

石台县城区基准地价修正体系

表 1 石台县城区基准地价内涵设定表

| 内容     | 基准地价内涵  |
|--------|---|
| 估价期日   | 2024 年 1 月 1 日  |
| 土地利用类型 | 商业服务业用地（零售商业用地、商务金融用地、其他商业服务业用地、餐饮用地、旅馆用地、娱乐用地、批发市场用地），住宅用地，工业用地，公共管理与公共服务用地（文化用地、体育用地、科研用地、教育用地、医疗卫生用地、社会福利用地），公用设施用地  |
| 土地使用年期 | 商业服务业用地 40 年、住宅用地 70 年、工业用地 50 年、公共管理与公共服务用地 50 年、公用设施用地 50 年   |
| 土地开发程度 | 商业服务业用地：一级地六通一平，二级地、三级地五通一平，四级地四通一平；<br>住宅用地：一级地六通一平，二级地、三级地五通一平，四级地四通一平；<br>工业用地：一级地五通一平，二级地四通一平；<br>公共管理与公共服务用地：一级地六通一平，二级地、三级地五通一平，四级地四通一平；<br>公用设施用地：一级地六通一平，二级地、三级地五通一平，四级地四通一平； |
| 平均容积率  | 商业服务业用地一至四级地：1.4、1.3、1.2、1.1<br>住宅用地一至四级地：1.8、1.6、1.4、1.2<br>工业用地：均为 1.2<br>公共管理与公共服务用地一至四级地：1.3、1.2、1.1、1.0  |

表 2 石台县城区商业服务业用地容积率修正系数表

| 容积率<br>土地级别 | ≤1.0 | 1.1         | 1.2         | 1.3         | 1.4         | 1.5  | 1.6  | 1.7  | 1.8  | 2.0  | 2.1  | 2.2  | 2.5  | 3.0  | ≥3.5 |
|-------------|------|-------------|-------------|-------------|-------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 一           | 0.86 | 0.90        | 0.95        | 0.98        | <b>1.00</b> | 1.02 | 1.05 | 1.08 | 1.11 | 1.18 | 1.22 | 1.24 | 1.30 | 1.37 | 1.45 |
| 二           | 0.92 | 0.96        | 0.98        | <b>1.00</b> | 1.01        | 1.04 | 1.07 | 1.10 | 1.13 | 1.20 | 1.23 | 1.25 | 1.32 | 1.40 | 1.47 |
| 三           | 0.94 | 0.98        | <b>1.00</b> | 1.01        | 1.03        | 1.05 | 1.08 | 1.12 | 1.15 | 1.21 | 1.23 | 1.25 | 1.33 | 1.41 | 1.48 |
| 四           | 0.94 | <b>1.00</b> | 1.01        | 1.02        | 1.04        | 1.07 | 1.10 | 1.13 | 1.15 | 1.21 | 1.24 | 1.26 | 1.35 | 1.42 | 1.49 |

表 3 石台县城区住宅用地容积率修正系数表

| 容积率<br>土地级别 | ≤1.0 | 1.1  | 1.2         | 1.3  | 1.4         | 1.5  | 1.6         | 1.7  | 1.8         | 2.0  | 2.1  | 2.2  | 2.5  | 3.0  | ≥3.5 |
|-------------|------|------|-------------|------|-------------|------|-------------|------|-------------|------|------|------|------|------|------|
| 一           | 0.86 | 0.90 | 0.95        | 0.98 | 1.00        | 1.02 | 1.05        | 1.08 | <b>1.00</b> | 1.12 | 1.18 | 1.23 | 1.35 | 1.43 | 1.48 |
| 二           | 0.92 | 0.96 | 0.98        | 1.00 | 1.01        | 1.04 | <b>1.00</b> | 1.05 | 1.11        | 1.22 | 1.27 | 1.31 | 1.39 | 1.46 | 1.50 |
| 三           | 0.94 | 0.98 | 1.00        | 1.01 | <b>1.00</b> | 1.04 | 1.09        | 1.15 | 1.19        | 1.25 | 1.28 | 1.32 | 1.41 | 1.47 | 1.51 |
| 四           | 0.94 | 1.00 | <b>1.00</b> | 1.02 | 1.05        | 1.09 | 1.14        | 1.19 | 1.23        | 1.26 | 1.30 | 1.33 | 1.42 | 1.48 | 1.52 |

表 4 石台县城区公共管理与公共服用地容积率修正系数表

| 容积率<br>土地级别 | <1.0 | 1.0         | 1.1         | 1.2         | 1.3         | 1.4  | 1.5  | 1.6  | 1.7  | 1.8  | 2.0  | 2.1  | 2.5  | 3.0  | ≥3.0 |
|-------------|------|-------------|-------------|-------------|-------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 一           | 0.88 | 0.92        | 0.95        | 0.98        | <b>1.00</b> | 1.01 | 1.03 | 1.05 | 1.08 | 1.11 | 1.13 | 1.15 | 1.24 | 1.32 | 1.40 |
| 二           | 0.92 | 0.96        | 0.98        | <b>1.00</b> | 1.01        | 1.02 | 1.04 | 1.06 | 1.09 | 1.12 | 1.14 | 1.16 | 1.25 | 1.33 | 1.41 |
| 三           | 0.94 | 0.98        | <b>1.00</b> | 1.01        | 1.02        | 1.03 | 1.05 | 1.07 | 1.10 | 1.13 | 1.15 | 1.17 | 1.26 | 1.34 | 1.42 |
| 四           | 0.95 | <b>1.00</b> | 1.01        | 1.02        | 1.03        | 1.05 | 1.07 | 1.09 | 1.11 | 1.13 | 1.15 | 1.17 | 1.26 | 1.34 | 1.42 |

**表 5 石台县城区土地开发费用分项一览表**

| 土地开<br>发项目 | 通路 | 通电 | 供水 | 排水 | 通讯 | 供气 | 场地平整 | 合计  |
|------------|----|----|----|----|----|----|------|-----|
| 红线外        | 20 | 15 | 15 | 15 | 15 | 20 | /    | 100 |
| 红线内        | /  | /  | /  | /  | /  | /  | 20   | 20  |

表 6-1 石台县城区商业服务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 | 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       |          | 规划用途以商业服务业用地为主       | 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   | 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      |

|  |                |      |                         |                               |                                |                                |                            |
|--|----------------|------|-------------------------|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
|  |                |      |                         |                               | 性一般                            |                                |                            |
|  | 临街<br>状况       | 宽深比  | >1.0                    | 0.8-1.0                       | 0.6-0.8                        | 0.4-0.6                        | <0.4                       |
|  |                | 临街状况 | 十字路口                    | 丁字路口或两面<br>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<br>98%以上，排水通畅 | 供电、供水保证<br>率 95-98%，排水<br>较通畅 | 供电、供水保证<br>率 93-95%，排<br>水状况一般 | 供电、供水保证<br>率 90-93%，排<br>水状况较差 | 供电、供水保证<br>率<90%，排水状<br>况差 |
|  | 距商服中心距离        |      | 地处商服中心                  | 距商服中心距离<br><500 米             | 距商服中心距<br>离 500-800 米          | 距商服中心距离<br>800-1500 米          | 距商服中心距<br>离>1500 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<br>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<br>度基本无限制      | 规划对土地利用<br>强度略有限制             | 规划对土地利<br>用强度有一定<br>限制         | 规划对土地利用<br>强度限制较大              | 规划对土地利用<br>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 6-1-1 石台县城关商业服务业用地一级地宗地地价修正系数表  
(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  |          | 0.0086 | 0.0043 | 0.0000 | -0.0041 | -0.0081 |
|      | 客流人口密度     |          | 0.0083 | 0.0042 | 0.0000 | -0.0039 | -0.0078 |
|      | 交通状况       | 道路类型     | 0.0070 | 0.0035 | 0.0000 | -0.0033 | -0.0066 |
|      |            | 道路等级     | 0.0080 | 0.0040 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0075 |
|      |            | 公交便捷度    | 0.0059 | 0.0030 | 0.0000 | -0.0028 | -0.0056 |
|      | 基础设施状况     |          | 0.0076 | 0.0038 | 0.0000 | -0.0036 | -0.0072 |
|      | 公用设施状况     |          | 0.0059 | 0.0030 | 0.0000 | -0.0028 | -0.0056 |
|      | 商服繁华程度     | 商服类型     | 0.0055 | 0.0028 | 0.0000 | -0.0026 | -0.0051 |
|      |            | 商务设施集聚程度 | 0.0051 | 0.0026 | 0.0000 | -0.0024 | -0.0048 |
|      |            | 经营类别     | 0.0058 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0028 | -0.0055 |
|      | 城市规划限制     |          | 0.0046 | 0.0023 | 0.0000 | -0.0022 | -0.0044 |
|      | 环境状况       |          | 0.0053 | 0.0027 | 0.0000 | -0.0025 | -0.0050 |
|      | 其他区域因素状况   |          | 0.0050 | 0.0025 | 0.0000 | -0.0024 | -0.0047 |
| 个别因素 | 宗地地形       |          | 0.0067 | 0.0034 | 0.0000 | -0.0032 | -0.0063 |
|      | 宗地地基状况     |          | 0.0062 | 0.0031 | 0.0000 | -0.0029 | -0.0058 |
|      | 宗地形状       |          | 0.0059 | 0.0030 | 0.0000 | -0.0028 | -0.0056 |
|      | 宗地面积       |          | 0.0077 | 0.0039 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0073 |
|      | 邻接道路等级与通达性 |          | 0.0074 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0035 | -0.0069 |
|      | 临街状况       | 宽深比      | 0.0062 | 0.0031 | 0.0000 | -0.0029 | -0.0058 |
|      |            | 临街状况     | 0.0049 | 0.0025 | 0.0000 | -0.0023 | -0.0046 |
|      | 宗地基础设施状况   |          | 0.0046 | 0.0023 | 0.0000 | -0.0022 | -0.0044 |
|      | 距商服中心距离    |          | 0.0046 | 0.0023 | 0.0000 | -0.0022 | -0.0044 |
|      | 距公交站点距离    |          | 0.0046 | 0.0023 | 0.0000 | -0.0022 | -0.0044 |
|      | 接近对外交通设施程度 |          | 0.0034 | 0.0017 | 0.0000 | -0.0016 | -0.0032 |
|      | 土地使用限制     |          | 0.0032 | 0.0016 | 0.0000 | -0.0015 | -0.0030 |
|      | 相邻土地利用类型   |          | 0.0031 | 0.0016 | 0.0000 | -0.0015 | -0.0029 |
|      | 其他个别因素状况   |          | 0.0034 | 0.0017 | 0.0000 | -0.0016 | -0.0032 |

表 6-1-2 石台县城关商业服务业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  |          | 0.0092 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0044 | -0.0087 |
|      | 客流人口密度     |          | 0.0088 | 0.0044 | 0.0000 | -0.0042 | -0.0083 |
|      | 交通状况       | 道路类型     | 0.0075 | 0.0038 | 0.0000 | -0.0035 | -0.007  |
|      |            | 道路等级     | 0.0085 | 0.0043 | 0.0000 | -0.0041 | -0.0081 |
|      |            | 公交便捷度    | 0.0063 | 0.0032 | 0.0000 | -0.003  | -0.0059 |
|      | 基础设施状况     |          | 0.0082 | 0.0041 | 0.0000 | -0.0039 | -0.0077 |
|      | 公用设施状况     |          | 0.0063 | 0.0032 | 0.0000 | -0.003  | -0.0059 |
|      | 商服繁华程度     | 商服类型     | 0.0058 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0028 | -0.0055 |
|      |            | 商务设施集聚程度 | 0.0054 | 0.0027 | 0.0000 | -0.0026 | -0.0051 |
|      |            | 经营类别     | 0.0062 | 0.0031 | 0.0000 | -0.0029 | -0.0058 |
|      | 城市规划限制     |          | 0.0049 | 0.0025 | 0.0000 | -0.0024 | -0.0047 |
|      | 环境状况       |          | 0.0056 | 0.0028 | 0.0000 | -0.0027 | -0.0053 |
|      | 其他区域因素状况   |          | 0.0053 | 0.0027 | 0.0000 | -0.0025 | -0.005  |
| 个别因素 | 宗地地形       |          | 0.0072 | 0.0036 | 0.0000 | -0.0034 | -0.0068 |
|      | 宗地地基状况     |          | 0.0066 | 0.0033 | 0.0000 | -0.0031 | -0.0062 |
|      | 宗地形状       |          | 0.0063 | 0.0032 | 0.0000 | -0.003  | -0.0059 |
|      | 宗地面积       |          | 0.0082 | 0.0041 | 0.0000 | -0.0039 | -0.0078 |
|      | 邻接道路等级与通达性 |          | 0.0079 | 0.004  | 0.0000 | -0.0037 | -0.0074 |
|      | 临街状况       | 宽深比      | 0.0066 | 0.0033 | 0.0000 | -0.0031 | -0.0062 |
|      |            | 临街状况     | 0.0052 | 0.0026 | 0.0000 | -0.0025 | -0.0049 |
|      | 宗地基础设施状况   |          | 0.0049 | 0.0025 | 0.0000 | -0.0024 | -0.0047 |
|      | 距商服中心距离    |          | 0.0049 | 0.0025 | 0.0000 | -0.0024 | -0.0047 |
|      | 距公交站点距离    |          | 0.0049 | 0.0025 | 0.0000 | -0.0024 | -0.0047 |
|      | 接近对外交通设施程度 |          | 0.0036 | 0.0018 | 0.0000 | -0.0017 | -0.0034 |
|      | 土地使用限制     |          | 0.0034 | 0.0017 | 0.0000 | -0.0016 | -0.0032 |
|      | 相邻土地利用类型   |          | 0.0033 | 0.0017 | 0.0000 | -0.0016 | -0.0031 |
|      | 其他个别因素状况   |          | 0.0036 | 0.0018 | 0.0000 | -0.0017 | -0.0034 |

表 6-1-3 石台县城区商业服务业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  |          | 0.0085 | 0.0043 | 0.0000 | -0.0042 | -0.0083 |
|      | 客流人口密度     |          | 0.0081 | 0.0041 | 0.0000 | -0.004  | -0.0079 |
|      | 交通状况       | 道路类型     | 0.0068 | 0.0034 | 0.0000 | -0.0034 | -0.0067 |
|      |            | 道路等级     | 0.0078 | 0.0039 | 0.0000 | -0.0039 | -0.0077 |
|      |            | 公交便捷度    | 0.0058 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0029 | -0.0057 |
|      | 基础设施状况     |          | 0.0075 | 0.0038 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0073 |
|      | 公用设施状况     |          | 0.0058 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0029 | -0.0057 |
|      | 商服繁华程度     | 商服类型     | 0.0053 | 0.0027 | 0.0000 | -0.0026 | -0.0052 |
|      |            | 商务设施集聚程度 | 0.005  | 0.0025 | 0.0000 | -0.0025 | -0.0049 |
|      |            | 经营类别     | 0.0057 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0028 | -0.0056 |
|      | 城市规划限制     |          | 0.0045 | 0.0023 | 0.0000 | -0.0022 | -0.0044 |
|      | 环境状况       |          | 0.0052 | 0.0026 | 0.0000 | -0.0026 | -0.0051 |
|      | 其他区域因素状况   |          | 0.0049 | 0.0025 | 0.0000 | -0.0024 | -0.0048 |
| 个别因素 | 宗地地形       |          | 0.0066 | 0.0033 | 0.0000 | -0.0033 | -0.0065 |
|      | 宗地地基状况     |          | 0.006  | 0.003  | 0.0000 | -0.003  | -0.0059 |
|      | 宗地形状       |          | 0.0058 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0029 | -0.0057 |
|      | 宗地面积       |          | 0.0076 | 0.0038 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0074 |
|      | 邻接道路等级与通达性 |          | 0.0072 | 0.0036 | 0.0000 | -0.0036 | -0.0071 |
|      | 临街状况       | 宽深比      | 0.006  | 0.003  | 0.0000 | -0.003  | -0.0059 |
|      |            | 临街状况     | 0.0048 | 0.0024 | 0.0000 | -0.0024 | -0.0047 |
|      | 宗地基础设施状况   |          | 0.0045 | 0.0023 | 0.0000 | -0.0022 | -0.0044 |
|      | 距商服中心距离    |          | 0.0045 | 0.0023 | 0.0000 | -0.0022 | -0.0044 |
|      | 距公交站点距离    |          | 0.0045 | 0.0023 | 0.0000 | -0.0022 | -0.0044 |
|      | 接近对外交通设施程度 |          | 0.0033 | 0.0017 | 0.0000 | -0.0016 | -0.0032 |
|      | 土地使用限制     |          | 0.0031 | 0.0016 | 0.0000 | -0.0016 | -0.0031 |
|      | 相邻土地利用类型   |          | 0.003  | 0.0015 | 0.0000 | -0.0015 | -0.003  |
|      | 其他个别因素状况   |          | 0.0033 | 0.0017 | 0.0000 | -0.0016 | -0.0032 |

表 6-1-4 石台县城关商业服务业用地一级地宗地地价修正系数表  
(餐饮用地、旅馆用地、娱乐用地)

| 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  |          | 0.0094 | 0.0047 | 0.0000 | -0.0043 | -0.0085 |
|      | 客流人口密度     |          | 0.009  | 0.0045 | 0.0000 | -0.0041 | -0.0081 |
|      | 交通状况       | 道路类型     | 0.0076 | 0.0038 | 0.0000 | -0.0035 | -0.0069 |
|      |            | 道路等级     | 0.0087 | 0.0044 | 0.0000 | -0.004  | -0.0079 |
|      |            | 公交便捷度    | 0.0064 | 0.0032 | 0.0000 | -0.0029 | -0.0058 |
|      | 基础设施状况     |          | 0.0083 | 0.0042 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0075 |
|      | 公用设施状况     |          | 0.0064 | 0.0032 | 0.0000 | -0.0029 | -0.0058 |
|      | 商服繁华程度     | 商服类型     | 0.0059 | 0.003  | 0.0000 | -0.0027 | -0.0054 |
|      |            | 商务设施集聚程度 | 0.0055 | 0.0028 | 0.0000 | -0.0025 | -0.005  |
|      |            | 经营类别     | 0.0063 | 0.0032 | 0.0000 | -0.0029 | -0.0057 |
|      | 城市规划限制     |          | 0.005  | 0.0025 | 0.0000 | -0.0023 | -0.0046 |
|      | 环境状况       |          | 0.0057 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0026 | -0.0052 |
|      | 其他区域因素状况   |          | 0.0054 | 0.0027 | 0.0000 | -0.0025 | -0.0049 |
| 个别因素 | 宗地地形       |          | 0.0073 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0033 | -0.0066 |
|      | 宗地地基状况     |          | 0.0067 | 0.0034 | 0.0000 | -0.0031 | -0.0061 |
|      | 宗地形状       |          | 0.0064 | 0.0032 | 0.0000 | -0.0029 | -0.0058 |
|      | 宗地面积       |          | 0.0084 | 0.0042 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0076 |
|      | 邻接道路等级与通达性 |          | 0.008  | 0.004  | 0.0000 | -0.0036 | -0.0072 |
|      | 临街状况       | 宽深比      | 0.0067 | 0.0034 | 0.0000 | -0.0031 | -0.0061 |
|      |            | 临街状况     | 0.0053 | 0.0027 | 0.0000 | -0.0024 | -0.0048 |
|      | 宗地基础设施状况   |          | 0.005  | 0.0025 | 0.0000 | -0.0023 | -0.0046 |
|      | 距商服中心距离    |          | 0.005  | 0.0025 | 0.0000 | -0.0023 | -0.0046 |
|      | 距公交站点距离    |          | 0.005  | 0.0025 | 0.0000 | -0.0023 | -0.0046 |
|      | 接近对外交通设施程度 |          | 0.0037 | 0.0019 | 0.0000 | -0.0017 | -0.0033 |
|      | 土地使用限制     |          | 0.0035 | 0.0018 | 0.0000 | -0.0016 | -0.0032 |
|      | 相邻土地利用类型   |          | 0.0034 | 0.0017 | 0.0000 | -0.0015 | -0.003  |
|      | 其他个别因素状况   |          | 0.0037 | 0.0019 | 0.0000 | -0.0017 | -0.0033 |



表 6-1-5 石台县城关商业服务业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  |          | 0.0079 | 0.004  | 0.0000 | -0.0039 | -0.0077 |
|      | 客流人口密度     |          | 0.0076 | 0.0038 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0074 |
|      | 交通状况       | 道路类型     | 0.0064 | 0.0032 | 0.0000 | -0.0032 | -0.0063 |
|      |            | 道路等级     | 0.0073 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0036 | -0.0072 |
|      |            | 公交便捷度    | 0.0054 | 0.0027 | 0.0000 | -0.0027 | -0.0053 |
|      | 基础设施状况     |          | 0.007  | 0.0035 | 0.0000 | -0.0034 | -0.0068 |
|      | 公用设施状况     |          | 0.0054 | 0.0027 | 0.0000 | -0.0027 | -0.0053 |
|      | 商服繁华程度     | 商服类型     | 0.005  | 0.0025 | 0.0000 | -0.0025 | -0.0049 |
|      |            | 商务设施集聚程度 | 0.0047 | 0.0024 | 0.0000 | -0.0023 | -0.0045 |
|      |            | 经营类别     | 0.0053 | 0.0027 | 0.0000 | -0.0026 | -0.0052 |
|      | 城市规划限制     |          | 0.0042 | 0.0021 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0041 |
|      | 环境状况       |          | 0.0048 | 0.0024 | 0.0000 | -0.0024 | -0.0047 |
|      | 其他区域因素状况   |          | 0.0046 | 0.0023 | 0.0000 | -0.0023 | -0.0045 |
| 个别因素 | 宗地地形       |          | 0.0062 | 0.0031 | 0.0000 | -0.003  | -0.006  |
|      | 宗地地基状况     |          | 0.0057 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0028 | -0.0055 |
|      | 宗地形状       |          | 0.0054 | 0.0027 | 0.0000 | -0.0027 | -0.0053 |
|      | 宗地面积       |          | 0.0071 | 0.0036 | 0.0000 | -0.0035 | -0.0069 |
|      | 邻接道路等级与通达性 |          | 0.0067 | 0.0034 | 0.0000 | -0.0033 | -0.0066 |
|      | 临街状况       | 宽深比      | 0.0057 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0028 | -0.0055 |
|      |            | 临街状况     | 0.0045 | 0.0023 | 0.0000 | -0.0022 | -0.0044 |
|      | 宗地基础设施状况   |          | 0.0042 | 0.0021 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0041 |
|      | 距商服中心距离    |          | 0.0042 | 0.0021 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0041 |
|      | 距公交站点距离    |          | 0.0042 | 0.0021 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0041 |
|      | 接近对外交通设施程度 |          | 0.0031 | 0.0016 | 0.0000 | -0.0015 | -0.003  |
|      | 土地使用限制     |          | 0.0029 | 0.0015 | 0.0000 | -0.0015 | -0.0029 |
|      | 相邻土地利用类型   |          | 0.0028 | 0.0014 | 0.0000 | -0.0014 | -0.0028 |
|      | 其他个别因素状况   |          | 0.0031 | 0.0016 | 0.0000 | -0.0015 | -0.003  |

表 6-2 石台县城商业服务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             | 次干道与支路并重               | 支路为主                   |
|      |              | 公交便捷度      | 便捷                   | 较便捷                   | 一般                     | 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、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             |
|      | 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                 | 经营种类少                  |
|      | 城市规划限制       |            | 规划用途以商业服务业用地为主       | 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,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        |

|                |      |                         |                               |                                |                                |                        |
|----------------|------|-------------------------|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|------------------------|
|                |      |                         |                               | 性一般                            |                                |                        |
| 临街<br>状况       | 宽深比  | >1.0                    | 0.8-1.0                       | 0.6-0.8                        | 0.4-0.6                        | <0.4                   |
|                | 临街状况 | 十字路口                    | 丁字路口或两面<br>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<br>98%以上，排水通畅 | 供电、供水保证<br>率 95-98%，排水<br>较通畅 | 供电、供水保证<br>率 93-95%，排<br>水状况一般 | 供电、供水保证<br>率 90-93%，排<br>水状况较差 | 供电、供水保证率<br><90%，排水状况差 |
| 距商服中心距离        |      | 距商服中心距离<br><1000 米      | 距商服中心距离<br>1000-1500 米        | 距商服中心距<br>离 1500-2000 米        | 距商服中心距<br>离 2000-2500 米        | 距商服中心距<br>离>2500 米     |
| 距公交站点距离        |      | <200 米                  | 200-300 米                     | 300-400 米                      | 400-500 米                      | >500 米                 |
| 接近对外交通设施<br>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<br>基本无限制      | 规划对土地利用<br>强度略有限制             | 规划对土地利<br>用强度有一定<br>限制         | 规划对土地利<br>用强度限制较<br>大          | 规划对土地利用强<br>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 6-2-1 石台县城商业服务业用地二级地宗地地价修正系数表  
(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  |          | 0.0075 | 0.0038 | 0.0000 | -0.0035 | -0.007  |
|      | 客流人口密度     |          | 0.0072 | 0.0036 | 0.0000 | -0.0034 | -0.0067 |
|      | 交通状况       | 道路类型     | 0.0061 | 0.0031 | 0.0000 | -0.0029 | -0.0057 |
|      |            | 道路等级     | 0.007  | 0.0035 | 0.0000 | -0.0033 | -0.0065 |
|      |            | 公交便捷度    | 0.0051 | 0.0026 | 0.0000 | -0.0024 | -0.0048 |
|      | 基础设施状况     |          | 0.0066 | 0.0033 | 0.0000 | -0.0031 | -0.0062 |
|      | 公用设施状况     |          | 0.0051 | 0.0026 | 0.0000 | -0.0024 | -0.0048 |
|      | 商服繁华程度     | 商服类型     | 0.0048 | 0.0024 | 0.0000 | -0.0022 | -0.0044 |
|      |            | 商务设施集聚程度 | 0.0044 | 0.0022 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0041 |
|      |            | 经营类别     | 0.0051 | 0.0026 | 0.0000 | -0.0024 | -0.0047 |
|      | 城市规划限制     |          | 0.004  | 0.002  | 0.0000 | -0.0019 | -0.0037 |
|      | 环境状况       |          | 0.0046 | 0.0023 | 0.0000 | -0.0022 | -0.0043 |
|      | 其他区域因素状况   |          | 0.0044 | 0.0022 | 0.0000 | -0.002  | -0.004  |
| 个别因素 | 宗地地形       |          | 0.0059 | 0.003  | 0.0000 | -0.0027 | -0.0054 |
|      | 宗地地基状况     |          | 0.0054 | 0.0027 | 0.0000 | -0.0025 | -0.005  |
|      | 宗地形状       |          | 0.0051 | 0.0026 | 0.0000 | -0.0024 | -0.0048 |
|      | 宗地面积       |          | 0.0067 | 0.0034 | 0.0000 | -0.0031 | -0.0062 |
|      | 邻接道路等级与通达性 |          | 0.0064 | 0.0032 | 0.0000 | -0.003  | -0.0059 |
|      | 临街状况       | 宽深比      | 0.0054 | 0.0027 | 0.0000 | -0.0025 | -0.005  |
|      |            | 临街状况     | 0.0043 | 0.0022 | 0.0000 | -0.002  | -0.004  |
|      | 宗地基础设施状况   |          | 0.004  | 0.002  | 0.0000 | -0.0019 | -0.0037 |
|      | 距商服中心距离    |          | 0.004  | 0.002  | 0.0000 | -0.0019 | -0.0037 |
|      | 距公交站点距离    |          | 0.004  | 0.002  | 0.0000 | -0.0019 | -0.0037 |
|      | 接近对外交通设施程度 |          | 0.0029 | 0.0015 | 0.0000 | -0.0014 | -0.0027 |
|      | 土地使用限制     |          | 0.0028 | 0.0014 | 0.0000 | -0.0013 | -0.0026 |
|      | 相邻土地利用类型   |          | 0.0027 | 0.0014 | 0.0000 | -0.0013 | -0.0025 |
|      | 其他个别因素状况   |          | 0.0029 | 0.0015 | 0.0000 | -0.0014 | -0.0027 |

表 6-2-2 石台县城关商业服务业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  |          | 0.0081 | 0.0041 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0076 |
|      | 客流人口密度     |          | 0.0078 | 0.0039 | 0.0000 | -0.0036 | -0.0072 |
|      | 交通状况       | 道路类型     | 0.0066 | 0.0033 | 0.0000 | -0.0031 | -0.0061 |
|      |            | 道路等级     | 0.0075 | 0.0038 | 0.0000 | -0.0035 | -0.007  |
|      |            | 公交便捷度    | 0.0055 | 0.0028 | 0.0000 | -0.0026 | -0.0052 |
|      | 基础设施状况     |          | 0.0072 | 0.0036 | 0.0000 | -0.0034 | -0.0067 |
|      | 公用设施状况     |          | 0.0055 | 0.0028 | 0.0000 | -0.0026 | -0.0052 |
|      | 商服繁华程度     | 商服类型     | 0.0051 | 0.0026 | 0.0000 | -0.0024 | -0.0048 |
|      |            | 商务设施集聚程度 | 0.0048 | 0.0024 | 0.0000 | -0.0022 | -0.0044 |
|      |            | 经营类别     | 0.0054 | 0.0027 | 0.0000 | -0.0026 | -0.0051 |
|      | 城市规划限制     |          | 0.0043 | 0.0022 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0041 |
|      | 环境状况       |          | 0.0049 | 0.0025 | 0.0000 | -0.0023 | -0.0046 |
|      | 其他区域因素状况   |          | 0.0047 | 0.0024 | 0.0000 | -0.0022 | -0.0044 |
| 个别因素 | 宗地地形       |          | 0.0063 | 0.0032 | 0.0000 | -0.003  | -0.0059 |
|      | 宗地地基状况     |          | 0.0058 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0027 | -0.0054 |
|      | 宗地形状       |          | 0.0055 | 0.0028 | 0.0000 | -0.0026 | -0.0052 |
|      | 宗地面积       |          | 0.0072 | 0.0036 | 0.0000 | -0.0034 | -0.0068 |
|      | 邻接道路等级与通达性 |          | 0.0069 | 0.0035 | 0.0000 | -0.0032 | -0.0064 |
|      | 临街状况       | 宽深比      | 0.0058 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0027 | -0.0054 |
|      |            | 临街状况     | 0.0046 | 0.0023 | 0.0000 | -0.0022 | -0.0043 |
|      | 宗地基础设施状况   |          | 0.0043 | 0.0022 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0041 |
|      | 距商服中心距离    |          | 0.0043 | 0.0022 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0041 |
|      | 距公交站点距离    |          | 0.0043 | 0.0022 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0041 |
|      | 接近对外交通设施程度 |          | 0.0032 | 0.0016 | 0.0000 | -0.0015 | -0.0029 |
|      | 土地使用限制     |          | 0.003  | 0.0015 | 0.0000 | -0.0014 | -0.0028 |
|      | 相邻土地利用类型   |          | 0.0029 | 0.0015 | 0.0000 | -0.0014 | -0.0027 |
|      | 其他个别因素状况   |          | 0.0032 | 0.0016 | 0.0000 | -0.0015 | -0.0029 |

表 6-2-3 石台县城区商业服务业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  |          | 0.0074 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0036 | -0.0072 |
|      | 客流人口密度     |          | 0.0071 | 0.0036 | 0.0000 | -0.0035 | -0.0069 |
|      | 交通状况       | 道路类型     | 0.006  | 0.003  | 0.0000 | -0.0029 | -0.0058 |
|      |            | 道路等级     | 0.0068 | 0.0034 | 0.0000 | -0.0033 | -0.0066 |
|      |            | 公交便捷度    | 0.005  | 0.0025 | 0.0000 | -0.0025 | -0.0049 |
|      | 基础设施状况     |          | 0.0065 | 0.0033 | 0.0000 | -0.0032 | -0.0063 |
|      | 公用设施状况     |          | 0.005  | 0.0025 | 0.0000 | -0.0025 | -0.0049 |
|      | 商服繁华程度     | 商服类型     | 0.0047 | 0.0024 | 0.0000 | -0.0023 | -0.0045 |
|      |            | 商务设施集聚程度 | 0.0043 | 0.0022 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0042 |
|      |            | 经营类别     | 0.005  | 0.0025 | 0.0000 | -0.0024 | -0.0048 |
|      | 城市规划限制     |          | 0.004  | 0.002  | 0.0000 | -0.0019 | -0.0038 |
|      | 环境状况       |          | 0.0045 | 0.0023 | 0.0000 | -0.0022 | -0.0044 |
|      | 其他区域因素状况   |          | 0.0043 | 0.0022 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0042 |
| 个别因素 | 宗地地形       |          | 0.0057 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0028 | -0.0056 |
|      | 宗地地基状况     |          | 0.0053 | 0.0027 | 0.0000 | -0.0026 | -0.0051 |
|      | 宗地形状       |          | 0.005  | 0.0025 | 0.0000 | -0.0025 | -0.0049 |
|      | 宗地面积       |          | 0.0066 | 0.0033 | 0.0000 | -0.0032 | -0.0064 |
|      | 邻接道路等级与通达性 |          | 0.0063 | 0.0032 | 0.0000 | -0.0031 | -0.0061 |
|      | 临街状况       | 宽深比      | 0.0053 | 0.0027 | 0.0000 | -0.0026 | -0.0051 |
|      |            | 临街状况     | 0.0042 | 0.0021 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0041 |
|      | 宗地基础设施状况   |          | 0.004  | 0.002  | 0.0000 | -0.0019 | -0.0038 |
|      | 距商服中心距离    |          | 0.004  | 0.002  | 0.0000 | -0.0019 | -0.0038 |
|      | 距公交站点距离    |          | 0.004  | 0.002  | 0.0000 | -0.0019 | -0.0038 |
|      | 接近对外交通设施程度 |          | 0.0029 | 0.0015 | 0.0000 | -0.0014 | -0.0028 |
|      | 土地使用限制     |          | 0.0027 | 0.0014 | 0.0000 | -0.0014 | -0.0027 |
|      | 相邻土地利用类型   |          | 0.0026 | 0.0013 | 0.0000 | -0.0013 | -0.0026 |
|      | 其他个别因素状况   |          | 0.0029 | 0.0015 | 0.0000 | -0.0014 | -0.0028 |

表 6-2-4 石台县城区商业服务业用地二级地宗地地价修正系数表  
(餐饮用地、旅馆用地、娱乐用地)

| 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  |          | 0.0079 | 0.004  | 0.0000 | -0.004  | -0.008  |
|      | 客流人口密度     |          | 0.0076 | 0.0038 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0076 |
|      | 交通状况       | 道路类型     | 0.0064 | 0.0032 | 0.0000 | -0.0033 | -0.0065 |
|      |            | 道路等级     | 0.0073 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0074 |
|      |            | 公交便捷度    | 0.0054 | 0.0027 | 0.0000 | -0.0027 | -0.0054 |
|      | 基础设施状况     |          | 0.007  | 0.0035 | 0.0000 | -0.0035 | -0.007  |
|      | 公用设施状况     |          | 0.0054 | 0.0027 | 0.0000 | -0.0027 | -0.0054 |
|      | 商服繁华程度     | 商服类型     | 0.005  | 0.0025 | 0.0000 | -0.0025 | -0.005  |
|      |            | 商务设施集聚程度 | 0.0046 | 0.0023 | 0.0000 | -0.0024 | -0.0047 |
|      |            | 经营类别     | 0.0053 | 0.0027 | 0.0000 | -0.0027 | -0.0054 |
|      | 城市规划限制     |          | 0.0042 | 0.0021 | 0.0000 | -0.0022 | -0.0043 |
|      | 环境状况       |          | 0.0048 | 0.0024 | 0.0000 | -0.0025 | -0.0049 |
|      | 其他区域因素状况   |          | 0.0046 | 0.0023 | 0.0000 | -0.0023 | -0.0046 |
| 个别因素 | 宗地地形       |          | 0.0061 | 0.0031 | 0.0000 | -0.0031 | -0.0062 |
|      | 宗地地基状况     |          | 0.0057 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0029 | -0.0057 |
|      | 宗地形状       |          | 0.0054 | 0.0027 | 0.0000 | -0.0027 | -0.0054 |
|      | 宗地面积       |          | 0.0071 | 0.0036 | 0.0000 | -0.0036 | -0.0071 |
|      | 邻接道路等级与通达性 |          | 0.0067 | 0.0034 | 0.0000 | -0.0034 | -0.0068 |
|      | 临街状况       | 宽深比      | 0.0057 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0029 | -0.0057 |
|      |            | 临街状况     | 0.0045 | 0.0023 | 0.0000 | -0.0023 | -0.0045 |
|      | 宗地基础设施状况   |          | 0.0042 | 0.0021 | 0.0000 | -0.0022 | -0.0043 |
|      | 距商服中心距离    |          | 0.0042 | 0.0021 | 0.0000 | -0.0022 | -0.0043 |
|      | 距公交站点距离    |          | 0.0042 | 0.0021 | 0.0000 | -0.0022 | -0.0043 |
|      | 接近对外交通设施程度 |          | 0.0031 | 0.0016 | 0.0000 | -0.0016 | -0.0031 |
|      | 土地使用限制     |          | 0.0029 | 0.0015 | 0.0000 | -0.0015 | -0.003  |
|      | 相邻土地利用类型   |          | 0.0028 | 0.0014 | 0.0000 | -0.0015 | -0.0029 |
|      | 其他个别因素状况   |          | 0.0031 | 0.0016 | 0.0000 | -0.0016 | -0.0031 |

表 6-2-5 石台县城关商业服务业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  |          | 0.0068 | 0.0034 | 0.0000 | -0.0033 | -0.0066 |
|      | 客流人口密度     |          | 0.0065 | 0.0033 | 0.0000 | -0.0032 | -0.0063 |
|      | 交通状况       | 道路类型     | 0.0055 | 0.0028 | 0.0000 | -0.0027 | -0.0054 |
|      |            | 道路等级     | 0.0063 | 0.0032 | 0.0000 | -0.0031 | -0.0061 |
|      |            | 公交便捷度    | 0.0047 | 0.0024 | 0.0000 | -0.0023 | -0.0045 |
|      | 基础设施状况     |          | 0.006  | 0.003  | 0.0000 | -0.003  | -0.0059 |
|      | 公用设施状况     |          | 0.0047 | 0.0024 | 0.0000 | -0.0023 | -0.0045 |
|      | 商服繁华程度     | 商服类型     | 0.0043 | 0.0022 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0042 |
|      |            | 商务设施集聚程度 | 0.004  | 0.002  | 0.0000 | -0.002  | -0.0039 |
|      |            | 经营类别     | 0.0046 | 0.0023 | 0.0000 | -0.0023 | -0.0045 |
|      | 城市规划限制     |          | 0.0037 | 0.0019 | 0.0000 | -0.0018 | -0.0036 |
|      | 环境状况       |          | 0.0042 | 0.0021 | 0.0000 | -0.002  | -0.004  |
|      | 其他区域因素状况   |          | 0.004  | 0.002  | 0.0000 | -0.0019 | -0.0038 |
| 个别因素 | 宗地地形       |          | 0.0053 | 0.0027 | 0.0000 | -0.0026 | -0.0052 |
|      | 宗地地基状况     |          | 0.0049 | 0.0025 | 0.0000 | -0.0024 | -0.0047 |
|      | 宗地形状       |          | 0.0047 | 0.0024 | 0.0000 | -0.0023 | -0.0045 |
|      | 宗地面积       |          | 0.0061 | 0.0031 | 0.0000 | -0.003  | -0.0059 |
|      | 邻接道路等级与通达性 |          | 0.0058 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0028 | -0.0056 |
|      | 临街状况       | 宽深比      | 0.0049 | 0.0025 | 0.0000 | -0.0024 | -0.0047 |
|      |            | 临街状况     | 0.0039 | 0.002  | 0.0000 | -0.0019 | -0.0038 |
|      | 宗地基础设施状况   |          | 0.0037 | 0.0019 | 0.0000 | -0.0018 | -0.0036 |
|      | 距商服中心距离    |          | 0.0037 | 0.0019 | 0.0000 | -0.0018 | -0.0036 |
|      | 距公交站点距离    |          | 0.0037 | 0.0019 | 0.0000 | -0.0018 | -0.0036 |
|      | 接近对外交通设施程度 |          | 0.0027 | 0.0014 | 0.0000 | -0.0013 | -0.0026 |
|      | 土地使用限制     |          | 0.0025 | 0.0013 | 0.0000 | -0.0013 | -0.0025 |
|      | 相邻土地利用类型   |          | 0.0024 | 0.0012 | 0.0000 | -0.0012 | -0.0024 |
|      | 其他个别因素状况   |          | 0.0027 | 0.0014 | 0.0000 | -0.0013 | -0.0026 |



表 6-3 石台县城区商业服务业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 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 |
|      | 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              |
|      | 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                  | 经营种类少                   |
|      | 城市规划限制       |            | 规划用途以商业服务业用地为主           | 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           |
| 个别因素 | 其他区域因素状况     |            | 好                        | 较好                     | 一般                      | 较差                      |
|      | 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         |
|      | 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               |
|      | 宗地邻接道路等级与通达性 |            | 临混合型主干道, 道路通达性           | 临生活型主干道, 道路通达性         | 临交通型主干道或生活型次干道, 道路通达性   | 临支路或巷道, 道路通达性差          |

|            |      |                      |                       |                        |                        |                     |
|------------|------|----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|---------------------|
|            |      | 好                    | 较好                    | 干道，道路通达性一般             | 较差                     |                     |
| 临街状况       | 宽深比  | >1.0                 | 0.8-1.0               | 0.6-0.8                | 0.4-0.6                | <0.4                |
|            | 临街状况 | 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    |      | <300 米               | 300-400 米             | 400-500 米              | 500-600 米              | >600 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 6-3-1 石台县城商业服务业用地三级地宗地地价修正系数表  
(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  |          | 0.0064 | 0.0032 | 0.0000 | -0.003  | -0.0059 |
|      | 客流人口密度     |          | 0.0061 | 0.0031 | 0.0000 | -0.0029 | -0.0057 |
|      | 交通状况       | 道路类型     | 0.0052 | 0.0026 | 0.0000 | -0.0024 | -0.0048 |
|      |            | 道路等级     | 0.0059 | 0.003  | 0.0000 | -0.0028 | -0.0055 |
|      |            | 公交便捷度    | 0.0044 | 0.0022 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0041 |
|      | 基础设施状况     |          | 0.0057 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0026 | -0.0052 |
|      | 公用设施状况     |          | 0.0044 | 0.0022 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0041 |
|      | 商服繁华程度     | 商服类型     | 0.004  | 0.002  | 0.0000 | -0.0019 | -0.0037 |
|      |            | 商务设施集聚程度 | 0.0038 | 0.0019 | 0.0000 | -0.0018 | -0.0035 |
|      |            | 经营类别     | 0.0043 | 0.0022 | 0.0000 | -0.002  | -0.004  |
|      | 城市规划限制     |          | 0.0034 | 0.0017 | 0.0000 | -0.0016 | -0.0032 |
|      | 环境状况       |          | 0.0039 | 0.002  | 0.0000 | -0.0018 | -0.0036 |
|      | 其他区域因素状况   |          | 0.0037 | 0.0019 | 0.0000 | -0.0017 | -0.0034 |
| 个别因素 | 宗地地形       |          | 0.005  | 0.0025 | 0.0000 | -0.0023 | -0.0046 |
|      | 宗地地基状况     |          | 0.0046 | 0.0023 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0042 |
|      | 宗地形状       |          | 0.0044 | 0.0022 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0041 |
|      | 宗地面积       |          | 0.0057 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0027 | -0.0053 |
|      | 邻接道路等级与通达性 |          | 0.0055 | 0.0028 | 0.0000 | -0.0026 | -0.0051 |
|      | 临街状况       | 宽深比      | 0.0046 | 0.0023 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0042 |
|      |            | 临街状况     | 0.0036 | 0.0018 | 0.0000 | -0.0017 | -0.0034 |
|      | 宗地基础设施状况   |          | 0.0034 | 0.0017 | 0.0000 | -0.0016 | -0.0032 |
|      | 距商服中心距离    |          | 0.0034 | 0.0017 | 0.0000 | -0.0016 | -0.0032 |
|      | 距公交站点距离    |          | 0.0034 | 0.0017 | 0.0000 | -0.0016 | -0.0032 |
|      | 接近对外交通设施程度 |          | 0.0025 | 0.0013 | 0.0000 | -0.0012 | -0.0023 |
|      | 土地使用限制     |          | 0.0024 | 0.0012 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0022 |
|      | 相邻土地利用类型   |          | 0.0023 | 0.0012 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0021 |
|      | 其他个别因素状况   |          | 0.0025 | 0.0013 | 0.0000 | -0.0012 | -0.0023 |

表 6-3-2 石台县城商业服务业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  |          | 0.0069 | 0.0035 | 0.0000 | -0.0033 | -0.0065 |
|      | 客流人口密度     |          | 0.0066 | 0.0033 | 0.0000 | -0.0031 | -0.0062 |
|      | 交通状况       | 道路类型     | 0.0056 | 0.0028 | 0.0000 | -0.0026 | -0.0052 |
|      |            | 道路等级     | 0.0064 | 0.0032 | 0.0000 | -0.003  | -0.006  |
|      |            | 公交便捷度    | 0.0047 | 0.0024 | 0.0000 | -0.0022 | -0.0044 |
|      | 基础设施状况     |          | 0.0061 | 0.0031 | 0.0000 | -0.0029 | -0.0057 |
|      | 公用设施状况     |          | 0.0047 | 0.0024 | 0.0000 | -0.0022 | -0.0044 |
|      | 商服繁华程度     | 商服类型     | 0.0044 | 0.0022 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0041 |
|      |            | 商务设施集聚程度 | 0.0041 | 0.0021 | 0.0000 | -0.0019 | -0.0038 |
|      |            | 经营类别     | 0.0046 | 0.0023 | 0.0000 | -0.0022 | -0.0044 |
|      | 城市规划限制     |          | 0.0037 | 0.0019 | 0.0000 | -0.0018 | -0.0035 |
|      | 环境状况       |          | 0.0042 | 0.0021 | 0.0000 | -0.002  | -0.0039 |
|      | 其他区域因素状况   |          | 0.004  | 0.002  | 0.0000 | -0.0019 | -0.0038 |
| 个别因素 | 宗地地形       |          | 0.0054 | 0.0027 | 0.0000 | -0.0025 | -0.005  |
|      | 宗地地基状况     |          | 0.0049 | 0.0025 | 0.0000 | -0.0023 | -0.0046 |
|      | 宗地形状       |          | 0.0047 | 0.0024 | 0.0000 | -0.0022 | -0.0044 |
|      | 宗地面积       |          | 0.0062 | 0.0031 | 0.0000 | -0.0029 | -0.0058 |
|      | 邻接道路等级与通达性 |          | 0.0059 | 0.003  | 0.0000 | -0.0028 | -0.0055 |
|      | 临街状况       | 宽深比      | 0.0049 | 0.0025 | 0.0000 | -0.0023 | -0.0046 |
|      |            | 临街状况     | 0.0039 | 0.002  | 0.0000 | -0.0019 | -0.0037 |
|      | 宗地基础设施状况   |          | 0.0037 | 0.0019 | 0.0000 | -0.0018 | -0.0035 |
|      | 距商服中心距离    |          | 0.0037 | 0.0019 | 0.0000 | -0.0018 | -0.0035 |
|      | 距公交站点距离    |          | 0.0037 | 0.0019 | 0.0000 | -0.0018 | -0.0035 |
|      | 接近对外交通设施程度 |          | 0.0027 | 0.0014 | 0.0000 | -0.0013 | -0.0025 |
|      | 土地使用限制     |          | 0.0026 | 0.0013 | 0.0000 | -0.0012 | -0.0024 |
|      | 相邻土地利用类型   |          | 0.0025 | 0.0013 | 0.0000 | -0.0012 | -0.0023 |
|      | 其他个别因素状况   |          | 0.0027 | 0.0014 | 0.0000 | -0.0013 | -0.0025 |

表 6-3-3 石台县城商业服务业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  |          | 0.0061 | 0.0031 | 0.0000 | -0.0031 | -0.0061 |
|      | 客流人口密度     |          | 0.0059 | 0.003  | 0.0000 | -0.003  | -0.0059 |
|      | 交通状况       | 道路类型     | 0.005  | 0.0025 | 0.0000 | -0.0025 | -0.005  |
|      |            | 道路等级     | 0.0057 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0029 | -0.0057 |
|      |            | 公交便捷度    | 0.0042 | 0.0021 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0042 |
|      | 基础设施状况     |          | 0.0054 | 0.0027 | 0.0000 | -0.0027 | -0.0054 |
|      | 公用设施状况     |          | 0.0042 | 0.0021 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0042 |
|      | 商服繁华程度     | 商服类型     | 0.0039 | 0.002  | 0.0000 | -0.002  | -0.0039 |
|      |            | 商务设施集聚程度 | 0.0036 | 0.0018 | 0.0000 | -0.0018 | -0.0036 |
|      |            | 经营类别     | 0.0041 | 0.0021 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0041 |
|      | 城市规划限制     |          | 0.0033 | 0.0017 | 0.0000 | -0.0017 | -0.0033 |
|      | 环境状况       |          | 0.0037 | 0.0019 | 0.0000 | -0.0019 | -0.0037 |
|      | 其他区域因素状况   |          | 0.0036 | 0.0018 | 0.0000 | -0.0018 | -0.0036 |
| 个别因素 | 宗地地形       |          | 0.0048 | 0.0024 | 0.0000 | -0.0024 | -0.0048 |
|      | 宗地地基状况     |          | 0.0044 | 0.0022 | 0.0000 | -0.0022 | -0.0044 |
|      | 宗地形状       |          | 0.0042 | 0.0021 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0042 |
|      | 宗地面积       |          | 0.0055 | 0.0028 | 0.0000 | -0.0028 | -0.0055 |
|      | 邻接道路等级与通达性 |          | 0.0052 | 0.0026 | 0.0000 | -0.0026 | -0.0052 |
|      | 临街状况       | 宽深比      | 0.0044 | 0.0022 | 0.0000 | -0.0022 | -0.0044 |
|      |            | 临街状况     | 0.0035 | 0.0018 | 0.0000 | -0.0018 | -0.0035 |
|      | 宗地基础设施状况   |          | 0.0033 | 0.0017 | 0.0000 | -0.0017 | -0.0033 |
|      | 距商服中心距离    |          | 0.0033 | 0.0017 | 0.0000 | -0.0017 | -0.0033 |
|      | 距公交站点距离    |          | 0.0033 | 0.0017 | 0.0000 | -0.0017 | -0.0033 |
|      | 接近对外交通设施程度 |          | 0.0024 | 0.0012 | 0.0000 | -0.0012 | -0.0024 |
|      | 土地使用限制     |          | 0.0023 | 0.0012 | 0.0000 | -0.0012 | -0.0023 |
|      | 相邻土地利用类型   |          | 0.0022 | 0.0011 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0022 |
|      | 其他个别因素状况   |          | 0.0024 | 0.0012 | 0.0000 | -0.0012 | -0.0024 |

表 6-3-4 石台县城商业服务业用地三级地宗地地价修正系数表  
(餐饮用地、旅馆用地、娱乐用地)

| 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  |          | 0.0067 | 0.0034 | 0.0000 | -0.0032 | -0.0063 |
|      | 客流人口密度     |          | 0.0064 | 0.0032 | 0.0000 | -0.0031 | -0.0061 |
|      | 交通状况       | 道路类型     | 0.0054 | 0.0027 | 0.0000 | -0.0026 | -0.0051 |
|      |            | 道路等级     | 0.0062 | 0.0031 | 0.0000 | -0.003  | -0.0059 |
|      |            | 公交便捷度    | 0.0046 | 0.0023 | 0.0000 | -0.0022 | -0.0043 |
|      | 基础设施状况     |          | 0.0059 | 0.003  | 0.0000 | -0.0028 | -0.0056 |
|      | 公用设施状况     |          | 0.0046 | 0.0023 | 0.0000 | -0.0022 | -0.0043 |
|      | 商服繁华程度     | 商服类型     | 0.0042 | 0.0021 | 0.0000 | -0.002  | -0.004  |
|      |            | 商务设施集聚程度 | 0.0039 | 0.002  | 0.0000 | -0.0019 | -0.0037 |
|      |            | 经营类别     | 0.0045 | 0.0023 | 0.0000 | -0.0022 | -0.0043 |
|      | 城市规划限制     |          | 0.0036 | 0.0018 | 0.0000 | -0.0017 | -0.0034 |
|      | 环境状况       |          | 0.0041 | 0.0021 | 0.0000 | -0.002  | -0.0039 |
|      | 其他区域因素状况   |          | 0.0039 | 0.002  | 0.0000 | -0.0019 | -0.0037 |
| 个别因素 | 宗地地形       |          | 0.0052 | 0.0026 | 0.0000 | -0.0025 | -0.0049 |
|      | 宗地地基状况     |          | 0.0048 | 0.0024 | 0.0000 | -0.0023 | -0.0045 |
|      | 宗地形状       |          | 0.0046 | 0.0023 | 0.0000 | -0.0022 | -0.0043 |
|      | 宗地面积       |          | 0.006  | 0.003  | 0.0000 | -0.0029 | -0.0057 |
|      | 邻接道路等级与通达性 |          | 0.0057 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0027 | -0.0054 |
|      | 临街状况       | 宽深比      | 0.0048 | 0.0024 | 0.0000 | -0.0023 | -0.0045 |
|      |            | 临街状况     | 0.0038 | 0.0019 | 0.0000 | -0.0018 | -0.0036 |
|      | 宗地基础设施状况   |          | 0.0036 | 0.0018 | 0.0000 | -0.0017 | -0.0034 |
|      | 距商服中心距离    |          | 0.0036 | 0.0018 | 0.0000 | -0.0017 | -0.0034 |
|      | 距公交站点距离    |          | 0.0036 | 0.0018 | 0.0000 | -0.0017 | -0.0034 |
|      | 接近对外交通设施程度 |          | 0.0026 | 0.0013 | 0.0000 | -0.0013 | -0.0025 |
|      | 土地使用限制     |          | 0.0025 | 0.0013 | 0.0000 | -0.0012 | -0.0023 |
|      | 相邻土地利用类型   |          | 0.0024 | 0.0012 | 0.0000 | -0.0012 | -0.0023 |
|      | 其他个别因素状况   |          | 0.0026 | 0.0013 | 0.0000 | -0.0013 | -0.0025 |

表 6-3-5 石台县城关商业服务业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  |          | 0.0057 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0029 | -0.0057 |
|      | 客流人口密度     |          | 0.0054 | 0.0027 | 0.0000 | -0.0027 | -0.0054 |
|      | 交通状况       | 道路类型     | 0.0046 | 0.0023 | 0.0000 | -0.0023 | -0.0046 |
|      |            | 道路等级     | 0.0053 | 0.0027 | 0.0000 | -0.0027 | -0.0053 |
|      |            | 公交便捷度    | 0.0039 | 0.002  | 0.0000 | -0.002  | -0.0039 |
|      | 基础设施状况     |          | 0.005  | 0.0025 | 0.0000 | -0.0025 | -0.005  |
|      | 公用设施状况     |          | 0.0039 | 0.002  | 0.0000 | -0.002  | -0.0039 |
|      | 商服繁华程度     | 商服类型     | 0.0036 | 0.0018 | 0.0000 | -0.0018 | -0.0036 |
|      |            | 商务设施集聚程度 | 0.0033 | 0.0017 | 0.0000 | -0.0017 | -0.0033 |
|      |            | 经营类别     | 0.0038 | 0.0019 | 0.0000 | -0.0019 | -0.0038 |
|      | 城市规划限制     |          | 0.0031 | 0.0016 | 0.0000 | -0.0016 | -0.0031 |
|      | 环境状况       |          | 0.0035 | 0.0018 | 0.0000 | -0.0018 | -0.0035 |
|      | 其他区域因素状况   |          | 0.0033 | 0.0017 | 0.0000 | -0.0017 | -0.0033 |
| 个别因素 | 宗地地形       |          | 0.0044 | 0.0022 | 0.0000 | -0.0022 | -0.0044 |
|      | 宗地地基状况     |          | 0.0041 | 0.0021 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0041 |
|      | 宗地形状       |          | 0.0039 | 0.002  | 0.0000 | -0.002  | -0.0039 |
|      | 宗地面积       |          | 0.0051 | 0.0026 | 0.0000 | -0.0026 | -0.0051 |
|      | 邻接道路等级与通达性 |          | 0.0048 | 0.0024 | 0.0000 | -0.0024 | -0.0048 |
|      | 临街状况       | 宽深比      | 0.0041 | 0.0021 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0041 |
|      |            | 临街状况     | 0.0032 | 0.0016 | 0.0000 | -0.0016 | -0.0032 |
|      | 宗地基础设施状况   |          | 0.0031 | 0.0016 | 0.0000 | -0.0016 | -0.0031 |
|      | 距商服中心距离    |          | 0.0031 | 0.0016 | 0.0000 | -0.0016 | -0.0031 |
|      | 距公交站点距离    |          | 0.0031 | 0.0016 | 0.0000 | -0.0016 | -0.0031 |
|      | 接近对外交通设施程度 |          | 0.0022 | 0.0011 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0022 |
|      | 土地使用限制     |          | 0.0021 | 0.0011 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0021 |
|      | 相邻土地利用类型   |          | 0.002  | 0.001  | 0.0000 | -0.001  | -0.002  |
|      | 其他个别因素状况   |          | 0.0022 | 0.0011 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0022 |

表 6-4 石台县城区商业服务业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 | 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      | 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       |          | 规划用途以商业服务业用地为主       | 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             |
|      |              | 临街状况     | 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<br>达 95%以上 | 供电、供水保证率<br>90-95%     | 供电、供水保证率<br>85-90%     | 供电、供水保证率<br>80-85%     | 供电、供水保证率<br><80%   |
|  | 距商服中心距离    | 距商服中心距离<br><2000 米  | 距商服中心距离<br>2000-3000 米 | 距商服中心距离<br>3000-4000 米 | 距商服中心距离<br>4000-5000 米 | 距商服中心距<br>离>5000 米 |
|  | 距公交站点距离    | <400 米              | 400-500 米              | 500-600 米              | 600-700 米              | >700 米             |
|  | 接近对外交通设施程度 | <1500 米             | 1500-2500 米            | 2500-3500 米            | 3500-4500 米            | >4500 米            |
|  | 土地使用限制     | 规划对土地利用<br>强度基本无限制  | 规划对土地利用<br>强度略有限制      | 规划对土地利用<br>强度有一定限制     | 规划对土地利用<br>强度限制较大      | 规划对土地利用<br>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 6-4-1 石台县城区商业服务业用地四级地宗地地价修正系数表  
(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  |          | 0.0058 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0027 | -0.0054 |
|      | 客流人口密度     |          | 0.0056 | 0.0028 | 0.0000 | -0.0026 | -0.0051 |
|      | 交通状况       | 道路类型     | 0.0047 | 0.0024 | 0.0000 | -0.0022 | -0.0043 |
|      |            | 道路等级     | 0.0054 | 0.0027 | 0.0000 | -0.0025 | -0.005  |
|      |            | 公交便捷度    | 0.004  | 0.002  | 0.0000 | -0.0019 | -0.0037 |
|      | 基础设施状况     |          | 0.0051 | 0.0026 | 0.0000 | -0.0024 | -0.0047 |
|      | 公用设施状况     |          | 0.004  | 0.002  | 0.0000 | -0.0019 | -0.0037 |
|      | 商服繁华程度     | 商服类型     | 0.0037 | 0.0019 | 0.0000 | -0.0017 | -0.0034 |
|      |            | 商务设施集聚程度 | 0.0034 | 0.0017 | 0.0000 | -0.0016 | -0.0032 |
|      |            | 经营类别     | 0.0039 | 0.002  | 0.0000 | -0.0018 | -0.0036 |
|      | 城市规划限制     |          | 0.0031 | 0.0016 | 0.0000 | -0.0015 | -0.0029 |
|      | 环境状况       |          | 0.0035 | 0.0018 | 0.0000 | -0.0017 | -0.0033 |
|      | 其他区域因素状况   |          | 0.0034 | 0.0017 | 0.0000 | -0.0016 | -0.0031 |
| 个别因素 | 宗地地形       |          | 0.0045 | 0.0023 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0042 |
|      | 宗地地基状况     |          | 0.0042 | 0.0021 | 0.0000 | -0.0019 | -0.0038 |
|      | 宗地形状       |          | 0.004  | 0.002  | 0.0000 | -0.0019 | -0.0037 |
|      | 宗地面积       |          | 0.0052 | 0.0026 | 0.0000 | -0.0024 | -0.0048 |
|      | 邻接道路等级与通达性 |          | 0.005  | 0.0025 | 0.0000 | -0.0023 | -0.0046 |
|      | 临街状况       | 宽深比      | 0.0042 | 0.0021 | 0.0000 | -0.0019 | -0.0038 |
|      |            | 临街状况     | 0.0033 | 0.0017 | 0.0000 | -0.0016 | -0.0031 |
|      | 宗地基础设施状况   |          | 0.0031 | 0.0016 | 0.0000 | -0.0015 | -0.0029 |
|      | 距商服中心距离    |          | 0.0031 | 0.0016 | 0.0000 | -0.0015 | -0.0029 |
|      | 距公交站点距离    |          | 0.0031 | 0.0016 | 0.0000 | -0.0015 | -0.0029 |
|      | 接近对外交通设施程度 |          | 0.0023 | 0.0012 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0021 |
|      | 土地使用限制     |          | 0.0022 | 0.0011 | 0.0000 | -0.001  | -0.002  |
|      | 相邻土地利用类型   |          | 0.0021 | 0.0011 | 0.0000 | -0.001  | -0.0019 |
|      | 其他个别因素状况   |          | 0.0023 | 0.0012 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0021 |

表 6-4-2 石台县城商业服务业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  |          | 0.0064 | 0.0032 | 0.0000 | -0.003  | -0.0059 |
|      | 客流人口密度     |          | 0.0061 | 0.0031 | 0.0000 | -0.0028 | -0.0056 |
|      | 交通状况       | 道路类型     | 0.0052 | 0.0026 | 0.0000 | -0.0024 | -0.0047 |
|      |            | 道路等级     | 0.0059 | 0.003  | 0.0000 | -0.0027 | -0.0054 |
|      |            | 公交便捷度    | 0.0044 | 0.0022 | 0.0000 | -0.002  | -0.004  |
|      | 基础设施状况     |          | 0.0056 | 0.0028 | 0.0000 | -0.0026 | -0.0052 |
|      | 公用设施状况     |          | 0.0044 | 0.0022 | 0.0000 | -0.002  | -0.004  |
|      | 商服繁华程度     | 商服类型     | 0.004  | 0.002  | 0.0000 | -0.0019 | -0.0037 |
|      |            | 商务设施集聚程度 | 0.0037 | 0.0019 | 0.0000 | -0.0017 | -0.0034 |
|      |            | 经营类别     | 0.0043 | 0.0022 | 0.0000 | -0.002  | -0.0039 |
|      | 城市规划限制     |          | 0.0034 | 0.0017 | 0.0000 | -0.0016 | -0.0031 |
|      | 环境状况       |          | 0.0039 | 0.002  | 0.0000 | -0.0018 | -0.0036 |
|      | 其他区域因素状况   |          | 0.0037 | 0.0019 | 0.0000 | -0.0017 | -0.0034 |
| 个别因素 | 宗地地形       |          | 0.005  | 0.0025 | 0.0000 | -0.0023 | -0.0046 |
|      | 宗地地基状况     |          | 0.0046 | 0.0023 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0042 |
|      | 宗地形状       |          | 0.0044 | 0.0022 | 0.0000 | -0.002  | -0.004  |
|      | 宗地面积       |          | 0.0057 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0026 | -0.0052 |
|      | 邻接道路等级与通达性 |          | 0.0054 | 0.0027 | 0.0000 | -0.0025 | -0.005  |
|      | 临街状况       | 宽深比      | 0.0046 | 0.0023 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0042 |
|      |            | 临街状况     | 0.0036 | 0.0018 | 0.0000 | -0.0017 | -0.0033 |
|      | 宗地基础设施状况   |          | 0.0034 | 0.0017 | 0.0000 | -0.0016 | -0.0031 |
|      | 距商服中心距离    |          | 0.0034 | 0.0017 | 0.0000 | -0.0016 | -0.0031 |
|      | 距公交站点距离    |          | 0.0034 | 0.0017 | 0.0000 | -0.0016 | -0.0031 |
|      | 接近对外交通设施程度 |          | 0.0025 | 0.0013 | 0.0000 | -0.0012 | -0.0023 |
|      | 土地使用限制     |          | 0.0024 | 0.0012 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0022 |
|      | 相邻土地利用类型   |          | 0.0023 | 0.0012 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0021 |
|      | 其他个别因素状况   |          | 0.0025 | 0.0013 | 0.0000 | -0.0012 | -0.0023 |

表 6-4-3 石台县城关商业服务业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  |          | 0.0056 | 0.0028 | 0.0000 | -0.0028 | -0.0056 |
|      | 客流人口密度     |          | 0.0054 | 0.0027 | 0.0000 | -0.0027 | -0.0054 |
|      | 交通状况       | 道路类型     | 0.0045 | 0.0023 | 0.0000 | -0.0023 | -0.0045 |
|      |            | 道路等级     | 0.0052 | 0.0026 | 0.0000 | -0.0026 | -0.0052 |
|      |            | 公交便捷度    | 0.0038 | 0.0019 | 0.0000 | -0.0019 | -0.0038 |
|      | 基础设施状况     |          | 0.0049 | 0.0025 | 0.0000 | -0.0025 | -0.0049 |
|      | 公用设施状况     |          | 0.0038 | 0.0019 | 0.0000 | -0.0019 | -0.0038 |
|      | 商服繁华程度     | 商服类型     | 0.0035 | 0.0018 | 0.0000 | -0.0018 | -0.0035 |
|      |            | 商务设施集聚程度 | 0.0033 | 0.0017 | 0.0000 | -0.0017 | -0.0033 |
|      |            | 经营类别     | 0.0038 | 0.0019 | 0.0000 | -0.0019 | -0.0038 |
|      | 城市规划限制     |          | 0.003  | 0.0015 | 0.0000 | -0.0015 | -0.003  |
|      | 环境状况       |          | 0.0034 | 0.0017 | 0.0000 | -0.0017 | -0.0034 |
|      | 其他区域因素状况   |          | 0.0032 | 0.0016 | 0.0000 | -0.0016 | -0.0032 |
| 个别因素 | 宗地地形       |          | 0.0044 | 0.0022 | 0.0000 | -0.0022 | -0.0044 |
|      | 宗地地基状况     |          | 0.004  | 0.002  | 0.0000 | -0.002  | -0.004  |
|      | 宗地形状       |          | 0.0038 | 0.0019 | 0.0000 | -0.0019 | -0.0038 |
|      | 宗地面积       |          | 0.005  | 0.0025 | 0.0000 | -0.0025 | -0.005  |
|      | 邻接道路等级与通达性 |          | 0.0048 | 0.0024 | 0.0000 | -0.0024 | -0.0048 |
|      | 临街状况       | 宽深比      | 0.004  | 0.002  | 0.0000 | -0.002  | -0.004  |
|      |            | 临街状况     | 0.0032 | 0.0016 | 0.0000 | -0.0016 | -0.0032 |
|      | 宗地基础设施状况   |          | 0.003  | 0.0015 | 0.0000 | -0.0015 | -0.003  |
|      | 距商服中心距离    |          | 0.003  | 0.0015 | 0.0000 | -0.0015 | -0.003  |
|      | 距公交站点距离    |          | 0.003  | 0.0015 | 0.0000 | -0.0015 | -0.003  |
|      | 接近对外交通设施程度 |          | 0.0022 | 0.0011 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0022 |
|      | 土地使用限制     |          | 0.0021 | 0.0011 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0021 |
|      | 相邻土地利用类型   |          | 0.002  | 0.001  | 0.0000 | -0.001  | -0.002  |
|      | 其他个别因素状况   |          | 0.0022 | 0.0011 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0022 |

表 6-4-4 石台县城关商业服务业用地四级地宗地地价修正系数表  
(餐饮用地、旅馆用地、娱乐用地)

| 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  |          | 0.0056 | 0.0028 | 0.0000 | -0.0028 | -0.0056 |
|      | 客流人口密度     |          | 0.0054 | 0.0027 | 0.0000 | -0.0027 | -0.0054 |
|      | 交通状况       | 道路类型     | 0.0045 | 0.0023 | 0.0000 | -0.0023 | -0.0045 |
|      |            | 道路等级     | 0.0052 | 0.0026 | 0.0000 | -0.0026 | -0.0052 |
|      |            | 公交便捷度    | 0.0038 | 0.0019 | 0.0000 | -0.0019 | -0.0038 |
|      | 基础设施状况     |          | 0.0049 | 0.0025 | 0.0000 | -0.0025 | -0.0049 |
|      | 公用设施状况     |          | 0.0038 | 0.0019 | 0.0000 | -0.0019 | -0.0038 |
|      | 商服繁华程度     | 商服类型     | 0.0035 | 0.0018 | 0.0000 | -0.0018 | -0.0035 |
|      |            | 商务设施集聚程度 | 0.0033 | 0.0017 | 0.0000 | -0.0017 | -0.0033 |
|      |            | 经营类别     | 0.0038 | 0.0019 | 0.0000 | -0.0019 | -0.0038 |
|      | 城市规划限制     |          | 0.003  | 0.0015 | 0.0000 | -0.0015 | -0.003  |
|      | 环境状况       |          | 0.0034 | 0.0017 | 0.0000 | -0.0017 | -0.0034 |
|      | 其他区域因素状况   |          | 0.0032 | 0.0016 | 0.0000 | -0.0016 | -0.0032 |
| 个别因素 | 宗地地形       |          | 0.0044 | 0.0022 | 0.0000 | -0.0022 | -0.0044 |
|      | 宗地地基状况     |          | 0.004  | 0.002  | 0.0000 | -0.002  | -0.004  |
|      | 宗地形状       |          | 0.0038 | 0.0019 | 0.0000 | -0.0019 | -0.0038 |
|      | 宗地面积       |          | 0.005  | 0.0025 | 0.0000 | -0.0025 | -0.005  |
|      | 邻接道路等级与通达性 |          | 0.0048 | 0.0024 | 0.0000 | -0.0024 | -0.0048 |
|      | 临街状况       | 宽深比      | 0.004  | 0.002  | 0.0000 | -0.002  | -0.004  |
|      |            | 临街状况     | 0.0032 | 0.0016 | 0.0000 | -0.0016 | -0.0032 |
|      | 宗地基础设施状况   |          | 0.003  | 0.0015 | 0.0000 | -0.0015 | -0.003  |
|      | 距商服中心距离    |          | 0.003  | 0.0015 | 0.0000 | -0.0015 | -0.003  |
|      | 距公交站点距离    |          | 0.003  | 0.0015 | 0.0000 | -0.0015 | -0.003  |
|      | 接近对外交通设施程度 |          | 0.0022 | 0.0011 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0022 |
|      | 土地使用限制     |          | 0.0021 | 0.0011 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0021 |
|      | 相邻土地利用类型   |          | 0.002  | 0.001  | 0.0000 | -0.001  | -0.002  |
|      | 其他个别因素状况   |          | 0.0022 | 0.0011 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0022 |

表 6-4-5 石台县城关商业服务业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  |          | 0.0054 | 0.0027 | 0.0000 | -0.0027 | -0.0053 |
|      | 客流人口密度     |          | 0.0052 | 0.0026 | 0.0000 | -0.0026 | -0.0051 |
|      | 交通状况       | 道路类型     | 0.0044 | 0.0022 | 0.0000 | -0.0022 | -0.0043 |
|      |            | 道路等级     | 0.005  | 0.0025 | 0.0000 | -0.0025 | -0.0049 |
|      |            | 公交便捷度    | 0.0037 | 0.0019 | 0.0000 | -0.0018 | -0.0036 |
|      | 基础设施状况     |          | 0.0048 | 0.0024 | 0.0000 | -0.0024 | -0.0047 |
|      | 公用设施状况     |          | 0.0037 | 0.0019 | 0.0000 | -0.0018 | -0.0036 |
|      | 商服繁华程度     | 商服类型     | 0.0034 | 0.0017 | 0.0000 | -0.0017 | -0.0033 |
|      |            | 商务设施集聚程度 | 0.0032 | 0.0016 | 0.0000 | -0.0016 | -0.0031 |
|      |            | 经营类别     | 0.0037 | 0.0019 | 0.0000 | -0.0018 | -0.0036 |
|      | 城市规划限制     |          | 0.0029 | 0.0015 | 0.0000 | -0.0014 | -0.0028 |
|      | 环境状况       |          | 0.0033 | 0.0017 | 0.0000 | -0.0016 | -0.0032 |
|      | 其他区域因素状况   |          | 0.0032 | 0.0016 | 0.0000 | -0.0016 | -0.0031 |
| 个别因素 | 宗地地形       |          | 0.0042 | 0.0021 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0041 |
|      | 宗地地基状况     |          | 0.0039 | 0.002  | 0.0000 | -0.0019 | -0.0038 |
|      | 宗地形状       |          | 0.0037 | 0.0019 | 0.0000 | -0.0018 | -0.0036 |
|      | 宗地面积       |          | 0.0049 | 0.0025 | 0.0000 | -0.0024 | -0.0047 |
|      | 邻接道路等级与通达性 |          | 0.0046 | 0.0023 | 0.0000 | -0.0023 | -0.0045 |
|      | 临街状况       | 宽深比      | 0.0039 | 0.002  | 0.0000 | -0.0019 | -0.0038 |
|      |            | 临街状况     | 0.0031 | 0.0016 | 0.0000 | -0.0015 | -0.003  |
|      | 宗地基础设施状况   |          | 0.0029 | 0.0015 | 0.0000 | -0.0014 | -0.0028 |
|      | 距商服中心距离    |          | 0.0029 | 0.0015 | 0.0000 | -0.0014 | -0.0028 |
|      | 距公交站点距离    |          | 0.0029 | 0.0015 | 0.0000 | -0.0014 | -0.0028 |
|      | 接近对外交通设施程度 |          | 0.0021 | 0.0011 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0021 |
|      | 土地使用限制     |          | 0.002  | 0.001  | 0.0000 | -0.001  | -0.002  |
|      | 相邻土地利用类型   |          | 0.0019 | 0.001  | 0.0000 | -0.001  | -0.0019 |
|      | 其他个别因素状况   |          | 0.0021 | 0.0011 | 0.0000 | -0.0011 | -0.0021 |

表 7-1 石台县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           | 规划用途以商业服务业用地为主         | 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                     |
| 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              | 供电、供水保证               | 供电、供水保证                | 供电、供水保证                |

|  |            |                |                 |                   |                    |                |
|--|------------|----------------|-----------------|-------------------|--------------------|----------------|
|  |            | 率达 98%以上,排水通畅  | 率 95-98%, 排水较通畅 | 率 93-95%, 排水状况一般  | 率 90-93%, 排水状况较差   | 率<90%, 排水状况差   |
|  | 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   |
|  | 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        |
|  | 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   | 住宅             | 商住              | 商服                | 工业、仓储              | 其它用地           |
|  | 其他个别因素状况   | 好              | 较好              | 一般                | 较差                 | 差              |



表 7-1-1 石台县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     | 较差      | 劣       |
| 区域因素 | 社会因素        | 0.0101 | 0.0051 | 0.0000 | -0.005  | -0.01   |
|      | 居住人口密度      | 0.0081 | 0.0041 | 0.0000 | -0.004  | -0.008  |
|      | 商服繁华程度      | 0.0078 | 0.0039 | 0.0000 | -0.0039 | -0.0077 |
|      | 交通状况        | 道路类型   | 0.0082 | 0.0041 | 0.0000  | -0.0041 |
|      |             | 道路等级   | 0.0078 | 0.0039 | 0.0000  | -0.0039 |
|      |             | 公交便捷度  | 0.0086 | 0.0043 | 0.0000  | -0.0043 |
|      | 基础设施状况      | 0.0085 | 0.0043 | 0.0000 | -0.0042 | -0.0084 |
|      | 公用设施状况      | 0.0097 | 0.0049 | 0.0000 | -0.0048 | -0.0096 |
|      | 城市规划限制      | 0.0059 | 0.003  | 0.0000 | -0.0029 | -0.0058 |
|      | 环境状况        | 0.006  | 0.003  | 0.0000 | -0.003  | -0.0059 |
|      | 其他区域因素状况    | 0.0054 | 0.0027 | 0.0000 | -0.0027 | -0.0054 |
| 个别因素 | 宗地地形        | 0.0082 | 0.0041 | 0.0000 | -0.0041 | -0.0081 |
|      | 宗地地基状况      | 0.0085 | 0.0043 | 0.0000 | -0.0042 | -0.0084 |
|      | 宗地形状        | 0.0059 | 0.003  | 0.0000 | -0.0029 | -0.0058 |
|      | 宗地面积        | 0.0068 | 0.0034 | 0.0000 | -0.0034 | -0.0067 |
|      | 宗地日照、通风干湿状况 | 0.0071 | 0.0036 | 0.0000 | -0.0035 | -0.007  |
|      | 邻接道路等级与通达性  | 0.0073 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0036 | -0.0071 |
|      | 宗地基础设施状况    | 0.0057 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0028 | -0.0056 |
|      | 土地使用限制      | 0.0087 | 0.0044 | 0.0000 | -0.0043 | -0.0086 |
|      | 距商服中心距离     | 0.0058 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0029 | -0.0057 |
|      | 距公交站点距离     | 0.0073 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0036 | -0.0071 |
|      | 接近对外交通设施程度  | 0.0073 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0036 | -0.0071 |
|      | 接近公用设施程度    | 0.006  | 0.003  | 0.0000 | -0.003  | -0.0059 |
|      | 相邻土地利用类型    | 0.0054 | 0.0027 | 0.0000 | -0.0027 | -0.0054 |
|      | 其他个别因素状况    | 0.0052 | 0.0026 | 0.0000 | -0.0026 | -0.0051 |

表 7-2 石台县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                     | 一般                       | 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, 等级高            | 公用服务设施较齐全, 等级较高        | 公用服务设施等级一般              | 公用服务设施水平较差               | 公用服务设施水平差                |
|      | 城市规划限制       | 规划用途以住宅用地为主              | 规划用途以商住用地为主            | 规划用途以商业服务业用地为主          | 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, 3 - 5 米           | 起伏 > 5 米                 |
|      | 宗地地基状况       | 好                        | 较好                     | 基本无不良地质现象               | 有不良地质现象, 但无需特殊处理         | 有不良地质现象, 需特殊处理           |
|      | 宗地形状         | 矩形                       | 近似矩形                   | 较不规则, 但对土地利用无影响         | 不规则, 对土地利用有一定影响          | 很不规则, 对土地利用影响较大          |
|      | 宗地面积         | 面积适中, 对土地利用有利            | 面积较适中, 对土地利用较有利        | 对土地利用略有影响               | 对土地利用影响较大                | 面积过大、过小, 对土地利用影响大        |
|      | 宗地日照、通风、干湿状况 | 日照充分、通风流畅                | 日照较充分、通风较流畅            | 日照基本满足, 通风较流畅           | 日照较少, 通风受阻               | 阴暗潮湿                     |
|      | 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         | 临支路或巷道, 道路通达性差           |
|      | 宗地基础设施状况     | 供电、供水保证率达 98% 以上, 排水     | 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   | 供电、供水保证率 90-93%, 排水      | 供电、供水保证率 < 90%, 排水状      |

|  |            |                |                    |                    |                    |                |
|--|------------|----------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------|
|  |            | 通畅             |                    | 一般                 | 状况较差               | 况差             |
|  | 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   |
|  | 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    | <200 米         | 200-300 米          | 300-400 米          | 400-500 米          | >500 米         |
|  | 接近对外交通设施程度 | <500 米         | 500-1000 米         | 1000-1500 米        | 1500-2000 米        | >2500 米        |
|  | 接近公用设施程度   | <300 米         | 300-500 米          | 500-1000 米         | 1000-1500 米        | >1500 米        |
|  | 相邻土地利用类型   | 住宅             | 商住                 | 商服                 | 工业、仓储              | 其它用地           |
|  | 其他个别因素状况   | 好              | 较好                 | 一般                 | 较差                 | 差              |

表 7-2-1 石台县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     | 较差      | 劣       |
| 区域因素 | 社会因素        | 0.009  | 0.0045 | 0.0000 | -0.0044 | -0.0088 |
|      | 居住人口密度      | 0.0072 | 0.0036 | 0.0000 | -0.0036 | -0.0071 |
|      | 商服繁华程度      | 0.0069 | 0.0035 | 0.0000 | -0.0034 | -0.0068 |
|      | 交通状况        | 道路类型   | 0.0073 | 0.0037 | 0.0000  | -0.0036 |
|      |             | 道路等级   | 0.0069 | 0.0035 | 0.0000  | -0.0034 |
|      |             | 公交便捷度  | 0.0077 | 0.0039 | 0.0000  | -0.0038 |
|      | 基础设施状况      | 0.0076 | 0.0038 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0075 |
|      | 公用设施状况      | 0.0087 | 0.0044 | 0.0000 | -0.0043 | -0.0085 |
|      | 城市规划限制      | 0.0052 | 0.0026 | 0.0000 | -0.0026 | -0.0051 |
|      | 环境状况        | 0.0053 | 0.0027 | 0.0000 | -0.0026 | -0.0052 |
|      | 其他区域因素状况    | 0.0049 | 0.0025 | 0.0000 | -0.0024 | -0.0047 |
| 个别因素 | 宗地地形        | 0.0073 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0036 | -0.0072 |
|      | 宗地地基状况      | 0.0076 | 0.0038 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0075 |
|      | 宗地形状        | 0.0052 | 0.0026 | 0.0000 | -0.0026 | -0.0051 |
|      | 宗地面积        | 0.0061 | 0.0031 | 0.0000 | -0.003  | -0.0059 |
|      | 宗地日照、通风干湿状况 | 0.0064 | 0.0032 | 0.0000 | -0.0031 | -0.0062 |
|      | 邻接道路等级与通达性  | 0.0065 | 0.0033 | 0.0000 | -0.0032 | -0.0063 |
|      | 宗地基础设施状况    | 0.005  | 0.0025 | 0.0000 | -0.0025 | -0.0049 |
|      | 土地使用限制      | 0.0078 | 0.0039 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0076 |
|      | 距商服中心距离     | 0.0051 | 0.0026 | 0.0000 | -0.0025 | -0.005  |
|      | 距公交站点距离     | 0.0065 | 0.0033 | 0.0000 | -0.0032 | -0.0063 |
|      | 接近对外交通设施程度  | 0.0065 | 0.0033 | 0.0000 | -0.0032 | -0.0063 |
|      | 接近公用设施程度    | 0.0053 | 0.0027 | 0.0000 | -0.0026 | -0.0052 |
|      | 相邻土地利用类型    | 0.0049 | 0.0025 | 0.0000 | -0.0024 | -0.0047 |
|      | 其他个别因素状况    | 0.0047 | 0.0024 | 0.0000 | -0.0023 | -0.0046 |

表 7-3 石台县城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                  | 较差                     | 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 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         | 规划用途以商业服务业用地为主         | 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                    |
| 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              | 规划对土地利用             | 规划对土地利用                | 规划对土地利用               |

|  |            |                    |                        |                        |                        |                    |
|--|------------|--------------------|------------------------|------------------------|------------------------|--------------------|
|  |            | 强度基本无限制            | 强度略有限制                 | 强度有一定限制                | 强度限制较大                 | 用强度限制大             |
|  | 距商服中心距离    | 距商服中心距离<br><2000 米 | 距商服中心距离<br>2000-2500 米 | 距商服中心距离<br>2500-3000 米 | 距商服中心距离<br>3000-4000 米 | 距商服中心距<br>离>4000 米 |
|  | 距公交站点距离    | <300 米             | 300-400 米              | 400-500 米              | 500-600 米              | >600 米             |
|  | 接近对外交通设施程度 | <1000 米            | 1000-2000 米            | 2000-3000 米            | 3000-4000 米            | >4000 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   | 住宅                 | 商住                     | 商服                     | 工业、仓储                  | 其它用地               |
|  | 其他个别因素状况   | 好                  | 较好                     | 一般                     | 较差                     | 差                  |

表 7-3-1 石台县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        | 0.0074 | 0.0037 | 0.0000 | -0.004  | -0.008  |
|      | 居住人口密度      | 0.0059 | 0.003  | 0.0000 | -0.0032 | -0.0064 |
|      | 商服繁华程度      | 0.0057 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0031 | -0.0061 |
|      | 交通状况        | 道路类型   | 0.006  | 0.003  | 0.0000  | -0.0033 |
|      |             | 道路等级   | 0.0057 | 0.0029 | 0.0000  | -0.0031 |
|      |             | 公交便捷度  | 0.0063 | 0.0032 | 0.0000  | -0.0034 |
|      | 基础设施状况      | 0.0062 | 0.0031 | 0.0000 | -0.0034 | -0.0067 |
|      | 公用设施状况      | 0.0071 | 0.0036 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0076 |
|      | 城市规划限制      | 0.0043 | 0.0022 | 0.0000 | -0.0023 | -0.0046 |
|      | 环境状况        | 0.0044 | 0.0022 | 0.0000 | -0.0024 | -0.0047 |
|      | 其他区域因素状况    | 0.004  | 0.002  | 0.0000 | -0.0022 | -0.0043 |
| 个别因素 | 宗地地形        | 0.006  | 0.003  | 0.0000 | -0.0033 | -0.0065 |
|      | 宗地地基状况      | 0.0062 | 0.0031 | 0.0000 | -0.0034 | -0.0067 |
|      | 宗地形状        | 0.0043 | 0.0022 | 0.0000 | -0.0023 | -0.0046 |
|      | 宗地面积        | 0.005  | 0.0025 | 0.0000 | -0.0027 | -0.0054 |
|      | 宗地日照、通风干湿状况 | 0.0052 | 0.0026 | 0.0000 | -0.0028 | -0.0056 |
|      | 邻接道路等级与通达性  | 0.0053 | 0.0027 | 0.0000 | -0.0029 | -0.0057 |
|      | 宗地基础设施状况    | 0.0041 | 0.0021 | 0.0000 | -0.0022 | -0.0044 |
|      | 土地使用限制      | 0.0064 | 0.0032 | 0.0000 | -0.0035 | -0.0069 |
|      | 距商服中心距离     | 0.0042 | 0.0021 | 0.0000 | -0.0023 | -0.0045 |
|      | 距公交站点距离     | 0.0053 | 0.0027 | 0.0000 | -0.0029 | -0.0057 |
|      | 接近对外交通设施程度  | 0.0053 | 0.0027 | 0.0000 | -0.0029 | -0.0057 |
|      | 接近公用设施程度    | 0.0044 | 0.0022 | 0.0000 | -0.0024 | -0.0047 |
|      | 相邻土地利用类型    | 0.004  | 0.002  | 0.0000 | -0.0022 | -0.0043 |
|      | 其他个别因素状况    | 0.0038 | 0.0019 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0041 |

表 7-4 石台县城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                  | 较差                     | 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                 | 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         | 规划用途以商业服务业用地为主         | 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         | 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             |
|      | 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 | 临支路或巷道，道路通达性差         |
|      | 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              | 规划对土地利用             | 规划对土地利用                | 规划对土地利用               |



|  |            |                    |                        |                        |                        |                    |
|--|------------|--------------------|------------------------|------------------------|------------------------|--------------------|
|  |            | 强度基本无限制            | 强度略有限制                 | 强度有一定限制                | 强度限制较大                 | 用强度限制大             |
|  | 距商服中心距离    | 距商服中心距离<br><2000 米 | 距商服中心距离<br>2000-3000 米 | 距商服中心距离<br>3000-4000 米 | 距商服中心距离<br>4000-5000 米 | 距商服中心距<br>离>5000 米 |
|  | 距公交站点距离    | <400 米             | 400-500 米              | 500-600 米              | 600-700 米              | >700 米             |
|  | 接近对外交通设施程度 | <1500 米            | 1500-2500 米            | 2500-3500 米            | 3500-4500 米            | >4500 米            |
|  | 接近公用设施程度   | <1000 米            | 1000-1500 米            | 1500-2000 米            | 2000-2500 米            | >2500 米            |
|  | 相邻土地利用类型   | 住宅                 | 商住                     | 商服                     | 工业、仓储                  | 其它用地               |
|  | 其他个别因素状况   | 好                  | 较好                     | 一般                     | 较差                     | 差                  |

表 7-4-1 石台县城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     | 较差      | 劣       |
| 区域因素 | 社会因素        | 0.0071 | 0.0036 | 0.0000 | -0.0034 | -0.0068 |
|      | 居住人口密度      | 0.0057 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0027 | -0.0054 |
|      | 商服繁华程度      | 0.0054 | 0.0027 | 0.0000 | -0.0026 | -0.0052 |
|      | 交通状况        | 道路类型   | 0.0057 | 0.0029 | 0.0000  | -0.0028 |
|      |             | 道路等级   | 0.0054 | 0.0027 | 0.0000  | -0.0026 |
|      |             | 公交便捷度  | 0.006  | 0.003  | 0.0000  | -0.0029 |
|      | 基础设施状况      | 0.0059 | 0.003  | 0.0000 | -0.0029 | -0.0057 |
|      | 公用设施状况      | 0.0068 | 0.0034 | 0.0000 | -0.0033 | -0.0065 |
|      | 城市规划限制      | 0.0041 | 0.0021 | 0.0000 | -0.002  | -0.0039 |
|      | 环境状况        | 0.0042 | 0.0021 | 0.0000 | -0.002  | -0.004  |
|      | 其他区域因素状况    | 0.0038 | 0.0019 | 0.0000 | -0.0018 | -0.0036 |
| 个别因素 | 宗地地形        | 0.0057 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0028 | -0.0055 |
|      | 宗地地基状况      | 0.0059 | 0.003  | 0.0000 | -0.0029 | -0.0057 |
|      | 宗地形状        | 0.0041 | 0.0021 | 0.0000 | -0.002  | -0.0039 |
|      | 宗地面积        | 0.0047 | 0.0024 | 0.0000 | -0.0023 | -0.0046 |
|      | 宗地日照、通风干湿状况 | 0.005  | 0.0025 | 0.0000 | -0.0024 | -0.0048 |
|      | 邻接道路等级与通达性  | 0.005  | 0.0025 | 0.0000 | -0.0025 | -0.0049 |
|      | 宗地基础设施状况    | 0.0039 | 0.002  | 0.0000 | -0.0019 | -0.0038 |
|      | 土地使用限制      | 0.0061 | 0.0031 | 0.0000 | -0.003  | -0.0059 |
|      | 距商服中心距离     | 0.004  | 0.002  | 0.0000 | -0.002  | -0.0039 |
|      | 距公交站点距离     | 0.005  | 0.0025 | 0.0000 | -0.0025 | -0.0049 |
|      | 接近对外交通设施程度  | 0.005  | 0.0025 | 0.0000 | -0.0025 | -0.0049 |
|      | 接近公用设施程度    | 0.0042 | 0.0021 | 0.0000 | -0.002  | -0.004  |
|      | 相邻土地利用类型    | 0.0038 | 0.0019 | 0.0000 | -0.0018 | -0.0036 |
|      | 其他个别因素状况    | 0.0036 | 0.0018 | 0.0000 | -0.0018 | -0.0035 |

表 8-1 石台县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                        | 较差                       | 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 |        | 临交通型主干                | 临混合型主干                 | 临生活型主干                    | 临生活型次干                   | 临支路或巷道,                |

|  |            |                      |                       |                        |                        |                    |
|--|------------|----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|--------------------|
|  | 达性         | 道，道路通达性好             | 道，道路通达性较好             | 道或交通型次干道，道路通达性一般       | 道，道路通达性较差              | 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 8-1-1 石台县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   | 0.0110 | 0.0055 | 0.0000 | -0.0053 | -0.0105 |
|      |            | 道路等级   | 0.0097 | 0.0049 | 0.0000 | -0.0046 | -0.0092 |
|      | 基础设施状况     |        | 0.0091 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0043 | -0.0086 |
|      | 环境状况       |        | 0.0095 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0045 | -0.0090 |
|      | 自然条件       |        | 0.0082 | 0.0041 | 0.0000 | -0.0039 | -0.0078 |
|      | 产业集聚效应     | 产业集聚类型 | 0.0109 | 0.0055 | 0.0000 | -0.0052 | -0.0104 |
|      |            | 产业集聚程度 | 0.0106 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0051 | -0.0101 |
|      |            | 配套协作状况 | 0.0122 | 0.0061 | 0.0000 | -0.0059 | -0.0117 |
|      | 城市规划限制     |        | 0.0096 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0046 | -0.0091 |
|      | 其他区域因素状况   |        | 0.0053 | 0.0027 | 0.0000 | -0.0025 | -0.0050 |
| 个别因素 | 宗地地形       |        | 0.0084 | 0.0042 | 0.0000 | -0.0040 | -0.0080 |
|      | 宗地地基状况     |        | 0.0090 | 0.0045 | 0.0000 | -0.0043 | -0.0085 |
|      | 宗地形状       |        | 0.0092 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0044 | -0.0087 |
|      | 宗地面积       |        | 0.0083 | 0.0042 | 0.0000 | -0.0040 | -0.0079 |
|      | 宗地利用状况     |        | 0.0087 | 0.0044 | 0.0000 | -0.0042 | -0.0083 |
|      | 邻接道路等级与通达性 |        | 0.0083 | 0.0042 | 0.0000 | -0.0040 | -0.0079 |
|      | 土地使用限制     |        | 0.0096 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0046 | -0.0091 |
|      | 宗地基础设施条件   |        | 0.0091 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0043 | -0.0086 |
|      | 接近对外交通设施程度 |        | 0.0087 | 0.0044 | 0.0000 | -0.0042 | -0.0083 |
|      | 其他个别因素状况   |        | 0.0038 | 0.0019 | 0.0000 | -0.0018 | -0.0036 |

表 8-2 石台县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                      | 较差                     | 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     | 临混合型主干道,道路通达性        | 临生活型主干道或交通型次            | 临生活型次干道,道路通达性          | 临支路或巷道,道路通达性差         |

|  |            |                 |                 |                 |                 |              |
|--|------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------|
|  |            | 好               | 较好              | 干道，道路通达性一般      | 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   | 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          | 500-800 米       | 800-1500 米      | 1500-2500 米     | >2500 米      |
|  | 其他个别因素状况   | 好               | 较好              | 一般              | 较差              | 差            |

表 8-2-1 石台县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     | 较劣      | 劣       |
| 区域因素 | 交通状况       | 道路类型   | 0.0071 | 0.0036 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0075 |
|      |            | 道路等级   | 0.0063 | 0.0032 | 0.0000 | -0.0033 | -0.0066 |
|      | 基础设施状况     |        | 0.0059 | 0.0030 | 0.0000 | -0.0031 | -0.0062 |
|      | 环境状况       |        | 0.0062 | 0.0031 | 0.0000 | -0.0033 | -0.0065 |
|      | 自然条件       |        | 0.0054 | 0.0027 | 0.0000 | -0.0028 | -0.0056 |
|      | 产业集聚效应     | 产业集聚类型 | 0.0071 | 0.0036 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0074 |
|      |            | 产业集聚程度 | 0.0069 | 0.0035 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0073 |
|      |            | 配套协作状况 | 0.0080 | 0.0040 | 0.0000 | -0.0042 | -0.0083 |
|      | 城市规划限制     |        | 0.0062 | 0.0031 | 0.0000 | -0.0033 | -0.0065 |
|      | 其他区域因素状况   |        | 0.0034 | 0.0017 | 0.0000 | -0.0018 | -0.0036 |
| 个别因素 | 宗地地形       |        | 0.0055 | 0.0028 | 0.0000 | -0.0029 | -0.0058 |
|      | 宗地地基状况     |        | 0.0058 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0031 | -0.0061 |
|      | 宗地形状       |        | 0.0060 | 0.0030 | 0.0000 | -0.0032 | -0.0063 |
|      | 宗地面积       |        | 0.0054 | 0.0027 | 0.0000 | -0.0029 | -0.0057 |
|      | 宗地利用状况     |        | 0.0057 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0030 | -0.0060 |
|      | 邻接道路等级与通达性 |        | 0.0054 | 0.0027 | 0.0000 | -0.0029 | -0.0057 |
|      | 土地使用限制     |        | 0.0062 | 0.0031 | 0.0000 | -0.0033 | -0.0065 |
|      | 宗地基础设施条件   |        | 0.0059 | 0.0030 | 0.0000 | -0.0031 | -0.0062 |
|      | 接近对外交通设施程度 |        | 0.0057 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0030 | -0.0060 |
|      | 其他个别因素状况   |        | 0.0025 | 0.0013 | 0.0000 | -0.0013 | -0.0026 |



**表 9-1 石台县城区公共管理与公共服务用地、公用设施用地一级地宗地  
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、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     | 规划用途以公用设施用地为主            | 规划用途以住宅用地为主              | 规划用途以商住用地为主               | 规划用途以商业服务业用地为主            | 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<br>程度 | <500 米 | 500-1000 米 | 1000-1500 米 | 1500-2000 米 | >2000 米 |
|  | 接近公用设施程度       | <50 米  | 50-100 米   | 100-200 米   | 200-400 米   | >400 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 9-1-1 石台县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  
(文化用地、体育用地、科研用地、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       | 0.0136 | 0.0068 | 0.0000 | -0.0067 | -0.0134 |
|      | 商服繁华程度     | 0.0085 | 0.0043 | 0.0000 | -0.0042 | -0.0084 |
|      | 居住人口密度     | 0.0083 | 0.0042 | 0.0000 | -0.0042 | -0.0083 |
|      | 交通状况       | 道路类型   | 0.0085 | 0.0043 | 0.0000  | -0.0042 |
|      |            | 道路等级   | 0.0081 | 0.0041 | 0.0000  | -0.0040 |
|      |            | 公交便捷度  | 0.0102 | 0.0051 | 0.0000  | -0.0051 |
|      | 基础设施状况     | 0.0112 | 0.0056 | 0.0000 | -0.0056 | -0.0111 |
|      | 公用设施状况     | 0.0123 | 0.0062 | 0.0000 | -0.0061 | -0.0122 |
|      | 城市规划限制     | 0.0078 | 0.0039 | 0.0000 | -0.0039 | -0.0077 |
|      | 环境状况       | 0.0086 | 0.0043 | 0.0000 | -0.0043 | -0.0085 |
|      | 其他区域因素状况   | 0.0037 | 0.0019 | 0.0000 | -0.0019 | -0.0037 |
| 个别因素 | 宗地地形       | 0.0065 | 0.0033 | 0.0000 | -0.0033 | -0.0065 |
|      | 宗地形状       | 0.0065 | 0.0033 | 0.0000 | -0.0033 | -0.0065 |
|      | 宗地面积       | 0.0065 | 0.0033 | 0.0000 | -0.0033 | -0.0065 |
|      | 邻接道路等级与通达性 | 0.0073 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0036 | -0.0072 |
|      | 土地使用限制     | 0.0083 | 0.0042 | 0.0000 | -0.0042 | -0.0083 |
|      | 宗地基础设施状况   | 0.0081 | 0.0041 | 0.0000 | -0.0040 | -0.0080 |
|      | 距公交站点距离    | 0.0088 | 0.0044 | 0.0000 | -0.0044 | -0.0087 |
|      | 接近对外交通设施程度 | 0.0061 | 0.0031 | 0.0000 | -0.0030 | -0.0060 |
|      | 接近公用设施程度   | 0.0119 | 0.0060 | 0.0000 | -0.0059 | -0.0118 |
|      | 相邻土地利用类型   | 0.0069 | 0.0035 | 0.0000 | -0.0035 | -0.0069 |
|      | 其他个别因素状况   | 0.0041 | 0.0021 | 0.0000 | -0.0020 | -0.0040 |

表 9-1-2 石台县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、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       | 0.0136 | 0.0068 | 0.0000 | -0.0067 | -0.0134 |
|      | 商服繁华程度     | 0.0085 | 0.0043 | 0.0000 | -0.0042 | -0.0084 |
|      | 居住人口密度     | 0.0084 | 0.0042 | 0.0000 | -0.0042 | -0.0083 |
|      | 交通状况       | 道路类型   | 0.0085 | 0.0043 | 0.0000  | -0.0042 |
|      |            | 道路等级   | 0.0081 | 0.0041 | 0.0000  | -0.0040 |
|      |            | 公交便捷度  | 0.0102 | 0.0051 | 0.0000  | -0.0051 |
|      | 基础设施状况     | 0.0112 | 0.0056 | 0.0000 | -0.0056 | -0.0111 |
|      | 公用设施状况     | 0.0123 | 0.0062 | 0.0000 | -0.0061 | -0.0122 |
|      | 城市规划限制     | 0.0078 | 0.0039 | 0.0000 | -0.0039 | -0.0077 |
|      | 环境状况       | 0.0086 | 0.0043 | 0.0000 | -0.0043 | -0.0085 |
|      | 其他区域因素状况   | 0.0037 | 0.0019 | 0.0000 | -0.0019 | -0.0037 |
| 个别因素 | 宗地地形       | 0.0065 | 0.0033 | 0.0000 | -0.0033 | -0.0065 |
|      | 宗地形状       | 0.0065 | 0.0033 | 0.0000 | -0.0033 | -0.0065 |
|      | 宗地面积       | 0.0065 | 0.0033 | 0.0000 | -0.0033 | -0.0065 |
|      | 邻接道路等级与通达性 | 0.0073 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0036 | -0.0072 |
|      | 土地使用限制     | 0.0084 | 0.0042 | 0.0000 | -0.0042 | -0.0083 |
|      | 宗地基础设施状况   | 0.0081 | 0.0041 | 0.0000 | -0.0040 | -0.0080 |
|      | 距公交站点距离    | 0.0088 | 0.0044 | 0.0000 | -0.0044 | -0.0087 |
|      | 接近对外交通设施程度 | 0.0061 | 0.0031 | 0.0000 | -0.0030 | -0.0060 |
|      | 接近公用设施程度   | 0.0119 | 0.0060 | 0.0000 | -0.0059 | -0.0118 |
|      | 相邻土地利用类型   | 0.0070 | 0.0035 | 0.0000 | -0.0035 | -0.0069 |
|      | 其他个别因素状况   | 0.0041 | 0.0021 | 0.0000 | -0.0020 | -0.0040 |

表 9-1-3 石台县城区公用设施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 | 社会因素       | 0.0135 | 0.0068 | 0.0000 | -0.0067 | -0.0133 |
|      | 商服繁华程度     | 0.0084 | 0.0042 | 0.0000 | -0.0042 | -0.0083 |
|      | 居住人口密度     | 0.0083 | 0.0042 | 0.0000 | -0.0041 | -0.0082 |
|      | 交通状况       | 道路类型   | 0.0084 | 0.0042 | 0.0000  | -0.0042 |
|      |            | 道路等级   | 0.0081 | 0.0041 | 0.0000  | -0.0040 |
|      |            | 公交便捷度  | 0.0101 | 0.0051 | 0.0000  | -0.0050 |
|      | 基础设施状况     | 0.0112 | 0.0056 | 0.0000 | -0.0055 | -0.0110 |
|      | 公用设施状况     | 0.0123 | 0.0062 | 0.0000 | -0.0061 | -0.0121 |
|      | 城市规划限制     | 0.0078 | 0.0039 | 0.0000 | -0.0039 | -0.0077 |
|      | 环境状况       | 0.0085 | 0.0043 | 0.0000 | -0.0042 | -0.0084 |
|      | 其他区域因素状况   | 0.0037 | 0.0019 | 0.0000 | -0.0019 | -0.0037 |
| 个别因素 | 宗地地形       | 0.0065 | 0.0033 | 0.0000 | -0.0032 | -0.0064 |
|      | 宗地形状       | 0.0065 | 0.0033 | 0.0000 | -0.0032 | -0.0064 |
|      | 宗地面积       | 0.0065 | 0.0033 | 0.0000 | -0.0032 | -0.0064 |
|      | 邻接道路等级与通达性 | 0.0073 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0036 | -0.0071 |
|      | 土地使用限制     | 0.0083 | 0.0042 | 0.0000 | -0.0041 | -0.0082 |
|      | 宗地基础设施状况   | 0.0081 | 0.0041 | 0.0000 | -0.0040 | -0.0080 |
|      | 距公交站点距离    | 0.0087 | 0.0044 | 0.0000 | -0.0043 | -0.0086 |
|      | 接近对外交通设施程度 | 0.0061 | 0.0031 | 0.0000 | -0.0030 | -0.0060 |
|      | 接近公用设施程度   | 0.0118 | 0.0059 | 0.0000 | -0.0059 | -0.0117 |
|      | 相邻土地利用类型   | 0.0069 | 0.0035 | 0.0000 | -0.0034 | -0.0068 |
|      | 其他个别因素状况   | 0.0041 | 0.0021 | 0.0000 | -0.0020 | -0.0040 |

**表 9-2 石台县城区公共管理与公共服务用地、公用设施用地二级地宗地  
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     | 规划用途以公用设施用地为主            | 规划用途以住宅用地为主              | 规划用途以商住用地为主               | 规划用途以商业服务业用地为主            | 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                 | 300-500 米                 | >500 米                 |

|  |                |        |           |            |             |         |
|--|----------------|--------|-----------|------------|-------------|---------|
|  | 接近对外交通设施<br>程度 | <500 米 | 500-800 米 | 800-1000 米 | 1000-1500 米 | >1500 米 |
|  | 接近公用设施程度       | <100 米 | 100-300 米 | 300-500 米  | 500-700 米   | >700 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 9-2-1 石台县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  
(文化用地、体育用地、科研用地、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       | 0.0121 | 0.0061 | 0.0000 | -0.0060 | -0.0119 |
|      | 商服繁华程度     | 0.0075 | 0.0038 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0074 |
|      | 居住人口密度     | 0.0074 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0073 |
|      | 交通状况       | 道路类型   | 0.0075 | 0.0038 | 0.0000  | -0.0037 |
|      |            | 道路等级   | 0.0072 | 0.0036 | 0.0000  | -0.0036 |
|      |            | 公交便捷度  | 0.0090 | 0.0045 | 0.0000  | -0.0045 |
|      | 基础设施状况     | 0.0100 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0050 | -0.0099 |
|      | 公用设施状况     | 0.0109 | 0.0055 | 0.0000 | -0.0054 | -0.0108 |
|      | 城市规划限制     | 0.0069 | 0.0035 | 0.0000 | -0.0034 | -0.0068 |
|      | 环境状况       | 0.0076 | 0.0038 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0075 |
|      | 其他区域因素状况   | 0.0033 | 0.0017 | 0.0000 | -0.0017 | -0.0033 |
| 个别因素 | 宗地地形       | 0.0058 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0029 | -0.0057 |
|      | 宗地形状       | 0.0058 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0029 | -0.0057 |
|      | 宗地面积       | 0.0058 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0029 | -0.0057 |
|      | 邻接道路等级与通达性 | 0.0065 | 0.0033 | 0.0000 | -0.0032 | -0.0064 |
|      | 土地使用限制     | 0.0074 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0073 |
|      | 宗地基础设施状况   | 0.0072 | 0.0036 | 0.0000 | -0.0036 | -0.0071 |
|      | 距公交站点距离    | 0.0078 | 0.0039 | 0.0000 | -0.0039 | -0.0077 |
|      | 接近对外交通设施程度 | 0.0054 | 0.0027 | 0.0000 | -0.0027 | -0.0053 |
|      | 接近公用设施程度   | 0.0106 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0052 | -0.0104 |
|      | 相邻土地利用类型   | 0.0062 | 0.0031 | 0.0000 | -0.0031 | -0.0061 |
|      | 其他个别因素状况   | 0.0036 | 0.0018 | 0.0000 | -0.0018 | -0.0036 |



表 9-2-2 石台县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、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       | 0.0121 | 0.0061 | 0.0000 | -0.0060 | -0.0119 |
|      | 商服繁华程度     | 0.0075 | 0.0038 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0074 |
|      | 居住人口密度     | 0.0074 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0073 |
|      | 交通状况       | 道路类型   | 0.0075 | 0.0038 | 0.0000  | -0.0037 |
|      |            | 道路等级   | 0.0072 | 0.0036 | 0.0000  | -0.0036 |
|      |            | 公交便捷度  | 0.0090 | 0.0045 | 0.0000  | -0.0045 |
|      | 基础设施状况     | 0.0100 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0049 | -0.0098 |
|      | 公用设施状况     | 0.0109 | 0.0055 | 0.0000 | -0.0054 | -0.0108 |
|      | 城市规划限制     | 0.0069 | 0.0035 | 0.0000 | -0.0034 | -0.0068 |
|      | 环境状况       | 0.0076 | 0.0038 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0075 |
|      | 其他区域因素状况   | 0.0033 | 0.0017 | 0.0000 | -0.0017 | -0.0033 |
| 个别因素 | 宗地地形       | 0.0058 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0029 | -0.0057 |
|      | 宗地形状       | 0.0058 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0029 | -0.0057 |
|      | 宗地面积       | 0.0058 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0029 | -0.0057 |
|      | 邻接道路等级与通达性 | 0.0065 | 0.0033 | 0.0000 | -0.0032 | -0.0064 |
|      | 土地使用限制     | 0.0074 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0073 |
|      | 宗地基础设施状况   | 0.0072 | 0.0036 | 0.0000 | -0.0036 | -0.0071 |
|      | 距公交站点距离    | 0.0078 | 0.0039 | 0.0000 | -0.0039 | -0.0077 |
|      | 接近对外交通设施程度 | 0.0054 | 0.0027 | 0.0000 | -0.0027 | -0.0053 |
|      | 接近公用设施程度   | 0.0105 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0052 | -0.0104 |
|      | 相邻土地利用类型   | 0.0062 | 0.0031 | 0.0000 | -0.0031 | -0.0061 |
|      | 其他个别因素状况   | 0.0036 | 0.0018 | 0.0000 | -0.0018 | -0.0036 |

表 9-2-3 石台县城区公用设施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       |       | 0.0120 | 0.0060 | 0.0000 | -0.0059 | -0.0118 |
|      | 商服繁华程度     |       | 0.0075 | 0.0038 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0074 |
|      | 居住人口密度     |       | 0.0074 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0073 |
|      | 交通状况       | 道路类型  | 0.0075 | 0.0038 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0074 |
|      |            | 道路等级  | 0.0072 | 0.0036 | 0.0000 | -0.0036 | -0.0071 |
|      |            | 公交便捷度 | 0.0090 | 0.0045 | 0.0000 | -0.0044 | -0.0088 |
|      | 基础设施状况     |       | 0.0100 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0049 | -0.0098 |
|      | 公用设施状况     |       | 0.0109 | 0.0055 | 0.0000 | -0.0054 | -0.0107 |
|      | 城市规划限制     |       | 0.0069 | 0.0035 | 0.0000 | -0.0034 | -0.0068 |
|      | 环境状况       |       | 0.0076 | 0.0038 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0074 |
|      | 其他区域因素状况   |       | 0.0033 | 0.0017 | 0.0000 | -0.0017 | -0.0033 |
| 个别因素 | 宗地地形       |       | 0.0058 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0029 | -0.0057 |
|      | 宗地形状       |       | 0.0058 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0029 | -0.0057 |
|      | 宗地面积       |       | 0.0058 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0029 | -0.0057 |
|      | 邻接道路等级与通达性 |       | 0.0065 | 0.0033 | 0.0000 | -0.0032 | -0.0063 |
|      | 土地使用限制     |       | 0.0074 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0037 | -0.0073 |
|      | 宗地基础设施状况   |       | 0.0072 | 0.0036 | 0.0000 | -0.0036 | -0.0071 |
|      | 距公交站点距离    |       | 0.0078 | 0.0039 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0076 |
|      | 接近对外交通设施程度 |       | 0.0054 | 0.0027 | 0.0000 | -0.0027 | -0.0053 |
|      | 接近公用设施程度   |       | 0.0105 | 0.0053 | 0.0000 | -0.0052 | -0.0103 |
|      | 相邻土地利用类型   |       | 0.0062 | 0.0031 | 0.0000 | -0.0030 | -0.0060 |
|      | 其他个别因素状况   |       | 0.0036 | 0.0018 | 0.0000 | -0.0018 | -0.0035 |

表 9-3 石台县城区公共管理与公共服务用地、公用设施用地三级地宗地地  
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            | 规划用途以商业服务业用地为主         | 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    | <200 米               | 200-300 米          | 300-500 米              | 500-600 米              | >600 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   | <200 米               | 200-400 米          | 400-600 米              | 600-800 米              | >800 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 9-3-1 石台县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**  
(文化用地、体育用地、科研用地、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       | 0.0097 | 0.0049 | 0.0000 | -0.0053 | -0.0106 |
|      | 商服繁华程度     | 0.0061 | 0.0031 | 0.0000 | -0.0033 | -0.0066 |
|      | 居住人口密度     | 0.0060 | 0.0030 | 0.0000 | -0.0033 | -0.0065 |
|      | 交通状况       | 道路类型   | 0.0061 | 0.0031 | 0.0000  | -0.0033 |
|      |            | 道路等级   | 0.0058 | 0.0029 | 0.0000  | -0.0032 |
|      |            | 公交便捷度  | 0.0073 | 0.0037 | 0.0000  | -0.0040 |
|      | 基础设施状况     | 0.0081 | 0.0041 | 0.0000 | -0.0044 | -0.0088 |
|      | 公用设施状况     | 0.0088 | 0.0044 | 0.0000 | -0.0048 | -0.0096 |
|      | 城市规划限制     | 0.0056 | 0.0028 | 0.0000 | -0.0031 | -0.0061 |
|      | 环境状况       | 0.0061 | 0.0031 | 0.0000 | -0.0034 | -0.0067 |
|      | 其他区域因素状况   | 0.0027 | 0.0014 | 0.0000 | -0.0015 | -0.0029 |
| 个别因素 | 宗地地形       | 0.0047 | 0.0024 | 0.0000 | -0.0026 | -0.0051 |
|      | 宗地形状       | 0.0047 | 0.0024 | 0.0000 | -0.0026 | -0.0051 |
|      | 宗地面积       | 0.0047 | 0.0024 | 0.0000 | -0.0026 | -0.0051 |
|      | 邻接道路等级与通达性 | 0.0052 | 0.0026 | 0.0000 | -0.0029 | -0.0057 |
|      | 土地使用限制     | 0.0060 | 0.0030 | 0.0000 | -0.0033 | -0.0065 |
|      | 宗地基础设施状况   | 0.0058 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0032 | -0.0063 |
|      | 距公交站点距离    | 0.0063 | 0.0032 | 0.0000 | -0.0034 | -0.0068 |
|      | 接近对外交通设施程度 | 0.0044 | 0.0022 | 0.0000 | -0.0024 | -0.0048 |
|      | 接近公用设施程度   | 0.0085 | 0.0043 | 0.0000 | -0.0047 | -0.0093 |
|      | 相邻土地利用类型   | 0.0050 | 0.0025 | 0.0000 | -0.0027 | -0.0054 |
|      | 其他个别因素状况   | 0.0029 | 0.0015 | 0.0000 | -0.0016 | -0.0032 |

表 9-3-2 石台县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、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       | 0.0099 | 0.0050 | 0.0000 | -0.0054 | -0.0108 |
|      | 商服繁华程度     | 0.0062 | 0.0031 | 0.0000 | -0.0034 | -0.0068 |
|      | 居住人口密度     | 0.0061 | 0.0031 | 0.0000 | -0.0034 | -0.0067 |
|      | 交通状况       | 道路类型   | 0.0062 | 0.0031 | 0.0000  | -0.0034 |
|      |            | 道路等级   | 0.0059 | 0.0030 | 0.0000  | -0.0033 |
|      |            | 公交便捷度  | 0.0074 | 0.0037 | 0.0000  | -0.0041 |
|      | 基础设施状况     | 0.0082 | 0.0041 | 0.0000 | -0.0045 | -0.0090 |
|      | 公用设施状况     | 0.0089 | 0.0045 | 0.0000 | -0.0049 | -0.0098 |
|      | 城市规划限制     | 0.0057 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0031 | -0.0062 |
|      | 环境状况       | 0.0062 | 0.0031 | 0.0000 | -0.0034 | -0.0068 |
|      | 其他区域因素状况   | 0.0027 | 0.0014 | 0.0000 | -0.0015 | -0.0030 |
| 个别因素 | 宗地地形       | 0.0047 | 0.0024 | 0.0000 | -0.0026 | -0.0052 |
|      | 宗地形状       | 0.0047 | 0.0024 | 0.0000 | -0.0026 | -0.0052 |
|      | 宗地面积       | 0.0047 | 0.0024 | 0.0000 | -0.0026 | -0.0052 |
|      | 邻接道路等级与通达性 | 0.0053 | 0.0027 | 0.0000 | -0.0029 | -0.0058 |
|      | 土地使用限制     | 0.0061 | 0.0031 | 0.0000 | -0.0034 | -0.0067 |
|      | 宗地基础设施状况   | 0.0059 | 0.0030 | 0.0000 | -0.0033 | -0.0065 |
|      | 距公交站点距离    | 0.0064 | 0.0032 | 0.0000 | -0.0035 | -0.0070 |
|      | 接近对外交通设施程度 | 0.0044 | 0.0022 | 0.0000 | -0.0025 | -0.0049 |
|      | 接近公用设施程度   | 0.0086 | 0.0043 | 0.0000 | -0.0048 | -0.0095 |
|      | 相邻土地利用类型   | 0.0051 | 0.0026 | 0.0000 | -0.0028 | -0.0055 |
|      | 其他个别因素状况   | 0.0030 | 0.0015 | 0.0000 | -0.0017 | -0.0033 |

表 9-3-3 石台县城区公用设施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       | 0.0098 | 0.0049 | 0.0000 | -0.0055 | -0.0110 |
|      | 商服繁华程度     | 0.0061 | 0.0031 | 0.0000 | -0.0034 | -0.0068 |
|      | 居住人口密度     | 0.0060 | 0.0030 | 0.0000 | -0.0034 | -0.0067 |
|      | 交通状况       | 道路类型   | 0.0061 | 0.0031 | 0.0000  | -0.0034 |
|      |            | 道路等级   | 0.0058 | 0.0029 | 0.0000  | -0.0033 |
|      |            | 公交便捷度  | 0.0073 | 0.0037 | 0.0000  | -0.0041 |
|      | 基础设施状况     | 0.0081 | 0.0041 | 0.0000 | -0.0046 | -0.0091 |
|      | 公用设施状况     | 0.0088 | 0.0044 | 0.0000 | -0.0050 | -0.0099 |
|      | 城市规划限制     | 0.0056 | 0.0028 | 0.0000 | -0.0032 | -0.0063 |
|      | 环境状况       | 0.0062 | 0.0031 | 0.0000 | -0.0035 | -0.0069 |
|      | 其他区域因素状况   | 0.0027 | 0.0014 | 0.0000 | -0.0015 | -0.0030 |
| 个别因素 | 宗地地形       | 0.0047 | 0.0024 | 0.0000 | -0.0027 | -0.0053 |
|      | 宗地形状       | 0.0047 | 0.0024 | 0.0000 | -0.0027 | -0.0053 |
|      | 宗地面积       | 0.0047 | 0.0024 | 0.0000 | -0.0027 | -0.0053 |
|      | 邻接道路等级与通达性 | 0.0052 | 0.0026 | 0.0000 | -0.0030 | -0.0059 |
|      | 土地使用限制     | 0.0060 | 0.0030 | 0.0000 | -0.0034 | -0.0067 |
|      | 宗地基础设施状况   | 0.0058 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0033 | -0.0066 |
|      | 距公交站点距离    | 0.0063 | 0.0032 | 0.0000 | -0.0036 | -0.0071 |
|      | 接近对外交通设施程度 | 0.0044 | 0.0022 | 0.0000 | -0.0025 | -0.0049 |
|      | 接近公用设施程度   | 0.0085 | 0.0043 | 0.0000 | -0.0048 | -0.0096 |
|      | 相邻土地利用类型   | 0.0050 | 0.0025 | 0.0000 | -0.0028 | -0.0056 |
|      | 其他个别因素状况   | 0.0029 | 0.0015 | 0.0000 | -0.0017 | -0.0033 |

表 9-4 石台县城区公共管理与公共服务用地、公用设施用地四级地宗地地  
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     | 规划用途以公用设施用地为主        | 规划用途以住宅用地为主        | 规划用途以商住用地为主            | 规划用途以商业服务业用地为主         | 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    | <200 米               | 200-400 米          | 400-500 米              | 500-700 米              | >700 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               | 300-500 米          | 500-800 米              | 800-1500 米             | >1500 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 9-4-1 石台县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  
(文化用地、体育用地、科研用地、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       | 0.0093 | 0.0047 | 0.0000 | -0.0047 | -0.0093 |
|      | 商服繁华程度     | 0.0058 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0029 | -0.0058 |
|      | 居住人口密度     | 0.0057 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0029 | -0.0057 |
|      | 交通状况       | 道路类型   | 0.0058 | 0.0029 | 0.0000  | -0.0029 |
|      |            | 道路等级   | 0.0056 | 0.0028 | 0.0000  | -0.0028 |
|      |            | 公交便捷度  | 0.0070 | 0.0035 | 0.0000  | -0.0035 |
|      | 基础设施状况     | 0.0077 | 0.0039 | 0.0000 | -0.0039 | -0.0077 |
|      | 公用设施状况     | 0.0085 | 0.0043 | 0.0000 | -0.0043 | -0.0085 |
|      | 城市规划限制     | 0.0054 | 0.0027 | 0.0000 | -0.0027 | -0.0054 |
|      | 环境状况       | 0.0059 | 0.0030 | 0.0000 | -0.0030 | -0.0059 |
|      | 其他区域因素状况   | 0.0026 | 0.0013 | 0.0000 | -0.0013 | -0.0026 |
| 个别因素 | 宗地地形       | 0.0045 | 0.0023 | 0.0000 | -0.0023 | -0.0045 |
|      | 宗地形状       | 0.0045 | 0.0023 | 0.0000 | -0.0023 | -0.0045 |
|      | 宗地面积       | 0.0045 | 0.0023 | 0.0000 | -0.0023 | -0.0045 |
|      | 邻接道路等级与通达性 | 0.0050 | 0.0025 | 0.0000 | -0.0025 | -0.0050 |
|      | 土地使用限制     | 0.0057 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0029 | -0.0057 |
|      | 宗地基础设施状况   | 0.0056 | 0.0028 | 0.0000 | -0.0028 | -0.0056 |
|      | 距公交站点距离    | 0.0060 | 0.0030 | 0.0000 | -0.0030 | -0.0060 |
|      | 接近对外交通设施程度 | 0.0042 | 0.0021 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0042 |
|      | 接近公用设施程度   | 0.0082 | 0.0041 | 0.0000 | -0.0041 | -0.0082 |
|      | 相邻土地利用类型   | 0.0048 | 0.0024 | 0.0000 | -0.0024 | -0.0048 |
|      | 其他个别因素状况   | 0.0028 | 0.0014 | 0.0000 | -0.0014 | -0.0028 |

表 9-4-2 石台县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、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       |       | 0.0094 | 0.0047 | 0.0000 | -0.0047 | -0.0094 |
|      | 商服繁华程度     |       | 0.0059 | 0.0030 | 0.0000 | -0.0030 | -0.0059 |
|      | 居住人口密度     |       | 0.0058 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0029 | -0.0058 |
|      | 交通状况       | 道路类型  | 0.0059 | 0.0030 | 0.0000 | -0.0030 | -0.0059 |
|      |            | 道路等级  | 0.0056 | 0.0028 | 0.0000 | -0.0028 | -0.0056 |
|      |            | 公交便捷度 | 0.0070 | 0.0035 | 0.0000 | -0.0035 | -0.0070 |
|      | 基础设施状况     |       | 0.0078 | 0.0039 | 0.0000 | -0.0039 | -0.0078 |
|      | 公用设施状况     |       | 0.0085 | 0.0043 | 0.0000 | -0.0043 | -0.0085 |
|      | 城市规划限制     |       | 0.0054 | 0.0027 | 0.0000 | -0.0027 | -0.0054 |
|      | 环境状况       |       | 0.0059 | 0.0030 | 0.0000 | -0.0030 | -0.0059 |
|      | 其他区域因素状况   |       | 0.0026 | 0.0013 | 0.0000 | -0.0013 | -0.0026 |
| 个别因素 | 宗地地形       |       | 0.0045 | 0.0023 | 0.0000 | -0.0023 | -0.0045 |
|      | 宗地形状       |       | 0.0045 | 0.0023 | 0.0000 | -0.0023 | -0.0045 |
|      | 宗地面积       |       | 0.0045 | 0.0023 | 0.0000 | -0.0023 | -0.0045 |
|      | 邻接道路等级与通达性 |       | 0.0050 | 0.0025 | 0.0000 | -0.0025 | -0.0050 |
|      | 土地使用限制     |       | 0.0058 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0029 | -0.0058 |
|      | 宗地基础设施状况   |       | 0.0056 | 0.0028 | 0.0000 | -0.0028 | -0.0056 |
|      | 距公交站点距离    |       | 0.0061 | 0.0031 | 0.0000 | -0.0031 | -0.0061 |
|      | 接近对外交通设施程度 |       | 0.0042 | 0.0021 | 0.0000 | -0.0021 | -0.0042 |
|      | 接近公用设施程度   |       | 0.0082 | 0.0041 | 0.0000 | -0.0041 | -0.0082 |
|      | 相邻土地利用类型   |       | 0.0048 | 0.0024 | 0.0000 | -0.0024 | -0.0048 |
|      | 其他个别因素状况   |       | 0.0028 | 0.0014 | 0.0000 | -0.0014 | -0.0028 |

表 9-4-3 石台县城区公用设施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       |       | 0.0096 | 0.0048 | 0.0000 | -0.0032 | -0.0063 |
|      | 商服繁华程度     |       | 0.0060 | 0.0030 | 0.0000 | -0.0020 | -0.0039 |
|      | 居住人口密度     |       | 0.0059 | 0.0030 | 0.0000 | -0.0019 | -0.0038 |
|      | 交通状况       | 道路类型  | 0.0060 | 0.0030 | 0.0000 | -0.0020 | -0.0039 |
|      |            | 道路等级  | 0.0058 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0019 | -0.0037 |
|      |            | 公交便捷度 | 0.0072 | 0.0036 | 0.0000 | -0.0024 | -0.0047 |
|      | 基础设施状况     |       | 0.0080 | 0.0040 | 0.0000 | -0.0026 | -0.0052 |
|      | 公用设施状况     |       | 0.0087 | 0.0044 | 0.0000 | -0.0029 | -0.0057 |
|      | 城市规划限制     |       | 0.0055 | 0.0028 | 0.0000 | -0.0018 | -0.0036 |
|      | 环境状况       |       | 0.0061 | 0.0031 | 0.0000 | -0.0020 | -0.0040 |
|      | 其他区域因素状况   |       | 0.0027 | 0.0014 | 0.0000 | -0.0009 | -0.0017 |
| 个别因素 | 宗地地形       |       | 0.0046 | 0.0023 | 0.0000 | -0.0015 | -0.0030 |
|      | 宗地形状       |       | 0.0046 | 0.0023 | 0.0000 | -0.0015 | -0.0030 |
|      | 宗地面积       |       | 0.0046 | 0.0023 | 0.0000 | -0.0015 | -0.0030 |
|      | 邻接道路等级与通达性 |       | 0.0052 | 0.0026 | 0.0000 | -0.0017 | -0.0034 |
|      | 土地使用限制     |       | 0.0059 | 0.0030 | 0.0000 | -0.0019 | -0.0038 |
|      | 宗地基础设施状况   |       | 0.0058 | 0.0029 | 0.0000 | -0.0019 | -0.0037 |
|      | 距公交站点距离    |       | 0.0062 | 0.0031 | 0.0000 | -0.0020 | -0.0040 |
|      | 接近对外交通设施程度 |       | 0.0043 | 0.0022 | 0.0000 | -0.0014 | -0.0028 |
|      | 接近公用设施程度   |       | 0.0084 | 0.0042 | 0.0000 | -0.0028 | -0.0055 |
|      | 相邻土地利用类型   |       | 0.0049 | 0.0025 | 0.0000 | -0.0016 | -0.0032 |
|      | 其他个别因素状况   |       | 0.0029 | 0.0015 | 0.0000 | -0.0010 | -0.0019 |