

建宁县人民政府文件

建政文〔2021〕17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）人民政府，县直有关单位，省市属有关单位：

为进一步健全土地使用权市场价格体系，促进土地市场平稳、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》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。县政府于2017年12月20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〔2017〕215号）同时停止执行。

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

建宁县人民政府

2021年3月11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。建宁县城镇（乡）基准地价修编范围为城市规划区、各乡（镇）集镇规划区及工业集中区范围内的国有建设用地。

二、基准地价土地用途分类。一级分类为商服用地、住宅用地、工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地、交通运输用地、特殊用地，其中：商服用地细分为零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐、其他商服用地 7 个二级类；工矿仓储用地细分为工业、仓储用地 2 个二级类；营利性的公共管理与公共服务用地细分为新闻出版、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、体育、公用设施用地 8 个二级类。

三、基准地价内涵。

（一）评估基准日为 2019 年 7 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）商服用地级别基准地价的标准容积率为 2.0，住宅用地级别基准地价的标准容积率为 2.0，公共管理与公共服务用地级别基准地价的标准容积率为 1.0，地下空间建设用地使用权基准地价的标准容积率为 1.0，其他用地级别基准地价的标准容积率为 1.0。

(四)法定最高土地使用年期：商服用地 40 年、住宅用地 70 年、工矿仓储用地 50 年、公共管理与公共服务用地 50 年、交通运输用地 50 年、特殊用地 50 年。

(五)基准地价以楼面地价、地面地价、片区价等形式相结合，分别测算商服用地的片区基准地价，住宅用地的片区基准地价，工矿仓储用地的片区基准地价，营利性的公共管理与公共服务用地的片区基准地价。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)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具体宗地的地价。公共管理与公共服务用地、地下空间建设用地的基准地价修正体系参照商服用地基准地价修正体系执行。

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、基准地价与城区商服用地级别基准地价图、住宅用地级

别基准地价图、工矿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。区段、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）土地级别与基准地价表

表 1-1 商服用地土地级别范围表

土地级别		土地级别范围
I		东至万安大桥-滩溪；南至中山南路-滩溪；西至建宁县国家电网-交通局-住建局-第二实验小学-福城小区-妇幼保健-自然资源局；北至中山北路-滩溪。
II	II 1	东至建宁县国家电网-交通局-住建局-第二实验小学-福城小区-妇幼保健-自然资源局；南至滩溪；西至荷塘北路-荷塘南路；北至青云小区-塔下路路口。
	II 2	东至建宁县气象局-东山御景-站前路；南至将军路-水源路；西至体育馆-滩溪；北至江滨东路-江滨中路-滩溪。
	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；西至滩溪；北至横二路-河东路。
III	III 1	东至建宁县变电所-原猕猴桃厂地块；南至三观堂-江滨公园；西至溪口大桥；北至黄舟坊东路。
	III 2	①溪口片：东至滩溪；南至陈家坑-上窠山新村；西至溪口幼儿园；北至溪口镇政府-建宁职业中学。 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。
	III 3	①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-荷花东路。 ②闽江源片：东至天马路；南至荷花东路；西至莲乡路；北至建福路。
	III 4	东至闽江源北路-福宁小区；南至教化路-横二路-黄舟坊东路；西至原猕猴桃厂东侧-建宁变电站东侧-滩溪；北至滩溪。
IV	IV 1	塔下片区
	IV 2	下长吉-羊角源-胡公桥-下排-里长坑片区
	IV 3	斗埕片区
	IV 4	龙宝山-高速收费站片区
V		城市规划区内一至四级以外区域。

表 1-2 商服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	零售商业		批发市场		餐饮		旅馆								商务金融		娱乐		其它商服		修正幅度	
	楼面地价	单位地价	楼面地价	单位地价	楼面地价	单位地价	楼面地价	单位地价	三星级酒店		四星级酒店		五星级及以上酒店		楼面地价	单位地价	楼面地价	单位地价	楼面地价	单位地价		
									楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价								
I	1660	3320	1640	3280	1270	2540	1270	2540	760	1520	500	1000	380	760	1230	2460	1150	2300	1130	2260	± 18%	
II	II 1	1250	2500	1230	2460	1030	2060	1020	2040	610	1220	410	820	300	600	990	1980	920	1840	890	1780	± 16%
	II 2	1200	2400	1180	2360	970	1940	970	1940	580	1160	390	780	290	580	930	1860	860	1720	850	1700	± 16%
	II 3	1150	2300	1140	2280	910	1820	910	1820	550	1100	370	740	280	560	870	1740	800	1600	790	1580	± 16%
III	III 1	890	1780	870	1740	740	1480	730	1460	440	880	290	580	220	440	690	1380	650	1300	630	1260	± 14%
	III 2	870	1740	860	1720	670	1340	660	1320	400	800	260	520	190	380	630	1260	570	1140	560	1120	± 14%
	III 3	830	1660	810	1620	630	1260	620	1240	370	740	250	500	180	360	600	1200	540	1080	530	1060	± 14%
	III 4	790	1580	780	1560	590	1180	590	1180	350	700	240	480	170	340	560	1120	510	1020	500	1000	± 14%
IV	IV 1	690	1380	670	1340	510	1020	500	1000	300	600	200	400	150	300	470	940	400	800	400	800	± 12%
	IV 2	610	1220	600	1200	460	920	460	920	280	560	180	360	140	280	430	860	370	740	370	740	± 12%
	IV 3	560	1120	550	1100	420	840	420	840	260	520	170	340	130	260	400	800	350	700	350	700	± 12%
	IV 4	550	1100	540	1080	390	780	390	780	240	480	160	320	120	240	370	740	310	620	310	620	± 12%
V	370	740	370	740	300	600	300	600	180	360	120	240	90	180	280	560	230	460	230	460	± 10%	

表 1-3 住宅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				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		
I	I 1	东至万安大桥-滩溪;南至中山南路-滩溪;西至凤翔路-福城小区-妇幼保健-自然资源局;北至中山北路-滩溪。	920	1840	640	1280	±18%
	I 2	东至东山北路;南至荷花东路-荷花西路;西至健翔路;北至河滨东路-滩溪。	890	1780	620	1240	±18%
II	II 1	①滩城片:东至凤翔路-福城小区-妇幼保健-自然资源局;南至滩溪;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-滩溪;北至江滨中路-滩溪。	700	1400	490	980	±16%
	II 2	东至石油公司-河东市场-闽江源北路;南至荷花东路;西至东山北路-滩溪-黄舟坊南路;北至横二路-河东路。	680	1360	480	960	±16%
	II 3	东至站前路;南至水源路;西至花园南路;北至荷花东路-荷花西路。	670	1340	470	940	±16%
III	III 1	东至建宁县变电所-原猕猴桃厂;南至三观堂-江滨公园;西至溪口大桥;北至黄舟坊东路。	630	1260	440	880	±14%
	III 2	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。	540	1080	380	760	±14%
	III 3	东至天马路;南至荷花东路;西至闽江源北路-河东路;北至横二路-教化路-建福路。	480	960	340	680	±14%
	III 4	①黄舟坊片:东至闽江源北路-福宁小区;南至教化路-横二路-黄舟坊东路;西至滩溪;北至滩溪 ②溪口片:东至滩溪;南至陈家坑-上窠山新村;西至溪口幼儿园;北至溪口镇政府-建宁职业中学。	450	900	320	640	±14%
IV	IV 1	塔下片区	310	620	220	440	±12%
	IV 2	下长吉-羊角源-胡公桥-下排-里长坑片区	300	600	210	420	±12%
	IV 3	斗埕片区	260	520	180	360	±12%
	IV 4	龙宝山-高速收费站片区	240	480	170	340	±12%
V	城市规划区内一至四级以外区域。	180	360	130	260	±10%	

表 1-4 工矿仓储用地级别地面基准地价及年租金标准表

单位：元/平方米，元/平方米/年

土地级别	土地级别范围	工矿仓储用地						修正幅度
		工业用地			仓储用地			
		整体持有	部分分割转让	土地年租金标准	整体持有	部分分割转让	土地年租金标准	
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	16	275	310	17	± 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	12	200	225	13	± 16%
III	城市规划区一至二级以外区域（不含工业园区）	135	150	9	145	160	9	± 14%
IV	城市规划区外区域（含工业园区）	65	75	4	70	80	4	12%

表 1-5 工矿仓储-工业用地不同年期的土地使用权出让价格表

单位：元/平方米/年

土地级别	土地使用年期									修正幅度
	50年	45年	40年	35年	30年	25年	20年	15年	10年	
I	260	255	248	239	227	211	189	160	121	± 18%
II	190	186	181	175	166	154	138	117	89	± 16%
III	135	132	129	124	118	109	98	83	63	± 14%
IV	65	64	62	60	57	53	47	40	30	12%

表 1-6 工矿仓储-仓储用地不同年期的土地使用权出让价格表

单位:元/平方米/年

土地级别	土地使用年期									修正幅度
	50 年	45 年	40 年	35 年	30 年	25 年	20 年	15 年	10 年	
I	275	270	263	253	240	223	200	169	128	± 18%
II	200	196	191	184	175	162	146	123	93	± 16%
III	145	142	138	133	127	118	106	89	68	± 14%
IV	70	69	67	64	61	57	51	43	33	12%

基准地价是各类用地法定最高出让年限的地价，在对实际出让、转让未达法定最高年限的宗地进行估价时，必须进行使用年期修正，其修正系数为：

$$K_r = \frac{1 - 1 / (1+r)^m}{1 - 1 / (1+r)^n}$$

式中：m——土地实际出让年限或剩余使用年限

n——土地法定最高出让年限

r——土地还原利

表 1-7 营利性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	新闻出版	教育	科研	医疗卫生	社会福利	文化设施	体育	公用设施	修正幅度
I	东至万安大桥-滩溪;南至中山南路-滩溪;西至建宁县国家电网-交通局-住建局-第二实验小学-福城小区-妇幼保健-自然资源局;北至中山北路-滩溪。	640	620	600	590	580	570	570	540	±18%
II	①东至建宁县国家电网-交通局-住建局-第二实验小学-福城小区-妇幼保健-自然资源局;南至滩溪;西至荷塘北路-荷塘南路;北至青云小区-塔下路路口。	450	440	430	420	420	410	400	390	±16%
	②东至建宁县气象局-东山御景-站前路;南至将军路-水源路;西至体育馆-滩溪;北至江滨东路-江滨中路-滩溪。									
	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;西至滩溪;北至横二路-河东路。									
III	①东至建宁县变电所-原猕猴桃厂地块;南至三观堂-江滨公园;西至溪口大桥;北至黄舟坊东路。	320	300	290	280	270	260	250	240	±14%
	②溪口片:东至滩溪;南至陈家坑-上窠山新村;西至溪口幼儿园;北至溪口镇政府-建宁职业中学。									
	③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									
	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-荷花东路。									
	⑤闽江源片:东至天马路;南至荷花东路;西至莲乡路;北至建福路。									
	⑥东至闽江源北路-福宁小区;南至教化路-横二路-黄舟坊东路;西至原猕猴桃厂东侧-建宁变电站东侧-滩溪;北至滩溪。									
IV	①塔下片区	220	180	180	170	170	160	160	150	±12%
	②下长吉-羊角源-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									
V	城市规划区内一至四级以外区域。	150	130	130	110	110	110	110	100	±10%

表 1-8 城区营利性的街巷用地、殡葬用地级别地面基准地价表

单位:元/平方米

用地类型	土地级别				
	I	II	III	IV	V
交通运输用地-交通服务场站用地	420	310	230	160	120
特殊用地-殡葬用地	-	-	-	150	110
备注	营利性的交通服务场站用地、殡葬用地土地级别与公共管理与公共服务用地一致。				

表 1-9 城区地下空间建设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	
商服用地(商业、服务业)	地下一层	190	130	80	50	30
商服用地(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地下空间建设使用权楼面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 1-10 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					备注	
	I	II	III	IV	V		
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	65	-	土地级别与工矿仓储用地一致
	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	600	430	290	180	130	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	540	390	240	150	100	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	土地级别和基准地价与商服用地-其他商服用地一致

表 1-11 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，南至里心镇中心幼儿园(里双公路)、粮油加工厂，西至里心街西侧第一排及镇政府、卫生院、永安路(永福街-里心农技站南侧道路)两侧第一排，北至里心镇汽车站。	具体范围见综合土地级别图
	二级	(1)永安路(里心汽车站-农技站)两侧第一排及建宁二中、金色家园、工商所、供电所片区；(2)东至开源路、南至兽医站小路、西至里心中心小学片区、北至里心中心幼儿园以东片区；(3)粮库片区；(4)省道秀里线(小溪桥头-里心派出所)北侧约 20 米区域。	
	三级	(1)福建文鑫莲业公司、变电站片区；(2)里心镇政府以北至开源路片区；(3)江氏家庙片区。	
	四级	集镇规划区内一至三级以外区域。	
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、邮局，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(均口派出所-均口竹制品厂道路路口)两侧区域，包括均口中学、均口粮站等区域。	
	三级	(1)均口竹制品厂、中心小学，二级地外围线至金溪片区；(2)省道富下线(均口加油站-均口变电所)两侧片区；(3)工业区片区。	
	四级	集镇规划区内一至三级以外区域。	
溪源乡	一级	溪源街(乡政府-卫生院)沿街两侧区域	
	二级	集镇规划区一级地以外区域。	
黄埠乡	一级	黄埠街(工商所-派出所)沿街两侧区域	
	二级	集镇规划区一级地以外区域。	
客坊乡	一级	新街(卫生院-兔子桥)集镇沿街两侧区域	
	二级	集镇规划区一级地以外区域。	
黄坊乡 (武调村)	一级	乡政府、孝茂小学、深溪新村片区域	
	二级	集镇规划区一级地以外区域。	
黄坊乡 (黄坊村)	一级	黄坊街(卫生院-原国土所)沿街两侧区域	
	二级	集镇规划区一级地以外区域。	
伊家乡	一级	邮政局-小学路口-乡政府沿街两侧区域	
	二级	集镇规划区一级地以外区域。	
城市、集镇规划区以外区域(不含高峰、大元、枫元、修竹村区域)			
高峰、大元、枫元、修竹村区域			

表 1-12 建宁县乡镇商服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	商服用地														修正幅度
		零售商业用地		批发市场用地		餐饮用地		旅馆用地		商务金融用地		娱乐用地		其他商服用地		
		楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	
里心镇	一级	1100	2200	1100	2200	770	1540	770	1540	740	1480	640	1280	640	1280	±16%
	二级	740	1480	740	1480	530	1060	530	1060	500	1000	410	820	410	820	±14%
	三级	480	960	480	960	350	700	350	700	320	640	250	500	250	500	±12%
	四级	290	580	290	580	220	440	220	440	210	420	170	340	170	340	±10%
均口镇	一级	920	1840	920	1840	650	1300	650	1300	610	1220	520	1040	520	1040	±16%
	二级	600	1200	600	1200	420	840	420	840	400	800	330	660	330	660	±14%
	三级	410	820	410	820	300	600	300	600	270	540	210	420	210	420	±12%
	四级	260	520	260	520	200	400	200	400	190	380	160	320	160	320	±10%
溪源乡	一级	670	1340	670	1340	460	920	460	920	440	880	380	760	380	760	±16%
	二级	430	860	430	860	310	620	310	620	280	560	220	440	220	440	±14%
黄埠乡	一级	640	1280	640	1280	430	860	430	860	420	840	380	760	380	760	±16%
	二级	370	740	370	740	250	500	250	500	240	480	210	420	210	420	±14%
客坊乡	一级	590	1180	590	1180	410	820	410	820	400	800	350	700	350	700	±16%
	二级	350	700	350	700	210	420	210	420	200	400	180	360	180	360	±14%

乡镇名称	土地级别	商服用地														修正幅度
		零售商业用地		批发市场用地		餐饮用地		旅馆用地		商务金融用地		娱乐用地		其他商服用地		
		楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	
黄坊乡 (武调村)	一级	560	1120	560	1120	400	800	400	800	380	760	350	700	350	700	±16%
	二级	320	640	320	640	210	420	210	420	190	380	180	360	180	360	±14%
黄坊乡 (黄坊村)	一级	250	500	250	500	180	360	180	360	170	340	130	260	130	260	±16%
	二级	150	300	150	300	120	240	120	240	110	220	90	180	90	180	±14%
伊家乡	一级	490	980	490	980	380	760	380	760	380	760	300	600	300	600	±16%
	二级	250	500	250	500	130	260	130	260	130	260	110	220	110	220	±14%
城市、集镇规划区以外区域(不含高峰、大元、枫元、修竹村区域)		120	240	120	240	110	220	110	220	100	200	80	160	80	160	±10%
高峰、大元、枫元、修竹村区域		90	180	90	180	80	160	80	160	70	140	60	120	60	120	±10%

表 1-13 建宁县乡镇住宅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	楼面地价	地面地价	修正幅度
里心镇	一级	530	1060	± 16%
	二级	360	720	± 14%
	三级	240	480	± 12%
	四级	170	340	± 10%
均口镇	一级	480	960	± 16%
	二级	310	620	± 14%
	三级	210	420	± 12%
	四级	160	320	± 10%
溪源乡	一级	370	740	± 16%
	二级	210	420	± 14%
黄埠乡	一级	340	680	± 16%
	二级	190	380	± 14%
客坊乡	一级	320	640	± 16%
	二级	170	340	± 14%
黄坊乡(武调村)	一级	320	640	± 16%
	二级	170	340	± 14%
黄坊乡(黄坊村)	一级	120	240	± 16%
	二级	90	180	± 14%
伊家乡	一级	260	520	± 16%
	二级	140	280	± 14%
城市、集镇规划区以外区域(不含高峰、大元、枫元、修竹村区域)		80	160	± 10%
高峰、大元、枫元、修竹村区域		100	200	± 10%

表 1-14 建宁县乡镇工矿仓储用地级别基准地价表

单位：元/平方米

乡镇名称	土地级别	工矿仓储用地			
		工业用地		仓储用地	修正幅度
		整体持有	部分分割转让		
里心镇	一级	65	75	70	±10%
	二级				
	三级				
	四级				
均口镇	一级	65	75	70	±10%
	二级				
	三级				
	四级				
溪源乡	一级	65	75	70	±10%
	二级				
黄埠乡	一级	65	75	70	±10%
	二级				
客坊乡	一级	65	75	0	±10%
	二级				
黄坊乡(武调村)	一级	65	75	70	±10%
	二级				
黄坊乡(黄坊村)	一级				
	二级				
伊家乡	一级	65	75	70	±10%
	二级				
城市、集镇规划区以外区域(不含高峰、大元、枫元、修竹村区域)		60	75	70	10%
高峰、大元、枫元、修竹村区域		60	75	70	10%

表 1-15 建宁县乡镇公共管理与公共服务用地级别基准地价表

单位：元/平方米

乡镇名称	土地级别	新闻出版用地	教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、体育用地	公共设施用地	修正幅度
里心镇	I	310	260	220	± 16%
	II	210	170	140	± 14%
	III	130	110	80	± 12%
	IV	80	70	70	± 10%
均口镇	I	250	220	180	± 16%
	II	170	140	110	± 14%
	III	100	80	70	± 12%
	IV	80	70	70	± 10%
溪源乡	I	180	150	130	± 16%
	II	110	100	80	± 14%
黄埠乡	I	180	150	130	± 16%
	II	110	100	80	± 14%
客坊乡	I	180	150	130	± 16%
	II	110	100	80	± 14%
黄坊乡(武调村)	I	180	150	130	± 16%
	II	110	100	80	± 14%
黄坊乡(黄坊村)	I	180	150	130	± 16%
	II	110	100	80	± 14%
伊家乡	I	180	150	130	± 16%
	II	110	100	80	± 14%
城市、集镇规划区以外区域(不含高峰、大元、枫元、修竹村区域)		80	70	70	± 10%
高峰、大元、枫元、修竹村区域		70	70	70	± 10%

说明：①规划区外的建设用地基准地价参照本辖区规划区内最末级基准地价执行；②乡镇营利性的街巷用地、殡葬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 2-1 商服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
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	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
	供气状况	> 95%	80-95%	75-80%	70-75%	< 70%
环境条件	大气污染	无污染	轻度污染	一定污染	较重污染	严重污染
	噪声污染	无污染	轻度污染	一定污染	较重污染	严重污染
	地形坡度	< 2°	2-6°	6-10°	10-15°	> 15°
	地基承载力	地基好, 承载力大	地基较好, 承载力较大	地基一般, 承载力一般	地基较差, 承载力较小	地基差, 承载力小
	洪水淹没状况	低	较低	一般	较高	高

表 2-2 商服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
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	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
	供气状况	> 95%	80-95%	75-80%	70-75%	< 70%
环境条件	大气污染	无污染	轻度污染	一定污染	较重污染	严重污染
	噪声污染	无污染	轻度污染	一定污染	较重污染	严重污染
	地形坡度	< 2°	2-6°	6-10°	10-15°	> 15°
	地基承载力	地基好, 承载力大	地基较好, 承载力较大	地基一般, 承载力一般	地基较差, 承载力较小	地基差, 承载力小
	洪水淹没状况	低	较低	一般	较高	高

表 2-3 商服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
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	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
	供气状况	> 95%	80-95%	75-80%	70-75%	< 70%
环境条件	大气污染	无污染	轻度污染	一定污染	较重污染	严重污染
	噪声污染	无污染	轻度污染	一定污染	较重污染	严重污染
	地形坡度	< 2°	2-6°	6-10°	10-15°	> 15°
	地基承载力	地基好, 承载力大	地基较好, 承载力较大	地基一般, 承载力一般	地基较差, 承载力较小	地基差, 承载力小
	洪水淹没状况	低	较低	一般	较高	高

表 2-4 商服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
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	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
	供气状况	> 95%	80-95%	75-80%	70-75%	< 70%
环境条件	大气污染	无污染	轻度污染	一定污染	较重污染	严重污染
	噪声污染	无污染	轻度污染	一定污染	较重污染	严重污染
	地形坡度	< 2°	2-6°	6-10°	10-15°	> 15°
	地基承载力	地基好, 承载力大	地基较好, 承载力较大	地基一般, 承载力一般	地基较差, 承载力较小	地基差, 承载力小
	洪水淹没状况	低	较低	一般	较高	高

表 2-5 商服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
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	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
	供气状况	> 95%	80-95%	75-80%	70-75%	< 70%
环境条件	大气污染	无污染	轻度污染	一定污染	较重污染	严重污染
	噪声污染	无污染	轻度污染	一定污染	较重污染	严重污染
	地形坡度	< 2°	2-6°	6-10°	10-15°	> 15°
	地基承载力	地基好, 承载力大	地基较好, 承载力较大	地基一般, 承载力一般	地基较差, 承载力较小	地基差, 承载力小
	洪水淹没状况	低	较低	一般	较高	高

表 2-6 商服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
繁华程度 (0.38)	距县级商服中心	0.24	± 18%	0.042	0.021	0	- 0.021	- 0.042
	距小区级商服中心	0.14		0.026	0.013	0	- 0.013	- 0.026
交通条件 (0.22)	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	0.12		0.022	0.011	0	- 0.011	- 0.022
基本设施状况 (0.20)	排水状况	0.12		0.022	0.011	0	- 0.011	- 0.022
	供气状况	0.08		0.014	0.007	0	- 0.007	- 0.014
环境条件 (0.20)	大气污染	0.04		0.008	0.004	0	- 0.004	- 0.008
	噪声污染	0.04		0.008	0.004	0	- 0.004	- 0.008
	地形坡度	0.06		0.012	0.006	0	- 0.006	- 0.012
	地基承载力	0.03		0.004	0.002	0	- 0.002	- 0.004
	洪水淹没状况	0.03		0.004	0.002	0	- 0.002	- 0.004

表 2-7 商服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
繁华程度 (0.38)	距县级商服中心	0.24	±16%	0.038	0.019	0	-0.019	-0.038
	距小区级商服中心	0.14		0.022	0.011	0	-0.011	-0.022
交通条件 (0.22)	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	0.12		0.020	0.010	0	-0.010	-0.020
基本设施 状况 (0.20)	排水状况	0.12		0.020	0.010	0	-0.010	-0.020
	供气状况	0.08		0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
环境条件 (0.20)	大气污染	0.04		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	噪声污染	0.04		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	地形坡度	0.06		0.010	0.005	0	-0.005	-0.010
	地基承载力	0.03		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	洪水淹没状况	0.03	0.004	0.002	0	-0.002	-0.004	

表 2-8 商服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
繁华程度 (0.38)	距县级商服中心	0.24	±14%	0.034	0.017	0	-0.017	-0.034
	距小区级商服中心	0.14		0.020	0.010	0	-0.010	-0.020
交通条件 (0.22)	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	0.12		0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
基本设施 状况 (0.20)	排水状况	0.12		0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
	供气状况	0.08		0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
环境条件 (0.20)	大气污染	0.04		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	噪声污染	0.04		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	地形坡度	0.06		0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
	地基承载力	0.03		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	洪水淹没状况	0.03	0.004	0.002	0	-0.002	-0.004	

表 2-9 商服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
繁华程度 (0.38)	距县级商服中心	0.24	±12%	0.030	0.015	0	-0.015	-0.030
	距小区级商服中心	0.14		0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
交通条件 (0.22)	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	0.12		0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
基本设施 状况 (0.20)	排水状况	0.12		0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
	供气状况	0.08		0.010	0.005	0	-0.005	-0.010
环境条件 (0.20)	大气污染	0.04		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	噪声污染	0.04		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	地形坡度	0.06		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	地基承载力	0.03		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	洪水淹没状况	0.03	0.004	0.002	0	-0.002	-0.004	

表 2-10 商服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	较劣	劣
繁华程度 (0.38)	距县级商服中心	0.24	±10%	0.026	0.013	0	-0.013	-0.026
	距小区级商服中心	0.14		0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
交通条件 (0.22)	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	0.12		0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
基本设施 状况 (0.20)	排水状况	0.12		0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	供气状况	0.08		0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
环境条件 (0.20)	大气污染	0.04		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	噪声污染	0.04		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	地形坡度	0.06		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	地基承载力	0.03		0.002	0.001	0	-0.001	-0.002
	洪水淹没状况	0.03	0.002	0.001	0	-0.001	-0.002	

表 2-11 商服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 2-12 商服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 2-13 住宅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	< 200m	200-400m	400-600m	600-800m	> 800m
	距小区级商服中心	< 150m	150-300m	300-450m	450-600m	> 600m
交通条件	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
公用设施完备度	距公园距离	< 300m	300-700m	700-1000m	1000-1500m	> 1500m
	距中学距离	< 300m	300-700m	700-1000m	1000-1500m	> 1500m
	距小学距离	< 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
	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
	供气状况	> 95%	80-95%	75-80%	70-75%	< 70%
环境条件	大气污染	无污染	轻度污染	一定污染	较重污染	严重污染
	噪声污染	无污染	轻度污染	一定污染	较重污染	严重污染
	绿地覆盖率	> 40%	30-40%	30-20%	10-20%	< 10%
	地形坡度	< 2°	2-6°	6-10°	10-15°	> 15°
	地基承载力	地基好, 承载力大	地基较好, 承载力较大	地基一般, 承载力一般	地基较差, 承载力较小	地基差, 承载力小
	洪水淹没状况	低	较低	一般	较高	高

表 2-14 住宅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	< 300m	300-600m	600-900m	900-1200m	> 1200m
	距小区级商服中心	< 200m	200-400m	400-600m	600-800m	> 800m
交通条件	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
公用设施完备度	距公园距离	< 500m	500-800m	800-1200m	1200-1800m	> 1800m
	距中学距离	< 400m	400-800m	800-1100m	1100-1600m	> 1600m
	距小学距离	< 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
	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
	供气状况	> 95%	80-95%	75-80%	70-75%	< 70%
环境条件	大气污染	无污染	轻度污染	一定污染	较重污染	严重污染
	噪声污染	无污染	轻度污染	一定污染	较重污染	严重污染
	绿地覆盖率	> 40%	30-40%	30-20%	10-20%	< 10%
	地形坡度	< 2°	2-6°	6-10°	10-15°	> 15°
	地基承载力	地基好, 承载力大	地基较好, 承载力较大	地基一般, 承载力一般	地基较差, 承载力较小	地基差, 承载力小
	洪水淹没状况	低	较低	一般	较高	高

表 2-15 住宅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	< 400m	400-700m	700-1000m	1000-1500m	> 1500m
	距小区级商服中心	< 250m	250-450m	450-650m	650-900m	> 900m
交通条件	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
公用设施完备度	距公园距离	< 800m	800-1200m	1200-1800m	1800-2400m	> 2400m
	距中学距离	< 450m	450-850m	850-1150m	1150-1650m	> 1650m
	距小学距离	< 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
	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
	供气状况	> 95%	80-95%	75-80%	70-75%	< 70%
环境条件	大气污染	无污染	轻度污染	一定污染	较重污染	严重污染
	噪声污染	无污染	轻度污染	一定污染	较重污染	严重污染
	绿地覆盖率	> 40%	30-40%	30-20%	10-20%	< 10%
	地形坡度	< 2°	2-6°	6-10°	10-15°	> 15°
	地基承载力	地基好, 承载力大	地基较好, 承载力较大	地基一般, 承载力一般	地基较差, 承载力较小	地基差, 承载力小
	洪水淹没状况	低	较低	一般	较高	高

表 2-16 住宅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	< 500m	500-1000m	1000-1500m	1500-2000m	> 2000m
	距小区级商服中心	< 300m	300-600m	600-800m	800-1000m	> 1000m
交通条件	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
公用设施完备度	距公园距离	< 1000m	1000-1400m	1400-2000m	2000-2600m	> 2600m
	距中学距离	< 500m	500-900m	900-1200m	1200-1700m	> 1700m
	距小学距离	< 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
	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
	供气状况	> 95%	80-95%	75-80%	70-75%	< 70%
环境条件	大气污染	无污染	轻度污染	一定污染	较重污染	严重污染
	噪声污染	无污染	轻度污染	一定污染	较重污染	严重污染
	绿地覆盖率	> 40%	30-40%	30-20%	10-20%	< 10%
	地形坡度	< 2°	2-6°	6-10°	10-15°	> 15°
	地基承载力	地基好, 承载力大	地基较好, 承载力较大	地基一般, 承载力一般	地基较差, 承载力较小	地基差, 承载力小
	洪水淹没状况	低	较低	一般	较高	高

表 2-17 住宅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	< 800m	800-1500m	1500-2000m	2000-2500m	> 2500m
	距小区级商服中心	< 400m	400-800m	800-1000m	1000-1200m	> 1200m
交通条件	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
公用设施完备度	距公园距离	< 1200m	1200-1600m	1600-2200m	2200-2800m	> 2800m
	距中学距离	< 600m	600-1000m	1000-1300m	1300-1800m	> 1800m
	距小学距离	< 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
	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
	供气状况	> 95%	80-95%	75-80%	70-75%	< 70%
环境条件	大气污染	无污染	轻度污染	一定污染	较重污染	严重污染
	噪声污染	无污染	轻度污染	一定污染	较重污染	严重污染
	绿地覆盖率	> 40%	30-40%	30-20%	10-20%	< 10%
	地形坡度	< 2°	2-6°	6-10°	10-15°	> 15°
	地基承载力	地基好, 承载力大	地基较好, 承载力较大	地基一般, 承载力一般	地基较差, 承载力较小	地基差, 承载力小
	洪水淹没状况	低	较低	一般	较高	高

表 2-18 住宅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(0.24)	距公交车站点距离	0.14		0.026	0.013	0	-0.013	-0.026
	临近道路类型	0.10		0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
公用设施完备度(0.36)	距公园距离	0.04		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	距中学距离	0.10		0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
	距小学距离	0.10		0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
	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
	排水状况	0.02		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	供气状况	0.02		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
环境条件(0.22)	大气污染	0.04		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	噪声污染	0.04		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	绿地覆盖率	0.06		0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	地形坡度	0.04		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	地基承载力	0.02		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	洪水淹没状况	0.02		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004

表 2-19 住宅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(0.18)	距县级商服中心	0.08	±16%	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	距小区级商服中心	0.10		0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
交通条件(0.24)	距公交车站点距离	0.14		0.020	0.010	0	-0.010	-0.020
	临近道路类型	0.10		0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
公用设施完备度(0.36)	距公园距离	0.04		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	距中学距离	0.10		0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
	距小学距离	0.10		0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
	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
	排水状况	0.02		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
环境条件(0.22)	供气状况	0.02		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	大气污染	0.04		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	噪声污染	0.04		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	绿地覆盖率	0.06		0.010	0.005	0	-0.005	-0.010
	地形坡度	0.04	0.006	0.003	0	-0.003	-0.006	
	地基承载力	0.02	0.004	0.002	0	-0.002	-0.004	
	洪水淹没状况	0.02	0.004	0.002	0	-0.002	-0.004	

表 2-20 住宅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(0.18)	距县级商服中心	0.08	±14%	0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
	距小区级商服中心	0.10		0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
交通条件(0.24)	距公交车站点距离	0.14		0.020	0.010	0	-0.010	-0.020
	临近道路类型	0.10		0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
公用设施完备度(0.36)	距公园距离	0.04		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	距中学距离	0.10		0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
	距小学距离	0.10		0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
	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
	排水状况	0.02		0.002	0.001	0	-0.001	-0.002
环境条件(0.22)	供气状况	0.02		0.002	0.001	0	-0.001	-0.002
	大气污染	0.04		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	噪声污染	0.04		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	绿地覆盖率	0.06		0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
	地形坡度	0.04	0.006	0.003	0	-0.003	-0.006	
	地基承载力	0.02	0.002	0.001	0	-0.001	-0.002	
	洪水淹没状况	0.02	0.002	0.001	0	-0.001	-0.002	

表 2-21 住宅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(0.18)	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(0.24)	距公交车站点距离	0.14		0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
	临近道路类型	0.10		0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
公用设施完备度(0.36)	距公园距离	0.04		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	距中学距离	0.10		0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	距小学距离	0.10		0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	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
	排水状况	0.02		0.002	0.001	0	-0.001	-0.002
环境条件(0.22)	供气状况	0.02		0.002	0.001	0	-0.001	-0.002
	大气污染	0.04		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	噪声污染	0.04		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	绿地覆盖率	0.06		0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
	地形坡度	0.04	0.006	0.003	0	-0.003	-0.006	
	地基承载力	0.02	0.002	0.001	0	-0.001	-0.002	
	洪水淹没状况	0.02	0.002	0.001	0	-0.001	-0.002	

表 2-22 住宅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	较劣	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(0.24)	距公交车站点距离	0.14		0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
	临近道路类型	0.10		0.010	0.005	0	-0.005	-0.010
公用设施完备度(0.36)	距公园距离	0.04		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	距中学距离	0.10		0.010	0.005	0	-0.005	-0.010
	距小学距离	0.10		0.010	0.005	0	-0.005	-0.010
	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
	排水状况	0.02		0.002	0.001	0	-0.001	-0.002
环境条件(0.22)	供气状况	0.02		0.002	0.001	0	-0.001	-0.002
	大气污染	0.04		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	噪声污染	0.04		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	绿地覆盖率	0.06		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	地形坡度	0.04	0.004	0.002	0	-0.002	-0.004	
	地基承载力	0.02	0.002	0.001	0	-0.001	-0.002	
	洪水淹没状况	0.02	0.002	0.001	0	-0.001	-0.002	

表 2-23 住宅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 2-24 住宅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 2-25 工矿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	较劣	劣
交通条件	距火车站距离	< 500m	500-1000m	1000-1500m	1500-1800m	> 1800m
	距高速公路出入口	< 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	大气、噪声污染	无大气、 噪声污染	轻度大气、噪 声污染	一定大气、噪 声污染	较重大气、噪 声污染	严重大气、 噪声污染
	地形坡度	< 2°	2-6°	6-10°	10-15°	> 15°
	地基承载力	地基好, 承载力大	地基较好,承 载力较大	地基一般,承 载力一般	地基较差,承 载力较小	地基差,承 载力小
	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

表 2-26 工矿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	较劣	劣
交通条件	距火车站距离	< 1000m	1000-1500m	1500-2000m	2000-2500m	> 2500m
	距高速公路出入口	< 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	大气、噪声污染	无大气、 噪声污染	轻度大气、噪 声污染	一定大气、噪 声污染	较重大气、噪 声污染	严重大气、 噪声污染
	地形坡度	< 2°	2-6°	6-10°	10-15°	> 15°
	地基承载力	地基好, 承载力大	地基较好,承 载力较大	地基一般,承 载力一般	地基较差,承 载力较小	地基差,承 载力小
	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

表 2-27 工矿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	较劣	劣
交通条件	距火车站距离	< 1500m	1500-2000m	2000-2500m	2500-2800m	> 2800m
	距高速公路出入口	< 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	大气、噪声污染	无大气、 噪声污染	轻度大气、噪 声污染	一定大气、噪 声污染	较重大气、噪 声污染	严重大气、 噪声污染
	地形坡度	< 2°	2-6°	6-10°	10-15°	> 15°
	地基承载力	地基好, 承载力大	地基较好,承 载力较大	地基一般,承 载力一般	地基较差,承 载力较小	地基差,承 载力小
	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

表 2-28 工矿仓储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
交通条件	距火车站距离	< 2000m	2000-2500m	2500-3000m	3000-3500m	> 3500m
	距高速公路出入口	< 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	大气、噪声污染	无大气、 噪声污染	轻度大气、噪 声污染	一定大气、噪 声污染	较重大气、噪 声污染	严重大气、 噪声污染
	地形坡度	< 2°	2-6°	6-10°	10-15°	> 15°
	地基承载力	地基好, 承载力大	地基较好,承 载力较大	地基一般,承 载力一般	地基较差,承 载力较小	地基差,承 载力小
	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

表 2-29 工矿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 (0.35)	距火车站距离	0.08	± 18%	0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
	距高速公路出入口	0.09		0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
	临近道路类型	0.18		0.032	0.016	0	-0.016	-0.032
基础设施状况 (0.30)	供水	0.12		0.022	0.011	0	-0.011	-0.022
	排水	0.04		0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	供电	0.12		0.022	0.011	0	-0.011	-0.022
环境条件 (0.20)	大气、噪声污染	0.05		0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
	地形坡度	0.04		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	地基承载力	0.05		0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
	洪水淹没状况	0.06		0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
产业集聚规模 (0.15)	产业集聚度	0.15		0.028	0.014	0	-0.014	-0.028

表 2-30 工矿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 (0.35)	距火车站距离	0.08	± 16%	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	距高速公路出入口	0.09		0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
	临近道路类型	0.18		0.028	0.014	0	-0.014	-0.028
基础设施状况 (0.30)	供水	0.12		0.020	0.010	0	-0.010	-0.020
	排水	0.04		0.010	0.005	0	-0.005	-0.010
	供电	0.12		0.020	0.010	0	-0.010	-0.020
环境条件 (0.20)	大气、噪声污染	0.05		0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
	地形坡度	0.04		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	地基承载力	0.05		0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
	洪水淹没状况	0.06		0.010	0.005	0	-0.005	-0.010
产业集聚规模 (0.15)	产业集聚度	0.15		0.024	0.012	0	-0.012	-0.024

表 2-31 工矿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 (0.35)	距火车站距离	0.08	± 14%	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	距高速公路出入口	0.09		0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
	临近道路类型	0.18		0.024	0.012	0	-0.012	-0.024
基础设施状况 (0.30)	供水	0.12		0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
	排水	0.04		0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
	供电	0.12		0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
环境条件 (0.20)	大气、噪声污染	0.05		0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
	地形坡度	0.04		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	地基承载力	0.05		0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
	洪水淹没状况	0.06		0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
产业集聚规模 (0.15)	产业集聚度	0.15		0.020	0.010	0	-0.010	-0.020

表 2-32 工矿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 (0.35)	距火车站距离	0.08	± 12%	0.010	0.005	0	-0.005	-0.010
	距高速公路出入口	0.09		0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	临近道路类型	0.18		0.022	0.011	0	-0.011	-0.022
基础设施状况 (0.30)	供水	0.12		0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
	排水	0.04		0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
	供电	0.12		0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
环境条件 (0.20)	大气、噪声污染	0.05		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	地形坡度	0.04		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	地基承载力	0.05		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	洪水淹没状况	0.06		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
产业集聚规模 (0.15)	产业集聚度	0.15		0.018	0.009	0	-0.009	-0.018

表 2-33 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普通住宅用地地价修正体系；可分割工业用地，属于产品加工制造、高端装备修理的项目用地，参照工矿仓储用地地价修正体系；营利性的交通服务场站用地、殡葬用地，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，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，商服用途的地下空间建设用地基准地价的区域因素、个别因素等参照商服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城镇住宅用地基准地价修正体系。

三、乡镇基准地价修正体系

表 3-1 商服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 3-2 各乡镇商服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	0.20	± 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 3-3 各乡镇商服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 3-4 各乡镇商服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 3-5 各乡镇商服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 3-6 商服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 3-7 商服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 3-8 住宅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 3-9 各乡镇住宅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 3-10 各乡镇住宅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 3-11 各乡镇住宅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 3-12 各乡镇住宅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 3-13 住宅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 3-14 住宅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 3-15 工矿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 3-16 各乡镇工矿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 3-17 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

2021年3月12日印发
