

和平县 2020 年城镇国有建设用地标定地价 体系建设项目修正体系

第一部分 标定地价修正体系

一、商服用地宗地地价修正体系编制

(一) 区域因素修正系数编制

表 1 一级商服用地区域因素说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心距离	<200m	200 ~ 400m	400 ~ 600m	600 ~ 800m	≥800m
交通条件	道路通达度	道路路网密集度高	道路路网密集度较高	道路路网密集度一般	道路路网密集度较低	道路路网密集度低
	公交便捷度	公交便捷度高	公交便捷度较高	公交便捷度一般	公交便捷度较低	公交便捷度低
	汽车客运站	<200m	200 ~ 400m	400 ~ 600m	600 ~ 800m	≥800m
	火车站	<200m	200 ~ 400m	400 ~ 600m	600 ~ 800m	≥800m
	高速公路出入口	<200m	200 ~ 400m	400 ~ 600m	600 ~ 800m	≥800m
基础设施状况	供电设施	供电充足, 保证率高	供电充足, 保证率较高	供电尚可, 保证率一般	供电充足, 保证率较低	供电不足, 保证率低

	供水设施	供水充足， 保证率高	供水充较 足，保证率 较高	供水尚可， 保证率一般	供水充较缺 乏，保证率较 低	供水缺乏， 保证率低
	排水设施	排水顺畅， 无积水现象	排水较顺 畅，汛时积 水较快排干	排水一般， 汛时积水排 干时间较长	排水较不顺 畅，时有积水 现象	排水不畅， 经常有积 水现象
	文化娱乐设施	<400m	400 ~ 600m	600 ~ 800m	800 ~ 1000m	≥1000m
	金融设施	<300m	300 ~ 500m	500 ~ 700m	700 ~ 900m	≥900m
人口状况	客流密集度	客流人口稠 密区，客流 人口密度大	客流人口较 稠密区，客 流人口密度 较大	客流人口一 般，客流人 口密度一般	客流人口较 稀疏区，客 流人口密度较 小	客流人口 洗漱区，客 流人口密 度小
用地潜力	区域用地规划	区域规划为 最佳用途， 规划前景好	区域规划为 较适合用 途，规划前 景较好	区域规划为 一般用途， 规划前景一 般	区域规划为 不太适合用 途，规划前景 较差	区域规划 为不适合 用途，规划 前景差
	城市道路规划	城市道路规 划为最佳用 途，规划前 景好	城市道路为 较适合用 途，规划前 景较好	城市道路为 一般用途， 规划前景一 般	城市道路为 不太适合用 途，规划前景 较差	城市道路 为不适合 用途，规划 前景差

表 2 一级商服用地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商服中心	0.0352	0.0176	0.0000	-0.0256	-0.0513
交通条件	道路通达度	0.0136	0.0068	0.0000	-0.0099	-0.0199
	公交便捷度	0.0122	0.0061	0.0000	-0.0089	-0.0177
	汽车客运站	0.0034	0.0017	0.0000	-0.0025	-0.0050

	火车站	0.0031	0.0015	0.0000	-0.0022	-0.0045
	高速公路出入口	0.0029	0.0015	0.0000	-0.0021	-0.0043
基本设施状况	供电设施	0.0063	0.0032	0.0000	-0.0046	-0.0092
	供水设施	0.0063	0.0032	0.0000	-0.0046	-0.0092
	排水设施	0.0053	0.0027	0.0000	-0.0039	-0.0078
	文化娱乐设施	0.0096	0.0048	0.0000	-0.0070	-0.0140
	金融设施	0.0076	0.0038	0.0000	-0.0055	-0.0110
人口状况	客流集聚度	0.0352	0.0176	0.0000	-0.0256	-0.0513
用地潜力	区域用地规划	0.0167	0.0084	0.0000	-0.0122	-0.0243
	城市道路规划	0.0185	0.0092	0.0000	-0.0135	-0.0269

表 3 二级商服用地区域因素说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心距离	<300m	300 ~ 500m	500 ~ 700m	700 ~ 900m	≥900m
交通条件	道路通达度	道路路网密集度高	道路路网密集度较高	道路路网密集度一般	道路路网密集度较低	道路路网密集度低
	公交便捷度	公交便捷度高	公交便捷度较高	公交便捷度一般	公交便捷度较低	公交便捷度低
	汽车客运站	<300m	300 ~ 500m	500 ~ 700m	700 ~ 900m	≥900m
	火车站	<300m	300 ~ 500m	500 ~ 700m	700 ~ 900m	≥900m
	高速公路出入口	<300m	300 ~ 500m	500 ~ 700m	700 ~ 900m	≥900m
基础设施状况	供电设施	供电充足, 保证率高	供电较充足, 保证率较高	供电尚可, 保证率一般	供电较缺乏, 保证率较低	供电缺乏, 保证率低
	供水设施	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低

	排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不畅, 经常有积水现象
	文化娱乐设施	<500m	500 ~ 700m	700 ~ 900m	900 ~ 1100m	≥1100m
	金融设施	<400m	400 ~ 600m	600 ~ 800m	800 ~ 1000m	≥1000m
人口状况	客流密集度	客流人口稠密区, 客流人口密度大	客流人口较稠密区, 客流人口密度较大	客流人口一般, 客流人口密度一般	客流人口较稀疏区, 客流人口密度较小	客流人口洗漱区, 客流人口密度小
用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差
	城市道路规划	城市道路规划为最佳用途, 规划前景好	城市道路为较适合用途, 规划前景较好	城市道路为一般用途, 规划前景一般	城市道路为不太适合用途, 规划前景较差	城市道路为不适合用途, 规划前景差

表 4 二级商服用地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	商服中心	0.0469	0.0235	0.0000	-0.0229	-0.0457
交通条件	道路通达度	0.0182	0.0091	0.0000	-0.0088	-0.0177
	公交便捷度	0.0162	0.0081	0.0000	-0.0079	-0.0158
	汽车客运站	0.0045	0.0023	0.0000	-0.0022	-0.0044
	火车站	0.0041	0.0021	0.0000	-0.0020	-0.0040
	高速公路出入口	0.0039	0.0019	0.0000	-0.0019	-0.0038
基本设施状况	供电设施	0.0085	0.0042	0.0000	-0.0041	-0.0082
	供水设施	0.0085	0.0042	0.0000	-0.0041	-0.0082
	排水设施	0.0071	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0069
	文化娱乐设施	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0062	-0.0125
	金融设施	0.0101	0.0050	0.0000	-0.0049	-0.0098
人口状况	客流集聚度	0.0469	0.0235	0.0000	-0.0229	-0.0457

用地潜力	区域用地规划	0.0223	0.0111	0.0000	-0.0109	-0.0217
	城市道路规划	0.0246	0.0123	0.0000	-0.0120	-0.0240

表 5 三级商服用地区域因素说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距商服中心距离	<400m	400 ~ 600m	600 ~ 800m	800 ~ 1000m	≥1000m
交通条件	道路通达度	道路路网密集度高	道路路网密集度较高	道路路网密集度一般	道路路网密集度较低	道路路网密集度低
	公交便捷度	公交便捷度高	公交便捷度较高	公交便捷度一般	公交便捷度较低	公交便捷度低
	汽车客运站	<400m	400 ~ 600m	600 ~ 800m	800 ~ 1000m	≥1000m
	火车站	<400m	400 ~ 600m	600 ~ 800m	800 ~ 1000m	≥1000m
	高速公路出入口	<400m	400 ~ 600m	600 ~ 800m	800 ~ 1000m	≥1000m
基础设施状况	供电设施	供电充足, 保证率高	供电充较足, 保证率较高	供电尚可, 保证率一般	供电充较缺乏, 保证率较低	供电缺乏, 保证率低
	供水设施	供水充足, 保证率高	供水充较足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水充较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
	排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不畅, 经常有积水现象
	文化娱乐设施	<600m	600 ~ 800m	800 ~ 1000m	1000 ~ 1200m	≥1200m
	金融设施	<500m	500 ~ 700m	700 ~ 900m	900 ~ 1100m	≥1100m
人口状况	客流密集度	客流人口稠密区, 客流人口密度大	客流人口较稠密区, 客流人口密度较大	客流人口一般, 客流人口密度一般	客流人口较稀疏区, 客流人口密度较小	客流人口洗漱区, 客流人口密度小
用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

	城市道路规划	城市道路规划为最佳用途，规划前景好	城市道路为较适合用途，规划前景较好	城市道路为一般用途，规划前景一般	城市道路为不太适合用途，规划前景较差	城市道路为不适合用途，规划前景差
--	--------	-------------------	-------------------	------------------	--------------------	------------------

表 6 三级商服用地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商服中心	0.0472	0.0236	0.0000	-0.0212	-0.0423
交通条件	道路通达度	0.0183	0.0091	0.0000	-0.0082	-0.0164
	公交便捷度	0.0163	0.0082	0.0000	-0.0073	-0.0146
	汽车客运站	0.0046	0.0023	0.0000	-0.0020	-0.0041
	火车站	0.0041	0.0021	0.0000	-0.0019	-0.0037
	高速公路出入口	0.0039	0.0020	0.0000	-0.0018	-0.0035
基本设施状况	供电设施	0.0085	0.0043	0.0000	-0.0038	-0.0076
	供水设施	0.0085	0.0043	0.0000	-0.0038	-0.0076
	排水设施	0.0071	0.0036	0.0000	-0.0032	-0.0064
	文化娱乐设施	0.0129	0.0064	0.0000	-0.0058	-0.0116
	金融设施	0.0101	0.0051	0.0000	-0.0046	-0.0091
人口状况	客流集聚度	0.0472	0.0236	0.0000	-0.0212	-0.0423
用地潜力	区域用地规划	0.0224	0.0112	0.0000	-0.0100	-0.0201
	城市道路规划	0.0248	0.0124	0.0000	-0.0111	-0.0222

表 7 四级商服用地区域因素说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心距离	<500m	500 ~ 700m	700 ~ 900m	900 ~ 1100m	≥1100m
交通条件	道路通达度	道路路网密集度高	道路路网密集度较高	道路路网密集度一般	道路路网密集度较低	道路路网密集度低
	公交便捷度	公交便捷度高	公交便捷度较高	公交便捷度一般	公交便捷度较低	公交便捷度低
	汽车客运站	<500m	500 ~ 700m	700 ~ 900m	900 ~ 1100m	≥1100m

	火车站	<500m	500 ~ 700m	700 ~ 900m	900 ~ 1100m	≥1100m
	高速公路出入口	<500m	500 ~ 700m	700 ~ 900m	900 ~ 1100m	≥1100m
基础设施状况	供电设施	供电充足, 保证率高	供电充较足, 保证率较高	供电尚可, 保证率一般	供电充较缺乏, 保证率较低	供电缺乏, 保证率低
	供水设施	供水充足, 保证率高	供水充较足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水充较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
	排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不畅, 经常有积水现象
	文化娱乐设施	<700m	700 ~ 900m	900 ~ 1100m	1100 ~ 1300m	≥1300m
	金融设施	<600m	600 ~ 800m	800 ~ 1000m	1000 ~ 1200m	≥1200m
人口状况	客流密集度	客流人口稠密区, 客流人口密度大	客流人口较稠密区, 客流人口密度较大	客流人口一般, 客流人口密度一般	客流人口较稀疏区, 客流人口密度较小	客流人口洗漱区, 客流人口密度小
用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差
	城市道路规划	城市道路规划为最佳用途, 规划前景好	城市道路为较适合用途, 规划前景较好	城市道路为一般用途, 规划前景一般	城市道路为不太适合用途, 规划前景较差	城市道路为不适合用途, 规划前景差

表 8 四级商服用地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商服中心	0.0466	0.0233	0.0000	-0.0206	-0.0412
交通条件	道路通达度	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0080	-0.0159
	公交便捷度	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0071	-0.0142
	汽车客运站	0.0045	0.0023	0.0000	-0.0020	-0.0040

	火车站	0.0041	0.0020	0.0000	-0.0018	-0.0036
	高速公路出入口	0.0039	0.0019	0.0000	-0.0017	-0.0034
基本设施状况	供电设施	0.0084	0.0042	0.0000	-0.0037	-0.0074
	供水设施	0.0084	0.0042	0.0000	-0.0037	-0.0074
	排水设施	0.0070	0.0035	0.0000	-0.0031	-0.0062
	文化娱乐设施	0.0127	0.0064	0.0000	-0.0056	-0.0112
	金融设施	0.0100	0.0050	0.0000	-0.0044	-0.0089
人口状况	客流集聚度	0.0466	0.0233	0.0000	-0.0206	-0.0412
用地潜力	区域用地规划	0.0221	0.0111	0.0000	-0.0098	-0.0195
	城市道路规划	0.0245	0.0122	0.0000	-0.0108	-0.0216

表 9 五级商服用地区域因素说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心距离	<600m	600 ~ 800m	800 ~ 1000m	1000 ~ 1200m	≥1200m
交通条件	道路通达度	道路路网密集度高	道路路网密集度较高	道路路网密集度一般	道路路网密集度较低	道路路网密集度低
	公交便捷度	公交便捷度高	公交便捷度较高	公交便捷度一般	公交便捷度较低	公交便捷度低
	汽车客运站	<600m	600 ~ 800m	800 ~ 1000m	1000 ~ 1200m	≥1200m
	火车站	<600m	600 ~ 800m	800 ~ 1000m	1000 ~ 1200m	≥1200m
	高速公路出入口	<600m	600 ~ 800m	800 ~ 1000m	1000 ~ 1200m	≥1200m
基础设施状况	供电设施	供电充足, 保证率高	供电充较足, 保证率较高	供电尚可, 保证率一般	供电充较缺乏, 保证率较低	供电缺乏, 保证率低
	供水设施	供水充足, 保证率高	供水充较足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水充较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
	排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不畅, 经常有积水现象
	文化娱乐设施	<800m	800 ~ 1000m	1000 ~ 1200m	1200 ~ 1400m	≥1400m

	金融设施	<700m	700 ~ 900m	900 ~ 1100m	1100 ~ 1300m	≥1300m
人口状况	客流密集度	客流人口稠密区，客流人口密度大	客流人口较稠密区，客流人口密度较大	客流人口一般，客流人口密度一般	客流人口较稀疏区，客流人口密度较小	客流人口洗漱区，客流人口密度小
用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差
	城市道路规划	城市道路规划为最佳用途，规划前景好	城市道路为较适合用途，规划前景较好	城市道路为一般用途，规划前景一般	城市道路为不太适合用途，规划前景较差	城市道路为不适合用途，规划前景差

表 10 五级商服用地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商服中心	0.0431	0.0215	0.0000	-0.0232	-0.0465
交通条件	道路通达度	0.0167	0.0083	0.0000	-0.0090	-0.0180
	公交便捷度	0.0149	0.0074	0.0000	-0.0080	-0.0161
	汽车客运站	0.0042	0.0021	0.0000	-0.0022	-0.0045
	火车站	0.0038	0.0019	0.0000	-0.0020	-0.0041
	高速公路出入口	0.0036	0.0018	0.0000	-0.0019	-0.0039
基本设施状况	供电设施	0.0078	0.0039	0.0000	-0.0042	-0.0084
	供水设施	0.0078	0.0039	0.0000	-0.0042	-0.0084
	排水设施	0.0065	0.0033	0.0000	-0.0035	-0.0070
	文化娱乐设施	0.0118	0.0059	0.0000	-0.0063	-0.0127
	金融设施	0.0093	0.0046	0.0000	-0.0050	-0.0100
人口状况	客流集聚度	0.0431	0.0215	0.0000	-0.0232	-0.0465
用地潜力	区域用地规划	0.0204	0.0102	0.0000	-0.0110	-0.0221
	城市道路规划	0.0226	0.0113	0.0000	-0.0122	-0.0244

(二) 容积率修正系数编制

表 11 商业用地平均楼面地价容积率修正指数表

容积率	≤1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	1.4151	1.3921	1.3652	1.3544	1.3438	1.3043	1.2632
容积率	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3
修正系数	1.2121	1.1765	1.0909	1.0000	0.9836	0.9524	0.9339
容积率	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0
修正系数	0.9266	0.9195	0.9146	0.9063	0.8989	0.8451	0.8889
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7
修正系数	0.8791	0.8683	0.8608	0.8578	0.8523	0.8499	0.8433
容积率	3.8	3.6	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	0.8386	0.8299	0.8276	0.8208	0.8141	0.8103	0.8038
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.5
修正系数	0.7958	0.7931	0.7874	0.7813	0.7757	0.7742	0.7619
容积率	6.0	6.5	7.0	7.5	8.0	8.5	9.0
修正系数	0.7581	0.7552	0.7509	0.7444	0.7143	0.6997	0.6857
容积率	9.5	≥10.0	/	/	/	/	/
修正系数	0.6757	0.6667	/	/	/	/	/

注：①当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正指数需根据上表有关数据线性内插计算得到。线性内插公式：当 $n < r < r_2$ (即 m 、 r_2 为修正指数表中 r 的相邻容积率) 时， x_1 、 x_2 为 r_1 、 r_2 对应的容积率修正指数，容积率的修正指 $x = x_1 + (x_2 - x_1) \times (r - n) / (r_2 - r_1)$ 。②待估价宗地为商住用地等情况时，应分开测算商服用地所分摊的建筑面积。此时商服用地总地价 = 商服用地楼面单价 × 商服用地 (所分摊的) 建筑面积；③待估价宗地为商住用地等情况时，若商服用地分摊的建筑面积占比 (≤15%) 较小且其主导使用性质为商业设施用地 (B1) 时，容积率修正指数应按分摊后的商服用地容积率选用；若商服用地分摊的建筑面积占比 (>15%) 较大时，容积率修正指数应按综合容积率选用。

(三) 其他个别因素修正

表 12 商服用地其他个别因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	形状规则，对土地利用合理	形状较规则，土地利用较为合理	形状一般，土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用不合理	形状不规则，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03

宗地面积	面积介于15000 m ² ~18000 m ² 之间,面积适中,对土地利用极为有利	面积介于10000 m ² ~15000 m ² 之间,对土地利用较为有利	面积介于8000 m ² ~10000 m ² 之间,对土地利用无不良影响	面积介于5000 m ² ~8000 m ² 之间,对土地利用有一定影响	面积小于5000 m ² ,对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地地势	地势平坦	地势较平坦,坡度<2%,对建筑无影响	地势较平坦,坡度<5%,对建筑影响较小	地势不太平坦,需考虑坡度的影响	地势很不平坦,需经过平整才能使用
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03
宗地地质	地质条件优	地质条件较优	地质条件一般	地质条件较差	地质条件差
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03
距离铁路或高架路、桥	——	大于50米,基本不受影响	小于30米,受影响少	小于15米,受影响大	10米以内,严重影响
修正系数	——	0	-0.02	-0.05	-0.1

(四) 期日修正系数编制

估价对象的估价期日与标定地价设定的估价期日如不一致时,需根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

(五) 土地剩余使用年期修正

表 13 商业用地使用年期修正系数表

使用年期	1	2	3	4	5	6
修正系数	0.0665	0.129	0.1876	0.2427	0.2943	0.3428
使用年期	7	8	9	10	11	12
修正系数	0.3884	0.4311	0.4713	0.509	0.5443	0.5775
使用年期	13	14	15	16	17	18
修正系数	0.6087	0.638	0.6655	0.6913	0.7155	0.7382
使用年期	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.7595	0.7796	0.7984	0.8161	0.8326	0.8482
使用年期	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8628	0.8765	0.8894	0.9015	0.9128	0.9235

使用年期	31	32	33	34	35	36
修正系数	0.9335	0.9429	0.9517	0.96	0.9677	0.975
使用年期	37	38	39	40		
修正系数	0.9819	0.9883	0.9943	1		

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K=[1 - (1 \div (1+r) M)] \div [1 - [1 \div (1+r) N]]$ 直接计算；

②表中为商服用地还原利率取 6.52% 条件下的年期修正系数

（六）土地开发程度修正

表 14 商服用地土地开发程度修正表

单位：元/平方米

土地开发程度	开发项目及成本（元/m ² ）						五通一平
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	土地平整	合计
数据取值范围	30-35	20-25	15-20	20 - 40	10-20	25 - 35	120-175

注：1. 仅供参考，实际操作时应根据待评估宗地具体开发状况，参照上表进行修正。上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积，土地开发成本为地面地价；

2. 五通一平：通上水、通下水、通电、通讯、通路、宗地内场地平整；

二、住宅用地宗地地价修正体系编制

（一）区域因素修正系数编制

表 15 一级住宅用地区域因素说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
基础设施状况	供电设施	供电充足，保证率高	供电充较足，保证率较高	供电尚可，保证率一般	供电充较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保证率低
	供水设施	供水充足，保证率高	供水充较足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水充较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
	排水设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不畅，经常有积水现象
	教育设施	<200m	200 ~ 400m	400 ~ 600m	600 ~ 800m	≥800m
	医疗设施	<300m	300 ~ 500m	500 ~ 700m	700 ~ 900m	≥900m
	娱乐场所	<400m	400 ~ 600m	600 ~ 800m	800 ~ 1000m	≥1000m

环境条件	噪声污染	安静，无噪声污染	较安静，基本无噪声污染	有噪声污染，但不影响睡眠	噪声污染较大，对居住有较大影响	噪声污染大，对居住有严重影响
	大气污染	空气质量优，无大气污染	空气质量较优，基本无大气污染	有大气污染，但不影响居住	大气污染较严重，对居住有较大影响	大气污染严重，对居住有严重影响
	水污染	排污通畅，无污染	排污较通畅，基本无污染	排污一般，有一定污染	排污较差，污染较严重	排污差，污染严重
	地形地势	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势很不平坦
	绿地覆盖率	区域绿化率高	区域绿化率较高	区域绿化率一般	区域绿化率较低	区域绿化率低
	江河景观	自然景观条件好，对居住极为有利	自然景观条件较好，对居住较为有利	自然景观条件一般，对居住无不良影响	自然景观条件较差，对居住有一定影响	自然景观条件差，对居住有严重影响
交通条件	道路通达度	道路路网密集度高	道路路网密集度较高	道路路网密集度一般	道路路网密集度较低	道路路网密集度低
	公交便捷度	公交便捷度高	公交便捷度较高	公交便捷度一般	公交便捷度较低	公交便捷度低
	汽车客运站	<200m	200~400m	400~600m	600~800m	≥800m
	火车站	<200m	200~400m	400~600m	600~800m	≥800m
	高速公路出入口	<200m	200~400m	400~600m	600~800m	≥800m
繁华程度	商服中心	<200m	200~400m	400~600m	600~800m	≥800m
人口状况	居住集聚度	常住人口稠密区，常住人口密度大	常住人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口一般，常住人口密度一般	常住人口较稀疏区，常住人口密度较小	常住人口洗漱区，常住人口密度小
用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

	城市道路规划	城市道路规划为最佳用途，规划前景好	城市道路为较适合用途，规划前景较好	城市道路为一般用途，规划前景一般	城市道路为不太适合用途，规划前景较差	城市道路为不适合用途，规划前景差
--	--------	-------------------	-------------------	------------------	--------------------	------------------

表 16 一级住宅用地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	供电设施	0.0062	0.0031	0.0000	-0.0034	-0.0067
	供水设施	0.0062	0.0031	0.0000	-0.0034	-0.0067
	排水设施	0.0054	0.0027	0.0000	-0.0029	-0.0059
	教育设施	0.0102	0.0051	0.0000	-0.0055	-0.0111
	医疗设施	0.0042	0.0021	0.0000	-0.0023	-0.0046
	文化娱乐设施	0.0030	0.0015	0.0000	-0.0017	-0.0033
环境条件	噪声污染	0.0055	0.0028	0.0000	-0.0030	-0.0060
	大气污染	0.0052	0.0026	0.0000	-0.0028	-0.0056
	水污染	0.0043	0.0021	0.0000	-0.0023	-0.0046
	地形地势	0.0044	0.0022	0.0000	-0.0024	-0.0048
	绿地覆盖度	0.0080	0.0040	0.0000	-0.0044	-0.0087
	江河景观	0.0078	0.0039	0.0000	-0.0043	-0.0085
交通条件	道路通达度	0.0130	0.0065	0.0000	-0.0071	-0.0142
	公交便捷度	0.0117	0.0059	0.0000	-0.0064	-0.0128
	汽车客运站	0.0039	0.0020	0.0000	-0.0021	-0.0043
	火车站	0.0036	0.0018	0.0000	-0.0019	-0.0039
	高速公路出入口	0.0029	0.0015	0.0000	-0.0016	-0.0032
繁华程度	商服中心	0.0352	0.0176	0.0000	-0.0191	-0.0383
人口状况	居住集聚度	0.0352	0.0176	0.0000	-0.0191	-0.0383
用地潜力	城市道路规划	0.0178	0.0089	0.0000	-0.0097	-0.0194
	区域用地规划	0.0173	0.0087	0.0000	-0.0094	-0.0189

表 17 二级住宅用地区域因素说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
基础设施状况	供电设施	供电充足，保证率高	供电充较足，保证率较高	供电尚可，保证率一般	供电充较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保证率低
	供水设施	供水充足，保证率高	供水充较足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水充较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
	排水设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不畅，经常有积水现象
	教育设施	<300m	300 ~ 500m	500 ~ 700m	700 ~ 900m	≥900m
	医疗设施	<400m	400 ~ 600m	600 ~ 800m	800 ~ 1000m	≥1000m
	文娱场所	<500m	500 ~ 700m	700 ~ 900m	900 ~ 1100m	≥1100m
环境条件	噪声污染	安静，无噪声污染	较安静，基本无噪声污染	有噪声污染，但不影响睡眠	噪声污染较大，对居住有较大影响	噪声污染大，对居住有严重影响
	大气污染	空气质量优，无大气污染	空气质量较优，基本无大气污染	有大气污染，但不影响居住	大气污染较严重，对居住有较大影响	大气污染严重，对居住有严重影响
	水污染	排污通畅，无污染	排污较通畅，基本无污染	排污一般，有一定污染	排污较差，污染较严重	排污差，污染严重
	地形地势	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势很不平坦
	绿地覆盖率	区域绿化率高	区域绿化率较高	区域绿化率一般	区域绿化率较低	区域绿化率低
	江河景观	自然景观条件好，对居住极为有利	自然景观条件较好，对居住较为有利	自然景观条件一般，对居住无不良影响	自然景观条件较差，对居住有一定影响	自然景观条件差，对居住有严重影响
交通条件	道路通达度	道路路网密集度高	道路路网密集度较高	道路路网密集度一般	道路路网密集度较低	道路路网密集度低
	公交便捷度	公交便捷度高	公交便捷度较高	公交便捷度一般	公交便捷度较低	公交便捷度低
	汽车客运站	<300m	300 ~ 500m	500 ~ 700m	700 ~ 900m	≥900m

	火车站	<300m	300 ~ 500m	500 ~ 700m	700 ~ 900m	≥900m
	高速公路出入口	<300m	300 ~ 500m	500 ~ 700m	700 ~ 900m	≥900m
繁华程度	商服中心	<300m	300 ~ 500m	500 ~ 700m	700 ~ 900m	≥900m
人口状况	居住集聚度	常住人口稠密区, 常住人口密度大	常住人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口一般, 常住人口密度一般	常住人口较稀疏区, 常住人口密度较小	常住人口洗漱区, 常住人口密度小
用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差
	城市道路规划	城市道路规划为最佳用途, 规划前景好	城市道路为较适合用途, 规划前景较好	城市道路为一般用途, 规划前景一般	城市道路为不太适合用途, 规划前景较差	城市道路为不适合用途, 规划前景差

表 18 二级住宅用地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	供电设施	0.0056	0.0028	0.0000	-0.0027	-0.0053
	供水设施	0.0056	0.0028	0.0000	-0.0027	-0.0053
	排水设施	0.0049	0.0024	0.0000	-0.0023	-0.0046
	教育设施	0.0092	0.0046	0.0000	-0.0044	-0.0088
	医疗设施	0.0038	0.0019	0.0000	-0.0018	-0.0036
	文化娱乐设施	0.0028	0.0014	0.0000	-0.0013	-0.0026
环境条件	噪声污染	0.0050	0.0025	0.0000	-0.0024	-0.0047
	大气污染	0.0047	0.0023	0.0000	-0.0022	-0.0044
	水污染	0.0039	0.0019	0.0000	-0.0018	-0.0037
	地形地势	0.0040	0.0020	0.0000	-0.0019	-0.0038
	绿地覆盖度	0.0072	0.0036	0.0000	-0.0034	-0.0069
	江河景观	0.0071	0.0035	0.0000	-0.0034	-0.0067
交通条件	道路通达度	0.0118	0.0059	0.0000	-0.0056	-0.0112

	公交便捷度	0.0106	0.0053	0.0000	-0.0051	-0.0101
	汽车客运站	0.0035	0.0018	0.0000	-0.0017	-0.0034
	火车站	0.0032	0.0016	0.0000	-0.0015	-0.0031
	高速公路出入口	0.0027	0.0013	0.0000	-0.0013	-0.0025
繁华程度	商服中心	0.0319	0.0159	0.0000	-0.0152	-0.0303
人口状况	居住集聚度	0.0319	0.0159	0.0000	-0.0152	-0.0303
用地潜力	城市道路规划	0.0162	0.0081	0.0000	-0.0077	-0.0154
	区域用地规划	0.0157	0.0079	0.0000	-0.0075	-0.0149

表 19 三级住宅用地区域因素说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
基础设施状况	供电设施	供电充足，保证率高	供电充足，保证率较高	供电尚可，保证率一般	供电充足，保证率较低	供电缺乏，保证率低
	供水设施	供水充足，保证率高	供水充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水充足，保证率较低	供水缺乏，保证率低
	排水设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不畅，经常有积水现象
	教育设施	<400m	400~600m	600~800m	800~1000m	≥1000m
	医疗设施	<500m	500~700m	700~900m	900~1100m	≥1100m
	文娱场所	<600m	600~800m	800~1000m	1000~1200m	≥1200m
环境条件	噪声污染	安静，无噪声污染	较安静，基本无噪声污染	有噪声污染，但不影响睡眠	噪声污染较大，对居住有较大影响	噪声污染大，对居住有严重影响
	大气污染	空气质量优，无大气污染	空气质量较优，基本无大气污染	有大气污染，但不影响居住	大气污染较严重，对居住有较大影响	大气污染严重，对居住有严重影响
	水污染	排污通畅，无污染	排污较通畅，基本无污染	排污一般，有一定污染	排污较差，污染较严重	排污差，污染严重

	地形地势	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势很不平坦
	绿地覆盖率	区域绿化率高	区域绿化率较高	区域绿化率一般	区域绿化率较低	区域绿化率低
	江河景观	自然景观条件好, 对居住极为有利	自然景观条件较好, 对居住较为有利	自然景观条件一般, 对居住无不良影响	自然景观条件较差, 对居住有一定影响	自然景观条件差, 对居住有严重影响
交通条件	道路通达度	道路路网密集度高	道路路网密集度较高	道路路网密集度一般	道路路网密集度较低	道路路网密集度低
	公交便捷度	公交便捷度高	公交便捷度较高	公交便捷度一般	公交便捷度较低	公交便捷度低
	汽车客运站	<400m	400 ~ 600m	600 ~ 800m	800 ~ 1000m	≥1000m
	火车站	<400m	400 ~ 600m	600 ~ 800m	800 ~ 1000m	≥1000m
	高速公路出入口	<400m	400 ~ 600m	600 ~ 800m	800 ~ 1000m	≥1000m
繁华程度	商服中心	<400m	400 ~ 600m	600 ~ 800m	800 ~ 1000m	≥1000m
人口状况	居住集聚度	常住人口稠密区, 常住人口密度大	常住人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口一般, 常住人口密度一般	常住人口较稀疏区, 常住人口密度较小	常住人口洗漱区, 常住人口密度小
用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差
	城市道路规划	城市道路规划为最佳用途, 规划前景好	城市道路为较适合用途, 规划前景较好	城市道路为一般用途, 规划前景一般	城市道路为不太适合用途, 规划前景较差	城市道路为不适合用途, 规划前景差

表 20 三级住宅用地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	供电设施	0.0056	0.0028	0.0000	-0.0030	-0.0060
	供水设施	0.0056	0.0028	0.0000	-0.0030	-0.0060
	排水设施	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0026	-0.0052
	教育设施	0.0091	0.0046	0.0000	-0.0050	-0.0099

	医疗设施	0.0038	0.0019	0.0000	-0.0020	-0.0041
	文化娱乐设施	0.0027	0.0014	0.0000	-0.0015	-0.0030
环境条件	噪声污染	0.0049	0.0025	0.0000	-0.0027	-0.0054
	大气污染	0.0046	0.0023	0.0000	-0.0025	-0.0050
	水污染	0.0038	0.0019	0.0000	-0.0021	-0.0042
	地形地势	0.0040	0.0020	0.0000	-0.0022	-0.0043
	绿地覆盖度	0.0072	0.0036	0.0000	-0.0039	-0.0078
	江河景观	0.0070	0.0035	0.0000	-0.0038	-0.0076
	交通条件	道路通达度	0.0117	0.0059	0.0000	-0.0063
公交便捷度		0.0105	0.0053	0.0000	-0.0057	-0.0114
汽车客运站		0.0035	0.0018	0.0000	-0.0019	-0.0038
火车站		0.0032	0.0016	0.0000	-0.0017	-0.0035
高速公路出入口		0.0026	0.0013	0.0000	-0.0014	-0.0029
繁华程度	商服中心	0.0316	0.0158	0.0000	-0.0171	-0.0343
人口状况	居住集聚度	0.0316	0.0158	0.0000	-0.0171	-0.0343
用地潜力	城市道路规划	0.0160	0.0080	0.0000	-0.0087	-0.0174
	区域用地规划	0.0156	0.0078	0.0000	-0.0084	-0.0169

表 21 四级住宅用地区域因素说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
基础设施状况	供电设施	供电充足，保证率高	供电充较足，保证率较高	供电尚可，保证率一般	供电充较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保证率低
	供水设施	供水充足，保证率高	供水充较足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水充较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
	排水设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不畅，经常有积水现象
	教育设施	<500m	500 ~ 700m	700 ~ 900m	900 ~ 1100m	≥1100m
	医疗设施	<600m	600 ~ 800m	800 ~ 1000m	1000 ~ 1200m	≥1200m
	文娱场所	<700m	700 ~ 900m	900 ~ 1100m	1100 ~ 1300m	≥1300m

环境条件	噪声污染	安静，无噪声污染	较安静，基本无噪声污染	有噪声污染，但不影响睡眠	噪声污染较大，对居住有较大影响	噪声污染大，对居住有严重影响
	大气污染	空气质量优，无大气污染	空气质量较优，基本无大气污染	有大气污染，但不影响居住	大气污染较严重，对居住有较大影响	大气污染严重，对居住有严重影响
	水污染	排污通畅，无污染	排污较通畅，基本无污染	排污一般，有一定污染	排污较差，污染较严重	排污差，污染严重
	地形地势	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势很不平坦
	绿地覆盖率	区域绿化率高	区域绿化率较高	区域绿化率一般	区域绿化率较低	区域绿化率低
	江河景观	自然景观条件好，对居住极为有利	自然景观条件较好，对居住较为有利	自然景观条件一般，对居住无不良影响	自然景观条件较差，对居住有一定影响	自然景观条件差，对居住有严重影响
交通条件	道路通达度	道路路网密集度高	道路路网密集度较高	道路路网密集度一般	道路路网密集度较低	道路路网密集度低
	公交便捷度	公交便捷度高	公交便捷度较高	公交便捷度一般	公交便捷度较低	公交便捷度低
	汽车客运站	<500m	500~700m	700~900m	900~1100m	≥1100m
	火车站	<500m	500~700m	700~900m	900~1100m	≥1100m
	高速公路出入口	<500m	500~700m	700~900m	900~1100m	≥1100m
繁华程度	商服中心	<500m	500~700m	700~900m	900~1100m	≥1100m
人口状况	居住集聚度	常住人口稠密区，常住人口密度大	常住人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口一般，常住人口密度一般	常住人口较稀疏区，常住人口密度较小	常住人口洗漱区，常住人口密度小
用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差
	城市道路规划	城市道路规划为最佳用途，规划前景好	城市道路为较适合用途，规划前景较好	城市道路为一般用途，规划前景一般	城市道路为不太适合用途，规划前景较差	城市道路为不适合用途，规划前景差

表 22 四级住宅用地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	供电设施	0.0059	0.0029	0.0000	-0.0026	-0.0053
	供水设施	0.0059	0.0029	0.0000	-0.0026	-0.0053
	排水设施	0.0051	0.0026	0.0000	-0.0023	-0.0046
	教育设施	0.0097	0.0048	0.0000	-0.0043	-0.0087
	医疗设施	0.0040	0.0020	0.0000	-0.0018	-0.0036
	文化娱乐设施	0.0029	0.0014	0.0000	-0.0013	-0.0026
环境条件	噪声污染	0.0052	0.0026	0.0000	-0.0024	-0.0047
	大气污染	0.0049	0.0024	0.0000	-0.0022	-0.0044
	水污染	0.0040	0.0020	0.0000	-0.0018	-0.0036
	地形地势	0.0042	0.0021	0.0000	-0.0019	-0.0038
	绿地覆盖度	0.0076	0.0038	0.0000	-0.0034	-0.0068
	江河景观	0.0074	0.0037	0.0000	-0.0033	-0.0067
交通条件	道路通达度	0.0124	0.0062	0.0000	-0.0056	-0.0111
	公交便捷度	0.0111	0.0056	0.0000	-0.0050	-0.0100
	汽车客运站	0.0037	0.0019	0.0000	-0.0017	-0.0033
	火车站	0.0034	0.0017	0.0000	-0.0015	-0.0031
	高速公路出入口	0.0028	0.0014	0.0000	-0.0013	-0.0025
繁华程度	商服中心	0.0334	0.0167	0.0000	-0.0150	-0.0300
人口状况	居住集聚度	0.0334	0.0167	0.0000	-0.0150	-0.0300
用地潜力	城市道路规划	0.0169	0.0085	0.0000	-0.0076	-0.0152
	区域用地规划	0.0164	0.0082	0.0000	-0.0074	-0.0148

表 23 五级住宅用地区域因素说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
基础设施状况	供电设施	供电充足，保证率高	供电充较足，保证率较高	供电尚可，保证率一般	供电充较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保证率低

	供水设施	供水充足，保证率高	供水充较足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水充较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
	排水设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不畅，经常有积水现象
	教育设施	<600m	600 ~ 800m	800 ~ 1000m	1000 ~ 1200m	≥1200m
	医疗设施	<700m	700 ~ 900m	900 ~ 1100m	1100 ~ 1300m	≥1300m
	文娱场所	<800m	800 ~ 1000m	1000 ~ 1200m	1200 ~ 1400m	≥1400m
环境条件	噪声污染	安静，无噪声污染	较安静，基本无噪声污染	有噪声污染，但不影响睡眠	噪声污染较大，对居住有较大影响	噪声污染大，对居住有严重影响
	大气污染	空气质量优，无大气污染	空气质量较优，基本无大气污染	有大气污染，但不影响居住	大气污染较严重，对居住有较大影响	大气污染严重，对居住有严重影响
	水污染	排污通畅，无污染	排污较通畅，基本无污染	排污一般，有一定污染	排污较差，污染较严重	排污差，污染严重
	地形地势	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势很不平坦
	绿地覆盖率	区域绿化率高	区域绿化率较高	区域绿化率一般	区域绿化率较低	区域绿化率低
	江河景观	自然景观条件好，对居住极为有利	自然景观条件较好，对居住较为有利	自然景观条件一般，对居住无不良影响	自然景观条件较差，对居住有一定影响	自然景观条件差，对居住有严重影响
交通条件	道路通达度	道路路网密集度高	道路路网密集度较高	道路路网密集度一般	道路路网密集度较低	道路路网密集度低
	公交便捷度	公交便捷度高	公交便捷度较高	公交便捷度一般	公交便捷度较低	公交便捷度低
	汽车客运站	<600m	600 ~ 800m	800 ~ 1000m	1000 ~ 1200m	≥1200m
	火车站	<600m	600 ~ 800m	800 ~ 1000m	1000 ~ 1200m	≥1200m
	高速公路出入口	<600m	600 ~ 800m	800 ~ 1000m	1000 ~ 1200m	≥1200m
繁华程度	商服中心	<600m	600 ~ 800m	800 ~ 1000m	1000 ~ 1200m	≥1200m

人口状况	居住集聚度	常住人口稠密区，常住人口密度大	常住人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口一般，常住人口密度一般	常住人口较稀疏区，常住人口密度较小	常住人口洗漱区，常住人口密度小
用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差
	城市道路规划	城市道路规划为最佳用途，规划前景好	城市道路为较适合用途，规划前景较好	城市道路为一般用途，规划前景一般	城市道路为不太适合用途，规划前景较差	城市道路为不适合用途，规划前景差

表 24 五级住宅用地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	供电设施	0.0065	0.0032	0.0000	-0.0030	-0.0060
	供水设施	0.0065	0.0032	0.0000	-0.0030	-0.0060
	排水设施	0.0056	0.0028	0.0000	-0.0026	-0.0052
	教育设施	0.0106	0.0053	0.0000	-0.0050	-0.0099
	医疗设施	0.0044	0.0022	0.0000	-0.0021	-0.0041
	文化娱乐设施	0.0032	0.0016	0.0000	-0.0015	-0.0030
环境条件	噪声污染	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0027	-0.0054
	大气污染	0.0054	0.0027	0.0000	-0.0025	-0.0050
	水污染	0.0045	0.0022	0.0000	-0.0021	-0.0042
	地形地势	0.0046	0.0023	0.0000	-0.0022	-0.0043
	绿地覆盖度	0.0084	0.0042	0.0000	-0.0039	-0.0078
	江河景观	0.0082	0.0041	0.0000	-0.0038	-0.0076
交通条件	道路通达度	0.0136	0.0068	0.0000	-0.0064	-0.0127
	公交便捷度	0.0123	0.0061	0.0000	-0.0057	-0.0114
	汽车客运站	0.0041	0.0020	0.0000	-0.0019	-0.0038
	火车站	0.0038	0.0019	0.0000	-0.0017	-0.0035
	高速公路出入口	0.0031	0.0015	0.0000	-0.0014	-0.0029

繁华程度	商服中心	0.0368	0.0184	0.0000	-0.0172	-0.0343
人口状况	居住集聚度	0.0368	0.0184	0.0000	-0.0172	-0.0343
用地潜力	城市道路规划	0.0187	0.0093	0.0000	-0.0087	-0.0174
	区域用地规划	0.0181	0.0091	0.0000	-0.0085	-0.0169

(二) 容积率修正系数编制

表 25 住宅用地容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.4878	1.4732	1.4293	1.3932	1.3288	1.3005	1.2683	1.1854	1.0488
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.0146	1.0000	0.9756	0.9649	0.9512	0.9366	0.9171	0.9083	0.8980
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.8878	0.8854	0.8780	0.8712	0.8595	0.8537	0.8502	0.8463	0.8420
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.8371	0.8341	0.8302	0.8283	0.8215	0.8156	0.8127	0.8059	0.8015
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.5	6	6.5	≥7.0
修正系数	0.7980	0.7932	0.7898	0.7854	0.7805	7.6829	0.7317	0.7620	0.6829

注：①当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正指数需根据上表有关数据线性内插计算得到。线性内插公式：当 $m < r < n$ (即 m 、 n 为修正指数表中 r 的相邻容积率) 时， x_1 、 x_2 为 m 、 n 对应的容积率修正指数，容积率的修正指数 $x = x_1 + (x_2 - x_1) \times (r - m) / (n - m)$ ；②待估价宗地为商住用地等情况时，可以按比例或其他方法计算出住宅用地所分摊的建筑面积。此时住宅用地总价 = 住宅用地楼面单价 × 住宅用地（所分摊的）建筑面积。

(三) 临江修正

根据住宅用途临江情况对地价的影响，设定临江修正系数，通过样点交易资料对这些临江素进行分析比较，综合确定临江修正系数。和平县临和平河的临江宗地（无建筑物阻挡的建筑），其宗地临江 50 米内的建筑的地价受临江产生正面影响，地价在原基础上有一定幅度的增加，增加幅度为 10%~25%。如在评估时点，待估宗地和江边之间已有其他建筑物的，则不用做临江修正。

估价师需要判断待估宗地与标准宗地的宗地红线 50 米内土地面积占宗地总土地

面积比例。

临江修正系数=宗地红线 50 米内土地面积÷宗地总土地面积×(1+临江增加幅度)
+宗地红线 50 米外土地面积÷宗地总土地面积×1

(四) 电梯修正

出于安全考虑，增加快速安全通道，《住宅设计规范》明确规定：七层及以上的住宅或住户入口层楼面距室外设计地面的高度超过 16m 以上的住宅必须设置电梯。

考虑到电梯对房价的影响，根据对和平县现状住宅房地产样点的调查，计算得出电梯住宅地价是楼梯（即无电梯）住宅的 1.1-1.2 倍，应用时估价师需判断待估宗地和标准宗地含电梯住宅建筑面积占住宅总建筑面积比例与楼梯（即无电梯）住宅建筑面积占住宅总建筑面积比例。

电梯修正系数=电梯住宅建筑面积÷住宅总建筑面积×电梯住宅地价修正系数+楼梯（即无电梯）住宅建筑面积÷住宅总建筑面积×1

(五) 其他个别因素修正

表 26 住宅用地其他个别因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
宗地位置	区位条件相对较好	区位条件相对较好	区位条件一般	区位条件相对较差	区位条件相对差
修正系数	0.06	0.03	0	-0.03	-0.06
宗地形状	形状规则，对土地利用合理	形状较规则，土地利用较为合理	形状一般，土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用不合理	形状不规则，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.04	0.02	0	-0.02	-0.04
宗地面积	面积介于 12000 m ² ~15000 m ² 之间，面积适中，对土地利用极为有利	面积介于 9000 m ² ~12000 m ² 之间，对土地利用较为有利	面积介于 5000 m ² ~9000 m ² 之间，对土地利用无不良影响	面积介于 3000 m ² ~5000 m ² 之间，对土地利用有一定影响	面积小于 3000 m ² ，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02

宗地内基础设施水平	宗地内基础设施水平相对完善	宗地内基础设施水平相对较完善	宗地内基础设施水平一般	宗地内基础设施水平相对较不完善	宗地内基础设施水平相对不完善
修正系数	0.06	0.03	0	-0.03	-0.06
地势、地质、水文状况	地势、地质、水文状况相对良好	地势、地质、水文状况相对较好	地势、地质、水文状况一般	地势、地质、水文状况相对较差	地势、地质、水文状况相对差
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
其他规划限制条件	规划对宗地利用有明显利好影响	规划对宗地利用有一定利好影响	规划对宗地利用无影响	规划对宗地利用有一定不利影响	规划对宗地利用有明显不利影响
修正系数	0.04~0.08	0.02~0.04	0	-0.02~-0.04	-0.04~-0.08

(六) 期日修正系数编制

估价对象的估价期日与标定地价设定的估价期日如不一致时，需根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

(七) 土地剩余使用年期修正

表 27 住宅用地使用年期修正系数表

使用年期	1	2	3	4	5	6
修正系数	0.0558	0.1086	0.1585	0.2056	0.2502	0.2923
使用年期	7	8	9	10	11	12
修正系数	0.3321	0.3697	0.4053	0.439	0.4708	0.5008
使用年期	13	14	15	16	17	18
修正系数	0.5292	0.5561	0.5814	0.6054	0.6281	0.6496
使用年期	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.6698	0.689	0.7071	0.7242	0.7404	0.7557
使用年期	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7701	0.7838	0.7967	0.8089	0.8205	0.8314
使用年期	31	32	33	34	35	36
修正系数	0.8417	0.8514	0.8607	0.8694	0.8776	0.8854
使用年期	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.8928	0.8997	0.9063	0.9125	0.9184	0.9239
使用年期	43	44	45	46	47	48

修正系数	0.9292	0.9341	0.9388	0.9433	0.9475	0.9514
使用年期	49	50	51	52	53	54
修正系数	0.9552	0.9587	0.962	0.9652	0.9682	0.971
使用年期	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9737	0.9762	0.9786	0.9809	0.983	0.985
使用年期	61	62	63	64	65	66
修正系数	0.9869	0.9887	0.9904	0.992	0.9936	0.995
使用年期	67	68	69	70		
修正系数	0.9964	0.9976	0.9989	1		

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K=[1 - (1 \div (1+r) M)] \div [1 - [1 \div (1+r) N]]$ 直接计算；②表中为住宅用地还原利率取 5.79% 条件下的年期修正系数。

（八）土地开发程度修正

表 28 住宅用地土地开发程度修正表

单位：元/平方米

土地开发程度	开发项目及成本（元/m ² ）						五通一平
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	土地平整	合计
数据取值范围	30-35	20-25	15-20	20 - 40	10-20	25 - 35	120-175

注：1.仅供参考，实际操作时应根据待评估宗地具体开发状况，参照上表进行修正。上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积，土地开发成本为地面地价；

2.五通一平：通上水、通下水、通电、通讯、通路、宗地内场地平整；

三、工业用地宗地地价修正体系编制

（一）区域因素修正系数编制

表 29 和平县一级工业用地区域因素说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	道路通达度	道路路网密集度高	道路路网密集度较高	道路路网密集度一般	道路路网密集度较低	道路路网密集度低
对外交通完善度	火车站	<400m	400 ~ 600m	600 ~ 800m	800 ~ 1000m	≥1000m
	高速公路出入口	<600m	600 ~ 800m	800 ~ 1000m	1000 ~ 1200m	≥1200m

基础设施状况	供水设施	供水充足，保证率高	供水充较足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水充较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
	供电设施	供电充足，保证率高	供电充较足，保证率较高	供电尚可，保证率一般	供电充较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保证率低
	排水设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不畅，经常有积水现象
自然条件优劣度	地形地势	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势很不平坦
产业聚集效益	产业聚集影响度	聚集度高，有规模工业区分布	聚集度较高，有小规模工业区分布	聚集度一般	聚集度较差，有零星工业区分布	聚集度差，无模工业区分布
用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差
	城市道路规划	城市道路规划为最佳用途，规划前景好	城市道路为较适合用途，规划前景较好	城市道路为一般用途，规划前景一般	城市道路为不太适合用途，规划前景较差	城市道路为不适合用途，规划前景差

表 30 和平县一级工业用地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	道路通达度	0.0161	0.0080	0.0000	-0.0053	-0.0106
对外交通便利度	火车站	0.0077	0.0039	0.0000	-0.0026	-0.0051
	高速公路出入口	0.0074	0.0037	0.0000	-0.0024	-0.0049
基础设施完善度	供电设施	0.0110	0.0055	0.0000	-0.0036	-0.0072
	供水设施	0.0109	0.0054	0.0000	-0.0036	-0.0072
	排水设施	0.0094	0.0047	0.0000	-0.0031	-0.0062
自然条件优劣度	地形地势	0.0312	0.0156	0.0000	-0.0103	-0.0206
产业集聚影响度	产业集聚影响度	0.0312	0.0156	0.0000	-0.0103	-0.0206

用地潜力	城市道路规划	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0053	-0.0106
	区域用地规划	0.0151	0.0076	0.0000	-0.0050	-0.0099

表 31 和平县二级工业用地区域因素说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	道路通达度	道路路网密集度高	道路路网密集度较高	道路路网密集度一般	道路路网密集度较低	道路路网密集度低
对外交通完善度	火车站	<600m	600 ~ 800m	800 ~ 1000m	1000 ~ 1200m	≥1200m
	高速公路出入口	<800m	800 ~ 1000m	1000 ~ 1200m	1200 ~ 1400m	≥1400m
基础设施状况	供水设施	供水充足, 保证率高	供水充较足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水充较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
	供电设施	供电充足, 保证率高	供电充较足, 保证率较高	供电尚可, 保证率一般	供电充较缺乏, 保证率较低	供电缺乏, 保证率低
	排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不畅, 经常有积水现象
自然条件优劣度	地形地势	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势很不平坦
产业聚集效益	产业聚集影响度	聚集度高, 有规模工业区分布	聚集度较高, 有小规模工业区分布	聚集度一般	聚集度较差, 有零星工业区分布	聚集度差, 无模工业区分布
用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差
	城市道路规划	城市道路规划为最佳用途, 规划前景好	城市道路为较适合用途, 规划前景较好	城市道路为一般用途, 规划前景一般	城市道路为不太适合用途, 规划前景较差	城市道路为不适合用途, 规划前景差

表 32 和平县二级工业用地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	道路通达度	0.0233	0.0117	0.0000	-0.0079	-0.0158
对外交通便利度	火车站	0.0113	0.0056	0.0000	-0.0038	-0.0076
	高速公路出入口	0.0108	0.0054	0.0000	-0.0037	-0.0073
基础设施完善度	供电设施	0.0160	0.0080	0.0000	-0.0054	-0.0108
	供水设施	0.0158	0.0079	0.0000	-0.0054	-0.0107
	排水设施	0.0137	0.0068	0.0000	-0.0046	-0.0093
自然条件优劣度	地形地势	0.0454	0.0227	0.0000	-0.0154	-0.0308
产业集聚影响度	产业集聚影响度	0.0454	0.0227	0.0000	-0.0154	-0.0308
用地潜力	城市道路规划	0.0234	0.0117	0.0000	-0.0079	-0.0159
	区域用地规划	0.0220	0.0110	0.0000	-0.0074	-0.0149

表 33 和平县三级工业用地区域因素说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	道路通达度	道路路网密集度高	道路路网密集度较高	道路路网密集度一般	道路路网密集度较低	道路路网密集度低
对外交通完善度	火车站	<800m	800 ~ 1000m	1000 ~ 1200m	1200 ~ 1400m	≥1400m
	高速公路出入口	<1000m	1000 ~ 1200m	1200 ~ 1400m	1400 ~ 1600m	≥1600m
基础设施状况	供水设施	供水充足，保证率高	供水充较足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水充较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
	供电设施	供电充足，保证率高	供电充较足，保证率较高	供电尚可，保证率一般	供电充较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保证率低
	排水设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不畅，经常有积水现象
自然条件优劣度	地形地势	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势很不平坦

产业聚集效益	产业聚集影响度	聚集度高，有规模工业区分布	聚集度较高，有小规模工业区分布	聚集度一般	聚集度较差，有零星工业区分布	聚集度差，无模工业区分布
用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差
	城市道路规划	城市道路规划为最佳用途，规划前景好	城市道路为较适合用途，规划前景较好	城市道路为一般用途，规划前景一般	城市道路为不太适合用途，规划前景较差	城市道路为不适合用途，规划前景差

表 34 和平县三级工业用地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	道路通达度	0.0189	0.0095	0.0000	-0.0059	-0.0118
对外交通便利度	火车站	0.0091	0.0046	0.0000	-0.0029	-0.0057
	高速公路出入口	0.0088	0.0044	0.0000	-0.0027	-0.0055
基础设施完善度	供电设施	0.0129	0.0065	0.0000	-0.0040	-0.0081
	供水设施	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0040	-0.0080
	排水设施	0.0111	0.0055	0.0000	-0.0035	-0.0069
自然条件优劣度	地形地势	0.0368	0.0184	0.0000	-0.0115	-0.0230
产业集聚影响度	产业集聚影响度	0.0368	0.0184	0.0000	-0.0115	-0.0230
用地潜力	城市道路规划	0.0190	0.0095	0.0000	-0.0059	-0.0119
	区域用地规划	0.0178	0.0089	0.0000	-0.0056	-0.0111

表 35 和平县四级工业用地区域因素说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	道路通达度	道路路网密集度高	道路路网密集度较高	道路路网密集度一般	道路路网密集度较低	道路路网密集度低
对外交通完善度	火车站	<1000m	1000 ~ 1200m	1200 ~ 1400m	1400 ~ 1600m	≥1600m
	高速公路出入口	<1200m	1200 ~ 1400m	1400 ~ 1600m	1600 ~ 1800m	≥1800m

基础设施状况	供水设施	供水充足,保证率高	供水较充足,保证率较高	供水尚可,保证率一般	供水较缺乏,保证率较低	供水缺乏,保证率低
	供电设施	供电充足,保证率高	供电较充足,保证率较高	供电尚可,保证率一般	供电较缺乏,保证率较低	供电缺乏,保证率低
	排水设施	排水顺畅,无积水现象	排水较顺畅,汛时积水较快排干	排水一般,汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅,时有积水现象	排水不畅,经常有积水现象
自然条件优劣度	地形地势	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势很不平坦
产业聚集效益	产业聚集影响度	聚集度高,有规模工业区分布	聚集度较高,有小规模工业区分布	聚集度一般	聚集度较差,有零星工业区分布	聚集度差,无模工业区分布
用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途,规划前景好	区域规划为较适合用途,规划前景较好	区域规划为一般用途,规划前景一般	区域规划为不太适合用途,规划前景较差	区域规划为不适合用途,规划前景差
	城市道路规划	城市道路规划为最佳用途,规划前景好	城市道路为较适合用途,规划前景较好	城市道路为一般用途,规划前景一般	城市道路为不太适合用途,规划前景较差	城市道路为不适合用途,规划前景差

表 36 和平县四级工业用地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	道路通达度	0.0197	0.0098	0.0000	-0.0102	-0.0204
对外交通便利度	火车站	0.0095	0.0047	0.0000	-0.0049	-0.0098
	高速公路出入口	0.0091	0.0045	0.0000	-0.0047	-0.0094
基础设施完善度	供电设施	0.0134	0.0067	0.0000	-0.0070	-0.0139
	供水设施	0.0133	0.0066	0.0000	-0.0069	-0.0138
	排水设施	0.0115	0.0057	0.0000	-0.0060	-0.0119
自然条件优劣度	地形地势	0.0382	0.0191	0.0000	-0.0198	-0.0396

产业集聚影响度	产业集聚影响度	0.0382	0.0191	0.0000	-0.0198	-0.0396
用地潜力	城市道路规划	0.0197	0.0099	0.0000	-0.0102	-0.0204
	区域用地规划	0.0185	0.0092	0.0000	-0.0096	-0.0191

(二) 其他个别因素修正编制

表 37 工业用地其他个别因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
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, 对土地利用有一定影响	面积过小, 对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03
宗地形状	形状规则, 利于布局	形状较规则, 较利于布局	形状一般, 不影响布局	形状不规则, 对布局有一定影响	形状不规则, 较难布局
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03
宗地地势	地势平坦	地势较平坦, 坡度<2%, 对建筑无影响	地势较平坦, 坡度<5%, 对建筑影响较小	地势不太平坦, 需考虑坡度的影响	地势很不平坦, 需经过平整才能使用
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03
宗地地质	地质条件优	地质条件较优	地质条件一般	地质条件较差	地质条件差
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03

(三) 期日修正系数编制

估价对象的估价期日与标定地价设定的估价期日如不一致时, 需根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

(四) 土地剩余使用年期修正编制

表 38 工业用地使用年期修正系数表

使用年期	1	2	3	4	5	6
修正系数	0.0531	0.1036	0.1516	0.1973	0.2408	0.2821
使用年期	7	8	9	10	11	12
修正系数	0.3215	0.3589	0.3945	0.4283	0.4606	0.4912

使用年期	13	14	15	16	17	18
修正系数	0.5204	0.5481	0.5745	0.5996	0.6234	0.6462
使用年期	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.6678	0.6883	0.7079	0.7265	0.7442	0.761
使用年期	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.777	0.7922	0.8067	0.8205	0.8336	0.8461
使用年期	31	32	33	34	35	36
修正系数	0.858	0.8693	0.88	0.8902	0.8999	0.9092
使用年期	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.918	0.9263	0.9343	0.9419	0.9491	0.9559
使用年期	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.9624	0.9686	0.9745	0.9802	0.9855	0.9906
使用年期	49	50				
修正系数	0.9954	1				

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K=[1 - (1 \div (1+r)^M)] \div [1 - 1 \div (1+r)^N]$ 直接计算；②表中为工业用地还原利率取 5.12% 条件下的年期修正系数。

（五）土地开发程度修正

表 39 工业用地土地开发程度修正表

单位：元/平方米

土地开发程度	开发项目及成本（元/m ² ）						五通一平 合计
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	土地平整	
数据取值范围	30-35	20-25	15-20	20 - 40	10-20	25 - 35	120-175

注：1.仅供参考，实际操作时应根据待评估宗地具体开发状况，参照上表进行修正。上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积，土地开发成本为地面地价；

2.五通一平：通上水、通下水、通电、通讯、通路、宗地内场地平整；

四、公共服务用地宗地地价修正体系编制

（一）区域因素修正系数编制

表 40 一级公共服务用地（医疗卫生用地）区域因素说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华影响度	商服中心	<200m	200 ~ 400m	400 ~ 600m	600 ~ 800m	≥800m
公用设施完备度	教育设施	<200m	200 ~ 400m	400 ~ 600m	600 ~ 800m	≥800m
	金融设施	<200m	200 ~ 400m	400 ~ 600m	600 ~ 800m	≥800m
	医疗设施	<300m	300 ~ 500m	500 ~ 700m	700 ~ 900m	≥900m
	文化娱乐设施	<400m	400 ~ 600m	600 ~ 800m	800 ~ 1000m	≥1000m
基础设施状况	供电设施	供电充足，保证率高	供电充较足，保证率较高	供电尚可，保证率一般	供电充较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保证率低
	供水设施	供水充足，保证率高	供水充较足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水充较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
	排水设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不畅，经常有积水现象
交通条件	道路通达度	道路路网密集度高	道路路网密集度较高	道路路网密集度一般	道路路网密集度较低	道路路网密集度低
	公交便捷度	公交便捷度高	公交便捷度较高	公交便捷度一般	公交便捷度较低	公交便捷度低
	汽车客运站	<200m	200 ~ 400m	400 ~ 600m	600 ~ 800m	≥800m
	火车站	<200m	200 ~ 400m	400 ~ 600m	600 ~ 800m	≥800m
	高速公路出入口	<200m	200 ~ 400m	400 ~ 600m	600 ~ 800m	≥800m
人口状况	居住集聚度	常住人口稠密区，常住人口密度大	常住人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口一般，常住人口密度一般	常住人口较稀疏区，常住人口密度较小	常住人口洗漱区，常住人口密度小
产业聚集效益	产业聚集影响度	聚集度高，有规模工业区分布	聚集度较高，有小规模工业区分布	聚集度一般	聚集度较差，有零星工业区分布	聚集度差，无模工业区分布
环境条件	水污染	排污通畅，无污染	排污较通畅，基本无污染	排污一般，有一定污染	排污较差，污染较严重	排污差，污染严重

	大气污染	空气质量优，无大气污染	空气质量较优，基本无大气污染	有大气污染，但不影响居住	大气污染较严重，对居住有较大影响	大气污染严重，对居住有严重影响
	噪声污染	安静，无噪声污染	较安静，基本无噪声污染	有噪声污染，但不影响睡眠	噪声污染较大，对居住有较大影响	噪声污染大，对居住有严重影响
绿地覆盖率	绿地覆盖率	区域绿化率高	区域绿化率较高	区域绿化率一般	区域绿化率较低	区域绿化率很低
景观条件优劣度	江河景观	自然景观条件好，对居住极为有利	自然景观条件较好，对居住较为有利	自然景观条件一般，对居住无不良影响	自然景观条件较差，对居住有一定影响	自然景观条件差，对居住有严重影响
用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差
	城市道路规划	城市道路规划为最佳用途，规划前景好	城市道路为较适合用途，规划前景较好	城市道路为一般用途，规划前景一般	城市道路为不太适合用途，规划前景较差	城市道路为不适合用途，规划前景差

表 41 一级公共服务用地（医疗卫生用地）区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华影响度	商服中心	0.0366	0.0183	0.0000	-0.0174	-0.0349
公用设施完备度	教育设施	0.0057	0.0029	0.0000	-0.0027	-0.0055
	金融设施	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0023	-0.0046
	医疗设施	0.0052	0.0026	0.0000	-0.0025	-0.0049
	文化娱乐设施	0.0046	0.0023	0.0000	-0.0022	-0.0044
基础设施完善度	供水设施	0.0055	0.0028	0.0000	-0.0026	-0.0053
	排水设施	0.0050	0.0025	0.0000	-0.0024	-0.0048
	供电设施	0.0057	0.0029	0.0000	-0.0027	-0.0055
交通条件	道路通达度	0.0117	0.0058	0.0000	-0.0056	-0.0111
	公交便捷度	0.0108	0.0054	0.0000	-0.0051	-0.0103

	汽车客运站	0.0054	0.0027	0.0000	-0.0026	-0.0051
	高速公路出入口	0.0040	0.0020	0.0000	-0.0019	-0.0038
	火车站	0.0047	0.0024	0.0000	-0.0022	-0.0045
常住人口密度	居住集聚度	0.0366	0.0183	0.0000	-0.0174	-0.0349
产业集聚影响度	产业集聚影响度	0.0366	0.0183	0.0000	-0.0174	-0.0349
环境质量优劣度	水污染	0.0045	0.0023	0.0000	-0.0022	-0.0043
	大气污染	0.0049	0.0025	0.0000	-0.0023	-0.0047
	噪音污染	0.0049	0.0025	0.0000	-0.0023	-0.0047
绿地覆盖度	绿地覆盖度	0.0111	0.0056	0.0000	-0.0053	-0.0106
景观条件优劣度	江河景观	0.0111	0.0056	0.0000	-0.0053	-0.0106
城市道路规划	城市道路规划	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0089	-0.0177
区域用地规划	区域用地规划	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0086	-0.0171

表 42 二级公共服务用地（医疗卫生用地）区域因素说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
商服繁华影响度	商服中心	<300m	300 ~ 500m	500 ~ 700m	700 ~ 900m	≥900m
公用设施完备度	教育设施	<300m	300 ~ 500m	500 ~ 700m	700 ~ 900m	≥900m
	金融设施	<300m	300 ~ 500m	500 ~ 700m	700 ~ 900m	≥900m
	医疗设施	<400m	400 ~ 600m	600 ~ 800m	800 ~ 1000m	≥1000m
	文化娱乐设施	<500m	500 ~ 700m	700 ~ 900m	900 ~ 1100m	≥1100m
基础设施状况	供电设施	供电充足，保证率高	供电较充足，保证率较高	供电尚可，保证率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保证率低
	供水设施	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
	排水设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不畅，经常有积水现象
交通条件	道路通达度	道路路网密集度高	道路路网密集度较高	道路路网密集度一般	道路路网密集度较低	道路路网密集度低

	公交便捷度	公交便捷度高	公交便捷度较高	公交便捷度一般	公交便捷度较低	公交便捷度低
	汽车客运站	<300m	300~500m	500~700m	700~900m	≥900m
	火车站	<300m	300~500m	500~700m	700~900m	≥900m
	高速公路出入口	<300m	300~500m	500~700m	700~900m	≥900m
人口状况	居住集聚度	常住人口稠密区, 常住人口密度大	常住人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口一般, 常住人口密度一般	常住人口较稀疏区, 常住人口密度较小	常住人口洗漱区, 常住人口密度小
产业聚集效益	产业聚集影响度	聚集度高, 有规模工业区分布	聚集度较高, 有小规模工业区分布	聚集度一般	聚集度较差, 有零星工业区分布	聚集度差, 无模工业区分布
环境条件	水污染	排污通畅, 无污染	排污较通畅, 基本无污染	排污一般, 有一定污染	排污较差, 污染较严重	排污差, 污染严重
	大气污染	空气质量优, 无大气污染	空气质量较优, 基本无大气污染	有大气污染, 但不影响居住	大气污染较严重, 对居住有较大影响	大气污染严重, 对居住有严重影响
	噪声污染	安静, 无噪声污染	较安静, 基本无噪声污染	有噪声污染, 但不影响睡眠	噪声污染较大, 对居住有较大影响	噪声污染大, 对居住有严重影响
绿地覆盖率	绿地覆盖率	区域绿化率高	区域绿化率较高	区域绿化率一般	区域绿化率较低	区域绿化率
景观条件优劣度	江河景观	自然景观条件好, 对居住极为有利	自然景观条件较好, 对居住较为有利	自然景观条件一般, 对居住无不良影响	自然景观条件较差, 对居住有一定影响	自然景观条件差, 对居住有严重影响
用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差
	城市道路规划	城市道路规划为最佳用途, 规划前景好	城市道路为较适合用途, 规划前景较好	城市道路为一般用途, 规划前景一般	城市道路为不太适合用途, 规划前景较差	城市道路为不适合用途, 规划前景差

表 43 二级公共服务用地（医疗卫生用地）区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华影响度	商服中心	0.0225	0.0112	0.0000	-0.0135	-0.0270
公用设施完备度	教育设施	0.0035	0.0018	0.0000	-0.0021	-0.0042
	金融设施	0.0030	0.0015	0.0000	-0.0018	-0.0035
	医疗设施	0.0032	0.0016	0.0000	-0.0019	-0.0038
	文化娱乐设施	0.0028	0.0014	0.0000	-0.0017	-0.0034
基础设施完善度	供水设施	0.0034	0.0017	0.0000	-0.0020	-0.0041
	排水设施	0.0031	0.0015	0.0000	-0.0018	-0.0037
	供电设施	0.0035	0.0018	0.0000	-0.0021	-0.0042
交通条件	道路通达度	0.0072	0.0036	0.0000	-0.0043	-0.0086
	公交便捷度	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0040	-0.0080
	汽车客运站	0.0033	0.0017	0.0000	-0.0020	-0.0040
	高速公路出入口	0.0025	0.0012	0.0000	-0.0015	-0.0030
	火车站	0.0029	0.0014	0.0000	-0.0017	-0.0035
常住人口密度	居住集聚度	0.0225	0.0112	0.0000	-0.0135	-0.0270
产业集聚影响度	产业集聚影响度	0.0225	0.0112	0.0000	-0.0135	-0.0270
环境质量优劣度	水污染	0.0028	0.0014	0.0000	-0.0017	-0.0033
	大气污染	0.0030	0.0015	0.0000	-0.0018	-0.0036
	噪音污染	0.0030	0.0015	0.0000	-0.0018	-0.0036
绿地覆盖度	绿地覆盖度	0.0068	0.0034	0.0000	-0.0041	-0.0082
景观条件优劣度	江河景观	0.0068	0.0034	0.0000	-0.0041	-0.0082
城市道路规划	城市道路规划	0.0114	0.0057	0.0000	-0.0069	-0.0137
区域用地规划	区域用地规划	0.0111	0.0055	0.0000	-0.0066	-0.0133

表 44 三级公共服务用地（医疗卫生用地）区域因素说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华影响度	商服中心	<400m	400 ~ 600m	600 ~ 800m	800 ~ 1000m	≥1000m
公用设施完	教育设施	<400m	400 ~ 600m	600 ~ 800m	800 ~ 1000m	≥1000m

备度	金融设施	<400m	400 ~ 600m	600 ~ 800m	800 ~ 1000m	≥1000m
	医疗设施	<500m	500 ~ 700m	700 ~ 900m	900 ~ 1100m	≥1100m
	文化娱乐设施	<600m	600 ~ 800m	800 ~ 1000m	1000 ~ 1200m	≥1200m
基础设施状况	供电设施	供电充足，保证率高	供电充较足，保证率较高	供电尚可，保证率一般	供电充较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保证率低
	供水设施	供水充足，保证率高	供水充较足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水充较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
	排水设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不畅，经常有积水现象
交通条件	道路通达度	道路路网密集度高	道路路网密集度较高	道路路网密集度一般	道路路网密集度较低	道路路网密集度低
	公交便捷度	公交便捷度高	公交便捷度较高	公交便捷度一般	公交便捷度较低	公交便捷度低
	汽车客运站	<400m	400 ~ 600m	600 ~ 800m	800 ~ 1000m	≥1000m
	火车站	<400m	400 ~ 600m	600 ~ 800m	800 ~ 1000m	≥1000m
	高速公路出入口	<400m	400 ~ 600m	600 ~ 800m	800 ~ 1000m	≥1000m
人口状况	居住集聚度	常住人口稠密区，常住人口密度大	常住人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口一般，常住人口密度一般	常住人口较稀疏区，常住人口密度较小	常住人口洗漱区，常住人口密度小
产业聚集效益	产业聚集影响度	聚集度高，有规模工业区分布	聚集度较高，有小规模工业区分布	聚集度一般	聚集度较差，有零星工业区分布	聚集度差，无模工业区分布
环境条件	水污染	排污通畅，无污染	排污较通畅，基本无污染	排污一般，有一定污染	排污较差，污染较严重	排污差，污染严重
	大气污染	空气质量优，无大气污染	空气质量较优，基本无大气污染	有大气污染，但不影响居住	大气污染较严重，对居住有较大影响	大气污染严重，对居住有严重影响

	噪声污染	安静，无噪声污染	较安静，基本无噪声污染	有噪声污染，但不影响睡眠	噪声污染较大，对居住有较大影响	噪声污染大，对居住有严重影响
绿地覆盖率	绿地覆盖率	区域绿化率高	区域绿化率较高	区域绿化率一般	区域绿化率较低	区域绿化率低
景观条件优劣度	江河景观	自然景观条件好，对居住极为有利	自然景观条件较好，对居住较为有利	自然景观条件一般，对居住无不良影响	自然景观条件较差，对居住有一定影响	自然景观条件差，对居住有严重影响
用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差
	城市道路规划	城市道路规划为最佳用途，规划前景好	城市道路为较适合用途，规划前景较好	城市道路为一般用途，规划前景一般	城市道路为不太适合用途，规划前景较差	城市道路为不适合用途，规划前景差

表 45 三级公共服务用地（医疗卫生用地）区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华影响度	商服中心	0.0305	0.0152	0.0000	-0.0132	-0.0263
公用设施完备度	教育设施	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0021	-0.0041
	金融设施	0.0040	0.0020	0.0000	-0.0017	-0.0035
	医疗设施	0.0043	0.0022	0.0000	-0.0019	-0.0037
	文化娱乐设施	0.0038	0.0019	0.0000	-0.0017	-0.0033
基础设施完善度	供水设施	0.0046	0.0023	0.0000	-0.0020	-0.0040
	排水设施	0.0042	0.0021	0.0000	-0.0018	-0.0036
	供电设施	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0021	-0.0041
交通条件	道路通达度	0.0097	0.0049	0.0000	-0.0042	-0.0084
	公交便捷度	0.0090	0.0045	0.0000	-0.0039	-0.0078
	汽车客运站	0.0045	0.0022	0.0000	-0.0019	-0.0039
	高速公路出入口	0.0033	0.0017	0.0000	-0.0014	-0.0029
	火车站	0.0039	0.0020	0.0000	-0.0017	-0.0034
常住人口密度	居住集聚度	0.0305	0.0152	0.0000	-0.0132	-0.0263

产业集聚影响度	产业集聚影响度	0.0305	0.0152	0.0000	-0.0132	-0.0263
环境质量优劣度	水污染	0.0038	0.0019	0.0000	-0.0016	-0.0033
	大气污染	0.0041	0.0021	0.0000	-0.0018	-0.0035
	噪音污染	0.0041	0.0021	0.0000	-0.0018	-0.0035
绿地覆盖度	绿地覆盖度	0.0092	0.0046	0.0000	-0.0040	-0.0080
景观条件优劣度	江河景观	0.0092	0.0046	0.0000	-0.0040	-0.0080
城市道路规划	城市道路规划	0.0155	0.0077	0.0000	-0.0067	-0.0134
区域用地规划	区域用地规划	0.0150	0.0075	0.0000	-0.0065	-0.0129

表 46 四级公共服务用地（医疗卫生用地）区域因素说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华影响度	商服中心	<500m	500 ~ 700m	700 ~ 900m	900 ~ 1100m	≥1100m
公用设施完备度	教育设施	<500m	500 ~ 700m	700 ~ 900m	900 ~ 1100m	≥1100m
	金融设施	<500m	500 ~ 700m	700 ~ 900m	900 ~ 1100m	≥1100m
	医疗设施	<600m	600 ~ 800m	800 ~ 1000m	1000 ~ 1200m	≥1200m
	文化娱乐设施	<700m	700 ~ 900m	900 ~ 1100m	1100 ~ 1300m	≥1300m
基础设施状况	供电设施	供电充足，保证率高	供电充较足，保证率较高	供电尚可，保证率一般	供电充较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保证率低
	供水设施	供水充足，保证率高	供水充较足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水充较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
	排水设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不畅，经常有积水现象
交通条件	道路通达度	道路路网密集度高	道路路网密集度较高	道路路网密集度一般	道路路网密集度较低	道路路网密集度低

	公交便捷度	公交便捷度高	公交便捷度较高	公交便捷度一般	公交便捷度较低	公交便捷度低
	汽车客运站	<500m	500 ~ 700m	700 ~ 900m	900 ~ 1100m	≥1100m
	火车站	<500m	500 ~ 700m	700 ~ 900m	900 ~ 1100m	≥1100m
	高速公路出入口	<500m	500 ~ 700m	700 ~ 900m	900 ~ 1100m	≥1100m
人口状况	居住集聚度	常住人口稠密区，常住人口密度大	常住人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口一般，常住人口密度一般	常住人口较稀疏区，常住人口密度较小	常住人口洗漱区，常住人口密度小
产业聚集效益	产业聚集影响度	聚集度高，有规模工业分布	聚集度较高，有小规模工业分布	聚集度一般	聚集度较差，有零星工业分布	聚集度差，无模工业分布
环境条件	水污染	排污通畅，无污染	排污较通畅，基本无污染	排污一般，有一定污染	排污较差，污染较严重	排污差，污染严重
	大气污染	空气质量优，无大气污染	空气质量较优，基本无大气污染	有大气污染，但不影响居住	大气污染较严重，对居住有较大影响	大气污染严重，对居住有严重影响
	噪声污染	安静，无噪声污染	较安静，基本无噪声污染	有噪声污染，但不影响睡眠	噪声污染较大，对居住有较大影响	噪声污染大，对居住有严重影响
绿地覆盖率	绿地覆盖率	区域绿化率高	区域绿化率较高	区域绿化率一般	区域绿化率较低	区域绿化率低
景观条件优劣度	江河景观	自然景观条件好，对居住极为有利	自然景观条件较好，对居住较为有利	自然景观条件一般，对居住无不良影响	自然景观条件较差，对居住有一定影响	自然景观条件差，对居住有严重影响
用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

	城市道路规划	城市道路规划为最佳用途，规划前景好	城市道路为较适合用途，规划前景较好	城市道路为一般用途，规划前景一般	城市道路为不太适合用途，规划前景较差	城市道路为不适合用途，规划前景差
--	--------	-------------------	-------------------	------------------	--------------------	------------------

表 47 四级公共服务用地（医疗卫生用地）区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华影响度	商服中心	0.0354	0.0177	0.0000	-0.0159	-0.0318
公用设施完备度	教育设施	0.0055	0.0028	0.0000	-0.0025	-0.0050
	金融设施	0.0046	0.0023	0.0000	-0.0021	-0.0042
	医疗设施	0.0050	0.0025	0.0000	-0.0022	-0.0045
	文化娱乐设施	0.0045	0.0022	0.0000	-0.0020	-0.0040
基础设施完善度	供水设施	0.0054	0.0027	0.0000	-0.0024	-0.0048
	排水设施	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0022	-0.0043
	供电设施	0.0055	0.0028	0.0000	-0.0025	-0.0050
交通条件	道路通达度	0.0113	0.0056	0.0000	-0.0051	-0.0102
	公交便捷度	0.0104	0.0052	0.0000	-0.0047	-0.0094
	汽车客运站	0.0052	0.0026	0.0000	-0.0023	-0.0047
	高速公路出入口	0.0039	0.0019	0.0000	-0.0017	-0.0035
	火车站	0.0045	0.0023	0.0000	-0.0020	-0.0041
常住人口密度	居住集聚度	0.0354	0.0177	0.0000	-0.0159	-0.0318
产业集聚影响度	产业集聚影响度	0.0354	0.0177	0.0000	-0.0159	-0.0318
环境质量优劣度	水污染	0.0044	0.0022	0.0000	-0.0020	-0.0039
	大气污染	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0021	-0.0043
	噪音污染	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0021	-0.0043
绿地覆盖度	绿地覆盖度	0.0107	0.0054	0.0000	-0.0048	-0.0097
景观条件优劣度	江河景观	0.0107	0.0054	0.0000	-0.0048	-0.0097
城市道路规划	城市道路规划	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0081	-0.0162
区域用地规划	区域用地规划	0.0174	0.0087	0.0000	-0.0078	-0.0156

（二）容积率修正

表 48 公共服务用地（医疗卫生用地）基准地价容积率修正系数表

容积率	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3
修正系数	1.6038	1.4829	1.3878	1.3104	1.2456	1.1905	1.1721	1.121	1.076
容积率	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2
修正系数	1.036	1	0.9675	0.9382	0.9115	0.886	0.865	0.8428	0.8234
容积率	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1
修正系数	0.8036	0.7885	0.7692	0.7546	0.7405	0.7265	0.7135	0.7028	0.6896
容积率	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4
修正系数	0.6785	0.6679	0.6588	0.657	0.6432	0.6308	0.6225	0.6158	0.6055

（三）其他个别因素修正

公共服务用地其它个别因素修正编制方法与商服用地一致，综合确定公共服务用地的其他个别因素修正如下表：

表 49 公共服务用地（类别一）其他个别因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
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，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	形状规则，对土地利用合理	形状较规则，土地利用较为合理	形状一般，土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用不合理	形状不规则，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地地势	地势平坦	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小	地势不太平坦，需考虑坡度的影响	地势很不平坦，需过平整才能使用
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地地质	地质条件优	地质条件较优	地质条件一般	地质条件较差	地质条件差
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02

景观环境因素	临市级、区级公园绿地;周围绿化程度高,空气洁净,环境优美	临市级、区级公园绿地≤500米;周围绿化程度较高,空气较为洁净,环境较安静	轻度噪声污染;临近水体水质无明显污染;污染情况轻微,对生活无影响	临近车流量大,有一定噪声污染;临近水体水质明显污染;对生活有较明显影响	附近有工厂排放有害气体;附近水源污染严重,气味难闻,对生活有严重影响
修正系数	0.06~0.10	0.02~0.06	0.00~0.02	-0.07	-0.15
距离铁路或高架路、桥	——	大于50米,基本不受影响	小于30米,受影响小	小于15米,受影响大	10米以内,严重影响
修正系数	——	0	-0.02	-0.05	-0.1

(四) 期日修正系数编制

估价对象的估价期日与标定地价设定的估价期日如不一致时,需根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

(五) 土地剩余使用年期修正

表 50 公共服务用地(类别一)使用年期修正系数表

使用年期	1	2	3	4	5	6
修正系数	0.0554	0.1079	0.1577	0.205	0.2498	0.2923
使用年期	7	8	9	10	11	12
修正系数	0.3327	0.3709	0.4072	0.4417	0.4743	0.5053
使用年期	13	14	15	16	17	18
修正系数	0.5347	0.5626	0.589	0.6141	0.6379	0.6605
使用年期	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.6819	0.7022	0.7215	0.7397	0.7571	0.7735
使用年期	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7891	0.8039	0.8179	0.8313	0.8439	0.8559
使用年期	31	32	33	34	35	36
修正系数	0.8672	0.878	0.8882	0.8979	0.9071	0.9159
使用年期	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.9242	0.932	0.9395	0.9465	0.9532	0.9596
使用年期	43	44	45	46	47	48

修正系数	0.9656	0.9713	0.9768	0.9819	0.9868	0.9914
使用年期	49	50				
修正系数	0.9958	1				

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K=[1 - (1 \div (1+r)M)] \div [1 - [1 \div (1+r)N]]$ 直接计算；②表中为公共服务用地（类别一）还原利率取 5.52% 条件下的年期修正系数。

（六）土地开发程度修正

表 51 公共服务用地（类别一）土地开发程度修正表

单位：元/平方米

土地开发程度	开发项目及成本（元/m ² ）						五通一平 合计
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	土地平整	
数据取值范围	30-35	20-25	15-20	20 - 40	10-20	25 - 35	120-175

注：1. 仅供参考，实际操作时应根据待评估宗地具体开发状况，参照上表进行修正。上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积，土地开发成本为地面地价；

2. 五通一平：通上水、通下水、通电、通讯、通路、宗地内场地平整；

第二部分 标定地价成果应用步骤和地价计算公式

一、标定地价应用公式（建筑面积均为计容建筑面积）

标定地价的修正体系为通用版的修正体系，计算公式为基本公式，标准宗地与待估宗地均按基本公式进行计算，最后通过计算后的待估宗地与标准宗地的各修正系数的比值计算得出待估宗地的地价。其中，具体应用主要分为两个方面：

1. 待估宗地位于标定区域内，待估宗地其地价通过标定区域内的标准宗地地价参照其修正体系求取。

2. 待估宗地位于标定区域外，参照市场比较法的原理选取合适的三宗标准宗地的标定地价各自参照通用版修正体系修正后的地价进行算术平均或加权平均后计算待估宗地宗地价格。应用标定地价及其修正体系求取某一宗地的价格时，应分以下三步进行计算，

求取待估宗地的宗地价格：上述标定地价的修正体系为通用版的修正体系，因此

应用标定地价及其修正体系求取某一宗地的价格时，应分以下三步进行计算，求取估价对象的宗地价格：

第一步，按照标准宗地的状况对照各项修正体系算出其对应的各项修正（土地剩余年期修正除外）；

第二步，按照待估宗地的实际状况对照各项修正体系算出其对应的各项修正；

第三步，用标准宗地的价格乘以待估宗地与标准宗地的容积率修正之比、临江（海）修正之比、电梯修正之比、（1+区域因素修正）之比、（1+其他个别因素修正）之比和期日修正系数之比以及土地剩余年期修正系数等修正，得到待估宗地的宗地价格。

标定地价系数修正法是利用标定地价及其修正体系，按照替代原则，将待估宗地的地价影响因素与标定地价的相应因素比较，进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法。

待估宗地宗地地价公式如下：

$$P_{\text{待估宗地}} = (P_{\text{标准宗地}} \pm F) \times Ar \times Al \times At \times Ai \times Ad \times Ap \times Aq \times Ay$$

其中：

P_{待估宗地}：待估宗地的宗地价格

P_{标准宗地}：标准宗地的标定地价

F：待估宗地与标准宗地开发程度之差

Ar：待估宗地与标准宗地容积率修正系数之比

Al：待估宗地与标准宗地临江（海）修正系数之比

At：待估宗地与标准宗地电梯修正系数之比

Ai：待估宗地与标准宗地区域因素修正系数之比

Ad：待估宗地与标准宗地期日修正系数之比

Ap：待估宗地与标准宗地道路修正系数之比

Aq：待估宗地与标准宗地其他个别因素修正之比

Ay：待估宗地土地剩余年期修正系数

二、商服用地宗地地价公式

商服用地单位楼面地价

$$\begin{aligned} &= [\text{商服标准宗地标定地价 (平均楼面地价)} \\ &+ \left(\frac{\text{待估宗地土地开发程度修正值}}{\text{待估宗地容积率}} - \frac{\text{标准宗地土地开发程度修正值}}{\text{标准宗地容积率}} \right) \times \\ &\frac{\text{待估宗地道路修正系数}}{\text{标准宗地道路修正系数}} \times \frac{1 + \text{待估宗地区域因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地区域因素修正系数}} \times \\ &\frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地期日修正系数}}{\text{标准宗地期日修正系数}} \times \\ &\text{待估宗地剩余使用年期修正系数} \end{aligned}$$

商服用地总价 = 商服用地单位楼面地价 × 商服用地总建筑面积

三、住宅用地宗地地价公式

住宅用地平均楼面地价

$$\begin{aligned} &= [\text{住宅标准宗地标定地价} \\ &+ \left(\frac{\text{待估宗地土地开发程度修正值}}{\text{待估宗地容积率}} - \frac{\text{标准宗地土地开发程度修正值}}{\text{标准宗地容积率}} \right) \times \\ &\frac{\text{待估宗地容积率修正系数}}{\text{标准宗地容积率修正系数}} \times \frac{1 + \text{待估宗地区域因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地区域因素修正系数}} \times \\ &\frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地期日修正系数}}{\text{标准宗地期日修正系数}} \times \\ &\text{待估宗地剩余使用年期修正系数} \times \frac{\text{待估宗地电梯修正系数}}{\text{标准宗地电梯修正系数}} \end{aligned}$$

住宅用地总价 = 住宅用地平均楼面地价 × 住宅用地总建筑面积

四、商住混合用地宗地地价公式

商业用地平均楼面地价公式如下

$$= [\text{商服标准宗地标定地价 (平均楼面地价)}$$

$$+ \left(\frac{\text{待估宗地土地开发程度修正值}}{\text{待估宗地容积率}} - \frac{\text{标准宗地土地开发程度修正值}}{\text{标准宗地容积率}} \right) \times$$

$$\frac{\text{待估宗地道路修正系数}}{\text{标准宗地道路修正系数}} \times \frac{1 + \text{待估宗地区域因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地区域因素修正系数}} \times$$

$$\frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地期日修正系数}}{\text{标准宗地期日修正系数}} \times$$

$$\text{待估宗地剩余使用年期修正系数}$$

商住混合用地商服部分总地价=商服部分单位楼面地价×商服部分总建筑面积

住宅用地平均楼面地价

$$=[\text{住宅标准宗地标定地价}$$

$$+ \left(\frac{\text{待估宗地土地开发程度修正值}}{\text{待估宗地容积率}} - \frac{\text{标准宗地土地开发程度修正值}}{\text{标准宗地容积率}} \right) \times$$

$$\frac{\text{待估宗地容积率修正系数}}{\text{标准宗地容积率修正系数}} \times \frac{1 + \text{待估宗地区域因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地区域因素修正系数}} \times$$

$$\frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地期日修正系数}}{\text{标准宗地期日修正系数}} \times$$

$$\text{待估宗地剩余使用年期修正系数} \times \frac{\text{待估宗地电梯修正系数}}{\text{标准宗地电梯修正系数}}$$

商住混合用地楼面地价=(商服用地楼面地价×商服用地建筑面积+住宅用地楼面地价×住宅用地建筑面积)÷总建筑面积

(说明：商服用地和住宅用地按对应地价计算公式分别求取。)

商住混合用地总地价=商住混合用地楼面地价×商住混合用地总建筑面积

五、工业用地宗地地价公式

工业用地平均地面地价公式如下：

工业用地地面地价

$$=[\text{工业标准宗地标定地价} + (\text{待估宗地土地开发程度修正值} - \text{标$$

准宗地土地开发程度修正值) $\times \frac{1+\text{待估宗地区域因素修正系数}}{1+\text{标准宗地区域因素修正系数}} \times$

$\frac{1+\text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1+\text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地期日修正系数}}{\text{标准宗地期日修正系数}} \times$

待估宗地剩余使用年期修正系数

工业用地总地价=工业用地地面地价 \times 土地面积

六、公共服务用地宗地地价公式

公共服务用地平均楼面地价

=[公共服务用地标准宗地标定地价

+ $\left(\frac{\text{待估宗地土地开发程度修正值}}{\text{待估宗地容积率}} - \frac{\text{标准宗地土地开发程度修正值}}{\text{标准宗地容积率}} \right) \times$

$\frac{\text{待估宗地容积率修正系数}}{\text{标准宗地容积率修正系数}} \times \frac{1+\text{待估宗地区域因素修正系数}}{1+\text{标准宗地区域因素修正系数}} \times$

$\frac{1+\text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1+\text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地期日修正系数}}{\text{标准宗地期日修正系数}} \times$

待估宗地剩余使用年期修正系数