

附件 2:

# 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

影响因素			修正因素				
			优	较优	一般	较差	劣
区域因素	区域在城市中的位置		处于城市繁华商服中心	处于城市繁华商服中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	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	流动人口一般	流动人口较少	流动人口很少
	交通状况	道路状况	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主	生活型与交通型并重	交通型为主
		道路等级	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
		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
	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		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，以低收入者为主	客流量较小，以低收入者为主
	城市规划限制		未来土地利用以商服用地为主	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
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个别因素	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
	临街状况	宽深比	>10	08-10	06-08	04-06	<04
		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		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
	接近交通设施程度	距汽车站距离	<1500米	1500-2000米	2000-2500米	2500-2800米	>2800米
		距高速公路出入口距离	<3000米	3000-3300米	3300-3500米	3500-3800米	>3800米
		距公交站点距离	<100米	100-200米	200-300米	300-400米	>400米
	相邻土地利用状况		商服	商住	住宅	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
	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**

影响因素				修正系数				
				优	较优	一般	较差	劣
区域因素	区域在城市中的位置			0.0301	0.0151	0.0000	-0.0163	-0.0326
	流动人口密度			0.0240	0.0120	0.0000	-0.0130	-0.0260
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0127	0.0064	0.0000	-0.0069	-0.0137
		况	道路等级	0.0110	0.0055	0.0000	-0.0060	-0.0119
		交通便捷程度		0.0218	0.0109	0.0000	-0.0118	-0.0236
	基础设施状况			0.0184	0.0092	0.0000	-0.0100	-0.0199
	公用服务设施状况			0.0146	0.0073	0.0000	-0.0079	-0.0158
	商服繁华程度			0.0175	0.0088	0.0000	-0.0095	-0.0190
	城市规划限制			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
个别因素	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
	临街状况	宽深比		0.0052	0.0026	0.0000	-0.0028	-0.0056
		几面临街		0.0048	0.0024	0.0000	-0.0026	-0.0052
	距商服中心距离			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0038	-0.0076
	接近交通设施程度	距汽车站距离		0.0047	0.0024	0.0000	-0.0026	-0.0051
		距高速公路出入口距离		0.0049	0.0025	0.0000	-0.0027	-0.0053
		距公交站点距离		0.0050	0.0025	0.0000	-0.0028	-0.0055
	相邻土地利用状况			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
	地上建筑物状况			0.0038	0.0019	0.0000	-0.0021	-0.0041
	其他个别因素状况			0.0116	0.0058	0.0000	-0.0063	-0.0126
	合计				0.2739	0.1375	0.0000	-0.1488

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

影响因素				修正系数				
				优	较优	一般	较差	劣
区域因素	区域在城市中的位置			0.0321	0.0161	0.0000	-0.0161	-0.0321
	流动人口密度			0.0256	0.0128	0.0000	-0.0128	-0.0256
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0135	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0135
			道路等级	0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
		交通便捷程度		0.0232	0.0116	0.0000	-0.0116	-0.0232
	基础设施状况			0.0196	0.0098	0.0000	-0.0098	-0.0196
	公用服务设施状况			0.0155	0.0078	0.0000	-0.0078	-0.0155
	商服繁华程度			0.0187	0.0094	0.0000	-0.0094	-0.0187
	城市规划限制			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
个别因素	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
	临街状况	宽深比		0.0055	0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0055
		几面临街		0.0051	0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0051
	距商服中心距离			0.0075	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0075
	接近交通设施程度	距汽车站距离		0.0050	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0050
		距高速公路出入口距离		0.0053	0.0027	0.0000	-0.0027	-0.0053
		距公交站点距离		0.0054	0.0027	0.0000	-0.0027	-0.0054
	相邻土地利用状况			0.0035	0.0018	0.0000	-0.0018	-0.0035
	土地规划限制			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
	其他个别因素状况			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	合计				0.2920	0.1467	0.0000	-0.1467

**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**

影响因素				修正系数					
				优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	区域在城市中的位置			0.0319	0.0160	0.0000	-0.0157	-0.0314	
	流动人口密度			0.0254	0.0127	0.0000	-0.0125	-0.0250	
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0135	0.0068	0.0000	-0.0067	-0.0133	
			道路等级	0.0116	0.0058	0.0000	-0.0057	-0.0114	
		交通便捷程度		0.0231	0.0116	0.0000	-0.0114	-0.0227	
	基础设施状况			0.0195	0.0098	0.0000	-0.0096	-0.0192	
	公用服务设施状况			0.0154	0.0077	0.0000	-0.0076	-0.0152	
	商服繁华程度			0.0186	0.0093	0.0000	-0.0092	-0.0183	
	城市规划限制			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	
个别因素	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	
	临街状况	宽深比		0.0055	0.0028	0.0000	-0.0027	-0.0054	
		几面临街		0.0051	0.0026	0.0000	-0.0025	-0.0050	
	距商服中心距离			0.0074	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0073	
	接近交通设施程度	距汽车站距离		0.0050	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0049	
		距高速公路出入口距离		0.0052	0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0051	
		距公交站点距离		0.0053	0.0027	0.0000	-0.0027	-0.0053	
	相邻土地利用状况			0.0035	0.0018	0.0000	-0.0017	-0.0034	
	土地规划限制			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	
	其他个别因素状况			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

影响因素				修正系数				
				优	较优	一般	较差	劣
区域因素	区域在城市中的位置			0.0310	0.0155	0.0000	-0.0163	-0.0326
	流动人口密度			0.0247	0.0124	0.0000	-0.0130	-0.0260
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0131	0.0066	0.0000	-0.0069	-0.0138
			道路等级	0.0113	0.0057	0.0000	-0.0060	-0.0119
		交通便捷程度		0.0224	0.0112	0.0000	-0.0118	-0.0236
	基础设施状况			0.0189	0.0095	0.0000	-0.0100	-0.0199
	公用服务设施状况			0.0150	0.0075	0.0000	-0.0079	-0.0158
	商服繁华程度			0.0180	0.0090	0.0000	-0.0095	-0.0190
	城市规划限制			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
个别因素	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			0.0057	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
	临街状况	宽深比		0.0053	0.0027	0.0000	-0.0028	-0.0056
		几面临街		0.0050	0.0025	0.0000	-0.0026	-0.0052
	距商服中心距离			0.0072	0.0036	0.0000	-0.0038	-0.0076
	接近交通设施程度	距汽车站距离		0.0048	0.0024	0.0000	-0.0026	-0.0051
		距高速公路出入口距离		0.0051	0.0026	0.0000	-0.0027	-0.0053
		距公交站点距离		0.0052	0.0026	0.0000	-0.0028	-0.0055
	相邻土地利用状况			0.0034	0.0017	0.0000	-0.0018	-0.0036
	土地规划限制			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
	其他个别因素状况			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0063	-0.0126
	合计				0.2815	0.1415	0.0000	-0.1489

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

影响因素				修正系数				
				优	较优	一般	较差	劣
区域因素	区域在城市中的位置			0.0304	0.0152	0.0000	-0.0149	-0.0298
	流动人口密度			0.0242	0.0121	0.0000	-0.0119	-0.0237
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0063	-0.0126
			道路等级	0.0110	0.0055	0.0000	-0.0054	-0.0108
		交通便捷程度		0.0220	0.0110	0.0000	-0.0108	-0.0216
	基础设施状况			0.0186	0.0093	0.0000	-0.0091	-0.0182
	公用服务设施状况			0.0147	0.0074	0.0000	-0.0072	-0.0144
	商服繁华程度			0.0177	0.0089	0.0000	-0.0087	-0.0173
	城市规划限制			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
个别因素	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
	宗地基础设施状况			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
	临街状况	宽深比		0.0052	0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0051
		几面临街		0.0049	0.0025	0.0000	-0.0024	-0.0048
	距商服中心距离			0.0071	0.0036	0.0000	-0.0035	-0.0069
	接近交通设施程度	距汽车站距离		0.0047	0.0024	0.0000	-0.0024	-0.0047
		距高速公路出入口距离		0.0050	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0049
		距公交站点距离		0.0051	0.0026	0.0000	-0.0025	-0.0050
	相邻土地利用状况			0.0033	0.0017	0.0000	-0.0017	-0.0033
	土地规划限制			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
	其他个别因素状况			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0058	-0.0115
	合计				0.2762	0.1387	0.0000	-0.1363

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

影响因素			修正因素				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置		处于城市繁华商服中心	处于城市繁华商服中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	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
	交通状况	道路类型	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主	生活型与交通型并重	交通型为主
		道路等级	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
		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
	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		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, 以低收入者为主	客流量较小, 以低收入者为主
	城市规划限制		未来土地利用以商服用地为主	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, 污染较严重
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地地形状况		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
	临街状况	宽深比	>1.0	0.8-1.0	0.6-0.8	0.4-0.6	<0.4
		几面临街	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<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
	接近交通设施程度	距汽车站距离	<1500米	1500-2000米	2000-2500米	2500-3000米	>3000米
		距高速公路出入口距离	<2500米	2500-3000米	3000-3500米	3500-4000米	>4000米
		距公交站点距离	<100米	100-200米	200-300米	300-500米	>500米
	相邻土地利用状况		商服	商住	住宅	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
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差



**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**

影响因素				修正系数				
				优	较优	一般	较差	劣
区域因素	区域在城市中的位置			0.0306	0.0153	0.0000	-0.0153	-0.0306
	流动人口密度			0.0243	0.0122	0.0000	-0.0122	-0.0243
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129
			道路等级	0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
		交通便捷程度		0.0221	0.0111	0.0000	-0.0111	-0.0221
	基础设施状况			0.0187	0.0094	0.0000	-0.0094	-0.0187
	公用服务设施状况			0.0148	0.0074	0.0000	-0.0074	-0.0148
	商服繁华程度			0.0178	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0178
	城市规划限制			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
个别因素	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
	临街状况	宽深比		0.0052	0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0052
		几面临街		0.0049	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0049
	距商服中心距离			0.0071	0.0036	0.0000	-0.0036	-0.0071
	接近交通设施程度	距汽车站距离		0.0048	0.0024	0.0000	-0.0024	-0.0048
		距高速公路出入口距离		0.0050	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0050
		距公交站点距离		0.0051	0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0051
	相邻土地利用状况			0.0033	0.0017	0.0000	-0.0017	-0.0033
	土地规划限制			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
	其他个别因素状况			0.0118	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0118
	合计				0.2778	0.1397	0.0000	-0.1397

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

影响因素				修正系数				
				优	较优	一般	较差	劣
区域因素	区域在城市中的位置			0.0310	0.0155	0.0000	-0.0145	-0.0289
	流动人口密度			0.0247	0.0124	0.0000	-0.0115	-0.0230
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0131	0.0066	0.0000	-0.0061	-0.0122
			道路等级	0.0113	0.0057	0.0000	-0.0053	-0.0105
		交通便捷程度		0.0225	0.0113	0.0000	-0.0105	-0.0209
	基础设施状况			0.0190	0.0095	0.0000	-0.0089	-0.0177
	公用服务设施状况			0.0150	0.0075	0.0000	-0.0070	-0.0140
	商服繁华程度			0.0181	0.0091	0.0000	-0.0084	-0.0168
	城市规划限制			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
个别因素	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
	宗地临街道路等级及通达性			0.0074	0.0037	0.0000	-0.0035	-0.0069
	临街状况	宽深比		0.0053	0.0027	0.0000	-0.0025	-0.0049
		几面临街		0.0050	0.0025	0.0000	-0.0023	-0.0046
	距商服中心距离			0.0072	0.0036	0.0000	-0.0034	-0.0067
	接近交通设施程度	距汽车站距离		0.0049	0.0025	0.0000	-0.0023	-0.0045
		距高速公路出入口距离		0.0051	0.0026	0.0000	-0.0024	-0.0047
		距公交站点距离		0.0052	0.0026	0.0000	-0.0024	-0.0048
	相邻土地利用状况			0.0034	0.0017	0.0000	-0.0016	-0.0032
	土地规划限制			0.0035	0.0018	0.0000	-0.0017	-0.0033
	地上建筑物状况			0.0039	0.0020	0.0000	-0.0019	-0.0037
	其他个别因素状况			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0056	-0.0111
	合计				0.2824	0.1418	0.0000	-0.1320

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

影响因素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置			0.0312	0.0156	0.0000	-0.0160	-0.0320
	流动人口密度			0.0249	0.0125	0.0000	-0.0128	-0.0255
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0132	0.0066	0.0000	-0.0068	-0.0135
			道路等级	0.0113	0.0057	0.0000	-0.0058	-0.0116
		交通便捷程度		0.0226	0.0113	0.0000	-0.0116	-0.0231
	基础设施状况			0.0191	0.0096	0.0000	-0.0098	-0.0195
	公用服务设施状况			0.0151	0.0076	0.0000	-0.0078	-0.0155
	商服繁华程度			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0093	-0.0186
	城市规划限制			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
	个别因素	宗地地形状况			0.0074	0.0037	0.0000	-0.0038
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	
宗地临街道路等级及通达性			0.0075	0.0038	0.0000	-0.0039	-0.0077	
临街状况		宽深比		0.0053	0.0027	0.0000	-0.0028	-0.0055
		几面临街		0.0050	0.0025	0.0000	-0.0026	-0.0051
距商服中心距离			0.0073	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074	
接近交通设施程度		距汽车站距离		0.0049	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0050
		距高速公路出入口距离		0.0051	0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0052
		距公交站点距离		0.0052	0.0026	0.0000	-0.0027	-0.0054
相邻土地利用状况			0.0034	0.0017	0.0000	-0.0018	-0.0035	
土地规划限制			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	
其他个别因素状况			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

影响因素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置			0.0327	0.0164	0.0000	-0.0160	-0.0319
	流动人口密度			0.0261	0.0131	0.0000	-0.0127	-0.0254
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0138	0.0069	0.0000	-0.0068	-0.0135
			道路等级	0.0119	0.0060	0.0000	-0.0058	-0.0116
		交通便捷程度		0.0237	0.0119	0.0000	-0.0116	-0.0231
	基础设施状况			0.0200	0.0100	0.0000	-0.0098	-0.0195
	公用服务设施状况			0.0158	0.0079	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0191	0.0096	0.0000	-0.0093	-0.0186
	城市规划限制			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
个别因素	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
	宗地临街道路等级及通达性			0.0079	0.0040	0.0000	-0.0039	-0.0077
	临街状况	宽深比		0.0056	0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0055
		几面临街		0.0052	0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0051
	距商服中心距离			0.0076	0.0038	0.0000	-0.0037	-0.0074
	接近交通设施程度	距汽车站距离		0.0051	0.0026	0.0000	-0.0025	-0.0050
		距高速公路出入口距离		0.0054	0.0027	0.0000	-0.0026	-0.0052
		距公交站点距离		0.0055	0.0028	0.0000	-0.0027	-0.0053
	相邻土地利用状况			0.0036	0.0018	0.0000	-0.0018	-0.0035
	土地规划限制			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
	其他个别因素状况			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

影响因素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置			0.0329	0.0165	0.0000	-0.0160	-0.0320
	流动人口密度			0.0262	0.0131	0.0000	-0.0128	-0.0255
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0139	0.0070	0.0000	-0.0068	-0.0135
			道路等级	0.0120	0.0060	0.0000	-0.0059	-0.0117
		交通便捷程度		0.0238	0.0119	0.0000	-0.0116	-0.0232
	基础设施状况			0.0201	0.0101	0.0000	-0.0098	-0.0196
	公用服务设施状况			0.0159	0.0080	0.0000	-0.0078	-0.0155
	商服繁华程度			0.0191	0.0096	0.0000	-0.0093	-0.0186
	城市规划限制			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
个别因素	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
	宗地临街道路等级及通达性			0.0079	0.0040	0.0000	-0.0039	-0.0077
	临街状况	宽深比		0.0056	0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0055
		几面临街		0.0053	0.0027	0.0000	-0.0026	-0.0051
	距商服中心距离			0.0077	0.0039	0.0000	-0.0038	-0.0075
	接近交通设施程度	距汽车站距离		0.0051	0.0026	0.0000	-0.0025	-0.0050
		距高速公路出入口距离		0.0054	0.0027	0.0000	-0.0026	-0.0052
		距公交站点距离		0.0055	0.0028	0.0000	-0.0027	-0.0054
	相邻土地利用状况			0.0036	0.0018	0.0000	-0.0018	-0.0035
	土地规划限制			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
	其他个别因素状况			0.0127	0.0064	0.0000	-0.0062	-0.0124
	合计				0.2991	0.1504	0.0000	-0.1464

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

影响因素			修正因素				
			优	较优	一般	较差	劣
区域因素	区域在城市中的位置		处于城市繁华商服中心	处于城市繁华商服中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	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
	交通状况	道路类型	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主	生活型与交通型并重	交通型为主
		道路等级	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
		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
	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		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, 以低收入者为主	客流量较小, 以低收入者为主
	城市规划限制		未来土地利用以商服用地为主	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
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个别因素	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
	临街状况	宽深比	>10	08-10	06-08	04-06	<04
		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<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
	接近交通设施程度	距汽车站距离	<1500米	1500-2500米	2500-3500米	3500-4500米	>4500米
		距高速公路出入口距离	<3000米	3000-4000米	4000-4500米	4500-5000米	>5000米
		距公交站点距离	<200米	200-400米	400-700米	700-1000米	>1000米
	相邻土地利用状况		商服	商住	住宅	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
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	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**

影响因素				修正系数				
				优	较优	一般	较差	劣
区域因素	区域在城市中的位置			0.0298	0.0149	0.0000	-0.0163	-0.0326
	流动人口密度			0.0238	0.0119	0.0000	-0.0130	-0.0260
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0126	0.0063	0.0000	-0.0069	-0.0138
			道路等级	0.0108	0.0054	0.0000	-0.0060	-0.0119
		交通便捷程度		0.0216	0.0108	0.0000	-0.0118	-0.0236
	基础设施状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0100	-0.0199
	公用服务设施状况			0.0144	0.0072	0.0000	-0.0079	-0.0158
	商服繁华程度			0.0174	0.0087	0.0000	-0.0095	-0.0190
	城市规划限制			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
个别因素	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
	临街状况	宽深比		0.0051	0.0026	0.0000	-0.0028	-0.0056
		几面临街		0.0048	0.0024	0.0000	-0.0026	-0.0052
	距商服中心距离			0.0069	0.0035	0.0000	-0.0038	-0.0076
	接近交通设施程度	距汽车站距离		0.0047	0.0024	0.0000	-0.0026	-0.0051
		距高速公路出入口距离		0.0049	0.0025	0.0000	-0.0027	-0.0053
		距公交站点距离		0.0050	0.0025	0.0000	-0.0028	-0.0055
	相邻土地利用状况			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
	地上建筑物状况			0.0038	0.0019	0.0000	-0.0021	-0.0042
	其他个别因素状况			0.0115	0.0058	0.0000	-0.0063	-0.0126
	合计				0.2714	0.1364	0.0000	-0.1491

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

影响因素				修正系数					
				优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	区域在城市中的位置			0.0302	0.0151	0.0000	-0.0157	-0.0313	
	流动人口密度			0.0240	0.0120	0.0000	-0.0125	-0.0249	
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0127	0.0064	0.0000	-0.0066	-0.0132	
			道路等级	0.0110	0.0055	0.0000	-0.0057	-0.0114	
		交通便捷程度		0.0219	0.0110	0.0000	-0.0113	-0.0226	
	基础设施状况			0.0184	0.0092	0.0000	-0.0096	-0.0191	
	公用服务设施状况			0.0146	0.0073	0.0000	-0.0076	-0.0151	
	商服繁华程度			0.0176	0.0088	0.0000	-0.0091	-0.0182	
	城市规划限制			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	
个别因素	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	
	宗地临街道路等级及通达性			0.0072	0.0036	0.0000	-0.0038	-0.0075	
	临街状况	宽深比		0.0052	0.0026	0.0000	-0.0027	-0.0053	
		几面临街		0.0048	0.0024	0.0000	-0.0025	-0.0050	
	距商服中心距离			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0037	-0.0073	
	接近交通设施程度	距汽车站距离		0.0047	0.0024	0.0000	-0.0025	-0.0049	
		距高速公路出入口距离		0.0049	0.0025	0.0000	-0.0026	-0.0051	
		距公交站点距离		0.0051	0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0052	
	相邻土地利用状况			0.0033	0.0017	0.0000	-0.0017	-0.0034	
	土地规划限制			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	
	其他个别因素状况			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

影响因素				修正系数				
				优	较优	一般	较差	劣
区域因素	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			0.0235	0.0118	0.0000	-0.0127	-0.0254
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0125	0.0063	0.0000	-0.0068	-0.0135
			道路等级	0.0108	0.0054	0.0000	-0.0058	-0.0116
		交通便捷程度		0.0214	0.0107	0.0000	-0.0116	-0.0231
	基础设施状况			0.0181	0.0091	0.0000	-0.0098	-0.0195
	公用服务设施状况			0.0143	0.0072	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0172	0.0086	0.0000	-0.0093	-0.0186
	城市规划限制			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
个别因素	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
	临街状况	宽深比		0.0051	0.0026	0.0000	-0.0028	-0.0055
		几面临街		0.0047	0.0024	0.0000	-0.0026	-0.0051
	距商服中心距离			0.0069	0.0035	0.0000	-0.0037	-0.0074
	接近交通设施程度	距汽车站距离		0.0046	0.0023	0.0000	-0.0025	-0.0050
		距高速公路出入口距离		0.0048	0.0024	0.0000	-0.0026	-0.0052
		距公交站点距离		0.0049	0.0025	0.0000	-0.0027	-0.0053
	相邻土地利用状况			0.0032	0.0016	0.0000	-0.0018	-0.0035
	土地规划限制			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
	其他个别因素状况			0.0114	0.0057	0.0000	-0.0062	-0.0123
	合计				0.2689	0.1351	0.0000	-0.1460

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

影响因素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置			0.0300	0.0150	0.0000	-0.0163	-0.0325
	流动人口密度			0.0239	0.0120	0.0000	-0.0130	-0.0259
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0127	0.0064	0.0000	-0.0069	-0.0137
			道路等级	0.0109	0.0055	0.0000	-0.0059	-0.0118
		交通便捷程度		0.0217	0.0109	0.0000	-0.0118	-0.0235
	基础设施状况			0.0183	0.0092	0.0000	-0.0100	-0.0199
	公用服务设施状况			0.0145	0.0073	0.0000	-0.0079	-0.0157
	商服繁华程度			0.0175	0.0088	0.0000	-0.0095	-0.0189
	城市规划限制			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
个别因素	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
	临街状况	宽深比		0.0051	0.0026	0.0000	-0.0028	-0.0056
		几面临街		0.0048	0.0024	0.0000	-0.0026	-0.0052
	距商服中心距离			0.0070	0.0035	0.0000	-0.0038	-0.0076
	接近交通设施程度	距汽车站距离		0.0047	0.0024	0.0000	-0.0026	-0.0051
		距高速公路出入口距离		0.0049	0.0025	0.0000	-0.0027	-0.0053
		距公交站点距离		0.0050	0.0025	0.0000	-0.0027	-0.0054
	相邻土地利用状况			0.0033	0.0017	0.0000	-0.0018	-0.0035
	土地规划限制			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
	其他个别因素状况			0.0116	0.0058	0.0000	-0.0063	-0.0125
	合计				0.2728	0.1372	0.0000	-0.1486

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

影响因素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置			0.0305	0.0153	0.0000	-0.0159	-0.0318
	流动人口密度			0.0243	0.0122	0.0000	-0.0127	-0.0253
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0129	0.0065	0.0000	-0.0067	-0.0134
			道路等级	0.0111	0.0056	0.0000	-0.0058	-0.0116
		交通便捷程度		0.0221	0.0111	0.0000	-0.0115	-0.0230
	基础设施状况			0.0186	0.0093	0.0000	-0.0097	-0.0194
	公用服务设施状况			0.0147	0.0074	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0177	0.0089	0.0000	-0.0093	-0.0185
	城市规划限制			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
	个别因素	宗地地形状况			0.0072	0.0036	0.0000	-0.0038
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	
临街状况		宽深比		0.0052	0.0026	0.0000	-0.0027	-0.0054
		几面临街		0.0049	0.0025	0.0000	-0.0026	-0.0051
距商服中心距离			0.0071	0.0036	0.0000	-0.0037	-0.0074	
接近交通设施程度		距汽车站距离		0.0048	0.0024	0.0000	-0.0025	-0.0050
		距高速公路出入口距离		0.0050	0.0025	0.0000	-0.0026	-0.0052
		距公交站点距离		0.0051	0.0026	0.0000	-0.0027	-0.0053
相邻土地利用状况			0.0033	0.0017	0.0000	-0.0018	-0.0035	
土地规划限制			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	
其他个别因素状况			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

影响因素			修正因素				
			优	较优	一般	较差	劣
区域因素	区域在城市中的位置		处于城市繁华商服中心	处于城市繁华商服中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	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
	交通状况	道路类型	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主	生活型与交通型并重	交通型为主
		道路等级	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
		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
	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		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, 以低收入者为主	客流量较小, 以低收入者为主
	城市规划限制		未来土地利用以商服用地为主	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, 污染较严重
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地地形状况		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
	临街状况	宽深比	>10	08-10	06-08	04-06	<04
		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
	接近交通设施程度	距汽车站距离	<1000米	1000-2000米	2000-3000米	3000-4000米	>4000米
		距高速公路出入口距离	<1000米	1000-2500米	2500-4000米	4000-5500米	>5500米
		距公交站点距离	<200米	200-400米	400-700米	700-1000米	>1000米
	相邻土地利用状况		商服	商住	住宅	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
	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**

影响因素				修正系数				
				优	较优	一般	较差	劣
区域因素	区域在城市中的位置			0.0282	0.0141	0.0000	-0.0162	-0.0324
	流动人口密度			0.0225	0.0113	0.0000	-0.0129	-0.0258
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0119	0.0060	0.0000	-0.0069	-0.0137
			道路等级	0.0103	0.0052	0.0000	-0.0059	-0.0118
		交通便捷程度		0.0204	0.0102	0.0000	-0.0118	-0.0235
	基础设施状况			0.0172	0.0086	0.0000	-0.0099	-0.0198
	公用服务设施状况			0.0136	0.0068	0.0000	-0.0079	-0.0157
	商服繁华程度			0.0164	0.0082	0.0000	-0.0095	-0.0189
	城市规划限制			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
个别因素	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
	临街状况	宽深比		0.0048	0.0024	0.0000	-0.0028	-0.0055
		几面临街		0.0045	0.0023	0.0000	-0.0026	-0.0052
	距商服中心距离			0.0066	0.0033	0.0000	-0.0038	-0.0075
	接近交通设施程度	距汽车站距离		0.0044	0.0022	0.0000	-0.0026	-0.0051
		距高速公路出入口距离		0.0046	0.0023	0.0000	-0.0027	-0.0053
		距公交站点距离		0.0047	0.0024	0.0000	-0.0027	-0.0054
	相邻土地利用状况			0.0031	0.0016	0.0000	-0.0018	-0.0035
	土地规划限制			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
	其他个别因素状况			0.0109	0.0055	0.0000	-0.0063	-0.0125
	合计				0.2565	0.1288	0.0000	-0.1483

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

影响因素				修正系数				
				优	较优	一般	较差	劣
区域因素	区域在城市中的位置			0.0324	0.0162	0.0000	-0.0162	-0.0324
	流动人口密度			0.0258	0.0129	0.0000	-0.0129	-0.0258
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
			道路等级	0.0118	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0118
		交通便捷程度		0.0234	0.0117	0.0000	-0.0117	-0.0234
	基础设施状况			0.0198	0.0099	0.0000	-0.0099	-0.0198
	公用服务设施状况			0.0156	0.0078	0.0000	-0.0078	-0.0156
	商服繁华程度			0.0188	0.0094	0.0000	-0.0094	-0.0188
	城市规划限制			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
个别因素	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
	临街状况	宽深比		0.0055	0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0055
		几面临街		0.0052	0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0052
	距商服中心距离			0.0075	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0075
	接近交通设施程度	距汽车站距离		0.0051	0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0051
		距高速公路出入口距离		0.0053	0.0027	0.0000	-0.0027	-0.0053
		距公交站点距离		0.0054	0.0027	0.0000	-0.0027	-0.0054
	相邻土地利用状况			0.0035	0.0018	0.0000	-0.0018	-0.0035
	土地规划限制			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
	其他个别因素状况			0.0125	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0125
	合计				0.2941	0.1475	0.0000	-0.1475

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

影响因素				修正系数					
				优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	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			0.0261	0.0131	0.0000	-0.0127	-0.0254	
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0138	0.0069	0.0000	-0.0068	-0.0135	
			道路等级	0.0119	0.0060	0.0000	-0.0058	-0.0116	
		交通便捷程度		0.0238	0.0119	0.0000	-0.0116	-0.0231	
	基础设施状况			0.0201	0.0101	0.0000	-0.0098	-0.0195	
	公用服务设施状况			0.0159	0.0080	0.0000	-0.0077	-0.0154	
	商服繁华程度			0.0191	0.0096	0.0000	-0.0093	-0.0186	
	城市规划限制			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	
个别因素	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	
	宗地临街道路等级及通达性			0.0079	0.0040	0.0000	-0.0039	-0.0077	
	临街状况	宽深比		0.0056	0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0055	
		几面临街		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	
	接近交通设施程度	距汽车站距离		0.0051	0.0026	0.0000	-0.0025	-0.0050	
		距高速公路出入口距离		0.0054	0.0027	0.0000	-0.0026	-0.0052	
		距公交站点距离		0.0055	0.0028	0.0000	-0.0027	-0.0053	
	相邻土地利用状况			0.0036	0.0018	0.0000	-0.0018	-0.0035	
	土地规划限制			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	
	其他个别因素状况			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

影响因素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置			0.0328	0.0164	0.0000	-0.0159	-0.0318
	流动人口密度			0.0261	0.0131	0.0000	-0.0127	-0.0254
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0138	0.0069	0.0000	-0.0067	-0.0134
			道路等级	0.0119	0.0060	0.0000	-0.0058	-0.0116
		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
	公用服务设施状况			0.0159	0.0080	0.0000	-0.0077	-0.0154
	商服繁华程度			0.0191	0.0096	0.0000	-0.0093	-0.0185
	城市规划限制			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
个别因素	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
	临街状况	宽深比		0.0056	0.0028	0.0000	-0.0027	-0.0054
		几面临街		0.0052	0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0051
	距商服中心距离			0.0076	0.0038	0.0000	-0.0037	-0.0074
	接近交通设施程度	距汽车站距离		0.0051	0.0026	0.0000	-0.0025	-0.0050
		距高速公路出入口距离		0.0054	0.0027	0.0000	-0.0026	-0.0052
		距公交站点距离		0.0055	0.0028	0.0000	-0.0027	-0.0053
	相邻土地利用状况			0.0036	0.0018	0.0000	-0.0018	-0.0035
	土地规划限制			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
	其他个别因素状况			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

影响因素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	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
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0135	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0135
			道路等级	0.0116	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0116
		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
	公用服务设施状况			0.0155	0.0078	0.0000	-0.0078	-0.0155
	商服繁华程度			0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
	城市规划限制			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
个别因素	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
	临街状况	宽深比		0.0055	0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0055
		几面临街		0.0051	0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0051
	距商服中心距离			0.0074	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	接近交通设施程度	距汽车站距离		0.0050	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0050
		距高速公路出入口距离		0.0052	0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0052
		距公交站点距离		0.0054	0.0027	0.0000	-0.0027	-0.0054
	相邻土地利用状况			0.0035	0.0018	0.0000	-0.0018	-0.0035
	土地规划限制			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
	其他个别因素状况			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
	合计				0.2909	0.1462	0.0000	-0.1462

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

影响因素				修正因素				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	居住人口密度			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
	交通状况	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	生活型与混合型并重	交通型为主
			道路等级	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
		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
	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			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	未来土地利用以商业、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
	环境因素			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
	景观条件			优	较优	一般	较劣	劣
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
个别因素	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
	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
	土地规划限制			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
	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
	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
	接近公用设施程度	距学校距离		<500米	500-800米	800-1200米	1200-1500米	>1500米
		距医院距离		<500米	500-800米	800-1200米	1200-1500米	>1500米
		距公园、广场距离		<500米	500-800米	800-1200米	1200-1500米	>1500米
		距其他公用设施距离		<500米	500-800米	800-1200米	1200-1500米	>1500米
	相邻土地利用状况			住宅	商住	商服	工业、仓储	其它用地
	其他个别因素状况			好	较好	一般	较差	差

表 5-2 青阳县城区一级居住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	居住人口密度			0.0408	0.0204	0.0000	-0.0199	-0.0398
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0201	0.0101	0.0000	-0.0098	-0.0196
			道路等级	0.0164	0.0082	0.0000	-0.0080	-0.0159
		交通便捷程度		0.0248	0.0124	0.0000	-0.0121	-0.0242
	基础设施状况			0.0240	0.0120	0.0000	-0.0117	-0.0234
	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
个别因素	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
	土地规划限制			0.0037	0.0019	0.0000	-0.0018	-0.0036
	宗地基础设施状况			0.0061	0.0031	0.0000	-0.0030	-0.0059
	地上建筑物状况			0.0051	0.0026	0.0000	-0.0025	-0.0050
	距商服中心距离			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0042	-0.0084
	接近公用设施程度	距学校距离		0.0110	0.0055	0.0000	-0.0054	-0.0107
		距医院距离		0.0088	0.0044	0.0000	-0.0043	-0.0086
		距公园、广场距离		0.0080	0.0040	0.0000	-0.0039	-0.0078
		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

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

影响因素				修正因素				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	居住人口密度			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
	交通状况	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	生活型与混合型并重	交通型为主
			道路等级	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
		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
	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			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
	城市规划限制			未来土地利用以住宅用地为主	未来土地利用以商业、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
	环境因素			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
	景观条件			优	较优	一般	较劣	劣
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
个别因素	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
	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
	土地规划限制			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
	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
	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
	接近公用设施程度	距学校距离		<800米	800-1200米	1200-1500米	1500-2000米	>2000米
		距医院距离		<800米	800-1200米	1200-1500米	1500-2000米	>2000米
		距公园、广场距离		<800米	800-1200米	1200-1500米	1500-2000米	>2000米
		距其他公用设施距离		<800米	800-1200米	1200-1500米	1500-2000米	>2000米
	相邻土地利用状况			住宅	商住	商服	工业、仓储	其它用地
其他个别因素状况			好	较好	一般	较差	差	

表 5-4 青阳县城区二级居住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	居住人口密度			0.0393	0.0197	0.0000	-0.0183	-0.0366
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0193	0.0097	0.0000	-0.0090	-0.0180
			道路等级	0.0157	0.0079	0.0000	-0.0073	-0.0146
		交通便捷程度		0.0239	0.0120	0.0000	-0.0111	-0.0222
	基础设施状况			0.0231	0.0116	0.0000	-0.0108	-0.0215
	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
个别因素	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			0.0053	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
	宗地临街道路等级及通达性			0.0056	0.0028	0.0000	-0.0026	-0.0052
	土地规划限制			0.0036	0.0018	0.0000	-0.0017	-0.0033
	宗地基础设施状况			0.0059	0.0030	0.0000	-0.0028	-0.0055
	地上建筑物状况			0.0049	0.0025	0.0000	-0.0023	-0.0046
	距商服中心距离			0.0083	0.0042	0.0000	-0.0039	-0.0077
	接近公用设施程度	距学校距离		0.0106	0.0053	0.0000	-0.0049	-0.0098
		距医院距离		0.0085	0.0043	0.0000	-0.0040	-0.0079
		距公园、广场距离		0.0077	0.0039	0.0000	-0.0036	-0.0072
		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

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

影响因素				修正因素				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	居住人口密度			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
	交通状况	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	生活型与混合型并重	交通型为主
			道路等级	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
		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
	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			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
	城市规划限制			未来土地利用以住宅用地为主	未来土地利用以商业、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
	环境因素			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
	景观条件			优	较优	一般	较劣	劣
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
个别因素	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
	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
	土地规划限制			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
	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
	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
	接近公用设施程度	距学校距离		<1000米	1000-1500米	1500-2000米	2000-2500米	>2500米
		距医院距离		<1000米	1000-1500米	1500-2000米	2000-2500米	>2500米
		距公园、广场距离		<1000米	1000-1500米	1500-2000米	2000-2500米	>2500米
		距其他公用设施距离		<1000米	1000-1500米	1500-2000米	2000-2500米	>2500米
	相邻土地利用状况			住宅	商住	商服	工业、仓储	其它用地
其他个别因素状况			好	较好	一般	较差	差	

表 5-6 青阳县城区三级居住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	居住人口密度			0.0388	0.0194	0.0000	-0.0176	-0.0351
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0191	0.0096	0.0000	-0.0087	-0.0173
			道路等级	0.0156	0.0078	0.0000	-0.0071	-0.0141
		交通便捷程度		0.0236	0.0118	0.0000	-0.0107	-0.0214
	基础设施状况			0.0228	0.0114	0.0000	-0.0103	-0.0206
	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
个别因素	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
	土地规划限制			0.0035	0.0018	0.0000	-0.0016	-0.0032
	宗地基础设施状况			0.0058	0.0029	0.0000	-0.0026	-0.0052
	地上建筑物状况			0.0049	0.0025	0.0000	-0.0022	-0.0044
	距商服中心距离			0.0082	0.0041	0.0000	-0.0037	-0.0074
	接近公用设施程度	距学校距离		0.0104	0.0052	0.0000	-0.0047	-0.0094
		距医院距离		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0038	-0.0076
		距公园、广场距离		0.0076	0.0038	0.0000	-0.0035	-0.0069
		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

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

影响因素				修正因素				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	居住人口密度			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
	交通状况	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	生活型与混合型并重	交通型为主
			道路等级	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
		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
	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			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
	城市规划限制			未来土地利用以住宅用地为主	未来土地利用以商业、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
	环境因素			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
	景观条件			优	较优	一般	较劣	劣
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
个别因素	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
	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
	土地规划限制			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
	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
	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
	接近公用设施程度	距学校距离		<1500米	1500-2000米	2000-2500米	2500-3000米	>3000米
		距医院距离		<1500米	1500-2000米	2000-2500米	2500-3000米	>3000米
		距公园、广场距离		<1500米	1500-2000米	2000-2500米	2500-3000米	>3000米
		距其他公用设施距离		<1500米	1500-2000米	2000-2500米	2500-3000米	>3000米
	相邻土地利用状况			住宅	商住	商服	工业、仓储	其它用地
其他个别因素状况			好	较好	一般	较差	差	



表 5-8 青阳县城区四级居住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	居住人口密度			0.0410	0.0205	0.0000	-0.0199	-0.0398
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0202	0.0101	0.0000	-0.0098	-0.0195
			道路等级	0.0164	0.0082	0.0000	-0.0080	-0.0159
		交通便捷程度		0.0250	0.0125	0.0000	-0.0121	-0.0242
	基础设施状况			0.0241	0.0121	0.0000	-0.0117	-0.0234
	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
个别因素	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
	土地规划限制			0.0037	0.0019	0.0000	-0.0018	-0.0036
	宗地基础设施状况			0.0061	0.0031	0.0000	-0.0030	-0.0059
	地上建筑物状况			0.0052	0.0026	0.0000	-0.0025	-0.0050
	距商服中心距离			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0042	-0.0084
	接近公用设施程度	距学校距离		0.0110	0.0055	0.0000	-0.0054	-0.0107
		距医院距离		0.0089	0.0045	0.0000	-0.0043	-0.0086
		距公园、广场距离		0.0080	0.0040	0.0000	-0.0039	-0.0078
		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

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

影响因素				修正因素				
				优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通状况	道路状况	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	
	环境因素		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	
	自然条件		地形平坦,无淹水 现象,自然条件好	地形较平坦,基本 无淹水现象,自然 条件较好	地形较平坦,连续 大雨后有淹水现 象,自然条件一般	地形略有起伏,大 雨后有淹水现象, 自然条件较差	地形略有起伏,常 有淹水现象,自然 条件差	
	产业集聚程度		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	
	个别因素	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	近似矩形	较不规则,但对土 地利用无影响	不规则,对土地利 用有一定影响	很不规则,对土地利 用影响较大		
宗地面积		面积适中,对土地 利用有利	面积较适中,对土 地利用较有利	对土地利用略有 影响	对土地利用影响 较大	面积过大、过小,对 土地利用影响大		
宗地利用状况		利用合理布局美观 新颖	利用比较合理,布 局美观	利用相对合理,布 局整齐	利用不太合理,布 局不太整齐	利用极不合理,布局 凌乱		
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		
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		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		
接近对外交通设施程度		<500米	500-1000米	1000-1500米	1500-2000米	>2000米		
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 6-2 青阳县城区一级工矿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	交通状况	道路状况	道路类型	0.0240	0.0120	0.0000	-0.0072	-0.0144
			道路等级	0.0240	0.0120	0.0000	-0.0072	-0.0144
		交通便捷程度		0.0355	0.0178	0.0000	-0.0107	-0.0213
	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
	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
	个别因素	宗地地形状况			0.0182	0.0091	0.0000	-0.0055
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	
宗地利用状况			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0028	-0.0056	
宗地临路状况			0.0116	0.0058	0.0000	-0.0035	-0.0070	
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

影响因素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通状况	道路状况	道路类型	0.0242	0.0121	0.0000	-0.0076	-0.0151
			道路等级	0.0242	0.0121	0.0000	-0.0076	-0.0151
		交通便捷程度		0.0358	0.0179	0.0000	-0.0112	-0.0224
	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
	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
	个别因素	宗地地形状况			0.0184	0.0092	0.0000	-0.0058
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	
宗地利用状况			0.0095	0.0048	0.0000	-0.0030	-0.0059	
宗地临路状况			0.0117	0.0059	0.0000	-0.0037	-0.0073	
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

影响因素				修正因素				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通状况	道路状况	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
	环境因素			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
	自然条件			地形平坦，无淹水现象，自然条件好	地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好	地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般	地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差	地形略有起伏，常有淹水现象，自然条件差
	产业集聚程度			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	
个别因素	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	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
	宗地面积			面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大
	宗地利用状况			利用合理布局美观新颖	利用比较合理，布局美观	利用相对合理，布局整齐	利用不太合理，布局不太整齐	利用极不合理，布局凌乱
	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
	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			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

影响因素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通状况	道路状况	道路类型	0.0175	0.0088	0.0000	-0.0059	-0.0117
			道路等级	0.0175	0.0088	0.0000	-0.0059	-0.0117
		交通便捷程度		0.0259	0.0130	0.0000	-0.0087	-0.0173
	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
	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
个别因素	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
	宗地利用状况			0.0069	0.0035	0.0000	-0.0023	-0.0046
	宗地临路状况			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0029	-0.0057
	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
	接近对外交通设施程度			0.0044	0.0022	0.0000	-0.0015	-0.0029
	其他个别因素状况			0.0049	0.0025	0.0000	-0.0017	-0.0033
合计				0.2145	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

影响因素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通状况	道路状况	道路类型	0.0185	0.0093	0.0000	-0.0065	-0.0130
			道路等级	0.0185	0.0093	0.0000	-0.0065	-0.0130
		交通便捷程度		0.0275	0.0138	0.0000	-0.0096	-0.0192
	基础设施状况			0.0180	0.0090	0.0000	-0.0063	-0.0126
	环境因素			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0042	-0.0083
	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
	个别因素	宗地地形状况			0.0141	0.0071	0.0000	-0.0050
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	
宗地利用状况			0.0073	0.0037	0.0000	-0.0026	-0.0051	
宗地临路状况			0.0090	0.0045	0.0000	-0.0032	-0.0063	
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	
接近对外交通设施程度			0.0046	0.0023	0.0000	-0.0016	-0.0032	
其他个别因素状况			0.0052	0.0026	0.0000	-0.0018	-0.0036	
合计				0.2271	0.1140	0.0000	-0.0799	-0.1590

表 7-1 青阳县城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

影响因素			修正因素				
			优	较优	一般	较差	劣
区域因素	区域在城市中的位置		处于城市繁华商服中心	处于城市繁华商服中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	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,以低收入者为主	客流量较小,以低收入者为主
	流动人口密度		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
	交通状况	道路类型	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主	生活型与交通型并重	交通型为主
		道路等级	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
		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
	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,污染较严重
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地地形状况		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
	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
	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
	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**

影响因素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置			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
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0159	0.0080	0.0000	-0.0083	-0.0165
			道路等级	0.0144	0.0072	0.0000	-0.0075	-0.0150
		交通便捷程度		0.0196	0.0098	0.0000	-0.0103	-0.0205
	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
个别因素	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
	宗地基础设施状况			0.0076	0.0038	0.0000	-0.0040	-0.0080
	宗地临街道路等级及通达性			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0033	-0.0065
	距商服中心距离			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			0.0050	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

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

影响因素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置			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			0.0294	0.0147	0.0000	-0.0123	-0.0245
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0172	0.0086	0.0000	-0.0072	-0.0143
			道路等级	0.0156	0.0078	0.0000	-0.0065	-0.0130
		交通便捷程度		0.0212	0.0106	0.0000	-0.0089	-0.0177
	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
个别因素	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
	宗地基础设施状况			0.0083	0.0042	0.0000	-0.0035	-0.0069
	宗地临街道路等级及通达性			0.0067	0.0034	0.0000	-0.0028	-0.0056
	距商服中心距离			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
	地上建筑物状况			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

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

影响因素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置			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			0.0276	0.0138	0.0000	-0.0138	-0.0276
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
			道路等级	0.0147	0.0074	0.0000	-0.0074	-0.0147
		交通便捷程度		0.0200	0.0100	0.0000	-0.0100	-0.0200
	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
个别因素	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			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
	宗地基础设施状况			0.0078	0.0039	0.0000	-0.0039	-0.0078
	宗地临街道路等级及通达性			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063
	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
	相邻土地利用状况			0.0058	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0058
	地上建筑物状况			0.0051	0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0051
	其他个别因素状况			0.0085	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

影响因素			修正因素				
			优	较优	一般	较差	劣
区域因素	区域在城市中的位置		处于城市繁华商服中心	处于城市繁华商服中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	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,以低收入者为主	客流量较小,以低收入者为主
	流动人口密度		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
	交通状况	道路类型	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主	生活型与交通型并重	交通型为主
		道路等级	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
		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
	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,污染较严重
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地地形状况		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
	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
	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
	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**

影响因素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置			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
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0148	0.0074	0.0000	-0.0079	-0.0158
			道路等级	0.0134	0.0067	0.0000	-0.0072	-0.0143
		交通便捷程度		0.0183	0.0092	0.0000	-0.0098	-0.0195
	基础设施状况			0.0203	0.0102	0.0000	-0.0108	-0.0216
	公用服务设施状况			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			0.0080	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
个别因素	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			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
	宗地基础设施状况			0.0071	0.0036	0.0000	-0.0038	-0.0076
	宗地临街道路等级及通达性			0.0058	0.0029	0.0000	-0.0031	-0.0062
	距商服中心距离			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
	相邻土地利用状况			0.0053	0.0027	0.0000	-0.0028	-0.0056
	地上建筑物状况			0.0047	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

影响因素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置			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
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0156	0.0078	0.0000	-0.0073	-0.0146
			道路等级	0.0142	0.0071	0.0000	-0.0066	-0.0132
		交通便捷程度		0.0193	0.0097	0.0000	-0.0090	-0.0180
	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
个别因素	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
	宗地基础设施状况			0.0075	0.0038	0.0000	-0.0035	-0.0070
	宗地临街道路等级及通达性			0.0061	0.0031	0.0000	-0.0029	-0.0057
	距商服中心距离			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
	地上建筑物状况			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

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

影响因素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置			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			0.0280	0.0140	0.0000	-0.0088	-0.0175
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0163	0.0082	0.0000	-0.0051	-0.0102
			道路等级	0.0149	0.0075	0.0000	-0.0047	-0.0093
		交通便捷程度		0.0202	0.0101	0.0000	-0.0063	-0.0126
	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
个别因素	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			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
	宗地基础设施状况			0.0079	0.0040	0.0000	-0.0025	-0.0049
	宗地临街道路等级及通达性			0.0064	0.0032	0.0000	-0.0020	-0.0040
	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
	相邻土地利用状况			0.0058	0.0029	0.0000	-0.0018	-0.0036
	地上建筑物状况			0.0051	0.0026	0.0000	-0.0016	-0.0032
	其他个别因素状况			0.0086	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

影响因素			修正因素				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置		处于城市繁华商服中心	处于城市繁华商服中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	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,以低收入者为主	客流量较小,以低收入者为主
	流动人口密度		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
	交通状况	道路类型	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主	生活型与交通型并重	交通型为主
		道路等级	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
		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
	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,污染较严重
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地地形状况		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
	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
	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
	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
区域因素	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	道路状况	道路类型	0.0159	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0159
			道路等级	0.0144	0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0144
		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
个别因素	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
	宗地基础设施状况			0.0077	0.0039	0.0000	-0.0039	-0.0077
	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				0.2779	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
区域因素	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	道路状况	道路类型	0.0166	0.0083	0.0000	-0.0079	-0.0157
			道路等级	0.0151	0.0076	0.0000	-0.0072	-0.0143
		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
个别因素	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
	宗地基础设施状况			0.0080	0.0040	0.0000	-0.0038	-0.0076
	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				0.2903	0.1458	0.0000	-0.1376

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
区域因素	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	道路状况	道路类型	0.0124	0.0062	0.0000	-0.0075	-0.0149
			道路等级	0.0113	0.0057	0.0000	-0.0068	-0.0136
		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
个别因素	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
	宗地基础设施状况			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0036	-0.0072
	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				0.2170	0.1090	0.0000	-0.1309	-0.2607