

泾县乡镇基准地价 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 1-1-1 榔桥镇一级商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素								
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	一般商业区, 客流量一般	一般商业区边缘, 客流量较少	远离商业区, 客流量很少
	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	城镇规划限制		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	
	环境质量状况		环境优美, 无污染, 绿化好	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	
	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<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		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		
个别因素	宗地临街状况	所临街道类型	临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
		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	
	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	距对外交通设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 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		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低	
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差	

表 1-1-2 榔桥镇一级商业服务业用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0295	0.0148	0.0000	-0.0148	-0.0295
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
			道路等级	0.0175	0.0088	0.0000	-0.0088	-0.0175
		交通便捷程度		0.0145	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0145
	基础设施状况			0.0158	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0158
	城镇规划限制			0.0156	0.0078	0.0000	-0.0078	-0.0156
	环境质量状况			0.0150	0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0150
	其他区域因素状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
个别因素	距商服中心距离			0.0092	0.0046	0.0000	-0.0046	-0.0092
	宗地地基状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地面积			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	宗地利用状况			0.0143	0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0143
	临街状况	所临街道类型		0.0145	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0145
		宽深比		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0075
		几面临街		0.0155	0.0078	0.0000	-0.0078	-0.0155
	宗地基础设施状况			0.0158	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0158
	距对外交通设施距离			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	相邻土地利用状况			0.0097	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0097
	土地规划限制			0.0074	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	地上建筑物状况			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	其他个别因素状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
合 计				0.2981	0.1497	0.0000	-0.1497	-0.2981

表 1-1-3 榔桥镇二级商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素								
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	一般商业区, 客流量一般	一般商业区边缘, 客流量较少	远离商业区, 客流量很少
	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	城镇规划限制		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	
	环境质量状况		环境优美, 无污染, 绿化好	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	
	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500-800 米	距商服中心距离800-1000 米	距商服中心距离1000-1200 米	距商服中心距离>1200 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		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		
个别因素	宗地临街状况	所临街道类型	临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
		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	
	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	距对外交通设施距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 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		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低	
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差	

表 1-1-4 榔桥镇二级商业服务业用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0295	0.0148	0.0000	-0.0148	-0.0295
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
			道路等级	0.0174	0.0087	0.0000	-0.0087	-0.0174
		交通便捷程度			0.0145	0.0073	0.0000	-0.0073
	基础设施状况			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	城镇规划限制			0.0156	0.0078	0.0000	-0.0078	-0.0156
	环境质量状况			0.0150	0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0150
	其他区域因素状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
个别因素	距商服中心距离			0.0092	0.0046	0.0000	-0.0046	-0.0092
	宗地地基状况			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地面积			0.0130	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0130
	宗地利用状况			0.0143	0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0143
	临街状况	所临街道类型		0.0145	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0145
		宽深比		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0075
		几面临街		0.0155	0.0078	0.0000	-0.0078	-0.0155
	宗地基础设施状况			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	距对外交通设施距离			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	相邻土地利用状况			0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
	土地规划限制			0.0074	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	地上建筑物状况			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	其他个别因素状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
合 计				0.2975	0.1493	0.0000	-0.1493	-0.2975

表 1-2-1 榔桥镇一级居住用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较差	劣	
宗地修正因素									
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	生活型与混合型并重	交通型为主为主	
			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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差	
	公用设施条件			公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施	
	城镇规划限制			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	
	环境质量状况			环境优美，无污染，绿化好	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	
	景观条件状况			景观条件好	景观条件较较好	景观条件一般	景观条件较差	景观条件差	
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差	
	个别因素	宗地自然条件			好	较好	一般	较差	差
		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			采光条件好	采光条件较好	采光条件一般	采光条件较差	采光条件差
宗地临街状况			临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街		
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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差		
地上建筑物状况			地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低		
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		
距对外交通设施距离			<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米		
接近公用设施程度			<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 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 1-2-2 榔桥镇一级居住用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然条件			0.0160	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0160
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0153	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0153
			道路等级	0.0159	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0159
		交通便捷程度		0.0160	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0160
	基础设施状况			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	公用设施条件			0.0163	0.0082	0.0000	-0.0082	-0.0163
	城镇规划限制			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	环境质量状况			0.0169	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0169
	景观条件因素			0.0150	0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0150
	其他区域因素状况			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
个别因素	宗地自然条件			0.0100	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0100
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地日照、通风、干湿状况			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地临街状况			0.0103	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0103
	土地规划限制			0.0107	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107
	宗地基础设施状况			0.0106	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0106
	地上建筑物状况			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	距商服中心距离			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	距对外交通设施距离			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	接近公用设施程度			0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
	相邻土地利用状况			0.0137	0.0069	0.0000	-0.0069	-0.0137
	其他个别因素状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
	合 计			0.3001	0.1506	0.0000	-0.1506	-0.3001

表 1-2-3 榔桥镇二级居住用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较差	劣	
宗地修正因素									
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	生活型与混合型并重	交通型为主为主	
			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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差	
	公用设施条件			公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施	
	城镇规划限制			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	
	环境质量状况			环境优美，无污染，绿化好	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	
	景观条件状况			景观条件好	景观条件较较好	景观条件一般	景观条件较差	景观条件差	
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差	
	个别因素	宗地自然条件			好	较好	一般	较差	差
		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			采光条件好	采光条件较好	采光条件一般	采光条件较差	采光条件差
宗地临街状况			临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街		
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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差		
地上建筑物状况			地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低		
距商服中心距离			距商服中心距离<500 米	距商服中心距离500-800 米	距商服中心距离800-1000 米	距商服中心距离1000-1200 米	距商服中心距离>1200 米		
距对外交通设施距离			<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米		
接近公用设施程度			<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 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 1-2-4 榔桥镇二级居住用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然条件			0.0160	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0160
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0153	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0153
			道路等级	0.0159	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0159
		交通便捷程度		0.0160	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0160
	基础设施状况			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	公用设施条件			0.0163	0.0082	0.0000	-0.0082	-0.0163
	城镇规划限制			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	环境质量状况			0.0169	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0169
	景观条件因素			0.0150	0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0150
	其他区域因素状况			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
个别因素	宗地自然条件			0.0100	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0100
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地日照、通风、干湿状况			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地临街状况			0.0103	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0103
	土地规划限制			0.0107	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107
	宗地基础设施状况			0.0106	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0106
	地上建筑物状况			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	距商服中心距离			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	距对外交通设施距离			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	接近公用设施程度			0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
	相邻土地利用状况			0.0137	0.0069	0.0000	-0.0069	-0.0137
	其他个别因素状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
合 计				0.3001	0.1506	0.0000	-0.1506	-0.3001

表 1-3-1 榔桥镇一级工矿、仓储用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素								
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	交通型为主	交通型与混合型并重	混合型为主	混合型与生活型并重	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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,排水一般	供电、供水保证率较差,排水较差	供电、供水保证率差,排水差	
	环境质量状况		环境优美,无污染,绿化好	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	
	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	地开略有起伏,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	
	产业集聚及配套状况		工业区成熟度高,积聚及配套程度高	工业区成熟度较高,积聚及配套程度较高	工业区成熟度一般,积聚及配套程度一般	工业区成熟度较低.企业零星分布且关联性小	工业区成熟度低.企业零星分布,无关联性	
	城镇规划限制		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	宗地位置		在工业聚集区中心	在工业聚集区内	在工业聚集区边缘	接近工业聚集区	远离工业聚集区	
	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	
	宗地临街状况		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,排水一般	供电、供水保证率较差,排水较差	供电、供水保证率差,排水差	
	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	
	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	
	距对外交通设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米	
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 1-3-2 榔桥镇一级工矿用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

表 1-3-3 榔桥镇一级储备库用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

表 1-3-4 榔桥镇一级物流仓储用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

表 1-3-5 榔桥镇二级工矿、仓储用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素								
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	交通型为主	交通型与混合型并重	混合型为主	混合型与生活型并重	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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,排水一般	供电、供水保证率较差,排水较差	供电、供水保证率差,排水差	
	环境质量状况		环境优美,无污染,绿化好	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	
	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	地开略有起伏,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	
	产业集聚及配套状况		工业区成熟度高,积聚及配套程度高	工业区成熟度较高,积聚及配套程度较高	工业区成熟度一般,积聚及配套程度一般	工业区成熟度较低.企业零星分布且关联性小	工业区成熟度低.企业零星分布,无关联性	
	城镇规划限制		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	宗地位置			在工业聚集区中心	在工业聚集区内	在工业聚集区边缘	接近工业聚集区	远离工业聚集区
	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
	宗地临街状况			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,排水一般	供电、供水保证率较差,排水较差	供电、供水保证率差,排水差
	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
	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
	距对外交通设施距离			<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米
其他个别因素状况			好	较好	一般	较差	差	

表 1-3-6 榔桥镇二级工矿用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

表 1-3-7 榔桥镇二级储备库用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

表 1-3-8 榔桥镇二级物流仓储用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

表 1-4-1 榔桥镇一级公共管理与公共服务、公用设施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			优	较优	一般	较差	劣
区域因素	区域在镇区中的位置		处于镇区中心	处于镇区中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	远离商业区
	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	一般商业区，客流量一般	一般商业区边缘，客流量较少	远离商业区，客流量很少
	交通条件	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	交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	公用设施条件		公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施
	城镇规划限制		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
	环境质量状况		环境优美，无污染，绿化好	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
	景观条件状况		景观条件好	景观条件较较好	景观条件一般	景观条件较差	景观条件差
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个别因素	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
	宗地临街状况		临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街
	土地规划限制		规划对土地利用强度基本无限制	规划对土地利用强度略有限制	规划对土地利用强度有一定限制	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	地上建筑物状况		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低
	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
	距对外交通设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米
	接近公用设施程度		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米
	相邻土地利用状况		商服	商住	住宅	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 1-4-2 榔桥镇一级科研、教育用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
		况	道路等级	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	公用设施条件			0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
	城镇规划限制			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063
宗地面积			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120	
宗地临街状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
土地规划限制			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110	
宗地基础设施状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124	
地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139	
距商服中心距离			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129	
接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119	
相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123	
其他个别因素状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111	
合 计				0.3000	0.1504	0.0000	-0.1504	-0.3000

表 1-4-3 榔桥镇一级文化、体育用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	交通状况	道路	道路类型	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
		状况	道路等级	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	公用设施条件			0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
	城镇规划限制			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063
宗地面积			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120	
宗地临街状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
土地规划限制			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110	
宗地基础设施状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124	
地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139	
距商服中心距离			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129	
接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119	
相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123	
其他个别因素状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111	
合 计				0.3000	0.1504	0.0000	-0.1504	-0.3000

表 1-4-4 榔桥镇一级机关团体、医疗卫生、社会福利用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
			道路等级	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	公用设施条件			0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
	城镇规划限制			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地面积			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地临街状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	宗地基础设施状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	距商服中心距离			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129
	接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
	其他个别因素状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
合 计				0.3000	0.1504	0.0000	-0.1504	-0.3000

表 1-4-5 榔桥镇一级公用设施用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
			道路等级	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	公用设施条件			0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
	城镇规划限制			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地面积			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地临街状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	宗地基础设施状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	距商服中心距离			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129
	接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
	其他个别因素状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
合 计				0.3000	0.1504	0.0000	-0.1504	-0.3000

表 1-4-6 榔桥镇二级公共管理与公共服务用地、公用设施宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置		处于镇区中心	处于镇区中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	远离商业区
	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	一般商业区，客流量一般	一般商业区边缘，客流量较少	远离商业区，客流量很少
	交通条件	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	交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	公用设施条件		公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施
	城镇规划限制		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
	环境质量状况		环境优美，无污染，绿化好	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
	景观条件状况		景观条件好	景观条件较较好	景观条件一般	景观条件较差	景观条件差
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个别因素	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
	宗地临街状况		临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街
	土地规划限制		规划对土地利用强度基本无限制	规划对土地利用强度略有限制	规划对土地利用强度有一定限制	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	地上建筑物状况		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低
	距商服中心距离		距商服中心距离<500 米	距商服中心距离500-800 米	距商服中心距离800-1000 米	距商服中心距离1000-1200 米	距商服中心距离>1200 米
	距对外交通设施距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米
	接近公用设施程度		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 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
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差

表 1-4-7 榔桥镇二级科研、教育用地 宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较差	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0155	0.0078	0.0000	-0.0077	-0.0153
	商服繁华程度			0.0171	0.0086	0.0000	-0.0085	-0.0169
	交通状况	道路	道路类型	0.0181	0.0091	0.0000	-0.0090	-0.0179
		状况	道路等级	0.0162	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0181	0.0091	0.0000	-0.0090	-0.0179
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0181
	公用设施条件			0.0178	0.0089	0.0000	-0.0088	-0.0176
	城镇规划限制			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0118	0.0059	0.0000	-0.0058	-0.0116
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0061
个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0125
	宗地面积			0.0121	0.0061	0.0000	-0.0060	-0.0119
	宗地临街状况			0.0135	0.0068	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0055	-0.0110
	宗地基础设施状况			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124
	地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0069	-0.0138
	距商服中心距离			0.0135	0.0068	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0064	-0.0128
	接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0059	-0.0118
	相邻土地利用状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0061	-0.0122
	其他个别因素状况			0.0112	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
合 计				0.3016	0.1515	0.0000	-0.1498	-0.2986

表 1-4-8 榔桥镇二级文化、体育用地 宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0155	0.0078	0.0000	-0.0079	-0.0158
	商服繁华程度			0.0171	0.0086	0.0000	-0.0087	-0.0174
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0181	0.0091	0.0000	-0.0092	-0.0184
			道路等级	0.0162	0.0081	0.0000	-0.0083	-0.0165
		交通便捷程度		0.0181	0.0091	0.0000	-0.0092	-0.0184
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0093	-0.0186
	公用设施条件			0.0178	0.0089	0.0000	-0.0091	-0.0181
	城镇规划限制			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0064	-0.0127
	环境质量状况			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0064	-0.0127
	景观条件因素			0.0118	0.0059	0.0000	-0.0060	-0.0120
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0032	-0.0063
个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0064	-0.0128
	宗地面积			0.0121	0.0061	0.0000	-0.0062	-0.0123
	宗地临街状况			0.0135	0.0068	0.0000	-0.0069	-0.0137
	土地规划限制			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0057	-0.0113
	宗地基础设施状况			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0064	-0.0127
	地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0071	-0.0142
	距商服中心距离			0.0135	0.0068	0.0000	-0.0069	-0.0137
	距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0066	-0.0132
	接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0061	-0.0121
	相邻土地利用状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0063	-0.0126
	其他个别因素状况			0.0112	0.0056	0.0000	-0.0057	-0.0114
合 计				0.3016	0.1515	0.0000	-0.1540	-0.3069

表 1-4-9 榔桥镇二级机关团体、医疗卫生、社会福利用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0155	0.0078	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0171	0.0086	0.0000	-0.0085	-0.0169
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0181	0.0091	0.0000	-0.0090	-0.0179
			道路等级	0.0162	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0181	0.0091	0.0000	-0.0090	-0.0179
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0181
	公用设施条件			0.0178	0.0089	0.0000	-0.0088	-0.0176
	城镇规划限制			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0118	0.0059	0.0000	-0.0058	-0.0116
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0061
个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0125
	宗地面积			0.0121	0.0061	0.0000	-0.0060	-0.0119
	宗地临街状况			0.0135	0.0068	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0055	-0.0110
	宗地基础设施状况			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124
	地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0069	-0.0138
	距商服中心距离			0.0135	0.0068	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0064	-0.0128
	接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0059	-0.0118
	相邻土地利用状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0061	-0.0122
	其他个别因素状况			0.0112	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
合 计				0.3016	0.1515	0.0000	-0.1498	-0.2987

表 1-4-10 榔桥镇二级公用设施用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
			道路等级	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	公用设施条件			0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
	城镇规划限制			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地面积			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地临街状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	宗地基础设施状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	距商服中心距离			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129
	接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
	其他个别因素状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
合 计				0.3000	0.1504	0.0000	-0.1504	-0.3000

表 1-5-1 榔桥镇一级公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）宗地地价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	区域在镇区中的位置		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	>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	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 1-5-2 榔桥镇一级公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充
换电站）宗地地价宗地地价修正系数表**

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0294	0.0147	0.0000	-0.0147	-0.0294
	流动人口密度			0.0243	0.0122	0.0000	-0.0122	-0.0243
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0184	0.0092	0.0000	-0.0092	-0.0184
			道路等级	0.0166	0.0083	0.0000	-0.0083	-0.0166
		交通便捷程度		0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	基础设施状况			0.0184	0.0092	0.0000	-0.0092	-0.0184
	城镇规划限制			0.0179	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0179
	其他区域因素状况			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
个别因素	宗地地形条件			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地地基条件			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	宗地形状			0.0066	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0066
	宗地面积			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地利用状况			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地基础设施状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街道路等级及通达性			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	临街状况	宽深比		0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
		几面临街		0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	接近交通设施程度			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129
	其他个别因素状况			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	合 计				0.2620	0.1312	0.0000	-0.1312

表 1-5-3 榔桥镇二级公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）宗地地价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	区域在镇区中的位置		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	>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	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 1-5-4 榔桥镇二级公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充
换电站）宗地地价宗地地价修正系数表**

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0294	0.0147	0.0000	-0.0147	-0.0294
	流动人口密度			0.0243	0.0122	0.0000	-0.0122	-0.0243
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0184	0.0092	0.0000	-0.0092	-0.0184
			道路等级	0.0166	0.0083	0.0000	-0.0083	-0.0166
		交通便捷程度			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091
	基础设施状况			0.0184	0.0092	0.0000	-0.0092	-0.0184
	城镇规划限制			0.0179	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0179
	其他区域因素状况			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
个别因素	宗地地形条件			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地地基条件			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	宗地形状			0.0066	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0066
	宗地面积			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地利用状况			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地基础设施状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街道路等级及通达性			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	临街状况	宽深比		0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
		几面临街		0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	接近交通设施程度			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129
	其他个别因素状况			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
合 计				0.2620	0.1312	0.0000	-0.1312	-0.2620

表 2-1-1 茂林镇一级商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较差	劣
宗地修正因素								
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	一般商业区, 客流量一般	一般商业区边缘, 客流量较少	远离商业区, 客流量很少
	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	城镇规划限制		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	
	环境质量状况		环境优美, 无污染, 绿化好	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	
	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<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		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		
个别因素	宗地临街状况	所临街道类型	临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
		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	
	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	距对外交通设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 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		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低	
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差	

表 2-1-2 茂林镇一级商业服务业用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0295	0.0148	0.0000	-0.0148	-0.0295
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
			道路等级	0.0175	0.0088	0.0000	-0.0088	-0.0175
		交通便捷程度		0.0145	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0145
	基础设施状况			0.0158	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0158
	城镇规划限制			0.0156	0.0078	0.0000	-0.0078	-0.0156
	环境质量状况			0.0150	0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0150
	其他区域因素状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
个别因素	距商服中心距离			0.0092	0.0046	0.0000	-0.0046	-0.0092
	宗地地基状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地面积			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	宗地利用状况			0.0143	0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0143
	临街状况	所临街道类型		0.0145	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0145
		宽深比		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0075
		几面临街		0.0155	0.0078	0.0000	-0.0078	-0.0155
	宗地基础设施状况			0.0158	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0158
	距对外交通设施距离			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	相邻土地利用状况			0.0097	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0097
	土地规划限制			0.0074	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	地上建筑物状况			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	其他个别因素状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
合 计				0.2981	0.1497	0.0000	-0.1497	-0.2981

表 2-1-3 茂林镇二级商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较差	劣
宗地修正因素								
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	一般商业区, 客流量一般	一般商业区边缘, 客流量较少	远离商业区, 客流量很少
	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	城镇规划限制		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	
	环境质量状况		环境优美, 无污染, 绿化好	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	
	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500-800 米	距商服中心距离800-1000 米	距商服中心距离1000-1200 米	距商服中心距离>1200 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		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		
个别因素	宗地临街状况	所临街道类型	临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
		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	
	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	距对外交通设施距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 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		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低	
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差	

表 2-1-4 茂林镇二级商业服务业用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0295	0.0148	0.0000	-0.0148	-0.0295
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
			道路等级	0.0174	0.0087	0.0000	-0.0087	-0.0174
		交通便捷程度		0.0145	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0145
	基础设施状况			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	城镇规划限制			0.0156	0.0078	0.0000	-0.0078	-0.0156
	环境质量状况			0.0150	0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0150
	其他区域因素状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
个别因素	距商服中心距离			0.0092	0.0046	0.0000	-0.0046	-0.0092
	宗地地基状况			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地面积			0.0130	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0130
	宗地利用状况			0.0143	0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0143
	临街状况	所临街道类型		0.0145	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0145
		宽深比		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0075
		几面临街		0.0155	0.0078	0.0000	-0.0078	-0.0155
	宗地基础设施状况			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	距对外交通设施距离			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	相邻土地利用状况			0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
	土地规划限制			0.0074	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	地上建筑物状况			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	其他个别因素状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
合 计				0.2975	0.1493	0.0000	-0.1493	-0.2975

表 2-2-1 茂林镇一级居住用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较差	劣
宗地修正因素								
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	生活型与混合型并重	交通型为主为主
			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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差	
	公用设施条件		公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施	
	城镇规划限制		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	
	环境质量状况		环境优美，无污染，绿化好	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	
	景观条件状况		景观条件好	景观条件较较好	景观条件一般	景观条件较差	景观条件差	
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差	
	个别因素	宗地自然条件		好	较好	一般	较差	差
		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		采光条件好	采光条件较好	采光条件一般	采光条件较差	采光条件差		
宗地临街状况		临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街		
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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差		
地上建筑物状况		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低		
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		
距对外交通设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米		
接近公用设施程度		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 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 2-2-2 茂林镇一级居住用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然条件			0.0160	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0160
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0153	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0153
			道路等级	0.0159	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0159
		交通便捷程度		0.0160	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0160
	基础设施状况			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	公用设施条件			0.0163	0.0082	0.0000	-0.0082	-0.0163
	城镇规划限制			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	环境质量状况			0.0169	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0169
	景观条件因素			0.0150	0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0150
	其他区域因素状况			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
个别因素	宗地自然条件			0.0100	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0100
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地日照、通风、干湿状况			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地临街状况			0.0103	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0103
	土地规划限制			0.0107	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107
	宗地基础设施状况			0.0106	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0106
	地上建筑物状况			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	距商服中心距离			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	距对外交通设施距离			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	接近公用设施程度			0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
	相邻土地利用状况			0.0137	0.0069	0.0000	-0.0069	-0.0137
	其他个别因素状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
合 计				0.3001	0.1506	0.0000	-0.1506	-0.3001

表 2-2-3 茂林镇二级居住用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较差	劣	
宗地修正因素									
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	生活型与混合型并重	交通型为主为主	
			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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差	
	公用设施条件			公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施	
	城镇规划限制			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	
	环境质量状况			环境优美，无污染，绿化好	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	
	景观条件状况			景观条件好	景观条件较较好	景观条件一般	景观条件较差	景观条件差	
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差	
	个别因素	宗地自然条件			好	较好	一般	较差	差
		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			采光条件好	采光条件较好	采光条件一般	采光条件较差	采光条件差
宗地临街状况			临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街		
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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差		
地上建筑物状况			地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低		
距商服中心距离			距商服中心距离<500 米	距商服中心距离500-800 米	距商服中心距离800-1000 米	距商服中心距离1000-1200 米	距商服中心距离>1200 米		
距对外交通设施距离			<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米		
接近公用设施程度			<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 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 2-2-4 茂林镇二级居住用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然条件			0.0160	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0160
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0153	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0153
			道路等级	0.0159	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0159
		交通便捷程度		0.0160	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0160
	基础设施状况			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	公用设施条件			0.0163	0.0082	0.0000	-0.0082	-0.0163
	城镇规划限制			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	环境质量状况			0.0169	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0169
	景观条件因素			0.0150	0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0150
	其他区域因素状况			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
个别因素	宗地自然条件			0.0100	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0100
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地日照、通风、干湿状况			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地临街状况			0.0103	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0103
	土地规划限制			0.0107	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107
	宗地基础设施状况			0.0106	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0106
	地上建筑物状况			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	距商服中心距离			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	距对外交通设施距离			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	接近公用设施程度			0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
	相邻土地利用状况			0.0137	0.0069	0.0000	-0.0069	-0.0137
	其他个别因素状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
	合 计				0.3001	0.1506	0.0000	-0.1506

表 2-3-1 茂林镇一级工矿、仓储用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素								
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	交通型为主	交通型与混合型并重	混合型为主	混合型与生活型并重	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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,排水一般	供电、供水保证率较差,排水较差	供电、供水保证率差,排水差	
	环境质量状况		环境优美,无污染,绿化好	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	
	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	地开略有起伏,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	
	产业集聚及配套状况		工业区成熟度高,积聚及配套程度高	工业区成熟度较高,积聚及配套程度较高	工业区成熟度一般,积聚及配套程度一般	工业区成熟度较低.企业零星分布且关联性小	工业区成熟度低.企业零星分布,无关联性	
	城镇规划限制		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	宗地位置		在工业聚集区中心	在工业聚集区内	在工业聚集区边缘	接近工业聚集区	远离工业聚集区	
	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	
	宗地临街状况		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,排水一般	供电、供水保证率较差,排水较差	供电、供水保证率差,排水差	
	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	
	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	
	距对外交通设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米	
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 2-3-2 茂林镇一级工矿用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

表 2-3-3 茂林镇一级储备库用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

表 2-3-4 茂林镇一级物流仓储用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

表 2-3-5 茂林镇二级工矿、仓储用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素								
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	交通型为主	交通型与混合型并重	混合型为主	混合型与生活型并重	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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,排水一般	供电、供水保证率较差,排水较差	供电、供水保证率差,排水差	
	环境质量状况		环境优美,无污染,绿化好	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	
	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	地开略有起伏,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	
	产业集聚及配套状况		工业区成熟度高,积聚及配套程度高	工业区成熟度较高,积聚及配套程度较高	工业区成熟度一般,积聚及配套程度一般	工业区成熟度较低.企业零星分布且关联性小	工业区成熟度低.企业零星分布,无关联性	
	城镇规划限制		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	宗地位置		在工业聚集区中心	在工业聚集区内	在工业聚集区边缘	接近工业聚集区	远离工业聚集区	
	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	
	宗地临街状况		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,排水一般	供电、供水保证率较差,排水较差	供电、供水保证率差,排水差	
	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	
	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	
	距对外交通设施距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米	
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 2-3-6 茂林镇二级工矿用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

表 2-3-7 茂林镇二级储备库用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

表 2-3-8 茂林镇二级物流仓储用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

表 2-4-1 茂林镇一级公共管理与公共服务、公用设施用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准			优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素							
区域因素	区域在镇区中的位置		处于镇区中心	处于镇区中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	远离商业区
	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	一般商业区，客流量一般	一般商业区边缘，客流量较少	远离商业区，客流量很少
	交通条件	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	交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	公用设施条件		公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施
	城镇规划限制		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
	环境质量状况		环境优美，无污染，绿化好	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
	景观条件状况		景观条件好	景观条件较较好	景观条件一般	景观条件较差	景观条件差
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
	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
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
	宗地临街状况		临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街
	土地规划限制		规划对土地利用强度基本无限制	规划对土地利用强度略有限制	规划对土地利用强度有一定限制	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	地上建筑物状况		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低
	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
	距对外交通设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米
	接近公用设施程度		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米
	相邻土地利用状况		商服	商住	住宅	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 2-4-2 茂林镇一级科研、教育用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
		况	道路等级	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	公用设施条件			0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
	城镇规划限制			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地面积			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地临街状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	宗地基础设施状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	距商服中心距离			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129
	接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
	其他个别因素状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
合 计				0.3000	0.1504	0.0000	-0.1504	-0.3000

表 2-4-3 茂林镇一级文化、体育用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	交通状况	道路	道路类型	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
		状况	道路等级	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	公用设施条件			0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
	城镇规划限制			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地面积			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地临街状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	宗地基础设施状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	距商服中心距离			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129
	接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
	其他个别因素状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
合 计				0.3000	0.1504	0.0000	-0.1504	-0.3000

表 2-4-4 茂林镇一级机关团体、医疗卫生、社会福利用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
			道路等级	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	公用设施条件			0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
	城镇规划限制			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地面积			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地临街状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	宗地基础设施状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	距商服中心距离			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129
	接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
	其他个别因素状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
合 计				0.3000	0.1504	0.0000	-0.1504	-0.3000

表 2-4-5 茂林镇一级公用设施用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
			道路等级	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	公用设施条件			0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
	城镇规划限制			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地面积			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地临街状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	宗地基础设施状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	距商服中心距离			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129
	接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
	其他个别因素状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
合 计				0.3000	0.1504	0.0000	-0.1504	-0.3000

表 2-4-6 茂林镇二级公共管理与公共服务用地、公用设施宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置		处于镇区中心	处于镇区中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	远离商业区
	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	一般商业区，客流量一般	一般商业区边缘，客流量较少	远离商业区，客流量很少
	交通条件	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	交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	公用设施条件		公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施
	城镇规划限制		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
	环境质量状况		环境优美，无污染，绿化好	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
	景观条件状况		景观条件好	景观条件较较好	景观条件一般	景观条件较差	景观条件差
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个别因素	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
	宗地临街状况		临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街
	土地规划限制		规划对土地利用强度基本无限制	规划对土地利用强度略有限制	规划对土地利用强度有一定限制	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	地上建筑物状况		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低
	距商服中心距离		距商服中心距离<500 米	距商服中心距离500-800 米	距商服中心距离800-1000 米	距商服中心距离1000-1200 米	距商服中心距离>1200 米
	距对外交通设施距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米
	接近公用设施程度		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 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
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差

表 2-4-7 茂林镇二级科研、教育用地 宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0155	0.0078	0.0000	-0.0077	-0.0153
	商服繁华程度			0.0171	0.0086	0.0000	-0.0085	-0.0169
	交通状况	道路	道路类型	0.0181	0.0091	0.0000	-0.0090	-0.0179
		状况	道路等级	0.0162	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0181	0.0091	0.0000	-0.0090	-0.0179
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0181
	公用设施条件			0.0178	0.0089	0.0000	-0.0088	-0.0176
	城镇规划限制			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0118	0.0059	0.0000	-0.0058	-0.0116
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0061
个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0125
	宗地面积			0.0121	0.0061	0.0000	-0.0060	-0.0119
	宗地临街状况			0.0135	0.0068	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0055	-0.0110
	宗地基础设施状况			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124
	地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0069	-0.0138
	距商服中心距离			0.0135	0.0068	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0064	-0.0128
	接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0059	-0.0118
	相邻土地利用状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0061	-0.0122
	其他个别因素状况			0.0112	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
	合 计				0.3016	0.1515	0.0000	-0.1498

表 2-4-8 茂林镇二级文化、体育用地 宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0155	0.0078	0.0000	-0.0079	-0.0158
	商服繁华程度			0.0171	0.0086	0.0000	-0.0087	-0.0174
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0181	0.0091	0.0000	-0.0092	-0.0184
			道路等级	0.0162	0.0081	0.0000	-0.0083	-0.0165
		交通便捷程度		0.0181	0.0091	0.0000	-0.0092	-0.0184
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0093	-0.0186
	公用设施条件			0.0178	0.0089	0.0000	-0.0091	-0.0181
	城镇规划限制			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0064	-0.0127
	环境质量状况			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0064	-0.0127
	景观条件因素			0.0118	0.0059	0.0000	-0.0060	-0.0120
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0032	-0.0063
个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0064	-0.0128
	宗地面积			0.0121	0.0061	0.0000	-0.0062	-0.0123
	宗地临街状况			0.0135	0.0068	0.0000	-0.0069	-0.0137
	土地规划限制			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0057	-0.0113
	宗地基础设施状况			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0064	-0.0127
	地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0071	-0.0142
	距商服中心距离			0.0135	0.0068	0.0000	-0.0069	-0.0137
	距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0066	-0.0132
	接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0061	-0.0121
	相邻土地利用状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0063	-0.0126
	其他个别因素状况			0.0112	0.0056	0.0000	-0.0057	-0.0114
合 计				0.3016	0.1515	0.0000	-0.1540	-0.3069

表 2-4-9 茂林镇二级机关团体、医疗卫生、社会福利用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0155	0.0078	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0171	0.0086	0.0000	-0.0085	-0.0169
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0181	0.0091	0.0000	-0.0090	-0.0179
			道路等级	0.0162	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0181	0.0091	0.0000	-0.0090	-0.0179
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0181
	公用设施条件			0.0178	0.0089	0.0000	-0.0088	-0.0176
	城镇规划限制			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0118	0.0059	0.0000	-0.0058	-0.0116
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0061
个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0125
	宗地面积			0.0121	0.0061	0.0000	-0.0060	-0.0119
	宗地临街状况			0.0135	0.0068	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0055	-0.0110
	宗地基础设施状况			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124
	地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0069	-0.0138
	距商服中心距离			0.0135	0.0068	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0064	-0.0128
	接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0059	-0.0118
	相邻土地利用状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0061	-0.0122
	其他个别因素状况			0.0112	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
合 计				0.3016	0.1515	0.0000	-0.1498	-0.2987

表 2-4-10 茂林镇二级公用设施用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
			道路等级	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	公用设施条件			0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
	城镇规划限制			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063
宗地面积			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120	
宗地临街状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
土地规划限制			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110	
宗地基础设施状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124	
地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139	
距商服中心距离			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129	
接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119	
相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123	
其他个别因素状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111	
合 计				0.3000	0.1504	0.0000	-0.1504	-0.3000

表 2-5-1 茂林镇一级公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）宗地地价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	区域在镇区中的位置		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	>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	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 2-5-2 茂林镇一级公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）宗地地价宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0294	0.0147	0.0000	-0.0147	-0.0294
	流动人口密度			0.0243	0.0122	0.0000	-0.0122	-0.0243
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0184	0.0092	0.0000	-0.0092	-0.0184
			道路等级	0.0166	0.0083	0.0000	-0.0083	-0.0166
		交通便捷程度		0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	基础设施状况			0.0184	0.0092	0.0000	-0.0092	-0.0184
	城镇规划限制			0.0179	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0179
	其他区域因素状况			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
个别因素	宗地地形条件			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地地基条件			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	宗地形状			0.0066	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0066
	宗地面积			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地利用状况			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地基础设施状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街道路等级及通达性			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	临街状况	宽深比		0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
		几面临街		0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	接近交通设施程度			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129
	其他个别因素状况			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
合 计				0.2620	0.1312	0.0000	-0.1312	-0.2620

表 2-5-3 茂林镇二级公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）宗地地价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	区域在镇区中的位置		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	>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	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 2-5-4 茂林镇二级公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）宗地地价宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0294	0.0147	0.0000	-0.0147	-0.0294
	流动人口密度			0.0243	0.0122	0.0000	-0.0122	-0.0243
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0184	0.0092	0.0000	-0.0092	-0.0184
			道路等级	0.0166	0.0083	0.0000	-0.0083	-0.0166
		交通便捷程度		0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	基础设施状况			0.0184	0.0092	0.0000	-0.0092	-0.0184
	城镇规划限制			0.0179	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0179
	其他区域因素状况			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
个别因素	宗地地形条件			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地地基条件			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	宗地形状			0.0066	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0066
	宗地面积			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地利用状况			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地基础设施状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街道路等级及通达性			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	临街状况	宽深比		0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
		几面临街		0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	接近交通设施程度			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129
	其他个别因素状况			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
合 计				0.2620	0.1312	0.0000	-0.1312	-0.2620

表 3-1-1 桃花潭镇一级商业服务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				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	一般商业区, 客流量一般	一般商业区边缘, 客流量较少	远离商业区, 客流量很少
	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	城镇规划限制		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	
	环境质量状况		环境优美, 无污染, 绿化好	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	
	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<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		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		
个别因素	宗地临街状况	所临街道类型	临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
		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	
	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	距对外交通设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 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		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低	
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差	

表 3-1-2 桃花潭镇一级商业服务业用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0295	0.0148	0.0000	-0.0148	-0.0295
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
			道路等级	0.0175	0.0088	0.0000	-0.0088	-0.0175
		交通便捷程度		0.0145	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0145
	基础设施状况			0.0158	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0158
	城镇规划限制			0.0156	0.0078	0.0000	-0.0078	-0.0156
	环境质量状况			0.0150	0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0150
	其他区域因素状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
个别因素	距商服中心距离			0.0092	0.0046	0.0000	-0.0046	-0.0092
	宗地地基状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地面积			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	宗地利用状况			0.0143	0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0143
	临街状况	所临街道类型		0.0145	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0145
		宽深比		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0075
		几面临街		0.0155	0.0078	0.0000	-0.0078	-0.0155
	宗地基础设施状况			0.0158	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0158
	距对外交通设施距离			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	相邻土地利用状况			0.0097	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0097
	土地规划限制			0.0074	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	地上建筑物状况			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	其他个别因素状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
合 计				0.2981	0.1497	0.0000	-0.1497	-0.2981

表 3-1-3 桃花潭镇二级商业服务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				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	一般商业区, 客流量一般	一般商业区边缘, 客流量较少	远离商业区, 客流量很少
	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	城镇规划限制		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	
	环境质量状况		环境优美, 无污染, 绿化好	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	
	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500-800 米	距商服中心距离800-1000 米	距商服中心距离1000-1200 米	距商服中心距离>1200 米	
	个别因素	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		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		
宗地临街状况		所临街道类型	临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
		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	
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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差		
距对外交通设施距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 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		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低		
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 3-1-4 桃花潭镇二级商业服务业用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0295	0.0148	0.0000	-0.0148	-0.0295
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
			道路等级	0.0174	0.0087	0.0000	-0.0087	-0.0174
		交通便捷程度			0.0145	0.0073	0.0000	-0.0073
	基础设施状况			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	城镇规划限制			0.0156	0.0078	0.0000	-0.0078	-0.0156
	环境质量状况			0.0150	0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0150
	其他区域因素状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
	个别因素	距商服中心距离			0.0092	0.0046	0.0000	-0.0046
宗地地基状况			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110	
宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126	
宗地面积			0.0130	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0130	
宗地利用状况			0.0143	0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0143	
临街状况		所临街道类型		0.0145	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0145
		宽深比		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0075
		几面临街		0.0155	0.0078	0.0000	-0.0078	-0.0155
宗地基础设施状况			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157	
距对外交通设施距离			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060	
相邻土地利用状况			0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096	
土地规划限制			0.0074	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074	
地上建筑物状况			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119	
其他个别因素状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123	
合 计				0.2975	0.1493	0.0000	-0.1493	-0.2975

表 3-2-1 桃花潭镇一级居住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			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	生活型与混合型并重	交通型为主为主			
			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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差			
	公用设施条件			公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施			
	城镇规划限制			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			
	环境质量状况			环境优美，无污染，绿化好	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			
	景观条件状况			景观条件好	景观条件较较好	景观条件一般	景观条件较差	景观条件差			
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差			
个别因素	宗地自然条件			好	较好	一般	较差	差			
	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			采光条件好	采光条件较好	采光条件一般	采光条件较差	采光条件差			
	宗地临街状况			临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街			
	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差			
	地上建筑物状况			地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低			
	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			
	距对外交通设施距离			<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米			
	接近公用设施程度			<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 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 3-2-2 桃花潭镇一级居住用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然条件			0.0160	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0160
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0153	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0153
			道路等级	0.0159	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0159
		交通便捷程度		0.0160	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0160
	基础设施状况			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	公用设施条件			0.0163	0.0082	0.0000	-0.0082	-0.0163
	城镇规划限制			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	环境质量状况			0.0169	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0169
	景观条件因素			0.0150	0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0150
	其他区域因素状况			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
个别因素	宗地自然条件			0.0100	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0100
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地日照、通风、干湿状况			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地临街状况			0.0103	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0103
	土地规划限制			0.0107	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107
	宗地基础设施状况			0.0106	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0106
	地上建筑物状况			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	距商服中心距离			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	距对外交通设施距离			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	接近公用设施程度			0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
	相邻土地利用状况			0.0137	0.0069	0.0000	-0.0069	-0.0137
	其他个别因素状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
合 计				0.3001	0.1506	0.0000	-0.1506	-0.3001

表 3-2-3 桃花潭镇二级居住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			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	生活型与混合型并重	交通型为主为主			
			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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差			
	公用设施条件			公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施			
	城镇规划限制			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			
	环境质量状况			环境优美，无污染，绿化好	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			
	景观条件状况			景观条件好	景观条件较较好	景观条件一般	景观条件较差	景观条件差			
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差			
个别因素	宗地自然条件			好	较好	一般	较差	差			
	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			采光条件好	采光条件较好	采光条件一般	采光条件较差	采光条件差			
	宗地临街状况			临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街			
	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差			
	地上建筑物状况			地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低			
	距商服中心距离			距商服中心距离<500 米	距商服中心距离500-800 米	距商服中心距离800-1000 米	距商服中心距离1000-1200 米	距商服中心距离>1200 米			
	距对外交通设施距离			<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米			
	接近公用设施程度			<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 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 3-2-4 桃花潭镇二级居住用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然条件			0.0160	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0160
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0153	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0153
			道路等级	0.0159	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0159
		交通便捷程度		0.0160	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0160
	基础设施状况			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	公用设施条件			0.0163	0.0082	0.0000	-0.0082	-0.0163
	城镇规划限制			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	环境质量状况			0.0169	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0169
	景观条件因素			0.0150	0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0150
	其他区域因素状况			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
个别因素	宗地自然条件			0.0100	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0100
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地日照、通风、干湿状况			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地临街状况			0.0103	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0103
	土地规划限制			0.0107	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107
	宗地基础设施状况			0.0106	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0106
	地上建筑物状况			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	距商服中心距离			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	距对外交通设施距离			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	接近公用设施程度			0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
	相邻土地利用状况			0.0137	0.0069	0.0000	-0.0069	-0.0137
	其他个别因素状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
合 计				0.3001	0.1506	0.0000	-0.1506	-0.3001

表 3-3-1 桃花潭镇一级工矿、仓储用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较差	劣
宗地修正因素								
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	交通型为主	交通型与混合型并重	混合型为主	混合型与生活型并重	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差	
	环境质量状况		环境优美，无污染，绿化好	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	
	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	地开略有起伏，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	
	产业集聚及配套状况		工业区成熟度高，积聚及配套程度高	工业区成熟度较高，积聚及配套程度较高	工业区成熟度一般，积聚及配套程度一般	工业区成熟度较低。企业零星分布且关联性小	工业区成熟度低。企业零星分布，无关联性	
	城镇规划限制		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	宗地位置		在工业聚集区中心	在工业聚集区内	在工业聚集区边缘	接近工业聚集区	远离工业聚集区
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		
宗地临街状况		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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差		
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		
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		
距对外交通设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米		
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 3-3-2 桃花潭镇一级工矿用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

表 3-3-3 桃花潭镇一级储备库用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

表 3-3-4 桃花潭镇一级物流仓储用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

表 3-3-5 桃花潭镇二级工矿、仓储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				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	交通型与混合型并重	混合型为主	混合型与生活型并重	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差	
	环境质量状况		环境优美，无污染，绿化好	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	
	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	地开略有起伏，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	
	产业集聚及配套状况		工业区成熟度高，积聚及配套程度高	工业区成熟度较高，积聚及配套程度较高	工业区成熟度一般，积聚及配套程度一般	工业区成熟度较低。企业零星分布且关联性小	工业区成熟度低。企业零星分布，无关联性	
	城镇规划限制		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	宗地位置		在工业聚集区中心	在工业聚集区内	在工业聚集区边缘	接近工业聚集区	远离工业聚集区
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		
宗地临街状况		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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差		
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		
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		
距对外交通设施距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米		
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 3-3-6 桃花潭镇二级工矿用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

表 3-3-7 桃花潭镇二级储备库用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

表 3-3-8 桃花潭镇二级物流仓储用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

**表 3-4-1 桃花潭镇一级公共管理与公共服务、公用设施用地宗地地
价影响因素指标说明表**

指标标准 宗地修正因素			优	较优	一般	较差	劣
区域因素	区域在镇区中的位置		处于镇区中心	处于镇区中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	远离商业区
	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	一般商业区，客流量一般	一般商业区边缘，客流量较少	远离商业区，客流量很少
	交通条件	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	交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	公用设施条件		公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施
	城镇规划限制		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
	环境质量状况		环境优美，无污染，绿化好	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
	景观条件状况		景观条件好	景观条件较较好	景观条件一般	景观条件较差	景观条件差
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个别因素	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
	宗地临街状况		临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街
	土地规划限制		规划对土地利用强度基本无限制	规划对土地利用强度略有限制	规划对土地利用强度有一定限制	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	地上建筑物状况		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低
	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
	距对外交通设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米
	接近公用设施程度		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米
	相邻土地利用状况		商服	商住	住宅	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 3-4-2 桃花潭镇一级科研、教育用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
			道路等级	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	公用设施条件			0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
	城镇规划限制			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地面积			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地临街状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	宗地基础设施状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	距商服中心距离			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129
	接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
	其他个别因素状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
合 计				0.3000	0.1504	0.0000	-0.1504	-0.3000

表 3-4-3 桃花潭镇一级文化、体育用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	交通状况	道路	道路类型	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
		状况	道路等级	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	公用设施条件			0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
	城镇规划限制			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063
宗地面积			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120	
宗地临街状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
土地规划限制			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110	
宗地基础设施状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124	
地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139	
距商服中心距离			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129	
接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119	
相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123	
其他个别因素状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111	
合 计				0.3000	0.1504	0.0000	-0.1504	-0.3000

表 3-4-4 桃花潭镇一级机关团体、医疗卫生、社会福利用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
			道路等级	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	公用设施条件			0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
	城镇规划限制			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地面积			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地临街状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	宗地基础设施状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	距商服中心距离			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129
	接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
	其他个别因素状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
合 计				0.3000	0.1504	0.0000	-0.1504	-0.3000

表 3-4-5 桃花潭镇一级公用设施用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
			道路等级	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	公用设施条件			0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
	城镇规划限制			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地面积			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地临街状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	宗地基础设施状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	距商服中心距离			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129
	接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
	其他个别因素状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
合 计				0.3000	0.1504	0.0000	-0.1504	-0.3000

**表 3-4-6 桃花潭镇二级公共管理与公共服务用地、公用设施宗地地
价影响因素指标说明表**

指标标准				优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素								
区域因素	区域在镇区中的位置			处于镇区中心	处于镇区中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	远离商业区
	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	一般商业区，客流量一般	一般商业区边缘，客流量较少	远离商业区，客流量很少
	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	公用设施条件			公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施
	城镇规划限制			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
	环境质量状况			环境优美，无污染，绿化好	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
	景观条件状况			景观条件好	景观条件较较好	景观条件一般	景观条件较差	景观条件差
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
个别因素	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
	宗地临街状况			临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街
	土地规划限制			规划对土地利用强度基本无限制	规划对土地利用强度略有限制	规划对土地利用强度有一定限制	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	地上建筑物状况			地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低
	距商服中心距离			距商服中心距离<500 米	距商服中心距离500-800 米	距商服中心距离800-1000 米	距商服中心距离1000-1200 米	距商服中心距离>1200 米
	距对外交通设施距离			<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米
	接近公用设施程度			<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 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
其他个别因素状况			好	较好	一般	较差	差	

表 3-4-7 桃花潭镇二级科研、教育用地 宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0155	0.0078	0.0000	-0.0077	-0.0153
	商服繁华程度			0.0171	0.0086	0.0000	-0.0085	-0.0169
	交通状况	道路	道路类型	0.0181	0.0091	0.0000	-0.0090	-0.0179
		状况	道路等级	0.0162	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0181	0.0091	0.0000	-0.0090	-0.0179
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0181
	公用设施条件			0.0178	0.0089	0.0000	-0.0088	-0.0176
	城镇规划限制			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0118	0.0059	0.0000	-0.0058	-0.0116
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0061
个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0125
	宗地面积			0.0121	0.0061	0.0000	-0.0060	-0.0119
	宗地临街状况			0.0135	0.0068	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0055	-0.0110
	宗地基础设施状况			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124
	地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0069	-0.0138
	距商服中心距离			0.0135	0.0068	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0064	-0.0128
	接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0059	-0.0118
	相邻土地利用状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0061	-0.0122
	其他个别因素状况			0.0112	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
	合 计			0.3016	0.1515	0.0000	-0.1498	-0.2986

表 3-4-8 桃花潭镇二级文化、体育用地 宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0155	0.0078	0.0000	-0.0079	-0.0158
	商服繁华程度			0.0171	0.0086	0.0000	-0.0087	-0.0174
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0181	0.0091	0.0000	-0.0092	-0.0184
			道路等级	0.0162	0.0081	0.0000	-0.0083	-0.0165
		交通便捷程度		0.0181	0.0091	0.0000	-0.0092	-0.0184
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0093	-0.0186
	公用设施条件			0.0178	0.0089	0.0000	-0.0091	-0.0181
	城镇规划限制			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0064	-0.0127
	环境质量状况			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0064	-0.0127
	景观条件因素			0.0118	0.0059	0.0000	-0.0060	-0.0120
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0032	-0.0063
个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0064	-0.0128
	宗地面积			0.0121	0.0061	0.0000	-0.0062	-0.0123
	宗地临街状况			0.0135	0.0068	0.0000	-0.0069	-0.0137
	土地规划限制			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0057	-0.0113
	宗地基础设施状况			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0064	-0.0127
	地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0071	-0.0142
	距商服中心距离			0.0135	0.0068	0.0000	-0.0069	-0.0137
	距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0066	-0.0132
	接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0061	-0.0121
	相邻土地利用状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0063	-0.0126
	其他个别因素状况			0.0112	0.0056	0.0000	-0.0057	-0.0114
合 计				0.3016	0.1515	0.0000	-0.1540	-0.3069

表 3-4-9 桃花潭镇二级机关团体、医疗卫生、社会福利用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0155	0.0078	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0171	0.0086	0.0000	-0.0085	-0.0169
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0181	0.0091	0.0000	-0.0090	-0.0179
			道路等级	0.0162	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0181	0.0091	0.0000	-0.0090	-0.0179
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0181
	公用设施条件			0.0178	0.0089	0.0000	-0.0088	-0.0176
	城镇规划限制			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0118	0.0059	0.0000	-0.0058	-0.0116
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0061
个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0125
	宗地面积			0.0121	0.0061	0.0000	-0.0060	-0.0119
	宗地临街状况			0.0135	0.0068	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0055	-0.0110
	宗地基础设施状况			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124
	地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0069	-0.0138
	距商服中心距离			0.0135	0.0068	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0064	-0.0128
	接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0059	-0.0118
	相邻土地利用状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0061	-0.0122
	其他个别因素状况			0.0112	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
合 计				0.3016	0.1515	0.0000	-0.1498	-0.2987

表 3-4-10 桃花潭镇二级公用设施用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
			道路等级	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	公用设施条件			0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
	城镇规划限制			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地面积			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地临街状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	宗地基础设施状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	距商服中心距离			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129
	接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
	其他个别因素状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
合 计				0.3000	0.1504	0.0000	-0.1504	-0.3000

表 3-5-1 桃花潭镇一级公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）宗地地价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	区域在镇区中的位置		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	>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	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 3-5-2 桃花潭镇一级公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）宗地地价宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0294	0.0147	0.0000	-0.0147	-0.0294
	流动人口密度			0.0243	0.0122	0.0000	-0.0122	-0.0243
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0184	0.0092	0.0000	-0.0092	-0.0184
			道路等级	0.0166	0.0083	0.0000	-0.0083	-0.0166
		交通便捷程度			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091
	基础设施状况			0.0184	0.0092	0.0000	-0.0092	-0.0184
	城镇规划限制			0.0179	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0179
	其他区域因素状况			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
个别因素	宗地地形条件			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地地基条件			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	宗地形状			0.0066	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0066
	宗地面积			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地利用状况			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地基础设施状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街道路等级及通达性			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	临街状况	宽深比		0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
		几面临街		0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	接近交通设施程度			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129
	其他个别因素状况			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
合 计				0.2620	0.1312	0.0000	-0.1312	-0.2620

表 3-5-3 桃花潭镇二级公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）宗地地价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	区域在镇区中的位置		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	>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	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 3-5-4 桃花潭镇二级公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）宗地地价宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0294	0.0147	0.0000	-0.0147	-0.0294
	流动人口密度			0.0243	0.0122	0.0000	-0.0122	-0.0243
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0184	0.0092	0.0000	-0.0092	-0.0184
			道路等级	0.0166	0.0083	0.0000	-0.0083	-0.0166
		交通便捷程度		0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	基础设施状况			0.0184	0.0092	0.0000	-0.0092	-0.0184
	城镇规划限制			0.0179	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0179
	其他区域因素状况			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
个别因素	宗地地形条件			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地地基条件			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	宗地形状			0.0066	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0066
	宗地面积			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地利用状况			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地基础设施状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街道路等级及通达性			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	临街状况	宽深比		0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
		几面临街		0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	接近交通设施程度			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129
	其他个别因素状况			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	合 计				0.2620	0.1312	0.0000	-0.1312

表 4-1-1 琴溪镇一级商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素								
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	一般商业区, 客流量一般	一般商业区边缘, 客流量较少	远离商业区, 客流量很少
	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	城镇规划限制		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	
	环境质量状况		环境优美, 无污染, 绿化好	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	
	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<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		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		
个别因素	宗地临街状况	所临街道类型	临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
		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	
	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	距对外交通设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 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		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低	
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差	

表 4-1-2 琴溪镇一级商业服务业用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0294	0.0147	0.0000	-0.0147	-0.0294
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0169	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0169
			道路等级	0.0174	0.0087	0.0000	-0.0087	-0.0174
		交通便捷程度		0.0144	0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0144
	基础设施状况			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	城镇规划限制			0.0155	0.0078	0.0000	-0.0078	-0.0155
	环境质量状况			0.0150	0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0150
	其他区域因素状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
个别因素	距商服中心距离			0.0092	0.0046	0.0000	-0.0046	-0.0092
	宗地地基状况			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地面积			0.0130	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0130
	宗地利用状况			0.0143	0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0143
	临街状况	所临街道类型		0.0144	0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0144
		宽深比		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0075
		几面临街		0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	宗地基础设施状况			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	距对外交通设施距离			0.0059	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0059
	相邻土地利用状况			0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
	土地规划限制			0.0074	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	地上建筑物状况			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.2967	0.1488	0.0000	-0.1488	-0.2967

表 4-1-3 琴溪镇二级商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素								
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	一般商业区, 客流量一般	一般商业区边缘, 客流量较少	远离商业区, 客流量很少
	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	城镇规划限制		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	
	环境质量状况		环境优美, 无污染, 绿化好	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	
	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500-800 米	距商服中心距离800-1000 米	距商服中心距离1000-1200 米	距商服中心距离>1200 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		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		
个别因素	宗地临街状况	所临街道类型	临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
		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	
	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	距对外交通设施距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 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		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低	
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差	

表 4-1-4 琴溪镇二级商业服务业用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0298	0.0149	0.0000	-0.0148	-0.0296
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0172	0.0086	0.0000	-0.0086	-0.0171
			道路等级	0.0176	0.0088	0.0000	-0.0088	-0.0175
		交通便捷程度		0.0146	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0145
	基础设施状况			0.0159	0.0080	0.0000	-0.0079	-0.0158
	城镇规划限制			0.0158	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	环境质量状况			0.0152	0.0076	0.0000	-0.0076	-0.0151
	其他区域因素状况			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124
个别因素	距商服中心距离			0.0093	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0093
	宗地地基状况			0.0112	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
	宗地形状			0.0128	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0127
	宗地面积			0.0132	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	宗地利用状况			0.0145	0.0073	0.0000	-0.0072	-0.0144
	临街状况	所临街道类型		0.0146	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0145
		宽深比		0.0076	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0075
		几面临街		0.0156	0.0078	0.0000	-0.0078	-0.0155
	宗地基础设施状况			0.0159	0.0080	0.0000	-0.0079	-0.0158
	距对外交通设施距离			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	相邻土地利用状况			0.0097	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0097
	土地规划限制			0.0075	0.0038	0.0000	-0.0037	-0.0074
	地上建筑物状况			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	其他个别因素状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
合 计				0.3009	0.1508	0.0000	-0.1502	-0.2991

表 4-2-1 琴溪镇一级居住用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较差	劣
宗地修正因素								
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	生活型与混合型并重	交通型为主为主
			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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	公用设施条件			公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施
	城镇规划限制			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
	环境质量状况			环境优美，无污染，绿化好	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
	景观条件状况			景观条件好	景观条件较较好	景观条件一般	景观条件较差	景观条件差
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
	宗地自然条件			好	较好	一般	较差	差
	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
	个别因素	宗地日照、通风、干湿状况			采光条件好	采光条件较好	采光条件一般	采光条件较差
宗地临街状况			临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差	
地上建筑物状况			地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低	
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	
距对外交通设施距离			<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米	
接近公用设施程度			<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 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 4-2-2 琴溪镇一级居住用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然条件			0.0160	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0160
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0153	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0153
			道路等级	0.0159	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0159
		交通便捷程度		0.0160	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0160
	基础设施状况			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	公用设施条件			0.0163	0.0082	0.0000	-0.0082	-0.0163
	城镇规划限制			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	环境质量状况			0.0169	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0169
	景观条件因素			0.0150	0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0150
	其他区域因素状况			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
个别因素	宗地自然条件			0.0100	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0100
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地日照、通风、干湿状况			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地临街状况			0.0103	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0103
	土地规划限制			0.0107	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107
	宗地基础设施状况			0.0106	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0106
	地上建筑物状况			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	距商服中心距离			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	距对外交通设施距离			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	接近公用设施程度			0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
	相邻土地利用状况			0.0137	0.0069	0.0000	-0.0069	-0.0137
	其他个别因素状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
合 计				0.3001	0.1506	0.0000	-0.1506	-0.3001

表 4-2-3 琴溪镇二级居住用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较差	劣	
宗地修正因素									
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	生活型与混合型并重	交通型为主为主	
			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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差	
	公用设施条件			公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施	
	城镇规划限制			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	
	环境质量状况			环境优美，无污染，绿化好	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	
	景观条件状况			景观条件好	景观条件较较好	景观条件一般	景观条件较差	景观条件差	
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差	
	个别因素	宗地自然条件			好	较好	一般	较差	差
		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			采光条件好	采光条件较好	采光条件一般	采光条件较差	采光条件差
宗地临街状况			临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街		
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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差		
地上建筑物状况			地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低		
距商服中心距离			距商服中心距离<500 米	距商服中心距离500-800 米	距商服中心距离800-1000 米	距商服中心距离1000-1200 米	距商服中心距离>1200 米		
距对外交通设施距离			<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米		
接近公用设施程度			<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 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 4-2-4 琴溪镇二级居住用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然条件			0.0160	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0160
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0153	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0153
			道路等级	0.0159	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0159
		交通便捷程度		0.0160	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0160
	基础设施状况			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	公用设施条件			0.0163	0.0082	0.0000	-0.0082	-0.0163
	城镇规划限制			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	环境质量状况			0.0169	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0169
	景观条件因素			0.0150	0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0150
	其他区域因素状况			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
个别因素	宗地自然条件			0.0100	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0100
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地日照、通风、干湿状况			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地临街状况			0.0103	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0103
	土地规划限制			0.0107	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107
	宗地基础设施状况			0.0106	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0106
	地上建筑物状况			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	距商服中心距离			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	距对外交通设施距离			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	接近公用设施程度			0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
	相邻土地利用状况			0.0137	0.0069	0.0000	-0.0069	-0.0137
	其他个别因素状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
合 计				0.3001	0.1506	0.0000	-0.1506	-0.3001

表 4-3-1 琴溪镇一级工矿、仓储用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素								
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	交通型为主	交通型与混合型并重	混合型为主	混合型与生活型并重	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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,排水一般	供电、供水保证率较差,排水较差	供电、供水保证率差,排水差	
	环境质量状况		环境优美,无污染,绿化好	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	
	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	地开略有起伏,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	
	产业集聚及配套状况		工业区成熟度高,积聚及配套程度高	工业区成熟度较高,积聚及配套程度较高	工业区成熟度一般,积聚及配套程度一般	工业区成熟度较低.企业零星分布且关联性小	工业区成熟度低.企业零星分布,无关联性	
	城镇规划限制		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	宗地位置		在工业聚集区中心	在工业聚集区内	在工业聚集区边缘	接近工业聚集区	远离工业聚集区	
	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	
	宗地临街状况		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,排水一般	供电、供水保证率较差,排水较差	供电、供水保证率差,排水差	
	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	
	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	
	距对外交通设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米	
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差	

表 4-3-2 琴溪镇一级工矿用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

表 4-3-3 琴溪镇一级储备库用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

表 4-3-4 琴溪镇一级物流仓储用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

表 4-3-5 琴溪镇二级工矿、仓储用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素								
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	交通型为主	交通型与混合型并重	混合型为主	混合型与生活型并重	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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,排水一般	供电、供水保证率较差,排水较差	供电、供水保证率差,排水差	
	环境质量状况		环境优美,无污染,绿化好	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	
	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	地开略有起伏,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	
	产业集聚及配套状况		工业区成熟度高,积聚及配套程度高	工业区成熟度较高,积聚及配套程度较高	工业区成熟度一般,积聚及配套程度一般	工业区成熟度较低.企业零星分布且关联性小	工业区成熟度低.企业零星分布,无关联性	
	城镇规划限制		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	宗地位置		在工业聚集区中心	在工业聚集区内	在工业聚集区边缘	接近工业聚集区	远离工业聚集区
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		
宗地临街状况		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,排水一般	供电、供水保证率较差,排水较差	供电、供水保证率差,排水差		
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		
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		
距对外交通设施距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米		
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 4-3-6 琴溪镇二级工矿用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

表 4-3-7 琴溪镇二级储备库用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

表 4-3-8 琴溪镇二级物流仓储用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

表 4-4-1 琴溪镇一级公共管理与公共服务、公用设施用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准			优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素							
区域因素	区域在镇区中的位置		处于镇区中心	处于镇区中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	远离商业区
	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	一般商业区，客流量一般	一般商业区边缘，客流量较少	远离商业区，客流量很少
	交通条件	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	交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	公用设施条件		公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施
	城镇规划限制		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
	环境质量状况		环境优美，无污染，绿化好	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
	景观条件状况		景观条件好	景观条件较较好	景观条件一般	景观条件较差	景观条件差
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个别因素	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
	宗地临街状况		临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街
	土地规划限制		规划对土地利用强度基本无限制	规划对土地利用强度略有限制	规划对土地利用强度有一定限制	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	地上建筑物状况		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低
	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
	距对外交通设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米
	接近公用设施程度		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米
	相邻土地利用状况		商服	商住	住宅	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 4-4-2 琴溪镇一级科研、教育用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
			道路等级	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	公用设施条件			0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
	城镇规划限制			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063
宗地面积			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120	
宗地临街状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
土地规划限制			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110	
宗地基础设施状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124	
地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139	
距商服中心距离			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129	
接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119	
相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123	
其他个别因素状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111	
合 计				0.3000	0.1504	0.0000	-0.1504	-0.3000

表 4-4-3 琴溪镇一级文化、体育用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	交通状况	道路	道路类型	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
		状况	道路等级	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	公用设施条件			0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
	城镇规划限制			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地面积			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地临街状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	宗地基础设施状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	距商服中心距离			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129
	接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
	其他个别因素状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
合 计				0.3000	0.1504	0.0000	-0.1504	-0.3000

表 4-4-4 琴溪镇一级机关团体、医疗卫生、社会福利用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
			道路等级	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	公用设施条件			0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
	城镇规划限制			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地面积			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地临街状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	宗地基础设施状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	距商服中心距离			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129
	接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
	其他个别因素状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
合 计				0.3000	0.1504	0.0000	-0.1504	-0.3000

表 4-4-5 琴溪镇一级公用设施用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
			道路等级	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	公用设施条件			0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
	城镇规划限制			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地面积			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地临街状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	宗地基础设施状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	距商服中心距离			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129
	接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
	其他个别因素状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
合 计				0.3000	0.1504	0.0000	-0.1504	-0.3000

表 4-4-6 琴溪镇二级公共管理与公共服务用地、公用设施宗地地价影响因素指标说明表

指标标准			优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素							
区域因素	区域在镇区中的位置		处于镇区中心	处于镇区中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	远离商业区
	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	一般商业区，客流量一般	一般商业区边缘，客流量较少	远离商业区，客流量很少
	交通条件	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	交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	公用设施条件		公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施
	城镇规划限制		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
	环境质量状况		环境优美，无污染，绿化好	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
	景观条件状况		景观条件好	景观条件较较好	景观条件一般	景观条件较差	景观条件差
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个别因素	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
	宗地临街状况		临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街
	土地规划限制		规划对土地利用强度基本无限制	规划对土地利用强度略有限制	规划对土地利用强度有一定限制	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	地上建筑物状况		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低
	距商服中心距离		距商服中心距离<500 米	距商服中心距离500-800 米	距商服中心距离800-1000 米	距商服中心距离1000-1200 米	距商服中心距离>1200 米
	距对外交通设施距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米
	接近公用设施程度		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 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
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差

表 4-4-7 琴溪镇二级科研、教育用地 宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0155	0.0078	0.0000	-0.0077	-0.0153
	商服繁华程度			0.0171	0.0086	0.0000	-0.0085	-0.0169
	交通状况	道路	道路类型	0.0181	0.0091	0.0000	-0.0090	-0.0179
		状况	道路等级	0.0162	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0181	0.0091	0.0000	-0.0090	-0.0179
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0181
	公用设施条件			0.0178	0.0089	0.0000	-0.0088	-0.0176
	城镇规划限制			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0118	0.0059	0.0000	-0.0058	-0.0116
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0061
个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0125
	宗地面积			0.0121	0.0061	0.0000	-0.0060	-0.0119
	宗地临街状况			0.0135	0.0068	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0055	-0.0110
	宗地基础设施状况			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124
	地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0069	-0.0138
	距商服中心距离			0.0135	0.0068	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0064	-0.0128
	接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0059	-0.0118
	相邻土地利用状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0061	-0.0122
	其他个别因素状况			0.0112	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
合 计				0.3016	0.1515	0.0000	-0.1498	-0.2986

表 4-4-8 琴溪镇二级文化、体育用地 宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0155	0.0078	0.0000	-0.0079	-0.0158
	商服繁华程度			0.0171	0.0086	0.0000	-0.0087	-0.0174
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0181	0.0091	0.0000	-0.0092	-0.0184
			道路等级	0.0162	0.0081	0.0000	-0.0083	-0.0165
		交通便捷程度		0.0181	0.0091	0.0000	-0.0092	-0.0184
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0093	-0.0186
	公用设施条件			0.0178	0.0089	0.0000	-0.0091	-0.0181
	城镇规划限制			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0064	-0.0127
	环境质量状况			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0064	-0.0127
	景观条件因素			0.0118	0.0059	0.0000	-0.0060	-0.0120
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0032	-0.0063
个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0064	-0.0128
	宗地面积			0.0121	0.0061	0.0000	-0.0062	-0.0123
	宗地临街状况			0.0135	0.0068	0.0000	-0.0069	-0.0137
	土地规划限制			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0057	-0.0113
	宗地基础设施状况			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0064	-0.0127
	地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0071	-0.0142
	距商服中心距离			0.0135	0.0068	0.0000	-0.0069	-0.0137
	距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0066	-0.0132
	接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0061	-0.0121
	相邻土地利用状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0063	-0.0126
	其他个别因素状况			0.0112	0.0056	0.0000	-0.0057	-0.0114
合 计				0.3016	0.1515	0.0000	-0.1540	-0.3069

表 4-4-9 琴溪镇二级机关团体、医疗卫生、社会福利用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0155	0.0078	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0171	0.0086	0.0000	-0.0085	-0.0169
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0181	0.0091	0.0000	-0.0090	-0.0179
			道路等级	0.0162	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0181	0.0091	0.0000	-0.0090	-0.0179
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0181
	公用设施条件			0.0178	0.0089	0.0000	-0.0088	-0.0176
	城镇规划限制			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0118	0.0059	0.0000	-0.0058	-0.0116
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0061
个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0125
	宗地面积			0.0121	0.0061	0.0000	-0.0060	-0.0119
	宗地临街状况			0.0135	0.0068	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0055	-0.0110
	宗地基础设施状况			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124
	地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0069	-0.0138
	距商服中心距离			0.0135	0.0068	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0064	-0.0128
	接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0059	-0.0118
	相邻土地利用状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0061	-0.0122
	其他个别因素状况			0.0112	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
合 计				0.3016	0.1515	0.0000	-0.1498	-0.2987

表 4-4-10 琴溪镇二级公用设施用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
			道路等级	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	公用设施条件			0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
	城镇规划限制			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063
宗地面积			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120	
宗地临街状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
土地规划限制			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110	
宗地基础设施状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124	
地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139	
距商服中心距离			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129	
接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119	
相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123	
其他个别因素状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111	
合 计				0.3000	0.1504	0.0000	-0.1504	-0.3000

表 4-5-1 琴溪镇一级公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）宗地地价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	区域在镇区中的位置		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	>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	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 4-5-2 琴溪镇一级公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）宗地地价宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0294	0.0147	0.0000	-0.0147	-0.0294
	流动人口密度			0.0243	0.0122	0.0000	-0.0122	-0.0243
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0184	0.0092	0.0000	-0.0092	-0.0184
			道路等级	0.0166	0.0083	0.0000	-0.0083	-0.0166
		交通便捷程度		0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	基础设施状况			0.0184	0.0092	0.0000	-0.0092	-0.0184
	城镇规划限制			0.0179	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0179
	其他区域因素状况			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
个别因素	宗地地形条件			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地地基条件			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	宗地形状			0.0066	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0066
	宗地面积			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地利用状况			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地基础设施状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街道路等级及通达性			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	临街状况	宽深比		0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
		几面临街		0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	接近交通设施程度			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129
	其他个别因素状况			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
合 计				0.2620	0.1312	0.0000	-0.1312	-0.2620

表 4-5-3 琴溪镇二级公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）宗地地价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	区域在镇区中的位置		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	>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	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 4-5-4 琴溪镇二级公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）宗地地价宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0294	0.0147	0.0000	-0.0147	-0.0294
	流动人口密度			0.0243	0.0122	0.0000	-0.0122	-0.0243
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0184	0.0092	0.0000	-0.0092	-0.0184
			道路等级	0.0166	0.0083	0.0000	-0.0083	-0.0166
		交通便捷程度		0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	基础设施状况			0.0184	0.0092	0.0000	-0.0092	-0.0184
	城镇规划限制			0.0179	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0179
	其他区域因素状况			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
个别因素	宗地地形条件			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地地基条件			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	宗地形状			0.0066	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0066
	宗地面积			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地利用状况			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地基础设施状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街道路等级及通达性			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	临街状况	宽深比		0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
		几面临街		0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	接近交通设施程度			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129
	其他个别因素状况			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
合 计				0.2620	0.1312	0.0000	-0.1312	-0.2620

表 5-1-1 云岭镇一级商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较差	劣
宗地修正因素								
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	一般商业区, 客流量一般	一般商业区边缘, 客流量较少	远离商业区, 客流量很少
	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	城镇规划限制		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	
	环境质量状况		环境优美, 无污染, 绿化好	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	
	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<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		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		
个别因素	宗地临街状况	所临街道类型	临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
		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	
	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	距对外交通设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 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		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低	
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差	

表 5-1-2 云岭镇一级商业服务业用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0294	0.0147	0.0000	-0.0147	-0.0294
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0169	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0169
			道路等级	0.0174	0.0087	0.0000	-0.0087	-0.0174
		交通便捷程度		0.0144	0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0144
	基础设施状况			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	城镇规划限制			0.0155	0.0078	0.0000	-0.0078	-0.0155
	环境质量状况			0.0150	0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0150
	其他区域因素状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
个别因素	距商服中心距离			0.0092	0.0046	0.0000	-0.0046	-0.0092
	宗地地基状况			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地面积			0.0130	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0130
	宗地利用状况			0.0143	0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0143
	临街状况	所临街道类型		0.0144	0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0144
		宽深比		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0075
		几面临街		0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	宗地基础设施状况			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	距对外交通设施距离			0.0059	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0059
	相邻土地利用状况			0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
	土地规划限制			0.0074	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	地上建筑物状况			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.2967	0.1488	0.0000	-0.1488	-0.2967

表 5-1-3 云岭镇二级商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素								
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	一般商业区, 客流量一般	一般商业区边缘, 客流量较少	远离商业区, 客流量很少
	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	城镇规划限制		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	
	环境质量状况		环境优美, 无污染, 绿化好	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	
	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500-800 米	距商服中心距离800-1000 米	距商服中心距离1000-1200 米	距商服中心距离>1200 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		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		
个别因素	宗地临街状况	所临街道类型	临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
		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	
	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	距对外交通设施距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 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		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低	
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差	

表 5-1-4 云岭镇二级商业服务业用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0298	0.0149	0.0000	-0.0148	-0.0296
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0172	0.0086	0.0000	-0.0086	-0.0171
			道路等级	0.0176	0.0088	0.0000	-0.0088	-0.0175
		交通便捷程度		0.0146	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0145
	基础设施状况			0.0159	0.0080	0.0000	-0.0079	-0.0158
	城镇规划限制			0.0158	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	环境质量状况			0.0152	0.0076	0.0000	-0.0076	-0.0151
	其他区域因素状况			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124
个别因素	距商服中心距离			0.0093	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0093
	宗地地基状况			0.0112	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
	宗地形状			0.0128	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0127
	宗地面积			0.0132	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	宗地利用状况			0.0145	0.0073	0.0000	-0.0072	-0.0144
	临街状况	所临街道类型		0.0146	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0145
		宽深比		0.0076	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0075
		几面临街		0.0156	0.0078	0.0000	-0.0078	-0.0155
	宗地基础设施状况			0.0159	0.0080	0.0000	-0.0079	-0.0158
	距对外交通设施距离			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	相邻土地利用状况			0.0097	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0097
	土地规划限制			0.0075	0.0038	0.0000	-0.0037	-0.0074
	地上建筑物状况			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	其他个别因素状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
合 计				0.3009	0.1508	0.0000	-0.1502	-0.2991

表 5-2-1 云岭镇一级居住用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较差	劣	
宗地修正因素									
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	生活型与混合型并重	交通型为主为主	
			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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差	
	公用设施条件			公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施	
	城镇规划限制			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	
	环境质量状况			环境优美，无污染，绿化好	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	
	景观条件状况			景观条件好	景观条件较较好	景观条件一般	景观条件较差	景观条件差	
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差	
	个别因素	宗地自然条件			好	较好	一般	较差	差
		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			采光条件好	采光条件较好	采光条件一般	采光条件较差	采光条件差
宗地临街状况			临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街		
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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差		
地上建筑物状况			地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低		
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		
距对外交通设施距离			<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米		
接近公用设施程度			<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 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 5-2-2 云岭镇一级居住用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然条件			0.0160	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0160
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0153	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0153
			道路等级	0.0159	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0159
		交通便捷程度		0.0160	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0160
	基础设施状况			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	公用设施条件			0.0163	0.0082	0.0000	-0.0082	-0.0163
	城镇规划限制			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	环境质量状况			0.0169	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0169
	景观条件因素			0.0150	0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0150
	其他区域因素状况			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
个别因素	宗地自然条件			0.0100	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0100
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地日照、通风、干湿状况			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地临街状况			0.0103	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0103
	土地规划限制			0.0107	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107
	宗地基础设施状况			0.0106	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0106
	地上建筑物状况			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	距商服中心距离			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	距对外交通设施距离			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	接近公用设施程度			0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
	相邻土地利用状况			0.0137	0.0069	0.0000	-0.0069	-0.0137
	其他个别因素状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
合 计				0.3001	0.1506	0.0000	-0.1506	-0.3001

表 5-2-3 云岭镇二级居住用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较差	劣	
宗地修正因素									
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	生活型与混合型并重	交通型为主为主	
			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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差	
	公用设施条件			公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施	
	城镇规划限制			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	
	环境质量状况			环境优美，无污染，绿化好	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	
	景观条件状况			景观条件好	景观条件较较好	景观条件一般	景观条件较差	景观条件差	
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差	
	个别因素	宗地自然条件			好	较好	一般	较差	差
		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			采光条件好	采光条件较好	采光条件一般	采光条件较差	采光条件差
宗地临街状况			临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街		
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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差		
地上建筑物状况			地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低		
距商服中心距离			距商服中心距离<500 米	距商服中心距离500-800 米	距商服中心距离800-1000 米	距商服中心距离1000-1200 米	距商服中心距离>1200 米		
距对外交通设施距离			<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米		
接近公用设施程度			<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 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 5-2-4 云岭镇二级居住用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然条件			0.0160	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0160
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0153	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0153
			道路等级	0.0159	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0159
		交通便捷程度		0.0160	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0160
	基础设施状况			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	公用设施条件			0.0163	0.0082	0.0000	-0.0082	-0.0163
	城镇规划限制			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	环境质量状况			0.0169	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0169
	景观条件因素			0.0150	0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0150
	其他区域因素状况			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
个别因素	宗地自然条件			0.0100	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0100
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地日照、通风、干湿状况			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地临街状况			0.0103	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0103
	土地规划限制			0.0107	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107
	宗地基础设施状况			0.0106	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0106
	地上建筑物状况			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	距商服中心距离			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	距对外交通设施距离			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	接近公用设施程度			0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
	相邻土地利用状况			0.0137	0.0069	0.0000	-0.0069	-0.0137
	其他个别因素状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
合 计				0.3001	0.1506	0.0000	-0.1506	-0.3001

表 5-3-1 云岭镇一级工矿、仓储用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素								
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	交通型为主	交通型与混合型并重	混合型为主	混合型与生活型并重	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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,排水一般	供电、供水保证率较差,排水较差	供电、供水保证率差,排水差	
	环境质量状况		环境优美,无污染,绿化好	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	
	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	地开略有起伏,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	
	产业集聚及配套状况		工业区成熟度高,积聚及配套程度高	工业区成熟度较高,积聚及配套程度较高	工业区成熟度一般,积聚及配套程度一般	工业区成熟度较低。企业零星分布且关联性小	工业区成熟度低。企业零星分布,无关联性	
	城镇规划限制		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	宗地位置		在工业聚集区中心	在工业聚集区内	在工业聚集区边缘	接近工业聚集区	远离工业聚集区	
	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	
	宗地临街状况		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,排水一般	供电、供水保证率较差,排水较差	供电、供水保证率差,排水差	
	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	
	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	
	距对外交通设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米	
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 5-3-2 云岭镇一级工矿用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

表 5-3-3 云岭镇一级储备库用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

表 5-3-4 云岭镇一级物流仓储用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

表 5-3-5 云岭镇二级工矿、仓储用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素								
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	交通型为主	交通型与混合型并重	混合型为主	混合型与生活型并重	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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,排水一般	供电、供水保证率较差,排水较差	供电、供水保证率差,排水差	
	环境质量状况		环境优美,无污染,绿化好	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	
	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	地开略有起伏,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	
	产业集聚及配套状况		工业区成熟度高,积聚及配套程度高	工业区成熟度较高,积聚及配套程度较高	工业区成熟度一般,积聚及配套程度一般	工业区成熟度较低。企业零星分布且关联性小	工业区成熟度低。企业零星分布,无关联性	
	城镇规划限制		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	宗地位置			在工业聚集区中心	在工业聚集区内	在工业聚集区边缘	接近工业聚集区	远离工业聚集区
	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
	宗地临街状况			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,排水一般	供电、供水保证率较差,排水较差	供电、供水保证率差,排水差
	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
	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
	距对外交通设施距离			<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米
其他个别因素状况			好	较好	一般	较差	差	

表 5-3-6 云岭镇二级工矿用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

表 5-3-7 云岭镇二级储备库用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

表 5-3-8 云岭镇二级物流仓储用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

表 5-4-1 云岭镇一级公共管理与公共服务、公用设施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			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置		处于镇区中心	处于镇区中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	远离商业区
	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	一般商业区，客流量一般	一般商业区边缘，客流量较少	远离商业区，客流量很少
	交通条件	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	交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	公用设施条件		公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施
	城镇规划限制		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
	环境质量状况		环境优美，无污染，绿化好	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
	景观条件状况		景观条件好	景观条件较较好	景观条件一般	景观条件较差	景观条件差
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个别因素	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
	宗地临街状况		临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街
	土地规划限制		规划对土地利用强度基本无限制	规划对土地利用强度略有限制	规划对土地利用强度有一定限制	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	地上建筑物状况		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低
	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
	距对外交通设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米
	接近公用设施程度		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米
	相邻土地利用状况		商服	商住	住宅	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 5-4-2 云岭镇一级科研、教育用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
			道路等级	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	公用设施条件			0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
	城镇规划限制			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地面积			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地临街状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	宗地基础设施状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	距商服中心距离			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129
	接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
	其他个别因素状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
合 计				0.3000	0.1504	0.0000	-0.1504	-0.3000

表 5-4-3 云岭镇一级文化、体育用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	交通状况	道路	道路类型	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
		状况	道路等级	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	公用设施条件			0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
	城镇规划限制			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063
宗地面积			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120	
宗地临街状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
土地规划限制			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110	
宗地基础设施状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124	
地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139	
距商服中心距离			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129	
接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119	
相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123	
其他个别因素状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111	
合 计				0.3000	0.1504	0.0000	-0.1504	-0.3000

表 5-4-4 云岭镇一级机关团体、医疗卫生、社会福利用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
			道路等级	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	公用设施条件			0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
	城镇规划限制			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063
宗地面积			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120	
宗地临街状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
土地规划限制			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110	
宗地基础设施状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124	
地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139	
距商服中心距离			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129	
接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119	
相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123	
其他个别因素状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111	
合 计				0.3000	0.1504	0.0000	-0.1504	-0.3000

表 5-4-5 云岭镇一级公用设施用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
			道路等级	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	公用设施条件			0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
	城镇规划限制			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063
宗地面积			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120	
宗地临街状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
土地规划限制			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110	
宗地基础设施状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124	
地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139	
距商服中心距离			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129	
接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119	
相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123	
其他个别因素状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111	
合 计				0.3000	0.1504	0.0000	-0.1504	-0.3000

**表 5-4-6 云岭镇二级公共管理与公共服务用地、公用设施宗地地价
影响因素指标说明表**

指标标准 宗地修正因素			优	较优	一般	较差	劣
区域 因素	区域在镇区中的位置		处于镇区中心	处于镇区中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	远离商业区
	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	一般商业区，客流量一般	一般商业区边缘，客流量较少	远离商业区，客流量很少
	交通条件	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	交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	公用设施条件		公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施
	城镇规划限制		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
	环境质量状况		环境优美，无污染，绿化好	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
	景观条件状况		景观条件好	景观条件较较好	景观条件一般	景观条件较差	景观条件差
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个别 因素	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
	宗地临街状况		临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街
	土地规划限制		规划对土地利用强度基本无限制	规划对土地利用强度略有限制	规划对土地利用强度有一定限制	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	地上建筑物状况		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低
	距商服中心距离		距商服中心距离<500 米	距商服中心距离500-800 米	距商服中心距离800-1000 米	距商服中心距离1000-1200 米	距商服中心距离>1200 米
	距对外交通设施距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米
	接近公用设施程度		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 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
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差

表 5-4-7 云岭镇二级科研、教育用地 宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0155	0.0078	0.0000	-0.0077	-0.0153
	商服繁华程度			0.0171	0.0086	0.0000	-0.0085	-0.0169
	交通状况	道路	道路类型	0.0181	0.0091	0.0000	-0.0090	-0.0179
		状况	道路等级	0.0162	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0181	0.0091	0.0000	-0.0090	-0.0179
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0181
	公用设施条件			0.0178	0.0089	0.0000	-0.0088	-0.0176
	城镇规划限制			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0118	0.0059	0.0000	-0.0058	-0.0116
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0061
个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0125
	宗地面积			0.0121	0.0061	0.0000	-0.0060	-0.0119
	宗地临街状况			0.0135	0.0068	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0055	-0.0110
	宗地基础设施状况			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124
	地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0069	-0.0138
	距商服中心距离			0.0135	0.0068	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0064	-0.0128
	接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0059	-0.0118
	相邻土地利用状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0061	-0.0122
	其他个别因素状况			0.0112	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
	合 计				0.3016	0.1515	0.0000	-0.1498

表 5-4-8 云岭镇二级文化、体育用地 宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0155	0.0078	0.0000	-0.0079	-0.0158
	商服繁华程度			0.0171	0.0086	0.0000	-0.0087	-0.0174
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0181	0.0091	0.0000	-0.0092	-0.0184
			道路等级	0.0162	0.0081	0.0000	-0.0083	-0.0165
		交通便捷程度		0.0181	0.0091	0.0000	-0.0092	-0.0184
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0093	-0.0186
	公用设施条件			0.0178	0.0089	0.0000	-0.0091	-0.0181
	城镇规划限制			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0064	-0.0127
	环境质量状况			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0064	-0.0127
	景观条件因素			0.0118	0.0059	0.0000	-0.0060	-0.0120
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0032	-0.0063
个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0064	-0.0128
	宗地面积			0.0121	0.0061	0.0000	-0.0062	-0.0123
	宗地临街状况			0.0135	0.0068	0.0000	-0.0069	-0.0137
	土地规划限制			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0057	-0.0113
	宗地基础设施状况			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0064	-0.0127
	地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0071	-0.0142
	距商服中心距离			0.0135	0.0068	0.0000	-0.0069	-0.0137
	距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0066	-0.0132
	接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0061	-0.0121
	相邻土地利用状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0063	-0.0126
	其他个别因素状况			0.0112	0.0056	0.0000	-0.0057	-0.0114
合 计				0.3016	0.1515	0.0000	-0.1540	-0.3069

表 5-4-9 云岭镇二级机关团体、医疗卫生、社会福利用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0152	0.0076	0.0000	-0.0077	-0.0153
	商服繁华程度			0.0168	0.0084	0.0000	-0.0085	-0.0169
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0177	0.0089	0.0000	-0.0090	-0.0179
			道路等级	0.0159	0.0080	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0177	0.0089	0.0000	-0.0090	-0.0179
	基础设施状况			0.0179	0.0090	0.0000	-0.0091	-0.0181
	公用设施条件			0.0175	0.0088	0.0000	-0.0088	-0.0176
	城镇规划限制			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0115	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0116
	其他区域因素状况			0.0061	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0061
	个别因素	宗地形状			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0063
宗地面积			0.0118	0.0059	0.0000	-0.0060	-0.0119	
宗地临街状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
土地规划限制			0.0109	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110	
宗地基础设施状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0062	-0.0124	
地上建筑物状况			0.0137	0.0069	0.0000	-0.0069	-0.0138	
距商服中心距离			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
距对外交通设施距离			0.0127	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0128	
接近公用设施程度			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0118	
相邻土地利用状况			0.0121	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122	
其他个别因素状况			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0056	-0.0111	
合 计				0.2958	0.1486	0.0000	-0.1498	-0.2986

表 5-4-10 云岭镇二级公用设施用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
			道路等级	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	公用设施条件			0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
	城镇规划限制			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063
宗地面积			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120	
宗地临街状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
土地规划限制			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110	
宗地基础设施状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124	
地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139	
距商服中心距离			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129	
接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119	
相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123	
其他个别因素状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111	
合 计				0.3000	0.1504	0.0000	-0.1504	-0.3000

表 5-5-1 云岭镇一级公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）宗地地价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	区域在镇区中的位置		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	>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	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 5-5-2 云岭镇一级公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）宗地地价宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0294	0.0147	0.0000	-0.0147	-0.0294
	流动人口密度			0.0243	0.0122	0.0000	-0.0122	-0.0243
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0184	0.0092	0.0000	-0.0092	-0.0184
			道路等级	0.0166	0.0083	0.0000	-0.0083	-0.0166
		交通便捷程度		0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	基础设施状况			0.0184	0.0092	0.0000	-0.0092	-0.0184
	城镇规划限制			0.0179	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0179
	其他区域因素状况			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
个别因素	宗地地形条件			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地地基条件			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	宗地形状			0.0066	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0066
	宗地面积			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地利用状况			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地基础设施状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街道路等级及通达性			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	临街状况	宽深比		0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
		几面临街		0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	接近交通设施程度			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129
	其他个别因素状况			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
合 计				0.2620	0.1312	0.0000	-0.1312	-0.2620

表 5-5-3 云岭镇二级公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）宗地地价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	区域在镇区中的位置		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	>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	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 5-5-4 云岭镇二级公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）宗地地价宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0294	0.0147	0.0000	-0.0147	-0.0294
	流动人口密度			0.0243	0.0122	0.0000	-0.0122	-0.0243
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0184	0.0092	0.0000	-0.0092	-0.0184
			道路等级	0.0166	0.0083	0.0000	-0.0083	-0.0166
		交通便捷程度		0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	基础设施状况			0.0184	0.0092	0.0000	-0.0092	-0.0184
	城镇规划限制			0.0179	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0179
	其他区域因素状况			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
个别因素	宗地地形条件			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地地基条件			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	宗地形状			0.0066	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0066
	宗地面积			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地利用状况			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地基础设施状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街道路等级及通达性			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	临街状况	宽深比		0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
		几面临街		0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	接近交通设施程度			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129
	其他个别因素状况			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
合 计				0.2620	0.1312	0.0000	-0.1312	-0.2620

表 6-1-1 蔡村镇一级商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素								
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	一般商业区, 客流量一般	一般商业区边缘, 客流量较少	远离商业区, 客流量很少
	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	城镇规划限制		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	
	环境质量状况		环境优美, 无污染, 绿化好	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	
	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<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		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		
个别因素	宗地临街状况	所临街道类型	临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
		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	
	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	距对外交通设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 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		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低	
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差	

表 6-1-2 蔡村镇一级商业服务业用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0295	0.0148	0.0000	-0.0148	-0.0295
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
			道路等级	0.0175	0.0088	0.0000	-0.0088	-0.0175
		交通便捷程度		0.0145	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0145
	基础设施状况			0.0158	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0158
	城镇规划限制			0.0156	0.0078	0.0000	-0.0078	-0.0156
	环境质量状况			0.0150	0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0150
	其他区域因素状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
个别因素	距商服中心距离			0.0092	0.0046	0.0000	-0.0046	-0.0092
	宗地地基状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地面积			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	宗地利用状况			0.0143	0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0143
	临街状况	所临街道类型		0.0145	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0145
		宽深比		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0075
		几面临街		0.0155	0.0078	0.0000	-0.0078	-0.0155
	宗地基础设施状况			0.0158	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0158
	距对外交通设施距离			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	相邻土地利用状况			0.0097	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0097
	土地规划限制			0.0074	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	地上建筑物状况			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	其他个别因素状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
合 计				0.2981	0.1497	0.0000	-0.1497	-0.2981

表 6-1-3 蔡村镇二级商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素								
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	一般商业区, 客流量一般	一般商业区边缘, 客流量较少	远离商业区, 客流量很少
	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	城镇规划限制		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	
	环境质量状况		环境优美, 无污染, 绿化好	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	
	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500-800 米	距商服中心距离800-1000 米	距商服中心距离1000-1200 米	距商服中心距离>1200 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		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		
个别因素	宗地临街状况	所临街道类型	临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
		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	
	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	距对外交通设施距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 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		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低	
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差	

表 6-1-4 蔡村镇二级商业服务业用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0295	0.0148	0.0000	-0.0148	-0.0295
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
			道路等级	0.0174	0.0087	0.0000	-0.0087	-0.0174
		交通便捷程度			0.0145	0.0073	0.0000	-0.0073
	基础设施状况			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	城镇规划限制			0.0156	0.0078	0.0000	-0.0078	-0.0156
	环境质量状况			0.0150	0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0150
	其他区域因素状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
个别因素	距商服中心距离			0.0092	0.0046	0.0000	-0.0046	-0.0092
	宗地地基状况			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地面积			0.0130	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0130
	宗地利用状况			0.0143	0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0143
	临街状况	所临街道类型		0.0145	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0145
		宽深比		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0075
		几面临街		0.0155	0.0078	0.0000	-0.0078	-0.0155
	宗地基础设施状况			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	距对外交通设施距离			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	相邻土地利用状况			0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
	土地规划限制			0.0074	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	地上建筑物状况			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	其他个别因素状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
合 计				0.2975	0.1493	0.0000	-0.1493	-0.2975

表 6-2-1 蔡村镇一级居住用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较差	劣
宗地修正因素								
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	生活型与混合型并重	交通型为主为主
			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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	公用设施条件			公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施
	城镇规划限制			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
	环境质量状况			环境优美，无污染，绿化好	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
	景观条件状况			景观条件好	景观条件较较好	景观条件一般	景观条件较差	景观条件差
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
	宗地自然条件			好	较好	一般	较差	差
	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
	个别因素	宗地日照、通风、干湿状况			采光条件好	采光条件较好	采光条件一般	采光条件较差
宗地临街状况			临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差	
地上建筑物状况			地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低	
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	
距对外交通设施距离			<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米	
接近公用设施程度			<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 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 6-2-2 蔡村镇一级居住用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然条件			0.0160	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0160
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0153	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0153
			道路等级	0.0159	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0159
		交通便捷程度		0.0160	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0160
	基础设施状况			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	公用设施条件			0.0163	0.0082	0.0000	-0.0082	-0.0163
	城镇规划限制			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	环境质量状况			0.0169	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0169
	景观条件因素			0.0150	0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0150
	其他区域因素状况			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
个别因素	宗地自然条件			0.0100	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0100
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地日照、通风、干湿状况			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地临街状况			0.0103	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0103
	土地规划限制			0.0107	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107
	宗地基础设施状况			0.0106	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0106
	地上建筑物状况			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	距商服中心距离			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	距对外交通设施距离			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	接近公用设施程度			0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
	相邻土地利用状况			0.0137	0.0069	0.0000	-0.0069	-0.0137
	其他个别因素状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
合 计				0.3001	0.1506	0.0000	-0.1506	-0.3001

表 6-2-3 蔡村镇二级居住用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较差	劣
宗地修正因素								
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	生活型与混合型并重	交通型为主为主
			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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	公用设施条件			公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施
	城镇规划限制			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
	环境质量状况			环境优美，无污染，绿化好	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
	景观条件状况			景观条件好	景观条件较较好	景观条件一般	景观条件较差	景观条件差
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
	宗地自然条件			好	较好	一般	较差	差
	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
	个别因素	宗地日照、通风、干湿状况			采光条件好	采光条件较好	采光条件一般	采光条件较差
宗地临街状况			临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差	
地上建筑物状况			地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低	
距商服中心距离			距商服中心距离<500 米	距商服中心距离500-800 米	距商服中心距离800-1000 米	距商服中心距离1000-1200 米	距商服中心距离>1200 米	
距对外交通设施距离			<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米	
接近公用设施程度			<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 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 6-2-4 蔡村镇二级居住用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然条件			0.0160	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0160
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0153	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0153
			道路等级	0.0159	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0159
		交通便捷程度		0.0160	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0160
	基础设施状况			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	公用设施条件			0.0163	0.0082	0.0000	-0.0082	-0.0163
	城镇规划限制			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	环境质量状况			0.0169	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0169
	景观条件因素			0.0150	0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0150
	其他区域因素状况			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
个别因素	宗地自然条件			0.0100	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0100
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地日照、通风、干湿状况			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地临街状况			0.0103	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0103
	土地规划限制			0.0107	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107
	宗地基础设施状况			0.0106	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0106
	地上建筑物状况			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	距商服中心距离			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	距对外交通设施距离			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	接近公用设施程度			0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
	相邻土地利用状况			0.0137	0.0069	0.0000	-0.0069	-0.0137
	其他个别因素状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
合 计				0.3001	0.1506	0.0000	-0.1506	-0.3001

表 6-3-1 蔡村镇一级工矿、仓储用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素								
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	交通型为主	交通型与混合型并重	混合型为主	混合型与生活型并重	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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,排水一般	供电、供水保证率较差,排水较差	供电、供水保证率差,排水差	
	环境质量状况		环境优美,无污染,绿化好	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	
	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	地开略有起伏,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	
	产业集聚及配套状况		工业区成熟度高,积聚及配套程度高	工业区成熟度较高,积聚及配套程度较高	工业区成熟度一般,积聚及配套程度一般	工业区成熟度较低。企业零星分布且关联性小	工业区成熟度低。企业零星分布,无关联性	
	城镇规划限制		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	宗地位置		在工业聚集区中心	在工业聚集区内	在工业聚集区边缘	接近工业聚集区	远离工业聚集区	
	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	
	宗地临街状况		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,排水一般	供电、供水保证率较差,排水较差	供电、供水保证率差,排水差	
	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	
	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	
	距对外交通设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米	
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 6-3-2 蔡村镇一级工矿用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

表 6-3-3 蔡村镇一级储备库用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

表 6-3-4 蔡村镇一级物流仓储用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

表 6-3-5 蔡村镇二级工矿、仓储用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素								
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	交通型为主	交通型与混合型并重	混合型为主	混合型与生活型并重	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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,排水一般	供电、供水保证率较差,排水较差	供电、供水保证率差,排水差	
	环境质量状况		环境优美,无污染,绿化好	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	
	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	地开略有起伏,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	
	产业集聚及配套状况		工业区成熟度高,积聚及配套程度高	工业区成熟度较高,积聚及配套程度较高	工业区成熟度一般,积聚及配套程度一般	工业区成熟度较低.企业零星分布且关联性小	工业区成熟度低.企业零星分布,无关联性	
	城镇规划限制		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	宗地位置		在工业聚集区中心	在工业聚集区内	在工业聚集区边缘	接近工业聚集区	远离工业聚集区
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		
宗地临街状况		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,排水一般	供电、供水保证率较差,排水较差	供电、供水保证率差,排水差		
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		
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		
距对外交通设施距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米		
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 6-3-6 蔡村镇二级工矿用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

表 6-3-7 蔡村镇二级储备库用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

表 6-3-8 蔡村镇二级物流仓储用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

表 6-4-1 蔡村镇一级公共管理与公共服务、公用设施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			优	较优	一般	较差	劣
区域因素	区域在镇区中的位置		处于镇区中心	处于镇区中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	远离商业区
	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	一般商业区，客流量一般	一般商业区边缘，客流量较少	远离商业区，客流量很少
	交通条件	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	交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	公用设施条件		公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施
	城镇规划限制		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
	环境质量状况		环境优美，无污染，绿化好	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
	景观条件状况		景观条件好	景观条件较较好	景观条件一般	景观条件较差	景观条件差
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个别因素	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
	宗地临街状况		临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街
	土地规划限制		规划对土地利用强度基本无限制	规划对土地利用强度略有限制	规划对土地利用强度有一定限制	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	地上建筑物状况		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低
	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
	距对外交通设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米
	接近公用设施程度		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米
	相邻土地利用状况		商服	商住	住宅	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 6-4-2 蔡村镇一级科研、教育用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
		况	道路等级	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	公用设施条件			0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
	城镇规划限制			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地面积			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地临街状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	宗地基础设施状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	距商服中心距离			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129
	接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
	其他个别因素状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
合 计				0.3000	0.1504	0.0000	-0.1504	-0.3000

表 6-4-3 蔡村镇一级文化、体育用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	交通状况	道路	道路类型	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
		状况	道路等级	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	公用设施条件			0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
	城镇规划限制			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063
宗地面积			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120	
宗地临街状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
土地规划限制			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110	
宗地基础设施状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124	
地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139	
距商服中心距离			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129	
接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119	
相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123	
其他个别因素状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111	
合 计				0.3000	0.1504	0.0000	-0.1504	-0.3000

表 6-4-4 蔡村镇一级机关团体、医疗卫生、社会福利用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
			道路等级	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	公用设施条件			0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
	城镇规划限制			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063
宗地面积			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120	
宗地临街状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
土地规划限制			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110	
宗地基础设施状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124	
地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139	
距商服中心距离			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129	
接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119	
相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123	
其他个别因素状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111	
合 计				0.3000	0.1504	0.0000	-0.1504	-0.3000

表 6-4-5 蔡村镇一级公用设施用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
			道路等级	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	公用设施条件			0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
	城镇规划限制			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地面积			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地临街状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	宗地基础设施状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	距商服中心距离			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129
	接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
	其他个别因素状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
合 计				0.3000	0.1504	0.0000	-0.1504	-0.3000

表 6-4-6 蔡村镇二级公共管理与公共服务用地、公用设施宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置		处于镇区中心	处于镇区中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	远离商业区
	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	一般商业区，客流量一般	一般商业区边缘，客流量较少	远离商业区，客流量很少
	交通条件	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	交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	公用设施条件		公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施
	城镇规划限制		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
	环境质量状况		环境优美，无污染，绿化好	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
	景观条件状况		景观条件好	景观条件较较好	景观条件一般	景观条件较差	景观条件差
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个别因素	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
	宗地临街状况		临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街
	土地规划限制		规划对土地利用强度基本无限制	规划对土地利用强度略有限制	规划对土地利用强度有一定限制	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	地上建筑物状况		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低
	距商服中心距离		距商服中心距离<500 米	距商服中心距离500-800 米	距商服中心距离800-1000 米	距商服中心距离1000-1200 米	距商服中心距离>1200 米
	距对外交通设施距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米
	接近公用设施程度		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 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
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差

表 6-4-7 蔡村镇二级科研、教育用地 宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0155	0.0078	0.0000	-0.0077	-0.0153
	商服繁华程度			0.0171	0.0086	0.0000	-0.0085	-0.0169
	交通状况	道路	道路类型	0.0181	0.0091	0.0000	-0.0090	-0.0179
		状况	道路等级	0.0162	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0181	0.0091	0.0000	-0.0090	-0.0179
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0181
	公用设施条件			0.0178	0.0089	0.0000	-0.0088	-0.0176
	城镇规划限制			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0118	0.0059	0.0000	-0.0058	-0.0116
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0061
	个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063
宗地面积			0.0121	0.0061	0.0000	-0.0060	-0.0119	
宗地临街状况			0.0135	0.0068	0.0000	-0.0067	-0.0134	
土地规划限制			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0055	-0.0110	
宗地基础设施状况			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124	
地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0069	-0.0138	
距商服中心距离			0.0135	0.0068	0.0000	-0.0067	-0.0134	
距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0064	-0.0128	
接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0059	-0.0118	
相邻土地利用状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0061	-0.0122	
其他个别因素状况			0.0112	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111	
合 计				0.3016	0.1515	0.0000	-0.1498	-0.2986

表 6-4-8 蔡村镇二级文化、体育用地 宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0155	0.0078	0.0000	-0.0079	-0.0158
	商服繁华程度			0.0171	0.0086	0.0000	-0.0087	-0.0174
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0181	0.0091	0.0000	-0.0092	-0.0184
			道路等级	0.0162	0.0081	0.0000	-0.0083	-0.0165
		交通便捷程度		0.0181	0.0091	0.0000	-0.0092	-0.0184
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0093	-0.0186
	公用设施条件			0.0178	0.0089	0.0000	-0.0091	-0.0181
	城镇规划限制			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0064	-0.0127
	环境质量状况			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0064	-0.0127
	景观条件因素			0.0118	0.0059	0.0000	-0.0060	-0.0120
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0032	-0.0063
个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0064	-0.0128
	宗地面积			0.0121	0.0061	0.0000	-0.0062	-0.0123
	宗地临街状况			0.0135	0.0068	0.0000	-0.0069	-0.0137
	土地规划限制			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0057	-0.0113
	宗地基础设施状况			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0064	-0.0127
	地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0071	-0.0142
	距商服中心距离			0.0135	0.0068	0.0000	-0.0069	-0.0137
	距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0066	-0.0132
	接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0061	-0.0121
	相邻土地利用状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0063	-0.0126
	其他个别因素状况			0.0112	0.0056	0.0000	-0.0057	-0.0114
合 计				0.3016	0.1515	0.0000	-0.1540	-0.3069

表 6-4-9 蔡村镇二级机关团体、医疗卫生、社会福利用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0152	0.0076	0.0000	-0.0076	-0.0152
	商服繁华程度			0.0168	0.0084	0.0000	-0.0084	-0.0168
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
			道路等级	0.0159	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0159
		交通便捷程度		0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
	基础设施状况			0.0179	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0179
	公用设施条件			0.0175	0.0088	0.0000	-0.0088	-0.0175
	城镇规划限制			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	环境质量状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	景观条件因素			0.0115	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0115
	其他区域因素状况			0.0061	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0061
个别因素	宗地形状			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	宗地面积			0.0118	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0118
	宗地临街状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	土地规划限制			0.0109	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0109
	宗地基础设施状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	地上建筑物状况			0.0137	0.0069	0.0000	-0.0069	-0.0137
	距商服中心距离			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	距对外交通设施距离			0.0127	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0127
	接近公用设施程度			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	相邻土地利用状况			0.0121	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0121
	其他个别因素状况			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
合 计				0.2958	0.1486	0.0000	-0.1486	-0.2958

表 6-4-10 蔡村镇二级公用设施用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
			道路等级	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	公用设施条件			0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
	城镇规划限制			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063
宗地面积			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120	
宗地临街状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
土地规划限制			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110	
宗地基础设施状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124	
地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139	
距商服中心距离			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129	
接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119	
相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123	
其他个别因素状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111	
合 计				0.3000	0.1504	0.0000	-0.1504	-0.3000

表 6-5-1 蔡村镇一级公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）宗地地价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	区域在镇区中的位置		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	>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	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 6-5-2 蔡村镇一级公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）宗地地价宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0294	0.0147	0.0000	-0.0147	-0.0294
	流动人口密度			0.0243	0.0122	0.0000	-0.0122	-0.0243
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0184	0.0092	0.0000	-0.0092	-0.0184
			道路等级	0.0166	0.0083	0.0000	-0.0083	-0.0166
		交通便捷程度		0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	基础设施状况			0.0184	0.0092	0.0000	-0.0092	-0.0184
	城镇规划限制			0.0179	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0179
	其他区域因素状况			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
个别因素	宗地地形条件			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地地基条件			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	宗地形状			0.0066	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0066
	宗地面积			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地利用状况			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地基础设施状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街道路等级及通达性			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	临街状况	宽深比		0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
		几面临街		0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	接近交通设施程度			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129
	其他个别因素状况			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	合 计				0.2620	0.1312	0.0000	-0.1312

表 6-5-3 蔡村镇二级公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）宗地地价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	区域在镇区中的位置		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	>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	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 6-5-4 蔡村镇二级公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）宗地地价宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0294	0.0147	0.0000	-0.0147	-0.0294
	流动人口密度			0.0243	0.0122	0.0000	-0.0122	-0.0243
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0184	0.0092	0.0000	-0.0092	-0.0184
			道路等级	0.0166	0.0083	0.0000	-0.0083	-0.0166
		交通便捷程度		0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	基础设施状况			0.0184	0.0092	0.0000	-0.0092	-0.0184
	城镇规划限制			0.0179	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0179
	其他区域因素状况			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
个别因素	宗地地形条件			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地地基条件			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	宗地形状			0.0066	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0066
	宗地面积			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地利用状况			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地基础设施状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街道路等级及通达性			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	临街状况	宽深比		0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
		几面临街		0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	接近交通设施程度			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129
	其他个别因素状况			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	合 计				0.2620	0.1312	0.0000	-0.1312

表 7-1-1 丁家桥镇一级商业服务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				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	一般商业区, 客流量一般	一般商业区边缘, 客流量较少	远离商业区, 客流量很少
	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	城镇规划限制		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	
	环境质量状况		环境优美, 无污染, 绿化好	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	
	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<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		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		
个别因素	宗地临街状况	所临街道类型	临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
		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	
	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	距对外交通设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 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		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低	
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差	

表 7-1-2 丁家桥镇一级商业服务业用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0294	0.0147	0.0000	-0.0147	-0.0294
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0169	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0169
			道路等级	0.0174	0.0087	0.0000	-0.0087	-0.0174
		交通便捷程度		0.0144	0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0144
	基础设施状况			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	城镇规划限制			0.0155	0.0078	0.0000	-0.0078	-0.0155
	环境质量状况			0.0150	0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0150
	其他区域因素状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
个别因素	距商服中心距离			0.0092	0.0046	0.0000	-0.0046	-0.0092
	宗地地基状况			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地面积			0.0130	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0130
	宗地利用状况			0.0143	0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0143
	临街状况	所临街道类型		0.0144	0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0144
		宽深比		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0075
		几面临街		0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	宗地基础设施状况			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	距对外交通设施距离			0.0059	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0059
	相邻土地利用状况			0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
	土地规划限制			0.0074	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	地上建筑物状况			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.2967	0.1488	0.0000	-0.1488	-0.2967

表 7-1-3 丁家桥镇二级商业服务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				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	一般商业区, 客流量一般	一般商业区边缘, 客流量较少	远离商业区, 客流量很少
	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	城镇规划限制		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	
	环境质量状况		环境优美, 无污染, 绿化好	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	
	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500-800 米	距商服中心距离800-1000 米	距商服中心距离1000-1200 米	距商服中心距离>1200 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		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		
个别因素	宗地临街状况	所临街道类型	临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
		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	
	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	距对外交通设施距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 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		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低	
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差	

表 7-1-4 丁家桥镇二级商业服务业用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0298	0.0149	0.0000	-0.0148	-0.0296
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0172	0.0086	0.0000	-0.0086	-0.0171
			道路等级	0.0176	0.0088	0.0000	-0.0088	-0.0175
		交通便捷程度		0.0146	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0145
	基础设施状况			0.0159	0.0080	0.0000	-0.0079	-0.0158
	城镇规划限制			0.0158	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	环境质量状况			0.0152	0.0076	0.0000	-0.0076	-0.0151
	其他区域因素状况			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124
个别因素	距商服中心距离			0.0093	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0093
	宗地地基状况			0.0112	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
	宗地形状			0.0128	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0127
	宗地面积			0.0132	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	宗地利用状况			0.0145	0.0073	0.0000	-0.0072	-0.0144
	临街状况	所临街道类型		0.0146	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0145
		宽深比		0.0076	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0075
		几面临街		0.0156	0.0078	0.0000	-0.0078	-0.0155
	宗地基础设施状况			0.0159	0.0080	0.0000	-0.0079	-0.0158
	距对外交通设施距离			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	相邻土地利用状况			0.0097	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0097
	土地规划限制			0.0075	0.0038	0.0000	-0.0037	-0.0074
	地上建筑物状况			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	其他个别因素状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
合 计				0.3009	0.1508	0.0000	-0.1502	-0.2991

表 7-2-1 丁家桥镇一级居住用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较差	劣
宗地修正因素								
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	生活型与混合型并重	交通型为主为主
			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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	公用设施条件			公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施
	城镇规划限制			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
	环境质量状况			环境优美，无污染，绿化好	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
	景观条件状况			景观条件好	景观条件较较好	景观条件一般	景观条件较差	景观条件差
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
	宗地自然条件			好	较好	一般	较差	差
	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
	个别因素	宗地日照、通风、干湿状况			采光条件好	采光条件较好	采光条件一般	采光条件较差
宗地临街状况			临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差	
地上建筑物状况			地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低	
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	
距对外交通设施距离			<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米	
接近公用设施程度			<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 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 7-2-2 丁家桥镇一级居住用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然条件			0.0160	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0160
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0153	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0153
			道路等级	0.0159	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0159
		交通便捷程度		0.0160	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0160
	基础设施状况			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	公用设施条件			0.0163	0.0082	0.0000	-0.0082	-0.0163
	城镇规划限制			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	环境质量状况			0.0169	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0169
	景观条件因素			0.0150	0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0150
	其他区域因素状况			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
个别因素	宗地自然条件			0.0100	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0100
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地日照、通风、干湿状况			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地临街状况			0.0103	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0103
	土地规划限制			0.0107	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107
	宗地基础设施状况			0.0106	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0106
	地上建筑物状况			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	距商服中心距离			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	距对外交通设施距离			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	接近公用设施程度			0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
	相邻土地利用状况			0.0137	0.0069	0.0000	-0.0069	-0.0137
	其他个别因素状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
合 计				0.3001	0.1506	0.0000	-0.1506	-0.3001

表 7-2-3 丁家桥镇二级居住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			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	生活型与混合型并重	交通型为主为主			
			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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差			
	公用设施条件			公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施			
	城镇规划限制			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			
	环境质量状况			环境优美，无污染，绿化好	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			
	景观条件状况			景观条件好	景观条件较较好	景观条件一般	景观条件较差	景观条件差			
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差			
	个别因素	宗地自然条件			好	较好	一般	较差	差		
		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			采光条件好	采光条件较好	采光条件一般	采光条件较差	采光条件差		
宗地临街状况			临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街				
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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差				
地上建筑物状况			地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低				
距商服中心距离			距商服中心距离<500 米	距商服中心距离500-800 米	距商服中心距离800-1000 米	距商服中心距离1000-1200 米	距商服中心距离>1200 米				
距对外交通设施距离			<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米				
接近公用设施程度			<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 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 7-2-4 丁家桥镇二级居住用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然条件			0.0160	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0160
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0153	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0153
			道路等级	0.0159	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0159
		交通便捷程度		0.0160	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0160
	基础设施状况			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	公用设施条件			0.0163	0.0082	0.0000	-0.0082	-0.0163
	城镇规划限制			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	环境质量状况			0.0169	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0169
	景观条件因素			0.0150	0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0150
	其他区域因素状况			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
个别因素	宗地自然条件			0.0100	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0100
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地日照、通风、干湿状况			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地临街状况			0.0103	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0103
	土地规划限制			0.0107	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107
	宗地基础设施状况			0.0106	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0106
	地上建筑物状况			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	距商服中心距离			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	距对外交通设施距离			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	接近公用设施程度			0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
	相邻土地利用状况			0.0137	0.0069	0.0000	-0.0069	-0.0137
	其他个别因素状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
合 计				0.3001	0.1506	0.0000	-0.1506	-0.3001

表 7-3-1 丁家桥镇一级工矿、仓储用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较差	劣
宗地修正因素								
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	交通型为主	交通型与混合型并重	混合型为主	混合型与生活型并重	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差	
	环境质量状况		环境优美，无污染，绿化好	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	
	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	地开略有起伏，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	
	产业集聚及配套状况		工业区成熟度高，积聚及配套程度高	工业区成熟度较高，积聚及配套程度较高	工业区成熟度一般，积聚及配套程度一般	工业区成熟度较低。企业零星分布且关联性小	工业区成熟度低。企业零星分布，无关联性	
	城镇规划限制		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	宗地位置		在工业聚集区中心	在工业聚集区内	在工业聚集区边缘	接近工业聚集区	远离工业聚集区	
	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	
	宗地临街状况		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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差	
	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	
	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	
	距对外交通设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米	
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差	

表 7-3-2 丁家桥镇一级工矿用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

表 7-3-3 丁家桥镇一级储备库用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

表 7-3-4 丁家桥镇一级物流仓储用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

表 7-3-5 丁家桥镇二级工矿、仓储用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较差	劣
宗地修正因素								
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	交通型为主	交通型与混合型并重	混合型为主	混合型与生活型并重	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差	
	环境质量状况		环境优美，无污染，绿化好	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	
	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	地开略有起伏，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	
	产业集聚及配套状况		工业区成熟度高，积聚及配套程度高	工业区成熟度较高，积聚及配套程度较高	工业区成熟度一般，积聚及配套程度一般	工业区成熟度较低。企业零星分布且关联性小	工业区成熟度低。企业零星分布，无关联性	
	城镇规划限制		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	宗地位置		在工业聚集区中心	在工业聚集区内	在工业聚集区边缘	接近工业聚集区	远离工业聚集区
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		
宗地临街状况		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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差		
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		
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		
距对外交通设施距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米		
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 7-3-6 丁家桥镇二级工矿用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

表 7-3-7 丁家桥镇二级储备库用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

表 7-3-8 丁家桥镇二级物流仓储用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

**表 7-4-1 丁家桥镇一级公共管理与公共服务、公用设施用地宗地地
价影响因素指标说明表**

指标标准 宗地修正因素			优	较优	一般	较差	劣
区域因素	区域在镇区中的位置		处于镇区中心	处于镇区中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	远离商业区
	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	一般商业区，客流量一般	一般商业区边缘，客流量较少	远离商业区，客流量很少
	交通条件	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	交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	公用设施条件		公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施
	城镇规划限制		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
	环境质量状况		环境优美，无污染，绿化好	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
	景观条件状况		景观条件好	景观条件较较好	景观条件一般	景观条件较差	景观条件差
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个别因素	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
	宗地临街状况		临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街
	土地规划限制		规划对土地利用强度基本无限制	规划对土地利用强度略有限制	规划对土地利用强度有一定限制	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	地上建筑物状况		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低
	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
	距对外交通设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米
	接近公用设施程度		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米
	相邻土地利用状况		商服	商住	住宅	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 7-4-2 丁家桥镇一级科研、教育用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
			道路等级	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	公用设施条件			0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
	城镇规划限制			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地面积			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地临街状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	宗地基础设施状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	距商服中心距离			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129
	接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
	其他个别因素状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
合 计				0.3000	0.1504	0.0000	-0.1504	-0.3000

表 7-4-3 丁家桥镇一级文化、体育用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	交通状况	道路	道路类型	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
		状况	道路等级	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	公用设施条件			0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
	城镇规划限制			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063
宗地面积			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120	
宗地临街状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
土地规划限制			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110	
宗地基础设施状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124	
地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139	
距商服中心距离			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129	
接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119	
相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123	
其他个别因素状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111	
合 计				0.3000	0.1504	0.0000	-0.1504	-0.3000

表 7-4-4 丁家桥镇一级机关团体、医疗卫生、社会福利用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
			道路等级	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	公用设施条件			0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
	城镇规划限制			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063
宗地面积			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120	
宗地临街状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
土地规划限制			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110	
宗地基础设施状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124	
地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139	
距商服中心距离			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129	
接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119	
相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123	
其他个别因素状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111	
合 计				0.3000	0.1504	0.0000	-0.1504	-0.3000

表 7-4-5 丁家桥镇一级公用设施用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
			道路等级	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	公用设施条件			0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
	城镇规划限制			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地面积			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地临街状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	宗地基础设施状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	距商服中心距离			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129
	接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
	其他个别因素状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
合 计				0.3000	0.1504	0.0000	-0.1504	-0.3000

**表 7-4-6 丁家桥镇二级公共管理与公共服务用地、公用设施宗地地
价影响因素指标说明表**

指标标准 宗地修正因素			优	较优	一般	较差	劣
区域 因素	区域在镇区中的位置		处于镇区中心	处于镇区中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	远离商业区
	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	一般商业区，客流量一般	一般商业区边缘，客流量较少	远离商业区，客流量很少
	交通 条件	道路 状况	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	交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	公用设施条件		公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施
	城镇规划限制		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
	环境质量状况		环境优美，无污染，绿化好	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
	景观条件状况		景观条件好	景观条件较较好	景观条件一般	景观条件较差	景观条件差
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个 别 因 素	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
	宗地临街状况		临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街
	土地规划限制		规划对土地利用强度基本无限制	规划对土地利用强度略有限制	规划对土地利用强度有一定限制	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	地上建筑物状况		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低
	距商服中心距离		距商服中心距离<500 米	距商服中心距离500-800 米	距商服中心距离800-1000 米	距商服中心距离1000-1200 米	距商服中心距离>1200 米
	距对外交通设施距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米
	接近公用设施程度		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 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
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差

表 7-4-7 丁家桥镇二级科研、教育用地 宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0155	0.0078	0.0000	-0.0077	-0.0153
	商服繁华程度			0.0171	0.0086	0.0000	-0.0085	-0.0169
	交通状况	道路	道路类型	0.0181	0.0091	0.0000	-0.0090	-0.0179
		状况	道路等级	0.0162	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0181	0.0091	0.0000	-0.0090	-0.0179
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0181
	公用设施条件			0.0178	0.0089	0.0000	-0.0088	-0.0176
	城镇规划限制			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0118	0.0059	0.0000	-0.0058	-0.0116
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0061
个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0125
	宗地面积			0.0121	0.0061	0.0000	-0.0060	-0.0119
	宗地临街状况			0.0135	0.0068	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0055	-0.0110
	宗地基础设施状况			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124
	地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0069	-0.0138
	距商服中心距离			0.0135	0.0068	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0064	-0.0128
	接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0059	-0.0118
	相邻土地利用状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0061	-0.0122
	其他个别因素状况			0.0112	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
合 计				0.3016	0.1515	0.0000	-0.1498	-0.2986

表 7-4-8 丁家桥镇二级文化、体育用地 宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0155	0.0078	0.0000	-0.0079	-0.0158
	商服繁华程度			0.0171	0.0086	0.0000	-0.0087	-0.0174
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0181	0.0091	0.0000	-0.0092	-0.0184
			道路等级	0.0162	0.0081	0.0000	-0.0083	-0.0165
		交通便捷程度		0.0181	0.0091	0.0000	-0.0092	-0.0184
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0093	-0.0186
	公用设施条件			0.0178	0.0089	0.0000	-0.0091	-0.0181
	城镇规划限制			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0064	-0.0127
	环境质量状况			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0064	-0.0127
	景观条件因素			0.0118	0.0059	0.0000	-0.0060	-0.0120
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0032	-0.0063
个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0064	-0.0128
	宗地面积			0.0121	0.0061	0.0000	-0.0062	-0.0123
	宗地临街状况			0.0135	0.0068	0.0000	-0.0069	-0.0137
	土地规划限制			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0057	-0.0113
	宗地基础设施状况			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0064	-0.0127
	地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0071	-0.0142
	距商服中心距离			0.0135	0.0068	0.0000	-0.0069	-0.0137
	距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0066	-0.0132
	接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0061	-0.0121
	相邻土地利用状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0063	-0.0126
	其他个别因素状况			0.0112	0.0056	0.0000	-0.0057	-0.0114
合 计				0.3016	0.1515	0.0000	-0.1540	-0.3069

表 7-4-9 丁家桥镇二级机关团体、医疗卫生、社会福利用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0152	0.0076	0.0000	-0.0077	-0.0153
	商服繁华程度			0.0168	0.0084	0.0000	-0.0085	-0.0169
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0177	0.0089	0.0000	-0.0090	-0.0179
			道路等级	0.0159	0.0080	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0177	0.0089	0.0000	-0.0090	-0.0179
	基础设施状况			0.0179	0.0090	0.0000	-0.0091	-0.0181
	公用设施条件			0.0175	0.0088	0.0000	-0.0088	-0.0176
	城镇规划限制			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0115	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0116
	其他区域因素状况			0.0061	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0061
	个别因素	宗地形状			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0063
宗地面积			0.0118	0.0059	0.0000	-0.0060	-0.0119	
宗地临街状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
土地规划限制			0.0109	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110	
宗地基础设施状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0062	-0.0124	
地上建筑物状况			0.0137	0.0069	0.0000	-0.0069	-0.0138	
距商服中心距离			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
距对外交通设施距离			0.0127	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0128	
接近公用设施程度			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0118	
相邻土地利用状况			0.0121	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122	
其他个别因素状况			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0056	-0.0111	
合 计				0.2958	0.1486	0.0000	-0.1498	-0.2986

表 7-4-10 丁家桥镇二级公用设施用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
			道路等级	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	公用设施条件			0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
	城镇规划限制			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063
宗地面积			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120	
宗地临街状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
土地规划限制			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110	
宗地基础设施状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124	
地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139	
距商服中心距离			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129	
接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119	
相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123	
其他个别因素状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111	
合 计				0.3000	0.1504	0.0000	-0.1504	-0.3000

表 7-5-1 丁家桥镇一级公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）宗地地价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	区域在镇区中的位置		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	>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	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 7-5-2 丁家桥镇一级公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、
充换电站）宗地地价宗地地价修正系数表**

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0294	0.0147	0.0000	-0.0147	-0.0294
	流动人口密度			0.0243	0.0122	0.0000	-0.0122	-0.0243
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0184	0.0092	0.0000	-0.0092	-0.0184
			道路等级	0.0166	0.0083	0.0000	-0.0083	-0.0166
		交通便捷程度		0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	基础设施状况			0.0184	0.0092	0.0000	-0.0092	-0.0184
	城镇规划限制			0.0179	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0179
	其他区域因素状况			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
个别因素	宗地地形条件			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地地基条件			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	宗地形状			0.0066	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0066
	宗地面积			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地利用状况			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地基础设施状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街道路等级及通达性			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	临街状况	宽深比		0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
		几面临街		0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	接近交通设施程度			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129
	其他个别因素状况			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	合 计				0.2620	0.1312	0.0000	-0.1312

表 7-5-3 丁家桥镇二级公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）宗地地价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	区域在镇区中的位置		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	>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	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 7-5-4 丁家桥镇二级公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）宗地地价宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0294	0.0147	0.0000	-0.0147	-0.0294
	流动人口密度			0.0243	0.0122	0.0000	-0.0122	-0.0243
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0184	0.0092	0.0000	-0.0092	-0.0184
			道路等级	0.0166	0.0083	0.0000	-0.0083	-0.0166
		交通便捷程度			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091
	基础设施状况			0.0184	0.0092	0.0000	-0.0092	-0.0184
	城镇规划限制			0.0179	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0179
	其他区域因素状况			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
个别因素	宗地地形条件			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地地基条件			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	宗地形状			0.0066	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0066
	宗地面积			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地利用状况			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地基础设施状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街道路等级及通达性			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	临街状况	宽深比		0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
		几面临街		0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	接近交通设施程度			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129
	其他个别因素状况			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
合 计				0.2620	0.1312	0.0000	-0.1312	-0.2620

表 8-1-1 汀溪乡一级商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较差	劣
宗地修正因素								
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	一般商业区, 客流量一般	一般商业区边缘, 客流量较少	远离商业区, 客流量很少
	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	城镇规划限制		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	
	环境质量状况		环境优美, 无污染, 绿化好	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	
	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<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		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		
个别因素	宗地临街状况	所临街道类型	临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
		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	
	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	距对外交通设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 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		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低	
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差	

表 8-1-2 汀溪乡一级商业服务业用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0294	0.0147	0.0000	-0.0147	-0.0294
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0169	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0169
			道路等级	0.0174	0.0087	0.0000	-0.0087	-0.0174
		交通便捷程度		0.0144	0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0144
	基础设施状况			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	城镇规划限制			0.0155	0.0078	0.0000	-0.0078	-0.0155
	环境质量状况			0.0150	0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0150
	其他区域因素状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
个别因素	距商服中心距离			0.0092	0.0046	0.0000	-0.0046	-0.0092
	宗地地基状况			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地面积			0.0130	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0130
	宗地利用状况			0.0143	0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0143
	临街状况	所临街道类型		0.0144	0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0144
		宽深比		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0075
		几面临街		0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	宗地基础设施状况			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	距对外交通设施距离			0.0059	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0059
	相邻土地利用状况			0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
	土地规划限制			0.0074	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	地上建筑物状况			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.2967	0.1488	0.0000	-0.1488	-0.2967

表 8-1-3 汀溪乡二级商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素								
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	一般商业区, 客流量一般	一般商业区边缘, 客流量较少	远离商业区, 客流量很少
	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	城镇规划限制		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	
	环境质量状况		环境优美, 无污染, 绿化好	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	
	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500-800 米	距商服中心距离800-1000 米	距商服中心距离1000-1200 米	距商服中心距离>1200 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		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		
个别因素	宗地临街状况	所临街道类型	临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
		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	
	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	距对外交通设施距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 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		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低	
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差	

表 8-1-4 汀溪乡二级商业服务业用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0298	0.0149	0.0000	-0.0148	-0.0296
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0172	0.0086	0.0000	-0.0086	-0.0171
			道路等级	0.0176	0.0088	0.0000	-0.0088	-0.0175
		交通便捷程度		0.0146	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0145
	基础设施状况			0.0159	0.0080	0.0000	-0.0079	-0.0158
	城镇规划限制			0.0158	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	环境质量状况			0.0152	0.0076	0.0000	-0.0076	-0.0151
	其他区域因素状况			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124
个别因素	距商服中心距离			0.0093	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0093
	宗地地基状况			0.0112	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
	宗地形状			0.0128	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0127
	宗地面积			0.0132	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	宗地利用状况			0.0145	0.0073	0.0000	-0.0072	-0.0144
	临街状况	所临街道类型		0.0146	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0145
		宽深比		0.0076	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0075
		几面临街		0.0156	0.0078	0.0000	-0.0078	-0.0155
	宗地基础设施状况			0.0159	0.0080	0.0000	-0.0079	-0.0158
	距对外交通设施距离			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	相邻土地利用状况			0.0097	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0097
	土地规划限制			0.0075	0.0038	0.0000	-0.0037	-0.0074
	地上建筑物状况			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	其他个别因素状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
合 计				0.3009	0.1508	0.0000	-0.1502	-0.2991

表 8-2-1 汀溪乡一级居住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			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	生活型与混合型并重	交通型为主为主			
			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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差			
	公用设施条件			公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施			
	城镇规划限制			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			
	环境质量状况			环境优美，无污染，绿化好	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			
	景观条件状况			景观条件好	景观条件较较好	景观条件一般	景观条件较差	景观条件差			
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差			
	个别因素	宗地自然条件			好	较好	一般	较差	差		
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			采光条件好	采光条件较好	采光条件一般	采光条件较差	采光条件差				
宗地临街状况			临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街				
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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差				
地上建筑物状况			地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低				
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				
距对外交通设施距离			<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米				
接近公用设施程度			<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 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 8-2-2 汀溪乡一级居住用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然条件			0.0160	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0160
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0153	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0153
			道路等级	0.0159	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0159
		交通便捷程度		0.0160	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0160
	基础设施状况			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	公用设施条件			0.0163	0.0082	0.0000	-0.0082	-0.0163
	城镇规划限制			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	环境质量状况			0.0169	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0169
	景观条件因素			0.0150	0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0150
	其他区域因素状况			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
个别因素	宗地自然条件			0.0100	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0100
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地日照、通风、干湿状况			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地临街状况			0.0103	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0103
	土地规划限制			0.0107	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107
	宗地基础设施状况			0.0106	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0106
	地上建筑物状况			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	距商服中心距离			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	距对外交通设施距离			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	接近公用设施程度			0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
	相邻土地利用状况			0.0137	0.0069	0.0000	-0.0069	-0.0137
	其他个别因素状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
	合 计				0.3001	0.1506	0.0000	-0.1506

表 8-2-3 汀溪乡二级居住用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较差	劣
宗地修正因素								
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	生活型与混合型并重	交通型为主为主
			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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	公用设施条件			公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施
	城镇规划限制			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
	环境质量状况			环境优美，无污染，绿化好	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
	景观条件状况			景观条件好	景观条件较较好	景观条件一般	景观条件较差	景观条件差
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
	宗地自然条件			好	较好	一般	较差	差
	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
	个别因素	宗地日照、通风、干湿状况			采光条件好	采光条件较好	采光条件一般	采光条件较差
宗地临街状况			临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差	
地上建筑物状况			地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低	
距商服中心距离			距商服中心距离<500 米	距商服中心距离500-800 米	距商服中心距离800-1000 米	距商服中心距离1000-1200 米	距商服中心距离>1200 米	
距对外交通设施距离			<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米	
接近公用设施程度			<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 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 8-2-4 汀溪乡二级居住用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然条件			0.0160	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0160
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0153	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0153
			道路等级	0.0159	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0159
		交通便捷程度		0.0160	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0160
	基础设施状况			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	公用设施条件			0.0163	0.0082	0.0000	-0.0082	-0.0163
	城镇规划限制			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	环境质量状况			0.0169	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0169
	景观条件因素			0.0150	0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0150
	其他区域因素状况			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
个别因素	宗地自然条件			0.0100	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0100
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地日照、通风、干湿状况			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地临街状况			0.0103	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0103
	土地规划限制			0.0107	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107
	宗地基础设施状况			0.0106	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0106
	地上建筑物状况			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	距商服中心距离			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	距对外交通设施距离			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	接近公用设施程度			0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
	相邻土地利用状况			0.0137	0.0069	0.0000	-0.0069	-0.0137
	其他个别因素状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
合 计				0.3001	0.1506	0.0000	-0.1506	-0.3001

表 8-3-1 汀溪乡一级工矿、仓储用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素								
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	交通型为主	交通型与混合型并重	混合型为主	混合型与生活型并重	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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,排水一般	供电、供水保证率较差,排水较差	供电、供水保证率差,排水差	
	环境质量状况		环境优美,无污染,绿化好	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	
	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	地开略有起伏,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	
	产业集聚及配套状况		工业区成熟度高,积聚及配套程度高	工业区成熟度较高,积聚及配套程度较高	工业区成熟度一般,积聚及配套程度一般	工业区成熟度较低。企业零星分布且关联性小	工业区成熟度低。企业零星分布,无关联性	
	城镇规划限制		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	宗地位置		在工业聚集区中心	在工业聚集区内	在工业聚集区边缘	接近工业聚集区	远离工业聚集区
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		
宗地临街状况		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,排水一般	供电、供水保证率较差,排水较差	供电、供水保证率差,排水差		
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		
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		
距对外交通设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米		
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 8-3-2 汀溪乡一级工矿用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

表 8-3-3 汀溪乡一级储备库用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

表 8-3-4 汀溪乡一级物流仓储用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

表 8-3-5 汀溪乡二级工矿、仓储用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素								
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	交通型为主	交通型与混合型并重	混合型为主	混合型与生活型并重	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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,排水一般	供电、供水保证率较差,排水较差	供电、供水保证率差,排水差	
	环境质量状况		环境优美,无污染,绿化好	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	
	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	地开略有起伏,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	
	产业集聚及配套状况		工业区成熟度高,积聚及配套程度高	工业区成熟度较高,积聚及配套程度较高	工业区成熟度一般,积聚及配套程度一般	工业区成熟度较低.企业零星分布且关联性小	工业区成熟度低.企业零星分布,无关联性	
	城镇规划限制		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	宗地位置		在工业聚集区中心	在工业聚集区内	在工业聚集区边缘	接近工业聚集区	远离工业聚集区
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		
宗地临街状况		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,排水一般	供电、供水保证率较差,排水较差	供电、供水保证率差,排水差		
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		
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		
距对外交通设施距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米		
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 8-3-6 汀溪乡二级工矿用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

表 8-3-7 汀溪乡二级储备库用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

表 8-3-8 汀溪乡二级物流仓储用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

表 8-4-1 汀溪乡一级公共管理与公共服务、公用设施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			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置		处于镇区中心	处于镇区中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	远离商业区
	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	一般商业区，客流量一般	一般商业区边缘，客流量较少	远离商业区，客流量很少
	交通条件	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	交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	公用设施条件		公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施
	城镇规划限制		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
	环境质量状况		环境优美，无污染，绿化好	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
	景观条件状况		景观条件好	景观条件较较好	景观条件一般	景观条件较差	景观条件差
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个别因素	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
	宗地临街状况		临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街
	土地规划限制		规划对土地利用强度基本无限制	规划对土地利用强度略有限制	规划对土地利用强度有一定限制	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	地上建筑物状况		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低
	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
	距对外交通设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米
	接近公用设施程度		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米
	相邻土地利用状况		商服	商住	住宅	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 8-4-2 汀溪乡一级科研、教育用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
			道路等级	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	公用设施条件			0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
	城镇规划限制			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063
宗地面积			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120	
宗地临街状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
土地规划限制			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110	
宗地基础设施状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124	
地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139	
距商服中心距离			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129	
接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119	
相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123	
其他个别因素状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111	
合 计				0.3000	0.1504	0.0000	-0.1504	-0.3000

表 8-4-3 汀溪乡一级文化、体育用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0155	0.0078	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0171	0.0086	0.0000	-0.0085	-0.0169
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0181	0.0091	0.0000	-0.0090	-0.0179
			道路等级	0.0162	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0181	0.0091	0.0000	-0.0090	-0.0179
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0181
	公用设施条件			0.0178	0.0089	0.0000	-0.0088	-0.0176
	城镇规划限制			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0061
	个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063
宗地面积			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120	
宗地临街状况			0.0135	0.0068	0.0000	-0.0067	-0.0134	
土地规划限制			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0055	-0.0110	
宗地基础设施状况			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124	
地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0069	-0.0138	
距商服中心距离			0.0135	0.0068	0.0000	-0.0067	-0.0134	
距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0064	-0.0128	
接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0059	-0.0118	
相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123	
其他个别因素状况			0.0112	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111	
合 计				0.3013	0.1514	0.0000	-0.1500	-0.2990

表 8-4-4 汀溪乡一级机关团体、医疗卫生、社会福利用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
			道路等级	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	公用设施条件			0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
	城镇规划限制			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地面积			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地临街状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	宗地基础设施状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	距商服中心距离			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129
	接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
	其他个别因素状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
合 计				0.3000	0.1504	0.0000	-0.1504	-0.3000

表 8-4-5 汀溪乡一级公用设施用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
			道路等级	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	公用设施条件			0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
	城镇规划限制			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063
宗地面积			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120	
宗地临街状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
土地规划限制			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110	
宗地基础设施状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124	
地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139	
距商服中心距离			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129	
接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119	
相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123	
其他个别因素状况			0.0087	0.0044	0.0000	-0.0063	-0.0125	
合 计				0.2976	0.1492	0.0000	-0.1511	-0.3014

**表 8-4-6 汀溪乡二级公共管理与公共服务用地、公用设施宗地地价
影响因素指标说明表**

指标标准 宗地修正因素			优	较优	一般	较差	劣
区域 因素	区域在镇区中的位置		处于镇区中心	处于镇区中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	远离商业区
	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	一般商业区，客流量一般	一般商业区边缘，客流量较少	远离商业区，客流量很少
	交通条件	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	交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	公用设施条件		公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施
	城镇规划限制		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
	环境质量状况		环境优美，无污染，绿化好	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
	景观条件状况		景观条件好	景观条件较较好	景观条件一般	景观条件较差	景观条件差
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个别 因素	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
	宗地临街状况		临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街
	土地规划限制		规划对土地利用强度基本无限制	规划对土地利用强度略有限制	规划对土地利用强度有一定限制	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	地上建筑物状况		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低
	距商服中心距离		距商服中心距离<500 米	距商服中心距离500-800 米	距商服中心距离800-1000 米	距商服中心距离1000-1200 米	距商服中心距离>1200 米
	距对外交通设施距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米
	接近公用设施程度		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 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
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差

表 8-4-7 汀溪乡二级科研、教育用地 宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0152	0.0076	0.0000	-0.0077	-0.0153
	商服繁华程度			0.0168	0.0084	0.0000	-0.0085	-0.0169
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0177	0.0089	0.0000	-0.0090	-0.0179
			道路等级	0.0159	0.0080	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0177	0.0089	0.0000	-0.0090	-0.0179
	基础设施状况			0.0179	0.0090	0.0000	-0.0091	-0.0181
	公用设施条件			0.0175	0.0088	0.0000	-0.0088	-0.0176
	城镇规划限制			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0115	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0116
	其他区域因素状况			0.0061	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0061
个别因素	宗地形状			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0063	-0.0125
	宗地面积			0.0118	0.0059	0.0000	-0.0060	-0.0119
	宗地临街状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0109	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	宗地基础设施状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0062	-0.0124
	地上建筑物状况			0.0137	0.0069	0.0000	-0.0069	-0.0138
	距商服中心距离			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0127	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0128
	接近公用设施程度			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0118
	相邻土地利用状况			0.0121	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	其他个别因素状况			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0056	-0.0111
合 计				0.2958	0.1486	0.0000	-0.1498	-0.2986

表 8-4-8 汀溪乡二级文化、体育用地 宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
			道路等级	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	公用设施条件			0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
	城镇规划限制			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063
宗地面积			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120	
宗地临街状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
土地规划限制			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110	
宗地基础设施状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124	
地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139	
距商服中心距离			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129	
接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119	
相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123	
其他个别因素状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111	
合 计				0.3000	0.1504	0.0000	-0.1504	-0.3000

表 8-4-9 汀溪乡二级机关团体、医疗卫生、社会福利用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0152	0.0076	0.0000	-0.0077	-0.0153
	商服繁华程度			0.0168	0.0084	0.0000	-0.0085	-0.0169
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0177	0.0089	0.0000	-0.0090	-0.0179
			道路等级	0.0159	0.0080	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0177	0.0089	0.0000	-0.0090	-0.0179
	基础设施状况			0.0179	0.0090	0.0000	-0.0091	-0.0181
	公用设施条件			0.0174	0.0087	0.0000	-0.0088	-0.0176
	城镇规划限制			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0115	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0116
	其他区域因素状况			0.0061	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0061
个别因素	宗地形状			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0063	-0.0125
	宗地面积			0.0118	0.0059	0.0000	-0.0060	-0.0119
	宗地临街状况			0.0132	0.0066	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0108	0.0054	0.0000	-0.0055	-0.0110
	宗地基础设施状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0062	-0.0124
	地上建筑物状况			0.0137	0.0069	0.0000	-0.0069	-0.0138
	距商服中心距离			0.0132	0.0066	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0127	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0128
	接近公用设施程度			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0118
	相邻土地利用状况			0.0121	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	其他个别因素状况			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0056	-0.0111
合 计				0.2954	0.1482	0.0000	-0.1498	-0.2986

表 8-4-10 汀溪乡二级公用设施用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
			道路等级	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	公用设施条件			0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
	城镇规划限制			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地面积			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地临街状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	宗地基础设施状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	距商服中心距离			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129
	接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
	其他个别因素状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
合 计				0.3000	0.1504	0.0000	-0.1504	-0.3000

表 8-5-1 汀溪乡一级公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）宗地地价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	区域在镇区中的位置		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	>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	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 8-5-2 汀溪乡一级公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）宗地地价宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0294	0.0147	0.0000	-0.0147	-0.0294
	流动人口密度			0.0243	0.0122	0.0000	-0.0122	-0.0243
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0184	0.0092	0.0000	-0.0092	-0.0184
			道路等级	0.0166	0.0083	0.0000	-0.0083	-0.0166
		交通便捷程度		0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	基础设施状况			0.0184	0.0092	0.0000	-0.0092	-0.0184
	城镇规划限制			0.0179	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0179
	其他区域因素状况			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
个别因素	宗地地形条件			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地地基条件			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	宗地形状			0.0066	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0066
	宗地面积			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地利用状况			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地基础设施状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街道路等级及通达性			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	临街状况	宽深比		0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
		几面临街		0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	接近交通设施程度			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129
	其他个别因素状况			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
合 计				0.2620	0.1312	0.0000	-0.1312	-0.2620

表 8-5-3 汀溪乡二级公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）宗地地价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	区域在镇区中的位置		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	>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	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 8-5-4 汀溪乡二级公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）宗地地价宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0294	0.0147	0.0000	-0.0147	-0.0294
	流动人口密度			0.0243	0.0122	0.0000	-0.0122	-0.0243
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0184	0.0092	0.0000	-0.0092	-0.0184
			道路等级	0.0166	0.0083	0.0000	-0.0083	-0.0166
		交通便捷程度		0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	基础设施状况			0.0184	0.0092	0.0000	-0.0092	-0.0184
	城镇规划限制			0.0179	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0179
	其他区域因素状况			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
个别因素	宗地地形条件			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地地基条件			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	宗地形状			0.0066	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0066
	宗地面积			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地利用状况			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地基础设施状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街道路等级及通达性			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	临街状况	宽深比		0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
		几面临街		0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	接近交通设施程度			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129
	其他个别因素状况			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
合 计				0.2620	0.1312	0.0000	-0.1312	-0.2620

表 9-1-1 昌桥乡一级商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素								
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	一般商业区, 客流量一般	一般商业区边缘, 客流量较少	远离商业区, 客流量很少
	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	城镇规划限制		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	
	环境质量状况		环境优美, 无污染, 绿化好	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	
	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<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		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		
个别因素	宗地临街状况	所临街道类型	临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
		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	
	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	距对外交通设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 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		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低	
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差	

表 9-1-2 昌桥乡一级商业服务业用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0297	0.0149	0.0000	-0.0149	-0.0297
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0171	0.0086	0.0000	-0.0086	-0.0171
			道路等级	0.0176	0.0088	0.0000	-0.0088	-0.0176
		交通便捷程度		0.0146	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0146
	基础设施状况			0.0159	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0159
	城镇规划限制			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	环境质量状况			0.0152	0.0076	0.0000	-0.0076	-0.0152
	其他区域因素状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
个别因素	距商服中心距离			0.0093	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0093
	宗地地基状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
	宗地形状			0.0127	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0127
	宗地面积			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	宗地利用状况			0.0144	0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0144
	临街状况	所临街道类型		0.0146	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0146
		宽深比		0.0076	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0076
		几面临街		0.0156	0.0078	0.0000	-0.0078	-0.0156
	宗地基础设施状况			0.0159	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0159
	距对外交通设施距离			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	相邻土地利用状况			0.0097	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0097
	土地规划限制			0.0074	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	地上建筑物状况			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	其他个别因素状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
合 计				0.3000	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3000

表 9-1-3 昌桥乡二级商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素								
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	一般商业区, 客流量一般	一般商业区边缘, 客流量较少	远离商业区, 客流量很少
	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	城镇规划限制		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	
	环境质量状况		环境优美, 无污染, 绿化好	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	
	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500-800 米	距商服中心距离800-1000 米	距商服中心距离1000-1200 米	距商服中心距离>1200 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		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		
个别因素	宗地临街状况	所临街道类型	临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
		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	
	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	距对外交通设施距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 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		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低	
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差	

表 9-1-4 昌桥乡二级商业服务业用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0297	0.0149	0.0000	-0.0149	-0.0297
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0171	0.0086	0.0000	-0.0086	-0.0171
			道路等级	0.0176	0.0088	0.0000	-0.0088	-0.0176
		交通便捷程度		0.0146	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0146
	基础设施状况			0.0159	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0159
	城镇规划限制			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	环境质量状况			0.0152	0.0076	0.0000	-0.0076	-0.0152
	其他区域因素状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
个别因素	距商服中心距离			0.0093	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0093
	宗地地基状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
	宗地形状			0.0127	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0127
	宗地面积			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	宗地利用状况			0.0144	0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0144
	临街状况	所临街道类型		0.0146	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0146
		宽深比		0.0076	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0076
		几面临街		0.0156	0.0078	0.0000	-0.0078	-0.0156
	宗地基础设施状况			0.0159	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0159
	距对外交通设施距离			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	相邻土地利用状况			0.0097	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0097
	土地规划限制			0.0074	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	地上建筑物状况			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	其他个别因素状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
合 计				0.3000	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3000

表 9-2-1 昌桥乡一级居住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			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	生活型与混合型并重	交通型为主为主			
			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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差			
	公用设施条件			公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施			
	城镇规划限制			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			
	环境质量状况			环境优美，无污染，绿化好	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			
	景观条件状况			景观条件好	景观条件较较好	景观条件一般	景观条件较差	景观条件差			
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差			
个别因素	宗地自然条件			好	较好	一般	较差	差			
	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			采光条件好	采光条件较好	采光条件一般	采光条件较差	采光条件差			
	宗地临街状况			临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街			
	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差			
	地上建筑物状况			地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低			
	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			
	距对外交通设施距离			<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米			
	接近公用设施程度			<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 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 9-2-2 昌桥乡一级居住用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然条件			0.0160	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0160
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0153	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0153
			道路等级	0.0159	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0159
		交通便捷程度		0.0160	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0160
	基础设施状况			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	公用设施条件			0.0163	0.0082	0.0000	-0.0082	-0.0163
	城镇规划限制			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	环境质量状况			0.0169	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0169
	景观条件因素			0.0150	0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0150
	其他区域因素状况			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
个别因素	宗地自然条件			0.0100	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0100
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地日照、通风、干湿状况			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地临街状况			0.0103	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0103
	土地规划限制			0.0107	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107
	宗地基础设施状况			0.0106	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0106
	地上建筑物状况			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	距商服中心距离			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	距对外交通设施距离			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	接近公用设施程度			0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
	相邻土地利用状况			0.0137	0.0069	0.0000	-0.0069	-0.0137
	其他个别因素状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
	合 计				0.3001	0.1506	0.0000	-0.1506

表 9-2-3 昌桥乡二级居住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			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	生活型与混合型并重	交通型为主为主			
			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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差			
	公用设施条件			公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施			
	城镇规划限制			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			
	环境质量状况			环境优美，无污染，绿化好	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			
	景观条件状况			景观条件好	景观条件较较好	景观条件一般	景观条件较差	景观条件差			
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差			
	个别因素	宗地自然条件			好	较好	一般	较差	差		
		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			采光条件好	采光条件较好	采光条件一般	采光条件较差	采光条件差		
宗地临街状况			临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街				
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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差				
地上建筑物状况			地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低				
距商服中心距离			距商服中心距离<500 米	距商服中心距离500-800 米	距商服中心距离800-1000 米	距商服中心距离1000-1200 米	距商服中心距离>1200 米				
距对外交通设施距离			<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米				
接近公用设施程度			<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 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 9-2-4 昌桥乡二级居住用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然条件			0.0160	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0160
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0153	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0153
			道路等级	0.0159	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0159
		交通便捷程度		0.0160	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0160
	基础设施状况			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	公用设施条件			0.0163	0.0082	0.0000	-0.0082	-0.0163
	城镇规划限制			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	环境质量状况			0.0169	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0169
	景观条件因素			0.0150	0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0150
	其他区域因素状况			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
个别因素	宗地自然条件			0.0100	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0100
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地日照、通风、干湿状况			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地临街状况			0.0103	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0103
	土地规划限制			0.0107	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107
	宗地基础设施状况			0.0106	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0106
	地上建筑物状况			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	距商服中心距离			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	距对外交通设施距离			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	接近公用设施程度			0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
	相邻土地利用状况			0.0137	0.0069	0.0000	-0.0069	-0.0137
	其他个别因素状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
	合 计				0.3001	0.1506	0.0000	-0.1506

表 9-3-1 昌桥乡一级工矿、仓储用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素								
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	交通型为主	交通型与混合型并重	混合型为主	混合型与生活型并重	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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,排水一般	供电、供水保证率较差,排水较差	供电、供水保证率差,排水差	
	环境质量状况		环境优美,无污染,绿化好	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	
	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	地开略有起伏,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	
	产业集聚及配套状况		工业区成熟度高,积聚及配套程度高	工业区成熟度较高,积聚及配套程度较高	工业区成熟度一般,积聚及配套程度一般	工业区成熟度较低.企业零星分布且关联性小	工业区成熟度低.企业零星分布,无关联性	
	城镇规划限制		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	宗地位置			在工业聚集区中心	在工业聚集区内	在工业聚集区边缘	接近工业聚集区	远离工业聚集区
	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
	宗地临街状况			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,排水一般	供电、供水保证率较差,排水较差	供电、供水保证率差,排水差
	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
	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
	距对外交通设施距离			<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米
	其他个别因素状况			好	较好	一般	较差	差

表 9-3-2 昌桥乡一级工矿用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

表 9-3-3 昌桥乡一级储备库用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

表 9-3-4 昌桥乡一级物流仓储用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

表 9-3-5 昌桥乡二级工矿、仓储用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素								
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	交通型为主	交通型与混合型并重	混合型为主	混合型与生活型并重	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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,排水一般	供电、供水保证率较差,排水较差	供电、供水保证率差,排水差	
	环境质量状况		环境优美,无污染,绿化好	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	
	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	地形起伏较大,常有淹水现象,自然条件差	
	产业集聚及配套状况		工业区成熟度高,积聚及配套程度高	工业区成熟度较高,积聚及配套程度较高	工业区成熟度一般,积聚及配套程度一般	工业区成熟度较低.企业零星分布且关联性小	工业区成熟度低.企业零星分布,无关联性	
	城镇规划限制		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	宗地位置		在工业聚集区中心	在工业聚集区内	在工业聚集区边缘	接近工业聚集区	远离工业聚集区
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		
宗地临街状况		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,排水一般	供电、供水保证率较差,排水较差	供电、供水保证率差,排水差		
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		
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		
距对外交通设施距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米		
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 9-3-6 昌桥乡二级工矿用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

表 9-3-7 昌桥乡二级储备库用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

表 9-3-8 昌桥乡二级物流仓储用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

表 9-4-1 昌桥乡一级公共管理与公共服务、公用设施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			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置		处于镇区中心	处于镇区中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	远离商业区
	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	一般商业区，客流量一般	一般商业区边缘，客流量较少	远离商业区，客流量很少
	交通条件	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	交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	公用设施条件		公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施
	城镇规划限制		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
	环境质量状况		环境优美，无污染，绿化好	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
	景观条件状况		景观条件好	景观条件较较好	景观条件一般	景观条件较差	景观条件差
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个别因素	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
	宗地临街状况		临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街
	土地规划限制		规划对土地利用强度基本无限制	规划对土地利用强度略有限制	规划对土地利用强度有一定限制	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	地上建筑物状况		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低
	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
	距对外交通设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米
	接近公用设施程度		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米
	相邻土地利用状况		商服	商住	住宅	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 9-4-2 昌桥乡一级科研、教育用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较差	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
			道路等级	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	公用设施条件			0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
	城镇规划限制			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063
宗地面积			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120	
宗地临街状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
土地规划限制			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110	
宗地基础设施状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124	
地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139	
距商服中心距离			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129	
接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119	
相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123	
其他个别因素状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111	
合 计				0.3000	0.1504	0.0000	-0.1504	-0.3000

表 9-4-3 昌桥乡一级文化、体育用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0155	0.0078	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0171	0.0086	0.0000	-0.0085	-0.0169
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0181	0.0091	0.0000	-0.0090	-0.0179
			道路等级	0.0162	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0181	0.0091	0.0000	-0.0090	-0.0179
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0181
	公用设施条件			0.0178	0.0089	0.0000	-0.0088	-0.0176
	城镇规划限制			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0061
个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0125
	宗地面积			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地临街状况			0.0135	0.0068	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0055	-0.0110
	宗地基础设施状况			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124
	地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0069	-0.0138
	距商服中心距离			0.0135	0.0068	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0064	-0.0128
	接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0059	-0.0118
	相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
	其他个别因素状况			0.0112	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
合 计				0.3013	0.1514	0.0000	-0.1500	-0.2990

表 9-4-4 昌桥乡一级机关团体、医疗卫生、社会福利用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
			道路等级	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	公用设施条件			0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
	城镇规划限制			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地面积			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地临街状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	宗地基础设施状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	距商服中心距离			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129
	接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
	其他个别因素状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
合 计				0.3000	0.1504	0.0000	-0.1504	-0.3000

表 9-4-5 昌桥乡一级公用设施用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
			道路等级	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	公用设施条件			0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
	城镇规划限制			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063
宗地面积			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120	
宗地临街状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
土地规划限制			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110	
宗地基础设施状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124	
地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139	
距商服中心距离			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129	
接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119	
相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123	
其他个别因素状况			0.0087	0.0044	0.0000	-0.0063	-0.0125	
合 计				0.2976	0.1492	0.0000	-0.1511	-0.3014

表 9-4-6 昌桥乡二级公共管理与公共服务用地、公用设施宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置		处于镇区中心	处于镇区中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	远离商业区
	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	一般商业区，客流量一般	一般商业区边缘，客流量较少	远离商业区，客流量很少
	交通条件	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	交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	公用设施条件		公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施
	城镇规划限制		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
	环境质量状况		环境优美，无污染，绿化好	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
	景观条件状况		景观条件好	景观条件较较好	景观条件一般	景观条件较差	景观条件差
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个别因素	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
	宗地临街状况		临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街
	土地规划限制		规划对土地利用强度基本无限制	规划对土地利用强度略有限制	规划对土地利用强度有一定限制	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	地上建筑物状况		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低
	距商服中心距离		距商服中心距离<500 米	距商服中心距离500-800 米	距商服中心距离800-1000 米	距商服中心距离1000-1200 米	距商服中心距离>1200 米
	距对外交通设施距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米
	接近公用设施程度		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 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
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差

表 9-4-7 昌桥乡二级科研、教育用地 宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0152	0.0076	0.0000	-0.0077	-0.0153
	商服繁华程度			0.0168	0.0084	0.0000	-0.0085	-0.0169
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0177	0.0089	0.0000	-0.0090	-0.0179
			道路等级	0.0159	0.0080	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0177	0.0089	0.0000	-0.0090	-0.0179
	基础设施状况			0.0179	0.0090	0.0000	-0.0091	-0.0181
	公用设施条件			0.0175	0.0088	0.0000	-0.0088	-0.0176
	城镇规划限制			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0115	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0116
	其他区域因素状况			0.0061	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0061
个别因素	宗地形状			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0063	-0.0125
	宗地面积			0.0118	0.0059	0.0000	-0.0060	-0.0119
	宗地临街状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0109	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	宗地基础设施状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0062	-0.0124
	地上建筑物状况			0.0137	0.0069	0.0000	-0.0069	-0.0138
	距商服中心距离			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0127	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0128
	接近公用设施程度			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0118
	相邻土地利用状况			0.0121	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	其他个别因素状况			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0056	-0.0111
合 计				0.2958	0.1486	0.0000	-0.1498	-0.2986

表 9-4-8 昌桥乡二级文化、体育用地 宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
			道路等级	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	公用设施条件			0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
	城镇规划限制			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063
宗地面积			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120	
宗地临街状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
土地规划限制			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110	
宗地基础设施状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124	
地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139	
距商服中心距离			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129	
接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119	
相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123	
其他个别因素状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111	
合 计				0.3000	0.1504	0.0000	-0.1504	-0.3000

表 9-4-9 昌桥乡二级机关团体、医疗卫生、社会福利用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0152	0.0076	0.0000	-0.0077	-0.0153
	商服繁华程度			0.0168	0.0084	0.0000	-0.0085	-0.0169
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0177	0.0089	0.0000	-0.0090	-0.0179
			道路等级	0.0159	0.0080	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0177	0.0089	0.0000	-0.0090	-0.0179
	基础设施状况			0.0179	0.0090	0.0000	-0.0091	-0.0181
	公用设施条件			0.0174	0.0087	0.0000	-0.0088	-0.0176
	城镇规划限制			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0115	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0116
	其他区域因素状况			0.0061	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0061
	个别因素	宗地形状			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0063
宗地面积			0.0118	0.0059	0.0000	-0.0060	-0.0119	
宗地临街状况			0.0132	0.0066	0.0000	-0.0067	-0.0134	
土地规划限制			0.0108	0.0054	0.0000	-0.0055	-0.0110	
宗地基础设施状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0062	-0.0124	
地上建筑物状况			0.0137	0.0069	0.0000	-0.0069	-0.0138	
距商服中心距离			0.0132	0.0066	0.0000	-0.0067	-0.0134	
距对外交通设施距离			0.0127	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0128	
接近公用设施程度			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0118	
相邻土地利用状况			0.0121	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122	
其他个别因素状况			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0056	-0.0111	
合 计				0.2954	0.1482	0.0000	-0.1498	-0.2986

表 9-4-10 昌桥乡二级公用设施用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
			道路等级	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	公用设施条件			0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
	城镇规划限制			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063
宗地面积			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120	
宗地临街状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
土地规划限制			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110	
宗地基础设施状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124	
地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139	
距商服中心距离			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129	
接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119	
相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123	
其他个别因素状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111	
合 计				0.3000	0.1504	0.0000	-0.1504	-0.3000

表 9-5-1 昌桥乡一级公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）宗地地价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	区域在镇区中的位置		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	>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	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 9-5-2 昌桥乡一级公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充
换电站）宗地地价宗地地价修正系数表**

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0294	0.0147	0.0000	-0.0147	-0.0294
	流动人口密度			0.0243	0.0122	0.0000	-0.0122	-0.0243
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0184	0.0092	0.0000	-0.0092	-0.0184
			道路等级	0.0166	0.0083	0.0000	-0.0083	-0.0166
		交通便捷程度		0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	基础设施状况			0.0184	0.0092	0.0000	-0.0092	-0.0184
	城镇规划限制			0.0179	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0179
	其他区域因素状况			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
个别因素	宗地地形条件			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地地基条件			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	宗地形状			0.0066	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0066
	宗地面积			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地利用状况			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地基础设施状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街道路等级及通达性			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	临街状况	宽深比		0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
		几面临街		0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	接近交通设施程度			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129
	其他个别因素状况			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	合 计				0.2620	0.1312	0.0000	-0.1312

表 9-5-3 昌桥乡二级公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）宗地地价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	区域在镇区中的位置		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	>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	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 9-5-4 昌桥乡二级公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）宗地地价宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0294	0.0147	0.0000	-0.0147	-0.0294
	流动人口密度			0.0243	0.0122	0.0000	-0.0122	-0.0243
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0184	0.0092	0.0000	-0.0092	-0.0184
			道路等级	0.0166	0.0083	0.0000	-0.0083	-0.0166
		交通便捷程度			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091
	基础设施状况			0.0184	0.0092	0.0000	-0.0092	-0.0184
	城镇规划限制			0.0179	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0179
	其他区域因素状况			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
个别因素	宗地地形条件			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地地基条件			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	宗地形状			0.0066	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0066
	宗地面积			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地利用状况			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地基础设施状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街道路等级及通达性			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	临街状况	宽深比		0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
		几面临街		0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	接近交通设施程度			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129
	其他个别因素状况			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
合 计				0.2620	0.1312	0.0000	-0.1312	-0.2620

表 10-1-1 黄村镇一级商业服务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				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	一般商业区, 客流量一般	一般商业区边缘, 客流量较少	远离商业区, 客流量很少
	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	城镇规划限制		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	
	环境质量状况		环境优美, 无污染, 绿化好	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	
	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<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		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		
个别因素	宗地临街状况	所临街道类型	临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
		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	
	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	距对外交通设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 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		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低	
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差	

表 10-1-2 黄村镇一级商业服务业用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0297	0.0149	0.0000	-0.0149	-0.0297
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0171	0.0086	0.0000	-0.0086	-0.0171
			道路等级	0.0176	0.0088	0.0000	-0.0088	-0.0176
		交通便捷程度		0.0146	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0146
	基础设施状况			0.0159	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0159
	城镇规划限制			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	环境质量状况			0.0152	0.0076	0.0000	-0.0076	-0.0152
	其他区域因素状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
个别因素	距商服中心距离			0.0093	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0093
	宗地地基状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
	宗地形状			0.0127	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0127
	宗地面积			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	宗地利用状况			0.0144	0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0144
	临街状况	所临街道类型		0.0146	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0146
		宽深比		0.0076	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0076
		几面临街		0.0156	0.0078	0.0000	-0.0078	-0.0156
	宗地基础设施状况			0.0159	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0159
	距对外交通设施距离			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	相邻土地利用状况			0.0097	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0097
	土地规划限制			0.0074	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	地上建筑物状况			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	其他个别因素状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
合 计				0.3000	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3000

表 10-1-3 黄村镇二级商业服务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				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	一般商业区, 客流量一般	一般商业区边缘, 客流量较少	远离商业区, 客流量很少
	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	城镇规划限制		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	
	环境质量状况		环境优美, 无污染, 绿化好	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	
	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500-800 米	距商服中心距离800-1000 米	距商服中心距离1000-1200 米	距商服中心距离>1200 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		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		
个别因素	宗地临街状况	所临街道类型	临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
		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	
	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	距对外交通设施距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 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		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低	
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差	

表 10-1-4 黄村镇二级商业服务业用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0297	0.0149	0.0000	-0.0149	-0.0297
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0171	0.0086	0.0000	-0.0086	-0.0171
			道路等级	0.0176	0.0088	0.0000	-0.0088	-0.0176
		交通便捷程度		0.0146	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0146
	基础设施状况			0.0159	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0159
	城镇规划限制			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	环境质量状况			0.0152	0.0076	0.0000	-0.0076	-0.0152
	其他区域因素状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
个别因素	距商服中心距离			0.0093	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0093
	宗地地基状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
	宗地形状			0.0127	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0127
	宗地面积			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	宗地利用状况			0.0144	0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0144
	临街状况	所临街道类型		0.0146	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0146
		宽深比		0.0076	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0076
		几面临街		0.0156	0.0078	0.0000	-0.0078	-0.0156
	宗地基础设施状况			0.0159	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0159
	距对外交通设施距离			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	相邻土地利用状况			0.0097	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0097
	土地规划限制			0.0074	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	地上建筑物状况			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	其他个别因素状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
合 计				0.3000	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3000

表 10-2-1 黄村镇一级居住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			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	生活型与混合型并重	交通型为主为主			
			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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差			
	公用设施条件			公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施			
	城镇规划限制			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			
	环境质量状况			环境优美，无污染，绿化好	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			
	景观条件状况			景观条件好	景观条件较较好	景观条件一般	景观条件较差	景观条件差			
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差			
	个别因素	宗地自然条件			好	较好	一般	较差	差		
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			采光条件好	采光条件较好	采光条件一般	采光条件较差	采光条件差				
宗地临街状况			临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街				
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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差				
地上建筑物状况			地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低				
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				
距对外交通设施距离			<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米				
接近公用设施程度			<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 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 10-2-2 黄村镇一级居住用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然条件			0.0160	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0160
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0153	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0153
			道路等级	0.0159	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0159
		交通便捷程度		0.0160	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0160
	基础设施状况			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	公用设施条件			0.0163	0.0082	0.0000	-0.0082	-0.0163
	城镇规划限制			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	环境质量状况			0.0169	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0169
	景观条件因素			0.0150	0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0150
	其他区域因素状况			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
个别因素	宗地自然条件			0.0100	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0100
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地日照、通风、干湿状况			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地临街状况			0.0103	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0103
	土地规划限制			0.0107	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107
	宗地基础设施状况			0.0106	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0106
	地上建筑物状况			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	距商服中心距离			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	距对外交通设施距离			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	接近公用设施程度			0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
	相邻土地利用状况			0.0137	0.0069	0.0000	-0.0069	-0.0137
	其他个别因素状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
合 计				0.3001	0.1506	0.0000	-0.1506	-0.3001

表 10-2-3 黄村镇二级居住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			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	生活型与混合型并重	交通型为主为主			
			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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差			
	公用设施条件			公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施			
	城镇规划限制			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			
	环境质量状况			环境优美，无污染，绿化好	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			
	景观条件状况			景观条件好	景观条件较较好	景观条件一般	景观条件较差	景观条件差			
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差			
个别因素	宗地自然条件			好	较好	一般	较差	差			
	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			采光条件好	采光条件较好	采光条件一般	采光条件较差	采光条件差			
	宗地临街状况			临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街			
	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差			
	地上建筑物状况			地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低			
	距商服中心距离			距商服中心距离<500 米	距商服中心距离500-800 米	距商服中心距离800-1000 米	距商服中心距离1000-1200 米	距商服中心距离>1200 米			
	距对外交通设施距离			<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米			
	接近公用设施程度			<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 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 10-2-4 黄村镇二级居住用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然条件			0.0160	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0160
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0153	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0153
			道路等级	0.0159	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0159
		交通便捷程度		0.0160	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0160
	基础设施状况			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	公用设施条件			0.0163	0.0082	0.0000	-0.0082	-0.0163
	城镇规划限制			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	环境质量状况			0.0169	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0169
	景观条件因素			0.0150	0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0150
	其他区域因素状况			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
个别因素	宗地自然条件			0.0100	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0100
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地日照、通风、干湿状况			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地临街状况			0.0103	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0103
	土地规划限制			0.0107	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107
	宗地基础设施状况			0.0106	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0106
	地上建筑物状况			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	距商服中心距离			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	距对外交通设施距离			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	接近公用设施程度			0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
	相邻土地利用状况			0.0137	0.0069	0.0000	-0.0069	-0.0137
	其他个别因素状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
合 计				0.3001	0.1506	0.0000	-0.1506	-0.3001

表 10-3-1 黄村镇一级工矿、仓储用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素								
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	交通型为主	交通型与混合型并重	混合型为主	混合型与生活型并重	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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,排水一般	供电、供水保证率较差,排水较差	供电、供水保证率差,排水差	
	环境质量状况		环境优美,无污染,绿化好	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	
	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	地开略有起伏,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	
	产业集聚及配套状况		工业区成熟度高,积聚及配套程度高	工业区成熟度较高,积聚及配套程度较高	工业区成熟度一般,积聚及配套程度一般	工业区成熟度较低.企业零星分布且关联性小	工业区成熟度低.企业零星分布,无关联性	
	城镇规划限制		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	宗地位置		在工业聚集区中心	在工业聚集区内	在工业聚集区边缘	接近工业聚集区	远离工业聚集区
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		
宗地临街状况		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,排水一般	供电、供水保证率较差,排水较差	供电、供水保证率差,排水差		
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		
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		
距对外交通设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米		
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 10-3-2 黄村镇一级工矿用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

表 10-3-3 黄村镇一级储备库用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

表 10-3-4 黄村镇一级物流仓储用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

表 10-3-5 黄村镇二级工矿、仓储用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素								
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	交通型为主	交通型与混合型并重	混合型为主	混合型与生活型并重	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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,排水一般	供电、供水保证率较差,排水较差	供电、供水保证率差,排水差	
	环境质量状况		环境优美,无污染,绿化好	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	
	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	地开略有起伏,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	
	产业集聚及配套状况		工业区成熟度高,积聚及配套程度高	工业区成熟度较高,积聚及配套程度较高	工业区成熟度一般,积聚及配套程度一般	工业区成熟度较低。企业零星分布且关联性小	工业区成熟度低。企业零星分布,无关联性	
	城镇规划限制		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	宗地位置		在工业聚集区中心	在工业聚集区内	在工业聚集区边缘	接近工业聚集区	远离工业聚集区
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		
宗地临街状况		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,排水一般	供电、供水保证率较差,排水较差	供电、供水保证率差,排水差		
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		
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		
距对外交通设施距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米		
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 10-3-6 黄村镇二级工矿用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

表 10-3-7 黄村镇二级储备库用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

表 10-3-8 黄村镇二级物流仓储用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

表 10-4-1 黄村镇一级公共管理与公共服务、公用设施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			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置		处于镇区中心	处于镇区中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	远离商业区
	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	一般商业区，客流量一般	一般商业区边缘，客流量较少	远离商业区，客流量很少
	交通条件	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	交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	公用设施条件		公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施
	城镇规划限制		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
	环境质量状况		环境优美，无污染，绿化好	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
	景观条件状况		景观条件好	景观条件较较好	景观条件一般	景观条件较差	景观条件差
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个别因素	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
	宗地临街状况		临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街
	土地规划限制		规划对土地利用强度基本无限制	规划对土地利用强度略有限制	规划对土地利用强度有一定限制	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	地上建筑物状况		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低
	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
	距对外交通设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米
	接近公用设施程度		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米
	相邻土地利用状况		商服	商住	住宅	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 10-4-2 黄村镇一级科研、教育用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
			道路等级	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	公用设施条件			0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
	城镇规划限制			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063
宗地面积			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120	
宗地临街状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
土地规划限制			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110	
宗地基础设施状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124	
地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139	
距商服中心距离			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129	
接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119	
相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123	
其他个别因素状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111	
合 计				0.3000	0.1504	0.0000	-0.1504	-0.3000

表 10-4-3 黄村镇一级文化、体育用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0155	0.0078	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0171	0.0086	0.0000	-0.0085	-0.0169
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0181	0.0091	0.0000	-0.0090	-0.0179
			道路等级	0.0162	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0181	0.0091	0.0000	-0.0090	-0.0179
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0181
	公用设施条件			0.0178	0.0089	0.0000	-0.0088	-0.0176
	城镇规划限制			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0061
	个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063
宗地面积			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120	
宗地临街状况			0.0135	0.0068	0.0000	-0.0067	-0.0134	
土地规划限制			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0055	-0.0110	
宗地基础设施状况			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124	
地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0069	-0.0138	
距商服中心距离			0.0135	0.0068	0.0000	-0.0067	-0.0134	
距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0064	-0.0128	
接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0059	-0.0118	
相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123	
其他个别因素状况			0.0112	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111	
合 计				0.3013	0.1514	0.0000	-0.1500	-0.2990

表 10-4-4 黄村镇一级机关团体、医疗卫生、社会福利用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
			道路等级	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	公用设施条件			0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
	城镇规划限制			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地面积			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地临街状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	宗地基础设施状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	距商服中心距离			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129
	接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
	其他个别因素状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
合 计				0.3000	0.1504	0.0000	-0.1504	-0.3000

表 10-4-5 黄村镇一级公用设施用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
			道路等级	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	公用设施条件			0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
	城镇规划限制			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063
宗地面积			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120	
宗地临街状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
土地规划限制			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110	
宗地基础设施状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124	
地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139	
距商服中心距离			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129	
接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119	
相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123	
其他个别因素状况			0.0087	0.0044	0.0000	-0.0063	-0.0125	
合 计				0.2976	0.1492	0.0000	-0.1511	-0.3014

表 10-4-6 黄村镇二级公共管理与公共服务用地、公用设施宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素			优	较优	一般	较差	劣
区域因素	区域在镇区中的位置		处于镇区中心	处于镇区中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	远离商业区
	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	一般商业区, 客流量一般	一般商业区边缘, 客流量较少	远离商业区, 客流量很少
	交通条件	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	交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差
	公用设施条件		公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施
	城镇规划限制		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
	环境质量状况		环境优美, 无污染, 绿化好	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
	景观条件状况		景观条件好	景观条件较较好	景观条件一般	景观条件较差	景观条件差
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个别因素	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
	宗地临街状况		临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街
	土地规划限制		规划对土地利用强度基本无限制	规划对土地利用强度略有限制	规划对土地利用强度有一定限制	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差
	地上建筑物状况		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低
	距商服中心距离		距商服中心距离 <500 米	距商服中心距离 500-800 米	距商服中心距离 800-1000 米	距商服中心距离 1000-1200 米	距商服中心距离 >1200 米
	距对外交通设施距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米
	接近公用设施程度		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 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
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差

表 10-4-7 黄村镇二级科研、教育用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0152	0.0076	0.0000	-0.0077	-0.0153
	商服繁华程度			0.0168	0.0084	0.0000	-0.0085	-0.0169
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0177	0.0089	0.0000	-0.0090	-0.0179
			道路等级	0.0159	0.0080	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0177	0.0089	0.0000	-0.0090	-0.0179
	基础设施状况			0.0179	0.0090	0.0000	-0.0091	-0.0181
	公用设施条件			0.0175	0.0088	0.0000	-0.0088	-0.0176
	城镇规划限制			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0115	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0116
	其他区域因素状况			0.0061	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0061
个别因素	宗地形状			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0063	-0.0125
	宗地面积			0.0118	0.0059	0.0000	-0.0060	-0.0119
	宗地临街状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0109	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	宗地基础设施状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0062	-0.0124
	地上建筑物状况			0.0137	0.0069	0.0000	-0.0069	-0.0138
	距商服中心距离			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0127	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0128
	接近公用设施程度			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0118
	相邻土地利用状况			0.0121	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	其他个别因素状况			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0056	-0.0111
	合 计				0.2958	0.1486	0.0000	-0.1498

表 10-4-8 黄村镇二级文化、体育用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
			道路等级	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	公用设施条件			0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
	城镇规划限制			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063
宗地面积			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120	
宗地临街状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
土地规划限制			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110	
宗地基础设施状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124	
地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139	
距商服中心距离			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129	
接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119	
相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123	
其他个别因素状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111	
合 计				0.3000	0.1504	0.0000	-0.1504	-0.3000

表 10-4-9 黄村镇二级机关团体、医疗卫生、社会福利用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0152	0.0076	0.0000	-0.0077	-0.0153
	商服繁华程度			0.0168	0.0084	0.0000	-0.0085	-0.0169
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0177	0.0089	0.0000	-0.0090	-0.0179
			道路等级	0.0159	0.0080	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0177	0.0089	0.0000	-0.0090	-0.0179
	基础设施状况			0.0179	0.0090	0.0000	-0.0091	-0.0181
	公用设施条件			0.0174	0.0087	0.0000	-0.0088	-0.0176
	城镇规划限制			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0115	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0116
	其他区域因素状况			0.0061	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0061
个别因素	宗地形状			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0063	-0.0125
	宗地面积			0.0118	0.0059	0.0000	-0.0060	-0.0119
	宗地临街状况			0.0132	0.0066	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0108	0.0054	0.0000	-0.0055	-0.0110
	宗地基础设施状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0062	-0.0124
	地上建筑物状况			0.0137	0.0069	0.0000	-0.0069	-0.0138
	距商服中心距离			0.0132	0.0066	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0127	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0128
	接近公用设施程度			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0118
	相邻土地利用状况			0.0121	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	其他个别因素状况			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0056	-0.0111
合 计				0.2954	0.1482	0.0000	-0.1498	-0.2986

表 10-4-10 黄村镇二级公用设施用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
			道路等级	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	公用设施条件			0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
	城镇规划限制			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063
宗地面积			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120	
宗地临街状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
土地规划限制			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110	
宗地基础设施状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124	
地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139	
距商服中心距离			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129	
接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119	
相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123	
其他个别因素状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111	
合 计				0.3000	0.1504	0.0000	-0.1504	-0.3000

表 10-5-1 黄村镇一级公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）宗地地价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	区域在镇区中的位置			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、供水保证率较劣,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、供电保证率较劣,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		>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		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 10-5-2 黄村镇一级公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）宗地地价宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0294	0.0147	0.0000	-0.0147	-0.0294
	流动人口密度			0.0243	0.0122	0.0000	-0.0122	-0.0243
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0184	0.0092	0.0000	-0.0092	-0.0184
			道路等级	0.0166	0.0083	0.0000	-0.0083	-0.0166
		交通便捷程度		0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	基础设施状况			0.0184	0.0092	0.0000	-0.0092	-0.0184
	城镇规划限制			0.0179	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0179
	其他区域因素状况			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
个别因素	宗地地形条件			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地地基条件			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	宗地形状			0.0066	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0066
	宗地面积			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地利用状况			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地基础设施状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街道路等级及通达性			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	临街状况	宽深比		0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
		几面临街		0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	接近交通设施程度			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129
	其他个别因素状况			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	合 计				0.2620	0.1312	0.0000	-0.1312

表 10-5-3 黄村镇二级公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）宗地地价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	区域在镇区中的位置			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		>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		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 10-5-4 黄村镇二级公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）宗地地价宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0294	0.0147	0.0000	-0.0147	-0.0294
	流动人口密度			0.0243	0.0122	0.0000	-0.0122	-0.0243
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0184	0.0092	0.0000	-0.0092	-0.0184
			道路等级	0.0166	0.0083	0.0000	-0.0083	-0.0166
		交通便捷程度			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091
	基础设施状况			0.0184	0.0092	0.0000	-0.0092	-0.0184
	城镇规划限制			0.0179	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0179
	其他区域因素状况			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
个别因素	宗地地形条件			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地地基条件			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	宗地形状			0.0066	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0066
	宗地面积			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地利用状况			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地基础设施状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街道路等级及通达性			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	临街状况	宽深比		0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
		几面临街		0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	接近交通设施程度			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129
	其他个别因素状况			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
合 计				0.2620	0.1312	0.0000	-0.1312	-0.2620

**表 11-1-1 泾县经济开发区（云岭分园）一级商业服务业用地宗地地
价影响因素指标说明表**

指标标准 宗地修正因素				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	一般商业区，客流量一般	一般商业区边缘，客流量较少	远离商业区，客流量很少
	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差	
	城镇规划限制		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	
	环境质量状况		环境优美，无污染，绿化好	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	
	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<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		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		
个别因素	宗地临街状况	所临街道类型		临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街
		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
	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差	
	距对外交通设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 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		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低	
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差	

**表 11-1-2 泾县经济开发区（云岭分园）一级商业服务业用地宗地地
价修正系数表**

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0297	0.0149	0.0000	-0.0149	-0.0297
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0171	0.0086	0.0000	-0.0086	-0.0171
			道路等级	0.0176	0.0088	0.0000	-0.0088	-0.0176
		交通便捷程度		0.0146	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0146
	基础设施状况			0.0159	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0159
	城镇规划限制			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	环境质量状况			0.0152	0.0076	0.0000	-0.0076	-0.0152
	其他区域因素状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
个别因素	距商服中心距离			0.0093	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0093
	宗地地基状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
	宗地形状			0.0127	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0127
	宗地面积			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	宗地利用状况			0.0144	0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0144
	临街状况	所临街道类型		0.0146	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0146
		宽深比		0.0076	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0076
		几面临街		0.0156	0.0078	0.0000	-0.0078	-0.0156
	宗地基础设施状况			0.0159	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0159
	距对外交通设施距离			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	相邻土地利用状况			0.0097	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0097
	土地规划限制			0.0074	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	地上建筑物状况			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	其他个别因素状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
合 计				0.3000	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3000

**表 11-1-3 泾县经济开发区（云岭分园）二级商业服务业用地宗地地
价影响因素指标说明表**

指标标准 宗地修正因素				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	一般商业区，客流量一般	一般商业区边缘，客流量较少	远离商业区，客流量很少
	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差	
	城镇规划限制		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	
	环境质量状况		环境优美，无污染，绿化好	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	
	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500-800 米	距商服中心距离800-1000 米	距商服中心距离1000-1200 米	距商服中心距离>1200 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	
个别因素	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		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	
	宗地临街状况	所临街道类型	临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
		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	
	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差	
	距对外交通设施距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 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		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低		
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

**表 11-1-4 泾县经济开发区（云岭分园）二级商业服务业用地宗地地
价修正系数表**

影响因素				优	较优	一般	较差	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0297	0.0149	0.0000	-0.0149	-0.0297
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0171	0.0086	0.0000	-0.0086	-0.0171
			道路等级	0.0176	0.0088	0.0000	-0.0088	-0.0176
		交通便捷程度		0.0146	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0146
	基础设施状况			0.0159	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0159
	城镇规划限制			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	环境质量状况			0.0152	0.0076	0.0000	-0.0076	-0.0152
	其他区域因素状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
个别因素	距商服中心距离			0.0093	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0093
	宗地地基状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
	宗地形状			0.0127	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0127
	宗地面积			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	宗地利用状况			0.0144	0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0144
	临街状况	所临街道类型		0.0146	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0146
		宽深比		0.0076	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0076
		几面临街		0.0156	0.0078	0.0000	-0.0078	-0.0156
	宗地基础设施状况			0.0159	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0159
	距对外交通设施距离			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	相邻土地利用状况			0.0097	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0097
	土地规划限制			0.0074	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	地上建筑物状况			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	其他个别因素状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
合 计				0.3000	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3000

表 11-2-1 泾县经济开发区（云岭分园）一级居住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				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	生活型与混合型并重	交通型为主为主	
			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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差	
	公用设施条件			公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施	
	城镇规划限制			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	
	环境质量状况			环境优美，无污染，绿化好	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	
	景观条件状况			景观条件好	景观条件较较好	景观条件一般	景观条件较差	景观条件差	
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差	
	个别因素	宗地自然条件			好	较好	一般	较差	差
		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			采光条件好	采光条件较好	采光条件一般	采光条件较差	采光条件差
宗地临街状况			临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街		
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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差		
地上建筑物状况			地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低		
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		
距对外交通设施距离			<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米		
接近公用设施程度			<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 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 11-2-2 泾县经济开发区（云岭分园）一级居住用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然条件			0.0160	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0160
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0153	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0153
			道路等级	0.0159	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0159
		交通便捷程度		0.0160	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0160
	基础设施状况			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	公用设施条件			0.0163	0.0082	0.0000	-0.0082	-0.0163
	城镇规划限制			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	环境质量状况			0.0169	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0169
	景观条件因素			0.0150	0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0150
	其他区域因素状况			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
个别因素	宗地自然条件			0.0100	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0100
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地日照、通风、干湿状况			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地临街状况			0.0103	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0103
	土地规划限制			0.0107	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107
	宗地基础设施状况			0.0106	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0106
	地上建筑物状况			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	距商服中心距离			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	距对外交通设施距离			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	接近公用设施程度			0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
	相邻土地利用状况			0.0137	0.0069	0.0000	-0.0069	-0.0137
	其他个别因素状况			0.0141	0.0071	0.0000	-0.0057	-0.0113
合 计				0.3019	0.1515	0.0000	-0.1501	-0.2991

表 11-2-3 泾县经济开发区（云岭分园）二级居住用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较差	劣	
宗地修正因素									
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	生活型与混合型并重	交通型为主为主	
			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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差	
	公用设施条件			公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施	
	城镇规划限制			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	
	环境质量状况			环境优美，无污染，绿化好	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	
	景观条件状况			景观条件好	景观条件较较好	景观条件一般	景观条件较差	景观条件差	
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差	
	个别因素	宗地自然条件			好	较好	一般	较差	差
		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			采光条件好	采光条件较好	采光条件一般	采光条件较差	采光条件差
宗地临街状况			临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街		
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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差		
地上建筑物状况			地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低		
距商服中心距离			距商服中心距离<500 米	距商服中心距离500-800 米	距商服中心距离800-1000 米	距商服中心距离1000-1200 米	距商服中心距离>1200 米		
距对外交通设施距离			<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米		
接近公用设施程度			<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 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 11-2-4 泾县经济开发区（云岭分园）二级居住用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然条件			0.0160	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0160
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0153	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0153
			道路等级	0.0159	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0159
		交通便捷程度		0.0160	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0160
	基础设施状况			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	公用设施条件			0.0163	0.0082	0.0000	-0.0082	-0.0163
	城镇规划限制			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	环境质量状况			0.0169	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0169
	景观条件因素			0.0150	0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0150
	其他区域因素状况			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
个别因素	宗地自然条件			0.0100	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0100
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地日照、通风、干湿状况			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地临街状况			0.0103	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0103
	土地规划限制			0.0107	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107
	宗地基础设施状况			0.0106	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0106
	地上建筑物状况			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	距商服中心距离			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	距对外交通设施距离			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	接近公用设施程度			0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
	相邻土地利用状况			0.0137	0.0069	0.0000	-0.0069	-0.0137
	其他个别因素状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
合 计				0.3001	0.1506	0.0000	-0.1506	-0.3001

**表 11-3-1 泾县经济开发区（云岭分园）一级工矿、仓储用地宗地地
价影响因素指标说明表**

指标标准				优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素								
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	交通型为主	交通型与混合型并重	混合型为主	混合型与生活型并重	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差	
	环境质量状况		环境优美，无污染，绿化好	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	
	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	地开略有起伏，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	
	产业集聚及配套状况		工业区成熟度高，积聚及配套程度高	工业区成熟度较高，积聚及配套程度较高	工业区成熟度一般，积聚及配套程度一般	工业区成熟度较低。企业零星分布且关联性小	工业区成熟度低。企业零星分布，无关联性	
	城镇规划限制		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	宗地位置		在工业聚集区中心	在工业聚集区内	在工业聚集区边缘	接近工业聚集区	远离工业聚集区
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		
宗地临街状况		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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差		
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		
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		
距对外交通设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米		
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 11-3-2 泾县经济开发区（云岭分园）一级工矿用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0209	0.0105	0.0000	-0.0103	-0.0205
			道路等级	0.0187	0.0094	0.0000	-0.0092	-0.0184
		交通便捷程度		0.0210	0.0105	0.0000	-0.0104	-0.0207
	基础设施状况			0.0205	0.0103	0.0000	-0.0101	-0.0201
	环境质量状况			0.0213	0.0107	0.0000	-0.0105	-0.0210
	自然条件			0.0196	0.0098	0.0000	-0.0097	-0.0193
	产业集聚及配套状况			0.0206	0.0103	0.0000	-0.0102	-0.0203
	城镇规划限制			0.0210	0.0105	0.0000	-0.0104	-0.0207
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0069
个别因素	宗地位置			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地地基状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地形状			0.0140	0.0070	0.0000	-0.0069	-0.0137
	宗地面积			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地临街状况			0.0137	0.0069	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地基础设施状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0066	-0.0132
	宗地利用状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0065	-0.0130
	土地规划限制			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0067	-0.0133
	距对外交通设施距离			0.0137	0.0069	0.0000	-0.0067	-0.0134
	其他个别因素状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0060	-0.0120
合 计				0.3028	0.1519	0.0000	-0.1491	-0.2972

表 11-3-3 泾县经济开发区（云岭分园）一级储备库用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0209	0.0105	0.0000	-0.0103	-0.0205
			道路等级	0.0187	0.0094	0.0000	-0.0092	-0.0184
		交通便捷程度		0.0210	0.0105	0.0000	-0.0104	-0.0207
	基础设施状况			0.0205	0.0103	0.0000	-0.0101	-0.0201
	环境质量状况			0.0213	0.0107	0.0000	-0.0105	-0.0210
	自然条件			0.0196	0.0098	0.0000	-0.0097	-0.0193
	产业集聚及配套状况			0.0206	0.0103	0.0000	-0.0102	-0.0203
	城镇规划限制			0.0210	0.0105	0.0000	-0.0104	-0.0207
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0069
个别因素	宗地位置			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地地基状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地形状			0.0140	0.0070	0.0000	-0.0069	-0.0137
	宗地面积			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地临街状况			0.0137	0.0069	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地基础设施状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0066	-0.0132
	宗地利用状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0065	-0.0130
	土地规划限制			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0067	-0.0133
	距对外交通设施距离			0.0137	0.0069	0.0000	-0.0067	-0.0134
	其他个别因素状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0060	-0.0120
合 计				0.3028	0.1519	0.0000	-0.1491	-0.2972

表 11-3-4 泾县经济开发区（云岭分园）一级物流仓储用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

**表 11-3-5 泾县经济开发区（云岭分园）二级工矿、仓储用地宗地地
价影响因素指标说明表**

指标标准				优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素								
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	交通型为主	交通型与混合型并重	混合型为主	混合型与生活型并重	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差	
	环境质量状况		环境优美，无污染，绿化好	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	
	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	地开略有起伏，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	
	产业集聚及配套状况		工业区成熟度高，积聚及配套程度高	工业区成熟度较高，积聚及配套程度较高	工业区成熟度一般，积聚及配套程度一般	工业区成熟度较低。企业零星分布且关联性小	工业区成熟度低。企业零星分布，无关联性	
	城镇规划限制		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	宗地位置		在工业聚集区中心	在工业聚集区内	在工业聚集区边缘	接近工业聚集区	远离工业聚集区
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		
宗地临街状况		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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差		
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		
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		
距对外交通设施距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米		
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 11-3-6 泾县经济开发区（云岭分园）二级工矿用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0209	0.0105	0.0000	-0.0103	-0.0205
			道路等级	0.0188	0.0094	0.0000	-0.0092	-0.0184
		交通便捷程度		0.0211	0.0106	0.0000	-0.0103	-0.0206
	基础设施状况			0.0205	0.0103	0.0000	-0.0101	-0.0201
	环境质量状况			0.0214	0.0107	0.0000	-0.0105	-0.0209
	自然条件			0.0196	0.0098	0.0000	-0.0096	-0.0192
	产业集聚及配套状况			0.0206	0.0103	0.0000	-0.0101	-0.0202
	城镇规划限制			0.0211	0.0106	0.0000	-0.0103	-0.0206
	其他区域因素状况			0.0071	0.0036	0.0000	-0.0035	-0.0069
个别因素	宗地位置			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地地基状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地形状			0.0140	0.0070	0.0000	-0.0069	-0.0137
	宗地面积			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地临街状况			0.0137	0.0069	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地基础设施状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0066	-0.0132
	宗地利用状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0065	-0.0130
	土地规划限制			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0067	-0.0133
	距对外交通设施距离			0.0137	0.0069	0.0000	-0.0067	-0.0134
	其他个别因素状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0060	-0.0120
合 计				0.3033	0.1522	0.0000	-0.1487	-0.2967

表 11-3-7 泾县经济开发区（云岭分园）二级储备库用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0209	0.0105	0.0000	-0.0103	-0.0205
			道路等级	0.0188	0.0094	0.0000	-0.0092	-0.0184
		交通便捷程度		0.0211	0.0106	0.0000	-0.0103	-0.0206
	基础设施状况			0.0205	0.0103	0.0000	-0.0101	-0.0201
	环境质量状况			0.0214	0.0107	0.0000	-0.0105	-0.0209
	自然条件			0.0196	0.0098	0.0000	-0.0096	-0.0192
	产业集聚及配套状况			0.0206	0.0103	0.0000	-0.0101	-0.0202
	城镇规划限制			0.0211	0.0106	0.0000	-0.0103	-0.0206
	其他区域因素状况			0.0071	0.0036	0.0000	-0.0035	-0.0069
个别因素	宗地位置			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地地基状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地形状			0.0140	0.0070	0.0000	-0.0069	-0.0137
	宗地面积			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地临街状况			0.0137	0.0069	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地基础设施状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0066	-0.0132
	宗地利用状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0065	-0.0130
	土地规划限制			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0067	-0.0133
	距对外交通设施距离			0.0137	0.0069	0.0000	-0.0067	-0.0134
	其他个别因素状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0060	-0.0120
合 计				0.3033	0.1522	0.0000	-0.1487	-0.2967

表 11-3-8 泾县经济开发区（云岭分园）二级物流仓储用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

**表 11-4-1 泾县经济开发区（云岭分园）一级公共管理与公共服务、
公用设施用地宗地地价影响因素指标说明表**

指标标准			优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素							
区域因素	区域在镇区中的位置		处于镇区中心	处于镇区中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	远离商业区
	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	一般商业区，客流量一般	一般商业区边缘，客流量较少	远离商业区，客流量很少
	交通条件	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	交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	公用设施条件		公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施
	城镇规划限制		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
	环境质量状况		环境优美，无污染，绿化好	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
	景观条件状况		景观条件好	景观条件较较好	景观条件一般	景观条件较差	景观条件差
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个别因素	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
	宗地临街状况		临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街
	土地规划限制		规划对土地利用强度基本无限制	规划对土地利用强度略有限制	规划对土地利用强度有一定限制	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	地上建筑物状况		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低
	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
	距对外交通设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米
	接近公用设施程度		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米
	相邻土地利用状况		商服	商住	住宅	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 11-4-2 泾县经济开发区（云岭分园）一级科研、教育用地宗地地
价修正系数表**

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
			道路等级	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	公用设施条件			0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
	城镇规划限制			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063
宗地面积			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120	
宗地临街状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
土地规划限制			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110	
宗地基础设施状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124	
地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139	
距商服中心距离			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129	
接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119	
相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123	
其他个别因素状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111	
合 计				0.3000	0.1504	0.0000	-0.1504	-0.3000

**表 11-4-3 泾县经济开发区（云岭分园）一级文化、体育用地宗地地
价修正系数表**

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
			道路等级	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	公用设施条件			0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
	城镇规划限制			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063
宗地面积			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120	
宗地临街状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
土地规划限制			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110	
宗地基础设施状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124	
地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139	
距商服中心距离			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129	
接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119	
相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123	
其他个别因素状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111	
合 计				0.3000	0.1504	0.0000	-0.1504	-0.3000

**表 11-4-4 泾县经济开发区（云岭分园）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				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
			道路等级	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	公用设施条件			0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
	城镇规划限制			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063
宗地面积			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120	
宗地临街状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
土地规划限制			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110	
宗地基础设施状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124	
地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139	
距商服中心距离			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129	
接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119	
相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123	
其他个别因素状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111	
合 计				0.3000	0.1504	0.0000	-0.1504	-0.3000

表 11-4-5 泾县经济开发区（云岭分园）一级公用设施用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
			道路等级	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	公用设施条件			0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
	城镇规划限制			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063
宗地面积			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120	
宗地临街状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
土地规划限制			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110	
宗地基础设施状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124	
地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139	
距商服中心距离			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129	
接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119	
相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123	
其他个别因素状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111	
合 计				0.3000	0.1504	0.0000	-0.1504	-0.3000

表 11-4-6 泾县经济开发区（云岭分园）二级公共管理与公共服务用地、公用设施宗地地价影响因素指标说明表

指标标准			优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素							
区域因素	区域在镇区中的位置		处于镇区中心	处于镇区中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	远离商业区
	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	一般商业区，客流量一般	一般商业区边缘，客流量较少	远离商业区，客流量很少
	交通条件	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	交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	公用设施条件		公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施
	城镇规划限制		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
	环境质量状况		环境优美，无污染，绿化好	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
	景观条件状况		景观条件好	景观条件较较好	景观条件一般	景观条件较差	景观条件差
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个别因素	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
	宗地临街状况		临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街
	土地规划限制		规划对土地利用强度基本无限制	规划对土地利用强度略有限制	规划对土地利用强度有一定限制	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	地上建筑物状况		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低
	距商服中心距离		距商服中心距离<500 米	距商服中心距离500-800 米	距商服中心距离800-1000 米	距商服中心距离1000-1200 米	距商服中心距离>1200 米
	距对外交通设施距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米
	接近公用设施程度		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 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
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差

**表 11-4-7 泾县经济开发区（云岭分园）二级科研、教育用地 宗地
地价修正系数表**

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0155	0.0078	0.0000	-0.0077	-0.0153
	商服繁华程度			0.0171	0.0086	0.0000	-0.0085	-0.0169
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0181	0.0091	0.0000	-0.0090	-0.0179
			道路等级	0.0162	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0181	0.0091	0.0000	-0.0090	-0.0179
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0181
	公用设施条件			0.0178	0.0089	0.0000	-0.0088	-0.0176
	城镇规划限制			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0118	0.0059	0.0000	-0.0058	-0.0116
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0061
个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0125
	宗地面积			0.0121	0.0061	0.0000	-0.0060	-0.0119
	宗地临街状况			0.0135	0.0068	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0055	-0.0110
	宗地基础设施状况			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124
	地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0069	-0.0138
	距商服中心距离			0.0135	0.0068	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0064	-0.0128
	接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0059	-0.0118
	相邻土地利用状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0061	-0.0122
	其他个别因素状况			0.0112	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
合 计				0.3016	0.1515	0.0000	-0.1498	-0.2986

**表 11-4-8 泾县经济开发区（云岭分园）二级文化、体育用地 宗地
地价修正系数表**

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0155	0.0078	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0171	0.0086	0.0000	-0.0085	-0.0169
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0181	0.0091	0.0000	-0.0090	-0.0179
			道路等级	0.0162	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0181	0.0091	0.0000	-0.0090	-0.0179
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0181
	公用设施条件			0.0178	0.0089	0.0000	-0.0088	-0.0176
	城镇规划限制			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0118	0.0059	0.0000	-0.0058	-0.0116
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0061
	个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063
宗地面积			0.0121	0.0061	0.0000	-0.0060	-0.0119	
宗地临街状况			0.0135	0.0068	0.0000	-0.0067	-0.0134	
土地规划限制			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0055	-0.0110	
宗地基础设施状况			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124	
地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0069	-0.0138	
距商服中心距离			0.0135	0.0068	0.0000	-0.0067	-0.0134	
距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0064	-0.0128	
接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0059	-0.0118	
相邻土地利用状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0061	-0.0122	
其他个别因素状况			0.0112	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111	
合 计				0.3016	0.1515	0.0000	-0.1498	-0.2987

**表 11-4-9 泾县经济开发区（云岭分园）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				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0152	0.0076	0.0000	-0.0076	-0.0152
	商服繁华程度			0.0168	0.0084	0.0000	-0.0084	-0.0168
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
			道路等级	0.0159	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0159
		交通便捷程度		0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
	基础设施状况			0.0179	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0179
	公用设施条件			0.0175	0.0088	0.0000	-0.0088	-0.0175
	城镇规划限制			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	环境质量状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	景观条件因素			0.0115	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0115
	其他区域因素状况			0.0061	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0061
	个别因素	宗地形状			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062
宗地面积			0.0118	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0118	
宗地临街状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133	
土地规划限制			0.0109	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0109	
宗地基础设施状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122	
地上建筑物状况			0.0137	0.0069	0.0000	-0.0069	-0.0137	
距商服中心距离			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133	
距对外交通设施距离			0.0127	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0127	
接近公用设施程度			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117	
相邻土地利用状况			0.0121	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0121	
其他个别因素状况			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110	
合 计				0.2958	0.1486	0.0000	-0.1486	-0.2958

表 11-4-10 泾县经济开发区（云岭分园）二级公用设施用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
			道路等级	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	公用设施条件			0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
	城镇规划限制			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063
宗地面积			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120	
宗地临街状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
土地规划限制			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110	
宗地基础设施状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124	
地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139	
距商服中心距离			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129	
接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119	
相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123	
其他个别因素状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111	
合 计				0.3000	0.1504	0.0000	-0.1504	-0.3000

**表 11-5-1 泾县经济开发区（云岭分园）一级公用设施营业网点用地
I（零售加油、加气、充换电站）宗地地价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	区域在镇区中的位置		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	>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	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 11-5-2 泾县经济开发区（云岭分园）一级公用设施营业网点用地
I（零售加油、加气、充换电站）宗地地价宗地地价修正系数表**

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0294	0.0147	0.0000	-0.0147	-0.0294
	流动人口密度			0.0243	0.0122	0.0000	-0.0122	-0.0243
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0184	0.0092	0.0000	-0.0092	-0.0184
			道路等级	0.0166	0.0083	0.0000	-0.0083	-0.0166
		交通便捷程度			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091
	基础设施状况			0.0184	0.0092	0.0000	-0.0092	-0.0184
	城镇规划限制			0.0179	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0179
	其他区域因素状况			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
个别因素	宗地地形条件			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地地基条件			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	宗地形状			0.0066	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0066
	宗地面积			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地利用状况			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地基础设施状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街道路等级及通达性			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	临街状况	宽深比		0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
		几面临街		0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	接近交通设施程度			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129
	其他个别因素状况			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
合 计				0.2620	0.1312	0.0000	-0.1312	-0.2620

**表 11-5-3 泾县经济开发区（云岭分园）二级公用设施营业网点用地
I（零售加油、加气、充换电站）宗地地价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	区域在镇区中的位置		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	>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	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 11-5-4 泾县经济开发区（云岭分园）二级公用设施营业网点用地
I（零售加油、加气、充换电站）宗地地价宗地地价修正系数表**

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0294	0.0147	0.0000	-0.0147	-0.0294
	流动人口密度			0.0243	0.0122	0.0000	-0.0122	-0.0243
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0184	0.0092	0.0000	-0.0092	-0.0184
			道路等级	0.0166	0.0083	0.0000	-0.0083	-0.0166
		交通便捷程度			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091
	基础设施状况			0.0184	0.0092	0.0000	-0.0092	-0.0184
	城镇规划限制			0.0179	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0179
	其他区域因素状况			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
个别因素	宗地地形条件			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地地基条件			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	宗地形状			0.0066	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0066
	宗地面积			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地利用状况			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地基础设施状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街道路等级及通达性			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	临街状况	宽深比		0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
		几面临街		0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	接近交通设施程度			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129
	其他个别因素状况			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
合 计				0.2620	0.1312	0.0000	-0.1312	-0.2620

表 12-1-1 蔡村基地一级商业服务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				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	一般商业区, 客流量一般	一般商业区边缘, 客流量较少	远离商业区, 客流量很少
	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	城镇规划限制		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	
	环境质量状况		环境优美, 无污染, 绿化好	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	
	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<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		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		
个别因素	宗地临街状况	所临街道类型	临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
		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	
	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	距对外交通设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 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		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低	
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差	

表 12-1-2 蔡村基地一级商业服务业用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0297	0.0149	0.0000	-0.0149	-0.0297
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0171	0.0086	0.0000	-0.0086	-0.0171
			道路等级	0.0176	0.0088	0.0000	-0.0088	-0.0176
		交通便捷程度		0.0146	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0146
	基础设施状况			0.0159	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0159
	城镇规划限制			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	环境质量状况			0.0152	0.0076	0.0000	-0.0076	-0.0152
	其他区域因素状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
个别因素	距商服中心距离			0.0093	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0093
	宗地地基状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
	宗地形状			0.0127	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0127
	宗地面积			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	宗地利用状况			0.0144	0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0144
	临街状况	所临街道类型		0.0146	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0146
		宽深比		0.0076	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0076
		几面临街		0.0156	0.0078	0.0000	-0.0078	-0.0156
	宗地基础设施状况			0.0159	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0159
	距对外交通设施距离			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	相邻土地利用状况			0.0097	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0097
	土地规划限制			0.0074	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	地上建筑物状况			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	其他个别因素状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
合 计				0.3000	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3000

表 12-2-1 蔡村基地一级居住用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较差	劣	
宗地修正因素									
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	生活型与混合型并重	交通型为主为主	
			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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差	
	公用设施条件			公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施	
	城镇规划限制			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	
	环境质量状况			环境优美，无污染，绿化好	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	
	景观条件状况			景观条件好	景观条件较较好	景观条件一般	景观条件较差	景观条件差	
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差	
	个别因素	宗地自然条件			好	较好	一般	较差	差
		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			采光条件好	采光条件较好	采光条件一般	采光条件较差	采光条件差
宗地临街状况			临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街		
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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差		
地上建筑物状况			地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低		
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		
距对外交通设施距离			<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米		
接近公用设施程度			<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 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 12-2-2 蔡村基地一级居住用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然条件			0.0160	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0160
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0153	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0153
			道路等级	0.0159	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0159
		交通便捷程度		0.0160	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0160
	基础设施状况			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	公用设施条件			0.0163	0.0082	0.0000	-0.0082	-0.0163
	城镇规划限制			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	环境质量状况			0.0169	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0169
	景观条件因素			0.0150	0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0150
	其他区域因素状况			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
个别因素	宗地自然条件			0.0100	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0100
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地日照、通风、干湿状况			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地临街状况			0.0103	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0103
	土地规划限制			0.0107	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107
	宗地基础设施状况			0.0106	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0106
	地上建筑物状况			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	距商服中心距离			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	距对外交通设施距离			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	接近公用设施程度			0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
	相邻土地利用状况			0.0137	0.0069	0.0000	-0.0069	-0.0137
	其他个别因素状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
	合 计				0.3001	0.1506	0.0000	-0.1506

表 12-3-1 蔡村基地一级工矿、仓储用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较差	劣
宗地修正因素								
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	交通型为主	交通型与混合型并重	混合型为主	混合型与生活型并重	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差	
	环境质量状况		环境优美，无污染，绿化好	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	
	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	地开略有起伏，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	
	产业集聚及配套状况		工业区成熟度高，积聚及配套程度高	工业区成熟度较高，积聚及配套程度较高	工业区成熟度一般，积聚及配套程度一般	工业区成熟度较低。企业零星分布且关联性小	工业区成熟度低。企业零星分布，无关联性	
	城镇规划限制		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	宗地位置		在工业聚集区中心	在工业聚集区内	在工业聚集区边缘	接近工业聚集区	远离工业聚集区
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		
宗地临街状况		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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差		
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		
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		
距对外交通设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米		
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 12-3-2 蔡村基地一级工矿用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0209	0.0105	0.0000	-0.0103	-0.0205
			道路等级	0.0187	0.0094	0.0000	-0.0092	-0.0184
		交通便捷程度		0.0210	0.0105	0.0000	-0.0104	-0.0207
	基础设施状况			0.0205	0.0103	0.0000	-0.0101	-0.0201
	环境质量状况			0.0213	0.0107	0.0000	-0.0105	-0.0210
	自然条件			0.0196	0.0098	0.0000	-0.0097	-0.0193
	产业集聚及配套状况			0.0206	0.0103	0.0000	-0.0102	-0.0203
	城镇规划限制			0.0210	0.0105	0.0000	-0.0104	-0.0207
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0069
	个别因素	宗地位置			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0060
宗地地基状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0060	-0.0120	
宗地形状			0.0140	0.0070	0.0000	-0.0069	-0.0137	
宗地面积			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0067	-0.0133	
宗地临街状况			0.0137	0.0069	0.0000	-0.0067	-0.0134	
宗地基础设施状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0066	-0.0132	
宗地利用状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0065	-0.0130	
土地规划限制			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0067	-0.0133	
距对外交通设施距离			0.0137	0.0069	0.0000	-0.0067	-0.0134	
其他个别因素状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0060	-0.0120	
合 计				0.3028	0.1519	0.0000	-0.1491	-0.2972

表 12-3-3 蔡村基地一级储备库用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0209	0.0105	0.0000	-0.0103	-0.0205
			道路等级	0.0187	0.0094	0.0000	-0.0092	-0.0184
		交通便捷程度		0.0210	0.0105	0.0000	-0.0104	-0.0207
	基础设施状况			0.0205	0.0103	0.0000	-0.0101	-0.0201
	环境质量状况			0.0213	0.0107	0.0000	-0.0105	-0.0210
	自然条件			0.0196	0.0098	0.0000	-0.0097	-0.0193
	产业集聚及配套状况			0.0206	0.0103	0.0000	-0.0102	-0.0203
	城镇规划限制			0.0210	0.0105	0.0000	-0.0104	-0.0207
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0069
个别因素	宗地位置			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地地基状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地形状			0.0140	0.0070	0.0000	-0.0069	-0.0137
	宗地面积			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地临街状况			0.0137	0.0069	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地基础设施状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0066	-0.0132
	宗地利用状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0065	-0.0130
	土地规划限制			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0067	-0.0133
	距对外交通设施距离			0.0137	0.0069	0.0000	-0.0067	-0.0134
	其他个别因素状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0060	-0.0120
合 计				0.3028	0.1519	0.0000	-0.1491	-0.2972

表 12-3-4 蔡村基地一级物流仓储用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
			道路等级	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		交通便捷程度		0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
	环境质量状况			0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	自然条件			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	产业集聚及配套状况			0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	城镇规划限制			0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	其他区域因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地位置			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地形状			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地面积			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	土地规划限制			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	其他个别因素状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
合 计				0.3003	0.1505	0.0000	-0.1505	-0.3003

**表 12-4-1 蔡村基地一级公共管理与公共服务、公用设施用地宗地地
价影响因素指标说明表**

指标标准 宗地修正因素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置		处于镇区中心	处于镇区中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	远离商业区
	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	一般商业区，客流量一般	一般商业区边缘，客流量较少	远离商业区，客流量很少
	交通条件	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	交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	公用设施条件		公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施
	城镇规划限制		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
	环境质量状况		环境优美，无污染，绿化好	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
	景观条件状况		景观条件好	景观条件较较好	景观条件一般	景观条件较差	景观条件差
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个别因素	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
	宗地临街状况		临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街
	土地规划限制		规划对土地利用强度基本无限制	规划对土地利用强度略有限制	规划对土地利用强度有一定限制	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	地上建筑物状况		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低
	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
	距对外交通设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米
	接近公用设施程度		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米
	相邻土地利用状况		商服	商住	住宅	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 12-4-2 蔡村基地一级科研、教育用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0155	0.0078	0.0000	-0.0077	-0.0153
	商服繁华程度			0.0171	0.0086	0.0000	-0.0085	-0.0169
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0181	0.0091	0.0000	-0.0090	-0.0179
			道路等级	0.0162	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0181	0.0091	0.0000	-0.0090	-0.0179
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0181
	公用设施条件			0.0178	0.0089	0.0000	-0.0088	-0.0176
	城镇规划限制			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0118	0.0059	0.0000	-0.0058	-0.0116
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0061
个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0125
	宗地面积			0.0121	0.0061	0.0000	-0.0060	-0.0119
	宗地临街状况			0.0135	0.0068	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0055	-0.0110
	宗地基础设施状况			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124
	地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0069	-0.0138
	距商服中心距离			0.0135	0.0068	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0064	-0.0128
	接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0059	-0.0118
	相邻土地利用状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0061	-0.0122
	其他个别因素状况			0.0112	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
合 计				0.3016	0.1515	0.0000	-0.1498	-0.2986

表 12-4-3 蔡村基地一级文化、体育用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0155	0.0078	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0171	0.0086	0.0000	-0.0085	-0.0169
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0181	0.0091	0.0000	-0.0090	-0.0179
			道路等级	0.0162	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0181	0.0091	0.0000	-0.0090	-0.0179
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0181
	公用设施条件			0.0178	0.0089	0.0000	-0.0088	-0.0176
	城镇规划限制			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0118	0.0059	0.0000	-0.0058	-0.0116
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0061
	个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063
宗地面积			0.0121	0.0061	0.0000	-0.0060	-0.0119	
宗地临街状况			0.0135	0.0068	0.0000	-0.0067	-0.0134	
土地规划限制			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0055	-0.0110	
宗地基础设施状况			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124	
地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0069	-0.0138	
距商服中心距离			0.0135	0.0068	0.0000	-0.0067	-0.0134	
距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0064	-0.0128	
接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0059	-0.0118	
相邻土地利用状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0061	-0.0122	
其他个别因素状况			0.0112	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111	
合 计				0.3016	0.1515	0.0000	-0.1498	-0.2987

**表 12-4-4 蔡村基地一级机关团体、医疗卫生、社会福利用地宗地地
价修正系数表**

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0152	0.0076	0.0000	-0.0076	-0.0152
	商服繁华程度			0.0168	0.0084	0.0000	-0.0084	-0.0168
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
			道路等级	0.0159	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0159
		交通便捷程度		0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
	基础设施状况			0.0179	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0179
	公用设施条件			0.0175	0.0088	0.0000	-0.0088	-0.0175
	城镇规划限制			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	环境质量状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	景观条件因素			0.0115	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0115
	其他区域因素状况			0.0061	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0061
	个别因素	宗地形状			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062
宗地面积			0.0118	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0118	
宗地临街状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133	
土地规划限制			0.0109	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0109	
宗地基础设施状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122	
地上建筑物状况			0.0137	0.0069	0.0000	-0.0069	-0.0137	
距商服中心距离			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133	
距对外交通设施距离			0.0127	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0127	
接近公用设施程度			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117	
相邻土地利用状况			0.0121	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0121	
其他个别因素状况			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110	
合 计				0.2958	0.1486	0.0000	-0.1486	-0.2958

表 12-4-5 蔡村基地一级公用设施用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
			道路等级	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
		交通便捷程度		0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	公用设施条件			0.0177	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
	城镇规划限制			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	景观条件因素			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	个别因素	宗地形状			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063
宗地面积			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120	
宗地临街状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
土地规划限制			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110	
宗地基础设施状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124	
地上建筑物状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139	
距商服中心距离			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	
距对外交通设施距离			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129	
接近公用设施程度			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119	
相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123	
其他个别因素状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111	
合 计				0.3000	0.1504	0.0000	-0.1504	-0.3000

表 12-5-1 蔡村基地一级公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）宗地地价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	区域在镇区中的位置		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	>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	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 12-5-2 蔡村基地一级公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）宗地地价宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0294	0.0147	0.0000	-0.0147	-0.0294
	流动人口密度			0.0243	0.0122	0.0000	-0.0122	-0.0243
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0184	0.0092	0.0000	-0.0092	-0.0184
			道路等级	0.0166	0.0083	0.0000	-0.0083	-0.0166
		交通便捷程度			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0091
	基础设施状况			0.0184	0.0092	0.0000	-0.0092	-0.0184
	城镇规划限制			0.0179	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0179
	其他区域因素状况			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
个别因素	宗地地形条件			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地地基条件			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	宗地形状			0.0066	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0066
	宗地面积			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地利用状况			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地基础设施状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地临街道路等级及通达性			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	临街状况	宽深比		0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
		几面临街		0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	接近交通设施程度			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地规划限制			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129
	其他个别因素状况			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
合 计				0.2620	0.1312	0.0000	-0.1312	-0.2620