

# 张家港市 2023 年度宗地地价 修正系数表及说明表

# 目 录

表 1	一级地商业用地宗地地价修正系数表.....	1
表 2	一级地商业用地宗地地价影响因素指标说明表.....	2
表 3	二级地商业用地宗地地价修正系数表.....	4
表 4	二级地商业用地宗地地价影响因素指标说明表.....	5
表 5	三级地商业用地宗地地价修正系数表.....	7
表 6	三级地商业用地宗地地价影响因素指标说明表.....	8
表 7	四级地商业用地宗地地价修正系数表.....	10
表 8	四级地商业用地宗地地价影响因素指标说明表.....	11
表 9	五级地商业用地宗地地价修正系数表.....	13
表 10	五级地商业用地宗地地价影响因素指标说明表.....	14
表 11	六级地商业用地宗地地价修正系数表.....	16
表 12	六级地商业用地宗地地价影响因素指标说明表.....	17
表 13	一级地居住用地宗地地价修正系数表.....	19
表 14	一级地居住用地宗地地价影响因素指标说明表.....	20
表 15	二级地居住用地宗地地价修正系数表.....	22
表 16	二级地居住用地宗地地价影响因素指标说明表.....	23
表 17	三级地居住用地宗地地价修正系数表.....	25
表 18	三级地居住用地宗地地价影响因素指标说明表.....	26
表 19	四级地居住用地宗地地价修正系数表.....	28
表 20	四级地居住用地宗地地价影响因素指标说明表.....	29
表 21	五级地居住用地宗地地价修正系数表.....	31
表 22	五级地居住用地宗地地价影响因素指标说明表.....	32
表 23	六级地居住用地宗地地价修正系数表.....	34
表 24	六级地居住用地宗地地价影响因素指标说明表.....	35
表 25	一级地工矿用地宗地地价修正系数表.....	37
表 26	一级地工矿用地宗地地价影响因素指标说明表.....	38
表 27	二级地工矿用地宗地地价修正系数表.....	40
表 28	二级地工矿用地宗地地价影响因素指标说明表.....	41
表 29	三级地工矿用地宗地地价修正系数表.....	43
表 30	三级地工矿用地宗地地价影响因素指标说明表.....	44
表 31	四级地工矿用地宗地地价修正系数表.....	46
表 32	四级地工矿用地宗地地价影响因素指标说明表.....	47
表 33	五级地工矿用地宗地地价修正系数表.....	49
表 34	五级地工矿用地宗地地价影响因素指标说明表.....	50
表 35	一级地机关团体用地宗地地价修正系数表.....	52
表 36	一级地机关团体用地宗地地价影响因素指标说明表.....	53
表 37	二级地机关团体用地宗地地价修正系数表.....	55
表 38	二级地机关团体用地宗地地价影响因素指标说明表.....	56
表 39	三级地机关团体用地宗地地价修正系数表.....	58

表 40 三级地机关团体用地宗地地价影响因素指标.....	59
说明表.....	59
表 41 四级地机关团体用地宗地地价修正系数表.....	61
表 42 四级地机关团体用地宗地地价影响因素指标.....	62
说明表.....	62
表 43 五级地机关团体用地宗地地价修正系数表.....	64
表 44 五级地机关团体用地宗地地价影响因素指标.....	65
说明表.....	65
表 45 一级地医疗卫生用地、社会福利用地宗地地价修正系数表.....	67
表 46 一级地医疗卫生用地、社会福利用地宗地地价影响因素指标.....	68
说明表.....	68
表 47 二级地医疗卫生用地、社会福利用地宗地地价修正系数表.....	70
表 48 二级地医疗卫生用地、社会福利用地宗地地价影响因素指标说明表.....	71
表 49 三级地医疗卫生用地、社会福利用地宗地地价修正系数表.....	73
表 50 三级地医疗卫生用地、社会福利用地宗地地价影响因素指标.....	74
说明表.....	74
表 51 四级地医疗卫生用地、社会福利用地宗地地价修正系数表.....	76
表 52 四级地医疗卫生用地、社会福利用地宗地地价影响因素指标.....	77
说明表.....	77
表 53 五级地医疗卫生用地、社会福利用地宗地地价修正系数表.....	79
表 54 五级地医疗卫生用地、社会福利用地宗地地价影响因素指标.....	80
说明表.....	80
表 55 一级地教育用地、科研用地宗地地价修正系数表.....	82
表 56 一级地教育用地、科研用地宗地地价影响因素指标说明表.....	83
表 57 二级地教育用地、科研用地宗地地价修正系数表.....	85
表 58 二级地教育用地、科研用地宗地地价影响因素指标说明表.....	86
表 59 三级地教育用地、科研用地宗地地价修正系数表.....	88
表 60 三级地教育用地、科研用地宗地地价影响因素指标说明表.....	89
表 61 四级地教育用地、科研用地宗地地价修正系数表.....	91
表 62 四级地教育用地、科研用地宗地地价影响因素指标说明表.....	92
表 63 五级地教育用地、科研用地宗地地价修正系数表.....	94
表 64 五级地教育用地、科研用地宗地地价影响因素指标说明表.....	95
表 65 一级地文化设施用地、体育用地宗地地价修正系数表.....	97
表 66 一级地文化设施用地、体育用地宗地地价影响因素指标.....	98
说明表.....	98
表 67 二级地文化设施用地、体育用地宗地地价修正系数表.....	100
表 68 二级地文化设施用地、体育用地宗地地价影响因素指标.....	101
说明表.....	101
表 69 三级地文化设施用地、体育用地宗地地价修正系数表.....	103
表 70 三级地文化设施用地、体育用地宗地地价影响因素指标.....	104
说明表.....	104
表 71 四级地文化设施用地、体育用地宗地地价修正系数表.....	106
表 72 四级地文化设施用地、体育用地宗地地价影响因素指标.....	107
说明表.....	107

表 73	五级地文化设施用地、体育用地宗地地价修正系数表.....	109
表 74	五级地文化设施用地、体育用地宗地地价影响因素指标.....	110
	说明表.....	110
表 75	一级地公用设施用地宗地地价修正系数表.....	112
表 76	一级地公用设施用地宗地地价影响因素指标说明表.....	113
表 77	二级地公用设施用地宗地地价修正系数表.....	114
表 78	二级地公用设施用地宗地地价影响因素指标说明表.....	115
表 79	三级地公用设施用地宗地地价修正系数表.....	116
表 80	三级地公用设施用地宗地地价影响因素指标说明表.....	117
表 81	四级地公用设施用地宗地地价修正系数表.....	118
表 82	四级地公用设施用地宗地地价影响因素指标说明表.....	119
表 84	五级地公用设施用地宗地地价影响因素指标说明表.....	121

表 1 一级地商业用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素		修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	区域在城市中的位置	+0.0218	+0.0109	0.0000	-0.0109	-0.0218
	道路状况	+0.0194	+0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	交通便捷程度	+0.0127	+0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0127
	基础设施状况	+0.0124	+0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	商业繁华程度	+0.0346	+0.0173	0.0000	-0.0173	-0.0346
	城市规划限制	+0.0047	+0.0024	0.0000	-0.0024	-0.0047
	环境质量	+0.0047	+0.0024	0.0000	-0.0024	-0.0047
	其他区域因素状况	+0.0041	+0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041
个别因素	宗地地形、地基状况	+0.0062	+0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	宗地形状	+0.0047	+0.0024	0.0000	-0.0024	-0.0047
	宗地面积	+0.0047	+0.0024	0.0000	-0.0024	-0.0047
	宗地临街状况与通达性	+0.0096	+0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
	宽深比	+0.0193	+0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0193
	距商服中心距离	+0.0130	+0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0130
	距公交站点距离	+0.0151	+0.0076	0.0000	-0.0076	-0.0151
	其他个别因素状况	+0.0041	+0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041

表 2 一级地商业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	位于城区中心区域主要商业区	位于城区中心区域一般商业区	位于城区中心区域商住区	位于城区中心区域文教区或机关区	位于城区中心区域其它区域
	道路状况	所在区域道路状况优，以主干道为主	所在区域道路状况较优，主干道与次干道并重	所在区域道路状况一般，以次干道为主	所在区域道路状况较差，次干道与支路并重	所在区域道路状况差，以支路为主
	交通便捷程度	有对外交通设施且有公交线路 3 条，有公交线路 4 条以上	有对外交通设施且有公交线路 2 条，有公交线路 3 条	有公交线路 3 条	有公交线路 2 条	有公交线路 1 条
	基础设施状况	基础设施状况优，保证率高	基础设施状况较优，保证率较高	基础设施状况一般，保证率一般	基础设施状况较劣，保证率较低	基础设施状况劣，保证率低
	商业繁华程度	大中型零售商业为主；商务设施聚集程度高；经营类别齐全；客流量大	中型零售商业或大型服务业为主；商务设施聚集程度较高；经营类别较齐全；客流量较大	中小型零售商业或中型服务业为主；商务设施聚集程度一般；经营类别一般；客流量一般	小型零售商业为主；商务设施聚集程度较低；经营类别较少；客流量较小	小型服务业为主；商务无公交线路设施聚集程度低；经营类别少；客流量小
	城市规划限制	未来土地利用以商业、办公用地为主	未来土地利用以商业、居住用地为主	未来土地利用以住宅和公共设施用地为主	未来土地利用以工业、仓储用地为主	未来土地利用以其它用地为主
	环境质量	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染
	其他区域因素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大
个别因素	宗地地形、地基状况	地面平坦；地基好，承载力大，一般商业建筑建设时只需作简单的基础处理	地面较平坦；地基较好，承载力较大，一般商业建筑建设时需作较简单的基础处理	地面略有起伏；地基一般，承载力一般，一般商业建筑建设时需作一般的基础处理	地面有一定起伏；地基较差，承载力较小，一般商业建筑建设时需作片筏或箱型基础处理	地面起伏较大；地基差，承载力小，商业建筑建设时需作桩基础处理

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
	宗地面积	面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用无影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大
	宗地临街状况与通达性	临繁华商业街，道路通达性好	临较繁华商业街，道路通达性较好	临一般繁华商业街，道路通达性一般	临非商业街，道路通达性较差	不临街，道路通达性差
	宽深比	$\geq 1:1$	1:1-1:1.5	1:1.5-1:2	1:2-1:3	$\leq 1:3$
	距商服中心距离	位于商服中心内	距离商服中心近	距离商服中心	距离商服中心较远	距离商服中心远
	距公交站点距离	近	较近	一般	较远	远
	其他个别因素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大

表3 二级地商业用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素		修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	区域在城市中的位置	+0.0209	+0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	道路状况	+0.0186	+0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
	交通便捷程度	+0.0121	+0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0121
	基础设施状况	+0.0118	+0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0118
	商业繁华程度	+0.0331	+0.0166	0.0000	-0.0166	-0.0331
	城市规划限制	+0.0045	+0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0045
	环境质量	+0.0045	+0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0045
	其他区域因素状况	+0.0039	+0.0020	0.0000	-0.0020	-0.0039
个别因素	宗地地形、地基状况	+0.0059	+0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0059
	宗地形状	+0.0045	+0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0045
	宗地面积	+0.0045	+0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0045
	宗地临街状况与通达性	+0.0092	+0.0046	0.0000	-0.0046	-0.0092
	宽深比	+0.0184	+0.0092	0.0000	-0.0092	-0.0184
	距商服中心距离	+0.0124	+0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	距公交站点距离	+0.0145	+0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0145
	其他个别因素状况	+0.0039	+0.0020	0.0000	-0.0020	-0.0039



表 4 二级地商业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	位于城区次中心区域商业区	位于城区次中心区域商住区	位于城区次中心区域居住区	位于城区次中心区域文教区或机关区	位于城区次中心区域其它区域
	道路状况	所在区域道路状况优，以主干道为主	所在区域道路状况较优，主干道与次干道并重	所在区域道路状况一般，以次干道为主	所在区域道路状况较差，次干道与支路并重	所在区域道路状况差，以支路为主
	交通便捷程度	有对外交通设施且有公交线路 2 条，有公交线路 3 条以上	有对外交通设施且有公交线路 1 条，有公交线路 3 条	有公交线路 2 条	有公交线路 1 条	无公交线路
	基础设施状况	基础设施状况优，保证率高	基础设施状况较优，保证率较高	基础设施状况一般，保证率一般	基础设施状况较差，保证率较低	基础设施状况劣，保证率低
	商业繁华程度	大型服务业或中型零售商业为主；主要经营百货、服装、饮食、酒店、娱乐等；客流量大	中小型零售商业或中型服务业为主；主要经营饮食、家电、酒店、娱乐等；客流量较大	小型零售商业；主要经营副食品、超市、农副产品等；客流量一般	小型零售商业为主；主要经营日用百货、美发美容、洗理、修理等；客流量较小	小型零售商业和服务业为主；主要经营家具、建材、装饰材料、五金、金属材料制品、机电设备；客流量小
	城市规划限制	未来土地利用以商业、办公用地为主	未来土地利用以商业、居住用地为主	未来土地利用以住宅和公共设施用地为主	未来土地利用以工业、仓储用地为主	未来土地利用以其它用地为主
	环境质量	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染
	其他区域因素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大
个别因素	宗地地形、地基状况	地面平坦；地基好，承载力大，一般商业建筑建设时只需作简单的基础处理	地面较平坦；地基较好，承载力较大，一般商业建筑建设时需作较简单的基础处理	地面略有起伏；地基一般，承载力一般，一般商业建筑建设时需作一般的基础处理	地面有一定起伏；地基较差，承载力较小，一般商业建筑建设时需作片筏或箱型基础处理	地面起伏较大；地基差，承载力小，商业建筑建设时需作桩基础处理

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
	宗地面积	面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用无影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大
	宗地临街状况与通达性	临繁华商业街，道路通达性好	临较繁华商业街，道路通达性较好	临一般繁华商业街，道路通达性一般	临非商业街，道路通达性较差	不临街，道路通达性差
	宽深比	$\geq 1:1$	1:1-1:1.5	1:1.5-1:2	1:2-1:3	$\leq 1:3$
	距商服中心距离	位于商服中心内	距离商服中心近	距离商服中心	距离商服中心较远	距离商服中心远
	距公交站点距离	近	较近	一般	较远	远
	其他个别因素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大

表5 三级地商业用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	+0.0181	+0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0181
	道路状况	+0.0161	+0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
	交通便捷程度	+0.0105	+0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0105
	基础设施状况	+0.0103	+0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0103
	商业繁华程度	+0.0287	+0.0144	0.0000	-0.0144	-0.0287
	城市规划限制	+0.0039	+0.0020	0.0000	-0.0020	-0.0039
	环境质量	+0.0039	+0.0020	0.0000	-0.0020	-0.0039
	其他区域因素状况	+0.0034	+0.0017	0.0000	-0.0017	-0.0034
个别因素	宗地地形、地基状况	+0.0052	+0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0052
	宗地形状	+0.0039	+0.0020	0.0000	-0.0020	-0.0039
	宗地面积	+0.0039	+0.0020	0.0000	-0.0020	-0.0039
	宗地临街状况与通达性	+0.0080	+0.0040	0.0000	-0.0040	-0.0080
	宽深比	+0.0160	+0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0160
	距商服中心距离	+0.0108	+0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0108
	距公交站点距离	+0.0126	+0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	其他个别因素状况	+0.0034	+0.0017	0.0000	-0.0017	-0.0034

表 6 三级地商业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	位于城区一般商业区，靠近二级地	位于城区一般区域居住区	位于城区一般区域机关区或文教区	位于城区一般区域工业区	位于城区过渡区域，靠近四级地
	道路状况	所在区域道路状况优，以主干道为主	所在区域道路状况较优，主干道与次干道并重	所在区域道路状况一般，以次干道为主	所在区域道路状况较差，次干道与支路并重	所在区域道路状况差，以支路为主
	交通便捷程度	有公交线路				无公交线路
	基础设施状况	基础设施状况优，保证率高	基础设施状况较优，保证率较高	基础设施状况一般，保证率一般	基础设施状况较劣，保证率较低	基础设施状况劣，保证率低
	商业繁华程度	中型零售商业为主；商务设施聚集程度高；经营类别齐全；客流量大	中型零售商业为主；商务设施聚集程度较高；经营类别较齐全；客流量较大	中小型零售商业或中型服务业为主；商务设施聚集程度一般；经营类别一般；客流量一般	小型零售商业为主；商务设施聚集程度较低；经营类别较少；客流量较小	小型零售商业为主；商务设施聚集程度低；经营类别少；客流量小
	城市规划限制	未来土地利用以商业、办公用地为主	未来土地利用以商业、居住用地为主	未来土地利用以住宅和公共设施用地为主	未来土地利用以工业、仓储用地为主	未来土地利用以其它用地为主
	环境质量	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染
	其他区域因素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大
个别因素	宗地地形、地基状况	地面平坦；地基好，承载力大，一般商业建筑建设时只需作简单的基础处理	地面较平坦；地基较好，承载力较大，一般商业建筑建设时需作较简单的基础处理	地面略有起伏；地基一般，承载力一般，一般商业建筑建设时需作一般的基础处理	地面有一定起伏；地基较差，承载力较小，一般商业建筑建设时需作片筏或箱型基础处理	地面起伏较大；地基差，承载力小，商业建筑建设时需作桩基础处理
	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
	宗地面积	面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用无影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大
	宗地临街状况与通达性	临繁华商业街，道路通达性好	临较繁华商业街，道路通达性较好	临一般繁华商业街，道路通达性一般	临非商业街，道路通达性较差	不临街，道路通达性差
	宽深比	$\geq 1:1$	1:1-1:1.5	1:1.5-1:2	1:2-1:3	$\leq 1:3$
	距商服中心距离	位于商服中心内	距离商服中心近	距离商服中心	距离商服中心较远	距离商服中心远
	距公交站点距离	近	较近	一般	较远	远
	其他个别因素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大

表 7 四级地商业用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素		修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	区域在城市中的位置	+0.0215	+0.0108	0.0000	-0.0108	-0.0215
	道路状况	+0.0191	+0.0096	0.0000	-0.0096	-0.0191
	交通便捷程度	+0.0124	+0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	基础设施状况	+0.0122	+0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	商业繁华程度	+0.0340	+0.0170	0.0000	-0.0170	-0.0340
	城市规划限制	+0.0046	+0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0046
	环境质量	+0.0046	+0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0046
	其他区域因素状况	+0.0040	+0.0020	0.0000	-0.0020	-0.0040
个别因素	宗地地形、地基状况	+0.0061	+0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0061
	宗地形状	+0.0046	+0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0046
	宗地面积	+0.0046	+0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0046
	宗地临街状况与通达性	+0.0095	+0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0095
	宽深比	+0.0189	+0.0095	0.0000	-0.0095	-0.0189
	距商服中心距离	+0.0128	+0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0128
	距公交站点距离	+0.0149	+0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0149
	其他个别因素状况	+0.0040	+0.0020	0.0000	-0.0020	-0.0040

表 8 四级地商业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素						
区域因素	区域在城市中的位置	位于城区一般区域商业区、居住区，靠近三级地		位于城区过渡区域		位于城区过渡区域，靠近五级地
	道路状况	所在区域道路状况优，以主干道为主	所在区域道路状况较优，主干道与次干道并重	所在区域道路状况一般，以次干道为主	所在区域道路状况较差，次干道与支路并重	所在区域道路状况差，以支路为主
	交通便捷程度	有公交线路				无公交线路
	基础设施状况	基础设施状况优，保证率高	基础设施状况较优，保证率较高	基础设施状况一般，保证率一般	基础设施状况较劣，保证率较低	基础设施状况劣，保证率低
	商业繁华程度	中小型零售商业或中型服务业为主；商务设施聚集程度高；经营类别齐全；客流量大	中小型零售商业或中型服务业为主；商务设施聚集程度较高；经营类别较齐全；客流量较大	小型零售商业为主；商务设施聚集程度一般；经营类别一般；客流量一般	小型服务业为主；商务设施聚集程度较低；经营类别较少；客流量较小	小型服务业为主；商务设施聚集程度低；经营类别少；客流量小
	城市规划限制	未来土地利用以商业、办公用地为主	未来土地利用以商业、居住用地为主	未来土地利用以住宅和公共设施用地为主	未来土地利用以工业、仓储用地为主	未来土地利用以其它用地为主
	环境质量	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染
	其他区域因素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大
个别因素	宗地地形、地基状况	地面平坦；地基好，承载力大，一般商业建筑建设时只需作简单的基础处理	地面较平坦；地基较好，承载力较大，一般商业建筑建设时需作较简单的基础处理	地面略有起伏；地基一般，承载力一般，一般商业建筑建设时需作一般的基础处理	地面有一定起伏；地基较差，承载力较小，一般商业建筑建设时需作片筏或箱型基础处理	地面起伏较大；地基差，承载力小，商业建筑建设时需作桩基础处理
	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
	宗地面积	面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用无影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大
	宗地临街状况与通达性	临繁华商业街，道路通达性好	临较繁华商业街，道路通达性较好	临一般繁华商业街，道路通达性一般	临非商业街，道路通达性较差	不临街，道路通达性差
	宽深比	$\geq 1:1$	1:1-1:1.5	1:1.5-1:2	1:2-1:3	$\leq 1:3$
	距商服中心距离	位于商服中心内	距离商服中心近	距离商服中心	距离商服中心较远	距离商服中心远
	距公交站点距离	近	较近	一般	较远	远
	其他个别因素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大



表 9 五级地商业用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	+0.0186	+0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
	道路状况	+0.0165	+0.0083	0.0000	-0.0083	-0.0165
	交通便捷程度	+0.0108	+0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0108
	基础设施状况	+0.0105	+0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0105
	商业繁华程度	+0.0295	+0.0148	0.0000	-0.0148	-0.0295
	城市规划限制	+0.0040	+0.0020	0.0000	-0.0020	-0.0040
	环境质量	+0.0040	+0.0020	0.0000	-0.0020	-0.0040
	其他区域因素状况	+0.0035	+0.0018	0.0000	-0.0018	-0.0035
个别因素	宗地地形、地基状况	+0.0053	+0.0027	0.0000	-0.0027	-0.0053
	宗地形状	+0.0040	+0.0020	0.0000	-0.0020	-0.0040
	宗地面积	+0.0040	+0.0020	0.0000	-0.0020	-0.0040
	宗地临街状况与通达性	+0.0082	+0.0041	0.0000	-0.0041	-0.0082
	宽深比	+0.0164	+0.0082	0.0000	-0.0082	-0.0164
	距商服中心距离	+0.0111	+0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
	距公交站点距离	+0.0129	+0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129
	其他个别因素状况	+0.0035	+0.0018	0.0000	-0.0018	-0.0035

表 10 五级地商业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	位于城区一般区域商业区、居住区，靠近四级地		位于城区过渡区域		位于城区过渡区域，靠近六级地
	道路状况	所在区域道路状况优，以主干道为主	所在区域道路状况较优，主干道与次干道并重	所在区域道路状况一般，以次干道为主	所在区域道路状况较差，次干道与支路并重	所在区域道路状况差，以支路为主
	交通便捷程度	有公交线路				无公交线路
	基础设施状况	基础设施状况优，保证率高	基础设施状况较优，保证率较高	基础设施状况一般，保证率一般	基础设施状况较劣，保证率较低	基础设施状况劣，保证率低
	商业繁华程度	小型零售商业为主；主要经营日杂、农副产品等；商务设施集聚程度高，经营类别齐全，客流量大		小型零售商业为主，但商业网点数量较少；商务设施集聚程度一般，经营类别齐全，客流量一般		只有零星商业网点分布；商务设施集聚程度低，经营类别少，客流量小
	城市规划限制	未来土地利用以商业、办公用地为主	未来土地利用以商业、居住用地为主	未来土地利用以住宅和公共设施用地为主	未来土地利用以工业、仓储用地为主	未来土地利用以其它用地为主
	环境质量	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染
	其他区域因素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大
个别因素	宗地地形、地基状况	地面平坦；地基好，承载力大，一般商业建筑建设时只需作简单的基础处理	地面较平坦；地基较好，承载力较大，一般商业建筑建设时需作较简单的基础处理	地面略有起伏；地基一般，承载力一般，一般商业建筑建设时需作一般的基础处理	地面有一定起伏；地基较差，承载力较小，一般商业建筑建设时需作片筏或箱型基础处理	地面起伏较大；地基差，承载力小，商业建筑建设时需作桩基础处理
	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
	宗地面积	面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用无影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大
	宗地临街状况与通达性	临混合型主干道，道路通达性好	临生活型主干道，道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道，道路通达性一般	临交通型次干道，道路通达性较差	临支路或巷道，道路通达性差
	宽深比	$\geq 1:1$	1:1-1:1.5	1:1.5-1:2	1:2-1:3	$\leq 1:3$
	距商服中心距离	位于商服中心内	距离商服中心近	距离商服中心	距离商服中心较远	距离商服中心远
	距公交站点距离	近	较近	一般	较远	远
	其他个别因素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大

表 11 六级地商业用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	+0.0219	+0.0110	0.0000	-0.0110	-0.0219
	道路状况	+0.0195	+0.0098	0.0000	-0.0098	-0.0195
	交通便捷程度	+0.0127	+0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0127
	基础设施状况	+0.0124	+0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	商业繁华程度	+0.0347	+0.0174	0.0000	-0.0174	-0.0347
	城市规划限制	+0.0047	+0.0024	0.0000	-0.0024	-0.0047
	环境质量	+0.0047	+0.0024	0.0000	-0.0024	-0.0047
	其他区域因素状况	+0.0041	+0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041
个别因素	宗地地形、地基状况	+0.0062	+0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	宗地形状	+0.0047	+0.0024	0.0000	-0.0024	-0.0047
	宗地面积	+0.0047	+0.0024	0.0000	-0.0024	-0.0047
	宗地临街状况与通达性	+0.0097	+0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0097
	宽深比	+0.0193	+0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0193
	距商服中心距离	+0.0130	+0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0130
	距公交站点距离	+0.0152	+0.0076	0.0000	-0.0076	-0.0152
	其他个别因素状况	+0.0041	+0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041

表 12 六级地商业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素						
区域因素	区域在城市中的位置	位于城区一般区域商业区、居住区，靠近五级地		位于城区过渡区域		位于城区边缘区域
	道路状况	所在区域道路状况优，以主干道为主	所在区域道路状况较优，主干道与次干道并重	所在区域道路状况一般，以次干道为主	所在区域道路状况较差，次干道与支路并重	所在区域道路状况差，以支路为主
	交通便捷程度	有公交线路				无公交线路
	基础设施状况	基础设施状况优，保证率高	基础设施状况较优，保证率较高	基础设施状况一般，保证率一般	基础设施状况较劣，保证率较低	基础设施状况劣，保证率低
	商业繁华程度	小型零售商业为主；主要经营日杂、农副产品等；商务设施集聚程度高，经营类别齐全，客流量大		小型零售商业为主，但商业网点数量较少；商务设施集聚程度一般，经营类别齐全，客流量一般		只有零星商业网点分布；商务设施集聚程度低，经营类别少，客流量小
	城市规划限制	未来土地利用以商业、办公用地为主	未来土地利用以商业、居住用地为主	未来土地利用以住宅和公共设施用地为主	未来土地利用以工业、仓储用地为主	未来土地利用以其它用地为主
	环境质量	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染
	其他区域因素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大
个别因素	宗地地形、地基状况	地面平坦；地基好，承载力大，一般商业建筑建设时只需作简单的基础处理	地面较平坦；地基较好，承载力较大，一般商业建筑建设时需作较简单的基础处理	地面略有起伏；地基一般，承载力一般，一般商业建筑建设时需作一般的基础处理	地面有一定起伏；地基较差，承载力较小，一般商业建筑建设时需作片筏或箱型基础处理	地面起伏较大；地基差，承载力小，商业建筑建设时需作桩基础处理
	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
	宗地面积	面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用无影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大
	宗地临街状况与通达性	临混合型主干道，道路通达性好	临生活型主干道，道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道，道路通达性一般	临交通型次干道，道路通达性较差	临支路或巷道，道路通达性差
	宽深比	$\geq 1:1$	1:1-1:1.5	1:1.5-1:2	1:2-1:3	$\leq 1:3$
	距商服中心距离	位于商服中心内	距离商服中心近	距离商服中心	距离商服中心较远	距离商服中心远
	距公交站点距离	近	较近	一般	较远	远
	其他个别因素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大

表 13 一级地居住用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	+0.0144	+0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0144
	道路状况	+0.0081	+0.0041	0.0000	-0.0041	-0.0081
	交通便捷程度	+0.0069	+0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0069
	基础设施状况	+0.0183	+0.0092	0.0000	-0.0092	-0.0183
	公用服务设施状况	+0.0250	+0.0125	0.0000	-0.0125	-0.0250
	城市规划限制	+0.0077	+0.0039	0.0000	-0.0039	-0.0077
	区域景观	+0.0064	+0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0064
	环境质量	+0.0077	+0.0039	0.0000	-0.0039	-0.0077
	其他区域因素状况	+0.0041	+0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041
个别因素	宗地地形、地基状况	+0.0074	+0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	宗地形状	+0.0041	+0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041
	宗地面积	+0.0041	+0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041
	邻接道路等级及通达性	+0.0056	+0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0056
	距公交站点距离	+0.0142	+0.0071	0.0000	-0.0071	-0.0142
	距教育设施距离	+0.0136	+0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	距医疗设施距离	+0.0111	+0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
	其他个别因素状况	+0.0041	+0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041

表 14 一级地居住用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	位于城区中心区域		位于城区中心区域边缘		位于城区次中心区域，靠近二级地
	道路状况	所在区域道路状况优，以主干道为主	所在区域道路状况较优，主干道与次干道并重	所在区域道路状况一般，以次干道为主	所在区域道路状况较差，次干道与支路并重	所在区域道路状况差，以支路为主
	交通便捷程度	有对外交通设施且有公交线路 3 条，有公交线路 4 条以上	有对外交通设施且有公交线路 2 条，有公交线路 3 条	有公交线路 3 条	有公交线路 2 条	有公交线路 1 条
	基础设施状况	基础设施状况优，保证率高	基础设施状况较优，保证率较高	基础设施状况一般，保证率一般	基础设施状况较差，保证率较低	基础设施状况劣，保证率低
	公用服务设施状况	公用服务设施类型齐全，数量多	公用服务设施类型较齐全，数量较多	公用服务设施类型一般，数量一般	公用服务设施类型较少，数量较少	公用服务设施类型少，数量少
	城市规划限制	未来土地利用以居住用地为主	未来土地利用以商业、居住用地为主	未来土地利用以住宅和公共设施用地为主	未来土地利用以工业、仓储用地为主	未来土地利用以其它用地为主
	区域景观	区域内有自然景观和人文景观		区域内有自然景观或人文景观		区域无自然景观和人文景观
	环境质量	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染
	其他区域因素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大
个别因素	宗地地形、地基状况	地面平坦；地基好，承载力大，一般商业建筑建设时只需作简单的基础处理	地面较平坦；地基较好，承载力较大，一般商业建筑建设时需作较简单的基础处理	地面略有起伏；地基一般，承载力一般，一般商业建筑建设时需作一般的基础处理	地面有一定起伏；地基较差，承载力较小，一般商业建筑建设时需作片筏或箱型基础处理	地面起伏较大；地基差，承载力小，商业建筑建设时需作桩基础处理
	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
	宗地面积	面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大



指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
	邻接道路等级及通达性	临生活型主干道，道路通达性好	临混合型主干道，道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道，道路通达性一般	临交通型次干道，道路通达性较差	临支路或巷道，道路通达性差
	距公交站点距离	近	较近	一般	较远	远
	距教育设施距离	近	较近	一般	较远	远
	距医疗设施距离	近	较近	一般	较远	远
	其他个别因素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大

表 15 二级地居住用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	+0.0127	+0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0127
	道路状况	+0.0072	+0.0036	0.0000	-0.0036	-0.0072
	交通便捷程度	+0.0061	+0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0061
	基础设施状况	+0.0162	+0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0162
	公用服务设施状况	+0.0220	+0.0110	0.0000	-0.0110	-0.0220
	城市规划限制	+0.0068	+0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0068
	区域景观	+0.0057	+0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0057
	环境质量	+0.0068	+0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0068
	其他区域因素状况	+0.0036	+0.0018	0.0000	-0.0018	-0.0036
个别因素	宗地地形、地基状况	+0.0065	+0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0065
	宗地形状	+0.0036	+0.0018	0.0000	-0.0018	-0.0036
	宗地面积	+0.0036	+0.0018	0.0000	-0.0018	-0.0036
	邻接道路等级及通达性	+0.0049	+0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0049
	距公交站点距离	+0.0125	+0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0125
	距教育设施距离	+0.0120	+0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
	距医疗设施距离	+0.0098	+0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0098
	其他个别因素状况	+0.0036	+0.0018	0.0000	-0.0018	-0.0036

表 16 二级地居住用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素						
区域因素	区域在城市中的位置	位于次中心区域，靠近一级地		位于次中心区域		位于一般区域，靠近三级地
	道路状况	所在区域道路状况优，以主干道为主	所在区域道路状况较优，主干道与次干道并重	所在区域道路状况一般，以次干道为主	所在区域道路状况较差，次干道与支路并重	所在区域道路状况差，以支路为主
	交通便捷程度	有公交线路 1 条以上		有公交线路 1 条		无公交线路
	基础设施状况	基础设施状况优，保证率高	基础设施状况较优，保证率较高	基础设施状况一般，保证率一般	基础设施状况较劣，保证率较低	基础设施状况劣，保证率低
	公用服务设施状况	公用服务设施类型齐全，数量多	公用服务设施类型较齐全，数量较多	公用服务设施类型一般，数量一般	公用服务设施类型较少，数量较少	公用服务设施类型少，数量少
	城市规划限制	未来土地利用以居住用地为主	未来土地利用以商业、居住用地为主	未来土地利用以住宅和公共设施用地为主	未来土地利用以工业、仓储用地为主	未来土地利用以其它用地为主
	区域景观	区域内有自然景观和人文景观		区域内有自然景观或人文景观		区域无自然景观和人文景观
	环境质量	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染
	其他区域因素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大
个别因素	宗地地形、地基状况	地面平坦；地基好，承载力大，一般商业建筑建设时只需作简单的基础处理	地面较平坦；地基较好，承载力较大，一般商业建筑建设时需作较简单的基础处理	地面略有起伏；地基一般，承载力一般，一般商业建筑建设时需作一般的基础处理	地面有一定起伏；地基较差，承载力较小，一般商业建筑建设时需作片筏或箱型基础处理	地面起伏较大；地基差，承载力小，商业建筑建设时需作桩基础处理
	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
	宗地面积	面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
	邻接道路等级及通达性	临生活型主干道，道路通达性好	临混合型主干道，道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道，道路通达性一般	临交通型次干道，道路通达性较差	临支路或巷道，道路通达性差
	距公交站点距离	近	较近	一般	较远	远
	距教育设施距离	近	较近	一般	较远	远
	距医疗设施距离	近	较近	一般	较远	远
	其他个别因素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大

表 27 三级地居住用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	+0.0166	+0.0083	0.0000	-0.0083	-0.0166
	道路状况	+0.0094	+0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	交通便捷程度	+0.0080	+0.0040	0.0000	-0.0040	-0.0080
	基础设施状况	+0.0212	+0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212
	公用服务设施状况	+0.0289	+0.0145	0.0000	-0.0145	-0.0289
	城市规划限制	+0.0090	+0.0045	0.0000	-0.0045	-0.0090
	区域景观	+0.0074	+0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	环境质量	+0.0089	+0.0045	0.0000	-0.0045	-0.0089
	其他区域因素状况	+0.0047	+0.0024	0.0000	-0.0024	-0.0047
个别因素	宗地地形、地基状况	+0.0085	+0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	宗地形状	+0.0047	+0.0024	0.0000	-0.0024	-0.0047
	宗地面积	+0.0047	+0.0024	0.0000	-0.0024	-0.0047
	邻接道路等级及通达性	+0.0065	+0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0065
	距公交站点距离	+0.0164	+0.0082	0.0000	-0.0082	-0.0164
	距教育设施距离	+0.0157	+0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	距医疗设施距离	+0.0129	+0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129
	其他个别因素状况	+0.0047	+0.0024	0.0000	-0.0024	-0.0047

表 18 三级地居住用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	位于城区过渡区，靠近二级地		位于城区过渡区域，三级地中间地带		位于城区过渡区，靠近四级地
	道路状况	所在区域道路状况优，以主干道为主	所在区域道路状况较优，主干道与次干道并重	所在区域道路状况一般，以次干道为主	所在区域道路状况较差，次干道与支路并重	所在区域道路状况差，以支路为主
	交通便捷程度	有公交线路				无公交线路
	基础设施状况	基础设施状况优，保证率高	基础设施状况较优，保证率较高	基础设施状况一般，保证率一般	基础设施状况较劣，保证率较低	基础设施状况劣，保证率低
	公用服务设施状况	公用服务设施类型齐全，数量多	公用服务设施类型较齐全，数量较多	公用服务设施类型一般，数量一般	公用服务设施类型较少，数量较少	公用服务设施类型少，数量少
	城市规划限制	未来土地利用以居住用地为主	未来土地利用以商业、居住用地为主	未来土地利用以住宅和公共设施用地为主	未来土地利用以工业、仓储用地为主	未来土地利用以其它用地为主
	区域景观	区域内有自然景观和人文景观		区域内有自然景观或人文景观		区域无自然景观和人文景观
	环境质量	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染
	其他区域因素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大
个别因素	宗地地形、地基状况	地面平坦；地基好，承载力大，一般商业建筑建设时只需作简单的基础处理	地面较平坦；地基较好，承载力较大，一般商业建筑建设时需作较简单的基础处理	地面略有起伏；地基一般，承载力一般，一般商业建筑建设时需作一般的基础处理	地面有一定起伏；地基较差，承载力较小，一般商业建筑建设时需作片筏或箱型基础处理	地面起伏较大；地基差，承载力小，商业建筑建设时需作桩基础处理
	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
	宗地面积	面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
	邻接道路等级及通达性	临生活型主干道，道路通达性好	临混合型主干道，道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道，道路通达性一般	临交通型次干道，道路通达性较差	临支路或巷道，道路通达性差
	距公交站点距离	近	较近	一般	较远	远
	距教育设施距离	近	较近	一般	较远	远
	距医疗设施距离	近	较近	一般	较远	远
	其他个别因素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大

表 19 四级地居住用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	+0.0132	+0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0132
	道路状况	+0.0075	+0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0075
	交通便捷程度	+0.0064	+0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0064
	基础设施状况	+0.0168	+0.0084	0.0000	-0.0084	-0.0168
	公用服务设施状况	+0.0230	+0.0115	0.0000	-0.0115	-0.0230
	城市规划限制	+0.0071	+0.0036	0.0000	-0.0036	-0.0071
	区域景观	+0.0059	+0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0059
	环境质量	+0.0070	+0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
	其他区域因素状况	+0.0038	+0.0019	0.0000	-0.0019	-0.0038
个别因素	宗地地形、地基状况	+0.0068	+0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0068
	宗地形状	+0.0038	+0.0019	0.0000	-0.0019	-0.0038
	宗地面积	+0.0038	+0.0019	0.0000	-0.0019	-0.0038
	邻接道路等级及通达性	+0.0051	+0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0051
	距公交站点距离	+0.0131	+0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	距教育设施距离	+0.0125	+0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0125
	距医疗设施距离	+0.0102	+0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0102
	其他个别因素状况	+0.0038	+0.0019	0.0000	-0.0019	-0.0038



表 20 四级地居住用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	位于城区边缘区域，靠近三级地		位于城区边缘区域中部		位于城区边缘区域，靠近五级地或城区边缘
	道路状况	所在区域道路状况优，以主干道为主	所在区域道路状况较优，主干道与次干道并重	所在区域道路状况一般，以次干道为主	所在区域道路状况较差，次干道与支路并重	所在区域道路状况差，以支路为主
	交通便捷程度	有公交线路				无公交线路
	基础设施状况	基础设施状况优，保证率高	基础设施状况较优，保证率较高	基础设施状况一般，保证率一般	基础设施状况较差，保证率较低	基础设施状况劣，保证率低
	公用服务设施状况	公用服务设施类型齐全，数量多	公用服务设施类型较齐全，数量较多	公用服务设施类型一般，数量一般	公用服务设施类型较少，数量较少	公用服务设施类型少，数量少
	城市规划限制	未来土地利用以居住用地为主	未来土地利用以商业、居住用地为主	未来土地利用以住宅和公共设施用地为主	未来土地利用以工业、仓储用地为主	未来土地利用以其它用地为主
	区域景观	区域内有自然景观和人文景观		区域内有自然景观或人文景观		区域无自然景观和人文景观
	环境质量	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染
	其他区域因素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大
个别因素	宗地地形、地基状况	地面平坦；地基好，承载力大，一般商业建筑建设时只需作简单的基础处理	地面较平坦；地基较好，承载力较大，一般商业建筑建设时需作较简单的基础处理	地面略有起伏；地基一般，承载力一般，一般商业建筑建设时需作一般的基础处理	地面有一定起伏；地基较差，承载力较小，一般商业建筑建设时需作片筏或箱型基础处理	地面起伏较大；地基差，承载力小，商业建筑建设时需作桩基础处理
	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
	宗地面积	面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
	邻接道路等级及通达性	临生活型主干道，道路通达性好	临混合型主干道，道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道，道路通达性一般	临交通型次干道，道路通达性较差	临支路或巷道，道路通达性差
	距公交站点距离	近	较近	一般	较远	远
	距教育设施距离	近	较近	一般	较远	远
	距医疗设施距离	近	较近	一般	较远	远
	其他个别因素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大

表 21 五级地居住用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素		修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	区域在城市中的位置	+0.0145	+0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0145
	道路状况	+0.0082	+0.0041	0.0000	-0.0041	-0.0082
	交通便捷程度	+0.0070	+0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
	基础设施状况	+0.0185	+0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0185
	公用服务设施状况	+0.0253	+0.0127	0.0000	-0.0127	-0.0253
	城市规划限制	+0.0078	+0.0039	0.0000	-0.0039	-0.0078
	区域景观	+0.0065	+0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0065
	环境质量	+0.0078	+0.0039	0.0000	-0.0039	-0.0078
	其他区域因素状况	+0.0041	+0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041
个别因素	宗地地形、地基状况	+0.0074	+0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	宗地形状	+0.0041	+0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041
	宗地面积	+0.0041	+0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041
	邻接道路等级及通达性	+0.0056	+0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0056
	距公交站点距离	+0.0144	+0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0144
	距教育设施距离	+0.0138	+0.0069	0.0000	-0.0069	-0.0138
	距医疗设施距离	+0.0113	+0.0057	0.0000	-0.0057	-0.0113
	其他个别因素状况	+0.0041	+0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041

表 22 五级地居住用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素						
区域因素	区域在城市中的位置	位于城区边缘区域，靠近四级地		位于城区边缘区域中部		位于城区边缘区域，靠近城区边缘
	道路状况	所在区域道路状况优，以主干道为主	所在区域道路状况较优，主干道与次干道并重	所在区域道路状况一般，以次干道为主	所在区域道路状况较差，次干道与支路并重	所在区域道路状况差，以支路为主
	交通便捷程度	有公交线路				无公交线路
	基础设施状况	基础设施状况优，保证率高	基础设施状况较优，保证率较高	基础设施状况一般，保证率一般	基础设施状况较劣，保证率较低	基础设施状况劣，保证率低
	公用服务设施状况	公用服务设施类型齐全，数量多	公用服务设施类型较齐全，数量较多	公用服务设施类型一般，数量一般	公用服务设施类型较少，数量较少	公用服务设施类型少，数量少
	城市规划限制	未来土地利用以居住用地为主	未来土地利用以商业、居住用地为主	未来土地利用以住宅和公共设施用地为主	未来土地利用以工业、仓储用地为主	未来土地利用以其它用地为主
	区域景观	区域内有自然景观和人文景观		区域内有自然景观或人文景观		区域无自然景观和人文景观
	环境质量	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染
个别因素	其他区域因素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大
	宗地地形、地基状况	地面平坦；地基好，承载力大，一般商业建筑建设时只需作简单的基础处理	地面较平坦；地基较好，承载力较大，一般商业建筑建设时需作较简单的基础处理	地面略有起伏；地基一般，承载力一般，一般商业建筑建设时需作一般的基础处理	地面有一定起伏；地基较差，承载力较小，一般商业建筑建设时需作片筏或箱型基础处理	地面起伏较大；地基差，承载力小，商业建筑建设时需作桩基础处理
	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
因素	宗地面积	面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
	邻接道路等级及通达性	临生活型主干道，道路通达性好	临混合型主干道，道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道，道路通达性一般	临交通型次干道，道路通达性较差	临支路或巷道，道路通达性差
	距公交站点距离	近	较近	一般	较远	远
	距教育设施距离	近	较近	一般	较远	远
	距医疗设施距离	近	较近	一般	较远	远
	其他个别因素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大

表 23 六级地居住用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素		修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	区域在城市中的位置	+0.0152	+0.0076	0.0000	-0.0076	-0.0152
	道路状况	+0.0086	+0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
	交通便捷程度	+0.0073	+0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0073
	基础设施状况	+0.0194	+0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	公用服务设施状况	+0.0265	+0.0133	0.0000	-0.0133	-0.0265
	城市规划限制	+0.0082	+0.0041	0.0000	-0.0041	-0.0082
	区域景观	+0.0068	+0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0068
	环境质量	+0.0081	+0.0041	0.0000	-0.0041	-0.0081
	其他区域因素状况	+0.0043	+0.0022	0.0000	-0.0022	-0.0043
个别因素	宗地地形、地基状况	+0.0078	+0.0039	0.0000	-0.0039	-0.0078
	宗地形状	+0.0043	+0.0022	0.0000	-0.0022	-0.0043
	宗地面积	+0.0043	+0.0022	0.0000	-0.0022	-0.0043
	邻接道路等级及通达性	+0.0059	+0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0059
	距公交站点距离	+0.0151	+0.0076	0.0000	-0.0076	-0.0151
	距教育设施距离	+0.0144	+0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0144
	距医疗设施距离	+0.0118	+0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0118
	其他个别因素状况	+0.0043	+0.0022	0.0000	-0.0022	-0.0043

表 24 六级地居住用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	位于城区边缘区域，靠近五级地		位于城区边缘区域中部		位于城区边缘区域
	道路状况	所在区域道路状况优，以主干道为主	所在区域道路状况较优，主干道与次干道并重	所在区域道路状况一般，以次干道为主	所在区域道路状况较差，次干道与支路并重	所在区域道路状况差，以支路为主
	交通便捷程度	有公交线路				无公交线路
	基础设施状况	基础设施状况优，保证率高	基础设施状况较优，保证率较高	基础设施状况一般，保证率一般	基础设施状况较劣，保证率较低	基础设施状况劣，保证率低
	公用服务设施状况	公用服务设施类型齐全，数量多	公用服务设施类型较齐全，数量较多	公用服务设施类型一般，数量一般	公用服务设施类型较少，数量较少	公用服务设施类型少，数量少
	城市规划限制	未来土地利用以居住用地为主	未来土地利用以商业、居住用地为主	未来土地利用以住宅和公共设施用地为主	未来土地利用以工业、仓储用地为主	未来土地利用以其它用地为主
	区域景观	区域内有自然景观和人文景观		区域内有自然景观或人文景观		区域无自然景观和人文景观
	环境质量	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染
	其他区域因素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大
个别因素	宗地地形、地基状况	地面平坦；地基好，承载力大，一般商业建筑建设时只需作简单的基础处理	地面较平坦；地基较好，承载力较大，一般商业建筑建设时需作较简单的基础处理	地面略有起伏；地基一般，承载力一般，一般商业建筑建设时需作一般的基础处理	地面有一定起伏；地基较差，承载力较小，一般商业建筑建设时需作片筏或箱型基础处理	地面起伏较大；地基差，承载力小，商业建筑建设时需作桩基础处理
	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
	宗地面积	面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
	邻接道路等级及通达性	临生活型主干道，道路通达性好	临混合型主干道，道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道，道路通达性一般	临交通型次干道，道路通达性较差	临支路或巷道，道路通达性差
	距公交站点距离	近	较近	一般	较远	远
	距教育设施距离	近	较近	一般	较远	远
	距医疗设施距离	近	较近	一般	较远	远
	其他个别因素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大



表 25 一级地工矿用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素		修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	区域在城市中的位置	+0.0059	+0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0059
	道路状况	+0.0098	+0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0098
	交通便捷程度	+0.0060	+0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	基础设施状况	+0.0131	+0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	环境状况	+0.0024	+0.0012	0.0000	-0.0012	-0.0024
	产业集聚及配套状况	+0.0135	+0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0135
	城市规划限制	+0.0023	+0.0012	0.0000	-0.0012	-0.0023
	其他区域因素状况	+0.0022	+0.0011	0.0000	-0.0011	-0.0022
个别因素	宗地地形、地基状况	+0.0071	+0.0036	0.0000	-0.0036	-0.0071
	宗地形状	+0.0034	+0.0017	0.0000	-0.0017	-0.0034
	宗地面积	+0.0034	+0.0017	0.0000	-0.0017	-0.0034
	宗地临路状况	+0.0055	+0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0055
	距货物集散地距离	+0.0059	+0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0059
	其他个别因素状况	+0.0021	+0.0011	0.0000	-0.0011	-0.0021

表 26 一级地工矿用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	位于成熟工业区	位于较成熟工业区	位于一般工业区	位于工矿用地与其他用地混合区	位于非工业区
	道路状况	所在区域道路状况优，以主干道为主	所在区域道路状况较优，主干道与次干道并重	所在区域道路状况一般，以次干道为主	所在区域道路状况较差，次干道与支路并重	所在区域道路状况差，以支路为主
	交通便捷程度	有对外交通设施且有公交线路3条，有公交线路4条以上	有对外交通设施且有公交线路2条，有公交线路3条	有公交线路3条	有公交线路2条	有公交线路1条
	基础设施状况	基础设施状况优，保证率高	基础设施状况较优，保证率较高	基础设施状况一般，保证率一般	基础设施状况较劣，保证率较低	基础设施状况劣，保证率低
	环境状况	污染物排放达标，污染治理状况好	污染物排放基本达标，污染治理状况较好	污染物排放略有超标，污染治理状况一般	污染物排放超标较严重，污染治理状况较差	污染物排放严重超标，污染治理状况差
	产业集聚及配套状况	企业间产业联系紧密，配套协作性强，产业集聚度高	企业间产业联系较紧密，配套协作性较强，产业集聚度较高	企业间产业联系一般，配套协作性一般，产业集聚度一般	企业间产业联系较差，配套协作性较差，产业集聚度较低	企业间产业基本无联系，配套协作性差，产业集聚度差
	城市规划限制	未来土地利用以工矿用地为主	未来土地利用以工业、市政公用设施用地为主	未来土地利用以市政公用设施、居住用地为主	未来土地利用以住宅、商业用地为主	未来土地利用以其它用地为主
	其他区域因素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大
个别因素	宗地地形、地基状况	地面平坦；地基好，承载力大，一般商业建筑建设时只需作简单的基础处理	地面较平坦；地基较好，承载力较大，一般商业建筑建设时需作较简单的基础处理	地面略有起伏；地基一般，承载力一般，一般商业建筑建设时需作一般的基础处理	地面有一定起伏；地基较差，承载力较小，一般商业建筑建设时需作片筏或箱型基础处理	地面起伏较大；地基差，承载力小，商业建筑建设时需作桩基础处理
	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较差	劣
	宗地面积	面积适中， 对土地利用 有利	面 积 较 适 中， 对土地 利用较有利	对土地利用 略有影响	对土地利 用 影响较大	面积过大、 过小，对土 地利用影响 大
	宗地临路状况	临交通型主 干道	临混合型主 干道	临生活型主 干道或交通 型次干道	临生活型次 干道	临支路或巷 道
	距货物集散地距 离	近	较近	一般	较远	远
	其他个别因素状 况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大

表 27 二级地工矿用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	+0.0052	+0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0052
	道路状况	+0.0088	+0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0088
	交通便捷程度	+0.0053	+0.0027	0.0000	-0.0027	-0.0053
	基础设施状况	+0.0117	+0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	环境状况	+0.0021	+0.0011	0.0000	-0.0011	-0.0021
	产业集聚及配套状况	+0.0121	+0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0121
	城市规划限制	+0.0020	+0.0010	0.0000	-0.0010	-0.0020
	其他区域因素状况	+0.0020	+0.0010	0.0000	-0.0010	-0.0020
个别因素	宗地地形、地基状况	+0.0063	+0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063
	宗地形状	+0.0031	+0.0016	0.0000	-0.0016	-0.0031
	宗地面积	+0.0031	+0.0016	0.0000	-0.0016	-0.0031
	宗地临路状况	+0.0049	+0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0049
	距货物集散地距离	+0.0053	+0.0027	0.0000	-0.0027	-0.0053
	其他个别因素状况	+0.0019	+0.0010	0.0000	-0.0010	-0.0019

表 28 二级地工矿用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	位于成熟工业区	位于较成熟工业区	位于一般工业区	位于工矿用地与其他用地混合区	位于非工业区
	道路状况	所在区域道路状况优，以主干道为主	所在区域道路状况较优，主干道与次干道并重	所在区域道路状况一般，以次干道为主	所在区域道路状况较差，次干道与支路并重	所在区域道路状况差，以支路为主
	交通便捷程度	有公交线路 2 条及以上		有公交线路 1 条		无公交线路
	基础设施状况	基础设施状况优，保证率高	基础设施状况较优，保证率较高	基础设施状况一般，保证率一般	基础设施状况较劣，保证率较低	基础设施状况劣，保证率低
	环境状况	污染物排放达标，污染治理状况好	污染物排放基本达标，污染治理状况较好	污染物排放略有超标，污染治理状况一般	污染物排放超标较严重，污染治理状况较差	污染物排放严重超标，污染治理状况差
	产业集聚及配套状况	企业间产业联系紧密，配套协作性强，产业集聚度高	企业间产业联系较紧密，配套协作性较强，产业集聚度较高	企业间产业联系一般，配套协作性一般，产业集聚度一般	企业间产业联系较差，配套协作性较差，产业集聚度较低	企业间产业基本无联系，配套协作性差，产业集聚度差
	城市规划限制	未来土地利用以工矿用地为主	未来土地利用以工业、市政公用设施用地为主	未来土地利用以市政公用设施、居住用地为主	未来土地利用以住宅、商业用地为主	未来土地利用以其它用地为主
	其他区域因素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大
个别因素	宗地地形、地基状况	地面平坦；地基好，承载力大，一般商业建筑建设时只需作简单的基础处理	地面较平坦；地基较好，承载力较大，一般商业建筑建设时需作较简单的基础处理	地面略有起伏；地基一般，承载力一般，一般商业建筑建设时需作一般的基础处理	地面有一定起伏；地基较差，承载力较小，一般商业建筑建设时需作片筏或箱型基础处理	地面起伏较大；地基差，承载力小，商业建筑建设时需作桩基础处理
	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
	宗地面积	面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较差	劣
	宗地临路状况	临交通型主干道	临混合型主干道	临生活型主干道或交通型次干道	临生活型次干道	临支路或巷道
	距货物集散地距离	近	较近	一般	较远	远
	其他个别因素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大

表 29 三级地工矿用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	+0.0051	+0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0051
	道路状况	+0.0085	+0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	交通便捷程度	+0.0052	+0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0052
	基础设施状况	+0.0114	+0.0057	0.0000	-0.0057	-0.0114
	环境状况	+0.0021	+0.0011	0.0000	-0.0011	-0.0021
	产业集聚及配套状况	+0.0117	+0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	城市规划限制	+0.0020	+0.0010	0.0000	-0.0010	-0.0020
	其他区域因素状况	+0.0019	+0.0010	0.0000	-0.0010	-0.0019
个别因素	宗地地形、地基状况	+0.0061	+0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0061
	宗地形状	+0.0030	+0.0015	0.0000	-0.0015	-0.0030
	宗地面积	+0.0030	+0.0015	0.0000	-0.0015	-0.0030
	宗地临路状况	+0.0048	+0.0024	0.0000	-0.0024	-0.0048
	距货物集散地距离	+0.0052	+0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0052
	其他个别因素状况	+0.0019	+0.0010	0.0000	-0.0010	-0.0019

表 30 三级地工矿用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	位于成熟工业区	位于较成熟工业区	位于一般工业区	位于工矿用地与其他用地混合区	位于非工业区
	道路状况	所在区域道路状况优，以主干道为主	所在区域道路状况较优，主干道与次干道并重	所在区域道路状况一般，以次干道为主	所在区域道路状况较差，次干道与支路并重	所在区域道路状况差，以支路为主
	交通便捷程度	有公交线路				无公交线路
	基础设施状况	基础设施状况优，保证率高	基础设施状况较优，保证率较高	基础设施状况一般，保证率一般	基础设施状况较劣，保证率较低	基础设施状况劣，保证率低
	环境状况	污染物排放达标，污染治理状况好	污染物排放基本达标，污染治理状况较好	污染物排放略有超标，污染治理状况一般	污染物排放超标较严重，污染治理状况较差	污染物排放严重超标，污染治理状况差
	产业集聚及配套状况	企业间产业联系紧密，配套协作性强，产业集聚度高	企业间产业联系较紧密，配套协作性较强，产业集聚度较高	企业间产业联系一般，配套协作性一般，产业集聚度一般	企业间产业联系较差，配套协作性较差，产业集聚度较低	企业间产业基本无联系，配套协作性差，产业集聚度差
	城市规划限制	未来土地利用以工矿用地为主	未来土地利用以工业、市政公用设施用地为主	未来土地利用以市政公用设施、居住用地为主	未来土地利用以住宅、商业用地为主	未来土地利用以其它用地为主
	其他区域因素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大
个别因素	宗地地形、地基状况	地面平坦；地基好，承载力大，一般商业建筑建设时只需作简单的基础处理	地面较平坦；地基较好，承载力较大，一般商业建筑建设时需作较简单的基础处理	地面略有起伏；地基一般，承载力一般，一般商业建筑建设时需作一般的基础处理	地面有一定起伏；地基较差，承载力较小，一般商业建筑建设时需作片筏或箱型基础处理	地面起伏较大；地基差，承载力小，商业建筑建设时需作桩基础处理
	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
	宗地面积	面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大



指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
	宗地临路状况	临交通型主干道	临混合型主干道	临生活型主干道或交通型次干道	临生活型次干道	临支路或巷道
	距货物集散地距离	近	较近	一般	较远	远
	其他个别因素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大

表 31 四级地工矿用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	+0.0027	+0.0014	0.0000	-0.0014	-0.0027
	道路状况	+0.0045	+0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0045
	交通便捷程度	+0.0028	+0.0014	0.0000	-0.0014	-0.0028
	基础设施状况	+0.0060	+0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	环境状况	+0.0011	+0.0006	0.0000	-0.0006	-0.0011
	产业集聚及配套状况	+0.0062	+0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	城市规划限制	+0.0010	+0.0005	0.0000	-0.0005	-0.0010
	其他区域因素状况	+0.0010	+0.0005	0.0000	-0.0005	-0.0010
个别因素	宗地地形、地基状况	+0.0033	+0.0017	0.0000	-0.0017	-0.0033
	宗地形状	+0.0016	+0.0008	0.0000	-0.0008	-0.0016
	宗地面积	+0.0016	+0.0008	0.0000	-0.0008	-0.0016
	宗地临路状况	+0.0026	+0.0013	0.0000	-0.0013	-0.0026
	距货物集散地距离	+0.0027	+0.0014	0.0000	-0.0014	-0.0027
	其他个别因素状况	+0.0010	+0.0005	0.0000	-0.0005	-0.0010

表 32 四级地工矿用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	位于成熟工业区	位于较成熟工业区	位于一般工业区	位于工矿用地与其他用地混合区	位于非工业区
	道路状况	所在区域道路状况优，以主干道为主	所在区域道路状况较优，主干道与次干道并重	所在区域道路状况一般，以次干道为主	所在区域道路状况较差，次干道与支路并重	所在区域道路状况差，以支路为主
	交通便捷程度	有公交线路				无公交线路
	基础设施状况	基础设施状况优，保证率高	基础设施状况较优，保证率较高	基础设施状况一般，保证率一般	基础设施状况较劣，保证率较低	基础设施状况劣，保证率低
	环境状况	污染物排放达标，污染治理状况好	污染物排放基本达标，污染治理状况较好	污染物排放略有超标，污染治理状况一般	污染物排放超标较严重，污染治理状况较差	污染物排放严重超标，污染治理状况差
	产业集聚及配套状况	企业间产业联系紧密，配套协作性强，产业集聚度高	企业间产业联系较紧密，配套协作性较强，产业集聚度较高	企业间产业联系一般，配套协作性一般，产业集聚度一般	企业间产业联系较差，配套协作性较差，产业集聚度较低	企业间产业基本无联系，配套协作性差，产业集聚度差
	城市规划限制	未来土地利用以工矿用地为主	未来土地利用以工业、市政公用设施用地为主	未来土地利用以市政公用设施、居住用地为主	未来土地利用以住宅、商业用地为主	未来土地利用以其它用地为主
	其他区域因素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大
个别因素	宗地地形、地基状况	地面平坦；地基好，承载力大，一般商业建筑建设时只需作简单的基础处理	地面较平坦；地基较好，承载力较大，一般商业建筑建设时需作较简单的基础处理	地面略有起伏；地基一般，承载力一般，一般商业建筑建设时需作一般的基础处理	地面有一定起伏；地基较差，承载力较小，一般商业建筑建设时需作片筏或箱型基础处理	地面起伏较大；地基差，承载力小，商业建筑建设时需作桩基础处理
	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
	宗地面积	面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
	宗地临路状况	临交通型主干道	临混合型主干道	临生活型主干道或交通型次干道	临生活型次干道	临支路或巷道
	距货物集散地距离	近	较近	一般	较远	远
	其他个别因素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大

表 33 五级地工矿用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	+0.0044	+0.0022	0.0000	-0.0022	-0.0044
	道路状况	+0.0074	+0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	交通便捷程度	+0.0045		0.0000		-0.0045
	基础设施状况	+0.0099	+0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0099
	环境状况	+0.0018	+0.0009	0.0000	-0.0009	-0.0018
	产业集聚及配套状况	+0.0102	+0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0102
	城市规划限制	+0.0017	+0.0009	0.0000	-0.0009	-0.0017
	其他区域因素状况	+0.0017	+0.0009	0.0000	-0.0009	-0.0017
个别因素	宗地地形、地基状况	+0.0053	+0.0027	0.0000	-0.0027	-0.0053
	宗地形状	+0.0026	+0.0013	0.0000	-0.0013	-0.0026
	宗地面积	+0.0026	+0.0013	0.0000	-0.0013	-0.0026
	宗地临路状况	+0.0042	+0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0042
	距货物集散地距离	+0.0045	+0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0045
	其他个别因素状况	+0.0016	+0.0008	0.0000	-0.0008	-0.0016

表 34 五级地工矿用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	位于成熟工业区	位于较成熟工业区	位于一般工业区	位于工矿用地与其他用地混合区	位于非工业区
	道路状况	所在区域道路状况较优，主干道与次干道并重		所在区域道路状况一般，以次干道为主	所在区域道路状况较差，次干道与支路并重	所在区域道路状况差，以支路为主
	交通便捷程度	有公交线路				无公交线路
	基础设施状况	基础设施状况优，保证率高	基础设施状况较优，保证率较高	基础设施状况一般，保证率一般	基础设施状况较劣，保证率较低	基础设施状况劣，保证率低
	环境状况	污染物排放达标，污染治理状况好	污染物排放基本达标，污染治理状况较好	污染物排放略有超标，污染治理状况一般	污染物排放超标较严重，污染治理状况较差	污染物排放严重超标，污染治理状况差
	产业集聚及配套状况	企业间产业联系紧密，配套协作性强，产业集聚度高	企业间产业联系较紧密，配套协作性较强，产业集聚度较高	企业间产业联系一般，配套协作性一般，产业集聚度一般	企业间产业联系较差，配套协作性较差，产业集聚度较低	企业间产业基本无联系，配套协作性差，产业集聚度差
	城市规划限制	未来土地利用以工矿用地为主	未来土地利用以工业、市政公用设施用地为主	未来土地利用以市政公用设施、居住用地为主	未来土地利用以住宅、商业用地为主	未来土地利用以其它用地为主
	其他区域因素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大
个别因素	宗地地形、地基状况	地面平坦；地基好，承载力大，一般商业建筑建设时只需作简单的基础处理	地面较平坦；地基较好，承载力较大，一般商业建筑建设时需作较简单的基础处理	地面略有起伏；地基一般，承载力一般，一般商业建筑建设时需作一般的基础处理	地面有一定起伏；地基较差，承载力较小，一般商业建筑建设时需作片筏或箱型基础处理	地面起伏较大；地基差，承载力小，商业建筑建设时需作桩基础处理
	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
	宗地面积	面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较差	劣
	宗地临路状况	临交通型主干道	临混合型主干道	临生活型主干道或交通型次干道	临生活型次干道	临支路或巷道
	距货物集散地距离	近	较近	一般	较远	远
	其他个别因素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大

表 35 一级地机关团体用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素		修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	区域在城市的位置	+0.0185	+0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0185
	道路状况	+0.0189	+0.0095	0.0000	-0.0095	-0.0189
	交通便捷程度	+0.0169	+0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0169
	基础设施状况	+0.0295	+0.0148	0.0000	-0.0148	-0.0295
	公用服务设施状况	+0.0051	+0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0051
	城市规划限制	+0.0051	+0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0051
	区域景观	+0.0137	+0.0069	0.0000	-0.0069	-0.0137
	环境质量	+0.0053	+0.0027	0.0000	-0.0027	-0.0053
	其他区域因状况	+0.0050	+0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0050
个别因素	宗地地形、地基状况	+0.0159	+0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0159
	宗地形状	+0.0077	+0.0039	0.0000	-0.0039	-0.0077
	宗地面积	+0.0077	+0.0039	0.0000	-0.0039	-0.0077
	邻接道路等级及通达性	+0.0080	+0.0040	0.0000	-0.0040	-0.0080
	距公交站点距离	+0.0067	+0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0067
	其他个别因素状况	+0.0048	+0.0024	0.0000	-0.0024	-0.0048



表 36 一级地机关团体用地宗地地价影响因素指标

说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市的位置	位置相对好, 商服繁华优	位置相对较好, 商服繁华较优	位置相对一般, 商服繁华一般	位置相对较差, 商服繁华较劣	位置相对差, 商服繁华劣
	道路状况	所在区域道路状况优, 以主干道为主	所在区域道路状况较优, 主干道与次干道并重	所在区域道路状况一般, 以次干道为主	所在区域道路状况较差, 次干道与支路并重	所在区域道路状况差, 以支路为主
	交通便捷程度	有对外交通设施且有公交线路 4 条, 有公交线路 5 条以上	有对外交通设施且有公交线路 3 条, 有公交线路 4 条	有公交线路 3 条	有公交线路 2 条	1 条公交线路
	基础设施状况	基础设施状况优, 保证率高	基础设施状况较优, 保证率较高	基础设施状况一般, 保证率一般	基础设施状况较差, 保证率较低	基础设施状况劣, 保证率低
	公用服务设施状况	公用服务设施类型齐全, 数量多	公用服务设施类型较齐全, 数量较多	公用服务设施类型一般, 数量一般	公用服务设施类型较少, 数量较少	公用服务设施类型少, 数量少
	城市规划限制	未来土地利用以居住用地为主	未来土地利用以商服、居住用地为主	未来土地利用以住宅和公共设施用地为主	未来土地利用以工业、仓储用地为主	未来土地利用以其它用地为主
	区域景观	区域内有自然景观和人文景观		区域内有自然景观或人文景观		区域无自然景观和人文景观
	环境质量	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染
	其他区域因状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大
个别因素	宗地地形、地基状况	地面平坦; 地基好, 承载力大, 一般商业建筑建设时只需作简单的基础处理	地面较平坦; 地基较好, 承载力较大, 一般商业建筑建设时需作较简单的基础处理	地面略有起伏; 地基一般, 承载力一般, 一般商业建筑建设时需作一般的基础处理	地面有一定起伏; 地基较差, 承载力较小, 一般商业建筑建设时需作片筏或箱型基础处理	地面起伏较大; 地基差, 承载力小, 商业建筑建设时需作桩基础处理
	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则, 但对土地利用无影响	不规则, 对土地利用有一定影响	很不规则, 对土地利用影响较大

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
	宗地面积	面积适中， 对土地利用 有利	面积较适 中，对土地 利用较有利	对土地利用 略有影响	对土地利用 影响较大	面积过大、 过小，对土 地利用影响 大
	邻接道路等级 及通达性	临生活型主 干道，道路 通达性好	临混合型主 干道，道路 通达性较好	临交通型主 干道或生活 型次干道， 道路通达性 一般	临交通型次 干道，道路 通达性较差	临支路或巷 道，道路通 达性差
	距公交站点 距离	近	较近	一般	较远	远
	其他个别因 素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大

表 37 二级地机关团体用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素		修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	区域在城市的位置	+0.0200	+0.0100	0.0000	-0.0100	-0.0200
	道路状况	+0.0204	+0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	交通便捷程度	+0.0183	+0.0092	0.0000	-0.0092	-0.0183
	基础设施状况	+0.0319	+0.0160	0.0000	-0.0160	-0.0319
	公用服务设施状况	+0.0055	+0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0055
	城市规划限制	+0.0055	+0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0055
	区域景观	+0.0148	+0.0074	0.0000	-0.0074	-0.0148
	环境质量	+0.0057	+0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0057
	其他区域因状况	+0.0054	+0.0027	0.0000	-0.0027	-0.0054
个别因素	宗地地形、地基状况	+0.0172	+0.0086	0.0000	-0.0086	-0.0172
	宗地形状	+0.0084	+0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
	宗地面积	+0.0084	+0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
	邻接道路等级及通达性	+0.0086	+0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
	距公交站点距离	+0.0072	+0.0036	0.0000	-0.0036	-0.0072
	其他个别因素状况	+0.0052	+0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0052

表 38 二级地机关团体用地宗地地价影响因素指标

说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市的位置	位置相对好, 商服繁华优	位置相对较好, 商服繁华较优	位置相对一般, 商服繁华一般	位置相对较差, 商服繁华较劣	位置相对差, 商服繁华劣
	道路状况	所在区域道路状况优, 以主干道为主	所在区域道路状况较优, 主干道与次干道并重	所在区域道路状况一般, 以次干道为主	所在区域道路状况较差, 次干道与支路并重	所在区域道路状况差, 以支路为主
	交通便捷程度	有对外交通设施且有公交线路 4 条, 有公交线路 5 条以上	有对外交通设施且有公交线路 3 条, 有公交线路 4 条	有公交线路 3 条	有公交线路 2 条	1 条公交线路
	基础设施状况	基础设施状况优, 保证率高	基础设施状况较优, 保证率较高	基础设施状况一般, 保证率一般	基础设施状况较差, 保证率较低	基础设施状况劣, 保证率低
	公用服务设施状况	公用服务设施类型齐全, 数量多	公用服务设施类型较齐全, 数量较多	公用服务设施类型一般, 数量一般	公用服务设施类型较少, 数量较少	公用服务设施类型少, 数量少
	城市规划限制	未来土地利用以居住用地为主	未来土地利用以商服、居住用地为主	未来土地利用以住宅和公共设施用地为主	未来土地利用以工业、仓储用地为主	未来土地利用以其它用地为主
	区域景观	区域内有自然景观和人文景观		区域内有自然景观或人文景观		区域无自然景观和人文景观
	环境质量	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染
	其他区域因状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大
个别因素	宗地地形、地基状况	地面平坦; 地基好, 承载力大, 一般商业建筑建设时只需作简单的基础处理	地面较平坦; 地基较好, 承载力较大, 一般商业建筑建设时需作较简单的基础处理	地面略有起伏; 地基一般, 承载力一般, 一般商业建筑建设时需作一般的基础处理	地面有一定起伏; 地基较差, 承载力较小, 一般商业建筑建设时需作片筏或箱型基础处理	地面起伏较大; 地基差, 承载力小, 商业建筑建设时需作桩基础处理
	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则, 但对土地利用无影响	不规则, 对土地利用有一定影响	很不规则, 对土地利用影响较大

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
	宗地面积	面积适中， 对土地利用 有利	面积较适 中，对土地 利用较有利	对土地利用 略有影响	对土地利用 影响较大	面积过大、 过小，对土 地利用影响 大
	邻接道路等级 及通达性	临生活型主 干道，道路 通达性好	临混合型主 干道，道路 通达性较好	临交通型主 干道或生活 型次干道， 道路通达性 一般	临交通型次 干道，道路 通达性较差	临支路或巷 道，道路通 达性差
	距公交站点 距离	近	较近	一般	较远	远
	其他个别因 素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大

表 39 三级地机关团体用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素		修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	区域在城市的位置	+0.0166	+0.0083	0.0000	-0.0083	-0.0166
	道路状况	+0.0170	+0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	交通便捷程度	+0.0152	+0.0076	0.0000	-0.0076	-0.0152
	基础设施状况	+0.0265	+0.0133	0.0000	-0.0133	-0.0265
	公用服务设施状况	+0.0046	+0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0046
	城市规划限制	+0.0046	+0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0046
	区域景观	+0.0123	+0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
	环境质量	+0.0048	+0.0024	0.0000	-0.0024	-0.0048
	其他区域因状况	+0.0045	+0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0045
个别因素	宗地地形、地基状况	+0.0143	+0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0143
	宗地形状	+0.0070	+0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
	宗地面积	+0.0070	+0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
	邻接道路等级及通达性	+0.0072	+0.0036	0.0000	-0.0036	-0.0072
	距公交站点距离	+0.0060	+0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	其他个别因素状况	+0.0043	+0.0022	0.0000	-0.0022	-0.0043

表 40 三级地机关团体用地宗地地价影响因素指标

说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市的位置	位置相对好, 商服繁华优	位置相对较好, 商服繁华较优	位置相对一般, 商服繁华一般	位置相对较差, 商服繁华较劣	位置相对差, 商服繁华劣
	道路状况	所在区域道路状况优, 以主干道为主	所在区域道路状况较优, 主干道与次干道并重	所在区域道路状况一般, 以次干道为主	所在区域道路状况较差, 次干道与支路并重	所在区域道路状况差, 以支路为主
	交通便捷程度	有对外交通设施且有公交线路 4 条, 有公交线路 5 条以上	有对外交通设施且有公交线路 3 条, 有公交线路 4 条	有公交线路 3 条	有公交线路 2 条	1 条公交线路
	基础设施状况	基础设施状况优, 保证率高	基础设施状况较优, 保证率较高	基础设施状况一般, 保证率一般	基础设施状况较差, 保证率较低	基础设施状况劣, 保证率低
	公用服务设施状况	公用服务设施类型齐全, 数量多	公用服务设施类型较齐全, 数量较多	公用服务设施类型一般, 数量一般	公用服务设施类型较少, 数量较少	公用服务设施类型少, 数量少
	城市规划限制	未来土地利用以居住用地为主	未来土地利用以商服、居住用地为主	未来土地利用以住宅和公共设施用地为主	未来土地利用以工业、仓储用地为主	未来土地利用以其它用地为主
	区域景观	区域内有自然景观和人文景观		区域内有自然景观或人文景观		区域无自然景观和人文景观
	环境质量	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染
	其他区域因状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大
个别因素	宗地地形、地基状况	地面平坦; 地基好, 承载力大, 一般商业建筑建设时只需作简单的基础处理	地面较平坦; 地基较好, 承载力较大, 一般商业建筑建设时需作较简单的基础处理	地面略有起伏; 地基一般, 承载力一般, 一般商业建筑建设时需作一般的基础处理	地面有一定起伏; 地基较差, 承载力较小, 一般商业建筑建设时需作片筏或箱型基础处理	地面起伏较大; 地基差, 承载力小, 商业建筑建设时需作桩基础处理
	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则, 但对土地利用无影响	不规则, 对土地利用有一定影响	很不规则, 对土地利用影响较大

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
	宗地面积	面积适中， 对土地利用 有利	面积较适 中，对土地 利用较有利	对土地利用 略有影响	对土地利用 影响较大	面积过大、 过小，对土 地利用影响 大
	邻接道路等级 及通达性	临生活型主 干道，道路 通达性好	临混合型主 干道，道路 通达性较好	临交通型主 干道或生活 型次干道， 道路通达性 一般	临交通型次 干道，道路 通达性较差	临支路或巷 道，道路通 达性差
	距公交站点 距离	近	较近	一般	较远	远
	其他个别因 素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大



表 41 四级地机关团体用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素		修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	区域在城市的位置	+0.0187	+0.0094	0.0000	-0.0094	-0.0187
	道路状况	+0.0191	+0.0096	0.0000	-0.0096	-0.0191
	交通便捷程度	+0.0171	+0.0086	0.0000	-0.0086	-0.0171
	基础设施状况	+0.0298	+0.0149	0.0000	-0.0149	-0.0298
	公用服务设施状况	+0.0051	+0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0051
	城市规划限制	+0.0051	+0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0051
	区域景观	+0.0138	+0.0069	0.0000	-0.0069	-0.0138
	环境质量	+0.0054	+0.0027	0.0000	-0.0027	-0.0054
	其他区域因状况	+0.0050	+0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0050
个别因素	宗地地形、地基状况	+0.0161	+0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
	宗地形状	+0.0078	+0.0039	0.0000	-0.0039	-0.0078
	宗地面积	+0.0078	+0.0039	0.0000	-0.0039	-0.0078
	邻接道路等级及通达性	+0.0080	+0.0040	0.0000	-0.0040	-0.0080
	距公交站点距离	+0.0068	+0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0068
	其他个别因素状况	+0.0049	+0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0049

表 42 四级地机关团体用地宗地地价影响因素指标

说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市的位置	位置相对好, 商服繁华优	位置相对较好, 商服繁华较优	位置相对一般, 商服繁华一般	位置相对较差, 商服繁华较劣	位置相对差, 商服繁华劣
	道路状况	所在区域道路状况优, 以主干道为主	所在区域道路状况较优, 主干道与次干道并重	所在区域道路状况一般, 以次干道为主	所在区域道路状况较差, 次干道与支路并重	所在区域道路状况差, 以支路为主
	交通便捷程度	有对外交通设施且有公交线路 4 条, 有公交线路 5 条以上	有对外交通设施且有公交线路 3 条	有公交线路 3 条	有公交线路 2 条	1 条公交线路
	基础设施状况	基础设施状况优, 保证率高	基础设施状况较优, 保证率较高	基础设施状况一般, 保证率一般	基础设施状况较劣, 保证率较低	基础设施状况劣, 保证率低
	公用服务设施状况	公用服务设施类型齐全, 数量多	公用服务设施类型较齐全, 数量较多	公用服务设施类型一般, 数量一般	公用服务设施类型较少, 数量较少	公用服务设施类型少, 数量少
	城市规划限制	未来土地利用以居住用地为主	未来土地利用以商服、居住用地为主	未来土地利用以住宅和公共设施用地为主	未来土地利用以工业、仓储用地为主	未来土地利用以其它用地为主
	区域景观	区域内有自然景观和人文景观		区域内有自然景观或人文景观		区域无自然景观和人文景观
	环境质量	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染
	其他区域因状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大
个别因素	宗地地形、地基状况	地面平坦; 地基好, 承载力大, 一般商业建筑建设时只需作简单的基础处理	地面较平坦; 地基较好, 承载力较大, 一般商业建筑建设时需作较简单的基础处理	地面略有起伏; 地基一般, 承载力一般, 一般商业建筑建设时需作一般的基础处理	地面有一定起伏; 地基较差, 承载力较小, 一般商业建筑建设时需作片筏或箱型基础处理	地面起伏较大; 地基差, 承载力小, 商业建筑建设时需作桩基础处理
	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则, 但对土地利用无影响	不规则, 对土地利用有一定影响	很不规则, 对土地利用影响较大

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
	宗地面积	面积适中， 对土地利用 有利	面积较适 中，对土地 利用较有利	对土地利用 略有影响	对土地利用 影响较大	面积过大、 过小，对土 地利用影响 大
	邻接道路等级 及通达性	临生活型主 干道，道路 通达性好	临混合型主 干道，道路 通达性较好	临交通型主 干道或生活 型次干道， 道路通达性 一般	临交通型次 干道，道路 通达性较差	临支路或巷 道，道路通 达性差
	距公交站点 距离	近	较近	一般	较远	远
	其他个别因 素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大

表 43 五级地机关团体用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素		修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	区域在城市的位置	+0.0145	+0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0145
	道路状况	+0.0148	+0.0074	0.0000	-0.0074	-0.0148
	交通便捷程度	+0.0133	+0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	基础设施状况	+0.0232	+0.0116	0.0000	-0.0116	-0.0232
	公用服务设施状况	+0.0040	+0.0020	0.0000	-0.0020	-0.0040
	城市规划限制	+0.0040	+0.0020	0.0000	-0.0020	-0.0040
	区域景观	+0.0107	+0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107
	环境质量	+0.0042	+0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0042
	其他区域因状况	+0.0039	+0.0020	0.0000	-0.0020	-0.0039
个别因素	宗地地形、地基状况	+0.0125	+0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0125
	宗地形状	+0.0061	+0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0061
	宗地面积	+0.0061	+0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0061
	邻接道路等级及通达性	+0.0063	+0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063
	距公交站点距离	+0.0052	+0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0052
	其他个别因素状况	+0.0038	+0.0019	0.0000	-0.0019	-0.0038

表 44 五级地机关团体用地宗地地价影响因素指标

说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市的位置	位置相对好, 商服繁华优	位置相对较好, 商服繁华较优	位置相对一般, 商服繁华一般	位置相对较差, 商服繁华较劣	位置相对差, 商服繁华劣
	道路状况	所在区域道路状况较优, 主干道与次干道并重		所在区域道路状况一般, 以次干道为主	所在区域道路状况较差, 次干道与支路并重	所在区域道路状况差, 以支路为主
	交通便捷程度	有公交线路		有公交线路		无公交线路
	基础设施状况	基础设施状况优, 保证率高	基础设施状况较优, 保证率较高	基础设施状况一般, 保证率一般	基础设施状况较劣, 保证率较低	基础设施状况劣, 保证率低
	公用服务设施状况	公用服务设施类型齐全, 数量多	公用服务设施类型较齐全, 数量较多	公用服务设施类型一般, 数量一般	公用服务设施类型较少, 数量较少	公用服务设施类型少, 数量少
	城市规划限制	未来土地利用以居住用地为主	未来土地利用以商服、居住用地为主	未来土地利用以住宅和公共设施用地为主	未来土地利用以工业、仓储用地为主	未来土地利用以其它用地为主
	区域景观	区域内有自然景观和人文景观		区域内有自然景观或人文景观		区域无自然景观和人文景观
	环境质量	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染
	其他区域因状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大
个别因素	宗地地形、地基状况	地面平坦; 地基好, 承载力大, 一般商业建筑建设时只需作简单的基础处理	地面较平坦; 地基较好, 承载力较大, 一般商业建筑建设时需作较简单的基础处理	地面略有起伏; 地基一般, 承载力一般, 一般商业建筑建设时需作一般的基础处理	地面有一定起伏; 地基较差, 承载力较小, 一般商业建筑建设时需作片筏或箱型基础处理	地面起伏较大; 地基差, 承载力小, 商业建筑建设时需作桩基础处理
	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则, 但对土地利用无影响	不规则, 对土地利用有一定影响	很不规则, 对土地利用影响较大
	宗地面积	面积适中, 对土地利用有利	面积较适中, 对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小, 对土地利用影响大

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
	邻接道路等级及通达性	临生活型主干道，道路通达性好	临混合型主干道，道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道，道路通达性一般	临交通型次干道，道路通达性较差	临支路或巷道，道路通达性差
	距公交站点距离	近	较近	一般	较远	远
	其他个别因素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大

**表 45 一级地医疗卫生用地、社会福利用地宗地地价修正系数表**

影 响 因 素		修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	区域在城市的位置	+0.0189	+0.0095	0.0000	-0.0095	-0.0189
	道路状况	+0.0193	+0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0193
	交通便捷程度	+0.0173	+0.0087	0.0000	-0.0087	-0.0173
	基础设施状况	+0.0302	+0.0151	0.0000	-0.0151	-0.0302
	公用服务设施状况	+0.0052	+0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0052
	城市规划限制	+0.0052	+0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0052
	区域景观	+0.0140	+0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0140
	环境质量	+0.0054	+0.0027	0.0000	-0.0027	-0.0054
	其他区域因状况	+0.0051	+0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0051
个别因素	宗地地形、地基状况	+0.0163	+0.0082	0.0000	-0.0082	-0.0163
	宗地形状	+0.0079	+0.0040	0.0000	-0.0040	-0.0079
	宗地面积	+0.0079	+0.0040	0.0000	-0.0040	-0.0079
	邻接道路等级及通达性	+0.0081	+0.0041	0.0000	-0.0041	-0.0081
	距公交站点距离	+0.0068	+0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0068
	其他个别因素状况	+0.0049	+0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0049

表 46 一级地医疗卫生用地、社会福利用地宗地地价影响因素指标

说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市的位置	位置相对好, 商服繁华优	位置相对较好, 商服繁华较优	位置相对一般, 商服繁华一般	位置相对较差, 商服繁华较劣	位置相对差, 商服繁华劣
	道路状况	所在区域道路状况优, 以主干道为主	所在区域道路状况较优, 主干道与次干道并重	所在区域道路状况一般, 以次干道为主	所在区域道路状况较差, 次干道与支路并重	所在区域道路状况差, 以支路为主
	交通便捷程度	有对外交通设施且有公交线路 4 条, 有公交线路 5 条以上	有对外交通设施且有公交线路 3 条, 有公交线路 4 条	有公交线路 3 条	有公交线路 2 条	1 条公交线路
	基础设施状况	基础设施状况优, 保证率高	基础设施状况较优, 保证率较高	基础设施状况一般, 保证率一般	基础设施状况较差, 保证率较低	基础设施状况劣, 保证率低
	公用服务设施状况	公用服务设施类型齐全, 数量多	公用服务设施类型较齐全, 数量较多	公用服务设施类型一般, 数量一般	公用服务设施类型较少, 数量较少	公用服务设施类型少, 数量少
	城市规划限制	未来土地利用以居住用地为主	未来土地利用以商服、居住用地为主	未来土地利用以住宅和公共设施用地为主	未来土地利用以工业、仓储用地为主	未来土地利用以其它用地为主
	区域景观	区域内有自然景观和人文景观		区域内有自然景观或人文景观		区域无自然景观和人文景观
	环境质量	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染
	其他区域因状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大
个别因素	宗地地形、地基状况	地面平坦; 地基好, 承载力大, 一般商业建筑建设时只需作简单的基础处理	地面较平坦; 地基较好, 承载力较大, 一般商业建筑建设时需作较简单的基础处理	地面略有起伏; 地基一般, 承载力一般, 一般商业建筑建设时需作一般的基础处理	地面有一定起伏; 地基较差, 承载力较小, 一般商业建筑建设时需作片筏或箱型基础处理	地面起伏较大; 地基差, 承载力小, 商业建筑建设时需作桩基础处理
	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则, 但对土地利用无影响	不规则, 对土地利用有一定影响	很不规则, 对土地利用影响较大



指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
	宗地面积	面积适中， 对土地利用 有利	面积较适 中，对土地 利用较有利	对土地利用 略有影响	对土地利用 影响较大	面积过大、 过小，对土 地利用影响 大
	邻接道路等级 及通达性	临生活型主 干道，道路 通达性好	临混合型主 干道，道路 通达性较好	临交通型主 干道或生活 型次干道， 道路通达性 一般	临交通型次 干道，道路 通达性较差	临支路或巷 道，道路通 达性差
	距公交站点 距离	近	较近	一般	较远	远
	其他个别因 素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大

表 47 二级地医疗卫生用地、社会福利用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素		修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	区域在城市的位置	+0.0178	+0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0178
	道路状况	+0.0182	+0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	交通便捷程度	+0.0163	+0.0082	0.0000	-0.0082	-0.0163
	基础设施状况	+0.0284	+0.0142	0.0000	-0.0142	-0.0284
	公用服务设施状况	+0.0049	+0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0049
	城市规划限制	+0.0049	+0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0049
	区域景观	+0.0132	+0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0132
	环境质量	+0.0051	+0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0051
	其他区域因状况	+0.0048	+0.0024	0.0000	-0.0024	-0.0048
个别因素	宗地地形、地基状况	+0.0153	+0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0153
	宗地形状	+0.0075	+0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0075
	宗地面积	+0.0075	+0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0075
	邻接道路等级及通达性	+0.0077	+0.0039	0.0000	-0.0039	-0.0077
	距公交站点距离	+0.0064	+0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0064
	其他个别因素状况	+0.0047	+0.0024	0.0000	-0.0024	-0.0047

表 48 二级地医疗卫生用地、社会福利用地宗地地价影响因素指标

说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市的位置	位置相对好, 商服繁华优	位置相对较好, 商服繁华较优	位置相对一般, 商服繁华一般	位置相对较差, 商服繁华较劣	位置相对差, 商服繁华劣
	道路状况	所在区域道路状况优, 以主干道为主	所在区域道路状况较优, 主干道与次干道并重	所在区域道路状况一般, 以次干道为主	所在区域道路状况较差, 次干道与支路并重	所在区域道路状况差, 以支路为主
	交通便捷程度	有对外交通设施且有公交线路 4 条, 有公交线路 5 条以上	有对外交通设施且有公交线路 3 条, 有公交线路 4 条	有公交线路 3 条	有公交线路 2 条	1 条公交线路
	基础设施状况	基础设施状况优, 保证率高	基础设施状况较优, 保证率较高	基础设施状况一般, 保证率一般	基础设施状况较差, 保证率较低	基础设施状况劣, 保证率低
	公用服务设施状况	公用服务设施类型齐全, 数量多	公用服务设施类型较齐全, 数量较多	公用服务设施类型一般, 数量一般	公用服务设施类型较少, 数量较少	公用服务设施类型少, 数量少
	城市规划限制	未来土地利用以居住用地为主	未来土地利用以商服、居住用地为主	未来土地利用以住宅和公共设施用地为主	未来土地利用以工业、仓储用地为主	未来土地利用以其它用地为主
	区域景观	区域内有自然景观和人文景观		区域内有自然景观或人文景观		区域无自然景观和人文景观
	环境质量	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染
	其他区域因状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大
个别因素	宗地地形、地基状况	地面平坦; 地基好, 承载力大, 一般商业建筑建设时只需作简单的基础处理	地面较平坦; 地基较好, 承载力较大, 一般商业建筑建设时需作较简单的基础处理	地面略有起伏; 地基一般, 承载力一般, 一般商业建筑建设时需作一般的基础处理	地面有一定起伏; 地基较差, 承载力较小, 一般商业建筑建设时需作片筏或箱型基础处理	地面起伏较大; 地基差, 承载力小, 商业建筑建设时需作桩基础处理
	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则, 但对土地利用无影响	不规则, 对土地利用有一定影响	很不规则, 对土地利用影响较大

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
	宗地面积	面积适中， 对土地利用 有利	面积较适 中，对土地 利用较有利	对土地利用 略有影响	对土地利用 影响较大	面积过大、 过小，对土 地利用影响 大
	邻接道路等级 及通达性	临生活型主 干道，道路 通达性好	临混合型主 干道，道路 通达性较好	临交通型主 干道或生活 型次干道， 道路通达性 一般	临交通型次 干道，道路 通达性较差	临支路或巷 道，道路通 达性差
	距公交站点 距离	近	较近	一般	较远	远
	其他个别因 素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大

表 49 三级地医疗卫生用地、社会福利用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素		修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	区域在城市的位置	+0.0135	+0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0135
	道路状况	+0.0137	+0.0069	0.0000	-0.0069	-0.0137
	交通便捷程度	+0.0123	+0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
	基础设施状况	+0.0215	+0.0108	0.0000	-0.0108	-0.0215
	公用服务设施状况	+0.0037	+0.0019	0.0000	-0.0019	-0.0037
	城市规划限制	+0.0037	+0.0019	0.0000	-0.0019	-0.0037
	区域景观	+0.0099	+0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0099
	环境质量	+0.0039	+0.0020	0.0000	-0.0020	-0.0039
	其他区域因状况	+0.0036	+0.0018	0.0000	-0.0018	-0.0036
个别因素	宗地地形、地基状况	+0.0116	+0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0116
	宗地形状	+0.0056	+0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0056
	宗地面积	+0.0056	+0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0056
	邻接道路等级及通达性	+0.0058	+0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0058
	距公交站点距离	+0.0049	+0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0049
	其他个别因素状况	+0.0035	+0.0018	0.0000	-0.0018	-0.0035

表 50 三级地医疗卫生用地、社会福利用地宗地地价影响因素指标

说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市的位置	位置相对好, 商服繁华优	位置相对较好, 商服繁华较优	位置相对一般, 商服繁华一般	位置相对较差, 商服繁华较劣	位置相对差, 商服繁华劣
	道路状况	所在区域道路状况优, 以主干道为主	所在区域道路状况较优, 主干道与次干道并重	所在区域道路状况一般, 以次干道为主	所在区域道路状况较差, 次干道与支路并重	所在区域道路状况差, 以支路为主
	交通便捷程度	有对外交通设施且有公交线路 4 条, 有公交线路 5 条以上	有对外交通设施且有公交线路 3 条, 有公交线路 4 条	有公交线路 3 条	有公交线路 2 条	1 条公交线路
	基础设施状况	基础设施状况优, 保证率高	基础设施状况较优, 保证率较高	基础设施状况一般, 保证率一般	基础设施状况较差, 保证率较低	基础设施状况劣, 保证率低
	公用服务设施状况	公用服务设施类型齐全, 数量多	公用服务设施类型较齐全, 数量较多	公用服务设施类型一般, 数量一般	公用服务设施类型较少, 数量较少	公用服务设施类型少, 数量少
	城市规划限制	未来土地利用以居住用地为主	未来土地利用以商服、居住用地为主	未来土地利用以住宅和公共设施用地为主	未来土地利用以工业、仓储用地为主	未来土地利用以其它用地为主
	区域景观	区域内有自然景观和人文景观		区域内有自然景观或人文景观		区域无自然景观和人文景观
	环境质量	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染
	其他区域因状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大
个别因素	宗地地形、地基状况	地面平坦; 地基好, 承载力大, 一般商业建筑建设时只需作简单的基础处理	地面较平坦; 地基较好, 承载力较大, 一般商业建筑建设时需作较简单的基础处理	地面略有起伏; 地基一般, 承载力一般, 一般商业建筑建设时需作一般的基础处理	地面有一定起伏; 地基较差, 承载力较小, 一般商业建筑建设时需作片筏或箱型基础处理	地面起伏较大; 地基差, 承载力小, 商业建筑建设时需作桩基础处理
	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则, 但对土地利用无影响	不规则, 对土地利用有一定影响	很不规则, 对土地利用影响较大

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
	宗地面积	面积适中， 对土地利用 有利	面积较适 中，对土地 利用较有利	对土地利用 略有影响	对土地利用 影响较大	面积过大、 过小，对土 地利用影响 大
	邻接道路等级 及通达性	临生活型主 干道，道路 通达性好	临混合型主 干道，道路 通达性较好	临交通型主 干道或生活 型次干道， 道路通达性 一般	临交通型次 干道，道路 通达性较差	临支路或巷 道，道路通 达性差
	距公交站点 距离	近	较近	一般	较远	远
	其他个别因 素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大

**表 51 四级地医疗卫生用地、社会福利用地宗地地价修正系数表**

影 响 因 素		修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	区域在城市的位置	+0.0190	+0.0095	0.0000	-0.0095	-0.0190
	道路状况	+0.0194	+0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	交通便捷程度	+0.0174	+0.0087	0.0000	-0.0087	-0.0174
	基础设施状况	+0.0303	+0.0152	0.0000	-0.0152	-0.0303
	公用服务设施状况	+0.0052	+0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0052
	城市规划限制	+0.0052	+0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0052
	区域景观	+0.0141	+0.0071	0.0000	-0.0071	-0.0141
	环境质量	+0.0055	+0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0055
	其他区域因状况	+0.0051	+0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0051
个别因素	宗地地形、地基状况	+0.0164	+0.0082	0.0000	-0.0082	-0.0164
	宗地形状	+0.0080	+0.0040	0.0000	-0.0040	-0.0080
	宗地面积	+0.0080	+0.0040	0.0000	-0.0040	-0.0080
	邻接道路等级及通达性	+0.0082	+0.0041	0.0000	-0.0041	-0.0082
	距公交站点距离	+0.0069	+0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0069
	其他个别因素状况	+0.0050	+0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0050



表 52 四级地医疗卫生用地、社会福利用地宗地地价影响因素指标

说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市的位置	位置相对好，商服繁华优	位置相对较好，商服繁华较优	位置相对一般，商服繁华一般	位置相对较差，商服繁华较劣	位置相对差，商服繁华劣
	道路状况	所在区域道路状况优，以主干道为主	所在区域道路状况较优，主干道与次干道并重	所在区域道路状况一般，以次干道为主	所在区域道路状况较差，次干道与支路并重	所在区域道路状况差，以支路为主
	交通便捷程度	有对外交通设施且有公交线路 4 条，有公交线路 5 条以上	有对外交通设施且有公交线路 3 条	有公交线路 3 条	有公交线路 2 条	1 条公交线路
	基础设施状况	基础设施状况优，保证率高	基础设施状况较优，保证率较高	基础设施状况一般，保证率一般	基础设施状况较劣，保证率较低	基础设施状况劣，保证率低
	公用服务设施状况	公用服务设施类型齐全，数量多	公用服务设施类型较齐全，数量较多	公用服务设施类型一般，数量一般	公用服务设施类型较少，数量较少	公用服务设施类型少，数量少
	城市规划限制	未来土地利用以居住用地为主	未来土地利用以商服、居住用地为主	未来土地利用以住宅和公共设施用地为主	未来土地利用以工业、仓储用地为主	未来土地利用以其它用地为主
	区域景观	区域内有自然景观和人文景观		区域内有自然景观或人文景观		区域无自然景观和人文景观
	环境质量	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染
	其他区域因状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大
个别因素	宗地地形、地基状况	地面平坦；地基好，承载力大，一般商业建筑建设时只需作简单的基础处理	地面较平坦；地基较好，承载力较大，一般商业建筑建设时需作较简单的基础处理	地面略有起伏；地基一般，承载力一般，一般商业建筑建设时需作一般的基础处理	地面有一定起伏；地基较差，承载力较小，一般商业建筑建设时需作片筏或箱型基础处理	地面起伏较大；地基差，承载力小，商业建筑建设时需作桩基础处理
	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
	宗地面积	面积适中， 对土地利用 有利	面积较适 中，对土地 利用较有利	对土地利用 略有影响	对土地利用 影响较大	面积过大、 过小，对土 地利用影响 大
	邻接道路等级 及通达性	临生活型主 干道，道路 通达性好	临混合型主 干道，道路 通达性较好	临交通型主 干道或生活 型次干道， 道路通达性 一般	临交通型次 干道，道路 通达性较差	临支路或巷 道，道路通 达性差
	距公交站点 距离	近	较近	一般	较远	远
	其他个别因 素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大

**表 53 五级地医疗卫生用地、社会福利用地宗地地价修正系数表**

影 响 因 素		修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	区域在城市的位置	+0.0173	+0.0087	0.0000	-0.0087	-0.0173
	道路状况	+0.0176	+0.0088	0.0000	-0.0088	-0.0176
	交通便捷程度	+0.0158	+0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0158
	基础设施状况	+0.0275	+0.0138	0.0000	-0.0138	-0.0275
	公用服务设施状况	+0.0047	+0.0024	0.0000	-0.0024	-0.0047
	城市规划限制	+0.0047	+0.0024	0.0000	-0.0024	-0.0047
	区域景观	+0.0128	+0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0128
	环境质量	+0.0050	+0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0050
	其他区域因状况	+0.0046	+0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0046
个别因素	宗地地形、地基状况	+0.0149	+0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0149
	宗地形状	+0.0072	+0.0036	0.0000	-0.0036	-0.0072
	宗地面积	+0.0072	+0.0036	0.0000	-0.0036	-0.0072
	邻接道路等级及通达性	+0.0074	+0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	距公交站点距离	+0.0062	+0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	其他个别因素状况	+0.0045	+0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0045

表 54 五级地医疗卫生用地、社会福利用地宗地地价影响因素指标

说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市的位置	位置相对好，商服繁华优	位置相对较好，商服繁华较优	位置相对一般，商服繁华一般	位置相对较差，商服繁华较劣	位置相对差，商服繁华劣
	道路状况	所在区域道路状况较优，主干道与次干道并重		所在区域道路状况一般，以次干道为主	所在区域道路状况较差，次干道与支路并重	所在区域道路状况差，以支路为主
	交通便捷程度	有公交线路		有公交线路		无公交线路
	基础设施状况	基础设施状况优，保证率高	基础设施状况较优，保证率较高	基础设施状况一般，保证率一般	基础设施状况较劣，保证率较低	基础设施状况劣，保证率低
	公用服务设施状况	公用服务设施类型齐全，数量多	公用服务设施类型较齐全，数量较多	公用服务设施类型一般，数量一般	公用服务设施类型较少，数量较少	公用服务设施类型少，数量少
	城市规划限制	未来土地利用以居住用地为主	未来土地利用以商服、居住用地为主	未来土地利用以住宅和公共设施用地为主	未来土地利用以工业、仓储用地为主	未来土地利用以其它用地为主
	区域景观	区域内有自然景观和人文景观		区域内有自然景观或人文景观		区域无自然景观和人文景观
	环境质量	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染
	其他区域因状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大
个别因素	宗地地形、地基状况	地面平坦；地基好，承载力大，一般商业建筑建设时只需作简单的基础处理	地面较平坦；地基较好，承载力较大，一般商业建筑建设时需作较简单的基础处理	地面略有起伏；地基一般，承载力一般，一般商业建筑建设时需作一般的基础处理	地面有一定起伏；地基较差，承载力较小，一般商业建筑建设时需作片筏或箱型基础处理	地面起伏较大；地基差，承载力小，商业建筑建设时需作桩基础处理
	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
	宗地面积	面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
	邻接道路等级及通达性	临生活型主干道，道路通达性好	临混合型主干道，道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道，道路通达性一般	临交通型次干道，道路通达性较差	临支路或巷道，道路通达性差
	距公交站点距离	近	较近	一般	较远	远
	其他个别因素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大

**表 55 一级地教育用地、科研用地宗地地价修正系数表**

影 响 因 素		修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	区域在城市的位置	+0.0173	+0.0087	0.0000	-0.0087	-0.0173
	道路状况	+0.0098	+0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0098
	交通便捷程度	+0.0083	+0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0083
	基础设施状况	+0.0221	+0.0111	0.0000	-0.0111	-0.0221
	公用服务设施状况	+0.0301	+0.0151	0.0000	-0.0151	-0.0301
	城市规划限制	+0.0093	+0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0093
	区域景观	+0.0077	+0.0039	0.0000	-0.0039	-0.0077
	环境质量	+0.0092	+0.0046	0.0000	-0.0046	-0.0092
	其他区域因状况	+0.0049	+0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0049
个别因素	宗地地形、地基状况	+0.0110	+0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	宗地形状	+0.0070	+0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
	宗地面积	+0.0070	+0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
	邻接道路等级及通达性	+0.0067	+0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0067
	距公交站点距离	+0.0077	+0.0039	0.0000	-0.0039	-0.0077
	其他个别因素状况	+0.0049	+0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0049

表 56 一级地教育用地、科研用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市的位置	位置相对好，商服繁华优	位置相对较好，商服繁华较优	位置相对一般，商服繁华一般	位置相对较差，商服繁华较劣	位置相对差，商服繁华劣
	道路状况	所在区域道路状况优，以主干道为主	所在区域道路状况较优，主干道与次干道并重	所在区域道路状况一般，以次干道为主	所在区域道路状况较差，次干道与支路并重	所在区域道路状况差，以支路为主
	交通便捷程度	有对外交通设施且有公交线路 4 条，有公交线路 5 条以上	有对外交通设施且有公交线路 3 条，有公交线路 4 条	有公交线路 3 条	有公交线路 2 条	1 条公交线路
	基础设施状况	基础设施状况优，保证率高	基础设施状况较优，保证率较高	基础设施状况一般，保证率一般	基础设施状况较劣，保证率较低	基础设施状况劣，保证率低
	公用服务设施状况	公用服务设施类型齐全，数量多	公用服务设施类型较齐全，数量较多	公用服务设施类型一般，数量一般	公用服务设施类型较少，数量较少	公用服务设施类型少，数量少
	城市规划限制	未来土地利用以居住用地为主	未来土地利用以商服、居住用地为主	未来土地利用以住宅和公共设施用地为主	未来土地利用以工业、仓储用地为主	未来土地利用以其它用地为主
	区域景观	区域内有自然景观和人文景观		区域内有自然景观或人文景观		区域无自然景观和人文景观
	环境质量	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染
	其他区域因状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大
个别因素	宗地地形、地基状况	地面平坦；地基好，承载力大，一般商业建筑建设时只需作简单的基础处理	地面较平坦；地基较好，承载力较大，一般商业建筑建设时需作较简单的基础处理	地面略有起伏；地基一般，承载力一般，一般商业建筑建设时需作一般的基础处理	地面有一定起伏；地基较差，承载力较小，一般商业建筑建设时需作片筏或箱型基础处理	地面起伏较大；地基差，承载力小，商业建筑建设时需作桩基础处理
	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
	宗地面积	面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
	邻接道路等级及通达性	临生活型主干道，道路通达性好	临混合型主干道，道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道，道路通达性一般	临交通型次干道，道路通达性较差	临支路或巷道，道路通达性差
	距公交站点距离	近	较近	一般	较远	远
	其他个别因素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大



表 57 二级地教育用地、科研用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市的位置	+0.0167	+0.0084	0.0000	-0.0084	-0.0167
	道路状况	+0.0095	+0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0095
	交通便捷程度	+0.0080	+0.0040	0.0000	-0.0040	-0.0080
	基础设施状况	+0.0213	+0.0107	0.0000	-0.0107	-0.0213
	公用服务设施状况	+0.0291	+0.0146	0.0000	-0.0146	-0.0291
	城市规划限制	+0.0090	+0.0045	0.0000	-0.0045	-0.0090
	区域景观	+0.0075	+0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0075
	环境质量	+0.0089	+0.0045	0.0000	-0.0045	-0.0089
	其他区域因状况	+0.0048	+0.0024	0.0000	-0.0024	-0.0048
个别因素	宗地地形、地基状况	+0.0107	+0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107
	宗地形状	+0.0068	+0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0068
	宗地面积	+0.0068	+0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0068
	邻接道路等级及通达性	+0.0065	+0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0065
	距公交站点距离	+0.0075	+0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0075
	其他个别因素状况	+0.0048	+0.0024	0.0000	-0.0024	-0.0048

表 58 二级地教育用地、科研用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市的位置	位置相对好，商服繁华优	位置相对较好，商服繁华较优	位置相对一般，商服繁华一般	位置相对较差，商服繁华较劣	位置相对差，商服繁华劣
	道路状况	所在区域道路状况优，以主干道为主	所在区域道路状况较优，主干道与次干道并重	所在区域道路状况一般，以次干道为主	所在区域道路状况较差，次干道与支路并重	所在区域道路状况差，以支路为主
	交通便捷程度	有对外交通设施且有公交线路 4 条，有公交线路 5 条以上	有对外交通设施且有公交线路 3 条，有公交线路 4 条	有公交线路 3 条	有公交线路 2 条	1 条公交线路
	基础设施状况	基础设施状况优，保证率高	基础设施状况较优，保证率较高	基础设施状况一般，保证率一般	基础设施状况较差，保证率较低	基础设施状况劣，保证率低
	公用服务设施状况	公用服务设施类型齐全，数量多	公用服务设施类型较齐全，数量较多	公用服务设施类型一般，数量一般	公用服务设施类型较少，数量较少	公用服务设施类型少，数量少
	城市规划限制	未来土地利用以居住用地为主	未来土地利用以商服、居住用地为主	未来土地利用以住宅和公共设施用地为主	未来土地利用以工业、仓储用地为主	未来土地利用以其它用地为主
	区域景观	区域内有自然景观和人文景观		区域内有自然景观或人文景观		区域无自然景观和人文景观
	环境质量	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染
	其他区域因状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大
个别因素	宗地地形、地基状况	地面平坦；地基好，承载力大，一般商业建筑建设时只需作简单的基础处理	地面较平坦；地基较好，承载力较大，一般商业建筑建设时需作较简单的基础处理	地面略有起伏；地基一般，承载力一般，一般商业建筑建设时需作一般的基础处理	地面有一定起伏；地基较差，承载力较小，一般商业建筑建设时需作片筏或箱型基础处理	地面起伏较大；地基差，承载力小，商业建筑建设时需作桩基础处理
	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
	宗地面积	面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
	邻接道路等级及通达性	临生活型主干道，道路通达性好	临混合型主干道，道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道，道路通达性一般	临交通型次干道，道路通达性较差	临支路或巷道，道路通达性差
	距公交站点距离	近	较近	一般	较远	远
	其他个别因素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大

**表 59 三级地教育用地、科研用地宗地地价修正系数表**

影 响 因 素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市的位置	+0.0157	+0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
	道路状况	+0.0089	+0.0045	0.0000	-0.0045	-0.0089
	交通便捷程度	+0.0076	+0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0076
	基础设施状况	+0.0201	+0.0101	0.0000	-0.0101	-0.0201
	公用服务设施状况	+0.0274	+0.0137	0.0000	-0.0137	-0.0274
	城市规划限制	+0.0085	+0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	区域景观	+0.0070	+0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
	环境质量	+0.0084	+0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
	其他区域因状况	+0.0045	+0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0045
个别因素	宗地地形、地基状况	+0.0101	+0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0101
	宗地形状	+0.0064	+0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0064
	宗地面积	+0.0064	+0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0064
	邻接道路等级及通达性	+0.0061	+0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0061
	距公交站点距离	+0.0071	+0.0036	0.0000	-0.0036	-0.0071
	其他个别因素状况	+0.0045	+0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0045

表 60 三级地教育用地、科研用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市的位置	位置相对好，商服繁华优	位置相对较好，商服繁华较优	位置相对一般，商服繁华一般	位置相对较差，商服繁华较劣	位置相对差，商服繁华劣
	道路状况	所在区域道路状况优，以主干道为主	所在区域道路状况较优，主干道与次干道并重	所在区域道路状况一般，以次干道为主	所在区域道路状况较差，次干道与支路并重	所在区域道路状况差，以支路为主
	交通便捷程度	有对外交通设施且有公交线路 4 条，有公交线路 5 条以上	有对外交通设施且有公交线路 3 条，有公交线路 4 条	有公交线路 3 条	有公交线路 2 条	1 条公交线路
	基础设施状况	基础设施状况优，保证率高	基础设施状况较优，保证率较高	基础设施状况一般，保证率一般	基础设施状况较差，保证率较低	基础设施状况劣，保证率低
	公用服务设施状况	公用服务设施类型齐全，数量多	公用服务设施类型较齐全，数量较多	公用服务设施类型一般，数量一般	公用服务设施类型较少，数量较少	公用服务设施类型少，数量少
	城市规划限制	未来土地利用以居住用地为主	未来土地利用以商服、居住用地为主	未来土地利用以住宅和公共设施用地为主	未来土地利用以工业、仓储用地为主	未来土地利用以其它用地为主
	区域景观	区域内有自然景观和人文景观		区域内有自然景观或人文景观		区域无自然景观和人文景观
	环境质量	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染
	其他区域因状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大
个别因素	宗地地形、地基状况	地面平坦；地基好，承载力大，一般商业建筑建设时只需作简单的基础处理	地面较平坦；地基较好，承载力较大，一般商业建筑建设时需作较简单的基础处理	地面略有起伏；地基一般，承载力一般，一般商业建筑建设时需作一般的基础处理	地面有一定起伏；地基较差，承载力较小，一般商业建筑建设时需作片筏或箱型基础处理	地面起伏较大；地基差，承载力小，商业建筑建设时需作桩基础处理
	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
	宗地面积	面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
	邻接道路等级及通达性	临生活型主干道，道路通达性好	临混合型主干道，道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道，道路通达性一般	临交通型次干道，道路通达性较差	临支路或巷道，道路通达性差
	距公交站点距离	近	较近	一般	较远	远
	其他个别因素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大

表 61 四级地教育用地、科研用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市的位置	+0.0153	+0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0153
	道路状况	+0.0087	+0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0087
	交通便捷程度	+0.0074	+0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	基础设施状况	+0.0196	+0.0098	0.0000	-0.0098	-0.0196
	公用服务设施状况	+0.0267	+0.0134	0.0000	-0.0134	-0.0267
	城市规划限制	+0.0083	+0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0083
	区域景观	+0.0068	+0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0068
	环境质量	+0.0082	+0.0041	0.0000	-0.0041	-0.0082
	其他区域因状况	+0.0044	+0.0022	0.0000	-0.0022	-0.0044
个别因素	宗地地形、地基状况	+0.0098	+0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0098
	宗地形状	+0.0062	+0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	宗地面积	+0.0062	+0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	邻接道路等级及通达性	+0.0060	+0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	距公交站点距离	+0.0069	+0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0069
	其他个别因素状况	+0.0044	+0.0022	0.0000	-0.0022	-0.0044

表 62 四级地教育用地、科研用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市的位置	位置相对好，商服繁华优	位置相对较好，商服繁华较优	位置相对一般，商服繁华一般	位置相对较差，商服繁华较劣	位置相对差，商服繁华劣
	道路状况	所在区域道路状况优，以主干道为主	所在区域道路状况较优，主干道与次干道并重	所在区域道路状况一般，以次干道为主	所在区域道路状况较差，次干道与支路并重	所在区域道路状况差，以支路为主
	交通便捷程度	有对外交通设施且有公交线路 4 条，有公交线路 5 条以上	有对外交通设施且有公交线路 3 条，有公交线路 4 条	有公交线路 3 条	有公交线路 2 条	1 条公交线路
	基础设施状况	基础设施状况优，保证率高	基础设施状况较优，保证率较高	基础设施状况一般，保证率一般	基础设施状况较劣，保证率较低	基础设施状况劣，保证率低
	公用服务设施状况	公用服务设施类型齐全，数量多	公用服务设施类型较齐全，数量较多	公用服务设施类型一般，数量一般	公用服务设施类型较少，数量较少	公用服务设施类型少，数量少
	城市规划限制	未来土地利用以居住用地为主	未来土地利用以商服、居住用地为主	未来土地利用以住宅和公共设施用地为主	未来土地利用以工业、仓储用地为主	未来土地利用以其它用地为主
	区域景观	区域内有自然景观和人文景观		区域内有自然景观或人文景观		区域无自然景观和人文景观
	环境质量	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染
	其他区域因状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大
个别因素	宗地地形、地基状况	地面平坦；地基好，承载力大，一般商业建筑建设时只需作简单的基础处理	地面较平坦；地基较好，承载力较大，一般商业建筑建设时需作较简单的基础处理	地面略有起伏；地基一般，承载力一般，一般商业建筑建设时需作一般的基础处理	地面有一定起伏；地基较差，承载力较小，一般商业建筑建设时需作片筏或箱型基础处理	地面起伏较大；地基差，承载力小，商业建筑建设时需作桩基础处理
	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
	宗地面积	面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大



指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
	邻接道路等级及通达性	临生活型主干道，道路通达性好	临混合型主干道，道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道，道路通达性一般	临交通型次干道，道路通达性较差	临支路或巷道，道路通达性差
	距公交站点距离	近	较近	一般	较远	远
	其他个别因素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大

**表 63 五级地教育用地、科研用地用地宗地地价修正系数表**

影 响 因 素		修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	区域在城市的位置	+0.0160	+0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0160
	道路状况	+0.0091	+0.0046	0.0000	-0.0046	-0.0091
	交通便捷程度	+0.0077	+0.0039	0.0000	-0.0039	-0.0077
	基础设施状况	+0.0205	+0.0103	0.0000	-0.0103	-0.0205
	公用服务设施状况	+0.0279	+0.0140	0.0000	-0.0140	-0.0279
	城市规划限制	+0.0087	+0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0087
	区域景观	+0.0072	+0.0036	0.0000	-0.0036	-0.0072
	环境质量	+0.0086	+0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
	其他区域因状况	+0.0046	+0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0046
个别因素	宗地地形、地基状况	+0.0103	+0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0103
	宗地形状	+0.0065	+0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0065
	宗地面积	+0.0065	+0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0065
	邻接道路等级及通达性	+0.0062	+0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	距公交站点距离	+0.0072	+0.0036	0.0000	-0.0036	-0.0072
	其他个别因素状况	+0.0046	+0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0046

表 64 五级地教育用地、科研用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素						
区域因素	区域在城市的位置	位置相对好，商服繁华优	位置相对较好，商服繁华较优	位置相对一般，商服繁华一般	位置相对较差，商服繁华较劣	位置相对差，商服繁华劣
	道路状况	所在区域道路状况较优，主干道与次干道并重		所在区域道路状况一般，以次干道为主	所在区域道路状况较差，次干道与支路并重	所在区域道路状况差，以支路为主
	交通便捷程度	有公交线路		有公交线路		无公交线路
	基础设施状况	基础设施状况优，保证率高	基础设施状况较优，保证率较高	基础设施状况一般，保证率一般	基础设施状况较劣，保证率较低	基础设施状况劣，保证率低
	公用服务设施状况	公用服务设施类型齐全，数量多	公用服务设施类型较齐全，数量较多	公用服务设施类型一般，数量一般	公用服务设施类型较少，数量较少	公用服务设施类型少，数量少
	城市规划限制	未来土地利用以居住用地为主	未来土地利用以商服、居住用地为主	未来土地利用以住宅和公共设施用地为主	未来土地利用以工业、仓储用地为主	未来土地利用以其它用地为主
	区域景观	区域内有自然景观和人文景观		区域内有自然景观或人文景观		区域无自然景观和人文景观
	环境质量	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染
个别因素	其他区域因状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大
	宗地地形、地基状况	地面平坦；地基好，承载力大，一般商业建筑建设时只需作简单的基础处理	地面较平坦；地基较好，承载力较大，一般商业建筑建设时需作较简单的基础处理	地面略有起伏；地基一般，承载力一般，一般商业建筑建设时需作一般的基础处理	地面有一定起伏；地基较差，承载力较小，一般商业建筑建设时需作片筏或箱型基础处理	地面起伏较大；地基差，承载力小，商业建筑建设时需作桩基础处理
	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
	宗地面积	面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
	邻接道路等级及通达性	临生活型主干道，道路通达性好	临混合型主干道，道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道，道路通达性一般	临交通型次干道，道路通达性较差	临支路或巷道，道路通达性差
	距公交站点距离	近	较近	一般	较远	远
	其他个别因素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大

表 65 一级地文化设施用地、体育用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素		修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	区域在城市的位置	+0.0167	+0.0084	0.0000	-0.0084	-0.0167
	道路状况	+0.0171	+0.0086	0.0000	-0.0086	-0.0171
	交通便捷程度	+0.0153	+0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0153
	基础设施状况	+0.0267	+0.0134	0.0000	-0.0134	-0.0267
	公用服务设施状况	+0.0046	+0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0046
	城市规划限制	+0.0046	+0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0046
	区域景观	+0.0124	+0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境质量	+0.0048	+0.0024	0.0000	-0.0024	-0.0048
	其他区域因状况	+0.0045	+0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0045
个别因素	宗地地形、地基状况	+0.0144	+0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0144
	宗地形状	+0.0070	+0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
	宗地面积	+0.0070	+0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
	邻接道路等级及通达性	+0.0072	+0.0036	0.0000	-0.0036	-0.0072
	距公交站点距离	+0.0060	+0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	其他个别因素状况	+0.0044	+0.0022	0.0000	-0.0022	-0.0044

表 66 一级地文化设施用地、体育用地宗地地价影响因素指标

说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市的位置	位置相对好, 商服繁华优	位置相对较好, 商服繁华较优	位置相对一般, 商服繁华一般	位置相对较差, 商服繁华较劣	位置相对差, 商服繁华劣
	道路状况	所在区域道路状况优, 以主干道为主	所在区域道路状况较优, 主干道与次干道并重	所在区域道路状况一般, 以次干道为主	所在区域道路状况较差, 次干道与支路并重	所在区域道路状况差, 以支路为主
	交通便捷程度	有对外交通设施且有公交线路 3 条, 有公交线路 4 条以上	有对外交通设施且有公交线路 2 条, 有公交线路 3 条	有公交线路 3 条	有公交线路 2 条	有公交线路 1 条
	基础设施状况	基础设施状况优, 保证率高	基础设施状况较优, 保证率较高	基础设施状况一般, 保证率一般	基础设施状况较差, 保证率较低	基础设施状况劣, 保证率低
	公用服务设施状况	公用服务设施类型齐全, 数量多	公用服务设施类型较齐全, 数量较多	公用服务设施类型一般, 数量一般	公用服务设施类型较少, 数量较少	公用服务设施类型少, 数量少
	城市规划限制	未来土地利用以居住用地为主	未来土地利用以商服、居住用地为主	未来土地利用以住宅和公共设施用地为主	未来土地利用以工业、仓储用地为主	未来土地利用以其它用地为主
	区域景观	区域内有自然景观和人文景观		区域内有自然景观或人文景观		区域无自然景观和人文景观
	环境质量	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染
	其他区域因状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大
个别因素	宗地地形、地基状况	地面平坦; 地基好, 承载力大, 一般商业建筑建设时只需作简单的基础处理	地面较平坦; 地基较好, 承载力较大, 一般商业建筑建设时需作较简单的基础处理	地面略有起伏; 地基一般, 承载力一般, 一般商业建筑建设时需作一般的基础处理	地面有一定起伏; 地基较差, 承载力较小, 一般商业建筑建设时需作片筏或箱型基础处理	地面起伏较大; 地基差, 承载力小, 商业建筑建设时需作桩基础处理
	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则, 但对土地利用无影响	不规则, 对土地利用有一定影响	很不规则, 对土地利用影响较大

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
	宗地面积	面积适中， 对土地利用 有利	面积较适 中，对土地 利用较有利	对土地利用 略有影响	对土地利用 影响较大	面积过大、 过小，对土 地利用影响 大
	邻接道路等级 及通达性	临生活型主 干道，道路 通达性好	临混合型主 干道，道路 通达性较好	临交通型主 干道或生活 型次干道， 道路通达性 一般	临交通型次 干道，道路 通达性较差	临支路或巷 道，道路通 达性差
	距公交站点 距离	近	较近	一般	较远	远
	其他个别因 素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大

表 67 二级地文化设施用地、体育用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素		修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	区域在城市的位置	+0.0190	+0.0095	0.0000	-0.0095	-0.0190
	道路状况	+0.0194	+0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	交通便捷程度	+0.0173	+0.0087	0.0000	-0.0087	-0.0173
	基础设施状况	+0.0303	+0.0152	0.0000	-0.0152	-0.0303
	公用服务设施状况	+0.0052	+0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0052
	城市规划限制	+0.0052	+0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0052
	区域景观	+0.0140	+0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0140
	环境质量	+0.0055	+0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0055
	其他区域因状况	+0.0051	+0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0051
个别因素	宗地地形、地基状况	+0.0163	+0.0082	0.0000	-0.0082	-0.0163
	宗地形状	+0.0080	+0.0040	0.0000	-0.0040	-0.0080
	宗地面积	+0.0080	+0.0040	0.0000	-0.0040	-0.0080
	邻接道路等级及通达性	+0.0082	+0.0041	0.0000	-0.0041	-0.0082
	距公交站点距离	+0.0069	+0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0069
	其他个别因素状况	+0.0050	+0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0050



表 68 二级地文化设施用地、体育用地宗地地价影响因素指标

说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市的位置	位置相对好, 商服繁华优	位置相对较好, 商服繁华较优	位置相对一般, 商服繁华一般	位置相对较差, 商服繁华较劣	位置相对差, 商服繁华劣
	道路状况	所在区域道路状况优, 以主干道为主	所在区域道路状况较优, 主干道与次干道并重	所在区域道路状况一般, 以次干道为主	所在区域道路状况较差, 次干道与支路并重	所在区域道路状况差, 以支路为主
	交通便捷程度	有对外交通设施且有公交线路 2 条, 有公交线路 3 条以上	有对外交通设施且有公交线路 2 条, 有公交线路 2 条	有公交线路 2 条	有公交线路 1 条	无公交线路
	基础设施状况	基础设施状况优, 保证率高	基础设施状况较优, 保证率较高	基础设施状况一般, 保证率一般	基础设施状况较差, 保证率较低	基础设施状况劣, 保证率低
	公用服务设施状况	公用服务设施类型齐全, 数量多	公用服务设施类型较齐全, 数量较多	公用服务设施类型一般, 数量一般	公用服务设施类型较少, 数量较少	公用服务设施类型少, 数量少
	城市规划限制	未来土地利用以居住用地为主	未来土地利用以商服、居住用地为主	未来土地利用以住宅和公共设施用地为主	未来土地利用以工业、仓储用地为主	未来土地利用以其它用地为主
	区域景观	区域内有自然景观和人文景观		区域内有自然景观或人文景观		区域无自然景观和人文景观
	环境质量	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染
	其他区域因状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大
个别因素	宗地地形、地基状况	地面平坦; 地基好, 承载力大, 一般商业建筑建设时只需作简单的基础处理	地面较平坦; 地基较好, 承载力较大, 一般商业建筑建设时需作较简单的基础处理	地面略有起伏; 地基一般, 承载力一般, 一般商业建筑建设时需作一般的基础处理	地面有一定起伏; 地基较差, 承载力较小, 一般商业建筑建设时需作片筏或箱型基础处理	地面起伏较大; 地基差, 承载力小, 商业建筑建设时需作桩基础处理
	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则, 但对土地利用无影响	不规则, 对土地利用有一定影响	很不规则, 对土地利用影响较大

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
	宗地面积	面积适中， 对土地利用 有利	面积较适 中，对土地 利用较有利	对土地利用 略有影响	对土地利用 影响较大	面积过大、 过小，对土 地利用影响 大
	邻接道路等级 及通达性	临生活型主 干道，道路 通达性好	临混合型主 干道，道路 通达性较好	临交通型主 干道或生活 型次干道， 道路通达性 一般	临交通型次 干道，道路 通达性较差	临支路或巷 道，道路通 达性差
	距公交站点 距离	近	较近	一般	较远	远
	其他个别因 素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大

表 69 三级地文化设施用地、体育用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素		修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	区域在城市的位置	+0.0178	+0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0178
	道路状况	+0.0182	+0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0182
	交通便捷程度	+0.0163	+0.0082	0.0000	-0.0082	-0.0163
	基础设施状况	+0.0284	+0.0142	0.0000	-0.0142	-0.0284
	公用服务设施状况	+0.0049	+0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0049
	城市规划限制	+0.0049	+0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0049
	区域景观	+0.0132	+0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0132
	环境质量	+0.0051	+0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0051
	其他区域因状况	+0.0048	+0.0024	0.0000	-0.0024	-0.0048
个别因素	宗地地形、地基状况	+0.0153	+0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0153
	宗地形状	+0.0075	+0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0075
	宗地面积	+0.0075	+0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0075
	邻接道路等级及通达性	+0.0077	+0.0039	0.0000	-0.0039	-0.0077
	距公交站点距离	+0.0064	+0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0064
	其他个别因素状况	+0.0047	+0.0024	0.0000	-0.0024	-0.0047

表 70 三级地文化设施用地、体育用地宗地地价影响因素指标

说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市的位置	位置相对好, 商服繁华优	位置相对较好, 商服繁华较优	位置相对一般, 商服繁华一般	位置相对较差, 商服繁华较劣	位置相对差, 商服繁华劣
	道路状况	所在区域道路状况优, 以主干道为主	所在区域道路状况较优, 主干道与次干道并重	所在区域道路状况一般, 以次干道为主	所在区域道路状况较差, 次干道与支路并重	所在区域道路状况差, 以支路为主
	交通便捷程度	有公交线路 2 条以上		有公交线路 1 条		无公交线路
	基础设施状况	基础设施状况优, 保证率高	基础设施状况较优, 保证率较高	基础设施状况一般, 保证率一般	基础设施状况较差, 保证率较低	基础设施状况劣, 保证率低
	公用服务设施状况	公用服务设施类型齐全, 数量多	公用服务设施类型较齐全, 数量较多	公用服务设施类型一般, 数量一般	公用服务设施类型较少, 数量较少	公用服务设施类型少, 数量少
	城市规划限制	未来土地利用以居住用地为主	未来土地利用以商服、居住用地为主	未来土地利用以住宅和公共设施用地为主	未来土地利用以工业、仓储用地为主	未来土地利用以其它用地为主
	区域景观	区域内有自然景观和人文景观		区域内有自然景观或人文景观		区域无自然景观和人文景观
	环境质量	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染
	其他区域因状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大
个别因素	宗地地形、地基状况	地面平坦; 地基好, 承载力大, 一般商业建筑建设时只需作简单的基础处理	地面较平坦; 地基较好, 承载力较大, 一般商业建筑建设时需作较简单的基础处理	地面略有起伏; 地基一般, 承载力一般, 一般商业建筑建设时需作一般的基础处理	地面有一定起伏; 地基较差, 承载力较小, 一般商业建筑建设时需作片筏或箱型基础处理	地面起伏较大; 地基差, 承载力小, 商业建筑建设时需作桩基础处理
	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则, 但对土地利用无影响	不规则, 对土地利用有一定影响	很不规则, 对土地利用影响较大
	宗地面积	面积适中, 对土地利用有利	面积较适中, 对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小, 对土地利用影响大

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
	邻接道路等级及通达性	临生活型主干道，道路通达性好	临混合型主干道，道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道，道路通达性一般	临交通型次干道，道路通达性较差	临支路或巷道，道路通达性差
	距公交站点距离	近	较近	一般	较远	远
	其他个别因素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大

表 71 四级地文化设施用地、体育用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市的位置	+0.0149	+0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0149
	道路状况	+0.0152	+0.0076	0.0000	-0.0076	-0.0152
	交通便捷程度	+0.0136	+0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	基础设施状况	+0.0237	+0.0119	0.0000	-0.0119	-0.0237
	公用服务设施状况	+0.0041	+0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041
	城市规划限制	+0.0041	+0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041
	区域景观	+0.0110	+0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	环境质量	+0.0043	+0.0022	0.0000	-0.0022	-0.0043
	其他区域因状况	+0.0040	+0.0020	0.0000	-0.0020	-0.0040
个别因素	宗地地形、地基状况	+0.0128	+0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0128
	宗地形状	+0.0062	+0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	宗地面积	+0.0062	+0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	邻接道路等级及通达性	+0.0064	+0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0064
	距公交站点距离	+0.0054	+0.0027	0.0000	-0.0027	-0.0054
	其他个别因素状况	+0.0039	+0.0020	0.0000	-0.0020	-0.0039

表 72 四级地文化设施用地、体育用地宗地地价影响因素指标

说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市的位置	位置相对好, 商服繁华优	位置相对较好, 商服繁华较优	位置相对一般, 商服繁华一般	位置相对较差, 商服繁华较劣	位置相对差, 商服繁华劣
	道路状况	所在区域道路状况优, 以主干道为主	所在区域道路状况较优, 主干道与次干道并重	所在区域道路状况一般, 以次干道为主	所在区域道路状况较差, 次干道与支路并重	所在区域道路状况差, 以支路为主
	交通便捷程度	有公交线路				无公交线路
	基础设施状况	基础设施状况优, 保证率高	基础设施状况较优, 保证率较高	基础设施状况一般, 保证率一般	基础设施状况较劣, 保证率较低	基础设施状况劣, 保证率低
	公用服务设施状况	公用服务设施类型齐全, 数量多	公用服务设施类型较齐全, 数量较多	公用服务设施类型一般, 数量一般	公用服务设施类型较少, 数量较少	公用服务设施类型少, 数量少
	城市规划限制	未来土地利用以居住用地为主	未来土地利用以商服、居住用地为主	未来土地利用以住宅和公共设施用地为主	未来土地利用以工业、仓储用地为主	未来土地利用以其它用地为主
	区域景观	区域内有自然景观和人文景观		区域内有自然景观或人文景观		区域无自然景观和人文景观
	环境质量	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染
	其他区域因状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大
个别因素	宗地地形、地基状况	地面平坦; 地基好, 承载力大, 一般商业建筑建设时只需作简单的基础处理	地面较平坦; 地基较好, 承载力较大, 一般商业建筑建设时需作较简单的基础处理	地面略有起伏; 地基一般, 承载力一般, 一般商业建筑建设时需作一般的基础处理	地面有一定起伏; 地基较差, 承载力较小, 一般商业建筑建设时需作片筏或箱型基础处理	地面起伏较大; 地基差, 承载力小, 商业建筑建设时需作桩基础处理
	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则, 但对土地利用无影响	不规则, 对土地利用有一定影响	很不规则, 对土地利用影响较大
	宗地面积	面积适中, 对土地利用有利	面积较适中, 对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小, 对土地利用影响大

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
	邻接道路等级及通达性	临生活型主干道，道路通达性好	临混合型主干道，道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道，道路通达性一般	临交通型次干道，道路通达性较差	临支路或巷道，道路通达性差
	距公交站点距离	近	较近	一般	较远	远
	其他个别因素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大



表 73 五级地文化设施用地、体育用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素		修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	区域在城市的位置	+0.0161	+0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0161
	道路状况	+0.0165	+0.0083	0.0000	-0.0083	-0.0165
	交通便捷程度	+0.0147	+0.0074	0.0000	-0.0074	-0.0147
	基础设施状况	+0.0257	+0.0129	0.0000	-0.0129	-0.0257
	公用服务设施状况	+0.0044	+0.0022	0.0000	-0.0022	-0.0044
	城市规划限制	+0.0044	+0.0022	0.0000	-0.0022	-0.0044
	区域景观	+0.0119	+0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
	环境质量	+0.0046	+0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0046
	其他区域因状况	+0.0043	+0.0022	0.0000	-0.0022	-0.0043
个别因素	宗地地形、地基状况	+0.0139	+0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地形状	+0.0068	+0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0068
	宗地面积	+0.0068	+0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0068
	邻接道路等级及通达性	+0.0069	+0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0069
	距公交站点距离	+0.0058	+0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0058
	其他个别因素状况	+0.0042	+0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0042

表 74 五级地文化设施用地、体育用地宗地地价影响因素指标

说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市的位置	位置相对好, 商服繁华优	位置相对较好, 商服繁华较优	位置相对一般, 商服繁华一般	位置相对较差, 商服繁华较劣	位置相对差, 商服繁华劣
	道路状况	所在区域道路状况优, 以主干道为主	所在区域道路状况较优, 主干道与次干道并重	所在区域道路状况一般, 以次干道为主	所在区域道路状况较差, 次干道与支路并重	所在区域道路状况差, 以支路为主
	交通便捷程度	有公交线路				无公交线路
	基础设施状况	基础设施状况优, 保证率高	基础设施状况较优, 保证率较高	基础设施状况一般, 保证率一般	基础设施状况较劣, 保证率较低	基础设施状况劣, 保证率低
	公用服务设施状况	公用服务设施类型齐全, 数量多	公用服务设施类型较齐全, 数量较多	公用服务设施类型一般, 数量一般	公用服务设施类型较少, 数量较少	公用服务设施类型少, 数量少
	城市规划限制	未来土地利用以居住用地为主	未来土地利用以商服、居住用地为主	未来土地利用以住宅和公共设施用地为主	未来土地利用以工业、仓储用地为主	未来土地利用以其它用地为主
	区域景观	区域内有自然景观和人文景观		区域内有自然景观或人文景观		区域无自然景观和人文景观
	环境质量	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染
	其他区域因状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大
个别因素	宗地地形、地基状况	地面平坦; 地基好, 承载力大, 一般商业建筑建设时只需作简单的基础处理	地面较平坦; 地基较好, 承载力较大, 一般商业建筑建设时需作较简单的基础处理	地面略有起伏; 地基一般, 承载力一般, 一般商业建筑建设时需作一般的基础处理	地面有一定起伏; 地基较差, 承载力较小, 一般商业建筑建设时需作片筏或箱型基础处理	地面起伏较大; 地基差, 承载力小, 商业建筑建设时需作桩基础处理
	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则, 但对土地利用无影响	不规则, 对土地利用有一定影响	很不规则, 对土地利用影响较大
	宗地面积	面积适中, 对土地利用有利	面积较适中, 对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小, 对土地利用影响大

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
	邻接道路等级及通达性	临生活型主干道，道路通达性好	临混合型主干道，道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道，道路通达性一般	临交通型次干道，道路通达性较差	临支路或巷道，道路通达性差
	距公交站点距离	近	较近	一般	较远	远
	其他个别因素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大

表 75 一级地公用设施用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	+0.0149	+0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0149
	道路状况	+0.0152	+0.0076	0.0000	-0.0076	-0.0152
	交通便捷程度	+0.0136	+0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	基础设施状况	+0.0238	+0.0119	0.0000	-0.0119	-0.0238
	城市规划限制	+0.0041	+0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041
	其他区域因素状况	+0.0040	+0.0020	0.0000	-0.0020	-0.0040
个别因素	宗地地形、地基状况	+0.0110	+0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	宗地形状	+0.0062	+0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	宗地面积	+0.0062	+0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	宗地临路状况	+0.0100	+0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0100
	接近对外交通设施程度	+0.0108	+0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0108
	其他个别因素状况	+0.0039	+0.0020	0.0000	-0.0020	-0.0039

表 76 一级地公用设施用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	区域在城市中的位置	位置相对较好	位置相对较好	位置相对一般	位置相对较差	位置相对差
	道路状况	所在区域道路状况优，以主干道为主	所在区域道路状况较优，主干道与次干道并重	所在区域道路状况一般，以次干道为主	所在区域道路状况较差，次干道与支路并重	所在区域道路状况差，以支路为主
	交通便捷程度	有对外交通设施且有公交线路4条，有公交线路5条以上	有对外交通设施且有公交线路3条，有公交线路4条，	有公交线路3条	有公交线路2条	1条公交线路
	基础设施状况	基础设施状况优，保证率高	基础设施状况较优，保证率较高	基础设施状况一般，保证率一般	基础设施状况较差，保证率较低	基础设施状况劣，保证率低
	城市规划限制	未来土地利用以基础服务类用地为主		未来土地利用以基础服务类用地和其它用途用地为主		未来土地利用以其它用地为主
	其他区域因素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大
个别因素	宗地地形、地基状况	地面平坦；地基好，承载力大，一般商业建筑建设时只需作简单的基础处理	地面较平坦；地基较好，承载力较大，一般商业建筑建设时需作较简单的基础处理	地面略有起伏；地基一般，承载力一般，一般商业建筑建设时需作一般的基础处理	地面有一定起伏；地基较差，承载力较小，一般商业建筑建设时需作片筏或箱型基础处理	地面起伏较大；地基差，承载力小，商业建筑建设时需作桩基础处理
	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
	宗地面积	面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大
	宗地临路状况	临主干道		临次干道		临支路或巷道
	接近对外交通设施程度	近	较近	一般	较远	远
	其他个别因素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大

表 77 二级地公用设施用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	+0.0160	+0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0160
	道路状况	+0.0163	+0.0082	0.0000	-0.0082	-0.0163
	交通便捷程度	+0.0146	+0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0146
	基础设施状况	+0.0255	+0.0128	0.0000	-0.0128	-0.0255
	城市规划限制	+0.0044	+0.0022	0.0000	-0.0022	-0.0044
	其他区域因素状况	+0.0043	+0.0022	0.0000	-0.0022	-0.0043
个别因素	宗地地形、地基状况	+0.0118	+0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0118
	宗地形状	+0.0067	+0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0067
	宗地面积	+0.0067	+0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0067
	宗地临路状况	+0.0108	+0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0108
	接近对外交通设施程度	+0.0115	+0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0115
	其他个别因素状况	+0.0042	+0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0042

表 78 二级地公用设施用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准		优	较优	一般	较差	劣
宗地修正因素						
区域因素	区域在城市中的位置	位置相对较好	位置相对较好	位置相对一般	位置相对较差	位置相对差
	道路状况	所在区域道路状况优，以主干道为主	所在区域道路状况较优，主干道与次干道并重	所在区域道路状况一般，以次干道为主	所在区域道路状况较差，次干道与支路并重	所在区域道路状况差，以支路为主
	交通便捷程度	有对外交通设施且有公交线路 4 条，有公交线路 5 条以上	有对外交通设施且有公交线路 3 条，有公交线路 4 条	有公交线路 3 条	有公交线路 2 条	1 条公交线路
	基础设施状况	基础设施状况优，保证率高	基础设施状况较优，保证率较高	基础设施状况一般，保证率一般	基础设施状况较差，保证率较低	基础设施状况劣，保证率低
	城市规划限制	未来土地利用以基础服务类用地为主		未来土地利用以基础服务类用地和其它用途用地为主		未来土地利用以其它用地为主
	其他区域因素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大
个别因素	宗地地形、地基状况	地面平坦；地基好，承载力大，一般商业建筑建设时只需作简单的基础处理	地面较平坦；地基较好，承载力较大，一般商业建筑建设时需作较简单的基础处理	地面略有起伏；地基一般，承载力一般，一般商业建筑建设时需作一般的基础处理	地面有一定起伏；地基较差，承载力较小，一般商业建筑建设时需作片筏或箱型基础处理	地面起伏较大；地基差，承载力小，商业建筑建设时需作桩基础处理
	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
	宗地面积	面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大
	宗地临路状况	临主干道		临次干道		临支路或巷道
	接近对外交通设施程度	近	较近	一般	较远	远
	其他个别因素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大

表 79 三级地公用设施用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	+0.0183	+0.0092	0.0000	-0.0092	-0.0183
	道路状况	+0.0187	+0.0094	0.0000	-0.0094	-0.0187
	交通便捷程度	+0.0167	+0.0084	0.0000	-0.0084	-0.0167
	基础设施状况	+0.0292	+0.0146	0.0000	-0.0146	-0.0292
	城市规划限制	+0.0050	+0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0050
	其他区域因素状况	+0.0049	+0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0049
个别因素	宗地地形、地基状况	+0.0135	+0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0135
	宗地形状	+0.0077	+0.0039	0.0000	-0.0039	-0.0077
	宗地面积	+0.0077	+0.0039	0.0000	-0.0039	-0.0077
	宗地临路状况	+0.0123	+0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
	接近对外交通设施程度	+0.0132	+0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0132
	其他个别因素状况	+0.0048	+0.0024	0.0000	-0.0024	-0.0048



表 80 三级地公用设施用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	区域在城市中的位置	位置相对较好	位置相对较好	位置相对一般	位置相对较差	位置相对差
	道路状况	所在区域道路状况优，以主干道为主	所在区域道路状况较优，主干道与次干道并重	所在区域道路状况一般，以次干道为主	所在区域道路状况较差，次干道与支路并重	所在区域道路状况差，以支路为主
	交通便捷程度	有对外交通设施且有公交线路 4 条，有公交线路 5 条以上	有对外交通设施且有公交线路 3 条，有公交线路 4 条	有公交线路 3 条	有公交线路 2 条	1 条公交线路
	基础设施状况	基础设施状况优，保证率高	基础设施状况较优，保证率较高	基础设施状况一般，保证率一般	基础设施状况较差，保证率较低	基础设施状况劣，保证率低
	城市规划限制	未来土地利用以基础服务类用地为主		未来土地利用以基础服务类用地和其它用途用地为主		未来土地利用以其它用地为主
	其他区域因素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大
个别因素	宗地地形、地基状况	地面平坦；地基好，承载力大，一般商业建筑建设时只需作简单的基础处理	地面较平坦；地基较好，承载力较大，一般商业建筑建设时需作较简单的基础处理	地面略有起伏；地基一般，承载力一般，一般商业建筑建设时需作一般的基础处理	地面有一定起伏；地基较差，承载力较小，一般商业建筑建设时需作片筏或箱型基础处理	地面起伏较大；地基差，承载力小，商业建筑建设时需作桩基础处理
	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
	宗地面积	面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大
	宗地临路状况	临主干道		临次干道		临支路或巷道
	接近对外交通设施程度	近	较近	一般	较远	远
	其他个别因素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大

表 81 四级地公用设施用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	+0.0143	+0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0143
	道路状况	+0.0146	+0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0146
	交通便捷程度	+0.0130	+0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0130
	基础设施状况	+0.0228	+0.0114	0.0000	-0.0114	-0.0228
	城市规划限制	+0.0039	+0.0020	0.0000	-0.0020	-0.0039
	其他区域因素状况	+0.0038	+0.0019	0.0000	-0.0019	-0.0038
个别因素	宗地地形、地基状况	+0.0105	+0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0105
	宗地形状	+0.0060	+0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	宗地面积	+0.0060	+0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	宗地临路状况	+0.0096	+0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
	接近对外交通设施程度	+0.0103	+0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0103
	其他个别因素状况	+0.0037	+0.0019	0.0000	-0.0019	-0.0037

表 82 四级地公用设施用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准		优	较优	一般	较差	劣
宗地修正因素						
区域因素	区域在城市中的位置	位置相对较好	位置相对较好	位置相对一般	位置相对较差	位置相对差
	道路状况	所在区域道路状况优，以主干道为主	所在区域道路状况较优，主干道与次干道并重	所在区域道路状况一般，以次干道为主	所在区域道路状况较差，次干道与支路并重	所在区域道路状况差，以支路为主
	交通便捷程度	有对外交通设施且有公交线路 4 条，有公交线路 5 条以上	有对外交通设施且有公交线路 3 条	有公交线路 3 条	有公交线路 2 条	1 条公交线路
	基础设施状况	基础设施状况优，保证率高	基础设施状况较优，保证率较高	基础设施状况一般，保证率一般	基础设施状况较差，保证率较低	基础设施状况劣，保证率低
	城市规划限制	未来土地利用以基础服务类用地为主		未来土地利用以基础服务类用地和其它用途用地为主		未来土地利用以其它用地为主
	其他区域因素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大
个别因素	宗地地形、地基状况	地面平坦；地基好，承载力大，一般商业建筑建设时只需作简单的基础处理	地面较平坦；地基较好，承载力较大，一般商业建筑建设时需作较简单的基础处理	地面略有起伏；地基一般，承载力一般，一般商业建筑建设时需作一般的基础处理	地面有一定起伏；地基较差，承载力较小，一般商业建筑建设时需作片筏或箱型基础处理	地面起伏较大；地基差，承载力小，商业建筑建设时需作桩基础处理
	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
	宗地面积	面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大
	宗地临路状况	临主干道		临次干道		临支路或巷道
	接近对外交通设施程度	近	较近	一般	较远	远
	其他个别因素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大

表 83 五级地公用设施用地宗地地价修正系数表

影 响 因 素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	+0.0124	+0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	道路状况	+0.0126	+0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	交通便捷程度	+0.0113	+0.0057	0.0000	-0.0057	-0.0113
	基础设施状况	+0.0197	+0.0099	0.0000	-0.0099	-0.0197
	城市规划限制	+0.0034	+0.0017	0.0000	-0.0017	-0.0034
	其他区域因素状况	+0.0033	+0.0017	0.0000	-0.0017	-0.0033
个别因素	宗地地形、地基状况	+0.0091	+0.0046	0.0000	-0.0046	-0.0091
	宗地形状	+0.0052	+0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0052
	宗地面积	+0.0052	+0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0052
	宗地临路状况	+0.0083	+0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0083
	接近对外交通设施程度	+0.0089	+0.0045	0.0000	-0.0045	-0.0089
	其他个别因素状况	+0.0032	+0.0016	0.0000	-0.0016	-0.0032

表 84 五级地公用设施用地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	区域在城市中的位置	位置相对较好	位置相对较好	位置相对一般	位置相对较差	位置相对差
	道路状况	所在区域道路状况较优，主干道与次干道并重		所在区域道路状况一般，以次干道为主	所在区域道路状况较差，次干道与支路并重	所在区域道路状况差，以支路为主
	交通便捷程度	有公交线路				无公交线路
	基础设施状况	基础设施状况优，保证率高	基础设施状况较优，保证率较高	基础设施状况一般，保证率一般	基础设施状况较差，保证率较低	基础设施状况劣，保证率低
	城市规划限制	未来土地利用以基础服务类用地为主		未来土地利用以基础服务类用地和其它用途用地为主		未来土地利用以其它用地为主
	其他区域因素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大
个别因素	宗地地形、地基状况	地面平坦；地基好，承载力大，一般商业建筑建设时只需作简单的基础处理	地面较平坦；地基较好，承载力较大，一般商业建筑建设时需作较简单的基础处理	地面略有起伏；地基一般，承载力一般，一般商业建筑建设时需作一般的基础处理	地面有一定起伏；地基较差，承载力较小，一般商业建筑建设时需作片筏或箱型基础处理	地面起伏较大；地基差，承载力小，商业建筑建设时需作桩基础处理
	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
	宗地面积	面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大
	宗地临路状况	临主干道		临次干道		临支路或巷道
	接近对外交通设施程度	近	较近	一般	较远	远
	其他个别因素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大