附件1

集体建设用地基准地价成果补充公示文件

一、评价范围

本次沂南县集体建设用地基准地价评价范围以沂南县全域行政界线为控制边界，同时结合沂南县2019年度城镇国有建设用地基准地价评价范围，扣除该评价范围内未有大面积集体建设用地部分，综合确定本次沂南县集体建设用地评价范围，总面积170312.99公顷。

二、土地级别

**表1 沂南县集体建设用地土地级别面积统计表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 土地级别 | 商服用地（公顷） | 宅基地（公顷） | 工业用地（公顷） | 公共管理与公共服务用地（公顷） |
| I级地 | 3904.51 | 3904.51 | 3904.41 | 3904.51 |
| Ⅱ级地 | 11313.97 | 19693.48 | 11313.43 | 19693.48 |
| Ⅲ级地 | 52166.82 | 146715.00 | 155095.15 | 146715.00 |
| Ⅳ级地 | 102927.69 | - | - | - |
| 合计 | 170312.99 | 170312.99 | 170312.99 | 170312.99 |

**表2 沂南县集体建设用地土地级别范围表（商服用地）**

| 级别 | 级 别 范 围 |
| --- | --- |
| I | 界湖街道直属及西芙蓉村、营里村、新城一村、圣良庄村、张家营村、迎宾村、远里村、新城二村、团山庄村、南寨村、德胜官庄村、北寨村、大成庄村、后中疃村、东明生村、白石官庄村、小白石村；铜井镇单家庄村； |
| Ⅱ | 界湖街道：卧龙源村、丹山子新村、鑫源村、柳行村、枣林庄村、金场村、南神墩村、园艺场、新城三村、远里村、滨河村、后胡家埠村、朱家岭村、城东村、西明生、徐家独树村、李家独树村、周家独树村、新独树村、布稻囤村、石浪头村、韩家庄村、夏庄村、东兴村、远里村；张庄镇：和庄村、山河村、前辉山村、辉山村、石门亭村、崮崖村；大庄镇：大埠子村、桲栏村、西桃花村、金佛院村、高家石门村、郭家庄村、苗家庄村、芙蓉村、张家沟村、徐家沟村、东升村；铜井镇：新王沟前村、新王后村、新王西村、莱坪村、铜井前村、山旺庄村、银泉村、新王沟东村、铜井街村、新王沟前村；砖埠镇：砖埠村、双埠村、阳岚村；大庄镇：庙官庄村、河阳村、刘家店子村、土山村、东桃花村、沂南县良种基地、坊前村、朱家井子村、王家河阳村、岳家河阳村、河村、白石埠村、西关村、大庄村、沟崖村；辛集镇：凤凰村、叶艾村、蔡家洼村、黄山沟村、库沟村、山子村、双屯村、金彭店村、郑满园村、辛集村、苗家曲村、刘家庄子村、榆林子村、东南庄村、房庄子村；蒲汪镇：石香炉村、蒲汪村、拐头后村、拐头前村；湖头镇：辛家街村、杨家街村、于家街村、湖头村、东城子村、双河村、河北沟头村、路家庄村、辛家官庄村、水由村、肖宋哨村、白家哨村、东坡子村、西坡子村；苏村镇：北于村、仕子口村、联营村、陈家庄村、夏家庄村、前进村、瞿家庄村、道口村、联兴村、长虹村、苏村社区、安泰村、宝珠庄村、韩家官庄村、王泉村、陈家官庄村、小河村、牛家小河村、夏家小河村；铜井镇：金良水村、安落村、金良水村、大史家窝、燕子湖、朝阳村、大张庄村、珠宝庄、黄元、杜山村、官家庄村、王前村、沧浪沟村、长旺庄村、平安村、两泉坡、凤台庄、孔家湖村；依汶镇：石花峪村、汶凤村、汶明村、南栗沟、孙隆村、邵家湖村、国家庄、松林村、东依汶、大保护、三合村、隋家店村、西依汶；马牧池乡：崔家庄、城官村、双泉峪子、东柳沟、牛王庙； |
| Ⅲ | 岸堤镇：合兴村、李家庄子村、塘子村、岩路庄、西岩路村、仁合庄村、兴旺庄村、岸堤村、局埠村、大新庄村；孙祖镇：东高庄、北匣石村、姚家岭、黄庄、邢家庄子、南匣石村、刘家坪、孙祖村、东铁峪、连顶村、崖子村、里庄村、宝石官庄、代庄、赵家城子村、栗林村；双堠镇：双堠社区、菜峪村、张铁峪村、艾于湖村、尚店、汪家庄、埠口村、崖子村、营后村、小埠村；青驼镇：大冯家楼子村、冯楼子村、高里村、苗家峪村、唐山子村、饮马沟村、自义庄村、双桥村、青驼社区、大官岭村、双盛村、河东村、芦山西头村、徐公店村、石义庄村、新磨石沟村；张庄镇：下峪村、上峪村、薛家水浒村、薛家村、南沿汶村、张庄村、大峪村、北沿汶村、惠家庄村、汉沿村、留田村、金厂峪村、涝坡村、杏山庄村、松山埠村、龙泉村、府旺庄村、新庄村、周家峪子、左家峪子、小河村、簸箕掌村、大桥村； |
| Ⅳ | I、Ⅱ、Ⅲ级以外全部区域。 |

**表3 沂南县集体建设用地土地级别范围表（宅基地）**

|  |  |
| --- | --- |
| 级别 | 级 别 范 围 |
| I | 界湖街道直属及西芙蓉村、营里村、新城一村、圣良庄村、张家营村、迎宾村、远里村、新城二村、团山庄村、南寨村、德胜官庄村、北寨村、大成庄村、后中疃村、东明生村、白石官庄村、小白石村；铜井镇单家庄村； |
| Ⅱ | 界湖街道：卧龙源村、丹山子新村、鑫源村、柳行村、枣林庄村、金场村、南神墩村、园艺场、新城三村、滨河村、后胡家埠村、朱家岭村、城东村、西明生、徐家独树村、李家独树村、周家独树村、新独树村、布稻囤村、石浪头村、韩家庄村、夏庄村、夏庄村、东兴村、远里村；大庄镇：大埠子村、桲栏村、西桃花村、金佛院村、高家石门村、郭家庄村、苗家庄村、芙蓉村、张家沟村、徐家沟村、东升村、南左泉村、清泉庄村、朱家庄子村、刘家店子村、河村；铜井镇：新王后村、新王西村、莱坪村、铜井前村、山旺庄村、银泉村、新王沟东村、铜井街村、新王沟前村；张庄镇：和庄村、山河村、前辉山村、辉山村、石门亭村、崮崖村、小河村、惠家庄村、张庄村；青驼镇：青坨社区、玉戴河村、三联村、大官岭村、河东村、红卫村、双胜村、山前村；双堠镇：双堠社区、果庄村；孙祖镇：孙祖社区、崔家庄子、东杨家庄、刘家坪；辛集镇：辛集村、苗家曲村、郑满园村、金鹏店村、双屯村；蒲汪镇：拐头后村、蒲汪村、石香炉村、瓦插檐村；湖头镇：白家哨村、虎头村、东城子村、东坡子村、联合哨村；苏村镇：苏村社区、翟家庄村、联兴村；岸堤镇：局埠村、岸堤村；依汶镇：东依汶、西依汶、家庄、三合村；马牧池乡：崔家庄、牛王庙； |
| Ⅲ | I级、Ⅱ级以外全部区域。 |

**表4 沂南县集体建设用地土地级别范围表（公共管理与公共服务用地）**

|  |  |
| --- | --- |
| 级别 | 级 别 范 围 |
| I | 界湖街道直属及西芙蓉村、营里村、新城一村、圣良庄村、张家营村、迎宾村、远里村、新城二村、团山庄村、南寨村、德胜官庄村、北寨村、大成庄村、后中疃村、东明生村、白石官庄村、小白石村；铜井镇单家庄村； |
| Ⅱ | 界湖街道：卧龙源村、丹山子新村、鑫源村、柳行村、枣林庄村、金场村、南神墩村、园艺场、新城三村、滨河村、后胡家埠村、朱家岭村、城东村、西明生、徐家独树村、李家独树村、周家独树村、新独树村、布稻囤村、石浪头村、小白石村、韩家庄村、夏庄村、东兴村、远里村；青驼镇：玉戴河村、青驼社区、三联村、大官岭村、双盛村、山前村、红卫村、河东村；张庄镇：和庄村、府旺庄村、山河村、前辉山村、辉山村、石门亭村、崮崖村、张庄村、惠家庄村、小河村；大庄镇：南左泉村、刘家店子村、大埠子村、桲栏村、西桃花村、金佛院村、朱家庄子村、清泉庄村、河村、高家石门村、郭家庄村、苗家庄村、芙蓉村、张家沟村、徐家沟村、东升村；辛集镇：双屯村、金彭店村、郑满园村、辛集村、苗家曲村；铜井镇：新王沟前村、新王后村、新王西村、莱坪村、铜井前村、山旺庄村、银泉村、大张庄村、新王沟东村、铜井街村、平安村、两泉坡、新王沟前村； |
| Ⅲ | I级、Ⅱ级以外全部区域。 |

**表5 沂南县集体建设用地土地级别范围表（工业用地）**

|  |  |
| --- | --- |
| 级别 | 级 别 范 围 |
| I | 界湖街道直属及大成庄村、新王沟前村、西芙蓉村、营里村、新城一村、圣良庄村、张家营村、迎宾村、远里村、新城二村、团山庄村、南寨村、德胜官庄村、北寨村、大成庄村、后中疃村、东明生村、白石官庄村、小白石村；铜井镇单家庄村； |
| Ⅱ | 界湖街道：卧龙源村、丹山子新村、鑫源村、柳行村、枣林庄村、金场村、南神墩村、园艺场、新城三村、滨河村、后胡家埠村、朱家岭村、城东村、西明生、徐家独树村、李家独树村、周家独树村、新独树村、布稻囤村、石浪头村、韩家庄村、夏庄村、夏庄村、东兴村、远里村；大庄镇：大埠子村、桲栏村、西桃花村、金佛院村、高家石门村、郭家庄村、苗家庄村、芙蓉村、张家沟村、徐家沟村、东升村；铜井镇：新王后村、新王西村、莱坪村、铜井前村、山旺庄村、银泉村、新王沟东村、铜井街村、新王沟前村；张庄镇：和庄村、山河村、前辉山村、辉山村、石门亭村、崮崖村； |
| Ⅲ | I级、Ⅱ级以外全部区域 |

三、集体建设用地基准地价

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 级别用途 | 商服用地 | 宅基地 | 工业用地 | 公共管理与公共服务用地 |
| 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 |
| I级 | 900 | 60 | 240 | 16 | 180 | 12 | 195 | 13 |
| Ⅱ级 | 600 | 40 | 180 | 12 | 172.5 | 11.5 | 172.5 | 11.5 |
| Ⅲ级 | 300 | 20 | 150 | 10 | 165 | 11 | 150 | 10 |
| Ⅳ级 | 240 | 16 | - | - | - | - | - | - |

四、集体建设用地基准地价内涵

1．权属类型：集体所有。

2．土地用途：商服用地、工业用地、公共管理与公共服务用地、宅基地，其中宅基地明确为：符合“一户一宅”要求的家庭成员生活居住用途。

3．土地权利类型：商服用地、工业用地、公共管理与公共服务用地为出让土地使用权，宅基地为宅基地使用权。

4．基准日：2020年1月1日。

5．使用年期：商服用地40年、工业用地50年、公共管理与公共服务用地50年，宅基地无年期限制。

6．土地开发程度：商服用地、宅基地、公共管理与公共服务用地、工业用地一二级地“六通一平”（包括通路、通电、通暖、通讯、通上水、通下水和土地平整），三四级地“四通一平”（ 包括通路、通电、通讯、通上水和土地平整）。

7．容积率：商服用地一二级地为1.2，宅基地一二级地为1.0，商服用地三四级地、宅基地三级地为0.8。

8．其它有关事项。商服用地基准地价不推荐用于具体用途为加油站的土地评估。宅基地使用权基准地价仅限用于本集体经济组织内部转让，进城落户农民依法自愿有偿退出宅基地使用权的补偿。

五、基准地价修正体系

**表1 沂南县集体建设用地（商服用地****）Ⅰ、Ⅱ级地宗地地价影响因素说明表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 因素 | **一级** | **二级** |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 距最近商服中心距离（m） | ＜300m | 300-500m | 500-700m | 700-1000m | ＞1000m | ＜800m | 800-1000m | 1000-1500m | 1500-2000m | ＞2000m |
| 商业聚集规模 | 区域内商业设施多且聚集形成规模 | 区域内商业设施较多且聚集形成一定的聚集效应 | 区域内商业设施多且集中，服务设施齐全 | 区域内商业设施较多，功能设施较齐全 | 区域内商业设施较少或分散，功能设施不齐全 | 区域内商业设施多且聚集形成规模 | 区域内商业设施较多且聚集形成一定的聚集效应 | 区域内商业设施多且集中，服务设施齐全 | 区域内商业设施较多，功能设施较齐全 | 区域内商业设施较少或分散，功能设施不齐全 |
| 临路类型 | 混合型主干道 | 生活型主干道 | 混合型或生活型次干道 | 交通型干道 | 其他道路 | 混合型主干道 | 生活型主干道 | 生活型次干道 | 交通型干道 | 其他道路 |
| 人流量 | 人口密集、人流量大 | 人口较密集、人流量较大 | 人口密度适中、人流量一般 | 人口较密集、人流量较小 | 人口稀少、人流量小 | 人口密集、人流量大 | 人口较密集、人流量较大 | 人口密度适中、人流量一般 | 人口较密集、人流量较小 | 人口稀少、人流量小 |
| 规划条件 | 完善 | 较完善 | 一般 | 较劣 | 劣 | 完善 | 较完善 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 设施配套程度 | 配套设施完善，供热，供气，保障率高，排水通畅 | 配套设施较完善，小区供热，供气，有保证，排水较通畅 | 配套设施一般，供热，供气基本有保证，排水基本通畅 | 配套设施较少，小区供热，供气，保障率低，排水不通畅 | 配套设施少，无供热，无供气，有积水 | 配套设施完善，供热，供气，保障率高，排水通畅 | 配套设施较完善，小区供热，供气，有保证，排水较通畅 | 配套设施一般，供热，供气基本有保证，排水基本通畅 | 配套设施较少，小区供热，供气，保障率低，排水不通畅 | 配套设施少，无供热，无供气，有积水 |
| 临街状况 | 十字路口 | 丁字路口 | 两面临街 | 一面临街 | 不临街 | 十字路口 | 丁字路口 | 两面临街 | 一面临街 | 不临街 |
| 周围土地利用状况 | 商业 | 商业、公建 | 商业、住宅 | 住宅 | 其他 | 商业 | 商业、公建 | 商业、住宅 | 住宅 | 其他 |
| 宗地面积与形状 | 面积合适，形状规则 | 面积较适中，形状较规则 | 面积略偏大或偏小，形状基本规则 | 面积偏大或偏小，形状较不规则 | 面积过大或过小，形状不规则 | 面积合适，形状规则 | 面积较适中，形状较规则 | 面积略偏大或偏小，形状基本规则 | 面积偏大或偏小，形状较不规则 | 面积过大或过小，形状不规则 |

**表2 沂南县集体建设用地（商服用地）Ⅲ、Ⅳ级地宗地地价影响因素说明表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 因素 | 三级 | 四级 |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 距最近商服中心距离（m） | ＜1500m | 1500-2000m | 2000-2500m | 2500-3000m | ＞3000m | ＜800m | ＜3500m | 3500-4000m | 4000-4500m | 4500-5000m |
| 商业聚集规模 | 区域内商业设施多且聚集形成规模 | 区域内商业设施较多且聚集形成一定的聚集效应 | 区域内商业设施多且集中，服务设施齐全 | 区域内商业设施较多，功能设施较齐全 | 商业设施较少或分散，功能设施不全 | 区域内商业设施多且聚集形成规模 | 商业设施较多且聚集形成一定的聚集效应 | 区域内商业设施多且集中，服务设施齐全 | 区域内商业设施较多，功能设施较齐全 | 区域内商业设施较少或分散，功能设施不齐全 |
| 临路类型 | 混合型主干道 | 生活型主干道 | 混合型或生活型次干道 | 交通型干道 | 其他道路 | 混合型主干道 | 生活型主干道 | 生活型次干道 | 交通型干道 | 其他道路 |
| 人流量 | 人口密集、人流量大 | 人口较密集、人流量较大 | 人口密度适中、人流量一般 | 人口较密集、人流量较小 | 人口稀少、人流量小 | 人口密集、人流量大 | 人口较密集、人流量较大 | 人口密度适中、人流量一般 | 人口较密集、人流量较小 | 人口稀少、人流量小 |
| 规划条件 | 完善 | 较完善 | 一般 | 较劣 | 劣 | 完善 | 较完善 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 设施配套程度 | 配套设施完善，供热，供气，保障率高，排水通畅 | 配套设施较完善，小区供热，供气，有保证，排水较通畅 | 配套设施一般，供热，供气基本有保证，排水基本通畅 | 配套设施较少，小区供热，供气，保障率低，排水不通畅 | 配套设施少，无供热，无供气，有积水 | 配套设施完善，供热，供气，保障率高，排水通畅 | 配套设施较完善，小区供热，供气，有保证，排水较通畅 | 配套设施一般，供热，供气基本有保证，排水基本通畅 | 配套设施较少，小区供热，供气，保障率低，排水不通畅 | 配套设施少，无供热，无供气，有积水 |
| 临街状况 | 十字路口 | 丁字路口 | 两面临街 | 一面临街 | 不临街 | 十字路口 | 丁字路口 | 两面临街 | 一面临街 | 不临街 |
| 周围土地利用状况 | 商业 | 商业、公建 | 商业、住宅 | 住宅 | 其他 | 商业 | 商业、公建 | 商业、住宅 | 住宅 | 其他 |
| 宗地面积与形状 | 面积合适，形状规则 | 面积较适中，形状较规则 | 面积略偏大或偏小，形状基本规则 | 面积偏大或偏小，形状较不规则 | 面积过大或过小，形状不规则 | 面积合适，形状规则 | 面积较适中，形状较规则 | 面积略偏大或偏小，形状基本规则 | 面积偏大或偏小，形状较不规则 | 面积过大或过小，形状不规则 |

**表3 沂南县集体建设用地（商服用地）基准地价修正系数表（%）**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 因素 | 一级 | 二级 | 三级 | 四级 |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 距最近商服中心距离（m） | 7.00  | 3.50  | 0.00  | -3.30  | -6.60  | 10.00  | 5.00  | 0.00  | -5.00  | -10.00  | 20.00  | 10.00  | 0.00  | -2.00  | -4.00  | 5.00  | 2.50  | 0.00  | -2.00  | -4.00  |
| 商业聚集规模 | 5.25  | 2.63  | 0.00  | -2.48  | -4.95  | 7.50  | 3.75  | 0.00  | -3.75  | -7.50  | 15.00  | 7.50  | 0.00  | -1.50  | -3.00  | 3.75  | 1.88  | 0.00  | -1.50  | -3.00  |
| 临路类型 | 4.55  | 2.28  | 0.00  | -2.15  | -4.29  | 6.50  | 3.25  | 0.00  | -3.25  | -6.50  | 13.00  | 6.50  | 0.00  | -1.30  | -2.60  | 3.25  | 1.63  | 0.00  | -1.30  | -2.60  |
| 人流量 | 3.50  | 1.75  | 0.00  | -1.65  | -3.30  | 5.00  | 2.50  | 0.00  | -2.50  | -5.00  | 10.00  | 5.00  | 0.00  | -1.00  | -2.00  | 2.50  | 1.25  | 0.00  | -1.00  | -2.00  |
| 规划条件 | 3.50  | 1.75  | 0.00  | -1.65  | -3.30  | 5.00  | 2.50  | 0.00  | -2.50  | -5.00  | 10.00  | 5.00  | 0.00  | -1.00  | -2.00  | 2.50  | 1.25  | 0.00  | -1.00  | -2.00  |
| 设施配套程度 | 3.50  | 1.75  | 0.00  | -1.65  | -3.30  | 5.00  | 2.50  | 0.00  | -2.50  | -5.00  | 10.00  | 5.00  | 0.00  | -1.00  | -2.00  | 2.50  | 1.25  | 0.00  | -1.00  | -2.00  |
| 临街状况 | 3.50  | 1.75  | 0.00  | -1.65  | -3.30  | 5.00  | 2.50  | 0.00  | -2.50  | -5.00  | 10.00  | 5.00  | 0.00  | -1.00  | -2.00  | 2.50  | 1.25  | 0.00  | -1.00  | -2.00  |
| 周围土地利用状况 | 2.10  | 1.05  | 0.00  | -0.99  | -1.98  | 3.00  | 1.50  | 0.00  | -1.50  | -3.00  | 6.00  | 3.00  | 0.00  | -0.60  | -1.20  | 1.50  | 0.75  | 0.00  | -0.60  | -1.20  |
| 宗地面积与形状 | 2.10  | 1.05  | 0.00  | -0.99  | -1.98  | 3.00  | 1.50  | 0.00  | -1.50  | -3.00  | 6.00  | 3.00  | 0.00  | -0.60  | -1.20  | 1.50  | 0.75  | 0.00  | -0.60  | -1.20  |

**表4 沂南县集体建设用地（宅基地）Ⅰ、Ⅱ级地宗地地价影响因素说明表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 因素 | 一级 | 二级 |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 距商服中心距离 | ＜300m | 300-500m | 500-700m | 700-1000m | ＞1000m | ＜500m | 500-1000m | 1000-1500m | 1500-2000m | ＞2000m |
| 区域环境状况 | 环境优，无污染 | 环境较优，无污染 | 无污染 | 轻度污染 | 严重污染 | 环境优，无污染 | 环境较优，无污染 | 无污染 | 轻度污染 | 严重污染 |
| 区域配套设施状况 | 区域配套设施完善，管道燃气，集中供热 | 区域配套设施较完善，管道燃气或集中供热 | 区域配套设施一般，无供热和供气 | 区域配套设施较少，达到四通 | 区域配套设施少，三通以下 | 区域配套设施完善，管道燃气，集中供热 | 区域配套设施较完善，管道燃气或集中供热 | 区域配套设施一般，无供热和供气 | 区域配套设施较少，达到四通 | 区域配套设施少，三通以下 |
| 距中小学距离（m） | ＜300m | 300-500m | 500-800m | 800-1100m | ＞1000m | ＜500m | 500-1000m | 1000-1500m | 1500-2000m | ＞2000m |
| 距医院距离（m） | ＜300m | 300-600m | 600-1000m | 1000-1500m | ＞1500m | ＜600m | 600-1200m | 1200-1800m | 1800-2400m | ＞2400m |
| 临路类型 | 生活型主干道 | 混合型主干道 | 混合型或生活型次干道 | 交通型干道 | 其他道路 | 生活型主干道 | 混合型主干道 | 混合型或生活型次干道 | 交通型干道 | 其他道路 |
| 距大型超市距离 | ＜300m | 300-600m | 600-900m | 900-1200m | ＞1200m | ＜500m | 500-1000m | 1000-1500m | 1500-2000m | ＞2000m |
| 周围土地利用类型 | 位于居住区内，生活设施配套齐全 | 布局合理，生活设施完善，周围为住宅区 | 周围为商住混合区，布局不合理，生活设施较完善 | 周围为商业区或办公区，无布局，生活设施较齐全 | 生活设施较齐全，周围有企业用地 | 位于居住区内，生活设施配套齐全 | 布局合理，生活设施完善，周围为住宅区 | 周围为商住混合区，布局不合理，生活设施较完善 | 周围为商业区或办公区，无布局，生活设施较齐全 | 生活设施较齐全，周围有企业用地 |
| 面积与形状 | 面积合适，形状规则 | 面积较适中，形状较规则 | 面积略偏大或偏小，形状基本规则 | 面积偏大或偏小，形状较不规则 | 面积过大或过小，形状不规则 | 面积合适，形状规则 | 面积较适中，形状较规则 | 面积略偏大或偏小，形状基本规则 | 面积偏大或偏小，形状较不规则 | 面积过大或过小，形状不规则 |

**表5 沂南县集体建设用地（宅基地）Ⅲ级地宗地地价影响因素说明表**

|  |  |
| --- | --- |
| 因素 | 三级 |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 距商服中心距离 | ＜1000m | 1000-1500m | 1500-2000m | 2000-3000m | ＞3000m |
| 区域环境状况 | 环境优，无污染 | 环境较优，无污染 | 无污染 | 轻度污染 | 严重污染 |
| 区域配套设施状况 | 区域配套设施完善，管道燃气，集中供热 | 区域配套设施较完善，管道燃气或集中供热 | 区域配套设施一般，无供热和供气 | 区域配套设施较少，达到四通 | 区域配套设施少，三通以下 |
| 距中小学距离（m） | ＜600m | 600-1200m | 1200-1800m | 1800-2400m | ＞2400m |
| 距医院距离（m） | ＜800m | 800-1500m | 1500-2200m | 2200-2900m | ＞2900m |
| 临路类型 | 生活型主干道 | 混合型主干道 | 混合型或生活型次干道 | 交通型干道 | 其他道路 |
| 距大型超市距离 | ＜800m | 800-1400m | 1400-2000m | 2000-2600m | ＞2600m |
| 周围土地利用类型 | 位于居住区内，生活设施配套齐全 | 布局合理，生活设施完善，周围为住宅区 | 周围为商住混合区，布局不合理，生活设施较完善 | 周围为商业区或办公区，无布局，生活设施较齐全 | 生活设施较齐全，周围有企业用地 |
| 面积与形状 | 面积合适，形状规则 | 面积较适中，形状较规则 | 面积略偏大或偏小，形状基本规则 | 面积偏大或偏小，形状较不规则 | 面积过大或过小，形状不规则 |

**表6 沂南县集体建设用地（宅基地）基准地价修正系数表（%）**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 因素 | 一级 | 二级 | 三级 |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 距商服中心距离 | 3.36 | 1.68 | 0.00 | -1.50 | -3.00 | 3.96 | 1.98 | 0.00 | -1.02 | -2.04 | 2.40 | 1.20 | 0.00 | -1.08 | -2.16 |
| 区域环境状况 | 4.48 | 2.24 | 0.00 | -2.00 | -4.00 | 5.28 | 2.64 | 0.00 | -1.36 | -2.72 | 3.20 | 1.60 | 0.00 | -1.44 | -2.88 |
| 区域配套设施状况 | 3.64 | 1.82 | 0.00 | -1.63 | -3.25 | 4.29 | 2.15 | 0.00 | -1.11 | -2.21 | 2.60 | 1.30 | 0.00 | -1.17 | -2.34 |
| 距中小学距离（m） | 4.20 | 2.10 | 0.00 | -1.88 | -3.75 | 4.95 | 2.48 | 0.00 | -1.28 | -2.55 | 3.00 | 1.50 | 0.00 | -1.35 | -2.70 |
| 距医院距离（m） | 2.52 | 1.26 | 0.00 | -1.13 | -2.25 | 2.97 | 1.49 | 0.00 | -0.77 | -1.53 | 1.80 | 0.90 | 0.00 | -0.81 | -1.62 |
| 临路类型 | 3.36 | 1.68 | 0.00 | -1.50 | -3.00 | 3.96 | 1.98 | 0.00 | -1.02 | -2.04 | 2.40 | 1.20 | 0.00 | -1.08 | -2.16 |
| 距大型超市距离 | 2.24 | 1.12 | 0.00 | -1.00 | -2.00 | 2.64 | 1.32 | 0.00 | -0.68 | -1.36 | 1.60 | 0.80 | 0.00 | -0.72 | -1.44 |
| 周围土地利用类型 | 2.52 | 1.26 | 0.00 | -1.13 | -2.25 | 2.97 | 1.49 | 0.00 | -0.77 | -1.53 | 1.80 | 0.90 | 0.00 | -0.81 | -1.62 |
| 面积与形状 | 1.68 | 0.84 | 0.00 | -0.75 | -1.50 | 1.98 | 0.99 | 0.00 | -0.51 | -1.02 | 1.20 | 0.60 | 0.00 | -0.54 | -1.08 |

**表7 沂南县集体建设用地（公共管理与公共服务用地）Ⅰ、Ⅱ级地宗地地价影响因素说明表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 因素 | 一级 | 二级 |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 临路类型 | 混合型主干道 | 生活型主干道 | 混合型或生活型次干道 | 交通型干道 | 其他道路 | 混合型主干道 | 生活型主干道 | 生活型次干道 | 交通型干道 | 其他道路 |
| 设施配套程度 | 区域配套设施完善，管道燃气，集中供热 | 区域配套设施较完善，管道燃气或集中供热 | 区域配套设施一般，无供热和供气 | 区域配套设施较少，达到四通 | 区域配套设施少，三通以下 | 区域配套设施完善，管道燃气，集中供热 | 区域配套设施较完善，管道燃气或集中供热 | 区域配套设施一般，无供热和供气 | 区域配套设施较少，达到四通 | 区域配套设施少，三通以下 |
| 距商服中心距离 | ＜300m | 300-500m | 500-700m | 700-1000m | ＞1000m | ＜800m | 800-1000m | 1000-1500m | 1500-2000m | ＞2000m |
| 环境质量 | 环境优，无污染 | 环境较优，无污染 | 无污染 | 轻度污染 | 严重污染 | 环境优，无污染 | 环境较优，无污染 | 无污染 | 轻度污染 | 严重污染 |
| 周围土地利用类型 | 商服、居住小区用地 | 公用设施用地 | 住宅用地 | 仓储、交通用地 | 工矿用地 | 商服、居住小区用地 | 公用设施用地 | 住宅用地 | 仓储、交通用地 | 工矿用地 |
| 人流量 | 人口密集、人流量大 | 人口较密集、人流量较大 | 人口密度适中、人流量一般 | 人口较密集、人流量较小 | 人口稀少、人流量小 | 人口密集、人流量大 | 人口较密集、人流量较大 | 人口密度适中、人流量一般 | 人口较密集、人流量较小 | 人口稀少、人流量小 |
| 宗地面积与形状 | 面积合适，形状规则 | 面积较适中，形状较规则 | 面积略偏大或偏小，形状基本规则 | 面积偏大或偏小，形状较不规则 | 面积过大或过小，形状不规则 | 面积合适，形状规则 | 面积较适中，形状较规则 | 面积略偏大或偏小，形状基本规则 | 面积偏大或偏小，形状较不规则 | 面积过大或过小，形状不规则 |

**表8 沂南县集体建设用地公共管理与公共服务用地Ⅲ级地基准地价影响因素说明表**

|  |  |
| --- | --- |
| 因素 | 三级 |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 临路类型 | 混合型主干道 | 生活型主干道 | 生活型次干道 | 交通型干道 | 其他道路 |
| 设施配套程度 | 区域配套设施完善，管道燃气，集中供热 | 区域配套设施较完善，管道燃气或集中供热 | 区域配套设施一般，无供热和供气 | 区域配套设施较少，达到四通 | 区域配套设施少，三通以下 |
| 距商服中心距离 | ＜1500m | 1500-2000m | 2000-2500m | 2500-3000m | ＞3000m |
| 环境质量 | 环境优，无污染 | 环境较优，无污染 | 无污染 | 轻度污染 | 严重污染 |
| 周围土地利用类型 | 商服、居住小区用地 | 公用设施用地 | 住宅用地 | 仓储、交通用地 | 工矿用地 |
| 人流量 | 人口密集、人流量大 | 人口较密集、人流量较大 | 人口密度适中、人流量一般 | 人口较密集、人流量较小 | 人口稀少、人流量小 |
| 宗地面积与形状 | 面积合适，形状规则 | 面积较适中，形状较规则 | 面积略偏大或偏小，形状基本规则 | 面积偏大或偏小，形状较不规则 | 面积过大或过小，形状不规则 |

**表9 沂南县公共管理与公共服务用地影响因素修正系数表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 因素 | 一级 | 二级 | 三级 |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 临路类型 | 3.22 | 1.61 | 0.00 | -1.38 | -2.76 | 2.99 | 1.50 | 0.00 | -1.50 | -2.99 | 3.45 | 1.73 | 0.00 | -1.61 | -3.22 |
| 设施配套程度 | 2.80 | 1.40 | 0.00 | -1.20 | -2.40 | 2.60 | 1.30 | 0.00 | -1.30 | -2.60 | 3.00 | 1.50 | 0.00 | -1.40 | -2.80 |
| 距商服中心距离 | 2.24 | 1.12 | 0.00 | -0.96 | -1.92 | 2.08 | 1.04 | 0.00 | -1.04 | -2.08 | 2.40 | 1.20 | 0.00 | -1.12 | -2.24 |
| 环境质量 | 1.82 | 0.91 | 0.00 | -0.78 | -1.56 | 1.69 | 0.85 | 0.00 | -0.85 | -1.69 | 1.95 | 0.98 | 0.00 | -0.91 | -1.82 |
| 周围土地利用类型 | 1.68 | 0.84 | 0.00 | -0.72 | -1.44 | 1.56 | 0.78 | 0.00 | -0.78 | -1.56 | 1.80 | 0.90 | 0.00 | -0.84 | -1.68 |
| 人流量 | 1.40 | 0.70 | 0.00 | -0.60 | -1.20 | 1.30 | 0.65 | 0.00 | -0.65 | -1.30 | 1.50 | 0.75 | 0.00 | -0.70 | -1.40 |
| 宗地面积与形状 | 0.84 | 0.42 | 0.00 | -0.36 | -0.72 | 0.78 | 0.39 | 0.00 | -0.39 | -0.78 | 0.90 | 0.45 | 0.00 | -0.42 | -0.84 |

**表10 沂南县集体建设用地（工业用地）宗地地价影响因素说明**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 临路类型 | 交通型主干道 | 交通型次干道 | 混合型道路 | 生活型道路 | 支路及其他 |
| 供水状况 | 二十四小时不停水 | 二十四小时基本不停水 | 高峰期停水 | 非高峰期有时停水 | 经常停水 |
| 排水状况 | 通畅 | 较通畅 | 一般 | 有积水 | 积水严重 |
| 规划限制 | 无限制 | 略有限制 | 有一定限制 | 较严格限制 | 严格限制 |
| 产业集聚度 | 区域生产企业多，集中连片 | 区域生产企业较多，分布较不集中 | 区域生产企业一般，分布较分散 | 区域生产企业较少，分布很分散 | 区域生产企业少，零星分布 |
| 周围土地利用类型 | 工业 | - | 工业、住宅 | 住宅 | 绿化及特殊用地区 |
| 对外交通便捷度 | 临主要交通节点 | 距主要交通节点较近 | 距主要交通节点稍远，但方便通达 | 距主要交通节点远，但较方便通达 | 距主要交通节点很远，且不方便通达 |
| 环境质量 | 环境优，无污染 | 环境较优，无污染 | 无污染 | 轻度污染 | 污染严重 |
| 宗地的面积与形状 | 面积合适，形状规则，对土地利用极有利 | 面积较适中，形状较规则，对土地利用较有利 | 面积略偏大或偏小，形状基本规则，对土地利用无不良影响 | 面积偏大或偏小，形状较不规则，对土地利用有一定影响 | 面积过大或过小，形状不规则，对土地利用有严重影响 |

**表11 沂南县集体建设用地（工业用地）表基准地价修正系数表（%）**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 因素 | 一级 | 二级 | 三级 |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 临路类型 | 0.65  | 0.33  | 0.00  | -0.26  | -0.52  | 0.52  | 0.26  | 0.00  | -0.26  | -0.52  | 0.65  | 0.33  | 0.00  | -0.20  | -0.39  |
| 供水状况 | 0.50  | 0.25  | 0.00  | -0.20  | -0.40  | 0.40  | 0.20  | 0.00  | -0.20  | -0.40  | 0.50  | 0.25  | 0.00  | -0.15  | -0.30  |
| 排水状况 | 0.55  | 0.28  | 0.00  | -0.22  | -0.44  | 0.44  | 0.22  | 0.00  | -0.22  | -0.44  | 0.55  | 0.28  | 0.00  | -0.17  | -0.33  |
| 规划限制 | 0.50  | 0.25  | 0.00  | -0.20  | -0.40  | 0.40  | 0.20  | 0.00  | -0.20  | -0.40  | 0.50  | 0.25  | 0.00  | -0.15  | -0.30  |
| 产业集聚度 | 0.75  | 0.38  | 0.00  | -0.30  | -0.60  | 0.60  | 0.30  | 0.00  | -0.30  | -0.60  | 0.75  | 0.38  | 0.00  | -0.23  | -0.45  |
| 周围土地利用类型 | 0.50  | 0.25  | 0.00  | -0.20  | -0.40  | 0.40  | 0.20  | 0.00  | -0.20  | -0.40  | 0.50  | 0.25  | 0.00  | -0.15  | -0.30  |
| 对外交通便捷度 | 0.70  | 0.35  | 0.00  | -0.28  | -0.56  | 0.56  | 0.28  | 0.00  | -0.28  | -0.56  | 0.70  | 0.35  | 0.00  | -0.21  | -0.42  |
| 环境质量 | 0.35  | 0.18  | 0.00  | -0.14  | -0.28  | 0.28  | 0.14  | 0.00  | -0.14  | -0.28  | 0.35  | 0.18  | 0.00  | -0.11  | -0.21  |
| 宗地的面积与形状 | 0.50  | 0.25  | 0.00  | -0.20  | -0.40  | 0.40  | 0.20  | 0.00  | -0.20  | -0.40  | 0.50  | 0.25  | 0.00  | -0.15  | -0.30  |