

疏勒县城镇基准地价评估 修正体系说明

疏勒县自然资源局

二零二四年五月

第一章 城区基准地价修正体系

基准地价是某一区域（段）或地价级别中各样点的平均地价，它是在利用不同类型用地单位的土地利用效益及土地出让、转让、出租等资料的基础上评估出来的，它代表一定区段、某一土地用途的平均地价水平。但在同一区段中，各宗地因其所处区位不同地价有一定程度的差异。在现实中，也可能存在这种情况：在基准地价较高的区段中，某一区位条件较劣的宗地，其地价可能低于基准地价较低的区段中区位条件较优的宗地。所以，为了更好地发挥基准地价的作用，准确评估不同区位、不同用途及其它特殊情况下的宗地地价，还必需建立一套完善、正确的基准地价修正体系。

基准地价修正体系是以土地区位论为指导，以替代原理为依据，在基准地价评估成果基础上，以数理统计手段分析影响样本地价的区域、个别因素与样本地价值的数理关系，制订出不同用地类型的基准地价修正体系。编制基准地价修正体系的基本程序如下：

- （1）选择宗地地价影响因素
- （2）分析各因素整体修正幅度（基准地价修正幅度）
- （3）分析各地价因素的影响权重
- （4）制定基准地价修正系数表与宗地地价影响因素指标表
- （5）宗地地价评估

第一节 地价影响因素分析选择

一、价格影响因素分类

土地价格是地租或土地纯收益的资本化，因此，决定土地价格的因素也就是地租或土地纯收益和资本还原利率。土地价格与地租或土地纯收益成正比，而与资本还原利率成反比。土地纯收益或资本还原利率的任何变动，都会使土地价格产生相应的变动。土地价格除了受土地纯收益和资本还原利率决定外，还受来自资本化过程以外的一些因素的影响。可以说，凡是影响土地纯收益和资本还原利率的因素也就是影响土地价格的因素。依据《城镇土地估价规程》将它们分为一般因素、区域因素和个别因素三类。城镇土地价格的影响因素包括：一般因素、区域因素、个别因素。

二、一般因素

一般因素是指影响土地价格的一般、普遍、共同的因素，可分为社会因素、经济因素及行政因素三大项，主要包括地理位置、自然条件、人口、行政区划、城镇性质、城镇发展过程、社会经济状况、土地及住房制度与政策、土地利用规划及计划、国民和社会经济发展规划等。

通常是宏观上对地区整体的地价水平产生全局性影响，这一点在确定区域平均地价水平时已经被充分体现出来。因此，区域平均地价修正因素主要选择了影响宗地地价的区域因素和个别因素。

三、区域因素

区域因素是指构成区域具体特征，同时又对土地价格有重要影响的各项因素，即指土地所在区域的自然条件、社会和经济条件等，这些条件相互结合所产生的地区特性，对地区内的土地价格水平有决定性的影响。不同的土地利用类型，影响地价的区域因素类型和强度是有差异的。如商服用地注重商服繁华程度、交通条件、营业环境和收益状况等，住宅用地注重公共交通、基础设施、公用设施和环境状况等。

一、个别因素

个别因素主要指各宗地实际的面积形状、规划限制、宽深比、内部开发平整程度、容积率、出让年期等。

第二节 影响因素权重值确定

一、基准地价修正体系的编制方法

（一）区位因素修正系数编制

1. 基准地价修正幅度值的计算

以级别为单位，利用各类用地各级别界限和基准地价模型，确定正常样本地价的最高值、最低值；以级别基准地价对应的平均分为中心点，级别界限的最高和最低作用分作为边界，通过内插将级别内综合作用分分为 5 段，分别代表级别内的优、较优、一般、较差、差的土地区位条件。级别平均综合作用分对应的区位条件，基准地价修正幅度为 0。

2. 区位因素修正系数的确定

利用各区位因素对宗地地价的影响权重，乘以对应级别内各个区位条件水平的基准地价总修正幅度，即得该因素在级别内的区位因素修正系数。

3. 区位因素修正系数条件指标的编制

根据区位因素对宗地地价的修正幅度，利用土地定级中各类因子的指标量化结果，考虑各类因子对土地的影响方式，推出优、较优、一般、较劣、劣状态下各因素的条件，以此编制区位因素修正系数条件指标表。并在此基础上，通过已有样点的检验、校核，编制出各类用地各级别的宗地地价修正系数表。

（二）个别因素修正系数编制

个别因素修正系数编制主要是基于调查、数理统计和比较分析基础上的。对各因素不同条件下的地价水平进行统计，并进行规律性分析，确定因素各条件对应的修正系数。

二、基准地价影响因素权重

在确定了各级别、各类用地的地价因素及因素整体修正幅度后，需根据各因素对地价影响的重要程度，计算因素整体修正幅度中各因素修正系数。

确定各因素影响地价权重值的方法有多种，常见的有：特尔菲测定法，成对因素对比法，层次分析法，相关分析法等。在制定土地基准地价修正体系时，课题组层次分析法和特尔菲测定法，确定各地价因素权重。

（一）用层次分析法确定区域地价因素和个别地价因素的总体权重

1. 层次分析法基本原理

层次分析法亦称多层次权重分析决策方法，是针对大系统中多层次、多目标规划决策问题的具有高度逻辑性、系统性、简洁性和实用性的有效决策方法。通过对系统的多个因素的分析，划分出各因素间相互联系的有序层次；在请专家对每一层次各因素进行较客观的判断后，相应给出相对重要性的定量表示；进而建立数学模型，计算出每一层次全部因素的相对权重，并加以排序；最后根据排序结果进行规划决策和选择解决问题的措施。层次分析法是一种定性与定量相结合的方法。

层次分析法的数学模型：

假设对某一规划决策目标 u ，影响因素有 P_i ($i=1,2,3,\dots,n$)，且 P_i 的重要性权数分别为 w_i ($i=1,2,3,\dots,n$)，其中

$$w_i > 0 \quad \sum_{i=1}^n w_i = 1$$

$$u = w_1 \cdot P_1 + w_2 \cdot P_2 + \dots + w_n \cdot P_n = \sum_{i=1}^n w_i \cdot P_i$$

由于因素 P_i 对目标 u 的影响程度即重要性权数 w_i 不一样，因此，将 P_i 两两比较，可得到 P_i 个因素对目标 u 重要性权数比（也就是相对重要性）构成的矩阵 A ，即：

$$A = \begin{bmatrix} w_1/w_1 & w_1/w_2 & \dots & w_1/w_n \\ w_2/w_1 & w_2/w_2 & \dots & w_2/w_n \\ \dots & \dots & \dots & \dots \\ w_n/w_1 & w_n/w_2 & \dots & w_n/w_n \end{bmatrix} = (\alpha_{ij})_{n \times n}$$

课题组把 A 称为判断矩阵。 A 满足性质：

- (1)、 $\alpha_i = 1$ ($i=1,2,3,\dots,n$);
- (2)、 $\alpha_{ij} = 1/\alpha_{ji}$ ($i,j=1,2,3,\dots,n$);
- (3)、 $\alpha_{ij} = \alpha_{ik}/\alpha_{jk}$ ($i,j,k=1,2,3,\dots,n$);

其中 (3) 称为 A 的完全一致性条件。且由下式：

$$A_w = \begin{bmatrix} w_1/w_1 & w_1/w_2 & \dots & w_1/w_n \\ w_2/w_1 & w_2/w_2 & \dots & w_2/w_n \\ \vdots & \vdots & \ddots & \vdots \\ w_n/w_1 & w_n/w_2 & \dots & w_n/w_n \end{bmatrix} \begin{bmatrix} w_1 \\ w_2 \\ \dots \\ w_n \end{bmatrix} = n \begin{bmatrix} w_1 \\ w_2 \\ \dots \\ w_n \end{bmatrix} = nW$$

（式中 n 为 A 的一个特征根， $w = (w_1, w_2, \dots, w_n)^T$ 对应于 n 的特征向量）
可知，目标 u 的 P_i 个因素的重要性权数，可通过解特征值问题求得，即由 $Aw = \lambda_{\max} \cdot w$ 求出正规化特征向量而得到。

层次分析法方法步骤：

- ①明确问题并构制层次分析图；

- ②构造判断矩阵 $(P_{ij})_{n \times n}$;
- ③征求专家意见, 填写判断矩阵;
- ④层次单排序的计算;
- ⑤层次总排序的计算;
- ⑥一致性检验 ($Cr < 0.10$)。

2. 区域与个别因素总体权重计算

用层次单排序计算区域和个别地价因素的权重。

表 3-9-1 城区商服用地区域因素、个别因素的权重判断矩阵

因素类型	区域地价因素	个别地价因素
区域地价因素	1.00	5.67
个别地价因素	-	1.00

计算出商服用地区域地价因素和个别地价因素对地价的影响权重分别为 85.1%和 14.9%。(判断矩阵一致性检验值 $Cr=0$)

表 3-9-2 城区住宅用地区域因素、个别因素的权重判断矩阵

因素类型	区域地价因素	个别地价因素
区域地价因素	1.00	5.67
个别地价因素	-	1.00

计算出住宅用地区域地价因素和个别地价因素对地价的影响权重分别为 85.1%和 14.9%。(判断矩阵一致性检验值 $Cr=0$)

计算出工业用地区域地价因素和个别地价因素对地价的影响权重分别为 85.1%和 14.9%。(判断矩阵一致性检验值 $Cr=0$)

表 3-9-3 城区工业用地区域因素、个别因素的权重判断矩阵

因素类型	区域地价因素	个别地价因素
区域地价因素	1.00	5.67
个别地价因素	-	1.00

计算出公共服务项目用地区域地价因素和个别地价因素对地价的影响权重分别为 85.1%和 14.9%。(判断矩阵一致性检验值 $Cr=0$)

表 3-9-4 城区公共服务项目用地区域因素、个别因素的权重判断矩阵

因素类型	区域地价因素	个别地价因素
区域地价因素	1.00	5.67
个别地价因素	-	1.00

(二) 基准地价因素权重的确定

通过特尔菲法测定，根据城区实际，确定各因子权重值见下表。

表 3-9-5 城区商服用地宗地地价影响因素权重值表

因素	因子		权重值
区域因素	商服繁华度	距离商服中心距离	0.33
	道路通达度	临街道路状况	0.12
	对外交通便利度	距对外交通站点、通行点距离	0.1
	公交便捷度	距公交站距离	0.06
	基础设施完善度	供水	0.06
		排水	0.05
		供暖	0.06
	公用设施完备度	医院、学校	0.1
	人口状况	人口密度	0.12
合计			1.00
个别因素	临街形式		0.50
	宽深比		0.50
	合计		1.00

表 3-9-6 城区住宅用地宗地地价影响因素权重值表

因素	因子		权重值
区域因素	商服繁华度	距离商服中心距离	0.27
	道路通达度	临街道路状况	0.09
	对外交通便利	距对外交通站点、通行点距离	0.08
	公交便捷度	距公交站距离	0.08
	基础设施完善度	供水	0.06
		排水	0.05
		供暖	0.05
		供气	0.04
	公用设施完备	距幼儿园、小学、中学、医院、广场、公园距离	0.1
	人口状况	人口密度	0.07
	绿地覆盖度	绿地覆盖率	0.05
	环境条件优劣	附近污染源数量	0.06
合计			1.00
个别因素	临街形式		0.34
	宗地形状		0.26
	距农贸市场距离		0.40
	合计		1.00

表 3-9-7 城区工业用地宗地地价影响因素权重值表

因素	因子		权重值
区域因素	道路通达度	临街道路状况	0.2
	对外交通便利	距对外交通站点、通行点距离	0.12
	基础设施完善度	供水	0.16
		排水	0.14
		供暖	0.11
	产业集聚影响度		0.17
	环境条件优劣	附近污染源数量	0.1
	合计		1.00
个别因素	临街形式		0.60
	宗地形状		0.40
	合计		1.00

表 3-9-8 城区公共服务项目用地宗地地价影响因素权重值表

因素	因子		权重值
区域因素	商服繁华度	距离商服中心距离	0.27
	道路通达度	临街道路状况	0.09
	对外交通便利	距对外交通站点、通行点距离	0.08
	公交便捷度	距公交站距离	0.08
	基础设施完善度	供水	0.06
		排水	0.05
		供暖	0.05
		供气	0.04
	公用设施完备	距幼儿园、小学、中学、医院、广场、公园距离	0.10
	人口状况	人口密度	0.07
	绿地覆盖度	绿地覆盖率	0.05
	环境条件优劣	附近污染源数量	0.06
	合计		1.00
个别因素	临街形式		0.34
	宗地形状		0.26
	宗地面积		0.40
	合计		1.00

第三节 地价修正幅度计算

一、修正幅度值的计算

以土地级别为单位，调查各级别正常土地收益的上限、下限值，分别以土地收益值同各级别平均地价折算的年土地收益相减，得到上调或下调的最高值。

上调幅度的计算公式： $F_{上} = [(I_{nh} - I_{lb}) / I_{lb}] \times 100\%$

下调幅度的计算公式： $F_{下} = [(I_{lb} - I_{nl}) / I_{lb}] \times 100\%$

式中： $F_{上}$ —基准地价上调最大幅度；

$F_{下}$ —基准地价下调最大幅度；

I_{lb} —基准地价；

I_{nh} —级别或区域内正常地价的最高值；

I_{nl} —级别或区域内正常地价的最低值。

二、影响地价各因素修正幅度的确定

各因素修正幅度按下式计算。

$$F_{上i} = F_{上} \times W_i$$

$$F_{下i} = F_{下} \times W_i$$

式中： $F_{上i}$ —某一因素的上调幅度；

$F_{下i}$ —某一因素的下调幅度；

W_i —某一因素对宗地地价的影响权重。

表 3-9-9 城区商服用地地价因素修正幅度表

级别	基准地价	调整区间（元/平方米）		调整幅度（%）	
	（元/平方米）	上调	下调	上调	下调
一级地	660	858	463	20.03	-20.87
二级地	490	636	344	20.77	-20.82
三级地	360	468	253	20.12	-28.82
四级地	200	262	141	28.77	-28.74

表 3-9-10 城区住宅用地地价因素修正幅度表

级别	基准地价	调整区间（元/平方米）		调整幅度（%）	
	（元/平方米）	上调	下调	上调	下调
一级地	480	600	360	20.94	-20.94
二级地	360	446	274	20.77	-20.84
三级地	250	308	192	23.14	-23.14
四级地	160	199	121	24.2	-24.2

表 3-9-11 城区工业用地地价因素修正幅度表

级别	基准地价	调整区间（元/平方米）		调整幅度（%）	
	（元/平方米）	上调	下调	上调	下调
一级地	241	277	204	15	-15.42
二级地	194	224	163	15.26	-15.79
三级地	149	172	127	15.71	-15
四级地	116	134	98	15.6	-15.6

表 3-9-12 城区公共服务用地地价因素修正幅度表

级别	基准地价	调整区间（元/平方米）		调整幅度（%）	
	（元/平方米）	上调	下调	上调	下调
一级地	289	346	232	15.76	-15.58
二级地	227	272	183	15.91	-15.46
三级地	178	213	143	15.77	-17.15
四级地	129	154	104	17.22	-15.2

第四节 基准地价修正体系建立

一、修正系数表和指标说明表的编制

确定了各影响因素的权重后，按下式计算出各因素最大上调、下调修正幅度。

$$F_i = Q \times W_i$$

式中：

F_i —为各类用地中某一影响因素的最大上调或下调度；

Q —因素整体修正幅度；

W_i —为某一因素的权重值。

根据《估价规程》，将影响地价的因素分为优、较优、一般、较劣和劣五个等级。在一般水平时修正系数为零，在一般水平与上限地价之间，或一般水平与下限价格之间，内插条件较优或较劣的修正系数，并进行个别调整，得出宗地地价修正系数表。

根据各因素对宗地地价影响的具体情况，制定修正系数说明表。亦即，按照因素质量的好坏将每个因素划分成五种类型，分别对应级别基准地价修正的优、较优、一般、较劣、劣五个档次，以表格形式表达。

（一）因素修正系数表

对应于级别内地价优劣档次，将影响地价的各因素归并为优、较优、一般、较劣、劣五个区间。

1.对于影响地价的区域因素，将级别内各单元各因素分值按大小排序，把排序后的因素均分成五段，分别对应级别基准地价修正的优、较优、一般、较劣、劣五个档次，并取每个区间的因素极大值、极小值作为各闭合区间的极大值、极小值。

2.对于影响地价的个别因素，系统分析级别内个别因素状况，按照因素质量的好坏将每个因素划分成五种类型，分别对应级别基准地价修正的优、较优、一般、较劣、劣五个档次。见区域因素修正系数表。

表 3-9-13 城区商服用地基准地价修正系数表

因素	因子		级别	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华度	距离商服中心距离	I	5.62	2.81	0	-2.93	-5.85
			II	5.83	2.92	0	-2.92	-5.84
			III	5.64	2.82	0	-4.04	-8.08
			IV	8.07	4.04	0	-4.03	-8.06
	道路通达度	临街道路状况	I	2.04	1.02	0	-1.07	-2.13
			II	2.12	1.06	0	-1.06	-2.12
			III	2.05	1.03	0	-1.47	-2.94
			IV	2.93	1.47	0	-1.47	-2.93
	对外交通便利度	距对外交通站点距离	I	1.7	0.85	0	-0.89	-1.77
			II	1.77	0.89	0	-0.89	-1.77
			III	1.71	0.86	0	-1.23	-2.45
			IV	2.45	1.23	0	-1.22	-2.44
	公交便捷度	距公交站距离	I	1.02	0.51	0	-0.53	-1.06
			II	1.06	0.53	0	-0.53	-1.06
			III	1.03	0.52	0	-0.74	-1.47
			IV	1.47	0.74	0	-0.74	-1.47
	基础设施完善度	供水	I	1.02	0.51	0	-0.53	-1.06
			II	1.06	0.53	0	-0.53	-1.06
			III	1.03	0.52	0	-0.74	-1.47
			IV	1.47	0.74	0	-0.74	-1.47
		排水	I	0.85	0.43	0	-0.45	-0.89
			II	0.88	0.44	0	-0.44	-0.88
			III	0.86	0.43	0	-0.61	-1.22
			IV	1.22	0.61	0	-0.61	-1.22
		供暖	I	1.02	0.51	0	-0.53	-1.06
			II	1.06	0.53	0	-0.53	-1.06
			III	1.03	0.52	0	-0.74	-1.47
			IV	1.47	0.74	0	-0.74	-1.47
	公用设施完备度	医院、学校	I	1.7	0.85	0	-0.89	-1.77
			II	1.77	0.89	0	-0.89	-1.77
			III	1.71	0.86	0	-1.23	-2.45
			IV	2.45	1.23	0	-1.22	-2.44
	人口状况	人口密度	I	2.04	1.02	0	-1.07	-2.13
			II	2.12	1.06	0	-1.06	-2.12
			III	2.05	1.03	0	-1.47	-2.94
			IV	2.93	1.47	0	-1.47	-2.93
个别因素	临街形式		I	1.5	0.75	0	-0.79	-1.57
			II	1.56	0.78	0	-0.78	-1.56
			III	1.51	0.76	0	-1.08	-2.16
			IV	2.16	1.08	0	-1.08	-2.16
	宽深比		I	1.5	0.75	0	-0.79	-1.57
			II	1.56	0.78	0	-0.78	-1.56
			III	1.51	0.76	0	-1.08	-2.16
			IV	2.16	1.08	0	-1.08	-2.16

表 3-9-14 城区住宅用地基准地价修正系数表

因素	因子		级别	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华度	距离商服中心距离	I	4.81	2.41	0	-2.40	-4.81
			II	4.77	2.39	0	-2.39	-4.78
			III	5.31	2.66	0	-2.66	-5.31
			IV	5.55	2.78	0	-2.78	-5.55
	道路通达度	临街道路状况	I	1.6	0.80	0	-0.80	-1.6
			II	1.59	0.80	0	-0.80	-1.59
			III	1.77	0.89	0	-0.89	-1.77
			IV	1.85	0.93	0	-0.93	-1.85
	对外交通便利度	距对外交通站点、通行点距离	I	1.42	0.71	0	-0.71	-1.42
			II	1.41	0.71	0	-0.71	-1.42
			III	1.57	0.79	0	-0.79	-1.57
			IV	1.65	0.83	0	-0.83	-1.65
	公交便捷度	距公交站距离	I	1.42	0.71	0	-0.71	-1.42
			II	1.41	0.71	0	-0.71	-1.42
			III	1.57	0.79	0	-0.79	-1.57
			IV	1.65	0.83	0	-0.83	-1.65
	基础设施完善度	供水	I	1.07	0.54	0	-0.54	-1.07
			II	1.06	0.53	0	-0.53	-1.06
			III	1.18	0.59	0	-0.59	-1.18
			IV	1.23	0.62	0	-0.62	-1.23
		排水	I	0.89	0.45	0	-0.45	-0.89
			II	0.88	0.44	0	-0.45	-0.89
			III	0.98	0.49	0	-0.49	-0.98
			IV	1.03	0.52	0	-0.52	-1.03
		供暖	I	0.89	0.45	0	-0.45	-0.89
			II	0.88	0.44	0	-0.45	-0.89
			III	0.98	0.49	0	-0.49	-0.98
			IV	1.03	0.52	0	-0.52	-1.03
		供气	I	0.71	0.36	0	-0.36	-0.71
			II	0.71	0.36	0	-0.36	-0.71
			III	0.79	0.40	0	-0.40	-0.79
			IV	0.82	0.41	0	-0.41	-0.82
	公用设施完备度	医院、学校	I	1.78	0.89	0	-0.89	-1.78
			II	1.77	0.89	0	-0.89	-1.77
			III	1.97	0.99	0	-0.99	-1.97
			IV	2.06	1.03	0	-1.03	-2.06
	人口状况	人口密度	I	1.25	0.63	0	-0.63	-1.25
			II	1.24	0.62	0	-0.62	-1.24
			III	1.38	0.69	0	-0.69	-1.38
			IV	1.44	0.72	0	-0.72	-1.44
	绿地覆盖度	绿地覆盖率	I	0.89	0.45	0	-0.45	-0.89
			II	0.88	0.44	0	-0.45	-0.89
			III	0.98	0.49	0	-0.49	-0.98
			IV	1.03	0.52	0	-0.52	-1.03
	环境条件优劣度	附近污染源数量	I	1.07	0.54	0	-0.54	-1.07
			II	1.06	0.53	0	-0.53	-1.06
			III	1.18	0.59	0	-0.59	-1.18
			IV	1.23	0.62	0	-0.62	-1.23
个别因素	临街形式		I	1.07	0.54	0	-0.54	-1.07
			II	1.06	0.53	0	-0.53	-1.06
			III	1.18	0.59	0	-0.59	-1.18
			IV	1.23	0.62	0	-0.62	-1.23
	宗地形状		I	0.82	0.41	0	-0.41	-0.82
			II	0.81	0.41	0	-0.41	-0.81
			III	0.9	0.45	0	-0.45	-0.9
			IV	0.94	0.47	0	-0.47	-0.94
	距农贸市场距离		I	1.26	0.63	0	-0.63	-1.26
			II	1.25	0.63	0	-0.63	-1.25
			III	1.39	0.70	0	-0.70	-1.39
			IV	1.45	0.73	0	-0.73	-1.45

表 3-9-15 城区工业用地基准地价修正系数表

因素	因子		级别	优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	道路通达度	临街道路状况	I	2.55	1.28	0	-1.31	-2.62	
			II	2.59	1.30	0	-1.34	-2.68	
			III	2.67	1.34	0	-1.28	-2.55	
			IV	2.65	1.33	0	-1.33	-2.65	
	对外交通便利度	距对外交通站点、通行点距离	I	1.53	0.77	0	-0.79	-1.57	
			II	1.56	0.78	0	-0.81	-1.61	
			III	1.6	0.80	0	-0.77	-1.53	
			IV	1.59	0.80	0	-0.80	-1.59	
	基础设施完善度	供水	I	2.04	1.02	0	-1.05	-2.1	
			II	2.08	1.04	0	-1.08	-2.15	
			III	2.14	1.07	0	-1.02	-2.04	
			IV	2.12	1.06	0	-1.06	-2.12	
		排水	I	1.79	0.90	0	-0.92	-1.83	
			II	1.82	0.91	0	-0.94	-1.88	
			III	1.87	0.94	0	-0.90	-1.79	
			IV	1.86	0.93	0	-0.93	-1.86	
		供暖	I	1.4	0.70	0	-0.72	-1.44	
			II	1.43	0.72	0	-0.74	-1.48	
			III	1.47	0.74	0	-0.70	-1.4	
			IV	1.46	0.73	0	-0.73	-1.46	
		产业集聚影响度		I	2.17	1.09	0	-1.12	-2.23
				II	2.21	1.11	0	-1.14	-2.28
				III	2.27	1.14	0	-1.09	-2.17
				IV	2.25	1.13	0	-1.13	-2.25
	环境条件优劣度	附近污染源数量	I	1.28	0.64	0	-0.66	-1.31	
			II	1.3	0.65	0	-0.67	-1.34	
			III	1.34	0.67	0	-0.64	-1.28	
			IV	1.33	0.67	0	-0.67	-1.33	
个别因素	临街形式		I	1.35	0.68	0	-0.70	-1.39	
			II	1.37	0.69	0	-0.71	-1.42	
			III	1.41	0.71	0	-0.68	-1.35	
			IV	1.4	0.70	0	-0.70	-1.4	
	宗地形状		I	0.9	0.45	0	-0.47	-0.93	
			II	0.92	0.46	0	-0.48	-0.95	
			III	0.94	0.47	0	-0.45	-0.9	
			IV	0.94	0.47	0	-0.47	-0.94	

表 3-9-16 城区公共服务项目基准地价修正系数表

因素	因子		级别	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华度	距离商服中心距离	I	3.62	1.81	0	-1.79	-3.58
			II	3.65	1.83	0	-1.77	-3.55
			III	3.62	1.81	0	-1.97	-3.94
			IV	3.95	1.98	0	-1.74	-3.49
	道路通达度	临街道路状况	I	1.21	0.61	0	-0.60	-1.19
			II	1.22	0.61	0	-0.59	-1.18
			III	1.21	0.61	0	-0.66	-1.31
			IV	1.32	0.66	0	-0.58	-1.16
	对外交通便利度	距对外交通站点、通行距离	I	1.07	0.54	0	-0.53	-1.06
			II	1.08	0.54	0	-0.53	-1.05
			III	1.07	0.54	0	-0.59	-1.17
			IV	1.17	0.59	0	-0.52	-1.03
	公交便捷度	距公交站距离	I	1.07	0.54	0	-0.53	-1.06
			II	1.08	0.54	0	-0.53	-1.05
			III	1.07	0.54	0	-0.59	-1.17
			IV	1.17	0.59	0	-0.52	-1.03
	基础设施完善度	供水	I	0.8	0.40	0	-0.40	-0.79
			II	0.81	0.41	0	-0.40	-0.79
			III	0.8	0.40	0	-0.44	-0.87
			IV	0.88	0.44	0	-0.39	-0.78
		排水	I	0.67	0.34	0	-0.33	-0.66
			II	0.68	0.34	0	-0.33	-0.66
			III	0.67	0.34	0	-0.37	-0.73
			IV	0.73	0.37	0	-0.33	-0.65
		供暖	I	0.67	0.34	0	-0.33	-0.66
			II	0.68	0.34	0	-0.33	-0.66
			III	0.67	0.34	0	-0.37	-0.73
			IV	0.73	0.37	0	-0.33	-0.65
		供气	I	0.54	0.27	0	-0.27	-0.53
			II	0.54	0.27	0	-0.27	-0.53
			III	0.54	0.27	0	-0.29	-0.58
			IV	0.59	0.30	0	-0.26	-0.52
	公用设施完备度	医院、学校	I	1.34	0.67	0	-0.66	-1.32
			II	1.35	0.68	0	-0.66	-1.31
			III	1.34	0.67	0	-0.73	-1.46
			IV	1.46	0.73	0	-0.65	-1.29
	人口状况	人口密度	I	0.94	0.47	0	-0.47	-0.93
			II	0.95	0.48	0	-0.46	-0.92
			III	0.94	0.47	0	-0.51	-1.02
			IV	1.02	0.51	0	-0.45	-0.9
	绿地覆盖度	绿地覆盖率	I	0.67	0.34	0	-0.33	-0.66
			II	0.68	0.34	0	-0.33	-0.66
			III	0.67	0.34	0	-0.37	-0.73
			IV	0.73	0.37	0	-0.33	-0.65
	环境条件优劣度	附近污染源数量	I	0.8	0.40	0	-0.40	-0.79
			II	0.81	0.41	0	-0.40	-0.79
			III	0.8	0.40	0	-0.44	-0.87
			IV	0.88	0.44	0	-0.39	-0.78
个别因素	临街形式		I	0.8	0.40	0	-0.40	-0.79
			II	0.81	0.41	0	-0.40	-0.79
			III	0.8	0.40	0	-0.44	-0.87
			IV	0.88	0.44	0	-0.39	-0.78
	宗地形状		I	0.61	0.31	0	-0.31	-0.61
			II	0.62	0.31	0	-0.30	-0.6
			III	0.62	0.31	0	-0.34	-0.67
			IV	0.67	0.34	0	-0.30	-0.59
	宗地面积		I	0.95	0.48	0	-0.47	-0.93
			II	0.95	0.48	0	-0.47	-0.93
			III	0.95	0.48	0	-0.52	-1.03
			IV	1.03	0.52	0	-0.46	-0.91

(二) 因素修正系数说明表

表 3-9-17 城区商服用地一级、二级基准地价影响因素指标说明表

因素	因子	因子说明	级别	因 素 分 值				
				优	较优	一般	较差	劣
区域因素	商服繁华影响度	距商服中心距离(m)	一级	<200	200-500	500-700	700-900	>900
			二级	<300	300-700	700-1100	1100-1500	>1500
	道路通达度	临街道路状况	一级、二级、	临对外交通干道交叉口	临主要干道	距离城区主要干道距离小于50米	临次干道	临支路或小巷
	对外交通便利度	距对外交通站点、通行点距离（m）	一级	<200	200-500	500-700	700-900	>900
			二级	<500	500-700	700-1100	1100-1500	>1500
	公交便捷度	距公交站距离（m）	一级	<50	50-100	100-200	200-300	>300
			二级	<100	100-200	200-300	300-400	>400
	基础设施完善度	供水	一级、二级	区片内供水保证率 100%，除因检修之外过去的半年未曾停水	区片内供水保证率 99%以上，除因检修之外过去的半年曾停水 1 次	区片内供水保证率 98%以上，除因检修之外过去的半年曾停水 2 次	区片内供水保证率 97%以上，除因检修之外过去的半年曾停水 3 次	区片内供水保证率 97%以下，除因检修之外过去的半年曾停水 3 次以上
		排水		区片内排水保证率 100%，过去的半年未曾出现堵塞或者涌冒现象	区片内排水保证率 99%以上，过去的半年曾出现 1 次堵塞或者涌冒现象	区片内排水保证率 98%以上，过去的半年曾出现 2 次堵塞或者涌冒现象	区片内排水保证率 97%以上，过去的半年曾出现 3 次堵塞或者涌冒现象	区片内排水保证率 97%以下，过去的半年曾出现 3 次以上堵塞或者涌冒现象
		供暖		区片内供暖保证率 100%，除因检修之外过去的 1 个供暖期内未曾出现停暖现象	区片内供暖保证率 99%以上，除因检修之外过去的 1 个供暖期曾停暖 1 次，且未超过 12 小时	区片内供暖保证率 98%以上，除因检修之外过去的 1 个供暖期曾停暖 2 次，或累计停暖超过 12 小时不足 18 小时	区片内供暖保证率 97%以上，除因检修之外过去的 1 个供暖期曾停暖 3 次，或累计停暖超过 18 小时不足 24 小时	区片内供暖保证率 97%以下，除因检修之外过去的半年曾 3 次以上停暖，或累计停暖超过 24 小时
	公用设施完备度	医院、学校	一级、二级	400 米内有医院和学校等	400 米内有医院或学校等	600 米内有医院或学校等	800 米内有医院或学校等	800 米内没有医院或学校等
	人口状况	人口密度	一级	固定人口大于 4.5 千人/平方公里，流动人员多	固定人口 3-4.5 千人/平方公里，流动人员较多	固定人口 2-3 千人/平方公里，流动人员不多	固定人口 1.5-2 千人/平方公里，流动人员较少	固定人口小于 1.5 千人/平方公里，流动人员少
			二级	固定人口大于 3.5 千人/平方公里，流动人员较多	固定人口 2.5-3.5 千人/平方公里，流动人员不多	固定人口 1.5-2.5 千人/平方公里，流动人员较少	固定人口 1-1.5 千人/平方公里，流动人员少	固定人口小于 1 千人/平方公里，
个别因素	临街形式			至少两面临主街	两面临街，至少一面临主街	只有一面临主街，或两面临次街	至少一面临次街	临支路或不临街
	宽深比			>1.5	1.2-1.5	1.0-1.2	0.8-1.0	<0.8

表 3-9-18 城区商服用地三级、四级基准地价影响因素指标说明表

	因子	因子说明	级别	因 素 分 值				
				优	较优	一般	较差	劣
因 素	商服繁华影响度	距商服中心距离(m)	三级	<900	900-1100	1100-1300	1300-1500	>1500
			四级	<1700	1700-1900	1900-2100	2100-2300	>2300
	道路通达度	临街道路状况	三级、四级	临对外交通干道交叉口	临主要干道	距离城区主要干道距离小于50米	临次干道	临支路或小巷
	对外交通便利度	距对外交通站点、通行点距离（m）	三级	<900	900-1100	1100-1300	1300-1500	>1500
			四级	<1700	1700-1900	1900-2100	2100-2300	>2300
	公交便捷度	距公交站距离（m）	三级	<700	700-800	800-900	900-1000	>1000
			四级	<1500	1500-1600	1600-1700	1800-1900	>2000
	基础设施完善度	供水	三级、四级	区片内供水保证率 100%，除因检修之外过去的半年未曾停水	区片内供水保证率 99%以上，除因检修之外过去的半年曾停水 1 次	区片内供水保证率 98%以上，除因检修之外过去的半年曾停水 2 次	区片内供水保证率 97%以上，除因检修之外过去的半年曾停水 3 次	区片内供水保证率 97%以下，除因检修之外过去的半年曾停水 3 次以上
		排水		区片内排水保证率 100%，过去的半年未曾出现堵塞或者涌冒现象	区片内排水保证率 99%以上，过去的半年曾出现 1 次堵塞或者涌冒现象	区片内排水保证率 98%以上，过去的半年曾出现 2 次堵塞或者涌冒现象	区片内排水保证率 97%以上，过去的半年曾出现 3 次堵塞或者涌冒现象	区片内排水保证率 97%以下，过去的半年曾出现 3 次以上堵塞或者涌冒现象
		供暖		区片内供暖保证率 100%，除因检修之外过去的 1 个供暖期内未曾出现停暖现象	区片内供暖保证率 99%以上，除因检修之外过去的 1 个供暖期曾停暖 1 次，且未超过 12 小时	区片内供暖保证率 98%以上，除因检修之外过去的 1 个供暖期曾停暖 2 次，或累计停暖超过 12 小时不足 18 小时	区片内供暖保证率 97%以上，除因检修之外过去的 1 个供暖期曾停暖 3 次，或累计停暖超过 18 小时不足 24 小时	区片内供暖保证率 97%以下，除因检修之外过去的半年曾 3 次以上停暖，或累计停暖超过 24 小时
	公用设施完备度	医院、学校	三级、四级	800 米内有医院和学校等	800 米内有医院或学校等	1100 米内有医院或学校等	1500 米内有医院或学校等	1500 米内没有医院或学校等
	人口状况	人口密度	三级	固定人口密集程度大于 3 千人/平方公里，流动人员不多	固定人口 2-3 千人/平方公里，流动人员较少	固定人口 1.2-2 千人/平方公里，流动人员少	固定人口 0.8-1.2 千人/平方公里	固定人口小于 0.8 千人/平方公里
			四级	固定人口 2 千人/平方公里，流动人员不多	固定人口 1.2-2 千人/平方公里，流动人员较少	固定人口 0.8-1.2 千人/平方公里，流动人员少	固定人口 0.3-0.8 千人/平方公里	固定人口小于 0.3 千人/平方公里
个别因素	临街形式			至少两面临主街	两面临街，至少一面临主街	只有一面临主街，或两面临次街	至少一面临次街	临支路或不临街
	宽深比			>1.5	1.2-1.5	1.0-1.2	0.8-1.0	<0.8

表 3-9-19 城区住宅用地一级、二级基准地价影响因素指标说明表

因 素	因子	因子说明	级别	因 素 分 值				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离 (m)	一级	<200	200-500	500-700	700-900	>900
			二级	<300	300-700	700-1100	1100-1500	>1500
	道路通达度	临街道路状况	一级、二级	临对外交通干道交叉口	临主要干道	距离城区主要干道距离小于 50 米	临次干道	临支路或小巷
	对外交通便利度	距对外交通站点、通行点距离 (m)	一级	<200	200-500	500-700	700-900	>900
			二级	<500	500-700	700-1100	1100-1500	>1500
	公交便捷度	距公交站距离 (m)	一级	<50	50-100	100-200	200-300	>300
			二级	<100	100-200	200-300	300-400	>400
	基础设施完善度	供水	一级、二级	区内供水保证率 100%，除因检修之外过去的半年未曾停水	区内供水保证率 99%以上，除因检修之外过去的半年曾停水 1 次	区内供水保证率 98%以上，除因检修之外过去的半年曾停水 2 次	区内供水保证率 97%以上，除因检修之外过去的半年曾停水 3 次	区内供水保证率 97%以下，除因检修之外过去的半年曾停水 3 次以上
		排水		区内排水保证率 100%，过去的半年未曾出现堵塞或者涌冒现象	区内排水保证率 99%以上，过去的半年曾出现 1 次堵塞或者涌冒现象	区内排水保证率 98%以上，过去的半年曾出现 2 次堵塞或者涌冒现象	区内排水保证率 97%以上，过去的半年曾出现 3 次堵塞或者涌冒现象	区内排水保证率 97%以下，过去的半年曾出现 3 次以上堵塞或者涌冒现象
		供暖		区内供暖保证率 100%，除因检修之外过去的 1 个供暖期内未曾出现停暖现象	区内供暖保证率 99%以上，除因检修之外过去的 1 个供暖期曾停暖 1 次，且未超过 12 小时	区内供暖保证率 98%以上，除因检修之外过去的 1 个供暖期曾停暖 2 次，或累计停暖超过 12 小时不足 18 小时	区内供暖保证率 97%以上，除因检修之外过去的 1 个供暖期曾停暖 3 次，或累计停暖超过 18 小时不足 24 小时	区内供暖保证率 97%以下，除因检修之外过去的半年曾 3 次以上停暖，或累计停暖超过 24 小时
		供气		区内供气保证率 100%，除因检修之外过去的半年未曾停气	区内供气保证率 99%以上，除因检修之外过去的半年曾停气 1 次	区内供气保证率 98%以上，除因检修之外过去的半年曾停气 2 次	区内供气保证率 97%以上，除因检修之外过去的半年曾停气 3 次	区内供气保证率 97%以下，除因检修之外过去的半年曾停气 3 次以上
	公用设施完备度	距幼儿园、小学、中学、医院、广场、公园距离	一级	100 米内有 3 种以上公用设施	200 米内有 3 种以上公用设施	200 米内有 2 种以上公用设施	200 米内有 1 种以上公用设施	300 米内没有公用设施
			二级	200 米内有 3 种以上公用设施	300 米内有 3 种以上公用设施	300 米内有 2 种以上公用设施	400 米内有 1 种以上公用设施	400 米内没有公用设施
	人口状况	人口密度	一级	固定人口大于 4.5 千人/平方公里，流动人员多	固定人口 3-4.5 千人/平方公里，流动人员较多	固定人口 2-3 千人/平方公里，流动人员不多	固定人口 1.5-2 千人/平方公里，流动人员较少	固定人口小于 1.5 千人/平方公里，流动人员少
			二级	固定人口大于 3.5 千人/平方公里，流动人员较多	固定人口 2.5-3.5 千人/平方公里，流动人员不多	固定人口 1.5-2.5 千人/平方公里，流动人员较少	固定人口 1-1.5 千人/平方公里，流动人员少	固定人口小于 1 千人/平方公里，
	绿地覆盖度	绿地覆盖率	一级、二级	绿化率大于 40%	绿化率 35-40%	绿化率 25-35%	绿化率 15-25%	绿化率小于 15%
	环境条件优劣度	附近污染源数量	一级、二级	300 米内有 1 个污染源	250 米内有 1 个污染源	200 米内有 1 个污染源	150 米内有 1 个污染源	100 米内有 1 个以上污染源
个别因素	临街形式			至少两面临主街	两面临街，至少一面临主街	只有一面临主街，或两面临次街	至少一面临次街	临支路或不临街
	宗地形状			对布局和利用无影响	对布局和利用基本无影响	对布局和利用稍有影响	对布局和利用有一定影响	对布局和利用有较大影响
	距农贸市场距离 (m)		一级	<100	100-200	200-300	300-400	>400
			二级	<150	150-200	200-400	400-600	>600

表 3-9-20 城区住宅用地三级、四级基准地价影响因素指标说明表

	因子	因子说明	级别	因素分值				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离 (m)	三级	<700	700-1000	1000-1300	1300-1500	>1500
			四级	<1500	1500-1700	1700-1900	1900-2200	>2200
	道路通达度	临街道路状况	三级、四级	临对外交通干道交叉口	临主要干道	距离城区主要干道距离小于50米	临次干道	临支路或小巷
	对外交通便利度	距对外交通站点、通行点距离 (m)	三级	<700	700-1000	1000-1300	1300-1500	>1500
			四级	<1500	1500-1700	1700-1900	1900-2200	>2200
	公交便捷度	距公交站距离 (m)	三级	<700	700-800	800-900	900-1000	>1000
			四级	<1500	1500-1600	1600-1700	1800-1900	>2000
	基础设施完善度	供水	三级、四级	区内供水保证率100%，除因检修之外过去的半年未曾停水	区内供水保证率99%以上，除因检修之外过去的半年曾停水1次	区内供水保证率98%以上，除因检修之外过去的半年曾停水2次	区内供水保证率97%以上，除因检修之外过去的半年曾停水3次	区内供水保证率97%以下，除因检修之外过去的半年曾停水3次以上
		排水	三级、四级	区内排水保证率100%，过去的半年未曾出现堵塞或者涌冒现象	区内排水保证率99%以上，过去的半年曾出现1次堵塞或者涌冒现象	区内排水保证率98%以上，过去的半年曾出现2次堵塞或者涌冒现象	区内排水保证率97%以上，过去的半年曾出现3次堵塞或者涌冒现象	区内排水保证率97%以下，过去的半年曾出现3次以上堵塞或者涌冒现象
		供暖	三级、四级	区内供暖保证率100%，除因检修之外过去的1个供暖期内未曾出现停暖现象	区内供暖保证率99%以上，除因检修之外过去的1个供暖期曾停暖1次，且未超过12小时	区内供暖保证率98%以上，除因检修之外过去的1个供暖期曾停暖2次，或累计停暖超过12小时不足18小时	区内供暖保证率97%以上，除因检修之外过去的1个供暖期曾停暖3次，或累计停暖超过18小时不足24小时	区内供暖保证率97%以下，除因检修之外过去的半年曾3次以上停暖，或累计停暖超过24小时
		供气	三级、四级	区内供气保证率100%，除因检修之外过去的半年未曾停气	区内供气保证率99%以上，除因检修之外过去的半年曾停气1次	区内供气保证率98%以上，除因检修之外过去的半年曾停气2次	区内供气保证率97%以上，除因检修之外过去的半年曾停气3次	区内供气保证率97%以下，除因检修之外过去的半年曾停气3次以上
	公用设施完备度	距幼儿园、小学、中学、医院、广场、公园距离	三级	300米内有2种以上公用设施	400米内有1种以上公用设施	500米内有2种以上公用设施	600米内有1种以上公用设施	600米内没有公用设施
			四级	500米内有2种以上公用设施	500米内有1种以上公用设施	800米内有2种以上公用设施	800米内有1种以上公用设施	800米内没有公用设施
	人口状况	人口密度	三级	固定人口密集程度大于3千人/平方公里，流动人员不多	固定人口2-3千人/平方公里，流动人员较少	固定人口1.2-2千人/平方公里，流动人员少	固定人口0.8-1.2千人/平方公里	固定人口小于0.8千人/平方公里
			四级	固定人口2千人/平方公里，流动人员不多	固定人口1.2-2千人/平方公里，流动人员较少	固定人口0.8-1.2千人/平方公里，流动人员少	固定人口0.3-0.8千人/平方公里	固定人口小于0.3千人/平方公里
	环境条件优劣度	附近污染源数量	三级、四级	300米内有1个污染源	250米内有1个污染源	200米内有1个污染源	150米内有1个污染源	100米内有1个以上污染源
个别因素	临街形式			至少两面临主街	两面临街，至少一面临主街	只有一面临主街，或两面临次街	至少一面临次街	临支路或不临街
	宗地形状			规则，对利用无影响	较规则，对利用基本无影响	对布局和利用稍有影响	对布局和利用有一定影响	不规则，对利用有较大影响
	距农贸市场距离 (m)		三级	<700	700-1000	1000-1300	1300-1500	>1500
			四级	<1500	1500-1700	1700-1900	1900-2200	>2200

表 3-9-21 城区工业用地基准地价影响因素指标说明表

因 素	因子	因子说明	级别	因 素 分 值				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路通达度	临路类型	一级、二级、三级、四级	临对外交通干道交叉口	临主要干道	距离城区主要干道距离小于 50 米	临次干道	临支路或小巷
	对外交通便利度	距对外交通站点、通行点距离 (m)	一级	<200	200-500	500-700	700-900	>900
			二级	<500	500-700	700-1100	1100-1500	>1500
			三级	<700	700-1000	1000-1300	1300-1500	>1500
			四级	<1500	1500-1700	1700-1900	1900-2200	>2200
	基础设施完善度	供水	一级、二级、三级、四级	区片内供水保证率 100%，除因检修之外过去的半年未曾停水	区片内供水保证率 99% 以上，除因检修之外过去的半年曾停水 1 次	区片内供水保证率 98% 以上，除因检修之外过去的半年曾停水 2 次	区片内供水保证率 97% 以上，除因检修之外过去的半年曾停水 3 次	区片内供水保证率 97% 以下，除因检修之外过去的半年曾停水 3 次以上
		排水	一级、二级、三级、四级	区片内排水保证率 100%，过去的半年未曾出现堵塞或者涌冒现象	区片内排水保证率 99% 以上，过去的半年曾出现 1 次堵塞或者涌冒现象	区片内排水保证率 98% 以上，过去的半年曾出现 2 次堵塞或者涌冒现象	区片内排水保证率 97% 以上，过去的半年曾出现 3 次堵塞或者涌冒现象	区片内排水保证率 97% 以下，过去的半年曾出现 3 次以上堵塞或者涌冒现象
		供暖	一级、二级、三级、四级	区片内供暖保证率 100%，除因检修之外过去的 1 个供暖期内未曾出现停暖现象	区片内供暖保证率 99% 以上，除因检修之外过去的 1 个供暖期曾停暖 1 次，且未超过 12 小时	区片内供暖保证率 98% 以上，除因检修之外过去的 1 个供暖期曾停暖 2 次，或累计停暖超过 12 小时不足 18 小时	区片内供暖保证率 97% 以上，除因检修之外过去的 1 个供暖期曾停暖 3 次，或累计停暖超过 18 小时不足 24 小时	区片内供暖保证率 97% 以下，除因检修之外过去的半年曾 3 次以上停暖，或累计停暖超过 24 小时
	产业聚集度影响度		一级、二级、三级、四级	产业聚集程度高	产业聚集程度较高	产业聚集程度一般	产业聚集程度较低	产业聚集程度低
	环境条件优劣度	附近污染源数量	一级、二级、三级、四级	300 米内有 1 个污染源	250 米内有 1 个污染源	200 米内有 1 个污染源	150 米内有 1 个污染源	100 米内有 1 个以上污染源
个别因素	临街形式			至少两面临主街	两面临街，至少一面临主街	只有一面临主街，或两面临次街	至少一面临次街	临支路或不临街
	宗地形状			规则，对利用无影响	较规则，对利用基本无影响	对布局和利用稍有影响	对布局和利用有一定影响	不规则，对利用有较大影响

表 3-9-22 城区公共服务项目用地一级、二级基准地价影响因素指标说明表

因 素	因子	因子说明	级别	因 素 分 值				
				优	较优	一般	较差	劣
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离 (m)	一级	<200	200-500	500-700	700-900	>900
			二级	<500	500-700	700-1100	1100-1500	>1500
	道路通达度	临街道路状况	一级、二级	临对外交通干道交叉口	临主要干道	距离城区主要干道距离 小于 50 米	临次干道	临支路或小巷
	对外交通便利度	距对外交通站点、通 行点距离 (m)	一级	<200	200-500	500-700	700-900	>900
			二级	<500	500-700	700-1100	1100-1500	>1500
	公交便捷度	距公交站距离 (m)	一级	<50	50-100	100-200	200-300	>300
			二级	<100	100-200	200-300	300-400	>400
	基础设施完善度	供水	一级、二级	区内供水保证率 100%，除因检修之外过去 的半年未曾停水	区内供水保证率 99% 以上，除因检修之外过 去的半年曾停水 1 次	区内供水保证率 98% 以上，除因检修之外过 去的半年曾停水 2 次	区内供水保证率 97%以 上，除因检修之外过去的 半年曾停水 3 次	区内供水保证率 97%以 下，除因检修之外过去的半 年曾停水 3 次以上
		排水	一级、二级	区内排水保证率 100%，过去的半年未曾出 现堵塞或者涌冒现象	区内排水保证率 99% 以上，过去的半年曾出 现 1 次堵塞或者涌冒现 象	区内排水保证率 98% 以上，过去的半年曾出 现 2 次堵塞或者涌冒现 象	区内排水保证率 97%以 上，过去的半年曾出现 3 次堵塞或者涌冒现象	区内排水保证率 97%以 下，过去的半年曾出现 3 次 以上堵塞或者涌冒现象
		供暖	一级、二级	区内供暖保证率 100%，除因检修之外过去 的 1 个供暖期内未曾出现 停暖现象	区内供暖保证率 99% 以上，除因检修之外过 去的 1 个供暖期曾停暖 1 次，且未超过 12 小时	区内供暖保证率 98% 以上，除因检修之外过 去的 1 个供暖期曾停暖 2 次，或累计停暖超过 12 小时不足 18 小时	区内供暖保证率 97%以 上，除因检修之外过去的 1 个供暖期曾停暖 3 次， 或累计停暖超过 18 小时不 足 24 小时	区内供暖保证率 97%以 下，除因检修之外过去的半 年曾 3 次以上停暖，或累计 停暖超过 24 小时
		供气	一级、二级	区内供气保证率 100%，除因检修之外过 去的半年未曾停气	区内供气保证率 99% 以上，除因检修之外过 去的半年曾停气 1 次	区内供气保证率 98% 以上，除因检修之外过 去的半年曾停气 2 次	区内供气保证率 97%以 上，除因检修之外过去的 半年曾停气 3 次	区内供气保证率 97%以 下，除因检修之外过去的半 年曾停气 3 次以上
	公用设施完备度	距幼儿园、小学、中 学、医院、广场、公 园距离	一级	100 米内有 3 种以上公用 设施	200 米内有 3 种以上公用 设施	200 米内有 2 种以上公用 设施	200 米内有 1 种以上公用 设施	300 米内没有公用设施
			二级	200 米内有 3 种以上公用 设施	300 米内有 3 种以上公用 设施	300 米内有 2 种以上公用 设施	400 米内有 1 种以上公用 设施	400 米内没有公用设施
	人口状况	人口密度	一级	固定人口大于 4.5 千人/平 方公里，流动人员多	固定人口 3-4.5 千人/平 方公里，流动人员较多	固定人口 2-3 千人/平方 公里，流动人员不多	固定人口 1.5-2 千人/平方 公里，流动人员较少	固定人口小于 1.5 千人/平方 公里，流动人员少
			二级	固定人口大于 3.5 千人/平 方公里，流动人员较多	固定人口 2.5-3.5 千人/平 方公里，流动人员不多	固定人口 1.5-2.5 千人/平 方公里，流动人员较少	固定人口 1-1.5 千人/平方 公里，流动人员少	固定人口小于 1 千人/平方公 里，
	绿地覆盖度	绿地覆盖率	一级、二级	绿化率大于 40%	绿化率 35-40%	绿化率 25-35%	绿化率 15-25%	绿化率小于 15%
	环境条件优劣度	附近污染源数量	一级、二级	300 米内有 1 个污染源	250 米内有 1 个污染源	200 米内有 1 个污染源	150 米内有 1 个污染源	100 米内有 1 个以上污染源
个别因素	临街形式			至少两面临主街	两面临街，至少一面临 主街	只有一面临主街，或两 面临次街	至少一面临次街	临支路或不临街
	宗地形状			规则，对利用无影响	较规则，对利用基本无 影响	对布局和利用稍有影响	对布局和利用有一定影响	不规则，对利用有较大影响
	宗地面积			对布局和利用无影响	对布局和利用基本无影 响	对布局和利用稍有影响	对布局和利用有一定影响	对布局和利用有较大影响

表 3-9-23 城区公共服务项目用地三级、四级基准地价影响因素指标说明表

	因子	因子说明	级别	因素分值				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离 (m)	三级	<700	700-1000	1000-1300	1300-1500	>1500
			四级	<1500	1500-1700	1700-1900	1900-2200	>2200
	道路通达度	临街道路状况	三级、四级	临对外交通干道交叉口	临主要干道	距主干道距离<50 米	临次干道	临支路或小巷
	对外交通便利度	距对外交通站点、 通行点距离 (m)	三级	<700	700-1000	1000-1300	1300-1500	>1500
			四级	<1500	1500-1700	1700-1900	1900-2200	>2200
	公交便捷度	距公交站距离 (m)	三级	<700	700-800	800-900	900-1000	>1000
			四级	<1500	1500-1600	1600-1700	1800-1900	>2000
	基础设施完善度	供水	三级、四级	区片内供水保证率 100%，除因检修之外过去的半年未曾停水	区片内供水保证率 99%以上，除因检修之外过去的半年曾停水 1 次	区片内供水保证率 98%以上，除因检修之外过去的半年曾停水 2 次	区片内供水保证率 97%以上，除因检修之外过去的半年曾停水 3 次	区片内供水保证率 97%以下，除因检修之外过去的半年曾停水 3 次以上
		排水	三级、四级	区片内排水保证率 100%，过去的半年未曾出现堵塞或者涌冒	区片内排水保证率 99%以上，过去的半年曾出现 1 次堵塞或者涌冒现象	区片内排水保证率 98%以上，过去的半年曾出现 2 次堵塞或者涌冒现象	区片内排水保证率 97%以上，过去的半年曾出现 3 次堵塞或者涌冒现象	区片内排水保证率 97%以下，过去的半年曾出现 3 次以上堵塞或者涌冒现象
		供暖	三级、四级	区片内供暖保证率 100%，除因检修之外过去的 1 个供暖期内未曾出现停暖	区片内供暖保证率 99%以上，除因检修之外过去的 1 个供暖期曾停暖 1 次，且未超过 12 小时	区片内供暖保证率 98%以上，除因检修之外过去的 1 个供暖期曾停暖 2 次，或累计停暖超过 12 小时不足 18 小时	区片内供暖保证率 97%以上，除因检修之外过去的 1 个供暖期曾停暖 3 次，或累计停暖超过 18 小时不足 24 小时	区片内供暖保证率 97%以下，除因检修之外过去的半年曾 3 次以上停暖，或累计停暖超过 24 小时
		供气	一级、二级	区片内供气保证率 100%，除因检修之外过去的半年未曾停气	区片内供气保证率 99%以上，除因检修之外过去的半年曾停气 1 次	区片内供气保证率 98%以上，除因检修之外过去的半年曾停气 2 次	区片内供气保证率 97%以上，除因检修之外过去的半年曾停气 3 次	区片内供气保证率 97%以下，除因检修之外过去的半年曾停气 3 次以上
	公用设施完备度	距幼儿园、小学、 中学、医院、广场、 公园距离	三级	300 米内有 2 种以上公用设施	400 米内有 1 种以上公用设施	500 米内有 2 种以上公用设施	600 米内有 1 种以上公用设施	600 米内没有公用设施
			四级	500 米内有 2 种以上公用设施	500 米内有 1 种以上公用设施	800 米内有 2 种以上公用设施	800 米内有 1 种以上公用设施	800 米内没有公用设施
	人口状况	人口密度	三级	固定人口密集程度大于 3 千人/平方公里，流动人员不多	固定人口 2-3 千人/平方公里，流动人员较少	固定人口 1.2-2 千人/平方公里，流动人员少	固定人口 0.8-1.2 千人/平方公里	固定人口小于 0.8 千人/平方公里
			四级	固定人口 2 千人/平方公里，流动人员不多	固定人口 1.2-2 千人/平方公里，流动人员较少	固定人口 0.8-1.2 千人/平方公里，流动人员少	固定人口 0.3-0.8 千人/平方公里	固定人口小于 0.3 千人/平方公里
	绿地覆盖度	绿地覆盖率	三级、四级	绿化率大于 40%	绿化率 35-40%	绿化率 25-35%	绿化率 15-25%	绿化率小于 15%
	环境条件优劣度	附近污染源数量	三级、四级	300 米内有 1 个污染源	250 米内有 1 个污染源	200 米内有 1 个污染源	150 米内有 1 个污染源	100 米内有 1 个以上污染源
个别因素	临街形式			至少两面临主街	两面临街，至少一面临主街	只有一面临主街，或两面临次街	至少一面临次街	临支路或不临街
	宗地形状			规则，对利用无影响	较规则，对利用基本无影响	对布局和利用稍有影响	对布局和利用有一定影响	不规则，对利用有较大影响
	宗地面积			对布局和利用无影响	对布局和利用基本无影响	对布局和利用稍有影响	对布局和利用有一定影响	对布局和利用有较大影响

第五节 其他修正系数的确定

（一）容积率修正

在商服、住宅、工业、公共服务项目用地类型中，容积率是一项重要工程建筑与资金投入指标。容积率是宗地建筑面积与宗地用地面积的比值。容积率大小直接反映单位土地面积上的建筑面积的多少，可供收益的建筑面积的多少。一般容积率与土地使用者在土地上投入资本及土地使用者可能获得土地超额利润呈正相关。

马克思地租地价理论认为：土地使用者在土地上投入的总额及所获得的土地超额利润影响着绝对地租和级差地租量的大小，并呈正相关关系。据分析，这种相关性多是指数形式，而非简单线性相关。容积率越高，投入越多，地租量越大，相应地价越高。容积率因素是一个在较大范围影响地价水平的重要因素。因此在评估宗地价格时要充分考虑容积率修正。

由于影响土地价格的各种因素主要通过收益机制和市场供求关系发生作用。容积率修正系数的确定，既要考虑容积率的变化引起的土地收益变化，也应考虑市场供求关系对变化的土地收益在政府与投资者之间的分配关系的影响。因此，容积率修正系数的确定应采用复合系数法，具体可分两步进行：第一步，用剩余法公式计算出在单纯的土地收益机制下地价随容积率的变化幅度或收益变化系数；第二步，根据土地市场供求关系确定容积率变化引起的土地收益在政府和地产投资者之间的分配系数。容积率修正系数等于收益机制下的收益变化系数乘以市场供求关系作用下的收益分配系数。数学表达式为：

$$R_i = u \times (P_i - P_{\text{均}}) / P_{\text{均}}$$

式中： R_i 为容积率为 i 时的修正系数； u 为受市场供求关系影响的收益分配系数（0-1）； P_i 为容积率为 i 时的地价； $P_{\text{均}}$ 为均质区平均容积率时的地价。

这里 u 取0.5，政府与投资者双方都能从容积率增加而增加的土地收益中获得部分相等的利益，兼顾了政府与投资者双方的利益。

整理具体化上述方程后得到下列容积率修正系数表达式：

$$\text{商服用地容积率修正系数 } R_{\text{商}} = 1 + (R^{0.897} - 1) / 2$$

$$\text{住宅用地容积率修正系数 } R_{\text{住}} = 1 + (R^{0.706} - 1) / 2$$

$$\text{公共服务项目用地容积率修正系数 } R_{\text{住}} = 1 + (R^{0.706} - 1) / 2$$

表 3-9-24 商服用地容积率修正系数表

容积率	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.0000	1.0446	1.0888	1.1327	1.1762	1.2193	1.2622	1.3048	1.3471
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.3892	1.4311	1.4727	1.5142	1.5555	1.5965	1.6374	1.6782	1.7187

表 3-9-25 住宅用地容积率修正系数表

容积率	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.0000	1.0348	1.0687	1.1017	1.1341	1.1657	1.1968	1.2272	1.2572
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.2866	1.3156	1.3442	1.3724	1.4002	1.4277	1.4548	1.4816	1.5081

表 3-9-26 公共服务项目用地容积率修正系数表

容积率	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.0000	1.0348	1.0687	1.1017	1.1341	1.1657	1.1968	1.2272	1.2572
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.2866	1.3156	1.3442	1.3724	1.4002	1.4277	1.4548	1.4816	1.5081

需要指出的是：容积率增加所带来的土地收益增值的原因有两个方面，一是宗地容积率较大则该宗地所享用的城区基础设施必然较多，并将享用更多城区土地开发建设等方面的投入与回报；另一方面，要增加宗地容积率，使单位面积土地收益增值，必然要增加单位面积上的资金投入。由容积率增加所带来的土地收益增值额与国家土地所有权收益、国家投入在城区土地上的开发建设费用、土地使用者在宗地上的投资总额等因素直接相关。

疏勒县工业用地容积率基本均不大于 1.0，对宗地的容积率进行不修正。

（二）使用年期修正

当待估宗地的土地使用年期与基准地价所设定的法定最高出让年期不一致时，就需进行年期修正。

$$K_n = [1 - 1 \div (1+R)^n] / [1 - 1 \div (1+R)^N]$$

式中：K_n—年期修正系数；

R—土地还原利率（取 7.5%）；

n—宗地剩余使用年限；

N—法定最高使用年限。

表 3-9-27 商服用地宗地土地使用年期修正系数表

年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
系数	0.0701	0.1356	0.1968	0.2541	0.3076	0.3575	0.4042	0.4479	0.4887	0.5268
年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
系数	0.5625	0.5958	0.6269	0.6560	0.6832	0.7086	0.7323	0.7545	0.7753	0.7946
年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
系数	0.8128	0.8297	0.8455	0.8603	0.8741	0.8870	0.8991	0.9104	0.9209	0.9308
年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
系数	0.9400	0.9486	0.9567	0.9642	0.9712	0.9778	0.9839	0.9896	0.9950	1.0000

表 3-9-28 住宅用地宗地土地使用年期修正系数表

年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
系数	0.0660	0.1277	0.1853	0.2392	0.2896	0.3366	0.3806	0.4217	0.4601	0.4960
年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
系数	0.5296	0.5609	0.5902	0.6176	0.6432	0.6671	0.6895	0.7104	0.7299	0.7481
年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
系数	0.7652	0.7811	0.7960	0.8100	0.8230	0.8351	0.8465	0.8571	0.8670	0.8763
年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
系数	0.8850	0.8931	0.9007	0.9077	0.9144	0.9205	0.9263	0.9317	0.9363	0.9415
年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
系数	0.9459	0.9500	0.9539	0.9575	0.9608	0.9640	0.9669	0.9696	0.9722	0.9746
年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
系数	0.9768	0.9789	0.9809	0.9827	0.9844	0.9860	0.9875	0.9889	0.9902	0.9914
年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
系数	0.9926	0.9936	0.9946	0.9956	0.9964	0.9972	0.9980	0.9987	0.9994	1.0000

表 3-9-29 工业用地与公服用地土地使用年期修正系数表

年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
系数	0.0677	0.1310	0.1902	0.2454	0.2971	0.3454	0.3905	0.4327	0.4721	0.5089
年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
系数	0.5434	0.5755	0.6056	0.6337	0.6600	0.6845	0.7074	0.7289	0.7489	0.7676
年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
系数	0.7851	0.8015	0.8168	0.8311	0.8444	0.8569	0.8686	0.8795	0.8896	0.8992
年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
系数	0.9081	0.9164	0.9241	0.9314	0.9382	0.9445	0.9505	0.9560	0.9610	0.9660
年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
系数	0.9705	0.9748	0.9787	0.9824	0.9859	0.9891	0.9921	0.9949	0.9975	1.0000

(三) 开发程度修正

土地开发费用主要是指宗地红线内外通路、通电、供水、排水、供热、通讯等方面的费用和场地平整费用。基准地价中含有的开发程度是指宗地红线外的由公共投入

的开发费用，本次评估设定了城区平均土地开发程度为“七通一平”，而各宗地的实际开发程度可能与设定的平均开发程度一致，也可能与平均开发程度不一致，对于与平均开发程度不一致的宗地，将其实际宗地外开发程度修正到所在级别设定的平均开发程度，其修正系数如下表。

表 3-9-30 开发程度修正值表

用途与级别	级别	通上水	通路	通电	通讯	通下水	通暖	通气	场地平整	七通一平
工业用地	一级	17	30	10	10	15	15	15	7	120
	二级	13	23	8	8	11	12	12	5	90
	三级	9	15	5	5	7	8	8	3	60
	四级	5	11	4	4	5	6	6	3	42
商业、住宅、公服用地	一级	20	35	12	12	17	18	18	8	140
	二级	16	28	9	9	13	14	14	6	110
	三级	12	21	7	7	10	11	11	5	82
	四级	5	10	3	3	5	6	6	3	42

注：此表只用于当宗地外区域开发程度与基准地价设定的开发程度不符时的修正。已具备某项设施，但保证率或完好程度出现差异时，修正系数按照基准地价系数修正表和说明表执行。

（四）期日修正

待估宗地的基准期日与基准地价的基准期日如不相同，则需根据地价变化程度进行期日修正。期日修正系数按下列公式：

$$K_t = P_1 / P_0$$

式中：K_t—将基准地价评估期日修正到待估宗地评估期日的系数

P₁—待估宗地所在土地级别评估期日的土地交易平均价格(或地价指数)

P₀—基准地价评估期日待估宗地所在土地级别的土地交易平均价格(或地价指数)

如果今后制定了地价指数，也可以直接利用地价指数作为期日修正系数。

第六节 宗地地价评估

一、商服用地宗地地价评估

基于级别基准地价的商服用地宗地地价评估，即当待估宗地处在没有附设路线价的地段时，可以直接利用商服用地级别基准地价及其对应的商服用地基准地价修正系数表评估宗地的地价。

（一）调查、了解该待估宗地所处的地价级别及其基准地价、区位条件、自身条件、出(转)让年期及其他有关资料；

（二）根据待估宗地所处位置的区域因素和个别因素的具体指标值，对照商服用地基准地价影响因素指标说明表，查取商服用地基准地价修正系数表，确定各因素的修正系数；

（三）根据出(转)让年期，查取相应的年期修正系数，或根据实际转让时已使用年限及出(转)让最高年限，计算年期修正系数；

（四）计算该待估宗地地价

待估宗地地价=级别基准地价 $\times(1+\sum K_i)$ $\times$ 年期修正系数 $\times$ 容积率修正系数 $\times$ 期日修正系数 $\pm$ 开发程度修正值

式中： K_i —各区域、个别因素修正系数。

二、住宅用地宗地地价评估

（一）调查、了解该待估宗地所处的地价级别及其基准地价、区位条件、出(转)让年期及其他有关资料；

（二）根据待估宗地的区域因素和个别因素的具体指标值，对照级别的宗地地价指标说明表，查取相应级别的基准地价修正系数表中各影响因素的修正系数；

（三）根据出(转)让年期，查取相应的年期修正系数，或根据实际转让时已使用年

限及出(转)让最高年限，计算年期修正系数；

(四) 计算该待估宗地地价。

待估宗地地价=级别基准地价 $\times(1+\sum K_i)$ $\times$ 年期修正系数 $\times$ 容积率修正系数 $\times$ 期日修正系数 $\pm$ 开发程度修正值

式中： K_i —各区域、个别因素修正系数

三、工业用地宗地地价评估

(一) 调查、了解该待估宗地所处的地价级别及其基准地价、区位条件、出(转)让年期及其他有关资料；

(二) 根据待估宗地的区域因素和个别因素的具体指标值，对照级别的宗地地价指标说明表，查取相应级别的基准地价修正系数表中各影响因素的修正系数；

(三) 根据出(转)让年期，查取相应的年期修正系数，或根据实际转让时已使用年限及出(转)让最高年限，计算年期修正系数；

(四) 计算该待估宗地地价。

待估宗地地价=级别基准地价 $\times(1+\sum K_i)$ $\times$ 年期修正系数 $\times$ 开发程度修正系数 $\times$ 期日修正系数

式中： K_i —各区域、个别因素修正系数。

四、公共服务项目用地宗地地价评估

(一) 调查、了解该待估宗地所处的地价级别及其基准地价、区位条件、出(转)让年期及其他有关资料；

(二) 根据待估宗地的区域因素和个别因素的具体指标值，对照级别的宗地地价指标说明表，查取相应级别的基准地价修正系数表中各影响因素的修正系数；

(三) 根据出(转)让年期，查取相应的年期修正系数，或根据实际转让时已使用年

限及出(转)让最高年限，计算年期修正系数；

(四) 计算该待估宗地地价。

待估宗地地价=级别基准地价 $\times(1+\sum K_i)$ $\times$ 年期修正系数 $\times$ 容积率修正系数 $\times$ 期
日修正系数 $\pm$ 开发程度修正值

式中： K_i —各区域、个别因素修正系数。

第二章 工业园区、乡镇区域平均地价修正体系

区域平均地价是在划分地价区域的基础上，按照一定程序、原则、方法评估出的各区域土地的平均价格。为了更好地发挥区域平均地价的作用，需分用途、分区域分析地价影响因素与地价变化之间的关系，建立一套完善、合理的区域平均地价修正体系，以便能在宗地条件调查的基础上，按对应的修正系数，快速、高效及时地评估出宗地地价，满足各方面对掌握宗地价格的需求。

第一节 影响地价的因素分析

影响地价的因素有区域因素和个别因素。

区域因素是指构成区域具体特征，同时又对土地价格有重要影响的各项因素，即指土地所在区域的自然条件、社会和经济条件等，这些条件相互结合所产生的地区特性，对地区内的土地价格水平有决定性的影响。不同的土地利用类型，影响地价的区域因素类型和强度是有差异的。如商服用地注重商服繁华程度、交通条件、营业环境和收益状况等，住宅用地注重公共交通、基础设施、公用设施和环境状况等。

个别因素主要指各宗地实际的面积形状、规划限制、内部开发程度、容积率、使用年期等。

第二节 计算区域平均地价修正幅度

一、修正幅度值的计算

以土地级别为单位，调查各级别正常土地收益的上限、下限值，分别以土地收益值同区域平均地价折算的年土地收益相减，得到上调或下调最高值。

上调幅度的计算公式： $F_{\text{上}} = [(I_{nh} - I_{lb}) / I_{lb}] \times 100\%$

下调幅度的计算公式： $F_{\downarrow} = [(I_{lb} - I_{nl}) / I_{lb}] \times 100\%$

式中： $F_{\uparrow}$ ——区域平均地价上调最大幅度；

$F_{\downarrow}$ ——区域平均地价下调最大幅度；

I_{lb} ——区域平均地价折算的年收益；

I_{nh} ——级别或区域正常年土地收益的最高值；

I_{nl} ——级别或区域正常年土地收益的最低值。

二、影响地价各因素修正幅度的确定

各因素修正幅度按下式计算：

$$F_{\uparrow i} = F_{\uparrow} \times W_i \quad F_{\downarrow i} = F_{\downarrow} \times W_i$$

式中： $F_{\uparrow i}$ ——某一因素的上调幅度； $F_{\downarrow i}$ ——某一因素的下调幅度；

W_i ——某一因素对宗地地价的影响权重。

表 4-2-1 区域平均地价修正幅度表

土地用途	基准地价	最大调整值（元/平方米）		最大调整幅度（%）	
	（元/平方米）	上调	下调	上调	下调
商服用地	192	250	135	30.3	-29.8
住宅用地	152	195	110	28.5	-27.6
工业用地	108	130	84	20.83	-22.15
公共服务项目用地	121	150	90	24.3	-25.9

在确定上调、下调幅度的情况下，内插修正值，将宗地地价修正幅度划分成优、较优、一般、较劣和劣五个档次进行修正，以区域平均地价为一般水平，其修正系数为零。在一般水平与上限价格之间，内插条件较优的修正系数 $F_{\uparrow i} / 2$ ，同时确定较优条件下的地价标准；在一般水平与下限价格之间，内插条件较劣的修正系数 $F_{\downarrow i} / 2$ ，同时确定较劣条件下的地价标准；据此编制不同用地区域平均地价修正系数表及不同用地总地价影响因素指标说明表。

第三节 区域平均地价修正体系建立

根据疏勒县的具体情况，商服用地区域平均地价的区域影响因素有商服繁华度、对外交通便利度、基础设施完善度，个别影响因素有宗地形状、临路类型、临街形式等。

（一）因素权重的确定

按照《城镇土地估价规程》，采用因素综合分值编制宗地地价区位因素修正表。

1.用层次分析法确定区域地价因素和个别地价因素的总体权重

1.层次分析法基本原理

层次分析法亦称多层次权重分析决策方法，是针对大系统中多层次、多目标规划决策问题的具有高度逻辑性、系统性、简洁性和实用性的有效决策方法。通过对系统的多个因素的分析，划分出各因素间相互联系的有序层次；在请专家对每一层次的因素进行较客观的判断后，相应给出相对重要性的定量表示；进而建立数学模型，计算出每一层次全部因素的相对权重，并加以排序；最后根据排序结果进行规划决策和选择解决问题的措施。层次分析法是一种定性定量相结合的方法。

层次分析法的数学模型：

假设对某一规划决策目标 u ，影响因素有 P_i ($i=1,2,3,\dots,n$)，且 P_i 的重要性权数分别为 w_i ($i=1,2,3,\dots,n$)，其中

$$w_i > 0 \quad \sum_{i=1}^n w_i = 1$$

$$u = w_1 \cdot P_1 + w_2 \cdot P_2 + \dots + w_n \cdot P_n = \sum_{i=1}^n w_i \cdot P_i$$

由于因素 P_i 对目标 u 的影响程度即重要性权数 w_i 不一样，因此，将 P_i 两两比较，可得到 P_i 个因素对目标 u 重要性权数比（也就是相对重要性）构成的矩阵 A ，即：

$$A = \begin{bmatrix} w_1/w_1 & w_1/w_2 & \dots & w_1/w_n \\ w_2/w_1 & w_2/w_2 & \dots & w_2/w_n \\ \vdots & \vdots & \ddots & \vdots \\ w_n/w_1 & w_n/w_2 & \dots & w_n/w_n \end{bmatrix} = (\alpha_{ij})_{n \times n}$$

课题组把 A 称为判断矩阵。A 满足性质：

- (1)、 $\alpha_i = 1 \quad (i = 1, 2, 3, \dots, n)$;
- (2)、 $\alpha_{ij} = 1/\alpha_{ji} \quad (i, j = 1, 2, 3, \dots, n)$;
- (3)、 $\alpha_{ij} = \alpha_{ik}/\alpha_{jk} \quad (i, j, k = 1, 2, 3, \dots, n)$;

其中 (3) 称为 A 的完全一致性条件。且由下式：

$$A_w = \begin{bmatrix} w_1/w_1 & w_1/w_2 & \dots & w_1/w_n \\ w_2/w_1 & w_2/w_2 & \dots & w_2/w_n \\ \vdots & \vdots & \ddots & \vdots \\ w_n/w_1 & w_n/w_2 & \dots & w_n/w_n \end{bmatrix} \begin{bmatrix} w_1 \\ w_2 \\ \dots \\ w_n \end{bmatrix} = n \begin{bmatrix} w_1 \\ w_2 \\ \dots \\ w_n \end{bmatrix} = nW$$

(式中 n 为 A 的一个特征根， $w = (w_1, w_2, \dots, w_n)^T$ 为 A 对应于 n 的特征向量)

可知，目标 u 的 P_i 个因素的重要性权数，可通过解特征值问题求得，即由 $Aw = \lambda_{\max} \cdot w$ 求出正规化特征向量而得到。

层次分析法方法步骤：

- ①明确问题并构制层次分析图；
- ②构造判断矩阵 $(P_{ij})_{n \times n}$ ；
- ③征求专家意见，填写判断矩阵；
- ④层次单排序的计算；
- ⑤层次总排序的计算；
- ⑥一致性检验 ($Cr < 0.10$)。

2. 区域与个别因素总体权重计算

用层次单排序计算区域和个别地价因素的权重。

计算出商服用地区域地价因素和个别地价因素对地价的影响权重分别为 85%和 15%。(判断矩阵一致性检验值 $Cr=0$)

表 3-33 罕南力克镇和牙甫泉镇商服用地区域因素、个别因素的权重判断矩阵

因素类型	区域地价因素	个别地价因素
区域地价因素	1.00	5.67
个别地价因素	-	1.00

表 3-34 罕南力克镇和牙甫泉镇住宅用地区域因素、个别因素的权重判断矩阵

因素类型	区域地价因素	个别地价因素
区域地价因素	1.00	5.67
个别地价因素	-	1.00

计算出住宅用地区域地价因素和个别地价因素对地价的影响权重分别为 85%和 15%。(判断矩阵一致性检验值 $Cr=0$)

表 3-35 罕南力克镇和牙甫泉镇工业用地区域因素、个别因素的权重判断矩阵

因素类型	区域地价因素	个别地价因素
区域地价因素	1.00	5.67
个别地价因素	-	1.00

计算出工业用地区域地价因素和个别地价因素对地价的影响权重分别为 85%和 15%。(判断矩阵一致性检验值 $Cr=0$)

表 3-36 罕南力克镇和牙甫泉镇公共服务项目用地区域因素、个别因素的权重判断矩阵

因素类型	区域地价因素	个别地价因素
区域地价因素	1.00	5.67
个别地价因素	-	1.00

计算出工业用地区域地价因素和个别地价因素对地价的影响权重分别为 85%和 15%。(判断矩阵一致性检验值 $Cr=0$)

表 2-28 园区商服用地区域因素、个别因素的权重判断矩阵

因素类型	区域地价因素	个别地价因素
区域地价因素	1.00	5.67
个别地价因素	-	1.00

计算出商服用地区域地价因素和个别地价因素对地价的影响权重分别为 85%和 15%。(判断矩阵一致性检验值 $Cr=0$)

2.各地价因素权重的确定

通过特尔菲测定法，影响疏勒县乡镇及工业园区商服用地的区域因素和个别因素权重如下表：

表 4-2-2 罕南力克镇和牙甫泉镇商服用地宗地地价影响因素权重值表

因素	因子		权重值
区域因素	商服繁华度	距离商服中心距离	0.38
	道路通达度	临街道路状况	0.1
	对外交通便利度	距对外交通站点、通行点距离	0.11
	基础设施完善度	供水	0.1
		排水	0.11
	公用设施完备度	医院、学校	0.12
	人口状况	人口密度	0.08
合计			1.00
个别因素	临街形式		0.50
	宽深比		0.50
	合计		1.00

表 4-2-3 罕南力克镇和牙甫泉镇住宅用地宗地地价影响因素权重值表

因素	因子		权重值
区域因素	商服繁华度	距离商服中心距离	0.28
	道路通达度	临街道路状况	0.1
	对外交通便利度	距对外交通站点、通行点距离	0.11
	基础设施完善度	供水	0.08
		排水	0.07
	公用设施完备度	距幼儿园、小学、中学、医院距离	0.09
	人口状况	人口密度	0.07
	绿地覆盖度	绿地覆盖率	0.06
	环境条件优劣度	地质条件	0.07
合计			1.00
个别因素	临街形式		0.34
	宗地形状		0.26
	距农贸市场距离		0.40
	合计		1.00

表 4-2-5 罕南力克镇和牙甫泉镇工业用地宗地地价影响因素权重值表

因素	因子		权重值
区域因素	道路通达度	临街道路状况	0.22
	对外交通便利度	距对外交通站点、通行点距离	0.13
	基础设施完善度	供水	0.16
		排水	0.16
	产业集聚影响度		0.17
	环境条件优劣度	地质条件	0.16
	合计		1.00
个别因素	临街形式		0.60
	宗地形状		0.40
	合计		1.00

表 4-2-5 罕南力克镇和牙甫泉镇公共服务项目用地宗地地价影响因素权重值表

因素	因子		权重值
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	0.28
	道路通达度	临街道路状况	0.18
	对外交通便利度	距对外站点的距离	0.16
	基础设施完善度	供水	0.08
		排水	0.07
	人口状况	人口密度	0.1
	绿地覆盖度	绿地覆盖率	0.06
	环境条件优劣度	地质条件	0.07
个别因素	合计		1.00
	临街形式		0.34
	宗地形状		0.26
	宗地面积		0.40
	合计		1.00

表 4-2-6 钢城产业园商服用地影响因素权重值表

因素	因子		权重值
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	0.38
	道路通达度	临街道路状况	0.16
	对外交通便利度	距对外站点的距离	0.2
	基础设施完善度	供水	0.08
		排水	0.07
	人口状况	人口密度	0.11
	合计		1.00
个别因素	临街形式		0.50
	宽深比		0.50
	合计		1.00

表 4-2-7 钢城产业园住宅用地影响因素权重值表

因素	因子		权重值
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	0.28
	道路通达度	临街道路状况	0.18
	对外交通便利度	距对外站点的距离	0.16
	基础设施完善度	供水	0.08
		排水	0.07
	人口状况	人口密度	0.1
	绿地覆盖度	绿地覆盖率	0.06
	环境条件优劣度	地质条件	0.07
个别因素	合计		1.00
	临街形式		0.34
	宗地形状		0.26
	距农贸市场距离		0.4
	合计		1.00

表 4-2-8 钢城产业园工业用地影响因素权重值表

因素	因子		权重值
区域因素	道路通达度	临街道路状况	0.24
	对外交通便利度	距对外站点的距离	0.13
	基础设施完善度	供水	0.17
		排水	0.16
	产业集聚		0.18
	环境条件优劣度	地质条件	0.12
	合计		1.00
个别因素	临街形式		0.60
	宗地形状		0.40
	合计		1.00

表 4-2-9 钢城产业园公共服务项目用地影响因素权重值表

因素	因子		权重值
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	0.28
	道路通达度	临街道路状况	0.18
	对外交通便利度	距对外站点的距离	0.16
	基础设施完善度	供水	0.08
		排水	0.07
	人口状况	人口密度	0.1
	绿地覆盖度	绿地覆盖率	0.06
	环境条件优劣度	地质条件	0.07
	合计		1.00
个别因素	临街形式		0.34
	宗地形状		0.26
	宗地面积		0.4
	合计		1.00

(二) 因素修正系数表和指标说明表的编制

1. 因素修正系数表的确定

采用前述方法，按优、较优、一般、较劣、劣五个档次确定各区域平均地价标准下的因素修正系数，编制商服用地区域平均地价修正系数表和商服用地宗地地价影响因素指标说明表。

表 4-2-10 乡镇商服用地区域平均地价修正系数表

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华度	距离商服中心距离	9.79	4.89	0	-4.81	-9.63
	道路通达度	临街道路状况	4.12	2.06	0	-2.03	-4.05
	对外交通便利度	距对外交通站点、通行点距离	5.15	2.58	0	-2.53	-5.07
	基础设施完善度	供水	1.29	0.64	0	-0.63	-1.27
		排水	1.29	0.64	0	-0.63	-1.27
	公用设施完备度	医院、学校	1.29	0.64	0	-0.63	-1.27
	人口状况	人口密度	2.83	1.42	0	-1.39	-2.79
个别因素	临街形式		2.27	1.14	0	-1.12	-2.24
	宽深比		2.27	1.14	0	-1.12	-2.24

表 4-2-11 乡镇住宅用地区域平均地价修正系数表

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华度	距离商服中心距离	6.78	3.39	0	-3.28	-6.57
	道路通达度	临街道路状况	4.36	2.18	0	-2.11	-4.22
	对外交通便利度	距对外交通站点、通行点距离	3.88	1.94	0	-1.88	-3.75
	基础设施完善度	供水	1.21	0.61	0	-0.59	-1.17
		排水	1.21	0.61	0	-0.59	-1.17
	公用设施完备度	医院、学校	1.21	0.61	0	-0.59	-1.17
	人口状况	人口密度	2.42	1.21	0	-1.17	-2.35
	绿地覆盖度	绿地覆盖率	1.45	0.73	0	-0.70	-1.41
	环境条件优劣度	地质条件	1.70	0.85	0	-0.82	-1.64
个别因素	临街形式		1.45	0.63	0	-0.62	-1.41
	宗地形状		1.11	0.48	0	-0.47	-1.08
	距农贸市场距离		1.71	0.74	0	-0.72	-1.66

表 4-2-12 乡镇工业用地区域平均地价修正系数表

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路通达度	临街道路状况	3.90	1.95	0	-2.07	-4.14
	对外交通便利度	距对外交通站点、通行点距离	2.30	1.15	0	-1.22	-2.45
	基础设施完善度	供水	2.83	1.42	0	-1.51	-3.01
		排水	2.83	1.42	0	-1.51	-3.01
	产业集聚影响度		3.01	1.50	0	-1.60	-3.20
	环境条件优劣度	地质条件	2.83	1.42	6	-1.51	-3.01
个别因素	临街形式		1.87	0.63	0	-0.62	-1.99
	宗地形状		1.25	0.63	0	-0.62	-1.33

表 4-2-13 乡镇公共服务项目用地区域平均地价修正系数表

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华度	距离商服中心距离	5.78	2.89	0	-3.08	-6.16
	道路通达度	临街道路状况	3.72	1.86	0	-1.98	-3.96
	对外交通便利度	距对外交通站点、通行点距离	3.30	1.65	0	-1.76	-3.52
	基础设施完善度	供水	1.65	0.83	0	-0.88	-1.76
		排水	1.45	0.72	0	-0.77	-1.54
	人口状况	人口密度	2.07	1.03	0	-1.10	-2.20
	绿地覆盖度	绿地覆盖率	1.24	0.62	0	-0.66	-1.32
个别因素	环境条件优劣度	地质条件	1.45	0.72	0	-0.77	-1.54
	临街形式		1.24	0.62	0	-0.66	-1.32
	宗地形状		0.95	0.47	0	-0.51	-1.01
	宗地面积		1.46	0.73	0	-0.78	-1.55

表 4-2-14 钢城产业园商服用地区域平均地价修正系数表

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华度	距离商服中心距离	9.79	4.89	0	-4.81	-9.63
	道路通达度	临街道路状况	4.12	2.06	0	-2.03	-4.05
	对外交通便利度	距对外站点的距离	5.15	2.58	0	-2.53	-5.07
	基础设施完善度	供水	2.06	1.03	0	-1.01	-2.03
		排水	1.80	0.90	0	-0.89	-1.77
	人口状况	人口密度	2.83	1.42	0	-1.39	-2.79
个别因素	临街形式		2.27	1.14	0	-1.12	-2.24
	宽深比		2.27	1.14	0	-1.12	-2.24

表 4-2-15 钢城产业园住宅用地区域平均地价修正系数表

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华度	距离商服中心距离	6.78	3.39	0	-3.28	-6.57
	道路通达度	临街道路状况	4.36	2.18	0	-2.11	-4.22
	对外交通便利度	距对外站点的距离	3.88	1.94	0	-1.88	-3.75
	基础设施完善度	供水	1.94	0.97	0	-0.94	-1.88
		排水	1.70	0.85	0	-0.82	-1.64
	人口状况	人口密度	2.42	1.21	0	-1.17	-2.35
	绿地覆盖度	绿地覆盖率	1.45	0.73	0	-0.70	-1.41
	环境条件优劣度	地质条件	1.70	0.85	0	-0.82	-1.64
个别因素	临街形式		1.45	0.63	0	-0.62	-1.41
	宗地形状		1.11	0.63	0	-0.62	-1.08
	距农贸市场距离		1.71	0.63	0	-0.62	-1.66

表 4-2-16 钢城产业园工业用地区域平均地价修正系数表

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路通达度	临街道路状况	4.25	2.12	0	-2.26	-4.52
	对外交通便利度	距对外站点的距离	2.30	1.15	0	-1.22	-2.45
	基础设施完善度	供水	3.01	1.50	0	-1.60	-3.20
		排水	2.83	1.42	0	-1.51	-3.01
	产业集聚		3.19	1.59	5	-1.69	-3.39
	环境条件优劣度	地质条件	2.12	1.06	0	-1.13	-2.26
个别因素	临街形式		1.87	0.63	0	-0.62	-1.99
	宗地形状		1.25	0.63	0	-0.62	-1.33

表 4-2-16 钢城产业园公共服务项目用地区域平均地价修正系数表

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	5.78	2.89	0	-3.08	-6.16
	道路通达度	临街道路状况	3.72	1.86	0	-1.98	-3.96
	对外交通便利度	距对外站点的距离	3.30	1.65	0	-1.76	-3.52
	基础设施完善度	供水	1.65	0.83	0	-0.88	-1.76
		排水	1.45	0.72	0	-0.77	-1.54
	人口状况	人口密度	2.07	1.03	0	-1.10	-2.20
	绿地覆盖度	绿地覆盖率	1.24	0.62	0	-0.66	-1.32
个别因素	环境条件优劣度	地质条件	1.45	0.72	0	-0.77	-1.54
	临街形式		1.24	0.62	0	-0.66	-1.32
	宗地形状		0.95	0.47	0	-0.51	-1.01
	宗地面积		1.46	0.73	0	-0.78	-1.55

2.因素修正说明表

表 4-2-17 乡镇商服用地基准地价影响因素指标说明表

因素	因子		因素分值				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华度	距离商服中心距离 (m)	<100	100-200	200-300	300-400	>400
	道路通达度	临街道路状况	临对外交通干道交叉口	临主要干道	距离城区主要干道距离小于 50 米	临次干道	临支路或小巷
	对外交通便利度	距对外交通站点、通行点距离 (m)	<100	100-200	200-300	300-400	>400
	基础设施完善度	供水	区片内供水保证率 100%，除因检修之外过去的半年未曾停水	区片内供水保证率 99% 以上，除因检修之外过去的半年曾停水 1 次	区片内供水保证率 98% 以上，除因检修之外过去的半年曾停水 2 次	区片内供水保证率 97% 以上，除因检修之外过去的半年曾停水 3 次	区片内供水保证率 97% 以下，除因检修之外过去的半年曾停水 3 次以上
		排水	区片内排水保证率 100%，过去的半年未曾出现堵塞或者涌冒现象	区片内排水保证率 99% 以上，过去的半年曾出现 1 次堵塞或者涌冒现象	区片内排水保证率 98% 以上，过去的半年曾出现 2 次堵塞或者涌冒现象	区片内排水保证率 97% 以上，过去的半年曾出现 3 次堵塞或者涌冒现象	区片内排水保证率 97% 以下，过去的半年曾出现 3 次以上堵塞或者涌冒现象
		供暖	区片内供暖保证率 100%，除因检修之外过去的 1 个供暖期内未曾出现停暖现象	区片内供暖保证率 99% 以上，除因检修之外过去的 1 个供暖期曾停暖 1 次，且未超过 12 小时	区片内供暖保证率 98% 以上，除因检修之外过去的 1 个供暖期曾停暖 2 次，或累计停暖超过 12 小时不足 18 小时	区片内供暖保证率 97% 以上，除因检修之外过去的 1 个供暖期曾停暖 3 次，或累计停暖超过 18 小时不足 24 小时	区片内供暖保证率 97% 以下，除因检修之外过去的半年曾 3 次以上停暖，或累计停暖超过 24 小时
	公用设施完备度	医院、学校	300 米内有医院和学校等	300 米内有医院或学校等	500 米内有医院或学校等	600 米内有医院或学校等	600 米内没有医院或学校等
	人口状况	人口密度	固定人口大于 15 百人/平方公里，流动人员较多	固定人口 11-15 百人/平方公里，流动人员不多	固定人口 8-11 百人/平方公里，流动人员较少	固定人口 5-8 百人/平方公里，流动人员少	固定人口小于 5 百人/平方公里，
个别因素	临街形式		至少两面临主街	两面临街，至少一面临主街	只有一面临主街，或两面临次街	至少一面临次街	临支路或不临街
	宽深比		>1.5	1.2-1.5	1.0-1.2	0.8-1.0	<0.8

表 4-2-18 乡镇住宅用地基准地价影响因素指标说明表

因素	因子		因素分值				
			优	较优	一般	较差	劣
区域因素	商服繁华度	距离商服中心距离	<100	100-200	200-300	300-400	>400
	道路通达度	临街道路状况	临对外交通干道交叉口	临主要干道	距离城区主要干道距离小于 50 米	临次干道	临支路或小巷
	对外交通便利度	距对外交通站点、通行点距离	<100	100-200	200-300	300-400	>400
	基础设施完善度	供水	区片内供水保证率 100%，除因检修之外过去的半年未曾停水	区片内供水保证率 99% 以上，除因检修之外过去的半年曾停水 1 次	区片内供水保证率 98% 以上，除因检修之外过去的半年曾停水 2 次	区片内供水保证率 97% 以上，除因检修之外过去的半年曾停水 3 次	区片内供水保证率 97% 以下，除因检修之外过去的半年曾停水 3 次以上
		排水	区片内排水保证率 100%，过去的半年未曾出现堵塞或者涌冒现象	区片内排水保证率 99% 以上，过去的半年曾出现 1 次堵塞或者涌冒现象	区片内排水保证率 98% 以上，过去的半年曾出现 2 次堵塞或者涌冒现象	区片内排水保证率 97% 以上，过去的半年曾出现 3 次堵塞或者涌冒现象	区片内排水保证率 97% 以下，过去的半年曾出现 3 次以上堵塞或者涌冒现象
	公用设施完备度	距幼儿园、小学、中学、医院距离	100 米内有 3 种以上公用设施	200 米内有 3 种以上公用设施	200 米内有 2 种以上公用设施	200 米内有 1 种以上公用设施	300 米内没有公用设施
	人口状况	人口密度	固定人口大于 15 百人/平方公里，流动人员较多	固定人口 11-15 百人/平方公里，流动人员不多	固定人口 8-11 百人/平方公里，流动人员较少	固定人口 5-8 百人/平方公里，流动人员少	固定人口小于 5 百人/平方公里，
	绿地覆盖度	绿地覆盖率	绿化率大于 40%	绿化率 35-40%	绿化率 25-35%	绿化率 15-25%	绿化率小于 15%
个别因素	环境条件优劣度	地质条件	地质条件稳定，地形平坦	地质条件稳定，地形较平坦	地质条件较稳定，地形稍有起伏	地质条件较稳定，地形起伏较大	地质条件一般，地形起伏大，不利于建设
	临街形式		至少两面临主街	两面临街，至少一面临主街	只有一面临主街，或两面临次街	至少一面临次街	临支路或不临街
	宗地形状		对布局和利用无影响	对布局和利用基本无影响	对布局和利用稍有影响	对布局和利用有一定影响	对布局和利用有较大影响
个别因素	距农贸市场距离 (m)		<100	100-200	200-300	300-400	>400

表 4-2-19 乡镇工业用地基准地价影响因素指标说明表

因素	因子		因素分值				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路通达度	临街道路状况	临对外交通干道交叉口	临主要干道	距离城区主要干道距离小于 50 米	临次干道	临支路或小巷
	对外交通便利度	距对外交通站点、通行点距离	<100	100-200	200-300	300-400	>400
	基础设施完善度	供水	区片内供水保证率 100%，除因检修之外过去的半年未曾停水	区片内供水保证率 99% 以上，除因检修之外过去的半年曾停水 1 次	区片内供水保证率 98% 以上，除因检修之外过去的半年曾停水 2 次	区片内供水保证率 97% 以上，除因检修之外过去的半年曾停水 3 次	区片内供水保证率 97% 以下，除因检修之外过去的半年曾停水 3 次以上
		排水	区片内排水保证率 100%，过去的半年未曾出现堵塞或者涌冒现象	区片内排水保证率 99% 以上，过去的半年曾出现 1 次堵塞或者涌冒现象	区片内排水保证率 98% 以上，过去的半年曾出现 2 次堵塞或者涌冒现象	区片内排水保证率 97% 以上，过去的半年曾出现 3 次堵塞或者涌冒现象	区片内排水保证率 97% 以下，过去的半年曾出现 3 次以上堵塞或者涌冒现象
	产业集聚影响度		产业聚集程度高	产业聚集程度较高	产业聚集程度一般	产业聚集程度较低	产业聚集程度低
	环境条件优劣度	地质条件	地质条件稳定，地形平坦	地质条件稳定，地形较平坦	地质条件较稳定，地形稍有起伏	地质条件较稳定，地形起伏较大	地质条件一般，地形起伏大，不利于建设
个别因素	临街形式		至少两面临主街	两面临街，至少一面临主街	只有一面临主街，或两面临次街	至少一面临次街	临支路或不临街
	宗地形状		对布局和利用无影响	对布局和利用基本无影响	对布局和利用稍有影响	对布局和利用有一定影响	对布局和利用有较大影响

表 4-2-20 乡镇公共服务项目用地基准地价影响因素指标说明表

因素	因子		因素分值				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华度	距离商服中心距离	<100	100-200	200-300	300-400	>400
			<300	300-400	400-500	500-600	>600
	道路通达度	临街道路状况	临对外交通干道交叉口	临主要干道	距离城区主要干道距离小于 50 米	临次干道	临支路或小巷
	对外交通便利度	距对外交通站点、通行点距离	<100	100-200	200-300	300-400	>400
			<300	300-400	400-500	500-600	>600
	基础设施完善度	供水	区片内供水保证率 100%，除因检修之外过去的半年未曾停水	区片内供水保证率 99% 以上，除因检修之外过去的半年曾停水 1 次	区片内供水保证率 98% 以上，除因检修之外过去的半年曾停水 2 次	区片内供水保证率 97% 以上，除因检修之外过去的半年曾停水 3 次	区片内供水保证率 97% 以下，除因检修之外过去的半年曾停水 3 次以上
		排水	区片内排水保证率 100%，过去的半年未曾出现堵塞或者涌冒现象	区片内排水保证率 99% 以上，过去的半年曾出现 1 次堵塞或者涌冒现象	区片内排水保证率 98% 以上，过去的半年曾出现 2 次堵塞或者涌冒现象	区片内排水保证率 97% 以上，过去的半年曾出现 3 次堵塞或者涌冒现象	区片内排水保证率 97% 以下，过去的半年曾出现 3 次以上堵塞或者涌冒现象
	公用设施完备度	距幼儿园、小学、中学、医院距离	100 米内有 3 种以上公用设施	200 米内有 3 种以上公用设施	200 米内有 2 种以上公用设施	200 米内有 1 种以上公用设施	300 米内没有公用设施
			200 米内有 3 种以上公用设施	300 米内有 3 种以上公用设施	300 米内有 2 种以上公用设施	400 米内有 1 种以上公用设施	400 米内没有公用设施

表 4-2-21 工业园区商服用地平均地价影响因素指标说明表

因素	因子		因素分值				
			优	较优	一般	较差	劣
区域因素	商服繁华度	距离商服中心距离	<100	100-200	200-400	400-600	>600
	道路通达度	临街道路状况	临对外交通干道交叉口	临主要干道	距离城区主要干道距离小于 50 米	临次干道	临支路或小巷
	对外交通便利度	距对外站点的距离	<150	150-350	350-450	450-600	>600
	基础设施完善度	供水	区片内供水保证率 100%，除因检修之外过去的半年未曾停水	区片内供水保证率 99% 以上，除因检修之外过去的半年曾停水 1 次	区片内供水保证率 98% 以上，除因检修之外过去的半年曾停水 2 次	区片内供水保证率 97% 以上，除因检修之外过去的半年曾停水 3 次	区片内供水保证率 97% 以下，除因检修之外过去的半年曾停水 3 次以上
		排水	区片内排水保证率 100%，过去的半年未曾出现堵塞或者涌冒现象	区片内排水保证率 99% 以上，过去的半年曾出现 1 次堵塞或者涌冒现象	区片内排水保证率 98% 以上，过去的半年曾出现 2 次堵塞或者涌冒现象	区片内排水保证率 97% 以上，过去的半年曾出现 3 次堵塞或者涌冒现象	区片内排水保证率 97% 以下，过去的半年曾出现 3 次以上堵塞或者涌冒现象
	人口状况	人口密度	固定人口密集程度大于 4 百人/平方公里，流动人口不多	固定人口 3-4 百人/平方公里，流动人口较少	固定人口 2-3 百人/平方公里，流动人口少	固定人口 1-2 百人/平方公里	固定人口小于 1 百人/平方公里
个别因素	临街形式		至少两面临主街	两面临街，至少一面临主街	只有一面临主街，或两面临次街	至少一面临次街	临支路或不临街
	宽深比		>1.5	1.2-1.5	1.0-1.2	0.8-1.0	<0.8

表 4-2-22 工业园区住宅用地平均地价影响因素指标说明表

因素	因子		因素分值				
			优	较优	一般	较差	劣
区域因素	商服繁华度	距离商服中心距离	<100	100-200	200-400	400-600	>600
	道路通达度	临街道路状况	临对外交通干道交叉口	临主要干道	距离城区主要干道距离小于 50 米	临次干道	临支路或小巷
	对外交通便利度	距对外站点的距离	<150	150-350	350-450	450-600	>600
	基础设施完善度	供水	区片内供水保证率 100%，除因检修之外过去的半年未曾停水	区片内供水保证率 99% 以上，除因检修之外过去的半年曾停水 1 次	区片内供水保证率 98% 以上，除因检修之外过去的半年曾停水 2 次	区片内供水保证率 97% 以上，除因检修之外过去的半年曾停水 3 次	区片内供水保证率 97% 以下，除因检修之外过去的半年曾停水 3 次以上
		排水	区片内排水保证率 100%，过去的半年未曾出现堵塞或者涌冒现象	区片内排水保证率 99% 以上，过去的半年曾出现 1 次堵塞或者涌冒现象	区片内排水保证率 98% 以上，过去的半年曾出现 2 次堵塞或者涌冒现象	区片内排水保证率 97% 以上，过去的半年曾出现 3 次堵塞或者涌冒现象	区片内排水保证率 97% 以下，过去的半年曾出现 3 次以上堵塞或者涌冒现象
	人口状况	人口密度	固定人口密集程度大于 4 百人/平方公里，流动人员不多	固定人口 3-4 百人/平方公里，流动人员较少	固定人口 2-3 百人/平方公里，流动人员少	固定人口 1-2 百人/平方公里	固定人口小于 1 百人/平方公里
	绿地覆盖度	绿地覆盖率	绿化率大于 35%	绿化率 35-30%	绿化率 20-30%	绿化率 10-20%	绿化率小于 10%
个别因素	环境条件优劣度	地质条件	地质条件稳定，地形平坦	地质条件稳定，地形较平坦	地质条件较稳定，地形稍有起伏	地质条件较稳定，地形起伏较大	地质条件一般，地形起伏大，不利于建设
	临街形式		至少两面临主街	两面临街，至少一面临主街	只有一面临主街，或两面临次街	至少一面临次街	临支路或不临街
	宗地形状		对布局和利用无影响	对布局和利用基本无影响	对布局和利用稍有影响	对布局和利用有一定影响	对布局和利用有较大影响
个别因素	距农贸市场距离		<150	150-200	200-400	400-600	>600

表 4-2-23 工业园区工业用地平均地价影响因素指标说明表

因素	因子		因素分值				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路通达度	临街道路状况	临对外交通干道交叉口	临主要干道	距离城区主要干道距离 小于 50 米	临次干道	临支路或小巷
	对外交通便利度	距对外站点的距离	<150	150-350	350-450	450-600	>600
	基础设施完善度	供水	区片内供水保证率 100%，除因检修之外过去的半年未曾停水	区片内供水保证率 99% 以上，除因检修之外过去的半年曾停水 1 次	区片内供水保证率 98% 以上，除因检修之外过去的半年曾停水 2 次	区片内供水保证率 97% 以上，除因检修之外过去的半年曾停水 3 次	区片内供水保证率 97% 以下，除因检修之外过去的半年曾停水 3 次以上
		排水	区片内排水保证率 100%，过去的半年未曾出现堵塞或者涌冒现象	区片内排水保证率 99% 以上，过去的半年曾出现 1 次堵塞或者涌冒现象	区片内排水保证率 98% 以上，过去的半年曾出现 2 次堵塞或者涌冒现象	区片内排水保证率 97% 以上，过去的半年曾出现 3 次堵塞或者涌冒现象	区片内排水保证率 97% 以下，过去的半年曾出现 3 次以上堵塞或者涌冒现象
	产业集聚		产业聚集程度高	产业聚集程度较高	产业聚集程度一般	产业聚集程度较低	产业聚集程度低
	环境条件优劣度	地质条件	地质条件稳定，地形平坦	地质条件稳定，地形较平坦	地质条件较稳定，地形稍有起伏	地质条件较稳定，地形起伏较大	地质条件一般，地形起伏大，不利于建设
个别因素	临街形式		至少两面临主街	两面临街，至少一面临主街	只有一面临主街，或两面临次街	至少一面临次街	临支路或不临街
	宗地形状		对布局和利用无影响	对布局和利用基本无影响	对布局和利用稍有影响	对布局和利用有一定影响	对布局和利用有较大影响

表 4-2-24 工业园区公共服务项目用地平均地价影响因素指标说明表

因素	因子		因素分值				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华度	距离商服中心距离	<100	100-200	200-400	400-600	>600
	道路通达度	临街道路状况	临对外交通干道交叉口	临主要干道	距离城区主要干道距离小于 50 米	临次干道	临支路或小巷
	对外交通便利度	距对外站点的距离	<150	150-350	350-450	450-600	>600
	基础设施完善度	供水	区片内供水保证率 100%，除因检修之外过去的半年未曾停水	区片内供水保证率 99% 以上，除因检修之外过去的半年曾停水 1 次	区片内供水保证率 98% 以上，除因检修之外过去的半年曾停水 2 次	区片内供水保证率 97% 以上，除因检修之外过去的半年曾停水 3 次	区片内供水保证率 97% 以下，除因检修之外过去的半年曾停水 3 次以上
		排水	区片内排水保证率 100%，过去的半年未曾出现堵塞或者涌冒现象	区片内排水保证率 99% 以上，过去的半年曾出现 1 次堵塞或者涌冒现象	区片内排水保证率 98% 以上，过去的半年曾出现 2 次堵塞或者涌冒现象	区片内排水保证率 97% 以上，过去的半年曾出现 3 次堵塞或者涌冒现象	区片内排水保证率 97% 以下，过去的半年曾出现 3 次以上堵塞或者涌冒现象
	人口状况	人口密度	固定人口密集程度大于 4 百人/平方公里，流动人员不多	固定人口 3-4 百人/平方公里，流动人员较少	固定人口 2-3 百人/平方公里，流动人员少	固定人口 1-2 百人/平方公里	固定人口小于 1 百人/平方公里
	绿地覆盖度	绿地覆盖率	绿化率大于 35%	绿化率 35-30%	绿化率 20-30%	绿化率 10-20%	绿化率小于 10%
个别因素	环境条件优劣度	地质条件	地质条件稳定，地形平坦	地质条件稳定，地形较平坦	地质条件较稳定，地形稍有起伏	地质条件较稳定，地形起伏较大	地质条件一般，地形起伏大，不利于建设
	临街形式		至少两面临主街	两面临街，至少一面临主街	只有一面临主街，或两面临次街	至少一面临次街	临支路或不临街
	宗地形状		对布局和利用无影响	对布局和利用基本无影响	对布局和利用稍有影响	对布局和利用有一定影响	对布局和利用有较大影响
个别因素	宗地面积		对布局和利用无影响	对布局和利用基本无影响	对布局和利用稍有影响	对布局和利用有一定影响	对布局和利用有较大影响

(三) 年期修正系数的确定

$$K_m = [1 - 1/(1+r)^m] / [1 - 1/(1+r)^n]$$

式中: K_m —年期修正系数; r —土地还原率 (取 7.0%);

n —区域平均地价设定最高使用年期; m —实际使用年期或剩余使用年期。

商服用地宗地地价出让年期修正系数如下表所示:

表 4-2-25 商服用地宗地土地使用年期修正系数表

年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
系数	0.0701	0.1356	0.1968	0.2541	0.3076	0.3575	0.4042	0.4479	0.4887	0.5268
年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
系数	0.5625	0.5958	0.6269	0.6560	0.6832	0.7086	0.7323	0.7545	0.7753	0.7946
年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
系数	0.8128	0.8297	0.8455	0.8603	0.8741	0.8870	0.8991	0.9104	0.9209	0.9308
年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
系数	0.9400	0.9486	0.9567	0.9642	0.9712	0.9778	0.9839	0.9896	0.9950	1.0000

表 4-2-26 住宅用地宗地土地使用年期修正系数表

年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
系数	0.0660	0.1277	0.1853	0.2392	0.2896	0.3366	0.3806	0.4217	0.4601	0.4960
年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
系数	0.5296	0.5609	0.5902	0.6176	0.6432	0.6671	0.6895	0.7104	0.7299	0.7481
年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
系数	0.7652	0.7811	0.7960	0.8100	0.8230	0.8351	0.8465	0.8571	0.8670	0.8763
年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
系数	0.8850	0.8931	0.9007	0.9077	0.9144	0.9205	0.9263	0.9317	0.9368	0.9415
年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
系数	0.9459	0.9500	0.9539	0.9575	0.9608	0.9640	0.9669	0.9696	0.9722	0.9746
年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
系数	0.9768	0.9789	0.9809	0.9827	0.9844	0.9860	0.9875	0.9889	0.9902	0.9914
年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
系数	0.9926	0.9936	0.9946	0.9956	0.9964	0.9972	0.9980	0.9987	0.9994	1.0000

表 4-2-27 工业用地与公服用地土地使用年期修正系数表

年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
系数	0.0677	0.1310	0.1902	0.2454	0.2971	0.3454	0.3905	0.4327	0.4721	0.5089
年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
系数	0.5434	0.5755	0.6056	0.6337	0.6600	0.6845	0.7074	0.7289	0.7489	0.7676
年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
系数	0.7851	0.8015	0.8168	0.8311	0.8444	0.8569	0.8686	0.8795	0.8896	0.8992

年期	31	32	33	34	35	36	37	38	0.39	40
系数	0.9081	0.9164	0.9241	0.9314	0.9382	0.9445	0.9505	0.9560	0.0270	0.9660
年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
系数	0.9705	0.9748	0.9787	0.9824	0.9859	0.9891	0.9921	0.9949	0.9975	1.0000

(四) 容积率修正系数

通过数学统计分析得出商服用地容积率修正系数： $R_{\text{商}} = 1 + (R^{0.897} - 1) / 2$ ；

表 4-2-28 商服用地容积率修正系数表

容积率	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.0000	1.0446	1.0888	1.1327	1.1762	1.2193	1.2622	1.3048	1.3471
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.3892	1.4311	1.4727	1.5142	1.5555	1.5965	1.6374	1.6782	1.7187

表 4-2-29 住宅用地容积率修正系数表

容积率	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.0000	1.0348	1.0687	1.1017	1.1341	1.1657	1.1968	1.2272	1.2572
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.2866	1.3156	1.3442	1.3724	1.4002	1.4277	1.4548	1.4816	1.5081

表 4-2-30 公共服务项目用地容积率修正系数表

容积率	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.0000	1.0348	1.0687	1.1017	1.1341	1.1657	1.1968	1.2272	1.2572
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.2866	1.3156	1.3442	1.3724	1.4002	1.4277	1.4548	1.4816	1.5081

(五) 土地开发程度修正系数

疏勒县内商服用地区域平均地价评估设定的开发程度为“四通一平”，进行宗地评估时，当实际出让的宗地外的开发程度不是“四通一平”时，就需对宗地的开发程度进行修正，其修正系数如下表。

表 4-2-31 开发程度修正系数表

通上水	通路	通电	通讯	通下水	供暖	通气	场地平整	七通一平
5	11	3	3	5	6	6	3	42

土地开发程度修正值 $D = \text{基准地价} \pm \text{开发程度修正系数}$

第三章 附件

7-1 疏勒县城区基准地价表

土地级别 用地类型	单位	I 级	II 级	III 级	IV 级
商服用地	元/m ²	660	490	360	200
	万元/亩	44	32.67	24	13.33
住宅用地	元/m ²	480	360	250	160
	万元/亩	32	24	16.67	10.67
工业用地	元/m ²	241	194	149	116
	万元/亩	16.07	12.93	9.93	7.73
公共服务项目用地	元/m ²	289	227	178	129
	万元/亩	19.27	15.13	11.87	8.6
级别面积	(平方公里)	7.62	8.74	6.65	13.78
面积比例	(%)	20.71	23.76	18.08	37.46
基准日：2024 年 1 月 1 日；开发程度：七通一平；容积率：1.0 级别范围：疏勒县国土空间规划城镇开发边界城区覆盖范围 一级地：面积 7.62 平方公里，占定级区面积的 20.71%。 一级地界线：东至张骞路、东三环路，西至与疏勒县接壤处，南以 315 国道为界，北以纳丘克渠（包含喀什二中疏勒校区）为界。 二级地：面积 8.74 平方公里，占定级区面积的 23.76%。 二级地界线：一级范围外三个区片。片区一：315 国道南侧，西至香逸四季小区，东至老市场，南至黄河路；片区二：民俗风情街；片区三：阔纳巴扎路以东至东四环，恰江路以东至东四环。 三级地：面积 6.65 平方公里，占定级区面积的 35.73%。 三级地界线：在二级区域外，克孜勒苏河与伽师河之间的定级区域，齐鲁产业园区域，东四环以东区域。 四级地：面积 13.78 平方公里，占定级区面积的 38.04%。 四级地界线：为山东物流园加工区与仓储区及香妃湖湿地公园。					

表 7-2 城区商服用地基准地价因素修正幅度表

级别	基准地价	调整区间（元/平方米）		调整幅度（%）	
	（元/平方米）	上调	下调	上调	下调
I 级地	660	858	463	30.03	-29.87
II 级地	490	636	344	29.77	-29.77
III 级地	360	468	253	30.12	-29.82
IV 级地	200	262	141	30.77	-29.74

表 7-3 城区住宅用地基准地价因素修正幅度表

级别	基准地价	调整区间（元/平方米）		调整幅度（%）	
	（元/平方米）	上调	下调	上调	下调
I 级地	480	600	360	24.94	-24.94
II 级地	360	446	274	23.94	-23.94
III 级地	250	308	192	23.14	-23.14
IV 级地	160	199	121	24.2	-24.2

表 7-4 城区工业用地基准地价因素修正幅度表

级别	基准地价	调整区间（元/平方米）		调整幅度（%）	
	（元/平方米）	上调	下调	上调	下调
I 级地	241	277	204	15	-15.42
II 级地	194	224	163	15.26	-15.79
III 级地	149	172	127	15.71	-15
IV 级地	116	134	98	15.6	-15.6

表 7-5 城区公共服务用地基准地价因素修正幅度表

级别	基准地价	调整区间（元/平方米）		调整幅度（%）	
	（元/平方米）	上调	下调	上调	下调
I 级地	289	346	232	19.58	-19.58
II 级地	227	272	183	19.91	-19.46
III 级地	178	213	143	19.77	-19.77
IV 级地	129	154	104	19.2	-19.2

7-6 疏勒县乡镇、工业园区区域平均地价表

土地级别 用地类型	单位	罕南力克镇、牙甫泉镇、齐鲁钢城产业 园区域
商服用地	元/m2	192
	万元/亩	12.8
住宅用地	元/m2	152
	万元/亩	10.13
工业用地	元/m2	108
	万元/亩	7.2
公共服务项目用地	元/m2	121
	万元/亩	8.07
级别面积	(平方公里)	10.22
基准日：2024 年 1 月 1 日；开发程度：五通一平；容积率：1.0 区域范围： 除城区定级范围外的工业园区及乡镇划为三个片区的城镇开发边界范围。其中牙甫泉镇区域地价范围 1.96 平方公里，罕南力克镇区域地价范围 1.06 平方公里，齐鲁生态港城产业园（疏勒高新技术产业开发区）区域地价范围 7.2 平方公里。评估涉及共计 10.22 平方公里。		

表 7-7 疏勒县乡镇、工业园区区域平均地价因素修正幅度表

土地用途	基准地价	最大调整值（元/平方米）		最大调整幅度（%）	
	（元/平方米）	上调	下调	上调	下调
商服用地	192	250	135	30.3	-29.8
住宅用地	152	195	110	28.5	-27.6
工业用地	108	130	84	20.83	-22.15
公共服务项目用地	121	150	90	24.3	-25.9

