

# 宁国市乡镇基准地价 内涵与修正体系

## 第一节 基准地价内涵的设定

### 一、基准地价概念

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

### 二、基准地价内涵设定

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

### 三、基准地价内涵设定的具体条件

#### （一）估价期日

按安徽省自然资源厅统一部署要求，同时结合本次工作实际开展时间，本次估价期日为 2023 年 6 月 30 日。

#### （二）土地使用年期

根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令 第 55 号)，商服用地 40 年、住宅用地 70 年、工业用地 50 年。

#### （三）土地开发水平

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

**表 2-2-1 宁国市乡镇级别内土地开发程度表**

土地级别	土 地 开 发 程 度
一级地	“五通一平”：宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内土地平整。
二级地	“四通一平”：宗地红线外通路、通上水、通电、通讯，宗地红线内土地平整。

#### （四）设定容积率

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

**表 2-2-2 宁国市乡镇商服、住宅、工业用地级别设定平均容积率表**

级别	一级	二级
商服用地	1.1	1.0
住宅用地	1.2	1.0
工业用地	1.2	

## 第二节 还原率的测算与确定

### 一、还原率的概念与种类

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

#### 1.综合还原率

它是求取土地及其上建筑物合为一体的价格时所使用的还原率。

#### 2.房屋还原率

它是求取单纯建筑物价格时所使用的还原率。

#### 3.土地还原率

它是求取单纯土地价格时所使用的还原率。

### 二、还原率的测算

#### 1.综合还原率测算

##### （1）房地产交易市场法测算

测算综合还原率的方法是采用房地纯收益与不动产价格比率法。具体测算公式是：

综合还原率=房地纯收益/房地价格；

房地纯收益=年租金+押金利息收入-税费-管理费-保险费-维修费；

房地价格=售价-税费-销售费用；

平均综合还原率= $\sum_{i=1}^n$  样点综合还原率 $\times$ 样点建筑面积/ $\sum_{i=1}^n$  样点建筑面积  
(公式中  $n$  为参算样点个数)。

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

### (2) 安全利率加风险调整值法测算

安全利率是指无风险的资本投资收益率，以 2023 年 6 月 30 日为估价期日，选取中国人民银行公布的一年期定期存款年利率 1.5%作为安全利率。根据对宁国市城区房地产开发企业调查，房地产开发存在一定的风险，确定风险调整值为 5%左右，由此求得综合利率为 6.5%左右。

### (3) 投资风险与投资收益率综合排序插入法测算

投资的收益与投资风险密切相关，同期比较安全、风险小的投资有银行一年期、三年期存款，但其收益也都较低，分别为 1.5%和 2.75%。商业银行贷款存在一定的风险，以 2023 年 6 月 30 日为估价期日，采用 2022 年 12 月 20 日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率 (LPR):一年期 LPR3.65%，考虑到对房地产开发商贷款资金加之交易、法律等费用，实际支付的资金利息率在 7%左右。房地产开发投资风险高于商业银行贷款，其年利润率为 8~12%，平均为 10%。

## 三、还原率的确定

### 1. 综合还原率的确定

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

### (二) 土地还原率的确定

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

### (三) 房屋还原率的确定

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

### 第三节 房屋重置价的确定

房屋重置价是依据目前人工、材料、建筑设计标准及正常管理水平下，建造一幢各项设备相同或相当的建筑物所需的成本价格。房屋重置价对于计算房屋的现值及纯收益具有重要的意义。本次房屋重置价标准依据宁国市自然资源和规划局公布的《宁国市人民政府关于印发宁国市城市规划区内集体土地上房屋征迁补偿安置暂行办法的通知》（宁政规〔2020〕2号），并由估价人员实地调查房屋建造中发生的费用，综合确定宁国市房屋重置价标准。有关规定标准见表 2-2-4。

表 2-2-3 宁国市乡镇房屋重置价格与耐用年限表

类别		价格	结 构 装 修	备 注
结构	等级	建筑面积 (元/m <sup>2</sup> )		
框架	1	1300	混凝土框架结构、现浇或整体装配，一次性设计施工，铝合金 PVC 门窗室内、水、电、厨、卫设施齐全。	四层以上一次性设计同步施工
砖混	1	1050	砖墙承重、钢筋混凝土圈梁、平屋面或瓦屋面、水泥地面、水、电、厨、卫设施齐全。	四层以上 (含四层)
	2	950	砖墙承重、钢筋混凝土圈梁、平屋面或瓦屋面、水泥地面、钢、木制或铝合金 PVC 门窗、水、电、厨、卫设施齐全。	二至三层一次性设计同步施工
	3	820	砖墙承重、钢筋混凝土圈梁、平屋面或瓦屋面、水泥地面、钢、木制或铝合金门窗、水、电、卫齐全。	一层
砖木	1	850	砖墙承重、木屋架、瓦屋面、水泥地面、木或铝合金门窗、水、电、厨、卫齐全。	二层以上 (含二层)
	2	800	木屋架、瓦屋面、木或铝合金门窗、水泥地面、水、电齐全。	一层、土木结构比照砖木一层
简易	1	240	不规则木、预制屋架、瓦屋面、不规则木门窗，砖或水泥地面，电通。	
	2	160	不规则木、竹屋架、各类屋面、竹或土墙木板墙、三合土或简易水泥地面，电通。	

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

### 第四节 容积率修正系数的测算与确定

容积率对地价影响较大，利用房地出租、房地出售、商品房开发等土地

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

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

**表 2-2-4 宁国市乡镇商服用地容积率修正系数表**

容积率 修正系数 土地级别	≤0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2	1.4	1.6	1.8	≥2.0
一	0.73	0.77	0.80	0.84	0.90	0.95	1.0	1.05	1.14	1.24	1.31	1.38
二	0.78	0.81	0.85	0.90	0.94	1.0	1.06	1.11	1.20	1.28	1.35	1.43

**表 2-2-7 宁国市乡镇住宅用地容积率修正系数表**

容积率 修正系数 土地级别	≤0.5	0.7	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.6	1.8	2.0	≥2.2
一	0.78	0.82	0.84	0.87	0.91	0.95	1.0	1.06	1.11	1.19	1.25	1.30	1.35
二	0.84	0.87	0.91	0.96	1.0	1.05	1.09	1.13	1.16	1.22	1.28	1.32	1.37

## 第五节 土地开发水平修正值的确定

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

**表 2-2-14 宁国市乡镇土地开发费用分项一览表**

土地开发项目	通路	通电	供水	排水	通讯	场地平整	合计
--------	----	----	----	----	----	------	----

红线外	费用（元/m <sup>2</sup> ）	25	20	20	20	15	/	100
红线内	费用（元/m <sup>2</sup> ）	/	/	/	/	/	20	20

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

## 第六节 其它土地估价参数的确定

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

**表 2-2-15 其它估价参数表**

类别	参数取值	备注
管理费	取年租金的 3%	按年租金的 3%—5%计
保险费	2‰	《保险法》规定取房屋现值的 2‰
维修费	2%	通常按重置价的 2%
税金	包括房产税 12%、增值税（税率见表尾）、城建维护税为增值税额的 5%、教育费附加为增值税额的 3%、地方教育费附加为增值税额 2%等。	《中华人民共和国房产税暂行条例》、《财务部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税（2016）36 号、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》、《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》、《安徽省地方教育附加征收和使用管理暂行办法》的决定》
利润率	8%-12%	/
利息率	一年期 LPR3.65%	2022 年 12 月 20 日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率（LPR）
房地产交易契税	住宅取 2%，非住宅取 4%，土地交易取 3%	由买方支付，《中华人民共和国契税暂行条例》
印花税	交易价格的 0.05%	《中华人民共和国印花税暂行条例》

## 第七节 修正体系

**表 1-7 仙霞镇一级地商服用地宗地地价影响因素指标说明表**

宗地修正因素				指标标准					修正因素				

表 1-8 仙霞镇一级地商服用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0213	0.0107	0.0000	-0.01065	-0.0213
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0056	0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0056
			道路宽度	0.0055	0.0028	0.0000	-0.00275	-0.0055
		交通便捷程度		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
	基础设施状况			0.0144	0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0144
	公用服务设施状况			0.0101	0.0051	0.0000	-0.00505	-0.0101
	环境因素			0.0047	0.0024	0.0000	-0.00235	-0.0047
	集镇规划限制			0.0079	0.004	0.0000	-0.00395	-0.0079
	其他区域因素状况			0.0068	0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0068
	个人因素	距商服中心距离			0.0116	0.0058	0.0000	-0.0058
宗地面积			0.0053	0.0027	0.0000	-0.00265	-0.0053	
宗地地形状况			0.0039	0.002	0.0000	-0.00195	-0.0039	
宗地基础设施状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.00655	-0.0131	
临街状况			0.0097	0.0049	0.0000	-0.00485	-0.0097	
相邻土地利用状况			0.0082	0.0041	0.0000	-0.0041	-0.0082	
规划限制			0.0079	0.004	0.0000	-0.00395	-0.0079	
其他个别因素状况			0.0056	0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0056	



表 1-9 仙霞镇二级地商服用地宗地地价影响因素指标说明表

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

表 1-10 仙霞镇二级地商服用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0126	0.0063	0.0000	-0.00705	-0.0141
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0033	0.0017	0.0000	-0.00185	-0.0037
			道路宽度	0.0033	0.0017	0.0000	-0.00185	-0.0037
		交通便捷程度		0.005	0.0025	0.0000	-0.00275	-0.0055
	基础设施状况			0.0086	0.0043	0.0000	-0.00475	-0.0095
	公用服务设施状况			0.006	0.003	0.0000	-0.00335	-0.0067
	环境因素			0.0028	0.0014	0.0000	-0.00155	-0.0031
	集镇规划限制			0.0047	0.0024	0.0000	-0.0026	-0.0052
	其他区域因素状况			0.004	0.002	0.0000	-0.00225	-0.0045
个人因素	距商服中心距离			0.0069	0.0035	0.0000	-0.00385	-0.0077
	宗地面积			0.0031	0.0016	0.0000	-0.00175	-0.0035
	宗地地形状况			0.0023	0.0012	0.0000	-0.0013	-0.0026
	宗地基础设施状况			0.0078	0.0039	0.0000	-0.00435	-0.0087
	临街状况			0.0058	0.0029	0.0000	-0.0032	-0.0064
	相邻土地利用状况			0.0049	0.0025	0.0000	-0.0027	-0.0054
	规划限制			0.0047	0.0024	0.0000	-0.0026	-0.0052
	其他个别因素状况			0.0033	0.0017	0.0000	-0.00185	-0.0037

表 1-11 中溪镇一级地商服用地宗地地价影响因素指标说明表

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

表 1-12 中溪镇一级地商服用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0199	0.01	0.0000	-0.01005	-0.0201
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0052	0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0052
			道路宽度	0.0052	0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0052
		交通便捷程度			0.0078	0.0039	0.0000	-0.00395
	基础设施状况			0.0135	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	公用服务设施状况			0.0094	0.0047	0.0000	-0.00475	-0.0095
	环境因素			0.0044	0.0022	0.0000	-0.00225	-0.0045
	集镇规划限制			0.0074	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	其他区域因素状况			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0064
个人因素	距商服中心距离			0.0108	0.0054	0.0000	-0.00545	-0.0109
	宗地面积			0.005	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.005
	宗地地形状况			0.0037	0.0019	0.0000	-0.00185	-0.0037
	宗地基础设施状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	临街状况			0.0091	0.0046	0.0000	-0.0046	-0.0092
	相邻土地利用状况			0.0077	0.0039	0.0000	-0.00385	-0.0077
	规划限制			0.0074	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	其他个别因素状况			0.0052	0.0026	0.0000	-0.00265	-0.0053

**表 1-13 中溪镇二级地商服用地宗地地价影响因素指标说明表**

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

表 1-14 中溪镇二级地商服用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0135	0.0068	0.0000	-0.0061	-0.0122
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0035	0.0018	0.0000	-0.0016	-0.0032
			道路宽度	0.0035	0.0018	0.0000	-0.0016	-0.0032
		交通便捷程度		0.0053	0.0027	0.0000	-0.0024	-0.0048
	基础设施状况			0.0091	0.0046	0.0000	-0.00415	-0.0083
	公用服务设施状况			0.0064	0.0032	0.0000	-0.0029	-0.0058
	环境因素			0.003	0.0015	0.0000	-0.00135	-0.0027
	集镇规划限制			0.005	0.0025	0.0000	-0.00225	-0.0045
	其他区域因素状况			0.0043	0.0022	0.0000	-0.00195	-0.0039
个人因素	距商服中心距离			0.0073	0.0037	0.0000	-0.0033	-0.0066
	宗地面积			0.0034	0.0017	0.0000	-0.0015	-0.003
	宗地地形状况			0.0025	0.0013	0.0000	-0.00115	-0.0023
	宗地基础设施状况			0.0083	0.0042	0.0000	-0.00375	-0.0075
	临街状况			0.0061	0.0031	0.0000	-0.0028	-0.0056
	相邻土地利用状况			0.0052	0.0026	0.0000	-0.00235	-0.0047
	规划限制			0.005	0.0025	0.0000	-0.00225	-0.0045
	其他个别因素状况			0.0035	0.0018	0.0000	-0.0016	-0.0032

表 1-15 梅林镇一级地商服用地宗地地价影响因素指标说明表

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

**表 1-16 梅林镇一级地商服用地宗地地价修正系数表**

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0214	0.0107	0.0000	-0.0106	-0.0212
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0056	0.0028	0.0000	-0.00275	-0.0055
			道路宽度	0.0055	0.0028	0.0000	-0.00275	-0.0055
		交通便捷程度		0.0084	0.0042	0.0000	-0.00415	-0.0083
	基础设施状况			0.0145	0.0073	0.0000	-0.0072	-0.0144
	公用服务设施状况			0.0101	0.0051	0.0000	-0.005	-0.01
	环境因素			0.0047	0.0024	0.0000	-0.00235	-0.0047
	集镇规划限制			0.0079	0.004	0.0000	-0.00395	-0.0079
	其他区域因素状况			0.0068	0.0034	0.0000	-0.00335	-0.0067
个人因素	距商服中心距离			0.0116	0.0058	0.0000	-0.00575	-0.0115
	宗地面积			0.0053	0.0027	0.0000	-0.00265	-0.0053
	宗地地形状况			0.0039	0.002	0.0000	-0.00195	-0.0039
	宗地基础设施状况			0.0132	0.0066	0.0000	-0.00655	-0.0131
	临街状况			0.0098	0.0049	0.0000	-0.00485	-0.0097
	相邻土地利用状况			0.0082	0.0041	0.0000	-0.0041	-0.0082
	规划限制			0.0079	0.004	0.0000	-0.0039	-0.0078
	其他个别因素状况			0.0056	0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0056



表 1-17 梅林镇二级地商服用地宗地地价影响因素指标说明表

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

**表 1-18 梅林镇二级地商服用地宗地地价修正系数表**

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0071	-0.0142
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0035	0.0018	0.0000	-0.00185	-0.0037
			道路宽度	0.0034	0.0017	0.0000	-0.00185	-0.0037
		交通便捷程度		0.0052	0.0026	0.0000	-0.0028	-0.0056
	基础设施状况			0.009	0.0045	0.0000	-0.0048	-0.0096
	公用服务设施状况			0.0063	0.0032	0.0000	-0.00335	-0.0067
	环境因素			0.003	0.0015	0.0000	-0.0016	-0.0032
	集镇规划限制			0.0049	0.0025	0.0000	-0.00265	-0.0053
	其他区域因素状况			0.0042	0.0021	0.0000	-0.00225	-0.0045
个人因素	距商服中心距离			0.0072	0.0036	0.0000	-0.00385	-0.0077
	宗地面积			0.0033	0.0017	0.0000	-0.00175	-0.0035
	宗地地形状况			0.0025	0.0013	0.0000	-0.0013	-0.0026
	宗地基础设施状况			0.0082	0.0041	0.0000	-0.0044	-0.0088
	临街状况			0.0061	0.0031	0.0000	-0.00325	-0.0065
	相邻土地利用状况			0.0051	0.0026	0.0000	-0.00275	-0.0055
	规划限制			0.0049	0.0025	0.0000	-0.00265	-0.0053
	其他个别因素状况			0.0035	0.0018	0.0000	-0.00185	-0.0037

表 1-19 甲路镇一级地商服用地宗地地价影响因素指标说明表

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

**表 1-20 甲路镇一级地商服用地宗地地价修正系数表**

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0213	0.0107	0.0000	-0.01065	-0.0213
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0056	0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0056
			道路宽度	0.0055	0.0028	0.0000	-0.00275	-0.0055
		交通便捷程度		0.0083	0.0042	0.0000	-0.00415	-0.0083
	基础设施状况			0.0144	0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0144
	公用服务设施状况			0.0101	0.0051	0.0000	-0.00505	-0.0101
	环境因素			0.0047	0.0024	0.0000	-0.00235	-0.0047
	集镇规划限制			0.0079	0.004	0.0000	-0.00395	-0.0079
	其他区域因素状况			0.0068	0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0068
个人因素	距商服中心距离			0.0116	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0116
	宗地面积			0.0053	0.0027	0.0000	-0.00265	-0.0053
	宗地地形状况			0.0039	0.002	0.0000	-0.00195	-0.0039
	宗地基础设施状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.00655	-0.0131
	临街状况			0.0097	0.0049	0.0000	-0.00485	-0.0097
	相邻土地利用状况			0.0082	0.0041	0.0000	-0.0041	-0.0082
	规划限制			0.0079	0.004	0.0000	-0.00395	-0.0079
	其他个别因素状况			0.0056	0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0056

**表 1-21 甲路镇二级地商服用地宗地地价影响因素指标说明表**

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

表 1-22 甲路镇二级地商服用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0121	0.0061	0.0000	-0.00705	-0.0141
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0032	0.0016	0.0000	-0.00185	-0.0037
			道路宽度	0.0031	0.0016	0.0000	-0.0018	-0.0036
		交通便捷程度		0.0048	0.0024	0.0000	-0.00275	-0.0055
	基础设施状况			0.0082	0.0041	0.0000	-0.00475	-0.0095
	公用服务设施状况			0.0057	0.0029	0.0000	-0.00335	-0.0067
	环境因素			0.0027	0.0014	0.0000	-0.00155	-0.0031
	集镇规划限制			0.0045	0.0023	0.0000	-0.0026	-0.0052
	其他区域因素状况			0.0039	0.002	0.0000	-0.00225	-0.0045
	个人因素	距商服中心距离			0.0066	0.0033	0.0000	-0.00385
宗地面积			0.003	0.0015	0.0000	-0.00175	-0.0035	
宗地地形状况			0.0022	0.0011	0.0000	-0.0013	-0.0026	
宗地基础设施状况			0.0075	0.0038	0.0000	-0.00435	-0.0087	
临街状况			0.0055	0.0028	0.0000	-0.0032	-0.0064	
相邻土地利用状况			0.0047	0.0024	0.0000	-0.0027	-0.0054	
规划限制			0.0045	0.0023	0.0000	-0.0026	-0.0052	
其他个别因素状况			0.0032	0.0016	0.0000	-0.00185	-0.0037	

表 1-23 宁墩镇一级地商服用地宗地地价影响因素指标说明表

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

表 1-24 宁墩镇一级地商服用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.021	0.0105	0.0000	-0.00965	-0.0193
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0055	0.0028	0.0000	-0.0025	-0.005
			道路宽度	0.0054	0.0027	0.0000	-0.0025	-0.005
		交通便捷程度		0.0082	0.0041	0.0000	-0.0038	-0.0076
	基础设施状况			0.0142	0.0071	0.0000	-0.00655	-0.0131
	公用服务设施状况			0.0099	0.005	0.0000	-0.00455	-0.0091
	环境因素			0.0047	0.0024	0.0000	-0.00215	-0.0043
	集镇规划限制			0.0078	0.0039	0.0000	-0.0036	-0.0072
	其他区域因素状况			0.0067	0.0034	0.0000	-0.00305	-0.0061
个人因素	距商服中心距离			0.0114	0.0057	0.0000	-0.00525	-0.0105
	宗地面积			0.0052	0.0026	0.0000	-0.0024	-0.0048
	宗地地形状况			0.0039	0.002	0.0000	-0.0018	-0.0036
	宗地基础设施状况			0.013	0.0065	0.0000	-0.00595	-0.0119
	临街状况			0.0096	0.0048	0.0000	-0.0044	-0.0088
	相邻土地利用状况			0.0081	0.0041	0.0000	-0.0037	-0.0074
	规划限制			0.0078	0.0039	0.0000	-0.00355	-0.0071
	其他个别因素状况			0.0055	0.0028	0.0000	-0.00255	-0.0051



表 1-25 宁墩镇二级地商服用地宗地地价影响因素指标说明表

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

表 1-26 宁墩镇二级地商服用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0102	0.0051	0.0000	-0.0062	-0.0124
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0027	0.0014	0.0000	-0.0016	-0.0032
			道路宽度	0.0026	0.0013	0.0000	-0.0016	-0.0032
		交通便捷程度		0.004	0.002	0.0000	-0.00245	-0.0049
	基础设施状况			0.0069	0.0035	0.0000	-0.0042	-0.0084
	公用服务设施状况			0.0048	0.0024	0.0000	-0.00295	-0.0059
	环境因素			0.0023	0.0012	0.0000	-0.0014	-0.0028
	集镇规划限制			0.0038	0.0019	0.0000	-0.0023	-0.0046
	其他区域因素状况			0.0032	0.0016	0.0000	-0.00195	-0.0039
个人因素	距商服中心距离			0.0055	0.0028	0.0000	-0.00335	-0.0067
	宗地面积			0.0025	0.0013	0.0000	-0.00155	-0.0031
	宗地地形状况			0.0019	0.001	0.0000	-0.00115	-0.0023
	宗地基础设施状况			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0038	-0.0076
	临街状况			0.0046	0.0023	0.0000	-0.00285	-0.0057
	相邻土地利用状况			0.0039	0.002	0.0000	-0.0024	-0.0048
	规划限制			0.0038	0.0019	0.0000	-0.0023	-0.0046
	其他个别因素状况			0.0027	0.0014	0.0000	-0.00165	-0.0033

表 1-27 霞西镇一级地商服用地宗地地价影响因素指标说明表

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

表 1-28 霞西镇一级地商服用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0192	0.0096	0.0000	-0.01105	-0.0221
	交通条件	道路状况	道路类型	0.005	0.0025	0.0000	-0.0029	-0.0058
			道路宽度	0.005	0.0025	0.0000	-0.00285	-0.0057
		交通便捷程度			0.0075	0.0038	0.0000	-0.00435
	基础设施状况			0.013	0.0065	0.0000	-0.00745	-0.0149
	公用服务设施状况			0.0091	0.0046	0.0000	-0.0052	-0.0104
	环境因素			0.0043	0.0022	0.0000	-0.00245	-0.0049
	集镇规划限制			0.0071	0.0036	0.0000	-0.0041	-0.0082
	其他区域因素状况			0.0061	0.0031	0.0000	-0.0035	-0.007
个人因素	距商服中心距离			0.0105	0.0053	0.0000	-0.006	-0.012
	宗地面积			0.0048	0.0024	0.0000	-0.00275	-0.0055
	宗地地形状况			0.0035	0.0018	0.0000	-0.00205	-0.0041
	宗地基础设施状况			0.0118	0.0059	0.0000	-0.0068	-0.0136
	临街状况			0.0088	0.0044	0.0000	-0.00505	-0.0101
	相邻土地利用状况			0.0074	0.0037	0.0000	-0.00425	-0.0085
	规划限制			0.0071	0.0036	0.0000	-0.0041	-0.0082
	其他个别因素状况			0.005	0.0025	0.0000	-0.0029	-0.0058

表 1-29 霞西镇二级地商服用地宗地地价影响因素指标说明表

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

表 1-30 霞西镇二级地商服用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0107	0.0054	0.0000	-0.00815	-0.0163
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0028	0.0014	0.0000	-0.0021	-0.0042
			道路宽度	0.0028	0.0014	0.0000	-0.0021	-0.0042
		交通便捷程度		0.0042	0.0021	0.0000	-0.0032	-0.0064
	基础设施状况			0.0072	0.0036	0.0000	-0.0055	-0.011
	公用服务设施状况			0.0051	0.0026	0.0000	-0.00385	-0.0077
	环境因素			0.0024	0.0012	0.0000	-0.0018	-0.0036
	集镇规划限制			0.004	0.002	0.0000	-0.003	-0.006
	其他区域因素状况			0.0034	0.0017	0.0000	-0.0026	-0.0052
个人因素	距商服中心距离			0.0058	0.0029	0.0000	-0.00445	-0.0089
	宗地面积			0.0027	0.0014	0.0000	-0.00205	-0.0041
	宗地地形状况			0.002	0.001	0.0000	-0.0015	-0.003
	宗地基础设施状况			0.0066	0.0033	0.0000	-0.005	-0.01
	临街状况			0.0049	0.0025	0.0000	-0.0037	-0.0074
	相邻土地利用状况			0.0041	0.0021	0.0000	-0.00315	-0.0063
	规划限制			0.0039	0.002	0.0000	-0.003	-0.006
	其他个别因素状况			0.0028	0.0014	0.0000	-0.00215	-0.0043

表 1-31 万家乡一级地商服用地宗地地价影响因素指标说明表

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

表 1-32 万家乡一级地商服用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0218	0.0109	0.0000	-0.0116	-0.0232
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0057	0.0029	0.0000	-0.00305	-0.0061
			道路宽度	0.0056	0.0028	0.0000	-0.003	-0.006
		交通便捷程度		0.0085	0.0043	0.0000	-0.00455	-0.0091
	基础设施状况			0.0148	0.0074	0.0000	-0.00785	-0.0157
	公用服务设施状况			0.0103	0.0052	0.0000	-0.0055	-0.011
	环境因素			0.0048	0.0024	0.0000	-0.00255	-0.0051
	集镇规划限制			0.0081	0.0041	0.0000	-0.0043	-0.0086
	其他区域因素状况			0.0069	0.0035	0.0000	-0.0037	-0.0074
个人因素	距商服中心距离			0.0119	0.006	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地面积			0.0054	0.0027	0.0000	-0.0029	-0.0058
	宗地地形状况			0.004	0.002	0.0000	-0.00215	-0.0043
	宗地基础设施状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.00715	-0.0143
	临街状况			0.0099	0.005	0.0000	-0.0053	-0.0106
	相邻土地利用状况			0.0084	0.0042	0.0000	-0.00445	-0.0089
	规划限制			0.0081	0.0041	0.0000	-0.0043	-0.0086
	其他个别因素状况			0.0057	0.0029	0.0000	-0.00305	-0.0061



表 1-33 万家乡二级地商服用地宗地地价影响因素指标说明表

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

表 1-34 万家乡二级地商服用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0178	0.0089	0.0000	-0.00815	-0.0163
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0046	0.0023	0.0000	-0.00215	-0.0043
			道路宽度	0.0046	0.0023	0.0000	-0.0021	-0.0042
		交通便捷程度		0.007	0.0035	0.0000	-0.0032	-0.0064
	基础设施状况			0.012	0.006	0.0000	-0.0055	-0.011
	公用服务设施状况			0.0084	0.0042	0.0000	-0.00385	-0.0077
	环境因素			0.0039	0.002	0.0000	-0.0018	-0.0036
	集镇规划限制			0.0066	0.0033	0.0000	-0.003	-0.006
	其他区域因素状况			0.0057	0.0029	0.0000	-0.0026	-0.0052
	个人因素	距商服中心距离			0.0097	0.0049	0.0000	-0.00445
宗地面积			0.0044	0.0022	0.0000	-0.00205	-0.0041	
宗地地形状况			0.0033	0.0017	0.0000	-0.0015	-0.003	
宗地基础设施状况			0.0109	0.0055	0.0000	-0.005	-0.01	
临街状况			0.0081	0.0041	0.0000	-0.0037	-0.0074	
相邻土地利用状况			0.0068	0.0034	0.0000	-0.00315	-0.0063	
规划限制			0.0066	0.0033	0.0000	-0.003	-0.006	
其他个别因素状况			0.0047	0.0024	0.0000	-0.00215	-0.0043	

表 1-35 南极乡一级地商服用地宗地地价影响因素指标说明表

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

表 1-36 南极乡一级地商服用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0256	0.0128	0.0000	-0.01065	-0.0213
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0067	0.0034	0.0000	-0.0028	-0.0056
			道路宽度	0.0066	0.0033	0.0000	-0.00275	-0.0055
		交通便捷程度		0.01	0.005	0.0000	-0.0042	-0.0084
	基础设施状况			0.0173	0.0087	0.0000	-0.0072	-0.0144
	公用服务设施状况			0.0121	0.0061	0.0000	-0.00505	-0.0101
	环境因素			0.0057	0.0029	0.0000	-0.00235	-0.0047
	集镇规划限制			0.0095	0.0048	0.0000	-0.00395	-0.0079
	其他区域因素状况			0.0081	0.0041	0.0000	-0.0034	-0.0068
个人因素	距商服中心距离			0.0139	0.007	0.0000	-0.0058	-0.0116
	宗地面积			0.0064	0.0032	0.0000	-0.00265	-0.0053
	宗地地形状况			0.0047	0.0024	0.0000	-0.00195	-0.0039
	宗地基础设施状况			0.0158	0.0079	0.0000	-0.00655	-0.0131
	临街状况			0.0117	0.0059	0.0000	-0.00485	-0.0097
	相邻土地利用状况			0.0098	0.0049	0.0000	-0.0041	-0.0082
	规划限制			0.0095	0.0048	0.0000	-0.00395	-0.0079
	其他个别因素状况			0.0067	0.0034	0.0000	-0.0028	-0.0056

表 1-37 南极乡二级地商服用地宗地地价影响因素指标说明表

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

表 1-38 南极乡二级地商服用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0157	0.0079	0.0000	-0.00635	-0.0127
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0041	0.0021	0.0000	-0.00165	-0.0033
			道路宽度	0.0041	0.0021	0.0000	-0.00165	-0.0033
		交通便捷程度		0.0062	0.0031	0.0000	-0.0025	-0.005
	基础设施状况			0.0106	0.0053	0.0000	-0.0043	-0.0086
	公用服务设施状况			0.0074	0.0037	0.0000	-0.003	-0.006
	环境因素			0.0035	0.0018	0.0000	-0.0014	-0.0028
	集镇规划限制			0.0058	0.0029	0.0000	-0.00235	-0.0047
	其他区域因素状况			0.005	0.0025	0.0000	-0.002	-0.004
个人因素	距商服中心距离			0.0085	0.0043	0.0000	-0.00345	-0.0069
	宗地面积			0.0039	0.002	0.0000	-0.0016	-0.0032
	宗地地形状况			0.0029	0.0015	0.0000	-0.00115	-0.0023
	宗地基础设施状况			0.0097	0.0049	0.0000	-0.0039	-0.0078
	临街状况			0.0072	0.0036	0.0000	-0.0029	-0.0058
	相邻土地利用状况			0.006	0.003	0.0000	-0.00245	-0.0049
	规划限制			0.0058	0.0029	0.0000	-0.00235	-0.0047
	其他个别因素状况			0.0041	0.0021	0.0000	-0.00165	-0.0033

表 1-39 云梯畲族乡一级地商服用地宗地地价影响因素指标说明表

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

表 1-40 云梯畲族乡一级地商服用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0213	0.0107	0.0000	-0.01065	-0.0213
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0056	0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0056
			道路宽度	0.0055	0.0028	0.0000	-0.00275	-0.0055
		交通便捷程度		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
	基础设施状况			0.0144	0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0144
	公用服务设施状况			0.0101	0.0051	0.0000	-0.00505	-0.0101
	环境因素			0.0047	0.0024	0.0000	-0.00235	-0.0047
	集镇规划限制			0.0079	0.004	0.0000	-0.00395	-0.0079
	其他区域因素状况			0.0068	0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0068
个人因素	距商服中心距离			0.0116	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0116
	宗地面积			0.0053	0.0027	0.0000	-0.00265	-0.0053
	宗地地形状况			0.0039	0.002	0.0000	-0.00195	-0.0039
	宗地基础设施状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.00655	-0.0131
	临街状况			0.0097	0.0049	0.0000	-0.00485	-0.0097
	相邻土地利用状况			0.0082	0.0041	0.0000	-0.0041	-0.0082
	规划限制			0.0079	0.004	0.0000	-0.00395	-0.0079
	其他个别因素状况			0.0056	0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0056



表 1-41 云梯畲族乡二级地商服用地宗地地价影响因素指标说明表

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

表 1-42 云梯畲族乡二级地商服用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0112	0.0056	0.0000	-0.00635	-0.0127
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0029	0.0015	0.0000	-0.00165	-0.0033
			道路宽度	0.0029	0.0015	0.0000	-0.00165	-0.0033
		交通便捷程度		0.0044	0.0022	0.0000	-0.0025	-0.005
	基础设施状况			0.0076	0.0038	0.0000	-0.0043	-0.0086
	公用服务设施状况			0.0053	0.0027	0.0000	-0.003	-0.006
	环境因素			0.0025	0.0013	0.0000	-0.0014	-0.0028
	集镇规划限制			0.0042	0.0021	0.0000	-0.00235	-0.0047
	其他区域因素状况			0.0036	0.0018	0.0000	-0.002	-0.004
个人因素	距商服中心距离			0.0061	0.0031	0.0000	-0.00345	-0.0069
	宗地面积			0.0028	0.0014	0.0000	-0.0016	-0.0032
	宗地地形状况			0.0021	0.0011	0.0000	-0.00115	-0.0023
	宗地基础设施状况			0.0069	0.0035	0.0000	-0.0039	-0.0078
	临街状况			0.0051	0.0026	0.0000	-0.0029	-0.0058
	相邻土地利用状况			0.0043	0.0022	0.0000	-0.00245	-0.0049
	规划限制			0.0042	0.0021	0.0000	-0.00235	-0.0047
	其他个别因素状况			0.003	0.0015	0.0000	-0.00165	-0.0033

表 1-43 青龙乡一级地商服用地宗地地价影响因素指标说明表

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

表 1-44 青龙乡一级地商服用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.022	0.011	0.0000	-0.0117	-0.0234
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0057	0.0029	0.0000	-0.00305	-0.0061
			道路宽度	0.0057	0.0029	0.0000	-0.003	-0.006
		交通便捷程度		0.0086	0.0043	0.0000	-0.0046	-0.0092
	基础设施状况			0.0149	0.0075	0.0000	-0.0079	-0.0158
	公用服务设施状况			0.0104	0.0052	0.0000	-0.0055	-0.011
	环境因素			0.0049	0.0025	0.0000	-0.0026	-0.0052
	集镇规划限制			0.0081	0.0041	0.0000	-0.0043	-0.0086
	其他区域因素状况			0.007	0.0035	0.0000	-0.0037	-0.0074
个人因素	距商服中心距离			0.012	0.006	0.0000	-0.00635	-0.0127
	宗地面积			0.0055	0.0028	0.0000	-0.0029	-0.0058
	宗地地形状况			0.0041	0.0021	0.0000	-0.00215	-0.0043
	宗地基础设施状况			0.0135	0.0068	0.0000	-0.0072	-0.0144
	临街状况			0.01	0.005	0.0000	-0.00535	-0.0107
	相邻土地利用状况			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0045	-0.009
	规划限制			0.0081	0.0041	0.0000	-0.0043	-0.0086
	其他个别因素状况			0.0058	0.0029	0.0000	-0.00305	-0.0061

表 1-45 青龙乡二级地商服用地宗地地价影响因素指标说明表

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

表 1-46 青龙乡二级地商服用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0122	0.0061	0.0000	-0.00625	-0.0125
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0032	0.0016	0.0000	-0.00165	-0.0033
			道路宽度	0.0032	0.0016	0.0000	-0.0016	-0.0032
		交通便捷程度		0.0048	0.0024	0.0000	-0.00245	-0.0049
	基础设施状况			0.0083	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
	公用服务设施状况			0.0058	0.0029	0.0000	-0.00295	-0.0059
	环境因素			0.0027	0.0014	0.0000	-0.0014	-0.0028
	集镇规划限制			0.0045	0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0046
	其他区域因素状况			0.0039	0.002	0.0000	-0.002	-0.004
个人因素	距商服中心距离			0.0067	0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0068
	宗地面积			0.0031	0.0016	0.0000	-0.00155	-0.0031
	宗地地形状况			0.0023	0.0012	0.0000	-0.00115	-0.0023
	宗地基础设施状况			0.0075	0.0038	0.0000	-0.00385	-0.0077
	临街状况			0.0056	0.0028	0.0000	-0.00285	-0.0057
	相邻土地利用状况			0.0047	0.0024	0.0000	-0.0024	-0.0048
	规划限制			0.0045	0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0046
	其他个别因素状况			0.0032	0.0016	0.0000	-0.00165	-0.0033

表 1-47 胡乐镇一级地商服用地宗地地价影响因素指标说明表

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

**表 1-48 胡乐镇一级地商服用地宗地地价修正系数表**

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.021	0.0105	0.0000	-0.0118	-0.0236
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0055	0.0028	0.0000	-0.0031	-0.0062
			道路宽度	0.0054	0.0027	0.0000	-0.00305	-0.0061
		交通便捷程度		0.0082	0.0041	0.0000	-0.0046	-0.0092
	基础设施状况			0.0142	0.0071	0.0000	-0.008	-0.016
	公用服务设施状况			0.0099	0.005	0.0000	-0.0056	-0.0112
	环境因素			0.0046	0.0023	0.0000	-0.0026	-0.0052
	集镇规划限制			0.0078	0.0039	0.0000	-0.00435	-0.0087
	其他区域因素状况			0.0067	0.0034	0.0000	-0.00375	-0.0075
个人因素	距商服中心距离			0.0114	0.0057	0.0000	-0.0064	-0.0128
	宗地面积			0.0052	0.0026	0.0000	-0.00295	-0.0059
	宗地地形状况			0.0039	0.002	0.0000	-0.00215	-0.0043
	宗地基础设施状况			0.0129	0.0065	0.0000	-0.00725	-0.0145
	临街状况			0.0096	0.0048	0.0000	-0.0054	-0.0108
	相邻土地利用状况			0.0081	0.0041	0.0000	-0.00455	-0.0091
	规划限制			0.0077	0.0039	0.0000	-0.00435	-0.0087
	其他个别因素状况			0.0055	0.0028	0.0000	-0.0031	-0.0062



表 1-49 胡乐镇二级地商服用地宗地地价影响因素指标说明表

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

表 1-50 胡乐镇二级地商服用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0104	0.0052	0.0000	-0.0059	-0.0118
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0027	0.0014	0.0000	-0.00155	-0.0031
			道路宽度	0.0027	0.0014	0.0000	-0.00155	-0.0031
		交通便捷程度		0.0041	0.0021	0.0000	-0.0023	-0.0046
	基础设施状况			0.0071	0.0036	0.0000	-0.004	-0.008
	公用服务设施状况			0.0049	0.0025	0.0000	-0.0028	-0.0056
	环境因素			0.0023	0.0012	0.0000	-0.0013	-0.0026
	集镇规划限制			0.0039	0.002	0.0000	-0.0022	-0.0044
	其他区域因素状况			0.0033	0.0017	0.0000	-0.0019	-0.0038
个人因素	距商服中心距离			0.0057	0.0029	0.0000	-0.0032	-0.0064
	宗地面积			0.0026	0.0013	0.0000	-0.0015	-0.003
	宗地地形状况			0.0019	0.001	0.0000	-0.0011	-0.0022
	宗地基础设施状况			0.0064	0.0032	0.0000	-0.00365	-0.0073
	临街状况			0.0048	0.0024	0.0000	-0.0027	-0.0054
	相邻土地利用状况			0.004	0.002	0.0000	-0.0023	-0.0046
	规划限制			0.0039	0.002	0.0000	-0.0022	-0.0044
	其他个别因素状况			0.0027	0.0014	0.0000	-0.00155	-0.0031

表 1-51 方塘乡一级地商服用地宗地地价影响因素指标说明表

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

表 1-52 方塘乡一级地商服用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0214	0.0107	0.0000	-0.0105	-0.021
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0056	0.0028	0.0000	-0.00275	-0.0055
			道路宽度	0.0055	0.0028	0.0000	-0.0027	-0.0054
		交通便捷程度		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0041	-0.0082
	基础设施状况			0.0145	0.0073	0.0000	-0.0071	-0.0142
	公用服务设施状况			0.0101	0.0051	0.0000	-0.00495	-0.0099
	环境因素			0.0047	0.0024	0.0000	-0.0023	-0.0046
	集镇规划限制			0.0079	0.004	0.0000	-0.0039	-0.0078
	其他区域因素状况			0.0068	0.0034	0.0000	-0.00335	-0.0067
个人因素	距商服中心距离			0.0116	0.0058	0.0000	-0.0057	-0.0114
	宗地面积			0.0053	0.0027	0.0000	-0.0026	-0.0052
	宗地地形状况			0.0039	0.002	0.0000	-0.00195	-0.0039
	宗地基础设施状况			0.0132	0.0066	0.0000	-0.00645	-0.0129
	临街状况			0.0097	0.0049	0.0000	-0.0048	-0.0096
	相邻土地利用状况			0.0082	0.0041	0.0000	-0.00405	-0.0081
	规划限制			0.0079	0.004	0.0000	-0.00385	-0.0077
	其他个别因素状况			0.0056	0.0028	0.0000	-0.00275	-0.0055

表 1-53 方塘乡二级地商服用地宗地地价影响因素指标说明表

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

表 1-54 方塘乡二级地商服用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0133	0.0067	0.0000	-0.00735	-0.0147
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0035	0.0018	0.0000	-0.0019	-0.0038
			道路宽度	0.0034	0.0017	0.0000	-0.0019	-0.0038
		交通便捷程度		0.0052	0.0026	0.0000	-0.0029	-0.0058
	基础设施状况			0.009	0.0045	0.0000	-0.00495	-0.0099
	公用服务设施状况			0.0063	0.0032	0.0000	-0.00345	-0.0069
	环境因素			0.0029	0.0015	0.0000	-0.00165	-0.0033
	集镇规划限制			0.0049	0.0025	0.0000	-0.0027	-0.0054
	其他区域因素状况			0.0042	0.0021	0.0000	-0.00235	-0.0047
个人因素	距商服中心距离			0.0072	0.0036	0.0000	-0.004	-0.008
	宗地面积			0.0033	0.0017	0.0000	-0.00185	-0.0037
	宗地地形状况			0.0024	0.0012	0.0000	-0.00135	-0.0027
	宗地基础设施状况			0.0082	0.0041	0.0000	-0.0045	-0.009
	临街状况			0.006	0.003	0.0000	-0.00335	-0.0067
	相邻土地利用状况			0.0051	0.0026	0.0000	-0.0028	-0.0056
	规划限制			0.0049	0.0025	0.0000	-0.0027	-0.0054
	其他个别因素状况			0.0035	0.0018	0.0000	-0.00195	-0.0039

表 1-55 天湖街道一级地商服用地宗地地价影响因素指标说明表

宗地修正因素				指标标准	修正因素				
				优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	商服繁华程度			镇商服中心，客流量大	镇商服中心边缘，客流量较大	一般商服区，客流量一般	一般商服区边缘，客流量较小	远离商服区，客流量小	
	交通条件	道路状况	道路类型	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主	生活型与交通型并重	交通型为主	
			道路宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米	
		交通便捷程度		便捷	较便捷	一般	出行较困难	出行困难	
	基础设施状况		供电、供水保证率达 98%以上，排水通畅	供电、供水保证率 95-98%，排水较通畅	供电、供水保证率 90-95%，排水状况一般	供电、供水保证率 85-90%，排水状况较差	供电、供水保证率<85%，排水状况差		
	公用服务设施状况		公用设施完备，等级高	公用设施完备，等级较高	公用设施完备度一般	公用设施不完备	无公用设施		
	环境因素		环境优美	无污染、环境较好	基本无污染	轻度污染	污染较严重		
	集镇规划限制		无限制	无限制	基本无限制	限制较大	规划改变土地用途		
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差		
个别因素	距商服中心距离			距商服中心距离<500 米	距商服中心距离 500-700 米	距商服中心距离 700-900 米	距商服中心距离 900-1200 米	距商服中心距离>1200 米	
	宗地面积			面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大	
	宗地地形状况			地形平坦，无淹水现象，自然条件好	地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好	地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般	地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差	地形起伏较大，常有淹水现象，自然条件差	
	宗地基础设施状况			供水、供电保证率达 98%以上，排水通畅	供水、供电保证率 95-98%，排水较通畅	供水、供电保证率 90-95%，排水状况一般	供水、供电保证率 85-90%，排水状况较差	供水、供电保证率<85%，排水状况差	
	临街状况			四面临街	三面临街	两面临街	一面临街	不临街	
	相邻土地利用状况			商服	商住	住宅	工业、仓储	其它用地	
	规划限制			规划用途商服，规划对土地利用强度基本无限制	规划用途商服，规划对土地利用强度略有限制	规划用途商服，规划对土地利用强度有一定限制	规划用途商服，规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途	
	其他个别因素状况			好	较好	一般	较差	差	

表 1-56 天湖街道一级地商服用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0221	0.0111	0.0000	-0.01085	-0.0217
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0058	0.0029	0.0000	-0.00285	-0.0057
			道路宽度	0.0057	0.0029	0.0000	-0.0028	-0.0056
		交通便捷程度		0.0087	0.0044	0.0000	-0.00425	-0.0085
	基础设施状况			0.0149	0.0075	0.0000	-0.00735	-0.0147
	公用服务设施状况			0.0104	0.0052	0.0000	-0.0051	-0.0102
	环境因素			0.0049	0.0025	0.0000	-0.0024	-0.0048
	集镇规划限制			0.0082	0.0041	0.0000	-0.004	-0.008
	其他区域因素状况			0.007	0.0035	0.0000	-0.00345	-0.0069
个人因素	距商服中心距离			0.012	0.006	0.0000	-0.0059	-0.0118
	宗地面积			0.0055	0.0028	0.0000	-0.0027	-0.0054
	宗地地形状况			0.0041	0.0021	0.0000	-0.002	-0.004
	宗地基础设施状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.00665	-0.0133
	临街状况			0.0101	0.0051	0.0000	-0.00495	-0.0099
	相邻土地利用状况			0.0085	0.0043	0.0000	-0.00415	-0.0083
	规划限制			0.0082	0.0041	0.0000	-0.004	-0.008
	其他个别因素状况			0.0058	0.0029	0.0000	-0.00285	-0.0057



表 1-57 天湖街道二级地商服用地宗地地价影响因素指标说明表

宗地修正因素				指标标准	修正因素				
				优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	商服繁华程度			镇商服中心边缘，客流量较大	一般商服区，客流量较大	一般商服区，客流量一般	一般商服区边缘，客流量较少	远离商服区，客流量小	
	交通条件	道路状况	道路类型	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主	生活型与交通型并重	交通型为主	
			道路宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米	
		交通便捷程度		便捷	较便捷	一般	出行较困难	出行困难	
	基础设施状况			供电、供水保证率达 95%以上，排水通畅	供电、供水保证率 90-95%，排水较通畅	供电、供水保证率 85-90%，排水一般	供电、供水保证率 80-85%，排水较差	供电、供水保证率<80%，排水不畅	
	公用服务设施状况			公用设施完备，等级高	公用设施完备，等级较高	公用设施完备度一般	公用设施不完善	无公用设施	
	环境因素			环境优美	无污染、环境较好	基本无污染	轻度污染	污染较严重	
	集镇规划限制			无限制	无限制	基本无限制	限制较大	规划改变土地用途	
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差	
个别因素	距商服中心距离			距商服中心距离<700 米	距商服中心距离 700-1000 米	距商服中心距离 1000-1500 米	距商服中心距离 1500-2000 米	距商服中心距离>2000 米	
	宗地面积			面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大	
	宗地地形状况			地形平坦，无淹水现象，自然条件好	地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好	地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般	地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差	地形起伏较大，常有淹水现象，自然条件差	
	宗地基础设施状况			供电、供水保证率达 95%以上，排水通畅	供电、供水保证率 90-95%，排水较通畅	供电、供水保证率 85-90%，排水一般	供电、供水保证率 80-85%，排水较差	供电、供水保证率<80%，排水不畅	
	临街状况			四面临街	三面临街	两面临街	一面临街	不临街	
	相邻土地利用状况			商服	商住	住宅	工业、仓储	其它用地	
	规划限制			规划用途商服，规划对土地利用强度基本无限制	规划用途商服，规划对土地利用强度略有限制	规划用途商服，规划对土地利用强度有一定限制	规划用途商服，规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途	
	其他个别因素状况			好	较好	一般	较差	差	

表 1-58 天湖街道二级地商服用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0136	0.0068	0.0000	-0.00605	-0.0121
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0036	0.0018	0.0000	-0.0016	-0.0032
			道路宽度	0.0035	0.0018	0.0000	-0.00155	-0.0031
		交通便捷程度		0.0053	0.0027	0.0000	-0.0024	-0.0048
	基础设施状况			0.0092	0.0046	0.0000	-0.0041	-0.0082
	公用服务设施状况			0.0064	0.0032	0.0000	-0.00285	-0.0057
	环境因素			0.003	0.0015	0.0000	-0.00135	-0.0027
	集镇规划限制			0.005	0.0025	0.0000	-0.00225	-0.0045
	其他区域因素状况			0.0043	0.0022	0.0000	-0.00195	-0.0039
个人因素	距商服中心距离			0.0074	0.0037	0.0000	-0.0033	-0.0066
	宗地面积			0.0034	0.0017	0.0000	-0.0015	-0.003
	宗地地形状况			0.0025	0.0013	0.0000	-0.0011	-0.0022
	宗地基础设施状况			0.0084	0.0042	0.0000	-0.00375	-0.0075
	临街状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.00275	-0.0055
	相邻土地利用状况			0.0052	0.0026	0.0000	-0.00235	-0.0047
	规划限制			0.005	0.0025	0.0000	-0.00225	-0.0045
	其他个别因素状况			0.0036	0.0018	0.0000	-0.0016	-0.0032

表 2-7 仙霞镇一级地住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

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

表 2-8 仙霞镇一级地住宅用地宗地地价修正系数表

影响因素	修正系数
------	------

				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然因素			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0034	-0.0067
	交通条件	道路状况	道路类型	0.005	0.0025	0.0000	-0.0027	-0.0054
			道路宽度	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0026	-0.0051
		交通便捷程度		0.0075	0.0038	0.0000	-0.004	-0.008
	基础设施状况			0.0139	0.007	0.0000	-0.0075	-0.0149
	公用设施条件			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0051	-0.0101
	集镇规划限制			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0033	-0.0066
	环境因素			0.0045	0.0023	0.0000	-0.0025	-0.0049
	其他区域因素状况			0.0074	0.0037	0.0000	-0.004	-0.0079
	个别因素	距商服中心距离			0.0103	0.0052	0.0000	-0.0056
宗地面积			0.0049	0.0025	0.0000	-0.0026	-0.0052	
宗地地形状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0034	-0.0067	
宗地基础设施状况			0.0121	0.0061	0.0000	-0.0065	-0.013	
接近公共设施程度		距学校距离		0.0076	0.0038	0.0000	-0.0041	-0.0082
		距医院距离		0.0046	0.0023	0.0000	-0.0025	-0.005
		距菜场距离		0.0047	0.0024	0.0000	-0.0025	-0.005
		距其他公用设施距离		0.0039	0.002	0.0000	-0.0021	-0.0041
相邻土地利用状况			0.0082	0.0041	0.0000	-0.0044	-0.0088	
规划限制			0.0066	0.0033	0.0000	-0.0036	-0.0071	
其他个别因素状况			0.0061	0.0031	0.0000	-0.0033	-0.0066	

表 2-9 仙霞镇二级地住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

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

表 2-10 仙霞镇二级地住宅用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然因素			0.0036	0.0018	0.0000	-0.0025	-0.0049
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0029	0.0015	0.0000	-0.002	-0.0039
			道路宽度	0.0027	0.0014	0.0000	-0.0019	-0.0038
		交通便捷程度		0.0043	0.0022	0.0000	-0.003	-0.0059
	基础设施状况			0.008	0.004	0.0000	-0.0055	-0.0109
	公用设施条件			0.0054	0.0027	0.0000	-0.0037	-0.0074
	集镇规划限制			0.0035	0.0018	0.0000	-0.0024	-0.0048
	环境因素			0.0026	0.0013	0.0000	-0.0018	-0.0036
	其他区域因素状况			0.0042	0.0021	0.0000	-0.0029	-0.0058
	个别因素	距商服中心距离			0.0059	0.003	0.0000	-0.0041
宗地面积			0.0028	0.0014	0.0000	-0.0019	-0.0038	
宗地地形状况			0.0036	0.0018	0.0000	-0.0025	-0.0049	
宗地基础设施状况			0.007	0.0035	0.0000	-0.0048	-0.0095	
接近公共设施程度		距学校距离		0.0044	0.0022	0.0000	-0.003	-0.006
		距医院距离		0.0027	0.0014	0.0000	-0.0018	-0.0036
		距菜场距离		0.0027	0.0014	0.0000	-0.0019	-0.0037
		距其他公用设施距离		0.0022	0.0011	0.0000	-0.0015	-0.003
相邻土地利用状况			0.0047	0.0024	0.0000	-0.0032	-0.0064	
规划限制			0.0038	0.0019	0.0000	-0.0026	-0.0052	
其他个别因素状况			0.0035	0.0018	0.0000	-0.0024	-0.0048	

表 2-11 中溪镇一级地住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

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

表 2-12 中溪镇一级地住宅用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然因素			0.005	0.0025	0.0000	-0.0034	-0.0068
	交通条件	道路状况	道路类型	0.004	0.002	0.0000	-0.0027	-0.0054
			道路宽度	0.0039	0.002	0.0000	-0.0026	-0.0052
				交通便捷程度	0.0061	0.0031	0.0000	-0.0041
	基础设施状况			0.0112	0.0056	0.0000	-0.0076	-0.0152
	公用设施条件			0.0076	0.0038	0.0000	-0.0052	-0.0103
	集镇规划限制			0.005	0.0025	0.0000	-0.0034	-0.0067
	环境因素			0.0037	0.0019	0.0000	-0.0025	-0.0049
	其他区域因素状况			0.006	0.003	0.0000	-0.004	-0.008
个别因素	距商服中心距离			0.0083	0.0042	0.0000	-0.0057	-0.0113
	宗地面积			0.0039	0.002	0.0000	-0.0027	-0.0053
	宗地地形状况			0.0051	0.0026	0.0000	-0.0034	-0.0068
	宗地基础设施状况			0.0098	0.0049	0.0000	-0.0066	-0.0132
	接近公共设施程度	距学校距离		0.0062	0.0031	0.0000	-0.0042	-0.0083
		距医院距离		0.0038	0.0019	0.0000	-0.0026	-0.0051
		距菜场距离		0.0038	0.0019	0.0000	-0.0026	-0.0051
		距其他公用设施距离		0.0031	0.0016	0.0000	-0.0021	-0.0042
	相邻土地利用状况			0.0066	0.0033	0.0000	-0.0045	-0.0089
	规划限制			0.0054	0.0027	0.0000	-0.0036	-0.0072
	其他个别因素状况			0.005	0.0025	0.0000	-0.0034	-0.0067



表 2-13 中溪镇二级地住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

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

表 2-14 中溪镇二级地住宅用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然因素			0.0034	0.0017	0.0000	-0.0023	-0.0045
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0027	0.0014	0.0000	-0.0018	-0.0036
			道路宽度	0.0026	0.0013	0.0000	-0.0018	-0.0035
		交通便捷程度		0.0041	0.0021	0.0000	-0.0028	-0.0055
	基础设施状况			0.0075	0.0038	0.0000	-0.0051	-0.0102
	公用设施条件			0.0051	0.0026	0.0000	-0.0035	-0.0069
	集镇规划限制			0.0033	0.0017	0.0000	-0.0023	-0.0045
	环境因素			0.0025	0.0013	0.0000	-0.0017	-0.0033
	其他区域因素状况			0.004	0.002	0.0000	-0.0027	-0.0054
	个别因素	距商服中心距离			0.0056	0.0028	0.0000	-0.0038
宗地面积			0.0026	0.0013	0.0000	-0.0018	-0.0036	
宗地地形状况			0.0034	0.0017	0.0000	-0.0023	-0.0046	
宗地基础设施状况			0.0066	0.0033	0.0000	-0.0044	-0.0088	
接近公共设施程度		距学校距离		0.0041	0.0021	0.0000	-0.0028	-0.0056
		距医院距离		0.0025	0.0013	0.0000	-0.0017	-0.0034
		距菜场距离		0.0025	0.0013	0.0000	-0.0017	-0.0034
		距其他公用设施距离		0.0021	0.0011	0.0000	-0.0014	-0.0028
相邻土地利用状况			0.0044	0.0022	0.0000	-0.003	-0.006	
规划限制			0.0036	0.0018	0.0000	-0.0025	-0.0049	
其他个别因素状况			0.0033	0.0017	0.0000	-0.0023	-0.0045	

表 2-15 梅林镇一级地住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

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

表 2-16 梅林镇一级地住宅用地宗地地价修正系数表

影响因素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然因素			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0033	-0.0066
	交通条件	道路状况	道路类型	0.005	0.0025	0.0000	-0.0027	-0.0053

		道路宽度	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0026	-0.0051
		交通便捷程度	0.0075	0.0038	0.0000	-0.004	-0.008
	基础设施状况		0.0139	0.007	0.0000	-0.0075	-0.0149
	公用设施条件		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0051	-0.0101
	集镇规划限制		0.0062	0.0031	0.0000	-0.0033	-0.0066
	环境因素		0.0045	0.0023	0.0000	-0.0024	-0.0048
	其他区域因素状况		0.0074	0.0037	0.0000	-0.004	-0.0079
个别因素	距商服中心距离		0.0103	0.0052	0.0000	-0.0055	-0.011
	宗地面积		0.0049	0.0025	0.0000	-0.0026	-0.0052
	宗地地形状况		0.0063	0.0032	0.0000	-0.0034	-0.0067
	宗地基础设施状况		0.0121	0.0061	0.0000	-0.0065	-0.0129
	接近公共设施程度	距学校距离	0.0076	0.0038	0.0000	-0.0041	-0.0082
		距医院距离	0.0046	0.0023	0.0000	-0.0025	-0.005
		距菜场距离	0.0047	0.0024	0.0000	-0.0025	-0.005
		距其他公用设施距离	0.0039	0.002	0.0000	-0.0021	-0.0041
	相邻土地利用状况		0.0082	0.0041	0.0000	-0.0044	-0.0087
	规划限制		0.0066	0.0033	0.0000	-0.0036	-0.0071
	其他个别因素状况		0.0061	0.0031	0.0000	-0.0033	-0.0066

表 2-17 梅林镇二级地住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

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

表 2-18 梅林镇二级地住宅用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然因素			0.0037	0.0019	0.0000	-0.0025	-0.0049
	交通条件	道路状况	道路类型	0.003	0.0015	0.0000	-0.002	-0.0039
			道路宽度	0.0028	0.0014	0.0000	-0.0019	-0.0038
				交通便捷程度	0.0045	0.0023	0.0000	-0.003
	基础设施状况			0.0083	0.0042	0.0000	-0.0055	-0.0109
	公用设施条件			0.0056	0.0028	0.0000	-0.0037	-0.0074
	集镇规划限制			0.0037	0.0019	0.0000	-0.0024	-0.0048
	环境因素			0.0027	0.0014	0.0000	-0.0018	-0.0036
	其他区域因素状况			0.0044	0.0022	0.0000	-0.0029	-0.0058
个别因素	距商服中心距离			0.0061	0.0031	0.0000	-0.0041	-0.0081
	宗地面积			0.0029	0.0015	0.0000	-0.0019	-0.0038
	宗地地形状况			0.0037	0.0019	0.0000	-0.0025	-0.0049
	宗地基础设施状况			0.0072	0.0036	0.0000	-0.0048	-0.0095
	接近公共设施程度	距学校距离		0.0045	0.0023	0.0000	-0.003	-0.006
		距医院距离		0.0028	0.0014	0.0000	-0.0018	-0.0036
		距菜场距离		0.0028	0.0014	0.0000	-0.0019	-0.0037
		距其他公用设施距离		0.0023	0.0012	0.0000	-0.0015	-0.003
	相邻土地利用状况			0.0049	0.0025	0.0000	-0.0032	-0.0064
	规划限制			0.004	0.002	0.0000	-0.0026	-0.0052
其他个别因素状况			0.0037	0.0019	0.0000	-0.0024	-0.0048	

表 2-19 甲路镇一级地住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

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

表 2-20 甲路镇一级地住宅用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然因素			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0033	-0.0066
	交通条件	道路状况	道路类型	0.005	0.0025	0.0000	-0.0027	-0.0053
			道路宽度	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0026	-0.0051
		交通便捷程度		0.0075	0.0038	0.0000	-0.004	-0.008
	基础设施状况			0.014	0.007	0.0000	-0.0074	-0.0148
	公用设施条件			0.0095	0.0048	0.0000	-0.0051	-0.0101
	集镇规划限制			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0033	-0.0066
	环境因素			0.0045	0.0023	0.0000	-0.0024	-0.0048
	其他区域因素状况			0.0074	0.0037	0.0000	-0.004	-0.0079
	个别因素	距商服中心距离			0.0104	0.0052	0.0000	-0.0055
宗地面积			0.0049	0.0025	0.0000	-0.0026	-0.0052	
宗地地形状况			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0034	-0.0067	
宗地基础设施状况			0.0121	0.0061	0.0000	-0.0065	-0.0129	
接近公共设施程度		距学校距离		0.0077	0.0039	0.0000	-0.0041	-0.0081
		距医院距离		0.0047	0.0024	0.0000	-0.0025	-0.005
		距菜场距离		0.0047	0.0024	0.0000	-0.0025	-0.005
		距其他公用设施距离		0.0039	0.002	0.0000	-0.0021	-0.0041
相邻土地利用状况			0.0082	0.0041	0.0000	-0.0044	-0.0087	
规划限制			0.0067	0.0034	0.0000	-0.0036	-0.0071	
其他个别因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0033	-0.0066	



表 2-21 甲路镇二级地住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

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

表 2-22 甲路镇二级地住宅用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然因素			0.0035	0.0018	0.0000	-0.0025	-0.0049
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0028	0.0014	0.0000	-0.002	-0.0039
			道路宽度					
				0.0027	0.0014	0.0000	-0.0019	-0.0037
		交通便捷程度		0.0043	0.0022	0.0000	-0.003	-0.0059
	基础设施状况			0.0079	0.004	0.0000	-0.0055	-0.0109
	公用设施条件			0.0054	0.0027	0.0000	-0.0037	-0.0074
	集镇规划限制			0.0035	0.0018	0.0000	-0.0024	-0.0048
	环境因素			0.0026	0.0013	0.0000	-0.0018	-0.0035
	其他区域因素状况			0.0042	0.0021	0.0000	-0.0029	-0.0058
个别因素	距商服中心距离			0.0059	0.003	0.0000	-0.0041	-0.0081
	宗地面积			0.0028	0.0014	0.0000	-0.0019	-0.0038
	宗地地形状况			0.0036	0.0018	0.0000	-0.0025	-0.0049
	宗地基础设施状况			0.0069	0.0035	0.0000	-0.0048	-0.0095
	接近公共设施程度	距学校距离		0.0043	0.0022	0.0000	-0.003	-0.006
		距医院距离		0.0026	0.0013	0.0000	-0.0018	-0.0036
		距菜场距离		0.0027	0.0014	0.0000	-0.0019	-0.0037
		距其他公用设施距离		0.0022	0.0011	0.0000	-0.0015	-0.003
	相邻土地利用状况			0.0046	0.0023	0.0000	-0.0032	-0.0064
	规划限制			0.0038	0.0019	0.0000	-0.0026	-0.0052
其他个别因素状况			0.0035	0.0018	0.0000	-0.0024	-0.0048	

表 2-23 宁墩镇一级地住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

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

表 2-24 宁墩镇一级地住宅用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然因素			0.0058	0.0029	0.0000	-0.0035	-0.007
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0046	0.0023	0.0000	-0.0028	-0.0056
			道路宽度	0.0045	0.0023	0.0000	-0.0027	-0.0054
		交通便捷程度		0.007	0.0035	0.0000	-0.0043	-0.0085
	基础设施状况			0.013	0.0065	0.0000	-0.0079	-0.0157
	公用设施条件			0.0088	0.0044	0.0000	-0.0054	-0.0107
	集镇规划限制			0.0057	0.0029	0.0000	-0.0035	-0.007
	环境因素			0.0042	0.0021	0.0000	-0.0026	-0.0051
	其他区域因素状况			0.0069	0.0035	0.0000	-0.0042	-0.0083
	个别因素	距商服中心距离			0.0096	0.0048	0.0000	-0.0059
宗地面积			0.0045	0.0023	0.0000	-0.0028	-0.0055	
宗地地形状况			0.0058	0.0029	0.0000	-0.0036	-0.0071	
宗地基础设施状况			0.0113	0.0057	0.0000	-0.0069	-0.0137	
接近公共设施程度		距学校距离		0.0071	0.0036	0.0000	-0.0043	-0.0086
		距医院距离		0.0043	0.0022	0.0000	-0.0026	-0.0052
		距菜场距离		0.0044	0.0022	0.0000	-0.0027	-0.0053
		距其他公用设施距离		0.0036	0.0018	0.0000	-0.0022	-0.0044
相邻土地利用状况			0.0076	0.0038	0.0000	-0.0046	-0.0092	
规划限制			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0038	-0.0075	
其他个别因素状况			0.0057	0.0029	0.0000	-0.0035	-0.0069	

表 2-25 宁墩镇二级地住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

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

表 2-26 宁墩镇二级地住宅用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然因素			0.0038	0.0019	0.0000	-0.0021	-0.0041
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0031	0.0016	0.0000	-0.0017	-0.0033
			道路宽度	0.003	0.0015	0.0000	-0.0016	-0.0031
		交通便捷程度			0.0046	0.0023	0.0000	-0.0025
	基础设施状况			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0046	-0.0091
	公用设施条件			0.0058	0.0029	0.0000	-0.0031	-0.0062
	集镇规划限制			0.0038	0.0019	0.0000	-0.002	-0.004
	环境因素			0.0028	0.0014	0.0000	-0.0015	-0.003
	其他区域因素状况			0.0046	0.0023	0.0000	-0.0024	-0.0048
个别因素	距商服中心距离			0.0064	0.0032	0.0000	-0.0034	-0.0067
	宗地面积			0.003	0.0015	0.0000	-0.0016	-0.0032
	宗地地形状况			0.0039	0.002	0.0000	-0.0021	-0.0041
	宗地基础设施状况			0.0075	0.0038	0.0000	-0.004	-0.0079
	接近公共设施程度	距学校距离		0.0047	0.0024	0.0000	-0.0025	-0.005
		距医院距离		0.0029	0.0015	0.0000	-0.0015	-0.003
		距菜场距离		0.0029	0.0015	0.0000	-0.0016	-0.0031
		距其他公用设施距离		0.0024	0.0012	0.0000	-0.0013	-0.0025
	相邻土地利用状况			0.0051	0.0026	0.0000	-0.0027	-0.0053
	规划限制			0.0041	0.0021	0.0000	-0.0022	-0.0043
	其他个别因素状况			0.0038	0.0019	0.0000	-0.002	-0.004

表 2-27 霞西镇一级地住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

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

表 2-28 霞西镇一级地住宅用地宗地地价修正系数表

影响因素	修正系数
------	------

				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然因素			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0037	-0.0073
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0051	0.0026	0.0000	-0.003	-0.0059
			道路宽度	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0028	-0.0056
		交通便捷程度			0.0076	0.0038	0.0000	-0.0044
	基础设施状况			0.0141	0.0071	0.0000	-0.0082	-0.0163
	公用设施条件			0.0096	0.0048	0.0000	-0.0056	-0.0111
	集镇规划限制			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0036	-0.0072
	环境因素			0.0046	0.0023	0.0000	-0.0027	-0.0053
	其他区域因素状况			0.0075	0.0038	0.0000	-0.0043	-0.0086
个别因素	距商服中心距离			0.0105	0.0053	0.0000	-0.0061	-0.0121
	宗地面积			0.0049	0.0025	0.0000	-0.0029	-0.0057
	宗地地形状况			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0037	-0.0073
	宗地基础设施状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0071	-0.0142
	接近公共设施程度	距学校距离		0.0077	0.0039	0.0000	-0.0045	-0.0089
		距医院距离		0.0047	0.0024	0.0000	-0.0027	-0.0054
		距菜场距离		0.0048	0.0024	0.0000	-0.0028	-0.0055
		距其他公用设施距离		0.0039	0.002	0.0000	-0.0023	-0.0045
	相邻土地利用状况			0.0083	0.0042	0.0000	-0.0048	-0.0096
	规划限制			0.0067	0.0034	0.0000	-0.0039	-0.0078
其他个别因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0036	-0.0072	



表 2-29 霞西镇二级地住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

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

表 2-30 霞西镇二级地住宅用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然因素			0.0032	0.0016	0.0000	-0.0024	-0.0048
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0026	0.0013	0.0000	-0.0019	-0.0038
			道路宽度	0.0025	0.0013	0.0000	-0.0019	-0.0037
		交通便捷程度		0.0039	0.002	0.0000	-0.0029	-0.0058
	基础设施状况			0.0072	0.0036	0.0000	-0.0054	-0.0107
	公用设施条件			0.0049	0.0025	0.0000	-0.0037	-0.0073
	集镇规划限制			0.0032	0.0016	0.0000	-0.0024	-0.0047
	环境因素			0.0023	0.0012	0.0000	-0.0018	-0.0035
	其他区域因素状况			0.0038	0.0019	0.0000	-0.0029	-0.0057
	个别因素	距商服中心距离			0.0053	0.0027	0.0000	-0.004
宗地面积			0.0025	0.0013	0.0000	-0.0019	-0.0038	
宗地地形状况			0.0032	0.0016	0.0000	-0.0024	-0.0048	
宗地基础设施状况			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0047	-0.0093	
接近公共设施程度		距学校距离		0.0039	0.002	0.0000	-0.003	-0.0059
		距医院距离		0.0024	0.0012	0.0000	-0.0018	-0.0036
		距菜场距离		0.0024	0.0012	0.0000	-0.0018	-0.0036
		距其他公用设施距离		0.002	0.001	0.0000	-0.0015	-0.003
相邻土地利用状况			0.0042	0.0021	0.0000	-0.0032	-0.0063	
规划限制			0.0034	0.0017	0.0000	-0.0026	-0.0051	
其他个别因素状况			0.0032	0.0016	0.0000	-0.0024	-0.0047	

表 2-31 万家乡一级地住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

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

表 2-32 万家乡一级地住宅用地宗地地价修正系数表

影响因素	修正系数
------	------

				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然因素			0.0033	0.0017	0.0000	-0.0037	-0.0073
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0026	0.0013	0.0000	-0.003	-0.0059
			道路宽度	0.0025	0.0013	0.0000	-0.0028	-0.0056
		交通便捷程度		0.004	0.002	0.0000	-0.0044	-0.0088
	基础设施状况			0.0074	0.0037	0.0000	-0.0082	-0.0163
	公用设施条件			0.005	0.0025	0.0000	-0.0056	-0.0111
	集镇规划限制			0.0033	0.0017	0.0000	-0.0036	-0.0072
	环境因素			0.0024	0.0012	0.0000	-0.0027	-0.0053
	其他区域因素状况			0.0039	0.002	0.0000	-0.0044	-0.0087
	个别因素	距商服中心距离			0.0055	0.0028	0.0000	-0.0061
宗地面积			0.0026	0.0013	0.0000	-0.0029	-0.0057	
宗地地形状况			0.0033	0.0017	0.0000	-0.0037	-0.0073	
宗地基础设施状况			0.0064	0.0032	0.0000	-0.0071	-0.0142	
接近公共设施程度		距学校距离		0.004	0.002	0.0000	-0.0045	-0.009
		距医院距离		0.0025	0.0013	0.0000	-0.0027	-0.0054
		距菜场距离		0.0025	0.0013	0.0000	-0.0028	-0.0055
		距其他公用设施距离		0.002	0.001	0.0000	-0.0023	-0.0045
相邻土地利用状况			0.0043	0.0022	0.0000	-0.0048	-0.0096	
规划限制			0.0035	0.0018	0.0000	-0.0039	-0.0078	
其他个别因素状况			0.0033	0.0017	0.0000	-0.0036	-0.0072	

表 2-33 万家乡二级地住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

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

表 2-34 万家乡二级地住宅用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然因素			0.0028	0.0014	0.0000	-0.0028	-0.0055
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0022	0.0011	0.0000	-0.0022	-0.0044
			道路宽度	0.0021	0.0011	0.0000	-0.0022	-0.0043
		交通便捷程度		0.0033	0.0017	0.0000	-0.0034	-0.0067
	基础设施状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0062	-0.0124
	公用设施条件			0.0042	0.0021	0.0000	-0.0042	-0.0084
	集镇规划限制			0.0027	0.0014	0.0000	-0.0028	-0.0055
	环境因素			0.002	0.001	0.0000	-0.002	-0.004
	其他区域因素状况			0.0033	0.0017	0.0000	-0.0033	-0.0066
	个别因素	距商服中心距离			0.0046	0.0023	0.0000	-0.0046
宗地面积			0.0022	0.0011	0.0000	-0.0022	-0.0043	
宗地地形状况			0.0028	0.0014	0.0000	-0.0028	-0.0056	
宗地基础设施状况			0.0054	0.0027	0.0000	-0.0054	-0.0108	
接近公共设施程度		距学校距离		0.0034	0.0017	0.0000	-0.0034	-0.0068
		距医院距离		0.0021	0.0011	0.0000	-0.0021	-0.0041
		距菜场距离		0.0021	0.0011	0.0000	-0.0021	-0.0042
		距其他公用设施距离		0.0017	0.0009	0.0000	-0.0017	-0.0034
相邻土地利用状况			0.0036	0.0018	0.0000	-0.0037	-0.0073	
规划限制			0.003	0.0015	0.0000	-0.003	-0.0059	
其他个别因素状况			0.0027	0.0014	0.0000	-0.0028	-0.0055	

表 2-35 南极乡一级地住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

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

表 2-36 南极乡一级地住宅用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然因素			0.0078	0.0039	0.0000	-0.0034	-0.0067
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0062	0.0031	0.0000	-0.0027	-0.0054
			道路宽度	0.006	0.003	0.0000	-0.0026	-0.0051
		交通便捷程度			0.0094	0.0047	0.0000	-0.004
	基础设施状况			0.0174	0.0087	0.0000	-0.0075	-0.0149
	公用设施条件			0.0118	0.0059	0.0000	-0.0051	-0.0101
	集镇规划限制			0.0077	0.0039	0.0000	-0.0033	-0.0066
	环境因素			0.0057	0.0029	0.0000	-0.0025	-0.0049
	其他区域因素状况			0.0092	0.0046	0.0000	-0.004	-0.0079
个别因素	距商服中心距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0056	-0.0111
	宗地面积			0.0061	0.0031	0.0000	-0.0026	-0.0052
	宗地地形状况			0.0078	0.0039	0.0000	-0.0034	-0.0067
	宗地基础设施状况			0.0151	0.0076	0.0000	-0.0065	-0.013
	接近公共设施程度	距学校距离		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0041	-0.0082
		距医院距离		0.0058	0.0029	0.0000	-0.0025	-0.005
		距菜场距离		0.0059	0.003	0.0000	-0.0025	-0.005
		距其他公用设施距离		0.0048	0.0024	0.0000	-0.0021	-0.0041
	相邻土地利用状况			0.0102	0.0051	0.0000	-0.0044	-0.0088
	规划限制			0.0083	0.0042	0.0000	-0.0036	-0.0071
其他个别因素状况			0.0077	0.0039	0.0000	-0.0033	-0.0066	



表 2-37 南极乡二级地住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

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

表 2-38 南极乡二级地住宅用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然因素			0.0038	0.0019	0.0000	-0.0025	-0.0049
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0031	0.0016	0.0000	-0.002	-0.0039
			道路宽度	0.0029	0.0015	0.0000	-0.0019	-0.0037
		交通便捷程度		0.0046	0.0023	0.0000	-0.003	-0.0059
	基础设施状况			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0055	-0.0109
	公用设施条件			0.0058	0.0029	0.0000	-0.0037	-0.0074
	集镇规划限制			0.0038	0.0019	0.0000	-0.0024	-0.0048
	环境因素			0.0028	0.0014	0.0000	-0.0018	-0.0035
	其他区域因素状况			0.0045	0.0023	0.0000	-0.0029	-0.0058
个别因素	距商服中心距离			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0041	-0.0081
	宗地面积			0.003	0.0015	0.0000	-0.0019	-0.0038
	宗地地形状况			0.0038	0.0019	0.0000	-0.0025	-0.0049
	宗地基础设施状况			0.0074	0.0037	0.0000	-0.0048	-0.0095
	接近公共设施程度	距学校距离		0.0047	0.0024	0.0000	-0.003	-0.006
		距医院距离		0.0028	0.0014	0.0000	-0.0018	-0.0036
		距菜场距离		0.0029	0.0015	0.0000	-0.0019	-0.0037
		距其他公用设施距离		0.0024	0.0012	0.0000	-0.0015	-0.003
	相邻土地利用状况			0.005	0.0025	0.0000	-0.0032	-0.0064
	规划限制			0.0041	0.0021	0.0000	-0.0026	-0.0052
其他个别因素状况			0.0038	0.0019	0.0000	-0.0024	-0.0048	

表 2-39 云梯畲族乡一级地住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

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

表 2-40 云梯畲族乡一级地住宅用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然因素			0.0067	0.0034	0.0000	-0.0036	-0.0071
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0054	0.0027	0.0000	-0.0029	-0.0057
			道路宽度	0.0052	0.0026	0.0000	-0.0027	-0.0054
		交通便捷程度			0.0081	0.0041	0.0000	-0.0043
	基础设施状况			0.0151	0.0076	0.0000	-0.0079	-0.0158
	公用设施条件			0.0103	0.0052	0.0000	-0.0054	-0.0107
	集镇规划限制			0.0067	0.0034	0.0000	-0.0035	-0.007
	环境因素			0.0049	0.0025	0.0000	-0.0026	-0.0051
	其他区域因素状况			0.008	0.004	0.0000	-0.0042	-0.0084
个别因素	距商服中心距离			0.0112	0.0056	0.0000	-0.0059	-0.0117
	宗地面积			0.0053	0.0027	0.0000	-0.0028	-0.0055
	宗地地形状况			0.0068	0.0034	0.0000	-0.0036	-0.0071
	宗地基础设施状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0069	-0.0137
	接近公共设施程度	距学校距离		0.0083	0.0042	0.0000	-0.0044	-0.0087
		距医院距离		0.005	0.0025	0.0000	-0.0027	-0.0053
		距菜场距离		0.0051	0.0026	0.0000	-0.0027	-0.0053
		距其他公用设施距离		0.0042	0.0021	0.0000	-0.0022	-0.0044
	相邻土地利用状况			0.0089	0.0045	0.0000	-0.0047	-0.0093
	规划限制			0.0072	0.0036	0.0000	-0.0038	-0.0076
	其他个别因素状况			0.0067	0.0034	0.0000	-0.0035	-0.007

表 2-41 云梯畲族乡二级地住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

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

表 2-42 云梯畲族乡二级地住宅用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然因素			0.0033	0.0017	0.0000	-0.0024	-0.0048
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0027	0.0014	0.0000	-0.0019	-0.0038
			道路宽度	0.0026	0.0013	0.0000	-0.0019	-0.0037
		交通便捷程度		0.004	0.002	0.0000	-0.0029	-0.0057
	基础设施状况			0.0075	0.0038	0.0000	-0.0054	-0.0107
	公用设施条件			0.0051	0.0026	0.0000	-0.0036	-0.0072
	集镇规划限制			0.0033	0.0017	0.0000	-0.0024	-0.0047
	环境因素			0.0024	0.0012	0.0000	-0.0018	-0.0035
	其他区域因素状况			0.004	0.002	0.0000	-0.0029	-0.0057
个别因素	距商服中心距离			0.0055	0.0028	0.0000	-0.004	-0.0079
	宗地面积			0.0026	0.0013	0.0000	-0.0019	-0.0037
	宗地地形状况			0.0034	0.0017	0.0000	-0.0024	-0.0048
	宗地基础设施状况			0.0065	0.0033	0.0000	-0.0047	-0.0093
	接近公共设施程度	距学校距离		0.0041	0.0021	0.0000	-0.0029	-0.0058
		距医院距离		0.0025	0.0013	0.0000	-0.0018	-0.0036
		距菜场距离		0.0025	0.0013	0.0000	-0.0018	-0.0036
		距其他公用设施距离		0.0021	0.0011	0.0000	-0.0015	-0.003
	相邻土地利用状况			0.0044	0.0022	0.0000	-0.0032	-0.0063
	规划限制			0.0036	0.0018	0.0000	-0.0026	-0.0051
	其他个别因素状况			0.0033	0.0017	0.0000	-0.0024	-0.0047

表 2-43 青龙乡一级地住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

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

表 2-44 青龙乡一级地住宅用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然因素			0.0067	0.0034	0.0000	-0.0036	-0.0072
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0054	0.0027	0.0000	-0.0029	-0.0058
			道路宽度	0.0052	0.0026	0.0000	-0.0028	-0.0056
		交通便捷程度		0.0081	0.0041	0.0000	-0.0044	-0.0087
	基础设施状况			0.0151	0.0076	0.0000	-0.0081	-0.0162
	公用设施条件			0.0102	0.0051	0.0000	-0.0055	-0.011
	集镇规划限制			0.0067	0.0034	0.0000	-0.0036	-0.0072
	环境因素			0.0049	0.0025	0.0000	-0.0027	-0.0053
	其他区域因素状况			0.008	0.004	0.0000	-0.0043	-0.0086
个别因素	距商服中心距离			0.0112	0.0056	0.0000	-0.006	-0.012
	宗地面积			0.0053	0.0027	0.0000	-0.0029	-0.0057
	宗地地形状况			0.0068	0.0034	0.0000	-0.0037	-0.0073
	宗地基础设施状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0071	-0.0141
	接近公共设施程度	距学校距离		0.0083	0.0042	0.0000	-0.0045	-0.0089
		距医院距离		0.005	0.0025	0.0000	-0.0027	-0.0054
		距菜场距离		0.0051	0.0026	0.0000	-0.0027	-0.0054
		距其他公用设施距离		0.0042	0.0021	0.0000	-0.0023	-0.0045
	相邻土地利用状况			0.0088	0.0044	0.0000	-0.0048	-0.0095
	规划限制			0.0072	0.0036	0.0000	-0.0039	-0.0077
其他个别因素状况			0.0066	0.0033	0.0000	-0.0036	-0.0071	



表 2-45 青龙乡二级地住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

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

表 2-46 青龙乡二级地住宅用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然因素			0.0033	0.0017	0.0000	-0.0023	-0.0045
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0027	0.0014	0.0000	-0.0019	-0.0037
			道路宽度	0.0026	0.0013	0.0000	-0.0018	-0.0035
		交通便捷程度		0.004	0.002	0.0000	-0.0028	-0.0055
	基础设施状况			0.0075	0.0038	0.0000	-0.0051	-0.0102
	公用设施条件			0.0051	0.0026	0.0000	-0.0035	-0.0069
	集镇规划限制			0.0033	0.0017	0.0000	-0.0023	-0.0045
	环境因素			0.0024	0.0012	0.0000	-0.0017	-0.0033
	其他区域因素状况			0.004	0.002	0.0000	-0.0027	-0.0054
	个别因素	距商服中心距离			0.0055	0.0028	0.0000	-0.0038
宗地面积			0.0026	0.0013	0.0000	-0.0018	-0.0036	
宗地地形状况			0.0034	0.0017	0.0000	-0.0023	-0.0046	
宗地基础设施状况			0.0065	0.0033	0.0000	-0.0045	-0.0089	
接近公共设施程度		距学校距离		0.0041	0.0021	0.0000	-0.0028	-0.0056
		距医院距离		0.0025	0.0013	0.0000	-0.0017	-0.0034
		距菜场距离		0.0025	0.0013	0.0000	-0.0017	-0.0034
		距其他公用设施距离		0.0021	0.0011	0.0000	-0.0014	-0.0028
相邻土地利用状况			0.0044	0.0022	0.0000	-0.003	-0.006	
规划限制			0.0036	0.0018	0.0000	-0.0025	-0.0049	
其他个别因素状况			0.0033	0.0017	0.0000	-0.0023	-0.0045	

表 2-47 胡乐镇一级地住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

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

表 2-48 胡乐镇一级地住宅用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然因素			0.0073	0.0037	0.0000	-0.0034	-0.0068
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0059	0.003	0.0000	-0.0028	-0.0055
			道路宽度	0.0056	0.0028	0.0000	-0.0026	-0.0052
		交通便捷程度		0.0088	0.0044	0.0000	-0.0041	-0.0082
	基础设施状况			0.0164	0.0082	0.0000	-0.0076	-0.0152
	公用设施条件			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0052	-0.0104
	集镇规划限制			0.0073	0.0037	0.0000	-0.0034	-0.0067
	环境因素			0.0053	0.0027	0.0000	-0.0025	-0.005
	其他区域因素状况			0.0087	0.0044	0.0000	-0.0041	-0.0081
	个别因素	距商服中心距离			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0057
宗地面积			0.0057	0.0029	0.0000	-0.0027	-0.0053	
宗地地形状况			0.0074	0.0037	0.0000	-0.0035	-0.0069	
宗地基础设施状况			0.0143	0.0072	0.0000	-0.0067	-0.0133	
接近公共设施程度		距学校距离		0.009	0.0045	0.0000	-0.0042	-0.0084
		距医院距离		0.0055	0.0028	0.0000	-0.0026	-0.0051
		距菜场距离		0.0055	0.0028	0.0000	-0.0026	-0.0051
		距其他公用设施距离		0.0045	0.0023	0.0000	-0.0021	-0.0042
相邻土地利用状况			0.0096	0.0048	0.0000	-0.0045	-0.009	
规划限制			0.0078	0.0039	0.0000	-0.0037	-0.0073	
其他个别因素状况			0.0072	0.0036	0.0000	-0.0034	-0.0067	

表 2-49 胡乐镇二级地住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

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

表 2-50 胡乐镇二级地住宅用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然因素			0.0029	0.0015	0.0000	-0.0021	-0.0042
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0023	0.0012	0.0000	-0.0017	-0.0034
			道路宽度	0.0022	0.0011	0.0000	-0.0016	-0.0032
		交通便捷程度		0.0035	0.0018	0.0000	-0.0026	-0.0051
	基础设施状况			0.0064	0.0032	0.0000	-0.0047	-0.0094
	公用设施条件			0.0044	0.0022	0.0000	-0.0032	-0.0064
	集镇规划限制			0.0028	0.0014	0.0000	-0.0021	-0.0042
	环境因素			0.0021	0.0011	0.0000	-0.0016	-0.0031
	其他区域因素状况			0.0034	0.0017	0.0000	-0.0025	-0.005
个别因素	距商服中心距离			0.0048	0.0024	0.0000	-0.0035	-0.007
	宗地面积			0.0023	0.0012	0.0000	-0.0017	-0.0033
	宗地地形状况			0.0029	0.0015	0.0000	-0.0021	-0.0042
	宗地基础设施状况			0.0056	0.0028	0.0000	-0.0041	-0.0082
	接近公共设施程度	距学校距离		0.0035	0.0018	0.0000	-0.0026	-0.0052
		距医院距离		0.0021	0.0011	0.0000	-0.0016	-0.0031
		距菜场距离		0.0022	0.0011	0.0000	-0.0016	-0.0032
		距其他公用设施距离		0.0018	0.0009	0.0000	-0.0013	-0.0026
	相邻土地利用状况			0.0038	0.0019	0.0000	-0.0028	-0.0055
	规划限制			0.0031	0.0016	0.0000	-0.0023	-0.0045
其他个别因素状况			0.0028	0.0014	0.0000	-0.0021	-0.0041	

表 2-51 方塘乡一级地住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

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

表 2-52 方塘乡一级地住宅用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然因素			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0034	-0.0067
	交通条件	道路状况	道路类型	0.005	0.0025	0.0000	-0.0027	-0.0054
			道路宽度	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0026	-0.0052
				交通便捷程度	0.0075	0.0038	0.0000	-0.0041
	基础设施状况			0.0139	0.007	0.0000	-0.0076	-0.0151
	公用设施条件			0.0095	0.0048	0.0000	-0.0052	-0.0103
	集镇规划限制			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0034	-0.0067
	环境因素			0.0045	0.0023	0.0000	-0.0025	-0.0049
	其他区域因素状况			0.0074	0.0037	0.0000	-0.004	-0.008
个别因素	距商服中心距离			0.0103	0.0052	0.0000	-0.0056	-0.0112
	宗地面积			0.0049	0.0025	0.0000	-0.0027	-0.0053
	宗地地形状况			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0034	-0.0068
	宗地基础设施状况			0.0121	0.0061	0.0000	-0.0066	-0.0131
	接近公共设施程度	距学校距离		0.0076	0.0038	0.0000	-0.0042	-0.0083
		距医院距离		0.0047	0.0024	0.0000	-0.0025	-0.005
		距菜场距离		0.0047	0.0024	0.0000	-0.0026	-0.0051
		距其他公用设施距离		0.0039	0.002	0.0000	-0.0021	-0.0042
	相邻土地利用状况			0.0082	0.0041	0.0000	-0.0045	-0.0089
	规划限制			0.0067	0.0034	0.0000	-0.0036	-0.0072
	其他个别因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0034	-0.0067



表 2-53 方塘乡二级地住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

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

表 2-54 方塘乡二级地住宅用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然因素			0.0033	0.0017	0.0000	-0.0024	-0.0047
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0027	0.0014	0.0000	-0.0019	-0.0037
			道路宽度	0.0026	0.0013	0.0000	-0.0018	-0.0036
				交通便捷程度	0.004	0.002	0.0000	-0.0028
	基础设施状况			0.0075	0.0038	0.0000	-0.0052	-0.0104
	公用设施条件			0.0051	0.0026	0.0000	-0.0036	-0.0071
	集镇规划限制			0.0033	0.0017	0.0000	-0.0023	-0.0046
	环境因素			0.0024	0.0012	0.0000	-0.0017	-0.0034
	其他区域因素状况			0.004	0.002	0.0000	-0.0028	-0.0055
	个别因素	距商服中心距离			0.0056	0.0028	0.0000	-0.0039
宗地面积			0.0026	0.0013	0.0000	-0.0019	-0.0037	
宗地地形状况			0.0034	0.0017	0.0000	-0.0024	-0.0047	
宗地基础设施状况			0.0065	0.0033	0.0000	-0.0046	-0.0091	
接近公共设施程度		距学校距离		0.0041	0.0021	0.0000	-0.0029	-0.0057
		距医院距离		0.0025	0.0013	0.0000	-0.0018	-0.0035
		距菜场距离		0.0025	0.0013	0.0000	-0.0018	-0.0035
		距其他公用设施距离		0.0021	0.0011	0.0000	-0.0015	-0.0029
相邻土地利用状况			0.0044	0.0022	0.0000	-0.0031	-0.0061	
规划限制			0.0036	0.0018	0.0000	-0.0025	-0.005	
其他个别因素状况			0.0033	0.0017	0.0000	-0.0023	-0.0046	

表 2-55 天湖街道一级地住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

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

表 2-56 天湖街道一级地住宅用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然因素			0.0066	0.0033	0.0000	-0.0032	-0.0064
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0053	0.0027	0.0000	-0.0026	-0.0051
			道路宽度	0.0051	0.0026	0.0000	-0.0025	-0.0049
		交通便捷程度		0.0079	0.004	0.0000	-0.0039	-0.0077
	基础设施状况			0.0147	0.0074	0.0000	-0.0072	-0.0143
	公用设施条件			0.01	0.005	0.0000	-0.0049	-0.0097
	集镇规划限制			0.0065	0.0033	0.0000	-0.0032	-0.0063
	环境因素			0.0048	0.0024	0.0000	-0.0023	-0.0046
	其他区域因素状况			0.0078	0.0039	0.0000	-0.0038	-0.0076
个别因素	距商服中心距离			0.0109	0.0055	0.0000	-0.0053	-0.0106
	宗地面积			0.0052	0.0026	0.0000	-0.0025	-0.005
	宗地地形状况			0.0066	0.0033	0.0000	-0.0032	-0.0064
	宗地基础设施状况			0.0128	0.0064	0.0000	-0.0062	-0.0124
	接近公共设施程度	距学校距离		0.0081	0.0041	0.0000	-0.0039	-0.0078
		距医院距离		0.0049	0.0025	0.0000	-0.0024	-0.0048
		距菜场距离		0.0049	0.0025	0.0000	-0.0024	-0.0048
		距其他公用设施距离		0.0041	0.0021	0.0000	-0.002	-0.004
	相邻土地利用状况			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0042	-0.0084
	规划限制			0.007	0.0035	0.0000	-0.0034	-0.0068
其他个别因素状况			0.0065	0.0033	0.0000	-0.0032	-0.0063	

表 2-57 天湖街道二级地住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

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

表 2-58 天湖街道二级地住宅用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然因素			0.0038	0.0019	0.0000	-0.0023	-0.0045
	交通条件	道路状况	道路类型	0.003	0.0015	0.0000	-0.0019	-0.0037
			道路宽度	0.0029	0.0015	0.0000	-0.0018	-0.0035
		交通便捷程度		0.0045	0.0023	0.0000	-0.0028	-0.0055
	基础设施状况			0.0084	0.0042	0.0000	-0.0051	-0.0102
	公用设施条件			0.0057	0.0029	0.0000	-0.0035	-0.0069
	集镇规划限制			0.0037	0.0019	0.0000	-0.0023	-0.0045
	环境因素			0.0027	0.0014	0.0000	-0.0017	-0.0033
	其他区域因素状况			0.0045	0.0023	0.0000	-0.0027	-0.0054
	个别因素	距商服中心距离			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0038
宗地面积			0.003	0.0015	0.0000	-0.0018	-0.0036	
宗地地形状况			0.0038	0.0019	0.0000	-0.0023	-0.0046	
宗地基础设施状况			0.0073	0.0037	0.0000	-0.0045	-0.0089	
接近公共设施程度		距学校距离		0.0046	0.0023	0.0000	-0.0028	-0.0056
		距医院距离		0.0028	0.0014	0.0000	-0.0017	-0.0034
		距菜场距离		0.0028	0.0014	0.0000	-0.0017	-0.0034
		距其他公用设施距离		0.0023	0.0012	0.0000	-0.0014	-0.0028
相邻土地利用状况			0.005	0.0025	0.0000	-0.003	-0.006	
规划限制			0.004	0.002	0.0000	-0.0025	-0.0049	
其他个别因素状况			0.0037	0.0019	0.0000	-0.0023	-0.0045	

表 3-7 仙霞镇一级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

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

表 3-8 仙霞镇一级工业用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0044	0.0022	0.0000	-0.004	-0.0079
			道路宽度	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0043	-0.0086
		交通便捷程度		0.0056	0.0028	0.0000	-0.0051	-0.0101
	基础设施状况			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0057	-0.0113
	自然条件			0.0031	0.0016	0.0000	-0.0028	-0.0056
	产业聚集程度			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0056	-0.0112
	城镇规划限制			0.003	0.0015	0.0000	-0.0027	-0.0054
	其他区域因素状况			0.0031	0.0016	0.0000	-0.0028	-0.0056
	个别因素	宗地面积			0.0034	0.0017	0.0000	-0.0031
宗地形状			0.0038	0.0019	0.0000	-0.0034	-0.0068	
宗地地基状况			0.0033	0.0017	0.0000	-0.003	-0.006	
宗地临路状况			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0057	-0.0113	
土地规划限制			0.0038	0.0019	0.0000	-0.0034	-0.0068	
宗地基础设施状况			0.006	0.003	0.0000	-0.0054	-0.0108	
距交通设施距离			0.0054	0.0027	0.0000	-0.0049	-0.0097	
其他个别因素状况			0.0029	0.0015	0.0000	-0.0026	-0.0052	



表 3-9 仙霞镇二级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

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

表 3-10 仙霞镇二级工业用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0038	0.0019	0.0000	-0.0036	-0.0072
			道路宽度	0.0041	0.0021	0.0000	-0.0039	-0.0078
		交通便捷程度		0.0048	0.0024	0.0000	-0.0046	-0.0092
	基础设施状况			0.0054	0.0027	0.0000	-0.0052	-0.0104
	自然条件			0.0027	0.0014	0.0000	-0.0026	-0.0052
	产业聚集程度			0.0054	0.0027	0.0000	-0.0052	-0.0103
	城镇规划限制			0.0026	0.0013	0.0000	-0.0025	-0.005
	其他区域因素状况			0.0027	0.0014	0.0000	-0.0026	-0.0051
	个别因素	宗地面积			0.0029	0.0015	0.0000	-0.0028
宗地形状			0.0033	0.0017	0.0000	-0.0031	-0.0062	
宗地地基状况			0.0029	0.0015	0.0000	-0.0028	-0.0055	
宗地临路状况			0.0054	0.0027	0.0000	-0.0052	-0.0104	
土地规划限制			0.0033	0.0017	0.0000	-0.0032	-0.0063	
宗地基础设施状况			0.0052	0.0026	0.0000	-0.005	-0.0099	
距交通设施距离			0.0047	0.0024	0.0000	-0.0045	-0.0089	
其他个别因素状况			0.0025	0.0013	0.0000	-0.0024	-0.0048	

表 3-11 中溪镇一级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素				修正因素				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	交通型为主	混合型与交通型并重	混合型为主	生活型与混合型并重	生活型为主
			道路宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
	交通便捷状况		交通极为便捷	交通比较便捷	交通条件一般	交通有所不便	交通不便	
	基础设施状况		供电、供水保证率达 98%以上，排水通畅	供电、供水保证率 95-98%，排水较通畅	供电、供水保证率 90-95%，排水状况一般	供电、供水保证率 85-90%，排水状况较差	供电、供水保证率<85%，排水状况差	
	自然条件		地形平坦，无淹水现象，自然条件好	地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好	地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般	地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差	地形略有起伏，常有淹水现象，自然条件差	
	产业聚集程度		高	较高	一般	较低	低	
	集镇规划限制		未来土地利用以工业用地为主	未来土地利用以工业、市政公用设施用地为主	未来土地利用以市政公用设施、住宅用地为主	未来土地利用以住宅、商服用地为主	未来土地利用以其它用地为主	
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差	
个别因素	宗地面积		面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大	
	宗地形状		矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大	
	宗地地基状况		好	较好	一般	较差	差	
	宗地临路状况		临交通型主干道	临混合型主干道	临生活型主干道或交通型次干道	临生活型次干道	临支路或巷道	
	土地规划限制		规划用途工业，规划对土地利用强度基本无限制	规划用途工业，规划对土地利用强度略有限制	规划用途工业，规划对土地利用强度有一定限制	规划用途工业，规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途	
	宗地基础设施状况		供电、供水保证率达 98%以上，排水通畅	供电、供水保证率 95-98%，排水较通畅	供电、供水保证率 90-95%，排水状况一般	供电、供水保证率 85-90%，排水状况较差	供电、供水保证率<85%，排水状况差	
	距交通设施距离		<300 米	300-600 米	600-900 米	900-1200 米	>1200 米	
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差	

表 3-12 中溪镇一级工业用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0041	0.0021	0.0000	-0.0041	-0.0082
			道路宽度	0.0044	0.0022	0.0000	-0.0045	-0.0089
		交通便捷程度		0.0052	0.0026	0.0000	-0.0053	-0.0105
	基础设施状况			0.0059	0.003	0.0000	-0.0059	-0.0118
	自然条件			0.0029	0.0015	0.0000	-0.0029	-0.0058
	产业聚集程度			0.0058	0.0029	0.0000	-0.0058	-0.0116
	城镇规划限制			0.0028	0.0014	0.0000	-0.0028	-0.0056
	其他区域因素状况			0.0029	0.0015	0.0000	-0.0029	-0.0058
个别因素	宗地面积			0.0032	0.0016	0.0000	-0.0032	-0.0064
	宗地形状			0.0035	0.0018	0.0000	-0.0036	-0.0071
	宗地地基状况			0.0031	0.0016	0.0000	-0.0031	-0.0062
	宗地临路状况			0.0059	0.003	0.0000	-0.0059	-0.0118
	土地规划限制			0.0035	0.0018	0.0000	-0.0036	-0.0071
	宗地基础设施状况			0.0056	0.0028	0.0000	-0.0056	-0.0112
	距交通设施距离			0.005	0.0025	0.0000	-0.0051	-0.0101
	其他个别因素状况			0.0027	0.0014	0.0000	-0.0027	-0.0054

表 3-13 中溪镇二级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素				修正因素				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	交通型为主	混合型与交通型并重	混合型为主	生活型与混合型并重	生活型为主
			道路宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
		交通便捷状况		交通极为便捷	交通比较便捷	交通条件一般	交通有所不便	交通不便
	基础设施状况			供电、供水保证率达 95%以上，排水通畅	供电、供水保证率 90-95%，排水较通畅	供电、供水保证率 85-90%，排水一般	供电、供水保证率 80-85%，排水较差	供电、供水保证率<80%，排水不畅
	自然条件			地形平坦，无淹水现象，自然条件好	地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好	地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般	地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差	地形略有起伏，常有淹水现象，自然条件差
	产业聚集程度			高	较高	一般	较低	低
	集镇规划限制			未来土地利用以工业用地为主	未来土地利用以工业、市政公用设施用地为主	未来土地利用以市政公用设施、住宅用地为主	未来土地利用以住宅、商服用地为主	未来土地利用以其它用地为主
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地面积			面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大
	宗地形状			矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
	宗地地基状况			好	较好	一般	较差	差
	宗地临路状况			临交通型主干道	临混合型主干道	临生活型主干道或交通型次干道	临生活型次干道	临支路或巷道
	土地规划限制			规划用途工业，规划对土地利用强度基本无限制	规划用途工业，规划对土地利用强度略有限制	规划用途工业，规划对土地利用强度有一定限制	规划用途工业，规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途
	宗地基础设施状况			供电、供水保证率达 95%以上，排水通畅	供电、供水保证率 90-95%，排水较通畅	供电、供水保证率 85-90%，排水一般	供电、供水保证率 80-85%，排水较差	供电、供水保证率<80%，排水不畅
	距交通设施距离			<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1500 米	>1500 米
	其他个别因素状况			好	较好	一般	较差	差

表 3-14 中溪镇二级工业用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0041	0.0021	0.0000	-0.0041	-0.0082
		况	道路宽度	0.0044	0.0022	0.0000	-0.0045	-0.0089
		交通便捷程度		0.0052	0.0026	0.0000	-0.0053	-0.0105
	基础设施状况			0.0059	0.003	0.0000	-0.0059	-0.0118
	自然条件			0.0029	0.0015	0.0000	-0.0029	-0.0058
	产业聚集程度			0.0058	0.0029	0.0000	-0.0058	-0.0116
	城镇规划限制			0.0028	0.0014	0.0000	-0.0028	-0.0056
	其他区域因素状况			0.0029	0.0015	0.0000	-0.0029	-0.0058
	个别因素	宗地面积			0.0032	0.0016	0.0000	-0.0032
宗地形状			0.0035	0.0018	0.0000	-0.0036	-0.0071	
宗地地基状况			0.0031	0.0016	0.0000	-0.0031	-0.0062	
宗地临路状况			0.0059	0.003	0.0000	-0.0059	-0.0118	
土地规划限制			0.0035	0.0018	0.0000	-0.0036	-0.0071	
宗地基础设施状况			0.0056	0.0028	0.0000	-0.0056	-0.0112	
距交通设施距离			0.005	0.0025	0.0000	-0.0051	-0.0101	
其他个别因素状况			0.0027	0.0014	0.0000	-0.0027	-0.0054	

表 3-15 梅村镇一级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素				修正因素				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	交通型为主	混合型与交通型并重	混合型为主	生活型与混合型并重	生活型为主
			道路宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
		交通便捷状况		交通极为便捷	交通比较便捷	交通条件一般	交通有所不便	交通不便
	基础设施状况		供电、供水保证率达 98%以上, 排水通畅	供电、供水保证率 95-98%, 排水较通畅	供电、供水保证率 90-95%, 排水状况一般	供电、供水保证率 85-90%, 排水状况较差	供电、供水保证率<85%, 排水状况差	
	自然条件		地形平坦, 无淹水现象, 自然条件好	地形较平坦, 基本无淹水现象, 自然条件较好	地形较平坦, 连续大雨后有淹水现象, 自然条件一般	地形略有起伏, 大雨后有淹水现象, 自然条件较差	地形略有起伏, 常有淹水现象, 自然条件差	
	产业聚集程度		高	较高	一般	较低	低	
	集镇规划限制		未来土地利用以工业用地为主	未来土地利用以工业、市政公用设施用地为主	未来土地利用以市政公用设施、住宅用地为主	未来土地利用以住宅、商服用地为主	未来土地利用以其它用地为主	
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差	
个别因素	宗地面积		面积适中, 对土地利用有利	面积较适中, 对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小, 对土地利用影响大	
	宗地形状		矩形	近似矩形	较不规则, 但对土地利用无影响	不规则, 对土地利用有一定影响	很不规则, 对土地利用影响较大	
	宗地地基状况		好	较好	一般	较差	差	
	宗地临路状况		临交通型主干道	临混合型主干道	临生活型主干道或交通型次干道	临生活型次干道	临支路或巷道	
	土地规划限制		规划用途工业, 规划对土地利用强度基本无限制	规划用途工业, 规划对土地利用强度略有限制	规划用途工业, 规划对土地利用强度有一定限制	规划用途工业, 规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途	
	宗地基础设施状况		供电、供水保证率达 98%以上, 排水通畅	供电、供水保证率 95-98%, 排水较通畅	供电、供水保证率 90-95%, 排水状况一般	供电、供水保证率 85-90%, 排水状况较差	供电、供水保证率<85%, 排水状况差	
	距交通设施距离		<500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	>2000 米	
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差	

表 3-16 梅林镇一级工业用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0044	0.0022	0.0000	-0.004	-0.0079
			道路宽度	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0043	-0.0086
		交通便捷程度		0.0056	0.0028	0.0000	-0.0051	-0.0101
	基础设施状况			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0057	-0.0113
	自然条件			0.0031	0.0016	0.0000	-0.0028	-0.0056
	产业聚集程度			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0056	-0.0112
	城镇规划限制			0.003	0.0015	0.0000	-0.0027	-0.0054
	其他区域因素状况			0.0031	0.0016	0.0000	-0.0028	-0.0056
个别因素	宗地面积			0.0034	0.0017	0.0000	-0.0031	-0.0061
	宗地形状			0.0038	0.0019	0.0000	-0.0034	-0.0068
	宗地地基状况			0.0033	0.0017	0.0000	-0.003	-0.006
	宗地临路状况			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0057	-0.0113
	土地规划限制			0.0038	0.0019	0.0000	-0.0034	-0.0068
	宗地基础设施状况			0.006	0.003	0.0000	-0.0054	-0.0108
	距交通设施距离			0.0054	0.0027	0.0000	-0.0049	-0.0097
	其他个别因素状况			0.0029	0.0015	0.0000	-0.0026	-0.0052



表 3-17 梅林镇二级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素				修正因素				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	交通型为主	混合型与交通型并重	混合型为主	生活型与混合型并重	生活型为主
			道路宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
		交通便捷状况		交通极为便捷	交通比较便捷	交通条件一般	交通有所不便	交通不便
	基础设施状况			供电、供水保证率达 95%以上，排水通畅	供电、供水保证率 90-95%，排水较通畅	供电、供水保证率 85-90%，排水一般	供电、供水保证率 80-85%，排水较差	供电、供水保证率<80%，排水不畅
	自然条件			地形平坦，无淹水现象，自然条件好	地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好	地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般	地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差	地形略有起伏，常有淹水现象，自然条件差
	产业聚集程度			高	较高	一般	较低	低
	集镇规划限制			未来土地利用以工业用地为主	未来土地利用以工业、市政公用设施用地为主	未来土地利用以市政公用设施、住宅用地为主	未来土地利用以住宅、商服用地为主	未来土地利用以其它用地为主
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地面积			面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大
	宗地形状			矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
	宗地地基状况			好	较好	一般	较差	差
	宗地临路状况			临交通型主干道	临混合型主干道	临生活型主干道或交通型次干道	临生活型次干道	临支路或巷道
	土地规划限制			规划用途工业，规划对土地利用强度基本无限制	规划用途工业，规划对土地利用强度略有限制	规划用途工业，规划对土地利用强度有一定限制	规划用途工业，规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途
	宗地基础设施状况			供电、供水保证率达 95%以上，排水通畅	供电、供水保证率 90-95%，排水较通畅	供电、供水保证率 85-90%，排水一般	供电、供水保证率 80-85%，排水较差	供电、供水保证率<80%，排水不畅
	距交通设施距离			<700 米	700-1200 米	1200-1700 米	1700-2200 米	>2200 米
	其他个别因素状况			好	较好	一般	较差	差

表 3-18 梅林镇二级工业用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0038	0.0019	0.0000	-0.0036	-0.0072
			道路宽度	0.0041	0.0021	0.0000	-0.0039	-0.0078
		交通便捷程度		0.0048	0.0024	0.0000	-0.0046	-0.0092
	基础设施状况			0.0054	0.0027	0.0000	-0.0052	-0.0104
	自然条件			0.0027	0.0014	0.0000	-0.0026	-0.0052
	产业聚集程度			0.0054	0.0027	0.0000	-0.0052	-0.0103
	城镇规划限制			0.0026	0.0013	0.0000	-0.0025	-0.005
	其他区域因素状况			0.0027	0.0014	0.0000	-0.0026	-0.0051
	个别因素	宗地面积			0.0029	0.0015	0.0000	-0.0028
宗地形状			0.0033	0.0017	0.0000	-0.0031	-0.0062	
宗地地基状况			0.0029	0.0015	0.0000	-0.0028	-0.0055	
宗地临路状况			0.0054	0.0027	0.0000	-0.0052	-0.0104	
土地规划限制			0.0033	0.0017	0.0000	-0.0032	-0.0063	
宗地基础设施状况			0.0052	0.0026	0.0000	-0.005	-0.0099	
距交通设施距离			0.0047	0.0024	0.0000	-0.0045	-0.0089	
其他个别因素状况			0.0025	0.0013	0.0000	-0.0024	-0.0048	

表 3-19 甲路镇一级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				修正因素				
宗地修正因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	交通型为主	混合型与交通型并重	混合型为主	生活型与混合型并重	生活型为主
			道路宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
		交通便捷状况		交通极为便捷	交通比较便捷	交通条件一般	交通有所不便	交通不便
	基础设施状况		供电、供水保证率达 98%以上, 排水通畅	供电、供水保证率 95-98%, 排水较通畅	供电、供水保证率 90-95%, 排水状况一般	供电、供水保证率 85-90%, 排水状况较差	供电、供水保证率<85%, 排水状况差	
	自然条件		地形平坦, 无淹水现象, 自然条件好	地形较平坦, 基本无淹水现象, 自然条件较好	地形较平坦, 连续大雨后有淹水现象, 自然条件一般	地形略有起伏, 大雨后有淹水现象, 自然条件较差	地形略有起伏, 常有淹水现象, 自然条件差	
	产业聚集程度		高	较高	一般	较低	低	
	集镇规划限制		未来土地利用以工业用地为主	未来土地利用以工业、市政公用设施用地为主	未来土地利用以市政公用设施、住宅用地为主	未来土地利用以住宅、商服用地为主	未来土地利用以其它用地为主	
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差	
个别因素	宗地面积		面积适中, 对土地利用有利	面积较适中, 对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小, 对土地利用影响大	
	宗地形状		矩形	近似矩形	较不规则, 但对土地利用无影响	不规则, 对土地利用有一定影响	很不规则, 对土地利用影响较大	
	宗地地基状况		好	较好	一般	较差	差	
	宗地临路状况		临交通型主干道	临混合型主干道	临生活型主干道或交通型次干道	临生活型次干道	临支路或巷道	
	土地规划限制		规划用途工业, 规划对土地利用强度基本无限制	规划用途工业, 规划对土地利用强度略有限制	规划用途工业, 规划对土地利用强度有一定限制	规划用途工业, 规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途	
	宗地基础设施状况		供电、供水保证率达 98%以上, 排水通畅	供电、供水保证率 95-98%, 排水较通畅	供电、供水保证率 90-95%, 排水状况一般	供电、供水保证率 85-90%, 排水状况较差	供电、供水保证率<85%, 排水状况差	
	距交通设施距离		<1200 米	1200-1700 米	1700-2200 米	2200-3200 米	>3200 米	
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 3-20 甲路镇一级工业用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0044	0.0022	0.0000	-0.004	-0.0079
			道路宽度	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0043	-0.0086
		交通便捷程度		0.0056	0.0028	0.0000	-0.0051	-0.0101
	基础设施状况			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0057	-0.0113
	自然条件			0.0031	0.0016	0.0000	-0.0028	-0.0056
	产业聚集程度			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0056	-0.0112
	城镇规划限制			0.003	0.0015	0.0000	-0.0027	-0.0054
	其他区域因素状况			0.0031	0.0016	0.0000	-0.0028	-0.0056
个别因素	宗地面积			0.0034	0.0017	0.0000	-0.0031	-0.0061
	宗地形状			0.0038	0.0019	0.0000	-0.0034	-0.0068
	宗地地基状况			0.0033	0.0017	0.0000	-0.003	-0.006
	宗地临路状况			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0057	-0.0113
	土地规划限制			0.0038	0.0019	0.0000	-0.0034	-0.0068
	宗地基础设施状况			0.006	0.003	0.0000	-0.0054	-0.0108
	距交通设施距离			0.0054	0.0027	0.0000	-0.0049	-0.0097
	其他个别因素状况			0.0029	0.0015	0.0000	-0.0026	-0.0052

表 3-21 甲路镇二级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素				修正因素				
				优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	交通型为主	混合型与交通型并重	混合型为主	生活型与混合型并重	生活型为主
			道路宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
	交通便捷状况		交通极为便捷	交通比较便捷	交通条件一般	交通有所不便	交通不便	
	基础设施状况		供电、供水保证率达 95%以上，排水通畅	供电、供水保证率 90-95%，排水较通畅	供电、供水保证率 85-90%，排水一般	供电、供水保证率 80-85%，排水较差	供电、供水保证率<80%，排水不畅	
	自然条件		地形平坦，无淹水现象，自然条件好	地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好	地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般	地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差	地形略有起伏，常有淹水现象，自然条件差	
	产业聚集程度		高	较高	一般	较低	低	
	集镇规划限制		未来土地利用以工业用地为主	未来土地利用以工业、市政公用设施用地为主	未来土地利用以市政公用设施、住宅用地为主	未来土地利用以住宅、商服用地为主	未来土地利用以其它用地为主	
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差	
个别因素	宗地面积		面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大	
	宗地形状		矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大	
	宗地地基状况		好	较好	一般	较差	差	
	宗地临路状况		临交通型主干道	临混合型主干道	临生活型主干道或交通型次干道	临生活型次干道	临支路或巷道	
	土地规划限制		规划用途工业，规划对土地利用强度基本无限制	规划用途工业，规划对土地利用强度略有限制	规划用途工业，规划对土地利用强度有一定限制	规划用途工业，规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途	
	宗地基础设施状况		供电、供水保证率达 95%以上，排水通畅	供电、供水保证率 90-95%，排水较通畅	供电、供水保证率 85-90%，排水一般	供电、供水保证率 80-85%，排水较差	供电、供水保证率<80%，排水不畅	
	距交通设施距离		<1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米	2500-3000 米	>3500 米	
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差	

表 3-22 甲路镇二级工业用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0038	0.0019	0.0000	-0.0036	-0.0072
			道路宽度	0.0041	0.0021	0.0000	-0.0039	-0.0078
		交通便捷程度		0.0048	0.0024	0.0000	-0.0046	-0.0092
	基础设施状况			0.0054	0.0027	0.0000	-0.0052	-0.0104
	自然条件			0.0027	0.0014	0.0000	-0.0026	-0.0052
	产业聚集程度			0.0054	0.0027	0.0000	-0.0052	-0.0103
	城镇规划限制			0.0026	0.0013	0.0000	-0.0025	-0.005
	其他区域因素状况			0.0027	0.0014	0.0000	-0.0026	-0.0051
	个别因素	宗地面积			0.0029	0.0015	0.0000	-0.0028
宗地形状			0.0033	0.0017	0.0000	-0.0031	-0.0062	
宗地地基状况			0.0029	0.0015	0.0000	-0.0028	-0.0055	
宗地临路状况			0.0054	0.0027	0.0000	-0.0052	-0.0104	
土地规划限制			0.0033	0.0017	0.0000	-0.0032	-0.0063	
宗地基础设施状况			0.0052	0.0026	0.0000	-0.005	-0.0099	
距交通设施距离			0.0047	0.0024	0.0000	-0.0045	-0.0089	
其他个别因素状况			0.0025	0.0013	0.0000	-0.0024	-0.0048	

表 3-23 宁墩镇一级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素				修正因素				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	交通型为主	混合型与交通型并重	混合型为主	生活型与混合型并重	生活型为主
			道路宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
		交通便捷状况		交通极为便捷	交通比较便捷	交通条件一般	交通有所不便	交通不便
	基础设施状况			供电、供水保证率达 98%以上, 排水通畅	供电、供水保证率 95-98%, 排水较通畅	供电、供水保证率 90-95%, 排水状况一般	供电、供水保证率 85-90%, 排水状况较差	供电、供水保证率 <85%, 排水状况差
	自然条件			地形平坦, 无淹水现象, 自然条件好	地形较平坦, 基本无淹水现象, 自然条件较好	地形较平坦, 连续大雨后有淹水现象, 自然条件一般	地形略有起伏, 大雨后有淹水现象, 自然条件较差	地形略有起伏, 常有淹水现象, 自然条件差
	产业聚集程度			高	较高	一般	较低	低
	集镇规划限制			未来土地利用以工业用地为主	未来土地利用以工业、市政公用设施用地为主	未来土地利用以市政公用设施、住宅用地为主	未来土地利用以住宅、商服用地为主	未来土地利用以其它用地为主
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地面积			面积适中, 对土地利用有利	面积较适中, 对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小, 对土地利用影响大
	宗地形状			矩形	近似矩形	较不规则, 但对土地利用无影响	不规则, 对土地利用有一定影响	很不规则, 对土地利用影响较大
	宗地地基状况			好	较好	一般	较差	差
	宗地临路状况			临交通型主干道	临混合型主干道	临生活型主干道或交通型次干道	临生活型次干道	临支路或巷道
	土地规划限制			规划用途工业, 规划对土地利用强度基本无限制	规划用途工业, 规划对土地利用强度略有限制	规划用途工业, 规划对土地利用强度有一定限制	规划用途工业, 规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途
	宗地基础设施状况			供电、供水保证率达 98%以上, 排水通畅	供电、供水保证率 95-98%, 排水较通畅	供电、供水保证率 90-95%, 排水状况一般	供电、供水保证率 85-90%, 排水状况较差	供电、供水保证率 <85%, 排水状况差
	距交通设施距离			<1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	2000-3000 米	>3000 米
	其他个别因素状况			好	较好	一般	较差	差

表 3-24 宁墩镇一级工业用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0032	0.0016	0.0000	-0.0041	-0.0082
			道路宽度	0.0035	0.0018	0.0000	-0.0045	-0.0089
		交通便捷程度		0.0041	0.0021	0.0000	-0.0053	-0.0105
	基础设施状况			0.0046	0.0023	0.0000	-0.0059	-0.0118
	自然条件			0.0023	0.0012	0.0000	-0.0029	-0.0058
	产业聚集程度			0.0046	0.0023	0.0000	-0.0058	-0.0116
	城镇规划限制			0.0022	0.0011	0.0000	-0.0028	-0.0056
	其他区域因素状况			0.0023	0.0012	0.0000	-0.0029	-0.0058
个别因素	宗地面积			0.0025	0.0013	0.0000	-0.0032	-0.0064
	宗地形状			0.0028	0.0014	0.0000	-0.0036	-0.0071
	宗地地基状况			0.0024	0.0012	0.0000	-0.0031	-0.0062
	宗地临路状况			0.0046	0.0023	0.0000	-0.0059	-0.0118
	土地规划限制			0.0028	0.0014	0.0000	-0.0036	-0.0071
	宗地基础设施状况			0.0044	0.0022	0.0000	-0.0056	-0.0112
	距交通设施距离			0.004	0.002	0.0000	-0.0051	-0.0101
	其他个别因素状况			0.0021	0.0011	0.0000	-0.0027	-0.0054



表 3-25 宁墩镇二级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素				修正因素				
				优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	交通型为主	混合型与交通型并重	混合型为主	生活型与混合型并重	生活型为主
			道路宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
		交通便捷状况		交通极为便捷	交通比较便捷	交通条件一般	交通有所不便	交通不便
	基础设施状况			供电、供水保证率达 95%以上，排水通畅	供电、供水保证率 90-95%，排水较通畅	供电、供水保证率 85-90%，排水一般	供电、供水保证率 80-85%，排水较差	供电、供水保证率 <80%，排水不畅
	自然条件			地形平坦，无淹水现象，自然条件好	地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好	地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般	地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差	地形略有起伏，常有淹水现象，自然条件差
	产业聚集程度			高	较高	一般	较低	低
	集镇规划限制			未来土地利用以工业用地为主	未来土地利用以工业、市政公用设施用地为主	未来土地利用以市政公用设施、住宅用地为主	未来土地利用以住宅、商服用地为主	未来土地利用以其它用地为主
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地面积			面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大
	宗地形状			矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
	宗地地基状况			好	较好	一般	较差	差
	宗地临路状况			临交通型主干道	临混合型主干道	临生活型主干道或交通型次干道	临生活型次干道	临支路或巷道
	土地规划限制			规划用途工业，规划对土地利用强度基本无限制	规划用途工业，规划对土地利用强度略有限制	规划用途工业，规划对土地利用强度有一定限制	规划用途工业，规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途
	宗地基础设施状况			供电、供水保证率达 95%以上，排水通畅	供电、供水保证率 90-95%，排水较通畅	供电、供水保证率 85-90%，排水一般	供电、供水保证率 80-85%，排水较差	供电、供水保证率 <80%，排水不畅
	距交通设施距离			<1200 米	1200-1700 米	1700-2200 米	2200-3200 米	>3200 米
其他个别因素状况			好	较好	一般	较差	差	

表 3-26 宁墩镇二级工业用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0038	0.0019	0.0000	-0.0039	-0.0078
			道路宽度	0.0041	0.0021	0.0000	-0.0043	-0.0085
		交通便捷程度		0.0048	0.0024	0.0000	-0.0051	-0.0101
	基础设施状况			0.0054	0.0027	0.0000	-0.0057	-0.0113
	自然条件			0.0027	0.0014	0.0000	-0.0028	-0.0056
	产业聚集程度			0.0054	0.0027	0.0000	-0.0056	-0.0112
	城镇规划限制			0.0026	0.0013	0.0000	-0.0027	-0.0054
	其他区域因素状况			0.0027	0.0014	0.0000	-0.0028	-0.0056
个别因素	宗地面积			0.0029	0.0015	0.0000	-0.0031	-0.0061
	宗地形状			0.0033	0.0017	0.0000	-0.0034	-0.0068
	宗地地基状况			0.0029	0.0015	0.0000	-0.003	-0.006
	宗地临路状况			0.0054	0.0027	0.0000	-0.0057	-0.0113
	土地规划限制			0.0033	0.0017	0.0000	-0.0034	-0.0068
	宗地基础设施状况			0.0052	0.0026	0.0000	-0.0054	-0.0108
	距交通设施距离			0.0047	0.0024	0.0000	-0.0049	-0.0097
	其他个别因素状况			0.0025	0.0013	0.0000	-0.0026	-0.0052

表 3-27 霞西镇一级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素				修正因素				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	交通型为主	混合型与交通型并重	混合型为主	生活型与混合型并重	生活型为主
			道路宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
	交通便捷状况		交通极为便捷	交通比较便捷	交通条件一般	交通有所不便	交通不便	
	基础设施状况		供电、供水保证率达 98%以上, 排水通畅	供电、供水保证率 95-98%, 排水较通畅	供电、供水保证率 90-95%, 排水状况一般	供电、供水保证率 85-90%, 排水状况较差	供电、供水保证率<85%, 排水状况差	
	自然条件		地形平坦, 无淹水现象, 自然条件好	地形较平坦, 基本无淹水现象, 自然条件较好	地形较平坦, 连续大雨后有淹水现象, 自然条件一般	地形略有起伏, 大雨后有淹水现象, 自然条件较差	地形略有起伏, 常有淹水现象, 自然条件差	
	产业聚集程度		高	较高	一般	较低	低	
	集镇规划限制		未来土地利用以工业用地为主	未来土地利用以工业、市政公用设施用地为主	未来土地利用以市政公用设施、住宅用地为主	未来土地利用以住宅、商服用地为主	未来土地利用以其它用地为主	
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差	
个别因素	宗地面积		面积适中, 对土地利用有利	面积较适中, 对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小, 对土地利用影响大	
	宗地形状		矩形	近似矩形	较不规则, 但对土地利用无影响	不规则, 对土地利用有一定影响	很不规则, 对土地利用影响较大	
	宗地地基状况		好	较好	一般	较差	差	
	宗地临路状况		临交通型主干道	临混合型主干道	临生活型主干道或交通型次干道	临生活型次干道	临支路或巷道	
	土地规划限制		规划用途工业, 规划对土地利用强度基本无限制	规划用途工业, 规划对土地利用强度略有限制	规划用途工业, 规划对土地利用强度有一定限制	规划用途工业, 规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途	
	宗地基础设施状况		供电、供水保证率达 98%以上, 排水通畅	供电、供水保证率 95-98%, 排水较通畅	供电、供水保证率 90-95%, 排水状况一般	供电、供水保证率 85-90%, 排水状况较差	供电、供水保证率<85%, 排水状况差	
	距交通设施距离		<1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	2000-3000 米	>3000 米	
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差	

表 3-28 霞西镇一级工业用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0029	0.0015	0.0000	-0.0037	-0.0073
			道路宽度	0.0032	0.0016	0.0000	-0.004	-0.0079
		交通便捷程度		0.0037	0.0019	0.0000	-0.0047	-0.0093
	基础设施状况			0.0042	0.0021	0.0000	-0.0053	-0.0105
	自然条件			0.0021	0.0011	0.0000	-0.0026	-0.0052
	产业聚集程度			0.0041	0.0021	0.0000	-0.0052	-0.0104
	城镇规划限制			0.002	0.001	0.0000	-0.0025	-0.005
	其他区域因素状况			0.0021	0.0011	0.0000	-0.0026	-0.0052
个别因素	宗地面积			0.0023	0.0012	0.0000	-0.0029	-0.0057
	宗地形状			0.0025	0.0013	0.0000	-0.0032	-0.0063
	宗地地基状况			0.0022	0.0011	0.0000	-0.0028	-0.0055
	宗地临路状况			0.0042	0.0021	0.0000	-0.0053	-0.0105
	土地规划限制			0.0025	0.0013	0.0000	-0.0032	-0.0063
	宗地基础设施状况			0.004	0.002	0.0000	-0.005	-0.01
	距交通设施距离			0.0036	0.0018	0.0000	-0.0045	-0.009
	其他个别因素状况			0.0019	0.001	0.0000	-0.0024	-0.0048

表 3-29 霞西镇二级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素				修正因素				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	交通型为主	混合型与交通型并重	混合型为主	生活型与混合型并重	生活型为主
			道路宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
		交通便捷状况		交通极为便捷	交通比较便捷	交通条件一般	交通有所不便	交通不便
	基础设施状况			供电、供水保证率达 95%以上，排水通畅	供电、供水保证率 90-95%，排水较通畅	供电、供水保证率 85-90%，排水一般	供电、供水保证率 80-85%，排水较差	供电、供水保证率<80%，排水不畅
	自然条件			地形平坦，无淹水现象，自然条件好	地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好	地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般	地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差	地形略有起伏，常有淹水现象，自然条件差
	产业聚集程度			高	较高	一般	较低	低
	集镇规划限制			未来土地利用以工业用地为主	未来土地利用以工业、市政公用设施用地为主	未来土地利用以市政公用设施、住宅用地为主	未来土地利用以住宅、商服用地为主	未来土地利用以其它用地为主
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地面积			面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大
	宗地形状			矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
	宗地地基状况			好	较好	一般	较差	差
	宗地临路状况			临交通型主干道	临混合型主干道	临生活型主干道或交通型次干道	临生活型次干道	临支路或巷道
	土地规划限制			规划用途工业，规划对土地利用强度基本无限制	规划用途工业，规划对土地利用强度略有限制	规划用途工业，规划对土地利用强度有一定限制	规划用途工业，规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途
	宗地基础设施状况			供电、供水保证率达 95%以上，排水通畅	供电、供水保证率 90-95%，排水较通畅	供电、供水保证率 85-90%，排水一般	供电、供水保证率 80-85%，排水较差	供电、供水保证率<80%，排水不畅
	距交通设施距离			<1200 米	1200-1700 米	1700-2200 米	2200-3200 米	>3200 米
其他个别因素状况			好	较好	一般	较差	差	

表 3-30 霞西镇二级工业用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0031	0.0016	0.0000	-0.0028	-0.0056
			道路宽度	0.0034	0.0017	0.0000	-0.0031	-0.0061
		交通便捷程度		0.004	0.002	0.0000	-0.0036	-0.0072
	基础设施状况			0.0045	0.0023	0.0000	-0.0041	-0.0081
	自然条件			0.0022	0.0011	0.0000	-0.002	-0.004
	产业聚集程度			0.0045	0.0023	0.0000	-0.004	-0.008
	城镇规划限制			0.0022	0.0011	0.0000	-0.002	-0.0039
	其他区域因素状况			0.0022	0.0011	0.0000	-0.002	-0.004
个别因素	宗地面积			0.0025	0.0013	0.0000	-0.0022	-0.0044
	宗地形状			0.0027	0.0014	0.0000	-0.0025	-0.0049
	宗地地基状况			0.0024	0.0012	0.0000	-0.0022	-0.0043
	宗地临路状况			0.0045	0.0023	0.0000	-0.0041	-0.0081
	土地规划限制			0.0027	0.0014	0.0000	-0.0025	-0.0049
	宗地基础设施状况			0.0043	0.0022	0.0000	-0.0039	-0.0078
	距交通设施距离			0.0039	0.002	0.0000	-0.0035	-0.007
	其他个别因素状况			0.0021	0.0011	0.0000	-0.0019	-0.0037

表 3-31 万家乡一级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

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

表 3-32 万家乡一级工业用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0035	0.0018	0.0000	-0.0041	-0.0082
			道路宽度	0.0038	0.0019	0.0000	-0.0045	-0.0089
		交通便捷程度		0.0045	0.0023	0.0000	-0.0053	-0.0105
	基础设施状况			0.005	0.0025	0.0000	-0.0059	-0.0118
	自然条件			0.0025	0.0013	0.0000	-0.0029	-0.0058
	产业聚集程度			0.005	0.0025	0.0000	-0.0058	-0.0116
	城镇规划限制			0.0024	0.0012	0.0000	-0.0028	-0.0056
	其他区域因素状况			0.0025	0.0013	0.0000	-0.0029	-0.0058
个别因素	宗地面积			0.0027	0.0014	0.0000	-0.0032	-0.0064
	宗地形状			0.003	0.0015	0.0000	-0.0036	-0.0071
	宗地地基状况			0.0027	0.0014	0.0000	-0.0031	-0.0062
	宗地临路状况			0.005	0.0025	0.0000	-0.0059	-0.0118
	土地规划限制			0.003	0.0015	0.0000	-0.0036	-0.0071
	宗地基础设施状况			0.0048	0.0024	0.0000	-0.0056	-0.0112
	距交通设施距离			0.0043	0.0022	0.0000	-0.0051	-0.0101
	其他个别因素状况			0.0023	0.0012	0.0000	-0.0027	-0.0054



表 3-33 万家乡二级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

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

表 3-34 万家乡二级工业用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0022	0.0011	0.0000	-0.0038	-0.0075
			道路宽度	0.0024	0.0012	0.0000	-0.0041	-0.0082
		交通便捷程度		0.0028	0.0014	0.0000	-0.0048	-0.0096
	基础设施状况			0.0032	0.0016	0.0000	-0.0055	-0.0109
	自然条件			0.0016	0.0008	0.0000	-0.0027	-0.0054
	产业聚集程度			0.0031	0.0016	0.0000	-0.0054	-0.0107
	城镇规划限制			0.0015	0.0008	0.0000	-0.0026	-0.0052
	其他区域因素状况			0.0016	0.0008	0.0000	-0.0027	-0.0054
	个别因素	宗地面积			0.0017	0.0009	0.0000	-0.003
宗地形状			0.0019	0.001	0.0000	-0.0033	-0.0065	
宗地地基状况			0.0017	0.0009	0.0000	-0.0029	-0.0057	
宗地临路状况			0.0032	0.0016	0.0000	-0.0055	-0.0109	
土地规划限制			0.0019	0.001	0.0000	-0.0033	-0.0065	
宗地基础设施状况			0.003	0.0015	0.0000	-0.0052	-0.0104	
距交通设施距离			0.0027	0.0014	0.0000	-0.0047	-0.0093	
其他个别因素状况			0.0015	0.0008	0.0000	-0.0025	-0.005	

表 3-35 南极乡一级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

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

表 3-36 南极乡一级工业用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0073	0.0037	0.0000	-0.004	-0.0079
			道路宽度	0.0079	0.004	0.0000	-0.0043	-0.0086
		交通便捷程度		0.0093	0.0047	0.0000	-0.0051	-0.0101
	基础设施状况			0.0105	0.0053	0.0000	-0.0057	-0.0113
	自然条件			0.0052	0.0026	0.0000	-0.0028	-0.0056
	产业聚集程度			0.0104	0.0052	0.0000	-0.0056	-0.0112
	城镇规划限制			0.005	0.0025	0.0000	-0.0027	-0.0054
	其他区域因素状况			0.0052	0.0026	0.0000	-0.0028	-0.0056
个别因素	宗地面积			0.0057	0.0029	0.0000	-0.0031	-0.0061
	宗地形状			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0034	-0.0068
	宗地地基状况			0.0055	0.0028	0.0000	-0.003	-0.006
	宗地临路状况			0.0105	0.0053	0.0000	-0.0057	-0.0113
	土地规划限制			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0034	-0.0068
	宗地基础设施状况			0.01	0.005	0.0000	-0.0054	-0.0108
	距交通设施距离			0.009	0.0045	0.0000	-0.0049	-0.0097
	其他个别因素状况			0.0048	0.0024	0.0000	-0.0026	-0.0052

表 3-37 南极乡二级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素				修正因素				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	交通型为主	混合型与交通型并重	混合型为主	生活型与混合型并重	生活型为主
			道路宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
		交通便捷状况		交通极为便捷	交通比较便捷	交通条件一般	交通有所不便	交通不便
	基础设施状况			供电、供水保证率达 95%以上，排水通畅	供电、供水保证率 90-95%，排水较通畅	供电、供水保证率 85-90%，排水一般	供电、供水保证率 80-85%，排水较差	供电、供水保证率<80%，排水不畅
	自然条件			地形平坦，无淹水现象，自然条件好	地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好	地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般	地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差	地形略有起伏，常有淹水现象，自然条件差
	产业聚集程度			高	较高	一般	较低	低
	集镇规划限制			未来土地利用以工业用地为主	未来土地利用以工业、市政公用设施用地为主	未来土地利用以市政公用设施、住宅用地为主	未来土地利用以住宅、商服用地为主	未来土地利用以其它用地为主
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地面积			面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大
	宗地形状			矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
	宗地地基状况			好	较好	一般	较差	差
	宗地临路状况			临交通型主干道	临混合型主干道	临生活型主干道或交通型次干道	临生活型次干道	临支路或巷道
	土地规划限制			规划用途工业，规划对土地利用强度基本无限制	规划用途工业，规划对土地利用强度略有限制	规划用途工业，规划对土地利用强度有一定限制	规划用途工业，规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途
	宗地基础设施状况			供电、供水保证率达 95%以上，排水通畅	供电、供水保证率 90-95%，排水较通畅	供电、供水保证率 85-90%，排水一般	供电、供水保证率 80-85%，排水较差	供电、供水保证率<80%，排水不畅
	距交通设施距离			<2000 米	2000-2500 米	2500-3000 米	3000-4000 米	>4000 米
其他个别因素状况			好	较好	一般	较差	差	

表 3-38 南极乡二级工业用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0041	0.0021	0.0000	-0.0036	-0.0072
			道路宽度	0.0044	0.0022	0.0000	-0.0039	-0.0078
		交通便捷程度		0.0052	0.0026	0.0000	-0.0046	-0.0092
	基础设施状况		0.0059	0.003	0.0000	-0.0052	-0.0104	
	自然条件		0.0029	0.0015	0.0000	-0.0026	-0.0052	
	产业聚集程度		0.0058	0.0029	0.0000	-0.0052	-0.0103	
	城镇规划限制		0.0028	0.0014	0.0000	-0.0025	-0.005	
	其他区域因素状况		0.0029	0.0015	0.0000	-0.0026	-0.0051	
个别因素	宗地面积		0.0032	0.0016	0.0000	-0.0028	-0.0056	
	宗地形状		0.0035	0.0018	0.0000	-0.0031	-0.0062	
	宗地地基状况		0.0031	0.0016	0.0000	-0.0028	-0.0055	
	宗地临路状况		0.0059	0.003	0.0000	-0.0052	-0.0104	
	土地规划限制		0.0035	0.0018	0.0000	-0.0032	-0.0063	
	宗地基础设施状况		0.0056	0.0028	0.0000	-0.005	-0.0099	
	距交通设施距离		0.005	0.0025	0.0000	-0.0045	-0.0089	
	其他个别因素状况		0.0027	0.0014	0.0000	-0.0024	-0.0048	

表 3-39 云梯畲族乡一级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

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

表 3-40 云梯畲族乡一级工业用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0067	0.0034	0.0000	-0.005	-0.0099
			道路宽度	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0054	-0.0108
		交通便捷程度		0.0086	0.0043	0.0000	-0.0064	-0.0127
	基础设施状况		0.0097	0.0049	0.0000	-0.0072	-0.0143	
	自然条件		0.0048	0.0024	0.0000	-0.0036	-0.0071	
	产业聚集程度		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0071	-0.0141	
	城镇规划限制		0.0046	0.0023	0.0000	-0.0034	-0.0068	
	其他区域因素状况		0.0048	0.0024	0.0000	-0.0035	-0.007	
个别因素	宗地面积		0.0052	0.0026	0.0000	-0.0039	-0.0077	
	宗地形状		0.0058	0.0029	0.0000	-0.0043	-0.0086	
	宗地地基状况		0.0051	0.0026	0.0000	-0.0038	-0.0075	
	宗地临路状况		0.0097	0.0049	0.0000	-0.0072	-0.0143	
	土地规划限制		0.0058	0.0029	0.0000	-0.0043	-0.0086	
	宗地基础设施状况		0.0092	0.0046	0.0000	-0.0068	-0.0136	
	距交通设施距离		0.0083	0.0042	0.0000	-0.0062	-0.0123	
	其他个别因素状况		0.0044	0.0022	0.0000	-0.0033	-0.0066	



表 3-41 云梯畲族乡二级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素				修正因素				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	交通型为主	混合型与交通型并重	混合型为主	生活型与混合型并重	生活型为主
			道路宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
		交通便捷状况		交通极为便捷	交通比较便捷	交通条件一般	交通有所不便	交通不便
	基础设施状况			供电、供水保证率达 95%以上，排水通畅	供电、供水保证率 90-95%，排水较通畅	供电、供水保证率 85-90%，排水一般	供电、供水保证率 80-85%，排水较差	供电、供水保证率<80%，排水不畅
	自然条件			地形平坦，无淹水现象，自然条件好	地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好	地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般	地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差	地形略有起伏，常有淹水现象，自然条件差
	产业聚集程度			高	较高	一般	较低	低
	集镇规划限制			未来土地利用以工业用地为主	未来土地利用以工业、市政公用设施用地为主	未来土地利用以市政公用设施、住宅用地为主	未来土地利用以住宅、商服用地为主	未来土地利用以其它用地为主
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地面积			面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大
	宗地形状			矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
	宗地地基状况			好	较好	一般	较差	差
	宗地临路状况			临交通型主干道	临混合型主干道	临生活型主干道或交通型次干道	临生活型次干道	临支路或巷道
	土地规划限制			规划用途工业，规划对土地利用强度基本无限制	规划用途工业，规划对土地利用强度略有限制	规划用途工业，规划对土地利用强度有一定限制	规划用途工业，规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途
	宗地基础设施状况			供电、供水保证率达 95%以上，排水通畅	供电、供水保证率 90-95%，排水较通畅	供电、供水保证率 85-90%，排水一般	供电、供水保证率 80-85%，排水较差	供电、供水保证率<80%，排水不畅
	距交通设施距离			<2000 米	2000-2500 米	2500-3000 米	3000-4000 米	>4000 米
	其他个别因素状况			好	较好	一般	较差	差

表 3-42 云梯畲族乡二级工业用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0035	0.0018	0.0000	-0.0041	-0.0082
			道路宽度	0.0038	0.0019	0.0000	-0.0045	-0.0089
		交通便捷程度		0.0044	0.0022	0.0000	-0.0053	-0.0105
	基础设施状况			0.005	0.0025	0.0000	-0.0059	-0.0118
	自然条件			0.0025	0.0013	0.0000	-0.0029	-0.0058
	产业聚集程度			0.0049	0.0025	0.0000	-0.0058	-0.0116
	城镇规划限制			0.0024	0.0012	0.0000	-0.0028	-0.0056
	其他区域因素状况			0.0025	0.0013	0.0000	-0.0029	-0.0058
个别因素	宗地面积			0.0027	0.0014	0.0000	-0.0032	-0.0064
	宗地形状			0.003	0.0015	0.0000	-0.0036	-0.0071
	宗地地基状况			0.0026	0.0013	0.0000	-0.0031	-0.0062
	宗地临路状况			0.005	0.0025	0.0000	-0.0059	-0.0118
	土地规划限制			0.003	0.0015	0.0000	-0.0036	-0.0071
	宗地基础设施状况			0.0047	0.0024	0.0000	-0.0056	-0.0112
	距交通设施距离			0.0043	0.0022	0.0000	-0.0051	-0.0101
	其他个别因素状况			0.0023	0.0012	0.0000	-0.0027	-0.0054

表 3-43 青龙乡一级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

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

表 3-44 青龙乡一级工业用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0051	-0.0102
			道路宽度	0.0079	0.004	0.0000	-0.0056	-0.0111
		交通便捷程度		0.0093	0.0047	0.0000	-0.0066	-0.0131
	基础设施状况			0.0105	0.0053	0.0000	-0.0074	-0.0147
	自然条件			0.0052	0.0026	0.0000	-0.0037	-0.0073
	产业聚集程度			0.0104	0.0052	0.0000	-0.0073	-0.0145
	城镇规划限制			0.005	0.0025	0.0000	-0.0036	-0.0071
	其他区域因素状况			0.0052	0.0026	0.0000	-0.0037	-0.0073
	个别因素	宗地面积			0.0057	0.0029	0.0000	-0.004
宗地形状			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0044	-0.0088	
宗地地基状况			0.0055	0.0028	0.0000	-0.0039	-0.0078	
宗地临路状况			0.0105	0.0053	0.0000	-0.0074	-0.0147	
土地规划限制			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0045	-0.0089	
宗地基础设施状况			0.01	0.005	0.0000	-0.007	-0.014	
距交通设施距离			0.009	0.0045	0.0000	-0.0063	-0.0126	
其他个别因素状况			0.0048	0.0024	0.0000	-0.0034	-0.0068	

表 3-45 青龙乡二级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素				修正因素				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	交通型为主	混合型与交通型并重	混合型为主	生活型与混合型并重	生活型为主
			道路宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
		交通便捷状况		交通极为便捷	交通比较便捷	交通条件一般	交通有所不便	交通不便
	基础设施状况			供电、供水保证率达 95%以上，排水通畅	供电、供水保证率 90-95%，排水较通畅	供电、供水保证率 85-90%，排水一般	供电、供水保证率 80-85%，排水较差	供电、供水保证率 <80%，排水不畅
	自然条件			地形平坦，无淹水现象，自然条件好	地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好	地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般	地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差	地形略有起伏，常有淹水现象，自然条件差
	产业聚集程度			高	较高	一般	较低	低
	集镇规划限制			未来土地利用以工业用地为主	未来土地利用以工业、市政公用设施用地为主	未来土地利用以市政公用设施、住宅用地为主	未来土地利用以住宅、商服用地为主	未来土地利用以其它用地为主
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地面积			面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大
	宗地形状			矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
	宗地地基状况			好	较好	一般	较差	差
	宗地临路状况			临交通型主干道	临混合型主干道	临生活型主干道或交通型次干道	临生活型次干道	临支路或巷道
	土地规划限制			规划用途工业，规划对土地利用强度基本无限制	规划用途工业，规划对土地利用强度略有限制	规划用途工业，规划对土地利用强度有一定限制	规划用途工业，规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途
	宗地基础设施状况			供电、供水保证率达 95%以上，排水通畅	供电、供水保证率 90-95%，排水较通畅	供电、供水保证率 85-90%，排水一般	供电、供水保证率 80-85%，排水较差	供电、供水保证率 <80%，排水不畅
	距交通设施距离			<2000 米	2000-2500 米	2500-3000 米	3000-4000 米	>4000 米
	其他个别因素状况			好	较好	一般	较差	差

表 3-46 青龙乡二级工业用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0038	0.0019	0.0000	-0.0035	-0.0069
			道路宽度	0.0041	0.0021	0.0000	-0.0038	-0.0075
		交通便捷程度		0.0048	0.0024	0.0000	-0.0044	-0.0088
	基础设施状况			0.0054	0.0027	0.0000	-0.005	-0.01
	自然条件			0.0027	0.0014	0.0000	-0.0025	-0.0049
	产业聚集程度			0.0054	0.0027	0.0000	-0.0049	-0.0098
	城镇规划限制			0.0026	0.0013	0.0000	-0.0024	-0.0048
	其他区域因素状况			0.0027	0.0014	0.0000	-0.0025	-0.0049
个别因素	宗地面积			0.0029	0.0015	0.0000	-0.0027	-0.0054
	宗地形状			0.0033	0.0017	0.0000	-0.003	-0.006
	宗地地基状况			0.0029	0.0015	0.0000	-0.0026	-0.0052
	宗地临路状况			0.0054	0.0027	0.0000	-0.005	-0.01
	土地规划限制			0.0033	0.0017	0.0000	-0.003	-0.006
	宗地基础设施状况			0.0052	0.0026	0.0000	-0.0048	-0.0095
	距交通设施距离			0.0047	0.0024	0.0000	-0.0043	-0.0085
	其他个别因素状况			0.0025	0.0013	0.0000	-0.0023	-0.0046

表 3-47 胡乐镇一级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

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

表 3-48 胡乐镇一级工业用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.007	0.0035	0.0000	-0.0038	-0.0076
			道路宽度	0.0076	0.0038	0.0000	-0.0041	-0.0082
		交通便捷程度		0.009	0.0045	0.0000	-0.0049	-0.0097
	基础设施状况			0.0101	0.0051	0.0000	-0.0055	-0.0109
	自然条件			0.005	0.0025	0.0000	-0.0027	-0.0054
	产业聚集程度			0.01	0.005	0.0000	-0.0054	-0.0108
	城镇规划限制			0.0048	0.0024	0.0000	-0.0026	-0.0052
	其他区域因素状况			0.005	0.0025	0.0000	-0.0027	-0.0054
	个别因素	宗地面积			0.0055	0.0028	0.0000	-0.003
宗地形状			0.006	0.003	0.0000	-0.0033	-0.0065	
宗地地基状况			0.0053	0.0027	0.0000	-0.0029	-0.0058	
宗地临路状况			0.0101	0.0051	0.0000	-0.0055	-0.0109	
土地规划限制			0.0061	0.0031	0.0000	-0.0033	-0.0066	
宗地基础设施状况			0.0096	0.0048	0.0000	-0.0052	-0.0104	
距交通设施距离			0.0087	0.0044	0.0000	-0.0047	-0.0094	
其他个别因素状况			0.0046	0.0023	0.0000	-0.0025	-0.005	



表 3-49 胡乐镇二级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素				修正因素				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	交通型为主	混合型与交通型并重	混合型为主	生活型与混合型并重	生活型为主
			道路宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
		交通便捷状况		交通极为便捷	交通比较便捷	交通条件一般	交通有所不便	交通不便
	基础设施状况			供电、供水保证率达 95%以上，排水通畅	供电、供水保证率 90-95%，排水较通畅	供电、供水保证率 85-90%，排水一般	供电、供水保证率 80-85%，排水较差	供电、供水保证率 <80%，排水不畅
	自然条件			地形平坦，无淹水现象，自然条件好	地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好	地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般	地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差	地形略有起伏，常有淹水现象，自然条件差
	产业聚集程度			高	较高	一般	较低	低
	集镇规划限制			未来土地利用以工业用地为主	未来土地利用以工业、市政公用设施用地为主	未来土地利用以市政公用设施、住宅用地为主	未来土地利用以住宅、商服用地为主	未来土地利用以其它用地为主
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地面积			面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大
	宗地形状			矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
	宗地地基状况			好	较好	一般	较差	差
	宗地临路状况			临交通型主干道	临混合型主干道	临生活型主干道或交通型次干道	临生活型次干道	临支路或巷道
	土地规划限制			规划用途工业，规划对土地利用强度基本无限制	规划用途工业，规划对土地利用强度略有限制	规划用途工业，规划对土地利用强度有一定限制	规划用途工业，规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途
	宗地基础设施状况			供电、供水保证率达 95%以上，排水通畅	供电、供水保证率 90-95%，排水较通畅	供电、供水保证率 85-90%，排水一般	供电、供水保证率 80-85%，排水较差	供电、供水保证率 <80%，排水不畅
	距交通设施距离			<2000 米	2000-2500 米	2500-3000 米	3000-4000 米	>4000 米
	其他个别因素状况			好	较好	一般	较差	差

表 3-50 胡乐镇二级工业用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0038	0.0019	0.0000	-0.0027	-0.0053
			道路宽度	0.0041	0.0021	0.0000	-0.0029	-0.0058
		交通便捷程度		0.0048	0.0024	0.0000	-0.0034	-0.0068
	基础设施状况			0.0054	0.0027	0.0000	-0.0039	-0.0077
	自然条件			0.0027	0.0014	0.0000	-0.0019	-0.0038
	产业聚集程度			0.0054	0.0027	0.0000	-0.0038	-0.0076
	城镇规划限制			0.0026	0.0013	0.0000	-0.0019	-0.0037
	其他区域因素状况			0.0027	0.0014	0.0000	-0.0019	-0.0038
个别因素	宗地面积			0.0029	0.0015	0.0000	-0.0021	-0.0042
	宗地形状			0.0033	0.0017	0.0000	-0.0023	-0.0046
	宗地地基状况			0.0029	0.0015	0.0000	-0.0021	-0.0041
	宗地临路状况			0.0054	0.0027	0.0000	-0.0039	-0.0077
	土地规划限制			0.0033	0.0017	0.0000	-0.0023	-0.0046
	宗地基础设施状况			0.0052	0.0026	0.0000	-0.0037	-0.0073
	距交通设施距离			0.0047	0.0024	0.0000	-0.0033	-0.0066
	其他个别因素状况			0.0025	0.0013	0.0000	-0.0018	-0.0035

表 3-51 方塘乡一级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

宗地修正因素				指标标准					修正因素				
				优		较优		一般		较劣		劣	
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	交通型为主	混合型与交通型并重	混合型为主	生活型与混合型并重	生活型为主					
			道路宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米					
		交通便捷状况		交通极为便捷	交通比较便捷	交通条件一般	交通有所不便	交通不便					
	基础设施状况			供电、供水保证率达 98%以上, 排水通畅	供电、供水保证率 95-98%, 排水较通畅	供电、供水保证率 90-95%, 排水状况一般	供电、供水保证率 85-90%, 排水状况较差	供电、供水保证率<85%, 排水状况差					
	自然条件			地形平坦, 无淹水现象, 自然条件好	地形较平坦, 基本无淹水现象, 自然条件较好	地形较平坦, 连续大雨后有淹水现象, 自然条件一般	地形略有起伏, 大雨后有淹水现象, 自然条件较差	地形略有起伏, 常有淹水现象, 自然条件差					
	产业聚集程度			高	较高	一般	较低	低					
	集镇规划限制			未来土地利用以工业用地为主	未来土地利用以工业、市政公用设施用地为主	未来土地利用以市政公用设施、住宅用地为主	未来土地利用以住宅、商服用地为主	未来土地利用以其它用地为主					
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差					
个别因素	宗地面积			面积适中, 对土地利用有利	面积较适中, 对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小, 对土地利用影响大					
	宗地形状			矩形	近似矩形	较不规则, 但对土地利用无影响	不规则, 对土地利用有一定影响	很不规则, 对土地利用影响较大					
	宗地地基状况			好	较好	一般	较差	差					
	宗地临路状况			临交通型主干道	临混合型主干道	临生活型主干道或交通型次干道	临生活型次干道	临支路或巷道					
	土地规划限制			规划用途工业, 规划对土地利用强度基本无限制	规划用途工业, 规划对土地利用强度略有限制	规划用途工业, 规划对土地利用强度有一定限制	规划用途工业, 规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途					
	宗地基础设施状况			供电、供水保证率达 98%以上, 排水通畅	供电、供水保证率 95-98%, 排水较通畅	供电、供水保证率 90-95%, 排水状况一般	供电、供水保证率 85-90%, 排水状况较差	供电、供水保证率<85%, 排水状况差					
	距交通设施距离			<1200 米	1200-1500 米	1500-2000 米	2000-3000 米	>3000 米					
	其他个别因素状况			好	较好	一般	较差	差					

表 3-52 方塘乡一级工业用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0044	0.0022	0.0000	-0.004	-0.0079
			道路宽度	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0043	-0.0086
		交通便捷程度		0.0056	0.0028	0.0000	-0.0051	-0.0101
	基础设施状况			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0057	-0.0113
	自然条件			0.0031	0.0016	0.0000	-0.0028	-0.0056
	产业聚集程度			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0056	-0.0112
	城镇规划限制			0.003	0.0015	0.0000	-0.0027	-0.0054
	其他区域因素状况			0.0031	0.0016	0.0000	-0.0028	-0.0056
个别因素	宗地面积			0.0034	0.0017	0.0000	-0.0031	-0.0061
	宗地形状			0.0038	0.0019	0.0000	-0.0034	-0.0068
	宗地地基状况			0.0033	0.0017	0.0000	-0.003	-0.006
	宗地临路状况			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0057	-0.0113
	土地规划限制			0.0038	0.0019	0.0000	-0.0034	-0.0068
	宗地基础设施状况			0.006	0.003	0.0000	-0.0054	-0.0108
	距交通设施距离			0.0054	0.0027	0.0000	-0.0049	-0.0097
	其他个别因素状况			0.0029	0.0015	0.0000	-0.0026	-0.0052

表 3-53 方塘乡二级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

宗地修正因素				指标标准	修正因素				
				优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	交通型为主	混合型与交通型并重	混合型为主	生活型与混合型并重	生活型为主	
			道路宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米	
		交通便捷状况		交通极为便捷	交通比较便捷	交通条件一般	交通有所不便	交通不便	
	基础设施状况			供电、供水保证率达 95%以上，排水通畅	供电、供水保证率 90-95%，排水较通畅	供电、供水保证率 85-90%，排水一般	供电、供水保证率 80-85%，排水较差	供电、供水保证率<80%，排水不畅	
	自然条件			地形平坦，无淹水现象，自然条件好	地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好	地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般	地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差	地形略有起伏，常有淹水现象，自然条件差	
	产业聚集程度			高	较高	一般	较低	低	
	集镇规划限制			未来土地利用以工业用地为主	未来土地利用以工业、市政公用设施用地为主	未来土地利用以市政公用设施、住宅用地为主	未来土地利用以住宅、商服用地为主	未来土地利用以其它用地为主	
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差	
个别因素	宗地面积			面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大	
	宗地形状			矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大	
	宗地地基状况			好	较好	一般	较差	差	
	宗地临路状况			临交通型主干道	临混合型主干道	临生活型主干道或交通型次干道	临生活型次干道	临支路或巷道	
	土地规划限制			规划用途工业，规划对土地利用强度基本无限制	规划用途工业，规划对土地利用强度略有限制	规划用途工业，规划对土地利用强度有一定限制	规划用途工业，规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途	
	宗地基础设施状况			供电、供水保证率达 95%以上，排水通畅	供电、供水保证率 90-95%，排水较通畅	供电、供水保证率 85-90%，排水一般	供电、供水保证率 80-85%，排水较差	供电、供水保证率<80%，排水不畅	
	距交通设施距离			<1500 米	1500-2100 米	2100-2500 米	2500-3500 米	>3500 米	
	其他个别因素状况			好	较好	一般	较差	差	

表 3-54 方塘乡二级工业用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0038	0.0019	0.0000	-0.0036	-0.0072
			道路宽度	0.0041	0.0021	0.0000	-0.0039	-0.0078
		交通便捷程度		0.0048	0.0024	0.0000	-0.0046	-0.0092
	基础设施状况		0.0054	0.0027	0.0000	-0.0052	-0.0104	
	自然条件		0.0027	0.0014	0.0000	-0.0026	-0.0052	
	产业聚集程度		0.0054	0.0027	0.0000	-0.0052	-0.0103	
	城镇规划限制		0.0026	0.0013	0.0000	-0.0025	-0.005	
	其他区域因素状况		0.0027	0.0014	0.0000	-0.0026	-0.0051	
个别因素	宗地面积			0.0029	0.0015	0.0000	-0.0028	-0.0056
	宗地形状			0.0033	0.0017	0.0000	-0.0031	-0.0062
	宗地地基状况			0.0029	0.0015	0.0000	-0.0028	-0.0055
	宗地临路状况			0.0054	0.0027	0.0000	-0.0052	-0.0104
	土地规划限制			0.0033	0.0017	0.0000	-0.0032	-0.0063
	宗地基础设施状况			0.0052	0.0026	0.0000	-0.005	-0.0099
	距交通设施距离			0.0047	0.0024	0.0000	-0.0045	-0.0089
	其他个别因素状况			0.0025	0.0013	0.0000	-0.0024	-0.0048

表 3-55 天湖街道一级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素				修正因素				
				优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	交通型为主	混合型与交通型并重	混合型为主	生活型与混合型并重	生活型为主
			道路宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
		交通便捷状况	交通极为便捷	交通比较便捷	交通条件一般	交通有所不便	交通不便	
	基础设施状况		供电、供水保证率达 98%以上，排水通畅	供电、供水保证率 95-98%，排水较通畅	供电、供水保证率 90-95%，排水状况一般	供电、供水保证率 85-90%，排水状况较差	供电、供水保证率<85%，排水状况差	
	自然条件		地形平坦，无淹水现象，自然条件好	地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好	地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般	地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差	地形略有起伏，常有淹水现象，自然条件差	
	产业聚集程度		高	较高	一般	较低	低	
	集镇规划限制		未来土地利用以工业用地为主	未来土地利用以工业、市政公用设施用地为主	未来土地利用以市政公用设施、住宅用地为主	未来土地利用以住宅、商服用地为主	未来土地利用以其它用地为主	
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差	
个别因素	宗地面积		面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大	
	宗地形状		矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大	
	宗地地基状况		好	较好	一般	较差	差	
	宗地临路状况		临交通型主干道	临混合型主干道	临生活型主干道或交通型次干道	临生活型次干道	临支路或巷道	
	土地规划限制		规划用途工业，规划对土地利用强度基本无限制	规划用途工业，规划对土地利用强度略有限制	规划用途工业，规划对土地利用强度有一定限制	规划用途工业，规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途	
	宗地基础设施状况		供电、供水保证率达 98%以上，排水通畅	供电、供水保证率 95-98%，排水较通畅	供电、供水保证率 90-95%，排水状况一般	供电、供水保证率 85-90%，排水状况较差	供电、供水保证率<85%，排水状况差	
	距交通设施距离		<1200 米	1200-1700 米	1700-2200 米	2200-3200 米	>3200 米	
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差	

表 3-56 天湖街道一级工业用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0052	0.0026	0.0000	-0.0044	-0.0087
			道路宽度	0.0057	0.0029	0.0000	-0.0048	-0.0095
		交通便捷程度			0.0067	0.0034	0.0000	-0.0056
	基础设施状况			0.0076	0.0038	0.0000	-0.0063	-0.0126
	自然条件			0.0038	0.0019	0.0000	-0.0032	-0.0063
	产业聚集程度			0.0075	0.0038	0.0000	-0.0062	-0.0124
	城镇规划限制			0.0036	0.0018	0.0000	-0.003	-0.006
	其他区域因素状况			0.0037	0.0019	0.0000	-0.0031	-0.0062
个别因素	宗地面积			0.0041	0.0021	0.0000	-0.0034	-0.0068
	宗地形状			0.0045	0.0023	0.0000	-0.0038	-0.0076
	宗地地基状况			0.004	0.002	0.0000	-0.0033	-0.0066
	宗地临路状况			0.0076	0.0038	0.0000	-0.0063	-0.0126
	土地规划限制			0.0046	0.0023	0.0000	-0.0038	-0.0076
	宗地基础设施状况			0.0072	0.0036	0.0000	-0.006	-0.012
	距交通设施距离			0.0065	0.0033	0.0000	-0.0054	-0.0108
	其他个别因素状况			0.0035	0.0018	0.0000	-0.0029	-0.0058



表 3-57 天湖街道二级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素				修正因素				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	交通型为主	混合型与交通型并重	混合型为主	生活型与混合型并重	生活型为主
			道路宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
	交通便捷状况		交通极为便捷	交通比较便捷	交通条件一般	交通有所不便	交通不便	
	基础设施状况		供电、供水保证率达 95%以上，排水通畅	供电、供水保证率 90-95%，排水较通畅	供电、供水保证率 85-90%，排水一般	供电、供水保证率 80-85%，排水较差	供电、供水保证率<80%，排水不畅	
	自然条件		地形平坦，无淹水现象，自然条件好	地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好	地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般	地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差	地形略有起伏，常有淹水现象，自然条件差	
	产业聚集程度		高	较高	一般	较低	低	
	集镇规划限制		未来土地利用以工业用地为主	未来土地利用以工业、市政公用设施用地为主	未来土地利用以市政公用设施、住宅用地为主	未来土地利用以住宅、商服用地为主	未来土地利用以其它用地为主	
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差	
个别因素	宗地面积		面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大	
	宗地形状		矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大	
	宗地地基状况		好	较好	一般	较差	差	
	宗地临路状况		临交通型主干道	临混合型主干道	临生活型主干道或交通型次干道	临生活型次干道	临支路或巷道	
	土地规划限制		规划用途工业，规划对土地利用强度基本无限制	规划用途工业，规划对土地利用强度略有限制	规划用途工业，规划对土地利用强度有一定限制	规划用途工业，规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途	
	宗地基础设施状况		供电、供水保证率达 95%以上，排水通畅	供电、供水保证率 90-95%，排水较通畅	供电、供水保证率 85-90%，排水一般	供电、供水保证率 80-85%，排水较差	供电、供水保证率<80%，排水不畅	
	距交通设施距离		<1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米	2500-3500 米	>3500 米	
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差	

表 3-58 天湖街道二级工业用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0035	0.0018	0.0000	-0.0032	-0.0063
			道路宽度	0.0038	0.0019	0.0000	-0.0034	-0.0068
		交通便捷程度		0.0044	0.0022	0.0000	-0.004	-0.008
	基础设施状况			0.005	0.0025	0.0000	-0.0045	-0.009
	自然条件			0.0025	0.0013	0.0000	-0.0023	-0.0045
	产业聚集程度			0.0049	0.0025	0.0000	-0.0045	-0.0089
	城镇规划限制			0.0024	0.0012	0.0000	-0.0022	-0.0043
	其他区域因素状况			0.0025	0.0013	0.0000	-0.0023	-0.0045
	个别因素	宗地面积			0.0027	0.0014	0.0000	-0.0025
宗地形状			0.003	0.0015	0.0000	-0.0027	-0.0054	
宗地地基状况			0.0026	0.0013	0.0000	-0.0024	-0.0048	
宗地临路状况			0.005	0.0025	0.0000	-0.0045	-0.009	
土地规划限制			0.003	0.0015	0.0000	-0.0027	-0.0054	
宗地基础设施状况			0.0047	0.0024	0.0000	-0.0043	-0.0086	
距交通设施距离			0.0043	0.0022	0.0000	-0.0039	-0.0078	
其他个别因素状况			0.0023	0.0012	0.0000	-0.0021	-0.0042	