

芦台经济开发区城镇基准地价 使用技术手册

芦台经济开发区城镇基准地价

唐山市自然资源和规划局芦台经济开发区分局

目 录

一、各类用地基准地价	1
(一) 土地级别与基准地价内涵	1
(二) 基准地价成果	1
二、相关参数	2
(一) 还原利率	2
(二) 土地开发费用	2
三、修正体系	3
(一) 商服用地宗地地价修正体系	3
(二) 住宅用地宗地地价修正体系	6
(三) 工业用地宗地地价修正体系	9
(四) 公共管理与公共服务用地（营利性）宗地地价修正体系	12
(五) 公共管理与公共服务用地（非营利性）宗地地价修正体系	15

一、各类用地基准地价

（一）土地级别与基准地价内涵

1.土地级别内涵

土地级别内涵：本次定级为分类定级的方法，商服、住宅、工业用地和公共管理与公共服务用地土地定级采用分类定级、分类估价的方法。分类定级是指分别对影响城镇某种类型土地质量的各种经济、社会、自然因素进行分析，按分类评价价值的差异划分土地均质区域（即土地级别），本次芦台经济开发区城镇土地级别更新按商服、住宅、工业、公共管理与公共服务用地四种用地类型划分土地级别。

2.基准地价内涵

本次更新后的基准地价为芦台经济开发区城镇范围内，商服、住宅、工业、公共管理与公共服务用地（分为营利性公服用地与非营利性公服用地）在以下设定条件下的国有建设用地使用权平均价格：

1.估价期日为 2024 年 1 月 1 日；

2.土地使用年限为各用途法定最高出让年限(商服 40 年、住宅 70 年、工业 50 年、公共管理与公共服务 50 年)；

3.容积率为各用途的平均容积率，容积率统一设定为商服用地 2.0、住宅用地 1.8、工业用地 1.0、营利性公服用地 1.5、非营利性公服用地 1.0；

4.土地开发程度为“五通一平”（宗地外通路、通电、通讯、排水、供水及宗地内场地平整）；

5.其他条件为宗地地价修正系数表中的“一般”条件。

（二）基准地价成果

表 1 芦台经济开发区基准地价表

土地级别			I	II	III
商服用地	基准地价	元/m ²	701	578	398
		万元/亩	46.73	38.53	26.53
	楼面地价	元/建筑平米	351	289	199
住宅用地	基准地价	元/m ²	660	555	382
		万元/亩	44.00	37.00	25.47
	楼面地价	元/建筑平米	367	308	212
工业用地	基准地价	元/m ²	230	191	168
		万元/亩	15.33	12.73	11.20
公共管理与公共服务用地(营利性)	基准地价	元/m ²	405	330	188
		万元/亩	27.00	22.00	12.53
公共管理与公共服务用地(非营利性)	基准地价	元/m ²	218	185	158
		万元/亩	14.53	12.33	10.53

二、相关参数

(一) 还原利率

表 2 还原利率表

用地类型	土地还原利率	房屋还原利率
商服用地	7.5%	9.5%
住宅用地	6.5%	8.5%
工业用地	5.5%	7.5%
公共管理与公共服务用地（营利性）	6.5%	8.5%
公共管理与公共服务用地（非营利性）	6.0%	8.0%

(二) 土地开发费用

表 3 芦台经济开发区土地开发费用表

单位：元/平方米

开发项目	通电	供水	通路	通讯	排水	供暖	供气	土地平整
修正值	20	20	30	15	18	25	20	20

三、修正体系

(一) 商服用地宗地地价修正体系

表 4 商服用地宗地地价修正系数及说明表 (I 级)

调整幅度			22.89%		11.45%		0		-10.96%		-21.93%	
因素	因子	权重	优		较优		一般		较差		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
繁华程度	距商服中心距离(米)	0.32	< 470	7.33	470-940	3.66	940-1410	0	1410-1880	-3.51	> 1880	-7.02
交通条件	临街道路类型	0.08	混合型主干道	1.83	生活型主干道	0.92	生活型次干道	0	交通型主干道	-0.88	支路及其它	-1.75
	距离汽车站距离(米)	0.05	< 1060	1.14	1060-1670	0.57	1670-2280	0	2280-2890	-0.55	> 2890	-1.10
	距高速出入口距离(米)	0.06	< 3420	1.37	3420-3990	0.69	3990-4560	0	4560-5130	-0.66	> 5130	-1.32
	公交便捷度(米)	0.06	距公交站点距离 < 100	1.37	距公交站点距离 100-200	0.69	距公交站点距离 200-350	0	距公交站点距离 350-500	-0.66	距公交站点距离 > 500	-1.32
宗地条件	宗地进深	0.05	< 6	1.14	6-8	0.57	8-10	0	10-15	-0.55	> 15	-1.10
	临街宽度	0.06	> 10	1.37	10-8	0.69	8-5	0	5-3	-0.66	< 3	-1.32
	临街状况	0.06	主干道十字路口	1.37	主干道丁字路口	0.69	临主干道	0	临支路	-0.66	小背巷	-1.32
	宗地形状	0.04	规则	0.92	较规则	0.46	基本规则	0	不规则	-0.44	影响布局	-0.88
	规划用途	0.04	商服用地	0.92	住宅用地	0.46	公共管理与公共服务用地	0	工矿仓储用地	-0.44	其它用地	-0.88
	周围土地利用类型	0.04	商服用地	0.92	住宅用地	0.46	公共管理与公共服务用地	0	工矿仓储用地	-0.44	其它用地	-0.88
环境质量	环境质量状况	0.14	无污染、绿化好	3.20	无污染	1.60	轻度污染	0	中度污染	-1.53	重度污染	-3.07

表5 商服用地宗地地价修正系数及说明表（Ⅱ级）

调整幅度			20.86%		10.43%		0		-10.26%		-20.53%	
因素	因子	权重	优		较优		一般		较劣		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
繁华程度	距商服中心距离(米)	0.32	<960	6.68	960-1620	3.34	1620-2280	0	2280-2940	-3.28	>2940	-6.57
交通条件	临街道路类型	0.08	混合型主干道	1.67	生活型主干道	0.83	生活型次干道	0	交通型主干道	-0.82	支路及其它	-1.64
	距离汽车站距离(米)	0.05	<970	1.04	970-1940	0.52	1940-2910	0	2910-3880	-0.51	>3880	-1.03
	距高速出入口距离(米)	0.06	<2680	1.25	2680-3660	0.63	3660-4640	0	4640-5620	-0.62	>5620	-1.23
	公交便捷度(米)	0.06	距公交站 点距离<100	1.25	距公交站 点距离100-200	0.63	距公交站 点距离200-350	0	距公交站 点距离350-500	-0.62	距公交站 点距离>500	-1.23
宗地条件	宗地进深	0.05	<6	1.04	6-8	0.52	8-10	0	10-15	-0.51	>15	-1.03
	临街宽度	0.06	>10	1.25	10-8	0.63	8-5	0	5-3	-0.62	<3	-1.23
	临街状况	0.06	主干道十字路口	1.25	主干道丁 字路口	0.63	临主干道	0	临支路	-0.62	小背巷	-1.23
	宗地形状	0.04	规则	0.83	较规则	0.42	基本规则	0	不规则	-0.41	影响布局	-0.82
	规划用途	0.04	商服用地	0.83	住宅用地	0.42	公共管理 与公共服 务用地	0	工矿仓储 用地	-0.41	其它用地	-0.82
	周围土地利用类型	0.04	商服用地	0.83	住宅用地	0.42	公共管理 与公共服 务用地	0	工矿仓储 用地	-0.41	其它用地	-0.82
环境质量	环境质量状况	0.14	无污染、 绿化好	2.92	无污染	1.46	轻度污染	0	中度污染	-1.44	重度污染	-2.87

表6 商服用地宗地地价修正系数及说明表（Ⅲ级）

调整幅度			22.35%		11.18%		0		-10.59%		-21.18%	
因素	因子	权重	优		较优		一般		较差		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
繁华程度	距商服中心距离(米)	0.32	<2430	7.15	2430-3610	3.58	3610-4790	0	4790-5970	-3.39	>5970	-6.78
交通条件	临街道路类型	0.08	混合型主干道	1.79	生活型主干道	0.89	生活型次干道	0	交通型主干道	-0.85	支路及其它	-1.69
	距离汽车站距离(米)	0.05	<1960	1.12	1960-3570	0.56	3570-5180	0	5180-6790	-0.53	>6790	-1.06
	距高速出入口距离(米)	0.06	<2000	1.34	2000-3400	0.67	3400-4800	0	4800-6200	-0.64	>6200	-1.27
	公交便捷度(米)	0.06	距公交站 点距离<100	1.34	距公交站 点距离100-200	0.67	距公交站 点距离200-350	0	距公交站 点距离350-500	-0.64	距公交站 点距离>500	-1.27
宗地条件	宗地进深	0.05	<6	1.12	6-8	0.56	8-10	0	10-15	-0.53	>15	-1.06
	临街宽度	0.06	>10	1.34	10-8	0.67	8-5	0	5-3	-0.64	<3	-1.27
	临街状况	0.06	主干道十字路口	1.34	主干道丁字路口	0.67	临主干道	0	临支路	-0.64	小背巷	-1.27
	宗地形状	0.04	规则	0.89	较规则	0.45	基本规则	0	不规则	-0.42	影响布局	-0.85
	规划用途	0.04	商服用地	0.89	住宅用地	0.45	公共管理与公共服务用地	0	工矿仓储用地	-0.42	其它用地	-0.85
	周围土地利用类型	0.04	商服用地	0.89	住宅用地	0.45	公共管理与公共服务用地	0	工矿仓储用地	-0.42	其它用地	-0.85
环境质量	环境质量状况	0.14	无污染、绿化好	3.13	无污染	1.56	轻度污染	0	中度污染	-1.48	重度污染	-2.96

(二) 住宅用地宗地地价修正体系

表 7 住宅用地宗地地价修正系数及说明表 (I 级)

调整幅度			21.43%		10.71%		0		-9.74%		-19.48%	
因素	因子	权重	优		较优		一般		较劣		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
基本设施状况	公用设施状况(米)	0.3	公用设施齐全, 距离 < 300m, 方便生活	6.43	公用设施齐全, 距离 300-500m	3.21	公用设施较齐全, 距离 500-1000m	0	公用设施比较齐全, 距离 1000-1500m	-2.92	公用设施较齐全, 距离 >1500m	-5.84
繁华程度	距商服中心距离(米)	0.2	<300	4.29	580-1160	2.14	1160-1740	0	1740-2320	-1.95	>2320	-3.90
交通条件	临街道路类型	0.05	生活型主干道	1.07	生活型次干道	0.54	混合型主干道	0	交通型主干道	-0.49	支路及其它	-0.97
	距离汽车站距离(米)	0.05	<1180	1.07	1180-1910	0.54	1910-2640	0	2640-3370	-0.49	>3370	-0.97
	距高速出入口距离(米)	0.04	<3130	0.86	3130-3810	0.43	3810-4490	0	4490-5170	-0.39	>5170	-0.78
	公交便捷度(米)	0.05	距公交站点距离 < 100	1.07	距公交站点距离 100-200	0.54	距公交站点距离 200-350	0	距公交站点距离 350-500	-0.49	距公交站点距离 >500	-0.97
环境条件	环境质量状况	0.06	无污染、绿化好	1.29	无污染	0.64	轻度污染	0	中度污染	-0.58	重度污染	-1.17
	工程地质条件	0.05	好	1.07	较好	0.54	一般	0	较差	-0.49	差	-0.97
宗地条件	宗地形状	0.06	形状规则, 便于利用	1.29	形状较规则, 适于利用	0.64	形状基本规则, 不影响使用	0	形状不规则, 不影响使用	-0.58	形状不规则, 影响使用	-1.17
	规划用途	0.08	住宅用地	1.71	商服用地	0.86	公共管理与公共服务用地	0	工矿仓储用地	-0.78	其它用地	-1.56
	周围土地利用类型	0.06	住宅用地	1.29	商服用地	0.64	公共管理与公共服务用地	0	工矿仓储用地	-0.58	其它用地	-1.17

表 8 住宅用地宗地地价修正系数及说明表（Ⅱ级）

调整幅度			21.31%		10.66%		0		-10.33%		-20.66%	
因素	因子	权重	优		较优		一般		较差		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
基本设施状况	公用设施状况(米)	0.3	公用设施齐全, 距离 < 300m, 方便生活	6.39	公用设施齐全, 距离 300-500m	3.20	公用设施较齐全, 距离 500-1000m	0	公用设施比较齐全, 距离 1000-1500m	-3.10	公用设施较齐全距离, >1500m	-6.20
繁华程度	距商服中心距离(米)	0.2	<1504	4.26	1504-2128	2.13	2128-2752	0	2752-3376	-2.07	>3376	-4.13
交通条件	临街道路类型	0.05	生活型主干道	1.07	生活型次干道	0.53	混合型主干道	0	交通型主干道	-0.52	支路及其它	-1.03
	距离汽车站距离(米)	0.05	<1124	1.07	1124-2168	0.53	2168-3212	0	3212-4256	-0.52	>4256	-1.03
	距高速出入口距离(米)	0.04	<2640	0.85	2640-3630	0.43	3630-4620	0	4620-5610	-0.41	>5610	-0.83
	公交便捷度(米)	0.05	距公交站点距离 < 100	1.07	距公交站点距离 100-200	0.53	距公交站点距离 200-350	0	距公交站点距离 350-500	-0.52	距公交站点距离 > 500	-1.03
环境条件	环境质量状况	0.06	无污染、绿化好	1.28	无污染	0.64	轻度污染	0	中度污染	-0.62	重度污染	-1.24
	工程地质条件	0.05	好	1.07	较好	0.53	一般	0	较差	-0.52	差	-1.03
宗地条件	宗地形状	0.06	形状规则, 便于利用	1.28	形状较规则, 适于利用	0.64	形状基本规则, 不影响使用	0	形状不规则, 不影响使用	-0.62	形状不规则, 影响使用	-1.24
	规划用途	0.08	住宅用地	1.70	商服用地	0.85	公共管理与公共服务用地	0	工矿仓储用地	-0.83	其它用地	-1.65
	周围土地利用类型	0.06	住宅用地	1.28	商服用地	0.64	公共管理与公共服务用地	0	工矿仓储用地	-0.62	其它用地	-1.24

表9 住宅用地宗地地价修正系数及说明表（Ⅲ级）

调整幅度			21.69%		10.84%		0		-9.64%		-19.28%	
因素	因子	权重	优		较优		一般		较劣		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
基本设施状况	公用设施状况	0.3	公用设施齐全，距离<300m，方便生活	6.51	公用设施齐全，距离300-500m	3.25	公用设施较齐全，距离500-1000m	0	公用设施比较齐全，距离1000-1500m	-2.89	公用设施较齐全，距离>1500m	-5.78
繁华程度	距商服中心距离(米)	0.2	<2220	4.34	2220-3190	2.17	3190-4160	0	4160-5130	-1.93	>5130	-3.86
交通条件	临街道路类型	0.05	生活型主干道	1.08	生活型次干道	0.54	混合型主干道	0	交通型主干道	-0.48	支路及其它	-0.96
	距离汽车站距离(米)	0.05	<1450	1.08	1450-2900	0.54	2900-4350	0	4350-5800	-0.48	>5800	-0.96
	距高速出入口距离(米)	0.04	<1540	0.87	1540-2880	0.43	2880-4220	0	4220-5560	-0.39	>5560	-0.77
	公交便捷度(米)	0.05	距公交站点距离<100	1.08	距公交站点距离100-200	0.54	距公交站点距离200-350	0	距公交站点距离350-500	-0.48	距公交站点距离>500	-0.96
环境条件	环境质量状况	0.06	无污染、绿化好	1.30	无污染	0.65	轻度污染	0	中度污染	-0.58	重度污染	-1.16
	工程地质条件	0.05	好	1.08	较好	0.54	一般	0	较差	-0.48	差	-0.96
宗地条件	宗地形状	0.06	形状规则，便于利用	1.30	形状较规则，适于利用	0.65	形状基本规则，不影响使用	0	形状不规则，不影响使用	-0.58	形状不规则，影响使用	-1.16
	规划用途	0.08	住宅用地	1.73	商服用地	0.87	公共管理与公共服务用地	0	工矿仓储用地	-0.77	其它用地	-1.54
	周围土地利用类型	0.06	住宅用地	1.30	商服用地	0.65	公共管理与公共服务用地	0	工矿仓储用地	-0.58	其它用地	-1.16

(三) 工业用地宗地地价修正体系

表 10 工业用地宗地地价修正系数及说明表 (I 级)

调整幅度			15.85%		7.93%		0		-7.32%		-14.63%	
因素	因子	权重	优		较优		一般		较差		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
交通条件	临街道路类型	0.16	交通型主干道	2.54	混合型主干道	1.27	生活型次干道	0	生活型主干道	-1.17	支路及其它	-2.34
	距高速出入口距离(米)	0.18	< 2680	2.85	2680-3660	1.43	3660-4640	0	4640-5620	-1.32	> 5620	-2.63
产业集聚状况	产业集聚状况	0.28	区域内大型企业集聚, 且形成规模	4.44	区域内有较多大型企业, 能形成一定的集聚效应	2.22	区域内有较多工业企业, 能连成片, 但规模大小不一	0	区域工业企业较少, 分布分散, 规模较小	-2.05	区域内工业企业零星分布, 且很少	-4.10
宗地条件	临街宽度	0.09	> 30	1.43	30-25	0.71	25-15	0	15-10	-0.66	< 10	-1.32
	宗地形状	0.11	形状规则, 便于利用	1.74	形状较规则, 适于利用	0.87	形状基本规则, 不影响使用	0	形状不规则, 不影响使用	-0.80	形状不规则, 影响使用	-1.61
	规划用途	0.12	工矿仓储用地	1.90	商服用地	0.95	住宅用地	0	公共管理与公共服务用地	-0.88	其它用地	-1.76
环境状况	环境质量	0.02	无污染、绿化好	0.32	无污染	0.16	轻度污染	0	中度污染	-0.15	重度污染	-0.29
	工程地质条件	0.04	好	0.63	较好	0.32	一般	0	较差	-0.29	差	-0.59

表 11 工业用地宗地地价修正系数及说明表（Ⅱ级）

调整幅度			14.85%		7.43%		0		-7.43%		-14.85%	
因素	因子	权重	优		较优		一般		较劣		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
交通条件	临街道路类型	0.16	交通型主干道	2.38	混合型主干道	1.19	生活型次干道	0	生活型主干道	-1.19	支路及其它	-2.38
	距高速出入口距离(米)	0.18	<1540	2.67	1540-2880	1.34	2880-4220	0	4220-5560	-1.34	>5560	-2.67
产业集聚状况	产业集聚状况	0.28	区域内大型工业企业集聚，且形成规模	4.16	区域内有较多大型工业企业，能形成一定的集聚效应	2.08	区域内有较多工业企业，能连成片，但规模大小不一	0	区域工业企业较少，分布分散，规模较小	-2.08	区域内工业企业零星分布，且很少	-4.16
宗地条件	临街宽度	0.09	>30	1.34	30-25	0.67	25-15	0	15-10	-0.67	<10	-1.34
	宗地形状	0.11	形状规则，便于利用	1.63	形状较规则，适于利用	0.82	形状基本规则，不影响使用	0	形状不规则，不影响使用	-0.82	形状不规则，影响使用	-1.63
	规划用途	0.12	工矿仓储用地	1.78	商服用地	0.89	住宅用地	0	公共管理与公共服务用地	-0.89	其它用地	-1.78
环境状况	环境质量	0.02	无污染、绿化好	0.30	无污染	0.15	轻度污染	0	中度污染	-0.15	重度污染	-0.30
	工程地质条件	0.04	好	0.59	较好	0.30	一般	0	较差	-0.30	差	-0.59

表 12 工业用地宗地地价修正系数及说明表（Ⅲ级）

调整幅度			16.47%		8.24%		0		-6.47%		-12.94%	
因素	因子	权重	优		较优		一般		较劣		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
交通条件	临街道路类型	0.16	交通型主干道	2.64	混合型主干道	1.32	生活型次干道	0	生活型主干道	-1.04	支路及其它	-2.07
	距高速出入口距离(米)	0.18	<1800	2.96	1800-3600	1.48	3600-5400	0	5400-7200	-1.16	>7200	-2.33
产业集聚状况	产业集聚状况	0.28	区域内大型企业集聚，且形成规模	4.61	区域内有较多大型企业，能形成一定的集聚效应	2.31	区域内有较多工业企业，能连成片，但规模大小不一	0	区域工业企业较少，分布分散，规模较小	-1.81	区域内工业企业零星分布，且很少	-3.62
宗地条件	临街宽度	0.09	>30	1.48	30-25	0.74	25-15	0	15-10	-0.58	<10	-1.16
	宗地形状	0.11	形状规则，便于利用	1.81	形状较规则，适于利用	0.91	形状基本规则，不影响使用	0	形状不规则，不影响使用	-0.71	形状不规则，影响使用	-1.42
	规划用途	0.12	工矿仓储用地	1.98	商服用地	0.99	住宅用地	0	公共管理与公共服务用地	-0.78	其它用地	-1.55
环境状况	环境质量	0.02	无污染、绿化好	0.33	无污染	0.16	轻度污染	0	中度污染	-0.13	重度污染	-0.26
	工程地质条件	0.04	好	0.66	较好	0.33	一般	0	较差	-0.26	差	-0.52

（四）公共管理与公共服务用地（营利性）宗地地价修正体系

表 13 公共管理与公共服务用地（营利性）宗地地价修正系数及说明表（I 级）

调整幅度			19.10%		9.55%		0		-9.55%		-19.10%	
因素	因子	权重	优		较优		一般		较差		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
基本设施状况	公用设施状况	0.3	公用设施齐全，距离 < 300m，方便生活	5.73	公用设施齐全，距离 300-500m	2.87	公用设施较齐全，距离 500-1000m	0	公用设施比较齐全，距离 1000-1500m	-2.87	公用设施较齐全，距离 >1500m	-5.73
繁华程度	距商服中心距离(米)	0.18	<560	3.44	560-1120	1.72	1120-1680	0	1680-2240	-1.72	>2240	-3.44
交通条件	临街道路类型	0.06	生活型主干道	1.15	生活型次干道	0.57	混合型主干道	0	交通型主干道	-0.57	支路及其它	-1.15
	距离汽车站距离(米)	0.05	<1140	0.96	1140-1830	0.48	1830-2520	0	2520-3210	-0.48	>3210	-0.96
	距高速出入口距离(米)	0.04	<3160	0.76	3160-3870	0.38	3870-4580	0	4580-5290	-0.38	>5290	-0.76
	公交便捷度(米)	0.06	距公交站点距离 < 100	1.15	距公交站点距离 100-200	0.57	距公交站点距离 200-350	0	距公交站点距离 350-500	-0.57	距公交站点距离 > 500	-1.15
环境条件	环境质量状况	0.06	无污染、绿化好	1.15	无污染	0.57	轻度污染	0	中度污染	-0.57	重度污染	-1.15
	工程地质条件	0.05	好	0.96	较好	0.48	一般	0	较差	-0.48	差	-0.96
宗地条件	宗地形状	0.06	形状规则，便于利用	1.15	形状较规则，适于利用	0.57	形状基本规则，不影响使用	0	形状不规则，不影响使用	-0.57	形状不规则，影响使用	-1.15
	规划用途	0.06	住宅用地	1.15	商服用地	0.57	公共管理与公共服务用地	0	工矿仓储用地	-0.57	其它用地	-1.15
	周围土地利用类型	0.08	住宅用地	1.53	商服用地	0.76	公共管理与公共服务用地	0	工矿仓储用地	-0.76	其它用地	-1.53

表 14 公共管理与公共服务用地（营利性）宗地地价修正系数及说明表（Ⅱ级）

调整幅度			18.26%		9.13%		0		-9.42%		-18.84%	
因素	因子	权重	优		较优		一般		较差		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
基本设施状况	公用设施状况	0.3	公用设施齐全，距离<300m，方便生活	5.48	公用设施齐全，距离300-500m	2.74	公用设施较齐全，距离500-1000m	0	公用设施比较齐全，距离1000-1500m	-2.83	公用设施较齐全，距离>1500m	-5.65
繁华程度	距商服中心距离(米)	0.18	<1760	3.29	1760-2670	1.64	2670-3580	0	3580-4490	-1.70	>4490	-3.39
交通条件	临街道路类型	0.06	生活型主干道	1.10	生活型次干道	0.55	混合型主干道	0	交通型主干道	-0.57	支路及其它	-1.13
	距离汽车站距离(米)	0.05	<1400	0.91	1400-2700	0.46	2700-4000	0	4000-5300	-0.47	>5300	-0.94
	距高速出入口距离(米)	0.04	<2580	0.73	2580-3610	0.37	3610-4640	0	4640-5670	-0.38	>5670	-0.75
	公交便捷度(米)	0.06	距公交站点距离<100	1.10	距公交站点距离100-200	0.55	距公交站点距离200-350	0	距公交站点距离350-500	-0.57	距公交站点距离>500	-1.13
环境条件	环境质量状况	0.06	无污染、绿化好	1.10	无污染	0.55	轻度污染	0	中度污染	-0.57	重度污染	-1.13
	工程地质条件	0.05	好	0.91	较好	0.46	一般	0	较差	-0.47	差	-0.94
宗地条件	宗地形状	0.06	形状规则，便于利用	1.10	形状较规则，适于利用	0.55	形状基本规则，不影响使用	0	形状不规则，不影响使用	-0.57	形状不规则，影响使用	-1.13
	规划用途	0.06	住宅用地	1.10	商服用地	0.55	公共管理与公共服务用地	0	工矿仓储用地	-0.57	其它用地	-1.13
	周围土地利用类型	0.08	住宅用地	1.46	商服用地	0.73	公共管理与公共服务用地	0	工矿仓储用地	-0.75	其它用地	-1.51

表 15 公共管理与公共服务用地（营利性）宗地地价修正系数及说明表（Ⅲ级）

调整幅度			18.00%		8.72%		0		-9.00%		-18.00%	
因素	因子	权重	优		较优		一般		较差		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
基本设施状况	公用设施状况	0.3	公用设施齐全，距离 < 300m，方便生活	5.40	公用设施齐全，距离 300-500m	2.62	公用设施较齐全，距离 500-1000m	0	公用设施比较齐全，距离 1000-1500m	-2.70	公用设施较齐全，距离 >1500m	-5.40
繁华程度	距商服中心距离(米)	0.18	<2500	3.24	2500-3750	1.57	3750-4000	0	4000-5250	-1.62	>5250	-3.24
交通条件	临街道路类型	0.06	生活型主干道	1.08	生活型次干道	0.52	混合型主干道	0	交通型主干道	-0.54	支路及其它	-1.08
	距离汽车站距离(米)	0.05	<1760	0.90	1760-3520	0.44	3520-5280	0	5280-7040	-0.45	>7040	-0.90
	距高速出入口距离(米)	0.04	<1540	0.72	1540-2880	0.35	2880-4220	0	4220-5560	-0.36	>5560	-0.72
	公交便捷度(米)	0.06	距公交站点距离 < 100	1.08	距公交站点距离 100-200	0.52	距公交站点距离 200-350	0	距公交站点距离 350-500	-0.54	距公交站点距离 > 500	-1.08
环境条件	环境质量状况	0.06	无污染、绿化好	1.08	无污染	0.52	轻度污染	0	中度污染	-0.54	重度污染	-1.08
	工程地质条件	0.05	好	0.90	较好	0.44	一般	0	较差	-0.45	差	-0.90
宗地条件	宗地形状	0.06	形状规则，便于利用	1.08	形状较规则，适于利用	0.52	形状基本规则，不影响使用	0	形状不规则，不影响使用	-0.54	形状不规则，影响使用	-1.08
	规划用途	0.06	住宅用地	1.08	商服用地	0.52	公共管理与公共服务用地	0	工矿仓储用地	-0.54	其它用地	-1.08
	周围土地利用类型	0.08	住宅用地	1.44	商服用地	0.70	公共管理与公共服务用地	0	工矿仓储用地	-0.72	其它用地	-1.44

(五) 公共管理与公共服务用地（非营利性）宗地地价修正体系

表 16 公共管理与公共服务用地（非营利性）宗地地价修正系数及说明表（I 级）

调整幅度			19.23%		9.62%		0		-8.85%		-17.69%	
因素	因子	权重	优		较优		一般		较劣		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
基本设施状况	公用设施状况	0.3	公用设施齐全，距离 < 300m，方便生活	5.77	公用设施齐全，距离 300-500m	2.88	公用设施较齐全，距离 500-1000m	0	公用设施比较齐全，距离 1000-1500m	-2.65	公用设施较齐全，距离 >1500m	-5.31
繁华程度	距商服中心距离(米)	0.18	<560	3.46	560-1120	1.73	1120-1680	0	1680-2240	-1.59	>2240	-3.18
交通条件	临街道路类型	0.06	生活型主干道	1.15	生活型次干道	0.58	混合型主干道	0	交通型主干道	-0.53	支路及其它	-1.06
	距离汽车站距离(米)	0.05	<1140	0.96	1140-1830	0.48	1830-2520	0	2520-3210	-0.44	>3210	-0.88
	距高速出入口距离(米)	0.04	<3160	0.77	3160-3870	0.38	3870-4580	0	4580-5290	-0.35	>5290	-0.71
	公交便捷度(米)	0.06	距公交站点距离 < 100	1.15	距公交站点距离 100-200	0.58	距公交站点距离 200-350	0	距公交站点距离 350-500	-0.53	距公交站点距离 > 500	-1.06
环境条件	环境质量状况	0.06	无污染、绿化好	1.15	无污染	0.58	轻度污染	0	中度污染	-0.53	重度污染	-1.06
	工程地质条件	0.05	好	0.96	较好	0.48	一般	0	较差	-0.44	差	-0.88
宗地条件	宗地形状	0.06	形状规则，便于利用	1.15	形状较规则，适于利用	0.58	形状基本规则，不影响使用	0	形状不规则，不影响使用	-0.53	形状不规则，影响使用	-1.06
	规划用途	0.06	住宅用地	1.15	商服用地	0.58	公共管理与公共服务用地	0	工矿仓储用地	-0.53	其它用地	-1.06
	周围土地利用类型	0.08	住宅用地	1.54	商服用地	0.77	公共管理与公共服务用地	0	工矿仓储用地	-0.71	其它用地	-1.42

表 17 公共管理与公共服务用地（非营利性）宗地地价修正系数及说明表（Ⅱ级）

调整幅度			17.48%		8.74%		0		-9.22%		-18.45%	
因素	因子	权重	优		较优		一般		较劣		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
基本设施状况	公用设施状况	0.3	公用设施齐全，距离<300m，方便生活	5.24	公用设施齐全，距离300-500m	2.62	公用设施较齐全，距离500-1000m	0	公用设施比较齐全，距离1000-1500m	-2.77	公用设施较齐全，距离>1500m	-5.53
繁华程度	距商服中心距离(米)	0.18	<1760	3.15	1760-2670	1.57	2670-3580	0	3580-4490	-1.66	>4490	-3.32
交通条件	临街道路类型	0.06	生活型主干道	1.05	生活型次干道	0.52	混合型主干道	0	交通型主干道	-0.55	支路及其它	-1.11
	距离汽车站距离(米)	0.05	<1400	0.87	1400-2700	0.44	2700-4000	0	4000-5300	-0.46	>5300	-0.92
	距高速出入口距离(米)	0.04	<2580	0.70	2580-3610	0.35	3610-4640	0	4640-5670	-0.37	>5670	-0.74
	公交便捷度(米)	0.06	距公交站点距离<100	1.05	距公交站点距离100-200	0.52	距公交站点距离200-350	0	距公交站点距离350-500	-0.55	距公交站点距离>500	-1.11
环境条件	环境质量状况	0.06	无污染、绿化好	1.05	无污染	0.52	轻度污染	0	中度污染	-0.55	重度污染	-1.11
	工程地质条件	0.05	好	0.87	较好	0.44	一般	0	较差	-0.46	差	-0.92
宗地条件	宗地形状	0.06	形状规则，便于利用	1.05	形状较规则，适于利用	0.52	形状基本规则，不影响使用	0	形状不规则，不影响使用	-0.55	形状不规则，影响使用	-1.11
	规划用途	0.06	住宅用地	1.05	商服用地	0.52	公共管理与公共服务用地	0	工矿仓储用地	-0.55	其它用地	-1.11
	周围土地利用类型	0.08	住宅用地	1.40	商服用地	0.70	公共管理与公共服务用地	0	工矿仓储用地	-0.74	其它用地	-1.48

表 18 公共管理与公共服务用地（非营利性）宗地地价修正系数及说明表（Ⅲ级）

调整幅度			17.09%		8.54%		0		-8.86%		-17.72%	
因素	因子	权重	优		较优		一般		较差		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
基本设施状况	公用设施状况	0.3	公用设施齐全，距离<300m，方便生活	5.13	公用设施齐全，距离300-500m	2.56	公用设施较齐全，距离500-1000m	0	公用设施比较齐全，距离1000-1500m	-2.66	公用设施较齐全，距离>1500m	-5.32
繁华程度	距商服中心距离(米)	0.18	<2500	3.08	2500-3750	1.54	3750-4000	0	4000-5250	-1.59	>5250	-3.19
交通条件	临街道路类型	0.06	生活型主干道	1.03	生活型次干道	0.51	混合型主干道	0	交通型主干道	-0.53	支路及其它	-1.06
	距离汽车站距离(米)	0.05	<1760	0.85	1760-3520	0.43	3520-5280	0	5280-7040	-0.44	>7040	-0.89
	距高速出入口距离(米)	0.04	<1540	0.68	1540-2880	0.34	2880-4220	0	4220-5560	-0.35	>5560	-0.71
	公交便捷度(米)	0.06	距公交站点距离<100	1.03	距公交站点距离100-200	0.51	距公交站点距离200-350	0	距公交站点距离350-500	-0.53	距公交站点距离>500	-1.06
环境条件	环境质量状况	0.06	无污染、绿化好	1.03	无污染	0.51	轻度污染	0	中度污染	-0.53	重度污染	-1.06
	工程地质条件	0.05	好	0.85	较好	0.43	一般	0	较差	-0.44	差	-0.89
宗地条件	宗地形状	0.06	形状规则，便于利用	1.03	形状较规则，适于利用	0.51	形状基本规则，不影响使用	0	形状不规则，不影响使用	-0.53	形状不规则，影响使用	-1.06
	规划用途	0.06	住宅用地	1.03	商服用地	0.51	公共管理与公共服务用地	0	工矿仓储用地	-0.53	其它用地	-1.06
	周围土地利用类型	0.08	住宅用地	1.37	商服用地	0.68	公共管理与公共服务用地	0	工矿仓储用地	-0.71	其它用地	-1.42