

附件 1

新建区城区土地定级与基准地价更新 成果摘要

二〇二一年五月

一、 新建区城区土地定级与基准地价更新各用途级别面积统计

新建区城区土地定级各用途级别面积统计表

单位：公顷

土地级别	商服用地 (商务金融、旅馆用地)	住宅用地	工业用地	公共服务用地
I	473.42	700.32	1010.4	572.62
II	642.83	579.22	1460.57	620.77
III	1316.32	1611.63	2019.91	1697.79
IV	2290.39	1831.78	4775.78	6375.49
V	4543.71	4543.71	-	-
合计	9266.66			

二、新建区城区土地定级与基准地价更新各用途级别范围

商服用地（商务金融、旅馆用地）四至描述

土地级别	各级土地范围
I 级	东至西一环、南至长征西路、西至文润路、北至新建大道、兴华路的合围区域。
II 级	东至马兰路、南至新建大道、西至长陵大道接文教路接工业三路的合围区域。
III 级	南至西一环、西至昌西大道的合围区域。
IV 级	东至昌西大道、南至 320 国道、西至南昌绕城高速的合围区域。
V 级	东至南昌绕城高速、南至昌栗高速、西至级别边界、北至级别边界的合围区域。

住宅级别描述

土地级别	各级土地范围
I 级	东至西一环、南至乌沙河、西至兴国路接文化大道接幸福北路接文峰路、北至定级边界的合围区域。
II 级	东至一级范围线、南至西一环、西至工业五路连接子实路连接工业二路的合围区域。
III 级	南至西一环、西至祥云大道的合围区域。
IV 级	东至祥云大道、南至 320 国道、西至南昌绕城高速的合围区域。
V 级	东至南昌绕城高速、南至昌栗高速、西至级别边界、北至级别边界的合围区域。

工业级别描述

土地级别	各级土地范围
I 级	东至西一环、南至西一环、西至长陵大道、北至级别边界的合围区域。
II 级	东至长陵大道、南至西一环、西至昌西大道、北至级别边界的合围区域。
III 级	东至昌西大道、南至 320 国道、西至铁路线、北至级别边界的合围区域。
IV 级	东至铁路线、南至昌栗高速、西至级别边界、北至级别边界的合围区域。

公共服务用地级别描述

土地级别	各级土地范围
I 级	东至西一环、南至乌沙河、西至兴国路、北至文化大道的合围区域。
II 级	东至一级范围线、南至西一环、西至欣悦湖、北至子实路的合围区域。
III 级	南至 320 国道、西至祥云大道的合围区域。
IV 级	祥云大道以西片区

三、 新建区城区土地定级与基准地价更新基准地价成果表

新建区城区基准地价更新成果表

用地类型		土地级别		I	II	III	IV	V
		基准地价	单位					
商服用地		元/m ²		4816	4011	3088	2240	1408
		万元/亩		321.07	267.4	205.87	149.33	93.87
商务金融、旅馆用地		元/m ²		6450	5225	4188	3175	2188
		万元/亩		430.00	348.33	279.20	211.67	145.87
住宅用地		元/m ²		9143	7130	5566	4048	2484
		万元/亩		609.53	475.33	371.07	269.87	165.60
工业用地		元/m ²		513	367	251	124	-
		万元/亩		34.20	24.47	16.73	8.27	-
公共服务用地	(第一大类: 科研、新闻出版)	元/m ²		1470	1148	853	568	-
		万元/亩		98.00	76.53	56.87	37.87	-
	(第二大类: 机关团体、教育、文化、体育用地、医疗卫生、社会福利)	元/m ²		1140	903	688	488	-
		万元/亩		76.00	60.20	45.87	32.53	-
	(第三大类: 公用设施用地)	元/m ²		825	657	512	372	-
		万元/亩		55.00	43.80	34.13	24.80	-

基准地价内涵: 土地权利状况: 出让国有建设用地土地使用权; 估价期日: 2021年1月1日; 开发利用程度: 商业、商务金融、旅馆用地住宅、工业用地、公共服务用地设定宗地红线外“六通”(通路、供水、排水、通电、通讯、通气), 红线内“场地平整”; 容积率: 商服用地容积率为1.6、商务金融、旅馆用地容积率为2.5、住宅用地容积率为2.3、工业用地容积率为1.5、公共服务用地第一类(科研、新闻出版)容积率为1.5、公共服务用地第二类(机关团体、教育、文化、体育用地、医疗卫生、社会福利)容积率为1.5, 公共服务用地第三类(公用设施用地)容积率为1.0; 土地使用年期: 商业用地、商务金融、旅馆用地40年、住宅用地70年、工业用地50年、公共服务用地50年。

四、新建区城区土地定级与基准地价更新宗地地价修正体系

——商服用地宗地地价影响因素修正

I级商服用地宗地地价影响因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣		
区域因素	商服繁华程度	距一级商服中心距离(米)	<380	380-760	760-1140	1140-1520	>1520	
		距二级商服中心距离(米)	<780	780-960	960-1140	1140-1320	>1320	
	交通条件	临路类型	混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道或生活型次干道	交通型次干道	支路	
		公交便捷度	距公交站点距离(米)	<100	100-200	200-300	300-400	>400
		对外交通便利度	距汽车站、火车站距离(米)	<6880	6880-7460	7460-8040	8040-8620	>8620
			距高速口距离(米)	<600	600-1200	1200-1800	1800-2400	>2400
	基本设施	公用设施完善度	快递网点	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
		基础设施完善度	水、电、通讯等基础设施配套完善,保证率高	水、电、通讯等基础设施配套完善,保证率较高	水、电、通讯等基础设施配套较完善,保证率高	水、电、通讯等基础设施配套较完善,保证率较高	水、电、通讯等基础设施配套较完善,保证率一般	
		常住人口密度	常住人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	
	人口状况	流动人口密度	流动人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	
个别因素	宗地面积	面积适中,对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大,对土地利用有一定影响	面积过小或过大,对土地利用产生严重的影响		
	宗地形状	形状规则,对土地利用极为有利	形状较规则,对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则,对土地利用有一定影响	形状较差,对土地利用产生严重的影响		
	临街深度	≥12	8~12	6~8	4~6	≤4		
	临街宽深比	≥1.2	0.8~1.2	0.5~0.8	0.3~0.5	≤0.3		
	临街状况	三面临街	两面临街	一面临街距侧街五米内	一面临街距侧街五米外	不临街		

I 级商服用地宗地地价影响因素修正系数表

单位: %

因素	因子		权重	优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	商服繁华程度	距一级商服中心距离	0.20	5.73	2.87	0	-2.65	-5.30	
		距二级商服中心距离	0.13	3.63	1.81	0	-1.68	-3.36	
	交通条件	临路类型		0.06	1.61	0.80	0	-0.74	-1.48
		公交便捷度	距公交站点距离	0.05	1.43	0.72	0	-0.66	-1.32
		对外交通便利度	距汽车站、火车站距离	0.04	1.19	0.59	0	-0.55	-1.10
			距高速路口距离	0.03	0.86	0.43	0	-0.40	-0.79
	基本设施	公用设施完善度	邮政网点	0.03	0.86	0.43	0	-0.40	-0.79
		基础设施完善度		0.08	2.31	1.15	0	-1.07	-2.13
	人口状况	常住人口密度		0.09	2.67	—	0	—	-2.46
		流动人口密度		0.04	1.25	—	0	—	-1.16
个别因素	宗地面积		0.02	0.57	0.29	0	-0.26	-0.53	
	宗地形状		0.04	1.07	0.54	0	-0.50	-0.99	
	临街深度		0.05	1.43	0.72	0	-0.66	-1.32	
	临街宽深比		0.07	1.93	0.97	0	-0.89	-1.79	
	临街状况		0.08	2.15	1.07	0	-0.99	-1.99	

II级商服用地宗地地价影响因素修正系数指标说明表

因素	因子		优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	商服繁华程度	距一级商服中心距离(米)	<1140	1140-1580	1580-2020	2020-2460	>2460	
		距二级商服中心距离(米)	<740	740-1180	1180-1620	1620-2060	>2060	
	交通条件	临路类型		混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道或生活型次干道	交通型次干道	支路
		公交便捷度	距公交站点距离(米)	<100	100-200	200-300	300-400	>400
		对外交通便利度	距汽车站、火车站距离(米)	<6640	6640-7480	7480-8320	8320-9160	>9160
	距高速路口距离(米)		<840	840-1680	1680-2520	2520-3360	>3360	
	基本设施	公用设施完善度	邮政网点	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
		基础设施完善度		水、电、通讯等基础设施配套完善,保证率高	水、电、通讯等基础设施配套完善,保证率较高	水、电、通讯等基础设施配套较完善,保证率高	水、电、通讯等基础设施配套较完善,保证率较高	水、电、通讯等基础设施配套较完善,保证率一般
	人口状况	常住人口密度		常住人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏
		流动人口密度		流动人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏
个别因素	宗地面积		面积适中,对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大,对土地利用有一定影响	面积过小或过大,对土地利用产生严重的影响	
	宗地形状		形状规则,对土地利用极为有利	形状较规则,对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则,对土地利用有一定影响	形状较差,对土地利用产生严重的影响	
	临街深度		≥12	8~12	6~8	4~6	≤4	
	临街宽深比		≥1.2	0.8~1.2	0.5~0.8	0.3~0.5	≤0.3	
	临街状况		三面临街	两面临街	一面临街距侧街五米内	一面临街距侧街五米外	不临街	

II级商服用地宗地地价影响因素修正系数表

单位：%

因素		因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	商服繁华程度	距一级商服中心距离	0.20	5.24	2.62	0	-2.42	-4.84	
		距二级商服中心距离	0.13	3.32	1.66	0	-1.53	-3.06	
	交通条件	临路类型		0.06	1.47	0.73	0	-0.68	-1.36
		公交便捷度	距公交站点距离	0.05	1.31	0.66	0	-0.60	-1.21
		对外交通便利度	距汽车站、火车站距离	0.04	1.09	0.54	0	-0.50	-1.00
			距高速路口距离	0.03	0.79	0.39	0	-0.36	-0.73
	基本设施	公用设施完善度	邮政网点	0.03	0.79	0.39	0	-0.36	-0.73
		基础设施完善度		0.08	2.11	1.05	0	-0.97	-1.95
	人口状况	常住人口密度		0.09	2.44	—	0	—	-2.25
		流动人口密度		0.04	1.15	—	0	—	-1.06
个别因素	宗地面积		0.02	0.52	0.26	0	-0.24	-0.48	
	宗地形状		0.04	0.98	0.49	0	-0.45	-0.91	
	临街深度		0.05	1.31	0.66	0	-0.60	-1.21	
	临街宽深比		0.07	1.77	0.88	0	-0.82	-1.63	
	临街状况		0.08	1.97	0.98	0	-0.91	-1.81	

Ⅲ级商服用地宗地地价影响因素修正系数指标说明表

因素		因子	优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	商服繁华程度	距一级商服中心距离(米)	<2780	2780-3460	3460-4140	4140-4820	>4820	
		距二级商服中心距离(米)	<1460	1460-1920	1920-2380	2380-2840	>2840	
	交通条件	临路类型	混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道或生活型次干道	交通型次干道	支路	
		公交便捷度	距公交站点距离(米)	<100	100-200	200-300	300-400	>400
		对外交通便利度	距汽车站、火车站距离(米)	<4540	4540-5580	5580-6620	6620-7660	>7660
	距高速公路路口距离(米)		<2500	2500-3600	3600-4700	4700-5800	>5800	
	基本设施	公用设施完善度	邮政网点	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
		基础设施完善度		水、电、通讯等基础设施配套完善,保证率高	水、电、通讯等基础设施配套完善,保证率较高	水、电、通讯等基础设施配套较完善,保证率高	水、电、通讯等基础设施配套较完善,保证率较高	水、电、通讯等基础设施配套较完善,保证率一般
	人口状况	常住人口密度		常住人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏
		流动人口密度		流动人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏
个别因素	宗地面积		面积适中,对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大,对土地利用有一定影响	面积过小或过大,对土地利用产生严重的影响	
	宗地形状		形状规则,对土地利用极为有利	形状较规则,对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则,对土地利用有一定影响	形状较差,对土地利用产生严重的影响	
	临街深度		≥12	8~12	6~8	4~6	≤4	
	临街宽深比		≥1.2	0.8~1.2	0.5~0.8	0.3~0.5	≤0.3	
	临街状况		三面临街	两面临街	一面临街距侧街五米内	一面临街距侧街五米外	不临街	

III级商服用地宗地地价影响因素修正系数表

单位: %

因素		因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	商服繁华程度	距一级商服中心距离	0.20	5.01	2.51	0	-2.39	-4.77	
		距二级商服中心距离	0.13	3.18	1.59	0	-1.51	-3.02	
	交通条件	临路类型		0.06	1.41	0.70	0	-0.67	-1.34
		公交便捷度	距公交站点距离	0.05	1.25	0.63	0	-0.60	-1.19
		对外交通便利度	距汽车站、火车站距离	0.04	1.04	0.52	0	-0.50	-0.99
			距高速路口距离	0.03	0.75	0.38	0	-0.36	-0.72
	基本设施	公用设施完善度	邮政网点	0.03	0.75	0.38	0	-0.36	-0.72
		基础设施完善度		0.08	2.02	1.01	0	-0.96	-1.92
	人口状况	常住人口密度		0.09	2.33	—	0	—	-2.22
		流动人口密度		0.04	1.10	—	0	—	-1.05
个别因素	宗地面积		0.02	0.50	0.25	0	-0.24	-0.48	
	宗地形状		0.04	0.94	0.47	0	-0.45	-0.90	
	临街深度		0.05	1.25	0.63	0	-0.60	-1.19	
	临街宽深比		0.07	1.69	0.85	0	-0.81	-1.61	
	临街状况		0.08	1.88	0.94	0	-0.90	-1.79	

IV级商服用地宗地地价影响因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣		
区域因素	商服繁华程度	距一级商服中心距离(米)	<7080	7080-8560	8560-10040	10040-11520	>11520	
		距二级商服中心距离(米)	<4840	4840-6380	6380-7920	7920-9460	>9460	
	交通条件	临路类型	混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道或生活型次干道	交通型次干道	支路	
		公交便捷度	距公交站点距离(米)	<100	100-200	200-300	300-400	>400
		对外交通便利度	距汽车站、火车站距离(米)	<1080	1080-2160	2160-3240	3240-4320	>4320
			距高速公路距离(米)	<1040	1040-2080	2080-3120	3120-4160	>4160
	基本设施	基础设施完善度	水、电、通讯等基础设施配套完善,保证率高	水、电、通讯等基础设施配套完善,保证率较高	水、电、通讯等基础设施配套较完善,保证率高	水、电、通讯等基础设施配套较完善,保证率较高	水、电、通讯等基础设施配套较完善,保证率一般	
	人口状况	常住人口密度	常住人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	
		流动人口密度	流动人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	
	个别因素	宗地面积	面积适中,对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大,对土地利用有一定影响	面积过小或过大,对土地利用产生严重的影响	
宗地形状		形状规则,对土地利用极为有利	形状较规则,对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则,对土地利用有一定影响	形状较差,对土地利用产生严重的影响		
临街深度		≥12	8~12	6~8	4~6	≤4		
临街宽深比		≥1.2	0.8~1.2	0.5~0.8	0.3~0.5	≤0.3		
临街状况		三面临街	两面临街	一面临街距侧街五米内	一面临街距侧街五米外	不临街		

IV级商服用地宗地地价影响因素修正系数表

单位: %

因素		因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	商服繁华程度	距一级商服中心距离	0.20	4.87	2.44	0	-2.27	-4.54	
		距二级商服中心距离	0.13	3.09	1.54	0	-1.44	-2.87	
	交通条件	临路类型	0.06	1.37	0.68	0	-0.64	-1.27	
		公交便捷度	距公交站点距离	0.05	1.22	0.61	0	-0.57	-1.13
		对外交通便利度	距汽车站、火车站距离	0.04	1.01	0.51	0	-0.47	-0.94
			距高速路口距离	0.03	0.73	0.37	0	-0.34	-0.68
	基本设施	公用设施完善度	邮政网点	0.03	0.73	0.37	0	-0.34	-0.68
		基础设施完善度		0.08	1.96	0.98	0	-0.91	-1.83
	人口状况	常住人口密度		0.09	2.27	—	0	—	-2.11
		流动人口密度		0.04	1.07	—	0	—	-0.99
个别因素	宗地面积		0.02	0.49	0.24	0	-0.23	-0.45	
	宗地形状		0.04	0.91	0.46	0	-0.43	-0.85	
	临街深度		0.05	1.22	0.61	0	-0.57	-1.13	
	临街宽深比		0.07	1.64	0.82	0	-0.77	-1.53	
	临街状况		0.08	1.83	0.91	0	-0.85	-1.70	

V级商服用地宗地地价影响因素修正系数指标说明表

因素		因子	优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	商服繁华程度	距一级商服中心距离(米)	<14600	14600-16200	16200-17800	17800-19400	>19400	
		距二级商服中心距离(米)	<9960	9960-12220	12220-14480	14480-16740	>16740	
	交通条件	临路类型		混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道或生活型次干道	交通型次干道	支路
		公交便捷度	距公交站点距离(米)	<100	100-200	200-300	300-400	>400
		对外交通便利度	距汽车站、火车站距离(米)	<6340	6340-8080	8080-9820	9820-11560	>11560
			距高速公路口距离(米)	<2000	2000-4000	4000-6000	6000-8000	>8000
	基本设施	基础设施完善度		水、电、通讯等基础设施配套完善,保证率高	水、电、通讯等基础设施配套完善,保证率较高	水、电、通讯等基础设施配套较完善,保证率高	水、电、通讯等基础设施配套较完善,保证率较高	水、电、通讯等基础设施配套较完善,保证率一般
	人口状况	常住人口密度		常住人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏
		流动人口密度		流动人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏
	个别因素	宗地面积		面积适中,对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大,对土地利用有一定影响	面积过小或过大,对土地利用产生严重的影响
宗地形状		形状规则,对土地利用极为有利	形状较规则,对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则,对土地利用有一定影响	形状较差,对土地利用产生严重的影响		
临街深度		≥12	8~12	6~8	4~6	≤4		
临街宽深比		≥1.2	0.8~1.2	0.5~0.8	0.3~0.5	≤0.3		
临街状况		三面临街	两面临街	一面临街距侧街五米内	一面临街距侧街五米外	不临街		

V级商服用地宗地地价影响因素修正系数表

单位: %

因素		因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	商服繁华程度	距一级商服中心距离	0.20	4.77	2.39	0	-2.04	-4.07	
		距二级商服中心距离	0.13	3.02	1.51	0	-1.29	-2.58	
	交通条件	临路类型		0.06	1.34	0.67	0	-0.57	-1.14
		公交便捷度	距公交站点距离	0.05	1.19	0.60	0	-0.51	-1.02
		对外交通便利度	距汽车站、火车站距离	0.04	0.99	0.49	0	-0.42	-0.84
			距高速路口距离	0.03	0.72	0.36	0	-0.31	-0.61
	基本设施	公用设施完善度	邮政网点	0.03	0.72	0.36	0	-0.31	-0.61
		基础设施完善度		0.08	1.92	0.96	0	-0.82	-1.64
	人口状况	常住人口密度		0.09	2.22	—	0	—	-1.89
		流动人口密度		0.04	1.04	—	0	—	-0.89
个别因素	宗地面积		0.02	0.48	0.24	0	-0.20	-0.41	
	宗地形状		0.04	0.89	0.45	0	-0.38	-0.76	
	临街深度		0.05	1.19	0.60	0	-0.51	-1.02	
	临街宽深比		0.07	1.61	0.80	0	-0.69	-1.37	
	临街状况		0.08	1.79	0.89	0	-0.76	-1.53	

——商务金融、旅馆用地宗地地价影响因素修正

I级商务金融、旅馆用地宗地地价影响因素修正系数指标说明表

因素		因子	优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	商服繁华程度	距一级商服中心距离(米)	<380	380-760	760-1140	1140-1520	>1520	
		距二级商服中心距离(米)	<780	780-960	960-1140	1140-1320	>1320	
	交通条件	临路类型	混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道或生活型次干道	交通型次干道	支路	
		公交便捷度	距公交站点距离(米)	<100	100-200	200-300	300-400	>400
		对外交通便利度	距汽车站、火车站距离(米)	<6880	6880-7460	7460-8040	8040-8620	>8620
	距高速路口距离(米)		<600	600-1200	1200-1800	1800-2400	>2400	
	基本设施	基础设施完善度	水、电、通讯等基础设施配套完善,保证率高	水、电、通讯等基础设施配套完善,保证率较高	水、电、通讯等基础设施配套较完善,保证率高	水、电、通讯等基础设施配套较完善,保证率较高	水、电、通讯等基础设施配套较完善,保证率一般	
	人口状况	常住人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏	
		流动人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏	
	个别因素	宗地面积		面积适中,对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大,对土地利用有一定影响	面积过小或过大,对土地利用产生严重的影响
宗地形状		形状规则,对土地利用极为有利	形状较规则,对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则,对土地利用有一定影响	形状较差,对土地利用产生严重的影响		
临街深度		≥12	8~12	6~8	4~6	≤4		
临街宽深比		≥1.2	0.8~1.2	0.5~0.8	0.3~0.5	≤0.3		
临街状况		三面临街	两面临街	一面临街距侧街五米内	一面临街距侧街五米外	不临街		

I 级商务金融、旅馆用地宗地地价影响因素修正系数表

单位：%

因素		因子	权重	优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	商服繁华程度	距一级商服中心距离	0.20	5.55	2.78	0	-2.57	-5.14	
		距二级商服中心距离	0.13	3.52	1.76	0	-1.63	-3.25	
	交通条件	临路类型		0.06	1.56	0.78	0	-0.72	-1.44
		公共交通便捷度	距公交站点距离	0.04	1.09	0.55	0	-0.50	-1.01
			对外交通便利度	距汽车站、火车站距离	0.04	1.15	0.58	0	-0.53
		距高速路口距离		0.07	1.90	0.95	0	-0.88	-1.75
	基本设施	基础设施完善度		0.08	2.23	1.12	0	-1.03	-2.07
	人口状况	常住人口密度		0.09	2.58	—	0	—	-2.39
		流动人口密度		0.04	1.22	—	0	—	-1.12
个别因素	宗地面积		0.02	0.56	0.28	0	-0.26	-0.51	
	宗地形状		0.04	1.04	0.52	0	-0.48	-0.96	
	临街深度		0.05	1.39	0.69	0	-0.64	-1.28	
	临街宽深比		0.07	1.87	0.94	0	-0.87	-1.73	
	临街状况		0.08	2.08	1.04	0	-0.96	-1.93	

II级商务金融、旅馆用地宗地地价影响因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣		
区域因素	商服繁华程度	距一级商服中心距离(米)	<1140	1140-1580	1580-2020	2020-2460	>2460	
		距二级商服中心距离(米)	<740	740-1180	1180-1620	1620-2060	>2060	
	交通条件	临路类型		混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道或生活型次干道	交通型次干道	支路
		公交便捷度	距公交站点距离(米)	<100	100-200	200-300	300-400	>400
		对外交通便利度	距汽车站、火车站距离(米)	<6640	6640-7480	7480-8320	8320-9160	>9160
			距高速路口距离(米)	<840	840-1680	1680-2520	2520-3360	>3360
	基本设施	基础设施完善度		水、电、通讯等基础设施配套完善,保证率高	水、电、通讯等基础设施配套完善,保证率较高	水、电、通讯等基础设施配套较完善,保证率较高	水、电、通讯等基础设施配套较完善,保证率一般	
	人口状况	常住人口密度		密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
		流动人口密度		密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
	个别因素	宗地面积		面积适中,对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大,对土地利用有一定影响	面积过小或过大,对土地利用产生严重的影响
宗地形状		形状规则,对土地利用极为有利	形状较规则,对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则,对土地利用有一定影响	形状较差,对土地利用产生严重的影响		
临街深度		≥12	8~12	6~8	4~6	≤4		
临街宽深比		≥1.2	0.8~1.2	0.5~0.8	0.3~0.5	≤0.3		
临街状况		三面临街	两面临街	一面临街距侧街五米内	一面临街距侧街五米外	不临街		

II级商务金融、旅馆用地宗地地价影响因素修正系数表

单位：%

因素		因子	权重	优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	商服繁华程度	距一级商服中心距离	0.20	5.02	2.51	0	-2.34	-4.68	
		距二级商服中心距离	0.13	3.18	1.59	0	-1.48	-2.96	
	交通条件	临路类型		0.06	1.41	0.70	0	-0.66	-1.31
		公交便捷度	距公交站点距离	0.04	0.99	0.49	0	-0.46	-0.92
		对外交通便利度	距汽车站、火车站距离	0.04	1.04	0.52	0	-0.49	-0.97
			距高速路口距离	0.07	1.72	0.86	0	-0.80	-1.60
	基本设施	基础设施完善度		0.08	2.02	1.01	0	-0.94	-1.88
	人口状况	常住人口密度		0.09	2.34	—	0	—	-2.18
		流动人口密度		0.04	1.10	—	0	—	-1.02
个别因素	宗地面积		0.02	0.50	0.25	0	-0.23	-0.47	
	宗地形状		0.04	0.94	0.47	0	-0.44	-0.88	
	临街深度		0.05	1.26	0.63	0	-0.58	-1.17	
	临街宽深比		0.07	1.69	0.85	0	-0.79	-1.58	
	临街状况		0.08	1.88	0.94	0	-0.88	-1.75	

Ⅲ级商务金融、旅馆用地宗地地价影响因素修正系数指标说明表

因素		因子	优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	商服繁华程度	距一级商服中心距离(米)	<2780	2780-3460	3460-4140	4140-4820	>4820	
		距二级商服中心距离(米)	<1460	1460-1920	1920-2380	2380-2840	>2840	
	交通条件	临路类型		混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道或生活型次干道	交通型次干道	支路
		公交便捷度	距公交站点距离(米)	<100	100-200	200-300	300-400	>400
		对外交通便利度	距汽车站、火车站距离(米)	<4540	4540-5580	5580-6620	6620-7660	>7660
			距高速路口距离(米)	<2500	2500-3600	3600-4700	4700-5800	>5800
	基本设施	基础设施完善度		水、电、通讯等基础设施配套完善,保证率高	水、电、通讯等基础设施配套完善,保证率较高	水、电、通讯等基础设施配套较完善,保证率高	水、电、通讯等基础设施配套较完善,保证率一般	
	人口状况	常住人口密度		密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
		流动人口密度		密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
	个别因素	宗地面积		面积适中,对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大,对土地利用有一定影响	面积过小或过大,对土地利用产生严重的影响
宗地形状		形状规则,对土地利用极为有利	形状较规则,对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则,对土地利用有一定影响	形状较差,对土地利用产生严重的影响		
临街深度		≥12	8~12	6~8	4~6	≤4		
临街宽深比		≥1.2	0.8~1.2	0.5~0.8	0.3~0.5	≤0.3		
临街状况		三面临街	两面临街	一面临街距侧街五米内	一面临街距侧街五米外	不临街		

III级商务金融、旅馆用地宗地地价影响因素修正系数表

单位：%

因素		因子	权重	优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	商服繁华程度	距一级商服中心距离	0.20	4.83	2.42	0	-2.30	-4.59	
		距二级商服中心距离	0.13	3.06	1.53	0	-1.46	-2.91	
	交通条件	临路类型		0.06	1.36	0.68	0	-0.64	-1.29
		公交便捷度	距公交站点距离	0.04	0.95	0.48	0	-0.45	-0.90
		对外交通便利度	距汽车站、火车站距离	0.04	1.00	0.50	0	-0.48	-0.95
			距高速路口距离	0.07	1.65	0.83	0	-0.78	-1.57
	基本设施	基础设施完善度		0.08	1.95	0.97	0	-0.92	-1.85
	人口状况	常住人口密度		0.09	2.25	—	0	—	-2.14
		流动人口密度		0.04	1.06	—	0	—	-1.01
个别因素	宗地面积		0.02	0.48	0.24	0	-0.23	-0.46	
	宗地形状		0.04	0.91	0.45	0	-0.43	-0.86	
	临街深度		0.05	1.21	0.60	0	-0.57	-1.15	
	临街宽深比		0.07	1.63	0.82	0	-0.78	-1.55	
	临街状况		0.08	1.81	0.91	0	-0.86	-1.72	

IV级商务金融、旅馆用地宗地地价影响因素修正系数指标说明表

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	商服繁华程度	距一级商服中心距离(米)	<7080	7080-8560	8560-10040	10040-11520	>11520	
		距二级商服中心距离(米)	<4840	4840-6380	6380-7920	7920-9460	>9460	
	交通条件	临路类型		混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道或生活型次干道	交通型次干道	支路
		公交便捷度	距公交站点距离(米)	<100	100-200	200-300	300-400	>400
		对外交通便利度	距汽车站、火车站距离(米)	<1080	1080-2160	2160-3240	3240-4320	>4320
			距高速路口距离(米)	<1040	1040-2080	2080-3120	3120-4160	>4160
	基本设施	基础设施完善度		水、电、通讯等基础设施配套完善,保证率高	水、电、通讯等基础设施配套完善,保证率较高	水、电、通讯等基础设施配套较完善,保证率高	水、电、通讯等基础设施配套较完善,保证率较高	水、电、通讯等基础设施配套较完善,保证率一般
	人口状况	常住人口密度		密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
		流动人口密度		密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
	个别因素	宗地面积		面积适中,对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大,对土地利用有一定影响	面积过小或过大,对土地利用产生严重的影响
宗地形状		形状规则,对土地利用极为有利	形状较规则,对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则,对土地利用有一定影响	形状较差,对土地利用产生严重的影响		
临街深度		≥12	8~12	6~8	4~6	≤4		
临街宽深比		≥1.2	0.8~1.2	0.5~0.8	0.3~0.5	≤0.3		
临街状况		三面临街	两面临街	一面临街距侧街五米内	一面临街距侧街五米外	不临街		

IV级商务金融、旅馆用地宗地地价影响因素修正系数表

单位: %

因素		因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣	
区域 因素	商服繁华 程度	距一级商服中心距离	0.20	4.69	2.35	0	-2.19	-4.38	
		距二级商服中心距离	0.13	2.97	1.49	0	-1.39	-2.77	
	交通条件	临路类型		0.06	1.32	0.66	0	-0.61	-1.23
		公交便捷度	距公交站点距离	0.04	0.92	0.46	0	-0.43	-0.86
		对外交通 便利度	距汽车站、火车 站距离	0.04	0.97	0.49	0	-0.45	-0.91
			距高速路口距离	0.07	1.60	0.80	0	-0.75	-1.50
	基本设施	基础设施完善度	0.08	1.89	0.94	0	-0.88	-1.76	
	人口状况	常住人口密度	0.09	2.18	—	0	—	-2.04	
		流动人口密度	0.04	1.03	—	0	—	-0.96	
个别 因素	宗地面积		0.02	0.47	0.23	0	-0.22	-0.44	
	宗地形状		0.04	0.88	0.44	0	-0.41	-0.82	
	临街深度		0.05	1.17	0.59	0	-0.55	-1.09	
	临街宽深比		0.07	1.58	0.79	0	-0.74	-1.48	
	临街状况		0.08	1.76	0.88	0	-0.82	-1.64	

V级商务金融、旅馆用地宗地地价影响因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣		
区域因素	商服繁华程度	距一级商服中心距离(米)	<14600	14600-16200	16200-17800 0	17800-19400 0	>19400	
		距二级商服中心距离(米)	<9960	9960-12220	12220-14480 0	14480-16740 0	>16740	
	交通条件	临路类型	混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道或生活型次干道	交通型次干道	支路	
		公交便捷度	距公交站点距离(米)	<100	100-200	200-300	300-400	>400
		对外交通便利度	距汽车站、火车站距离(米)	<6340	6340-8080	8080-9820	9820-11560	>11560
			距高速公路距离(米)	<2000	2000-4000	4000-6000	6000-8000	>8000
	基本设施	基础设施完善度	水、电、通讯等基础设施配套完善,保证率高	水、电、通讯等基础设施配套完善,保证率较高	水、电、通讯等基础设施配套较完善,保证率高	水、电、通讯等基础设施配套较完善,保证率较高	水、电、通讯等基础设施配套较完善,保证率一般	
	人口状况	常住人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏	
		流动人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏	
	个别因素	宗地面积	面积适中,对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大,对土地利用有一定影响	面积过小或过大,对土地利用产生严重的影响	
宗地形状		形状规则,对土地利用极为有利	形状较规则,对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则,对土地利用有一定影响	形状较差,对土地利用产生严重的影响		
临街深度		≥12	8~12	6~8	4~6	≤4		
临街宽深比		≥1.2	0.8~1.2	0.5~0.8	0.3~0.5	≤0.3		
临街状况		三面临街	两面临街	一面临街距侧街五米内	一面临街距侧街五米外	不临街		

V级商务金融、旅馆用地宗地地价影响因素修正系数表

单位: %

因素		因子	权重	优	较优	一般	较差	劣	
区域 因素	商服 繁华程度	距一级商服中心距离	0.20	4.59	2.30	0	-2.03	-4.06	
		距二级商服中心距离	0.13	2.91	1.45	0	-1.29	-2.57	
	交通条件	临路类型		0.06	1.29	0.64	0	-0.57	-1.14
		公交便捷度	距公交站点距离	0.04	0.90	0.45	0	-0.40	-0.80
		对外交通 便利度	距汽车站、火车站 距离	0.04	0.95	0.48	0	-0.42	-0.84
			距高速路口距离	0.07	1.57	0.78	0	-0.69	-1.39
	基本设施	基础设施完善度		0.08	1.85	0.92	0	-0.82	-1.64
	人口状况	常住人口密度		0.09	2.14	—	0	—	-1.89
		流动人口密度		0.04	1.01	—	0	—	-0.89
个别 因素	宗地面积		0.02	0.46	0.23	0	-0.20	-0.41	
	宗地形状		0.04	0.86	0.43	0	-0.38	-0.76	
	临街深度		0.05	1.15	0.57	0	-0.51	-1.02	
	临街宽深比		0.07	1.55	0.77	0	-0.69	-1.37	
	临街状况		0.08	1.72	0.86	0	-0.76	-1.52	

——住宅用地宗地地价影响因素修正

I 级住宅用地宗地地价影响因素修正系数指标说明表

因素		因子		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	基本设施	基础设施完善度		水、电、通讯等基础设施配套完善，保证率高	水、电、通讯等基础设施配套完善，保证率较高	水、电、通讯等基础设施配套较完善，保证率高	水、电、通讯等基础设施配套较完善，保证率较高	水、电、通讯等基础设施配套较完善，保证率一般
		公用设施完善度	中学（米）	<320	320-640	640-960	960-1280	>1280
			小学	<660	660-1020	1020-1380	1380-1740	>1740
			幼儿园（米）	<200	200-400	400-600	600-800	>800
			医院（米）	<380	380-760	760-1140	1140-1520	>1520
			公园广场（米）	<460	460-920	920-1380	1380-1840	>1840
			农贸市场（米）	<500	500-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
			文化馆（米）	<440	440-880	880-1320	1320-1760	>1760
	邮政网点		便利	较便利	一般	较不便利	不便利	
	大中专院校（米）	<1600	1600-2200	2200-2800	2800-3400	>3400		
	交通条件	临路状况		生活型主干道	混合型主干道	交通型主干道或生活型次干道	交通型次干道	支路
		公交便捷度	距公交站点距离（米）	<100	100-200	200-300	300-400	>400
		对外交通便利度	距汽车站、火车站	<6880	6880-7460	7460-8040	8040-8620	>8620
			距高速公路出入口距离（米）	<640	640-1280	1280-1920	1920-2560	>2560
环境条件	环境质量优劣度		环境优	—	环境较优	—	环境一般	
商服繁华程度	距一级商服中心距离（米）		<360	360-720	720-1080	1080-1440	>1440	
	距二级商服中心距离（米）		<320	320-640	640-960	960-1280	>1280	
人口状况	常住人口密度		密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏	
	流动人口密度		密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏	
个别因素	宗地面积		面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用产生严重的影响	
	宗地形状		形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响	

I 级住宅用地宗地地价影响因素修正系数表

单位: %

因素		因子	权重	优	较优	一般	较差	劣	
区域 因素	基础设施	基础设施完善度		0.09	2.49	1.25	0	-1.20	-2.41
		公用设施 完善度	中学	0.05	1.52	0.76	0	-0.73	-1.47
			小学	0.04	1.16	—	0	—	-1.12
			幼儿园	0.03	0.87	0.44	0	-0.42	-0.84
			医院	0.05	1.43	0.71	0	-0.69	-1.38
			农贸市场	0.02	0.60	0.30	0	-0.29	-0.58
			文化馆	0.01	0.27	0.13	0	-0.13	-0.26
			公园广场	0.02	0.57	0.29	0	-0.28	-0.55
			邮政网点	0.02	0.57	0.28	0	-0.27	-0.55
		大中专院校	0.02	0.57	0.29	0	-0.28	-0.55	
	临路状况		0.08	2.16	1.08	0	-1.04	-2.09	
	交通条件	公交便捷 度	距公交站点距离	0.09	2.65	1.32	0	-1.28	-2.56
		对外交通 便利度	距汽车站、火车站距 离	0.04	1.03	0.51	0	-0.50	-1.00
			距高速路口距离	0.02	0.63	0.32	0	-0.31	-0.61
	环境条件	环境质量优劣度		0.03	0.86	—	0	—	-0.83
		绿地覆盖度		0.07	2.06	—	0	—	-1.99
	繁华程度	距商服 中心距离	距一级商服中心距离	0.14	4.08	2.04	0	-1.97	-3.95
距二级商服中心距离			0.05	1.51	0.75	0	-0.73	-1.45	
人口状况	常住人口密度		0.08	2.41	—	0	—	-2.33	
	流动人口密度		0.03	0.85	—	0	—	-0.83	
个别 因素	宗地面积		0.01	0.29	0.14	0	-0.14	-0.28	
	宗地形状		0.02	0.57	0.29	0	-0.28	-0.55	

II级住宅用地宗地地价影响因素修正系数指标说明表

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣		
区域因素	基本设施完善度	基础设施完善度		水、电、通讯等基础设施配套完善,保证率高	水、电、通讯等基础设施配套完善,保证率较高	水、电、通讯等基础设施配套较完善,保证率高	水、电、通讯等基础设施配套较完善,保证率较高	水、电、通讯等基础设施配套较完善,保证率一般	
		公用设施	中学(米)		<1020	1020-1440	1440-1860	1860-2280	>2280
			小学		<860	860-1320	1320-1780	1780-2240	>2240
			幼儿园(米)		<1120	1120-1540	1540-1960	1960-2380	>2380
			医院(米)		<860	860-1520	1520-2180	2180-2840	>2840
			公园广场(米)		<520	520-1040	1040-1560	1560-2080	>2080
			农贸市场(米)		<780	780-1360	1360-1940	1940-2520	>2520
			文化馆(米)		<1040	1040-1580	1580-2120	2120-2660	>2660
			邮政网点便捷度		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	大中专院校(米)		<1520	1520-2040	2040-2560	2560-3080	>3080		
	交通条件	临路状况		生活型主干道	混合型主干道	交通型主干道或生活型次干道	交通型次干道	支路	
		公交便捷度	距公交站点距离(米)	<100	100-200	200-300	300-400	>400	
		对外交通便利度	距汽车站、火车站	<6640	6640-7480	7480-8320	8320-9160	>9160	
			距高速公路出入口距离(米)	<980	980-1460	1460-1940	1940-2420	>2420	
		环境条件	环境质量优劣度		环境优	—	环境较优	—	环境一般
	商服繁华程度	距一级商服中心距离(米)		<720	720-1340	1340-1960	1960-2580	>2580	
距二级商服中心距离(米)		<680	680-1260	1260-1840	1840-2420	>2420			
人口状况	常住人口密度		密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏		
	流动人口密度		密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏		
个别因素	宗地面积		面积适中,对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大,对土地利用有一定影响	面积过小或过大,对土地利用产生严重的影响		
	宗地形状		形状规则,对土地利用极为有利	形状较规则,对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则,对土地利用有一定影响	形状较差,对土地利用产生严重的影响		

II 级住宅用地宗地地价影响因素修正系数表

单位：%

因素	因子	权重	优	较优	一般	较差	劣		
区域因素	基础设施完善度		0.09	2.38	1.19	0	-1.13	-2.25	
	基础设施	公用设施完善度	中学	0.05	1.45	0.72	0	-0.69	-1.37
			小学	0.04	1.11	—	0	—	-1.05
			幼儿园	0.03	0.83	0.42	0	-0.39	-0.79
			医院	0.05	1.36	0.68	0	-0.65	-1.29
			农贸市场	0.02	0.57	0.28	0	-0.27	-0.54
			文化馆	0.01	0.25	0.13	0	-0.12	-0.24
			公园广场	0.02	0.54	0.27	0	-0.26	-0.52
			邮政网点	0.02	0.54	0.27	0	-0.26	-0.51
			大中专院校	0.02	0.54	0.27	0	-0.26	-0.52
	交通条件	临路状况		0.08	2.06	1.03	0	-0.98	-1.95
		公交便捷度	距公交站点距离	0.09	2.52	1.26	0	-1.20	-2.39
		对外交通便利度	距汽车站、火车站距离	0.04	0.98	0.49	0	-0.47	-0.93
			距高速路口距离	0.02	0.60	0.30	0	-0.29	-0.57
		环境条件	环境质量优劣度		0.03	0.82	—	0	—
	绿地覆盖度		0.07	1.96	—	0	—	-1.86	
	繁华程度	距商服中心距离	距一级商服中心距离	0.14	3.89	1.95	0	-1.84	-3.69
			距二级商服中心距离	0.05	1.43	0.72	0	-0.68	-1.36
	人口状况	常住人口密度		0.08	2.30	—	0	—	-2.18
		流动人口密度		0.03	0.81	—	0	—	-0.77
个别因素	宗地面积		0.01	0.27	0.14	0	-0.13	-0.26	
	宗地形状		0.02	0.54	0.27	0	-0.26	-0.52	

Ⅲ级住宅用地宗地地价影响因素修正系数指标说明表

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	基本 设施 完善度	基础设施完善度	水、电、通讯等基础设施配套完善，保证率高	水、电、通讯等基础设施配套完善，保证率较高	水、电、通讯等基础设施配套较完善，保证率高	水、电、通讯等基础设施配套较完善，保证率较高	水、电、通讯等基础设施配套较完善，保证率一般	
		公用 设施 完善度	中学（米）	<2720	2720-3440	3440-4160	4160-4880	>4880
			小学	<1280	1280-2260	2260-3240	3240-4220	>4220
			幼儿园（米）	<2680	2680-3360	3360-4040	4040-4720	>4720
			医院（米）	<2780	2780-3660	3660-4540	4540-5420	>5420
			公园广场（米）	<3280	3280-3960	3960-4640	4640-5320	>5320
			农贸市场（米）	<1560	1560-2320	2320-3080	3080-3840	>3840
			文化馆（米）	<2030	2030-2510	2510-2990	2990-3470	>3470
			邮政网点便捷度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	大中专院校（米）	<840	840-1680	1680-2520	2520-3360	>3360		
	交通 条件	临路状况		生活型主干道	混合型主干道	交通型主干道或生活型次干道	交通型次干道	支路
		公交便捷度	距公交站点距离（米）	<100	100-200	200-300	300-400	>400
		对外 交通 便利度	距汽车站、火车站	<4540	4540-5580	5580-6620	6620-7660	>7660
			距高速公路出入口距离（米）	<2900	2900-3700	3700-4500	4500-5300	>5300
	环境 条件	环境质量优劣度		环境优	—	环境较优	—	环境一般
	商服 繁华 程度	距一级商服中心距离（米）		<1220	1220-1790	1790-2360	2360-2930	>2930
		距二级商服中心距离（米）		<960	960-1520	1520-2080	2080-2640	>2640
人口 状况	常住人口密度		密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏	
	流动人口密度		密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏	
个别 因素	宗地面积		面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用产生严重的影响	
	宗地形状		形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响	

Ⅲ级住宅用地宗地地价影响因素修正系数表

单位: %

因素	因子	权重	优	较优	一般	较差	劣		
区域因素	基础设施完善度		0.09	2.33	1.16	0	-1.08	-2.16	
	基础设施完善度	中学	0.05	1.42	0.71	0	-0.66	-1.32	
		小学	0.04	1.09	—	0	—	-1.01	
		幼儿园	0.03	0.81	0.41	0	-0.38	-0.76	
		医院	0.05	1.33	0.67	0	-0.62	-1.24	
		农贸市场	0.02	0.56	0.28	0	-0.26	-0.52	
		文化馆	0.01	0.25	0.12	0	-0.12	-0.23	
		公园广场	0.02	0.53	0.27	0	-0.25	-0.50	
		邮政网点	0.02	0.53	0.26	0	-0.25	-0.49	
		大中专院校	0.02	0.53	0.27	0	-0.25	-0.50	
	临路状况		0.08	2.02	1.01	0	-0.94	-1.87	
	交通条件	公交便捷度	距公交站点距离	0.09	2.47	1.24	0	-1.15	-2.30
		对外交通便利度	距汽车站、火车站距离	0.04	0.96	0.48	0	-0.45	-0.89
			距高速路口距离	0.02	0.59	0.29	0	-0.27	-0.55
	环境条件	环境质量优劣度		0.03	0.80	—	0	—	-0.74
		绿地覆盖度		0.07	1.92	—	0	—	-1.78
	繁华程度	距商业中心距离	距一级商业中心距离	0.14	3.81	1.91	0	-1.77	-3.54
			距二级商业中心距离	0.05	1.41	0.70	0	-0.65	-1.30
人口状况	常住人口密度		0.08	2.25	—	0	—	-2.09	
	流动人口密度		0.03	0.80	—	0	—	-0.74	
个别因素	宗地面积		0.01	0.27	0.13	0	-0.12	-0.25	
	宗地形状		0.02	0.53	0.27	0	-0.25	-0.50	

IV级住宅用地宗地地价影响因素修正系数指标说明表

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣		
区域因素	基本 设施	基础设施完善度		水、电、通讯等基础设施配套完善,保证率高	水、电、通讯等基础设施配套完善,保证率较高	水、电、通讯等基础设施配套较完善,保证率高	水、电、通讯等基础设施配套较完善,保证率较高	水、电、通讯等基础设施配套较完善,保证率一般	
		公用 设施 完善度	中学(米)		<6760	6760-8320	8320-9880	9880-11440	>11440
			小学		<1540	1540-2480	2480-3420	3420-4360	>4360
			幼儿园(米)		<1140	1140-2280	2280-3420	3420-4560	>4560
			医院(米)		<7160	7160-8620	8620-10080	10080-11540	>11540
			公园广场(米)		<7600	7600-9200	9200-10800	10800-12400	>12400
			农贸市场(米)		<1440	1440-2480	2480-3520	3520-4560	>4560
			文化馆(米)		<4680	4680-6260	6260-7840	7840-9420	>9420
			邮政网点便捷度		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	大中专院校(米)		<5020	5020-5840	5840-6660	6660-7480	>7480		
	交通 条件	临路状况		生活型主干道	混合型主干道	交通型主干道或生活型次干道	交通型次干道	支路	
		公交便捷度	距公交站点距离(米)	<100	100-200	200-300	300-400	>400	
		对外交通便捷度	距汽车站、火车站距离(米)	<1080	1080-2160	2160-3240	3240-4320	>4320	
			距高速公路出入口距离(米)	<1140	1140-2280	2280-3420	3420-4560	>4560	
		环境条件	环境质量优劣度		环境优	—	环境较优	—	环境一般
	商服 繁华 程度	距一级商服中心距离(米)		<7000	7000-8500	8500-10000	10000-11500	>11500	
		距二级商服中心距离(米)		<4920	4920-6440	6440-7960	7960-9480	>9480	
人口 状况	常住人口密度		密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏		
	流动人口密度		密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏		
个别因素	宗地面积		面积适中,对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大,对土地利用有一定影响	面积过小或过大,对土地利用产生严重的影响		
	宗地形状		形状规则,对土地利用极为有利	形状较规则,对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则,对土地利用有一定影响	形状较差,对土地利用产生严重的影响		

IV级住宅用地宗地地价影响因素修正系数表

单位: %

因素	因子	权重	优	较优	一般	较差	劣		
区域因素	基础设施完善度		0.09	2.20	1.10	0	-1.04	-2.09	
	基础设施	公用设施完善度	中学	0.05	1.34	0.67	0	-0.64	-1.27
			小学	0.04	1.03	—	0	—	-0.97
			幼儿园	0.03	0.77	0.38	0	-0.36	-0.73
			医院	0.05	1.26	0.63	0	-0.60	-1.20
			农贸市场	0.02	0.52	0.26	0	-0.25	-0.50
			文化馆	0.01	0.24	0.12	0	-0.11	-0.22
			公园广场	0.02	0.50	0.25	0	-0.24	-0.48
			邮政网点	0.02	0.50	0.25	0	-0.24	-0.47
		大中专院校	0.02	0.50	0.25	0	-0.24	-0.48	
		临路状况		0.08	1.90	0.95	0	-0.91	-1.81
	交通条件	公交便捷度	距公交站点距离	0.09	2.33	1.17	0	-1.11	-2.22
		对外交通便利度	距汽车站、火车站距离	0.04	0.91	0.45	0	-0.43	-0.86
			距高速路口距离	0.02	0.56	0.28	0	-0.26	-0.53
	环境条件	环境质量优劣度		0.03	0.76	—	0	—	-0.72
		绿地覆盖度		0.07	1.81	—	0	—	-1.72
	繁华程度	距商服中心距离	距一级商服中心距离	0.14	3.60	1.80	0	-1.71	-3.42
距二级商服中心距离			0.05	1.33	0.66	0	-0.63	-1.26	
人口状况	常住人口密度		0.08	2.12	—	0	—	-2.02	
	流动人口密度		0.03	0.75	—	0	—	-0.72	
个别因素	宗地面积		0.01	0.25	0.13	0	-0.12	-0.24	
	宗地形状		0.02	0.50	0.25	0	-0.24	-0.48	

V级住宅用地宗地地价影响因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣		
区域因素	基本设施完善度	基础设施完善度	水、电、通讯等基础设施配套完善,保证率高	水、电、通讯等基础设施配套完善,保证率较高	水、电、通讯等基础设施配套较完善,保证率高	水、电、通讯等基础设施配套较完善,保证率较高	水、电、通讯等基础设施配套较完善,保证率一般	
		公用设施完善度	中学(米)	<11200	11200-13400	13400-15600	15600-17800	>17800
			小学	<4000	4000-5500	5500-7000	7000-8500	>8500
			幼儿园(米)	<5680	5680-7760	7760-9840	9840-11920	>11920
			医院(米)	<12200	12200-14400	14400-16600	16600-18800	>18800
			公园广场(米)	<12960	12960-15120	15120-17280	17280-19440	>19440
			农贸市场(米)	<5120	5120-6840	6840-8560	8560-10280	>10280
			文化馆(米)	<9940	9940-12080	12080-14220	14220-16360	>16360
			邮政网点便捷度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	大中专院校(米)	<9840	9840-11380	11380-12920	12920-14460	>14460		
	交通条件	临路状况		生活型主干道	混合型主干道	交通型主干道或生活型次干道	交通型次干道	支路
		公交便捷度	距公交站点距离(米)	<100	100-200	200-300	300-400	>400
		对外交通便利度	距汽车站、火车站距离(米)	<6340	6340-8080	8080-9820	9820-11560	>11560
			距高速公路出入口距离(米)	<3080	3080-5560	5560-8040	8040-10520	>10520
		环境条件	环境质量优劣度		环境优	—	环境较优	—
	商服繁华程度	距一级商服中心距离(米)		<14600	14600-16200	16200-17800	17800-19400	>19400
		距二级商服中心距离(米)		<13400	13400-14800	14800-16200	16200-17600	>17600
	人口状况	常住人口密度		密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
		流动人口密度		密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
个别因素	宗地面积		面积适中,对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大,对土地利用有一定影响	面积过小或过大,对土地利用产生严重的影响	
	宗地形状		形状规则,对土地利用极为有利	形状较规则,对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则,对土地利用有一定影响	形状较差,对土地利用产生严重的影响	

V级住宅用地宗地地价影响因素修正系数表

单位: %

因素	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣		
区域因素	基础设施完善度		0.09	2.15	1.07	0	-0.90	-1.79	
	基础设施	公用设施完善度	中学	0.05	1.31	0.65	0	-0.55	-1.09
			小学	0.04	1.00	—	0	—	-0.84
			幼儿园	0.03	0.75	0.38	0	-0.31	-0.63
			医院	0.05	1.23	0.62	0	-0.51	-1.03
			农贸市场	0.02	0.51	0.26	0	-0.21	-0.43
			文化馆	0.01	0.23	0.12	0	-0.10	-0.19
			公园广场	0.02	0.49	0.25	0	-0.21	-0.41
			邮政网点	0.02	0.49	0.24	0	-0.20	-0.41
			大中专院校	0.02	0.49	0.25	0	-0.21	-0.41
	临路状况		0.08	1.86	0.93	0	-0.78	-1.56	
	交通条件	公交便捷度	距公交站点距离	0.09	2.28	1.14	0	-0.95	-1.91
			对外交通便利度	距汽车站、火车站距离	0.04	0.89	0.44	0	-0.37
		距高速路口距离		0.02	0.54	0.27	0	-0.23	-0.45
	环境条件	环境质量优劣度		0.03	0.74	—	0	—	-0.62
		绿地覆盖度		0.07	1.77	—	0	—	-1.48
	繁华程度	距商服中心距离	距一级商服中心距离	0.14	3.52	1.76	0	-1.47	-2.94
			距二级商服中心距离	0.05	1.30	0.65	0	-0.54	-1.08
人口状况	常住人口密度		0.08	2.08	—	0	—	-1.74	
	流动人口密度		0.03	0.74	—	0	—	-0.61	
个别因素	宗地面积		0.01	0.25	0.12	0	-0.10	-0.21	
	宗地形状		0.02	0.49	0.25	0	-0.21	-0.41	

——工业用地宗地地价影响因素修正

I 级工业用地宗地地价影响因素修正系数指标说明表

因素		因子		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	临路状况		交通型主干道	混合型主干道	生活型主干道或交通型次干道	生活型次干道	支路
		公交便捷度	距公交站点距离(米)	<100	100-200	200-300	300-400	>400
		对外交通便利度	距汽车站、火车站距离(米)	<6640	6640-7480	7480-8320	8320-9160	>9160
			距高速公路出入口距离(米)	<760	760-1520	1520-2280	2280-3040	>3040
	基本设施	基础设施完善度		水、电、通讯等基础设施配套完善,保证率高	水、电、通讯等基础设施配套完善,保证率较高	水、电、通讯等基础设施配套较完善,保证率高	水、电、通讯等基础设施配套较完善,保证率较高	水、电、通讯等基础设施配套较完善,保证率一般
	环境条件	自然条件优劣度	工程地质条件	优	——	——	——	一般
	产业集聚效益	产业集聚影响度		企业密集	——	少量企业	——	无工企业
个别因素	宗地面积		面积适中,对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大,对土地利用有一定影响	面积过小或过大,对土地利用产生严重的影响	
	宗地形状		形状规则,对土地利用极为有利	形状较规则,对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则,对土地利用有一定影响	形状较差,对土地利用产生严重的影响	
	规划限制条件		无限制	个别条件限制	部分工业可配置	极大限制	不允许	

I 级工业用地宗地地价影响因素修正系数表

单位: %

因素		因子		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	临路状况		0.13	3.70	1.85	0	-1.89	-3.78
		公交便捷度	距公交站点距离	0.06	1.66	0.83	0	-0.85	-1.70
		对外交通便利度	距汽车站、火车站距离	0.07	1.95	0.98	0	-1.00	-2.00
			距高速公路距离	0.11	3.10	1.55	0	-1.59	-3.17
	基础设施	基础设施完善度		0.18	5.08	2.54	0	-2.60	-5.19
	环境条件	自然条件优劣度	工程地质条件	0.10	2.82	—	0	—	-2.89
	产业聚集效益	产业聚集影响度		0.17	4.75	—	0	—	-4.86
	个别因素	宗地面积		0.03	0.85	0.42	0	-0.43	-0.87
宗地形状		0.06	1.69	0.85	0	-0.87	-1.73		
规划限制条件		0.10	2.82	1.41	0	-1.44	-2.89		

II级工业用地宗地地价影响因素修正系数指标说明表

因素		因子		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	临路状况		交通型主干道	混合型主干道	生活型主干道或交通型次干道	生活型次干道	支路
		公交便捷度	距公交站点距离(米)	<100	100-200	200-300	300-400	>400
		对外交通便利度	距汽车站、火车站距离(米)	<4140	4140-5280	5280-6420	6420-7560	>7560
			距高速公路出入口距离(米)	<1120	1120-2240	2240-3360	3360-4480	>4480
	基本设施	基础设施完善度		水、电、通讯等基础设施配套完善,保证率高	水、电、通讯等基础设施配套完善,保证率较高	水、电、通讯等基础设施配套较完善,保证率高	水、电、通讯等基础设施配套较完善,保证率较高	水、电、通讯等基础设施配套较完善,保证率一般
	环境条件	自然条件优劣度	工程地质条件	优	——	——	——	一般
	产业聚集效益	产业聚集影响度		企业密集	——	少量企业	——	无工企业
个别因素	宗地面积		面积适中,对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大,对土地利用有一定影响	面积过小或过大,对土地利用产生严重的影响	
	宗地形状		形状规则,对土地利用极为有利	形状较规则,对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则,对土地利用有一定影响	形状较差,对土地利用产生严重的影响	
	规划限制条件		无限制	个别条件限制	部分工业可配置	极大限制	不允许	

II级工业用地宗地地价影响因素修正系数表

单位：%

因素		因子		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域 因素	交通条件	临路状况		0.13	3.52	1.76	0	-1.75	-3.50
		公交便捷度	距公交站点距离	0.06	1.58	0.79	0	-0.79	-1.57
		对外交通便利度	距汽车站、火车站距离	0.07	1.86	0.93	0	-0.92	-1.85
			距高速路口距离	0.11	2.96	1.48	0	-1.47	-2.93
	基础设施	基础设施完善度		0.18	4.84	2.42	0	-2.40	-4.80
	环境条件	自然条件 优劣度	工程地质条件	0.10	2.69	—	0	—	-2.67
	产业聚集效益	产业聚集影响度		0.17	4.53	—	0	—	-4.50
个别 因素	宗地面积			0.03	0.81	0.40	0	-0.40	-0.80
	宗地形状			0.06	1.61	0.81	0	-0.80	-1.60
	规划限制条件			0.10	2.69	1.34	0	-1.33	-2.67

Ⅲ级工业用地宗地地价影响因素修正系数指标说明表

因素		因子		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通条件	临路状况		交通型主干道	混合型主干道	生活型主干道或交通型次干道	生活型次干道	支路
		公交便捷度	距公交站点距离(米)	<100	100-200	200-300	300-400	>400
		对外交通便利度	距汽车站、火车站距离(米)	<980	980-1960	1960-2940	2940-3920	>3920
			距高速公路出入口距离(米)	<1540	1540-2580	2580-3620	3620-4660	>4660
	基本设施	基础设施完善度		水、电、通讯等基础设施配套完善,保证率高	水、电、通讯等基础设施配套完善,保证率较高	水、电、通讯等基础设施配套较完善,保证率高	水、电、通讯等基础设施配套较完善,保证率较高	水、电、通讯等基础设施配套较完善,保证率一般
	环境条件	自然条件优劣度	工程地质条件	优	---	---	---	一般
产业聚集效益	产业聚集影响度		企业密集	---	少量企业	---	无工企业	
个别因素	宗地面积		面积适中,对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大,对土地利用有一定影响	面积过小或过大,对土地利用产生严重的影响	
	宗地形状		形状规则,对土地利用极为有利	形状较规则,对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则,对土地利用有一定影响	形状较差,对土地利用产生严重的影响	
	规划限制条件		无限制	个别条件限制	部分工业可配置	极大限制	不允许	

III级工业用地宗地地价影响因素修正系数表

单位: %

因素		因子		权重	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通条件	临路状况		0.13	3.49	1.75	0	-1.92	-3.83
		公交便捷度	距公交站点 距离	0.06	1.57	0.79	0	-0.86	-1.72
		对外交通 便利度	距汽车站、 火车站 距离	0.07	1.84	0.92	0	-1.01	-2.02
			距高速路口 距离	0.11	2.93	1.47	0	-1.61	-3.22
	基础设施	基础设施完善度		0.18	4.80	2.40	0	-2.63	-5.26
	环境条件	自然条件 优劣度	工程地质 条件	0.10	2.66	—	0	—	-2.92
	产业聚集 效益	产业聚集影响度		0.17	4.49	—	0	—	-4.93
	个别因素	宗地面积			0.03	0.80	0.40	0	-0.44
宗地形状			0.06	1.60	0.80	0	-0.88	-1.75	
规划限制条件			0.10	2.66	1.33	0	-1.46	-2.92	

IV级工业用地宗地地价影响因素修正系数指标说明表

因素	因子		优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	临路状况		交通型主干道	混合型主干道	生活型主干道或交通型次干道	生活型次干道	支路	
	交通条件	公交便捷度	距公交站点距离(米)	<100	100-200	200-300	300-400	>400
		对外交通便利度	距汽车站、火车站距离(米)	<6340	6340-8080	8080-9820	9820-11560	>11560
	距高速公路出入口距离(米)		<3000	3000-5500	5500-8000	8000-10500	>10500	
	基本设施		基础设施完善度	水、电、通讯等基础设施配套完善,保证率高	水、电、通讯等基础设施配套完善,保证率较高	水、电、通讯等基础设施配套较完善,保证率高	水、电、通讯等基础设施配套较完善,保证率较高	水、电、通讯等基础设施配套较完善,保证率一般
	环境条件	自然条件优劣度	工程地质条件	优	---	---	---	一般
产业聚集效益		产业聚集影响度	企业密集	---	少量企业	---	无工企业	
个别因素	宗地面积		面积适中,对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大,对土地利用有一定影响	面积过小或过大,对土地利用产生严重的影响	
	宗地形状		形状规则,对土地利用极为有利	形状较规则,对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则,对土地利用有一定影响	形状较差,对土地利用产生严重的影响	
	规划限制条件		无限制	个别条件限制	部分工业可配置	极大限制	不允许	

IV级工业用地宗地地价影响因素修正系数表

单位: %

因素		因子		权重	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通条件	临路状况		0.13	3.92	1.96	0	-0.23	-0.46
		公交便捷度	距公交站点距离	0.06	1.76	0.88	0	-0.10	-0.21
		对外交通便利度	距汽车站、火车站距离	0.07	2.07	1.03	0	-0.12	-0.24
			距高速公路口距离	0.11	3.29	1.64	0	-0.19	-0.39
	基础设施	基础设施完善度		0.18	5.38	2.69	0	-0.32	-0.64
	环境条件	自然条件优劣度	工程地质条件	0.10	2.99	—	0	—	-0.35
	产业聚集效益	产业聚集影响度		0.17	5.04	—	0	—	-0.60
个别因素	宗地面积			0.03	0.90	0.45	0	-0.05	-0.11
	宗地形状			0.06	1.79	0.90	0	-0.11	-0.21
	规划限制条件			0.10	2.99	1.49	0	-0.18	-0.35

——公共服务用地（第一大类）宗地地价影响因素修正

I 级公共服务用地（第一大类）宗地地价影响因素修正系数指标说明表

因素		因子		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	距一级商服中心距离（米）	<420	420-840	840-1260	1260-1680	>1680
			距二级商服中心距离（米）	<1200	1200-1400	1400-1600	1600-1800	>1800
	交通条件	临路状况		混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道或生活型次干道	交通型次干道	支路
		公交便捷度	距公交站点距离（米）	<100	100-200	200-300	300-400	>400
		对外交通便利度	距汽车站、火车站距离（米）	<7200	7200-7900	7900-8600	8600-9300	>9300
			距高速路口距离（米）	<600	600-1200	1200-1800	1800-2400	>2400
	基础设施	基础设施完善度		水、电、通讯等基础设施配套完善，保证率高	水、电、通讯等基础设施配套完善，保证率较高	水、电、通讯等基础设施配套较完善，保证率高	水、电、通讯等基础设施配套较完善，保证率较高	水、电、通讯等基础设施配套较完善，保证率一般
	环境条件	环境条件优劣度		优	——	一般	——	劣
		绿地覆盖度		优	——	一般	——	劣
	人口状况	常住人口密度		密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
个别因素	宗地面积		面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用产生严重的影响	
	宗地形状		形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响	

I 级公共服务用地（第一大类）宗地地价影响因素修正系数表

单位：%

因素		因子		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域 因素	繁华程度	距商服中心距离	距一级商服中心距离	0.14	3.83	1.91	0	-1.87	-3.74
			距二级商服中心距离	0.10	2.74	1.37	0	-1.34	-2.67
	交通条件	临路状况		0.08	2.17	1.09	0	-1.06	-2.12
		公交便捷度	距公交站点距离	0.13	3.61	1.80	0	-1.76	-3.52
		对外交通便利度	距汽车站、火车站距离	0.04	1.16	0.58	0	-0.57	-1.13
			距高速路口距离	0.05	1.28	0.64	0	-0.63	-1.25
	基础设施	基础设施完善度		0.11	2.99	1.50	0	-1.46	-2.92
	环境条件	环境条件优劣度		0.09	2.41	—	0	—	-2.36
		绿地覆盖度		0.07	1.87	—	0	—	-1.82
	人口状况	常住人口密度		0.11	3.02	—	0	—	-2.95
个别 因素	宗地面积		0.03	0.82	0.41	0	-0.40	-0.80	
	宗地形状		0.05	1.37	0.68	0	-0.67	-1.34	

II级公共服务用地（第一大类）宗地地价影响因素修正系数指标说明表

因素	因子		优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	繁华程度	距一级商服中心距离（米）	<1840	1840-2380	2380-2920	2920-3460	>3460	
		距二级商服中心距离（米）	<600	600-1200	1200-1800	1800-2400	>2400	
	交通条件	临路状况		混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道或生活型次干道	交通型次干道	支路
		公交便捷度	距公交站点距离（米）	<100	100-200	200-300	300-400	>400
		对外交通便利度	距汽车站、火车站距离（米）	<6500	6500-7200	7200-7900	7900-8600	>8600
			距高速路口距离（米）	<840	840-1680	1680-2520	2520-3360	>3360
	基础设施	基础设施完善度		水、电、通讯等基础设施配套完善,保证率高	水、电、通讯等基础设施配套完善,保证率较高	水、电、通讯等基础设施配套较完善,保证率高	水、电、通讯等基础设施配套较完善,保证率较高	水、电、通讯等基础设施配套一般
	环境条件	环境条件优劣度		优	——	一般	——	劣
		绿地覆盖度		优	——	一般	——	劣
	人口状况	常住人口密度		密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
个别因素	宗地面积		面积适中,对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大,对土地利用有一定影响	面积过小或过大,对土地利用产生严重的影响	
	宗地形状		形状规则,对土地利用极为有利	形状较规则,对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则,对土地利用有一定影响	形状较差,对土地利用产生严重的影响	

II级公共服务用地（第一大类）宗地地价影响因素修正系数表

单位：%

因素		因子		权重	优	较优	一般	较差	劣
区域 因素	繁华程度	距商服中心 距离	距一级商服中心距 离	0.14	3.61	1.81	0	-1.80	-3.60
			距二级商服中心距 离	0.1	2.58	1.29	0	-1.28	-2.57
	交通条件	临路状况		0.079	2.05	1.03	0	-1.02	-2.04
		公交便捷度	距公交站点距离	0.132	3.41	1.70	0	-1.69	-3.39
		对外交通 便利度	距汽车站、火车站距 离	0.042	1.09	0.55	0	-0.54	-1.09
			距高速路口距离	0.047	1.21	0.61	0	-0.60	-1.21
	基础设施	基础设施完善度		0.11	2.83	1.41	0	-1.41	-2.81
	环境条件	环境条件优劣度		0.088	2.28	—	0	—	-2.27
		绿地覆盖度		0.068	1.76	—	0	—	-1.75
	人口状况	常住人口密度		0.11	2.85	—	0	—	-2.84
个别 因素	宗地面积		0.03	0.77	0.39	0	-0.39	-0.77	
	宗地形状		0.05	1.29	0.65	0	-0.64	-1.28	

Ⅲ级公共服务用地（第一大类）宗地地价影响因素修正系数指标说明表

因素		因子		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	距一级商服中心距离（米）	<3200	3200-4500	4500-5800	5800-7100	>7100
			距二级商服中心距离（米）	<2180	2180-3260	3260-4340	4340-5420	>5420
	交通条件	临路状况		混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道或生活型次干道	交通型次干道	支路
		公交便捷度	距公交站点距离（米）	<100	100-200	200-300	300-400	>400
		对外交通便利度	距汽车站、火车站距离（米）	<2780	2780-4260	4260-5740	5740-7220	>7220
	距高速路口距离（米）		<1000	1000-2000	2000-3000	3000-4000	>4000	
	基础设施	基础设施完善度		水、电、通讯等基础设施配套完善，保证率高	水、电、通讯等基础设施配套完善，保证率较高	水、电、通讯等基础设施配套较完善，保证率高	水、电、通讯等基础设施配套较完善，保证率较高	水、电、通讯等基础设施配套较完善，保证率一般
	环境条件	环境条件优劣度		优	——	一般	——	劣
		绿地覆盖度		优	——	一般	——	劣
	人口状况	常住人口密度		密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
个别因素	宗地面积			面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用产生严重的影响
	宗地形状			形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响

Ⅲ级公共服务用地（第一大类）宗地地价影响因素修正系数表

单位：%

因素	因子		权重	优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	繁华程度	距一级商服中心距离	0.14	3.42	1.71	0	-1.69	-3.38	
		距二级商服中心距离	0.1	2.44	1.22	0	-1.21	-2.42	
	交通条件	临路状况		0.079	1.94	0.97	0	-0.96	-1.92
		公交便捷度	距公交站点距离	0.132	3.22	1.61	0	-1.59	-3.18
		对外交通便利度	距汽车站、火车站距离	0.042	1.03	0.52	0	-0.51	-1.02
			距高速路口距离	0.047	1.15	0.57	0	-0.57	-1.13
	基础设施	基础设施完善度		0.11	2.68	1.34	0	-1.32	-2.64
	环境条件	环境条件优劣度		0.088	2.16	—	0	—	-2.13
		绿地覆盖度		0.068	1.67	—	0	—	-1.65
	人口状况	常住人口密度		0.11	2.70	—	0	—	-2.67
个别因素	宗地面积		0.03	0.73	0.37	0	-0.36	-0.72	
	宗地形状		0.05	1.22	0.61	0	-0.60	-1.21	

IV级公共服务用地（第一大类）宗地地价影响因素修正系数指标说明表

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	繁华程度	距一级商服中心距离（米）	<10920	10920-13440	13440-15960	15960-18480	>18480	
		距二级商服中心距离（米）	<9200	9200-11900	11900-14600	14600-17300	>17300	
	交通条件	临路状况		混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道或生活型次干道	交通型次干道	支路
		公交便捷度	距公交站距离（米）	<100	100-200	200-300	300-400	>400
		对外交通便利度	距汽车站、火车站距离（米）	<2180	2180-3260	3260-4340	4340-5420	>5420
			距高速公路口距离（米）	<2520	2520-5040	5040-7560	7560-10080	>10080
	基础设施	基础设施完善度		水、电、通讯等基础设施配套完善，保证率高	水、电、通讯等基础设施配套完善，保证率较高	水、电、通讯等基础设施配套较完善，保证率高	水、电、通讯等基础设施配套较完善，保证率较高	水、电、通讯等基础设施配套较完善，保证率一般
	环境条件	环境条件优劣度		优	——	一般	——	劣
		绿地覆盖度		优	——	一般	——	劣
	人口状况	常住人口密度		密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
个别因素	宗地面积		面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用产生严重的影响	
	宗地形状		形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响	

IV级公共服务用地（第一大类）宗地地价影响因素修正系数表

单位：%

因素		因子		权重	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	距一级商服中心距离	0.14	3.32	1.66	0	-1.43	-2.86
			距二级商服中心距离	0.1	2.37	1.18	0	-1.02	-2.05
	交通条件	临路状况		0.079	1.88	0.94	0	-0.81	-1.63
		公交便捷度	距公交站点距离	0.132	3.12	1.56	0	-1.35	-2.70
		对外交通便利度	距汽车站、火车站距离	0.042	1.00	0.50	0	-0.43	-0.87
			距高速路口距离	0.047	1.11	0.56	0	-0.48	-0.96
	基础设施	基础设施完善度		0.11	2.59	1.30	0	-1.12	-2.24
	环境条件	环境条件优劣度		0.088	2.09	—	0	—	-1.81
		绿地覆盖度		0.068	1.62	—	0	—	-1.40
	人口状况	常住人口密度		0.11	2.62	—	0	—	-2.26
	个别因素	宗地面积		0.03	0.71	0.36	0	-0.31	-0.61
宗地形状		0.05	1.18	0.59	0	-0.51	-1.02		

——公共服务用地（第二大类）宗地地价影响因素修正

I级公共服务用地（第二大类）宗地地价影响因素修正系数指标说明表

因素		因子		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	繁华程度	距商业中心距离	距一级商业中心距离（米）	<420	420-840	840-1260	1260-1680	>1680
			距二级商业中心距离（米）	<1200	1200-1400	1400-1600	1600-1800	>1800
	交通条件	临路状况		混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道或生活型次干道	交通型次干道	支路
		公交便捷度	距公交站点距离（米）	<100	100-200	200-300	300-400	>400
		对外交通便利度	距汽车站、火车站距离（米）	<7200	7200-7900	7900-8600	8600-9300	>9300
			距高速公路口距离（米）	<600	600-1200	1200-1800	1800-2400	>2400
	基础设施	基础设施完善度		水、电、通讯等基础设施配套完善，保证率高	水、电、通讯等基础设施配套完善，保证率较高	水、电、通讯等基础设施配套较完善，保证率高	水、电、通讯等基础设施配套较完善，保证率较高	水、电、通讯等基础设施配套较完善，保证率一般
	环境条件	环境条件优劣度		优	——	一般	——	劣
		绿地覆盖度		优	——	一般	——	劣
	人口状况	常住人口密度		密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
个别因素	宗地面积		面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用产生严重的影响	
	宗地形状		形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响	

I 级公共服务用地（第二大类）宗地地价影响因素修正系数表

单位：%

因素		因子		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域 因素	繁华 程度	距商服 中心距离	距一级商服中心距 离	0.14	3.84	1.92	0	-1.94	-3.88
			距二级商服中心距 离	0.10	2.74	1.37	0	-1.38	-2.77
	交通 条件	临路状况		0.08	2.18	1.09	0	-1.10	-2.20
		对外交通 便利度	距汽车站、火车站距 离	0.04	1.16	0.58	0	-0.59	-1.17
			距高速路口距离	0.05	1.29	0.64	0	-0.65	-1.30
		基础 设施	基础设施完善度		0.11	3.00	1.50	0	-1.52
	环境 条件	环境条件优劣度		0.09	2.42	—	0	—	-2.44
		绿地覆盖度		0.07	1.87	—	0	—	-1.89
	人口 状况	常住人口密度		0.11	3.03	—	0	—	-3.06
	个别 因素	宗地面积		0.03	0.82	0.41	0	-0.42	-0.83
		宗地形状		0.05	1.37	0.69	0	-0.69	-1.38

II级公共服务用地（第二大类）宗地地价影响因素修正系数指标说明表

因素		因子		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	距一级商服中心距离（米）	<1840	1840-2380	2380-2920	2920-3460	>3460
			距二级商服中心距离（米）	<600	600-1200	1200-1800	1800-2400	>2400
	交通条件	临路状况		混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道或生活型次干道	交通型次干道	支路
		公交便捷度	距公交站点距离（米）	<100	100-200	200-300	300-400	>400
		对外交通便利度	距汽车站、火车站距离（米）	<6500	6500-7200	7200-7900	7900-8600	>8600
			距高速路口距离（米）	<840	840-1680	1680-2520	2520-3360	>3360
	基础设施	基础设施完善度		水、电、通讯等基础设施配套完善，保证率高	水、电、通讯等基础设施配套完善，保证率较高	水、电、通讯等基础设施配套较完善，保证率高	水、电、通讯等基础设施配套较完善，保证率较高	水、电、通讯等基础设施配套较完善，保证率一般
	环境条件	环境条件优劣度		优	——	一般	——	劣
		绿地覆盖度		优	——	一般	——	劣
	人口状况	常住人口密度		密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
个别因素	宗地面积		面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用产生严重的影响	
	宗地形状		形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响	

II级公共服务用地（第二大类）宗地地价影响因素修正系数表

单位：%

因素		因子		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	距一级商服中心距离	0.14	3.60	1.80	0	-1.87	-3.74
			距二级商服中心距离	0.10	2.57	1.29	0	-1.34	-2.67
	交通条件	临路状况		0.08	2.04	1.02	0	-1.06	-2.12
		对外交通便利度	距汽车站、火车站距离	0.04	1.09	0.54	0	-0.57	-1.13
			距高速路口距离	0.05	1.21	0.60	0	-0.63	-1.25
		公交便捷度	距公交站点距离	0.13	3.39	1.70	0	-1.76	-3.53
	基础设施	基础设施完善度		0.11	2.82	1.41	0	-1.46	-2.93
	环境条件	环境条件优劣度		0.09	2.27	—	0	—	-2.36
		绿地覆盖度		0.07	1.76	—	0	—	-1.82
	人口状况	常住人口密度		0.11	2.84	—	0	—	-2.95
个别因素	宗地面积		0.03	0.77	0.39	0	-0.40	-0.80	
	宗地形状		0.05	1.29	0.64	0	-0.67	-1.34	

Ⅲ级公共服务用地（第二大类）宗地地价影响因素修正系数指标说明表

因素		因子		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	距一级商服中心距离（米）	<3200	3200-4500	4500-5800	5800-7100	>7100
			距二级商服中心距离（米）	<2180	2180-3260	3260-4340	4340-5420	>5420
	交通条件	临路状况		混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道或生活型次干道	交通型次干道	支路
		公交便捷度	距公交站点距离（米）	<100	100-200	200-300	300-400	>400
		对外交通便利度	距汽车站、火车站距离（米）	<2780	2780-4260	4260-5740	5740-7220	>7220
			距高速路口距离（米）	<1000	1000-2000	2000-3000	3000-4000	>4000
	基础设施	基础设施完善度		水、电、通讯等基础设施配套完善，保证率高	水、电、通讯等基础设施配套完善，保证率较高	水、电、通讯等基础设施配套较完善，保证率高	水、电、通讯等基础设施配套较完善，保证率较高	水、电、通讯等基础设施配套较完善，保证率一般
	环境条件	环境条件优劣度		优	——	一般	——	劣
		绿地覆盖度		优	——	一般	——	劣
	人口状况	常住人口密度		密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
个别因素	宗地面积			面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用产生严重的影响
	宗地形状			形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响

Ⅲ级公共服务用地（第二大类）宗地地价影响因素修正系数表

单位：%

因素		因子		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	距一级商服中心距离	0.14	3.40	1.70	0	-1.81	-3.61
			距二级商服中心距离	0.10	2.43	1.21	0	-1.29	-2.58
	交通条件	临路状况		0.08	1.93	0.97	0	-1.02	-2.05
		公交便捷度	距公交站点距离	0.13	3.20	1.60	0	-1.70	-3.40
		对外交通便利度	距汽车站、火车站距离	0.04	1.03	0.51	0	-0.55	-1.09
			距高速路口距离	0.05	1.14	0.57	0	-0.60	-1.21
	基础设施	基础设施完善度		0.11	2.66	1.33	0	-1.41	-2.82
	环境条件	环境条件优劣度		0.09	2.14	—	0	—	-2.28
		绿地覆盖度		0.07	1.66	—	0	—	-1.76
	人口状况	常住人口密度		0.11	2.68	—	0	—	-2.85
个别因素	宗地面积			0.03	0.73	0.36	0	-0.39	-0.77
	宗地形状			0.05	1.21	0.61	0	-0.64	-1.29

IV级公共服务用地（第二大类）宗地地价影响因素修正系数指标说明表

因素		因子		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	距一级商服中心距离（米）	<10920	10920-13440	13440-15960	15960-18480	>18480
			距二级商服中心距离（米）	<9200	9200-11900	11900-14600	14600-17300	>17300
	交通条件	临路状况		混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道或生活型次干道	交通型次干道	支路
		公交便捷度	距公交站点距离（米）	<100	100-200	200-300	300-400	>400
		对外交通便利度	距汽车站、火车站距离	<2180	2180-3260	3260-4340	4340-5420	>5420
			距高速路口距离（米）	<2520	2520-5040	5040-7560	7560-10080	>10080
	基础设施	基础设施完善度		水、电、通讯等基础设施配套完善，保证率高	水、电、通讯等基础设施配套完善，保证率较高	水、电、通讯等基础设施配套较完善，保证率高	水、电、通讯等基础设施配套较完善，保证率较高	水、电、通讯等基础设施配套较完善，保证率一般
	环境条件	环境条件优劣度		优	——	一般	——	劣
		绿地覆盖度		优	——	一般	——	劣
	人口状况	常住人口密度		密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
个别因素	宗地面积			面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用产生严重的影响
	宗地形状			形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响

IV级公共服务用地（第二大类）宗地地价影响因素修正系数表

单位：%

因素		因子		权重	优	较优	一般	较差	劣
区域 因素	繁华程度	距商服 中心距离	距一级商服中心距 离	0.14	3.17	1.59	0	-1.43	-2.86
			距二级商服中心距 离	0.10	2.27	1.13	0	-1.02	-2.05
	交通条件	临路状况		0.08	1.80	0.90	0	-0.81	-1.63
		公交 便捷度	距公交站点距离	0.13	2.99	1.49	0	-1.35	-2.70
		对外交通 便利度	距汽车站、火车站距 离	0.04	0.96	0.48	0	-0.43	-0.87
			距高速路口距离	0.05	1.06	0.53	0	-0.48	-0.96
	基础设施	基础设施完善度		0.11	2.48	1.24	0	-1.12	-2.24
	环境条件	环境条件优劣度		0.09	2.00	—	0	—	-1.81
		绿地覆盖度		0.07	1.55	—	0	—	-1.40
	人口状况	常住人口密度		0.11	2.50	—	0	—	-2.26
个别 因素	宗地面积		0.03	0.68	0.34	0	-0.31	-0.61	
	宗地形状		0.05	1.13	0.57	0	-0.51	-1.02	

——公共服务用地（第三大类）宗地地价影响因素修正

I级公共服务用地（第三大类）宗地地价影响因素修正系数指标说明表

因素	因子		优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	交通条件	临路状况	混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道或生活型次干道	交通型次干道	支路	
		公交便捷度	距公交站点距离（米）	<100	100-200	200-300	300-400	>400
		对外交通便利度	距汽车站、火车站距离（米）	<7200	7200-7900	7900-8600	8600-9300	>9300
			距高速路口距离（米）	<600	600-1200	1200-1800	1800-2400	>2400
	基础设施	基础设施完善度	水、电、通讯等基础设施配套完善，保证率高	水、电、通讯等基础设施配套完善，保证率较高	水、电、通讯等基础设施配套较完善，保证率高	水、电、通讯等基础设施配套较完善，保证率较高	水、电、通讯等基础设施配套较完善，保证率一般	
	环境条件	环境条件优劣度	优	——	一般	——	劣	
		绿地覆盖度	优	——	一般	——	劣	
	人口状况	常住人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏	
	个别因素	宗地面积		面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用产生严重的影响
		宗地形状		形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响

I 级公共服务用地（第三大类）宗地地价影响因素修正系数表

单位：%

因素		因子		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	临路状况		0.13	3.55	1.78	0	-1.76	-3.52
		公交便捷度	距公交站点距离	0.07	1.87	0.94	0	-0.93	-1.85
		对外交通便利度	距汽车站、火车站距离	0.08	2.15	1.07	0	-1.06	-2.13
			距高速路口距离	0.11	2.98	1.49	0	-1.48	-2.96
	基础设施	基础设施完善度		0.21	5.69	2.85	0	-2.82	-5.64
	环境条件	环境条件优劣度		0.10	2.71	—	0	—	-2.69
		绿地覆盖度		0.07	1.90	—	0	—	-1.88
	人口状况	常住人口密度		0.12	3.27	—	0	—	-3.24
个别因素	宗地面积		0.04	1.08	0.54	0	-0.54	-1.07	
	宗地形状		0.07	1.90	0.95	0	-0.94	-1.88	

II级公共服务用地（第三大类）宗地地价影响因素修正系数指标说明表

因素		因子	优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	交通条件	临路状况	混合型 主干道	生活型 主干道	交通型 主干道或 生活型次干 道	交通型 次干道	支路	
		公交便捷度	距公交站点 距离（米）	<100	100-200	200-300	300-400	>400
		对外交通便利度	距汽车站、 火车站 距离（米）	<6500	6500-7200	7200-7900	7900-8600	>8600
			距高速路口 距离（米）	<840	840-1680	1680-2520	2520-3360	>3360
	基础设施	基础设施完善度	水、电、通 讯等基础 设施配套 完善，保证 率高	水、电、通 讯等基础 设施配套 完善，保证 率较高	水、电、通讯 等基础设 施配套较 完善，保 证率高	水、电、通 讯等基础 设施配套 较完善，保 证率较高	水、电、通讯 等基础设 施配套较 完善，保 证率一般	
	环境条件	环境条件优劣度	优	——	一般	——	劣	
		绿地覆盖度	优	——	一般	——	劣	
	人口状况	常住人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏	
	个别因素	宗地面积		面积适中， 对土地利 用极为有 利	面积对土 地利用较 为有利	面积对土地 利用无不良 影响	面积较小 或较大，对 土地利用有 一定影响	面积过小或 过大，对土地 利用产生严 重的影响
		宗地形状		形状规则， 对土地利 用极为有 利	形状较规 则，对土地 利用较为 有利	形状对土地 利用无不良 影响	形状不规 则，对土地 利用有一 定影响	形状较差，对 土地利用产 生严重的影 响

Ⅱ级公共服务用地（第三大类）宗地地价影响因素修正系数表

单位：%

因素		因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣	
区域 因素	交通条件	临路状况	0.13	3.33	1.66	0	-1.68	-3.37	
		公交便捷度	距公交站点距离	0.07	1.75	0.88	0	-0.89	-1.77
		对外交通 便利度	距汽车站、火车站 距离	0.08	2.01	1.00	0	-1.02	-2.03
			距高速路口距离	0.11	2.79	1.40	0	-1.41	-2.83
	基础设施	基础设施完善度	0.21	5.33	2.66	0	-2.70	-5.39	
	环境条件	环境条件优劣度	0.10	2.54	—	0	—	-2.57	
		绿地覆盖度	0.07	1.78	—	0	—	-1.80	
人口状况	常住人口密度	0.12	3.06	—	0	—	-3.10		
个别 因素	宗地面积		0.04	1.01	0.51	0	-0.51	-1.03	
	宗地形状		0.07	1.78	0.89	0	-0.90	-1.80	

III级公共服务用地（第三大类）宗地地价影响因素修正系数指标说明表

因素		因子		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	临路状况		混合型 主干道	生活型 主干道	交通型主 干道或生 活型次干 道	交通型 次干道	支路
		公交 便捷度	距公交站点 距离（米）	<100	100-200	200-300	300-400	>400
		对外交通 便利度	距汽车站、火 车站 距离（米）	<2780	2780-4260	4260-5740	5740-7220	>7220
			距高速路口 距离（米）	<1000	1000-2000	2000-3000	3000-4000	>4000
	基础设施	基础设施完善度		水、电、 通讯等基 础设施配 套完善， 保证率高	水、电、通 讯等基础 设施配套 完善，保证 率较高	水、电、通 讯等基础 设施配套 较完善，保 证率高	水、电、通 讯等基础 设施配套 较完善，保 证率较高	水、电、通讯 等基础设 施配套较 完善，保 证率一般
	环境 条件	环境条件优劣度		优	——	一般	——	劣
		绿地覆盖度		优	——	一般	——	劣
人口 状况	常住人口密度		密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏	
个别因素	宗地面积		面积适 中，对土 地利用极 为有利	面积对土 地利用较 为有利	面积对土 地利用无 不良影响	面积较小 或较大，对 土地利用 有一定影 响	面积过小或 过大，对土 地利用产生 严重的影响	
	宗地形状		形状规 则，对土 地利用极 为有利	形状较规 则，对土 地利用较 为有利	形状对土 地利用无 不良影响	形状不规 则，对土 地利用有 一定影响	形状较差，对 土地利用产 生严重的影 响	

Ⅲ级公共服务用地（第三大类）宗地地价影响因素修正系数表

单位：%

因素	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣		
区域 因素	临路状况		0.13	3.27	1.64	0	-1.62	-3.24	
	交通条件	公交便捷度	距公交站点距离	0.07	1.72	0.86	0	-0.85	-1.71
		对外交通 便利度	距汽车站、火车站 距离	0.08	1.98	0.99	0	-0.98	-1.96
	距高速路口距离		0.11	2.74	1.37	0	-1.36	-2.72	
	基础设施	基础设施完善度		0.21	5.24	2.62	0	-2.60	-5.19
	环境条件	环境条件优劣度		0.10	2.50	—	0	—	-2.47
		绿地覆盖度		0.07	1.75	—	0	—	-1.73
	人口状况	常住人口密度		0.12	3.01	—	0	—	-2.98
个别 因素	宗地面积		0.04	1.00	0.50	0	-0.49	-0.99	
	宗地形状		0.07	1.75	0.87	0	-0.87	-1.73	

IV级公共服务用地（第三大类）宗地地价影响因素修正系数指标说明表

因素		因子		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通条件	临路状况		混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道或生活型次干道	交通型次干道	支路
		公交便捷度	距公交站点距离（米）	<100	100-200	200-300	300-400	>400
		对外交通便利度	距汽车站、火车站距离（米）	<2180	2180-3260	3260-4340	4340-5420	>5420
			距高速路口距离（米）	<2520	2520-5040	5040-7560	7560-10080	>10080
	基础设施	基础设施完善度		水、电、通讯等基础设施配套完善，保证率高	水、电、通讯等基础设施配套完善，保证率较高	水、电、通讯等基础设施配套较完善，保证率高	水、电、通讯等基础设施配套较完善，保证率较高	水、电、通讯等基础设施配套较完善，保证率一般
	环境条件	环境条件优劣度		优	——	一般	——	劣
		绿地覆盖度		优	——	一般	——	劣
	人口状况	常住人口密度		密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
	个别因素	宗地面积		面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用产生严重的影响
		宗地形状		形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响

IV级公共服务用地（第三大类）宗地地价影响因素修正系数表

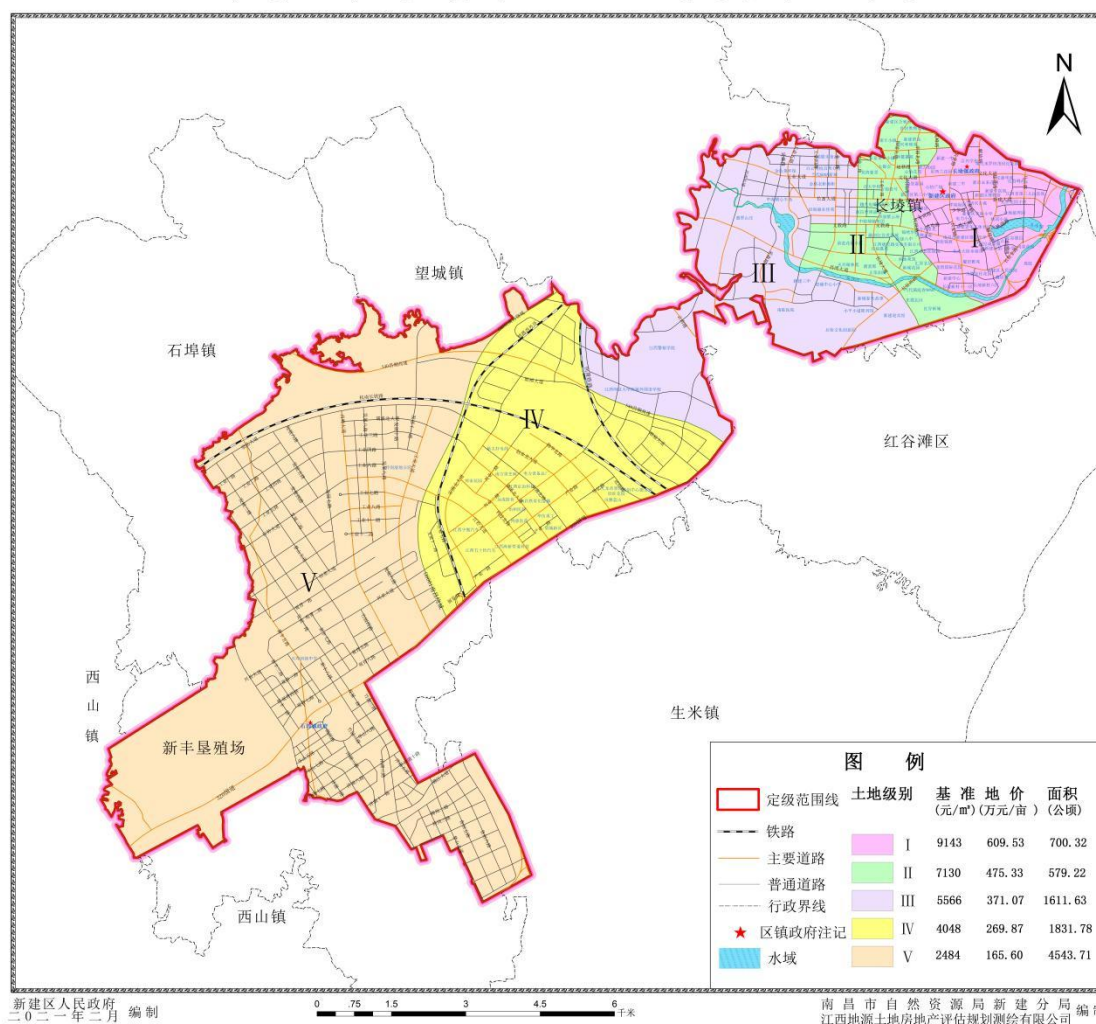
单位：%

因素		因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣	
区域 因素	交通条件	临路状况	0.131	3.12	1.56	0	-1.40	-2.80	
		公交便捷	距公交站点距离	0.069	1.64	0.82	0	-0.74	-1.47
		对外交通 便利度	距汽车站、火车站 距离	0.079	1.88	0.94	0	-0.85	-1.69
			距高速路口距离	0.11	2.62	1.31	0	-1.18	-2.35
	基础设施	基础设施完善度	0.21	5.00	2.50	0	-2.24	-4.49	
	环境条件	环境条件优劣度	0.1	2.38	—	0	—	-2.14	
		绿地覆盖度	0.07	1.67	—	0	—	-1.50	
	人口状况	常住人口密度	0.12	2.87	—	0	—	-2.58	
个别 因素	宗地面积		0.04	0.95	0.48	0	-0.43	-0.86	
	宗地形状		0.07	1.67	0.83	0	-0.75	-1.50	

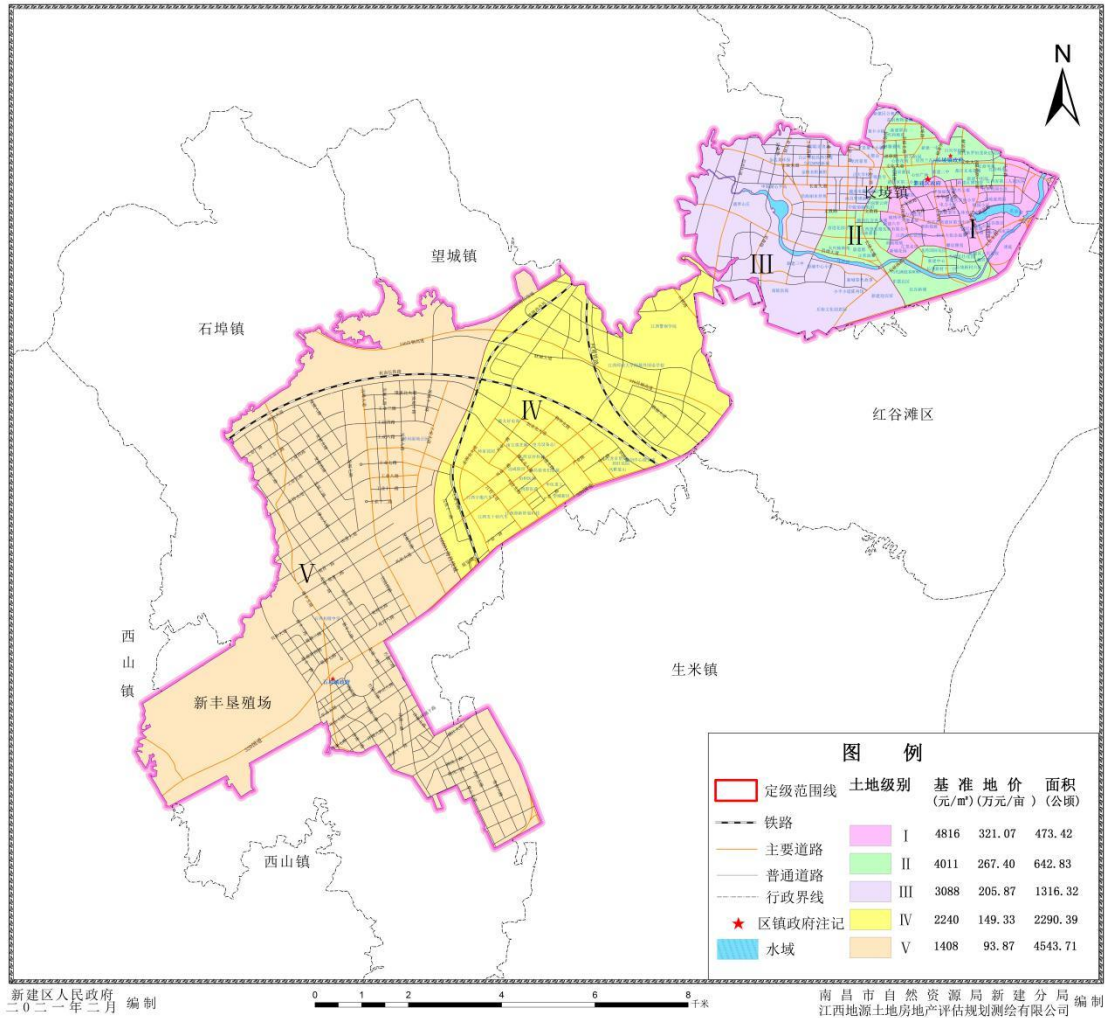
附件 2

新建区城区土地定级与基准地价更新成果图件

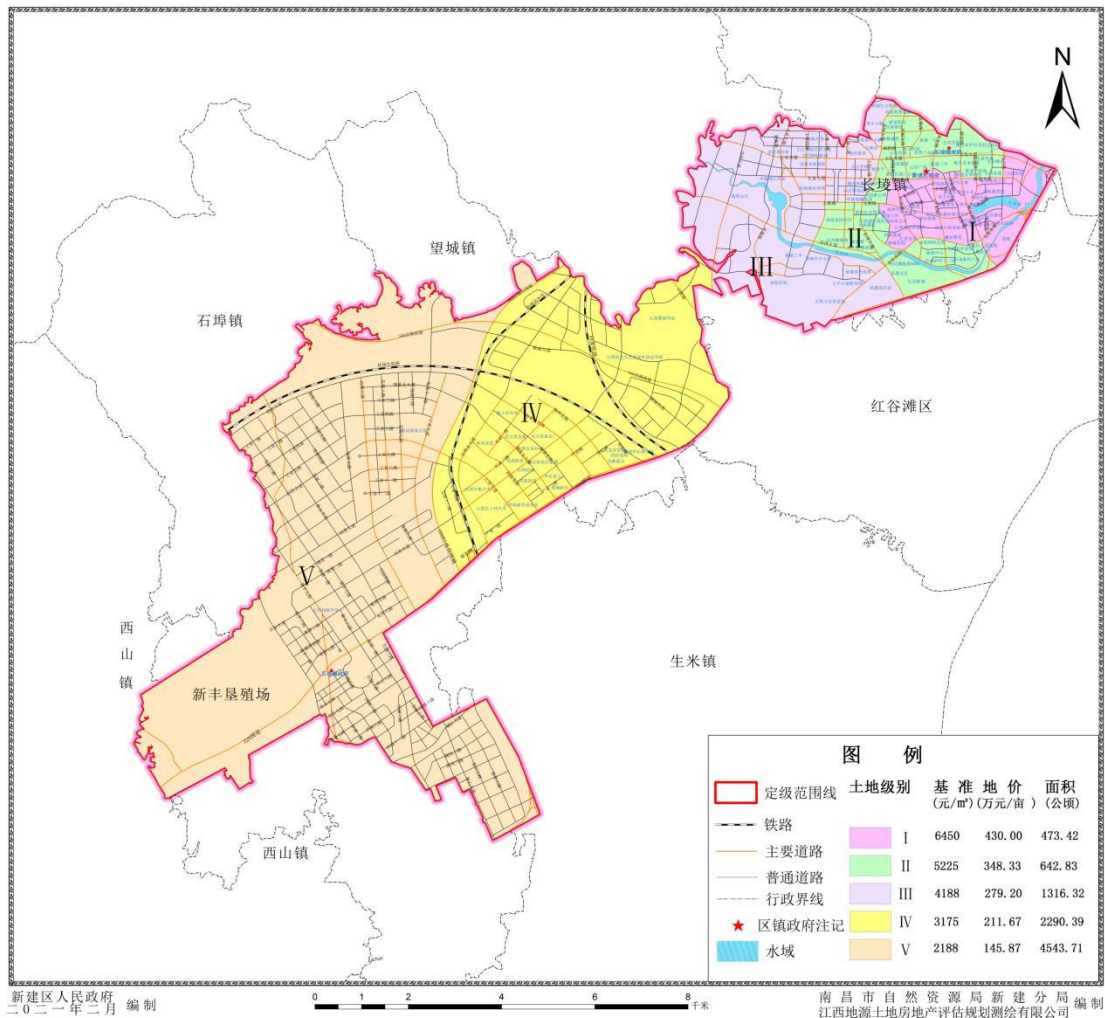
新建区城区住宅用地土地级别与基准地价图



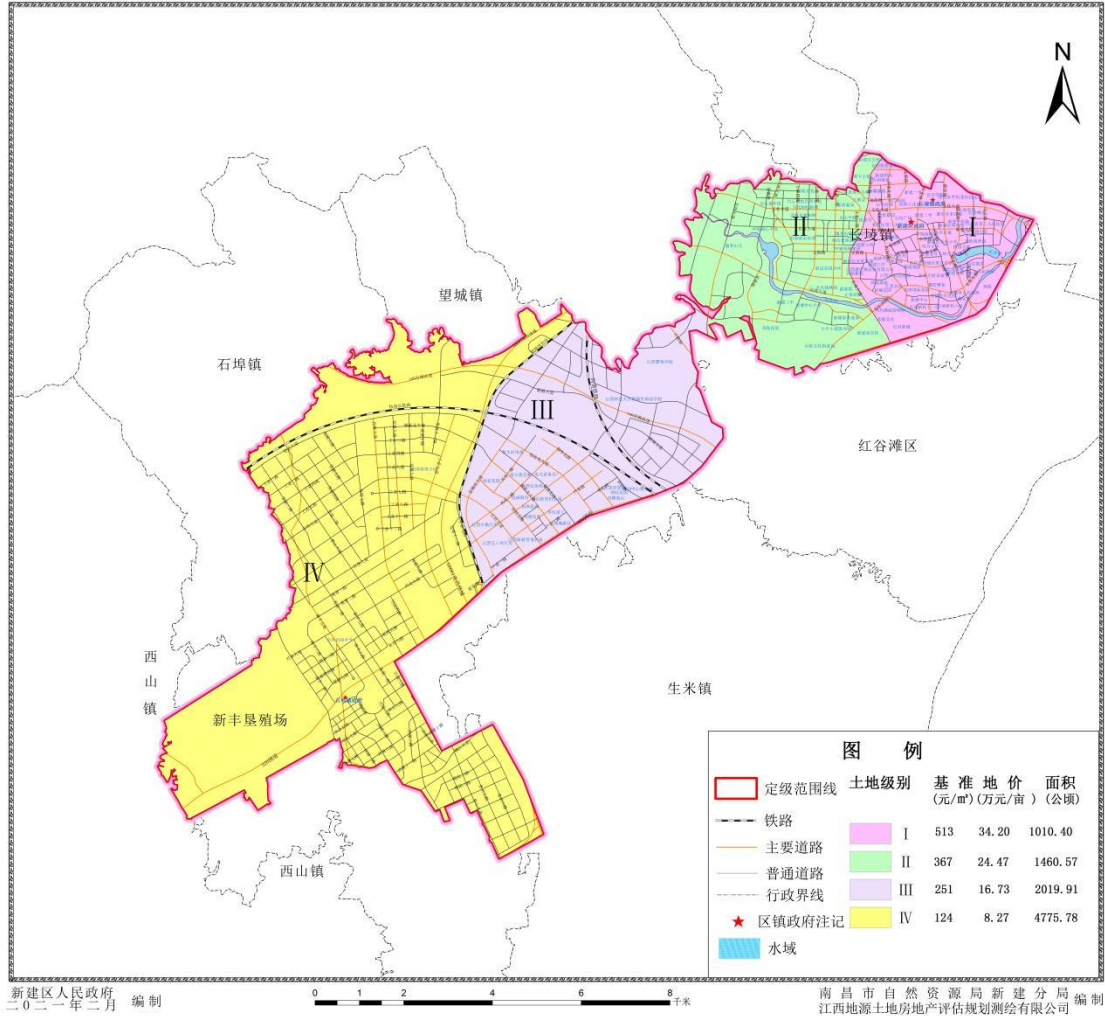
新建区城区商服用地土地级别与基准地价图



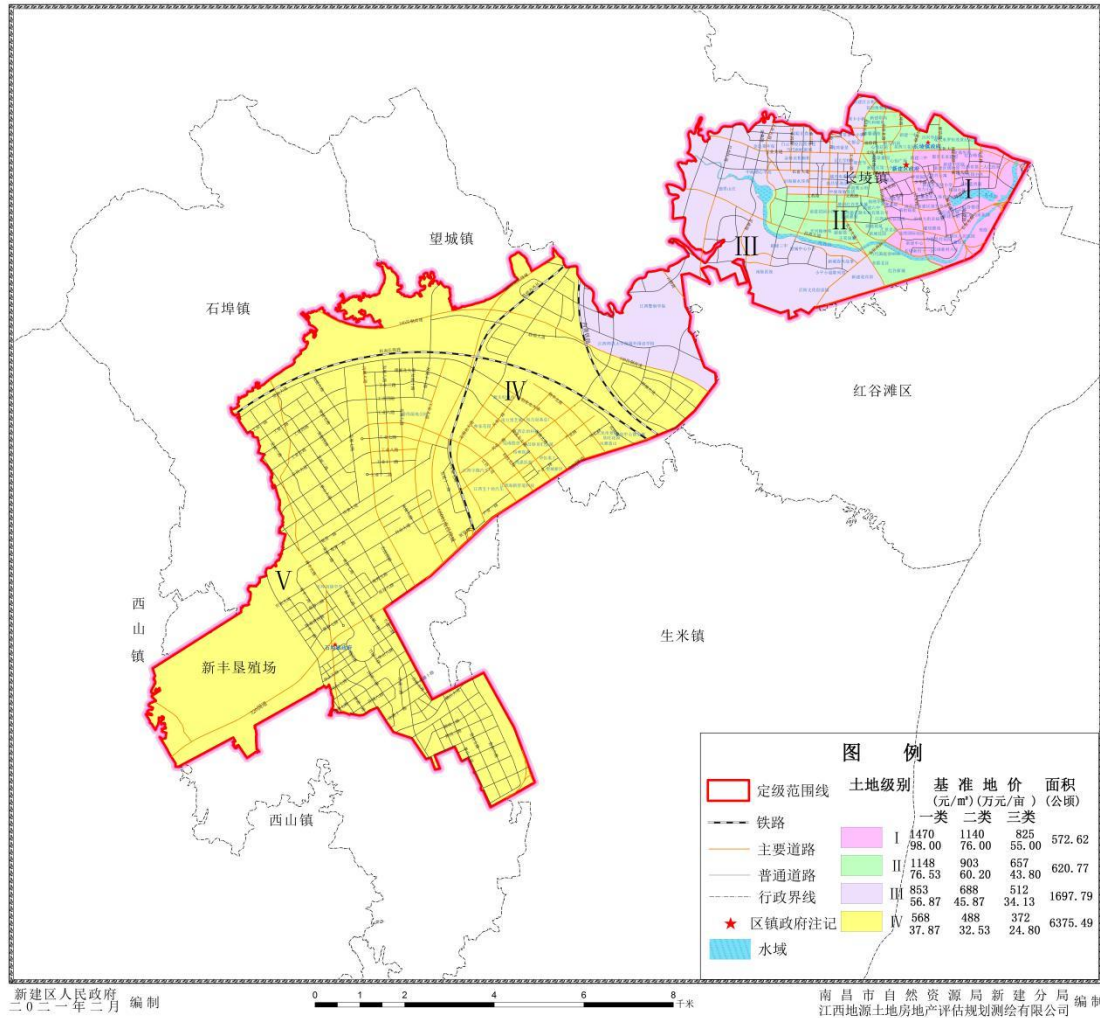
新建区城区商务金融、旅馆用地土地级别与基准地价图



新建区城区工业用地土地级别与基准地价图



新建区城区公共服务用地土地级别与基准地价图



新建区人民政府
二〇二一年二月 编制

南昌市自然资源局新建分局 编制
江西地源土地房地产评估测绘有限公司