，根据所测的结果，综合还原率约在7.5%左右。

（2）安全利率加风险调整值法测算

安全利率是指无风险的资本投资收益率，以2023年7月1日为估价期日，选取中国人民银行公布的一年期定期存款年利率1.5%作为安全利率。根据对金寨县城区房地产开发企业调查，房地产开发存在一定的风险，确定风险调整值为5%左右，由此求得综合利率为6.5%左右。

（3）投资风险与投资收益率综合排序插入法测算

投资的收益与投资风险密切相关，同期比较安全、风险小的投资有银行一年期、三年期存款，但其收益也都较低，分别为1.5%和2.75%。商业银行贷款存在一定的风险，以2023年7月1日为估价期日，采用中国人民银行公布的一年期贷款利息为4.35%，考虑到对房地产开发商贷款资金加之交易、法律等费用，实际支付的资金利息率在7%左右。房地产开发投资风险高于商业银行贷款，其年利润率为8~12%，平均为10%。

二、还原率的确定

（一）综合还原率的确定

上述三种综合还原率测算结果表明商服、住宅、工业、物流仓储、公共管理与公共服务及公用设施用地的综合还原率在6.5%~10%之间，其平均值约为8.5%，因而确定综合还原率为8.5%。考虑到各用地类型间还原率有所差异，结合本次测定的还原率，确定公共管理与公共服务用地和公用设施用地、物流仓储、工业、住宅、商服用地五类用地综合还原率分别为7.5%、7.5%、7.5%、8.0%、8.5%。

（二）土地还原率的确定

土地还原率通常比综合还原率低1%左右，因而确定公共管理与公共服务用地和公用设施用地、物流仓储、工业、住宅、商服用地六类用地土地还原率分别为6.5%、6.5%、6.5 %、7.0%、7.5%。

（三）建筑物还原率的确定

房屋还原率通常比土地还原率高2%左右，因而确定公共管理与公共服务用地和公用设施用地、物流仓储、工业、住宅、商服用地六类用地房屋还原率分别为8.5%、8.5%、8.5%、9.0%、9.5%。

**第三节 房屋重置价的确定**

房屋重置价是依据目前人工、材料、建筑设计标准及正常管理水平下，建造一幢各项设备相同或相当的建筑物所需的成本价格。房屋重置价对于计算房屋的现值及纯收益具有重要的意义。本次土地估价的房屋重置价标准依据于近年来金寨县统计年鉴中关于金寨县房地产开发投资情况的信息以及六安市人民政府公布的《六安市人民政府关于公布六安市被征收集体土地上房屋、其他附着物及青苗补偿标准的通知》（六政秘〔2020〕120号）中附件《金寨县被征收集体土地上房屋和其他附着物及青苗补偿标准》文件，同时结合金寨县工程造价定额标准，综合确定金寨县房屋屋重置价标准。有关规定标准见表2-2-3。

表2-2-3 金寨县城区房屋重置价格表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 结构 | 等级 | 结构规格 | 重置价格 |
| 框架 | 1 | 钢筋砼框架，梁柱承重，钢筋砼屋面、楼面，钢、木门窗、层高2.4米以上 | 1657 |
| 钢混 | 1 | 底层为钢筋砼框架，上部为砖墙承重，钢筋砼屋面、楼面，钢、木门窗，层高2.4米以上 | 1599 |
| 2 | 砖墙承重，有构造柱、圈梁，钢筋砼屋面楼面、钢、木门窗，层高2.4米以上 | 1541 |
| 3 | 砖墙承重，有圈梁，钢筋砼桁条，钢筋砼楼面、钢、木门窗，层高2.4米以上 | 1484 |
| 4 | 砖墙承重，有圈梁，平屋面、瓦屋面，钢、木门窗，层高2.4米以上 | 1426 |
| 砖混 | 1 | 24砖墙瓦顶，木椽、木条、油毡垫层，檐高2.4米以上 | 1253 |
| 2 | 18砖墙瓦顶，竹椽、竹条、芦苇垫层，檐高2.4米以上 | 1195 |
| 3 | 半砖半土、半瓦半草、檐高2.2米以上 | 594 |
| 4 | 土墙草顶，檐高2.2米以上 | 514 |

上表的重置价标准与市场价格水平基本一致，故在房地出租、房地出售的样点地价测算过程中直接引用。在日常宗地评估中，也可采用建委工程造价管理等单位出台的实时数据。

**第四节 容积率修正系数测算与确定**

容积率对地价影响较大，利用房地出租、房地出售、商品房开发等土地交易市场资料，对各级别内商服、住宅用地容积率修正系数进行测算。由于工业用地地价样点较少，无法进行容积率修正系数测算，结合原国土资源部《节约集约利用土地规定》第二十四条规定：“鼓励土地使用者在符合规划的前提下，通过厂房加层、厂区改造、内部用地整理等途径提高土地利用率。在符合规划、不改变土地用途的前提下，现有工业用地提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款”。因此，对工业用地样点地价不进行容积率修正，金寨县城区物流仓储用地的用地性质与工业用地类似，因此也不进行容积率修正。同时，由于公用设施用地设定容积率均为1.0，故对公用设施用地样点地价不进行容积率修正。

一、容积率修正系数的确定

利用房地出租和房地出售样点地价资料，对商服、住宅等用地容积率修正系数进行实测，以各级别内平均容积率修正系数设为1.00，测算了各级别内各容积率的修正系数。在容积率修正系数测算的基础上，对某些容积率区段无实例修正系数的采用内插法确定，确定结果见下表。

表2-2-4 商服用地容积率修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 容积率  修正系数  土地级别 | **≤1.00** | **1.10** | **1.20** | **1.30** | **1.40** | **1.50** | **1.60** | **1.70** | **1.80** | **2.00** | **2.20** | **2.50** | **3.00** | **≥3.50** |
| 一 | 0.84 | 0.85 | 0.87 | 0.88 | 0.90 | 0.92 | 0.94 | 0.96 | **1.00** | 1.04 | 1.12 | 1.28 | 1.42 | 1.55 |
| 二 | 0.89 | 0.90 | 0.92 | 0.94 | 0.96 | 0.98 | **1.00** | 1.03 | 1.08 | 1.16 | 1.25 | 1.38 | 1.50 | 1.60 |
| 三 | 0.91 | 0.92 | 0.94 | 0.96 | 0.98 | **1.00** | 1.03 | 1.08 | 1.16 | 1.25 | 1.38 | 1.50 | 1.60 | 1.70 |
| 四 | 0.97 | 0.98 | **1.00** | 1.04 | 1.08 | 1.13 | 1.20 | 1.24 | 1.30 | 1.36 | 1.43 | 1.50 | 1.55 | 1.58 |

表2-2-5 住宅用地容积率修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 容积率  修正系数  土地级别 | **1.00** | **1.10** | **1.20** | **1.30** | **1.40** | **1.50** | **1.60** | **1.70** | **1.80** | **2.00** | **2.20** | **2.50** | **3.00** | **3.50** |
| 一 | 0.84 | 0.86 | 0.88 | 0.90 | 0.92 | 0.94 | 0.96 | 0.98 | **1.00** | 1.04 | 1.10 | 1.20 | 1.31 | 1.40 |
| 二 | 0.88 | 0.90 | 0.92 | 0.94 | 0.96 | 0.98 | **1.00** | 1.04 | 1.08 | 1.16 | 1.22 | 1.30 | 1.38 | 1.48 |
| 三 | 0.90 | 0.92 | 0.94 | 0.96 | 0.98 | **1.00** | 1.04 | 1.08 | 1.16 | 1.22 | 1.30 | 1.38 | 1.48 | 1.52 |
| 四 | 0.97 | 0.98 | **1.00** | 1.02 | 1.04 | 1.06 | 1.08 | 1.10 | 1.14 | 1.18 | 1.24 | 1.28 | 1.35 | 1.38 |

表2-2-6 机关团体用地容积率修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 容积率  修正系数  土地级别 | **1.00** | **1.10** | **1.20** | **1.30** | **1.40** | **1.50** | **1.60** | **1.70** | **1.80** | **2.00** | **2.20** | **2.50** | **3.00** | **3.50** |
| 一 | 0.92 | 0.94 | 0.96 | 0.98 | **1.00** | 1.04 | 1.08 | 1.16 | 1.22 | 1.30 | 1.38 | 1.48 | 1.52 | 1.54 |
| 二 | 0.94 | 0.96 | 0.98 | **1.00** | 1.03 | 1.06 | 1.09 | 1.15 | 1.20 | 1.32 | 1.42 | 1.52 | 1.62 | 1.66 |
| 三 | 0.97 | 0.98 | **1.00** | 1.02 | 1.04 | 1.06 | 1.08 | 1.1 | 1.14 | 1.18 | 1.24 | 1.28 | 1.35 | 1.38 |

表2-2-7 文化、体育用地容积率修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 容积率  修正系数  土地级别 | **1.00** | **1.10** | **1.20** | **1.30** | **1.40** | **1.50** | **1.60** | **1.70** | **1.80** | **2.00** | **2.20** | **2.50** | **3.00** | **3.50** |
| 一 | 0.94 | 0.96 | 0.98 | **1.00** | 1.03 | 1.06 | 1.09 | 1.15 | 1.20 | 1.32 | 1.42 | 1.52 | 1.62 | 1.66 |
| 二 | 0.97 | 0.98 | **1.00** | 1.02 | 1.04 | 1.06 | 1.08 | 1.1 | 1.14 | 1.18 | 1.24 | 1.28 | 1.35 | 1.38 |
| 三 | 0.98 | **1.00** | 1.02 | 1.04 | 1.06 | 1.08 | 1.1 | 1.14 | 1.18 | 1.24 | 1.28 | 1.35 | 1.38 | 1.40 |

表2-2-8 教育、科研用地、医疗卫生用地容积率修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 容积率  修正系数  土地级别 | 0.8 | **1.00** | **1.10** | **1.20** | **1.30** | **1.40** | **1.50** | **1.60** | **1.70** | **1.80** | **2.00** | **2.20** | **2.50** | **3.00** | **3.50** |
| 一 | 0.94 | 0.96 | 0.98 | **1.00** | 1.03 | 1.06 | 1.09 | 1.15 | 1.20 | 1.32 | 1.42 | 1.52 | 1.62 | 1.66 | 1.68 |
| 二 | 0.97 | 0.98 | **1.00** | 1.02 | 1.04 | 1.06 | 1.08 | 1.1 | 1.14 | 1.18 | 1.24 | 1.28 | 1.35 | 1.38 | 1.40 |
| 三 | 0.98 | **1.00** | 1.02 | 1.04 | 1.06 | 1.08 | 1.1 | 1.14 | 1.18 | 1.24 | 1.28 | 1.35 | 1.38 | 1.40 | 1.41 |

### 

**第五节 土地开发水平修正的确定**

土地开发费用主要是指宗地红线内外通路、通电、供水、排水、通气、通讯等方面的费用和场地平整费用。本次金寨县城区各类、各级别用地评估设定的平均土地开发程度从“六通一平”到“五通一平”不等，而各宗地的实际开发程度可能与平均开发程度一致，也可能与平均开发程度不一致，对于与平均开发程度不一致的宗地，必须将其实际开发程度修正到所在级别平均开发程度。据调查，宗地红线外达到通路、通电、供水、排水、通讯及通气 “六通”的费用平均150元/m2；宗地红线内达到场地平整的费用平均为20元/m2。各项费用的分摊见下表。

表2-2-9 土地开发费用分项一览表

单位：元/m2

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 土地开  发项目 | 通路 | 通电 | 供水 | 排水 | 通讯 | 供气 | 场地平整 | 合计 |
| 红线外 | 40 | 30 | 20 | 20 | 20 | 20 | / | 150 |
| 红线内 | / | / | / | / | / | / | 20 | 20 |

在评估级别或区段基准地价时，如地价样点的实际开发程度与级别或区段平均开发程度一致时，不作修正；如不一致，则需进行修正，即在样点地价基础上加上（指地价样点开发程度低于级别或区段平均开发程度）或减去（指地价样点开发程度高于级别或区段平均开发程度）相应项目的费用。

**第六节 其它土地估价参数的确定**

其它估价参数包括维修费、折旧费、管理费、保险费、税费及经营开发利润等。本次估价除维修费用外，所采用的上述参数均为在估价期日2023年7月1日，金寨县城区有关部门使用的参数。维修费则根据国内其它同类城市地价测算参数，结合金寨县城区的实际情况综合确定。确定结果见下表。

表2-2-10 其它估价参数表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 类 别 | 参 数 取 值 | 备 注 |
| 管理费 | 取年租金的3% | 按年租金的3%—5%计 |
| 保险费 | 2‰ | 《保险法》规定取房屋现值的2‰ |
| 维修费 | 2% | 通常按重置价的2% |
| 税 金 | 包括房产税12%、增值税（税率见表尾）、城建维护税为增值税额的5%、教育费附加为增值税额的3%、地方教育费附加为增值税额2%等 | 《中华人民共和国房产税暂行条例》、《财务部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》、《国务院关于修改<征收教育费附加的暂行规定>的决定》、《安徽省地方教育附加征收和使用管理暂行办法>的通知》（财综〔2011〕349号） |
| 利润率 | 8%-12% | / |
| 利息率 | 一年期贷款利率取4.35% | 2015年10月24日央行公布六个月至一年期贷款利率 |
| 房地产交易契税 | 住宅取2%，非住宅取4%，土地交易取3% | 《[中华人民共和国契税暂行条例](http://baike.baidu.com/view/277460.htm)》 |
| 印花税 | 交易价格的0.05% | 《中华人民共和国[印花税暂行条例](http://baike.baidu.com/view/955718.htm)》 |
| 增值税 | 1、一般纳税人适用一般计税方法计税：  应纳税额=当期销项税额-当期进项税额  销项税额=销售额\*税率  销售额=含税销售额/（1+税率）  2、小规模纳税人适用简易计税方法计税：  应纳税额=销售额\*征收率  销售额=含税销售额/（1+征收率）  增值税税率：13%、9%、6% | 《跨境应税行为适用增值税零税率和免税政策的规定》、《财务部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署2019年第39号） |

**第七节 金寨县城区基准地价修正系数表**

**表1-1 金寨县城区商服用地一级地宗地地价影响因素指标说明表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | 修正因素 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区  域  因  素 | 区域在城市中的位置 | | 处于城市繁华商服中心 | 处于城市繁华商服中心边缘 | 处于城市繁华商服中心边缘 | 处于一般商业区 | 一般商业区边缘 |
| 流动人口密度 | | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 交通状况 | 街道状况 | 街道宽度大，路面质量好 | 街道较宽，路面质量较好 | 街道宽度一般，路面质量一般 | 街道宽度较小，路面质量较差 | 街道宽度小路面质量差 |
| 道路等级 | 主干道为主 | 主干道与次干道并重 | 次干道为主 | 次干道与支路并重 | 支路为主 |
| 交通便捷度 | 出行方便 | 出行较方便 | 可以乘坐交通设施 | 出行较困难 | 出行很困难 |
| 基础设施状况 | | 供电、供水保证率达98%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率96-98%，排水较通畅 | 供电、供水保证率94-96%，排水状况一般 | 供电、供水保证率92-94%，排水状况较差 | 供电、供水保证率<92%，排水状况差 |
| 公用设施状况 | | 公用服务设施齐全、完备、等级高 | 公用服务设施齐全、完备、等级较高 | 公用服务设施齐全、完备、等级一般 | 公用服务服务设施水平较差 | 公用服务服务设施水平差 |
| 商业繁华程度 | 商业类型 | 商业类型多 | 商业类型较多 | 商业类型一般 | 商业类型较少 | 商业类型少 |
| 商务设施集聚程度 | 商务设施规模大与积聚程度高 | 商务设施规模较大与积聚程度较高 | 商务设施规模与积聚程度一般 | 商务设施规模与积聚程度较低 | 商务设施规模与积聚程度低 |
| 城市规划限制 | | 规划用途商业，规划对土地利用强度基本无限制 | 规划用途商业，规划对土地利用强度略有限制 | 规划用途商业，规划对土地利用强度有一定限制 | 规划用途商业，规划对土地利用强度限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 环境状况 | | 景观设施完善环境优美，能吸引游人，无污染 | 景观设施较完善环境较好，无污染 | 景观设施基本完善，环境一般，基本无污染 | 附近有景观设施，轻度污染 | 区域没有景观，污染较严重 |
| 其他区域因素状况 | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个  别  因  素 | 宗地形状 | | 矩形 | 近似矩形 | 较不规则，但对土地利用无影响 | 不规则，对土地利用有一定影响 | 很不规则，对土地利用影响很大 |
| 宗地面积 | | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 宗地基础设施状况 | | 供电、供水保证率达98%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率96-98%，排水较通畅 | 供电、供水保证率94-96%，排水状况一般 | 供电、供水保证率92-94%，排水状况较差 | 供电、供水保证率<92%，排水状况差 |
| 宗地邻接道路等级与通达性 | | 临混合型主干道，道路通达性好 | 临生活型主干道，道路通达性较好 | 临交通型主干道或生活型次干道，道路通达性一般 | 临交通型次干道，道路通达性较差 | 临支路或巷道，道路通达性差 |
| 临街状况 | | 十字路口 | 丁字路口 | 一面临街 | 袋地<5米 | 袋地>5米 |
| 距商服中心距离 | | 地处商服中心 | 距商服中心距离<300米 | 距商服中心距离300-500米 | 距商服中心距离500-800米 | 距商服中心距离>800米 |
| 接近交通设施程度 | 距高速公路距离 | <1000米 | 1000-1500米 | 1500-2000米 | 2000-2500米 | >2500米 |
| 距汽车站距离 | <3000米 | 3000-3500米 | 3500-4000米 | 4000-5000米 | >5000米 |
| 距火车站距离 | <10500米 | 10500-11000米 | 11000-11500米 | 11500-12000米 | >12000米 |
| 距公交站点距离 | <100米 | 100-200米 | 200-300米 | 300-400米 | >400米 |
| 相邻土地利用状况 | | 商业 | 商住 | 住宅 | 工业、仓储 | 其它用地 |
| 规划限制 | | 规划用途商业，规划对土地利用强度基本无限制 | 规划用途商业，规划对土地利用强度略有限制 | 规划用途商业，规划对土地利用强度有一定限制 | 规划用途商业，规划对土地利用强度限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 地上建筑物状况 | | 建筑物成新度高 | 建筑物成新度较高 | 建筑物成新度一般 | 建筑物成新度较低 | 建筑物成新度低 |
| 其他个别因素+状况 | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表1-1-1 金寨县城区商服用地一级地宗地地价修正系数表**

**（零售商业用地、其他商服用地）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 区域在城市中的位置 | | 0.0175 | 0.0088 | 0.0000 | -0.0082 | -0.0163 |
| 流动人口密度 | | 0.0204 | 0.0102 | 0.0000 | -0.0095 | -0.0190 |
| 交通状况 | 街道状况 | 0.0103 | 0.0052 | 0.0000 | -0.0048 | -0.0096 |
| 道路等级 | 0.0101 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0047 | -0.0094 |
| 交通便捷程度 | 0.0111 | 0.0056 | 0.0000 | -0.0052 | -0.0104 |
| 基础设施状况 | | 0.0150 | 0.0075 | 0.0000 | -0.0070 | -0.0139 |
| 公用设施状况 | | 0.0144 | 0.0072 | 0.0000 | -0.0067 | -0.0134 |
| 商业繁华程度 | 商业类型 | 0.0167 | 0.0084 | 0.0000 | -0.0078 | -0.0156 |
| 商务设施集聚程度 | 0.0174 | 0.0087 | 0.0000 | -0.0081 | -0.0162 |
| 城市规划限制 | | 0.0092 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0043 | -0.0085 |
| 环境状况 | | 0.0065 | 0.0033 | 0.0000 | -0.0030 | -0.0060 |
| 其他区域因素状况 | | 0.0057 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0027 | -0.0053 |
| 个别因素 | 宗地形状 | | 0.0109 | 0.0055 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0102 |
| 宗地面积 | | 0.0106 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0049 | -0.0098 |
| 宗地基础设施状况 | | 0.0109 | 0.0055 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0102 |
| 宗地邻接道路等级与通达性 | | 0.0106 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0049 | -0.0098 |
| 临街状况 | | 0.0106 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0049 | -0.0098 |
| 距商服中心距离 | | 0.0109 | 0.0055 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0102 |
| 距交通设施程度距离 | 距高速公路距离 | 0.0109 | 0.0055 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0102 |
| 距汽车站距离 | 0.0103 | 0.0052 | 0.0000 | -0.0048 | -0.0096 |
| 距火车站距离 | 0.0106 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0049 | -0.0098 |
| 距公交站点距离 | 0.0078 | 0.0039 | 0.0000 | -0.0036 | -0.0072 |
| 相邻土地利用状况 | | 0.0075 | 0.0038 | 0.0000 | -0.0035 | -0.0070 |
| 规划限制 | | 0.0093 | 0.0047 | 0.0000 | -0.0043 | -0.0086 |
| 地上建筑物状况 | | 0.0074 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0035 | -0.0069 |
| 其他个别因素状况 | | 0.0075 | 0.0038 | 0.0000 | -0.0035 | -0.0070 |

**表1-1-2 金寨县城区商服用地一级地宗地地价修正系数表**

**（餐饮用地、旅馆用地、娱乐用地）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 区域在城市中的位置 | | 0.0171 | 0.0086 | 0.0000 | -0.0085 | -0.0169 |
| 流动人口密度 | | 0.0199 | 0.0100 | 0.0000 | -0.0098 | -0.0196 |
| 交通状况 | 街道状况 | 0.0101 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0050 | -0.0099 |
| 道路等级 | 0.0098 | 0.0049 | 0.0000 | -0.0049 | -0.0097 |
| 交通便捷程度 | 0.0109 | 0.0055 | 0.0000 | -0.0054 | -0.0107 |
| 基础设施状况 | | 0.0146 | 0.0073 | 0.0000 | -0.0072 | -0.0144 |
| 公用设施状况 | | 0.0140 | 0.0070 | 0.0000 | -0.0069 | -0.0138 |
| 商业繁华程度 | 商业类型 | 0.0163 | 0.0082 | 0.0000 | -0.0081 | -0.0161 |
| 商务设施集聚程度 | 0.0170 | 0.0085 | 0.0000 | -0.0084 | -0.0167 |
| 城市规划限制 | | 0.0089 | 0.0045 | 0.0000 | -0.0044 | -0.0088 |
| 环境状况 | | 0.0063 | 0.0032 | 0.0000 | -0.0031 | -0.0062 |
| 其他区域因素状况 | | 0.0055 | 0.0028 | 0.0000 | -0.0028 | -0.0055 |
| 个别因素 | 宗地形状 | | 0.0106 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0053 | -0.0105 |
| 宗地面积 | | 0.0103 | 0.0052 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0102 |
| 宗地基础设施状况 | | 0.0106 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0053 | -0.0105 |
| 宗地邻接道路等级与通达性 | | 0.0103 | 0.0052 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0102 |
| 临街状况 | | 0.0103 | 0.0052 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0102 |
| 距商服中心距离 | | 0.0106 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0053 | -0.0105 |
| 距交通设施程度距离 | 距高速公路距离 | 0.0106 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0053 | -0.0105 |
| 距汽车站距离 | 0.0101 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0050 | -0.0099 |
| 距火车站距离 | 0.0103 | 0.0052 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0102 |
| 距公交站点距离 | 0.0076 | 0.0038 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0075 |
| 相邻土地利用状况 | | 0.0074 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0073 |
| 规划限制 | | 0.0091 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0045 | -0.0089 |
| 地上建筑物状况 | | 0.0072 | 0.0036 | 0.0000 | -0.0036 | -0.0071 |
| 其他个别因素状况 | | 0.0074 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0073 |

**表1-1-3 金寨县城区商服用地一级地宗地地价修正系数表**

**（商务金融用地）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 区域在城市中的位置 | | 0.0169 | 0.0085 | 0.0000 | -0.0082 | -0.0164 |
| 流动人口密度 | | 0.0197 | 0.0099 | 0.0000 | -0.0096 | -0.0191 |
| 交通状况 | 街道状况 | 0.0100 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0049 | -0.0097 |
| 道路等级 | 0.0097 | 0.0049 | 0.0000 | -0.0048 | -0.0095 |
| 交通便捷程度 | 0.0108 | 0.0054 | 0.0000 | -0.0052 | -0.0104 |
| 基础设施状况 | | 0.0144 | 0.0072 | 0.0000 | -0.0070 | -0.0140 |
| 公用设施状况 | | 0.0139 | 0.0070 | 0.0000 | -0.0068 | -0.0135 |
| 商业繁华程度 | 商业类型 | 0.0161 | 0.0081 | 0.0000 | -0.0079 | -0.0157 |
| 商务设施集聚程度 | 0.0168 | 0.0084 | 0.0000 | -0.0082 | -0.0163 |
| 城市规划限制 | | 0.0088 | 0.0044 | 0.0000 | -0.0043 | -0.0086 |
| 环境状况 | | 0.0063 | 0.0032 | 0.0000 | -0.0031 | -0.0061 |
| 其他区域因素状况 | | 0.0055 | 0.0028 | 0.0000 | -0.0027 | -0.0053 |
| 个别因素 | 宗地形状 | | 0.0105 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0102 |
| 宗地面积 | | 0.0102 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0050 | -0.0099 |
| 宗地基础设施状况 | | 0.0105 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0102 |
| 宗地邻接道路等级与通达性 | | 0.0102 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0050 | -0.0099 |
| 临街状况 | | 0.0102 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0050 | -0.0099 |
| 距商服中心距离 | | 0.0105 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0102 |
| 距交通设施程度距离 | 距高速公路距离 | 0.0105 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0102 |
| 距汽车站距离 | 0.0100 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0049 | -0.0097 |
| 距火车站距离 | 0.0102 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0050 | -0.0099 |
| 距公交站点距离 | 0.0075 | 0.0038 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0073 |
| 相邻土地利用状况 | | 0.0073 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0036 | -0.0071 |
| 规划限制 | | 0.0090 | 0.0045 | 0.0000 | -0.0044 | -0.0087 |
| 地上建筑物状况 | | 0.0072 | 0.0036 | 0.0000 | -0.0035 | -0.0070 |
| 其他个别因素状况 | | 0.0073 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0036 | -0.0071 |

**表1-1-4 金寨县城区商服用地一级地宗地地价修正系数表**

**（批发市场用地）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 区域在城市中的位置 | | 0.0169 | 0.0085 | 0.0000 | -0.0085 | -0.0170 |
| 流动人口密度 | | 0.0197 | 0.0099 | 0.0000 | -0.0100 | -0.0199 |
| 交通状况 | 街道状况 | 0.0100 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0050 | -0.0100 |
| 道路等级 | 0.0097 | 0.0049 | 0.0000 | -0.0049 | -0.0098 |
| 交通便捷程度 | 0.0108 | 0.0054 | 0.0000 | -0.0054 | -0.0108 |
| 基础设施状况 | | 0.0144 | 0.0072 | 0.0000 | -0.0073 | -0.0146 |
| 公用设施状况 | | 0.0139 | 0.0070 | 0.0000 | -0.0070 | -0.0140 |
| 商业繁华程度 | 商业类型 | 0.0161 | 0.0081 | 0.0000 | -0.0081 | -0.0162 |
| 商务设施集聚程度 | 0.0168 | 0.0084 | 0.0000 | -0.0085 | -0.0169 |
| 城市规划限制 | | 0.0088 | 0.0044 | 0.0000 | -0.0045 | -0.0089 |
| 环境状况 | | 0.0063 | 0.0032 | 0.0000 | -0.0032 | -0.0063 |
| 其他区域因素状况 | | 0.0055 | 0.0028 | 0.0000 | -0.0028 | -0.0055 |
| 个别因素 | 宗地形状 | | 0.0105 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0053 | -0.0106 |
| 宗地面积 | | 0.0102 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0052 | -0.0103 |
| 宗地基础设施状况 | | 0.0105 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0053 | -0.0106 |
| 宗地邻接道路等级与通达性 | | 0.0102 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0052 | -0.0103 |
| 临街状况 | | 0.0102 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0052 | -0.0103 |
| 距商服中心距离 | | 0.0105 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0053 | -0.0106 |
| 距交通设施程度距离 | 距高速公路距离 | 0.0105 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0053 | -0.0106 |
| 距汽车站距离 | 0.0100 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0050 | -0.0100 |
| 距火车站距离 | 0.0102 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0052 | -0.0103 |
| 距公交站点距离 | 0.0075 | 0.0038 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0076 |
| 相邻土地利用状况 | | 0.0073 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0073 |
| 规划限制 | | 0.0090 | 0.0045 | 0.0000 | -0.0045 | -0.0090 |
| 地上建筑物状况 | | 0.0072 | 0.0036 | 0.0000 | -0.0036 | -0.0072 |
| 其他个别因素状况 | | 0.0073 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0073 |

**表1-2 金寨县城区商服用地二级地宗地地价影响因素指标说明表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | 修正因素 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区  域  因  素 | 区域在城市中的位置 | | 处于城市繁华商服中心 | 处于城市繁华商服中心边缘 | 处于城市繁华商服中心边缘 | 处于一般商业区 | 一般商业区边缘 |
| 流动人口密度 | | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 交通状况 | 街道状况 | 街道宽度大，路面质量好 | 街道较宽，路面质量较好 | 街道宽度一般，路面质量一般 | 街道宽度较小，路面质量较差 | 街道宽度小路面质量差 |
| 道路等级 | 主干道为主 | 主干道与次干道并重 | 次干道为主 | 次干道与支路并重 | 支路为主 |
| 交通便捷度 | 出行方便 | 出行较方便 | 可以乘坐交通设施 | 出行较困难 | 出行很困难 |
| 基础设施状况 | | 供电、供水保证率达97%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率95-97%，排水较通畅 | 供电、供水保证率93-95%，排水状况一般 | 供电、供水保证率90-93%，排水状况较差 | 供电、供水保证率<90%，排水状况差 |
| 公用设施状况 | | 公用服务设施齐全、完备、等级高 | 公用服务设施齐全、完备、等级较高 | 公用服务设施齐全、完备、等级一般 | 公用服务服务设施水平较差 | 公用服务服务设施水平差 |
| 商业繁华程度 | 商业类型 | 商业类型多 | 商业类型较多 | 商业类型一般 | 商业类型较少 | 商业类型少 |
| 商务设施集聚程度 | 商务设施规模大与积聚程度高 | 商务设施规模较大与积聚程度较高 | 商务设施规模与积聚程度一般 | 商务设施规模与积聚程度较低 | 商务设施规模与积聚程度低 |
| 城市规划限制 | | 规划用途商业，规划对土地利用强度基本无限制 | 规划用途商业，规划对土地利用强度略有限制 | 规划用途商业，规划对土地利用强度有一定限制 | 规划用途商业，规划对土地利用强度限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 环境状况 | | 景观设施完善环境优美，能吸引游人，无污染 | 景观设施较完善环境较好，无污染 | 景观设施基本完善，环境一般，基本无污染 | 附近有景观设施，轻度污染 | 区域没有景观，污染较严重 |
| 其他区域因素状况 | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个  别  因  素 | 宗地形状 | | 矩形 | 近似矩形 | 较不规则，但对土地利用无影响 | 不规则，对土地利用有一定影响 | 很不规则，对土地利用影响很大 |
| 宗地面积 | | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 宗地基础设施状况 | | 供电、供水保证率达97%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率95-97%，排水较通畅 | 供电、供水保证率93-95%，排水状况一般 | 供电、供水保证率90-93%，排水状况较差 | 供电、供水保证率<90%，排水状况差 |
| 宗地邻接道路等级与通达性 | | 临混合型主干道，道路通达性好 | 临生活型主干道，道路通达性较好 | 临交通型主干道或生活型次干道，道路通达性一般 | 临交通型次干道，道路通达性较差 | 临支路或巷道，道路通达性差 |
| 临街状况 | | 十字路口 | 丁字路口 | 一面临街 | 袋地<5米 | 袋地>5米 |
| 距商服中心距离 | | 距商服中心距离<1000米 | 距商服中心距离1000-1500米 | 距商服中心距离1500-2000米 | 距商服中心距离2000-2500米 | 距商服中心距离>2500米 |
| 接近交通设施程度 | 距高速公路距离 | <2000米 | 2000-2500米 | 2500-3000米 | 3000-3500米 | >3500米 |
| 距汽车站距离 | <2500米 | 2500-3000米 | 3000-4000米 | 4000-45000米 | >45000米 |
| 距火车站距离 | <10000米 | 10000-11000米 | 11000-12000米 | 12000-13000米 | >13000米 |
| 距公交站点距离 | <100米 | 100-200米 | 200-300米 | 300-400米 | >400米 |
| 相邻土地利用状况 | | 商业 | 商住 | 住宅 | 工业、仓储 | 其它用地 |
| 规划限制 | | 规划用途商业，规划对土地利用强度基本无限制 | 规划用途商业，规划对土地利用强度略有限制 | 规划用途商业，规划对土地利用强度有一定限制 | 规划用途商业，规划对土地利用强度限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 地上建筑物状况 | | 建筑物成新度高 | 建筑物成新度较高 | 建筑物成新度一般 | 建筑物成新度较低 | 建筑物成新度低 |
| 其他个别因素状况 | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表1-2-1 金寨县城区商服用地二级地宗地地价修正系数表**

**（零售商业用地、其他商服用地）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 区域在城市中的位置 | | 0.0166 | 0.0083 | 0.0000 | -0.0074 | -0.0147 |
| 流动人口密度 | | 0.0194 | 0.0097 | 0.0000 | -0.0086 | -0.0172 |
| 交通状况 | 街道状况 | 0.0098 | 0.0049 | 0.0000 | -0.0044 | -0.0087 |
| 道路等级 | 0.0096 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0043 | -0.0085 |
| 交通便捷程度 | 0.0106 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0047 | -0.0094 |
| 基础设施状况 | | 0.0142 | 0.0071 | 0.0000 | -0.0063 | -0.0126 |
| 公用设施状况 | | 0.0136 | 0.0068 | 0.0000 | -0.0061 | -0.0121 |
| 商业繁华程度 | 商业类型 | 0.0158 | 0.0079 | 0.0000 | -0.0071 | -0.0141 |
| 商务设施集聚程度 | 0.0165 | 0.0083 | 0.0000 | -0.0073 | -0.0146 |
| 城市规划限制 | | 0.0087 | 0.0044 | 0.0000 | -0.0039 | -0.0077 |
| 环境状况 | | 0.0062 | 0.0031 | 0.0000 | -0.0028 | -0.0055 |
| 其他区域因素状况 | | 0.0054 | 0.0027 | 0.0000 | -0.0024 | -0.0048 |
| 个别因素 | 宗地形状 | | 0.0103 | 0.0052 | 0.0000 | -0.0046 | -0.0092 |
| 宗地面积 | | 0.0100 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0045 | -0.0089 |
| 宗地基础设施状况 | | 0.0103 | 0.0052 | 0.0000 | -0.0046 | -0.0092 |
| 宗地邻接道路等级与通达性 | | 0.0100 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0045 | -0.0089 |
| 临街状况 | | 0.0100 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0045 | -0.0089 |
| 距商服中心距离 | | 0.0103 | 0.0052 | 0.0000 | -0.0046 | -0.0092 |
| 距交通设施程度距离 | 距高速公路距离 | 0.0103 | 0.0052 | 0.0000 | -0.0046 | -0.0092 |
| 距汽车站距离 | 0.0098 | 0.0049 | 0.0000 | -0.0044 | -0.0087 |
| 距火车站距离 | 0.0100 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0045 | -0.0089 |
| 距公交站点距离 | 0.0074 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0033 | -0.0065 |
| 相邻土地利用状况 | | 0.0072 | 0.0036 | 0.0000 | -0.0032 | -0.0063 |
| 规划限制 | | 0.0088 | 0.0044 | 0.0000 | -0.0039 | -0.0078 |
| 地上建筑物状况 | | 0.0070 | 0.0035 | 0.0000 | -0.0031 | -0.0062 |
| 其他个别因素状况 | | 0.0072 | 0.0036 | 0.0000 | -0.0032 | -0.0063 |

**表1-2-2 金寨县城区商服用地二级地宗地地价修正系数表**

**（餐饮用地、旅馆用地、娱乐用地）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 区域在城市中的位置 | | 0.0153 | 0.0077 | 0.0000 | -0.0064 | -0.0127 |
| 流动人口密度 | | 0.0178 | 0.0089 | 0.0000 | -0.0074 | -0.0148 |
| 交通状况 | 街道状况 | 0.0090 | 0.0045 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0075 |
| 道路等级 | 0.0088 | 0.0044 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0073 |
| 交通便捷程度 | 0.0097 | 0.0049 | 0.0000 | -0.0041 | -0.0081 |
| 基础设施状况 | | 0.0131 | 0.0066 | 0.0000 | -0.0054 | -0.0108 |
| 公用设施状况 | | 0.0125 | 0.0063 | 0.0000 | -0.0052 | -0.0104 |
| 商业繁华程度 | 商业类型 | 0.0146 | 0.0073 | 0.0000 | -0.0061 | -0.0121 |
| 商务设施集聚程度 | 0.0152 | 0.0076 | 0.0000 | -0.0063 | -0.0126 |
| 城市规划限制 | | 0.0080 | 0.0040 | 0.0000 | -0.0033 | -0.0066 |
| 环境状况 | | 0.0057 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0024 | -0.0047 |
| 其他区域因素状况 | | 0.0050 | 0.0025 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0041 |
| 个别因素 | 宗地形状 | | 0.0095 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0040 | -0.0079 |
| 宗地面积 | | 0.0092 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0076 |
| 宗地基础设施状况 | | 0.0095 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0040 | -0.0079 |
| 宗地邻接道路等级与通达性 | | 0.0092 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0076 |
| 临街状况 | | 0.0092 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0076 |
| 距商服中心距离 | | 0.0095 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0040 | -0.0079 |
| 距交通设施程度距离 | 距高速公路距离 | 0.0095 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0040 | -0.0079 |
| 距汽车站距离 | 0.0090 | 0.0045 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0075 |
| 距火车站距离 | 0.0092 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0076 |
| 距公交站点距离 | 0.0068 | 0.0034 | 0.0000 | -0.0028 | -0.0056 |
| 相邻土地利用状况 | | 0.0066 | 0.0033 | 0.0000 | -0.0028 | -0.0055 |
| 规划限制 | | 0.0081 | 0.0041 | 0.0000 | -0.0034 | -0.0067 |
| 地上建筑物状况 | | 0.0065 | 0.0033 | 0.0000 | -0.0027 | -0.0054 |
| 其他个别因素状况 | | 0.0066 | 0.0033 | 0.0000 | -0.0028 | -0.0055 |

**表1-2-3 金寨县城区商服用地二级地宗地地价修正系数表**

**（商务金融用地）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 区域在城市中的位置 | | 0.0156 | 0.0078 | 0.0000 | -0.0064 | -0.0127 |
| 流动人口密度 | | 0.0182 | 0.0091 | 0.0000 | -0.0074 | -0.0148 |
| 交通状况 | 街道状况 | 0.0092 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0075 |
| 道路等级 | 0.0090 | 0.0045 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0073 |
| 交通便捷程度 | 0.0099 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0041 | -0.0081 |
| 基础设施状况 | | 0.0133 | 0.0067 | 0.0000 | -0.0054 | -0.0108 |
| 公用设施状况 | | 0.0128 | 0.0064 | 0.0000 | -0.0052 | -0.0104 |
| 商业繁华程度 | 商业类型 | 0.0149 | 0.0075 | 0.0000 | -0.0061 | -0.0121 |
| 商务设施集聚程度 | 0.0155 | 0.0078 | 0.0000 | -0.0063 | -0.0126 |
| 城市规划限制 | | 0.0082 | 0.0041 | 0.0000 | -0.0033 | -0.0066 |
| 环境状况 | | 0.0058 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0024 | -0.0047 |
| 其他区域因素状况 | | 0.0051 | 0.0026 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0041 |
| 个别因素 | 宗地形状 | | 0.0097 | 0.0049 | 0.0000 | -0.0040 | -0.0079 |
| 宗地面积 | | 0.0094 | 0.0047 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0076 |
| 宗地基础设施状况 | | 0.0097 | 0.0049 | 0.0000 | -0.0040 | -0.0079 |
| 宗地邻接道路等级与通达性 | | 0.0094 | 0.0047 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0076 |
| 临街状况 | | 0.0094 | 0.0047 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0076 |
| 距商服中心距离 | | 0.0097 | 0.0049 | 0.0000 | -0.0040 | -0.0079 |
| 距交通设施程度距离 | 距高速公路距离 | 0.0097 | 0.0049 | 0.0000 | -0.0040 | -0.0079 |
| 距汽车站距离 | 0.0092 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0075 |
| 距火车站距离 | 0.0094 | 0.0047 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0076 |
| 距公交站点距离 | 0.0069 | 0.0035 | 0.0000 | -0.0028 | -0.0056 |
| 相邻土地利用状况 | | 0.0067 | 0.0034 | 0.0000 | -0.0028 | -0.0055 |
| 规划限制 | | 0.0083 | 0.0042 | 0.0000 | -0.0034 | -0.0067 |
| 地上建筑物状况 | | 0.0066 | 0.0033 | 0.0000 | -0.0027 | -0.0054 |
| 其他个别因素状况 | | 0.0067 | 0.0034 | 0.0000 | -0.0028 | -0.0055 |

**表1-2-4 金寨县城区商服用地二级地宗地地价修正系数表**

**（批发市场用地）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 区域在城市中的位置 | | 0.0134 | 0.0067 | 0.0000 | -0.0058 | -0.0115 |
| 流动人口密度 | | 0.0156 | 0.0078 | 0.0000 | -0.0067 | -0.0134 |
| 交通状况 | 街道状况 | 0.0079 | 0.0040 | 0.0000 | -0.0034 | -0.0068 |
| 道路等级 | 0.0077 | 0.0039 | 0.0000 | -0.0033 | -0.0066 |
| 交通便捷程度 | 0.0085 | 0.0043 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0073 |
| 基础设施状况 | | 0.0115 | 0.0058 | 0.0000 | -0.0049 | -0.0098 |
| 公用设施状况 | | 0.0110 | 0.0055 | 0.0000 | -0.0047 | -0.0094 |
| 商业繁华程度 | 商业类型 | 0.0128 | 0.0064 | 0.0000 | -0.0055 | -0.0109 |
| 商务设施集聚程度 | 0.0133 | 0.0067 | 0.0000 | -0.0057 | -0.0114 |
| 城市规划限制 | | 0.0070 | 0.0035 | 0.0000 | -0.0030 | -0.0060 |
| 环境状况 | | 0.0050 | 0.0025 | 0.0000 | -0.0022 | -0.0043 |
| 其他区域因素状况 | | 0.0044 | 0.0022 | 0.0000 | -0.0019 | -0.0037 |
| 个别因素 | 宗地形状 | | 0.0083 | 0.0042 | 0.0000 | -0.0036 | -0.0071 |
| 宗地面积 | | 0.0081 | 0.0041 | 0.0000 | -0.0035 | -0.0069 |
| 宗地基础设施状况 | | 0.0083 | 0.0042 | 0.0000 | -0.0036 | -0.0071 |
| 宗地邻接道路等级与通达性 | | 0.0081 | 0.0041 | 0.0000 | -0.0035 | -0.0069 |
| 临街状况 | | 0.0081 | 0.0041 | 0.0000 | -0.0035 | -0.0069 |
| 距商服中心距离 | | 0.0083 | 0.0042 | 0.0000 | -0.0036 | -0.0071 |
| 距交通设施程度距离 | 距高速公路距离 | 0.0083 | 0.0042 | 0.0000 | -0.0036 | -0.0071 |
| 距汽车站距离 | 0.0079 | 0.0040 | 0.0000 | -0.0034 | -0.0068 |
| 距火车站距离 | 0.0081 | 0.0041 | 0.0000 | -0.0035 | -0.0069 |
| 距公交站点距离 | 0.0059 | 0.0030 | 0.0000 | -0.0026 | -0.0051 |
| 相邻土地利用状况 | | 0.0058 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0025 | -0.0049 |
| 规划限制 | | 0.0071 | 0.0036 | 0.0000 | -0.0031 | -0.0061 |
| 地上建筑物状况 | | 0.0057 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0025 | -0.0049 |
| 其他个别因素状况 | | 0.0058 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0025 | -0.0049 |

**表1-3 金寨县城区商服用地三级地宗地地价影响因素指标说明表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | 修正因素 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区  域  因  素 | 区域在城市中的位置 | | 处于城市繁华商服中心 | 处于城市繁华商服中心边缘 | 处于城市繁华商服中心边缘 | 处于一般商业区 | 一般商业区边缘 |
| 流动人口密度 | | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 交通状况 | 街道状况 | 街道宽度大，路面质量好 | 街道较宽，路面质量较好 | 街道宽度一般，路面质量一般 | 街道宽度较小，路面质量较差 | 街道宽度小路面质量差 |
| 道路等级 | 主干道为主 | 主干道与次干道并重 | 次干道为主 | 次干道与支路并重 | 支路为主 |
| 交通便捷度 | 出行方便 | 出行较方便 | 可以乘坐交通设施 | 出行较困难 | 出行很困难 |
| 基础设施状况 | | 供电、供水保证率达95%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率90-95%，排水较通畅 | 供电、供水保证率85-90%，排水状况一般 | 供电、供水保证率80-85%，排水状况较差 | 供电、供水保证率<80%，排水状况差 |
| 公用设施状况 | | 公用服务设施齐全、完备、等级高 | 公用服务设施齐全、完备、等级较高 | 公用服务设施齐全、完备、等级一般 | 公用服务服务设施水平较差 | 公用服务服务设施水平差 |
| 商业繁华程度 | 商业类型 | 商业类型多 | 商业类型较多 | 商业类型一般 | 商业类型较少 | 商业类型少 |
| 商务设施集聚程度 | 商务设施规模大与积聚程度高 | 商务设施规模较大与积聚程度较高 | 商务设施规模与积聚程度一般 | 商务设施规模与积聚程度较低 | 商务设施规模与积聚程度低 |
| 城市规划限制 | | 规划用途商业，规划对土地利用强度基本无限制 | 规划用途商业，规划对土地利用强度略有限制 | 规划用途商业，规划对土地利用强度有一定限制 | 规划用途商业，规划对土地利用强度限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 环境状况 | | 景观设施完善环境优美，能吸引游人，无污染 | 景观设施较完善环境较好，无污染 | 景观设施基本完善，环境一般，基本无污染 | 附近有景观设施，轻度污染 | 区域没有景观，污染较严重 |
| 其他区域因素状况 | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个  别  因  素 | 宗地形状 | | 矩形 | 近似矩形 | 较不规则，但对土地利用无影响 | 不规则，对土地利用有一定影响 | 很不规则，对土地利用影响很大 |
| 宗地面积 | | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 宗地基础设施状况 | | 供电、供水保证率达95%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率90-95%，排水较通畅 | 供电、供水保证率85-90%，排水状况一般 | 供电、供水保证率80-85%，排水状况较差 | 供电、供水保证率<80%，排水状况差 |
| 宗地邻接道路等级与通达性 | | 临混合型主干道，道路通达性好 | 临生活型主干道，道路通达性较好 | 临交通型主干道或生活型次干道，道路通达性一般 | 临交通型次干道，道路通达性较差 | 临支路或巷道，道路通达性差 |
| 临街状况 | | 十字路口 | 丁字路口 | 一面临街 | 袋地<5米 | 袋地>5米 |
| 距商服中心距离 | | 距商服中心距离<1000米 | 距商服中心距离1000-2000米 | 距商服中心距离2000-2500米 | 距商服中心距离2500-3000米 | 距商服中心距离>3000米 |
| 接近交通设施程度 | 距高速公路距离 | <1000米 | 1000-2000米 | 2000-3000米 | 3000-4000米 | >4000米 |
| 距汽车站距离 | <1000米 | 1000-2000米 | 2000-3000米 | 3000-4000米 | >4000米 |
| 距火车站距离 | <6000米 | 6000-9000米 | 9000-12000米 | 12000-15000米 | >15000米 |
| 距公交站点距离 | <100米 | 100-200米 | 200-300米 | 300-500米 | >500米 |
| 相邻土地利用状况 | | 商业 | 商住 | 住宅 | 工业、仓储 | 其它用地 |
| 规划限制 | | 规划用途商业，规划对土地利用强度基本无限制 | 规划用途商业，规划对土地利用强度略有限制 | 规划用途商业，规划对土地利用强度有一定限制 | 规划用途商业，规划对土地利用强度限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 地上建筑物状况 | | 建筑物成新度高 | 建筑物成新度较高 | 建筑物成新度一般 | 建筑物成新度较低 | 建筑物成新度低 |
| 其他个别因素状况 | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表1-3-1 金寨县城区商服用地三级地宗地地价修正系数表**

**（零售商业用地、其他商服用地）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 区域在城市中的位置 | | 0.0175 | 0.0088 | 0.0000 | -0.0088 | -0.0175 |
| 流动人口密度 | | 0.0204 | 0.0102 | 0.0000 | -0.0102 | -0.0204 |
| 交通状况 | 街道状况 | 0.0103 | 0.0052 | 0.0000 | -0.0052 | -0.0103 |
| 道路等级 | 0.0101 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0101 |
| 交通便捷程度 | 0.0111 | 0.0056 | 0.0000 | -0.0056 | -0.0111 |
| 基础设施状况 | | 0.0150 | 0.0075 | 0.0000 | -0.0075 | -0.0150 |
| 公用设施状况 | | 0.0144 | 0.0072 | 0.0000 | -0.0072 | -0.0144 |
| 商业繁华程度 | 商业类型 | 0.0167 | 0.0084 | 0.0000 | -0.0084 | -0.0167 |
| 商务设施集聚程度 | 0.0174 | 0.0087 | 0.0000 | -0.0087 | -0.0174 |
| 城市规划限制 | | 0.0092 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0046 | -0.0092 |
| 环境状况 | | 0.0065 | 0.0033 | 0.0000 | -0.0033 | -0.0065 |
| 其他区域因素状况 | | 0.0057 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0029 | -0.0057 |
| 个别因素 | 宗地形状 | | 0.0109 | 0.0055 | 0.0000 | -0.0055 | -0.0109 |
| 宗地面积 | | 0.0106 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0053 | -0.0106 |
| 宗地基础设施状况 | | 0.0109 | 0.0055 | 0.0000 | -0.0055 | -0.0109 |
| 宗地邻接道路等级与通达性 | | 0.0106 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0053 | -0.0106 |
| 临街状况 | | 0.0106 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0053 | -0.0106 |
| 距商服中心距离 | | 0.0109 | 0.0055 | 0.0000 | -0.0055 | -0.0109 |
| 距交通设施程度距离 | 距高速公路距离 | 0.0109 | 0.0055 | 0.0000 | -0.0055 | -0.0109 |
| 距汽车站距离 | 0.0103 | 0.0052 | 0.0000 | -0.0052 | -0.0103 |
| 距火车站距离 | 0.0106 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0053 | -0.0106 |
| 距公交站点距离 | 0.0078 | 0.0039 | 0.0000 | -0.0039 | -0.0078 |
| 相邻土地利用状况 | | 0.0075 | 0.0038 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0075 |
| 规划限制 | | 0.0093 | 0.0047 | 0.0000 | -0.0047 | -0.0093 |
| 地上建筑物状况 | | 0.0074 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0074 |
| 其他个别因素状况 | | 0.0075 | 0.0038 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0075 |

**表1-3-2 金寨县城区商服用地三级地宗地地价修正系数表**

**（餐饮用地、旅馆用地、娱乐用地）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 区域在城市中的位置 | | 0.0160 | 0.0080 | 0.0000 | -0.0085 | -0.0169 |
| 流动人口密度 | | 0.0187 | 0.0094 | 0.0000 | -0.0099 | -0.0197 |
| 交通状况 | 街道状况 | 0.0094 | 0.0047 | 0.0000 | -0.0050 | -0.0100 |
| 道路等级 | 0.0092 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0049 | -0.0097 |
| 交通便捷程度 | 0.0102 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0054 | -0.0108 |
| 基础设施状况 | | 0.0137 | 0.0069 | 0.0000 | -0.0072 | -0.0144 |
| 公用设施状况 | | 0.0131 | 0.0066 | 0.0000 | -0.0070 | -0.0139 |
| 商业繁华程度 | 商业类型 | 0.0153 | 0.0077 | 0.0000 | -0.0081 | -0.0161 |
| 商务设施集聚程度 | 0.0159 | 0.0080 | 0.0000 | -0.0084 | -0.0168 |
| 城市规划限制 | | 0.0084 | 0.0042 | 0.0000 | -0.0044 | -0.0088 |
| 环境状况 | | 0.0059 | 0.0030 | 0.0000 | -0.0032 | -0.0063 |
| 其他区域因素状况 | | 0.0052 | 0.0026 | 0.0000 | -0.0028 | -0.0055 |
| 个别因素 | 宗地形状 | | 0.0100 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0053 | -0.0105 |
| 宗地面积 | | 0.0096 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0102 |
| 宗地基础设施状况 | | 0.0100 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0053 | -0.0105 |
| 宗地邻接道路等级与通达性 | | 0.0096 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0102 |
| 临街状况 | | 0.0096 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0102 |
| 距商服中心距离 | | 0.0100 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0053 | -0.0105 |
| 距交通设施程度距离 | 距高速公路距离 | 0.0100 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0053 | -0.0105 |
| 距汽车站距离 | 0.0094 | 0.0047 | 0.0000 | -0.0050 | -0.0100 |
| 距火车站距离 | 0.0096 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0102 |
| 距公交站点距离 | 0.0071 | 0.0036 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0075 |
| 相邻土地利用状况 | | 0.0069 | 0.0035 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0073 |
| 规划限制 | | 0.0085 | 0.0043 | 0.0000 | -0.0045 | -0.0090 |
| 地上建筑物状况 | | 0.0068 | 0.0034 | 0.0000 | -0.0036 | -0.0072 |
| 其他个别因素状况 | | 0.0069 | 0.0035 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0073 |

**表1-3-3 金寨县城区商服用地三级地宗地地价修正系数表**

**（商务金融用地）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 区域在城市中的位置 | | 0.0160 | 0.0080 | 0.0000 | -0.0086 | -0.0172 |
| 流动人口密度 | | 0.0187 | 0.0094 | 0.0000 | -0.0101 | -0.0201 |
| 交通状况 | 街道状况 | 0.0094 | 0.0047 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0101 |
| 道路等级 | 0.0092 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0050 | -0.0099 |
| 交通便捷程度 | 0.0102 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0055 | -0.0109 |
| 基础设施状况 | | 0.0137 | 0.0069 | 0.0000 | -0.0074 | -0.0147 |
| 公用设施状况 | | 0.0131 | 0.0066 | 0.0000 | -0.0071 | -0.0141 |
| 商业繁华程度 | 商业类型 | 0.0153 | 0.0077 | 0.0000 | -0.0082 | -0.0164 |
| 商务设施集聚程度 | 0.0159 | 0.0080 | 0.0000 | -0.0086 | -0.0171 |
| 城市规划限制 | | 0.0084 | 0.0042 | 0.0000 | -0.0045 | -0.0090 |
| 环境状况 | | 0.0059 | 0.0030 | 0.0000 | -0.0032 | -0.0064 |
| 其他区域因素状况 | | 0.0052 | 0.0026 | 0.0000 | -0.0028 | -0.0056 |
| 个别因素 | 宗地形状 | | 0.0100 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0054 | -0.0107 |
| 宗地面积 | | 0.0096 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0052 | -0.0104 |
| 宗地基础设施状况 | | 0.0100 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0054 | -0.0107 |
| 宗地邻接道路等级与通达性 | | 0.0096 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0052 | -0.0104 |
| 临街状况 | | 0.0096 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0052 | -0.0104 |
| 距商服中心距离 | | 0.0100 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0054 | -0.0107 |
| 距交通设施程度距离 | 距高速公路距离 | 0.0100 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0054 | -0.0107 |
| 距汽车站距离 | 0.0094 | 0.0047 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0101 |
| 距火车站距离 | 0.0096 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0052 | -0.0104 |
| 距公交站点距离 | 0.0071 | 0.0036 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0076 |
| 相邻土地利用状况 | | 0.0069 | 0.0035 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0074 |
| 规划限制 | | 0.0085 | 0.0043 | 0.0000 | -0.0046 | -0.0091 |
| 地上建筑物状况 | | 0.0068 | 0.0034 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0073 |
| 其他个别因素状况 | | 0.0069 | 0.0035 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0074 |

**表1-3-4 金寨县城区商服用地三级地宗地地价修正系数表**

**（批发市场用地）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 区域在城市中的位置 | | 0.0146 | 0.0073 | 0.0000 | -0.0081 | -0.0162 |
| 流动人口密度 | | 0.0170 | 0.0085 | 0.0000 | -0.0095 | -0.0189 |
| 交通状况 | 街道状况 | 0.0086 | 0.0043 | 0.0000 | -0.0048 | -0.0095 |
| 道路等级 | 0.0084 | 0.0042 | 0.0000 | -0.0047 | -0.0093 |
| 交通便捷程度 | 0.0093 | 0.0047 | 0.0000 | -0.0052 | -0.0103 |
| 基础设施状况 | | 0.0124 | 0.0062 | 0.0000 | -0.0069 | -0.0138 |
| 公用设施状况 | | 0.0120 | 0.0060 | 0.0000 | -0.0067 | -0.0133 |
| 商业繁华程度 | 商业类型 | 0.0139 | 0.0070 | 0.0000 | -0.0077 | -0.0154 |
| 商务设施集聚程度 | 0.0145 | 0.0073 | 0.0000 | -0.0081 | -0.0161 |
| 城市规划限制 | | 0.0076 | 0.0038 | 0.0000 | -0.0043 | -0.0085 |
| 环境状况 | | 0.0054 | 0.0027 | 0.0000 | -0.0030 | -0.0060 |
| 其他区域因素状况 | | 0.0047 | 0.0024 | 0.0000 | -0.0027 | -0.0053 |
| 个别因素 | 宗地形状 | | 0.0091 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0101 |
| 宗地面积 | | 0.0088 | 0.0044 | 0.0000 | -0.0049 | -0.0098 |
| 宗地基础设施状况 | | 0.0091 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0101 |
| 宗地邻接道路等级与通达性 | | 0.0088 | 0.0044 | 0.0000 | -0.0049 | -0.0098 |
| 临街状况 | | 0.0088 | 0.0044 | 0.0000 | -0.0049 | -0.0098 |
| 距商服中心距离 | | 0.0091 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0101 |
| 距交通设施程度距离 | 距高速公路距离 | 0.0091 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0101 |
| 距汽车站距离 | 0.0086 | 0.0043 | 0.0000 | -0.0048 | -0.0095 |
| 距火车站距离 | 0.0088 | 0.0044 | 0.0000 | -0.0049 | -0.0098 |
| 距公交站点距离 | 0.0065 | 0.0033 | 0.0000 | -0.0036 | -0.0072 |
| 相邻土地利用状况 | | 0.0063 | 0.0032 | 0.0000 | -0.0035 | -0.0070 |
| 规划限制 | | 0.0077 | 0.0039 | 0.0000 | -0.0043 | -0.0086 |
| 地上建筑物状况 | | 0.0062 | 0.0031 | 0.0000 | -0.0035 | -0.0069 |
| 其他个别因素状况 | | 0.0063 | 0.0032 | 0.0000 | -0.0035 | -0.0070 |

**表1-4 金寨县城区商服用地四级地宗地地价影响因素指标说明表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | 修正因素 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区  域  因  素 | 区域在城市中的位置 | | 处于城市繁华商服中心 | 处于城市繁华商服中心边缘 | 处于城市繁华商服中心边缘 | 处于一般商业区 | 一般商业区边缘 |
| 流动人口密度 | | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 交通状况 | 街道状况 | 街道宽度大，路面质量好 | 街道较宽，路面质量较好 | 街道宽度一般，路面质量一般 | 街道宽度较小，路面质量较差 | 街道宽度小路面质量差 |
| 道路等级 | 主干道为主 | 主干道与次干道并重 | 次干道为主 | 次干道与支路并重 | 支路为主 |
| 交通便捷度 | 出行方便 | 出行较方便 | 可以乘坐交通设施 | 出行较困难 | 出行很困难 |
| 基础设施状况 | | 供电、供水保证率达95%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率90-95%，排水较通畅 | 供电、供水保证率85-90%，排水状况一般 | 供电、供水保证率80-85%，排水状况较差 | 供电、供水保证率<80%，排水状况差 |
| 公用设施状况 | | 公用服务设施齐全、完备、等级高 | 公用服务设施齐全、完备、等级较高 | 公用服务设施齐全、完备、等级一般 | 公用服务服务设施水平较差 | 公用服务服务设施水平差 |
| 商业繁华程度 | 商业类型 | 商业类型多 | 商业类型较多 | 商业类型一般 | 商业类型较少 | 商业类型少 |
| 商务设施集聚程度 | 商务设施规模大与积聚程度高 | 商务设施规模较大与积聚程度较高 | 商务设施规模与积聚程度一般 | 商务设施规模与积聚程度较低 | 商务设施规模与积聚程度低 |
| 城市规划限制 | | 规划用途商业，规划对土地利用强度基本无限制 | 规划用途商业，规划对土地利用强度略有限制 | 规划用途商业，规划对土地利用强度有一定限制 | 规划用途商业，规划对土地利用强度限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 环境状况 | | 景观设施完善环境优美，能吸引游人，无污染 | 景观设施较完善环境较好，无污染 | 景观设施基本完善，环境一般，基本无污染 | 附近有景观设施，轻度污染 | 区域没有景观，污染较严重 |
| 其他区域因素状况 | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个  别  因  素 | 宗地形状 | | 矩形 | 近似矩形 | 较不规则，但对土地利用无影响 | 不规则，对土地利用有一定影响 | 很不规则，对土地利用影响很大 |
| 宗地面积 | | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 宗地基础设施状况 | | 供电、供水保证率达95%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率90-95%，排水较通畅 | 供电、供水保证率85-90%，排水状况一般 | 供电、供水保证率80-85%，排水状况较差 | 供电、供水保证率<80%，排水状况差 |
| 宗地邻接道路等级与通达性 | | 临混合型主干道，道路通达性好 | 临生活型主干道，道路通达性较好 | 临交通型主干道或生活型次干道，道路通达性一般 | 临交通型次干道，道路通达性较差 | 临支路或巷道，道路通达性差 |
| 临街状况 | | 十字路口 | 丁字路口 | 一面临街 | 袋地<5米 | 袋地>5米 |
| 距商服中心距离 | | 地处商服中心距离<2000米 | 距商服中心距离2000-3000米 | 距商服中心距离3000-4000米 | 距商服中心距离4000-5000米 | 距商服中心距离>5000米 |
| 接近交通设施程度 | 距高速公路距离 | <1000米 | 1000-2500米 | 2500-4500米 | 4500-6000米 | >6000米 |
| 距汽车站距离 | <1000米 | 1000-2000米 | 2000-3000米 | 3000-4000米 | >4000米 |
| 距火车站距离 | <12000米 | 12000-14000米 | 14000-16000米 | 16000-18000米 | >18000米 |
| 距公交站点距离 | <100米 | 100-200米 | 200-300米 | 300-500米 | >500米 |
| 相邻土地利用状况 | | 商业 | 商住 | 住宅 | 工业、仓储 | 其它用地 |
| 规划限制 | | 规划用途商业，规划对土地利用强度基本无限制 | 规划用途商业，规划对土地利用强度略有限制 | 规划用途商业，规划对土地利用强度有一定限制 | 规划用途商业，规划对土地利用强度限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 地上建筑物状况 | | 建筑物成新度高 | 建筑物成新度较高 | 建筑物成新度一般 | 建筑物成新度较低 | 建筑物成新度低 |
| 其他个别因素状况 | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表1-4-1 金寨县城区商服用地四级地宗地地价修正系数表**

**（零售商业用地、其他商服用地）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 区域在城市中的位置 | | 0.0169 | 0.0085 | 0.0000 | -0.0086 | -0.0172 |
| 流动人口密度 | | 0.0197 | 0.0099 | 0.0000 | -0.0101 | -0.0201 |
| 交通状况 | 街道状况 | 0.0100 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0101 |
| 道路等级 | 0.0097 | 0.0049 | 0.0000 | -0.0050 | -0.0099 |
| 交通便捷程度 | 0.0108 | 0.0054 | 0.0000 | -0.0055 | -0.0109 |
| 基础设施状况 | | 0.0144 | 0.0072 | 0.0000 | -0.0074 | -0.0147 |
| 公用设施状况 | | 0.0139 | 0.0070 | 0.0000 | -0.0071 | -0.0141 |
| 商业繁华程度 | 商业类型 | 0.0161 | 0.0081 | 0.0000 | -0.0082 | -0.0164 |
| 商务设施集聚程度 | 0.0168 | 0.0084 | 0.0000 | -0.0086 | -0.0171 |
| 城市规划限制 | | 0.0088 | 0.0044 | 0.0000 | -0.0045 | -0.0090 |
| 环境状况 | | 0.0063 | 0.0032 | 0.0000 | -0.0032 | -0.0064 |
| 其他区域因素状况 | | 0.0055 | 0.0028 | 0.0000 | -0.0028 | -0.0056 |
| 个别因素 | 宗地形状 | | 0.0105 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0054 | -0.0107 |
| 宗地面积 | | 0.0102 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0052 | -0.0104 |
| 宗地基础设施状况 | | 0.0105 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0054 | -0.0107 |
| 宗地邻接道路等级与通达性 | | 0.0102 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0052 | -0.0104 |
| 临街状况 | | 0.0102 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0052 | -0.0104 |
| 距商服中心距离 | | 0.0105 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0054 | -0.0107 |
| 距交通设施程度距离 | 距高速公路距离 | 0.0105 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0054 | -0.0107 |
| 距汽车站距离 | 0.0100 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0101 |
| 距火车站距离 | 0.0102 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0052 | -0.0104 |
| 距公交站点距离 | 0.0075 | 0.0038 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0076 |
| 相邻土地利用状况 | | 0.0073 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0074 |
| 规划限制 | | 0.0090 | 0.0045 | 0.0000 | -0.0046 | -0.0091 |
| 地上建筑物状况 | | 0.0072 | 0.0036 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0073 |
| 其他个别因素状况 | | 0.0073 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0074 |

**表1-4-2 金寨县城区商服用地四级地宗地地价修正系数表**

**（餐饮用地、旅馆用地、娱乐用地）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 区域在城市中的位置 | | 0.0171 | 0.0086 | 0.0000 | -0.0085 | -0.0169 |
| 流动人口密度 | | 0.0199 | 0.0100 | 0.0000 | -0.0099 | -0.0197 |
| 交通状况 | 街道状况 | 0.0101 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0050 | -0.0100 |
| 道路等级 | 0.0098 | 0.0049 | 0.0000 | -0.0049 | -0.0097 |
| 交通便捷程度 | 0.0109 | 0.0055 | 0.0000 | -0.0054 | -0.0108 |
| 基础设施状况 | | 0.0146 | 0.0073 | 0.0000 | -0.0072 | -0.0144 |
| 公用设施状况 | | 0.0140 | 0.0070 | 0.0000 | -0.0070 | -0.0139 |
| 商业繁华程度 | 商业类型 | 0.0163 | 0.0082 | 0.0000 | -0.0081 | -0.0161 |
| 商务设施集聚程度 | 0.0170 | 0.0085 | 0.0000 | -0.0084 | -0.0168 |
| 城市规划限制 | | 0.0089 | 0.0045 | 0.0000 | -0.0044 | -0.0088 |
| 环境状况 | | 0.0063 | 0.0032 | 0.0000 | -0.0032 | -0.0063 |
| 其他区域因素状况 | | 0.0055 | 0.0028 | 0.0000 | -0.0028 | -0.0055 |
| 个别因素 | 宗地形状 | | 0.0106 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0053 | -0.0105 |
| 宗地面积 | | 0.0103 | 0.0052 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0102 |
| 宗地基础设施状况 | | 0.0106 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0053 | -0.0105 |
| 宗地邻接道路等级与通达性 | | 0.0103 | 0.0052 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0102 |
| 临街状况 | | 0.0103 | 0.0052 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0102 |
| 距商服中心距离 | | 0.0106 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0053 | -0.0105 |
| 距交通设施程度距离 | 距高速公路距离 | 0.0106 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0053 | -0.0105 |
| 距汽车站距离 | 0.0101 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0050 | -0.0100 |
| 距火车站距离 | 0.0103 | 0.0052 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0102 |
| 距公交站点距离 | 0.0076 | 0.0038 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0075 |
| 相邻土地利用状况 | | 0.0074 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0073 |
| 规划限制 | | 0.0091 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0045 | -0.0090 |
| 地上建筑物状况 | | 0.0072 | 0.0036 | 0.0000 | -0.0036 | -0.0072 |
| 其他个别因素状况 | | 0.0074 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0073 |

**表1-4-3 金寨县城区商服用地四级地宗地地价修正系数表**

**（商务金融用地）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 区域在城市中的位置 | | 0.0172 | 0.0086 | 0.0000 | -0.0086 | -0.0172 |
| 流动人口密度 | | 0.0200 | 0.0100 | 0.0000 | -0.0101 | -0.0201 |
| 交通状况 | 街道状况 | 0.0101 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0101 |
| 道路等级 | 0.0099 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0050 | -0.0099 |
| 交通便捷程度 | 0.0109 | 0.0055 | 0.0000 | -0.0055 | -0.0109 |
| 基础设施状况 | | 0.0147 | 0.0074 | 0.0000 | -0.0074 | -0.0147 |
| 公用设施状况 | | 0.0141 | 0.0071 | 0.0000 | -0.0071 | -0.0141 |
| 商业繁华程度 | 商业类型 | 0.0164 | 0.0082 | 0.0000 | -0.0082 | -0.0164 |
| 商务设施集聚程度 | 0.0170 | 0.0085 | 0.0000 | -0.0086 | -0.0171 |
| 城市规划限制 | | 0.0090 | 0.0045 | 0.0000 | -0.0045 | -0.0090 |
| 环境状况 | | 0.0064 | 0.0032 | 0.0000 | -0.0032 | -0.0064 |
| 其他区域因素状况 | | 0.0056 | 0.0028 | 0.0000 | -0.0028 | -0.0056 |
| 个别因素 | 宗地形状 | | 0.0107 | 0.0054 | 0.0000 | -0.0054 | -0.0107 |
| 宗地面积 | | 0.0103 | 0.0052 | 0.0000 | -0.0052 | -0.0104 |
| 宗地基础设施状况 | | 0.0107 | 0.0054 | 0.0000 | -0.0054 | -0.0107 |
| 宗地邻接道路等级与通达性 | | 0.0103 | 0.0052 | 0.0000 | -0.0052 | -0.0104 |
| 临街状况 | | 0.0103 | 0.0052 | 0.0000 | -0.0052 | -0.0104 |
| 距商服中心距离 | | 0.0107 | 0.0054 | 0.0000 | -0.0054 | -0.0107 |
| 距交通设施程度距离 | 距高速公路距离 | 0.0107 | 0.0054 | 0.0000 | -0.0054 | -0.0107 |
| 距汽车站距离 | 0.0101 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0101 |
| 距火车站距离 | 0.0103 | 0.0052 | 0.0000 | -0.0052 | -0.0104 |
| 距公交站点距离 | 0.0076 | 0.0038 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0076 |
| 相邻土地利用状况 | | 0.0074 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0074 |
| 规划限制 | | 0.0091 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0046 | -0.0091 |
| 地上建筑物状况 | | 0.0073 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0073 |
| 其他个别因素状况 | | 0.0074 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0074 |

**表1-4-4 金寨县城区商服用地四级地宗地地价修正系数表**

**（批发市场用地）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 区域在城市中的位置 | | 0.0175 | 0.0088 | 0.0000 | -0.0085 | -0.0169 |
| 流动人口密度 | | 0.0204 | 0.0102 | 0.0000 | -0.0099 | -0.0197 |
| 交通状况 | 街道状况 | 0.0103 | 0.0052 | 0.0000 | -0.0050 | -0.0100 |
| 道路等级 | 0.0101 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0049 | -0.0097 |
| 交通便捷程度 | 0.0111 | 0.0056 | 0.0000 | -0.0054 | -0.0108 |
| 基础设施状况 | | 0.0150 | 0.0075 | 0.0000 | -0.0072 | -0.0144 |
| 公用设施状况 | | 0.0144 | 0.0072 | 0.0000 | -0.0070 | -0.0139 |
| 商业繁华程度 | 商业类型 | 0.0167 | 0.0084 | 0.0000 | -0.0081 | -0.0161 |
| 商务设施集聚程度 | 0.0174 | 0.0087 | 0.0000 | -0.0084 | -0.0168 |
| 城市规划限制 | | 0.0092 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0044 | -0.0088 |
| 环境状况 | | 0.0065 | 0.0033 | 0.0000 | -0.0032 | -0.0063 |
| 其他区域因素状况 | | 0.0057 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0028 | -0.0055 |
| 个别因素 | 宗地形状 | | 0.0109 | 0.0055 | 0.0000 | -0.0053 | -0.0105 |
| 宗地面积 | | 0.0106 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0102 |
| 宗地基础设施状况 | | 0.0109 | 0.0055 | 0.0000 | -0.0053 | -0.0105 |
| 宗地邻接道路等级与通达性 | | 0.0106 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0102 |
| 临街状况 | | 0.0106 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0102 |
| 距商服中心距离 | | 0.0109 | 0.0055 | 0.0000 | -0.0053 | -0.0105 |
| 距交通设施程度距离 | 距高速公路距离 | 0.0109 | 0.0055 | 0.0000 | -0.0053 | -0.0105 |
| 距汽车站距离 | 0.0103 | 0.0052 | 0.0000 | -0.0050 | -0.0100 |
| 距火车站距离 | 0.0106 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0102 |
| 距公交站点距离 | 0.0078 | 0.0039 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0075 |
| 相邻土地利用状况 | | 0.0075 | 0.0038 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0073 |
| 规划限制 | | 0.0093 | 0.0047 | 0.0000 | -0.0045 | -0.0090 |
| 地上建筑物状况 | | 0.0074 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0036 | -0.0072 |
| 其他个别因素状况 | | 0.0075 | 0.0038 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0073 |

**表2-1 金寨县城区住宅用地一级地宗地地价影响因素指标说明表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | 修正因素 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区  域  因  素 | 社会因素 | | 社区规模大，有完善的安全保障,居民素质高 | 社区规模较大，有安全保障，居民素质高 | 社区规模一般，有专人值班，居民素质较高 | 社区规模较小 ，无封闭的管理设施，居民素质一般 | 单独的住宅楼，无安全保障设施居民构成较复杂 |
| 居住人口密度 | | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 距市中心的距离 | | 地处市中心 | 距市中心距离<200米 | 距市中心距离200-500米 | 距市中心距离500-1000米 | 距市中心距离>1000米 |
| 交通状况 | 道路等级 | 主干道为主 | 主干道与次干道并重 | 次干道为主 | 次干道与支路并重 | 支路为主 |
| 交通便捷程度 | 出行很便捷 | 出行比较便捷 | 一般 | 出行有所不便 | 出行很不方便 |
| 基础设施状况 | | 供电、供水保证率达98%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率96-98%，排水较通畅 | 供电、供水保证率94-96%，排水状况一般 | 供电、供水保证率92-94%，排水状况较差 | 供电、供水保证率<92%，排水状况差 |
| 公用设施状况 | | 公用服务设施齐全，等级高 | 公用服务设施较齐全，等级较高 | 公用服务设施等级一般 | 公用服务设施水平较差 | 公用服务设施水平差 |
| 城市规划限制 | | 无限制 | 无限制 | 基本无限制 | 个别条件限制 | 布局受较大限制 |
| 环境状况 | | 景观设施完善环境优美，能吸引游人，无污染 | 景观设施较完善环境较好，无污染 | 景观设施基本完善，环境一般，基本无污染 | 附近有景观设施，轻度污染 | 区域没有景观，污染较严重 |
| 其他区域因素状况 | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个  别  因  素 | 宗地地形状况 | | 平坦，起伏〈１米 | 平坦，起伏〈２米 | 基本平坦，起伏２－３米 | 有一定起伏，３－５米 | 起伏〉５米 |
| 宗地地基状况 | | 好 | 较好 | 基本无不良地质现象 | 有不良地质现象，但无需特殊处理 | 有不良地质现象，需特殊处理 |
| 宗地形状 | | 矩形 | 近似矩形 | 较不规则，但对土地利用无影响 | 不规则，对土地利用有一定影响 | 很不规则，对土地利用影响较大 |
| 宗地面积 | | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 邻接道路等级及通达性 | | 临生活型主干道，道路通达性好 | 临混合型主干道，道路通达性较好 | 临交通型主干道或生活型次干道，道路通达性一般 | 临交通型次干道，道路通达性较差 | 临支路或巷道，道路通达性差 |
| 宗地基础设施状况 | | 供电、供水保证率达98%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率96-98%，排水较通畅 | 供电、供水保证率94-96%，排水状况一般 | 供电、供水保证率92-94%，排水状况较差 | 供电、供水保证率<92%，排水状况差 |
| 地上建筑物状况 | | 建筑物成新度高 | 建筑物成新度较高 | 建筑物成新度一般或没有建筑物 | 建筑物成新度较低 | 建筑物成新度低 |
| 距商服中心距离 | | 地处商服中心 | 距商服中心距离<500米 | 距商服中心距离500-1000米 | 距商服中心距离1000-1500米 | 距商服中心距离>1500米 |
| 接近对外交通设施距离 | | <1000米 | 1000-1500米 | 1500-2000米 | 2000-2500米 | >2500米 |
| 接近公用设施程度 | 距中小学、幼儿园距离 | <500米 | 500-800米 | 800-1200米 | 1200-1500米 | >1500米 |
| 距医院距离 | <300米 | 300-500米 | 500-800米 | 800-1000米 | >1000米 |
| 距菜场距离 | <200米 | 200-400米 | 400-600米 | 600-800米 | >800米 |
| 距其他公用设施距离 | <200米 | 200-400米 | 400-600米 | 600-800米 | >800米 |
| 相邻土地利用状况 | | 住宅 | 商住 | 商业 | 工业、仓储 | 其它用地 |
| 其他个别因素状况 | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表2-1-1 金寨县城区住宅用地一级地宗地地价修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 社会因素 | | 0.0153 | 0.0077 | 0.0000 | -0.0076 | -0.0151 |
| 居住人口密度 | | 0.0161 | 0.0081 | 0.0000 | -0.0079 | -0.0158 |
| 距市中心的距离 | | 0.0102 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0050 | -0.0100 |
| 交通状况 | 道路等级 | 0.0128 | 0.0064 | 0.0000 | -0.0063 | -0.0125 |
| 交通便捷程度 | 0.0162 | 0.0081 | 0.0000 | -0.0080 | -0.0160 |
| 基础设施状况 | | 0.0127 | 0.0064 | 0.0000 | -0.0062 | -0.0124 |
| 公用设施状况 | | 0.0195 | 0.0098 | 0.0000 | -0.0096 | -0.0191 |
| 城市规划限制 | | 0.0124 | 0.0062 | 0.0000 | -0.0061 | -0.0122 |
| 环境状况 | | 0.0101 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0050 | -0.0099 |
| 其他区域因素状况 | | 0.0091 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0045 | -0.0089 |
| 个别因素 | 宗地地形状况 | | 0.0083 | 0.0042 | 0.0000 | -0.0041 | -0.0081 |
| 宗地地基状况 | | 0.0113 | 0.0057 | 0.0000 | -0.0056 | -0.0111 |
| 宗地形状 | | 0.0109 | 0.0055 | 0.0000 | -0.0054 | -0.0107 |
| 宗地面积 | | 0.0099 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0049 | -0.0097 |
| 邻接道路等级及通达性 | | 0.0097 | 0.0049 | 0.0000 | -0.0048 | -0.0096 |
| 宗地基础设施状况 | | 0.0096 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0048 | -0.0095 |
| 地上建筑物状况 | | 0.0101 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0050 | -0.0099 |
| 距商服中心距离 | | 0.0096 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0048 | -0.0095 |
| 距对外交通设施距离 | | 0.0096 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0048 | -0.0095 |
| 接近公用设施程度 | 距中小学、幼儿园距离 | 0.0103 | 0.0052 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0101 |
| 距医院距离 | 0.0101 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0050 | -0.0099 |
| 距菜场距离 | 0.0101 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0050 | -0.0099 |
| 距其他公用设施距离 | 0.0103 | 0.0052 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0101 |
| 相邻土地利用状况 | | 0.0084 | 0.0042 | 0.0000 | -0.0042 | -0.0083 |
| 其他个别因素状况 | | 0.0074 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0073 |

**表2-2 金寨县城区住宅用地二级地宗地地价影响因素指标说明表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | 修正因素 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区  域  因  素 | 社会因素 | | 社区规模大，有完善的安全保障,居民素质高 | 社区规模较大，有安全保障，居民素质高 | 社区规模一般，有专人值班，居民素质较高 | 社区规模较小 ，无封闭的管理设施，居民素质一般 | 单独的住宅楼，无安全保障设施居民构成较复杂 |
| 居住人口密度 | | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 距市中心的距离 | | 地处市中心 | 距市中心距离<1000米 | 距市中心距离1000-1500米 | 距市中心距离1500-2000米 | 距市中心距离>2000米 |
| 交通状况 | 道路等级 | 主干道为主 | 主干道与次干道并重 | 次干道为主 | 次干道与支路并重 | 支路为主 |
| 交通便捷程度 | 出行很便捷 | 出行比较便捷 | 一般 | 出行有所不便 | 出行很不方便 |
| 基础设施状况 | | 供电、供水保证率达98%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率95-98%，排水较通畅 | 供电、供水保证率93-95%，排水状况一般 | 供电、供水保证率90-93%，排水状况较差 | 供电、供水保证率<90%，排水状况差 |
| 公用设施状况 | | 公用服务设施齐全，等级高 | 公用服务设施较齐全，等级较高 | 公用服务设施等级一般 | 公用服务设施水平较差 | 公用服务设施水平差 |
| 城市规划限制 | | 无限制 | 无限制 | 基本无限制 | 个别条件限制 | 布局受较大限制 |
| 环境状况 | | 景观设施完善环境优美，能吸引游人，无污染 | 景观设施较完善环境较好，无污染 | 景观设施基本完善，环境一般，基本无污染 | 附近有景观设施，轻度污染 | 区域没有景观，污染较严重 |
| 其他区域因素状况 | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个  别  因  素 | 宗地地形状况 | | 平坦，起伏〈１米 | 平坦，起伏〈２米 | 基本平坦，起伏２－３米 | 有一定起伏，３－５米 | 起伏〉５米 |
| 宗地地基状况 | | 好 | 较好 | 基本无不良地质现象 | 有不良地质现象，但无需特殊处理 | 有不良地质现象，需特殊处理 |
| 宗地形状 | | 矩形 | 近似矩形 | 较不规则，但对土地利用无影响 | 不规则，对土地利用有一定影响 | 很不规则，对土地利用影响较大 |
| 宗地面积 | | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 邻接道路等级及通达性 | | 临生活型主干道，道路通达性好 | 临混合型主干道，道路通达性较好 | 临交通型主干道或生活型次干道，道路通达性一般 | 临交通型次干道，道路通达性较差 | 临支路或巷道，道路通达性差 |
| 宗地基础设施状况 | | 供电、供水保证率达98%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率95-98%，排水较通畅 | 供电、供水保证率93-95%，排水状况一般 | 供电、供水保证率90-93%，排水状况较差 | 供电、供水保证率<90%，排水状况差 |
| 地上建筑物状况 | | 建筑物成新度高 | 建筑物成新度较高 | 建筑物成新度一般或没有建筑物 | 建筑物成新度较低 | 建筑物成新度低 |
| 距商服中心距离 | | 地处商服中心 | 距商服中心距离<1000米 | 距商服中心距离1000-1500米 | 距商服中心距离1500-2000米 | 距商服中心距离>2000米 |
| 接近对外交通设施距离 | | <1000米 | 1000-2000米 | 2000-3000米 | 3000-4000米 | >4000米 |
| 接近公用设施程度 | 距中小学、幼儿园距离 | <500米 | 500-800米 | 800-1200米 | 1200-1500米 | >1500米 |
| 距医院距离 | <300米 | 300-500米 | 500-800米 | 800-1000米 | >1000米 |
| 距菜场距离 | <200米 | 200-400米 | 400-600米 | 600-800米 | >800米 |
| 距其他公用设施距离 | <500米 | 500-800米 | 800-1200米 | 1200-1500米 | >1500米 |
| 相邻土地利用状况 | | 住宅 | 商住 | 商业 | 工业、仓储 | 其它用地 |
| 其他个别因素状况 | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表2-2-1 金寨县城区住宅用地二级地宗地地价修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 社会因素 | | 0.0161 | 0.0081 | 0.0000 | -0.0074 | -0.0148 |
| 居住人口密度 | | 0.0169 | 0.0085 | 0.0000 | -0.0078 | -0.0156 |
| 距市中心的距离 | | 0.0107 | 0.0054 | 0.0000 | -0.0049 | -0.0098 |
| 交通状况 | 道路等级 | 0.0134 | 0.0067 | 0.0000 | -0.0062 | -0.0123 |
| 交通便捷程度 | 0.0170 | 0.0085 | 0.0000 | -0.0079 | -0.0157 |
| 基础设施状况 | | 0.0132 | 0.0066 | 0.0000 | -0.0061 | -0.0122 |
| 公用设施状况 | | 0.0204 | 0.0102 | 0.0000 | -0.0094 | -0.0188 |
| 城市规划限制 | | 0.0130 | 0.0065 | 0.0000 | -0.0060 | -0.0120 |
| 环境状况 | | 0.0105 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0049 | -0.0097 |
| 其他区域因素状况 | | 0.0095 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0044 | -0.0087 |
| 个别因素 | 宗地地形状况 | | 0.0087 | 0.0044 | 0.0000 | -0.0040 | -0.0080 |
| 宗地地基状况 | | 0.0118 | 0.0059 | 0.0000 | -0.0055 | -0.0109 |
| 宗地形状 | | 0.0114 | 0.0057 | 0.0000 | -0.0053 | -0.0105 |
| 宗地面积 | | 0.0103 | 0.0052 | 0.0000 | -0.0048 | -0.0095 |
| 邻接道路等级及通达性 | | 0.0102 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0047 | -0.0094 |
| 宗地基础设施状况 | | 0.0101 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0047 | -0.0093 |
| 地上建筑物状况 | | 0.0105 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0049 | -0.0097 |
| 距商服中心距离 | | 0.0101 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0047 | -0.0093 |
| 距对外交通设施距离 | | 0.0101 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0047 | -0.0093 |
| 接近公用设施程度 | 距中小学、幼儿园距离 | 0.0108 | 0.0054 | 0.0000 | -0.0050 | -0.0099 |
| 距医院距离 | 0.0105 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0049 | -0.0097 |
| 距菜场距离 | 0.0105 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0049 | -0.0097 |
| 距其他公用设施距离 | 0.0108 | 0.0054 | 0.0000 | -0.0050 | -0.0099 |
| 相邻土地利用状况 | | 0.0088 | 0.0044 | 0.0000 | -0.0041 | -0.0081 |
| 其他个别因素状况 | | 0.0077 | 0.0039 | 0.0000 | -0.0036 | -0.0071 |

**表2-3 金寨县城区住宅用地三级地宗地地价影响因素指标说明表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | 修正因素 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区  域  因  素 | 社会因素 | | 社区规模大，有完善的安全保障,居民素质高 | 社区规模较大，有安全保障，居民素质高 | 社区规模一般，有专人值班，居民素质较高 | 社区规模较小 ，无封闭的管理设施，居民素质一般 | 单独的住宅楼，无安全保障设施居民构成较复杂 |
| 居住人口密度 | | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 距市中心的距离 | | 地处市中心距离<2000米 | 距市中心距离2000-2500米 | 距市中心距离2500-3000米 | 距市中心距离3000-3500米 | 距市中心距离>3500米 |
| 交通状况 | 道路等级 | 主干道为主 | 主干道与次干道并重 | 次干道为主 | 次干道与支路并重 | 支路为主 |
| 交通便捷程度 | 出行很便捷 | 出行比较便捷 | 一般 | 出行有所不便 | 出行很不方便 |
| 基础设施状况 | | 供电、供水保证率达95%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率90-95%，排水较通畅 | 供电、供水保证率85-90%，排水状况一般 | 供电、供水保证率80-85%，排水状况较差 | 供电、供水保证率<80%，排水状况差 |
| 公用设施状况 | | 公用服务设施齐全，等级高 | 公用服务设施较齐全，等级较高 | 公用服务设施等级一般 | 公用服务设施水平较差 | 公用服务设施水平差 |
| 城市规划限制 | | 无限制 | 无限制 | 基本无限制 | 个别条件限制 | 布局受较大限制 |
| 环境状况 | | 景观设施完善环境优美，能吸引游人，无污染 | 景观设施较完善环境较好，无污染 | 景观设施基本完善，环境一般，基本无污染 | 附近有景观设施，轻度污染 | 区域没有景观，污染较严重 |
| 其他区域因素状况 | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个  别  因  素 | 宗地地形状况 | | 平坦，起伏〈１米 | 平坦，起伏〈２米 | 基本平坦，起伏２－３米 | 有一定起伏，３－５米 | 起伏〉５米 |
| 宗地地基状况 | | 好 | 较好 | 基本无不良地质现象 | 有不良地质现象，但无需特殊处理 | 有不良地质现象，需特殊处理 |
| 宗地形状 | | 矩形 | 近似矩形 | 较不规则，但对土地利用无影响 | 不规则，对土地利用有一定影响 | 很不规则，对土地利用影响较大 |
| 宗地面积 | | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 邻接道路等级及通达性 | | 临生活型主干道，道路通达性好 | 临混合型主干道，道路通达性较好 | 临交通型主干道或生活型次干道，道路通达性一般 | 临交通型次干道，道路通达性较差 | 临支路或巷道，道路通达性差 |
| 宗地基础设施状况 | | 供电、供水保证率达95%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率90-95%，排水较通畅 | 供电、供水保证率85-90%，排水状况一般 | 供电、供水保证率80-85%，排水状况较差 | 供电、供水保证率<80%，排水状况差 |
| 地上建筑物状况 | | 建筑物成新度高 | 建筑物成新度较高 | 建筑物成新度一般或没有建筑物 | 建筑物成新度较低 | 建筑物成新度低 |
| 距商服中心距离 | | 地处商服中心距离<2000米 | 距商服中心距离2000-2500米 | 距商服中心距离2500-3000米 | 距商服中心距离3000-3500米 | 距商服中心距离>3500米 |
| 接近对外交通设施距离 | | <1000米 | 1000-2000米 | 2000-3000米 | 3000-4000米 | >4000米 |
| 接近公用设施程度 | 距中小学、幼儿园距离 | <500米 | 500-800米 | 800-1200米 | 1200-1500米 | >1500米 |
| 距医院距离 | <500米 | 500-800米 | 800-1200米 | 1200-1500米 | >1500米 |
| 距菜场距离 | <500米 | 500-800米 | 800-1200米 | 1200-1500米 | >1500米 |
| 距其他公用设施距离 | <500米 | 500-800米 | 800-1200米 | 1200-1500米 | >1500米 |
| 相邻土地利用状况 | | 住宅 | 商住 | 商业 | 工业、仓储 | 其它用地 |
| 其他个别因素状况 | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表2-3-1 金寨县城区住宅用地三级地宗地地价修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 社会因素 | | 0.0163 | 0.0082 | 0.0000 | -0.0078 | -0.0156 |
| 居住人口密度 | | 0.0171 | 0.0086 | 0.0000 | -0.0082 | -0.0164 |
| 距市中心的距离 | | 0.0108 | 0.0054 | 0.0000 | -0.0052 | -0.0104 |
| 交通状况 | 道路等级 | 0.0135 | 0.0068 | 0.0000 | -0.0065 | -0.0130 |
| 交通便捷程度 | 0.0172 | 0.0086 | 0.0000 | -0.0083 | -0.0165 |
| 基础设施状况 | | 0.0134 | 0.0067 | 0.0000 | -0.0065 | -0.0129 |
| 公用设施状况 | | 0.0207 | 0.0104 | 0.0000 | -0.0099 | -0.0198 |
| 城市规划限制 | | 0.0132 | 0.0066 | 0.0000 | -0.0064 | -0.0127 |
| 环境状况 | | 0.0107 | 0.0054 | 0.0000 | -0.0052 | -0.0103 |
| 其他区域因素状况 | | 0.0096 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0046 | -0.0092 |
| 个别因素 | 宗地地形状况 | | 0.0088 | 0.0044 | 0.0000 | -0.0042 | -0.0084 |
| 宗地地基状况 | | 0.0120 | 0.0060 | 0.0000 | -0.0058 | -0.0115 |
| 宗地形状 | | 0.0115 | 0.0058 | 0.0000 | -0.0056 | -0.0111 |
| 宗地面积 | | 0.0105 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0050 | -0.0100 |
| 邻接道路等级及通达性 | | 0.0103 | 0.0052 | 0.0000 | -0.0050 | -0.0099 |
| 宗地基础设施状况 | | 0.0102 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0049 | -0.0098 |
| 地上建筑物状况 | | 0.0107 | 0.0054 | 0.0000 | -0.0052 | -0.0103 |
| 距商服中心距离 | | 0.0102 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0049 | -0.0098 |
| 距对外交通设施距离 | | 0.0102 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0049 | -0.0098 |
| 接近公用设施程度 | 距中小学、幼儿园距离 | 0.0109 | 0.0055 | 0.0000 | -0.0053 | -0.0105 |
| 距医院距离 | 0.0107 | 0.0054 | 0.0000 | -0.0052 | -0.0103 |
| 距菜场距离 | 0.0107 | 0.0054 | 0.0000 | -0.0052 | -0.0103 |
| 距其他公用设施距离 | 0.0109 | 0.0055 | 0.0000 | -0.0053 | -0.0105 |
| 相邻土地利用状况 | | 0.0089 | 0.0045 | 0.0000 | -0.0043 | -0.0086 |
| 其他个别因素状况 | | 0.0078 | 0.0039 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0075 |

**表2-4 金寨县城区住宅用地四级地宗地地价影响因素指标说明表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | 修正因素 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区  域  因  素 | 社会因素 | | 社区规模大，有完善的安全保障,居民素质高 | 社区规模较大，有安全保障，居民素质高 | 社区规模一般，有专人值班，居民素质较高 | 社区规模较小 ，无封闭的管理设施，居民素质一般 | 单独的住宅楼，无安全保障设施居民构成较复杂 |
| 居住人口密度 | | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 距市中心的距离 | | 地处市中心距离<2500米 | 距市中心距离2500-3000米 | 距市中心距离3000-3500米 | 距市中心距离3500-4000米 | 距市中心距离>4000米 |
| 交通状况 | 道路等级 | 主干道为主 | 主干道与次干道并重 | 次干道为主 | 次干道与支路并重 | 支路为主 |
| 交通便捷程度 | 出行很便捷 | 出行比较便捷 | 一般 | 出行有所不便 | 出行很不方便 |
| 基础设施状况 | | 供电、供水保证率达95%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率90-95%，排水较通畅 | 供电、供水保证率85-90%，排水状况一般 | 供电、供水保证率80-85%，排水状况较差 | 供电、供水保证率<80%，排水状况差 |
| 公用设施状况 | | 公用服务设施齐全，等级高 | 公用服务设施较齐全，等级较高 | 公用服务设施等级一般 | 公用服务设施水平较差 | 公用服务设施水平差 |
| 城市规划限制 | | 无限制 | 无限制 | 基本无限制 | 个别条件限制 | 布局受较大限制 |
| 环境状况 | | 景观设施完善环境优美，能吸引游人，无污染 | 景观设施较完善环境较好，无污染 | 景观设施基本完善，环境一般，基本无污染 | 附近有景观设施，轻度污染 | 区域没有景观，污染较严重 |
| 其他区域因素状况 | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个  别  因  素 | 宗地地形状况 | | 平坦，起伏〈１米 | 平坦，起伏〈２米 | 基本平坦，起伏２－３米 | 有一定起伏，３－５米 | 起伏〉５米 |
| 宗地地基状况 | | 好 | 较好 | 基本无不良地质现象 | 有不良地质现象，但无需特殊处理 | 有不良地质现象，需特殊处理 |
| 宗地形状 | | 矩形 | 近似矩形 | 较不规则，但对土地利用无影响 | 不规则，对土地利用有一定影响 | 很不规则，对土地利用影响较大 |
| 宗地面积 | | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 邻接道路等级及通达性 | | 临生活型主干道，道路通达性好 | 临混合型主干道，道路通达性较好 | 临交通型主干道或生活型次干道，道路通达性一般 | 临交通型次干道，道路通达性较差 | 临支路或巷道，道路通达性差 |
| 宗地基础设施状况 | | 供电、供水保证率达95%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率90-95%，排水较通畅 | 供电、供水保证率85-90%，排水状况一般 | 供电、供水保证率80-85%，排水状况较差 | 供电、供水保证率<80%，排水状况差 |
| 地上建筑物状况 | | 建筑物成新度高 | 建筑物成新度较高 | 建筑物成新度一般或没有建筑物 | 建筑物成新度较低 | 建筑物成新度低 |
| 距商服中心距离 | | 距商服中心距离<2500米 | 距商服中心距离2500-3000米 | 距商服中心距离3000-3500米 | 距商服中心距离3500-4000米 | 距商服中心距离>4000米 |
| 接近对外交通设施距离 | | <1000米 | 1000-2000米 | 2000-3000米 | 3000-4000米 | >4000米 |
| 接近公用设施程度 | 距中小学、幼儿园距离 | <500米 | 500-800米 | 800-1200米 | 1200-1500米 | >1500米 |
| 距医院距离 | <500米 | 500-800米 | 800-1200米 | 1200-1500米 | >1500米 |
| 距菜场距离 | <500米 | 500-800米 | 800-1200米 | 1200-1500米 | >1500米 |
| 距其他公用设施距离 | <500米 | 500-800米 | 800-1200米 | 1200-1500米 | >1500米 |
| 相邻土地利用状况 | | 住宅 | 商住 | 商业 | 工业、仓储 | 其它用地 |
| 其他个别因素状况 | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表2-4-1 金寨县城区住宅用地四级地宗地地价修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 社会因素 | | 0.0157 | 0.0079 | 0.0000 | -0.0079 | -0.0158 |
| 居住人口密度 | | 0.0165 | 0.0083 | 0.0000 | -0.0083 | -0.0166 |
| 距市中心的距离 | | 0.0104 | 0.0052 | 0.0000 | -0.0053 | -0.0105 |
| 交通状况 | 道路等级 | 0.0130 | 0.0065 | 0.0000 | -0.0066 | -0.0132 |
| 交通便捷程度 | 0.0166 | 0.0083 | 0.0000 | -0.0084 | -0.0168 |
| 基础设施状况 | | 0.0129 | 0.0065 | 0.0000 | -0.0066 | -0.0131 |
| 公用设施状况 | | 0.0199 | 0.0100 | 0.0000 | -0.0101 | -0.0201 |
| 城市规划限制 | | 0.0127 | 0.0064 | 0.0000 | -0.0064 | -0.0128 |
| 环境状况 | | 0.0103 | 0.0052 | 0.0000 | -0.0052 | -0.0104 |
| 其他区域因素状况 | | 0.0093 | 0.0047 | 0.0000 | -0.0047 | -0.0094 |
| 个别因素 | 宗地地形状况 | | 0.0085 | 0.0043 | 0.0000 | -0.0043 | -0.0086 |
| 宗地地基状况 | | 0.0116 | 0.0058 | 0.0000 | -0.0059 | -0.0117 |
| 宗地形状 | | 0.0111 | 0.0056 | 0.0000 | -0.0056 | -0.0112 |
| 宗地面积 | | 0.0101 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0102 |
| 邻接道路等级及通达性 | | 0.0100 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0101 |
| 宗地基础设施状况 | | 0.0098 | 0.0049 | 0.0000 | -0.0050 | -0.0099 |
| 地上建筑物状况 | | 0.0103 | 0.0052 | 0.0000 | -0.0052 | -0.0104 |
| 距商服中心距离 | | 0.0098 | 0.0049 | 0.0000 | -0.0050 | -0.0099 |
| 距对外交通设施距离 | | 0.0098 | 0.0049 | 0.0000 | -0.0050 | -0.0099 |
| 接近公用设施程度 | 距中小学、幼儿园距离 | 0.0105 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0053 | -0.0106 |
| 距医院距离 | 0.0103 | 0.0052 | 0.0000 | -0.0052 | -0.0104 |
| 距菜场距离 | 0.0103 | 0.0052 | 0.0000 | -0.0052 | -0.0104 |
| 距其他公用设施距离 | 0.0105 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0053 | -0.0106 |
| 相邻土地利用状况 | | 0.0086 | 0.0043 | 0.0000 | -0.0044 | -0.0087 |
| 其他个别因素状况 | | 0.0076 | 0.0038 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0076 |

**表3-1 金寨县城区工业用地一级地宗地地价影响因素指标说明表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | 修正因素 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 交通状况 | 道路等级 | 主干道为主 | 主干道与次干道并重 | 次干道为主 | 次干道与支路并重 | 支路为主 |
| 交通便捷状况 | 交通极为便捷 | 交通比较便捷 | 交通状况一般 | 交通有所不便 | 交通不便 |
| 基础设施状况 | | 供水、供电保证率达98%以上，排水通畅 | 供水、供电保证率96-98%，排水较通畅 | 供水、供电保证率93-96%，排水状况一般 | 供水、供电保证率90-93%，排水状况较差 | 供水、供电保证率<90，排水不通畅 |
| 环境状况 | | 污染排放能得到及时全面处理 | 污染排放能得到处理 | 污染排放能及时合理疏导不对环境产生影响 | 污染排放得不到处理，但对周边环境影响不大 | 污染排放无法得到处理，并对周边环境产生影响 |
| 自然条件 | | 地形平坦，无淹水现象，自然条件好 | 地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好 | 地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般 | 地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差 | 地形略有起伏，常有淹水现象，自然条件差 |
| 产业集聚程度 | | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 城市规划限制 | | 未来土地利用以工业用地为主 | 未来土地利用以工业、市政社会福利用地为主 | 未来土地利用以市政公用设施、住宅用地为主 | 未来土地利用以住宅、商业用地为主 | 未来土地利用以其它用地为主 |
| 其他区域因素状况 | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个别因素 | 宗地形状 | | 矩形 | 近似矩形 | 较不规则，但对土地利用无影响 | 不规则，对土地利用有一定影响 | 很不规则，对土地利用影响较大 |
| 宗地面积 | | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 宗地临路状况 | | 临交通型主干道 | 临混合型主干道 | 临生活型主干道或交通型次干道 | 临生活型次干道 | 临支路或巷道 |
| 宗地位置 | | 处于十字路口 | 处于丁字路口 | 一面临道路 | 不临道路 | 位置偏远，交通不便 |
| 宗地基础设施条件 | | 供水、供电保证率达98%以上，排水通畅 | 供水、供电保证率96-98%，排水较通畅 | 供水、供电保证率93-96%，排水状况一般 | 供水、供电保证率90-93%，排水状况较差 | 供水、供电保证率<90，排水不通畅 |
| 距交通设施距离 | | <1000米 | 1000-2000米 | 2000-3000米 | 3000-4000米 | >4000米 |
| 其他个别因素状况 | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表3-1-1 金寨县城区工业用地一级地宗地地价修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 交通状况 | 道路等级 | 0.0090 | 0.0045 | 0.0000 | -0.0036 | -0.0072 |
| 交通便捷程度 | 0.0076 | 0.0038 | 0.0000 | -0.0031 | -0.0061 |
| 基础设施状况 | | 0.0065 | 0.0033 | 0.0000 | -0.0026 | -0.0052 |
| 环境状况 | | 0.0062 | 0.0031 | 0.0000 | -0.0025 | -0.0049 |
| 自然条件 | | 0.0052 | 0.0026 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0042 |
| 产业集聚程度 | | 0.0106 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0042 | -0.0084 |
| 城市规划限制 | | 0.0084 | 0.0042 | 0.0000 | -0.0034 | -0.0067 |
| 其他区域因素状况 | | 0.0047 | 0.0024 | 0.0000 | -0.0019 | -0.0037 |
| 个别因素 | 宗地形状 | | 0.0062 | 0.0031 | 0.0000 | -0.0025 | -0.0049 |
| 宗地面积 | | 0.0064 | 0.0032 | 0.0000 | -0.0026 | -0.0051 |
| 宗地临路状况 | | 0.0068 | 0.0034 | 0.0000 | -0.0027 | -0.0054 |
| 宗地位置 | | 0.0052 | 0.0026 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0042 |
| 宗地基础设施条件 | | 0.0070 | 0.0035 | 0.0000 | -0.0028 | -0.0056 |
| 距对外交通设施距离 | | 0.0063 | 0.0032 | 0.0000 | -0.0026 | -0.0051 |
| 其他个别因素状况 | | 0.0040 | 0.0020 | 0.0000 | -0.0016 | -0.0032 |

**表3-2 金寨县城区工业用地二级地宗地地价影响因素指标说明表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | 修正因素 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 交通状况 | 道路等级 | 主干道为主 | 主干道与次干道并重 | 次干道为主 | 次干道与支路并重 | 支路为主 |
| 交通便捷状况 | 交通极为便捷 | 交通比较便捷 | 交通状况一般 | 交通有所不便 | 交通不便 |
| 基础设施状况 | | 供水、供电保证率达98%以上，排水通畅 | 供水、供电保证率95-98%，排水较通畅 | 供水、供电保证率90-95%，排水状况一般 | 供水、供电保证率85-90%，排水状况较差 | 供水、供电保证率<85%，排水不通畅 |
| 环境状况 | | 污染排放能得到及时全面处理 | 污染排放能得到处理 | 污染排放能及时合理疏导不对环境产生影响 | 污染排放得不到处理，但对周边环境影响不大 | 污染排放无法得到处理，并对周边环境产生影响 |
| 自然条件 | | 地形平坦，无淹水现象，自然条件好 | 地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好 | 地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般 | 地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差 | 地形略有起伏，常有淹水现象，自然条件差 |
| 产业集聚程度 | | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 城市规划限制 | | 未来土地利用以工业用地为主 | 未来土地利用以工业、市政社会福利用地为主 | 未来土地利用以市政公用设施、住宅用地为主 | 未来土地利用以住宅、商业用地为主 | 未来土地利用以其它用地为主 |
| 其他区域因素状况 | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个别因素 | 宗地形状 | | 矩形 | 近似矩形 | 较不规则，但对土地利用无影响 | 不规则，对土地利用有一定影响 | 很不规则，对土地利用影响较大 |
| 宗地面积 | | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 宗地临路状况 | | 临交通型主干道 | 临混合型主干道 | 临生活型主干道或交通型次干道 | 临生活型次干道 | 临支路或巷道 |
| 宗地位置 | | 处于十字路口 | 处于丁字路口 | 一面临道路 | 不临道路 | 位置偏远，交通不便 |
| 宗地基础设施条件 | | 供水、供电保证率达98%以上，排水通畅 | 供水、供电保证率95-98%，排水较通畅 | 供水、供电保证率90-95%，排水状况一般 | 供水、供电保证率85-90%，排水状况较差 | 供水、供电保证率<85%，排水不通畅 |
| 距交通设施距离 | | <1000米 | 1000-1500米 | 1500-2500米 | 2500-3000米 | >3000米 |
| 其他个别因素状况 | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表3-2-1 金寨县城区工业用地二级地宗地地价修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 交通状况 | 道路等级 | 0.0081 | 0.0041 | 0.0000 | -0.0045 | -0.0090 |
| 交通便捷程度 | 0.0068 | 0.0034 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0076 |
| 基础设施状况 | | 0.0058 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0033 | -0.0065 |
| 环境状况 | | 0.0055 | 0.0028 | 0.0000 | -0.0031 | -0.0062 |
| 自然条件 | | 0.0047 | 0.0024 | 0.0000 | -0.0026 | -0.0052 |
| 产业集聚程度 | | 0.0095 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0053 | -0.0106 |
| 城市规划限制 | | 0.0075 | 0.0038 | 0.0000 | -0.0042 | -0.0084 |
| 其他区域因素状况 | | 0.0042 | 0.0021 | 0.0000 | -0.0024 | -0.0047 |
| 个别因素 | 宗地形状 | | 0.0055 | 0.0028 | 0.0000 | -0.0031 | -0.0062 |
| 宗地面积 | | 0.0057 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0032 | -0.0064 |
| 宗地临路状况 | | 0.0061 | 0.0031 | 0.0000 | -0.0034 | -0.0068 |
| 宗地位置 | | 0.0047 | 0.0024 | 0.0000 | -0.0026 | -0.0052 |
| 宗地基础设施条件 | | 0.0063 | 0.0032 | 0.0000 | -0.0035 | -0.0070 |
| 距对外交通设施距离 | | 0.0057 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0032 | -0.0063 |
| 其他个别因素状况 | | 0.0036 | 0.0018 | 0.0000 | -0.0020 | -0.0040 |

**表4-1 金寨县城区公共管理与公共服务用地、公用设施用地一级地宗地地价影响因素指标说明表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | 修正因素 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 区域在城市中的位置 | 处于城市繁华商服中心 | 处于城市繁华商服中心边缘 | 处于一般商业区 | 一般商业区边缘 | 距商业区有一定距离 |
| 社会因素 | 商务设施规模大与积聚程度高 | 商务设施规模较大与积聚程度较高 | 商务设施规模与积聚程度较均一般 | 商务设施规模与积聚程度较均较低 | 商务设施规模与积聚程度低 |
| 商服繁华程度 | 商业类型多，经营种类齐全 | 商业类型较多，经营种类比较齐全 | 商业类型一般，经营种类较多 | 商业类型较少，经营种类比较少 | 商业类型少，经营种类少 |
| 居住人口密度 | 居住人口密度大 | 居住人口密度较大 | 居住人口密度一般 | 居住人口密度较低 | 居住人口稀疏 |
| 道路等级 | 混合型或生活型主干道为主 | 混合型或生活型次干道为主 | 次干道或交通型主干道 | 以支路为主 | 以街巷道路为主 |
| 基础设施条件 | 供电、供水、供气保证率达98%以上，排水通畅 | 供电、供水、供气保证率96-98%，排水较通畅 | 供电、供水、供气保证率93-96%，排水状况一般 | 供电、供水、供气保证率90-93%，排水状况较差 | 供电、供水、供气保证率<90%，排水状况差 |
| 公用设施条件 | 公用服务设施齐全、完备、等级高 | 公用服务设施齐全、完备、等级较高 | 公用服务设施齐全、完备、等级一般 | 公用服务服务设施水平较差 | 公用服务服务设施水平差 |
| 城市规划限制 | 规划用途商业，规划对土地利用强度基本无限制 | 规划用途商业，规划对土地利用强度略有限制 | 规划用途商业，规划对土地利用强度有一定限制 | 规划用途商业，规划对土地利用强度限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 环境状况 | 景观设施完善环境优美，能吸引游人 | 景观设施较完善环境较好 | 景观设施基本完善，环境一般 | 附近有景观施 | 区域没有景观 |
| 其他区域因素状况 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个别因素 | 宗地地形状况 | 平坦，起伏  〈１米 | 平坦，起伏  〈２米 | 基本平坦，起伏２－３米 | 有一定起伏，  起伏３－５米 | 起伏〉５米 |
| 宗地形状 | 矩形 | 近似矩形 | 较不规则，但对土地利用无影响 | 不规则，对土地利用有一定影响 | 很不规则，对土地利用影响很大 |
| 宗地面积 | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 邻街道路等级及通达性 | 临繁华商业街繁华地段,通达性好 | 临次繁华商业街，通达性较好 | 临一般商业街，通达性一般 | 临街巷，通达性一般 | 不临街，通达不便 |
| 规划限制 | 规划用途商业，规划对土地利用强度基本无限制 | 规划用途商业，规划对土地利用强度略有限制 | 规划用途商业，规划对土地利用强度有一定限制 | 规划用途商业，规划对土地利用强度限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 宗基础设施状况 | 供电、供水、供气保证率达98%以上，排水通畅 | 供电、供水、供气保证率96-98%，排水较通畅 | 供电、供水、供气保证率93-96%，排水状况一般 | 供电、供水、供气保证率90-93%，排水状况较差 | 供电、供水、供气保证率<90%，排水状况差 |
| 地上建筑物状况 | 建筑物成新度高 | 建筑物成新度较高 | 建筑物成新度一般 | 建筑物成新度较低 | 建筑物成新度低或没有建筑物 |
| 距大型超市距离 | <300米 | 300-600米 | 600-1000米 | 1000-1300米 | >1300米 |
| 距对外交通设施距离 | <1000米 | 1000-1500米 | 1500-2500米 | 2500-3500米 | >3500米 |
| 接近公用设施程度 | <200米 | 200-400米 | 400-800米 | 800-1000米 | >1000米 |
| 相邻土地利用状况 | 公共服务 | 商业 | 商住、住宅 | 工业、仓储 | 其它用地 |
| 其他个别因素状况 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表4-1-1 金寨县城区公共管理与公共服务用地一级地宗地地价修正系数表（机关团体用地）**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 区域在城市中的位置 | 0.0124 | 0.0062 | 0.0000 | -0.0054 | -0.0107 |
| 社会因素 | 0.0096 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0041 | -0.0082 |
| 商服繁华程度 | 0.0092 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0039 | -0.0078 |
| 居住人口密度 | 0.0094 | 0.0047 | 0.0000 | -0.0041 | -0.0081 |
| 道路等级 | 0.0092 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0039 | -0.0078 |
| 基础设施状况 | 0.0136 | 0.0068 | 0.0000 | -0.0059 | -0.0117 |
| 公用设施状况 | 0.0150 | 0.0075 | 0.0000 | -0.0065 | -0.0129 |
| 城市规划限制 | 0.0124 | 0.0062 | 0.0000 | -0.0054 | -0.0107 |
| 环境状况 | 0.0109 | 0.0055 | 0.0000 | -0.0047 | -0.0094 |
| 其他区域因素状况 | 0.0093 | 0.0047 | 0.0000 | -0.0040 | -0.0080 |
| 个别因素 | 宗地地形状况 | 0.0063 | 0.0032 | 0.0000 | -0.0027 | -0.0054 |
| 宗地形状 | 0.0066 | 0.0033 | 0.0000 | -0.0028 | -0.0056 |
| 宗地面积 | 0.0076 | 0.0038 | 0.0000 | -0.0033 | -0.0066 |
| 邻接道路等级及通达性 | 0.0072 | 0.0036 | 0.0000 | -0.0031 | -0.0062 |
| 规划限制 | 0.0078 | 0.0039 | 0.0000 | -0.0034 | -0.0067 |
| 宗地基础设施状况 | 0.0087 | 0.0044 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0075 |
| 地上建筑物状况 | 0.0095 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0041 | -0.0081 |
| 距大型超市距离 | 0.0092 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0040 | -0.0079 |
| 距对外交通设施距离 | 0.0097 | 0.0049 | 0.0000 | -0.0042 | -0.0083 |
| 接近公用设施程度 | 0.0124 | 0.0062 | 0.0000 | -0.0054 | -0.0107 |
| 相邻土地利用状况 | 0.0091 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0039 | -0.0078 |
| 其他个别因素状况 | 0.0048 | 0.0024 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0041 |

**表4-1-2 金寨县城区公共管理与公共服务用地一级地宗地地价修正系数表（文化、体育用地）**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 区域在城市中的位置 | 0.0130 | 0.0065 | 0.0000 | -0.0048 | -0.0095 |
| 社会因素 | 0.0100 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0073 |
| 商服繁华程度 | 0.0096 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0035 | -0.0070 |
| 居住人口密度 | 0.0099 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0036 | -0.0072 |
| 道路等级 | 0.0096 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0035 | -0.0070 |
| 基础设施状况 | 0.0143 | 0.0072 | 0.0000 | -0.0052 | -0.0104 |
| 公用设施状况 | 0.0158 | 0.0079 | 0.0000 | -0.0058 | -0.0115 |
| 城市规划限制 | 0.0130 | 0.0065 | 0.0000 | -0.0048 | -0.0095 |
| 环境状况 | 0.0114 | 0.0057 | 0.0000 | -0.0042 | -0.0083 |
| 其他区域因素状况 | 0.0098 | 0.0049 | 0.0000 | -0.0036 | -0.0071 |
| 个别因素 | 宗地地形状况 | 0.0066 | 0.0033 | 0.0000 | -0.0024 | -0.0048 |
| 宗地形状 | 0.0069 | 0.0035 | 0.0000 | -0.0025 | -0.0050 |
| 宗地面积 | 0.0080 | 0.0040 | 0.0000 | -0.0029 | -0.0058 |
| 邻接道路等级及通达性 | 0.0076 | 0.0038 | 0.0000 | -0.0028 | -0.0055 |
| 规划限制 | 0.0082 | 0.0041 | 0.0000 | -0.0030 | -0.0060 |
| 宗地基础设施状况 | 0.0092 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0034 | -0.0067 |
| 地上建筑物状况 | 0.0099 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0036 | -0.0072 |
| 距大型超市距离 | 0.0097 | 0.0049 | 0.0000 | -0.0035 | -0.0070 |
| 距对外交通设施距离 | 0.0101 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0074 |
| 接近公用设施程度 | 0.0130 | 0.0065 | 0.0000 | -0.0048 | -0.0095 |
| 相邻土地利用状况 | 0.0095 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0035 | -0.0069 |
| 其他个别因素状况 | 0.0050 | 0.0025 | 0.0000 | -0.0018 | -0.0036 |

**表4-1-3 金寨县城区公共管理与公共服务用地一级地宗地地价修正系数表（教育、科研用地）**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 区域在城市中的位置 | 0.0142 | 0.0071 | 0.0000 | -0.0056 | -0.0112 |
| 社会因素 | 0.0109 | 0.0055 | 0.0000 | -0.0044 | -0.0087 |
| 商服繁华程度 | 0.0105 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0042 | -0.0083 |
| 居住人口密度 | 0.0108 | 0.0054 | 0.0000 | -0.0043 | -0.0085 |
| 道路等级 | 0.0105 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0042 | -0.0083 |
| 基础设施状况 | 0.0156 | 0.0078 | 0.0000 | -0.0062 | -0.0123 |
| 公用设施状况 | 0.0172 | 0.0086 | 0.0000 | -0.0068 | -0.0136 |
| 城市规划限制 | 0.0142 | 0.0071 | 0.0000 | -0.0056 | -0.0112 |
| 环境状况 | 0.0125 | 0.0063 | 0.0000 | -0.0050 | -0.0099 |
| 其他区域因素状况 | 0.0107 | 0.0054 | 0.0000 | -0.0042 | -0.0084 |
| 个别因素 | 宗地地形状况 | 0.0072 | 0.0036 | 0.0000 | -0.0029 | -0.0057 |
| 宗地形状 | 0.0075 | 0.0038 | 0.0000 | -0.0030 | -0.0059 |
| 宗地面积 | 0.0087 | 0.0044 | 0.0000 | -0.0035 | -0.0069 |
| 邻接道路等级及通达性 | 0.0083 | 0.0042 | 0.0000 | -0.0033 | -0.0065 |
| 规划限制 | 0.0089 | 0.0045 | 0.0000 | -0.0036 | -0.0071 |
| 宗地基础设施状况 | 0.0100 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0040 | -0.0079 |
| 地上建筑物状况 | 0.0108 | 0.0054 | 0.0000 | -0.0043 | -0.0086 |
| 距大型超市距离 | 0.0106 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0042 | -0.0084 |
| 距对外交通设施距离 | 0.0110 | 0.0055 | 0.0000 | -0.0044 | -0.0087 |
| 接近公用设施程度 | 0.0142 | 0.0071 | 0.0000 | -0.0056 | -0.0112 |
| 相邻土地利用状况 | 0.0104 | 0.0052 | 0.0000 | -0.0041 | -0.0082 |
| 其他个别因素状况 | 0.0055 | 0.0028 | 0.0000 | -0.0022 | -0.0043 |

**表4-1-4 金寨县城区公共管理与公共服务用地一级地宗地地价修正系数表（医疗卫生用地）**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 区域在城市中的位置 | 0.0124 | 0.0062 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0101 |
| 社会因素 | 0.0096 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0039 | -0.0078 |
| 商服繁华程度 | 0.0092 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0074 |
| 居住人口密度 | 0.0094 | 0.0047 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0076 |
| 道路等级 | 0.0092 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0074 |
| 基础设施状况 | 0.0136 | 0.0068 | 0.0000 | -0.0055 | -0.0110 |
| 公用设施状况 | 0.0150 | 0.0075 | 0.0000 | -0.0061 | -0.0122 |
| 城市规划限制 | 0.0124 | 0.0062 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0101 |
| 环境状况 | 0.0109 | 0.0055 | 0.0000 | -0.0044 | -0.0088 |
| 其他区域因素状况 | 0.0093 | 0.0047 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0075 |
| 个别因素 | 宗地地形状况 | 0.0063 | 0.0032 | 0.0000 | -0.0026 | -0.0051 |
| 宗地形状 | 0.0066 | 0.0033 | 0.0000 | -0.0027 | -0.0053 |
| 宗地面积 | 0.0076 | 0.0038 | 0.0000 | -0.0031 | -0.0062 |
| 邻接道路等级及通达性 | 0.0072 | 0.0036 | 0.0000 | -0.0029 | -0.0058 |
| 规划限制 | 0.0078 | 0.0039 | 0.0000 | -0.0032 | -0.0063 |
| 宗地基础设施状况 | 0.0087 | 0.0044 | 0.0000 | -0.0036 | -0.0071 |
| 地上建筑物状况 | 0.0095 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0039 | -0.0077 |
| 距大型超市距离 | 0.0092 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0075 |
| 距对外交通设施距离 | 0.0097 | 0.0049 | 0.0000 | -0.0039 | -0.0078 |
| 接近公用设施程度 | 0.0124 | 0.0062 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0101 |
| 相邻土地利用状况 | 0.0091 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0073 |
| 其他个别因素状况 | 0.0048 | 0.0024 | 0.0000 | -0.0020 | -0.0039 |

**表4-1-5 金寨县城区公共管理与公共服务用地一级地宗地地价修正系数表（社会福利用地）**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 区域在城市中的位置 | 0.0130 | 0.0065 | 0.0000 | -0.0062 | -0.0124 |
| 社会因素 | 0.0100 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0048 | -0.0096 |
| 商服繁华程度 | 0.0096 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0046 | -0.0092 |
| 居住人口密度 | 0.0099 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0047 | -0.0094 |
| 道路等级 | 0.0096 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0046 | -0.0092 |
| 基础设施状况 | 0.0143 | 0.0072 | 0.0000 | -0.0068 | -0.0136 |
| 公用设施状况 | 0.0158 | 0.0079 | 0.0000 | -0.0075 | -0.0150 |
| 城市规划限制 | 0.0130 | 0.0065 | 0.0000 | -0.0062 | -0.0124 |
| 环境状况 | 0.0114 | 0.0057 | 0.0000 | -0.0055 | -0.0109 |
| 其他区域因素状况 | 0.0098 | 0.0049 | 0.0000 | -0.0047 | -0.0093 |
| 个别因素 | 宗地地形状况 | 0.0066 | 0.0033 | 0.0000 | -0.0032 | -0.0063 |
| 宗地形状 | 0.0069 | 0.0035 | 0.0000 | -0.0033 | -0.0066 |
| 宗地面积 | 0.0080 | 0.0040 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0076 |
| 邻接道路等级及通达性 | 0.0076 | 0.0038 | 0.0000 | -0.0036 | -0.0072 |
| 规划限制 | 0.0082 | 0.0041 | 0.0000 | -0.0039 | -0.0078 |
| 宗地基础设施状况 | 0.0092 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0044 | -0.0087 |
| 地上建筑物状况 | 0.0099 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0048 | -0.0095 |
| 距大型超市距离 | 0.0097 | 0.0049 | 0.0000 | -0.0046 | -0.0092 |
| 距对外交通设施距离 | 0.0101 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0049 | -0.0097 |
| 接近公用设施程度 | 0.0130 | 0.0065 | 0.0000 | -0.0062 | -0.0124 |
| 相邻土地利用状况 | 0.0095 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0046 | -0.0091 |
| 其他个别因素状况 | 0.0050 | 0.0025 | 0.0000 | -0.0024 | -0.0048 |

**表4-1-6 金寨县城区公用设施用地一级地宗地地价修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 区域在城市中的位置 | 0.0130 | 0.0065 | 0.0000 | -0.0061 | -0.0121 |
| 社会因素 | 0.0100 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0047 | -0.0093 |
| 商服繁华程度 | 0.0096 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0045 | -0.0089 |
| 居住人口密度 | 0.0099 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0046 | -0.0092 |
| 道路等级 | 0.0096 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0045 | -0.0089 |
| 基础设施状况 | 0.0143 | 0.0072 | 0.0000 | -0.0067 | -0.0133 |
| 公用设施状况 | 0.0158 | 0.0079 | 0.0000 | -0.0074 | -0.0147 |
| 城市规划限制 | 0.0130 | 0.0065 | 0.0000 | -0.0061 | -0.0121 |
| 环境状况 | 0.0114 | 0.0057 | 0.0000 | -0.0054 | -0.0107 |
| 其他区域因素状况 | 0.0098 | 0.0049 | 0.0000 | -0.0046 | -0.0091 |
| 个别因素 | 宗地地形状况 | 0.0066 | 0.0033 | 0.0000 | -0.0031 | -0.0062 |
| 宗地形状 | 0.0069 | 0.0035 | 0.0000 | -0.0032 | -0.0064 |
| 宗地面积 | 0.0080 | 0.0040 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0075 |
| 邻接道路等级及通达性 | 0.0076 | 0.0038 | 0.0000 | -0.0036 | -0.0071 |
| 规划限制 | 0.0082 | 0.0041 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0076 |
| 宗地基础设施状况 | 0.0092 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0043 | -0.0085 |
| 地上建筑物状况 | 0.0099 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0047 | -0.0093 |
| 距大型超市距离 | 0.0097 | 0.0049 | 0.0000 | -0.0045 | -0.0090 |
| 距对外交通设施距离 | 0.0101 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0047 | -0.0094 |
| 接近公用设施程度 | 0.0130 | 0.0065 | 0.0000 | -0.0061 | -0.0121 |
| 相邻土地利用状况 | 0.0095 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0045 | -0.0089 |
| 其他个别因素状况 | 0.0050 | 0.0025 | 0.0000 | -0.0024 | -0.0047 |

**表4-2 金寨县城区公共管理与公共服务用地、公用设施用地二级地宗地地价影响因素指标说明表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | 修正因素 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 区域在城市中的位置 | 处于城市繁华商服中心 | 处于城市繁华商服中心边缘 | 处于一般商业区 | 一般商业区边缘 | 距商业区有一定距离 |
| 社会因素 | 商务设施规模大与积聚程度高 | 商务设施规模较大与积聚程度较高 | 商务设施规模与积聚程度较均一般 | 商务设施规模与积聚程度较均较低 | 商务设施规模与积聚程度低 |
| 商服繁华程度 | 商业类型多，经营种类齐全 | 商业类型较多，经营种类比较齐全 | 商业类型一般，经营种类较多 | 商业类型较少，经营种类比较少 | 商业类型少，经营种类少 |
| 居住人口密度 | 居住人口密度大 | 居住人口密度较大 | 居住人口密度一般 | 居住人口密度较低 | 居住人口稀疏 |
| 道路等级 | 混合型或生活型主干道为主 | 混合型或生活型次干道为主 | 次干道或交通型主干道 | 以支路为主 | 以街巷道路为主 |
| 基础设施条件 | 供电、供水、供气保证率达96%以上，排水通畅 | 供电、供水、供气保证率92-96%，排水较通畅 | 供电、供水、供气保证率87-92%，排水状况一般 | 供电、供水、供气保证率85-87%，排水状况较差 | 供电、供水、供气保证率<85%，排水状况差 |
| 公用设施条件 | 公用服务设施齐全、完备、等级高 | 公用服务设施齐全、完备、等级较高 | 公用服务设施齐全、完备、等级一般 | 公用服务服务设施水平较差 | 公用服务服务设施水平差 |
| 城市规划限制 | 规划用途商业，规划对土地利用强度基本无限制 | 规划用途商业，规划对土地利用强度略有限制 | 规划用途商业，规划对土地利用强度有一定限制 | 规划用途商业，规划对土地利用强度限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 环境状况 | 景观设施完善环境优美，能吸引游人 | 景观设施较完善环境较好 | 景观设施基本完善，环境一般 | 附近有景观施 | 区域没有景观 |
| 其他区域因素状况 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个别因素 | 宗地地形状况 | 平坦，起伏  〈１米 | 平坦，起伏  〈２米 | 基本平坦，起伏２－３米 | 有一定起伏，  起伏３－５米 | 起伏〉５米 |
| 宗地形状 | 矩形 | 近似矩形 | 较不规则，但对土地利用无影响 | 不规则，对土地利用有一定影响 | 很不规则，对土地利用影响很大 |
| 宗地面积 | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 邻街道路等级及通达性 | 临繁华商业街繁华地段,通达性好 | 临次繁华商业街，通达性较好 | 临一般商业街，通达性一般 | 临街巷，通达性一般 | 不临街，通达不便 |
| 规划限制 | 规划用途商业，规划对土地利用强度基本无限制 | 规划用途商业，规划对土地利用强度略有限制 | 规划用途商业，规划对土地利用强度有一定限制 | 规划用途商业，规划对土地利用强度限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 宗基础设施状况 | 供电、供水、供气保证率达96%以上，排水通畅 | 供电、供水、供气保证率92-96%，排水较通畅 | 供电、供水、供气保证率87-92%，排水状况一般 | 供电、供水、供气保证率85-87%，排水状况较差 | 供电、供水、供气保证率<85%，排水状况差 |
| 地上建筑物状况 | 建筑物成新度高 | 建筑物成新度较高 | 建筑物成新度一般 | 建筑物成新度较低 | 建筑物成新度低或没有建筑物 |
| 距大型超市距离 | <1000米 | 1000-2000米 | 2000-3000米 | 3000-4000米 | >4000米 |
| 距对外交通设施距离 | <1000米 | 1000-2000米 | 2000-3000米 | 3000-4000米 | >4000米 |
| 接近公用设施程度 | <200米 | 200-500米 | 500-800米 | 800-1000米 | >1000米 |
| 相邻土地利用状况 | 公共服务 | 商业 | 商住、住宅 | 工业、仓储 | 其它用地 |
| 其他个别因素状况 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表4-2-1 金寨县城区公共管理与公共服务用地二级地宗地地价修正系数表（机关团体用地）**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 区域在城市中的位置 | 0.0130 | 0.0065 | 0.0000 | -0.0054 | -0.0107 |
| 社会因素 | 0.0100 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0041 | -0.0082 |
| 商服繁华程度 | 0.0096 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0039 | -0.0078 |
| 居住人口密度 | 0.0099 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0041 | -0.0081 |
| 道路等级 | 0.0096 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0039 | -0.0078 |
| 基础设施状况 | 0.0143 | 0.0072 | 0.0000 | -0.0059 | -0.0117 |
| 公用设施状况 | 0.0158 | 0.0079 | 0.0000 | -0.0065 | -0.0129 |
| 城市规划限制 | 0.0130 | 0.0065 | 0.0000 | -0.0054 | -0.0107 |
| 环境状况 | 0.0114 | 0.0057 | 0.0000 | -0.0047 | -0.0094 |
| 其他区域因素状况 | 0.0098 | 0.0049 | 0.0000 | -0.0040 | -0.0080 |
| 个别因素 | 宗地地形状况 | 0.0066 | 0.0033 | 0.0000 | -0.0027 | -0.0054 |
| 宗地形状 | 0.0069 | 0.0035 | 0.0000 | -0.0028 | -0.0056 |
| 宗地面积 | 0.0080 | 0.0040 | 0.0000 | -0.0033 | -0.0066 |
| 邻接道路等级及通达性 | 0.0076 | 0.0038 | 0.0000 | -0.0031 | -0.0062 |
| 规划限制 | 0.0082 | 0.0041 | 0.0000 | -0.0034 | -0.0067 |
| 宗地基础设施状况 | 0.0092 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0075 |
| 地上建筑物状况 | 0.0099 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0041 | -0.0081 |
| 距大型超市距离 | 0.0097 | 0.0049 | 0.0000 | -0.0040 | -0.0079 |
| 距对外交通设施距离 | 0.0101 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0042 | -0.0083 |
| 接近公用设施程度 | 0.0130 | 0.0065 | 0.0000 | -0.0054 | -0.0107 |
| 相邻土地利用状况 | 0.0095 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0039 | -0.0078 |
| 其他个别因素状况 | 0.0050 | 0.0025 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0041 |

**表4-2-2 金寨县城区公共管理与公共服务用地二级地宗地地价修正系数表（文化、体育用地）**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 区域在城市中的位置 | 0.0118 | 0.0059 | 0.0000 | -0.0065 | -0.0130 |
| 社会因素 | 0.0091 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0050 | -0.0100 |
| 商服繁华程度 | 0.0087 | 0.0044 | 0.0000 | -0.0048 | -0.0096 |
| 居住人口密度 | 0.0090 | 0.0045 | 0.0000 | -0.0050 | -0.0099 |
| 道路等级 | 0.0087 | 0.0044 | 0.0000 | -0.0048 | -0.0096 |
| 基础设施状况 | 0.0130 | 0.0065 | 0.0000 | -0.0072 | -0.0143 |
| 公用设施状况 | 0.0143 | 0.0072 | 0.0000 | -0.0079 | -0.0158 |
| 城市规划限制 | 0.0118 | 0.0059 | 0.0000 | -0.0065 | -0.0130 |
| 环境状况 | 0.0104 | 0.0052 | 0.0000 | -0.0057 | -0.0114 |
| 其他区域因素状况 | 0.0089 | 0.0045 | 0.0000 | -0.0049 | -0.0098 |
| 个别因素 | 宗地地形状况 | 0.0060 | 0.0030 | 0.0000 | -0.0033 | -0.0066 |
| 宗地形状 | 0.0062 | 0.0031 | 0.0000 | -0.0035 | -0.0069 |
| 宗地面积 | 0.0073 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0040 | -0.0080 |
| 邻接道路等级及通达性 | 0.0069 | 0.0035 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0076 |
| 规划限制 | 0.0074 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0041 | -0.0082 |
| 宗地基础设施状况 | 0.0083 | 0.0042 | 0.0000 | -0.0046 | -0.0092 |
| 地上建筑物状况 | 0.0090 | 0.0045 | 0.0000 | -0.0050 | -0.0099 |
| 距大型超市距离 | 0.0088 | 0.0044 | 0.0000 | -0.0049 | -0.0097 |
| 距对外交通设施距离 | 0.0092 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0101 |
| 接近公用设施程度 | 0.0118 | 0.0059 | 0.0000 | -0.0065 | -0.0130 |
| 相邻土地利用状况 | 0.0086 | 0.0043 | 0.0000 | -0.0048 | -0.0095 |
| 其他个别因素状况 | 0.0046 | 0.0023 | 0.0000 | -0.0025 | -0.0050 |

**表4-2-3 金寨县城区公共管理与公共服务用地二级地宗地地价修正系数表（教育、科研用地）**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 区域在城市中的位置 | 0.0133 | 0.0067 | 0.0000 | -0.0055 | -0.0110 |
| 社会因素 | 0.0103 | 0.0052 | 0.0000 | -0.0042 | -0.0084 |
| 商服繁华程度 | 0.0098 | 0.0049 | 0.0000 | -0.0041 | -0.0081 |
| 居住人口密度 | 0.0101 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0042 | -0.0083 |
| 道路等级 | 0.0098 | 0.0049 | 0.0000 | -0.0041 | -0.0081 |
| 基础设施状况 | 0.0146 | 0.0073 | 0.0000 | -0.0060 | -0.0120 |
| 公用设施状况 | 0.0161 | 0.0081 | 0.0000 | -0.0066 | -0.0132 |
| 城市规划限制 | 0.0133 | 0.0067 | 0.0000 | -0.0055 | -0.0110 |
| 环境状况 | 0.0117 | 0.0059 | 0.0000 | -0.0048 | -0.0096 |
| 其他区域因素状况 | 0.0100 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0041 | -0.0082 |
| 个别因素 | 宗地地形状况 | 0.0068 | 0.0034 | 0.0000 | -0.0028 | -0.0056 |
| 宗地形状 | 0.0070 | 0.0035 | 0.0000 | -0.0029 | -0.0058 |
| 宗地面积 | 0.0082 | 0.0041 | 0.0000 | -0.0034 | -0.0067 |
| 邻接道路等级及通达性 | 0.0077 | 0.0039 | 0.0000 | -0.0032 | -0.0064 |
| 规划限制 | 0.0084 | 0.0042 | 0.0000 | -0.0035 | -0.0069 |
| 宗地基础设施状况 | 0.0094 | 0.0047 | 0.0000 | -0.0039 | -0.0077 |
| 地上建筑物状况 | 0.0102 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0042 | -0.0084 |
| 距大型超市距离 | 0.0099 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0041 | -0.0081 |
| 距对外交通设施距离 | 0.0104 | 0.0052 | 0.0000 | -0.0043 | -0.0085 |
| 接近公用设施程度 | 0.0133 | 0.0067 | 0.0000 | -0.0055 | -0.0110 |
| 相邻土地利用状况 | 0.0097 | 0.0049 | 0.0000 | -0.0040 | -0.0080 |
| 其他个别因素状况 | 0.0051 | 0.0026 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0042 |

**表4-2-4 金寨县城区公共管理与公共服务用地二级地宗地地价修正系数表（医疗卫生用地）**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 区域在城市中的位置 | 0.0114 | 0.0057 | 0.0000 | -0.0054 | -0.0107 |
| 社会因素 | 0.0088 | 0.0044 | 0.0000 | -0.0041 | -0.0082 |
| 商服繁华程度 | 0.0084 | 0.0042 | 0.0000 | -0.0039 | -0.0078 |
| 居住人口密度 | 0.0086 | 0.0043 | 0.0000 | -0.0041 | -0.0081 |
| 道路等级 | 0.0084 | 0.0042 | 0.0000 | -0.0039 | -0.0078 |
| 基础设施状况 | 0.0125 | 0.0063 | 0.0000 | -0.0059 | -0.0117 |
| 公用设施状况 | 0.0138 | 0.0069 | 0.0000 | -0.0065 | -0.0129 |
| 城市规划限制 | 0.0114 | 0.0057 | 0.0000 | -0.0054 | -0.0107 |
| 环境状况 | 0.0100 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0047 | -0.0094 |
| 其他区域因素状况 | 0.0086 | 0.0043 | 0.0000 | -0.0040 | -0.0080 |
| 个别因素 | 宗地地形状况 | 0.0058 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0027 | -0.0054 |
| 宗地形状 | 0.0060 | 0.0030 | 0.0000 | -0.0028 | -0.0056 |
| 宗地面积 | 0.0070 | 0.0035 | 0.0000 | -0.0033 | -0.0066 |
| 邻接道路等级及通达性 | 0.0066 | 0.0033 | 0.0000 | -0.0031 | -0.0062 |
| 规划限制 | 0.0072 | 0.0036 | 0.0000 | -0.0034 | -0.0067 |
| 宗地基础设施状况 | 0.0080 | 0.0040 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0075 |
| 地上建筑物状况 | 0.0087 | 0.0044 | 0.0000 | -0.0041 | -0.0081 |
| 距大型超市距离 | 0.0085 | 0.0043 | 0.0000 | -0.0040 | -0.0079 |
| 距对外交通设施距离 | 0.0089 | 0.0045 | 0.0000 | -0.0042 | -0.0083 |
| 接近公用设施程度 | 0.0114 | 0.0057 | 0.0000 | -0.0054 | -0.0107 |
| 相邻土地利用状况 | 0.0083 | 0.0042 | 0.0000 | -0.0039 | -0.0078 |
| 其他个别因素状况 | 0.0044 | 0.0022 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0041 |

**表4-2-5 金寨县城区公共管理与公共服务用地二级地宗地地价修正系数表（社会福利用地）**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 区域在城市中的位置 | 0.0118 | 0.0059 | 0.0000 | -0.0039 | -0.0077 |
| 社会因素 | 0.0091 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0030 | -0.0059 |
| 商服繁华程度 | 0.0087 | 0.0044 | 0.0000 | -0.0029 | -0.0057 |
| 居住人口密度 | 0.0090 | 0.0045 | 0.0000 | -0.0029 | -0.0058 |
| 道路等级 | 0.0087 | 0.0044 | 0.0000 | -0.0029 | -0.0057 |
| 基础设施状况 | 0.0130 | 0.0065 | 0.0000 | -0.0042 | -0.0084 |
| 公用设施状况 | 0.0143 | 0.0072 | 0.0000 | -0.0047 | -0.0093 |
| 城市规划限制 | 0.0118 | 0.0059 | 0.0000 | -0.0039 | -0.0077 |
| 环境状况 | 0.0104 | 0.0052 | 0.0000 | -0.0034 | -0.0068 |
| 其他区域因素状况 | 0.0089 | 0.0045 | 0.0000 | -0.0029 | -0.0058 |
| 个别因素 | 宗地地形状况 | 0.0060 | 0.0030 | 0.0000 | -0.0020 | -0.0039 |
| 宗地形状 | 0.0062 | 0.0031 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0041 |
| 宗地面积 | 0.0073 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0024 | -0.0047 |
| 邻接道路等级及通达性 | 0.0069 | 0.0035 | 0.0000 | -0.0023 | -0.0045 |
| 规划限制 | 0.0074 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0024 | -0.0048 |
| 宗地基础设施状况 | 0.0083 | 0.0042 | 0.0000 | -0.0027 | -0.0054 |
| 地上建筑物状况 | 0.0090 | 0.0045 | 0.0000 | -0.0030 | -0.0059 |
| 距大型超市距离 | 0.0088 | 0.0044 | 0.0000 | -0.0029 | -0.0057 |
| 距对外交通设施距离 | 0.0092 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0030 | -0.0060 |
| 接近公用设施程度 | 0.0118 | 0.0059 | 0.0000 | -0.0039 | -0.0077 |
| 相邻土地利用状况 | 0.0086 | 0.0043 | 0.0000 | -0.0028 | -0.0056 |
| 其他个别因素状况 | 0.0046 | 0.0023 | 0.0000 | -0.0015 | -0.0030 |

**表4-2-6 金寨县城区公用设施用地二级地宗地地价修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 区域在城市中的位置 | 0.0083 | 0.0042 | 0.0000 | -0.0024 | -0.0047 |
| 社会因素 | 0.0064 | 0.0032 | 0.0000 | -0.0018 | -0.0036 |
| 商服繁华程度 | 0.0061 | 0.0031 | 0.0000 | -0.0018 | -0.0035 |
| 居住人口密度 | 0.0063 | 0.0032 | 0.0000 | -0.0018 | -0.0036 |
| 道路等级 | 0.0061 | 0.0031 | 0.0000 | -0.0018 | -0.0035 |
| 基础设施状况 | 0.0091 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0026 | -0.0052 |
| 公用设施状况 | 0.0100 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0029 | -0.0057 |
| 城市规划限制 | 0.0083 | 0.0042 | 0.0000 | -0.0024 | -0.0047 |
| 环境状况 | 0.0073 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0042 |
| 其他区域因素状况 | 0.0062 | 0.0031 | 0.0000 | -0.0018 | -0.0036 |
| 个别因素 | 宗地地形状况 | 0.0042 | 0.0021 | 0.0000 | -0.0012 | -0.0024 |
| 宗地形状 | 0.0044 | 0.0022 | 0.0000 | -0.0013 | -0.0025 |
| 宗地面积 | 0.0051 | 0.0026 | 0.0000 | -0.0015 | -0.0029 |
| 邻接道路等级及通达性 | 0.0048 | 0.0024 | 0.0000 | -0.0014 | -0.0028 |
| 规划限制 | 0.0052 | 0.0026 | 0.0000 | -0.0015 | -0.0030 |
| 宗地基础设施状况 | 0.0058 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0017 | -0.0033 |
| 地上建筑物状况 | 0.0063 | 0.0032 | 0.0000 | -0.0018 | -0.0036 |
| 距大型超市距离 | 0.0062 | 0.0031 | 0.0000 | -0.0018 | -0.0035 |
| 距对外交通设施距离 | 0.0064 | 0.0032 | 0.0000 | -0.0019 | -0.0037 |
| 接近公用设施程度 | 0.0083 | 0.0042 | 0.0000 | -0.0024 | -0.0047 |
| 相邻土地利用状况 | 0.0060 | 0.0030 | 0.0000 | -0.0018 | -0.0035 |
| 其他个别因素状况 | 0.0032 | 0.0016 | 0.0000 | -0.0009 | -0.0018 |

**表4-3 金寨县城区公共管理与公共服务用地、公用设施用地三级地宗地地价影响因素指标说明表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | 修正因素 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 区域在城市中的位置 | 处于城市繁华商服中心 | 处于城市繁华商服中心边缘 | 处于一般商业区 | 一般商业区边缘 | 距商业区有一定距离 |
| 社会因素 | 商务设施规模大与积聚程度高 | 商务设施规模较大与积聚程度较高 | 商务设施规模与积聚程度较均一般 | 商务设施规模与积聚程度较均较低 | 商务设施规模与积聚程度低 |
| 商服繁华程度 | 商业类型多，经营种类齐全 | 商业类型较多，经营种类比较齐全 | 商业类型一般，经营种类较多 | 商业类型较少，经营种类比较少 | 商业类型少，经营种类少 |
| 居住人口密度 | 居住人口密度大 | 居住人口密度较大 | 居住人口密度一般 | 居住人口密度较低 | 居住人口稀疏 |
| 道路等级 | 混合型或生活型主干道为主 | 混合型或生活型次干道为主 | 次干道或交通型主干道 | 以支路为主 | 以街巷道路为主 |
| 基础设施条件 | 供电、供水、供气保证率达92%以上，排水通畅 | 供电、供水、供气保证率89-92%，排水较通畅 | 供电、供水、供气保证率85-89%，排水状况一般 | 供电、供水、供气保证率80-85%，排水状况较差 | 供电、供水、供气保证率<80%，排水状况差 |
| 公用设施条件 | 公用服务设施齐全、完备、等级高 | 公用服务设施齐全、完备、等级较高 | 公用服务设施齐全、完备、等级一般 | 公用服务服务设施水平较差 | 公用服务服务设施水平差 |
| 城市规划限制 | 规划用途商业，规划对土地利用强度基本无限制 | 规划用途商业，规划对土地利用强度略有限制 | 规划用途商业，规划对土地利用强度有一定限制 | 规划用途商业，规划对土地利用强度限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 环境状况 | 景观设施完善环境优美，能吸引游人 | 景观设施较完善环境较好 | 景观设施基本完善，环境一般 | 附近有景观施 | 区域没有景观 |
| 其他区域因素状况 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个别因素 | 宗地地形状况 | 平坦，起伏  〈１米 | 平坦，起伏  〈２米 | 基本平坦，起伏２－３米 | 有一定起伏，  起伏３－５米 | 起伏〉５米 |
| 宗地形状 | 矩形 | 近似矩形 | 较不规则，但对土地利用无影响 | 不规则，对土地利用有一定影响 | 很不规则，对土地利用影响很大 |
| 宗地面积 | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 邻街道路等级及通达性 | 临繁华商业街繁华地段,通达性好 | 临次繁华商业街，通达性较好 | 临一般商业街，通达性一般 | 临街巷，通达性一般 | 不临街，通达不便 |
| 规划限制 | 规划用途商业，规划对土地利用强度基本无限制 | 规划用途商业，规划对土地利用强度略有限制 | 规划用途商业，规划对土地利用强度有一定限制 | 规划用途商业，规划对土地利用强度限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 宗基础设施状况 | 供电、供水、供气保证率达92%以上，排水通畅 | 供电、供水、供气保证率89-92%，排水较通畅 | 供电、供水、供气保证率85-89%，排水状况一般 | 供电、供水、供气保证率80-85%，排水状况较差 | 供电、供水、供气保证率<80%，排水状况差 |
| 地上建筑物状况 | 建筑物成新度高 | 建筑物成新度较高 | 建筑物成新度一般 | 建筑物成新度较低 | 建筑物成新度低或没有建筑物 |
| 距大型超市距离 | <3000米 | 3000-4000米 | 4000-5000米 | 5000-6000米 | >6000米 |
| 距对外交通设施距离 | <1000米 | 1000-2000米 | 2000-3000米 | 3000-4000米 | >4000米 |
| 接近公用设施程度 | <500米 | 500-800米 | 800-1200米 | 1200-1500米 | >1500米 |
| 相邻土地利用状况 | 公共服务 | 商业 | 商住、住宅 | 工业、仓储 | 其它用地 |
| 其他个别因素状况 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表4-3-1 金寨县城区公共管理与公共服务用地三级地宗地地价修正系数表（机关团体用地）**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 区域在城市中的位置 | 0.0130 | 0.0065 | 0.0000 | -0.0077 | -0.0154 |
| 社会因素 | 0.0100 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0060 | -0.0119 |
| 商服繁华程度 | 0.0096 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0057 | -0.0113 |
| 居住人口密度 | 0.0099 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0058 | -0.0116 |
| 道路等级 | 0.0096 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0057 | -0.0113 |
| 基础设施状况 | 0.0143 | 0.0072 | 0.0000 | -0.0084 | -0.0168 |
| 公用设施状况 | 0.0158 | 0.0079 | 0.0000 | -0.0093 | -0.0186 |
| 城市规划限制 | 0.0130 | 0.0065 | 0.0000 | -0.0077 | -0.0154 |
| 环境状况 | 0.0114 | 0.0057 | 0.0000 | -0.0068 | -0.0135 |
| 其他区域因素状况 | 0.0098 | 0.0049 | 0.0000 | -0.0058 | -0.0115 |
| 个别因素 | 宗地地形状况 | 0.0066 | 0.0033 | 0.0000 | -0.0039 | -0.0078 |
| 宗地形状 | 0.0069 | 0.0035 | 0.0000 | -0.0041 | -0.0081 |
| 宗地面积 | 0.0080 | 0.0040 | 0.0000 | -0.0048 | -0.0095 |
| 邻接道路等级及通达性 | 0.0076 | 0.0038 | 0.0000 | -0.0045 | -0.0089 |
| 规划限制 | 0.0082 | 0.0041 | 0.0000 | -0.0049 | -0.0097 |
| 宗地基础设施状况 | 0.0092 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0054 | -0.0108 |
| 地上建筑物状况 | 0.0099 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0059 | -0.0118 |
| 距大型超市距离 | 0.0097 | 0.0049 | 0.0000 | -0.0057 | -0.0114 |
| 距对外交通设施距离 | 0.0101 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0060 | -0.0120 |
| 接近公用设施程度 | 0.0130 | 0.0065 | 0.0000 | -0.0077 | -0.0154 |
| 相邻土地利用状况 | 0.0095 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0056 | -0.0112 |
| 其他个别因素状况 | 0.0050 | 0.0025 | 0.0000 | -0.0030 | -0.0059 |

**表4-3-2 金寨县城区公共管理与公共服务用地三级地宗地地价修正系数表（文化、体育用地）**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 区域在城市中的位置 | 0.0154 | 0.0077 | 0.0000 | -0.0077 | -0.0154 |
| 社会因素 | 0.0119 | 0.0060 | 0.0000 | -0.0060 | -0.0119 |
| 商服繁华程度 | 0.0113 | 0.0057 | 0.0000 | -0.0057 | -0.0113 |
| 居住人口密度 | 0.0116 | 0.0058 | 0.0000 | -0.0058 | -0.0116 |
| 道路等级 | 0.0113 | 0.0057 | 0.0000 | -0.0057 | -0.0113 |
| 基础设施状况 | 0.0168 | 0.0084 | 0.0000 | -0.0084 | -0.0168 |
| 公用设施状况 | 0.0186 | 0.0093 | 0.0000 | -0.0093 | -0.0186 |
| 城市规划限制 | 0.0154 | 0.0077 | 0.0000 | -0.0077 | -0.0154 |
| 环境状况 | 0.0135 | 0.0068 | 0.0000 | -0.0068 | -0.0135 |
| 其他区域因素状况 | 0.0115 | 0.0058 | 0.0000 | -0.0058 | -0.0115 |
| 个别因素 | 宗地地形状况 | 0.0078 | 0.0039 | 0.0000 | -0.0039 | -0.0078 |
| 宗地形状 | 0.0081 | 0.0041 | 0.0000 | -0.0041 | -0.0081 |
| 宗地面积 | 0.0095 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0048 | -0.0095 |
| 邻接道路等级及通达性 | 0.0089 | 0.0045 | 0.0000 | -0.0045 | -0.0089 |
| 规划限制 | 0.0097 | 0.0049 | 0.0000 | -0.0049 | -0.0097 |
| 宗地基础设施状况 | 0.0108 | 0.0054 | 0.0000 | -0.0054 | -0.0108 |
| 地上建筑物状况 | 0.0118 | 0.0059 | 0.0000 | -0.0059 | -0.0118 |
| 距大型超市距离 | 0.0114 | 0.0057 | 0.0000 | -0.0057 | -0.0114 |
| 距对外交通设施距离 | 0.0120 | 0.0060 | 0.0000 | -0.0060 | -0.0120 |
| 接近公用设施程度 | 0.0154 | 0.0077 | 0.0000 | -0.0077 | -0.0154 |
| 相邻土地利用状况 | 0.0112 | 0.0056 | 0.0000 | -0.0056 | -0.0112 |
| 其他个别因素状况 | 0.0059 | 0.0030 | 0.0000 | -0.0030 | -0.0059 |

**表4-3-3 金寨县城区公共管理与公共服务用地三级地宗地地价修正系数表（教育、科研用地）**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 区域在城市中的位置 | 0.0153 | 0.0077 | 0.0000 | -0.0076 | -0.0151 |
| 社会因素 | 0.0118 | 0.0059 | 0.0000 | -0.0058 | -0.0116 |
| 商服繁华程度 | 0.0113 | 0.0057 | 0.0000 | -0.0056 | -0.0111 |
| 居住人口密度 | 0.0116 | 0.0058 | 0.0000 | -0.0057 | -0.0114 |
| 道路等级 | 0.0113 | 0.0057 | 0.0000 | -0.0056 | -0.0111 |
| 基础设施状况 | 0.0168 | 0.0084 | 0.0000 | -0.0083 | -0.0165 |
| 公用设施状况 | 0.0185 | 0.0093 | 0.0000 | -0.0092 | -0.0183 |
| 城市规划限制 | 0.0153 | 0.0077 | 0.0000 | -0.0076 | -0.0151 |
| 环境状况 | 0.0135 | 0.0068 | 0.0000 | -0.0067 | -0.0133 |
| 其他区域因素状况 | 0.0115 | 0.0058 | 0.0000 | -0.0057 | -0.0113 |
| 个别因素 | 宗地地形状况 | 0.0078 | 0.0039 | 0.0000 | -0.0039 | -0.0077 |
| 宗地形状 | 0.0081 | 0.0041 | 0.0000 | -0.0040 | -0.0080 |
| 宗地面积 | 0.0094 | 0.0047 | 0.0000 | -0.0047 | -0.0093 |
| 邻接道路等级及通达性 | 0.0089 | 0.0045 | 0.0000 | -0.0044 | -0.0088 |
| 规划限制 | 0.0096 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0048 | -0.0095 |
| 宗地基础设施状况 | 0.0108 | 0.0054 | 0.0000 | -0.0053 | -0.0106 |
| 地上建筑物状况 | 0.0117 | 0.0059 | 0.0000 | -0.0058 | -0.0115 |
| 距大型超市距离 | 0.0114 | 0.0057 | 0.0000 | -0.0056 | -0.0112 |
| 距对外交通设施距离 | 0.0119 | 0.0060 | 0.0000 | -0.0059 | -0.0117 |
| 接近公用设施程度 | 0.0153 | 0.0077 | 0.0000 | -0.0076 | -0.0151 |
| 相邻土地利用状况 | 0.0112 | 0.0056 | 0.0000 | -0.0055 | -0.0110 |
| 其他个别因素状况 | 0.0059 | 0.0030 | 0.0000 | -0.0029 | -0.0058 |

**表4-3-4 金寨县城区公共管理与公共服务用地三级地宗地地价修正系数表（医疗卫生用地）**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 区域在城市中的位置 | 0.0132 | 0.0066 | 0.0000 | -0.0052 | -0.0104 |
| 社会因素 | 0.0102 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0040 | -0.0080 |
| 商服繁华程度 | 0.0097 | 0.0049 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0076 |
| 居住人口密度 | 0.0100 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0039 | -0.0078 |
| 道路等级 | 0.0097 | 0.0049 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0076 |
| 基础设施状况 | 0.0145 | 0.0073 | 0.0000 | -0.0057 | -0.0113 |
| 公用设施状况 | 0.0160 | 0.0080 | 0.0000 | -0.0063 | -0.0125 |
| 城市规划限制 | 0.0132 | 0.0066 | 0.0000 | -0.0052 | -0.0104 |
| 环境状况 | 0.0116 | 0.0058 | 0.0000 | -0.0046 | -0.0091 |
| 其他区域因素状况 | 0.0099 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0039 | -0.0078 |
| 个别因素 | 宗地地形状况 | 0.0067 | 0.0034 | 0.0000 | -0.0027 | -0.0053 |
| 宗地形状 | 0.0070 | 0.0035 | 0.0000 | -0.0028 | -0.0055 |
| 宗地面积 | 0.0081 | 0.0041 | 0.0000 | -0.0032 | -0.0064 |
| 邻接道路等级及通达性 | 0.0077 | 0.0039 | 0.0000 | -0.0030 | -0.0060 |
| 规划限制 | 0.0083 | 0.0042 | 0.0000 | -0.0033 | -0.0065 |
| 宗地基础设施状况 | 0.0093 | 0.0047 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0073 |
| 地上建筑物状况 | 0.0101 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0040 | -0.0079 |
| 距大型超市距离 | 0.0098 | 0.0049 | 0.0000 | -0.0039 | -0.0077 |
| 距对外交通设施距离 | 0.0103 | 0.0052 | 0.0000 | -0.0041 | -0.0081 |
| 接近公用设施程度 | 0.0132 | 0.0066 | 0.0000 | -0.0052 | -0.0104 |
| 相邻土地利用状况 | 0.0096 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0076 |
| 其他个别因素状况 | 0.0051 | 0.0026 | 0.0000 | -0.0020 | -0.0040 |

**表4-3-5 金寨县城区公共管理与公共服务用地三级地宗地地价修正系数表（社会福利用地）**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 区域在城市中的位置 | 0.0101 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0049 | -0.0098 |
| 社会因素 | 0.0078 | 0.0039 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0075 |
| 商服繁华程度 | 0.0074 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0036 | -0.0072 |
| 居住人口密度 | 0.0076 | 0.0038 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0074 |
| 道路等级 | 0.0074 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0036 | -0.0072 |
| 基础设施状况 | 0.0110 | 0.0055 | 0.0000 | -0.0054 | -0.0107 |
| 公用设施状况 | 0.0122 | 0.0061 | 0.0000 | -0.0059 | -0.0118 |
| 城市规划限制 | 0.0101 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0049 | -0.0098 |
| 环境状况 | 0.0088 | 0.0044 | 0.0000 | -0.0043 | -0.0086 |
| 其他区域因素状况 | 0.0075 | 0.0038 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0073 |
| 个别因素 | 宗地地形状况 | 0.0051 | 0.0026 | 0.0000 | -0.0025 | -0.0050 |
| 宗地形状 | 0.0053 | 0.0027 | 0.0000 | -0.0026 | -0.0051 |
| 宗地面积 | 0.0062 | 0.0031 | 0.0000 | -0.0030 | -0.0060 |
| 邻接道路等级及通达性 | 0.0058 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0029 | -0.0057 |
| 规划限制 | 0.0063 | 0.0032 | 0.0000 | -0.0031 | -0.0061 |
| 宗地基础设施状况 | 0.0071 | 0.0036 | 0.0000 | -0.0035 | -0.0069 |
| 地上建筑物状况 | 0.0077 | 0.0039 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0075 |
| 距大型超市距离 | 0.0075 | 0.0038 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0073 |
| 距对外交通设施距离 | 0.0078 | 0.0039 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0076 |
| 接近公用设施程度 | 0.0101 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0049 | -0.0098 |
| 相邻土地利用状况 | 0.0073 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0036 | -0.0071 |
| 其他个别因素状况 | 0.0039 | 0.0020 | 0.0000 | -0.0019 | -0.0038 |

**表4-3-6 金寨县城区公用设施用地三级地宗地地价修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 区域在城市中的位置 | 0.0053 | 0.0027 | 0.0000 | -0.0040 | -0.0080 |
| 社会因素 | 0.0041 | 0.0021 | 0.0000 | -0.0031 | -0.0062 |
| 商服繁华程度 | 0.0039 | 0.0020 | 0.0000 | -0.0030 | -0.0059 |
| 居住人口密度 | 0.0040 | 0.0020 | 0.0000 | -0.0030 | -0.0060 |
| 道路等级 | 0.0039 | 0.0020 | 0.0000 | -0.0030 | -0.0059 |
| 基础设施状况 | 0.0058 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0044 | -0.0087 |
| 公用设施状况 | 0.0064 | 0.0032 | 0.0000 | -0.0049 | -0.0097 |
| 城市规划限制 | 0.0053 | 0.0027 | 0.0000 | -0.0040 | -0.0080 |
| 环境状况 | 0.0047 | 0.0024 | 0.0000 | -0.0035 | -0.0070 |
| 其他区域因素状况 | 0.0040 | 0.0020 | 0.0000 | -0.0030 | -0.0060 |
| 个别因素 | 宗地地形状况 | 0.0027 | 0.0014 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0041 |
| 宗地形状 | 0.0028 | 0.0014 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0042 |
| 宗地面积 | 0.0033 | 0.0017 | 0.0000 | -0.0025 | -0.0049 |
| 邻接道路等级及通达性 | 0.0031 | 0.0016 | 0.0000 | -0.0023 | -0.0046 |
| 规划限制 | 0.0033 | 0.0017 | 0.0000 | -0.0025 | -0.0050 |
| 宗地基础设施状况 | 0.0037 | 0.0019 | 0.0000 | -0.0028 | -0.0056 |
| 地上建筑物状况 | 0.0041 | 0.0021 | 0.0000 | -0.0031 | -0.0061 |
| 距大型超市距离 | 0.0040 | 0.0020 | 0.0000 | -0.0030 | -0.0059 |
| 距对外交通设施距离 | 0.0041 | 0.0021 | 0.0000 | -0.0031 | -0.0062 |
| 接近公用设施程度 | 0.0053 | 0.0027 | 0.0000 | -0.0040 | -0.0080 |
| 相邻土地利用状况 | 0.0039 | 0.0020 | 0.0000 | -0.0029 | -0.0058 |
| 其他个别因素状况 | 0.0021 | 0.0011 | 0.0000 | -0.0016 | -0.0031 |

**表6-1 金寨县城区物流仓储用地一级地宗地地价影响因素指标说明表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | 修正因素 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 交通  状况 | 道路类型 | 交通型为主 | 交通型与混合型并重 | 混合型为主 | 混合型与生活型并重 | 生活型为主 |
| 道路等级 | 主干道为主 | 主干道与次干道并重 | 次干道为主 | 次干道与支路并重 | 支路为主 |
| 基础设施状况 | | 供水、供电保证率达98%以上，排水通畅 | 供水、供电保证率95-98%，排水较通畅 | 供水、供电保证率90-95%，排水状况一般 | 供水、供电保证率85-90%，排水状况较差 | 供水、供电保证率<85%，排水不通畅 |
| 环境状况 | | 污染排放能得到及时全面处理 | 污染排放能得到处理 | 污染排放能及时合理疏导不对环境产生影响 | 污染排放得不到处理，但对周边环境影响不大 | 污染排放无法得到处理，并对周边环境产生影响 |
| 自然条件 | | 地形平坦，无淹水现象，自然条件好 | 地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好 | 地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般 | 地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差 | 地形略有起伏，常有淹水现象，自然条件差 |
| 商服繁华程度 | | 以高新产业为主，企业间产业联系紧密 | 以高新产业为主，企业间产业联系松散 | 以一般产业为主，企业间产业联系紧密 | 以一般产业为主，企业间产业联系松散 | 工业企业间基本无产业联系 |
| 产业集聚效应 | 产业集聚程度 | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 配套协作状况 | 有全面的配套协作企业和设施 | 有比较合理的配套协作企业和设施 | 配套协作状况一般 | 有少量配套协作企业和设施 | 无配套协作企业和设施 |
| 城市规划限制 | | 规划用途以工业用地为主 | 规划用途以工业、市政社会福利用地为主 | 规划用途以市政公用设施、住宅用地为主 | 规划用途以商住用地为主 | 规划用途以其它用地为主 |
| 其他区域因素状况 | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个别因素 | 宗地地形 | | 平坦，起伏<1米 | 平坦，起伏<2米 | 基本平坦，起伏2-3米 | 有一定起伏，起伏3-5米 | 起伏>5米 |
| 宗地地基状况 | | 好 | 较好 | 基本无不良地质现象 | 有不良地质现象，但无需特殊处理 | 有不良地质现象，需特殊处理 |
| 宗地形状 | | 矩形 | 近似矩形 | 较不规则，但对土地利用无影响 | 不规则，对土地利用有一定影响 | 很不规则，对土地利用影响较大 |
| 宗地面积 | | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 宗地利用状况 | | 利用合理布局美观新颖 | 利用比较合理，布局美观 | 利用相对合理，布局整齐 | 利用不太合理，布局不太整齐 | 利用极不合理，布局凌乱 |
| 邻接道路等级与通达性 | | 临交通型主干道，道路通达性好 | 临混合型主干道，道路通达性较好 | 临生活型主干道或交通型次干道，道路通达性一般 | 临生活型次干道，道路通达性较差 | 临支路或巷道，道路通达性差 |
| 土地使用限制 | | 规划对土地利用强度基本无限制 | 规划对土地利用强度略有限制 | 规划对土地利用强度有一定限制 | 规划对土地利用强度限制较大 | 规划对土地利用强度限制大 |
| 宗地基础设施状况 | | 供水、供电保证率达98%以上，排水通畅 | 供水、供电保证率95-98%，排水较通畅 | 供水、供电保证率90-95%，排水状况一般 | 供水、供电保证率85-90%，排水状况较差 | 供水、供电保证率<85%，排水不通畅 |
| 接近对外交通设施程度 | | <500米 | 500-1000米 | 1000-1500米 | 1500-2000米 | >2000米 |
| 其他个别因素状况 | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表6-1-1 金寨县城区物流仓储用地一级地宗地地价修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 交通  状况 | 道路类型 | 0.0122 | 0.0061 | 0.0000 | -0.0042 | -0.0084 |
| 道路等级 | 0.0133 | 0.0067 | 0.0000 | -0.0046 | -0.0092 |
| 基础设施状况 | | 0.0087 | 0.0044 | 0.0000 | -0.0030 | -0.0060 |
| 环境状况 | | 0.0093 | 0.0047 | 0.0000 | -0.0032 | -0.0064 |
| 自然条件 | | 0.0085 | 0.0043 | 0.0000 | -0.0030 | -0.0059 |
| 商服繁华程度 | | 0.0123 | 0.0062 | 0.0000 | -0.0043 | -0.0085 |
| 产业集聚效应 | 产业集聚程度 | 0.0179 | 0.0090 | 0.0000 | -0.0062 | -0.0124 |
| 配套协作状况 | 0.0117 | 0.0059 | 0.0000 | -0.0041 | -0.0081 |
| 城市规划限制 | | 0.0155 | 0.0078 | 0.0000 | -0.0054 | -0.0107 |
| 其他区域因素状况 | | 0.0051 | 0.0026 | 0.0000 | -0.0018 | -0.0035 |
| 个别因素 | 宗地地形 | | 0.0091 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0032 | -0.0063 |
| 宗地地基状况 | | 0.0094 | 0.0047 | 0.0000 | -0.0033 | -0.0065 |
| 宗地形状 | | 0.0088 | 0.0044 | 0.0000 | -0.0031 | -0.0061 |
| 宗地面积 | | 0.0096 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0033 | -0.0066 |
| 宗地利用状况 | | 0.0077 | 0.0039 | 0.0000 | -0.0027 | -0.0053 |
| 邻接道路等级与通达性 | | 0.0089 | 0.0045 | 0.0000 | -0.0031 | -0.0061 |
| 土地使用限制 | | 0.0094 | 0.0047 | 0.0000 | -0.0033 | -0.0065 |
| 宗地基础设施状况 | | 0.0098 | 0.0049 | 0.0000 | -0.0034 | -0.0068 |
| 接近对外交通设施程度 | | 0.0091 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0032 | -0.0063 |
| 其他个别因素状况 | | 0.0037 | 0.0019 | 0.0000 | -0.0013 | -0.0025 |

**表6-2 金寨县城区物流仓储用地二级地宗地地价影响因素指标说明表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | 修正因素 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 交通  状况 | 道路类型 | 交通型为主 | 交通型与混合型并重 | 混合型为主 | 混合型与生活型并重 | 生活型为主 |
| 道路等级 | 主干道为主 | 主干道与次干道并重 | 次干道为主 | 次干道与支路并重 | 支路为主 |
| 基础设施状况 | | 供电、供水保证率达95%以上 | 供电、供水保证率90-95% | 供电、供水保证率85-90% | 供电、供水保证率80-85% | 供电、供水保证率<80% |
| 环境状况 | | 污染排放能得到及时全面处理 | 污染排放能得到处理 | 污染排放能及时合理疏导不对环境产生影响 | 污染排放得不到处理，但对周边环境影响不大 | 污染排放无法得到处理，并对周边环境产生影响 |
| 自然条件 | | 地形平坦，无淹水现象，自然条件好 | 地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好 | 地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般 | 地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差 | 地形略有起伏，常有淹水现象，自然条件差 |
| 商服繁华程度 | | 以高新产业为主，企业间产业联系紧密 | 以高新产业为主，企业间产业联系松散 | 以一般产业为主，企业间产业联系紧密 | 以一般产业为主，企业间产业联系松散 | 工业企业间基本无产业联系 |
| 产业集聚效应 | 产业集聚程度 | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 配套协作状况 | 有全面的配套协作企业和设施 | 有比较合理的配套协作企业和设施 | 配套协作状况一般 | 有少量配套协作企业和设施 | 无配套协作企业和设施 |
| 城市规划限制 | | 规划用途以工业用地为主 | 规划用途以工业、市政社会福利用地为主 | 规划用途以市政公用设施、住宅用地为主 | 规划用途以商住用地为主 | 规划用途以其它用地为主 |
| 其他区域因素状况 | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个别因素 | 宗地地形 | | 平坦，起伏<1米 | 平坦，起伏<2米 | 基本平坦，起伏2-3米 | 有一定起伏，起伏3-5米 | 起伏>5米 |
| 宗地地基状况 | | 好 | 较好 | 基本无不良地质现象 | 有不良地质现象，但无需特殊处理 | 有不良地质现象，需特殊处理 |
| 宗地形状 | | 矩形 | 近似矩形 | 较不规则，但对土地利用无影响 | 不规则，对土地利用有一定影响 | 很不规则，对土地利用影响较大 |
| 宗地面积 | | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 宗地利用状况 | | 利用合理布局美观新颖 | 利用比较合理，布局美观 | 利用相对合理，布局整齐 | 利用不太合理，布局不太整齐 | 利用极不合理，布局凌乱 |
| 邻接道路等级与通达性 | | 临交通型主干道，道路通达性好 | 临混合型主干道，道路通达性较好 | 临生活型主干道或交通型次干道，道路通达性一般 | 临生活型次干道，道路通达性较差 | 临支路或巷道，道路通达性差 |
| 土地使用限制 | | 规划对土地利用强度基本无限制 | 规划对土地利用强度略有限制 | 规划对土地利用强度有一定限制 | 规划对土地利用强度限制较大 | 规划对土地利用强度限制大 |
| 宗地基础设施状况 | | 供电、供水保证率达95%以上 | 供电、供水保证率90-95% | 供电、供水保证率85-90% | 供电、供水保证率80-85% | 供电、供水保证率<80% |
| 接近对外交通设施程度 | | <500米 | 500-1000米 | 1000-1500米 | 1500-2000米 | >2000米 |
| 其他个别因素状况 | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表6-2-1 金寨县城区物流仓储用地二级地宗地地价修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 交通  状况 | 道路类型 | 0.0094 | 0.0047 | 0.0000 | -0.0031 | -0.0062 |
| 道路等级 | 0.0102 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0034 | -0.0068 |
| 基础设施状况 | | 0.0067 | 0.0034 | 0.0000 | -0.0022 | -0.0044 |
| 环境状况 | | 0.0071 | 0.0036 | 0.0000 | -0.0024 | -0.0047 |
| 自然条件 | | 0.0065 | 0.0033 | 0.0000 | -0.0022 | -0.0043 |
| 商服繁华程度 | | 0.0094 | 0.0047 | 0.0000 | -0.0032 | -0.0063 |
| 产业集聚效应 | 产业集聚程度 | 0.0137 | 0.0069 | 0.0000 | -0.0046 | -0.0091 |
| 配套协作状况 | 0.0089 | 0.0045 | 0.0000 | -0.0030 | -0.0060 |
| 城市规划限制 | | 0.0119 | 0.0060 | 0.0000 | -0.0040 | -0.0079 |
| 其他区域因素状况 | | 0.0039 | 0.0020 | 0.0000 | -0.0013 | -0.0026 |
| 个别因素 | 宗地地形 | | 0.0070 | 0.0035 | 0.0000 | -0.0024 | -0.0047 |
| 宗地地基状况 | | 0.0072 | 0.0036 | 0.0000 | -0.0024 | -0.0048 |
| 宗地形状 | | 0.0067 | 0.0034 | 0.0000 | -0.0023 | -0.0045 |
| 宗地面积 | | 0.0073 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0025 | -0.0049 |
| 宗地利用状况 | | 0.0059 | 0.0030 | 0.0000 | -0.0020 | -0.0039 |
| 邻接道路等级与通达性 | | 0.0068 | 0.0034 | 0.0000 | -0.0023 | -0.0045 |
| 土地使用限制 | | 0.0072 | 0.0036 | 0.0000 | -0.0024 | -0.0048 |
| 宗地基础设施状况 | | 0.0075 | 0.0038 | 0.0000 | -0.0025 | -0.0050 |
| 接近对外交通设施程度 | | 0.0070 | 0.0035 | 0.0000 | -0.0024 | -0.0047 |
| 其他个别因素状况 | | 0.0028 | 0.0014 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0019 |

**表6-3 金寨县城区物流仓储用地三级地宗地地价影响因素指标说明表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | 修正因素 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 交通  状况 | 道路类型 | 交通型为主 | 交通型与混合型并重 | 混合型为主 | 混合型与生活型并重 | 生活型为主 |
| 道路等级 | 主干道为主 | 主干道与次干道并重 | 次干道为主 | 次干道与支路并重 | 支路为主 |
| 基础设施状况 | | 供电、供水保证率达95%以上 | 供电、供水保证率90-95% | 供电、供水保证率85-90% | 供电、供水保证率80-85% | 供电、供水保证率<80% |
| 环境状况 | | 污染排放能得到及时全面处理 | 污染排放能得到处理 | 污染排放能及时合理疏导不对环境产生影响 | 污染排放得不到处理，但对周边环境影响不大 | 污染排放无法得到处理，并对周边环境产生影响 |
| 自然条件 | | 地形平坦，无淹水现象，自然条件好 | 地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好 | 地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般 | 地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差 | 地形略有起伏，常有淹水现象，自然条件差 |
| 商服繁华程度 | | 以高新产业为主，企业间产业联系紧密 | 以高新产业为主，企业间产业联系松散 | 以一般产业为主，企业间产业联系紧密 | 以一般产业为主，企业间产业联系松散 | 工业企业间基本无产业联系 |
| 产业集聚效应 | 产业集聚程度 | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 配套协作状况 | 有全面的配套协作企业和设施 | 有比较合理的配套协作企业和设施 | 配套协作状况一般 | 有少量配套协作企业和设施 | 无配套协作企业和设施 |
| 城市规划限制 | | 规划用途以工业用地为主 | 规划用途以工业、市政社会福利用地为主 | 规划用途以市政公用设施、住宅用地为主 | 规划用途以商住用地为主 | 规划用途以其它用地为主 |
| 其他区域因素状况 | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个别因素 | 宗地地形 | | 平坦，起伏<1米 | 平坦，起伏<2米 | 基本平坦，起伏2-3米 | 有一定起伏，起伏3-5米 | 起伏>5米 |
| 宗地地基状况 | | 好 | 较好 | 基本无不良地质现象 | 有不良地质现象，但无需特殊处理 | 有不良地质现象，需特殊处理 |
| 宗地形状 | | 矩形 | 近似矩形 | 较不规则，但对土地利用无影响 | 不规则，对土地利用有一定影响 | 很不规则，对土地利用影响较大 |
| 宗地面积 | | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 宗地利用状况 | | 利用合理布局美观新颖 | 利用比较合理，布局美观 | 利用相对合理，布局整齐 | 利用不太合理，布局不太整齐 | 利用极不合理，布局凌乱 |
| 邻接道路等级与通达性 | | 临交通型主干道，道路通达性好 | 临混合型主干道，道路通达性较好 | 临生活型主干道或交通型次干道，道路通达性一般 | 临生活型次干道，道路通达性较差 | 临支路或巷道，道路通达性差 |
| 土地使用限制 | | 规划对土地利用强度基本无限制 | 规划对土地利用强度略有限制 | 规划对土地利用强度有一定限制 | 规划对土地利用强度限制较大 | 规划对土地利用强度限制大 |
| 宗地基础设施状况 | | 供电、供水保证率达95%以上 | 供电、供水保证率90-95% | 供电、供水保证率85-90% | 供电、供水保证率80-85% | 供电、供水保证率<80% |
| 接近对外交通设施程度 | | <500米 | 500-1000米 | 1000-1500米 | 1500-2000米 | >2000米 |
| 其他个别因素状况 | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表6-3-1 金寨县城区物流仓储用地三级地宗地地价修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 交通  状况 | 道路类型 | 0.0069 | 0.0035 | 0.0000 | -0.0083 | -0.0165 |
| 道路等级 | 0.0074 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0090 | -0.0179 |
| 基础设施状况 | | 0.0049 | 0.0025 | 0.0000 | -0.0059 | -0.0118 |
| 环境状况 | | 0.0052 | 0.0026 | 0.0000 | -0.0063 | -0.0125 |
| 自然条件 | | 0.0047 | 0.0024 | 0.0000 | -0.0057 | -0.0114 |
| 商服繁华程度 | | 0.0069 | 0.0035 | 0.0000 | -0.0083 | -0.0166 |
| 产业集聚效应 | 产业集聚程度 | 0.0100 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0121 | -0.0242 |
| 配套协作状况 | 0.0065 | 0.0033 | 0.0000 | -0.0079 | -0.0158 |
| 城市规划限制 | | 0.0087 | 0.0044 | 0.0000 | -0.0105 | -0.0210 |
| 其他区域因素状况 | | 0.0029 | 0.0015 | 0.0000 | -0.0035 | -0.0069 |
| 个别因素 | 宗地地形 | | 0.0051 | 0.0026 | 0.0000 | -0.0062 | -0.0123 |
| 宗地地基状况 | | 0.0052 | 0.0026 | 0.0000 | -0.0063 | -0.0126 |
| 宗地形状 | | 0.0049 | 0.0025 | 0.0000 | -0.0060 | -0.0119 |
| 宗地面积 | | 0.0054 | 0.0027 | 0.0000 | -0.0065 | -0.0130 |
| 宗地利用状况 | | 0.0043 | 0.0022 | 0.0000 | -0.0052 | -0.0104 |
| 邻接道路等级与通达性 | | 0.0050 | 0.0025 | 0.0000 | -0.0060 | -0.0120 |
| 土地使用限制 | | 0.0052 | 0.0026 | 0.0000 | -0.0063 | -0.0126 |
| 宗地基础设施状况 | | 0.0055 | 0.0028 | 0.0000 | -0.0067 | -0.0133 |
| 接近对外交通设施程度 | | 0.0051 | 0.0026 | 0.0000 | -0.0062 | -0.0123 |
| 其他个别因素状况 | | 0.0021 | 0.0011 | 0.0000 | -0.0025 | -0.0050 |

**第二部分 乡镇基准地价内涵与土地估价参数**

**第一节 基准地价内涵的设定**

**一、基准地价概念**

基准地价是指在土地利用总体规划确定的城镇可建设用地范围内，对平均开发利用条件下，不同级别或不同均质地域的建设用地，按照商服、住宅、工业、公共管理与公共服务用途分别评估，并由政府确定的，某一估价期日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格。它是在设定估价期日、设定土地开发程度、设定使用年期下完整土地使用权的区域平均价格。

**二、基准地价内涵设定**

根据中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局和中国国家标准化管理委员会联合发布的国家标准《城镇土地分等定级规程》规定，本次更新的基准地价是在某评估期日各土地级别或均质区域内的、在现状平均土地开发程度和平均容积率下，同一用途的完整土地使用权的平均价格。依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》，地类按商服、住宅、工业、公共管理与公共服务用地区分，各类用地的使用年期均为法定最高使用年限。

**三、基准地价内涵设定的具体条件**

（一）估价期日

按安徽省自然资源厅统一部署要求，同时结合本次工作实际开展时间，本次估价期日为2023年7月1日。

（二）土地使用年期

根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号发布，根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订），商服用地40年、住宅用地70年、工业、公共管理与公共服务用地50年。

（三）土地开发水平

根据各土地级别内同一用途现状平均土地开发程度或2/3以上面积已经达到的宗地红线外基础设施平均水平，宗地红线内“场地平整”。具体设定条件见下表。

**表2-2-1 金寨县乡镇级别内土地开发程度表**

|  |  |
| --- | --- |
| 土地级别 | 土 地 开 发 程 度 |
| 一级地 | “五通一平”：宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内土地平整。 |
| 二级地 | “五通一平”：宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内土地平整。 |

（四）设定容积率

根据本次土地估价外业调查资料测算结果，各乡镇商服、住宅用地、工业用地设定容积率见下表。

**表2-2-2 金寨县乡镇商服、住宅、工业用地级别设定平均容积率表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 级别 | 一级 | 二级 |
| 商服用地 | 1.3 | 1.0 |
| 住宅用地 | 1.2 | 1.0 |
| 公共管理与公共服务用地 | 1.0 | |
| 工业用地 | 1.0 | |

**第二节 还原率的测算与确定**

**一、还原率的概念与种类**

还原率是以不动产纯收益资本化为不动产价格的利率。它是土地估价的重要参数。确定合理的还原率是利用收益还原法准确计算不动产价格的关键之一。运用收益还原法评估不动产价格时，根据评估对象的不同，涉及的还原率有三种：

（一）综合还原率

它是求取土地及其上建筑物合为一体的价格时所使用的还原率。

（二）房屋还原率

它是求取单纯建筑物价格时所使用的还原率。

（三）土地还原率

它是求取单纯土地价格时所使用的还原率。

**二、还原率的测算**

1.房地产交易市场法测算

测算综合还原率的方法是采用房地纯收益与不动产价格比率法。具体测算公式是：

综合还原率=房地纯收益/房地价格；

房地纯收益=年租金+押金利息收入-税费-管理费-保险费-维修费；

房地价格=售价-税费-销售费用；

平均综合还原率=样点综合还原率×样点建筑面积/样点建筑面积（公式中n为参算样点个数）。

利用房地出租、房屋买卖资料，对不动产进行了综合还原率的测算，根据所测的结果，综合还原率约在7.5%左右。

2.安全利率加风险调整值法测算

安全利率是指无风险的资本投资收益率，以2023年7月1日为估价期日，选取中国人民银行公布的一年期定期存款年利率1.5%作为安全利率。根据对金寨县城区房地产开发企业调查，房地产开发存在一定的风险，确定风险调整值为5%左右，由此求得综合利率为6.5%左右。

3.投资风险与投资收益率综合排序插入法测算

投资的收益与投资风险密切相关，同期比较安全、风险小的投资有银行一年期、三年期存款，但其收益也都较低，分别为1.5%和2.75%。商业银行贷款存在一定的风险，以2023年7月1日为估价期日，按中国银行公布一年期贷款利息4.35%，考虑到对房地产开发商贷款资金加之交易、法律等费用，实际支付的资金利息率在6%左右。房地产开发投资风险高于商业银行贷款，其年利润率为8~12%，平均为10%。

**三、还原率的确定**

（一）综合还原率的确定

上述三种综合还原率测算结果表明商服、住宅、工业、公共管理与公共服务用地的综合还原率在6.5%~10%之间，其平均值约为8.5%，因而确定综合还原率为8.5%。考虑到工业用地与住宅用地和商服用地的还原率有所差异，其还原率呈增大趋势，结合本次测定的还原率，确定工业、公共管理与公共服务、住宅、商服用地四类用地综合还原率分别为7.5%、7.5%、8.0%、8.5%。

（二）土地还原率的确定

土地还原率通常比综合还原率低1%左右，因而确定工业、公共管理与公共服务、住宅、商服四者土地还原率分别为6.5%、6.5%、7.0%、7.5%。

（三）房屋还原率的确定

房屋还原率通常比综合还原率高1%左右，因而确定工业、公共管理与公共服务、住宅、商服四者用地房屋还原率分别为8.5%、8.5%、9.0%、9.5%。

**第三节 房屋重置价的确定**

房屋重置价是依据目前人工、材料、建筑设计标准及正常管理水平下，建造一幢各项设备相同或相当的建筑物所需的成本价格。房屋重置价对于计算房屋的现值及纯收益具有重要的意义。本次房屋重置价标准依据六安市人民政府公布的《六安市人民政府关于公布六安市被征收集体土地上房屋、其他附着物及青苗补偿标准的通知》（六政秘〔2020〕120号），并由估价人员实地调查房屋建造中发生的费用，综合确定金寨县房屋重置价标准。有关规定标准见表2-2-4。

**表2-2-3 金寨县乡镇房屋重置价格与耐用年限表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 类别 | 级别 | 结构规格 | 重置价格 |
| 框架 | 1 | 钢筋砼框架，梁柱承重，钢筋砼屋面、楼面，钢、木门窗、层高2.4米以上 | 1657 |
| 混合  结构 | 1 | 底层为钢筋砼框架，上部为砖墙承重，钢筋砼屋面、楼面，钢、木门窗，层高2.4米以上 | 1599 |
| 2 | 砖墙承重，有构造柱、圈梁，钢筋砼屋面楼面、钢、木门窗，层高2.4米以上 | 1541 |
| 3 | 砖墙承重，有圈梁，钢筋砼桁条，钢筋砼楼面、钢、木门窗，层高2.4米以上 | 1484 |
| 4 | 砖墙承重，有圈梁，平屋面、瓦屋面，钢、木门窗，层高2.4米以上 | 1426 |
| 砖木  结构 | 1 | 24砖墙瓦顶，木椽、木条、油毡垫层，檐高2.4米以上 | 1253 |
| 2 | 18砖墙瓦顶，竹椽、竹条、芦苇垫层，檐高2.4米以上 | 1195 |
| 3 | 半砖半土、半瓦半草、檐高2.2米以上 | 594 |
| 4 | 土墙草顶，檐高2.2米以上 | 514 |

上表的重置价标准与市场价格水平基本一致，故在房地出租、房地出售的样点地价测算过程中直接引用。在日常宗地评估中，也可采用建委工程造价管理等单位出台的实时数据。

**第四节 容积率修正系数的测算与确定**

容积率对地价影响较大，利用房地出租、房地出售、商品房开发等土地交易市场资料，对各级别内商服、住宅用地容积率修正系数进行测算。由于工业用地地价样点较少，无法进行容积率修正系数测算，加之工业用地各级别内容积率差别不大，对地价影响较小，工业用地样点地价不进行容积率修正，公用设施用地设定容积率均为1.0，故对公用设施用地样点地价也不进行容积率修正。因此，我们仅对商服、住宅用地容积率修正系数测算与确定。

利用房地出租和房地出售样点地价资料，对商服、住宅用地容积率修正系数进行实测，以各级别内平均容积率区段修正系数设为1.00，测算了各级别内各容积率区段商服、住宅用地地价的修正系数。在容积率修正系数测算的基础上，对某些容积率区段无实例修正系数的采用内插法确定，确定结果见下表。

**表2-2-4 乡镇商服用地容积率修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 容积率  修正系数  土地级别 | **≤0.5** | **0.6** | **0.7** | **0.8** | **0.9** | **1.0** | **1.1** | **1.2** | **1.3** | **1.5** | **1.8** | **2.0** | **≥2.5** |
| 一 | 0.76 | 0.79 | 0.82 | 0.85 | 0.88 | 0.91 | 0.94 | 0.97 | **1.00** | 1.04 | 1.13 | 1.26 | 1.39 |
| 二 | 0.90 | 0.92 | 0.94 | 0.96 | 0.98 | **1.00** | 1.02 | 1.04 | 1.06 | 1.08 | 1.10 | 1.15 | 1.31 |

**表2-2-5 乡镇住宅用地容积率修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 容积率  修正系数  土地级别 | **≤0.5** | **0.6** | **0.7** | **0.8** | **0.9** | **1.0** | **1.1** | **1.2** | **1.3** | **1.5** | **1.8** | **2.0** | **≥2.5** |
| 一 | 0.79 | 0.83 | 0.87 | 0.90 | 0.93 | 0.96 | 0.98 | **1.00** | 1.02 | 1.06 | 1.13 | 1.18 | 1.29 |
| 二 | 0.91 | 0.94 | 0.96 | 0.98 | 0.99 | **1.00** | 1.01 | 1.02 | 1.04 | 1.17 | 1.18 | 1.25 | 1.31 |

**第五节 土地开发水平修正值的确定**

土地开发费用主要是指宗地红线内外通路、通电、供水、排水、通气、供热、通讯等方面的费用和场地平整费用。本次评估设定了各均质地域的平均土地开发程度为“五通一平”至“四通一平”，而各宗地的实际开发程度可能与平均开发程度一致，也可能与平均开发程度不一致，对于与平均开发程度不一致的宗地，必须将其实际开发程度修正到所在均质地域平均开发程度。据调查，各项费用的分摊见下表。

**表2-2-6 金寨县乡镇土地开发费用分项一览表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 土地开发项目 | | 通路 | 通电 | 供水 | 排水 | 通讯 | 场地平整 | 合计 |
| 红线外 | 费用（元/m2） | 20 | 20 | 20 | 15 | 15 | / | 90 |
| 红线内 | 费用（元/m2） | / | / | / | / | / | 20 | 20 |

在评估级别基准地价时，如地价样点的实际开发程度与平均开发程度一致时，不作修正；如不一致，则需进行修正，即在样点地价基础上加上（地价样点开发程度低于平均开发程度时）或减去（地价样点开发程度高于平均开发程度时）相应项目的费用。

**第六节 其它土地估价参数的确定**

其它土地估价参数包括维修费、折旧费、管理费、保险费、税费及经营开发利润等。本次土地估价除维修费用外，所采用的上述参数均为从金寨县有关部门取得的正在使用的参数。涉及的土地估价参数结合实际情况综合确定。确定结果见下表。

**表2-2-7 其它估价参数表**

| 类别 | 参数取值 | 备注 |
| --- | --- | --- |
| 管理费 | 取年租金的3% | 按年租金的3%—5%计 |
| 保险费 | 2‰ | 《保险法》规定取房屋现值的2‰ |
| 维修费 | 2% | 通常按重置价的2% |
| 税 金 | 包括房产税12%、增值税（税率见表尾）、城建维护税为增值税额的5%、教育费附加为增值税额的3%、地方教育费附加为增值税额2%等。 | 《中华人民共和国房产税暂行条例》、《财务部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税（2016）36号、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》、《国务院关于修改<征收教育费附加的暂行规定>的决定》、《安徽省地方教育附加征收和使用管理暂行办法>的决定》 |
| 利润率 | 8%-12% | / |
| 利息率 | 一年期LPR3.65% | 2022年12月20日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率（LPR） |
| 房地产交易契税 | 住宅取2%，非住宅取4%，土地交易取3% | 《中华人民共和国契税法》 |
| 印花税 | 交易价格的0.05% | 《中华人民共和国[印花税暂行条例](http://baike.baidu.com/view/955718.htm)》 |
| 增值税 | 1.一般纳税人适用一般计税方法计税：  应纳税额=当期销项税额-当期进项税额  销项税额=销售额\*税率  销售额=含税销售额/（1+税率）  2.小规模纳税人适用简易计税方法计税：  应纳税额=销售额\*征收率  销售额=含税销售额/（1+征收率）  增值税税率：13%、9%、6% | 《跨境应税行为适用增值税零税率和免税政策的规定》、《财务部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税（2016）36号、关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号） |

**第七节 金寨县乡镇基准地价修正系数表**

**表2-1-1 一级地商服用地宗地地价影响因素指标说明表**

**（南溪镇、天堂寨镇）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 指标标准  宗地修正因素 | | | | 修正因素 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区  域  因  素 | 商服繁华程度 | | | 镇商服中心，客流量大 | 镇商服中心边缘，客流量较大 | 一般商服区，客流量一般 | 一般商服区边缘，客流量较小 | 远离商服区，客流量小 |
| 交通条件 | 道路状况 | 道路  类型 | 混合型为主 | 混合型与生活型并重 | 生活型为主 | 生活型与交通型并重 | 交通型为主 |
| 道路  宽度 | >30米 | 20-30米 | 15-20米 | 10-15米 | <10米 |
| 交通便捷程度 | | 便捷 | 较便捷 | 一般 | 出行较困难 | 出行困难 |
| 基础设施状况 | | | 供电、供水保证率达98%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率95-98%，排水较通畅 | 供电、供水保证率90-95%，排水状况一般 | 供电、供水保证率85-90%，排水状况较差 | 供电、供水保证率<85%，排水状况差 |
| 公用服务设施状况 | | | 公用设施完备，等级高 | 公用设施完备，等级较高 | 公用设施完备度一般 | 公用设施不完备 | 无公用设施 |
| 环境因素 | | | 环境优美 | 无污染、环境较好 | 基本无污染 | 轻度污染 | 污染较严重 |
| 集镇规划限制 | | | 无限制 | 无限制 | 基本无限制 | 限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 其他区域因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个  别  因  素 | 距商服中心距离 | | | 距商服中心距离<200米 | 距商服中心距离200-400米 | 距商服中心距离400-600米 | 距商服中心距离600-800米 | 距商服中心距离>800米 |
| 宗地面积 | | | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 宗地地形状况 | | | 地形平坦，无淹水现象，自然条件好 | 地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好 | 地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般 | 地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差 | 地形起伏较大，常有淹水现象，自然条件差 |
| 宗地基础设施状况 | | | 供水、供电保证率达98%以上，排水通畅 | 供水、供电保证率95-98%，排水较通畅 | 供水、供电保证率90-95%，排水状况一般 | 供水、供电保证率85-90%，排水状况较差 | 供水、供电保证率<85%，排水状况差 |
| 临街状况 | | | 四面临街 | 三面临街 | 两面临街 | 一面临街 | 不临街 |
| 相邻土地利用状况 | | | 商服 | 商住 | 住宅 | 工业、仓储 | 其它用地 |
| 规划限制 | | | 规划用途商服，规划对土地利用强度基本无限制 | 规划用途商服，规划对土地利用强度略有限制 | 规划用途商服，规划对土地利用强度有一定限制 | 规划用途商服，规划对土地利用强度限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 其他个别因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表2-1-2 一级地商服用地宗地地价修正系数表**

**（南溪镇、天堂寨镇）**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影 响 因 素 | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 商服繁华程度 | 0.0316 | 0.0158 | 0.0000 | -0.0196 | -0.0392 |
| 道路类型 | 0.0077 | 0.0039 | 0.0000 | -0.0048 | -0.0096 |
| 道路宽度 | 0.0099 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0062 | -0.0123 |
| 交通便捷程度 | 0.0137 | 0.0069 | 0.0000 | -0.0085 | -0.0170 |
| 基础设施状况 | 0.0227 | 0.0114 | 0.0000 | -0.0141 | -0.0282 |
| 公用服务设施状况 | 0.0161 | 0.0081 | 0.0000 | -0.0100 | -0.0200 |
| 环境因素 | 0.0065 | 0.0032 | 0.0000 | -0.0040 | -0.0080 |
| 集镇规划限制 | 0.0133 | 0.0067 | 0.0000 | -0.0083 | -0.0165 |
| 其他区域因素状况 | 0.0099 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0062 | -0.0123 |
| 个别因素 | 距商服中心距离 | 0.0172 | 0.0086 | 0.0000 | -0.0107 | -0.0214 |
| 宗地面积 | 0.0098 | 0.0049 | 0.0000 | -0.0061 | -0.0121 |
| 宗地地形状况 | 0.0062 | 0.0031 | 0.0000 | -0.0039 | -0.0077 |
| 宗地基础设施状况 | 0.0214 | 0.0107 | 0.0000 | -0.0133 | -0.0266 |
| 临街状况 | 0.0147 | 0.0074 | 0.0000 | -0.0092 | -0.0183 |
| 相邻土地利用状况 | 0.0129 | 0.0065 | 0.0000 | -0.0080 | -0.0161 |
| 规划限制 | 0.0108 | 0.0054 | 0.0000 | -0.0067 | -0.0134 |
| 其他个别因素状况 | 0.0073 | 0.0036 | 0.0000 | -0.0045 | -0.0090 |

**表2-1-3 二级地商服用地宗地地价影响因素指标说明表**

**（南溪镇、天堂寨镇）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 指标标准  宗地修正因素 | | | | 修正因素 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区  域  因  素 | 商服繁华程度 | | | 镇商服中心边缘，客流量较大 | 一般商服区，客流量较大 | 一般商服区，客流量一般 | 一般商服区边缘，客流量较少 | 远离商服区，客流量小 |
| 交通条件 | 道路状况 | 道路  类型 | 混合型为主 | 混合型与生活型并重 | 生活型为主 | 生活型与交通型并重 | 交通型为主 |
| 道路  宽度 | >30米 | 20-30米 | 15-20米 | 10-15米 | <10米 |
| 交通便捷程度 | | 便捷 | 较便捷 | 一般 | 出行较困难 | 出行困难 |
| 基础设施状况 | | | 供电、供水保证率达95%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率90-95%，排水较通畅 | 供电、供水保证率85-90%，排水一般 | 供电、供水保证率80-85%，排水较差 | 供电、供水保证率<80%，排水不畅 |
| 公用服务设施状况 | | | 公用设施完备，等级高 | 公用设施完备，等级较高 | 公用设施完备度一般 | 公用设施不完善 | 无公用设施 |
| 环境因素 | | | 环境优美 | 无污染、环境较好 | 基本无污染 | 轻度污染 | 污染较严重 |
| 集镇规划限制 | | | 无限制 | 无限制 | 基本无限制 | 限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 其他区域因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个  别  因  素 | 距商服中心距离 | | | 距商服中心距离<300米 | 距商服中心距离300-500米 | 距商服中心距离500-700米 | 距商服中心距离700-900米 | 距商服中心距离>900米 |
| 宗地面积 | | | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 宗地地形状况 | | | 地形平坦，无淹水现象，自然条件好 | 地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好 | 地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般 | 地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差 | 地形起伏较大，常有淹水现象，自然条件差 |
| 宗地基础设施状况 | | | 供电、供水保证率达95%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率90-95%，排水较通畅 | 供电、供水保证率85-90%，排水一般 | 供电、供水保证率80-85%，排水较差 | 供电、供水保证率<80%，排水不畅 |
| 临街状况 | | | 四面临街 | 三面临街 | 两面临街 | 一面临街 | 不临街 |
| 相邻土地利用状况 | | | 商服 | 商住 | 住宅 | 工业、仓储 | 其它用地 |
| 规划限制 | | | 规划用途商服，规划对土地利用强度基本无限制 | 规划用途商服，规划对土地利用强度略有限制 | 规划用途商服，规划对土地利用强度有一定限制 | 规划用途商服，规划对土地利用强度限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 其他个别因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表2-1-4 二级地商服用地宗地地价修正系数表**

**（南溪镇、天堂寨镇）**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影 响 因 素 | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 商服繁华程度 | 0.0339 | 0.0170 | 0.0000 | -0.0181 | -0.0363 |
| 道路类型 | 0.0083 | 0.0042 | 0.0000 | -0.0045 | -0.0089 |
| 道路宽度 | 0.0107 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0057 | -0.0114 |
| 交通便捷程度 | 0.0147 | 0.0074 | 0.0000 | -0.0079 | -0.0158 |
| 基础设施状况 | 0.0244 | 0.0122 | 0.0000 | -0.0131 | -0.0262 |
| 公用服务设施状况 | 0.0173 | 0.0087 | 0.0000 | -0.0093 | -0.0185 |
| 环境因素 | 0.0069 | 0.0035 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0074 |
| 集镇规划限制 | 0.0143 | 0.0071 | 0.0000 | -0.0077 | -0.0153 |
| 其他区域因素状况 | 0.0107 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0057 | -0.0114 |
| 个别因素 | 距商服中心距离 | 0.0185 | 0.0092 | 0.0000 | -0.0099 | -0.0198 |
| 宗地面积 | 0.0105 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0056 | -0.0113 |
| 宗地地形状况 | 0.0067 | 0.0034 | 0.0000 | -0.0036 | -0.0072 |
| 宗地基础设施状况 | 0.0230 | 0.0115 | 0.0000 | -0.0123 | -0.0246 |
| 临街状况 | 0.0158 | 0.0079 | 0.0000 | -0.0085 | -0.0170 |
| 相邻土地利用状况 | 0.0139 | 0.0069 | 0.0000 | -0.0074 | -0.0149 |
| 规划限制 | 0.0116 | 0.0058 | 0.0000 | -0.0062 | -0.0124 |
| 其他个别因素状况 | 0.0078 | 0.0039 | 0.0000 | -0.0042 | -0.0083 |

**表2-1-5 一级地商服用地宗地地价影响因素指标说明表**

**（白塔畈镇、古碑镇）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 指标标准  宗地修正因素 | | | | 修正因素 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区  域  因  素 | 商服繁华程度 | | | 镇商服中心，客流量大 | 镇商服中心边缘，客流量较大 | 一般商服区，客流量一般 | 一般商服区边缘，客流量较小 | 远离商服区，客流量小 |
| 交通条件 | 道路状况 | 道路  类型 | 混合型为主 | 混合型与生活型并重 | 生活型为主 | 生活型与交通型并重 | 交通型为主 |
| 道路  宽度 | >30米 | 20-30米 | 15-20米 | 10-15米 | <10米 |
| 交通便捷程度 | | 便捷 | 较便捷 | 一般 | 出行较困难 | 出行困难 |
| 基础设施状况 | | | 供电、供水保证率达98%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率95-98%，排水较通畅 | 供电、供水保证率90-95%，排水状况一般 | 供电、供水保证率85-90%，排水状况较差 | 供电、供水保证率<85%，排水状况差 |
| 公用服务设施状况 | | | 公用设施完备，等级高 | 公用设施完备，等级较高 | 公用设施完备度一般 | 公用设施不完备 | 无公用设施 |
| 环境因素 | | | 环境优美 | 无污染、环境较好 | 基本无污染 | 轻度污染 | 污染较严重 |
| 集镇规划限制 | | | 无限制 | 无限制 | 基本无限制 | 限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 其他区域因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个  别  因  素 | 距商服中心距离 | | | 距商服中心距离<200米 | 距商服中心距离200-400米 | 距商服中心距离400-600米 | 距商服中心距离600-800米 | 距商服中心距离>800米 |
| 宗地面积 | | | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 宗地地形状况 | | | 地形平坦，无淹水现象，自然条件好 | 地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好 | 地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般 | 地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差 | 地形起伏较大，常有淹水现象，自然条件差 |
| 宗地基础设施状况 | | | 供水、供电保证率达98%以上，排水通畅 | 供水、供电保证率95-98%，排水较通畅 | 供水、供电保证率90-95%，排水状况一般 | 供水、供电保证率85-90%，排水状况较差 | 供水、供电保证率<85%，排水状况差 |
| 临街状况 | | | 四面临街 | 三面临街 | 两面临街 | 一面临街 | 不临街 |
| 相邻土地利用状况 | | | 商服 | 商住 | 住宅 | 工业、仓储 | 其它用地 |
| 规划限制 | | | 规划用途商服，规划对土地利用强度基本无限制 | 规划用途商服，规划对土地利用强度略有限制 | 规划用途商服，规划对土地利用强度有一定限制 | 规划用途商服，规划对土地利用强度限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 其他个别因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表2-1-6 一级地商服用地宗地地价修正系数表**

**（白塔畈镇、古碑镇）**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影 响 因 素 | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 商服繁华程度 | 0.0349 | 0.0174 | 0.0000 | -0.0175 | -0.0350 |
| 道路类型 | 0.0086 | 0.0043 | 0.0000 | -0.0043 | -0.0086 |
| 道路宽度 | 0.0110 | 0.0055 | 0.0000 | -0.0055 | -0.0110 |
| 交通便捷程度 | 0.0152 | 0.0076 | 0.0000 | -0.0076 | -0.0152 |
| 基础设施状况 | 0.0252 | 0.0126 | 0.0000 | -0.0126 | -0.0253 |
| 公用服务设施状况 | 0.0178 | 0.0089 | 0.0000 | -0.0089 | -0.0179 |
| 环境因素 | 0.0072 | 0.0036 | 0.0000 | -0.0036 | -0.0072 |
| 集镇规划限制 | 0.0147 | 0.0074 | 0.0000 | -0.0074 | -0.0148 |
| 其他区域因素状况 | 0.0110 | 0.0055 | 0.0000 | -0.0055 | -0.0110 |
| 个别因素 | 距商服中心距离 | 0.0190 | 0.0095 | 0.0000 | -0.0096 | -0.0191 |
| 宗地面积 | 0.0108 | 0.0054 | 0.0000 | -0.0054 | -0.0109 |
| 宗地地形状况 | 0.0069 | 0.0034 | 0.0000 | -0.0035 | -0.0069 |
| 宗地基础设施状况 | 0.0237 | 0.0118 | 0.0000 | -0.0119 | -0.0238 |
| 临街状况 | 0.0163 | 0.0082 | 0.0000 | -0.0082 | -0.0164 |
| 相邻土地利用状况 | 0.0143 | 0.0072 | 0.0000 | -0.0072 | -0.0144 |
| 规划限制 | 0.0119 | 0.0060 | 0.0000 | -0.0060 | -0.0120 |
| 其他个别因素状况 | 0.0080 | 0.0040 | 0.0000 | -0.0040 | -0.0081 |

**表2-1-7 二级地商服用地宗地地价影响因素指标说明表**

**（白塔畈镇、古碑镇）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 指标标准  宗地修正因素 | | | | 修正因素 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区  域  因  素 | 商服繁华程度 | | | 镇商服中心边缘，客流量较大 | 一般商服区，客流量较大 | 一般商服区，客流量一般 | 一般商服区边缘，客流量较少 | 远离商服区，客流量小 |
| 交通条件 | 道路状况 | 道路  类型 | 混合型为主 | 混合型与生活型并重 | 生活型为主 | 生活型与交通型并重 | 交通型为主 |
| 道路  宽度 | >30米 | 20-30米 | 15-20米 | 10-15米 | <10米 |
| 交通便捷程度 | | 便捷 | 较便捷 | 一般 | 出行较困难 | 出行困难 |
| 基础设施状况 | | | 供电、供水保证率达95%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率90-95%，排水较通畅 | 供电、供水保证率85-90%，排水一般 | 供电、供水保证率80-85%，排水较差 | 供电、供水保证率<80%，排水不畅 |
| 公用服务设施状况 | | | 公用设施完备，等级高 | 公用设施完备，等级较高 | 公用设施完备度一般 | 公用设施不完善 | 无公用设施 |
| 环境因素 | | | 环境优美 | 无污染、环境较好 | 基本无污染 | 轻度污染 | 污染较严重 |
| 集镇规划限制 | | | 无限制 | 无限制 | 基本无限制 | 限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 其他区域因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个  别  因  素 | 距商服中心距离 | | | 距商服中心距离<400米 | 距商服中心距离400-600米 | 距商服中心距离600-800米 | 距商服中心距离800-1000米 | 距商服中心距离>1000米 |
| 宗地面积 | | | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 宗地地形状况 | | | 地形平坦，无淹水现象，自然条件好 | 地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好 | 地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般 | 地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差 | 地形起伏较大，常有淹水现象，自然条件差 |
| 宗地基础设施状况 | | | 供电、供水保证率达95%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率90-95%，排水较通畅 | 供电、供水保证率85-90%，排水一般 | 供电、供水保证率80-85%，排水较差 | 供电、供水保证率<80%，排水不畅 |
| 临街状况 | | | 四面临街 | 三面临街 | 两面临街 | 一面临街 | 不临街 |
| 相邻土地利用状况 | | | 商服 | 商住 | 住宅 | 工业、仓储 | 其它用地 |
| 规划限制 | | | 规划用途商服，规划对土地利用强度基本无限制 | 规划用途商服，规划对土地利用强度略有限制 | 规划用途商服，规划对土地利用强度有一定限制 | 规划用途商服，规划对土地利用强度限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 其他个别因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表2-1-8 二级地商服用地宗地地价修正系数表**

**（白塔畈镇、古碑镇）**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影 响 因 素 | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 商服繁华程度 | 0.0348 | 0.0174 | 0.0000 | -0.0189 | -0.0378 |
| 道路类型 | 0.0085 | 0.0043 | 0.0000 | -0.0046 | -0.0093 |
| 道路宽度 | 0.0110 | 0.0055 | 0.0000 | -0.0059 | -0.0119 |
| 交通便捷程度 | 0.0151 | 0.0076 | 0.0000 | -0.0082 | -0.0164 |
| 基础设施状况 | 0.0251 | 0.0126 | 0.0000 | -0.0136 | -0.0272 |
| 公用服务设施状况 | 0.0178 | 0.0089 | 0.0000 | -0.0096 | -0.0193 |
| 环境因素 | 0.0071 | 0.0036 | 0.0000 | -0.0039 | -0.0077 |
| 集镇规划限制 | 0.0147 | 0.0073 | 0.0000 | -0.0080 | -0.0159 |
| 其他区域因素状况 | 0.0110 | 0.0055 | 0.0000 | -0.0059 | -0.0119 |
| 个别因素 | 距商服中心距离 | 0.0190 | 0.0095 | 0.0000 | -0.0103 | -0.0206 |
| 宗地面积 | 0.0108 | 0.0054 | 0.0000 | -0.0059 | -0.0117 |
| 宗地地形状况 | 0.0069 | 0.0034 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0075 |
| 宗地基础设施状况 | 0.0236 | 0.0118 | 0.0000 | -0.0128 | -0.0256 |
| 临街状况 | 0.0163 | 0.0081 | 0.0000 | -0.0088 | -0.0176 |
| 相邻土地利用状况 | 0.0143 | 0.0071 | 0.0000 | -0.0077 | -0.0155 |
| 规划限制 | 0.0119 | 0.0059 | 0.0000 | -0.0065 | -0.0129 |
| 其他个别因素状况 | 0.0080 | 0.0040 | 0.0000 | -0.0043 | -0.0087 |

**表2-1-9 一级地商服用地宗地地价影响因素指标说明表**

**（青山镇）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 指标标准  宗地修正因素 | | | | 修正因素 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区  域  因  素 | 商服繁华程度 | | | 镇商服中心，客流量大 | 镇商服中心边缘，客流量较大 | 一般商服区，客流量一般 | 一般商服区边缘，客流量较小 | 远离商服区，客流量小 |
| 交通条件 | 道路状况 | 道路  类型 | 混合型为主 | 混合型与生活型并重 | 生活型为主 | 生活型与交通型并重 | 交通型为主 |
| 道路  宽度 | >30米 | 20-30米 | 15-20米 | 10-15米 | <10米 |
| 交通便捷程度 | | 便捷 | 较便捷 | 一般 | 出行较困难 | 出行困难 |
| 基础设施状况 | | | 供电、供水保证率达98%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率95-98%，排水较通畅 | 供电、供水保证率90-95%，排水状况一般 | 供电、供水保证率85-90%，排水状况较差 | 供电、供水保证率<85%，排水状况差 |
| 公用服务设施状况 | | | 公用设施完备，等级高 | 公用设施完备，等级较高 | 公用设施完备度一般 | 公用设施不完备 | 无公用设施 |
| 环境因素 | | | 环境优美 | 无污染、环境较好 | 基本无污染 | 轻度污染 | 污染较严重 |
| 集镇规划限制 | | | 无限制 | 无限制 | 基本无限制 | 限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 其他区域因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个  别  因  素 | 距商服中心距离 | | | 距商服中心距离<200米 | 距商服中心距离200-300米 | 距商服中心距离300-400米 | 距商服中心距离400-500米 | 距商服中心距离>500米 |
| 宗地面积 | | | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 宗地地形状况 | | | 地形平坦，无淹水现象，自然条件好 | 地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好 | 地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般 | 地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差 | 地形起伏较大，常有淹水现象，自然条件差 |
| 宗地基础设施状况 | | | 供水、供电保证率达98%以上，排水通畅 | 供水、供电保证率95-98%，排水较通畅 | 供水、供电保证率90-95%，排水状况一般 | 供水、供电保证率85-90%，排水状况较差 | 供水、供电保证率<85%，排水状况差 |
| 临街状况 | | | 四面临街 | 三面临街 | 两面临街 | 一面临街 | 不临街 |
| 相邻土地利用状况 | | | 商服 | 商住 | 住宅 | 工业、仓储 | 其它用地 |
| 规划限制 | | | 规划用途商服，规划对土地利用强度基本无限制 | 规划用途商服，规划对土地利用强度略有限制 | 规划用途商服，规划对土地利用强度有一定限制 | 规划用途商服，规划对土地利用强度限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 其他个别因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表2-1-10 一级地商服用地宗地地价修正系数表**

**（青山镇）**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影 响 因 素 | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 商服繁华程度 | 0.0378 | 0.0189 | 0.0000 | -0.0157 | -0.0315 |
| 道路类型 | 0.0093 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0039 | -0.0077 |
| 道路宽度 | 0.0119 | 0.0059 | 0.0000 | -0.0049 | -0.0099 |
| 交通便捷程度 | 0.0164 | 0.0082 | 0.0000 | -0.0068 | -0.0137 |
| 基础设施状况 | 0.0273 | 0.0136 | 0.0000 | -0.0113 | -0.0227 |
| 公用服务设施状况 | 0.0193 | 0.0097 | 0.0000 | -0.0080 | -0.0161 |
| 环境因素 | 0.0078 | 0.0039 | 0.0000 | -0.0032 | -0.0064 |
| 集镇规划限制 | 0.0159 | 0.0080 | 0.0000 | -0.0066 | -0.0133 |
| 其他区域因素状况 | 0.0119 | 0.0059 | 0.0000 | -0.0049 | -0.0099 |
| 个别因素 | 距商服中心距离 | 0.0206 | 0.0103 | 0.0000 | -0.0086 | -0.0171 |
| 宗地面积 | 0.0117 | 0.0059 | 0.0000 | -0.0049 | -0.0098 |
| 宗地地形状况 | 0.0075 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0031 | -0.0062 |
| 宗地基础设施状况 | 0.0256 | 0.0128 | 0.0000 | -0.0107 | -0.0213 |
| 临街状况 | 0.0177 | 0.0088 | 0.0000 | -0.0073 | -0.0147 |
| 相邻土地利用状况 | 0.0155 | 0.0078 | 0.0000 | -0.0064 | -0.0129 |
| 规划限制 | 0.0129 | 0.0065 | 0.0000 | -0.0054 | -0.0107 |
| 其他个别因素状况 | 0.0087 | 0.0043 | 0.0000 | -0.0036 | -0.0072 |

**表2-1-11 二级地商服用地宗地地价影响因素指标说明表**

**（青山镇）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 指标标准  宗地修正因素 | | | | 修正因素 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区  域  因  素 | 商服繁华程度 | | | 镇商服中心边缘，客流量较大 | 一般商服区，客流量较大 | 一般商服区，客流量一般 | 一般商服区边缘，客流量较少 | 远离商服区，客流量小 |
| 交通条件 | 道路状况 | 道路  类型 | 混合型为主 | 混合型与生活型并重 | 生活型为主 | 生活型与交通型并重 | 交通型为主 |
| 道路  宽度 | >30米 | 20-30米 | 15-20米 | 10-15米 | <10米 |
| 交通便捷程度 | | 便捷 | 较便捷 | 一般 | 出行较困难 | 出行困难 |
| 基础设施状况 | | | 供电、供水保证率达95%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率90-95%，排水较通畅 | 供电、供水保证率85-90%，排水一般 | 供电、供水保证率80-85%，排水较差 | 供电、供水保证率<80%，排水不畅 |
| 公用服务设施状况 | | | 公用设施完备，等级高 | 公用设施完备，等级较高 | 公用设施完备度一般 | 公用设施不完善 | 无公用设施 |
| 环境因素 | | | 环境优美 | 无污染、环境较好 | 基本无污染 | 轻度污染 | 污染较严重 |
| 集镇规划限制 | | | 无限制 | 无限制 | 基本无限制 | 限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 其他区域因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个  别  因  素 | 距商服中心距离 | | | 距商服中心距离<300米 | 距商服中心距离300-400米 | 距商服中心距离400-500米 | 距商服中心距离500-600米 | 距商服中心距离>600米 |
| 宗地面积 | | | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 宗地地形状况 | | | 地形平坦，无淹水现象，自然条件好 | 地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好 | 地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般 | 地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差 | 地形起伏较大，常有淹水现象，自然条件差 |
| 宗地基础设施状况 | | | 供电、供水保证率达95%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率90-95%，排水较通畅 | 供电、供水保证率85-90%，排水一般 | 供电、供水保证率80-85%，排水较差 | 供电、供水保证率<80%，排水不畅 |
| 临街状况 | | | 四面临街 | 三面临街 | 两面临街 | 一面临街 | 不临街 |
| 相邻土地利用状况 | | | 商服 | 商住 | 住宅 | 工业、仓储 | 其它用地 |
| 规划限制 | | | 规划用途商服，规划对土地利用强度基本无限制 | 规划用途商服，规划对土地利用强度略有限制 | 规划用途商服，规划对土地利用强度有一定限制 | 规划用途商服，规划对土地利用强度限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 其他个别因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表2-1-12 二级地商服用地宗地地价修正系数表**

**（青山镇）**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影 响 因 素 | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 商服繁华程度 | 0.0379 | 0.0189 | 0.0000 | -0.0194 | -0.0389 |
| 道路类型 | 0.0093 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0048 | -0.0095 |
| 道路宽度 | 0.0119 | 0.0060 | 0.0000 | -0.0061 | -0.0122 |
| 交通便捷程度 | 0.0165 | 0.0082 | 0.0000 | -0.0085 | -0.0169 |
| 基础设施状况 | 0.0273 | 0.0136 | 0.0000 | -0.0140 | -0.0280 |
| 公用服务设施状况 | 0.0193 | 0.0097 | 0.0000 | -0.0099 | -0.0198 |
| 环境因素 | 0.0078 | 0.0039 | 0.0000 | -0.0040 | -0.0080 |
| 集镇规划限制 | 0.0160 | 0.0080 | 0.0000 | -0.0082 | -0.0164 |
| 其他区域因素状况 | 0.0119 | 0.0060 | 0.0000 | -0.0061 | -0.0122 |
| 个别因素 | 距商服中心距离 | 0.0206 | 0.0103 | 0.0000 | -0.0106 | -0.0212 |
| 宗地面积 | 0.0117 | 0.0059 | 0.0000 | -0.0060 | -0.0120 |
| 宗地地形状况 | 0.0075 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0077 |
| 宗地基础设施状况 | 0.0257 | 0.0128 | 0.0000 | -0.0132 | -0.0264 |
| 临街状况 | 0.0177 | 0.0088 | 0.0000 | -0.0091 | -0.0182 |
| 相邻土地利用状况 | 0.0155 | 0.0078 | 0.0000 | -0.0080 | -0.0159 |
| 规划限制 | 0.0129 | 0.0065 | 0.0000 | -0.0066 | -0.0133 |
| 其他个别因素状况 | 0.0087 | 0.0044 | 0.0000 | -0.0045 | -0.0089 |

**表2-1-13 一级地商服用地宗地地价影响因素指标说明表**

**（斑竹园镇、吴家店镇）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 指标标准  宗地修正因素 | | | | 修正因素 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区  域  因  素 | 商服繁华程度 | | | 镇商服中心，客流量大 | 镇商服中心边缘，客流量较大 | 一般商服区，客流量一般 | 一般商服区边缘，客流量较小 | 远离商服区，客流量小 |
| 交通条件 | 道路状况 | 道路  类型 | 混合型为主 | 混合型与生活型并重 | 生活型为主 | 生活型与交通型并重 | 交通型为主 |
| 道路  宽度 | >30米 | 20-30米 | 15-20米 | 10-15米 | <10米 |
| 交通便捷程度 | | 便捷 | 较便捷 | 一般 | 出行较困难 | 出行困难 |
| 基础设施状况 | | | 供电、供水保证率达98%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率95-98%，排水较通畅 | 供电、供水保证率90-95%，排水状况一般 | 供电、供水保证率85-90%，排水状况较差 | 供电、供水保证率<85%，排水状况差 |
| 公用服务设施状况 | | | 公用设施完备，等级高 | 公用设施完备，等级较高 | 公用设施完备度一般 | 公用设施不完备 | 无公用设施 |
| 环境因素 | | | 环境优美 | 无污染、环境较好 | 基本无污染 | 轻度污染 | 污染较严重 |
| 集镇规划限制 | | | 无限制 | 无限制 | 基本无限制 | 限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 其他区域因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个  别  因  素 | 距商服中心距离 | | | 距商服中心距离<200米 | 距商服中心距离200-300米 | 距商服中心距离300-400米 | 距商服中心距离400-500米 | 距商服中心距离>500米 |
| 宗地面积 | | | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 宗地地形状况 | | | 地形平坦，无淹水现象，自然条件好 | 地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好 | 地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般 | 地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差 | 地形起伏较大，常有淹水现象，自然条件差 |
| 宗地基础设施状况 | | | 供水、供电保证率达98%以上，排水通畅 | 供水、供电保证率95-98%，排水较通畅 | 供水、供电保证率90-95%，排水状况一般 | 供水、供电保证率85-90%，排水状况较差 | 供水、供电保证率<85%，排水状况差 |
| 临街状况 | | | 四面临街 | 三面临街 | 两面临街 | 一面临街 | 不临街 |
| 相邻土地利用状况 | | | 商服 | 商住 | 住宅 | 工业、仓储 | 其它用地 |
| 规划限制 | | | 规划用途商服，规划对土地利用强度基本无限制 | 规划用途商服，规划对土地利用强度略有限制 | 规划用途商服，规划对土地利用强度有一定限制 | 规划用途商服，规划对土地利用强度限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 其他个别因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表2-1-14 一级地商服用地宗地地价修正系数表**

**（斑竹园镇、吴家店镇）**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影 响 因 素 | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 商服繁华程度 | 0.0343 | 0.0172 | 0.0000 | -0.0193 | -0.0387 |
| 道路类型 | 0.0084 | 0.0042 | 0.0000 | -0.0047 | -0.0095 |
| 道路宽度 | 0.0108 | 0.0054 | 0.0000 | -0.0061 | -0.0122 |
| 交通便捷程度 | 0.0149 | 0.0075 | 0.0000 | -0.0084 | -0.0168 |
| 基础设施状况 | 0.0248 | 0.0124 | 0.0000 | -0.0139 | -0.0279 |
| 公用服务设施状况 | 0.0175 | 0.0088 | 0.0000 | -0.0099 | -0.0197 |
| 环境因素 | 0.0070 | 0.0035 | 0.0000 | -0.0040 | -0.0079 |
| 集镇规划限制 | 0.0145 | 0.0072 | 0.0000 | -0.0082 | -0.0163 |
| 其他区域因素状况 | 0.0108 | 0.0054 | 0.0000 | -0.0061 | -0.0122 |
| 个别因素 | 距商服中心距离 | 0.0187 | 0.0094 | 0.0000 | -0.0105 | -0.0211 |
| 宗地面积 | 0.0106 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0060 | -0.0120 |
| 宗地地形状况 | 0.0068 | 0.0034 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0076 |
| 宗地基础设施状况 | 0.0233 | 0.0116 | 0.0000 | -0.0131 | -0.0262 |
| 临街状况 | 0.0160 | 0.0080 | 0.0000 | -0.0090 | -0.0181 |
| 相邻土地利用状况 | 0.0141 | 0.0070 | 0.0000 | -0.0079 | -0.0159 |
| 规划限制 | 0.0117 | 0.0059 | 0.0000 | -0.0066 | -0.0132 |
| 其他个别因素状况 | 0.0079 | 0.0039 | 0.0000 | -0.0044 | -0.0089 |

**表2-1-15 二级地商服用地宗地地价影响因素指标说明表**

**（斑竹园镇、吴家店镇）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 指标标准  宗地修正因素 | | | | 修正因素 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区  域  因  素 | 商服繁华程度 | | | 镇商服中心边缘，客流量较大 | 一般商服区，客流量较大 | 一般商服区，客流量一般 | 一般商服区边缘，客流量较少 | 远离商服区，客流量小 |
| 交通条件 | 道路状况 | 道路  类型 | 混合型为主 | 混合型与生活型并重 | 生活型为主 | 生活型与交通型并重 | 交通型为主 |
| 道路  宽度 | >30米 | 20-30米 | 15-20米 | 10-15米 | <10米 |
| 交通便捷程度 | | 便捷 | 较便捷 | 一般 | 出行较困难 | 出行困难 |
| 基础设施状况 | | | 供电、供水保证率达95%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率90-95%，排水较通畅 | 供电、供水保证率85-90%，排水一般 | 供电、供水保证率80-85%，排水较差 | 供电、供水保证率<80%，排水不畅 |
| 公用服务设施状况 | | | 公用设施完备，等级高 | 公用设施完备，等级较高 | 公用设施完备度一般 | 公用设施不完善 | 无公用设施 |
| 环境因素 | | | 环境优美 | 无污染、环境较好 | 基本无污染 | 轻度污染 | 污染较严重 |
| 集镇规划限制 | | | 无限制 | 无限制 | 基本无限制 | 限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 其他区域因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个  别  因  素 | 距商服中心距离 | | | 距商服中心距离<300米 | 距商服中心距离300-400米 | 距商服中心距离400-500米 | 距商服中心距离500-600米 | 距商服中心距离>600米 |
| 宗地面积 | | | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 宗地地形状况 | | | 地形平坦，无淹水现象，自然条件好 | 地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好 | 地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般 | 地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差 | 地形起伏较大，常有淹水现象，自然条件差 |
| 宗地基础设施状况 | | | 供电、供水保证率达95%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率90-95%，排水较通畅 | 供电、供水保证率85-90%，排水一般 | 供电、供水保证率80-85%，排水较差 | 供电、供水保证率<80%，排水不畅 |
| 临街状况 | | | 四面临街 | 三面临街 | 两面临街 | 一面临街 | 不临街 |
| 相邻土地利用状况 | | | 商服 | 商住 | 住宅 | 工业、仓储 | 其它用地 |
| 规划限制 | | | 规划用途商服，规划对土地利用强度基本无限制 | 规划用途商服，规划对土地利用强度略有限制 | 规划用途商服，规划对土地利用强度有一定限制 | 规划用途商服，规划对土地利用强度限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 其他个别因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表2-1-16 二级地商服用地宗地地价修正系数表**

**（斑竹园镇、吴家店镇）**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影 响 因 素 | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 商服繁华程度 | 0.0315 | 0.0158 | 0.0000 | -0.0193 | -0.0386 |
| 道路类型 | 0.0077 | 0.0039 | 0.0000 | -0.0047 | -0.0095 |
| 道路宽度 | 0.0099 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0061 | -0.0121 |
| 交通便捷程度 | 0.0137 | 0.0069 | 0.0000 | -0.0084 | -0.0168 |
| 基础设施状况 | 0.0227 | 0.0114 | 0.0000 | -0.0139 | -0.0278 |
| 公用服务设施状况 | 0.0161 | 0.0080 | 0.0000 | -0.0098 | -0.0197 |
| 环境因素 | 0.0065 | 0.0032 | 0.0000 | -0.0040 | -0.0079 |
| 集镇规划限制 | 0.0133 | 0.0066 | 0.0000 | -0.0081 | -0.0163 |
| 其他区域因素状况 | 0.0099 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0061 | -0.0121 |
| 个别因素 | 距商服中心距离 | 0.0172 | 0.0086 | 0.0000 | -0.0105 | -0.0210 |
| 宗地面积 | 0.0098 | 0.0049 | 0.0000 | -0.0060 | -0.0120 |
| 宗地地形状况 | 0.0062 | 0.0031 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0076 |
| 宗地基础设施状况 | 0.0214 | 0.0107 | 0.0000 | -0.0131 | -0.0261 |
| 临街状况 | 0.0147 | 0.0074 | 0.0000 | -0.0090 | -0.0180 |
| 相邻土地利用状况 | 0.0129 | 0.0065 | 0.0000 | -0.0079 | -0.0158 |
| 规划限制 | 0.0108 | 0.0054 | 0.0000 | -0.0066 | -0.0132 |
| 其他个别因素状况 | 0.0072 | 0.0036 | 0.0000 | -0.0044 | -0.0089 |

**表2-1-17 一级地商服用地宗地地价影响因素指标说明表**

**（汤家汇镇）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 指标标准  宗地修正因素 | | | | 修正因素 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区  域  因  素 | 商服繁华程度 | | | 镇商服中心，客流量大 | 镇商服中心边缘，客流量较大 | 一般商服区，客流量一般 | 一般商服区边缘，客流量较小 | 远离商服区，客流量小 |
| 交通条件 | 道路状况 | 道路  类型 | 混合型为主 | 混合型与生活型并重 | 生活型为主 | 生活型与交通型并重 | 交通型为主 |
| 道路  宽度 | >30米 | 20-30米 | 15-20米 | 10-15米 | <10米 |
| 交通便捷程度 | | 便捷 | 较便捷 | 一般 | 出行较困难 | 出行困难 |
| 基础设施状况 | | | 供电、供水保证率达98%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率95-98%，排水较通畅 | 供电、供水保证率90-95%，排水状况一般 | 供电、供水保证率85-90%，排水状况较差 | 供电、供水保证率<85%，排水状况差 |
| 公用服务设施状况 | | | 公用设施完备，等级高 | 公用设施完备，等级较高 | 公用设施完备度一般 | 公用设施不完备 | 无公用设施 |
| 环境因素 | | | 环境优美 | 无污染、环境较好 | 基本无污染 | 轻度污染 | 污染较严重 |
| 集镇规划限制 | | | 无限制 | 无限制 | 基本无限制 | 限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 其他区域因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个  别  因  素 | 距商服中心距离 | | | 距商服中心距离<400米 | 距商服中心距离400-500米 | 距商服中心距离500-600米 | 距商服中心距离600-700米 | 距商服中心距离>700米 |
| 宗地面积 | | | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 宗地地形状况 | | | 地形平坦，无淹水现象，自然条件好 | 地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好 | 地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般 | 地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差 | 地形起伏较大，常有淹水现象，自然条件差 |
| 宗地基础设施状况 | | | 供水、供电保证率达98%以上，排水通畅 | 供水、供电保证率95-98%，排水较通畅 | 供水、供电保证率90-95%，排水状况一般 | 供水、供电保证率85-90%，排水状况较差 | 供水、供电保证率<85%，排水状况差 |
| 临街状况 | | | 四面临街 | 三面临街 | 两面临街 | 一面临街 | 不临街 |
| 相邻土地利用状况 | | | 商服 | 商住 | 住宅 | 工业、仓储 | 其它用地 |
| 规划限制 | | | 规划用途商服，规划对土地利用强度基本无限制 | 规划用途商服，规划对土地利用强度略有限制 | 规划用途商服，规划对土地利用强度有一定限制 | 规划用途商服，规划对土地利用强度限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 其他个别因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表2-1-18 一级地商服用地宗地地价修正系数表**

**（汤家汇镇）**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影 响 因 素 | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 商服繁华程度 | 0.0336 | 0.0168 | 0.0000 | -0.0179 | -0.0358 |
| 道路类型 | 0.0082 | 0.0041 | 0.0000 | -0.0044 | -0.0088 |
| 道路宽度 | 0.0106 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0056 | -0.0112 |
| 交通便捷程度 | 0.0146 | 0.0073 | 0.0000 | -0.0078 | -0.0156 |
| 基础设施状况 | 0.0242 | 0.0121 | 0.0000 | -0.0129 | -0.0258 |
| 公用服务设施状况 | 0.0172 | 0.0086 | 0.0000 | -0.0091 | -0.0183 |
| 环境因素 | 0.0069 | 0.0034 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0073 |
| 集镇规划限制 | 0.0142 | 0.0071 | 0.0000 | -0.0075 | -0.0151 |
| 其他区域因素状况 | 0.0106 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0056 | -0.0112 |
| 个别因素 | 距商服中心距离 | 0.0183 | 0.0092 | 0.0000 | -0.0097 | -0.0195 |
| 宗地面积 | 0.0104 | 0.0052 | 0.0000 | -0.0055 | -0.0111 |
| 宗地地形状况 | 0.0066 | 0.0033 | 0.0000 | -0.0035 | -0.0071 |
| 宗地基础设施状况 | 0.0228 | 0.0114 | 0.0000 | -0.0121 | -0.0242 |
| 临街状况 | 0.0157 | 0.0079 | 0.0000 | -0.0084 | -0.0167 |
| 相邻土地利用状况 | 0.0138 | 0.0069 | 0.0000 | -0.0073 | -0.0147 |
| 规划限制 | 0.0115 | 0.0057 | 0.0000 | -0.0061 | -0.0122 |
| 其他个别因素状况 | 0.0077 | 0.0039 | 0.0000 | -0.0041 | -0.0082 |

**表2-1-19 二级地商服用地宗地地价影响因素指标说明表**

**（汤家汇镇）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 指标标准  宗地修正因素 | | | | 修正因素 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区  域  因  素 | 商服繁华程度 | | | 镇商服中心边缘，客流量较大 | 一般商服区，客流量较大 | 一般商服区，客流量一般 | 一般商服区边缘，客流量较少 | 远离商服区，客流量小 |
| 交通条件 | 道路状况 | 道路  类型 | 混合型为主 | 混合型与生活型并重 | 生活型为主 | 生活型与交通型并重 | 交通型为主 |
| 道路  宽度 | >30米 | 20-30米 | 15-20米 | 10-15米 | <10米 |
| 交通便捷程度 | | 便捷 | 较便捷 | 一般 | 出行较困难 | 出行困难 |
| 基础设施状况 | | | 供电、供水保证率达95%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率90-95%，排水较通畅 | 供电、供水保证率85-90%，排水一般 | 供电、供水保证率80-85%，排水较差 | 供电、供水保证率<80%，排水不畅 |
| 公用服务设施状况 | | | 公用设施完备，等级高 | 公用设施完备，等级较高 | 公用设施完备度一般 | 公用设施不完善 | 无公用设施 |
| 环境因素 | | | 环境优美 | 无污染、环境较好 | 基本无污染 | 轻度污染 | 污染较严重 |
| 集镇规划限制 | | | 无限制 | 无限制 | 基本无限制 | 限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 其他区域因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个  别  因  素 | 距商服中心距离 | | | 距商服中心距离<500米 | 距商服中心距离500-600米 | 距商服中心距离600-700米 | 距商服中心距离700-800米 | 距商服中心距离>800米 |
| 宗地面积 | | | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 宗地地形状况 | | | 地形平坦，无淹水现象，自然条件好 | 地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好 | 地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般 | 地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差 | 地形起伏较大，常有淹水现象，自然条件差 |
| 宗地基础设施状况 | | | 供电、供水保证率达95%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率90-95%，排水较通畅 | 供电、供水保证率85-90%，排水一般 | 供电、供水保证率80-85%，排水较差 | 供电、供水保证率<80%，排水不畅 |
| 临街状况 | | | 四面临街 | 三面临街 | 两面临街 | 一面临街 | 不临街 |
| 相邻土地利用状况 | | | 商服 | 商住 | 住宅 | 工业、仓储 | 其它用地 |
| 规划限制 | | | 规划用途商服，规划对土地利用强度基本无限制 | 规划用途商服，规划对土地利用强度略有限制 | 规划用途商服，规划对土地利用强度有一定限制 | 规划用途商服，规划对土地利用强度限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 其他个别因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表2-1-20 二级地商服用地宗地地价修正系数表**

**（汤家汇镇）**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影 响 因 素 | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 商服繁华程度 | 0.0328 | 0.0164 | 0.0000 | -0.0161 | -0.0323 |
| 道路类型 | 0.0081 | 0.0040 | 0.0000 | -0.0040 | -0.0079 |
| 道路宽度 | 0.0103 | 0.0052 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0101 |
| 交通便捷程度 | 0.0143 | 0.0071 | 0.0000 | -0.0070 | -0.0140 |
| 基础设施状况 | 0.0237 | 0.0118 | 0.0000 | -0.0116 | -0.0232 |
| 公用服务设施状况 | 0.0168 | 0.0084 | 0.0000 | -0.0082 | -0.0165 |
| 环境因素 | 0.0067 | 0.0034 | 0.0000 | -0.0033 | -0.0066 |
| 集镇规划限制 | 0.0139 | 0.0069 | 0.0000 | -0.0068 | -0.0136 |
| 其他区域因素状况 | 0.0103 | 0.0052 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0101 |
| 个别因素 | 距商服中心距离 | 0.0179 | 0.0090 | 0.0000 | -0.0088 | -0.0176 |
| 宗地面积 | 0.0102 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0050 | -0.0100 |
| 宗地地形状况 | 0.0065 | 0.0032 | 0.0000 | -0.0032 | -0.0064 |
| 宗地基础设施状况 | 0.0223 | 0.0111 | 0.0000 | -0.0109 | -0.0219 |
| 临街状况 | 0.0153 | 0.0077 | 0.0000 | -0.0075 | -0.0151 |
| 相邻土地利用状况 | 0.0135 | 0.0067 | 0.0000 | -0.0066 | -0.0132 |
| 规划限制 | 0.0112 | 0.0056 | 0.0000 | -0.0055 | -0.0110 |
| 其他个别因素状况 | 0.0076 | 0.0038 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0074 |

**表2-1-21 一级地商服用地宗地地价影响因素指标说明表**

**（流波䃥镇、麻埠镇、双河镇、燕子河镇）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 指标标准  宗地修正因素 | | | | 修正因素 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区  域  因  素 | 商服繁华程度 | | | 镇商服中心，客流量大 | 镇商服中心边缘，客流量较大 | 一般商服区，客流量一般 | 一般商服区边缘，客流量较小 | 远离商服区，客流量小 |
| 交通条件 | 道路状况 | 道路  类型 | 混合型为主 | 混合型与生活型并重 | 生活型为主 | 生活型与交通型并重 | 交通型为主 |
| 道路  宽度 | >30米 | 20-30米 | 15-20米 | 10-15米 | <10米 |
| 交通便捷程度 | | 便捷 | 较便捷 | 一般 | 出行较困难 | 出行困难 |
| 基础设施状况 | | | 供电、供水保证率达98%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率95-98%，排水较通畅 | 供电、供水保证率90-95%，排水状况一般 | 供电、供水保证率85-90%，排水状况较差 | 供电、供水保证率<85%，排水状况差 |
| 公用服务设施状况 | | | 公用设施完备，等级高 | 公用设施完备，等级较高 | 公用设施完备度一般 | 公用设施不完备 | 无公用设施 |
| 环境因素 | | | 环境优美 | 无污染、环境较好 | 基本无污染 | 轻度污染 | 污染较严重 |
| 集镇规划限制 | | | 无限制 | 无限制 | 基本无限制 | 限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 其他区域因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个  别  因  素 | 距商服中心距离 | | | 距商服中心距离<200米 | 距商服中心距离200-300米 | 距商服中心距离300-400米 | 距商服中心距离400-500米 | 距商服中心距离>500米 |
| 宗地面积 | | | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 宗地地形状况 | | | 地形平坦，无淹水现象，自然条件好 | 地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好 | 地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般 | 地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差 | 地形起伏较大，常有淹水现象，自然条件差 |
| 宗地基础设施状况 | | | 供水、供电保证率达98%以上，排水通畅 | 供水、供电保证率95-98%，排水较通畅 | 供水、供电保证率90-95%，排水状况一般 | 供水、供电保证率85-90%，排水状况较差 | 供水、供电保证率<85%，排水状况差 |
| 临街状况 | | | 四面临街 | 三面临街 | 两面临街 | 一面临街 | 不临街 |
| 相邻土地利用状况 | | | 商服 | 商住 | 住宅 | 工业、仓储 | 其它用地 |
| 规划限制 | | | 规划用途商服，规划对土地利用强度基本无限制 | 规划用途商服，规划对土地利用强度略有限制 | 规划用途商服，规划对土地利用强度有一定限制 | 规划用途商服，规划对土地利用强度限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 其他个别因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表2-1-22 一级地商服用地宗地地价修正系数表**

**（流波䃥镇、麻埠镇、双河镇、燕子河镇）**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影 响 因 素 | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 商服繁华程度 | 0.0354 | 0.0177 | 0.0000 | -0.0163 | -0.0327 |
| 道路类型 | 0.0087 | 0.0043 | 0.0000 | -0.0040 | -0.0080 |
| 道路宽度 | 0.0111 | 0.0056 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0103 |
| 交通便捷程度 | 0.0154 | 0.0077 | 0.0000 | -0.0071 | -0.0142 |
| 基础设施状况 | 0.0255 | 0.0127 | 0.0000 | -0.0118 | -0.0236 |
| 公用服务设施状况 | 0.0181 | 0.0090 | 0.0000 | -0.0083 | -0.0167 |
| 环境因素 | 0.0072 | 0.0036 | 0.0000 | -0.0034 | -0.0067 |
| 集镇规划限制 | 0.0149 | 0.0075 | 0.0000 | -0.0069 | -0.0138 |
| 其他区域因素状况 | 0.0111 | 0.0056 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0103 |
| 个别因素 | 距商服中心距离 | 0.0193 | 0.0096 | 0.0000 | -0.0089 | -0.0178 |
| 宗地面积 | 0.0110 | 0.0055 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0101 |
| 宗地地形状况 | 0.0070 | 0.0035 | 0.0000 | -0.0032 | -0.0065 |
| 宗地基础设施状况 | 0.0240 | 0.0120 | 0.0000 | -0.0111 | -0.0222 |
| 临街状况 | 0.0165 | 0.0083 | 0.0000 | -0.0076 | -0.0153 |
| 相邻土地利用状况 | 0.0145 | 0.0072 | 0.0000 | -0.0067 | -0.0134 |
| 规划限制 | 0.0121 | 0.0060 | 0.0000 | -0.0056 | -0.0112 |
| 其他个别因素状况 | 0.0081 | 0.0041 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0075 |

**表2-1-23 二级地商服用地宗地地价影响因素指标说明表**

**（流波䃥镇、麻埠镇、双河镇、燕子河镇）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 指标标准  宗地修正因素 | | | | 修正因素 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区  域  因  素 | 商服繁华程度 | | | 镇商服中心边缘，客流量较大 | 一般商服区，客流量较大 | 一般商服区，客流量一般 | 一般商服区边缘，客流量较少 | 远离商服区，客流量小 |
| 交通条件 | 道路状况 | 道路  类型 | 混合型为主 | 混合型与生活型并重 | 生活型为主 | 生活型与交通型并重 | 交通型为主 |
| 道路  宽度 | >30米 | 20-30米 | 15-20米 | 10-15米 | <10米 |
| 交通便捷程度 | | 便捷 | 较便捷 | 一般 | 出行较困难 | 出行困难 |
| 基础设施状况 | | | 供电、供水保证率达95%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率90-95%，排水较通畅 | 供电、供水保证率85-90%，排水一般 | 供电、供水保证率80-85%，排水较差 | 供电、供水保证率<80%，排水不畅 |
| 公用服务设施状况 | | | 公用设施完备，等级高 | 公用设施完备，等级较高 | 公用设施完备度一般 | 公用设施不完善 | 无公用设施 |
| 环境因素 | | | 环境优美 | 无污染、环境较好 | 基本无污染 | 轻度污染 | 污染较严重 |
| 集镇规划限制 | | | 无限制 | 无限制 | 基本无限制 | 限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 其他区域因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个  别  因  素 | 距商服中心距离 | | | 距商服中心距离<300米 | 距商服中心距离300-400米 | 距商服中心距离400-500米 | 距商服中心距离500-600米 | 距商服中心距离>600米 |
| 宗地面积 | | | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 宗地地形状况 | | | 地形平坦，无淹水现象，自然条件好 | 地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好 | 地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般 | 地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差 | 地形起伏较大，常有淹水现象，自然条件差 |
| 宗地基础设施状况 | | | 供电、供水保证率达95%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率90-95%，排水较通畅 | 供电、供水保证率85-90%，排水一般 | 供电、供水保证率80-85%，排水较差 | 供电、供水保证率<80%，排水不畅 |
| 临街状况 | | | 四面临街 | 三面临街 | 两面临街 | 一面临街 | 不临街 |
| 相邻土地利用状况 | | | 商服 | 商住 | 住宅 | 工业、仓储 | 其它用地 |
| 规划限制 | | | 规划用途商服，规划对土地利用强度基本无限制 | 规划用途商服，规划对土地利用强度略有限制 | 规划用途商服，规划对土地利用强度有一定限制 | 规划用途商服，规划对土地利用强度限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 其他个别因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表2-1-24 二级地商服用地宗地地价修正系数表**

**（流波䃥镇、麻埠镇、双河镇、燕子河镇）**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影 响 因 素 | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 商服繁华程度 | 0.0372 | 0.0186 | 0.0000 | -0.0177 | -0.0354 |
| 道路类型 | 0.0091 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0043 | -0.0087 |
| 道路宽度 | 0.0117 | 0.0058 | 0.0000 | -0.0056 | -0.0111 |
| 交通便捷程度 | 0.0162 | 0.0081 | 0.0000 | -0.0077 | -0.0154 |
| 基础设施状况 | 0.0268 | 0.0134 | 0.0000 | -0.0128 | -0.0255 |
| 公用服务设施状况 | 0.0190 | 0.0095 | 0.0000 | -0.0090 | -0.0181 |
| 环境因素 | 0.0076 | 0.0038 | 0.0000 | -0.0036 | -0.0073 |
| 集镇规划限制 | 0.0157 | 0.0078 | 0.0000 | -0.0075 | -0.0149 |
| 其他区域因素状况 | 0.0117 | 0.0058 | 0.0000 | -0.0056 | -0.0111 |
| 个别因素 | 距商服中心距离 | 0.0203 | 0.0101 | 0.0000 | -0.0096 | -0.0193 |
| 宗地面积 | 0.0115 | 0.0058 | 0.0000 | -0.0055 | -0.0110 |
| 宗地地形状况 | 0.0074 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0035 | -0.0070 |
| 宗地基础设施状况 | 0.0252 | 0.0126 | 0.0000 | -0.0120 | -0.0240 |
| 临街状况 | 0.0174 | 0.0087 | 0.0000 | -0.0083 | -0.0165 |
| 相邻土地利用状况 | 0.0153 | 0.0076 | 0.0000 | -0.0073 | -0.0145 |
| 规划限制 | 0.0127 | 0.0064 | 0.0000 | -0.0060 | -0.0121 |
| 其他个别因素状况 | 0.0086 | 0.0043 | 0.0000 | -0.0041 | -0.0081 |

**表2-1-25 一级地商服用地宗地地价影响因素指标说明表**

**（铁冲乡、全军乡、油坊店乡、果子园乡、槐树湾乡、沙河乡）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 指标标准  宗地修正因素 | | | | 修正因素 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区  域  因  素 | 商服繁华程度 | | | 镇商服中心，客流量大 | 镇商服中心边缘，客流量较大 | 一般商服区，客流量一般 | 一般商服区边缘，客流量较小 | 远离商服区，客流量小 |
| 交通条件 | 道路状况 | 道路  类型 | 混合型为主 | 混合型与生活型并重 | 生活型为主 | 生活型与交通型并重 | 交通型为主 |
| 道路  宽度 | >30米 | 20-30米 | 15-20米 | 10-15米 | <10米 |
| 交通便捷程度 | | 便捷 | 较便捷 | 一般 | 出行较困难 | 出行困难 |
| 基础设施状况 | | | 供电、供水保证率达98%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率95-98%，排水较通畅 | 供电、供水保证率90-95%，排水状况一般 | 供电、供水保证率85-90%，排水状况较差 | 供电、供水保证率<85%，排水状况差 |
| 公用服务设施状况 | | | 公用设施完备，等级高 | 公用设施完备，等级较高 | 公用设施完备度一般 | 公用设施不完备 | 无公用设施 |
| 环境因素 | | | 环境优美 | 无污染、环境较好 | 基本无污染 | 轻度污染 | 污染较严重 |
| 集镇规划限制 | | | 无限制 | 无限制 | 基本无限制 | 限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 其他区域因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个  别  因  素 | 距商服中心距离 | | | 距商服中心距离<200米 | 距商服中心距离200-300米 | 距商服中心距离300-400米 | 距商服中心距离400-500米 | 距商服中心距离>500米 |
| 宗地面积 | | | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 宗地地形状况 | | | 地形平坦，无淹水现象，自然条件好 | 地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好 | 地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般 | 地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差 | 地形起伏较大，常有淹水现象，自然条件差 |
| 宗地基础设施状况 | | | 供水、供电保证率达98%以上，排水通畅 | 供水、供电保证率95-98%，排水较通畅 | 供水、供电保证率90-95%，排水状况一般 | 供水、供电保证率85-90%，排水状况较差 | 供水、供电保证率<85%，排水状况差 |
| 临街状况 | | | 四面临街 | 三面临街 | 两面临街 | 一面临街 | 不临街 |
| 相邻土地利用状况 | | | 商服 | 商住 | 住宅 | 工业、仓储 | 其它用地 |
| 规划限制 | | | 规划用途商服，规划对土地利用强度基本无限制 | 规划用途商服，规划对土地利用强度略有限制 | 规划用途商服，规划对土地利用强度有一定限制 | 规划用途商服，规划对土地利用强度限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 其他个别因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表2-1-26 一级地商服用地宗地地价修正系数表**

**（铁冲乡、全军乡、油坊店乡、果子园乡、槐树湾乡、沙河乡）**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影 响 因 素 | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 商服繁华程度 | 0.0373 | 0.0186 | 0.0000 | -0.0157 | -0.0313 |
| 道路类型 | 0.0091 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0077 |
| 道路宽度 | 0.0117 | 0.0059 | 0.0000 | -0.0049 | -0.0098 |
| 交通便捷程度 | 0.0162 | 0.0081 | 0.0000 | -0.0068 | -0.0136 |
| 基础设施状况 | 0.0269 | 0.0134 | 0.0000 | -0.0113 | -0.0226 |
| 公用服务设施状况 | 0.0190 | 0.0095 | 0.0000 | -0.0080 | -0.0160 |
| 环境因素 | 0.0076 | 0.0038 | 0.0000 | -0.0032 | -0.0064 |
| 集镇规划限制 | 0.0157 | 0.0079 | 0.0000 | -0.0066 | -0.0132 |
| 其他区域因素状况 | 0.0117 | 0.0059 | 0.0000 | -0.0049 | -0.0098 |
| 个别因素 | 距商服中心距离 | 0.0203 | 0.0102 | 0.0000 | -0.0085 | -0.0171 |
| 宗地面积 | 0.0116 | 0.0058 | 0.0000 | -0.0049 | -0.0097 |
| 宗地地形状况 | 0.0074 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0031 | -0.0062 |
| 宗地基础设施状况 | 0.0253 | 0.0126 | 0.0000 | -0.0106 | -0.0212 |
| 临街状况 | 0.0174 | 0.0087 | 0.0000 | -0.0073 | -0.0146 |
| 相邻土地利用状况 | 0.0153 | 0.0076 | 0.0000 | -0.0064 | -0.0128 |
| 规划限制 | 0.0127 | 0.0064 | 0.0000 | -0.0053 | -0.0107 |
| 其他个别因素状况 | 0.0086 | 0.0043 | 0.0000 | -0.0036 | -0.0072 |

**表2-1-27 二级地商服用地宗地地价影响因素指标说明表**

**（铁冲乡、全军乡、油坊店乡、果子园乡、槐树湾乡、沙河乡）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 指标标准  宗地修正因素 | | | | 修正因素 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区  域  因  素 | 商服繁华程度 | | | 镇商服中心边缘，客流量较大 | 一般商服区，客流量较大 | 一般商服区，客流量一般 | 一般商服区边缘，客流量较少 | 远离商服区，客流量小 |
| 交通条件 | 道路状况 | 道路  类型 | 混合型为主 | 混合型与生活型并重 | 生活型为主 | 生活型与交通型并重 | 交通型为主 |
| 道路  宽度 | >30米 | 20-30米 | 15-20米 | 10-15米 | <10米 |
| 交通便捷程度 | | 便捷 | 较便捷 | 一般 | 出行较困难 | 出行困难 |
| 基础设施状况 | | | 供电、供水保证率达95%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率90-95%，排水较通畅 | 供电、供水保证率85-90%，排水一般 | 供电、供水保证率80-85%，排水较差 | 供电、供水保证率<80%，排水不畅 |
| 公用服务设施状况 | | | 公用设施完备，等级高 | 公用设施完备，等级较高 | 公用设施完备度一般 | 公用设施不完善 | 无公用设施 |
| 环境因素 | | | 环境优美 | 无污染、环境较好 | 基本无污染 | 轻度污染 | 污染较严重 |
| 集镇规划限制 | | | 无限制 | 无限制 | 基本无限制 | 限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 其他区域因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个  别  因  素 | 距商服中心距离 | | | 距商服中心距离<300米 | 距商服中心距离300-400米 | 距商服中心距离400-500米 | 距商服中心距离500-600米 | 距商服中心距离>600米 |
| 宗地面积 | | | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 宗地地形状况 | | | 地形平坦，无淹水现象，自然条件好 | 地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好 | 地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般 | 地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差 | 地形起伏较大，常有淹水现象，自然条件差 |
| 宗地基础设施状况 | | | 供电、供水保证率达95%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率90-95%，排水较通畅 | 供电、供水保证率85-90%，排水一般 | 供电、供水保证率80-85%，排水较差 | 供电、供水保证率<80%，排水不畅 |
| 临街状况 | | | 四面临街 | 三面临街 | 两面临街 | 一面临街 | 不临街 |
| 相邻土地利用状况 | | | 商服 | 商住 | 住宅 | 工业、仓储 | 其它用地 |
| 规划限制 | | | 规划用途商服，规划对土地利用强度基本无限制 | 规划用途商服，规划对土地利用强度略有限制 | 规划用途商服，规划对土地利用强度有一定限制 | 规划用途商服，规划对土地利用强度限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 其他个别因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表2-1-28 二级地商服用地宗地地价修正系数表**

**（铁冲乡、全军乡、油坊店乡、果子园乡、槐树湾乡、沙河乡）**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影 响 因 素 | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 商服繁华程度 | 0.0335 | 0.0168 | 0.0000 | -0.0173 | -0.0345 |
| 道路类型 | 0.0082 | 0.0041 | 0.0000 | -0.0042 | -0.0085 |
| 道路宽度 | 0.0106 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0054 | -0.0108 |
| 交通便捷程度 | 0.0146 | 0.0073 | 0.0000 | -0.0075 | -0.0150 |
| 基础设施状况 | 0.0242 | 0.0121 | 0.0000 | -0.0124 | -0.0249 |
| 公用服务设施状况 | 0.0171 | 0.0086 | 0.0000 | -0.0088 | -0.0176 |
| 环境因素 | 0.0069 | 0.0034 | 0.0000 | -0.0035 | -0.0071 |
| 集镇规划限制 | 0.0141 | 0.0071 | 0.0000 | -0.0073 | -0.0146 |
| 其他区域因素状况 | 0.0106 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0054 | -0.0108 |
| 个别因素 | 距商服中心距离 | 0.0183 | 0.0091 | 0.0000 | -0.0094 | -0.0188 |
| 宗地面积 | 0.0104 | 0.0052 | 0.0000 | -0.0053 | -0.0107 |
| 宗地地形状况 | 0.0066 | 0.0033 | 0.0000 | -0.0034 | -0.0068 |
| 宗地基础设施状况 | 0.0228 | 0.0114 | 0.0000 | -0.0117 | -0.0234 |
| 临街状况 | 0.0157 | 0.0078 | 0.0000 | -0.0081 | -0.0161 |
| 相邻土地利用状况 | 0.0138 | 0.0069 | 0.0000 | -0.0071 | -0.0141 |
| 规划限制 | 0.0115 | 0.0057 | 0.0000 | -0.0059 | -0.0118 |
| 其他个别因素状况 | 0.0077 | 0.0039 | 0.0000 | -0.0040 | -0.0079 |

**表2-1-29 一级地商服用地宗地地价影响因素指标说明表**

**（桃岭乡、关庙乡、花石乡、长岭乡）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 指标标准  宗地修正因素 | | | | 修正因素 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区  域  因  素 | 商服繁华程度 | | | 镇商服中心，客流量大 | 镇商服中心边缘，客流量较大 | 一般商服区，客流量一般 | 一般商服区边缘，客流量较小 | 远离商服区，客流量小 |
| 交通条件 | 道路状况 | 道路  类型 | 混合型为主 | 混合型与生活型并重 | 生活型为主 | 生活型与交通型并重 | 交通型为主 |
| 道路  宽度 | >30米 | 20-30米 | 15-20米 | 10-15米 | <10米 |
| 交通便捷程度 | | 便捷 | 较便捷 | 一般 | 出行较困难 | 出行困难 |
| 基础设施状况 | | | 供电、供水保证率达98%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率95-98%，排水较通畅 | 供电、供水保证率90-95%，排水状况一般 | 供电、供水保证率85-90%，排水状况较差 | 供电、供水保证率<85%，排水状况差 |
| 公用服务设施状况 | | | 公用设施完备，等级高 | 公用设施完备，等级较高 | 公用设施完备度一般 | 公用设施不完备 | 无公用设施 |
| 环境因素 | | | 环境优美 | 无污染、环境较好 | 基本无污染 | 轻度污染 | 污染较严重 |
| 集镇规划限制 | | | 无限制 | 无限制 | 基本无限制 | 限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 其他区域因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个  别  因  素 | 距商服中心距离 | | | 距商服中心距离<100米 | 距商服中心距离100-200米 | 距商服中心距离200-300米 | 距商服中心距离300-400米 | 距商服中心距离>400米 |
| 宗地面积 | | | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 宗地地形状况 | | | 地形平坦，无淹水现象，自然条件好 | 地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好 | 地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般 | 地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差 | 地形起伏较大，常有淹水现象，自然条件差 |
| 宗地基础设施状况 | | | 供水、供电保证率达98%以上，排水通畅 | 供水、供电保证率95-98%，排水较通畅 | 供水、供电保证率90-95%，排水状况一般 | 供水、供电保证率85-90%，排水状况较差 | 供水、供电保证率<85%，排水状况差 |
| 临街状况 | | | 四面临街 | 三面临街 | 两面临街 | 一面临街 | 不临街 |
| 相邻土地利用状况 | | | 商服 | 商住 | 住宅 | 工业、仓储 | 其它用地 |
| 规划限制 | | | 规划用途商服，规划对土地利用强度基本无限制 | 规划用途商服，规划对土地利用强度略有限制 | 规划用途商服，规划对土地利用强度有一定限制 | 规划用途商服，规划对土地利用强度限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 其他个别因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表2-1-30 一级地商服用地宗地地价修正系数表**

**（桃岭乡、关庙乡、花石乡、长岭乡）**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影 响 因 素 | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 商服繁华程度 | 0.0373 | 0.0187 | 0.0000 | -0.0169 | -0.0337 |
| 道路类型 | 0.0092 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0041 | -0.0083 |
| 道路宽度 | 0.0117 | 0.0059 | 0.0000 | -0.0053 | -0.0106 |
| 交通便捷程度 | 0.0162 | 0.0081 | 0.0000 | -0.0073 | -0.0147 |
| 基础设施状况 | 0.0269 | 0.0134 | 0.0000 | -0.0122 | -0.0243 |
| 公用服务设施状况 | 0.0191 | 0.0095 | 0.0000 | -0.0086 | -0.0172 |
| 环境因素 | 0.0077 | 0.0038 | 0.0000 | -0.0035 | -0.0069 |
| 集镇规划限制 | 0.0157 | 0.0079 | 0.0000 | -0.0071 | -0.0142 |
| 其他区域因素状况 | 0.0117 | 0.0059 | 0.0000 | -0.0053 | -0.0106 |
| 个别因素 | 距商服中心距离 | 0.0203 | 0.0102 | 0.0000 | -0.0092 | -0.0184 |
| 宗地面积 | 0.0116 | 0.0058 | 0.0000 | -0.0052 | -0.0105 |
| 宗地地形状况 | 0.0074 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0033 | -0.0067 |
| 宗地基础设施状况 | 0.0253 | 0.0127 | 0.0000 | -0.0114 | -0.0229 |
| 临街状况 | 0.0174 | 0.0087 | 0.0000 | -0.0079 | -0.0158 |
| 相邻土地利用状况 | 0.0153 | 0.0077 | 0.0000 | -0.0069 | -0.0138 |
| 规划限制 | 0.0128 | 0.0064 | 0.0000 | -0.0058 | -0.0115 |
| 其他个别因素状况 | 0.0086 | 0.0043 | 0.0000 | -0.0039 | -0.0078 |

**表2-1-31 二级地商服用地宗地地价影响因素指标说明表**

**（桃岭乡、关庙乡、花石乡、长岭乡）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 指标标准  宗地修正因素 | | | | 修正因素 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区  域  因  素 | 商服繁华程度 | | | 镇商服中心边缘，客流量较大 | 一般商服区，客流量较大 | 一般商服区，客流量一般 | 一般商服区边缘，客流量较少 | 远离商服区，客流量小 |
| 交通条件 | 道路状况 | 道路  类型 | 混合型为主 | 混合型与生活型并重 | 生活型为主 | 生活型与交通型并重 | 交通型为主 |
| 道路  宽度 | >30米 | 20-30米 | 15-20米 | 10-15米 | <10米 |
| 交通便捷程度 | | 便捷 | 较便捷 | 一般 | 出行较困难 | 出行困难 |
| 基础设施状况 | | | 供电、供水保证率达95%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率90-95%，排水较通畅 | 供电、供水保证率85-90%，排水一般 | 供电、供水保证率80-85%，排水较差 | 供电、供水保证率<80%，排水不畅 |
| 公用服务设施状况 | | | 公用设施完备，等级高 | 公用设施完备，等级较高 | 公用设施完备度一般 | 公用设施不完善 | 无公用设施 |
| 环境因素 | | | 环境优美 | 无污染、环境较好 | 基本无污染 | 轻度污染 | 污染较严重 |
| 集镇规划限制 | | | 无限制 | 无限制 | 基本无限制 | 限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 其他区域因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个  别  因  素 | 距商服中心距离 | | | 距商服中心距离<200米 | 距商服中心距离200-300米 | 距商服中心距离300-400米 | 距商服中心距离400-500米 | 距商服中心距离>500米 |
| 宗地面积 | | | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 宗地地形状况 | | | 地形平坦，无淹水现象，自然条件好 | 地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好 | 地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般 | 地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差 | 地形起伏较大，常有淹水现象，自然条件差 |
| 宗地基础设施状况 | | | 供电、供水保证率达95%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率90-95%，排水较通畅 | 供电、供水保证率85-90%，排水一般 | 供电、供水保证率80-85%，排水较差 | 供电、供水保证率<80%，排水不畅 |
| 临街状况 | | | 四面临街 | 三面临街 | 两面临街 | 一面临街 | 不临街 |
| 相邻土地利用状况 | | | 商服 | 商住 | 住宅 | 工业、仓储 | 其它用地 |
| 规划限制 | | | 规划用途商服，规划对土地利用强度基本无限制 | 规划用途商服，规划对土地利用强度略有限制 | 规划用途商服，规划对土地利用强度有一定限制 | 规划用途商服，规划对土地利用强度限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 其他个别因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表2-1-32 二级地商服用地宗地地价修正系数表**

**（桃岭乡、关庙乡、花石乡、长岭乡）**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影 响 因 素 | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 商服繁华程度 | 0.0379 | 0.0190 | 0.0000 | -0.0173 | -0.0347 |
| 道路类型 | 0.0093 | 0.0047 | 0.0000 | -0.0043 | -0.0085 |
| 道路宽度 | 0.0119 | 0.0060 | 0.0000 | -0.0055 | -0.0109 |
| 交通便捷程度 | 0.0165 | 0.0082 | 0.0000 | -0.0075 | -0.0151 |
| 基础设施状况 | 0.0273 | 0.0137 | 0.0000 | -0.0125 | -0.0250 |
| 公用服务设施状况 | 0.0194 | 0.0097 | 0.0000 | -0.0089 | -0.0177 |
| 环境因素 | 0.0078 | 0.0039 | 0.0000 | -0.0036 | -0.0071 |
| 集镇规划限制 | 0.0160 | 0.0080 | 0.0000 | -0.0073 | -0.0146 |
| 其他区域因素状况 | 0.0119 | 0.0060 | 0.0000 | -0.0055 | -0.0109 |
| 个别因素 | 距商服中心距离 | 0.0207 | 0.0103 | 0.0000 | -0.0095 | -0.0189 |
| 宗地面积 | 0.0118 | 0.0059 | 0.0000 | -0.0054 | -0.0108 |
| 宗地地形状况 | 0.0075 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0034 | -0.0069 |
| 宗地基础设施状况 | 0.0257 | 0.0129 | 0.0000 | -0.0118 | -0.0235 |
| 临街状况 | 0.0177 | 0.0089 | 0.0000 | -0.0081 | -0.0162 |
| 相邻土地利用状况 | 0.0155 | 0.0078 | 0.0000 | -0.0071 | -0.0142 |
| 规划限制 | 0.0130 | 0.0065 | 0.0000 | -0.0059 | -0.0118 |
| 其他个别因素状况 | 0.0087 | 0.0044 | 0.0000 | -0.0040 | -0.0080 |

**表2-2-1 一级地住宅用地宗地地价影响因素指标说明表**

**（南溪镇、天堂寨镇）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 指标标准  宗地修正因素 | | | | 修正因素 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区  域  因  素 | 自然因素 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 交通条件 | 道路状况 | 道路  类型 | 生活型为主 | 混合型与生活型并重 | 混合型为主 | 生活型与交通型并重 | 交通型为主 |
| 道路  宽度 | >30米 | 20-30米 | 15-20米 | 10-15米 | <10米 |
| 交通便捷程度 | | 便捷 | 较便捷 | 一般 | 出行较困难 | 出行困难 |
| 基础设施状况 | | | 供电、供水保证率达98%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率95-98%，排水较通畅 | 供电、供水保证率90-95%，排水状况一般 | 供电、供水保证率85-90%，排水状况较差 | 供电、供水保证率<85%，排水状况差 |
| 公用设施条件 | | | 公用服务设施齐全，等级高 | 公用服务设施较齐全，等级较高 | 公用服务设施等级一般 | 公用服务设施水平较差 | 公用服务设施水平差 |
| 集镇规划限制 | | | 未来土地利用以住宅用地为主 | 未来土地利用以商服、住宅为主 | 未来土地利用以住宅和公共设施为主 | 未来土地利用以工业、仓储为主 | 未来土地利用以其它用地为主 |
| 环境因素 | | | 环境优美 | 无污染、环境较好 | 基本无污染 | 轻度污染 | 污染较严重 |
| 其他区域因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个  别  因  素 | 距商服中心距离 | | | 地处商服中心 | 距商服中心距离<200米 | 距商服中心距离200-400米 | 距商服中心距离400-600米 | 距商服中心距离>600米 |
| 宗地面积 | | | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 宗地地形状况 | | | 地形平坦，无淹水现象，自然条件好 | 地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好 | 地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般 | 地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差 | 地形起伏较大，常有淹水现象，自然条件差 |
| 宗地基础设施状况 | | | 供电、供水、供气保证率达98%以上，排水通畅 | 供电、供水、供气保证率95-98%，排水较通畅 | 供电、供水、供气保证率90-95%，排水状况一般 | 供电、供水、供气保证率85-90%，排水状况较差 | 供电、供水、供气保证率<85%，排水状况差 |
| 接近公用设施程度 | | 距学校距离 | <50米 | 50-100米 | 100-200米 | 200-300米 | >300米 |
| 距医院距离 | <50米 | 50-100米 | 100-200米 | 200-300米 | >300米 |
| 距菜场距离 | <50米 | 50-100米 | 100-200米 | 200-300米 | >300米 |
| 距其他公用设施距离 | <50米 | 50-100米 | 100-200米 | 200-300米 | >300米 |
| 相邻土地利用状况 | | | 住宅 | 商住 | 商服 | 工业、仓储 | 其它用地 |
| 规划限制 | | | 规划用途住宅，规划对土地利用强度基本无限制 | 规划用途住宅，规划对土地利用强度略有限制 | 规划用途住宅，规划对土地利用强度有一定限制 | 规划用途住宅，规划对土地利用强度限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 其他个别因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表2-2-2 一级地住宅用地宗地地价修正系数表**

**（南溪镇、天堂寨镇）**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影 响 因 素 | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 自然因素 | 0.0117 | 0.0058 | 0.0000 | -0.0057 | -0.0114 |
| 道路类型 | 0.0085 | 0.0042 | 0.0000 | -0.0041 | -0.0083 |
| 道路宽度 | 0.0081 | 0.0041 | 0.0000 | -0.0040 | -0.0079 |
| 交通便捷程度 | 0.0124 | 0.0062 | 0.0000 | -0.0061 | -0.0121 |
| 基础设施状况 | 0.0218 | 0.0109 | 0.0000 | -0.0106 | -0.0213 |
| 公用服务设施状况 | 0.0157 | 0.0079 | 0.0000 | -0.0077 | -0.0154 |
| 城市规划限制 | 0.0088 | 0.0044 | 0.0000 | -0.0043 | -0.0086 |
| 环境因素 | 0.0080 | 0.0040 | 0.0000 | -0.0039 | -0.0078 |
| 其他区域因素状况 | 0.0111 | 0.0055 | 0.0000 | -0.0054 | -0.0108 |
| 个别因素 | 距商服中心距离 | 0.0178 | 0.0089 | 0.0000 | -0.0087 | -0.0174 |
| 宗地面积 | 0.0097 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0047 | -0.0095 |
| 宗地地形状况 | 0.0095 | 0.0047 | 0.0000 | -0.0046 | -0.0092 |
| 宗地基础设施状况 | 0.0197 | 0.0098 | 0.0000 | -0.0096 | -0.0192 |
| 距学校距离 | 0.0113 | 0.0056 | 0.0000 | -0.0055 | -0.0110 |
| 距医院距离 | 0.0092 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0045 | -0.0090 |
| 距菜场距离 | 0.0085 | 0.0043 | 0.0000 | -0.0042 | -0.0083 |
| 距其他设施距离 | 0.0068 | 0.0034 | 0.0000 | -0.0033 | -0.0067 |
| 相邻土地利用状况 | 0.0153 | 0.0076 | 0.0000 | -0.0075 | -0.0149 |
| 规划限制 | 0.0124 | 0.0062 | 0.0000 | -0.0061 | -0.0121 |
| 其他个别因素状况 | 0.0116 | 0.0058 | 0.0000 | -0.0056 | -0.0113 |

**表2-2-3 二级地住宅用地宗地地价影响因素指标说明表**

**（南溪镇、天堂寨镇）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 指标标准  宗地修正因素 | | | | | 修正因素 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区  域  因  素 | 自然条件 | | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 交通条件 | | 道路状况 | 道路  类型 | 生活型为主 | 混合型与生活型并重 | 混合型为主 | 生活型与交通型并重 | 交通型为主 |
| 道路  宽度 | >30米 | 20-30米 | 15-20米 | 10-15米 | <10米 |
| 交通便捷程度 | | 出行方便 | 出行较方便 | 可以乘坐交通设施 | 出行较困难 | 出行很困难 |
| 基础设施状况 | | | | 供电、供水保证率达95%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率90-95%，排水较通畅 | 供电、供水保证率85-90%，排水一般 | 供电、供水保证率80-85%，排水较差 | 供电、供水保证率<80%，排水不畅 |
| 公用设施条件 | | | | 公用服务设施齐全，等级高 | 公用服务设施较齐全，等级较高 | 公用服务设施等级一般 | 公用服务设施水平较差 | 公用服务设施水平差 |
| 集镇规划限制 | | | | 未来土地利用以住宅用地为主 | 未来土地利用以商服、住宅为主 | 未来土地利用以住宅和公共设施为主 | 未来土地利用以工业、仓储为主 | 未来土地利用以其它用地为主 |
| 环境因素 | | | | 环境优美 | 无污染、环境较好 | 基本无污染 | 轻度污染 | 污染较严重 |
| 其他区域因素状况 | | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个  别  因  素 | 距商服中心距离 | | | | 距商服中心距离<300米 | 距商服中心距离300-500米 | 距商服中心距离500-700米 | 距商服中心距离700-900米 | 距商服中心距离>900米 |
| 宗地面积 | | | | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 宗地地形状况 | | | | 地形平坦，无淹水现象，自然条件好 | 地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好 | 地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般 | 地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差 | 地形起伏较大，常有淹水现象，自然条件差 |
| 宗地基础设施状况 | | | | 供电、供水保证率达95%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率90-95%，排水较通畅 | 供电、供水保证率85-90%，排水一般 | 供电、供水保证率80-85%，排水较差 | 供电、供水保证率<80%，排水不畅 |
| 接近公用设施程度 | 距学校距离 | | | 50-100米 | 100-200米 | 200-300米 | 300-400米 | >400米 |
| 距医院距离 | | | 50-100米 | 100-200米 | 200-300米 | 300-400米 | >400米 |
| 距菜场距离 | | | 50-100米 | 100-200米 | 200-300米 | 300-400米 | >400米 |
| 距其他公用设施距离 | | | 50-100米 | 100-200米 | 200-300米 | 300-400米 | >400米 |
| 相邻土地利用状况 | | | | 住宅 | 商住 | 商服 | 工业、仓储 | 其它用地 |
| 规划限制 | | | | 规划用途住宅，规划对土地利用强度基本无限制 | 规划用途住宅，规划对土地利用强度略有限制 | 规划用途住宅，规划对土地利用强度有一定限制 | 规划用途住宅，规划对土地利用强度限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 其他个别因素状况 | | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表2-2-4 二级地住宅用地宗地地价修正系数表**

**（南溪镇、天堂寨镇）**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影 响 因 素 | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 自然因素 | 0.0133 | 0.0067 | 0.0000 | -0.0068 | -0.0136 |
| 道路类型 | 0.0097 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0049 | -0.0098 |
| 道路宽度 | 0.0093 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0047 | -0.0094 |
| 交通便捷程度 | 0.0142 | 0.0071 | 0.0000 | -0.0072 | -0.0144 |
| 基础设施状况 | 0.0249 | 0.0124 | 0.0000 | -0.0126 | -0.0253 |
| 公用服务设施状况 | 0.0180 | 0.0090 | 0.0000 | -0.0091 | -0.0183 |
| 城市规划限制 | 0.0101 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0102 |
| 环境因素 | 0.0091 | 0.0045 | 0.0000 | -0.0046 | -0.0093 |
| 其他区域因素状况 | 0.0126 | 0.0063 | 0.0000 | -0.0064 | -0.0129 |
| 个别因素 | 距商服中心距离 | 0.0203 | 0.0102 | 0.0000 | -0.0103 | -0.0207 |
| 宗地面积 | 0.0111 | 0.0055 | 0.0000 | -0.0056 | -0.0113 |
| 宗地地形状况 | 0.0108 | 0.0054 | 0.0000 | -0.0055 | -0.0110 |
| 宗地基础设施状况 | 0.0224 | 0.0112 | 0.0000 | -0.0114 | -0.0228 |
| 距学校距离 | 0.0129 | 0.0064 | 0.0000 | -0.0065 | -0.0131 |
| 距医院距离 | 0.0106 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0054 | -0.0107 |
| 距菜场距离 | 0.0097 | 0.0049 | 0.0000 | -0.0049 | -0.0099 |
| 距其他设施距离 | 0.0078 | 0.0039 | 0.0000 | -0.0040 | -0.0079 |
| 相邻土地利用状况 | 0.0175 | 0.0087 | 0.0000 | -0.0089 | -0.0178 |
| 规划限制 | 0.0142 | 0.0071 | 0.0000 | -0.0072 | -0.0144 |
| 其他个别因素状况 | 0.0132 | 0.0066 | 0.0000 | -0.0067 | -0.0134 |

**表2-2-5 一级地住宅用地宗地地价影响因素指标说明表**

**（白塔畈镇、古碑镇）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 指标标准  宗地修正因素 | | | | 修正因素 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区  域  因  素 | 自然因素 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 交通条件 | 道路状况 | 道路  类型 | 生活型为主 | 混合型与生活型并重 | 混合型为主 | 生活型与交通型并重 | 交通型为主 |
| 道路  宽度 | >30米 | 20-30米 | 15-20米 | 10-15米 | <10米 |
| 交通便捷程度 | | 便捷 | 较便捷 | 一般 | 出行较困难 | 出行困难 |
| 基础设施状况 | | | 供电、供水保证率达98%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率95-98%，排水较通畅 | 供电、供水保证率90-95%，排水状况一般 | 供电、供水保证率85-90%，排水状况较差 | 供电、供水保证率<85%，排水状况差 |
| 公用设施条件 | | | 公用服务设施齐全，等级高 | 公用服务设施较齐全，等级较高 | 公用服务设施等级一般 | 公用服务设施水平较差 | 公用服务设施水平差 |
| 集镇规划限制 | | | 未来土地利用以住宅用地为主 | 未来土地利用以商服、住宅为主 | 未来土地利用以住宅和公共设施为主 | 未来土地利用以工业、仓储为主 | 未来土地利用以其它用地为主 |
| 环境因素 | | | 环境优美 | 无污染、环境较好 | 基本无污染 | 轻度污染 | 污染较严重 |
| 其他区域因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个  别  因  素 | 距商服中心距离 | | | 地处商服中心 | 距商服中心距离<200米 | 距商服中心距离200-400米 | 距商服中心距离400-600米 | 距商服中心距离>600米 |
| 宗地面积 | | | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 宗地地形状况 | | | 地形平坦，无淹水现象，自然条件好 | 地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好 | 地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般 | 地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差 | 地形起伏较大，常有淹水现象，自然条件差 |
| 宗地基础设施状况 | | | 供电、供水、供气保证率达98%以上，排水通畅 | 供电、供水、供气保证率95-98%，排水较通畅 | 供电、供水、供气保证率90-95%，排水状况一般 | 供电、供水、供气保证率85-90%，排水状况较差 | 供电、供水、供气保证率<85%，排水状况差 |
| 接近公用设施程度 | | 距学校距离 | <50米 | 50-100米 | 100-200米 | 200-300米 | >300米 |
| 距医院距离 | <50米 | 50-100米 | 100-200米 | 200-300米 | >300米 |
| 距菜场距离 | <50米 | 50-100米 | 100-200米 | 200-300米 | >300米 |
| 距其他公用设施距离 | <50米 | 50-100米 | 100-200米 | 200-300米 | >300米 |
| 相邻土地利用状况 | | | 住宅 | 商住 | 商服 | 工业、仓储 | 其它用地 |
| 规划限制 | | | 规划用途住宅，规划对土地利用强度基本无限制 | 规划用途住宅，规划对土地利用强度略有限制 | 规划用途住宅，规划对土地利用强度有一定限制 | 规划用途住宅，规划对土地利用强度限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 其他个别因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表2-2-6 一级地住宅用地宗地地价修正系数表**

**（白塔畈镇、古碑镇）**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影 响 因 素 | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 自然因素 | 0.0138 | 0.0069 | 0.0000 | -0.0066 | -0.0132 |
| 道路类型 | 0.0100 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0048 | -0.0096 |
| 道路宽度 | 0.0096 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0046 | -0.0092 |
| 交通便捷程度 | 0.0147 | 0.0073 | 0.0000 | -0.0070 | -0.0141 |
| 基础设施状况 | 0.0257 | 0.0129 | 0.0000 | -0.0123 | -0.0247 |
| 公用服务设施状况 | 0.0186 | 0.0093 | 0.0000 | -0.0089 | -0.0178 |
| 城市规划限制 | 0.0104 | 0.0052 | 0.0000 | -0.0050 | -0.0100 |
| 环境因素 | 0.0094 | 0.0047 | 0.0000 | -0.0045 | -0.0090 |
| 其他区域因素状况 | 0.0131 | 0.0065 | 0.0000 | -0.0063 | -0.0125 |
| 个别因素 | 距商服中心距离 | 0.0210 | 0.0105 | 0.0000 | -0.0101 | -0.0201 |
| 宗地面积 | 0.0115 | 0.0057 | 0.0000 | -0.0055 | -0.0110 |
| 宗地地形状况 | 0.0112 | 0.0056 | 0.0000 | -0.0054 | -0.0107 |
| 宗地基础设施状况 | 0.0232 | 0.0116 | 0.0000 | -0.0111 | -0.0223 |
| 距学校距离 | 0.0133 | 0.0067 | 0.0000 | -0.0064 | -0.0128 |
| 距医院距离 | 0.0109 | 0.0055 | 0.0000 | -0.0052 | -0.0105 |
| 距菜场距离 | 0.0101 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0048 | -0.0096 |
| 距其他设施距离 | 0.0081 | 0.0040 | 0.0000 | -0.0039 | -0.0077 |
| 相邻土地利用状况 | 0.0181 | 0.0090 | 0.0000 | -0.0087 | -0.0173 |
| 规划限制 | 0.0147 | 0.0073 | 0.0000 | -0.0070 | -0.0141 |
| 其他个别因素状况 | 0.0136 | 0.0068 | 0.0000 | -0.0065 | -0.0131 |

**表2-2-7 二级地住宅用地宗地地价影响因素指标说明表**

**（白塔畈镇、古碑镇）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 指标标准  宗地修正因素 | | | | | 修正因素 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区  域  因  素 | 自然条件 | | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 交通条件 | 道路状况 | | 道路类型 | 生活型为主 | 混合型与生活型并重 | 混合型为主 | 生活型与交通型并重 | 交通型为主 |
| 道路  宽度 | >30米 | 20-30米 | 15-20米 | 10-15米 | <10米 |
| 交通便捷程度 | | | 出行方便 | 出行较方便 | 可以乘坐交通设施 | 出行较困难 | 出行很困难 |
| 基础设施状况 | | | | 供电、供水保证率达95%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率90-95%，排水较通畅 | 供电、供水保证率85-90%，排水一般 | 供电、供水保证率80-85%，排水较差 | 供电、供水保证率<80%，排水不畅 |
| 公用设施条件 | | | | 公用服务设施齐全，等级高 | 公用服务设施较齐全，等级较高 | 公用服务设施等级一般 | 公用服务设施水平较差 | 公用服务设施水平差 |
| 集镇规划限制 | | | | 未来土地利用以住宅用地为主 | 未来土地利用以商服、住宅为主 | 未来土地利用以住宅和公共设施为主 | 未来土地利用以工业、仓储为主 | 未来土地利用以其它用地为主 |
| 环境因素 | | | | 环境优美 | 无污染、环境较好 | 基本无污染 | 轻度污染 | 污染较严重 |
| 其他区域因素状况 | | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个  别  因  素 | 距商服中心距离 | | | | 距商服中心距离<400米 | 距商服中心距离400-600米 | 距商服中心距离600-800米 | 距商服中心距离800-1000米 | 距商服中心距离>1000米 |
| 宗地面积 | | | | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 宗地地形状况 | | | | 地形平坦，无淹水现象，自然条件好 | 地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好 | 地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般 | 地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差 | 地形起伏较大，常有淹水现象，自然条件差 |
| 宗地基础设施状况 | | | | 供电、供水保证率达95%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率90-95%，排水较通畅 | 供电、供水保证率85-90%，排水一般 | 供电、供水保证率80-85%，排水较差 | 供电、供水保证率<80%，排水不畅 |
| 接近公用设施程度 | | 距学校距离 | | 50-100米 | 100-200米 | 200-300米 | 300-400米 | >400米 |
| 距医院距离 | | 50-100米 | 100-200米 | 200-300米 | 300-400米 | >400米 |
| 距菜场距离 | | 50-100米 | 100-200米 | 200-300米 | 300-400米 | >400米 |
| 距其他公用设施距离 | | 50-100米 | 100-200米 | 200-300米 | 300-400米 | >400米 |
| 相邻土地利用状况 | | | | 住宅 | 商住 | 商服 | 工业、仓储 | 其它用地 |
| 规划限制 | | | | 规划用途住宅，规划对土地利用强度基本无限制 | 规划用途住宅，规划对土地利用强度略有限制 | 规划用途住宅，规划对土地利用强度有一定限制 | 规划用途住宅，规划对土地利用强度限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 其他个别因素状况 | | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表2-2-8 二级地住宅用地宗地地价修正系数表**

**（白塔畈镇、古碑镇）**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影 响 因 素 | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 自然因素 | 0.0131 | 0.0066 | 0.0000 | -0.0068 | -0.0135 |
| 道路类型 | 0.0095 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0049 | -0.0098 |
| 道路宽度 | 0.0091 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0047 | -0.0094 |
| 交通便捷程度 | 0.0140 | 0.0070 | 0.0000 | -0.0072 | -0.0144 |
| 基础设施状况 | 0.0245 | 0.0123 | 0.0000 | -0.0126 | -0.0252 |
| 公用服务设施状况 | 0.0177 | 0.0089 | 0.0000 | -0.0091 | -0.0182 |
| 城市规划限制 | 0.0099 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0102 |
| 环境因素 | 0.0090 | 0.0045 | 0.0000 | -0.0046 | -0.0092 |
| 其他区域因素状况 | 0.0125 | 0.0062 | 0.0000 | -0.0064 | -0.0128 |
| 个别因素 | 距商服中心距离 | 0.0200 | 0.0100 | 0.0000 | -0.0103 | -0.0206 |
| 宗地面积 | 0.0109 | 0.0055 | 0.0000 | -0.0056 | -0.0112 |
| 宗地地形状况 | 0.0106 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0055 | -0.0109 |
| 宗地基础设施状况 | 0.0221 | 0.0111 | 0.0000 | -0.0114 | -0.0227 |
| 距学校距离 | 0.0127 | 0.0063 | 0.0000 | -0.0065 | -0.0130 |
| 距医院距离 | 0.0104 | 0.0052 | 0.0000 | -0.0053 | -0.0107 |
| 距菜场距离 | 0.0096 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0049 | -0.0098 |
| 距其他设施距离 | 0.0077 | 0.0038 | 0.0000 | -0.0039 | -0.0079 |
| 相邻土地利用状况 | 0.0172 | 0.0086 | 0.0000 | -0.0088 | -0.0177 |
| 规划限制 | 0.0140 | 0.0070 | 0.0000 | -0.0072 | -0.0144 |
| 其他个别因素状况 | 0.0130 | 0.0065 | 0.0000 | -0.0067 | -0.0134 |

**表2-2-9 一级地住宅用地宗地地价影响因素指标说明表**

**（青山镇、斑竹园镇、吴家店镇、燕子河镇）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 指标标准  宗地修正因素 | | | | | 修正因素 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区  域  因  素 | 自然因素 | | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 交通条件 | 道路状况 | | 道路类型 | 生活型为主 | 混合型与生活型并重 | 混合型为主 | 生活型与交通型并重 | 交通型为主 |
| 道路  宽度 | >30米 | 20-30米 | 15-20米 | 10-15米 | <10米 |
| 交通便捷程度 | | | 便捷 | 较便捷 | 一般 | 出行较困难 | 出行困难 |
| 基础设施状况 | | | | 供电、供水保证率达98%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率95-98%，排水较通畅 | 供电、供水保证率90-95%，排水状况一般 | 供电、供水保证率85-90%，排水状况较差 | 供电、供水保证率<85%，排水状况差 |
| 公用设施条件 | | | | 公用服务设施齐全，等级高 | 公用服务设施较齐全，等级较高 | 公用服务设施等级一般 | 公用服务设施水平较差 | 公用服务设施水平差 |
| 集镇规划限制 | | | | 未来土地利用以住宅用地为主 | 未来土地利用以商服、住宅为主 | 未来土地利用以住宅和公共设施为主 | 未来土地利用以工业、仓储为主 | 未来土地利用以其它用地为主 |
| 环境因素 | | | | 环境优美 | 无污染、环境较好 | 基本无污染 | 轻度污染 | 污染较严重 |
| 其他区域因素状况 | | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个  别  因  素 | 距商服中心距离 | | | | 地处商服中心 | 距商服中心距离<200米 | 距商服中心距离200-400米 | 距商服中心距离400-600米 | 距商服中心距离>600米 |
| 宗地面积 | | | | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 宗地地形状况 | | | | 地形平坦，无淹水现象，自然条件好 | 地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好 | 地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般 | 地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差 | 地形起伏较大，常有淹水现象，自然条件差 |
| 宗地基础设施状况 | | | | 供电、供水、供气保证率达98%以上，排水通畅 | 供电、供水、供气保证率95-98%，排水较通畅 | 供电、供水、供气保证率90-95%，排水状况一般 | 供电、供水、供气保证率85-90%，排水状况较差 | 供电、供水、供气保证率<85%，排水状况差 |
| 接近公用设施程度 | | 距学校距离 | | <50米 | 50-100米 | 100-200米 | 200-300米 | >300米 |
| 距医院距离 | | <50米 | 50-100米 | 100-200米 | 200-300米 | >300米 |
| 距菜场距离 | | <50米 | 50-100米 | 100-200米 | 200-300米 | >300米 |
| 距其他公用设施距离 | | <50米 | 50-100米 | 100-200米 | 200-300米 | >300米 |
| 相邻土地利用状况 | | | | 住宅 | 商住 | 商服 | 工业、仓储 | 其它用地 |
| 规划限制 | | | | 规划用途住宅，规划对土地利用强度基本无限制 | 规划用途住宅，规划对土地利用强度略有限制 | 规划用途住宅，规划对土地利用强度有一定限制 | 规划用途住宅，规划对土地利用强度限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 其他个别因素状况 | | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表2-2-10 一级地住宅用地宗地地价修正系数表**

**（青山镇、斑竹园镇、吴家店镇、燕子河镇）**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影 响 因 素 | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 自然因素 | 0.0133 | 0.0066 | 0.0000 | -0.0062 | -0.0124 |
| 道路类型 | 0.0096 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0045 | -0.0090 |
| 道路宽度 | 0.0092 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0043 | -0.0086 |
| 交通便捷程度 | 0.0141 | 0.0070 | 0.0000 | -0.0066 | -0.0132 |
| 基础设施状况 | 0.0247 | 0.0124 | 0.0000 | -0.0116 | -0.0231 |
| 公用服务设施状况 | 0.0179 | 0.0089 | 0.0000 | -0.0084 | -0.0167 |
| 城市规划限制 | 0.0100 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0047 | -0.0094 |
| 环境因素 | 0.0090 | 0.0045 | 0.0000 | -0.0042 | -0.0085 |
| 其他区域因素状况 | 0.0126 | 0.0063 | 0.0000 | -0.0059 | -0.0118 |
| 个别因素 | 距商服中心距离 | 0.0202 | 0.0101 | 0.0000 | -0.0094 | -0.0189 |
| 宗地面积 | 0.0110 | 0.0055 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0103 |
| 宗地地形状况 | 0.0107 | 0.0054 | 0.0000 | -0.0050 | -0.0100 |
| 宗地基础设施状况 | 0.0223 | 0.0112 | 0.0000 | -0.0104 | -0.0209 |
| 距学校距离 | 0.0128 | 0.0064 | 0.0000 | -0.0060 | -0.0120 |
| 距医院距离 | 0.0105 | 0.0052 | 0.0000 | -0.0049 | -0.0098 |
| 距菜场距离 | 0.0097 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0045 | -0.0090 |
| 距其他设施距离 | 0.0077 | 0.0039 | 0.0000 | -0.0036 | -0.0072 |
| 相邻土地利用状况 | 0.0174 | 0.0087 | 0.0000 | -0.0081 | -0.0162 |
| 规划限制 | 0.0141 | 0.0070 | 0.0000 | -0.0066 | -0.0132 |
| 其他个别因素状况 | 0.0131 | 0.0066 | 0.0000 | -0.0061 | -0.0123 |

**表2-2-11 二级地住宅用地宗地地价影响因素指标说明表**

**（青山镇、斑竹园镇、吴家店镇、燕子河镇）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 指标标准  宗地修正因素 | | | | 修正因素 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区  域  因  素 | 自然条件 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 交通条件 | 道路状况 | 道路类型 | 生活型为主 | 混合型与生活型并重 | 混合型为主 | 生活型与交通型并重 | 交通型为主 |
| 道路  宽度 | >30米 | 20-30米 | 15-20米 | 10-15米 | <10米 |
| 交通便捷程度 | | 出行方便 | 出行较方便 | 可以乘坐交通设施 | 出行较困难 | 出行很困难 |
| 基础设施状况 | | | 供电、供水保证率达95%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率90-95%，排水较通畅 | 供电、供水保证率85-90%，排水一般 | 供电、供水保证率80-85%，排水较差 | 供电、供水保证率<80%，排水不畅 |
| 公用设施条件 | | | 公用服务设施齐全，等级高 | 公用服务设施较齐全，等级较高 | 公用服务设施等级一般 | 公用服务设施水平较差 | 公用服务设施水平差 |
| 集镇规划限制 | | | 未来土地利用以住宅用地为主 | 未来土地利用以商服、住宅为主 | 未来土地利用以住宅和公共设施为主 | 未来土地利用以工业、仓储为主 | 未来土地利用以其它用地为主 |
| 环境因素 | | | 环境优美 | 无污染、环境较好 | 基本无污染 | 轻度污染 | 污染较严重 |
| 其他区域因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个  别  因  素 | 距商服中心距离 | | | 距商服中心距离<300米 | 距商服中心距离300-400米 | 距商服中心距离400-600米 | 距商服中心距离600-800米 | 距商服中心距离>800米 |
| 宗地面积 | | | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 宗地地形状况 | | | 地形平坦，无淹水现象，自然条件好 | 地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好 | 地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般 | 地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差 | 地形起伏较大，常有淹水现象，自然条件差 |
| 宗地基础设施状况 | | | 供电、供水保证率达95%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率90-95%，排水较通畅 | 供电、供水保证率85-90%，排水一般 | 供电、供水保证率80-85%，排水较差 | 供电、供水保证率<80%，排水不畅 |
| 接近公用设施程度 | 距学校距离 | | 50-100米 | 100-200米 | 200-300米 | 300-400米 | >400米 |
| 距医院距离 | | 50-100米 | 100-200米 | 200-300米 | 300-400米 | >400米 |
| 距菜场距离 | | 50-100米 | 100-200米 | 200-300米 | 300-400米 | >400米 |
| 距其他公用设施距离 | | 50-100米 | 100-200米 | 200-300米 | 300-400米 | >400米 |
| 相邻土地利用状况 | | | 住宅 | 商住 | 商服 | 工业、仓储 | 其它用地 |
| 规划限制 | | | 规划用途住宅，规划对土地利用强度基本无限制 | 规划用途住宅，规划对土地利用强度略有限制 | 规划用途住宅，规划对土地利用强度有一定限制 | 规划用途住宅，规划对土地利用强度限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 其他个别因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表2-2-12 二级地住宅用地宗地地价修正系数表**

**（青山镇、斑竹园镇、吴家店镇、燕子河镇）**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影 响 因 素 | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 自然因素 | 0.0126 | 0.0063 | 0.0000 | -0.0062 | -0.0125 |
| 道路类型 | 0.0092 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0045 | -0.0091 |
| 道路宽度 | 0.0088 | 0.0044 | 0.0000 | -0.0043 | -0.0087 |
| 交通便捷程度 | 0.0134 | 0.0067 | 0.0000 | -0.0066 | -0.0133 |
| 基础设施状况 | 0.0236 | 0.0118 | 0.0000 | -0.0117 | -0.0233 |
| 公用服务设施状况 | 0.0170 | 0.0085 | 0.0000 | -0.0084 | -0.0168 |
| 城市规划限制 | 0.0095 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0047 | -0.0094 |
| 环境因素 | 0.0086 | 0.0043 | 0.0000 | -0.0043 | -0.0085 |
| 其他区域因素状况 | 0.0120 | 0.0060 | 0.0000 | -0.0059 | -0.0119 |
| 个别因素 | 距商服中心距离 | 0.0192 | 0.0096 | 0.0000 | -0.0095 | -0.0190 |
| 宗地面积 | 0.0105 | 0.0052 | 0.0000 | -0.0052 | -0.0104 |
| 宗地地形状况 | 0.0102 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0101 |
| 宗地基础设施状况 | 0.0213 | 0.0106 | 0.0000 | -0.0105 | -0.0210 |
| 距学校距离 | 0.0122 | 0.0061 | 0.0000 | -0.0060 | -0.0121 |
| 距医院距离 | 0.0100 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0050 | -0.0099 |
| 距菜场距离 | 0.0092 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0046 | -0.0091 |
| 距其他设施距离 | 0.0074 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0073 |
| 相邻土地利用状况 | 0.0165 | 0.0083 | 0.0000 | -0.0082 | -0.0164 |
| 规划限制 | 0.0134 | 0.0067 | 0.0000 | -0.0066 | -0.0133 |
| 其他个别因素状况 | 0.0125 | 0.0062 | 0.0000 | -0.0062 | -0.0124 |

**表2-2-13 一级地住宅用地宗地地价影响因素指标说明表**

**（汤家汇镇）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 指标标准  宗地修正因素 | | | | | 修正因素 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区  域  因  素 | 自然因素 | | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 交通条件 | 道路状况 | | 道路类型 | 生活型为主 | 混合型与生活型并重 | 混合型为主 | 生活型与交通型并重 | 交通型为主 |
| 道路  宽度 | >30米 | 20-30米 | 15-20米 | 10-15米 | <10米 |
| 交通便捷程度 | | | 便捷 | 较便捷 | 一般 | 出行较困难 | 出行困难 |
| 基础设施状况 | | | | 供电、供水保证率达98%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率95-98%，排水较通畅 | 供电、供水保证率90-95%，排水状况一般 | 供电、供水保证率85-90%，排水状况较差 | 供电、供水保证率<85%，排水状况差 |
| 公用设施条件 | | | | 公用服务设施齐全，等级高 | 公用服务设施较齐全，等级较高 | 公用服务设施等级一般 | 公用服务设施水平较差 | 公用服务设施水平差 |
| 集镇规划限制 | | | | 未来土地利用以住宅用地为主 | 未来土地利用以商服、住宅为主 | 未来土地利用以住宅和公共设施为主 | 未来土地利用以工业、仓储为主 | 未来土地利用以其它用地为主 |
| 环境因素 | | | | 环境优美 | 无污染、环境较好 | 基本无污染 | 轻度污染 | 污染较严重 |
| 其他区域因素状况 | | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个  别  因  素 | 距商服中心距离 | | | | 地处商服中心 | 距商服中心距离<100米 | 距商服中心距离100-300米 | 距商服中心距离300-500米 | 距商服中心距离>500米 |
| 宗地面积 | | | | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 宗地地形状况 | | | | 地形平坦，无淹水现象，自然条件好 | 地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好 | 地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般 | 地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差 | 地形起伏较大，常有淹水现象，自然条件差 |
| 宗地基础设施状况 | | | | 供电、供水、供气保证率达98%以上，排水通畅 | 供电、供水、供气保证率95-98%，排水较通畅 | 供电、供水、供气保证率90-95%，排水状况一般 | 供电、供水、供气保证率85-90%，排水状况较差 | 供电、供水、供气保证率<85%，排水状况差 |
| 接近公用设施程度 | | 距学校距离 | | <50米 | 50-100米 | 100-200米 | 200-300米 | >300米 |
| 距医院距离 | | <50米 | 50-100米 | 100-200米 | 200-300米 | >300米 |
| 距菜场距离 | | <50米 | 50-100米 | 100-200米 | 200-300米 | >300米 |
| 距其他公用设施距离 | | <50米 | 50-100米 | 100-200米 | 200-300米 | >300米 |
| 相邻土地利用状况 | | | | 住宅 | 商住 | 商服 | 工业、仓储 | 其它用地 |
| 规划限制 | | | | 规划用途住宅，规划对土地利用强度基本无限制 | 规划用途住宅，规划对土地利用强度略有限制 | 规划用途住宅，规划对土地利用强度有一定限制 | 规划用途住宅，规划对土地利用强度限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 其他个别因素状况 | | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表2-2-14 一级地住宅用地宗地地价修正系数表**

**（汤家汇镇）**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影 响 因 素 | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 自然因素 | 0.0126 | 0.0063 | 0.0000 | -0.0064 | -0.0128 |
| 道路类型 | 0.0092 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0046 | -0.0092 |
| 道路宽度 | 0.0088 | 0.0044 | 0.0000 | -0.0044 | -0.0089 |
| 交通便捷程度 | 0.0134 | 0.0067 | 0.0000 | -0.0068 | -0.0136 |
| 基础设施状况 | 0.0236 | 0.0118 | 0.0000 | -0.0119 | -0.0238 |
| 公用服务设施状况 | 0.0170 | 0.0085 | 0.0000 | -0.0086 | -0.0172 |
| 城市规划限制 | 0.0096 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0048 | -0.0096 |
| 环境因素 | 0.0086 | 0.0043 | 0.0000 | -0.0044 | -0.0087 |
| 其他区域因素状况 | 0.0120 | 0.0060 | 0.0000 | -0.0061 | -0.0121 |
| 个别因素 | 距商服中心距离 | 0.0193 | 0.0096 | 0.0000 | -0.0097 | -0.0194 |
| 宗地面积 | 0.0105 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0053 | -0.0106 |
| 宗地地形状况 | 0.0102 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0052 | -0.0103 |
| 宗地基础设施状况 | 0.0213 | 0.0106 | 0.0000 | -0.0107 | -0.0215 |
| 距学校距离 | 0.0122 | 0.0061 | 0.0000 | -0.0062 | -0.0123 |
| 距医院距离 | 0.0100 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0101 |
| 距菜场距离 | 0.0092 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0047 | -0.0093 |
| 距其他设施距离 | 0.0074 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0075 |
| 相邻土地利用状况 | 0.0166 | 0.0083 | 0.0000 | -0.0084 | -0.0167 |
| 规划限制 | 0.0134 | 0.0067 | 0.0000 | -0.0068 | -0.0136 |
| 其他个别因素状况 | 0.0125 | 0.0063 | 0.0000 | -0.0063 | -0.0126 |

**表2-2-15 二级地住宅用地宗地地价影响因素指标说明表**

**（汤家汇镇）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 指标标准  宗地修正因素 | | | | 修正因素 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区  域  因  素 | 自然条件 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 交通条件 | 道路状况 | 道路  类型 | 生活型为主 | 混合型与生活型并重 | 混合型为主 | 生活型与交通型并重 | 交通型为主 |
| 道路  宽度 | >30米 | 20-30米 | 15-20米 | 10-15米 | <10米 |
| 交通便捷程度 | | 出行方便 | 出行较方便 | 可以乘坐交通设施 | 出行较困难 | 出行很困难 |
| 基础设施状况 | | | 供电、供水保证率达95%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率90-95%，排水较通畅 | 供电、供水保证率85-90%，排水一般 | 供电、供水保证率80-85%，排水较差 | 供电、供水保证率<80%，排水不畅 |
| 公用设施条件 | | | 公用服务设施齐全，等级高 | 公用服务设施较齐全，等级较高 | 公用服务设施等级一般 | 公用服务设施水平较差 | 公用服务设施水平差 |
| 集镇规划限制 | | | 未来土地利用以住宅用地为主 | 未来土地利用以商服、住宅为主 | 未来土地利用以住宅和公共设施为主 | 未来土地利用以工业、仓储为主 | 未来土地利用以其它用地为主 |
| 环境因素 | | | 环境优美 | 无污染、环境较好 | 基本无污染 | 轻度污染 | 污染较严重 |
| 其他区域因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个  别  因  素 | 距商服中心距离 | | | 距商服中心距离<300米 | 距商服中心距离300-400米 | 距商服中心距离400-500米 | 距商服中心距离500-600米 | 距商服中心距离>600米 |
| 宗地面积 | | | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 宗地地形状况 | | | 地形平坦，无淹水现象，自然条件好 | 地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好 | 地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般 | 地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差 | 地形起伏较大，常有淹水现象，自然条件差 |
| 宗地基础设施状况 | | | 供电、供水保证率达95%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率90-95%，排水较通畅 | 供电、供水保证率85-90%，排水一般 | 供电、供水保证率80-85%，排水较差 | 供电、供水保证率<80%，排水不畅 |
| 接近公用设施程度 | 距学校距离 | | 50-100米 | 100-200米 | 200-300米 | 300-400米 | >400米 |
| 距医院距离 | | 50-100米 | 100-200米 | 200-300米 | 300-400米 | >400米 |
| 距菜场距离 | | 50-100米 | 100-200米 | 200-300米 | 300-400米 | >400米 |
| 距其他公用设施距离 | | 50-100米 | 100-200米 | 200-300米 | 300-400米 | >400米 |
| 相邻土地利用状况 | | | 住宅 | 商住 | 商服 | 工业、仓储 | 其它用地 |
| 规划限制 | | | 规划用途住宅，规划对土地利用强度基本无限制 | 规划用途住宅，规划对土地利用强度略有限制 | 规划用途住宅，规划对土地利用强度有一定限制 | 规划用途住宅，规划对土地利用强度限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 其他个别因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表2-2-16 二级地住宅用地宗地地价修正系数表**

**（汤家汇镇）**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影 响 因 素 | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 自然因素 | 0.0128 | 0.0064 | 0.0000 | -0.0060 | -0.0119 |
| 道路类型 | 0.0093 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0043 | -0.0086 |
| 道路宽度 | 0.0089 | 0.0044 | 0.0000 | -0.0041 | -0.0083 |
| 交通便捷程度 | 0.0136 | 0.0068 | 0.0000 | -0.0063 | -0.0127 |
| 基础设施状况 | 0.0239 | 0.0119 | 0.0000 | -0.0111 | -0.0222 |
| 公用服务设施状况 | 0.0173 | 0.0086 | 0.0000 | -0.0080 | -0.0160 |
| 城市规划限制 | 0.0097 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0045 | -0.0090 |
| 环境因素 | 0.0087 | 0.0044 | 0.0000 | -0.0041 | -0.0081 |
| 其他区域因素状况 | 0.0121 | 0.0061 | 0.0000 | -0.0056 | -0.0113 |
| 个别因素 | 距商服中心距离 | 0.0195 | 0.0097 | 0.0000 | -0.0091 | -0.0181 |
| 宗地面积 | 0.0106 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0049 | -0.0099 |
| 宗地地形状况 | 0.0104 | 0.0052 | 0.0000 | -0.0048 | -0.0096 |
| 宗地基础设施状况 | 0.0216 | 0.0108 | 0.0000 | -0.0100 | -0.0200 |
| 距学校距离 | 0.0124 | 0.0062 | 0.0000 | -0.0057 | -0.0115 |
| 距医院距离 | 0.0101 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0047 | -0.0094 |
| 距菜场距离 | 0.0093 | 0.0047 | 0.0000 | -0.0043 | -0.0087 |
| 距其他设施距离 | 0.0075 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0035 | -0.0070 |
| 相邻土地利用状况 | 0.0168 | 0.0084 | 0.0000 | -0.0078 | -0.0156 |
| 规划限制 | 0.0136 | 0.0068 | 0.0000 | -0.0063 | -0.0127 |
| 其他个别因素状况 | 0.0127 | 0.0063 | 0.0000 | -0.0059 | -0.0118 |

**表2-2-17 一级地住宅用地宗地地价影响因素指标说明表**

**（流波䃥镇、麻埠镇、双河镇）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 指标标准  宗地修正因素 | | | | 修正因素 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区  域  因  素 | 自然因素 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 交通条件 | 道路状况 | 道路类型 | 生活型为主 | 混合型与生活型并重 | 混合型为主 | 生活型与交通型并重 | 交通型为主 |
| 道路宽度 | >30米 | 20-30米 | 15-20米 | 10-15米 | <10米 |
| 交通便捷程度 | | 便捷 | 较便捷 | 一般 | 出行较困难 | 出行困难 |
| 基础设施状况 | | | 供电、供水保证率达98%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率95-98%，排水较通畅 | 供电、供水保证率90-95%，排水状况一般 | 供电、供水保证率85-90%，排水状况较差 | 供电、供水保证率<85%，排水状况差 |
| 公用设施条件 | | | 公用服务设施齐全，等级高 | 公用服务设施较齐全，等级较高 | 公用服务设施等级一般 | 公用服务设施水平较差 | 公用服务设施水平差 |
| 集镇规划限制 | | | 未来土地利用以住宅用地为主 | 未来土地利用以商服、住宅为主 | 未来土地利用以住宅和公共设施为主 | 未来土地利用以工业、仓储为主 | 未来土地利用以其它用地为主 |
| 环境因素 | | | 环境优美 | 无污染、环境较好 | 基本无污染 | 轻度污染 | 污染较严重 |
| 其他区域因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个  别  因  素 | 距商服中心距离 | | | 地处商服中心 | 距商服中心距离<100米 | 距商服中心距离100-300米 | 距商服中心距离300-600米 | 距商服中心距离>600米 |
| 宗地面积 | | | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 宗地地形状况 | | | 地形平坦，无淹水现象，自然条件好 | 地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好 | 地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般 | 地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差 | 地形起伏较大，常有淹水现象，自然条件差 |
| 宗地基础设施状况 | | | 供电、供水、供气保证率达98%以上，排水通畅 | 供电、供水、供气保证率95-98%，排水较通畅 | 供电、供水、供气保证率90-95%，排水状况一般 | 供电、供水、供气保证率85-90%，排水状况较差 | 供电、供水、供气保证率<85%，排水状况差 |
| 接近公用设施程度 | 距学校距离 | | <50米 | 50-100米 | 100-200米 | 200-300米 | >300米 |
| 距医院距离 | | <50米 | 50-100米 | 100-200米 | 200-300米 | >300米 |
| 距菜场距离 | | <50米 | 50-100米 | 100-200米 | 200-300米 | >300米 |
| 距其他公用设施距离 | | <50米 | 50-100米 | 100-200米 | 200-300米 | >300米 |
| 相邻土地利用状况 | | | 住宅 | 商住 | 商服 | 工业、仓储 | 其它用地 |
| 规划限制 | | | 规划用途住宅，规划对土地利用强度基本无限制 | 规划用途住宅，规划对土地利用强度略有限制 | 规划用途住宅，规划对土地利用强度有一定限制 | 规划用途住宅，规划对土地利用强度限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 其他个别因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表2-2-18 一级地住宅用地宗地地价修正系数表**

**（流波䃥镇、麻埠镇、双河镇）**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影 响 因 素 | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 自然因素 | 0.0135 | 0.0067 | 0.0000 | -0.0068 | -0.0136 |
| 道路类型 | 0.0098 | 0.0049 | 0.0000 | -0.0049 | -0.0099 |
| 道路宽度 | 0.0094 | 0.0047 | 0.0000 | -0.0047 | -0.0094 |
| 交通便捷程度 | 0.0143 | 0.0072 | 0.0000 | -0.0072 | -0.0144 |
| 基础设施状况 | 0.0251 | 0.0126 | 0.0000 | -0.0127 | -0.0253 |
| 公用服务设施状况 | 0.0182 | 0.0091 | 0.0000 | -0.0092 | -0.0183 |
| 城市规划限制 | 0.0102 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0103 |
| 环境因素 | 0.0092 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0046 | -0.0093 |
| 其他区域因素状况 | 0.0128 | 0.0064 | 0.0000 | -0.0064 | -0.0129 |
| 个别因素 | 距商服中心距离 | 0.0205 | 0.0103 | 0.0000 | -0.0103 | -0.0207 |
| 宗地面积 | 0.0112 | 0.0056 | 0.0000 | -0.0056 | -0.0113 |
| 宗地地形状况 | 0.0109 | 0.0055 | 0.0000 | -0.0055 | -0.0110 |
| 宗地基础设施状况 | 0.0227 | 0.0113 | 0.0000 | -0.0114 | -0.0229 |
| 距学校距离 | 0.0130 | 0.0065 | 0.0000 | -0.0066 | -0.0131 |
| 距医院距离 | 0.0107 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0054 | -0.0108 |
| 距菜场距离 | 0.0098 | 0.0049 | 0.0000 | -0.0050 | -0.0099 |
| 距其他设施距离 | 0.0079 | 0.0039 | 0.0000 | -0.0040 | -0.0079 |
| 相邻土地利用状况 | 0.0176 | 0.0088 | 0.0000 | -0.0089 | -0.0178 |
| 规划限制 | 0.0143 | 0.0072 | 0.0000 | -0.0072 | -0.0144 |
| 其他个别因素状况 | 0.0133 | 0.0067 | 0.0000 | -0.0067 | -0.0134 |

**表2-2-19 二级地住宅用地宗地地价影响因素指标说明表**

**（流波䃥镇、麻埠镇、双河镇）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 指标标准  宗地修正因素 | | | | | 修正因素 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区  域  因  素 | 自然条件 | | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 交通条件 | 道路状况 | | 道路类型 | 生活型为主 | 混合型与生活型并重 | 混合型为主 | 生活型与交通型并重 | 交通型为主 |
| 道路  宽度 | >30米 | 20-30米 | 15-20米 | 10-15米 | <10米 |
| 交通便捷程度 | | | 出行方便 | 出行较方便 | 可以乘坐交通设施 | 出行较困难 | 出行很困难 |
| 基础设施状况 | | | | 供电、供水保证率达95%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率90-95%，排水较通畅 | 供电、供水保证率85-90%，排水一般 | 供电、供水保证率80-85%，排水较差 | 供电、供水保证率<80%，排水不畅 |
| 公用设施条件 | | | | 公用服务设施齐全，等级高 | 公用服务设施较齐全，等级较高 | 公用服务设施等级一般 | 公用服务设施水平较差 | 公用服务设施水平差 |
| 集镇规划限制 | | | | 未来土地利用以住宅用地为主 | 未来土地利用以商服、住宅为主 | 未来土地利用以住宅和公共设施为主 | 未来土地利用以工业、仓储为主 | 未来土地利用以其它用地为主 |
| 环境因素 | | | | 环境优美 | 无污染、环境较好 | 基本无污染 | 轻度污染 | 污染较严重 |
| 其他区域因素状况 | | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个  别  因  素 | 距商服中心距离 | | | | 距商服中心距离<400米 | 距商服中心距离400-500米 | 距商服中心距离500-600米 | 距商服中心距离600-800米 | 距商服中心距离>800米 |
| 宗地面积 | | | | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 宗地地形状况 | | | | 地形平坦，无淹水现象，自然条件好 | 地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好 | 地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般 | 地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差 | 地形起伏较大，常有淹水现象，自然条件差 |
| 宗地基础设施状况 | | | | 供电、供水保证率达95%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率90-95%，排水较通畅 | 供电、供水保证率85-90%，排水一般 | 供电、供水保证率80-85%，排水较差 | 供电、供水保证率<80%，排水不畅 |
| 接近公用设施程度 | | 距学校距离 | | 50-100米 | 100-200米 | 200-300米 | 300-400米 | >400米 |
| 距医院距离 | | 50-100米 | 100-200米 | 200-300米 | 300-400米 | >400米 |
| 距菜场距离 | | 50-100米 | 100-200米 | 200-300米 | 300-400米 | >400米 |
| 距其他公用设施距离 | | 50-100米 | 100-200米 | 200-300米 | 300-400米 | >400米 |
| 相邻土地利用状况 | | | | 住宅 | 商住 | 商服 | 工业、仓储 | 其它用地 |
| 规划限制 | | | | 规划用途住宅，规划对土地利用强度基本无限制 | 规划用途住宅，规划对土地利用强度略有限制 | 规划用途住宅，规划对土地利用强度有一定限制 | 规划用途住宅，规划对土地利用强度限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 其他个别因素状况 | | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表2-2-20 二级地住宅用地宗地地价修正系数表**

**（流波䃥镇、麻埠镇、双河镇）**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影 响 因 素 | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 自然因素 | 0.0130 | 0.0065 | 0.0000 | -0.0068 | -0.0136 |
| 道路类型 | 0.0094 | 0.0047 | 0.0000 | -0.0049 | -0.0099 |
| 道路宽度 | 0.0090 | 0.0045 | 0.0000 | -0.0047 | -0.0094 |
| 交通便捷程度 | 0.0138 | 0.0069 | 0.0000 | -0.0072 | -0.0145 |
| 基础设施状况 | 0.0242 | 0.0121 | 0.0000 | -0.0127 | -0.0254 |
| 公用服务设施状况 | 0.0175 | 0.0088 | 0.0000 | -0.0092 | -0.0183 |
| 城市规划限制 | 0.0098 | 0.0049 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0103 |
| 环境因素 | 0.0089 | 0.0044 | 0.0000 | -0.0046 | -0.0093 |
| 其他区域因素状况 | 0.0123 | 0.0062 | 0.0000 | -0.0065 | -0.0129 |
| 个别因素 | 距商服中心距离 | 0.0198 | 0.0099 | 0.0000 | -0.0104 | -0.0207 |
| 宗地面积 | 0.0108 | 0.0054 | 0.0000 | -0.0056 | -0.0113 |
| 宗地地形状况 | 0.0105 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0055 | -0.0110 |
| 宗地基础设施状况 | 0.0219 | 0.0109 | 0.0000 | -0.0114 | -0.0229 |
| 距学校距离 | 0.0125 | 0.0063 | 0.0000 | -0.0066 | -0.0131 |
| 距医院距离 | 0.0103 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0054 | -0.0108 |
| 距菜场距离 | 0.0095 | 0.0047 | 0.0000 | -0.0050 | -0.0099 |
| 距其他设施距离 | 0.0076 | 0.0038 | 0.0000 | -0.0040 | -0.0079 |
| 相邻土地利用状况 | 0.0170 | 0.0085 | 0.0000 | -0.0089 | -0.0178 |
| 规划限制 | 0.0138 | 0.0069 | 0.0000 | -0.0072 | -0.0145 |
| 其他个别因素状况 | 0.0129 | 0.0064 | 0.0000 | -0.0067 | -0.0135 |

**表2-2-21 一级地住宅用地宗地地价影响因素指标说明表**

**（铁冲乡、全军乡、油坊店乡、果子园乡、槐树湾乡、沙河乡）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 指标标准  宗地修正因素 | | | | | 修正因素 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区  域  因  素 | 自然因素 | | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 交通条件 | 道路状况 | | 道路  类型 | 生活型为主 | 混合型与生活型并重 | 混合型为主 | 生活型与交通型并重 | 交通型为主 |
| 道路  宽度 | >30米 | 20-30米 | 15-20米 | 10-15米 | <10米 |
| 交通便捷程度 | | | 便捷 | 较便捷 | 一般 | 出行较困难 | 出行困难 |
| 基础设施状况 | | | | 供电、供水保证率达98%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率95-98%，排水较通畅 | 供电、供水保证率90-95%，排水状况一般 | 供电、供水保证率85-90%，排水状况较差 | 供电、供水保证率<85%，排水状况差 |
| 公用设施条件 | | | | 公用服务设施齐全，等级高 | 公用服务设施较齐全，等级较高 | 公用服务设施等级一般 | 公用服务设施水平较差 | 公用服务设施水平差 |
| 集镇规划限制 | | | | 未来土地利用以住宅用地为主 | 未来土地利用以商服、住宅为主 | 未来土地利用以住宅和公共设施为主 | 未来土地利用以工业、仓储为主 | 未来土地利用以其它用地为主 |
| 环境因素 | | | | 环境优美 | 无污染、环境较好 | 基本无污染 | 轻度污染 | 污染较严重 |
| 其他区域因素状况 | | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个  别  因  素 | 距商服中心距离 | | | | 地处商服中心 | 距商服中心距离<200米 | 距商服中心距离200-400米 | 距商服中心距离400-600米 | 距商服中心距离>600米 |
| 宗地面积 | | | | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 宗地地形状况 | | | | 地形平坦，无淹水现象，自然条件好 | 地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好 | 地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般 | 地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差 | 地形起伏较大，常有淹水现象，自然条件差 |
| 宗地基础设施状况 | | | | 供电、供水、供气保证率达98%以上，排水通畅 | 供电、供水、供气保证率95-98%，排水较通畅 | 供电、供水、供气保证率90-95%，排水状况一般 | 供电、供水、供气保证率85-90%，排水状况较差 | 供电、供水、供气保证率<85%，排水状况差 |
| 接近公用设施程度 | | 距学校距离 | | <50米 | 50-100米 | 100-200米 | 200-300米 | >300米 |
| 距医院距离 | | <50米 | 50-100米 | 100-200米 | 200-300米 | >300米 |
| 距菜场距离 | | <50米 | 50-100米 | 100-200米 | 200-300米 | >300米 |
| 距其他公用设施距离 | | <50米 | 50-100米 | 100-200米 | 200-300米 | >300米 |
| 相邻土地利用状况 | | | | 住宅 | 商住 | 商服 | 工业、仓储 | 其它用地 |
| 规划限制 | | | | 规划用途住宅，规划对土地利用强度基本无限制 | 规划用途住宅，规划对土地利用强度略有限制 | 规划用途住宅，规划对土地利用强度有一定限制 | 规划用途住宅，规划对土地利用强度限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 其他个别因素状况 | | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表2-2-22 一级地住宅用地宗地地价修正系数表**

**（铁冲乡、全军乡、油坊店乡、果子园乡、槐树湾乡、沙河乡）**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影 响 因 素 | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 自然因素 | 0.0139 | 0.0069 | 0.0000 | -0.0059 | -0.0118 |
| 道路类型 | 0.0101 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0043 | -0.0085 |
| 道路宽度 | 0.0096 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0041 | -0.0082 |
| 交通便捷程度 | 0.0147 | 0.0074 | 0.0000 | -0.0063 | -0.0125 |
| 基础设施状况 | 0.0259 | 0.0129 | 0.0000 | -0.0110 | -0.0220 |
| 公用服务设施状况 | 0.0187 | 0.0093 | 0.0000 | -0.0079 | -0.0159 |
| 城市规划限制 | 0.0105 | 0.0052 | 0.0000 | -0.0045 | -0.0089 |
| 环境因素 | 0.0095 | 0.0047 | 0.0000 | -0.0040 | -0.0080 |
| 其他区域因素状况 | 0.0132 | 0.0066 | 0.0000 | -0.0056 | -0.0112 |
| 个别因素 | 距商服中心距离 | 0.0211 | 0.0106 | 0.0000 | -0.0090 | -0.0180 |
| 宗地面积 | 0.0115 | 0.0058 | 0.0000 | -0.0049 | -0.0098 |
| 宗地地形状况 | 0.0112 | 0.0056 | 0.0000 | -0.0048 | -0.0096 |
| 宗地基础设施状况 | 0.0234 | 0.0117 | 0.0000 | -0.0099 | -0.0198 |
| 距学校距离 | 0.0134 | 0.0067 | 0.0000 | -0.0057 | -0.0114 |
| 距医院距离 | 0.0110 | 0.0055 | 0.0000 | -0.0047 | -0.0093 |
| 距菜场距离 | 0.0101 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0043 | -0.0086 |
| 距其他设施距离 | 0.0081 | 0.0041 | 0.0000 | -0.0034 | -0.0069 |
| 相邻土地利用状况 | 0.0182 | 0.0091 | 0.0000 | -0.0077 | -0.0154 |
| 规划限制 | 0.0147 | 0.0074 | 0.0000 | -0.0063 | -0.0125 |
| 其他个别因素状况 | 0.0137 | 0.0069 | 0.0000 | -0.0058 | -0.0117 |

**表2-2-23 二级地住宅用地宗地地价影响因素指标说明表**

**（铁冲乡、全军乡、油坊店乡、果子园乡、槐树湾乡、沙河乡）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 指标标准  宗地修正因素 | | | | | 修正因素 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区  域  因  素 | 自然条件 | | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 交通条件 | 道路状况 | | 道路  类型 | 生活型为主 | 混合型与生活型并重 | 混合型为主 | 生活型与交通型并重 | 交通型为主 |
| 道路  宽度 | >30米 | 20-30米 | 15-20米 | 10-15米 | <10米 |
| 交通便捷程度 | | | 出行方便 | 出行较方便 | 可以乘坐交通设施 | 出行较困难 | 出行很困难 |
| 基础设施状况 | | | | 供电、供水保证率达95%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率90-95%，排水较通畅 | 供电、供水保证率85-90%，排水一般 | 供电、供水保证率80-85%，排水较差 | 供电、供水保证率<80%，排水不畅 |
| 公用设施条件 | | | | 公用服务设施齐全，等级高 | 公用服务设施较齐全，等级较高 | 公用服务设施等级一般 | 公用服务设施水平较差 | 公用服务设施水平差 |
| 集镇规划限制 | | | | 未来土地利用以住宅用地为主 | 未来土地利用以商服、住宅为主 | 未来土地利用以住宅和公共设施为主 | 未来土地利用以工业、仓储为主 | 未来土地利用以其它用地为主 |
| 环境因素 | | | | 环境优美 | 无污染、环境较好 | 基本无污染 | 轻度污染 | 污染较严重 |
| 其他区域因素状况 | | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个  别  因  素 | 距商服中心距离 | | | | 距商服中心距离<400米 | 距商服中心距离400-500米 | 距商服中心距离500-600米 | 距商服中心距离600-800米 | 距商服中心距离>800米 |
| 宗地面积 | | | | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 宗地地形状况 | | | | 地形平坦，无淹水现象，自然条件好 | 地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好 | 地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般 | 地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差 | 地形起伏较大，常有淹水现象，自然条件差 |
| 宗地基础设施状况 | | | | 供电、供水保证率达95%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率90-95%，排水较通畅 | 供电、供水保证率85-90%，排水一般 | 供电、供水保证率80-85%，排水较差 | 供电、供水保证率<80%，排水不畅 |
| 接近公用设施程度 | | 距学校距离 | | 50-100米 | 100-200米 | 200-300米 | 300-400米 | >400米 |
| 距医院距离 | | 50-100米 | 100-200米 | 200-300米 | 300-400米 | >400米 |
| 距菜场距离 | | 50-100米 | 100-200米 | 200-300米 | 300-400米 | >400米 |
| 距其他公用设施距离 | | 50-100米 | 100-200米 | 200-300米 | 300-400米 | >400米 |
| 相邻土地利用状况 | | | | 住宅 | 商住 | 商服 | 工业、仓储 | 其它用地 |
| 规划限制 | | | | 规划用途住宅，规划对土地利用强度基本无限制 | 规划用途住宅，规划对土地利用强度略有限制 | 规划用途住宅，规划对土地利用强度有一定限制 | 规划用途住宅，规划对土地利用强度限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 其他个别因素状况 | | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表2-2-24 二级地住宅用地宗地地价修正系数表**

**（铁冲乡、全军乡、油坊店乡、果子园乡、槐树湾乡、沙河乡）**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影 响 因 素 | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 自然因素 | 0.0133 | 0.0067 | 0.0000 | -0.0069 | -0.0138 |
| 道路类型 | 0.0096 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0050 | -0.0100 |
| 道路宽度 | 0.0092 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0048 | -0.0096 |
| 交通便捷程度 | 0.0141 | 0.0071 | 0.0000 | -0.0073 | -0.0146 |
| 基础设施状况 | 0.0248 | 0.0124 | 0.0000 | -0.0129 | -0.0257 |
| 公用服务设施状况 | 0.0179 | 0.0090 | 0.0000 | -0.0093 | -0.0186 |
| 城市规划限制 | 0.0101 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0052 | -0.0104 |
| 环境因素 | 0.0091 | 0.0045 | 0.0000 | -0.0047 | -0.0094 |
| 其他区域因素状况 | 0.0126 | 0.0063 | 0.0000 | -0.0065 | -0.0131 |
| 个别因素 | 距商服中心距离 | 0.0203 | 0.0101 | 0.0000 | -0.0105 | -0.0210 |
| 宗地面积 | 0.0111 | 0.0055 | 0.0000 | -0.0057 | -0.0114 |
| 宗地地形状况 | 0.0108 | 0.0054 | 0.0000 | -0.0056 | -0.0112 |
| 宗地基础设施状况 | 0.0224 | 0.0112 | 0.0000 | -0.0116 | -0.0232 |
| 距学校距离 | 0.0128 | 0.0064 | 0.0000 | -0.0067 | -0.0133 |
| 距医院距离 | 0.0105 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0055 | -0.0109 |
| 距菜场距离 | 0.0097 | 0.0049 | 0.0000 | -0.0050 | -0.0100 |
| 距其他设施距离 | 0.0078 | 0.0039 | 0.0000 | -0.0040 | -0.0081 |
| 相邻土地利用状况 | 0.0174 | 0.0087 | 0.0000 | -0.0090 | -0.0180 |
| 规划限制 | 0.0141 | 0.0071 | 0.0000 | -0.0073 | -0.0146 |
| 其他个别因素状况 | 0.0132 | 0.0066 | 0.0000 | -0.0068 | -0.0136 |

**表2-2-25 一级地住宅用地宗地地价影响因素指标说明表**

**（桃岭乡、关庙乡、花石乡、长岭乡）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 指标标准  宗地修正因素 | | | | | 修正因素 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区  域  因  素 | 自然因素 | | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 交通条件 | 道路状况 | | 道路  类型 | 生活型为主 | 混合型与生活型并重 | 混合型为主 | 生活型与交通型并重 | 交通型为主 |
| 道路  宽度 | >30米 | 20-30米 | 15-20米 | 10-15米 | <10米 |
| 交通便捷程度 | | | 便捷 | 较便捷 | 一般 | 出行较困难 | 出行困难 |
| 基础设施状况 | | | | 供电、供水保证率达98%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率95-98%，排水较通畅 | 供电、供水保证率90-95%，排水状况一般 | 供电、供水保证率85-90%，排水状况较差 | 供电、供水保证率<85%，排水状况差 |
| 公用设施条件 | | | | 公用服务设施齐全，等级高 | 公用服务设施较齐全，等级较高 | 公用服务设施等级一般 | 公用服务设施水平较差 | 公用服务设施水平差 |
| 集镇规划限制 | | | | 未来土地利用以住宅用地为主 | 未来土地利用以商服、住宅为主 | 未来土地利用以住宅和公共设施为主 | 未来土地利用以工业、仓储为主 | 未来土地利用以其它用地为主 |
| 环境因素 | | | | 环境优美 | 无污染、环境较好 | 基本无污染 | 轻度污染 | 污染较严重 |
| 其他区域因素状况 | | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个  别  因  素 | 距商服中心距离 | | | | 地处商服中心 | 距商服中心距离<200米 | 距商服中心距离200-300米 | 距商服中心距离300-500米 | 距商服中心距离>500米 |
| 宗地面积 | | | | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 宗地地形状况 | | | | 地形平坦，无淹水现象，自然条件好 | 地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好 | 地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般 | 地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差 | 地形起伏较大，常有淹水现象，自然条件差 |
| 宗地基础设施状况 | | | | 供电、供水、供气保证率达98%以上，排水通畅 | 供电、供水、供气保证率95-98%，排水较通畅 | 供电、供水、供气保证率90-95%，排水状况一般 | 供电、供水、供气保证率85-90%，排水状况较差 | 供电、供水、供气保证率<85%，排水状况差 |
| 接近公用设施程度 | | 距学校距离 | | <50米 | 50-100米 | 100-200米 | 200-300米 | >300米 |
| 距医院距离 | | <50米 | 50-100米 | 100-200米 | 200-300米 | >300米 |
| 距菜场距离 | | <50米 | 50-100米 | 100-200米 | 200-300米 | >300米 |
| 距其他公用设施距离 | | <50米 | 50-100米 | 100-200米 | 200-300米 | >300米 |
| 相邻土地利用状况 | | | | 住宅 | 商住 | 商服 | 工业、仓储 | 其它用地 |
| 规划限制 | | | | 规划用途住宅，规划对土地利用强度基本无限制 | 规划用途住宅，规划对土地利用强度略有限制 | 规划用途住宅，规划对土地利用强度有一定限制 | 规划用途住宅，规划对土地利用强度限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 其他个别因素状况 | | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表2-2-26 一级地住宅用地宗地地价修正系数表**

**（桃岭乡、关庙乡、花石乡、长岭乡）**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影 响 因 素 | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 自然因素 | 0.0119 | 0.0060 | 0.0000 | -0.0068 | -0.0136 |
| 道路类型 | 0.0086 | 0.0043 | 0.0000 | -0.0049 | -0.0098 |
| 道路宽度 | 0.0083 | 0.0041 | 0.0000 | -0.0047 | -0.0094 |
| 交通便捷程度 | 0.0127 | 0.0063 | 0.0000 | -0.0072 | -0.0144 |
| 基础设施状况 | 0.0222 | 0.0111 | 0.0000 | -0.0126 | -0.0253 |
| 公用服务设施状况 | 0.0161 | 0.0080 | 0.0000 | -0.0091 | -0.0183 |
| 城市规划限制 | 0.0090 | 0.0045 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0102 |
| 环境因素 | 0.0081 | 0.0041 | 0.0000 | -0.0046 | -0.0093 |
| 其他区域因素状况 | 0.0113 | 0.0057 | 0.0000 | -0.0064 | -0.0129 |
| 个别因素 | 距商服中心距离 | 0.0182 | 0.0091 | 0.0000 | -0.0103 | -0.0207 |
| 宗地面积 | 0.0099 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0056 | -0.0113 |
| 宗地地形状况 | 0.0097 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0055 | -0.0110 |
| 宗地基础设施状况 | 0.0201 | 0.0100 | 0.0000 | -0.0114 | -0.0228 |
| 距学校距离 | 0.0115 | 0.0058 | 0.0000 | -0.0065 | -0.0131 |
| 距医院距离 | 0.0094 | 0.0047 | 0.0000 | -0.0054 | -0.0107 |
| 距菜场距离 | 0.0087 | 0.0043 | 0.0000 | -0.0049 | -0.0099 |
| 距其他设施距离 | 0.0070 | 0.0035 | 0.0000 | -0.0040 | -0.0079 |
| 相邻土地利用状况 | 0.0156 | 0.0078 | 0.0000 | -0.0089 | -0.0178 |
| 规划限制 | 0.0127 | 0.0063 | 0.0000 | -0.0072 | -0.0144 |
| 其他个别因素状况 | 0.0118 | 0.0059 | 0.0000 | -0.0067 | -0.0134 |

**表2-2-27 二级地住宅用地宗地地价影响因素指标说明表**

**（桃岭乡、关庙乡、花石乡、长岭乡）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 指标标准  宗地修正因素 | | | | | 修正因素 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区  域  因  素 | 自然条件 | | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 交通条件 | 道路状况 | | 道路  类型 | 生活型为主 | 混合型与生活型并重 | 混合型为主 | 生活型与交通型并重 | 交通型为主 |
| 道路  宽度 | >30米 | 20-30米 | 15-20米 | 10-15米 | <10米 |
| 交通便捷程度 | | | 出行方便 | 出行较方便 | 可以乘坐交通设施 | 出行较困难 | 出行很困难 |
| 基础设施状况 | | | | 供电、供水保证率达95%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率90-95%，排水较通畅 | 供电、供水保证率85-90%，排水一般 | 供电、供水保证率80-85%，排水较差 | 供电、供水保证率<80%，排水不畅 |
| 公用设施条件 | | | | 公用服务设施齐全，等级高 | 公用服务设施较齐全，等级较高 | 公用服务设施等级一般 | 公用服务设施水平较差 | 公用服务设施水平差 |
| 集镇规划限制 | | | | 未来土地利用以住宅用地为主 | 未来土地利用以商服、住宅为主 | 未来土地利用以住宅和公共设施为主 | 未来土地利用以工业、仓储为主 | 未来土地利用以其它用地为主 |
| 环境因素 | | | | 环境优美 | 无污染、环境较好 | 基本无污染 | 轻度污染 | 污染较严重 |
| 其他区域因素状况 | | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个  别  因  素 | 距商服中心距离 | | | | 距商服中心距离<300米 | 距商服中心距离300-400米 | 距商服中心距离400-600米 | 距商服中心距离600-800米 | 距商服中心距离>800米 |
| 宗地面积 | | | | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 宗地地形状况 | | | | 地形平坦，无淹水现象，自然条件好 | 地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好 | 地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般 | 地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差 | 地形起伏较大，常有淹水现象，自然条件差 |
| 宗地基础设施状况 | | | | 供电、供水保证率达95%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率90-95%，排水较通畅 | 供电、供水保证率85-90%，排水一般 | 供电、供水保证率80-85%，排水较差 | 供电、供水保证率<80%，排水不畅 |
| 接近公用设施程度 | | 距学校距离 | | 50-100米 | 100-200米 | 200-300米 | 300-400米 | >400米 |
| 距医院距离 | | 50-100米 | 100-200米 | 200-300米 | 300-400米 | >400米 |
| 距菜场距离 | | 50-100米 | 100-200米 | 200-300米 | 300-400米 | >400米 |
| 距其他公用设施距离 | | 50-100米 | 100-200米 | 200-300米 | 300-400米 | >400米 |
| 相邻土地利用状况 | | | | 住宅 | 商住 | 商服 | 工业、仓储 | 其它用地 |
| 规划限制 | | | | 规划用途住宅，规划对土地利用强度基本无限制 | 规划用途住宅，规划对土地利用强度略有限制 | 规划用途住宅，规划对土地利用强度有一定限制 | 规划用途住宅，规划对土地利用强度限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 其他个别因素状况 | | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表2-2-28 二级地住宅用地宗地地价修正系数表**

**（桃岭乡、关庙乡、花石乡、长岭乡）**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影 响 因 素 | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 自然因素 | 0.0119 | 0.0060 | 0.0000 | -0.0059 | -0.0118 |
| 道路类型 | 0.0087 | 0.0043 | 0.0000 | -0.0043 | -0.0085 |
| 道路宽度 | 0.0083 | 0.0041 | 0.0000 | -0.0041 | -0.0082 |
| 交通便捷程度 | 0.0127 | 0.0064 | 0.0000 | -0.0063 | -0.0125 |
| 基础设施状况 | 0.0223 | 0.0111 | 0.0000 | -0.0110 | -0.0220 |
| 公用服务设施状况 | 0.0161 | 0.0081 | 0.0000 | -0.0079 | -0.0159 |
| 城市规划限制 | 0.0090 | 0.0045 | 0.0000 | -0.0045 | -0.0089 |
| 环境因素 | 0.0082 | 0.0041 | 0.0000 | -0.0040 | -0.0080 |
| 其他区域因素状况 | 0.0113 | 0.0057 | 0.0000 | -0.0056 | -0.0112 |
| 个别因素 | 距商服中心距离 | 0.0182 | 0.0091 | 0.0000 | -0.0090 | -0.0180 |
| 宗地面积 | 0.0099 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0049 | -0.0098 |
| 宗地地形状况 | 0.0097 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0048 | -0.0096 |
| 宗地基础设施状况 | 0.0201 | 0.0101 | 0.0000 | -0.0099 | -0.0198 |
| 距学校距离 | 0.0115 | 0.0058 | 0.0000 | -0.0057 | -0.0114 |
| 距医院距离 | 0.0095 | 0.0047 | 0.0000 | -0.0047 | -0.0093 |
| 距菜场距离 | 0.0087 | 0.0044 | 0.0000 | -0.0043 | -0.0086 |
| 距其他设施距离 | 0.0070 | 0.0035 | 0.0000 | -0.0034 | -0.0069 |
| 相邻土地利用状况 | 0.0156 | 0.0078 | 0.0000 | -0.0077 | -0.0154 |
| 规划限制 | 0.0127 | 0.0064 | 0.0000 | -0.0063 | -0.0125 |
| 其他个别因素状况 | 0.0118 | 0.0059 | 0.0000 | -0.0058 | -0.0117 |

**表2-3-1 各乡镇一级地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 | | | | 修正因素 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区  域  因  素 | 交通条件 | 道路状况 | 道路类型 | 交通型为主 | 混合型与交通型并重 | 混合型为主 | 生活型与混合型并重 | 生活型为主 |
| 道路  宽度 | >30米 | 20-30米 | 15-20米 | 10-15米 | <10米 |
| 交通便捷状况 | | 交通极为便捷 | 交通比较便捷 | 交通条件一般 | 交通有所不便 | 交通不便 |
| 基础设施状况 | | | 供电、供水保证率达98%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率95-98%，排水较通畅 | 供电、供水保证率90-95%，排水状况一般 | 供电、供水保证率85-90%，排水状况较差 | 供电、供水保证率<85%，排水状况差 |
| 自然条件 | | | 地形平坦，无淹水现象，自然条件好 | 地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好 | 地形较平坦，连续大雨后有淹水现象， 自然条件一般 | 地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差 | 地形略有起伏，常有淹水现象，自然条件差 |
| 产业聚集程度 | | | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 集镇规划限制 | | | 未来土地利用以工业用地为主 | 未来土地利用以工业、市政公用设施用地为主 | 未来土地利用以市政公用设施、住宅用地为主 | 未来土地利用以住宅、商服用地为主 | 未来土地利用以其它用地为主 |
| 其他区域因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个  别  因  素 | 宗地面积 | | | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 宗地形状 | | | 矩形 | 近似矩形 | 较不规则，但对土地利用无影响 | 不规则，对土地利用有一定影响 | 很不规则，对土地利用影响较大 |
| 宗地地基状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 宗地临路状况 | | | 临交通型主干道 | 临混合型主干道 | 临生活型主干道或交通型次干道 | 临生活型次干道 | 临支路或巷道 |
| 土地规划限制 | | | 规划用途工业，规划对土地利用强度基本无限制 | 规划用途工业，规划对土地利用强度略有限制 | 规划用途工业，规划对土地利用强度有一定限制 | 规划用途工业，规划对土地利用强度限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 宗地基础设施状况 | | | 供电、供水保证率达98%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率95-98%，排水较通畅 | 供电、供水保证率90-95%，排水状况一般 | 供电、供水保证率85-90%，排水状况较差 | 供电、供水保证率<85%，排水状况差 |
| 距交通设施距离 | | | <1500米 | 1500-2000米 | 2000-2500米 | 2500-3500米 | >3500米 |
| 其他个别因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表2-3-2 各乡镇一级工业用地宗地地价修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影 响 因 素 | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 道路类型 | 0.0188 | 0.0094 | 0.0000 | -0.0098 | -0.0196 |
| 道路宽度 | 0.0173 | 0.0087 | 0.0000 | -0.0091 | -0.0182 |
| 交通便捷程度 | 0.0220 | 0.0110 | 0.0000 | -0.0115 | -0.0230 |
| 基础设施状况 | 0.0260 | 0.0130 | 0.0000 | -0.0136 | -0.0272 |
| 自然条件 | 0.0115 | 0.0058 | 0.0000 | -0.0060 | -0.0121 |
| 产业聚集程度 | 0.0234 | 0.0117 | 0.0000 | -0.0122 | -0.0245 |
| 城镇规划限制 | 0.0141 | 0.0070 | 0.0000 | -0.0074 | -0.0147 |
| 其他区域因素状况 | 0.0142 | 0.0071 | 0.0000 | -0.0074 | -0.0149 |
| 个别因素 | 宗地面积 | 0.0147 | 0.0074 | 0.0000 | -0.0077 | -0.0154 |
| 宗地形状 | 0.0148 | 0.0074 | 0.0000 | -0.0078 | -0.0155 |
| 宗地地基状况 | 0.0123 | 0.0061 | 0.0000 | -0.0064 | -0.0129 |
| 宗地临路状况 | 0.0249 | 0.0125 | 0.0000 | -0.0131 | -0.0261 |
| 土地规划限制 | 0.0166 | 0.0083 | 0.0000 | -0.0087 | -0.0174 |
| 宗地基础设施状况 | 0.0238 | 0.0119 | 0.0000 | -0.0125 | -0.0249 |
| 距交通设施距离 | 0.0210 | 0.0105 | 0.0000 | -0.0110 | -0.0220 |
| 其他个别因素状况 | 0.0113 | 0.0056 | 0.0000 | -0.0059 | -0.0118 |

**表2-3-3 各乡镇二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 | | | | 修正因素 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区  域  因  素 | 交通条件 | 道路状况 | 道路  类型 | 交通型为主 | 混合型与交通型并重 | 混合型为主 | 生活型与混合型并重 | 生活型为主 |
| 道路  宽度 | >30米 | 20-30米 | 15-20米 | 10-15米 | <10米 |
| 交通便捷状况 | | 交通极为便捷 | 交通比较便捷 | 交通条件一般 | 交通有所不便 | 交通不便 |
| 基础设施状况 | | | 供电、供水保证率达95%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率90-95%，排水较通畅 | 供电、供水保证率85-90%，排水一般 | 供电、供水保证率80-85%，排水较差 | 供电、供水保证率<80%，排水不畅 |
| 自然条件 | | | 地形平坦，无淹水现象，自然条件好 | 地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好 | 地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般 | 地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差 | 地形略有起伏，常有淹水现象，自然条件差 |
| 产业聚集程度 | | | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 集镇规划限制 | | | 未来土地利用以工业用地为主 | 未来土地利用以工业、市政公用设施用地为主 | 未来土地利用以市政公用设施、住宅用地为主 | 未来土地利用以住宅、商服用地为主 | 未来土地利用以其它用地为主 |
| 其他区域因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个  别  因  素 | 宗地面积 | | | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 宗地形状 | | | 矩形 | 近似矩形 | 较不规则，但对土地利用无影响 | 不规则，对土地利用有一定影响 | 很不规则，对土地利用影响较大 |
| 宗地地基状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 宗地临路状况 | | | 临交通型主干道 | 临混合型主干道 | 临生活型主干道或交通型次干道 | 临生活型次干道 | 临支路或巷道 |
| 土地规划限制 | | | 规划用途工业，规划对土地利用强度基本无限制 | 规划用途工业，规划对土地利用强度略有限制 | 规划用途工业，规划对土地利用强度有一定限制 | 规划用途工业，规划对土地利用强度限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 宗地基础设施状况 | | | 供电、供水保证率达95%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率90-95%，排水较通畅 | 供电、供水保证率85-90%，排水一般 | 供电、供水保证率80-85%，排水较差 | 供电、供水保证率<80%，排水不畅 |
| 距交通设施距离 | | | <1700米 | 1700-2200米 | 2200-2700米 | 2700-3700米 | >3700米 |
| 其他个别因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表2-3-4 各乡镇二级工业用地宗地地价修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影 响 因 素 | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 道路类型 | 0.0188 | 0.0094 | 0.0000 | -0.0098 | -0.0196 |
| 道路宽度 | 0.0173 | 0.0087 | 0.0000 | -0.0091 | -0.0182 |
| 交通便捷程度 | 0.0220 | 0.0110 | 0.0000 | -0.0115 | -0.0230 |
| 基础设施状况 | 0.0260 | 0.0130 | 0.0000 | -0.0136 | -0.0272 |
| 自然条件 | 0.0115 | 0.0058 | 0.0000 | -0.0060 | -0.0121 |
| 产业聚集程度 | 0.0234 | 0.0117 | 0.0000 | -0.0122 | -0.0245 |
| 城镇规划限制 | 0.0141 | 0.0070 | 0.0000 | -0.0074 | -0.0147 |
| 其他区域因素状况 | 0.0142 | 0.0071 | 0.0000 | -0.0074 | -0.0149 |
| 个别因素 | 宗地面积 | 0.0147 | 0.0074 | 0.0000 | -0.0077 | -0.0154 |
| 宗地形状 | 0.0148 | 0.0074 | 0.0000 | -0.0078 | -0.0155 |
| 宗地地基状况 | 0.0123 | 0.0061 | 0.0000 | -0.0064 | -0.0129 |
| 宗地临路状况 | 0.0249 | 0.0125 | 0.0000 | -0.0131 | -0.0261 |
| 土地规划限制 | 0.0166 | 0.0083 | 0.0000 | -0.0087 | -0.0174 |
| 宗地基础设施状况 | 0.0238 | 0.0119 | 0.0000 | -0.0125 | -0.0249 |
| 距交通设施距离 | 0.0210 | 0.0105 | 0.0000 | -0.0110 | -0.0220 |
| 其他个别因素状况 | 0.0113 | 0.0056 | 0.0000 | -0.0059 | -0.0118 |

**表2-4-1各乡镇公共管理与公共服务一级地宗地地价影响因素指标说明表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 区域在镇区中的位置 | 处于镇区中心 | 处于镇区中心边缘 | 处于距离镇区中心较近 | 处于距离镇区中心较远 | 处于距离镇区中心远 |
| 商服繁华程度 | 镇商服中心，客流量大 | 镇商服中心边缘，客流量较大 | 一般商业区，客流量一般 | 一般商业区边缘，客流量较少 | 远离商业区，客流量很少 |
| 居住人口密度 | 居住人口密度大 | 居住人口密度较大 | 居住人口密度一般 | 居住人口密度较低 | 居住人口稀疏 |
| 道路状况 | 主干道为主 | 主干道与次干道并重 | 次干道为主 | 次干道与支路并重 | 支路为主 |
| 交通便捷程度 | 便捷 | 较便捷 | 一般 | 出行较困难 | 出行困难 |
| 基础设施状况 | 基础设施齐全、完备、等级高 | 基础设施齐全、完备、等级较高 | 基础设施齐全、完备、等级一般 | 基础设施水平较差 | 基础设施水平差 |
| 公用设施状况 | 公用服务设施齐全、完备、等级高 | 公用服务设施齐全、完备、等级较高 | 公用服务设施齐全、完备、等级一般 | 公用服务服务设施水平较差 | 公用服务服务设施水平差 |
| 城镇规划限制 | 规划用途公管公服，规划对土地利用强度基本无限制 | 规划用途公管公服，规划对土地利用强度略有限制 | 规划用途公管公服，规划对土地利用强度有一定限制 | 规划用途公管公服，规划对土地利用强度限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 环境状况 | 景观设施完善环境优美，能吸引游人，无污染 | 景观设施较完善环境较好，无污染 | 景观设施基本完善，环境一般，基本无污染 | 附近有景观设施，轻度污染 | 区域没有景观，污染较严重 |
| 其他区域因素状况 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个别因素 | 宗地形状 | 矩形 | 近似矩形 | 较不规则，但对土地利用无影响 | 不规则，对土地利用有一定影响 | 很不规则，对土地利用影响很大 |
| 宗地面积 | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 宗地临街道路等级与通达性 | 临主干道，道路通达性好 | 临主干道或次干道，道路通达性较好 | 临次干道，道路通达性一般 | 临次干道，或支路，交通通达性较差 | 临支路或巷道，道路通达性差 |
| 宗地基础设施状况 | 基础设施齐全、完备、等级高 | 基础设施齐全、完备、等级较高 | 基础设施齐全、完备、等级一般 | 基础设施水平较差 | 基础设施水平差 |
| 距商服中心距离 | 距商服中心距离＜400米 | 距商服中心距离400-700米 | 距商服中心距离700-1000米 | 距商服中心距离1000-1500米 | 距商服中心距离＞1500米 |
| 接近对外交通设施程度 | ＜400米 | 400-700米 | 700-1000米 | 1000-1500米 | ＞1500米 |
| 接近公用设施程度 | ＜200米 | 200-500米 | 500-800米 | 800-1200米 | ＞1200米 |
| 相邻土地利用状况 | 商业 | 商住 | 住宅 | 工业、仓储 | 其他用地 |
| 规划限制 | 规划用途公管公服，规划对土地利用强度基本无限制 | 规划用途公管公服，规划对土地利用强度略有限制 | 规划用途公管公服，规划对土地利用强度有一定限制 | 规划用途公管公服，规划对土地利用强度限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 地上建筑物状况 | 建筑物成新度高 | 建筑物成新度较高 | 建筑物成新度一般 | 建筑物成新度较低 | 建筑物成新度低 |
| 其他个别因素状况 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表2-4-2 各乡镇公共管理与公共服务一级地宗地地价修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区  域  因  素 | 区域在镇区中的位置 | 0.0148 | 0.0074 | 0.0000 | -0.0079 | -0.0157 |
| 商服繁华程度 | 0.0175 | 0.0087 | 0.0000 | -0.0093 | -0.0186 |
| 居住人口密度 | 0.0131 | 0.0066 | 0.0000 | -0.0070 | -0.0140 |
| 道路状况 | 0.0216 | 0.0108 | 0.0000 | -0.0115 | -0.0231 |
| 交通便捷程度 | 0.0135 | 0.0068 | 0.0000 | -0.0072 | -0.0144 |
| 基础设施状况 | 0.0161 | 0.0080 | 0.0000 | -0.0086 | -0.0171 |
| 公用设施状况 | 0.0187 | 0.0093 | 0.0000 | -0.0100 | -0.0199 |
| 城镇规划限制 | 0.0108 | 0.0054 | 0.0000 | -0.0058 | -0.0115 |
| 环境状况 | 0.0107 | 0.0054 | 0.0000 | -0.0057 | -0.0114 |
| 其他区域因素状况 | 0.0085 | 0.0042 | 0.0000 | -0.0045 | -0.0090 |
| 个  别  因  素 | 宗地形状 | 0.0110 | 0.0055 | 0.0000 | -0.0059 | -0.0118 |
| 宗地面积 | 0.0107 | 0.0054 | 0.0000 | -0.0057 | -0.0114 |
| 宗地临街道路等级与交通通达性 | 0.0106 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0057 | -0.0113 |
| 宗地基础设施状况 | 0.0135 | 0.0068 | 0.0000 | -0.0072 | -0.0144 |
| 距商服中心距离 | 0.0146 | 0.0073 | 0.0000 | -0.0078 | -0.0156 |
| 接近对外交通设施程度 | 0.0110 | 0.0055 | 0.0000 | -0.0059 | -0.0118 |
| 接近公用设施程度 | 0.0170 | 0.0085 | 0.0000 | -0.0090 | -0.0181 |
| 相邻土地利用状况 | 0.0109 | 0.0055 | 0.0000 | -0.0058 | -0.0116 |
| 规划限制 | 0.0112 | 0.0056 | 0.0000 | -0.0060 | -0.0120 |
| 地上建筑物状况 | 0.0062 | 0.0031 | 0.0000 | -0.0033 | -0.0066 |
| 其他个别因素状况 | 0.0107 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0057 | -0.0114 |

**表2-4-3各乡镇公共管理与公共服务二级地宗地地价影响因素指标说明表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 区域在镇区中的位置 | 处于镇区中心 | 处于镇区中心边缘 | 处于距离镇区中心较近 | 处于距离镇区中心较远 | 处于距离镇区中心远 |
| 商服繁华程度 | 镇商服中心，客流量大 | 镇商服中心边缘，客流量较大 | 一般商业区，客流量一般 | 一般商业区边缘，客流量较少 | 远离商业区，客流量很少 |
| 居住人口密度 | 居住人口密度大 | 居住人口密度较大 | 居住人口密度一般 | 居住人口密度较低 | 居住人口稀疏 |
| 道路状况 | 主干道为主 | 主干道与次干道并重 | 次干道为主 | 次干道与支路并重 | 支路为主 |
| 交通便捷程度 | 便捷 | 较便捷 | 一般 | 出行较困难 | 出行困难 |
| 基础设施状况 | 基础设施齐全、完备、等级高 | 基础设施齐全、完备、等级较高 | 基础设施齐全、完备、等级一般 | 基础设施水平较差 | 基础设施水平差 |
| 公用设施状况 | 公用服务设施齐全、完备、等级高 | 公用服务设施齐全、完备、等级较高 | 公用服务设施齐全、完备、等级一般 | 公用服务服务设施水平较差 | 公用服务服务设施水平差 |
| 城镇规划限制 | 规划用途公管公服，规划对土地利用强度基本无限制 | 规划用途公管公服，规划对土地利用强度略有限制 | 规划用途公管公服，规划对土地利用强度有一定限制 | 规划用途公管公服，规划对土地利用强度限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 环境状况 | 景观设施完善环境优美，能吸引游人，无污染 | 景观设施较完善环境较好，无污染 | 景观设施基本完善，环境一般，基本无污染 | 附近有景观设施，轻度污染 | 区域没有景观，污染较严重 |
| 其他区域因素状况 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个别因素 | 宗地形状 | 矩形 | 近似矩形 | 较不规则，但对土地利用无影响 | 不规则，对土地利用有一定影响 | 很不规则，对土地利用影响很大 |
| 宗地面积 | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 宗地临街道路等级与通达性 | 临主干道，道路通达性好 | 临主干道或次干道，道路通达性较好 | 临次干道，道路通达性一般 | 临次干道，或支路，交通通达性较差 | 临支路或巷道，道路通达性差 |
| 宗地基础设施状况 | 基础设施齐全、完备、等级高 | 基础设施齐全、完备、等级较高 | 基础设施齐全、完备、等级一般 | 基础设施水平较差 | 基础设施水平差 |
| 距商服中心距离 | 距商服中心距离＜400米 | 距商服中心距离400-700米 | 距商服中心距离700-1000米 | 距商服中心距离1000-1500米 | 距商服中心距离＞1500米 |
| 接近对外交通设施程度 | ＜400米 | 400-700米 | 700-1000米 | 1000-1500米 | ＞1500米 |
| 接近公用设施程度 | ＜200米 | 200-500米 | 500-800米 | 800-1200米 | ＞1200米 |
| 相邻土地利用状况 | 商业 | 商住 | 住宅 | 工业、仓储 | 其他用地 |
| 规划限制 | 规划用途公管公服，规划对土地利用强度基本无限制 | 规划用途公管公服，规划对土地利用强度略有限制 | 规划用途公管公服，规划对土地利用强度有一定限制 | 规划用途公管公服，规划对土地利用强度限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 地上建筑物状况 | 建筑物成新度高 | 建筑物成新度较高 | 建筑物成新度一般 | 建筑物成新度较低 | 建筑物成新度低 |
| 其他个别因素状况 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表2-4-4 各乡镇公共管理与公共服务二级地宗地地价修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区  域  因  素 | 区域在镇区中的位置 | 0.0144 | 0.0072 | 0.0000 | -0.0069 | -0.0137 |
| 商服繁华程度 | 0.0171 | 0.0085 | 0.0000 | -0.0081 | -0.0162 |
| 居住人口密度 | 0.0128 | 0.0064 | 0.0000 | -0.0061 | -0.0122 |
| 道路状况 | 0.0211 | 0.0106 | 0.0000 | -0.0100 | -0.0201 |
| 交通便捷程度 | 0.0132 | 0.0066 | 0.0000 | -0.0063 | -0.0126 |
| 基础设施状况 | 0.0157 | 0.0079 | 0.0000 | -0.0075 | -0.0149 |
| 公用设施状况 | 0.0183 | 0.0091 | 0.0000 | -0.0087 | -0.0174 |
| 城镇规划限制 | 0.0106 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0050 | -0.0100 |
| 环境状况 | 0.0105 | 0.0052 | 0.0000 | -0.0050 | -0.0100 |
| 其他区域因素状况 | 0.0083 | 0.0041 | 0.0000 | -0.0039 | -0.0079 |
| 个  别  因  素 | 宗地形状 | 0.0108 | 0.0054 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0102 |
| 宗地面积 | 0.0105 | 0.0052 | 0.0000 | -0.0050 | -0.0100 |
| 宗地临街道路等级与交通通达性 | 0.0104 | 0.0052 | 0.0000 | -0.0049 | -0.0099 |
| 宗地基础设施状况 | 0.0132 | 0.0066 | 0.0000 | -0.0063 | -0.0126 |
| 距商服中心距离 | 0.0143 | 0.0072 | 0.0000 | -0.0068 | -0.0136 |
| 接近对外交通设施程度 | 0.0108 | 0.0054 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0102 |
| 接近公用设施程度 | 0.0166 | 0.0083 | 0.0000 | -0.0079 | -0.0158 |
| 相邻土地利用状况 | 0.0107 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0101 |
| 规划限制 | 0.0110 | 0.0055 | 0.0000 | -0.0052 | -0.0104 |
| 地上建筑物状况 | 0.0060 | 0.0030 | 0.0000 | -0.0029 | -0.0057 |
| 其他个别因素状况 | 0.0105 | 0.0052 | 0.0000 | -0.0050 | -0.0099 |

**第三部分 集体建设用地基准地价内涵与土地估价参数**

**第一节 基准地价内涵的设定**

**一、基准地价内涵的设定**

（一）集体建设用地基准地价概念

集体建设用地基准地价是在正常市场条件下，经依法取得的，适用于有偿使用目的的集体建设用地，在一定的土地开发程度、一定的土地容积率、一定的使用年期、某一估价基准日，土地质量相近、条件相似的各级别或均质地域内，同一土地利用类型完整的集体建设用地使用权的平均价格。

（二）基准地价内涵设定

根据《农村集体土地定级与估价技术指南》（T/CREVA 1201-2021）规定，本次评估的基准地价是在某评估估价期日各土地级别或均质区域内的、在现状平均土地开发程度和平均容积率下，同一用途的完整土地使用权的平均价格。地类按商服用地、公共管理与公共服务用地、工业用地区分，各类用地的使用年期均为法定最高使用年限。

（三）基准地价内涵设定的具体条件

1.估价期日

按安徽省自然资源厅统一部署要求和工作实际开展的时间，本次评估估价期日为2023年7月1日。

2.土地使用年期

根据《农村集体土地定级与估价技术指南》（T/CREVA 1201-2021），集体建设用地年期设定参照国有建设用地的法定最高年期。故，本次年期设定为商服用地40年、公共管理与公共服务用地50年、工业用地50年。

3.土地开发水平

根据各土地级别或均质区域内同一用途现状平均土地开发程度或2/3以上面积已经达到的宗地红线外基础设施平均水平，宗地红线内“场地平整”。商服用地、公共管理与公共服务用地、工业用地各级别土地开发程度设定从“五通一平”到“四通一平”不等。红线外“五通”指通上水、通下水、通讯、通电、通路。本次一级地土地开发程度设定为“五通一平”，二级地土地开发程度设定为“四通一平”，三级地土地开发程度设定为“四通一平”。

4.平均容积率

由于农村集体建设用地分布范围广，本次根据金寨县城区及各乡镇相关规划，确定了各用地类型不同级别的平均容积率，商服用地一至三级地分别为1.3、1.2、1.1、公共管理与公共服务用地一至三级地均为1.0，工业用地容积率统一设定为1.0。

**表2-2-1 各用途、各级别开发程度和平均容积率一览表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 土地级别 | 开发水平 | 平均容积率 | | |
| 商服用地 | 公共管理与公共服务用地 | 工业用地 |
| 一级地 | 五通一平 | 1.3 | 1.0 | 1.0 |
| 二级地 | 四通一平 | 1.2 | 1.0 | 1.0 |
| 三级地 | 四通一平 | 1.1 | 1.0 | 1.0 |

**第二节 还原率的测算与确定**

根据《农村集体土地定级与估价技术指南》（T/CREVA 1201-2021），因缺乏适用的市场交易资料而选择其他方法测算还原率时，考虑交易主体的市场风险偏好等影响，集体建设用地的还原率通常略高于同区域同类型国有建设用地，一般上浮比例不超过3个百分点。由于本次适用的市场交易资料有限，无法直接测算还原率。因此，本次通过测算金寨县国有建设用地的还原率，间接测算金寨县集体建设用地还原率。

**一、金寨县国有建设用地还原率的测算与确定**

（一）还原率的概念与种类

还原率是以不动产纯收益资本化为不动产价格的利率。它是土地估价的重要参数。确定合理的还原率是利用收益还原法准确计算不动产价格的关键之一。运用收益还原法评估不动产价格时，根据评估对象的不同，涉及的还原率有三种：

1.综合还原率

它是求取土地及其上面的建筑物合为一体的价格时所使用的还原率。

2.建筑物还原率

它是求取单纯建筑物价格时所使用的还原率。

3.土地还原率

它是求取单纯土地价格时所使用的还原率。

（二）还原率测算

1.房地产交易市场法测算

测算综合还原率的方法是采用房地纯收益与不动产价格比率法。具体测算公式是：

综合还原率=房地纯收益/房地价格；

房地纯收益=年租金+押金利息收入-税费-管理费-保险费-维修费；

房地价格=售价-税费-销售费用；

平均综合还原率=样点综合还原率×样点建筑面积/样点建筑面积（公式中n为参算样点个数）。

利用房地出租、房屋买卖资料，对不动产进行了综合还原率的测算，根据所测的结果，综合还原率约在7.5%左右。

2.安全利率加风险调整值法测算

安全利率是指无风险的资本投资收益率，以2023年7月1日为估价期日，选取2015年10月24日中国人民银行公布的一年期定期存款年利率1.5%作为安全利率。根据对金寨县城区房地产开发企业调查，房地产开发存在一定的风险，确定风险调整值为5%左右，由此求得综合利率为6.5%左右。

3.投资风险与投资收益率综合排序插入法测算

投资的收益与投资风险密切相关，同期比较安全、风险小的投资有银行一年期、三年期存款，但其收益也都较低，分别为1.5%和2.75%。商业银行贷款存在一定的风险，以2023年7月1日为估价期日，按中国银行公布一年期贷款利息4.35%，考虑到对房地产开发商贷款资金加之交易、法律等费用，实际支付的资金利息率在6%左右。房地产开发投资风险高于商业银行贷款，其年利润率为8~12%，平均为10%。

股市投资风险更大，其收益率波动较大，难于测算。据此，取商业贷款资金实际年利息率和房地产开发法定利润率的平均值，求得该综合还原率为8 %。

（三）还原率的确定

1.综合还原率的确定

上述三种综合还原率测算结果表明商服用地、公共管理与公共服务用地、工业用地的综合还原率在6.5%~10%之间，其平均值约为8.0%，因而确定综合还原率为8.0%。考虑到工业用地、公共管理与公共服务用地和商服用地的还原率有所差异，其还原率呈增大趋势，结合本次测定的还原率，确定工业用地、公共管理与公共服务用地、商服用地综合还原率分别为7.5%、8.0%、8.5%。

2.土地还原率的确定

土地还原率通常比综合还原率低1%左右，因而确定工业用地、公共管理与公共服务用地、商服用地土地还原率分别为6.5%、7.0%、7.5%。

3.房屋还原率的确定

房屋还原率通常比综合还原率高1%左右，因而确定工业用地、公共管理与公共服务用地、商服用地房屋还原率分别为8.5%、9.0 %、9.5%。

**二、金寨县集体建设用地还原率的确定**

集体建设用地的还原率通常略高于同区域同类型国有建设用地，一般上浮比例不超过3个百分点。综合考虑后，确定本次金寨县集体建设用地还原率较同区域同类型国有建设用地还原率上浮1个百分点。

（一）综合还原率：工业用地、公共管理与公共服务用地、商服用地综合还原率分别为8.5%、9.0%、9.5%。

（二）土地还原率：工业用地、公共管理与公共服务用地、商服用地土地还原率分别为7.5%、8.0%、8.5%。

（三）房屋还原率：工业用地、公共管理与公共服务用地、商服用地房屋还原率分别为9.5%、10.0%、10.5%。

**第三节 房屋重置价的确定**

房屋重置价是依据目前人工、材料、建筑设计标准及正常管理水平下，建造一幢各项设备相同或相当的建筑物所需的成本价格。房屋重置价对于计算房屋的现值及纯收益具有重要的意义。本次土地估价的房屋重置价标准采用《六安市人民政府关于公布六安市被征收集体土地上房屋、其他附着物及青苗补偿标准的通知》（六政秘〔2020〕120号）中《金寨县被征收集体土地上房屋和其他附着物及青苗补偿标准》的相关规定。详见下表。

**表2-2-2 金寨县房屋重置价一览表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋类型 | 框架 | 混合结构 | | | 砖木结构 | | | 简易结构 |
| 1等 | 2等 | 3等 | 1等 | 2等 | 3等 |
| 补偿标准 | 1201 | 1105 | 1048 | 997 | 852 | 796 | 658 | 490 |

上表的重置价标准与市场价格水平基本一致，故在房地出租、房地出售的样点地价测算过程中直接引用。在日常宗地评估中，也可采用住建部门工程造价管理等单位出台的实时数据。

**第四节 容积率修正系数测算与确定**

容积率对地价影响较大，利用房地出租、房地出售、商品房开发等土地交易市场资料，对各级别内商服用地容积率修正系数进行测算。由于公共服务、工业用地地价样点较少，无法进行容积率修正系数测算，加之公共服务、工业用地各级别内容积率差别不大，对地价影响较小。因此，对公共服务、工业用地样点地价不进行容积率修正。

**一、集体建设用地中商服用地容积率修正系数测算与确定**

利用房地出租样点地价资料，对集体建设用地中商服用地容积率修正系数进行实测，以各级别内平均容积率区段修正系数设为1.00，测算了各级别内各容积率区段商服、公共管理与公共服务用地地价的修正系数。在容积率修正系数测算的基础上，对某些容积率区段无实例修正系数的采用内插法确定，确定结果见下。

**表2-2-3 商服用地容积率修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 容积率  修正系数  土地级别 | ≤0.8 | 0.9 | 1.0 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.8 | 2.0 | 2.5 | ≥3.0 |
| 一 | 0.94 | 0.95 | 0.96 | 0.97 | 0.99 | **1.00** | 1.03 | 1.06 | 1.09 | 1.18 | 1.24 | 1.35 | 1.50 |
| 二 | 0.95 | 0.96 | 0.97 | 0.98 | **1.00** | 1.03 | 1.06 | 1.12 | 1.15 | 1.22 | 1.26 | 1.36 | 1.46 |
| 三 | 0.96 | 0.97 | 0.98 | **1.00** | 1.02 | 1.04 | 1.06 | 1.08 | 1.10 | 1.14 | 1.16 | 1.26 | 1.36 |

**第五节 土地开发水平修正的确定**

土地开发费用主要是指宗地红线内外通路、通电、供水、排水、通气、通讯等方面的费用和场地平整费用。本次金寨县集体建设用地各类型、各级别用地评估设定的平均土地开发程度从“五通一平”到“四通一平”不等，而各宗地的实际开发程度可能与平均开发程度一致，也可能与平均开发程度不一致，对于与平均开发程度不一致的宗地，必须将其实际开发程度修正到所在级别平均开发程度。据调查，宗地红线外达到通路、通电、供水、排水及通讯“五通”的费用平均60元/m2；宗地红线内达到场地平整 “一平” 的费用平均为10元/m2。各项费用的分摊见下表。

**表2-2-4 土地开发费用分项一览表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 土地开发项目 | 通路 | 通电 | 供水 | 排水 | 通讯 | 场地平整 | 合计 |
| 红线外（元/m2） | 15 | 15 | 10 | 10 | 10 | / | 60 |
| 红线内（元/m2） | / | / | / | / | / | 10 | 10 |

在评估级别或区段基准地价时，如地价样点的实际开发程度与级别或区段平均开发程度一致时，不作修正；如不一致，则需进行修正，即在样点地价基础上加上（指地价样点开发程度低于级别或区段平均开发程度）或减去（指地价样点开发程度高于级别或区段平均开发程度）相应项目的费用。

**第六节 其它土地估价参数的确定**

其它估价参数包括维修费、折旧费、管理费、保险费及税费等。本次估价除维修费用外，所采用的上述参数均为在估价期日2023年7月1日，金寨县有关部门使用的参数。维修费则根据国内其它同类城市地价测算参数，结合金寨县的实际情况综合确定。确定结果下表。

**表2-2-5 其它估价参数表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 类 别 | 参 数 取 值 | 备 注 |
| 管理费 | 取年租金的3% | 按年租金的3%-5%计 |
| 保险费 | 2‰ | 《保险法》规定取房屋现值的2‰ |
| 维修费 | 2% | 通常按重置价的2% |
| 税 金 | 包括房产税12%、增值税（税率见表尾）、城建维护税为增值税额的5%、教育费附加为增值税额的3%、地方教育费附加为增值税额2%等 | 《中华人民共和国房产税暂行条例》、《财务部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》、《国务院关于修改<征收教育费附加的暂行规定>的决定》、《安徽省地方教育附加征收和使用管理暂行办法》（财综〔2011〕349号） |
| 利润率 | 8%-12% | / |
| 利息率 | 一年期贷款利率取4.35% | 2015年10月24日央行公布六个月至一年期贷款利率 |
| 房地产交易契税 | 住宅取2%，非住宅取4%，土地交易取3% | 《中华人民共和国契税法》 |
| 印花税 | 交易价格的0.05% | 《中华人民共和国印花税法》 |
| 增值税 | 1、一般纳税人适用一般计税方法计税：  应纳税额=当期销项税额-当期进项税额  销项税额=销售额\*税率  销售额=含税销售额/（1+税率）  2、小规模纳税人适用简易计税方法计税：  应纳税额=销售额\*征收率  销售额=含税销售额/（1+征收率）  增值税税率：13%、9%、6% | 《跨境应税行为适用增值税零税率和免税政策的规定》、《财务部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署2019年第39号） |

**第七节 金寨县集体建设用地基准地价修正系数表**

**表3-1-1 金寨县集体建设用地商服用地一级地宗地地价影响因素指标说明表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | | 修正因素 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 交通状况 | 道路状况 | 道路  类型 | 国省道为主 | 省道为主 | 省道、县道为主 | 县道、乡道为主 | 乡道、村道为主 |
| 道路  等级 | 临国道 | 临省道 | 临县道 | 临乡道 | 临村道 |
| 交通便捷程度 | | 出行方便 | 出行较方便 | 可以乘坐交通设施 | 出行较困难 | 出行很困难 |
| 基础设施状况 | | | 供电、供水、保证率达98%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率96-98%，排水较通畅 | 供电、供水保证率94-96%，排水状况一般 | 供电、供水保证率92-94%，排水状况较差 | 供电、供水保证率<92%，排水状况差 |
| 商服繁华程度 | | | 商服繁华程度高 | 商服繁华程度较高 | 商服繁华程度一般 | 商服繁华程度较低 | 商商服繁华程度低 |
| 环境状况 | | | 环境优美 | 环境较好 | 环境一般 | 环境较差 | 环境差 |
| 其他区域因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个别因素 | 宗地形状 | | | 矩形 | 近似矩形 | 较不规则，但对土地利用无影响 | 不规则，对土地利用有一定影响 | 很不规则，对土地利用影响很大 |
| 宗地面积 | | | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 宗地基础设施状况 | | | 供电、供水、保证率达98%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率96-98%，排水较通畅 | 供电、供水保证率94-96%，排水状况一般 | 供电、供水保证率92-94%，排水状况较差 | 供电、供水保证率<92%，排水状况差 |
| 宗地邻接道路等级与通达性 | | | 道路通达性好 | 道路通达性较好 | 道路通达性一般 | 道路通达性较差 | 道路通达性差 |
| 距公交站距离 | | | <500米 | 500-1000米 | 1000-1500米 | 1500-2000米 | >2000米 |
| 距商服中心距离 | | | 距商服中心距离<1000米 | 距商服中心距离1000-3000米 | 距商服中心距离3000-4000米 | 距商服中心距离4000-5000米 | 距商服中心距离>5000米 |
| 距对外交通设施距离 | | | <1000米 | 1000-3000米 | 3000-4000米 | 4000-5000米 | >5000米 |
| 相邻土地利用状况 | | | 商服 | 商住 | 公共管理与公共服务用地 | 工业、仓储 | 其它用地 |
| 土地使用限制 | | | 规划对土地利用基本无限制 | 规划对土地利用略有限制 | 规划对土地利用有一定限制 | 规划对土地利用限制较大 | 规划对土地利用限制大 |
| 其他个别因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表3-1-2 金寨县集体建设用地商服用地一级地宗地地价修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 交通状况 | 道路状况 | 道路类型 | 0.0127 | 0.0063 | 0.0000 | -0.0064 | -0.0128 |
| 道路等级 | 0.0108 | 0.0054 | 0.0000 | -0.0054 | -0.0109 |
| 交通便捷程度 | | 0.0130 | 0.0065 | 0.0000 | -0.0066 | -0.0131 |
| 基础设施状况 | | | 0.0149 | 0.0074 | 0.0000 | -0.0075 | -0.0151 |
| 商服繁华程度 | | | 0.0176 | 0.0088 | 0.0000 | -0.0089 | -0.0178 |
| 环境状况 | | | 0.0107 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0054 | -0.0108 |
| 其他区域因素状况 | | | 0.0085 | 0.0042 | 0.0000 | -0.0043 | -0.0086 |
| 个别因素 | 宗地形状 | | | 0.0099 | 0.0049 | 0.0000 | -0.0050 | -0.0100 |
| 宗地面积 | | | 0.0098 | 0.0049 | 0.0000 | -0.0050 | -0.0099 |
| 宗地基础设施状况 | | | 0.0101 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0102 |
| 宗地邻接道路等级与通达性 | | | 0.0096 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0048 | -0.0097 |
| 距公交站距离 | | | 0.0090 | 0.0045 | 0.0000 | -0.0045 | -0.0091 |
| 距商服中心距离 | | | 0.0118 | 0.0059 | 0.0000 | -0.0060 | -0.0119 |
| 距对外交通设施距离 | | | 0.0096 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0048 | -0.0097 |
| 相邻土地利用状况 | | | 0.0089 | 0.0045 | 0.0000 | -0.0045 | -0.0090 |
| 土地使用限制 | | | 0.0102 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0052 | -0.0104 |
| 其他个别因素状况 | | | 0.0073 | 0.0036 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0074 |

**表3-1-3 金寨县集体建设用地商服用地二级地宗地地价影响因素指标说明表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | | 修正因素 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 交通状况 | 道路状况 | 道路类型 | 国省道为主 | 省道为主 | 省道、县道为主 | 县道、乡道为主 | 乡道、村道为主 |
| 道路等级 | 临国道 | 临省道 | 临县道 | 临乡道 | 临村道 |
| 交通便捷程度 | | 出行方便 | 出行较方便 | 可以乘坐交通设施 | 出行较困难 | 出行很困难 |
| 基础设施状况 | | | 供电、供水保证率达97%以上 | 供电、供水保证率95-97% | 供电、供水保证率92-95% | 供电、供水保证率90-92% | 供电、供水保证率<90% |
| 商服繁华程度 | | | 商服繁华程度高 | 商服繁华程度较高 | 商服繁华程度一般 | 商服繁华程度较低 | 商商服繁华程度低 |
| 环境状况 | | | 环境优美 | 环境较好 | 环境一般 | 环境较差 | 环境差 |
| 其他区域因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个别因素 | 宗地形状 | | | 矩形 | 近似矩形 | 较不规则，但对土地利用无影响 | 不规则，对土地利用有一定影响 | 很不规则，对土地利用影响很大 |
| 宗地面积 | | | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 宗地基础设施状况 | | | 供电、供水保证率达97%以上 | 供电、供水保证率95-97% | 供电、供水保证率92-95% | 供电、供水保证率90-92% | 供电、供水保证率<90% |
| 宗地邻接道路等级与通达性 | | | 道路通达性好 | 道路通达性较好 | 道路通达性一般 | 道路通达性较差 | 道路通达性差 |
| 距公交站距离 | | | <500米 | 500-1000米 | 1000-1500米 | 1500-2000米 | >2000米 |
| 距商服中心距离 | | | 距商服中心距离<1000米 | 距商服中心距离1000-3000米 | 距商服中心距离3000-4000米 | 距商服中心距离4000-5000米 | 距商服中心距离>5000米 |
| 距对外交通设施距离 | | | <1000米 | 1000-3000米 | 3000-4000米 | 4000-5000米 | >5000米 |
| 相邻土地利用状况 | | | 商服 | 商住 | 公共管理与公共服务用地 | 工业、仓储 | 其它用地 |
| 土地使用限制 | | | 规划对土地利用基本无限制 | 规划对土地利用略有限制 | 规划对土地利用有一定限制 | 规划对土地利用限制较大 | 规划对土地利用限制大 |
| 其他个别因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表3-1-4 金寨县集体建设用地商服用地二级地宗地地价修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 交通状况 | 道路状况 | 道路类型 | 0.0123 | 0.0062 | 0.0000 | -0.0087 | -0.0175 |
| 道路等级 | 0.0105 | 0.0052 | 0.0000 | -0.0074 | -0.0148 |
| 交通便捷程度 | | 0.0126 | 0.0063 | 0.0000 | -0.0089 | -0.0179 |
| 基础设施状况 | | | 0.0145 | 0.0072 | 0.0000 | -0.0103 | -0.0205 |
| 商服繁华程度 | | | 0.0171 | 0.0086 | 0.0000 | -0.0122 | -0.0243 |
| 环境状况 | | | 0.0104 | 0.0052 | 0.0000 | -0.0074 | -0.0147 |
| 其他区域因素状况 | | | 0.0082 | 0.0041 | 0.0000 | -0.0058 | -0.0117 |
| 个别因素 | 宗地形状 | | | 0.0096 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0068 | -0.0136 |
| 宗地面积 | | | 0.0095 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0068 | -0.0135 |
| 宗地基础设施状况 | | | 0.0098 | 0.0049 | 0.0000 | -0.0070 | -0.0139 |
| 宗地邻接道路等级与通达性 | | | 0.0093 | 0.0047 | 0.0000 | -0.0066 | -0.0132 |
| 距公交站距离 | | | 0.0087 | 0.0044 | 0.0000 | -0.0062 | -0.0124 |
| 距商服中心距离 | | | 0.0115 | 0.0057 | 0.0000 | -0.0081 | -0.0163 |
| 距对外交通设施距离 | | | 0.0093 | 0.0047 | 0.0000 | -0.0066 | -0.0132 |
| 相邻土地利用状况 | | | 0.0087 | 0.0043 | 0.0000 | -0.0062 | -0.0123 |
| 土地使用限制 | | | 0.0100 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0071 | -0.0141 |
| 其他个别因素状况 | | | 0.0071 | 0.0035 | 0.0000 | -0.0050 | -0.0101 |

**表3-1-5 金寨县集体建设用地商服用地三级地宗地地价影响因素指标说明表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | | 修正因素 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 交通状况 | 道路状况 | 道路类型 | 国省道为主 | 省道为主 | 省道、县道为主 | 县道、乡道为主 | 乡道、村道为主 |
| 道路等级 | 临国道 | 临省道 | 临县道 | 临乡道 | 临村道 |
| 交通便捷程度 | | 出行方便 | 出行较方便 | 可以乘坐交通设施 | 出行较困难 | 出行很困难 |
| 基础设施状况 | | | 供电保证率达97%以上 | 供电保证率95-97% | 供电保证率92-95% | 供电保证率90-92% | 供电保证率<90% |
| 商服繁华程度 | | | 商服繁华程度高 | 商服繁华程度较高 | 商服繁华程度一般 | 商服繁华程度较低 | 商商服繁华程度低 |
| 环境状况 | | | 环境优美 | 环境较好 | 环境一般 | 环境较差 | 环境差 |
| 其他区域因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个别因素 | 宗地形状 | | | 矩形 | 近似矩形 | 较不规则，但对土地利用无影响 | 不规则，对土地利用有一定影响 | 很不规则，对土地利用影响很大 |
| 宗地面积 | | | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 宗地基础设施状况 | | | 供电保证率达97%以上 | 供电保证率95-97% | 供电保证率92-95% | 供电保证率90-92% | 供电保证率<90% |
| 宗地邻接道路等级与通达性 | | | 道路通达性好 | 道路通达性较好 | 道路通达性一般 | 道路通达性较差 | 道路通达性差 |
| 距公交站距离 | | | <500米 | 500-1000米 | 1000-1500米 | 1500-2000米 | >2000米 |
| 距商服中心距离 | | | 距商服中心距离<2000米 | 距商服中心距离2000-4000米 | 距商服中心距离4000-5000米 | 距商服中心距离5000-6000米 | 距商服中心距离>6000米 |
| 距对外交通设施距离 | | | <2000米 | 2000-4000米 | 4000-6000米 | 6000-8000米 | >8000米 |
| 相邻土地利用状况 | | | 商服 | 商住 | 公共管理与公共服务用地 | 工业、仓储 | 其它用地 |
| 土地使用限制 | | | 规划对土地利用基本无限制 | 规划对土地利用略有限制 | 规划对土地利用有一定限制 | 规划对土地利用限制较大 | 规划对土地利用限制大 |
| 其他个别因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表3-1-6 金寨县集体建设用地商服用地三级地宗地地价修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 交通状况 | 道路状况 | 道路类型 | 0.0141 | 0.0071 | 0.0000 | -0.0097 | -0.0195 |
| 道路等级 | 0.0120 | 0.0060 | 0.0000 | -0.0083 | -0.0165 |
| 交通便捷程度 | | 0.0145 | 0.0072 | 0.0000 | -0.0100 | -0.0199 |
| 基础设施状况 | | | 0.0166 | 0.0083 | 0.0000 | -0.0114 | -0.0229 |
| 商服繁华程度 | | | 0.0197 | 0.0098 | 0.0000 | -0.0135 | -0.0271 |
| 环境状况 | | | 0.0119 | 0.0060 | 0.0000 | -0.0082 | -0.0164 |
| 其他区域因素状况 | | | 0.0095 | 0.0047 | 0.0000 | -0.0065 | -0.0130 |
| 个别因素 | 宗地形状 | | | 0.0110 | 0.0055 | 0.0000 | -0.0076 | -0.0152 |
| 宗地面积 | | | 0.0109 | 0.0055 | 0.0000 | -0.0075 | -0.0151 |
| 宗地基础设施状况 | | | 0.0113 | 0.0056 | 0.0000 | -0.0078 | -0.0155 |
| 宗地邻接道路等级与通达性 | | | 0.0107 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0074 | -0.0147 |
| 距公交站距离 | | | 0.0100 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0069 | -0.0138 |
| 距商服中心距离 | | | 0.0132 | 0.0066 | 0.0000 | -0.0091 | -0.0181 |
| 距对外交通设施距离 | | | 0.0107 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0074 | -0.0147 |
| 相邻土地利用状况 | | | 0.0100 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0069 | -0.0137 |
| 土地使用限制 | | | 0.0114 | 0.0057 | 0.0000 | -0.0079 | -0.0158 |
| 其他个别因素状况 | | | 0.0081 | 0.0041 | 0.0000 | -0.0056 | -0.0112 |

**表3-2-1 金寨县集体建设用地公共管理与公共服务用地一级地宗地地价影响因素指标说明表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | | 修正因素 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 交通状况 | 道路状况 | 道路类型 | 国省道为主 | 省道为主 | 省道、县道为主 | 县道、乡道为主 | 乡道、村道为主 |
| 道路等级 | 临国道 | 临省道 | 临县道 | 临乡道 | 临村道 |
| 交通便捷程度 | | 出行很便捷 | 出行比较便捷 | 一般 | 出行有所不便 | 出行很不方便 |
| 基础设施状况 | | | 供电、供水、保证率达98%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率96-98%，排水较通畅 | 供电、供水保证率94-96%，排水状况一般 | 供电、供水保证率92-94%，排水状况较差 | 供电、供水保证率<92%，排水状况差 |
| 公用设施状况 | | | 公用服务设施齐全，等级高 | 公用服务设施较齐全，等级较高 | 公用服务设施等级一般 | 公用服务设施水平较差 | 公用服务设施水平差 |
| 环境状况 | | | 环境优美 | 环境较好 | 环境一般 | 环境较差 | 环境差 |
| 其他区域因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个别因素 | 宗地形状 | | | 矩形 | 近似矩形 | 较不规则，但对土地利用无影响 | 不规则，对土地利用有一定影响 | 很不规则，对土地利用影响较大 |
| 宗地面积 | | | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 邻接道路等级及通达性 | | | 道路通达性好 | 道路通达性较好 | 道路通达性一般 | 道路通达性较差 | 道路通达性差 |
| 宗地基础设施状况 | | | 供电、供水、保证率达98%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率96-98%，排水较通畅 | 供电、供水保证率94-96%，排水状况一般 | 供电、供水保证率92-94%，排水状况较差 | 供电、供水保证率<92%，排水状况差 |
| 距公交站距离 | | | <500米 | 500-1000米 | 1000-1500米 | 1500-2000米 | >2000米 |
| 距商服中心距离 | | | 距商服中心距离<1000米 | 距商服中心距离1000-3000米 | 距商服中心距离3000-4000米 | 距商服中心距离4000-5000米 | 距商服中心距离>5000米 |
| 距公用设施距离 | | | <500米 | 500-1000米 | 1000-1500米 | 1500-2000米 | >2000米 |
| 距对外交通设施距离 | | | <1000米 | 1000-3000米 | 3000-4000米 | 4000-5000米 | >5000米 |
| 相邻土地利用状况 | | | 公共管理与公共服务用地 | 商住 | 商服 | 工业、仓储 | 其它用地 |
| 其他个别因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表3-2-2 金寨县集体建设用地公共管理与公共服务用地一级地宗地地价修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 交通状况 | 道路状况 | 道路类型 | 0.0094 | 0.0047 | 0.0000 | -0.0047 | -0.0094 |
| 道路等级 | 0.0089 | 0.0044 | 0.0000 | -0.0044 | -0.0089 |
| 交通便捷程度 | | 0.0093 | 0.0047 | 0.0000 | -0.0047 | -0.0093 |
| 基础设施状况 | | | 0.0137 | 0.0069 | 0.0000 | -0.0069 | -0.0137 |
| 公用设施状况 | | | 0.0113 | 0.0056 | 0.0000 | -0.0056 | -0.0113 |
| 环境状况 | | | 0.0132 | 0.0066 | 0.0000 | -0.0066 | -0.0132 |
| 其他区域因素状况 | | | 0.0078 | 0.0039 | 0.0000 | -0.0039 | -0.0078 |
| 个别因素 | 宗地形状 | | | 0.0070 | 0.0035 | 0.0000 | -0.0035 | -0.0070 |
| 宗地面积 | | | 0.0069 | 0.0034 | 0.0000 | -0.0034 | -0.0069 |
| 邻接道路等级及通达性 | | | 0.0093 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0046 | -0.0093 |
| 宗地基础设施状况 | | | 0.0077 | 0.0039 | 0.0000 | -0.0039 | -0.0077 |
| 距公交站距离 | | | 0.0075 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0075 |
| 距商服中心距离 | | | 0.0096 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0048 | -0.0096 |
| 距公用设施距离 | | | 0.0082 | 0.0041 | 0.0000 | -0.0041 | -0.0082 |
| 距对外交通设施距离 | | | 0.0095 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0048 | -0.0095 |
| 相邻土地利用状况 | | | 0.0074 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0074 |
| 其他个别因素状况 | | | 0.0067 | 0.0033 | 0.0000 | -0.0033 | -0.0067 |

**表3-2-3 金寨县集体建设用地公共管理与公共服务用地二级地宗地地价影响因素指标说明表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | | 修正因素 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 交通状况 | 道路状况 | 道路类型 | 国省道为主 | 省道为主 | 省道、县道为主 | 县道、乡道为主 | 乡道、村道为主 |
| 道路等级 | 临国道 | 临省道 | 临县道 | 临乡道 | 临村道 |
| 交通便捷程度 | | 出行很便捷 | 出行比较便捷 | 一般 | 出行有所不便 | 出行很不方便 |
| 基础设施状况 | | | 供电、供水保证率达97%以上 | 供电、供水保证率95-97% | 供电、供水保证率92-95% | 供电、供水保证率90-92% | 供电、供水保证率<90% |
| 公用设施状况 | | | 公用服务设施齐全，等级高 | 公用服务设施较齐全，等级较高 | 公用服务设施等级一般 | 公用服务设施水平较差 | 公用服务设施水平差 |
| 环境状况 | | | 环境优美 | 环境较好 | 环境一般 | 环境较差 | 环境差 |
| 其他区域因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个别因素 | 宗地形状 | | | 矩形 | 近似矩形 | 较不规则，但对土地利用无影响 | 不规则，对土地利用有一定影响 | 很不规则，对土地利用影响较大 |
| 宗地面积 | | | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 邻接道路等级及通达性 | | | 道路通达性好 | 道路通达性较好 | 道路通达性一般 | 道路通达性较差 | 道路通达性差 |
| 宗地基础设施状况 | | | 供电、供水保证率达97%以上 | 供电、供水保证率95-97% | 供电、供水保证率92-95% | 供电、供水保证率90-92% | 供电、供水保证率<90% |
| 距公交站距离 | | | <500米 | 500-1000米 | 1000-1500米 | 1500-2000米 | >2000米 |
| 距商服中心距离 | | | 距商服中心距离<1000米 | 距商服中心距离1000-3000米 | 距商服中心距离3000-4000米 | 距商服中心距离4000-5000米 | 距商服中心距离>5000米 |
| 距公用设施距离 | | | <500米 | 500-1000米 | 1000-1500米 | 1500-2000米 | >2000米 |
| 距对外交通设施距离 | | | <1000米 | 1000-3000米 | 3000-4000米 | 4000-5000米 | >5000米 |
| 相邻土地利用状况 | | | 公共管理与公共服务用地 | 商住 | 商业 | 工业、仓储 | 其它用地 |
| 其他个别因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表3-2-4 金寨县集体建设用地公共管理与公共服务用地二级地宗地地价修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 交通状况 | 道路状况 | 道路类型 | 0.0137 | 0.0068 | 0.0000 | -0.0031 | -0.0061 |
| 道路等级 | 0.0129 | 0.0065 | 0.0000 | -0.0029 | -0.0058 |
| 交通便捷程度 | | 0.0136 | 0.0068 | 0.0000 | -0.0030 | -0.0061 |
| 基础设施状况 | | | 0.0200 | 0.0100 | 0.0000 | -0.0045 | -0.0090 |
| 公用设施状况 | | | 0.0164 | 0.0082 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0074 |
| 环境状况 | | | 0.0193 | 0.0096 | 0.0000 | -0.0043 | -0.0086 |
| 其他区域因素状况 | | | 0.0113 | 0.0057 | 0.0000 | -0.0025 | -0.0051 |
| 个别因素 | 宗地形状 | | | 0.0102 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0023 | -0.0046 |
| 宗地面积 | | | 0.0100 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0022 | -0.0045 |
| 邻接道路等级及通达性 | | | 0.0135 | 0.0067 | 0.0000 | -0.0030 | -0.0060 |
| 宗地基础设施状况 | | | 0.0112 | 0.0056 | 0.0000 | -0.0025 | -0.0050 |
| 距公交站距离 | | | 0.0109 | 0.0054 | 0.0000 | -0.0024 | -0.0049 |
| 距商服中心距离 | | | 0.0139 | 0.0070 | 0.0000 | -0.0031 | -0.0062 |
| 距公用设施距离 | | | 0.0120 | 0.0060 | 0.0000 | -0.0027 | -0.0054 |
| 距对外交通设施距离 | | | 0.0138 | 0.0069 | 0.0000 | -0.0031 | -0.0062 |
| 相邻土地利用状况 | | | 0.0107 | 0.0054 | 0.0000 | -0.0024 | -0.0048 |
| 其他个别因素状况 | | | 0.0097 | 0.0049 | 0.0000 | -0.0022 | -0.0044 |

**表3-2-5 金寨县集体建设用地公共管理与公共服务用地三级地宗地地价影响因素指标说明表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | | 修正因素 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 交通状况 | 道路状况 | 道路类型 | 国省道为主 | 省道为主 | 省道、县道为主 | 县道、乡道为主 | 乡道、村道为主 |
| 道路等级 | 临国道 | 临省道 | 临县道 | 临乡道 | 临村道 |
| 交通便捷程度 | | 出行很便捷 | 出行比较便捷 | 一般 | 出行有所不便 | 出行很不方便 |
| 基础设施状况 | | | 供电保证率达97%以上 | 供电保证率95-97% | 供电保证率92-95% | 供电保证率90-92% | 供电保证率<90% |
| 公用设施状况 | | | 公用服务设施齐全，等级高 | 公用服务设施较齐全，等级较高 | 公用服务设施等级一般 | 公用服务设施水平较差 | 公用服务设施水平差 |
| 环境状况 | | | 环境优美 | 环境较好 | 环境一般 | 环境较差 | 环境差 |
| 其他区域因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个别因素 | 宗地形状 | | | 矩形 | 近似矩形 | 较不规则，但对土地利用无影响 | 不规则，对土地利用有一定影响 | 很不规则，对土地利用影响较大 |
| 宗地面积 | | | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 邻接道路等级及通达性 | | | 道路通达性好 | 道路通达性较好 | 道路通达性一般 | 道路通达性较差 | 道路通达性差 |
| 宗地基础设施状况 | | | 供电保证率达97%以上 | 供电保证率95-97% | 供电保证率92-95% | 供电保证率90-92% | 供电保证率<90% |
| 距公交站距离 | | | <500米 | 500-1000米 | 1000-1500米 | 1500-2000米 | >2000米 |
| 距商服中心距离 | | | 距商服中心距离<2000米 | 距商服中心距离2000-4000米 | 距商服中心距离4000-5000米 | 距商服中心距离5000-6000米 | 距商服中心距离>6000米 |
| 距公用设施距离 | | | <1000米 | 1000-2000米 | 2000-3000米 | 3000-4000米 | >4000米 |
| 距对外交通设施距离 | | | <2000米 | 2000-4000米 | 4000-6000米 | 6000-8000米 | >8000米 |
| 相邻土地利用状况 | | | 公共管理与公共服务用地 | 商住 | 商业 | 工业、仓储 | 其它用地 |
| 其他个别因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表3-2-6 金寨县集体建设用地公共管理与公共服务用地三级地宗地地价修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 交通状况 | 道路状况 | 道路类型 | 0.0175 | 0.0087 | 0.0000 | -0.0044 | -0.0087 |
| 道路等级 | 0.0166 | 0.0083 | 0.0000 | -0.0041 | -0.0083 |
| 交通便捷程度 | | 0.0174 | 0.0087 | 0.0000 | -0.0043 | -0.0087 |
| 基础设施状况 | | | 0.0256 | 0.0128 | 0.0000 | -0.0064 | -0.0128 |
| 公用设施状况 | | | 0.0210 | 0.0105 | 0.0000 | -0.0053 | -0.0105 |
| 环境状况 | | | 0.0247 | 0.0123 | 0.0000 | -0.0062 | -0.0123 |
| 其他区域因素状况 | | | 0.0145 | 0.0073 | 0.0000 | -0.0036 | -0.0073 |
| 个别因素 | 宗地形状 | | | 0.0130 | 0.0065 | 0.0000 | -0.0033 | -0.0065 |
| 宗地面积 | | | 0.0128 | 0.0064 | 0.0000 | -0.0032 | -0.0064 |
| 邻接道路等级及通达性 | | | 0.0173 | 0.0086 | 0.0000 | -0.0043 | -0.0086 |
| 宗地基础设施状况 | | | 0.0144 | 0.0072 | 0.0000 | -0.0036 | -0.0072 |
| 距公交站距离 | | | 0.0139 | 0.0070 | 0.0000 | -0.0035 | -0.0070 |
| 距商服中心距离 | | | 0.0178 | 0.0089 | 0.0000 | -0.0045 | -0.0089 |
| 距公用设施距离 | | | 0.0153 | 0.0077 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0077 |
| 距对外交通设施距离 | | | 0.0177 | 0.0089 | 0.0000 | -0.0044 | -0.0089 |
| 相邻土地利用状况 | | | 0.0137 | 0.0069 | 0.0000 | -0.0034 | -0.0069 |
| 其他个别因素状况 | | | 0.0125 | 0.0062 | 0.0000 | -0.0031 | -0.0062 |

**表3-3-1金寨县集体建设用地工业用地一级地宗地地价影响因素指标说明表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | | 修正因素 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 交通状况 | 道路状况 | 道路  类型 | 国省道为主 | 省道为主 | 省道、县道为主 | 县道、乡道为主 | 乡道、村道为主 |
| 道路  等级 | 临国道 | 临省道 | 临县道 | 临乡道 | 临村道 |
| 交通便捷度 | | 交通极为便捷 | 交通比较便捷 | 交通状况一般 | 交通有所不便 | 交通不便 |
| 基础设施状况 | | | 供电、供水、保证率达98%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率96-98%，排水较通畅 | 供电、供水保证率94-96%，排水状况一般 | 供电、供水保证率92-94%，排水状况较差 | 供电、供水保证率<92%，排水状况差 |
| 环境状况 | | | 环境优美 | 环境较好 | 环境一般 | 环境较差 | 环境差 |
| 产业集聚程度 | | | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 其他区域因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个别因素 | 宗地形状 | | | 矩形 | 近似矩形 | 较不规则，但对土地利用无影响 | 不规则，对土地利用有一定影响 | 很不规则，对土地利用影响较大 |
| 宗地面积 | | | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 宗地临路状况 | | | 道路通达性好 | 道路通达性较好 | 道路通达性一般 | 道路通达性较差 | 道路通达性差 |
| 宗地基础设施条件 | | | 供电、供水、保证率达98%以上，排水通畅 | 供电、供水保证率96-98%，排水较通畅 | 供电、供水保证率94-96%，排水状况一般 | 供电、供水保证率92-94%，排水状况较差 | 供电、供水保证率<92%，排水状况差 |
| 接近对外交通设施程度 | | | <1000米 | 1000-3000米 | 3000-4000米 | 4000-5000米 | >5000米 |
| 土地使用限制 | | | 规划对土地利用基本无限制 | 规划对土地利用略有限制 | 规划对土地利用有一定限制 | 规划对土地利用限制较大 | 规划对土地利用限制大 |
| 其他个别因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表3-3-2 金寨县集体建设用地工业用地一级地宗地地价修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 交通状况 | 道路状况 | 道路类型 | 0.0107 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0053 | -0.0107 |
| 道路等级 | 0.0110 | 0.0055 | 0.0000 | -0.0055 | -0.0110 |
| 交通便捷程度 | | 0.0133 | 0.0067 | 0.0000 | -0.0067 | -0.0133 |
| 基础设施状况 | | | 0.0117 | 0.0059 | 0.0000 | -0.0059 | -0.0117 |
| 环境状况 | | | 0.0105 | 0.0052 | 0.0000 | -0.0052 | -0.0105 |
| 产业集聚程度 | | | 0.0159 | 0.0080 | 0.0000 | -0.0080 | -0.0159 |
| 其他区域因素状况 | | | 0.0079 | 0.0040 | 0.0000 | -0.0040 | -0.0079 |
| 个别因素 | 宗地形状 | | | 0.0071 | 0.0035 | 0.0000 | -0.0035 | -0.0071 |
| 宗地面积 | | | 0.0074 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0074 |
| 宗地临路状况 | | | 0.0098 | 0.0049 | 0.0000 | -0.0049 | -0.0098 |
| 宗地基础设施状况 | | | 0.0082 | 0.0041 | 0.0000 | -0.0041 | -0.0082 |
| 接近对外交通设施程度 | | | 0.0102 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0102 |
| 土地使用限制 | | | 0.0127 | 0.0064 | 0.0000 | -0.0064 | -0.0127 |
| 其他个别因素状况 | | | 0.0064 | 0.0032 | 0.0000 | -0.0032 | -0.0064 |

**表3-3-3金寨县集体建设用地工业用地二级地宗地地价影响因素指标说明表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | | 修正因素 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 交通状况 | 道路状况 | 道路类型 | 国省道为主 | 省道为主 | 省道、县道为主 | 县道、乡道为主 | 乡道、村道为主 |
| 道路等级 | 临国道 | 临省道 | 临县道 | 临乡道 | 临村道 |
| 交通便捷度 | | 交通极为便捷 | 交通比较便捷 | 交通状况一般 | 交通有所不便 | 交通不便 |
| 基础设施状况 | | | 供电、供水保证率达97%以上 | 供电、供水保证率95-97% | 供电、供水保证率92-95% | 供电、供水保证率90-92% | 供电、供水保证率<90% |
| 环境状况 | | | 环境优美 | 环境较好 | 环境一般 | 环境较差 | 环境差 |
| 产业集聚程度 | | | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 其他区域因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个别因素 | 宗地形状 | | | 矩形 | 近似矩形 | 较不规则，但对土地利用无影响 | 不规则，对土地利用有一定影响 | 很不规则，对土地利用影响较大 |
| 宗地面积 | | | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 宗地临路状况 | | | 道路通达性好 | 道路通达性较好 | 道路通达性一般 | 道路通达性较差 | 道路通达性差 |
| 宗地基础设施条件 | | | 供电、供水保证率达97%以上 | 供电、供水保证率95-97% | 供电、供水保证率92-95% | 供电、供水保证率90-92% | 供电、供水保证率<90% |
| 接近对外交通设施程度 | | | <1000米 | 1000-3000米 | 3000-4000米 | 4000-5000米 | >5000米 |
| 土地使用限制 | | | 规划对土地利用基本无限制 | 规划对土地利用略有限制 | 规划对土地利用有一定限制 | 规划对土地利用限制较大 | 规划对土地利用限制大 |
| 其他个别因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表3-3-4 金寨县集体建设用地工业用地二级地宗地地价修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 交通状况 | 道路状况 | 道路类型 | 0.0125 | 0.0062 | 0.0000 | -0.0033 | -0.0066 |
| 道路等级 | 0.0128 | 0.0064 | 0.0000 | -0.0034 | -0.0068 |
| 交通便捷程度 | | 0.0155 | 0.0078 | 0.0000 | -0.0041 | -0.0083 |
| 基础设施状况 | | | 0.0137 | 0.0068 | 0.0000 | -0.0036 | -0.0073 |
| 环境状况 | | | 0.0122 | 0.0061 | 0.0000 | -0.0033 | -0.0065 |
| 产业集聚程度 | | | 0.0186 | 0.0093 | 0.0000 | -0.0050 | -0.0099 |
| 其他区域因素状况 | | | 0.0093 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0025 | -0.0049 |
| 个别因素 | 宗地形状 | | | 0.0083 | 0.0041 | 0.0000 | -0.0022 | -0.0044 |
| 宗地面积 | | | 0.0086 | 0.0043 | 0.0000 | -0.0023 | -0.0046 |
| 宗地临路状况 | | | 0.0115 | 0.0057 | 0.0000 | -0.0031 | -0.0061 |
| 宗地基础设施状况 | | | 0.0096 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0026 | -0.0051 |
| 接近对外交通设施程度 | | | 0.0119 | 0.0059 | 0.0000 | -0.0032 | -0.0063 |
| 土地使用限制 | | | 0.0149 | 0.0074 | 0.0000 | -0.0040 | -0.0079 |
| 其他个别因素状况 | | | 0.0075 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0020 | -0.0040 |

**表3-3-5金寨县集体建设用地工业用地三级地宗地地价影响因素指标说明表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | | 修正因素 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 交通状况 | 道路状况 | 道路类型 | 国省道为主 | 省道为主 | 省道、县道为主 | 县道、乡道为主 | 乡道、村道为主 |
| 道路等级 | 临国道 | 临省道 | 临县道 | 临乡道 | 临村道 |
| 交通便捷度 | | 交通极为便捷 | 交通比较便捷 | 交通状况一般 | 交通有所不便 | 交通不便 |
| 基础设施状况 | | | 供电保证率达97%以上 | 供电保证率95-97% | 供电保证率92-95% | 供电保证率90-92% | 供电保证率<90% |
| 环境状况 | | | 环境优美 | 环境较好 | 环境一般 | 环境较差 | 环境差 |
| 产业集聚程度 | | | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 其他区域因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个别因素 | 宗地形状 | | | 矩形 | 近似矩形 | 较不规则，但对土地利用无影响 | 不规则，对土地利用有一定影响 | 很不规则，对土地利用影响较大 |
| 宗地面积 | | | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 宗地临路状况 | | | 道路通达性好 | 道路通达性较好 | 道路通达性一般 | 道路通达性较差 | 道路通达性差 |
| 宗地基础设施条件 | | | 供电保证率达97%以上 | 供电保证率95-97% | 供电保证率92-95% | 供电保证率90-92% | 供电保证率<90% |
| 接近对外交通设施程度 | | | <2000米 | 2000-4000米 | 4000-6000米 | 6000-8000米 | >8000米 |
| 土地使用限制 | | | 规划对土地利用基本无限制 | 规划对土地利用略有限制 | 规划对土地利用有一定限制 | 规划对土地利用限制较大 | 规划对土地利用限制大 |
| 其他个别因素状况 | | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表3-3-6 金寨县集体建设用地工业用地三级地宗地地价修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 交通状况 | 道路状况 | 道路类型 | 0.0140 | 0.0070 | 0.0000 | -0.0030 | -0.0060 |
| 道路等级 | 0.0143 | 0.0072 | 0.0000 | -0.0031 | -0.0061 |
| 交通便捷程度 | | 0.0174 | 0.0087 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0075 |
| 基础设施状况 | | | 0.0153 | 0.0077 | 0.0000 | -0.0033 | -0.0066 |
| 环境状况 | | | 0.0137 | 0.0068 | 0.0000 | -0.0029 | -0.0059 |
| 产业集聚程度 | | | 0.0208 | 0.0104 | 0.0000 | -0.0045 | -0.0089 |
| 其他区域因素状况 | | | 0.0104 | 0.0052 | 0.0000 | -0.0022 | -0.0044 |
| 个别因素 | 宗地形状 | | | 0.0093 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0020 | -0.0040 |
| 宗地面积 | | | 0.0096 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0041 |
| 宗地临路状况 | | | 0.0128 | 0.0064 | 0.0000 | -0.0028 | -0.0055 |
| 宗地基础设施状况 | | | 0.0108 | 0.0054 | 0.0000 | -0.0023 | -0.0046 |
| 接近对外交通设施程度 | | | 0.0133 | 0.0066 | 0.0000 | -0.0028 | -0.0057 |
| 土地使用限制 | | | 0.0167 | 0.0083 | 0.0000 | -0.0036 | -0.0071 |
| 其他个别因素状况 | | | 0.0084 | 0.0042 | 0.0000 | -0.0018 | -0.0036 |

**第四部分 农用地基准地价内涵与土地估价参数**

**第一节 农用地基准地价内涵界定**

根据《自然资源价格评估通则》（TD/T 1060-2021）、《农用地估价规程》（GB/T 28406-2012）、《林地估价技术规范》（T/CREVA 1101-2021）、《草地估价技术规范》（T/CREVA 1102-2021）以及《园地估价规程（送审稿）》、《林地估价规程（送审稿）》、《草地估价规程（送审稿）》等有关规定，耕地基准地价内涵主要包括估价期日、土地权利、土地权利年期、耕地利用类型、耕地基本设施状况、主导作物等；园地基准地价内涵主要包括估价期日、土地权利、土地权利年期、园地利用类型、园地基本设施状况、主导作物等；林地基准地价内涵包含估价期日、土地权利、土地权利年期、林地利用类型、优势树种、林业设施状况等；草地基准地价内涵主要包括土地权利、土地权利年期、草地利用类型、草地基本设施状况、估价期日等。本次金寨县农用地基准地价评估对象为国土变更调查成果确定的现状耕地、园地、林地、草地，基准地价内涵设定如下：

**一、估价期日**

根据自然资源部及安徽省自然资源厅有关文件要求，本次基准地价评估期日为2023年1月1日。

**二、土地权利**

按照《农用地估价规程》（GB/T 28406-2012）、《林地估价技术规范》（T/CREVA 1101-2021）、《草地估价技术规范》（T/CREVA 1102-2021）以及《园地估价规程（送审稿）》、《林地估价规程（送审稿）》、《草地估价规程（送审稿）》，土地权利类型包括土地承包经营权和经营权。本次金寨县农用地基准地价评估中土地权利设定为集体土地的承包经营权和国有土地的土地使用权，在确定基准地价时不区分集体和国有的差别。

**三、土地权利年期**

根据2016年12月31日原国土资源部、国家发展和改革委员会、财政部、住房和城乡建设部、原农业部、中国人民银行、国家林业局、中国银行业监督管理委员会《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》，“国家以出让、作价出资或者入股、授权经营方式处置的，考虑农业生产经营特点，合理确定使用年限，最高使用年限不得超过50年，在使用期限内，使用权人可以承包租赁、转让、出租、抵押。”《中华人民共和国农村土地承包法》第二十一条规定：耕地的承包期为30年，草地的承包期为30年至50年；林地的承包期为30年至70年。

《林地估价技术规范》（T/CREVA 1101-2021）、《林地估价规程（送审稿）》中林地权利年期设定为30年~70年；《草地估价技术规范》（T/CREVA 1102-2021）、《草地估价规程（送审稿）》中草地承包经营权权利年期设定为30年~50年；《园地估价规程（送审稿）》中园地承包经营权权利年期设定为30年~50年。

《全国园地林地草地分等定级和基准地价制定技术问答》（第七期，2023/9/21）中提出“园地的承包经营权年期可设定为30年”“林地的承包经营权年期应按法定规定设置为30至70年”“草地承包经营权年期设定为30年”。

考虑到与现行农用地基准地价成果的衔接，本次金寨县农用地基准地价评估中土地权利年期统一设定为30年。

**四、利用类型**

根据《农用地估价规程》（GB/T 28406-2012）、《农用地基准地价评估对象为县（市）行政区内现有农用地。根据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》并结合金寨县农用地现状确定各类型农用地，本次农用地估价类型分为耕地，园地、林地和草地。

耕地中水田面积占比68.85%，旱地面积占比30.86%，水浇地面积占比0.29%，从投入产出上看测算平均耕地收益基本无差异，因此在本次定级中统一按照耕地大类开展地价评估。

《全国园地林地草地定级分等定级和基准地价制定技术问答》（第五期，2023/5/10）中提出“园地按照二级地类制定基准地价，林地草地一般按照二级地类制定基准地价。”《全国园地林地草地定级分等定级和基准地价制定技术问答》（第七期，2023/9/21）中提出“因不同园地利用类型价格差异较大，所以园地按果园、茶园、其他园地分别评估园地基准地价。”

林地中乔木林地和其他林地占比达到了90.11%，竹林地面积占7.15%，灌木林地面积仅占0.97%。从现状调查情况看，其他林地上基本为疏林地或未成林，林木类型与周边乔木林地基本一致，仅在林木密度或成林年限上有所差别，从投入产出上看测算平均林木收益基本无差异，因此在本次定级中统一按照林地大类开展地价评估，林地利用类型设定为林地（乔木林地、竹林地、灌木林地、其他林地）。

草地全部为其他草地，经外业调查核实为荒草地，因此在本次草地基准地价评估中草地利用类型设定为草地（其他草地）。

**五、设施状况**

设施状况按照各级别或均质地域土地基本设施状况进行设定，本次金寨县农用地基准地价评估中根据各地类利用特点和金寨县实际情况，园地设施状况设定为宗地所在区域通路、水源供给有保障，宗地内土地较平整、有基本的排水与灌溉设施；林地设施状况设定为宗地所在区域道路通达、宗地内有集材道路；草地设施状况设定为宗地所在区域通路、水源供给有保障。

**六、主导作物/优势树种**

主导作物类型/优势树种根据区域内主要种植类型（优势树种）和种植面积进行确定。本次金寨县农用地基准地价评估中耕地主导作物为水稻、玉米、小麦；园地主导作物设定为桃、葡萄、茶叶和板栗；林地优势树种设定为松树和杉树；草地不设定主导作物，在测算样点地价时参照牧草用途。

**表3-2-1 金寨县农用地基准地价内涵表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **地类** | **类型** | **内涵** |
| 耕地 | 土地权利 | 集体土地承包经营权/国有土地使用权 |
| 土地权利年期 | 30年 |
| 估价期日 | 2023年1月1日 |
| 主导作物 | 水稻、玉米、小麦 |
| 设施状况 | 宗地所在区域通路、水源供给有保障，宗地内土地较平整、有基本的排水与灌溉设施 |
| 园地 | 土地权利 | 集体土地承包经营权/国有土地使用权 |
| 土地权利年期 | 30年 |
| 估价期日 | 2023年1月1日 |
| 主导作物 | 桃、葡萄、茶叶、板栗 |
|  | 设施状况 | 宗地所在区域通路、水源供给有保障，宗地内土地较平整、有基本的排水与灌溉设施 |
| 林地 | 土地权利 | 集体土地承包经营权/国有土地使用权 |
| 土地权利年期 | 30年 |
| 估价期日 | 2023年1月1日 |
| 优势树种 | 松树、杉树 |
| 设施状况 | 宗地所在区域道路通达、宗地内有集材道路 |
| 草地 | 土地权利 | 集体土地承包经营权/国有土地使用权 |
| 土地权利年期 | 30年 |
| 估价期日 | 2023年1月1日 |
| 设施状况 | 宗地所在区域通路、水源供给有保障 |

本次金寨县林地基准地价评估工作中基准地价内涵设定仅考虑土地的生产利用价值，不包含地上附着物和定着物价值。

**第二节 基准地价评估相关参数确定**

**一、土地还原率**

本次农用地评估采用收益还原法测算样点地价。根据《农用地估价规程》（GB/T 28406-2012），收益还原法是将待估农用地未来各期正常年纯收益（地租），以适当的土地还原率还原，从而估算出待估农用地价格，其中土地还原率是重要的估价参数之一。

土地还原率是将土地的年纯收益还原（或转换）成土地价格的利率或比率，本质上是一种资本投资的收益率。一般情况下，收益率的大小与资本投资风险的高低成正比，风险高收益率也高，反之则低。土地还原率是影响土地估价准确性的重要因素，土地还原率的微小变动会对土地价格评估结果产生明显影响，合理的土地还原率有利于增强土地评估结果的可比性。

**（一）土地还原率确定方法**

根据《土地估价参数调查测算指引》（T/CREVA 1101-2023），确定土地还原率的方法可以分为基本方法和其他方法。基本方法包括土地纯收益与价格比率法、安全利率加风险调整值法、投资风险与投资收益率综合排序插入法；其他方法包括问卷调查法、资本资产定价模型法、蒙特卡洛法、贷款权益分析法。本次金寨县农用地定级基准地价评估工作属于法定评估，按照要求采用基本方法。

1.土地纯收益与价格比率法：以市场上类似交易实例的实际收益率作为参考，假设比较实例经过修正后的收益率与估价对象的未来收益率接近，将其作为估价对象的土地还原率。

2.安全利率加风险调整值法：根据风险收益对等原则，在安全利率的基础上结合估价对象潜在投资风险确定估价对象的预期收益率，并将其作为土地还原率。

3.投资风险与投资收益率综合排序插入法：根据风险与收益对等原则，将投资估价对象的风险与各种相关投资类型的风险进行对比，通过估计估价对象所处风险区间确定估价对象所处的收益区间，进而确定其土地还原率。

土地纯收益与价格比率法要求调查足够的交易案例，选取多个可比实例作为比较实例，当土地市场比较活跃时，可以采取该方法。投资风险与投资收益率综合排序插入法需充分调查收集各类型投资的收益率及其风险程度资料，如国债利率、公司债券利率、银行贷款利率LPR(5年期以上)、基金收益率、股票收益率及当地房地产投资及其他投资的收益率、风险程度等，将估价对象与这些投资的风险程度进行分析比较，通过对比管理的难易程度、投资的流动性以及作为资产的安全性等方面，确定估价对象风险程度。但是上述各类投资风险与农业生产的风险可比性较差，农业生产风险受自然和气候影响明显，且对于农业投资收益率的研究较少。安全利率加风险调整值法是在数学模型基础上计算出来的，避免了定性确定的不明确性，有较好的科学性和合理性，且参数获取有足够的资料支撑。

因此，在本次金寨县农用地价格评估中，采用“安全利率加风险调整值”的方法确定农用地的还原率，其一般公式为：

式中：

—土地还原率；

—安全利率；

—风险调整值。

**（二）土地还原率确定过程和结果**

安全利率是指无风险的资本投资利润率，在实际估价中取一年定期存款利率或国债年利率作为安全利率。根据《中国人民银行2022年报》，金融机构人民币存款基准利率中1年定期存款利率为1.5%。根据中国人民银行金融市场司2022年金融市场运行情况报告，2022年1年期国债收益率在1.553%-2.37%间变化，月际变化明显。因此，本次估价中选取一年定期存款利率1.5%作为安全利率。

风险调整值是投资者为补偿所承担的较高风险所要求的额外回报，宜根据估价对象所处地区的社会经济发展和土地市场因素对其影响程度确定。

对于农业生产来说，风险调整值应根据农业生产灾害性天气、评估对象所处地区的社会发展水平和农用地市场等状况对其影响程度而确定。根据《中国农业风险管理发展报告2022》，我国的农业风险主要体现在自然风险、市场风险、植物重大病虫害风险、动物疫病风险、生物安全风险以及相关非传统风险六个方面。对于一般种植用地来说，获取收益的风险主要有国家产业政策和农产品供需对经营生产的风险以及各种自然灾害对农业收益的影响。对于多年生经济作物除上述风险外，还因其生长周期较长，市场不确定因素更大，所以经营风险更大。

耕地种植作物大多为一年一季或一年两季，前期投入小，回收周期短，风险相对较小。

园地种植作物大多为多年生经济作物，如茶叶、板栗、桃等，前期投入大，生产技术要求较高，回收周期长，一般3到5年后才有比较稳定的收益，受政策因素、自然灾害、病虫害等影响较大，特别是市场不确定因素更大，投资收益预见性较差，经营风险高。林地生产力水平相对不高，成本投入不大，收益也相对较低，林木主要以自然生长为主，林地的产品木材是资源性物资，投资林业虽然回收周期长，但是前期投入相对不大，林木产品具有升值潜力，经营风险相对较低。

从影响结果来看，各类型因素最终对农业生产的影响不仅体现在作物产量上，更直观的是价格变动情况，价格变动是对自然、社会经济、政策等各类型因素影响的综合体现。

结合金寨县实际情况确定耕地、园地和林地的风险调整值，耕地风险调整值取值为1.25%，园地风险调整值取值2.20%，林地风险调整值为0.80%。根据土地还原率计算公式，本次估价中耕地的土地还原率设定为1.5%+1.25%=2.75%，园地的土地还原率设定为1.5%+2.2%=3.7%，林地的土地还原率设定为1.5%+0.8%=2.3%。

**二、其他估价参数**

其他估价参数包括农具折旧费用、维护费用、管理费用、保险费用、开发利润等，因种植类型的差异，各项费用不能单一确定，需根据地块自身开发利用情况进行确定。

**第三节 金寨县农用地基准地价修正系数表**

一、耕地基准地价修正系数表

**表4-1-1 金寨县耕地价格影响因素指标说明表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 自然因素 | 地形地貌 | 地貌类型 | 平原 | 岗地 | 丘陵 | 低山 | 高山 |
| 坡度 | ＜2° | 2°~5° | 5°~8° | 8°~15° | ＞15° |
| 坡向 | 阳坡 | 东阳坡 | 西阳坡 | 半阴坡 | 阴坡 |
| 土壤条件 | 土壤质地 | 砂壤、轻壤 | 中壤 | 重壤、粘土 | 砂土 | 砾质土 |
| 有效土层厚度 | ≥120cm | 100-120cm | 60-100cm | 30-60cm | ＜30cm |
| 有机质含量 | ≥28 | 24-28 | 20-24 | 11-20 | ＜11 |
| 酸碱度 | 6.0~7.9 | 5.5~6.0，7.9~8.5 | 5.0~5.5，8.5~9.0 | 4.5~5.0 | ＜4.5，≥9.0 |
| 障碍层深度 | ≥90cm | 70~90cm | 50~70cm | 30~50cm | ＜30cm |
| 水文状况 | 地表水状况 | 充分满足 | 较充分满足 | 一般满足 | 不能满足 | 无条件 |
| 特殊因素 | 特殊的环境条件 | 居民点的影响 | 无影响 | 轻微影响 | 中等影响 | 较大影响 | 重度影响 |
| 工程建设的影响 | 无影响 | 轻微影响 | 中等影响 | 较大影响 | 重度影响 |
| 社会经济因素 | 基本设施状况 | 灌溉条件 | 充分满足 | 较充分满足 | 一般满足 | 不能满足 | 无灌溉条件 |
| 排水条件 | 充分满足 | 较充分满足 | 一般满足 | 不能满足 | 无排涝条件 |
| 田块平整度 | 平整 | 较平整 | 一般 | 较不平整 | 不平整 |
| 田间道路通达度 | 通达 | 较为通达 | 一般 | 较不通达 | 不通达 |
| 供电条件 | 充分满足 | 较充分满足 | 一般满足 | 不能满足 | 无供电条件 |
| 田块形状 | 矩形 | 近似矩形 | 较不规则，但对土地利用无影响 | 不规则，对土地利用有一定影响 | 很不规则，对土地利用影响很大 |
| 田块大小 | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，不利于土地利用 |
| 社会经济发展条件 | 农产品市场供求 | 供不应求 | 供略小于求 | 供需平衡 | 供大于求 | 无人问津 |
| 农机应用方便度 | 极其方便 | 较方便 | 一般 | 较不方便 | 不方便 |
| 交通条件 | 道路类型 | 主干道为主 | 主干道与次干道并重 | 次干道为主 | 次干道与支路并重 | 支路为主 |
| 交通通达度 | 通达 | 较为通达 | 一般 | 较不通达 | 不通达 |
| 对外交通便利度 | 便利 | 较便利 | 一般 | 较不便利 | 不便利 |

**表4-1-2 金寨县耕地一级地宗地地价修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 自然因素 | 地形地貌 | 地貌类型 | 0.0061 | 0.0031 | 0.0000 | -0.0029 | -0.0058 |
| 坡度 | 0.0044 | 0.0022 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0042 |
| 坡向 | 0.0046 | 0.0023 | 0.0000 | -0.0022 | -0.0044 |
| 土壤条件 | 土壤质地 | 0.0041 | 0.0021 | 0.0000 | -0.0020 | -0.0039 |
| 有效土层厚度 | 0.0041 | 0.0021 | 0.0000 | -0.0020 | -0.0039 |
| 有机质含量 | 0.0037 | 0.0019 | 0.0000 | -0.0018 | -0.0035 |
| 酸碱度 | 0.0037 | 0.0019 | 0.0000 | -0.0018 | -0.0036 |
| 障碍层深度 | 0.0038 | 0.0019 | 0.0000 | -0.0018 | -0.0036 |
| 水文状况 | 地表水状况 | 0.0039 | 0.0020 | 0.0000 | -0.0019 | -0.0037 |
| 特殊因素 | 特殊的环境条件 | 居民点的影响 | 0.0084 | 0.0042 | 0.0000 | -0.0040 | -0.0080 |
| 工程建设的影响 | 0.0039 | 0.0020 | 0.0000 | -0.0019 | -0.0037 |
| 社会经济因素 | 基本设施状况 | 灌溉条件 | 0.0039 | 0.0020 | 0.0000 | -0.0019 | -0.0037 |
| 排水条件 | 0.0043 | 0.0022 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0041 |
| 田块平整度 | 0.0044 | 0.0022 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0042 |
| 田间道路通达度 | 0.0041 | 0.0021 | 0.0000 | -0.0020 | -0.0039 |
| 供电条件 | 0.0040 | 0.0020 | 0.0000 | -0.0019 | -0.0038 |
| 田块形状 | 0.0041 | 0.0021 | 0.0000 | -0.0020 | -0.0039 |
| 田块大小 | 0.0042 | 0.0021 | 0.0000 | -0.0020 | -0.0040 |
| 社会经济发展条件 | 农产品市场供求 | 0.0044 | 0.0022 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0042 |
| 农机应用方便度 | 0.0046 | 0.0023 | 0.0000 | -0.0022 | -0.0044 |
| 交通条件 | 道路类型 | 0.0042 | 0.0021 | 0.0000 | -0.0020 | -0.0040 |
| 交通通达度 | 0.0036 | 0.0018 | 0.0000 | -0.0018 | -0.0035 |
| 对外交通便利度 | 0.0040 | 0.0020 | 0.0000 | -0.0019 | -0.0038 |

**表4-1-3 金寨县耕地二级地宗地地价修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 自然因素 | 地形地貌 | 地貌类型 | 0.0065 | 0.0033 | 0.0000 | -0.0031 | -0.0061 |
| 坡度 | 0.0048 | 0.0024 | 0.0000 | -0.0023 | -0.0045 |
| 坡向 | 0.0049 | 0.0025 | 0.0000 | -0.0023 | -0.0046 |
| 土壤条件 | 土壤质地 | 0.0044 | 0.0022 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0041 |
| 有效土层厚度 | 0.0044 | 0.0022 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0041 |
| 有机质含量 | 0.0039 | 0.0020 | 0.0000 | -0.0019 | -0.0037 |
| 酸碱度 | 0.0040 | 0.0020 | 0.0000 | -0.0019 | -0.0038 |
| 障碍层深度 | 0.0041 | 0.0021 | 0.0000 | -0.0019 | -0.0038 |
| 水文状况 | 地表水状况 | 0.0041 | 0.0021 | 0.0000 | -0.0020 | -0.0039 |
| 特殊因素 | 特殊的环境条件 | 居民点的影响 | 0.0090 | 0.0045 | 0.0000 | -0.0043 | -0.0085 |
| 工程建设的影响 | 0.0042 | 0.0021 | 0.0000 | -0.0020 | -0.0039 |
| 社会经济因素 | 基本设施状况 | 灌溉条件 | 0.0042 | 0.0021 | 0.0000 | -0.0020 | -0.0039 |
| 排水条件 | 0.0046 | 0.0023 | 0.0000 | -0.0022 | -0.0043 |
| 田块平整度 | 0.0047 | 0.0024 | 0.0000 | -0.0022 | -0.0044 |
| 田间道路通达度 | 0.0044 | 0.0022 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0041 |
| 供电条件 | 0.0043 | 0.0022 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0041 |
| 田块形状 | 0.0044 | 0.0022 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0042 |
| 田块大小 | 0.0045 | 0.0023 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0042 |
| 社会经济发展条件 | 农产品市场供求 | 0.0047 | 0.0024 | 0.0000 | -0.0022 | -0.0044 |
| 农机应用方便度 | 0.0049 | 0.0025 | 0.0000 | -0.0023 | -0.0046 |
| 交通条件 | 道路类型 | 0.0045 | 0.0023 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0042 |
| 交通通达度 | 0.0039 | 0.0020 | 0.0000 | -0.0019 | -0.0037 |
| 对外交通便利度 | 0.0043 | 0.0022 | 0.0000 | -0.0020 | -0.0040 |

**表4-1-4 金寨县耕地三级地宗地地价修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 自然因素 | 地形地貌 | 地貌类型 | 0.0054 | 0.0027 | 0.0000 | -0.0031 | -0.0061 |
| 坡度 | 0.0039 | 0.0020 | 0.0000 | -0.0023 | -0.0045 |
| 坡向 | 0.0041 | 0.0021 | 0.0000 | -0.0023 | -0.0046 |
| 土壤条件 | 土壤质地 | 0.0036 | 0.0018 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0041 |
| 有效土层厚度 | 0.0036 | 0.0018 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0041 |
| 有机质含量 | 0.0033 | 0.0017 | 0.0000 | -0.0019 | -0.0037 |
| 酸碱度 | 0.0033 | 0.0017 | 0.0000 | -0.0019 | -0.0038 |
| 障碍层深度 | 0.0034 | 0.0017 | 0.0000 | -0.0019 | -0.0038 |
| 水文状况 | 地表水状况 | 0.0034 | 0.0017 | 0.0000 | -0.0020 | -0.0039 |
| 特殊因素 | 特殊的环境条件 | 居民点的影响 | 0.0074 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0043 | -0.0085 |
| 工程建设的影响 | 0.0035 | 0.0018 | 0.0000 | -0.0020 | -0.0039 |
| 社会经济因素 | 基本设施状况 | 灌溉条件 | 0.0035 | 0.0018 | 0.0000 | -0.0020 | -0.0039 |
| 排水条件 | 0.0038 | 0.0019 | 0.0000 | -0.0022 | -0.0043 |
| 田块平整度 | 0.0039 | 0.0020 | 0.0000 | -0.0022 | -0.0044 |
| 田间道路通达度 | 0.0036 | 0.0018 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0041 |
| 供电条件 | 0.0036 | 0.0018 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0041 |
| 田块形状 | 0.0037 | 0.0019 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0042 |
| 田块大小 | 0.0037 | 0.0019 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0042 |
| 社会经济发展条件 | 农产品市场供求 | 0.0039 | 0.0020 | 0.0000 | -0.0022 | -0.0044 |
| 农机应用方便度 | 0.0041 | 0.0021 | 0.0000 | -0.0023 | -0.0046 |
| 交通条件 | 道路类型 | 0.0037 | 0.0019 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0042 |
| 交通通达度 | 0.0032 | 0.0016 | 0.0000 | -0.0019 | -0.0037 |
| 对外交通便利度 | 0.0035 | 0.0018 | 0.0000 | -0.0020 | -0.0040 |

二、园地基准地价修正系数表

**表4-2-1 果园价格影响因素指标说明表**

| **基本因素** | **次级因素** | **因子** | **修正系数** | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| 自然因素 | 地形条件 | 坡度 | 5-10° | 10-15° | 15-25° | ≥25° | <5° |
| 坡向 | 阳坡 | 半阳坡 | 平地 | 半阴坡 | 阴坡 |
| 土壤条件 | 有效土层厚度 | ≥80cm | 60-80cm | 40-60cm | 30-40cm | ＜30cm |
| 土壤pH值 | 6.0-6.5 | 6.5-7.0 | 5.0-6.0 | ≥7.0 | <5.0 |
| 土壤有机质含量 | ≥4.4g/kg | 2.52-4.4g/kg | 2.44-2.52g/kg | 1.81-2.44g/kg | <1.81g/kg |
| 土壤质地 | 砂壤土 | 壤质土 | 砂质土 | 黏质土 | 砾质土 |
| 社会经济因素 | 社会经济发展条件 | 市场供需状况 | 供不应求，长期不能满足市场需求 | 供求存在一定缺口，短期不能满足市场需求 | 供需平衡 | 供应略大于需求，市场存量一般 | 供过于求，市场存量多 |
| 区位交通条件 | 中心城镇影响度 | 距城镇中心＜1km | 距城镇中心1-2km | 距城镇中心2-4km | 距城镇中心4-6km | 距城镇中心≥6km |
| 对外交通便利度 | 便利度高 | 便利度较高 | 便利度一般 | 便利度较差 | 便利度极差 |
| 道路通达度 | 通达条件很高 | 通达条件较高 | 通达条件一般 | 通达条件较差 | 通达条件极差 |
| 农贸市场影响度 | 距农贸市场＜1km | 距农贸市场1-2km | 距农贸市场2-4km | 距农贸市场4-6km | 距农贸市场≥6km |
| 物流便利度 | 便利度高 | 便利度较高 | 便利度一般 | 便利度较差 | 便利度极差 |
| 种植管理条件 | 灌溉条件 | 水源丰富，能满足全周期生长需要 | 水源较为丰富，基本能满足全周期生长需要 | 水源一般，能满足一般生长需要 | 水源较为稀缺，一定程度影响生长 | 水源缺乏，正常生长受到严重影响 |
| 防洪排水条件 | 排水设施完善 | 排水设施较为完善 | 排水设施一般 | 排水设施较差 | 无排水设施 |
| 劳作便利条件 | 田块形状 | 矩形 | 近似矩形 | 较不规则，但对生产无影响 | 不规则，对生产有一定影响 | 很不规则，对生产影响很大 |
| 田块大小 | 田块面积很大，适宜规模经营 | 田块面积较大，较适宜规模经营 | 田块面积适中，正常利用不受影响 | 田块面积较小，影响正常利用 | 田块面积极小，无法正常利用 |
| 田块平整度 | 田块平整，田面高差＜0.5m下 | 田块较为平整，田面高差在0.5-1m | 田块平整性一般，田面高差在1-2m | 田块较不平整，田面高差在2-3m | 田块不平整，田面高差≥3m |
| 采摘条件 | 采摘条件完善 | 采摘条件较为完善 | 采摘条件一般 | 采摘条件较差 | 采摘条件极差 |
| 特殊因素 | 作物特殊因素 | 作物品种 | 国家地理标志产品 | 区域认证无公害/绿色/有机食品 | 本地一般品种 | 本地有侵害物种 | 外来入侵物种 |
| 作物生长阶段 | 结果盛期 | 结果后期 | 结果初期 | 幼树期 | 衰老期 |
| 作物生长状况 | 长势良好 | 长势较好 | 长势一般 | 长势较差 | 长势极差 |
| 作物病虫害 | 无病虫害影响 | 病虫害影响轻微 | 病虫害影响中等 | 病虫害影响较重 | 病虫害影响严重 |
| 其他特殊因素 | 特殊的小气候条件 | 特殊小气候影响严重 | 特殊小气候影响较重 | 特殊小气候影响中等 | 特殊小气候影响轻微 | 无特殊小气候 |
| 特殊的土壤条件 | 特殊土壤条件影响严重 | 特殊土壤条件影响较重 | 特殊土壤条件影响中等 | 特殊土壤条件影响轻微 | 无特殊土壤条件 |
| 旅游景观收入 | 休闲观光营业收入高 | 休闲观光营业收入较高 | 休闲观光营业收入一般 | 休闲观光营业收入较少 | 无休闲观光营业收入 |

**表4-2-2 果园一级地宗地地价修正系数表**

| **基本因素** | **次级因素** | **因子** | **修正系数** | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| 自然因素 | 地形条件 | 坡度 | 0.0019 | 0.0009 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0020 |
| 坡向 | 0.0016 | 0.0008 | 0.0000 | -0.0008 | -0.0017 |
| 土壤条件 | 有效土层厚度 | 0.0022 | 0.0011 | 0.0000 | -0.0012 | -0.0024 |
| 土壤pH值 | 0.0019 | 0.0009 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0020 |
| 土壤有机质含量 | 0.0024 | 0.0012 | 0.0000 | -0.0013 | -0.0026 |
| 土壤质地 | 0.0020 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0021 |
| 社会经济因素 | 社会经济发展条件 | 市场供需状况 | 0.0029 | 0.0015 | 0.0000 | -0.0015 | -0.0031 |
| 区位交通条件 | 中心城镇影响度 | 0.0022 | 0.0011 | 0.0000 | -0.0012 | -0.0024 |
| 对外交通便利度 | 0.0021 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0022 |
| 道路通达度 | 0.0021 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0022 |
| 农贸市场影响度 | 0.0019 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0020 |
| 物流便利度 | 0.0026 | 0.0013 | 0.0000 | -0.0014 | -0.0027 |
| 种植管理条件 | 灌溉条件 | 0.0028 | 0.0014 | 0.0000 | -0.0015 | -0.0029 |
| 防洪排水条件 | 0.0028 | 0.0014 | 0.0000 | -0.0015 | -0.0030 |
| 劳作便利条件 | 田块形状 | 0.0015 | 0.0008 | 0.0000 | -0.0008 | -0.0016 |
| 田块大小 | 0.0017 | 0.0008 | 0.0000 | -0.0009 | -0.0018 |
| 田块平整度 | 0.0020 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0022 |
| 采摘条件 | 0.0021 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0022 |
| 特殊因素 | 作物特殊因素 | 作物品种 | 0.0039 | 0.0019 | 0.0000 | -0.0020 | -0.0041 |
| 作物生长阶段 | 0.0027 | 0.0013 | 0.0000 | -0.0014 | -0.0028 |
| 作物生长状况 | 0.0027 | 0.0013 | 0.0000 | -0.0014 | -0.0028 |
| 作物病虫害 | 0.0020 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0022 |
| 其他特殊因素 | 特殊的小气候条件 | 0.0015 | 0.0007 | 0.0000 | -0.0008 | -0.0016 |
| 特殊的土壤条件 | 0.0014 | 0.0007 | 0.0000 | -0.0008 | -0.0015 |
| 旅游景观收入 | 0.0023 | 0.0012 | 0.0000 | -0.0012 | -0.0025 |

**表4-2-3 果园二级地宗地地价修正系数表**

| **基本因素** | **次级因素** | **因子** | **修正系数** | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| 自然因素 | 地形条件 | 坡度 | 0.0018 | 0.0009 | 0.0000 | -0.0009 | -0.0019 |
| 坡向 | 0.0015 | 0.0008 | 0.0000 | -0.0008 | -0.0016 |
| 土壤条件 | 有效土层厚度 | 0.0022 | 0.0011 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0022 |
| 土壤pH值 | 0.0018 | 0.0009 | 0.0000 | -0.0009 | -0.0018 |
| 土壤有机质含量 | 0.0024 | 0.0012 | 0.0000 | -0.0012 | -0.0024 |
| 土壤质地 | 0.0019 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0020 |
| 社会经济因素 | 社会经济发展条件 | 市场供需状况 | 0.0028 | 0.0014 | 0.0000 | -0.0014 | -0.0029 |
| 区位交通条件 | 中心城镇影响度 | 0.0022 | 0.0011 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0022 |
| 对外交通便利度 | 0.0020 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0021 |
| 道路通达度 | 0.0020 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0020 |
| 农贸市场影响度 | 0.0019 | 0.0009 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0019 |
| 物流便利度 | 0.0025 | 0.0013 | 0.0000 | -0.0013 | -0.0026 |
| 种植管理条件 | 灌溉条件 | 0.0027 | 0.0014 | 0.0000 | -0.0014 | -0.0028 |
| 防洪排水条件 | 0.0027 | 0.0014 | 0.0000 | -0.0014 | -0.0028 |
| 劳作便利条件 | 田块形状 | 0.0015 | 0.0007 | 0.0000 | -0.0007 | -0.0015 |
| 田块大小 | 0.0016 | 0.0008 | 0.0000 | -0.0008 | -0.0017 |
| 田块平整度 | 0.0020 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0020 |
| 采摘条件 | 0.0020 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0020 |
| 特殊因素 | 作物特殊因素 | 作物品种 | 0.0038 | 0.0019 | 0.0000 | -0.0019 | -0.0038 |
| 作物生长阶段 | 0.0026 | 0.0013 | 0.0000 | -0.0013 | -0.0027 |
| 作物生长状况 | 0.0026 | 0.0013 | 0.0000 | -0.0013 | -0.0026 |
| 作物病虫害 | 0.0020 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0020 |
| 其他特殊因素 | 特殊的小气候条件 | 0.0014 | 0.0007 | 0.0000 | -0.0007 | -0.0015 |
| 特殊的土壤条件 | 0.0014 | 0.0007 | 0.0000 | -0.0007 | -0.0014 |
| 旅游景观收入 | 0.0023 | 0.0011 | 0.0000 | -0.0012 | -0.0023 |

**表4-2-4 茶园价格影响因素指标说明表**

| **基本因素** | **次级因素** | **因子** | **修正系数** | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| 自然因素 | 地形条件 | 坡度 | 5-10° | 10-15° | 15-25° | ≥25° | <5° |
| 坡向 | 阳坡 | 半阳坡 | 平地 | 半阴坡 | 阴坡 |
| 海拔 | 325-450m | 250-325m | 450-600m | 600-700m | >700m或<=250m |
| 土壤条件 | 有效土层厚度 | ≥80cm | 60-80cm | 40-60cm | 30-40cm | ＜30cm |
| 土壤pH值 | <5.5 | 5.5-6.0 | 6.0-6.5 | 6.5-7.0 | ≥7.0 |
| 土壤有机质含量 | ≥5.82g/kg | 2.56-5.82g/kg | 1.76-2.56g/kg | 1.28-1.76g/kg | <1.28g/kg |
| 土壤质地 | 砂壤土 | 壤质土 | 砂质土 | 黏质土 | 砾质土 |
| 社会经济因素 | 社会经济发展条件 | 市场供需状况 | 供不应求，长期不能满足市场需求 | 供求存在一定缺口，短期不能满足市场需求 | 供需平衡 | 供应略大于需求，市场存量一般 | 供过于求，市场存量多 |
| 区位交通条件 | 中心城镇影响度 | 距城镇中心＜1km | 距城镇中心1-2km | 距城镇中心2-4km | 距城镇中心4-6km | 距城镇中心≥6km |
| 对外交通便利度 | 便利度高 | 便利度较高 | 便利度一般 | 便利度较差 | 便利度极差 |
| 道路通达度 | 通达条件很高 | 通达条件较高 | 通达条件一般 | 通达条件较差 | 通达条件极差 |
| 农贸市场影响度 | 距农贸市场＜1km | 距农贸市场1-2km | 距农贸市场2-4km | 距农贸市场4-6km | 距农贸市场≥6km |
| 物流便利度 | 便利度高 | 便利度较高 | 便利度一般 | 便利度较差 | 便利度极差 |
| 种植管理条件 | 灌溉条件 | 水源丰富，能满足全周期生长需要 | 水源较为丰富，基本能满足全周期生长需要 | 水源一般，能满足一般生长需要 | 水源较为稀缺，一定程度影响生长 | 水源缺乏，正常生长受到严重影响 |
| 防洪排水条件 | 排水设施完善 | 排水设施较为完善 | 排水设施一般 | 排水设施较差 | 无排水设施 |
| 劳作便利条件 | 田块形状 | 矩形 | 近似矩形 | 较不规则，但对生产无影响 | 不规则，对生产有一定影响 | 很不规则，对生产影响很大 |
| 田块大小 | 田块面积很大，适宜规模经营 | 田块面积较大，较适宜规模经营 | 田块面积适中，正常利用不受影响 | 田块面积较小，影响正常利用 | 田块面积极小，无法正常利用 |
| 田块平整度 | 田块平整，田面高差＜0.5m下 | 田块较为平整，田面高差在0.5-1m | 田块平整性一般，田面高差在1-2m | 田块较不平整，田面高差在2-3m | 田块不平整，田面高差≥3m |
| 采摘条件 | 采摘条件完善 | 采摘条件较为完善 | 采摘条件一般 | 采摘条件较差 | 采摘条件极差 |
| 特殊因素 | 作物特殊因素 | 作物品种 | 国家地理标志产品 | 区域认证无公害/绿色/有机食品 | 本地一般品种 | 本地有侵害物种 | 外来入侵物种 |
| 作物生长阶段 | 结果盛期 | 结果后期 | 结果初期 | 幼树期 | 衰老期 |
| 作物生长状况 | 长势良好 | 长势较好 | 长势一般 | 长势较差 | 长势极差 |
| 作物病虫害 | 无病虫害影响 | 病虫害影响轻微 | 病虫害影响中等 | 病虫害影响较重 | 病虫害影响严重 |
| 其他特殊因素 | 特殊的小气候条件 | 特殊小气候影响严重 | 特殊小气候影响较重 | 特殊小气候影响中等 | 特殊小气候影响轻微 | 无特殊小气候 |
| 特殊的土壤条件 | 特殊土壤条件影响严重 | 特殊土壤条件影响较重 | 特殊土壤条件影响中等 | 特殊土壤条件影响轻微 | 无特殊土壤条件 |
| 旅游景观收入 | 休闲观光营业收入高 | 休闲观光营业收入较高 | 休闲观光营业收入一般 | 休闲观光营业收入较少 | 无休闲观光营业收入 |

**表4-2-5 茶园一级地宗地地价修正系数表**

| **基本因素** | **次级因素** | **因子** | **修正系数** | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| 自然因素 | 地形条件 | 坡度 | 0.0020 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0019 |
| 坡向 | 0.0015 | 0.0007 | 0.0000 | -0.0007 | -0.0014 |
| 海拔 | 0.0021 | 0.0011 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0021 |
| 土壤条件 | 有效土层厚度 | 0.0019 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0009 | -0.0019 |
| 土壤pH值 | 0.0020 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0020 |
| 土壤有机质含量 | 0.0025 | 0.0013 | 0.0000 | -0.0012 | -0.0025 |
| 土壤质地 | 0.0021 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0020 |
| 社会经济因素 | 社会经济发展条件 | 市场供需状况 | 0.0031 | 0.0016 | 0.0000 | -0.0015 | -0.0030 |
| 区位交通条件 | 中心城镇影响度 | 0.0025 | 0.0013 | 0.0000 | -0.0012 | -0.0024 |
| 对外交通便利度 | 0.0025 | 0.0013 | 0.0000 | -0.0012 | -0.0025 |
| 道路通达度 | 0.0020 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0020 |
| 农贸市场影响度 | 0.0022 | 0.0011 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0021 |
| 物流便利度 | 0.0027 | 0.0013 | 0.0000 | -0.0013 | -0.0026 |
| 种植管理条件 | 灌溉条件 | 0.0022 | 0.0011 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0021 |
| 防洪排水条件 | 0.0024 | 0.0012 | 0.0000 | -0.0012 | -0.0023 |
| 劳作便利条件 | 田块形状 | 0.0015 | 0.0007 | 0.0000 | -0.0007 | -0.0014 |
| 田块大小 | 0.0015 | 0.0008 | 0.0000 | -0.0008 | -0.0015 |
| 田块平整度 | 0.0017 | 0.0009 | 0.0000 | -0.0008 | -0.0017 |
| 采摘条件 | 0.0023 | 0.0012 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0023 |
| 特殊因素 | 作物特殊因素 | 作物品种 | 0.0042 | 0.0021 | 0.0000 | -0.0020 | -0.0041 |
| 作物生长阶段 | 0.0023 | 0.0012 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0023 |
| 作物生长状况 | 0.0022 | 0.0011 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0021 |
| 作物病虫害 | 0.0023 | 0.0011 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0022 |
| 其他特殊因素 | 特殊的小气候条件 | 0.0016 | 0.0008 | 0.0000 | -0.0008 | -0.0016 |
| 特殊的土壤条件 | 0.0015 | 0.0007 | 0.0000 | -0.0007 | -0.0014 |
| 旅游景观收入 | 0.0029 | 0.0015 | 0.0000 | -0.0014 | -0.0029 |

**表4-2-6 茶园二级地宗地地价修正系数表**

| **基本因素** | **次级因素** | **因子** | **修正系数** | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| 自然因素 | 地形条件 | 坡度 | 0.0019 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0009 | -0.0019 |
| 坡向 | 0.0014 | 0.0007 | 0.0000 | -0.0007 | -0.0014 |
| 海拔 | 0.0021 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0020 |
| 土壤条件 | 有效土层厚度 | 0.0019 | 0.0009 | 0.0000 | -0.0009 | -0.0019 |
| 土壤pH值 | 0.0020 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0019 |
| 土壤有机质含量 | 0.0025 | 0.0012 | 0.0000 | -0.0012 | -0.0024 |
| 土壤质地 | 0.0020 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0020 |
| 社会经济因素 | 社会经济发展条件 | 市场供需状况 | 0.0030 | 0.0015 | 0.0000 | -0.0015 | -0.0030 |
| 区位交通条件 | 中心城镇影响度 | 0.0024 | 0.0012 | 0.0000 | -0.0012 | -0.0024 |
| 对外交通便利度 | 0.0025 | 0.0012 | 0.0000 | -0.0012 | -0.0024 |
| 道路通达度 | 0.0020 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0019 |
| 农贸市场影响度 | 0.0021 | 0.0011 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0021 |
| 物流便利度 | 0.0026 | 0.0013 | 0.0000 | -0.0013 | -0.0026 |
| 种植管理条件 | 灌溉条件 | 0.0021 | 0.0011 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0021 |
| 防洪排水条件 | 0.0023 | 0.0012 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0023 |
| 劳作便利条件 | 田块形状 | 0.0014 | 0.0007 | 0.0000 | -0.0007 | -0.0014 |
| 田块大小 | 0.0015 | 0.0008 | 0.0000 | -0.0007 | -0.0015 |
| 田块平整度 | 0.0017 | 0.0008 | 0.0000 | -0.0008 | -0.0016 |
| 采摘条件 | 0.0022 | 0.0011 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0022 |
| 特殊因素 | 作物特殊因素 | 作物品种 | 0.0041 | 0.0020 | 0.0000 | -0.0020 | -0.0040 |
| 作物生长阶段 | 0.0023 | 0.0011 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0022 |
| 作物生长状况 | 0.0021 | 0.0011 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0021 |
| 作物病虫害 | 0.0022 | 0.0011 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0022 |
| 其他特殊因素 | 特殊的小气候条件 | 0.0016 | 0.0008 | 0.0000 | -0.0008 | -0.0015 |
| 特殊的土壤条件 | 0.0014 | 0.0007 | 0.0000 | -0.0007 | -0.0014 |
| 旅游景观收入 | 0.0028 | 0.0014 | 0.0000 | -0.0014 | -0.0028 |

**表4-2-7 茶园三级地宗地地价修正系数表**

| **基本因素** | **次级因素** | **因子** | **修正系数** | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| 自然因素 | 地形条件 | 坡度 | 0.0019 | 0.0009 | 0.0000 | -0.0009 | -0.0018 |
| 坡向 | 0.0014 | 0.0007 | 0.0000 | -0.0007 | -0.0014 |
| 海拔 | 0.0020 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0020 |
| 土壤条件 | 有效土层厚度 | 0.0018 | 0.0009 | 0.0000 | -0.0009 | -0.0018 |
| 土壤pH值 | 0.0019 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0009 | -0.0019 |
| 土壤有机质含量 | 0.0024 | 0.0012 | 0.0000 | -0.0012 | -0.0023 |
| 土壤质地 | 0.0020 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0019 |
| 社会经济因素 | 社会经济发展条件 | 市场供需状况 | 0.0029 | 0.0015 | 0.0000 | -0.0014 | -0.0029 |
| 区位交通条件 | 中心城镇影响度 | 0.0024 | 0.0012 | 0.0000 | -0.0012 | -0.0023 |
| 对外交通便利度 | 0.0024 | 0.0012 | 0.0000 | -0.0012 | -0.0023 |
| 道路通达度 | 0.0019 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0009 | -0.0019 |
| 农贸市场影响度 | 0.0020 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0020 |
| 物流便利度 | 0.0025 | 0.0013 | 0.0000 | -0.0012 | -0.0025 |
| 种植管理条件 | 灌溉条件 | 0.0021 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0020 |
| 防洪排水条件 | 0.0023 | 0.0011 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0022 |
| 劳作便利条件 | 田块形状 | 0.0014 | 0.0007 | 0.0000 | -0.0007 | -0.0014 |
| 田块大小 | 0.0015 | 0.0007 | 0.0000 | -0.0007 | -0.0014 |
| 田块平整度 | 0.0016 | 0.0008 | 0.0000 | -0.0008 | -0.0016 |
| 采摘条件 | 0.0022 | 0.0011 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0021 |
| 特殊因素 | 作物特殊因素 | 作物品种 | 0.0039 | 0.0020 | 0.0000 | -0.0019 | -0.0039 |
| 作物生长阶段 | 0.0022 | 0.0011 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0022 |
| 作物生长状况 | 0.0021 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0020 |
| 作物病虫害 | 0.0021 | 0.0011 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0021 |
| 其他特殊因素 | 特殊的小气候条件 | 0.0015 | 0.0008 | 0.0000 | -0.0008 | -0.0015 |
| 特殊的土壤条件 | 0.0014 | 0.0007 | 0.0000 | -0.0007 | -0.0014 |
| 旅游景观收入 | 0.0028 | 0.0014 | 0.0000 | -0.0014 | -0.0027 |

**表4-2-8 其他园地价格影响因素指标说明表**

| **基本因素** | **次级因素** | **因子** | **修正系数** | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| 自然因素 | 地形条件 | 坡度 | 5-10° | 10-15° | 15-25° | ≥25° | <5° |
| 坡向 | 阳坡 | 半阳坡 | 平地 | 半阴坡 | 阴坡 |
| 海拔 | 300-450m | 450-600m | 150-300m | ≤150m | >600m |
| 土壤条件 | 有效土层厚度 | ≥80cm | 60-80cm | 40-60cm | 30-40cm | ＜30cm |
| 土壤pH值 | 5.5-6.0 | 5.0--5.5 | 4.5--5.0 | ≥6.0 | <4.5 |
| 土壤有机质含量 | ≥5.82g/kg | 2.56-5.82g/kg | 1.71-2.56g/kg | 1.39-1.71g/kg | ＜1.39g/kg |
| 土壤质地 | 砂壤土 | 壤质土 | 砂质土 | 黏质土 | 砾质土 |
| 社会经济因素 | 社会经济发展条件 | 市场供需状况 | 供不应求，长期不能满足市场需求 | 供求存在一定缺口，短期不能满足市场需求 | 供需平衡 | 供应略大于需求，市场存量一般 | 供过于求，市场存量多 |
| 区位交通条件 | 中心城镇影响度 | 距城镇中心＜1km | 距城镇中心1-2km | 距城镇中心2-4km | 距城镇中心4-6km | 距城镇中心≥6km |
| 对外交通便利度 | 便利度高 | 便利度较高 | 便利度一般 | 便利度较差 | 便利度极差 |
| 道路通达度 | 通达条件很高 | 通达条件较高 | 通达条件一般 | 通达条件较差 | 通达条件极差 |
| 农贸市场影响度 | 距农贸市场＜1km | 距农贸市场1-2km | 距农贸市场2-4km | 距农贸市场4-6km | 距农贸市场≥6km |
| 物流便利度 | 便利度高 | 便利度较高 | 便利度一般 | 便利度较差 | 便利度极差 |
| 种植管理条件 | 灌溉条件 | 水源丰富，能满足全周期生长需要 | 水源较为丰富，基本能满足全周期生长需要 | 水源一般，能满足一般生长需要 | 水源较为稀缺，一定程度影响生长 | 水源缺乏，正常生长受到严重影响 |
| 防洪排水条件 | 排水设施完善 | 排水设施较为完善 | 排水设施一般 | 排水设施较差 | 无排水设施 |
| 劳作便利条件 | 田块形状 | 矩形 | 近似矩形 | 较不规则，但对生产无影响 | 不规则，对生产有一定影响 | 很不规则，对生产影响很大 |
| 田块大小 | 田块面积很大，适宜规模经营 | 田块面积较大，较适宜规模经营 | 田块面积适中，正常利用不受影响 | 田块面积较小，影响正常利用 | 田块面积极小，无法正常利用 |
| 田块平整度 | 田块平整，田面高差＜0.5m下 | 田块较为平整，田面高差在0.5-1m | 田块平整性一般，田面高差在1-2m | 田块较不平整，田面高差在2-3m | 田块不平整，田面高差≥3m |
| 采摘条件 | 采摘条件完善 | 采摘条件较为完善 | 采摘条件一般 | 采摘条件较差 | 采摘条件极差 |
| 特殊因素 | 作物特殊因素 | 作物品种 | 国家地理标志产品 | 区域认证无公害/绿色/有机食品 | 本地一般品种 | 本地有侵害物种 | 外来入侵物种 |
| 作物生长阶段 | 结果盛期 | 结果后期 | 结果初期 | 幼树期 | 衰老期 |
| 作物生长状况 | 长势良好 | 长势较好 | 长势一般 | 长势较差 | 长势极差 |
| 作物病虫害 | 无病虫害影响 | 病虫害影响轻微 | 病虫害影响中等 | 病虫害影响较重 | 病虫害影响严重 |
| 其他特殊因素 | 特殊的小气候条件 | 特殊小气候影响严重 | 特殊小气候影响较重 | 特殊小气候影响中等 | 特殊小气候影响轻微 | 无特殊小气候 |
| 特殊的土壤条件 | 特殊土壤条件影响严重 | 特殊土壤条件影响较重 | 特殊土壤条件影响中等 | 特殊土壤条件影响轻微 | 无特殊土壤条件 |
| 旅游景观收入 | 休闲观光营业收入高 | 休闲观光营业收入较高 | 休闲观光营业收入一般 | 休闲观光营业收入较少 | 无休闲观光营业收入 |

**表4-2-9 其他园地一级地宗地地价修正系数表**

| **基本因素** | **次级因素** | **因子** | **修正系数** | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| 自然因素 | 地形条件 | 坡度 | 0.0019 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0020 |
| 坡向 | 0.0015 | 0.0007 | 0.0000 | -0.0008 | -0.0015 |
| 海拔 | 0.0022 | 0.0011 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0022 |
| 土壤条件 | 有效土层厚度 | 0.0021 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0021 |
| 土壤pH值 | 0.0021 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0021 |
| 土壤有机质含量 | 0.0022 | 0.0011 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0022 |
| 土壤质地 | 0.0021 | 0.0011 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0022 |
| 社会经济因素 | 社会经济发展条件 | 市场供需状况 | 0.0028 | 0.0014 | 0.0000 | -0.0015 | -0.0029 |
| 区位交通条件 | 中心城镇影响度 | 0.0022 | 0.0011 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0022 |
| 对外交通便利度 | 0.0021 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0021 |
| 道路通达度 | 0.0020 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0021 |
| 农贸市场影响度 | 0.0020 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0021 |
| 物流便利度 | 0.0026 | 0.0013 | 0.0000 | -0.0013 | -0.0027 |
| 种植管理条件 | 灌溉条件 | 0.0026 | 0.0013 | 0.0000 | -0.0013 | -0.0026 |
| 防洪排水条件 | 0.0021 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0021 |
| 劳作便利条件 | 田块形状 | 0.0012 | 0.0006 | 0.0000 | -0.0006 | -0.0012 |
| 田块大小 | 0.0017 | 0.0008 | 0.0000 | -0.0009 | -0.0017 |
| 田块平整度 | 0.0015 | 0.0007 | 0.0000 | -0.0008 | -0.0015 |
| 采摘条件 | 0.0021 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0021 |
| 特殊因素 | 作物特殊因素 | 作物品种 | 0.0039 | 0.0020 | 0.0000 | -0.0020 | -0.0040 |
| 作物生长阶段 | 0.0022 | 0.0011 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0022 |
| 作物生长状况 | 0.0022 | 0.0011 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0023 |
| 作物病虫害 | 0.0026 | 0.0013 | 0.0000 | -0.0013 | -0.0027 |
| 其他特殊因素 | 特殊的小气候条件 | 0.0015 | 0.0008 | 0.0000 | -0.0008 | -0.0016 |
| 特殊的土壤条件 | 0.0014 | 0.0007 | 0.0000 | -0.0007 | -0.0015 |
| 旅游景观收入 | 0.0025 | 0.0012 | 0.0000 | -0.0013 | -0.0025 |

**表4-2-10 其他园地二级地宗地地价修正系数表**

| **基本因素** | **次级因素** | **因子** | **修正系数** | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| 自然因素 | 地形条件 | 坡度 | 0.0019 | 0.0009 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0019 |
| 坡向 | 0.0014 | 0.0007 | 0.0000 | -0.0007 | -0.0015 |
| 海拔 | 0.0021 | 0.0011 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0022 |
| 土壤条件 | 有效土层厚度 | 0.0020 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0020 |
| 土壤pH值 | 0.0020 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0020 |
| 土壤有机质含量 | 0.0021 | 0.0011 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0022 |
| 土壤质地 | 0.0021 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0021 |
| 社会经济因素 | 社会经济发展条件 | 市场供需状况 | 0.0028 | 0.0014 | 0.0000 | -0.0014 | -0.0028 |
| 区位交通条件 | 中心城镇影响度 | 0.0021 | 0.0011 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0021 |
| 对外交通便利度 | 0.0020 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0021 |
| 道路通达度 | 0.0020 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0020 |
| 农贸市场影响度 | 0.0020 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0020 |
| 物流便利度 | 0.0025 | 0.0013 | 0.0000 | -0.0013 | -0.0026 |
| 种植管理条件 | 灌溉条件 | 0.0025 | 0.0013 | 0.0000 | -0.0013 | -0.0025 |
| 防洪排水条件 | 0.0020 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0020 |
| 劳作便利条件 | 田块形状 | 0.0011 | 0.0006 | 0.0000 | -0.0006 | -0.0012 |
| 田块大小 | 0.0016 | 0.0008 | 0.0000 | -0.0008 | -0.0017 |
| 田块平整度 | 0.0014 | 0.0007 | 0.0000 | -0.0007 | -0.0015 |
| 采摘条件 | 0.0020 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0020 |
| 特殊因素 | 作物特殊因素 | 作物品种 | 0.0038 | 0.0019 | 0.0000 | -0.0019 | -0.0039 |
| 作物生长阶段 | 0.0021 | 0.0011 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0022 |
| 作物生长状况 | 0.0021 | 0.0011 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0022 |
| 作物病虫害 | 0.0025 | 0.0013 | 0.0000 | -0.0013 | -0.0026 |
| 其他特殊因素 | 特殊的小气候条件 | 0.0015 | 0.0007 | 0.0000 | -0.0008 | -0.0015 |
| 特殊的土壤条件 | 0.0014 | 0.0007 | 0.0000 | -0.0007 | -0.0014 |
| 旅游景观收入 | 0.0024 | 0.0012 | 0.0000 | -0.0012 | -0.0024 |

**表4-2-11 其他园地三级地宗地地价修正系数表**

| **基本因素** | **次级因素** | **因子** | **修正系数** | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| 自然因素 | 地形条件 | 坡度 | 0.0018 | 0.0009 | 0.0000 | -0.0009 | -0.0019 |
| 坡向 | 0.0014 | 0.0007 | 0.0000 | -0.0007 | -0.0014 |
| 海拔 | 0.0020 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0021 |
| 土壤条件 | 有效土层厚度 | 0.0019 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0020 |
| 土壤pH值 | 0.0019 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0020 |
| 土壤有机质含量 | 0.0020 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0021 |
| 土壤质地 | 0.0020 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0021 |
| 社会经济因素 | 社会经济发展条件 | 市场供需状况 | 0.0026 | 0.0013 | 0.0000 | -0.0014 | -0.0027 |
| 区位交通条件 | 中心城镇影响度 | 0.0020 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0021 |
| 对外交通便利度 | 0.0019 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0020 |
| 道路通达度 | 0.0019 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0020 |
| 农贸市场影响度 | 0.0019 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0020 |
| 物流便利度 | 0.0024 | 0.0012 | 0.0000 | -0.0012 | -0.0025 |
| 种植管理条件 | 灌溉条件 | 0.0024 | 0.0012 | 0.0000 | -0.0012 | -0.0025 |
| 防洪排水条件 | 0.0019 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0020 |
| 劳作便利条件 | 田块形状 | 0.0011 | 0.0005 | 0.0000 | -0.0006 | -0.0011 |
| 田块大小 | 0.0016 | 0.0008 | 0.0000 | -0.0008 | -0.0016 |
| 田块平整度 | 0.0014 | 0.0007 | 0.0000 | -0.0007 | -0.0014 |
| 采摘条件 | 0.0019 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0020 |
| 特殊因素 | 作物特殊因素 | 作物品种 | 0.0036 | 0.0018 | 0.0000 | -0.0019 | -0.0037 |
| 作物生长阶段 | 0.0020 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0021 |
| 作物生长状况 | 0.0021 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0021 |
| 作物病虫害 | 0.0024 | 0.0012 | 0.0000 | -0.0012 | -0.0025 |
| 其他特殊因素 | 特殊的小气候条件 | 0.0014 | 0.0007 | 0.0000 | -0.0007 | -0.0015 |
| 特殊的土壤条件 | 0.0013 | 0.0007 | 0.0000 | -0.0007 | -0.0014 |
| 旅游景观收入 | 0.0023 | 0.0012 | 0.0000 | -0.0012 | -0.0024 |

三、林地基准地价修正系数表

**表4-3-1 林地价格影响因素指标说明表**

| **基本因素** | **次级因素** | **因子** | **修正系数** | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| 自然因素 | 地形条件 | 坡度 | ＜6° | 6-15° | 15-25° | 25-35° | ≥35° |
| 坡向 | 阳坡 | 半阳坡 | 平地 | 半阴坡 | 阴坡 |
| 坡位 | 平地 | 谷 | 下 | 中 | 上、脊 |
| 海拔 | >600m | 450-600m | 300-450m | 150-300m | ≤150m |
| 土壤条件 | 土层厚度 | ≥80cm | 60-80cm | 40-60cm | 30-40cm | ＜30cm |
| 腐殖质厚度 | 阔叶林 | 针阔混交叶林 | 针叶林 | 竹林 | 灌木林、其他 |
| 土壤质地 | 壤土 | 砂壤土、黏壤土 | 砂质土 | 黏质土 | 砾质土 |
| 社会经济因素 | 社会经济发展条件 | 市场供需状况 | 供不应求，长期不能满足市场需求 | 供求存在一定缺口，短期不能满足市场需求 | 供需平衡 | 供应略大于需求，市场存量一般 | 供过于求，市场存量多 |
| 区位交通条件 | 对外交通便利度 | 便利度高 | 便利度较高 | 便利度一般 | 便利度较差 | 便利度极差 |
| 道路通达度 | 通达条件很高 | 通达条件较高 | 通达条件一般 | 通达条件较差 | 通达条件极差 |
| 道路类型 | 国道 | 省道 | 县乡道 | 村道 | 林间小径 |
| 政策法规 | 国土空间用途管制 | 开发利用不受限制 | 开发利用需遵循政策规范，无需批准 | 开发利用需有关部门批准 | 开发利用需政府审议 | 自然保护地界线范围内，不得进行开发利用 |
| 林地权利状况 | 已完成确权登记，权属明晰 | 正在进行确权登记，权属明晰 | 未开展确权登记，权属明晰 | 存在争议，有证明材料 | 存在争议，无证明材料 |
| 种植管理条件 | 灌溉条件 | 水源丰富，能满足全周期生长需要 | 水源较为丰富，基本能满足全周期生长需要 | 水源一般，能满足一般生长需要 | 水源较为稀缺，一定程度影响生长 | 水源缺乏，正常生长受到严重影响 |
| 防洪排水条件 | 排水设施完善 | 排水设施较为完善 | 排水设施一般 | 排水设施较差 | 无排水设施 |
| 劳作便利条件 | 地块形状 | 矩形 | 近似矩形 | 较不规则，但对生产无影响 | 不规则，对生产有一定影响 | 很不规则，对生产影响很大 |
| 地块大小 | 地块面积很大，适宜规模经营 | 地块面积较大，较适宜规模经营 | 地块面积适中，正常利用不受影响 | 地块面积较小，影响正常利用 | 地块面积极小，无法正常利用 |
| 采伐条件 | 集材距离 | ＜50m | 50-200m | 200-400m | 400-1000m | ≥1000m |
| 运输距离 | 距木材交货点＜2km | 距木材交货点2-5km | 距木材交货点5-10km | 距木材交货点10-20km | 距木材交货点≥20km |
| 特殊因素 | 其他特殊因素 | 特殊的小气候条件 | 特殊小气候影响严重 | 特殊小气候影响较重 | 特殊小气候影响中等 | 特殊小气候影响轻微 | 无特殊小气候 |
| 特殊的土壤条件 | 特殊土壤条件影响严重 | 特殊土壤条件影响较重 | 特殊土壤条件影响中等 | 特殊土壤条件影响轻微 | 无特殊土壤条件 |
| 环境污染 | 无环境污染 | 环境污染轻微 | 环境污染中等 | 环境污染较重 | 环境污染严重 |
| 居民行为影响 | 无影响 | 影响轻微 | 影响中等 | 影响较重 | 影响严重 |

**表4-3-2 林地一级地宗地地价修正系数表**

| **基本因素** | **次级因素** | **因子** | **修正系数** | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| 自然因素 | 地形条件 | 坡度 | 0.0021 | 0.0011 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0021 |
| 坡向 | 0.0026 | 0.0013 | 0.0000 | -0.0013 | -0.0026 |
| 坡位 | 0.0021 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0020 |
| 海拔 | 0.0020 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0020 |
| 土壤条件 | 土层厚度 | 0.0026 | 0.0013 | 0.0000 | -0.0013 | -0.0026 |
| 腐殖质厚度 | 0.0030 | 0.0015 | 0.0000 | -0.0015 | -0.0030 |
| 土壤质地 | 0.0027 | 0.0013 | 0.0000 | -0.0013 | -0.0026 |
| 社会经济因素 | 社会经济发展条件 | 市场供需状况 | 0.0033 | 0.0016 | 0.0000 | -0.0016 | -0.0032 |
| 区位交通条件 | 对外交通便利度 | 0.0030 | 0.0015 | 0.0000 | -0.0014 | -0.0029 |
| 道路通达度 | 0.0029 | 0.0015 | 0.0000 | -0.0014 | -0.0029 |
| 道路类型 | 0.0025 | 0.0012 | 0.0000 | -0.0012 | -0.0024 |
| 政策法规 | 国土空间用途管制 | 0.0030 | 0.0015 | 0.0000 | -0.0015 | -0.0030 |
| 林地权利状况 | 0.0027 | 0.0014 | 0.0000 | -0.0013 | -0.0026 |
| 种植管理条件 | 灌溉条件 | 0.0022 | 0.0011 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0021 |
| 防洪排水条件 | 0.0020 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0019 |
| 劳作便利条件 | 地块形状 | 0.0026 | 0.0013 | 0.0000 | -0.0012 | -0.0025 |
| 地块大小 | 0.0027 | 0.0013 | 0.0000 | -0.0013 | -0.0026 |
| 采伐条件 | 集材距离 | 0.0030 | 0.0015 | 0.0000 | -0.0014 | -0.0029 |
| 运输距离 | 0.0031 | 0.0015 | 0.0000 | -0.0015 | -0.0030 |
| 特殊因素 | 其他特殊因素 | 特殊的小气候条件 | 0.0017 | 0.0009 | 0.0000 | -0.0008 | -0.0017 |
| 特殊的土壤条件 | 0.0020 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0009 | -0.0019 |
| 环境污染 | 0.0027 | 0.0013 | 0.0000 | -0.0013 | -0.0026 |
| 居民行为影响 | 0.0028 | 0.0014 | 0.0000 | -0.0013 | -0.0027 |

**表4-3-3 林地二级地宗地地价修正系数表**

| **基本因素** | **次级因素** | **因子** | **修正系数** | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| 自然因素 | 地形条件 | 坡度 | 0.0020 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0020 |
| 坡向 | 0.0025 | 0.0013 | 0.0000 | -0.0012 | -0.0025 |
| 坡位 | 0.0020 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0019 |
| 海拔 | 0.0019 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0009 | -0.0019 |
| 土壤条件 | 土层厚度 | 0.0025 | 0.0013 | 0.0000 | -0.0012 | -0.0025 |
| 腐殖质厚度 | 0.0029 | 0.0015 | 0.0000 | -0.0014 | -0.0028 |
| 土壤质地 | 0.0025 | 0.0013 | 0.0000 | -0.0012 | -0.0025 |
| 社会经济因素 | 社会经济发展条件 | 市场供需状况 | 0.0031 | 0.0016 | 0.0000 | -0.0015 | -0.0030 |
| 区位交通条件 | 对外交通便利度 | 0.0028 | 0.0014 | 0.0000 | -0.0014 | -0.0028 |
| 道路通达度 | 0.0028 | 0.0014 | 0.0000 | -0.0014 | -0.0027 |
| 道路类型 | 0.0023 | 0.0012 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0023 |
| 政策法规 | 国土空间用途管制 | 0.0029 | 0.0015 | 0.0000 | -0.0014 | -0.0028 |
| 林地权利状况 | 0.0026 | 0.0013 | 0.0000 | -0.0013 | -0.0025 |
| 种植管理条件 | 灌溉条件 | 0.0021 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0020 |
| 防洪排水条件 | 0.0019 | 0.0009 | 0.0000 | -0.0009 | -0.0018 |
| 劳作便利条件 | 地块形状 | 0.0024 | 0.0012 | 0.0000 | -0.0012 | -0.0024 |
| 地块大小 | 0.0025 | 0.0013 | 0.0000 | -0.0012 | -0.0025 |
| 采伐条件 | 集材距离 | 0.0028 | 0.0014 | 0.0000 | -0.0014 | -0.0028 |
| 运输距离 | 0.0029 | 0.0015 | 0.0000 | -0.0014 | -0.0029 |
| 特殊因素 | 其他特殊因素 | 特殊的小气候条件 | 0.0016 | 0.0008 | 0.0000 | -0.0008 | -0.0016 |
| 特殊的土壤条件 | 0.0019 | 0.0009 | 0.0000 | -0.0009 | -0.0018 |
| 环境污染 | 0.0026 | 0.0013 | 0.0000 | -0.0013 | -0.0025 |
| 居民行为影响 | 0.0026 | 0.0013 | 0.0000 | -0.0013 | -0.0026 |

**表4-3-4 林地三级地宗地地价修正系数表**

| **基本因素** | **次级因素** | **因子** | **修正系数** | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| 自然因素 | 地形条件 | 坡度 | 0.0019 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0019 |
| 坡向 | 0.0024 | 0.0012 | 0.0000 | -0.0012 | -0.0024 |
| 坡位 | 0.0019 | 0.0009 | 0.0000 | -0.0009 | -0.0018 |
| 海拔 | 0.0019 | 0.0009 | 0.0000 | -0.0009 | -0.0018 |
| 土壤条件 | 土层厚度 | 0.0024 | 0.0012 | 0.0000 | -0.0012 | -0.0024 |
| 腐殖质厚度 | 0.0028 | 0.0014 | 0.0000 | -0.0014 | -0.0027 |
| 土壤质地 | 0.0025 | 0.0012 | 0.0000 | -0.0012 | -0.0024 |
| 社会经济因素 | 社会经济发展条件 | 市场供需状况 | 0.0030 | 0.0015 | 0.0000 | -0.0015 | -0.0029 |
| 区位交通条件 | 对外交通便利度 | 0.0027 | 0.0014 | 0.0000 | -0.0013 | -0.0027 |
| 道路通达度 | 0.0027 | 0.0013 | 0.0000 | -0.0013 | -0.0026 |
| 道路类型 | 0.0023 | 0.0011 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0022 |
| 政策法规 | 国土空间用途管制 | 0.0028 | 0.0014 | 0.0000 | -0.0014 | -0.0027 |
| 林地权利状况 | 0.0025 | 0.0012 | 0.0000 | -0.0012 | -0.0024 |
| 种植管理条件 | 灌溉条件 | 0.0020 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0019 |
| 防洪排水条件 | 0.0018 | 0.0009 | 0.0000 | -0.0009 | -0.0018 |
| 劳作便利条件 | 地块形状 | 0.0024 | 0.0012 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0023 |
| 地块大小 | 0.0025 | 0.0012 | 0.0000 | -0.0012 | -0.0024 |
| 采伐条件 | 集材距离 | 0.0027 | 0.0014 | 0.0000 | -0.0013 | -0.0027 |
| 运输距离 | 0.0028 | 0.0014 | 0.0000 | -0.0014 | -0.0028 |
| 特殊因素 | 其他特殊因素 | 特殊的小气候条件 | 0.0016 | 0.0008 | 0.0000 | -0.0008 | -0.0015 |
| 特殊的土壤条件 | 0.0018 | 0.0009 | 0.0000 | -0.0009 | -0.0018 |
| 环境污染 | 0.0025 | 0.0012 | 0.0000 | -0.0012 | -0.0024 |
| 居民行为影响 | 0.0025 | 0.0013 | 0.0000 | -0.0012 | -0.0025 |

四、草地基准地价修正系数表

**表4-4-1 草地价格影响因素指标说明表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基本因素** | **次级因素** | **因子** | **修正系数** | | | | |
| **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| 自然因素 | 地形条件 | 坡度 | ＜2° | 2-5° | 5-8° | 8-12° | ≥12° |
| 土壤条件 | 有效土层厚度 | ≥60cm | 40-60cm | 20-40cm | 10-20cm | ＜10cm |
| 土壤有机质含量 | ≥2.82g/kg | 2.56-2.82g/kg | 1.66-2.56g/kg | 1.28-1.66g/kg | ＜1.28g/kg |
| 土壤质地 | 壤质土 | 砂壤土 | 砂质土 | 黏质土 | 砾质土 |
| 沙化状况 | 无土壤沙化状况 | 土壤沙化状况轻微 | 土壤沙化状况中等 | 土壤沙化状况较重 | 土壤沙化状况严重 |
| 草本植物生长状况 | 长势状况 | 长势良好 | 长势较好 | 长势一般 | 长势较差 | 长势极差 |
| 植被密度 | 植被密集很高，裸土面积极小 | 植被密集较高，裸土面积较小 | 植被密集较高，裸土面积中等 | 植被较为稀疏，较大面积裸土 | 植被稀少，大面积裸土 |
| 社会经济因素 | 区位交通条件 | 中心城镇影响度 | 距城镇中心＜1km | 距城镇中心1-2km | 距城镇中心2-4km | 距城镇中心4-6km | 距城镇中心≥6km |
| 道路通达度 | 通达条件很高 | 通达条件较高 | 通达条件一般 | 通达条件较差 | 通达条件极差 |
| 草地利用状况 | 利用状况 | 利用程度很高 | 利用程度较高 | 利用程度一般 | 利用程度较差 | 未利用 |
| 经营便利条件 | 地块形状 | 矩形 | 近似矩形 | 较不规则，但对生产无影响 | 不规则，对生产有一定影响 | 很不规则，对生产影响很大 |
| 地块大小 | 地块面积很大，适宜规模经营 | 地块面积较大，较适宜规模经营 | 地块面积适中，正常利用不受影响 | 地块面积较小，影响正常利用 | 地块面积极小，无法正常利用 |
| 特殊因素 | 其他特殊因素 | 外来入侵物种影响 | 无影响 | 影响轻微 | 影响中等 | 影响较重 | 影响严重 |
| 虫鼠灾害影响 | 无虫鼠灾害影响 | 虫鼠灾害轻微 | 虫鼠灾害中等 | 虫鼠灾害较重 | 虫鼠灾害严重 |
| 旅游压力影响 | 无影响 | 影响轻微 | 影响中等 | 影响较重 | 影响严重 |
| 作物病虫害 | 无病虫害影响 | 病虫害影响轻微 | 病虫害影响中等 | 病虫害影响较重 | 病虫害影响严重 |

**表4-4-2 草地一级地宗地地价修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基本因素** | **次级因素** | **因子** | **修正系数** | | | | |
| **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| 自然因素 | 地形条件 | 坡度 | 0.0018 | 0.0009 | 0.0000 | -0.0009 | -0.0018 |
| 土壤条件 | 有效土层厚度 | 0.0026 | 0.0013 | 0.0000 | -0.0013 | -0.0025 |
| 土壤有机质含量 | 0.0025 | 0.0012 | 0.0000 | -0.0012 | -0.0024 |
| 土壤质地 | 0.0027 | 0.0014 | 0.0000 | -0.0013 | -0.0027 |
| 沙化状况 | 0.0018 | 0.0009 | 0.0000 | -0.0009 | -0.0018 |
| 草本植物生长状况 | 长势状况 | 0.0035 | 0.0017 | 0.0000 | -0.0017 | -0.0034 |
| 植被密度 | 0.0031 | 0.0015 | 0.0000 | -0.0015 | -0.0030 |
| 社会经济因素 | 区位交通条件 | 中心城镇影响度 | 0.0027 | 0.0014 | 0.0000 | -0.0013 | -0.0027 |
| 道路通达度 | 0.0030 | 0.0015 | 0.0000 | -0.0015 | -0.0030 |
| 草地利用状况 | 利用状况 | 0.0044 | 0.0022 | 0.0000 | -0.0022 | -0.0043 |
| 经营便利条件 | 地块形状 | 0.0021 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0021 |
| 地块大小 | 0.0024 | 0.0012 | 0.0000 | -0.0012 | -0.0023 |
| 特殊因素 | 其他特殊因素 | 外来入侵物种影响 | 0.0042 | 0.0021 | 0.0000 | -0.0020 | -0.0041 |
| 虫鼠灾害影响 | 0.0041 | 0.0021 | 0.0000 | -0.0020 | -0.0040 |
| 旅游压力影响 | 0.0040 | 0.0020 | 0.0000 | -0.0020 | -0.0039 |
| 作物病虫害 | 0.0039 | 0.0020 | 0.0000 | -0.0019 | -0.0038 |

**表4-4-3 草地二级地宗地地价修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基本因素** | **次级因素** | **因子** | **修正系数** | | | | |
| **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| 自然因素 | 地形条件 | 坡度 | 0.0017 | 0.0008 | 0.0000 | -0.0008 | -0.0016 |
| 土壤条件 | 有效土层厚度 | 0.0024 | 0.0012 | 0.0000 | -0.0012 | -0.0023 |
| 土壤有机质含量 | 0.0023 | 0.0012 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0023 |
| 土壤质地 | 0.0025 | 0.0013 | 0.0000 | -0.0012 | -0.0025 |
| 沙化状况 | 0.0017 | 0.0008 | 0.0000 | -0.0008 | -0.0017 |
| 草本植物生长状况 | 长势状况 | 0.0032 | 0.0016 | 0.0000 | -0.0016 | -0.0031 |
| 植被密度 | 0.0029 | 0.0014 | 0.0000 | -0.0014 | -0.0028 |
| 社会经济因素 | 区位交通条件 | 中心城镇影响度 | 0.0025 | 0.0013 | 0.0000 | -0.0012 | -0.0025 |
| 道路通达度 | 0.0028 | 0.0014 | 0.0000 | -0.0014 | -0.0027 |
| 草地利用状况 | 利用状况 | 0.0041 | 0.0020 | 0.0000 | -0.0020 | -0.0040 |
| 经营便利条件 | 地块形状 | 0.0019 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0019 |
| 地块大小 | 0.0022 | 0.0011 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0021 |
| 特殊因素 | 其他特殊因素 | 外来入侵物种影响 | 0.0039 | 0.0019 | 0.0000 | -0.0019 | -0.0038 |
| 虫鼠灾害影响 | 0.0038 | 0.0019 | 0.0000 | -0.0019 | -0.0037 |
| 旅游压力影响 | 0.0037 | 0.0019 | 0.0000 | -0.0018 | -0.0037 |
| 作物病虫害 | 0.0037 | 0.0018 | 0.0000 | -0.0018 | -0.0036 |

**第五部分 标定地价内涵与土地估价参数**

**第一节 标定地价的内涵**

**一、估价期日**

设定标定地价估价期日为2023年1月1日。

**二、权利特征**

标定地价估价对象为国有建设用地使用权，不考虑抵押权等他项权利的限制。

**三、使用权年限**

设定土地使用权年限为各类用地的法定最高使用年限，其中商服为40年，住宅为70年，工业为50年。

**四、土地用途**

标定地价估价对象土地设定用途分别为商服用地、住宅用地及工业用地。

**五、容积率**

商服用地、住宅用地和工业用地容积率按照标准宗地的实际容积率设定。

**六、开发程度**

依据标准宗地的现状开发水平确定此次评估的设定开发水平。

**七、市场特征**

为平稳正常情况、公开竞争市场条件。

**第二节 标定地价修正系数表**

**表5-1****-1商服用地地价影响因素修正系数编制说明**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | 修正因素 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 商服繁华程度 | | 处于城区繁华商服中心 | 处于城区繁华商服中心边缘 | 处于一般商业区 | 一般商业区边缘 | 远离商业区 |
| 交通状况 | 道路状况 | 主干道为主 | 主干道与次干道并重 | 次干道为主 | 次干道与支路并重 | 支路为主 |
| 交通便捷程度 | 出行很便捷 | 出行比较便捷 | 一般 | 出行有所不便 | 出行很不方便 |
| 基础设施状况 | | 基础设施保证率高 | 基础设施保证率较高 | 基础设施保证率一般 | 基础设施保证率较差 | 基础设施保证率差 |
| 公用设施状况 | | 公用服务设施齐全、完备、等级高 | 公用服务设施齐全、完备、等级较高 | 公用服务设施齐全、完备、等级一般 | 公用服务服务设施水平较差 | 公用服务服务设施水平差 |
| 城市规划限制 | | 规划用途以商服为主，规划对土地利用强度基本无限制 | 规划用途以商住为主，规划对土地利用强度略有限制 | 规划用途以住宅为主，规划对土地利用强度有一定限制 | 规划用途以公服为主，规划对土地利用强度限制较大 | 规划用途以其他为主，规划对土地利用强度限制大 |
| 环境状况 | | 景观设施完善环境优美，能吸引游人，无污染 | 景观设施较完善环境较好，无污染 | 景观设施基本完善，环境一般，基本无污染 | 附近有景观设施，轻度污染 | 区域没有景观，污染较严重 |
| 其他区域因素状况 | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个别因素 | 宗地形状 | | 矩形 | 近似矩形 | 较不规则，但对土地利用无影响 | 不规则，对土地利用有一定影响 | 很不规则，对土地利用影响很大 |
| 宗地面积 | | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 宗地基础设施状况 | | 基础设施保证率高 | 基础设施保证率较高 | 基础设施保证率一般 | 基础设施保证率较差 | 基础设施保证率差 |
| 宗地邻接道路等级与通达性 | | 临混合型主干道，道路通达性好 | 临生活型主干道，道路通达性较好 | 临交通型主干道或生活型次干道，道路通达性一般 | 临交通型次干道，道路通达性较差 | 临支路或巷道，道路通达性差 |
| 临街状况 | | 十字路口 | 丁字路口或两面临街 | 一面临街 | 袋地<5米 | 袋地>5米 |
| 距商服中心距离 | | 距商服中心距离<1000米 | 距商服中心距离1000-2000米 | 距商服中心距离2000-3000米 | 距商服中心距离3000-4000米 | 距商服中心距离>4000米 |
| 接近交通设施程度 | | <1000米 | 1000-2000米 | 2000-3000米 | 3000-4000米 | >4000米 |
| 相邻土地利用状况 | | 商服 | 商住 | 住宅或公服 | 工业、仓储 | 其它用地 |
| 土地使用限制 | | 规划对土地利用基本无限制 | 规划对土地利用略有限制 | 规划对土地利用有一定限制 | 规划对土地利用限制较大 | 规划对土地利用限制大 |
| 其他个别因素状况 | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表5-1-2商服用地地价影响因素修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 商服繁华程度 | | 1.54% | 0.77% | 0.00% | -0.77% | -1.54% |
| 交通状况 | 道路状况 | 0.80% | 0.40% | 0.00% | -0.40% | -0.80% |
| 交通便捷程度 | 0.92% | 0.46% | 0.00% | -0.46% | -0.92% |
| 基础设施状况 | | 1.18% | 0.59% | 0.00% | -0.59% | -1.18% |
| 公用设施状况 | | 1.09% | 0.54% | 0.00% | -0.54% | -1.09% |
| 城市规划限制 | | 0.65% | 0.32% | 0.00% | -0.32% | -0.65% |
| 环境状况 | | 0.68% | 0.34% | 0.00% | -0.34% | -0.68% |
| 其他区域因素状况 | | 0.31% | 0.16% | 0.00% | -0.16% | -0.31% |
| 个别因素 | 宗地形状 | | 0.68% | 0.34% | 0.00% | -0.34% | -0.68% |
| 宗地面积 | | 0.81% | 0.40% | 0.00% | -0.40% | -0.81% |
| 宗地基础设施状况 | | 0.90% | 0.45% | 0.00% | -0.45% | -0.90% |
| 宗地邻接道路等级与通达性 | | 0.72% | 0.36% | 0.00% | -0.36% | -0.72% |
| 临街状况 | | 0.80% | 0.40% | 0.00% | -0.40% | -0.80% |
| 距商服中心距离 | | 1.38% | 0.69% | 0.00% | -0.69% | -1.38% |
| 接近交通设施程度 | | 0.75% | 0.38% | 0.00% | -0.38% | -0.75% |
| 相邻土地利用状况 | | 0.80% | 0.40% | 0.00% | -0.40% | -0.80% |
| 土地使用限制 | | 0.68% | 0.34% | 0.00% | -0.34% | -0.68% |
| 其他个别因素状况 | | 0.31% | 0.15% | 0.00% | -0.15% | -0.31% |

**表5-2-1住宅用地地价影响因素修正系数编制说明**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | 修正因素 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 商服繁华程度 | | 处于城区繁华商服中心 | 处于城区繁华商服中心边缘 | 处于一般商业区 | 一般商业区边缘 | 远离商业区 |
| 交通状况 | 道路状况 | 主干道为主 | 主干道与次干道并重 | 次干道为主 | 次干道与支路并重 | 支路为主 |
| 交通便捷程度 | 出行很便捷 | 出行比较便捷 | 一般 | 出行有所不便 | 出行很不方便 |
| 基础设施状况 | | 基础设施保证率高 | 基础设施保证率较高 | 基础设施保证率一般 | 基础设施保证率较差 | 基础设施保证率差 |
| 公用设施状况 | | 公用服务设施齐全、完备、等级高 | 公用服务设施齐全、完备、等级较高 | 公用服务设施齐全、完备、等级一般 | 公用服务服务设施水平较差 | 公用服务服务设施水平差 |
| 城市规划限制 | | 规划用途以住宅为主，规划对土地利用强度基本无限制 | 规划用途以商住为主，规划对土地利用强度略有限制 | 规划用途以商服为主，规划对土地利用强度有一定限制 | 规划用途以公服为主，规划对土地利用强度限制较大 | 规划用途以其他为主，规划对土地利用强度限制大 |
| 环境状况 | | 景观设施完善环境优美，能吸引游人，无污染 | 景观设施较完善环境较好，无污染 | 景观设施基本完善，环境一般，基本无污染 | 附近有景观设施，轻度污染 | 区域没有景观，污染较严重 |
| 其他区域因素状况 | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个别因素 | 宗地形状 | | 矩形 | 近似矩形 | 较不规则，但对土地利用无影响 | 不规则，对土地利用有一定影响 | 很不规则，对土地利用影响较大 |
| 宗地面积 | | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 宗地日照、通风干湿状况 | | 日照充分、通风流畅 | 日照较充分、通风较流畅 | 日照基本满足，通风较流畅 | 日照较少，通风受阻 | 阴暗潮湿 |
| 邻接道路等级及通达性 | | 临生活型主干道，道路通达性好 | 临混合型主干道，道路通达性较好 | 临交通型主干道或生活型次干道，道路通达性一般 | 临交通型次干道，道路通达性较差 | 临支路或巷道，道路通达性差 |
| 宗地基础设施状况 | | 基础设施保证率高 | 基础设施保证率较高 | 基础设施保证率一般 | 基础设施保证率较差 | 基础设施保证率差 |
| 距商服中心距离 | | 距商服中心距离<1000米 | 距商服中心距离1000-2000米 | 距商服中心距离2000-3000米 | 距商服中心距离3000-4000米 | 距商服中心距离>4000米 |
| 接近公用设施程度 | | <1000米 | 1000-2000米 | 2000-3000米 | 3000-4000米 | >4000米 |
| 相邻土地利用状况 | | 住宅 | 商住 | 商业或公服 | 工业、仓储 | 其它用地 |
| 其他个别因素状况 | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表5-2-2住宅用地地价影响因素修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 商服繁华程度 | | 1.43% | 0.71% | 0.00% | -0.71% | -1.43% |
| 交通状况 | 道路状况 | 1.00% | 0.50% | 0.00% | -0.50% | -1.00% |
| 交通便捷程度 | 0.94% | 0.47% | 0.00% | -0.47% | -0.94% |
| 基础设施状况 | | 1.17% | 0.59% | 0.00% | -0.59% | -1.17% |
| 公用设施状况 | | 1.23% | 0.62% | 0.00% | -0.62% | -1.23% |
| 城市规划限制 | | 0.84% | 0.42% | 0.00% | -0.42% | -0.84% |
| 环境状况 | | 0.80% | 0.40% | 0.00% | -0.40% | -0.80% |
| 其他区域因素状况 | | 0.60% | 0.30% | 0.00% | -0.30% | -0.60% |
| 个别因素 | 宗地形状 | | 0.65% | 0.32% | 0.00% | -0.32% | -0.65% |
| 宗地面积 | | 0.46% | 0.23% | 0.00% | -0.23% | -0.46% |
| 宗地日照、通风干湿状况 | | 0.75% | 0.38% | 0.00% | -0.38% | -0.75% |
| 邻接道路等级及通达性 | | 0.79% | 0.40% | 0.00% | -0.40% | -0.79% |
| 宗地基础设施状况 | | 0.88% | 0.44% | 0.00% | -0.44% | -0.88% |
| 距商服中心距离 | | 1.41% | 0.70% | 0.00% | -0.70% | -1.41% |
| 接近公用设施程度 | | 1.12% | 0.56% | 0.00% | -0.56% | -1.12% |
| 相邻土地利用状况 | | 0.58% | 0.29% | 0.00% | -0.29% | -0.58% |
| 其他个别因素状况 | | 0.36% | 0.18% | 0.00% | -0.18% | -0.36% |

**表5-3-1工业用地地价影响因素修正系数编制说明**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | 修正因素 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 交通状况 | 道路状况 | 主干道为主 | 主干道与次干道并重 | 次干道为主 | 次干道与支路并重 | 支路为主 |
| 交通便捷程度 | 交通极为便捷 | 交通比较便捷 | 交通状况一般 | 交通有所不便 | 交通不便 |
| 基础设施条件 | | 基础设施保证率高 | 基础设施保证率较高 | 基础设施保证率一般 | 基础设施保证率较差 | 基础设施保证率差 |
| 环境状况 | | 污染排放能得到及时全面处理 | 污染排放能得到处理 | 污染排放能及时合理疏导不对环境产生影响 | 污染排放得不到处理，但对周边环境影响不大 | 污染排放无法得到处理，并对周边环境产生影响 |
| 自然条件 | | 地形平坦，无淹水现象，自然条件好 | 地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好 | 地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般 | 地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差 | 地形略有起伏，常有淹水现象，自然条件差 |
| 产业集聚程度 | | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 城市规划限制 | | 未来土地利用以工业用地为主 | 未来土地利用以工业、市政公用设施用地为主 | 未来土地利用以市政公用设施、住宅用地为主 | 未来土地利用以住宅、商服用地为主 | 未来土地利用以其它用地为主 |
| 其他区域因素状况 | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 个别因素 | 宗地形状 | | 矩形 | 近似矩形 | 较不规则，但对土地利用无影响 | 不规则，对土地利用有一定影响 | 很不规则，对土地利用影响较大 |
| 宗地面积 | | 面积适中，对土地利用有利 | 面积较适中，对土地利用较有利 | 对土地利用略有影响 | 对土地利用影响较大 | 面积过大、过小，对土地利用影响大 |
| 宗地利用状况 | | 利用合理布局美观新颖 | 利用比较合理，布局美观 | 利用相对合理，布局整齐 | 利用不太合理，布局不太整齐 | 利用极不合理，布局凌乱 |
| 宗地临路状况 | | 临交通型主干道 | 临混合型主干道 | 临生活型主干道或交通型次干道 | 临生活型次干道 | 临支路或巷道 |
| 土地使用限制 | | 规划用途工业，规划对土地利用强度基本无限制 | 规划用途工业，规划对土地利用强度略有限制 | 规划用途工业，规划对土地利用强度有一定限制 | 规划用途工业，规划对土地利用强度限制较大 | 规划改变土地用途 |
| 宗地基础设施条件 | | 基础设施保证率高 | 基础设施保证率较高 | 基础设施保证率一般 | 基础设施保证率较差 | 基础设施保证率差 |
| 接近交通设施程度 | | <1000米 | 1000-2000米 | 2000-3000米 | 3000-4000米 | >4000米 |
| 其他个别因素状况 | | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

**表5-3-2工业用地地价影响因素修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | | | 修正系数 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 交通状况 | 道路状况 | 1.11% | 0.55% | 0.00% | -0.55% | -1.11% |
| 交通便捷程度 | 0.76% | 0.38% | 0.00% | -0.38% | -0.76% |
| 基础设施条件 | | 0.92% | 0.46% | 0.00% | -0.46% | -0.92% |
| 环境状况 | | 0.75% | 0.38% | 0.00% | -0.38% | -0.75% |
| 自然条件 | | 0.78% | 0.39% | 0.00% | -0.39% | -0.78% |
| 产业集聚程度 | | 0.86% | 0.43% | 0.00% | -0.43% | -0.86% |
| 城市规划限制 | | 0.75% | 0.37% | 0.00% | -0.37% | -0.75% |
| 其他区域因素状况 | | 0.38% | 0.19% | 0.00% | -0.19% | -0.38% |
| 个别因素 | 宗地形状 | | 0.51% | 0.26% | 0.00% | -0.26% | -0.51% |
| 宗地面积 | | 0.48% | 0.24% | 0.00% | -0.24% | -0.48% |
| 宗地利用状况 | | 0.33% | 0.16% | 0.00% | -0.16% | -0.33% |
| 宗地临路状况 | | 0.39% | 0.20% | 0.00% | -0.20% | -0.39% |
| 土地使用限制 | | 0.63% | 0.31% | 0.00% | -0.31% | -0.63% |
| 宗地基础设施条件 | | 0.52% | 0.26% | 0.00% | -0.26% | -0.52% |
| 接近对外设施程度 | | 0.47% | 0.24% | 0.00% | -0.24% | -0.47% |
| 其他个别因素状况 | | 0.37% | 0.19% | 0.00% | -0.19% | -0.37% |