青阳县城区基准地价 修正系数表

青阳县自然资源和规划局 安徽博源房地产土地资产评估有限公司 二〇二四年十二月

表 1-1 青阳县城区一级商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

		211-24				修正因素		
	7	影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
	区域	在城市中的	位置	处于城市繁华商服 中心	处于城市繁华商服 中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	距商业区有一定距 离
	ž	总动人口密	度	流动人口多	流动人口较多	流动人口一般。	流动人口较少	流动人口很少
	交通	道路状	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
	状况	况	道路 等级	主干道为主	主干道与次干道并 重	次干道为主	次干道与支路并 重	支路为主
		交通便	起程度	出行很便捷	出行比较便捷	一般	出行有所不便	出行很不方便
区域	į	基础设施状况		供电、供水保证率 高,排水通畅	供电、供水保证率 较高,排水较通畅	供电、供水保证率一般、排水状况一般	供电、供水保证率较差,排水状况较差	供电、供水保证率 差,排水状况差
因素	公	用服务设施	火况	公用服务设施齐 全,等级高	公用服务设施较齐 全,等级较高	公用服务设施等级一 般	公用服务设施水 平较差	公用服务设施水平 差
	Ĩ	 	度	客流量大,大型批 发零售业为主	客流量较大,中型 零售业为主	客流量一般,以中等收入者为主	客流量较小,以中 低收入者为主	客流量较小,以低 收入者为主
Ī			L 1	未来土地利用以商	未来土地利用以商	未来土地利用以住宅	未来土地利用以	未来土地利用以其
	±,	成市规划服务	削	服用地为主	服、住宅为主	和公管公服用地为主	工业、仓储为主	它用地为主
		环境因素		景观设施完善环境 优美,能吸引游人。	景观设施较完善环 境较好,无污染	景观设施基本完善, 环境一般, 基本无污染	附近有景观设施, 轻度污染	区域没有景观。污染较严重
				无污染	75000177	元 70 至4907未	1 /2 0 // 12	木奴 主
	其	也区域因素	犬况	好	较好	一般	较差	差
	7	宗地地形状	兄	平坦, 起伏<1米	平坦,起伏2米	基本平坦,起伏2-3米	有一定起伏, 3-5 米	起伏>5米
	宗地地基状况			好	较好	基本无不良地质现象	有不良地质现象, 但无需特殊处理	有不良地质现象, 需特殊处理
	宗地形状		矩形	近似矩形	较不规则,但对土地利 用无影响	不规则,对土地利 用有一定影响	很不规则,对土地 利用影响很大	
	宗地面积		面积适中,对土地 利用有利	面积较适中,对土 地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响 较大	面积过大、过小, 对土地利用影响大	
	ŗ,	宗地利用状况		宗地利用状况好	宗地利用状况较好	宗地利用状况一般	宗地利用状况较 差	宗地利用状况差
	宗	宗地基础设施状况		供电、供水保证率 高,排水通畅	供电、供水保证率较高,排水较通畅	供电、供水保证率一般、排水状况一般	供电、供水保证率 较差,排水状况较 差	供电、供水保证率 差,排水状况差
个别	宗地临	街道路等级 性	汉通达	临生活型主干道, 道路通达性好	临混合型主干道, 道路通达性较好	临交通型主干道或生 活型次干道,道路通达 性一般	临交通型次干道, 道路通达性较差	临支路或巷道, 道 路通达性差
因	临街		深比	>1.0	0.8-1.0	0.6-0.8	0.4-0.6	<0.4
素	况	几面	临街	三面临街	二面临街	一面临街	不临街	距街大于50米
	跙	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
	接近	距汽车	站距离	<1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米	2500-2800 米	>2800 米
	交通 设施	距高速公 口距		<3000 米	3000-3300 米	3300-3500 米	3500-3800 米	>3800 米
	程度	距公交站	点距离	<100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米
	相	邓土地利用/	大况	商服	商住	館	工业、仓储	其它用地
		土地规划限	制	规划用途商服,规 划对土地利用强度 基本无限制	规划用途商服, 规 划对土地利用强度 略有限制	规划用途商服,规划对 土地利用强度有一定 限制	规划用途商服,规 划对土地利用强 度限制较大	规划改变土地用途
	地	上建筑物状	况	建筑物成新度高	建筑物成新度较高	建筑物成新度一般或 没有建筑物	建筑物成新度较低	建筑物成新度低
- 1	#1	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差

表 1-2 青阳县城区一级零售商业、公用设施营业网点用地宗地地价 修正系数表

		- 4. 口 も				修正系数		
	彩	响因素		优	较优	一般	较劣	劣
	区均	【在城市中的	位置	0.0301	0.0151	0.0000	-0.0163	-0.0326
		流动人口密度	支	0.0240	0.0120	0.0000	-0.0130	-0.0260
		道路状	道路类型	0.0127	0.0064	0.0000	-0.0069	-0.0137
	交通状况	况	道路等级	0.0110	0.0055	0.0000	-0.0060	-0.0326 -0.0260
口山		交通便	捷程度	0.0218	0.0109	0.0000	-0.0118	-0.0236
区域田圭		基础设施状态	兄	0.0184	0.0092	0.0000	-0.0100	-0.0199
因素	公	用服务设施》	犬况	0.0146	0.0073	0.0000	-0.0079	-0.0158
		商服繁华程后	度	0.0175	0.0088	0.0000	-0.0095	-0.0190
		城市规划限制	刊	0.0109	0.0055	0.0000	-0.0059	-0.0117
		环境因素		0.0086	0.0043	0.0000	-0.0046	-0.0092
	其他区域因素状况			0.0059	0.0030	0.0000	-0.0032	-0.0064
	宗地地形状况			0.0071	0.0036	0.0000	-0.0039	-0.0077
	宗地地基状况			0.0053	0.0027	0.0000	-0.0029	-0.0057
	宗地形状			0.0056	0.0028	0.0000	-0.0030	-0.0060
	宗地面积			0.0073	0.0037	0.0000	-0.0040	-0.0079
	宗地利用状况			0.0056	0.0028	0.0000	-0.0030	-0.0060
	宗地基础设施状况			0.0066	0.0033	0.0000	-0.0036	-0.0071
	宗地临街道路等级及通达性			0.0072	0.0036	0.0000	-0.0039	-0.0078
ል 의	临街状况	宽	深比	0.0052	0.0026	0.0000	-0.0028	-0.0056
个别 因素	旧街水儿	几面	方 临街	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0026	-0.0052
山系	足	巨商服中心距	离	0.0070	0.0035	0.0000	-0.0038	-0.0076
	接近交	距汽车:	 出題	0.0047	0.0024	0.0000	-0.0026	-0.0051
	通设施	距高速公路	出入口距离	0.0049	0.0025	0.0000	-0.0027	-0.0053
	程度	距公交运		0.0050	0.0025	0.0000	-0.0028	-0.0055
	相	邻土地利用丬	大况	0.0033	0.0017	0.0000	-0.0018	-0.0036
		土地规划限制	[]	0.0034	0.0017	0.0000	-0.0019	-0.0037
	力	上建筑物 状	.况	0.0038	0.0019	0.0000	-0.0021	-0.0041
	其	他个别因素》	大况	0.0116	0.0058	0.0000	-0.0063	-0.0126
		合计		0.2739	0.1375	0.0000	-0.1488	-0.2963

表 1-3 青阳县城区一级其他商服用地宗地地价修正系数表

	린/					修正系数		
	形	响因素		优	较优	一般	较劣	劣
	区域	在城市中的	位置	0.0321	0.0161	0.0000	-0.0161	-0.0321
	i	流动人口密度	ŧ.	0.0256	0.0128	0.0000	-0.0128	-0.0256
		道路状况	道路类型	0.0135	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0135
	交通状况	坦哈休儿	道路等级	0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
区域		交通便	捷程度	0.0232	0.0116	0.0000	-0.0116	-0.0232
区域 因素	基础设施状况			0.0196	0.0098	0.0000	-0.0098	-0.0196
山系	公)	用服务设施制		0.0155	0.0078	0.0000	-0.0078	-0.0155
	Ĭ	商服繁华程度	t	0.0187	0.0094	0.0000	-0.0094	-0.0187
	f	城市规划限制	J	0.0116	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0116
		环境因素		0.0091	0.0046	0.0000	-0.0046	-0.0091
	其他区域因素状况			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063
	宗地地形状况			0.0076	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0076
	宗地地基状况			0.0056	0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0056
	宗地形状			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	宗地面积			0.0078	0.0039	0.0000	-0.0039	-0.0078
	宗地利用状况			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	宗地基础设施状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
	宗地临	街道路等级及	通达性	0.0077	0.0039	0.0000	-0.0039	-0.0077
& pil	水红北汉	宽沙	采比	0.0055	0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0055
个别 因素	临街状况	几面	临街	0.0051	0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0051
山系	距	商服中心距	离	0.0075	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0075
	接近交	距汽车.	战距离	0.0050	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0050
	通设施	距高速公路	出入口距离	0.0053	0.0027	0.0000	-0.0027	-0.0053
	程度	距公交立	5点距离	0.0054	0.0027	0.0000	-0.0027	-0.0054
	相	邻土地利用》		0.0035	0.0018	0.0000	-0.0018	-0.0035
	=	土地规划限制	1	0.0036	0.0018	0.0000	-0.0018	-0.0036
	地	上建筑物状	况	0.0041	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041
	其位	他个别因素》	:况	0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
		合计		0.2920	0.1467	0.0000	-0.1467	-0.2920

表 1-4 青阳县城区一级餐饮、旅馆、娱乐用地宗地地价修正系数表

	런 / .					修正系数		
	彩	响因素		优	较优	一般	较劣	劣
	区域	在城市中的	位置	0.0319	0.0160	0.0000	-0.0157	-0.0314
	i	流动人口密度	ŧ	0.0254	0.0127	0.0000	-0.0125	-0.0250
		道路状况	道路类型	0.0135	0.0068	0.0000	-0.0067	-0.0133
	交通状况	坦哈休儿	道路等级	0.0116	0.0058	0.0000	-0.0057	-0.0114
区域		交通便	捷程度	0.0231	0.0116	0.0000	-0.0114	-0.0227
区域 因素	基础设施状况			0.0195	0.0098	0.0000	-0.0096	-0.0192
山系	公	用服务设施制		0.0154	0.0077	0.0000	-0.0076	-0.0152
	Ī	商服繁华程度	Ę	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0092	-0.0183
	3	城市规划限制	ıJ	0.0115	0.0058	0.0000	-0.0057	-0.0113
		环境因素		0.0091	0.0046	0.0000	-0.0045	-0.0089
	其他区域因素状况			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0031	-0.0062
	宗地地形状况			0.0075	0.0038	0.0000	-0.0037	-0.0074
	宗地地基状况			0.0056	0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0055
	宗地形状			0.0059	0.0030	0.0000	-0.0029	-0.0058
	宗地面积			0.0078	0.0039	0.0000	-0.0039	-0.0077
	宗地利用状况			0.0059	0.0030	0.0000	-0.0029	-0.0058
	宗地基础设施状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0069
	宗地临	街道路等级及	(通达性	0.0077	0.0039	0.0000	-0.0038	-0.0075
A pil	16 4c.11c.12	宽泛	采比	0.0055	0.0028	0.0000	-0.0027	-0.0054
个别 因素	临街状况	几面	临街	0.0051	0.0026	0.0000	-0.0025	-0.0050
山系	跙	商服中心距	离	0.0074	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0073
	接近交	距汽车	战略	0.0050	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0049
	通设施	距高速公路	出入口距离	0.0052	0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0051
	程度	距公交站	5点距离	0.0053	0.0027	0.0000	-0.0027	-0.0053
	相《	邻土地利用》		0.0035	0.0018	0.0000	-0.0017	-0.0034
	-	土地规划限制	1]	0.0036	0.0018	0.0000	-0.0018	-0.0035
	地	上建筑物状	况	0.0041	0.0021	0.0000	-0.0020	-0.0040
	其位	他个别因素》		0.0123	0.0062	0.0000	-0.0061	-0.0121
		合计		0.2903	0.1460	0.0000	-0.1435	-0.2855

表 1-5 青阳县城区一级商务金融用地宗地地价修正系数表

	믿소	公田 丰				修正系数		
	彩	响因素		优	较优	一般	较劣	劣
	区域	在城市中的	位置	0.0310	0.0155	0.0000	-0.0163	-0.0326
	i	流动人口密度	ŧ	0.0247	0.0124	0.0000	-0.0130	-0.0260
		学のよいの	道路类型	0.0131	0.0066	0.0000	-0.0069	-0.0138
	交通状况	道路状况	道路等级	0.0113	0.0057	0.0000	-0.0060	-0.0119
口山		交通便	捷程度	0.0224	0.0112	0.0000	-0.0118	-0.0236
区域 因素	į	基础设施状况	ł.	0.0189	0.0095	0.0000	-0.0100	-0.0199
山系	公	用服务设施制		0.0150	0.0075	0.0000	-0.0079	-0.0158
	Ī	商服繁华程度	ŧ	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0095	-0.0190
	3	城市规划限制	1	0.0111	0.0056	0.0000	-0.0059	-0.0117
		环境因素		0.0088	0.0044	0.0000	-0.0047	-0.0093
	其他区域因素状况			0.0061	0.0031	0.0000	-0.0032	-0.0064
	宗地地形状况			0.0073	0.0037	0.0000	-0.0039	-0.0077
	宗地地基状况			0.0054	0.0027	0.0000	-0.0029	-0.0057
		宗地形状			0.0029	0.0000	-0.0030	-0.0060
	宗地面积			0.0075	0.0038	0.0000	-0.0040	-0.0079
	宗地利用状况			0.0057	0.0029	0.0000	-0.0030	-0.0060
	宗地基础设施状况			0.0068	0.0034	0.0000	-0.0036	-0.0071
	宗地临街道路等级及通达性			0.0074	0.0037	0.0000	-0.0039	-0.0078
A 201	ルケはこれとい	宽注	采比	0.0053	0.0027	0.0000	-0.0028	-0.0056
个别 因素	临街状况	几面	临街	0.0050	0.0025	0.0000	-0.0026	-0.0052
山系	跙	直商服中心距	离	0.0072	0.0036	0.0000	-0.0038	-0.0076
	接近交	距汽车.	站距离	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0026	-0.0051
	通设施	距高速公路	出入口距离	0.0051	0.0026	0.0000	-0.0027	-0.0053
	程度	距公交立	站 起离	0.0052	0.0026	0.0000	-0.0028	-0.0055
	相《	邻土地利用冶		0.0034	0.0017	0.0000	-0.0018	-0.0036
	-	土地规划限制	刊	0.0035	0.0018	0.0000	-0.0019	-0.0037
	地	上建筑物状	况	0.0039	0.0020	0.0000	-0.0021	-0.0042
	其1	他个别因素》		0.0119	0.0060	0.0000	-0.0063	-0.0126
		合计		0.2815	0.1415	0.0000	-0.1489	-0.2966

表 1-6 青阳县城区一级批发市场用地宗地地价修正系数表

	린 /,	/. III = .				修正系数		
	彩	响因素		优	较优	一般	较劣	劣
	区域	在城市中的	位置	0.0304	0.0152	0.0000	-0.0149	-0.0298
	i	流动人口密度	ŧ	0.0242	0.0121	0.0000	-0.0119	-0.0237
		マンログ リンロ	道路类型	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0063	-0.0126
	交通状况	道路状况	道路等级	0.0110	0.0055	0.0000	-0.0054	-0.0108
区域		交通便		0.0220	0.0110	0.0000	-0.0108	-0.0216
区域 因素	基础设施状况			0.0186	0.0093	0.0000	-0.0091	-0.0182
日 公 系	公	用服务设施》		0.0147	0.0074	0.0000	-0.0072	-0.0144
	Ī	商服繁华程度	Ę	0.0177	0.0089	0.0000	-0.0087	-0.0173
	3	城市规划限制	ıJ	0.0109	0.0055	0.0000	-0.0054	-0.0107
		环境因素		0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	其他区域因素状况			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0059
	宗地地形状况			0.0072	0.0036	0.0000	-0.0035	-0.0070
	宗地地基状况			0.0053	0.0027	0.0000	-0.0026	-0.0052
	宗地形状			0.0056	0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0055
	宗地面积			0.0074	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0073
	宗地利用状况			0.0056	0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0055
	宗	地基础设施》		0.0066	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0065
	宗地临	街道路等级及	(通达性	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0036	-0.0072
اره ۸	长红北田	宽泛	采比	0.0052	0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0051
个别 因素	临街状况	几面	临街	0.0049	0.0025	0.0000	-0.0024	-0.0048
日系	距	直商服中心距	离	0.0071	0.0036	0.0000	-0.0035	-0.0069
	接近交	距汽车	战距离	0.0047	0.0024	0.0000	-0.0024	-0.0047
	通设施	距高速公路	出入口距离	0.0050	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0049
	程度	距公交站	5点距离	0.0051	0.0026	0.0000	-0.0025	-0.0050
	相	邻土地利用》		0.0033	0.0017	0.0000	-0.0017	-0.0033
	-	土地规划限制	ıJ	0.0034	0.0017	0.0000	-0.0017	-0.0034
	地	上建筑物状	况	0.0039	0.0020	0.0000	-0.0019	-0.0038
	其位	他个别因素》		0.0117	0.0059	0.0000	-0.0058	-0.0115
		合计		0.2762	0.1387	0.0000	-0.1363	-0.2711

表 2-1 青阳县城区二级商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

	***	, +				修正因素		
	影	响因素		优	较优	一般	较劣	劣
	区域在	在城市中的	位置	处于城市繁华商服 中心	处于城市繁华商 服中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	距商业区有一定距 离
	流	动人口密度	吏	流动人口多	流动人口较多	流动人口数量一般,	流动人口较少	流动人口很少
	交通状	道路	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
	况	状况	道路 等级	主干道为主	主干道为主 主干道与次干道 并重		次干道与支路并 重	支路为主
		交通便捷程度		出行很便捷	出行比较便捷	一般	出行有所不便	出行很不方便
区域口	基	础设施状况	己	供电、供水保证率 高,排水通畅	供电、供水保证率 较高,排水较通畅	供电、供水保证率一般、排水状况一般	供电、供水保证率较差,排水状况较差	供电、供水保证率 差,排水状况差
因素	公用	服务设施	 犬 况	公用服务设施齐全, 等级高	公用服务设施较 齐全,等级较高	公用服务设施等级一 般	公用服务设施水 平较差	公用服务设施水平 差
	商	服繁华程	支	客流量大,大型批发 零售业为主	客流量较大,中型 零售业为主	客流量一般,以中等收 入者为主	客流量较小,以中 低收入者为主	客流量较小,以低 收入者为主
	, 1.	-1 m 1, len d	. 1	未来土地利用以商	未来土地利用以	未来土地利用以住宅	未来土地利用以	未来土地利用以其
	城	市规划限制	iΊ	服用地为主	商服 住宅为主	和公管公服用地为主	工业、仓储为主	它用地为主
		环境因素		景观设施完善环境 优美,能吸引游人,	景观设施较完善 环境较好,无污染	景观设施基本完善,环境一般,基本无污染	附近有景观设施, 轻度污染	区域没有景观。污染较严重
-	+11.	口()口(も)	lor#	无污染	<i>↓</i> ∴1.7	Art.	1> ¥	*
\dashv	具他	区域因素	KIL .	切 较好 一般 エニュー・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・		较差 大 中北小 2	差	
	宗	地地形状》	己	平坦, 起伏<1米	平坦, 起伏<2米	基本干坞,起伏2-3 米	有一定起伏, 3 - 5米	起伏5米
	宗地地基状况		好	较好	基本无不良地质现象	有不良地质现象, 但无需特殊处理	有不良地质现象, 需特殊处理	
	宗地形状		矩形	近似那	较不规则,但对土地利 用无影响	不规则, 对土地利 用有一定影响	很不规则,对土地 利用影响很大	
	宗地面积		面积适中,对土地利 用有利	面积较适中,对土 地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响 较大	面积过大、过小, 对土地利用影响大	
	宗	地利用状》	己	宗地利用状况 好	宗地利用状况 较好	宗地利用状况一 般	宗地利用状 况较差	宗地利用状况 差
	宗地	基础设施	大 况	供电、供水保证率 高,排水通畅	供电、供水保证率较高,排水较通畅	供电、供水保证率一般、排水状况一般	供电、供水保证率 较差,排水状况较 差	供电、供水保证率 差,排水状况差
个别	宗地區	封道路等级 性	及通达	临生活型主干道,道 路通达性好	临混合型主干道,道路通达性较好	临交通型主干道或生 活型次干道,道路通达 性一般	临交通型次干道, 道路通达性较差	临支路或巷道, 道 路通达性差
因	临街	宽深	比	>1.0	0.8-1.0	0.6-0.8	0.4-0.6	<0.4
素	状况	几面	釺	三面临街	二面临街	一面临街	不临街	距街大于50米
	距	爾中心距	离	距商服中心距离 <500 米	距商服中心距离 500-800 米	距商服中心距离 800-1200 米	距商服中心距离 1200-1700 米	距商服中心距 离>1700 米
	接近	距汽车	避离	<1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米	2500-3000 米	>3000 米
	交通设施	距高速公 口距	路出入	<2500 米	2500-3000 米	3000-3500 米	3500-4000 米	>4000 米
	程度	距公交站	点距离	<100 米	100-200 米	200-300 米	300-500 米	>500 米
	相邻	土地利用社	 犬况	商服	商住	飳宅	工业、仓储	其它用地
	土	地规划限制	钊	规划用途商服,规划 对土地利用强度基 本无限制	规划用途商服,规 划对土地利用强 度略有限制	规划用途商服,规划对 土地利用强度有一定 限制	规划用途商服,规 划对土地利用强 度限制较大	规划改变土地用途
	地	上建筑物状	况	建筑物成新度高	建筑物成新度较高	建筑物成新度一般或没有建筑物	建筑物成新度较低	建筑物成新度低
- 1	其他个别因素状况							

表 2-2 青阳县城区二级零售商业、公用设施营业网点用地宗地地价 修正系数表

	만 /	t				修正系数		
	彩	响因素		优	较优	一般	较劣	劣
	区域	在城市中的	位置	0.0306	0.0153	0.0000	-0.0153	-0.0306
	ž	充动人口密度	ŧ	0.0243	0.0122	0.0000	-0.0122	-0.0243
		学的小口	道路类型	0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129
	交通状况	道路状况	道路等级	0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
口山		交通便	捷程度	0.0221	0.0111	0.0000	-0.0111	-0.0221
区域田表	<u> </u>	基础设施状况	L	0.0187	0.0094	0.0000	-0.0094	-0.0187
因素	公月			0.0148	0.0074	0.0000	-0.0074	-0.0148
	Ī	商服繁华程度	ŧ	0.0178	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0178
	J,	成市规划限制	ıJ	0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
		环境因素		0.0087	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0087
	其他区域因素状况			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	宗地地形状况			0.0072	0.0036	0.0000	-0.0036	-0.0072
	宗地地基状况			0.0053	0.0027	0.0000	-0.0027	-0.0053
	宗地形状			0.0057	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0057
	宗地面积			0.0074	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	宗地利用状况			0.0057	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0057
	宗地基础设施状况			0.0067	0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0067
	宗地临街道路等级及通达性			0.0073	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0073
L ml	此化小口	宽注	采比	0.0052	0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0052
个别 因素	临街状况	几面	临街	0.0049	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0049
山系	距	商服中心距	离	0.0071	0.0036	0.0000	-0.0036	-0.0071
	拉化子母	距汽车	站距离	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0024	-0.0048
	接近交通设施程度	距高速公路	出入口距离	0.0050	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0050
	以他任反	距公交	站点距离	0.0051	0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0051
	相《	第土地利用 ⁴		0.0033	0.0017	0.0000	-0.0017	-0.0033
		土地规划限制	1]	0.0034	0.0017	0.0000	-0.0017	-0.0034
	地	上建筑物状	况	0.0039	0.0020	0.0000	-0.0020	-0.0039
	其任	也个别因素》		0.0118	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0118
		合计		0.2778	0.1397	0.0000	-0.1397	-0.2778

表 2-3 青阳县城区二级其他商服用地宗地地价修正系数表

	린/	ŧ				修正系数		
	刻	响因素		优	较优	一般	较劣	劣
	区域	在城市中的	位置	0.0310	0.0155	0.0000	-0.0145	-0.0289
	ž	流动人口密度	ŧ	0.0247	0.0124	0.0000	-0.0115	-0.0230
		学的小师	道路类型	0.0131	0.0066	0.0000	-0.0061	-0.0122
	交通状况	道路状况	道路等级	0.0113	0.0057	0.0000	-0.0053	-0.0289 -0.0230
口山		交通便	捷程度	0.0225	0.0113	0.0000	-0.0105	-0.0209
区域因素	į	基础设施状况	L	0.0190	0.0095	0.0000	-0.0089	-0.0177
山系	公月	用服务设施》		0.0150	0.0075	0.0000	-0.0070	-0.0140
	Ĩ	商服繁华程度	ŧ	0.0181	0.0091	0.0000	-0.0084	-0.0168
	J.	成市规划限制	ıJ	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0052	-0.0104
		环境因素		0.0088	0.0044	0.0000	-0.0041	-0.0082
	其他区域因素状况			0.0061	0.0031	0.0000	-0.0029	-0.0057
	宗地地形状况			0.0073	0.0037	0.0000	-0.0034	-0.0068
	宗地地基状况			0.0054	0.0027	0.0000	-0.0025	-0.0050
	宗地形状			0.0058	0.0029	0.0000	-0.0027	-0.0054
	宗地面积			0.0076	0.0038	0.0000	-0.0035	-0.0070
	宗地利用状况			0.0058	0.0029	0.0000	-0.0027	-0.0054
	宗地基础设施状况			0.0068	0.0034	0.0000	-0.0032	-0.0063
	宗地临往	街道路等级及	(通达性	0.0074	0.0037	0.0000	-0.0035	-0.0069
ارد ک	此化小口	宽泛	采比	0.0053	0.0027	0.0000	-0.0025	-0.0049
个别 因素	临街状况	几面	临街	0.0050	0.0025	0.0000	-0.0023	-0.0046
日系	距	商服中心距	离	0.0072	0.0036	0.0000	-0.0034	-0.0067
	拉化六诺	距汽车	站距离	0.0049	0.0025	0.0000	-0.0023	-0.0045
	接近交通设施程度	距高速公路	出入口距离	0.0051	0.0026	0.0000	-0.0024	-0.0047
	以他任反	距公交	站点距离	0.0052	0.0026	0.0000	-0.0024	-0.0048
	相《	邻土地利用》		0.0034	0.0017	0.0000	-0.0016	-0.0032
		土地规划限制	1	0.0035	0.0018	0.0000	-0.0017	-0.0033
	——————————————————————————————————————	上建筑物状	况	0.0039	0.0020	0.0000	-0.0019	-0.0037
	其任	也个别因素》		0.0120	0.0060	0.0000	-0.0056	-0.0111
	,	合计		0.2824	0.1418	0.0000	-0.1320	-0.2626

表 2-4 青阳县城区二级餐饮、旅馆、娱乐用地宗地地价修正系数表

	만 / _	ŧ				修正系数		
	彩	响因素		优	较优	一般	较劣	劣
	区域	在城市中的	位置	0.0312	0.0156	0.0000	-0.0160	-0.0320
	ž	流动人口密度	ŧ	0.0249	0.0125	0.0000	-0.0128	-0.0255
		学的小师	道路类型	0.0132	0.0066	0.0000	-0.0068	-0.0135
	交通状况	道路状况	道路等级	0.0113	0.0057	0.0000	-0.0058	-0.0320 -0.0320 -0.0255 -0.0135 -0.0116 -0.0231 -0.0195 -0.0155 -0.0186 -0.0115 -0.0091 -0.0063 -0.0076 -0.0059 -0.0059 -0.0077 -0.0055 -0.0071 -0.0051 -0.0051 -0.0052 -0.0054 -0.0035 -0.0036 -0.0041 -0.0123
口山		交通便	捷程度	0.0226	0.0113	0.0000	-0.0116	-0.0231
区域因素	<u> </u>	基础设施状况	L	0.0191	0.0096	0.0000	-0.0098	-0.0195
山系	公月	用服务设施》		0.0151	0.0076	0.0000	-0.0078	-0.0155
	Ī	商服繁华程度	ŧ	0.0182	0.0091	0.0000	-0.0093	-0.0186
	J,	成市规划限制	ıJ	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0058	-0.0115
		环境因素		0.0089	0.0045	0.0000	-0.0046	-0.0091
	其他区域因素状况			0.0061	0.0031	0.0000	-0.0032	-0.0063
	宗地地形状况			0.0074	0.0037	0.0000	-0.0038	-0.0076
	宗地地基状况			0.0054	0.0027	0.0000	-0.0028	-0.0056
	宗地形状			0.0058	0.0029	0.0000	-0.0030	-0.0059
	宗地面积			0.0076	0.0038	0.0000	-0.0039	-0.0078
	宗地利用状况			0.0058	0.0029	0.0000	-0.0030	-0.0059
	宗地基础设施状况			0.0068	0.0034	0.0000	-0.0035	-0.0070
	宗地临往	街道路等级及	(通达性	0.0075	0.0038	0.0000	-0.0039	-0.0077
人司	此化小口	宽泛	采比	0.0053	0.0027	0.0000	-0.0028	-0.0055
个别 因素	临街状况	几面	临街	0.0050	0.0025	0.0000	-0.0026	-0.0051
日系	距	商服中心距	离	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	拉汇六届	距汽车	站距离	0.0049	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0050
	接近交通设施程度	距高速公路	出入口距离	0.0051	0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0052
	以他任反	距公交	站点距离	0.0052	0.0026	0.0000	-0.0027	-0.0054
	相《	邻土地利用》	·况	0.0034	0.0017	0.0000	-0.0018	-0.0035
		土地规划限制	1	0.0035	0.0018	0.0000	-0.0018	-0.0036
	地	上建筑物状	况	0.0040	0.0020	0.0000	-0.0021	-0.0041
	其任	也个别因素》		0.0120	0.0060	0.0000	-0.0062	-0.0123
		合计		0.2838	0.1425	0.0000	-0.1462	-0.2908

表 2-5 青阳县城区二级商务金融用地宗地地价修正系数表

	U .					修正系数		
	35)	响因素		优	较优	一般	较劣	劣
	区域	在城市中的	位置	0.0327	0.0164	0.0000	-0.0160	-0.0319
	ì	流动人口密度	Ę	0.0261	0.0131	0.0000	-0.0127	-0.0254
		道路状况	道路类型	0.0138	0.0069	0.0000	-0.0068	-0.0135
	交通状况	坦路水儿	道路等级	0.0119	0.0060	0.0000	-0.0058	-0.0116
区域		交通便	交通便捷程度		0.0119	0.0000	-0.0116	-0.0231
区域 因素	į	基础设施状况	L	0.0200	0.0100	0.0000	-0.0098	-0.0195
四系	公月	用服务设施制		0.0158	0.0079	0.0000	-0.0077	-0.0154
	Ī	商服繁华程度	Ę	0.0191	0.0096	0.0000	-0.0093	-0.0186
	J.	成市规划限制	ıJ	0.0118	0.0059	0.0000	-0.0058	-0.0115
		环境因素		0.0093	0.0047	0.0000	-0.0046	-0.0091
	其他区域因素状况			0.0064	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063
	宗地地形状况			0.0077	0.0039	0.0000	-0.0038	-0.0075
	宗地地基状况			0.0057	0.0029	0.0000	-0.0028	-0.0056
	宗地形状			0.0061	0.0031	0.0000	-0.0030	-0.0059
	宗地面积			0.0080	0.0040	0.0000	-0.0039	-0.0078
	宗地利用状况			0.0061	0.0031	0.0000	-0.0030	-0.0059
	宗地基础设施状况			0.0071	0.0036	0.0000	-0.0035	-0.0070
	宗地临往	街道路等级及	(通达性	0.0079	0.0040	0.0000	-0.0039	-0.0077
ارد ک	此化小口	宽泛	采比	0.0056	0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0055
个别 田圭	临街状况	几面	临街	0.0052	0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0051
因素	距	商服中心距	离	0.0076	0.0038	0.0000	-0.0037	-0.0074
	拉化六诺	距汽车	站距离	0.0051	0.0026	0.0000	-0.0025	-0.0050
	接近交通设施程度	距高速公路	出入口距离	0.0054	0.0027	0.0000	-0.0026	-0.0052
	以他任反	距公交	站点距离	0.0055	0.0028	0.0000	-0.0027	-0.0053
	相《	邻土地利用》		0.0036	0.0018	0.0000	-0.0018	-0.0035
	ت	土地规划限制	1]	0.0037	0.0019	0.0000	-0.0018	-0.0036
	地	上建筑物状	况	0.0042	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041
	其任	也个别因素》		0.0126	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0123
		合计		0.2977	0.1496	0.0000	-0.1460	-0.2903

表 2-6 青阳县城区二级批发市场用地宗地地价修正系数表

	만 /	ムロキ				修正系数		
	砂	响因素		优	较优	一般	较劣	劣
	区域	在城市中的	位置	0.0329	0.0165	0.0000	-0.0160	-0.0320
	ì	充动人口密度	Ę	0.0262	0.0131	0.0000	-0.0128	-0.0255
		道路状况	道路类型	0.0139	0.0070	0.0000	-0.0068	-0.0135
	交通状况	坦路水儿	道路等级	0.0120	0.0060	0.0000	-0.0059	-0.0117
区域		交通便捷程度		0.0238	0.0119	0.0000	-0.0116	-0.0232
区域 因素	į	基础设施状况	L	0.0201	0.0101	0.0000	-0.0098	-0.0196
四系	公月	 用服务设施》		0.0159	0.0080	0.0000	-0.0078	-0.0155
	Ī	商服繁华程度	Ę	0.0191	0.0096	0.0000	-0.0093	-0.0186
	J.	成市规划限制	ıJ	0.0118	0.0059	0.0000	-0.0058	-0.0115
		环境因素		0.0093	0.0047	0.0000	-0.0046	-0.0091
	其他区域因素状况			0.0065	0.0033	0.0000	-0.0032	-0.0063
	宗地地形状况			0.0078	0.0039	0.0000	-0.0038	-0.0076
	宗地地基状况			0.0057	0.0029	0.0000	-0.0028	-0.0056
	宗地形状			0.0061	0.0031	0.0000	-0.0030	-0.0059
	宗地面积			0.0080	0.0040	0.0000	-0.0039	-0.0078
	宗地利用状况			0.0061	0.0031	0.0000	-0.0030	-0.0059
	宗地基础设施状况			0.0072	0.0036	0.0000	-0.0035	-0.0070
	宗地临往	 	(通达性	0.0079	0.0040	0.0000	-0.0039	-0.0077
ارد ک	此化小口	宽注	采比	0.0056	0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0055
个别 田圭	临街状况	几面	临街	0.0053	0.0027	0.0000	-0.0026	-0.0051
因素	距	商服中心距	离	0.0077	0.0039	0.0000	-0.0038	-0.0075
	拉化六诺	距汽车	站距离	0.0051	0.0026	0.0000	-0.0025	-0.0050
	接近交通设施程度	距高速公路	出入口距离	0.0054	0.0027	0.0000	-0.0026	-0.0052
	以他任反	距公交	站点距离	0.0055	0.0028	0.0000	-0.0027	-0.0054
	相《	第土地利用 ⁴		0.0036	0.0018	0.0000	-0.0018	-0.0035
	ت	土地规划限制	1]	0.0037	0.0019	0.0000	-0.0018	-0.0036
	地	上建筑物状	况	0.0042	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041
	其任	也个别因素壮		0.0127	0.0064	0.0000	-0.0062	-0.0124
		合计		0.2991	0.1504	0.0000	-0.1464	-0.2913

表 3-1 青阳县城区三级商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

	w)	, , , , , , , , , , , , , , , , , , , 				修正因素		
	彰	响因素		优	较优	一般	较劣	劣
	区域	生城市中的	位置	处于城市繁华商服 中心	处于城市繁华商服 中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	距商业区有一定距 离
	流	动人口密	度	流动人口多	流动人口较多	流动人口数量一般	流动人口较少	流动人口很少
	交通状	道路	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
	况	状况	道路 等级	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并 重	支路为主
		交通便捷程度 出行很低		出行很便捷	出行比较便捷	一般	出行有所不便	出行很不方便
区域	基	基础设施状况		供电、供水保证率 高,排水通畅	供电、供水保证率 较高,排水较通畅	供电、供水保证率一般、排水状况一般	供电、供水保证率 较差,排水状况较 差	供电、供水保证率 差,排水状况差
因素	公用	服务设施	犬况	公用服务设施齐 全,等级高	公用服务设施较齐 全,等级较高	公用服务设施等级一 般	公用服务设施水 平较差	公用服务设施水平 差
	立	服繁华程		客流量大,大型批	客流量较大,中型	客流量一般,以中等	客流量较小,以中	客流量较小,以低
	la,	// // // // // // // // // // // // //	Z.	发零售业为主	零售业为主	收入者为主	低收入者为主	收入者为主
	坳	市规划限制	制	未来土地利用以商	未来土地利用以商	未来土地利用以住宅	未来土地利用以	未来土地利用以其
-				服用地为主	服 住宅为主	和公管公服用地为主	工业、仓储为主	它用地为主
		环境因素		景观设施完善环境 优美。能吸引游人。 无污染	景观设施较完善环 境较好, 无污染	景观设施基本完善, 环境一般, 基本无污 染	附近有景观设施, 轻度污染	区域没有景观。污染较严重
	其他	区域因素		好	较好	一般	较差	差
	宗	地地形状	おり 半坦 記伏< 米 半坦 記伏<) 米 -		基本平坦, 起伏2 - 3米	有一定起伏, 3 - 5米	起伏>5米	
	宗地地基状况			好	较好	基本无不良地质现象	有不良地质现象, 但无需特殊处理	有不良地质现象, 需特殊处理
	宗地形状			矩形	近似矩形	较不规则,但对土地 利用无影响	不规则,对土地利 用有一定影响	很不规则,对土地 利用影响很大
		宗地面积		面积适中,对土地 利用有利	面积较适中,对土 地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响 较大	面积过大、过小, 对土地利用影响大
	宗	宗地利用状况		宗地利用状况 好	宗地利用状况 较好	宗地利用状况一 般	宗地利用状 况较差	宗地利用状况 差
	宗地	基础设施	犬况	供电、供水保证率 高,排水通畅	供电、供水保证率 较高,排水较通畅	供电、供水保证率一般、排水状况一般	供电、供水保证率 较差,排水状况较 差	供电、供水保证率 差,排水状况差
个别用	宗地临	步道路等级 性	及通达	临生活型主干道, 道路通达性好	临混合型主干道, 道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道,道路通达性一般	临交通型次干道, 道路通达/生较差	临支路或巷道, 道 路通达性差
因素	临街	宽深	ił	>1.0	0.8-1.0	0.6-0.8	0.4-0.6	<0.4
东	状况	几面	衘	三面临街	二面临街	一面临街	不临街	距街大于50米
	距	部服中心距	离	距商服中心距离 <1200 米	距商服中心距离 1200-1700 米	距商服中心距离 1700-2500 米	距商服中心距离 2500-3500 米	距商服中心距 离>3500 米
	接近	距汽车	战距离	<1500 米	1500-2500 米	2500-3500 米	3500-4500 米	>4500 米
	交通 设施	距高速公 口距		<3000 米	3000-4000 米	4000-4500 米	4500-5000 米	>5000 米
	程度	距公交站	点距离	<200 米	200-400 米	400-700 米	700-1000 米	>1000 米
	桐	土地利用		商服	商住	笓	工业、仓储	其它用地
	土	地规划限	钊	规划用途商服,规 划对土地利用强度 基本无限制	规划用途商服, 规 划对土地利用强度 略有限制	规划用途商服,规划 对土地利用强度有一 定限制	规划用途商服,规 划对土地利用强 度限制较大	规划改变土地用途
	地	上建筑物状	况	建筑物成新度高	建筑物成新度较高 建筑物成新度一般或 没有建筑物		建筑物成新度较 低	建筑物成新度低
		<u> </u>				. 2147 - 7467	,	差

表 3-2 青阳县城区三级零售商业、公用设施营业网点用地宗地地价修正系数表

		ツムカロ も				修正系数		
	7	影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
	区	域在城市中的	位置	0.0298	0.0149	0.0000	-0.0163	-0.0326
		流动人口密原	ŧ	0.0238	0.0119	0.0000	-0.0130	-0.0260
	- マル	学的小田	道路类型	0.0126	0.0063	0.0000	-0.0069	-0.0138
	交通状况	道路状况	道路等级	0.0108	0.0054	0.0000	-0.0060	-0.0119
豆山	//	交通便捷程度		0.0216	0.0108	0.0000	-0.0118	-0.0236
区域日本		基础设施状况	ર	0.0182	0.0091	0.0000	-0.0100	-0.0199
因素	12	公用服务设施制	火况	0.0144	0.0072	0.0000	-0.0079	-0.0158
		商服繁华程原	ŧ	0.0174	0.0087	0.0000	-0.0095	-0.0190
		城市规划限制	1	0.0107	0.0054	0.0000	-0.0059	-0.0117
		环境因素		0.0085	0.0043	0.0000	-0.0047	-0.0093
	其他区域因素状况			0.0059	0.0030	0.0000	-0.0032	-0.0064
	宗地地形状况			0.0071	0.0036	0.0000	-0.0039	-0.0077
	宗地地基状况			0.0052	0.0026	0.0000	-0.0029	-0.0057
	宗地形状			0.0055	0.0028	0.0000	-0.0031	-0.0061
	宗地面积			0.0073	0.0037	0.0000	-0.0040	-0.0079
	宗地利用状况			0.0055	0.0028	0.0000	-0.0031	-0.0061
	宗地基础设施状况			0.0065	0.0033	0.0000	-0.0036	-0.0071
	宗地临街道路等级及通达性			0.0072	0.0036	0.0000	-0.0039	-0.0078
人司	临街状	宽深	比	0.0051	0.0026	0.0000	-0.0028	-0.0056
个别 因素	况	几面	 临街	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0026	-0.0052
凶系		距商服中心距	离	0.0069	0.0035	0.0000	-0.0038	-0.0076
	接近交	距汽车	站距离	0.0047	0.0024	0.0000	-0.0026	-0.0051
	通设施	距高速公路	出入口距离	0.0049	0.0025	0.0000	-0.0027	-0.0053
	程度	距公交站	 上点距离	0.0050	0.0025	0.0000	-0.0028	-0.0055
	<i>*</i>	目邻土地利用冶	火况	0.0033	0.0017	0.0000	-0.0018	-0.0036
		土地规划限制	1	0.0034	0.0017	0.0000	-0.0019	-0.0037
		地上建筑物状	况	0.0038	0.0019	0.0000	-0.0021	-0.0042
		其他个别因素和	火况	0.0115	0.0058	0.0000	-0.0063	-0.0126
		合计		0.2714	0.1364	0.0000	-0.1491	-0.2968

表 3-3 青阳县城区三级其他商服用地宗地地价修正系数表

	e)	4.4.日 も				修正系数		
	京	沙响因素		优	较优	一般	较劣	劣
	区:	域在城市中的	位置	0.0302	0.0151	0.0000	-0.0157	-0.0313
		流动人口密原	流动人口密度		0.0120	0.0000	-0.0125	-0.0249
	之 深 小	学的小口	道路类型	0.0127	0.0064	0.0000	-0.0066	-0.0132
	交通状况	道路状况	道路等级	0.0110	0.0055	0.0000	-0.0057	-0.0114
区域	//	交通便捷程度		0.0219	0.0110	0.0000	-0.0113	-0.0226
因素	基础设施状况			0.0184	0.0092	0.0000	-0.0096	-0.0191
山系	公	用服务设施制		0.0146	0.0073	0.0000	-0.0076	-0.0151
		商服繁华程原	Ę	0.0176	0.0088	0.0000	-0.0091	-0.0182
		城市规划限制	1	0.0109	0.0055	0.0000	-0.0057	-0.0113
		环境因素		0.0086	0.0043	0.0000	-0.0045	-0.0089
	其他区域因素状况			0.0059	0.0030	0.0000	-0.0031	-0.0061
	宗地地形状况			0.0071	0.0036	0.0000	-0.0037	-0.0074
	宗地地基状况			0.0053	0.0027	0.0000	-0.0028	-0.0055
	宗地形状			0.0056	0.0028	0.0000	-0.0029	-0.0058
	宗地面积			0.0074	0.0037	0.0000	-0.0038	-0.0076
	宗地利用状况			0.0056	0.0028	0.0000	-0.0029	-0.0058
	宗地基础设施状况			0.0066	0.0033	0.0000	-0.0034	-0.0068
	宗地临	5街道路等级及	及通达性	0.0072	0.0036	0.0000	-0.0038	-0.0075
ል ል	临街状	宽深	比	0.0052	0.0026	0.0000	-0.0027	-0.0053
个别 因素	况	几面	临街	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0025	-0.0050
山系	j	距商服中心距	离	0.0070	0.0035	0.0000	-0.0037	-0.0073
	接近交	距汽车	站距离	0.0047	0.0024	0.0000	-0.0025	-0.0049
	通设施	距高速公路	出入口距离	0.0049	0.0025	0.0000	-0.0026	-0.0051
	程度	距公交立	站距离	0.0051	0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0052
	相	目邻土地利用冶		0.0033	0.0017	0.0000	-0.0017	-0.0034
		土地规划限制	1	0.0034	0.0017	0.0000	-0.0018	-0.0035
	-	地上建筑物状	况	0.0038	0.0019	0.0000	-0.0020	-0.0040
	其	他个别因素和	火况	0.0116	0.0058	0.0000	-0.0061	-0.0121
		合计		0.2744	0.1377	0.0000	-0.1429	-0.2843

表 3-4 青阳县城区三级餐饮、旅馆、娱乐用地宗地地价修正系数表

	ŧ	ソン・ローキ				修正系数		
	<i>ন</i>	ジ响因素		优	较优	一般	较劣	劣
	区	域在城市中的	位置	0.0296	0.0148	0.0000	-0.0160	-0.0319
		流动人口密度	ŧ	0.0235	0.0118	0.0000	-0.0127	-0.0254
	P 11.	× 76 11 17	道路类型	0.0125	0.0063	0.0000	-0.0068	-0.0135
	交通状	道路状况	道路等级	0.0108	0.0054	0.0000	-0.0058	-0.0116
17 Ib	况	交通便	捷程度	0.0214	0.0107	0.0000	-0.0116	-0.0231
区域田本		基础设施状况	ł.	0.0181	0.0091	0.0000	-0.0098	-0.0195
因素	12	八用服务设施制		0.0143	0.0072	0.0000	-0.0077	-0.0154
		商服繁华程度	ŧ	0.0172	0.0086	0.0000	-0.0093	-0.0186
		城市规划限制	刊	0.0106	0.0053	0.0000	-0.0058	-0.0115
		环境因素		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0046	-0.0091
	其他区域因素状况			0.0058	0.0029	0.0000	-0.0032	-0.0063
	宗地地形状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0038	-0.0075
	宗地地基状况			0.0052	0.0026	0.0000	-0.0028	-0.0056
	宗地形状			0.0055	0.0028	0.0000	-0.0030	-0.0059
	宗地面积			0.0072	0.0036	0.0000	-0.0039	-0.0078
	宗地利用状况			0.0055	0.0028	0.0000	-0.0030	-0.0059
	宗地基础设施状况			0.0065	0.0033	0.0000	-0.0035	-0.0070
	宗地临街道路等级及通达性			0.0071	0.0036	0.0000	-0.0039	-0.0077
الم ا	临街状	宽深	比	0.0051	0.0026	0.0000	-0.0028	-0.0055
个别 因素	况	几面	临街	0.0047	0.0024	0.0000	-0.0026	-0.0051
山系		距商服中心距	离	0.0069	0.0035	0.0000	-0.0037	-0.0074
	接近交	距汽车.	站距离	0.0046	0.0023	0.0000	-0.0025	-0.0050
	通设施	距高速公路	出入口距离	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0026	-0.0052
	程度	距公交立	上点距离	0.0049	0.0025	0.0000	-0.0027	-0.0053
		目邻土地利用冶	火况	0.0032	0.0016	0.0000	-0.0018	-0.0035
		土地规划限制	1	0.0033	0.0017	0.0000	-0.0018	-0.0036
		地上建筑物状	况	0.0038	0.0019	0.0000	-0.0021	-0.0041
	手	其他个别因素 和		0.0114	0.0057	0.0000	-0.0062	-0.0123
		合计		0.2689	0.1351	0.0000	-0.1460	-0.2903

表 3-5 青阳县城区三级商务金融用地宗地地价修正系数表

		型4-4-10 主				修正系数		
	7	影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
	区	域在城市中的	位置	0.0300	0.0150	0.0000	-0.0163	-0.0325
		流动人口密原	ŧ	0.0239	0.0120	0.0000	-0.0130	-0.0259
	云泽小	道路状况	道路类型	0.0127	0.0064	0.0000	-0.0069	-0.0137
	交通状况	旦哈尔儿	道路等级	0.0109	0.0055	0.0000	-0.0059	-0.0118
区域	//	交通便	捷程度	0.0217	0.0109	0.0000	-0.0118	-0.0235
区域 因素		基础设施状况			0.0092	0.0000	-0.0100	-0.0199
日系	/.	公用服务设施制	火况	0.0145	0.0073	0.0000	-0.0079	-0.0157
		商服繁华程原	ŧ	0.0175	0.0088	0.0000	-0.0095	-0.0189
		城市规划限制	il	0.0108	0.0054	0.0000	-0.0059	-0.0117
		环境因素		0.0085	0.0043	0.0000	-0.0046	-0.0092
	其他区域因素状况			0.0059	0.0030	0.0000	-0.0032	-0.0064
	宗地地形状况			0.0071	0.0036	0.0000	-0.0039	-0.0077
	宗地地基状况			0.0052	0.0026	0.0000	-0.0029	-0.0057
	宗地形状			0.0056	0.0028	0.0000	-0.0030	-0.0060
	宗地面积			0.0073	0.0037	0.0000	-0.0040	-0.0079
	宗地利用状况			0.0056	0.0028	0.0000	-0.0030	-0.0060
	宗地基础设施状况			0.0065	0.0033	0.0000	-0.0036	-0.0071
	宗地临街道路等级及通达性			0.0072	0.0036	0.0000	-0.0039	-0.0078
A 201	临街状	宽深	比	0.0051	0.0026	0.0000	-0.0028	-0.0056
个别 因素	况	几面	 临街	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0026	-0.0052
山系		距商服中心距	离	0.0070	0.0035	0.0000	-0.0038	-0.0076
	接近交	距汽车	 遊璃	0.0047	0.0024	0.0000	-0.0026	-0.0051
	通设施	距高速公路	出入口距离	0.0049	0.0025	0.0000	-0.0027	-0.0053
	程度	距公交站	 抗距离	0.0050	0.0025	0.0000	-0.0027	-0.0054
	7	相邻土地利用冶	火况	0.0033	0.0017	0.0000	-0.0018	-0.0035
		土地规划限制	il .	0.0034	0.0017	0.0000	-0.0019	-0.0037
		地上建筑物状	况	0.0038	0.0019	0.0000	-0.0021	-0.0041
		其他个别因素》	火况	0.0116	0.0058	0.0000	-0.0063	-0.0125
		合计		0.2728	0.1372	0.0000	-0.1486	-0.2954

表 3-6 青阳县城区三级批发市场用地宗地地价修正系数表

	Ą	ソン・ロ も				修正系数		
	<i>ম</i>	沙响因素		优	较优	一般	较劣	劣
	区	域在城市中的	位置	0.0305	0.0153	0.0000	-0.0159	-0.0318
		流动人口密原	ŧ	0.0243	0.0122	0.0000	-0.0127	-0.0253
	- マル	学的小田	道路类型	0.0129	0.0065	0.0000	-0.0067	-0.0134
	交通状况	道路状况	道路等级	0.0111	0.0056	0.0000	-0.0058	-0.0116
区域	//	交通便捷程度		0.0221	0.0111	0.0000	-0.0115	-0.0230
区域 因素		基础设施状况			0.0093	0.0000	-0.0097	-0.0194
山系	12	六 用服务设施制	火况	0.0147	0.0074	0.0000	-0.0077	-0.0154
		商服繁华程质	ŧ	0.0177	0.0089	0.0000	-0.0093	-0.0185
		城市规划限制	:1]	0.0110	0.0055	0.0000	-0.0058	-0.0115
		环境因素		0.0086	0.0043	0.0000	-0.0045	-0.0090
	其他区域因素状况			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0031	-0.0062
	宗地地形状况			0.0072	0.0036	0.0000	-0.0038	-0.0075
	宗地地基状况			0.0053	0.0027	0.0000	-0.0028	-0.0056
	宗地形状			0.0057	0.0029	0.0000	-0.0030	-0.0059
	宗地面积			0.0074	0.0037	0.0000	-0.0039	-0.0077
	宗地利用状况			0.0057	0.0029	0.0000	-0.0030	-0.0059
	宗地基础设施状况			0.0067	0.0034	0.0000	-0.0035	-0.0069
	宗地临街道路等级及通达性			0.0073	0.0037	0.0000	-0.0038	-0.0076
الع ک	临街状	宽济	比	0.0052	0.0026	0.0000	-0.0027	-0.0054
个别 田圭	况	几面	临街	0.0049	0.0025	0.0000	-0.0026	-0.0051
因素		距商服中心距	离	0.0071	0.0036	0.0000	-0.0037	-0.0074
	接近交	距汽车	站距离	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0025	-0.0050
	通设施	距高速公路	出入口距离	0.0050	0.0025	0.0000	-0.0026	-0.0052
	程度	距公交运	上点距离	0.0051	0.0026	0.0000	-0.0027	-0.0053
	相	目邻土地利用冶	火况	0.0033	0.0017	0.0000	-0.0018	-0.0035
		土地规划限制	1	0.0034	0.0017	0.0000	-0.0018	-0.0036
	:	地上建筑物状	况	0.0039	0.0020	0.0000	-0.0020	-0.0040
	其	上他个别因素 和		0.0117	0.0059	0.0000	-0.0062	-0.0123
		合计		0.2772	0.1395	0.0000	-0.1451	-0.2890

表 4-1 青阳县城区四级商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

		+				修正因素		
	影	响因素		优	较优	一般	较劣	劣
	区域	生城市中的	位置	处于城市繁华商服 中心	处于城市繁华商 服中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	距商业区有一定距 离
	流	动人口密	度	流动人口多	流动人口较多	流动人口数量一般,	流动人口较少	流动人口很少
	交通状	道路	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
	况	状况	道路 等级	主干道为主	主干道与次干道 并重	次干道为主	次干道与支路并 重	支路为主
		交通便	捷程度	出行很便捷	出行比较便捷	一般	出行有所不便	出行很不方便
区域口	基础设施状况		供电、供水保证率 高,排水通畅	供电、供水保证率 较高,排水较通畅	供电、供水保证率一般、排水状况一般	供电、供水保证率 较差,排水状况较 差	供电、供水保证率 差,排水状况差	
因素	公用	服务设施		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
	商	服繁华程	度	客流量大,大型批发 零售业为主	客流量较大,中型 零售业为主	客流量一般,以中等收入者为主	客流量较小,以中 低收入者为主	客流量较小,以低 收入者为主
	, 1		L.1	未来土地利用以商	未来土地利用以	未来土地利用以住宅	未来土地利用以	未来土地利用以其
		市规划限制	F1	服用地为主	商服、住宅为主	和公管公服用地为主	工业、仓储为主	它用地为主
		环境因素		景观设施完善环境 优美,能吸引游人,	景观设施较完善 环境较好, 无污染	景观设施基本完善,环 境一般,基本无污染	附近有景观设施。 轻度污染	区域没有景观。污染较严重
-	1 +11	share and the same		无污染	4217		42.54	32
	其他	区域因素	大儿	好	较好	一般 サナエロ セルコーコ	较差 大 中央小 2	差
	宗	地地形状	が が が ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・		平坦, 起伏<2米	基本平坦,起伏2-3 米	有一定起伏, 3 - 5米	起伏5米
	宗地地基状况			好	较好	基本无不良地质现象	有不良地质现象, 但无需特殊处理	有不良地质现象, 需特殊处理
	宗地形状		矩形	近似矩形	较不规则,但对土地利 用无影响	不规则,对土地利 用有一定影响	很不规则,对土地 利用影响很大	
	宗地面积		面积适中,对土地利 用有利	面积较适中, 对土 地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响 较大	面积过大、过小, 对土地利用影响大	
	宗	地利用状	兄	宗地利用状况 好	宗地利用状况 较好	宗地利用状况一 般	宗地利用状 况较差	宗地利用状况 差
	宗地	基础设施	火 况	供电、供水保证率 高,排水通畅	供电、供水保证率较高,排水较通畅	供电、供水保证率一般、排水状况一般	供电、供水保证率 较差,排水状况较 差	供电、供水保证率 差,排水状况差
个别	宗地临	步道路等级 性	汉通达	临生活型主干道,道 路通达性好	临混合型主干道, 道路通达)性较好	临交通型主干道或生 活型次干道,道路通达 性一般	临交通型次干道, 道路通达/生较差	临支路或巷道, 道 路通达性差
因	临街	宽浑	it.	>1.0	0.8-1.0	0.6-0.8	0.4-0.6	<0.4
素	状况	几面	临街	三面临街	二面临街	一面临街	不临街	距街大于50米
	距	商服中心距	离	距商服中心距离 <1500 米	距商服中心距离 1500-2000 米	距商服中心距离 2000-2500 米	距商服中心距离 2500-3500 米	距商服中心距 离>3500 米
	接近	距汽车	站距离	<1000 米	1000-2000 米	2000-3000 米	3000-4000 米	>4000 米
	交通设施	距高速公口距		<1000 米	1000-2500 米	2500-4000 米	4000-5500 米	>5500 米
	程度	距公交站	点距离	<200 米	200-400 米	400-700 米	700-1000 米	>1000 米
	相邻	吐地利用)	大况	商服	商住	館	工业、仓储	其它用地
		地规划限等	制	规划用途商服,规划 对土地利用强度基 本无限制	规划用途商服。规 划对土地利用强 度略有限制	规划用途商服,规划对 土地利用强度有一定 限制	规划用途商服,规 划对土地利用强 度限制较大	规划改变土地用途
	地			建筑物成新度高	建筑物成新度较高	建筑物成新度一般或没有建筑物	建筑物成新度较低	建筑物成新度低
	11.11	其他个别因素状况		好	较好	一般	· 较差	差

表 4-2 青阳县城区四级零售商业、公用设施营业网点用地宗地地价修正系数表

	Ę	ツ.ムロ も				修正系数		
	ম	影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
	区	域在城市中的	位置	0.0282	0.0141	0.0000	-0.0162	-0.0324
		流动人口密原	ŧ	0.0225	0.0113	0.0000	-0.0129	-0.0258
	一字 4.15	学的小田	道路类型	0.0119	0.0060	0.0000	-0.0069	-0.0137
	交通状况	道路状况	道路等级	0.0103	0.0052	0.0000	-0.0059	-0.0118
口山	//	交通便	捷程度	0.0204	0.0102	0.0000	-0.0118	-0.0235
区域因素		基础设施状况	ł.	0.0172	0.0086	0.0000	-0.0099	-0.0198
山系	12	公用服务设施制		0.0136	0.0068	0.0000	-0.0079	-0.0157
		商服繁华程原	ŧ	0.0164	0.0082	0.0000	-0.0095	-0.0189
		城市规划限制	刊	0.0102	0.0051	0.0000	-0.0059	-0.0117
		环境因素		0.0080	0.0040	0.0000	-0.0046	-0.0092
	其他区域因素状况			0.0055	0.0028	0.0000	-0.0032	-0.0064
	宗地地形状况			0.0067	0.0034	0.0000	-0.0039	-0.0077
	宗地地基状况			0.0049	0.0025	0.0000	-0.0029	-0.0057
	宗地形状			0.0052	0.0026	0.0000	-0.0030	-0.0060
	宗地面积			0.0069	0.0035	0.0000	-0.0040	-0.0079
	宗地利用状况			0.0052	0.0026	0.0000	-0.0030	-0.0060
	宗地基础设施状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0036	-0.0071
	宗地临街道路等级及通达性			0.0068	0.0034	0.0000	-0.0039	-0.0078
人动	临街状	宽深	EH.	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0028	-0.0055
个别 因素	况	几面临街		0.0045	0.0023	0.0000	-0.0026	-0.0052
凶系		距商服中心距	离	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0038	-0.0075
	接近交	距汽车.	站距离	0.0044	0.0022	0.0000	-0.0026	-0.0051
	通设施	距高速公路	出入口距离	0.0046	0.0023	0.0000	-0.0027	-0.0053
	程度	距公交运	 上点距离	0.0047	0.0024	0.0000	-0.0027	-0.0054
		目邻土地利用冶	火况	0.0031	0.0016	0.0000	-0.0018	-0.0035
		土地规划限制	1	0.0032	0.0016	0.0000	-0.0019	-0.0037
		地上建筑物状	况	0.0036	0.0018	0.0000	-0.0021	-0.0041
	- 非	其他个别因素和		0.0109	0.0055	0.0000	-0.0063	-0.0125
		合计		0.2565	0.1288	0.0000	-0.1483	-0.2949

表 4-3 青阳县城区四级其他商服用地宗地地价修正系数表

	Ę	以公田丰				修正系数		
	7.	影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
	区	域在城市中的	位置	0.0324	0.0162	0.0000	-0.0162	-0.0324
		流动人口密原	吏	0.0258	0.0129	0.0000	-0.0129	-0.0258
	一口小	学动小田	道路类型	0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	交通状况	道路状况	道路等级	0.0118	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0118
区域	//	交通便捷程度		0.0234	0.0117	0.0000	-0.0117	-0.0234
区域 因素		基础设施状况	7.	0.0198	0.0099	0.0000	-0.0099	-0.0198
四系	1/2	公用服务设施制	犬况	0.0156	0.0078	0.0000	-0.0078	-0.0156
		商服繁华程质	吏	0.0188	0.0094	0.0000	-0.0094	-0.0188
		城市规划限制	şi]	0.0116	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0116
		环境因素		0.0092	0.0046	0.0000	-0.0046	-0.0092
	其他区域因素状况			0.0064	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0064
	宗地地形状况			0.0076	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0076
	宗地地基状况			0.0056	0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0056
	宗地形状			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	宗地面积			0.0079	0.0040	0.0000	-0.0040	-0.0079
	宗地利用状况			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	宗地基础设施状况			0.0071	0.0036	0.0000	-0.0036	-0.0071
	宗地临街道路等级及通达性			0.0078	0.0039	0.0000	-0.0039	-0.0078
A pil	临街状	宽深	比	0.0055	0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0055
个别 因素	况	几面	临街	0.0052	0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0052
山系		距商服中心距	离	0.0075	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0075
	接近交	距汽车:	站距离	0.0051	0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0051
	通设施	距高速公路	出入口距离	0.0053	0.0027	0.0000	-0.0027	-0.0053
	程度	距公交运	 上 兵 距 离	0.0054	0.0027	0.0000	-0.0027	-0.0054
		目邻土地利用冶	大况	0.0035	0.0018	0.0000	-0.0018	-0.0035
		土地规划限制	[i]	0.0036	0.0018	0.0000	-0.0018	-0.0036
		地上建筑物状	况	0.0041	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041
		其他个别因素和	火况	0.0125	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0125
		合计		0.2941	0.1475	0.0000	-0.1475	-0.2941

表 4-4 青阳县城区四级餐饮、旅馆、娱乐用地宗地地价修正系数表

	Ę	ツ.ムロ も				修正系数		
	ম	影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
	区	域在城市中的	位置	0.0328	0.0164	0.0000	-0.0160	-0.0319
		流动人口密度	ŧ	0.0261	0.0131	0.0000	-0.0127	-0.0254
	之 深.15	学的小田	道路类型	0.0138	0.0069	0.0000	-0.0068	-0.0135
	交通状况	道路状况	道路等级	0.0119	0.0060	0.0000	-0.0058	-0.0116
区域	<i>//</i> L	交通便	走程度	0.0238	0.0119	0.0000	-0.0116	-0.0231
因素	基础设施状况			0.0201	0.0101	0.0000	-0.0098	-0.0195
四系	12	公用服务设施》		0.0159	0.0080	0.0000	-0.0077	-0.0154
		商服繁华程度	ŧ	0.0191	0.0096	0.0000	-0.0093	-0.0186
		城市规划限制	ıJ	0.0118	0.0059	0.0000	-0.0058	-0.0115
		环境因素		0.0093	0.0047	0.0000	-0.0046	-0.0091
	其他区域因素状况			0.0064	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063
	宗地地形状况			0.0078	0.0039	0.0000	-0.0038	-0.0075
	宗地地基状况			0.0057	0.0029	0.0000	-0.0028	-0.0056
	宗地形状			0.0061	0.0031	0.0000	-0.0030	-0.0059
	宗地面积			0.0080	0.0040	0.0000	-0.0039	-0.0078
	宗地利用状况			0.0061	0.0031	0.0000	-0.0030	-0.0059
	宗地基础设施状况			0.0072	0.0036	0.0000	-0.0035	-0.0070
	宗地临	益街道路等级 及	(通达性	0.0079	0.0040	0.0000	-0.0039	-0.0077
个别	临街状	宽深	比	0.0056	0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0055
因素	况	几面		0.0053	0.0027	0.0000	-0.0026	-0.0051
		距商服中心距	离	0.0076	0.0038	0.0000	-0.0037	-0.0074
	接近交	距汽车	战距离	0.0051	0.0026	0.0000	-0.0025	-0.0050
	通设施	距高速公路:	出入口距离	0.0054	0.0027	0.0000	-0.0026	-0.0052
	程度	距公交站	点距离	0.0055	0.0028	0.0000	-0.0027	-0.0053
	1	目邻土地利用冶		0.0036	0.0018	0.0000	-0.0018	-0.0035
		土地规划限制	ıJ	0.0037	0.0019	0.0000	-0.0018	-0.0036
		地上建筑物状	况	0.0042	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041
	非	其他个别因素》		0.0127	0.0064	0.0000	-0.0062	-0.0123
		合计		0.2985	0.1500	0.0000	-0.1460	-0.2903

表 4-5 青阳县城区四级商务金融用地宗地地价修正系数表

	Ę	以公田丰				修正系数		
	য়ি	影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
	区	域在城市中的	位置	0.0328	0.0164	0.0000	-0.0159	-0.0318
		流动人口密原	吏	0.0261	0.0131	0.0000	-0.0127	-0.0254
	숙교 (1)	法助小口	道路类型	0.0138	0.0069	0.0000	-0.0067	-0.0134
	交通状 况	道路状况	道路等级	0.0119	0.0060	0.0000	-0.0058	-0.0116
区域	//	交通便	捷程度	0.0237	0.0119	0.0000	-0.0115	-0.0230
 	基础设施状况			0.0200	0.0100	0.0000	-0.0098	-0.0195
山系	12	公用服务设施》	犬况	0.0159	0.0080	0.0000	-0.0077	-0.0154
		商服繁华程质	吏	0.0191	0.0096	0.0000	-0.0093	-0.0185
		城市规划限制	i]	0.0118	0.0059	0.0000	-0.0058	-0.0115
		环境因素		0.0093	0.0047	0.0000	-0.0045	-0.0090
	其他区域因素状况			0.0064	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063
	宗地地形状况			0.0078	0.0039	0.0000	-0.0038	-0.0075
	宗地地基状况			0.0057	0.0029	0.0000	-0.0028	-0.0056
	宗地形状			0.0061	0.0031	0.0000	-0.0030	-0.0059
	宗地面积			0.0080	0.0040	0.0000	-0.0039	-0.0078
	宗地利用状况			0.0061	0.0031	0.0000	-0.0030	-0.0059
	宗地基础设施状况			0.0072	0.0036	0.0000	-0.0035	-0.0069
	宗地临街道路等级及通达性			0.0079	0.0040	0.0000	-0.0038	-0.0076
ارد ک	临街状	宽济	比	0.0056	0.0028	0.0000	-0.0027	-0.0054
个别	况	几面	临街	0.0052	0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0051
因素		距商服中心距	离	0.0076	0.0038	0.0000	-0.0037	-0.0074
	接近交	距汽车	站距离	0.0051	0.0026	0.0000	-0.0025	-0.0050
	通设施	距高速公路	出入口距离	0.0054	0.0027	0.0000	-0.0026	-0.0052
	程度	距公交运	占点距离	0.0055	0.0028	0.0000	-0.0027	-0.0053
	木	目邻土地利用冶	犬况	0.0036	0.0018	0.0000	-0.0018	-0.0035
		土地规划限制	şi]	0.0037	0.0019	0.0000	-0.0018	-0.0036
		地上建筑物状	况	0.0042	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041
	非	其他个别因素和	犬况	0.0126	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0123
		合计		0.2981	0.1497	0.0000	-0.1454	-0.2895

表 4-6 青阳县城区四级批发市场用地宗地地价修正系数表

	Ę	以公田丰				修正系数		
	য়ি	影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
	区	域在城市中的	位置	0.0320	0.0160	0.0000	-0.0160	-0.0320
		流动人口密度		0.0255	0.0128	0.0000	-0.0128	-0.0255
	숙교 (1)	法助小口	道路类型	0.0135	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0135
	交通状况	道路状况	道路等级	0.0116	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0116
区域	//	交通便捷程度		0.0232	0.0116	0.0000	-0.0116	-0.0232
 	基础设施状况			0.0195	0.0098	0.0000	-0.0098	-0.0195
山系	12	公用服务设施》	犬况	0.0155	0.0078	0.0000	-0.0078	-0.0155
		商服繁华程质	吏	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		城市规划限制	ji]	0.0115	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0115
		环境因素		0.0091	0.0046	0.0000	-0.0046	-0.0091
	其他区域因素状况			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063
	宗地地形状况			0.0076	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0076
	宗地地基状况			0.0056	0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0056
	宗地形状			0.0059	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0059
	宗地面积			0.0078	0.0039	0.0000	-0.0039	-0.0078
	宗地利用状况			0.0059	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0059
	宗地基础设施状况			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
	宗地临街道路等级及通达性			0.0077	0.0039	0.0000	-0.0039	-0.0077
ارد ک	临街状	宽济	比	0.0055	0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0055
个别 田圭	况	几面	临街	0.0051	0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0051
因素		距商服中心距	离	0.0074	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	接近交	距汽车	站距离	0.0050	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0050
	通设施	距高速公路	出入口距离	0.0052	0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0052
	程度	距公交运	占点距离	0.0054	0.0027	0.0000	-0.0027	-0.0054
	木	目邻土地利用冶	犬况	0.0035	0.0018	0.0000	-0.0018	-0.0035
		土地规划限制	şi]	0.0036	0.0018	0.0000	-0.0018	-0.0036
		地上建筑物状	况	0.0041	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041
	非	其他个别因素和	犬况	0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
		合计		0.2909	0.1462	0.0000	-0.1462	-0.2909

表 5-1 青阳县城区一级居住用地宗地地价影响因素指标说明表

		即ノロま				修正因素		
	影响因素 居住人口密度			优	较优	一般	较劣	劣
		居住人口	口密度	常住人口密度大	常住人口密度较大	常住人口数量一 般	常住人口较少	常住人口很少
	-	道路	道路类型	生活型为主	混合型与生活型并重	混合型为主	生活型与混合型 并重	交通型为主
	交通状况	状况	道路等级	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并 重	支路为主
		交	通便捷程度	出行很便捷	出行比较便捷	一般	出行有所不便	出行很不方便
区域		基础设施	色状况	供电、供水保证率 高,排水通畅	供电、供水保证率较高,排水较通畅	供电、供水保证率 一般,排水状况一 般	供电、供水保证率 较差,排水状况较 差	供电、供水保证率 差,排水状况差
因素	公用服务设施状况			公用服务设施齐 全,等级高	公用服务设施较齐 全,等级较高	公用服务设施等 级一般	公用服务设施水 平较差	公用服务设施水 平差
		城市规划	即限制	未来土地利用以 住宅用地为主	未来土地利用以商 服、住宅为主	未来土地利用以 住宅和公管公服 用地为主	未来土地利用以 工业、仓储为主	未来土地利用以 其它用地为主
		环境	日素	环境优美, 无污染	环境较好,无污染	环境一般基本无 污染	轻度污染	污染较严重
		景观	件	优	较优	一般	较劣	劣
		其他区域	国素状况	好	较好	一般	较差	差
		宗地地	5状况	平坦, 起伏<1米	平坦,起伏<2米	基本平坦,起伏2 -3米	有一定起伏, 3 - 5米	起伏>5米
		宗地地	长况	好	较好	基本无不良地质 现象	有不良地质现象, 但无需特殊处理	有不良地质现象, 需特殊处理
	宗地形状			矩形	近似矩形	较不规则,但对土 地利用无影响	不规则,对土地利 用有一定影响	很不规则, 对土地 利用影响较大
	宗地面积			面积适中,对土地 利用有利	面积较适中,对土地 利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响 较大	面积过大、过小, 对土地利用影响 大
	宗地區	日照、通师	7、干湿状况	日照充分、通风流畅	日照较充分、通风较 流畅	日照基本满足,通 风较流畅	日照较少,通风受阻	阴暗潮湿
		宗地临街状况		临繁华商业街繁 华地段	临次繁华商业街	临一般繁华商业 街	临非商业街	不临街
个别	宗地临街道路等级及通达性			临生活型主干道, 道路通达性好	临混合型主干道,道路通达性较好	临交通型主干道 或生活型次干道, 道路通达性一般	临交通型次干道, 道路通达性较差	临支路或巷道, 道 路通达性差
因素		土地规划	別限制	规划用途往宅,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 划时土地利用强 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	规划政变土地用途
	7	宗地基础。	及施状况	供电、供水保证率高,排水通畅	供电、供水保证率(供电、供水保证率较一般)		供电、供水保证率 较差,排水状况较 差	供电、供水保证率 差,排水状况差
		地上建筑	物状况	建筑物成新度高	建筑物成新度较高	建筑物成新度一 般或没有建筑物	建筑物成新度较低	建筑物成新度低
		距商服中	心距离	地处商服中心	距商服中心距离 <500 米	距商服中心距离 500-1000 米	距商服中心距离 1000-1500 米	距商服中心距 离>1500 米
	接近	跙	学校距离	<500 米	500-800 米	800-1200 米	1200-1500 米	>1500 米
	公用		医院距离	<500 米	500-800 米	800-1200 米	1200-1500 米	>1500 米
	设施	距公	园、广场距离	<500 米	500-800 米	800-1200 米	1200-1500 米	>1500 米
	程度	距其他	公用设施距离	<500 米	500-800 米	800-1200 米	1200-1500 米	>1500 米
		11邻土地和		侘	商住	商服	工业、仓储	其它用地
	-	其他个别图	目素状况	好	较好	一般	较差	差

表 5-2 青阳县城区一级居住用地宗地地价修正系数表

	ei /	1 m =				修正系数		
	彩	响因素		优	较优	一般	较劣	劣
		居住人口密	度	0.0408	0.0204	0.0000	-0.0199	-0.0398
	上マル	道路状	道路类型	0.0201	0.0101	0.0000	-0.0098	-0.0196
	交通状	况	道路等级	0.0164	0.0082	0.0000	-0.0080	-0.0159
	况	交通係	更捷程度	0.0248	0.0124	0.0000	-0.0121	-0.0242
区域		基础设施状	况	0.0240	0.0120	0.0000	-0.0117	-0.0234
因素	公	用服务设施	状况	0.0230	0.0115	0.0000	-0.0113	-0.0225
		城市规划限	制	0.0093	0.0047	0.0000	-0.0046	-0.0091
		环境因素		0.0117	0.0059	0.0000	-0.0057	-0.0114
		景观条件		0.0090	0.0045	0.0000	-0.0044	-0.0087
	其	他区域因素	状况	0.0050	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0049
		宗地地形状	况	0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0061
	宗地地基状况			0.0066	0.0033	0.0000	-0.0032	-0.0064
		宗地形状			0.0028	0.0000	-0.0027	-0.0054
		宗地面积		0.0056	0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0055
	宗地日照、通风、干湿状况			0.0059	0.0030	0.0000	-0.0029	-0.0057
	宗地临街状况			0.0056	0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0055
	宗地临	宗地临街道路等级及通达性			0.0030	0.0000	-0.0029	-0.0057
A 201		土地规划限	制	0.0037	0.0019	0.0000	-0.0018	-0.0036
个别 因素	宗	地基础设施	状况	0.0061	0.0031	0.0000	-0.0030	-0.0059
四系	4	也上建筑物冶	火况	0.0051	0.0026	0.0000	-0.0025	-0.0050
	正	巨商服中心足	巨离	0.0086	0.0043	0.0000	-0.0042	-0.0084
	43 ×5 A	距学	校距离	0.0110	0.0055	0.0000	-0.0054	-0.0107
	接近公	距医	院距离	0.0088	0.0044	0.0000	-0.0043	-0.0086
	用设施程度	距公园、	广场距离	0.0080	0.0040	0.0000	-0.0039	-0.0078
	任/文	距其他公	用设施距离	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0032	-0.0064
	相	邻土地利用	状况	0.0061	0.0031	0.0000	-0.0030	-0.0059
	其	他个别因素	状况	0.0092	0.0046	0.0000	-0.0045	-0.0090
		合计		0.2986	0.1498	0.0000	-0.1462	-0.2911

表 5-3 青阳县城区二级居住用地宗地地价影响因素指标说明表

		97.7m±				修正因素		
	影响因素 居住人口密度			优	较优	一般	较劣	劣
		居住人口	口密度	常住人口密度大	常住人口密度较大	常住人口数量— 般	常住人口较少	常住人口很少
		道路	道路类型	生活型为主	混合型与生活型并重	混合型为主	生活型与混合型 并重	交通型为主
	交通状况	状况	道路等级	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并 重	支路为主
		交	通便捷程度	出行很便捷	出行比较便捷	一般	出行有所不便	出行很不方便
区域		基础设施	色 状况	供电、供水保证率 高,排水通畅	供电、供水保证率较高,排水较通畅	供电、供水保证率 一般,排水状况一般	供电、供水保证率 较差,排水状况较 差	供电、供水保证率 差,排水状况差
因素	2.	公用服务记	及施状况	公用设施完善	公用设施比较完善	公用设施基本完 善	有少量公用设施	无公用设施
		城市规划	沙限制	未来土地利用以 住宅用地为主	未来土地利用以商服、住宅为主	未来土地利用以 住宅和公管公服 用地为主	未来土地利用以工业、仓储为主	未来土地利用以 其它用地为主
		环境	日素	环境优美,无污染	环境较好,无污染	环境一般基本无 污染	轻度污染	污染较严重
		景观	件	优	较优	一般	较劣	劣
	-	其他区域	因素状况	好	较好	一般	较差	差
		宗地地	5状况	平坦, 起伏<1米	平坦, 起伏<2米	基本平坦,起伏2 -3米	有一定起伏,3 - 5米	起伏5米
		宗地地	表状况	好	较好	基本无不良地质 现象	有不良地质现象, 但无需特殊处理	有不良地质现象, 需特殊处理
	宗地形状			矩形	近似矩形	较不规则,但对土 地利用无影响	不规则,对土地利 用有一定影响	很不规则, 对土地 利用影响较大
	宗地面积			面积适中,对土地 利用有利	面积较适中,对土地 利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响 较大	面积过大、过小, 对土地利用影响 大
	宗地	日照、通师	风、干湿状况	日照充分、通风流畅	日照较充分、通风较 流畅	日照基本满足,通 风较流畅	日照较少,通风受阻	阴暗潮湿
		宗地區	卦 状况	临繁华商业街繁 华地段	临次繁华商业街	临一般繁华商业 街	临非商业街	不临街
个别	宗地	6年道路	等级及通达性	临生活型主干道, 道路通达性好	临混合型主干道,道 路通达性较好	临交通型主干道 或生活型次干道, 道路通达性一般	临交通型次干道, 道路通达性较差	临支路或巷道, 道 路通达性差
因素		土地规划	沙限制	规划用途往宅,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	规划用途往宅,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	规划政变土地用途
	5	宗地基础	及施状况	供电、供水保证率高,排水通畅	供电、供水保证率较高,排水较通畅	供电、供水保证率 一般、排水状况一 般	供电、供水保证率 较差,排水状况较 差	供电、供水保证率 差,排水状况差
		地上建筑	物状况	建筑物成新度高	建筑物成新度较高	建筑物成新度一般或没有建筑物	建筑物成新度较 低	建筑物成新度低
		距商服中	心距离	距商服中心距离 <500 米	距商服中心距离 500-1000 米	距商服中心距离 1000-1500 米	距商服中心距离 1500-2000 米	距商服中心距 离>2000 米
	接近	跙	学校距离	<800 米	800-1200 米	1200-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
	公用	跙	医院距离	<800 米	800-1200 米	1200-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
	设施	距公	园、广场距离	<800 米	800-1200 米	1200-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
	程度	距其他	公用设施距离	<800 米	800-1200 米	1200-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
		邮北地		侘	商住	商服	工业、仓储	其它用地
	-	其他个别	过素状况	好	较好	一般	较差	差

表 5-4 青阳县城区二级居住用地宗地地价修正系数表

	er /	1 m =				修正系数		
	京	响因素		优	较优	一般	较劣	劣
		居住人口密	度	0.0393	0.0197	0.0000	-0.0183	-0.0366
	ニッフ 1 5、	道路状	道路类型	0.0193	0.0097	0.0000	-0.0090	-0.0180
	交通状	况	道路等级	0.0157	0.0079	0.0000	-0.0073	-0.0146
	况	交通色	更捷程度	0.0239	0.0120	0.0000	-0.0111	-0.0222
区域		基础设施状	况	0.0231	0.0116	0.0000	-0.0108	-0.0215
因素	公	用服务设施	状况	0.0222	0.0111	0.0000	-0.0103	-0.0206
		城市规划限	制	0.0090	0.0045	0.0000	-0.0042	-0.0083
		环境因素		0.0113	0.0057	0.0000	-0.0053	-0.0105
		景观条件		0.0086	0.0043	0.0000	-0.0040	-0.0080
	其	他区域因素	状况	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0023	-0.0045
		宗地地形状	况	0.0060	0.0030	0.0000	-0.0028	-0.0056
	宗地地基状况			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0030	-0.0059
		宗地形状			0.0027	0.0000	-0.0025	-0.0049
		宗地面积		0.0054	0.0027	0.0000	-0.0025	-0.0050
	宗地日照、通风、干湿状况			0.0056	0.0028	0.0000	-0.0026	-0.0052
	宗地临街状况			0.0054	0.0027	0.0000	-0.0025	-0.0050
	宗地临	宗地临街道路等级及通达性			0.0028	0.0000	-0.0026	-0.0052
A 19.1		土地规划限	制	0.0036	0.0018	0.0000	-0.0017	-0.0033
个别	宗	地基础设施	状况	0.0059	0.0030	0.0000	-0.0028	-0.0055
因素	14	也上建筑物料	犬况	0.0049	0.0025	0.0000	-0.0023	-0.0046
	足	巨商服中心路	巨离	0.0083	0.0042	0.0000	-0.0039	-0.0077
	12 20 3	距学	校距离	0.0106	0.0053	0.0000	-0.0049	-0.0098
	接近公	距医	院距离	0.0085	0.0043	0.0000	-0.0040	-0.0079
	用设施	距公园、	广场距离	0.0077	0.0039	0.0000	-0.0036	-0.0072
	程度	距其他公	用设施距离	0.0063	0.0032	0.0000	-0.0030	-0.0059
	相	邻土地利用	状况	0.0059	0.0030	0.0000	-0.0028	-0.0055
	其	他个别因素	状况	0.0088	0.0044	0.0000	-0.0041	-0.0082
		合计		0.2873	0.1444	0.0000	-0.1342	-0.2672

表 5-5 青阳县城区三级居住用地宗地地价影响因素指标说明表

		97.7m±				修正因素		
	影响因素 居住人口密度			优	较优	一般	较劣	劣
		居住人口	口密度	常住人口密度大	常住人口密度较大	常住人口数量— 般	常住人口较少	常住人口很少
	` 7	道路	道路类型	生活型为主	混合型与生活型并重	混合型为主	生活型与混合型 并重	交通型为主
	交通 状况	状况	道路等级	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并 重	支路为主
		交	通便捷程度	出行很便捷	出行比较便捷	一般	出行有所不便	出行很不方便
区域		基础设施	色 状况	供电、供水保证率 高,排水通畅	供电、供水保证率较高,排水较通畅	供电、供水保证率 一般,排水状况一般。	供电、供水保证率 较差,排水状况较 差	供电、供水保证率 差,排水状况差
因素	2.	公用服务记	及施状况	公用设施完善	公用设施比较完善	公用设施基本完 善	有少量公用设施	无公用设施
		城市规划	沙限制	未来土地利用以 住宅用地为主	未来土地利用以商服、住宅为主	未来土地利用以 住宅和公管公服 用地为主	未来土地利用以工业、仓储为主	未来土地利用以 其它用地为主
		环境	日素	环境优美,无污染	环境较好,无污染	环境一般基本无 污染	轻度污染	污染较严重
		景观	件	优	较优	一般	较劣	劣
		其他区域	因素状况	好	较好	一般	较差	差
		宗地地	5状况	平坦, 起伏<1米	平坦,起伏<2米	基本平坦,起伏2 -3米	有一定起伏,3 - 5米	起伏>5米
		宗地地	表状况	好	较好	基本无不良地质 现象	有不良地质现象, 但无需特殊处理	有不良地质现象, 需特殊处理
	宗地形状			矩形	近似矩形	较不规则,但对土 地利用无影响	不规则,对土地利 用有一定影响	很不规则,对土地 利用影响较大
	宗地面积			面积适中,对土地 利用有利	面积较适中,对土地 利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响 较大	面积过大、过小, 对土地利用影响 大
	宗地	日照、通师	风、干湿状况	日照充分、通风流畅	日照较充分、通风较 流畅	日照基本满足,通 风较流畅	日照较少,通风受阻	阴暗潮湿
		宗地區	卦 状况	临繁华商业街繁 华地段	临次繁华商业街	临 一般繁华商业 街	临非商业街	不临街
个别	宗地	6年道路	等级及通达性	临生活型主干道, 道路通达性好	临混合型主干道,道 路通达性较好	临交通型主干道 或生活型次干道, 道路通达性一般	临交通型次干道, 道路通达性较差	临支路或巷道, 道 路通达性差
因素		土地规划	沙限制	规划用途往宅,规 划时土地利用强 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 划时土地利用强 度限制较大	规划政变土地用途
	3	宗地基础	及施状况	供电、供水保证率高,排水通畅	供电、供水保证率较高,排水较通畅	供电、供水保证率 一般,排水状况一般。	供电、供水保证率 较差,排水状况较 差	供电、供水保证率 差,排水状况差
		地上建筑	物状况	建筑物成新度高	建筑物成新度较高	建筑物成新度一 般或没有建筑物	建筑物成新度较低	建筑物成新度低
		距商服中	心距离	距商服中心距离 <1500 米	距商服中心距离 1500-2500 米	距商服中心距离 2500-3500 米	距商服中心距离 3500-4500 米	距商服中心距 离>4500 米
	接近	3	学校距离	<1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米	>2500 米
	公用	跙	医院距离	<1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米	>2500 米
	设施	距公	园、广场距离	<1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米	>2500 米
	程度	距其他	公用设施距离	<1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米	>2500 米
		相邻土地和		侘	商住	商服	工业、仓储	其它用地
	- 7	其他个别	因素状况	好	较好	一般	较差	差

表 5-6 青阳县城区三级居住用地宗地地价修正系数表

	er /	, , m =				修正系数		
	京	响因素		优	较优	一般	较劣	劣
		居住人口密	度	0.0388	0.0194	0.0000	-0.0176	-0.0351
	六涌 业	道路状	道路类型	0.0191	0.0096	0.0000	-0.0087	-0.0173
	交通状况	况	道路等级	0.0156	0.0078	0.0000	-0.0071	-0.0141
	<i>7</i> L	交通色	更捷程度	0.0236	0.0118	0.0000	-0.0107	-0.0214
区域		基础设施状	况	0.0228	0.0114	0.0000	-0.0103	-0.0206
因素	公	用服务设施	状况	0.0219	0.0110	0.0000	-0.0099	-0.0198
		城市规划限	制	0.0089	0.0045	0.0000	-0.0040	-0.0080
		环境因素		0.0111	0.0056	0.0000	-0.0051	-0.0101
		景观条件		0.0085	0.0043	0.0000	-0.0039	-0.0077
	其	他区域因素	状况	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0022	-0.0043
		宗地地形状	况	0.0059	0.0030	0.0000	-0.0027	-0.0053
	宗地地基状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0028	-0.0056
		宗地形状		0.0052	0.0026	0.0000	-0.0024	-0.0047
		宗地面积		0.0053	0.0027	0.0000	-0.0024	-0.0048
	宗地日照、通风、干湿状况			0.0056	0.0028	0.0000	-0.0025	-0.0050
	宗地临街状况			0.0053	0.0027	0.0000	-0.0024	-0.0048
	宗地临街道路等级及通达性			0.0056	0.0028	0.0000	-0.0025	-0.0050
人司		土地规划限	制	0.0035	0.0018	0.0000	-0.0016	-0.0032
个别 因素	宗	地基础设施	状况	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0026	-0.0052
山系	4	也上建筑物制	 犬况	0.0049	0.0025	0.0000	-0.0022	-0.0044
	正	巨商服中心路	巨离	0.0082	0.0041	0.0000	-0.0037	-0.0074
	43 ×5 A	距学	校距离	0.0104	0.0052	0.0000	-0.0047	-0.0094
	接近公	距医	院距离	0.0084	0.0042	0.0000	-0.0038	-0.0076
	用设施程度	距公园、	广场距离	0.0076	0.0038	0.0000	-0.0035	-0.0069
	任/文	距其他公	用设施距离	0.0062	0.0031	0.0000	-0.0028	-0.0056
	相	邻土地利用	状况	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0026	-0.0052
	其	他个别因素	状况	0.0087	0.0044	0.0000	-0.0040	-0.0079
		合计		0.2837	0.1424	0.0000	-0.1287	-0.2564

表 5-7 青阳县城区四级居住用地宗地地价影响因素指标说明表

		97.7m±				修正因素		
	影响因素 居住人口密度			优	较优	一般	较劣	劣
		居住人口	口密度	常住人口密度大	常住人口密度较大	常住人口数量— 般	常住人口较少	常住人口很少
	` 7	道路	道路类型	生活型为主	混合型与生活型并重	混合型为主	生活型与混合型 并重	交通型为主
	交通状况	状况	道路等级	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并 重	支路为主
		交	通便捷程度	出行很便捷	出行比较便捷	一般	出行有所不便	出行很不方便
区域		基础设施	色 状况	供电、供水保证率 高,排水通畅	供电、供水保证率较高,排水较通畅	供电、供水保证率 一般、排水状况一 般	供电、供水保证率 较差,排水状况较 差	供电、供水保证率 差,排水状况差
因素	2.	公用服务记	及施状况	公用设施完善	公用设施比较完善	公用设施基本完 善	有少量公用设施	无公用设施
		城市规划	即限制	未来土地利用以 住宅用地为主	未来土地利用以商服、住宅为主	未来土地利用以 住宅和公管公服 用地为主	未来土地利用以 工业、仓储为主	未来土地利用以 其它用地为主
		环境	日素	环境优美,无污染	环境较好,无污染	环境一般基本无 污染	轻度污染	污染较严重
		景观	件	优	较优	一般	较劣	劣
	-	其他区域	因素状况	好	较好	一般	较差	差
		宗地地	5状况	平坦, 起伏<1米	平坦, 起伏<2米	基本平坦,起伏2 -3米	基本平坦,起伏2 有一定起伏,3-	
		宗地地	基状况	好	较好	基本无不良地质 现象	有不良地质现象, 但无需特殊处理	有不良地质现象, 需特殊处理
	宗地形状			矩形	近似矩形	较不规则,但对土 地利用无影响	不规则,对土地利 用有一定影响	很不规则, 对土地 利用影响较大
	宗地面积			面积适中,对土地 利用有利	面积较适中,对土地 利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响 较大	面积过大、过小, 对土地利用影响 大
	宗地	日照、通	风、干湿状况	日照充分、通风流畅	日照较充分、通风较 流畅	日照基本满足,通 风较流畅	日照较少,通风受 阻	阴暗潮湿
		宗地區	卦状况	临繁华商业街繁 华地段	临次繁华商业街	临 般繁华商业 街	临非商业街	不临街
个别	宗地	临街道路?	等级及通达性	临生活型主干道, 道路通达性好	临混合型主干道,道路通达性较好	临交通型主干道 或生活型次干道, 道路通达性一般	临交通型次干道, 道路通达性较差	临支路或巷道, 道 路通达性差
因素		土地规划	沙限制	规划用途住宅,规 划对土地利用强 度基本无限制	规划用途往宅,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	规划政变土地用途
	3	宗地基础	及施状况	供电、供水保证率高,排水通畅	供电、供水保证率较高,排水较通畅	供电、供水保证率 一般,排水状况一般。	供电、供水保证率 较差,排水状况较 差	供电、供水保证率 差,排水状况差
		地上建筑	物状况	建筑物成新度高	建筑物成新度较高	建筑物成新度一 般或没有建筑物	建筑物成新度较 低	建筑物成新度低
		距商服中	心距离	距商服中心距离 <1500 米	距商服中心距离 1500-2500 米	距商服中心距离 2500-3500 米	距商服中心距离 3500-4500 米	距商服中心距 离>4500 米
	接近	跙	学 校距离	<1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米	2500-3000 米	>3000 米
	公用	跙	医院距离	<1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米	2500-3000 米	>3000 米
	设施	距公	园、广场距离	<1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米	2500-3000 米	>3000 米
	程度	距其他	公用设施距离	<1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米	2500-3000 米	>3000 米
		邮红地		侘	商住	商服	工业、仓储	其它用地
	7	其他个别	国素状况	好	较好	一般	较差	差

表 5-8 青阳县城区四级居住用地宗地地价修正系数表

	wh.					修正系数		
	彰	响因素		优	较优	一般	较劣	劣
		居住人口密	度	0.0410	0.0205	0.0000	-0.0199	-0.0398
	- v2 11.	道路状	道路类型	0.0202	0.0101	0.0000	-0.0098	-0.0195
	交通状	况	道路等级	0.0164	0.0082	0.0000	-0.0080	-0.0159
	况	交通係	更捷程度	0.0250	0.0125	0.0000	-0.0121	-0.0242
区域		基础设施状	况	0.0241	0.0121	0.0000	-0.0117	-0.0234
因素	公	用服务设施	状况	0.0232	0.0116	0.0000	-0.0113	-0.0225
		城市规划限	制	0.0094	0.0047	0.0000	-0.0046	-0.0091
		环境因素		0.0118	0.0059	0.0000	-0.0057	-0.0114
		景观条件		0.0090	0.0045	0.0000	-0.0044	-0.0087
	其	他区域因素	状况	0.0050	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0049
		宗地地形状	况	0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0061
	宗地地基状况			0.0066	0.0033	0.0000	-0.0032	-0.0064
		宗地形状		0.0055	0.0028	0.0000	-0.0027	-0.0054
		宗地面积		0.0056	0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0055
	宗地日照、通风、干湿状况			0.0059	0.0030	0.0000	-0.0029	-0.0057
	宗地临街状况			0.0056	0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0055
	宗地临街道路等级及通达性			0.0059	0.0030	0.0000	-0.0029	-0.0057
个别		土地规划限	制	0.0037	0.0019	0.0000	-0.0018	-0.0036
一	宗	地基础设施	状况	0.0061	0.0031	0.0000	-0.0030	-0.0059
凶系	j.	也上建筑物》		0.0052	0.0026	0.0000	-0.0025	-0.0050
	星	巨商服中心出	巨离	0.0086	0.0043	0.0000	-0.0042	-0.0084
	おったハ	距学	校距离	0.0110	0.0055	0.0000	-0.0054	-0.0107
	接近公用设施	距医	院距离	0.0089	0.0045	0.0000	-0.0043	-0.0086
	用设施 程度	距公园、	广场距离	0.0080	0.0040	0.0000	-0.0039	-0.0078
	仕及	距其他公	用设施距离	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0032	-0.0064
	相	邻土地利用	状况	0.0061	0.0031	0.0000	-0.0030	-0.0059
	其	他个别因素	状况	0.0092	0.0046	0.0000	-0.0045	-0.0090
		合计		0.2998	0.1503	0.0000	-0.1462	-0.2910

表 6-1 青阳县城区一级工矿、仓储用地宗地地价影响因素指标说明表

		タムムロロ も				修正因素		
		影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
	-	道路	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
	交通状况	状况	道路等级	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并 重	支路为主
		交通	便捷程度	交通极为便捷	交通比较便捷	交通状况一般	交通有所不便	交通不便
		基础设施	以 况	供电、供水保证率 高,排水通畅	供电、供水保证率较高,排水较通畅	供电、供水保证率 一般,排水状况一般	供电、供水保证率较差,排水状况较差	供电、供水保证率 差,排水状况差
区域因ま		环境区	素	污染排放能得到及 时全面处理	污染排放能得到 处理	污染排放能及时 合理疏导不对环 境产生影响	污染排放得不到 处理,但对周边环 境影响不大	污染排放无法得到 处理,并对周边环境 产生影响
素		自然条	件	地形平坦, 无淹水 现象, 自然条件好	地形较平坦,基本 无淹水现象,自然 条件较好	地形较平坦,连续 大雨后有淹水现 象,自然条件一般	地形略有起伏,大 雨后有淹水现象, 自然条件较差	地形略有起伏,常有 淹水现象,自然条件 差
		产业集界	程度	高	较高	一般	较低	低
		城市规划	小 限制	未来土地利用以工 矿用地为主	未来土地利用以 工矿、市政公用设 施用地为主	未来土地利用以 未来土地利用以 市政公用设施。住 住宅、商服用地为 宅用地为主 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
	宗地地形状况			平坦, 起伏<1米	平坦, 起伏<2米	基本平坦,起伏2 -3米	有一定起伏, 3 - 5米	起伏5米
		宗地地基	状况	好	较好	基本无不良地质 现象	有不良地质现象, 但无需特殊处理	有不良地质现象, 需 特殊处理
		宗地形	狀	矩形	近似矩形	较不规则, 但对土 地利用无影响	不规则,对土地利 用有一定影响	很不规则, 对土地利 用影响较大
		宗地面	积	面积适中,对土地 利用有利	面积较适中,对土 地利用较有利	对土地利用略有 影响	对土地利用影响 较大	面积过大、过小,对 土地利用影响大
个别		宗地利押	狀况	利用合理布局美观 新颖	利用比较合理, 布 局美观	利用相对合理,布 局整齐	利用不太合理, 布 局不太整齐	利用极不合理, 布局 凌乱
		宗地隘	外况	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
A		宗地位	置	三面临街	二面临街	一面临街	不临街	距街大于50米
		土地规戈]限制	规划用途工矿, 规 划对土地利用强度 基本无限制	规划用途工矿,规 划对土地利用强 度略有限制	规划用途工矿,规 划对土地利用强 度有一定限制	规划用途工矿,规 划对土地利用强 度限制较大	规划改变土地用途
	Ä	宗地基础资	达施条件	供电、供水保证率高,排水通畅	供电、供水保证率较高,排水较通畅	供电、供水保证率 一般,排水状况一 般	供电、供水保证率 较差,排水状况较 差	供电、供水保证率差,排水状况差
	接	区村外交通	设施程度	<500米	500-1000米	1000-1500米	1500-2000米	>2000米
	j	+他个别 因	素状况	好	较好	一般	较差	差

表 6-2 青阳县城区一级工矿用地宗地地价修正系数表

	1 17	/ m =				修正系数		
	彩	响因素		优	较优	一般	较劣	劣
	交通状	道路状	道路类型	0.0240	0.0120	0.0000	-0.0072	-0.0144
	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	况	道路等级	0.0240	0.0120	0.0000	-0.0072	-0.0144
	<i>//</i> L	交通便捷程度		0.0355	0.0178	0.0000	-0.0107	-0.0213
区域		基础设施状	况	0.0233	0.0117	0.0000	-0.0070	-0.0140
		环境因素		0.0154	0.0077	0.0000	-0.0046	-0.0092
四系		自然条件		0.0125	0.0063	0.0000	-0.0038	-0.0075
		产业集聚程	度	0.0266	0.0133	0.0000	-0.0080	-0.0160
		城市规划限	制	0.0142	0.0071	0.0000	-0.0043	-0.0085
	其	他区域因素	状况	0.0064	0.0032	0.0000	-0.0019	-0.0038
	宗地地形状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0055	-0.0109
	宗地地基状况			0.0166	0.0083	0.0000	-0.0050	-0.0100
	宗地形状			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0018	-0.0036
	宗地面积			0.0088	0.0044	0.0000	-0.0027	-0.0053
ارم ک		宗地利用状	况	0.0094	0.0047	0.0000	-0.0028	-0.0056
个别 因素		宗地临路状	况	0.0116	0.0058	0.0000	-0.0035	-0.0070
四系		宗地位置		0.0091	0.0046	0.0000	-0.0027	-0.0054
		土地规划限	制	0.0118	0.0059	0.0000	-0.0036	-0.0071
	宗	地基础设施	条件	0.0080	0.0040	0.0000	-0.0024	-0.0048
	接近	对外交通设	施程度	0.0060	0.0030	0.0000	-0.0018	-0.0036
	其	他个别因素	状况	0.0067	0.0034	0.0000	-0.0020	-0.0040
		合计		0.2941	0.1473	0.0000	-0.0885	-0.1764

表 6-3 青阳县城区一级仓储用地宗地地价修正系数表

	1 17	/ m =				修正系数		
	彩	响因素		优	较优	一般	较劣	劣
	交通状	道路状	道路类型	0.0242	0.0121	0.0000	-0.0076	-0.0151
	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	况	道路等级	0.0242	0.0121	0.0000	-0.0076	-0.0151
	<i>/</i> u	交通便捷程度		0.0358	0.0179	0.0000	-0.0112	-0.0224
区域		基础设施状	况	0.0235	0.0118	0.0000	-0.0074	-0.0147
		环境因素		0.0155	0.0078	0.0000	-0.0049	-0.0097
四系		自然条件		0.0126	0.0063	0.0000	-0.0040	-0.0079
		产业集聚程	度	0.0268	0.0134	0.0000	-0.0084	-0.0167
		城市规划限	制	0.0143	0.0072	0.0000	-0.0045	-0.0090
	其	他区域因素	状况	0.0064	0.0032	0.0000	-0.0020	-0.0040
	宗地地形状况			0.0184	0.0092	0.0000	-0.0058	-0.0115
	宗地地基状况			0.0167	0.0084	0.0000	-0.0052	-0.0104
	宗地形状			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0019	-0.0038
	宗地面积			0.0089	0.0045	0.0000	-0.0028	-0.0056
ارم ک		宗地利用状况			0.0048	0.0000	-0.0030	-0.0059
个别 因素		宗地临路状	况	0.0117	0.0059	0.0000	-0.0037	-0.0073
四系		宗地位置		0.0091	0.0046	0.0000	-0.0029	-0.0057
		土地规划限	制	0.0119	0.0060	0.0000	-0.0037	-0.0074
	宗	地基础设施	条件	0.0081	0.0041	0.0000	-0.0025	-0.0050
	接近	对外交通设	施程度	0.0060	0.0030	0.0000	-0.0019	-0.0038
	其	他个别因素	状况	0.0068	0.0034	0.0000	-0.0021	-0.0042
		合计		0.2964	0.1487	0.0000	-0.0931	-0.1852

表 6-4 青阳县城区二级工矿、仓储用地宗地地价影响因素指标说明表

		弘厶田丰				修正因素		
		影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
	交通	道路	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
	火迅	状况	道路等级	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
		交通	便捷程度	交通极为便捷	交通比较便捷	交通状况一般	交通有所不便	交通不便
	基础设施状况			供电、供水保证率 高,排水通畅	供电、供水保证率 较高,排水较通畅	供电、供水保证率 一般、排水状况一 般	供电、供水保证率 较差,排水状况较 差	供电、供水保 证率差,排水 状况差
区域因+		环境区	溸	污染排效能得到及 时全面处理	污染排放能得到处理	污染排放能及时合 理疏导不对环境产 生影响	污染排放得不到处 理,但对周边环境 影响不大	污染排放无法 得到处理,并 对周边环境产 生影响
素		自然条	<u>`</u>	地形平坦, 无淹水 现象, 自然条件好	地形较平坦,基本 无淹水现象,自然 条件较好	地形较平坦, 连续 大雨后有淹水现 象, 自然条件一般	地形略有起伏,大 雨后有淹水现象, 自然条件较差	地形略有起 伏,常有淹水 现象,自然条 件差
		产业集界	程度	高	较高	一般	较低	低
		城市规划	限制	未来土地利用以工矿用地为主	未来土地利用以工 矿、市政公用设施 用地为主	未来土地利用以市 政公用设施、住宅 用地为主	未来土地利用以住 宅、商服用地为主	未来土地利用 以其它用地为 主
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
	宗地地形状况			平坦, 起伏<1米	平坦,起伏<2米	基本平坦, 起伏2 - 3米	有一定起伏,3 - 5米	起伏5米
	宗地地基状况			好	较好	基本无不良地质现 象	有不良地质现象, 但无需特殊处理	有不良地质现 象,需特殊处 理
		宗地西	狱	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		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
别因		宗地利押	状况	利用合理布局美观 新颖	利用比较合理,布 局美观	利用相时合理,布 局整齐	利用不太合理,布 局不太整齐	利用极不合理, 布局凌乱
素		宗地隘路	外况	临交通型主干道	临混合型主干道	临生活型主干道或 交通型次干道	临生活型次干道	临支路或巷道
		宗地位	置	三面临街	二面临街	一面临街	不临街	距街大于50米
		土地规划	小 限制	规划用途工矿,规 划对土地利用强度 基本无限制	规划用途工矿,规 划对土地利用强度 略有限制	规划用途工矿,规 划对土地利用强度 有一定限制	规划用途工矿,规 划对土地利用强度 限制较大	规划改变土地 用途
	宗地基础设施条件		(社由) (社水保)正率		供电、供水保证率 较高,排水较通畅	供电、供水保证率 一般、排水状况一 般	供电、供水保证率 较差,排水状况较 差	供电、供水保 证率差,排水 状况差
	接近对外交通设施程度			<1000米	1000-1500米	1500-2000米	2000-2500米	>2500米
	其	他个别因	素状况	好	较好	一般	较差	差

表 6-5 青阳县城区二级工矿用地宗地地价修正系数表

	1 17	/ m =				修正系数		
	彩	响因素		优	较优	一般	较劣	劣
	交通状	道路状	道路类型	0.0175	0.0088	0.0000	-0.0059	-0.0117
	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	况	道路等级	0.0175	0.0088	0.0000	-0.0059	-0.0117
	<i>//</i> L	交通便捷程度		0.0259	0.0130	0.0000	-0.0087	-0.0173
区域		基础设施状	况	0.0170	0.0085	0.0000	-0.0057	-0.0113
		环境因素		0.0112	0.0056	0.0000	-0.0038	-0.0075
四系		自然条件		0.0091	0.0046	0.0000	-0.0031	-0.0061
		产业集聚程	度	0.0194	0.0097	0.0000	-0.0065	-0.0129
	城市规划限制			0.0104	0.0052	0.0000	-0.0035	-0.0069
	其他区域因素状况			0.0046	0.0023	0.0000	-0.0016	-0.0031
	宗地地形状况			0.0133	0.0067	0.0000	-0.0045	-0.0089
	宗地地基状况			0.0121	0.0061	0.0000	-0.0041	-0.0081
	宗地形状			0.0044	0.0022	0.0000	-0.0015	-0.0029
	宗地面积			0.0064	0.0032	0.0000	-0.0022	-0.0043
ارم ک		宗地利用状	况	0.0069	0.0035	0.0000	-0.0023	-0.0046
个别 因素		宗地临路状	况	0.0085	0.0043	0.0000	-0.0029	-0.0057
四系		宗地位置		0.0066	0.0033	0.0000	-0.0022	-0.0044
		土地规划限	制	0.0086	0.0043	0.0000	-0.0029	-0.0057
	宗	地基础设施	条件	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0020	-0.0039
	接近	接近对外交通设施程度			0.0022	0.0000	-0.0015	-0.0029
	其	其他个别因素状况			0.0025	0.0000	-0.0017	-0.0033
	合计				0.1077	0.0000	-0.0725	-0.1432

表 6-6 青阳县城区二级仓储用地宗地地价修正系数表

	1 17	/ m =				修正系数		
	彰	响因素		优	较优	一般	较劣	劣
	交通状	道路状	道路类型	0.0185	0.0093	0.0000	-0.0065	-0.0130
	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	况	道路等级	0.0185	0.0093	0.0000	-0.0065	-0.0130
	<i>//</i> L	交通便捷程度		0.0275	0.0138	0.0000	-0.0096	-0.0192
区域		基础设施状	况	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0063	-0.0126
因素		环境因素		0.0119	0.0060	0.0000	-0.0042	-0.0083
四系		自然条件		0.0096	0.0048	0.0000	-0.0034	-0.0067
		产业集聚程	度	0.0205	0.0103	0.0000	-0.0072	-0.0144
	城市规划限制			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0039	-0.0077
	其他区域因素状况			0.0049	0.0025	0.0000	-0.0017	-0.0034
	宗地地形状况			0.0141	0.0071	0.0000	-0.0050	-0.0099
	宗地地基状况			0.0128	0.0064	0.0000	-0.0045	-0.0090
	宗地形状			0.0046	0.0023	0.0000	-0.0016	-0.0032
	宗地面积			0.0068	0.0034	0.0000	-0.0024	-0.0048
Les A		宗地利用状	况	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0026	-0.0051
个别 因素		宗地临路状	况	0.0090	0.0045	0.0000	-0.0032	-0.0063
四系		宗地位置		0.0070	0.0035	0.0000	-0.0025	-0.0049
		土地规划限	制	0.0091	0.0046	0.0000	-0.0032	-0.0064
	宗	地基础设施	条件	0.0062	0.0031	0.0000	-0.0022	-0.0043
	接近	接近对外交通设施程度			0.0023	0.0000	-0.0016	-0.0032
	其	其他个别因素状况			0.0026	0.0000	-0.0018	-0.0036
	合计				0.1140	0.0000	-0.0799	-0.1590

表 7-1 青阳县城区一级公共管理与公共服务用地、公用设施用地 宗地地价影响因素指标说明表

	E)) / m ±				修正因素		
	万			优	较优	一般	较劣	劣
	区域。	在城市口	中的位置	处于城市繁华商服中 心	处于城市繁华商 服中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	距商业区有一 定距离
	商	服繁华	程度	客流量大, 大型批发零 售业为主	客流量较大, 中型 零售业为主	客流量一般,以中等 收入者为主	客流量较小,以中 低收入者为主	客流量较小,以 低收入者为主
	济	动人口	密度	流动人口多	流动人口较多	流动人口一般。	流动人口较少	流动人口很少
	-	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
-	交通状况	状况	道路等级	主干道为主	主干道与次干道 并重	次干道为主	次干道与支路并 重	支路为主
区域	交过		便捷程度	出行很便捷	出行比较便捷	一般	出行有所不便	出行很不方便
域 因素		基础设施	状况	供电、供水保证率高, 排水通畅	供电、供水保证率 较高,排水较通畅	供电、供水保证率一般,排水状况一般	供电、供水保证率 较差,排水状况较 差	供电、供水保证率差,排水状况 差
	公	用服务设	施状况	好	较好	一般	较差	差
		城市规划	限制	未来土地利用以公共 管理与公共服务用地 为主	未来土地利用以 商服用地为主	未来土地利用以商 服、住宅用地为主	未来土地利用以 工业、仓储为主	未来土地利用 以其它用地为 主
		环境因	素	景观设施完善环境优 美,能吸引游人, 无污 染	景观设施较完善 环境较好, 无污染	景观设施基本完善, 环境一般,基本无污 染	附近有景观设施, 轻度污染	区域没有景观。
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
	宗地地形状况			平坦, 起伏/1米	平坦, 起伏<2米	基本平坦,起伏2- 3米	有一定起伏, 3 - 5米	起伏5米
	宗地地基状况			好	较好	基本无不良地质现 象	有不良地质现象, 但无需特殊处理	有不良地质现 象, 需特殊处理
	宗地形状			矩形	近似形	较不规则, 但对土地 利用无影响	不规则,对土地利 用有一定影响	很不规则,对土 地利用影响很 大
		宗地面	积	面积适中,对土地利用	面积较适中,对土 地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响 较大	面积过大、过 小,对土地利用 影响大
个		宗地利用	状况	宗地利用状况好	宗地利用状况较 好	宗地利用状况一般	宗地利用状况较 差	宗地利用状况 差
别因素	宗	地基础设	施状况	供电、供水保证率高, 排水通畅	供电、供水保证率 较高,排水较通畅	供电、供水保证率一般,排水状况一般	供电、供水保证率 较差,排水状况较 差	供电、供水保证 率差,排水状况 差
	宗地临	街道路等	级及通达性	临生活型主干道, 道路 通达性好	临混合型主干道, 道路通达性较好	临交通型主干道或 生活型次干道,道路 通达性一般	临交通型次干道, 道路通达性较差	临支路或巷道, 道路通达性差
	F	巨商服中心	迎路	地处商服中心	距商服中心距离 <500 米	距商服中心距离 500-1000 米	距商服中心距离 1000-1500 米	距商服中心距 离>1500 米
	接	近交通设	施程度	<1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米	>2500 米
	相	邻土地利	用状况	公共管理与公共服务	商服	商住、住宅	工业、仓储	其它用地
	3:	也上建筑物	勿状况	建筑物成新度高	建筑物成新度较高	建筑物成新度一般 或没有建筑物	建筑物成新度较 低	建筑物成新度 低
	其	他个别因	素状况	好	较好	一般	较差	差

表 7-2 青阳县城区一级机关团体、文化、体育、科研、教育用地宗地 地价修正系数表

		2-2 日 も				修正系数		
	京	% 因素		优	较优	一般	较劣	劣
	区划	或在城市中的	 付位置	0.0308	0.0154	0.0000	-0.0161	-0.0322
		商服繁华程	度	0.0294	0.0147	0.0000	-0.0154	-0.0307
	流动人口密度			0.0272	0.0136	0.0000	-0.0142	-0.0283
	交强小	道路状	道路类型	0.0159	0.0080	0.0000	-0.0083	-0.0165
口山	交通状况	况	道路等级	0.0144	0.0072	0.0000	-0.0075	-0.0322 -0.0307 -0.0283
区域因素	<i>/</i> L	交通位	更捷程度	0.0196	0.0098	0.0000	-0.0103	-0.0205
山系		基础设施状	.况	0.0217	0.0109	0.0000	-0.0114	-0.0227
	公	用服务设施	.状况	0.0164	0.0082	0.0000	-0.0086	-0.0171
		城市规划限	.制	0.0106	0.0053	0.0000	-0.0056	-0.0111
	环境因素			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0045	-0.0089
	其他区域因素状况			0.0057	0.0029	0.0000	-0.0030	-0.0059
	宗地地形状况			0.0057	0.0029	0.0000	-0.0030	-0.0059
	宗地地基状况			0.0055	0.0028	0.0000	-0.0029	-0.0058
	宗地形状			0.0059	0.0030	0.0000	-0.0031	-0.0061
		宗地面积		0.0057	0.0029	0.0000	-0.0030	-0.0059
	宗地利用状况			0.0049	0.0025	0.0000	-0.0026	-0.0051
个别	宗	地基础设施	.状况	0.0076	0.0038	0.0000	-0.0040	-0.0080
因素	宗地临	街道路等级	及通达性	0.0062	0.0031	0.0000	-0.0033	-0.0065
	Ĭ.	距商服中心距	距离	0.0081	0.0041	0.0000	-0.0042	-0.0084
	接	近交通设施	,程度	0.0084	0.0042	0.0000	-0.0044	-0.0088
	相	邻土地利用	状况	0.0057	0.0029	0.0000	-0.0030	-0.0059
	}	地上建筑物状况			0.0025	0.0000	-0.0026	-0.0052
	其他个别因素状况			0.0083	0.0042	0.0000	-0.0044	-0.0087
		合 计		0.2772	0.1392	0.0000	-0.1454	-0.2892

表 7-3 青阳县城区一级医疗卫生、社会福利用地宗地地价修正系数表

	믿	公田丰				修正系数		
	京	响因素		优	较优	一般	较劣	劣
	区划	或在城市中的	 付位置	0.0334	0.0167	0.0000	-0.0139	-0.0278
		商服繁华程	度	0.0318	0.0159	0.0000	-0.0133	-0.0265
		流动人口密度			0.0147	0.0000	-0.0123	-0.0245
	交通小	道路状	道路类型	0.0172	0.0086	0.0000	-0.0072	-0.0143
区域	交通状况	况	道路等级	0.0156	0.0078	0.0000	-0.0065	-0.0130
因素	//	交通便捷程度		0.0212	0.0106	0.0000	-0.0089	-0.0177
山系		基础设施状	.况	0.0235	0.0118	0.0000	-0.0098	-0.0196
	公	用服务设施	.状况	0.0178	0.0089	0.0000	-0.0074	-0.0148
		城市规划限	.制	0.0115	0.0058	0.0000	-0.0048	-0.0096
	环境因素			0.0092	0.0046	0.0000	-0.0039	-0.0077
	其他区域因素状况			0.0061	0.0031	0.0000	-0.0026	-0.0051
	宗地地形状况			0.0061	0.0031	0.0000	-0.0026	-0.0051
	宗地地基状况			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0025	-0.0050
	宗地形状			0.0064	0.0032	0.0000	-0.0027	-0.0053
		宗地面积		0.0061	0.0031	0.0000	-0.0026	-0.0051
		宗地利用状	.况	0.0053	0.0027	0.0000	-0.0022	-0.0044
个别	宗	地基础设施	.状况	0.0083	0.0042	0.0000	-0.0035	-0.0069
因素	宗地临	街道路等级	及通达性	0.0067	0.0034	0.0000	-0.0028	-0.0056
	Ĭ.	距商服中心距	距离	0.0088	0.0044	0.0000	-0.0037	-0.0073
	接	近交通设施	.程度	0.0091	0.0046	0.0000	-0.0038	-0.0076
	相	邻土地利用	状况	0.0061	0.0031	0.0000	-0.0026	-0.0051
	}	也上建筑物》		0.0054	0.0027	0.0000	-0.0023	-0.0045
	其	他个别因素	*状况	0.0090	0.0045	0.0000	-0.0038	-0.0075
	,	合 计		0.3000	0.1505	0.0000	-0.1257	-0.2500

表 7-4 青阳县城区一级公用设施用地宗地地价修正系数表

		/ / m =				修正系数		
	京	% 一人一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一		优	较优	一般	较劣	劣
	区	域在城市中的	的位置	0.0314	0.0157	0.0000	-0.0157	-0.0314
		商服繁华程	度	0.0299	0.0150	0.0000	-0.0150	-0.0299
		流动人口密度			0.0138	0.0000	-0.0138	-0.0276
	六沼北	道路状	道路类型	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
口山	交通状况	况	道路等级	0.0147	0.0074	0.0000	-0.0074	-0.0314 -0.0299 -0.0276
区域因素	<i>//</i> L	交通便捷程度		0.0200	0.0100	0.0000	-0.0100	-0.0200
山系		基础设施状	况	0.0221	0.0111	0.0000	-0.0111	-0.0221
	公	用服务设施	状况	0.0167	0.0084	0.0000	-0.0084	-0.0167
		城市规划限	-制	0.0108	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0108
	环境因素			0.0087	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0087
	其	-他区域因素	*状况	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0058
	宗地地形状况			0.0058	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0058
	宗地地基状况			0.0056	0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0056
	宗地形状			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
		宗地面积	ζ.	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0058
		宗地利用状	况	0.0050	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0050
个别	宗	地基础设施	.	0.0078	0.0039	0.0000	-0.0039	-0.0078
因素	宗地临	;街道路等级	及通达性	0.0063	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063
	لاً	距商服中心	距离	0.0082	0.0041	0.0000	-0.0041	-0.0082
	接	近交通设施	程度	0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
	相	1邻土地利用	状况	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0058
	ŀ	也上建筑物》	 伏况	0.0051	0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0051
	其	其他个别因素状况			0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
		合 计		0.2823	0.1416	0.0000	-0.1416	-0.2823

表 8-1 青阳县城区二级公共管理与公共服务用地、公用设施用地 宗地地价影响因素指标说明表

	E)) / m =				修正因素				
		参加因素		优	较优	一般	较劣	劣		
	区域。	在城市口	中的位置	处于城市繁华商服中 心	处于城市繁华商 服中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	距商业区有一 定距离		
	彦	服繁华	程度	客流量大, 大型批发零 售业为主	客流量较大, 中型 零售业为主	客流量—般,以中等 收入者为主	客流量较小,以中 低收入者为主	客流量较小,以 低收入者为主		
	济	动人口	密度	流动人口多	流动人口较多	流动人口一般。	流动人口较少	流动人口很少		
	一口	道路类型		清政		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
1	交通状况	状况	道路等级	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并 重	支路为主		
区 域	交通		便捷程度	出行很便捷	出行比较便捷	一般	出行有所不便	出行很不方便		
域 因素		基础设施	状况	供电、供水保证率高, 排水通畅	供电、供水保证率 较高,排水较通畅	供电、供水保证率一般、排水状况一般	供电、供水保证率较差,排水状况较差	供电、供水保证 率差,排水状况 差		
	公	用服务设	施状况	好	较好	一般	较差	差		
		城市规划	限制	未来土地利用以公共 管理与公共服务用地 为主	未来土地利用以商服用地为主	未来土地利用以商 服、住宅用地为主	未来土地利用以工业、仓储为主	未来土地利用 以其它用地为 主		
		环境因	素	景观设施完善环境优 美,能吸引游人,无污 染	景观设施较完善 环境较好, 无污染	景观没施基本完善, 环境一般,基本无污 染	附近有景观设施。 轻度污染	区域没有景观。		
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差		
	宗地地形状况			平坦, 起伏<1米	平坦, 起伏<2米	基本平坦,起伏2- 3米	有一定起伏, 3 - 5米	起伏5米		
	宗地地基状况			好	较好	基本无不良地质现 象	有不良地质现象, 但无需特殊处理	有不良地质现 象, 需特殊处理		
		宗地形	状	矩形	近似形	较不规则, 但对土地 利用无影响	不规则,对土地利 用有一定影响	很不规则,对土 地利用影响很 大		
		宗地面	积	面积适中,对土地利用	面积较适中,对土 地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响 较大	面积过大、过 小,对土地利用 影响大		
个		宗地利用	状况	宗地利用状况好	宗地利用状况较 好	宗地利用状况一般	宗地利用状况较 差	宗地利用状况 差		
别因素	宗	地基础设	施状况	供电、供水保证率高,排水通畅	供电、供水保证率 较高,排水较通畅	供电、供水保证率一般,排水状况一般	供电、供水保证率 较差,排水状况较 差	供电、供水保证 率差,排水状况 差		
	宗地临	街道路等	级及通达性	临生活型主干道, 道路 通达性好	临混合型主干道, 道路通达性较好	临交通型主干道或 生活型次干道,道路 通达性一般	临交通型次干道, 道路通达性较差	临支路或巷道, 道路通达性差		
	Į.	巨商服中心	~距离	距商服中心距离 <500 米	距商服中心距离 500-1000 米	距商服中心距离 1000-1500 米	距商服中心距离 1500-2000 米	距商服中心距 离>2000 米		
	接	近交通设	施程度	<1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米	>2500 米		
	框	邻土地利	用状况	公共管理与公共服务	商服	商住 住宅	工业、仓储	其它用地		
	±			建筑物成新度高	建筑物成新度较 建筑物成新度- 高 或没有建筑物		建筑物成新度较 低	建筑物成新度 低		
	其	他个别因	素状况	好	较好	一般	较差	差		

表 8-2 青阳县城区二级机关团体、文化、体育、科研、教育用地宗地 地价修正系数表

		√-ム田 ま				修正系数		
	京	% 何因素		优	较优	一般	较劣	劣
	区	域在城市中的	的位置	0.0288	0.0144	0.0000	-0.0154	-0.0307
		商服繁华程	度	0.0274	0.0137	0.0000	-0.0146	-0.0292
	流动人口密度			0.0253	0.0127	0.0000	-0.0135	-0.0270
	숙교 바	道路状	道路类型	0.0148	0.0074	0.0000	-0.0079	-0.0158
口山	交通状况	况	道路等级	0.0134	0.0067	0.0000	-0.0072	-0.0307 -0.0292 -0.0270
区域因素	<i>//</i> L	交通便捷程度		0.0183	0.0092	0.0000	-0.0098	-0.0195
山系		基础设施状	况	0.0203	0.0102	0.0000	-0.0108	-0.0216
	公	用服务设施	.	0.0153	0.0077	0.0000	-0.0082	-0.0163
		城市规划限	-制	0.0099	0.0050	0.0000	-0.0053	-0.0106
		环境因素			0.0040	0.0000	-0.0043	-0.0085
	其他区域因素状况			0.0053	0.0027	0.0000	-0.0028	-0.0056
	宗地地形状况			0.0053	0.0027	0.0000	-0.0028	-0.0056
	宗地地基状况			0.0052	0.0026	0.0000	-0.0028	-0.0055
	宗地形状			0.0055	0.0028	0.0000	-0.0029	-0.0058
		宗地面积	ξ.	0.0053	0.0027	0.0000	-0.0028	-0.0056
	宗地利用状况			0.0046	0.0023	0.0000	-0.0025	-0.0049
个别	宗	地基础设施	状况	0.0071	0.0036	0.0000	-0.0038	-0.0076
因素	宗地临	街道路等级	及通达性	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0031	-0.0062
	لَا	距商服中心距	距离	0.0076	0.0038	0.0000	-0.0041	-0.0081
	接	近交通设施	程度	0.0079	0.0040	0.0000	-0.0042	-0.0084
	相	1邻土地利用	状况	0.0053	0.0027	0.0000	-0.0028	-0.0056
	ł	地上建筑物状况			0.0024	0.0000	-0.0025	-0.0050
	其他个别因素状况			0.0078	0.0039	0.0000	-0.0042	-0.0083
		合 计		0.2589	0.1301	0.0000	-0.1383	-0.2757

表 8-3 青阳县城区二级医疗卫生、社会福利用地宗地地价修正系数表

	믿	公田丰				修正系数		
	京	响因素		优	较优	一般	较劣	劣
	区划	或在城市中的	 付位置	0.0303	0.0152	0.0000	-0.0142	-0.0283
		商服繁华程	度	0.0289	0.0145	0.0000	-0.0135	-0.0270
		流动人口密	度	0.0267	0.0134	0.0000	-0.0125	-0.0249
	交通小	道路状	道路类型	0.0156	0.0078	0.0000	-0.0073	-0.0146
区域	交通状况	况	道路等级	0.0142	0.0071	0.0000	-0.0066	-0.0132
区域 因素	//	交通便捷程度		0.0193	0.0097	0.0000	-0.0090	-0.0180
山系		基础设施状	.况	0.0214	0.0107	0.0000	-0.0100	-0.0200
	公	用服务设施	.状况	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0076	-0.0151
		城市规划限	.制	0.0105	0.0053	0.0000	-0.0049	-0.0098
	环境因素			0.0084	0.0042	0.0000	-0.0039	-0.0078
	其他区域因素状况			0.0056	0.0028	0.0000	-0.0026	-0.0052
	宗地地形状况			0.0056	0.0028	0.0000	-0.0026	-0.0052
	宗地地基状况			0.0055	0.0028	0.0000	-0.0026	-0.0051
	宗地形状			0.0058	0.0029	0.0000	-0.0027	-0.0054
		宗地面积		0.0056	0.0028	0.0000	-0.0026	-0.0052
		宗地利用状	.况	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0023	-0.0045
个别	宗	地基础设施	.状况	0.0075	0.0038	0.0000	-0.0035	-0.0070
因素	宗地临	街道路等级	及通达性	0.0061	0.0031	0.0000	-0.0029	-0.0057
	Ĭ	距商服中心路	距离	0.0080	0.0040	0.0000	-0.0037	-0.0074
	接	近交通设施	,程度	0.0083	0.0042	0.0000	-0.0039	-0.0077
	相	邻土地利用	状况	0.0056	0.0028	0.0000	-0.0026	-0.0052
	· ·	也上建筑物料	· 大况	0.0049	0.0025	0.0000	-0.0023	-0.0046
	其	他个别因素	状况	0.0082	0.0041	0.0000	-0.0038	-0.0076
		合 计		0.2729	0.1370	0.0000	-0.1276	-0.2545

表 8-4 青阳县城区二级公用设施用地宗地地价修正系数表

	9	/ / m =				修正系数		
	京	% 一人一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一		优	较优	一般	较劣	劣
	区	域在城市中的	的位置	0.0318	0.0159	0.0000	-0.0100	-0.0199
		商服繁华程	度	0.0303	0.0152	0.0000	-0.0095	-0.0189
		流动人口密度			0.0140	0.0000	-0.0088	-0.0175
	交强小	道路状	道路类型	0.0163	0.0082	0.0000	-0.0051	-0.0102
口山	交通状况	况	道路等级	0.0149	0.0075	0.0000	-0.0047	-0.0199 -0.0189 -0.0175
区域因素	<i>/</i> L	交通便捷程度		0.0202	0.0101	0.0000	-0.0063	-0.0126
山系		基础设施状	况	0.0224	0.0112	0.0000	-0.0070	-0.0140
	公	用服务设施	状况	0.0169	0.0085	0.0000	-0.0053	-0.0106
		城市规划限	.制	0.0110	0.0055	0.0000	-0.0035	-0.0069
	环境因素			0.0088	0.0044	0.0000	-0.0028	-0.0055
	其	-他区域因素	*状况	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0018	-0.0036
	宗地地形状况			0.0058	0.0029	0.0000	-0.0018	-0.0036
	宗地地基状况			0.0057	0.0029	0.0000	-0.0018	-0.0036
	宗地形状			0.0061	0.0031	0.0000	-0.0019	-0.0038
		宗地面积	ζ.	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0018	-0.0036
		宗地利用状	况	0.0050	0.0025	0.0000	-0.0016	-0.0031
个别	宗	地基础设施	状况	0.0079	0.0040	0.0000	-0.0025	-0.0049
因素	宗地临	街道路等级	及通达性	0.0064	0.0032	0.0000	-0.0020	-0.0040
	لَا	距商服中心	距离	0.0083	0.0042	0.0000	-0.0026	-0.0052
	接	近交通设施	程度	0.0087	0.0044	0.0000	-0.0027	-0.0054
	相	1邻土地利用	状况	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0018	-0.0036
	f	地上建筑物状况			0.0026	0.0000	-0.0016	-0.0032
	其	其他个别因素状况			0.0043	0.0000	-0.0027	-0.0054
		合 计		0.2856	0.1433	0.0000	-0.0896	-0.1784

表 9-1 青阳县城区三级公共管理与公共服务用地、公用设施用地 宗地地价影响因素指标说明表

	E)) / m ±				修正因素		
	万			优	较优	一般	较劣	劣
	区域。	在城市口	中的位置	处于城市繁华商服中 心	处于城市繁华商 服中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	距商业区有一 定距离
	商	服繁华	程度	客流量大, 大型批发零 售业为主	客流量较大, 中型 零售业为主	客流量一般,以中等 收入者为主	客流量较小,以中 低收入者为主	客流量较小,以 低收入者为主
	济	动人口	密度	流动人口多	流动人口较多	流动人口一般。	流动人口较少	流动人口很少
	-	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
-	交通状况	状况	道路等级	主干道为主	主干道与次干道 并重	次干道为主	次干道与支路并 重	支路为主
区域	交过		便捷程度	出行很便捷	出行比较便捷	一般	出行有所不便	出行很不方便
域 因素		基础设施	状况	供电、供水保证率高, 排水通畅	供电、供水保证率 较高,排水较通畅	供电、供水保证率一般,排水状况一般	供电、供水保证率 较差,排水状况较 差	供电、供水保证率差,排水状况 差
	公	用服务设	施状况	好	较好	一般	较差	差
		城市规划	限制	未来土地利用以公共 管理与公共服务用地 为主	未来土地利用以 商服用地为主	未来土地利用以商 服、住宅用地为主	未来土地利用以 工业、仓储为主	未来土地利用 以其它用地为 主
		环境因	素	景观设施完善环境优 美,能吸引游人, 无污 染	景观设施较完善 环境较好, 无污染	景观设施基本完善, 环境一般,基本无污 染	附近有景观设施, 轻度污染	区域没有景观。
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
	宗地地形状况			平坦, 起伏/1米	平坦, 起伏<2米	基本平坦,起伏2- 3米	有一定起伏, 3 - 5米	起伏5米
	宗地地基状况			好	较好	基本无不良地质现 象	有不良地质现象, 但无需特殊处理	有不良地质现 象, 需特殊处理
	宗地形状			矩形	近似形	较不规则, 但对土地 利用无影响	不规则,对土地利 用有一定影响	很不规则,对土 地利用影响很 大
		宗地面	积	面积适中,对土地利用	面积较适中,对土 地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响 较大	面积过大、过 小,对土地利用 影响大
个		宗地利用	状况	宗地利用状况好	宗地利用状况较 好	宗地利用状况一般	宗地利用状况较 差	宗地利用状况 差
别因素	宗	地基础设	施状况	供电、供水保证率高, 排水通畅	供电、供水保证率 较高,排水较通畅	供电、供水保证率一般,排水状况一般	供电、供水保证率 较差,排水状况较 差	供电、供水保证 率差,排水状况 差
	宗地临	街道路等	级及通达性	临生活型主干道, 道路 通达性好	临混合型主干道, 道路通达性较好	临交通型主干道或 生活型次干道,道路 通达性一般	临交通型次干道, 道路通达性较差	临支路或巷道, 道路通达性差
	F	巨商服中心	迎路	地处商服中心	距商服中心距离 <500 米	距商服中心距离 500-1000 米	距商服中心距离 1000-1500 米	距商服中心距 离>1500 米
	接	近交通设	施程度	<1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米	>2500 米
	相	邻土地利	用状况	公共管理与公共服务	商服	商住、住宅	工业、仓储	其它用地
	3:	也上建筑物	勿状况	建筑物成新度高	建筑物成新度较高	建筑物成新度一般 或没有建筑物	建筑物成新度较 低	建筑物成新度 低
	其	他个别因	素状况	好	较好	一般	较差	差

表 9-2 青阳县城区三级机关团体、文化、体育、科研、教育用地宗地 地价修正系数表

影响因素			修正系数					
			优	较优	一般	较劣	劣	
	区域在城市中的位置			0.0309	0.0155	0.0000	-0.0155	-0.0309
	商服繁华程度			0.0294	0.0147	0.0000	-0.0147	-0.0294
	流动人口密度			0.0272	0.0136	0.0000	-0.0136	-0.0272
	交通状况	道路状	道路类型	0.0159	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0159
口山		况	道路等级	0.0144	0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0144
区域因素		交通便捷程度		0.0197	0.0099	0.0000	-0.0099	-0.0197
	基础设施状况			0.0218	0.0109	0.0000	-0.0109	-0.0218
	公用服务设施状况			0.0164	0.0082	0.0000	-0.0082	-0.0164
	城市规划限制			0.0107	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107
	环境因素			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
	其他区域因素状况			0.0057	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0057
	宗地地形状况			0.0057	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0057
	宗地地基状况			0.0056	0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0056
	宗地形状			0.0059	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0059
	宗地面积			0.0057	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0057
	宗地利用状况			0.0049	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0049
个别	个别 宗地基础设施状况		.状况	0.0077	0.0039	0.0000	-0.0039	-0.0077
因素	宗地临街道路等级及通达性			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	距商服中心距离			0.0081	0.0041	0.0000	-0.0041	-0.0081
	接近交通设施程度			0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
	相邻土地利用状况			0.0057	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0057
	地上建筑物状况			0.0050	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0050
	其他个别因素状况			0.0083	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0083
	合 计				0.1396	0.0000	-0.1396	-0.2779

表 9-3 青阳县城区三级医疗卫生、社会福利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	
	区域在城市中的位置			0.0323	0.0162	0.0000	-0.0153	-0.0305
	商服繁华程度			0.0308	0.0154	0.0000	-0.0146	-0.0291
	流动人口密度			0.0285	0.0143	0.0000	-0.0135	-0.0269
	交通状况	道路状	道路类型	0.0166	0.0083	0.0000	-0.0079	-0.0157
口山		况	道路等级	0.0151	0.0076	0.0000	-0.0072	-0.0143
区域因素		交通便捷程度		0.0206	0.0103	0.0000	-0.0097	-0.0194
	基础设施状况			0.0228	0.0114	0.0000	-0.0108	-0.0215
	公用服务设施状况			0.0172	0.0086	0.0000	-0.0081	-0.0162
	城市规划限制			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0053	-0.0105
	环境因素			0.0089	0.0045	0.0000	-0.0042	-0.0084
	其他区域因素状况			0.0059	0.0030	0.0000	-0.0028	-0.0056
	宗地地形状况			0.0059	0.0030	0.0000	-0.0028	-0.0056
	宗地地基状况			0.0058	0.0029	0.0000	-0.0028	-0.0055
	宗地形状			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0029	-0.0058
	宗地面积			0.0059	0.0030	0.0000	-0.0028	-0.0056
	宗地利用状况			0.0051	0.0026	0.0000	-0.0024	-0.0048
个别	宗地基础设施状况			0.0080	0.0040	0.0000	-0.0038	-0.0076
因素	宗地临街道路等级及通达性			0.0065	0.0033	0.0000	-0.0031	-0.0061
	距商服中心距离			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0040	-0.0080
	接近交通设施程度			0.0088	0.0044	0.0000	-0.0042	-0.0083
	相邻土地利用状况			0.0059	0.0030	0.0000	-0.0028	-0.0056
	地上建筑物状况			0.0052	0.0026	0.0000	-0.0025	-0.0049
	其他个别因素状况			0.0087	0.0044	0.0000	-0.0041	-0.0082
	合 计				0.1458	0.0000	-0.1376	-0.2741

表 9-4 青阳县城区三级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	
	区域在城市中的位置			0.0242	0.0121	0.0000	-0.0145	-0.0290
	商服繁华程度			0.0230	0.0115	0.0000	-0.0139	-0.0277
	流动人口密度			0.0213	0.0107	0.0000	-0.0128	-0.0256
	交通状况	道路状	道路类型	0.0124	0.0062	0.0000	-0.0075	-0.0149
口山		况	道路等级	0.0113	0.0057	0.0000	-0.0068	-0.0136
区域因素		交通便捷程度		0.0154	0.0077	0.0000	-0.0093	-0.0185
	基础设施状况			0.0170	0.0085	0.0000	-0.0103	-0.0205
	公用服务设施状况			0.0129	0.0065	0.0000	-0.0077	-0.0154
	城市规划限制			0.0083	0.0042	0.0000	-0.0050	-0.0100
	环境因素			0.0067	0.0034	0.0000	-0.0040	-0.0080
	其他区域因素状况			0.0044	0.0022	0.0000	-0.0027	-0.0053
	宗地地形状况			0.0044	0.0022	0.0000	-0.0027	-0.0053
	宗地地基状况			0.0043	0.0022	0.0000	-0.0026	-0.0052
	宗地形状			0.0046	0.0023	0.0000	-0.0028	-0.0055
	宗地面积			0.0044	0.0022	0.0000	-0.0027	-0.0053
	宗地利用状况			0.0038	0.0019	0.0000	-0.0023	-0.0046
个别	宗地基础设施状况			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0036	-0.0072
因素	宗地临街道路等级及通达性			0.0049	0.0025	0.0000	-0.0029	-0.0058
	距商服中心距离			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0038	-0.0076
	接近交通设施程度			0.0066	0.0033	0.0000	-0.0040	-0.0079
	相邻土地利用状况			0.0044	0.0022	0.0000	-0.0027	-0.0053
	地上建筑物状况			0.0039	0.0020	0.0000	-0.0024	-0.0047
	其他个别因素状况			0.0065	0.0033	0.0000	-0.0039	-0.0078
	合 计				0.1090	0.0000	-0.1309	-0.2607