

石台县乡镇基准地价修正体系

表 1 石台县乡镇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、住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地、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	一级地五通一平、二级地四通一平
平均容积率	商业服务业用地一至二级地：1.3、1.2 住宅用地一至二级地：1.3、1.2 工业用地：均为 1.2 公共管理与公共服务用地：1.1

表 2 石台县乡镇商业服务业用地容积率修正系数表

<div>容积率 修正系数 土地级别</div>	≤0.5	0.7	0.9	1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.6	1.8	2.0	≥2.5
一	0.77	0.82	0.88	0.92	0.96	0.98	1.00	1.04	1.12	1.21	1.25	1.33
二	0.80	0.88	0.94	0.96	0.98	1.00	1.04	1.08	1.16	1.24	1.27	1.35

表 3 石台县乡镇住宅用地容积率修正系数表

<div>容积率 修正系数 土地级别</div>	≤0.5	0.7	0.9	1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.6	1.8	2.0	≥2.5
一	0.77	0.82	0.88	0.92	0.96	0.98	1.00	1.04	1.12	1.21	1.25	1.33
二	0.80	0.88	0.94	0.96	0.98	1.00	1.04	1.08	1.16	1.24	1.27	1.35

表 4 石台县乡镇公共管理与公共服用地容积率修正系数表

<div>容积率 修正系数 土地级别</div>	≤0.8	1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	≥2.5
一	0.95	0.96	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08	1.10	1.12	1.14	1.30
二	0.95	0.96	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08	1.10	1.12	1.14	1.30

表 5 石台县乡镇土地开发费用分项一览表

土地开发项目		通路	通电	供水	排水	通讯	场地平整	合计
红线外	费用（元/m ² ）	20	15	15	15	15	/	80
红线内	费用（元/m ² ）	/	/	/	/	/	20	20

表 6-1 七都镇一级地商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素				修正因素				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			镇商服中心，客流量大	镇商服中心边缘，客流量较大	一般商服区，客流量一般	一般商服区边缘，客流量较小	远离商服区，客流量小
	交通条件	道路状况	道路类型	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主	生活型与交通型并重	交通型为主
			道路宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
		交通便捷程度		便捷	较便捷	一般	出行较困难	出行困难
	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 90-95%，排水状况一般	供电、供水保证率 85-90%，排水状况较差	供电、供水保证率<85%，排水状况差
	公用服务设施状况			公用设施完备，等级高	公用设施完备，等级较高	公用设施完备度一般	公用设施不完备	无公用设施
	环境因素			环境优美	无污染、环境较好	基本无污染	轻度污染	污染较严重
	城市规划限制			无限制	无限制	基本无限制	限制较大	规划改变土地用途
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
	个别因素	距商服中心距离			距商服中心距离<200 米	距商服中心距离 200-400 米	距商服中心距离 400-600 米	距商服中心距离 600-800 米
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	
宗地地形状况			地形平坦，无淹水现象，自然条件好	地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好	地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般	地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差	地形起伏较大，常有淹水现象，自然条件差	
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%，排水状况差	
临街状况			四面临街	三面临街	两面临街	一面临街	不临街	
相邻土地利用状况			商服	商住	住宅	工业、仓储	其它用地	
规划限制			规划用途商服，规划对土地利用强度基本无限制	规划用途商服，规划对土地利用强度略有限制	规划用途商服，规划对土地利用强度有一定限制	规划用途商服，规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途	
其他个别因素状况			好	较好	一般	较差	差	

表 6-2 七都镇一级地一般商服用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0286	0.0143	0.0000	-0.0135	-0.0269
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0092	0.0046	0.0000	-0.0044	-0.0087
			道路宽度	0.0089	0.0045	0.0000	-0.0042	-0.0084
		交通便捷程度			0.0163	0.0082	0.0000	-0.0077
	基础设施状况			0.0147	0.0074	0.0000	-0.0069	-0.0138
	公用服务设施状况			0.0161	0.0081	0.0000	-0.0076	-0.0152
	环境因素			0.0051	0.0026	0.0000	-0.0024	-0.0048
	城市规划限制			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0030	-0.006
	其他区域因素状况			0.0056	0.0028	0.0000	-0.0026	-0.0052
个人因素	距商服中心距离			0.0076	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0071
	宗地面积			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0029	-0.0058
	宗地地形状况			0.0064	0.0032	0.0000	-0.0031	-0.0061
	宗地基础设施状况			0.0141	0.0071	0.0000	-0.0067	-0.0133
	临街状况			0.0138	0.0069	0.0000	-0.0065	-0.013
	相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0058	-0.0116
	规划限制			0.0084	0.0042	0.0000	-0.0040	-0.0079
	其他个别因素状况			0.0092	0.0046	0.0000	-0.0043	-0.0087

表 6-3 七都镇一级地餐饮、旅馆用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0285	0.0143	0.0000	-0.0134	-0.0267
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0092	0.0046	0.0000	-0.0043	-0.0086
			道路宽度	0.0089	0.0045	0.0000	-0.0042	-0.0083
		交通便捷程度		0.0163	0.0082	0.0000	-0.0077	-0.0153
	基础设施状况			0.0146	0.0073	0.0000	-0.0069	-0.0137
	公用服务设施状况			0.0161	0.0081	0.0000	-0.0076	-0.0151
	环境因素			0.0051	0.0026	0.0000	-0.0024	-0.0048
	城市规划限制			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0030	-0.0059
	其他区域因素状况			0.0055	0.0028	0.0000	-0.0026	-0.0052
个人因素	距商服中心距离			0.0075	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0071
	宗地面积			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0029	-0.0058
	宗地地形状况			0.0064	0.0032	0.0000	-0.003	-0.006
	宗地基础设施状况			0.0141	0.0071	0.0000	-0.0066	-0.0132
	临街状况			0.0137	0.0069	0.0000	-0.0065	-0.0129
	相邻土地利用状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0058	-0.0115
	规划限制			0.0084	0.0042	0.0000	-0.0040	-0.0079
	其他个别因素状况			0.0092	0.0046	0.0000	-0.0043	-0.0086

表 6-4 七都镇二级地商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

影 响 因 素				修正因素				
				优	较优	一般	较劣	劣
区 域 因 素	商服繁华程度			镇商服中心边缘，客流量较大	一般商服区，客流量较大	一般商服区，客流量一般	一般商服区边缘，客流量较少	远离商服区，客流量小
	交通条件	道路状况	道路类型	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主	生活型与交通型并重	交通型为主
			道路宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
		交通便捷程度		便捷	较便捷	一般	出行较困难	出行困难
	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%，排水一般	供电、供水保证率 80-85%，排水较差	供电、供水保证率 <80%，排水不畅
	公用服务设施状况			公用设施完备，等级高	公用设施完备，等级较高	公用设施完备度一般	公用设施不完善	无公用设施
	环境因素			环境优美	无污染、环境较好	基本无污染	轻度污染	污染较严重
	城市规划限制			无限制	无限制	基本无限制	限制较大	规划改变土地用途
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
个 别 因 素	距商服中心距离			距商服中心距离<300 米	距商服中心距离 300-500 米	距商服中心距离 500-700 米	距商服中心距离 700-900 米	距商服中心距离>900 米
	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
	宗地地形状况			地形平坦，无淹水现象，自然条件好	地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好	地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般	地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差	地形起伏较大，常有淹水现象，自然条件差
	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%，排水一般	供电、供水保证率 80-85%，排水较差	供电、供水保证率 <80%，排水不畅
	临街状况			四面临街	三面临街	两面临街	一面临街	不临街
	相邻土地利用状况			商服	商住	住宅	工业、仓储	其它用地
	规划限制			规划用途商服，规划对土地利用强度基本无限制	规划用途商服，规划对土地利用强度略有限制	规划用途商服，规划对土地利用强度有一定限制	规划用途商服，规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途
	其他个别因素状况			好	较好	一般	较差	差

表 6-5 七都镇二级地一般商服用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0233	0.0117	0.0000	-0.0085	-0.0169
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0075	0.0038	0.0000	-0.0028	-0.0055
			道路宽度	0.0072	0.0036	0.0000	-0.0027	-0.0053
		交通便捷程度			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0049
	基础设施状况			0.0119	0.006	0.0000	-0.0044	-0.0087
	公用服务设施状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0048	-0.0096
	环境因素			0.0042	0.0021	0.0000	-0.0015	-0.0030
	城市规划限制			0.0052	0.0026	0.0000	-0.0019	-0.0038
	其他区域因素状况			0.0045	0.0023	0.0000	-0.0017	-0.0033
个人因素	距商服中心距离			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0023	-0.0045
	宗地面积			0.0051	0.0026	0.0000	-0.0019	-0.0037
	宗地地形状况			0.0052	0.0026	0.0000	-0.0019	-0.0038
	宗地基础设施状况			0.0115	0.0058	0.0000	-0.0042	-0.0084
	临街状况			0.0112	0.0056	0.0000	-0.0041	-0.0082
	相邻土地利用状况			0.0100	0.005	0.0000	-0.0037	-0.0073
	规划限制			0.0069	0.0035	0.0000	-0.0025	-0.0050
	其他个别因素状况			0.0075	0.0038	0.0000	-0.0028	-0.0055

表 6-6 七都镇二级地餐饮、旅馆用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0233	0.0117	0.0000	-0.0084	-0.0167
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0075	0.0038	0.0000	-0.0027	-0.0054
			道路宽度	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0026	-0.0052
		交通便捷程度			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0048
	基础设施状况			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0043	-0.0086
	公用服务设施状况			0.0132	0.0066	0.0000	-0.0047	-0.0094
	环境因素			0.0042	0.0021	0.0000	-0.0015	-0.0030
	城市规划限制			0.0052	0.0026	0.0000	-0.0019	-0.0037
	其他区域因素状况			0.0045	0.0023	0.0000	-0.0016	-0.0032
个人因素	距商服中心距离			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0022	-0.0044
	宗地面积			0.0051	0.0026	0.0000	-0.0018	-0.0036
	宗地地形状况			0.0053	0.0027	0.0000	-0.0019	-0.0038
	宗地基础设施状况			0.0115	0.0058	0.0000	-0.0041	-0.0082
	临街状况			0.0112	0.0056	0.0000	-0.0040	-0.008
	相邻土地利用状况			0.0101	0.0051	0.0000	-0.0036	-0.0072
	规划限制			0.0069	0.0035	0.0000	-0.0025	-0.0049
	其他个别因素状况			0.0075	0.0038	0.0000	-0.0027	-0.0054

表 6-7 仙寓镇一级地商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

影 响 因 素				修正因素				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			镇商服中心，客流量大	镇商服中心边缘，客流量较大	一般商服区，客流量一般	一般商服区边缘，客流量较小	远离商服区，客流量小
	交通条件	道路状况	道路类型	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主	生活型与交通型并重	交通型为主
			道路宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
		交通便捷程度		便捷	较便捷	一般	出行较困难	出行困难
	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 90-95%，排水状况一般	供电、供水保证率 85-90%，排水状况较差	供电、供水保证率<85%，排水状况差	
	公用服务设施状况		公用设施完备，等级高	公用设施完备，等级较高	公用设施完备度一般	公用设施不完备	无公用设施	
	环境因素		环境优美	无污染、环境较好	基本无污染	轻度污染	污染较严重	
	城市规划限制		无限制	无限制	基本无限制	限制较大	规划改变土地用途	
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差	
	个别因素	距商服中心距离		距商服中心距离<200 米	距商服中心距离 200-400 米	距商服中心距离 400-600 米	距商服中心距离 600-800 米	距商服中心距离>800 米
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		
宗地地形状况		地形平坦，无淹水现象，自然条件好	地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好	地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般	地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差	地形起伏较大，常有淹水现象，自然条件差		
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%，排水状况差		
临街状况		四面临街	三面临街	两面临街	一面临街	不临街		
相邻土地利用状况		商服	商住	住宅	工业、仓储	其它用地		
规划限制		规划用途商服，规划对土地利用强度基本无限制	规划用途商服，规划对土地利用强度略有限制	规划用途商服，规划对土地利用强度有一定限制	规划用途商服，规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途		
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 6-8 仙寓镇一级地一般商服用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0254	0.0127	0.0000	-0.0124	-0.0248
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0082	0.0041	0.0000	-0.0040	-0.0080
			道路宽度	0.0079	0.004	0.0000	-0.0039	-0.0077
		交通便捷程度			0.0145	0.0073	0.0000	-0.0071
	基础设施状况			0.0130	0.0065	0.0000	-0.0064	-0.0127
	公用服务设施状况			0.0143	0.0072	0.0000	-0.0070	-0.0140
	环境因素			0.0046	0.0023	0.0000	-0.0022	-0.0044
	城市规划限制			0.0056	0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0055
	其他区域因素状况			0.0049	0.0025	0.0000	-0.0024	-0.0048
个人因素	距商服中心距离			0.0067	0.0034	0.0000	-0.0033	-0.0066
	宗地面积			0.0055	0.0028	0.0000	-0.0027	-0.0054
	宗地地形状况			0.0057	0.0029	0.0000	-0.0028	-0.0056
	宗地基础设施状况			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0123
	临街状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0060	-0.0120
	相邻土地利用状况			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0054	-0.0107
	规划限制			0.0075	0.0038	0.0000	-0.0037	-0.0073
	其他个别因素状况			0.0082	0.0041	0.0000	-0.0040	-0.0080

表 6-9 仙寓镇一级地餐饮、旅馆用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0251	0.0126	0.0000	-0.0126	-0.0251
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0081	0.0041	0.0000	-0.0041	-0.0081
			道路宽度	0.0078	0.0039	0.0000	-0.0039	-0.0078
		交通便捷程度		0.0144	0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0144
	基础设施状况			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129
	公用服务设施状况			0.0142	0.0071	0.0000	-0.0071	-0.0142
	环境因素			0.0045	0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0045
	城市规划限制			0.0056	0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0056
	其他区域因素状况			0.0049	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0049
个人因素	距商服中心距离			0.0066	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0066
	宗地面积			0.0055	0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0055
	宗地地形状况			0.0057	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0057
	宗地基础设施状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	临街状况			0.0121	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0121
	相邻土地利用状况			0.0108	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0108
	规划限制			0.0074	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	其他个别因素状况			0.0081	0.0041	0.0000	-0.0041	-0.0081

表 6-10 仙寓镇二级地商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

影 响 因 素				修正因素				
				优	较优	一般	较劣	劣
区 域 因 素	商服繁华程度			镇商服中心边缘，客流量较大	一般商服区，客流量较大	一般商服区，客流量一般	一般商服区边缘，客流量较少	远离商服区，客流量小
	交通条件	道路状况	道路类型	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主	生活型与交通型并重	交通型为主
			道路宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
		交通便捷程度		便捷	较便捷	一般	出行较困难	出行困难
	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%，排水一般	供电、供水保证率 80-85%，排水较差	供电、供水保证率<80%，排水不畅
	公用服务设施状况			公用设施完备，等级高	公用设施完备，等级较高	公用设施完备度一般	公用设施不完善	无公用设施
	环境因素			环境优美	无污染、环境较好	基本无污染	轻度污染	污染较严重
	城市规划限制			无限制	无限制	基本无限制	限制较大	规划改变土地用途
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
个 别 因 素	距商服中心距离			距商服中心距离<400 米	距商服中心距离 400-600 米	距商服中心距离 600-800 米	距商服中心距离 800-1000 米	距商服中心距离>1000 米
	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
	宗地地形状况			地形平坦，无淹水现象，自然条件好	地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好	地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般	地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差	地形起伏较大，常有淹水现象，自然条件差
	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%，排水一般	供电、供水保证率 80-85%，排水较差	供电、供水保证率<80%，排水不畅
	临街状况			四面临街	三面临街	两面临街	一面临街	不临街
	相邻土地利用状况			商服	商住	住宅	工业、仓储	其它用地
	规划限制			规划用途商服，规划对土地利用强度基本无限制	规划用途商服，规划对土地利用强度略有限制	规划用途商服，规划对土地利用强度有一定限制	规划用途商服，规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途
	其他个别因素状况			好	较好	一般	较差	差

表 6-11 仙寓镇二级地一般商服用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0188	0.0094	0.0000	-0.0091	-0.0181
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0061	0.0031	0.0000	-0.0029	-0.0058
			道路宽度	0.0059	0.003	0.0000	-0.0028	-0.0056
		交通便捷程度			0.0108	0.0054	0.0000	-0.0052
	基础设施状况			0.0097	0.0049	0.0000	-0.0047	-0.0093
	公用服务设施状况			0.0106	0.0053	0.0000	-0.0051	-0.0102
	环境因素			0.0034	0.0017	0.0000	-0.0016	-0.0032
	城市规划限制			0.0042	0.0021	0.0000	-0.0020	-0.0040
	其他区域因素状况			0.0037	0.0019	0.0000	-0.0018	-0.0035
个人因素	距商服中心距离			0.0050	0.0025	0.0000	-0.0024	-0.0048
	宗地面积			0.0041	0.0021	0.0000	-0.0020	-0.0039
	宗地地形状况			0.0042	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041
	宗地基础设施状况			0.0093	0.0047	0.0000	-0.0045	-0.0089
	临街状况			0.0091	0.0046	0.0000	-0.0044	-0.0087
	相邻土地利用状况			0.0081	0.0041	0.0000	-0.0039	-0.0078
	规划限制			0.0056	0.0028	0.0000	-0.0027	-0.0053
	其他个别因素状况			0.0061	0.0031	0.0000	-0.0029	-0.0058

表 6-12 仙寓镇二级地餐饮、旅馆用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0190	0.0095	0.0000	-0.0089	-0.0178
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0061	0.0031	0.0000	-0.0029	-0.0058
			道路宽度	0.0059	0.0030	0.0000	-0.0028	-0.0056
		交通便捷程度		0.0109	0.0055	0.0000	-0.0051	-0.0102
	基础设施状况			0.0097	0.0049	0.0000	-0.0046	-0.0092
	公用服务设施状况			0.0107	0.0054	0.0000	-0.0051	-0.0101
	环境因素			0.0034	0.0017	0.0000	-0.0016	-0.0032
	城市规划限制			0.0042	0.0021	0.0000	-0.0020	-0.0040
	其他区域因素状况			0.0037	0.0019	0.0000	-0.0018	-0.0035
个人因素	距商服中心距离			0.0050	0.0025	0.0000	-0.0024	-0.0047
	宗地面积			0.0041	0.0021	0.0000	-0.0020	-0.0039
	宗地地形状况			0.0043	0.0022	0.0000	-0.002	-0.004
	宗地基础设施状况			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0044	-0.0088
	临街状况			0.0092	0.0046	0.0000	-0.0043	-0.0086
	相邻土地利用状况			0.0082	0.0041	0.0000	-0.00385	-0.0077
	规划限制			0.0056	0.0028	0.0000	-0.0027	-0.0053
	其他个别因素状况			0.0061	0.0031	0.0000	-0.0029	-0.0058

表 6-13 丁香镇一级地商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

影 响 因 素				修正因素				
				优	较优	一般	较劣	劣
区 域 因 素	商服繁华程度			镇商服中心，客流量大	镇商服中心边缘，客流量较大	一般商服区，客流量一般	一般商服区边缘，客流量较小	远离商服区，客流量小
	交通条件	道路状况	道路类型	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主	生活型与交通型并重	交通型为主
			道路宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
		交通便捷程度		便捷	较便捷	一般	出行较困难	出行困难
	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 90-95%，排水状况一般	供电、供水保证率 85-90%，排水状况较差	供电、供水保证率<85%，排水状况差
	公用服务设施状况			公用设施完备，等级高	公用设施完备，等级较高	公用设施完备度一般	公用设施不完备	无公用设施
	环境因素			环境优美	无污染、环境较好	基本无污染	轻度污染	污染较严重
	城市规划限制			无限制	无限制	基本无限制	限制较大	规划改变土地用途
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
个 别 因 素	距商服中心距离			距商服中心距离<200 米	距商服中心距离 200-300 米	距商服中心距离 300-400 米	距商服中心距离 400-500 米	距商服中心距离>500 米
	宗地面积			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
	宗地地形状况			地形平坦，无淹水现象，自然条件好	地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好	地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般	地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差	地形起伏较大，常有淹水现象，自然条件差
	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%，排水状况差
	临街状况			四面临街	三面临街	两面临街	一面临街	不临街
	相邻土地利用状况			商服	商住	住宅	工业、仓储	其它用地
	规划限制			规划用途商服，规划对土地利用强度基本无限制	规划用途商服，规划对土地利用强度略有限制	规划用途商服，规划对土地利用强度有一定限制	规划用途商服，规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途
	其他个别因素状况			好	较好	一般	较差	差

表 6-14 丁香镇一级地一般商服用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0255	0.0128	0.0000	-0.01435	-0.0287
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0082	0.0041	0.0000	-0.00465	-0.0093
			道路宽度	0.0079	0.0040	0.0000	-0.00445	-0.0089
		交通便捷程度			0.0146	0.0073	0.0000	-0.0082
	基础设施状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0074	-0.0147
	公用服务设施状况			0.0144	0.0072	0.0000	-0.0081	-0.0162
	环境因素			0.0046	0.0023	0.0000	-0.0026	-0.0051
	城市规划限制			0.0057	0.0029	0.0000	-0.0032	-0.0064
	其他区域因素状况			0.0050	0.0025	0.0000	-0.0028	-0.0056
个人因素	距商服中心距离			0.0068	0.0034	0.0000	-0.0038	-0.0076
	宗地面积			0.0056	0.0028	0.0000	-0.0031	-0.0062
	宗地地形状况			0.0058	0.0029	0.0000	-0.0033	-0.0065
	宗地基础设施状况			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0071	-0.0142
	临街状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0069	-0.0138
	相邻土地利用状况			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0062	-0.0124
	规划限制			0.0075	0.0038	0.0000	-0.0043	-0.0085
	其他个别因素状况			0.0082	0.0041	0.0000	-0.0047	-0.0093

表 6-15 丁香镇一级地餐饮、旅馆用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0257	0.0129	0.0000	-0.0143	-0.0286
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0083	0.0042	0.0000	-0.0046	-0.0092
			道路宽度	0.0080	0.004	0.0000	-0.00445	-0.0089
		交通便捷程度		0.0147	0.0074	0.0000	-0.0082	-0.0164
	基础设施状况			0.0132	0.0066	0.0000	-0.0074	-0.0147
	公用服务设施状况			0.0145	0.0073	0.0000	-0.0081	-0.0162
	环境因素			0.0046	0.0023	0.0000	-0.0026	-0.0051
	城市规划限制			0.0057	0.0029	0.0000	-0.00315	-0.0063
	其他区域因素状况			0.0050	0.0025	0.0000	-0.0028	-0.0056
个人因素	距商服中心距离			0.0068	0.0034	0.0000	-0.0038	-0.0076
	宗地面积			0.0056	0.0028	0.0000	-0.0031	-0.0062
	宗地地形状况			0.0058	0.0029	0.0000	-0.0033	-0.0065
	宗地基础设施状况			0.0127	0.0064	0.0000	-0.0071	-0.0141
	临街状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0069	-0.0138
	相邻土地利用状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0062	-0.0124
	规划限制			0.0076	0.0038	0.0000	-0.0043	-0.0085
	其他个别因素状况			0.0083	0.0042	0.0000	-0.0046	-0.0092

表 6-16 丁香镇二级地商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

影 响 因 素				修正因素				
				优	较优	一般	较劣	劣
区 域 因 素	商服繁华程度			镇商服中心边缘，客流量较大	一般商服区，客流量较大	一般商服区，客流量一般	一般商服区边缘，客流量较少	远离商服区，客流量小
	交通条件	道路状况	道路类型	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主	生活型与交通型并重	交通型为主
			道路宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
		交通便捷程度		便捷	较便捷	一般	出行较困难	出行困难
	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%，排水一般	供电、供水保证率 80-85%，排水较差	供电、供水保证率<80%，排水不畅
	公用服务设施状况			公用设施完备，等级高	公用设施完备，等级较高	公用设施完备度一般	公用设施不完善	无公用设施
	环境因素			环境优美	无污染、环境较好	基本无污染	轻度污染	污染较严重
	城市规划限制			无限制	无限制	基本无限制	限制较大	规划改变土地用途
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
个 别 因 素	距商服中心距离			距商服中心距离<300 米	距商服中心距离 300-400 米	距商服中心距离 400-500 米	距商服中心距离 500-600 米	距商服中心距离>600 米
	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
	宗地地形状况			地形平坦，无淹水现象，自然条件好	地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好	地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般	地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差	地形起伏较大，常有淹水现象，自然条件差
	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%，排水一般	供电、供水保证率 80-85%，排水较差	供电、供水保证率<80%，排水不畅
	临街状况			四面临街	三面临街	两面临街	一面临街	不临街
	相邻土地利用状况			商服	商住	住宅	工业、仓储	其它用地
	规划限制			规划用途商服，规划对土地利用强度基本无限制	规划用途商服，规划对土地利用强度略有限制	规划用途商服，规划对土地利用强度有一定限制	规划用途商服，规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途
	其他个别因素状况			好	较好	一般	较差	差

表 6-17 丁香镇二级地一般商服用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0262	0.0131	0.0000	-0.0095	-0.0190
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0085	0.0043	0.0000	-0.0031	-0.0061
			道路宽度	0.0082	0.0041	0.0000	-0.0030	-0.0059
		交通便捷程度			0.0150	0.0075	0.0000	-0.0054
	基础设施状况			0.0135	0.0068	0.0000	-0.0049	-0.0097
	公用服务设施状况			0.0148	0.0074	0.0000	-0.0054	-0.0107
	环境因素			0.0047	0.0024	0.0000	-0.0017	-0.0034
	城市规划限制			0.0058	0.0029	0.0000	-0.0021	-0.0042
	其他区域因素状况			0.0051	0.0026	0.0000	-0.0019	-0.0037
个人因素	距商服中心距离			0.0069	0.0035	0.0000	-0.0025	-0.0050
	宗地面积			0.0057	0.0029	0.0000	-0.0021	-0.0041
	宗地地形状况			0.0059	0.0030	0.0000	-0.0022	-0.0043
	宗地基础设施状况			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0047	-0.0094
	临街状况			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0046	-0.0091
	相邻土地利用状况			0.0113	0.0057	0.0000	-0.0041	-0.0082
	规划限制			0.0077	0.0039	0.0000	-0.0028	-0.0056
	其他个别因素状况			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0031	-0.0061

表 6-18 丁香镇二级地餐饮、旅馆用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0264	0.0132	0.0000	-0.0094	-0.0187
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0085	0.0043	0.0000	-0.0030	-0.0060
			道路宽度	0.0082	0.0041	0.0000	-0.0029	-0.0058
		交通便捷程度			0.0151	0.0076	0.0000	-0.0054
	基础设施状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0048	-0.0096
	公用服务设施状况			0.0149	0.0075	0.0000	-0.0053	-0.0106
	环境因素			0.0047	0.0024	0.0000	-0.0017	-0.0034
	城市规划限制			0.0059	0.0030	0.0000	-0.0021	-0.0042
	其他区域因素状况			0.0051	0.0026	0.0000	-0.0018	-0.0036
个人因素	距商服中心距离			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0025	-0.0050
	宗地面积			0.0057	0.0029	0.0000	-0.0021	-0.0041
	宗地地形状况			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0021	-0.0042
	宗地基础设施状况			0.0130	0.0065	0.0000	-0.0047	-0.0093
	临街状况			0.0127	0.0064	0.0000	-0.0045	-0.0090
	相邻土地利用状况			0.0114	0.0057	0.0000	-0.0041	-0.0081
	规划限制			0.0078	0.0039	0.0000	-0.0028	-0.0055
	其他个别因素状况			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0030	-0.0060

表 6-19 小河镇一级地商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

影 响 因 素				修正因素				
				优	较优	一般	较劣	劣
区 域 因 素	商服繁华程度			镇商服中心，客流量大	镇商服中心边缘，客流量较大	一般商服区，客流量一般	一般商服区边缘，客流量较小	远离商服区，客流量小
	交通条件	道路状况	道路类型	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主	生活型与交通型并重	交通型为主
			道路宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
		交通便捷程度		便捷	较便捷	一般	出行较困难	出行困难
	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 90-95%，排水状况一般	供电、供水保证率 85-90%，排水状况较差	供电、供水保证率<85%，排水状况差
	公用服务设施状况			公用设施完备，等级高	公用设施完备，等级较高	公用设施完备度一般	公用设施不完备	无公用设施
	环境因素			环境优美	无污染、环境较好	基本无污染	轻度污染	污染较严重
	城市规划限制			无限制	无限制	基本无限制	限制较大	规划改变土地用途
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
个 别 因 素	距商服中心距离			距商服中心距离<200 米	距商服中心距离 200-300 米	距商服中心距离 300-400 米	距商服中心距离 400-500 米	距商服中心距离>500 米
	宗地面积			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
	宗地地形状况			地形平坦，无淹水现象，自然条件好	地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好	地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般	地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差	地形起伏较大，常有淹水现象，自然条件差
	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%，排水状况差
	临街状况			四面临街	三面临街	两面临街	一面临街	不临街
	相邻土地利用状况			商服	商住	住宅	工业、仓储	其它用地
	规划限制			规划用途商服，规划对土地利用强度基本无限制	规划用途商服，规划对土地利用强度略有限制	规划用途商服，规划对土地利用强度有一定限制	规划用途商服，规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途
	其他个别因素状况			好	较好	一般	较差	差

表 6-20 小河镇一级地一般商服用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0257	0.0129	0.0000	-0.0143	-0.0286
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0083	0.0042	0.0000	-0.0046	-0.0092
			道路宽度	0.0080	0.0040	0.0000	-0.0045	-0.0089
		交通便捷程度			0.0147	0.0074	0.0000	-0.0082
	基础设施状况			0.0132	0.0066	0.0000	-0.0074	-0.0147
	公用服务设施状况			0.0145	0.0073	0.0000	-0.0081	-0.0162
	环境因素			0.0046	0.0023	0.0000	-0.0026	-0.0051
	城市规划限制			0.0057	0.0029	0.0000	-0.0032	-0.0063
	其他区域因素状况			0.0050	0.0025	0.0000	-0.0028	-0.0056
个人因素	距商服中心距离			0.0068	0.0034	0.0000	-0.0038	-0.0076
	宗地面积			0.0056	0.0028	0.0000	-0.0031	-0.0062
	宗地地形状况			0.0058	0.0029	0.0000	-0.0033	-0.0065
	宗地基础设施状况			0.0127	0.0064	0.0000	-0.0071	-0.0141
	临街状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0069	-0.0138
	相邻土地利用状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0062	-0.0124
	规划限制			0.0076	0.0038	0.0000	-0.0043	-0.0085
	其他个别因素状况			0.0083	0.0042	0.0000	-0.0046	-0.0092

表 6-21 小河镇一级地餐饮、旅馆用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0255	0.0128	0.0000	-0.0143	-0.0285
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0082	0.0041	0.0000	-0.0046	-0.0092
			道路宽度	0.0079	0.0040	0.0000	-0.0045	-0.0089
		交通便捷程度		0.0146	0.0073	0.0000	-0.0082	-0.0163
	基础设施状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0073	-0.0146
	公用服务设施状况			0.0144	0.0072	0.0000	-0.0081	-0.0161
	环境因素			0.0046	0.0023	0.0000	-0.0026	-0.0051
	城市规划限制			0.0056	0.0028	0.0000	-0.0032	-0.0063
	其他区域因素状况			0.0050	0.0025	0.0000	-0.0028	-0.0055
个人因素	距商服中心距离			0.0067	0.0034	0.0000	-0.0038	-0.0076
	宗地面积			0.0055	0.0028	0.0000	-0.0031	-0.0062
	宗地地形状况			0.0057	0.0029	0.0000	-0.0032	-0.0064
	宗地基础设施状况			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0071	-0.0141
	临街状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0069	-0.0138
	相邻土地利用状况			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0062	-0.0123
	规划限制			0.0075	0.0038	0.0000	-0.0042	-0.0084
	其他个别因素状况			0.0082	0.0041	0.0000	-0.0046	-0.0092

表 6-22 小河镇二级地商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

影 响 因 素				修正因素				
				优	较优	一般	较劣	劣
区 域 因 素	商服繁华程度			镇商服中心边缘，客流量较大	一般商服区，客流量较大	一般商服区，客流量一般	一般商服区边缘，客流量较少	远离商服区，客流量小
	交通条件	道路状况	道路类型	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主	生活型与交通型并重	交通型为主
			道路宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
		交通便捷程度		便捷	较便捷	一般	出行较困难	出行困难
	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%，排水一般	供电、供水保证率 80-85%，排水较差	供电、供水保证率<80%，排水不畅
	公用服务设施状况			公用设施完备，等级高	公用设施完备，等级较高	公用设施完备度一般	公用设施不完善	无公用设施
	环境因素			环境优美	无污染、环境较好	基本无污染	轻度污染	污染较严重
	城市规划限制			无限制	无限制	基本无限制	限制较大	规划改变土地用途
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
个 别 因 素	距商服中心距离			距商服中心距离<300 米	距商服中心距离 300-400 米	距商服中心距离 400-500 米	距商服中心距离 500-600 米	距商服中心距离>600 米
	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
	宗地地形状况			地形平坦，无淹水现象，自然条件好	地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好	地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般	地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差	地形起伏较大，常有淹水现象，自然条件差
	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%，排水一般	供电、供水保证率 80-85%，排水较差	供电、供水保证率<80%，排水不畅
	临街状况			四面临街	三面临街	两面临街	一面临街	不临街
	相邻土地利用状况			商服	商住	住宅	工业、仓储	其它用地
	规划限制			规划用途商服，规划对土地利用强度基本无限制	规划用途商服，规划对土地利用强度略有限制	规划用途商服，规划对土地利用强度有一定限制	规划用途商服，规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途
	其他个别因素状况			好	较好	一般	较差	差

表 6-23 小河镇二级地一般商服用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0262	0.0131	0.0000	-0.0094	-0.0188
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0084	0.0042	0.0000	-0.0031	-0.0061
			道路宽度	0.0081	0.0041	0.0000	-0.0030	-0.0059
		交通便捷程度			0.0150	0.0075	0.0000	-0.0054
	基础设施状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0048	-0.0096
	公用服务设施状况			0.0148	0.0074	0.0000	-0.0053	-0.0106
	环境因素			0.0047	0.0024	0.0000	-0.0017	-0.0034
	城市规划限制			0.0058	0.0029	0.0000	-0.0021	-0.0042
	其他区域因素状况			0.0051	0.0026	0.0000	-0.0019	-0.0037
个人因素	距商服中心距离			0.0069	0.0035	0.0000	-0.0025	-0.005
	宗地面积			0.0057	0.0029	0.0000	-0.0021	-0.0041
	宗地地形状况			0.0059	0.003	0.0000	-0.0021	-0.0042
	宗地基础设施状况			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0047	-0.0093
	临街状况			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0046	-0.0091
	相邻土地利用状况			0.0113	0.0057	0.0000	-0.0041	-0.0081
	规划限制			0.0077	0.0039	0.0000	-0.0028	-0.0056
	其他个别因素状况			0.0084	0.0042	0.0000	-0.0031	-0.0061

表 6-24 小河镇二级地餐饮、旅馆用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0264	0.0132	0.0000	-0.0095	-0.0190
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0085	0.0043	0.0000	-0.0031	-0.0061
			道路宽度	0.0082	0.0041	0.0000	-0.0030	-0.0059
		交通便捷程度		0.0151	0.0076	0.0000	-0.0055	-0.0109
	基础设施状况			0.0135	0.0068	0.0000	-0.0049	-0.0098
	公用服务设施状况			0.0149	0.0075	0.0000	-0.0054	-0.0107
	环境因素			0.0047	0.0024	0.0000	-0.0017	-0.0034
	城市规划限制			0.0058	0.0029	0.0000	-0.0021	-0.0042
	其他区域因素状况			0.0051	0.0026	0.0000	-0.0019	-0.0037
个人因素	距商服中心距离			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0025	-0.0050
	宗地面积			0.0057	0.0029	0.0000	-0.0021	-0.0041
	宗地地形状况			0.0059	0.0030	0.0000	-0.0022	-0.0043
	宗地基础设施状况			0.0130	0.0065	0.0000	-0.0047	-0.0094
	临街状况			0.0127	0.0064	0.0000	-0.0046	-0.0092
	相邻土地利用状况			0.0114	0.0057	0.0000	-0.0041	-0.0082
	规划限制			0.0078	0.0039	0.0000	-0.0028	-0.0056
	其他个别因素状况			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0031	-0.0061

表 6-25 横渡镇一级地商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

影 响 因 素				修正因素				
				优	较优	一般	较劣	劣
区 域 因 素	商服繁华程度			镇商服中心，客流量大	镇商服中心边缘，客流量较大	一般商服区，客流量一般	一般商服区边缘，客流量较小	远离商服区，客流量小
	交通条件	道路状况	道路类型	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主	生活型与交通型并重	交通型为主
			道路宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
	交通便捷程度			便捷	较便捷	一般	出行较困难	出行困难
	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 90-95%，排水状况一般	供电、供水保证率 85-90%，排水状况较差	供电、供水保证率<85%，排水状况差
	公用服务设施状况			公用设施完备，等级高	公用设施完备，等级较高	公用设施完备度一般	公用设施不完备	无公用设施
	环境因素			环境优美	无污染、环境较好	基本无污染	轻度污染	污染较严重
	城市规划限制			无限制	无限制	基本无限制	限制较大	规划改变土地用途
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
个 别 因 素	距商服中心距离			距商服中心距离<400 米	距商服中心距离 400-500 米	距商服中心距离 500-600 米	距商服中心距离 600-700 米	距商服中心距离>700 米
	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
	宗地地形状况			地形平坦，无淹水现象，自然条件好	地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好	地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般	地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差	地形起伏较大，常有淹水现象，自然条件差
	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%，排水状况差
	临街状况			四面临街	三面临街	两面临街	一面临街	不临街
	相邻土地利用状况			商服	商住	住宅	工业、仓储	其它用地
	规划限制			规划用途商服，规划对土地利用强度基本无限制	规划用途商服，规划对土地利用强度略有限制	规划用途商服，规划对土地利用强度有一定限制	规划用途商服，规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途
	其他个别因素状况			好	较好	一般	较差	差

表 6-26 横渡镇一级地一般商服用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0256	0.0128	0.0000	-0.0143	-0.0286
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0083	0.0042	0.0000	-0.0046	-0.0092
			道路宽度	0.0080	0.0040	0.0000	-0.0045	-0.0089
		交通便捷程度			0.0146	0.0073	0.0000	-0.0082
	基础设施状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0074	-0.0147
	公用服务设施状况			0.0145	0.0073	0.0000	-0.0081	-0.0161
	环境因素			0.0046	0.0023	0.0000	-0.0026	-0.0051
	城市规划限制			0.0057	0.0029	0.0000	-0.0032	-0.0063
	其他区域因素状况			0.0050	0.0025	0.0000	-0.0028	-0.0056
个人因素	距商服中心距离			0.0068	0.0034	0.0000	-0.0038	-0.0076
	宗地面积			0.0056	0.0028	0.0000	-0.0031	-0.0062
	宗地地形状况			0.0058	0.0029	0.0000	-0.0032	-0.0064
	宗地基础设施状况			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0071	-0.0141
	临街状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0069	-0.0138
	相邻土地利用状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0062	-0.0123
	规划限制			0.0076	0.0038	0.0000	-0.0042	-0.0084
	其他个别因素状况			0.0083	0.0042	0.0000	-0.0046	-0.0092

表 6-27 横渡镇一级地餐饮、旅馆用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0257	0.0129	0.0000	-0.0143	-0.0285
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0083	0.0042	0.0000	-0.0046	-0.0092
			道路宽度	0.0080	0.0040	0.0000	-0.0045	-0.0089
		交通便捷程度		0.0147	0.0074	0.0000	-0.0082	-0.0163
	基础设施状况			0.0132	0.0066	0.0000	-0.0073	-0.0146
	公用服务设施状况			0.0145	0.0073	0.0000	-0.0081	-0.0161
	环境因素			0.0046	0.0023	0.0000	-0.0026	-0.0051
	城市规划限制			0.0057	0.0029	0.0000	-0.0032	-0.0063
	其他区域因素状况			0.0050	0.0025	0.0000	-0.0028	-0.0055
个人因素	距商服中心距离			0.0068	0.0034	0.0000	-0.0038	-0.0075
	宗地面积			0.0056	0.0028	0.0000	-0.0031	-0.0062
	宗地地形状况			0.0058	0.0029	0.0000	-0.0032	-0.0064
	宗地基础设施状况			0.0127	0.0064	0.0000	-0.0071	-0.0141
	临街状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0069	-0.0137
	相邻土地利用状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0062	-0.0123
	规划限制			0.0076	0.0038	0.0000	-0.0042	-0.0084
	其他个别因素状况			0.0083	0.0042	0.0000	-0.0046	-0.0092

表 6-28 横渡镇二级地商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

影 响 因 素				修正因素				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			镇商服中心边缘，客流量较大	一般商服区，客流量较大	一般商服区，客流量一般	一般商服区边缘，客流量较少	远离商服区，客流量小
	交通条件	道路状况	道路类型	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主	生活型与交通型并重	交通型为主
			道路宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
		交通便捷程度		便捷	较便捷	一般	出行较困难	出行困难
	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%，排水一般	供电、供水保证率 80-85%，排水较差	供电、供水保证率<80%，排水不畅
	公用服务设施状况			公用设施完备，等级高	公用设施完备，等级较高	公用设施完备度一般	公用设施不完善	无公用设施
	环境因素			环境优美	无污染，环境较好	基本无污染	轻度污染	污染较严重
	城市规划限制			无限制	无限制	基本无限制	限制较大	规划改变土地用途
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
个别因素	距商服中心距离			距商服中心距离<500 米	距商服中心距离 500-600 米	距商服中心距离 600-700 米	距商服中心距离 700-800 米	距商服中心距离>800 米
	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
	宗地地形状况			地形平坦，无淹水现象，自然条件好	地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好	地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般	地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差	地形起伏较大，常有淹水现象，自然条件差
	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%，排水一般	供电、供水保证率 80-85%，排水较差	供电、供水保证率<80%，排水不畅
	临街状况			四面临街	三面临街	两面临街	一面临街	不临街
	相邻土地利用状况			商服	商住	住宅	工业、仓储	其它用地
	规划限制			规划用途商服，规划对土地利用强度基本无限制	规划用途商服，规划对土地利用强度略有限制	规划用途商服，规划对土地利用强度有一定限制	规划用途商服，规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途
	其他个别因素状况			好	较好	一般	较差	差

表 6-29 横渡镇二级地一般商服用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0265	0.0133	0.0000	-0.0096	-0.0191
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0086	0.0043	0.0000	-0.0031	-0.0062
			道路宽度	0.0083	0.0042	0.0000	-0.0030	-0.0059
		交通便捷程度		0.0152	0.0076	0.0000	-0.0055	-0.0109
	基础设施状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0049	-0.0098
	公用服务设施状况			0.0150	0.0075	0.0000	-0.0054	-0.0108
	环境因素			0.0048	0.0024	0.0000	-0.0017	-0.0034
	城市规划限制			0.0059	0.0030	0.0000	-0.0021	-0.0042
	其他区域因素状况			0.0052	0.0026	0.0000	-0.0019	-0.0037
个人因素	距商服中心距离			0.007	0.0035	0.0000	-0.0025	-0.0050
	宗地面积			0.0058	0.0029	0.0000	-0.0021	-0.0042
	宗地地形状况			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0022	-0.0043
	宗地基础设施状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0047	-0.0094
	临街状况			0.0128	0.0064	0.0000	-0.0046	-0.0092
	相邻土地利用状况			0.0115	0.0058	0.0000	-0.0041	-0.0082
	规划限制			0.0078	0.0039	0.0000	-0.0028	-0.0056
	其他个别因素状况			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0031	-0.0062

表 6-30 横渡镇二级地餐饮、旅馆用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0264	0.0132	0.0000	-0.0094	-0.0187
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0085	0.0043	0.0000	-0.0030	-0.0060
			道路宽度	0.0082	0.0041	0.0000	-0.0029	-0.0058
		交通便捷程度		0.0151	0.0076	0.0000	-0.0054	-0.0107
	基础设施状况			0.0135	0.0068	0.0000	-0.0048	-0.0096
	公用服务设施状况			0.0149	0.0075	0.0000	-0.0053	-0.0106
	环境因素			0.0047	0.0024	0.0000	-0.0017	-0.0034
	城市规划限制			0.0058	0.0029	0.0000	-0.0021	-0.0041
	其他区域因素状况			0.0051	0.0026	0.0000	-0.0018	-0.0036
个人因素	距商服中心距离			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0025	-0.0050
	宗地面积			0.0057	0.0029	0.0000	-0.0021	-0.0041
	宗地地形状况			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0021	-0.0042
	宗地基础设施状况			0.0130	0.0065	0.0000	-0.0046	-0.0092
	临街状况			0.0127	0.0064	0.0000	-0.0045	-0.0090
	相邻土地利用状况			0.0114	0.0057	0.0000	-0.0041	-0.0081
	规划限制			0.0078	0.0039	0.0000	-0.0028	-0.0055
	其他个别因素状况			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0030	-0.0060

表 6-31 大演乡一级地商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

影 响 因 素				修正因素				
				优	较优	一般	较劣	劣
区 域 因 素	商服繁华程度			镇商服中心，客流量大	镇商服中心边缘，客流量较大	一般商服区，客流量一般	一般商服区边缘，客流量较小	远离商服区，客流量小
	交通条件	道路状况	道路类型	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主	生活型与交通型并重	交通型为主
			道路宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
		交通便捷程度		便捷	较便捷	一般	出行较困难	出行困难
	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 90-95%，排水状况一般	供电、供水保证率 85-90%，排水状况较差	供电、供水保证率<85%，排水状况差
	公用服务设施状况			公用设施完备，等级高	公用设施完备，等级较高	公用设施完备度一般	公用设施不完备	无公用设施
	环境因素			环境优美	无污染、环境较好	基本无 污染	轻度污染	污染较严重
	城市规划限制			无限制	无限制	基本无限制	限制较大	规划改变土地用途
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
个 别 因 素	距商服中心距离			距商服中心距离<200 米	距商服中心距离 200-300 米	距商服中心距离 300-400 米	距商服中心距离 400-500 米	距商服中心距离>500 米
	宗地面积			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
	宗地地形状况			地形平坦，无淹水现象，自然条件好	地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好	地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般	地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差	地形起伏较大，常有淹水现象，自然条件差
	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%，排水状况差
	临街状况			四面临街	三面临街	两面临街	一面临街	不临街
	相邻土地利用状况			商服	商住	住宅	工业、仓储	其它用地
	规划限制			规划用途商服，规划对土地利用强度基本无限制	规划用途商服，规划对土地利用强度略有限制	规划用途商服，规划对土地利用强度有一定限制	规划用途商服，规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途
	其他个别因素状况			好	较好	一般	较差	差

表 6-32 大演乡一级地一般商服用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0234	0.0117	0.0000	-0.0142	-0.0284
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0076	0.0038	0.0000	-0.0046	-0.0092
			道路宽度	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0045	-0.0089
		交通便捷程度		0.0134	0.0067	0.0000	-0.0082	-0.0163
	基础设施状况			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0073	-0.0146
	公用服务设施状况			0.0132	0.0066	0.0000	-0.0081	-0.0161
	环境因素			0.0042	0.0021	0.0000	-0.0026	-0.0051
	城市规划限制			0.0052	0.0026	0.0000	-0.0032	-0.0063
	其他区域因素状况			0.0046	0.0023	0.0000	-0.0028	-0.0055
个人因素	距商服中心距离			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0038	-0.0075
	宗地面积			0.0051	0.0026	0.0000	-0.0031	-0.0062
	宗地地形状况			0.0053	0.0027	0.0000	-0.0032	-0.0064
	宗地基础设施状况			0.0116	0.0058	0.0000	-0.0071	-0.0141
	临街状况			0.0113	0.0057	0.0000	-0.0069	-0.0137
	相邻土地利用状况			0.0101	0.0051	0.0000	-0.0062	-0.0123
	规划限制			0.0069	0.0035	0.0000	-0.0042	-0.0084
	其他个别因素状况			0.0076	0.0038	0.0000	-0.0046	-0.0092

表 6-33 大演乡一级地餐饮、旅馆用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0217	0.0109	0.0000	-0.0144	-0.0287
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0070	0.0035	0.0000	-0.0047	-0.0093
			道路宽度	0.0068	0.0034	0.0000	-0.0045	-0.0089
		交通便捷程度			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0082
	基础设施状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0074	-0.0147
	公用服务设施状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0081	-0.0162
	环境因素			0.0039	0.0020	0.0000	-0.0026	-0.0051
	城市规划限制			0.0048	0.0024	0.0000	-0.0032	-0.0064
	其他区域因素状况			0.0042	0.0021	0.0000	-0.0028	-0.0056
个人因素	距商服中心距离			0.0057	0.0029	0.0000	-0.0038	-0.0076
	宗地面积			0.0047	0.0024	0.0000	-0.0031	-0.0062
	宗地地形状况			0.0049	0.0025	0.0000	-0.0033	-0.0065
	宗地基础设施状况			0.0107	0.0054	0.0000	-0.0071	-0.0142
	临街状况			0.0105	0.0053	0.0000	-0.0069	-0.0138
	相邻土地利用状况			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0062	-0.0124
	规划限制			0.0064	0.0032	0.0000	-0.0043	-0.0085
	其他个别因素状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0047	-0.0093

表 6-34 大演乡二级地商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

影 响 因 素				修正因素				
				优	较优	一般	较劣	劣
区 域 因 素	商服繁华程度			镇商服中心边缘，客流量较大	一般商服区，客流量较大	一般商服区，客流量一般	一般商服区边缘，客流量较少	远离商服区，客流量小
	交通条件	道路状况	道路类型	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主	生活型与交通型并重	交通型为主
			道路宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
		交通便捷程度		便捷	较便捷	一般	出行较困难	出行困难
	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%，排水一般	供电、供水保证率 80-85%，排水较差	供电、供水保证率<80%，排水不畅
	公用服务设施状况			公用设施完备，等级高	公用设施完备，等级较高	公用设施完备度一般	公用设施不完善	无公用设施
	环境因素			环境优美	无污染、环境较好	基本无污染	轻度污染	污染较严重
	城市规划限制			无限制	无限制	基本无限制	限制较大	规划改变土地用途
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
个 别 因 素	距商服中心距离			距商服中心距离<300 米	距商服中心距离 300-400 米	距商服中心距离 400-500 米	距商服中心距离 500-600 米	距商服中心距离>600 米
	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
	宗地地形状况			地形平坦，无淹水现象，自然条件好	地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好	地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般	地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差	地形起伏较大，常有淹水现象，自然条件差
	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%，排水一般	供电、供水保证率 80-85%，排水较差	供电、供水保证率<80%，排水不畅
	临街状况			四面临街	三面临街	两面临街	一面临街	不临街
	相邻土地利用状况			商服	商住	住宅	工业、仓储	其它用地
	规划限制			规划用途商服，规划对土地利用强度基本无限制	规划用途商服，规划对土地利用强度略有限制	规划用途商服，规划对土地利用强度有一定限制	规划用途商服，规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途
	其他个别因素状况			好	较好	一般	较差	差

表 6-35 大演乡二级地一般商服用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0261	0.0131	0.0000	-0.0095	-0.0190
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0084	0.0042	0.0000	-0.0031	-0.0061
			道路宽度	0.0081	0.0041	0.0000	-0.0030	-0.0059
		交通便捷程度			0.0150	0.0075	0.0000	-0.0054
	基础设施状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0049	-0.0097
	公用服务设施状况			0.0148	0.0074	0.0000	-0.0054	-0.0107
	环境因素			0.0047	0.0024	0.0000	-0.0017	-0.0034
	城市规划限制			0.0058	0.0029	0.0000	-0.0021	-0.0042
	其他区域因素状况			0.0051	0.0026	0.0000	-0.0019	-0.0037
个人因素	距商服中心距离			0.0069	0.0035	0.0000	-0.0025	-0.0050
	宗地面积			0.0057	0.0029	0.0000	-0.0021	-0.0041
	宗地地形状况			0.0059	0.0030	0.0000	-0.0022	-0.0043
	宗地基础设施状况			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0047	-0.0094
	临街状况			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0046	-0.0091
	相邻土地利用状况			0.0113	0.0057	0.0000	-0.0041	-0.0082
	规划限制			0.0077	0.0039	0.0000	-0.0028	-0.0056
	其他个别因素状况			0.0084	0.0042	0.0000	-0.0031	-0.0061

表 6-36 大演乡二级地餐饮、旅馆用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0264	0.0132	0.0000	-0.0094	-0.0187
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0085	0.0043	0.0000	-0.0030	-0.0060
			道路宽度	0.0082	0.0041	0.0000	-0.0029	-0.0058
		交通便捷程度		0.0151	0.0076	0.0000	-0.0054	-0.0107
	基础设施状况			0.0135	0.0068	0.0000	-0.0048	-0.0096
	公用服务设施状况			0.0149	0.0075	0.0000	-0.0053	-0.0106
	环境因素			0.0047	0.0024	0.0000	-0.0017	-0.0034
	城市规划限制			0.0058	0.0029	0.0000	-0.0021	-0.0041
	其他区域因素状况			0.0051	0.0026	0.0000	-0.0018	-0.0036
个人因素	距商服中心距离			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0025	-0.0049
	宗地面积			0.0057	0.0029	0.0000	-0.0021	-0.0041
	宗地地形状况			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0021	-0.0042
	宗地基础设施状况			0.0130	0.0065	0.0000	-0.0046	-0.0092
	临街状况			0.0127	0.0064	0.0000	-0.0045	-0.0090
	相邻土地利用状况			0.0114	0.0057	0.0000	-0.0041	-0.0081
	规划限制			0.0078	0.0039	0.0000	-0.0028	-0.0055
	其他个别因素状况			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0030	-0.0060

表 6-37 矾滩乡一级地商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

影 响 因 素				修正因素				
				优	较优	一般	较劣	劣
区 域 因 素	商服繁华程度			镇商服中心，客流量大	镇商服中心边缘，客流量较大	一般商服区，客流量一般	一般商服区边缘，客流量较小	远离商服区，客流量小
	交通条件	道路状况	道路类型	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主	生活型与交通型并重	交通型为主
			道路宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
		交通便捷程度		便捷	较便捷	一般	出行较困难	出行困难
	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 90-95%，排水状况一般	供电、供水保证率 85-90%，排水状况较差	供电、供水保证率<85%，排水状况差
	公用服务设施状况			公用设施完备，等级高	公用设施完备，等级较高	公用设施完备度一般	公用设施不完备	无公用设施
	环境因素			环境优美	无污染、环境较好	基本无 污 染	轻度污染	污染较严重
	城市规划限制			无限制	无限制	基本无限制	限制较大	规划改变土地用途
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
个 别 因 素	距商服中心距离			距商服中心距离<200 米	距商服中心距离 200-300 米	距商服中心距离 300-400 米	距商服中心距离 400-500 米	距商服中心距离>500 米
	宗地面积			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
	宗地地形状况			地形平坦，无淹水现象，自然条件好	地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好	地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般	地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差	地形起伏较大，常有淹水现象，自然条件差
	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%，排水状况差
	临街状况			四面临街	三面临街	两面临街	一面临街	不临街
	相邻土地利用状况			商服	商住	住宅	工业、仓储	其它用地
	规划限制			规划用途商服，规划对土地利用强度基本无限制	规划用途商服，规划对土地利用强度略有限制	规划用途商服，规划对土地利用强度有一定限制	规划用途商服，规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途
	其他个别因素状况			好	较好	一般	较差	差

表 6-38 矾滩乡一级地一般商服用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0234	0.0117	0.0000	-0.0142	-0.0284
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0076	0.0038	0.0000	-0.0046	-0.0092
			道路宽度	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0045	-0.0089
		交通便捷程度		0.0134	0.0067	0.0000	-0.0082	-0.0163
	基础设施状况			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0073	-0.0146
	公用服务设施状况			0.0132	0.0066	0.0000	-0.0081	-0.0161
	环境因素			0.0042	0.0021	0.0000	-0.0026	-0.0051
	城市规划限制			0.0052	0.0026	0.0000	-0.0032	-0.0063
	其他区域因素状况			0.0046	0.0023	0.0000	-0.0028	-0.0055
个人因素	距商服中心距离			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0038	-0.0075
	宗地面积			0.0051	0.0026	0.0000	-0.0031	-0.0062
	宗地地形状况			0.0053	0.0027	0.0000	-0.0032	-0.0064
	宗地基础设施状况			0.0116	0.0058	0.0000	-0.0071	-0.0141
	临街状况			0.0113	0.0057	0.0000	-0.0069	-0.0137
	相邻土地利用状况			0.0101	0.0051	0.0000	-0.0062	-0.0123
	规划限制			0.0069	0.0035	0.0000	-0.0042	-0.0084
	其他个别因素状况			0.0076	0.0038	0.0000	-0.0046	-0.0092

表 6-39 矾滩乡一级地一餐饮、旅馆用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0256	0.0128	0.0000	-0.0144	-0.0287
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0083	0.0042	0.0000	-0.0047	-0.0093
			道路宽度	0.0080	0.0040	0.0000	-0.0045	-0.0089
		交通便捷程度		0.0146	0.0073	0.0000	-0.0082	-0.0164
	基础设施状况			0.0131	0.0066	0.0000	-0.0074	-0.0147
	公用服务设施状况			0.0145	0.0073	0.0000	-0.0081	-0.0162
	环境因素			0.0046	0.0023	0.0000	-0.0026	-0.0051
	城市规划限制			0.0057	0.0029	0.0000	-0.0032	-0.0064
	其他区域因素状况			0.0050	0.0025	0.0000	-0.0028	-0.0056
个人因素	距商服中心距离			0.0068	0.0034	0.0000	-0.0038	-0.0076
	宗地面积			0.0056	0.0028	0.0000	-0.0031	-0.0062
	宗地地形状况			0.0058	0.0029	0.0000	-0.0033	-0.0065
	宗地基础设施状况			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0071	-0.0142
	临街状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0069	-0.0138
	相邻土地利用状况			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0062	-0.0124
	规划限制			0.0076	0.0038	0.0000	-0.0043	-0.0085
	其他个别因素状况			0.0083	0.0042	0.0000	-0.0047	-0.0093

表 6-40 矾滩乡二级地商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

影 响 因 素				修正因素				
				优	较优	一般	较劣	劣
区 域 因 素	商服繁华程度			镇商服中心边缘，客流量较大	一般商服区，客流量较大	一般商服区，客流量一般	一般商服区边缘，客流量较少	远离商服区，客流量小
	交通条件	道路状况	道路类型	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主	生活型与交通型并重	交通型为主
			道路宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
		交通便捷程度		便捷	较便捷	一般	出行较困难	出行困难
	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%，排水一般	供电、供水保证率 80-85%，排水较差	供电、供水保证率<80%，排水不畅
	公用服务设施状况			公用设施完备，等级高	公用设施完备，等级较高	公用设施完备度一般	公用设施不完善	无公用设施
	环境因素			环境优美	无污染、环境较好	基本无污染	轻度污染	污染较严重
	城市规划限制			无限制	无限制	基本无限制	限制较大	规划改变土地用途
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
个 别 因 素	距商服中心距离			距商服中心距离<300 米	距商服中心距离 300-400 米	距商服中心距离 400-500 米	距商服中心距离 500-600 米	距商服中心距离>600 米
	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
	宗地地形状况			地形平坦，无淹水现象，自然条件好	地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好	地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般	地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差	地形起伏较大，常有淹水现象，自然条件差
	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%，排水一般	供电、供水保证率 80-85%，排水较差	供电、供水保证率<80%，排水不畅
	临街状况			四面临街	三面临街	两面临街	一面临街	不临街
	相邻土地利用状况			商服	商住	住宅	工业、仓储	其它用地
	规划限制			规划用途商服，规划对土地利用强度基本无限制	规划用途商服，规划对土地利用强度略有限制	规划用途商服，规划对土地利用强度有一定限制	规划用途商服，规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途
	其他个别因素状况			好	较好	一般	较差	差

表 6-41 矾滩乡二级地一般商服用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0247	0.0124	0.0000	-0.0101	-0.0202
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0080	0.0040	0.0000	-0.0033	-0.0065
			道路宽度	0.0077	0.0039	0.0000	-0.0032	-0.0063
		交通便捷程度		0.0141	0.0071	0.0000	-0.0058	-0.0115
	基础设施状况			0.0127	0.0064	0.0000	-0.0052	-0.0103
	公用服务设施状况			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0057	-0.0114
	环境因素			0.0044	0.0022	0.0000	-0.0018	-0.0036
	城市规划限制			0.0055	0.0028	0.0000	-0.0023	-0.0045
	其他区域因素状况			0.0048	0.0024	0.0000	-0.0020	-0.0039
个人因素	距商服中心距离			0.0065	0.0033	0.0000	-0.0027	-0.0053
	宗地面积			0.0054	0.0027	0.0000	-0.0022	-0.0044
	宗地地形状况			0.0056	0.0028	0.0000	-0.0023	-0.0045
	宗地基础设施状况			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0050	-0.0100
	临街状况			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0049	-0.0097
	相邻土地利用状况			0.0107	0.0054	0.0000	-0.0044	-0.0087
	规划限制			0.0073	0.0037	0.0000	-0.0030	-0.0060
	其他个别因素状况			0.0080	0.0040	0.0000	-0.0033	-0.0065

表 6-42 矾滩乡二级地餐饮、旅馆用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0262	0.0131	0.0000	-0.0093	-0.0186
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0084	0.0042	0.0000	-0.0030	-0.0060
			道路宽度	0.0082	0.0041	0.0000	-0.0029	-0.0058
		交通便捷程度		0.0150	0.0075	0.0000	-0.0053	-0.0106
	基础设施状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0048	-0.0096
	公用服务设施状况			0.0148	0.0074	0.0000	-0.0053	-0.0105
	环境因素			0.0047	0.0024	0.0000	-0.0017	-0.0033
	城市规划限制			0.0058	0.0029	0.0000	-0.0021	-0.0041
	其他区域因素状况			0.0051	0.0026	0.0000	-0.0018	-0.0036
个人因素	距商服中心距离			0.0069	0.0035	0.0000	-0.0025	-0.0049
	宗地面积			0.0057	0.0029	0.0000	-0.0020	-0.0040
	宗地地形状况			0.0059	0.0030	0.0000	-0.0021	-0.0042
	宗地基础设施状况			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0046	-0.0092
	临街状况			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0045	-0.0090
	相邻土地利用状况			0.0113	0.0057	0.0000	-0.0040	-0.0080
	规划限制			0.0077	0.0039	0.0000	-0.0028	-0.0055
	其他个别因素状况			0.0084	0.0042	0.0000	-0.0030	-0.0060

表 7-1 七都镇一级地住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

影 响 因 素				修正因素				
				优	较优	一般	较差	劣
区 域 因 素	自然因素			好	较好	一般	较差	差
	交 通 条 件	道路 状况	道路 类型	生活型为主	混合型与生活型并 重	混合型为主	生活型与交通 型并重	交通型为主
			道路 宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
		交通便捷程度		便捷	较便捷	一般	出行较困难	出行困难
	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 90-95%， 排水状况一般	供电、供水保证 率 85-90%，排 水状况较差	供电、供水保 证率<85%， 排水状况差	
	公用服务设施条件		公用服务设施 齐全，等级高	公用服务设施较齐 全，等级较高	公用服务设施 等级一般	公用服务设施 水平较差	公用服务设 施水平差	
	城市规划限制		未来土地利用 以住宅用地为 主	未来土地利用以商 服、住宅为主	未来土地利用 以住宅和公共 设施为主	未来土地利用 以工业、仓储为 主	未来土地利 用以其它用 地为主	
	环境因素		环境优美	无污染、环境较好	基本无污染	轻度污染	污染较严重	
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差	
	个 别 因 素	距商服中心距离			地处商服中心	距商服中心距离 <200 米	距商服中心距 离 200-400 米	距商服中心距 离 400-600 米
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	
宗地地形状况			地形平坦，无淹 水现象，自然条 件好	地形较平坦，基本 无淹水现象，自然条件 较好	地形较平坦， 连续大雨后有 淹水现象，自然条件一般	地形略有起伏， 大雨后有淹水 现象，自然条件 较差	地形起伏较 大，常有淹水 现象，自然条 件差	
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	
接 近 公 共 服 务 设 施 程 度		距学校距离		<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米
		距医院距离		<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米
		距菜场距离		<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米
		距其他设施距 离		<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米
相邻土地利用状况			住宅	商住	商服	工业、仓储	其它用地	
规划限制			规划用途住宅， 规划对土地利 用强度基本无 限制	规划用途住宅，规划 对土地利用强度略 有限制	规划用途住 宅，规划对土 地利用强度有 一定限制	规划用途住宅， 规划对土地利 用强度限制较 大	规划改变土 地用途	
其他个别因素状况			好	较好	一般	较差	差	

表 7-2 七都镇一级地住宅用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然因素			0.0079	0.004	0.0000	-0.0042	-0.0084
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0036	-0.0071
			道路宽度	0.0062	0.0031	0.0000	-0.0033	-0.0066
				交通便捷程度	0.0064	0.0032	0.0000	-0.0034
	基础设施状况			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0067	-0.0133
	公用服务设施状况			0.0107	0.0054	0.0000	-0.0057	-0.0114
	城市规划限制			0.0071	0.0036	0.0000	-0.0038	-0.0076
	环境因素			0.0088	0.0044	0.0000	-0.0047	-0.0094
	其他区域因素状况			0.0083	0.0042	0.0000	-0.0045	-0.0089
个别因素	距商服中心距离			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0063	-0.0125
	宗地面积			0.0048	0.0024	0.0000	-0.0026	-0.0051
	宗地地形状况			0.005	0.0025	0.0000	-0.0027	-0.0053
	宗地基础设施状况			0.009	0.0045	0.0000	-0.0048	-0.0096
	接近公共设施程 度	距学校距离		0.0043	0.0022	0.0000	-0.0023	-0.0046
		距医院距离		0.0061	0.0031	0.0000	-0.0033	-0.0065
		距菜场距离		0.0067	0.0034	0.0000	-0.0036	-0.0071
		距其他设施距离		0.004	0.002	0.0000	-0.0022	-0.0043
	相邻土地利用状况			0.0052	0.0026	0.0000	-0.0028	-0.0056
	规划限制			0.0043	0.0022	0.0000	-0.0023	-0.0046
其他个别因素状况			0.0049	0.0025	0.0000	-0.0026	-0.0052	

表 7-3 七都镇二级地住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

影 响 因 素				修正因素				
				优	较优	一般	较劣	劣
区 域 因 素	自然条件			好	较好	一般	较差	差
	交通 条件	道路 状况	道路 类型	生活型为主	混合型与生活型 并重	混合型为主	生活型与交通 型并重	交通型为主
			道路 宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
		交通便捷程度		出行方便	出行较方便	可以乘坐交通 设施	出行较困难	出行很困难
	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 水一般	供电、供水保证 率 80-85%，排 水较差	供电、供水保证 率<80%，排水 不畅
	公用服务设施条件			公用服务设施 齐全，等级高	公用服务设施较 齐全，等级较高	公用服务设施 等级一般	公用服务设施 水平较差	公用服务设施 水平差
	城市规划限制			未来土地利用 以住宅用地为 主	未来土地利用以 商服、住宅为主	未来土地利用 以住宅和公共 设施为主	未来土地利用 以工业、仓储为 主	未来土地利用 以其它用地为 主
	环境因素			环境优美	无污染、环境较好	基本无污 染	轻度污染	污染较严重
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
	个 别 因 素	距商服中心距离			距商服中心距 离<300 米	距商服中心距离 300-500 米	距商服中心距 离 500-700 米	距商服中心距 离 700-900 米
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	
宗地地形状况			地形平坦，无 淹水现象，自 然条件好	地形较平坦，基本 无淹水现象，自然 条件较好	地形较平坦，连 续大雨后有淹 水现象，自然条 件一般	地形略有起伏， 大雨后有淹水 现象，自然条件 较差	地形起伏较大， 常有淹水现象， 自然条件差	
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 水一般	供电、供水保证 率 80-85%，排 水较差	供电、供水保证 率<80%，排水 不畅	
接近 公用 设施 程度		距学校距离		50-100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米
		距医院距离		50-100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米
		距菜场距离		50-100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米
		距其他设施距 离		50-100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米
相邻土地利用状况			住宅	商住	商服	工业、仓储	其它用地	
规划限制			规划用途住 宅，规划对土 地利用强度基 本无限制	规划用途住宅，规 划对土地利用强 度略有限制	规划用途住宅， 规划对土地利 用强度有一定 限制	规划用途住宅， 规划对土地利 用强度限制较 大	规划改变土地 用途	
其他个别因素状况			好	较好	一般	较差	差	

表 7-4 七都镇二级地住宅用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然因素			0.0079	0.0040	0.0000	-0.0042	-0.0084
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0036	-0.0071
			道路宽度	0.0062	0.0031	0.0000	-0.0033	-0.0066
		交通便捷程度			0.0064	0.0032	0.0000	-0.0034
	基础设施状况			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0067	-0.0133
	公用服务设施状况			0.0107	0.0054	0.0000	-0.0057	-0.0114
	城市规划限制			0.0071	0.0036	0.0000	-0.0038	-0.0076
	环境因素			0.0088	0.0044	0.0000	-0.0047	-0.0094
	其他区域因素状况			0.0083	0.0042	0.0000	-0.0045	-0.0089
个别因素	距商服中心距离			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0063	-0.0125
	宗地面积			0.0048	0.0024	0.0000	-0.0026	-0.0051
	宗地地形状况			0.0050	0.0025	0.0000	-0.0027	-0.0053
	宗地基础设施状况			0.0090	0.0045	0.0000	-0.0048	-0.0096
	接近公共设施程 度	距学校距离		0.0043	0.0022	0.0000	-0.0023	-0.0046
		距医院距离		0.0061	0.0031	0.0000	-0.0033	-0.0065
		距菜场距离		0.0067	0.0034	0.0000	-0.0036	-0.0071
		距其他设施距离		0.0040	0.0020	0.0000	-0.0022	-0.0043
	相邻土地利用状况			0.0052	0.0026	0.0000	-0.0028	-0.0056
	规划限制			0.0043	0.0022	0.0000	-0.0023	-0.0046
其他个别因素状况			0.0049	0.0025	0.0000	-0.0026	-0.0052	

表 7-5 仙寓镇一级地住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

影 响 因 素				修正因素				
				优	较优	一般	较差	劣
区 域 因 素	自然因素			好	较好	一般	较差	差
	交通 条件	道路 状况	道路 类型	生活型为主	混合型与生活型 并重	混合型为主	生活型与交通 型并重	交通型为主
			道路 宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
		交通便捷程度		便捷	较便捷	一般	出行较困难	出行困难
	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 90-95%，排 水状况一般	供电、供水保证 率 85-90%，排 水状况较差	供电、供水保 证率<85%，排 水状况差
	公用服务设施条件			公用服务设施 齐全，等级高	公用服务设施较 齐全，等级较高	公用服务设施 等级一般	公用服务设施 水平较差	公用服务设施 水平差
	城市规划限制			未来土地利用 以住宅用地为 主	未来土地利用以 商服、住宅为主	未来土地利用 以住宅和公共 设施为主	未来土地利用 以工业、仓储为 主	未来土地利用 以其它用地为 主
	环境因素			环境优美	无污染、环境较好	基本无污 染	轻度污染	污染较严重
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
	个 别 因 素	距商服中心距离			地处商服中心	距商服中心距离 <200 米	距商服中心距 离 200-400 米	距商服中心距 离 400-600 米
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	
宗地地形状况			地形平坦，无 淹水现象，自 然条件好	地形较平坦，基本 无淹水现象，自然 条件较好	地形较平坦，连 续大雨后有淹 水现象，自然条 件一般	地形略有起伏， 大雨后有淹水 现象，自然条件 较差	地形起伏较 大，常有淹水 现象，自然条 件差	
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	
接近公共服 务设施程度		距学校距离		<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米
		距医院距离		<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米
		距菜场距离		<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米
		距其他设施 距离		<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米
相邻土地利用状况			住宅	商住	商服	工业、仓储	其它用地	
规划限制			规划用途住 宅，规划对土 地利用强度基 本无限制	规划用途住宅，规 划对土地利用强 度略有限制	规划用途住宅， 规划对土地利 用强度有一定 限制	规划用途住宅， 规划对土地利 用强度限制较 大	规划改变土地 用途	
其他个别因素状况			好	较好	一般	较差	差	

表 7-6 仙寓镇一级地住宅用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然因素			0.0093	0.0047	0.0000	-0.0050	-0.0100
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0078	0.0039	0.0000	-0.0042	-0.0084
			道路宽度	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0040	-0.0079
				交通便捷程度	0.0075	0.0038	0.0000	-0.0041
	基础设施状况			0.0148	0.0074	0.0000	-0.0080	-0.0159
	公用服务设施状况			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0068	-0.0135
	城市规划限制			0.0084	0.0042	0.0000	-0.0045	-0.0090
	环境因素			0.0105	0.0053	0.0000	-0.0056	-0.0112
	其他区域因素状况			0.0099	0.0050	0.0000	-0.0053	-0.0106
个别因素	距商服中心距离			0.0139	0.0070	0.0000	-0.0075	-0.0149
	宗地面积			0.0057	0.0029	0.0000	-0.0031	-0.0061
	宗地地形状况			0.0059	0.0030	0.0000	-0.0032	-0.0063
	宗地基础设施状况			0.0107	0.0054	0.0000	-0.0057	-0.0114
	接近公共设施程度	距学校距离		0.0051	0.0026	0.0000	-0.0028	-0.0055
		距医院距离		0.0072	0.0036	0.0000	-0.0039	-0.0078
		距菜场距离		0.0079	0.0040	0.0000	-0.0043	-0.0085
		距其他设施距离		0.0048	0.0024	0.0000	-0.0026	-0.0051
	相邻土地利用状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0033	-0.0066
规划限制			0.0051	0.0026	0.0000	-0.0028	-0.0055	
其他个别因素状况			0.0058	0.0029	0.0000	-0.0031	-0.0062	

表 7-7 仙寓镇二级地住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

影 响 因 素				修正因素				
				优	较优	一般	较差	劣
区 域 因 素	自然条件			好	较好	一般	较差	差
	交通 条件	道路 状况	道路类 型	生活型为主	混合型与生活型 并重	混合型为主	生活型与交通型 并重	交通型为主
			道路 宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
		交通便捷程度		出行方便	出行较方便	可以乘坐交通设 施	出行较困难	出行很困难
	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%，排水一般	供电、供水保证 率 80-85%，排水 较差	供电、供水保 证率<80%，排 水不畅	
	公用服务设施条件		公用服务设施齐 全，等级高	公用服务设施较 齐全，等级较高	公用服务设施等 级一般	公用服务设施水 平较差	公用服务设施 水平差	
	城市规划限制		未来土地利用以 住宅用地为主	未来土地利用以 商服、住宅为主	未来土地利用以 住宅和公共设施 为主	未来土地利用以 工业、仓储为主	未来土地利用 以其它用地为 主	
	环境因素		环境优美	无污染、环境较好	基本无污染	轻度污染	污染较严重	
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差	
	个 别 因 素	距商服中心距离		距商服中心距离 <400 米	距商服中心距离 400-600 米	距商服中心距离 600-800 米	距商服中心距离 800-1000 米	距商服中心距 离>1000 米
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		
宗地地形状况		地形平坦，无淹 水现象，自然条 件好	地形较平坦，基 本无淹水现象， 自然条件较好	地形较平坦，连续 大雨后有淹水现 象，自然条件一般	地形略有起伏， 大雨后有淹水现 象，自然条件较 差	地形起伏较 大，常有淹水 现象，自然条 件差		
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%，排水一般	供电、供水保证 率 80-85%，排水 较差	供电、供水保 证率<80%，排 水不畅		
接近公 共服务 设施程 度		距学校距离	50-100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米	
		距医院距离	50-100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米	
		距菜场距离	50-100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米	
		距其他设施 距离	50-100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米	
相邻土地利用状况		住宅	商住	商服	工业、仓储	其它用地		
规划限制		规划用途住宅， 规划对土地利用 强度基本无限制	规划用途住宅， 规划对土地利用 强度略有限制	规划用途住宅，规 划对土地利用强 度有一定限制	规划用途住宅， 规划对土地利用 强度限制较大	规划改变土地 用途		
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 7-8 仙寓镇二级地住宅用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然因素			0.0071	0.0036	0.0000	-0.0029	-0.0057
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0060	0.0030	0.0000	-0.0024	-0.0048
			道路宽度	0.0056	0.0028	0.0000	-0.0023	-0.0045
				交通便捷程度	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0023
	基础设施状况			0.0113	0.0057	0.0000	-0.0046	-0.0091
	公用服务设施状况			0.0097	0.0049	0.0000	-0.0039	-0.0077
	城市规划限制			0.0064	0.0032	0.0000	-0.0026	-0.0052
	环境因素			0.0080	0.0040	0.0000	-0.0032	-0.0064
	其他区域因素状况			0.0076	0.0038	0.0000	-0.0030	-0.0060
个别因素	距商服中心距离			0.0106	0.0053	0.0000	-0.0043	-0.0085
	宗地面积			0.0043	0.0022	0.0000	-0.0018	-0.0035
	宗地地形状况			0.0045	0.0023	0.0000	-0.0018	-0.0036
	宗地基础设施状况			0.0082	0.0041	0.0000	-0.0033	-0.0065
	接近公共设施程 度	距学校距离		0.0039	0.0020	0.0000	-0.0016	-0.0031
		距医院距离		0.0055	0.0028	0.0000	-0.0022	-0.0044
		距菜场距离		0.0061	0.0031	0.0000	-0.0024	-0.0048
		距其他设施距离		0.0037	0.0019	0.0000	-0.0015	-0.0029
	相邻土地利用状况			0.0047	0.0024	0.0000	-0.0019	-0.0038
	规划限制			0.0039	0.0020	0.0000	-0.0016	-0.0031
其他个别因素状况			0.0044	0.0022	0.0000	-0.0018	-0.0035	

表 7-9 丁香镇一级地住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

影 响 因 素				修正因素				
				优	较优	一般	较差	劣
区 域 因 素	自然因素			好	较好	一般	较差	差
	交通 条件	道路 状况	道路类型	生活型为主	混合型与生活型 并重	混合型为主	生活型与交通 型并重	交通型为主
			道路 宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
		交通便捷程度		便捷	较便捷	一般	出行较困难	出行困难
	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 90-95%，排 水状况一般	供电、供水保证 率 85-90%，排 水状况较差	供电、供水保 证率<85%，排 水状况差	
	公用服务设施条件		公用服务设施齐 全，等级高	公用服务设施较 齐全，等级较高	公用服务设施 等级一般	公用服务设施 水平较差	公用服务设施 水平差	
	城市规划限制		未来土地利用以 住宅用地为主	未来土地利用以 商服、住宅为主	未来土地利用 以住宅和公共 设施为主	未来土地利用 以工业、仓储为 主	未来土地利用 以其它用地为主	
	环境因素		环境优美	无污染、环境较好	基本无污染	轻度污染	污染较严重	
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差	
	个 别 因 素	距商服中心距离		地处商服中心	距商服中心距离 <200 米	距商服中心距 离 200-400 米	距商服中心距 离 400-600 米	距商服中心距 离>600 米
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		
宗地地形状况		地形平坦，无淹 水现象，自然条 件好	地形较平坦，基 本无淹水现象， 自然条件较好	地形较平坦，连 续大雨后有淹 水现象，自然条 件一般	地形略有起伏， 大雨后有淹水 现象，自然条件 较差	地形起伏较 大，常有淹水 现象，自然条 件差		
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		
接近公共 服务设施 程度		距学校距离	<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米	
		距医院距离	<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米	
		距菜场距离	<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米	
		距其他设施 距离	<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米	
相邻土地利用状况		住宅	商住	商服	工业、仓储	其它用地		
规划限制		规划用途住宅， 规划对土地利用 强度基本无限制	规划用途住宅， 规划对土地利用 强度略有限制	规划用途住宅， 规划对土地利 用强度有一定 限制	规划用途住宅， 规划对土地利 用强度限制较 大	规划改变土地 用途		
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 7-10 丁香镇一级地住宅用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然因素			0.0099	0.0050	0.0000	-0.0051	-0.0102
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0083	0.0042	0.0000	-0.0043	-0.0086
			道路宽度	0.0078	0.0039	0.0000	-0.0041	-0.0081
		交通便捷程度		0.0080	0.0040	0.0000	-0.0042	-0.0083
	基础设施状况			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0082	-0.0163
	公用服务设施状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0070	-0.0139
	城市规划限制			0.0090	0.0045	0.0000	-0.0047	-0.0093
	环境因素			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0058	-0.0115
	其他区域因素状况			0.0105	0.0053	0.0000	-0.0055	-0.0109
个别因素	距商服中心距离			0.0148	0.0074	0.0000	-0.0077	-0.0153
	宗地面积			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0031	-0.0062
	宗地地形状况			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0033	-0.0065
	宗地基础设施状况			0.0114	0.0057	0.0000	-0.0059	-0.0117
	接近公共设施程度	距学校距离		0.0054	0.0027	0.0000	-0.0028	-0.0056
		距医院距离		0.0077	0.0039	0.0000	-0.0040	-0.0080
		距菜场距离		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0044	-0.0087
		距其他设施距离		0.0051	0.0026	0.0000	-0.0027	-0.0053
	相邻土地利用状况			0.0066	0.0033	0.0000	-0.0034	-0.0068
规划限制			0.0054	0.0027	0.0000	-0.0028	-0.0056	
其他个别因素状况			0.0061	0.0031	0.0000	-0.0032	-0.0063	

表 7-11 丁香镇二级地住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

影 响 因 素				修正因素				
				优	较优	一般	较差	劣
区 域 因 素	自然条件			好	较好	一般	较差	差
	交通 条件	道路 状况	道路 类型	生活型为主	混合型与生活型 并重	混合型为主	生活型与交通 型并重	交通型为主
			道路 宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
		交通便捷程 度		出行方便	出行较方便	可以乘坐交通 设施	出行较困难	出行很困难
	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 水一般	供电、供水保证 率 80-85%，排 水较差	供电、供水保 证率<80%，排 水不畅	
	公用服务设施条件		公用服务设施 齐全，等级高	公用服务设施较 齐全，等级较高	公用服务设施 等级一般	公用服务设施 水平较差	公用服务设施 水平差	
	城市规划限制		未来土地利用 以住宅用地为 主	未来土地利用以 商服、住宅为主	未来土地利用 以住宅和公共 设施为主	未来土地利用 以工业、仓储 为主	未来土地利用 以其它用地为 主	
	环境因素		环境优美	无污染、环境较好	基本无污染	轻度污染	污染较严重	
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差	
	个 别 因 素	距商服中心距离		距商服中心距 离<300 米	距商服中心距离 300-400 米	距商服中心距 离 400-600 米	距商服中心距 离 600-800 米	距商服中心距 离>800 米
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		
宗地地形状况		地形平坦，无淹 水现象，自然条 件好	地形较平坦，基 本无淹水现象， 自然条件较好	地形较平坦， 连续大雨后有 淹水现象，自然 条件一般	地形略有起 伏，大雨后有 淹水现象，自然 条件较差	地形起伏较 大，常有淹水 现象，自然条 件差		
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 水一般	供电、供水保证 率 80-85%，排 水较差	供电、供水保 证率<80%，排 水不畅		
接近 公共 服务 设施 程度		距学校距离	50-100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米	
		距医院距离	50-100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米	
		距菜场距离	50-100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米	
		距其他设施 距离	50-100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米	
相邻土地利用状况		住宅	商住	商服	工业、仓储	其它用地		
规划限制		规划用途住宅， 规划对土地利 用强度基本无 限制	规划用途住宅， 规划对土地利 用强度略有限制	规划用途住 宅，规划对土 地利用强度有 一定限制	规划用途住 宅，规划对土 地利用强度限 制较大	规划改变土地 用途		
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 7-12 丁香镇二级地住宅用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然因素			0.0084	0.0042	0.0000	-0.0032	-0.0063
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0071	0.0036	0.0000	-0.0027	-0.0053
			道路宽度	0.0067	0.0034	0.0000	-0.0025	-0.0050
		交通便捷程度		0.0068	0.0034	0.0000	-0.0026	-0.0051
	基础设施状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0051	-0.0101
	公用服务设施状况			0.0115	0.0058	0.0000	-0.0043	-0.0086
	城市规划限制			0.0076	0.0038	0.0000	-0.0029	-0.0057
	环境因素			0.0095	0.0048	0.0000	-0.0036	-0.0071
	其他区域因素状况			0.0090	0.0045	0.0000	-0.0034	-0.0067
个别因素	距商服中心距离			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0048	-0.0095
	宗地面积			0.0051	0.0026	0.0000	-0.0020	-0.0039
	宗地地形状况			0.0053	0.0027	0.0000	-0.0020	-0.0040
	宗地基础设施状况			0.0097	0.0049	0.0000	-0.0037	-0.0073
	接近公共设施程度	距学校距离		0.0046	0.0023	0.0000	-0.0018	-0.0035
		距医院距离		0.0066	0.0033	0.0000	-0.0025	-0.0049
		距菜场距离		0.0072	0.0036	0.0000	-0.0027	-0.0054
		距其他设施距离		0.0043	0.0022	0.0000	-0.0017	-0.0033
	相邻土地利用状况			0.0056	0.0028	0.0000	-0.0021	-0.0042
规划限制			0.0046	0.0023	0.0000	-0.0018	-0.0035	
其他个别因素状况			0.0052	0.0026	0.0000	-0.0020	-0.0039	

表 7-13 小河镇一级地住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

影 响 因 素				修正因素				
				优	较优	一般	较劣	劣
区 域 因 素	自然因素			好	较好	一般	较差	差
	交通 条件	道路 状况	道路类型	生活型为主	混合型与生活型 并重	混合型为主	生活型与交通 型并重	交通型为主
			道路 宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
		交通便捷程度		便捷	较便捷	一般	出行较困难	出行困难
	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 90-95%，排水 状况一般	供电、供水保证 率 85-90%，排 水状况较差	供电、供水保 证率<85%， 排水状况差
	公用服务设施条件			公用服务设施齐 全，等级高	公用服务设施较 齐全，等级较高	公用服务设施等 级一般	公用服务设施 水平较差	公用服务设 施水平差
	城市规划限制			未来土地利用以 住宅用地为主	未来土地利用以 商服、住宅为主	未来土地利用以 住宅和公共设施 为主	未来土地利用 以工业、仓储为 主	未来土地利 用其它用地为主
	环境因素			环境优美	无污染、环境较好	基本无污染	轻度污染	污染较严重
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
个 别 因 素	距商服中心距离			地处商服中心	距商服中心距离 <100 米	距商服中心距离 100-300 米	距商服中心距 离 300-500 米	距商服中心 距离>500 米
	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
	宗地地形状况			地形平坦，无淹 水现象，自然条 件好	地形较平坦，基 本无淹水现象， 自然条件较好	地形较平坦，连 续大雨后有淹水 现象，自然条件 一般	地形略有起伏， 大雨后有淹水 现象，自然条件 较差	地形起伏较 大，常有淹水 现象，自然条 件差
	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
	接近公共 服务设施 程度	距学校距离		<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米
		距医院距离		<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米
		距菜场距离		<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米
		距其他设施 距离		<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米
	相邻土地利用状况			住宅	商住	商服	工业、仓储	其它用地
规划限制			规划用途住宅， 规划对土地利用 强度基本无限制	规划用途住宅， 规划对土地利用 强度略有限制	规划用途住宅， 规划对土地利用 强度有一定限制	规划用途住宅， 规划对土地利 用强度限制较 大	规划改变土 地用途	
其他个别因素状况			好	较好	一般	较差	差	

表 7-14 小河镇一级地住宅用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然因素			0.0099	0.0050	0.0000	-0.0051	-0.0102
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0083	0.0042	0.0000	-0.0043	-0.0086
			道路宽度	0.0078	0.0039	0.0000	-0.0041	-0.0081
		交通便捷程度		0.0080	0.0040	0.0000	-0.0042	-0.0083
	基础设施状况			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0082	-0.0163
	公用服务设施状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.0070	-0.0139
	城市规划限制			0.0089	0.0045	0.0000	-0.0047	-0.0093
	环境因素			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0058	-0.0115
	其他区域因素状况			0.0105	0.0053	0.0000	-0.0055	-0.0109
个别因素	距商服中心距离			0.0147	0.0074	0.0000	-0.0077	-0.0153
	宗地面积			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0031	-0.0062
	宗地地形状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0033	-0.0065
	宗地基础设施状况			0.0113	0.0057	0.0000	-0.0059	-0.0117
	接近公共设施程 度	距学校距离		0.0054	0.0027	0.0000	-0.0028	-0.0056
		距医院距离		0.0077	0.0039	0.0000	-0.0040	-0.0080
		距菜场距离		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0044	-0.0087
		距其他设施距离		0.0051	0.0026	0.0000	-0.0027	-0.0053
	相邻土地利用状况			0.0065	0.0033	0.0000	-0.0034	-0.0068
	规划限制			0.0054	0.0027	0.0000	-0.0028	-0.0056
其他个别因素状况			0.0061	0.0031	0.0000	-0.0032	-0.0064	

表 7-15 小河镇二级地住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

影 响 因 素				修正因素				
				优	较优	一般	较差	劣
区 域 因 素	自然条件			好	较好	一般	较差	差
	交通 条件	道路 状况	道路 类型	生活型为主	混合型与生活型 并重	混合型为主	生活型与交通 型并重	交通型为主
			道路 宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
		交通便捷程度		出行方便	出行较方便	可以乘坐交通 设施	出行较困难	出行很困难
	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 水一般	供电、供水保证 率 80-85%，排 水较差	供电、供水保证 率<80%，排水 不畅	
	公用服务设施条件		公用服务设施齐 全，等级高	公用服务设施较 齐全，等级较高	公用服务设施 等级一般	公用服务设施 水平较差	公用服务设施 水平差	
	城市规划限制		未来土地利用以 住宅用地为主	未来土地利用以 商服、住宅为主	未来土地利用 以住宅和公共 设施为主	未来土地利用 以工业、仓储为 主	未来土地利用 以其它用地为 主	
	环境因素		环境优美	无污染、环境较好	基本无污 染	轻度污染	污染较严重	
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差	
	个 别 因 素	距商服中心距离		距商服中心距离 <300 米	距商服中心距离 300-400 米	距商服中心距 离 400-500 米	距商服中心距 离 500-600 米	距商服中心距 离>600 米
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		
宗地地形状况		地形平坦，无淹 水现象，自然条 件好	地形较平坦，基 本无淹水现象，自然 条件较好	地形较平坦，连 续大雨后有淹 水现象，自然条 件一般	地形略有起伏， 大雨后有淹水 现象，自然条件 较差	地形起伏较大， 常有淹水现象， 自然条件差		
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 水一般	供电、供水保证 率 80-85%，排 水较差	供电、供水保证 率<80%，排水 不畅		
接近 公共 服务 设施 程度		距学校距离	50-100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米	
		距医院距离	50-100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米	
		距菜场距离	50-100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米	
		距其他设施距 离	50-100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米	
相邻土地利用状况		住宅	商住	商服	工业、仓储	其它用地		
规划限制		规划用途住宅， 规划对土地利用 强度基本无限制	规划用途住宅，规 划对土地利用强 度略有限制	规划用途住宅， 规划对土地利 用强度有一定 限制	规划用途住宅， 规划对土地利 用强度限制较 大	规划改变土地 用途		
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 7-16 小河镇二级地住宅用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然因素			0.0083	0.0042	0.0000	-0.0032	-0.0064
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0070	0.0035	0.0000	-0.0027	-0.0054
			道路宽度	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0026	-0.0051
		交通便捷程度			0.0067	0.0034	0.0000	-0.0026
	基础设施状况			0.0132	0.0066	0.0000	-0.0051	-0.0102
	公用服务设施状况			0.0113	0.0057	0.0000	-0.0044	-0.0087
	城市规划限制			0.0075	0.0038	0.0000	-0.0029	-0.0058
	环境因素			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0036	-0.0072
	其他区域因素状况			0.0088	0.0044	0.0000	-0.0034	-0.0068
个别因素	距商服中心距离			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0048	-0.0096
	宗地面积			0.0051	0.0026	0.0000	-0.0020	-0.0039
	宗地地形状况			0.0053	0.0027	0.0000	-0.0021	-0.0041
	宗地基础设施状况			0.0095	0.0048	0.0000	-0.0037	-0.0074
	接近公共设施程度	距学校距离		0.0046	0.0023	0.0000	-0.0018	-0.0035
		距医院距离		0.0065	0.0033	0.0000	-0.0025	-0.0050
		距菜场距离		0.0071	0.0036	0.0000	-0.0028	-0.0055
		距其他设施距离		0.0043	0.0022	0.0000	-0.0017	-0.0033
	相邻土地利用状况			0.0055	0.0028	0.0000	-0.0022	-0.0043
规划限制			0.0046	0.0023	0.0000	-0.0018	-0.0035	
其他个别因素状况			0.0052	0.0026	0.0000	-0.0020	-0.0040	

表 7-17 横渡镇一级地住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

影 响 因 素				修正因素				
				优	较优	一般	较差	劣
区 域 因 素	自然因素			好	较好	一般	较差	差
	交通 条件	道路 状况	道路 类型	生活型为主	混合型与生活型 并重	混合型为主	生活型与交通 型并重	交通型为主
			道路 宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
		交通便捷程度		便捷	较便捷	一般	出行较困难	出行困难
	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 90-95%，排水 状况一般	供电、供水保 证率 85-90%， 排水状况较差	供电、供水保证 率<85%，排水 状况差	
	公用服务设施条件		公用服务设施 齐全，等级高	公用服务设施较 齐全，等级较高	公用服务设施等 级一般	公用服务设施 水平较差	公用服务设施 水平差	
	城市规划限制		未来土地利用 以住宅用地为 主	未来土地利用以 商服、住宅为主	未来土地利用以 住宅和公共设施 为主	未来土地利用 以工业、仓储 为主	未来土地利用 以其它用地为 主	
	环境因素		环境优美	无污染、环境较好	基本无污 染	轻度污染	污染较严重	
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差	
	个 别 因 素	距商服中心距离		地处商服中心	距商服中心距离 <100 米	距商服中心距离 100-300 米	距商服中心距 离 300-600 米	距商服中心距 离>600 米
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		
宗地地形状况		地形平坦，无 淹水现象，自 然条件好	地形较平坦，基 本无淹水现象， 自然条件较好	地形较平坦，连 续大雨后有淹水 现象，自然条件 一般	地形略有起 伏，大雨后有 淹水现象，自 然条件较差	地形起伏较大， 常有淹水现象， 自然条件差		
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		
接近公共 服务设施 程度		距学校距离	<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米	
		距医院距离	<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米	
		距菜场距离	<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米	
		距其他设施距 离	<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米	
相邻土地利用状况		住宅	商住	商服	工业、仓储	其它用地		
规划限制		规划用途住 宅，规划对土 地利用强度基 本无限制	规划用途住宅， 规划对土地利用 强度略有限制	规划用途住宅， 规划对土地利用 强度有一定限制	规划用途住 宅，规划对土 地利用强度限 制较大	规划改变土地 用途		
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 7-18 横渡镇一级地住宅用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然因素			0.0099	0.005	0.0000	-0.0051	-0.0102
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0083	0.0042	0.0000	-0.0043	-0.0086
			道路宽度	0.0078	0.0039	0.0000	-0.0041	-0.0081
				交通便捷程度	0.008	0.004	0.0000	-0.0042
	基础设施状况			0.0157	0.0079	0.0000	-0.0082	-0.0163
	公用服务设施状况			0.0134	0.0067	0.0000	-0.007	-0.0139
	城市规划限制			0.0089	0.0045	0.0000	-0.0047	-0.0093
	环境因素			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0058	-0.0115
	其他区域因素状况			0.0105	0.0053	0.0000	-0.0055	-0.0109
个别因素	距商服中心距离			0.0147	0.0074	0.0000	-0.0077	-0.0153
	宗地面积			0.006	0.003	0.0000	-0.0031	-0.0062
	宗地地形状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0033	-0.0065
	宗地基础设施状况			0.0113	0.0057	0.0000	-0.0059	-0.0117
	接近公共设施程度	距学校距离		0.0054	0.0027	0.0000	-0.0028	-0.0056
		距医院距离		0.0077	0.0039	0.0000	-0.004	-0.008
		距菜场距离		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0044	-0.0087
		距其他设施距离		0.0051	0.0026	0.0000	-0.0027	-0.0053
	相邻土地利用状况			0.0065	0.0033	0.0000	-0.0034	-0.0068
规划限制			0.0054	0.0027	0.0000	-0.0028	-0.0056	
其他个别因素状况			0.0061	0.0031	0.0000	-0.0032	-0.0064	

表 7-19 横渡镇二级地住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

影 响 因 素				修正因素				
				优	较优	一般	较差	劣
区 域 因 素	自然条件			好	较好	一般	较差	差
	交通 条件	道路 状况	道路类型	生活型为主	混合型与生活型 并重	混合型为主	生活型与交通 型并重	交通型为主
			道路 宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
		交通便捷程度		出行方便	出行较方便	可以乘坐交通 设施	出行较困难	出行很困难
	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 水一般	供电、供水保证 率 80-85%，排 水较差	供电、供水保证 率<80%，排水 不畅
	公用服务设施条件			公用服务设施齐 全，等级高	公用服务设施较 齐全，等级较高	公用服务设施 等级一般	公用服务设施 水平较差	公用服务设施 水平差
	城市规划限制			未来土地利用以 住宅用地为主	未来土地利用以 商服、住宅为主	未来土地利用 以住宅和公共 设施为主	未来土地利用 以工业、仓储为 主	未来土地利用 以其它用地为 主
	环境因素			环境优美	无污染、环境较好	基本无污染	轻度污染	污染较严重
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
	个 别 因 素	距商服中心距离			距商服中心距离 <400 米	距商服中心距离 400-500 米	距商服中心距 离 500-600 米	距商服中心距 离 600-800 米
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	
宗地地形状况			地形平坦，无淹 水现象，自然条 件好	地形较平坦，基 本无淹水现象，自然 条件较好	地形较平坦，连 续大雨后有淹 水现象，自然条 件一般	地形略有起伏， 大雨后有淹水 现象，自然条件 较差	地形起伏较大， 常有淹水现象， 自然条件差	
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 水一般	供电、供水保证 率 80-85%，排 水较差	供电、供水保证 率<80%，排水 不畅	
接近公 共服务 设施程 度		距学校距离		50-100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米
		距医院距离		50-100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米
		距菜场距离		50-100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米
		距其他设施距 离		50-100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米
相邻土地利用状况			住宅	商住	商服	工业、仓储	其它用地	
规划限制			规划用途住宅， 规划对土地利用 强度基本无限制	规划用途住宅，规 划对土地利用强 度略有限制	规划用途住宅， 规划对土地利 用强度有一定 限制	规划用途住宅， 规划对土地利 用强度限制较 大	规划改变土地 用途	
其他个别因素状况			好	较好	一般	较差	差	

表 7-20 横渡镇二级地住宅用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然因素			0.0083	0.0042	0.0000	-0.0033	-0.0065
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0070	0.0035	0.0000	-0.0028	-0.0055
			道路宽度	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0026	-0.0051
				交通便捷程度	0.0067	0.0034	0.0000	-0.0027
	基础设施状况			0.0132	0.0066	0.0000	-0.0052	-0.0103
	公用服务设施状况			0.0113	0.0057	0.0000	-0.0044	-0.0088
	城市规划限制			0.0075	0.0038	0.0000	-0.0030	-0.0059
	环境因素			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0037	-0.0073
	其他区域因素状况			0.0088	0.0044	0.0000	-0.0035	-0.0069
个别因素	距商服中心距离			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0049	-0.0097
	宗地面积			0.0051	0.0026	0.0000	-0.002	-0.0040
	宗地地形状况			0.0053	0.0027	0.0000	-0.0021	-0.0041
	宗地基础设施状况			0.0095	0.0048	0.0000	-0.0038	-0.0075
	接近公共设施程度	距学校距离		0.0046	0.0023	0.0000	-0.0018	-0.0036
		距医院距离		0.0065	0.0033	0.0000	-0.0026	-0.0051
		距菜场距离		0.0071	0.0036	0.0000	-0.0028	-0.0055
		距其他设施距离		0.0043	0.0022	0.0000	-0.0017	-0.0033
	相邻土地利用状况			0.0055	0.0028	0.0000	-0.0022	-0.0043
规划限制			0.0046	0.0023	0.0000	-0.0018	-0.0036	
其他个别因素状况			0.0052	0.0026	0.0000	-0.0020	-0.0040	

表 7-21 大演乡一级地住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

影 响 因 素				修正因素				
				优	较优	一般	较劣	劣
区 域 因 素	自然因素			好	较好	一般	较差	差
	交通 条件	道路 状况	道路 类型	生活型为主	混合型与生活型 并重	混合型为主	生活型与交通型 并重	交通型为主
			道路 宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
		交通便捷程度		便捷	较便捷	一般	出行较困难	出行困难
	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 90-95%，排 水状况一般	供电、供水保证 率 85-90%，排水 状况较差	供电、供水保 证率<85%， 排水状况差	
	公用服务设施条件		公用服务设施齐 全，等级高	公用服务设施较 齐全，等级较高	公用服务设施 等级一般	公用服务设施水 平较差	公用服务设 施水平差	
	城市规划限制		未来土地利用以 住宅用地为主	未来土地利用以 商服、住宅为主	未来土地利用 以住宅和公共 设施为主	未来土地利用以 工业、仓储为主	未来土地利 用以其它用 地为主	
	环境因素		环境优美	无污染、环境较好	基本无污染	轻度污染	污染较严重	
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差	
	个 别 因 素	距商服中心距离		地处商服中心	距商服中心距离 <200 米	距商服中心距 离 200-400 米	距商服中心距离 400-600 米	距商服中心 距离>600 米
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		
宗地地形状况		地形平坦，无淹 水现象，自然条 件好	地形较平坦，基 本无淹水现象， 自然条件较好	地形较平坦，连 续大雨后有淹 水现象，自然条 件一般	地形略有起伏， 大雨后有淹水现 象，自然条件较 差	地形起伏较 大，常有淹水 现象，自然条 件差		
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		
接近公共 服务设施 程度		距学校距离	<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米	
		距医院距离	<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米	
		距菜场距离	<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米	
		距其他设施 距离	<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米	
相邻土地利用状况		住宅	商住	商服	工业、仓储	其它用地		
规划限制		规划用途住宅， 规划对土地利用 强度基本无限制	规划用途住宅， 规划对土地利用 强度略有限制	规划用途住宅， 规划对土地利 用强度有一定 限制	规划用途住宅， 规划对土地利 用强度限制较大	规划改变土 地用途		
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 7-22 大演乡一级地住宅用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然因素			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0051	-0.0102
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0079	0.0040	0.0000	-0.0043	-0.0086
			道路宽度	0.0074	0.0037	0.0000	-0.0040	-0.0080
		交通便捷程度			0.0076	0.0038	0.0000	-0.0041
	基础设施状况			0.0149	0.0075	0.0000	-0.0081	-0.0162
	公用服务设施状况			0.0127	0.0064	0.0000	-0.0069	-0.0138
	城市规划限制			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0046	-0.0092
	环境因素			0.0105	0.0053	0.0000	-0.0057	-0.0114
	其他区域因素状况			0.0099	0.0050	0.0000	-0.0054	-0.0108
个别因素	距商服中心距离			0.0140	0.0070	0.0000	-0.0076	-0.0152
	宗地面积			0.0057	0.0029	0.0000	-0.0031	-0.0062
	宗地地形状况			0.0059	0.003	0.0000	-0.0032	-0.0064
	宗地基础设施状况			0.0107	0.0054	0.0000	-0.0059	-0.0117
	接近公共设施程度	距学校距离		0.0051	0.0026	0.0000	-0.0028	-0.0056
		距医院距离		0.0073	0.0037	0.0000	-0.0040	-0.0079
		距菜场距离		0.0080	0.0040	0.0000	-0.0044	-0.0087
		距其他设施距离		0.0048	0.0024	0.0000	-0.0026	-0.0052
	相邻土地利用状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0034	-0.0067
规划限制			0.0051	0.0026	0.0000	-0.0028	-0.0056	
其他个别因素状况			0.0058	0.0029	0.0000	-0.0032	-0.0063	

表 7-23 大演乡二级地住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

影 响 因 素				修正因素				
				优	较优	一般	较差	劣
区域因素	自然条件			好	较好	一般	较差	差
	交通条件	道路状况	道路类型	生活型为主	混合型与生活型并重	混合型为主	生活型与交通型并重	交通型为主
			道路宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
		交通便捷程度		出行方便	出行较方便	可以乘坐交通设施	出行较困难	出行很困难
	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%，排水一般	供电、供水保证率 80-85%，排水较差	供电、供水保证率<80%，排水不畅
	公用服务设施条件			公用服务设施齐全，等级高	公用服务设施较齐全，等级较高	公用服务设施等级一般	公用服务设施水平较差	公用服务设施水平差
	城市规划限制			未来土地利用以住宅用地为主	未来土地利用以商服、住宅为主	未来土地利用以住宅和公共设施为主	未来土地利用以工业、仓储为主	未来土地利用以其它用地为主
	环境因素			环境优美	无污染、环境较好	基本无污染	轻度污染	污染较严重
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
	个别因素	距商服中心距离		距商服中心距离<400 米	距商服中心距离 400-500 米	距商服中心距离 500-600 米	距商服中心距离 600-800 米	距商服中心距离>800 米
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		
宗地地形状况		地形平坦，无淹水现象，自然条件好	地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好	地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般	地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差	地形起伏较大，常有淹水现象，自然条件差		
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%，排水一般	供电、供水保证率 80-85%，排水较差	供电、供水保证率<80%，排水不畅		
接近公共服务设施程度		距学校距离	50-100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米	
		距医院距离	50-100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米	
		距菜场距离	50-100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米	
		距其他设施距离	50-100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米	
相邻土地利用状况		住宅	商住	商服	工业、仓储	其它用地		
规划限制		规划用途住宅，规划对土地利用强度基本无限制	规划用途住宅，规划对土地利用强度略有限制	规划用途住宅，规划对土地利用强度有一定限制	规划用途住宅，规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途		
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 7-24 大演乡二级地住宅用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然因素			0.0083	0.0042	0.0000	-0.0032	-0.0063
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0070	0.0035	0.0000	-0.0027	-0.0053
			道路宽度	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0025	-0.0050
		交通便捷程度		0.0067	0.0034	0.0000	-0.0026	-0.0051
	基础设施状况			0.0132	0.0066	0.0000	-0.0050	-0.0100
	公用服务设施状况			0.0113	0.0057	0.0000	-0.0043	-0.0086
	城市规划限制			0.0075	0.0038	0.0000	-0.0029	-0.0057
	环境因素			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0036	-0.0071
	其他区域因素状况			0.0088	0.0044	0.0000	-0.0034	-0.0067
个别因素	距商服中心距离			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0047	-0.0094
	宗地面积			0.0051	0.0026	0.0000	-0.0019	-0.0038
	宗地地形状况			0.0052	0.0026	0.0000	-0.0020	-0.0040
	宗地基础设施状况			0.0095	0.0048	0.0000	-0.0036	-0.0072
	接近公共设施程度	距学校距离		0.0046	0.0023	0.0000	-0.0018	-0.0035
		距医院距离		0.0065	0.0033	0.0000	-0.0025	-0.0049
		距菜场距离		0.0071	0.0036	0.0000	-0.0027	-0.0054
		距其他设施距离		0.0043	0.0022	0.0000	-0.0016	-0.0032
	相邻土地利用状况			0.0055	0.0028	0.0000	-0.0021	-0.0042
规划限制			0.0046	0.0023	0.0000	-0.0018	-0.0035	
其他个别因素状况			0.0052	0.0026	0.0000	-0.0020	-0.0039	

表 7-25 矾滩乡一级地住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

影 响 因 素				修正因素				
				优	较优	一般	较劣	劣
区 域 因 素	自然因素			好	较好	一般	较差	差
	交通 条件	道路 状况	道路 类型	生活型为主	混合型与生活型 并重	混合型为主	生活型与交通型 并重	交通型为主
			道路 宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
		交通便捷程度		便捷	较便捷	一般	出行较困难	出行困难
	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 90-95%，排水 状况一般	供电、供水保证 率 85-90%，排水 状况较差	供电、供水保 证率<85%， 排水状况差
	公用服务设施条件			公用服务设施 齐全，等级高	公用服务设施较 齐全，等级较高	公用服务设施等 级一般	公用服务设施水 平较差	公用服务设 施水平差
	城市规划限制			未来土地利用 以住宅用地为 主	未来土地利用以 商服、住宅为主	未来土地利用以 住宅和公共设施 为主	未来土地利用以 工业、仓储为主	未来土地利 用以其它用 地为主
	环境因素			环境优美	无污染、环境较好	基本无污染	轻度污染	污染较严重
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
	个 别 因 素	距商服中心距离			地处商服中心	距商服中心距离 <200 米	距商服中心距离 200-300 米	距商服中心距离 300-500 米
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	
宗地地形状况			地形平坦，无 淹水现象，自 然条件好	地形较平坦，基 本无淹水现象， 自然条件较好	地形较平坦，连 续大雨后有淹水 现象，自然条件 一般	地形略有起伏， 大雨后有淹水现 象，自然条件较 差	地形起伏较 大，常有淹水 现象，自然条 件差	
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	
接近公 共服务 设施程 度		距学校距离		<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米
		距医院距离		<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米
		距菜场距离		<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米
		距其他设施 距离		<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米
相邻土地利用状况			住宅	商住	商服	工业、仓储	其它用地	
规划限制			规划用途住 宅，规划对土 地利用强度基 本无限制	规划用途住宅， 规划对土地利用 强度略有限制	规划用途住宅， 规划对土地利用 强度有一定限制	规划用途住宅， 规划对土地利用 强度限制较大	规划改变土 地用途	
其他个别因素状况			好	较好	一般	较差	差	

表 7-26 矾滩乡一级地住宅用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然因素			0.0098	0.0049	0.0000	-0.0051	-0.0102
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0082	0.0041	0.0000	-0.0043	-0.0086
			道路宽度	0.0077	0.0039	0.0000	-0.0040	-0.0080
				交通便捷程度	0.0079	0.0040	0.0000	-0.0041
	基础设施状况			0.0155	0.0078	0.0000	-0.0081	-0.0162
	公用服务设施状况			0.0132	0.0066	0.0000	-0.0069	-0.0138
	城市规划限制			0.0088	0.0044	0.0000	-0.0046	-0.0092
	环境因素			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0057	-0.0114
	其他区域因素状况			0.0104	0.0052	0.0000	-0.0054	-0.0108
个别因素	距商服中心距离			0.0146	0.0073	0.0000	-0.0076	-0.0152
	宗地面积			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0031	-0.0062
	宗地地形状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0032	-0.0064
	宗地基础设施状况			0.0112	0.0056	0.0000	-0.0059	-0.0117
	接近公共设施程度	距学校距离		0.0053	0.0027	0.0000	-0.0028	-0.0056
		距医院距离		0.0076	0.0038	0.0000	-0.0040	-0.0079
		距菜场距离		0.0083	0.0042	0.0000	-0.0044	-0.0087
		距其他设施距离		0.0050	0.0025	0.0000	-0.0026	-0.0052
	相邻土地利用状况			0.0065	0.0033	0.0000	-0.0034	-0.0067
规划限制			0.0053	0.0027	0.0000	-0.0028	-0.0056	
其他个别因素状况			0.0061	0.0031	0.0000	-0.0032	-0.0063	

表 7-27 矾滩乡二级地住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

影 响 因 素				修正因素				
				优	较优	一般	较差	劣
区 域 因 素	自然条件			好	较好	一般	较差	差
	交通 条件	道路 状况	道路 类型	生活型为主	混合型与生活型 并重	混合型为主	生活型与交通 型并重	交通型为主
			道路 宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
		交通便捷程度		出行方便	出行较方便	可以乘坐交通 设施	出行较困难	出行很困难
	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 水一般	供电、供水保证 率 80-85%，排 水较差	供电、供水保证 率<80%，排水 不畅	
	公用服务设施条件		公用服务设施齐 全，等级高	公用服务设施较 齐全，等级较高	公用服务设施 等级一般	公用服务设施 水平较差	公用服务设施 水平差	
	城市规划限制		未来土地利用以住 宅用地为主	未来土地利用以 商服、住宅为主	未来土地利用 以住宅和公共 设施为主	未来土地利用 以工业、仓储为 主	未来土地利用 以其它用地为主	
	环境因素		环境优美	无污染、环境较好	基本无污 染	轻度污染	污染较严重	
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差	
	个 别 因 素	距商服中心距离		距商服中心距离 <300 米	距商服中心距离 300-400 米	距商服中心距 离 400-600 米	距商服中心距 离 600-800 米	距商服中心距 离>800 米
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		
宗地地形状况		地形平坦，无淹水 现象，自然条件好	地形较平坦，基本 无淹水现象，自然 条件较好	地形较平坦，连 续大雨后有淹水 现象，自然条件 一般	地形略有起伏， 大雨后有淹水 现象，自然条件 较差	地形起伏较大， 常有淹水现象， 自然条件差		
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 水一般	供电、供水保证 率 80-85%，排 水较差	供电、供水保证 率<80%，排水 不畅		
接近公 共服务 设施程 度		距学校距离	50-100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米	
		距医院距离	50-100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米	
		距菜场距离	50-100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米	
		距其他设施 距离	50-100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米	
相邻土地利用状况		住宅	商住	商服	工业、仓储	其它用地		
规划限制		规划用途住宅，规 划对土地利用强度 基本无限制	规划用途住宅，规 划对土地利用强 度略有限制	规划用途住宅， 规划对土地利 用强度有一定 限制	规划用途住宅， 规划对土地利 用强度限制较 大	规划改变土地 用途		
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 7-28 矾滩乡二级地住宅用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然因素			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0033	-0.0065
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0072	0.0036	0.0000	-0.0028	-0.0055
			道路宽度	0.0067	0.0034	0.0000	-0.0026	-0.0051
				交通便捷程度	0.0069	0.0035	0.0000	-0.0026
	基础设施状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0052	-0.0103
	公用服务设施状况			0.0116	0.0058	0.0000	-0.0044	-0.0088
	城市规划限制			0.0077	0.0039	0.0000	-0.0030	-0.0059
	环境因素			0.0096	0.0048	0.0000	-0.0037	-0.0073
	其他区域因素状况			0.0091	0.0046	0.0000	-0.0035	-0.0069
个别因素	距商服中心距离			0.0127	0.0064	0.0000	-0.0049	-0.0097
	宗地面积			0.0052	0.0026	0.0000	-0.0020	-0.0039
	宗地地形状况			0.0054	0.0027	0.0000	-0.0021	-0.0041
	宗地基础设施状况			0.0098	0.0049	0.0000	-0.0037	-0.0074
	接近公共设施程度	距学校距离		0.0047	0.0024	0.0000	-0.0018	-0.0035
		距医院距离		0.0066	0.0033	0.0000	-0.0025	-0.0050
		距菜场距离		0.0073	0.0037	0.0000	-0.0028	-0.0055
		距其他设施距离		0.0044	0.0022	0.0000	-0.0017	-0.0033
	相邻土地利用状况			0.0057	0.0029	0.0000	-0.0022	-0.0043
规划限制			0.0047	0.0024	0.0000	-0.0018	-0.0035	
其他个别因素状况			0.0053	0.0027	0.0000	-0.0020	-0.0040	

表 8-1 七都镇工业用地宗地地价影响因素指标说明表

影 响 因 素				修正因素				
				优	较优	一般	较差	劣
	交通条件	道路状况	道路类型	交通型为主	混合型与交通型并重	混合型为主	生活型与混合型并重	生活型为主
			道路宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
		交通便捷状况		交通极为便捷	交通比较便捷	交通条件一般	交通有所不便	交通不便
区域因素	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 90-95%，排水状况一般	供电、供水保证率 85-90%，排水状况较差	供电、供水保证率 <85%，排水状况差
	自然条件			地形平坦，无淹水现象，自然条件好	地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好	地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般	地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差	地形略有起伏，常有淹水现象，自然条件差
	产业聚集程度			高	较高	一般	较低	低
	城市规划限制			未来土地利用以工业用地为主	未来土地利用以工业、市政公用设施用地为主	未来土地利用以市政公用设施、住宅用地为主	未来土地利用以住宅、商业服务业用地为主	未来土地利用以其它用地为主
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地面积			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
	宗地地基状况			好	较好	一般	较差	差
	宗地临路状况			临交通型主干道	临混合型主干道	临生活型主干道或交通型次干道	临生活型次干道	临支路或巷道
	土地规划限制			规划用途工业，规划对土地利用强度基本无限制	规划用途工业，规划对土地利用强度略有限制	规划用途工业，规划对土地利用强度有一定限制	规划用途工业，规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途
	宗地基础设施状况			供电、供水保证率达 98%以上，排水通畅	供电、供水保证率 95-98%，排水较通畅	供电、供水保证率 90-95%，排水状况一般	供电、供水保证率 85-90%，排水状况较差	供电、供水保证率 <85%，排水状况差
	距交通设施距离			<300 米	300-500 米	500-700 米	700-1000 米	>1000 米
	其他个别因素状况			好	较好	一般	较差	差

表 8-2 七都镇工业用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路	道路类型	0.0041	0.0021	0.0000	-0.0014	-0.0027
		状况	道路宽度	0.0047	0.0024	0.0000	-0.0016	-0.0031
		交通便捷程度		0.0046	0.0023	0.0000	-0.0016	-0.0031
	基础设施状况			0.0051	0.0026	0.0000	-0.0017	-0.0034
	自然条件			0.0033	0.0017	0.0000	-0.0011	-0.0022
	产业聚集程度			0.0051	0.0026	0.0000	-0.0017	-0.0034
	城市规划限制			0.0047	0.0024	0.0000	-0.0016	-0.0031
	其他区域因素状况			0.0042	0.0021	0.0000	-0.0014	-0.0028
个别因素	宗地面积			0.0039	0.0020	0.0000	-0.0013	-0.0026
	宗地形状			0.0032	0.0016	0.0000	-0.0011	-0.0021
	宗地地基状况			0.0036	0.0018	0.0000	-0.0012	-0.0024
	宗地临路状况			0.0051	0.0026	0.0000	-0.0017	-0.0034
	土地规划限制			0.0036	0.0018	0.0000	-0.0012	-0.0024
	宗地基础设施状况			0.0041	0.0021	0.0000	-0.0014	-0.0027
	距交通设施距离			0.0036	0.0018	0.0000	-0.0012	-0.0024
	其他个别因素状况			0.0036	0.0018	0.0000	-0.0012	-0.0024

表 8-3 仙寓镇工业用地宗地地价影响因素指标说明表

影 响 因 素				修正因素					
				优	较优	一般	较劣	劣	
	交通条件	道路状况	道路类型	交通型为主	混合型与交通型并重	混合型为主	生活型与混合型并重	生活型为主	
			道路宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米	
			交通便捷状况		交通极为便捷	交通比较便捷	交通条件一般	交通有所不便	交通不便
	区域因素	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 90-95%, 排水状况一般	供电、供水保证率 85-90%, 排水状况较差	供电、供水保证率 <85%, 排水状况差	
自然条件		地形平坦, 无淹水现象, 自然条件好	地形较平坦, 基本无淹水现象, 自然条件较好	地形较平坦, 连续大雨后有淹水现象, 自然条件一般	地形略有起伏, 大雨后有淹水现象, 自然条件较差	地形略有起伏, 常有淹水现象, 自然条件差			
产业聚集程度		高	较高	一般	较低	低			
城市规划限制		未来土地利用以工业用地为主	未来土地利用以工业、市政公用设施用地为主	未来土地利用以市政公用设施、住宅用地为主	未来土地利用以住宅、商业服务业用地为主	未来土地利用以其它用地为主			
其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差			
宗地因素	宗地面积		面积适中, 对土地利用有利	面积较适中, 对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小, 对土地利用影响大		
	宗地形状		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		
	宗地地基状况		好	较好	一般	较差	差		
	宗地临路状况		临交通型主干道	临混合型主干道	临生活型主干道或交通型次干道	临生活型次干道	临支路或巷道		
	土地规划限制		规划用途工业, 规划对土地利用强度基本无限制	规划用途工业, 规划对土地利用强度略有限制	规划用途工业, 规划对土地利用强度有一定限制	规划用途工业, 规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途		
个别因素	宗地基础设施状况		供电、供水保证率达 98%以上, 排水通畅	供电、供水保证率 95-98%, 排水较通畅	供电、供水保证率 90-95%, 排水状况一般	供电、供水保证率 85-90%, 排水状况较差	供电、供水保证率 <85%, 排水状况差		
	距交通设施距离		<300 米	300-500 米	500-700 米	700-1000 米	>1000 米		
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 8-4 仙寓镇工业用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路	道路类型	0.0041	0.0021	0.0000	-0.0030	-0.0060
		状况	道路宽度	0.0047	0.0024	0.0000	-0.0034	-0.0068
		交通便捷程度		0.0046	0.0023	0.0000	-0.0034	-0.0067
	基础设施状况			0.0051	0.0026	0.0000	-0.0037	-0.0073
	自然条件			0.0033	0.0017	0.0000	-0.0024	-0.0048
	产业聚集程度			0.0051	0.0026	0.0000	-0.0037	-0.0074
	城市规划限制			0.0047	0.0024	0.0000	-0.0034	-0.0068
	其他区域因素状况			0.0042	0.0021	0.0000	-0.0031	-0.0061
个别因素	宗地面积			0.0039	0.0020	0.0000	-0.0028	-0.0056
	宗地形状			0.0032	0.0016	0.0000	-0.0023	-0.0046
	宗地地基状况			0.0036	0.0018	0.0000	-0.0027	-0.0053
	宗地临路状况			0.0051	0.0026	0.0000	-0.0037	-0.0074
	土地规划限制			0.0036	0.0018	0.0000	-0.0026	-0.0052
	宗地基础设施状况			0.0041	0.0021	0.0000	-0.0030	-0.0060
	距交通设施距离			0.0036	0.0018	0.0000	-0.0027	-0.0053
	其他个别因素状况			0.0036	0.0018	0.0000	-0.0027	-0.0053

表 8-5 丁香镇工业用地宗地地价影响因素指标说明表

影 响 因 素				修正因素					
				优	较优	一般	较劣	劣	
	交通条件	道路状况	道路类型	交通型为主	混合型与交通型并重	混合型为主	生活型与混合型并重	生活型为主	
			道路宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米	
			交通便捷状况		交通极为便捷	交通比较便捷	交通条件一般	交通有所不便	交通不便
区域因素	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 90-95%,排水状况一般	供电、供水保证率 85-90%,排水状况较差	供电、供水保证率 <85%,排水状况差	
	自然条件			地形平坦,无淹水现象,自然条件好	地形较平坦,基本无淹水现象,自然条件较好	地形较平坦,连续大雨后有淹水现象,自然条件一般	地形略有起伏,大雨后有淹水现象,自然条件较差	地形略有起伏,常有淹水现象,自然条件差	
	产业聚集程度			高	较高	一般	较低	低	
	城市规划限制			未来土地利用以工业用地为主	未来土地利用以工业、市政公用设施用地为主	未来土地利用以市政公用设施、住宅用地为主	未来土地利用以住宅、商业服务业用地为主	未来土地利用以其它用地为主	
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差	
宗地因素	宗地面积			面积适中,对土地利用有利	面积较适中,对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小,对土地利用影响大	
	宗地形状			矩形	近似矩形	较不规则,但对土地利用无影响	不规则,对土地利用有一定影响	很不规则,对土地利用影响较大	
个别因素	宗地地基状况			好	较好	一般	较差	差	
	宗地临路状况			临交通型主干道	临混合型主干道	临生活型主干道或交通型次干道	临生活型次干道	临支路或巷道	
	土地规划限制			规划用途工业,规划对土地利用强度基本无限制	规划用途工业,规划对土地利用强度略有限制	规划用途工业,规划对土地利用强度有一定限制	规划用途工业,规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途	
	宗地基础设施状况			供电、供水保证率达 98%以上,排水通畅	供电、供水保证率 95-98%,排水较通畅	供电、供水保证率 90-95%,排水状况一般	供电、供水保证率 85-90%,排水状况较差	供电、供水保证率 <85%,排水状况差	
	距交通设施距离			<300 米	300-500 米	500-700 米	700-1000 米	>1000 米	
	其他个别因素状况			好	较好	一般	较差	差	

表 8-6 丁香镇工业用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路	道路类型	0.0101	0.0051	0.0000	-0.0030	-0.0060
		状况	道路宽度	0.0115	0.0058	0.0000	-0.0034	-0.0068
		交通便捷程度		0.0113	0.0057	0.0000	-0.0034	-0.0067
	基础设施状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0037	-0.0073
	自然条件			0.0081	0.0041	0.0000	-0.0024	-0.0048
	产业聚集程度			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0037	-0.0074
	城市规划限制			0.0115	0.0058	0.0000	-0.0034	-0.0068
	其他区域因素状况			0.0103	0.0052	0.0000	-0.0031	-0.0061
个别因素	宗地面积			0.0095	0.0048	0.0000	-0.0028	-0.0056
	宗地形状			0.0079	0.0040	0.0000	-0.0023	-0.0046
	宗地地基状况			0.0089	0.0045	0.0000	-0.0027	-0.0053
	宗地临路状况			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0037	-0.0074
	土地规划限制			0.0087	0.0044	0.0000	-0.0026	-0.0052
	宗地基础设施状况			0.0101	0.0051	0.0000	-0.0030	-0.0060
	距交通设施距离			0.0089	0.0045	0.0000	-0.0027	-0.0053
	其他个别因素状况			0.0089	0.0045	0.0000	-0.0027	-0.0053

表 8-7 小河镇工业用地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素				修正因素				
				优	较优	一般	较劣	劣
	交通条件	道路状况	道路类型	交通型为主	混合型与交通型并重	混合型为主	生活型与混合型并重	生活型为主
			道路宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
		交通便捷状况		交通极为便捷	交通比较便捷	交通条件一般	交通有所不便	交通不便
区域因素	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 90-95%,排水状况一般	供电、供水保证率 85-90%,排水状况较差	供电、供水保证率 <85%,排水状况差
	自然条件			地形平坦,无淹水现象,自然条件好	地形较平坦,基本无淹水现象,自然条件较好	地形较平坦,连续大雨后有淹水现象,自然条件一般	地形略有起伏,大雨后有淹水现象,自然条件较差	地形略有起伏,常有淹水现象,自然条件差
	产业聚集程度			高	较高	一般	较低	低
	城市规划限制			未来土地利用以工业用地为主	未来土地利用以工业、市政公用设施用地为主	未来土地利用以市政公用设施、住宅用地为主	未来土地利用以住宅、商业服务业用地为主	未来土地利用以其它用地为主
其他区域因素状况				好	较好	一般	较差	差
	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
宗地个别因素	宗地地基状况			好	较好	一般	较差	差
	宗地临路状况			临交通型主干道	临混合型主干道	临生活型主干道或交通型次干道	临生活型次干道	临支路或巷道
	土地规划限制			规划用途工业,规划对土地利用强度基本无限制	规划用途工业,规划对土地利用强度略有限制	规划用途工业,规划对土地利用强度有一定限制	规划用途工业,规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途
宗地个别因素	宗地基础设施状况			供电、供水保证率达 98%以上,排水通畅	供电、供水保证率 95-98%,排水较通畅	供电、供水保证率 90-95%,排水状况一般	供电、供水保证率 85-90%,排水状况较差	供电、供水保证率 <85%,排水状况差
	距交通设施距离			<300 米	300-500 米	500-700 米	700-1000 米	>1000 米
	其他个别因素状况			好	较好	一般	较差	差

表 8-8 小河镇工业用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路	道路类型	0.0069	0.0035	0.0000	-0.0028	-0.0055
		状况	道路宽度	0.0078	0.0039	0.0000	-0.0032	-0.0063
		交通便捷程度		0.0077	0.0039	0.0000	-0.0031	-0.0062
	基础设施状况			0.0084	0.0042	0.0000	-0.0034	-0.0067
	自然条件			0.0055	0.0028	0.0000	-0.0022	-0.0044
	产业聚集程度			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0034	-0.0068
	城市规划限制			0.0078	0.0039	0.0000	-0.0032	-0.0063
	其他区域因素状况			0.0071	0.0036	0.0000	-0.0028	-0.0056
个别因素	宗地面积			0.0065	0.0033	0.0000	-0.0026	-0.0052
	宗地形状			0.0054	0.0027	0.0000	-0.0022	-0.0043
	宗地地基状况			0.0061	0.0031	0.0000	-0.0025	-0.0049
	宗地临路状况			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0034	-0.0068
	土地规划限制			0.0059	0.003	0.0000	-0.0024	-0.0048
	宗地基础设施状况			0.0069	0.0035	0.0000	-0.0028	-0.0055
	距交通设施距离			0.0061	0.0031	0.0000	-0.0025	-0.0049
	其他个别因素状况			0.0061	0.0031	0.0000	-0.0025	-0.0049

表 8-9 横渡镇工业用地宗地地价影响因素指标说明表

影 响 因 素				修正因素				
				优	较优	一般	较劣	劣
	交通条件	道路状况	道路类型	交通型为主	混合型与交通型并重	混合型为主	生活型与混合型并重	生活型为主
			道路宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
		交通便捷状况		交通极为便捷	交通比较便捷	交通条件一般	交通有所不便	交通不便
	区域因素	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 90-95%,排水状况一般	供电、供水保证率 85-90%,排水状况较差
自然条件			地形平坦,无淹水现象,自然条件好	地形较平坦,基本无淹水现象,自然条件较好	地形较平坦,连续大雨后有淹水现象,自然条件一般	地形略有起伏,大雨后有淹水现象,自然条件较差	地形略有起伏,常有淹水现象,自然条件差	
产业聚集程度			高	较高	一般	较低	低	
城市规划限制			未来土地利用以工业用地为主	未来土地利用以工业、市政公用设施用地为主	未来土地利用以市政公用设施、住宅用地为主	未来土地利用以住宅、商业服务业用地为主	未来土地利用以其它用地为主	
个别因素	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
	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
	宗地地基状况			好	较好	一般	较差	差
	宗地临路状况			临交通型主干道	临混合型主干道	临生活型主干道或交通型次干道	临生活型次干道	临支路或巷道
土地规划限制	土地规划限制			规划用途工业,规划对土地利用强度基本无限制	规划用途工业,规划对土地利用强度略有限制	规划用途工业,规划对土地利用强度有一定限制	规划用途工业,规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途
	宗地基础设施状况			供电、供水保证率达 98%以上,排水通畅	供电、供水保证率 95-98%,排水较通畅	供电、供水保证率 90-95%,排水状况一般	供电、供水保证率 85-90%,排水状况较差	供电、供水保证率<85%,排水状况差
	距交通设施距离			<300 米	300-500 米	500-700 米	700-1000 米	>1000 米
	其他个别因素状况			好	较好	一般	较差	差

表 8-10 横渡镇工业用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路	道路类型	0.0069	0.0035	0.0000	-0.0030	-0.0060
		状况	道路宽度	0.0078	0.0039	0.0000	-0.0034	-0.0068
		交通便捷程度		0.0077	0.0039	0.0000	-0.0034	-0.0067
	基础设施状况			0.0084	0.0042	0.0000	-0.0037	-0.0073
	自然条件			0.0055	0.0028	0.0000	-0.0024	-0.0048
	产业聚集程度			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0037	-0.0074
	城市规划限制			0.0078	0.0039	0.0000	-0.0034	-0.0068
	其他区域因素状况			0.0071	0.0036	0.0000	-0.0031	-0.0061
个别因素	宗地面积			0.0065	0.0033	0.0000	-0.0028	-0.0056
	宗地形状			0.0054	0.0027	0.0000	-0.0023	-0.0046
	宗地地基状况			0.0061	0.0031	0.0000	-0.0027	-0.0053
	宗地临路状况			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0037	-0.0074
	土地规划限制			0.0059	0.0030	0.0000	-0.0026	-0.0052
	宗地基础设施状况			0.0069	0.0035	0.0000	-0.0030	-0.0060
	距交通设施距离			0.0061	0.0031	0.0000	-0.0027	-0.0053
	其他个别因素状况			0.0061	0.0031	0.0000	-0.0027	-0.0053

表 8-11 大演乡工业用地宗地地价影响因素指标说明表

影 响 因 素				修正因素				
				优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路状况	道路类型	交通型为主	混合型与交通型并重	混合型为主	生活型与混合型并重	生活型为主	
		道路宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米	
	交通便捷状况		交通极为便捷	交通比较便捷	交通条件一般	交通有所不便	交通不便	
区域因素	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 90-95%,排水状况一般	供电、供水保证率 85-90%,排水状况较差	供电、供水保证率<85%,排水状况差	
	自然条件	地形平坦,无淹水现象,自然条件好	地形较平坦,基本无淹水现象,自然条件较好	地形较平坦,连续大雨后有淹水现象,自然条件一般	地形略有起伏,大雨后有淹水现象,自然条件较差	地形略有起伏,常有淹水现象,自然条件差		
	产业聚集程度		高	较高	一般	较低	低	
	城市规划限制		未来土地利用以工业用地为主	未来土地利用以工业、市政公用设施用地为主	未来土地利用以市政公用设施、住宅用地为主	未来土地利用以住宅、商业服务业用地为主	未来土地利用以其它用地为主	
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差	
	宗地因素	宗地面积		面积适中,对土地利用有利	面积较适中,对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小,对土地利用影响大
宗地形状		矩形	近似矩形	较不规则,但对土地利用无影响	不规则,对土地利用有一定影响	很不规则,对土地利用影响较大		
个别因素		宗地地基状况		好	较好	一般	较差	差
	宗地临路状况		临交通型主干道	临混合型主干道	临生活型主干道或交通型次干道	临生活型次干道	临支路或巷道	
	土地规划限制	规划用途工业,规划对土地利用强度基本无限制	规划用途工业,规划对土地利用强度略有限制	规划用途工业,规划对土地利用强度有一定限制	规划用途工业,规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途		
	宗地基础设施状况		供电、供水保证率达 98%以上,排水通畅	供电、供水保证率 95-98%,排水较通畅	供电、供水保证率 90-95%,排水状况一般	供电、供水保证率 85-90%,排水状况较差	供电、供水保证率<85%,排水状况差	
	距交通设施距离		<300 米	300-500 米	500-700 米	700-1000 米	>1000 米	
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差	

表 8-12 大演乡工业用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路	道路类型	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0025	-0.0050
		状况	道路宽度	0.0084	0.0042	0.0000	-0.0029	-0.0058
		交通便捷程度		0.0082	0.0041	0.0000	-0.0029	-0.0057
	基础设施状况			0.0090	0.0045	0.0000	-0.0031	-0.0062
	自然条件			0.0059	0.0030	0.0000	-0.0020	-0.0040
	产业聚集程度			0.0091	0.0046	0.0000	-0.0031	-0.0062
	城市规划限制			0.0084	0.0042	0.0000	-0.0029	-0.0058
	其他区域因素状况			0.0075	0.0038	0.0000	-0.0026	-0.0052
个别因素	宗地面积			0.0069	0.0035	0.0000	-0.0024	-0.0047
	宗地形状			0.0057	0.0029	0.0000	-0.0020	-0.0039
	宗地地基状况			0.0065	0.0033	0.0000	-0.0023	-0.0045
	宗地临路状况			0.0091	0.0046	0.0000	-0.0031	-0.0062
	土地规划限制			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0022	-0.0044
	宗地基础设施状况			0.0073	0.0037	0.0000	-0.0025	-0.005
	距交通设施距离			0.0065	0.0033	0.0000	-0.0023	-0.0045
	其他个别因素状况			0.0065	0.0033	0.0000	-0.0023	-0.0045

表 8-13 矾滩乡工业用地宗地地价影响因素指标说明表

影 响 因 素				修正因素				
				优	较优	一般	较差	劣
	交通条件	道路状况	道路类型	交通型为主	混合型与交通型并重	混合型为主	生活型与混合型并重	生活型为主
			道路宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
		交通便捷状况		交通极为便捷	交通比较便捷	交通条件一般	交通有所不便	交通不便
	区域因素	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 90-95%,排水状况一般	供电、供水保证率 85-90%,排水状况较差	供电、供水保证率 <85%,排水状况差
自然条件		地形平坦,无淹水现象,自然条件好	地形较平坦,基本无淹水现象,自然条件较好	地形较平坦,连续大雨后有淹水现象,自然条件一般	地形略有起伏,大雨后有淹水现象,自然条件较差	地形略有起伏,常有淹水现象,自然条件差		
产业聚集程度		高	较高	一般	较低	低		
城市规划限制		未来土地利用以工业用地为主	未来土地利用以工业、市政公用设施用地为主	未来土地利用以市政公用设施、住宅用地为主	未来土地利用以住宅、商业服务业用地为主	未来土地利用以其它用地为主		
其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差		
个别因素	宗地面积		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	
	宗地地基状况		好	较好	一般	较差	差	
	宗地临路状况		临交通型主干道	临混合型主干道	临生活型主干道或交通型次干道	临生活型次干道	临支路或巷道	
	土地规划限制		规划用途工业,规划对土地利用强度基本无限制	规划用途工业,规划对土地利用强度略有限制	规划用途工业,规划对土地利用强度有一定限制	规划用途工业,规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途	
	宗地基础设施状况		供电、供水保证率达 98%以上,排水通畅	供电、供水保证率 95-98%,排水较通畅	供电、供水保证率 90-95%,排水状况一般	供电、供水保证率 85-90%,排水状况较差	供电、供水保证率 <85%,排水状况差	
	距交通设施距离		<300 米	300-500 米	500-700 米	700-1000 米	>1000 米	
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差	

表 8-14 矾滩乡工业用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路	道路类型	0.0041	0.0021	0.0000	-0.0025	-0.005
		状况	道路宽度	0.0047	0.0024	0.0000	-0.0029	-0.0058
		交通便捷程度		0.0046	0.0023	0.0000	-0.0029	-0.0057
	基础设施状况			0.0051	0.0026	0.0000	-0.0031	-0.0062
	自然条件			0.0033	0.0017	0.0000	-0.002	-0.004
	产业聚集程度			0.0051	0.0026	0.0000	-0.0031	-0.0062
	城市规划限制			0.0047	0.0024	0.0000	-0.0029	-0.0058
	其他区域因素状况			0.0042	0.0021	0.0000	-0.0026	-0.0052
个别因素	宗地面积			0.0039	0.0020	0.0000	-0.0024	-0.0047
	宗地形状			0.0032	0.0016	0.0000	-0.0020	-0.0039
	宗地地基状况			0.0036	0.0018	0.0000	-0.0023	-0.0045
	宗地临路状况			0.0051	0.0026	0.0000	-0.0031	-0.0062
	土地规划限制			0.0036	0.0018	0.0000	-0.0022	-0.0044
	宗地基础设施状况			0.0041	0.0021	0.0000	-0.0025	-0.005
	距交通设施距离			0.0036	0.0018	0.0000	-0.0023	-0.0045
	其他个别因素状况			0.0036	0.0018	0.0000	-0.0023	-0.0045

表 9-1 七都镇公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素指标说明表

影 响 因 素				修正因素				
				优	较优	一般	较差	劣
区 域 因 素	社会因素			好	较好	一般	较差	差
	交通 条件	道路 状况	道路 类型	生活型为主	混合型与生活型并 重	混合型为主	生活型与交通 型并重	交通型为主
			道路 宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
		交通便捷程度		便捷	较便捷	一般	出行较困难	出行困难
	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 90-95%， 排水状况一般	供电、供水保证 率 85-90%，排 水状况较差	供电、供水保 证率<85%， 排水状况差	
	公用服务设施条件		公用服务设施 齐全，等级高	公用服务设施较齐 全，等级较高	公用服务设施 等级一般	公用服务设施 水平较差	公用服务设 施水平差	
	城市规划限制		未来土地利用 以住宅用地为 主	未来土地利用以商 服、住宅为主	未来土地利用 以住宅和公共 设施为主	未来土地利用 以工业、仓储为 主	未来土地利 用以其它用 地为主	
	环境因素		环境优美	无污染、环境较好	基本无污染	轻度污染	污染较严重	
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差	
	个 别 因 素	距商服中心距离		地处商服中心	距商服中心距离 <200 米	距商服中心距 离 200-400 米	距商服中心距 离 400-600 米	距商服中心 距离>600 米
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		
宗地地形状况		地形平坦，无淹 水现象，自然条 件好	地形较平坦，基本 无淹水现象，自然条件 较好	地形较平坦， 连续大雨后有 淹水现象，自然条件一般	地形略有起伏， 大雨后有淹水 现象，自然条件 较差	地形起伏较 大，常有淹水 现象，自然条 件差		
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		
接近公共 服务设施 程度		距学校距离	<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米	
		距医院距离	<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米	
		距菜场距离	<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米	
		距其他设施距 离	<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米	
相邻土地利用状况		住宅	商住	商服	工业、仓储	其它用地		
规划限制		规划用途住宅， 规划对土地利 用强度基本无 限制	规划用途住宅，规划 对土地利用强度略 有限制	规划用途住 宅，规划对土 地利用强度有 一定限制	规划用途住宅， 规划对土地利 用强度限制较 大	规划改变土 地用途		
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 9-2 七都镇公共管理与公共服务用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素			0.0076	0.0038	0.0000	-0.0040	-0.0079
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0054	0.0027	0.0000	-0.0028	-0.0056
			道路宽度	0.0052	0.0026	0.0000	-0.0028	-0.0055
		交通便捷程度			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0033
	基础设施状况			0.0069	0.0035	0.0000	-0.0036	-0.0072
	公用服务设施状况			0.0083	0.0042	0.0000	-0.0043	-0.0086
	城市规划限制			0.0076	0.0038	0.0000	-0.0040	-0.0079
	环境因素			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0032	-0.0064
	其他区域因素状况			0.0058	0.0029	0.0000	-0.0030	-0.0060
个别因素	距商服中心距离			0.0037	0.0019	0.0000	-0.0020	-0.0039
	宗地面积			0.0052	0.0026	0.0000	-0.0027	-0.0054
	宗地地形状况			0.0047	0.0024	0.0000	-0.0025	-0.0049
	宗地基础设施状况			0.0050	0.0025	0.0000	-0.0026	-0.0052
	接近公共设施程度	距学校距离		0.0045	0.0023	0.0000	-0.0024	-0.0047
		距医院距离		0.006	0.003	0.0000	-0.0032	-0.0063
		距菜场距离		0.0056	0.0028	0.0000	-0.0030	-0.0059
		距其他设施距离		0.0056	0.0028	0.0000	-0.0030	-0.0059
	相邻土地利用状况			0.0081	0.0041	0.0000	-0.0043	-0.0085
规划限制			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0032	-0.0063	
其他个别因素状况			0.0034	0.0017	0.0000	-0.0018	-0.0036	

表 9-3 仙寓镇公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素指标说明表

影 响 因 素				修正因素				
				优	较优	一般	较差	劣
区 域 因 素	社会因素			好	较好	一般	较差	差
	交通 条件	道路 状况	道路 类型	生活型为主	混合型与生活型并 重	混合型为主	生活型与交通 型并重	交通型为主
			道路 宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
		交通便捷程度		便捷	较便捷	一般	出行较困难	出行困难
	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 90-95%， 排水状况一般	供电、供水保证 率 85-90%，排 水状况较差	供电、供水保 证率<85%， 排水状况差
	公用服务设施条件			公用服务设施 齐全，等级高	公用服务设施较齐 全，等级较高	公用服务设施 等级一般	公用服务设施 水平较差	公用服务设 施水平差
	城市规划限制			未来土地利用 以住宅用地为 主	未来土地利用以商 服、住宅为主	未来土地利用 以住宅和公共 设施为主	未来土地利用 以工业、仓储为 主	未来土地利 用以其它用 地为主
	环境因素			环境优美	无污染、环境较好	基本无污染	轻度污染	污染较严重
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
	个 别 因 素	距商服中心距离			地处商服中心	距商服中心距离 <200 米	距商服中心距 离 200-400 米	距商服中心距 离 400-600 米
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	
宗地地形状况			地形平坦，无淹 水现象，自然条 件好	地形较平坦，基本 无淹水现象，自然条件 较好	地形较平坦， 连续大雨后有 淹水现象，自然条件一般	地形略有起伏， 大雨后有淹水 现象，自然条件 较差	地形起伏较 大，常有淹水 现象，自然条 件差	
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	
接近公共 服务设施 程度		距学校距离		<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米
		距医院距离		<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米
		距菜场距离		<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米
		距其他设施距 离		<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米
相邻土地利用状况			住宅	商住	商服	工业、仓储	其它用地	
规划限制			规划用途住宅， 规划对土地利 用强度基本无 限制	规划用途住宅，规划 对土地利用强度略 有限制	规划用途住 宅，规划对土 地利用强度有 一定限制	规划用途住宅， 规划对土地利 用强度限制较 大	规划改变土 地用途	
其他个别因素状况			好	较好	一般	较差	差	

表 9-4 仙寓镇公共管理与公共服务用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素			0.0073	0.0037	0.0000	-0.0039	-0.0077
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0052	0.0026	0.0000	-0.0028	-0.0055
			道路宽度	0.0051	0.0026	0.0000	-0.0027	-0.0053
		交通便捷程度			0.0061	0.0031	0.0000	-0.0032
	基础设施状况			0.0067	0.0034	0.0000	-0.0036	-0.0071
	公用服务设施状况			0.0080	0.0040	0.0000	-0.0042	-0.0084
	城市规划限制			0.0073	0.0037	0.0000	-0.0039	-0.0077
	环境因素			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0032	-0.0063
	其他区域因素状况			0.0056	0.0028	0.0000	-0.0030	-0.0059
个别因素	距商服中心距离			0.0036	0.0018	0.0000	-0.0019	-0.0038
	宗地面积			0.0050	0.0025	0.0000	-0.0026	-0.0052
	宗地地形状况			0.0045	0.0023	0.0000	-0.0024	-0.0048
	宗地基础设施状况			0.0048	0.0024	0.0000	-0.0026	-0.0051
	接近公共设施程度	距学校距离		0.0044	0.0022	0.0000	-0.0023	-0.0046
		距医院距离		0.0058	0.0029	0.0000	-0.0031	-0.0061
		距菜场距离		0.0054	0.0027	0.0000	-0.0029	-0.0057
		距其他设施距离		0.0054	0.0027	0.0000	-0.0029	-0.0057
	相邻土地利用状况			0.0079	0.0040	0.0000	-0.0041	-0.0082
	规划限制			0.0058	0.0029	0.0000	-0.0031	-0.0061
其他个别因素状况			0.0033	0.0017	0.0000	-0.0018	-0.0035	

表 9-5 丁香镇公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素指标说明表

影 响 因 素				修正因素				
				优	较优	一般	较差	劣
区 域 因 素	社会因素			好	较好	一般	较差	差
	交通 条件	道路 状况	道路 类型	生活型为主	混合型与生活型并 重	混合型为主	生活型与交通 型并重	交通型为主
			道路 宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
		交通便捷程度		便捷	较便捷	一般	出行较困难	出行困难
	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 90-95%， 排水状况一般	供电、供水保证 率 85-90%，排 水状况较差	供电、供水保 证率<85%， 排水状况差	
	公用服务设施条件		公用服务设施 齐全，等级高	公用服务设施较齐 全，等级较高	公用服务设施 等级一般	公用服务设施 水平较差	公用服务设 施水平差	
	城市规划限制		未来土地利用 以住宅用地为 主	未来土地利用以商 服、住宅为主	未来土地利用 以住宅和公共 设施为主	未来土地利用 以工业、仓储为 主	未来土地利 用以其它用 地为主	
	环境因素		环境优美	无污染、环境较好	基本无污染	轻度污染	污染较严重	
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差	
	个 别 因 素	距商服中心距离		地处商服中心	距商服中心距离 <200 米	距商服中心距 离 200-400 米	距商服中心距 离 400-600 米	距商服中心 距离>600 米
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		
宗地地形状况		地形平坦，无淹 水现象，自然条 件好	地形较平坦，基本 无淹水现象，自然条件 较好	地形较平坦， 连续大雨后有 淹水现象，自然条件一般	地形略有起伏， 大雨后有淹水 现象，自然条件 较差	地形起伏较 大，常有淹水 现象，自然条 件差		
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		
接近公共 服务设施 程度		距学校距离	<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米	
		距医院距离	<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米	
		距菜场距离	<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米	
		距其他设施距 离	<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米	
相邻土地利用状况		住宅	商住	商服	工业、仓储	其它用地		
规划限制		规划用途住宅， 规划对土地利 用强度基本无 限制	规划用途住宅，规划 对土地利用强度略 有限制	规划用途住 宅，规划对土 地利用强度有 一定限制	规划用途住宅， 规划对土地利 用强度限制较 大	规划改变土 地用途		
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 9-6 丁香镇公共管理与公共服务用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素			0.0080	0.0040	0.0000	-0.0040	-0.0080
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0057	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0057
			道路宽度	0.0056	0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0056
		交通便捷程度		0.0066	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0066
	基础设施状况			0.0074	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	公用服务设施状况			0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0088
	城市规划限制			0.0080	0.0040	0.0000	-0.0040	-0.0080
	环境因素			0.0066	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0066
	其他区域因素状况			0.0061	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0061
个别因素	距商服中心距离			0.0040	0.0020	0.0000	-0.0020	-0.0040
	宗地面积			0.0055	0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0055
	宗地地形状况			0.0050	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0050
	宗地基础设施状况			0.0053	0.0027	0.0000	-0.0027	-0.0053
	接近公共设施程度	距学校距离		0.0048	0.0024	0.0000	-0.0024	-0.0048
		距医院距离		0.0064	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0064
		距菜场距离		0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
		距其他设施距离		0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	相邻土地利用状况			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
规划限制			0.0064	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0064	
其他个别因素状况			0.0036	0.0018	0.0000	-0.0018	-0.0036	

表 9-7 小河镇公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素指标说明表

影 响 因 素				修正因素				
				优	较优	一般	较差	劣
区 域 因 素	社会因素			好	较好	一般	较差	差
	交通 条件	道路 状况	道路 类型	生活型为主	混合型与生活型并 重	混合型为主	生活型与交通 型并重	交通型为主
			道路 宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
		交通便捷程度		便捷	较便捷	一般	出行较困难	出行困难
	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 90-95%， 排水状况一般	供电、供水保证 率 85-90%，排 水状况较差	供电、供水保 证率<85%， 排水状况差	
	公用服务设施条件		公用服务设施 齐全，等级高	公用服务设施较齐 全，等级较高	公用服务设施 等级一般	公用服务设施 水平较差	公用服务设 施水平差	
	城市规划限制		未来土地利用 以住宅用地为 主	未来土地利用以商 服、住宅为主	未来土地利用 以住宅和公共 设施为主	未来土地利用 以工业、仓储为 主	未来土地利 用以其它用 地为主	
	环境因素		环境优美	无污染、环境较好	基本无污染	轻度污染	污染较严重	
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差	
	个 别 因 素	距商服中心距离		地处商服中心	距商服中心距离 <200 米	距商服中心距 离 200-400 米	距商服中心距 离 400-600 米	距商服中心 距离>600 米
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		
宗地地形状况		地形平坦，无淹 水现象，自然条 件好	地形较平坦，基本无 淹水现象，自然条件 较好	地形较平坦， 连续大雨后有 淹水现象，自然 条件一般	地形略有起伏， 大雨后有淹水 现象，自然条件 较差	地形起伏较 大，常有淹水 现象，自然条 件差		
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		
接近公共 服务设施 程度		距学校距离	<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米	
		距医院距离	<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米	
		距菜场距离	<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米	
		距其他设施距 离	<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米	
相邻土地利用状况		住宅	商住	商服	工业、仓储	其它用地		
规划限制		规划用途住宅， 规划对土地利 用强度基本无 限制	规划用途住宅，规划 对土地利用强度略 有限制	规划用途住 宅，规划对土 地利用强度有 一定限制	规划用途住宅， 规划对土地利 用强度限制较 大	规划改变土 地用途		
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 9-8 小河镇公共管理与公共服务用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0040	-0.0080
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0050	0.0025	0.0000	-0.0029	-0.0057
			道路宽度	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0028	-0.0056
		交通便捷程度		0.0058	0.0029	0.0000	-0.0033	-0.0066
	基础设施状况			0.0064	0.0032	0.0000	-0.0037	-0.0074
	公用服务设施状况			0.0076	0.0038	0.0000	-0.0044	-0.0088
	城市规划限制			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0040	-0.0080
	环境因素			0.0057	0.0029	0.0000	-0.0033	-0.0066
	其他区域因素状况			0.0053	0.0027	0.0000	-0.0031	-0.0061
个别因素	距商服中心距离			0.0035	0.0018	0.0000	-0.002	-0.004
	宗地面积			0.0048	0.0024	0.0000	-0.0028	-0.0055
	宗地地形状况			0.0043	0.0022	0.0000	-0.0025	-0.005
	宗地基础设施状况			0.0046	0.0023	0.0000	-0.0027	-0.0053
	接近公共设施程度	距学校距离		0.0042	0.0021	0.0000	-0.0024	-0.0048
		距医院距离		0.0055	0.0028	0.0000	-0.0032	-0.0064
		距菜场距离		0.0052	0.0026	0.0000	-0.0030	-0.0060
		距其他设施距离		0.0052	0.0026	0.0000	-0.0030	-0.0060
	相邻土地利用状况			0.0075	0.0038	0.0000	-0.0043	-0.0086
规划限制			0.0055	0.0028	0.0000	-0.0032	-0.0064	
其他个别因素状况			0.0032	0.0016	0.0000	-0.0018	-0.0036	

表 9-9 横渡镇公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素指标说明表

影 响 因 素				修正因素				
				优	较优	一般	较差	劣
区 域 因 素	社会因素			好	较好	一般	较差	差
	交通 条件	道路 状况	道路 类型	生活型为主	混合型与生活型并 重	混合型为主	生活型与交通 型并重	交通型为主
			道路 宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
		交通便捷程度		便捷	较便捷	一般	出行较困难	出行困难
	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 90-95%， 排水状况一般	供电、供水保证 率 85-90%，排 水状况较差	供电、供水保 证率<85%， 排水状况差	
	公用服务设施条件		公用服务设施 齐全，等级高	公用服务设施较齐 全，等级较高	公用服务设施 等级一般	公用服务设施 水平较差	公用服务设 施水平差	
	城市规划限制		未来土地利用 以住宅用地为 主	未来土地利用以商 服、住宅为主	未来土地利用 以住宅和公共 设施为主	未来土地利用 以工业、仓储为 主	未来土地利 用以其它用 地为主	
	环境因素		环境优美	无污染、环境较好	基本无污染	轻度污染	污染较严重	
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差	
	个 别 因 素	距商服中心距离		地处商服中心	距商服中心距离 <200 米	距商服中心距 离 200-400 米	距商服中心距 离 400-600 米	距商服中心 距离>600 米
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		
宗地地形状况		地形平坦，无淹 水现象，自然条 件好	地形较平坦，基本 无淹水现象，自然条件 较好	地形较平坦， 连续大雨后有 淹水现象，自然条件一般	地形略有起伏， 大雨后有淹水 现象，自然条件 较差	地形起伏较 大，常有淹水 现象，自然条 件差		
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		
接近公共 服务设施 程度		距学校距离	<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米	
		距医院距离	<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米	
		距菜场距离	<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米	
		距其他设施距 离	<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米	
相邻土地利用状况		住宅	商住	商服	工业、仓储	其它用地		
规划限制		规划用途住宅， 规划对土地利 用强度基本无 限制	规划用途住宅，规划 对土地利用强度略 有限制	规划用途住 宅，规划对土 地利用强度有 一定限制	规划用途住宅， 规划对土地利 用强度限制较 大	规划改变土 地用途		
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 9-10 横渡镇公共管理与公共服务用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素			0.0080	0.0040	0.0000	-0.0046	-0.0091
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0057	0.0029	0.0000	-0.0033	-0.0065
			道路宽度	0.0056	0.0028	0.0000	-0.0032	-0.0063
		交通便捷程度			0.0066	0.0033	0.0000	-0.0038
	基础设施状况			0.0074	0.0037	0.0000	-0.0042	-0.0083
	公用服务设施状况			0.0088	0.0044	0.0000	-0.0050	-0.0099
	城市规划限制			0.0080	0.0040	0.0000	-0.0046	-0.0091
	环境因素			0.0066	0.0033	0.0000	-0.0037	-0.0074
	其他区域因素状况			0.0061	0.0031	0.0000	-0.0035	-0.0069
个别因素	距商服中心距离			0.0040	0.0020	0.0000	-0.0023	-0.0045
	宗地面积			0.0055	0.0028	0.0000	-0.0031	-0.0062
	宗地地形状况			0.0050	0.0025	0.0000	-0.0028	-0.0056
	宗地基础设施状况			0.0053	0.0027	0.0000	-0.0030	-0.0060
	接近公共设施程度	距学校距离		0.0048	0.0024	0.0000	-0.0027	-0.0054
		距医院距离		0.0064	0.0032	0.0000	-0.0036	-0.0072
		距菜场距离		0.0060	0.0030	0.0000	-0.0034	-0.0067
		距其他设施距离		0.0060	0.0030	0.0000	-0.0034	-0.0067
	相邻土地利用状况			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0049	-0.0097
规划限制			0.0064	0.0032	0.0000	-0.0036	-0.0072	
其他个别因素状况			0.0036	0.0018	0.0000	-0.0021	-0.0041	

表 9-11 大演乡公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素指标说明表

影 响 因 素				修正因素				
				优	较优	一般	较差	劣
区 域 因 素	社会因素			好	较好	一般	较差	差
	交 通 条 件	道路 状况	道路 类型	生活型为主	混合型与生活型并 重	混合型为主	生活型与交通 型并重	交通型为主
			道路 宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
		交通便捷程度		便捷	较便捷	一般	出行较困难	出行困难
	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 90-95%， 排水状况一般	供电、供水保证 率 85-90%，排 水状况较差	供电、供水保 证率<85%， 排水状况差	
	公用服务设施条件		公用服务设施 齐全，等级高	公用服务设施较齐 全，等级较高	公用服务设施 等级一般	公用服务设施 水平较差	公用服务设 施水平差	
	城市规划限制		未来土地利用 以住宅用地为 主	未来土地利用以商 服、住宅为主	未来土地利用 以住宅和公共 设施为主	未来土地利用 以工业、仓储为 主	未来土地利 用以其它用 地为主	
	环境因素		环境优美	无污染、环境较好	基本无污染	轻度污染	污染较严重	
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差	
	个 别 因 素	距商服中心距离			地处商服中心	距商服中心距离 <200 米	距商服中心距 离 200-400 米	距商服中心距 离 400-600 米
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	
宗地地形状况			地形平坦，无淹 水现象，自然条 件好	地形较平坦，基本 无淹水现象，自然条件 较好	地形较平坦， 连续大雨后有 淹水现象，自然条件一般	地形略有起伏， 大雨后有淹水 现象，自然条件 较差	地形起伏较 大，常有淹水 现象，自然条 件差	
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	
接 近 公 共 服 务 设 施 程 度		距学校距离		<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米
		距医院距离		<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米
		距菜场距离		<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米
		距其他设施距 离		<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米
相邻土地利用状况			住宅	商住	商服	工业、仓储	其它用地	
规划限制			规划用途住宅， 规划对土地利 用强度基本无 限制	规划用途住宅，规划 对土地利用强度略 有限制	规划用途住 宅，规划对土 地利用强度有 一定限制	规划用途住宅， 规划对土地利 用强度限制较 大	规划改变土 地用途	
其他个别因素状况			好	较好	一般	较差	差	

表 9-12 大演乡公共管理与公共服务用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素			0.0078	0.0039	0.0000	-0.0034	-0.0067
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0055	0.0028	0.0000	-0.0024	-0.0047
			道路宽度	0.0054	0.0027	0.0000	-0.0023	-0.0046
		交通便捷程度			0.0064	0.0032	0.0000	-0.0028
	基础设施状况			0.0071	0.0036	0.0000	-0.0031	-0.0061
	公用服务设施状况			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0037	-0.0073
	城市规划限制			0.0078	0.0039	0.0000	-0.0034	-0.0067
	环境因素			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0027	-0.0054
	其他区域因素状况			0.0059	0.0030	0.0000	-0.0026	-0.0051
个别因素	距商服中心距离			0.0038	0.0019	0.0000	-0.0017	-0.0033
	宗地面积			0.0053	0.0027	0.0000	-0.0023	-0.0045
	宗地地形状况			0.0048	0.0024	0.0000	-0.0021	-0.0041
	宗地基础设施状况			0.0051	0.0026	0.0000	-0.0022	-0.0044
	接近公共设施程度	距学校距离		0.0046	0.0023	0.0000	-0.0020	-0.0040
		距医院距离		0.0062	0.0031	0.0000	-0.0027	-0.0053
		距菜场距离		0.0058	0.0029	0.0000	-0.0025	-0.0049
		距其他设施距离		0.0058	0.0029	0.0000	-0.0025	-0.0049
	相邻土地利用状况			0.0083	0.0042	0.0000	-0.0036	-0.0071
规划限制			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0027	-0.0053	
其他个别因素状况			0.0035	0.0018	0.0000	-0.0015	-0.003	

表 9-13 矾滩乡公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素指标说明表

影 响 因 素				修正因素				
				优	较优	一般	较差	劣
区 域 因 素	社会因素			好	较好	一般	较差	差
	交 通 条 件	道路 状况	道路 类型	生活型为主	混合型与生活型并 重	混合型为主	生活型与交通 型并重	交通型为主
			道路 宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
		交通便捷程度		便捷	较便捷	一般	出行较困难	出行困难
	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 90-95%， 排水状况一般	供电、供水保证 率 85-90%，排 水状况较差	供电、供水保 证率<85%， 排水状况差	
	公用服务设施条件		公用服务设施 齐全，等级高	公用服务设施较齐 全，等级较高	公用服务设施 等级一般	公用服务设施 水平较差	公用服务设 施水平差	
	城市规划限制		未来土地利用 以住宅用地为 主	未来土地利用以商 服、住宅为主	未来土地利用 以住宅和公共 设施为主	未来土地利用 以工业、仓储为 主	未来土地利 用以其它用 地为主	
	环境因素		环境优美	无污染、环境较好	基本无污染	轻度污染	污染较严重	
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差	
	个 别 因 素	距商服中心距离			地处商服中心	距商服中心距离 <200 米	距商服中心距 离 200-400 米	距商服中心距 离 400-600 米
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	
宗地地形状况			地形平坦，无淹 水现象，自然条 件好	地形较平坦，基本 无淹水现象，自然条件 较好	地形较平坦， 连续大雨后有 淹水现象，自然条件一般	地形略有起伏， 大雨后有淹水 现象，自然条件 较差	地形起伏较 大，常有淹水 现象，自然条 件差	
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	
接 近 公 共 服 务 设 施 程 度		距学校距离		<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米
		距医院距离		<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米
		距菜场距离		<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米
		距其他设施距 离		<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米
相邻土地利用状况			住宅	商住	商服	工业、仓储	其它用地	
规划限制			规划用途住宅， 规划对土地利 用强度基本无 限制	规划用途住宅，规划 对土地利用强度略 有限制	规划用途住 宅，规划对土 地利用强度有 一定限制	规划用途住宅， 规划对土地利 用强度限制较 大	规划改变土 地用途	
其他个别因素状况			好	较好	一般	较差	差	

表 9-14 矾滩乡公共管理与公共服务用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素			0.0081	0.0041	0.0000	-0.0037	-0.0074
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0027	-0.0053
			道路宽度	0.0056	0.0028	0.0000	-0.0026	-0.0051
		交通便捷程度			0.0067	0.0034	0.0000	-0.0031
	基础设施状况			0.0075	0.0038	0.0000	-0.0034	-0.0068
	公用服务设施状况			0.0089	0.0045	0.0000	-0.0041	-0.0081
	城市规划限制			0.0081	0.0041	0.0000	-0.0037	-0.0074
	环境因素			0.0066	0.0033	0.0000	-0.0030	-0.0060
	其他区域因素状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0028	-0.0056
个别因素	距商服中心距离			0.0040	0.0020	0.0000	-0.0019	-0.0037
	宗地面积			0.0055	0.0028	0.0000	-0.0025	-0.0050
	宗地地形状况			0.0050	0.0025	0.0000	-0.0023	-0.0046
	宗地基础设施状况			0.0054	0.0027	0.0000	-0.0025	-0.0049
	接近公共设施程度	距学校距离		0.0049	0.0025	0.0000	-0.0022	-0.0044
		距医院距离		0.0064	0.0032	0.0000	-0.003	-0.0059
		距菜场距离		0.0060	0.0030	0.0000	-0.0028	-0.0055
		距其他设施距离		0.0060	0.0030	0.0000	-0.0028	-0.0055
	相邻土地利用状况			0.0087	0.0044	0.0000	-0.0040	-0.0079
规划限制			0.0064	0.0032	0.0000	-0.0030	-0.0059	
其他个别因素状况			0.0037	0.0019	0.0000	-0.0017	-0.0033	

表 10-1 七都镇公用设施用地宗地地价影响因素指标说明表

影 响 因 素				修正因素				
				优	较优	一般	较差	劣
区 域 因 素	社会因素			好	较好	一般	较差	差
	交 通 条 件	道 路 状 况	道 路 类 型	生活型为主	混合型与生活型并 重	混合型为主	生活型与交通 型并重	交通型为主
			道 路 宽 度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
		交通便捷程度		便捷	较便捷	一般	出行较困难	出行困难
	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 90-95%， 排水状况一般	供电、供水保证 率 85-90%，排 水状况较差	供电、供水保 证率<85%， 排水状况差	
	公用服务设施条件		公用服务设施 齐全，等级高	公用服务设施较齐 全，等级较高	公用服务设施 等级一般	公用服务设施 水平较差	公用服务设 施水平差	
	城市规划限制		未来土地利用 以住宅用地为 主	未来土地利用以商 服、住宅为主	未来土地利用 以住宅和公共 设施为主	未来土地利用 以工业、仓储为 主	未来土地利 用以其它用 地为主	
	环境因素		环境优美	无污染、环境较好	基本无污染	轻度污染	污染较严重	
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差	
	个 别 因 素	距商服中心距离			地处商服中心	距商服中心距离 <200 米	距商服中心距 离 200-400 米	距商服中心距 离 400-600 米
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	
宗地地形状况			地形平坦，无淹 水现象，自然条 件好	地形较平坦，基本 无淹水现象，自然条件 较好	地形较平坦， 连续大雨后有 淹水现象，自然 条件一般	地形略有起伏， 大雨后有淹水 现象，自然条件 较差	地形起伏较 大，常有淹水 现象，自然条 件差	
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	
接 近 公 共 服 务 设 施 程 度		距学校距离		<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米
		距医院距离		<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米
		距菜场距离		<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米
		距其他设施距 离		<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米
相邻土地利用状况			住宅	商住	商服	工业、仓储	其它用地	
规划限制			规划用途住宅， 规划对土地利 用强度基本无 限制	规划用途住宅，规划 对土地利用强度略 有限制	规划用途住 宅，规划对土 地利用强度有 一定限制	规划用途住宅， 规划对土地利 用强度限制较 大	规划改变土 地用途	
其他个别因素状况			好	较好	一般	较差	差	

表 10-2 七都镇公用设施用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较差	劣
区域因素	社会因素			0.0079	0.004	0.0000	-0.0023	-0.0046
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0056	0.0028	0.0000	-0.0017	-0.0033
			道路宽度	0.0054	0.0027	0.0000	-0.0016	-0.0032
				交通便捷程度	0.0065	0.0033	0.0000	-0.0019
	基础设施状况			0.0072	0.0036	0.0000	-0.0021	-0.0042
	公用服务设施状况			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0026	-0.0051
	城市规划限制			0.0079	0.004	0.0000	-0.0023	-0.0046
	环境因素			0.0064	0.0032	0.0000	-0.0019	-0.0038
	其他区域因素状况			0.006	0.003	0.0000	-0.0018	-0.0035
个别因素	距商服中心距离			0.0039	0.002	0.0000	-0.0012	-0.0023
	宗地面积			0.0053	0.0027	0.0000	-0.0016	-0.0031
	宗地地形状况			0.0049	0.0025	0.0000	-0.0015	-0.0029
	宗地基础设施状况			0.0052	0.0026	0.0000	-0.0016	-0.0031
	接近公共设施程度	距学校距离		0.0047	0.0024	0.0000	-0.0014	-0.0028
		距医院距离		0.0062	0.0031	0.0000	-0.0019	-0.0037
		距菜场距离		0.0058	0.0029	0.0000	-0.0017	-0.0034
		距其他设施距离		0.0058	0.0029	0.0000	-0.0017	-0.0034
	相邻土地利用状况			0.0084	0.0042	0.0000	-0.0025	-0.005
	规划限制			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0019	-0.0037
其他个别因素状况			0.0036	0.0018	0.0000	-0.0011	-0.0021	

表 10-3 仙寓镇公用设施用地宗地地价影响因素指标说明表

影 响 因 素				修正因素				
				优	较优	一般	较差	劣
区 域 因 素	社会因素			好	较好	一般	较差	差
	交 通 条 件	道路 状况	道路 类型	生活型为主	混合型与生活型并 重	混合型为主	生活型与交通 型并重	交通型为主
			道路 宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
		交通便捷程度		便捷	较便捷	一般	出行较困难	出行困难
	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 90-95%， 排水状况一般	供电、供水保证 率 85-90%，排 水状况较差	供电、供水保 证率<85%， 排水状况差	
	公用服务设施条件		公用服务设施 齐全，等级高	公用服务设施较齐 全，等级较高	公用服务设施 等级一般	公用服务设施 水平较差	公用服务设 施水平差	
	城市规划限制		未来土地利用 以住宅用地为 主	未来土地利用以商 服、住宅为主	未来土地利用 以住宅和公共 设施为主	未来土地利用 以工业、仓储为 主	未来土地利 用以其它用 地为主	
	环境因素		环境优美	无污染、环境较好	基本无污染	轻度污染	污染较严重	
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差	
	个 别 因 素	距商服中心距离			地处商服中心	距商服中心距离 <200 米	距商服中心距 离 200-400 米	距商服中心距 离 400-600 米
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	
宗地地形状况			地形平坦，无淹 水现象，自然条 件好	地形较平坦，基本 无淹水现象，自然条件 较好	地形较平坦， 连续大雨后有 淹水现象，自然条件一般	地形略有起伏， 大雨后有淹水 现象，自然条件 较差	地形起伏较 大，常有淹水 现象，自然条 件差	
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	
接 近 公 共 服 务 设 施 程 度		距学校距离		<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米
		距医院距离		<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米
		距菜场距离		<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米
		距其他设施距 离		<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米
相邻土地利用状况			住宅	商住	商服	工业、仓储	其它用地	
规划限制			规划用途住宅， 规划对土地利 用强度基本无 限制	规划用途住宅，规划 对土地利用强度略 有限制	规划用途住 宅，规划对土 地利用强度有 一定限制	规划用途住宅， 规划对土地利 用强度限制较 大	规划改变土 地用途	
其他个别因素状况			好	较好	一般	较差	差	

表 10-4 仙寓镇公用设施用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较差	劣
区域因素	社会因素			0.0074	0.0037	0.0000	-0.0035	-0.0069
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0053	0.0027	0.0000	-0.0025	-0.0049
			道路宽度	0.0051	0.0026	0.0000	-0.0024	-0.0048
		交通便捷程度			0.0061	0.0031	0.0000	-0.0029
	基础设施状况			0.0068	0.0034	0.0000	-0.0032	-0.0064
	公用服务设施状况			0.0081	0.0041	0.0000	-0.0038	-0.0076
	城市规划限制			0.0074	0.0037	0.0000	-0.0035	-0.0069
	环境因素			0.006	0.003	0.0000	-0.0028	-0.0056
	其他区域因素状况			0.0056	0.0028	0.0000	-0.0027	-0.0053
个别因素	距商服中心距离			0.0037	0.0019	0.0000	-0.0017	-0.0034
	宗地面积			0.005	0.0025	0.0000	-0.0024	-0.0047
	宗地地形状况			0.0046	0.0023	0.0000	-0.0022	-0.0043
	宗地基础设施状况			0.0049	0.0025	0.0000	-0.0023	-0.0046
	接近公共设施程度	距学校距离		0.0044	0.0022	0.0000	-0.0021	-0.0041
		距医院距离		0.0059	0.003	0.0000	-0.0028	-0.0055
		距菜场距离		0.0055	0.0028	0.0000	-0.0026	-0.0051
		距其他设施距离		0.0055	0.0028	0.0000	-0.0026	-0.0051
	相邻土地利用状况			0.0079	0.004	0.0000	-0.0037	-0.0074
规划限制			0.0059	0.003	0.0000	-0.0028	-0.0055	
其他个别因素状况			0.0033	0.0017	0.0000	-0.0016	-0.0031	

表 10-5 丁香镇公用设施用地宗地地价影响因素指标说明表

影 响 因 素				修正因素				
				优	较优	一般	较差	劣
区 域 因 素	社会因素			好	较好	一般	较差	差
	交 通 条 件	道 路 状 况	道 路 类 型	生活型为主	混合型与生活型并 重	混合型为主	生活型与交通 型并重	交通型为主
			道 路 宽 度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
		交通便捷程度		便捷	较便捷	一般	出行较困难	出行困难
	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 90-95%， 排水状况一般	供电、供水保证 率 85-90%，排 水状况较差	供电、供水保 证率<85%， 排水状况差	
	公用服务设施条件		公用服务设施 齐全，等级高	公用服务设施较齐 全，等级较高	公用服务设施 等级一般	公用服务设施 水平较差	公用服务设 施水平差	
	城市规划限制		未来土地利用 以住宅用地为 主	未来土地利用以商 服、住宅为主	未来土地利用 以住宅和公共 设施为主	未来土地利用 以工业、仓储为 主	未来土地利 用以其它用 地为主	
	环境因素		环境优美	无污染、环境较好	基本无污染	轻度污染	污染较严重	
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差	
	个 别 因 素	距商服中心距离			地处商服中心	距商服中心距离 <200 米	距商服中心距 离 200-400 米	距商服中心距 离 400-600 米
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	
宗地地形状况			地形平坦，无淹 水现象，自然条 件好	地形较平坦，基本 无淹水现象，自然条件 较好	地形较平坦， 连续大雨后有 淹水现象，自然 条件一般	地形略有起伏， 大雨后有淹水 现象，自然条件 较差	地形起伏较 大，常有淹水 现象，自然条 件差	
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	
接 近 公 共 服 务 设 施 程 度		距学校距离		<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米
		距医院距离		<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米
		距菜场距离		<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米
		距其他设施距 离		<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米
相邻土地利用状况			住宅	商住	商服	工业、仓储	其它用地	
规划限制			规划用途住宅， 规划对土地利 用强度基本无 限制	规划用途住宅，规划 对土地利用强度略 有限制	规划用途住 宅，规划对土 地利用强度有 一定限制	规划用途住宅， 规划对土地利 用强度限制较 大	规划改变土 地用途	
其他个别因素状况			好	较好	一般	较差	差	

表 10-6 丁香镇公用设施用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素			0.0083	0.0042	0.0000	-0.0035	-0.0069
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0059	0.003	0.0000	-0.0025	-0.0049
			道路宽度	0.0057	0.0029	0.0000	-0.0024	-0.0048
		交通便捷程度		0.0069	0.0035	0.0000	-0.0029	-0.0057
	基础设施状况			0.0076	0.0038	0.0000	-0.0032	-0.0064
	公用服务设施状况			0.0091	0.0046	0.0000	-0.0038	-0.0076
	城市规划限制			0.0083	0.0042	0.0000	-0.0035	-0.0069
	环境因素			0.0068	0.0034	0.0000	-0.0028	-0.0056
	其他区域因素状况			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0027	-0.0053
个别因素	距商服中心距离			0.0041	0.0021	0.0000	-0.0017	-0.0034
	宗地面积			0.0057	0.0029	0.0000	-0.0024	-0.0047
	宗地地形状况			0.0051	0.0026	0.0000	-0.0022	-0.0043
	宗地基础设施状况			0.0055	0.0028	0.0000	-0.0023	-0.0046
	接近公共设施程度	距学校距离		0.005	0.0025	0.0000	-0.0021	-0.0041
		距医院距离		0.0066	0.0033	0.0000	-0.0028	-0.0055
		距菜场距离		0.0062	0.0031	0.0000	-0.0026	-0.0051
		距其他设施距离		0.0062	0.0031	0.0000	-0.0026	-0.0051
	相邻土地利用状况			0.0089	0.0045	0.0000	-0.0037	-0.0074
规划限制			0.0066	0.0033	0.0000	-0.0028	-0.0055	
其他个别因素状况			0.0038	0.0019	0.0000	-0.0016	-0.0031	

表 10-7 小河镇公用设施用地宗地地价影响因素指标说明表

影 响 因 素				修正因素				
				优	较优	一般	较差	劣
区 域 因 素	社会因素			好	较好	一般	较差	差
	交 通 条 件	道路 状况	道路 类型	生活型为主	混合型与生活型并 重	混合型为主	生活型与交通 型并重	交通型为主
			道路 宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
		交通便捷程度		便捷	较便捷	一般	出行较困难	出行困难
	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 90-95%， 排水状况一般	供电、供水保证 率 85-90%，排 水状况较差	供电、供水保 证率<85%， 排水状况差	
	公用服务设施条件		公用服务设施 齐全，等级高	公用服务设施较齐 全，等级较高	公用服务设施 等级一般	公用服务设施 水平较差	公用服务设 施水平差	
	城市规划限制		未来土地利用 以住宅用地为 主	未来土地利用以商 服、住宅为主	未来土地利用 以住宅和公共 设施为主	未来土地利用 以工业、仓储为 主	未来土地利 用以其它用 地为主	
	环境因素		环境优美	无污染、环境较好	基本无污染	轻度污染	污染较严重	
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差	
	个 别 因 素	距商服中心距离			地处商服中心	距商服中心距离 <200 米	距商服中心距 离 200-400 米	距商服中心距 离 400-600 米
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	
宗地地形状况			地形平坦，无淹 水现象，自然条 件好	地形较平坦，基本 无淹水现象，自然条件 较好	地形较平坦， 连续大雨后有 淹水现象，自然条件一般	地形略有起伏， 大雨后有淹水 现象，自然条件 较差	地形起伏较 大，常有淹水 现象，自然条 件差	
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	
接 近 公 共 服 务 设 施 程 度		距学校距离		<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米
		距医院距离		<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米
		距菜场距离		<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米
		距其他设施距 离		<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米
相邻土地利用状况			住宅	商住	商服	工业、仓储	其它用地	
规划限制			规划用途住宅， 规划对土地利 用强度基本无 限制	规划用途住宅，规划 对土地利用强度略 有限制	规划用途住 宅，规划对土 地利用强度有 一定限制	规划用途住宅， 规划对土地利 用强度限制较 大	规划改变土 地用途	
其他个别因素状况			好	较好	一般	较差	差	

表 10-8 小河镇公用设施用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素			0.0079	0.004	0.0000	-0.0035	-0.0069
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0056	0.0028	0.0000	-0.0025	-0.0049
			道路宽度	0.0054	0.0027	0.0000	-0.0024	-0.0048
		交通便捷程度			0.0065	0.0033	0.0000	-0.0029
	基础设施状况			0.0072	0.0036	0.0000	-0.0032	-0.0064
	公用服务设施状况			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0038	-0.0076
	城市规划限制			0.0079	0.004	0.0000	-0.0035	-0.0069
	环境因素			0.0064	0.0032	0.0000	-0.0028	-0.0056
	其他区域因素状况			0.006	0.003	0.0000	-0.0027	-0.0053
个别因素	距商服中心距离			0.0039	0.002	0.0000	-0.0017	-0.0034
	宗地面积			0.0053	0.0027	0.0000	-0.0024	-0.0047
	宗地地形状况			0.0049	0.0025	0.0000	-0.0022	-0.0043
	宗地基础设施状况			0.0052	0.0026	0.0000	-0.0023	-0.0046
	接近公共设施程度	距学校距离	0.0047	0.0024	0.0000	-0.0021	-0.0041	
		距医院距离	0.0062	0.0031	0.0000	-0.0028	-0.0055	
		距菜场距离	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0026	-0.0051	
		距其他设施距离	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0026	-0.0051	
	相邻土地利用状况			0.0084	0.0042	0.0000	-0.0037	-0.0074
规划限制			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0028	-0.0055	
其他个别因素状况			0.0036	0.0018	0.0000	-0.0016	-0.0031	

表 10-9 横渡镇公用设施用地宗地地价影响因素指标说明表

影 响 因 素				修正因素				
				优	较优	一般	较差	劣
区 域 因 素	社会因素			好	较好	一般	较差	差
	交 通 条 件	道路 状况	道路 类型	生活型为主	混合型与生活型并 重	混合型为主	生活型与交通 型并重	交通型为主
			道路 宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
		交通便捷程度		便捷	较便捷	一般	出行较困难	出行困难
	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 90-95%， 排水状况一般	供电、供水保证 率 85-90%，排 水状况较差	供电、供水保 证率<85%， 排水状况差	
	公用服务设施条件		公用服务设施 齐全，等级高	公用服务设施较齐 全，等级较高	公用服务设施 等级一般	公用服务设施 水平较差	公用服务设 施水平差	
	城市规划限制		未来土地利用 以住宅用地为 主	未来土地利用以商 服、住宅为主	未来土地利用 以住宅和公共 设施为主	未来土地利用 以工业、仓储为 主	未来土地利 用以其它用 地为主	
	环境因素		环境优美	无污染、环境较好	基本无污染	轻度污染	污染较严重	
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差	
	个 别 因 素	距商服中心距离			地处商服中心	距商服中心距离 <200 米	距商服中心距 离 200-400 米	距商服中心距 离 400-600 米
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	
宗地地形状况			地形平坦，无淹 水现象，自然条 件好	地形较平坦，基本 无淹水现象，自然条件 较好	地形较平坦， 连续大雨后有 淹水现象，自然条件一般	地形略有起伏， 大雨后有淹水 现象，自然条件 较差	地形起伏较 大，常有淹水 现象，自然条 件差	
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	
接 近 公 共 服 务 设 施 程 度		距学校距离		<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米
		距医院距离		<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米
		距菜场距离		<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米
		距其他设施距 离		<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米
相邻土地利用状况			住宅	商住	商服	工业、仓储	其它用地	
规划限制			规划用途住宅， 规划对土地利 用强度基本无 限制	规划用途住宅，规划 对土地利用强度略 有限制	规划用途住 宅，规划对土 地利用强度有 一定限制	规划用途住宅， 规划对土地利 用强度限制较 大	规划改变土 地用途	
其他个别因素状况			好	较好	一般	较差	差	

表 10-10 横渡镇公用设施用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较差	劣
区域因素	社会因素			0.0083	0.0042	0.0000	-0.0033	-0.0065
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0059	0.003	0.0000	-0.0023	-0.0046
			道路宽度	0.0057	0.0029	0.0000	-0.0023	-0.0045
		交通便捷程度			0.0069	0.0035	0.0000	-0.0027
	基础设施状况			0.0076	0.0038	0.0000	-0.003	-0.0059
	公用服务设施状况			0.0091	0.0046	0.0000	-0.0036	-0.0071
	城市规划限制			0.0083	0.0042	0.0000	-0.0033	-0.0065
	环境因素			0.0068	0.0034	0.0000	-0.0027	-0.0053
	其他区域因素状况			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0025	-0.0049
个别因素	距商服中心距离			0.0041	0.0021	0.0000	-0.0016	-0.0032
	宗地面积			0.0057	0.0029	0.0000	-0.0022	-0.0044
	宗地地形状况			0.0051	0.0026	0.0000	-0.002	-0.004
	宗地基础设施状况			0.0055	0.0028	0.0000	-0.0022	-0.0043
	接近公共设施程度	距学校距离		0.005	0.0025	0.0000	-0.002	-0.0039
		距医院距离		0.0066	0.0033	0.0000	-0.0026	-0.0051
		距菜场距离		0.0062	0.0031	0.0000	-0.0024	-0.0048
		距其他设施距离		0.0062	0.0031	0.0000	-0.0024	-0.0048
	相邻土地利用状况			0.0089	0.0045	0.0000	-0.0035	-0.0069
规划限制			0.0066	0.0033	0.0000	-0.0026	-0.0051	
其他个别因素状况			0.0038	0.0019	0.0000	-0.0015	-0.0029	

表 10-11 大演乡公用设施用地宗地地价影响因素指标说明表

影 响 因 素			修正因素				
			优	较优	一般	较差	劣
区 域 因 素	社会因素		好	较好	一般	较差	差
	交通 条件	道路 状况	生活型为主	混合型与生活型并 重	混合型为主	生活型与交通 型并重	交通型为主
		道路 宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
		交通便捷程度	便捷	较便捷	一般	出行较困难	出行困难
	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 90-95%， 排水状况一般	供电、供水保证 率 85-90%，排 水状况较差	供电、供水保 证率<85%， 排水状况差
	公用服务设施条件		公用服务设施 齐全，等级高	公用服务设施较齐 全，等级较高	公用服务设施 等级一般	公用服务设施 水平较差	公用服务设 施水平差
	城市规划限制		未来土地利用 以住宅用地为 主	未来土地利用以商 服、住宅为主	未来土地利用 以住宅和公共 设施为主	未来土地利用 以工业、仓储为 主	未来土地利 用以其它用 地为主
	环境因素		环境优美	无污染、环境较好	基本无污染	轻度污染	污染较严重
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
	距商服中心距离		地处商服中心	距商服中心距离 <200 米	距商服中心距 离 200-400 米	距商服中心距 离 400-600 米	距商服中心 距离>600 米
个 别 因 素	宗地面积		面积适中，对土 地利用有利	面积较适中，对土地 利用较有利	对土地利用略 有影响	对土地利用影 响较大	面积过大、过 小，对土地利 用影响大
	宗地地形状况		地形平坦，无淹 水现象，自然条 件好	地形较平坦，基本无 淹水现象，自然条件 较好	地形较平坦， 连续大雨后有 淹水现象，自然条件一般	地形略有起伏， 大雨后有淹水 现象，自然条件 较差	地形起伏较 大，常有淹水 现象，自然条 件差
	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
	接近公共 服务设施 程度	距学校距离	<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米
		距医院距离	<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米
		距菜场距离	<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米
		距其他设施距 离	<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米
	相邻土地利用状况		住宅	商住	商服	工业、仓储	其它用地
	规划限制		规划用途住宅， 规划对土地利 用强度基本无 限制	规划用途住宅，规划 对土地利用强度略 有限制	规划用途住 宅，规划对土 地利用强度有 一定限制	规划用途住宅， 规划对土地利 用强度限制较 大	规划改变土 地用途
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差

表 10-12 大演乡公用设施用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素			0.0074	0.0037	0.0000	-0.003	-0.006
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0053	0.0027	0.0000	-0.0022	-0.0043
			道路宽度	0.0051	0.0026	0.0000	-0.0021	-0.0042
		交通便捷程度			0.0061	0.0031	0.0000	-0.0025
	基础设施状况			0.0068	0.0034	0.0000	-0.0028	-0.0055
	公用服务设施状况			0.0081	0.0041	0.0000	-0.0033	-0.0066
	城市规划限制			0.0074	0.0037	0.0000	-0.003	-0.006
	环境因素			0.006	0.003	0.0000	-0.0025	-0.0049
	其他区域因素状况			0.0056	0.0028	0.0000	-0.0023	-0.0046
个别因素	距商服中心距离			0.0037	0.0019	0.0000	-0.0015	-0.003
	宗地面积			0.005	0.0025	0.0000	-0.0021	-0.0041
	宗地地形状况			0.0046	0.0023	0.0000	-0.0019	-0.0037
	宗地基础设施状况			0.0049	0.0025	0.0000	-0.002	-0.004
	接近公共设施程度	距学校距离		0.0044	0.0022	0.0000	-0.0018	-0.0036
		距医院距离		0.0059	0.003	0.0000	-0.0024	-0.0048
		距菜场距离		0.0055	0.0028	0.0000	-0.0023	-0.0045
		距其他设施距离		0.0055	0.0028	0.0000	-0.0023	-0.0045
	相邻土地利用状况			0.0079	0.004	0.0000	-0.0032	-0.0064
规划限制			0.0059	0.003	0.0000	-0.0024	-0.0048	
其他个别因素状况			0.0033	0.0017	0.0000	-0.0014	-0.0027	

表 10-13 矾滩乡公用设施用地宗地地价影响因素指标说明表

影 响 因 素			修正因素				
			优	较优	一般	较差	劣
区 域 因 素	社会因素		好	较好	一般	较差	差
	交通 条件	道路 状况	生活型为主	混合型与生活型并 重	混合型为主	生活型与交通 型并重	交通型为主
		道路 类型					
		道路 宽度	>30 米	20-30 米	15-20 米	10-15 米	<10 米
	交通便捷程度		便捷	较便捷	一般	出行较困难	出行困难
	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 90-95%， 排水状况一般	供电、供水保证 率 85-90%，排 水状况较差	供电、供水保 证率<85%， 排水状况差
	公用服务设施条件		公用服务设施 齐全，等级高	公用服务设施较齐 全，等级较高	公用服务设施 等级一般	公用服务设施 水平较差	公用服务设 施水平差
	城市规划限制		未来土地利用 以住宅用地为 主	未来土地利用以商 服、住宅为主	未来土地利用 以住宅和公共 设施为主	未来土地利用 以工业、仓储为 主	未来土地利 用以其它用 地为主
	环境因素		环境优美	无污染、环境较好	基本无污染	轻度污染	污染较严重
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个 别 因 素	距商服中心距离		地处商服中心	距商服中心距离 <200 米	距商服中心距 离 200-400 米	距商服中心距 离 400-600 米	距商服中心 距离>600 米
	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
	宗地地形状况		地形平坦，无淹 水现象，自然条 件好	地形较平坦，基本 无淹水现象，自然条件 较好	地形较平坦， 连续大雨后有 淹水现象，自然条件一般	地形略有起伏， 大雨后有淹水 现象，自然条件 较差	地形起伏较 大，常有淹水 现象，自然条 件差
	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
	接近公共 服务设施 程度	距学校距离	<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米
		距医院距离	<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米
		距菜场距离	<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米
		距其他设施距 离	<50 米	50-100 米	100-200 米	200-300 米	>300 米
	相邻土地利用状况		住宅	商住	商服	工业、仓储	其它用地
	规划限制		规划用途住宅， 规划对土地利 用强度基本无 限制	规划用途住宅，规划 对土地利用强度略 有限制	规划用途住 宅，规划对土 地利用强度有 一定限制	规划用途住宅， 规划对土地利 用强度限制较 大	规划改变土 地用途
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差

表 10-14 矾滩乡公用设施用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素			0.0074	0.0037	0.0000	-0.003	-0.006
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0053	0.0027	0.0000	-0.0022	-0.0043
			道路宽度	0.0051	0.0026	0.0000	-0.0021	-0.0042
		交通便捷程度		0.0061	0.0031	0.0000	-0.0025	-0.0049
	基础设施状况			0.0068	0.0034	0.0000	-0.0028	-0.0055
	公用服务设施状况			0.0081	0.0041	0.0000	-0.0033	-0.0066
	城市规划限制			0.0074	0.0037	0.0000	-0.003	-0.006
	环境因素			0.006	0.003	0.0000	-0.0025	-0.0049
	其他区域因素状况			0.0056	0.0028	0.0000	-0.0023	-0.0046
个别因素	距商服中心距离			0.0037	0.0019	0.0000	-0.0015	-0.003
	宗地面积			0.005	0.0025	0.0000	-0.0021	-0.0041
	宗地地形状况			0.0046	0.0023	0.0000	-0.0019	-0.0037
	宗地基础设施状况			0.0049	0.0025	0.0000	-0.002	-0.004
	接近公共设施程度	距学校距离		0.0044	0.0022	0.0000	-0.0018	-0.0036
		距医院距离		0.0059	0.003	0.0000	-0.0024	-0.0048
		距菜场距离		0.0055	0.0028	0.0000	-0.0023	-0.0045
		距其他设施距离		0.0055	0.0028	0.0000	-0.0023	-0.0045
	相邻土地利用状况			0.0079	0.004	0.0000	-0.0032	-0.0064
规划限制			0.0059	0.003	0.0000	-0.0024	-0.0048	
其他个别因素状况			0.0033	0.0017	0.0000	-0.0014	-0.0027	