

附件 3:

青阳县乡镇基准地价 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 1-1-1 木镇镇一级商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素								
区域因素	商服繁华程度			镇商服中心, 客流量大	镇商服中心边缘, 客流量较大	一般商业区, 客流量一般	一般商业区边缘, 客流量较少	远离商业区, 客流量很少
	交通状况	道路状况	道路类型	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主	生活型与交通型并重	交通型为主
			道路等级	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	城镇规划限制		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	
	环境质量状况		环境优美, 无污染, 绿化好	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	
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差	
	个别因素	距商服中心距离		距商服中心距离<200 米	距商服中心距离200-300 米	距商服中心距离300-400 米	距商服中心距离400-500 米	距商服中心距离>500 米
		宗地地基状况		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		
临街状况		所临街道类型	临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
		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	
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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差		
距对外交通设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 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		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低		
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 1-1-2 木镇镇一级商业服务业用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0475	0.0238	0.0000	-0.0238	-0.0475
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0247	0.0124	0.0000	-0.0124	-0.0247
			道路等级	0.0190	0.0095	0.0000	-0.0095	-0.0190
		交通便捷程度		0.0303	0.0152	0.0000	-0.0152	-0.0303
	基础设施状况			0.0300	0.0150	0.0000	-0.0150	-0.0300
	城镇规划限制			0.0147	0.0074	0.0000	-0.0074	-0.0147
	环境质量状况			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	其他区域因素状况			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063
个别因素	距商服中心距离			0.0141	0.0071	0.0000	-0.0071	-0.0141
	宗地地基状况			0.0065	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0065
	宗地形状			0.0089	0.0045	0.0000	-0.0045	-0.0089
	宗地面积			0.0095	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0095
	临街状况	所临街道类型		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0095
		宽深比		0.0057	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0057
		几面临街		0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	宗地基础设施状况			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
	距对外交通设施距离			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
	相邻土地利用状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	土地规划限制			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	地上建筑物状况			0.0067	0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0067
	其他个别因素状况			0.0109	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0109
合 计				0.2992	0.1504	0.0000	-0.1504	-0.2992

表 1-1-3 木镇镇二级商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素								
区域因素	商服繁华程度			镇商服中心, 客流量大	镇商服中心边缘, 客流量较大	一般商业区, 客流量一般	一般商业区边缘, 客流量较少	远离商业区, 客流量很少
	交通状况	道路状况	道路类型	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主	生活型与交通型并重	交通型为主
			道路等级	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	城镇规划限制		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	
	环境质量状况		环境优美, 无污染, 绿化好	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	
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差	
	个别因素	距商服中心距离		距商服中心距离<500 米	距商服中心距离500-800 米	距商服中心距离800-1000 米	距商服中心距离1000-1200 米	距商服中心距离>1200 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		
临街状况		所临街道类型	临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
		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	
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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差		
距对外交通设施距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 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		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低		
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 1-1-4 木镇镇二级商业服务业用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0472	0.0236	0.0000	-0.0236	-0.0472
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0245	0.0123	0.0000	-0.0123	-0.0245
			道路等级	0.0189	0.0095	0.0000	-0.0095	-0.0189
		交通便捷程度		0.0301	0.0151	0.0000	-0.0151	-0.0301
	基础设施状况			0.0298	0.0149	0.0000	-0.0149	-0.0298
	城镇规划限制			0.0146	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0146
	环境质量状况			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	其他区域因素状况			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063
个别因素	距商服中心距离			0.0140	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0140
	宗地地基状况			0.0064	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0064
	宗地形状			0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0088
	宗地面积			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	临街状况	所临街道类型		0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
		宽深比		0.0057	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0057
		几面临街		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
	宗地基础设施状况			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
	距对外交通设施距离			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
	相邻土地利用状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	土地规划限制			0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
	地上建筑物状况			0.0067	0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0067
	其他个别因素状况			0.0108	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0108
合 计				0.2972	0.1490	0.0000	-0.1490	-0.2972

表 1-2-1 木镇镇一级居住用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较差	劣
宗地修正因素								
区域因素	自然条件			好	较好	一般	较差	差
	交通条件	道路状况	道路类型	生活型为主	混合型与生活型并重	混合型为主	生活型与混合型并重	交通型为主为主
			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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	公用服务设施状况			公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施
	区域规划影响			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，绿化好	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
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
	个别因素	宗地自然条件			好	较好	一般	较差
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			采光条件好	采光条件较好	采光条件一般	采光条件较差	采光条件差	
宗地临街状况			临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
距对外交通设施距离			<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米	
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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差	
地上建筑物状况			地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低	
距商服中心距离			距商服中心距离<200 米	距商服中心距离200-300 米	距商服中心距离300-400 米	距商服中心距离400-500 米	距商服中心距离>500 米	
接近公用设施程度		距学校距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米
		距医院距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米
		距其他公用设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 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 1-2-2 木镇镇一级居住用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然条件			0.0301	0.0151	0.0000	-0.0151	-0.0301
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
			道路等级	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0128
		交通便捷程度		0.0265	0.0133	0.0000	-0.0133	-0.0265
	基础设施状况			0.0306	0.0153	0.0000	-0.0153	-0.0306
	公用服务设施状况			0.0274	0.0137	0.0000	-0.0137	-0.0274
	区域规划影响			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境因素			0.0151	0.0076	0.0000	-0.0076	-0.0151
	其他区域因素状况			0.0041	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041
个别因素	宗地自然条件			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	宗地形状			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	宗地面积			0.0046	0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0046
	宗地日照、通风、干湿状况			0.0108	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0108
	宗地临街状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	距对外交通设施距离			0.0106	0.0053	1.0000	-0.0053	-0.0106
	土地规划限制			0.0089	0.0045	0.0000	-0.0045	-0.0089
	宗地基础设施状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	地上建筑物状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	距商服中心距离			0.0114	0.0057	0.0000	-0.0057	-0.0114
	接近公用设施程度	距学校距离		0.0107	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107
		距医院距离		0.0115	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0115
		距其他公用设施距离		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
	相邻土地利用状况			0.0037	0.0019	1.0000	-0.0019	-0.0037
	其他个别因素状况			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	合 计				0.2999	0.1504	2.0000	-0.1504

表 1-2-3 木镇镇二级居住用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较差	劣
宗地修正因素								
区域因素	自然条件			好	较好	一般	较差	差
	交通条件	道路状况	道路类型	生活型为主	混合型与生活型并重	混合型为主	生活型与混合型并重	交通型为主为主
			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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	公用服务设施状况			公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施
	区域规划影响			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，绿化好	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
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
	个别因素	宗地自然条件			好	较好	一般	较差
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			采光条件好	采光条件较好	采光条件一般	采光条件较差	采光条件差	
宗地临街状况			临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
距对外交通设施距离			<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米	
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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差	
地上建筑物状况			地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低	
距商服中心距离			距商服中心距离<500 米	距商服中心距离500-800 米	距商服中心距离800-1000 米	距商服中心距离1000-1200 米	距商服中心距离>1200 米	
接近公用设施程度		距学校距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米
		距医院距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米
		距其他公用设施距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 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 1-2-4 木镇镇二级居住用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然条件			0.0299	0.0150	0.0000	-0.0150	-0.0299
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0211	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0211
			道路等级	0.0127	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0127
		交通便捷程度		0.0263	0.0132	0.0000	-0.0132	-0.0263
	基础设施状况			0.0304	0.0152	0.0000	-0.0152	-0.0304
	公用服务设施状况			0.0272	0.0136	0.0000	-0.0136	-0.0272
	区域规划影响			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
	环境因素			0.0150	0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0150
	其他区域因素状况			0.0041	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041
个别因素	宗地自然条件			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	宗地形状			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	宗地面积			0.0045	0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0045
	宗地日照、通风、干湿状况			0.0107	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107
	宗地临街状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	距对外交通设施距离			0.0105	0.0053	1.0000	-0.0053	-0.0105
	土地规划限制			0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0088
	宗地基础设施状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	地上建筑物状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	距商服中心距离			0.0113	0.0057	0.0000	-0.0057	-0.0113
	接近公用设施程度	距学校距离		0.0106	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0106
		距医院距离		0.0114	0.0057	0.0000	-0.0057	-0.0114
		距其他公用设施距离		0.0083	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0083
	相邻土地利用状况			0.0037	0.0019	1.0000	-0.0019	-0.0037
	其他个别因素状况			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	合 计				0.2979	0.1496	2.0000	-0.1496

表 2-1-1 庙前镇一级商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较差	劣
宗地修正因素								
区域因素	商服繁华程度			镇商服中心, 客流量大	镇商服中心边缘, 客流量较大	一般商业区, 客流量一般	一般商业区边缘, 客流量较少	远离商业区, 客流量很少
	交通状况	道路状况	道路类型	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主	生活型与交通型并重	交通型为主
			道路等级	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	城镇规划限制		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	
	环境质量状况		环境优美, 无污染, 绿化好	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	
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差	
	个别因素	距商服中心距离		距商服中心距离<200 米	距商服中心距离200-300 米	距商服中心距离300-400 米	距商服中心距离400-500 米	距商服中心距离>500 米
		宗地地基状况		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		
临街状况		所临街道类型	临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
		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	
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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差		
距对外交通设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 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		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低		
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 2-1-2 庙前镇一级商业服务业用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0475	0.0238	0.0000	-0.0238	-0.0475
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0247	0.0124	0.0000	-0.0124	-0.0247
			道路等级	0.0190	0.0095	0.0000	-0.0095	-0.0190
		交通便捷程度		0.0303	0.0152	0.0000	-0.0152	-0.0303
	基础设施状况			0.0300	0.0150	0.0000	-0.0150	-0.0300
	城镇规划限制			0.0147	0.0074	0.0000	-0.0074	-0.0147
	环境质量状况			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	其他区域因素状况			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063
个别因素	距商服中心距离			0.0141	0.0071	0.0000	-0.0071	-0.0141
	宗地地基状况			0.0065	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0065
	宗地形状			0.0089	0.0045	0.0000	-0.0045	-0.0089
	宗地面积			0.0095	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0095
	临街状况	所临街道类型		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0095
		宽深比		0.0057	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0057
		几面临街		0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	宗地基础设施状况			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
	距对外交通设施距离			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
	相邻土地利用状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	土地规划限制			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	地上建筑物状况			0.0067	0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0067
	其他个别因素状况			0.0109	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0109
合 计				0.2992	0.1504	0.0000	-0.1504	-0.2992

表 2-1-3 庙前镇二级商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素								
区域因素	商服繁华程度			镇商服中心, 客流量大	镇商服中心边缘, 客流量较大	一般商业区, 客流量一般	一般商业区边缘, 客流量较少	远离商业区, 客流量很少
	交通状况	道路状况	道路类型	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主	生活型与交通型并重	交通型为主
			道路等级	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	城镇规划限制		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	
	环境质量状况		环境优美, 无污染, 绿化好	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	
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差	
	个别因素	距商服中心距离		距商服中心距离<500 米	距商服中心距离500-800 米	距商服中心距离800-1000 米	距商服中心距离1000-1200 米	距商服中心距离>1200 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		
临街状况		所临街道类型	临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
		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	
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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差		
距对外交通设施距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 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		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低		
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 2-1-4 庙前镇二级商业服务业用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0474	0.0237	0.0000	-0.0237	-0.0474
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0246	0.0123	0.0000	-0.0123	-0.0246
			道路等级	0.0190	0.0095	0.0000	-0.0095	-0.0190
		交通便捷程度		0.0302	0.0151	0.0000	-0.0151	-0.0302
	基础设施状况			0.0300	0.0150	0.0000	-0.0150	-0.0300
	城镇规划限制			0.0147	0.0074	0.0000	-0.0074	-0.0147
	环境质量状况			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	其他区域因素状况			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063
个别因素	距商服中心距离			0.0141	0.0071	0.0000	-0.0071	-0.0141
	宗地地基状况			0.0064	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0064
	宗地形状			0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0088
	宗地面积			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	临街状况	所临街道类型		0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
		宽深比		0.0057	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0057
		几面临街		0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	宗地基础设施状况			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
	距对外交通设施距离			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
	相邻土地利用状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	土地规划限制			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	地上建筑物状况			0.0067	0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0067
	其他个别因素状况			0.0109	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0109
合 计				0.2984	0.1497	0.0000	-0.1497	-0.2984

表 2-2-1 庙前镇一级居住用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				宗地修正因素			优	较优	一般	较差	劣
区域因素	自然条件			好	较好	一般	较差	差			
	交通条件	道路状况	道路类型	生活型为主	混合型与生活型并重	混合型为主	生活型与混合型并重	交通型为主为主			
			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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差			
	公用服务设施状况			公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施			
	区域规划影响			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，绿化好	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			
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差			
	个别因素	宗地自然条件			好	较好	一般	较差	差		
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			采光条件好	采光条件较好	采光条件一般	采光条件较差	采光条件差				
宗地临街状况			临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街				
距对外交通设施距离			<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米				
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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差				
地上建筑物状况			地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低				
距商服中心距离			距商服中心距离<200 米	距商服中心距离200-300 米	距商服中心距离300-400 米	距商服中心距离400-500 米	距商服中心距离>500 米				
接近公用设施程度		距学校距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米			
		距医院距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米			
		距其他公用设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 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 2-2-2 庙前镇一级居住用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然条件			0.0301	0.0151	0.0000	-0.0151	-0.0301
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
			道路等级	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0128
		交通便捷程度		0.0265	0.0133	0.0000	-0.0133	-0.0265
	基础设施状况			0.0306	0.0153	0.0000	-0.0153	-0.0306
	公用服务设施状况			0.0274	0.0137	0.0000	-0.0137	-0.0274
	区域规划影响			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境因素			0.0151	0.0076	0.0000	-0.0076	-0.0151
	其他区域因素状况			0.0041	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041
个别因素	宗地自然条件			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	宗地形状			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	宗地面积			0.0046	0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0046
	宗地日照、通风、干湿状况			0.0108	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0108
	宗地临街状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	距对外交通设施距离			0.0106	0.0053	1.0000	-0.0053	-0.0106
	土地规划限制			0.0089	0.0045	0.0000	-0.0045	-0.0089
	宗地基础设施状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	地上建筑物状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	距商服中心距离			0.0114	0.0057	0.0000	-0.0057	-0.0114
	接近公用设施程度	距学校距离		0.0107	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107
		距医院距离		0.0115	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0115
		距其他公用设施距离		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
	相邻土地利用状况			0.0037	0.0019	1.0000	-0.0019	-0.0037
	其他个别因素状况			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	合 计				0.2999	0.1504	2.0000	-0.1504

表 2-2-3 庙前镇二级居住用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较差	劣
宗地修正因素								
区域因素	自然条件			好	较好	一般	较差	差
	交通条件	道路状况	道路类型	生活型为主	混合型与生活型并重	混合型为主	生活型与混合型并重	交通型为主为主
			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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	公用服务设施状况			公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施
	区域规划影响			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，绿化好	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
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
	个别因素	宗地自然条件			好	较好	一般	较差
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			采光条件好	采光条件较好	采光条件一般	采光条件较差	采光条件差	
宗地临街状况			临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
距对外交通设施距离			<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米	
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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差	
地上建筑物状况			地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低	
距商服中心距离			距商服中心距离<500 米	距商服中心距离500-800 米	距商服中心距离800-1000 米	距商服中心距离1000-1200 米	距商服中心距离>1200 米	
接近公用设施程度		距学校距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米
		距医院距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米
		距其他公用设施距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 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 2-2-4 庙前镇二级居住用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然条件			0.0299	0.0150	0.0000	-0.0150	-0.0299
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0211	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0211
			道路等级	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0128
		交通便捷程度		0.0264	0.0132	0.0000	-0.0132	-0.0264
	基础设施状况			0.0304	0.0152	0.0000	-0.0152	-0.0304
	公用服务设施状况			0.0272	0.0136	0.0000	-0.0136	-0.0272
	区域规划影响			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
	环境因素			0.0150	0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0150
	其他区域因素状况			0.0041	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041
个别因素	宗地自然条件			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	宗地形状			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	宗地面积			0.0045	0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0045
	宗地日照、通风、干湿状况			0.0107	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107
	宗地临街状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	距对外交通设施距离			0.0105	0.0053	1.0000	-0.0053	-0.0105
	土地规划限制			0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0088
	宗地基础设施状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	地上建筑物状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	距商服中心距离			0.0113	0.0057	0.0000	-0.0057	-0.0113
	接近公用设施程度	距学校距离		0.0106	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0106
		距医院距离		0.0115	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0115
		距其他公用设施距离		0.0083	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0083
	相邻土地利用状况			0.0037	0.0019	1.0000	-0.0019	-0.0037
	其他个别因素状况			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
合 计				0.2982	0.1497	2.0000	-0.1497	-0.2982

表 3-1-1 陵阳镇一级商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素								
区域因素	商服繁华程度			镇商服中心, 客流量大	镇商服中心边缘, 客流量较大	一般商业区, 客流量一般	一般商业区边缘, 客流量较少	远离商业区, 客流量很少
	交通状况	道路状况	道路类型	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主	生活型与交通型并重	交通型为主
			道路等级	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	城镇规划限制		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	
	环境质量状况		环境优美, 无污染, 绿化好	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	
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差	
	个别因素	距商服中心距离		距商服中心距离<200 米	距商服中心距离200-300 米	距商服中心距离300-400 米	距商服中心距离400-500 米	距商服中心距离>500 米
		宗地地基状况		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		
临街状况		所临街道类型	临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
		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	
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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差		
距对外交通设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 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		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低		
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 3-1-2 陵阳镇一级商业服务业用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0475	0.0238	0.0000	-0.0238	-0.0475
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0247	0.0124	0.0000	-0.0124	-0.0247
			道路等级	0.0190	0.0095	0.0000	-0.0095	-0.0190
		交通便捷程度		0.0303	0.0152	0.0000	-0.0152	-0.0303
	基础设施状况			0.0300	0.0150	0.0000	-0.0150	-0.0300
	城镇规划限制			0.0147	0.0074	0.0000	-0.0074	-0.0147
	环境质量状况			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	其他区域因素状况			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063
个别因素	距商服中心距离			0.0141	0.0071	0.0000	-0.0071	-0.0141
	宗地地基状况			0.0065	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0065
	宗地形状			0.0089	0.0045	0.0000	-0.0045	-0.0089
	宗地面积			0.0095	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0095
	临街状况	所临街道类型		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0095
		宽深比		0.0057	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0057
		几面临街		0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	宗地基础设施状况			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
	距对外交通设施距离			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
	相邻土地利用状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	土地规划限制			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	地上建筑物状况			0.0067	0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0067
	其他个别因素状况			0.0109	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0109
合 计				0.2992	0.1504	0.0000	-0.1504	-0.2992

表 3-1-3 陵阳镇二级商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较差	劣
宗地修正因素								
区域因素	商服繁华程度			镇商服中心, 客流量大	镇商服中心边缘, 客流量较大	一般商业区, 客流量一般	一般商业区边缘, 客流量较少	远离商业区, 客流量很少
	交通状况	道路状况	道路类型	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主	生活型与交通型并重	交通型为主
			道路等级	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	城镇规划限制		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	
	环境质量状况		环境优美, 无污染, 绿化好	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	
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差	
	个别因素	距商服中心距离		距商服中心距离<500 米	距商服中心距离500-800 米	距商服中心距离800-1000 米	距商服中心距离1000-1200 米	距商服中心距离>1200 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		
临街状况		所临街道类型	临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
		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	
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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差		
距对外交通设施距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 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		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低		
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 3-1-4 陵阳镇二级商业服务业用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0472	0.0236	0.0000	-0.0236	-0.0472
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0245	0.0123	0.0000	-0.0123	-0.0245
			道路等级	0.0189	0.0095	0.0000	-0.0095	-0.0189
		交通便捷程度		0.0301	0.0151	0.0000	-0.0151	-0.0301
	基础设施状况			0.0298	0.0149	0.0000	-0.0149	-0.0298
	城镇规划限制			0.0146	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0146
	环境质量状况			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	其他区域因素状况			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063
个别因素	距商服中心距离			0.0140	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0140
	宗地地基状况			0.0064	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0064
	宗地形状			0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0088
	宗地面积			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	临街状况	所临街道类型		0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
		宽深比		0.0057	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0057
		几面临街		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
	宗地基础设施状况			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
	距对外交通设施距离			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	相邻土地利用状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	土地规划限制			0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
	地上建筑物状况			0.0067	0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0067
	其他个别因素状况			0.0108	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0108
合 计				0.2971	0.1489	0.0000	-0.1489	-0.2971

表 3-2-1 陵阳镇一级居住用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				宗地修正因素			优	较优	一般	较差	劣
区域因素	自然条件			好	较好	一般	较差	差			
	交通条件	道路状况	道路类型	生活型为主	混合型与生活型并重	混合型为主	生活型与混合型并重	交通型为主为主			
			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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差			
	公用服务设施状况			公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施			
	区域规划影响			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			
	环境因素			环境优美，无污染，绿化好	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			
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差			
	个别因素	宗地自然条件			好	较好	一般	较差	差		
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			采光条件好	采光条件较好	采光条件一般	采光条件较差	采光条件差				
宗地临街状况			临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街				
距对外交通设施距离			<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米				
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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差				
地上建筑物状况			地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低				
距商服中心距离			距商服中心距离<200 米	距商服中心距离200-300 米	距商服中心距离300-400 米	距商服中心距离400-500 米	距商服中心距离>500 米				
接近公用设施程度		距学校距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米			
		距医院距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米			
		距其他公用设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 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 3-2-2 陵阳镇一级居住用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然条件			0.0301	0.0151	0.0000	-0.0151	-0.0301
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
			道路等级	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0128
		交通便捷程度		0.0265	0.0133	0.0000	-0.0133	-0.0265
	基础设施状况			0.0306	0.0153	0.0000	-0.0153	-0.0306
	公用服务设施状况			0.0274	0.0137	0.0000	-0.0137	-0.0274
	区域规划影响			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境因素			0.0151	0.0076	0.0000	-0.0076	-0.0151
	其他区域因素状况			0.0041	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041
个别因素	宗地自然条件			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	宗地形状			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	宗地面积			0.0046	0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0046
	宗地日照、通风、干湿状况			0.0108	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0108
	宗地临街状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	距对外交通设施距离			0.0106	0.0053	1.0000	-0.0053	-0.0106
	土地规划限制			0.0089	0.0045	0.0000	-0.0045	-0.0089
	宗地基础设施状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	地上建筑物状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	距商服中心距离			0.0114	0.0057	0.0000	-0.0057	-0.0114
	接近公用设施程度	距学校距离		0.0107	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107
		距医院距离		0.0115	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0115
		距其他公用设施距离		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
	相邻土地利用状况			0.0037	0.0019	1.0000	-0.0019	-0.0037
	其他个别因素状况			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	合 计				0.2999	0.1504	2.0000	-0.1504

表 3-2-3 陵阳镇二级居住用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较差	劣
宗地修正因素								
区域因素	自然条件			好	较好	一般	较差	差
	交通条件	道路状况	道路类型	生活型为主	混合型与生活型并重	混合型为主	生活型与混合型并重	交通型为主为主
			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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	公用服务设施状况			公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施
	区域规划影响			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，绿化好	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
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
	个别因素	宗地自然条件			好	较好	一般	较差
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			采光条件好	采光条件较好	采光条件一般	采光条件较差	采光条件差	
宗地临街状况			临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
距对外交通设施距离			<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米	
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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差	
地上建筑物状况			地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低	
距商服中心距离			距商服中心距离<500 米	距商服中心距离500-800 米	距商服中心距离800-1000 米	距商服中心距离1000-1200 米	距商服中心距离>1200 米	
接近公用设施程度		距学校距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米
		距医院距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米
		距其他公用设施距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 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 3-2-4 陵阳镇二级居住用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然条件			0.0301	0.0151	0.0000	-0.0151	-0.0301
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
			道路等级	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0128
		交通便捷程度		0.0265	0.0133	0.0000	-0.0133	-0.0265
	基础设施状况			0.0306	0.0153	0.0000	-0.0153	-0.0306
	公用服务设施状况			0.0274	0.0137	0.0000	-0.0137	-0.0274
	区域规划影响			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境因素			0.0151	0.0076	0.0000	-0.0076	-0.0151
	其他区域因素状况			0.0041	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041
个别因素	宗地自然条件			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	宗地形状			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	宗地面积			0.0046	0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0046
	宗地日照、通风、干湿状况			0.0108	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0108
	宗地临街状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	距对外交通设施距离			0.0106	0.0053	1.0000	-0.0053	-0.0106
	土地规划限制			0.0089	0.0045	0.0000	-0.0045	-0.0089
	宗地基础设施状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	地上建筑物状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	距商服中心距离			0.0114	0.0057	0.0000	-0.0057	-0.0114
	接近公用设施程度	距学校距离		0.0107	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107
		距医院距离		0.0115	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0115
		距其他公用设施距离		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
	相邻土地利用状况			0.0037	0.0019	1.0000	-0.0019	-0.0037
	其他个别因素状况			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	合 计				0.2999	0.1504	2.0000	-0.1504

表 4-1-1 新河镇一级商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素								
区域因素	商服繁华程度			镇商服中心, 客流量大	镇商服中心边缘, 客流量较大	一般商业区, 客流量一般	一般商业区边缘, 客流量较少	远离商业区, 客流量很少
	交通状况	道路状况	道路类型	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主	生活型与交通型并重	交通型为主
			道路等级	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	城镇规划限制		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	
	环境质量状况		环境优美, 无污染, 绿化好	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	
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差	
	个别因素	距商服中心距离		距商服中心距离<200 米	距商服中心距离200-300 米	距商服中心距离300-400 米	距商服中心距离400-500 米	距商服中心距离>500 米
		宗地地基状况		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		
临街状况		所临街道类型	临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
		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	
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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差		
距对外交通设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 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		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低		
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 4-1-2 新河镇一级商业服务业用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0474	0.0237	0.0000	-0.0237	-0.0474
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0246	0.0123	0.0000	-0.0123	-0.0246
			道路等级	0.0190	0.0095	0.0000	-0.0095	-0.0190
		交通便捷程度		0.0302	0.0151	0.0000	-0.0151	-0.0302
	基础设施状况			0.0300	0.0150	0.0000	-0.0150	-0.0300
	城镇规划限制			0.0147	0.0074	0.0000	-0.0074	-0.0147
	环境质量状况			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	其他区域因素状况			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063
个别因素	距商服中心距离			0.0141	0.0071	0.0000	-0.0071	-0.0141
	宗地地基状况			0.0064	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0064
	宗地形状			0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0088
	宗地面积			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	临街状况	所临街道类型		0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
		宽深比		0.0057	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0057
		几面临街		0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	宗地基础设施状况			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
	距对外交通设施距离			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
	相邻土地利用状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	土地规划限制			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	地上建筑物状况			0.0067	0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0067
	其他个别因素状况			0.0109	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0109
合 计				0.2984	0.1497	0.0000	-0.1497	-0.2984

表 4-1-3 新河镇二级商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素								
区域因素	商服繁华程度			镇商服中心, 客流量大	镇商服中心边缘, 客流量较大	一般商业区, 客流量一般	一般商业区边缘, 客流量较少	远离商业区, 客流量很少
	交通状况	道路状况	道路类型	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主	生活型与交通型并重	交通型为主
			道路等级	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	城镇规划限制		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	
	环境质量状况		环境优美, 无污染, 绿化好	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	
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差	
	个别因素	距商服中心距离		距商服中心距离<500 米	距商服中心距离500-800 米	距商服中心距离800-1000 米	距商服中心距离1000-1200 米	距商服中心距离>1200 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		
临街状况		所临街道类型	临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
		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	
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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差		
距对外交通设施距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 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		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低		
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 4-1-4 新河镇二级商业服务业用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0472	0.0236	0.0000	-0.0236	-0.0472
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0245	0.0123	0.0000	-0.0123	-0.0245
			道路等级	0.0189	0.0095	0.0000	-0.0095	-0.0189
		交通便捷程度		0.0301	0.0151	0.0000	-0.0151	-0.0301
	基础设施状况			0.0299	0.0150	0.0000	-0.0150	-0.0299
	城镇规划限制			0.0146	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0146
	环境质量状况			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	其他区域因素状况			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063
个别因素	距商服中心距离			0.0140	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0140
	宗地地基状况			0.0064	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0064
	宗地形状			0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0088
	宗地面积			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	临街状况	所临街道类型		0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
		宽深比		0.0057	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0057
		几面临街		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
	宗地基础设施状况			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
	距对外交通设施距离			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
	相邻土地利用状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	土地规划限制			0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
	地上建筑物状况			0.0067	0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0067
	其他个别因素状况			0.0108	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0108
合 计				0.2973	0.1491	0.0000	-0.1491	-0.2973

表 4-2-1 新河镇一级居住用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				宗地修正因素			优	较优	一般	较差	劣
区域因素	自然条件			好	较好	一般	较差	差			
	交通条件	道路状况	道路类型	生活型为主	混合型与生活型并重	混合型为主	生活型与混合型并重	交通型为主为主			
			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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差			
	公用服务设施状况			公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施			
	区域规划影响			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，绿化好	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			
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差			
	个别因素	宗地自然条件			好	较好	一般	较差	差		
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			采光条件好	采光条件较好	采光条件一般	采光条件较差	采光条件差				
宗地临街状况			临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街				
距对外交通设施距离			<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米				
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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差				
地上建筑物状况			地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低				
距商服中心距离			距商服中心距离<200 米	距商服中心距离200-300 米	距商服中心距离300-400 米	距商服中心距离400-500 米	距商服中心距离>500 米				
接近公用设施程度		距学校距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米			
		距医院距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米			
		距其他公用设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 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 4-2-2 新河镇一级居住用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然条件			0.0300	0.0150	0.0000	-0.0150	-0.0300
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
			道路等级	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0128
		交通便捷程度		0.0264	0.0132	0.0000	-0.0132	-0.0264
	基础设施状况			0.0305	0.0153	0.0000	-0.0153	-0.0305
	公用服务设施状况			0.0273	0.0137	0.0000	-0.0137	-0.0273
	区域规划影响			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
	环境因素			0.0151	0.0076	0.0000	-0.0076	-0.0151
	其他区域因素状况			0.0041	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041
个别因素	宗地自然条件			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	宗地形状			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	宗地面积			0.0045	0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0045
	宗地日照、通风、干湿状况			0.0108	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0108
	宗地临街状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	距对外交通设施距离			0.0105	0.0053	1.0000	-0.0053	-0.0105
	土地规划限制			0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0088
	宗地基础设施状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	地上建筑物状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	距商服中心距离			0.0114	0.0057	0.0000	-0.0057	-0.0114
	接近公用设施程度	距学校距离		0.0106	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0106
		距医院距离		0.0115	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0115
		距其他公用设施距离		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
	相邻土地利用状况			0.0037	0.0019	1.0000	-0.0019	-0.0037
	其他个别因素状况			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	合 计				0.2990	0.1500	2.0000	-0.1500

表 4-2-3 新河镇二级居住用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				宗地修正因素			优	较优	一般	较差	劣
区域因素	自然条件			好	较好	一般	较差	差			
	交通条件	道路状况	道路类型	生活型为主	混合型与生活型并重	混合型为主	生活型与混合型并重	交通型为主为主			
			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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差			
	公用服务设施状况			公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施			
	区域规划影响			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，绿化好	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			
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差			
	个别因素	宗地自然条件			好	较好	一般	较差	差		
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			采光条件好	采光条件较好	采光条件一般	采光条件较差	采光条件差				
宗地临街状况			临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街				
距对外交通设施距离			<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米				
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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差				
地上建筑物状况			地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低				
距商服中心距离			距商服中心距离<500 米	距商服中心距离500-800 米	距商服中心距离800-1000 米	距商服中心距离1000-1200 米	距商服中心距离>1200 米				
接近公用设施程度		距学校距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米			
		距医院距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米			
		距其他公用设施距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 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 4-2-4 新河镇二级居住用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然条件			0.0301	0.0151	0.0000	-0.0151	-0.0301
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
			道路等级	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0128
		交通便捷程度		0.0265	0.0133	0.0000	-0.0133	-0.0265
	基础设施状况			0.0306	0.0153	0.0000	-0.0153	-0.0306
	公用服务设施状况			0.0274	0.0137	0.0000	-0.0137	-0.0274
	区域规划影响			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境因素			0.0151	0.0076	0.0000	-0.0076	-0.0151
	其他区域因素状况			0.0041	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041
个别因素	宗地自然条件			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	宗地形状			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	宗地面积			0.0046	0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0046
	宗地日照、通风、干湿状况			0.0108	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0108
	宗地临街状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	距对外交通设施距离			0.0106	0.0053	1.0000	-0.0053	-0.0106
	土地规划限制			0.0089	0.0045	0.0000	-0.0045	-0.0089
	宗地基础设施状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	地上建筑物状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	距商服中心距离			0.0114	0.0057	0.0000	-0.0057	-0.0114
	接近公用设施程度	距学校距离		0.0107	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107
		距医院距离		0.0115	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0115
		距其他公用设施距离		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
	相邻土地利用状况			0.0037	0.0019	1.0000	-0.0019	-0.0037
	其他个别因素状况			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	合 计				0.2999	0.1504	2.0000	-0.1504

表 5-1-1 丁桥镇一级商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素								
区域因素	商服繁华程度			镇商服中心, 客流量大	镇商服中心边缘, 客流量较大	一般商业区, 客流量一般	一般商业区边缘, 客流量较少	远离商业区, 客流量很少
	交通状况	道路状况	道路类型	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主	生活型与交通型并重	交通型为主
			道路等级	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	城镇规划限制		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	
	环境质量状况		环境优美, 无污染, 绿化好	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	
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差	
	个别因素	距商服中心距离		距商服中心距离<200 米	距商服中心距离200-300 米	距商服中心距离300-400 米	距商服中心距离400-500 米	距商服中心距离>500 米
		宗地地基状况		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		
临街状况		所临街道类型	临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
		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	
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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差		
距对外交通设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 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		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低		
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 5-1-2 丁桥镇一级商业服务业用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0473	0.0237	0.0000	-0.0237	-0.0473
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0246	0.0123	0.0000	-0.0123	-0.0246
			道路等级	0.0190	0.0095	0.0000	-0.0095	-0.0190
		交通便捷程度		0.0302	0.0151	0.0000	-0.0151	-0.0302
	基础设施状况			0.0299	0.0150	0.0000	-0.0150	-0.0299
	城镇规划限制			0.0147	0.0074	0.0000	-0.0074	-0.0147
	环境质量状况			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	其他区域因素状况			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063
个别因素	距商服中心距离			0.0141	0.0071	0.0000	-0.0071	-0.0141
	宗地地基状况			0.0064	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0064
	宗地形状			0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0088
	宗地面积			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	临街状况	所临街道类型		0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
		宽深比		0.0057	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0057
		几面临街		0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	宗地基础设施状况			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
	距对外交通设施距离			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
	相邻土地利用状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	土地规划限制			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	地上建筑物状况			0.0067	0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0067
	其他个别因素状况			0.0109	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0109
合 计				0.2982	0.1497	0.0000	-0.1497	-0.2982

表 5-1-3 丁桥镇二级商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较差	劣
宗地修正因素								
区域因素	商服繁华程度			镇商服中心, 客流量大	镇商服中心边缘, 客流量较大	一般商业区, 客流量一般	一般商业区边缘, 客流量较少	远离商业区, 客流量很少
	交通状况	道路状况	道路类型	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主	生活型与交通型并重	交通型为主
			道路等级	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	城镇规划限制		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	
	环境质量状况		环境优美, 无污染, 绿化好	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	
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差	
	个别因素	距商服中心距离		距商服中心距离<500 米	距商服中心距离500-800 米	距商服中心距离800-1000 米	距商服中心距离1000-1200 米	距商服中心距离>1200 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		
临街状况		所临街道类型	临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
		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	
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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差		
距对外交通设施距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 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		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低		
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 5-1-4 丁桥镇二级商业服务业用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0471	0.0236	0.0000	-0.0236	-0.0471
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0244	0.0122	0.0000	-0.0122	-0.0244
			道路等级	0.0189	0.0095	0.0000	-0.0095	-0.0189
		交通便捷程度		0.0300	0.0150	0.0000	-0.0150	-0.0300
	基础设施状况			0.0298	0.0149	0.0000	-0.0149	-0.0298
	城镇规划限制			0.0146	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0146
	环境质量状况			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	其他区域因素状况			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063
个别因素	距商服中心距离			0.0140	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0140
	宗地地基状况			0.0064	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0064
	宗地形状			0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0088
	宗地面积			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	临街状况	所临街道类型		0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
		宽深比		0.0057	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0057
		几面临街		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
	宗地基础设施状况			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	距对外交通设施距离			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	相邻土地利用状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	土地规划限制			0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
	地上建筑物状况			0.0066	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0066
	其他个别因素状况			0.0108	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0108
合 计				0.2966	0.1486	0.0000	-0.1486	-0.2966

表 5-2-1 丁桥镇一级居住用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				宗地修正因素			优	较优	一般	较差	劣
区域因素	自然条件			好	较好	一般	较差	差			
	交通条件	道路状况	道路类型	生活型为主	混合型与生活型并重	混合型为主	生活型与混合型并重	交通型为主为主			
			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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差			
	公用服务设施状况			公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施			
	区域规划影响			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，绿化好	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			
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差			
	个别因素	宗地自然条件			好	较好	一般	较差	差		
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			采光条件好	采光条件较好	采光条件一般	采光条件较差	采光条件差				
宗地临街状况			临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街				
距对外交通设施距离			<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米				
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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差				
地上建筑物状况			地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低				
距商服中心距离			距商服中心距离<200 米	距商服中心距离200-300 米	距商服中心距离300-400 米	距商服中心距离400-500 米	距商服中心距离>500 米				
接近公用设施程度		距学校距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米			
		距医院距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米			
		距其他公用设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 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 5-2-2 丁桥镇一级居住用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然条件			0.0300	0.0150	0.0000	-0.0150	-0.0300
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0211	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0211
			道路等级	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0128
		交通便捷程度		0.0264	0.0132	0.0000	-0.0132	-0.0264
	基础设施状况			0.0304	0.0152	0.0000	-0.0152	-0.0304
	公用服务设施状况			0.0272	0.0136	0.0000	-0.0136	-0.0272
	区域规划影响			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
	环境因素			0.0150	0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0150
	其他区域因素状况			0.0041	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041
个别因素	宗地自然条件			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	宗地形状			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	宗地面积			0.0045	0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0045
	宗地日照、通风、干湿状况			0.0107	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107
	宗地临街状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	距对外交通设施距离			0.0105	0.0053	1.0000	-0.0053	-0.0105
	土地规划限制			0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0088
	宗地基础设施状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	地上建筑物状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	距商服中心距离			0.0113	0.0057	0.0000	-0.0057	-0.0113
	接近公用设施程度	距学校距离		0.0106	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0106
		距医院距离		0.0115	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0115
		距其他公用设施距离		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
	相邻土地利用状况			0.0037	0.0019	1.0000	-0.0019	-0.0037
	其他个别因素状况			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
合 计				0.2984	0.1497	2.0000	-0.1497	-0.2984

表 5-2-3 丁桥镇二级居住用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较差	劣
宗地修正因素								
区域因素	自然条件			好	较好	一般	较差	差
	交通条件	道路状况	道路类型	生活型为主	混合型与生活型并重	混合型为主	生活型与混合型并重	交通型为主为主
			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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	公用服务设施状况			公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施
	区域规划影响			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，绿化好	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
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
	个别因素	宗地自然条件			好	较好	一般	较差
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			采光条件好	采光条件较好	采光条件一般	采光条件较差	采光条件差	
宗地临街状况			临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
距对外交通设施距离			<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米	
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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差	
地上建筑物状况			地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低	
距商服中心距离			距商服中心距离<500 米	距商服中心距离500-800 米	距商服中心距离800-1000 米	距商服中心距离1000-1200 米	距商服中心距离>1200 米	
接近公用设施程度		距学校距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米
		距医院距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米
		距其他公用设施距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 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 5-2-4 丁桥镇二级居住用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然条件			0.0301	0.0151	0.0000	-0.0151	-0.0301
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
			道路等级	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0128
		交通便捷程度		0.0265	0.0133	0.0000	-0.0133	-0.0265
	基础设施状况			0.0306	0.0153	0.0000	-0.0153	-0.0306
	公用服务设施状况			0.0274	0.0137	0.0000	-0.0137	-0.0274
	区域规划影响			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境因素			0.0151	0.0076	0.0000	-0.0076	-0.0151
	其他区域因素状况			0.0041	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041
个别因素	宗地自然条件			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	宗地形状			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	宗地面积			0.0046	0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0046
	宗地日照、通风、干湿状况			0.0108	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0108
	宗地临街状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	距对外交通设施距离			0.0106	0.0053	1.0000	-0.0053	-0.0106
	土地规划限制			0.0089	0.0045	0.0000	-0.0045	-0.0089
	宗地基础设施状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	地上建筑物状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	距商服中心距离			0.0114	0.0057	0.0000	-0.0057	-0.0114
	接近公用设施程度	距学校距离		0.0107	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107
		距医院距离		0.0115	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0115
		距其他公用设施距离		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
	相邻土地利用状况			0.0037	0.0019	1.0000	-0.0019	-0.0037
	其他个别因素状况			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	合 计				0.2999	0.1504	2.0000	-0.1504

表 6-1-1 朱备镇一级商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素								
区域因素	商服繁华程度			镇商服中心, 客流量大	镇商服中心边缘, 客流量较大	一般商业区, 客流量一般	一般商业区边缘, 客流量较少	远离商业区, 客流量很少
	交通状况	道路状况	道路类型	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主	生活型与交通型并重	交通型为主
			道路等级	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	城镇规划限制		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	
	环境质量状况		环境优美, 无污染, 绿化好	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	
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差	
	个别因素	距商服中心距离		距商服中心距离<200 米	距商服中心距离200-300 米	距商服中心距离300-400 米	距商服中心距离400-500 米	距商服中心距离>500 米
		宗地地基状况		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		
临街状况		所临街道类型	临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
		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	
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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差		
距对外交通设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 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		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低		
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 6-1-2 朱备镇一级商业服务业用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0475	0.0238	0.0000	-0.0238	-0.0475
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0247	0.0124	0.0000	-0.0124	-0.0247
			道路等级	0.0190	0.0095	0.0000	-0.0095	-0.0190
		交通便捷程度		0.0303	0.0152	0.0000	-0.0152	-0.0303
	基础设施状况			0.0300	0.0150	0.0000	-0.0150	-0.0300
	城镇规划限制			0.0147	0.0074	0.0000	-0.0074	-0.0147
	环境质量状况			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	其他区域因素状况			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063
个别因素	距商服中心距离			0.0141	0.0071	0.0000	-0.0071	-0.0141
	宗地地基状况			0.0065	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0065
	宗地形状			0.0089	0.0045	0.0000	-0.0045	-0.0089
	宗地面积			0.0095	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0095
	临街状况	所临街道类型		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0095
		宽深比		0.0057	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0057
		几面临街		0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	宗地基础设施状况			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
	距对外交通设施距离			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
	相邻土地利用状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	土地规划限制			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	地上建筑物状况			0.0067	0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0067
	其他个别因素状况			0.0109	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0109
合 计				0.2992	0.1504	0.0000	-0.1504	-0.2992

表 6-1-3 朱备镇二级商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素								
区域因素	商服繁华程度			镇商服中心, 客流量大	镇商服中心边缘, 客流量较大	一般商业区, 客流量一般	一般商业区边缘, 客流量较少	远离商业区, 客流量很少
	交通状况	道路状况	道路类型	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主	生活型与交通型并重	交通型为主
			道路等级	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	城镇规划限制		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	
	环境质量状况		环境优美, 无污染, 绿化好	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	
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差	
	个别因素	距商服中心距离		距商服中心距离<500 米	距商服中心距离500-800 米	距商服中心距离800-1000 米	距商服中心距离1000-1200 米	距商服中心距离>1200 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		
临街状况		所临街道类型	临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
		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	
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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差		
距对外交通设施距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 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		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低		
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 6-1-4 朱备镇二级商业服务业用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0474	0.0237	0.0000	-0.0237	-0.0474
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0246	0.0123	0.0000	-0.0123	-0.0246
			道路等级	0.0190	0.0095	0.0000	-0.0095	-0.0190
		交通便捷程度		0.0302	0.0151	0.0000	-0.0151	-0.0302
	基础设施状况			0.0300	0.0150	0.0000	-0.0150	-0.0300
	城镇规划限制			0.0147	0.0074	0.0000	-0.0074	-0.0147
	环境质量状况			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	其他区域因素状况			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063
个别因素	距商服中心距离			0.0141	0.0071	0.0000	-0.0071	-0.0141
	宗地地基状况			0.0065	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0065
	宗地形状			0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0088
	宗地面积			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	临街状况	所临街道类型		0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
		宽深比		0.0057	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0057
		几面临街		0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	宗地基础设施状况			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
	距对外交通设施距离			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
	相邻土地利用状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	土地规划限制			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	地上建筑物状况			0.0067	0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0067
	其他个别因素状况			0.0109	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0109
合 计				0.2985	0.1498	0.0000	-0.1498	-0.2985

表 6-2-1 朱备镇一级居住用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				宗地修正因素			优	较优	一般	较差	劣
区域因素	自然条件			好	较好	一般	较差	差			
	交通条件	道路状况	道路类型	生活型为主	混合型与生活型并重	混合型为主	生活型与混合型并重	交通型为主为主			
			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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差			
	公用服务设施状况			公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施			
	区域规划影响			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，绿化好	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			
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差			
	个别因素	宗地自然条件			好	较好	一般	较差	差		
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			采光条件好	采光条件较好	采光条件一般	采光条件较差	采光条件差				
宗地临街状况			临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街				
距对外交通设施距离			<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米				
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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差				
地上建筑物状况			地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低				
距商服中心距离			距商服中心距离<200 米	距商服中心距离200-300 米	距商服中心距离300-400 米	距商服中心距离400-500 米	距商服中心距离>500 米				
接近公用设施程度		距学校距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米			
		距医院距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米			
		距其他公用设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 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 6-2-2 朱备镇一级居住用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然条件			0.0301	0.0151	0.0000	-0.0151	-0.0301
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
			道路等级	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0128
		交通便捷程度		0.0265	0.0133	0.0000	-0.0133	-0.0265
	基础设施状况			0.0306	0.0153	0.0000	-0.0153	-0.0306
	公用服务设施状况			0.0274	0.0137	0.0000	-0.0137	-0.0274
	区域规划影响			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境因素			0.0151	0.0076	0.0000	-0.0076	-0.0151
	其他区域因素状况			0.0041	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041
个别因素	宗地自然条件			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	宗地形状			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	宗地面积			0.0046	0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0046
	宗地日照、通风、干湿状况			0.0108	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0108
	宗地临街状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	距对外交通设施距离			0.0106	0.0053	1.0000	-0.0053	-0.0106
	土地规划限制			0.0089	0.0045	0.0000	-0.0045	-0.0089
	宗地基础设施状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	地上建筑物状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	距商服中心距离			0.0114	0.0057	0.0000	-0.0057	-0.0114
	接近公用设施程度	距学校距离		0.0107	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107
		距医院距离		0.0115	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0115
		距其他公用设施距离		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
	相邻土地利用状况			0.0037	0.0019	1.0000	-0.0019	-0.0037
	其他个别因素状况			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	合 计				0.2999	0.1504	2.0000	-0.1504

表 6-2-3 朱备镇二级居住用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较差	劣
宗地修正因素								
区域因素	自然条件			好	较好	一般	较差	差
	交通条件	道路状况	道路类型	生活型为主	混合型与生活型并重	混合型为主	生活型与混合型并重	交通型为主为主
			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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	公用服务设施状况			公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施
	区域规划影响			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，绿化好	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
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
	个别因素	宗地自然条件			好	较好	一般	较差
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			采光条件好	采光条件较好	采光条件一般	采光条件较差	采光条件差	
宗地临街状况			临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
距对外交通设施距离			<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米	
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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差	
地上建筑物状况			地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低	
距商服中心距离			距商服中心距离<500 米	距商服中心距离500-800 米	距商服中心距离800-1000 米	距商服中心距离1000-1200 米	距商服中心距离>1200 米	
接近公用设施程度		距学校距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米
		距医院距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米
		距其他公用设施距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 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 6-2-4 朱备镇二级居住用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然条件			0.0299	0.0150	0.0000	-0.0150	-0.0299
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0211	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0211
			道路等级	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0128
		交通便捷程度		0.0264	0.0132	0.0000	-0.0132	-0.0264
	基础设施状况			0.0304	0.0152	0.0000	-0.0152	-0.0304
	公用服务设施状况			0.0272	0.0136	0.0000	-0.0136	-0.0272
	区域规划影响			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
	环境因素			0.0150	0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0150
	其他区域因素状况			0.0041	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041
个别因素	宗地自然条件			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	宗地形状			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	宗地面积			0.0045	0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0045
	宗地日照、通风、干湿状况			0.0107	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107
	宗地临街状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	距对外交通设施距离			0.0105	0.0053	1.0000	-0.0053	-0.0105
	土地规划限制			0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0088
	宗地基础设施状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	地上建筑物状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	距商服中心距离			0.0113	0.0057	0.0000	-0.0057	-0.0113
	接近公用设施程度	距学校距离		0.0106	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0106
		距医院距离		0.0115	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0115
		距其他公用设施距离		0.0083	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0083
	相邻土地利用状况			0.0037	0.0019	1.0000	-0.0019	-0.0037
	其他个别因素状况			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	合 计				0.2982	0.1497	2.0000	-0.1497

表 7-1-1 杨田镇一级商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素								
区域因素	商服繁华程度			镇商服中心, 客流量大	镇商服中心边缘, 客流量较大	一般商业区, 客流量一般	一般商业区边缘, 客流量较少	远离商业区, 客流量很少
	交通状况	道路状况	道路类型	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主	生活型与交通型并重	交通型为主
			道路等级	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	城镇规划限制		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	
	环境质量状况		环境优美, 无污染, 绿化好	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	
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差	
	个别因素	距商服中心距离		距商服中心距离<200 米	距商服中心距离200-300 米	距商服中心距离300-400 米	距商服中心距离400-500 米	距商服中心距离>500 米
		宗地地基状况		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		
临街状况		所临街道类型	临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
		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	
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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差		
距对外交通设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 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		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低		
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 7-1-2 杨田镇一级商业服务业用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0474	0.0237	0.0000	-0.0237	-0.0474
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0246	0.0123	0.0000	-0.0123	-0.0246
			道路等级	0.0190	0.0095	0.0000	-0.0095	-0.0190
		交通便捷程度		0.0302	0.0151	0.0000	-0.0151	-0.0302
	基础设施状况			0.0300	0.0150	0.0000	-0.0150	-0.0300
	城镇规划限制			0.0147	0.0074	0.0000	-0.0074	-0.0147
	环境质量状况			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	其他区域因素状况			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063
个别因素	距商服中心距离			0.0141	0.0071	0.0000	-0.0071	-0.0141
	宗地地基状况			0.0064	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0064
	宗地形状			0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0088
	宗地面积			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	临街状况	所临街道类型		0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
		宽深比		0.0057	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0057
		几面临街		0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	宗地基础设施状况			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
	距对外交通设施距离			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
	相邻土地利用状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	土地规划限制			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	地上建筑物状况			0.0067	0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0067
	其他个别因素状况			0.0109	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0109
合 计				0.2984	0.1497	0.0000	-0.1497	-0.2984

表 7-1-3 杨田镇二级商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素								
区域因素	商服繁华程度			镇商服中心, 客流量大	镇商服中心边缘, 客流量较大	一般商业区, 客流量一般	一般商业区边缘, 客流量较少	远离商业区, 客流量很少
	交通状况	道路状况	道路类型	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主	生活型与交通型并重	交通型为主
			道路等级	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	城镇规划限制		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	
	环境质量状况		环境优美, 无污染, 绿化好	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	
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差	
	个别因素	距商服中心距离		距商服中心距离<500 米	距商服中心距离500-800 米	距商服中心距离800-1000 米	距商服中心距离1000-1200 米	距商服中心距离>1200 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		
临街状况		所临街道类型	临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
		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	
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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差		
距对外交通设施距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 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		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低		
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 7-1-4 杨田镇二级商业服务业用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0472	0.0236	0.0000	-0.0236	-0.0472
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0245	0.0123	0.0000	-0.0123	-0.0245
			道路等级	0.0189	0.0095	0.0000	-0.0095	-0.0189
		交通便捷程度		0.0301	0.0151	0.0000	-0.0151	-0.0301
	基础设施状况			0.0299	0.0150	0.0000	-0.0150	-0.0299
	城镇规划限制			0.0146	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0146
	环境质量状况			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	其他区域因素状况			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063
个别因素	距商服中心距离			0.0140	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0140
	宗地地基状况			0.0064	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0064
	宗地形状			0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0088
	宗地面积			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	临街状况	所临街道类型		0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
		宽深比		0.0057	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0057
		几面临街		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
	宗地基础设施状况			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
	距对外交通设施距离			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
	相邻土地利用状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	土地规划限制			0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
	地上建筑物状况			0.0067	0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0067
	其他个别因素状况			0.0108	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0108
合 计				0.2973	0.1491	0.0000	-0.1491	-0.2973

表 7-2-1 杨田镇一级居住用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较差	劣
宗地修正因素								
区域因素	自然条件			好	较好	一般	较差	差
	交通条件	道路状况	道路类型	生活型为主	混合型与生活型并重	混合型为主	生活型与混合型并重	交通型为主为主
			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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	公用服务设施状况			公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施
	区域规划影响			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，绿化好	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
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
	个别因素	宗地自然条件			好	较好	一般	较差
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			采光条件好	采光条件较好	采光条件一般	采光条件较差	采光条件差	
宗地临街状况			临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
距对外交通设施距离			<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米	
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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差	
地上建筑物状况			地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低	
距商服中心距离			距商服中心距离<200 米	距商服中心距离200-300 米	距商服中心距离300-400 米	距商服中心距离400-500 米	距商服中心距离>500 米	
接近公用设施程度		距学校距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米
		距医院距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米
		距其他公用设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 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 7-2-2 杨田镇一级居住用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然条件			0.0300	0.0150	0.0000	-0.0150	-0.0300
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
			道路等级	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0128
		交通便捷程度		0.0264	0.0132	0.0000	-0.0132	-0.0264
	基础设施状况			0.0305	0.0153	0.0000	-0.0153	-0.0305
	公用服务设施状况			0.0273	0.0137	0.0000	-0.0137	-0.0273
	区域规划影响			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
	环境因素			0.0151	0.0076	0.0000	-0.0076	-0.0151
	其他区域因素状况			0.0041	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041
个别因素	宗地自然条件			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	宗地形状			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	宗地面积			0.0045	0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0045
	宗地日照、通风、干湿状况			0.0108	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0108
	宗地临街状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	距对外交通设施距离			0.0105	0.0053	1.0000	-0.0053	-0.0105
	土地规划限制			0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0088
	宗地基础设施状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	地上建筑物状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	距商服中心距离			0.0114	0.0057	0.0000	-0.0057	-0.0114
	接近公用设施程度	距学校距离		0.0106	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0106
		距医院距离		0.0115	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0115
		距其他公用设施距离		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
	相邻土地利用状况			0.0037	0.0019	1.0000	-0.0019	-0.0037
	其他个别因素状况			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	合 计				0.2990	0.1500	2.0000	-0.1500

表 7-2-3 杨田镇二级居住用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较差	劣
宗地修正因素								
区域因素	自然条件			好	较好	一般	较差	差
	交通条件	道路状况	道路类型	生活型为主	混合型与生活型并重	混合型为主	生活型与混合型并重	交通型为主为主
			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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	公用服务设施状况			公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施
	区域规划影响			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，绿化好	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
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
	个别因素	宗地自然条件			好	较好	一般	较差
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			采光条件好	采光条件较好	采光条件一般	采光条件较差	采光条件差	
宗地临街状况			临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
距对外交通设施距离			<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米	
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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差	
地上建筑物状况			地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低	
距商服中心距离			距商服中心距离<500 米	距商服中心距离500-800 米	距商服中心距离800-1000 米	距商服中心距离1000-1200 米	距商服中心距离>1200 米	
接近公用设施程度		距学校距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米
		距医院距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米
		距其他公用设施距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 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 7-2-4 杨田镇二级居住用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然条件			0.0301	0.0151	0.0000	-0.0151	-0.0301
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
			道路等级	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0128
		交通便捷程度		0.0265	0.0133	0.0000	-0.0133	-0.0265
	基础设施状况			0.0306	0.0153	0.0000	-0.0153	-0.0306
	公用服务设施状况			0.0274	0.0137	0.0000	-0.0137	-0.0274
	区域规划影响			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境因素			0.0151	0.0076	0.0000	-0.0076	-0.0151
	其他区域因素状况			0.0041	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041
个别因素	宗地自然条件			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	宗地形状			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	宗地面积			0.0046	0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0046
	宗地日照、通风、干湿状况			0.0108	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0108
	宗地临街状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	距对外交通设施距离			0.0106	0.0053	1.0000	-0.0053	-0.0106
	土地规划限制			0.0089	0.0045	0.0000	-0.0045	-0.0089
	宗地基础设施状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	地上建筑物状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	距商服中心距离			0.0114	0.0057	0.0000	-0.0057	-0.0114
	接近公用设施程度	距学校距离		0.0107	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107
		距医院距离		0.0115	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0115
		距其他公用设施距离		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
	相邻土地利用状况			0.0037	0.0019	1.0000	-0.0019	-0.0037
	其他个别因素状况			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
合 计				0.2999	0.1504	2.0000	-0.1504	-0.2999

表 8-1-1 西华镇一级商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素								
区域因素	商服繁华程度			镇商服中心, 客流量大	镇商服中心边缘, 客流量较大	一般商业区, 客流量一般	一般商业区边缘, 客流量较少	远离商业区, 客流量很少
	交通状况	道路状况	道路类型	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主	生活型与交通型并重	交通型为主
			道路等级	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	城镇规划限制		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	
	环境质量状况		环境优美, 无污染, 绿化好	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	
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差	
	个别因素	距商服中心距离		距商服中心距离<200 米	距商服中心距离200-300 米	距商服中心距离300-400 米	距商服中心距离400-500 米	距商服中心距离>500 米
		宗地地基状况		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		
临街状况		所临街道类型	临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
		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	
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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差		
距对外交通设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 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		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低		
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 8-1-2 西华镇一级商业服务业用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0473	0.0237	0.0000	-0.0237	-0.0473
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0245	0.0123	0.0000	-0.0123	-0.0245
			道路等级	0.0189	0.0095	0.0000	-0.0095	-0.0189
		交通便捷程度		0.0301	0.0151	0.0000	-0.0151	-0.0301
	基础设施状况			0.0299	0.0150	0.0000	-0.0150	-0.0299
	城镇规划限制			0.0146	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0146
	环境质量状况			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	其他区域因素状况			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063
个别因素	距商服中心距离			0.0141	0.0071	0.0000	-0.0071	-0.0141
	宗地地基状况			0.0064	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0064
	宗地形状			0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0088
	宗地面积			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	临街状况	所临街道类型		0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
		宽深比		0.0057	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0057
		几面临街		0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	宗地基础设施状况			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
	距对外交通设施距离			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
	相邻土地利用状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	土地规划限制			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	地上建筑物状况			0.0067	0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0067
	其他个别因素状况			0.0108	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0108
合 计				0.2977	0.1495	0.0000	-0.1495	-0.2977

表 8-1-3 西华镇二级商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素								
区域因素	商服繁华程度			镇商服中心, 客流量大	镇商服中心边缘, 客流量较大	一般商业区, 客流量一般	一般商业区边缘, 客流量较少	远离商业区, 客流量很少
	交通状况	道路状况	道路类型	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主	生活型与交通型并重	交通型为主
			道路等级	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	城镇规划限制		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	
	环境质量状况		环境优美, 无污染, 绿化好	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	
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差	
	个别因素	距商服中心距离		距商服中心距离<500 米	距商服中心距离500-800 米	距商服中心距离800-1000 米	距商服中心距离1000-1200 米	距商服中心距离>1200 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		
临街状况		所临街道类型	临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
		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	
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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差		
距对外交通设施距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 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		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低		
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 8-1-4 西华镇二级商业服务业用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0471	0.0236	0.0000	-0.0236	-0.0471
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0244	0.0122	0.0000	-0.0122	-0.0244
			道路等级	0.0189	0.0095	0.0000	-0.0095	-0.0189
		交通便捷程度		0.0300	0.0150	0.0000	-0.0150	-0.0300
	基础设施状况			0.0298	0.0149	0.0000	-0.0149	-0.0298
	城镇规划限制			0.0146	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0146
	环境质量状况			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	其他区域因素状况			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063
个别因素	距商服中心距离			0.0140	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0140
	宗地地基状况			0.0064	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0064
	宗地形状			0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0088
	宗地面积			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	临街状况	所临街道类型		0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
		宽深比		0.0057	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0057
		几面临街		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
	宗地基础设施状况			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	距对外交通设施距离			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	相邻土地利用状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	土地规划限制			0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
	地上建筑物状况			0.0066	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0066
	其他个别因素状况			0.0108	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0108
合 计				0.2966	0.1486	0.0000	-0.1486	-0.2966

表 8-2-1 西华镇一级居住用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				宗地修正因素			优	较优	一般	较差	劣
区域因素	自然条件			好	较好	一般	较差	差			
	交通条件	道路状况	道路类型	生活型为主	混合型与生活型并重	混合型为主	生活型与混合型并重	交通型为主为主			
			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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差			
	公用服务设施状况			公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施			
	区域规划影响			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，绿化好	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			
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差			
	个别因素	宗地自然条件			好	较好	一般	较差	差		
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			采光条件好	采光条件较好	采光条件一般	采光条件较差	采光条件差				
宗地临街状况			临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街				
距对外交通设施距离			<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米				
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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差				
地上建筑物状况			地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低				
距商服中心距离			距商服中心距离<200 米	距商服中心距离200-300 米	距商服中心距离300-400 米	距商服中心距离400-500 米	距商服中心距离>500 米				
接近公用设施程度		距学校距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米			
		距医院距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米			
		距其他公用设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 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 8-2-2 西华镇一级居住用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然条件			0.0301	0.0151	0.0000	-0.0151	-0.0301
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
			道路等级	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0128
		交通便捷程度		0.0265	0.0133	0.0000	-0.0133	-0.0265
	基础设施状况			0.0306	0.0153	0.0000	-0.0153	-0.0306
	公用服务设施状况			0.0274	0.0137	0.0000	-0.0137	-0.0274
	区域规划影响			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境因素			0.0151	0.0076	0.0000	-0.0076	-0.0151
	其他区域因素状况			0.0041	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041
个别因素	宗地自然条件			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	宗地形状			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	宗地面积			0.0046	0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0046
	宗地日照、通风、干湿状况			0.0108	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0108
	宗地临街状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	距对外交通设施距离			0.0106	0.0053	1.0000	-0.0053	-0.0106
	土地规划限制			0.0089	0.0045	0.0000	-0.0045	-0.0089
	宗地基础设施状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	地上建筑物状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	距商服中心距离			0.0114	0.0057	0.0000	-0.0057	-0.0114
	接近公用设施程度	距学校距离		0.0107	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107
		距医院距离		0.0115	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0115
		距其他公用设施距离		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
	相邻土地利用状况			0.0037	0.0019	1.0000	-0.0019	-0.0037
	其他个别因素状况			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
合 计				0.2999	0.1504	2.0000	-0.1504	-0.2999

表 8-2-3 西华镇二级居住用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较差	劣
宗地修正因素								
区域因素	自然条件			好	较好	一般	较差	差
	交通条件	道路状况	道路类型	生活型为主	混合型与生活型并重	混合型为主	生活型与混合型并重	交通型为主为主
			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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	公用服务设施状况			公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施
	区域规划影响			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，绿化好	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
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
	个别因素	宗地自然条件			好	较好	一般	较差
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			采光条件好	采光条件较好	采光条件一般	采光条件较差	采光条件差	
宗地临街状况			临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
距对外交通设施距离			<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米	
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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差	
地上建筑物状况			地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低	
距商服中心距离			距商服中心距离<500 米	距商服中心距离500-800 米	距商服中心距离800-1000 米	距商服中心距离1000-1200 米	距商服中心距离>1200 米	
接近公用设施程度		距学校距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米
		距医院距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米
		距其他公用设施距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 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 8-2-4 西华镇二级居住用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然条件			0.0301	0.0151	0.0000	-0.0151	-0.0301
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
			道路等级	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0128
		交通便捷程度		0.0265	0.0133	0.0000	-0.0133	-0.0265
	基础设施状况			0.0306	0.0153	0.0000	-0.0153	-0.0306
	公用服务设施状况			0.0274	0.0137	0.0000	-0.0137	-0.0274
	区域规划影响			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境因素			0.0151	0.0076	0.0000	-0.0076	-0.0151
	其他区域因素状况			0.0041	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041
个别因素	宗地自然条件			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	宗地形状			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	宗地面积			0.0046	0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0046
	宗地日照、通风、干湿状况			0.0108	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0108
	宗地临街状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	距对外交通设施距离			0.0106	0.0053	1.0000	-0.0053	-0.0106
	土地规划限制			0.0089	0.0045	0.0000	-0.0045	-0.0089
	宗地基础设施状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	地上建筑物状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	距商服中心距离			0.0114	0.0057	0.0000	-0.0057	-0.0114
	接近公用设施程度	距学校距离		0.0107	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107
		距医院距离		0.0115	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0115
		距其他公用设施距离		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
	相邻土地利用状况			0.0037	0.0019	1.0000	-0.0019	-0.0037
	其他个别因素状况			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	合 计				0.2999	0.1504	2.0000	-0.1504

表 9-1-1 乔木乡一级商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素								
区域因素	商服繁华程度			镇商服中心, 客流量大	镇商服中心边缘, 客流量较大	一般商业区, 客流量一般	一般商业区边缘, 客流量较少	远离商业区, 客流量很少
	交通状况	道路状况	道路类型	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主	生活型与交通型并重	交通型为主
			道路等级	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	城镇规划限制		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	
	环境质量状况		环境优美, 无污染, 绿化好	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	
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差	
	个别因素	距商服中心距离		距商服中心距离<200 米	距商服中心距离200-300 米	距商服中心距离300-400 米	距商服中心距离400-500 米	距商服中心距离>500 米
		宗地地基状况		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		
临街状况		所临街道类型	临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
		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	
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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差		
距对外交通设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 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		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低		
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 9-1-2 乔木乡一级商业服务业用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0473	0.0237	0.0000	-0.0237	-0.0473
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0245	0.0123	0.0000	-0.0123	-0.0245
			道路等级	0.0189	0.0095	0.0000	-0.0095	-0.0189
		交通便捷程度		0.0301	0.0151	0.0000	-0.0151	-0.0301
	基础设施状况			0.0299	0.0150	0.0000	-0.0150	-0.0299
	城镇规划限制			0.0146	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0146
	环境质量状况			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	其他区域因素状况			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063
个别因素	距商服中心距离			0.0140	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0140
	宗地地基状况			0.0064	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0064
	宗地形状			0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0088
	宗地面积			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	临街状况	所临街道类型		0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
		宽深比		0.0057	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0057
		几面临街		0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	宗地基础设施状况			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
	距对外交通设施距离			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
	相邻土地利用状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	土地规划限制			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	地上建筑物状况			0.0067	0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0067
	其他个别因素状况			0.0108	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0108
合 计				0.2976	0.1494	0.0000	-0.1494	-0.2976

表 9-1-3 乔木乡二级商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素								
区域因素	商服繁华程度			镇商服中心, 客流量大	镇商服中心边缘, 客流量较大	一般商业区, 客流量一般	一般商业区边缘, 客流量较少	远离商业区, 客流量很少
	交通状况	道路状况	道路类型	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主	生活型与交通型并重	交通型为主
			道路等级	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	城镇规划限制		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	
	环境质量状况		环境优美, 无污染, 绿化好	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	
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差	
	个别因素	距商服中心距离		距商服中心距离<500 米	距商服中心距离500-800 米	距商服中心距离800-1000 米	距商服中心距离1000-1200 米	距商服中心距离>1200 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		
临街状况		所临街道类型	临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
		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	
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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差		
距对外交通设施距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 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		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低		
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 9-1-4 乔木乡二级商业服务业用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0470	0.0235	0.0000	-0.0235	-0.0470
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0244	0.0122	0.0000	-0.0122	-0.0244
			道路等级	0.0188	0.0094	0.0000	-0.0094	-0.0188
		交通便捷程度		0.0300	0.0150	0.0000	-0.0150	-0.0300
	基础设施状况			0.0297	0.0149	0.0000	-0.0149	-0.0297
	城镇规划限制			0.0146	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0146
	环境质量状况			0.0118	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0118
	其他区域因素状况			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063
个别因素	距商服中心距离			0.0140	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0140
	宗地地基状况			0.0064	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0064
	宗地形状			0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0088
	宗地面积			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	临街状况	所临街道类型		0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
		宽深比		0.0057	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0057
		几面临街		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
	宗地基础设施状况			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	距对外交通设施距离			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	相邻土地利用状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	土地规划限制			0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
	地上建筑物状况			0.0066	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0066
	其他个别因素状况			0.0108	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0108
合 计				0.2962	0.1483	0.0000	-0.1483	-0.2962

表 9-2-1 乔木乡一级居住用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较差	劣
宗地修正因素								
区域因素	自然条件			好	较好	一般	较差	差
	交通条件	道路状况	道路类型	生活型为主	混合型与生活型并重	混合型为主	生活型与混合型并重	交通型为主为主
			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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	公用服务设施状况			公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施
	区域规划影响			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，绿化好	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
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
	个别因素	宗地自然条件			好	较好	一般	较差
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			采光条件好	采光条件较好	采光条件一般	采光条件较差	采光条件差	
宗地临街状况			临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
距对外交通设施距离			<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米	
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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差	
地上建筑物状况			地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低	
距商服中心距离			距商服中心距离<200 米	距商服中心距离200-300 米	距商服中心距离300-400 米	距商服中心距离400-500 米	距商服中心距离>500 米	
接近公用设施程度		距学校距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米
		距医院距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米
		距其他公用设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 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 9-2-2 乔木乡一级居住用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然条件			0.0301	0.0151	0.0000	-0.0151	-0.0301
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
			道路等级	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0128
		交通便捷程度		0.0265	0.0133	0.0000	-0.0133	-0.0265
	基础设施状况			0.0306	0.0153	0.0000	-0.0153	-0.0306
	公用服务设施状况			0.0274	0.0137	0.0000	-0.0137	-0.0274
	区域规划影响			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境因素			0.0151	0.0076	0.0000	-0.0076	-0.0151
	其他区域因素状况			0.0041	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041
个别因素	宗地自然条件			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	宗地形状			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	宗地面积			0.0046	0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0046
	宗地日照、通风、干湿状况			0.0108	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0108
	宗地临街状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	距对外交通设施距离			0.0106	0.0053	1.0000	-0.0053	-0.0106
	土地规划限制			0.0089	0.0045	0.0000	-0.0045	-0.0089
	宗地基础设施状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	地上建筑物状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	距商服中心距离			0.0114	0.0057	0.0000	-0.0057	-0.0114
	接近公用设施程度	距学校距离		0.0107	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107
		距医院距离		0.0115	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0115
		距其他公用设施距离		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
	相邻土地利用状况			0.0037	0.0019	1.0000	-0.0019	-0.0037
	其他个别因素状况			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
合 计				0.2999	0.1504	2.0000	-0.1504	-0.2999

表 9-2-3 乔木乡二级居住用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较差	劣
宗地修正因素								
区域因素	自然条件			好	较好	一般	较差	差
	交通条件	道路状况	道路类型	生活型为主	混合型与生活型并重	混合型为主	生活型与混合型并重	交通型为主为主
			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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	公用服务设施状况			公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施
	区域规划影响			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，绿化好	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
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
	个别因素	宗地自然条件			好	较好	一般	较差
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			采光条件好	采光条件较好	采光条件一般	采光条件较差	采光条件差	
宗地临街状况			临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
距对外交通设施距离			<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米	
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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差	
地上建筑物状况			地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低	
距商服中心距离			距商服中心距离<500 米	距商服中心距离500-800 米	距商服中心距离800-1000 米	距商服中心距离1000-1200 米	距商服中心距离>1200 米	
接近公用设施程度		距学校距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米
		距医院距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米
		距其他公用设施距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 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 9-2-4 乔木乡二级居住用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然条件			0.0301	0.0151	0.0000	-0.0151	-0.0301
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
			道路等级	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0128
		交通便捷程度		0.0265	0.0133	0.0000	-0.0133	-0.0265
	基础设施状况			0.0306	0.0153	0.0000	-0.0153	-0.0306
	公用服务设施状况			0.0274	0.0137	0.0000	-0.0137	-0.0274
	区域规划影响			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境因素			0.0151	0.0076	0.0000	-0.0076	-0.0151
	其他区域因素状况			0.0041	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041
个别因素	宗地自然条件			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	宗地形状			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	宗地面积			0.0046	0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0046
	宗地日照、通风、干湿状况			0.0108	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0108
	宗地临街状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	距对外交通设施距离			0.0106	0.0053	1.0000	-0.0053	-0.0106
	土地规划限制			0.0089	0.0045	0.0000	-0.0045	-0.0089
	宗地基础设施状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	地上建筑物状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	距商服中心距离			0.0114	0.0057	0.0000	-0.0057	-0.0114
	接近公用设施程度	距学校距离		0.0107	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107
		距医院距离		0.0115	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0115
		距其他公用设施距离		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
	相邻土地利用状况			0.0037	0.0019	1.0000	-0.0019	-0.0037
	其他个别因素状况			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
合 计				0.2999	0.1504	2.0000	-0.1504	-0.2999

表 10-1-1 杜村乡一级商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素				优	较优	一般	较差	劣
区域因素	商服繁华程度			镇商服中心, 客流量大	镇商服中心边缘, 客流量较大	一般商业区, 客流量一般	一般商业区边缘, 客流量较少	远离商业区, 客流量很少
	交通状况	道路状况	道路类型	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主	生活型与交通型并重	交通型为主
			道路等级	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	城镇规划限制		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	
	环境质量状况		环境优美, 无污染, 绿化好	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	
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差	
	个别因素	距商服中心距离		距商服中心距离<200 米	距商服中心距离200-300 米	距商服中心距离300-400 米	距商服中心距离400-500 米	距商服中心距离>500 米
		宗地地基状况		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		
临街状况		所临街道类型	临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
		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	
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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差		
距对外交通设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 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		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低		
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 10-1-2 杜村乡一级商业服务业用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0475	0.0238	0.0000	-0.0238	-0.0475
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0246	0.0123	0.0000	-0.0123	-0.0246
			道路等级	0.0190	0.0095	0.0000	-0.0095	-0.0190
		交通便捷程度		0.0302	0.0151	0.0000	-0.0151	-0.0302
	基础设施状况			0.0300	0.0150	0.0000	-0.0150	-0.0300
	城镇规划限制			0.0147	0.0074	0.0000	-0.0074	-0.0147
	环境质量状况			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	其他区域因素状况			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063
个别因素	距商服中心距离			0.0141	0.0071	0.0000	-0.0071	-0.0141
	宗地地基状况			0.0065	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0065
	宗地形状			0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0088
	宗地面积			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	临街状况	所临街道类型		0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
		宽深比		0.0057	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0057
		几面临街		0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	宗地基础设施状况			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
	距对外交通设施距离			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
	相邻土地利用状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	土地规划限制			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	地上建筑物状况			0.0067	0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0067
	其他个别因素状况			0.0109	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0109
合 计				0.2987	0.1499	0.0000	-0.1499	-0.2987

表 10-1-3 杜村乡二级商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			镇商服中心, 客流量大	镇商服中心边缘, 客流量较大	一般商业区, 客流量一般	一般商业区边缘, 客流量较少	远离商业区, 客流量很少
	交通状况	道路状况	道路类型	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主	生活型与交通型并重	交通型为主
			道路等级	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	城镇规划限制		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	
	环境质量状况		环境优美, 无污染, 绿化好	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	
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差	
	个别因素	距商服中心距离		距商服中心距离<500 米	距商服中心距离500-800 米	距商服中心距离800-1000 米	距商服中心距离1000-1200 米	距商服中心距离>1200 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		
临街状况		所临街道类型	临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
		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	
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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差		
距对外交通设施距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 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		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低		
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 10-1-4 杜村乡二级商业服务业用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0470	0.0235	0.0000	-0.0235	-0.0470
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0244	0.0122	0.0000	-0.0122	-0.0244
			道路等级	0.0188	0.0094	0.0000	-0.0094	-0.0188
		交通便捷程度		0.0300	0.0150	0.0000	-0.0150	-0.0300
	基础设施状况			0.0297	0.0149	0.0000	-0.0149	-0.0297
	城镇规划限制			0.0146	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0146
	环境质量状况			0.0118	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0118
	其他区域因素状况			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063
个别因素	距商服中心距离			0.0140	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0140
	宗地地基状况			0.0064	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0064
	宗地形状			0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0088
	宗地面积			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	临街状况	所临街道类型		0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
		宽深比		0.0057	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0057
		几面临街		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
	宗地基础设施状况			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	距对外交通设施距离			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	相邻土地利用状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	土地规划限制			0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
	地上建筑物状况			0.0066	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0066
	其他个别因素状况			0.0108	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0108
合 计				0.2962	0.1483	0.0000	-0.1483	-0.2962

表 10-2-1 杜村乡一级居住用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较差	劣
宗地修正因素								
区域因素	自然条件			好	较好	一般	较差	差
	交通条件	道路状况	道路类型	生活型为主	混合型与生活型并重	混合型为主	生活型与混合型并重	交通型为主为主
			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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	公用服务设施状况			公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施
	区域规划影响			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，绿化好	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
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
	个别因素	宗地自然条件			好	较好	一般	较差
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			采光条件好	采光条件较好	采光条件一般	采光条件较差	采光条件差	
宗地临街状况			临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
距对外交通设施距离			<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米	
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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差	
地上建筑物状况			地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低	
距商服中心距离			距商服中心距离<200 米	距商服中心距离200-300 米	距商服中心距离300-400 米	距商服中心距离400-500 米	距商服中心距离>500 米	
接近公用设施程度		距学校距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米
		距医院距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米
		距其他公用设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 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 10-2-2 杜村乡一级居住用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然条件			0.0299	0.0150	0.0000	-0.0150	-0.0299
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0211	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0211
			道路等级	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0128
		交通便捷程度		0.0264	0.0132	0.0000	-0.0132	-0.0264
	基础设施状况			0.0304	0.0152	0.0000	-0.0152	-0.0304
	公用服务设施状况			0.0272	0.0136	0.0000	-0.0136	-0.0272
	区域规划影响			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
	环境因素			0.0150	0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0150
	其他区域因素状况			0.0041	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041
个别因素	宗地自然条件			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	宗地形状			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	宗地面积			0.0045	0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0045
	宗地日照、通风、干湿状况			0.0107	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107
	宗地临街状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	距对外交通设施距离			0.0105	0.0053	1.0000	-0.0053	-0.0105
	土地规划限制			0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0088
	宗地基础设施状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	地上建筑物状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	距商服中心距离			0.0113	0.0057	0.0000	-0.0057	-0.0113
	接近公用设施程度	距学校距离		0.0106	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0106
		距医院距离		0.0115	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0115
		距其他公用设施距离		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
	相邻土地利用状况			0.0037	0.0019	1.0000	-0.0019	-0.0037
	其他个别因素状况			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	合 计				0.2983	0.1497	2.0000	-0.1497

表 10-2-3 杜村乡二级居住用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较差	劣
宗地修正因素								
区域因素	自然条件			好	较好	一般	较差	差
	交通条件	道路状况	道路类型	生活型为主	混合型与生活型并重	混合型为主	生活型与混合型并重	交通型为主为主
			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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	公用服务设施状况			公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施
	区域规划影响			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，绿化好	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
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
	个别因素	宗地自然条件			好	较好	一般	较差
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			采光条件好	采光条件较好	采光条件一般	采光条件较差	采光条件差	
宗地临街状况			临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
距对外交通设施距离			<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米	
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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差	
地上建筑物状况			地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低	
距商服中心距离			距商服中心距离<500 米	距商服中心距离500-800 米	距商服中心距离800-1000 米	距商服中心距离1000-1200 米	距商服中心距离>1200 米	
接近公用设施程度		距学校距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米
		距医院距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米
		距其他公用设施距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 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 10-2-4 杜村乡二级居住用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然条件			0.0301	0.0151	0.0000	-0.0151	-0.0301
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
			道路等级	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0128
		交通便捷程度		0.0265	0.0133	0.0000	-0.0133	-0.0265
	基础设施状况			0.0306	0.0153	0.0000	-0.0153	-0.0306
	公用服务设施状况			0.0274	0.0137	0.0000	-0.0137	-0.0274
	区域规划影响			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境因素			0.0151	0.0076	0.0000	-0.0076	-0.0151
	其他区域因素状况			0.0041	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041
个别因素	宗地自然条件			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	宗地形状			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	宗地面积			0.0046	0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0046
	宗地日照、通风、干湿状况			0.0108	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0108
	宗地临街状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	距对外交通设施距离			0.0106	0.0053	1.0000	-0.0053	-0.0106
	土地规划限制			0.0089	0.0045	0.0000	-0.0045	-0.0089
	宗地基础设施状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	地上建筑物状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	距商服中心距离			0.0114	0.0057	0.0000	-0.0057	-0.0114
	接近公用设施程度	距学校距离		0.0107	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107
		距医院距离		0.0115	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0115
		距其他公用设施距离		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
	相邻土地利用状况			0.0037	0.0019	1.0000	-0.0019	-0.0037
	其他个别因素状况			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	合 计				0.2999	0.1504	2.0000	-0.1504

表 11-1-1 五溪片区一级商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素				优	较优	一般	较差	劣
区域因素	商服繁华程度			镇商服中心, 客流量大	镇商服中心边缘, 客流量较大	一般商业区, 客流量一般	一般商业区边缘, 客流量较少	远离商业区, 客流量很少
	交通状况	道路状况	道路类型	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主	生活型与交通型并重	交通型为主
			道路等级	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	城镇规划限制		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	
	环境质量状况		环境优美, 无污染, 绿化好	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	
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差	
	个别因素	距商服中心距离		距商服中心距离<200 米	距商服中心距离200-300 米	距商服中心距离300-400 米	距商服中心距离400-500 米	距商服中心距离>500 米
		宗地地基状况		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		
临街状况		所临街道类型	临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
		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	
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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差		
距对外交通设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 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		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低		
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 11-1-2 五溪片区一级商业服务业用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0473	0.0237	0.0000	-0.0237	-0.0473
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0246	0.0123	0.0000	-0.0123	-0.0246
			道路等级	0.0190	0.0095	0.0000	-0.0095	-0.0190
		交通便捷程度		0.0302	0.0151	0.0000	-0.0151	-0.0302
	基础设施状况			0.0299	0.0150	0.0000	-0.0150	-0.0299
	城镇规划限制			0.0147	0.0074	0.0000	-0.0074	-0.0147
	环境质量状况			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	其他区域因素状况			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063
个别因素	距商服中心距离			0.0141	0.0071	0.0000	-0.0071	-0.0141
	宗地地基状况			0.0064	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0064
	宗地形状			0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0088
	宗地面积			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	临街状况	所临街道类型		0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
		宽深比		0.0057	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0057
		几面临街		0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	宗地基础设施状况			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
	距对外交通设施距离			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
	相邻土地利用状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	土地规划限制			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	地上建筑物状况			0.0067	0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0067
	其他个别因素状况			0.0109	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0109
合 计				0.2982	0.1497	0.0000	-0.1497	-0.2982

表 11-1-3 五溪片区二级商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			镇商服中心, 客流量大	镇商服中心边缘, 客流量较大	一般商业区, 客流量一般	一般商业区边缘, 客流量较少	远离商业区, 客流量很少
	交通状况	道路状况	道路类型	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主	生活型与交通型并重	交通型为主
			道路等级	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	城镇规划限制		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	
	环境质量状况		环境优美, 无污染, 绿化好	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	
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差	
	个别因素	距商服中心距离		距商服中心距离<500 米	距商服中心距离500-800 米	距商服中心距离800-1000 米	距商服中心距离1000-1200 米	距商服中心距离>1200 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		
临街状况		所临街道类型	临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
		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	
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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差		
距对外交通设施距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 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		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低		
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 11-1-4 五溪片区二级商业服务业用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0474	0.0237	0.0000	-0.0237	-0.0474
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0246	0.0123	0.0000	-0.0123	-0.0246
			道路等级	0.0190	0.0095	0.0000	-0.0095	-0.0190
		交通便捷程度		0.0302	0.0151	0.0000	-0.0151	-0.0302
	基础设施状况			0.0300	0.0150	0.0000	-0.0150	-0.0300
	城镇规划限制			0.0147	0.0074	0.0000	-0.0074	-0.0147
	环境质量状况			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	其他区域因素状况			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063
个别因素	距商服中心距离			0.0141	0.0071	0.0000	-0.0071	-0.0141
	宗地地基状况			0.0064	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0064
	宗地形状			0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0088
	宗地面积			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	临街状况	所临街道类型		0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
		宽深比		0.0057	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0057
		几面临街		0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	宗地基础设施状况			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
	距对外交通设施距离			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
	相邻土地利用状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	土地规划限制			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	地上建筑物状况			0.0067	0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0067
	其他个别因素状况			0.0109	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0109
合 计				0.2984	0.1497	0.0000	-0.1497	-0.2984

表 11-2-1 五溪片区一级居住用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				宗地修正因素			优	较优	一般	较差	劣
区域因素	自然条件			好	较好	一般	较差	差			
	交通条件	道路状况	道路类型	生活型为主	混合型与生活型并重	混合型为主	生活型与混合型并重	交通型为主为主			
			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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差			
	公用服务设施状况			公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施			
	区域规划影响			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，绿化好	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			
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差			
	个别因素	宗地自然条件			好	较好	一般	较差	差		
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			采光条件好	采光条件较好	采光条件一般	采光条件较差	采光条件差				
宗地临街状况			临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街				
距对外交通设施距离			<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米				
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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差				
地上建筑物状况			地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低				
距商服中心距离			距商服中心距离<200 米	距商服中心距离200-300 米	距商服中心距离300-400 米	距商服中心距离400-500 米	距商服中心距离>500 米				
接近公用设施程度		距学校距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米			
		距医院距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米			
		距其他公用设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 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 11-2-2 五溪片区一级居住用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然条件			0.0300	0.0150	0.0000	-0.0150	-0.0300
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0211	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0211
			道路等级	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0128
		交通便捷程度		0.0264	0.0132	0.0000	-0.0132	-0.0264
	基础设施状况			0.0304	0.0152	0.0000	-0.0152	-0.0304
	公用服务设施状况			0.0272	0.0136	0.0000	-0.0136	-0.0272
	区域规划影响			0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
	环境因素			0.0150	0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0150
	其他区域因素状况			0.0041	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041
个别因素	宗地自然条件			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	宗地形状			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	宗地面积			0.0045	0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0045
	宗地日照、通风、干湿状况			0.0107	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107
	宗地临街状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	距对外交通设施距离			0.0105	0.0053	1.0000	-0.0053	-0.0105
	土地规划限制			0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0088
	宗地基础设施状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	地上建筑物状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	距商服中心距离			0.0113	0.0057	0.0000	-0.0057	-0.0113
	接近公用设施程度	距学校距离		0.0106	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0106
		距医院距离		0.0115	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0115
		距其他公用设施距离		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
	相邻土地利用状况			0.0037	0.0019	1.0000	-0.0019	-0.0037
	其他个别因素状况			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	合 计				0.2984	0.1497	2.0000	-0.1497

表 11-2-3 五溪片区二级居住用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				宗地修正因素			优	较优	一般	较差	劣
区域因素	自然条件			好	较好	一般	较差	差			
	交通条件	道路状况	道路类型	生活型为主	混合型与生活型并重	混合型为主	生活型与混合型并重	交通型为主为主			
			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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差			
	公用服务设施状况			公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施			
	区域规划影响			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，绿化好	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			
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差			
	个别因素	宗地自然条件			好	较好	一般	较差	差		
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			采光条件好	采光条件较好	采光条件一般	采光条件较差	采光条件差				
宗地临街状况			临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街				
距对外交通设施距离			<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米				
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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差				
地上建筑物状况			地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低				
距商服中心距离			距商服中心距离<500 米	距商服中心距离500-800 米	距商服中心距离800-1000 米	距商服中心距离1000-1200 米	距商服中心距离>1200 米				
接近公用设施程度		距学校距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米			
		距医院距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米			
		距其他公用设施距离		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 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 11-2-4 五溪片区二级居住用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然条件			0.0301	0.0151	0.0000	-0.0151	-0.0301
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
			道路等级	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0128
		交通便捷程度		0.0265	0.0133	0.0000	-0.0133	-0.0265
	基础设施状况			0.0306	0.0153	0.0000	-0.0153	-0.0306
	公用服务设施状况			0.0274	0.0137	0.0000	-0.0137	-0.0274
	区域规划影响			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境因素			0.0151	0.0076	0.0000	-0.0076	-0.0151
	其他区域因素状况			0.0041	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041
个别因素	宗地自然条件			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	宗地形状			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	宗地面积			0.0046	0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0046
	宗地日照、通风、干湿状况			0.0108	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0108
	宗地临街状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	距对外交通设施距离			0.0106	0.0053	1.0000	-0.0053	-0.0106
	土地规划限制			0.0089	0.0045	0.0000	-0.0045	-0.0089
	宗地基础设施状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	地上建筑物状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	距商服中心距离			0.0114	0.0057	0.0000	-0.0057	-0.0114
	接近公用设施程度	距学校距离		0.0107	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107
		距医院距离		0.0115	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0115
		距其他公用设施距离		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
	相邻土地利用状况			0.0037	0.0019	1.0000	-0.0019	-0.0037
	其他个别因素状况			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	合 计				0.2999	0.1504	2.0000	-0.1504

表 12-1-1 童埠新区一级商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素				优	较优	一般	较差	劣
区域因素	商服繁华程度			镇商服中心, 客流量大	镇商服中心边缘, 客流量较大	一般商业区, 客流量一般	一般商业区边缘, 客流量较少	远离商业区, 客流量很少
	交通状况	道路状况	道路类型	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主	生活型与交通型并重	交通型为主
			道路等级	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	城镇规划限制		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	
	环境质量状况		环境优美, 无污染, 绿化好	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	
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差	
	个别因素	距商服中心距离		距商服中心距离<200 米	距商服中心距离200-300 米	距商服中心距离300-400 米	距商服中心距离400-500 米	距商服中心距离>500 米
		宗地地基状况		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		
临街状况		所临街道类型	临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
		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	
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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差		
距对外交通设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 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		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低		
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 12-1-2 童埠新区一级商业服务业用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0472	0.0236	0.0000	-0.0236	-0.0472
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0245	0.0123	0.0000	-0.0123	-0.0245
			道路等级	0.0189	0.0095	0.0000	-0.0095	-0.0189
		交通便捷程度		0.0301	0.0151	0.0000	-0.0151	-0.0301
	基础设施状况			0.0299	0.0150	0.0000	-0.0150	-0.0299
	城镇规划限制			0.0146	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0146
	环境质量状况			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	其他区域因素状况			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063
个别因素	距商服中心距离			0.0140	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0140
	宗地地基状况			0.0064	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0064
	宗地形状			0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0088
	宗地面积			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	临街状况	所临街道类型		0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
		宽深比		0.0057	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0057
		几面临街		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
	宗地基础设施状况			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
	距对外交通设施距离			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
	相邻土地利用状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	土地规划限制			0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
	地上建筑物状况			0.0067	0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0067
	其他个别因素状况			0.0108	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0108
合 计				0.2973	0.1491	0.0000	-0.1491	-0.2973

表 12-2-1 童埠新区一级居住用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				宗地修正因素			优	较优	一般	较差	劣
区域因素	自然条件			好	较好	一般	较差	差			
	交通条件	道路状况	道路类型	生活型为主	混合型与生活型并重	混合型为主	生活型与混合型并重	交通型为主为主			
			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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差			
	公用服务设施状况			公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施			
	区域规划影响			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，绿化好	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			
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差			
	个别因素	宗地自然条件			好	较好	一般	较差	差		
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			采光条件好	采光条件较好	采光条件一般	采光条件较差	采光条件差				
宗地临街状况			临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街				
距对外交通设施距离			<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米				
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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差				
地上建筑物状况			地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低				
距商服中心距离			距商服中心距离<200 米	距商服中心距离200-300 米	距商服中心距离300-400 米	距商服中心距离400-500 米	距商服中心距离>500 米				
接近公用设施程度		距学校距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米			
		距医院距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米			
		距其他公用设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 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 12-2-2 童埠新区一级居住用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然条件			0.0301	0.0151	0.0000	-0.0151	-0.0301
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
			道路等级	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0128
		交通便捷程度		0.0265	0.0133	0.0000	-0.0133	-0.0265
	基础设施状况			0.0306	0.0153	0.0000	-0.0153	-0.0306
	公用服务设施状况			0.0274	0.0137	0.0000	-0.0137	-0.0274
	区域规划影响			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境因素			0.0151	0.0076	0.0000	-0.0076	-0.0151
	其他区域因素状况			0.0041	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041
个别因素	宗地自然条件			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	宗地形状			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	宗地面积			0.0046	0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0046
	宗地日照、通风、干湿状况			0.0108	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0108
	宗地临街状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	距对外交通设施距离			0.0106	0.0053	1.0000	-0.0053	-0.0106
	土地规划限制			0.0089	0.0045	0.0000	-0.0045	-0.0089
	宗地基础设施状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	地上建筑物状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	距商服中心距离			0.0114	0.0057	0.0000	-0.0057	-0.0114
	接近公用设施程度	距学校距离		0.0107	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107
		距医院距离		0.0115	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0115
		距其他公用设施距离		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
	相邻土地利用状况			0.0037	0.0019	1.0000	-0.0019	-0.0037
	其他个别因素状况			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	合 计				0.2999	0.1504	2.0000	-0.1504

**表 13-1-1 石安工业园一级商业服务业用地宗地地价影响因素指标
说明表**

指标标准 宗地修正因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			镇商服中心, 客流量大	镇商服中心边缘, 客流量较大	一般商业区, 客流量一般	一般商业区边缘, 客流量较少	远离商业区, 客流量很少
	交通状况	道路状况	道路类型	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主	生活型与交通型并重	交通型为主
			道路等级	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差	
	城镇规划限制		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	
	环境质量状况		环境优美, 无污染, 绿化好	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	
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差	
	个别因素	距商服中心距离		距商服中心距离<200 米	距商服中心距离200-300 米	距商服中心距离300-400 米	距商服中心距离400-500 米	距商服中心距离>500 米
		宗地地基状况		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		
临街状况		所临街道类型	临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
		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	
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, 排水一般	供电、供水保证率较差, 排水较差	供电、供水保证率差, 排水差		
距对外交通设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 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		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低		
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 13-1-2 石安工业园一级商业服务业用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度			0.0471	0.0236	0.0000	-0.0236	-0.0471
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0244	0.0122	0.0000	-0.0122	-0.0244
			道路等级	0.0189	0.0095	0.0000	-0.0095	-0.0189
		交通便捷程度		0.0300	0.0150	0.0000	-0.0150	-0.0300
	基础设施状况			0.0298	0.0149	0.0000	-0.0149	-0.0298
	城镇规划限制			0.0146	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0146
	环境质量状况			0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	其他区域因素状况			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063
个别因素	距商服中心距离			0.0140	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0140
	宗地地基状况			0.0064	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0064
	宗地形状			0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0088
	宗地面积			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	临街状况	所临街道类型		0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
		宽深比		0.0057	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0057
		几面临街		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
	宗地基础设施状况			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	距对外交通设施距离			0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	相邻土地利用状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	土地规划限制			0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
	地上建筑物状况			0.0066	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0066
	其他个别因素状况			0.0108	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0108
合 计				0.2966	0.1486	0.0000	-0.1486	-0.2966

表 13-2-1 石安工业园一级居住用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较差	劣
宗地修正因素								
区域因素	自然条件			好	较好	一般	较差	差
	交通条件	道路状况	道路类型	生活型为主	混合型与生活型并重	混合型为主	生活型与混合型并重	交通型为主为主
			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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	公用服务设施状况			公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施
	区域规划影响			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，绿化好	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
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
	个别因素	宗地自然条件			好	较好	一般	较差
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			采光条件好	采光条件较好	采光条件一般	采光条件较差	采光条件差	
宗地临街状况			临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街	
距对外交通设施距离			<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米	
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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差	
地上建筑物状况			地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低	
距商服中心距离			距商服中心距离<200 米	距商服中心距离200-300 米	距商服中心距离300-400 米	距商服中心距离400-500 米	距商服中心距离>500 米	
接近公用设施程度		距学校距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米
		距医院距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米
		距其他公用设施距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 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 13-2-2 石安工业园一级居住用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然条件			0.0301	0.0151	0.0000	-0.0151	-0.0301
	交通条件	道路状况	道路类型	0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
			道路等级	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0128
		交通便捷程度		0.0265	0.0133	0.0000	-0.0133	-0.0265
	基础设施状况			0.0306	0.0153	0.0000	-0.0153	-0.0306
	公用服务设施状况			0.0274	0.0137	0.0000	-0.0137	-0.0274
	区域规划影响			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境因素			0.0151	0.0076	0.0000	-0.0076	-0.0151
	其他区域因素状况			0.0041	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041
个别因素	宗地自然条件			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	宗地形状			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	宗地面积			0.0046	0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0046
	宗地日照、通风、干湿状况			0.0108	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0108
	宗地临街状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	距对外交通设施距离			0.0106	0.0053	1.0000	-0.0053	-0.0106
	土地规划限制			0.0089	0.0045	0.0000	-0.0045	-0.0089
	宗地基础设施状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	地上建筑物状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	距商服中心距离			0.0114	0.0057	0.0000	-0.0057	-0.0114
	接近公用设施程度	距学校距离		0.0107	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107
		距医院距离		0.0115	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0115
		距其他公用设施距离		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
	相邻土地利用状况			0.0037	0.0019	1.0000	-0.0019	-0.0037
	其他个别因素状况			0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	合 计				0.2999	0.1504	2.0000	-0.1504

表 14-1-1 青阳县各乡镇一级工矿、仓储用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较差	劣
宗地修正因素								
区域因素	交通状况	道路状况	道路类型	交通型为主	交通型与混合型并重	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主
			道路等级	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
		交通便捷程度		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差	
	环境因素		环境优美，无污染，绿化好	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	
	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	地形起伏较大，常有淹水现象，自然条件差	
	产业集聚程度		工业区成熟度高，积聚及配套程度高	工业区成熟度较高，积聚及配套程度较高	工业区成熟度一般，积聚及配套程度一般	工业区成熟度较低。企业零星分布且关联性小	工业区成熟度低。企业零星分布，无关联性	
	区域规划影响		未来土地利用以工业用地为主	未来土地利用以工业、市政公用设施用地为主	未来土地利用以市政公用设施、住宅用地为主	未来土地利用以住宅、商服用地为主	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	宗地位置		在工业聚集区中心	在工业聚集区内	在工业聚集区边缘	接近工业聚集区	远离工业聚集区
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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差		
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		
土地规划限制		规划用途工业，规划对土地利用强度基本无限制	规划用途工业，规划对土地利用强度略有限制	规划用途工业，规划对土地利用强度有一定限制	规划用途工业，规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途		
接近对外交通设施程度		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米		
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 14-1-2 青阳县各乡镇一级工矿用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通状况	道路状况	道路类型	0.0246	0.0123	0.0000	-0.0123	-0.0246
			道路等级	0.0198	0.0099	0.0000	-0.0099	-0.0198
		交通便捷程度		0.0380	0.0190	0.0000	-0.0190	-0.0380
	基础设施状况		0.0325	0.0163	0.0000	-0.0163	-0.0325	
	环境因素		0.0152	0.0076	0.0000	-0.0076	-0.0152	
	自然条件		0.0128	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0128	
	产业集聚程度		0.0293	0.0147	0.0000	-0.0147	-0.0293	
	区域规划影响		0.0152	0.0076	0.0000	-0.0076	-0.0152	
	其他区域因素状况		0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096	
个别因素	宗地位置		0.0112	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0112	
	宗地地基状况		0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0088	
	宗地形状		0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062	
	宗地面积		0.0115	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0115	
	宗地临路状况		0.0087	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0087	
	宗地基础设施状况		0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117	
	宗地利用状况		0.0082	0.0041	0.0000	-0.0041	-0.0082	
	土地规划限制		0.0093	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0093	
	接近对外交通设施程度		0.0156	0.0078	0.0000	-0.0078	-0.0156	
	其他个别因素状况		0.0104	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0104	
合 计				0.2986	0.1496	0.0000	-0.1496	-0.2986

表 14-2-1 青阳县各乡镇二级工矿、仓储用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素				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	交通型与混合型并重	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主
			道路等级	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
		交通便捷程度		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差	
	环境因素		环境优美，无污染，绿化好	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	
	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	地开略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差	地形起伏较大，常有淹水现象，自然条件差	
	产业集聚程度		工业区成熟度高，积聚及配套程度高	工业区成熟度较高，积聚及配套程度较高	工业区成熟度一般，积聚及配套程度一般	工业区成熟度较低。企业零星分布且关联性小	工业区成熟度低。企业零星分布，无关联性	
	区域规划影响		未来土地利用以工业用地为主	未来土地利用以工业、市政公用设施用地为主	未来土地利用以市政公用设施、住宅用地为主	未来土地利用以住宅、商服用地为主	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	宗地位置		在工业聚集区中心	在工业聚集区内	在工业聚集区边缘	接近工业聚集区	远离工业聚集区
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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差		
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		
土地规划限制		规划用途工业，规划对土地利用强度基本无限制	规划用途工业，规划对土地利用强度略有限制	规划用途工业，规划对土地利用强度有一定限制	规划用途工业，规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途		
接近对外交通设施程度		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米		
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差		

表 14-2-2 青阳县各乡镇二级工矿用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通状况	道路状况	道路类型	0.0246	0.0123	0.0000	-0.0123	-0.0246
			道路等级	0.0198	0.0099	0.0000	-0.0099	-0.0198
		交通便捷程度		0.0380	0.0190	0.0000	-0.0190	-0.0380
	基础设施状况		0.0325	0.0163	0.0000	-0.0163	-0.0325	
	环境因素		0.0152	0.0076	0.0000	-0.0076	-0.0152	
	自然条件		0.0128	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0128	
	产业集聚程度		0.0293	0.0147	0.0000	-0.0147	-0.0293	
	区域规划影响		0.0152	0.0076	0.0000	-0.0076	-0.0152	
	其他区域因素状况		0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096	
个别因素	宗地位置		0.0112	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0112	
	宗地地基状况		0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0088	
	宗地形状		0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062	
	宗地面积		0.0115	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0115	
	宗地临路状况		0.0087	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0087	
	宗地基础设施状况		0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117	
	宗地利用状况		0.0082	0.0041	0.0000	-0.0041	-0.0082	
	土地规划限制		0.0093	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0093	
	接近对外交通设施程度		0.0156	0.0078	0.0000	-0.0078	-0.0156	
	其他个别因素状况		0.0104	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0104	
合 计				0.2986	0.1496	0.0000	-0.1496	-0.2986

表 15-1-1 青阳县各乡镇一级公共管理与公共服务、公用设施用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准				优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素								
区域因素	区域在镇区中的位置			处于镇区中心	处于镇区中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	远离商业区
	商服繁华程度			镇商服中心，客流量大	镇商服中心边缘，客流量较大	一般商业区，客流量一般	一般商业区边缘，客流量较少	远离商业区，客流量很少
	交通状况	道路状况	道路类型	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主	生活型与交通型并重	交通型为主
			道路等级	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		交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	公用服务设施状况			公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施
	区域规划影响			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			环境优美，无污染，绿化好	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
	景观条件因素			景观条件好	景观条件较较好	景观条件一般	景观条件较差	景观条件差
	其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差
个别因素	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
	宗地临街状况			临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街
	土地规划限制			规划对土地利用强度基本无限制	规划对土地利用强度略有限制	规划对土地利用强度有一定限制	规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途
	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	地上建筑物状况			地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低
	距商服中心距离			距商服中心距离<200 米	距商服中心距离200-300 米	距商服中心距离300-400 米	距商服中心距离400-500 米	距商服中心距离>500 米
	接近交通设施程度			<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米
	接近公用设施程度			<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 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
	其他个别因素状况			好	较好	一般	较差	差

表 15-1-2 青阳县木镇镇、庙前镇、陵阳镇、新河镇、丁桥镇、朱备镇、杨田镇、酉华镇、乔木乡、杜村乡、五溪片区一级机关团体、文化、体育、科研、教育用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0306	0.0153	0.0000	-0.0153	-0.0306
	商服繁华程度			0.0269	0.0135	0.0000	-0.0135	-0.0269
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0144	0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0144
			道路等级	0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
		交通便捷程度		0.0269	0.0135	0.0000	-0.0135	-0.0269
	基础设施状况			0.0267	0.0134	0.0000	-0.0134	-0.0267
	公用服务设施状况			0.0242	0.0121	0.0000	-0.0121	-0.0242
	区域规划影响			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	环境因素			0.0146	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0146
	景观条件因素			0.0112	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0112
	其他区域因素状况			0.0058	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0058
	个别因素	宗地形状			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0032
宗地面积			0.0083	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0083	
宗地临街状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062	
土地规划限制			0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0088	
宗地基础设施状况			0.0087	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0087	
地上建筑物状况			0.0082	0.0041	0.0000	-0.0041	-0.0082	
距商服中心距离			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086	
接近交通设施程度			0.0115	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0115	
接近公用设施程度			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120	
相邻土地利用状况			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063	
其他个别因素状况			0.0099	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0099	
合 计			0.2975	0.1492	0.0000	-0.1492	-0.2975	

**表 15-1-3 青阳县童埠新区、石安工业园一级机关团体、文化、体育、
科研、教育用地宗地地价修正系数表**

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0306	0.0153	0.0000	-0.0153	-0.0306
	商服繁华程度			0.0269	0.0135	0.0000	-0.0135	-0.0269
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0144	0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0144
			道路等级	0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
		交通便捷程度		0.0269	0.0135	0.0000	-0.0135	-0.0269
	基础设施状况			0.0266	0.0133	0.0000	-0.0133	-0.0266
	公用服务设施状况			0.0241	0.0121	0.0000	-0.0121	-0.0241
	区域规划影响			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	环境因素			0.0146	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0146
	景观条件因素			0.0112	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0112
	其他区域因素状况			0.0058	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0058
个别因素	宗地形状			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063
	宗地面积			0.0083	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0083
	宗地临街状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	土地规划限制			0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0088
	宗地基础设施状况			0.0087	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0087
	地上建筑物状况			0.0082	0.0041	0.0000	-0.0041	-0.0082
	距商服中心距离			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
	接近交通设施程度			0.0115	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0115
	接近公用设施程度			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	相邻土地利用状况			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063
	其他个别因素状况			0.0099	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0099
合 计				0.2973	0.1491	0.0000	-0.1491	-0.2973

表 15-1-4 青阳县木镇镇、庙前镇、陵阳镇、新河镇、丁桥镇、朱备镇、杨田镇、酉华镇、乔木乡、杜村乡、五溪片区一级医疗卫生、社会福利用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0306	0.0153	0.0000	-0.0153	-0.0306
	商服繁华程度			0.0269	0.0135	0.0000	-0.0135	-0.0269
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0144	0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0144
			道路等级	0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
		交通便捷程度		0.0269	0.0135	0.0000	-0.0135	-0.0269
	基础设施状况			0.0266	0.0133	0.0000	-0.0133	-0.0266
	公用服务设施状况			0.0241	0.0121	0.0000	-0.0121	-0.0241
	区域规划影响			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	环境因素			0.0146	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0146
	景观条件因素			0.0112	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0112
	其他区域因素状况			0.0058	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0058
	个别因素	宗地形状			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0032
宗地面积			0.0083	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0083	
宗地临街状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062	
土地规划限制			0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0088	
宗地基础设施状况			0.0087	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0087	
地上建筑物状况			0.0082	0.0041	0.0000	-0.0041	-0.0082	
距商服中心距离			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086	
接近交通设施程度			0.0115	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0115	
接近公用设施程度			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120	
相邻土地利用状况			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063	
其他个别因素状况			0.0099	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0099	
合 计			0.2973	0.1491	0.0000	-0.1491	-0.2973	

表 15-1-5 青阳县童埠新区、石安工业园一级医疗卫生、社会福利用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0305	0.0153	0.0000	-0.0153	-0.0305
	商服繁华程度			0.0268	0.0134	0.0000	-0.0134	-0.0268
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0144	0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0144
			道路等级	0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
		交通便捷程度		0.0268	0.0134	0.0000	-0.0134	-0.0268
	基础设施状况			0.0266	0.0133	0.0000	-0.0133	-0.0266
	公用服务设施状况			0.0241	0.0121	0.0000	-0.0121	-0.0241
	区域规划影响			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	环境因素			0.0146	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0146
	景观条件因素			0.0112	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0112
	其他区域因素状况			0.0058	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0058
个别因素	宗地形状			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063
	宗地面积			0.0083	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0083
	宗地临街状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	土地规划限制			0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0088
	宗地基础设施状况			0.0087	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0087
	地上建筑物状况			0.0082	0.0041	0.0000	-0.0041	-0.0082
	距商服中心距离			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
	接近交通设施程度			0.0115	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0115
	接近公用设施程度			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	相邻土地利用状况			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063
	其他个别因素状况			0.0099	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0099
合 计				0.2970	0.1489	0.0000	-0.1489	-0.2970

**表 15-1-6 青阳县木镇镇、庙前镇、陵阳镇、新河镇、丁桥镇、朱备镇、杨田镇、酉华镇、乔木乡、杜村乡、五溪片区一级公用设施用地
宗地地价修正系数表**

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0305	0.0153	0.0000	-0.0153	-0.0305
	商服繁华程度			0.0268	0.0134	0.0000	-0.0134	-0.0268
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0144	0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0144
			道路等级	0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
		交通便捷程度		0.0268	0.0134	0.0000	-0.0134	-0.0268
	基础设施状况			0.0266	0.0133	0.0000	-0.0133	-0.0266
	公用服务设施状况			0.0241	0.0121	0.0000	-0.0121	-0.0241
	区域规划影响			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	环境因素			0.0146	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0146
	景观条件因素			0.0112	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0112
	其他区域因素状况			0.0058	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0058
个别因素	宗地形状			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063
	宗地面积			0.0083	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0083
	宗地临街状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	土地规划限制			0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0088
	宗地基础设施状况			0.0087	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0087
	地上建筑物状况			0.0082	0.0041	0.0000	-0.0041	-0.0082
	距商服中心距离			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	接近交通设施程度			0.0115	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0115
	接近公用设施程度			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	相邻土地利用状况			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063
	其他个别因素状况			0.0098	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0098
	合 计			0.2968	0.1488	0.0000	-0.1488	-0.2968

表 15-1-7 青阳县童埠新区、石安工业园一级公用设施用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0304	0.0152	0.0000	-0.0152	-0.0304
	商服繁华程度			0.0268	0.0134	0.0000	-0.0134	-0.0268
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0143	0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0143
			道路等级	0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
		交通便捷程度		0.0268	0.0134	0.0000	-0.0134	-0.0268
	基础设施状况			0.0265	0.0133	0.0000	-0.0133	-0.0265
	公用服务设施状况			0.0240	0.0120	0.0000	-0.0120	-0.0240
	区域规划影响			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	环境因素			0.0146	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0146
	景观条件因素			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
	其他区域因素状况			0.0058	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0058
个别因素	宗地形状			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063
	宗地面积			0.0083	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0083
	宗地临街状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	土地规划限制			0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0088
	宗地基础设施状况			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
	地上建筑物状况			0.0082	0.0041	0.0000	-0.0041	-0.0082
	距商服中心距离			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	接近交通设施程度			0.0115	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0115
	接近公用设施程度			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	相邻土地利用状况			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063
	其他个别因素状况			0.0098	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0098
合 计				0.2962	0.1485	0.0000	-0.1485	-0.2962

表 15-2-1 青阳县各乡镇二级公共管理与公共服务用地、公用设施宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置		处于镇区中心	处于镇区中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	远离商业区
	商服繁华程度		镇商服中心，客流量大	镇商服中心边缘，客流量较大	一般商业区，客流量一般	一般商业区边缘，客流量较少	远离商业区，客流量很少
	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	交通便利	交通较便利	交通一般	交通较不便	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	公用服务设施状况		公用设施完善程度好	公用设施完善程度较好	公用设施完善程度一般	公用设施不完善	无公用设施
	区域规划影响		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		环境优美，无污染，绿化好	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
	景观条件因素		景观条件好	景观条件较较好	景观条件一般	景观条件较差	景观条件差
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个别因素	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
	宗地临街状况		临繁华商业街	临繁华商业街次繁华区段	临一般商业街	临非商业街	不临街
	土地规划限制		规划对土地利用强度基本无限制	规划对土地利用强度略有限制	规划对土地利用强度有一定限制	规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途
	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，排水一般	供电、供水保证率较差，排水较差	供电、供水保证率差，排水差
	地上建筑物状况		地上建筑物成新度高	地上建筑物成新度较高	地上建筑物成新度一般或没有建筑物	地上建筑物成新度较低	地上建筑物成新度低
	距商服中心距离		距商服中心距离<500 米	距商服中心距离500-800 米	距商服中心距离800-1000 米	距商服中心距离1000-1200 米	距商服中心距离>1200 米
	接近交通设施程度		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米
	接近公用设施程度		<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米
	相邻土地利用状况		商服	商住	住宅	工业、仓储	其它用地
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差

表 15-2-2 青阳县木镇镇、庙前镇、陵阳镇、新河镇、丁桥镇、朱备镇、杨田镇、酉华镇、乔木乡、杜村乡、五溪片区二级机关团体、文化、体育、科研、教育用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0306	0.0153	0.0000	-0.0153	-0.0306
	商服繁华程度			0.0269	0.0135	0.0000	-0.0135	-0.0269
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0144	0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0144
			道路等级	0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
		交通便捷程度		0.0269	0.0135	0.0000	-0.0135	-0.0269
	基础设施状况			0.0266	0.0133	0.0000	-0.0133	-0.0266
	公用服务设施状况			0.0241	0.0121	0.0000	-0.0121	-0.0241
	区域规划影响			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	环境因素			0.0146	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0146
	景观条件因素			0.0112	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0112
	其他区域因素状况			0.0058	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0058
	个别因素	宗地形状			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0032
宗地面积			0.0083	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0083	
宗地临街状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062	
土地规划限制			0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0088	
宗地基础设施状况			0.0087	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0087	
地上建筑物状况			0.0082	0.0041	0.0000	-0.0041	-0.0082	
距商服中心距离			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086	
接近交通设施程度			0.0115	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0115	
接近公用设施程度			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120	
相邻土地利用状况			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063	
其他个别因素状况			0.0099	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0099	
合 计			0.2973	0.1491	0.0000	-0.1491	-0.2973	

表 15-2-3 青阳县木镇镇、庙前镇、陵阳镇、新河镇、丁桥镇、朱备镇、杨田镇、酉华镇、乔木乡、杜村乡、五溪片区二级医疗卫生、社会福利用地宗地地价修正系数表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0305	0.0153	0.0000	-0.0153	-0.0305
	商服繁华程度			0.0268	0.0134	0.0000	-0.0134	-0.0268
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0144	0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0144
			道路等级	0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
		交通便捷程度		0.0268	0.0134	0.0000	-0.0134	-0.0268
	基础设施状况			0.0266	0.0133	0.0000	-0.0133	-0.0266
	公用服务设施状况			0.0241	0.0121	0.0000	-0.0121	-0.0241
	区域规划影响			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	环境因素			0.0146	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0146
	景观条件因素			0.0112	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0112
	其他区域因素状况			0.0058	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0058
个别因素	宗地形状			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063
	宗地面积			0.0083	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0083
	宗地临街状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	土地规划限制			0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0088
	宗地基础设施状况			0.0087	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0087
	地上建筑物状况			0.0082	0.0041	0.0000	-0.0041	-0.0082
	距商服中心距离			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
	接近交通设施程度			0.0115	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0115
	接近公用设施程度			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	相邻土地利用状况			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063
	其他个别因素状况			0.0099	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0099
	合 计			0.2970	0.1489	0.0000	-0.1489	-0.2970

**表 15-2-4 青阳县木镇镇、庙前镇、陵阳镇、新河镇、丁桥镇、朱备镇、杨田镇、酉华镇、乔木乡、杜村乡、五溪片区二级公用设施用地
宗地地价修正系数表**

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在镇区中的位置			0.0304	0.0152	0.0000	-0.0152	-0.0304
	商服繁华程度			0.0268	0.0134	0.0000	-0.0134	-0.0268
	交通状况	道路状况	道路类型	0.0143	0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0143
			道路等级	0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
		交通便捷程度		0.0268	0.0134	0.0000	-0.0134	-0.0268
	基础设施状况			0.0265	0.0133	0.0000	-0.0133	-0.0265
	公用服务设施状况			0.0240	0.0120	0.0000	-0.0120	-0.0240
	区域规划影响			0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	环境因素			0.0146	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0146
	景观条件因素			0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
	其他区域因素状况			0.0058	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0058
个别因素	宗地形状			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063
	宗地面积			0.0083	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0083
	宗地临街状况			0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	土地规划限制			0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0088
	宗地基础设施状况			0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
	地上建筑物状况			0.0082	0.0041	0.0000	-0.0041	-0.0082
	距商服中心距离			0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	接近交通设施程度			0.0115	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0115
	接近公用设施程度			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	相邻土地利用状况			0.0063	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063
	其他个别因素状况			0.0098	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0098
	合 计			0.2962	0.1485	0.0000	-0.1485	-0.2962