附件5

县城区基准地价修正体系

表1 沂南县城区一级商服用地地价影响因素指标说明表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 距商服中心距离 | ＜300m | 300-500m | 500-700m | 700-1000m | ＞1000m |
| 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 |
| 周边经营类别 | 金融、保险、证券、综合商厦、大型超市、高档服装、首饰 | 家电、服装、旅游、宾馆、中型超市 | 日用百货、饮食服务、小型超市 | 副食、零售 | 粮店、五金交电 |
| 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 |
| 临街状况 | 四面临街 | 三面临街 | 二面临街 | 一面临街 | 不临街 |
| 临街宽度 | ＞20m | 20-15m | 15-10m | 10-5m | ＜5m |
| 宗地进深 | 5-10m | 10-15m | 15-20m | 20-25m | ＞25m |
| 宗地形状 | 形状规则呈正方形或长方形、对土地利用极为有利 | 形状较规则呈长方形或多边形、对土地利用较为有利 | 形状基本规则呈多边或三角形、对土地利用无不良影响 | 形状不规则、影响土地利用 | 形状不规则、限制土地利用 |
| 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 |
| 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 |

表2 沂南县城区二级商服用地地价影响因素指标说明表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 距商服中心距离 | ＜800m | 800-1000m | 1000-1500m | 1500-2000m | ＞2000m |
| 商业聚集规模 | 区域内商业设施较多且  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，服务设施较齐全 | 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 |
| 周边经营类别 | 金融、保险、证券、综合商厦、大型超市、高档服装、首饰 | 家电、服装、旅游、宾馆、中型超市 | 日用百货、饮食服务、小型超市 | 副食、零售 | 粮店、五金交电 |
| 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 |
| 临街状况 | 四面临街 | 三面临街 | 二面临街 | 一面临街 | 不临街 |
| 临街宽度 | ＞20m | 20-15m | 15-10m | 10-5m | ＜5m |
| 宗地进深 | 5-10m | 10-15m | 15-20m | 20-25m | ＞25m |
| 宗地形状 | 形状规则呈正方形或长方形、对土地利用极为有利 | 形状较规则呈长方形或多边形、对土地利用较为有利 | 形状基本规则呈多边或三角形、对土地利用无不良影响 | 形状不规则、影响土地利用 | 形状不规则、限制土地利用 |
| 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 |
| 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 |

表3 沂南县城区三级商服用地地价影响因素指标说明表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 距商服中心距离 | ＜1500m | 1500-2000m | 2000-2500m | 2500-3000m | ＞3000m |
| 商业聚集规模 | 区域内有一定数量的商业设施，且功能齐全 | 区域内商服设施较分散，功能较齐全 | 区域内商服设施分散，服务设施较少 | 区域内商服设施分散，功能不齐全 | 区域内商业设施少 |
| 周边经营类别 | 金融、保险、证券、综合商厦、大型超市、高档服装、首饰 | 家电、服装、旅游、宾馆、中型超市 | 日用百货、饮食服务、小型超市 | 副食、零售 | 粮店、五金交电 |
| 临路类型 | 混合型主干道 | 生活型主干道或交通型主干道 | 次干道 | 支路 | 不临路 |
| 临街状况 | 四面临街 | 三面临街 | 二面临街 | 一面临街 | 不临街 |
| 临街宽度 | ＞15m | 15-12m | 12-10m | 10-5m | ＜5m |
| 宗地进深 | 5-10m | 10-15m | 15-20m | 20-25m | ＞25m |
| 宗地形状 | 形状规则呈正方形或长方形、对土地利用极为有利 | 形状较规则呈长方形或多边形、对土地利用较为有利 | 形状基本规则呈多边或三角形、对土地利用无不良影响 | 形状不规则、影响土地利用 | 形状不规则、限制土地利用 |
| 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 |
| 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 |

表4 沂南县城区四级商服用地地价影响因素指标说明表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 距商服中心距离 | ＜3500m | 3500-4000m | 4000-4500m | 4500-5000m | ＞5000m |
| 商业聚集规模 | 区域内商服设施分散，服务设施较少 | 区域内商服设施分散，功能不齐全 | 区域内商业设施较少、分散 | 区域内只有零星商服点 | 区域内无商服设施 |
| 周边经营类别 | 金融、保险、证券、综合商厦、大型超市、高档服装、首饰 | 家电、服装、旅游、宾馆、中型超市 | 日用百货、饮食服务、小型超市 | 副食、零售 | 粮店、五金交电 |
| 临路类型 | 混合型或交通型主干道 | 生活型次干道 | 交通型次干道 | 支路 | 不临路 |
| 临街状况 | 四面临街 | 三面临街 | 二面临街 | 一面临街 | 不临街 |
| 临街宽度 | ＞15m | 15-12m | 10-10m | 10-5m | ＜5m |
| 宗地进深 | 5-10m | 10-15m | 15-20m | 20-25m | ＞25m |
| 宗地形状 | 形状规则呈正方形或长方形、对土地利用极为有利 | 形状较规则呈长方形或多边形、对土地利用较为有利 | 形状基本规则呈多边或三角形、对土地利用无不良影响 | 形状不规则、影响土地利用 | 形状不规则、限制土地利用 |
| 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 |
| 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 |

表5 沂南县城区商服用地基准地价修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 一级地 | | | | | 二级地 | | | | | 三级地 | | | | | 四级地 | | | | |
| 优 | 较 | 一 | 较 | 劣 | 优 | 较 | 一 | 较 | 劣 | 优 | 较 | 一 | 较 | 劣 | 优 | 较 | 一 | 较 | 劣 |
| 优 | 般 | 劣 | 优 | 般 | 劣 | 优 | 般 | 劣 | 优 | 般 | 劣 |
| 距商服中心距离 | 2.55 | 1.28 | 0 | -1.70 | -3.40 | 3.06 | 1.53 | 0 | -1.87 | -3.74 | 3.40 | 1.70 | 0 | -1.53 | -3.06 | 2.72 | 1.36 | 0 | -1.45 | -2.89 |
| 商业聚集规模 | 2.10 | 1.05 | 0 | -1.40 | -2.80 | 2.52 | 1.26 | 0 | -1.54 | -3.08 | 2.80 | 1.40 | 0 | -1.26 | -2.52 | 2.24 | 1.12 | 0 | -1.19 | -2.38 |
| 周边经营类别 | 0.90 | 0.45 | 0 | -0.60 | -1.20 | 1.08 | 0.54 | 0 | -0.66 | -1.32 | 1.20 | 0.60 | 0 | -0.54 | -1.08 | 0.96 | 0.48 | 0 | -0.51 | -1.02 |
| 临街类型 | 1.50 | 0.75 | 0 | -1.00 | -2.00 | 1.80 | 0.90 | 0 | -1.10 | -2.20 | 2.00 | 1.00 | 0 | -0.90 | -1.80 | 1.60 | 0.80 | 0 | -0.85 | -1.70 |
| 临街状况 | 1.35 | 0.68 | 0 | -0.90 | -1.80 | 1.62 | 0.81 | 0 | -0.99 | -1.98 | 1.80 | 0.90 | 0 | -0.81 | -1.62 | 1.44 | 0.72 | 0 | -0.77 | -1.53 |
| 临街宽度 | 1.50 | 0.75 | 0 | -1.00 | -2.00 | 1.80 | 0.90 | 0 | -1.10 | -2.20 | 2.00 | 1.00 | 0 | -0.90 | -1.80 | 1.60 | 0.80 | 0 | -0.85 | -1.70 |
| 临街深度 | 1.50 | 0.75 | 0 | -1.00 | -2.00 | 1.80 | 0.90 | 0 | -1.10 | -2.20 | 2.00 | 1.00 | 0 | -0.90 | -1.80 | 1.60 | 0.80 | 0 | -0.85 | -1.70 |
| 宗地形状 | 0.90 | 0.45 | 0 | -0.60 | -1.20 | 1.08 | 0.54 | 0 | -0.66 | -1.32 | 1.20 | 0.60 | 0 | -0.54 | -1.08 | 0.96 | 0.48 | 0 | -0.51 | -1.02 |
| 人流量 | 1.80 | 0.90 | 0 | -1.20 | -2.40 | 2.16 | 1.08 | 0 | -1.32 | -2.64 | 2.40 | 1.20 | 0 | -1.08 | -2.16 | 1.92 | 0.96 | 0 | -1.02 | -2.04 |
| 规划限制条件 | 0.90 | 0.45 | 0 | -0.60 | -1.20 | 1.08 | 0.54 | 0 | -0.66 | -1.32 | 1.20 | 0.60 | 0 | -0.54 | -1.08 | 0.96 | 0.48 | 0 | -0.51 | -1.02 |
| 合计 | 15 | 7.5 | 0 | -10 | -20 | 18 | 9 | 0 | -11 | -22 | 20 | 10 | 0 | -9 | -18 | 16 | 8 | 0 | -8.5 | -17 |

表6 沂南县城区一级住宅用地地价影响因素指标说明表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 距商服中心距离 | ＜300m | 300-500m | 500-700m | 700-1000m | ＞1000m |
| 区域环境状况 | 环境优越，无污染 | 环境较好，无污染 | 环境一般，无污染 | 环境较差，轻度污染 | 环境差，污染严重 |
| 区域配套设施状况 | 配套程度高 | 配套程度较高 | 配套程度一般 | 配套程度较低 | 配套程度低 |
| 临道路类型 | 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 |
| 距学校距离 | ＜300m | 300-500m | 500-800m | 800-1100m | ＞1000m |
| 距医院距离 | ＜300m | 300-600m | 600-1000m | 1000-1500m | ＞1500m |
| 距农贸市场距离 | ＜300m | 300-600m | 600-900m | 900-1200m | ＞1200m |
| 距银行距离 | ＜300m | 300-600m | 600-900m | 900-1200m | ＞1200m |
| 文体设施 | ＜300m | 300-600m | 600-1000m | 1000-1500m | ＞1500m |
| 距公交站点距离 | ＜100m | 100-200m | 200-300m | 300-400m | ＞400m |
| 距公园、广场距离 | ＜300m | 300-600m | 600-1000m | 1000-1500m | ＞1500m |
| 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 |
| 宗地形状 | 形状规则呈正方形或长方形、对土地利用极为有利 | 形状较规则呈长方形或多边形、对土地利用较为有利 | 形状基本规则呈多边或三角形、对土地利用无不良影响 | 形状不规则、影响土地利用 | 形状不规则、限制土地利用 |
| 宗地面积 | 面积适中对土地利用极为有利 | 面积对土地利用较为有利 | 面积对土地利用无不良影响 | 面积较小面积对土地利用有一定影响 | 面积较小面积对土地利用有严重影响 |
| 规划限制条件 | 无限制 | 略有限制 | 有一定限制 | 较严格限制 | 严格限制 |

表7 沂南县城区二级住宅用地地价影响因素指标说明表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 距商服中心距离 | ＜500m | 500-1000m | 1000-1500m | 1500-2000m | ＞2000m |
| 区域环境状况 | 环境优越，无污染 | 环境较好，无污染 | 环境一般，无污染 | 环境较差，轻度污染 | 环境差，污染严重 |
| 区域配套设施状况 | 配套程度高 | 配套程度较高 | 配套程度一般 | 配套程度较低 | 配套程度低 |
| 临道路类型 | 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 |
| 距学校距离 | ＜500m | 500-1000m | 1000-1500m | 1500-2000m | ＞2000m |
| 距医院距离 | ＜600m | 600-1200m | 1200-1800m | 1800-2400m | ＞2400m |
| 距农贸市场距离 | ＜500m | 500-1000m | 1000-1500m | 1500-2000m | ＞2000m |
| 距银行距离 | ＜500m | 500-1000m | 1000-1500m | 1500-2000m | ＞2000m |
| 文体设施 | ＜600m | 600-1200m | 1200-1800m | 1800-2400m | ＞2400m |
| 距公交站点距离 | ＜200m | 200-300m | 300-400m | 400-500m | ＞600m |
| 距公园、广场距离 | ＜600m | 600-1200m | 1200-1800m | 1800-2400m | ＞2400m |
| 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 |
| 宗地形状 | 形状规则呈正方形或长方形、对土地利用极为有利 | 形状较规则呈长方形或多边形、对土地利用较为有利 | 形状基本规则呈多边或三角形、对土地利用无不良影响 | 形状不规则、影响土地利用 | 形状不规则、限制土地利用 |
| 宗地面积 | 面积适中对土地利用极为有利 | 面积对土地利用较为有利 | 面积对土地利用无不良影响 | 面积较小面积对土地利用有一定影响 | 面积较小面积对土地利用有严重影响 |
| 规划限制条件 | 无限制 | 略有限制 | 有一定限制 | 较严格限制 | 严格限制 |

表8 沂南县城区三级住宅用地地价影响因素指标说明表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 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 | 环境优越，无污染 | 环境较好，无污染 | 环境一般，无污染 | 环境较差，轻度污染 | 环境差，污染严重 |
| 区域配套设施状况 | 配套程度高 | 配套程度较高 | 配套程度一般 | 配套程度较低 | 配套程度低 |
| 临道路类型 | 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 |
| 距学校距离 | ＜600m | 600-1200m | 1200-1800m | 1800-2400m | ＞2400m |
| 距医院距离 | ＜800m | 800-1500m | 1500-2200m | 2200-2900m | ＞2900m |
| 距农贸市场距离 | ＜800m | 800-1400m | 1400-2000m | 2000-2600m | ＞2600m |
| 距银行距离 | ＜800m | 800-1400m | 1400-2000m | 2000-2600m | ＞2600m |
| 文体设施 | ＜800m | 800-1500m | 1500-2200m | 2200-2900m | ＞2900m |
| 距公交站点距离 | ＜200m | 200-300m | 300-400m | 400-500m | ＞600m |
| 距公园、广场距离 | ＜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 |
| 宗地形状 | 形状规则呈正方形或长方形、对土地利用极为有利 | 形状较规则呈长方形或多边形、对土地利用较为有利 | 形状基本规则呈多边或三角形、对土地利用无不良影响 | 形状不规则、影响土地利用 | 形状不规则、限制土地利用 |
| 宗地面积 | 面积适中对土地利用极为有利 | 面积对土地利用较为有利 | 面积对土地利用无不良影响 | 面积较小面积对土地利用有一定影响 | 面积较小面积对土地利用有严重影响 |
| 规划限制条件 | 无限制 | 略有限制 | 有一定限制 | 较严格限制 | 严格限制 |

表9 沂南县城区四级住宅用地地价影响因素指标说明表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 距商服中心距离 | ＜1500m | 1500-2500m | 2500-3500m | 3500-4500m | ＞4500m |
| 区域环境状况 | 环境优越，无污染 | 环境较好，无污染 | 环境一般，无污染 | 环境较差，轻度污染 | 环境差，污染严重 |
| 区域配套设施状况 | 配套程度高 | 配套程度较高 | 配套程度一般 | 配套程度较低 | 配套程度低 |
| 临道路类型 | 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 |
| 距学校距离 | ＜800m | 800-1500m | 1500-2500m | 2500-3500m | ＞3500m |
| 距医院距离 | ＜1300m | 1300-2000m | 2000-3000m | 3000-4000m | ＞4000m |
| 距农贸市场距离 | ＜1300m | 1300-1800m | 1800-2500m | 2500-3500m | ＞3500m |
| 距银行距离 | ＜1300m | 1300-1800m | 1800-2500m | 2500-3500m | ＞3500m |
| 文体设施 | ＜1300m | 1300-2000m | 2000-3000m | 3000-4000m | ＞4000m |
| 距公交站点距离 | ＜200m | 200-300m | 300-400m | 400-500m | ＞600m |
| 距公园、广场距离 | ＜1300m | 1300-1800m | 1800-2500m | 2500-3500m | ＞3500m |
| 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 |
| 宗地形状 | 形状规则呈正方形或长方形、对土地利用极为有利 | 形状较规则呈长方形或多边形、对土地利用较为有利 | 形状基本规则呈多边或三角形、对土地利用无不良影响 | 形状不规则、影响土地利用 | 形状不规则、限制土地利用 |
| 宗地面积 | 面积适中对土地利用极为有利 | 面积对土地利用较为有利 | 面积对土地利用无不良影响 | 面积较小面积对土地利用有一定影响 | 面积较小面积对土地利用有严重影响 |
| 规划限制条件 | 无限制 | 略有限制 | 有一定限制 | 较严格限制 | 严格限制 |

表10 沂南县城区住宅用地基准地价修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 一级地 | | | | | 二级地 | | | | | 三级地 | | | | | 四级地 | | | | |
| 优 | 较 | 一 | 较 | 劣 | 优 | 较 | 一 | 较 | 劣 | 优 | 较 | 一 | 较 | 劣 | 优 | 较 | 一 | 较 | 劣 |
| 优 | 般 | 劣 | 优 | 般 | 劣 | 优 | 般 | 劣 | 优 | 般 | 劣 |
| 距商服中心距离 | 1.12 | 0.56 | 0 | -0.63 | -1.26 | 1.40 | 0.70 | 0 | -0.77 | -1.54 | 1.61 | 0.81 | 0 | -0.88 | -1.75 | 1.68 | 0.84 | 0 | -0.63 | -1.26 |
| 区域环境状况 | 1.92 | 0.96 | 0 | -1.08 | -2.16 | 2.40 | 1.20 | 0 | -1.32 | -2.64 | 2.76 | 1.38 | 0 | -1.50 | -3.00 | 2.88 | 1.44 | 0 | -1.08 | -2.16 |
| 区域配套设施状况 | 1.44 | 0.72 | 0 | -0.81 | -1.62 | 1.80 | 0.90 | 0 | -0.99 | -1.98 | 2.07 | 1.04 | 0 | -1.13 | -2.25 | 2.16 | 1.08 | 0 | -0.81 | -1.62 |
| 临道路类型 | 0.96 | 0.48 | 0 | -0.54 | -1.08 | 1.20 | 0.60 | 0 | -0.66 | -1.32 | 1.38 | 0.69 | 0 | -0.75 | -1.50 | 1.44 | 0.72 | 0 | -0.54 | -1.08 |
| 距学校距离 | 1.60 | 0.80 | 0 | -0.90 | -1.80 | 2.00 | 1.00 | 0 | -1.10 | -2.20 | 2.30 | 1.15 | 0 | -1.25 | -2.50 | 2.40 | 1.20 | 0 | -0.90 | -1.80 |
| 距医院距离 | 1.28 | 0.64 | 0 | -0.72 | -1.44 | 1.60 | 0.80 | 0 | -0.88 | -1.76 | 1.84 | 0.92 | 0 | -1.00 | -2.00 | 1.92 | 0.96 | 0 | -0.72 | -1.44 |
| 距农贸市场距离 | 0.80 | 0.40 | 0 | -0.45 | -0.90 | 1.00 | 0.50 | 0 | -0.55 | -1.10 | 1.15 | 0.58 | 0 | -0.63 | -1.25 | 1.20 | 0.60 | 0 | -0.45 | -0.90 |
| 距银行距离 | 0.96 | 0.48 | 0 | -0.54 | -1.08 | 1.20 | 0.60 | 0 | -0.66 | -1.32 | 1.38 | 0.69 | 0 | -0.75 | -1.50 | 1.44 | 0.72 | 0 | -0.54 | -1.08 |
| 文体设施 | 0.80 | 0.40 | 0 | -0.45 | -0.90 | 1.00 | 0.50 | 0 | -0.55 | -1.10 | 1.15 | 0.58 | 0 | -0.63 | -1.25 | 1.20 | 0.60 | 0 | -0.45 | -0.90 |
| 距公交站点距离 | 1.12 | 0.56 | 0 | -0.63 | -1.26 | 1.40 | 0.70 | 0 | -0.77 | -1.54 | 1.61 | 0.81 | 0 | -0.88 | -1.75 | 1.68 | 0.84 | 0 | -0.63 | -1.26 |
| 距公园、广场距离 | 1.12 | 0.56 | 0 | -0.63 | -1.26 | 1.40 | 0.70 | 0 | -0.77 | -1.54 | 1.61 | 0.81 | 0 | -0.88 | -1.75 | 1.68 | 0.84 | 0 | -0.63 | -1.26 |
| 周围土地利用类型 | 0.80 | 0.40 | 0 | -0.45 | -0.90 | 1.00 | 0.50 | 0 | -0.55 | -1.10 | 1.15 | 0.58 | 0 | -0.63 | -1.25 | 1.20 | 0.60 | 0 | -0.45 | -0.90 |
| 宗地形状 | 0.64 | 0.32 | 0 | -0.36 | -0.72 | 0.80 | 0.40 | 0 | -0.44 | -0.88 | 0.92 | 0.46 | 0 | -0.50 | -1.00 | 0.96 | 0.48 | 0 | -0.36 | -0.72 |
| 宗地面积 | 0.64 | 0.32 | 0 | -0.36 | -0.72 | 0.80 | 0.40 | 0 | -0.44 | -0.88 | 0.92 | 0.46 | 0 | -0.50 | -1.00 | 0.96 | 0.48 | 0 | -0.36 | -0.72 |
| 规划限制条件 | 0.80 | 0.40 | 0 | -0.45 | -0.90 | 1.00 | 0.50 | 0 | -0.55 | -1.10 | 1.15 | 0.58 | 0 | -0.63 | -1.25 | 1.20 | 0.60 | 0 | -0.45 | -0.90 |
| 合计 | 16 | 8 | 0 | -9 | -18 | 20 | 10 | 0 | -11 | -22 | 23 | 12 | 0 | -13 | -25 | 24 | 12 | 0 | -9 | -18 |

表11 沂南县城区一级工矿仓储用地地价影响因素指标说明表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 产业集聚度 | 工业用地连片，辅助设施状况好 | 工业用地连片，辅助设施状况一般 | 工业用地不连片，但距离较近，相互无限制，设施状况一般 | 工业用地不连片，相互有一定限制影响，辅助设施较少 | 工业用地分散、无辅助设施 |
| 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 |
| 距车站距离 | ﹤1000m | 1000-1500m | 1500-2000m | 2000-2500m | ＞2500m |
| 供水状况 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 排水状况 | 通畅 | 较通畅 | 基本通畅 | 不通畅 | 有积水 |
| 供电状况 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 环境质量状况 | 环境优越，无污染 | 环境较好，无污染 | 环境一般，无污染 | 环境较差，轻度污染 | 环境差，污染严重 |
| 宗地形状 | 形状规则呈正方形或长方形、对土地利用极为有利 | 形状较规则呈长方形或多边形、对土地利用较为有利 | 形状基本规则呈多边或三角形、对土地利用无不良影响 | 形状不规则、影响土地利用 | 形状不规则、限制土地利用 |
| 宗地面积 | 面积适中对土地利用极为有利 | 面积对土地利用较为有利 | 面积对土地利用无不良影响 | 面积较小面积对土地利用有一定影响 | 面积较小面积对土地利用有严重影响 |
| 规划限制条件 | 无限制 | 略有限制 | 有一定限制 | 较严格限制 | 严格限制 |

表12 沂南县城区二级工矿仓储用地地价影响因素指标说明表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 产业集聚度 | 工业用地连片，辅助设施状况好 | 工业用地连片，辅助设施状况一般 | 工业用地不连片，但距离较近，相互无限制，设施状况一般 | 工业用地不连片，相互有一定限制影响，辅助设施较少 | 工业用地分散、无辅助设施 |
| 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 |
| 距车站距离 | ﹤1200m | 1200-1700m | 1700-2200m | 2200-3000m | ＞3000m |
| 供水状况 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 排水状况 | 通畅 | 较通畅 | 基本通畅 | 不通畅 | 有积水 |
| 供电状况 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 环境质量状况 | 环境优越，无污染 | 环境较好，无污染 | 环境一般，无污染 | 环境较差，轻度污染 | 环境差，污染严重 |
| 宗地形状 | 形状规则呈正方形或长方形、对土地利用极为有利 | 形状较规则呈长方形或多边形、对土地利用较为有利 | 形状基本规则呈多边或三角形、对土地利用无不良影响 | 形状不规则、影响土地利用 | 形状不规则、限制土地利用 |
| 宗地面积 | 面积适中对土地利用极为有利 | 面积对土地利用较为有利 | 面积对土地利用无不良影响 | 面积较小面积对土地利用有一定影响 | 面积较小面积对土地利用有严重影响 |
| 规划限制条件 | 无限制 | 略有限制 | 有一定限制 | 较严格限制 | 严格限制 |

表13 沂南县城区三级工矿仓储用地地价影响因素指标说明表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 产业集聚度 | 工业用地连片，辅助设施状况好 | 工业用地连片，辅助设施状况一般 | 工业用地不连片，但距离较近，相互无限制，设施状况一般 | 工业用地不连片，相互有一定限制影响，辅助设施较少 | 工业用地分散、无辅助设施 |
| 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 |
| 距车站距离 | ﹤1500m | 1500-2000m | 2000-3000m | 3000-4000m | ＞4000m |
| 供水状况 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 排水状况 | 通畅 | 较通畅 | 基本通畅 | 不通畅 | 有积水 |
| 供电状况 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 环境质量状况 | 环境优越，无污染 | 环境较好，无污染 | 环境一般，无污染 | 环境较差，轻度污染 | 环境差，污染严重 |
| 宗地形状 | 形状规则呈正方形或长方形、对土地利用极为有利 | 形状较规则呈长方形或多边形、对土地利用较为有利 | 形状基本规则呈多边或三角形、对土地利用无不良影响 | 形状不规则、影响土地利用 | 形状不规则、限制土地利用 |
| 宗地面积 | 面积适中对土地利用极为有利 | 面积对土地利用较为有利 | 面积对土地利用无不良影响 | 面积较小面积对土地利用有一定影响 | 面积较小面积对土地利用有严重影响 |
| 规划限制条件 | 无限制 | 略有限制 | 有一定限制 | 较严格限制 | 严格限制 |

表14 沂南县城区四级工矿仓储用地地价影响因素指标说明表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 产业集聚度 | 工业用地连片，辅助设施状况好 | 工业用地连片，辅助设施状况一般 | 工业用地不连片，但距离较近，相互无限制，设施状况一般 | 工业用地不连片，相互有一定限制影响，辅助设施较少 | 工业用地分散、无辅助设施 |
| 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 |
| 距车站距离 | ﹤3000m | 3000-4000m | 4000-5000m | 5000-6000m | ＞6000m |
| 供水状况 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 排水状况 | 通畅 | 较通畅 | 基本通畅 | 不通畅 | 有积水 |
| 供电状况 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 环境质量状况 | 环境优越，无污染 | 环境较好，无污染 | 环境一般，无污染 | 环境较差，轻度污染 | 环境差，污染严重 |
| 宗地形状 | 形状规则呈正方形或长方形、对土地利用极为有利 | 形状较规则呈长方形或多边形、对土地利用较为有利 | 形状基本规则呈多边或三角形、对土地利用无不良影响 | 形状不规则、影响土地利用 | 形状不规则、限制土地利用 |
| 宗地面积 | 面积适中对土地利用极为有利 | 面积对土地利用较为有利 | 面积对土地利用无不良影响 | 面积较小面积对土地利用有一定影响 | 面积较小面积对土地利用有严重影响 |
| 规划限制条件 | 无限制 | 略有限制 | 有一定限制 | 较严格限制 | 严格限制 |

表15 沂南县城区工矿仓储用地基准地价修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 一级地 | | | | | 二级地 | | | | | 三级地 | | | | | 四级地 | | | | |
| 优 | 较 | 一 | 较 | 劣 | 优 | 较 | 一 | 较 | 劣 | 优 | 较 | 一 | 较 | 劣 | 优 | 较 | 一 | 较 | 劣 |
| 优 | 般 | 劣 | 优 | 般 | 劣 | 优 | 般 | 劣 | 优 | 般 | 劣 |
| 产业集聚度 | 2.08 | 1.04 | 0 | -0.88 | -1.76 | 2.24 | 1.12 | 0 | -0.80 | -1.60 | 1.92 | 0.96 | 0 | -0.80 | -1.60 | 1.60 | 0.80 | 0 | -0.72 | -1.44 |
| 临路类型 | 1.82 | 0.91 | 0 | -0.77 | -1.54 | 1.96 | 0.98 | 0 | -0.70 | -1.40 | 1.68 | 0.84 | 0 | -0.70 | -1.40 | 1.40 | 0.70 | 0 | -0.63 | -1.26 |
| 距车站距离 | 1.30 | 0.65 | 0 | -0.55 | -1.10 | 1.40 | 0.70 | 0 | -0.50 | -1.00 | 1.20 | 0.60 | 0 | -0.50 | -1.00 | 1.00 | 0.50 | 0 | -0.45 | -0.90 |
| 供水状况 | 1.30 | 0.65 | 0 | -0.55 | -1.10 | 1.40 | 0.70 | 0 | -0.50 | -1.00 | 1.20 | 0.60 | 0 | -0.50 | -1.00 | 1.00 | 0.50 | 0 | -0.45 | -0.90 |
| 排水状况 | 1.30 | 0.65 | 0 | -0.55 | -1.10 | 1.40 | 0.70 | 0 | -0.50 | -1.00 | 1.20 | 0.60 | 0 | -0.50 | -1.00 | 1.00 | 0.50 | 0 | -0.45 | -0.90 |
| 供电状况 | 1.30 | 0.65 | 0 | -0.55 | -1.10 | 1.40 | 0.70 | 0 | -0.50 | -1.00 | 1.20 | 0.60 | 0 | -0.50 | -1.00 | 1.00 | 0.50 | 0 | -0.45 | -0.90 |
| 环境质量状况 | 1.17 | 0.59 | 0 | -0.50 | -0.99 | 1.26 | 0.63 | 0 | -0.45 | -0.90 | 1.08 | 0.54 | 0 | -0.45 | -0.90 | 0.90 | 0.45 | 0 | -0.41 | -0.81 |
| 宗地形状 | 0.78 | 0.39 | 0 | -0.33 | -0.66 | 0.84 | 0.42 | 0 | -0.30 | -0.60 | 0.72 | 0.36 | 0 | -0.30 | -0.60 | 0.60 | 0.30 | 0 | -0.27 | -0.54 |
| 宗地面积 | 0.78 | 0.39 | 0 | -0.33 | -0.66 | 0.84 | 0.42 | 0 | -0.30 | -0.60 | 0.72 | 0.36 | 0 | -0.30 | -0.60 | 0.60 | 0.30 | 0 | -0.27 | -0.54 |
| 规划限制条件 | 1.17 | 0.59 | 0 | -0.50 | -0.99 | 1.26 | 0.63 | 0 | -0.45 | -0.90 | 1.08 | 0.54 | 0 | -0.45 | -0.90 | 0.90 | 0.45 | 0 | -0.41 | -0.81 |
| 合计 | 13 | 6.5 | 0 | -5.5 | -11 | 14 | 7 | 0 | -5 | -10 | 12 | 6 | 0 | -5 | -10 | 10 | 5 | 0 | -4.5 | -9 |

表16 沂南县城区一级公共管理与公共服务用地地价影响因素指标说明表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
|
| 距行政机关的距离 | ＜300m | 300-500 | 500-700 | 700-900 | ＞900 |
| 距商服中心距离 | ＜300m | 300-500m | 500-700m | 700-1000m | ＞1000m |
| 周围景点、景观状况 | 距重要景点景观小于500米 | 距重要景点景观500-800米 | 800米范围内有街心公园或大面积绿地 | 距街心公园或大面积绿地800-1200米 | 1200米内无街心公园和大面积绿地 |
| 区域道路类型 | 生活型主干道 | 生活型次干道 | 混合型主干道 | 交通型主干道 | 交通型次干道 |
| 宗地供气供暖情况 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 公交站点距离 | ＜100m | 100-200m | 200-300m | 300-400m | ＞400m |
| 周围环境状况 | 环境优越，无污染 | 环境较好，无污染 | 环境一般，无污染 | 环境较差，轻度污染 | 环境差，污染严重 |
| 周围土地利用类型 | 商业居住 | 住宅 | 市政公用建筑 | 工业 | 特殊用地 |
| 宗地临街状况 | 三面以上临街 | 两面临街 | 一面临街 | 局部临街 | 不临街 |
| 宗地形状 | 形状规则呈正方形或长方形、对土地利用极为有利 | 形状较规则呈长方形或多边形、对土地利用较为有利 | 形状基本规则呈多边或三角形、对土地利用无不良影响 | 形状不规则、影响土地利用 | 形状不规则、限制土地利用 |
| 规划限制条件 | 对土地利用类型和土地利用强度均有限制 | 对土地利用类型有一定限制 | 对土地利用类型无限制，对土地利用强度限制较大 | 对土地利用类型无限制，对利用强度有一定限制 | 对土地利用类型和土地利用强度均无限制 |

表17 沂南县城区二级公共管理与公共服务用地地价影响因素指标说明表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
|
| 距行政机关的距离 | ＜500m | 500-700m | 700-1000m | 1000-1300m | ＞1300m |
| 距商服中心距离 | ＜500m | 500-1000m | 1000-1500m | 1500-2000m | ＞2000m |
| 周围景点、景观状况 | 距重要景点景观小于700米 | 距重要景点景观700-1000米 | 1000米范围内有街心公园或大面积绿地 | 距街心公园或大面积绿地1000-1500米 | 1500米内无街心公园和大面积绿地 |
| 区域道路类型 | 生活型主干道 | 生活型次干道 | 混合型主干道 | 交通型主干道 | 交通型次干道 |
| 宗地供气供暖情况 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 公交站点距离 | ＜200m | 200-300m | 300-400m | 400-500m | ＞600m |
| 周围环境状况 | 环境优越，无污染 | 环境较好，无污染 | 环境一般，无污染 | 环境较差，轻度污染 | 环境差，污染严重 |
| 周围土地利用类型 | 商业居住 | 住宅 | 市政公用建筑 | 工业 | 特殊用地 |
| 宗地临街状况 | 三面以上临街 | 两面临街 | 一面临街 | 局部临街 | 不临街 |
| 宗地形状及面积 | 形状规则、便于利用 | 形状规则，不影响利用 | 形状不规则，不影响利用 | 形状不规则，对利用有影响 | 形状不规则，对利用影响严重 |
| 规划限制条件 | 对土地利用类型和土地利用强度均有限制 | 对土地利用类型有一定限制 | 对土地利用类型无限制，对土地利用强度限制较大 | 对土地利用类型无限制，对利用强度有一定限制 | 对土地利用类型和土地利用强度均无限制 |

表18 沂南县城区三级公共管理与公共服务用地地价影响因素指标说明表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
|
| 行政机关的距离 | ＜700m | 700-1000 | 1000-1400m | 1400-1800m | ＞1800m |
| 距商服中心距离 | ＜1000m | 1000-1500m | 1500-2000m | 2000-3000m | ＞3000m |
| 周围景点、景观状况 | 距重要景点景观小于900米 | 距重要景点景观900-1200米 | 1200米范围内有街心公园或大面积绿地 | 距街心公园或大面积绿地1200-1800米 | 1800米内无街心公园和大面积绿地 |
| 区域道路类型 | 生活型主干道 | 生活型次干道 | 混合型主干道 | 交通型主干道 | 交通型次干道 |
| 宗地供气供暖情况 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 公交站点距离 | ＜200m | 200-300m | 300-400m | 400-500m | ＞600m |
| 周围环境状况 | 环境优越，无污染 | 环境较好，无污染 | 环境一般，无污染 | 环境较差，轻度污染 | 环境差，污染严重 |
| 周围土地利用类型 | 商业居住 | 住宅 | 市政公用建筑 | 工业 | 特殊用地 |
| 宗地临街状况 | 三面以上临街 | 两面临街 | 一面临街 | 局部临街 | 不临街 |
| 宗地形状及面积 | 形状规则、便于利用 | 形状规则，不影响利用 | 形状不规则，不影响利用 | 形状不规则，对利用有影响 | 形状不规则，对利用影响严重 |
| 规划限制条件 | 对土地利用类型和土地利用强度均有限制 | 对土地利用类型有一定限制 | 对土地利用类型无限制，对土地利用强度限制较大 | 对土地利用类型无限制，对利用强度有一定限制 | 对土地利用类型和土地利用强度均无限制 |

表19 沂南县城区四级公共管理与公共服务用地地价影响因素指标说明表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
|
| 距行政机关的距离 | ＜900m | 900-1200m | 1200-1500m | 1500-2000m | ＞2000m |
| 距商服中心距离 | ＜1500m | 1500-2500m | 2500-3500m | 3500-4500m | ＞4500m |
| 周围景点、景观状况 | 距重要景点景观小于1000米 | 距重要景点景观1000-1500米 | 1500米范围内有街心公园或大面积绿地 | 距街心公园或大面积绿地1500-2000米 | 2000米内无街心公园和大面积绿地 |
| 区域道路类型 | 生活型主干道 | 生活型次干道 | 混合型主干道 | 交通型主干道 | 交通型次干道 |
| 宗地供气供暖情况 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 公交站点距离 | ＜200m | 200-300m | 300-400m | 400-500m | ＞600m |
| 周围环境状况 | 环境优越，无污染 | 环境较好，无污染 | 环境一般，无污染 | 环境较差，轻度污染 | 环境差，污染严重 |
| 周围土地利用类型 | 商业居住 | 住宅 | 市政公用建筑 | 工业 | 特殊用地 |
| 宗地临街状况 | 三面以上临街 | 两面临街 | 一面临街 | 局部临街 | 不临街 |
| 宗地形状及面积 | 形状规则、便于利用 | 形状规则，不影响利用 | 形状不规则，不影响利用 | 形状不规则，对利用有影响 | 形状不规则，对利用影响严重 |
| 规划限制条件 | 对土地利用类型和土地利用强度均有限制 | 对土地利用类型有一定限制 | 对土地利用类型无限制，对土地利用强度限制较大 | 对土地利用类型无限制，对利用强度有一定限制 | 对土地利用类型和土地利用强度均无限制 |

表20 沂南县城区公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | 一级地 | | | | | 二级地 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 距行政机关的距离 | 1.70 | 0.85 | 0 | -0.68 | -1.36 | 1.53 | 0.77 | 0 | -1.02 | -2.04 |
| 距商服中心距离 | 1.60 | 0.80 | 0 | -0.64 | -1.28 | 1.44 | 0.72 | 0 | -0.96 | -1.92 |
| 周围景点、景观状况 | 1.00 | 0.50 | 0 | -0.40 | -0.80 | 0.90 | 0.45 | 0 | -0.60 | -1.20 |
| 区域道路类型 | 0.90 | 0.45 | 0 | -0.36 | -0.72 | 0.81 | 0.41 | 0 | -0.54 | -1.08 |
| 宗地供气供暖情况 | 0.90 | 0.45 | 0 | -0.36 | -0.72 | 0.81 | 0.41 | 0 | -0.54 | -1.08 |
| 公交站点距离 | 0.80 | 0.40 | 0 | -0.32 | -0.64 | 0.72 | 0.36 | 0 | -0.48 | -0.96 |
| 周围环境状况 | 0.70 | 0.35 | 0 | -0.28 | -0.56 | 0.63 | 0.32 | 0 | -0.42 | -0.84 |
| 周围土地利用类型 | 0.60 | 0.30 | 0 | -0.24 | -0.48 | 0.54 | 0.27 | 0 | -0.36 | -0.72 |
| 宗地临街状况 | 0.60 | 0.30 | 0 | -0.24 | -0.48 | 0.54 | 0.27 | 0 | -0.36 | -0.72 |
| 宗地形状 | 0.60 | 0.30 | 0 | -0.24 | -0.48 | 0.54 | 0.27 | 0 | -0.36 | -0.72 |
| 规划限制条件 | 0.60 | 0.30 | 0 | -0.24 | -0.48 | 0.54 | 0.27 | 0 | -0.36 | -0.72 |
| 合计 | 10 | 5 | 0 | -4 | -8 | 9 | 4.5 | 0 | -6 | -12 |

表21 沂南县城区公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | 三级地 | | | | | 四级地 | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 距行政机关的距离 | 2.38 | 1.19 | 0 | -1.02 | -2.04 | 2.38 | 1.19 | 0 | -0.85 | -1.7 |
| 距商服中心距离 | 2.24 | 1.12 | 0 | -0.96 | -1.92 | 2.24 | 1.12 | 0 | -0.8 | -1.6 |
| 周围景点、景观状况 | 1.4 | 0.7 | 0 | -0.6 | -1.2 | 1.4 | 0.7 | 0 | -0.5 | -1 |
| 区域道路类型 | 1.26 | 0.63 | 0 | -0.54 | -1.08 | 1.26 | 0.63 | 0 | -0.45 | -0.9 |
| 宗地供气供暖情况 | 1.26 | 0.63 | 0 | -0.54 | -1.08 | 1.26 | 0.63 | 0 | -0.45 | -0.9 |
| 公交站点距离 | 1.12 | 0.56 | 0 | -0.48 | -0.96 | 1.12 | 0.56 | 0 | -0.4 | -0.8 |
| 周围环境状况 | 0.98 | 0.49 | 0 | -0.42 | -0.84 | 0.98 | 0.49 | 0 | -0.35 | -0.7 |
| 周围土地利用类型 | 0.84 | 0.42 | 0 | -0.36 | -0.72 | 0.84 | 0.42 | 0 | -0.3 | -0.6 |
| 宗地临街状况 | 0.84 | 0.42 | 0 | -0.36 | -0.72 | 0.84 | 0.42 | 0 | -0.3 | -0.6 |
| 宗地形状 | 0.84 | 0.42 | 0 | -0.36 | -0.72 | 0.84 | 0.42 | 0 | -0.3 | -0.6 |
| 规划限制条件 | 0.84 | 0.42 | 0 | -0.36 | -0.72 | 0.84 | 0.42 | 0 | -0.3 | -0.6 |
| 合计 | 14 | 7 | 0 | -6 | -12 | 14 | 7 | 0 | -5 | -10 |

表22 县城区商服用地容积率修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 容积率 | ≤1.0 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 |
| 修正系数 | 0.88 | 0.90 | 0.92 | 0.94 | 0.96 | 0.98 | 1.00 | 1.03 | 1.05 |
| 容积率 | 1.9 | 2 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 |
| 修正系数 | 1.08 | 1.10 | 1.12 | 1.15 | 1.16 | 1.18 | 1.2 | 1.22 | 1.23 |
| 容积率 | 2.8 | 2.9 | 3 | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 |
| 修正系数 | 1.25 | 1.26 | 1.28 | 1.30 | 1.31 | 1.33 | 1.34 | 1.35 | 1.37 |
| 容积率 | 3.7 | 3.8 | 3.9 | 4 | 4.1 | 4.2 | 4.3 | 4.4 | 4.5 |
| 修正系数 | 1.39 | 1.41 | 1.42 | 1.43 | 1.45 | 1.46 | 1.47 | 1.48 | 1.50 |
| 容积率 | 4.6 | 4.7 | 4.8 | 4.9 | ≥5 |  |  |  |  |
| 修正系数 | 1.51 | 1.53 | 1.55 | 1.57 | 1.6 |  |  |  |  |

表23 县城区住宅用地容积率修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 容积率 | ≤1.0 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 |
| 修正系数 | 0.85 | 0.87 | 0.89 | 0.91 | 0.93 | 0.95 | 0.97 | 1.00 | 1.03 |
| 容积率 | 1.9 | 2 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 |
| 修正系数 | 1.05 | 1.07 | 1.09 | 1.11 | 1.13 | 1.14 | 1.16 | 1.18 | 1.21 |
| 容积率 | 2.8 | 2.9 | 3 | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 |
| 修正系数 | 1.23 | 1.26 | 1.28 | 1.3 | 1.32 | 1.33 | 1.35 | 1.37 | 1.38 |
| 容积率 | 3.7 | 3.8 | 3.9 | 4 | 4.1 | 4.2 | 4.3 | 4.4 | 4.5 |
| 修正系数 | 1.39 | 1.41 | 1.43 | 1.44 | 1.45 | 1.47 | 1.49 | 1.50 | 1.52 |
| 容积率 | 4.6 | 4.7 | 4.8 | 4.9 | ≥5 |  |  |  |  |
| 修正系数 | 1.53 | 1.55 | 1.57 | 1.58 | 1.6 |  |  |  |  |

表24 县城区公共管理与公共服务用地容积率修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 容积率 | ≤0.7 | 0.8 | 0.9 | 1 | 1.1 | 1.2 | 1.3 |
| 修正系数 | 0.96 | 0.97 | 0.99 | 1.00 | 1.02 | 1.03 | 1.04 |
| 容积率 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 | 1.9 | ≥2 |
| 修正系数 | 1.06 | 1. 07 | 1.08 | 1.10 | 1.12 | 1.13 | 1.15 |

表25 县城区基准地价土地开发程度修正系数

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 开发程度 | 平整土地 | 通路 | 通电 | 通上水 | 通讯 | 通下水 | 供热 | 供气 |
|
| 单位面积投入（元/平方米） | 20 | 30 | 20 | 25 | 10 | 25 | 45 | 30 |