**沈阳市城区国有土地级别**

**基准地价系数修正表及指标说明表**

# 一**级商业宗地地价修正系数说明表**

| 因素名称 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 商服繁华状况 | 位于市级商服中心区核心范围内，紧邻主要商业街，周围有众多主要商服设施，繁华度高 | 位于市级商服中心区核心范围外较繁华处，紧邻主要商街,繁华度较高 | 位于市级商服中心区边缘，紧邻主要商业街，周围有一定数量的商服设施，繁华度一般 | 位于市级商服中心区边缘，不临主要商业街，周围商服设施较少，繁华度较低 | 位于市级商服中心区边缘，不临主要商业街，距离主要商服设施较远，繁华度低 |
| 商务集聚程度 | 商务设施多，已形成密集高级商务群 | 高级商务群周边，集聚度较高 | 有一定数量的商务设施，集聚度一般 | 商务设施数量较少，小区域聚集 | 商务设施数量少，分布分散，无集聚效应。 |
| 人口状况 | 人口稠密，人流量大，消费能力强 | 人口较稠密，人流量较大，消费能力较强 | 人口密度和人流量一般，消费能力适中 | 人口密度和人流量略低于区域平均水平，消费能力较差 | 人口密度低且人流量明显低于区域平均水平，消费能力差 |
| 路网状况 | 路网稠密，毗邻主干道，直接进出主干道各方向均便利，不受交通限行管制等因素影响 | 路网较密，毗邻次干道，与主干道距离近，进出主干道较便利，不受交通限行管制等因素影响 | 路网密度一般，毗邻次干道，与主干道有一定距离，基本不受交通限行管制等因素影响 | 毗邻支路，与主、次干道有一定距离，交通限行管制等因素有一定影响 | 毗邻巷道，与支路有一定距离，与主、次干道距离远，受交通限行管制等因素影响较大 |
| 对外交通状况 | 距火车站、长途客运站行车距离<1000米 | 距火车站、长途客运站行车距离1000米～2000米 | 距火车站、长途客运站行车距离2000米～3500米 | 距火车站、长途客运站行车距离3500米～4000米 | 距火车站、长途客运站行车距离>4000米 |
| 公交状况 | 步行距离100米内有10条以上公交线路的站点 | 步行距离100米内有5条以上公交线路的站点 | 步行距离200米内有5条以上公交线路的站点 | 步行距离200米内有公交站点 | 公交站点步行距离>200米 |
| 地铁状况 | 步行距离300米内有2条以上地铁线路站点 | 步行距离300米内有地铁站点 | 步行距离500米内有地铁站点 | 步行距离800米内有地铁站点 | 地铁站点步行距离>800米 |
| 公用及基础设施完备状况 | 各项基础设施保障率高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件好 | 各项基础设施保障率高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件较好 | 各项基础设施保障率高；公共设施较完备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般 | 各项基础设施保障率较高；公共设施综合条件略低于区域平均水平 | 各项基础设施保障率一般；公共设施综合条件明显低于区域平均水平 |
| 临街状况 | 两面以上临街，其中至少一面临主要商业街 | 一面临主要商业街 | 不临主要商业街但二面以上临次要街道 | 一面临次要街道 | 临支路 |
| 临街宽度和深度 | 临街宽度大、宽深比有利于商业经营 | 临街宽度较大、宽深比较有利于商业经营 | 临街宽度一般、宽深比对商业经营基本无影响 | 临街宽度较窄、宽深比较不利于商业经营 | 临街宽度明显低于所临街道平均水平、宽深比不利于商业经营 |
| 宗地形状 | 宗地形状规则、可实现充分利用，有利于设计和实施建筑方案 | 宗地形状较规则、对土地利用及设计和实施建筑方案较有利 | 宗地形状对土地利用及设计和实施建筑方案无不利影响 | 宗地形状不规则，对土地利用及设计和实施建筑方案有一定影响 | 宗地形状不规则，不利于土地利用及设计和实施建筑方案 |

一级商业宗地地价修正系数表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 商服繁华状况 | 2.07% | 1.04% | 0.00% | -1.04% | -2.07% |
| 商务集聚程度 | 1.29% | 0.65% | 0.00% | -0.65% | -1.29% |
| 人口状况 | 1.25% | 0.63% | 0.00% | -0.63% | -1.25% |
| 路网状况 | 1.12% | 0.56% | 0.00% | -0.56% | -1.12% |
| 对外交通状况 | 0.67% | 0.34% | 0.00% | -0.34% | -0.67% |
| 公交状况 | 0.67% | 0.34% | 0.00% | -0.34% | -0.67% |
| 地铁状况 | 0.71% | 0.36% | 0.00% | -0.36% | -0.71% |
| 公用及基础设施完备状况 | 1.53% | 0.77% | 0.00% | -0.77% | -1.53% |
| 临街状况 | 1.36% | 0.68% | 0.00% | -0.68% | -1.36% |
| 临街宽度和深度 | 1.25% | 0.63% | 0.00% | -0.63% | -1.25% |
| 宗地形状 | 1.08% | 0.54% | 0.00% | -0.54% | -1.08% |

# 二级商业宗地地价修正系数说明表

| 因素名称 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 商服繁华状况 | 位于区级商服中心范围内，紧邻主要商业街，周围有众多商服设施，繁华度高 | 紧邻区级商服中心区，周围商服设施较多，繁华度较高 | 距区级商服中心距离500米～1000米，周围有一定数量的商服设施，繁华度一般 | 距区级商服中心距离1000米～1500米，周围商服设施较少，繁华度较低 | 距区级商服中心距离> 1500米，且周围商服设施稀少，繁华度低 |
| 商务集聚程度 | 商务设施多，已形成密集高级商务群 | 高级商务群周边，集聚度较高 | 有一定数量的商务设施，集聚度一般 | 商务设施数量较少，小区域聚集 | 商务设施数量少，分布分散，无集聚效应 |
| 人口状况 | 人口稠密，人流量大，消费能力强 | 人口较稠密，人流量较大，消费能力较强 | 人口密度和人流量一般，消费能力适中 | 人口密度和人流量略低于区域平均水平，消费能力较差 | 人口密度低和人流量明显低于区域平均水平，消费能力差 |
| 路网状况 | 路网稠密，毗邻主干道，直接进出主干道各方向均便利，不受交通限行管制等因素影响 | 路网较密，毗邻次干道，与主干道距离近，进出主干道较便利，不受交通限行管制等因素影响 | 路网密度一般，毗邻次干道，与主干道有一定距离，基本不受交通限行管制等因素影响 | 毗邻支路，与主、次干道有一定距离，交通限行管制等因素有一定影响 | 毗邻巷道，与支路有一定距离，与主、次干道距离远，受交通限行管制等因素影响较大 |
| 对外交通状况 | 距火车站、长途客运站行车距离<1000米 | 距火车站、长途客运站行车距离1000米～2000米 | 距火车站、长途客运站行车距离2000米～3500米 | 距火车站、长途客运站行车距离3500米～4000米 | 距火车站、长途客运站行车距离>4000米 |
| 公交状况 | 步行距离200米内有10条以上公交线路的站点 | 步行距离200米内有5条以上公交线路的站点 | 步行距离300米内有5条以上公交线路的站点 | 步行距离300米内有公交站点 | 公交站点步行距离>300米 |
| 地铁状况 | 步行距离500米内有2条以上地铁线路站点 | 步行距离500米内有地铁站点 | 步行距离800米内有地铁站点 | 步行距离1000米内有地铁站点 | 地铁站点步行距离>1000米 |
| 公用及基础设施完备状况 | 各项基础设施保障率高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件好 | 各项基础设施保障率高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件较好 | 各项基础设施保障率高；公共设施较完备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般 | 各项基础设施保障率较高；公共设施综合条件略低于区域平均水平 | 各项基础设施保障率一般；公共设施综合条件明显低于区域平均水平 |
| 临街状况 | 两面以上临街，其中至少一面临主要商业街 | 一面临主要商业街 | 不临主要商业街但二面以上临次要街道 | 一面临次要街道 | 临支路 |
| 临街宽度和深度 | 临街宽度大、宽深比有利于商业经营 | 临街宽度较大、宽深比较有利于商业经营 | 临街宽度一般、宽深比对商业经营基本无影响 | 临街宽度较窄、宽深比较不利于商业经营 | 临街宽度明显低于所临街道平均水平、宽深比不利于商业经营 |
| 宗地形状 | 宗地形状规则、可实现充分利用，有利于设计和实施建筑方案 | 宗地形状较规则、对土地利用及设计和实施建筑方案较有利 | 宗地形状对土地利用及设计和实施建筑方案无不利影响 | 宗地形状不规则，对土地利用及设计和实施建筑方案有一定影响 | 宗地形状不规则，不利于土地利用及设计和实施建筑方案 |

二级商业宗地地价修正系数表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 商服繁华状况 | 2.75% | 1.38% | 0.00% | -1.38% | -2.75% |
| 商务集聚程度 | 1.42% | 0.71% | 0.00% | -0.71% | -1.42% |
| 人口状况 | 1.39% | 0.70% | 0.00% | -0.70% | -1.39% |
| 路网状况 | 1.37% | 0.69% | 0.00% | -0.69% | -1.37% |
| 对外交通状况 | 0.88% | 0.44% | 0.00% | -0.44% | -0.88% |
| 公交状况 | 0.86% | 0.43% | 0.00% | -0.43% | -0.86% |
| 地铁状况 | 0.91% | 0.46% | 0.00% | -0.46% | -0.91% |
| 公用及基础设施完备状况 | 2.16% | 1.08% | 0.00% | -1.08% | -2.16% |
| 临街状况 | 1.52% | 0.76% | 0.00% | -0.76% | -1.52% |
| 临街宽度和深度 | 1.44% | 0.72% | 0.00% | -0.72% | -1.44% |
| 宗地形状 | 1.30% | 0.65% | 0.00% | -0.65% | -1.30% |

# 三级商业宗地地价修正系数说明表

| 因素名称 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 商服繁华状况 | 距区级商服中心区<500米，周围商服设施多，繁华度高 | 距区级商服中心区500米～1000米，周围商服设施较多，繁华度较高 | 距区级商服中心区1000米～1500米，周围有一定数量的商服设施，繁华度一般 | 距区级商服中心区1500米～2000米，周围商服设施较少，繁华度较低 | 距区级商服中心区>2000米，距离商服设施较远，繁华度低 |
| 商务集聚程度 | 商务设施较多，形成一定的集聚效应 | 有一定数量的商务设施，小区域聚集 | 有一定数量的商务设施，无集聚效应 | 商务设施数量少，无集聚效应 | 无商务设施 |
| 人口状况 | 人口稠密，人流量大，消费能力强 | 人口较稠密，人流量较大，消费能力较强 | 人口密度和人流量一般，消费能力适中 | 人口密度和人流量略低于区域平均水平，消费能力较差 | 人口密度低和人流量明显低于区域平均水平，消费能力差 |
| 路网状况 | 路网稠密，毗邻主干道，直接进出主干道各方向均便利，不受交通限行管制等因素影响 | 路网较密，毗邻次干道，与主干道距离近，进出主干道较便利，不受交通限行管制等因素影响 | 路网密度一般，毗邻次干道，与主干道有一定距离，基本不受交通限行管制等因素影响 | 毗邻支路，与主、次干道有一定距离，交通限行管制等因素有一定影响 | 毗邻巷道，与支路有一定距离，与主、次干道距离远，受交通限行管制等因素影响较大 |
| 对外交通状况 | 距火车站、长途客运站行车距离<1000米 | 距火车站、长途客运站行车距离1000米～2000米 | 距火车站、长途客运站行车距离2000米～3500米 | 距火车站、长途客运站行车距离3500米～4000米 | 距火车站、长途客运站行车距离>4000米 |
| 公交状况 | 步行距离300米内有10条以上公交线路的站点 | 步行距离300米内有5条以上公交线路的站点 | 步行距离500米内有5条以上公交线路的站点 | 步行距离500米内有公交站点 | 公交站点步行距离>500米 |
| 地铁状况 | 步行距离800米内有2条以上地铁线路站点 | 步行距离800米内有地铁站点 | 步行距离1000米内有地铁站点 | 步行距离1500米内有地铁站点 | 地铁站点步行距离>1500米 |
| 公用及基础设施完备状况 | 各项基础设施保障率高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件好 | 各项基础设施保障率高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件较好 | 各项基础设施保障率高；公共设施较完备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般 | 各项基础设施保障率较高；公共设施综合条件略低于区域平均水平 | 各项基础设施保障率一般；公共设施综合条件明显低于区域平均水平 |
| 临街状况 | 两面以上临街，其中至少一面临主要混合型道路 | 一面临主要混合型道路 | 二面以上临普通街道 | 一面临普通街道 | 临支路 |
| 临街宽度和深度 | 临街宽度大、宽深比有利于商业经营 | 临街宽度较大、宽深比较有利于商业经营 | 临街宽度一般、宽深比对商业经营基本无影响 | 临街宽度较窄、宽深比较不利于商业经营 | 临街宽度明显低于所临街道平均水平、宽深比不利于商业经营 |
| 宗地形状 | 宗地形状规则、可实现充分利用，有利于设计和实施建筑方案 | 宗地形状较规则、对土地利用及设计和实施建筑方案较有利 | 宗地形状对土地利用及设计和实施建筑方案无不利影响 | 宗地形状不规则，对土地利用及设计和实施建筑方案有一定影响 | 宗地形状不规则，不利于土地利用及设计和实施建筑方案 |

三级商业宗地地价修正系数表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 商服繁华状况 | 5.60% | 2.80% | 0.00% | -2.80% | -5.60% |
| 商务集聚程度 | 3.51% | 1.76% | 0.00% | -1.76% | -3.51% |
| 人口状况 | 3.46% | 1.73% | 0.00% | -1.73% | -3.46% |
| 路网状况 | 2.90% | 1.45% | 0.00% | -1.45% | -2.90% |
| 对外交通状况 | 1.79% | 0.90% | 0.00% | -0.90% | -1.79% |
| 公交状况 | 1.78% | 0.89% | 0.00% | -0.89% | -1.78% |
| 地铁状况 | 1.87% | 0.94% | 0.00% | -0.94% | -1.87% |
| 公用及基础设施完备状况 | 4.23% | 2.12% | 0.00% | -2.12% | -4.23% |
| 临街状况 | 3.36% | 1.68% | 0.00% | -1.68% | -3.36% |
| 临街宽度和深度 | 3.05% | 1.53% | 0.00% | -1.53% | -3.05% |
| 宗地形状 | 2.45% | 1.23% | 0.00% | -1.23% | -2.45% |

四级商业宗地地价修正系数说明表

| 因素名称 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 商服繁华状况 | 距区级商服中心区<2000米，周围商服设施多，繁华度高 | 距区级商服中心区2000米～3500米，周围商服设施较多，繁华度较高 | 距区级商服中心区3500米～5000米，周围有一定数量的商服设施，繁华度一般 | 距区级商服中心区5000米～6000米，周围商服设施较少，繁华度较低 | 距区级商服中心区>6000米，距离商服设施较远，繁华度低 |
| 商务集聚程度 | 商务设施较多，形成一定的集聚效应 | 有一定数量的商务设施，小区域聚集 | 有一定数量的商务设施，无集聚效应 | 商务设施数量少，无集聚效应 | 无商务设施 |
| 人口状况 | 人口稠密，人流量大，消费能力强 | 人口较稠密，人流量较大，消费能力较强 | 人口密度和人流量一般，消费能力适中 | 人口密度和人流量略低于区域平均水平，消费能力较差 | 人口密度低和人流量明显低于区域平均水平，消费能力差 |
| 路网状况 | 毗邻主干道，直接进出主干道各方向均便利，不受交通限行管制等因素影响 | 毗邻次干道，与主干道有一定距离，不受交通限行管制等因素影响 | 毗邻支路，与主、次干道有一定距离，基本不受交通限行管制等因素影响 | 毗邻巷道，与支路有一定距离，与主、次干道距离远，交通限行管制等因素有一定影响 | 与巷道、支路有一定距离，受交通限行管制等因素影响较大 |
| 对外交通状况 | 距火车站、长途客运站行车距离<3000米 | 距火车站、长途客运站行车距离3000米～4500米 | 距火车站、长途客运站行车距离4500米～6000米 | 距火车站、长途客运站行车距离6000米～8500米 | 距火车站、长途客运站行车距离>8500米 |
| 公交状况 | 步行距离500米内有5条以上公交线路的站点 | 步行距离800米内有5条以上公交线路的站点 | 步行距离1000米内有公交站点 | 步行距离1500米内有公交站点 | 公交站点步行距离>1500米 |
| 地铁状况 | 步行距离1000米内有2条以上地铁线路站点 | 步行距离1000米内有地铁站点 | 步行距离1500米内有地铁站点 | 步行距离2000米内有地铁站点 | 地铁站点步行距离>2000米 |
| 公用及基础设施完备状况 | 各项基础设施保障率高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件好 | 各项基础设施保障率高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件较好 | 各项基础设施保障率高；公共设施较完备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般 | 各项基础设施保障率较高；公共设施综合条件略低于区域平均水平 | 各项基础设施保障率一般；公共设施综合条件明显低于区域平均水平 |
| 临街状况 | 两面以上临街，其中至少一面临主要混合型道路 | 一面临主要混合型道路 | 二面以上临普通街道 | 一面临普通街道 | 临支路 |
| 临街宽度和深度 | 临街宽度大、宽深比有利于商业经营 | 临街宽度较大、宽深比较有利于商业经营 | 临街宽度一般、宽深比对商业经营基本无影响 | 临街宽度较窄、宽深比较不利于商业经营 | 临街宽度明显低于所临街道平均水平、宽深比不利于商业经营 |
| 宗地形状 | 宗地形状规则、可实现充分利用，有利于设计和实施建筑方案 | 宗地形状较规则、对土地利用及设计和实施建筑方案较有利 | 宗地形状对土地利用及设计和实施建筑方案无不利影响 | 宗地形状不规则，对土地利用及设计和实施建筑方案有一定影响 | 宗地形状不规则，不利于土地利用及设计和实施建筑方案 |

四级商业宗地地价修正系数表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 商服繁华状况 | 5.15% | 2.58% | 0.00% | -2.58% | -5.15% |
| 商务集聚程度 | 3.08% | 1.54% | 0.00% | -1.54% | -3.08% |
| 人口状况 | 3.08% | 1.54% | 0.00% | -1.54% | -3.08% |
| 路网状况 | 2.77% | 1.39% | 0.00% | -1.39% | -2.77% |
| 对外交通状况 | 1.76% | 0.88% | 0.00% | -0.88% | -1.76% |
| 公交状况 | 1.75% | 0.88% | 0.00% | -0.88% | -1.75% |
| 地铁状况 | 1.85% | 0.93% | 0.00% | -0.93% | -1.85% |
| 公用及基础设施完备状况 | 3.89% | 1.95% | 0.00% | -1.95% | -3.89% |
| 临街状况 | 3.08% | 1.54% | 0.00% | -1.54% | -3.08% |
| 临街宽度和深度 | 2.82% | 1.41% | 0.00% | -1.41% | -2.82% |
| 宗地形状 | 2.77% | 1.39% | 0.00% | -1.39% | -2.77% |

五级商业宗地地价修正系数说明表

| 因素名称 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 商服繁华状况 | 距区级商服中心区<3000米，周围商服设施多，繁华度高 | 距区级商服中心区3000米～4500米，周围商服设施较多，繁华度较高 | 距区级商服中心区4500米～6000米，周围商服设施较多，繁华度较高 | 距区级商服中心区6000米～8000米，周围商服设施较少，繁华度较低 | 距区级商服中心区>8000米，距离商服设施较远，繁华度低 |
| 商务集聚程度 | 有一定数量的商务设施，小区域聚集 | 有一定数量的商务设施，无集聚效应 | 商务设施数量较少，无集聚效应 | 商务设施数量很少，无集聚效应 | 无商务设施 |
| 人口状况 | 人口稠密，人流量大，消费能力强 | 人口较稠密，人流量较大，消费能力较强 | 人口密度和人流量一般，消费能力适中 | 人口密度和人流量略低于区域平均水平，消费能力较差 | 人口密度低和人流量明显低于区域平均水平，消费能力差 |
| 路网状况 | 周围有主干道经过，进出主干道较方便 | 周围有主干道经过，可由次干道直接到达 | 周围有支干道经过 | 周围有普通道路经过 | 周围只有小路经过 |
| 对外交通状况 | 距火车站、长途客运站行车距离<8000米 | 距火车站、长途客运站行车距离8000米～9000米 | 距火车站、长途客运站行车距离9000米～10000米 | 距火车站、长途客运站行车距离10000米～11000米 | 距火车站、长途客运站行车距离>11000米 |
| 公交状况 | 公交站点步行距离<500米 | 公交站点步行距离500米～800米 | 公交站点步行距离800米～1000米 | 公交站点步行距离1000米～1500米 | 公交站点步行距离>1500米 |
| 地铁状况 | 地铁站点步行距离<1000米 | 地铁站点步行距离800米～1000米 | 地铁站点步行距离1000米～1500米 | 地铁站点步行距离1500米～2000米 | 地铁站点步行距离>2000米 |
| 公用及基础设施完备状况 | 各项基础设施保障率高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件好 | 各项基础设施保障率高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件较好 | 各项基础设施保障率高；公共设施较完备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般 | 各项基础设施保障率较高；公共设施综合条件略低于区域平均水平 | 各项基础设施保障率一般；公共设施综合条件明显低于区域平均水平 |
| 临街状况 | 两面以上临街，其中至少一面临主要混合型道路 | 一面临主要混合型道路 | 二面以上临普通街道 | 一面临普通街道 | 临支路 |
| 临街宽度和深度 | 临街宽度大、宽深比有利于商业经营 | 临街宽度较大、宽深比较有利于商业经营 | 临街宽度一般、宽深比对商业经营基本无影响 | 临街宽度较窄、宽深比较不利于商业经营 | 临街宽度明显低于所临街道平均水平、宽深比不利于商业经营 |
| 宗地形状 | 宗地形状规则、可实现充分利用，有利于设计和实施建筑方案 | 宗地形状较规则、对土地利用及设计和实施建筑方案较有利 | 宗地形状对土地利用及设计和实施建筑方案无不利影响 | 宗地形状不规则，对土地利用及设计和实施建筑方案有一定影响 | 宗地形状不规则，不利于土地利用及设计和实施建筑方案 |

五级商业宗地地价修正系数表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 商服繁华状况 | 4.54% | 2.27% | 0.00% | -2.27% | -4.54% |
| 商务集聚程度 | 2.77% | 1.39% | 0.00% | -1.39% | -2.77% |
| 人口状况 | 2.69% | 1.35% | 0.00% | -1.35% | -2.69% |
| 路网状况 | 2.41% | 1.21% | 0.00% | -1.21% | -2.41% |
| 对外交通状况 | 1.48% | 0.74% | 0.00% | -0.74% | -1.48% |
| 公交状况 | 1.47% | 0.74% | 0.00% | -0.74% | -1.47% |
| 地铁状况 | 1.56% | 0.78% | 0.00% | -0.78% | -1.56% |
| 公用及基础设施完备状况 | 3.43% | 1.72% | 0.00% | -1.72% | -3.43% |
| 临街状况 | 2.59% | 1.30% | 0.00% | -1.30% | -2.59% |
| 临街宽度和深度 | 2.69% | 1.35% | 0.00% | -1.35% | -2.69% |
| 宗地形状 | 2.37% | 1.19% | 0.00% | -1.19% | -2.37% |

六级商业宗地地价修正系数说明表

| 因素名称 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 商服繁华状况 | 距乡镇商业中心<500米，周围商服设施较多 | 距乡镇商业中心500米～1000米，周围有一定数量的商服设施 | 距乡镇商业中心1000米～1500米，周围商服设施较少 | 距乡镇商业中心1500米～2000米，商服设施稀少 | 距乡镇商业中心>2000米，距离商服设施较远 |
| 商务集聚程度 | 有一定数量的商务设施，小区域聚集 | 有一定数量的商务设施，无集聚效应 | 商务设施数量较少，无集聚效应 | 商务设施数量很少，无集聚效应 | 无商务设施 |
| 人口状况 | 明显高于区域的平均水平 | 略高于区域的平均水平 | 处于区域平均水平 | 人流略低于区域水平 | 明显低于区域平均水平 |
| 路网状况 | 周围有主干道经过，临主干道 | 周围有主干道经过，可由次干道到达 | 周围有次干道经过，可通过支路到达 | 周围有普通道路经过，可通过支路到达 | 周围有支路经过 |
| 对外交通状况 | 距火车站、长途客运站行车距离<11000米 | 距火车站、长途客运站行车距离11000米～13000 | 距火车站、长途客运站行车距离13000米～15000米 | 距火车站、长途客运站行车距离15000米～16000米 | 距火车站、长途客运站行车距离>16000米 |
| 公交状况 | 公交站点步行距离<500米 | 公交站点步行距离500米～800米 | 公交站点步行距离800米～1000米 | 公交站点步行距离1000米～1500米 | 公交站点步行距离>1500米 |
| 地铁状况 | 地铁站点步行距离<1000米 | 地铁站点步行距离800米～1000米 | 地铁站点步行距离1000米～1500米 | 地铁站点步行距离1500米～2000米 | 地铁站点步行距离>2000米 |
| 公用及基础设施完备状况 | 各项基础设施保障率高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件好 | 各项基础设施保障率高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件较好 | 各项基础设施保障率高；公共设施较完备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般 | 各项基础设施保障率较高；公共设施综合条件略低于区域平均水平 | 各项基础设施保障率一般；公共设施综合条件明显低于区域平均水平 |
| 临街状况 | 两面以上临街，其中至少一面临主要混合型道路 | 一面临主要混合型道路 | 二面以上临普通街道 | 一面临普通街道 | 临支路 |
| 临街宽度和深度 | 临街宽度大、宽深比有利于商业经营 | 临街宽度较大、宽深比较有利于商业经营 | 临街宽度一般、宽深比对商业经营基本无影响 | 临街宽度较窄、宽深比较不利于商业经营 | 临街宽度明显低于所临街道平均水平、宽深比不利于商业经营 |
| 宗地形状 | 宗地形状规则、可实现充分利用，有利于设计和实施建筑方案 | 宗地形状较规则、对土地利用及设计和实施建筑方案较有利 | 宗地形状对土地利用及设计和实施建筑方案无不利影响 | 宗地形状不规则，对土地利用及设计和实施建筑方案有一定影响 | 宗地形状不规则，不利于土地利用及设计和实施建筑方案 |

六级商业宗地地价修正系数表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 商服繁华状况 | 2.61% | 1.31% | 0.00% | -1.31% | -2.61% |
| 商务集聚程度 | 1.54% | 0.77% | 0.00% | -0.77% | -1.54% |
| 人口状况 | 1.54% | 0.77% | 0.00% | -0.77% | -1.54% |
| 路网状况 | 1.37% | 0.69% | 0.00% | -0.69% | -1.37% |
| 对外交通状况 | 0.84% | 0.42% | 0.00% | -0.42% | -0.84% |
| 公交状况 | 0.83% | 0.42% | 0.00% | -0.42% | -0.83% |
| 地铁状况 | 0.89% | 0.45% | 0.00% | -0.45% | -0.89% |
| 公用及基础设施完备状况 | 1.96% | 0.98% | 0.00% | -0.98% | -1.96% |
| 临街状况 | 1.60% | 0.80% | 0.00% | -0.80% | -1.60% |
| 临街宽度和深度 | 1.45% | 0.73% | 0.00% | -0.73% | -1.45% |
| 宗地形状 | 1.37% | 0.69% | 0.00% | -0.69% | -1.37% |

# 七级商业宗地地价修正系数说明表

| 因素名称 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 商服繁华状况 | 距乡镇商业中心<500米，周围商服设施较多 | 距乡镇商业中心500米～1000米，周围有一定数量的商服设施 | 距乡镇商业中心1000米～1500米，周围商服设施较少 | 距乡镇商业中心1500米～2000米，商服设施稀少 | 距乡镇商业中心>2000米，距离商服设施较远 |
| 人口状况 | 明显高于区域的平均水平 | 略高于区域的平均水平 | 处于区域平均水平 | 人流略低于区域水平 | 明显低于区域平均水平 |
| 路网状况 | 毗邻乡镇以上级公路，可直接到达 | 距乡镇以上级公路<1000米，通过支路直接到达 | 距乡镇以上级公路1000～2000米，通过支路直接到达 | 距乡镇以上级公路2000～3000米，通过普通道路直接到达 | 距乡镇以上级公路>3000米，通过村路到达 |
| 公交状况 | 公交站点步行距离<800米 | 公交站点步行距离800米～1000米 | 公交站点步行距离1000米～1500米 | 公交站点步行距离1500米～2000米 | 公交站点步行距离>2000米 |
| 公用及基础设施完备状况 | 各项基础设施保障率高；公共设施条件好 | 各项基础设施保障率较高；公共设施条件较好 | 各项基础设施保障率一般；公共设施条件一般 | 基础设施保障率较差；公共设施条件较差 | 基础设施保障率差；公共设施条件差 |
| 临街状况 | 临乡镇以上级公路 | 临连接乡镇公路的支路 | 临普通村路 | 临村内小路 | 不临路 |
| 临街宽度和深度 | 临街宽度大、宽深比有利于商业经营 | 临街宽度较大、宽深比较有利于商业经营 | 临街宽度一般、宽深比对商业经营基本无影响 | 临街宽度较窄、宽深比较不利于商业经营 | 临街宽度明显低于所临街道平均水平、宽深比不利于商业经营 |
| 宗地形状 | 宗地形状规则、可实现充分利用，有利于设计和实施建筑方案 | 宗地形状较规则、对土地利用及设计和实施建筑方案较有利 | 宗地形状对土地利用及设计和实施建筑方案无不利影响 | 宗地形状不规则，对土地利用及设计和实施建筑方案有一定影响 | 宗地形状不规则，不利于土地利用及设计和实施建筑方案 |

# 七级商业宗地地价修正系数表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 商服繁华状况 | 3.00% | 1.50% | 0.00% | -1.50% | -3.00% |
| 人口状况 | 1.97% | 0.99% | 0.00% | -0.99% | -1.97% |
| 路网状况 | 1.66% | 0.83% | 0.00% | -0.83% | -1.66% |
| 公交状况 | 1.00% | 0.50% | 0.00% | -0.50% | -1.00% |
| 公用及基础设施完备状况 | 2.37% | 1.19% | 0.00% | -1.19% | -2.37% |
| 临街状况 | 2.37% | 1.19% | 0.00% | -1.19% | -2.37% |
| 临街宽度和深度 | 1.97% | 0.99% | 0.00% | -0.99% | -1.97% |
| 宗地形状 | 1.66% | 0.83% | 0.00% | -0.83% | -1.66% |

# 八级商业宗地地价修正系数说明表

| 因素名称 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 商服繁华状况 | 距乡镇商业中心<500米，周围商服设施较多 | 距乡镇商业中心500米～1000米，周围有一定数量的商服设施 | 距乡镇商业中心1000米～1500米，周围商服设施较少 | 距乡镇商业中心1500米～2000米，商服设施稀少 | 距乡镇商业中心>2000米，距离商服设施较远 |
| 人口状况 | 明显高于区域的平均水平 | 略高于区域的平均水平 | 处于区域平均水平 | 人流略低于区域水平 | 明显低于区域平均水平 |
| 路网状况 | 毗邻乡镇以上级公路，可直接到达 | 距乡镇以上级公路<1000米，通过支路直接到达 | 距乡镇以上级公路1000～2000米，通过支路直接到达 | 距乡镇以上级公路2000～3000米，通过普通道路直接到达 | 距乡镇以上级公路>3000米，通过村路到达 |
| 公交状况 | 公交站点步行距离<800米 | 公交站点步行距离800米～1000米 | 公交站点步行距离1000米～1500米 | 公交站点步行距离1500米～2000米 | 公交站点步行距离>2000米 |
| 公用及基础设施完备状况 | 各项基础设施保障率高；公共设施条件好 | 各项基础设施保障率较高；公共设施条件较好 | 各项基础设施保障率一般；公共设施条件一般 | 基础设施保障率较差；公共设施条件较差 | 基础设施保障率差；公共设施条件差 |
| 临街状况 | 临乡镇以上级公路 | 临连接乡镇公路的支路 | 临普通村路 | 临村内小路 | 不临路 |
| 临街宽度和深度 | 临街宽度大、宽深比有利于商业经营 | 临街宽度较大、宽深比较有利于商业经营 | 临街宽度一般、宽深比对商业经营基本无影响 | 临街宽度较窄、宽深比较不利于商业经营 | 临街宽度明显低于所临街道平均水平、宽深比不利于商业经营 |
| 宗地形状 | 宗地形状规则、可实现充分利用，有利于设计和实施建筑方案 | 宗地形状较规则、对土地利用及设计和实施建筑方案较有利 | 宗地形状对土地利用及设计和实施建筑方案无不利影响 | 宗地形状不规则，对土地利用及设计和实施建筑方案有一定影响 | 宗地形状不规则，不利于土地利用及设计和实施建筑方案 |

# 八级商业宗地地价修正系数表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 商服繁华状况 | 3.75% | 1.88% | 0.00% | -1.88% | -3.75% |
| 人口状况 | 2.46% | 1.23% | 0.00% | -1.23% | -2.46% |
| 路网状况 | 2.07% | 1.04% | 0.00% | -1.04% | -2.07% |
| 公交状况 | 1.25% | 0.63% | 0.00% | -0.63% | -1.25% |
| 公用及基础设施完备状况 | 2.97% | 1.49% | 0.00% | -1.49% | -2.97% |
| 临街状况 | 2.97% | 1.49% | 0.00% | -1.49% | -2.97% |
| 临街宽度和深度 | 2.46% | 1.23% | 0.00% | -1.23% | -2.46% |
| 宗地形状 | 2.07% | 1.04% | 0.00% | -1.04% | -2.07% |

# 九级商业宗地地价修正系数说明表

| 因素名称 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 商服繁华状况 | 距乡镇商业中心<500米，周围商服设施较多 | 距乡镇商业中心500米～1000米，周围有一定数量的商服设施 | 距乡镇商业中心1000米～1500米，周围商服设施较少 | 距乡镇商业中心1500米～2000米，商服设施稀少 | 距乡镇商业中心>2000米，距离商服设施较远 |
| 人口状况 | 明显高于区域的平均水平 | 略高于区域的平均水平 | 处于区域平均水平 | 人流略低于区域水平 | 明显低于区域平均水平 |
| 路网状况 | 毗邻乡镇以上级公路，可直接到达 | 距乡镇以上级公路<1000米，通过支路直接到达 | 距乡镇以上级公路1000～2000米，通过支路直接到达 | 距乡镇以上级公路2000～3000米，通过普通道路直接到达 | 距乡镇以上级公路>3000米，通过村路到达 |
| 公交状况 | 公交站点步行距离<800米 | 公交站点步行距离800米～1000米 | 公交站点步行距离1000米～1500米 | 公交站点步行距离1500米～2000米 | 公交站点步行距离>2000米 |
| 公用及基础设施完备状况 | 各项基础设施保障率高；公共设施条件好 | 各项基础设施保障率较高；公共设施条件较好 | 各项基础设施保障率一般；公共设施条件一般 | 基础设施保障率较差；公共设施条件较差 | 基础设施保障率差；公共设施条件差 |
| 临街状况 | 临乡镇以上级公路 | 临连接乡镇公路的支路 | 临普通村路 | 临村内小路 | 不临路 |
| 临街宽度和深度 | 临街宽度大、宽深比有利于商业经营 | 临街宽度较大、宽深比较有利于商业经营 | 临街宽度一般、宽深比对商业经营基本无影响 | 临街宽度较窄、宽深比较不利于商业经营 | 临街宽度明显低于所临街道平均水平、宽深比不利于商业经营 |
| 宗地形状 | 宗地形状规则、可实现充分利用，有利于设计和实施建筑方案 | 宗地形状较规则、对土地利用及设计和实施建筑方案较有利 | 宗地形状对土地利用及设计和实施建筑方案无不利影响 | 宗地形状不规则，对土地利用及设计和实施建筑方案有一定影响 | 宗地形状不规则，不利于土地利用及设计和实施建筑方案 |

# 九级商业宗地地价修正系数表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 商服繁华状况 | 3.00% | 1.50% | 0.00% | -1.50% | -3.00% |
| 人口状况 | 1.97% | 0.99% | 0.00% | -0.99% | -1.97% |
| 路网状况 | 1.66% | 0.83% | 0.00% | -0.83% | -1.66% |
| 公交状况 | 1.00% | 0.50% | 0.00% | -0.50% | -1.00% |
| 公用及基础设施完备状况 | 2.37% | 1.19% | 0.00% | -1.19% | -2.37% |
| 临街状况 | 2.37% | 1.19% | 0.00% | -1.19% | -2.37% |
| 临街宽度和深度 | 1.97% | 0.99% | 0.00% | -0.99% | -1.97% |
| 宗地形状 | 1.66% | 0.83% | 0.00% | -0.83% | -1.66% |

# 一级住宅宗地地价修正系数说明表

| 因素名称 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 教育资源状况 | 距重点中小学<500米 | 距重点中小学500～800米,或者周围300米内有中等质量中小学 | 距重点中小学800～1000米，或者周围500米内有中等质量中小学 | 距重点中小学1000米～1500米或500～800米内有中等质量中小学 | 距重点中小学>2000米，或其他中小学>800米 |
| 生活配套设施状况 | 周边日常生活配套设施的数量多、规模大，到达便捷度高 | 周边日常生活配套设施的数量较多、规模较大，到达便捷度较高 | 周边日常生活配套设施的数量和规模一般，到达便捷度一般 | 周边日常生活配套设施的数量较少，规模较小，到达便捷度较差 | 周边日常生活配套设施的数量少、规模小，到达便捷度差 |
| 公用及基础设施完备状况 | 各项基础设施保障率高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件好 | 各项基础设施保障率高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件较好 | 各项基础设施保障率高；公共设施较完备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般 | 各项基础设施保障率较高；公共设施综合条件略低于区域平均水平 | 各项基础设施保障率一般；公共设施综合条件明显低于区域平均水平 |
| 公交状况 | 步行距离100米内有10条以上公交线路的站点 | 步行距离100米内有5条以上公交线路的站点 | 步行距离200米内有5条以上公交线路的站点 | 步行距离200米内有公交站点 | 公交站点步行距离>200米 |
| 地铁状况 | 步行距离300米内有2条以上地铁线路站点 | 步行距离300米内有地铁站点 | 步行距离500米内有地铁站点 | 步行距离800米内有地铁站点 | 地铁站点步行距离>800米 |
| 路网状况 | 路网稠密，毗邻主干道，直接进出主干道各方向均便利，不受交通限行管制等因素影响 | 路网较密，毗邻次干道，与主干道距离近，进出主干道较便利，不受交通限行管制等因素影响 | 路网密度一般，毗邻次干道，与主干道有一定距离，基本不受交通限行管制等因素影响 | 毗邻支路，与主、次干道有一定距离，交通限行管制等因素有一定影响 | 毗邻巷道，与支路有一定距离，与主、次干道距离远，受交通限行管制等因素影响较大 |
| 自然环境状况 | 宗地毗邻公园、绿地、水域等自然风景区域，自然环境优 | 宗地与公园、绿地、水域等自然风景区域距离较近，自然环境较优 | 宗地与公园、绿地、水域等自然风景区域有一定距离，自然环境一般 | 宗地与公园、绿地、水域等自然风景区域有一定距离，自然环境较差 | 宗地远离公园、绿地、水域等自然风景区域，自然环境差 |
| 人文环境状况 | 宗地所在区域人口综合素质高 | 宗地所在区域人口综合素质较高 | 宗地所在区域人口综合素质一般 | 宗地所在区域人口综合素质较低 | 宗地所在区域人口综合素质低 |
| 污染状况 | 周边无污染源环境质量优 | 周边无污染源环境质量较优 | 周边有少数污染源，环境质量一般 | 周边有多处污染源，对人体健康有一定危害 | 紧邻污染源，对人体健康有直接危害 |
| 商服设施状况 | 宗地所在区域内商服设施种类全、数量多、规模大，到达便利 | 宗地所在区域内商服设施种类较全、数量较多、规模较大，到达较便利 | 宗地所在区域内商服设施种类、数量和规模均一般，有一定距离 | 宗地所在区域内商服设施种类、数量少，规模小，有一定距离 | 宗地所在区域内商服设施欠缺，距离远 |
| 朝向 | 宗地内所建（可建）房屋均可朝南 | 宗地内所建（可建）房屋南向比例高 | 宗地内所建（可建）房屋南向比例较高 | 宗地内所建（可建）房屋南向比例较低 | 宗地内所建（可建）房屋南向比例低 |
| 宗地形状 | 宗地形状规则、可实现充分利用，有利于设计和实施建筑方案 | 宗地形状较规则、对土地利用及设计和实施建筑方案较有利 | 宗地形状对土地利用及设计和实施建筑方案无不利影响 | 宗地形状不规则，对土地利用及设计和实施建筑方案有一定影响 | 宗地形状不规则，不利于土地利用及设计和实施建筑方案 |
| 居住社区成熟度 | 宗地所在区域居住用地比例高，居住小区规模大，社区发展完善程度高 | 宗地所在区域居住用地比例较高，居住小区规模较大，社区发展完善程度较高 | 宗地所在区域居住用地比例一般，居住小区规模一般，社区发展完善程度一般 | 宗地所在区域居住用地比例较低，居住小区规模较小，社区发展完善程度较低 | 宗地所在区域居住用地比例很低，居住小区规模小或无，社区发展完善程度低 |
| 土地规划条件 | 规划条件可充分发挥土地利用效能，且能明显提升建设项目品质 | 规划条件可较好发挥土地利用效能，且有利于提升建设项目品质 | 规划条件能正常发挥土地利用效能，对建设项目品质无影响 | 规划条件对土地利用效能和建设项目品质有一定影响 | 规划条件不利于土地利用效能的发挥，且对建设项目品质有不利影响 |

# 一级住宅宗地地价修正系数表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 教育资源状况 | 2.24% | 1.12% | 0.00% | -1.12% | -2.24% |
| 生活配套设施状况 | 0.87% | 0.44% | 0.00% | -0.44% | -0.87% |
| 公用及基础设施完备状况 | 2.50% | 1.25% | 0.00% | -1.25% | -2.50% |
| 公交状况 | 1.31% | 0.66% | 0.00% | -0.66% | -1.31% |
| 地铁状况 | 1.26% | 0.63% | 0.00% | -0.63% | -1.26% |
| 路网状况 | 1.60% | 0.80% | 0.00% | -0.80% | -1.60% |
| 自然环境状况 | 2.17% | 1.09% | 0.00% | -1.09% | -2.17% |
| 人文环境状况 | 0.86% | 0.43% | 0.00% | -0.43% | -0.86% |
| 污染状况 | 1.20% | 0.60% | 0.00% | -0.60% | -1.20% |
| 商服设施状况 | 1.38% | 0.69% | 0.00% | -0.69% | -1.38% |
| 朝向 | 1.20% | 0.60% | 0.00% | -0.60% | -1.20% |
| 宗地形状 | 1.24% | 0.62% | 0.00% | -0.62% | -1.24% |
| 居住社区成熟度 | 1.79% | 0.90% | 0.00% | -0.90% | -1.79% |
| 土地规划条件 | 1.38% | 0.69% | 0.00% | -0.69% | -1.38% |

# 二级住宅宗地地价修正系数说明表

| 因素名称 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 教育资源状况 | 距重点中小学<500米 | 距重点中小学500～800米,或者周围300米内有中等质量中小学 | 距重点中小学800～1000米，或者周围500米内有中等质量中小学 | 距重点中小学1000米～1500米或500～800米内有中等质量中小学 | 距重点中小学>2000米，或其他中小学>800米 |
| 生活配套设施状况 | 周边日常生活配套设施的数量充足、规模大，到达便捷度高 | 周边日常生活配套设施的数量较多、规模较大，到达便捷度较高 | 周边日常生活配套设施的数量较多、规模一般，到达便捷度较高 | 周边日常生活配套设施的数量较少，规模较小，到达便捷度一般 | 周边日常生活配套设施的数量少、规模小，到达便捷度较差 |
| 公用及基础设施完备状况 | 各项基础设施保障率高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件好 | 各项基础设施保障率高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件较好 | 各项基础设施保障率高；公共设施较完备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般 | 各项基础设施保障率较高；公共设施综合条件略低于区域平均水平 | 各项基础设施保障率一般；公共设施综合条件明显低于区域平均水平 |
| 公交状况 | 步行距离200米内有10条以上公交线路的站点 | 步行距离200米内有5条以上公交线路的站点 | 步行距离300米内有5条以上公交线路的站点 | 步行距离300米内有公交站点 | 公交站点步行距离>300米 |
| 地铁状况 | 步行距离500米内有2条以上地铁线路站点 | 步行距离500米内有地铁站点 | 步行距离800米内有地铁站点 | 步行距离1000米内有地铁站点 | 地铁站点步行距离>1000米 |
| 路网状况 | 路网稠密，毗邻主干道，直接进出主干道各方向均便利，不受交通限行管制等因素影响 | 路网较密，毗邻次干道，与主干道距离近，进出主干道较便利，不受交通限行管制等因素影响 | 路网密度一般，毗邻次干道，与主干道有一定距离，基本不受交通限行管制等因素影响 | 毗邻支路，与主、次干道有一定距离，交通限行管制等因素有一定影响 | 毗邻巷道，与支路有一定距离，与主、次干道距离远，受交通限行管制等因素影响较大 |
| 自然环境状况 | 宗地毗邻公园、绿地、水域等自然风景区域，自然环境优 | 宗地与公园、绿地、水域等自然风景区域距离较近，自然环境较优 | 宗地与公园、绿地、水域等自然风景区域有一定距离，自然环境一般 | 宗地与公园、绿地、水域等自然风景区域有一定距离，自然环境较差 | 宗地远离公园、绿地、水域等自然风景区域，自然环境差 |
| 人文环境状况 | 宗地所在区域人口综合素质高 | 宗地所在区域人口综合素质较高 | 宗地所在区域人口综合素质一般 | 宗地所在区域人口综合素质较低 | 宗地所在区域人口综合素质低 |
| 污染状况 | 周边无污染源环境质量优 | 周边无污染源环境质量较优 | 周边有少数污染源环境质量一般 | 周边有多处污染源，对人体健康有一定危害 | 紧邻污染源，对人体健康有直接危害 |
| 商服设施状况 | 宗地所在区域内商服设施种类全、数量多、规模大，到达便利 | 宗地所在区域内商服设施种类较全、数量较多、规模较大，到达较便利 | 宗地所在区域内商服设施种类、数量和规模均一般，有一定距离 | 宗地所在区域内商服设施种类、数量少，规模小，有一定距离 | 宗地所在区域内商服设施欠缺，距离远 |
| 朝向 | 宗地内所建（可建）房屋均可朝南 | 宗地内所建（可建）房屋南向比例高 | 宗地内所建（可建）房屋南向比例较高 | 宗地内所建（可建）房屋南向比例较低 | 宗地内所建（可建）房屋南向比例低 |
| 宗地形状 | 宗地形状规则、可实现充分利用，有利于设计和实施建筑方案 | 宗地形状较规则、对土地利用及设计和实施建筑方案较有利 | 宗地形状对土地利用及设计和实施建筑方案无不利影响 | 宗地形状不规则，对土地利用及设计和实施建筑方案有一定影响 | 宗地形状不规则，不利于土地利用及设计和实施建筑方案 |
| 居住社区成熟度 | 宗地所在区域居住用地比例高，居住小区规模大，社区发展完善程度高 | 宗地所在区域居住用地比例较高，居住小区规模较大，社区发展完善程度较高 | 宗地所在区域居住用地比例一般，居住小区规模一般，社区发展完善程度一般 | 宗地所在区域居住用地比例较低，居住小区规模较小，社区发展完善程度较低 | 宗地所在区域居住用地比例很低，居住小区规模小或无，社区发展完善程度低 |
| 土地规划条件 | 规划条件可充分发挥土地利用效能，且能明显提升建设项目品质 | 规划条件可较好发挥土地利用效能，且有利于提升建设项目品质 | 规划条件能正常发挥土地利用效能，对建设项目品质无影响 | 规划条件对土地利用效能和建设项目品质有一定影响 | 规划条件不利于土地利用效能的发挥，且对建设项目品质有不利影响 |

# 二级住宅宗地地价修正系数表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 教育资源状况 | 3.75% | 1.88% | 0.00% | -1.88% | -3.75% |
| 生活配套设施状况 | 2.27% | 1.14% | 0.00% | -1.14% | -2.27% |
| 公用及基础设施完备状况 | 4.29% | 2.15% | 0.00% | -2.15% | -4.29% |
| 公交状况 | 2.81% | 1.41% | 0.00% | -1.41% | -2.81% |
| 地铁状况 | 2.81% | 1.41% | 0.00% | -1.41% | -2.81% |
| 路网状况 | 2.16% | 1.08% | 0.00% | -1.08% | -2.16% |
| 自然环境状况 | 3.72% | 1.86% | 0.00% | -1.86% | -3.72% |
| 人文环境状况 | 2.27% | 1.14% | 0.00% | -1.14% | -2.27% |
| 污染状况 | 2.49% | 1.25% | 0.00% | -1.25% | -2.49% |
| 商服设施状况 | 3.02% | 1.51% | 0.00% | -1.51% | -3.02% |
| 朝向 | 2.14% | 1.07% | 0.00% | -1.07% | -2.14% |
| 宗地形状 | 2.01% | 1.01% | 0.00% | -1.01% | -2.01% |
| 居住社区成熟度 | 2.16% | 1.08% | 0.00% | -1.08% | -2.16% |
| 土地规划条件 | 2.10% | 1.05% | 0.00% | -1.05% | -2.10% |

# 三级住宅宗地地价修正系数说明表

| 因素名称 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 教育资源状况 | 距重点中小学<500米 | 距重点中小学500～800米,或者周围300米内有中等质量中小学 | 距重点中小学800～1000米，或者周围500米内有中等质量中小学 | 距重点中小学1000米～1500米或500～800米内有中等质量中小学 | 距重点中小学>2000米，或其他中小学>800米 |
| 生活配套设施状况 | 周边日常生活配套设施的数量充足、规模大，到达便捷度高 | 周边日常生活配套设施的数量较多、规模较大，到达便捷度较高 | 周边日常生活配套设施的数量较多、规模一般，到达便捷度较高 | 周边日常生活配套设施的数量较少，规模较小，到达便捷度一般 | 周边日常生活配套设施的数量少、规模小，到达便捷度较差 |
| 公用及基础设施完备状况 | 各项基础设施保障率高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件好 | 各项基础设施保障率高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件较好 | 各项基础设施保障率高；公共设施较完备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般 | 各项基础设施保障率较高；公共设施综合条件略低于区域平均水平 | 各项基础设施保障率一般；公共设施综合条件明显低于区域平均水平 |
| 公交状况 | 步行距离300米内有10条以上公交线路的站点 | 步行距离300米内有5条以上公交线路的站点 | 步行距离500米内有5条以上公交线路的站点 | 步行距离500米内有公交站点 | 公交站点步行距离>500米 |
| 地铁状况 | 步行距离800米内有2条以上地铁线路站点 | 步行距离800米内有地铁站点 | 步行距离1000米内有地铁站点 | 步行距离1500米内有地铁站点 | 地铁站点步行距离>1500米 |
| 路网状况 | 路网较密，毗邻次干道，与主干道距离近，进出主干道较便利，不受交通限行管制等因素影响 | 路网密度一般，毗邻次干道，与主干道有一定距离，基本不受交通限行管制等因素影响 | 毗邻支路，与主、次干道有一定距离，交通限行管制等因素有一定影响 | 毗邻巷道，与支路有一定距离，与主、次干道距离较远，受交通限行管制等因素影响较大 | 毗邻巷道，与支路有一定距离，与主、次干道距离远，受交通限行管制等因素影响大 |
| 自然环境状况 | 宗地毗邻公园、绿地、水域等自然风景区域，自然环境优 | 宗地与公园、绿地、水域等自然风景区域距离较近，自然环境较优 | 宗地与公园、绿地、水域等自然风景区域有一定距离，自然环境一般 | 宗地与公园、绿地、水域等自然风景区域有一定距离，自然环境较差 | 宗地远离公园、绿地、水域等自然风景区域，自然环境差 |
| 人文环境状况 | 宗地所在区域人口综合素质高 | 宗地所在区域人口综合素质较高 | 宗地所在区域人口综合素质一般 | 宗地所在区域人口综合素质较低 | 宗地所在区域人口综合素质低 |
| 污染状况 | 周边无污染源环境质量优 | 周边无污染源环境质量较优 | 周边有少数污染源环境质量一般 | 周边有多处污染源对人体健康有一定危害 | 紧邻污染源对人体健康有直接危害 |
| 商服设施状况 | 宗地所在区域内商服设施种类全、数量多、规模大，到达便利 | 宗地所在区域内商服设施种类较全、数量较多、规模较大，到达较便利 | 宗地所在区域内商服设施种类、数量和规模均一般，有一定距离 | 宗地所在区域内商服设施种类、数量少，规模小，有一定距离 | 宗地所在区域内商服设施欠缺，距离远 |
| 朝向 | 宗地内所建（可建）房屋均可朝南 | 宗地内所建（可建）房屋南向比例高 | 宗地内所建（可建）房屋南向比例较高 | 宗地内所建（可建）房屋南向比例较低 | 宗地内所建（可建）房屋南向比例低 |
| 宗地形状 | 宗地形状规则、可实现充分利用，有利于设计和实施建筑方案 | 宗地形状较规则、对土地利用及设计和实施建筑方案较有利 | 宗地形状对土地利用及设计和实施建筑方案无不利影响 | 宗地形状不规则，对土地利用及设计和实施建筑方案有一定影响 | 宗地形状不规则，不利于土地利用及设计和实施建筑方案 |
| 居住社区成熟度 | 宗地所在区域居住用地比例高，居住小区规模大，社区发展完善程度高 | 宗地所在区域居住用地比例较高，居住小区规模较大，社区发展完善程度较高 | 宗地所在区域居住用地比例一般，居住小区规模一般，社区发展完善程度一般 | 宗地所在区域居住用地比例较低，居住小区规模较小，社区发展完善程度较低 | 宗地所在区域居住用地比例很低，居住小区规模小或无，社区发展完善程度低 |
| 土地规划条件 | 规划条件可充分发挥土地利用效能，且能明显提升建设项目品质 | 规划条件可较好发挥土地利用效能，且有利于提升建设项目品质 | 规划条件能正常发挥土地利用效能，对建设项目品质无影响 | 规划条件对土地利用效能和建设项目品质有一定影响 | 规划条件不利于土地利用效能的发挥，且对建设项目品质有不利影响 |

# 三级住宅宗地地价修正系数表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 教育资源状况 | 2.41% | 1.21% | 0.00% | -1.21% | -2.41% |
| 生活配套设施状况 | 0.55% | 0.28% | 0.00% | -0.28% | -0.55% |
| 公用及基础设施完备状况 | 2.78% | 1.39% | 0.00% | -1.39% | -2.78% |
| 公交状况 | 1.18% | 0.59% | 0.00% | -0.59% | -1.18% |
| 地铁状况 | 1.11% | 0.56% | 0.00% | -0.56% | -1.11% |
| 路网状况 | 1.51% | 0.76% | 0.00% | -0.76% | -1.51% |
| 自然环境状况 | 2.16% | 1.08% | 0.00% | -1.08% | -2.16% |
| 人文环境状况 | 0.54% | 0.27% | 0.00% | -0.27% | -0.54% |
| 污染状况 | 1.02% | 0.51% | 0.00% | -0.51% | -1.02% |
| 商服设施状况 | 1.28% | 0.64% | 0.00% | -0.64% | -1.28% |
| 朝向 | 1.11% | 0.56% | 0.00% | -0.56% | -1.11% |
| 宗地形状 | 1.13% | 0.57% | 0.00% | -0.57% | -1.13% |
| 居住社区成熟度 | 1.86% | 0.93% | 0.00% | -0.93% | -1.86% |
| 土地规划条件 | 1.36% | 0.68% | 0.00% | -0.68% | -1.36% |

# 四级住宅宗地地价修正系数说明表

| 因素名称 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 教育资源状况 | 距中小学<700米 | 距中小学700～1000米 | 距中小学1000～1500米 | 距中小学1500米～2000米 | 距中小学>2000米 |
| 生活配套设施状况 | 周边日常生活配套设施综合条件好 | 周边日常生活配套设施综合条件较好 | 周边日常生活配套设施综合条件一般 | 周边日常生活配套设施综合条件较差 | 周边日常生活配套设施综合条件差 |
| 公用及基础设施完备状况 | 各项基础设施保障率高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件好 | 各项基础设施保障率高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件较好 | 各项基础设施保障率高；公共设施较完备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般 | 各项基础设施保障率较高；公共设施综合条件略低于区域平均水平 | 各项基础设施保障率一般；公共设施综合条件明显低于区域平均水平 |
| 公交状况 | 步行距离500米内有5条以上公交线路的站点 | 步行距离800米内有5条以上公交线路的站点 | 步行距离1000米内有公交站点 | 步行距离1500米内有公交站点 | 公交站点步行距离>1500米 |
| 地铁状况 | 步行距离1000米内有2条以上地铁线路站点 | 步行距离1000米内有地铁站点 | 步行距离1500米内有地铁站点 | 步行距离2000米内有地铁站点 | 地铁站点步行距离>2000米 |
| 路网状况 | 毗邻主干道，直接进出主干道各方向均便利，不受交通限行管制等因素影响 | 毗邻次干道，与主干道有一定距离，不受交通限行管制等因素影响 | 毗邻支路，与主、次干道有一定距离，基本不受交通限行管制等因素影响 | 毗邻巷道，与支路有一定距离，与主、次干道距离远，交通限行管制等因素有一定影响 | 与巷道、支路有一定距离，受交通限行管制等因素影响较大 |
| 自然环境状况 | 宗地毗邻公园、绿地、水域等自然风景区域，自然环境优 | 宗地与公园、绿地、水域等自然风景区域距离较近，自然环境较优 | 宗地与公园、绿地、水域等自然风景区域有一定距离，自然环境一般 | 宗地与公园、绿地、水域等自然风景区域有一定距离，自然环境较差 | 宗地远离公园、绿地、水域等自然风景区域，自然环境差 |
| 人文环境状况 | 宗地所在区域人口综合素质高 | 宗地所在区域人口综合素质较高 | 宗地所在区域人口综合素质一般 | 宗地所在区域人口综合素质较低 | 宗地所在区域人口综合素质低 |
| 污染状况 | 周边无污染源环境质量优 | 周边无污染源环境质量较优 | 周边有少数污染源环境质量一般 | 周边有多处污染源，对人体健康有一定危害 | 紧邻污染源，对人体健康有直接危害 |
| 商服设施状况 | 商业设施综合条件好 | 商业设施综合条件较好 | 商业设施综合条件一般 | 商业设施综合条件较差 | 商业设施综合条件差 |
| 朝向 | 宗地内所建（可建）房屋均可朝南 | 宗地内所建（可建）房屋南向比例高 | 宗地内所建（可建）房屋南向比例较高 | 宗地内所建（可建）房屋南向比例较低 | 宗地内所建（可建）房屋南向比例低 |
| 宗地形状 | 宗地形状规则、可实现充分利用，有利于设计和实施建筑方案 | 宗地形状较规则、对土地利用及设计和实施建筑方案较有利 | 宗地形状对土地利用及设计和实施建筑方案无不利影响 | 宗地形状不规则，对土地利用及设计和实施建筑方案有一定影响 | 宗地形状不规则，不利于土地利用及设计和实施建筑方案 |
| 居住社区成熟度 | 宗地所在区域居住用地比例高，居住小区规模大，社区发展完善程度高 | 宗地所在区域居住用地比例较高，居住小区规模较大，社区发展完善程度较高 | 宗地所在区域居住用地比例一般，居住小区规模一般，社区发展完善程度一般 | 宗地所在区域居住用地比例较低，居住小区规模较小，社区发展完善程度较低 | 宗地所在区域居住用地比例很低，居住小区规模小或无，社区发展完善程度低 |
| 土地规划条件 | 规划条件可充分发挥土地利用效能，且能明显提升建设项目品质 | 规划条件可较好发挥土地利用效能，且有利于提升建设项目品质 | 规划条件能正常发挥土地利用效能，对建设项目品质无影响 | 规划条件对土地利用效能和建设项目品质有一定影响 | 规划条件不利于土地利用效能的发挥，且对建设项目品质有不利影响 |

# 四级住宅宗地地价修正系数表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 教育资源状况 | 1.79% | 0.90% | 0.00% | -0.90% | -1.79% |
| 生活配套设施状况 | 0.73% | 0.37% | 0.00% | -0.37% | -0.73% |
| 公用及基础设施完备状况 | 2.05% | 1.03% | 0.00% | -1.03% | -2.05% |
| 公交状况 | 1.08% | 0.54% | 0.00% | -0.54% | -1.08% |
| 地铁状况 | 1.06% | 0.53% | 0.00% | -0.53% | -1.06% |
| 路网状况 | 1.13% | 0.57% | 0.00% | -0.57% | -1.13% |
| 自然环境状况 | 1.74% | 0.87% | 0.00% | -0.87% | -1.74% |
| 人文环境状况 | 0.73% | 0.37% | 0.00% | -0.37% | -0.73% |
| 污染状况 | 1.01% | 0.51% | 0.00% | -0.51% | -1.01% |
| 商服设施状况 | 1.13% | 0.57% | 0.00% | -0.57% | -1.13% |
| 朝向 | 1.08% | 0.54% | 0.00% | -0.54% | -1.08% |
| 宗地形状 | 1.08% | 0.54% | 0.00% | -0.54% | -1.08% |
| 居住社区成熟度 | 1.26% | 0.63% | 0.00% | -0.63% | -1.26% |
| 土地规划条件 | 1.13% | 0.57% | 0.00% | -0.57% | -1.13% |

# 五级住宅宗地地价修正系数说明表

| 因素名称 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 教育资源状况 | 距中小学<700米 | 距中小学校700～1000米 | 距中小学1000～1500米 | 距中小学1500米～2000米 | 距中小学>2000米 |
| 生活配套设施状况 | 周边日常生活配套设施综合条件好 | 周边日常生活配套设施综合条件较好 | 周边日常生活配套设施综合条件一般 | 周边日常生活配套设施综合条件较差 | 周边日常生活配套设施综合条件差 |
| 公用及基础设施完备状况 | 各项基础设施保障率高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件好 | 各项基础设施保障率高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件较好 | 各项基础设施保障率高；公共设施较完备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般 | 各项基础设施保障率较高；公共设施综合条件略低于区域平均水平 | 各项基础设施保障率一般；公共设施综合条件明显低于区域平均水平 |
| 公交状况 | 公交站点步行距离<500米 | 公交站点步行距离500米～800米 | 公交站点步行距离800米～1000米 | 公交站点步行距离1000米～1500米 | 公交站点步行距离>1500米 |
| 地铁状况 | 地铁站点步行距离<1000米 | 地铁站点步行距离800米～1000米 | 地铁站点步行距离1000米～1500米 | 地铁站点步行距离1500米～2000米 | 地铁站点步行距离>2000米 |
| 路网状况 | 周围有主干道经过，进出主干道较方便 | 周围有主干道经过，可由次干道直接到达 | 周围有支干道经过 | 周围有普通道路经过 | 周围只有小路经过 |
| 自然环境状况 | 宗地毗邻公园、绿地、水域等自然风景区域，自然环境优 | 宗地与公园、绿地、水域等自然风景区域距离较近，自然环境较优 | 宗地与公园、绿地、水域等自然风景区域有一定距离，自然环境一般 | 宗地与公园、绿地、水域等自然风景区域有一定距离，自然环境较差 | 宗地远离公园、绿地、水域等自然风景区域，自然环境差 |
| 人文环境状况 | 宗地所在区域人口综合素质高 | 宗地所在区域人口综合素质较高 | 宗地所在区域人口综合素质一般 | 宗地所在区域人口综合素质较低 | 宗地所在区域人口综合素质低 |
| 污染状况 | 周边无污染源环境质量优 | 周边无污染源环境质量较优 | 周边有少数污染源,环境质量一般 | 周边有多处污染源，对人体健康有一定危害 | 紧邻污染源，对人体健康有直接危害 |
| 商服设施状况 | 商业设施综合条件好 | 商业设施综合条件较好 | 商业设施综合条件一般 | 商业设施综合条件较差 | 商业设施综合条件差 |
| 朝向 | 宗地内所建（可建）房屋均可朝南 | 宗地内所建（可建）房屋南向比例高 | 宗地内所建（可建）房屋南向比例较高 | 宗地内所建（可建）房屋南向比例较低 | 宗地内所建（可建）房屋南向比例低 |
| 宗地形状 | 宗地形状规则、可实现充分利用，有利于设计和实施建筑方案 | 宗地形状较规则、对土地利用及设计和实施建筑方案较有利 | 宗地形状对土地利用及设计和实施建筑方案无不利影响 | 宗地形状不规则，对土地利用及设计和实施建筑方案有一定影响 | 宗地形状不规则，不利于土地利用及设计和实施建筑方案 |
| 居住社区成熟度 | 宗地所在区域居住用地比例高，居住小区规模大，社区发展完善程度高 | 宗地所在区域居住用地比例较高，居住小区规模较大，社区发展完善程度较高 | 宗地所在区域居住用地比例一般，居住小区规模一般，社区发展完善程度一般 | 宗地所在区域居住用地比例较低，居住小区规模较小，社区发展完善程度较低 | 宗地所在区域居住用地比例很低，居住小区规模小或无，社区发展完善程度低 |
| 土地规划条件 | 规划条件可充分发挥土地利用效能，且能明显提升建设项目品质 | 规划条件可较好发挥土地利用效能，且有利于提升建设项目品质 | 规划条件能正常发挥土地利用效能，对建设项目品质无影响 | 规划条件对土地利用效能和建设项目品质有一定影响 | 规划条件不利于土地利用效能的发挥，且对建设项目品质有不利影响 |

# 五级住宅宗地地价修正系数表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 教育资源状况 | 2.91% | 1.46% | 0.00% | -1.46% | -2.91% |
| 生活配套设施状况 | 1.14% | 0.57% | 0.00% | -0.57% | -1.14% |
| 公用及基础设施完备状况 | 3.35% | 1.68% | 0.00% | -1.68% | -3.35% |
| 公交状况 | 1.76% | 0.88% | 0.00% | -0.88% | -1.76% |
| 地铁状况 | 1.69% | 0.85% | 0.00% | -0.85% | -1.69% |
| 路网状况 | 2.09% | 1.05% | 0.00% | -1.05% | -2.09% |
| 自然环境状况 | 2.73% | 1.37% | 0.00% | -1.37% | -2.73% |
| 人文环境状况 | 1.12% | 0.56% | 0.00% | -0.56% | -1.12% |
| 污染状况 | 1.60% | 0.80% | 0.00% | -0.80% | -1.60% |
| 商服设施状况 | 1.85% | 0.93% | 0.00% | -0.93% | -1.85% |
| 朝向 | 1.79% | 0.90% | 0.00% | -0.90% | -1.79% |
| 宗地形状 | 1.76% | 0.88% | 0.00% | -0.88% | -1.76% |
| 居住社区成熟度 | 2.27% | 1.14% | 0.00% | -1.14% | -2.27% |
| 土地规划条件 | 1.94% | 0.97% | 0.00% | -0.97% | -1.94% |

# 六级住宅宗地地价修正系数说明表

| 因素名称 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 教育资源状况 | 距中小学<700米 | 距中小学校700～1000米 | 距中小学1000～1500米 | 距中小学1500米～2000米 | 距中小学>2000米 |
| 生活配套设施状况 | 周边日常生活配套设施综合条件好 | 周边日常生活配套设施综合条件较好 | 周边日常生活配套设施综合条件一般 | 周边日常生活配套设施综合条件较差 | 周边日常生活配套设施综合条件差 |
| 公用及基础设施完备状况 | 各项基础设施保障率高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件好 | 各项基础设施保障率高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件较好 | 各项基础设施保障率高；公共设施较完备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般 | 各项基础设施保障率较高；公共设施综合条件略低于区域平均水平 | 各项基础设施保障率一般；公共设施综合条件明显低于区域平均水平 |
| 公交状况 | 公交站点步行距离<500米 | 公交站点步行距离500米～800米 | 公交站点步行距离800米～1000米 | 公交站点步行距离1000米～1500米 | 公交站点步行距离>1500米 |
| 地铁状况 | 地铁站点步行距离<1000米 | 地铁站点步行距离800米～1000米 | 地铁站点步行距离1000米～1500米 | 地铁站点步行距离1500米～2000米 | 地铁站点步行距离>2000米 |
| 路网状况 | 周围有主干道经过，临主干道 | 周围有主干道经过可由次干道到达 | 周围有次干道经过可通过支路到达 | 周围有普通道路经过,可通过支路到达 | 周围有支路经过 |
| 自然环境状况 | 宗地毗邻公园、绿地、水域等自然风景区域，自然环境优 | 宗地与公园、绿地、水域等自然风景区域距离较近，自然环境较优 | 宗地与公园、绿地、水域等自然风景区域有一定距离，自然环境一般 | 宗地与公园、绿地、水域等自然风景区域有一定距离，自然环境较差 | 宗地远离公园、绿地、水域等自然风景区域，自然环境差 |
| 人文环境状况 | 宗地所在区域人口综合素质高 | 宗地所在区域人口综合素质较高 | 宗地所在区域人口综合素质一般 | 宗地所在区域人口综合素质较低 | 宗地所在区域人口综合素质低 |
| 污染状况 | 周边无污染源环境质量优 | 周边无污染源环境质量较优 | 周边有少数污染源,环境质量一般 | 周边有多处污染源，对人体健康有一定危害 | 紧邻污染源，对人体健康有直接危害 |
| 商服设施状况 | 商业设施综合条件好 | 商业设施综合条件较好 | 商业设施综合条件一般 | 商业设施综合条件较差 | 商业设施综合条件差 |
| 朝向 | 宗地内所建（可建）房屋均可朝南 | 宗地内所建（可建）房屋南向比例高 | 宗地内所建（可建）房屋南向比例较高 | 宗地内所建（可建）房屋南向比例较低 | 宗地内所建（可建）房屋南向比例低 |
| 宗地形状 | 宗地形状规则、可实现充分利用，有利于设计和实施建筑方案 | 宗地形状较规则、对土地利用及设计和实施建筑方案较有利 | 宗地形状对土地利用及设计和实施建筑方案无不利影响 | 宗地形状不规则，对土地利用及设计和实施建筑方案有一定影响 | 宗地形状不规则，不利于土地利用及设计和实施建筑方案 |
| 居住社区成熟度 | 宗地所在区域居住用地比例高，居住小区规模大，社区发展完善程度高 | 宗地所在区域居住用地比例较高，居住小区规模较大，社区发展完善程度较高 | 宗地所在区域居住用地比例一般，居住小区规模一般，社区发展完善程度一般 | 宗地所在区域居住用地比例较低，居住小区规模较小，社区发展完善程度较低 | 宗地所在区域居住用地比例很低，居住小区规模小或无，社区发展完善程度低 |
| 土地规划条件 | 规划条件可充分发挥土地利用效能，且能明显提升建设项目品质 | 规划条件可较好发挥土地利用效能，且有利于提升建设项目品质 | 规划条件能正常发挥土地利用效能，对建设项目品质无影响 | 规划条件对土地利用效能和建设项目品质有一定影响 | 规划条件不利于土地利用效能的发挥，且对建设项目品质有不利影响 |

# 六级住宅宗地地价修正系数表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 教育资源状况 | 3.50% | 1.75% | 0.00% | -1.75% | -3.50% |
| 生活配套设施状况 | 1.43% | 0.72% | 0.00% | -0.72% | -1.43% |
| 公用及基础设施完备状况 | 4.17% | 2.09% | 0.00% | -2.09% | -4.17% |
| 公交状况 | 2.15% | 1.08% | 0.00% | -1.08% | -2.15% |
| 地铁状况 | 2.12% | 1.06% | 0.00% | -1.06% | -2.12% |
| 路网状况 | 2.53% | 1.27% | 0.00% | -1.27% | -2.53% |
| 自然环境状况 | 3.29% | 1.65% | 0.00% | -1.65% | -3.29% |
| 人文环境状况 | 1.41% | 0.71% | 0.00% | -0.71% | -1.41% |
| 污染状况 | 1.96% | 0.98% | 0.00% | -0.98% | -1.96% |
| 商服设施状况 | 2.26% | 1.13% | 0.00% | -1.13% | -2.26% |
| 朝向 | 2.15% | 1.08% | 0.00% | -1.08% | -2.15% |
| 宗地形状 | 2.15% | 1.08% | 0.00% | -1.08% | -2.15% |
| 居住社区成熟度 | 2.53% | 1.27% | 0.00% | -1.27% | -2.53% |
| 土地规划条件 | 2.35% | 1.18% | 0.00% | -1.18% | -2.35% |

# 七级住宅宗地地价修正系数说明表

| 因素名称 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 教育资源状况 | 距中小学<1000米 | 距中小学校<1000～1500米 | 距中小学校<1500～2000米 | 距中小学校<2000～3000米 | 距中小学校>3000米 |
| 生活配套设施状况 | 周边日常生活配套设施综合条件好 | 周边日常生活配套设施综合条件较好 | 周边日常生活配套设施综合条件一般 | 周边日常生活配套设施综合条件较差 | 周边日常生活配套设施综合条件差 |
| 公用及基础设施完备状况 | 各项基础设施保障率高；公共设施条件好 | 各项基础设施保障率较高；公共设施条件较好 | 各项基础设施保障率一般；公共设施条件一般 | 基础设施保障率较差；公共设施条件较差 | 基础设施保障率差；公共设施条件差 |
| 公交状况 | 公交站点步行距离<800米 | 公交站点步行距离800米～1000米 | 公交站点步行距离1000米～1500米 | 公交站点步行距离1500米～2000米 | 公交站点步行距离>2000米 |
| 路网状况 | 毗邻乡镇以上级公路，可直接到达 | 距乡镇以上级公路<1000米，通过支路直接到达 | 距乡镇以上级公路1000～2000米，通过支路直接到达 | 距乡镇以上级公路2000～3000米，通过普通道路直接到达 | 距乡镇以上级公路>3000米，通过村路到达 |
| 自然环境状况 | 宗地毗邻公园、绿地、水域等自然风景区域，自然环境优 | 宗地与公园、绿地、水域等自然风景区域距离较近，自然环境较优 | 宗地与公园、绿地、水域等自然风景区域有一定距离，自然环境一般 | 宗地与公园、绿地、水域等自然风景区域有一定距离，自然环境较差 | 宗地远离公园、绿地、水域等自然风景区域，自然环境差 |
| 人文环境状况 | 宗地所在区域人口综合素质高 | 宗地所在区域人口综合素质较高 | 宗地所在区域人口综合素质一般 | 宗地所在区域人口综合素质较低 | 宗地所在区域人口综合素质低 |
| 污染状况 | 周边无污染源环境质量优 | 周边无污染源环境质量较优 | 周边有少数污染源环境质量一般 | 周边有多处污染源，对人体健康有一定危害 | 紧邻污染源对人体健康有直接危害 |
| 朝向 | 宗地内所建（可建）房屋均可朝南 | 宗地内所建（可建）房屋南向比例高 | 宗地内所建（可建）房屋南向比例较高 | 宗地内所建（可建）房屋南向比例较低 | 宗地内所建（可建）房屋南向比例低 |
| 宗地形状 | 宗地形状规则、可实现充分利用，有利于设计和实施建筑方案 | 宗地形状较规则、对土地利用及设计和实施建筑方案较有利 | 宗地形状对土地利用及设计和实施建筑方案无不利影响 | 宗地形状不规则，对土地利用及设计和实施建筑方案有一定影响 | 宗地形状不规则，不利于土地利用及设计和实施建筑方案 |
| 居住社区成熟度 | 宗地所在区域居住用地比例高，居住小区规模大，社区发展完善程度高 | 宗地所在区域居住用地比例较高，居住小区规模较大，社区发展完善程度较高 | 宗地所在区域居住用地比例一般，居住小区规模一般，社区发展完善程度一般 | 宗地所在区域居住用地比例较低，居住小区规模较小，社区发展完善程度较低 | 宗地所在区域居住用地比例很低，居住小区规模小或无，社区发展完善程度低 |
| 土地规划条件 | 规划条件可充分发挥土地利用效能，且能明显提升建设项目品质 | 规划条件可较好发挥土地利用效能，且有利于提升建设项目品质 | 规划条件能正常发挥土地利用效能，对建设项目品质无影响 | 规划条件对土地利用效能和建设项目品质有一定影响 | 规划条件不利于土地利用效能的发挥，且对建设项目品质有不利影响 |

# 七级住宅宗地地价修正系数表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 教育资源状况 | 2.93% | 1.47% | 0.00% | -1.47% | -2.93% |
| 生活配套设施状况 | 1.96% | 0.98% | 0.00% | -0.98% | -1.96% |
| 公用及基础设施完备状况 | 3.41% | 1.71% | 0.00% | -1.71% | -3.41% |
| 公交状况 | 3.07% | 1.54% | 0.00% | -1.54% | -3.07% |
| 路网状况 | 2.78% | 1.39% | 0.00% | -1.39% | -2.78% |
| 自然环境状况 | 2.26% | 1.13% | 0.00% | -1.13% | -2.26% |
| 人文环境状况 | 2.35% | 1.18% | 0.00% | -1.18% | -2.35% |
| 污染状况 | 2.35% | 1.18% | 0.00% | -1.18% | -2.35% |
| 朝向 | 1.95% | 0.98% | 0.00% | -0.98% | -1.95% |
| 宗地形状 | 2.26% | 1.13% | 0.00% | -1.13% | -2.26% |
| 居住社区成熟度 | 3.09% | 1.55% | 0.00% | -1.55% | -3.09% |
| 土地规划条件 | 2.59% | 1.30% | 0.00% | -1.30% | -2.59% |

# 八级住宅宗地地价修正系数说明表

| 因素名称 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 教育资源状况 | 距中小学<1000米 | 距中小学校<1000～1500米 | 距中小学校<1500～2000米 | 距中小学校<2000～3000米 | 距中小学校>3000米 |
| 生活配套设施状况 | 周边日常生活配套设施综合条件好 | 周边日常生活配套设施综合条件较好 | 周边日常生活配套设施综合条件一般 | 周边日常生活配套设施综合条件较差 | 周边日常生活配套设施综合条件差 |
| 公用及基础设施完备状况 | 各项基础设施保障率高；公共设施条件好 | 各项基础设施保障率较高；公共设施条件较好 | 各项基础设施保障率一般；公共设施条件一般 | 基础设施保障率较差；公共设施条件较差 | 基础设施保障率差；公共设施条件差 |
| 公交状况 | 公交站点步行距离<800米 | 公交站点步行距离800米～1000米 | 公交站点步行距离1000米～1500米 | 公交站点步行距离1500米～2000米 | 公交站点步行距离>2000米 |
| 路网状况 | 毗邻乡镇以上级公路，可直接到达 | 距乡镇以上级公路<1000米，通过支路直接到达 | 距乡镇以上级公路1000～2000米，通过支路直接到达 | 距乡镇以上级公路2000～3000米，通过普通道路直接到达 | 距乡镇以上级公路>3000米，通过村路到达 |
| 自然环境状况 | 宗地毗邻公园、绿地、水域等自然风景区域，自然环境优 | 宗地与公园、绿地、水域等自然风景区域距离较近，自然环境较优 | 宗地与公园、绿地、水域等自然风景区域有一定距离，自然环境一般 | 宗地与公园、绿地、水域等自然风景区域有一定距离，自然环境较差 | 宗地远离公园、绿地、水域等自然风景区域，自然环境差 |
| 人文环境状况 | 宗地所在区域人口综合素质高 | 宗地所在区域人口综合素质较高 | 宗地所在区域人口综合素质一般 | 宗地所在区域人口综合素质较低 | 宗地所在区域人口综合素质低 |
| 污染状况 | 周边无污染源环境质量优 | 周边无污染源环境质量较优 | 周边有少数污染源,环境质量一般 | 周边有多处污染源，对人体健康有一定危害 | 紧邻污染源对人体健康有直接危害 |
| 朝向 | 宗地内所建（可建）房屋均可朝南 | 宗地内所建（可建）房屋南向比例高 | 宗地内所建（可建）房屋南向比例较高 | 宗地内所建（可建）房屋南向比例较低 | 宗地内所建（可建）房屋南向比例低 |
| 宗地形状 | 宗地形状规则、可实现充分利用，有利于设计和实施建筑方案 | 宗地形状较规则、对土地利用及设计和实施建筑方案较有利 | 宗地形状对土地利用及设计和实施建筑方案无不利影响 | 宗地形状不规则，对土地利用及设计和实施建筑方案有一定影响 | 宗地形状不规则，不利于土地利用及设计和实施建筑方案 |
| 居住社区成熟度 | 宗地所在区域居住用地比例高，居住小区规模大，社区发展完善程度高 | 宗地所在区域居住用地比例较高，居住小区规模较大，社区发展完善程度较高 | 宗地所在区域居住用地比例一般，居住小区规模一般，社区发展完善程度一般 | 宗地所在区域居住用地比例较低，居住小区规模较小，社区发展完善程度较低 | 宗地所在区域居住用地比例很低，居住小区规模小或无，社区发展完善程度低 |
| 土地规划条件 | 规划条件可充分发挥土地利用效能，且能明显提升建设项目品质 | 规划条件可较好发挥土地利用效能，且有利于提升建设项目品质 | 规划条件能正常发挥土地利用效能，对建设项目品质无影响 | 规划条件对土地利用效能和建设项目品质有一定影响 | 规划条件不利于土地利用效能的发挥，且对建设项目品质有不利影响 |

# 八级住宅宗地地价修正系数表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 教育资源状况 | 2.80% | 1.40% | 0.00% | -1.40% | -2.80% |
| 生活配套设施状况 | 1.27% | 0.64% | 0.00% | -0.64% | -1.27% |
| 公用及基础设施完备状况 | 3.55% | 1.78% | 0.00% | -1.78% | -3.55% |
| 公交状况 | 3.02% | 1.51% | 0.00% | -1.51% | -3.02% |
| 路网状况 | 2.56% | 1.28% | 0.00% | -1.28% | -2.56% |
| 自然环境状况 | 1.74% | 0.87% | 0.00% | -0.87% | -1.74% |
| 人文环境状况 | 1.88% | 0.94% | 0.00% | -0.94% | -1.88% |
| 污染状况 | 1.88% | 0.94% | 0.00% | -0.94% | -1.88% |
| 朝向 | 1.25% | 0.63% | 0.00% | -0.63% | -1.25% |
| 宗地形状 | 1.74% | 0.87% | 0.00% | -0.87% | -1.74% |
| 居住社区成熟度 | 3.05% | 1.53% | 0.00% | -1.53% | -3.05% |
| 土地规划条件 | 2.26% | 1.13% | 0.00% | -1.13% | -2.26% |

# 九级住宅宗地地价修正系数说明表

| 因素名称 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 教育资源状况 | 距中小学<1000米 | 距中小学校<1000～1500米 | 距中小学校<1500～2000米 | 距中小学校<2000～3000米 | 距中小学校>3000米 |
| 生活配套设施状况 | 周边日常生活配套设施综合条件好 | 周边日常生活配套设施综合条件较好 | 周边日常生活配套设施综合条件一般 | 周边日常生活配套设施综合条件较差 | 周边日常生活配套设施综合条件差 |
| 公用及基础设施完备状况 | 各项基础设施保障率高；公共设施条件好 | 各项基础设施保障率较高；公共设施条件较好 | 各项基础设施保障率一般；公共设施条件一般 | 基础设施保障率较差；公共设施条件较差 | 基础设施保障率差；公共设施条件差 |
| 公交状况 | 公交站点步行距离<800米 | 公交站点步行距离800米～1000米 | 公交站点步行距离1000米～1500米 | 公交站点步行距离1500米～2000米 | 公交站点步行距离>2000米 |
| 路网状况 | 毗邻乡镇以上级公路，可直接到达 | 距乡镇以上级公路<1000米，通过支路直接到达 | 距乡镇以上级公路1000～2000米，通过支路直接到达 | 距乡镇以上级公路2000～3000米，通过普通道路直接到达 | 距乡镇以上级公路>3000米，通过村路到达 |
| 自然环境状况 | 宗地毗邻公园、绿地、水域等自然风景区域，自然环境优 | 宗地与公园、绿地、水域等自然风景区域距离较近，自然环境较优 | 宗地与公园、绿地、水域等自然风景区域有一定距离，自然环境一般 | 宗地与公园、绿地、水域等自然风景区域有一定距离，自然环境较差 | 宗地远离公园、绿地、水域等自然风景区域，自然环境差 |
| 人文环境状况 | 宗地所在区域人口综合素质高 | 宗地所在区域人口综合素质较高 | 宗地所在区域人口综合素质一般 | 宗地所在区域人口综合素质较低 | 宗地所在区域人口综合素质低 |
| 污染状况 | 周边无污染源环境质量优 | 周边无污染源环境质量较优 | 周边有少数污染源环境质量一般 | 周边有多处污染源，对人体健康有一定危害 | 紧邻污染源对人体健康有直接危害 |
| 朝向 | 宗地内所建（可建）房屋均可朝南 | 宗地内所建（可建）房屋南向比例高 | 宗地内所建（可建）房屋南向比例较高 | 宗地内所建（可建）房屋南向比例较低 | 宗地内所建（可建）房屋南向比例低 |
| 宗地形状 | 宗地形状规则、可实现充分利用，有利于设计和实施建筑方案 | 宗地形状较规则、对土地利用及设计和实施建筑方案较有利 | 宗地形状对土地利用及设计和实施建筑方案无不利影响 | 宗地形状不规则，对土地利用及设计和实施建筑方案有一定影响 | 宗地形状不规则，不利于土地利用及设计和实施建筑方案 |
| 居住社区成熟度 | 宗地所在区域居住用地比例高，居住小区规模大，社区发展完善程度高 | 宗地所在区域居住用地比例较高，居住小区规模较大，社区发展完善程度较高 | 宗地所在区域居住用地比例一般，居住小区规模一般，社区发展完善程度一般 | 宗地所在区域居住用地比例较低，居住小区规模较小，社区发展完善程度较低 | 宗地所在区域居住用地比例很低，居住小区规模小或无，社区发展完善程度低 |
| 土地规划条件 | 规划条件可充分发挥土地利用效能，且能明显提升建设项目品质 | 规划条件可较好发挥土地利用效能，且有利于提升建设项目品质 | 规划条件能正常发挥土地利用效能，对建设项目品质无影响 | 规划条件对土地利用效能和建设项目品质有一定影响 | 规划条件不利于土地利用效能的发挥，且对建设项目品质有不利影响 |

# 九级住宅宗地地价修正系数表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 教育资源状况 | 1.66% | 0.83% | 0.00% | -0.83% | -1.66% |
| 生活配套设施状况 | 0.75% | 0.38% | 0.00% | -0.38% | -0.75% |
| 公用及基础设施完备状况 | 2.10% | 1.05% | 0.00% | -1.05% | -2.10% |
| 公交状况 | 1.79% | 0.90% | 0.00% | -0.90% | -1.79% |
| 路网状况 | 1.52% | 0.76% | 0.00% | -0.76% | -1.52% |
| 自然环境状况 | 1.03% | 0.52% | 0.00% | -0.52% | -1.03% |
| 人文环境状况 | 1.11% | 0.56% | 0.00% | -0.56% | -1.11% |
| 污染状况 | 1.11% | 0.56% | 0.00% | -0.56% | -1.11% |
| 朝向 | 0.75% | 0.38% | 0.00% | -0.38% | -0.75% |
| 宗地形状 | 1.03% | 0.52% | 0.00% | -0.52% | -1.03% |
| 居住社区成熟度 | 1.81% | 0.91% | 0.00% | -0.91% | -1.81% |
| 土地规划条件 | 1.34% | 0.67% | 0.00% | -0.67% | -1.34% |

# 一级工业宗地地价修正系数说明表

| 因素名称 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 区域土地利用方向 | 周边相同用途宗地聚集度很高 | 周边相同用途宗地聚集度较高 | 周边相同用途宗地聚集度一般 | 周边相同用途宗地较少 | 周边相同用途宗地很少 |
| 产业聚集程度 | 周围工业企业数量多、种类全，集聚度高 | 周围有一定数量的工业企业，集聚度较高 | 周围工业企业分布较分散，未形成集聚效应 | 周围工业企业零星分布 | 周围无工业企业分布 |
| 距货物中转站交通便捷度 | 毗邻货物中转站，到达便利 | 与货物中转站距离较近，到达较便利 | 与货物中转站有一定距离，到达便利度一般 | 与货物中转站距离较远，到达较不便利 | 与货物中转站距离远，到达不便利 |
| 路网及临路状况 | 路网稠密，周围有多条主干道经过，进出主干道各方向均便利；城市交通型或混合型主干道 | 路网较稠密，周围有主干道经过，进出主干道便利；距主干道<300米，可通过次干道直接到达 | 路网较稠密，周围有主干道经过，可通过次干道直接进入主干道；距主干道300～500米，可通过次干道直接到达 | 路网较稠密，周围有主干道经过，进出主干道有一定的影响；通过支路可直接到达，距次干道<500米 | 路网较稠密，进出主干道受交通影响较大；临小路或巷道，距次干道>500米 |
| 环境状况 | 污染物排放及治理状况良好，距危险设施或污染源远 | 污染物排放及治理状况较好，距危险设施或污染源较远 | 污染物排放及治理状况一般，距危险设施或污染源距离适中 | 污染物排放及治理状况较差，距危险设施或污染源较近 | 污染物排放及治理状况差，紧邻污染源 |
| 宗地面积 | 宗地大小非常适合土地利用类型 | 宗地大小较适合其土地利用类型 | 宗地大小对土地利用不造成影响 | 宗地大小相对土地利用类型偏大或偏小 | 宗地大小不适合土地利用类型 |
| 宗地形状 | 宗地形状规则、可实现充分利用，有利于设计和实施建筑方案 | 宗地形状较规则、对土地利用及设计和实施建筑方案较有利 | 宗地形状对土地利用及设计和实施建筑方案无不利影响 | 宗地形状不规则，对土地利用及设计和实施建筑方案有一定影响 | 宗地形状不规则，不利于土地利用及设计和实施建筑方案 |
| 地质水文条件 | 宗地地质水文条件完全能够满足各类型厂房建设和生产要求 | 宗地地质水文条件较好，可满足多数厂房建设和生产要求 | 宗地地质水文条件一般，可以满足普通厂房建设和生产要求 | 宗地地质水文条件较差，只能满足简易厂房建设和生产要求 | 宗地地质水文条件明显不利于工业厂房建设和生产要求 |

# 一级工业宗地地价修正系数表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域土地利用方向 | 0.83% | 0.42% | 0.00% | -0.42% | -0.83% |
| 产业聚集程度 | 0.92% | 0.46% | 0.00% | -0.46% | -0.92% |
| 距货物中转站交通便捷度 | 1.19% | 0.60% | 0.00% | -0.60% | -1.19% |
| 路网及临路状况 | 1.48% | 0.74% | 0.00% | -0.74% | -1.48% |
| 环境状况 | 0.87% | 0.44% | 0.00% | -0.44% | -0.87% |
| 宗地面积 | 0.90% | 0.45% | 0.00% | -0.45% | -0.90% |
| 宗地形状 | 0.91% | 0.46% | 0.00% | -0.46% | -0.91% |
| 地质水文条件 | 0.90% | 0.45% | 0.00% | -0.45% | -0.90% |

# 二级工业宗地地价修正系数说明表

| 因素名称 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 区域土地利用方向 | 周边相同用途宗地聚集度很高 | 周边相同用途宗地聚集度较高 | 周边相同用途宗地聚集度一般 | 周边相同用途宗地较少 | 周边相同用途宗地很少 |
| 产业聚集程度 | 周围工业企业数量多、种类全，集聚度高 | 周围有一定数量的工业企业，集聚度较高 | 周围工业企业分布较分散，未形成集聚效应 | 周围工业企业零星分布 | 周围无工业企业分布 |
| 距货物中转站交通便捷度 | 毗邻货物中转站，到达便利 | 与货物中转站距离较近，到达较便利 | 与货物中转站有一定距离，到达便利度一般 | 与货物中转站距离较远，到达较不便利 | 与货物中转站距离远，到达不便利 |
| 路网及临路状况 | 路网稠密，周围有多条主干道经过，进出主干道各方向均便利；城市交通型或混合型主干道 | 路网较稠密，周围有主干道经过，进出主干道便利；距主干道<300米，可通过次干道直接到达 | 路网较稠密，周围有主干道经过，可通过次干道直接进入主干道；距主干道300～500米，可通过次干道直接到达 | 路网较稠密，周围有主干道经过，进出主干道有一定的影响；通过支路可直接到达，距次干道<500米 | 路网较稠密，进出主干道受交通影响较大；临小路或巷道，距次干道>500米 |
| 环境状况 | 污染物排放及治理状况良好，距危险设施或污染源远 | 污染物排放及治理状况较好，距危险设施或污染源较远 | 污染物排放及治理状况一般，距危险设施或污染源距离适中 | 污染物排放及治理状况较差，距危险设施或污染源较近 | 污染物排放及治理状况差，距危险设施或污染源很近 |
| 宗地面积 | 宗地大小非常适合土地利用类型 | 宗地大小较适合其土地利用类型 | 宗地大小对土地利用不造成影响 | 宗地大小相对土地利用类型偏大或偏小 | 宗地大小不适合土地利用类型 |
| 宗地形状 | 宗地形状规则、可实现充分利用，有利于设计和实施建筑方案 | 宗地形状较规则、对土地利用及设计和实施建筑方案较有利 | 宗地形状对土地利用及设计和实施建筑方案无不利影响 | 宗地形状不规则，对土地利用及设计和实施建筑方案有一定影响 | 宗地形状不规则，不利于土地利用及设计和实施建筑方案 |
| 地质水文条件 | 宗地地质水文条件完全能够满足各类型厂房建设和生产要求 | 宗地地质水文条件较好，可满足多数厂房建设和生产要求 | 宗地地质水文条件一般，可以满足普通厂房建设和生产要求 | 宗地地质水文条件较差，只能满足简易厂房建设和生产要求 | 宗地地质水文条件明显不利于工业厂房建设和生产要求 |

# 二级工业宗地地价修正系数表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域土地利用方向 | 1.03% | 0.52% | 0.00% | -0.52% | -1.03% |
| 产业聚集程度 | 1.81% | 0.91% | 0.00% | -0.91% | -1.81% |
| 距货物中转站交通便捷度 | 1.33% | 0.67% | 0.00% | -0.67% | -1.33% |
| 路网及临路状况 | 1.43% | 0.72% | 0.00% | -0.72% | -1.43% |
| 环境状况 | 1.09% | 0.55% | 0.00% | -0.55% | -1.09% |
| 宗地面积 | 1.13% | 0.57% | 0.00% | -0.57% | -1.13% |
| 宗地形状 | 1.13% | 0.57% | 0.00% | -0.57% | -1.13% |
| 地质水文条件 | 1.05% | 0.53% | 0.00% | -0.53% | -1.05% |

三级工业宗地地价修正系数说明表

| 因素名称 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 区域土地利用方向 | 周边相同用途宗地聚集度很高 | 周边相同用途宗地聚集度较高 | 周边相同用途宗地聚集度一般 | 周边相同用途宗地较少 | 周边相同用途宗地很少 |
| 产业聚集程度 | 周围工业企业数量多、种类全，集聚度高 | 周围有一定数量的工业企业，集聚度较高 | 周围工业企业分布较分散，未形成集聚效应 | 周围工业企业零星分布 | 周围无工业企业分布 |
| 距货物中转站交通便捷度 | 毗邻货物中转站，到达便利 | 与货物中转站距离较近，到达较便利 | 与货物中转站有一定距离，到达便利度一般 | 与货物中转站距离较远，到达较不便利 | 与货物中转站距离远，到达不便利 |
| 路网及临路状况 | 路网较稠密，周围有多条主干道经过，进出主干道各方向均便利；临城市交通型主干道 | 路网较稠密，周围有主干道经过，进出主干道便利；距主干道<500米，可通过次干道直接到达 | 周围有多条次干道经过；距主干道500～1000米，可通过次干道直接到达 | 周围有多条支路经过；通过支路可直接到达，距次干道<1000米 | 路网稀疏，只有支路，进出道路便捷；临小路或巷道，距次干道>1000米 |
| 环境状况 | 污染物排放及治理状况良好，距危险设施或污染源远 | 污染物排放及治理状况较好，距危险设施或污染源较远 | 污染物排放及治理状况一般，距危险设施或污染源距离适中 | 污染物排放及治理状况较差，距危险设施或污染源较近 | 污染物排放及治理状况差，距危险设施或污染源很近 |
| 宗地面积 | 宗地大小非常适合土地利用类型 | 宗地大小较适合其土地利用类型 | 宗地大小对土地利用不造成影响 | 宗地大小相对土地利用类型偏大或偏小 | 宗地大小不适合土地利用类型 |
| 宗地形状 | 宗地形状规则、可实现充分利用，有利于设计和实施建筑方案 | 宗地形状较规则、对土地利用及设计和实施建筑方案较有利 | 宗地形状对土地利用及设计和实施建筑方案无不利影响 | 宗地形状不规则，对土地利用及设计和实施建筑方案有一定影响 | 宗地形状不规则，不利于土地利用及设计和实施建筑方案 |
| 地质水文条件 | 宗地地质水文条件完全能够满足各类型厂房建设和生产要求 | 宗地地质水文条件较好，可满足多数厂房建设和生产要求 | 宗地地质水文条件一般，可以满足普通厂房建设和生产要求 | 宗地地质水文条件较差，只能满足简易厂房建设和生产要求 | 宗地地质水文条件明显不利于工业厂房建设和生产要求 |

# 三级工业宗地地价修正系数表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域土地利用方向 | 2.45% | 1.23% | 0.00% | -1.23% | -2.45% |
| 产业聚集程度 | 2.56% | 1.28% | 0.00% | -1.28% | -2.56% |
| 距货物中转站交通便捷度 | 3.14% | 1.57% | 0.00% | -1.57% | -3.14% |
| 路网及临路状况 | 2.83% | 1.42% | 0.00% | -1.42% | -2.83% |
| 环境状况 | 2.52% | 1.26% | 0.00% | -1.26% | -2.52% |
| 宗地面积 | 2.46% | 1.23% | 0.00% | -1.23% | -2.46% |
| 宗地形状 | 2.54% | 1.27% | 0.00% | -1.27% | -2.54% |
| 地质水文条件 | 2.50% | 1.25% | 0.00% | -1.25% | -2.50% |

# 四级工业宗地地价修正系数说明表

| 因素名称 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 区域土地利用方向 | 周边相同用途宗地聚集度很高 | 周边相同用途宗地聚集度较高 | 周边相同用途宗地聚集度一般 | 周边相同用途宗地较少 | 周边相同用途宗地很少 |
| 产业聚集程度 | 周围工业企业数量多、种类全，集聚度高 | 周围有一定数量的工业企业，集聚度较高 | 周围工业企业分布较分散，未形成集聚效应 | 周围工业企业零星分布 | 周围无工业企业分布 |
| 距货物中转站交通便捷度 | 毗邻货物中转站，到达便利 | 与货物中转站距离较近，到达较便利 | 与货物中转站有一定距离，到达便利度一般 | 与货物中转站距离较远，到达较不便利 | 与货物中转站距离远，到达不便利 |
| 路网及临路状况 | 路网较稠密，周围有主干道经过；临城市交通型主干道 | 路网较稠密，周围有次干道经过；可通过次干道直接到达 | 周围有多条支路经过；可通过支路直接到达 | 路网较稀疏，有支路经过，进出不方便；通过小路直接到达 | 不路网稀疏，周围有小路或巷道经过；不临路，无法直接到达 |
| 环境状况 | 污染物排放及治理状况良好，距危险设施或污染源远 | 污染物排放及治理状况较好，距危险设施或污染源较远 | 污染物排放及治理状况一般，距危险设施或污染源距离适中 | 污染物排放及治理状况较差，距危险设施或污染源较近 | 污染物排放及治理状况差，距危险设施或污染源很近 |
| 宗地面积 | 宗地大小非常适合土地利用类型 | 宗地大小较适合其土地利用类型 | 宗地大小对土地利用不造成影响 | 宗地大小相对土地利用类型偏大或偏小 | 宗地大小不适合土地利用类型 |
| 宗地形状 | 宗地形状规则、可实现充分利用，有利于设计和实施建筑方案 | 宗地形状较规则、对土地利用及设计和实施建筑方案较有利 | 宗地形状对土地利用及设计和实施建筑方案无不利影响 | 宗地形状不规则，对土地利用及设计和实施建筑方案有一定影响 | 宗地形状不规则，不利于土地利用及设计和实施建筑方案 |
| 地质水文条件 | 宗地地质水文条件完全能够满足各类型厂房建设和生产要求 | 宗地地质水文条件较好，可满足多数厂房建设和生产要求 | 宗地地质水文条件一般，可以满足普通厂房建设和生产要求 | 宗地地质水文条件较差，只能满足简易厂房建设和生产要求 | 宗地地质水文条件明显不利于工业厂房建设和生产要求 |

四级工业宗地地价修正系数表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域土地利用方向 | 3.05% | 1.53% | 0.00% | -1.53% | -3.05% |
| 产业聚集程度 | 4.35% | 2.18% | 0.00% | -2.18% | -4.35% |
| 距货物中转站交通便捷度 | 4.42% | 2.21% | 0.00% | -2.21% | -4.42% |
| 路网及临路状况 | 5.59% | 2.80% | 0.00% | -2.80% | -5.59% |
| 环境状况 | 3.42% | 1.71% | 0.00% | -1.71% | -3.42% |
| 宗地面积 | 3.51% | 1.76% | 0.00% | -1.76% | -3.51% |
| 宗地形状 | 3.57% | 1.79% | 0.00% | -1.79% | -3.57% |
| 地质水文条件 | 3.09% | 1.55% | 0.00% | -1.55% | -3.09% |

五级工业宗地地价修正系数说明表

| 因素名称 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 区域土地利用方向 | 周边相同用途宗地聚集度很高 | 周边相同用途宗地聚集度较高 | 周边相同用途宗地聚集度一般 | 周边相同用途宗地较少 | 周边相同用途宗地很少 |
| 产业聚集程度 | 周围工业企业数量多、种类全，集聚度高 | 周围有一定数量的工业企业，集聚度较高 | 周围工业企业分布较分散，未形成集聚效应 | 周围工业企业零星分布 | 周围无工业企业分布 |
| 距货物中转站交通便捷度 | 毗邻货物中转站，到达便利 | 与货物中转站距离较近，到达较便利 | 与货物中转站有一定距离，到达便利度一般 | 与货物中转站距离较远，到达较不便利 | 与货物中转站距离远，到达不便利 |
| 路网及临路状况 | 临乡镇以上级公路 | 临连接乡镇公路的支路；距乡镇以上级公路<1000米， | 临普通村路；距乡镇以上级公路1000-2000米 | 临村内小路；距乡镇以上级公路2000-3000米 | 不临路；距乡镇以上级公路>3000米 |
| 环境状况 | 污染物排放及治理状况良好，距危险设施或污染源远 | 污染物排放及治理状况较好，距危险设施或污染源较远 | 污染物排放及治理状况一般，距危险设施或污染源距离适中 | 污染物排放及治理状况较差，距危险设施或污染源较近 | 污染物排放及治理状况差，距危险设施或污染源很近 |
| 宗地面积 | 宗地大小非常适合土地利用类型 | 宗地大小较适合其土地利用类型 | 宗地大小对土地利用不造成影响 | 宗地大小相对土地利用类型偏大或偏小 | 宗地大小不适合土地利用类型 |
| 宗地形状 | 宗地形状规则、可实现充分利用，有利于设计和实施建筑方案 | 宗地形状较规则、对土地利用及设计和实施建筑方案较有利 | 宗地形状对土地利用及设计和实施建筑方案无不利影响 | 宗地形状不规则，对土地利用及设计和实施建筑方案有一定影响 | 宗地形状不规则，不利于土地利用及设计和实施建筑方案 |
| 地质水文条件 | 宗地地质水文条件完全能够满足各类型厂房建设和生产要求 | 宗地地质水文条件较好，可满足多数厂房建设和生产要求 | 宗地地质水文条件一般，可以满足普通厂房建设和生产要求 | 宗地地质水文条件较差，只能满足简易厂房建设和生产要求 | 宗地地质水文条件明显不利于工业厂房建设和生产要求 |

五级工业宗地地价修正系数表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域土地利用方向 | 1.90% | 0.95% | 0.00% | -0.95% | -1.90% |
| 产业聚集程度 | 1.90% | 0.95% | 0.00% | -0.95% | -1.90% |
| 距货物中转站交通便捷度 | 2.64% | 1.32% | 0.00% | -1.32% | -2.64% |
| 路网及临路状况 | 2.19% | 1.10% | 0.00% | -1.10% | -2.19% |
| 环境状况 | 1.90% | 0.95% | 0.00% | -0.95% | -1.90% |
| 宗地面积 | 2.44% | 1.22% | 0.00% | -1.22% | -2.44% |
| 宗地形状 | 2.78% | 1.39% | 0.00% | -1.39% | -2.78% |
| 地质水文条件 | 2.25% | 1.13% | 0.00% | -1.13% | -2.25% |

# 六级工业宗地地价修正系数说明表

| 因素名称 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 区域土地利用方向 | 周边相同用途宗地聚集度很高 | 周边相同用途宗地聚集度较高 | 周边相同用途宗地聚集度一般 | 周边相同用途宗地较少 | 周边相同用途宗地很少 |
| 产业聚集程度 | 周围工业企业数量多、种类全，集聚度高 | 周围有一定数量的工业企业，集聚度较高 | 周围工业企业分布较分散，未形成集聚效应 | 周围工业企业零星分布 | 周围无工业企业分布 |
| 距货物中转站交通便捷度 | 毗邻货物中转站，到达便利 | 与货物中转站距离较近，到达较便利 | 与货物中转站有一定距离，到达便利度一般 | 与货物中转站距离较远，到达较不便利 | 与货物中转站距离远，到达不便利 |
| 路网及临路状况 | 临乡镇以上级公路 | 临连接乡镇公路的支路；距乡镇以上级公路<3000米， | 临普通村路；距乡镇以上级公路3000-4000米 | 临村内小路；距乡镇以上级公路4000-5000米 | 不临路；距乡镇以上级公路>5000米 |
| 环境状况 | 污染物排放及治理状况良好，距危险设施或污染源远 | 污染物排放及治理状况较好，距危险设施或污染源较远 | 污染物排放及治理状况一般，距危险设施或污染源距离适中 | 污染物排放及治理状况较差，距危险设施或污染源较近 | 污染物排放及治理状况差，距危险设施或污染源很近 |
| 宗地面积 | 宗地大小非常适合土地利用类型 | 宗地大小较适合其土地利用类型 | 宗地大小对土地利用不造成影响 | 宗地大小相对土地利用类型偏大或偏小 | 宗地大小不适合土地利用类型 |
| 宗地形状 | 宗地形状规则、可实现充分利用，有利于设计和实施建筑方案 | 宗地形状较规则、对土地利用及设计和实施建筑方案较有利 | 宗地形状对土地利用及设计和实施建筑方案无不利影响 | 宗地形状不规则，对土地利用及设计和实施建筑方案有一定影响 | 宗地形状不规则，不利于土地利用及设计和实施建筑方案 |
| 地质水文条件 | 宗地地质水文条件完全能够满足各类型厂房建设和生产要求 | 宗地地质水文条件较好，可满足多数厂房建设和生产要求 | 宗地地质水文条件一般，可以满足普通厂房建设和生产要求 | 宗地地质水文条件较差，只能满足简易厂房建设和生产要求 | 宗地地质水文条件明显不利于工业厂房建设和生产要求 |

六级工业宗地地价修正系数表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域土地利用方向 | 2.44% | 1.22% | 0.00% | -1.22% | -2.44% |
| 产业聚集程度 | 2.43% | 1.22% | 0.00% | -1.22% | -2.43% |
| 距货物中转站交通便捷度 | 4.66% | 2.33% | 0.00% | -2.33% | -4.66% |
| 路网及临路状况 | 2.45% | 1.23% | 0.00% | -1.23% | -2.45% |
| 环境状况 | 3.15% | 1.58% | 0.00% | -1.58% | -3.15% |
| 宗地面积 | 3.87% | 1.94% | 0.00% | -1.94% | -3.87% |
| 宗地形状 | 4.62% | 2.31% | 0.00% | -2.31% | -4.62% |
| 地质水文条件 | 4.38% | 2.19% | 0.00% | -2.19% | -4.38% |