

建宁县人民政府文件

建政规〔2023〕2号

建宁县人民政府 关于公布实施建宁县新一轮城镇（乡） 基准地价的通知

各乡镇（镇）人民政府，县直各有关单位，各直属机构：

为进一步健全土地使用权市场价格体系，促进土地市场的平稳、健康发展，增强宏观调控能力，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国房地产管理法》等有关规定，经县政府常务会研究通过，现将建宁县新一轮城镇（乡）基准地价予以公布，自公布之日起实施。同时，县政府于2021年3月11日公布实施的《建宁县人民政府关于公布实施建宁县新一轮城镇（乡）

基准地价的通知》(建政文〔2021〕17号)停止执行。

- 附件：1. 建宁县城镇（乡）基准地价使用说明
2. 建宁县城镇（乡）基准地价表
3. 建宁县城镇（乡）基准地价修正系数表

建宁县人民政府
2023年5月31日

附件 1

建宁县城镇（乡）基准地价使用说明

一、基准地价覆盖范围。建宁县城城区以及里心镇、均口镇、溪源乡、黄埠乡、客坊乡、黄坊乡、伊家乡等 7 个乡镇辖区内的土地。

二、基准地价土地用途分类。一级分类为商业服务业用地、居住用地、工矿用地、仓储用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地、交通运输用地、特殊用地、绿地与开敞空间用地，其中：商业服务业用地细分为商业（细分至零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、公用设施营业网点用地 5 个三级类）、商务金融、娱乐康体、其他商业服务业用地 4 个二级类；居住用地细分为城镇住宅、城镇社区服务设施用地 2 个二级类，居住用地中租赁型商品房用地单列；工矿用地细分为工业、采矿用地 2 个二级类；仓储用地细分为物流仓储、储备库用地 2 个二级类；营利性的公共管理与公共服务用地细分为教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化、体育用地 6 个二级类；营利性的特殊用地细分为殡葬、其他特殊用地 2 个二级类。

三、基准地价内涵

（一）评估基准日为 2022 年 1 月 1 日。

（二）设定土地开发程度统一为“五通一平”标准，即宗地

外通路、通上水、通下水、通电、通讯、宗地内部土地平整。

（三）基准地价标准容积率为商业服务业用地 2.0、居住用地 2.0、工矿用地 1.0、仓储用地 1.0、公共管理与公共服务用地 1.0、公用设施用地 1.0、交通运输用地 1.0、特殊用地 1.0、绿地与开敞空间用地 1.0。

（四）法定最高土地使用年期：商业服务业用地 40 年、居住用地 70 年、工矿用地 50 年、仓储用地 50 年、公共管理与公共服务用地 50 年、公用设施用地 50 年、交通运输用地 50 年、特殊用地 50 年、绿地与开敞空间用地 50 年。

（五）基准地价包括土地取得费、土地开发费及土地增值收益等。

（六）具体宗地地价参照公布的基准地价进行一定的区位因素、个别因素、容积率、土地使用年期等修正得出。

四、本次基准地价适用于土地使用权出让、转让、出租、抵押、作价入股以及土地清产核资中宗地地价评估，其中土地使用权拍卖、招标、挂牌的出让价格，按拍卖、招标、挂牌的实际成交价定价。

五、使用行政划拨土地的套房类住宅或个人自建房，经依法批准补办出让手续的，根据土地使用权证、房屋产权证或不动产权登记证上登记的用地面积和建筑面积，委托中介评估后按总地价的 40%补缴土地出让金；经济适用住房、房改房、集资房按相关政策办理。

六、基准地价与城区商业服务业用地级别基准地价图、居住用地级别基准地价图、工矿和仓储用地级别基准地价图、公共管理与公共服务用地级别基准地价图、乡镇综合土地级别基准地价图结合应用。级别、区片界线以图件成果确定的界限为准，文字描述为辅。

七、本基准地价由建宁县自然资源局负责解释。

附件 2

建宁县城镇（乡）基准地价表

表 1 建宁县城镇商业服务业用地土地级别基准地价表

单位：元/建筑平方米，元/平方米

土地级别	土地级别范围	表现形式	商业用地					商务金融	娱乐康体	其他商业服务业	修正幅度	
			零售商业	批发市场	餐饮	旅馆	公用设施营业网点					
I	东至万安大桥-濉溪；南至中山南路-濉溪；西至建宁县国家电网-交通局-第二实验小学-文庭公馆-福城小区-妇幼保健院-自然资源局；北至中山北路。	楼面地价	1750	1640	1350	1270	1250	1230	1170	1130	±18%	
		地面地价	3500	3280	2700	2540	2500	2460	2340	2260		
II	①濉城片：东至建宁县国家电网-交通局-第二实验小学-文庭公馆-福城小区-妇幼保健院-自然资源局(不含)；南至濉溪；西至荷塘北路-荷塘南路；北至青云小区-塔下路路口。②水南片：东至东山北路；南至荷花西路-荷花东路；西至健翔路；北至江滨西路-江滨东路。	楼面地价	1310	1230	1080	1020	1010	990	940	890	±16%	
		地面地价	2620	2460	2160	2040	2020	1980	1880	1780		
	II 2	东至东山御景-站前路；南至将军路-水源路；西至江滨西路；北至濉溪-健翔路-荷花西路-荷花东路-东山北路。	楼面地价	1250	1180	1010	970	950	930	890	850	±16%
			地面地价	2500	2360	2020	1940	1900	1860	1780	1700	
	II 3	东至闽江源北路；南至电子商务产业园-东山公园北侧山边；西至濉溪；北至横二路-教化路-河塔路。	楼面地价	1190	1140	940	910	890	870	820	790	±16%
			地面地价	2380	2280	1880	1820	1780	1740	1640	1580	

土地级别	土地级别范围	表现形式	商业用地					商务金融	娱乐康体	其他商业服务业	修正幅度	
			零售商业	批发市场	餐饮	旅馆	公用设施营业网点					
III	III1	①黄舟坊片：东至建宁县变电所-鑫瓏公馆；南至三官堂-江滨公园；西至溪口大桥；北至黄舟坊中路。②闽江源片：东至莲乡路；南至荷花东路；西至闽江源北路；北至双和公寓。	楼面地价	930	870	780	730	710	690	660	630	±14%
		地面地价	1860	1740	1560	1460	1420	1380	1320	1260		
	III2	东至濉溪；南至陈家坑-大窠山；西至莲乡农舍；北至溪口镇政府-建宁职业中学。	楼面地价	900	860	700	660	650	630	580	560	±14%
			地面地价	1800	1720	1400	1320	1300	1260	1160	1120	
	III3	①水南片：东至浦建龙梅铁路；南至水源路-玉麟山庄(不含)；西至高沙洲片；北至将军路-荷花东路。②闽江源片：东至天马路；南至中海油路-荷花东路；西至闽江源北路-莲乡路；北至建福路。	楼面地价	860	810	660	620	610	600	550	530	±14%
			地面地价	1720	1620	1320	1240	1220	1200	1100	1060	
	III4	东至闽江源北路-福宁小区；南至教化路-横二路-黄舟坊中路；西至鑫瓏公馆东侧-建宁变电站东侧-濉溪；北至濉溪。	楼面地价	820	780	620	590	580	560	520	500	±14%
			地面地价	1640	1560	1240	1180	1160	1120	1040	1000	
IV	IV1	塔下片区	楼面地价	720	670	540	500	490	470	410	400	±12%
			地面地价	1440	1340	1080	1000	980	940	820	800	
	IV2	下长吉-羊角源-交通运输产业园-胡公桥-下排-里长坑片区	楼面地价	640	600	480	460	450	430	380	370	±12%
			地面地价	1280	1200	960	920	900	860	760	740	
	IV3	斗埕片区	楼面地价	590	550	440	420	410	400	360	350	±12%
			地面地价	1180	1100	880	840	820	800	720	700	
	IV4	龙宝山-高速收费站片区	楼面地价	570	540	410	390	380	370	320	310	±12%
			地面地价	1140	1080	820	780	760	740	640	620	

土地级别	土地级别范围	表现形式	商业用地					商务金融	娱乐康体	其他商业服务业	修正幅度
			零售商业	批发市场	餐饮	旅馆	公用设施营业网点				
V	基准地价覆盖范围一至四级以外区域	楼面地价	390	370	310	300	290	280	240	230	±10%
		地面地价	780	740	620	600	580	560	480	460	

表2 建宁县城居住用地土地级别基准地价表

单位:元/建筑平方米,元/平方米

土地级别	土地级别范围	城镇住宅用地				城镇社区服务设施用地		修正幅度	
		楼面地价	地面地价	租赁型商品房用地		楼面地价	地面地价		
				楼面地价	地面地价				
I	I 1	东至万安大桥-濉溪;南至中山南路-濉溪;西至凤祥路-福城小区-妇幼保健院-自然资源局;北至中山北路。	970	1940	670	1340	780	1560	±18%
	I 2	东至东山北路;南至荷花东路-荷花西路;西至健翔路;北至江滨西路-江滨东路。	940	1880	650	1300	750	1500	±18%
II	II 1	①濉城片:东至凤祥路-建莲西路-王家排-高家窠;南至濉溪;西至荷塘北路-荷塘南路;北至青云小区-塔下路路口。②水南片:东至花园南路;南至水源路;西至体育馆-濉溪;北至江滨西路-濉溪。	760	1520	530	1060	610	1220	±16%
	II 2	东至闽江源北路-尚和国际-文庭雅苑;南至万家财富广场-闽源财富酒店;西至东山北路-濉溪-黄舟坊南路-溪口大桥;北至黄舟坊中路-黄花路-规划路-横二路-河东路。	740	1480	520	1040	590	1180	±16%
	II 3	东至站前路;南至水源路;西至花园南路;北至荷花西路-荷花东路-容驷河。	720	1440	500	1000	570	1140	±16%

土地级别	土地级别范围	城镇住宅用地				城镇社区服务设施用地		修正幅度		
		楼面地价	地面地价	租赁型商品房用地		楼面地价	地面地价			
				楼面地价	地面地价					
III	III1	①黄舟坊片：东至建宁县变电所-鑫瓏公馆；南至横二路；西至黄花路；北至黄舟坊中路。②河东片：东至闽江源北路；南至河东路；西至县政府(不含)；北至教化路-河塔路。		690	1380	480	960	550	1100	±14%
	III2	东至浦建龙梅铁路；南至玉麟山庄-站前片；西至高沙洲片；北至水源路-容驷河。		590	1180	420	840	470	940	±14%
	III3	东至天马路；南至荷花东路；西至闽江源北路；北至建福路。		520	1040	370	740	420	840	±14%
	III4	①黄舟坊片：东至闽江源北路-福宁小区；南至黄舟坊中路-横二路-教化路-河塔路；西至濉溪-溪口大桥；北至濉溪。②溪口片：东至濉溪；南至陈家坑-大窠山；西至莲乡农舍；北至溪口镇政府-建宁职业中学。		490	980	350	700	390	780	±14%
IV	IV1	塔下片区		350	700	250	500	280	560	±12%
	IV2	下长吉-羊角源-胡公桥-下排-里长坑片区。		330	660	230	460	260	520	±12%
	IV3	斗埕片区		290	580	200	400	230	460	±12%
	IV4	龙宝山-高速收费站片区		260	520	180	360	210	420	±12%
V	基准地价覆盖范围一至四级以外区域		200	400	140	280	160	320	±10%	

表3 建宁县城工区和仓储用地土地级别地面基准地价表

单位:元/平方米

土地级别	土地级别范围	工矿用地			仓储用地(工业仓储用地)			修正幅度
		工业用地		采矿用地	物流仓储用地		储备库用地	
		整体持有	部分分割 转让		整体持有	部分分割 转让		
I	东至万安大桥-濉溪;南至中山南路-濉溪;西至荷塘北路-荷塘南路;北至中山北路。	260	290	235	275	310	255	±18%
II	东至站前路;南至水源路;西至濉溪-溪口片;北至濉溪-塔下大桥-建福路。	190	215	170	200	225	180	±16%
III	基准地价覆盖范围一至二级以外区域(不含经济开发区)	135	150	125	145	160	130	±14%
IV	经济开发区(含塔下片、曲滩片、孔家岭片、助驾井片、斗埕片)	120	130	100	125	135	110	±12%

表 4 建宁县城营利的公共管理与公共服务用地土地级别地面基准地价表

单位:元/平方米

土地级别	土地级别范围	教育	科研	医疗卫生	社会福利	文化	体育	修正幅度
I	东至万安大桥-濉溪；南至中山南路-濉溪；西至建宁县国家电网-交通局-第二实验小学-文庭公馆-福城小区-妇幼保健院-自然资源局；北至中山北路。	650	620	610	590	580	570	±18%
II	①濉城片：东至建宁县国家电网-交通局-第二实验小学-文庭公馆-福成小区-妇幼保健院-自然资源局(不含)；南至濉溪；西至荷塘北路-荷塘南路；北至青云小区-塔下路路口。 ②水南片：东至气象局-东山御景-站前路；南至将军路-水源路；西至体育馆-濉溪；北至江滨东路-江滨西路。③河东片：东至闽江源北路；南至电子产业园；西至濉溪；北至横二路-教化路。	460	440	430	425	420	410	±16%
III	①黄舟坊片：东至闽江源北路-福宁小区；南至黄舟坊南路-三官堂-上坑-鑫瓏公馆-横二路-教化路；西至溪口大桥；北至濉溪。②溪口片：东至濉溪；南至陈家坑-大窠山；西至莲乡农舍；北至溪口镇政府-建宁职业中学。③闽江源片：东至天马路；南至荷花东路；西至闽江源北路；北至建福路。④水南片：东至浦建龙梅铁路；南至水源路-玉麟山庄；西至高沙洲片；北至将军路-水源路。	320	310	290	280	270	255	±14%
IV	①塔下片区：②下长吉-羊角源-交通运输产业园-胡公桥-下排-里长坑片区：③斗埕片区：④高沙洲-龙宝山-高速收费站片区。	190	185	175	170	165	160	±12%
V	基准地价覆盖范围一至四级以外区域	140	135	120	115	110	110	±10%

表 5 建宁县城公用设施、交通运输、殡葬、其他特殊、绿地与开敞空间用地级别地面基准地价表

单位:元/平方米

土地用途		土地级别		I	II	III	IV	V
公用设施用地				560	400	250	155	105
交通运输用地				420	310	230	160	120
特殊用地	殡葬用地			—	—	—	150	110
	其他特殊用地			350	260	200	120	90
绿地与开敞空间用地				260	190	140	100	80
备注		营利性的公用设施、交通运输用地、殡葬、其他特殊、绿地与开敞空间用地土地级别与公共管理与公共服务用地土地级别保持一致。						

表 6 建宁县城新产业、新业态用地地面基准地价表

单位:元/平方米

用地类型		土地级别		I	II	III	IV	V	备注
新产业、新业态用地	属于产品加工制造、高端装备修理的项目用地			260	190	135	120	—	土地级别与工矿用地一致
	属于研发设计、勘察、检验检测、技术推广、环境评估与监测的项目用地			620	440	310	185	135	土地级别与公共管理与公共服务用地一致
	属于水资源循环利用与节水、新能源发电运营维护、环境保护及污染治理中的排水、供电及污水、废物收集、贮存、利用、处理以及通信设施的项目用地			560	400	250	155	105	土地级别与公共管理与公共服务用地一致
	属于下一代信息网络产业(通信设施除外)、新型信息技术服务、电子商务服务等经营服务项目用地			2260	1580	1000	620	460	土地级别与商业服务业用地一致

表7 建宁县城城区营利性的地下空间建设用地使用权楼面基准地价表

单位:元/建筑平方米

用地类型		土地级别				
		I	II	III	IV	V
商业服务业用地 (商业、服务业)	地下一层	190	130	80	50	30
商业服务业用地 (仓储、车库或车位)	地下一层	120	80	50	30	20
城镇住宅用地 (车库或车位)	地下一层	120	80	50	30	20
备注	①地下空间建设用地基准地价土地级别与公共管理与公共服务用地基准地价土地级别一致。 ②地下二层基准地价按照地下一层基准地价减半确定；地下三层基准地价按照地下二层基准地价减半确定。					

表 8 建宁县乡镇综合土地级别范围表

乡镇名称	土地级别	土地级别范围	备注
里心镇	一级	东至开源路，南至里双公路、粮油加工厂、综合文化站，西至里心街西侧第一排及原镇政府、卫生院、永安路(永福街-邮政局南侧道路)两侧第一排，北至制种生产综合服务站。	具体范围见综合土地级别图
	二级	①永安路(里心汽车站-邮政局)两侧第一排及建宁二中、源成金色家园、里心大酒店、工商所、国家电网片区；②东至东万桥及开源路、南至永安路与开源路交叉口、西至里心中心小学片区、北至 001 乡道；③粮库片区。	
	三级	①福建文鑫莲业公司、变电站片区；②省道秀里线(小溪桥头-里心派出所)北侧约 20 米区域；③江氏家庙片区。	
	四级	基准地价覆盖范围一至三级以外区域。	
均口镇	一级	东至均口旧农贸市场，南至横街南侧第一排，西至镇政府、信用联社、邮电局、烟草站，北至金溪支流沿岸。	
	二级	均口大桥以西约 50 米道路、江堤水坊二期(市场四周)、莲花街(均口烟草站-均口竹制品厂道路路口)两侧区域，包括均口中学、均口粮站、丽景小区等区域。	
	三级	①融合佳苑、竹制品厂、中心小学，二级地外围线至金溪片区；②省道富下线(均口石化-均口司法所)两侧片区；③工业区片区。	
	四级	基准地价覆盖范围一至三级以外区域	
溪源乡	一级	溪源街(乡政府-卫生院)沿街两侧区域	
	二级	基准地价覆盖范围一级地以外区域	
黄埠乡	一级	黄埠街(自然所-鑫埠小区)沿街两侧区域	
	二级	基准地价覆盖范围一级地以外区域	
客坊乡	一级	新街(卫生院-兔子桥)集镇沿街两侧区域	
	二级	基准地价覆盖范围一级地以外区域	
黄坊乡 (武调村)	一级	乡政府、研学营地、深溪新村、金荷苑片区域	
	二级	基准地价覆盖范围一级地以外区域	

乡镇名称	土地级别	土地级别范围	备注
黄坊乡 (黄坊村)	一级	黄坊街(卫生院-农村信用社)沿街两侧区域	具体范围 见综合土地级别图
	二级	基准地价覆盖范围一级地以外区域	
伊家乡	一级	新街(邮政局-小学路口)、都上街(邮政局-乡政府)沿街两侧区域	
	二级	基准地价覆盖范围一级地以外区域	
集镇基准地价覆盖范围以外区域			

表9 建宁县乡镇商业服务业用地级别基准地价表

单位：元/建筑平方米,元/平方米

乡镇名称	土地级别	表现形式	商业服务业用地								修正幅度
			商业用地					商务金融	娱乐 康体	其他 商业服 务业	
			零售 商业	批发 市场	餐饮	旅馆	公用设 施营业 网点				
里心镇	一级	楼面地价	1160	1100	820	770	760	740	680	640	±16%
		地面地价	2320	2200	1640	1540	1520	1480	1360	1280	
	二级	楼面地价	780	740	560	530	520	500	440	410	±14%
		地面地价	1560	1480	1120	1060	1040	1000	880	820	
	三级	楼面地价	500	480	370	350	340	320	270	250	±12%
		地面地价	1000	960	740	700	680	640	540	500	
	四级	楼面地价	300	290	230	220	220	210	180	170	±10%
		地面地价	600	580	460	440	440	420	360	340	
均口镇	一级	楼面地价	980	920	680	650	630	610	550	520	±16%
		地面地价	1960	1840	1360	1300	1260	1220	1100	1040	
	二级	楼面地价	630	600	450	420	410	400	350	330	±14%
		地面地价	1260	1200	900	840	820	800	700	660	
	三级	楼面地价	430	410	320	300	290	270	225	210	±12%
		地面地价	860	820	640	600	580	540	450	420	
	四级	楼面地价	270	260	210	200	200	190	170	160	±10%
		地面地价	540	520	420	400	400	380	340	320	
溪源乡	一级	楼面地价	700	670	470	460	450	440	400	380	±16%
		地面地价	1400	1340	940	920	900	880	800	760	
	二级	楼面地价	450	430	320	310	300	280	230	220	±14%
		地面地价	900	860	640	620	600	560	460	440	
黄埠乡	一级	楼面地价	660	640	450	430	430	420	400	380	±16%
		地面地价	1320	1280	900	860	860	840	800	760	
	二级	楼面地价	380	370	270	250	250	240	220	210	±14%
		地面地价	760	740	540	500	500	480	440	420	

乡镇名称	土地级别	表现形式	商业服务业用地								修正幅度
			商业用地					商务金融	娱乐 康体	其他 商业服 务业	
			零售 商业	批 发 市 场	餐 饮	旅 馆	公 用 设 施 营 业 网 点				
客坊乡	一级	楼面地价	620	590	430	410	410	400	370	350	±16%
		地面地价	1240	1180	860	820	820	800	740	700	
	二级	楼面地价	360	350	225	210	210	200	190	180	±14%
		地面地价	720	700	450	420	420	400	380	360	
黄坊乡 (武调村)	一级	楼面地价	590	560	420	400	390	380	370	350	±16%
		地面地价	1180	1120	840	800	780	760	740	700	
	二级	楼面地价	330	320	225	210	200	190	190	180	±14%
		地面地价	660	640	450	420	400	380	380	360	
黄坊乡 (黄坊村)	一级	楼面地价	260	250	190	180	180	170	140	130	±16%
		地面地价	520	500	380	360	360	340	280	260	
	二级	楼面地价	160	150	130	120	120	110	95	90	±14%
		地面地价	320	300	260	240	240	220	190	180	
伊家乡	一级	楼面地价	520	490	400	380	380	380	320	300	±16%
		地面地价	1040	980	800	760	760	760	640	600	
	二级	楼面地价	260	250	140	130	130	130	115	110	±14%
		地面地价	520	500	280	260	260	260	230	220	
集镇基准地价覆盖范围以外区域		楼面地价	130	120	115	110	110	100	85	80	±10%
		地面地价	260	240	230	220	220	200	170	160	

表 10 建宁县乡镇居住用地级别基准地价表

单位：元/建筑平方米，元/平方米

乡镇名称	土地级别	居住用地				修正幅度
		城镇住宅用地		城镇社区服务设施用地		
		楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	
里心镇	一级	560	1120	450	900	±16%
	二级	390	780	310	620	±14%
	三级	250	500	200	400	±12%
	四级	180	360	150	300	±10%
均口镇	一级	520	1040	420	840	±16%
	二级	330	660	260	520	±14%
	三级	220	440	180	360	±12%
	四级	170	340	140	280	±10%
溪源乡	一级	390	780	310	620	±16%
	二级	220	440	180	360	±14%
黄埠乡	一级	360	720	290	580	±16%
	二级	200	400	160	320	±14%
客坊乡	一级	340	680	270	540	±16%
	二级	180	360	140	280	±14%
黄坊乡(武调村)	一级	340	680	270	540	±16%
	二级	180	360	140	280	±14%
黄坊乡(黄坊村)	一级	130	260	105	210	±16%
	二级	95	190	75	150	±14%
伊家乡	一级	280	560	225	450	±16%
	二级	150	300	120	240	±14%
集镇基准地价覆盖范围以外区域		90	180	75	150	±10%

表 11 建宁县乡镇工矿和仓储用地级别地面基准地价表

单位：元/平方米

乡镇名称	土地 级别	工矿用地			仓储用地(工业仓储用地)			修正 幅度
		工业用地		采矿用地	物流仓储用地		储备库 用地	
		整体持有	部分分割 转让		整体持有	部分分割 转让		
里心镇	/	65	75	65	70	80	70	±10%
均口镇	/	65	75	65	70	80	70	±10%
溪源乡	/	65	75	65	70	80	70	±10%
黄埠乡	/	65	75	65	70	80	70	±10%
客坊乡	/	65	75	65	70	80	70	±10%
黄坊乡(武调村)	/	65	75	65	70	80	70	±10%
黄坊乡(黄坊村)	/	65	75	65	70	80	70	±10%
伊家乡	/	65	75	65	70	80	70	±10%
集镇基准地价覆盖 范围以外区域	/	60	75	60	70	80	70	+10%

表 12 建宁县乡镇公共管理与公共服务、公用设施用地级别地面基准地价表

单位:元/平方米

乡镇名称	土地级别	公共管理与公共服务用地			公用设施用地	修正幅度
		教育、科研	医疗卫生、社会福利	文化、体育		
里心镇	一级	300	280	260	230	±16%
	二级	200	180	170	155	±14%
	三级	130	120	110	90	±12%
	四级	80	75	70	70	±10%
均口镇	一级	250	240	220	190	±16%
	二级	160	150	140	120	±14%
	三级	90	85	80	75	±12%
	四级	80	75	70	70	±10%
溪源乡	一级	170	160	150	140	±16%
	二级	115	110	100	90	±14%
黄埠乡	一级	170	160	150	140	±16%
	二级	115	110	100	90	±14%
客坊乡	一级	170	160	150	140	±16%
	二级	115	110	100	90	±14%
黄坊乡 (武调村)	一级	170	160	150	140	±16%
	二级	115	110	100	90	±14%
黄坊乡 (黄坊村)	一级	170	160	150	140	±16%
	二级	115	110	100	90	±14%
伊家乡	一级	170	160	150	140	±16%
	二级	115	110	100	90	±14%
集镇基准地价覆盖范围以外区域		85	80	70	70	±10%

说明:①城区基准地价覆盖范围外的建设用地基准地价参照城区最末级基准地价执行;②乡镇交通运输用地、殡葬用地、其他特殊用地以及地下空间建设用地使用权基准地价参照城区最末级基准地价执行。

附件 3

建宁县城镇（乡）基准地价修正系数表

一、城区基准地价修正体系

表 13 商业服务业用地一级宗地地价影响因素指标说明表

地价修正因素		等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
商服繁华程度	距县级商服中心距离	<200m	200-400m	400-600m	600-800m	>800m
	距小区级商服中心距离	<150m	150-300m	300-450m	450-600m	>600m
交通条件	距火车站距离	<1000m	1000-2000m	2000-3000m	3000-4000m	>4000m
	距汽车站距离	<300m	300-600m	600-1000m	1000-1500m	>1500m
	距公交车站点距离	<200m	200-400m	400-600m	600-800m	>800m
	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道	次干道	支路
基础设施状况	供水状况	>95%	80-95%	75-80%	70-75%	<70%
	排水状况	设施完善,排水通畅	设施较完善,排水较通畅	基本满足排水的需要,排水状况一般	不能满足排水的需要,排水状况较差	排水不通畅,排水状况差
	供电状况	>95%	80-95%	75-80%	70-75%	<70%
环境条件	环境质量优劣度	无大气、水、噪声污染	轻度大气、水、噪声污染	一定大气、水、噪声污染	较重大气、水、噪声污染	严重大气、水、噪声污染
	周围土地利用类型	商服区	商住综合区	普通住宅区	厂矿住宅区	其他用地
	洪水淹没状况	低	较低	一般	较高	高
宗地条件	地形坡度	<2°	2-6°	6-10°	10-15°	>15°
	宗地形状	规则	较规则	基本矩形	较不规则	不规则

表 14 商业服务业用地二级宗地地价影响因素指标说明表

地价修正因素		等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
商服繁华程度	距县级商服中心距离	<300m	300-600m	600-900m	900-1200m	>1200m
	距小区级商服中心距离	<200m	200-400m	400-600m	600-800m	>800m
交通条件	距火车站距离	<1000m	1000-2000m	2000-3000m	3000-4000m	>4000m
	距汽车站距离	<1000m	1000-1500m	1500-2000m	2000-2500m	>2500m
	距公交车站点距离	<200m	200-400m	400-600m	600-800m	>800m
	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道	次干道	支路

地价修正因素		等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
基础设施状况	供水状况	>95%	80-95%	75-80%	70-75%	<70%
	排水状况	设施完善,排水通畅	设施较完善,排水较通畅	基本满足排水的需要,排水状况一般	不能满足排水的需要,排水状况较差	排水不畅通,排水状况差
	供电状况	>95%	80-95%	75-80%	70-75%	<70%
环境条件	环境质量优劣度	无大气、水、噪声污染	轻度大气、水、噪声污染	一定大气、水、噪声污染	较重大气、水、噪声污染	严重大气、水、噪声污染
	周围土地利用类型	商服区	商住综合区	普通住宅区	厂矿住宅区	其他用地
	洪水淹没状况	低	较低	一般	较高	高
宗地条件	地形坡度	<2°	2-6°	6-10°	10-15°	>15°
	宗地形状	规则	较规则	基本矩形	较不规则	不规则

表 15 商业服务业用地三级宗地地价影响因素指标说明表

地价修正因素		等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
商服繁华程度	距县级商服中心距离	<400m	400-700m	700-1000m	1000-1500m	>1500m
	距小区级商服中心距离	<250m	250-450m	450-650m	650-900m	>900m
交通条件	距火车站距离	<1500m	1500-2000m	2000-3000m	3000-4000m	>4000m
	距汽车站距离	<1000m	1000-2000m	2000-3000m	3000-4000m	>4000m
	距公交车站点距离	<200m	200-400m	400-600m	600-800m	>800m
	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道	次干道	支路
基础设施状况	供水状况	>95%	80-95%	75-80%	70-75%	<70%
	排水状况	设施完善,排水通畅	设施较完善,排水较通畅	基本满足排水的需要,排水状况一般	不能满足排水的需要,排水状况较差	排水不畅通,排水状况差
	供电状况	>95%	80-95%	75-80%	70-75%	<70%
环境条件	环境质量优劣度	无大气、水、噪声污染	轻度大气、水、噪声污染	一定大气、水、噪声污染	较重大气、水、噪声污染	严重大气、水、噪声污染
	周围土地利用类型	商服区	商住综合区	普通住宅区	厂矿住宅区	其他用地
	洪水淹没状况	低	较低	一般	较高	高
宗地条件	地形坡度	<2°	2-6°	6-10°	10-15°	>15°
	宗地形状	规则	较规则	基本矩形	较不规则	不规则

表 16 商业服务业用地四级宗地地价影响因素指标说明表

地价修正因素		等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距县级商服中心距离	<500m	500-1000m	1000-1500m	1500-2000m	>2000m
	距小区级商服中心距离	<300m	300-600m	600-800m	800-1000m	>1000m
交通条件	距火车站距离	<1500m	1500-2500m	2500-4000m	4000-5000m	>5000m
	距汽车站距离	<1000m	1000-2000m	2000-3000m	3000-4000m	>4000m
	距公交车站点距离	<200m	200-400m	400-600m	600-800m	>800m
	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道	次干道	支路
基础设施状况	供水状况	>95%	80-95%	75-80%	70-75%	<70%
	排水状况	设施完善, 排水通畅	设施较完善, 排水较通畅	基本满足排水的需要, 排水状况一般	不能满足排水的需要, 排水状况较差	排水不畅通, 排水状况差
	供电状况	>95%	80-95%	75-80%	70-75%	<70%
环境条件	环境质量优劣度	无大气、水、噪声污染	轻度大气、水、噪声污染	一定大气、水、噪声污染	较重大气、水、噪声污染	严重大气、水、噪声污染
	周围土地利用类型	商服区	商住综合区	普通住宅区	厂矿住宅区	其他用地
	洪水淹没状况	低	较低	一般	较高	高
宗地条件	地形坡度	<2°	2-6°	6-10°	10-15°	>15°
	宗地形状	规则	较规则	基本矩形	较不规则	不规则

表 17 商业服务业用地五级宗地地价影响因素指标说明表

地价修正因素		等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距县级商服中心距离	<800m	800-1500m	1500-2000m	2000-2500m	>2500m
	距小区级商服中心距离	<400m	400-800m	800-1000m	1000-1200m	>1200m
交通条件	距火车站距离	<1500m	1500-2500m	2500-4000m	4000-6000m	>6000m
	距汽车站距离	<1500m	1500-2500m	2500-4000m	4000-6000m	>6000m
	距公交车站点距离	<200m	200-400m	400-600m	600-800m	>800m
	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道	次干道	支路
基础设施状况	供水状况	>95%	80-95%	75-80%	70-75%	<70%
	排水状况	设施完善, 排水通畅	设施较完善, 排水较通畅	基本满足排水的需要, 排水状况一般	不能满足排水的需要, 排水状况较差	排水不畅通, 排水状况差
	供电状况	>95%	80-95%	75-80%	70-75%	<70%
环境条件	环境质量优劣度	无大气、水、噪声污染	轻度大气、水、噪声污染	一定大气、水、噪声污染	较重大气、水、噪声污染	严重大气、水、噪声污染
	周围土地利用类型	商服区	商住综合区	普通住宅区	厂矿住宅区	其他用地
	洪水淹没状况	低	较低	一般	较高	高
宗地条件	地形坡度	<2°	2-6°	6-10°	10-15°	>15°
	宗地形状	规则	较规则	基本矩形	较不规则	不规则

表 18 商业服务业用地一级基准地价修正系数表

地价修正因素		权重	修正幅度	等级划分				
				优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度 (0.36)	距县级商服中心	0.22	±18%	0.040	0.020	0	-0.020	-0.040
	距小区级商服中心	0.14		0.026	0.013	0	-0.013	-0.026
交通条件 (0.30)	距火车站距离	0.06		0.010	0.005	0	-0.005	-0.010
	距汽车站距离	0.06		0.010	0.005	0	-0.005	-0.010
	距公交车站点距离	0.10		0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
	临近道路类型	0.08		0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
基础设施状况 (0.14)	供水状况	0.06		0.010	0.005	0	-0.005	-0.010
	排水状况	0.04		0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
	供电状况	0.04		0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
环境条件 (0.13)	环境质量优劣度	0.05		0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
	周围土地利用类型	0.06		0.010	0.005	0	-0.005	-0.010
	洪水淹没状况	0.02		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
宗地条件 (0.07)	地形坡度	0.03		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	宗地形状	0.04		0.008	0.004	0	-0.004	-0.008

表 19 商业服务业用地二级基准地价修正系数表

地价修正因素		权重	修正幅度	等级划分				
				优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度 (0.36)	距县级商服中心	0.22	±16%	0.036	0.018	0	-0.018	-0.036
	距小区级商服中心	0.14		0.022	0.011	0	-0.011	-0.022
交通条件 (0.30)	距火车站距离	0.06		0.010	0.005	0	-0.005	-0.010
	距汽车站距离	0.06		0.010	0.005	0	-0.005	-0.010
	距公交车站点距离	0.10		0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
	临近道路类型	0.08		0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
基础设施状况 (0.14)	供水状况	0.06		0.010	0.005	0	-0.005	-0.010
	排水状况	0.04		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	供电状况	0.04		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
环境条件 (0.13)	环境质量优劣度	0.05		0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
	周围土地利用类型	0.06		0.010	0.005	0	-0.005	-0.010
	洪水淹没状况	0.02		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
宗地条件 (0.07)	地形坡度	0.03		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	宗地形状	0.04		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006

表 20 商业服务业用地三级基准地价修正系数表

地价修正因素		权重	修正幅度	等级划分				
				优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度 (0.36)	距县级商服中心	0.22	±14%	0.030	0.015	0	-0.015	-0.030
	距小区级商服中心	0.14		0.020	0.010	0	-0.010	-0.020
交通条件 (0.30)	距火车站距离	0.06		0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
	距汽车站距离	0.06		0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
	距公交车站点距离	0.10		0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
	临近道路类型	0.08		0.010	0.005	0	-0.005	-0.010
基础设施状况 (0.14)	供水状况	0.06		0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
	排水状况	0.04		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	供电状况	0.04		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
环境条件 (0.13)	环境质量优劣度	0.05		0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
	周围土地利用类型	0.06		0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
	洪水淹没状况	0.02		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
宗地条件 (0.07)	地形坡度	0.03		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	宗地形状	0.04		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006

表 21 商业服务业用地四级基准地价修正系数表

地价修正因素		权重	修正幅度	等级划分				
				优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度 (0.36)	距县级商服中心	0.22	±12%	0.026	0.013	0	-0.013	-0.026
	距小区级商服中心	0.14		0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
交通条件 (0.30)	距火车站距离	0.06		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	距汽车站距离	0.06		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	距公交车站点距离	0.10		0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	临近道路类型	0.08		0.010	0.005	0	-0.005	-0.010
基础设施状况 (0.14)	供水状况	0.06		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	排水状况	0.04		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	供电状况	0.04		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
环境条件 (0.13)	环境质量优劣度	0.05		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	周围土地利用类型	0.06		0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
	洪水淹没状况	0.02		0.002	0.001	0	-0.001	-0.002
宗地条件 (0.07)	地形坡度	0.03		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	宗地形状	0.04		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006

表 22 商业服务业用地五级基准地价修正系数表

地价修正因素		权重	修正幅度	等级划分				
				优	较优	一般	较差	劣
商服繁华程度 (0.36)	距县级商服中心	0.22	±10%	0.022	0.011	0	-0.011	-0.022
	距小区级商服中心	0.14		0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
交通条件 (0.30)	距火车站距离	0.06		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	距汽车站距离	0.06		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	距公交车站点距离	0.10		0.010	0.005	0	-0.005	-0.010
	临近道路类型	0.08		0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
基础设施状况 (0.14)	供水状况	0.06		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	排水状况	0.04		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	供电状况	0.04		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
环境条件 (0.13)	环境质量优劣度	0.05		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	周围土地利用类型	0.06		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	洪水淹没状况	0.02		0.002	0.001	0	-0.001	-0.002
宗地条件 (0.07)	地形坡度	0.03		0.002	0.001	0	-0.001	-0.002
	宗地形状	0.04		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004

表 23 商业服务业用地楼面基准地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	1.389	1.348	1.306	1.265	1.223	1.182	1.146
容积率	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3
修正系数	1.109	1.073	1.036	1.000	0.984	0.968	0.953
容积率	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0
修正系数	0.937	0.921	0.907	0.893	0.879	0.865	0.851
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7
修正系数	0.843	0.834	0.826	0.817	0.809	0.801	0.794
容积率	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	0.786	0.779	0.771	0.765	0.759	0.753	0.747
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.1
修正系数	0.741	0.736	0.732	0.727	0.723	0.718	0.713
容积率	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8
修正系数	0.708	0.704	0.699	0.694	0.691	0.688	0.686
容积率	5.9	≥6.0					
修正系数	0.683	0.680					

表 24 商业服务业用地地面基准地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	0.695	0.741	0.784	0.822	0.856	0.887	0.917
容积率	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3
修正系数	0.943	0.966	0.984	1.000	1.033	1.065	1.096
容积率	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0
修正系数	1.124	1.151	1.179	1.206	1.231	1.254	1.277
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7
修正系数	1.307	1.334	1.363	1.389	1.416	1.442	1.469
容积率	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	1.493	1.519	1.542	1.568	1.594	1.619	1.643
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.1
修正系数	1.667	1.693	1.720	1.745	1.771	1.795	1.818
容积率	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8
修正系数	1.841	1.866	1.887	1.909	1.935	1.961	1.989
容积率	5.9	6.0					
修正系数	2.015	2.040					

表 25 居住用地一级宗地地价影响因素指标说明表

地价修正因素		等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距县级商服中心距离	<200m	200-400m	400-600m	600-800m	>800m
	距小区级商服中心距离	<150m	150-300m	300-450m	450-600m	>600m
交通条件	距火车站距离	<1000m	1000-2000m	2000-3000m	3000-4000m	>4000m
	距汽车站距离	<300m	300-600m	600-1000m	1000-1500m	>1500m
	距公交站点距离	<200m	200-400m	400-600m	600-800m	>800m
	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道	次干道	支路
基本设施状况	距公园距离	<300m	300-700m	700-1000m	1000-1500m	>1500m
	距中小学距离	<300m	300-700m	700-1000m	1000-1500m	>1500m
	距医院距离	<300m	300-700m	700-1000m	1000-1500m	>1500m
	距农贸市场距离	<300m	300-700m	700-1000m	1000-1500m	>1500m
	通电供电保证率	>95%	80-95%	75-80%	70-75%	<70%
环境条件	环境质量优劣度	无大气、水、噪声污染	轻度大气、水、噪声污染	一定大气、水、噪声污染	较重大气、水、噪声污染	严重大气、水、噪声污染
	周围土地利用类型	商服区	商住综合区	普通住宅区	厂矿住宅区	其他用地
	洪水淹没状况	低	较低	一般	较高	高
宗地条件	地形坡度	<2°	2-6°	6-10°	10-15°	>15°
	宗地形状	规则	较规则	基本矩形	较不规则	不规则

表 26 居住用地二级宗地地价影响因素指标说明表

地价修正因素		等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距县级商服中心距离	<300m	300-600m	600-900m	900-1200m	>1200m
	距小区级商服中心距离	<200m	200-400m	400-600m	600-800m	>800m
交通条件	距火车站距离	<1000m	1000-2000m	2000-3000m	3000-4000m	>4000m
	距汽车站距离	<1000m	1000-1500m	1500-2000m	2000-2500m	>2500m
	距公交车站点距离	<200m	200-400m	400-600m	600-800m	>800m
	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道	次干道	支路
基本设施状况	距公园距离	<500m	500-800m	800-1200m	1200-1800m	>1800m
	距中小学距离	<400m	400-800m	800-1100m	1100-1600m	>1600m
	距医院距离	<500m	500-800m	800-1200m	1200-1800m	>1800m
	距农贸市场距离	<500m	500-800m	800-1200m	1200-1800m	>1800m
	通水供电保证率	>95%	80-95%	75-80%	70-75%	<70%
环境条件	环境质量优劣度	无大气、水、噪声污染	轻度大气、水、噪声污染	一定大气、水、噪声污染	较重大气、水、噪声污染	严重大气、水、噪声污染
	周围土地利用类型	商服区	商住综合区	普通住宅区	厂矿住宅区	其他用地
	洪水淹没状况	低	较低	一般	较高	高
宗地条件	地形坡度	<2°	2-6°	6-10°	10-15°	>15°
	宗地形状	规则	较规则	基本矩形	较不规则	不规则

表 27 居住用地三级宗地地价影响因素指标说明表

地价修正因素		等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距县级商服中心距离	<400m	400-700m	700-1000m	1000-1500m	>1500m
	距小区级商服中心距离	<250m	250-450m	450-650m	650-900m	>900m
交通条件	距火车站距离	<1500m	1500-2000m	2000-3000m	3000-4000m	>4000m
	距汽车站距离	<1000m	1000-2000m	2000-3000m	3000-4000m	>4000m
	距公交车站点距离	<200m	200-400m	400-600m	600-800m	>800m
	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道	次干道	支路

地价修正因素		等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距公园距离	<800m	800-1200m	1200-1800m	1800-2400m	>2400m
	距中小学距离	<450m	450-850m	850-1150m	1150-1650m	>1650m
	距医院距离	<800m	800-1200m	1200-1800m	1800-2400m	>2400m
	距农贸市场距离	<600m	600-900m	900-1300m	1300-1900m	>1900m
	通水供电保证率	>95%	80-95%	75-80%	70-75%	<70%
环境条件	环境质量优劣度	无大气、水、噪声污染	轻度大气、水、噪声污染	一定大气、水、噪声污染	较重大气、水、噪声污染	严重大气、水、噪声污染
	周围土地利用类型	商服区	商住综合区	普通住宅区	厂矿住宅区	其他用地
	洪水淹没状况	低	较低	一般	较高	高
宗地条件	地形坡度	<2°	2-6°	6-10°	10-15°	>15°
	宗地形状	规则	较规则	基本矩形	较不规则	不规则

表 28 居住用地四级宗地地价影响因素指标说明表

地价修正因素		等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距县级商服中心距离	<500m	500-1000m	1000-1500m	1500-2000m	>2000m
	距小区级商服中心距离	<300m	300-600m	600-800m	800-1000m	>1000m
交通条件	距火车站距离	<1500m	1500-2500m	2500-4000m	4000-5000m	>5000m
	距汽车站距离	<1000m	1000-2000m	2000-3000m	3000-4000m	>4000m
	距公交车站点距离	<200m	200-400m	400-600m	600-800m	>800m
	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道	次干道	支路
基本设施状况	距公园距离	<1000m	1000-1400m	1400-2000m	2000-2600m	>2600m
	距中小学距离	<500m	500-900m	900-1200m	1200-1700m	>1700m
	距医院距离	<1000m	1000-1400m	1400-2000m	2000-2600m	>2600m
	距农贸市场距离	<650m	650-950m	950-1350m	1350-1950m	>1950m
	通水供电保证率	>95%	80-95%	75-80%	70-75%	<70%
环境条件	环境质量优劣度	无大气、水、噪声污染	轻度大气、水、噪声污染	一定大气、水、噪声污染	较重大气、水、噪声污染	严重大气、水、噪声污染
	周围土地利用类型	商服区	商住综合区	普通住宅区	厂矿住宅区	其他用地
	洪水淹没状况	低	较低	一般	较高	高
宗地条件	地形坡度	<2°	2-6°	6-10°	10-15°	>15°
	宗地形状	规则	较规则	基本矩形	较不规则	不规则

表 29 居住用地五级宗地地价影响因素指标说明表

地价修正因素		等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距县级商服中心距离	<800m	800-1500m	1500-2000m	2000-2500m	>2500m
	距小区级商服中心距离	<400m	400-800m	800-1000m	1000-1200m	>1200m
交通条件	距火车站距离	<1500m	1500-2500m	2500-4000m	4000-5000m	>5000m
	距汽车站距离	<1000m	1000-2000m	2000-3000m	3000-4000m	>4000m
	距公交车站点距离	<200m	200-400m	400-600m	600-800m	>800m
	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道	次干道	支路
基本设施状况	距公园距离	<1200m	1200-1600m	1600-2200m	2200-2800m	>2800m
	距中小学距离	<600m	600-1000m	1000-1300m	1300-1800m	>1800m
	距医院距离	<1200m	1200-1600m	1600-2200m	2200-2800m	>2800m
	距农贸市场距离	<700m	700-1000m	1000-1400m	1400-2000m	>2000m
	通水供电保证率	>95%	80-95%	75-80%	70-75%	<70%
环境条件	环境质量优劣度	无大气、水、噪声污染	轻度大气、水、噪声污染	一定大气、水、噪声污染	较重大气、水、噪声污染	严重大气、水、噪声污染
	周围土地利用类型	商服区	商住综合区	普通住宅区	厂矿住宅区	其他用地
	洪水淹没状况	低	较低	一般	较高	高
宗地条件	地形坡度	<2°	2-6°	6-10°	10-15°	>15°
	宗地形状	规则	较规则	基本矩形	较不规则	不规则

表 30 居住用地一级基准地价修正系数表

地价修正因素		权重	修正幅度	等级划分				
				优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度(0.18)	距县级商服中心	0.08	±18%	0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
	距小区级商服中心	0.10		0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
交通条件(0.26)	距火车站距离	0.03		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	距汽车站距离	0.03		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	距公交车站点距离	0.12		0.022	0.011	0	-0.011	-0.022
	临近道路类型	0.08		0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
基本设施状况(0.33)	距公园距离	0.04		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	距中小学距离	0.15		0.028	0.014	0	-0.014	-0.028
	距医院距离	0.02		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	距农贸市场距离	0.06		0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	通水供电保证率	0.06		0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
环境条件(0.16)	环境质量优劣度	0.05		0.010	0.005	0	-0.005	-0.010
	周围土地利用类型	0.06		0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	洪水淹没状况	0.05		0.010	0.005	0	-0.005	-0.010
宗地条件(0.07)	地形坡度	0.03		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	宗地形状	0.04		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006

表 31 居住用地二级基准地价修正系数表

地价修正因素		权重	修正幅度	等级划分				
				优	较优	一般	较差	劣
商服繁华程度(0.18)	距县级商服中心	0.08	±16%	0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
	距小区级商服中心	0.10		0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
交通条件(0.26)	距火车站距离	0.03		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	距汽车站距离	0.03		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	距公交车站点距离	0.12		0.020	0.010	0	-0.010	-0.020
	临近道路类型	0.08		0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
基本设施状况(0.33)	距公园距离	0.04		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	距中小学距离	0.15		0.024	0.012	0	-0.012	-0.024
	距医院距离	0.02		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	距农贸市场距离	0.06		0.010	0.005	0	-0.005	-0.010
	通水供电保证率	0.06		0.010	0.005	0	-0.005	-0.010
环境条件(0.16)	环境质量优劣度	0.05		0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
	周围土地利用类型	0.06		0.010	0.005	0	-0.005	-0.010
	洪水淹没状况	0.05		0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
宗地条件(0.07)	地形坡度	0.03		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	宗地形状	0.04		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004

表 32 居住用地三级基准地价修正系数表

地价修正因素		权重	修正幅度	等级划分				
				优	较优	一般	较差	劣
商服繁华程度(0.18)	距县级商服中心	0.08	±14%	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	距小区级商服中心	0.10		0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
交通条件(0.26)	距火车站距离	0.03		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	距汽车站距离	0.03		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	距公交车站点距离	0.12		0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
	临近道路类型	0.08		0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
基本设施状况(0.33)	距公园距离	0.04		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	距中小学距离	0.15		0.022	0.011	0	-0.011	-0.022
	距医院距离	0.02		0.002	0.001	0	-0.001	-0.002
	距农贸市场距离	0.06		0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
	通水供电保证率	0.06		0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
环境条件(0.16)	环境质量优劣度	0.05		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	周围土地利用类型	0.06		0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
	洪水淹没状况	0.05		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
宗地条件(0.07)	地形坡度	0.03		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	宗地形状	0.04		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006

表 33 居住用地四级基准地价修正系数表

地价修正因素		权重	修正幅度	等级划分				
				优	较优	一般	较差	劣
商服繁华程度(0.18)	距县级商服中心	0.08	±12%	0.010	0.005	0	-0.005	-0.010
	距小区级商服中心	0.10		0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
交通条件(0.26)	距火车站距离	0.03		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	距汽车站距离	0.03		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	距公交车站点距离	0.12		0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
	临近道路类型	0.08		0.010	0.005	0	-0.005	-0.010
基本设施状况(0.33)	距公园距离	0.04		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	距中小学距离	0.15		0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
	距医院距离	0.02		0.002	0.001	0	-0.001	-0.002
	距农贸市场距离	0.06		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	通水供电保证率	0.06		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
环境条件(0.16)	环境质量优劣度	0.05		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	周围土地利用类型	0.06		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	洪水淹没状况	0.05		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
宗地条件(0.07)	地形坡度	0.03		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	宗地形状	0.04		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006

表 34 居住用地五级基准地价修正系数表

地价修正因素		权重	修正幅度	等级划分				
				优	较优	一般	较差	劣
商服繁华程度(0.18)	距县级商服中心	0.08	±10%	0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
	距小区级商服中心	0.10		0.010	0.005	0	-0.005	-0.010
交通条件(0.26)	距火车站距离	0.03		0.002	0.001	0	-0.001	-0.002
	距汽车站距离	0.03		0.002	0.001	0	-0.001	-0.002
	距公交车站点距离	0.12		0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	临近道路类型	0.08		0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
基本设施状况(0.33)	距公园距离	0.04		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	距中小学距离	0.15		0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
	距医院距离	0.02		0.002	0.001	0	-0.001	-0.002
	距农贸市场距离	0.06		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	通水供电保证率	0.06		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
环境条件(0.16)	环境质量优劣度	0.05		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	周围土地利用类型	0.06		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	洪水淹没状况	0.05		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
宗地条件(0.07)	地形坡度	0.03		0.002	0.001	0	-0.001	-0.002
	宗地形状	0.04		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004

表 35 居住用地楼面基准地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	1.240	1.212	1.184	1.156	1.128	1.100	1.080	1.060
容积率	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正系数	1.040	1.020	1.000	0.990	0.980	0.970	0.960	0.950
容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3
修正系数	0.942	0.934	0.926	0.918	0.910	0.904	0.898	0.892
容积率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1
修正系数	0.886	0.880	0.874	0.868	0.862	0.856	0.850	0.846
容积率	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	0.842	0.838	0.834	0.830	0.826	0.822	0.818	0.814
容积率	5.0	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7
修正系数	0.810	0.806	0.802	0.798	0.794	0.790	0.788	0.786
容积率	5.8	5.9	≥6.0					
修正系数	0.784	0.782	0.780					

表 36 居住用地地面基准地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	0.620	0.667	0.710	0.751	0.790	0.825	0.864	0.901
容积率	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正系数	0.936	0.969	1.000	1.040	1.078	1.116	1.152	1.188
容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3
修正系数	1.225	1.261	1.296	1.331	1.365	1.401	1.437	1.472
容积率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1
修正系数	1.506	1.540	1.573	1.606	1.638	1.669	1.700	1.734
容积率	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	1.768	1.802	1.835	1.868	1.900	1.932	1.963	1.994
容积率	5.0	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7
修正系数	2.025	2.055	2.085	2.115	2.144	2.173	2.206	2.240
容积率	5.8	5.9	6.0					
修正系数	2.274	2.307	2.340					

表 37 工矿和仓储用地一级宗地地价影响因素指标说明表

地价修正因素		等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
交通条件	距高速公路出入口距离	<500m	500-1000m	1000-1500m	1500-1800m	>1800m
	临近道路类型	>20m 主干道	15-20m 主干道	10-15m 主干道	8-10m 次干道	<8m 支路
基础设施状况	供水	>95%	80-95%	75-80%	70-75%	<70%
	排水	>95%	80-95%	75-80%	70-75%	<70%
	供电	>95%	80-95%	75-80%	70-75%	<70%
环境条件	环境质量优劣度	无大气、水、 噪声污染	轻度大气、 水、噪声污染	一定大气、水、 噪声污染	较重大气、水、 噪声污染	严重大气、 水、噪声污染
	工程地质	岩石	卵石、碎石	砂	粘土	淤泥、泥炭
	洪水淹没状况	低	较低	一般	较高	高
产业集聚规模	产业集聚度	高	较高	一般	较低	低
个别条件	宗地面积	无影响	基本无影响	有一定影响	影响较大	影响严重
	地形坡度	<2°	2-6°	6-10°	10-15°	>15°
	宗地形状	规则	较规则	基本矩形	较不规则	不规则
	规划限制	无限制	个别条件有 影响	部分工业可 布置	工业布置受 极大限制	不允许工业 布置

表 38 工矿和仓储用地二级宗地地价影响因素指标说明表

地价修正因素		等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
交通条件	距高速公路出入口距离	<1000m	1000-1500m	1500-2000m	2000-2500m	>2500m
	临近道路类型	>20m 主干道	15-20m 主干道	10-15m 主干道	8-10m 次干道	<8m 支路
基础设施状况	供水	>95%	80-95%	75-80%	70-75%	<70%
	排水	>95%	80-95%	75-80%	70-75%	<70%
	供电	>95%	80-95%	75-80%	70-75%	<70%
环境条件	环境质量优劣度	无大气、水、 噪声污染	轻度大气、 水、噪声污染	一定大气、水、 噪声污染	较重大气、水、 噪声污染	严重大气、 水、噪声污染
	工程地质	岩石	卵石、碎石	砂	粘土	淤泥、泥炭
	洪水淹没状况	低	较低	一般	较高	高
产业集聚规模	产业集聚度	高	较高	一般	较低	低
个别条件	宗地面积	无影响	基本无影响	有一定影响	影响较大	影响严重
	地形坡度	<2°	2-6°	6-10°	10-15°	>15°
	宗地形状	规则	较规则	基本矩形	较不规则	不规则
	规划限制	无限制	个别条件有 影响	部分工业可 布置	工业布置受 极大限制	不允许工业 布置

表 39 工矿和仓储用地三级宗地地价影响因素指标说明表

地价修正因素		等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
交通条件	距高速公路出入口距离	<1500m	1500-2000m	2000-2500m	2500-2800m	>2800m
	临近道路类型	>20m 主干道	15-20m 主干道	10-15m 主干道	8-10m 次干道	<8m 支路
基础设施状况	供水	>95%	80-95%	75-80%	70-75%	<70%
	排水	>95%	80-95%	75-80%	70-75%	<70%
	供电	>95%	80-95%	75-80%	70-75%	<70%
环境条件	环境质量优劣度	无大气、水、 噪声污染	轻度大气、 水、噪声污染	一定大气、水、 噪声污染	较重大气、水、 噪声污染	严重大气、 水、噪声污染
	工程地质	岩石	卵石、碎石	砂	粘土	淤泥、泥炭
	洪水淹没状况	低	较低	一般	较高	高
产业集聚规模	产业集聚度	高	较高	一般	较低	低
个别条件	宗地面积	无影响	基本无影响	有一定影响	影响较大	影响严重
	地形坡度	<2°	2-6°	6-10°	10-15°	>15°
	宗地形状	规则	较规则	基本矩形	较不规则	不规则
	规划限制	无限制	个别条件有影响	部分工业可布置	工业布置受极大限制	不允许工业布置

表 40 工矿和仓储用地四级宗地地价影响因素指标说明

地价修正因素		等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
交通条件	距高速公路出入口距离	<2000m	2000-2500m	2500-3000m	3000-3500m	>3500m
	临近道路类型	>20m 主干道	15-20m 主干道	10-15m 主干道	8-10m 次干道	<8m 支路
基础设施状况	供水	>95%	80-95%	75-80%	70-75%	<70%
	排水	>95%	80-95%	75-80%	70-75%	<70%
	供电	>95%	80-95%	75-80%	70-75%	<70%
环境条件	环境质量优劣度	无大气、水、 噪声污染	轻度大气、 水、噪声污染	一定大气、水、 噪声污染	较重大气、水、 噪声污染	严重大气、 水、噪声污染
	工程地质	岩石	卵石、碎石	砂	粘土	淤泥、泥炭
	洪水淹没状况	低	较低	一般	较高	高
产业集聚规模	产业集聚度	高	较高	一般	较低	低
个别条件	宗地面积	无影响	基本无影响	有一定影响	影响较大	影响严重
	地形坡度	<2°	2-6°	6-10°	10-15°	>15°
	宗地形状	规则	较规则	基本矩形	较不规则	不规则
	规划限制	无限制	个别条件有影响	部分工业可布置	工业布置受极大限制	不允许工业布置

表 41 工矿和仓储用地一级宗地地价修正系数表

地价修正因素		权重	修正幅度	等级划分				
				优	较优	一般	较劣	劣
交通条件 (0.38)	距高速公路 出入口距离	0.18	±18%	0.032	0.016	0	-0.016	-0.032
	临近道路类型	0.20		0.036	0.018	0	-0.018	-0.036
基础设施 状况(0.24)	供水	0.08		0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
	排水	0.06		0.010	0.005	0	-0.005	-0.010
	供电	0.10		0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
环境条件 (0.12)	环境质量优劣度	0.06		0.010	0.005	0	-0.005	-0.010
	工程地质	0.02		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	洪水淹没状况	0.04		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
产业集聚 规模(0.16)	产业集聚度	0.16		0.030	0.015	0	-0.015	-0.030
个别条件 (0.10)	宗地面积	0.02		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	地形坡度	0.02		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	宗地形状	0.03		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	规划限制	0.03		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006

表 42 工矿和仓储用地二级宗地地价修正系数表

地价修正因素		权重	修正幅度	等级划分				
				优	较优	一般	较劣	劣
交通条件 (0.38)	距高速公路 出入口距离	0.18	±16%	0.028	0.014	0	-0.014	-0.028
	临近道路类型	0.20		0.032	0.016	0	-0.016	-0.032
基础设施 状况(0.24)	供水	0.08		0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
	排水	0.06		0.010	0.005	0	-0.005	-0.010
	供电	0.10		0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
环境条件 (0.12)	环境质量优劣度	0.06		0.010	0.005	0	-0.005	-0.010
	工程地质	0.02		0.002	0.001	0	-0.001	-0.002
	洪水淹没状况	0.04		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
产业集聚 规模(0.16)	产业集聚度	0.16		0.026	0.013	0	-0.013	-0.026
个别条件 (0.10)	宗地面积	0.02		0.002	0.001	0	-0.001	-0.002
	地形坡度	0.02		0.002	0.001	0	-0.001	-0.002
	宗地形状	0.03		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	规划限制	0.03		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006

表 43 工矿和仓储用地三级宗地地价修正系数表

地价修正因素		权重	修正幅度	等级划分				
				优	较优	一般	较劣	劣
交通条件 (0.38)	距高速公路 出入口距离	0.18	±14%	0.026	0.013	0	-0.013	-0.026
	临近道路类型	0.20		0.030	0.015	0	-0.015	-0.030
基础设施 状况(0.24)	供水	0.08		0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	排水	0.06		0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
	供电	0.10		0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
环境条件 (0.12)	环境质量优劣度	0.06		0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
	工程地质	0.02		0.002	0.001	0	-0.001	-0.002
	洪水淹没状况	0.04		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
产业集聚 规模(0.16)	产业集聚度	0.16		0.022	0.011	0	-0.011	-0.022
个别条件 (0.10)	宗地面积	0.02		0.002	0.001	0	-0.001	-0.002
	地形坡度	0.02		0.002	0.001	0	-0.001	-0.002
	宗地形状	0.03		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	规划限制	0.03		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004

表 44 工矿和仓储用地四级宗地地价修正系数表

地价修正因素		权重	修正幅度	等级划分				
				优	较优	一般	较劣	劣
交通条件 (0.38)	距高速公路 出入口距离	0.18	±12%	0.022	0.011	0	-0.011	-0.022
	临近道路类型	0.20		0.024	0.012	0	-0.012	-0.024
基础设施状 况(0.24)	供水	0.08		0.010	0.005	0	-0.005	-0.010
	排水	0.06		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	供电	0.10		0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
环境条件 (0.12)	环境质量优劣度	0.06		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	工程地质	0.02		0.002	0.001	0	-0.001	-0.002
	洪水淹没状况	0.04		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
产业集聚 规模(0.16)	产业集聚度	0.16		0.020	0.010	0	-0.010	-0.020
个别条件 (0.10)	宗地面积	0.02		0.002	0.001	0	-0.001	-0.002
	地形坡度	0.02		0.002	0.001	0	-0.001	-0.002
	宗地形状	0.03		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	规划限制	0.03		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004

表 45 公共管理与公共服务用地一级宗地地价影响因素指标说明表

地价修正因素		等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
商服繁华程度	距县级商服中心距离	<200m	200-400m	400-600m	600-800m	>800m
	距小区级商服中心距离	<150m	150-300m	300-450m	450-600m	>600m
交通条件	距火车站距离	<1000m	1000-2000m	2000-3000m	3000-4000m	>4000m
	距汽车站距离	<300m	300-600m	600-1000m	1000-1500m	>1500m
	距公交车站点距离	<200m	200-400m	400-600m	600-800m	>800m
	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道	次干道	支路
基础设施状况	供水状况	>95%	80-95%	75-80%	70-75%	<70%
	排水状况	设施完善,排水通畅	设施较完善,排水较通畅	基本满足排水的需要,排水状况一般	不能满足排水的需要,排水状况较差	排水不畅通,排水状况差
	供电状况	>95%	80-95%	75-80%	70-75%	<70%
环境条件	环境质量优劣度	无大气、水、噪声污染	轻度大气、水、噪声污染	一定大气、水、噪声污染	较重大气、水、噪声污染	严重大气、水、噪声污染
	周围土地利用类型	商服区	商住综合区	普通住宅区	厂矿住宅区	其他用地
	洪水淹没状况	低	较低	一般	较高	高
宗地条件	地形坡度	<2°	2-6°	6-10°	10-15°	>15°
	宗地形状	规则	较规则	基本矩形	较不规则	不规则

表 46 公共管理与公共服务用地二级宗地地价影响因素指标说明表

地价修正因素		等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
商服繁华程度	距县级商服中心距离	<300m	300-600m	600-900m	900-1200m	>1200m
	距小区级商服中心距离	<200m	200-400m	400-600m	600-800m	>800m
交通条件	距火车站距离	<1000m	1000-2000m	2000-3000m	3000-4000m	>4000m
	距汽车站距离	<1000m	1000-1500m	1500-2000m	2000-2500m	>2500m
	距公交车站点距离	<200m	200-400m	400-600m	600-800m	>800m
	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道	次干道	支路

地价修正因素		等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
基础设施状况	供水状况	>95%	80-95%	75-80%	70-75%	<70%
	排水状况	设施完善,排水通畅	设施较完善,排水较通畅	基本满足排水的需要,排水状况一般	不能满足排水的需要,排水状况较差	排水不通畅,排水状况差
	供电状况	>95%	80-95%	75-80%	70-75%	<70%
环境条件	环境质量优劣度	无大气、水、噪声污染	轻度大气、水、噪声污染	一定大气、水、噪声污染	较重大气、水、噪声污染	严重大气、水、噪声污染
	周围土地利用类型	商服区	商住综合区	普通住宅区	厂矿住宅区	其他用地
	洪水淹没状况	低	较低	一般	较高	高
宗地条件	地形坡度	<2°	2-6°	6-10°	10-15°	>15°
	宗地形状	规则	较规则	基本矩形	较不规则	不规则

表 47 公共管理与公共服务用地三级宗地地价影响因素指标说明表

地价修正因素		等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
商服繁华程度	距县级商服中心距离	<400m	400-700m	700-1000m	1000-1500m	>1500m
	距小区级商服中心距离	<250m	250-450m	450-650m	650-900m	>900m
交通条件	距火车站距离	<1500m	1500-2000m	2000-3000m	3000-4000m	>4000m
	距汽车站距离	<1000m	1000-2000m	2000-3000m	3000-4000m	>4000m
	距公交车站点距离	<200m	200-400m	400-600m	600-800m	>800m
	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道	次干道	支路
基础设施状况	供水状况	>95%	80-95%	75-80%	70-75%	<70%
	排水状况	设施完善,排水通畅	设施较完善,排水较通畅	基本满足排水的需要,排水状况一般	不能满足排水的需要,排水状况较差	排水不通畅,排水状况差
	供电状况	>95%	80-95%	75-80%	70-75%	<70%
环境条件	环境质量优劣度	无大气、水、噪声污染	轻度大气、水、噪声污染	一定大气、水、噪声污染	较重大气、水、噪声污染	严重大气、水、噪声污染
	周围土地利用类型	商服区	商住综合区	普通住宅区	厂矿住宅区	其他用地
	洪水淹没状况	低	较低	一般	较高	高
宗地条件	地形坡度	<2°	2-6°	6-10°	10-15°	>15°
	宗地形状	规则	较规则	基本矩形	较不规则	不规则

表 48 公共管理与公共服务用地四级宗地地价影响因素指标说明表

地价修正因素		等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距县级商服中心距离	<500m	500-1000m	1000-1500m	1500-2000m	>2000m
	距小区级商服中心距离	<300m	300-600m	600-800m	800-1000m	>1000m
交通条件	距火车站距离	<1500m	1500-2500m	2500-4000m	4000-5000m	>5000m
	距汽车站距离	<1000m	1000-2000m	2000-3000m	3000-4000m	>4000m
	距公交车站点距离	<200m	200-400m	400-600m	600-800m	>800m
	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道	次干道	支路
基础设施状况	供水状况	>95%	80-95%	75-80%	70-75%	<70%
	排水状况	设施完善, 排水通畅	设施较完善, 排水较通畅	基本满足排水的需要, 排水状况一般	不能满足排水的需要, 排水状况较差	排水不畅通, 排水状况差
	供电状况	>95%	80-95%	75-80%	70-75%	<70%
环境条件	环境质量优劣度	无大气、水、噪声污染	轻度大气、水、噪声污染	一定大气、水、噪声污染	较重大气、水、噪声污染	严重大气、水、噪声污染
	周围土地利用类型	商服区	商住综合区	普通住宅区	厂矿住宅区	其他用地
	洪水淹没状况	低	较低	一般	较高	高
宗地条件	地形坡度	<2°	2-6°	6-10°	10-15°	>15°
	宗地形状	规则	较规则	基本矩形	较不规则	不规则

表 49 公共管理与公共服务用地五级宗地地价影响因素指标说明表

地价修正因素		等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距县级商服中心距离	<800m	800-1500m	1500-2000m	2000-2500m	>2500m
	距小区级商服中心距离	<400m	400-800m	800-1000m	1000-1200m	>1200m
交通条件	距火车站距离	<1500m	1500-2500m	2500-4000m	4000-6000m	>6000m
	距汽车站距离	<1500m	1500-2500m	2500-4000m	4000-6000m	>6000m
	距公交车站点距离	<200m	200-400m	400-600m	600-800m	>800m
	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道	次干道	支路

地价修正因素		等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
基础设施状况	供水状况	>95%	80-95%	75-80%	70-75%	<70%
	排水状况	设施完善, 排水通畅	设施较完善, 排水较通畅	基本满足排水的需要, 排水状况一般	不能满足排水的需要, 排水状况较差	排水不畅通, 排水状况差
	供电状况	>95%	80-95%	75-80%	70-75%	<70%
环境条件	环境质量优劣度	无大气、水、噪声污染	轻度大气、水、噪声污染	一定大气、水、噪声污染	较重大气、水、噪声污染	严重大气、水、噪声污染
	周围土地利用类型	商服区	商住综合区	普通住宅区	厂矿住宅区	其他用地
	洪水淹没状况	低	较低	一般	较高	高
宗地条件	地形坡度	<2°	2-6°	6-10°	10-15°	>15°
	宗地形状	规则	较规则	基本矩形	较不规则	不规则

表 50 公共管理与公共服务用地一级基准地价修正系数表

地价修正因素		权重	修正幅度	等级划分				
				优	较优	一般	较差	劣
商服繁华程度 (0.30)	距县级商服中心	0.18	±18%	0.032	0.016	0	-0.016	-0.032
	距小区级商服中心	0.12		0.022	0.011	0	-0.011	-0.022
交通条件 (0.28)	距火车站距离	0.05		0.010	0.005	0	-0.005	-0.010
	距汽车站距离	0.05		0.010	0.005	0	-0.005	-0.010
	距公交车站点距离	0.10		0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
	临近道路类型	0.08		0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
基础设施状况 (0.14)	供水状况	0.06		0.010	0.005	0	-0.005	-0.010
	排水状况	0.04		0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
	供电状况	0.04		0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
环境条件 (0.20)	环境质量优劣度	0.07		0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	周围土地利用类型	0.10		0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
	洪水淹没状况	0.03		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
宗地条件 (0.08)	地形坡度	0.03		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	宗地形状	0.05		0.010	0.005	0	-0.005	-0.010

表 51 公共管理与公共服务用地二级基准地价修正系数表

地价修正因素		权重	修正幅度	等级划分				
				优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度 (0.30)	距县级商服中心	0.18	±16%	0.030	0.015	0	-0.015	0.030
	距小区级商服中心	0.12		0.020	0.010	0	-0.010	-0.020
交通条件 (0.28)	距火车站距离	0.05		0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
	距汽车站距离	0.05		0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
	距公交车站点距离	0.10		0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
	临近道路类型	0.08		0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
基础设施状况 (0.14)	供水状况	0.06		0.010	0.005	0	-0.005	-0.010
	排水状况	0.04		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	供电状况	0.04		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
环境条件 (0.20)	环境质量优劣度	0.07		0.010	0.005	0	-0.005	-0.010
	周围土地利用类型	0.10		0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
	洪水淹没状况	0.03		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
宗地条件 (0.08)	地形坡度	0.03		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	宗地形状	0.05		0.008	0.004	0	-0.004	-0.008

表 52 公共管理与公共服务用地三级基准地价修正系数表

地价修正因素		权重	修正幅度	等级划分				
				优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度 (0.30)	距县级商服中心	0.18	±14%	0.026	0.013	0	-0.013	-0.026
	距小区级商服中心	0.12		0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
交通条件 (0.28)	距火车站距离	0.05		0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
	距汽车站距离	0.05		0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
	距公交车站点距离	0.10		0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
	临近道路类型	0.08		0.010	0.005	0	-0.005	-0.010
基础设施状况 (0.14)	供水状况	0.06		0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
	排水状况	0.04		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	供电状况	0.04		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
环境条件 (0.20)	环境质量优劣度	0.07		0.010	0.005	0	-0.005	-0.010
	周围土地利用类型	0.10		0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
	洪水淹没状况	0.03		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
宗地条件 (0.08)	地形坡度	0.03		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	宗地形状	0.05		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006

表 53 公共管理与公共服务用地四级基准地价修正系数表

地价修正因素		权重	修正幅度	等级划分				
				优	较优	一般	较差	劣
商服繁华程度 (0.30)	距县级商服中心	0.18	±12%	0.020	0.010	0	-0.010	-0.020
	距小区级商服中心	0.12		0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
交通条件 (0.28)	距火车站距离	0.05		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	距汽车站距离	0.05		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	距公交车站点距离	0.10		0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	临近道路类型	0.08		0.010	0.005	0	-0.005	-0.010
基础设施状况 (0.14)	供水状况	0.06		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	排水状况	0.04		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	供电状况	0.04		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
环境条件 (0.20)	环境质量优劣度	0.07		0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
	周围土地利用类型	0.10		0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	洪水淹没状况	0.03		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
宗地条件 (0.08)	地形坡度	0.03		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	宗地形状	0.05		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006

表 54 公共管理与公共服务用地五级基准地价修正系数表

地价修正因素		权重	修正幅度	等级划分				
				优	较优	一般	较差	劣
商服繁华程度 (0.30)	距县级商服中心	0.18	±10%	0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
	距小区级商服中心	0.12		0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
交通条件 (0.28)	距火车站距离	0.05		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	距汽车站距离	0.05		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	距公交车站点距离	0.10		0.010	0.005	0	-0.005	-0.010
	临近道路类型	0.08		0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
基础设施状况 (0.14)	供水状况	0.06		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	排水状况	0.04		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	供电状况	0.04		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
环境条件 (0.20)	环境质量优劣度	0.07		0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
	周围土地利用类型	0.10		0.010	0.005	0	-0.005	-0.010
	洪水淹没状况	0.03		0.002	0.001	0	-0.001	-0.002
宗地条件 (0.08)	地形坡度	0.03		0.002	0.001	0	-0.001	-0.002
	宗地形状	0.05		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004

表 55 公共管理与公共服务用地地面基准地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	1.000	1.066	1.128	1.183	1.232	1.276	1.319
容积率	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3
修正系数	1.357	1.390	1.416	1.439	1.486	1.532	1.577
容积率	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3
修正系数	1.617	1.656	1.696	1.735	1.771	1.804	1.837
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7
修正系数	1.881	1.919	1.961	1.998	2.037	2.075	2.114
容积率	3.8	3.9	4				
修正系数	2.148	2.186	2.219				

二、其他类型用地级别价修正体系

建宁县基准地价更新其他类型用地的地价修正体系参照最接近用地类型的地价修正体系执行，即租赁型商品房用地参照居住用地地价修正体系；可分割工业、物流仓储用地参照工矿和仓储用地地价修正体系；营利性的公用设施用地、交通运输用地、殡葬用地、其他特殊用地、绿地与开敞空间用地参照营利性的公共管理与公共服务用地地价修正体系。新产业、新业态用地：属于产品加工制造、高端装备修理的项目用地，参照工矿和仓储用地基准地价修正体系；属于研发设计、勘察、检验检测、技术推广、环境评估与监测的项目用地，参照营利性的公共管理与公共服务用地基准地价修正体系；属于水资源循环利用与节水、新能源发电运营维护、环境保护及污染治理中的排水、供电及污水、废物收集、贮存、利用、处理以及通信设施的项目用地，参照营利性的公共管理与公共服务用地基准地价修正体系；属于下一代信息网络产业（通信设施除外）、新型信息技术服务、电子商务服务等经营服务项目用地，参照商业服务业用地基准地价修正体系。商业服务业用途的地下空间建设用地基准地价的区域因素、个别因素等修正参照商业服务业用地基准地价修正体系；地上城镇住宅配套的地下空间建设用地基准地价的区域因素、个别因素等修正参照居住用地基准地价修正体系。

三、乡镇基准地价修正体系

表 56 商业服务业用地基准地价影响因素说明表

影响因素因子		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	商服繁华度	商贸中心很繁华	商贸市场,较繁华	商服网点一般繁华	散点商服,规模不大	散点小商店
	交通条件	临主干道,路网密度高,乘车方便	临次干道,路网密度较高,乘车较方便	临一般道路,路网密度一般,乘车方便度一般	临支路,路网密度较低,乘车不方便	不临路,路网密度低,乘车极不方便
	基础设施条件	设施齐全满足需要	设施齐全基本满足需要	设施齐全一般不影响经营	设施较差有待提高	设施差严重影响经营
	人口聚集度	好	较好	一般	较差	差
个别因素	临街道路类别	生活型主干道	生活型次干道	一般商服街道	交通型道路	临巷、背街
	临街深度(米)	小于 10	10—13	13—16	16—18	大于 18
	距镇中心距离	近	较近	一般	较远	远
	宗地形状	形状规则易布置	基本规则	不影响布置	影响土地利用	严重影响土地利用

表 57 各乡镇商业服务业一级地基准地价修正系数表

影响因素因子		权重	修正幅度	等级划分				
				优	较优	一般	较差	劣
区域因素	商服繁华度	0.20	±16%	0.032	0.016	0	-0.016	-0.032
	交通条件	0.16		0.026	0.013	0	-0.013	-0.026
	基础设施条件	0.15		0.024	0.012	0	-0.012	-0.024
	人口聚集度	0.12		0.019	0.010	0	-0.010	-0.019
个别因素	临街道路类别	0.12		0.019	0.010	0	-0.010	-0.019
	临街深度(米)	0.12		0.019	0.010	0	-0.010	-0.019
	距镇中心距离	0.08		0.013	0.006	0	-0.006	-0.013
	宗地形状	0.05		0.008	0.004	0	-0.004	-0.008

表 58 各乡镇商业服务业二级地基准地价修正系数表

影响因素因子		权重	修正幅度	等级划分				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华度	0.20	±14%	0.028	0.014	0	-0.014	-0.028
	交通条件	0.16		0.022	0.011	0	-0.011	-0.022
	基础设施条件	0.15		0.021	0.011	0	-0.011	-0.021
	人口聚集度	0.12		0.017	0.008	0	-0.008	-0.017
个别因素	临街道路类别	0.12		0.017	0.008	0	-0.008	-0.017
	临街深度(米)	0.12		0.017	0.008	0	-0.008	-0.017
	距镇中心距离	0.08		0.011	0.006	0	-0.006	-0.011
	宗地形状	0.05		0.007	0.004	0	-0.004	-0.007

表 59 各乡镇商业服务业三级地基准地价修正系数表

影响因素因子		权重	修正幅度	等级划分				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华度	0.20	±12%	0.024	0.012	0	-0.012	-0.024
	交通条件	0.16		0.020	0.010	0	-0.010	-0.020
	基础设施条件	0.15		0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
	人口聚集度	0.12		0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
个别因素	临街道路类别	0.12		0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
	临街深度(米)	0.12		0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
	距镇中心距离	0.08		0.010	0.005	0	-0.005	-0.010
	宗地形状	0.05		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006

表 60 各乡镇商业服务业四级地基准地价修正系数表

影响因素因子		权重	修正幅度	等级划分				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华度	0.20	±10%	0.020	0.010	0	-0.010	-0.020
	交通条件	0.16		0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
	基础设施条件	0.15		0.015	0.007	0	-0.007	-0.015
	人口聚集度	0.12		0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
个别因素	临街道路类别	0.12		0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	临街深度(米)	0.12		0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	距镇中心距离	0.08		0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
	宗地形状	0.05		0.005	0.002	0	-0.002	-0.005

表 61 商业服务业用地楼面基准地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	1.389	1.348	1.306	1.265	1.223	1.182	1.146
容积率	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3
修正系数	1.109	1.073	1.036	1.000	0.984	0.968	0.953
容积率	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0
修正系数	0.937	0.921	0.907	0.893	0.879	0.865	0.851
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7
修正系数	0.843	0.834	0.826	0.817	0.809	0.801	0.794
容积率	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	0.786	0.779	0.771	0.765	0.759	0.753	0.747
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.1
修正系数	0.741	0.736	0.732	0.727	0.723	0.718	0.713
容积率	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8
修正系数	0.708	0.704	0.699	0.694	0.691	0.688	0.686
容积率	5.9	≥6.0					
修正系数	0.683	0.680					

表 62 商业服务业用地地面基准地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	0.695	0.741	0.784	0.822	0.856	0.887	0.917
容积率	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3
修正系数	0.943	0.966	0.984	1.000	1.033	1.065	1.096
容积率	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0
修正系数	1.124	1.151	1.179	1.206	1.231	1.254	1.277
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7
修正系数	1.307	1.334	1.363	1.389	1.416	1.442	1.469
容积率	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	1.493	1.519	1.542	1.568	1.594	1.619	1.643
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.1
修正系数	1.667	1.693	1.720	1.745	1.771	1.795	1.818
容积率	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8
修正系数	1.841	1.866	1.887	1.909	1.935	1.961	1.989
容积率	5.9	6.0					
修正系数	2.015	2.040					

表 63 居住用地基准地价影响因素说明表

影响因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华度	商贸中心很繁华	商贸市场较繁华	商服网点一般繁华	散点商服规模不大	散点小商店
	交通条件	临主干道，路网密度高，乘车很方便	临次干道，路网密度较高，乘车较方便	临一般道路，路网密度一般，乘车方便度一般	临支路，路网密度较低，乘车不方便	不临路，路网密度低，乘车极不方便
	基础设施完善度	设施齐全满足需要	设施齐全基本满足需要	设施齐全一般不影响生活	设施较差影响经营	设施差严重影响经营
	生活设施完备度	设施齐全满足需要	设施齐全基本满足需要	设施齐全一般不影响生活	设施较差影响生活	设施差严重影响生活
	环境条件	无污染环境好	内部环境较好	轻度污染无影响	中度污染有影响	严重污染影响大
个别因素	宗地形状	形状规则易布置	基本规则	不影响布置	影响土地利用	严重影响利用
	地形地势	平坦无坡度，完全满足工程要求	有一定坡度，能较好满足工程要求	有坡度，但对工程基本无负面影响	坡度较大，对工程有一定影响	基本不能满足工程要求
	规划条件	很好	较好	一般	有影响	严重影响

表 64 各乡镇居住一级地基准地价修正系数表

影响因素因子		权重	修正幅度	等级划分				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华度	0.12	±16%	0.020	0.010	0	-0.010	-0.020
	交通条件	0.16		0.026	0.013	0	-0.013	-0.026
	基础设施完善度	0.16		0.026	0.013	0	-0.013	-0.026
	生活设施完备度	0.22		0.036	0.018	0	-0.018	-0.036
	环境条件	0.10		0.016	0.028	0	-0.028	-0.016
个别因素	宗地形状)	0.08		0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	地形地势	0.08		0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	规划条件	0.08		0.012	0.006	0	-0.006	-0.012

表 65 各乡镇居住二级地基准地价修正系数表

影响因素因子		权重	修正幅度	等级划分				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华度	0.12	±14%	0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
	交通条件	0.16		0.022	0.011	0	-0.011	-0.022
	基础设施完善度	0.16		0.022	0.011	0	-0.011	-0.022
	生活设施完备度	0.22		0.030	0.015	0	-0.015	-0.030
	环境条件	0.10		0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
个别因素	宗地形状	0.08		0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	地形地势	0.08		0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	规划条件	0.08		0.012	0.006	0	-0.006	-0.012

表 66 各乡镇居住三级地基准地价修正系数表

影响因素因子		权重	修正幅度	等级划分				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华度	0.12	±12%	0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
	交通条件	0.16		0.020	0.010	0	-0.010	-0.020
	基础设施完善度	0.16		0.020	0.010	0	-0.010	-0.020
	生活设施完备度	0.22		0.026	0.013	0	-0.013	-0.026
	环境条件	0.10		0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
个别因素	宗地形状	0.08		0.010	0.005	0	-0.005	-0.010
	地形地势	0.08		0.010	0.005	0	-0.005	-0.010
	规划条件	0.08		0.010	0.005	0	-0.005	-0.010

表 67 各乡镇居住四级地基准地价修正系数表

影响因素因子		权重	修正幅度	等级划分				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华度	0.12	±10%	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	交通条件	0.16		0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
	基础设施完善度	0.16		0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
	生活设施完备度	0.22		0.022	0.011	0	-0.011	-0.022
	环境条件	0.10		0.010	0.005	0	-0.005	-0.010
个别因素	宗地形状	0.08		0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
	地形地势	0.08		0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
	规划条件	0.08		0.008	0.004	0	-0.004	-0.008

表 68 居住用地楼面基准地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	1.240	1.212	1.184	1.156	1.128	1.100	1.080	1.060
容积率	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正系数	1.040	1.020	1.000	0.990	0.980	0.970	0.960	0.950
容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3
修正系数	0.942	0.934	0.926	0.918	0.910	0.904	0.898	0.892
容积率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1
修正系数	0.886	0.880	0.874	0.868	0.862	0.856	0.850	0.846
容积率	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	0.842	0.838	0.834	0.830	0.826	0.822	0.818	0.814
容积率	5.0	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7
修正系数	0.810	0.806	0.802	0.798	0.794	0.790	0.788	0.786
容积率	5.8	5.9	≥6.0					
修正系数	0.784	0.782	0.780					

表 69 居住用地地面基准地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	0.620	0.667	0.710	0.751	0.790	0.825	0.864	0.901
容积率	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正系数	0.936	0.969	1.000	1.040	1.078	1.116	1.152	1.188
容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3
修正系数	1.225	1.261	1.296	1.331	1.365	1.401	1.437	1.472
容积率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1
修正系数	1.506	1.540	1.573	1.606	1.638	1.669	1.700	1.734
容积率	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	1.768	1.802	1.835	1.868	1.900	1.932	1.963	1.994
容积率	5.0	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7
修正系数	2.025	2.055	2.085	2.115	2.144	2.173	2.206	2.240
容积率	5.8	5.9	6.0					
修正系数	2.274	2.307	2.340					

表 70 工矿和仓储用地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	临主干道, 路网密度高, 交通方便	临次干道, 路网密度较高, 交通较方便	临一般道路, 路网密度一般, 交通方便度一般	临支路, 路网密度较低, 交通不方便	不临路, 路网密度低, 交通极不方便
	基础设施条件	设施齐全 满足需要	设施齐全 基本满足需要	设施齐全 一般不影响生活	设施较差 影响经营	设施差, 严重影响经营
	环境条件	无污染 环境好	内部环境较好	轻度污染 无影响	中度污染 有影响	严重污染 影响大
	产业聚集度	聚集规模大, 与市场衔接好	聚集规模较大, 与市场衔接较好	聚集规模一般, 与市场衔接一般	聚集规模较小, 与市场衔接较差	聚集规模小, 与市场衔接差
个别因素	宗地形状	形状规则 易布置	基本规则	不影响布置	影响土地利用	严重影响 土地利用
	地形地质	平坦无坡度, 完全满足工程要求	有一定坡度, 能较好满足工程要求	有坡度, 但对工程基本无负面影响	坡度较大, 对工程有一定影响	基本不能满足工程要求
	规划条件	无限制	个别条件有影响	部分工业可布局	工业受极大限制	禁止布置工业

表 71 各乡镇工矿和仓储基准地价修正系数表

影响因素因子		权重	修正幅度	等级划分				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	0.24	±10%	0.024	0.012	0	-0.012	-0.024
	基础设施条件	0.14		0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
	环境条件	0.10		0.010	0.005	0	-0.005	-0.010
	产业聚集度	0.22		0.022	0.011	0	-0.011	-0.022
个别因素	宗地形状	0.10		0.010	0.005	0	-0.005	-0.010
	地形地质	0.10		0.010	0.005	0	-0.005	-0.010
	规划条件	0.10		0.010	0.005	0	-0.005	-0.010

表 72 公共管理与公共服务用地地面基准地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	1.000	1.066	1.128	1.183	1.232	1.276	1.319
容积率	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3
修正系数	1.357	1.390	1.416	1.439	1.486	1.532	1.577
容积率	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3
修正系数	1.617	1.656	1.696	1.735	1.771	1.804	1.837
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7
修正系数	1.881	1.919	1.961	1.998	2.037	2.075	2.114
容积率	3.8	3.9	4				
修正系数	2.148	2.186	2.219				

抄送：县委。

人大常委会、县政协。

建宁县人民政府办公室

2023年5月31日印发
