

泾县城区基准地价 修正系数表

泾县自然资源和规划局
安徽博源房地产土地资产评估有限公司
二〇二四年六月

表 1-1 泾县城区一级商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素			修正因素				
			优	较优	一般	较差	劣
区域因素	区域在城市中的位置		处于城市繁华商业中心	处于城市繁华商业中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	距商业区有一定距离
	流动人口密度		流动人口多	流动人口较多	流动人口一般	流动人口较少	流动人口很少
	交通状况	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
		道路等级	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
		交通便捷程度	出行很便捷	出行比较便捷	一般	出行有所不便	出行很不方便
	基础设施状况		供电、供水保证率高, 排水通畅	供电、供水保证率较高, 排水较通畅	供电、供水保证率一般, 排水状况一般	供电、供水保证率较差, 排水状况较差	供电、供水保证率差, 排水状况差
	公用服务设施状况		公用服务设施齐全, 等级高	公用服务设施较齐全, 等级较高	公用服务设施等级一般	公用服务设施水平较差	公用服务设施水平差
	商服繁华程度		客流量大, 大型批发零售业为主	客流量较大, 中型零售业为主	客流量一般, 以中等收入者为主	客流量较小, 以低收入者为主	客流量较小, 以低收入者为主
	城市规划限制		未来土地利用以商服用地为主	未来土地利用以商服、住宅为主	未来土地利用以住宅和公管公服用地为主	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		景观设施完善环境优美, 能吸引游人, 无污染	景观设施较完善环境较好, 无污染	景观设施基本完善, 环境一般, 基本无污染	附近有景观设施, 轻度污染	区域没有景观, 污染较严重
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地地形状况		平坦, 起伏<1米	平坦, 起伏<2米	基本平坦, 起伏2-3米	有一定起伏, 3-5米	起伏>5米
	宗地地基状况		好	较好	基本无不良地质现象	有不良地质现象, 但无需特殊处理	有不良地质现象, 需特殊处理
	宗地形状		矩形	近似矩形	较不规则, 但对土地利用无影响	不规则, 对土地利用有一定影响	很不规则, 对土地利用影响很大
	宗地面积		面积适中, 对土地利用有利	面积较适中, 对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小, 对土地利用影响大
	宗地利用状况		宗地利用状况好	宗地利用状况较好	宗地利用状况一般	宗地利用状况较差	宗地利用状况差
	宗地基础设施状况		供电、供水保证率高, 排水通畅	供电、供水保证率较高, 排水较通畅	供电、供水保证率一般, 排水状况一般	供电、供水保证率较差, 排水状况较差	供电、供水保证率差, 排水状况差
	宗地临街道路等级及通达性		临生活型主干道, 道路通达性好	临混合型主干道, 道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道, 道路通达性一般	临交通型次干道, 道路通达性较差	临支路或巷道, 道路通达性差
	临街状况	宽深比	>1.0	0.8-1.0	0.6-0.8	0.4-0.6	<0.4
		几面临街	三面临街	二面临街	一面临街	不临街	距街大于50米
	距商服中心距离		地处商服中心	距商服中心距离<500米	距商服中心距离500-1000米	距商服中心距离1000-1500米	距商服中心距离>1500米
	接近交通设施程度	距火车站距离	<1000米	1000-1500米	1500-2000米	2000-2500米	>2500米
		距汽车站距离	<1000米	1000-1500米	1500-2000米	2000-2500米	>2500米
		距公交站点距离	<100米	100-400米	400-800米	800-1200米	>1200米
	相邻土地利用状况		商服	商住	住宅	工业、仓储	其它用地
	土地规划限制		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
	地上建筑物状况		建筑物成新度高	建筑物成新度较高	建筑物成新度一般或没有建筑物	建筑物成新度较低	建筑物成新度低
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差

表 1-2 泾县城区一级零售商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	区域在城市中的位置			0.0169	0.0085	0.0000	-0.0083	-0.0166	
	流动人口密度			0.0151	0.0076	0.0000	-0.0075	-0.0149	
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0150	0.0075	0.0000	-0.0074	-0.0148	
			道路等级	0.0154	0.0077	0.0000	-0.0076	-0.0152	
		交通便捷程度		0.0164	0.0082	0.0000	-0.0081	-0.0162	
	基础设施状况			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0084	-0.0168	
	公用服务设施状况			0.0164	0.0082	0.0000	-0.0081	-0.0162	
	商服繁华程度			0.0183	0.0092	0.0000	-0.0091	-0.0181	
	城市规划限制			0.0089	0.0045	0.0000	-0.0044	-0.0088	
	环境因素			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0042	-0.0084	
	其他区域因素状况			0.0061	0.0031	0.0000	-0.0030	-0.0060	
个别因素	宗地地形条件			0.0095	0.0048	0.0000	-0.0047	-0.0094	
	宗地地基条件			0.0100	0.0050	0.0000	-0.0049	-0.0098	
	宗地形状			0.0101	0.0051	0.0000	-0.0050	-0.0100	
	宗地面积			0.0108	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107	
	宗地利用状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0055	-0.0110	
	宗地基础设施状况			0.0095	0.0048	0.0000	-0.0047	-0.0094	
	宗地临街道路等级及通达性			0.0100	0.0050	0.0000	-0.0049	-0.0098	
	临街状况	宽深比		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0047	-0.0094	
		几面临街		0.0092	0.0046	0.0000	-0.0046	-0.0091	
	距商服中心距离			0.0100	0.0050	0.0000	-0.0049	-0.0098	
	接近交通设施程度	距火车站距离		0.0091	0.0046	0.0000	-0.0045	-0.0090	
		距汽车站距离		0.0089	0.0045	0.0000	-0.0044	-0.0088	
		距公交站点距离		0.0102	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0101	
	相邻土地利用状况			0.0058	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0057	
	土地规划限制			0.0048	0.0024	0.0000	-0.0024	-0.0047	
	地上建筑物状况			0.0049	0.0025	0.0000	-0.0024	-0.0048	
	其他个别因素状况			0.0053	0.0027	0.0000	-0.0027	-0.0053	
	合计				0.3027	0.1521	0.0000	-0.1498	-0.2988

表 1-3 泾县城区一级餐饮、旅馆、娱乐、公用设施营业网点 II、其他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	较差	劣
区域因素	区域在城市中的位置			0.0164	0.0082	0.0000	-0.0083	-0.0165
	流动人口密度			0.0147	0.0074	0.0000	-0.0074	-0.0148
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0145	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0146
			道路等级	0.0150	0.0075	0.0000	-0.0076	-0.0151
		交通便捷程度		0.0159	0.0080	0.0000	-0.0081	-0.0161
	基础设施状况			0.0165	0.0083	0.0000	-0.0083	-0.0166
	公用服务设施状况			0.0159	0.0080	0.0000	-0.0081	-0.0161
	商服繁华程度			0.0178	0.0089	0.0000	-0.0090	-0.0179
	城市规划限制			0.0087	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0087
	环境因素			0.0083	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0083
	其他区域因素状况			0.0059	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0059
个别因素	宗地地形条件			0.0092	0.0046	0.0000	-0.0047	-0.0093
	宗地地基条件			0.0097	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0097
	宗地形状			0.0098	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0098
	宗地面积			0.0105	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0106
	宗地利用状况			0.0108	0.0054	0.0000	-0.0055	-0.0109
	宗地基础设施状况			0.0092	0.0046	0.0000	-0.0047	-0.0093
	宗地临街道路等级及通达性			0.0097	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0097
	临街状况	宽深比		0.0092	0.0046	0.0000	-0.0047	-0.0093
		几面临街		0.0090	0.0045	0.0000	-0.0045	-0.0090
	距商服中心距离			0.0097	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0097
	接近交通设施程度	距火车站距离		0.0088	0.0044	0.0000	-0.0045	-0.0089
		距汽车站距离		0.0087	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0087
		距公交站点距离		0.0099	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0100
	相邻土地利用状况			0.0056	0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0056
	规划限制			0.0046	0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0046
	地上建筑物状况			0.0048	0.0024	0.0000	-0.0024	-0.0048
	其他个别因素状况			0.0052	0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0052
	合计				0.2940	0.1477	0.0000	-0.1487

表 1-4 泾县城区一级商务金融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	区域在城市中的位置			0.0130	0.0065	0.0000	-0.0078	-0.0156	
	流动人口密度			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0070	-0.0140	
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0116	0.0058	0.0000	-0.0069	-0.0138	
			道路等级	0.0119	0.0060	0.0000	-0.0071	-0.0142	
		交通便捷程度		0.0127	0.0064	0.0000	-0.0076	-0.0152	
	基础设施状况			0.0132	0.0066	0.0000	-0.0079	-0.0157	
	公用服务设施状况			0.0127	0.0064	0.0000	-0.0076	-0.0152	
	商服繁华程度			0.0142	0.0071	0.0000	-0.0085	-0.0169	
	城市规划限制			0.0069	0.0035	0.0000	-0.0041	-0.0082	
	环境因素			0.0066	0.0033	0.0000	-0.0039	-0.0078	
	其他区域因素状况			0.0047	0.0024	0.0000	-0.0028	-0.0056	
个别因素	宗地地形条件			0.0073	0.0037	0.0000	-0.0044	-0.0088	
	宗地地基条件			0.0077	0.0039	0.0000	-0.0046	-0.0092	
	宗地形状			0.0078	0.0039	0.0000	-0.0047	-0.0093	
	宗地面积			0.0084	0.0042	0.0000	-0.0050	-0.0100	
	宗地利用状况			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0051	-0.0102	
	宗地基础设施状况			0.0073	0.0037	0.0000	-0.0044	-0.0088	
	宗地临街道路等级及通达性			0.0077	0.0039	0.0000	-0.0046	-0.0092	
	临街状况	宽深比		0.0073	0.0037	0.0000	-0.0044	-0.0088	
		几面临街		0.0071	0.0036	0.0000	-0.0043	-0.0085	
	距商服中心距离			0.0077	0.0039	0.0000	-0.0046	-0.0092	
	接近交通设施程度	距火车站距离		0.0070	0.0035	0.0000	-0.0042	-0.0084	
		距汽车站距离		0.0069	0.0035	0.0000	-0.0041	-0.0082	
		距公交站点距离		0.0079	0.0040	0.0000	-0.0047	-0.0094	
	相邻土地利用状况			0.0044	0.0022	0.0000	-0.0027	-0.0053	
	规划限制			0.0037	0.0019	0.0000	-0.0022	-0.0044	
	地上建筑物状况			0.0038	0.0019	0.0000	-0.0023	-0.0045	
	其他个别因素状况			0.0041	0.0021	0.0000	-0.0025	-0.0049	
	合计				0.2339	0.1178	0.0000	-0.1400	-0.2793

表 1-5 泾县城区一级批发市场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	区域在城市中的位置			0.0159	0.0080	0.0000	-0.0082	-0.0164
	流动人口密度			0.0143	0.0072	0.0000	-0.0074	-0.0147
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0141	0.0071	0.0000	-0.0073	-0.0146
			道路等级	0.0146	0.0073	0.0000	-0.0075	-0.0150
		交通便捷程度		0.0155	0.0078	0.0000	-0.0080	-0.0160
	基础设施状况			0.0161	0.0081	0.0000	-0.0083	-0.0165
	公用服务设施状况			0.0155	0.0078	0.0000	-0.0080	-0.0160
	商服繁华程度			0.0173	0.0087	0.0000	-0.0089	-0.0178
	城市规划限制			0.0084	0.0042	0.0000	-0.0044	-0.0087
	环境因素			0.0080	0.0040	0.0000	-0.0042	-0.0083
	其他区域因素状况			0.0057	0.0029	0.0000	-0.0030	-0.0059
个别因素	宗地地形条件			0.0090	0.0045	0.0000	-0.0046	-0.0092
	宗地地基条件			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0049	-0.0097
	宗地形状			0.0095	0.0048	0.0000	-0.0049	-0.0098
	宗地面积			0.0102	0.0051	0.0000	-0.0053	-0.0105
	宗地利用状况			0.0105	0.0053	0.0000	-0.0054	-0.0108
	宗地基础设施状况			0.0090	0.0045	0.0000	-0.0046	-0.0092
	宗地临街道路等级及通达性			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0049	-0.0097
	临街状况	宽深比		0.0090	0.0045	0.0000	-0.0046	-0.0092
		几面临街		0.0087	0.0044	0.0000	-0.0045	-0.0090
	距商服中心距离			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0049	-0.0097
	接近交通设施程度	距火车站距离		0.0086	0.0043	0.0000	-0.0044	-0.0088
		距汽车站距离		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0044	-0.0087
		距公交站点距离		0.0097	0.0049	0.0000	-0.0050	-0.0099
	相邻土地利用状况			0.0054	0.0027	0.0000	-0.0028	-0.0056
	规划限制			0.0045	0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0046
	地上建筑物状况			0.0046	0.0023	0.0000	-0.0024	-0.0048
	其他个别因素状况			0.0050	0.0025	0.0000	-0.0026	-0.0052
	合计				0.2857	0.1435	0.0000	-0.1477

表 2-1 泾县城区二级商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素			修正因素				
			优	较优	一般	较差	劣
区域因素	区域在城市中的位置		处于城市繁华商业中心	处于城市繁华商业中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	距商业区有一定距离
	流动人口密度		流动人口多	流动人口较多	流动人口数量一般	流动人口较少	流动人口很少
	交通状况	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
		道路等级	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
		交通便捷程度	出行很便捷	出行比较便捷	一般	出行有所不便	出行很不方便
	基础设施状况		供电、供水保证率高,排水通畅	供电、供水保证率较高,排水较通畅	供电、供水保证率一般,排水状况一般	供电、供水保证率较差,排水状况较差	供电、供水保证率差,排水状况差
	公用服务设施状况		公用服务设施齐全,等级高	公用服务设施较齐全,等级较高	公用服务设施等级一般	公用服务设施水平较差	公用服务设施水平差
	商服繁华程度		客流量大,大型批发零售业为主	客流量较大,中型零售业为主	客流量一般,以中等收入者为主	客流量较小,以低收入者为主	客流量较小,以低收入者为主
	城市规划限制		未来土地利用以商服用地为主	未来土地利用以商服、住宅为主	未来土地利用以住宅和公管公用地为主	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		景观设施完善环境优美,能吸引游人,无污染	景观设施较完善,环境较好,无污染	景观设施基本完善,环境一般,基本无污染	附近有景观设施,轻度污染	区域没有景观,污染较严重
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地地形状况		平坦,起伏<1米	平坦,起伏<2米	基本平坦,起伏2-3米	有一定起伏,3-5米	起伏>5米
	宗地地基状况		好	较好	基本无不良地质现象	有不良地质现象,但无需特殊处理	有不良地质现象,需特殊处理
	宗地形状		矩形	近似矩形	较不规则,但对土地利用无影响	不规则,对土地利用有一定影响	很不规则,对土地利用影响很大
	宗地面积		面积适中,对土地利用有利	面积较适中,对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小,对土地利用影响大
	宗地利用状况		宗地利用状况好	宗地利用状况较好	宗地利用状况一般	宗地利用状况较差	宗地利用状况差
	宗地基础设施状况		供电、供水保证率高,排水通畅	供电、供水保证率较高,排水较通畅	供电、供水保证率一般,排水状况一般	供电、供水保证率较差,排水状况较差	供电、供水保证率差,排水状况差
	宗地临街道路等级及通达性		临生活型主干道,道路通达性好	临混合型主干道,道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道,道路通达性一般	临交通型次干道,道路通达性较差	临支路或巷道,道路通达性差
	临街状况	宽深比	>1.0	0.8-1.0	0.6-0.8	0.4-0.6	<0.4
		几面临街	三面临街	二面临街	一面临街	不临街	距街大于50米
	距商服中心距离		距商服中心距离<500米	距商服中心距离500-1000米	距商服中心距离1000-1500米	距商服中心距离1500-2000米	距商服中心距离>2000米
	接近交通设施程度	距火车站距离	<1000米	1000-1500米	1500-2000米	2000-2500米	>2500米
		距汽车站距离	<1000米	1000-1500米	1500-2000米	2000-2500米	>2500米
		距公交站点距离	<100米	100-400米	400-800米	800-1200米	>1200米
	相邻土地利用状况		商服	商住	住宅	工业、仓储	其它用地
	土地规划限制		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
	地上建筑物状况		建筑物成新度高	建筑物成新度较高	建筑物成新度一般或没有建筑物	建筑物成新度较低	建筑物成新度低
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差

表 2-2 泾县城区二级零售商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	区域在城市中的位置			0.0168	0.0084	0.0000	-0.0083	-0.0166
	流动人口密度			0.0151	0.0076	0.0000	-0.0075	-0.0149
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0149	0.0075	0.0000	-0.0074	-0.0148
			道路等级	0.0154	0.0077	0.0000	-0.0076	-0.0152
		交通便捷程度		0.0164	0.0082	0.0000	-0.0081	-0.0162
	基础设施状况			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0084	-0.0168
	公用服务设施状况			0.0164	0.0082	0.0000	-0.0081	-0.0162
	商服繁华程度			0.0183	0.0092	0.0000	-0.0091	-0.0181
	城市规划限制			0.0089	0.0045	0.0000	-0.0044	-0.0088
	环境因素			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0042	-0.0084
	其他区域因素状况			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
个别因素	宗地地形条件			0.0095	0.0048	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地地基条件			0.0099	0.0050	0.0000	-0.0049	-0.0098
	宗地形状			0.0101	0.0051	0.0000	-0.0050	-0.0099
	宗地面积			0.0108	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107
	宗地利用状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0055	-0.0110
	宗地基础设施状况			0.0095	0.0048	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地临街道路等级及通达性			0.0099	0.0050	0.0000	-0.0049	-0.0098
	临街状况	宽深比		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0047	-0.0094
		几面临街		0.0092	0.0046	0.0000	-0.0046	-0.0091
	距商服中心距离			0.0099	0.0050	0.0000	-0.0049	-0.0098
	接近交通设施程度	距火车站距离		0.0091	0.0046	0.0000	-0.0045	-0.0090
		距汽车站距离		0.0089	0.0045	0.0000	-0.0044	-0.0088
		距公交站点距离		0.0102	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0101
	相邻土地利用状况			0.0057	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0057
	规划限制			0.0047	0.0024	0.0000	-0.0024	-0.0047
	地上建筑物状况			0.0049	0.0025	0.0000	-0.0024	-0.0048
	其他个别因素状况			0.0053	0.0027	0.0000	-0.0027	-0.0053
	合计				0.3019	0.1519	0.0000	-0.1498

表 2-3 泾县城区二级餐饮、旅馆、娱乐、公用设施营业网点 II、其他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	较差	劣
区域因素	区域在城市中的位置			0.0151	0.0076	0.0000	-0.0080	-0.0159
	流动人口密度			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0071	-0.0142
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0134	0.0067	0.0000	-0.0071	-0.0141
			道路等级	0.0138	0.0069	0.0000	-0.0073	-0.0145
		交通便捷程度		0.0147	0.0074	0.0000	-0.0078	-0.0155
	基础设施状况			0.0153	0.0077	0.0000	-0.0080	-0.0160
	公用服务设施状况			0.0147	0.0074	0.0000	-0.0078	-0.0155
	商服繁华程度			0.0164	0.0082	0.0000	-0.0086	-0.0172
	城市规划限制			0.0080	0.0040	0.0000	-0.0042	-0.0084
	环境因素			0.0076	0.0038	0.0000	-0.0040	-0.0080
	其他区域因素状况			0.0054	0.0027	0.0000	-0.0029	-0.0057
个别因素	宗地地形条件			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0045	-0.0089
	宗地地基条件			0.0089	0.0045	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地形状			0.0090	0.0045	0.0000	-0.0048	-0.0095
	宗地面积			0.0097	0.0049	0.0000	-0.0051	-0.0102
	宗地利用状况			0.0100	0.0050	0.0000	-0.0053	-0.0105
	宗地基础设施状况			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0045	-0.0089
	宗地临街道路等级及通达性			0.0089	0.0045	0.0000	-0.0047	-0.0094
	临街状况	宽深比		0.0085	0.0043	0.0000	-0.0045	-0.0089
		几面临街		0.0083	0.0042	0.0000	-0.0044	-0.0087
	距商服中心距离			0.0089	0.0045	0.0000	-0.0047	-0.0094
	接近交通设施程度	距火车站距离		0.0081	0.0041	0.0000	-0.0043	-0.0085
		距汽车站距离		0.0080	0.0040	0.0000	-0.0042	-0.0084
		距公交站点距离		0.0092	0.0046	0.0000	-0.0048	-0.0096
	相邻土地利用状况			0.0052	0.0026	0.0000	-0.0027	-0.0054
	规划限制			0.0043	0.0022	0.0000	-0.0023	-0.0045
	地上建筑物状况			0.0044	0.0022	0.0000	-0.0023	-0.0046
	其他个别因素状况			0.0048	0.0024	0.0000	-0.0025	-0.0050
	合计				0.2712	0.1363	0.0000	-0.1431

表 2-4 泾县城区二级商务金融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	区域在城市中的位置			0.0172	0.0086	0.0000	-0.0083	-0.0166
	流动人口密度			0.0155	0.0078	0.0000	-0.0075	-0.0149
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0153	0.0077	0.0000	-0.0074	-0.0148
			道路等级	0.0158	0.0079	0.0000	-0.0076	-0.0152
		交通便捷程度		0.0168	0.0084	0.0000	-0.0081	-0.0162
	基础设施状况			0.0174	0.0087	0.0000	-0.0084	-0.0168
	公用服务设施状况			0.0168	0.0084	0.0000	-0.0081	-0.0162
	商服繁华程度			0.0187	0.0094	0.0000	-0.0091	-0.0181
	城市规划限制			0.0091	0.0046	0.0000	-0.0044	-0.0088
	环境因素			0.0087	0.0044	0.0000	-0.0042	-0.0084
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0030	-0.0060
个别因素	宗地地形条件			0.0097	0.0049	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地地基条件			0.0102	0.0051	0.0000	-0.0049	-0.0098
	宗地形状			0.0103	0.0052	0.0000	-0.0050	-0.0099
	宗地面积			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0054	-0.0107
	宗地利用状况			0.0114	0.0057	0.0000	-0.0055	-0.0110
	宗地基础设施状况			0.0097	0.0049	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地临街道路等级及通达性			0.0102	0.0051	0.0000	-0.0049	-0.0098
	临街状况	宽深比		0.0097	0.0049	0.0000	-0.0047	-0.0094
		几面临街		0.0094	0.0047	0.0000	-0.0046	-0.0091
	距商服中心距离			0.0102	0.0051	0.0000	-0.0049	-0.0098
	接近交通设施程度	距火车站距离		0.0093	0.0047	0.0000	-0.0045	-0.0090
		距汽车站距离		0.0091	0.0046	0.0000	-0.0044	-0.0088
		距公交站点距离		0.0105	0.0053	0.0000	-0.0051	-0.0101
	相邻土地利用状况			0.0059	0.0030	0.0000	-0.0029	-0.0057
	规划限制			0.0049	0.0025	0.0000	-0.0024	-0.0047
	地上建筑物状况			0.0050	0.0025	0.0000	-0.0024	-0.0048
	其他个别因素状况			0.0054	0.0027	0.0000	-0.0027	-0.0053
合计				0.3094	0.1554	0.0000	-0.1498	-0.2987

表 2-5 泾县城区二级批发市场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	区域在城市中的位置			0.0166	0.0083	0.0000	-0.0082	-0.0164
	流动人口密度			0.0149	0.0075	0.0000	-0.0074	-0.0147
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0147	0.0074	0.0000	-0.0073	-0.0145
			道路等级	0.0152	0.0076	0.0000	-0.0075	-0.0150
		交通便捷程度		0.0162	0.0081	0.0000	-0.0080	-0.0160
	基础设施状况			0.0167	0.0084	0.0000	-0.0083	-0.0165
	公用服务设施状况			0.0162	0.0081	0.0000	-0.0080	-0.0160
	商服繁华程度			0.0180	0.0090	0.0000	-0.0089	-0.0178
	城市规划限制			0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0087
	环境因素			0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0083
	其他区域因素状况			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0059
	个别因素	宗地地形条件			0.0093	0.0047	0.0000	-0.0046
宗地地基条件			0.0098	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0097	
宗地形状			0.0099	0.0050	0.0000	-0.0049	-0.0098	
宗地面积			0.0106	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0105	
宗地利用状况			0.0109	0.0055	0.0000	-0.0054	-0.0108	
宗地基础设施状况			0.0093	0.0047	0.0000	-0.0046	-0.0092	
宗地临街道路等级及通达性			0.0098	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0097	
临街状况		宽深比		0.0093	0.0047	0.0000	-0.0046	-0.0092
		几面临街		0.0091	0.0046	0.0000	-0.0045	-0.0090
距商服中心距离			0.0098	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0097	
接近交通设施程度		距火车站距离		0.0089	0.0045	0.0000	-0.0044	-0.0088
		距汽车站距离		0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0087
		距公交站点距离		0.0101	0.0051	0.0000	-0.0050	-0.0099
相邻土地利用状况			0.0057	0.0029	0.0000	-0.0028	-0.0056	
规划限制			0.0047	0.0024	0.0000	-0.0023	-0.0046	
地上建筑物状况			0.0048	0.0024	0.0000	-0.0024	-0.0048	
其他个别因素状况			0.0052	0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0052	
合计				0.2977	0.1495	0.0000	-0.1477	-0.2942

表 3-1 泾县城区三级商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素			修正因素				
			优	较优	一般	较差	劣
区域因素	区域在城市中的位置		处于城市繁华商业中心	处于城市繁华商业中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	距商业区有一定距离
	流动人口密度		流动人口多	流动人口较多	流动人口数量一般	流动人口较少	流动人口很少
	交通状况	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
		道路等级	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
		交通便捷程度	出行很便捷	出行比较便捷	一般	出行有所不便	出行很不方便
	基础设施状况		供电、供水保证率高,排水通畅	供电、供水保证率较高,排水较通畅	供电、供水保证率一般,排水状况一般	供电、供水保证率较差,排水状况较差	供电、供水保证率差,排水状况差
	公用服务设施状况		公用服务设施齐全,等级高	公用服务设施较齐全,等级较高	公用服务设施等级一般	公用服务设施水平较差	公用服务设施水平差
	商服繁华程度		客流量大,大型批发零售业为主	客流量较大,中型零售业为主	客流量一般,以中等收入者为主	客流量较小,以低收入者为主	客流量较小,以低收入者为主
	城市规划限制		未来土地利用以商服用地为主	未来土地利用以商服、住宅为主	未来土地利用以住宅和公管公用地为主	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		景观设施完善环境优美,能吸引游人,无污染	景观设施较完善,环境较好,无污染	景观设施基本完善,环境一般,基本无污染	附近有景观设施,轻度污染	区域没有景观,污染较严重
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地地形状况		平坦,起伏<1米	平坦,起伏<2米	基本平坦,起伏2-3米	有一定起伏,3-5米	起伏>5米
	宗地地基状况		好	较好	基本无不良地质现象	有不良地质现象,但无需特殊处理	有不良地质现象,需特殊处理
	宗地形状		矩形	近似矩形	较不规则,但对土地利用无影响	不规则,对土地利用有一定影响	很不规则,对土地利用影响很大
	宗地面积		面积适中,对土地利用有利	面积较适中,对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小,对土地利用影响大
	宗地利用状况		宗地利用状况好	宗地利用状况较好	宗地利用状况一般	宗地利用状况较差	宗地利用状况差
	宗地基础设施状况		供电、供水保证率高,排水通畅	供电、供水保证率较高,排水较通畅	供电、供水保证率一般,排水状况一般	供电、供水保证率较差,排水状况较差	供电、供水保证率差,排水状况差
	宗地临街道路等级及通达性		临生活型主干道,道路通达性好	临混合型主干道,道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道,道路通达性一般	临交通型次干道,道路通达性较差	临支路或巷道,道路通达性差
	临街状况	宽深比	>1.0	0.8-1.0	0.6-0.8	0.4-0.6	<0.4
		几面临街	三面临街	二面临街	一面临街	不临街	距街大于50米
	距商服中心距离		距商服中心距离<1500米	距商服中心距离1500-2500米	距商服中心距离2500-3500米	距商服中心距离3500-4500米	距商服中心距离>4500米
	接近交通设施程度	距火车站距离	<1000米	1000-1500米	1500-2000米	2000-2500米	>2500米
		距汽车站距离	<1000米	1000-1500米	1500-2000米	2000-2500米	>2500米
		距公交站点距离	<500米	500-1000米	1000-1500米	1500-2000米	>2000米
	相邻土地利用状况		商服	商住	住宅	工业、仓储	其它用地
	土地规划限制		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
	地上建筑物状况		建筑物成新度高	建筑物成新度较高	建筑物成新度一般或没有建筑物	建筑物成新度较低	建筑物成新度低
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差

表 3-2 泾县城区三级零售商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	区域在城市中的位置			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0081	-0.0162
	流动人口密度			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0073	-0.0146
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0124	0.0062	0.0000	-0.0072	-0.0144
			道路等级	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0075	-0.0149
		交通便捷程度		0.0136	0.0068	0.0000	-0.0079	-0.0158
	基础设施状况			0.0141	0.0071	0.0000	-0.0082	-0.0164
	公用服务设施状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0079	-0.0158
	商服繁华程度			0.0151	0.0076	0.0000	-0.0088	-0.0176
	城市规划限制			0.0074	0.0037	0.0000	-0.0043	-0.0086
	环境因素			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0041	-0.0082
	其他区域因素状况			0.0050	0.0025	0.0000	-0.0029	-0.0058
个别因素	宗地地形条件			0.0079	0.0040	0.0000	-0.0046	-0.0092
	宗地地基条件			0.0082	0.0041	0.0000	-0.0048	-0.0096
	宗地形状			0.0083	0.0042	0.0000	-0.0049	-0.0097
	宗地面积			0.0089	0.0045	0.0000	-0.0052	-0.0104
	宗地利用状况			0.0092	0.0046	0.0000	-0.0054	-0.0107
	宗地基础设施状况			0.0079	0.0040	0.0000	-0.0046	-0.0092
	宗地临街道路等级及通达性			0.0082	0.0041	0.0000	-0.0048	-0.0096
	临街状况	宽深比		0.0079	0.0040	0.0000	-0.0046	-0.0092
		几面临街		0.0076	0.0038	0.0000	-0.0045	-0.0089
	距商服中心距离			0.0082	0.0041	0.0000	-0.0048	-0.0096
	接近交通设施程度	距火车站距离		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0044	-0.0088
		距汽车站距离		0.0074	0.0037	0.0000	-0.0043	-0.0086
		距公交站点距离		0.0085	0.0043	0.0000	-0.0050	-0.0099
	相邻土地利用状况			0.0048	0.0024	0.0000	-0.0028	-0.0055
	规划限制			0.0039	0.0020	0.0000	-0.0023	-0.0046
	地上建筑物状况			0.0041	0.0021	0.0000	-0.0024	-0.0047
	其他个别因素状况			0.0044	0.0022	0.0000	-0.0026	-0.0051
	合计				0.2503	0.1258	0.0000	-0.1462

表 3-3 泾县城区三级餐饮、旅馆、娱乐、公用设施营业网点 II、其他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	区域在城市中的位置			0.0161	0.0081	0.0000	-0.0080	-0.0159
	流动人口密度			0.0145	0.0073	0.0000	-0.0072	-0.0143
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0143	0.0072	0.0000	-0.0071	-0.0141
			道路等级	0.0147	0.0074	0.0000	-0.0073	-0.0145
		交通便捷程度		0.0157	0.0079	0.0000	-0.0078	-0.0155
	基础设施状况			0.0162	0.0081	0.0000	-0.0080	-0.0160
	公用服务设施状况			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0078	-0.0155
	商服繁华程度			0.0175	0.0088	0.0000	-0.0086	-0.0172
	城市规划限制			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0042	-0.0084
	环境因素			0.0081	0.0041	0.0000	-0.0040	-0.0080
	其他区域因素状况			0.0058	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0057
	个别因素	宗地地形条件			0.0091	0.0046	0.0000	-0.0045
宗地地基条件			0.0095	0.0048	0.0000	-0.0047	-0.0094	
宗地形状			0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0095	
宗地面积			0.0103	0.0052	0.0000	-0.0051	-0.0102	
宗地利用状况			0.0106	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0105	
宗地基础设施状况			0.0091	0.0046	0.0000	-0.0045	-0.0089	
宗地临街道路等级及通达性			0.0095	0.0048	0.0000	-0.0047	-0.0094	
临街状况		宽深比		0.0091	0.0046	0.0000	-0.0045	-0.0089
		几面临街		0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0087
距商服中心距离			0.0095	0.0048	0.0000	-0.0047	-0.0094	
接近交通设施程度		距火车站距离		0.0087	0.0044	0.0000	-0.0043	-0.0086
		距汽车站距离		0.0085	0.0043	0.0000	-0.0042	-0.0084
		距公交站点距离		0.0098	0.0049	0.0000	-0.0048	-0.0096
相邻土地利用状况			0.0055	0.0028	0.0000	-0.0027	-0.0054	
规划限制			0.0045	0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0045	
地上建筑物状况			0.0047	0.0024	0.0000	-0.0023	-0.0046	
其他个别因素状况			0.0051	0.0026	0.0000	-0.0025	-0.0050	
合计				0.2890	0.1456	0.0000	-0.1432	-0.2850

表 3-4 泾县城区三级商务金融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	区域在城市中的位置			0.0163	0.0082	0.0000	-0.0082	-0.0163
	流动人口密度			0.0147	0.0074	0.0000	-0.0074	-0.0147
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0145	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0145
			道路等级	0.0150	0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0150
		交通便捷程度		0.0159	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0159
	基础设施状况			0.0165	0.0083	0.0000	-0.0083	-0.0165
	公用服务设施状况			0.0159	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0159
	商服繁华程度			0.0178	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0178
	城市规划限制			0.0087	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0087
	环境因素			0.0082	0.0041	0.0000	-0.0041	-0.0082
	其他区域因素状况			0.0059	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0059
	个别因素	宗地地形条件			0.0092	0.0046	0.0000	-0.0046
宗地地基条件			0.0097	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0097	
宗地形状			0.0098	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0098	
宗地面积			0.0105	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0105	
宗地利用状况			0.0108	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0108	
宗地基础设施状况			0.0092	0.0046	0.0000	-0.0046	-0.0092	
宗地临街道路等级及通达性			0.0097	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0097	
临街状况		宽深比		0.0092	0.0046	0.0000	-0.0046	-0.0092
		几面临街		0.0090	0.0045	0.0000	-0.0045	-0.0090
距商服中心距离			0.0097	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0097	
接近交通设施程度		距火车站距离		0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0088
		距汽车站距离		0.0087	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0087
		距公交站点距离		0.0099	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0099
相邻土地利用状况			0.0056	0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0056	
规划限制			0.0046	0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0046	
地上建筑物状况			0.0048	0.0024	0.0000	-0.0024	-0.0048	
其他个别因素状况			0.0052	0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0052	
合计				0.2938	0.1476	0.0000	-0.1476	-0.2938

表 3-5 泾县城区三级批发市场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	区域在城市中的位置			0.0166	0.0083	0.0000	-0.0082	-0.0164
	流动人口密度			0.0149	0.0075	0.0000	-0.0074	-0.0147
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0147	0.0074	0.0000	-0.0073	-0.0145
			道路等级	0.0152	0.0076	0.0000	-0.0075	-0.0150
		交通便捷程度		0.0162	0.0081	0.0000	-0.0080	-0.0160
	基础设施状况			0.0167	0.0084	0.0000	-0.0083	-0.0165
	公用服务设施状况			0.0162	0.0081	0.0000	-0.0080	-0.0160
	商服繁华程度			0.0180	0.0090	0.0000	-0.0089	-0.0178
	城市规划限制			0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0087
	环境因素			0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0083
	其他区域因素状况			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0059
	个别因素	宗地地形条件			0.0093	0.0047	0.0000	-0.0046
宗地地基条件			0.0098	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0097	
宗地形状			0.0099	0.0050	0.0000	-0.0049	-0.0098	
宗地面积			0.0106	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0105	
宗地利用状况			0.0109	0.0055	0.0000	-0.0054	-0.0108	
宗地基础设施状况			0.0093	0.0047	0.0000	-0.0046	-0.0092	
宗地临街道路等级及通达性			0.0098	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0097	
临街状况		宽深比		0.0093	0.0047	0.0000	-0.0046	-0.0092
		几面临街		0.0091	0.0046	0.0000	-0.0045	-0.0090
距商服中心距离			0.0098	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0097	
接近交通设施程度		距火车站距离		0.0089	0.0045	0.0000	-0.0044	-0.0088
		距汽车站距离		0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0087
		距公交站点距离		0.0101	0.0051	0.0000	-0.0050	-0.0099
相邻土地利用状况			0.0057	0.0029	0.0000	-0.0028	-0.0056	
规划限制			0.0047	0.0024	0.0000	-0.0023	-0.0046	
地上建筑物状况			0.0048	0.0024	0.0000	-0.0024	-0.0048	
其他个别因素状况			0.0052	0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0052	
合计				0.2977	0.1495	0.0000	-0.1477	-0.2942

表 4-1 泾县城区四级商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素			修正因素				
			优	较优	一般	较差	劣
区域因素	区域在城市中的位置		处于城市繁华商业中心	处于城市繁华商业中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	距商业区有一定距离
	流动人口密度		流动人口多	流动人口较多	流动人口数量一般	流动人口较少	流动人口很少
	交通状况	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
		道路等级	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
		交通便捷程度	出行很便捷	出行比较便捷	一般	出行有所不便	出行很不方便
	基础设施状况		供电、供水保证率高,排水通畅	供电、供水保证率较高,排水较通畅	供电、供水保证率一般,排水状况一般	供电、供水保证率较差,排水状况较差	供电、供水保证率差,排水状况差
	公用服务设施状况		公用服务设施齐全,等级高	公用服务设施较齐全,等级较高	公用服务设施等级一般	公用服务设施水平较差	公用服务设施水平差
	商服繁华程度		客流量大,大型批发零售业为主	客流量较大,中型零售业为主	客流量一般,以中等收入者为主	客流量较小,以低收入者为主	客流量较小,以低收入者为主
	城市规划限制		未来土地利用以商服用地为主	未来土地利用以商服、住宅为主	未来土地利用以住宅和公管公用地为主	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		景观设施完善环境优美,能吸引游人,无污染	景观设施较完善,环境较好,无污染	景观设施基本完善,环境一般,基本无污染	附近有景观设施,轻度污染	区域没有景观,污染较严重
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地地形状况		平坦,起伏<1米	平坦,起伏<2米	基本平坦,起伏2-3米	有一定起伏,3-5米	起伏>5米
	宗地地基状况		好	较好	基本无不良地质现象	有不良地质现象,但无需特殊处理	有不良地质现象,需特殊处理
	宗地形状		矩形	近似矩形	较不规则,但对土地利用无影响	不规则,对土地利用有一定影响	很不规则,对土地利用影响很大
	宗地面积		面积适中,对土地利用有利	面积较适中,对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小,对土地利用影响大
	宗地利用状况		宗地利用状况好	宗地利用状况较好	宗地利用状况一般	宗地利用状况较差	宗地利用状况差
	宗地基础设施状况		供电、供水保证率高,排水通畅	供电、供水保证率较高,排水较通畅	供电、供水保证率一般,排水状况一般	供电、供水保证率较差,排水状况较差	供电、供水保证率差,排水状况差
	宗地临街道路等级及通达性		临生活型主干道,道路通达性好	临混合型主干道,道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道,道路通达性一般	临交通型次干道,道路通达性较差	临支路或巷道,道路通达性差
	临街状况	宽深比	>1.0	0.8-1.0	0.6-0.8	0.4-0.6	<0.4
		几面临街	三面临街	二面临街	一面临街	不临街	距街大于50米
	距商服中心距离		距商服中心距离<1500米	距商服中心距离1500-2500米	距商服中心距离2500-3500米	距商服中心距离3500-4500米	距商服中心距离>4500米
	接近交通设施程度	距火车站距离	<1500米	1500-2000米	2000-2500米	2500-3000米	>3000米
		距汽车站距离	<1500米	1500-2000米	2000-2500米	2500-3000米	>3000米
		距公交站点距离	<500米	500-1000米	1000-1500米	1500-2000米	>2000米
	相邻土地利用状况		商服	商住	住宅	工业、仓储	其它用地
	土地规划限制		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
	地上建筑物状况		建筑物成新度高	建筑物成新度较高	建筑物成新度一般或没有建筑物	建筑物成新度较低	建筑物成新度低
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差

表 4-2 泾县城区四级零售商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	区域在城市中的位置			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0087	-0.0174
	流动人口密度			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0078	-0.0156
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0124	0.0062	0.0000	-0.0078	-0.0155
			道路等级	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0080	-0.0159
		交通便捷程度		0.0136	0.0068	0.0000	-0.0085	-0.0170
	基础设施状况			0.0141	0.0071	0.0000	-0.0088	-0.0176
	公用服务设施状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0085	-0.0170
	商服繁华程度			0.0151	0.0076	0.0000	-0.0095	-0.0189
	城市规划限制			0.0074	0.0037	0.0000	-0.0046	-0.0092
	环境因素			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0044	-0.0088
	其他区域因素状况			0.0050	0.0025	0.0000	-0.0032	-0.0063
个别因素	宗地地形条件			0.0079	0.0040	0.0000	-0.0049	-0.0098
	宗地地基条件			0.0082	0.0041	0.0000	-0.0052	-0.0103
	宗地形状			0.0083	0.0042	0.0000	-0.0052	-0.0104
	宗地面积			0.0089	0.0045	0.0000	-0.0056	-0.0112
	宗地利用状况			0.0092	0.0046	0.0000	-0.0058	-0.0115
	宗地基础设施状况			0.0079	0.0040	0.0000	-0.0049	-0.0098
	宗地临街道路等级及通达性			0.0082	0.0041	0.0000	-0.0052	-0.0103
	临街状况	宽深比		0.0079	0.0040	0.0000	-0.0049	-0.0098
		几面临街		0.0076	0.0038	0.0000	-0.0048	-0.0095
	距商服中心距离			0.0082	0.0041	0.0000	-0.0052	-0.0103
	接近交通设施程度	距火车站距离		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0047	-0.0094
		距汽车站距离		0.0074	0.0037	0.0000	-0.0046	-0.0092
		距公交站点距离		0.0085	0.0043	0.0000	-0.0053	-0.0106
	相邻土地利用状况			0.0048	0.0024	0.0000	-0.0030	-0.0059
	规划限制			0.0039	0.0020	0.0000	-0.0025	-0.0049
	地上建筑物状况			0.0041	0.0021	0.0000	-0.0026	-0.0051
	其他个别因素状况			0.0044	0.0022	0.0000	-0.0028	-0.0055
	合计				0.2503	0.1258	0.0000	-0.1570

表 4-3 泾县城区四级餐饮、旅馆、娱乐、公用设施营业网点 II、其他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	较差	劣
区域因素	区域在城市中的位置			0.0173	0.0087	0.0000	-0.0076	-0.0151
	流动人口密度			0.0155	0.0078	0.0000	-0.0068	-0.0135
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0154	0.0077	0.0000	-0.0067	-0.0134
			道路等级	0.0159	0.0080	0.0000	-0.0069	-0.0138
		交通便捷程度		0.0169	0.0085	0.0000	-0.0074	-0.0147
	基础设施状况			0.0175	0.0088	0.0000	-0.0076	-0.0152
	公用服务设施状况			0.0169	0.0085	0.0000	-0.0074	-0.0147
	商服繁华程度			0.0188	0.0094	0.0000	-0.0082	-0.0164
	城市规划限制			0.0092	0.0046	0.0000	-0.0040	-0.0080
	环境因素			0.0087	0.0044	0.0000	-0.0038	-0.0076
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0027	-0.0054
	个别因素	宗地地形条件			0.0098	0.0049	0.0000	-0.0043
宗地地基条件			0.0102	0.0051	0.0000	-0.0045	-0.0089	
宗地形状			0.0104	0.0052	0.0000	-0.0045	-0.0090	
宗地面积			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0048	-0.0096	
宗地利用状况			0.0114	0.0057	0.0000	-0.0050	-0.0099	
宗地基础设施状况			0.0098	0.0049	0.0000	-0.0043	-0.0085	
宗地临街道路等级及通达性			0.0102	0.0051	0.0000	-0.0045	-0.0089	
临街状况		宽深比		0.0098	0.0049	0.0000	-0.0043	-0.0085
		几面临街		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0041	-0.0082
距商服中心距离			0.0102	0.0051	0.0000	-0.0045	-0.0089	
接近交通设施程度		距火车站距离		0.0093	0.0047	0.0000	-0.0041	-0.0081
		距汽车站距离		0.0092	0.0046	0.0000	-0.0040	-0.0080
		距公交站点距离		0.0105	0.0053	0.0000	-0.0046	-0.0091
相邻土地利用状况			0.0059	0.0030	0.0000	-0.0026	-0.0051	
规划限制			0.0049	0.0025	0.0000	-0.0021	-0.0042	
地上建筑物状况			0.0050	0.0025	0.0000	-0.0022	-0.0044	
其他个别因素状况			0.0055	0.0028	0.0000	-0.0024	-0.0048	
合计				0.3110	0.1562	0.0000	-0.1359	-0.2704

表 4-4 泾县城区四级商务金融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	区域在城市中的位置			0.0159	0.0080	0.0000	-0.0082	-0.0163
	流动人口密度			0.0143	0.0072	0.0000	-0.0073	-0.0146
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0141	0.0071	0.0000	-0.0073	-0.0145
			道路等级	0.0146	0.0073	0.0000	-0.0075	-0.0149
		交通便捷程度		0.0155	0.0078	0.0000	-0.0080	-0.0159
	基础设施状况			0.0161	0.0081	0.0000	-0.0083	-0.0165
	公用服务设施状况			0.0155	0.0078	0.0000	-0.0080	-0.0159
	商服繁华程度			0.0173	0.0087	0.0000	-0.0089	-0.0177
	城市规划限制			0.0084	0.0042	0.0000	-0.0043	-0.0086
	环境因素			0.0080	0.0040	0.0000	-0.0041	-0.0082
	其他区域因素状况			0.0057	0.0029	0.0000	-0.0030	-0.0059
	个别因素	宗地地形条件			0.0090	0.0045	0.0000	-0.0046
宗地地基条件			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0048	-0.0096	
宗地形状			0.0095	0.0048	0.0000	-0.0049	-0.0098	
宗地面积			0.0102	0.0051	0.0000	-0.0053	-0.0105	
宗地利用状况			0.0105	0.0053	0.0000	-0.0054	-0.0107	
宗地基础设施状况			0.0090	0.0045	0.0000	-0.0046	-0.0092	
宗地临街道路等级及通达性			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0048	-0.0096	
临街状况		宽深比		0.0090	0.0045	0.0000	-0.0046	-0.0092
		几面临街		0.0087	0.0044	0.0000	-0.0045	-0.0089
距商服中心距离			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0048	-0.0096	
接近交通设施程度		距火车站距离		0.0086	0.0043	0.0000	-0.0044	-0.0088
		距汽车站距离		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0043	-0.0086
		距公交站点距离		0.0097	0.0049	0.0000	-0.0050	-0.0099
相邻土地利用状况			0.0054	0.0027	0.0000	-0.0028	-0.0056	
规划限制			0.0045	0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0046	
地上建筑物状况			0.0046	0.0023	0.0000	-0.0024	-0.0047	
其他个别因素状况			0.0050	0.0025	0.0000	-0.0026	-0.0052	
合计				0.2857	0.1435	0.0000	-0.1470	-0.2927

表 4-5 泾县城区四级批发市场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	区域在城市中的位置			0.0156	0.0078	0.0000	-0.0082	-0.0164
	流动人口密度			0.0140	0.0070	0.0000	-0.0074	-0.0147
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0138	0.0069	0.0000	-0.0073	-0.0146
			道路等级	0.0143	0.0072	0.0000	-0.0075	-0.0150
		交通便捷程度		0.0152	0.0076	0.0000	-0.0080	-0.0160
	基础设施状况			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0083	-0.0165
	公用服务设施状况			0.0152	0.0076	0.0000	-0.0080	-0.0160
	商服繁华程度			0.0169	0.0085	0.0000	-0.0089	-0.0178
	城市规划限制			0.0082	0.0041	0.0000	-0.0044	-0.0087
	环境因素			0.0079	0.0040	0.0000	-0.0042	-0.0083
	其他区域因素状况			0.0056	0.0028	0.0000	-0.0030	-0.0059
	个别因素	宗地地形条件			0.0088	0.0044	0.0000	-0.0046
宗地地基条件			0.0092	0.0046	0.0000	-0.0049	-0.0097	
宗地形状			0.0093	0.0047	0.0000	-0.0049	-0.0098	
宗地面积			0.0100	0.0050	0.0000	-0.0053	-0.0105	
宗地利用状况			0.0103	0.0052	0.0000	-0.0054	-0.0108	
宗地基础设施状况			0.0088	0.0044	0.0000	-0.0046	-0.0092	
宗地临街道路等级及通达性			0.0092	0.0046	0.0000	-0.0049	-0.0097	
临街状况		宽深比		0.0088	0.0044	0.0000	-0.0046	-0.0092
		几面临街		0.0085	0.0043	0.0000	-0.0045	-0.0090
距商服中心距离			0.0092	0.0046	0.0000	-0.0049	-0.0097	
接近交通设施程度		距火车站距离		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0044	-0.0088
		距汽车站距离		0.0082	0.0041	0.0000	-0.0044	-0.0087
		距公交站点距离		0.0094	0.0047	0.0000	-0.0050	-0.0099
相邻土地利用状况			0.0053	0.0027	0.0000	-0.0028	-0.0056	
规划限制			0.0044	0.0022	0.0000	-0.0023	-0.0046	
地上建筑物状况			0.0045	0.0023	0.0000	-0.0024	-0.0048	
其他个别因素状况			0.0049	0.0025	0.0000	-0.0026	-0.0052	
合计				0.2796	0.1403	0.0000	-0.1477	-0.2943

表 5-1 泾县城区一级居住用地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素				修正因素				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	居住人口密度			常住人口密度大	常住人口密度较大	常住人口数量一般	常住人口较少	常住人口很少
	交通状况	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	生活型与混合型并重	交通型为主
			道路等级	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
		交通便捷程度		出行很便捷	出行比较便捷	一般	出行有所不便	出行很不方便
	基础设施状况			供电、供水保证率高, 排水通畅	供电、供水保证率较高, 排水较通畅	供电、供水保证率一般, 排水状况一般	供电、供水保证率较差, 排水状况较差	供电、供水保证率差, 排水状况差
	公用服务设施状况			公用服务设施齐全, 等级高	公用服务设施较齐全, 等级较高	公用服务设施等级一般	公用服务设施水平较差	公用服务设施水平差
	城市规划限制			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管公服用地为主	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, 无污染	环境一般基本无污染	轻度污染	污染较严重
	景观条件			优	较优	一般	较劣	劣
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地地形状况			平坦, 起伏<1米	平坦, 起伏<2米	基本平坦, 起伏2-3米	有一定起伏, 3-5米	起伏>5米
	宗地地基状况			好	较好	基本无不良地质现象	有不良地质现象, 但无需特殊处理	有不良地质现象, 需特殊处理
	宗地形状			矩形	近似矩形	较不规则, 但对土地利用无影响	不规则, 对土地利用有一定影响	很不规则, 对土地利用影响较大
	宗地面积			面积适中, 对土地利用有利	面积较适中, 对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小, 对土地利用影响大
	宗地日照、通风、干湿状况			日照充分, 通风流畅	日照较充分, 通风较流畅	日照基本满足, 通风较流畅	日照较少, 通风受阻	阴暗潮湿
	宗地临街状况			临繁华商业街繁华地段	临次繁华商业街	临一般繁华商业街	临非商业街	不临街
	宗地临街道路等级及通达性			临生活型主干道, 道路通达性好	临混合型主干道, 道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道, 道路通达性一般	临交通型次干道, 道路通达性较差	临支路或巷道, 道路通达性差
	土地规划限制			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
	宗地基础设施状况			供电、供水保证率高, 排水通畅	供电、供水保证率较高, 排水较通畅	供电、供水保证率一般, 排水状况一般	供电、供水保证率较差, 排水状况较差	供电、供水保证率差, 排水状况差
	地上建筑物状况			建筑物成新度高	建筑物成新度较高	建筑物成新度一般或没有建筑物	建筑物成新度较低	建筑物成新度低
	距商服中心距离			地处商服中心	距商服中心距离<500米	距商服中心距离500-1000米	距商服中心距离1000-1500米	距商服中心距离>1500米
	接近公用设施程度	距学校距离		<500米	500-800米	800-1200米	1200-1500米	>1500米
		距医院距离		<500米	500-800米	800-1200米	1200-1500米	>1500米
		距公园、广场距离		<500米	500-800米	800-1200米	1200-1500米	>1500米
		距其他公用设施距离		<500米	500-800米	800-1200米	1200-1500米	>1500米
	相邻土地利用状况			住宅	商住	商服	工业、仓储	其它用地
	其他个别因素状况			好	较好	一般	较差	差

表 5-2 泾县城区一级居住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	居住人口密度			0.0159	0.0080	0.0000	-0.0068	-0.0136
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0152	0.0076	0.0000	-0.0065	-0.0130
			道路等级	0.0166	0.0083	0.0000	-0.0072	-0.0143
		交通便捷程度		0.0169	0.0085	0.0000	-0.0073	-0.0145
	基础设施状况			0.0165	0.0083	0.0000	-0.0071	-0.0141
	公用服务设施状况			0.0172	0.0086	0.0000	-0.0074	-0.0147
	城市规划限制			0.0100	0.0050	0.0000	-0.0043	-0.0086
	环境因素			0.0087	0.0044	0.0000	-0.0037	-0.0074
	景观条件			0.0108	0.0054	0.0000	-0.0047	-0.0093
	其他区域因素状况			0.0064	0.0032	0.0000	-0.0028	-0.0055
个别因素	宗地地形条件			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0041	-0.0081
	宗地地基条件			0.0101	0.0051	0.0000	-0.0044	-0.0087
	宗地形状			0.0112	0.0056	0.0000	-0.0048	-0.0096
	宗地面积			0.0108	0.0054	0.0000	-0.0047	-0.0093
	宗地日照、通风、干湿状况			0.0097	0.0049	0.0000	-0.0042	-0.0083
	宗地临街状况			0.0118	0.0059	0.0000	-0.0051	-0.0101
	宗地临街道路等级及通达性			0.0107	0.0054	0.0000	-0.0046	-0.0092
	土地规划限制			0.0104	0.0052	0.0000	-0.0045	-0.0089
	宗地基础设施状况			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0047	-0.0094
	地上建筑物状况			0.0104	0.0052	0.0000	-0.0045	-0.0089
	距商服中心距离			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0048	-0.0095
	接近公用设施程度	距学校距离		0.0103	0.0052	0.0000	-0.0044	-0.0088
		距医院距离		0.0098	0.0049	0.0000	-0.0042	-0.0084
		距公园、广场距离		0.0103	0.0052	0.0000	-0.0044	-0.0088
		距其他公用设施距离		0.0097	0.0049	0.0000	-0.0042	-0.0083
	相邻土地利用状况			0.0059	0.0030	0.0000	-0.0026	-0.0051
	其他个别因素状况			0.0066	0.0033	0.0000	-0.0029	-0.0057
	合计				0.3034	0.1523	0.0000	-0.1309

表 5-3 泾县城区二级居住用地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素				修正因素				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	居住人口密度			常住人口密度大	常住人口密度较大	常住人口数量一般	常住人口较少	常住人口很少
	交通状况	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	生活型与混合型并重	交通型为主
			道路等级	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
		交通便捷程度		出行很便捷	出行比较便捷	一般	出行有所不便	出行很不方便
	基础设施状况			供电、供水保证率高, 排水通畅	供电、供水保证率较高, 排水较通畅	供电、供水保证率一般, 排水状况一般	供电、供水保证率较差, 排水状况较差	供电、供水保证率差, 排水状况差
	公用服务设施状况			公用设施完善	公用设施比较完善	公用设施基本完善	有少量公用设施	无公用设施
	城市规划限制			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管公服用地为主	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, 无污染	环境一般基本无污染	轻度污染	污染较严重
	景观条件			优	较优	一般	较劣	劣
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地地形状况			平坦, 起伏<1米	平坦, 起伏<2米	基本平坦, 起伏2-3米	有一定起伏, 3-5米	起伏>5米
	宗地地基状况			好	较好	基本无不良地质现象	有不良地质现象, 但无需特殊处理	有不良地质现象, 需特殊处理
	宗地形状			矩形	近似矩形	较不规则, 但对土地利用无影响	不规则, 对土地利用有一定影响	很不规则, 对土地利用影响较大
	宗地面积			面积适中, 对土地利用有利	面积较适中, 对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小, 对土地利用影响大
	宗地日照、通风、干湿状况			日照充分、通风流畅	日照较充分、通风较流畅	日照基本满足, 通风较流畅	日照较少, 通风受阻	阴暗潮湿
	宗地临街状况			临繁华商业街繁华地段	临次繁华商业街	临一般繁华商业街	临非商业街	不临街
	宗地临街道路等级及通达性			临生活型主干道, 道路通达性好	临混合型主干道, 道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道, 道路通达性一般	临交通型次干道, 道路通达性较差	临支路或巷道, 道路通达性差
	土地规划限制			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
	宗地基础设施状况			供电、供水保证率高, 排水通畅	供电、供水保证率较高, 排水较通畅	供电、供水保证率一般, 排水状况一般	供电、供水保证率较差, 排水状况较差	供电、供水保证率差, 排水状况差
	地上建筑物状况			建筑物成新度高	建筑物成新度较高	建筑物成新度一般或没有建筑物	建筑物成新度较低	建筑物成新度低
	距商服中心距离			距商服中心距离<500米	距商服中心距离500-1000米	距商服中心距离1000-1500米	距商服中心距离1500-2000米	距商服中心距离>2000米
	接近公用设施程度	距学校距离		<800米	800-1200米	1200-1500米	1500-2000米	>2000米
		距医院距离		<800米	800-1200米	1200-1500米	1500-2000米	>2000米
		距公园、广场距离		<800米	800-1200米	1200-1500米	1500-2000米	>2000米
		距其他公用设施距离		<800米	800-1200米	1200-1500米	1500-2000米	>2000米
	相邻土地利用状况			住宅	商住	商服	工业、仓储	其它用地
其他个别因素状况			好	较好	一般	较差	差	

表 5-4 泾县城区二级居住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	居住人口密度			0.0141	0.0071	0.0000	-0.0054	-0.0108
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0135	0.0068	0.0000	-0.0052	-0.0103
			道路等级	0.0148	0.0074	0.0000	-0.0057	-0.0113
		交通便捷程度		0.0150	0.0075	0.0000	-0.0058	-0.0115
	基础设施状况			0.0147	0.0074	0.0000	-0.0056	-0.0112
	公用服务设施状况			0.0153	0.0077	0.0000	-0.0059	-0.0117
	城市规划限制			0.0089	0.0045	0.0000	-0.0034	-0.0068
	环境因素			0.0077	0.0039	0.0000	-0.0030	-0.0059
	景观条件			0.0096	0.0048	0.0000	-0.0037	-0.0074
	其他区域因素状况			0.0057	0.0029	0.0000	-0.0022	-0.0043
个别因素	宗地地形条件			0.0084	0.0042	0.0000	-0.0032	-0.0064
	宗地地基条件			0.0090	0.0045	0.0000	-0.0035	-0.0069
	宗地形状			0.0100	0.0050	0.0000	-0.0038	-0.0076
	宗地面积			0.0096	0.0048	0.0000	-0.0037	-0.0074
	宗地日照、通风、干湿状况			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0033	-0.0066
	宗地临街状况			0.0105	0.0053	0.0000	-0.0040	-0.0080
	宗地临街道路等级及通达性			0.0095	0.0048	0.0000	-0.0037	-0.0073
	土地规划限制			0.0093	0.0047	0.0000	-0.0036	-0.0071
	宗地基础设施状况			0.0098	0.0049	0.0000	-0.0038	-0.0075
	地上建筑物状况			0.0093	0.0047	0.0000	-0.0036	-0.0071
	距商服中心距离			0.0099	0.0050	0.0000	-0.0038	-0.0076
	接近公用设施程度	距学校距离		0.0091	0.0046	0.0000	-0.0035	-0.0070
		距医院距离		0.0087	0.0044	0.0000	-0.0034	-0.0067
		距公园、广场距离		0.0091	0.0046	0.0000	-0.0035	-0.0070
		距其他公用设施距离		0.0086	0.0043	0.0000	-0.0033	-0.0066
	相邻土地利用状况			0.0053	0.0027	0.0000	-0.0020	-0.0040
	其他个别因素状况			0.0059	0.0030	0.0000	-0.0023	-0.0045
	合计				0.2699	0.1358	0.0000	-0.1039

表 5-5 泾县城区三级居住用地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素				修正因素				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	居住人口密度			常住人口密度大	常住人口密度较大	常住人口数量一般	常住人口较少	常住人口很少
	交通状况	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	生活型与混合型并重	交通型为主
			道路等级	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
		交通便捷程度		出行很便捷	出行比较便捷	一般	出行有所不便	出行很不方便
	基础设施状况			供电、供水保证率高，排水通畅	供电、供水保证率较高，排水较通畅	供电、供水保证率一般，排水状况一般	供电、供水保证率较差，排水状况较差	供电、供水保证率差，排水状况差
	公用服务设施状况			公用设施完善	公用设施比较完善	公用设施基本完善	有少量公用设施	无公用设施
	城市规划限制			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管公服用地为主	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，无污染	环境一般基本无污染	轻度污染	污染较严重
	景观条件			优	较优	一般	较劣	劣
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地地形状况			平坦，起伏<1米	平坦，起伏<2米	基本平坦，起伏2-3米	有一定起伏，3-5米	起伏>5米
	宗地地基状况			好	较好	基本无不良地质现象	有不良地质现象，但无需特殊处理	有不良地质现象，需特殊处理
	宗地形状			矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
	宗地面积			面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大
	宗地日照、通风、干湿状况			日照充分、通风流畅	日照较充分、通风较流畅	日照基本满足，通风较流畅	日照较少，通风受阻	阴暗潮湿
	宗地临街状况			临繁华商业街繁华地段	临次繁华商业街	临一般繁华商业街	临非商业街	不临街
	宗地临街道路等级及通达性			临生活型主干道，道路通达性好	临混合型主干道，道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道，道路通达性一般	临交通型次干道，道路通达性较差	临支路或巷道，道路通达性差
	土地规划限制			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
	宗地基础设施状况			供电、供水保证率高，排水通畅	供电、供水保证率较高，排水较通畅	供电、供水保证率一般，排水状况一般	供电、供水保证率较差，排水状况较差	供电、供水保证率差，排水状况差
	地上建筑物状况			建筑物成新度高	建筑物成新度较高	建筑物成新度一般或没有建筑物	建筑物成新度较低	建筑物成新度低
	距商服中心距离			距商服中心距离<1500米	距商服中心距离1500-2500米	距商服中心距离2500-3500米	距商服中心距离3500-4500米	距商服中心距离>4500米
	接近公用设施程度	距学校距离		<1000米	1000-1500米	1500-2000米	2000-2500米	>2500米
		距医院距离		<1000米	1000-1500米	1500-2000米	2000-2500米	>2500米
		距公园、广场距离		<1000米	1000-1500米	1500-2000米	2000-2500米	>2500米
		距其他公用设施距离		<1000米	1000-1500米	1500-2000米	2000-2500米	>2500米
	相邻土地利用状况			住宅	商住	商服	工业、仓储	其它用地
其他个别因素状况			好	较好	一般	较差	差	

表 5-6 泾县城区三级居住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	居住人口密度			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0069	-0.0138
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0105	0.0053	0.0000	-0.0066	-0.0132
			道路等级	0.0115	0.0058	0.0000	-0.0072	-0.0144
		交通便捷程度			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0074
	基础设施状况			0.0114	0.0057	0.0000	-0.0072	-0.0143
	公用服务设施状况			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0075	-0.0149
	城市规划限制			0.0069	0.0035	0.0000	-0.0044	-0.0087
	环境因素			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0038	-0.0075
	景观条件			0.0075	0.0038	0.0000	-0.0047	-0.0094
	其他区域因素状况			0.0044	0.0022	0.0000	-0.0028	-0.0055
个别因素	宗地地形条件			0.0065	0.0033	0.0000	-0.0041	-0.0082
	宗地地基条件			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0044	-0.0088
	宗地形状			0.0078	0.0039	0.0000	-0.0049	-0.0097
	宗地面积			0.0075	0.0038	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地日照、通风、干湿状况			0.0067	0.0034	0.0000	-0.0042	-0.0084
	宗地临街状况			0.0082	0.0041	0.0000	-0.0052	-0.0103
	宗地临街道路等级及通达性			0.0074	0.0037	0.0000	-0.0047	-0.0093
	土地规划限制			0.0072	0.0036	0.0000	-0.0045	-0.0090
	宗地基础设施状况			0.0076	0.0038	0.0000	-0.0048	-0.0095
	地上建筑物状况			0.0072	0.0036	0.0000	-0.0045	-0.0090
	距商服中心距离			0.0077	0.0039	0.0000	-0.0049	-0.0097
	接近公用设施程度	距学校距离		0.0071	0.0036	0.0000	-0.0045	-0.0089
		距医院距离		0.0068	0.0034	0.0000	-0.0043	-0.0085
		距公园、广场距离		0.0071	0.0036	0.0000	-0.0045	-0.0089
		距其他公用设施距离		0.0067	0.0034	0.0000	-0.0042	-0.0084
	相邻土地利用状况			0.0041	0.0021	0.0000	-0.0026	-0.0051
	其他个别因素状况			0.0046	0.0023	0.0000	-0.0029	-0.0058
	合计				0.2100	0.1057	0.0000	-0.1324

表 5-7 泾县城区四级居住用地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素				修正因素				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	居住人口密度			常住人口密度大	常住人口密度较大	常住人口数量一般	常住人口较少	常住人口很少
	交通状况	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	生活型与混合型并重	交通型为主
			道路等级	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
		交通便捷程度		出行很便捷	出行比较便捷	一般	出行有所不便	出行很不方便
	基础设施状况			供电、供水保证率高，排水通畅	供电、供水保证率较高，排水较通畅	供电、供水保证率一般，排水状况一般	供电、供水保证率较差，排水状况较差	供电、供水保证率差，排水状况差
	公用服务设施状况			公用设施完善	公用设施比较完善	公用设施基本完善	有少量公用设施	无公用设施
	城市规划限制			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管公服用地为主	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，无污染	环境一般基本无污染	轻度污染	污染较严重
	景观条件			优	较优	一般	较劣	劣
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地地形状况			平坦，起伏<1米	平坦，起伏<2米	基本平坦，起伏2-3米	有一定起伏，3-5米	起伏>5米
	宗地地基状况			好	较好	基本无不良地质现象	有不良地质现象，但无需特殊处理	有不良地质现象，需特殊处理
	宗地形状			矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
	宗地面积			面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大
	宗地日照、通风、干湿状况			日照充分、通风流畅	日照较充分、通风较流畅	日照基本满足，通风较流畅	日照较少，通风受阻	阴暗潮湿
	宗地临街状况			临繁华商业街繁华地段	临次繁华商业街	临一般繁华商业街	临非商业街	不临街
	宗地临街道路等级及通达性			临生活型主干道，道路通达性好	临混合型主干道，道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道，道路通达性一般	临交通型次干道，道路通达性较差	临支路或巷道，道路通达性差
	土地规划限制			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
	宗地基础设施状况			供电、供水保证率高，排水通畅	供电、供水保证率较高，排水较通畅	供电、供水保证率一般，排水状况一般	供电、供水保证率较差，排水状况较差	供电、供水保证率差，排水状况差
	地上建筑物状况			建筑物成新度高	建筑物成新度较高	建筑物成新度一般或没有建筑物	建筑物成新度较低	建筑物成新度低
	距商服中心距离			距商服中心距离<1500米	距商服中心距离1500-2500米	距商服中心距离2500-3500米	距商服中心距离3500-4500米	距商服中心距离>4500米
	接近公用设施程度	距学校距离		<1500米	1500-2000米	2000-2500米	2500-3000米	>3000米
		距医院距离		<1500米	1500-2000米	2000-2500米	2500-3000米	>3000米
		距公园、广场距离		<1500米	1500-2000米	2000-2500米	2500-3000米	>3000米
		距其他公用设施距离		<1500米	1500-2000米	2000-2500米	2500-3000米	>3000米
	相邻土地利用状况			住宅	商住	商服	工业、仓储	其它用地
其他个别因素状况			好	较好	一般	较差	差	

表 5-8 泾县城区四级居住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	居住人口密度			0.0156	0.0078	0.0000	-0.0078	-0.0156
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0149	0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0149
			道路等级	0.0164	0.0082	0.0000	-0.0082	-0.0164
		交通便捷程度			0.0166	0.0083	0.0000	-0.0083
	基础设施状况			0.0162	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0162
	公用服务设施状况			0.0169	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0169
	城市规划限制			0.0098	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0098
	环境因素			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	景观条件			0.0107	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107
	其他区域因素状况			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063
个别因素	宗地地形条件			0.0093	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0093
	宗地地基条件			0.0099	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0099
	宗地形状			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	宗地面积			0.0107	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107
	宗地日照、通风、干湿状况			0.0095	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0095
	宗地临街状况			0.0116	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0116
	宗地临街道路等级及通达性			0.0105	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0105
	土地规划限制			0.0102	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0102
	宗地基础设施状况			0.0108	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0108
	地上建筑物状况			0.0102	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0102
	距商服中心距离			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	接近公用设施程度	距学校距离		0.0101	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0101
		距医院距离		0.0097	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0097
		距公园、广场距离		0.0101	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0101
		距其他公用设施距离		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0095
	相邻土地利用状况			0.0058	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0058
	其他个别因素状况			0.0065	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0065
	合计				0.2983	0.1499	0.0000	-0.1499

表 6-1 泾县城区一级工矿用地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素				修正因素				
				优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通状况	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
			道路等级	主干道为主	主干道与次干道 并重	次干道为主	次干道与支路并 重	支路为主
		交通便捷程度		交通极为便捷	交通比较便捷	交通状况一般	交通有所不便	交通不便
	基础设施状况		供电、供水保证率 高,排水通畅	供电、供水保证率 较高,排水较通畅	供电、供水保证率 一般,排水状况一 般	供电、供水保证率 较差,排水状况较 差	供电、供水保证率 差,排水状况差	
	环境因素		污染排放能得到及 时全面处理	污染排放能得到 处理	污染排放能及时 合理疏导不对环 境产生影响	污染排放得不到 处理,但对周边环 境影响不大	污染排放无法得到 处理,并对周边环境 产生影响	
	自然条件		地形平坦,无淹水 现象,自然条件好	地形较平坦,基本 无淹水现象,自然 条件较好	地形较平坦,连续 大雨后有淹水现 象,自然条件一般	地形略有起伏,大 雨后有淹水现象, 自然条件较差	地形略有起伏,常 有淹水现象,自然 条件差	
	产业聚集程度		高	较高	一般	较低	低	
	城市规划限制		未来土地利用以工 矿用地为主	未来土地利用以 工矿、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	宗地地形状况		平坦,起伏<1米	平坦,起伏<2米	基本平坦,起伏2 -3米	有一定起伏,3- 5米	起伏>5米
宗地地基状况		好	较好	基本无不良地质 现象	有不良地质现象, 但无需特殊处理	有不良地质现象,需 特殊处理		
宗地形状		矩形	近似矩形	较不规则,但对土 地利用无影响	不规则,对土地利 用有一定影响	很不规则,对土地利 用影响较大		
宗地面积		面积适中,对土地 利用有利	面积较适中,对土 地利用较有利	对土地利用略有 影响	对土地利用影响 较大	面积过大、过小,对 土地利用影响大		
宗地利用状况		利用合理布局美观 新颖	利用比较合理,布 局美观	利用相对合理,布 局整齐	利用不太合理,布 局不太整齐	利用极不合理,布局 凌乱		
宗地临路状况		临交通型主干道	临混合型主干道	临生活型主干道 或交通型次干道	临生活型次干道	临支路或巷道		
宗地位置		三面临街	二面临街	一面临街	不临街	距街大于50米		
土地规划限制		规划用途工矿,规 划对土地利用强度 基本无限制	规划用途工矿,规 划对土地利用强 度略有限制	规划用途工矿,规 划对土地利用强 度有一定限制	规划用途工矿,规 划对土地利用强 度限制较大	规划改变土地用途		
宗地基础设施条件		供电、供水保证率 高,排水通畅	供电、供水保证率 较高,排水较通畅	供电、供水保证率 一般,排水状况一 般	供电、供水保证率 较差,排水状况较 差	供电、供水保证率 差,排水状况差		
距对外交通设施距离		<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 6-2 泾县城区一级工矿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	交通状况	道路状况	道路类型	0.0086	0.0043	0.0000	-0.0052	-0.0103
			道路等级	0.0085	0.0043	0.0000	-0.0051	-0.0101
		交通便捷程度		0.0085	0.0043	0.0000	-0.0051	-0.0101
	基础设施状况			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0052	-0.0103
	环境因素			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0052	-0.0103
	自然条件			0.0081	0.0041	0.0000	-0.0049	-0.0097
	产业集聚程度			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0052	-0.0103
	城市规划限制			0.0049	0.0025	0.0000	-0.0030	-0.0059
	其他区域因素状况			0.0030	0.0015	0.0000	-0.0018	-0.0036
	个别因素	宗地地形条件			0.0049	0.0025	0.0000	-0.0030
宗地地基条件			0.0047	0.0024	0.0000	-0.0028	-0.0056	
宗地形状			0.0050	0.0025	0.0000	-0.0030	-0.0060	
宗地面积			0.0050	0.0025	0.0000	-0.0030	-0.0060	
宗地利用状况			0.0050	0.0025	0.0000	-0.0031	-0.0061	
宗地临路状况			0.0046	0.0023	0.0000	-0.0028	-0.0056	
宗地位置			0.0047	0.0024	0.0000	-0.0028	-0.0056	
土地规划限制			0.0048	0.0024	0.0000	-0.0029	-0.0058	
宗地基础设施条件			0.0050	0.0025	0.0000	-0.0031	-0.0061	
接近对外交通设施程度			0.0050	0.0025	0.0000	-0.0030	-0.0060	
其他个别因素状况			0.0030	0.0015	0.0000	-0.0018	-0.0036	
合计				0.1191	0.0599	0.0000	-0.0720	-0.1429

表 6-3 泾县城区二级工矿用地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素				修正因素				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通状况	道路状况	道路类型	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
			道路等级	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
		交通便捷程度		交通极为便捷	交通比较便捷	交通状况一般	交通有所不便	交通不便
	基础设施状况		供电、供水保证率高，排水通畅	供电、供水保证率较高，排水较通畅	供电、供水保证率一般，排水状况一般	供电、供水保证率较差，排水状况较差	供电、供水保证率差，排水状况差	
	环境因素		污染排放能得到及时全面处理	污染排放能得到处理	污染排放能及时合理疏导不对环境产生影响	污染排放得不到处理，但对周边环境影响不大	污染排放无法得到处理，并对周边环境产生影响	
	自然条件		地形平坦，无淹水现象，自然条件好	地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好	地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般	地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差	地形略有起伏，常有淹水现象，自然条件差	
	产业聚集程度		高	较高	一般	较低	低	
	城市规划限制		未来土地利用以工矿用地为主	未来土地利用以工矿、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	宗地地形状况		平坦，起伏<1米	平坦，起伏<2米	基本平坦，起伏2-3米	有一定起伏，3-5米	起伏>5米
宗地地基状况		好	较好	基本无不良地质现象	有不良地质现象，但无需特殊处理	有不良地质现象，需特殊处理		
宗地形状		矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大		
宗地面积		面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大		
宗地利用状况		利用合理布局美观新颖	利用比较合理，布局美观	利用相对合理，布局整齐	利用不太合理，布局不太整齐	利用极不合理，布局凌乱		
宗地临路状况		临交通型主干道	临混合型主干道	临生活型主干道或交通型次干道	临生活型次干道	临支路或巷道		
宗地位置		三面临街	二面临街	一面临街	不临街	距街大于50米		
土地规划限制		规划用途工矿，规划对土地利用强度基本无限制	规划用途工矿，规划对土地利用强度略有限制	规划用途工矿，规划对土地利用强度有一定限制	规划用途工矿，规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途		
宗地基础设施条件		供电、供水保证率高，排水通畅	供电、供水保证率较高，排水较通畅	供电、供水保证率一般，排水状况一般	供电、供水保证率较差，排水状况较差	供电、供水保证率差，排水状况差		
距对外交通设施距离		<1000米	1000-1500米	1500-2000米	2000-2500米	>2500米		
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 6-4 泾县城区二级工矿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	交通状况	道路状况	道路类型	0.0074	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
			道路等级	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0073
		交通便捷程度		0.0073	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0073
	基础设施状况			0.0074	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	环境因素			0.0074	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	自然条件			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
	产业集聚程度			0.0074	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	城市规划限制			0.0042	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0042
	其他区域因素状况			0.0026	0.0013	0.0000	-0.0013	-0.0026
	个别因素	宗地地形条件			0.0042	0.0021	0.0000	-0.0021
宗地地基条件			0.0041	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041	
宗地形状			0.0043	0.0022	0.0000	-0.0022	-0.0043	
宗地面积			0.0043	0.0022	0.0000	-0.0022	-0.0043	
宗地利用状况			0.0043	0.0022	0.0000	-0.0022	-0.0043	
宗地临路状况			0.0040	0.0020	0.0000	-0.0020	-0.0040	
宗地位置			0.0041	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041	
土地规划限制			0.0042	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0042	
宗地基础设施条件			0.0043	0.0022	0.0000	-0.0022	-0.0043	
接近对外交通设施程度			0.0043	0.0022	0.0000	-0.0022	-0.0043	
其他个别因素状况			0.0026	0.0013	0.0000	-0.0013	-0.0026	
合计				0.1027	0.0518	0.0000	-0.0518	-0.1027

表 7-1 泾县城区一级仓储用地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素				修正因素				
				优	较优	一般	较差	劣
区域因素	区域在城市中的位置			处于城市繁华商服中心	处于城市繁华商服中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	距商业区有一定距离
	交通状况	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
			道路等级	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
		交通便捷程度		交通极为便捷	交通比较便捷	交通状况一般	交通有所不便	交通不便
	基础设施状况			供电、供水保证率高,排水通畅	供电、供水保证率较高,排水较通畅	供电、供水保证率一般,排水状况一般	供电、供水保证率较差,排水状况较差	供电、供水保证率差,排水状况差
	环境因素			污染排放能得到及时全面处理	污染排放能得到处理	污染排放能及时合理疏导不对环境产生影响	污染排放得不到处理,但对周边环境影响不大	污染排放无法得到处理,并对周边环境产生影响
	自然条件			地形平坦,无淹水现象,自然条件好	地形较平坦,基本无淹水现象,自然条件较好	地形较平坦,连续大雨后有淹水现象,自然条件一般	地形略有起伏,大雨后有淹水现象,自然条件较差	地形略有起伏,常有淹水现象,自然条件差
	产业聚集程度			高	较高	一般	较低	低
	城市规划限制			未来土地利用以仓储用地为主	未来土地利用以仓储、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	宗地地形状况			平坦,起伏<1米	平坦,起伏<2米	基本平坦,起伏2-3米	有一定起伏,3-5米	起伏>5米
	宗地地基状况			好	较好	基本无不良地质现象	有不良地质现象,但无需特殊处理	有不良地质现象,需特殊处理
	宗地形状			矩形	近似矩形	较不规则,但对土地利用无影响	不规则,对土地利用有一定影响	很不规则,对土地利用影响较大
	宗地面积			面积适中,对土地利用有利	面积较适中,对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小,对土地利用影响大
	宗地利用状况			利用合理布局美观新颖	利用比较合理,布局美观	利用相对合理,布局整齐	利用不太合理,布局不太整齐	利用极不合理,布局凌乱
	距商服中心距离			距商服中心距离<1500米	距商服中心距离1500-2500米	距商服中心距离2500-3500米	距商服中心距离3500-4500米	距商服中心距离>4500米
	宗地临路状况			临交通型主干道	临混合型主干道	临生活型主干道或交通型次干道	临生活型次干道	临支路或巷道
	宗地位置			三面临街	二面临街	一面临街	不临街	距街大于50米
	土地规划限制			规划用途仓储,规划对土地利用强度基本无限制	规划用途仓储,规划对土地利用强度略有限制	规划用途仓储,规划对土地利用强度有一定限制	规划用途仓储,规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途
	宗地基础设施条件			供电、供水保证率高,排水通畅	供电、供水保证率较高,排水较通畅	供电、供水保证率一般,排水状况一般	供电、供水保证率较差,排水状况较差	供电、供水保证率差,排水状况差
	距对外交通设施距离			<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 7-2 泾县城区一级储备库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	区域在城市中的位置			0.0121	0.0061	0.0000	-0.0053	-0.0106
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0113	0.0057	0.0000	-0.0050	-0.0099
			道路等级	0.0116	0.0058	0.0000	-0.0051	-0.0102
		交通便捷程度		0.0118	0.0059	0.0000	-0.0052	-0.0103
	基础设施状况			0.0118	0.0059	0.0000	-0.0052	-0.0103
	环境因素			0.0121	0.0061	0.0000	-0.0053	-0.0106
	自然条件			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0051	-0.0102
	产业集聚程度			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0054	-0.0108
	城市规划限制			0.0073	0.0037	0.0000	-0.0032	-0.0064
	其他区域因素状况			0.0040	0.0020	0.0000	-0.0018	-0.0035
个别因素	宗地地形条件			0.0076	0.0038	0.0000	-0.0034	-0.0067
	宗地地基条件			0.0057	0.0029	0.0000	-0.0025	-0.0050
	宗地形状			0.0072	0.0036	0.0000	-0.0032	-0.0063
	宗地面积			0.0056	0.0028	0.0000	-0.0025	-0.0049
	宗地利用状况			0.0078	0.0039	0.0000	-0.0034	-0.0068
	距商服中心距离			0.0077	0.0039	1.0000	-0.0034	-0.0068
	宗地临路状况			0.0082	0.0041	0.0000	-0.0036	-0.0072
	宗地位置			0.0080	0.0040	0.0000	-0.0035	-0.0070
	土地规划限制			0.0074	0.0037	0.0000	-0.0033	-0.0065
	宗地基础设施条件			0.0074	0.0037	0.0000	-0.0032	-0.0064
	接近对外交通设施程度			0.0082	0.0041	0.0000	-0.0036	-0.0072
	其他个别因素状况			0.0036	0.0018	0.0000	-0.0016	-0.0032
	合计				0.1904	0.0956	1.0000	-0.0838

表 7-3 泾县城区一级物流仓储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	区域在城市中的位置			0.0127	0.0064	0.0000	-0.0049	-0.0098
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0119	0.0060	0.0000	-0.0047	-0.0093
			道路等级	0.0122	0.0061	0.0000	-0.0048	-0.0095
		交通便捷程度		0.0124	0.0062	0.0000	-0.0048	-0.0096
	基础设施状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0048	-0.0096
	环境因素			0.0127	0.0064	0.0000	-0.0049	-0.0098
	自然条件			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0048	-0.0096
	产业集聚程度			0.0130	0.0065	0.0000	-0.0051	-0.0101
	城市规划限制			0.0076	0.0038	0.0000	-0.0030	-0.0059
	其他区域因素状况			0.0042	0.0021	0.0000	-0.0017	-0.0033
个别因素	宗地地形条件			0.0080	0.0040	0.0000	-0.0031	-0.0062
	宗地地基条件			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0024	-0.0047
	宗地形状			0.0075	0.0038	0.0000	-0.0029	-0.0058
	宗地面积			0.0059	0.0030	0.0000	-0.0023	-0.0046
	宗地利用状况			0.0082	0.0041	0.0000	-0.0032	-0.0064
	距商服中心距离			0.0081	0.0041	1.0000	-0.0032	-0.0063
	宗地临路状况			0.0087	0.0044	0.0000	-0.0034	-0.0067
	宗地位置			0.0084	0.0042	0.0000	-0.0033	-0.0065
	土地规划限制			0.0078	0.0039	0.0000	-0.0031	-0.0061
	宗地基础设施条件			0.0077	0.0039	0.0000	-0.0030	-0.0060
	接近对外交通设施程度			0.0087	0.0044	0.0000	-0.0034	-0.0067
	其他个别因素状况			0.0038	0.0019	0.0000	-0.0015	-0.0030
合计				0.2002	0.1006	1.0000	-0.0783	-0.1555

表 7-4 泾县城区二级仓储用地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素				修正因素				
				优	较优	一般	较差	劣
区域因素	区域在城市中的位置			处于城市繁华商服中心	处于城市繁华商服中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	距商业区有一定距离
	交通状况	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
			道路等级	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
		交通便捷程度		交通极为便捷	交通比较便捷	交通状况一般	交通有所不便	交通不便
	基础设施状况			供电、供水保证率高，排水通畅	供电、供水保证率较高，排水较通畅	供电、供水保证率一般，排水状况一般	供电、供水保证率较差，排水状况较差	供电、供水保证率差，排水状况差
	环境因素			污染排放能得到及时全面处理	污染排放能得到处理	污染排放能及时合理疏导不对环境产生影响	污染排放得不到处理，但对周边环境影响不大	污染排放无法得到处理，并对周边环境产生影响
	自然条件			地形平坦，无淹水现象，自然条件好	地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好	地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般	地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差	地形略有起伏，常有淹水现象，自然条件差
	产业聚集程度			高	较高	一般	较低	低
	城市规划限制			未来土地利用以仓储用地为主	未来土地利用以仓储、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	宗地地形状况			平坦，起伏<1米	平坦，起伏<2米	基本平坦，起伏2-3米	有一定起伏，3-5米	起伏>5米
	宗地地基状况			好	较好	基本无不良地质现象	有不良地质现象，但无需特殊处理	有不良地质现象，需特殊处理
	宗地形状			矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
	宗地面积			面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大，过小，对土地利用影响大
	宗地利用状况			利用合理布局美观新颖	利用比较合理，布局美观	利用相对合理，布局整齐	利用不太合理，布局不太整齐	利用极不合理，布局凌乱
	距商服中心距离			距商服中心距离<1500米	距商服中心距离1500-2500米	距商服中心距离2500-3500米	距商服中心距离3500-4500米	距商服中心距离>4500米
	宗地临路状况			临交通型主干道	临混合型主干道	临生活型主干道或交通型次干道	临生活型次干道	临支路或巷道
	宗地位置			三面临街	二面临街	一面临街	不临街	距街大于50米
	土地规划限制			规划用途仓储，规划对土地利用强度基本无限制	规划用途仓储，规划对土地利用强度略有限制	规划用途仓储，规划对土地利用强度有一定限制	规划用途仓储，规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途
	宗地基础设施条件			供电、供水保证率高，排水通畅	供电、供水保证率较高，排水较通畅	供电、供水保证率一般，排水状况一般	供电、供水保证率较差，排水状况较差	供电、供水保证率差，排水状况差
	距对外交通设施距离			<1000米	1000-1500米	1500-2000米	2000-2500米	>2500米
	其他个别因素状况			好	较好	一般	较差	差

表 7-5 泾县城区二级储备库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	区域在城市中的位置			0.0065	0.0033	0.0000	-0.0057	-0.0114
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0061	0.0031	0.0000	-0.0054	-0.0107
			道路等级	0.0063	0.0032	0.0000	-0.0055	-0.0109
		交通便捷程度		0.0063	0.0032	0.0000	-0.0056	-0.0111
	基础设施状况			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0056	-0.0111
	环境因素			0.0065	0.0033	0.0000	-0.0057	-0.0114
	自然条件			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0055	-0.0110
	产业集聚程度			0.0066	0.0033	0.0000	-0.0058	-0.0116
	城市规划限制			0.0039	0.0020	0.0000	-0.0034	-0.0068
	其他区域因素状况			0.0022	0.0011	0.0000	-0.0019	-0.0038
个别因素	宗地地形条件			0.0041	0.0021	0.0000	-0.0036	-0.0072
	宗地地基条件			0.0031	0.0016	0.0000	-0.0027	-0.0054
	宗地形状			0.0039	0.0020	0.0000	-0.0034	-0.0067
	宗地面积			0.0030	0.0015	0.0000	-0.0027	-0.0053
	宗地利用状况			0.0042	0.0021	0.0000	-0.0037	-0.0074
	距商服中心距离			0.0042	0.0021	1.0000	-0.0037	-0.0073
	宗地临路状况			0.0044	0.0022	0.0000	-0.0039	-0.0078
	宗地位置			0.0043	0.0022	0.0000	-0.0038	-0.0075
	土地规划限制			0.0040	0.0020	0.0000	-0.0035	-0.0070
	宗地基础设施条件			0.0040	0.0020	0.0000	-0.0035	-0.0069
	接近对外交通设施程度			0.0044	0.0022	0.0000	-0.0039	-0.0078
	其他个别因素状况			0.0020	0.0010	0.0000	-0.0017	-0.0034
合计				0.1026	0.0519	1.0000	-0.0902	-0.1795

表 7-6 泾县城区二级物流仓储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	区域在城市中的位置			0.0097	0.0049	0.0000	-0.0061	-0.0122
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0092	0.0046	0.0000	-0.0057	-0.0114
			道路等级	0.0094	0.0047	0.0000	-0.0059	-0.0117
		交通便捷程度		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0060	-0.0119
	基础设施状况			0.0095	0.0048	0.0000	-0.0060	-0.0119
	环境因素			0.0097	0.0049	0.0000	-0.0061	-0.0122
	自然条件			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0059	-0.0118
	产业集聚程度			0.0100	0.0050	0.0000	-0.0063	-0.0125
	城市规划限制			0.0059	0.0030	0.0000	-0.0037	-0.0073
	其他区域因素状况			0.0032	0.0016	0.0000	-0.0020	-0.0040
个别因素	宗地地形条件			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0039	-0.0077
	宗地地基条件			0.0046	0.0023	0.0000	-0.0029	-0.0058
	宗地形状			0.0058	0.0029	0.0000	-0.0036	-0.0072
	宗地面积			0.0045	0.0023	0.0000	-0.0029	-0.0057
	宗地利用状况			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0040	-0.0079
	距商服中心距离			0.0062	0.0031	1.0000	-0.0039	-0.0078
	宗地临路状况			0.0067	0.0034	0.0000	-0.0042	-0.0083
	宗地位置			0.0064	0.0032	0.0000	-0.0041	-0.0081
	土地规划限制			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0038	-0.0075
	宗地基础设施条件			0.0059	0.0030	0.0000	-0.0037	-0.0074
	接近对外交通设施程度			0.0067	0.0034	0.0000	-0.0042	-0.0083
	其他个别因素状况			0.0029	0.0015	0.0000	-0.0019	-0.0037
合计				0.1537	0.0774	1.0000	-0.0968	-0.1923

表 8-1 泾县城区一级公共管理与公共服务用地、公用设施用地
宗地地价影响因素指标说明表

影响因素			修正因素				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置		处于城市繁华商服中心	处于城市繁华商服中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	距商业区有一定距离
	商服繁华程度		客流量大,大型批发零售业为主	客流量较大,中型零售业为主	客流量一般,以中等收入者为主	客流量较小,以低收入者为主	客流量较小,以低收入者为主
	流动人口密度		流动人口多	流动人口较多	流动人口一般	流动人口较少	流动人口很少
	交通状况	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
		道路等级	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
		交通便捷程度	出行很便捷	出行比较便捷	一般	出行有所不便	出行很不方便
	基础设施状况		供电、供水保证率高,排水通畅	供电、供水保证率较高,排水较通畅	供电、供水保证率一般,排水状况一般	供电、供水保证率较差,排水状况较差	供电、供水保证率差,排水状况差
	公用服务设施状况		好	较好	一般	较差	差
	城市规划限制		未来土地利用以公共管理与公共服务用地为主	未来土地利用以商服用地为主	未来土地利用以商服、住宅用地为主	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		景观设施完善环境优美,能吸引游人,无污染	景观设施较完善环境较好,无污染	景观设施基本完善,环境一般,基本无污染	附近有景观设施,轻度污染	区域没有景观,污染较严重
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地地形状况		平坦,起伏<1米	平坦,起伏<2米	基本平坦,起伏2-3米	有一定起伏,3-5米	起伏>5米
	宗地地基状况		好	较好	基本无不良地质现象	有不良地质现象,但无需特殊处理	有不良地质现象,需特殊处理
	宗地形状		矩形	近似矩形	较不规则,但对土地利用无影响	不规则,对土地利用有一定影响	很不规则,对土地利用影响很大
	宗地面积		面积适中,对土地利用有利	面积较适中,对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小,对土地利用影响大
	宗地利用状况		宗地利用状况好	宗地利用状况较好	宗地利用状况一般	宗地利用状况较差	宗地利用状况差
	宗地基础设施状况		供电、供水保证率高,排水通畅	供电、供水保证率较高,排水较通畅	供电、供水保证率一般,排水状况一般	供电、供水保证率较差,排水状况较差	供电、供水保证率差,排水状况差
	宗地临街道路等级及通达性		临生活型主干道,道路通达性好	临混合型主干道,道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道,道路通达性一般	临交通型次干道,道路通达性较差	临支路或巷道,道路通达性差
	距商服中心距离		地处商服中心	距商服中心距离<500米	距商服中心距离500-1000米	距商服中心距离1000-1500米	距商服中心距离>1500米
	距对外交通设施距离		<1000米	1000-1500米	1500-2000米	2000-2500米	>2500米
	相邻土地利用状况		公共管理与公共服务	商服	商住、住宅	工业、仓储	其它用地
	地上建筑物状况		建筑物成新度高	建筑物成新度较高	建筑物成新度一般或没有建筑物	建筑物成新度较低	建筑物成新度低
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差

表 8-2 泾县城区一级科研、教育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	区域在城市中的位置			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0061	-0.0122
	商服繁华程度			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0058	-0.0116
	流动人口密度			0.0118	0.0059	0.0000	-0.0062	-0.0123
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0107	0.0054	0.0000	-0.0056	-0.0112
			道路等级	0.0115	0.0058	0.0000	-0.0060	-0.0120
		交通便捷程度		0.0118	0.0059	0.0000	-0.0062	-0.0123
	基础设施状况			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0063	-0.0125
	公用服务设施状况			0.0107	0.0054	0.0000	-0.0056	-0.0112
	城市规划限制			0.0073	0.0037	0.0000	-0.0039	-0.0077
	环境因素			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0037	-0.0074
	其他区域因素状况			0.0035	0.0018	0.0000	-0.0019	-0.0037
个别因素	宗地地形条件			0.0080	0.0040	0.0000	-0.0042	-0.0084
	宗地地基条件			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0037	-0.0074
	宗地形状			0.0069	0.0035	0.0000	-0.0037	-0.0073
	宗地面积			0.0078	0.0039	0.0000	-0.0041	-0.0081
	宗地利用状况			0.0073	0.0037	0.0000	-0.0039	-0.0077
	宗地基础设施状况			0.0073	0.0037	0.0000	-0.0039	-0.0077
	宗地临街道路等级及通达性			0.0067	0.0034	0.0000	-0.0035	-0.0070
	距商服中心距离			0.0079	0.0040	0.0000	-0.0042	-0.0083
	接近交通设施程度			0.0077	0.0039	0.0000	-0.0040	-0.0080
	相邻土地利用状况			0.0073	0.0037	0.0000	-0.0039	-0.0077
	地上建筑物状况			0.0074	0.0037	0.0000	-0.0039	-0.0078
	其他个别因素状况			0.0043	0.0022	0.0000	-0.0023	-0.0045
合 计				0.1945	0.0980	0.0000	-0.1026	-0.2040

表 8-3 泾县城区一级文化、体育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	区域在城市中的位置			0.0108	0.0054	0.0000	-0.0059	-0.0118
	商服繁华程度			0.0102	0.0051	0.0000	-0.0056	-0.0112
	流动人口密度			0.0109	0.0055	0.0000	-0.0060	-0.0119
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0099	0.0050	0.0000	-0.0054	-0.0108
			道路等级	0.0106	0.0053	0.0000	-0.0058	-0.0116
		交通便捷程度		0.0109	0.0055	0.0000	-0.0060	-0.0119
	基础设施状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0061	-0.0121
	公用服务设施状况			0.0100	0.0050	0.0000	-0.0055	-0.0109
	城市规划限制			0.0068	0.0034	0.0000	-0.0037	-0.0074
	环境因素			0.0065	0.0033	0.0000	-0.0036	-0.0071
	其他区域因素状况			0.0033	0.0017	0.0000	-0.0018	-0.0036
个别因素	宗地地形条件			0.0074	0.0037	0.0000	-0.0041	-0.0081
	宗地地基条件			0.0065	0.0033	0.0000	-0.0036	-0.0071
	宗地形状			0.0064	0.0032	0.0000	-0.0035	-0.0070
	宗地面积			0.0072	0.0036	0.0000	-0.0040	-0.0079
	宗地利用状况			0.0068	0.0034	0.0000	-0.0037	-0.0074
	宗地基础设施状况			0.0068	0.0034	0.0000	-0.0037	-0.0074
	宗地临街道路等级及通达性			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0034	-0.0067
	距商服中心距离			0.0073	0.0037	0.0000	-0.0040	-0.0080
	接近交通设施程度			0.0071	0.0036	0.0000	-0.0039	-0.0078
	相邻土地利用状况			0.0068	0.0034	0.0000	-0.0037	-0.0074
	地上建筑物状况			0.0069	0.0035	0.0000	-0.0038	-0.0075
	其他个别因素状况			0.0039	0.0020	0.0000	-0.0022	-0.0043
合 计				0.1803	0.0907	0.0000	-0.0990	-0.1969

表 8-4 泾县城区一级机关团体、医疗卫生、社会福利用地

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	区域在城市中的位置			0.0107	0.0054	0.0000	-0.0059	-0.0117
	商服繁华程度			0.0101	0.0051	0.0000	-0.0056	-0.0111
	流动人口密度			0.0108	0.0054	0.0000	-0.0059	-0.0118
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0098	0.0049	0.0000	-0.0054	-0.0107
			道路等级	0.0105	0.0053	0.0000	-0.0058	-0.0115
		交通便捷程度		0.0108	0.0054	0.0000	-0.0059	-0.0118
	基础设施状况			0.0109	0.0055	0.0000	-0.0060	-0.0120
	公用服务设施状况			0.0098	0.0049	0.0000	-0.0054	-0.0108
	城市规划限制			0.0067	0.0034	0.0000	-0.0037	-0.0073
	环境因素			0.0064	0.0032	0.0000	-0.0036	-0.0071
	其他区域因素状况			0.0032	0.0016	0.0000	-0.0018	-0.0035
个别因素	宗地地形条件			0.0073	0.0037	0.0000	-0.0040	-0.0080
	宗地地基条件			0.0064	0.0032	0.0000	-0.0036	-0.0071
	宗地形状			0.0064	0.0032	0.0000	-0.0035	-0.0070
	宗地面积			0.0071	0.0036	0.0000	-0.0039	-0.0078
	宗地利用状况			0.0067	0.0034	0.0000	-0.0037	-0.0073
	宗地基础设施状况			0.0067	0.0034	0.0000	-0.0037	-0.0073
	宗地临街道路等级及通达性			0.0061	0.0031	0.0000	-0.0034	-0.0067
	距商服中心距离			0.0072	0.0036	0.0000	-0.0040	-0.0079
	接近交通设施程度			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0039	-0.0077
	相邻土地利用状况			0.0067	0.0034	0.0000	-0.0037	-0.0073
	地上建筑物状况			0.0068	0.0034	0.0000	-0.0037	-0.0074
	其他个别因素状况			0.0039	0.0020	0.0000	-0.0022	-0.0043
	合 计				0.1780	0.0896	0.0000	-0.0983

表 8-5 泾县城区一级公用设施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	区域在城市中的位置			0.0107	0.0054	0.0000	-0.0050	-0.0100
	商服繁华程度			0.0101	0.0051	0.0000	-0.0048	-0.0095
	流动人口密度			0.0108	0.0054	0.0000	-0.0051	-0.0101
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0097	0.0049	0.0000	-0.0046	-0.0091
			道路等级	0.0105	0.0053	0.0000	-0.0049	-0.0098
		交通便捷程度		0.0108	0.0054	0.0000	-0.0051	-0.0101
	基础设施状况			0.0109	0.0055	0.0000	-0.0051	-0.0102
	公用服务设施状况			0.0098	0.0049	0.0000	-0.0046	-0.0092
	城市规划限制			0.0067	0.0034	0.0000	-0.0032	-0.0063
	环境因素			0.0064	0.0032	0.0000	-0.0030	-0.0060
	其他区域因素状况			0.0032	0.0016	0.0000	-0.0015	-0.0030
个别因素	宗地地形条件			0.0073	0.0037	0.0000	-0.0034	-0.0068
	宗地地基条件			0.0064	0.0032	0.0000	-0.0030	-0.0060
	宗地形状			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0030	-0.0060
	宗地面积			0.0071	0.0036	0.0000	-0.0034	-0.0067
	宗地利用状况			0.0067	0.0034	0.0000	-0.0032	-0.0063
	宗地基础设施状况			0.0067	0.0034	0.0000	-0.0032	-0.0063
	宗地临街道路等级及通达性			0.0061	0.0031	0.0000	-0.0029	-0.0057
	距商服中心距离			0.0072	0.0036	0.0000	-0.0034	-0.0068
	接近交通设施程度			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0033	-0.0066
	相邻土地利用状况			0.0067	0.0034	0.0000	-0.0032	-0.0063
	地上建筑物状况			0.0068	0.0034	0.0000	-0.0032	-0.0064
	其他个别因素状况			0.0039	0.0020	0.0000	-0.0019	-0.0037
合 计				0.1778	0.0896	0.0000	-0.0840	-0.1669

表 9-1 泾县城区二级公共管理与公共服务用地、公用设施用地
宗地地价影响因素指标说明表

影响因素			修正因素				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置		处于城市繁华商服中心	处于城市繁华商服中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	距商业区有一定距离
	商服繁华程度		客流量大,大型批发零售业为主	客流量较大,中型零售业为主	客流量一般,以中等收入者为主	客流量较小,以低收入者为主	客流量较小,以低收入者为主
	流动人口密度		流动人口多	流动人口较多	流动人口一般	流动人口较少	流动人口很少
	交通状况	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
		道路等级	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
		交通便捷程度	出行很便捷	出行比较便捷	一般	出行有所不便	出行很不方便
	基础设施状况		供电、供水保证率高,排水通畅	供电、供水保证率较高,排水较通畅	供电、供水保证率一般,排水状况一般	供电、供水保证率较差,排水状况较差	供电、供水保证率差,排水状况差
	公用服务设施状况		好	较好	一般	较差	差
	城市规划限制		未来土地利用以公共管理与公共服务用地为主	未来土地利用以商服用地为主	未来土地利用以商服、住宅用地为主	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		景观设施完善环境优美,能吸引游人,无污染	景观设施较完善环境较好,无污染	景观设施基本完善,环境一般,基本无污染	附近有景观设施,轻度污染	区域没有景观,污染较严重
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地地形状况		平坦,起伏<1米	平坦,起伏<2米	基本平坦,起伏2-3米	有一定起伏,3-5米	起伏>5米
	宗地地基状况		好	较好	基本无不良地质现象	有不良地质现象,但无需特殊处理	有不良地质现象,需特殊处理
	宗地形状		矩形	近似矩形	较不规则,但对土地利用无影响	不规则,对土地利用有一定影响	很不规则,对土地利用影响很大
	宗地面积		面积适中,对土地利用有利	面积较适中,对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小,对土地利用影响大
	宗地利用状况		宗地利用状况好	宗地利用状况较好	宗地利用状况一般	宗地利用状况较差	宗地利用状况差
	宗地基础设施状况		供电、供水保证率高,排水通畅	供电、供水保证率较高,排水较通畅	供电、供水保证率一般,排水状况一般	供电、供水保证率较差,排水状况较差	供电、供水保证率差,排水状况差
	宗地临街道路等级及通达性		临生活型主干道,道路通达性好	临混合型主干道,道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道,道路通达性一般	临交通型次干道,道路通达性较差	临支路或巷道,道路通达性差
	距商服中心距离		距商服中心距离<500米	距商服中心距离500-1000米	距商服中心距离1000-1500米	距商服中心距离1500-2000米	距商服中心距离>2000米
	距对外交通设施距离		<1000米	1000-1500米	1500-2000米	2000-2500米	>2500米
	相邻土地利用状况		公共管理与公共服务	商服	商住、住宅	工业、仓储	其它用地
	地上建筑物状况		建筑物成新度高	建筑物成新度较高	建筑物成新度一般或没有建筑物	建筑物成新度较低	建筑物成新度低
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差

表 9-2 泾县城区二级科研、教育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	区域在城市中的位置			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0061	-0.0121
	商服繁华程度			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0058	-0.0115
	流动人口密度			0.0130	0.0065	0.0000	-0.0061	-0.0122
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0117	0.0059	0.0000	-0.0056	-0.0111
			道路等级	0.0126	0.0063	0.0000	-0.0060	-0.0119
		交通便捷程度		0.0130	0.0065	0.0000	-0.0061	-0.0122
	基础设施状况			0.0132	0.0066	0.0000	-0.0062	-0.0124
	公用服务设施状况			0.0118	0.0059	0.0000	-0.0056	-0.0112
	城市规划限制			0.0081	0.0041	0.0000	-0.0038	-0.0076
	环境因素			0.0078	0.0039	0.0000	-0.0037	-0.0073
	其他区域因素状况			0.0039	0.0020	0.0000	-0.0019	-0.0037
个别因素	宗地地形条件			0.0088	0.0044	0.0000	-0.0042	-0.0083
	宗地地基条件			0.0078	0.0039	0.0000	-0.0037	-0.0073
	宗地形状			0.0077	0.0039	0.0000	-0.0036	-0.0072
	宗地面积			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0041	-0.0081
	宗地利用状况			0.0081	0.0041	0.0000	-0.0038	-0.0076
	宗地基础设施状况			0.0081	0.0041	0.0000	-0.0038	-0.0076
	宗地临街道路等级及通达性			0.0074	0.0037	0.0000	-0.0035	-0.0069
	距商服中心距离			0.0087	0.0044	0.0000	-0.0041	-0.0082
	接近交通设施程度			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0040	-0.0080
	相邻土地利用状况			0.0081	0.0041	0.0000	-0.0038	-0.0076
	地上建筑物状况			0.0082	0.0041	0.0000	-0.0039	-0.0077
	其他个别因素状况			0.0047	0.0024	0.0000	-0.0022	-0.0044
合 计				0.2149	0.1080	0.0000	-0.1016	-0.2021

表 9-3 泾县城区二级文化、体育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	区域在城市中的位置			0.0091	0.0046	0.0000	-0.0063	-0.0125
	商服繁华程度			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0059	-0.0118
	流动人口密度			0.0091	0.0046	0.0000	-0.0063	-0.0126
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0083	0.0042	0.0000	-0.0057	-0.0114
			道路等级	0.0089	0.0045	0.0000	-0.0061	-0.0122
		交通便捷程度		0.0091	0.0046	0.0000	-0.0063	-0.0126
	基础设施状况			0.0093	0.0047	0.0000	-0.0064	-0.0127
	公用服务设施状况			0.0083	0.0042	0.0000	-0.0058	-0.0115
	城市规划限制			0.0057	0.0029	0.0000	-0.0039	-0.0078
	环境因素			0.0055	0.0028	0.0000	-0.0038	-0.0075
	其他区域因素状况			0.0027	0.0014	0.0000	-0.0019	-0.0038
个别因素	宗地地形条件			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0043	-0.0085
	宗地地基条件			0.0055	0.0028	0.0000	-0.0038	-0.0075
	宗地形状			0.0054	0.0027	0.0000	-0.0037	-0.0074
	宗地面积			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0042	-0.0083
	宗地利用状况			0.0057	0.0029	0.0000	-0.0039	-0.0078
	宗地基础设施状况			0.0057	0.0029	0.0000	-0.0039	-0.0078
	宗地临街道路等级及通达性			0.0052	0.0026	0.0000	-0.0036	-0.0071
	距商服中心距离			0.0061	0.0031	0.0000	-0.0042	-0.0084
	接近交通设施程度			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0041	-0.0082
	相邻土地利用状况			0.0057	0.0029	0.0000	-0.0039	-0.0078
	地上建筑物状况			0.0058	0.0029	0.0000	-0.0040	-0.0079
	其他个别因素状况			0.0033	0.0017	0.0000	-0.0023	-0.0045
合 计				0.1512	0.0764	0.0000	-0.1043	-0.2076

表 9-4 泾县城区二级机关团体、医疗卫生、社会福利用地

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	区域在城市中的位置			0.0138	0.0069	0.0000	-0.0063	-0.0125
	商服繁华程度			0.0130	0.0065	0.0000	-0.0059	-0.0118
	流动人口密度			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0063	-0.0126
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0126	0.0063	0.0000	-0.0057	-0.0114
			道路等级	0.0135	0.0068	0.0000	-0.0062	-0.0123
		交通便捷程度		0.0139	0.0070	0.0000	-0.0063	-0.0126
	基础设施状况			0.0141	0.0071	0.0000	-0.0064	-0.0128
	公用服务设施状况			0.0127	0.0064	0.0000	-0.0058	-0.0115
	城市规划限制			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0039	-0.0078
	环境因素			0.0083	0.0042	0.0000	-0.0038	-0.0075
	其他区域因素状况			0.0041	0.0021	0.0000	-0.0019	-0.0038
个别因素	宗地地形条件			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0043	-0.0085
	宗地地基条件			0.0083	0.0042	0.0000	-0.0038	-0.0075
	宗地形状			0.0082	0.0041	0.0000	-0.0037	-0.0074
	宗地面积			0.0092	0.0046	0.0000	-0.0042	-0.0083
	宗地利用状况			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0039	-0.0078
	宗地基础设施状况			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0039	-0.0078
	宗地临街道路等级及通达性			0.0079	0.0040	0.0000	-0.0036	-0.0071
	距商服中心距离			0.0093	0.0047	0.0000	-0.0042	-0.0084
	接近交通设施程度			0.0091	0.0046	0.0000	-0.0041	-0.0082
	相邻土地利用状况			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0039	-0.0078
	地上建筑物状况			0.0087	0.0044	0.0000	-0.0040	-0.0079
	其他个别因素状况			0.0050	0.0025	0.0000	-0.0023	-0.0046
	合 计				0.2294	0.1153	0.0000	-0.1044

表 9-5 泾县城区二级公用设施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	区域在城市中的位置			0.0112	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0112
	商服繁华程度			0.0106	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0106
	流动人口密度			0.0113	0.0057	0.0000	-0.0057	-0.0113
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0102	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0102
			道路等级	0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
		交通便捷程度		0.0113	0.0057	0.0000	-0.0057	-0.0113
	基础设施状况			0.0115	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0115
	公用服务设施状况			0.0103	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0103
	城市规划限制			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
	环境因素			0.0068	0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0068
	其他区域因素状况			0.0034	0.0017	0.0000	-0.0017	-0.0034
个别因素	宗地地形条件			0.0077	0.0039	0.0000	-0.0039	-0.0077
	宗地地基条件			0.0068	0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0068
	宗地形状			0.0067	0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0067
	宗地面积			0.0075	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0075
	宗地利用状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
	宗地基础设施状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
	宗地临街道路等级及通达性			0.0064	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0064
	距商服中心距离			0.0076	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0076
	接近交通设施程度			0.0074	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	相邻土地利用状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
	地上建筑物状况			0.0071	0.0036	0.0000	-0.0036	-0.0071
	其他个别因素状况			0.0041	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041
合 计				0.1869	0.0939	0.0000	-0.0939	-0.1869

表 10-1 泾县城区一级公共设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）宗地地价影响因素指标说明表

影响因素				修正因素				
				优	较优	一般	较差	劣
区域因素	区域在城市中的位置			处于城市繁华商服中心	处于城市繁华商服中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	距商业区有一定距离
	流动人口密度			流动人口多	流动人口较多	流动人口数量一般	流动人口较少	流动人口很少
	交通状况	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
			道路等级	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
		交通便捷程度		出行很便捷	出行比较便捷	一般	出行有所不便	出行很不方便
	基础设施状况			供电、供水保证率高,排水通畅	供电、供水保证率较高,排水较通畅	供电、供水保证率一般,排水状况一般	供电、供水保证率较差,排水状况较差	供电、供水保证率劣,排水状况差
	城市规划限制			规划用途商服,规划对土地利用强度无限制	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	规划对土地利用强度有较大限制
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地地形条件			平坦,起伏<1米	平坦,起伏<2米	基本平坦,起伏2-3米	有一定起伏,3-5米	起伏>5米
	宗地地基条件			好	较好	基本无不良地质现象	有不良地质现象,但无需特殊处理	有不良地质现象,需特殊处理
	宗地形状			矩形	近似矩形	较不规则,但对土地利用无影响	不规则,对土地利用有一定影响	很不规则,对土地利用影响很大
	宗地面积			面积适中,对土地利用有利	面积较适中,对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小,对土地利用影响大
	宗地利用状况			宗地利用状况好	宗地利用状况较好	宗地利用状况一般	宗地利用状况较差	宗地利用状况差
	宗地基础设施状况			供水、供电保证率高,排水通畅	供水、供电保证率较高,排水较通畅	供水、供电保证率一般,排水状况一般	供水、供电保证率较差,排水状况较差	供水、供电保证率劣,排水状况差
	宗地临街道路等级及通达性			临生活型主干道,道路通达性好	临混合型主干道,道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道,道路通达性一般	临交通型次干道,道路通达性较差	临支路或巷道,道路通达性差
	临街状况	宽深比	>10	0.8-1.0	0.6-0.8	0.4-0.6	<0.4	
		几面临街	三面临街	二面临街	一面临街	不临街	临街较远	
	接近交通设施程度			<2000米	2000-3000米	3000-4000米	4000-5000米	>5000米
	土地规划限制			规划用途商服,规划对土地利用强度无限制	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	规划对土地利用强度有较大限制
	其他个别因素状况			好	较好	一般	较差	差

表 10-2 泾县城区一级零售加油、加气站用地宗地地价修正系数表

影响因素				修正因素				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置			0.0172	0.0086	0.0000	-0.0090	-0.0180
	流动人口密度			0.0189	0.0095	0.0000	-0.0099	-0.0198
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0199	0.0100	0.0000	-0.0104	-0.0208
			道路等级	0.0176	0.0088	0.0000	-0.0092	-0.0184
		交通便捷程度		0.0196	0.0098	0.0000	-0.0103	-0.0205
	基础设施状况			0.0180	0.0090	0.0000	-0.0094	-0.0188
	城市规划限制			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0063	-0.0125
	其他区域因素状况			0.0059	0.0030	0.0000	-0.0031	-0.0062
个别因素	宗地地形条件			0.0132	0.0066	0.0000	-0.0069	-0.0138
	宗地地基条件			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0064	-0.0128
	宗地形状			0.0127	0.0064	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地面积			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0065	-0.0129
	宗地利用状况			0.0132	0.0066	0.0000	-0.0069	-0.0138
	宗地基础设施状况			0.0138	0.0069	0.0000	-0.0072	-0.0144
	宗地临街道路等级及通达性			0.0145	0.0073	0.0000	-0.0076	-0.0152
	临街状况	宽深比		0.0138	0.0069	0.0000	-0.0072	-0.0144
		几面临街		0.0130	0.0065	0.0000	-0.0068	-0.0136
	接近交通设施程度			0.0142	0.0071	0.0000	-0.0075	-0.0149
	土地规划限制			0.0142	0.0071	0.0000	-0.0075	-0.0149
	其他个别因素状况			0.0056	0.0028	0.0000	-0.0030	-0.0059
合计				0.2819	0.1412	0.0000	-0.1478	-0.2949

表 10-3 泾县城区一级零售充换电站用地宗地地价修正系数表

影响因素				修正因素				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置			0.0173	0.0087	0.0000	-0.0087	-0.0173
	流动人口密度			0.0190	0.0095	0.0000	-0.0095	-0.0190
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0200	0.0100	0.0000	-0.0100	-0.0200
			道路等级	0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
		交通便捷程度		0.0197	0.0099	0.0000	-0.0099	-0.0197
	基础设施状况			0.0181	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0181
	城市规划限制			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	其他区域因素状况			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
个别因素	宗地地形条件			0.0132	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0132
	宗地地基条件			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
	宗地形状			0.0128	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0128
	宗地面积			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	宗地利用状况			0.0132	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0132
	宗地基础设施状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地临街道路等级及通达性			0.0146	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0146
	临街状况	宽深比		0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
		几面临街		0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	接近交通设施程度			0.0143	0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0143
	土地规划限制			0.0143	0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0143
	其他个别因素状况			0.0057	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0057
合计				0.2835	0.1423	0.0000	-0.1423	-0.2835