

池州市城区基准地价 修正系数表

编制单位：池州市自然资源和规划局

承编单位：安徽地源不动产咨询评估有限责任公司

编制时间：二零二三年五月

表 1-1 池州市城区商服用地一级地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素			修正因素				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置		处于城市繁华商服中心	处于城市繁华商服中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	远离商服中心
	客流人口密度		高	较高	一般	较低	低
	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
		公交便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷
	基础设施状况		供电、供水保证率达 98%以上,排水通畅	供电、供水保证率 95-98%,排水较通畅	供电、供水保证率 93-95%,排水状况一般	供电、供水保证率 90-93%,排水状况较差	供电、供水保证率 <90%,排水状况差
	公用设施状况		公用服务设施齐全、完备、等级高	公用服务设施齐全、完备、等级较高	公用服务设施齐全、完备、等级一般	公用服务设施水平较差	公用服务设施水平差
	商服繁华程度	商服类型	商服类型多	商服类型较多	商服类型一般	商服类型较少	商服类型少
		商务设施集聚程度	商务设施规模大与集聚程度高	商务设施规模较大与集聚程度较高	商务设施规模与集聚程度一般	商务设施规模与集聚程度较低	商务设施规模与集聚程度低
		经营类别	经营种类齐全	经营种类比较齐全	经营种类一般	经营种类比较少	经营种类少
	城市规划限制		规划用途以商服用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以住宅用地为主	规划用途以公服用地为主	规划用途以其他为主
	环境状况		景观设施完善环境优美,能吸引游人,无污染	景观设施较完善环境较好,无污染	景观设施基本完善,环境一般,基本无污染	附近有景观设施,轻度污染	区域没有景观,污染较严重
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地地形		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,起伏 3-5 米	起伏>5 米
	宗地地基状况		好	较好	基本无不良地质现象	有不良地质现象,但无需特殊处理	有不良地质现象,需特殊处理
	宗地形状		矩形	近似矩形	较不规则,但对土地利用无影响	不规则,对土地利用有一定影响	很不规则,对土地利用影响很大
	宗地面积		面积适中,对土地利用有利	面积较适中,对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小,对土地利用影响大
	宗地邻接道路等级与通达性		临混合型主干道,道路通达性好	临生活型主干道,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	十字路口	丁字路口或两面临街	一面临街	袋地<5 米	袋地>5 米
	宗地基础设施状况		供电、供水保证率达 98%以上,排水通畅	供电、供水保证率 95-98%,排水较通畅	供电、供水保证率 93-95%,排水状况一般	供电、供水保证率 90-93%,排水状况较差	供电、供水保证率 <90%,排水状况差
	距商服中心距离		地处商服中心	距商服中心距离 <500 米	距商服中心距离 500-1000 米	距商服中心距离 1000-2000 米	距商服中心距离 >2000 米
	距公交站点距离		<100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米
	接近对外交通设施程度		<500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
	土地使用限制		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	规划对土地利用强度限制大
	相邻土地利用类型		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 1-1-1 池州市城区商服用地一级地宗地地价修正系数表
（公用设施营业网点用地 I（加油加气站用地））

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在市区中的位置		0.0173	0.0087	0.0000	-0.0045	-0.0089
	客流人口密度		0.0162	0.0081	0.0000	-0.0042	-0.0084
	交通状况	道路类型	0.0131	0.0066	0.0000	-0.0034	-0.0068
		道路等级	0.0116	0.0058	0.0000	-0.0030	-0.0060
		公交便捷度	0.0075	0.0038	0.0000	-0.0020	-0.0039
	基础设施状况		0.0159	0.0080	0.0000	-0.0041	-0.0082
	公用设施状况		0.0124	0.0062	0.0000	-0.0032	-0.0064
	商服繁华程度	商服类型	0.0145	0.0073	0.0000	-0.0038	-0.0075
		商务设施集聚程度	0.0145	0.0073	0.0000	-0.0038	-0.0075
		经营类别	0.0087	0.0044	0.0000	-0.0023	-0.0045
	城市规划限制		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0020	-0.0039
	环境状况		0.0088	0.0044	0.0000	-0.0023	-0.0046
	其他区域因素状况		0.0086	0.0043	0.0000	-0.0022	-0.0044
个别因素	宗地地形		0.0105	0.0053	0.0000	-0.0027	-0.0054
	宗地地基状况		0.0102	0.0051	0.0000	-0.0027	-0.0053
	宗地形状		0.0098	0.0049	0.0000	-0.0026	-0.0051
	宗地面积		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0020	-0.0039
	邻接道路等级与通达性		0.0098	0.0049	0.0000	-0.0026	-0.0051
	临街状况	宽深比	0.0098	0.0049	0.0000	-0.0026	-0.0051
		几面临街	0.0098	0.0049	0.0000	-0.0026	-0.0051
	宗地基础设施状况		0.0104	0.0052	0.0000	-0.0027	-0.0054
	距商服中心距离		0.0156	0.0078	0.0000	-0.0041	-0.0081
	距公交站点距离		0.0098	0.0049	0.0000	-0.0026	-0.0051
	接近对外交通设施程度		0.0076	0.0038	0.0000	-0.0020	-0.0039
	土地使用限制		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0022	-0.0043
	相邻土地利用类型		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0020	-0.0039
	其他个别因素状况		0.0070	0.0035	0.0000	-0.0018	-0.0036

表 1-1-2 池州市城区商服用地一级地宗地地价修正系数表
(公用设施营业网点用地Ⅱ、零售商业用地)

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在市区中的位置		0.0168	0.0084	0.0000	-0.0088	-0.0176
	客流人口密度		0.0158	0.0079	0.0000	-0.0083	-0.0165
	交通状况	道路类型	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0067	-0.0134
		道路等级	0.0113	0.0057	0.0000	-0.0059	-0.0118
		公交便捷度	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0038	-0.0076
	基础设施状况		0.0155	0.0078	0.0000	-0.0081	-0.0161
	公用设施状况		0.0121	0.0061	0.0000	-0.0063	-0.0126
	商服繁华程度	商服类型	0.0142	0.0071	0.0000	-0.0074	-0.0148
		商务设施集聚程度	0.0142	0.0071	0.0000	-0.0074	-0.0148
		经营类别	0.0085	0.0043	0.0000	-0.0045	-0.0089
	城市规划限制		0.0073	0.0037	0.0000	-0.0038	-0.0076
	环境状况		0.0086	0.0043	0.0000	-0.0045	-0.0090
	其他区域因素状况		0.0083	0.0042	0.0000	-0.0044	-0.0087
个别因素	宗地地形		0.0103	0.0052	0.0000	-0.0054	-0.0107
	宗地地基状况		0.0100	0.0050	0.0000	-0.0052	-0.0104
	宗地形状		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0050	-0.0099
	宗地面积		0.0073	0.0037	0.0000	-0.0038	-0.0076
	邻接道路等级与通达性		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0050	-0.0099
	临街状况	宽深比	0.0095	0.0048	0.0000	-0.0050	-0.0099
		几面临街	0.0095	0.0048	0.0000	-0.0050	-0.0099
	宗地基础设施状况		0.0101	0.0051	0.0000	-0.0053	-0.0106
	距商服中心距离		0.0152	0.0076	0.0000	-0.0079	-0.0158
	距公交站点距离		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0050	-0.0099
	接近对外交通设施程度		0.0074	0.0037	0.0000	-0.0039	-0.0078
	土地使用限制		0.0082	0.0041	0.0000	-0.0043	-0.0085
	相邻土地利用类型		0.0073	0.0037	0.0000	-0.0038	-0.0076
	其他个别因素状况		0.0068	0.0034	0.0000	-0.0036	-0.0071

表 1-1-3 池州市城区商服用地一级地宗地地价修正系数表
(其他商业服务业用地)

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在市区中的位置		0.0167	0.0084	0.0000	-0.0087	-0.0173
	客流人口密度		0.0156	0.0078	0.0000	-0.0081	-0.0162
	交通状况	道路类型	0.0127	0.0064	0.0000	-0.0066	-0.0131
		道路等级	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0058	-0.0116
		公交便捷度	0.0072	0.0036	0.0000	-0.0038	-0.0075
	基础设施状况		0.0153	0.0077	0.0000	-0.0080	-0.0159
	公用设施状况		0.0119	0.0060	0.0000	-0.0062	-0.0124
	商服繁华程度	商服类型	0.0140	0.0070	0.0000	-0.0073	-0.0145
		商务设施集聚程度	0.0140	0.0070	0.0000	-0.0073	-0.0145
		经营类别	0.0084	0.0042	0.0000	-0.0044	-0.0087
	城市规划限制		0.0072	0.0036	0.0000	-0.0038	-0.0075
	环境状况		0.0085	0.0043	0.0000	-0.0044	-0.0088
	其他区域因素状况		0.0083	0.0042	0.0000	-0.0043	-0.0086
个别因素	宗地地形		0.0102	0.0051	0.0000	-0.0053	-0.0105
	宗地地基状况		0.0099	0.0050	0.0000	-0.0051	-0.0102
	宗地形状		0.0094	0.0047	0.0000	-0.0049	-0.0098
	宗地面积		0.0072	0.0036	0.0000	-0.0038	-0.0075
	邻接道路等级与通达性		0.0094	0.0047	0.0000	-0.0049	-0.0098
	临街状况	宽深比	0.0094	0.0047	0.0000	-0.0049	-0.0098
		几面临街	0.0094	0.0047	0.0000	-0.0049	-0.0098
	宗地基础设施状况		0.0100	0.0050	0.0000	-0.0052	-0.0104
	距商服中心距离		0.0150	0.0075	0.0000	-0.0078	-0.0156
	距公交站点距离		0.0094	0.0047	0.0000	-0.0049	-0.0098
	接近对外交通设施程度		0.0074	0.0037	0.0000	-0.0038	-0.0076
	土地使用限制		0.0081	0.0041	0.0000	-0.0042	-0.0084
	相邻土地利用类型		0.0072	0.0036	0.0000	-0.0038	-0.0075
	其他个别因素状况		0.0067	0.0034	0.0000	-0.0035	-0.0070

表 1-1-4 池州市城区商服用地一级地宗地地价修正系数表
(商务金融用地)

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在市区中的位置		0.0167	0.0084	0.0000	-0.0087	-0.0174
	客流人口密度		0.0156	0.0078	0.0000	-0.0082	-0.0163
	交通状况	道路类型	0.0127	0.0064	0.0000	-0.0067	-0.0133
		道路等级	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0059	-0.0117
		公交便捷度	0.0072	0.0036	0.0000	-0.0038	-0.0076
	基础设施状况		0.0153	0.0077	0.0000	-0.0080	-0.0160
	公用设施状况		0.0119	0.0060	0.0000	-0.0063	-0.0125
	商服繁华程度	商服类型	0.0140	0.0070	0.0000	-0.0074	-0.0147
		商务设施集聚程度	0.0140	0.0070	0.0000	-0.0074	-0.0147
		经营类别	0.0084	0.0042	0.0000	-0.0044	-0.0088
	城市规划限制		0.0072	0.0036	0.0000	-0.0038	-0.0076
	环境状况		0.0085	0.0043	0.0000	-0.0045	-0.0089
	其他区域因素状况		0.0083	0.0042	0.0000	-0.0043	-0.0086
个别因素	宗地地形		0.0102	0.0051	0.0000	-0.0053	-0.0106
	宗地地基状况		0.0099	0.0050	0.0000	-0.0052	-0.0103
	宗地形状		0.0094	0.0047	0.0000	-0.0050	-0.0099
	宗地面积		0.0072	0.0036	0.0000	-0.0038	-0.0076
	邻接道路等级与通达性		0.0094	0.0047	0.0000	-0.0050	-0.0099
	临街状况	宽深比	0.0094	0.0047	0.0000	-0.0050	-0.0099
		几面临街	0.0094	0.0047	0.0000	-0.0050	-0.0099
	宗地基础设施状况		0.0100	0.0050	0.0000	-0.0053	-0.0105
	距商服中心距离		0.0150	0.0075	0.0000	-0.0079	-0.0157
	距公交站点距离		0.0094	0.0047	0.0000	-0.0050	-0.0099
	接近对外交通设施程度		0.0074	0.0037	0.0000	-0.0039	-0.0077
	土地使用限制		0.0081	0.0041	0.0000	-0.0043	-0.0085
	相邻土地利用类型		0.0072	0.0036	0.0000	-0.0038	-0.0076
	其他个别因素状况		0.0067	0.0034	0.0000	-0.0036	-0.0071

表 1-1-5 池州市城区商服用地一级地宗地地价修正系数表
(批发市场用地)

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在市区中的位置		0.0167	0.0084	0.0000	-0.0089	-0.0177
	客流人口密度		0.0156	0.0078	0.0000	-0.0083	-0.0166
	交通状况	道路类型	0.0127	0.0064	0.0000	-0.0068	-0.0135
		道路等级	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0060	-0.0119
		公交便捷度	0.0072	0.0036	0.0000	-0.0039	-0.0077
	基础设施状况		0.0153	0.0077	0.0000	-0.0082	-0.0163
	公用设施状况		0.0119	0.0060	0.0000	-0.0064	-0.0127
	商服繁华程度	商服类型	0.0140	0.0070	0.0000	-0.0075	-0.0149
		商务设施集聚程度	0.0140	0.0070	0.0000	-0.0075	-0.0149
		经营类别	0.0084	0.0042	0.0000	-0.0045	-0.0089
	城市规划限制		0.0072	0.0036	0.0000	-0.0039	-0.0077
	环境状况		0.0085	0.0043	0.0000	-0.0046	-0.0091
	其他区域因素状况		0.0083	0.0042	0.0000	-0.0044	-0.0088
个别因素	宗地地形		0.0102	0.0051	0.0000	-0.0054	-0.0108
	宗地地基状况		0.0099	0.0050	0.0000	-0.0053	-0.0105
	宗地形状		0.0094	0.0047	0.0000	-0.0050	-0.0100
	宗地面积		0.0072	0.0036	0.0000	-0.0039	-0.0077
	邻接道路等级与通达性		0.0094	0.0047	0.0000	-0.0050	-0.0100
	临街状况	宽深比	0.0094	0.0047	0.0000	-0.0050	-0.0100
		几面临街	0.0094	0.0047	0.0000	-0.0050	-0.0100
	宗地基础设施状况		0.0100	0.0050	0.0000	-0.0054	-0.0107
	距商服中心距离		0.0150	0.0075	0.0000	-0.0080	-0.0160
	距公交站点距离		0.0094	0.0047	0.0000	-0.0050	-0.0100
	接近对外交通设施程度		0.0074	0.0037	0.0000	-0.0039	-0.0078
	土地使用限制		0.0081	0.0041	0.0000	-0.0043	-0.0086
	相邻土地利用类型		0.0072	0.0036	0.0000	-0.0039	-0.0077
	其他个别因素状况		0.0067	0.0034	0.0000	-0.0036	-0.0072

表 1-1-6 池州市城区商服用地一级地宗地地价修正系数表
(娱乐康体用地)

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在市区中的位置		0.0167	0.0084	0.0000	-0.0089	-0.0177
	客流人口密度		0.0156	0.0078	0.0000	-0.0083	-0.0166
	交通状况	道路类型	0.0127	0.0064	0.0000	-0.0068	-0.0135
		道路等级	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0060	-0.0119
		公交便捷度	0.0072	0.0036	0.0000	-0.0039	-0.0077
	基础设施状况		0.0153	0.0077	0.0000	-0.0082	-0.0163
	公用设施状况		0.0119	0.0060	0.0000	-0.0064	-0.0127
	商服繁华程度	商服类型	0.0140	0.0070	0.0000	-0.0075	-0.0149
		商务设施集聚程度	0.0140	0.0070	0.0000	-0.0075	-0.0149
		经营类别	0.0084	0.0042	0.0000	-0.0045	-0.0089
	城市规划限制		0.0072	0.0036	0.0000	-0.0039	-0.0077
	环境状况		0.0085	0.0043	0.0000	-0.0046	-0.0091
	其他区域因素状况		0.0083	0.0042	0.0000	-0.0044	-0.0088
个别因素	宗地地形		0.0102	0.0051	0.0000	-0.0054	-0.0108
	宗地地基状况		0.0099	0.0050	0.0000	-0.0053	-0.0105
	宗地形状		0.0094	0.0047	0.0000	-0.0050	-0.0100
	宗地面积		0.0072	0.0036	0.0000	-0.0039	-0.0077
	邻接道路等级与通达性		0.0094	0.0047	0.0000	-0.0050	-0.0100
	临街状况	宽深比	0.0094	0.0047	0.0000	-0.0050	-0.0100
		几面临街	0.0094	0.0047	0.0000	-0.0050	-0.0100
	宗地基础设施状况		0.0100	0.0050	0.0000	-0.0054	-0.0107
	距商服中心距离		0.0150	0.0075	0.0000	-0.0080	-0.0160
	距公交站点距离		0.0094	0.0047	0.0000	-0.0050	-0.0100
	接近对外交通设施程度		0.0074	0.0037	0.0000	-0.0039	-0.0078
	土地使用限制		0.0081	0.0041	0.0000	-0.0043	-0.0086
	相邻土地利用类型		0.0072	0.0036	0.0000	-0.0039	-0.0077
	其他个别因素状况		0.0067	0.0034	0.0000	-0.0036	-0.0072

表 1-1-7 池州市城区商服用地一级地宗地地价修正系数表
(餐饮、旅馆用地)

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在市区中的位置		0.0167	0.0084	0.0000	-0.0074	-0.0148
	客流人口密度		0.0156	0.0078	0.0000	-0.0069	-0.0138
	交通状况	道路类型	0.0127	0.0064	0.0000	-0.0056	-0.0112
		道路等级	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0050	-0.0099
		公交便捷度	0.0072	0.0036	0.0000	-0.0032	-0.0064
	基础设施状况		0.0153	0.0077	0.0000	-0.0068	-0.0136
	公用设施状况		0.0119	0.0060	0.0000	-0.0053	-0.0106
	商服繁华程度	商服类型	0.0140	0.0070	0.0000	-0.0062	-0.0124
		商务设施集聚程度	0.0140	0.0070	0.0000	-0.0062	-0.0124
		经营类别	0.0084	0.0042	0.0000	-0.0037	-0.0074
	城市规划限制		0.0072	0.0036	0.0000	-0.0032	-0.0064
	环境状况		0.0085	0.0043	0.0000	-0.0038	-0.0076
	其他区域因素状况		0.0083	0.0042	0.0000	-0.0037	-0.0073
个别因素	宗地地形		0.0102	0.0051	0.0000	-0.0045	-0.0090
	宗地地基状况		0.0099	0.0050	0.0000	-0.0044	-0.0088
	宗地形状		0.0094	0.0047	0.0000	-0.0042	-0.0084
	宗地面积		0.0072	0.0036	0.0000	-0.0032	-0.0064
	邻接道路等级与通达性		0.0094	0.0047	0.0000	-0.0042	-0.0084
	临街状况	宽深比	0.0094	0.0047	0.0000	-0.0042	-0.0084
		几面临街	0.0094	0.0047	0.0000	-0.0042	-0.0084
	宗地基础设施状况		0.0100	0.0050	0.0000	-0.0045	-0.0089
	距商服中心距离		0.0150	0.0075	0.0000	-0.0067	-0.0133
	距公交站点距离		0.0094	0.0047	0.0000	-0.0042	-0.0084
	接近对外交通设施程度		0.0074	0.0037	0.0000	-0.0033	-0.0065
	土地使用限制		0.0081	0.0041	0.0000	-0.0036	-0.0072
	相邻土地利用类型		0.0072	0.0036	0.0000	-0.0032	-0.0064
	其他个别因素状况		0.0067	0.0034	0.0000	-0.0030	-0.0060

表 1-2 池州市城区商服用地二级地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素			修正因素				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置		处于城市繁华商服中心	处于城市繁华商服中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	远离商服中心
	客流人口密度		高	较高	一般	较低	低
	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
		公交便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷
	基础设施状况		供电、供水保证率达 98% 以上, 排水通畅	供电、供水保证率 95-98%, 排水较通畅	供电、供水保证率 93-95%, 排水状况一般	供电、供水保证率 90-93%, 排水状况较差	供电、供水保证率 <90%, 排水状况差
	公用设施状况		公用服务设施齐全、完备、等级高	公用服务设施齐全、完备、等级较高	公用服务设施齐全、完备、等级一般	公用服务设施水平较差	公用服务设施水平差
	商服繁华程度	商服类型	商服类型多	商服类型较多	商服类型一般	商服类型较少	商服类型少
		商务设施集聚程度	商务设施规模大与集聚程度高	商务设施规模较大与集聚程度较高	商务设施规模与集聚程度一般	商务设施规模与集聚程度较低	商务设施规模与集聚程度低
		经营类别	经营种类齐全	经营种类比较齐全	经营种类一般	经营种类比较少	经营种类少
	城市规划限制		规划用途以商服用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以住宅用地为主	规划用途以公服用地为主	规划用途以其他为主
环境状况		景观设施完善环境优美, 能吸引游人, 无污染	景观设施较完善环境较好, 无污染	景观设施基本完善, 环境一般, 基本无污染	附近有景观设施, 轻度污染	区域没有景观, 污染较严重	
其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差	
个别因素	宗地地形		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, 起伏 3-5 米	起伏>5 米
	宗地地基状况		好	较好	基本无不良地质现象	有不良地质现象, 但无需特殊处理	有不良地质现象, 需特殊处理
	宗地形状		矩形	近似矩形	较不规则, 但对土地利用无影响	不规则, 对土地利用有一定影响	很不规则, 对土地利用影响很大
	宗地面积		面积适中, 对土地利用有利	面积较适中, 对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小, 对土地利用影响大
	宗地邻接道路等级与通达性		临混合型主干道, 道路通达性好	临生活型主干道, 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	十字路口	丁字路口或两面临街	一面临街	袋地<5 米	袋地>5 米
	宗地基础设施状况		供电、供水保证率达 98% 以上, 排水通畅	供电、供水保证率 95-98%, 排水较通畅	供电、供水保证率 93-95%, 排水状况一般	供电、供水保证率 90-93%, 排水状况较差	供电、供水保证率 <90%, 排水状况差
	距商服中心距离		距商服中心距离 <1000 米	距商服中心距离 1000-1500 米	距商服中心距离 1500-2000 米	距商服中心距离 2000-2500 米	距商服中心距离>2500 米
	距公交站点距离		<100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米
	接近对外交通设施程度		<1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米	>2500 米
	土地使用限制		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	规划对土地利用强度限制大
	相邻土地利用类型		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 1-2-1 池州市城区商服用地二级地宗地地价修正系数表
(公用设施营业网点用地 I (加油加气站用地))

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在市区中的位置		0.0104	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0104
	客流人口密度		0.0098	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0097
	交通状况	道路类型	0.0079	0.0040	0.0000	-0.0040	-0.0079
		道路等级	0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
		公交便捷度	0.0045	0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0045
	基础设施状况		0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0095
	公用设施状况		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0037	-0.0074
	商服繁华程度	商服类型	0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0087
		商务设施集聚程度	0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0087
		经营类别	0.0053	0.0027	0.0000	-0.0026	-0.0052
	城市规划限制		0.0045	0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0045
	环境状况		0.0053	0.0027	0.0000	-0.0027	-0.0053
	其他区域因素状况		0.0052	0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0051
个别因素	宗地地形		0.0064	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063
	宗地地基状况		0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0061
	宗地形状		0.0059	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0059
	宗地面积		0.0045	0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0045
	邻接道路等级与通达性		0.0059	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0059
	临街状况	宽深比	0.0059	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0059
		几面临街	0.0059	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0059
	宗地基础设施状况		0.0063	0.0032	0.0000	-0.0031	-0.0062
	距商服中心距离		0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0093
	距公交站点距离		0.0059	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0059
	接近对外交通设施程度		0.0046	0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0046
	土地使用限制		0.0051	0.0026	0.0000	-0.0025	-0.0050
	相邻土地利用类型		0.0045	0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0045
	其他个别因素状况		0.0042	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0042

表 1-2-2 池州市城区商服用地二级地宗地地价修正系数表
(公用设施营业网点用地Ⅱ、零售商业用地)

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在市区中的位置		0.0174	0.0087	0.0000	-0.0086	-0.0172
	客流人口密度		0.0163	0.0082	0.0000	-0.0081	-0.0161
	交通状况	道路类型	0.0133	0.0067	0.0000	-0.0066	-0.0131
		道路等级	0.0117	0.0059	0.0000	-0.0058	-0.0116
		公交便捷度	0.0076	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0075
	基础设施状况		0.0160	0.0080	0.0000	-0.0079	-0.0158
	公用设施状况		0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0123
	商服繁华程度	商服类型	0.0147	0.0074	0.0000	-0.0073	-0.0145
		商务设施集聚程度	0.0147	0.0074	0.0000	-0.0073	-0.0145
		经营类别	0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0087
	城市规划限制		0.0076	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0075
	环境状况		0.0089	0.0045	0.0000	-0.0044	-0.0088
	其他区域因素状况		0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
个别因素	宗地地形		0.0106	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0105
	宗地地基状况		0.0103	0.0052	0.0000	-0.0051	-0.0102
	宗地形状		0.0099	0.0050	0.0000	-0.0049	-0.0097
	宗地面积		0.0076	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0075
	邻接道路等级与通达性		0.0099	0.0050	0.0000	-0.0049	-0.0097
	临街状况	宽深比	0.0099	0.0050	0.0000	-0.0049	-0.0097
		几面临街	0.0099	0.0050	0.0000	-0.0049	-0.0097
	宗地基础设施状况		0.0105	0.0053	0.0000	-0.0052	-0.0103
	距商服中心距离		0.0157	0.0079	0.0000	-0.0078	-0.0155
	距公交站点距离		0.0099	0.0050	0.0000	-0.0049	-0.0097
	接近对外交通设施程度		0.0077	0.0039	0.0000	-0.0038	-0.0076
	土地使用限制		0.0085	0.0043	0.0000	-0.0042	-0.0084
	相邻土地利用类型		0.0076	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0075
	其他个别因素状况		0.0071	0.0036	0.0000	-0.0035	-0.0070

表 1-2-3 池州市城区商服用地二级地宗地地价修正系数表
(其他商业服务业用地)

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在市区中的位置		0.0171	0.0086	0.0000	-0.0083	-0.0165
	客流人口密度		0.0161	0.0081	0.0000	-0.0078	-0.0155
	交通状况	道路类型	0.0130	0.0065	0.0000	-0.0063	-0.0126
		道路等级	0.0115	0.0058	0.0000	-0.0056	-0.0111
		公交便捷度	0.0074	0.0037	0.0000	-0.0036	-0.0072
	基础设施状况		0.0158	0.0079	0.0000	-0.0076	-0.0152
	公用设施状况		0.0123	0.0062	0.0000	-0.0059	-0.0118
	商服繁华程度	商服类型	0.0144	0.0072	0.0000	-0.0070	-0.0139
		商务设施集聚程度	0.0144	0.0072	0.0000	-0.0070	-0.0139
		经营类别	0.0086	0.0043	0.0000	-0.0042	-0.0083
	城市规划限制		0.0074	0.0037	0.0000	-0.0036	-0.0072
	环境状况		0.0088	0.0044	0.0000	-0.0043	-0.0085
	其他区域因素状况		0.0085	0.0043	0.0000	-0.0041	-0.0082
个别因素	宗地地形		0.0105	0.0053	0.0000	-0.0051	-0.0101
	宗地地基状况		0.0102	0.0051	0.0000	-0.0049	-0.0098
	宗地形状		0.0097	0.0049	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地面积		0.0074	0.0037	0.0000	-0.0036	-0.0072
	邻接道路等级与通达性		0.0097	0.0049	0.0000	-0.0047	-0.0094
	临街状况	宽深比	0.0097	0.0049	0.0000	-0.0047	-0.0094
		几面临街	0.0097	0.0049	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地基础设施状况		0.0103	0.0052	0.0000	-0.0050	-0.0100
	距商服中心距离		0.0155	0.0078	0.0000	-0.0075	-0.0149
	距公交站点距离		0.0097	0.0049	0.0000	-0.0047	-0.0094
	接近对外交通设施程度		0.0076	0.0038	0.0000	-0.0037	-0.0073
	土地使用限制		0.0083	0.0042	0.0000	-0.0040	-0.0080
	相邻土地利用类型		0.0074	0.0037	0.0000	-0.0036	-0.0072
	其他个别因素状况		0.0069	0.0035	0.0000	-0.0034	-0.0067

表 1-2-4 池州市城区商服用地二级地宗地地价修正系数表
（商务金融用地）

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在市区中的位置		0.0168	0.0084	0.0000	-0.0089	-0.0177
	客流人口密度		0.0157	0.0079	0.0000	-0.0083	-0.0166
	交通状况	道路类型	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0068	-0.0135
		道路等级	0.0113	0.0057	0.0000	-0.0060	-0.0119
		公交便捷度	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0039	-0.0077
	基础设施状况		0.0154	0.0077	0.0000	-0.0082	-0.0163
	公用设施状况		0.0120	0.0060	0.0000	-0.0064	-0.0127
	商服繁华程度	商服类型	0.0141	0.0071	0.0000	-0.0075	-0.0149
		商务设施集聚程度	0.0141	0.0071	0.0000	-0.0075	-0.0149
		经营类别	0.0085	0.0043	0.0000	-0.0045	-0.0089
	城市规划限制		0.0073	0.0037	0.0000	-0.0039	-0.0077
	环境状况		0.0086	0.0043	0.0000	-0.0046	-0.0091
	其他区域因素状况		0.0083	0.0042	0.0000	-0.0044	-0.0088
个别因素	宗地地形		0.0102	0.0051	0.0000	-0.0054	-0.0108
	宗地地基状况		0.0100	0.0050	0.0000	-0.0053	-0.0105
	宗地形状		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0050	-0.0100
	宗地面积		0.0073	0.0037	0.0000	-0.0039	-0.0077
	邻接道路等级与通达性		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0050	-0.0100
	临街状况	宽深比	0.0095	0.0048	0.0000	-0.0050	-0.0100
		几面临街	0.0095	0.0048	0.0000	-0.0050	-0.0100
	宗地基础设施状况		0.0101	0.0051	0.0000	-0.0054	-0.0107
	距商服中心距离		0.0151	0.0076	0.0000	-0.0080	-0.0160
	距公交站点距离		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0050	-0.0100
	接近对外交通设施程度		0.0074	0.0037	0.0000	-0.0039	-0.0078
	土地使用限制		0.0081	0.0041	0.0000	-0.0043	-0.0086
	相邻土地利用类型		0.0073	0.0037	0.0000	-0.0039	-0.0077
	其他个别因素状况		0.0068	0.0034	0.0000	-0.0036	-0.0072

表 1-2-5 池州市城区商服用地二级地宗地地价修正系数表
(批发市场用地)

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在市区中的位置		0.0168	0.0084	0.0000	-0.0087	-0.0174
	客流人口密度		0.0158	0.0079	0.0000	-0.0082	-0.0163
	交通状况	道路类型	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0066	-0.0132
		道路等级	0.0113	0.0057	0.0000	-0.0059	-0.0117
		公交便捷度	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0038	-0.0075
	基础设施状况		0.0155	0.0078	0.0000	-0.0080	-0.0160
	公用设施状况		0.0121	0.0061	0.0000	-0.0062	-0.0124
	商服繁华程度	商服类型	0.0142	0.0071	0.0000	-0.0073	-0.0146
		商务设施集聚程度	0.0142	0.0071	0.0000	-0.0073	-0.0146
		经营类别	0.0085	0.0043	0.0000	-0.0044	-0.0088
	城市规划限制		0.0073	0.0037	0.0000	-0.0038	-0.0075
	环境状况		0.0086	0.0043	0.0000	-0.0045	-0.0089
	其他区域因素状况		0.0083	0.0042	0.0000	-0.0043	-0.0086
个别因素	宗地地形		0.0103	0.0052	0.0000	-0.0053	-0.0106
	宗地地基状况		0.0100	0.0050	0.0000	-0.0052	-0.0103
	宗地形状		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0049	-0.0098
	宗地面积		0.0073	0.0037	0.0000	-0.0038	-0.0075
	邻接道路等级与通达性		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0049	-0.0098
	临街状况	宽深比	0.0095	0.0048	0.0000	-0.0049	-0.0098
		几面临街	0.0095	0.0048	0.0000	-0.0049	-0.0098
	宗地基础设施状况		0.0101	0.0051	0.0000	-0.0053	-0.0105
	距商服中心距离		0.0152	0.0076	0.0000	-0.0079	-0.0157
	距公交站点距离		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0049	-0.0098
	接近对外交通设施程度		0.0074	0.0037	0.0000	-0.0039	-0.0077
	土地使用限制		0.0082	0.0041	0.0000	-0.0042	-0.0084
	相邻土地利用类型		0.0073	0.0037	0.0000	-0.0038	-0.0075
	其他个别因素状况		0.0068	0.0034	0.0000	-0.0035	-0.0070

表 1-1-6 池州市城区商服用地二级地宗地地价修正系数表
(娱乐康体用地)

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在市区中的位置		0.0168	0.0084	0.0000	-0.0087	-0.0174
	客流人口密度		0.0158	0.0079	0.0000	-0.0082	-0.0163
	交通状况	道路类型	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0066	-0.0132
		道路等级	0.0113	0.0057	0.0000	-0.0059	-0.0117
		公交便捷度	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0038	-0.0075
	基础设施状况		0.0155	0.0078	0.0000	-0.0080	-0.0160
	公用设施状况		0.0121	0.0061	0.0000	-0.0062	-0.0124
	商服繁华程度	商服类型	0.0142	0.0071	0.0000	-0.0073	-0.0146
		商务设施集聚程度	0.0142	0.0071	0.0000	-0.0073	-0.0146
		经营类别	0.0085	0.0043	0.0000	-0.0044	-0.0088
	城市规划限制		0.0073	0.0037	0.0000	-0.0038	-0.0075
	环境状况		0.0086	0.0043	0.0000	-0.0045	-0.0089
	其他区域因素状况		0.0083	0.0042	0.0000	-0.0043	-0.0086
个别因素	宗地地形		0.0103	0.0052	0.0000	-0.0053	-0.0106
	宗地地基状况		0.0100	0.0050	0.0000	-0.0052	-0.0103
	宗地形状		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0049	-0.0098
	宗地面积		0.0073	0.0037	0.0000	-0.0038	-0.0075
	邻接道路等级与通达性		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0049	-0.0098
	临街状况	宽深比	0.0095	0.0048	0.0000	-0.0049	-0.0098
		几面临街	0.0095	0.0048	0.0000	-0.0049	-0.0098
	宗地基础设施状况		0.0101	0.0051	0.0000	-0.0053	-0.0105
	距商服中心距离		0.0152	0.0076	0.0000	-0.0079	-0.0157
	距公交站点距离		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0049	-0.0098
	接近对外交通设施程度		0.0074	0.0037	0.0000	-0.0039	-0.0077
	土地使用限制		0.0082	0.0041	0.0000	-0.0042	-0.0084
	相邻土地利用类型		0.0073	0.0037	0.0000	-0.0038	-0.0075
	其他个别因素状况		0.0068	0.0034	0.0000	-0.0035	-0.0070

表 1-1-7 池州市城区商服用地二级地宗地地价修正系数表
（餐饮、旅馆用地）

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在市区中的位置		0.0168	0.0084	0.0000	-0.0087	-0.0174
	客流人口密度		0.0158	0.0079	0.0000	-0.0082	-0.0163
	交通状况	道路类型	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0066	-0.0132
		道路等级	0.0113	0.0057	0.0000	-0.0059	-0.0117
		公交便捷度	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0038	-0.0075
	基础设施状况		0.0155	0.0078	0.0000	-0.0080	-0.0160
	公用设施状况		0.0121	0.0061	0.0000	-0.0062	-0.0124
	商服繁华程度	商服类型	0.0142	0.0071	0.0000	-0.0073	-0.0146
		商务设施集聚程度	0.0142	0.0071	0.0000	-0.0073	-0.0146
		经营类别	0.0085	0.0043	0.0000	-0.0044	-0.0088
	城市规划限制		0.0073	0.0037	0.0000	-0.0038	-0.0075
	环境状况		0.0086	0.0043	0.0000	-0.0045	-0.0089
	其他区域因素状况		0.0083	0.0042	0.0000	-0.0043	-0.0086
个别因素	宗地地形		0.0103	0.0052	0.0000	-0.0053	-0.0106
	宗地地基状况		0.0100	0.0050	0.0000	-0.0052	-0.0103
	宗地形状		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0049	-0.0098
	宗地面积		0.0073	0.0037	0.0000	-0.0038	-0.0075
	邻接道路等级与通达性		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0049	-0.0098
	临街状况	宽深比	0.0095	0.0048	0.0000	-0.0049	-0.0098
		几面临街	0.0095	0.0048	0.0000	-0.0049	-0.0098
	宗地基础设施状况		0.0101	0.0051	0.0000	-0.0053	-0.0105
	距商服中心距离		0.0152	0.0076	0.0000	-0.0079	-0.0157
	距公交站点距离		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0049	-0.0098
	接近对外交通设施程度		0.0074	0.0037	0.0000	-0.0039	-0.0077
	土地使用限制		0.0082	0.0041	0.0000	-0.0042	-0.0084
	相邻土地利用类型		0.0073	0.0037	0.0000	-0.0038	-0.0075
	其他个别因素状况		0.0068	0.0034	0.0000	-0.0035	-0.0070

表 1-3 池州市城区商服用地三级地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素			修正因素				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置		处于城市繁华商服中心	处于城市繁华商服中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	远离商服中心
	客流人口密度		高	较高	一般	较低	低
	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
		公交便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷
	基础设施状况		供电、供水保证率达 95%以上,排水通畅	供电、供水保证率 90-95%,排水较通畅	供电、供水保证率 85-90%,排水状况一般	供电、供水保证率 80-85%,排水状况较差	供电、供水保证率 <80%,排水状况差
	公用设施状况		公用服务设施齐全、完备、等级高	公用服务设施齐全、完备、等级较高	公用服务设施齐全、完备、等级一般	公用服务设施水平较差	公用服务设施水平差
	商服繁华程度	商服类型	商服类型多	商服类型较多	商服类型一般	商服类型较少	商服类型少
		商务设施集聚程度	商务设施规模大与集聚程度高	商务设施规模较大与集聚程度较高	商务设施规模与集聚程度一般	商务设施规模与集聚程度较低	商务设施规模与集聚程度低
		经营类别	经营种类齐全	经营种类比较齐全	经营种类一般	经营种类比较少	经营种类少
	城市规划限制		规划用途以商服用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以住宅用地为主	规划用途以公服用地为主	规划用途以其他为主
环境状况		景观设施完善环境优美,能吸引游人,无污染	景观设施较完善环境较好,无污染	景观设施基本完善,环境一般,基本无污染	附近有景观设施,轻度污染	区域没有景观,污染较严重	
其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差	
个别因素	宗地地形		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,起伏 3-5 米	起伏>5 米
	宗地地基状况		好	较好	基本无不良地质现象	有不良地质现象,但无需特殊处理	有不良地质现象,需特殊处理
	宗地形状		矩形	近似矩形	较不规则,但对土地利用无影响	不规则,对土地利用有一定影响	很不规则,对土地利用影响很大
	宗地面积		面积适中,对土地利用有利	面积较适中,对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小,对土地利用影响大
	宗地邻接道路等级与通达性		临混合型主干道,道路通达性好	临生活型主干道,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	十字路口	丁字路口或两面临街	一面临街	袋地<5 米	袋地>5 米
	宗地基础设施状况		供电、供水保证率达 95%以上,排水通畅	供电、供水保证率 90-95%,排水较通畅	供电、供水保证率 85-90%,排水状况一般	供电、供水保证率 80-85%,排水状况较差	供电、供水保证率 <80%,排水状况差
	距商服中心距离		距商服中心距离 <2000 米	距商服中心距离 2000-2500 米	距商服中心距离 2500-3000 米	距商服中心距离 3000-4000 米	距商服中心距离>4000 米
	距公交站点距离		<200 米	200-400 米	400-600 米	600-800 米	>800 米
	接近对外交通设施程度		<1000 米	1000-2000 米	2000-3000 米	3000-4000 米	>4000 米
	土地使用限制		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	规划对土地利用强度限制大
	相邻土地利用类型		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 1-3-1 池州市城区商服用地三级地宗地地价修正系数表
(公用设施营业网点用地 I (加油加气站用地))

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在市区中的位置		0.0131	0.0066	0.0000	-0.0064	-0.0128
	客流人口密度		0.0123	0.0062	0.0000	-0.0060	-0.0120
	交通状况	道路类型	0.0100	0.0050	0.0000	-0.0049	-0.0097
		道路等级	0.0088	0.0044	0.0000	-0.0043	-0.0086
		公交便捷度	0.0057	0.0029	0.0000	-0.0028	-0.0055
	基础设施状况		0.0120	0.0060	0.0000	-0.0059	-0.0118
	公用设施状况		0.0094	0.0047	0.0000	-0.0046	-0.0092
	商服繁华程度	商服类型	0.0110	0.0055	0.0000	-0.0054	-0.0108
		商务设施集聚程度	0.0110	0.0055	0.0000	-0.0054	-0.0108
		经营类别	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0065
	城市规划限制		0.0057	0.0029	0.0000	-0.0028	-0.0055
	环境状况		0.0067	0.0034	0.0000	-0.0033	-0.0066
	其他区域因素状况		0.0065	0.0033	0.0000	-0.0032	-0.0063
个别因素	宗地地形		0.0080	0.0040	0.0000	-0.0039	-0.0078
	宗地地基状况		0.0078	0.0039	0.0000	-0.0038	-0.0076
	宗地形状		0.0074	0.0037	0.0000	-0.0036	-0.0072
	宗地面积		0.0057	0.0029	0.0000	-0.0028	-0.0055
	邻接道路等级与通达性		0.0074	0.0037	0.0000	-0.0036	-0.0072
	临街状况	宽深比	0.0074	0.0037	0.0000	-0.0036	-0.0072
		几面临街	0.0074	0.0037	0.0000	-0.0036	-0.0072
	宗地基础设施状况		0.0079	0.0040	0.0000	-0.0039	-0.0077
	距商服中心距离		0.0118	0.0059	0.0000	-0.0058	-0.0115
	距公交站点距离		0.0074	0.0037	0.0000	-0.0036	-0.0072
	接近对外交通设施程度		0.0058	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0057
	土地使用限制		0.0064	0.0032	0.0000	-0.0031	-0.0062
	相邻土地利用类型		0.0057	0.0029	0.0000	-0.0028	-0.0055
	其他个别因素状况		0.0053	0.0027	0.0000	-0.0026	-0.0052

表 1-3-2 池州市城区商服用地三级地宗地地价修正系数表
（公用设施营业网点用地Ⅱ、零售商业用地）

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在市区中的位置		0.0174	0.0087	0.0000	-0.0087	-0.0173
	客流人口密度		0.0163	0.0082	0.0000	-0.0081	-0.0162
	交通状况	道路类型	0.0133	0.0067	0.0000	-0.0066	-0.0131
		道路等级	0.0117	0.0059	0.0000	-0.0058	-0.0116
		公交便捷度	0.0076	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0075
	基础设施状况		0.0160	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0159
	公用设施状况		0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124
	商服繁华程度	商服类型	0.0147	0.0074	0.0000	-0.0073	-0.0145
		商务设施集聚程度	0.0147	0.0074	0.0000	-0.0073	-0.0145
		经营类别	0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0087
	城市规划限制		0.0076	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0075
	环境状况		0.0089	0.0045	0.0000	-0.0044	-0.0088
	其他区域因素状况		0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
个别因素	宗地地形		0.0106	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0105
	宗地地基状况		0.0103	0.0052	0.0000	-0.0051	-0.0102
	宗地形状		0.0099	0.0050	0.0000	-0.0049	-0.0098
	宗地面积		0.0076	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0075
	邻接道路等级与通达性		0.0099	0.0050	0.0000	-0.0049	-0.0098
	临街状况	宽深比	0.0099	0.0050	0.0000	-0.0049	-0.0098
		几面临街	0.0099	0.0050	0.0000	-0.0049	-0.0098
	宗地基础设施状况		0.0105	0.0053	0.0000	-0.0052	-0.0104
	距商服中心距离		0.0157	0.0079	0.0000	-0.0078	-0.0156
	距公交站点距离		0.0099	0.0050	0.0000	-0.0049	-0.0098
	接近对外交通设施程度		0.0077	0.0039	0.0000	-0.0038	-0.0076
	土地使用限制		0.0085	0.0043	0.0000	-0.0042	-0.0084
	相邻土地利用类型		0.0076	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0075
	其他个别因素状况		0.0071	0.0036	0.0000	-0.0035	-0.0070

表 1-3-3 池州市城区商服用地三级地宗地地价修正系数表
(其他商业服务业用地)

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在市区中的位置		0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	客流人口密度		0.0159	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0159
	交通状况	道路类型	0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129
		道路等级	0.0114	0.0057	0.0000	-0.0057	-0.0114
		公交便捷度	0.0074	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	基础设施状况		0.0156	0.0078	0.0000	-0.0078	-0.0156
	公用设施状况		0.0121	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0121
	商服繁华程度	商服类型	0.0143	0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0143
		商务设施集聚程度	0.0143	0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0143
		经营类别	0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
	城市规划限制		0.0074	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	环境状况		0.0087	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0087
	其他区域因素状况		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
个别因素	宗地地形		0.0103	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0103
	宗地地基状况		0.0101	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0101
	宗地形状		0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
	宗地面积		0.0074	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	邻接道路等级与通达性		0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
	临街状况	宽深比	0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
		几面临街	0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
	宗地基础设施状况		0.0102	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0102
	距商服中心距离		0.0153	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0153
	距公交站点距离		0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
	接近对外交通设施程度		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0075
	土地使用限制		0.0082	0.0041	0.0000	-0.0041	-0.0082
	相邻土地利用类型		0.0074	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	其他个别因素状况		0.0069	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0069

表 1-3-4 池州市城区商服用地三级地宗地地价修正系数表
(商务金融用地)

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在市区中的位置		0.0167	0.0084	0.0000	-0.0086	-0.0171
	客流人口密度		0.0157	0.0079	0.0000	-0.0081	-0.0161
	交通状况	道路类型	0.0127	0.0064	0.0000	-0.0065	-0.0130
		道路等级	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0058	-0.0115
		公交便捷度	0.0072	0.0036	0.0000	-0.0037	-0.0074
	基础设施状况		0.0154	0.0077	0.0000	-0.0079	-0.0158
	公用设施状况		0.0120	0.0060	0.0000	-0.0062	-0.0123
	商服繁华程度	商服类型	0.0141	0.0071	0.0000	-0.0072	-0.0144
		商务设施集聚程度	0.0141	0.0071	0.0000	-0.0072	-0.0144
		经营类别	0.0084	0.0042	0.0000	-0.0043	-0.0086
	城市规划限制		0.0072	0.0036	0.0000	-0.0037	-0.0074
	环境状况		0.0086	0.0043	0.0000	-0.0044	-0.0088
	其他区域因素状况		0.0083	0.0042	0.0000	-0.0043	-0.0085
个别因素	宗地地形		0.0102	0.0051	0.0000	-0.0053	-0.0105
	宗地地基状况		0.0099	0.0050	0.0000	-0.0051	-0.0102
	宗地形状		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0049	-0.0097
	宗地面积		0.0072	0.0036	0.0000	-0.0037	-0.0074
	邻接道路等级与通达性		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0049	-0.0097
	临街状况	宽深比	0.0095	0.0048	0.0000	-0.0049	-0.0097
		几面临街	0.0095	0.0048	0.0000	-0.0049	-0.0097
	宗地基础设施状况		0.0101	0.0051	0.0000	-0.0052	-0.0103
	距商服中心距离		0.0151	0.0076	0.0000	-0.0078	-0.0155
	距公交站点距离		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0049	-0.0097
	接近对外交通设施程度		0.0074	0.0037	0.0000	-0.0038	-0.0076
	土地使用限制		0.0081	0.0041	0.0000	-0.0042	-0.0083
	相邻土地利用类型		0.0072	0.0036	0.0000	-0.0037	-0.0074
	其他个别因素状况		0.0068	0.0034	0.0000	-0.0035	-0.0069

表 1-3-5 池州市城区商服用地三级地宗地地价修正系数表
(批发市场用地)

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在市区中的位置		0.0168	0.0084	0.0000	-0.0085	-0.0170
	客流人口密度		0.0157	0.0079	0.0000	-0.0080	-0.0159
	交通状况	道路类型	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0065	-0.0129
		道路等级	0.0113	0.0057	0.0000	-0.0057	-0.0114
		公交便捷度	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	基础设施状况		0.0154	0.0077	0.0000	-0.0078	-0.0156
	公用设施状况		0.0120	0.0060	0.0000	-0.0061	-0.0121
	商服繁华程度	商服类型	0.0141	0.0071	0.0000	-0.0072	-0.0143
		商务设施集聚程度	0.0141	0.0071	0.0000	-0.0072	-0.0143
		经营类别	0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
	城市规划限制		0.0073	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	环境状况		0.0086	0.0043	0.0000	-0.0044	-0.0087
	其他区域因素状况		0.0083	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
个别因素	宗地地形		0.0102	0.0051	0.0000	-0.0052	-0.0103
	宗地地基状况		0.0100	0.0050	0.0000	-0.0051	-0.0101
	宗地形状		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
	宗地面积		0.0073	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	邻接道路等级与通达性		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
	临街状况	宽深比	0.0095	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
		几面临街	0.0095	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
	宗地基础设施状况		0.0101	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0102
	距商服中心距离		0.0151	0.0076	0.0000	-0.0077	-0.0153
	距公交站点距离		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
	接近对外交通设施程度		0.0074	0.0037	0.0000	-0.0038	-0.0075
	土地使用限制		0.0081	0.0041	0.0000	-0.0041	-0.0082
	相邻土地利用类型		0.0073	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	其他个别因素状况		0.0068	0.0034	0.0000	-0.0035	-0.0069

表 1-3-6 池州市城区商服用地三级地宗地地价修正系数表
(娱乐康体用地)

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在市区中的位置		0.0168	0.0084	0.0000	-0.0085	-0.0170
	客流人口密度		0.0157	0.0079	0.0000	-0.0080	-0.0159
	交通状况	道路类型	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0065	-0.0129
		道路等级	0.0113	0.0057	0.0000	-0.0057	-0.0114
		公交便捷度	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	基础设施状况		0.0154	0.0077	0.0000	-0.0078	-0.0156
	公用设施状况		0.0120	0.0060	0.0000	-0.0061	-0.0121
	商服繁华程度	商服类型	0.0141	0.0071	0.0000	-0.0072	-0.0143
		商务设施集聚程度	0.0141	0.0071	0.0000	-0.0072	-0.0143
		经营类别	0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
	城市规划限制		0.0073	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	环境状况		0.0086	0.0043	0.0000	-0.0044	-0.0087
	其他区域因素状况		0.0083	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
个别因素	宗地地形		0.0102	0.0051	0.0000	-0.0052	-0.0103
	宗地地基状况		0.0100	0.0050	0.0000	-0.0051	-0.0101
	宗地形状		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
	宗地面积		0.0073	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	邻接道路等级与通达性		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
	临街状况	宽深比	0.0095	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
		几面临街	0.0095	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
	宗地基础设施状况		0.0101	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0102
	距商服中心距离		0.0151	0.0076	0.0000	-0.0077	-0.0153
	距公交站点距离		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
	接近对外交通设施程度		0.0074	0.0037	0.0000	-0.0038	-0.0075
	土地使用限制		0.0081	0.0041	0.0000	-0.0041	-0.0082
	相邻土地利用类型		0.0073	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	其他个别因素状况		0.0068	0.0034	0.0000	-0.0035	-0.0069

表 1-3-7 池州市城区商服用地三级地宗地地价修正系数表
(餐饮、旅馆用地)

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在市区中的位置		0.0168	0.0084	0.0000	-0.0081	-0.0161
	客流人口密度		0.0157	0.0079	0.0000	-0.0076	-0.0151
	交通状况	道路类型	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0061	-0.0122
		道路等级	0.0113	0.0057	0.0000	-0.0054	-0.0108
		公交便捷度	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0035	-0.0070
	基础设施状况		0.0154	0.0077	0.0000	-0.0074	-0.0148
	公用设施状况		0.0120	0.0060	0.0000	-0.0058	-0.0115
	商服繁华程度	商服类型	0.0141	0.0071	0.0000	-0.0068	-0.0135
		商务设施集聚程度	0.0141	0.0071	0.0000	-0.0068	-0.0135
		经营类别	0.0085	0.0043	0.0000	-0.0041	-0.0081
	城市规划限制		0.0073	0.0037	0.0000	-0.0035	-0.0070
	环境状况		0.0086	0.0043	0.0000	-0.0041	-0.0082
	其他区域因素状况		0.0083	0.0042	0.0000	-0.0040	-0.0080
个别因素	宗地地形		0.0102	0.0051	0.0000	-0.0049	-0.0098
	宗地地基状况		0.0100	0.0050	0.0000	-0.0048	-0.0095
	宗地形状		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0046	-0.0091
	宗地面积		0.0073	0.0037	0.0000	-0.0035	-0.0070
	邻接道路等级与通达性		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0046	-0.0091
	临街状况	宽深比	0.0095	0.0048	0.0000	-0.0046	-0.0091
		几面临街	0.0095	0.0048	0.0000	-0.0046	-0.0091
	宗地基础设施状况		0.0101	0.0051	0.0000	-0.0049	-0.0097
	距商服中心距离		0.0151	0.0076	0.0000	-0.0073	-0.0145
	距公交站点距离		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0046	-0.0091
	接近对外交通设施程度		0.0074	0.0037	0.0000	-0.0036	-0.0071
	土地使用限制		0.0081	0.0041	0.0000	-0.0039	-0.0078
	相邻土地利用类型		0.0073	0.0037	0.0000	-0.0035	-0.0070
	其他个别因素状况		0.0068	0.0034	0.0000	-0.0033	-0.0065

表 1-4 池州市城区商服用地四级地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素		修正因素				
		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	区域在城市中的位置	处于城市繁华商服中心	处于城市繁华商服中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	远离商服中心
	客流人口密度	高	较高	一般	较低	低
	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
		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
		公交便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷
	基础设施状况	供电、供水保证率达 95%以上	供电、供水保证率 90-95%	供电、供水保证率 85-90%	供电、供水保证率 80-85%	供电、供水保证率 <80%
	公用设施状况	公用服务设施齐全、完备、等级高	公用服务设施齐全、完备、等级较高	公用服务设施齐全、完备、等级一般	公用服务设施水平较差	公用服务设施水平差
	商服繁华程度	商服类型	商服类型多	商服类型较多	商服类型一般	商服类型较少
		商务设施集聚程度	商务设施规模大与集聚程度高	商务设施规模与集聚程度一般	商务设施规模与集聚程度较低	商务设施规模与集聚程度低
		经营类别	经营种类齐全	经营种类比较齐全	经营种类一般	经营种类比较少
	城市规划限制	规划用途以商服用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以住宅用地为主	规划用途以公服用地为主	规划用途以其他为主
	环境状况	景观设施完善环境优美,能吸引游人,无污染	景观设施较完善环境较好,无污染	景观设施基本完善,环境一般,基本无污染	附近有景观设施,轻度污染	区域没有景观,污染较严重
	其他区域因素状况	好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地地形	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,起伏 3-5 米	起伏>5 米
	宗地地基状况	好	较好	基本无不良地质现象	有不良地质现象,但无需特殊处理	有不良地质现象,需特殊处理
	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则,但对土地利用无影响	不规则,对土地利用有一定影响	很不规则,对土地利用影响很大
	宗地面积	面积适中,对土地利用有利	面积较适中,对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小,对土地利用影响大
	宗地邻接道路等级与通达性	临混合型主干道,道路通达性好	临生活型主干道,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
		几面临街	十字路口	丁字路口或两面临街	一面临街	袋地<5 米
	宗地基础设施状况	供电、供水保证率达 95%以上	供电、供水保证率 90-95%	供电、供水保证率 85-90%	供电、供水保证率 80-85%	供电、供水保证率 <80%
	距商服中心距离	距商服中心距离 <2000 米	距商服中心距离 2000-3000 米	距商服中心距离 3000-4000 米	距商服中心距离 4000-5000 米	距商服中心距离 >5000 米
	距公交站点距离	<300 米	300-500 米	500-700 米	700-800 米	>800 米
	接近对外交通设施程度	<1000 米	1000-2000 米	2000-3000 米	3000-4000 米	>4000 米
	土地使用限制	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	规划对土地利用强度限制大
	相邻土地利用类型	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 1-4-1 池州市城区商服用地四级地宗地地价修正系数表
(公用设施营业网点用地 I (加油加气站用地))

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在市区中的位置		0.0167	0.0084	0.0000	-0.0085	-0.0170
	客流人口密度		0.0156	0.0078	0.0000	-0.0080	-0.0159
	交通状况	道路类型	0.0127	0.0064	0.0000	-0.0065	-0.0129
		道路等级	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0057	-0.0114
		公交便捷度	0.0072	0.0036	0.0000	-0.0037	-0.0074
	基础设施状况		0.0153	0.0077	0.0000	-0.0078	-0.0156
	公用设施状况		0.0119	0.0060	0.0000	-0.0061	-0.0121
	商服繁华程度	商服类型	0.0140	0.0070	0.0000	-0.0072	-0.0143
		商务设施集聚程度	0.0140	0.0070	0.0000	-0.0072	-0.0143
		经营类别	0.0084	0.0042	0.0000	-0.0043	-0.0086
	城市规划限制		0.0072	0.0036	0.0000	-0.0037	-0.0074
	环境状况		0.0085	0.0043	0.0000	-0.0044	-0.0087
	其他区域因素状况		0.0083	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
个别因素	宗地地形		0.0102	0.0051	0.0000	-0.0052	-0.0103
	宗地地基状况		0.0099	0.0050	0.0000	-0.0051	-0.0101
	宗地形状		0.0094	0.0047	0.0000	-0.0048	-0.0096
	宗地面积		0.0072	0.0036	0.0000	-0.0037	-0.0074
	邻接道路等级与通达性		0.0094	0.0047	0.0000	-0.0048	-0.0096
	临街状况	宽深比	0.0094	0.0047	0.0000	-0.0048	-0.0096
		几面临街	0.0094	0.0047	0.0000	-0.0048	-0.0096
	宗地基础设施状况		0.0100	0.0050	0.0000	-0.0051	-0.0102
	距商服中心距离		0.0150	0.0075	0.0000	-0.0077	-0.0153
	距公交站点距离		0.0094	0.0047	0.0000	-0.0048	-0.0096
	接近对外交通设施程度		0.0074	0.0037	0.0000	-0.0038	-0.0075
	土地使用限制		0.0081	0.0041	0.0000	-0.0041	-0.0082
	相邻土地利用类型		0.0072	0.0036	0.0000	-0.0037	-0.0074
	其他个别因素状况		0.0067	0.0034	0.0000	-0.0035	-0.0069

表 1-4-2 池州市城区商服用地四级地宗地地价修正系数表
(公用设施营业网点用地Ⅱ、零售商业用地)

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在市区中的位置		0.0168	0.0084	0.0000	-0.0084	-0.0167
	客流人口密度		0.0158	0.0079	0.0000	-0.0078	-0.0156
	交通状况	道路类型	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0127
		道路等级	0.0113	0.0057	0.0000	-0.0056	-0.0112
		公交便捷度	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0036	-0.0072
	基础设施状况		0.0155	0.0078	0.0000	-0.0077	-0.0153
	公用设施状况		0.0121	0.0061	0.0000	-0.0060	-0.0119
	商服繁华程度	商服类型	0.0142	0.0071	0.0000	-0.0070	-0.0140
		商务设施集聚程度	0.0142	0.0071	0.0000	-0.0070	-0.0140
		经营类别	0.0085	0.0043	0.0000	-0.0042	-0.0084
	城市规划限制		0.0073	0.0037	0.0000	-0.0036	-0.0072
	环境状况		0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	其他区域因素状况		0.0083	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0083
个别因素	宗地地形		0.0103	0.0052	0.0000	-0.0051	-0.0102
	宗地地基状况		0.0100	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0099
	宗地形状		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地面积		0.0073	0.0037	0.0000	-0.0036	-0.0072
	邻接道路等级与通达性		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0047	-0.0094
	临街状况	宽深比	0.0095	0.0048	0.0000	-0.0047	-0.0094
		几面临街	0.0095	0.0048	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地基础设施状况		0.0101	0.0051	0.0000	-0.0050	-0.0100
	距商服中心距离		0.0152	0.0076	0.0000	-0.0075	-0.0150
	距公交站点距离		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0047	-0.0094
	接近对外交通设施程度		0.0074	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	土地使用限制		0.0082	0.0041	0.0000	-0.0041	-0.0081
	相邻土地利用类型		0.0073	0.0037	0.0000	-0.0036	-0.0072
	其他个别因素状况		0.0068	0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0067

表 1-4-3 池州市城区商服用地四级地宗地地价修正系数表
(其他商业服务业用地)

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在市区中的位置		0.0169	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	客流人口密度		0.0158	0.0079	0.0000	-0.0080	-0.0159
	交通状况	道路类型	0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129
		道路等级	0.0114	0.0057	0.0000	-0.0057	-0.0114
		公交便捷度	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	基础设施状况		0.0155	0.0078	0.0000	-0.0078	-0.0156
	公用设施状况		0.0121	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0121
	商服繁华程度	商服类型	0.0142	0.0071	0.0000	-0.0072	-0.0143
		商务设施集聚程度	0.0142	0.0071	0.0000	-0.0072	-0.0143
		经营类别	0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
	城市规划限制		0.0073	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	环境状况		0.0087	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0087
	其他区域因素状况		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
个别因素	宗地地形		0.0103	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0103
	宗地地基状况		0.0100	0.0050	0.0000	-0.0051	-0.0101
	宗地形状		0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
	宗地面积		0.0073	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	邻接道路等级与通达性		0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
	临街状况	宽深比	0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
		几面临街	0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
	宗地基础设施状况		0.0102	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0102
	距商服中心距离		0.0153	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0153
	距公交站点距离		0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
	接近对外交通设施程度		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0075
	土地使用限制		0.0082	0.0041	0.0000	-0.0041	-0.0082
	相邻土地利用类型		0.0073	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	其他个别因素状况		0.0068	0.0034	0.0000	-0.0035	-0.0069

表 1-4-4 池州市城区商服用地四级地宗地地价修正系数表
(商务金融用地)

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在市区中的位置		0.0173	0.0087	0.0000	-0.0084	-0.0167
	客流人口密度		0.0162	0.0081	0.0000	-0.0078	-0.0156
	交通状况	道路类型	0.0131	0.0066	0.0000	-0.0064	-0.0127
		道路等级	0.0116	0.0058	0.0000	-0.0056	-0.0112
		公交便捷度	0.0075	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0072
	基础设施状况		0.0159	0.0080	0.0000	-0.0077	-0.0153
	公用设施状况		0.0124	0.0062	0.0000	-0.0060	-0.0119
	商服繁华程度	商服类型	0.0145	0.0073	0.0000	-0.0070	-0.0140
		商务设施集聚程度	0.0145	0.0073	0.0000	-0.0070	-0.0140
		经营类别	0.0087	0.0044	0.0000	-0.0042	-0.0084
	城市规划限制		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0072
	环境状况		0.0088	0.0044	0.0000	-0.0043	-0.0085
	其他区域因素状况		0.0086	0.0043	0.0000	-0.0042	-0.0083
个别因素	宗地地形		0.0105	0.0053	0.0000	-0.0051	-0.0102
	宗地地基状况		0.0102	0.0051	0.0000	-0.0050	-0.0099
	宗地形状		0.0098	0.0049	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地面积		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0072
	邻接道路等级与通达性		0.0098	0.0049	0.0000	-0.0047	-0.0094
	临街状况	宽深比	0.0098	0.0049	0.0000	-0.0047	-0.0094
		几面临街	0.0098	0.0049	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地基础设施状况		0.0104	0.0052	0.0000	-0.0050	-0.0100
	距商服中心距离		0.0156	0.0078	0.0000	-0.0075	-0.0150
	距公交站点距离		0.0098	0.0049	0.0000	-0.0047	-0.0094
	接近对外交通设施程度		0.0076	0.0038	0.0000	-0.0037	-0.0074
	土地使用限制		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0041	-0.0081
	相邻土地利用类型		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0072
	其他个别因素状况		0.0070	0.0035	0.0000	-0.0034	-0.0067

表 1-4-5 池州市城区商服用地四级地宗地地价修正系数表
(批发市场用地)

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在市区中的位置		0.0170	0.0085	0.0000	-0.0086	-0.0172
	客流人口密度		0.0160	0.0080	0.0000	-0.0081	-0.0161
	交通状况	道路类型	0.0130	0.0065	0.0000	-0.0066	-0.0131
		道路等级	0.0114	0.0057	0.0000	-0.0058	-0.0116
		公交便捷度	0.0074	0.0037	0.0000	-0.0038	-0.0075
	基础设施状况		0.0156	0.0078	0.0000	-0.0079	-0.0158
	公用设施状况		0.0122	0.0061	0.0000	-0.0062	-0.0123
	商服繁华程度	商服类型	0.0143	0.0072	0.0000	-0.0073	-0.0145
		商务设施集聚程度	0.0143	0.0072	0.0000	-0.0073	-0.0145
		经营类别	0.0086	0.0043	0.0000	-0.0044	-0.0087
	城市规划限制		0.0074	0.0037	0.0000	-0.0038	-0.0075
	环境状况		0.0087	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0088
	其他区域因素状况		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0043	-0.0085
个别因素	宗地地形		0.0104	0.0052	0.0000	-0.0053	-0.0105
	宗地地基状况		0.0101	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0102
	宗地形状		0.0096	0.0048	0.0000	-0.0049	-0.0097
	宗地面积		0.0074	0.0037	0.0000	-0.0038	-0.0075
	邻接道路等级与通达性		0.0096	0.0048	0.0000	-0.0049	-0.0097
	临街状况	宽深比	0.0096	0.0048	0.0000	-0.0049	-0.0097
		几面临街	0.0096	0.0048	0.0000	-0.0049	-0.0097
	宗地基础设施状况		0.0102	0.0051	0.0000	-0.0052	-0.0103
	距商服中心距离		0.0154	0.0077	0.0000	-0.0078	-0.0155
	距公交站点距离		0.0096	0.0048	0.0000	-0.0049	-0.0097
	接近对外交通设施程度		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0076
	土地使用限制		0.0083	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
	相邻土地利用类型		0.0074	0.0037	0.0000	-0.0038	-0.0075
	其他个别因素状况		0.0069	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070

表 1-4-6 池州市城区商服用地四级地宗地地价修正系数表
(娱乐康体用地)

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在市区中的位置		0.0170	0.0085	0.0000	-0.0086	-0.0172
	客流人口密度		0.0160	0.0080	0.0000	-0.0081	-0.0161
	交通状况	道路类型	0.0130	0.0065	0.0000	-0.0066	-0.0131
		道路等级	0.0114	0.0057	0.0000	-0.0058	-0.0116
		公交便捷度	0.0074	0.0037	0.0000	-0.0038	-0.0075
	基础设施状况		0.0156	0.0078	0.0000	-0.0079	-0.0158
	公用设施状况		0.0122	0.0061	0.0000	-0.0062	-0.0123
	商服繁华程度	商服类型	0.0143	0.0072	0.0000	-0.0073	-0.0145
		商务设施集聚程度	0.0143	0.0072	0.0000	-0.0073	-0.0145
		经营类别	0.0086	0.0043	0.0000	-0.0044	-0.0087
	城市规划限制		0.0074	0.0037	0.0000	-0.0038	-0.0075
	环境状况		0.0087	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0088
	其他区域因素状况		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0043	-0.0085
个别因素	宗地地形		0.0104	0.0052	0.0000	-0.0053	-0.0105
	宗地地基状况		0.0101	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0102
	宗地形状		0.0096	0.0048	0.0000	-0.0049	-0.0097
	宗地面积		0.0074	0.0037	0.0000	-0.0038	-0.0075
	邻接道路等级与通达性		0.0096	0.0048	0.0000	-0.0049	-0.0097
	临街状况	宽深比	0.0096	0.0048	0.0000	-0.0049	-0.0097
		几面临街	0.0096	0.0048	0.0000	-0.0049	-0.0097
	宗地基础设施状况		0.0102	0.0051	0.0000	-0.0052	-0.0103
	距商服中心距离		0.0154	0.0077	0.0000	-0.0078	-0.0155
	距公交站点距离		0.0096	0.0048	0.0000	-0.0049	-0.0097
	接近对外交通设施程度		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0076
	土地使用限制		0.0083	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
	相邻土地利用类型		0.0074	0.0037	0.0000	-0.0038	-0.0075
	其他个别因素状况		0.0069	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070

表 1-4-7 池州市城区商服用地四级地宗地地价修正系数表
（餐饮、旅馆用地）

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较差	劣
区域因素	区域在市区中的位置		0.0170	0.0085	0.0000	-0.0086	-0.0172
	客流人口密度		0.0160	0.0080	0.0000	-0.0081	-0.0161
	交通状况	道路类型	0.0130	0.0065	0.0000	-0.0066	-0.0131
		道路等级	0.0114	0.0057	0.0000	-0.0058	-0.0116
		公交便捷度	0.0074	0.0037	0.0000	-0.0038	-0.0075
	基础设施状况		0.0156	0.0078	0.0000	-0.0079	-0.0158
	公用设施状况		0.0122	0.0061	0.0000	-0.0062	-0.0123
	商服繁华程度	商服类型	0.0143	0.0072	0.0000	-0.0073	-0.0145
		商务设施集聚程度	0.0143	0.0072	0.0000	-0.0073	-0.0145
		经营类别	0.0086	0.0043	0.0000	-0.0044	-0.0087
	城市规划限制		0.0074	0.0037	0.0000	-0.0038	-0.0075
	环境状况		0.0087	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0088
	其他区域因素状况		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0043	-0.0085
个别因素	宗地地形		0.0104	0.0052	0.0000	-0.0053	-0.0105
	宗地地基状况		0.0101	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0102
	宗地形状		0.0096	0.0048	0.0000	-0.0049	-0.0097
	宗地面积		0.0074	0.0037	0.0000	-0.0038	-0.0075
	邻接道路等级与通达性		0.0096	0.0048	0.0000	-0.0049	-0.0097
	临街状况	宽深比	0.0096	0.0048	0.0000	-0.0049	-0.0097
		几面临街	0.0096	0.0048	0.0000	-0.0049	-0.0097
	宗地基础设施状况		0.0102	0.0051	0.0000	-0.0052	-0.0103
	距商服中心距离		0.0154	0.0077	0.0000	-0.0078	-0.0155
	距公交站点距离		0.0096	0.0048	0.0000	-0.0049	-0.0097
	接近对外交通设施程度		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0076
	土地使用限制		0.0083	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
	相邻土地利用类型		0.0074	0.0037	0.0000	-0.0038	-0.0075
	其他个别因素状况		0.0069	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070

表 1-5 池州市城区商服用地五级地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素		修正因素				
		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	区域在城市中的位置	处于城市繁华商服中心	处于城市繁华商服中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	远离商服中心
	客流人口密度	高	较高	一般	较低	低
	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
		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
		公交便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷
	基础设施状况	供电、供水保证率达 95%以上	供电、供水保证率 90-95%	供电、供水保证率 85-90%	供电、供水保证率 80-85%	供电、供水保证率 <80%
	公用设施状况	公用服务设施齐全、完备、等级高	公用服务设施齐全、完备、等级较高	公用服务设施齐全、完备、等级一般	公用服务设施水平较差	公用服务设施水平差
	商服繁华程度	商服类型	商服类型多	商服类型较多	商服类型一般	商服类型较少
		商务设施集聚程度	商务设施规模大与集聚程度高	商务设施规模与集聚程度一般	商务设施规模与集聚程度较低	商务设施规模与集聚程度低
		经营类别	经营种类齐全	经营种类比较齐全	经营种类一般	经营种类比较少
	城市规划限制	规划用途以商服用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以住宅用地为主	规划用途以公服用地为主	规划用途以其他为主
	环境状况	景观设施完善环境优美,能吸引游人,无污染	景观设施较完善环境较好,无污染	景观设施基本完善,环境一般,基本无污染	附近有景观设施,轻度污染	区域没有景观,污染较严重
	其他区域因素状况	好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地地形	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,起伏 3-5 米	起伏>5 米
	宗地地基状况	好	较好	基本无不良地质现象	有不良地质现象,但无需特殊处理	有不良地质现象,需特殊处理
	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则,但对土地利用无影响	不规则,对土地利用有一定影响	很不规则,对土地利用影响很大
	宗地面积	面积适中,对土地利用有利	面积较适中,对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小,对土地利用影响大
	宗地邻接道路等级与通达性	临混合型主干道,道路通达性好	临生活型主干道,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
		几面临街	十字路口	丁字路口或两面临街	一面临街	袋地<5 米
	宗地基础设施状况	供电、供水保证率达 95%以上	供电、供水保证率 90-95%	供电、供水保证率 85-90%	供电、供水保证率 80-85%	供电、供水保证率 <80%
	距商服中心距离	距商服中心距离 <2000 米	距商服中心距离 2000-3000 米	距商服中心距离 3000-4000 米	距商服中心距离 4000-5000 米	距商服中心距离 >5000 米
	距公交站点距离	<300 米	300-500 米	500-700 米	700-800 米	>800 米
	接近对外交通设施程度	<1000 米	1000-2000 米	2000-3000 米	3000-4000 米	>4000 米
	土地使用限制	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	规划对土地利用强度限制大
	相邻土地利用类型	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 1-5-1 池州市城区商服用地五级地宗地地价修正系数表
（公用设施营业网点用地 I（加油加气站用地））

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在市区中的位置		0.0173	0.0087	0.0000	-0.0085	-0.0170
	客流人口密度		0.0162	0.0081	0.0000	-0.0080	-0.0159
	交通状况	道路类型	0.0131	0.0066	0.0000	-0.0065	-0.0129
		道路等级	0.0116	0.0058	0.0000	-0.0057	-0.0114
		公交便捷度	0.0075	0.0038	0.0000	-0.0037	-0.0074
	基础设施状况		0.0159	0.0080	0.0000	-0.0078	-0.0156
	公用设施状况		0.0124	0.0062	0.0000	-0.0061	-0.0121
	商服繁华程度	商服类型	0.0145	0.0073	0.0000	-0.0072	-0.0143
		商务设施集聚程度	0.0145	0.0073	0.0000	-0.0072	-0.0143
		经营类别	0.0087	0.0044	0.0000	-0.0043	-0.0086
	城市规划限制		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0037	-0.0074
	环境状况		0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0087
	其他区域因素状况		0.0086	0.0043	0.0000	-0.0042	-0.0084
个别因素	宗地地形		0.0105	0.0053	0.0000	-0.0052	-0.0103
	宗地地基状况		0.0102	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0101
	宗地形状		0.0098	0.0049	0.0000	-0.0048	-0.0096
	宗地面积		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0037	-0.0074
	邻接道路等级与通达性		0.0098	0.0049	0.0000	-0.0048	-0.0096
	临街状况	宽深比	0.0098	0.0049	0.0000	-0.0048	-0.0096
		几面临街	0.0098	0.0049	0.0000	-0.0048	-0.0096
	宗地基础设施状况		0.0104	0.0052	0.0000	-0.0051	-0.0102
	距商服中心距离		0.0156	0.0078	0.0000	-0.0077	-0.0153
	距公交站点距离		0.0098	0.0049	0.0000	-0.0048	-0.0096
	接近对外交通设施程度		0.0076	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0075
	土地使用限制		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0041	-0.0082
	相邻土地利用类型		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0037	-0.0074
	其他个别因素状况		0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0069

表 1-5-2 池州市城区商服用地五级地宗地地价修正系数表
（公用设施营业网点用地Ⅱ、零售商业用地）

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在市区中的位置		0.0168	0.0084	0.0000	-0.0084	-0.0167
	客流人口密度		0.0158	0.0079	0.0000	-0.0078	-0.0156
	交通状况	道路类型	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0127
		道路等级	0.0113	0.0057	0.0000	-0.0056	-0.0112
		公交便捷度	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0036	-0.0072
	基础设施状况		0.0155	0.0078	0.0000	-0.0077	-0.0153
	公用设施状况		0.0121	0.0061	0.0000	-0.0060	-0.0119
	商服繁华程度	商服类型	0.0142	0.0071	0.0000	-0.0070	-0.0140
		商务设施集聚程度	0.0142	0.0071	0.0000	-0.0070	-0.0140
		经营类别	0.0085	0.0043	0.0000	-0.0042	-0.0084
	城市规划限制		0.0073	0.0037	0.0000	-0.0036	-0.0072
	环境状况		0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	其他区域因素状况		0.0083	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0083
个别因素	宗地地形		0.0103	0.0052	0.0000	-0.0051	-0.0102
	宗地地基状况		0.0100	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0099
	宗地形状		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地面积		0.0073	0.0037	0.0000	-0.0036	-0.0072
	邻接道路等级与通达性		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0047	-0.0094
	临街状况	宽深比	0.0095	0.0048	0.0000	-0.0047	-0.0094
		几面临街	0.0095	0.0048	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地基础设施状况		0.0101	0.0051	0.0000	-0.0050	-0.0100
	距商服中心距离		0.0152	0.0076	0.0000	-0.0075	-0.0150
	距公交站点距离		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0047	-0.0094
	接近对外交通设施程度		0.0074	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	土地使用限制		0.0082	0.0041	0.0000	-0.0041	-0.0081
	相邻土地利用类型		0.0073	0.0037	0.0000	-0.0036	-0.0072
	其他个别因素状况		0.0068	0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0067

表 1-5-3 池州市城区商服用地五级地宗地地价修正系数表
(其他商业服务业用地)

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在市区中的位置		0.0169	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	客流人口密度		0.0158	0.0079	0.0000	-0.0080	-0.0159
	交通状况	道路类型	0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129
		道路等级	0.0114	0.0057	0.0000	-0.0057	-0.0114
		公交便捷度	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	基础设施状况		0.0155	0.0078	0.0000	-0.0078	-0.0156
	公用设施状况		0.0121	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0121
	商服繁华程度	商服类型	0.0142	0.0071	0.0000	-0.0072	-0.0143
		商务设施集聚程度	0.0142	0.0071	0.0000	-0.0072	-0.0143
		经营类别	0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
	城市规划限制		0.0073	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	环境状况		0.0087	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0087
	其他区域因素状况		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
个别因素	宗地地形		0.0103	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0103
	宗地地基状况		0.0100	0.0050	0.0000	-0.0051	-0.0101
	宗地形状		0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
	宗地面积		0.0073	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	邻接道路等级与通达性		0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
	临街状况	宽深比	0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
		几面临街	0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
	宗地基础设施状况		0.0102	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0102
	距商服中心距离		0.0153	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0153
	距公交站点距离		0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
	接近对外交通设施程度		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0075
	土地使用限制		0.0082	0.0041	0.0000	-0.0041	-0.0082
	相邻土地利用类型		0.0073	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	其他个别因素状况		0.0068	0.0034	0.0000	-0.0035	-0.0069

表 1-5-4 池州市城区商服用地五级地宗地地价修正系数表
（商务金融用地）

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在市区中的位置		0.0173	0.0087	0.0000	-0.0084	-0.0167
	客流人口密度		0.0162	0.0081	0.0000	-0.0078	-0.0156
	交通状况	道路类型	0.0131	0.0066	0.0000	-0.0064	-0.0127
		道路等级	0.0116	0.0058	0.0000	-0.0056	-0.0112
		公交便捷度	0.0075	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0072
	基础设施状况		0.0159	0.0080	0.0000	-0.0077	-0.0153
	公用设施状况		0.0124	0.0062	0.0000	-0.0060	-0.0119
	商服繁华程度	商服类型	0.0145	0.0073	0.0000	-0.0070	-0.0140
		商务设施集聚程度	0.0145	0.0073	0.0000	-0.0070	-0.0140
		经营类别	0.0087	0.0044	0.0000	-0.0042	-0.0084
	城市规划限制		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0072
	环境状况		0.0088	0.0044	0.0000	-0.0043	-0.0085
	其他区域因素状况		0.0086	0.0043	0.0000	-0.0042	-0.0083
个别因素	宗地地形		0.0105	0.0053	0.0000	-0.0051	-0.0102
	宗地地基状况		0.0102	0.0051	0.0000	-0.0050	-0.0099
	宗地形状		0.0098	0.0049	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地面积		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0072
	邻接道路等级与通达性		0.0098	0.0049	0.0000	-0.0047	-0.0094
	临街状况	宽深比	0.0098	0.0049	0.0000	-0.0047	-0.0094
		几面临街	0.0098	0.0049	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地基础设施状况		0.0104	0.0052	0.0000	-0.0050	-0.0100
	距商服中心距离		0.0156	0.0078	0.0000	-0.0075	-0.0150
	距公交站点距离		0.0098	0.0049	0.0000	-0.0047	-0.0094
	接近对外交通设施程度		0.0076	0.0038	0.0000	-0.0037	-0.0074
	土地使用限制		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0041	-0.0081
	相邻土地利用类型		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0072
	其他个别因素状况		0.0070	0.0035	0.0000	-0.0034	-0.0067

表 1-5-5 池州市城区商服用地五级地宗地地价修正系数表
(批发市场用地)

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在市区中的位置		0.0170	0.0085	0.0000	-0.0086	-0.0172
	客流人口密度		0.0160	0.0080	0.0000	-0.0081	-0.0161
	交通状况	道路类型	0.0130	0.0065	0.0000	-0.0066	-0.0131
		道路等级	0.0114	0.0057	0.0000	-0.0058	-0.0116
		公交便捷度	0.0074	0.0037	0.0000	-0.0038	-0.0075
	基础设施状况		0.0156	0.0078	0.0000	-0.0079	-0.0158
	公用设施状况		0.0122	0.0061	0.0000	-0.0062	-0.0123
	商服繁华程度	商服类型	0.0143	0.0072	0.0000	-0.0073	-0.0145
		商务设施集聚程度	0.0143	0.0072	0.0000	-0.0073	-0.0145
		经营类别	0.0086	0.0043	0.0000	-0.0044	-0.0087
	城市规划限制		0.0074	0.0037	0.0000	-0.0038	-0.0075
	环境状况		0.0087	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0088
	其他区域因素状况		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0043	-0.0085
个别因素	宗地地形		0.0104	0.0052	0.0000	-0.0053	-0.0105
	宗地地基状况		0.0101	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0102
	宗地形状		0.0096	0.0048	0.0000	-0.0049	-0.0097
	宗地面积		0.0074	0.0037	0.0000	-0.0038	-0.0075
	邻接道路等级与通达性		0.0096	0.0048	0.0000	-0.0049	-0.0097
	临街状况	宽深比	0.0096	0.0048	0.0000	-0.0049	-0.0097
		几面临街	0.0096	0.0048	0.0000	-0.0049	-0.0097
	宗地基础设施状况		0.0102	0.0051	0.0000	-0.0052	-0.0103
	距商服中心距离		0.0154	0.0077	0.0000	-0.0078	-0.0155
	距公交站点距离		0.0096	0.0048	0.0000	-0.0049	-0.0097
	接近对外交通设施程度		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0076
	土地使用限制		0.0083	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
	相邻土地利用类型		0.0074	0.0037	0.0000	-0.0038	-0.0075
	其他个别因素状况		0.0069	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070

表 1-5-6 池州市城区商服用地五级地宗地地价修正系数表
(娱乐康体用地)

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在市区中的位置		0.0170	0.0085	0.0000	-0.0086	-0.0172
	客流人口密度		0.0160	0.0080	0.0000	-0.0081	-0.0161
	交通状况	道路类型	0.0130	0.0065	0.0000	-0.0066	-0.0131
		道路等级	0.0114	0.0057	0.0000	-0.0058	-0.0116
		公交便捷度	0.0074	0.0037	0.0000	-0.0038	-0.0075
	基础设施状况		0.0156	0.0078	0.0000	-0.0079	-0.0158
	公用设施状况		0.0122	0.0061	0.0000	-0.0062	-0.0123
	商服繁华程度	商服类型	0.0143	0.0072	0.0000	-0.0073	-0.0145
		商务设施集聚程度	0.0143	0.0072	0.0000	-0.0073	-0.0145
		经营类别	0.0086	0.0043	0.0000	-0.0044	-0.0087
	城市规划限制		0.0074	0.0037	0.0000	-0.0038	-0.0075
	环境状况		0.0087	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0088
	其他区域因素状况		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0043	-0.0085
个别因素	宗地地形		0.0104	0.0052	0.0000	-0.0053	-0.0105
	宗地地基状况		0.0101	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0102
	宗地形状		0.0096	0.0048	0.0000	-0.0049	-0.0097
	宗地面积		0.0074	0.0037	0.0000	-0.0038	-0.0075
	邻接道路等级与通达性		0.0096	0.0048	0.0000	-0.0049	-0.0097
	临街状况	宽深比	0.0096	0.0048	0.0000	-0.0049	-0.0097
		几面临街	0.0096	0.0048	0.0000	-0.0049	-0.0097
	宗地基础设施状况		0.0102	0.0051	0.0000	-0.0052	-0.0103
	距商服中心距离		0.0154	0.0077	0.0000	-0.0078	-0.0155
	距公交站点距离		0.0096	0.0048	0.0000	-0.0049	-0.0097
	接近对外交通设施程度		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0076
	土地使用限制		0.0083	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
	相邻土地利用类型		0.0074	0.0037	0.0000	-0.0038	-0.0075
	其他个别因素状况		0.0069	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070

表 1-5-6 池州市城区商服用地五级地宗地地价修正系数表
(餐饮、旅馆用地)

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在市区中的位置		0.0170	0.0085	0.0000	-0.0086	-0.0172
	客流人口密度		0.0160	0.0080	0.0000	-0.0081	-0.0161
	交通状况	道路类型	0.0130	0.0065	0.0000	-0.0066	-0.0131
		道路等级	0.0114	0.0057	0.0000	-0.0058	-0.0116
		公交便捷度	0.0074	0.0037	0.0000	-0.0038	-0.0075
	基础设施状况		0.0156	0.0078	0.0000	-0.0079	-0.0158
	公用设施状况		0.0122	0.0061	0.0000	-0.0062	-0.0123
	商服繁华程度	商服类型	0.0143	0.0072	0.0000	-0.0073	-0.0145
		商务设施集聚程度	0.0143	0.0072	0.0000	-0.0073	-0.0145
		经营类别	0.0086	0.0043	0.0000	-0.0044	-0.0087
	城市规划限制		0.0074	0.0037	0.0000	-0.0038	-0.0075
	环境状况		0.0087	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0088
	其他区域因素状况		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0043	-0.0085
个别因素	宗地地形		0.0104	0.0052	0.0000	-0.0053	-0.0105
	宗地地基状况		0.0101	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0102
	宗地形状		0.0096	0.0048	0.0000	-0.0049	-0.0097
	宗地面积		0.0074	0.0037	0.0000	-0.0038	-0.0075
	邻接道路等级与通达性		0.0096	0.0048	0.0000	-0.0049	-0.0097
	临街状况	宽深比	0.0096	0.0048	0.0000	-0.0049	-0.0097
		几面临街	0.0096	0.0048	0.0000	-0.0049	-0.0097
	宗地基础设施状况		0.0102	0.0051	0.0000	-0.0052	-0.0103
	距商服中心距离		0.0154	0.0077	0.0000	-0.0078	-0.0155
	距公交站点距离		0.0096	0.0048	0.0000	-0.0049	-0.0097
	接近对外交通设施程度		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0076
	土地使用限制		0.0083	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
	相邻土地利用类型		0.0074	0.0037	0.0000	-0.0038	-0.0075
	其他个别因素状况		0.0069	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070

表 2-1 池州市城区住宅用地一级地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素		修正因素				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	社区规模大，有完善的安全保障，居民素质高	社区规模较大，有安全保障，居民素质高	社区规模一般，有专人值班，居民素质较高	社区规模较小，无封闭的管理设施，居民素质一般	单独的住宅楼，无安全保障设施，居民构成较复杂
	居住人口密度	高	较高	一般	较低	低
	商服繁华程度	商服繁华程度高	商服繁华程度较高	商服繁华程度一般	商服繁华程度较低	商服繁华程度低
	交通状况	道路类型	生活型与混合型并重	混合型为主	混合型与交通型重	交通型为主
		道路等级	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
		公交便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷
	基础设施状况		供电、供水保证率达 98%以上，排水通畅	供电、供水保证率 95-98%，排水较通畅	供电、供水保证率 93-95%，排水状况一般	供电、供水保证率 90-93%，排水状况较差
	公用设施状况		公用服务设施齐全，等级高	公用服务设施较齐全，等级较高	公用服务设施等级一般	公用服务设施水平较差
	城市规划限制		规划用途以住宅用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以商服用地为主	规划用途以其他为主
	环境状况		景观设施完善环境优美，能吸引游人，无污染	景观设施较完善环境较好，无污染	景观设施基本完善，环境一般，基本无污染	附近有景观设施，轻度污染
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差
个别因素	宗地地形		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
	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
	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
	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
	宗地日照、通风、干湿状况		日照充分、通风流畅	日照较充分、通风较流畅	日照基本满足，通风较流畅	日照较少，通风受阻
	邻接道路等级及通达性		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
	宗地基础设施状况		供电、供水保证率达 98%以上，排水通畅	供电、供水保证率 95-98%，排水较通畅	供电、供水保证率 93-95%，排水状况一般	供电、供水保证率 90-93%，排水状况较差
	土地使用限制		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
	距商服中心距离		地处商服中心	距商服中心距离 < 500 米	距商服中心距离 500-1000 米	距商服中心距离 1000-2000 米
	距公交站点距离		< 100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米
	接近对外交通设施程度		< 500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米
	接近公用设施程度		< 300 米	300-500 米	500-800 米	800-1000 米
	相邻土地利用类型		住宅	商住	商服	工业、仓储
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差

表 2-1-1 池州市城区住宅用地一级地宗地地价修正系数表

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素		0.0156	0.0078	0.0000	-0.0077	-0.0153
	居住人口密度		0.0123	0.0062	0.0000	-0.0061	-0.0121
	商服繁华程度		0.0106	0.0053	0.0000	-0.0052	-0.0104
	交通状况	道路类型	0.0125	0.0063	0.0000	-0.0061	-0.0122
		道路等级	0.0119	0.0060	0.0000	-0.0059	-0.0117
		公交便捷度	0.0117	0.0059	0.0000	-0.0058	-0.0115
	基础设施状况		0.0126	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124
	公用设施状况		0.0150	0.0075	0.0000	-0.0074	-0.0148
	城市规划限制		0.0100	0.0050	0.0000	-0.0049	-0.0098
	环境状况		0.0087	0.0044	0.0000	-0.0043	-0.0085
	其他区域因素状况		0.0083	0.0042	0.0000	-0.0041	-0.0081
个别因素	宗地地形		0.0123	0.0062	0.0000	-0.0061	-0.0121
	宗地地基状况		0.0114	0.0057	0.0000	-0.0056	-0.0112
	宗地形状		0.0120	0.0060	0.0000	-0.0059	-0.0118
	宗地面积		0.0107	0.0054	0.0000	-0.0053	-0.0105
	宗地日照、通风、干湿状况		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0047	-0.0094
	邻接道路等级及通达性		0.0109	0.0055	0.0000	-0.0054	-0.0107
	宗地基础设施状况		0.0106	0.0053	0.0000	-0.0052	-0.0104
	土地使用限制		0.0101	0.0051	0.0000	-0.0050	-0.0099
	距商服中心距离		0.0101	0.0051	0.0000	-0.0050	-0.0099
	距公交站点距离		0.0104	0.0052	0.0000	-0.0051	-0.0102
	接近对外交通设施程度		0.0106	0.0053	0.0000	-0.0052	-0.0104
	接近公用设施程度		0.0097	0.0049	0.0000	-0.0048	-0.0096
	相邻土地利用类型		0.0093	0.0047	0.0000	-0.0046	-0.0091
	其他个别因素状况		0.0083	0.0042	0.0000	-0.0041	-0.0081

表 2-2 池州市城区住宅用地二级地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素		修正因素				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	社区规模大，有完善的安全保障，居民素质高	社区规模较大，有安全保障，居民素质高	社区规模一般，有专人值班，居民素质较高	社区规模较小，无封闭的管理设施，居民素质一般	单独的住宅楼，无安全保障设施居民构成较复杂
	居住人口密度	高	较高	一般	较低	低
	商服繁华程度	商服繁华程度高	商服繁华程度较高	商服繁华程度一般	商服繁华程度较低	商服繁华程度低
	交通状况	道路类型	生活型为主	生活型与混合型并重	混合型为主	混合型与交通型重
		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
		公交便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷
	基础设施状况		供电、供水保证率达 98%以上，排水通畅	供电、供水保证率 95-98%，排水较通畅	供电、供水保证率 93-95%，排水状况一般	供电、供水保证率 90-93%，排水状况较差
	公用设施状况		公用服务设施齐全，等级高	公用服务设施较齐全，等级较高	公用服务设施等级一般	公用服务设施水平较差
	城市规划限制		规划用途以住宅用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以商服用地为主	规划用途以公服用地为主
	环境状况		景观设施完善环境优美，能吸引游人，无污染	景观设施较完善环境较好，无污染	景观设施基本完善，环境一般，基本无污染	附近有景观设施，轻度污染
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差
个别因素	宗地地形		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
	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
	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
	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
	宗地日照、通风、干湿状况		日照充分、通风流畅	日照较充分、通风较流畅	日照基本满足，通风较流畅	日照较少，通风受阻
	邻接道路等级及通达性		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
	宗地基础设施状况		供电、供水保证率达 98%以上，排水通畅	供电、供水保证率 95-98%，排水较通畅	供电、供水保证率 93-95%，排水状况一般	供电、供水保证率 90-93%，排水状况较差
	土地使用限制		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
	距商服中心距离		距商服中心距离 < 1000 米	距商服中心距离 1000-1500 米	距商服中心距离 1500-2000 米	距商服中心距离 2000-2500 米
	距公交站点距离		< 200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米
	接近对外交通设施程度		< 1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米
	接近公用设施程度		< 300 米	300-500 米	500-1000 米	1000-1500 米
	相邻土地利用类型		住宅	商住	商服	工业、仓储
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差

表 2-2-1 池州市城区住宅用地二级地宗地地价修正系数表

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素		0.0159	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0159
	居住人口密度		0.0125	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0125
	商服繁华程度		0.0108	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0108
	交通状况	道路类型	0.0127	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0127
		道路等级	0.0121	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0121
		公交便捷度	0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	基础设施状况		0.0128	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0128
	公用设施状况		0.0153	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0153
	城市规划限制		0.0102	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0102
	环境状况		0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0088
	其他区域因素状况		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
个别因素	宗地地形		0.0125	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0125
	宗地地基状况		0.0116	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0116
	宗地形状		0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地面积		0.0109	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0109
	宗地日照、通风、干湿状况		0.0097	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0097
	邻接道路等级及通达性		0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
	宗地基础设施状况		0.0108	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0108
	土地使用限制		0.0103	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0103
	距商服中心距离		0.0103	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0103
	距公交站点距离		0.0106	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0106
	接近对外交通设施程度		0.0108	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0108
	接近公用设施程度		0.0099	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0099
	相邻土地利用类型		0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	其他个别因素状况		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084

表 2-3 池州市城区住宅用地三级地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素		修正因素				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	社区规模大，有完善的安全保障，居民素质高	社区规模较大，有安全保障，居民素质高	社区规模一般，有专人值班，居民素质较高	社区规模较小，无封闭的管理设施，居民素质一般	单独的住宅楼，无安全保障设施居民构成较复杂
	居住人口密度	高	较高	一般	较低	低
	商服繁华程度	商服繁华程度高	商服繁华程度较高	商服繁华程度一般	商服繁华程度较低	商服繁华程度低
	交通状况	道路类型	生活型与混合型并重	混合型为主	混合型与交通型重	交通型为主
		道路等级	主干道为主	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
		公交便捷度	便捷	较便捷	较不便捷	不便捷
	基础设施状况		供电、供水保证率达 95%以上	供电、供水保证率 90-95%	供电、供水保证率 85-90%	供电、供水保证率 80-85%
	公用设施状况		公用服务设施齐全，等级高	公用服务设施较齐全，等级较高	公用服务设施等级一般	公用服务设施水平较差
	城市规划限制		规划用途以住宅用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以商服用地为主	规划用途以其他为主
	环境状况		景观设施完善环境优美，能吸引游人，无污染	景观设施较完善环境较好，无污染	景观设施基本完善，环境一般，基本无污染	附近有景观设施，轻度污染
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差
个别因素	宗地地形		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
	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
	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
	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
	宗地日照、通风、干湿状况		日照充分、通风流畅	日照较充分、通风较流畅	日照基本满足，通风较流畅	日照较少，通风受阻
	邻接道路等级及通达性		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
	宗地基础设施状况		供电、供水保证率达 95%以上	供电、供水保证率 90-95%	供电、供水保证率 85-90%	供电、供水保证率 80-85%
	土地使用限制		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
	距商服中心距离		距商服中心距离＜2000 米	距商服中心距离 2000-2500 米	距商服中心距离 2500-3000 米	距商服中心距离 3000-4000 米
	距公交站点距离		＜300 米	300-500 米	500-700 米	700-800 米
	接近对外交通设施程度		＜1000 米	1000-2000 米	2000-3000 米	3000-4000 米
	接近公用设施程度		＜500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米
	相邻土地利用类型		住宅	商住	商服	工业、仓储
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差

表 2-3-1 池州市城区住宅用地三级地宗地地价修正系数表

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素		0.0165	0.0083	0.0000	-0.0074	-0.0148
	居住人口密度		0.0130	0.0065	0.0000	-0.0058	-0.0116
	商服繁华程度		0.0111	0.0056	0.0000	-0.0050	-0.0100
	交通状况	道路类型	0.0131	0.0066	0.0000	-0.0059	-0.0118
		道路等级	0.0125	0.0063	0.0000	-0.0056	-0.0112
		公交便捷度	0.0124	0.0062	0.0000	-0.0056	-0.0111
	基础设施状况		0.0133	0.0067	0.0000	-0.0060	-0.0119
	公用设施状况		0.0159	0.0080	0.0000	-0.0071	-0.0142
	城市规划限制		0.0105	0.0053	0.0000	-0.0047	-0.0094
	环境状况		0.0092	0.0046	0.0000	-0.0041	-0.0082
	其他区域因素状况		0.0087	0.0044	0.0000	-0.0039	-0.0078
个别因素	宗地地形		0.0130	0.0065	0.0000	-0.0058	-0.0116
	宗地地基状况		0.0121	0.0061	0.0000	-0.0054	-0.0108
	宗地形状		0.0127	0.0064	0.0000	-0.0057	-0.0114
	宗地面积		0.0113	0.0057	0.0000	-0.0051	-0.0101
	宗地日照、通风、干湿状况		0.0101	0.0051	0.0000	-0.0045	-0.0090
	邻接道路等级及通达性		0.0115	0.0058	0.0000	-0.0052	-0.0103
	宗地基础设施状况		0.0111	0.0056	0.0000	-0.0050	-0.0100
	土地使用限制		0.0107	0.0054	0.0000	-0.0048	-0.0096
	距商服中心距离		0.0107	0.0054	0.0000	-0.0048	-0.0096
	距公交站点距离		0.0110	0.0055	0.0000	-0.0050	-0.0099
	接近对外交通设施程度		0.0111	0.0056	0.0000	-0.0050	-0.0100
	接近公用设施程度		0.0103	0.0052	0.0000	-0.0046	-0.0092
	相邻土地利用类型		0.0098	0.0049	0.0000	-0.0044	-0.0088
	其他个别因素状况		0.0087	0.0044	0.0000	-0.0039	-0.0078

表 2-4 池州市城区住宅用地四级地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素		修正因素				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	社区规模大, 有完善的安全保障, 居民素质高	社区规模较大, 有安全保障, 居民素质高	社区规模一般, 有专人值班, 居民素质较高	社区规模较小, 无封闭的管理设施, 居民素质一般	单独的住宅楼, 无安全保障设施居民构成较复杂
	居住人口密度	高	较高	一般	较低	低
	商服繁华程度	商服繁华程度高	商服繁华程度较高	商服繁华程度一般	商服繁华程度较低	商服繁华程度低
	交通状况	道路类型	生活型为主	生活型与混合型并重	混合型为主	混合型与交通型重
		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
		公交便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷
	基础设施状况		供电、供水保证率达 95%以上	供电、供水保证率 90-95%	供电、供水保证率 85-90%	供电、供水保证率 80-85%
	公用设施状况		公用服务设施齐全, 等级高	公用服务设施较齐全, 等级较高	公用服务设施等级一般	公用服务设施水平较差
	城市规划限制		规划用途以住宅用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以商服用地为主	规划用途以公服用地为主
	环境状况		景观设施完善环境优美, 能吸引游人, 无污染	景观设施较完善环境较好, 无污染	景观设施基本完善, 环境一般, 基本无污染	附近有景观设施, 轻度污染
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差
个别因素	宗地地形		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
	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
	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
	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
	宗地日照、通风、干湿状况		日照充分、通风流畅	日照较充分、通风较流畅	日照基本满足, 通风较流畅	日照较少, 通风受阻
	邻接道路等级及通达性		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
	宗地基础设施状况		供电、供水保证率达 95%以上	供电、供水保证率 90-95%	供电、供水保证率 85-90%	供电、供水保证率 80-85%
	土地使用限制		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
	距商服中心距离		距商服中心距离 < 2000 米	距商服中心距离 2000-3000 米	距商服中心距离 3000-4000 米	距商服中心距离 4000-5000 米
	距公交站点距离		< 300 米	300-500 米	500-700 米	700-800 米
	接近对外交通设施程度		< 1000 米	1000-2000 米	2000-3000 米	3000-4000 米
	接近公用设施程度		< 500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米
	相邻土地利用类型		住宅	商住	商服	工业、仓储
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差

表 2-4-1 池州市城区住宅用地四级地宗地地价修正系数表

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素		0.0159	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0159
	居住人口密度		0.0125	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0125
	商服繁华程度		0.0108	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0108
	交通状况	道路类型	0.0127	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0127
		道路等级	0.0121	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0121
		公交便捷度	0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	基础设施状况		0.0128	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0128
	公用设施状况		0.0153	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0153
	城市规划限制		0.0102	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0102
	环境状况		0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0088
	其他区域因素状况		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
个别因素	宗地地形		0.0125	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0125
	宗地地基状况		0.0116	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0116
	宗地形状		0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地面积		0.0109	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0109
	宗地日照、通风、干湿状况		0.0097	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0097
	邻接道路等级及通达性		0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
	宗地基础设施状况		0.0108	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0108
	土地使用限制		0.0103	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0103
	距商服中心距离		0.0103	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0103
	距公交站点距离		0.0106	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0106
	接近对外交通设施程度		0.0108	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0108
	接近公用设施程度		0.0099	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0099
	相邻土地利用类型		0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	其他个别因素状况		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084

表 3-1 池州市城区工业用地一级地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素			修正因素				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通状况	道路类型	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
	基础设施状况		供水、供电保证率达 98%以上,排水通畅	供水、供电保证率 95-98%,排水较通畅	供水、供电保证率 90-95%,排水状况一般	供水、供电保证率 85-90%,排水状况较差	供水、供电保证率<85%,排水不通畅
	环境状况		污染排放能得到及时全面处理	污染排放能得到处理	污染排放能及时合理疏导不对环境产生影响	污染排放得不到处理,但对周边环境的影响不大	污染排放无法得到处理,并对周边环境产生影响
	自然条件		地形平坦,无淹水现象,自然条件好	地形较平坦,基本无淹水现象,自然条件较好	地形较平坦,连续大雨后有淹水现象,自然条件一般	地形略有起伏,大雨后有淹水现象,自然条件较差	地形略有起伏,常有淹水现象,自然条件差
	产业集聚效应	产业集聚类型	以高新产业为主,企业间产业联系紧密	以高新产业为主,企业间产业联系松散	以一般产业为主,企业间产业联系紧密	以一般产业为主,企业间产业联系松散	工业企业间基本无产业联系
		产业集聚程度	高	较高	一般	较低	低
		配套协作状况	有全面的配套协作企业和设施	有比较合理的配套协作企业和设施	配套协作状况一般	有少量配套协作企业和设施	无配套协作企业和设施
	城市规划限制		规划用途以工业用地为主	规划用途以工业、市政公用设施用地为主	规划用途以市政公用设施、住宅用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以其它用地为主
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地地形		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,起伏 3-5 米	起伏>5 米
	宗地地基状况		好	较好	基本无不良地质现象	有不良地质现象,但无需特殊处理	有不良地质现象,需特殊处理
	宗地形状		矩形	近似矩形	较不规则,但对土地利用无影响	不规则,对土地利用有一定影响	很不规则,对土地利用影响较大
	宗地面积		面积适中,对土地利用有利	面积较适中,对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小,对土地利用影响大
	宗地利用状况		利用合理布局美观新颖	利用比较合理,布局美观	利用相对合理,布局整齐	利用不太合理,布局不太整齐	利用极不合理,布局凌乱
	邻接道路等级与通达性		临交通型主干道,道路通达性好	临混合型主干道,道路通达性较好	临生活型主干道或交通型次干道,道路通达性一般	临生活型次干道,道路通达性较差	临支路或巷道,道路通达性差
	土地使用限制		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	规划对土地利用强度限制大
	宗地基础设施状况		供水、供电保证率达 98%以上,排水通畅	供水、供电保证率 95-98%,排水较通畅	供水、供电保证率 90-95%,排水状况一般	供水、供电保证率 85-90%,排水状况较差	供水、供电保证率<85%,排水不通畅
	接近对外交通设施程度		<500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差

表 3-1-1 池州市城区工业用地一级地宗地地价修正系数表

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通状况	道路类型	0.0135	0.0068	0.0000	-0.0041	-0.0081
		道路等级	0.0113	0.0057	0.0000	-0.0034	-0.0068
	基础设施状况		0.0093	0.0047	0.0000	-0.0028	-0.0056
	环境状况		0.0094	0.0047	0.0000	-0.0028	-0.0056
	自然条件		0.0093	0.0047	0.0000	-0.0028	-0.0056
	产业集聚效应	产业集聚类型	0.0122	0.0061	0.0000	-0.0037	-0.0073
		产业集聚程度	0.0132	0.0066	0.0000	-0.0040	-0.0079
		配套协作状况	0.0127	0.0064	0.0000	-0.0038	-0.0076
	城市规划限制		0.0104	0.0052	0.0000	-0.0032	-0.0063
	其他区域因素状况		0.0058	0.0029	0.0000	-0.0018	-0.0035
个别因素	宗地地形		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0029	-0.0057
	宗地地基状况		0.0107	0.0054	0.0000	-0.0032	-0.0064
	宗地形状		0.0104	0.0052	0.0000	-0.0032	-0.0063
	宗地面积		0.0099	0.0050	0.0000	-0.0030	-0.0059
	宗地利用状况		0.0091	0.0046	0.0000	-0.0027	-0.0054
	邻接道路等级与通达性		0.0085	0.0043	0.0000	-0.0026	-0.0051
	土地使用限制		0.0099	0.0050	0.0000	-0.0030	-0.0059
	宗地基础设施状况		0.0101	0.0051	0.0000	-0.0031	-0.0061
	接近对外交通设施程度		0.0098	0.0049	0.0000	-0.0030	-0.0059
	其他个别因素状况		0.0052	0.0026	0.0000	-0.0016	-0.0031

表 3-2 池州市城区工业用地二级地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素			修正因素				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通状况	道路类型	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
	基础设施状况		供电、供水保证率达 95%以上	供电、供水保证率 90-95%	供电、供水保证率 85-90%	供电、供水保证率 80-85%	供电、供水保证率<80%
	环境状况		污染排放能得到及时全面处理	污染排放能得到处理	污染排放能及时合理疏导不对环境产生影响	污染排放得不到处理,但对周边环境产生不大影响	污染排放无法得到处理,并对周边环境产生影响
	自然条件		地形平坦,无淹水现象,自然条件好	地形较平坦,基本无淹水现象,自然条件较好	地形较平坦,连续大雨后有淹水现象,自然条件一般	地形略有起伏,大雨后有淹水现象,自然条件较差	地形略有起伏,常有淹水现象,自然条件差
	产业集聚效应	产业集聚类型	以高新产业为主,企业间产业联系紧密	以高新产业为主,企业间产业联系松散	以一般产业为主,企业间产业联系紧密	以一般产业为主,企业间产业联系松散	工业企业间基本无产业联系
		产业集聚程度	高	较高	一般	较低	低
		配套协作状况	有全面的配套协作企业和设施	有比较合理的配套协作企业和设施	配套协作状况一般	有少量配套协作企业和设施	无配套协作企业和设施
	城市规划限制		规划用途以工业用地为主	规划用途以工业、市政公用设施用地为主	规划用途以市政公用设施、住宅用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以其它用地为主
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地地形		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,起伏 3-5 米	起伏>5 米
	宗地地基状况		好	较好	基本无不良地质现象	有不良地质现象,但无需特殊处理	有不良地质现象,需特殊处理
	宗地形状		矩形	近似矩形	较不规则,但对土地利用无影响	不规则,对土地利用有一定影响	很不规则,对土地利用影响较大
	宗地面积		面积适中,对土地利用有利	面积较适中,对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小,对土地利用影响大
	宗地利用状况		利用合理布局美观新颖	利用比较合理,布局美观	利用相对合理,布局整齐	利用不太合理,布局不太整齐	利用极不合理,布局凌乱
	邻接道路等级与通达性		临交通型主干道,道路通达性好	临混合型主干道,道路通达性较好	临生活型主干道或交通型次干道,道路通达性一般	临生活型次干道,道路通达性较差	临支路或巷道,道路通达性差
	土地使用限制		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	规划对土地利用强度限制大
	宗地基础设施状况		供电、供水保证率达 95%以上	供电、供水保证率 90-95%	供电、供水保证率 85-90%	供电、供水保证率 80-85%	供电、供水保证率<80%
	接近对外交通设施程度		<500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差

表 3-2-1 池州市城区工业用地二级地宗地地价修正系数表

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通状况	道路类型	0.0067	0.0034	0.0000	-0.0051	-0.0101
		道路等级	0.0056	0.0028	0.0000	-0.0042	-0.0084
	基础设施状况		0.0046	0.0023	0.0000	-0.0035	-0.0069
	环境状况		0.0047	0.0024	0.0000	-0.0035	-0.0070
	自然条件		0.0046	0.0023	0.0000	-0.0035	-0.0069
	产业集聚效应	产业集聚类型	0.0061	0.0031	0.0000	-0.0046	-0.0092
		产业集聚程度	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0050	-0.0099
		配套协作状况	0.0064	0.0032	0.0000	-0.0048	-0.0096
	城市规划限制		0.0052	0.0026	0.0000	-0.0039	-0.0078
	其他区域因素状况		0.0029	0.0015	0.0000	-0.0022	-0.0043
个别因素	宗地地形		0.0047	0.0024	0.0000	-0.0036	-0.0071
	宗地地基状况		0.0054	0.0027	0.0000	-0.0041	-0.0081
	宗地形状		0.0052	0.0026	0.0000	-0.0039	-0.0078
	宗地面积		0.0050	0.0025	0.0000	-0.0037	-0.0074
	宗地利用状况		0.0045	0.0023	0.0000	-0.0034	-0.0068
	邻接道路等级与通达性		0.0043	0.0022	0.0000	-0.0032	-0.0064
	土地使用限制		0.0050	0.0025	0.0000	-0.0037	-0.0074
	宗地基础设施状况		0.0051	0.0026	0.0000	-0.0038	-0.0076
	接近对外交通设施程度		0.0049	0.0025	0.0000	-0.0037	-0.0073
	其他个别因素状况		0.0026	0.0013	0.0000	-0.0020	-0.0039

表 4-1 池州市城区物流仓储用地一级地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素			修正因素				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通状况	道路类型	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
	基础设施状况		供水、供电保证率达 98%以上,排水通畅	供水、供电保证率 95-98%,排水较通畅	供水、供电保证率 90-95%,排水状况一般	供水、供电保证率 85-90%,排水状况较差	供水、供电保证率<85%,排水不通畅
	环境状况		污染排放能得到及时全面处理	污染排放能得到处理	污染排放能及时合理疏导不对环境产生影响	污染排放得不到处理,但对周边环境的影响不大	污染排放无法得到处理,并对周边环境产生影响
	自然条件		地形平坦,无淹水现象,自然条件好	地形较平坦,基本无淹水现象,自然条件较好	地形较平坦,连续大雨后有淹水现象,自然条件一般	地形略有起伏,大雨后有淹水现象,自然条件较差	地形略有起伏,常有淹水现象,自然条件差
	商服繁华程度		以高新产业为主,企业间产业联系紧密	以高新产业为主,企业间产业联系松散	以一般产业为主,企业间产业联系紧密	以一般产业为主,企业间产业联系松散	工业企业间基本无产业联系
	产业集聚效应	产业集聚程度	高	较高	一般	较低	低
		配套协作状况	有全面的配套协作企业和设施	有比较合理的配套协作企业和设施	配套协作状况一般	有少量配套协作企业和设施	无配套协作企业和设施
	城市规划限制		规划用途以工业用地为主	规划用途以工业、市政公用设施用地为主	规划用途以市政公用设施、住宅用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以其它用地为主
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地地形		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,起伏 3-5 米	起伏>5 米
	宗地地基状况		好	较好	基本无不良地质现象	有不良地质现象,但无需特殊处理	有不良地质现象,需特殊处理
	宗地形状		矩形	近似矩形	较不规则,但对土地利用无影响	不规则,对土地利用有一定影响	很不规则,对土地利用影响较大
	宗地面积		面积适中,对土地利用有利	面积较适中,对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小,对土地利用影响大
	宗地利用状况		利用合理布局美观新颖	利用比较合理,布局美观	利用相对合理,布局整齐	利用不太合理,布局不太整齐	利用极不合理,布局凌乱
	邻接道路等级与通达性		临交通型主干道,道路通达性好	临混合型主干道,道路通达性较好	临生活型主干道或交通型次干道,道路通达性一般	临生活型次干道,道路通达性较差	临支路或巷道,道路通达性差
	土地使用限制		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	规划对土地利用强度限制大
	宗地基础设施状况		供水、供电保证率达 98%以上,排水通畅	供水、供电保证率 95-98%,排水较通畅	供水、供电保证率 90-95%,排水状况一般	供水、供电保证率 85-90%,排水状况较差	供水、供电保证率<85%,排水不通畅
	接近对外交通设施程度		<500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差

表 4-1-1 池州市城区物流仓储用地一级地宗地地价修正系数表

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通状况	道路类型	0.0203	0.0102	0.0000	-0.0104	-0.0207
		道路等级	0.0159	0.0080	0.0000	-0.0081	-0.0161
	基础设施状况		0.0133	0.0067	0.0000	-0.0068	-0.0135
	环境状况		0.0130	0.0065	0.0000	-0.0066	-0.0132
	自然条件		0.0145	0.0073	0.0000	-0.0074	-0.0148
	商服繁华程度		0.0243	0.0122	0.0000	-0.0124	-0.0247
	产业集聚效应	产业集聚程度	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0095	-0.0189
		配套协作状况	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0092	-0.0183
	城市规划限制		0.0153	0.0077	0.0000	-0.0078	-0.0155
	其他区域因素状况		0.0078	0.0039	0.0000	-0.0040	-0.0079
个别因素	宗地地形		0.0146	0.0073	0.0000	-0.0075	-0.0149
	宗地地基状况		0.0140	0.0070	0.0000	-0.0072	-0.0143
	宗地形状		0.0127	0.0064	0.0000	-0.0065	-0.0129
	宗地面积		0.0151	0.0076	0.0000	-0.0077	-0.0154
	宗地利用状况		0.0121	0.0061	0.0000	-0.0062	-0.0123
	邻接道路等级与通达性		0.0142	0.0071	0.0000	-0.0072	-0.0144
	土地使用限制		0.0131	0.0066	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地基础设施状况		0.0131	0.0066	0.0000	-0.0067	-0.0134
	接近对外交通设施程度		0.0144	0.0072	0.0000	-0.0073	-0.0146
	其他个别因素状况		0.0058	0.0029	0.0000	-0.0030	-0.0059

表 4-2 池州市城区物流仓储用地二级地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素			修正因素				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通状况	道路类型	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
	基础设施状况		供电、供水保证率达 95%以上	供电、供水保证率 90-95%	供电、供水保证率 85-90%	供电、供水保证率 80-85%	供电、供水保证率 <80%
	环境状况		污染排放能得到及时全面处理	污染排放能得到处理	污染排放能及时合理疏导不对环境产生影响	污染排放得不到处理,但对周边环境产生不大影响	污染排放无法得到处理,并对周边环境产生影响
	自然条件		地形平坦,无淹水现象,自然条件好	地形较平坦,基本无淹水现象,自然条件较好	地形较平坦,连续大雨后有淹水现象,自然条件一般	地形略有起伏,大雨后有淹水现象,自然条件较差	地形略有起伏,常有淹水现象,自然条件差
	商服繁华程度		以高新产业为主,企业间产业联系紧密	以高新产业为主,企业间产业联系松散	以一般产业为主,企业间产业联系紧密	以一般产业为主,企业间产业联系松散	工业企业间基本无产业联系
	产业集聚效应	产业集聚程度	高	较高	一般	较低	低
		配套协作状况	有全面的配套协作企业和设施	有比较合理的配套协作企业和设施	配套协作状况一般	有少量配套协作企业和设施	无配套协作企业和设施
	城市规划限制		规划用途以工业用地为主	规划用途以工业、市政公用设施用地为主	规划用途以市政公用设施、住宅用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以其它用地为主
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地地形		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,起伏 3-5 米	起伏>5 米
	宗地地基状况		好	较好	基本无不良地质现象	有不良地质现象,但无需特殊处理	有不良地质现象,需特殊处理
	宗地形状		矩形	近似矩形	较不规则,但对土地利用无影响	不规则,对土地利用有一定影响	很不规则,对土地利用影响较大
	宗地面积		面积适中,对土地利用有利	面积较适中,对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小,对土地利用影响大
	宗地利用状况		利用合理布局美观新颖	利用比较合理,布局美观	利用相对合理,布局整齐	利用不太合理,布局不太整齐	利用极不合理,布局凌乱
	邻接道路等级与通达性		临交通型主干道,道路通达性好	临混合型主干道,道路通达性较好	临生活型主干道或交通型次干道,道路通达性一般	临生活型次干道,道路通达性较差	临支路或巷道,道路通达性差
	土地使用限制		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	规划对土地利用强度限制大
	宗地基础设施状况		供电、供水保证率达 95%以上	供电、供水保证率 90-95%	供电、供水保证率 85-90%	供电、供水保证率 80-85%	供电、供水保证率 <80%
	接近对外交通设施程度		<500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差

表 4-2-1 池州市城区物流仓储用地二级地宗地地价修正系数表

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通状况	道路类型	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0100	-0.0200
		道路等级	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0078	-0.0156
	基础设施状况		0.0135	0.0068	0.0000	-0.0066	-0.0131
	环境状况		0.0132	0.0066	0.0000	-0.0064	-0.0127
	自然条件		0.0148	0.0074	0.0000	-0.0072	-0.0143
	商服繁华程度		0.0247	0.0124	0.0000	-0.0120	-0.0239
	产业集聚效应	产业集聚程度	0.0189	0.0095	0.0000	-0.0092	-0.0183
		配套协作状况	0.0183	0.0092	0.0000	-0.0089	-0.0177
	城市规划限制		0.0155	0.0078	0.0000	-0.0075	-0.0150
	其他区域因素状况		0.0079	0.0040	0.0000	-0.0038	-0.0076
个别因素	宗地地形		0.0149	0.0075	0.0000	-0.0072	-0.0144
	宗地地基状况		0.0143	0.0072	0.0000	-0.0069	-0.0138
	宗地形状		0.0129	0.0065	0.0000	-0.0063	-0.0125
	宗地面积		0.0154	0.0077	0.0000	-0.0074	-0.0148
	宗地利用状况		0.0123	0.0062	0.0000	-0.0060	-0.0119
	邻接道路等级与通达性		0.0144	0.0072	0.0000	-0.0070	-0.0139
	土地使用限制		0.0134	0.0067	0.0000	-0.0065	-0.0129
	宗地基础设施状况		0.0134	0.0067	0.0000	-0.0065	-0.0129
	接近对外交通设施程度		0.0146	0.0073	0.0000	-0.0071	-0.0141
	其他个别因素状况		0.0059	0.0030	0.0000	-0.0029	-0.0057

表 4-3 池州市城区物流仓储用地三级地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素			修正因素				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通状况	道路类型	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
	基础设施状况		供电、供水保证率达 95%以上	供电、供水保证率 90-95%	供电、供水保证率 85-90%	供电、供水保证率 80-85%	供电、供水保证率<80%
	环境状况		污染排放能得到及时全面处理	污染排放能得到处理	污染排放能及时合理疏导不对环境产生影响	污染排放得不到处理,但对周边环境产生不大影响	污染排放无法得到处理,并对周边环境产生影响
	自然条件		地形平坦,无淹水现象,自然条件好	地形较平坦,基本无淹水现象,自然条件较好	地形较平坦,连续大雨后有淹水现象,自然条件一般	地形略有起伏,大雨后有淹水现象,自然条件较差	地形略有起伏,常有淹水现象,自然条件差
	商服繁华程度		以高新产业为主,企业间产业联系紧密	以高新产业为主,企业间产业联系松散	以一般产业为主,企业间产业联系紧密	以一般产业为主,企业间产业联系松散	工业企业间基本无产业联系
	产业集聚效应	产业集聚程度	高	较高	一般	较低	低
		配套协作状况	有全面的配套协作企业和设施	有比较合理的配套协作企业和设施	配套协作状况一般	有少量配套协作企业和设施	无配套协作企业和设施
	城市规划限制		规划用途以工业用地为主	规划用途以工业、市政公用设施用地为主	规划用途以市政公用设施、住宅用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以其它用地为主
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地地形		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,起伏 3-5 米	起伏>5 米
	宗地地基状况		好	较好	基本无不良地质现象	有不良地质现象,但无需特殊处理	有不良地质现象,需特殊处理
	宗地形状		矩形	近似矩形	较不规则,但对土地利用无影响	不规则,对土地利用有一定影响	很不规则,对土地利用影响较大
	宗地面积		面积适中,对土地利用有利	面积较适中,对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小,对土地利用影响大
	宗地利用状况		利用合理布局美观新颖	利用比较合理,布局美观	利用相对合理,布局整齐	利用不太合理,布局不太整齐	利用极不合理,布局凌乱
	邻接道路等级与通达性		临交通型主干道,道路通达性好	临混合型主干道,道路通达性较好	临生活型主干道或交通型次干道,道路通达性一般	临生活型次干道,道路通达性较差	临支路或巷道,道路通达性差
	土地使用限制		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	规划对土地利用强度限制大
	宗地基础设施状况		供电、供水保证率达 95%以上	供电、供水保证率 90-95%	供电、供水保证率 85-90%	供电、供水保证率 80-85%	供电、供水保证率<80%
	接近对外交通设施程度		<500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差

表 4-3-1 池州市城区物流仓储用地三级地宗地地价修正系数表

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通	道路类型	0.0203	0.0102	0.0000	-0.0090	-0.0179
	状况	道路等级	0.0159	0.0080	0.0000	-0.0070	-0.0139
	基础设施状况		0.0133	0.0067	0.0000	-0.0059	-0.0117
	环境状况		0.0130	0.0065	0.0000	-0.0057	-0.0114
	自然条件		0.0145	0.0073	0.0000	-0.0064	-0.0128
	商服繁华程度		0.0243	0.0122	0.0000	-0.0107	-0.0213
	产业集聚效应	产业集聚程度	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0082	-0.0164
		配套协作状况	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0079	-0.0158
	城市规划限制		0.0153	0.0077	0.0000	-0.0067	-0.0134
	其他区域因素状况		0.0078	0.0039	0.0000	-0.0034	-0.0068
个别因素	宗地地形		0.0146	0.0073	0.0000	-0.0065	-0.0129
	宗地地基状况		0.0140	0.0070	0.0000	-0.0062	-0.0123
	宗地形状		0.0127	0.0064	0.0000	-0.0056	-0.0111
	宗地面积		0.0151	0.0076	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地利用状况		0.0121	0.0061	0.0000	-0.0053	-0.0106
	邻接道路等级与通达性		0.0142	0.0071	0.0000	-0.0063	-0.0125
	土地使用限制		0.0131	0.0066	0.0000	-0.0058	-0.0116
	宗地基础设施状况		0.0131	0.0066	0.0000	-0.0058	-0.0116
	接近对外交通设施程度		0.0144	0.0072	0.0000	-0.0063	-0.0126
	其他个别因素状况		0.0058	0.0029	0.0000	-0.0026	-0.0051

表 5-1 池州市城区公共管理与公共服务用地一级地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素		修正因素				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	社区规模大，有完善的安全保障，居民素质高	社区规模较大，有安全保障，居民素质高	社区规模一般，有专人值班，居民素质较高	社区规模较小，无封闭的管理设施，居民素质一般	单独的住宅楼，无安全保障设施，居民构成较复杂
	商服繁华程度	商服繁华程度高	商服繁华程度较高	商服繁华程度一般	商服繁华程度较低	商服繁华程度低
	居住人口密度	居住人口密度大	居住人口密度较大	居住人口密度一般	居住人口密度较低	居住人口稀疏
	交通条件	道路类型	生活型为主	生活型与混合型并重	混合型为主	混合型与交通型重
		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
		公交便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷
	基础设施状况	供电、供水、供气保证率达 98% 以上，排水通畅	供电、供水、供气保证率 95-98%，排水较通畅	供电、供水、供气保证率 90-95%，排水状况一般	供电、供水、供气保证率 85-90%，排水状况较差	供电、供水、供气保证率 <85%，排水状况差
	公用设施状况	公用服务设施齐全、完备、等级高	公用服务设施齐全、完备、等级较高	公用服务设施齐全、完备、等级一般	公用服务设施水平较差	公用服务设施水平差
	城市规划限制	规划用途以公服用地为主	规划用途以住宅用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以商服用地为主	规划用途以其他为主
	环境状况	景观设施完善，环境优美，能吸引游人	景观设施较完善，环境较好	景观设施基本完善，环境一般	附近有景观设施	区域没有景观
	其他区域因素状况	好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地地形	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，起伏 3-5 米	起伏>5 米
	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
	邻街道路等级与通达性	临生活型主干道，道路通达性好	临混合型主干道，道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道，道路通达性一般	临交通型次干道，道路通达性较差	临支路或巷道，道路通达性差
	土地使用限制	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	规划对土地利用强度限制大
	宗地基础设施状况	供电、供水、供气保证率达 98% 以上，排水通畅	供电、供水、供气保证率 95-98%，排水较通畅	供电、供水、供气保证率 90-95%，排水状况一般	供电、供水、供气保证率 85-90%，排水状况较差	供电、供水、供气保证率 <85%，排水状况差
	距公交站点距离	<100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米
	接近对外交通设施程度	<500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
	接近公用设施程度	<300 米	300-500 米	500-800 米	800-1000 米	>1000 米
	相邻土地利用类型	公共服务	住宅	商住	商服	其它用地
	其他个别因素状况	好	较好	一般	较差	差

表 5-1-1 池州市城区公共管理与公共服务用地一级地宗地地价修正系数表（文化、体育用地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0153	0.0077	0.0000	-0.0073	-0.0146
	商服繁华程度	0.0136	0.0068	0.0000	-0.0065	-0.0129
	居住人口密度	0.0130	0.0065	0.0000	-0.0062	-0.0124
	交通条件	道路类型	0.0127	0.0064	0.0000	-0.0061
		道路等级	0.0124	0.0062	0.0000	-0.0059
		公交便捷度	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0077
	基础设施状况	0.0147	0.0074	0.0000	-0.0071	-0.0141
	公用设施状况	0.0176	0.0088	0.0000	-0.0084	-0.0168
	城市规划限制	0.0132	0.0066	0.0000	-0.0063	-0.0126
	环境状况	0.0130	0.0065	0.0000	-0.0062	-0.0124
	其他区域因素状况	0.0085	0.0043	0.0000	-0.0041	-0.0081
个别因素	宗地地形	0.0110	0.0055	0.0000	-0.0053	-0.0105
	宗地形状	0.0095	0.0048	0.0000	-0.0046	-0.0091
	宗地面积	0.0104	0.0052	0.0000	-0.0050	-0.0099
	邻街道路等级与通达性	0.0100	0.0050	0.0000	-0.0048	-0.0095
	土地使用限制	0.0137	0.0069	0.0000	-0.0066	-0.0131
	宗地基础设施状况	0.0130	0.0065	0.0000	-0.0062	-0.0124
	距公交站点距离	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0061	-0.0122
	接近对外交通设施程度	0.0137	0.0069	0.0000	-0.0066	-0.0131
	接近公用设施程度	0.0182	0.0091	0.0000	-0.0087	-0.0173
	相邻土地利用类型	0.0134	0.0067	0.0000	-0.0064	-0.0128
	其他个别因素状况	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0035	-0.0070

表 5-1-2 池州市城区公共管理与公共服务用地一级地宗地地价修正系数表（科研、教育用地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0153	0.0077	0.0000	-0.0071	-0.0141
	商服繁华程度	0.0136	0.0068	0.0000	-0.0063	-0.0125
	居住人口密度	0.0130	0.0065	0.0000	-0.0060	-0.0119
	交通条件	道路类型	0.0127	0.0064	0.0000	-0.0058
		道路等级	0.0124	0.0062	0.0000	-0.0057
		公交便捷度	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0074
	基础设施状况	0.0147	0.0074	0.0000	-0.0068	-0.0135
	公用设施状况	0.0176	0.0088	0.0000	-0.0081	-0.0161
	城市规划限制	0.0132	0.0066	0.0000	-0.0061	-0.0122
	环境状况	0.0130	0.0065	0.0000	-0.0060	-0.0119
	其他区域因素状况	0.0085	0.0043	0.0000	-0.0039	-0.0078
个别因素	宗地地形	0.0110	0.0055	0.0000	-0.0051	-0.0101
	宗地形状	0.0095	0.0048	0.0000	-0.0044	-0.0088
	宗地面积	0.0104	0.0052	0.0000	-0.0048	-0.0096
	邻街道路等级与通达性	0.0100	0.0050	0.0000	-0.0046	-0.0092
	土地使用限制	0.0137	0.0069	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地基础设施状况	0.0130	0.0065	0.0000	-0.0060	-0.0119
	距公交站点距离	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0059	-0.0118
	接近对外交通设施程度	0.0137	0.0069	0.0000	-0.0063	-0.0126
	接近公用设施程度	0.0182	0.0091	0.0000	-0.0084	-0.0167
	相邻土地利用类型	0.0134	0.0067	0.0000	-0.0062	-0.0123
	其他个别因素状况	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0034	-0.0067

表 5-1-3 池州市城区公共管理与公共服务用地一级地宗地地价修正系数表（医疗卫生用地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0152	0.0076	0.0000	-0.0072	-0.0144
	商服繁华程度	0.0135	0.0068	0.0000	-0.0064	-0.0127
	居住人口密度	0.0129	0.0065	0.0000	-0.0061	-0.0121
	交通条件	道路类型	0.0126	0.0063	0.0000	-0.0059
		道路等级	0.0123	0.0062	0.0000	-0.0058
		公交便捷度	0.0160	0.0080	0.0000	-0.0076
	基础设施状况	0.0146	0.0073	0.0000	-0.0069	-0.0138
	公用设施状况	0.0175	0.0088	0.0000	-0.0083	-0.0165
	城市规划限制	0.0132	0.0066	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境状况	0.0129	0.0065	0.0000	-0.0061	-0.0121
	其他区域因素状况	0.0084	0.0042	0.0000	-0.0040	-0.0080
个别因素	宗地地形	0.0109	0.0055	0.0000	-0.0052	-0.0103
	宗地形状	0.0095	0.0048	0.0000	-0.0045	-0.0089
	宗地面积	0.0103	0.0052	0.0000	-0.0049	-0.0098
	邻街道路等级与通达性	0.0099	0.0050	0.0000	-0.0047	-0.0094
	土地使用限制	0.0136	0.0068	0.0000	-0.0064	-0.0128
	宗地基础设施状况	0.0129	0.0065	0.0000	-0.0061	-0.0121
	距公交站点距离	0.0127	0.0064	0.0000	-0.0060	-0.0120
	接近对外交通设施程度	0.0136	0.0068	0.0000	-0.0064	-0.0128
	接近公用设施程度	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0085	-0.0170
	相邻土地利用类型	0.0133	0.0067	0.0000	-0.0063	-0.0126
	其他个别因素状况	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0035	-0.0069

表 5-1-4 池州市城区公共管理与公共服务用地一级地宗地地价修正系数表（社会福利用地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0154	0.0077	0.0000	-0.0067	-0.0134
	商服繁华程度	0.0136	0.0068	0.0000	-0.0060	-0.0119
	居住人口密度	0.0130	0.0065	0.0000	-0.0057	-0.0114
	交通条件	道路类型	0.0127	0.0064	0.0000	-0.0056
		道路等级	0.0124	0.0062	0.0000	-0.0054
		公交便捷度	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0071
	基础设施状况	0.0148	0.0074	0.0000	-0.0065	-0.0129
	公用设施状况	0.0176	0.0088	0.0000	-0.0077	-0.0154
	城市规划限制	0.0133	0.0067	0.0000	-0.0058	-0.0116
	环境状况	0.0130	0.0065	0.0000	-0.0057	-0.0114
	其他区域因素状况	0.0085	0.0043	0.0000	-0.0037	-0.0074
个别因素	宗地地形	0.0110	0.0055	0.0000	-0.0048	-0.0096
	宗地形状	0.0096	0.0048	0.0000	-0.0042	-0.0084
	宗地面积	0.0105	0.0053	0.0000	-0.0046	-0.0091
	邻街道路等级与通达性	0.0100	0.0050	0.0000	-0.0044	-0.0088
	土地使用限制	0.0137	0.0069	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地基础设施状况	0.0130	0.0065	0.0000	-0.0057	-0.0114
	距公交站点距离	0.0129	0.0065	0.0000	-0.0056	-0.0112
	接近对外交通设施程度	0.0137	0.0069	0.0000	-0.0060	-0.0120
	接近公用设施程度	0.0182	0.0091	0.0000	-0.0080	-0.0159
	相邻土地利用类型	0.0135	0.0068	0.0000	-0.0059	-0.0118
	其他个别因素状况	0.0074	0.0037	0.0000	-0.0032	-0.0064

表 5-1-5 池州市城区公共管理与公共服务用地一级地宗地地价修正系数表（公用设施用地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0155	0.0078	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度	0.0137	0.0069	0.0000	-0.0069	-0.0137
	居住人口密度	0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	交通条件	道路类型	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0064
		道路等级	0.0125	0.0063	0.0000	-0.0063
		公交便捷度	0.0162	0.0081	0.0000	-0.0081
	基础设施状况	0.0149	0.0075	0.0000	-0.0074	-0.0148
	公用设施状况	0.0178	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0177
	城市规划限制	0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	环境状况	0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	其他区域因素状况	0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
个别因素	宗地地形	0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
	宗地形状	0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
	宗地面积	0.0105	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0105
	邻街道路等级与通达性	0.0101	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0101
	土地使用限制	0.0138	0.0069	0.0000	-0.0069	-0.0138
	宗地基础设施状况	0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	距公交站点距离	0.0130	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129
	接近对外交通设施程度	0.0138	0.0069	0.0000	-0.0069	-0.0138
	接近公用设施程度	0.0184	0.0092	0.0000	-0.0092	-0.0183
	相邻土地利用类型	0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0135
	其他个别因素状况	0.0074	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074

表 5-2 池州市城区公共管理与公共服务用地二级地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素		修正因素				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	社区规模大，有完善的安全保障,居民素质高	社区规模较大，有安全保障，居民素质高	社区规模一般，有专人值班，居民素质较高	社区规模较小，无封闭的管理设施，居民素质一般	单独的住宅楼，无安全保障设施居民构成较复杂
	商服繁华程度	商服繁华程度高	商服繁华程度较高	商服繁华程度一般	商服繁华程度较低	商服繁华程度低
	居住人口密度	居住人口密度大	居住人口密度较大	居住人口密度一般	居住人口密度较低	居住人口稀疏
	交通条件	道路类型	生活型为主	生活型与混合型并重	混合型为主	混合型与交通型重
		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
		公交便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷
	基础设施状况	供电、供水、供气保证率达 98% 以上，排水通畅	供电、供水、供气保证率 95-98%，排水较通畅	供电、供水、供气保证率 90-95%，排水状况一般	供电、供水、供气保证率 85-90%，排水状况较差	供电、供水、供气保证率<85%，排水状况差
	公用设施状况	公用服务设施齐全、完备、等级高	公用服务设施齐全、完备、等级较高	公用服务设施齐全、完备、等级一般	公用服务设施水平较差	公用服务设施水平差
	城市规划限制	规划用途以公服用地为主	规划用途以住宅用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以商服用地为主	规划用途以其他为主
	环境状况	景观设施完善环境优美，能吸引游人	景观设施较完善环境较好	景观设施基本完善，环境一般	附近有景观设施	区域没有景观
	其他区域因素状况	好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地地形	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，起伏 3-5 米	起伏>5 米
	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
	邻街道路等级与通达性	临生活型主干道，道路通达性好	临混合型主干道，道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道，道路通达性一般	临交通型次干道，道路通达性较差	临支路或巷道，道路通达性差
	土地使用限制	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	规划对土地利用强度限制大
	宗地基础设施状况	供电、供水、供气保证率达 98% 以上，排水通畅	供电、供水、供气保证率 95-98%，排水较通畅	供电、供水、供气保证率 90-95%，排水状况一般	供电、供水、供气保证率 85-90%，排水状况较差	供电、供水、供气保证率<85%，排水状况差
	距公交站点距离	<100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米
	接近对外交通设施程度	<1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米	>2500 米
	接近公用设施程度	<300 米	300-600 米	600-900 米	900-1200 米	>1200 米
	相邻土地利用类型	公共服务	住宅	商住	商服	其它用地
	其他个别因素状况	好	较好	一般	较差	差

表 5-2-1 池州市城区公共管理与公共服务用地二级地宗地地价修正系数表（文化、体育用地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0159	0.0080	0.0000	-0.0049	-0.0098
	商服繁华程度	0.0140	0.0070	0.0000	-0.0043	-0.0086
	居住人口密度	0.0134	0.0067	0.0000	-0.0041	-0.0082
	交通条件	道路类型	0.0131	0.0066	0.0000	-0.0040
		道路等级	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0040
		公交便捷度	0.0166	0.0083	0.0000	-0.0051
	基础设施状况	0.0153	0.0077	0.0000	-0.0047	-0.0094
	公用设施状况	0.0182	0.0091	0.0000	-0.0056	-0.0112
	城市规划限制	0.0137	0.0069	0.0000	-0.0042	-0.0084
	环境状况	0.0134	0.0067	0.0000	-0.0041	-0.0082
	其他区域因素状况	0.0088	0.0044	0.0000	-0.0027	-0.0054
个别因素	宗地地形	0.0114	0.0057	0.0000	-0.0035	-0.0070
	宗地形状	0.0099	0.0050	0.0000	-0.0031	-0.0061
	宗地面积	0.0108	0.0054	0.0000	-0.0033	-0.0066
	邻街道路等级与通达性	0.0103	0.0052	0.0000	-0.0032	-0.0064
	土地使用限制	0.0142	0.0071	0.0000	-0.0044	-0.0087
	宗地基础设施状况	0.0134	0.0067	0.0000	-0.0041	-0.0082
	距公交站点距离	0.0133	0.0067	0.0000	-0.0041	-0.0082
	接近对外交通设施程度	0.0142	0.0071	0.0000	-0.0044	-0.0087
	接近公用设施程度	0.0188	0.0094	0.0000	-0.0058	-0.0116
	相邻土地利用类型	0.0139	0.0070	0.0000	-0.0043	-0.0085
	其他个别因素状况	0.0076	0.0038	0.0000	-0.0024	-0.0047

表 5-2-2 池州市城区公共管理与公共服务用地二级地宗地地价修正系数表（科研、教育用地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0159	0.0080	0.0000	-0.0052	-0.0103
	商服繁华程度	0.0140	0.0070	0.0000	-0.0046	-0.0091
	居住人口密度	0.0134	0.0067	0.0000	-0.0044	-0.0087
	交通条件	道路类型	0.0131	0.0066	0.0000	-0.0043
		道路等级	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0042
		公交便捷度	0.0166	0.0083	0.0000	-0.0054
	基础设施状况	0.0153	0.0077	0.0000	-0.0050	-0.0099
	公用设施状况	0.0182	0.0091	0.0000	-0.0059	-0.0118
	城市规划限制	0.0137	0.0069	0.0000	-0.0045	-0.0089
	环境状况	0.0134	0.0067	0.0000	-0.0044	-0.0087
	其他区域因素状况	0.0088	0.0044	0.0000	-0.0029	-0.0057
个别因素	宗地地形	0.0114	0.0057	0.0000	-0.0037	-0.0074
	宗地形状	0.0099	0.0050	0.0000	-0.0032	-0.0064
	宗地面积	0.0108	0.0054	0.0000	-0.0035	-0.0070
	邻街道路等级与通达性	0.0103	0.0052	0.0000	-0.0034	-0.0067
	土地使用限制	0.0142	0.0071	0.0000	-0.0046	-0.0092
	宗地基础设施状况	0.0134	0.0067	0.0000	-0.0044	-0.0087
	距公交站点距离	0.0133	0.0067	0.0000	-0.0043	-0.0086
	接近对外交通设施程度	0.0142	0.0071	0.0000	-0.0046	-0.0092
	接近公用设施程度	0.0188	0.0094	0.0000	-0.0061	-0.0122
	相邻土地利用类型	0.0139	0.0070	0.0000	-0.0045	-0.0090
	其他个别因素状况	0.0076	0.0038	0.0000	-0.0025	-0.0049

表 5-2-3 池州市城区公共管理与公共服务用地二级地宗地地价修正系数表（医疗卫生用地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0157	0.0079	0.0000	-0.0056	-0.0111
	商服繁华程度	0.0138	0.0069	0.0000	-0.0049	-0.0098
	居住人口密度	0.0132	0.0066	0.0000	-0.0047	-0.0094
	交通条件	道路类型	0.0129	0.0065	0.0000	-0.0046
		道路等级	0.0126	0.0063	0.0000	-0.0045
		公交便捷度	0.0164	0.0082	0.0000	-0.0058
	基础设施状况	0.0151	0.0076	0.0000	-0.0054	-0.0107
	公用设施状况	0.0179	0.0090	0.0000	-0.0064	-0.0127
	城市规划限制	0.0135	0.0068	0.0000	-0.0048	-0.0096
	环境状况	0.0132	0.0066	0.0000	-0.0047	-0.0094
	其他区域因素状况	0.0087	0.0044	0.0000	-0.0031	-0.0062
个别因素	宗地地形	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0040	-0.0080
	宗地形状	0.0097	0.0049	0.0000	-0.0035	-0.0069
	宗地面积	0.0106	0.0053	0.0000	-0.0038	-0.0075
	邻街道路等级与通达性	0.0102	0.0051	0.0000	-0.0036	-0.0072
	土地使用限制	0.0140	0.0070	0.0000	-0.0050	-0.0099
	宗地基础设施状况	0.0132	0.0066	0.0000	-0.0047	-0.0094
	距公交站点距离	0.0131	0.0066	0.0000	-0.0047	-0.0093
	接近对外交通设施程度	0.0140	0.0070	0.0000	-0.0050	-0.0099
	接近公用设施程度	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0066	-0.0132
	相邻土地利用类型	0.0137	0.0069	0.0000	-0.0049	-0.0097
	其他个别因素状况	0.0075	0.0038	0.0000	-0.0027	-0.0053

表 5-2-4 池州市城区公共管理与公共服务用地二级地宗地地价修正系数表（社会福利用地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0159	0.0080	0.0000	-0.0065	-0.0130
	商服繁华程度	0.0141	0.0071	0.0000	-0.0058	-0.0115
	居住人口密度	0.0135	0.0068	0.0000	-0.0055	-0.0110
	交通条件	道路类型	0.0131	0.0066	0.0000	-0.0054
		道路等级	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0053
		公交便捷度	0.0167	0.0084	0.0000	-0.0068
	基础设施状况	0.0153	0.0077	0.0000	-0.0063	-0.0125
	公用设施状况	0.0183	0.0092	0.0000	-0.0075	-0.0149
	城市规划限制	0.0138	0.0069	0.0000	-0.0056	-0.0112
	环境状况	0.0135	0.0068	0.0000	-0.0055	-0.0110
	其他区域因素状况	0.0088	0.0044	0.0000	-0.0036	-0.0072
个别因素	宗地地形	0.0114	0.0057	0.0000	-0.0047	-0.0093
	宗地形状	0.0099	0.0050	0.0000	-0.0041	-0.0081
	宗地面积	0.0108	0.0054	0.0000	-0.0044	-0.0088
	邻街道路等级与通达性	0.0104	0.0052	0.0000	-0.0043	-0.0085
	土地使用限制	0.0142	0.0071	0.0000	-0.0058	-0.0116
	宗地基础设施状况	0.0135	0.0068	0.0000	-0.0055	-0.0110
	距公交站点距离	0.0133	0.0067	0.0000	-0.0055	-0.0109
	接近对外交通设施程度	0.0142	0.0071	0.0000	-0.0058	-0.0116
	接近公用设施程度	0.0189	0.0095	0.0000	-0.0077	-0.0154
	相邻土地利用类型	0.0139	0.0070	0.0000	-0.0057	-0.0114
	其他个别因素状况	0.0076	0.0038	0.0000	-0.0031	-0.0062

表 5-2-5 池州市城区公共管理与公共服务用地二级地宗地地价修正系数表（公用设施用地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0160	0.0080	0.0000	-0.0034	-0.0068
	商服繁华程度	0.0142	0.0071	0.0000	-0.0030	-0.0060
	居住人口密度	0.0136	0.0068	0.0000	-0.0029	-0.0057
	交通条件	道路类型	0.0132	0.0066	0.0000	-0.0028
		道路等级	0.0129	0.0065	0.0000	-0.0028
		公交便捷度	0.0168	0.0084	0.0000	-0.0036
	基础设施状况	0.0154	0.0077	0.0000	-0.0033	-0.0065
	公用设施状况	0.0184	0.0092	0.0000	-0.0039	-0.0078
	城市规划限制	0.0139	0.0070	0.0000	-0.0030	-0.0059
	环境状况	0.0136	0.0068	0.0000	-0.0029	-0.0057
	其他区域因素状况	0.0089	0.0045	0.0000	-0.0019	-0.0038
个别因素	宗地地形	0.0115	0.0058	0.0000	-0.0025	-0.0049
	宗地形状	0.0100	0.0050	0.0000	-0.0021	-0.0042
	宗地面积	0.0109	0.0055	0.0000	-0.0023	-0.0046
	邻街道路等级与通达性	0.0104	0.0052	0.0000	-0.0022	-0.0044
	土地使用限制	0.0143	0.0072	0.0000	-0.0031	-0.0061
	宗地基础设施状况	0.0136	0.0068	0.0000	-0.0029	-0.0057
	距公交站点距离	0.0134	0.0067	0.0000	-0.0029	-0.0057
	接近对外交通设施程度	0.0143	0.0072	0.0000	-0.0031	-0.0061
	接近公用设施程度	0.0190	0.0095	0.0000	-0.0040	-0.0080
	相邻土地利用类型	0.0140	0.0070	0.0000	-0.0030	-0.0059
	其他个别因素状况	0.0077	0.0039	0.0000	-0.0016	-0.0032

**表 5-3 池州市城区公共管理与公共服务用地三级地宗地地价影响因素指标
说明表**

影响因素		修正因素				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	社区规模大，有完善的安全保障,居民素质高	社区规模较大，有安全保障，居民素质高	社区规模一般，有专人值班，居民素质较高	社区规模较小，无封闭的管理设施，居民素质一般	单独的住宅楼，无安全保障设施居民构成较复杂
	商服繁华程度	商服繁华程度高	商服繁华程度较高	商服繁华程度一般	商服繁华程度较低	商服繁华程度低
	居住人口密度	居住人口密度大	居住人口密度较大	居住人口密度一般	居住人口密度较低	居住人口稀疏
	交通条件	道路类型	生活型为主	生活型与混合型并重	混合型为主	混合型与交通型重
		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
		公交便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷
	基础设施状况	供电、供水保证率达 95%以上	供电、供水保证率 90-95%	供电、供水保证率 85-90%	供电、供水保证率 80-85%	供电、供水保证率 <80%
	公用设施状况	公用服务设施齐全、完备、等级高	公用服务设施齐全、完备、等级较高	公用服务设施齐全、完备、等级一般	公用服务设施水平较差	公用服务设施水平差
	城市规划限制	规划用途以公服用地为主	规划用途以住宅用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以商服用地为主	规划用途以其他为主
	环境状况	景观设施完善环境优美，能吸引游人	景观设施较完善环境较好	景观设施基本完善，环境一般	附近有景观施	区域没有景观
	其他区域因素状况	好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地地形	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，起伏 3-5 米	起伏>5 米
	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
	邻街道路等级与通达性	临生活型主干道，道路通达性好	临混合型主干道，道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道，道路通达性一般	临交通型次干道，道路通达性较差	临支路或巷道，道路通达性差
	土地使用限制	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	规划对土地利用强度限制大
	宗地基础设施状况	供电、供水保证率达 95%以上	供电、供水保证率 90-95%	供电、供水保证率 85-90%	供电、供水保证率 80-85%	供电、供水保证率 <80%
	距公交站点距离	<300 米	300-500 米	500-700 米	700-800 米	>800 米
	接近对外交通设施程度	<1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	2000-3000 米	>3000 米
	接近公用设施程度	<500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
	相邻土地利用类型	公共服务	住宅	商住	商服	其它用地
	其他个别因素状况	好	较好	一般	较差	差

表 5-3-1 池州市城区公共管理与公共服务用地三级地宗地地价修正系数表（文化、体育用地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0121	0.0061	0.0000	-0.0048	-0.0095
	商服繁华程度	0.0107	0.0054	0.0000	-0.0042	-0.0084
	居住人口密度	0.0102	0.0051	0.0000	-0.0040	-0.0080
	交通条件	道路类型	0.0100	0.0050	0.0000	-0.0039
		道路等级	0.0097	0.0049	0.0000	-0.0038
		公交便捷度	0.0127	0.0064	0.0000	-0.0050
	基础设施状况	0.0116	0.0058	0.0000	-0.0046	-0.0091
	公用设施状况	0.0138	0.0069	0.0000	-0.0055	-0.0109
	城市规划限制	0.0104	0.0052	0.0000	-0.0041	-0.0082
	环境状况	0.0102	0.0051	0.0000	-0.0040	-0.0080
	其他区域因素状况	0.0067	0.0034	0.0000	-0.0027	-0.0053
个别因素	宗地地形	0.0087	0.0044	0.0000	-0.0034	-0.0068
	宗地形状	0.0075	0.0038	0.0000	-0.0030	-0.0059
	宗地面积	0.0082	0.0041	0.0000	-0.0032	-0.0064
	邻街道路等级与通达性	0.0079	0.0040	0.0000	-0.0031	-0.0062
	土地使用限制	0.0108	0.0054	0.0000	-0.0043	-0.0085
	宗地基础设施状况	0.0102	0.0051	0.0000	-0.0040	-0.0080
	距公交站点距离	0.0101	0.0051	0.0000	-0.0040	-0.0079
	接近对外交通设施程度	0.0108	0.0054	0.0000	-0.0043	-0.0085
	接近公用设施程度	0.0143	0.0072	0.0000	-0.0056	-0.0112
	相邻土地利用类型	0.0106	0.0053	0.0000	-0.0042	-0.0083
	其他个别因素状况	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0023	-0.0045

表 5-3-2 池州市城区公共管理与公共服务用地三级地宗地地价修正系数表（科研、教育用地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0125	0.0063	0.0000	-0.0045	-0.0089
	商服繁华程度	0.0110	0.0055	0.0000	-0.0040	-0.0079
	居住人口密度	0.0105	0.0053	0.0000	-0.0038	-0.0076
	交通条件	道路类型	0.0103	0.0052	0.0000	-0.0037
		道路等级	0.0101	0.0051	0.0000	-0.0036
		公交便捷度	0.0131	0.0066	0.0000	-0.0047
	基础设施状况	0.0120	0.0060	0.0000	-0.0043	-0.0086
	公用设施状况	0.0143	0.0072	0.0000	-0.0051	-0.0102
	城市规划限制	0.0108	0.0054	0.0000	-0.0039	-0.0077
	环境状况	0.0105	0.0053	0.0000	-0.0038	-0.0076
	其他区域因素状况	0.0069	0.0035	0.0000	-0.0025	-0.0050
个别因素	宗地地形	0.0089	0.0045	0.0000	-0.0032	-0.0064
	宗地形状	0.0078	0.0039	0.0000	-0.0028	-0.0056
	宗地面积	0.0085	0.0043	0.0000	-0.0031	-0.0061
	邻街道路等级与通达性	0.0081	0.0041	0.0000	-0.0029	-0.0058
	土地使用限制	0.0111	0.0056	0.0000	-0.0040	-0.0080
	宗地基础设施状况	0.0105	0.0053	0.0000	-0.0038	-0.0076
	距公交站点距离	0.0104	0.0052	0.0000	-0.0038	-0.0075
	接近对外交通设施程度	0.0111	0.0056	0.0000	-0.0040	-0.0080
	接近公用设施程度	0.0148	0.0074	0.0000	-0.0053	-0.0106
	相邻土地利用类型	0.0109	0.0055	0.0000	-0.0039	-0.0078
	其他个别因素状况	0.0060	0.0030	0.0000	-0.0022	-0.0043

表 5-3-3 池州市城区公共管理与公共服务用地三级地宗地地价修正系数表（医疗卫生用地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0149	0.0075	0.0000	-0.0045	-0.0089
	商服繁华程度	0.0132	0.0066	0.0000	-0.0040	-0.0079
	居住人口密度	0.0126	0.0063	0.0000	-0.0038	-0.0076
	交通条件	道路类型	0.0123	0.0062	0.0000	-0.0037
		道路等级	0.0120	0.0060	0.0000	-0.0036
		公交便捷度	0.0156	0.0078	0.0000	-0.0047
	基础设施状况	0.0143	0.0072	0.0000	-0.0043	-0.0086
	公用设施状况	0.0171	0.0086	0.0000	-0.0051	-0.0102
	城市规划限制	0.0129	0.0065	0.0000	-0.0039	-0.0077
	环境状况	0.0126	0.0063	0.0000	-0.0038	-0.0076
	其他区域因素状况	0.0083	0.0042	0.0000	-0.0025	-0.0050
个别因素	宗地地形	0.0107	0.0054	0.0000	-0.0032	-0.0064
	宗地形状	0.0093	0.0047	0.0000	-0.0028	-0.0056
	宗地面积	0.0101	0.0051	0.0000	-0.0031	-0.0061
	邻街道路等级与通达性	0.0097	0.0049	0.0000	-0.0029	-0.0058
	土地使用限制	0.0133	0.0067	0.0000	-0.0040	-0.0080
	宗地基础设施状况	0.0126	0.0063	0.0000	-0.0038	-0.0076
	距公交站点距离	0.0125	0.0063	0.0000	-0.0038	-0.0075
	接近对外交通设施程度	0.0133	0.0067	0.0000	-0.0040	-0.0080
	接近公用设施程度	0.0177	0.0089	0.0000	-0.0053	-0.0106
	相邻土地利用类型	0.0130	0.0065	0.0000	-0.0039	-0.0078
	其他个别因素状况	0.0071	0.0036	0.0000	-0.0022	-0.0043

表 5-3-4 池州市城区公共管理与公共服务用地三级地宗地地价修正系数表（社会福利用地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0143	0.0072	0.0000	-0.0051	-0.0102
	商服繁华程度	0.0126	0.0063	0.0000	-0.0045	-0.0090
	居住人口密度	0.0121	0.0061	0.0000	-0.0043	-0.0086
	交通条件	道路类型	0.0118	0.0059	0.0000	-0.0042
		道路等级	0.0115	0.0058	0.0000	-0.0041
		公交便捷度	0.0150	0.0075	0.0000	-0.0054
	基础设施状况	0.0138	0.0069	0.0000	-0.0049	-0.0098
	公用设施状况	0.0164	0.0082	0.0000	-0.0059	-0.0117
	城市规划限制	0.0124	0.0062	0.0000	-0.0044	-0.0088
	环境状况	0.0121	0.0061	0.0000	-0.0043	-0.0086
	其他区域因素状况	0.0079	0.0040	0.0000	-0.0028	-0.0056
个别因素	宗地地形	0.0103	0.0052	0.0000	-0.0037	-0.0073
	宗地形状	0.0089	0.0045	0.0000	-0.0032	-0.0063
	宗地面积	0.0097	0.0049	0.0000	-0.0035	-0.0069
	邻街道路等级与通达性	0.0093	0.0047	0.0000	-0.0033	-0.0066
	土地使用限制	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0046	-0.0091
	宗地基础设施状况	0.0121	0.0061	0.0000	-0.0043	-0.0086
	距公交站点距离	0.0120	0.0060	0.0000	-0.0043	-0.0085
	接近对外交通设施程度	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0046	-0.0091
	接近公用设施程度	0.0169	0.0085	0.0000	-0.0061	-0.0121
	相邻土地利用类型	0.0125	0.0063	0.0000	-0.0045	-0.0089
	其他个别因素状况	0.0068	0.0034	0.0000	-0.0025	-0.0049

表 5-3-5 池州市城区公共管理与公共服务用地三级地宗地地价修正系数表（公用设施用地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0074	0.0037	0.0000	-0.0056	-0.0111
	商服繁华程度	0.0065	0.0033	0.0000	-0.0049	-0.0098
	居住人口密度	0.0062	0.0031	0.0000	-0.0047	-0.0094
	交通条件	道路类型	0.0061	0.0031	0.0000	-0.0046
		道路等级	0.0059	0.0030	0.0000	-0.0045
		公交便捷度	0.0077	0.0039	0.0000	-0.0058
	基础设施状况	0.0071	0.0036	0.0000	-0.0054	-0.0107
	公用设施状况	0.0084	0.0042	0.0000	-0.0064	-0.0127
	城市规划限制	0.0064	0.0032	0.0000	-0.0048	-0.0096
	环境状况	0.0062	0.0031	0.0000	-0.0047	-0.0094
	其他区域因素状况	0.0041	0.0021	0.0000	-0.0031	-0.0062
个别因素	宗地地形	0.0053	0.0027	0.0000	-0.0040	-0.0080
	宗地形状	0.0046	0.0023	0.0000	-0.0035	-0.0069
	宗地面积	0.0050	0.0025	0.0000	-0.0038	-0.0075
	邻街道路等级与通达性	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0036	-0.0072
	土地使用限制	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0050	-0.0099
	宗地基础设施状况	0.0062	0.0031	0.0000	-0.0047	-0.0094
	距公交站点距离	0.0062	0.0031	0.0000	-0.0047	-0.0093
	接近对外交通设施程度	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0050	-0.0099
	接近公用设施程度	0.0087	0.0044	0.0000	-0.0066	-0.0132
	相邻土地利用类型	0.0064	0.0032	0.0000	-0.0049	-0.0097
	其他个别因素状况	0.0035	0.0018	0.0000	-0.0027	-0.0053

**表 5-4 池州市城区公共管理与公共服务用地四级地宗地地价影响因素指标
说明表**

影响因素		修正因素				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	社区规模大，有完善的安全保障,居民素质高	社区规模较大，有安全保障，居民素质高	社区规模一般，有专人值班，居民素质较高	社区规模较小，无封闭的管理设施，居民素质一般	单独的住宅楼，无安全保障设施居民构成较复杂
	商服繁华程度	商服繁华程度高	商服繁华程度较高	商服繁华程度一般	商服繁华程度较低	商服繁华程度低
	居住人口密度	居住人口密度大	居住人口密度较大	居住人口密度一般	居住人口密度较低	居住人口稀疏
	交通条件	道路类型	生活型为主	生活型与混合型并重	混合型为主	混合型与交通型重
		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
		公交便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷
	基础设施状况	供电、供水保证率达 95%以上	供电、供水保证率 90-95%	供电、供水保证率 85-90%	供电、供水保证率 80-85%	供电、供水保证率 <80%
	公用设施状况	公用服务设施齐全、完备、等级高	公用服务设施齐全、完备、等级较高	公用服务设施齐全、完备、等级一般	公用服务设施水平较差	公用服务设施水平差
	城市规划限制	规划用途以公服用地为主	规划用途以住宅用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以商服用地为主	规划用途以其他为主
	环境状况	景观设施完善环境优美，能吸引游人	景观设施较完善环境较好	景观设施基本完善，环境一般	附近有景观施	区域没有景观
	其他区域因素状况	好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地地形	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，起伏 3-5 米	起伏>5 米
	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
	邻街道路等级与通达性	临生活型主干道，道路通达性好	临混合型主干道，道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道，道路通达性一般	临交通型次干道，道路通达性较差	临支路或巷道，道路通达性差
	土地使用限制	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	规划对土地利用强度限制大
	宗地基础设施状况	供电、供水保证率达 95%以上	供电、供水保证率 90-95%	供电、供水保证率 85-90%	供电、供水保证率 80-85%	供电、供水保证率 <80%
	距公交站点距离	<300 米	300-500 米	500-700 米	700-800 米	>800 米
	接近对外交通设施程度	<1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	2000-3000 米	>3000 米
	接近公用设施程度	<500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
	相邻土地利用类型	公共服务	住宅	商住	商服	其它用地
	其他个别因素状况	好	较好	一般	较差	差

表 5-4-1 池州市城区公共管理与公共服务用地四级地宗地地价修正系数表（文化、体育用地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	商服繁华程度	0.0105	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0105
	居住人口密度	0.0101	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0101
	交通条件	道路类型	0.0098	0.0049	0.0000	-0.0049
		道路等级	0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048
		公交便捷度	0.0125	0.0063	0.0000	-0.0063
	基础设施状况	0.0115	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0115
	公用设施状况	0.0137	0.0069	0.0000	-0.0069	-0.0137
	城市规划限制	0.0103	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0103
	环境状况	0.0101	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0101
	其他区域因素状况	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0066
个别因素	宗地地形	0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
	宗地形状	0.0074	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	宗地面积	0.0081	0.0041	0.0000	-0.0041	-0.0081
	邻街道路等级与通达性	0.0078	0.0039	0.0000	-0.0039	-0.0078
	土地使用限制	0.0106	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0106
	宗地基础设施状况	0.0101	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0101
	距公交站点距离	0.0100	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0100
	接近对外交通设施程度	0.0106	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0106
	接近公用设施程度	0.0141	0.0071	0.0000	-0.0071	-0.0141
	相邻土地利用类型	0.0104	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0104
	其他个别因素状况	0.0057	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0057

表 5-4-2 池州市城区公共管理与公共服务用地四级地宗地地价修正系数表（科研、教育用地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0108	0.0054	0.0000	-0.0060	-0.0119
	商服繁华程度	0.0096	0.0048	0.0000	-0.0053	-0.0105
	居住人口密度	0.0092	0.0046	0.0000	-0.0051	-0.0101
	交通条件	道路类型	0.0089	0.0045	0.0000	-0.0049
		道路等级	0.0087	0.0044	0.0000	-0.0048
		公交便捷度	0.0114	0.0057	0.0000	-0.0063
	基础设施状况	0.0104	0.0052	0.0000	-0.0058	-0.0115
	公用设施状况	0.0124	0.0062	0.0000	-0.0069	-0.0137
	城市规划限制	0.0094	0.0047	0.0000	-0.0052	-0.0103
	环境状况	0.0092	0.0046	0.0000	-0.0051	-0.0101
	其他区域因素状况	0.0060	0.0030	0.0000	-0.0033	-0.0066
个别因素	宗地地形	0.0078	0.0039	0.0000	-0.0043	-0.0086
	宗地形状	0.0067	0.0034	0.0000	-0.0037	-0.0074
	宗地面积	0.0074	0.0037	0.0000	-0.0041	-0.0081
	邻街道路等级与通达性	0.0071	0.0036	0.0000	-0.0039	-0.0078
	土地使用限制	0.0097	0.0049	0.0000	-0.0053	-0.0106
	宗地基础设施状况	0.0092	0.0046	0.0000	-0.0051	-0.0101
	距公交站点距离	0.0091	0.0046	0.0000	-0.0050	-0.0100
	接近对外交通设施程度	0.0097	0.0049	0.0000	-0.0053	-0.0106
	接近公用设施程度	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0071	-0.0141
	相邻土地利用类型	0.0095	0.0048	0.0000	-0.0052	-0.0104
	其他个别因素状况	0.0052	0.0026	0.0000	-0.0029	-0.0057

表 5-4-3 池州市城区公共管理与公共服务用地四级地宗地地价修正系数表（医疗卫生用地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	商服繁华程度	0.0105	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0105
	居住人口密度	0.0101	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0101
	交通条件	道路类型	0.0098	0.0049	0.0000	-0.0049
		道路等级	0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048
		公交便捷度	0.0125	0.0063	0.0000	-0.0063
	基础设施状况	0.0115	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0115
	公用设施状况	0.0137	0.0069	0.0000	-0.0069	-0.0137
	城市规划限制	0.0103	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0103
	环境状况	0.0101	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0101
	其他区域因素状况	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0066
个别因素	宗地地形	0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
	宗地形状	0.0074	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	宗地面积	0.0081	0.0041	0.0000	-0.0041	-0.0081
	邻街道路等级与通达性	0.0078	0.0039	0.0000	-0.0039	-0.0078
	土地使用限制	0.0106	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0106
	宗地基础设施状况	0.0101	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0101
	距公交站点距离	0.0100	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0100
	接近对外交通设施程度	0.0106	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0106
	接近公用设施程度	0.0141	0.0071	0.0000	-0.0071	-0.0141
	相邻土地利用类型	0.0104	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0104
	其他个别因素状况	0.0057	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0057

表 5-4-4 池州市城区公共管理与公共服务用地四级地宗地地价修正系数表（社会福利用地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0130	0.0065	0.0000	-0.0057	-0.0114
	商服繁华程度	0.0115	0.0058	0.0000	-0.0051	-0.0101
	居住人口密度	0.0110	0.0055	0.0000	-0.0048	-0.0096
	交通条件	道路类型	0.0107	0.0054	0.0000	-0.0047
		道路等级	0.0105	0.0053	0.0000	-0.0046
		公交便捷度	0.0136	0.0068	0.0000	-0.0060
	基础设施状况	0.0125	0.0063	0.0000	-0.0055	-0.0109
	公用设施状况	0.0149	0.0075	0.0000	-0.0065	-0.0130
	城市规划限制	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0049	-0.0098
	环境状况	0.0110	0.0055	0.0000	-0.0048	-0.0096
	其他区域因素状况	0.0072	0.0036	0.0000	-0.0032	-0.0063
个别因素	宗地地形	0.0093	0.0047	0.0000	-0.0041	-0.0082
	宗地形状	0.0081	0.0041	0.0000	-0.0036	-0.0071
	宗地面积	0.0088	0.0044	0.0000	-0.0039	-0.0077
	邻街道路等级与通达性	0.0085	0.0043	0.0000	-0.0037	-0.0074
	土地使用限制	0.0116	0.0058	0.0000	-0.0051	-0.0102
	宗地基础设施状况	0.0110	0.0055	0.0000	-0.0048	-0.0096
	距公交站点距离	0.0109	0.0055	0.0000	-0.0048	-0.0095
	接近对外交通设施程度	0.0116	0.0058	0.0000	-0.0051	-0.0102
	接近公用设施程度	0.0154	0.0077	0.0000	-0.0068	-0.0135
	相邻土地利用类型	0.0114	0.0057	0.0000	-0.0050	-0.0100
	其他个别因素状况	0.0062	0.0031	0.0000	-0.0027	-0.0054

表 5-4-5 池州市城区公共管理与公共服务用地四级地宗地地价修正系数表（公用设施用地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0141	0.0071	0.0000	-0.0076	-0.0152
	商服繁华程度	0.0125	0.0063	0.0000	-0.0067	-0.0134
	居住人口密度	0.0119	0.0060	0.0000	-0.0064	-0.0128
	交通条件	道路类型	0.0116	0.0058	0.0000	-0.0063
		道路等级	0.0114	0.0057	0.0000	-0.0061
		公交便捷度	0.0148	0.0074	0.0000	-0.0080
	基础设施状况	0.0135	0.0068	0.0000	-0.0073	-0.0146
	公用设施状况	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0087	-0.0174
	城市规划限制	0.0122	0.0061	0.0000	-0.0066	-0.0131
	环境状况	0.0119	0.0060	0.0000	-0.0064	-0.0128
	其他区域因素状况	0.0078	0.0039	0.0000	-0.0042	-0.0084
个别因素	宗地地形	0.0101	0.0051	0.0000	-0.0055	-0.0109
	宗地形状	0.0088	0.0044	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地面积	0.0096	0.0048	0.0000	-0.0052	-0.0103
	邻街道路等级与通达性	0.0092	0.0046	0.0000	-0.0050	-0.0099
	土地使用限制	0.0126	0.0063	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地基础设施状况	0.0119	0.0060	0.0000	-0.0064	-0.0128
	距公交站点距离	0.0118	0.0059	0.0000	-0.0064	-0.0127
	接近对外交通设施程度	0.0126	0.0063	0.0000	-0.0068	-0.0136
	接近公用设施程度	0.0167	0.0084	0.0000	-0.0090	-0.0180
	相邻土地利用类型	0.0123	0.0062	0.0000	-0.0067	-0.0133
	其他个别因素状况	0.0067	0.0034	0.0000	-0.0037	-0.0073