

2019 年贵港市本级乡镇

土地级别和基准地价更新成果报告

编制单位：贵港市自然资源局

广西荣洋资产土地房地产评估有限公司

编制日期：二〇二〇年十月

目录

引言	1
第一部分 基准地价更新工作报告	1
§ 项目概述	1
§1.1 工作背景与依据	1
§1.2 工作范围与内容	4
§2 工作开展情况	6
§3 项目工作成果	9
§3.1 资料收集调查成果	9
§3.2 基准地价评估成果	12
§4 工作总结	14
第二部分 基准地价更新技术报告	17
§ 评估区域概况	17
§1.1 贵港市概况	17
§1.2 乡镇基本概况	23
§1.3 房地产市场状况	33
§2 技术路线	35
§2.1 技术路线选取的市场依据	35
§2.2 总体技术路线	35
§2.3 评估资料调查方法	36
§2.4 土地分等技术路线	36
§2.5 土地定级技术路线	38
§2.6 基准地价更新技术路线	40
§3 工作原则及范围	44
§3.1 工作原则	44
§3.2 评估范围确定	44
§4 土地分等	66
§4.1 土地分等评价因素体系	66
§4.2 土地等别划分	69
§5 土地定级	72
§5.1 因素因子体系和权重确定	72
§5.2 土地定级因子整理与分析	78
§5.3 评估单元划分	81
§5.4 因素子评价和作用分值计算	81
§5.5 用地级别划分	107
§5.6 各类用地土地级别统计	117
§6 基准地价评估	119
§6.1 评估原则和原理	119
§6.2 内涵界定	122
§6.3 估价资料调查与更新	123
§6.4 样点地价的计算、修正与检验	143

§6.5 基准地价评估模型建立与分析	154
§7 基准地价修正体系编制	176
§7.1 修正体系编制原理	176
§7.2 基准地价修正体系	178
§7.3 二级用地类型地价修正系数	186
§8 基准地价修正系数体系应用说明	188
§8.1 概述	188
§8.2 应用基准地价评估宗地地价	189
§8.3 基准地价成果的其它应用	199
§9 土地定级和基准地价更新成果分析	201
§9.1 土地分等结果检验	201
§9.2 土地定级更新成果对比分析	204
§9.3 各类用地基准地价特征对比分析	205
§9.4 与上一轮基准地价成果的对比分析	207
§9.5 分析总结	210
§10 数据库建设	211
§10.1 数据库建设概述	211
§10.2 数据库建设	214
§11 项目总结	217
§11.1 工作特点	217
§11.2 工作成效	218
§11.3 工作建议	218
附表：各乡镇修正系数表	220
附图：成果图件	404

引言

在市场经济条件下，基准地价是土地市场运行的指示器，是政府调控土地市场的重要手段。基准地价是否科学，价格水平是否合理、是否符合城镇发展的客观水平，直接影响城市的经济发展。然而土地市场是一个动态市场，基准地价反映的是一定时间的价格标准，时效性是基准地价的特点之一，根据《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）和《本级乡镇土地估价规程》等相关文件和规范的要求，为了使基准地价成果符合客观实际，保持成果的现势性，在土地市场发生变化或影响土地价格的各种因素发生变化后，必须对地价进行重新评估，更新基准地价成果和宗地地价评估标准。基准地价每隔 2-3 年要进行一次更新，并应公示。2006 年底发布的《全国工业用地出让最低价标准》文件及国土资源部《关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》（国土资发〔2009〕56 号）《国土资源部关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》（国土资发〔2010〕34 号）也要求各地必须按照最低价标准对基准地价进行更新；2017 年，国土资源部办公厅发文《国土资源部办公厅关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》（国土资厅发〔2017〕27 号），再次强调了加强公示地价体系建设和管理。2019 年《自然资源部办公厅关于部署开展 2019 年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2019〕36 号）同样要求每三年应对基准地价进行更新并向社会公布实施。

贵港市现行使用的本级乡镇基准地价于 2016 年开展评估、完成并颁布实施的。近几年，随着经济建设的快速发展，基础设施的不断完善，社会经济状况和土地市场价格水平发生了较大变化，使得基准地价水平与当前市场交易价格水平产生了较大的偏差，为协调好贵港市国有土地利用中经济效益、社会效益、可持续发展和公共利益等方面的关系，保证本级乡镇土地利用获得最佳综合效益，为土地集约利用提供强大的驱动力，同时，根据上述政策性文件的精神，贵港市十分有必要对本级乡镇土地级别、基准地价进行更新调整，并增加的评估，保证土地市场良性发展。

为此，2019 年经贵港市自然资源局拟定 2019 年 9 月上旬—2020 年 6 月下旬，实施开展本次贵港市本级乡镇土地基准地价评估工作，将按照全新的评估规范，基于 GIS 技术对贵港市本级乡镇土地的基准地价进行评估更新。

本次项目历经前期准备、资料调查收集、数据整理与建库、定级与估价计算、成果编制与征询和项目审查与验收等阶段。在充分考虑贵港市的实际情况下，根据贵港市的自然社会经济状况，对贵港市本级乡镇土地商服、住宅、工业进行土地级别的评定，并在土地级别基础上，结合企业效益、市场交易等资料，完成了商服、住宅、工业的基准地价更新，建立了本级乡镇土地商服、住宅、工业基准地价修正系数体系。这项工作的完成将为全面掌握当前全区土地质量和利用状况，建立反映市场价格水平的地价体系，显化土地资产价值、核算土地资产收益提供依据；也为贵港市实行土地整理储备、公开交易、推动地价动态监测、建立基准地价公示制度奠定基础。

由于在土地定级估价是一个基础数据种类和数量较为复杂的项目，报告中存在的不妥之处，敬请领导和同行专家批评指正。

§ 1 项目概述

§ 1.1 工作背景与依据

一、项目工作背景

随着我国社会主义市场经济体制的确立和城市土地使用制度改革的深化，土地作为一种特殊商品进入市场，为城市建设乃至整个经济发展都注入了巨大的活力。

土地是一种不可再生的稀缺的自然资源，其自然供给没有弹性，经济供给弹性有限，随着社会经济的发展 and 城市化进程的推进对土地的需求不断增加，城市基础设施建设等各类土地投入增加，土地收益能力增强，地价呈不断上涨趋势。作为房地产市场的源头，土地市场对房地产市场的影响是至关重要的，房价与地价有着十分紧密的关系。从成本构成角度而言，土地取得成本及开发成本是房价的重要构成部分，地价的上涨直接导致房屋成本的增加和房价的上涨；从房价和地价的变化趋势来看，两者具有趋于同步的上扬趋势。地价变化及其引起的房地产市场变化对于国民经济和人民生活有着举足轻重的影响，房地产业已成为拉动我国经济增长的重要支柱产业之一，其形成与发展，对于增加国家财政收入、促进住房发展与消费结构合理化、加强城市基础设施建设、吸引外资和促进相关产业发展等都具有十分重要的意义，房地产业的发展状况直接关系到国民经济的增长和经济秩序的稳定；对人民生活而言，住房是人民生活赖以生存的基础，房地产市场为人民生活提供土地和住房供给，房屋的供给与价格水平的变化直接影响到人民生活。因此，在完备的市场体系中土地市场总是处于先导的、基础性的地位，是社会主义市场经济体系不可缺少的重要组成部分。加强土地市场建设，核心问题是地价管理，需要充分发挥市场机制对地价形成的主要作用。

基准地价是指在城镇土地土地范围内，对现状利用条件下各级土地或均质地域，按照商服、住宅、工业等土地利用类型分别评估确定的某一估价时点上法定最高年期的土地使用权的平均价格。作为我国城镇地价体系中法定的公示地价之一，基准地价是我国地价评估的重要基础，为土地市场提供风向标；同时也是我国目前出让地价评估的基础，是政府管理和调控土地市场的基本手段，是显化土地资产价值，核算土地资产收益的基本依据，是促进土地集约利用的重要杠杆。新《土地管理法》实施以来，国家对地价管理、规范土地市场提出了新的要求，国土资源部相继发了几个文件，具体包括加强地价管理、推行土地招标、拍卖制度，实行土地储备供应制度以及在全国范围内实行城市基准地价公示制度、平衡与更新制度。

《全国工业用地出让最低价标准》（国土资发〔2006〕307）和《国土资源部关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》（国土资发〔2010〕34号）要求各地必须对基准地价进行更新。2010年，广西壮族自治区国土资源厅发布《关于进一步加快城镇基准地价更新规范地价管理的通知》（桂国土资发〔2010〕17号），要求进一步加快城镇基准地价更新工作，加强房地产市场管理；2011年，《广西壮族自治区国土资源厅关于进一步规范土地使用权交易市场的通知》（桂国土资发〔2011〕83号）要求“严格实行基准地价更新制度”，以“保持基准地价的现势性”；《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）以及GB/T18507-2014和GB/T18508-2014等相关文件和规范也明确要求：基准地

价每隔 2-3 年要进行一次更新，并应公示；《广西壮族自治区国土资源厅办公室关于进一步规范城镇基准地价成果编制和验收工作的通知》（桂国土资办〔2016〕460 号）要求每三年应对基准地价进行更新并向社会公布实施。2017 年，国土资源部办公厅发文《国土资源部办公厅关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》（国土资厅发〔2017〕27 号），再次强调了加强公示地价体系建设和管理；2019 年《自然资源部办公厅关于部署开展 2019 年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2019〕36 号）同样要求每三年应对基准地价进行更新并向社会公布实施。

贵港市现行使用的本级乡镇基准地价于 2016 年开展评估、完成并颁布实施的。近几年，随着城市经济建设的快速发展，基础设施的不断完善，社会经济状况和土地市场价格水平发生了较大变化，使得基准地价水平与当前市场交易价格水平产生了偏差，有必要对本级乡镇土地级别、基准地价进行更新调整，保证土地市场良性发展。

本项目将致力于分析影响贵港市本级乡镇土地（商服、住宅、工业三大类）经济利用的影响因素及使用价值的空间分布等利用状况，全面掌握贵港市土地市场的价格水平和城市空间经济规律，通过制订合理的、现势的、实用的本级乡镇土地的基准地价，为本级乡镇土地的使用权出让、转让、租赁、转租、抵押提供科学合理的价格参考指标，为实现信息公开提供技术支持，项目成果将为政府实现土地市场的宏观调控提供重要的决策依据。

二、项目工作依据 贵港市本级乡镇土地基准地价更新项目

主要的工作依据如下：（一）国家有关法规、政策文件

（1）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过修改，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 18 号，2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过修改，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

（3）《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 29 号，2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过第二次修订）；

（4）《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号，自 2007 年 10 月 01 日起施行）；

（5）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，由全国人民代表大会常务委员会于 2016 年 7 月 2 日发布，自 2016 年 12 月 1 日起实施）；

（6）《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 55 号，1990 年 05 月 19 日）；

（7）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第 653 号，2014 年 7 月 29 日修正版）；

（8）《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15 号）；

（9）《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28 号）；

（10）《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3 号）；

(11) 《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资规〔2016〕20号）

(12) 《国土资源部办公厅关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》（国土资厅发〔2017〕27号）；

(13) 《自然资源部办公厅关于部署开展2019年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2019〕36号）；

(二)广西壮族自治区有关法规、政策文件；

(1) 《广西壮族自治区实施<中华人民共和国土地管理法>办法》（广西壮族自治区第九届人民代表大会常务委员会第二十五次会议于2001年7月29日通过，2001年09月01日实施）；

(2) 《广西壮族自治区国土资源厅<关于开展基准地价更新与平衡工作的通知>》（桂国土资用〔2001〕3号）；

(3) 《广西壮族自治区国土资源厅<关于进一步加快城镇基准地价更新规范地价管理的通知>》（桂国土资发〔2010〕17号）；

(4) 《广西壮族自治区国土资源厅<关于进一步规范土地使用权交易市场的通知>》（桂国土资发〔2011〕83号）；

(5) 《广西壮族自治区国土资源厅办公室关于印发<广西城镇基准地价数据库建设标准>的通知》（桂国土资办〔2014〕392号）；

(6) 《广西壮族自治区国土资源厅办公室关于进一步规范城镇基准地价成果编制和验收工作的通知》（桂国土资办〔2016〕460号）；

(7) 《广西壮族自治区国土资源厅办公室关于转发加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》（桂国土资办〔2017〕342号）；

(8) 《广西壮族自治区财政厅、广西壮族自治区自然资源厅、广西壮族自治区发展和改革委员会关于规范和调整我区耕地开垦费征收标准和使用管理政策的通知》（桂财税〔2019〕35号）；

(9) 广西壮族自治区、贵港市人民政府、贵港市自然资源局制定的有关政策、法规和文件。

(三)技术标准

(1) 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

(2) 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）；

(3) 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

(4) 《房地产估价规范》（GB/T50291—1999）；

(5) 《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）。

§ 1.2 工作范围与内容

一、评估工作范围

项目工作范围包括贵港市本级 27 个乡镇（含行政区划调整后合并的乡镇）。本轮定级估价范围主要根据各乡镇土地利用总体规划、城市总体规划，并结合当前乡镇用地情况综合确定。边界划定的标准主要按照《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）的要求，即“城镇土地定级对象是土地利用总体规划确定的可作为城镇建设用地使用的土地”划定，但同时考虑到贵港市土地利用总体规划的仅到 2020 年，而本轮基准地价的成果主要为贵港市本级乡镇未来约三年时间提供地价参考，因此仅考虑土地利用总体规划不能满足本轮土地定级和基准地价更新的使用要求，课题组同时收集了乡镇的城市规划数据，同时结合乡镇的现状和发展预期，综合制定了本次基准地价评估的范围。各乡镇评估范围面积统计具体如下表：

表 1-1-1 贵港市本级乡镇基准地价更新工作范围面积统计表

乡镇名称	土地总面积（公顷）
覃塘街道办	1733.92
桥圩镇	371.71
根竹镇	357.49
东龙镇	408.31
大圩镇	646.80
黄练镇	206.85
木格镇	96.91
湛江镇	245.22
庆丰镇	416.58
石卡镇	325.47
东津镇	97.39
五里镇	82.92
三里镇	136.47
新塘镇	36.62
樟木镇	185.55
武乐镇	289.30
蒙公镇	96.67
木梓镇	76.65
大岭乡	118.19
横岭圩	42.18
瓦塘镇	131.54
平悦圩	22.30
山北乡	298.67
中里乡	109.11
振南圩	19.72
奇石乡	27.11
思怀圩	17.44

二、评估工作内容

2019年贵港市本级乡镇土地基准地价更新的主要工作任务是完成贵港市本级乡镇土地的商业、居住和工业用地的分类土地定级与基准地价评估。主要包括以下几个方面的工作内容：

（1）按照国土资源大调查和相关规程的要求，进行本级乡镇土地质量及价格相关的基础数据调查，建立土地定级和估价的参数数据库和空间数据库，编制土地定级估价电子底图；

（2）按照《城镇土地分等定级规程》的要求，综合考虑评估区自然社会经济状况，将土地定级与估价相结合，综合选取影响商服、住宅、工业土地经济利用的现状和规划因素，采用基准地价测算系统运用多因素综合评判法完成本级乡镇土地的土地级别评定，并形成各类定级因子作用分等值线数据库和土地级别数据库；

（3）按照《本级乡镇土地估价规程》要求，在明确商服、住宅、工业基准地价内涵的基础上，根据土地定级与地价调查资料，采用基准地价测算系统实现商服、住宅、工业各类地价模型建立，完成评估区的基准地价评估，编制本级乡镇土地级别与基准地价图；

（4）按照《本级乡镇土地估价规程》要求，分别选取影响商服、住宅、工业的基准地价修正因素，在土地定级相关分值和基准地价模型基础上，建立城镇商服、住宅、工业的基准地价修正体系；

（5）整理工作思路、技术方法以及包括土地级别确定、基准地价更新、基准地价修正体系建立等在内的技术流程，编写基准地价评估成果报告。

§ 2 工作开展情况

2019 年贵港市本级乡镇土地基准地价更新总体的工作流程大体上可划分为立项申报与准备、资料收集与调查、数据整理与建库、定级与估价计算、成果征询与编制和项目审查与验收六个阶段，各阶段的工作内容如下：

一、立项申报与准备（2019 年 9 月上旬—2019 年 11 月上旬）

根据相关规程、规范文件，立项申报与准备阶段工作主要如下：（1）由贵港市自然资源局调查研究贵港市土地市场基本情况相关资料，根据实际情况编制贵港市本级乡镇基准地价更新的总体工作方案和技术方案，对基准地价更新工作做出具体计划，提出立项申请并组织专家进行项目可行性论证；（2）按照相关规定，准备项目经费，组织调动相关人员，准备办公用品、印刷有关表格，为项目的开展实施提供物质、场地和人员保障。

二、资料收集与调查（2019 年 11 月中旬—2019 年 12 月上旬）

数据是整个基准地价更新评估的基础，数据的好坏直接关系到评估结果的合理与否。为此在贵港市政府、贵港市自然资源局的领导和支持下，根据调查范围按照《城镇土地分等定级规程》、《本级乡镇土地估价规程》的要求，结合贵港市的实际情况，确定了定级估价资料调查的基本方案。贵港市本级乡镇基准地价更新工作收集与调查的资料主要包括社会经济基础资料、图件及数字化资料、土地定级因素资料、评估参数标准资料、交易样点价格资料、地价影响因素资料 and 地价水平检验资料等。

三、数据整理与建库（2020 年 1 月上旬—2020 年 3 月上旬）

根据基准地价更新数据库建库及工作要求，编制基准地价更新数据整理详细方案。数据整理与建库工作涵盖图件数字化、数据转换、专题数据库建立和其它数据库整理等主要内容。通过对土地定级估价的要素进行分类与编码，对调查收集的资料进行分类整理、查缺补漏，并实施必要的补充调查。按照方案规定的建库原则，按关系数据库和空间数据库进行分类建库，并对相应的文本资料也进行归类整理。

数据整理与建库成果包括贵港市本级乡镇土地基准地价更新范围、道路等基础数据库，土地定级因子空间数据库，商服、住宅、工业的各类交易样点数据库，土地估价的参数资料库。

四、定级与估价计算（2020 年 3 月上旬—2019 年 5 月中旬）

定级与估价计算按照《城镇土地分等定级规程》及基准地价更新工作的要求，在 GIS 中完成定级因素因子体系确定、定级因素权重计算、定级因子指标量化、土地定级单元划分、定级单元作用分计算、土地级别初步划分以及土地级别边界拟合等技术工作，实现贵港市本级乡镇土地综合定级。

按照《本级乡镇土地估价规程》及基准地价更新工作的要求，完成样点地价计算、样点地价修正、样点地价检验、样点地价归并、样点地价剔除、样点定级指标获取、基准地价模型建立、基准地价计算和综合确定、基准地价修正体系建立等技术工作，实现贵港市本级乡镇土地商服、住宅、工业的基准地价更新。

五、成果编制与征询（2020 年 5 月下旬—2020 年 7 月上旬）

聘请熟悉贵港市本级乡镇土地的地产评估、城市规划、土地利用管理等方面的专家对基准地价更新评估结果进行分析，征求有关方面对成果的意见和建议，同时进行实地取样验证，结合实际情况，对土地级别结果进行了多次细部调整，最终确定了贵港市本级乡镇土地的商服、住宅、工业的土地级别和级别基准地价。

六、项目审查与验收（2020 年 7 月中旬—2020 年 10 月下旬）

由贵港市自然资源局提出申请，对“2019 年贵港市本级乡镇土地基准地价评估”项目工作及成果进行审查和验收。

2019 年贵港市本级乡镇基准地价更新工作的实施流程图如下所示：

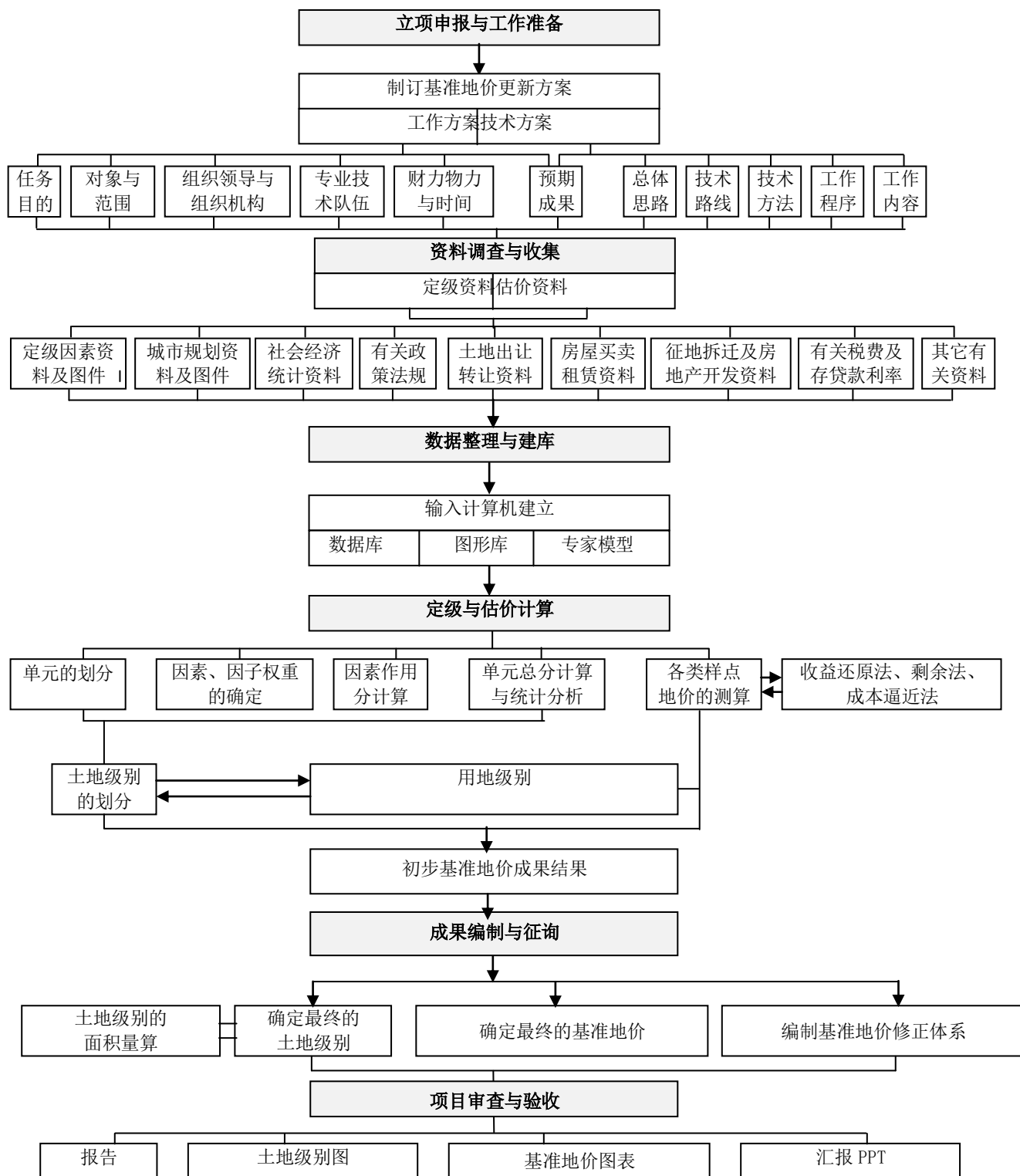


图 1-2-1 贵港市本级乡镇土地基准地价更新实施流程

§ 3 项目工作成果

§ 3.1 资料收集调查成果

贵港市本级乡镇评估资料分类调查实施过程如下：

（1）课题组遵循《城镇土地分等定级规程》、《本级乡镇土地估价规程》的要求，结合贵港市本级乡镇基准地价评估工作的需要编制了资料调查方案，并对所有调查人员进行严格培训。

（2）在交通旅游图、遥感影像图、历史本级乡镇土地级别和基准地价图、土地利用现状图和城镇建设总体及规划图等综合基础上，编制了本级乡镇土地基准地价评估的工作底图。外业调查工作底图示例如下：

新塘镇外业调研图（编号M开头）



图 1-3-1 贵港市外业调查工作底图示例图（新塘镇）

（3）对反映本级乡镇土地特征、对土地质量和价格有直接影响的因素因子繁华程度、基础设施、交通条件、环境条件和城市规划等定级因子资料采用“先部门后实地”的调查方法实施调查。编制了部门资料调查清单和定级资料调查表，4 个调查小组先后到区级、街道级及乡镇等各相关的十余个主管部门进行相关的图件和文本资料调查，并通过实地踏勘、专家咨询等多种方式进行查缺补漏。制定资料调查清单如下表所示：

表 1-3-1 贵港市本级乡镇基准地价部门资料调查清单

序号	涉及单位	资料内容
1	住建委	1.2017-2019 年贵港市本级 23 个乡镇商铺、住宅、工业用房房地产各自交易资料（含交易点的坐标或位置信息）； 2.2017-2019 年贵港市本级 23 个乡镇商铺、住宅、工业服务用房价格增长率； 3.2017-2019 年贵港市本级 23 个乡镇各大楼盘商铺、住宅网签备案价信息； 4.房地产开发及交易费用资料，如各类型建筑物的重置成本、开发规费等（注明房屋结构、完全重置价、耐用年限、残值率）； 5.土地开发成本费用资料，如五通一平开发成本费用等； 6.贵港市房屋拆迁补偿标准文件和近三年的案例。
2	不动产登记局	2017-2019 年贵港市本级 23 个乡镇商品房交易数据：注明价格、面积、房屋结构、房屋用途、楼层/总楼层、已使用年期、剩余年期等、坐标/土地位置等信息。（如有分布图，也一并提供）
3	统计局	贵港市本级 23 个乡镇近三年的各类统计数据，包括统计年鉴、人口、经济、农业、工业等各方面的统计数据。
4	市政管理局/水务局/自来水公司	1.贵港市本级 23 个乡镇范围主要道路排水走向，管径、长度等信息资料； 2.贵港市本级 23 个乡镇范围主要道路供水走向，管径、长度等信息资料； 3.贵港市本级 23 个乡镇范围主要道路等级统计信息表（道路宽度、长度、功能分类及等级等）等统计资料； 4.贵港市本级 23 个乡镇范围采水点、抽水泵房装机容量、提升能力、日生产能力、出水合格率、供水水压、管道末端的水压合格率等信息资料； 5.贵港市供排水等市政设施建设和发展概述。
5	交通运输局	1.贵港市本级 23 个乡镇长短途汽车客运站名称，发班线路数及次数、客运量、候车室面积、停车场面积、位置/坐标等（如有分布图，也一并提供）； 2.贵港市本级 23 个乡镇公交线路分布、站点、发班频率等（如有分布图，也一并提供）； 3.贵港市本级 23 个乡镇码头名称、类型、占地面积、年运输量统计资料（如有分布图，也一并提供）； 4.贵港市本级 23 个乡镇最新的道路矢量数据，包括道路名称、道路等级、宽度等信息； 5、贵港市本级 23 个乡镇最新的道路规划数据； 6、贵港市交通情况发展和规划概述。
6	工业和信息化局	1.贵港市本级 23 个乡镇范围规模以上工业企业分布图。 2.贵港市工业产业发展状况概述
7	市场监督管理局	1.贵港市本级 23 个乡镇宾馆酒店的位置/坐标、占地面积、建筑面积等最新统计资料；（如有分布图，也一并提供） 2.贵港市本级 23 个乡镇大型商业中心，包括商业综合体、大型超市的位置/坐标、名称、用地面积、建筑面积等最新统计资料（如有分布图，也一并提供）； 3.贵港市本级 23 个乡镇大型农贸市场、水产市场的位置/坐标、名称、用地面积、摊位数、年成交额等最新统计资料（如有分布图，也一并提供）； 4.贵港市本级 23 个乡镇金融机构（银行、储蓄所）的位置/坐标、名称、规模（占地面积、建筑面积）、年储蓄额等（如有分布图，也一并提供）； 5.贵港市金融业发展概述。
8	供电局	1.贵港市本级 23 个乡镇变电站数量、规格、总容量；（各乡镇镇区范围内供电能力有无差别-乡镇范围内比较）
9	卫生健康局	1.贵港市本级 23 个乡镇医院、门诊、卫生站、合作医疗点等医疗设施的位置/坐标、名称、等级、规模（占地面积、建筑面积）等信息（如有分布图，也一并提供）； 2.贵港市本级 23 个乡镇贵港市医疗卫生情况概述。
10	教育局	1.贵港市本级 23 个乡镇中、小、幼儿园位置/坐标、名称、学校性质、学校级别、办学规模（占地面积、建筑面积、教职工人数、学生人数有则填写）等信息（如有分布图，也一并提供）； 2.贵港市教育事业和教育设施发展情况概述
11	生态环境局	1.贵港市本级 23 个乡镇污水处理、垃圾填埋等环保设施、场所等信息相关情况说明；（如有分布图，也一并提供） 2.贵港市本级 23 个乡镇声环境污染检测相关情况说明。（如有分布图，也一并提供）
12	商务局	1.贵港市本级 23 个乡镇宾馆酒店的位置/坐标、占地面积、建筑面积等最新统计资料（如有分布图，也一并提供）； 2.贵港市本级 23 个乡镇大型商业中心，包括商业综合体、大型超市的位置/坐标、名称、用地面积、建筑面积、年营业总额等最新统计资料（如有分布图，也一并提供）；

		3.贵港市本级 23 个乡镇大型农贸市场、水产市场的位置/坐标、名称、用地面积、摊位数、年成交额等最新统计资料（如有分布图，也一并提供）； 4.贵港市本级 23 个乡镇金融机构（银行、储蓄所）的位置/坐标、名称、规模（占地面积、建筑面积）等（如有分布图，也一并提供）； 5.贵港市金融业发展概述。
13	文化和旅游局 (体育局)	1.贵港市本级 23 个乡镇内博物馆、图书馆、文化馆（宫）、科技馆、影剧院的位置/坐标、名称、规模（占地面积、建筑面积），年接待人次等信息（如有分布图，也一并提供）； 2.贵港市本级 23 个乡镇范围内大型文体设施（广场、公园、景区）的建筑面积、占地面积等资料（如有分布图，也一并提供）； 3.贵港市文化事业与文化设施情况概述。 4.贵港市本级 23 个乡镇范围内大型文体设施（体育场）的建筑面积、占地面积、可容纳人数等资料（如有分布图，也一并提供）； 5.贵港市体育事业与体育设施情况概述。
14	税务局	1.房地产建设过程税费标准及文件； 2.房地产交易税费清单及收取标准； 3.房地产、土地交易税费标准及文件。 注：商品房开发、新房和二手房出售、房屋租赁（包括商住工三类）等相关税费标准
15	公安局	贵港市本级 23 个乡镇人口数、片区面积、人口密度等信息资料（如有人口密度分区图，也提供）。
16	各乡镇国土规划环保安监站和乡镇政府	各乡镇统计数据、乡镇简介、近三年政府工作报告。
17	自然资源局	1、现行贵港市本级乡镇土地定级及基准地价成果，包括工作报告和技术报告（必须是可编辑的文档），以及相关图件、数据库等； 2、各乡镇地形图、地籍图（主要出图使用山体、水系、建筑物等要素，使图面丰富美观，如不提供，也不影响基准地价图件的使用，但美观性会相对较差）； 3、土地利用总体规划图； 4、城镇总体规划图； 5、土地交易样点：17-19 年贵港市本级乡镇土地招拍挂、土地转让、土地出租、拆迁补偿、土地评估、标定地价、监测样点地价等案例，含位置或坐标信息； 6、近三年贵港市本级乡镇集体土地征收补偿政策及标准、征地统一年产值标准、新增建设用地报批相关费用及标准、土地交易税费等。 7、土地开发费用标准（五通一平费用） 8、贵港各乡镇地质灾害易发情况分区图（地质灾害是一个定级影响因素，计算土地级别需要用到，如果确定评估范围内均无地质灾害影响，可不提供）。 9、贵港市最新影像图资料

按照清单进行部门资料收集，尽可能齐全的收集各类资料。

（4）召开了本级乡镇土地定级因素因子体系及权重确定专家打分会议。聘请了熟悉贵港市区情况的估价师和专家 30 人进行了权重打分，确定了本级乡镇土地定级因素因子体系及其权重。

（5）坚持“部门调查与实地调查相结合”的方式实施估价资料收集。制定了外业调查工作计划与外业调查检查制度，成立了 4 个外业调查组，以道路为界划分调查范围，实地抽样调查评估区内的商业铺面出租的交易资料、土地使用权出（转）让、商品房出售、私旧房买卖、房屋出租、土地使用权出租、征地、拆迁、土地开发等商服、住宅、工业的市场交易资料以及房屋重置价、房屋耐用年限、房屋残值率、银行存款贷款利率、房地产开发行业效益系数、各种房地产交易税费、物价指数等用于样点地价计算和修正的指标参数资料。

资料调查小组 10 余人历时近一个月完成了贵港市建设用地评估的部门和外业资料调查工作，并结合网络调查数据。内业处理小组对所有调查资料及时分类整理，并建立了评估数据库。

贵港市本级乡镇土地定级因子资料及估价样点资料收集情况见技术报告。

§ 3.2 基准地价评估成果

本次项目的基准地价工作成果主要包括基准地价体系及其基础上形成的评估成果报告、评估成果图件、评估数据资料和成果管理应用系统等。

一、土地定级更新成果

表 1-3-2 贵港市本级乡镇用地级别面积统计表（单位：公顷）

乡镇	一级	一级占比	二级	二级占比	三级	三级占比	合计
覃塘街道办	56.25	3.24%	447.58	25.81%	1230.09	70.94%	1733.92
桥圩镇	42.87	11.53%	88.99	23.94%	239.85	64.53%	371.71
根竹镇	11.09	3.10%	24.62	6.89%	321.77	90.01%	357.49
东龙镇	40.39	9.89%	93.09	22.80%	274.83	67.31%	408.31
大圩镇	38.33	5.93%	128.61	19.88%	479.86	74.19%	646.80
黄练镇	22.50	10.88%	71.25	34.45%	113.10	54.68%	206.85
木格镇	12.30	12.70%	38.90	40.14%	45.70	47.16%	96.91
湛江镇	22.74	9.27%	82.21	33.53%	140.27	57.20%	245.22
庆丰镇	4.44	1.07%	28.22	6.78%	383.91	92.16%	416.58
石卡镇	11.48	3.53%	87.59	26.91%	226.40	69.56%	325.47
东津镇	7.59	7.80%	23.73	24.37%	66.07	67.84%	97.39
五里镇	18.81	22.68%	29.40	35.45%	34.71	41.86%	82.92
三里镇	9.52	6.98%	33.50	24.55%	93.46	68.48%	136.47
新塘镇	12.50	34.14%	24.12	65.86%	--	--	36.62
樟木镇	17.54	9.46%	44.31	23.88%	123.69	66.66%	185.55
武乐镇	14.06	4.86%	22.58	7.81%	252.65	87.33%	289.30
蒙公镇	26.30	27.21%	46.41	48.01%	23.96	24.79%	96.67
木梓镇	8.80	11.48%	26.28	34.28%	41.58	54.24%	76.65
大岭乡	3.52	2.98%	21.14	17.89%	93.53	79.14%	118.19
横岭圩	6.96	16.49%	35.22	83.51%	--	--	42.18
瓦塘镇	13.34	10.14%	59.14	44.96%	59.06	44.90%	131.54
平悦圩	6.01	26.92%	16.30	73.08%	--	--	22.30
山北乡	19.76	6.61%	139.00	46.54%	139.92	46.85%	298.67
中里乡	8.56	7.85%	57.28	52.50%	43.26	39.65%	109.11
振南圩	5.62	28.50%	14.10	71.50%	--	--	19.72
奇石乡	5.93	21.88%	21.18	78.12%	--	--	27.11
思怀圩	3.89	22.31%	13.54	77.69%	--	--	17.44

二、基准地价评估成果

1、基准地价内涵

根据《城镇土地估价规程》、《土地利用现状分类》标准，并结合贵港市本级乡镇的实际情况，本次基准地价更新评估测算的土地用途类型为商服、住宅、工业用地，对基准地价的内涵定义如下：

表 1-3-3 基准地价内涵设定表

土地用途	评估期日	开发程度	出让年期	平均容积率	地价表现形式
商服用地	2019 年 12 月 30 日	“五通一平” 即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整	40 年	1.0	地面价
住宅用地			70 年	2.0	
工业用地			50 年	1.0	

2、基准地价更新成果

表 1-3-4 基准地价评估结果表

乡镇	商服用地			住宅用地			工业用地		
	一级	二级	三级	一级	二级	三级	一级	二级	三级
覃塘街道办	1560	1180	820	1050	850	660	372	235	168
桥圩镇	1320	1000	800	960	780	630	366	235	162
根竹镇	1290	980	800	930	790	620	330	235	163
东龙镇	1200	920	750	920	780	600	316	220	161
大圩镇	1130	860	700	900	760	590	305	220	163
黄练镇	983	799	670	860	740	545	300	214	161
木格镇	945	810	600	830	660	455	290	205	161
湛江镇	930	790	600	820	660	450	284	205	161
庆丰镇	910	765	590	800	646	445	275	199	163
石卡镇	920	778	600	800	650	440	268	193	161
东津镇	890	760	600	795	635	440	257	192	160
五里镇	875	740	595	790	645	445	255	193	161
三里镇	855	735	610	770	640	440	238	193	161
新塘镇	825	635	--	720	460	--	235	165	--
樟木镇	810	540	400	625	460	350	235	186	161
武乐镇	790	560	360	600	430	340	232	185	160
蒙公镇	775	540	350	585	420	335	234	192	161
木梓镇	735	520	340	555	390	320	230	173	160
大岭乡	730	515	330	550	390	320	227	175	161
横岭圩	720	640	--	520	390	--	228	160	--
瓦塘镇	680	400	--	540	380	--	228	161	--
平悦圩	665	395	--	525	360	--	225	161	--
山北乡	664	390	--	525	360	--	225	161	--
中里乡	660	385	--	520	360	--	225	161	--
振南圩	650	385	--	510	350	--	225	161	--
奇石乡	625	375	--	510	350	--	225	161	--
思怀圩	620	365	--	510	350	--	220	161	--

三、评估成果报告

评估成果报告是对评估的工作组织、技术方法、评估过程、结果分析进行描述或总结形成的文档，包括基准地价评估工作和技术方案、基准地价评估工作报告、基准地价评估技术报告和基准地价成果应用指南三类，有电子版和纸质两种形式。

四、评估成果图件

评估成果图件包括各类用地的级别及基准地价图。有电子版和纸质两种形式。

五、评估数据工程

遵循《广西壮族自治区国土资源厅办公室关于印发<广西城镇基准地价数据库建设标准>的通知》（桂国土资办〔2014〕392号）对本级乡镇土地定级估价数据的组织方式、数据库的命名和属性结构以及数据项内容等规范要求，对贵港市本级乡镇土地基准地价评估相关的数据资料进行汇总整理，建立贵港市本级乡镇土地基准地价更新数据工程。

§ 4 工作总结

贵港市本级乡镇土地基准地价更新工作在总结上一轮基准地价评估和应用经验的基础上，针对近年来贵港市土地和房地产市场价格变化特点及土地管理需求，在全面分析土地质量与价格的影响因素基础上，确定了贵港市本级乡镇土地分类土地级别；在综合分析土地区位与交易价格关系特征基础上，建立了贵港市本级乡镇土地的级别基准地价、及相应的修正体系。现就本项目的工作体会总结如下。

（1）领导重视、部门配合是关键

贵港市本级乡镇土地基准地价更新工作是贵港市自然资源局 2019 年工作安排的重要内容之一，是贯彻《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》精神的具体体现。由于土地定级估价工作量大，涉及范围广，各部门间的协调配合是工作开展的关键。

贵港市人民政府明确了该项工作由贵港市自然资源局负责组织实施，有关单位积极配合工作。这正体现了贵港市政府、自然资源局及相关职能部门领导对此项工作的重视和大力支持。领导的高度重视、部门的紧密配合是课题组人员能高效、保质、顺利地完成任务的有力保证。

（2）精心策划、认真组织是前提

认真严密的组织管理，切实可行的工作计划是保证此项工作完成的前提。城镇基准地价评估中的有关经济指标、评估参数涉及较多部门，资料收集工作较大；加之基准地价评估不仅是一个专业技术要求较高的计算过程，其最终成果的形成需要经过反复的意见征询和调查之后才能保证既符合政府土地管理需求、又符合土地市场水平。因而可以说，城镇基准地价评估是一项复杂的系统工程。

工作组领导和成员针对工作中遇到的技术问题及时进行研讨，寻求科学的解决途径。整个工作的开展组织严密、分工明确、人员精干、责任落实，保证了各个工作环节条理清晰，环环相扣，忙而不乱，按计划稳步进行。

（3）严格要求、质量把关是核心

为保证成果质量，严格的质量跟踪检查贯穿贵港市本级乡镇基准地价评估整个工作过程。在资料收集阶段，按规程要求设计了统一的调查表格，并对调查人员进行培训；在资料录入阶段，做到调查结果及时检查，认真审核，保证表格完整、缺漏补调；在测算过程中，完全按照新修订的《城镇土地分等定级规程》和《本级乡镇土地估价规程》的要求，采用综合定级的方法，在统一地价内涵的基础上进行基准地价评估，基准地价修正体系的编制紧密联系贵港市土地市场的实际情况，力求完善、实用；在成果的反馈检查过程中，从技术要求出发，采取分步检查、分段核对和全面检查验收相结合的办法，保证了成果的高质量。

（4）群策群力、技术求精是保障

此次土地定级估价工作中，乙方专门成立了以专业技术人员为骨干的课题研究小组，充分发挥土地专业及计算机专业技术人员的技术力量，并通过咨询、研讨等方式广泛咨询多方专家的意见，对关键技术问题反复研究，形成共识，提高了成果的科学性、准确性。

§ 1 评估区域概况

§ 1.1 贵港市概况

贵港市位于广西东南部、珠江流域干线西江中游，下辖桂平市、平南县、港北区、港南区、覃塘区，总面积 10602 平方公里，其中市中心建成区面积 73.1 平方公里；全市总人口 555.71 万，人口密度约为每平方公里 413 人。贵港自古以来遍种荷花，花香四溢，由此有“荷城”之称，是“全国十大最佳赏荷好去处”和“国内十大最浪漫赏荷地”之一，曾举办第 32 届全国荷花展。

贵港是一座古郡新城。2200 多年前，秦始皇统一中国后设立岭南三郡，其中桂林郡的郡治就设在贵港；西汉时改为郁林郡，唐朝时改称贵州，明朝时改为贵县；1988 年撤县改市并更名为贵港市，1996 年升格为地级市。贵港是近代历史上著名的太平天国起义策源地，太平天国领导人杨秀清、韦昌辉、石达开等均为贵港籍人。市内著名的历史文化古迹有：布山文化遗迹、罗泊湾汉墓群、千年古刹南山寺、华南佛教圣地桂平西山、道家二十一洞天白石山、太平天国金田起义遗址、中共广西“一大”旧址等。

贵港区位优势得天独厚。贵港面向粤港澳、背靠大西南、南出北部湾，地处华南、西南及珠三角、北部湾经济圈的结合部，是“海上丝绸之路”起点城市和珠江—西江经济带战略重要节点城市之一。贵港交通便捷。贵港公路、铁路、水路纵横交错，已实现县县通高速公路、高速铁路、高等级航道，其中有 7 条放射状的高速公路与外界贯通；平均每 15 分钟有一趟高速列车途径贵港，基本实现高铁“公交化”。

贵港是一座充满活力的内河港口新兴城市。贵港，贵在有港，福在西江。贵港因江而名、因江而兴。西江黄金水道贯穿全境，辖区内航道一年四季可通行 2000 吨级船舶。贵港港是全国内河主要港口之一，港口年货物吞吐能力、年造船能力、年货运船舶运力均占广西的 50% 以上，是广西内河港口机械化程度最高的港口，也是大西南地区东向出海最便捷的通道。2017 年，全市港口货物吞吐量 6322 万吨，增长 9.7%；集装箱 22.2 万标准箱，增长 33.4%，占亿吨级西江黄金水道的“半壁江山”。

贵港是现代农业加快发展的城市。贵港地处广西最大的平原——浔郁冲积平原，北回归线横贯中部，地势平坦、雨量丰沛、日照充足，发展农业具有得天独厚的优势。拥有耕地面积 31.98 万公顷，占广西耕地总面积的 7.29%，人均耕地面积 1.01 亩，是广西重要的商品粮、蔗糖、林果和禽畜水产生生产基地，素有广西“鱼米之乡”的美誉。贵港是优质天然富硒地区，近三分之二的土地基本达到富硒土壤标准，2017 年荣获“中国生态富硒港”称号；现有富硒农产品生产基地 88 个、总面积 58153 亩，获认定富硒农产品 47 个，中国名优（特色）硒产品 15 个，广西名优硒产品 3 个。贵港是广西最大的林板材加工基地和林产品集散地、最大的肉鸽养殖基地、最大的黄沙鳖养殖基地；西山茶、覃塘毛尖、麻垌荔枝、石峡龙眼、金田淮山、木格白玉蔗等特色农产品远近闻名。荷美覃塘莲藕产业（核心）示范区、港南区亚计山生态养殖（核心）示范区、平南县活力龚州生态循环农业示范区、港北区富硒优质稻产业（核心）示范区、港南区四季花田休闲农业（核心）示范区等 9 个示范区获自治区政府认定为广西现代特色农业（核心）示范区。

贵港是新兴的工业城市。全市共有工业企业 4000 余家，其中规模以上工业企业 530 余家。2017 年，全市规模以上工业总产值突破千亿元，达 1182.25 亿元，增长 19.5%；规模以上工业增加值同比增长 12.2%，排名全区第二。广西扬翔股份有限公司、广西贵港钢铁集团有限公司、贵糖集团股份有限公司、广西金源生物化工实业有限公司等工业企业入选 2018 年广西百强企业和制造业 50 强企业。市内拥有华润（贵港）、华润（平南）、台泥（贵港）等大型水泥生产企业，水泥产量约占广西的四分之一。全市林产品加工企业 2800 多家，产值 310 亿元，其中胶合板产量占广西的 60%，板材出口量占广西的 48%，是全国重要的胶合板、单板生产加工基地和林产品集散中心。近年来，贵港市着力推动工业高质量发展，瞄准战略性新兴产业，持续开展“大招商、招大商”活动，强力引进了华奥新能源汽车、腾骏汽车、久久星电动车、爱玛电动车、赛尔康电子、平铝轻量化车厢、贝丰国际、嘉龙海杰电子、石药集团药业、安铂瑞医疗等一批新兴产业大项目，推动工业经济实现了从制糖、造纸、钢材、水泥、电力“老五样”传统产业向新能源汽车及电动车、电子信息、生物医药“新三篇”新兴产业的大飞跃，初步构建了广西第二汽车生产基地、中国-东盟新能源电动车生产基地、电子信息制造基地和生物医药生产基地的框架。

贵港是资源丰富的大市。境内河流密布，水能总蕴藏量达 210 万千瓦以上，投资达 330 亿元的珠江流域防洪控制性枢纽工程、珠江—西江经济带标志性工程——大藤峡水利枢纽工程已全面开工建设，项目建设后水库总库容为 34.3 亿立方米，电站装机 160 万千瓦、年平均发电量 61.3 亿千瓦时，船闸可通航 3000 吨级船舶。市内拥有广西区内第一个超临界百万千瓦级火力发电厂——华电集团贵港发电有限公司。具有开发价值的矿产资源有 40 多种，其中三水铝储量达 2.2 亿吨以上，居全国前列。全市森林覆盖率达 46.3%。

贵港是广西重要的旅游胜地和重点发展的桂东南历史文化宗教名胜旅游中心。拥有西山风景名胜、龙潭国家森林公园景区、太平天国金田起义地址景区、雄森动物大世界、龚州公园等 5 个 AAAA 级景区，大藤峡、北回归线标志公园、平天山国家森林公园、九凌湖等 9 个 AAA 级景区，以及东湖、南山风景名胜等一大批知名景区。其中，桂平西山是华南重要的佛教圣地；千年古刹南山寺风景优美，南山二十四峰和飞来钟、流米洞等动人传说令人流连忘返，如痴如梦。

贵港市经济社会保持持续快速健康发展。近年来，贵港市坚决贯彻落实党中央、国务院和自治区党委、政府各项决策部署，紧紧围绕市委提出的“13446”工作思路，深化细化“六个年”活动，持续开展“大招商，招大商”活动，全市经济运行呈现出增速快、质量高、后劲足和全面发展、均衡发展的良好态势。2017 年，全市地区生产总值 1082.18 亿元，增长 9%，增速排名全区第三；固定资产投资 983.81 亿元，增长 16.9%，增速排名全区第一；财政收入 90.03 亿元，增长 12.7%，增速排名全区第二；居民人均可支配收入 20242 元，增长 8.6%。各项社会事业全面进步，人民生活不断改善，社会和谐稳定。近年来，贵港市先后荣获全国双拥模范城“八连冠”、自治区双拥模范城“九连冠”、国家森林城市、全国文明城市提名城市、自治区文明城市“三连冠”、自治区卫生城市、广西园林城市等殊荣，入选第二批国家智慧城市试点，成功举办了 2018 年贵港国际马拉松赛、中国健身名山·平天山登山赛、第 11 届广西（贵港）园林园艺博览会等一系列重大活动赛事。

§ 1.1.1 地理位置和交通区位

贵港市地处广西东南部，西江流域中游，位于东经 109°11′—110°40′、北纬 22°39′—24°02′之间，东连梧州市，南与玉林市、钦州市交界，西接南宁市，北邻来宾市。行政区域面积 1.06 万平方千米。是华南地区水陆联运的交通枢纽、大西南地区东向出海的主要通道。西江黄金水道贯通全境，拥有长达 545 千米的岸线资源，一年四季可通行 2000 吨级船舶，最大通航能力 3000 吨。

§ 1.1.2 历史沿革和行政辖制

据平南县相思洲文化遗址推断，距今约 8000 年前，古代贵港已有人类活动。秦始皇三十三年（公元前 214 年），秦朝征服南越，设桂林、象、南海三郡，其中桂林郡的治所在布山县（今贵港市）。汉高祖三年（公元前 204 年），南海尉赵佗起兵击并桂林郡和象郡，建立南越国，改桂林郡为郁州，布山县属郁州。汉元鼎六年（公元前 111 年），汉武帝派出的军队平定南越国丞相吕嘉等人的叛乱，改郁州为郁林郡，郡治布山县。公元 9 年，王莽建立新朝，改郁林郡为郁平郡，郡治布山县。东汉时（公元 25 年至 220 年），郁平郡复称郁林郡，布山县属郁林郡并仍为郡治所在地。之后从东吴、两晋直到南朝的大部分时间里，布山县长期作为郁林郡的治所。南朝宋、齐时期（公元 420 年至 502 年），属郁林郡，其地均在今贵港市。南朝梁、陈（公元 503 年至 589 年）时期，布山县仍沿袭原称，郁平县改为郁林县、怀安县改称怀泽县，另置龙山县，4 个县均在今贵港市，属南定州，布山县属尹州。隋开皇十年（公元 590 年），南定州改称尹州。大业二年（公元 606 年），布山、龙山、武平、怀泽四县并称郁林县，与马度县同属广州。此后布山县之名不再沿用。

唐武德四年（公元 612 年），置郁林、怀泽、义山（原马度县）、潮水四县，设南尹州总管府，府治龙山，属岭南道。贞观九年（公元 635 年），前述四县改属贵州（南尹州改名贵州）；天宝九年（公元 742 年）改属怀泽郡；乾元元年（公元 758 年）复属贵州，领郁林、怀泽、义山、潮水 4 县。贵州治所及郁林县治所均在今贵港市。五代十国时期（公元 917 年至 971 年），郁平（原郁林）、怀泽、义山、潮水四县同属贵州。州治所及郁平县治所均在今贵港市。北宋开宝五年（公元 972 年）怀泽、义山、潮水、郁平并称郁林县，属贵州怀泽郡。州、郡、县三级治所均在今贵港市。元代撤怀泽郡，郁林县直属贵州。元大德九年（公元 1305 年），存州裁县，郁林县之名在贵州境内不再承袭。明洪武二年（公元 1369 年），降贵州为贵县，属浔州府；贵县县名由此而来。清代贵县属广西行省浔州府。民国元年（1912 年）贵县属浔州府；2 年（1913 年）撤府设道，7 月属郁江道；3 年（1914 年）属苍梧道；16 年（1927 年）11 月，属苍梧行政督察专员公署；19 年（1930 年）属苍梧民团区；21 年（1932 年）4 月属梧州民团区；23 年（1934 年）3 月，属梧州行政监督区；29 年（1940 年）属第三行政督察区（即第三区行政督察专员兼保安司令公署）；36 年至 38 年（1947 年至 1949 年）改属第九行政督察区。

中华人民共和国成立后，贵县初属郁林郡专区。1951 年 7 月属南宁专区；同年 8 月属宾阳专区。1952 年 8 月属容县专区。1958 年 7 月属郁林专区。1971 年专区改为地区，贵县属玉林地区。1988 年 12 月 20 日，贵县经国务院批准撤县建市并更名为贵港市，仍属玉林地区。1993 年贵港列为国家一类对外开放口岸。1995 年 10 月 27 日，经国务院批准，县级贵港市升格为地级市，并于 1996 年 6 月 22 日挂牌成立。

地级贵港市辖港北区、港南区、覃塘管理区和平南县，代管桂平市。2003 年 3 月 6 日，经国务院批准，撤销覃塘管理区设立县级覃塘区。

§ 1.1.3 自然条件与自然资源

一、气候条件

北回归线横贯贵港中部，属亚热带季风气候区，年均气温 21.5℃，年均降雨日 166 天，年均降雨量 1600 毫米，无霜期 353 天。

2007 年，贵港市各地平均气温 22.3°~22.8°，比常年偏高 0.8°~1.2°；贵港市平均为 22.5°，比常年偏高 1.0°。年降水量 1322.1 毫米~1699.8 毫米，贵港市平均为 1461.6 毫米，属正常。年日照时数为 1631 小时~1784 小时，属正常。各季天气气候特点是：冬季偏暖，降水偏少；春季温度正常，降水稍偏少；夏季气温偏高，降水正常；秋季偏暖，降水偏少。主要气候灾害是春、秋干旱和汛期局部暴雨洪涝。

二、动、植物资源

根据 1996—2000 年野生动物资源调查，贵港市境内野生动物资源共有 25 目 56 科 112 种。其中鳄蜥、蟒、林麝为国家重点一级保护动物，猕猴、穿山甲、白鹇、蛤蚧、虎纹蛙为国家重点二级保护动物。珍稀野生植物主要分布在大平山自然保护区，其中桫欏树属国家一级保护植物；圆籽荷、格木、紫荆木、观光木属国家二级保护植物。圆籽荷是中国独有的茶科单种属植物，广西境内只分布在贵港地区。

三、自然地理

（1）土地资源

贵港市土地资源类型多样，土地利用结构复杂，土类齐全，生息在这土地上的祖祖辈辈贵港人民，积累了丰富的开发和保护这片土地的经验，创造了无数的财富。2007 年，贵港市农用地总面积 891373.97 公顷，占贵港市土地总面积的 84.05%（其中耕地面积 368680.79 公顷）；贵港市建设用地面积 78247.83 公顷，占贵港市土地总面积的 7.38%；贵港市未利用土地面积 90921.80 公顷，占土地总面积的 8.57%。其中荒草地 43986.97 公顷，占未利用土地面积的 48.38%；裸土地 882.98 公顷，占 0.97%；裸岩石砾地 19388.09 公顷，占 21.32%；河流水面 23920.33 公顷，占 26.31%；其他 2743.43 公顷，占 3.02%。贵港市共划定有 85 个基本农田保护区 3898 个保护块，936 块标志牌，基本农田保护面积 309405.41 公顷，保护率达到 83.92%。在贵港市总面积，已开发利用土地占总面积的 88.6%，为广西土地利用率最高的地市之一。土壤分为水稻土、赤红壤、石灰岩土、紫色土、冲积土五大类，有 14 个亚土类，46 个土属，132 个土种。

（2）矿产资源

贵港市已发现的矿产种类有 43 种（含亚矿种），探明并经上级批准储量、列入广西储量表的矿产 20 种。优势矿产有锰、金、铅、锌、三水铝、石灰岩、白云岩；平势矿产有银、锡、铋、水泥用砂岩、水泥用黏土、建筑用河砂、矿泉水；潜在矿产有钛、镉、离子型稀土、饰面用大理岩、饰面用花岗岩、地热；短缺矿产主要为煤、铁、铜、磷。

主要矿产资源有全国储量第一的三水铝和铁、锰、金、铜、锑、石灰石、白云石等 60 多种。贵港市的矿产资源丰富，主要有铝、锡、铅锌矿、铁、铜、锑、铋、铀、磷、钛、白泥、钾、重晶石、石膏、石英、玄岗岩、石英砂（岩）、红砂石、花岗岩、大理石、钾长石、石灰石、煤、赤砂岩、硅质岩、陶土及红粘土等 40 多种。其中锰矿储量 2174 万吨，铅锌矿储量 1749 万吨，锡矿储量 7000 吨，煤储量 3040 万吨，石灰石储量 2000 亿吨以上、花岗岩 100 亿吨以上。三水铝储量两亿吨居全国首位，含量高，表层浅，易开采。黄金和铀矿被列为国家开采项目。

四、旅游资源

贵港市旅游资源较为丰富。著名景点有太平天国金田起义旧址、佛教圣地桂平西山、千年古刹南山寺、道教圣地白石山、华南“小三峡”大藤峡、天文科学景观北回归线标志公园、龙潭国家森林公园和平天山国家森林公园。市区休闲娱乐及观光场所有东湖公园、新世纪广场、马草江公园和民族文化公园等。

§ 1.1.4 社会经济发展情况

初步核算，2018 年全市地区生产总值（GDP）1169.88 亿元，比上年增长 10%，增幅比上年提高 1 个百分点。其中，第一产业增加值 198.21 亿元，增长 5.4%；第二产业增加值 494.04 亿元，增长 11.7%；第三产业增加值 477.63 亿元，增长 10.5%。一、二、三产业增加值占地区生产总值的比重分别为 17%、42.2%、40.8%，对经济增长的贡献率分别为 10.4%、46.3%、43.3%。按常住人口计算，全年人均地区生产总值 26635 元，比上年增加 1778 元，增长 9%。

年末全市就业人员 323 万人，比上年增长 1.8%。全年城镇新增就业人数 2.2 万人，年末城镇登记失业率为 1.33%。城镇非私营单位从业人员年平均工资 64645 元，比上年增加 6630 元，增长 11.4%，其中在岗职工年平均工资（含劳务派遣人员）67934 元，比上年增加 6689 元，增长 10.9%。

全年全市居民消费价格比上年上涨 3%，商品零售价格指数上涨 2.1%，农产品生产者价格下降 0.4%。

§ 1.1.5 行政区划和人口情况

一、行政区划

2017 年底，贵港市行政区域总面积 1.06 万平方千米。辖 3 个区、1 个县、1 个县级市，7 个街道办、54 个镇、13 个乡（民族乡 2 个），全市设 90 个居民委员会，1066 个村民委员会。其中：桂平市 4074 平方千米，辖 21 个镇、5 个乡，21 个居委会、411 个村委会；平南县 2988 平方千米，辖 2 个街道办、16 个镇、1 个乡、2 个民族自治乡，29 个居委会、259 个村委会；港北区 1113 平方千米，辖 2 个街道办、4 个镇、2 个乡，21 个居委会、102 个村委会；港南区 1089 平方千米，辖 2 个街道办、7 个镇，11 个居委会、156 个村委会；覃塘区 1341 平方千米，辖 1 个街道办、6 个镇、3 个乡，8 个居委会、138 个村委会。

二、人口情况

1、家庭户减少，常住人口数量上升。2017年全国户籍清理整顿，消除重复户和一人死亡户，全市户籍总户数为1567516户，比2016年减少11874户。户籍总人口5557092人，比2016年增加8147人，增长0.14%；年末迁入我市户籍人口23922人，其中省内20004人，省外3918人；迁出37598人。2017年末全市常住总人口437.54万人，比上年末增加4.34万人，增长1%，比同期增速提高1.80个百分点。常住人口占全区人口总量的8.98%，居全区第4位。

2、城镇人口稳步增长，城镇化率逐渐提升。户籍口径上看乡村人口减少67914人。城镇人口（按常住人口计算）214.46万人，比2016年增加6.68万人，增长3.21%；城镇化率49.02%，比上年同期城镇化率提高1.06个百分点；城镇人口占常住人口比重49%，全区14个地级市排名第6位。城镇化建设稳步推进，并呈现加快发展的良好势态。

3、城镇人口机械变动情况（迁移与流动）。根据2017年人口调查样本常住人口变动情况、外出半年以上人口比重变化情况、公安统计的人口迁移情况、各行政区域划分变更等资料，综合全市人口迁移情况的调查数据显示，我市的外出半年以上人口比重由2016年的20.44%下降到2017年的19.07%，下降1.37个百分点。

4、五个县（市、区）总人口增速差异较大。常住人口增速较快，港北、港南、覃塘区常住人口增速大于平南、桂平；户籍人口增减有别，港北区户籍人口增速较快，桂平、平南县户籍人口增长平缓。港南区户籍人口下降0.02%、覃塘区户籍人口迁出较多，户籍人口下降0.16%。

5、人口自然增长率、出生率、死亡率有所上升。根据2017年人口变动调查和卫计委资料，全市育龄妇女还处在高峰期（常住和户籍口径）。公安户籍口径，全市2017年出生101307人，男52843人，女48464人；比2016年增加9874人。2017年全市一孩生育同比有所下降，生育二孩和多孩生育（三孩以上）的人数增加，出生率15.26‰比上年增长0.76‰；自然增长率9.93‰，比上年增长0.46‰。依据2017年人口调查资料、2017年度公安户籍、卫计委统计资料，死亡人口77890，其中男：46401人，女：31489人，男性比女性多14912人；死亡率7.64‰，比2016年提高1.54个千分点。

6、男女性别比重基本持平。根据2017年公安户籍统计数据，全市总人口5557092人，男2949693人，占总人口53.07%，比2016年增加2276人，增长0.07%；女2607399人，占总人口46.93%，比2016年增加5871人，增长0.22%。男性比女性多342294人。2017年全市男女性别比113.12：100）。比2016年降低了0.17个百分点。

7、全市年龄结构进一步调整。在全市户籍总人口中，0-17岁人口占总人口的27.36%，同比上升0.13个百分点；18-34岁人口占总人口的27.63%，同比下滑0.19个百分点。35岁以上人口比重上升，其中，35-59岁人口占总人口31.83%，同比提高0.38个百分点；60岁及以上人口占总人口13.16%，同比下降0.31个百分点。

§ 1.2 乡镇基本概况

一、覃塘街道办

覃(qín)塘街道是贵港市西北大门，距贵港市区 18 公里，是覃塘区政治、经济、文化中心。处在南宁至贵港的重要交通枢纽，国道 324 线、209 线和省道南梧公路在覃塘交汇线上；南广高速公路距 20 公里，黎湛铁路贯穿全境，鲤鱼江在境内经西江农场注入郁江，是大西南交通出口通道重要的驿站。

全镇面积 134.57 平方公里，耕地面积 5.6 万亩，林地面积 10 万亩。2015 年全镇人口总数 12.3 万人，常住人口 8.8 万人，汉壮杂居，汉族人口占 80% 左右，人均收入 14830 元。现有党支部 48 个，党员 1548 名。2017 年全镇总人口 104475 人。

覃塘街道办事处辖覃塘、荷塘 2 个社区和龙岭、龙凤、姚山、大郭、覃南、黄鹤、拥兴、珠砂、谷罗、六务、回龙、杨志、周村、甘碑 14 个村。

覃塘街道办主要有石灰石、三水铝矿等矿资源，产出量和蕴藏量十分丰富。覃塘街道办重点特色农业、茶叶、莲藕、香葱、马蹄、胡萝卜等得到巩固发展，茶叶种植面积 3000 多亩，优质莲藕 5200 亩，香葱 4200 亩，蹄 1500 亩，连片种植胡萝卜 1200 亩营造 3 万亩速丰桉。

2018 年全镇实现财政收入 7143 万元，完成固定资产投资 190850 万元，工业总产值 364516 万元。

二、桥圩镇

桥圩镇是贵港市东南部政治经济文化交通中心，港南区中心镇。桥圩镇距市区仅 29 公里，镇内有 324 国道一级公路和黎湛铁路通过全境。距南广高速公路 13 公里，已通行的贵梧高速公路贯穿全镇，另外正在建设一条一级环镇路和一条民兴商贸大街。地理位置优越，交通便捷。全镇总面积 122.74 平方千米，其中建成区面积 3 平方公里，现辖 25 个村委会，1 个居委会，总人口 89686 人（2017 年），其中人口 3.5 万人（2016 年）。有党组织 129 个，党员 2000 多人。全镇耕地面积 6 万亩，其中水田 4.61 万亩。

桥圩镇坚持实施“农业稳镇、工业富镇、城建美镇、商业活镇、以德治镇、科教兴镇”发展战略，走出了一条“党建经济一起抓，各项事业全面发展”的强镇富民之路。工业发展迅速。全镇现有大小企业 1000 多家，形成了羽绒、塑编、化工、建材、精米、麻绳、中药材加工七大支柱产业。招商引资成效显著。成立羽绒协会，加入中国羽绒协会，组织羽绒协会正副会长广泛外出招商引资，2006 年新上项目 12 个，续建、技改项目 13 个，实现引资额 5580 万元。农业再上新台阶。农业产业结构得到进一步优化，形成优质谷、中药材、蚕桑、良种甘蔗、林果、马蹄、蔬菜、七大农业生产基地。2006 年桥圩镇被评为广西特色农业十大强镇—中药材产业强镇。城镇建设迈出新步伐。先后开发了羽绒城工业区、青山工业区、瓦子岭商贸区、牛岭街开发区、福旺园商住区、建成了白洋北路商住小区。

2018 年全镇实现财政收入 7678 万元。

三、根竹镇

根竹镇位于贵港市西面，距贵港市市区 6 公里，黎（塘）至湛（江）铁路、南（宁）至广（州）高速铁路和 324 国道贯穿东西，交通便利，是贵港市区连接桂西北的大门。全镇下设 23 个单位、8 个村民委员会、141 个村民小组，人口 32917 人，总面积 117 平方公里，有林地 1997.9 公顷，森林覆盖率为 31.3%；有耕地 18330 亩，其中水田 9238 亩，旱地 9092 亩。

2018 年全镇完成固定资产投资 167586 万元，工业总产值 38340.21 万元。

2019 年，根竹镇社会经济平稳较快发展，主要经济指标均实现过半。全镇共有规模以上企业 6 家，其中 1 家为规模以上服务业企业，莲花山墓园；5 家为规模以上工业企业，金地矿业、南方混凝土、昌海木业、裕森木业、华欣纸业。1-7 月，全镇规模以上工业总产值任务数 40500 万，完成总产值 28940.7 万元，完成率为 71.4%；固定资产投资任务数为 202158 万元，完成投资 111067 万元，完成率为 54.9%；财政收入任务数 2300 万元，完成财政收入 1384 万元，完成完成率为 60.02%。

四、东龙镇

东龙镇旧称山东石龙，原贵县“四大圩镇”之一，地处贵港市覃塘区东北部，北与来宾市兴宾区、武宣县接壤，西南与山北乡、蒙公镇毗邻，辖区面积 123 平方公里，下辖 16 个行政村（社区）、83 个自然屯，总人口约 7 万人，其中壮族占 75%，有着浓厚的民族文化底蕴，民族文艺活动活跃特别是以壮剧为代表的各文艺团队，唱遍周边壮乡山村。全镇耕地面积 2361 公顷，林地面积 6213 公顷，农作物以水稻、玉米、甘蔗、花生为主。先后荣获自治区和谐乡镇、自治区卫生乡镇、自治区百镇建设示范乡镇、贵港市经济发展十佳乡镇、贵港市科学发展十佳乡镇等殊荣。

以高标准规划建设助推城镇化发展。围绕“县级框架理念规划东龙，以边缘经济的崛起振兴东龙”的发展思路，坚持因地制宜，统规统建，投资 1500 万元占地 40 亩的东龙旧城改造和投资 1600 万元占地 28 亩的粮所旧城改造工程已竣工；投资 2 亿元占地 134 亩的富力新区项目和投资 2000 万元的百镇示范项目已全部竣工；投资 7000 万元占地 64 亩的龙翔开发区项目，总建筑面积 6 万平方米，一期 2 万平方米商住楼项目已全面封顶，外墙已经装修，二期 1 万平方米的商住楼项目正在施工中；投资 2000 万元的百镇示范项目已经全部竣工；投资 8000 万元占地 68 亩的富建小区项目正在进行土地招拍挂前期准备工作，2018 年完成了投资 2000 万元的日处理污水 1000 吨的东龙镇污水处理厂项目建设，城镇基础设施日益完善。以依托丰富的林木资源优势，加快推进以生产、加工、销售为一体的板材产业转型升级，充分发挥集群规模效应和辐射带动效应。全镇各类胶合板生产企业 40 多家、单板生产企业 300 多家，其中规模以上板材企业 38 家，吸纳农村剩余劳动力 10000 多人就业。2018 年板材税收超 1 亿元。

2018 年全镇实现财政收入 6327 万元，完成固定资产投资 76491 万元，工业总产值 429784 万元。

五、大圩镇

大圩镇位于贵港市东郊，距 16 公里，东与庆丰交界，南与武乐相邻，西与港城相接，北与中里接壤。下辖 18 个村 1 个社区，行政区域面积 159 平方公里。有耕地 69615 亩，其中水田 39870 亩，旱地 29745

亩。截至 2017 年，辖区人口 110746 人。全镇共设立 56 个党（总）支部，1736 名党员。南梧二级公路、梧贵高速公路、南广高速铁路、贵隆高速公路贯穿而过。大圩是港城、庆丰、武乐、白沙、厚禄等周边乡镇的主要贸易中心和农产品集散地，是广西重点镇、广西经济综合开发示范镇、广西小城镇建设试点镇。特色产业有东塘村万圣庄园百香果种植基地；东簠村秋葵种植基地，是贵港最大的秋葵种植基地。特色旅游有龙岩风景区、石坑屯樱花生态农业观光项目。重大项目有马鞍山新区、贵港西江华轩物流中心、龙涡旅游项目。重点企业有东簠育种肉猪项目、广西慧港农业发展有限公司、海大益豚生态养殖项目。

2018 年全镇完成固定资产投资 150045 万元，工业总产值 48458.26 万元。

六、黄练镇

黄练镇位于覃塘区西部，是贵港的西大门，黎湛铁路复线、南广高速铁路、贵隆高速公路和国道 324 线穿境而过，距贵港港口和柳南高速公路王灵出口均为 30 公里。面积 138 平方公里，耕地面积 28590 亩，山林面积 11 万亩。2016 年末人口 5.2 万，其中壮族人口 4.281 万，辖 15 个村和 1 个社区，共 50 个自然屯，216 个村民小组。桑蚕、辣木、高山野生茶、双高糖料蔗为特色产业，是远近闻名的桑蚕、茶叶之乡。全镇共有镇级党建工作站 1 个，已建村级党群服务中心 4 个（黄练社区、潘陈村、平寨村、张团村），新建村级党群服务中心 5 个（新何村、大董村、新朱村、姚岭村、新谭村）。村党（总）支 27 个，非公党支部 5 个，全镇共有党员 961 名。台泥（贵港）水泥有限公司、贵港台泥矿业工程有限公司、贵港市宝桢木业有限公司、华荣茧丝有限公司等重点企业落户我镇。

2019 年，黄练镇规上工业企业增至 9 家，规上工业企业总产值 18.96 亿元，同比增速 39.79%；固定资产投资同比增长 4.3%，技改投资同比增长 31.2%，工业投资同比增长 37.2%；完成区下达财税收入 4462 万元，完成全年任务的 107.77%，提前完成全年税收任务。招商引资完成引进亿元企业 3 个，招商额任务完成 3.38 亿元，占全年任务数的 169%；招商任务完成 2.65 亿元，占全年任务的 130%。

2018 年全镇实现财政收入 1540 万元，完成固定资产投资 83112 万元，工业总产值 436250 万元。

七、湛江镇

湛江镇位于贵港市港南区南端，距市区 32 公里，北靠桥圩镇，西邻木格镇，东南与玉林市兴业县的沙塘镇、山心镇、博爱乡接壤。处在国道 324 线、黎湛铁路之贵港至玉林段上、距广昆高速山心入口 10KM、木格入口 12KM。全镇总面积 80.88 平方千米。全镇总人口 56373 人（2017 年），国道 324 线、黎湛铁路纵贯南北，素有“贵港南大门”之称。2016 年，共组织财税收入 2228.2 万元，同比增长 34.4%；固定资产投资完成 10 亿元，同比增长 58.7%；累计完成规模以上工业产值 2.59 亿元，同比增长 13.3%；更新改造投资完成 5.8 亿元，同比增长 43%；农民人均纯收入达 11592 元，同比增长 9.4%。耕地面积 46195 亩，其中水田 34785 亩，旱地 7230 亩，山地 4180 亩。现有行政村 14 个，村民小组 487 个，农产 1350 个，自然屯 205 个。全镇中药材种植面积 1—4 月份已达 3500 多亩，品种以穿心莲、莪术、天冬、金钱草为主，主要分布在国道 324 线两旁的芦山、云柳、湛江、干江等村。芦山村种植莪术已有多年历史，该年种植莪术、天冬两种药材面积达 300 多亩，每年亩纯收入 1500 元以上。全镇蚕桑种植 3150 多亩，黑皮

果蔗的种植已形成相当规模，全镇黑皮果蔗的种植面积已达 5000 多亩。其中双联、金洲两村种植黑皮果蔗共 3000 亩，同安、湛江、平江、西安等村均种植 500 亩以上，全镇 100 亩以上连片示范点 15 个，亩纯收入 1600 多元。

2018 年全镇实现财政收入 2850 万元。

八、庆丰镇

港北区庆丰镇位于港北区东北部，东接桂平市厚禄乡，西临港北区奇石乡和中里乡，南连港北区大圩镇，北界桂平市石龙镇和达开水库库区。全镇行政区域面积 142.52 平方公里，镇政府所在地距离市中心 30 公里，辖 23 个行政村，437 个村民小组，总人口 11.2 万人，汉壮杂居，汉族人口占 72% 左右。庆丰镇区位优势明显，有南梧二级公路由南向北从中部穿过，是港北区通往桂平、梧州以及广东省的东门户，贵港至隆安高速公路正在修建中。该镇中部、东南、东北部为浔郁平原，整个地形是北、西、南三面较高，向东倾斜浔郁平原地区，地形平坦、土地肥沃、耕地连片集中，大部分耕地属于基本农田，属于全市基本农田重点保护范围，耕地面积 4071 公顷，经济作物种植面积 3534 公顷，主要种植富硒无公害优质稻、四季蔬菜、生态油茶等现代特色农业产业。矿产资源丰富，重要的矿产资源有金、银、铅和锌。已探明金塘村一带有优质高品位铅锌矿，储藏量达 18 万吨纯金属，六乌山盛产集医疗、保健于一体的优质富硒矿泉水。

2016 年，庆丰镇围绕港北区“四大战略”部署，深入开展“六个年”活动，进一步解放思想、攻坚克难、奋力拼搏，实现“十三五”的良好开局。全年完成固定资产投资 3.69 亿元，超额完成上级下达的年度任务；规模以上工业总产值完成 9500 万元，超额完成 1500 万元；财政收入完成 520.2 万元，同比增长 3.1%。

2018 年完成固定资产投资 55501 万元，工业总产值 14397.31 万元。

九、木格镇

木格镇座落在港南区西南部，位于贵港、玉林两市的交界处，东邻兴业县的山心镇和湛江镇，南接兴业县的博爱乡和木梓镇，西与亚计山林场毗连，北界瓦塘镇、桥圩镇，是周边乡镇的几何中心，距贵港市 36 公里，兴六高速公路出路口距木格圩 3 公里，素有“贵县四大名圩”和“桂东南商贸重镇”之称。全镇总面积 189 平方公里，耕地面积 6.4 万亩，林地面积 14 万亩，森林覆盖率 43%。全镇辖 26 个行政村（护录村、周樟村、陆化村、班凤村、木格村，和平村、君子岭、岭塘村、谭冯村、社岭村、东坡村，江石村、柳塘村、朗联村、云垌村、良坡村、寿莫村、盘古村、合岭村、平悦村、水泉村、陈索村、黄村、梁村、黄石村、早礼村），人口约 11.2 万人，党员 2177 人。

近年来，木格镇积极挖掘自身潜力，大力推进经济社会快速发展，先后引进了三禾米业、西江锅炉厂、金利木业等大型企业 36 家，经济实力不断加强，2006 年、2008 年、2009 年三年被评为“贵港市经济发展进步乡镇”，2011 年荣获“广西和谐乡镇”，2017 年荣获自治区级统计工作规范优秀单位和自治区“生态镇”荣誉称号。2018 年完成固定资产投资额 31795 万元，规模以上工业总产值 96000 万元，财政收入 2346 万元。

2018 年全镇实现财政收入 2490 万元。

十、石卡镇

石卡镇位于覃塘区东南部，地处广西最大的冲积平原——浔郁平原西侧，距市中心 12 公里。全镇面积 248 平方公里，辖 1 个社区和 18 个行政村，2018 年底人口约 8.5 万人。东南与港南区瓦塘隔江相望，东北与港南区新塘镇隔江相向，南与大岭乡为邻，西南连五里镇，西北邻三里镇，北接港北区根竹镇。南梧高速、广昆高速、兴六高速公路绕镇而过，距离高速路出口仅 3 公里，交通十分便利，即时可进入全国高速公路网。贵港一级连线穿圩镇而过，已完成升级改造；覃塘至产业园一级路路基已经全部贯通，西江黄金水道穿境 30 余公里，上至南宁市，下达穗港澳；可利用规划岸线 5.43 公里，可建 50 个以上泊位，已建成台泥专用泊位 6 个，共有泊位码头 12 个。全镇境内有九凌、狗头冲、大桥头、学斗堤、清湖堤、鱼蛤塘等五座水库，建设有自来水厂 2 家。贵港产业园区石卡园坐落于石卡镇，属广西 A 类园区，是打造广西第二汽车生产基地的重要平台，总规划面积 17.95 平方公里。贵港市西江教育园区涉及石卡辖区 3209.231 亩，其中，贵港市高级中学新校区项目和广西对外工贸学院项目相继落户石卡辖区。2018 年，石卡镇荣获贵港市工业兴市先进集体、覃塘区狠抓“双扩双提”、实施“四大攻坚”先进集体、脱贫攻坚先进集体等称号。

2018 年全镇实现财政收入 4301 万元，完成固定资产投资 406318 万元，工业总产值 503633 万元。

十一、东津镇

港南区东津镇位于贵港市港南区东北部，东与桂平大湾，玉林高峰交接，南与桥圩相连，西邻八塘街道办新合村，北靠西江黄金水道。直线距离贵港市区约 24 公里。总面积 107 平方公里，全镇共有耕地 6.52 万亩，其中水田 4.6 万亩，总人口 8.6 万人。辖区内有东津、梁莫、大李、甘寺、潘李、石连、狮厦、郑村、务凤、洋七桥、中和、荷池、万垌、维新、东岭、宁村、雷村、石江 18 个行政村 325 个村民小组。

近年来，贵港市委、市政府对东津镇的发展也越来越重视，贵港市发改委项目规划调研组也编制了贵港市东津现代物流园区建设项目可行性研究报告，报告建议通过 5~10 年，把东津港作业区建设成为具有 1300 万吨/年和 5 万标准箱/年的吞吐能力，物流年收入达 4 亿元，加工业年产值 80 亿元的大型现代物流园区。园区规划占地 15000 亩(10 平方公里)，划分为东津港作业区、仓储配送区、综合保税区、综合服务区四个功能区。同时规划建设东津港作业区进港铁路和市区东环路至东津一级公路、玉林山心至东津一级公路、进港一级公路等高等级公路。东津物流园区已经被列入港南区十三五规划建设内容。

2018 年全镇实现财政收入 2194 万元。

十二、五里镇

五里镇位于覃塘区南部，圩镇距离贵港中心 25 公里，东邻石卡镇，南与横县云表镇交界，西至镇龙山脉，北连三里镇。全镇总面积 110 平方公里，耕地面积 5.5 万亩，农田有效灌溉面积 4.15 万亩，粮食播种（含复种）面积 4 万亩。全镇现有垌心、林村、云表、大成、榕木、龙贵、东流 7 个行政村，1 个社

区，50 个自然屯，247 个村民小组。2018 年末全镇人口 4.4 万，其中壮族、瑶族等少数民族 0.32 万，地方语言有壮话、客家话。

2018 年财政收入 2988.5 万元，同比增长 58.2%。其中：国税部门收入 2625.7 万元,地税部门收入 353.5 万元，财政收入 9.3 万元。全镇共有胶合板生产企业 10 家，带动中板厂企业 84 家。新增规模以上工业企业 3 家，全镇规模以上工业企业总数达到 13 家，工业总产值突破 10 亿元大关，同比增长 50%；通过联动招商签约引进 2 个亿元以上项目，引进内资 4.45 亿元，完成区下达任务的 103%。

2018 年全镇实现财政收入 1220 万元，完成固定资产投资 5864 万元，工业总产值 116258 万元。

十三、三里镇

三里镇位于贵港市西部，距市中心 32 公里，在覃塘以南 10 公里处。辖 10 个村委和 1 个居委，有 75 个自然屯，276 个村民小组，2018 年末人口 6.3 万人，有壮等少数民族（世居民族）1.98 万人。全镇行政区域面积 128 平方千米，其中耕地面积 3696 公顷。

三里镇区位优势明显，境内山清水秀。黎湛铁路（复线）和 209 二级国道穿越全镇腹地。已建成等级公路 53 公里，其中二级公路 20 公里，砼路面纵横交错贯通三分之二以上村屯。水资源得天独厚，有义渡江过境，境内中小型水库 6 座，常年有效库容 1112 万立方米，可满足生产和生活用水需要。绵亘西北面 6 个村的 3925 公顷山林，已成为苍翠欲滴的黄金带。

三里镇经济平稳较快发展。全镇 2018 年地区生产总值 12.6 亿元，同比增长 6.7%；财税收入 1300 多万元，超额完成区级下达的任务；今年 1-8 月社会固定资产投资超过 9 亿元，同比增长 180.7%；全镇 10 家规模以上企业，累计产值 10.26 亿元。

2018 年全镇实现财政收入 568 万元，完成固定资产投资 80772 万元，工业总产值 55860 万元。

十四、樟木镇

樟木镇位于贵港市覃塘区西北部，西北面与来宾市兴宾区、南宁市宾阳县交界，镇行政所在地距覃塘 30 公里，距贵港市 56 公里；全镇行政区域面积 249 平方公里，耕地面积 4656 公顷，其中水田 1890 公顷，旱地 2766 公顷，林业面积 13.02 万亩。全镇辖 24 个村委会，1 个居民委员会，共 129 个自然屯，361 个村民小组。2018 年末人口约 9.6 万人，其中壮族人口 9.1 万人，占总人口的 95%。是覃塘区面积最大人口最多乡镇。樟木镇建乡镇制时间短，仅为十余年，2005 年樟木镇与振南乡合并，2016 年初撤乡改镇，设立樟木镇。

樟木镇交通发达，五条公路织成辖区内交通网，其中樟木至五山三级水泥路直通南柳高速的小平阳高速互通，樟木至黄练居仕三级水泥路直通南梧二级路、樟木至荣盏（中唐、良古）可直达宾阳县和吉镇、黎塘镇等。

樟木镇工业基础差，农业比重大，农作物以水稻、玉米、花生和豆类为主，经济作物主要有甘蔗、木薯等。近几年来，大力推进特色农业种植，现全镇甘蔗种植 4.6 万亩，其中标准“双高”面积 2.98 万多亩，占全区“双高”种植面积近 37.2%，是覃塘区最大的“双高”糖料蔗生产基地；百香果种植初具规模，种

植面积超 3000 多亩，柑桔类种植 10000 多亩；其他特色养殖业 526.95 亩。辖区范围内有 1 家规上企业（显滕木业），有压板厂两家，砖厂两家，中板厂 6 家，2018 年全镇完成财政收入同比去年增长 76.92%；固定资产投资 5.35 亿元，同比增涨了 942.0%，增速位列全区第一；工业同比增涨了 462.8%，增速位列全区第三。年内完成了 1 家企业规下转规上工作，实现企业转规零的突破。

2018 年全镇实现财政收入 266 万元，完成固定资产投资 54682 万元，工业总产值 15398 万元。

十五、蒙公镇

蒙公镇位于贵港市西北角，方圆 116 平方公里，209 国道线纵贯南北，处于平天山北面，属于平原地貌区，北接山北、东龙，南邻覃塘，具有十分便利的交通优势和区位优势。全镇辖 14 个行政村，63 个自然屯，178 个村民小组。2018 年末全镇总人口 4.53 万人，壮族人口占到 90%。全镇有机关、企事业 157 个，个体工商户 390 多家。蒙公是个农业镇，耕地面积 2057 公顷，其中水田 1076 公顷，旱地 984 公顷，主要以种植水稻、甘蔗、木薯等传统作物为主。蕴含丰富的高铁三水铝矿。拥有大型平龙水库、桔香园现代农业休闲示范区和灵龟宝山四星级乡村旅游区。

蒙公镇认真落实区委、区政府各项决策部署，围绕“强脱贫攻坚，补农业短板，抓生态转型，促乡村振兴”的总体思路，夯实基础保障，立足实际，突出重点，狠抓落实，力促全镇经济社会平稳发展：近年来先后获得了“节约型公共机构示范单位”、“招商引资工作良好奖”、“脱贫攻坚先进集体”、“贵港市文明乡镇”、“自治区生态乡镇”等荣誉称号。

2018 年全镇实现财政收入 398 万元，完成固定资产投资 14113 万元，工业总产值 21862 万元。

十六、新塘镇

新塘镇位于贵港市港南区西北部。市南环一级公路贯穿全镇，郁江环绕二分之一的镇境边界，水陆交通便利。辖 19 个行政村，行政区域面积 105.72 平方千米。2016 年末人口 6.5 万人。耕地面积 2833 公顷，农田有效灌溉面积 867 公顷，粮食播种（含复种）面积 3133 公顷，经济作物种植面积 1000 公顷。林地面积 800 公顷。主要旅游景点有南山公园。著名地方特产有红龙果、番石榴、香瓜等。财政收入 1663.9 万元。全社会固定资产投资完成额 27 亿元。规上企业总产值 3.5 亿。农村居民人均纯收入 13000 元。新型农村合作医疗参合人数 5.33 万人，参合率 100%。新型农村社会养老保险参保人数 2.43 万人，参保率 100%。年内荣获贵港市五星级“维稳基石工程”称号；山边村荣获“全国文明村镇”荣誉称号，华国村、万福村分别荣获自治区级“生态村”称号。

2019 年 1-9 月，完成财政收入 1588.7 万元，同比增长 1.4%，规模以上工业产值 3.94 亿元，固定资产投资 10.6 亿元。

十七、木梓镇

木梓镇地处贵港市最南端，距市区 58 公里，是贵港市的边远山区、革命老区乡镇。东连玉林市兴业县城隍镇；南接钦州市浦北县寨圩镇；西邻南宁市横县马山乡；北与木格镇、瓦塘镇毗连。木梓镇辖木梓、大兴、程江、红朗、武思、龙联、回龙、三联、陈樟、蕉田、官联、龙塘、井良、六罗、香平、新

莲、莲子等 17 个行政村，100 个自然屯，300 个村民小组，全镇总人口 6.6 万多人，全镇有 21 个党（总）支部，有党员 1075 人，全镇耕地面积共 24945 亩，山林 15.5 万亩。

木梓镇地处六万大山余脉，为丘陵山地，四面环山。矿产资源丰富，有花岗岩、铜矿、铅锌、铁矿及河沙等。水资源丰富，境内有武思江水库，武思江水库有效库容 3 千万 M³，可解决木格、湛江、桥圩、东津、玉林市兴业县沙塘、高峰等 14 个乡镇 161 个村 50 多万人的农业用水和饮水问题，并在木梓镇境内建有坝首电站、木梓电站，装机容量为 53325 千瓦，年发电量为 2493.97 万千瓦时。

2018 年，全镇实现社会固定资产投资 1.2 亿元，规模以上企业总产值 4.74 亿元，财税收入 2500 多万元；农民人均纯收入 12194 元，同比增长 14.1%。

2018 年全镇实现财政收入 2488 万元。

十八、大岭乡

大岭乡位于浔郁平原中心地带、覃塘区南部，东临郁江黄金水道，南与横县百合镇隔江相望，西与横县云表镇为邻，北和石卡镇相接。辖 10 个行政村，共 59 个自然屯，总面积 89 平方公里，耕地面积 5.76 万亩，其中水田面积 1.86 万亩，旱地面积 3.9 万亩。人口 3.3 万，其中壮族人口 1.7 万。

2018 年，大岭乡财税收入 360 万元，规上企业工业总产值 14.11 亿元，固定资产投资 4.17 亿元。辖区内重点企业有华润（贵港）水泥有限公司、光荷新能源发展有限公司、桂之源新能源有限公司。每年工业总产值 10 余亿元。大岭乡传统农业以水稻、桑蚕、甘蔗为主，近年来形成了以大闸蟹、对虾、蛇、香猪、池藕等新型特色产业为首，火龙果、中草药等传统产业为辅的发展格局。依托本地文化古迹镇安庙，大闸蟹、对虾养殖以及渔光互补光伏发电等特色产业基地，大力开展乡村风貌提升活动，努力打造历史特色与休闲农业观光相结合的现代旅游业发展道路。2014 年荣获广西壮族自治区“卫生镇”称号，被评为 2014-2015 年全市“美丽贵港·生态乡村”先进乡镇，乡人民政府荣获自治区“2011—2015”年度优秀乡镇公务员集体二等功；2015 年被评为年度“美丽贵港”乡村建设活动先进乡镇，大岭乡司法所被评为 2015 年度全国先进司法所，2016 年乡人民政府荣获自治区记二等功优秀乡镇公务员集体，金沙村良岭屯荣获 2016 年度“美丽广西”乡村建设“绿色村屯”称号；2017 年荣获自治区生态乡镇称号，金沙村获评为 2017 年全国村民自治试点单位；2018 年度荣获贵港市人大宣传工作二等奖，荣获 2018 年度覃塘区狠抓“双扩双提”、实施“四大攻坚”工作先进集体称号。

2018 年全镇实现财政收入 1728 万元，完成固定资产投资 46277 万元，工业总产值 166576 万元。

十九、瓦塘镇

瓦塘镇位于贵港市南部，距 22 公里，郁江黄金水道依境而过，水源、电力充足，境内有瓦塘、香江、思怀三个码头，曾吸引无数客商，商贾繁荣，是重要的农产品集散地。瓦塘镇是桂东南武装起义的革命根据地和桂东南起义的重要策划地之一，1992 年被定为革命老区乡镇，2005 年 9 月原思怀乡建制并入瓦塘。瓦塘镇总面积 192 平方公里，全镇拥有耕地 2549 公顷，其中水田 2000 公顷，旱地 549 公顷。山林面积 8533 公顷，有经济果林面积 8 万亩。现辖 20 个行政村，总人口 5.87 万人，其中农村人口 56464 人，

城镇人口 2305 人。瓦塘镇远近闻名的特色有香江端午龙舟文化节、满村荔枝、香江烤鸭、香江土鸡、野猪养殖等。亚计山森林公园坐落在辖区内。

近年来，瓦塘镇全面推进以富裕瓦塘、文化瓦塘、生态瓦塘、平安瓦塘、和谐瓦塘为中心的发展思路，全镇经济继续保持高速稳定增长，各项经济指标保持较大增幅。

2017 年我镇完成财税收入 540.3 万元，同比增长 13.39%，社会固定资产投资完成 11.28 亿元，同比增长 32.24%，规模以上工业产值完成 2.2178 亿元，同比增长 12.89%。2018 年全镇实现财政收入 2173 万元。

二十、武乐镇

武乐镇地处浔郁平原中部，位于贵港市东南面、距贵港 25 公里，东与桂平大湾镇交界，南与港南区东津镇隔江（郁江）相望，西与港北区港城镇相接，北与港北区大圩镇接壤。管辖 8 个行政村，139 个村民小组，行政区域面积 96 平方公里，辖区人口约 4 万人，汉族约占 98%以上。有耕地面积约 2149 公顷，经济作物种植面积约 1976 公顷，防洪堤坝 17 条，林木面积约 983.3 公顷，森林覆盖率达 15.35%。镇内交通发达，贵港至梧州高速公路和被誉为“黄金水道”的郁江贯通全境，流域长 16 公里。近年来，武乐镇依托便利的交通条件和突出的地理位置优势，着力推进以工业、农业产业为重心的区域经济发展，中国华电集团下属的贵港电厂、江豚钙业、龙派项目、贵糖搬迁项目等重大项目相继落户粤桂产业园区，华西希望德康种猪场项目和闽桂生态农业项目、咏蛙牛蛙项目、天纬牧草养牛项目等超亿元农业项目全面开工并相继投产。坚持以创建现代特色农业示范区为目标，大力拓展推进“一村一产业”，特别是紧紧围绕区委区政府提出的“八个一”特色产业，突出抓好“四果一猪”特色种养产业扶贫，初步形成了荔枝、柑果、橘红、坚果、“华西”猪等特色产业基地。其中全镇粮食种植面积达 2.2 万亩；甘蔗种植面积达 1.2 万亩，甘蔗单产居全市首位，是港北区第一大蔗区；柑果已种植约 7000 亩，橘红约 1000 亩，坚果约 1000 亩，蜜柚约 1500 亩，荔枝品改约 1200 亩，华西养猪项目已投产。吉斗村雨生柑橘基地顺利入围乡级广西现代农业示范园，2019 年创建县级示范区。2017 年-2019 年连续三年成功举办了武乐镇荔枝节。

2018 年全镇完成固定资产投资 57721 万元，工业总产值 149555.04 万元。

二十一、山北乡

山北乡位于广西贵港市覃塘区西北部，东与东龙镇交界，南与蒙公镇相连，西与樟木镇接壤，北和来宾市兴宾区石牙乡相邻，乡政府驻地山北开发区 1 号，距覃塘区政府驻地 22 千米。是一个典型的以壮族为主的壮汉杂居地区，全乡现有山北、中秋、万寿、二龙、双岩、柳乌、横罗、保和、石马、松英、煌里 11 个村委会，51 个自然屯，285 个村民小组，2016 年末全乡人口 4.7 万人，其中 88.7%为壮族，人口自然增长率 9.46‰。209 国道贯穿其间，交通便利。

自然环境与资源山北乡地处桂中旱区，以石峰谷地、低山丘陵从洼地，东边较平，西边主要是石灰石山峰，北部高、中部平缓、南部低，全部是喀斯特地貌。地处北回归线以北，属典型的亚热带季风气候，气候温和，雨热同季。山北乡蕴藏着丰富的矿产资源，主要以煤和石灰石为主。石灰石不仅储量丰富，而且质量上乘，现已探明储量 4000 万立方米。

农林业:2016年投资1500多万元的高标准基本农田土地整治项目已施工建设,建成高标准农田10000多亩。完成六蒙、北龙2个水库除险加固工程。富硒红米获得广西首家有色富硒农产品认证,基地种植规模达到530亩。全乡土地总面积7787.62公顷,耕地(水田、旱地)3343.34公顷,林地2870.29公顷,覆盖率为36.85%。

工业2019年以来,坚持不断优化服务管理,着力为工业企业发展创造良好环境。依托资源优势,狠抓招商引资,不断优化企业服务,新增顺强、闽艺和星灿等3家规上企业,规上企业达11家,板材个人独资企业发展到273家,有效推动全乡工业发展。通过规范发展和提质升级,板材业税收达190万元。

2018年全镇实现财政收入904万元,完成固定资产投资7893万元,工业总产值60381万元。

二十二、中里乡

中里乡前身是1958年设立的龙山人民公社,1987年撤社改乡并迁址中里圩成立中里乡人民政府至今。中里乡位于贵港以北的莲花山脉盆地,属少数民族地区,距离15公里,东与大圩镇接壤,南与港城镇、根竹镇相连,西靠来宾市武宣县通挽镇,北界奇石乡,内有村村通硬化道路,外有“贵来”二级公路,交通条件便利。

全乡行政区域面积约192平方公里,其中耕地面积2.79万亩,林地面积24.8万亩,有林面积18.6万亩,森林覆盖率75%,是港北区辖区面积最大的乡镇,也是港北区最大的林业区。全乡下辖23个行政村133个自然屯285个村民生产队,户籍人口84620人,其中壮族人口占总人口的96%;共有66个基层党组织1505名党员,其中农村党支部40个党员1458名,农村党员约占97%。

近年来,中里乡大力发展瑶山鸡养殖、龙山土猪养殖、油茶树、百香果及毛竹种植等产业,引进了港丰农牧公司、东方尚贤文化公司、德丰农牧公司、荣德电子公司等企业,稳步推进三大产业结构调整。瑶山鸡、毛竹、百香果等新型特色现代农业快速发展,港北区瑶山鸡产业核心示范区被自治区人民政府命名为广西现代特色农业核心示范区(四星级);汉古伞庄项目成功列入自治区层面统筹推进重大项目,成为2018年全市乡村振兴暨旅游发展大会现场考察点。“十三五”期间,全乡有贫困村9个,贫困户1429户贫困人口6517人(包括2014年退出户171户795人和2015年退出户159户共761人)。目前,9个贫困村全部脱贫摘帽,贫困户脱贫1098户5192人(含退出户),脱贫率达79.67%(按人口算)。

近年来,中里乡先后获得自治区民族团结进步先进集体、贵港市信用乡镇、港北区先进基层党组织等荣誉称号;2013至2015年连续三年被评为贵港市清洁乡村先进乡镇;2017年7个农村党组织评星被自治区授予三星级或四星级党组织;2018年,中里乡人民政府荣获2017年度全市脱贫攻坚先进集体,被命名为贵港市2018年度平安乡镇(街道)和贵港市2018年度平安建设先进乡镇(街道),六田村六妙屯获得“美丽广西”乡村建设贡献奖,中里乡成为2018年度自治区级生态乡镇。

2018年,全乡现实财政收入262.5万元;固定资产投资完成3.3589亿元,同比增长6.53%;规模以上工业总产值1.61亿元,同比增长16.17%。

二十三、奇石乡

奇石乡位于贵港市港北区北部，距贵港市 32 公里，东与桂平市接壤，北与西北界武宣县，东南邻庆丰镇，西南连中里乡。辖 11 个行政村，57 个自然屯，123 个村民小组。2018 年末户籍人口 3.41 万人，其中壮族人口有 3.29 万人。奇石乡“十三五”建档立卡贫困户共有 1112 户 4663 人，截至 2018 年，共 703 户 3104 脱贫，全乡贫困发生率降到了 4.49%。全乡行政区域面积 141.6 平方公里，其中山地 15.3 万亩，水域面积 2.85 万亩，耕地面积 6930 亩（其中水田 5579 亩，旱地 1351 亩），素有“七山二水一分田”之称，农田有效灌溉面积 370 公顷，粮食播种（含复种）面积 14000 亩，经济作物种植面积 21000 亩。著名地方特产有茶籽油，其中，奇石乡桂中村白花山油茶专业种植合作社规模化种植油茶面积达 2500 亩。

2018 年全镇完成固定资产投资 26161 万元，工业总产值 4101.67 万元。

§ 1.3 房地产市场状况

2018 年，贵港市房地产开发投资完成 123.1 亿元，比上年下降 9.9%，降幅较前三季度收窄 7.4 个百分点；商品房销售额 190.01 亿元，比上年增长 9.4%；商品房销售面积 325.31 万平方米，比上年增长 4.9%。全市房地产开发投资降速放缓，销售情况稳中有进。

一、基本情况

（一）总体投资降幅有所收窄。2018 年，全市房地产开发投资完成 123.1 亿元，比上年下降 9.9%。按用途分，商品住宅完成投资 106.98 亿元，比上年下降 2.2%；办公楼完成投资 0.97 亿元，比上年增长约 18 倍；商业营业用房完成投资 9.49 亿元，比上年下降 41.5%；其他投资完成 5.66 亿元，比上年下降 48%。各用途商品房完成投资降幅均有所收窄。

（二）土地购置充足，企业资金总体到位情况良好。2018 年，全市房地产开发企业土地购置费 19.15 亿元，比上年增长 2 倍多。本年到位资金 180.29 亿元，比上年增长 15.3%。其中，国内贷款 9.12 亿元，比上年增长 127.8%；自筹资金 61.94 亿元，比上年增长 18.3%；其他资金来源 96.99 亿元，比上年增长 1%。企业土地购置及资金到位情况良好，表明近期内我市房地产市场发展后劲较为强劲。

（三）新项目入库及时，大项目销售带动作用明显，新开工面积快速增长。2018 年，新入库 33 个项目，合计实现本年商品房销售面积 73.73 万平方米，拉动全市本年商品房销售面积增长 23.8 个百分点；碧桂园、华泰国际、盛世荷城等共计 23 个十亿元以上项目共实现本年商品房销售面积 144.52 万平方米，拉动全市本年商品房销售面积增长 2.1 个百分点；本年房屋新开工面积 356.7 万平方米，比上年增长 30.3%。新开工面积是房地产市场的景气指标，数据表明，短期内我市房地产市场发展较为景气。

二、主要问题

（一）房地产开发企业资质等级偏低，行业竞争力不强。截至 12 月 31 日，全市资质内房地产开发企业为 144 家，约占全区的 5%，资质等级为一级的房地产开发企业只有 1 家且该企业的开工项目在南宁；资质等级为二级的房地产开发企业有 9 家，占全市资质内房地产开发企业数的 6.3%；二级资质等级以下

房地产开发企业数为 134 家，占比为 93.1%。房地产开发企业总体资质等级偏低，竞争力不强，影响全市房地产开发企业的发展壮大。

（二）县区之间发展不平衡，潜力未得到充分发挥。2018 年，全市房地产开发投资完成 123.1 亿元。其中，港北区房地产开发投资完成 58.62 亿元，总量占全市的 47.6%，完成投资比上年下降 15%，而港南区房地产开发投资完成 5.63 亿元，总量占全市的 4.6%，完成投资比上年增长 2 倍多。县区之间，无论是投资总量、增速的失衡都较为严重，说明我市房地产市场的发展程度依然较低。各县区 2018 年房地产完成投资及增速如下图。



§ 2 技术路线

土地定级是根据本级乡镇土地的经济和自然属性及其在社会经济活动中的地位与作用，对本级乡镇土地使用价值进行综合分析，揭示城镇内部土地利用效益的区位差异，评定土地级别的过程。基准地价是某一时点上，在城镇各土地级别或均质区域内，在设定容积率水平下和一定开发程度下的同一用途（商服、住宅、工业等）的法定最高出让年限的完整的土地使用权的平均价格，具有全域性、平均性、时效性、分用途和有限期的特点。

§ 2.1 技术路线选取的市场依据

为了便于准确把握贵港市地价变化情况，制定合理的土地定级与基准地价更新技术方案，在贵港市本级乡镇土地定级与基准地价更新工作开展前，对贵港市土地市场进行了调研分析。由于住宅用地在城镇经济发展中具有特殊地位，住宅用地土地交易发生的数量、地价的变化直接影响房地产市场的稳定与发展，加之住宅用地交易样本获取的易得性，因此本次市场分析在充分利用原有基准地价成果的基础上，运用 GIS 空间分析技术，对贵港市 2015 年以来的招标、拍卖、挂牌公开交易以及主要楼盘的住宅用地土地交易案例的数量、结构及空间分布等进行了分析，结合贵港市近期城市规划从总体上定量、定位地掌握了城市地价变化特征，为基准地价更新工作制定合理的资料调查和评估技术路线提供合理的、科学的决策依据。

§ 2.2 总体技术路线

基准地价评估方法是否科学，直接关系到价格水平是否合理。遵循《城镇土地分等定级规程》、《城镇土地估价规程》的技术方法要求，2019 年贵港市本级乡镇土地基准地价评估按照“先定级，后估价”的程序展开，土地定级和土地估价则是相辅相成、同步进行的。结合贵港市本级乡镇土地利用的实际情况，制定总体技术路线如下：

“从影响土地质量的自然、经济、社会等条件入手，结合土地利用现状与规划，建立定级因素因子体系，采用的多因素综合评判法进行综合定级；以土地级别和商服、住宅、工业用地的市场交易资料为基础，分别建立分类的地价评估模型，综合计算级别基准地价；采用定级因素分值比较和地价模型综合以及数理统计方法分别编制各类用地的基准地价修正系数体系”。

城市土地定级和估价是两项相对独立，却又紧密联系的工作，两者均以为城市土地有偿使用提供科学的决策依据为首要目的。近年来，随着贵港市本级乡镇城市建设及经济的快速发展，城市道路等基础设施建设的进一步完善，新的商服服务业中心的兴起以及新的交通枢纽的建立，带动城市重心的转移，使城市内部的区位条件发生较大的变化。土地资本的投入范围进一步扩大，投入强度明显增加，使得贵港市本级乡镇基准地价的变化不仅仅是数量上发生了变化，而且在空间分布上也发生了变化。土地级别是确定基准地价的空间载体，所以必须进行相应调整。因此，必须在全面调整土地级别的基础上进行更

新，先进行级别调整，后基准地价更新。二者相互补充，相互验证，使以级别形式表示的土地质量关系（定级结果）能够以具体的货币形式反映（估价结果），有利于提高成果的实用价值。

现状土地定级成果能够全面客观地反映当前城市土地的质量差异情况，但是当前基准期日和下一次基准地价更新的基准期日之间的城市近期规划的实施将使得当前的土地级别成果失去时效性，同时基于土地级别的基准地价评估成果也与土地价格评估的预期收益原则不相符合。由于地价评估应该具有预期性原则，这就要求对城市土地的级别评定不仅要能揭示现有建成区土地的质量差异，还应反映未来土地级别的变化趋势。因此，土地定级应将土地现状定级和近期城市土地规划定级结合，使基准地价成果能够保证现势性，防止土地投机现象产生，防止或减少国有资产流失。这就需要采用对现状定级和规划修正的思路来解决地价的预期性。

§ 2.3 评估资料调查方法

（1）遵循《城镇土地分等定级规程》、《城镇土地估价规程》的要求，结合贵港市本级乡镇基准地价评估工作的需要编制了资料调查方案，对所有调查人员进行了严格培训。

（2）反映城镇土地特征、对土地质量和价格有直接影响的繁华程度、基础设施、交通条件、环境条件和城市规划等定级因子资料采用“先部门后实地”的调查方法实施：①编制部门资料调查清单和定级资料调查表；②先后到县级、区级、街道级及乡镇等各级相关的十余个主管部门进行相关的图件和文本资料调查；③通过实地踏勘、专家咨询等多种方式进行查缺补漏。

（3）估价资料收集坚持“部门调查与实地调查相结合”的方式实施：①制定外业调查工作计划与外业调查检查制度，成立了多个外业调查组，以道路为界划分调查范围，实地抽样调查评估区内的商服铺面出租的交易资料；②通过土地管理、房屋管理和城市建设等部门，调查评估范围内的土地使用权出（转）让、商品房出售、私旧房买卖、工业企业和仓储用地、土地使用权出租、土地联营入股、联合建房、以地换房、征地、拆迁、土地开发等商服、住宅、工业用地的市场交易资料；③通过土地评估、城市建设、工商管理及银行等部门调查土地还原利率、房屋还原利率、房屋重置价、房屋耐用年限、房屋残值率、银行存款贷款利率、房地产开发行业效益系数、各种房地产交易税费、物价指数等用于样点地价计算和修正的指标参数。

（4）对所有调查资料及时分类整理、建立数据库并进行试算，根据评估技术需求，根据实际情况进行对资料进行初步的错误或粗差筛选，对不齐全资料进行了补充调查，保证最终的数据满足基准地价评估的需要。

§ 2.4 土地分等技术路线

土地“等”是反映乡镇之间土地的地域差异，通过将各乡镇看作一个点，研究整个乡镇土地在各种自然、社会、经济条件影响下，从整体上表现出的土地差异。土地等的顺序是在各乡镇之间排序的。技术路线如下：

1、建立乡镇土地质量分等评价体系。分析影响贵港市本级乡镇整体土地质量的自然、经济、社会、环境等各项因素，建立乡镇土地分等指标体系。

2、确定分等因素因子权重。分等因素因子权重的确定采用派生特尔菲法。首先，选择熟悉各乡镇情况的专家对定级因素因子进行评分；其次，分析各专家两轮或多轮打分的结果；最后，依据专家意见的集中程度，综合确定分等因素因子的权重值。

3、计算土地分等总分值。对各乡镇因素评价指标进行标准化处理，采用加权求和公式。计算各乡镇土地分等总分值。

4、划分土地等。根据各乡镇土地分等总分值，划分土地等

§ 2.5 土地定级技术路线

城镇土地定级分为综合定级和分类定级两种类型，二者揭示土地使用价值的方式有所不同。综合定级首先抽象掉土地用途的差别，根据各影响因素在地域上的分布不同体现土地质量的差异，是在模糊用途差异情况下评定区位差别，反映土地质量的概括性总体差异。分类定级则首先强调城市用地类型的差别，根据影响各类用地使用价值的因素差异，分别对其进行级别评定，它反映了各类用地的空间分布规律，从而弥补了综合定级在用途上模糊的不足，为测算各类用地价格提供依据。

贵港市本级乡镇土地定级采取综合定级的方法进行，首先，分别确定影响不同用途土地质量的因素体系，并形成因素评判指标，建立指标优劣度与作用分值之间的映射关系。以此为基础，采用多因素评价法划分土地级别，并利用市场资料对土地级别进行分析验证。工作流程详见图 2-2-3 所示。

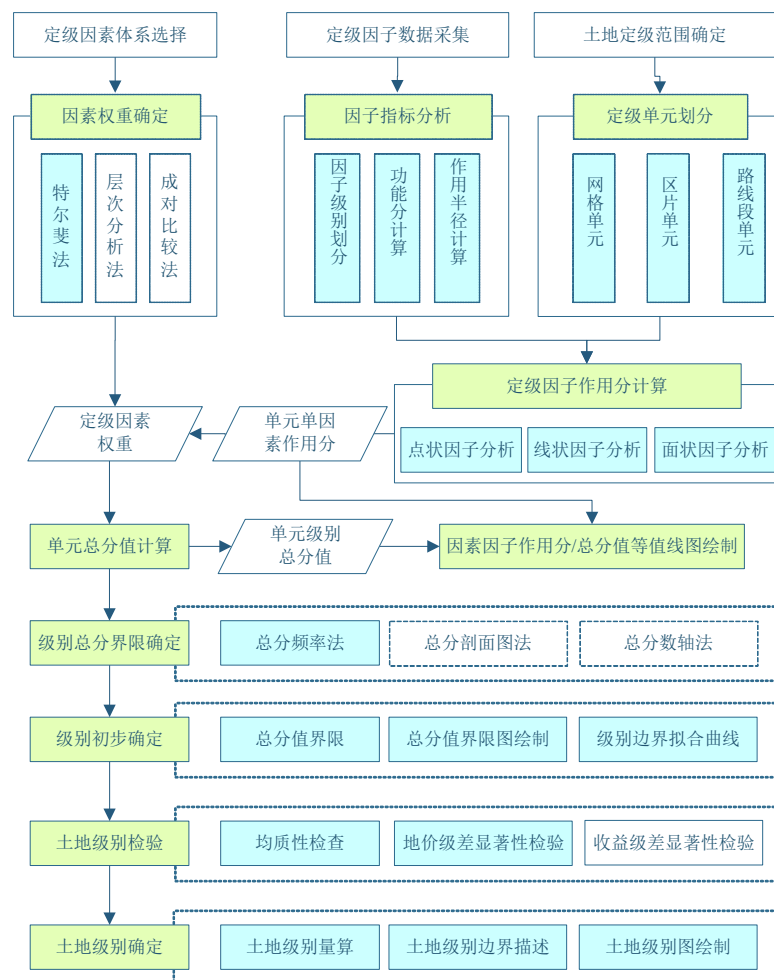


图 2-2-1 贵港市本级乡镇土地定级方法流程图

(1) 因素权重确定

按照《规程》规定，结合贵港市本级乡镇实际特点，选取体现土地区位差异的经济、社会和自然因素作为影响土地定级因素，组织召开贵港市本级乡镇土地定级因素确定及权重确定专家会，充分征询专家意见，确定乡镇综合定级的因素因子体系，并运用特尔菲法确定其的权重。

（2）因子指标分析

根据各种定级因素因子的影响特点、影响规律和量化方法进行分析、计算，确定定级因子实体的综合指数、因子级别、功能分和作用半径。

（3）定级单元划分

固定网格单元：以固定网格单元作为基本评价单元，既适于计算机系统处理，又保证了土地定级成果应用的后续性，同时可以根据基本评价单元的属性确定任意形状宗地（或地块）的土地级别。所以，贵港市本级乡镇以 50 米×50 米的网格作为基本评价单元。

应用评价单元：依据贵港市本级乡镇主要道路、河流及其他典型地物边界对评估区进行空间剖分，在道路比较发达的地方，采用主要道路网络围成的街区作为应用评价单元，道路较少的区域结合土地利用图斑和影像图划分区片作为应用评价单元。

（4）因子作用分计算

定级因子作用分计算过程实际上是将定级因子对待估土地产生的外部影响转换为待估土地的区位特征属性指标（定级因子作用分）的过程。按分布类型及对土地的影响方式不同，定级因子分为点状因子、线状因子、面状因子。其中面状因子只对因子区域内网格单元土地产生影响，因子作用分主要采用叠加分析计算；而点、线因子对其作用范围内的网格单元土地产生辐射影响，因子作用分可用以距离和因子功能分为变量的指数或线性数学模型计算。其中，点状因子分析模型中的距离采用最短路径距离，线状因子采用欧式直线距离，而由于乡镇的道路网络不全，距离指标均使用欧式直线距离。区片单元和路线段单元的因子作用分主要采用空间叠加的方式计算。

（5）单元总分值计算

对每类用地三种单元的多因素作用分进行加权求和，计算各类单元的级别总分值。

（6）级别总分界限确定

采用总分频率曲线法，对网格单元的级别总分值作频率统计，绘制频率直方图，根据总分临界值绘出等值线，结合土地优劣的实际情况确定级别总分界限。

（7）级别初步确定

将网格单元的作用总分值与土地级别的界限分值相匹配，确定网格单元的土地级别；将区片单元的作用总分值与土地级别的界限分值相匹配，确定区片单元的土地级别；将路线段单元的作用总分值与土地级别的界限分值相匹配，确定路线段单元的土地级别。

（8）土地级别调整

初步确定土地级别后，征求当地专家意见并进行现场踏勘，对部分定级结果进行调整。

（8）土地级别检验

对初步的土地级别结果，采用主导因素分值分布统计对级别内部的均质性进行检验；利用外业调查的土地市场交易资料，分别统计各级别土地市场交易价格，进行了级间差异显著性检验。

（9）土地级别确定

对通过检验的土地级别分别进行级别面积统计，级别边界描述并绘制土地级别图。

§ 2.6 基准地价更新技术路线

根据《城镇土地估价规程》规定，基准地价的更新可采用三种技术途径：（1）在土地定级的基础上，用市场交易价格资料评估基准地价。（2）以土地定级为基础，土地收益为依据，市场交易资料为参考，评估基准地价。（3）以土地定级（或均质地域）为基础，以地价指数为依据，评估基准地价。

近年来，随着改革的深入，贵港市本级乡镇的土地市场日益活跃，为采用市场交易价格资料评估基准地价提供了充分的条件。方法 2 中，依据商服、企业的效益与资本、劳动力和土地三大生产要素间的相互关系，建立级差收益测算模型，求取土地收益，并转换为地价，理论分析充分，数学逻辑性强，但资料取得难度较大，且在某些行业经济非健康发展的状态下容易导致土地价格失真，限制了该法的实用性。方法 3 以地价指数为依据进行基准地价更新，是一种便捷、实用的操作方法，但贵港市本级乡镇目前尚不具备完善的地价指数系统，加上地价数量和空间范围都发生了较大的变化，基准地价不能简单用地价指数进行更新。

综上所述，本次贵港市本级乡镇土地基准地价更新采用“在土地定级的基础上，用市场交易价格资料评估基准地价”方法，并做到以级控价，以价验级。

基准地价更新工作流程详见下图。

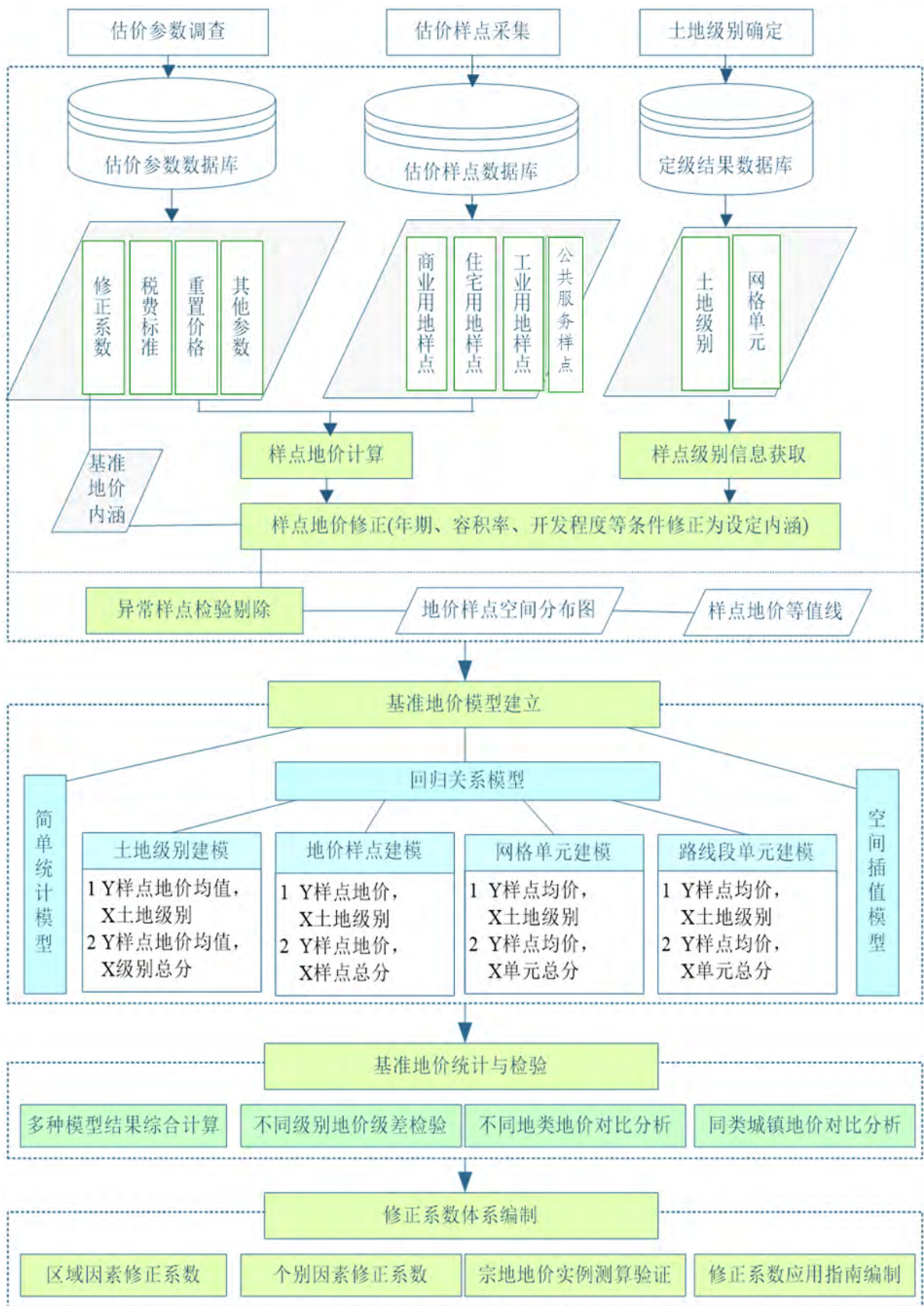


图 2-2-2 城镇土地基准地价更新工作流程图

(1) 基准地价内涵设定

综合考虑贵港市本级乡镇土地利用现状和在区域范围内进行基准地价比较与平衡调控的需求，界定贵港市本级乡镇土地基准地价内涵。

（2）样点地价计算

样点地价计算的基本方法包括收益还原法、成本逼近法和剩余法 3 种。根据估价样点资料类型进行计算。

（3）样点级别信息获取

以网格单元的土地级别信息为基础，将样点与网格单元进行叠加提取样点的土地级别、级别总分值、各单因素分值等级别信息，并提取实现样点与土地级别空间关系建立。

（4）样点地价修正

基准地价是设定条件下（区位条件和个别条件）的区域地价。通过分析样本地价和土地级别相关指标之间的相关性来推断整个城镇土地范围内的基准地价，要求样本地价条件内涵必须与基准地价设定的个别条件保持一致。另外，样本检验要求个体数据具备随机性特征，同样要求样点地价的地价条件内涵一致。所以需要对样点地价进行包括使用年期、交易时间、容积率和基础设施配套等方面的修正。

（5）异常样点检验剔除

样点资料属于抽样数据，要保证参与基准地价模型建立的样本真实反映土地市场状况，避免抽样不合理造成地价水平产生系统误差，对不同方法处理所得的样点资料，要分土地利用类型和交易方式进行抽样样本的总体和方差检验。以土地级别为单位提取各类样本总体，分别用卡方检验法和秩和检验法对已知数据总体分布类型和未知数据总体分布类型的样本进行总体一致性检验，并进行同类用地样本合并；分别用 t 检验法、均值--方差法对为正态和非正态分布的样本总体进行异常值检验，剔除由于某些特殊因素影响而造成明显高于或低于其他宗地地价的数据。

（6）基准地价模型

基准地价模型包括简单统计模型、回归关系模型和空间插值模型。贵港市本级乡镇土地主要采用回归关系模型。

简单统计模型：简单统计模型以土地级别和路线段为单元进行统计，对单元空间范围内的样本地价求取平均值或众数值作为单元的模型基准地价。

回归关系模型：基准地价模型回归模型主要有 2 种函数形式：①线性函数 $y = \alpha + \beta x$ ，x 表示统计对象的自变量，y 表示因变量地价；②指数函数 $y = \alpha(1 + \beta)^x$ ，自变量 x 和因变量 y 含义同①。线性模型主要采用最小二乘法或最大似然法进行函数求解，指数函数通常转化为线性方程再求解。

空间插值模型：针对样点地价空间离散的特征，采用反距离加权、克吕格插值等方法进行地价的空間插值，插值结果保存到网格单元中，并与土地级别、路线段叠加统计相应的插值基准地价。

本次评估采用回归关系模型（指数模型）进行评估。

（7）基准地价统计与检验

基准地价统计：根据模型优度和可信度，采用加权平均的方式综合计算各类用地的基准地价。

基准地价检验：对基准地价进行不同级别地价的级差显著性进行检验、同类城市基准地价对比分析检验以及与上一轮基准地价对比分析验证等。

（8）修正系数体系编制

基准地价修正体系是基于替代原理，建立在基准地价、宗地地价及其影响因素之间的相关关系的条件和系数对照体系。在基准地价基础上，可将宗地基本条件与修正体系对比，快速、高效地评估宗地价格。

§ 3 工作原则及范围

§ 3.1 工作原则

（一）规范性原则

在项目工作过程中，必须遵循技术规程、规范的要求，对地价内涵界定、样点和资料信息采集与整理、土地质量评价、地价评估、控制点设置和信息系统研发等技术工作制定统一的规范，做到数据来源准确、真实，技术处理依据充分且合理，使整个工作有章可循，通过规范来约束和保障工作的顺利进行。

（二）实用性原则

基准地价更新工作的目的，是取得政府日常地价管理决策基础依据的城市地价体系建设成果。因此，在项目实施过程当中要结合客观实际，做好需求分析，使工作达到技术操作与管理应用的统一。

（三）创新性原则

乡镇地价体系的不断完善，不仅是地价管理工作发展的内在要求，同时也是学科研究和技术进步的内在要求。在基准地价更新研究过程中，要尝试总结归纳常规土地定级估价方法运用的得失，积极探索理论和实践创新的思路和方法。

§ 3.2 评估范围确定

项目工作范围包括贵港市本级 27 个乡镇（含行政区划调整后合并的乡镇）。本轮定级估价范围主要根据各乡镇土地利用总体规划、城市总体规划，并结合当前乡镇用地情况综合确定。边界划定的标准主要按照《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）的要求，即“城镇土地定级对象是土地利用总体规划确定的可作为城镇建设用地使用的土地”划定，但同时考虑到贵港市土地利用总体规划的仅到 2020 年，而本轮基准地价的成果主要为贵港市本级乡镇未来约三年时间提供地价参考，因此仅考虑土地利用总体规划不能满足本轮土地定级和基准地价更新的使用要求，课题组同时收集了乡镇的城市规划数据，同时结合乡镇的现状和发展预期，综合制定了本次基准地价评估的范围。各乡镇评估范围面积统计具体如下表：

表 1-3-1 贵港市本级乡镇基准地价更新工作范围面积统计表

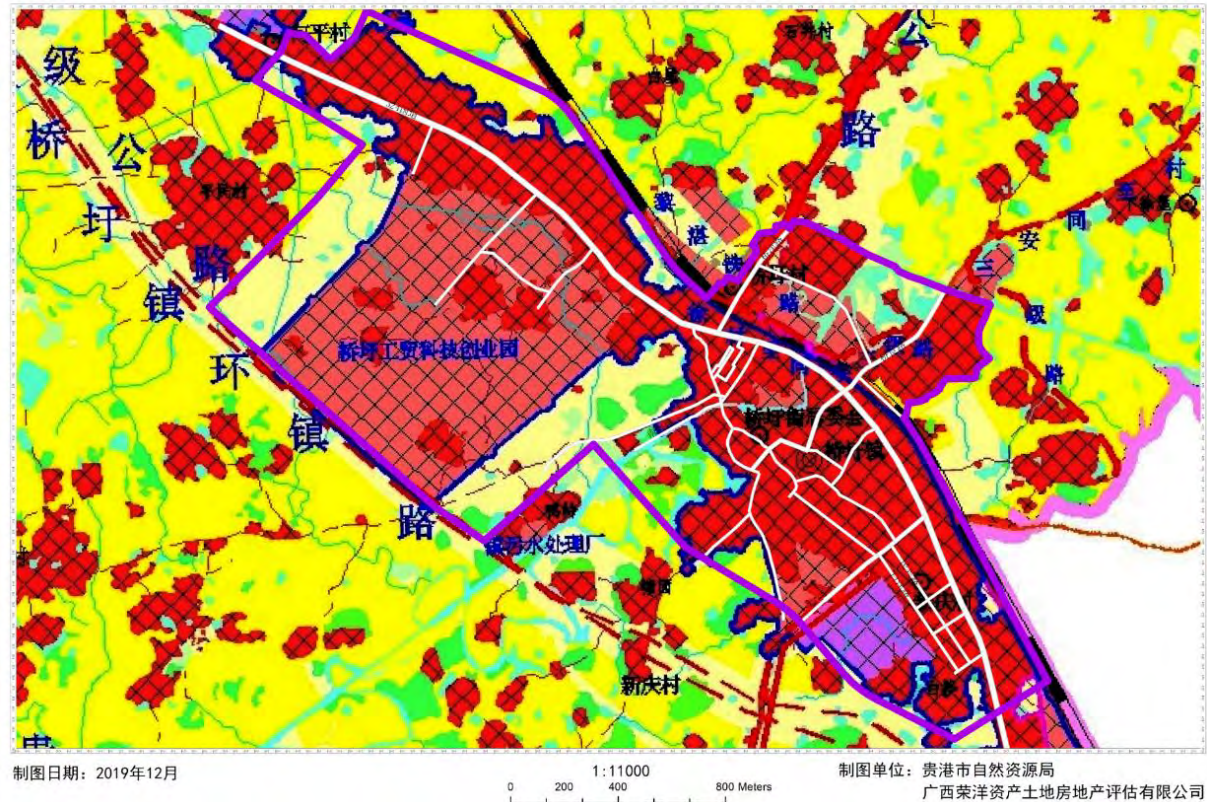
乡镇名称	土地总面积（公顷）
覃塘街道办	1733.92
桥圩镇	371.71
根竹镇	357.49
东龙镇	408.31
大圩镇	646.80
黄练镇	206.85
木格镇	96.91

乡镇名称	土地总面积（公顷）
湛江镇	245.22
庆丰镇	416.58
石卡镇	325.47
东津镇	97.39
五里镇	82.92
三里镇	136.47
新塘镇	36.62
樟木镇	185.55
武乐镇	289.30
蒙公镇	96.67
木梓镇	76.65
大岭乡	118.19
横岭圩	42.18
瓦塘镇	131.54
平悦圩	22.30
山北乡	298.67
中里乡	109.11
振南圩	19.72
奇石乡	27.11
思怀圩	17.44

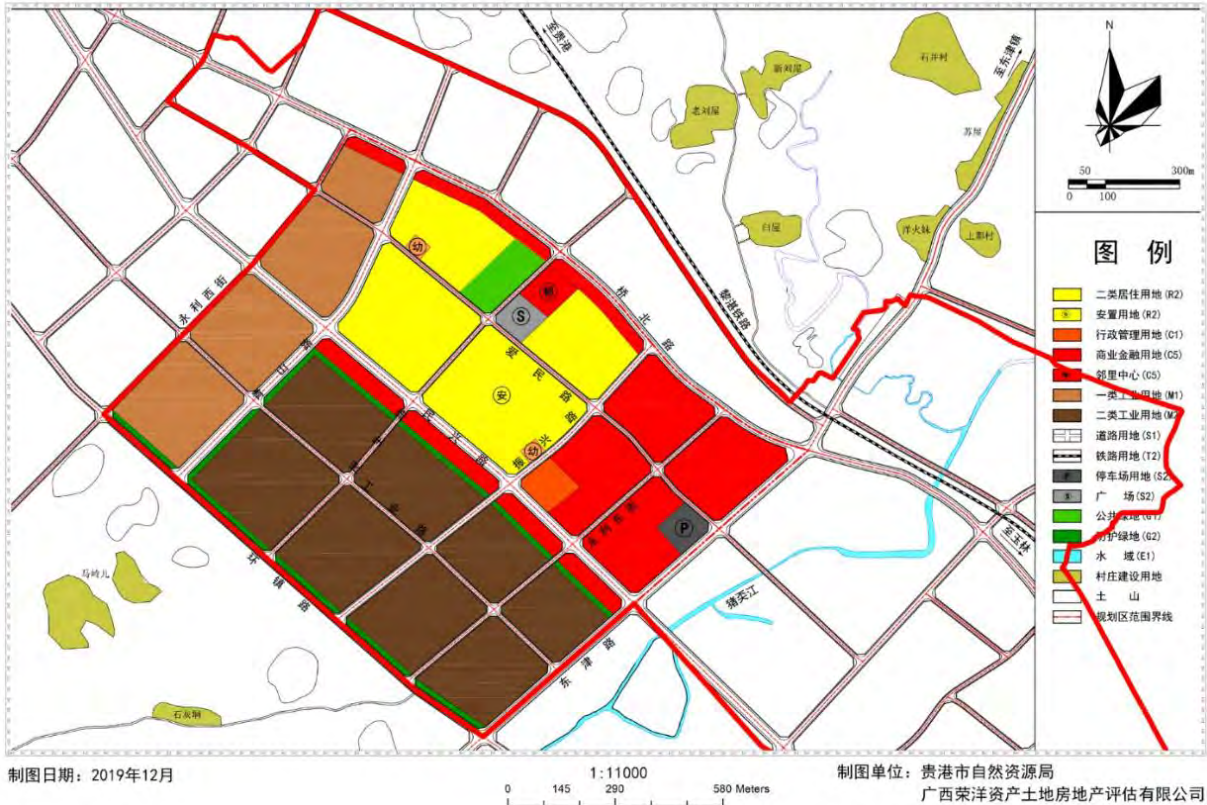
为了形象的表示各乡镇评估范围，课题组将评估范围与土总规和城总规进行叠加显示并出图，其中土总规为 2015 年调整后公开版，城市规划由于资料收集、部分乡镇城市规划时期较早、部分无城市规划（如振南圩）等原因，部分乡镇无城规规划叠加图。具体如下：

二、桥圩镇

桥圩镇定级范围与土总规叠加图



桥圩镇定级范围与工贸科技产业园规划叠加图

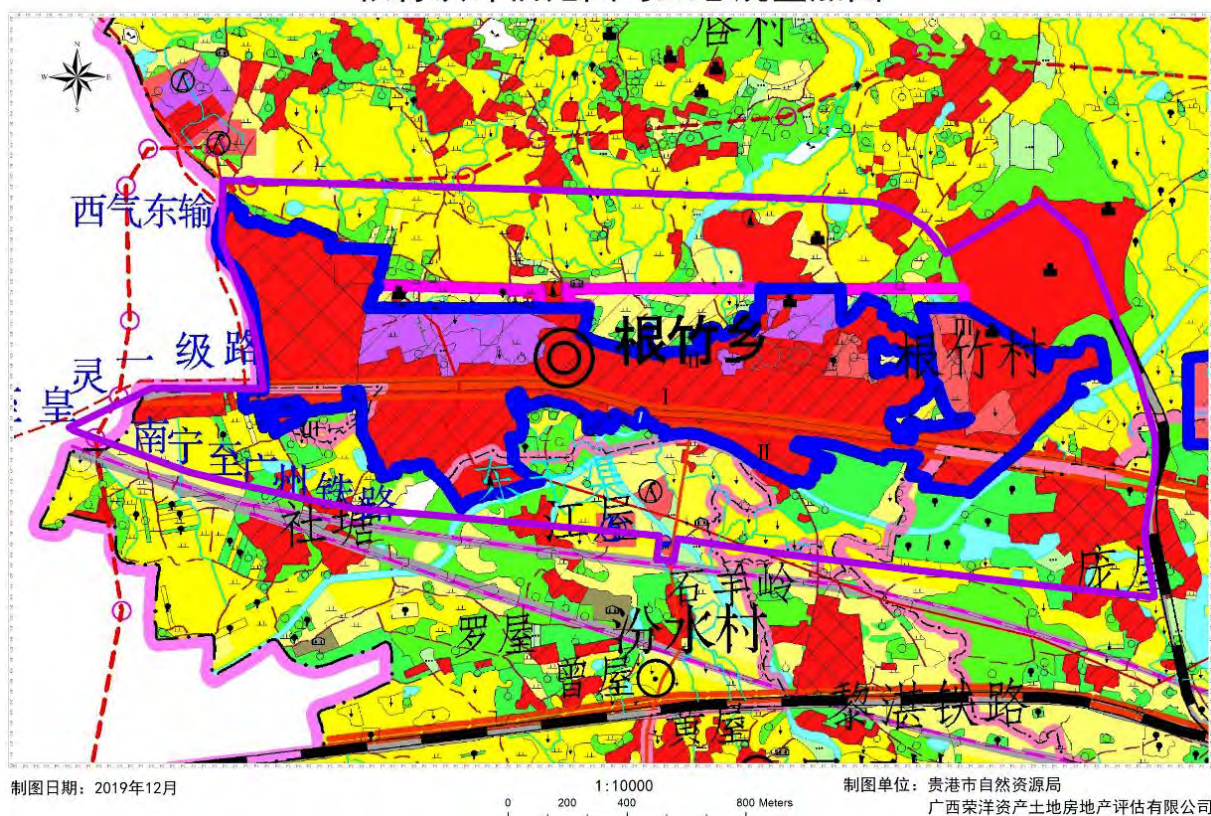


桥圩镇定级范围与站前区详规叠加图



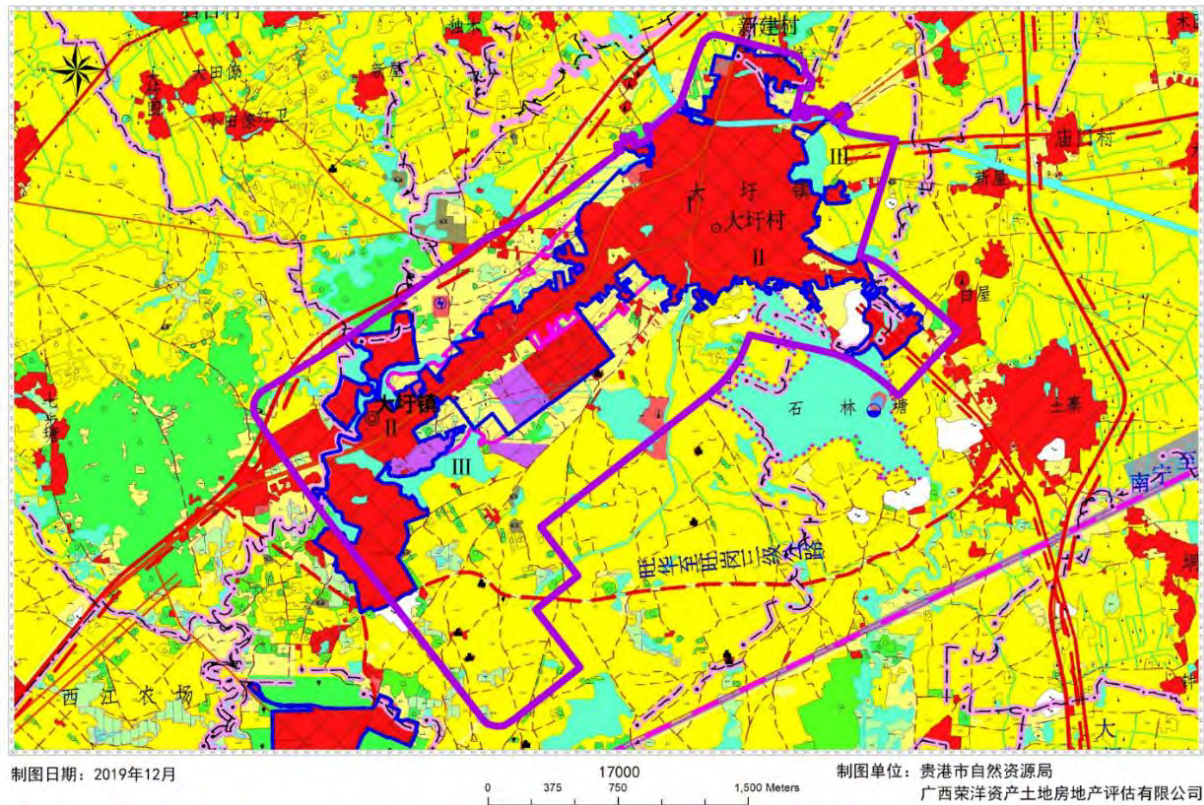
三、根竹镇

根竹镇评估范围与土总规叠加图

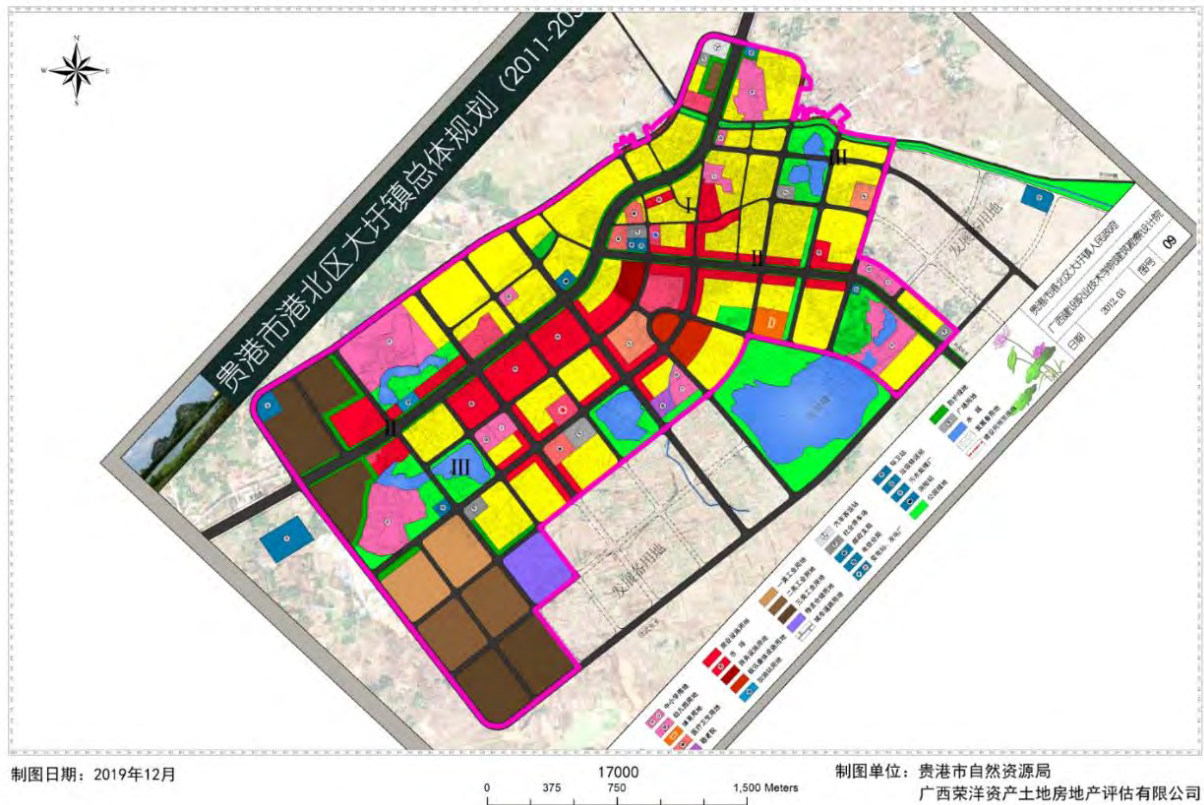


五、大圩镇

大圩镇定级范围与土总规叠加图



大圩镇定级范围叠加城规图



六、黄练镇

黄练镇定级范围与土总规叠加图

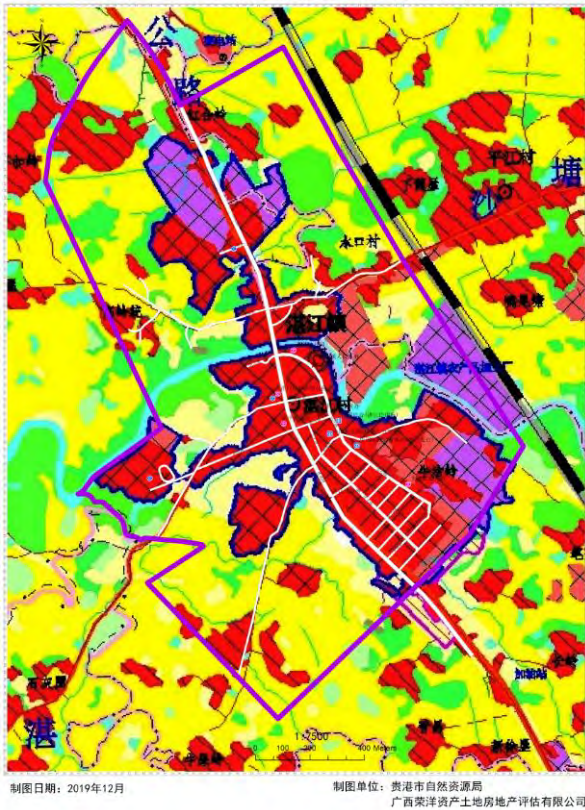


黄练镇定级范围与城总规叠加图

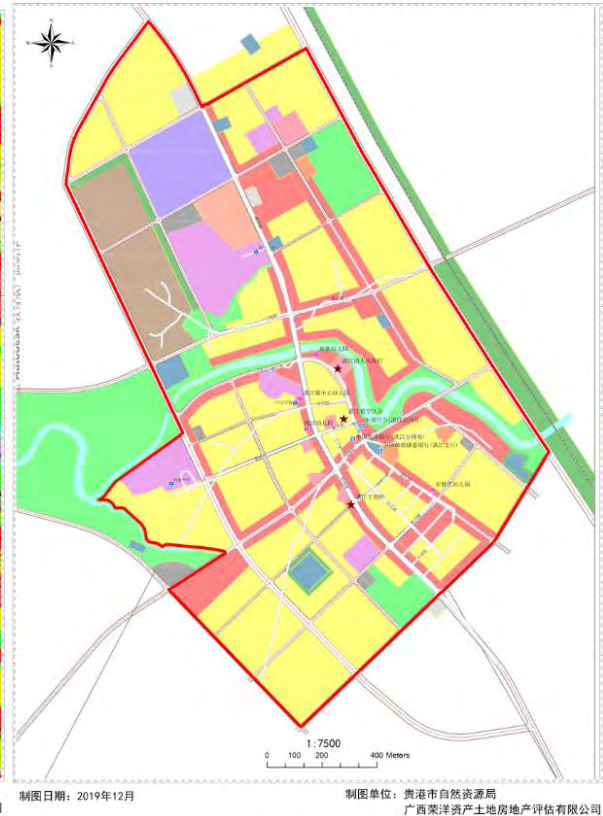


七、湛江镇

湛江镇定级范围与土总规叠加图

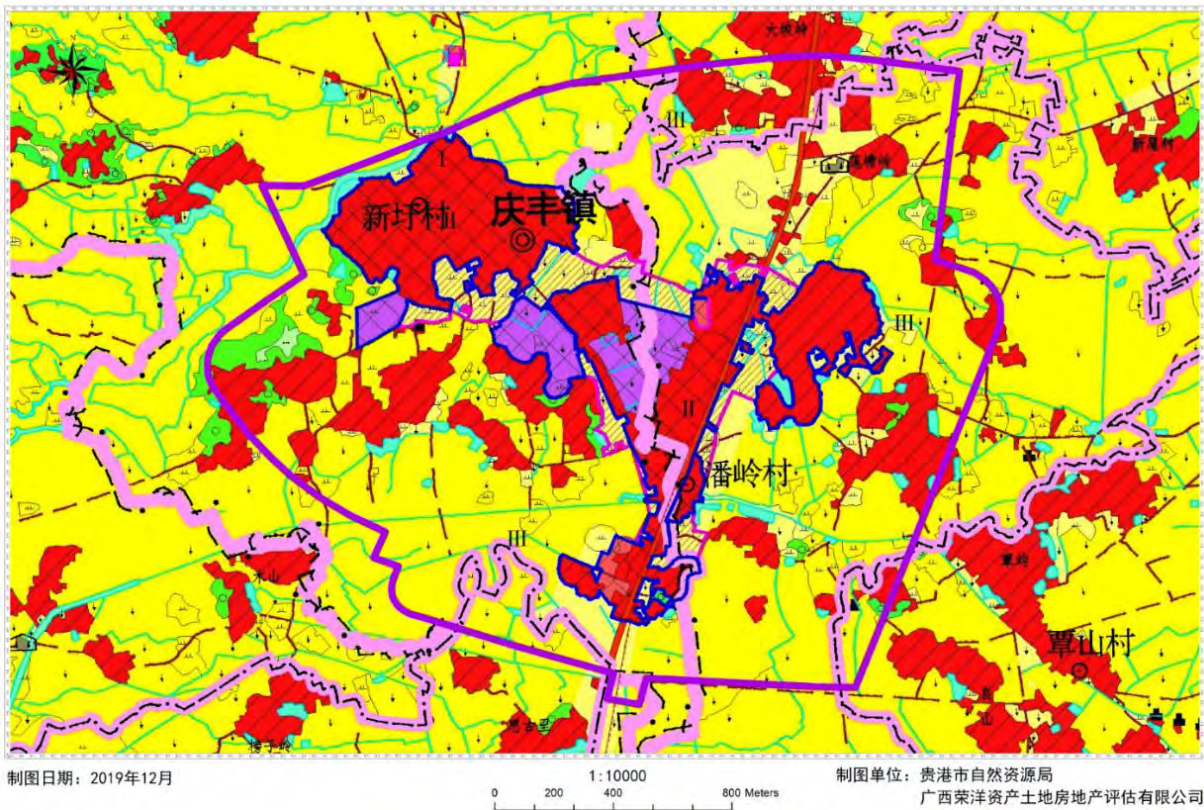


湛江镇定级范围与城规叠加图

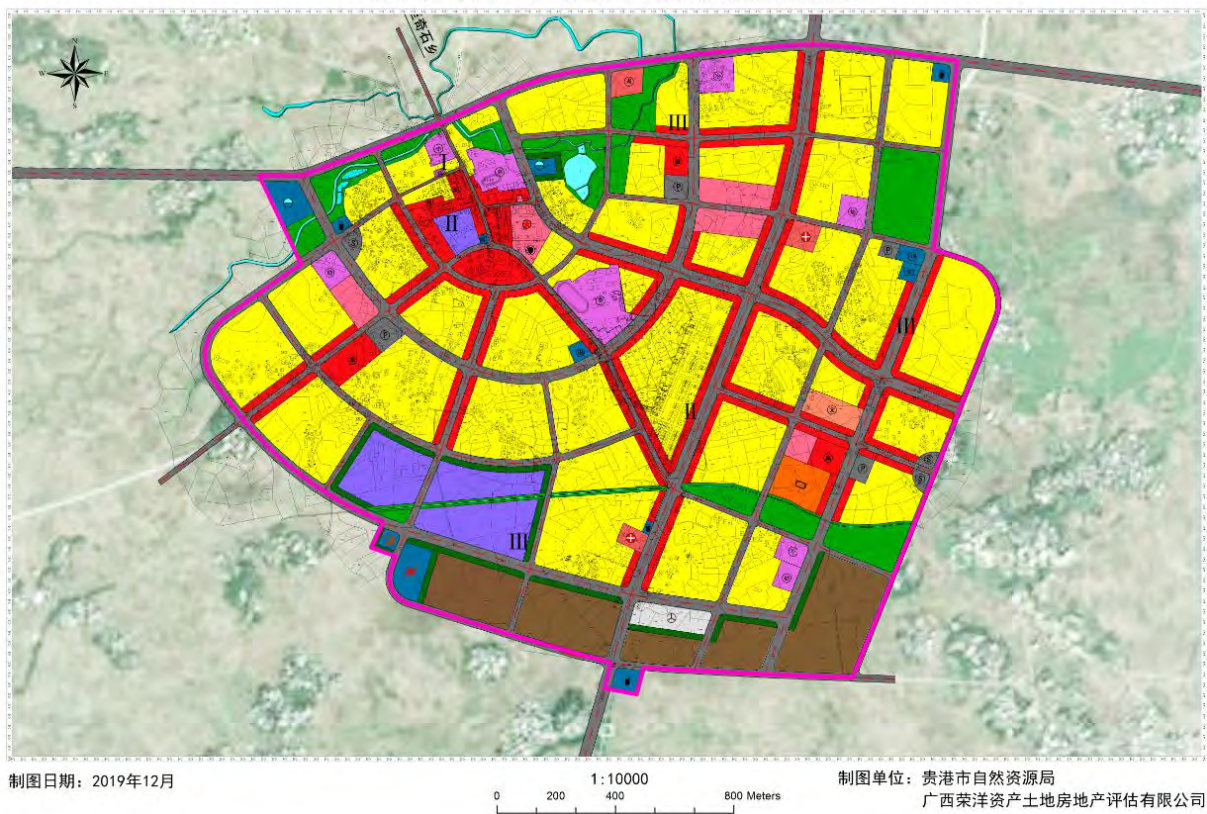


八、庆丰镇

庆丰镇评估范围与土总规叠加图

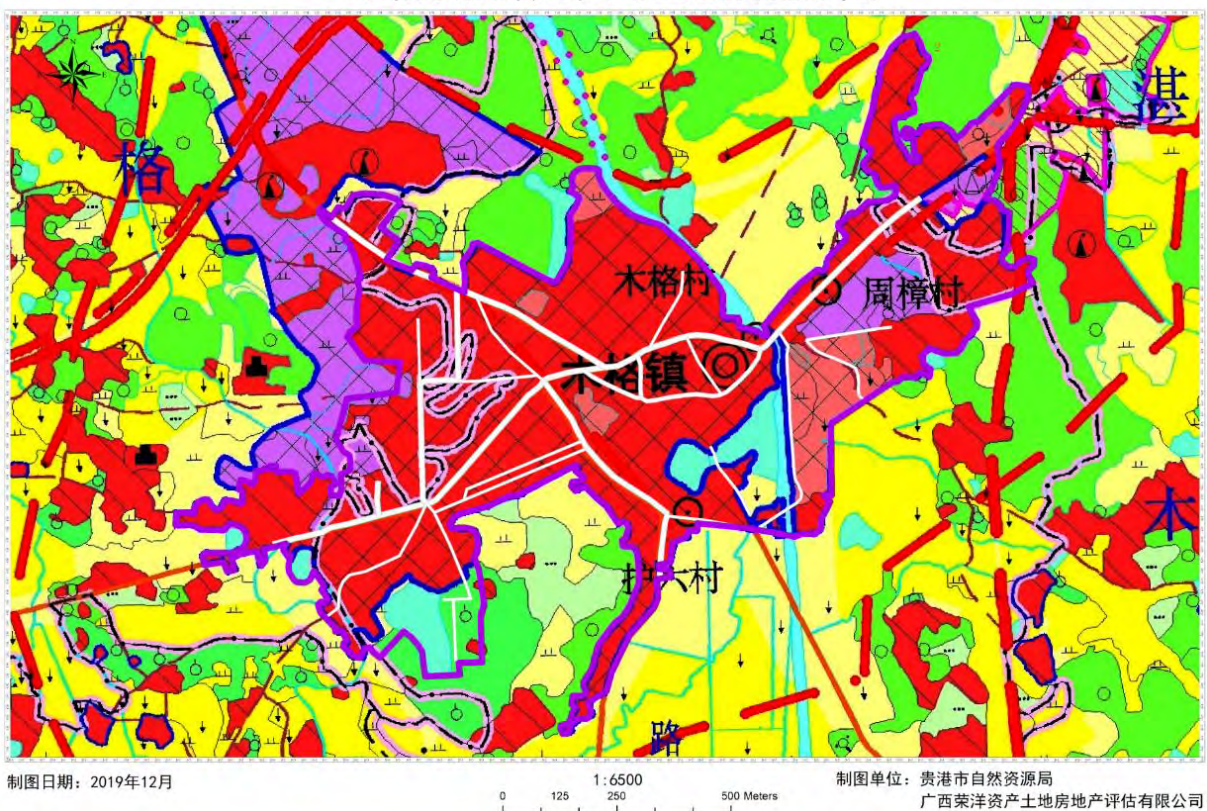


庆丰镇评估范围与城规叠加图



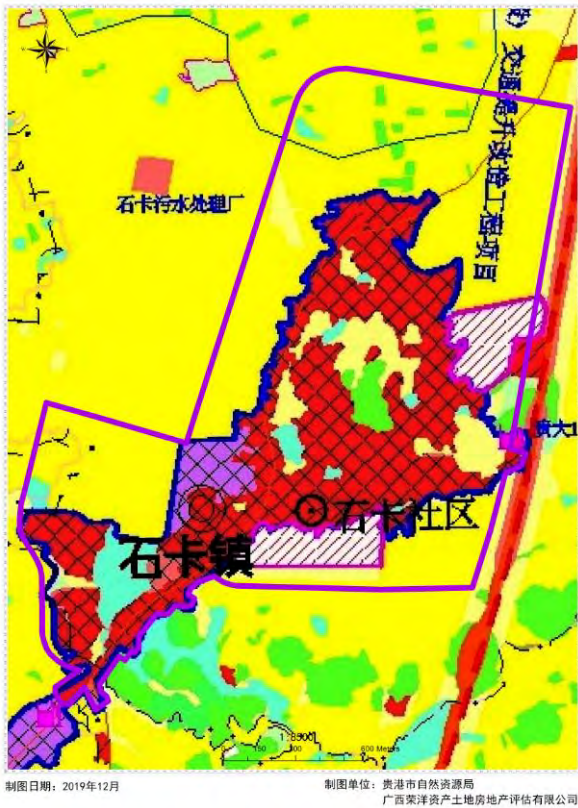
九、木格镇

木格镇定级范围与土总规叠加图

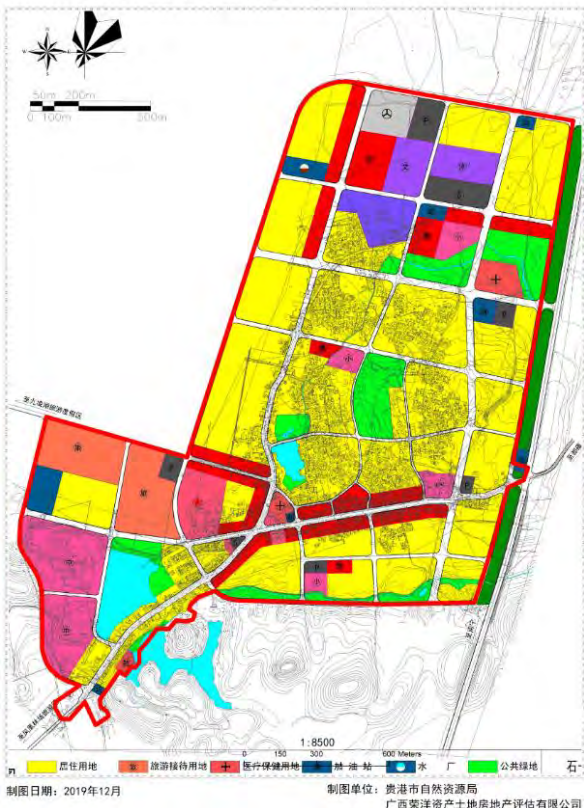


十、石卡镇

石卡镇定级范围与土总规叠加图

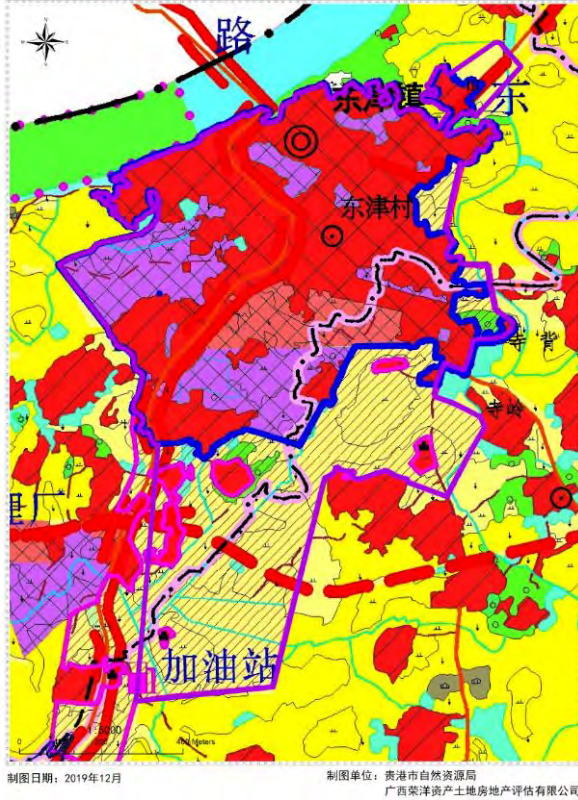


石卡镇定级范围与城规叠加图



十一、东津镇

东津镇定级范围与土总规叠加图

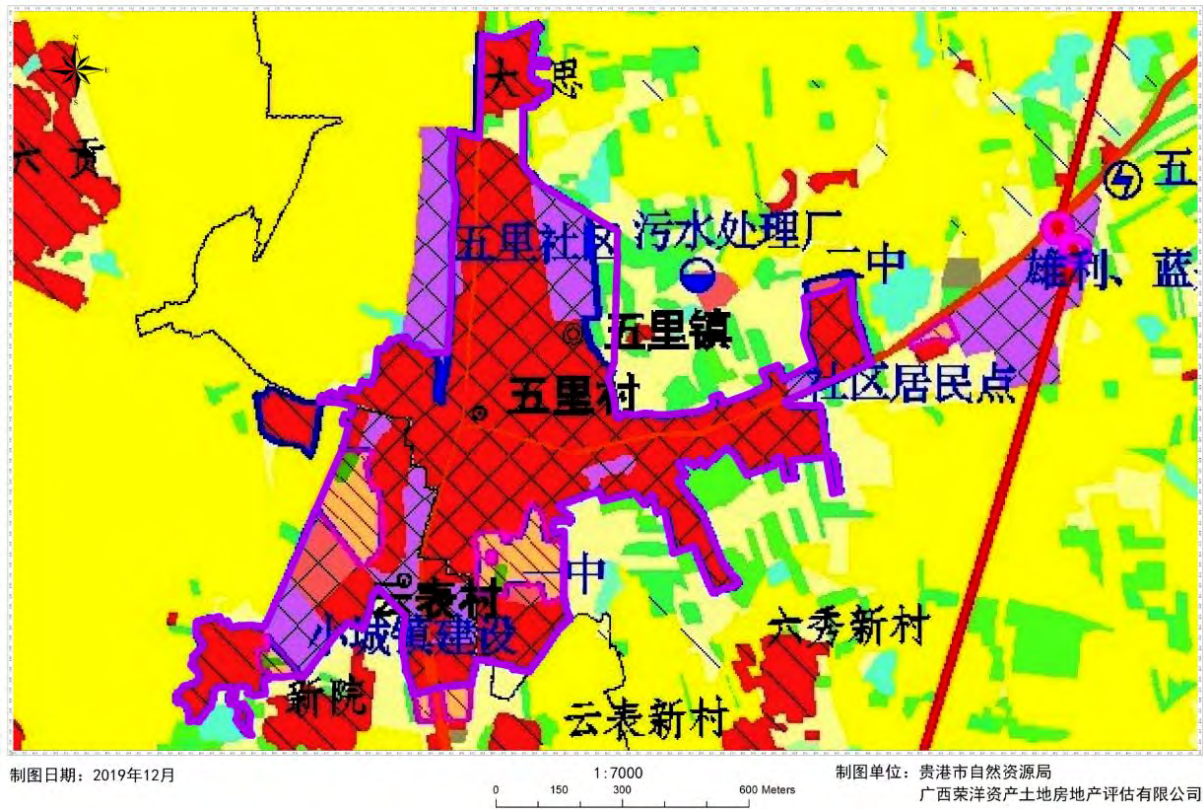


东津镇定级范围与城总规道路规划叠加图



十二、五里镇

五里镇定级范围与土总规叠加图



十三、三里镇

三里镇定级范围与土总规叠加图



三里镇定级范围与城总规叠加图

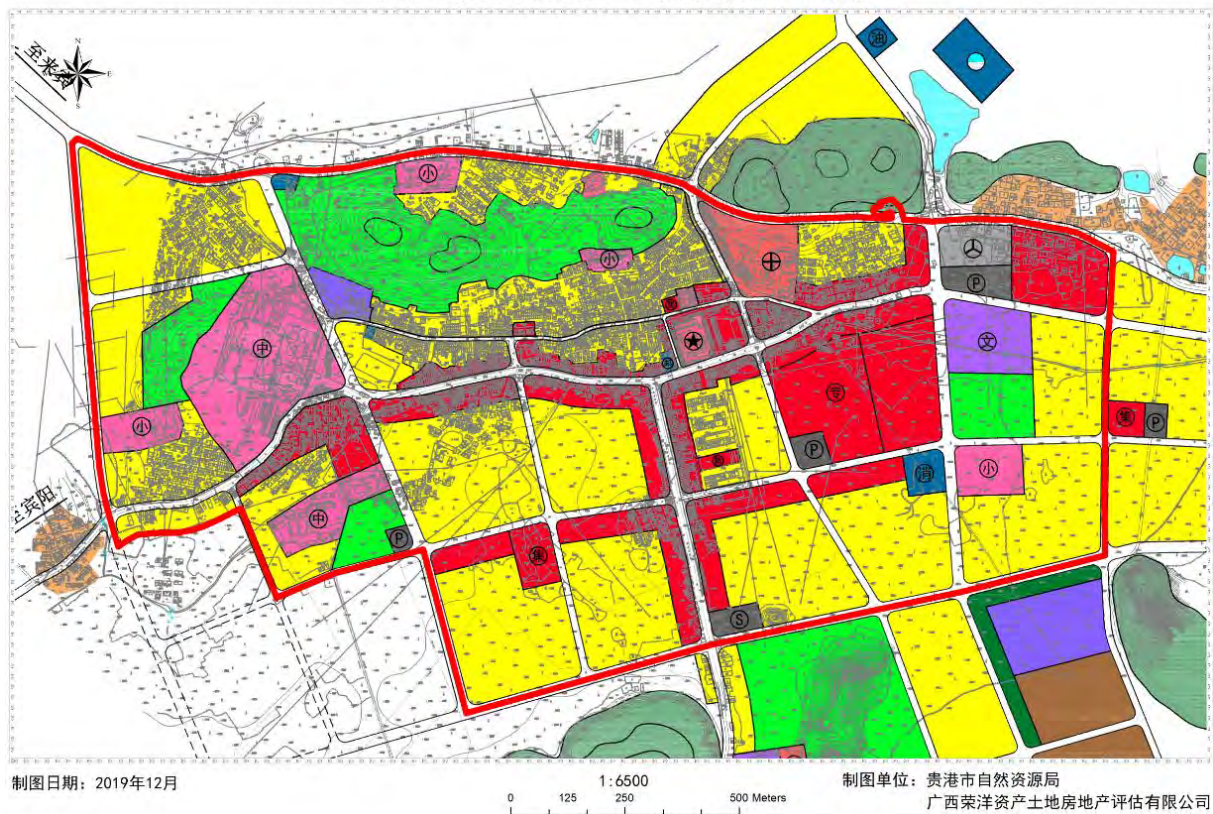


十四、樟木镇

樟木镇定级范围与土总规叠加图

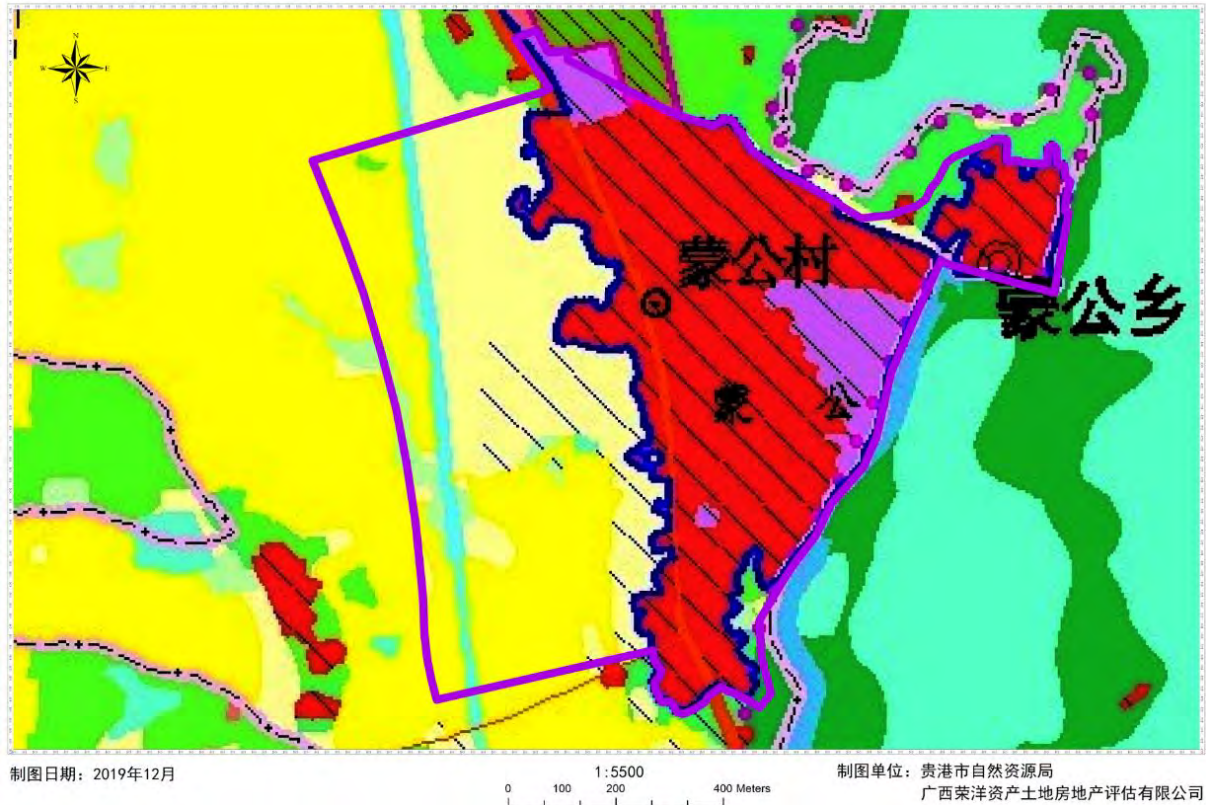


樟木镇定级范围与城规叠加图



十五、蒙公镇

蒙公镇定级范围与土总规叠加图



蒙公镇定级范围与城规叠加图

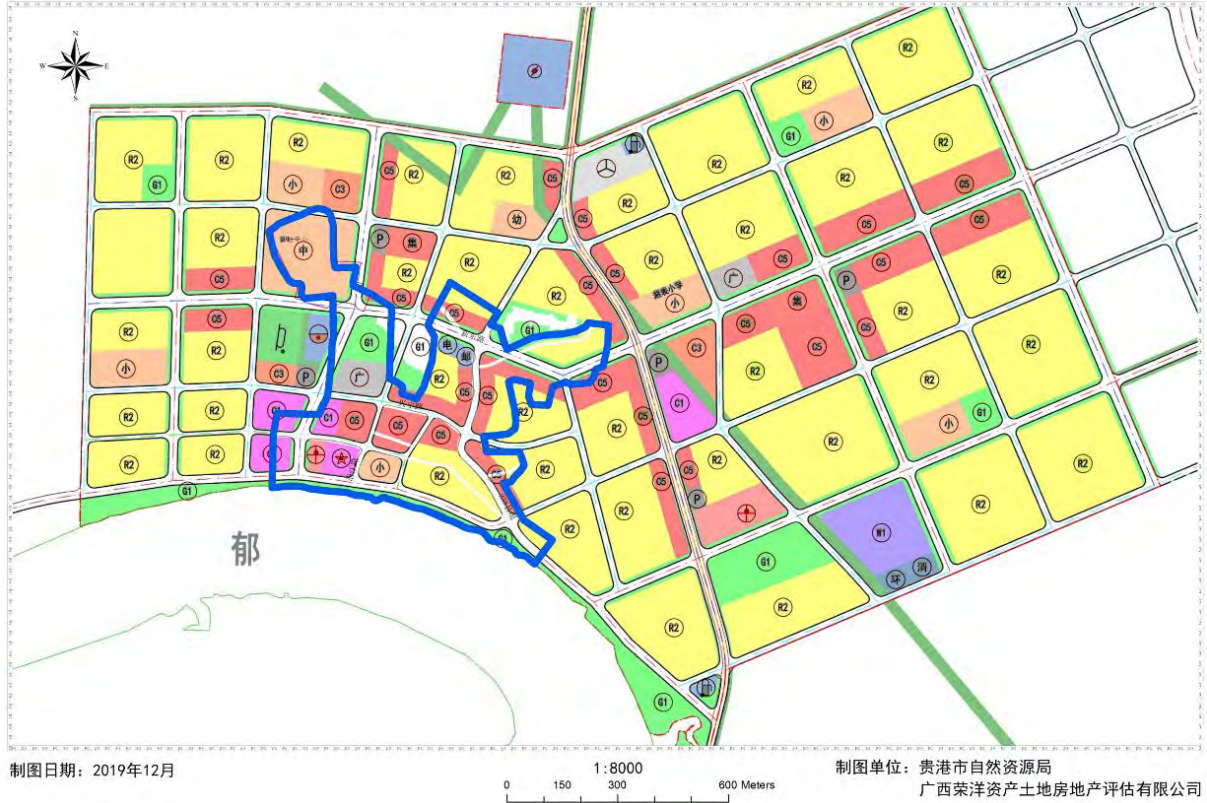


十六、新塘镇

新塘镇定级范围与土总规叠加图

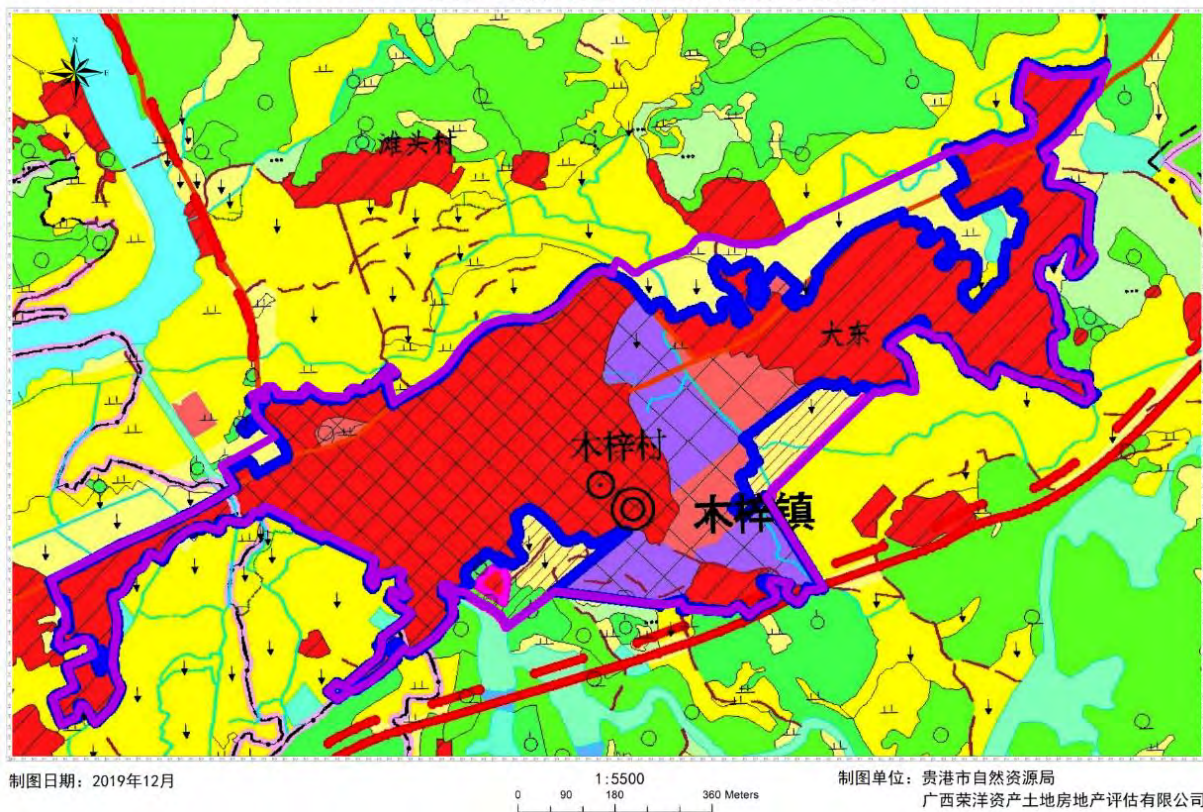


新塘镇定级范围与城总规叠加图



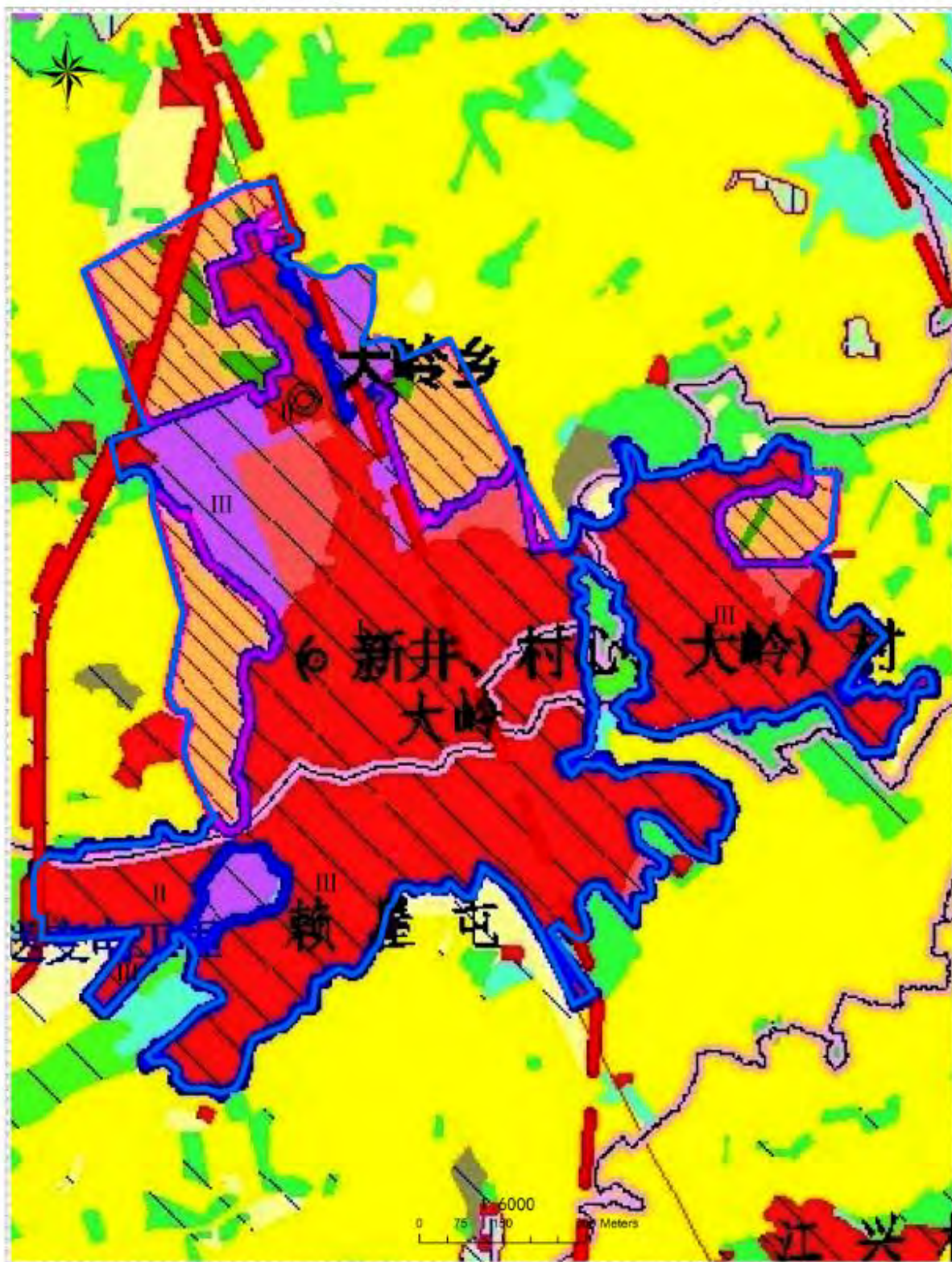
十七、木梓镇

木梓镇定级范围与土总规叠加图



十八、大岭乡

大岭乡定级范围与土总规图

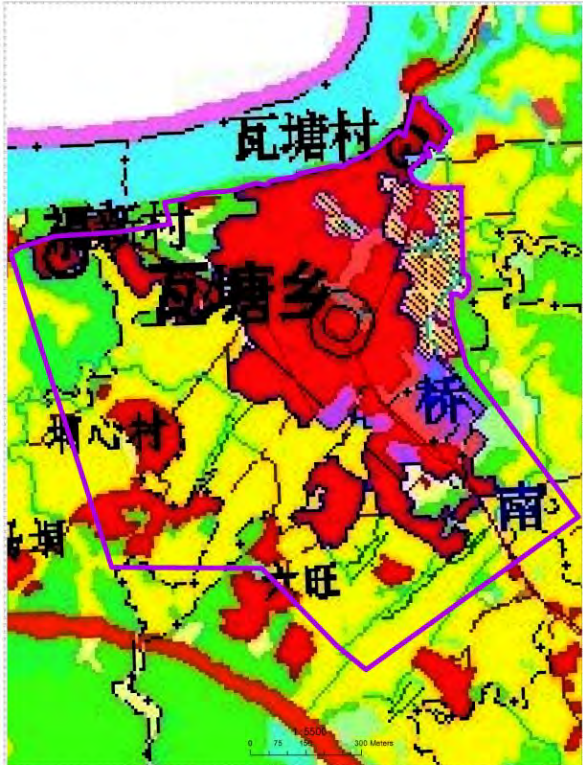


制图日期：2019年12月

制图单位：贵港市自然资源局
广西荣洋资产土地房地产评估有限公司

十九、瓦塘镇

瓦塘镇定级范围与土总规叠加图



制图日期：2019年12月
制图单位：贵港市自然资源局
广西荣洋资产土地房地产评估有限公司

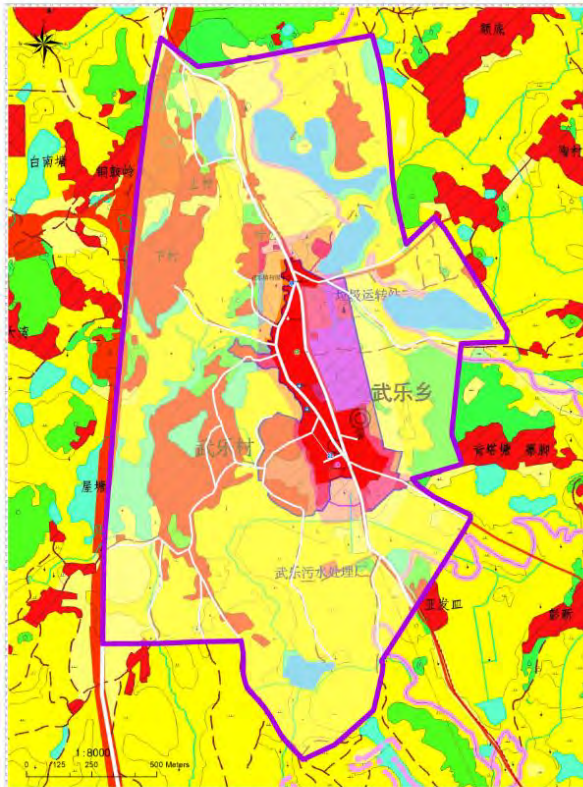
瓦塘镇定级范围与城总规叠加图



制图日期：2019年12月
制图单位：贵港市自然资源局
广西荣洋资产土地房地产评估有限公司

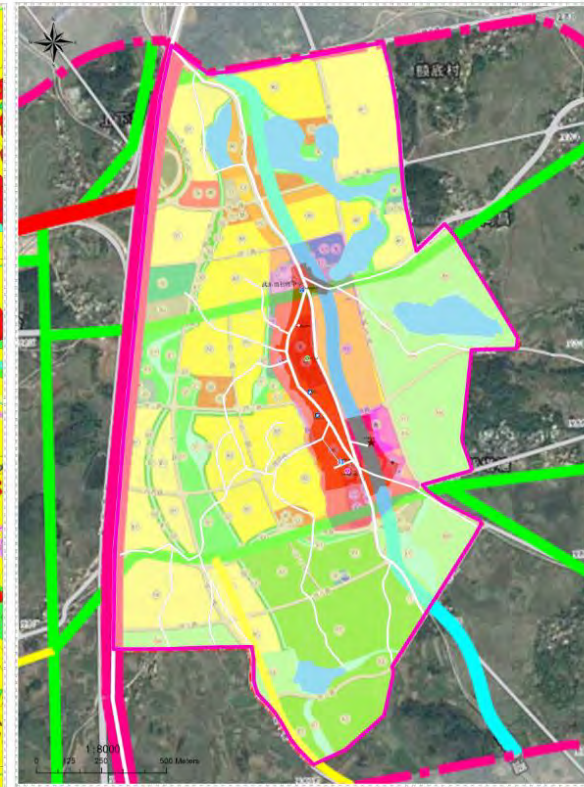
二十、武乐镇

武乐镇定级范围与土总规叠加图



制图日期：2019年12月
制图单位：贵港市自然资源局
广西荣洋资产土地房地产评估有限公司

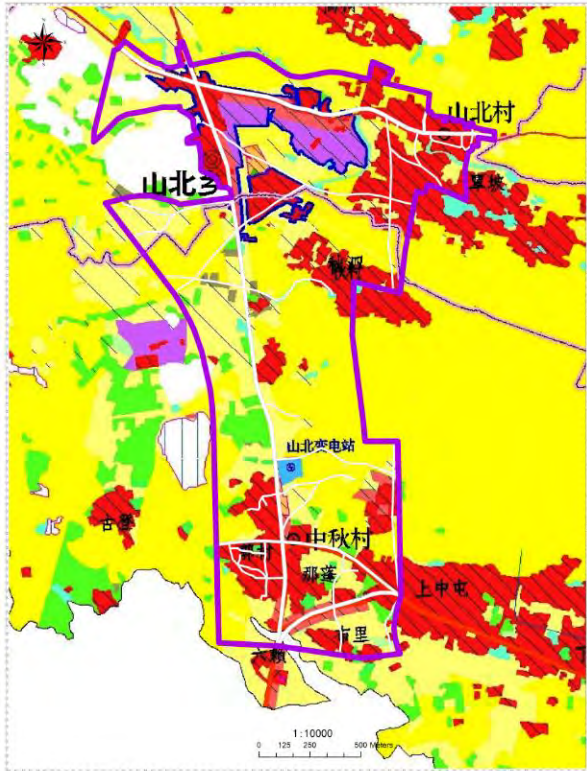
武乐镇定级范围与城规叠加图



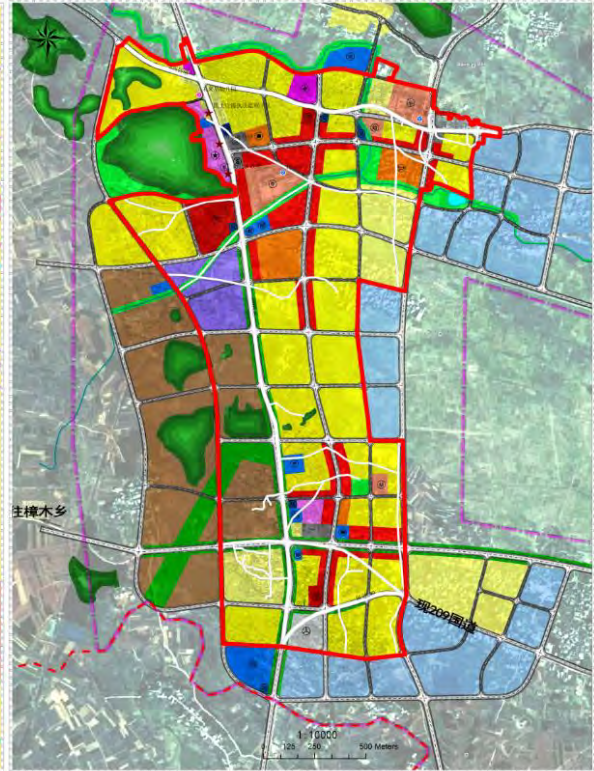
制图日期：2019年12月
制图单位：贵港市自然资源局
广西荣洋资产土地房地产评估有限公司

二十一、山北乡

山北乡定级范围与土总规叠加图



山北乡定级范围与城规叠加图



二十二、中里乡

中里乡评估范围叠加土规图

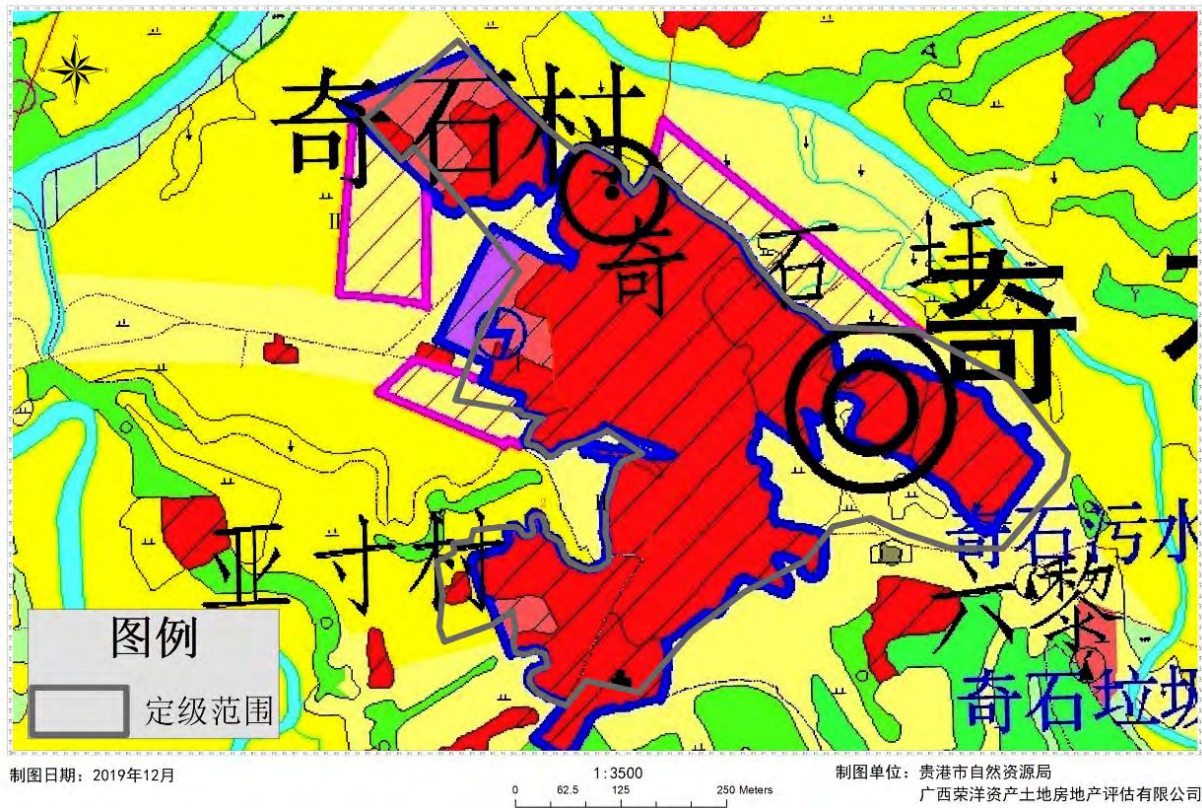


中里乡评估范围与城规叠加图



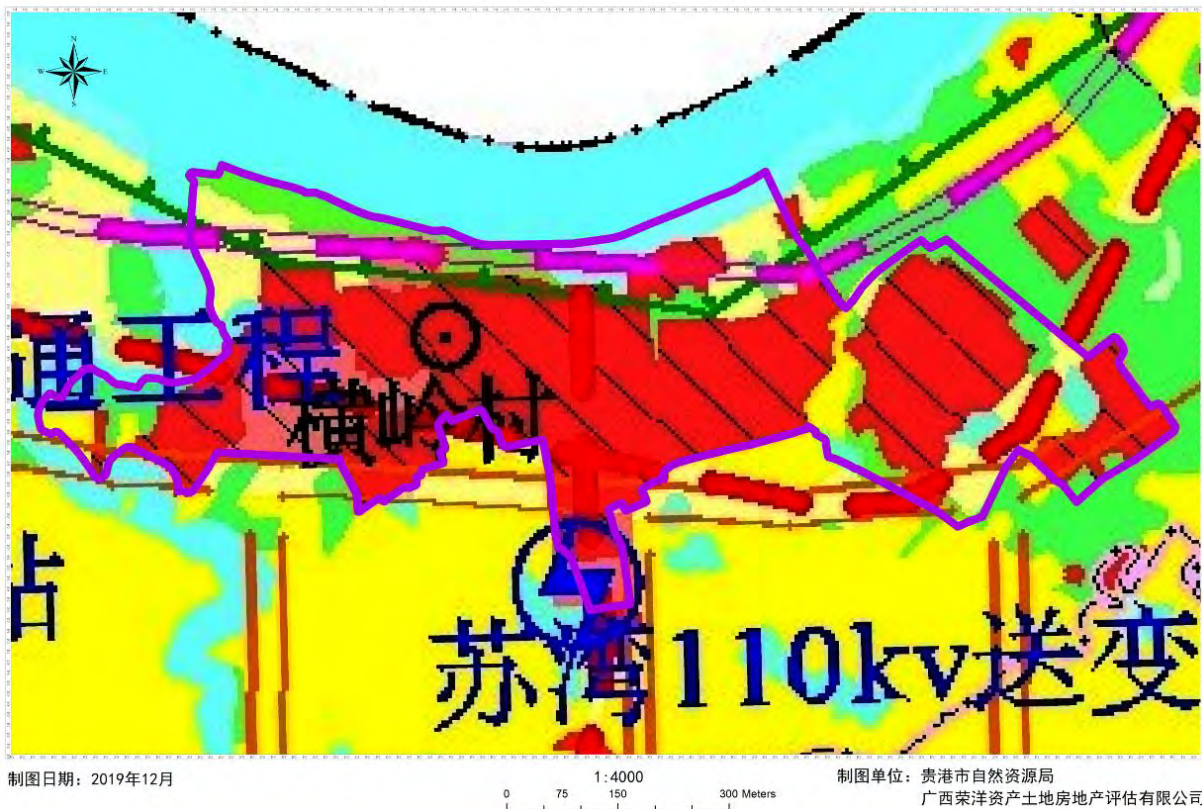
二十三、奇石乡

奇石乡评估范围叠加土规图



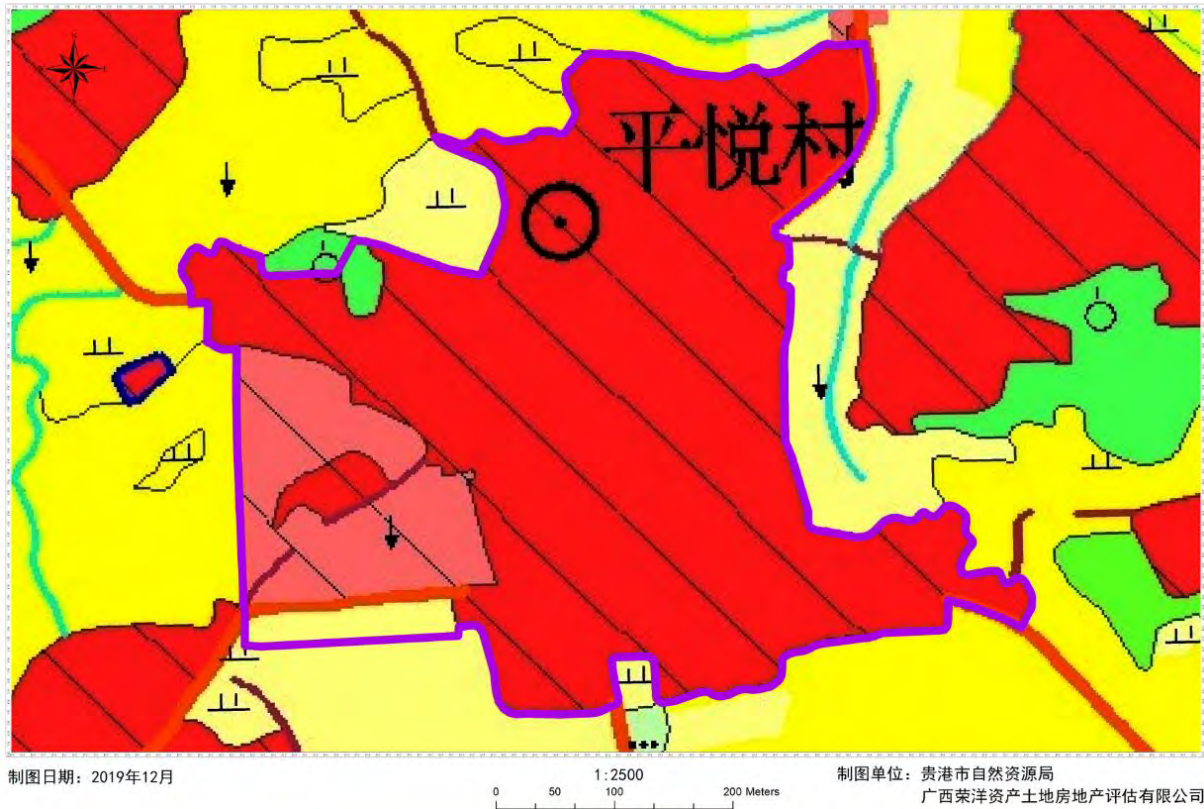
二十四、横岭圩

横岭圩评估范围与土总规叠加图



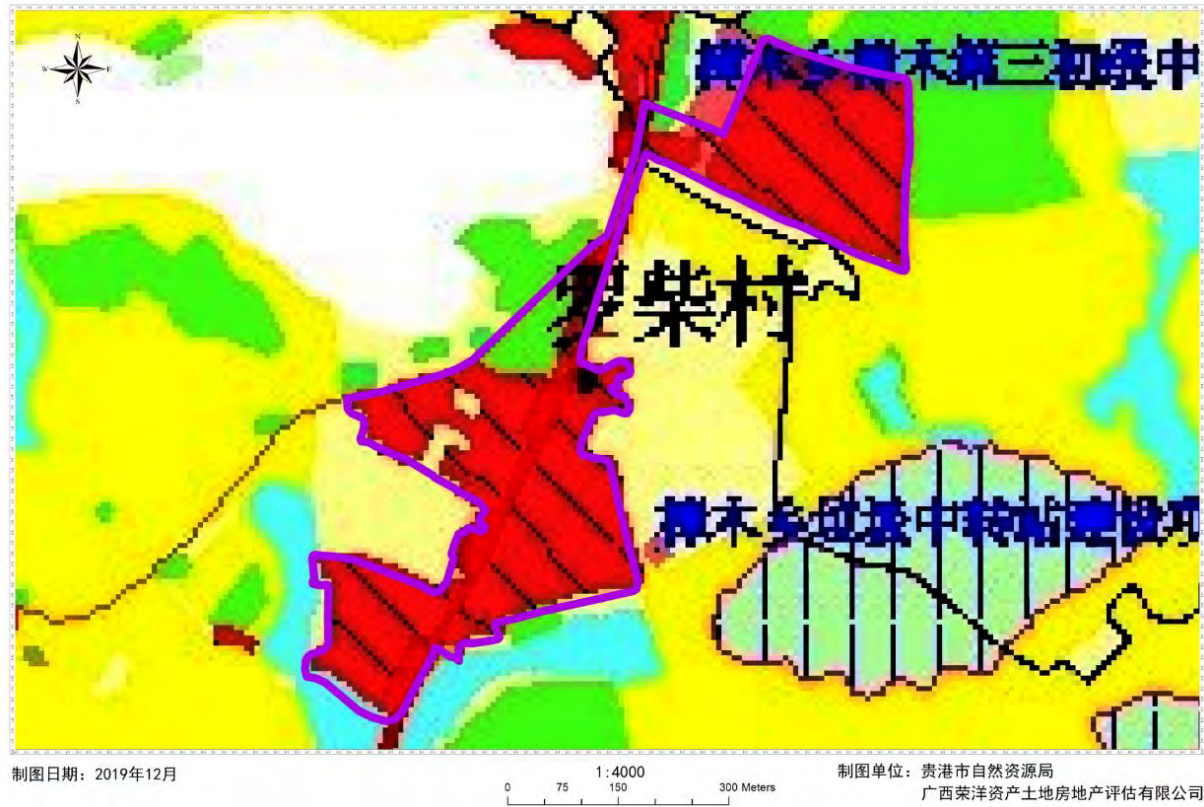
二十五、平悦圩

平悦圩评估范围与土总规叠加图



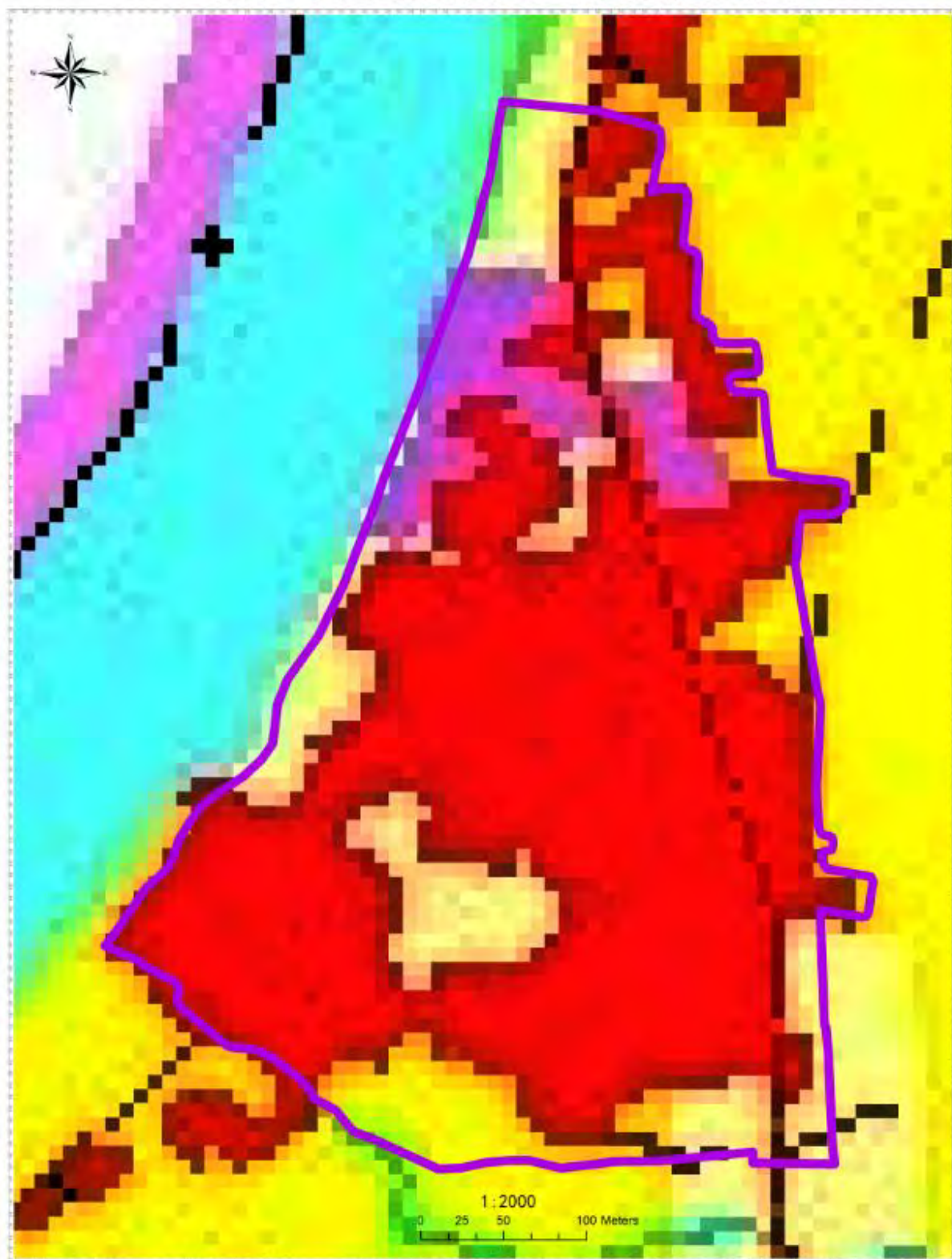
二十六、振南圩

振南圩用地级别和基准地价图



二十七、思怀圩

思怀圩定级范围与土总规叠加图



制图日期：2019年12月

制图单位：贵港市自然资源局
广西荣洋资产土地房地产评估有限公司

§ 4 土地分等

§ 4.1 土地分等评价因素体系

§ 4.1.1 土地分等评价因素选择的原则

土地分等因素是指对城镇土地等有重大影响，并能体现城镇间土地差异的经济、社会、自然条件，一般分成因素、因子两个层次，各层次又包含一个或多个因素因子。因此，因素因子选择的合理与否直接关系到土地分等成果的准确性。遵循《城镇土地分等定级规程》的技术要求，在对贵港市本级乡镇土地等产生重要影响的主要因素进行归纳分析的基础上，确定以下土地分等评价因素选择原则：

（一）综合分析原则

城镇土地分等应对影响城镇土地质量的各种经济、社会、自然因素进行综合分析，在综合分析的基础上划分土地等别。

（二）主导因素原则

城镇土地分等应重点分析对土地等具有重要作用的因素，突出主导因素的影响。

（三）地域分异原则

城镇土地分等结果要符合城镇本身的经济特征，充分考虑城镇因自然、社会条件的变化而引起的分异，充分把握城镇的分异规律，以指导城镇土地的分等。

（四）资料可调查性原则

城镇土地分等应充分考虑资料的可收集性，以便于工作的顺利进行。

（五）定量分析与定性分析结合原则

城镇土地分等应尽量把定性的、经验的分析进行量化。在确定城镇土地分等的初步方案时以定量分析为主，城镇土地等的调整和最终确定依靠众多专家的定性分析。

§ 4.1.2 因素体系建立及权重测定的总体要求

根据《城镇土地分等定级规程》，土地分等评价因素体系确定及权重测定总体要求见下表：

表 2-4-1 城镇土地分等因素权重表

因素	选择要求	因子	评价指标	选择要求
城镇区位	必选	交通区位	城镇交通条件指数	必选
		城镇对外贸易辐射能力	城镇对外贸易辐射能力指数	备选
城镇聚集规模	必选	城镇人口规模	城镇人口规模	必选
		城镇人口密度	城镇人口密度	备选
		城镇非农产业规模	城镇二三产业增加值	备选

		城镇工业经济规模	城镇工业销售收入	备选
城镇基础设施	必选	道路状况	城镇人均铺装道路面积	必选
		供水状况	城镇人均生活用水量	备选
		供气状况	城镇气化率	备选
		排水状况	城镇排水管道密度	备选
城镇用地投入产出水平	备选	城镇非农产业产出效果	城镇单位用地二三产业增加值	备选
		城镇商业活动强度	城镇单位用地批发零售贸易业商品销售总额	备选
		城镇固定资产投资强度	城镇单位用地建设固定资产投资	备选
		城镇劳动力投入强度	城镇单位用地从业人员数	备选
区域经济发展水平	必选	国内生产总值	国内生产总值综合指数	必选
		财政状况	地方财政收入综合指数	必选
		固定资产投资状况	全社会固定资产投资综合指数	必选
		商业活动	社会消费品零售总额综合指数	必选
		外贸活动	外贸出口额综合指数	备选
区域综合服务能力	必选	金融状况	人均年末银行储蓄存款余额	必选
		邮电服务能力	人均邮电业务量	备选
		科技水平	专业技术人员比	备选
区域土地供应潜力	备选	区域农业人口人均耕地	区域农业人口人均耕地	备选
		区域人口密度	区域人口密度	备选
		建设用地占行政区域的面积比例	建设用地占行政区域的面积比例	备选

§ 4.1.3 因素因子权重测定原则

(一) 权重值与因素对土地质量影响的大小成正比, 数值在 0~100 之间, 各选项因素的权重值之和为 100;

(二) 因素所涉及因子权重值在 0~100 之间, 每个因素对应的选定因子权重值之和为 100;

(三) 权重值可单独选用派生特尔菲测定法、因素成对比较法或层次分析法确定, 也可以用综合派生特尔菲测定法结合其他两种方法来确定。

§ 4.1.4 土地分等评价因素体系建立

乡镇之间的土地质量差别是多种因素相互作用及地域分异的结果。课题组根据《城镇土地分等定级规程》中关于因素因子的选择范围, 以及对各乡镇的实地踏勘, 通过对影响乡镇土地质量差异的各因素的综合作用分析, 结合有关城镇土地分等的理论, 并征询了国土、规划、房产等部门的有关专家的意见和建议, 从而确定各乡镇的分等评价因素, 建立起乡镇土地分等因素评价指标体系。经分析整理, 确定贵港市本级乡镇土地分等评价因素体系为:

表 2-4-2 贵港市本级乡镇土地分等评价因素、因子体系

因素	因子	评价说明
城镇区位	交通区位	城镇交通条件
	城镇对贸易辐射能力	城镇对外贸易辐射能力
城镇聚集规模	城镇人口规模	城镇人口规模
	城镇人口密度	城镇人口密度
	城镇工业经济规模	城镇工业销售收入
城镇基础设施	道路状况	城镇人均铺装道路面积
	供水状况	城镇人均生活用水量
	排水状况	城镇排水管道密度
区域经济发展水平	财政状况	最近四年财政收入年平均值
	固定资产投资状况	最近四年固定资产投资年均产值
	农业生产总产值	最近四年农业生产年均产值
区域综合服务能力	金融状况	金融网点
	网络服务能力	网络覆盖度
	医疗保障	卫生院投入建设情况
	教育保障	中小学投入建设情况
区域土地供应能力	区域农业人口人均耕地	区域农业人口人均耕地
	区域人口密度	区域人口密度

4.1.5 土地分等评价因素、因子权重测定

土地分等评价因素因子权重测定采用派生特尔菲法，打分次数为两轮，共 15 名估价师及有关人员参与了打分。第一轮权重测定工作目的，是检验因素因子体系建立是否符合实际，并初步确定各因素因子的权重值变化范围。第二轮权重测定是在第一轮权重测定结果的基础上，让参与打分的人员参考第一轮权重测定结果，重新修正评定意见并再次赋分。符合数理统计要求的第二轮赋分值及权重测定的最终结果如下表。

表 2-4-3 贵港市本级乡镇土地分等评价因素、因子权重测定

因素	权重值	因子	评价说明	权重值
城镇区位	21.57	交通区位	城镇交通条件	60.56
		城镇对外贸易辐射能力	城镇对外贸易辐射能力	39.44
城镇聚集规模	18.88	城镇人口规模	城镇人口规模	46.65
		城镇人口密度	城镇人口密度	20.54
		城镇工业经济规模	城镇工业销售收入	32.81
城镇基础设施	16.53	道路状况	城镇人均铺装道路面积	51.53
		供水状况	城镇人均生活用水量	30.52

因素	权重值	因子	评价说明	权重值
		排水状况	城镇排水管道密度	17.95
区域经济发展水平	24.67	财政状况	最近三年财政收入年平均值	40.56
		固定资产投资状况	最近三年固定资产投资年均产值	36.66
		农业生产总产值	最近三年农业生产年均产值	22.78
区域综合服务能力	10.08	金融状况	金融网点	32.56
		医疗保障	卫生院投入建设情况	33.86
		教育保障	中小学投入建设情况	33.58
区域土地供应能力	8.27	区域农业人口人均耕地	区域农业人口人均耕地	45.86
		区域人口密度	区域人口密度	54.14

§ 4.2 土地等别划分

§ 4.2.1 土地分等因素分析评价

一、因素分值标准化方法

在乡镇土地分等因素资料整理的基础上，各因素分值计算采用 0-1 标准化的方法，分别计算分类对象的因素因子分值，因子分值在 0—100 之间。因子分值越大，表示分等对象受相应因子的影响效果越佳。

0-1 标准化的公式为：

$$Y_{ij} = 100 \times \alpha(j) \times (X_{ij} - X_j) / (X_{max} - X_{min})$$

式中： Y_{ij} ——第 i 个分等对象的第 j 项因子分值； $\alpha(j)$ ， X_j ——当第 j 项因子指标与土地利用效益正相关时， $\alpha(j)=1$ 且 $X_j=X_{min}$ ；当第 j 项因子指标与土地利用效益负相关时， $\alpha(j)=-1$ 且 $X_j = X_{max}$ ；

X_{ij} ——第 i 个分等对象第 j 项指标值；

X_{max} ——各分等对象 X_{ij} 指标的最大值；

X_{min} ——各分等对象 X_{ij} 指标的最小值。

二、因素综合分值的计算

土地质量分等因素综合分值的计算采用逐层加权求和的方法如下。

$$F_{ik} = \sum_{j=1}^n (W_{kj} \times Y_{ij})$$

式中： F_{ik} ——第 i 个分等对象第 k 个因素分值；

W_{kj} ——第 j 项因子对应上层第 k 个因素的权重值；

Y_{ij} ——第 i 个分等对象第 j 项因子的分值；

n——第 k 个因素包含的因子个数。

$$S_i = \sum_{k=1}^n (W_k \times Y_{ik})$$

式中： S_i ——第 i 个分等因素的综合分值；

W_k ——第 k 个因素的权重值；

Y_{ik} ——第 i 个分等对象第 k 个因素分值；

n ——因素个数。

根据收集贵港市本级乡镇的土地分等因子原始数据资料，通过标准化计算地理区位、人口状况、土地利用情况及供应潜力、公共服务能力、乡镇体系结构规划、区域经济发展情况等 6 项综合指标分值，最终得到以下各乡镇土地分等因素综合分值表。

表 2-4-4 各乡镇分等因素综合分值表

乡镇名称	综合分值	排名
覃塘街道办	92.2	1
桥圩镇	79.64	2
根竹镇	77.37	3
东龙镇	73.43	4
大圩镇	69.55	5
黄练镇	63.7	6
木格镇	60.55	7
湛江镇	59.46	8
庆丰镇	57.57	9
石卡镇	58	10
东津镇	56.31	11
五里镇	55.62	12
三里镇	54.19	13
新塘镇	46.41	14
樟木镇	42.01	15
武乐镇	40.77	16
蒙公镇	39.53	17
木梓镇	36.87	18
大岭乡	36.49	19
瓦塘镇	32.54	20
山北乡	31.17	21
中里乡	30.87	22
奇石乡	29.48	23

§ 4.2.2 土地等别初步划分

采用总分值频率法和分值区间频率图法相结合初步划分城镇等级，具体如下图所示：

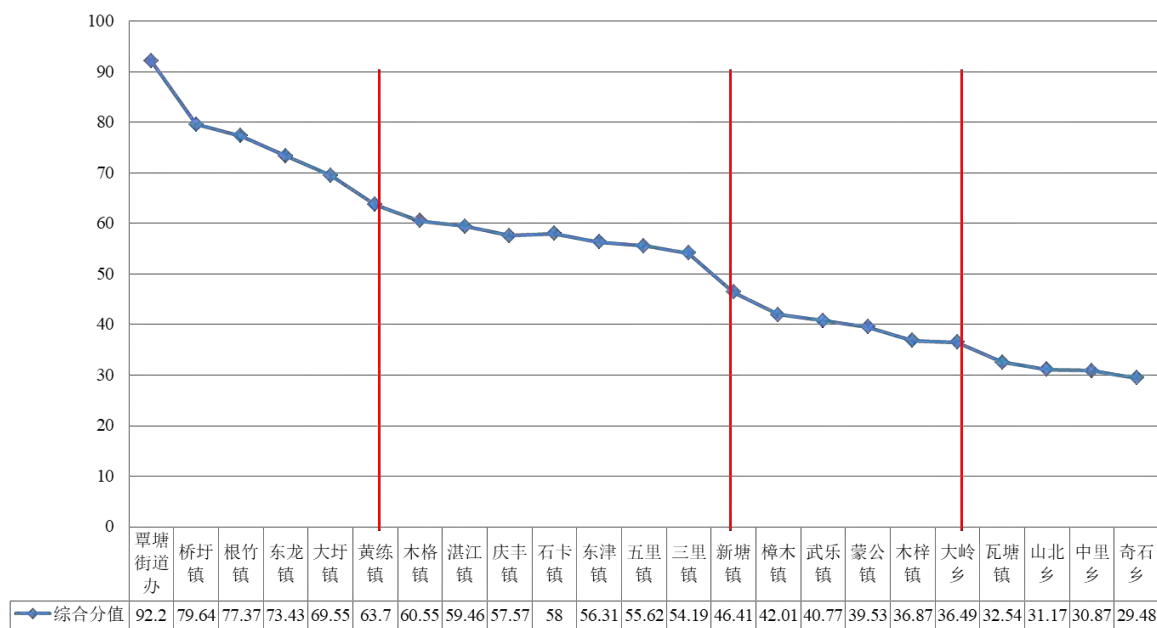


图 2-4-1 各乡镇分等因素综合分值图

根据总分值图，以突变处作为分界点，确定各乡镇初步分等方案如下表。

表 2-4-5 贵港市本级乡镇土地分等初步划分结果表

等别	乡镇名称
一等	覃塘街道办、桥圩镇、根竹镇、东龙镇、大圩镇、黄练镇
二等	木格镇、湛江镇、庆丰镇、石卡镇、东津镇、五里镇、三里镇、新塘镇
三等	樟木镇、武乐镇、蒙公镇、木梓镇、大岭乡
四等	瓦塘镇、山北乡、中里乡、奇石乡

§ 4.2.3 土地等别最终确定

由于收集到城镇土地分等资料均以镇（乡）为单位进行统计，并未细化到各个圩，同时根据各乡镇土地分等因素综合分值计算表，我们对初步结果进行了专家评审，依据反馈意见，各乡镇等别综合分值结果与实际存在一定偏差。因此，根据项目工作组掌握的资料，并经当地专业人士及专家讨论，建议将最终确定各乡镇及各圩等别划分结果如下：

表 2-4-6 贵港市本级乡镇土地分等最终结果表

等别	乡镇名称
一等	覃塘街道办、桥圩镇、根竹镇、东龙镇、大圩镇、黄练镇、木格镇
二等	湛江镇、庆丰镇、石卡镇、东津镇、五里镇、三里镇、新塘镇
三等	樟木镇、武乐镇、蒙公镇、木梓镇、大岭乡、横岭圩
四等	瓦塘镇、平悦圩、山北乡、中里乡、振南圩、奇石乡、思怀圩

§ 5 土地定级

§ 5.1 因素因子体系和权重确定

为了保证土地定级因素体系能够客观反映贵港市各类用地土地质量空间差异，根据最新《城镇土地分等定级规程》和《本级乡镇土地估价规程》，参照《2016 年贵港市本级乡镇土地定级与基准地价更新技术报告》，结合贵港市近年来城市建设发展的新气象和城镇居民对住宅、商贸等生活、生产活动的新要求，在征求有关专家意见基础上对贵港市本级乡镇土地定级因素进行了更新调整。

§ 5.1.1 原则和要求

（一）因素因子体系建立及权重测定原则

土地定级因素综合反映土地区位差异的经济、社会和自然条件，对确定土地级别具有重大影响，同时也反映了城市土地利用的布局指向。为此 2019 年贵港市本级乡镇土地定级因素体系更新遵循以下原则。

（1）综合分析原则

应对影响本级乡镇土地质量的各种经济、社会、自然因素进行全面分析，按综合考虑其对不同用地类型的土地级别和价格的影响特征和差异来选取定级因素。

（2）主导因素原则

土地定级的目的是揭示宏观把握土地质量的空间差异，在定级因素的选择过程中，必须根据其对土地质量的影响程度，重点选取对土地级别具有主要影响的因素；在突出主导因素的影响的同时还应注意不同用地类型对不同因子的敏感度存在着差异，因此不同用途的土地定级因素体系会有所不同。

（3）区位差异原则

土地质量的空间差异是所有因素空间影响差异的综合体现，如果参评的定级因素在空间上不存在差异，即使其重要性显著也失去了现实意义。因此须注意选取因素在城市中小尺度空间上应具有明显的差异。以经济发展水平为例，从不同地区、不同城市地价水平看，这一因素对地价高低显然具有举足轻重的影响，但就一个城市内部而言，它对各个区位土地的影响相近，把它对土地质量的影响按一定方法量化后，各土地评价单元得分基本相同，因此选择该因素无法揭示城市内部土地质量的差异，故此因素不宜作为土地定级的参评因素。

（4）全域影响原则

贵港市本级乡镇土地定级采用方法，因此所选择的因素因子应对区域内所有土地的质量产生影响，忽略仅对少数个别区域产生影响的因素，可以避免评价结果失真。

（5）因地制宜原则

贵港市本级乡镇土地定级的因素体系在按照根据规程要求和参照其它城市的经验基础上，应考虑贵港市自身土地利用特点确定。

（二）土地质量评价因素体系建立及权重测定总体要求

根据《城镇土地分等定级规程》，土地质量评价因素体系确定及权重测定的总体要求见下表：

表 2-5-1 城镇土地综合定级因素表

名称	繁华程度	交通条件			基础设施状况		环境条件			
定级因素	商服繁华程度	道路通达度	公交便捷度	对外交通便利度	基础设施完善度	公共设施完备度	环境质量优劣度	绿地覆盖率	自然条件优劣度	景观环境优劣度
选择性	必选	至少一种必选		备选	必选		备选			
重要性顺序	1	2 或 3			3 或 2		4			
权重范围	0.20~0.40	0.1~0.3			0.1~0.3		0.03~0.2			

本次基准地价评估在上表的基础上，增加了人口状况因素。

（三）因素因子权重测定原则

- 1.权重值与因素对土地质量影响的大小成正比,数值在 0~100 之间,各选项因素的权重值之和为 100;
- 2.因素所涉及因子权重值在 0~100 之间,每个因素对应的选定因子权重值之和为 100;
- 3.权重值可单独选用派生特尔菲测定法、因素成对比较法或层次分析法确定,也可以用综合派生特尔菲测定法结合其他两种方法来确定。

§ 5.1.2 土地定级资料更新调查

根据《城镇土地分等定级规程》及贵港市本级乡镇土地定级工作要求，调查专项工作小组通过部门资料搜集、实地调查、规划咨询等多种方式，开展土地定级更新资料调查工作。据已确定的土地定级因素、因子以及具体情况分别收集相关资料。对于原有图形资料，直接上图采用，例如地形、宗地条件等；对于需要由调查人员补充调查的资料数据，例如商服中心、道路等因子，则分别到有关部门和实地收集各种资料，进行资料整理分析，将采集到的所有定级因子资料标绘在工作底图上，对图形数据进行数字化建库。

§ 5.1.3 影响因素因子分析

一、商服繁华度

繁华中心是城镇中某些对人口流动和物质能量交换具有聚焦作用的特殊地段。衡量繁华中心的繁华程度有多项指标，其中商业、服务业（以下简称商服）的繁华程度相对易测，便于衡量，也较直观，是衡量繁华程度、反映土地经济区位的最重要指标。其外在表现为人口流动频繁、经济交往活跃、人群住宅密集。内在表现为处在该地段的商业、服务业产生的良好经济效益，往往通过土地获取高额的收益和利润。所以繁华程度是商业和住宅用地土地定级必选的因素之一。

（一）商服中心

商服繁华影响度是土地经济区位的重要指标，指标对应的空间实体称之为商服中心。商服中心——城市中商业、服务业的数量、经营种类在空间上表现出集聚特征和人口消费出行流动的目的地。中心、

次中心的特定区域，主要以商业企业分布或商业效益在空间上突变处作为实体边界划分的依据。商服中心所在地本身商业水平较好，其产生引力影响居民联合出行形成消费人流，从而影响相关商服用地的效益。同时商服中心为居民提供商业、购物、餐饮等消费服务，受影响住宅用地的商业便利程度与离中心的距离成反比。

（二）宾馆酒店

宾馆酒店分布的区域，能够带动周边的餐饮、购物、百货零售等相关行业的发展，吸引人流量，带动土地级别提升和价格上涨。宾馆酒店的分布直接影响外出人群，从而影响土地的经济效益。

（三）集贸市场

集贸市场是指由市场经营管理者经营管理，在一定时间间隔，一定地点，周边城乡居民聚集进行农副产品、日用消费品等现货商品交易的固定场所。城乡集贸市场是社会主义大市场的重要组成部分。同样能够带动周边的餐饮、购物、百货零售等相关行业的发展，吸引人流量，同时也为居民提供生活服务，从而带动土地级别提升和价格上涨。

二、交通条件

城镇交通按照出行的地方可以分为对内交通和对外交通两个方面。对内交通与人们的生活息息相关，直接影响居民生活、生产出行的便利程度，从而影响土地的利用效益。对外交通的长途汽车站点港口码头等方面为外埠出行提供便利，同时也是人流、物流和信息流汇集的中心。交通条件的改善，交通设施的规模都影响着土地级别和地价水平。

（一）市内交通

市内交通因素主要包含道路通达度、公交便捷度两个因子。

道路通达度是城镇道路状况（包括道路等级、功能、宽度、道路网密度）和各区域道路通行能力的一种量度，其好坏取决于城镇内道路体系和道路布局，是距离、耗时、运输费用的综合体现。道路通达度对于贵港市的市场保证、商业集聚条件、人们出行条件和产品运输等方面的条件具有重要影响。对商服用地来说道路越发达意味着人流量越大，相应的商品需求越大，用地效益越好，土地的级别也就越高。现代城市的住宅和办公分离，对住宅用地来说，上下班交通的便利程度就显得很重要，各种商业、文体等服务设施距离也是购房者的主要考虑因素，因此，道路交通对住宅用地极为重要。工业用地选址考虑的最大效益问题是原材料地和销售地与工厂之间以及生产过程中的运输问题，因此，道路也是土地定级中的主要影响因子。无论是商服用地、住宅用地还是工业用地，道路交通问题都是最主要考虑的因素之一，是商服、住宅、工业土地定级必选的因素之一。

公交便捷度反映城市居民通过公共交通出行的便利程度。指标主要通过城市公共交通的站点、枢纽、线路的分布以及承载的公交线路数、车流量及停靠次数来综合体现。公交站点、公交线路是流动人口的聚集结点或线路，直接影响消费人群数量而影响商业地价。距离公交站点、公交线路的远近以及通行公交线路数目直接影响居民或工人出入便捷程度。

（二）对外交通便利度

对外交通是城镇对外联系的交通总称，主要包括铁路、公路、水路和航空等运输形式。在城镇中对外交通便利度主要通过火车站、长途汽车站、港口码头、机场等设施的作用和分布状况对区域人流、物流向城市外移动的方便程度和频率高低来反映。

三、基础公用设施状况

（一）基础设施完善度

基础设施完善度是投入土地社会化劳动量的直接体现，反映对本级乡镇土地开发程度的高低。基础设施的配套程度、服务水平和保障率，是投资环境好坏的主要标志之一，影响本级乡镇土地质量和价格的高低。主要包括供气、供水、排水、供电、通讯等配套状况。

（二）公用设施完备度

公用设施完备度是衡量投入土地的社会物化劳动量的指标之一。主要指与日常生活密切相关的幼儿园、小学、中学、医院门诊部等公用设施的完备程度，公用设施的分布直接影响到人们生活的便利，由于其具有辐射影响的特征，因此在评估区域内因为距离的远近存在差异，所以公用设施完备度是贵港市各类用地定级、尤其是住宅用地定级应考虑的因素之一。

四、环境条件

环境条件以不同的生态效应和社会效应直接影响土地上进行的社会、经济活动。此次本着以人为本的原则，主要从人的视觉、嗅觉、听觉心理享受等主观感受上将其划分为噪声污染、大气污染、河湖景观等。

（一）噪声污染

噪声污染主要分析噪声污染对土地级别影响，噪声污染主要来自工业生产和交通运输。工业噪声主要成点状分布，交通噪声污染则呈网状分布。对贵港市噪声污染影响较大的一是交通噪声的污染，特别是不同级别、类型的道路其影响程度也不一样，二是工业噪声的污染，区域内呈点状分布的各类工厂因规模大小的差异造成的噪声污染程度也不一样。因此，应该考虑该因子对土地级别的影响。

（二）大气污染

大气污染主要分析大气污染对土地级别影响。贵港市的大气污染主要是可吸入颗粒、二氧化硫、二氧化氮的污染。工业废气排放是大气污染的主要来源。此外，汽车尾气的污染物排放也已经成为日常生活中最主要的大气污染源。因此通过各大工厂分布、各类道路密度来反映的大气污染是必须考虑的因子。

五、人口状况

人口密度指城市一定区域内单位面积的人口数量，也是土地定级考虑的因素之一，反映了区域人口聚集的程度。为了区分不同类型的人口对各类用地的不同影响，从布局的角度分析，按照门槛理论只有居住人口达到一定数量时，才会带动相应的商业和服务业配套设施的设置、完善或等级提升。因此人口密度是必须考虑的因子之一。

§ 5.1.4 因素因子体系更新

依据因素体系建立及权重测定的原则和总体要求，结合乡镇土地自然、经济等特性以及上轮因素体系，经分析整理，确定贵港市本级乡镇土地质量评价因素体系及权重如下表。

表 2-5-1 贵港市乡镇定级因素因子表

基本因素	因素	因子
GF01 繁华程度	GF0101 繁华程度	商服中心（商业街）
		宾馆酒店
		集贸市场
GF02 交通条件	GF0201 道路通达度	道路通达度
	GF0202 公交便捷度	公交便捷度
	GF0203 对外交通便利度	长途汽车站
GF03 基本设施状况	GF0301 基础设施完善度	供水
		供电
		排水
		通讯
	GF0302 公用设施完备度	中学
		小学
		幼儿园
		卫生院诊所
		银行储蓄所
GF04 环境条件	GF0401 环境质量优劣度	空气质量
		噪声污染
GF05 人口状况	GF0501 人口密度	常住人口密度
		流动人口密度
合计	/	/

§ 5.1.5 因素因子权重确定

特尔斐法是根据专家的经验 and 主观判断，对大量无法定量分析的因素进行统计估算，并将估算结果告诉专家，逐步使分散的评估意见收敛，充分发挥信息反馈和信息控制的作用，最后集中在协调一致的评估结果上。特尔斐法测定的可信度较高，是系统工程中一种很重要的测定方法。根据《本级乡镇土地定级规程》的要求和贵港市的具体情况，本次土地级别更新主要通过特尔斐法完成因素因子权重的确定。

一、定级因素特尔斐法专家打分

由于特尔斐法的主要工作是通过专家对土地定级因素权重做出统计估算，因此，专家的选择是测定成败的关键。贵港市本级乡镇土地定级因素及权重更新主要邀请了相关的土地房产评估技术单位的估价师、专家进行打分。专家的总体权威程度、代表面，专家审定和推荐程序以及专家人数符合《规程》的要求。

根据《本级乡镇土地定级规程》的要求，编制了贵港市本级乡镇土地定级因素权重打分意见征询表及填表说明。各位专家按《贵港市本级乡镇土地定级因素权重调查表》的要求，运用特尔斐法土地定级因素进行了权重打分。

二、定级因素因子权重计算处理

利用基准地价测算软件，对各位专家的打分进行录入，按照下式计算专家打分的均值和标准差，按照统计检验方法对专家进行检验剔除，并计算最终的权重结果。

1、汇总处理打分结果

(1) 均值计算公式

$$E = \sum_{i=1}^n a_i \div n$$

(2) 标准差计算公式

$$\delta^2 = \sum_{i=1}^n (a_i - E)^2 \div n$$

式中：E——某因素权重的均值；

δ^2 ——某因素权重的标准差；

n——打分的专家数；

a_i ——第 i 位专家的打分值。

根据专家打分的结果，进行检验剔除后，确定最终的权重。

2、剔除无效打分

一般以 $X \pm 2S$ 为剔除的标准，将 $X + 2S < x_i < X - 2S$ 的样点作为异常值予以剔除。

根据专家打分的结果，进行检验剔除后，确定最终的权重。

3、重新计算打分结果

重新计算样点 X 和 S，剔除异常值，直至所有专家打分结果都在规定的精度范围内。

4、权重测定结果

经过两轮的专家打分，统计分析的结果表明，专家的意见比较集中，意见相似性很高，总体意见趋于一致。具体结果见下节。

三、定级因素因子权重计算结果

经过计算，剔除异常值之后，各因素因子的标准差均在规定的精度范围内，具体因子权重结果表见下表。

表 2-5-2 贵港市乡镇定级因素及因子权重结果表

基本因素	基本因素权重	标准差	因素	因素权重	标准差	因子	因子权重	标准差
GF01 繁华程度	0.2712	3.63	GF0101 繁华程度	0.2811	——	商服中心（商业街）	0.1446	4.01
						宾馆酒店	0.0576	3.7
						集贸市场	0.0789	2.76
GF02 交通条件	0.2034	3.03	GF0201 道路通达度	0.1598	4.02	道路通达度	0.1598	2.75
			GF0202 公交便捷度	0.0515	4.82	公交便捷度	0.0515	2.48
			GF0203 对外交通便利度	0.0634	5.33	长途汽车站	0.0634	3.19
GF03 基本设施状况	0.3269	3.56	GF0301 基础设施完善度	0.1249	3.66	供水	0.0376	2.45
						供电	0.0353	3.43
						排水	0.0296	3.71
						通讯	0.0224	2.96
			GF0302 公用设施完备度	0.1237	3.59	中学	0.024	3.13
						小学	0.0259	4.6
						幼儿园	0.0204	3.3
						卫生院诊所	0.0402	4.92
GF04 环境条件	0.0651	3.85	GF0401 环境质量优劣度	0.1034	——	银行储蓄所	0.0132	2.56
						空气质量	0.0482	3.58
GF05 人口状况	0.1334	3.42	GF0501 人口密度	0.0922	——	噪声污染	0.0552	3.88
						常住人口密度	0.0527	3.09
GF05 人口状况	0.1334	3.42	GF0501 人口密度	0.0922	——	流动人口密度	0.0395	3.27
						合计	1	——
合计	1	——	——	1	——	——	1	——

若对应乡镇无该因子，则删除该因子，讲该因子的权重按照其他各因素的权重平差到其他各因素，则得到该乡镇的因素及因子权重结果。

§ 5.2 土地定级因子整理与分析

§ 5.2.1 土地定级因子整理入库

根据已制定的技术方案，结合确定的土地定级因素指标体系，将更新调查的所有定级因子分类建立定级因子图层。

定级因子按其分布类型及对土地质量的影响方式不同可分为点（或点面）状因素、线状因素、面状因素三种类型。点状因子相对整个城市范围而言为点状分布，其对土地级别的影响既与因子涉及的设施规模有关，又与距设施的相对距离有关，如长途汽车站、医院、学校等。线状因子主要是呈线状分布的影响设施，其对土地级别的影响与点状因子类似，既与设施规模有关，又与距设施的相对距离有关，如道路通达度等。面状因子呈片状均匀分布，具有性质。其对土地级别的影响仅与因子指标有关系，如供水、排水等。

§ 5.2.2 土地定级因子指标分析

土地定级因子指标分析就是根据各种定级因素对土地质量的影响特点、影响规律进行分析，并分别以适宜的方法将其对土地质量影响程度量化的过程。该过程主要包括：按照功能指标计算其规模指数、功能分和按照各定级因子的分布变化规律，计算各因子的服务半径。

一、因子作用指数计算方法

定级因子的作用指数一般采用相对标度的方法度量，将地价影响的功效特征按照强到弱分别映射到一个给定的值域区间。由于度量定级因子功效特征的各项指标具有不同量纲，需要按照比较的原则经过定性指标量化、指标无量纲化、量化指标标准化等过程，并加权计算定级因子作用指数。

（一）指标无量纲化

采用没有单位的相对数替代各属性指标，包括定性指标定量化、定量指标无量纲化两类。相对数赋值遵循与土地利用条件影响正相关的原则进行，即对土地利用越有利，数值越大，反之越小。

（二）量化指标标准化

将所有定级因子实体的无量纲化后的相对数按比例映射到设定的数值范围，一般可以采用 0 到 100 的封闭区间进行变换，变换方法主要有极差标准化、极大值标准化、位序标准化和针对具有外部不经济特征影响的负向标准化等四种方式：

①极差标准化公式：指标度量值=（原指标相对数-同类指标的最小相对数）/（同类指标的最大相对数-同类指标的最小相对数）×100；

②极大值标准化：指标度量值=（原指标相对数/同类指标的最大相对数）×100；

③位序标准化公式：指标度量值=（同类场源实体总数-场源指标相对数排序数+1）/同类场源实体总数×100；

④负标准化公式：指标度量值=100-原指标度量值；（原指标度量值等于按照①、②、③处理后的值）

（三）作用指数加权计算

经过标准化所得的各类指标度量值 $\in[0, 100]$ ，考虑各类指标对定级因子功效特征的影响比重，采用加权方法综合计算得到各定级因子实体的作用指数。

需特别指出的是，因子的功能分计算时候有几类特殊情况需要处理，即商服中心、居住人口密度，规划设施如规划道路的功能分计算。

对于商服中心：依据区位理论，高级商服中心包含低一级商服中心的功能，因此需要对商服中心的功能分按如下公式进行分割计算。

$$f_i^M = I_i^M - I_l^M \quad f_{\min}^M = I_{\min}^M$$

式中： f_i^M ——某商服中心 i 级功能的功能分；

I_i^M ——i 级商服中心规模指数；

I_l^M ——次一级中心规模指数；

$f_{\min}^M$ ——最低级中心的商服繁华作用功能分；

$I_{\min}^M$ ——最低级商服中心规模指数。

对于居住人口密度：人口密度作为反映城市规模的重要指标，对商业和住宅用地定级有着普遍影响，但其量化方法有所不同。在商服用地定级中，居住人口密度越密集，表明商品需求越大；在住宅用地定级中，选取贵港市最佳人口毛密度值。其作用分计算公式如下：

$$e_{Di} = 100 \times (X_{iD} - X_{\min D}) \div (X_{gD} - X_{\min D})$$

式中： e_{Di} ——i 区域或单元人口密度作用分；

X_{gD} ——人口密度最佳值；

X_{iD} ——i 区域或单元人口密度指标值；

$X_{\min D}$ ——人口密度指标的最小值。

二、辐射影响因子作用半径计算方法

主要按照《规程》规定的各因素因子的半径计算公式和半径规定进行计算，同时结合实地勘察情况进行检查修订，确定各类设施影响半径。

对于供水、排水等部分因子，直接根据其影响特征面状覆盖。

（一）点状因子作用半径计算公式

$$D = \sqrt{S / (n \times \pi)}$$

式中： D——某级因子的服务半径；

n——某级因子的数量；

S——评估区的面积。

比较特殊的是一级商服中心的服务半径为一级商服中心到建成区边缘的最大距离。

（二）线状因子作用半径计算公式

$$D = S / 2L$$

式中：S——定级范围面积；

L——各类线状因子的总长度；

D——各类线状因子的影响距离。

（三）根据作用特征设定作用半径

对于道路等部分因子，直接根据其影响特征设定其影响半径。

同时根据《规程》规定的各因素因子影响范围进行调整。

§ 5.3 评估单元划分

定级单元是评定土地级别的基本空间单位，单元内部土地特性和区位条件基本一致。单元的划分应以保证单元内部土地质量均匀、有利于提高单元分值计算的准确性、科学性为基本原则。我们将定级单元划分为定级基本评价单元和定级应用评价单元两种类型。

一、基本评价单元

定级基本评价单元的划分方法主要有主导因素判定法、叠置法、动态网格法、网格法等方法。2019年贵港市本级乡镇土地定级要求以计算机技术辅助定级，由于乡镇的范围较小，故采用网格法在系统内直接生成 30m×30m 的固定网格作为土地定级的基本评价单元，形成商服用地网格图层、住宅用地网格图层、工业用地网格图层网格图层。

定级基本评价单元是因素的作用分计算的基础，以固定网格单元作为基本评价单元，既适于计算机系统处理，又保证了土地定级成果应用的后续性，同时可以根据基本评价单元的属性确定任意形状宗地（或地块）的土地级别。

二、应用评价单元

应用评价单元是以区域内的道路和河流等要素为依据来划分的，将整个评估区划分为条状单元和片状单元。从土地利用现状数据中抽样量取主要的商业繁华街道各临街宗地的进深，并进行野外校核，取众数作为标准深度，分别向街道两侧以标准深度为半径作缓冲，根据道路繁华分布情况划分区段，划分条状单元；其余的评价区域以道路、河流等要素分割生成面状单元。

§ 5.4 因子评价和作用分值计算

§ 5.4.1 定级因子类型及影响规律

一、各类定级因子的影响特征

点状（或点面状）因子仅覆盖定级估价区的局部区域，落入其分布区域内的网格点，直接取因子的功能分作为网格的作用分值，对其分布区域外的网格点则以边缘为界线，以作用半径为缓冲半径，计算

点状因子与评价单元之间的相对距离，并按照选择的分值计算模型衰减计算，得到该因素对网格点的作用分值。

线状因子其对网格点影响的作用分值计算的主要思路是以线状因子作为中轴线，在其作用半径内向
外间距作缓冲，形成距离递增、作用分值递减的等值线。通过计算网格点到线状因子的垂直距离作为线
状因子对网格点的衰减距离。并按照选择的分值计算模型（直线模型与指数模型）衰减计算，得到该因
素对网格点的作用分值。

面状因子只对覆盖区域产生影响，其对网格点的作用分值计算通过将面状因子与评价单元网格进行
空间叠加，中心点落入其内的网格单元直接取面状因子样点的功能分作为均值网格的作用分值。

二、定级因子影响的衰减模型

点状和线状因子对土地区位的影响具有外延性，其向外辐射影响与距离的关系主要有线性模型和指
数模型两类。

（一）线性衰减

线性衰减方式公式为：

$$f_i = F_i \times (1 - r)$$

式中： f_i ——定级因素对某一网格点的作用分；

F_i ——该定级因素的功能分；

r ——该定级因素至网格点的相对距离。

其中， r 可按式计算：

$$r = \begin{cases} d/R (d < R) \\ 1 (d \geq R) \end{cases}$$

式中： d ——定级因素网格点的实际距离；

R ——定级因素的最大影响半径（或服务半径）。

（二）指数衰减

指数衰减模型公式为：

$$f_i = \begin{cases} F_j^{(1-r)} (r < 1) \\ 1 (r \geq 1) \end{cases}$$

式中： f_i ——定级因素对某一网格点的作用分；

F_j ——该定级因素的功能分；

r ——该定级因素至网格点的相对距离。

三、距离计算公式

（一）路径距离

传统方法计算路径相关的点状因子作用分值时，其距离计算一般采用空间直线距离，即点状因子对评价单元的影响大小是随着距点状定级因子距离增加而成线性衰减的，它忽略了点状定级因子与评价单元之间的可达性，如自然地物（山地、河流、湖泊等）和人文地物（建筑物、铁路、高速公路等）的阻隔影响，与人们习惯思维中从某地到某地的远近并非空间直线距离而是沿某道路到达目的地所需路程不一致。如图 2-3-6 所示，地块 1 和地块 2 距同一商服中心的空间直线距离相等，按照直线距离的衰减方式，商服中心对它们的影响应该是相同的，但由于河流的阻隔，商服中心到地块 1 的实际距离小于地块 2，相应地地块 1 受商服中心的影响要大一些。

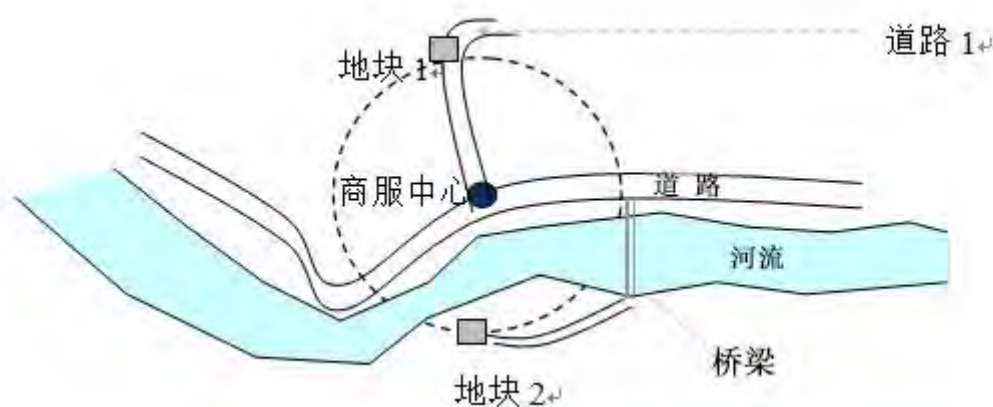


图 2-3-2 空间直线距离衰减不合理分析示意图

在点状因子距离的计算中，将图论中的有关路径理论应用于贵港市本级乡镇土地定级中，运用最短路径的算法（Dijkstra 算法）计算定级因子与定级单元之间的距离。根据现状道路网络所计算出定级因子与定级单元之间的最短路径可以不考虑复杂的铁路、河流等自然障碍地物和人文障碍地物的阻隔影响，且结果比空间直线距离更为合理。

如上图所示，分段距离计算步骤如下：

- （1）寻找距网格单元中心点的最近道路网线 1，并求取网格单元到最近道路网线垂直距离 d_1 、垂线与道路的交叉点到道路网线两端结点（结点 1、结点 2）分段距离（ d_2 和 d_3 ）；
- （2）寻找距定级因子边缘或中心点的最近道路网线 2，并求取定级因子到最近道路网线垂直距离 d_6 、垂线与道路的交叉点到道路网线两端结点（结点 3、结点 4）分段距离（ d_4 和 d_5 ）；
- （3）求取结点 1、结点 2 和结点 3、结点 4 之间的 4 条路径最短距离。
- （4）最短距离与分段距离组合，取最小值作为网格单元与定级因子间距离。

（二）空间直线距离

部分与路径距离无关的点状因子和线状因子，如供水或排水设施的可达性等对土地的影响基本沿空间直线衰减，因此这类因子作用分计算时，距离的量算直接采用评价单元到因子设施的最近直线距离。

四、作用分取值类型

定级因素作用分取值方式是指如何处理同一类型因子的多个因子目标对某一个评价单元的作用时，如何确定作用分。对各类因子的作用分计算取值类型归纳为下表中的几种方式。

表 2-5-3 定级因子作用分取值类型说明

序号	取值方式	说明
1	同级取最高值，多级累加	如衰减辐射影响因点、线状因子：商服中心
2	影响范围内取最高值	如衰减辐射影响因点、线状因子：如：小学
3	范围内直接取值	如：大气污染

五、功能分取值方向

功能分取值方向主要指功能分刻画的因子对土地级别的影响起负面或正面影响，大多数因子对土地的影响与功能分呈正相关，但是如噪声污染等因子，功能分越大，噪声影响越大，因子对土地的影响与功能分呈负相关。对这类因子取值后，再用 100 减去作用分，作为该因素对土地级别的影响分值。

二、土地定级因素评价

§ 5.4.2 评价单元因子作用分计算

计算定级因子对评价单元的作用分值是整个土地定级的关键，它直接影响土地级别的结果。同一类定级因素对评价单元的影响随定级因素与评价单元的距离增加而衰减；不同类型因子对同一用地类型的影响方式不同，同一类型因子对不同用地类型影响方式也不一样。

一、作用分值计算及说明

土地各定级因子作用分值计算方法及说明见下表。

表 2-5-8 定级因子作用分值计算方法及说明表

因子类型	因子名称	衰减方式	衰减方式说明	作用分取值说明
点状因子	公交便捷度、医院诊所、银行储蓄所、中学、小学、幼儿园	线性衰减	以中心为基础在服务半径内向外衰减	取最高值
点状因子	长途汽车站、集贸市场、宾馆酒店	指数衰减	以中心为基础在服务半径内向外衰减	取最高值
点状因子	商服中心	指数衰减	内部均匀分布，外部以设施为边界在服务半径内向外衰减	同级取最高值，多级累加
线状因子	道路通达度	指数衰减	沿线状目标在影响半径内向外衰减	取最高值
面状因子	供水、排水、供电、通讯、流动人口密度、常住人口密度	面状覆盖	在面状因子各区片范围内均匀分布	范围内直接取值

（二）土地定级因素评价

下面以覃塘街道办为例，说明土地定级因素评价。

一、商服繁华度

繁华中心是城镇中某些对人口流动和物质能量交换具有聚焦作用的特殊地段。衡量繁华中心的繁华程度有多项指标，其中商业、服务业（以下简称商服）的繁华程度相对易测，便于衡量，也较直观，是衡量繁华程度、反映土地经济区位的最重要指标。其外在表现为人口流动频繁、经济交往活跃、人群住宅密集。内在表现为处在该地段的商业、服务业产生的良好经济效益，往往通过土地获取高额的收益和利润。所以繁华程度是商业和住宅用地土地定级必选的因素之一。

（一）商服中心

一般而言，商服中心体系是城市规模的参数，大城市人口多，建城区范围大，城市商业、服务业功能种类多，商服中心的等级也多，一般为 2-4 级，中等城市人口较少，建城区规模较小，商服中心等级为 2-3 级，小城市以下人口少，建城区规模小，商服中心等级为 1-2 级。覃塘街道办属于建城区规模小的城镇，划分为两个级别，

根据规程要求，商服中心功能包含与中心自身级别相应的商服功能和低于其级别的各级功能，中心对土地繁华的影响由这些功能综合体现，并应以相应级别的功能来衡量。

因此，衡量繁华程度时，应对各级商服中心功能进行分割计算，公式为：

$$f_i^M = I_i^M - I_l^M \quad f_{\min}^M = I_{\min}^M$$

式中： f_i^M ——某商服中心 i 级功能的功能分；

I_i^M ——i 级商服中心规模指数；

I_l^M ——次一级中心规模指数；

$f_{\min}^M$ ——最低级中心的商服繁华作用功能分；

$I_{\min}^M$ ——最低级商服中心规模指数。

综合考察各级中心的影响作用范围，结合影响半径公式： $d = \sqrt{(s/(n))}$ ，确定各级商服中心影响半径。

根据规程，商服服务业繁华程度对土地价格的影响随距离增加而递减，递减遵从直线衰减规律。计算公式为：

$$E_{ij} = F_i(1 - d_{ij}/D)$$

式中： E_{ij} ——j 点受 i 级商服中心作用分值；

F_i ——i 级商服中心功能分值

d_{ij} ——j 点到 i 级商服中心距离；

D——i 级商服中心的影响半径。

计算单元格分值时，若单元格同时受到多级多个商服中心作用，同级中心取高分，不同级中心作用分值叠加。

因此，贵港市本级乡镇商服中心指标分析结果如下表：

表 2-5-4 商服中心情况统计表（覃塘区为例）

名称	路段及区域	功能分	影响半径（m）
一类商服中心	覃塘工商所到派出所一带	65	1500
二类商服中心	覃塘农贸市场、金洋购物广场一带	35	1500



图 2-5-3 商服中心分布图（覃塘区为例）

（二）宾馆酒店

宾馆酒店分布的区域，能够带动周边的餐饮、购物、百货零售等相关行业的发展，吸引人流量，带动土地级别提升和价格上涨。宾馆酒店的分布直接影响外出人群，从而影响土地的经济效益。通过资料收集，共收集贵港市覃塘街道办宾馆酒店 7 个，具体分布图如下：

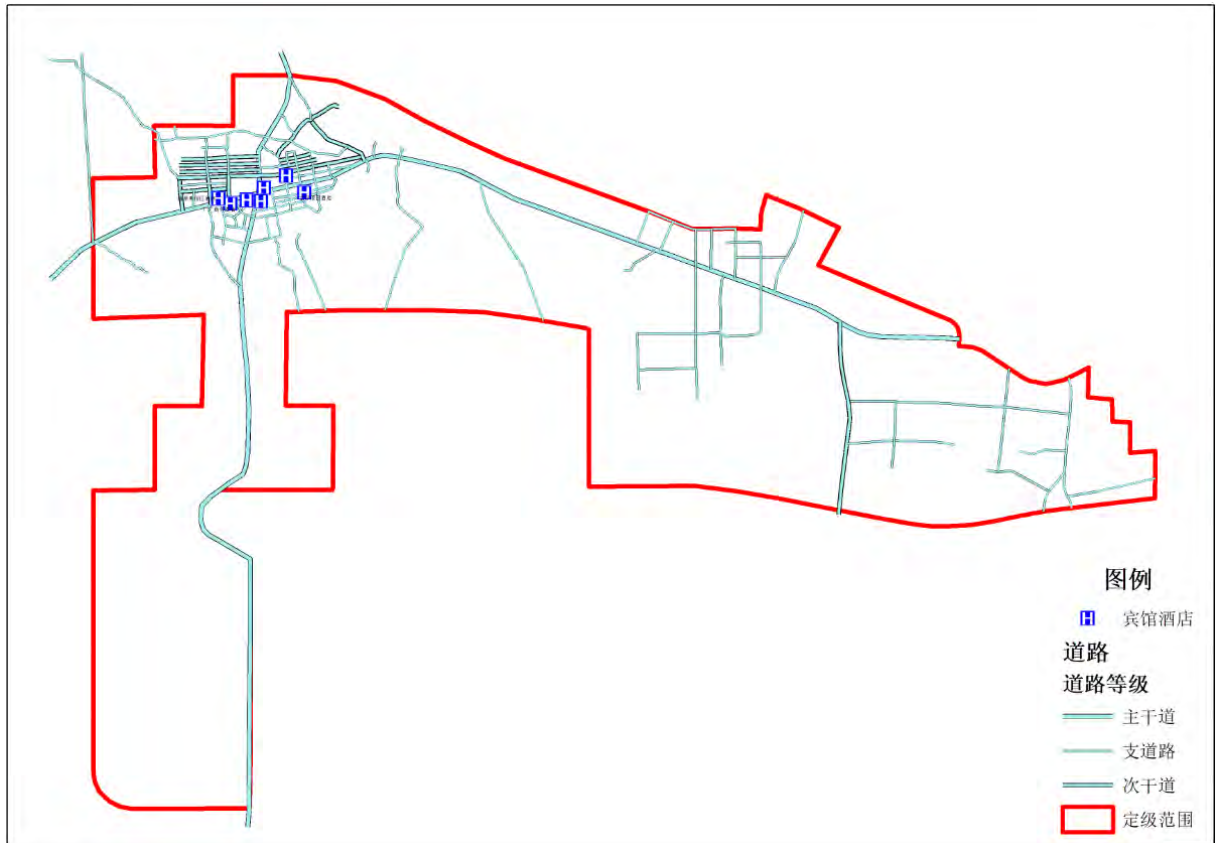


图 2-5-4 宾馆酒店分布图（覃塘区为例）

按照实际情况将宾馆酒店分为 2 个级别，经过半径计算和并结合实际情况进行调整，确定每个级别的作用半径，具体情况如下：

表 2-5-5 宾馆酒店情况统计表（覃塘区为例）

名称	作用分	等级	影响范围
新鑫源酒店	100	1	1800
凯莱美假日酒店	100	1	1800
金莎假日酒店	100	1	1800
鸿运旅馆	70	2	800
梦舒宾馆	70	2	800
港源宾馆	70	2	800
广汇商务酒店	70	2	800

（三）集贸市场

集贸市场是指由市场经营管理者经营管理，在一定时间间隔，一定地点，周边城乡居民聚集进行农副产品、日用消费品等现货商品交易的固定场所。城乡集贸市场是社会主义大市场的重要组成部分。同样能够带动周边的餐饮、购物、百货零售等相关行业的发展，吸引人流量，同时也为居民提供生活服务，

从而带动土地级别提升和价格上涨。通过资料收集，共收集贵港市覃塘街道办集贸市场 1 个，具体分布图如下：



图 2-5-5 集贸市场分布图（覃塘区为例）

项目组汇总、整理类似项目所在城市农贸、集贸市场规模量化指标分析的成果，结合实地勘察对市区内各农贸、集贸市场实际建设规模，以及对周边居民生活起居的影响程度，经对照并参照类似项目的因素赋分区间确定功能分值，因为仅有一个市场，所以只有一个级别。同时，确定影响半径分别为：3.0km 具体如下：

表 2-5-6 集贸市场情况统计表（覃塘区为例）

类型	级别	功能分	服务半径
覃塘东区市场	一级	100	3000

二、交通条件

城镇交通按照出行的地方可以分为对内交通和对外交通两个方面。对内交通与人们的生活息息相关，直接影响居民生活、生产出行的便利程度，从而影响土地的利用效益。对外交通的长途汽车站点港口码头等方面为外埠出行提供便利，同时也是人流、物流和信息流汇集的中心。交通条件的改善，交通设施的规模都影响着土地级别和地价水平。

（一）市内交通

市内交通因素主要包含道路通达度、公交便捷度两个因子。

1、道路通达路

道路通达度是城镇道路状况（包括道路等级、功能、宽度、道路网密度）和各区域道路通行能力的一种量度，其好坏取决于城镇内道路体系和道路布局，是距离、耗时、运输费用的综合体现。道路通达度对于贵港市的市场保证、商业集聚条件、人们出行条件和产品运输等方面的条件具有重要影响。对商服用地来说道路越发达意味着人流量越大，相应的商品需求越大，用地效益越好，土地的级别也就越高。现代城市的住宅和办公分离，对住宅用地来说，上下班交通的便利程度就显得很重要，各种商业、文体等服务设施距离也是购房者的主要考虑因素，因此，道路交通对住宅用地极为重要。工业用地选址考虑的最大效益问题是原材料地和销售地与工厂之间以及生产过程中的运输问题，因此，道路也是土地定级中的主要影响因子。无论是商服用地、住宅用地还是工业用地，道路交通问题都是最主要考虑的因素之一，是商服、住宅、工业土地定级必选的因素之一。

不同类型的道路对乡镇交通作用影响程度不同，依据道路的宽度、路面的材料、道路在乡镇经济活动中地位和作用的不同，按道路在乡镇交通中的作用可分成主干道、次干道、支路三种类型。对主干道、次干道和支路的划分及其作用分的确定，是计算道路通达度功能分的基础。划分参考依据如下表。

表 2-5-7 城市道路划分类型标准表

道路类型	红线宽度/m	车行道宽度/m	通行车辆主要类型
主干道	≈40	14-18	客、货机动车、过境车辆
次干道	≈30	11-14	客、货机动车、过境车辆
支路	≈15	7-9	摩托车、自行车

依据定级规程，计算城市主次干道影响半径的公式为 $D=S/2L$ ，其中： D—道路影响半径 S—城镇规划建设用地面积 L—主干道或次干道总长度，经计算平衡，最终确定主干道、次干道和支路的作用半径分别为 1000 米、600 米和 300 米，功能分分别为 100 分，70 分和 40 分。

贵港市覃塘街道办现状道路如下图所示：

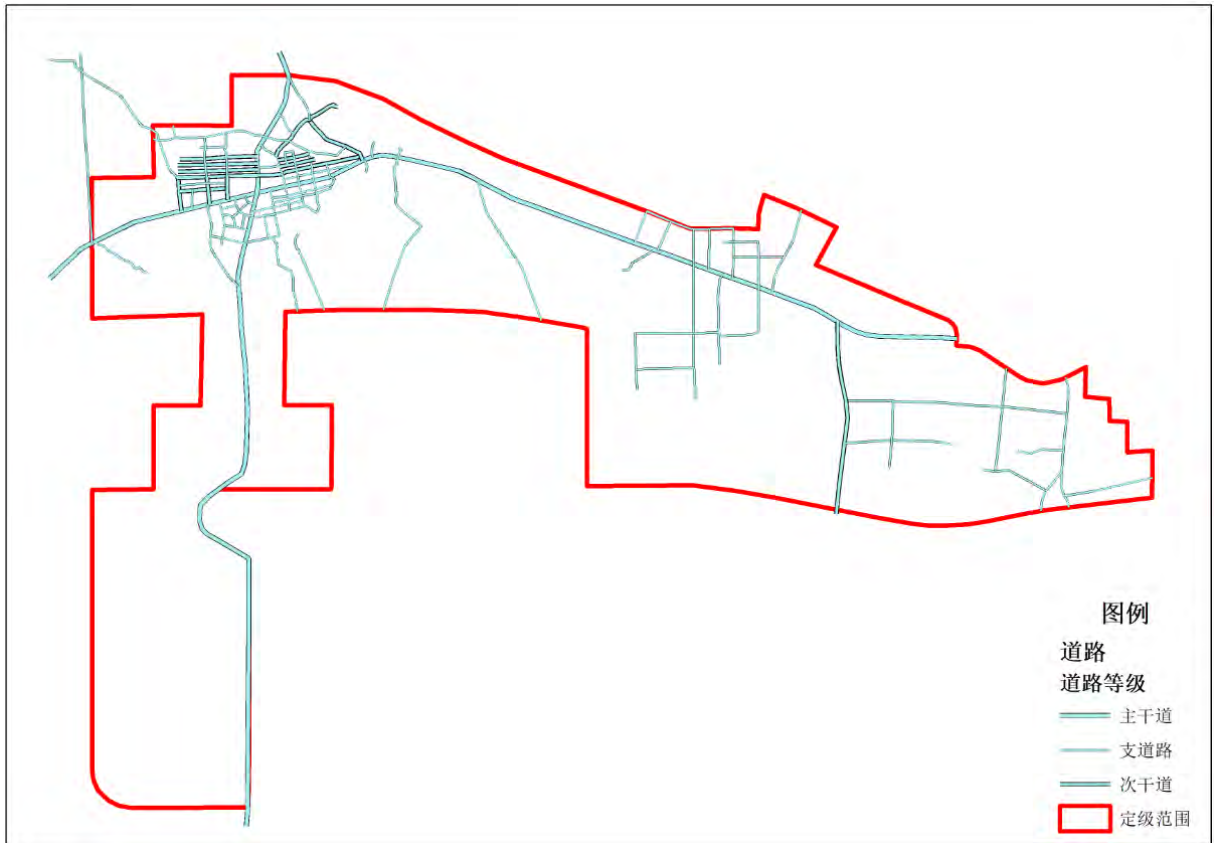


图 2-5-6 现状道路分布图（覃塘区为例）

2、公交便捷度

公交便捷度反映城市居民通过公共交通出行的便利程度。指标主要通过城市公共交通的站点、枢纽、线路的分布以及承载的公交线路数、车流量及停靠次数来综合体现。公交站点、公交线路是流动人口的聚集结点或线路，直接影响消费人群数量而影响商业地价。距离公交站点、公交线路的远近以及通行公交线路数目直接影响居民或工人出入便捷程度。通过资料收集，共收集贵港市覃塘街道办公交站点 8 个，具体分布图如下：

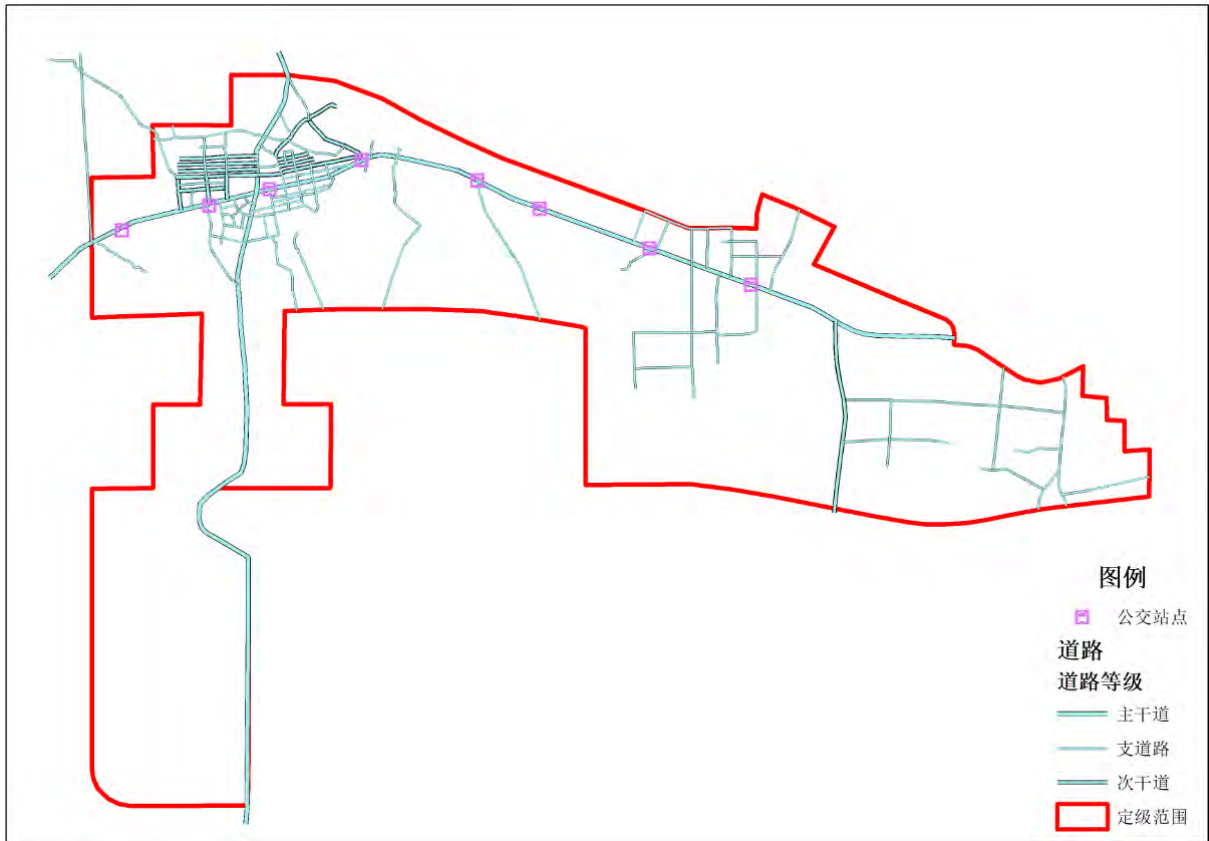


图 2-5-7 公交站点分布图（覃塘区为例）

覃塘街道办公交站点都是只有 2 条线路通过，且是相同的两条线路，因此不分级别，只有一个级别，影响范围为 600 米：

表 2-5-8 贵港市公交站因子汇总表（覃塘区为例）

名称	作用分	等级	影响范围
覃塘三中站	100	1	800
农行覃塘分理处站	100	1	800
覃塘邮政支局站	100	1	800
覃塘东街路口站	100	1	800
覃塘自然资源局站	100	1	800
回龙村(荷城医院)站	100	1	800
汉唐世家	100	1	800
覃塘区政府	100	1	800

（二）对外交通便利度

对外交通是城镇对外联系的交通总称，主要包括铁路、公路、水路和航空等运输形式。覃塘街道办对外交通主要是长途汽车站，分布图下图所示：



覃塘街道办只有一个汽车站，根据公式计算后进行调整，确定其影响范围为 3000 米，影响作用分为 100。

表 2-5-9 长途汽车站情况统计表（覃塘区为例）

类型	级别	功能分	服务半径
覃塘车站	一级	100	3000

三、基础公用设施状况

（一）基础设施完善度

基础设施完善度是投入土地社会化劳动量的直接体现，反映对城镇土地开发程度的高低。基础设施的配套程度、服务水平和保障率，是投资环境好坏的主要标志之一，影响城镇土地质量和价格的高低。主要包括供气、供水、排水、供电、通讯等配套状况。

1.供水

根据贵港市本级各乡镇政府等相关部门提供以及项目组收集到的资料，贵港市本级乡镇居民生活用水主要来自农村饮水安全工程提供的自来水，根据现状供水区域差异调查情况，目前各乡镇镇（乡）区内供水普及和保障率均较高,以工作范围内现状镇（乡）区供水设施运转现状评价为基础取得主镇（乡）区供水设施主要分布情况及因素评价结果如下。

表 2-5-10 供水设施完善程度评价

等级	区域范围	完善程度评价	作用分值
1	镇中心区	较好	100
2	镇中心区外围的主建成区	一般	75
3	建成区边缘区域和未建成区	较差	50

2.供电

与供水设施因素资料处理及分析过程相似，以现状镇（乡）排水设施运转现状评价为基础，结合收集到的各乡镇水厂的资料，完成镇（乡）区排水设施功能分区划分工作，并取得排水设施因素评价结果如下。

表 2-5-11 供电设施完善程度评价

等级	变电站名称	完好程度评价	作用分值
1	镇中心区	较好	100
2	镇中心区外围的主建成区	一般	75
3	建成区边缘区域和未建成区	较差	50

3.排水

与供水设施因素资料处理及分析过程相似，以现状镇（乡）排水设施运转现状评价为基础，结合收集到的各乡镇水厂的资料，完成镇（乡）区排水设施功能分区划分工作，并取得排水设施因素评价结果如下。

表 2-5-12 覃塘街道办排水设施完善程度评价

等级	区域范围	完善程度评价	作用分值
1	镇中心区	较好	100
2	镇中心区外围的主建成区	一般	75
3	建成区边缘区域和未建成区	较差	50

(4) 通讯

与供水设施因素资料处理及分析过程相似，以现状镇（乡）排水设施运转现状评价为基础，结合收集到的各乡镇水厂的资料，完成镇（乡）区排水设施功能分区划分工作，并取得排水设施因素评价结果如下。

表 2-5-13 覃塘街道办排水设施完善程度评价

等级	区域范围	完善程度评价	作用分值
1	镇中心区	较好	100
2	镇中心区外围的主建成区	一般	75

等级	区域范围	完善程度评价	作用分值
3	建成区边缘区域和未建成区	较差	50

（二）公用设施完备度

公用设施完备度是衡量投入土地的社会物化劳动量的指标之一。主要指与日常生活密切相关的幼儿园、小学、中学、医院门诊部等公用设施的完备程度，还包括文体设施体育场（馆）、公园广场、图书馆等设施完备度和分布状况对居民文化、娱乐、体育生活状况的影响。贵港市公用设施情况为：

公用设施的分布直接影响到人们生活的便利，由于其具有辐射影响的特征，因此在评估区域内因为距离的远近存在差异，所以公用设施完备度是贵港市各类用地定级、尤其是住宅用地定级应考虑的因素之一。

1. 中学

通过资料收集，共收集贵港市覃塘街道办中学 2 个，具体分布图如下：

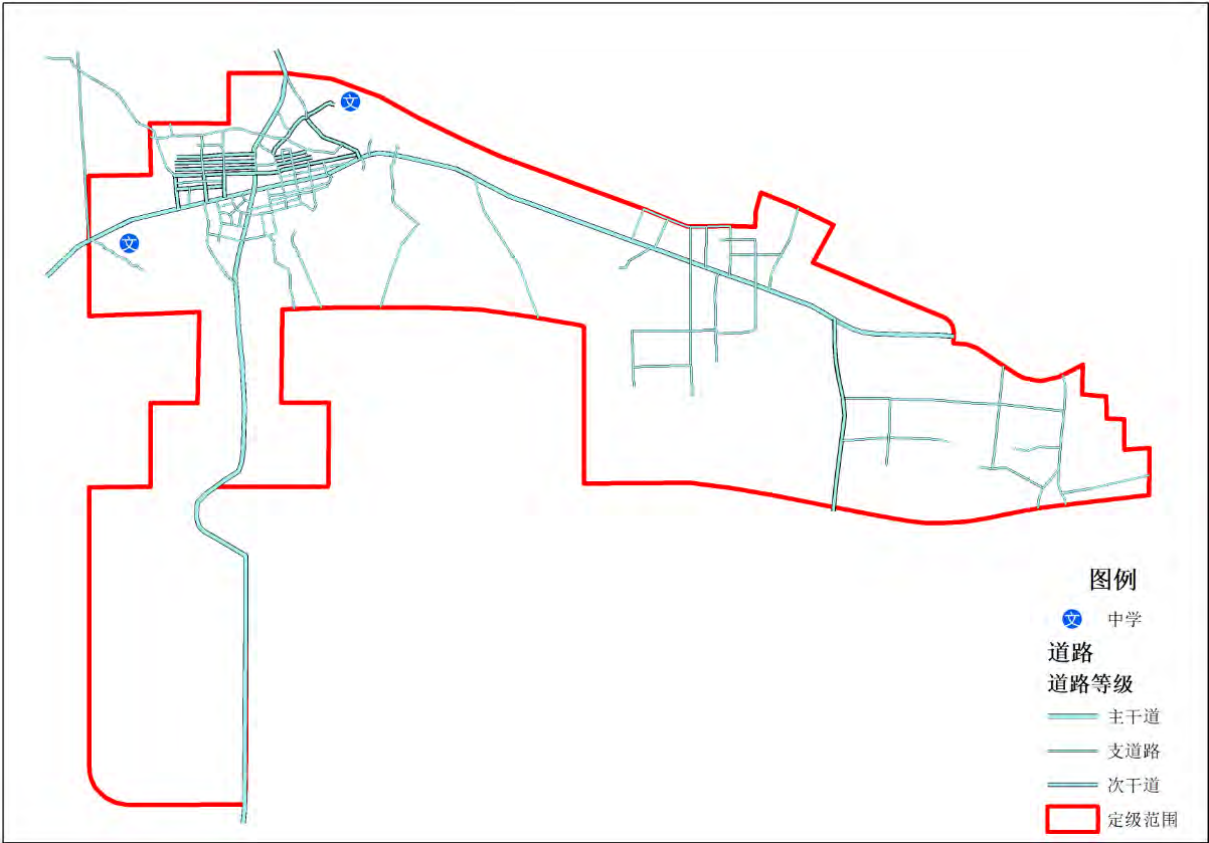


图 2-5-9 中学因子分布图（覃塘区为例）

根据学校的教职工人数等信息，征询教育部门的意见，把贵港市覃塘街道办的中学只分为 1 个级别，根据公式计算半径后，根据规程规定的公用设施半径 0.3 到 3 千米之间进行调整，调整后的服务半径分别为 2500 米：

表 2-5-14 中学情况统计表（覃塘区为例）

等级	学校名称	地址	功能分	作用半径（m）

1	覃塘一中	东街170号	100	2500
2	覃塘三中	中山大道633号	95	2500

2.小学

通过资料收集，共收集贵港市覃塘街道办小学 1 个，具体分布图如下：

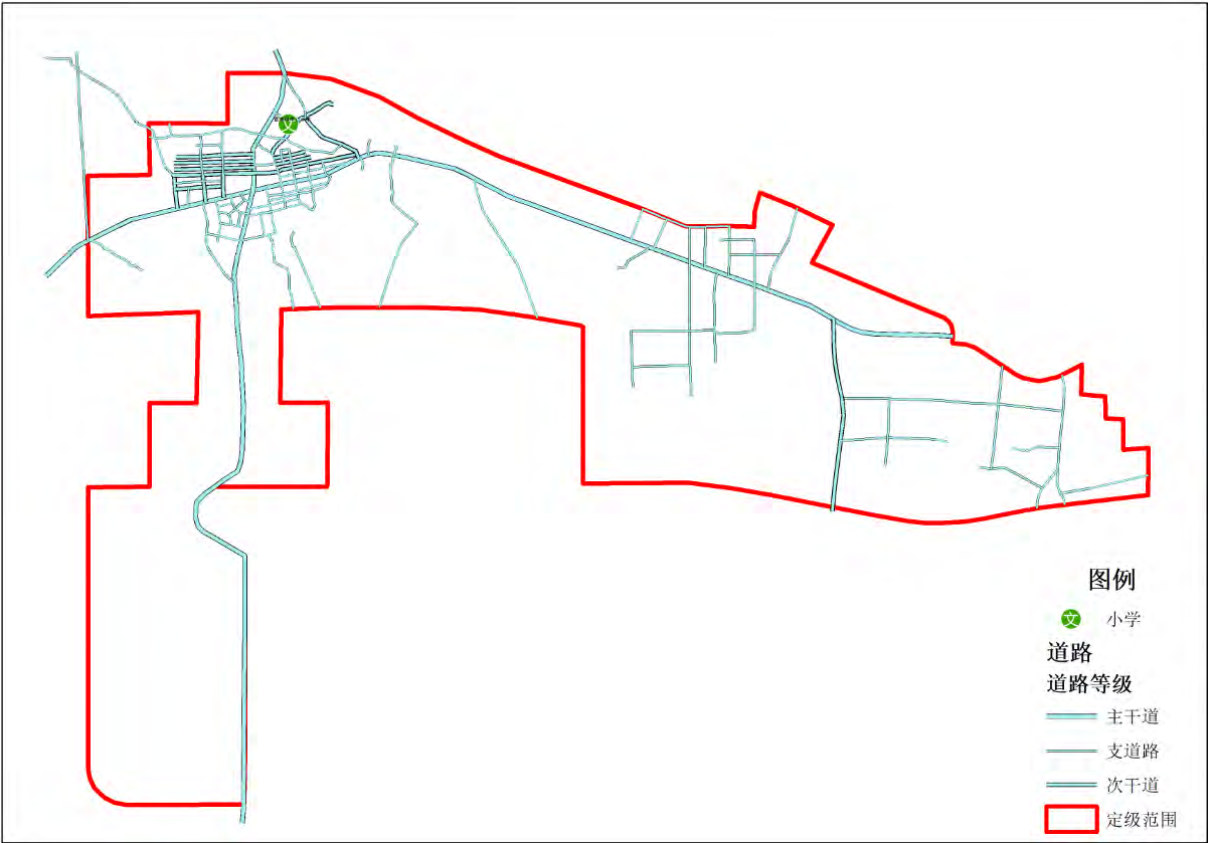


图 2-5-10 小学因子分布图（覃塘区为例）

仅有一个小学，因此仅有一个级别，根据公式计算半径后，根据规程规定的公用设施半径 0.3 到 3 千米之间进行调整，调整后服务半径分别为 3000 米：

表 2-5-15 小学情况统计表（覃塘区为例）

名称	级别	功能分	服务半径
覃塘中心小学	一级	100	3000

3.幼儿园

通过资料收集，共收集贵港市覃塘街道办幼儿园 11 个，具体分布图如下：



图 2-5-11 幼儿园因子分布图（覃塘区为例）

根据幼儿园的规模大小等信息，征询教育部门的意见，把贵港市覃塘街道办的幼儿园按搞到低顺序分为 3 个级别，根据公式计算半径后，根据规程规定的公用设施半径 0.3 到 3 千米之间进行调整，调整后每个级别的服务半径分别为 2000 米、1200 米、800 米：

表 2-5-16 幼儿园情况统计表（覃塘区为例）

名称	作用分	等级	影响范围
覃塘街中心幼儿园	100	1	2000
东方幼儿园	75	2	1200
国鼎幼儿园	75	2	1200
红星幼儿园	75	2	1200
覃塘社区幼儿园	75	2	1200
中英文幼儿园	75	2	1200
小太阳幼儿园	50	3	800
欣欣幼儿园	50	3	800
阳光国学幼儿园	50	3	800
阳光幼儿园	50	3	800
云云幼儿园	50	3	800

4.医院（卫生所）

通过资料收集，共收集贵港市覃塘街道办医院（卫生所）2 个，具体分布图如下：

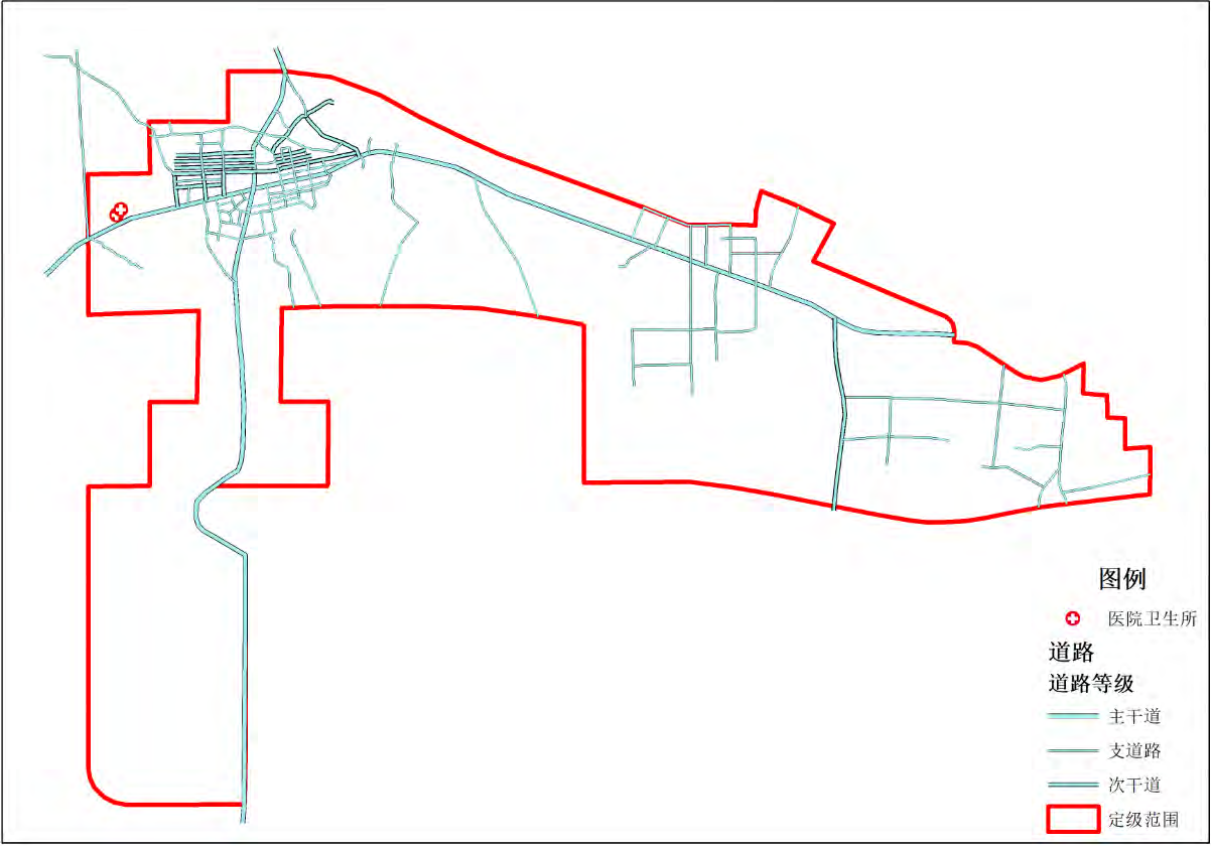


图 2-5-12 医院（卫生所）因子分布图（覃塘区为例）

根据医院的规模大小，征询卫生部门的意见，把贵港市覃塘街道办的医院按搞到低顺序分为 2 个级别，根据公式计算半径后，根据规程规定的公用设施半径 0.3 到 3 千米之间进行调整，调整后每个级别的服务半径分别为 3000 米、1500 米：

表 2-5-17 医院情况统计表（覃塘区为例）

名称	作用分	等级	影响范围
覃塘区覃塘中心卫生院	60	2	1000
贵港市覃塘区人民医院	100	1	3000

5.银行

通过资料收集，共收集贵港市覃塘街道办银行 6 个，具体分布图如下：

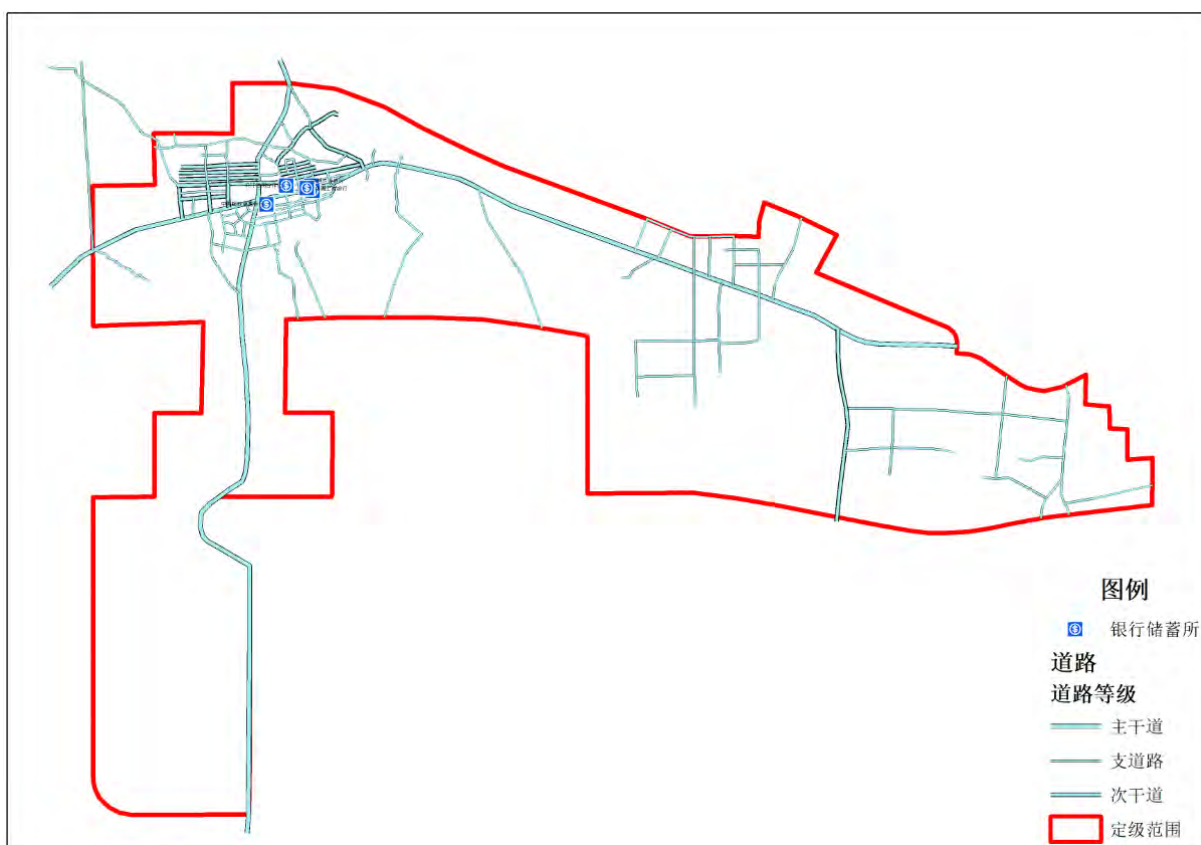


图 2-5-13 银行因子分布图（覃塘区为例）

根据银行的规模大小，征询当地专家和相关部门的意见，把贵港市覃塘街道办的银行按搞到低顺序分为 3 个级别，根据公式计算半径后，根据规程规定的公用设施半径 0.3 到 3 千米之间进行调整，调整后每个级别的服务半径分别为 2000 米，1500 米、1000 米：

表 2-5-18 银行情况统计表（覃塘区为例）

名称	作用分	等级	影响范围
中国农业银行	100	1	2000
中国邮政储蓄银行	75	2	1500
农村信用合作社	75	2	1500
中国建设银行	50	3	1000
中国工商银行	50	3	1000

四、环境条件

环境条件以不同的生态效应和社会效应直接影响土地上进行的社会、经济活动。此次本着以人为本的原则，主要从人的视觉、嗅觉、听觉心理享受等主观感受上将其划分为噪声污染、大气污染。

（一）噪声污染

噪声污染主要分析噪声污染对土地级别影响，噪声污染主要来自工业生产和交通运输。工业噪声主要成点状分布，交通噪声污染则呈网状分布。对贵港市噪声污染影响较大的一是交通噪声的污染，特别

是不同级别、类型的道路其影响程度也不一样，二是工业噪声的污染，区域内呈点状分布的各类工厂因规模大小的差异造成的噪声污染程度也不一样。因此，应该考虑该因子对土地级别的影响。

噪声污染的声源构成以生活和交通类声源为主。市域区域噪声和交通噪声基本控制在国家相应的标准范围内。贵港市覃塘街道办道路交通噪声优于国家区域环境噪声 4 类区（城市交通干线两侧区域）昼间标准，质量处于较好水平。经实地勘察，贵港市噪声污染主要集中于道路两侧、工业集中区及商贸城。以定级估计区内各噪声分类各主要功能区，确定噪声污染状况因素的等级和作用分如下表。

表 2-5-19 噪声因子功能分评价表

等级	分类	主要区域	作用分值	评价等级
1	0 类功能区	非建成区地带	100	1
2	1 类功能区	在建新区	85	2
3	2 类功能区	主要建成区	65	3
4	3 类功能区	工业集中区	45	4
5	4 类功能区	城市道路两侧、两江干流、两侧等	20	5
备注	区域类型按 GB3096-2012、GB/T15190-2014 确定			

（二）大气污染

大气污染主要分析大气污染对土地级别影响。贵港市的大气污染主要是可吸入颗粒、二氧化硫、二氧化氮的污染。工业废气排放是大气污染的主要来源。此外，汽车尾气的污染物排放也已经成为日常生活中最主要的大气污染源。因此通过各大工厂分布、各类道路密度来反映的大气污染是必须考虑的因子。

根据调查收集的数据，贵港市覃塘街道办空气质量长期达到优良状态，不存在对城镇居民生产生活产生重大影响的大气污染源。根据贵港市实际情况，以定级估价区内各大气污染分类各主要功能区和调查资料为考察基础，确定大气污染状况因素的等级和作用分如下表。

表 2-5-20 环境条件因子功能分评价表

等级	分类	主要区域	作用分值	评价等级
1	1 类功能区	非城市建成区（包括公园绿地、山林等）	100	1
2	2 类功能区	居住区、教育科研集中区及其他主要建成范围	75	2
3	3 类功能区	工业集中区，主要道路两侧	50	3
备注	区域类型按 GB3095-2012 确定			

五、人口状况

人口密度指城市一定区域内单位面积的人口数量，也是土地定级考虑的因素之一，反映了区域人口聚集的程度。为了区分不同类型的人口对各类用地的不同影响，从布局的角度分析，按照门槛理论只有居住人口达到一定数量时，才会带动相应的商业和服务业配套设施的设置、完善或等级提升。因此居住

人口密度是必须考虑的因子之一。为了区分不同类型的人口对各类用地的不同影响，人口状况这次从常住人口和流动人口两方面来考虑。由于没有完整的单元人口密度统计数据，根据贵港市实际情况，采用现场实地勘察及咨询市公安局、社区管委等部门意见，结合地籍现状图，通过覆盖密度大小进行量化。

1.常住人口密度

常住人口密度较高地区，一般来说求大于供，供给相对缺乏，因而价格趋高。同时，从布局的角度分析，按照门槛理论只有居住人口达到一定数量时，才会带动相应的商业和服务业配套设施的设置、完善或等级提升。考虑贵港市居民地空间分布、楼层数统计，人口分布较不均。因此固定人口密度是必须考虑的因子之一。

与供水设施因素资料处理及分析过程相似，以现状镇（乡）排水设施运转现状评价为基础，结合收集到的各乡镇水厂的资料，完成镇（乡）区排水设施功能分区划分工作，常住人口分区如下所示。。

表 2-5-21 常住人口评价

等级	变电站名称	完好程度评价	作用分值
1	镇中心区	较好	100
2	镇中心区外围的主建成区	一般	75
3	建成区边缘区域和未建成区	较差	50

2.流动人口密度

流动人口密度增加意味着外来人口、流动人口的增加，从而对房地产的需求必然增加引起房地产价格上涨，同时还能带动商业、服务业的发展，提高房地产价格。但是另一方面，流动人口密度过高会导致生活环境恶化，影响住宅区环境，从而有可能降低房地产价格，特别是大量低收入者涌入某一地区的情况下。流动人口密度间接反映了商业、服务业和旅游业的现状。因此是必须考虑的因子之一。流动人口分区图如下所示。

表 2-5-22 流动人口评价

等级	变电站名称	完好程度评价	作用分值
1	主要的商业区	较好	100
2	主建成区	一般	75
3	建成区边缘区域和未建成区	较差	50

§ 5.4.2 评价单元因素总分值计算

一、各用地类型单元总分值计算

（一）网格评价单元总分值计算

网格单元的总分值大小反映土地级别的高低，网格单元的总分值计算公式为：

$$S_f = \sum_{k=1}^n (f_k p_k)$$

式中： S_f —网格点的总分值

k —定级因素（因子）数目

p_k —各定级因素对网格点的作用分

f_k —各定级因素权重

住宅单元总分值的计算过程计入如下：



图 2-5-14 总分值计算示意图图

（二）应用评价单元总分值计算

应用评价单元与网格单元进行空间叠加，将应用评价单元覆盖的网格单元总分值进行面积加权平均作为应用评价单元的总分值。

二、总分等值线图



图 2-5-15 覃塘街道办总分等值线图图



2-5-16 桥圩镇总分等值线图

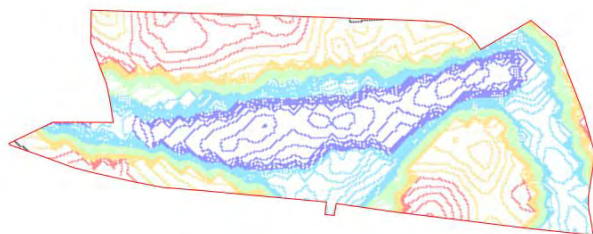


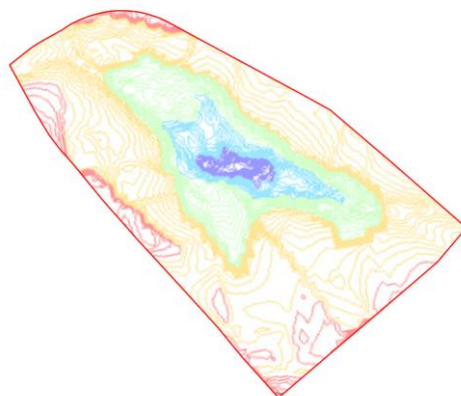
图 2-5-17 根竹镇总分等值线图图



2-5-18 东龙镇总分等值线图



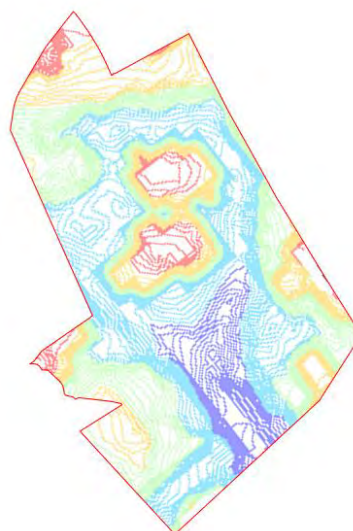
图 2-5-19 大圩镇总分等值线图图



2-5-20 黄练镇总分等值线图



图 2-5-21 木格镇总分等值线图图



2-5-22 湛江镇总分等值线图

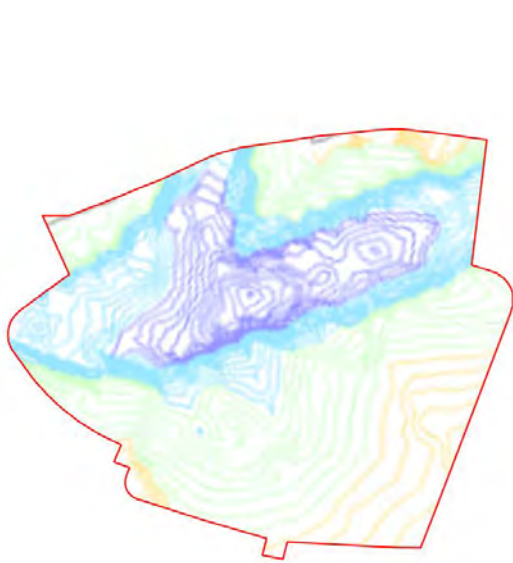


图 2-5-23 庆丰镇总分等值线图



2-5-24 石卡镇总分等值线图



图 2-5-25 东津镇总分等值线图



2-5-26 五里镇总分等值线图



图 2-5-27 三里镇总分等值线图



2-5-28 新塘镇总分等值线图

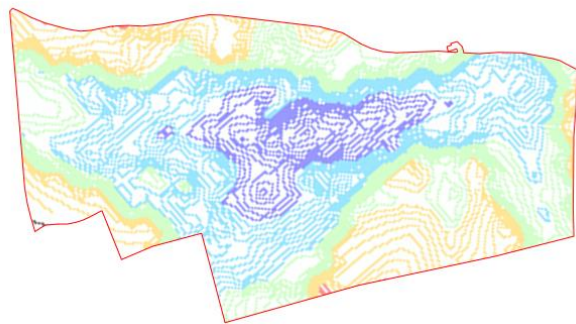


图 2-5-29 樟木镇总分等值线图



2-5-30 武乐镇总分等值线图

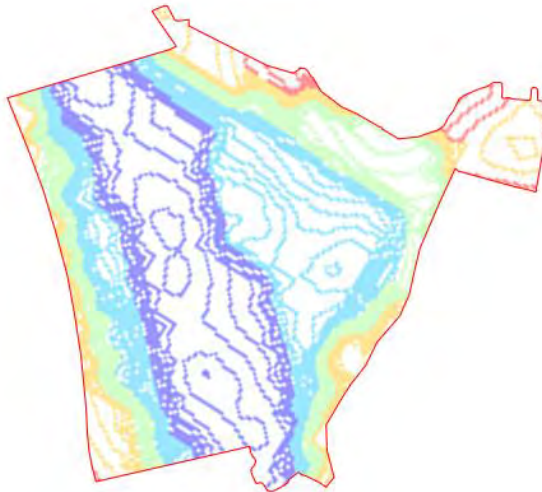


图 2-5-31 蒙公镇总分等值线图

2-5-32 木梓镇总分等值线图



图 2-5-33 大岭乡总分等值线图



2-5-34 横岭圩总分等值线图



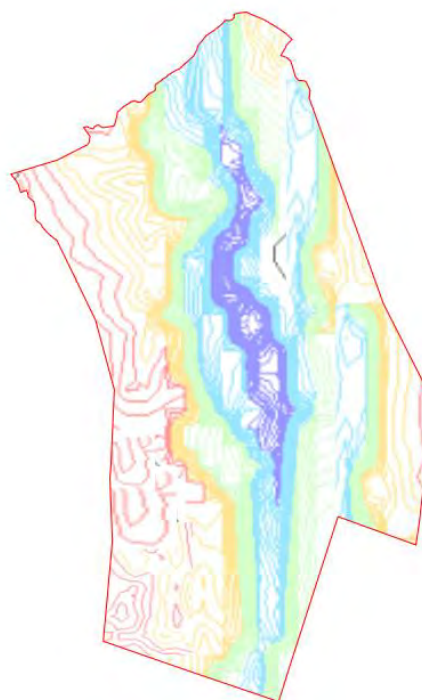
图 2-5-35 瓦塘镇总分等值线图



2-5-36 平悦圩总分等值线图



图 2-5-37 山北乡总分等值线图



2-5-38 中里乡总分等值线图

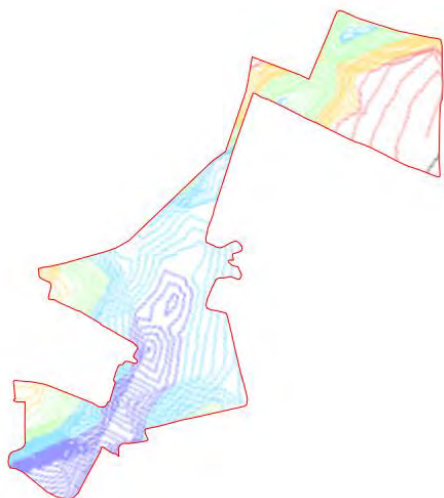


图 2-5-39 振南圩总分等值线图



2-5-40 奇石乡总分等值线图



图 2-5-41 思怀圩总分等值线图图

§ 5.5 用地级别划分

§ 5.5.1 土地级别确定原则

根据土地定级基本原则，为保证定级成果的合理性、实用性，贵港市土地级别划分主要遵循如下原则：

（1）评价分值主导性原则。以土地定级单元总分为划分各类土地级别的主导参照因素，依据定级单元分值分布频率直方图，寻求定级综合分值的空间分布规律，初步确定土地级别。

（2）级间差异大，级内差异小原则。在确定土地级别的过程中，应注意保持级与级之间单元分值的平均值具有较大的差距，同时保证同一土地级别内单元分值方差较小。

（3）级别边界尽量采用具有地域特征的自然和人工界线，尽可能保持自然地块的完整性。各级边界应闭合，并覆盖全部评价区域。

（4）级别内地价水平一致性原则。定级过程中，应保证同一级别内土地价格具有均等水平，对于土地价格过高或过低的区域应进行适当范围调整。

§ 5.5.2 级别总分值界限的确定

采用以总分频率曲线法，对总分值作频率统计，绘制频率直方图，根据综合定级总分频率图的分布情况，取频率图中总分值分段数目突变处作为土地级别的分值界限，划分商综合定级土地级别。下面以覃塘街道办为例进行说明。

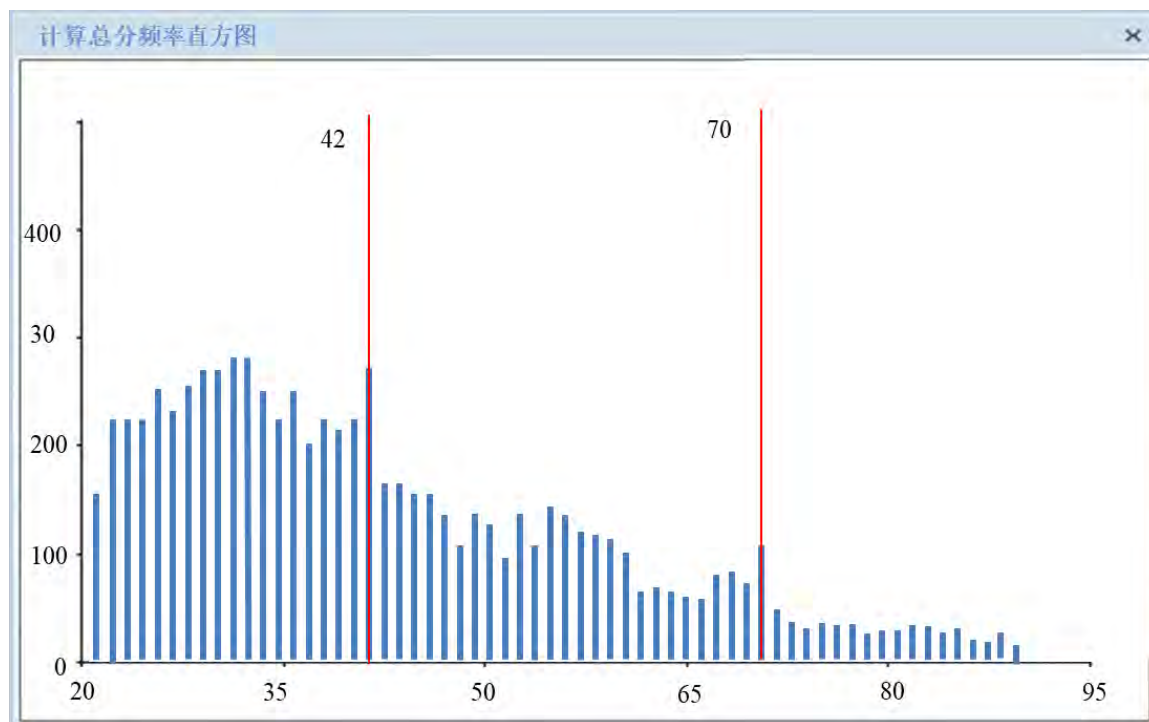


图 2-5-42 覃塘街道办级别总分值界限图

表 2-5-23 覃塘街道办级别总分值界限表

级别	总分值上限	总分均值	总分值下限
1	88.43	82.13	70
2	70	58.26	42
3	42	28.64	20.24

§ 5.5.3 土地级别划分

土地级别的划分是指按照网格单元因素总分值的高低变化规律，将土地划分为若干个级别的过程。根据《定级规程》要求，小城市以下划分 3-5 级，中等城市 4-7 级。根据实际情况，本次贵港市本级乡镇采用综合定级，根据乡镇的大小和实际情况，划分三个或两个级别。采用以总分频率曲线法，对总分值作频率统计，绘制频率直方图，根据综合定级总分频率分布情况，取频率图中总分值分段数目突变处（图形的波谷处）作为土地级别的分值界限，划分商综合定级土地级别，并计算各级别内网格作用分值平均值作为级别平均分。

以道路为边界的应用评价单元与网格评价单元进行叠加、分析与统计，计算每个应用评价单元的作用总分值，并与土地级别的分值界限相匹配，确定相应的应用评价单元的土地级别。聘请熟悉贵港市城市规划、土地利用管理方面的专家召开征询会议，检查格网分值和频率曲线图，对土地定级结果进行分析，结合实际情况对土地级别初步结果进行细部调整，得到贵港市本级乡镇及各镇最终综合定级的级别图。

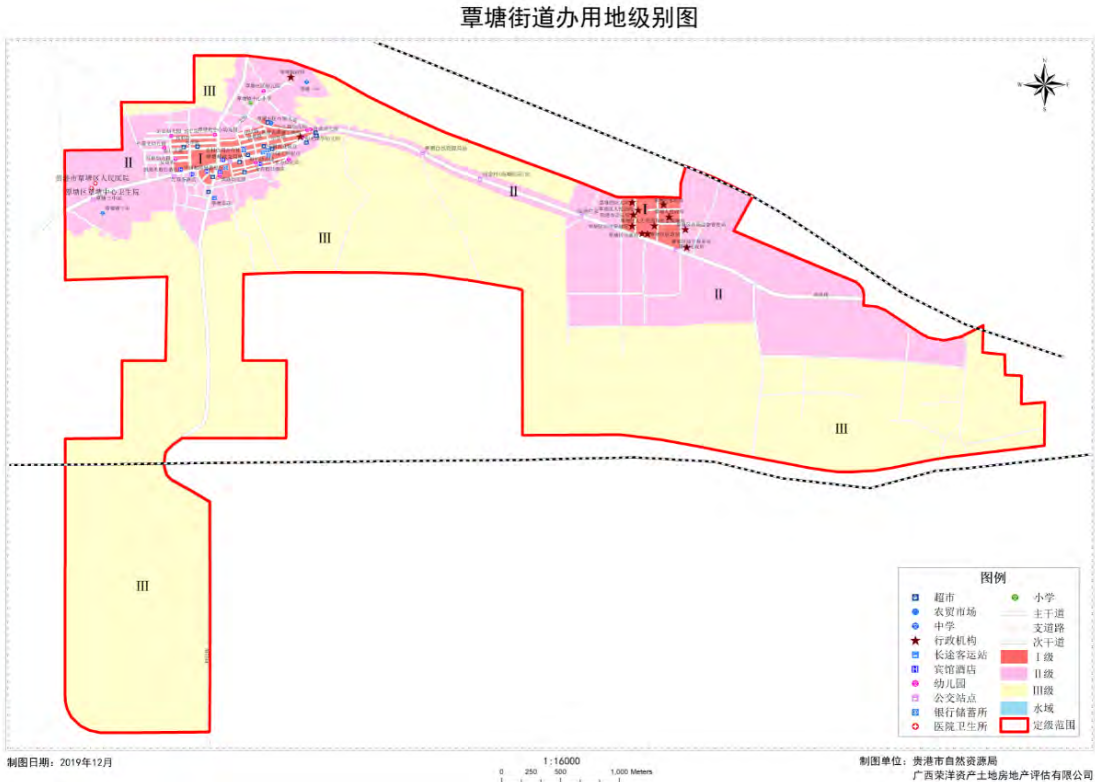


图 2-5-43 用地级别图示例（覃塘镇）

木格镇土地级别描述

一级地主要分布在新兴市场中心向四周扩散，东至镇政府西侧约 75 米，南至新兴市场南侧至定级估价边界，西至汽车站，北至派出所、税务所。

二级地主要分布在一级以外延伸区域，东至镇政府西侧约 140 米，南至定级估价边界，西至西南侧定级估价边界，北至信用社、农业银行、木格高中。

三级地为除一级、二级地外的地块区域均为三级地。

木梓镇土地级别描述

一级地主要分布在市场中心向四周扩散，东至南龙街，南至中国邮政储蓄银行，西至加油站，北至中心街道沿线。

二级地主要分布在一级以外延伸区域，东至油站酒店东北侧约 35 米，南、西、北至估价边界。

三级地为除一级、二级地外的地块区域均为三级地。

平悦圩土地级别描述

一级地主要分布在平悦圩新村卫生所向四周扩散，东至定级估价边界，南至平悦中心幼儿园，西至中国邮政西侧约 60 米，北至平悦乡工商所。

二级地为除一级地外的地块区域均为二级地

大岭乡土地级别描述

一级地主要分布在市场中心向四周扩散，东至邮政，南至西南侧中心小学，西至大岭中心小学，北至向驰杂货。

二级地主要分布在一级以外延伸区域，东至邮政东侧约 50 米，东南至沿 215 乡道南侧约 30 米至初级中学，西、北至定级估价边界。

三级地除一级、二级地外的地块区域均为三级地。

振南圩土地级别描述

一级地主要分布在振南乡财政所向两侧扩散，东至 337 县道东侧约 50 米，南至中周小学、西至定级估价边界，北至定级估价边界。

二级地为除一级地外的地块区域均为二级地

东龙镇土地级别描述

一级地主要分布在富力新区中心向四周扩散，东至富力新区东侧，南至财富路南侧约 50 米，西至镇政府，北至东龙人民法院。

二级地主要分布在一级以外延伸区域，东至镇政府、法院，南至东龙中学小学，西至 209 国道加油站，北至东龙初中。

三级地为除一级、二级地外的地块区域均为三级地。

三里镇土地级别描述

一级地主要分布在三里镇政府向四周扩散，东至卫生院西侧，南至税务局南侧，西至三里司法所，北至合新街。

二级地主要分布在一级以外延伸区域，东至中国邮储东南侧约 20 米，南至三里中学小学，西至三里司法所西侧 150 米，北至智慧宝贝幼儿园北侧约 200 米。

三级地除一级、二级地外的地块区域均为三级地。

五里镇土地级别描述

一级地主要分布在五里镇政府向四周扩散，东至镇政府东侧 50 米，南至 332 县道，西至定级估价边界，北至五里镇中心幼儿园。

二级地主要分布在一级以外延伸区域，东至大地双语幼儿园，南至鸿发杂货商定，西至定级估价边界，北至清山医院北侧 50 米。

三级地除一级、二级地外的地块区域均为三级地

武乐镇土地级别描述

一级地主要分布在经六路向两侧扩散，东至镇政府，南至纬四路南侧约 40 米，西至估价范围边界，北至中心学校。

二级地为一级地外的地块区域均为二级地。

中里乡土地级别描述

一级地主要分布在中里街向两侧扩散，东至中里乡派出所，南至乡政府沿中里街两侧往南约 170 米，西至中里街西侧约 35 米，北至中里乡卫生院。

二级地为除一级地外的地块区域均为二级地。

奇石乡土地级别描述

一级地主要分布在奇石乡卫生院向四周扩散，东至奇石乡粮所，南至邮政西南侧，西至初级中学，北至奇石幼儿园。

二级地为除一级地外的地块区域均为二级地。

横岭圩土地级别描述

一级地主要分布在 108 乡道向四周扩散，东至卫生院西侧约 45 米，南至定级估价边界，西至横岭小学、中国信合，北至横岭街协会保健诊所。

二级地除一级地外的地块区域均为二级地。

根竹镇土地级别描述

一级地主要分布在根竹乡中心小学向东西向延伸，东至日旺宾馆，南至国道 324 南侧约 30 米，西至根竹派出所，北至进化路。

二级地主要分布在一级以外延伸区域，东至贵港市港北区根竹镇卫生院东侧约 80 米，南至定级估价边界，西至根竹镇人民政府西侧约 300 米，北至根竹镇人民政府北侧约 100 米、根竹乡中心小学北侧约 100 米、根竹镇税务所北侧约 100 米。

三级地为除一级、二级地外的地块区域均为三级地。

大圩镇土地级别描述

一级地主要分布在大圩新市场向四周扩散，东至大圩镇中心小学、贝贝幼儿园东侧约 80 米，南至商业大街南侧约 40 米，西至富顺达商务宾馆，北至大圩客运站、富满地超市西侧约 40 米。

二级地主要分布在一级以外延伸区域，东、南、北至定级估价边界，西至大圩镇政府。

三级地为除一级、二级地外的地块区域均为三级地。

庆丰镇土地级别描述

一级地主要分布在供销商贸城向四周扩散，东至庆丰新圩农贸市场、庆丰镇第三初级中学，南至中国邮政储蓄银行庆丰支行东侧约 30 米，西至供销商贸城西侧约 30 米，北至庆丰镇新圩村卫生所。

二级地主要分布在一级以外延伸区域，分为市场片区和留山路片区两个部分：

市场片区东至庆丰镇财政所，南至贵港市庆丰派出所，西至供销商贸城西侧约 200 米，北至定级估价边界；

留山路片区东至定级估价边界，南至港北区庆丰镇卫生院南侧约 80 米，西至长岭路、建设路交界处，北至定级估价边界。

三级地为除一级、二级地外的地块区域均为三级地。

蒙公镇土地级别描述

一级地主要分布在 209 国道两侧向四周扩散，东至蒙公市场东侧约 50 米，南至中心小学往南沿 209 国道两侧约 120 米，西至定级估价边界，北至蒙公镇财政所北侧约 120 米。

二级地主要分布在一级以外延伸区域，东至蒙公市场约 100 米，南至中心小学往南沿 209 国道两侧约 500 米，西、北至定级估价边界。

三级地为除一级、二级地外的地块区域均为三级地。

石卡镇土地级别描述

一级地主要分布在石卡镇政府中心向四周扩散，东至中国联通东侧约 150 米，南至估价范围边界，西至镇政府，北至加油站北侧约 70 米。

二级地主要分布在一级以外延伸区域，东至中心小学，南至财政所，西至国土所、定级估价边界，北至加油站东北侧约 300 米。

三级地为除一级、二级地外的地块区域均为三级地

樟木镇土地级别描述

一级地主要分布在镇政府中心向四周扩散，东至百花街西侧，南至益盛车行北侧约 30 米，西至百龄堂药业、隆盛·众福利超市，北至东街北侧约 10 米及市场、东楼百货一带。

二级地主要分布在一级以外延伸区域，东至樟木中心卫生院 200 米，南至中国电信、估价范围边界，西至樟木高级中学，北至定级估价边界。

三级地除一级、二级地外的地块区域均为三级地。

山北乡土地级别描述

一级地分三个部分，一部分主要分布在移动营业厅至敬老院的 X336 县道两侧，一部分分布在中秋村委，一部分在中心小学区域。

二级地除一级地外的地块区域均为二级地

一级地主要分布在供销社向四周扩散，东至卫生院、亚和百货综合批发部、定级估价边界，南至家具店，西至 A43 县道西侧约 180 米，北至供销社。

二级地除一级地外的地块区域均为二级地。

黄练镇土地级别描述

一级地主要分布在南梧路及市场中心向四周扩散，东至财政所，南至恒源市场，西至西街西路西侧，北至定级估价边界。

二级地主要分布在一级以外延伸区域，东至建设街东侧，南至建设路南侧，西至估价范围边界，北至定级估价边界、黄练中心小学。

三级地除一级、二级地外的地块区域均为三级地

新塘镇土地级别描述

一级地主要分布在新塘镇市场中心向四周扩散，东至新东路东侧约 35 米，南至供销社德龙百货南、镇政府以南 120 米，西至财政所，北至新东路。

二级地除一级地外的地块区域均为二级地

瓦塘镇土地级别描述

一级地主要分布在鸿达市场中心向四周扩散，东至新兴街东侧 50 米、南方电网、卫生站，南至新兴街南侧、电信局，西至鸿达街西侧，北至信用社北侧。

二级地为除一级地外的地块区域均为二级地

覃塘街道办土地级别描述

一级地主要分布在覃塘镇国土所向四周扩散，东至覃塘工商所，南至国道 324 南侧约 30 米、邮政，西至公安局、市场，北至团结路北侧、覃塘东区市场。

二级地主要分布在一级以外延伸区域，东至覃塘区政府，南至汽车站，西至人民医院，北至呼北线北侧、覃塘小学、镇政府。

三级地为除一级、二级地外的地块区域均为三级地

桥圩镇土地级别描述

一级地主要分布在桥圩镇政府向四周扩散，东至桥圩镇新庆村政务服务中心，南至健康幼儿园、白洋北路西南侧，西至建设二路，北至江北路北侧、江北路与建设二路交叉口。

二级地主要分布在一级以外延伸区域，东至铁路沿线、估价范围边界，南至瓦子岭农贸市场，西至悦港商务宾馆，北至桥圩高级中学。

三级地除一级、二级地外的地块区域均为三级地

湛江镇土地级别描述

一级地主要分布在农业银行中心向四周扩散，东至估价范围边界、连心路西南侧，南至市场，西至桥南路西侧约 30 米，北至湛江镇人民政府。

二级地主要分布在一级以外延伸区域，东至连心路东北侧约 30 米，南至光明街东南侧约 100 米，西至湛洲路，北至湛江二中。

三级地为除一级、二级地外的地块区域均为三级地。

东津镇土地级别描述

一级地主要分布在供销社百货中心向四周扩散，东至凤凰路东侧约 30 米，南至建设路与兴津路交汇处西南方向约 40 米，西至建设路西侧约 65 米，北至东津镇派出所。

二级地主要分布在一级以外延伸区域，东至新兴路东侧约 30 米、江南路与永宁路交汇处东南侧，南至东津镇中心卫生院西南侧约 30 米，西至江南路至中心学校，北至定价边界。

三级地除一级、二级地外的地块区域均为三级地。

§ 5.5.4 级别级差检验

由于贵港市本级乡镇大多数乡镇土地市场发育较晚，各类用途的地价交易样点分布不均，样点较少，且分布不均匀。土地级别检验，主要采用已有的地价资料并征询专家的意见按如下步骤来完成：

1. 按用地类型将已有地价样点进行分类整理；
2. 测算修正样点地价；
3. 将地价样点与初步划分的土地级别进行空间叠加；

4. 统计样点地价在同一用地类型，同一土地级别内的分布规律，并采用均值——方差法检验级别的合理性。

由于工业用地样点较少，可验证性较差，这里主要以商服用地和住宅用地来进行验证，具体验证结果如下：

表 2-5-26 崇左市土地级别界限价格

名称	用地类型	样点均价和标准差	I	II	III
覃塘街道办	商业	修正后级别样点均价 (元 /m ²)	1571	1174	810
		修正后样点标准差	104.25	86.92	68.72
	住宅	修正后级别样点均价 (元 /m ²)	1051	851	655
		修正后样点标准差	55.65	47.88	40.08
桥圩镇	商业	修正后级别样点均价 (元 /m ²)	1326	998	791
		修正后样点标准差	87.56	52.96	42.61
	住宅	修正后级别样点均价 (元 /m ²)	959	782	626
		修正后样点标准差	49.25	38.68	30.88
根竹镇	商业	修正后级别样点均价 (元 /m ²)	1296	978	791
		修正后样点标准差	84.5	57.36	38.01
	住宅	修正后级别样点均价 (元 /m ²)	929	792	616
		修正后样点标准差	49.25	40.28	35.48
东龙镇	商业	修正后级别样点均价 (元 /m ²)	1204	920	743
		修正后样点标准差	76.23	44.56	35.71
	住宅	修正后级别样点均价 (元 /m ²)	918	782	597
		修正后样点标准差	49.53	43.80	37.55
大圩镇	商业	修正后级别样点均价 (元 /m ²)	1133	861	694
		修正后样点标准差	73.56	41.76	33.41
	住宅	修正后级别样点均价 (元 /m ²)	898	763	587
		修正后样点标准差	48.75	41.28	35.48
黄练镇	商业	修正后级别样点均价 (元 /m ²)	983	801	665
		修正后样点标准差	50.50	37.08	26.28
	住宅	修正后级别样点均价 (元 /m ²)	857	743	544
		修正后样点标准差	46.50	33.72	30.77
木格镇	商业	修正后级别样点均价 (元 /m ²)	944	812	597
		修正后样点标准差	38.00	55.20	44.45
	住宅	修正后级别样点均价 (元 /m ²)	827	665	456
		修正后样点标准差	45.50	53.52	43.07
湛江镇	商业	修正后级别样点均价 (元 /m ²)	929	792	597
		修正后样点标准差	39.25	49.60	39.85
	住宅	修正后级别样点均价 (元 /m ²)	816	665	452
		修正后样点标准差	42.75	54.64	43.99
庆丰镇	商业	修正后级别样点均价 (元 /m ²)	908	768	587
		修正后样点标准差	45.68	40.68	36.63
	住宅	修正后级别样点均价 (元 /m ²)	796	651	447
		修正后样点标准差	52.12	41.25	34.92
石卡镇	商业	修正后级别样点均价 (元 /m ²)	918	780	597

名称	用地类型	样点均价和标准差	I	II	III
	住宅	修正后样点标准差	49.50	46.24	34.09
		修正后级别样点均价 (元 /m ²)	796	655	442
		修正后样点标准差	54.64	43.99	40.25
东津镇	商业	修正后级别样点均价 (元 /m ²)	888	763	597
		修正后样点标准差	41.48	36.25	37.18
	住宅	修正后级别样点均价 (元 /m ²)	791	640	442
		修正后样点标准差	50.44	42.75	36.54
五里镇	商业	修正后级别样点均价 (元 /m ²)	873	743	592
		修正后样点标准差	41.50	37.28	29.73
	住宅	修正后级别样点均价 (元 /m ²)	786	650	447
		修正后样点标准差	41.69	39.00	31.84
三里镇	商业	修正后级别样点均价 (元 /m ²)	852	738	607
		修正后样点标准差	41.69	31.68	27.13
	住宅	修正后级别样点均价 (元 /m ²)	765	645	442
		修正后样点标准差	38.50	35.00	25.63
新塘镇	商业	修正后级别样点均价 (元 /m ²)	822	640	--
		修正后样点标准差	50.50	43.55	
	住宅	修正后级别样点均价 (元 /m ²)	714	469	--
		修正后样点标准差	66.25	43.27	
樟木镇	商业	修正后级别样点均价 (元 /m ²)	806	547	403
		修正后样点标准差	69.75	35.32	28.12
	住宅	修正后级别样点均价 (元 /m ²)	618	469	355
		修正后样点标准差	42.25	26.92	21.22
武乐镇	商业	修正后级别样点均价 (元 /m ²)	786	567	364
		修正后样点标准差	41.69	39.75	31.84
	住宅	修正后级别样点均价 (元 /m ²)	592	439	345
		修正后样点标准差	43.25	21.32	26.62
蒙公镇	商业	修正后级别样点均价 (元 /m ²)	771	547	355
		修正后样点标准差	61.00	48.76	39.16
	住宅	修正后级别样点均价 (元 /m ²)	577	430	340
		修正后样点标准差	41.75	20.20	25.70
木梓镇	商业	修正后级别样点均价 (元 /m ²)	730	528	345
		修正后样点标准差	55.50	46.24	37.09
	住宅	修正后级别样点均价 (元 /m ²)	546	400	325
		修正后样点标准差	41.50	25.84	22.25
大岭乡	商业	修正后级别样点均价 (元 /m ²)	725	523	335
		修正后样点标准差	55.50	47.64	38.24
	住宅	修正后级别样点均价 (元 /m ²)	541	400	325

名称	用地类型	样点均价和标准差	I	II	III
		修正后样点标准差	40.25	25.75	22.25
横岭圩	商业	修正后级别样点均价 (元 /m ²)	714	645	--
		修正后样点标准差	22.25	17.87	
	住宅	修正后级别样点均价 (元 /m ²)	510	400	--
		修正后样点标准差	32.50	27.30	
瓦塘镇	商业	修正后级别样点均价 (元 /m ²)	674	410	--
		修正后样点标准差	65.77	52.72	
	住宅	修正后级别样点均价 (元 /m ²)	531	390	--
		修正后样点标准差	40.25	34.43	
平悦圩	商业	修正后级别样点均价 (元 /m ²)	658	405	--
		修正后样点标准差	58.25	50.19	
	住宅	修正后级别样点均价 (元 /m ²)	516	371	--
		修正后样点标准差	42.64	34.35	
山北乡	商业	修正后级别样点均价 (元 /m ²)	657	400	--
		修正后样点标准差	59.25	51.11	
	住宅	修正后级别样点均价 (元 /m ²)	516	371	--
		修正后样点标准差	40.34	33.39	
中里乡	商业	修正后级别样点均价 (元 /m ²)	653	395	--
		修正后样点标准差	61.34	59.50	
	住宅	修正后级别样点均价 (元 /m ²)	510	371	--
		修正后样点标准差	39.24	31.97	
振南圩	商业	修正后级别样点均价 (元 /m ²)	643	395	--
		修正后样点标准差	56.78	49.04	
	住宅	修正后级别样点均价 (元 /m ²)	500	361	--
		修正后样点标准差	42.75	33.83	
奇石乡	商业	修正后级别样点均价 (元 /m ²)	618	386	--
		修正后样点标准差	53.67	45.36	
	住宅	修正后级别样点均价 (元 /m ²)	500	361	--
		修正后样点标准差	39.83	30.74	
思怀圩	商业	修正后级别样点均价 (元 /m ²)	612	376	--
		修正后样点标准差	54.83	46.28	
	住宅	修正后级别样点均价 (元 /m ²)	500	361	--
		修正后样点标准差	38.77	32.84	

由均值——方差法检验结果可知，初步划分的土地级别间价格存在明显差异，在两倍标准差之外；级别内价格差异较小，在两倍标准差内。这表明初步划分的土地级别不仅在区位条件方面反映了土地质量的差异，而且也在经济效益方面上反映了土地质量的差异，因此，初步划分的土地级别界线是合理的。

§ 5.6 各类用地土地级别统计

通过对各级别的面积统计，获取贵港市本级乡镇各级别土地面积分布情况。级别面积统计结果见下表。

表 2-5-25 贵港市本级乡镇用地级别面积统计表（单位：公顷）

乡镇	一级	一级占比	二级	二级占比	三级	三级占比	合计
覃塘街道办	56.25	3.24%	447.58	25.81%	1230.09	70.94%	1733.92
桥圩镇	42.87	11.53%	88.99	23.94%	239.85	64.53%	371.71
根竹镇	11.09	3.10%	24.62	6.89%	321.77	90.01%	357.49
东龙镇	40.39	9.89%	93.09	22.80%	274.83	67.31%	408.31
大圩镇	38.33	5.93%	128.61	19.88%	479.86	74.19%	646.80
黄练镇	22.50	10.88%	71.25	34.45%	113.10	54.68%	206.85
木格镇	12.30	12.70%	38.90	40.14%	45.70	47.16%	96.91
湛江镇	22.74	9.27%	82.21	33.53%	140.27	57.20%	245.22
庆丰镇	4.44	1.07%	28.22	6.78%	383.91	92.16%	416.58
石卡镇	11.48	3.53%	87.59	26.91%	226.40	69.56%	325.47
东津镇	7.59	7.80%	23.73	24.37%	66.07	67.84%	97.39
五里镇	18.81	22.68%	29.40	35.45%	34.71	41.86%	82.92
三里镇	9.52	6.98%	33.50	24.55%	93.46	68.48%	136.47
新塘镇	12.50	34.14%	24.12	65.86%	--	--	36.62
樟木镇	17.54	9.46%	44.31	23.88%	123.69	66.66%	185.55
武乐镇	14.06	4.86%	22.58	7.81%	252.65	87.33%	289.30
蒙公镇	26.30	27.21%	46.41	48.01%	23.96	24.79%	96.67
木梓镇	8.80	11.48%	26.28	34.28%	41.58	54.24%	76.65
大岭乡	3.52	2.98%	21.14	17.89%	93.53	79.14%	118.19
横岭圩	6.96	16.49%	35.22	83.51%	--	--	42.18
瓦塘镇	13.34	10.14%	59.14	44.96%	59.06	44.90%	131.54
平悦圩	6.01	26.92%	16.30	73.08%	--	--	22.30
山北乡	19.76	6.61%	139.00	46.54%	139.92	46.85%	298.67
中里乡	8.56	7.85%	57.28	52.50%	43.26	39.65%	109.11
振南圩	5.62	28.50%	14.10	71.50%	--	--	19.72
奇石乡	5.93	21.88%	21.18	78.12%	--	--	27.11
思怀圩	3.89	22.31%	13.54	77.69%	--	--	17.44

贵港市本级乡镇级别面积统计图如下：

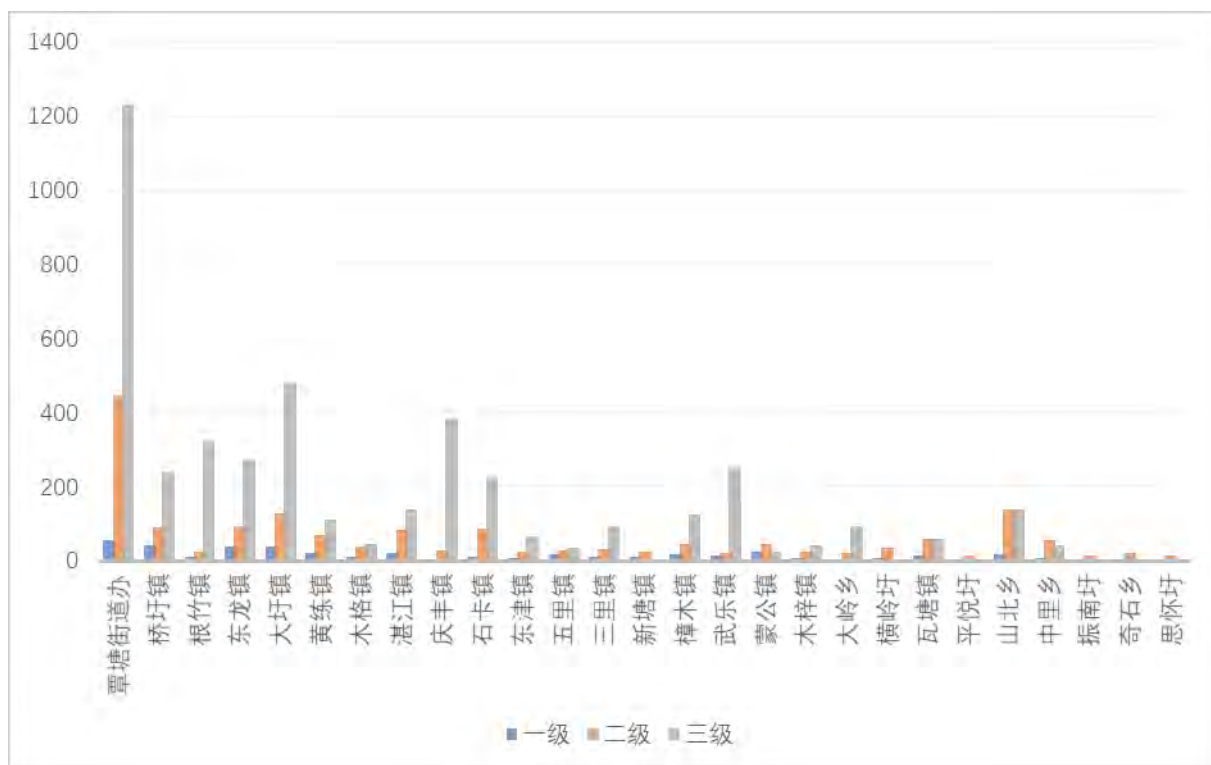


图 2-5-44 贵港市级别面积统计图

可以看到，各乡镇基本是末级面积最大，一级面积最小的规律。

§ 6 基准地价评估

§ 6.1 评估原则和原理

§ 6.1.1 基准地价评估原则

根据基准地价特点和贵港市房地产市场的实际情况，基准地价评估主要遵循以下原则：

（一）替代原则

土地价格遵循替代规律，某块土地的价格，由于市场竞争受其他具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、有替代可能的地块之间会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。

（二）预期收益原则

土地价格受预期收益形成因素的变动而变动。估价时应了解估价对象过去的收益状况，并对土地市场现状、发展趋势等对土地市场的影响进行细致的分析和预测，准确预测估价对象现在以至将来能带来的收益。

（三）最有效利用原则

地价是以最有效使用土地为前提的。尽管土地具有用途的多样性，但由于不同的利用方式和利用强度对其权利人带来的利益是不同的。所以，作为以追求最大利益为目的的市场主体的土地权利人，都会根据最大获利原则来选择土地利用方式和利用强度。因此，土地估价应在遵循城市规划的基础上，以该地块最有效使用为前提。

（四）报酬递增与递减原则

经济学中的边际效益递减原则，是指增加各生产要素的单位投入量时，纯收益随之增加，但投入量达到某一数值以后，如继续追加投资，其纯收益不再会与追加的投资成

比例增加。利用这一原则，就可找出土地的边际使用点，即最大收益点或最有效使用点。因此，报酬递增与递减原则与最有效使用原则密切相关。

（五）供给与需求原则

土地估价时考虑所有影响土地供给与需求的因素，要掌握一定时期内的供给与需求总量的变化，还要了解供给与需求的结构变化。

（六）贡献原则

按经济学中的边际收益原则，衡量一个生产要素的价值大小，可依据其对总收益的贡献大小来决定。对于土地估价，这一原则是指不动产的总收益是由土地及建筑物等构成因素共同作用的结果。其中某一

部分带来的收益，与总收益比较，是部分与整体之间的关系。就土地部分的贡献而言，由于地价是生产经营活动之前优先支付的，故土地的贡献具有优先性和特殊性。

（七）变动原则

土地价格是各种地价形成因素相互作用的结果。而这些因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

（八）定性分析与定量分析相结合的原则

定性分析主要用于解决对土地价格有影响，又不能用定量数据分析的因素，特别是在土地评估的问题上，专家的经验 and 主管判断相当重要。定量分析的优点在于其精确性，具有较强的说服力。定量分析必须与定性分析相结合，定量分析如果没有定性分析为指导则往往会陷入盲目的数字游戏中；而定性分析不向定量分析深化，则只能表现为粗略大概。定性分析和定量分析还表现在这两种手段相互补充，一方面借助定量分析来验证定性分析的结论，另一方面利用定性分析的结论来弥补定量分析的不足。

（九）综合分析原则

随着土地估价业的发展，国际上有几种通用的估价方法，如收益还原法、市场比较法、成本法、剩余法等。在进行地价评估时，要根据估价对象的实际情况，充分考虑用地类型和所掌握的资料，选择最适宜的估价方法进行评估，力求得到客观、公正、科学、合理的土地价格。

§ 6.1.2 基准地价评估原理与模型

从统计角度看，基准地价评估是一个由特殊（特殊条件下的样点地价）到一般（平均条件下的基准地价）的推理过程。由于土地级别与地价都是反映土地质量的量化指标，所以它们之间必然存在着某种数量关系，因此可以在土地定级的基础上，分用途建立样点地价和反映样点土地级别的指标（土地级、因素总分值等）数学关系模型来反映土地使用价值和价格规律性关系，并由此计算基准地价。

现行城市基准地价评估常用数学模型包括两大类：一类是简单数学模型如按照样点地价均值、众数和中位数等求取基准地价；另一类是回归关系模型如一元线性、指数模型和多元回归模型等。

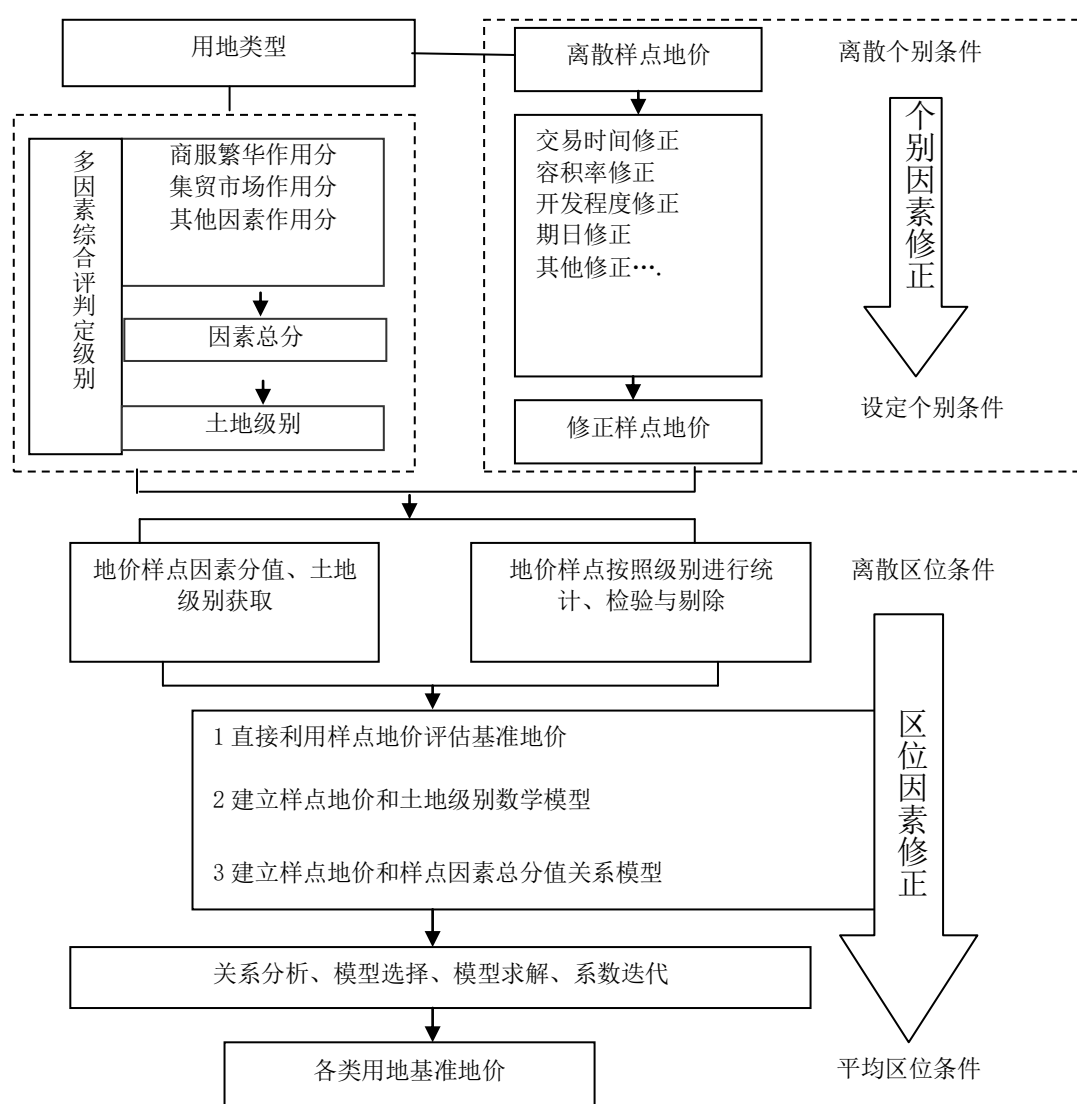


图 2-6-1 基准地价评估流程

贵港市本级乡镇土地基准地价更新将采用如上图中所述的方法3样点地价-样点总分值回归模型综合测算基准地价。具体是提取地价样点，将样点与所在评价单元的作用总分值进行匹配，进行样点的因素总分值与样点地价关系分析。根据二者的二维关系图选择回归模型，采用最小二乘法估计参数值，建立基准地价模型，将级别总分均值代入求取级别基准地价。

§ 6.2 内涵界定

（一）基准地价内涵

对贵港市近年来出让不同类型土地的开发程度、容积率水平等条件，并充分考虑与 2016 年成果的继承性，本次基准地价评估设定地价内涵如下。

贵港市本级乡镇基准地价内涵定义如下：

1.商服用地级别价：在评估区域范围内，在设定五通一平（供水、排水、通路、通电、通讯和场地平整）的土地开发程度和设定容积率 1.0 的土地利用强度下，对现状利用条件及现状开发条件下划分的不同级别的商服用地，以 2019 年 12 月 30 日为估价期日，评估的法定最高出让年期 40 年的土地使用权的区域平均地面价格。

2.住宅用地级别价：在城镇评估区域范围内，在设定五通一平（供水、排水、通路、通电、通讯和场地平整）的土地开发程度和设定容积率 2.0 的土地利用强度下，对现状利用条件及现状开发条件下划分的不同级别的住宅用地，以 2019 年 12 月 30 日为估价期日，评估的法定最高出让年期 70 年的土地使用权的区域平均地面价格。

3.工业用地级别价：在城镇评估区域范围内，在设定五通一平（供水、排水、通路、通电、通讯和场地平整）的土地开发程度和设定容积率 1.0 的土地利用强度下，对现状利用条件及现状开发条件下划分的不同级别的工业用地，以 2019 年 12 月 30 日为估价期日，评估的法定最高出让年期 50 年的土地使用权的区域平均地面价格。

（一）基准地价内涵说明

1.基准地价定义说明：基准地价是指在城镇规划区范围内，在设定的土地开发程度和设定容积率条件下，对现状利用条件及现状开发条件下不同级别或不同均质地域的土地，按照商服、住宅、工业等用途，分别评估在某一估价期日法定最高出让年期土地使用权的单位土地面积的区域平均价格。

2.土地用途说明

（1）商服用地：指《土地利用现状分类》二级类用地中的批发零售用地，指主要用于商品批发、零售的用地。包括商场、商店、超市、各类批发（零售）市场，加油站等及其附属的小型仓库、车间、工场等的用地。

（2）住宅用地：指《土地利用现状分类》二级类用地中的城镇住宅用地，即城镇用于生活居住的普通住宅用地及其附属设施用地。

（3）工业用地：指《土地利用现状分类》二级类用地中的工业用地，即工业生产及直接为工业生产服务的附属设施用地。

3.土地使用年限均为各用途用地法定最高出让年限，即商服用地 40 年，住宅用地 70 年、工业用地 50 年。

4.容积率：是指建筑物的总建筑面积与宗地面积之比。对各类用地容积率的限制并结合实地调查，考虑在实际应用中的适用性，确定本次基准地价更新平均容积率设定商服用地标准容积率为 1.0、住宅用地标准容积率为 2.0、工业用地标准容积率为 1.0。具体制定方法如下：

1、城区标准容积率确定：

（1）商服用地标准容积率确定：通过实地调研，贵港市本级乡镇绝大部分商业集中在一层，因此商服用地标准容积率设定为 1.0。

（2）住宅用地标准容积率确定：主要通过实际调查数据来确定，主要选取了不同级别的典型样点进行分析，一二三级分别随机抽取了 96，42，18 个样点，计算平均容积率为 2.16，此外，上一轮基准地价更新住宅用地标准容积率为 2.0，综合考虑上述因素，确定本次基准地价更新住宅用地标准容积率为 2.0。

（3）工业用地标准容积率确定：通过实地调查和对近几年土地出让的样点进行分析，工业用地容积率在 0.5 到 1.5 之间的样点居多，同时考虑到上一轮基准地价更新工业用地标准容积率为 1.0，确定本次基准地价更新工业用地标准容积率为 1.0。

5.基准地价对应的土地开发程度：各类用地的开发程度均按区域内标准开发程度进行设定，即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整来设定。

6.估价基准日：根据本次项目工作合同的约定以及地价样点调查的时点来确定本次基准地价更新的估价基准日为 2019 年 12 月 30 日。

§ 6.3 估价资料调查与更新

外业资料的调查收集是一项基础性工作，基准地价更新是根据已有地价、地租及土地收益资料，综合评估各级别区域分用途的平均价格，所收集的资料数据是否真实可靠，样本分布是否合理，将直接影响基准地价的评估结果。因此，资料调查是基准地价更新的重要环节。贵港市在原基准地价评估中，已经收集了各类地价交易样点，但由于样点时效性问题都不能采用，因此，我们在这一次的基准地价更新工作中，组织队伍全面重新调查收集各类地价样点资料。

§ 6.3.1 样点资料更新

（一）制定资料收集计划，组织专业调查队伍

资料调查是土地估价工作的重要环节，为加快调查的工作进程，保证调查数据结果的准确性，贵港市国土资源局会同广西金土不动产评估咨询有限公司技术人员共同制定调查方案，根据基准地价评估系统的要求制作了调查表格。周密的组织工作保证了外业调查工作的顺利进行，同时也保证了所收集的数

据能真实反映贵港市本级乡镇土地市场的实际情况，尽可能地满足基准地价测算的要求。

（二）积极争取市政府和各职能部门的协助

基准地价评估工作技术要求高、收集的资料多，要做好这项工作必须得到政府及各职能部门的配合。通过市政府的领导，市国土资源局的协调，明确了各职能部门的责任和义务，为资料收集工作的顺利进行打下了良好的组织基础。

（三）采用灵活多样调查方式获取样点资料

为保证样点分布的均匀、并具有代表性，根据贵港市本级乡镇的实际情况采取普遍调查与重点调查相结合、抽样调查与典型调查相结合、表格调查与实地调查相结合等灵活多样的调查方法最大限度的获取贵港市本级乡镇基准地价评估样点资料。项目组组织外业调查队伍收集的铺面出租样点，还有国土资源局保存的土地交易资料、房管所的房地产交易登记资料等。

（四）基准地价样本资料统计

贵港市本级乡镇基准地价调查共采集样点 2558 个，项目组组织外业调查队伍收集的铺面资料调查小组 10 余人历时近一个月完成了贵港市建设用地评估的部门和外业资料调查工作，并结合网络调查数据。内业处理小组对所有调查资料及时分类整理。具体各类样点数量如下所示。

表 2-6-1 调查样点数量统计表

乡镇	商服	住宅	工业	合计
覃塘镇	192	60	7	259
桥圩镇	171	18	6	195
根竹镇	51	3	5	59
东龙镇	145	22	0	167
大圩镇	182	28	0	210
八塘镇	91	14	0	105
黄练镇	71	7	0	78
木格镇	137	18	0	155
湛江镇	89	11	0	100
庆丰镇	94	29	0	123
石卡镇	79	10	7	96
东津镇	104	22	0	126
五里镇	72	17	0	89
三里镇	85	15	0	100
新塘镇	28	6	2	36
樟木镇	126	38	0	164
武乐镇	53	11	2	66
蒙公乡	50	14	0	64
木梓镇	48	4	0	52
大岭乡	67	15	2	84
横岭圩	13	3	0	16
瓦塘镇	27	8	0	35
平悦圩	34	3	0	37
山北乡	25	4	0	29

乡镇	商服	住宅	工业	合计
中里乡	45	3	0	48
振南圩	11	0	0	11
奇石乡	27	3	0	30
思怀圩	20	4	0	24
合计	2139	393	31	2558

由于住宅用地样点和工业用地样点实际市场交易数量较少，本次评估实际到乡镇走访询问当地人出售房屋的意愿价格和发生过的实例，以此作为评估依据，采用成本逼近法和市场比较法，随机选取样点进行评估，生成评估样点，以便建立评估基准地价模型，补充完评估样点后的样点统计如下：

表 2-6-2 各乡镇样点数量统计表

乡镇	商服用地				住宅用地				工业用地				合计
	一级	二级	三级	合计	一级	二级	三级	合计	一级	二级	三级	合计	
覃塘镇	154	31	7	192	34	12	14	60	1	12	23	36	288
桥圩镇	107	51	13	171	18	5	5	28	0	10	21	31	230
根竹镇	34	14	3	51	20	7	4	31	0	10	20	30	112
东龙镇	90	44	11	145	20	7	5	32	0	10	19	29	206
大圩镇	112	59	11	182	21	8	4	33	0	10	21	31	246
八塘镇	58	25	8	91	21	8	4	33	0	10	21	31	155
黄练镇	46	19	6	71	21	9	4	34	0	11	21	32	137
木格镇	85	41	11	137	18	5	5	28	0	10	20	30	195
湛江镇	56	27	6	89	20	7	4	31	0	11	22	33	153
庆丰镇	59	30	5	94	19	5	5	29	0	11	22	33	156
石卡镇	50	23	6	79	19	6	5	30	0	12	22	34	143
东津镇	65	31	8	104	20	7	5	32	0	9	18	27	163
五里镇	46	21	5	72	18	4	5	27	0	11	21	32	131
三里镇	54	24	7	85	22	10	3	35	0	10	20	30	150
新塘镇	20	4	4	28	21	8	4	33	0	10	21	31	92
樟木镇	79	38	9	126	23	12	3	38	0	10	21	31	195
武乐镇	35	14	4	53	22	10	4	36	0	10	20	30	119
蒙公乡	33	11	6	50	21	9	4	34	0	11	22	33	117
木梓镇	32	12	4	48	21	9	4	34	0	11	21	32	114
大岭乡	43	18	6	67	22	10	3	35	0	12	22	34	136
横岭圩	11	2	0	13	20	7	5	32	0	10	20	30	75
瓦塘镇	19	6	2	27	18	5	5	28	0	9	18	27	82
平悦圩	23	7	4	34	21	8	4	33	0	10	21	31	98
山北乡	18	6	1	25	21	9	4	34	0	9	18	27	86
中里乡	30	15	0	45	21	8	4	33	0	11	21	32	110
振南圩	10	1	0	11	19	6	5	30	0	10	20	30	71
奇石乡	19	4	4	27	20	7	5	32	0	9	18	27	86
思怀圩	15	4	1	20	20	7	4	31	0	10	21	31	82
合计	1373	612	152	2137	581	215	130	926	1	289	575	865	3928

§ 6.3.1 估价相关资料更新

（一）房屋结构相关指标

重置价标准来源于贵港市物价局、房产局提供的资料，结果见下表。

表 2-6-3 贵港市房屋重置单价、残值率、耐用年限标准表

建筑结构类别		重置价(元/m ²)	耐用年限(年)	残值率 (%)
住宅楼	12~18层（框剪）	1600（1400-1800）	60	0
	7~11层（框架）	1300（1200-1400）	60	0
	6层以下（框架）	1100（900-1300）	60	0
办公楼	7~11层（框架）	1500（1300-1700）	60	0
	6层以下（框架）	1200（1100-1300）	60	0
综合楼	7~11层（框架）	1400（1200-1600）	60	0
	6层以下（框架）	1200（1000-1400）	60	0
标准厂房		900（600~1200）	50	0
砖混（7层以下）		1100（1000~1200）	50	2
砖木		700（500~800）	40	3-6
简易		350（300~400）	20	0

（二）相关税费标准

土地及房屋权属变更相关的税费标准，经过部门调查，税费率如下。

1、房地产建设过程所需缴纳税费标准及依据

（2）施工方

1）增值税

增值税纳税人分为一般纳税人和小规模纳税人。增值税包括一般计税方法和简易计税方法。一般纳税人发生应税行为适用一般计税方法计税，一般纳税人发生财政部和国家税务总局规定的特定应税行为，可以选择适用简易计税方法计税。小规模纳税人发生应税行为适用简易计税方法计税。一般计税方法计算公式：应纳增值税税额=当期销项税额—当期进项税额。简易计税方法的计算公式：应纳增值税税额=增值税应税收入×征收率。

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），2016年5月1日起，如果是一般纳税人，以清包工方式提供的建筑服务、为甲供工程提供的建筑服务、为建筑工程老项目提供的建筑服务（注：建筑工程老项目，是指《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期在2016年4月30日前的建筑工程项目；未取得《建筑工程施工许可证》的，建筑工程承包合同注明的开工日期在2016年4月30日前的建筑工程项目）可以选择适用简易计税方法计税，即以取得的全部价款和价外费用扣除支付的分包款后的余额为销售额，按照3%的征收率计算应纳税额。为2016年5

月 1 日后的建筑工程项目提供的建筑服务收入，按一般计税方法计税，即以取得的全部价款和价外费用按 11%（2018 年 5 月 1 日起降为 10%，2019 年 4 月 1 日起降为 9%）的适用税率计算出销项税额，然后减去进项税额，计算出应缴纳的增值税。如果是小规模纳税人，则以取得的全部价款和价外费用扣除支付的分包款后的余额为销售额，按照 3%的征收率计算应纳增值税。

2) 城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加

以实缴增值税税额为计税依据，分别按 7%或 5%或 1%（城市维护建设税的适用率如下：纳税人所在地在市区的，税率为 7%；纳税人所在地在县城或在建制镇人民政府所在地的，税率为 5%；纳税人所在地不在市区、县城或建制镇人民政府所在地的，税率为 1%。这里所说的“市”是指国务院批准建制的城市；“县城”是指县政府所在地的镇；“建制镇”是指经过自治区人民政府批准建立的镇）、3%和 2%计征。计算公式为：应缴纳税（费）额=应缴增值税税额×（7%或 5%或 1%+3%+2%）。

3) 企业所得税

在每年 5 月 31 日前企业所得税汇算清缴时，建筑企业将建筑收入并入企业年度收入，减除不征税收入、免税收入、各项扣除以及允许弥补的以前年度亏损后，乘以企业所得税税率 25%（小微企业优惠税率：20%）计算企业所得税。

4) 个人所得税

①施工单位与施工工人是雇佣关系的，施工单位支付施工工人工资时按月以应纳税所得额的 3%-45%七级超额累进税率预扣预缴工资薪金个人所得税。

如果是建筑安装业跨省异地工程作业人员，根据《国家税务总局关于建筑安装业跨省异地工程作业人员个人所得税征收管理问题的公告》（国家税务总局公告 2015 年第 52 号）相关规定：

“一、总承包企业、分承包企业派驻跨省异地工程项目的管理人员、技术人员和其他工作人员在异地工作期间的工资、薪金所得个人所得税，由总承包企业、分承包企业依法代扣代缴并向工程作业所在地税务机关申报缴纳。总承包企业和分承包企业通过劳务派遣公司聘用劳务人员跨省异地工作期间的工资、薪金所得个人所得税，由劳务派遣公司依法代扣代缴并向工程作业所在地税务机关申报缴纳。二、跨省异地施工单位应就其所支付的工程作业人员工资、薪金所得，向工程作业所在地税务机关办理全员全额扣缴明细申报。凡实行全员全额扣缴明细申报的，工程作业所在地税务机关不得核定征收个人所得税。三、总承包企业、分承包企业和劳务派遣公司机构所在地税务机关需要掌握异地工程作业员工工资、薪金所得个人所得税缴纳情况的，工程作业所在地税务机关应及时提供。总承包企业、分承包企业和劳务派遣公司机构所在地税务机关不得对异地工程作业人员已纳税工资、薪金所得重复征税。两地税务机关应加强沟通协调，切实维护纳税人权益。四、建筑安装业省内异地施工作业人员个人所得税征收管理参照本公告执行。”

②施工单位与施工人员是购买劳务关系的，施工单位发放报酬时按应纳税所得额 20%-40%三级超额累进税率预扣预缴劳务报酬个人所得税。次年并入综合所得按照 3%-45%七级超额累进税率汇算清缴。

③施工人员属于自然人取得经营所得的，申请代开发票时按照“个体工商户生产经营所得”项目按代开发票金额的 1.3%附征个人所得税。”

5) 印花税：0.03%

根据《中华人民共和国印花税法暂行条例》（国务院令 11 号）附件《印花税法目税率表》规定，建筑、安装工程承包合同，立合同人按承包金额万分之三贴花。

(2) 建设方

1) 城镇土地使用税：2018 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日，贵港市城镇土地使用税税额标准调整为：

①市区：一级地段：7.5 元/平方米；二级地段：5.5 元/平方米；三级地段：3.5 元/平方米；四级地段：2.5 元/平方米；五级地段：1.5 元/平方米。

②市本级工矿区（工业园区）年税额标准为 1.5 元/平方米。

2020 年 1 月 1 日起，贵港市城镇土地使用税税额标准为：

①市区：一级地段：8 元/平方米；二级地段：6 元/平方米；三级地段：4 元/平方米；四级地段：3 元/平方米；五级地段：2 元/平方米。

②市本级工矿区（工业园区）年税额标准为 2 元/平方米。

依据：根据《财政部、国家税务总局关于房产税、城镇土地使用税有关政策的通知》（财税[2006]186 号）规定：以出让或转让方式有偿取得土地使用权的，应由受让方从合同约定交付土地时间的次月起缴纳城镇土地使用税；合同未约定交付土地时间的，由受让方从合同签订的次月起缴纳城镇土地使用税。贵港市具体执行范围按《贵港市人民政府关于调整贵港市城镇土地使用税征收范围的通知》（贵政发〔2008〕20 号）规定执行。市本级工矿区（工业园区）包括贵港市工业园区、港北区工业园区、港南区工业园区和覃塘区工业园区。具体征税范围及地段等级划分标准仍按《贵港市人民政府关于在贵港国家生态工业（制糖）示范园区开征房产税和城镇土地使用税的通知》（贵政发〔2014〕18 号）和《贵港市人民政府关于在贵港（台湾）产业园开征房产税和城镇土地使用税的通知》（贵政发〔2014〕19 号）规定执行。具体执行税额按《贵港市人民政府关于调整贵港市本级城镇土地使用税税额标准及有关事项的通告》（贵政通〔2018〕8 号）执行。

2) 印花税：0.03%

根据《中华人民共和国印花税法暂行条例》（国务院令 11 号）附件《印花税法目税率表》，建筑、安装工程承包合同，立合同人按承包金额万分之三贴花。

2、房地产交易过程所需缴纳税费标准

(1) 卖方

1) 一手房交易：

①增值税

房地产开发企业中的一般纳税人，2016年5月1日前取得的房地产转让可选择简易计税方法计税，即转让收入扣减取得成本后的金额按5%的征收率计缴增值税。2016年5月1日后取得的房地产转让，按一般计税方法计税，即转让收入按11%（2018年5月1日起降为10%）的适用税率计算出销项税额，减去进项税额，计算出应缴纳的增值税。

房地产开发企业中的小规模纳税人，销售自行开发的房地产项目，按照5%的征收率计税。

②城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加

以实缴增值税税额为计税依据，分别按7%或5%或1%（城市维护建设税的适用率如下：纳税人所在地在市区的，税率为7%；纳税人所在地在县城或建制镇人民政府所在地的，税率为5%；纳税人所在地不在市区、县城或建制镇人民政府所在地的，税率为1%。这里所说的“市”是指国务院批准建制的城市；“县城”是指县政府所在地的镇；“建制镇”是指经过自治区人民政府批准建立的镇）、3%和2%计征。计算公式为：应缴纳税（费）额=应缴增值税税额×（7%或5%或1%+3%+2%）。

③企业所得税

销售已完工开发产品取得的收入，在每年5月31日前企业所得税汇算清缴时，将该收入并入企业年度收入，减除不征税收入、免税收入、各项扣除以及允许弥补的以前年度亏损后，乘以企业所得税税率25%（小微企业优惠税率：20%。根据《财政部税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税[2019]13号），自2019年1月1日至2021年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税的政策规定。）计算企业所得税。

企业销售未完工开发产品取得的收入，应先按预计计税毛利率分季(或月)计算出预计毛利额，计入当期应纳税所得额。开发产品完工后，企业应及时结算其计税成本并计算此前销售收入的实际毛利额，同时将其实际毛利额与其对应的预计毛利额之间的差额，计入当年度企业本项目与其他项目合并计算的应纳税所得额。

④印花税：0.05%

根据《中华人民共和国印花税法暂行条例》（国务院令第11号）附件《印花税法目税率表》规定，产权转移合同的印花税按按所载金额的万分之五计征。根据《财政部 国家税务总局关于印花税法若干政策的通知》（财税〔2006〕162号）第四条规定：“对商品房销售合同按照产权转移书据征收印花税。”应缴印花税按合同金额或转让房地产收入的0.05%计征。计算公式为：应缴印花税税额=合同金额或转让房地产收入×0.05%。。”

⑤土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第十六条、《国家税务总局关于加强土地增值税征管工作的通知》（国税发〔2010〕53号）第二条规定，土地增值税实行先预征后清算，多退少补

的征管模式，具体预征率按《国家税务总局贵港市税务局关于调整土地增值税预征率的公告》（2018 年第 9 号）规定执行：普通住房 1%，非普通住房 2%，商铺及其他房产 3%。如无法据实清算的则实行核定征收，核定征收率按《贵港市土地增值税核定征收管理暂行办法》（2018 年第 10 号）执行：普通住房不低于 5%，商铺和其他房地产（包括有产权的车库、车位，下同）不低于 6%。

2) 二手房交易：

①增值税及附加

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）附件 3 营业税改征增值税试点过渡政策的规定，个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，按照 5% 的征收率全额缴纳增值税。应缴增值税税款=全部价款和价外费用÷（1+5%）×5%。同时，以增值税税额为计税依据征收城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。

个人将购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征增值税。

②个人所得税

个人转让房产取得的所得属于“财产转让所得”项目，以房产转让收入减除房产原值和合理费用后的余额为应纳税所得，适用 20% 的税率。纳税人未提供完整、准确的房产原值凭证，不能正确计算房产原值和应纳税额的，按照房产转让收入和规定的征收率计算个人所得税，即应纳个人所得税税额=房产转让收入×征收率。个人转让住房的，个人所得税核定征收率为 1%。个人转让商铺和其他房产的，个人所得税核定征收率为 2%。对个人转让自用 5 年以上、并且是家庭唯一生活用房取得的所得，免征个人所得税。

依据：

《国家税务总局广西壮族自治区税务局关于明确个人所得税若干问题的公告》（2018 年第 9 号）第九条关于个人转让房产征收个人所得税问题（一）个人转让房产取得的所得属于“财产转让所得”项目，以房产转让收入减除房产原值和合理费用后的余额为应纳税所得，适用 20% 的比例税率。纳税人未提供完整、准确的房产原值凭证，不能正确计算房产原值和应纳税额的，按照房产转让收入和规定的征收率计算个人所得税，即应纳税额=房产转让收入×征收率。征收率由各设区的市税务机关根据当地实际情况在房产转让收入 1%~3% 的幅度内确定。

《贵港市地方税务局关于个人转让和租赁房产有关税收政策问题的公告贵港市地方税务局公告》2017 年第 4 号“一、关于个人转让房产的税收政策问题

（1）对个人转让应税房产，能够提供完整、准确的房屋原值凭证和成本费用核算资料的，应依法分别计算征收城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、土地增值税、印花税、个人所得税和代征增值税。符合规定条件的，可依法享受相关的税收优惠。

（2）对个人转让应税房产，无法提供完整、准确的房屋原值凭证和成本费用核算资料的，可依照《税收征管法》第三十五条及其《实施细则》第四十七条规定实行核定征收：

1) 个人转让住房的，个人所得税核定征收率为 1%。

2) 个人转让商铺和其他房产的, 个人所得税核定征收率为 2%, 土地增值税征收率为 5%。”

③土地增值税

根据《财政部 国家税务总局关于调整房地产交易环节税收政策的通知》(财税〔2008〕137 号)第三条规定: 对个人销售住房暂免征收土地增值税。

④印花税

根据《财政部国家税务总局关于调整房地产交易环节税收政策的通知》(财税〔2008〕137 号)的规定, 自 2008 年 11 月 1 日起, 对个人销售住房暂免征收印花税。

(2) 买方

1) 契税: 个人为 1%-3%, 单位为 3%。

对于个人按《财政部 国家税务总局 住房和城乡建设部关于调整房地产交易环节契税 个人所得税优惠政策的通知》(财税〔2010〕94 号) 执行, 税率由 1%-3%, 对于单位契税按 3%征收。

根据《财政部国家税务总局住房和城乡建设部关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》(财税〔2016〕23 号), 对个人购买家庭唯一住房(家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女, 下同), 面积为 90 平方米及以下的, 减按 1%的税率征收契税; 面积为 90 平方米以上的, 减按 1.5%的税率征收契税。对个人购买家庭第二套改善性住房, 面积为 90 平方米及以下的, 减按 1%的税率征收契税; 面积为 90 平方米以上的, 减按 2%的税率征收契税。

2) 印花税

根据《中华人民共和国印花税法暂行条例》(国务院令第 11 号) 附件《印花税法目税率表》规定, 产权转移合同的印花税按所载金额的万分之五计征。根据《财政部 国家税务总局关于印花税法若干政策的通知》(财税〔2006〕162 号) 第四条规定: “对商品房销售合同按照产权转移书据征收印花税。”计算公式为: 应缴纳印花税法税额=合同金额或转让房地产收入 $\times$ 0.05%。。

根据《财政部国家税务总局关于调整房地产交易环节税收政策的通知》(财税〔2008〕137 号) 的规定, 对个人购买住房暂免征收印花税。

3、个人出租房产

(1) 个人出租住房

1) 能够提供有关凭证资料, 可以准确核算收入、成本和费用的, 应依法分别计算征收增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税、城镇土地使用税、印花税、个人所得税。符合条件条件的, 可依法享受相关的税收优惠。具体为:

出租方

增值税及附加

①个人出租住房月租金 10 万元以上, 根据《国家税务总局关于发布<纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法>的公告》(国家税务总局公告 2016 年第 16 号) 规定, 按照 5%的征收率减按

1.5%计算增值税应纳税额，应纳税款=含税销售额÷(1+5%)×1.5%。同时，以增值税税额为计税依据征收城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。

②个人出租住房月租金 10 万元以下(含)，免征增值税及附加。（依据：《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税政策有关征管问题的公告》（国家税务总局公告 2019 年第 4 号）规定：一、小规模纳税人发生增值税应税销售行为，合计月销售额未超过 10 万元（以 1 个季度为 1 个纳税期的，季度销售额未超过 30 万元，下同）的，免征增值税。小规模纳税人发生增值税应税销售行为，合计月销售额超过 10 万元，但扣除本期发生的销售不动产的销售额后未超过 10 万元的，其销售货物、劳务、服务、无形资产取得的销售额免征增值税。……四、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》第九条所称的其他个人，采取一次性收取租金形式出租不动产取得的租金收入，可在对应的租赁期内平均分摊，分摊后的月租金收入未超过 10 万元的，免征增值税。）

（2）免征印花税。

根据《财政部国家税务总局关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税〔2008〕24 号）第二条第(二)款规定：对个人出租、承租住房签订的租赁合同，免征印花税。

（3）免征城镇土地使用税。

根据《财政部国家税务总局关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税〔2008〕24 号）第二条第(三)款规定：对个人出租住房，免征城镇土地使用税。

（4）房产税：按 4%缴纳

根据《财政部国家税务总局关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税〔2008〕24 号）第二条第(三)款规定：对个人出租住房，按租金收入的 4%缴纳，计征房产税的租金收入不含增值税。

（5）个人所得税：减按 10%的税率征收

个人出租房屋的个人所得税应税收入不含增值税，计算房屋出租所得可扣除的税费不包括本次出租缴纳的增值税。个人转租房屋的，其向房屋出租方支付的租金及增值税额，在计算转租所得时予以扣除。

同时，根据《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国个人所得税法>的决定》（中华人民共和国主席令第九号）及《国家税务总局关于个人转租房屋取得收入征收个人所得税问题的通知》（国税函〔2009〕639 号）第三条的相关规定：个人出租房屋取得的租金收入应按“财产租赁所得”项目计算缴纳个人所得税，税前可以扣除的费用依次为：

(1)财产租赁过程中缴纳的税费。纳税义务人在出租财产过程中缴纳的税金和国家能源交通重点建设基金、国家预算调节基金、教育费附加，可持完税(缴款)凭证，从其财产租赁收入中扣除。

(2)向出租方支付的租金。

(3)由纳税人负担的租赁财产实际开支的修缮费用。允许扣除的修缮费用，以每次 800 元为限，一次扣除不完的，准予在下一次继续扣除，直至扣完为止。

(4)税法规定的费用扣除标准。财产租赁所得，每次收入不超过四千元的，减除费用八百元;四千元以上的，减除百分之二十的费用。个人将其所得对教育事业和其他公益事业捐赠的部分，按照国务院有关规定从应纳税所得中扣除。

承租方涉及税费：

(1)承租方为个人的，根据《财政部国家税务总局关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》(财税〔2008〕24号)第二条第(二)款规定：对个人承租住房签订的租赁合同，免征印花税。

(2)承租方为单位的，根据《中华人民共和国印花税法暂行条例》(国务院令第11号)《印花税法税率表》规定，财产租赁合同印花税征税范围“包括租赁房屋、船舶、飞机、机动车辆、机械、器具、设备等。立合同人按租赁金额千分之一贴花。税额不足一元的按一元贴花。”因此，承租方按千分之一税率缴纳印花税。

2.对个人租赁应税房产，未能提供有关凭证资料，无法准确核算成本费用的

根据《贵港市地方税务局关于个人转让和租赁房产有关税收政策问题的公告贵港市地方税务局公告2017年第4号》“二、关于个人租赁房产的税收政策问题(二)对个人租赁应税房产，未能提供有关凭证资料，无法准确核算成本费用的，应依照《税收征管法》第三十五条及其《实施细则》第四十七条规定实行核定征收：

1.个人租赁住房，每月取得租金收入在30000元(含30000元)以下的，个人所得税核定征收率为1%，房产税征收率为4%。

2.个人租赁住房，每月取得租金收入在30000元以上的，个人所得税核定征收率为1.2%，房产税征收率为4%。

(2)个人出租商铺和其他房产

1.能够提供有关凭证资料,可以准确核算收入、成本和费用的，应依法分别计算征收增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税、城镇土地使用税、印花税、个人所得税。符合条件条件的，可依法享受相关的税收优惠。具体为：

出租方：

①增值税及附加

个人出租商铺和其他房产月租金10万元以上，根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)附件2《营业税改征增值税试点有关事项的规定》第一条第九款：5.其他个人出租其取得的不动产(不含住房)，应按照5%的征收率计算增值税应纳税额。同时，以增值税税额为计税依据征收城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。

个人出租商铺和其他房产月租金10万元以下(含)，免征增值税及附加。(依据：根据《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税政策有关征管问题的公告》(国家税务总局公告2019年第4号)规定：一、小规模纳税人发生增值税应税销售行为，合计月销售额未超过10万元(以1个季度为1个纳税期的，

季度销售额未超过 30 万元，下同）的，免征增值税。小规模纳税人发生增值税应税销售行为，合计月销售额超过 10 万元，但扣除本期发生的销售不动产的销售额后未超过 10 万元的，其销售货物、劳务、服务、无形资产取得的销售额免征增值税。……四、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》第九条所称的其他个人，采取一次性收取租金形式出租不动产取得的租金收入，可在对应的租赁期内平均分摊，分摊后的月租金收入未超过 10 万元的，免征增值税。）

②印花税。

根据《中华人民共和国印花税法暂行条例》（国务院令 11 号）《印花税法目税率表》规定，租赁房屋应按“财产租赁合同”计征印花税。立合同人按租赁金额千分之一贴花。税额不足一元的按一元贴花。

③城镇土地使用税。

根据《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 483 号)的有关规定，个人出租非住房应按规定缴纳城镇土地使用税。土地使用税税额的计算公式：全年应纳税额=实际占用应税土地面积×适用税额标准。具体的土地等级划分范围及适用税额标准以土地所在市、县确定。

④房产税。

根据《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发〔1986〕90 号)的规定，个人出租非住房，以房产租金收入为房产税的计税依据，全年应纳税额=全年的租金收入×12%，计税依据不含增值税。

⑤个人所得税。

根据《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国个人所得税法〉的决定》(中华人民共和国主席令第九号)及《国家税务总局关于个人转租房屋取得收入征收个人所得税问题的通知》（国税函〔2009〕639 号）第三条的相关规定：个人出租房屋取得的租金收入应按“财产租赁所得”项目计算缴纳个人所得税。个人出租房屋的个人所得税应税收入不含增值税，计算房屋出租所得可扣除的税费不包括本次出租缴纳的增值税。个人转租房屋的，其向房屋出租方支付的租金及增值税额，在计算转租所得时予以扣除。对于税前可以扣除的费用，扣除顺序依次为：

财产租赁过程中缴纳的税费。纳税义务人在出租财产过程中缴纳的税金和国家能源交通重点建设基金、国家预算调节基金、教育费附加，可持完税(缴款)凭证，从其财产租赁收入中扣除。

向出租方支付的租金。

由纳税人负担的租赁财产实际开支的修缮费用。允许扣除的修缮费用，以每次 800 元为限，一次扣除不完的，准予在下一次继续扣除，直至扣完为止。

税法规定的费用扣除标准。财产租赁所得，每次收入不超过四千元的，减除费用八百元;四千元以上的，减除百分之二十的费用。个人将其所得对教育事业和其他公益事业捐赠的部分，按照国务院有关规定从应纳税所得中扣除。

承租方涉及税费：

按租赁金额 0.1%缴纳印花税。根据《中华人民共和国印花税法暂行条例》（国务院令 11 号）《印花税法税目税率表》规定，财产租赁合同印花税征税范围“包括租赁房屋、船舶、飞机、机动车辆、机械、器具、设备等。立合同人按租赁金额千分之一贴花。税额不足一元的按一元贴花。”因此，承租方（无论个人或单位）承租非住房需要按 0.1%税率缴纳印花税。

2) 对个人租赁商铺和其他房产，未能提供有关凭证资料，无法准确核算成本费用的

根据《贵港市地方税务局关于个人转让和租赁房产有关税收政策问题的公告贵港市地方税务局公告》2017 年第 4 号“二、关于个人租赁房产的税收政策问题（二）对个人租赁应税房产，未能提供有关凭证资料，无法准确核算成本费用的，应依照《税收征管法》第三十五条及其《实施细则》第四十七条规定实行核定征收：

3) 个人租赁商铺和其他房产，每月取得租金收入在 30000 元（含 30000 元）以下的，个人所得税核定征收率为 1.5%，房产税征收率为 4%。

4) 个人租赁商铺和其他房产，每月取得租金收入在 30000 元以上的，个人所得税核定征收率为 2%，房产税征收率为 4%。

4、土地交易过程所需缴纳税费标准

（1）卖方

1) 增值税及附加税

①增值税

如果是一般纳税人，2016 年 5 月 1 日前取得的土地转让可选择简易计税方法计税，即转让收入扣减取得成本后的金额按 5%的征收率计缴增值税；2016 年 5 月 1 日后取得的土地转让，按一般计税方法计税，即转让收入按 10%的适用税率计算出销项税额，然后减去购进该土地时的取得的进项税额，计算出应缴纳的增值税。如果是小规模纳税人，则以转让收入按 5%的征收率计缴增值税。

②城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加

以实缴增值税税额为计税依据，分别按 7%、3%和 2%计征。计算公式为：应缴纳税（费）额=应缴增值税税额×12%。

③企业所得税

在每年 5 月 31 日前企业所得税汇算清缴时，将转让土地使用权的收入并入企业年度收入，减除不征税收入、免税收入、各项扣除以及允许弥补的以前年度亏损后，乘以企业所得税税率 25%（小微企业优惠税率：20%。根据《财政部税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税[2019]13 号），自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税的政策规定。）计算企业所得税

④个人所得税

个人转让土地取得的所得属于“财产转让所得”项目，以转让收入减除原值和合理费用后的余额为应纳税所得，适用 20%的比例税率。

依据：《中华人民共和国个人所得税法》及实施条例

⑤印花税

根据《中华人民共和国印花税法》（国务院令 11 号）附件《印花税法税率表》规定，产权转移合同的印花税按所载金额的万分之五计征。计算公式为：应缴纳印花税额=合同金额或转让土地使用权收入×0.05%。

土地增值税

转让土地使用权原则上应根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（国务院令 138 号）规定据实计算征收土地增值税，但如果确实无法据实进行土地增值税清算，可按规定核定征收。具体执行标准按《贵港市土地增值税核定征收管理暂行办法》（2018 年第 10 号）执行，按不低于 8%的核定征收率计征土地增值税。

（2）买方

1）契税：3%

根据《中华人民共和国契税法》（国务院令 224 号）第一条规定：“在中华人民共和国境内转移土地、房屋权属，承受的单位和个人为契税的纳税人，应当依照本条例的规定缴纳契税。

2）印花税：0.05%

根据《中华人民共和国印花税法》（国务院令 11 号）附件《印花税法税率表》规定，产权转移合同的印花税按所载金额的万分之五计征。计算公式为：应缴纳印花税额=合同金额或转让土地使用权收入×0.05%。

（三）土地开发相关税费标准

1、集体土地片区综合补偿标准

根据《贵港市人民政府关于公布征地统一年产值标准的通知》（贵政发〔2019〕4 号），集体土地片区综合补偿标准具体见下表：

表 2-6-4 集体土地片区综合补偿标准（元/亩）

乡镇	分区域统一年产值标准（元/亩）	分区域补偿倍数	分区域补偿标准（元/亩）
樟木镇	2575	20	51500
山北乡	2575	20	51500
蒙公镇	2575	20	51500
东龙镇	2605	20	52100
中里乡	2575	20	51500
奇石乡	2575	20	51500

庆丰镇	2575	20	51500
大圩镇	2575	20	51500
黄练镇	2575	20	51500
覃塘街道办	2605	20	52100
根竹镇	2605	20	52100
武乐镇	2605	20	52100
三里镇	2605	20	52100
东津镇	2575	20	51500
五里镇	2575	20	51500
石卡镇	2605	20	52100
新塘镇	2580	21	54180
桥圩镇	2605	20	52100
大岭乡	2575	20	51500
瓦塘镇	2575	20	51500
湛江镇	2575	20	51500
木格镇	2575	20	51500
木梓镇	2575	20	51500

另外，根据规定，征收集体未利用地的，可按照用地补偿标准的 0.1 到 0.4 倍进行补偿，通过收集贵港市近年来的征收案例，未利用地基本按照补偿标准的 0.4 倍进行补偿。

2、耕地占用税

根据《广西壮族自治区第十三届人民代表大会常务委员会关于征地占用税适用税额的决定》（2019 年 7 月 25 通过），贵港市耕地占用税为 30 元/m²，林地、草地、农田水利用地、养殖水面、渔业水域滩涂以及其他农用地的耕地占用税适用税额按照本决定第一条确定的适用税额的 50% 执行。

3、耕地开垦费

根据《广西壮族自治区财政厅、广西壮族自治区自然资源厅、广西壮族自治区发展和改革委员会关于规范和调整我区耕地开垦征收标准和使用管理政策的通知》（桂财税〔2019〕35 号），耕地开垦费标准如下：

表 2-6-5 贵港市耕地开垦费标准

类型	地类	档次	国家级利用等别	征收标准（元/平方米）
永久基本农田	水田（水浇地）			80
	旱地			40
一般耕地	水田（水浇地）	优等	1-4	40
		高等	5-8	30
		中等	9-12	20
	旱地	高等	7-8	20
		中等	9-12	15

4、耕地开垦费

土地权属调查费按征地面积计算为 0.25 元/m²

5、耕地开垦费

根据《森林植被恢复费征收使用管理办法》中的第六条规定，征用林地要缴森林植被恢复费，按征地面积计算 3.0 元/m²。

6、养老保险补贴资金

广西壮族自治区人力资源和社会保障厅、国土资源厅、财政厅《关于印发广西壮族自治区被征地农民参加基本养老保险实施细则的通知》（桂人社发〔2017〕23 号）和《贵港市人力资源和社会保障局 国土资源局 财政局关于印发贵港市被征地农民参加基本养老保险实施办法的通知》中的相关规定，每次征地每户最低人均补贴标准为：征地基准日上年度全区城镇单位在岗职工平均工资的 60%×被征地农户人均征地面数，贵港市统计部门公布的 2018 年贵港市城镇单位在岗职工年平均工资为 67934 元，每一亩的养老保险补贴资金=67934*60%=40760.4 元，换算单位后养老保险补贴资金为 61.14 元/平方米。

（五）银行存款和贷款利率

1、中国银行人民币存款利率表

表 2-6-6 中国银行人民币存款利率表

项目	年利率%
一、城乡居民及单位存款	
（一）活期	0.3
（二）定期	
1.整存整取	
三个月	1.35
半年	1.55
一年	1.75
二年	2.25
三年	2.75
五年	2.75
2.零存整取、整存零取、存本取息	
一年	1.35
三年	1.55
五年	1.55
3.定活两便	按一年以内定期整存整取同档次利率打六折
二、协定存款	1
三、通知存款	
一天	0.55
七天	1.1

2、中国人民银行金融机构贷款利率表

表 2-6-7 中国人民银行金融机构贷款利率表

项目	年利率%
一、短期贷款	
一年以内（含一年）	4.35
二、中长期贷款	
一至五年（含五年）	4.75
五年以上	4.9
三、个人住房公积金贷款	
五年（含）以下	2.75
五年以上	3.25

（六）土地开发费用估算表

土地开发费用按区域土地平均开发程度下需投入的各项客观费用计算。贵港市各乡镇土地开发费用如下表所示：

表 2-6-8 贵港市各乡镇土地开发费用标准（元/m²）

基础设施配套	通路	通水	排水	通电	通讯	场地平整	合计
开发费用	15~35	5~15	4~8	8~16	4~8	10~25	46~107

（七）还原利率确定

还原利率是将房地产的年纯收益还原为价格的利率，其实质是一种投资收益率。贵港市本级乡镇土地定级和基准地价更新调查收集到的市场交易资料包括：住宅房屋出租、商业铺面出租等样点资料，样点地价主要通过租金剥离法（其思路：先剥离出地租，再用收益还原法计算地价）来计算。因此，还原利率的高低极大程度上影响样点地价的整体水平，从而影响基准地价的整体水平。它是政府制定一定年限的土地出让金必不可少的参数，为稳定土地市场、保障国家土地资产免致流失提供了重要的依据。此外，还原率在土地估价中充当重要角色，不仅仅用于收益还原法测算价格，也是进行土地使用年期修正的必然要素。

贵港市本级乡镇土地定级和基准地价更新中还原利率通过采用“租售比法”、“用一年期的存款利率，考虑土地投资风险、物价变动指数等综合确定”、“用一年期的贷款利率，考虑物价变动指数等综合确定”三种方法综合计算来确定。

1、通过年地租与地价的比例，确定还原利率，即“租售比法”（方法 1）

租售比法的基本思路是：选择调查样点中近期发生的不动产条件（包括土地用途、区位、交易时间、房屋结构、房屋层数、交易面积等）基本一致的 20-30 个样点，计算单位年纯收益平均值和单位售价的平均值，依据收益还原法的基本计算公式反推，两者之比即为综合还原利率，由于工业用地实际交易样点较少，不具代表性，因此这两类用地不采用“租售比法”计算还原利率。

三种还原率的关系如下：

$$r = \frac{r_1 L + r_2 B}{L + B}$$

式中：r—综合还原率；r1—土地还原率；r2—房屋还原率；L—土地价格；B—房屋现值。

（1）商服用地还原利率计算

在土地定级的基础之上，分别在各级商服用地交易资料中，选取近期发生的，房屋结构、房屋层数、交易面积基本一致的商业铺面出租计算出平均租售比为 1：14.36，得出商业综合还原利率为 7.49%。

设商业土地还原利率为 r，按平均耐用年限 50 年，计算年平均折旧率为 2%作为房屋比土地的风险增加值。统计交易样点地价与对应房屋结构的重置价格，计算得到土地价格占房地产价格的平均比例为 62%，房屋价格占房地产价格的平均比例为 38%。根据综合还原利率计算公式可得商业土地还原利率为 6.26%，房屋还原利率为 8.12%。

（2）住宅用地还原利率计算

在各级住宅用地交易资料中，选取近期发生的、房屋结构、房屋层数、交易面积基本一致的住宅房屋出租和私房买卖样点计算租售比为 1：16.90，测算出住宅综合还原利率为 5.92%。

设住宅用地土地还原利率为 r，按照住宅用地样点普遍的房屋结构（砖混结构），按平均耐用年限 50 年，计算年平均折旧率 2%作为房屋比土地的风险增加值。统计交易样点地价与对应房屋结构的重置价格，计算得到土地价格占房地产价格的平均比例为 60%，房屋价格占房地产价格的平均比例为 40%。根据综合还原利率计算公式可得住宅土地还原利率为 5.21%，房屋还原利率为 6.98%。

（3）还原利率确定

表 2-6-9 方法 1 还原利率计算结果表

用地类型	土地还原利率	房屋还原利率
商服用地	6.26%	8.12%
住宅用地	5.21%	6.98%

2、用一年期的存款利率，考虑土地投资风险、物价变动指数等综合确定（方法 2）

（1）安全利率确定

考虑政府宏观货币政策，以连续 4 年的一年期的平均定期存款利率作为无风险收益率（安全利率），再应用物价指数调整，摒除物价变化造成的购买力风险。根据贵港市房地产的社会经济环境选择风险率和物价指数予以调整为实质利率。

表 2-6-10 贵港市物价指数和存款利率

时间	物价指数（同比）	一年期存款利率	实质利率
2016.12	101.6	1.75%	1.72%
2017.12	101.9	1.75%	1.72%
2018.12	101.9	1.75%	1.72%
2019.10	103.8	1.75%	1.69%
均值	102.3	1.75%	1.71%

用一年期定期存款的利率，扣除利息税，以物价指数修正为实质利率。一年定期实质利率计算公式如下：

$$\text{一年定期实质利率} = \text{一年定期存款利率} / \text{同期物价指数}$$

根据近 4 年的一年定期实质利率，取其平均数作为安全利率，结果为 1.71%。

（2）风险比率调整

对三类用途土地进行比较分析，由于风险等级较高与本金安全性相对较差，以及受土地增值和经营者变动较快的影响，商服用地稳定性不如住宅，其风险比率大于住宅用地的；而工业用地由于增值较小，风险最小。因此结合目前投资市场报酬率一般较高的状况，根据高报酬率对应高风险的原则，确定商业土地投资风险比率为 4.2%，住宅用地为 3.5%，工业用地为 2.8%。土地还原率确定结果见下表。

由于土地本身不存在折旧，相反还会增值，而房屋随着使用会逐年折旧，从理论上讲，投资房屋比投资土地风险大，所以房屋还原利率应高于土地还原利率。从外部看，房地产的还原利率应高于资金的社会平均利用率；从内部看，建筑物的还原利率应高于土地的还原利率。按照样点的普遍房屋结构（砖混结构）平均耐用年限 50 年，取年平均折旧 2% 作为房屋的风险比率。房屋还原利率确定结果下表。

（3）还原利率确定

表 2-6-11 方法 2 还原利率计算结果表（单位：%）

用地类型	土地还原利率	房屋还原利率
商服用地	5.91	7.91
住宅用地	5.21	7.21
工用用地	4.51	6.51

3、用一年期的贷款利率，考虑物价变动指数等综合确定（方法 3）

企业投资往往采用资金组合的方式，房地产中常见的是银行贷款与自有资金的组合。从投资组合和财务杠杆角度考虑，投资者往往要求投资收益至少要大于银行贷款利率，才能保障自有资金收益不低于投资收益率；否则，自有资金收益率低于贷款利率的利息，说明贷款不合适，完全采用自有资金投资能够获得更高收益。因此，我们将银行贷款的实质利率视为房地产企业投资的最低收益水平。

根据该原理，选用连续 5 年的一年期贷款利率，考虑物价变动指数综合确定房地产投资最低收益水平。计算方法同上，结果见表 7。

$$\text{一年期实质利率} = \text{一年期贷款} * (1 - \text{利息税率}) / \text{同期物价指数}$$

根据近 4 年的一年定期实质利率，取其平均数作为安全利率。

表 2-6-12 贵港市物价指数和贷款利率

时间	物价指数（同比）	一年期贷款利率	实质利率
2016.12	101.6	4.28%	4.21%
2017.12	101.9	4.27%	4.19%
2018.12	101.9	4.27%	4.19%
2019.10	103.8	4.19%	4.04%
均值	102.3	4.25%	4.16%

计算出平均的土地还原利率为 4.16%。由于房地产投资报酬率一般高于银行贷款利率, 据此确定商服、住宅、工业的土地报酬率分别比银行平均贷款水平高 2.2、1.8、1.1 个百分点, 计算结果见下表。

表 2-6-13 方法 3 还原利率计算结果表

单位: %

用地类型	土地还原利率	房屋还原利率
商服用地	6.36	8.36
住宅用地	5.96	7.96
工用地	5.26	7.26

4、还原利率确定

综合比较三种方法确定的还原利率, 由于计算结果相对接近, 按算术平均值取值, 确定贵港市商服、住宅、工业土地、房屋还原利率, 结果详见下表。

表 2-6-14 还原利率计算结果表

单位: %

用地类型	商服用地		住宅用地		工业用地	
利率类型 方法	土地还原利率	房屋还原利率	土地还原利率	房屋还原利率	土地还原利率	房屋还原利率
方法 1	6.26	8.12	5.21	6.98		
方法 2	5.91	7.91	5.21	7.21	4.51	6.51
方法 3	6.36	8.36	5.96	7.96	5.26	7.26
综合计算结果	6.18	8.13	5.46	7.38	4.89	6.89

(八) 利润率指标的确定

考虑到各类开发企业真实、实际的利润指标数据难以获取, 项目组首先对部分房地产开发企业开发投资利润情况进行了调查了解, 调查近年来房地产行业利润率, 各企业不尽相同, 商服和居住整体的利润率在 10%~25%居多; 然后针对贵港市本地房地产估价行业取用的常规指标及范围进行了调查了解, 了解贵港市近几年来各类房地产开发项目大体的利润率, 参考上一轮基准地价评估成果, 同时征询当地专家意见, 综合分析和经验判断的结果确定利润率指标和正常变化区间如下: 商服物业水平区间: 15%~25%, 均值约为 20%; 住宅物业水平区间: 8%~18%, 均值约为 13%。工业用地开发利润率水平区间: 3%~8%, 均值约为 5%。

§ 6.4 样点地价的计算、修正与检验

§ 6.4.1 地价评估基本方法

(1) 收益还原法

收益还原法是在估算房地产未来若干年预期纯收益的基础上，以一定的还原利率，将土地未来的收益还原为评估时点收益总和的一种估价方法

土地收益为无限年期时，收益还原法的基本公式如下： $P=a/r$

式中：P —土地收益价格

a—土地纯收益（或地租）

r—土地还原利率

土地收益为有限年期时，收益还原法的基本公式如下： $P=(a/r) \times [1-1/(1+r)^n]$

式中：P、a、r 含义同前；n—土地使用年期。

(2) 成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的方法。成本逼近法的基本公式如下：

$$\text{地价} = \text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{税费} + \text{利息} + \text{利润} + \text{土地增值}$$

(3) 剩余法

剩余法亦称假设开发法，是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计正常的开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算待估土地价格的方法。剩余法的基本公式如下：

$$P=A-B-C$$

式中：P—待估土地的价格

A—总开发价值或开发完成后的不动产总价值 B—整个开发项目的开发成本

C—客观开发利润

表 2-6-15 各类样点地价计算方法选择一览表

用地类型	样点类型	地价计算方法
商业	土地使用权出让/转让	直接计算
	私房买卖	剩余法
	商品房出售	剩余法
	铺面出租	剩余法
住	商品房出售	剩余法

	土地使用权出让/转让	直接计算
	私房买卖	剩余法
	房屋出租	收益还原法
工业	土地使用权出让/转让	直接计算
	工业厂房出租	收益还原法

§ 6.4.2 样点计算方法

(1) 用土地使用权出让资料计算地价

根据土地使用权出让资料，按下式计算地价：

$$P_{is}=p_{ig}/s$$

式中：

P_{is} —单位面积土地使用权出让价格

p_{ig} —出让宗地总地价

s —出让宗地总面积

土地使用权出让样点资料通过查询贵港市国土资源局土地出让合同档案获得。通过计算获得不同用途的土地使用权出让样点地价。

(2) 用土地使用权转让资料计算地价

用土地转让方式取得的资金或实物折价作为土地转让总价，按下式计算总价：

$$P_{is}=p_{ig}/s$$

式中：

P_{is} —转让宗地单位面积地价

p_{ig} —土地转让方获取的资金或实物作价净收入

s —转让宗地的面积

(3) 用土地使用权出租资料计算地价

土地使用权出租租金以实际签定租赁合同中的租金为标准，按下式计算地价：

$$P_{is}= (p_{ig}/s) * (1/r_d)$$

式中：

p_{is} —单位面积出租宗地的地价

p_{ig} —出租方每年得到的资金或实物现值

s —出租的宗地面积

r_d —土地还原利率

(4) 用房地出租资料计算地价

①确定房地出租的总收益

贵港市房地出租的总收益通过调查房屋租赁市场中的实际成交租金获得。对于合同上的租金明显不合理的，参照贵港市市场指导租金进行修正；对公房租金也比照市场正常租赁价格予以修正。

②计算房地出租经营总费用

房地出租总费用一般包括管理费、维护费、保险费、税金和利息等。

1) 管理费：管理费是出租方对出租的房屋进行必要的管理服务所需费用，包括出租经营过程中的办公费用、人员工资等其它费用。根据市场调查贵港市的房屋出租管理费用为年租金的3%左右。

2) 维护费：维护费是为保证房屋正常使用而进行的日常维护修缮费用，通常按建筑重置价的百分率来计算。根据贵港市的实际情况，在计算中维护费取建筑重置价的1.5%，建筑重置价标准见表1-4-4。

3) 保险费：保险费按房屋现值乘保险费率，保险费率取1.5‰。

4) 税金：个人租赁住房，每月取得租金收入在10000元以下的，核定征收率为5%。其中：房产税4%，个人所得税1%。

5) 利息：利息计算采用2015年10月24日中国人民银行公布的一年期存款利率1.5%计算利息。

③计算房地纯收益

从租金中扣除有关经营费、维修费等，按下式计算房地纯收益：

$$R_{in}=R_{ig}-(E_1+E_2+E_3+E_4+B+T)$$

式中：

R_{in} —房地出租年纯收益， R_{ig} —房地出租年总收益

E_1 —房地出租经营管理费， E_2 —房地出租经营维修费

E_3 —房屋年保险费， T —房屋出租年应交税金。

④计算房屋收益

将房屋现值作为资本投入，按下式计算房屋收益：

$$I_{hn}=P_{hc} \times r_h$$

$$P_{hc}=P_{hk}- (P_{hk}-P_{hd}) \times (N_1/N)$$

式中：

I_{hn} —房屋年纯收入， P_{hc} —出租房屋的现值

r_h —房屋资本还原率， P_{hk} —房屋重置价格

P_{hd} —房屋残值， N_1 —房屋已使用年数

N —房屋耐用年限

房屋现值是指从房屋重置价扣除房屋折旧费后的余额。房屋现值计算有两种方法：一是按房屋的新旧成色，将房屋分为不同的等级，房屋重置价格乘以房屋成新度即为现值。

$$\text{房屋现值} = \text{房屋重置价格} \times \text{房屋成新度}$$

另外一种方法是从房屋重置价中减去房屋折旧部分得到房屋现值。

$$\text{房屋现值} = \text{房屋重置价} - \text{房屋折旧总额}$$

其中，房屋折旧总额=房屋年折旧额×房屋已使用年数贵港市本级乡镇基准地价评估采用后一种方法计算房屋现值。

估采用后一种方法计算房屋现值。

⑤计算土地价格

从房地纯收益中，扣除房屋资本收益，按下式计算价格：

$$P_{is} = [(R_{in} - I_{hn}) / S] \times (1 / r_d)$$

式中：

P_{is} —宗地单位土地面积地价， R_{in} —房地出租年纯收益

I_{hn} —房屋年纯收入， S —出租房屋的用地面积， r_d —土地还原利率

(5) 用房屋买卖资料计算地价

①房屋买卖价格的确定

房屋买卖价格的确定，以实际签定买卖合同中价格为标准。

②房屋现值计算

房屋现值计算应依据地上建筑物面积、结构类型、重置价格、成新等估计，计算公式为：

$$P_{hc} = P_{hk} \times D_n = P_{hk} - (P_{hk} - P_{hd}) \times (N_1 / N)$$

式中：

P_{hc} —房屋现值， P_{hk} —房屋重置价

D_n —房屋成新程度， P_{hd} —房屋废弃时的残值

N_1 —房屋已使用年限， N —房屋耐用年限

③地价计算

从交易总价格中减去房屋的现值及有关的税费，按下式计算地价：

$$P_{is} = (P_{hg} - P_{hc} - T) / S$$

式中：

P_{is} —单位面积土地价格， P_{hg} —房屋交易价格，

P_{hc} —房屋现值， T —房屋交易过程中应支付的税费

S —房屋用地面积。

§ 6.4.3 样点地价修正

根据本次评估的地价的内涵，将依上述各公式测算所得的样点地价进行年期修正、期日修正、容积率修正及开发程度修正，以修正后的样点地价做为评估基准地价的基础。

（一）商服用地样点地价修正

1、土地使用年期修正

根据本章土地使用年期修正计算公式，编制土地使用年期修正系数表，详见下表。

表 2-6-16 商服用地样点地价土地使用年期修正系数表

使用年期	1	2	3	4	5	6
修正系数	0.0640	0.1243	0.1811	0.2346	0.2849	0.3324
使用年期	7	8	9	10	11	12
修正系数	0.3770	0.4191	0.4587	0.4961	0.5312	0.5643
使用年期	13	14	15	16	17	18
修正系数	0.5955	0.6248	0.6525	0.6785	0.7031	0.7262
使用年期	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.7479	0.7684	0.7877	0.8059	0.8230	0.8391
使用年期	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8543	0.8686	0.8820	0.8947	0.9067	0.9179
使用年期	31	32	33	34	35	36
修正系数	0.9285	0.9385	0.9479	0.9567	0.9651	0.9729
使用年期	37	38	39	40		
修正系数	0.9803	0.9873	0.9938	1.0000		

2、交易时间修正

由于贵港市各乡镇现有的资料不足，我们充分考虑各乡镇的经济发展情况、物价指数等因素，同时参考贵港市本级乡镇地价的变化情况，以 2019 年为基期，其交易时间修正数为 1.0，确定 2018、2017、2016 年度的交易时间修正系数分别为 1.04、1.06、1.09，计算时统一按此系数将样点地价修正为估价基准日下的土地价格。

按交易时间修正系数进行修正的计算公式为：

$$V = K_t \times V_0$$

式中： V ——修正到估价基准日的宗地价格

K_t ——某类土地用途第 t 年数据修正到评估年的时间修正系数

V_0 ——实际成交宗地地价

3、容积率修正

根据此次土地定级估价技术方案的要求，商服用地基准地价是定义在标准容积率的土地价格，因此需要考虑进行容积率修正，将上述结果折算成标准容积率下的土地价格。

经分析调查的商业地价样点，结合贵港市各乡镇商业房地产的实际情况，编制贵港市乡镇商服用地容积率修正系数表如下表。

表 2-6-17 商服用地容积率修正系数表

容积率	≤0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3
修正系数	0.7309	0.7858	0.8353	0.8794	0.9199	0.9595	1	1.0243	1.0558	1.094
容积率	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3
修正系数	1.1134	1.1395	1.1656	1.1899	1.2142	1.2367	1.2592	1.2808	1.3024	1.358
容积率	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3
修正系数	1.342	1.3618	1.3807	1.3987	1.4167	1.4347	1.4518	1.4689	1.4851	1.557
容积率	3.4	3.5	>3.5	——	——	——	——	——	——	——
修正系数	1.5175	1.5328	1.5409	——	——	——	——	——	——	——
注：除表中列出的容积率修正系数外，其它容积率修正通过表中相临容积率对应修正系数线性内插计算获取。内插公式为： $K=K_1+(K_2-K_1)*(C-C_1)/(C_2-C_1)$ 。其中：C——目标容积率，C1——相临较小容积率，C2——相临较大容积率。K——目标容积率 C 对应的修正系数，K1——容积率 C1 对应的修正系数，K2——容积率 C2 对应的修正系数。										

对不同容积率情况下发生的交易地价，采用以下公式修正到标准容积率的价格：

$$V=V_1/kr$$

式中：V——修正到标准容积率下的宗地地价

kr——容积率修正系数

V1——某一容积率下的宗地交易价格

4.楼层地价比例修正

不同楼层之间的收益比率，比例系数计算都以首层为基础作比，地面总地价按照楼层比例分摊时使用，根据崇左市典型样点的地价进行分析，确定商服用地楼层地价修正系数如下。

表 2-7-18 商服用地楼层地价修正系数

总楼层 层数	第一层	第二层（负一层）	第三层（负二层）以上
1	1		
2	1	0.4	
≥3	1	0.4	0.26

（二）住宅用地样点地价修正

1、土地使用年期修正

根据本章土地使用年期修正计算公式，编制土地使用年期修正系数表，详见下表。

表 2-6-19 住宅用地样点地价土地使用年期修正系数表

使用年期	1	2	3	4	5	6
修正系数	0.0531	0.1034	0.1511	0.1963	0.2392	0.2799
使用年期	7	8	9	10	11	12
修正系数	0.3184	0.3550	0.3897	0.4226	0.4538	0.4833
使用年期	13	14	15	16	17	18
修正系数	0.5114	0.5379	0.5631	0.5870	0.6097	0.6312
使用年期	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.6516	0.6709	0.6892	0.7066	0.7231	0.7387
使用年期	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7535	0.7676	0.7809	0.7935	0.8055	0.8168
使用年期	31	32	33	34	35	36
修正系数	0.8276	0.8378	0.8475	0.8567	0.8654	0.8736
使用年期	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.8815	0.8889	0.8959	0.9026	0.9089	0.9149
使用年期	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.9206	0.9260	0.9311	0.9360	0.9406	0.9449
使用年期	49	50	51	52	53	54
修正系数	0.9491	0.9530	0.9567	0.9602	0.9636	0.9667
使用年期	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9697	0.9726	0.9753	0.9779	0.9803	0.9826
使用年期	61	62	63	64	65	66
修正系数	0.9848	0.9869	0.9888	0.9907	0.9924	0.9941
使用年期	67	68	69	70		
修正系数	0.9957	0.9972	0.9986	1		

2、交易时间修正

由于贵港市各乡镇现有的资料不足，我们充分考虑各乡镇的经济发展情况、物价指数等因素，同时参考贵港市本级乡镇地价的变化情况，以 2019 年为基期，其交易时间修正数为 1.0，确定 2018、2017、2016 年度的交易时间修正系数分别为 1.05、1.10、1.15，计算时统一按此系数将样点地价修正为估价基准日下的土地价格。

按交易时间修正系数进行修正的计算公式为：

$$V = K_t \times V_0$$

式中：V——修正到估价基准日的宗地价格

K_t ——某类土地用途第 t 年数据修正到评估年的时间修正系数

V_0 ——实际成交宗地地价

3、容积率修正

与商服用地相类似，在经过以上计算后仍然需要考虑进行容积率修正，将上述结果折算成标准容积率下的土地价格。住宅用地容积率修正系数确定的方法与步骤、修正计算公式与商服用地相同。通过对筛选出的代表性住宅用地样点宗地建筑容积率进行统计，并将结果作为贵港市乡镇住宅用地的标准容积率，确定住宅用地容积率修正系数如下表。

表 2-6-20 住宅用地容积率修正系数表

容积率	<1.0	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	0.702	0.734	0.766	0.796	0.825	0.853	0.88	0.906	0.931
容积率	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6
修正系数	0.9559	0.9784	1.0000	1.0147	1.0284	1.0431	1.0578	1.0725	1.0862
容积率	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5
修正系数	1.1000	1.1137	1.1264	1.1392	1.1519	1.1646	1.1764	1.1882	1.1999
容积率	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	1.2117	1.2225	1.2342	1.2450	1.2558	1.2666	1.2764	1.2871	1.2969
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2	5.3
修正系数	1.3077	1.3175	1.3273	1.3361	1.3459	1.3557	1.3646	1.3734	1.3822
容积率	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6	>6.0	——
修正系数	1.3920	1.4008	1.4087	1.4175	1.4263	1.4341	1.4420	1.4508	——

注：除表中列出的容积率修正系数外，其它容积率修正通过表中相临容积率对应修正系数线性内插计算获取。内插公式为： $K=K_1+(K_2-K_1) \times (C-C_1)/(C_2-C_1)$ 。其中： C ——目标容积率， C_1 ——相临较小容积率， C_2 ——相临较大容积率。 K ——目标容积率 C 对应的修正系数， K_1 ——容积率 C_1 对应的修正系数， K_2 ——容积率 C_2 对应的修正系数。

对不同容积率情况下发生的交易地价，采用以下公式修正到标准容积率的价格：

$$V = V_1 / K_r$$

式中： V ——修正到标准容积率下的宗地地价

K_r ——容积率修正系数

V_1 ——某一容积率下的宗地交易价格

（三）工业用地样点地价修正

1、土地开发程度修正

对地价样点的土地开发程度与价格定义不一致时，应根据基础配套设施的实际开发程度进行土地开发程度修正。

表 2-6-21 基础配套设施相关费用一览表

土地开发程度	开发项目及成本（元/平方米）						
	通路	通上水	通电	通下水	通讯	场地平整	合计
五通一平	25	10	6	12	6	15	74
	15~35	5~15	4~8	8~16	4~8	10~25	46~107

2、土地使用年限修正

根据本章土地使用年期修正计算公式，编制土地使用年期修正系数表，详见下表。

表 2-6-22 工业用地样点地价土地使用年期修正系数表

使用年期	1	2	3	4	5	6
修正系数	0.0513	0.1003	0.1469	0.1914	0.2338	0.2743
使用年期	7	8	9	10	11	12
修正系数	0.3128	0.3496	0.3846	0.4180	0.4499	0.4802
使用年期	13	14	15	16	17	18
修正系数	0.5092	0.5368	0.5631	0.5882	0.6121	0.6349
使用年期	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.6566	0.6774	0.6971	0.7160	0.7339	0.7511
使用年期	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7674	0.7829	0.7978	0.8119	0.8254	0.8383
使用年期	31	32	33	34	35	36
修正系数	0.8505	0.8622	0.8734	0.8840	0.8941	0.9038
使用年期	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.9130	0.9217	0.9301	0.9381	0.9457	0.9529
使用年期	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.9598	0.9664	0.9727	0.9787	0.9844	0.9899
使用年期	49	50				
修正系数	0.9951	1.0000				

§ 6.4.4 样点地价检验与样点剔除

由于样点资料处理中的可变参数选择，可能造成地价水平的系统误差。在将不同方法处理所得的资料应用于基准地价评估时，要进行资料处理方法的检验。

数据检验以土地级别为单位，分土地利用类型进行抽样样本的总体和方差检验，用卡方检验与秩和检验法对已知数据总体分布类型和未知数据总体分布类型的样本进行总体一致性检验。采用 t 检验法与均值——方差法分别对应正态和非正态分布的样本总体，对同一土地级别或同一均质地域内的同行业样点中由于某些特殊因素影响而造成地价明显高于或低于其他宗地地价的数据进行异常值剔除。

（一）样点资料归类

资料归类应以基准地价评估区域即以土地级别或均质地域为单位，按商服、住宅、工业等土地利用类型，将经过处理的样点地价资料进行分类整理。列出基准地价评估区域及编号、样点编号、土地用途、交易方式、成交地价、修正后地价等内容。

（二）样本总体分布类型检验

根样本总体分布类型检验以土地级或同类型均质地域为单位，按土地分类整理数据的归并结果，对每级土地或均质地域相同土地利用类型的样本数据分别进行总体分布类型检验。

对样本的总体分布类型进行检验，其目的是，确定用什么方法对数据的准确性、可靠性进行验证；另外，一些参数值的计算和测算模型的建立，也都需要测定样本总体的分布类型。

检验总体分布的方法较多，本次采用卡方检验法也叫 Pearson 卡方检验，主要用于分类变量，根据样本数据推断总体分布与期望分布是否有显著差异，或推断两个分类变量是否相关或相互独立，主要依据观察频数与期望频数的差异来判断。其使用前提是样本量足够大（不小于 50），而且每个单元格中的期望频数不能太小，如果小于 5 则与相邻单元格合并；如果 20%的单元格理论频率都小于 5，卡方检验不再适用。典型的卡方统计量为：

$$X_a^2 = \sum_{i=1}^k \frac{(f_i - np_i)^2}{np_i}$$

式中，k 为子集个数， f_i 为观测频数， np_i 为期望频数， X_a^2 服从 k-1 个自由度的卡方分布。如果 X_a^2 值越大，则说明观测频数分布于期望频数分布差距越大；反之，如果 X_a^2 值越小，则说明观测频数分布与期望频数分布较接近。取 $\alpha = 0.05$ 时，样点数据不符合正态分布，各类型样点均拒绝 H_0 ，即不符合正态分布。

（三）样点地价异常数据的剔除

异常值是指同一土地级别或同一均质地域内的同行业中，由于某些特殊因素影响而造成的地价明显高于或低于其他宗地地价。由于样本总体分布属非正态分布，故采用均值-方差法进行样点数据准确性的检验，剔除异常值，样点与样点均值只差大于两倍标准差，则认为是异常样点。具体如下：

采用均值——方差法剔除异常数据。步骤如下：

(1)将同一土地级别的各样点，按由小到大的顺序，有：

$$x_1 \leq x_2 \leq \dots \leq x_n$$

(2)计算样本均值 $\bar{x}$ 和标准差 s。

(3)确定剔除的标准， $\bar{x} \pm 2s$ 。

(4)判定 $x_1 \dots x_n$ 是否超过标准，如超过标准，则为需要剔除的异常值。

(5)重新计算样本总体的 $\bar{x}$ 和 s，重复上述步骤，直到所有样本都在规定的精度范围内。

经检验最终确定有效样点 2760 个。分类样点详细情况见下表。

表 2-6-23 有效样点分类统计表

乡镇	商服用地			住宅用地			工业用地			剔除后 样本合计
	剔除前 样本数	剔除样 本数	剔除后 样本数	剔除前 样本数	剔除样 本数	剔除后 样本数	剔除前 样本数	剔除样 本数	剔除后 样本数	
覃塘镇	192	18	174	60	8	52	36	6	30	256
桥圩镇	171	17	154	28	2	26	31	3	28	208
根竹镇	51	7	44	31	4	27	30	4	26	97
东龙镇	145	15	130	32	5	27	29	5	24	181
大圩镇	182	18	164	33	6	27	31	4	27	218
八塘镇	91	10	81	33	5	28	31	2	29	138
黄练镇	71	9	62	34	5	29	32	5	27	118
木格镇	137	14	123	28	3	25	30	1	29	177
湛江镇	89	10	79	31	4	27	33	5	28	134
庆丰镇	94	11	83	29	6	23	33	5	28	134
石卡镇	79	9	70	30	4	26	34	3	31	127
东津镇	104	11	93	32	5	27	27	4	23	143
五里镇	72	9	63	27	4	23	32	5	27	113
三里镇	85	10	75	35	5	30	30	4	26	131
新塘镇	28	5	23	33	4	29	31	5	26	78
樟木镇	126	13	113	38	5	33	31	2	29	175
武乐镇	53	7	46	36	7	29	30	4	26	101
蒙公乡	50	7	43	34	5	29	33	5	28	100
木梓镇	48	7	41	34	3	31	32	6	26	98
大岭乡	67	8	59	35	5	30	34	5	29	118
横岭圩	13	4	9	32	5	27	30	4	26	62
瓦塘镇	27	5	22	28	4	24	27	4	23	69
平悦圩	34	6	28	33	5	28	31	5	26	82
山北乡	25	5	20	34	3	31	27	4	23	74
中里乡	45	7	38	33	5	28	32	5	27	93
振南圩	11	4	7	30	2	28	30	4	26	61
奇石乡	27	5	22	32	5	27	27	3	24	73
思怀圩	20	5	15	31	4	27	31	2	29	71
合计	2137	256	1881	926	128	798	865	114	751	3430

§ 6.5 基准地价评估模型建立与分析

§ 6.5.1 商服用地基准地价模型

一、样点统计

贵港市乡镇基准地价调查共采集商服用地样点 2137 个，经过异常样点剔除后，剩余 1881 个样点乡镇商服用地样点具体统计如下。

表 2-6-24 商服用地样点分级统计（个）

乡镇	一级	二级	三级	合计
覃塘镇	154	31	7	192
桥圩镇	107	51	13	171
根竹镇	34	14	3	51
东龙镇	90	44	11	145
大圩镇	112	59	11	182
八塘镇	58	25	8	91
黄练镇	46	19	6	71
木格镇	85	41	11	137
湛江镇	56	27	6	89
庆丰镇	59	30	5	94
石卡镇	50	23	6	79
东津镇	65	31	8	104
五里镇	46	21	5	72
三里镇	54	24	7	85
新塘镇	20	4	4	28
樟木镇	79	38	9	126
武乐镇	35	14	4	53
蒙公乡	33	11	6	50
木梓镇	32	12	4	48
大岭乡	43	18	6	67
横岭圩	11	2	0	13
瓦塘镇	19	6	2	27
平悦圩	23	7	4	34
山北乡	18	6	1	25
中里乡	30	15	0	45
振南圩	10	1	0	11
奇石乡	19	4	4	27
思怀圩	15	4	1	20
合计	1373	612	152	2137

表 2-6-26 商服用地有效样点统计（个）

乡镇	商服用地		
	剔除前样本数	剔除样本数	剔除后样本数
覃塘镇	192	18	174
桥圩镇	171	17	154
根竹镇	51	7	44
东龙镇	145	15	130
大圩镇	182	18	164
八塘镇	91	10	81
黄练镇	71	9	62
木格镇	137	14	123
湛江镇	89	10	79
庆丰镇	94	11	83
石卡镇	79	9	70
东津镇	104	11	93
五里镇	72	9	63
三里镇	85	10	75
新塘镇	28	5	23
樟木镇	126	13	113
武乐镇	53	7	46
蒙公乡	50	7	43
木梓镇	48	7	41
大岭乡	67	8	59
横岭圩	13	4	9
瓦塘镇	27	5	22
平悦圩	34	6	28
山北乡	25	5	20
中里乡	45	7	38
振南圩	11	4	7
奇石乡	27	5	22
思怀圩	20	5	15
合计	2137	256	1881

二、评估模型建立

提取地价样点，并与样点所在评价单元的作用总分值进行匹配，进行样点作用总分值与地价关系分析，经过对比分析，指数关系拟合度更好，因此采用指数关系建立评估模型。

下面以覃塘街道办为例，说明基准地价评估模型建立过程。

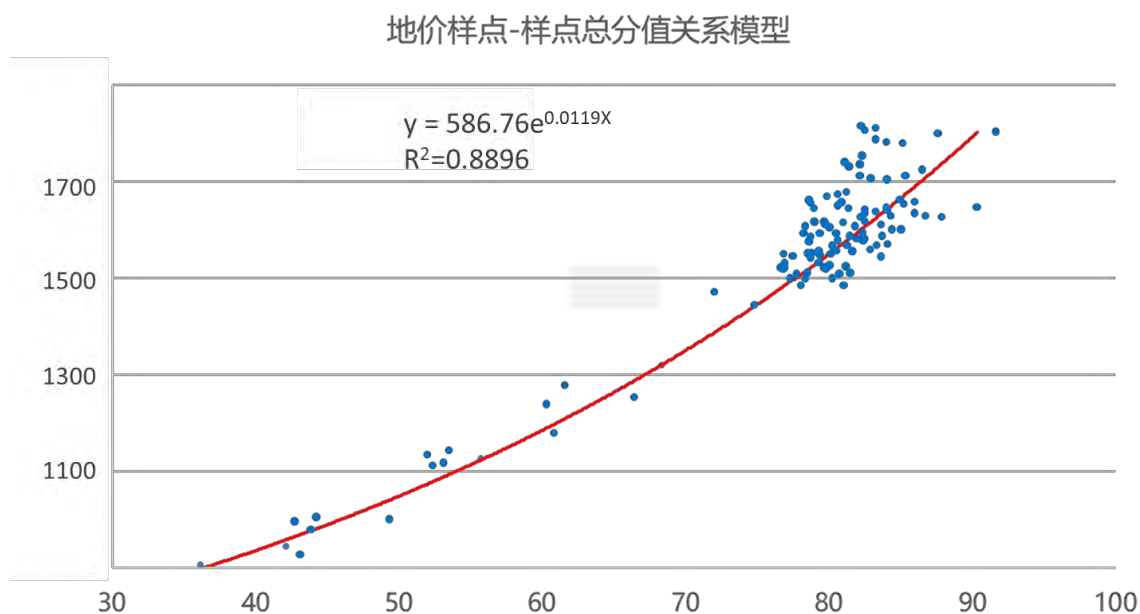


图 2-6-2 覃塘街道办商业样点地价—样点总分指数关系图

表 2-6-27 贵港市覃塘街道办商服用地模型（指数）地价测算表

级别	级别总分均值	模型计算级别价
I 级	82.13	1559
II 级	58.26	1174
III 级	28.64	825

同时，I 级样点均价为 1661，II 级样点均价 1186，III 级样点均价 815，同时征询专家意见，确定覃塘街道办商服用地基准地价如下：

表 2-6-28 覃塘街道办商服用地地价测算表

级别	最终基准地价
I 级	1560
II 级	1180
III 级	820

采用同样的方法建立其他乡镇的基准地价评估模型，具体如下

表 2-6-29 乡镇商服用地评估模型

乡镇	数学模型
覃塘街道办	$y = 586.76e^{0.0119x}$
桥圩镇	$y = 566.99e^{0.0105x}$
根竹镇	$y = 590.06e^{0.0096x}$
东龙镇	$y = 563.14e^{0.0093x}$
大圩镇	$y = 515.76e^{0.0098x}$

乡镇	数学模型
黄练镇	$y = 504.48e^{0.0084x}$
木格镇	$y = 447.7e^{0.0096x}$
湛江镇	$y = 451.3e^{0.0092x}$
庆丰镇	$y = 449.75e^{0.0089x}$
石卡镇	$y = 453.46e^{0.0093x}$
东津镇	$y = 475.41e^{0.0081x}$
五里镇	$y = 477.7e^{0.0076x}$
三里镇	$y = 502.78e^{0.0066x}$
新塘镇	$y = 458.71e^{0.0079x}$
樟木镇	$y = 255.01e^{0.0147x}$
武乐镇	$y = 211.82e^{0.017x}$
蒙公镇	$y = 215.29e^{0.0165x}$
木梓镇	$y = 202.8e^{0.0163x}$
大岭乡	$y = 202.92e^{0.0168x}$
横岭圩	$y = 528.08e^{0.0042x}$
瓦塘镇	$y = 201.26e^{0.0163x}$
平悦圩	$y = 200.11e^{0.0158x}$
山北乡	$y = 196.74e^{0.0171x}$
中里乡	$y = 196.34e^{0.0172x}$
振南圩	$y = 207.54e^{0.0158x}$
奇石乡	$y = 190.75e^{0.0165x}$
思怀圩	$y = 175.26e^{0.0184x}$

对以上数学模型进行检验，复相关系数在 0.75-0.9 之间，说明模型可靠性较强。

三、商服用地基准地价确定

与覃塘街道办相同，计算其他乡镇的基准地价，同时，结合有样点分布区域样点地价变化趋势进行判断，并以此为基础按市场比较法的思路对价格水平值进行修订调整，同时征求当地专家的意见对计算结果进行修正。贵港市本级乡镇商服用地级别基准地价最终结果如下表所示：

表 2-6-30 乡镇商服用地评估模型

乡镇	一级	二级	三级
覃塘街道办	1560	1180	820
桥圩镇	1320	1000	800
根竹镇	1290	980	800
东龙镇	1200	920	750
大圩镇	1130	860	700
黄练镇	983	799	670
木格镇	945	810	600

乡镇	一级	二级	三级
湛江镇	930	790	600
庆丰镇	910	765	590
石卡镇	920	778	600
东津镇	890	760	600
五里镇	875	740	595
三里镇	855	735	610
新塘镇	825	635	--
樟木镇	810	540	400
武乐镇	790	560	360
蒙公镇	775	540	350
木梓镇	735	520	340
大岭乡	730	515	330
横岭圩	720	640	--
瓦塘镇	680	400	--
平悦圩	665	395	--
山北乡	664	390	--
中里乡	660	385	--
振南圩	650	385	--
奇石乡	625	375	--
思怀圩	620	365	--

§ 6.5.2 住宅用地基准地价模型

一、样点统计

贵港市乡镇基准地价调查共采集住宅样点样点 393 个，但乡镇的住宅样点数量有限，如直接建模，可能会产生结果与实际较大偏差，本次基准地价评估采用评估的方式补充部分样点，即通过实地调查，询问住房人出售或出租的意愿价格，同时结合旁边的样点地价、末级的成本价等，随机选取评估样点，采用市场比较法、成本逼近法进行评估，以满足建立模型的样点要求，此次评估乡镇共新增住宅用地评估样点 533 个，因此乡镇样点总数为 926 个，经过异常样点剔除后，剩余 798 个样点，乡镇住宅用地样点具体统计如下。

表 2-6-31 住宅用地样点分级别统计（个）

乡镇	一级	二级	三级	合计
覃塘镇	34	12	14	60
桥圩镇	18	5	5	28
根竹镇	20	7	4	31
东龙镇	20	7	5	32
大圩镇	21	8	4	33
八塘镇	21	8	4	33
黄练镇	21	9	4	34
木格镇	18	5	5	28
湛江镇	20	7	4	31
庆丰镇	19	5	5	29
石卡镇	19	6	5	30
东津镇	20	7	5	32
五里镇	18	4	5	27
三里镇	22	10	3	35
新塘镇	21	8	4	33
樟木镇	23	12	3	38
武乐镇	22	10	4	36
蒙公乡	21	9	4	34
木梓镇	21	9	4	34
大岭乡	22	10	3	35
横岭圩	20	7	5	32
瓦塘镇	18	5	5	28
平悦圩	21	8	4	33
山北乡	21	9	4	34
中里乡	21	8	4	33
振南圩	19	6	5	30
奇石乡	20	7	5	32
思怀圩	20	7	4	31
合计	581	215	130	926

表 2-6-32 住宅用地有效样点统计（个）

乡镇	剔除前样本数	剔除样本数	剔除后样本数
覃塘镇	60	8	52
桥圩镇	28	2	26
根竹镇	31	4	27
东龙镇	32	5	27
大圩镇	33	6	27
八塘镇	33	5	28
黄练镇	34	5	29
木格镇	28	3	25
湛江镇	31	4	27
庆丰镇	29	6	23
石卡镇	30	4	26
东津镇	32	5	27
五里镇	27	4	23
三里镇	35	5	30
新塘镇	33	4	29
樟木镇	38	5	33
武乐镇	36	7	29
蒙公乡	34	5	29
木梓镇	34	3	31
大岭乡	35	5	30
横岭圩	32	5	27
瓦塘镇	28	4	24
平悦圩	33	5	28
山北乡	34	3	31
中里乡	33	5	28
振南圩	30	2	28
奇石乡	32	5	27
思怀圩	31	4	27
合计	926	128	798

二、评估模型建立

提取地价样点，并与样点所在评价单元的作用总分值进行匹配，进行样点作用总分值与地价关系分析，经过对比分析，指数关系拟合度更好，因此采用指数关系建立评估模型。

下面以覃塘街道办为例，说明基准地价评估模型建立过程。

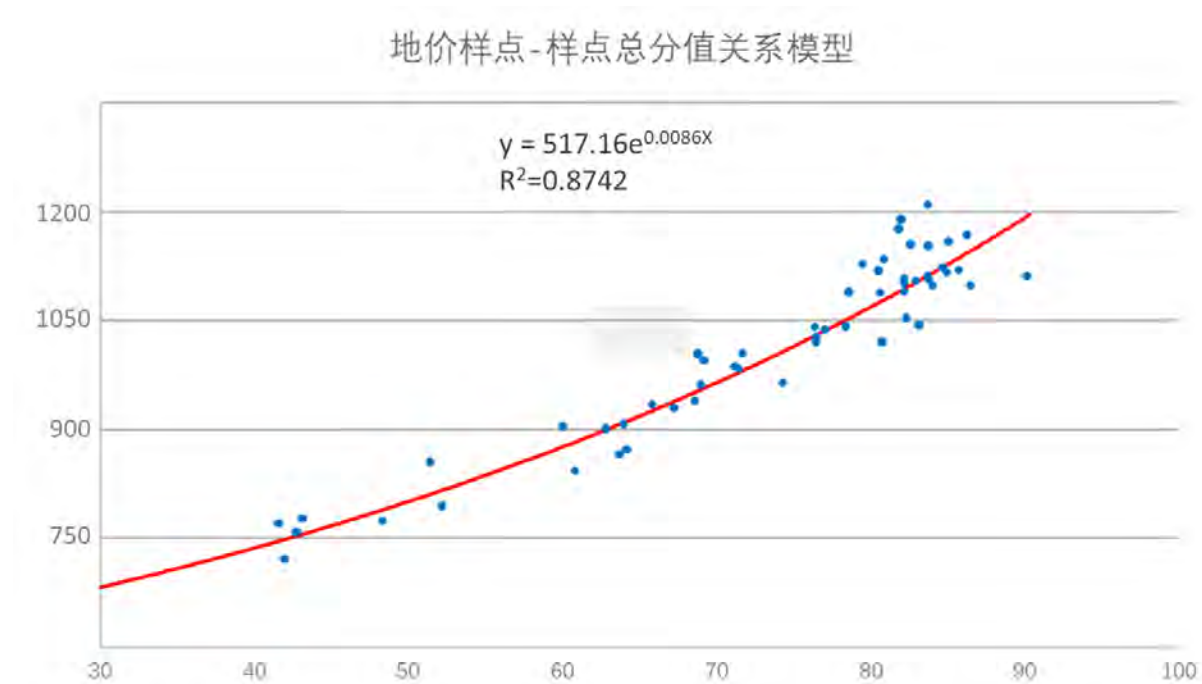


图 2-6-3 覃塘街道办住宅样点地价—样点总分指数关系图

表 2-6-33 覃塘街道办住宅用地模型（指数）地价测算表

级别	级别总分均值	模型计算级别价
I 级	82.13	1048
II 级	58.26	854
III 级	28.64	662

同时，I 级样点均价为 1052，II 级样点均价 846，III 级样点均价 658，同时征询专家意见，确定覃塘街道办商服用地基准地价如下：

表 2-6-34 覃塘街道办住宅用地地价测算表

级别	最终基准地价
I 级	850
II 级	660
III 级	372

采用同样的方法建立其他乡镇的基准地价评估模型，具体如下

表 2-6-35 乡镇住宅用地评估模型

乡镇	数学模型
覃塘街道办	$y = 517.16e^{0.0086x}$
桥圩镇	$y = 474.26e^{0.0089x}$
根竹镇	$y = 490.39e^{0.0082x}$
东龙镇	$y = 471.88e^{0.0086x}$

乡镇	数学模型
大圩镇	$y = 461.09e^{0.0086x}$
黄练镇	$y = 401.16e^{0.01x}$
木格镇	$y = 307.59e^{0.0127x}$
湛江镇	$y = 305e^{0.0127x}$
庆丰镇	$y = 309.64e^{0.012x}$
石卡镇	$y = 298.45e^{0.013x}$
东津镇	$y = 311.05e^{0.0121x}$
五里镇	$y = 324.47e^{0.0113x}$
三里镇	$y = 324.34e^{0.0111x}$
新塘镇	$y = 263.64e^{0.0136x}$
樟木镇	$y = 244.33e^{0.0121x}$
武乐镇	$y = 224e^{0.0124x}$
蒙公镇	$y = 231.01e^{0.0116x}$
木梓镇	$y = 212.45e^{0.0118x}$
大岭乡	$y = 219.82e^{0.0116x}$
横岭圩	$y = 242.88e^{0.0103x}$
瓦塘镇	$y = 239.17e^{0.011x}$
平悦圩	$y = 220.08e^{0.0115x}$
山北乡	$y = 221.57e^{0.0121x}$
中里乡	$y = 226.48e^{0.0119x}$
振南圩	$y = 224.32e^{0.0114x}$
奇石乡	$y = 212.9e^{0.0121x}$
思怀圩	$y = 208.68e^{0.0129x}$

对以上数学模型进行检验，复相关系数在 0.75-0.9 之间，说明模型可靠性较强。

三、住宅用地基准地价确定

与覃塘街道办相同，计算其他乡镇的基准地价，同时，结合有样点分布区域样点地价变化趋势进行判断，并以此为基础按市场比较法的思路对价格水平值进行修订调整，同时征求当地专家的意见对计算结果进行修正。贵港市本级乡镇住宅用地级别基准地价最终结果如下表所示：

表 2-6-36 乡镇住宅用地评估模型

乡镇	一级	二级	三级
覃塘街道办	1050	850	660
桥圩镇	960	780	630
根竹镇	930	790	620
东龙镇	920	780	600
大圩镇	900	760	590
黄练镇	860	740	545

乡镇	一级	二级	三级
木格镇	830	660	455
湛江镇	820	660	450
庆丰镇	800	646	445
石卡镇	800	650	440
东津镇	795	635	440
五里镇	790	645	445
三里镇	770	640	440
新塘镇	720	460	--
樟木镇	625	460	350
武乐镇	600	430	340
蒙公镇	585	420	335
木梓镇	555	390	320
大岭乡	550	390	320
横岭圩	520	390	--
瓦塘镇	540	380	--
平悦圩	525	360	--
山北乡	525	360	--
中里乡	520	360	--
振南圩	510	350	--
奇石乡	510	350	--
思怀圩	510	350	--

§ 6.5.3 工业用地基准地价模型

一、工业用地基准地价测算的基本思路

（一）工业用地的特点

1、工业用地市场交易不活跃，一级市场的出让宗地不多，二级市场的转让也非常少，基础较为薄弱，因此调查收集的工业用地地价样点为数不多，其中大部分是招拍挂出让、征地拆迁样点。样点少且类型较单一，并且工业用地的地价变化不如商服用地和住宅用地那样明显。

2、工业用地分布零散、不均匀，为了避免工业生产对居民生活造成影响，工业用地一般分布在城市郊区和边缘地带，因此工业用地样点分布不均匀，在中心区域甚至没有工业用地，无法收集到工业用地地价样点，造成某些级别工业用地样点缺失。

3、虽然有部分工业用地和厂房出租，但由于样点采集过程中发现有些企业的帐目较难获取，收益和成本存在瞒报、乱报等现象，导致数据失真，较难提取有效数据，测算出的纯收益不能准确反映土地客观价值，不像商服、住宅用地那样适宜运用收益还原法测算工业用地地价。工业用地的开发利用率高且大多为企业自用，很少有以销售为目的的工业用地开发项目，故也不宜采用剩余法进行测算。

（二）工业用地测算的基本思路

根据对贵港市工业用地特点及采集到的工业用地样点的分析，并结合上一轮基准地价测算的经验，运用近三年土地征收费用标准采用成本逼近法与样点地价平均值法测算末级工业用基准地价，并用此结果做为最低级别工业基准地价控制标准，再结合上一轮工业用地基准地价的级差及这一轮商服、住宅用地基准地价的级差系数综合分析，增加满足规程需求的评估样点，然后采用样点地价-样点总分值模型来测算工业用地基准地价。

二、末级工业基准地价测算

采用成本逼近法测算末级工业基准地价。成本逼近法，是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定利润、利息收益来确定土地价格的估价方法。然而地价的高低最终取决于土地利用效益而不取决于土地开发的成本高低，因而，成本逼近法只有在市场比较法、收益还原法、剩余法等方法都不具备条件时才应用。其计算公式为：

土地价格=土地取得费+土地开发费+相关税费+投资利息+投资利润+土地增值收益其中：土地取得费、土地开发费等为进行区域综合平衡后修正成为一般水平的费用；投资利息=（土地取得费+相关税费）×开发周期×利息率+土地开发费×开发周期×利息率/2（假设土地取得费和相关税费在开发初期一次性投入，土地开发费在开发周期内均匀投入）

投资利润=（土地取得费+土地开发费+相关税费）×利润率

土地增值收益=（土地取得费+土地开发费+相关税费+投资利息+投资利润）×土地增值收益率

根据成本法地价测算公式和调查收集的资料，贵港市征地成本价格计算如下：

（1）土地取得费

土地取得费是指在待估宗地所在区域要取得土地使用权而支付的各项客观费用（即同类用地所支付的平均费用）。根据《中华人民共和国土地管理法》、《广西壮族自治区实施“中华人民共和国土地管理法”办法》土地的，按照被征土地的原用途给予补偿。主要包括土地补偿费、安置补助费和青苗及地上附着物补偿费三项，根据《贵港市人民政府关于公布征地统一年产值标准的通知》（贵政发〔2019〕4号）、《贵港市人民政府关于印发贵港市本级辖区新一轮征收青苗和地上附着物补偿标准的通知》（贵政发〔2017〕5号）的相关规定，贵港市行政区域范围内集体农用地（除基本农田和自然保护区外）的征收测算均适用于贵港市公布的征地统一年产值标准。该年产值标准内涵是包含土地补偿费和安置补助费两项费用，不包含青苗及地上附着物补偿费。各乡镇范围内，土地补偿费和安置补助费分区域补偿标准在 51500~54180 元/亩，地上附着物及青苗补偿按《贵港市人民政府关于印发贵港市本级辖区新一轮征收青苗和地上附着物补偿标准的通知》（贵政发〔2017〕5号）分不同的附着物进行补偿，在此按半年产值计算，则该市各乡镇土地取得费如下（4个圩按照对应的乡镇进行取值），未利用地采用最低标准，按照赔偿标准的 0.1 倍进行赔偿。

表 2-6-37 各乡镇土地取得费计算表

乡镇	统一年产值标准（元/亩）	补偿倍数	补偿标准（元/亩）	补偿标准（元/平方米）	地上附着物及青苗补偿（元/平方米）	土地取得费合计
樟木镇	2575	20	51500	77.25	1.93	79.18
山北乡	2575	20	51500	77.25	1.93	79.18
蒙公镇	2575	20	51500	77.25	1.93	79.18
东龙镇	2605	20	52100	78.15	1.95	80.10
中里乡	2575	20	51500	77.25	1.93	79.18
奇石乡	2575	20	51500	77.25	1.93	79.18
庆丰镇	2575	20	51500	77.25	1.93	79.18
大圩镇	2575	20	51500	77.25	1.93	79.18
黄练镇	2575	20	51500	77.25	1.93	79.18
覃塘街道办	2605	20	52100	78.15	1.95	80.10
根竹镇	2605	20	52100	78.15	1.95	80.10
武乐镇	2605	20	52100	78.15	1.95	80.10
三里镇	2605	20	52100	78.15	1.95	80.10
东津镇	2575	20	51500	77.25	1.93	79.18
五里镇	2575	20	51500	77.25	1.93	79.18
石卡镇	2605	20	52100	78.15	1.95	80.10
新塘镇	2580	21	54180	81.27	1.94	83.21
桥圩镇	2605	20	52100	78.15	1.95	80.10
大岭乡	2575	20	51500	77.25	1.93	79.18
瓦塘镇	2575	20	51500	77.25	1.93	79.18
湛江镇	2575	20	51500	77.25	1.93	79.18
木格镇	2575	20	51500	77.25	1.93	79.18
木梓镇	2575	20	51500	77.25	1.93	79.18

（2）养老保险补贴资金

广西壮族自治区人力资源和社会保障厅、国土资源厅、财政厅《关于印发广西壮族自治区被征地农民参加基本养老保险实施细则的通知》（桂人社发〔2017〕23号）和《贵港市人力资源和社会保障局 国土资源局 财政局关于印发贵港市被征地农民参加基本养老保险实施办法的通知》中的相关规定，每次征地每户最低人均补贴标准为：征地基准日上年度全区城镇单位在岗职工平均工资的60%×被征地农户人均征地亩数，贵港市统计部门公布的2018年贵港市城镇单位在岗职工年平均工资为67934元，每一亩的养老保险补贴资金=67934*60%=40760.4元，换算单位后养老保险补贴资金为61.14元/平方米。

（3）土地开发费

土地开发费指要达到估价对象设定的开发程度所需投入的各项客观费用，包括宗地外的土地开发费和宗地内的土地开发费。所设定的土地开发程度为宗地外五通、宗地内场地平整，因为本次确定基准地价的最低价，因此采用开发程度修正的最低值进行计算，也就是46元/m²。

表 2-6-38 土地开发程度修正系数表

土地开发程度	开发项目及成本（元/m ² ）						合计 （元/m ² ）
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	土地平整	
	15~35	5~15	4~8	8~16	4~8	10~25	46~107

（4）相关税费

贵港市近年来评估范围内已供建设用地及计划供应的建设用地的地类主要以未利用地、旱地、林地为主，经过测算比例约为未利用地30%、旱地50%、林地20%，故相关税费测算时按该比例进行测算。

①耕地占用税

根据《广西壮族自治区第十三届人民代表大会常务委员会关于征地占用税适用税额的决定》（2019年7月25通过），贵港市耕地占用税为30元/m²，林地减半征收。

②耕地开垦费

根据《广西壮族自治区财政厅、广西壮族自治区自然资源厅、广西壮族自治区发展和改革委员会关于规范和调整我区耕地开垦征收标准和使用管理政策的通知》（桂财税〔2019〕35号），耕地开垦费标准如下：

表 2-6-39 贵港市耕地开垦费标准

类型	地类	档次	国家级利用等别	征收标准（元/平方米）
永久基本农田	水田（水浇地）			80
	旱地			40
一般耕地	水田（水浇地）	优等	1-4	40
		高等	5-8	30
		中等	9-12	20
	旱地	高等	7-8	20
		中等	9-12	15

③测绘费

根据（国测财字[2002]3 号）规定，土地勘测定界测绘费按征地面积 0.18-0.37 元/平方米收取，贵港市测绘费标准按每平方米 0.25 元计。

④森林植被恢复费

根据《森林植被恢复费征收使用管理办法》规定，征用林地要缴森林植被恢复费。根据该《办法》中的第六条，疏林地、灌木林地，每平方米收取 3 元。

（5）投资利息

根据工业用地的平均开发程度和开发规模，设定土地开发周期为一年，投资利息率按评估基准日中国人民银行公布的一年贷款利息率 4.35%计。假设土地取得费及相关税费在征地时一次投入，开发费用在开发期内均匀投入。

（6）投资利润

调查贵港市土地开发的投资回报情况，并结合贵港市同类型用地的平均利润率，本次评估确定工业用地土地开发的年投资回报率为 5%。

（7）土地增值收益

根据对调查当地土地市场所得资料及待估对象的开发程度的分析，工业用地的土地增值收益按成本价格（土地取得费及相关税费、土地开发费、投资利息、投资利润四项之和）的 10%计，但低于新增建设用地有偿使用费，在此直接取贵港市的新增建设用地有偿使用费标准 24 元/m²计。

（8）无限年期土地使用权价格

依据成本逼近法计算公式，将上述 6 项加和即得无限年期土地使用权价格。

（9）土地开发程度修正

地价样点的土地开发程度与基准地价定义不一致时，根据实际情况进行开发程度减价或加价修正。

（10）法定年期土地使用权价格

成本法测算得到的是无限年期的土地使用权价格，工业用地基准地价定义的使用年限为 50 年的土地使用权价格，故需进行年期修正。计算公式为：

$$\text{年期修正系数} = [1 - 1 / (1 + r\%)^{50}]$$

r——根据上述还原率的测算结果，工业用地 r 取值为 4.89%。

表 2-6-40 成本法计算表

计算项目	旱地	林地	未利用地
土地取得费（元/m ² ）	79.18 ~83.21	79.18 ~83.21	7.92~8.32
耕地占用税（元/m ² ）	30	15	0
养老保险补贴资金（元/m ² ）	61.14	61.14	0
森林植被恢复费（元/m ² ）	0	3	0

权属调查地籍测绘费（元/m ² ）	0.25	0.25	0.25
耕地开垦费（元/m ² ）	15	0	0
土地开发费（元/m ² ）	46	46	46
开发周期(年)	1	1	1
利息率(%)	4.35	4.35	4.35
投资回报率(%)	5	5	5
土地增值收益（元/m ² ）	24	24	24
土地还原利率（%）	4.89	4.89	4.89
宗地使用年限（年）	50	50	50
宗地单价（元/m ² ）	247.17~251.09	220.89~224.82	74.51~74.91
百分比	0.5	0.2	0.3
均价（元/m ² ）	190.12~192.98		

各乡镇工业用地成本价如下表所示。

表 2-6-41 各乡镇工业用地成本价表（元/m²）

乡镇	成本计算价格	乡镇	成本计算价格
樟木镇	190.12	三里镇	190.78
山北乡	190.12	东津镇	190.12
蒙公镇	190.12	五里镇	190.12
东龙镇	190.78	石卡镇	190.78
中里乡	190.12	新塘镇	192.98
奇石乡	190.12	桥圩镇	190.78
庆丰镇	190.12	大岭乡	190.12
大圩镇	190.12	瓦塘镇	190.12
黄练镇	190.12	湛江镇	190.12
覃塘街道办	190.78	木格镇	190.12
根竹镇	190.78	木梓镇	190.12
武乐镇	190.78		

根据《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》（国土资发〔2008〕308号）与《全国工业用地出让最低价标准》，贵港市土地等别为十一等，工业最低出让价为 144 元/m²。通过测算贵港市本级乡镇工业用地最低成本价在 190.12~192.98 元/m²之间，高于最低出让价。

工业样点较少，根据实际收集到的样点，各乡镇末级平均工业用地价格在 147~157.5 元/m²之间，成本逼近法是一客观发生的正低成本费用以及开发费用为基础测算而得，样点均价是一市场交易价格为基础进行测算，由于工业地价除了由成本决定以外，还受政府宏观政策调控影响较大，两者结合起来测算末级工业基准地价更加合理，因此采用两种方法测算结果的加权平均值作为工业用地的末级地价，通过征询当地专家的意见，确定采用两种方法测算结果的分别取权重 30%和 70%作为末级工业用地基准地价，计算得到乡镇末级工业基准地价为 160~168 元/m²之间。各乡镇具体如下：

表表 2-6-42 各乡镇末级工业基准地价表（元/m²）

乡镇	末级工业基准地价
覃塘街道办	168
桥圩镇	162
根竹镇	163
东龙镇	161
大圩镇	163
黄练镇	161
木格镇	161
湛江镇	161
庆丰镇	163
石卡镇	161
东津镇	160
五里镇	161
三里镇	161
新塘镇	165
樟木镇	161
武乐镇	160
蒙公镇	161
木梓镇	160
大岭乡	161
横岭圩	160
瓦塘镇	161
平悦圩	161
山北乡	161
中里乡	161
振南圩	161
奇石乡	161
思怀圩	161

三、样点统计

贵港市乡镇基准地价调查共采集住宅样点样点 31 个，但乡镇的工业样点数量太少，无法直接建模，本次基准地价评估采用评估的方式补充部分样点，即通过实地调查，询问住房人出售或出租的意愿价格，同时结合旁边的样点地价、末级的成本价等，随机选取评估样点，采用市场比较法、成本逼近法进行评估，以满足建立模型的样点要求，此次评估乡镇共新增工业用地评估样点 834 个，因此乡镇样点总数为 865 个，经过异常样点剔除后，剩余 751 个样点，乡镇工业用地样点具体统计如下。

表表 2-6-43 工业用地样点分级统计（个）

乡镇	一级	二级	三级	合计
覃塘镇	1	12	23	36

桥圩镇	0	10	21	31
根竹镇	0	10	20	30
东龙镇	0	10	19	29
大圩镇	0	10	21	31
八塘镇	0	10	21	31
黄练镇	0	11	21	32
木格镇	0	10	20	30
湛江镇	0	11	22	33
庆丰镇	0	11	22	33
石卡镇	0	12	22	34
东津镇	0	9	18	27
五里镇	0	11	21	32
三里镇	0	10	20	30
新塘镇	0	10	21	31
樟木镇	0	10	21	31
武乐镇	0	10	20	30
蒙公乡	0	11	22	33
木梓镇	0	11	21	32
大岭乡	0	12	22	34
横岭圩	0	10	20	30
瓦塘镇	0	9	18	27
平悦圩	0	10	21	31
山北乡	0	9	18	27
中里乡	0	11	21	32
振南圩	0	10	20	30
奇石乡	0	9	18	27
思怀圩	0	10	21	31
合计	1	289	575	865

表表 2-6-44 工业用地有效样点统计（个）

乡镇	剔除前样本数	剔除样本数	剔除后样本数
覃塘镇	36	6	30
桥圩镇	31	3	28
根竹镇	30	4	26
东龙镇	29	5	24
大圩镇	31	4	27
八塘镇	31	2	29
黄练镇	32	5	27
木格镇	30	1	29
湛江镇	33	5	28
庆丰镇	33	5	28
石卡镇	34	3	31
东津镇	27	4	23
五里镇	32	5	27
三里镇	30	4	26
新塘镇	31	5	26
樟木镇	31	2	29
武乐镇	30	4	26
蒙公乡	33	5	28
木梓镇	32	6	26
大岭乡	34	5	29
横岭圩	30	4	26
瓦塘镇	27	4	23
平悦圩	31	5	26
山北乡	27	4	23
中里乡	32	5	27
振南圩	30	4	26
奇石乡	27	3	24
思怀圩	31	2	29
合计	865	114	751

四、评估模型建立

提取地价样点，并与样点所在评价单元的作用总分值进行匹配，进行样点作用总分值与地价关系分析，经过对比分析，指数关系拟合度更好，因此采用指数关系建立评估模型。

下面以覃塘街道办为例，说明基准地价评估模型建立过程。

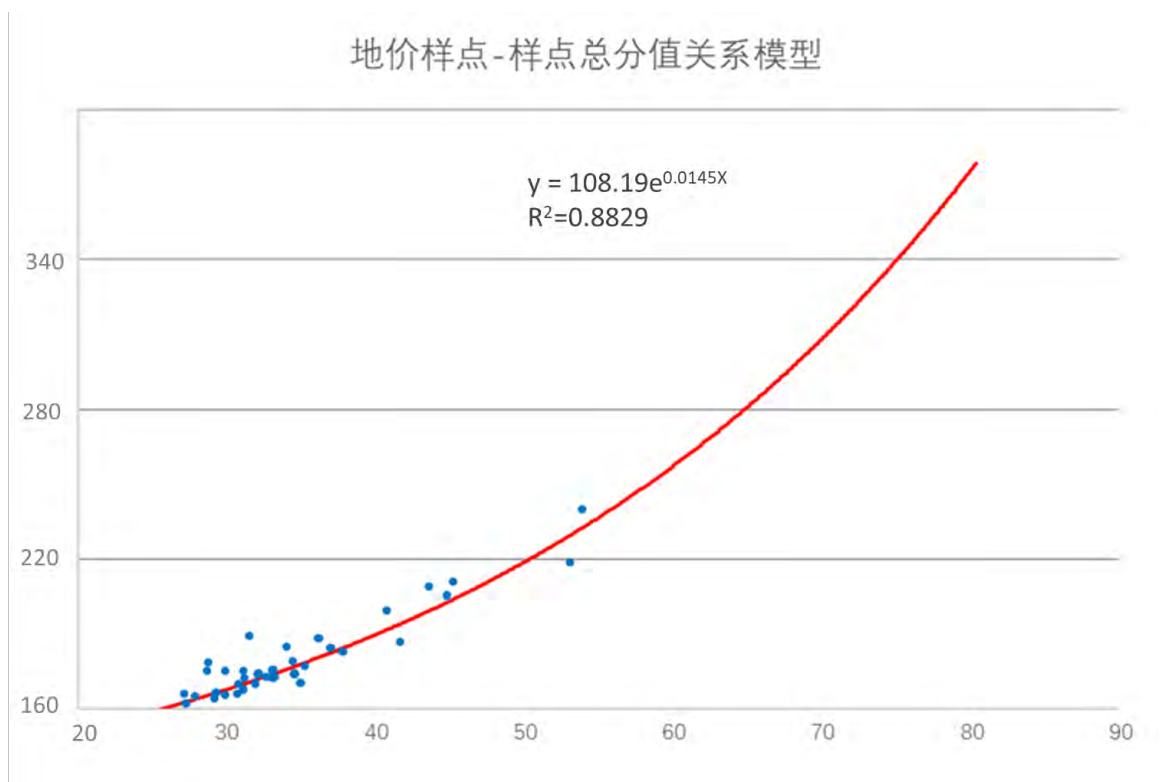


图 2-6-4 覃塘街道办工业样点地价一样点总分指数关系图

表表 2-6-45 覃塘街道办工业用地模型（指数）地价测算表

级别	级别总分均值	模型计算级别价
I 级	82.13	356
II 级	58.26	252
III 级	28.64	164

同时，由于工业 I 级用地几乎没有样点，因此不能采用样点均值与模型测算地价区均值的方法计算地价，II 级可采用该方法，II 级样点均价 846，III 级样点均价 218，III 级直接采用末级工业基准地价测算价格，同时征询专家意见，对价格进行调整，确定覃塘街道办商服用地基准地价如下：

表表 2-6-46 覃塘街道办工业用地地价测算表

级别	最终基准地价
I 级	372
II 级	235
III 级	168

采用同样的方法建立其他乡镇的基准地价评估模型，具体如下

表表 2-6-47 乡镇工业用地评估模型

乡镇	数学模型
覃塘街道办	$y = 517.16e^{0.0086x}$

乡镇	数学模型
桥圩镇	$y = 108.19e^{0.0145x}$
根竹镇	$y = 92.682e^{0.0171x}$
东龙镇	$y = 106.36e^{0.0142x}$
大圩镇	$y = 107.27e^{0.0134x}$
黄练镇	$y = 110.37e^{0.0128x}$
木格镇	$y = 101.52e^{0.0137x}$
湛江镇	$y = 107.6e^{0.012x}$
庆丰镇	$y = 109.3e^{0.0116x}$
石卡镇	$y = 114.51e^{0.0105x}$
东津镇	$y = 113.39e^{0.0106x}$
五里镇	$y = 118.55e^{0.0094x}$
三里镇	$y = 121.65e^{0.0089x}$
新塘镇	$y = 127.68e^{0.0076x}$
樟木镇	$y = 106.33e^{0.0107x}$
武乐镇	$y = 125.66e^{0.0079x}$
蒙公镇	$y = 121.36e^{0.0081x}$
木梓镇	$y = 126.7e^{0.0078x}$
大岭乡	$y = 119.72e^{0.0078x}$
横岭圩	$y = 124.68e^{0.0074x}$
瓦塘镇	$y = 89.852e^{0.0125x}$
平悦圩	$y = 102.08e^{0.0108x}$
山北乡	$y = 103.89e^{0.0102x}$
中里乡	$y = 104.34e^{0.0109x}$
振南圩	$y = 105.62e^{0.0108x}$
奇石乡	$y = 108.35e^{0.0102x}$
思怀圩	$y = 103.34e^{0.0108x}$

对以上数学模型进行检验，复相关系数在 0.75-0.9 之间，说明模型可靠性较强。

五、工业用地基准地价确定

与覃塘街道办相同，计算其他乡镇的基准地价，同时，结合有样点分布区域样点地价变化趋势进行判断，并以此为基础按市场比较法的思路对价格水平值进行修订调整，同时征求当地专家的意见对计算结果进行修正。贵港市本级乡镇工业用地级别基准地价最终结果如下表所示：

表表 2-6-48 乡镇工业用地评估模型

乡镇	一级	二级	三级
覃塘街道办	372	235	168
桥圩镇	366	235	162
根竹镇	330	235	163

乡镇	一级	二级	三级
东龙镇	316	220	161
大圩镇	305	220	163
黄练镇	300	214	161
木格镇	290	205	161
湛江镇	284	205	161
庆丰镇	275	199	163
石卡镇	268	193	161
东津镇	257	192	160
五里镇	255	193	161
三里镇	238	193	161
新塘镇	235	165	--
樟木镇	235	186	161
武乐镇	232	185	160
蒙公镇	234	192	161
木梓镇	230	173	160
大岭乡	227	175	161
横岭圩	228	160	--
瓦塘镇	228	161	--
平悦圩	225	161	--
山北乡	225	161	--
中里乡	225	161	--
振南圩	225	161	--
奇石乡	225	161	--
思怀圩	220	161	--

§ 6.5.4 所有乡镇基准地价结果

按照上述方式对所有乡镇进行计算，并充分考虑实际地价情况和征询当地专家意见，得到各乡镇基准地价如下。

表表 2-6-49 各乡镇基准地价汇总表

乡镇	商服用地			住宅用地			工业用地		
	一级	二级	三级	一级	二级	三级	一级	二级	三级
覃塘街道办	1560	1180	820	1050	850	660	372	235	168
桥圩镇	1320	1000	800	960	780	630	366	235	162
根竹镇	1290	980	800	930	790	620	330	235	163
东龙镇	1200	920	750	920	780	600	316	220	161
大圩镇	1130	860	700	900	760	590	305	220	163
黄练镇	983	799	670	860	740	545	300	214	161
木格镇	945	810	600	830	660	455	290	205	161
湛江镇	930	790	600	820	660	450	284	205	161
庆丰镇	910	765	590	800	646	445	275	199	163
石卡镇	920	778	600	800	650	440	268	193	161
东津镇	890	760	600	795	635	440	257	192	160
五里镇	875	740	595	790	645	445	255	193	161
三里镇	855	735	610	770	640	440	238	193	161
新塘镇	825	635	--	720	460	--	235	165	--
樟木镇	810	540	400	625	460	350	235	186	161
武乐镇	790	560	360	600	430	340	232	185	160
蒙公镇	775	540	350	585	420	335	234	192	161
木梓镇	735	520	340	555	390	320	230	173	160
大岭乡	730	515	330	550	390	320	227	175	161
横岭圩	720	640	--	520	390	--	228	160	--
瓦塘镇	680	400	--	540	380	--	228	161	--
平悦圩	665	395	--	525	360	--	225	161	--
山北乡	664	390	--	525	360	--	225	161	--
中里乡	660	385	--	520	360	--	225	161	--
振南圩	650	385	--	510	350	--	225	161	--
奇石乡	625	375	--	510	350	--	225	161	--
思怀圩	620	365	--	510	350	--	220	161	--

§ 7 基准地价修正体系编制

在宗地基本条件已知的基础上，可根据基准地价修正系数体系所对应的修正系数，快速、高效、较为合理地计算出该宗地的价格，以满足各方面对宗地地价的需求。根据贵港市土地基准地价体系，按照《规程》要求建立商服、住宅、工业宗地地价的区位因素和个别因素修正体系，根据贵港市本级乡镇基准地价成果体系，编制级别基准地价修正体系。

§ 7.1 修正体系编制原理

§ 7.1.1 级别基准地价修正因素体系

宗地地价的系数修订法是以基准地价为基础的，因此基准地价修正体系的建立也应与基准地价和土地级别相对应，每个级别应有相应的基准地价修正系数。基准地价修正系数主要包括宗地区位因素修正系数、个别因素修正系数和其他修正系数。

§ 7.1.2 修正因素权重确定方法

因地制宜建立科学合理的地价影响因素因子体系是保证编制基准地价修正系数的关键之一。根据国土资源部新修订的《本级乡镇土地估价规程（大调查专用）》和其它城市的经验，我们遵循以下原则建立地价影响因素因子体系：

1. 因素全面，主次分明
2. 评价因素在不同区位土地上应具有差异性
3. 现状条件和规划发展相结合
4. 专家咨询和实际调查相结合

根据地租地价理论和区位理论可知影响土地级别和影响土地价格的区位因素具有一致性。在进行基准地价因素修正体系编制时，选取土地定级因素因子体系作为地价影响的区位因素，以专家打分计算的定级因素权重作为宗地地价区位影响因素权重。同时根据地价影响因素因子体系建立的指导原则，在充分调查研究和认真分析的基础上，确定了基准地价修正的个别和其他因素体系。宗地地价影响因素因子体系见各类用地基准地价修正系数表。

§ 7.1.3 基准地价修正体系编制原理

基准地价评估和宗地地价系数修订法评估是一个互逆的过程。基准地价修正体系正是建立在基准地价与宗地地价之间的一个系数关系。区位因素修正体系反映了基准地价对应级别区域内各区位因素的平均条件与其他条件下的对应关系；个别因素修正体系反映基准地价对应的个别因素平均条件与其他条件下的对应关系。

由于级别是各地价影响因素的综合反映，基准地价评估模型建立了地价与级别的关系，因此，可从基准地价评估和土地定级流程和部分结果逆推来编制宗地地价区位因素修正表。其原理分析如下图所示：

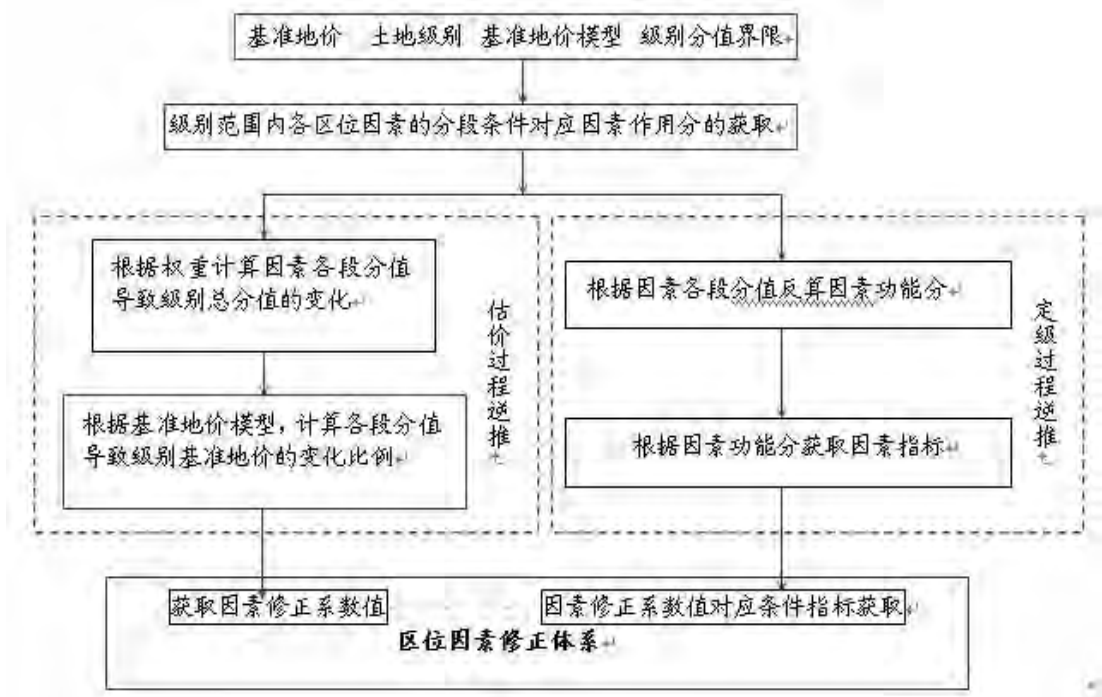


图 2-7-1 基准地价因素修正体系编制的原理

一、区位和个别条件修正系数编制

根据《本级乡镇土地估价规程》，区域因素修正总幅度值确定以级别或评估区域为单位，调查各级别内或评估区域正常地价的最高样本组平均值、最低样本组平均值与基准地价作相对值比较确定。各因素修正幅度的确定采用特尔菲法，根据不同用途各因素对价的影响程度，结合地价修正总幅度进行加权计算。区位修正的公式为：

上调、下调总幅度的计算公式： $F1 = [(Inh - I1b) / I1b] \times 100\%$

$$F2 = [(I1b - Ini) / I1b] \times 100\%$$

各因素修正幅度值的计算公式： $F1i = F1 \times Wi$

$$F2i = F2 \times Wi$$

根据上述公式和方法，分别测算商服、住宅、工业用地各个级别的上调、下调总幅度值和因素幅度值，并求算内差修正值，编制修正系数表。一般将宗地地价按优、较优、一般、较劣、劣分为五个档次确定修正系数。此次贵港市城镇级别、区段（区片）基准地价区域修正系数编制成果见报告附录。

二、其他条件修正系数编制

个别条件修正系数条件指标的编制主要是基于调查、数理统计和比较分析基础之上对各因素不同条件下的地价水平进行统计，并进行规律性分析，确定因素各修正系数对应的条件指标。

（一）容积率修正系数编制

贵港市容积率修正系数编制主要综合基准地价、房屋重置成本和容积率与建筑面积关系（商服用地考虑楼层售价关系）进行综合测算而得。具体步骤如下：

（1）分级别利用基准地价和房屋重置单价考虑开发商合理利润以及利息，测算平均房价，其中商服用地通过各楼层房价的关系，修正得到各个楼层的房屋平均售价。

（2）通过样本统计结合规划设定获取各类用地的平均建筑密度，计算各容积率对应下的楼层与建筑面积对照表。

（3）根据（1）和（2）结果，计算各容积率下对应的单位土地面积总价，按照剩余法计算单位土地面积的地价。

（4）根据（3）计算的不同容积率下对应的地价，计算基准地价设定的平均容积率条件下的容积率修正系数。

（二）年期修正系数编制

年期修正系数是依据如下公式计算所得：

$$Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+R} \right)^N \right] / \left[1 - \left(\frac{1}{1+R} \right)^M \right]$$

式中：R—土地还原利率

M—土地使用权法定最高出让年限

N—出让年期

Y—使用年期修正系数

§ 7.2 基准地价修正体系

一、商服用地基准地价修正体系

（一）商服用地基准地价区位因素修正体系

1、因素权重确定

商服用地宗地地价区域及个别因素的权重运用特尔菲法确定各因素、因子对商服用地宗地地价的影响权重。

2、地价变化幅度的确定

地价的变化幅度反映各种用地类型不同级别土地宗地地价的高低变化程度，一般而言，它是标定地价正常情况下变化的上限和下限值。

地价变化幅度的确定方法常见有如下两种：

（1）根据样点地价的实际变化情况，依据对城镇各区域的地价实际水平的了解，测算出基准地价的变化幅度。

（2）运用数理统计方法确定

根据以上方法，测算出基准地价变化幅度。

3、商服用地级别基准地价修正因素说明表及修正系数表

由于区位因素修正体系表格较多，此处不详细列出，详见附表——各乡镇商服用地基准地价区位因素修正体系表。

（二）商服用地基准地价个别因素修正体系

1.容积率修正系数

基准地价是代表设定容积率水平下的地价，在进行宗地地价计算时需将基准地价修正到宗地实际容积率水平下的地价。调查不同容积率水平下的地价平均值，得出商服用地容积率修正系数。

表 2-7-1 商服用地容积率修正系数表

容积率	≤0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3
修正系数	0.7309	0.7858	0.8353	0.8794	0.9199	0.9595	1	1.0243	1.0558	1.094
容积率	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3
修正系数	1.1134	1.1395	1.1656	1.1899	1.2142	1.2367	1.2592	1.2808	1.3024	1.358
容积率	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3
修正系数	1.342	1.3618	1.3807	1.3987	1.4167	1.4347	1.4518	1.4689	1.4851	1.557
容积率	3.4	3.5	>3.5	——	——	——	——	——	——	——
修正系数	1.5175	1.5328	1.5409	——	——	——	——	——	——	——

注：除表中列出的容积率修正系数外，其它容积率修正通过表中相临容积率对应修正系数线性内插计算获取。内插公式为： $K=K_1+(K_2-K_1) \times (C-C_1) / (C_2-C_1)$ 。其中：C——目标容积率，C1——相临较小容积率，C2——相临较大容积率。K——目标容积率 C 对应的修正系数，K1——容积率 C1 对应的修正系数，K2——容积率 C2 对应的修正系数。

2.使用年期修正系数

基准地价为法定最高年期的土地使用权价格，评估待估宗地时需要将法定最高年期修正至有限使用年期。商服用地法定最高出让年期为 40 年，还原利率为 6.18%。商服用地使用年期修正系数计算过程见公式。

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

式中：y——待估宗地使用年期修正系数；

r——土地还原利率；

m——待估宗地可使用年期；

n——商服用地法定最高出让年期。

表 2-7-2 商服用地使用年期修正系数表

使用年期	1	2	3	4	5	6
修正系数	0.0640	0.1243	0.1811	0.2346	0.2849	0.3324
使用年期	7	8	9	10	11	12
修正系数	0.3770	0.4191	0.4587	0.4961	0.5312	0.5643
使用年期	13	14	15	16	17	18
修正系数	0.5955	0.6248	0.6525	0.6785	0.7031	0.7262
使用年期	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.7479	0.7684	0.7877	0.8059	0.8230	0.8391
使用年期	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8543	0.8686	0.8820	0.8947	0.9067	0.9179
使用年期	31	32	33	34	35	36
修正系数	0.9285	0.9385	0.9479	0.9567	0.9651	0.9729
使用年期	37	38	39	40		
修正系数	0.9803	0.9873	0.9938	1.0000		

3. 土地开发程度修正

贵港市本级乡镇评估的商服用地基准地价设定开发程度均达到“五通一平”条件。若土地开发程度修正没有达到该程度，利用基准地价来评估宗地地价时就应该减去相应的开发费用；若土地开发程度修正达到了该程度但欠完善，可根据宗地实际完善程度、工程量大小做适当扣减。

表 2-7-3 基础设施配套程度修正值范围表

单位：元/m²

土地开发程度	开发项目及成本（元/平方米）						
	通路	通上水	通电	通下水	通讯	场地平整	合计
五通一平	25	10	6	12	6	15	74
	15~35	5~15	4~8	8~16	4~8	10~25	46~107

4. 楼层地价比例修正

不同楼层之间的收益比率，比例系数计算都以首层为基础作比，地面总地价按照楼层比例分摊时使用。

表 2-7-4 商服用地楼层地价修正系数

层数 \ 总楼层	第一层	第二层（负一层）	第三层（负二层）以上
1	1		
2	1	0.4	
≥3	1	0.4	0.26

二、住宅用地基准地价修正体系

（一）住宅用地基准地价区位因素修正体系

1、因素权重确定

住宅用地宗地地价区域及个别因素的权重运用特尔菲法确定各因素、因子对住宅用地宗地地价的影响权重。

2、地价变化幅度的确定

地价的变化幅度反映各种用地类型不同级别土地宗地地价的高低变化程度，一般而言，它是标定地价正常情况下变化的上限和下限值。

地价变化幅度的确定方法常见有如下两种：

（1）根据样点地价的实际变化情况，依据对城镇各区域的地价实际水平的了解，测算出基准地价的变化幅度。

（2）运用数理统计方法确定

根据以上方法，测算出基准地价变化幅度。

3、住宅用地级别基准地价修正因素说明表及修正系数表

由于区位因素修正体系表格较多，此处不详细列出，详见附表——各乡镇住宅用地基准地价区位因素修正体系表。

（二）住宅用地基准地价个别因素修正体系

1.容积率修正系数

基准地价是代表设定容积率水平下的地价，在进行宗地地价计算时需将基准地价修正到宗地实际容积率水平下的地价。调查不同容积率水平下的地价平均值，得出住宅用地容积率修正系数。

2-7-5 住宅用地容积率修正系数表

容积率	<1.0	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	0.702	0.734	0.766	0.796	0.825	0.853	0.88	0.906	0.931
容积率	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6
修正系数	0.9559	0.9784	1.0000	1.0147	1.0284	1.0431	1.0578	1.0725	1.0862
容积率	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5
修正系数	1.1000	1.1137	1.1264	1.1392	1.1519	1.1646	1.1764	1.1882	1.1999
容积率	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	1.2117	1.2225	1.2342	1.2450	1.2558	1.2666	1.2764	1.2871	1.2969
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2	5.3
修正系数	1.3077	1.3175	1.3273	1.3361	1.3459	1.3557	1.3646	1.3734	1.3822
容积率	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6	>6.0	——
修正系数	1.3920	1.4008	1.4087	1.4175	1.4263	1.4341	1.4420	1.4508	——

注：除表中列出的容积率修正系数外，其它容积率修正通过表中相临容积率对应修正系数线性内插计算获取。内插公式为： $K=K_1+(K_2-K_1)*(C-C_1)/(C_2-C_1)$ 。其中：C——目标容积率，C1——相临较小容积率，C2——相临较大容积率。K——目标容积率 C 对应的修正系数，K1——容积率 C1 对应的修正系数，K2——容积率 C2 对应的修正系数。

2.使用年期修正系数

基准地价为法定最高年期的土地使用权价格，评估待估宗地时需要将法定最高年期修正至有限使用年期。住宅用地法定最高出让年期为 70 年，还原利率为 5.46%。住宅用地使用年期修正系数计算过程见公式。

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

式中：y——待估宗地使用年期修正系数；

r——土地还原利率；

m——待估宗地可使用年期；

n——住宅用地法定最高出让年期。

表 2-7-6 住宅用地使用年期修正系数表

使用年期	1	2	3	4	5	6
修正系数	0.0531	0.1034	0.1511	0.1963	0.2392	0.2799
使用年期	7	8	9	10	11	12
修正系数	0.3184	0.3550	0.3897	0.4226	0.4538	0.4833
使用年期	13	14	15	16	17	18
修正系数	0.5114	0.5379	0.5631	0.5870	0.6097	0.6312
使用年期	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.6516	0.6709	0.6892	0.7066	0.7231	0.7387
使用年期	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7535	0.7676	0.7809	0.7935	0.8055	0.8168
使用年期	31	32	33	34	35	36
修正系数	0.8276	0.8378	0.8475	0.8567	0.8654	0.8736
使用年期	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.8815	0.8889	0.8959	0.9026	0.9089	0.9149
使用年期	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.9206	0.9260	0.9311	0.9360	0.9406	0.9449
使用年期	49	50	51	52	53	54
修正系数	0.9491	0.9530	0.9567	0.9602	0.9636	0.9667
使用年期	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9697	0.9726	0.9753	0.9779	0.9803	0.9826
使用年期	61	62	63	64	65	66
修正系数	0.9848	0.9869	0.9888	0.9907	0.9924	0.9941
使用年期	67	68	69	70		
修正系数	0.9957	0.9972	0.9986	1		

3.土地开发程度修正标准

住宅用地基准地价设定开发程度均达到“五通一平”条件。若土地开发程度修正没有达到该程度，利用基准地价来评估宗地标定地价时就应该减去相应的开发费用。基础设施配套程度修正值范围见下表。

表 2-7-7 基础设施配套程度修正值范围表

单位：元/m²

土地开发程度	开发项目及成本（元/平方米）						
	通路	通上水	通电	通下水	通讯	场地平整	合计
五通一平	25	10	6	12	6	15	74
	15~35	5~15	4~8	8~16	4~8	10~25	46~107

三、工业用地基准地价修正体系

（一）工业用地基准地价区位因素修正体系

1、因素权重确定

工业用地宗地地价区域及个别因素的权重运用特尔菲法确定各因素、因子对工业用地宗地地价的影响权重。

2、地价变化幅度的确定

地价的变化幅度反映各种用地类型不同级别土地宗地地价的高低变化程度，一般而言，它是标定地价正常情况下变化的上限和下限值。

地价变化幅度的确定方法常见有如下两种：

（1）根据样点地价的实际变化情况，依据对城镇各区域的地价实际水平的了解，测算出基准地价的变化幅度。

（2）运用数理统计方法确定

根据以上方法，测算出基准地价变化幅度。

3、工业用地级别基准地价修正因素说明表及修正系数表

由于区位因素修正体系表格较多，此处不详细列出，详见附表——各乡镇工业用地基准地价区位因素修正体系表。

（二）工业用地基准地价个别因素修正体系

1.容积率修正系数

考虑到国家、广西壮族自治区鼓励工业用地集约节约利用一级对工业用地增加容积率不加地价的客观实际情况，此次工业基准地价修正体系中不对容积率做修正。

2.使用年期修正系数

基准地价为法定最高年期的土地使用权价格，评估待估宗地时需要将法定最高年期修正至有限使用年期。工业用地法定最高出让年期为 50 年，还原利率为 4.89%。工业用地使用年期修正系数计算过程见公式。

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

式中：y——待估宗地使用年期修正系数；

r——土地还原利率；

m——待估宗地可使用年期；

n——工业用地法定最高出让年期。

表 2-7-8 工业用地使用年期修正系数表

使用年期	1	2	3	4	5	6
修正系数	0.0513	0.1003	0.1469	0.1914	0.2338	0.2743
使用年期	7	8	9	10	11	12
修正系数	0.3128	0.3496	0.3846	0.4180	0.4499	0.4802
使用年期	13	14	15	16	17	18
修正系数	0.5092	0.5368	0.5631	0.5882	0.6121	0.6349
使用年期	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.6566	0.6774	0.6971	0.7160	0.7339	0.7511
使用年期	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7674	0.7829	0.7978	0.8119	0.8254	0.8383
使用年期	31	32	33	34	35	36
修正系数	0.8505	0.8622	0.8734	0.8840	0.8941	0.9038
使用年期	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.9130	0.9217	0.9301	0.9381	0.9457	0.9529
使用年期	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.9598	0.9664	0.9727	0.9787	0.9844	0.9899
使用年期	49	50				
修正系数	0.9951	1.0000				

3. 土地开发程度修正标准

贵港市评估的工业用地基准地价设定开发程度均达到“五通一平”条件。若土地开发程度修正没有达到该程度，利用基准地价来评估宗地标定地价时就应该减去相应的开发费用。基础设施配套程度修正值范围见下表。在选取基础设施配套程度修正值时，根据各乡镇的实际情况，选取合适的等级标准并可进行适当调整。

表 2-7-9 基础设施配套程度修正值范围表

单位：元/m²

土地开发程度	开发项目及成本（元/平方米）						
	通路	通上水	通电	通下水	通讯	场地平整	合计
五通一平	25	10	6	12	6	15	74
	15~35	5~15	4~8	8~16	4~8	10~25	46~107

§ 7.3 二级用地类型地价修正系数

为满足贵港市本级乡镇各用地类型利用及地价管理的需要，结合贵港市本级乡镇的土地利用现状，通过对比其他城市，同时对贵港市本级乡镇梳理收集到的样点，分为二级类用地，分析二级类用地与其对应的样点地价，制定了《贵港市本级乡镇二级用地类型修正系数表》，具体如下表所示：

表 2-7-10 贵港市本级乡镇二级用地类型修正系数表

用地类别	用地类型	适用基准 地价类型	修正 系数	用地类型说明
商服用地	零售商服用地	商服用地	1	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和加油、加气、充换电站等的用地
	批发市场用地		0.9	以批发功能为主的市场用地
	餐饮用地		0.9	饭店，餐厅，酒吧等用地
	旅馆用地		0.85	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地
	商务金融用地		1.1	指商务服务用地，以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商服性办公场所、金融活动场所和企业厂区外独立的办公场所；信息网络信息服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地
	娱乐用地		0.9	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于 65%的大型游乐等施用地
	其它商服用地		1	指零售商服、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐用地以外的其他商服服务用地。包括洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、赛马场、高尔夫球场、废旧物质回收账、机动车、电子产品、和日用产品修理网点、物流营业网点，及居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地
住宅	城镇住宅用地	住宅用地	1	指城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地，不含配套的商服服务设施等用地
	农村宅基地		0.8	指农村用于生活居住的宅基地
工矿仓储用地	工业用地	工业用地	1	指工业生产，产品加工制造。机械和设备修理及直接为工业生产等服务的附属设施用地
	采矿用地		0.9	指采矿、采石、采砂（沙）场，砖瓦窑等地面生产用地及尾矿堆放地，排土（石）及尾矿堆放地
	盐田		0.9	指用于生产盐的土地。包括晒盐场所，盐池及附属设施用地。
	仓储用地		1	仓储用地指物资储备、中转的场所用地。包括物流仓储设施、配送中心、转运中心
交通运输用地	公用地地上停车场（库）用地	住宅用地	0.5	指用于地面停放和保管车辆及其附属设施的项目用地，不包括公共汽车站场及交通运输站的停车场所用地
	公用地地下停车场（库）用地		0.3	指位于公共基础设施、广场、公共建筑等地下一层独立的经营性停车场（库）用地，不包括商品住宅、写字楼、机场等配套的停车场（库）用地（地下二层楼按照地下一层减半计收，地下三层及以下不计收）
	铁路用地	工业用地	0.7	指用于铁道线路及场站的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、

用地类别	用地类型	适用基准 地价类型	修正 系数	用地类型说明
				道沟、桥梁、林木等用地。
	轨道交通用地		0.7	指用于轻轨、现代有轨电车、单轨等轨道交通用地，以及场站的用地
	公路用地		0.7	指用于国道、省道、县道、乡道及高速公路的用地。包括设计内的路堤、路堑、道沟、桥梁、林木及直接为其服务的附属用地。
	城镇村道路用地		0.7	指城镇、村庄范围内公用道路及行道树的用地。包括快速路、主干道、次干道、支路、专用人行道和非机动车道，及其交叉口等公共停车场，汽车客货运输站点及停车场等用地
	交通服务场站用地		1.1	指城镇、村庄范围内交通服务设施用地。包括公交枢纽及其附属设施用地、公路长途客运站、公共交通场站、公共停车场（含设有充电桩的停车场）、停车楼、教练场等用地，不包含交通指挥中心、交通队用地
	机场用地		0.7	指民用及军民合用的机场用地，包括飞行区、航站区、候机楼等用地。
	港口码头用地		1.3	指用于人工修建的客运、货运、捕捞及工程、工作船舶停靠的场所及其附属建筑物的用地，不包括常水位以下部分。
	管道运输用地		1	指用于运输煤炭、矿石、石油、天然气等管道及其相应附属设施的地上部分用地。

§ 8 基准地价修正系数体系应用说明

§ 8.1 概述

§ 8.1.1 适用范围

本部分在 2019 年度贵港市本级乡镇土地基准地价成果体系基础上，重点对基准地价系数修订法评估的方法原理与基本流程、适用情景与评估案例进行了介绍。本部分适用于在基准地价成果基础上利用系数修订法进行对对应评估范围内的作为商服、住宅、工业宗地地价的评估应用；利用市场比较法评估宗地地价可参照本部分使用对应区域的相关修正体系进行地价比较修正。本部分由贵港市自然资源局负责解释。

§ 8.1.2 编制依据

本部分编制所依据的规范及报告中的条款、术语等通过本部分的引用而成为本部分的条文。相关规范如下：

- (1) 城镇土地分等定级规程 GB/T18507-2014
- (2) 本级乡镇土地估价规程 GB/T18508-2014
- (3) 土地利用现状分类 GB/T21010—2017

§ 8.2 应用基准地价评估宗地地价

§ 8.2.1 基本原理

基准地价系数修正法以替代原理为理论基础，利用本级乡镇土地级别基准地价修正体系和，就待估宗地的条件与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表，选取相应条件对应的修正系数，对基准地价进行修正，从而评估待估宗地价格。

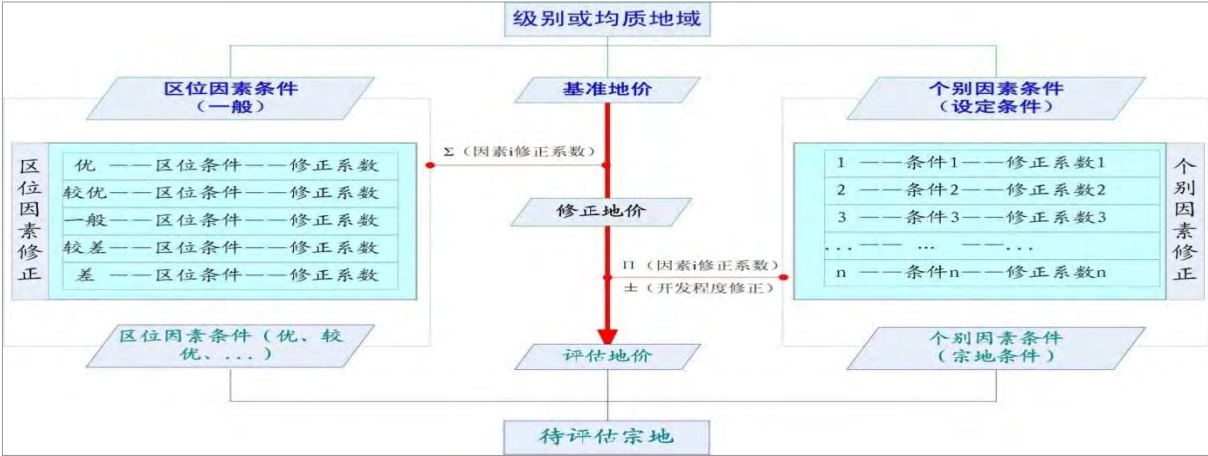


图 2-8-1 基准地价系数修订法评估原理

§ 8.2.2 程序步骤

基准地价系数修正法评估宗地包括以下几个基本步骤：

（一）估价准备与作业计划

拟订估价作业计划确定估价项目、内容、资料类型及来源、调查方法、人员安排、时间与成果组成等；特别要确定估价对象、估价目的、估价期日、价格类型、估价日期等估价基本事项。

（二）资料收集与实地踏勘

收集社会、经济、政治、环境等一般资料及宗地所处地区的区域因素和个别因素资料，宗地自身条件、权利状况和利用状况及与待估宗地相关的土地和房地产交易实例等资料；调查地籍图或地形图、基准地价图、宗地图、宗地建筑平面图等图件资料；实地踏勘待估宗地，亲自了解掌握待估宗地坐落位置、形状、土地利用状况、基础设施条件、道路交通状况以及周围环境等情况。

（三）资料分析与参数确定

对所收集相关资料进行分析整理，判断地价走势和因素对地价的影响程度，确定宗地地价评估的相关参数；按照土地利用分类和影响方式，将待估宗地的土地用地类型归类到基准地价对应的商服、住宅、工业中，确定待估宗地所在的土地级别或均质地域（区片或路线段单元），获取待估宗地的基准地价（级别基准地价），并据此确定参与计算的修正系数表和因素条件说明表。

（四）指标量化与系数确定

通过实地调查和图上量算，获取各类影响宗地地价的区位因素条件，并匹配区位因素条件说明表的优劣等级在区位修正系数表查取修正系数；根据宗地的土地利用状况资料，获取各类影响宗地地价的个别因素条件（容积率、使用年期、建筑密度、开发程度等），并根据因素条件在相应修正系数表查取条件对应的个别因素修正系数。

（五）宗地地价修正计算

宗地地价修正计算主要是在各类用地的级别基准地价基础上进行的。具体测算公式见下节。

（六）其他方法评估验证

估价人员应选择其他方法对评估结果进行验证，并从估价资料、估价方法、估价参数指标等的代表性、适宜性、准确性方面，对各试算价格进行客观分析，并结合估价经验视待估宗地情况选用简单算术平均法、加权算术平均法综合确定估价结果。

（七）撰写估价报告书

依据估价规范要求，编写《土地估价报告》和《土地估价技术报告》。

§ 8.2.3 测算公式

（1）单一类型宗地地价评估：

宗地单位地价=级别基准地价× $(1+\sum \text{区域和个别因此修正系数})$ ×宗地二级用地类型修正系数×容积率修正系数×年期修正系数×期日修正系数±土地开发程度修正值

（2）综合用地宗地地价测算公式：

由于土地用途具有多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占用的土地上获取更多的收益，并在规划许可的情况下，以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。因此，在现代城市中，建筑物不仅多层、高层化，而且建筑物的用途也出现了立体化：地下一至二层为停车场、设备用房，地面一至二层为商店，往上是写字楼，再往上是居民住宅。

用途立体化的建筑无疑使土地得到了高效利用，然而却给国土部门出让土地使用权带来了一些问题。一方面，根据《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第十二条规定，土地使用权出让最高年限按下列用途确定：居住用地 70 年；工业用地 50 年；教育、科技、文化、卫生、体育用地 50 年；商业、旅游、娱乐用地 40 年；综合或者其他用地 50 年。目前，我国出让土地使用权一般都为最高年限。对于一宗拥有若干用途的土地来说，如果整宗地按综合用地对待，居住用地也只能使用 50 年，开发商付出同样的建筑成本和税费，销售价格却必然要比 70 年使用期的住宅低；对于购房者来说，无论是否以较低的价格购得房产，都不愿意自己崭新的房子比别人少用 20 年。因此，如果在一宗多用途的土地中包括普通居住用地，那么整宗土地设定为出让期 50 年的综合用地，将使许多人难以接受。另一方面，全国各城市制定基准地价的时候，由于综合用地的地价内涵难以界定，除北京等个别城市外，绝大多数地方都回

避了这个问题，基本上只确定了商业、居住、工业三类用地的基准地价。并且，北京的综合用地是指办公科研、写字楼、会展中心、文体卫生等用地，并没包括同一宗土地中既有商业又有普通住宅的情况。这样，国土资源部门在核定综合用地的出让价格时，没有统一的基准地价可供参考。

课题组认为，综合用地土地价格的评估，根据不同情况可以采取分算法与合算法两种方式解决。具体如下：

1) 分算法测算综合用地宗地地价

分算法适用于宗地地块面积较大，用途区分明显且包含普通居住用地的情况。具体方法是：按照该宗地块内不同用途的分摊土地面积分别评估出商业、住宅等用地在法定出让年限下的价格，并在签订国有土地使用权出让合同和颁发国有土地使用证时，注明各个用途的分摊土地面积和使用年限。

其计算公式如下

商服用地宗地单位地价=级别基准地价×(1+∑区域和个别因此修正系数)×容积率修正系数×宗地二级用地类型修正系数×年期修正系数×期日修正系数±土地开发程度修正值

商服用地分摊土地面积=商业建筑面积÷总建筑面积×总用地面积

商服用地总地价=商服用地宗地单位地价×商服用地分摊土地面积

住宅用地单位地价=级别基准地价×(1+∑基准地价修正系数)×容积率修正系数×宗地二级用地类型修正系数×年期修正系数×期日修正系数±土地开发程度修正值

住宅用地分摊土地面积=住宅建筑面积÷总建筑面积×总用地面积

住宅用地总地价=住宅用地宗地单位地价×住宅用地分摊土地面积

总地价=商服用地总地价+住宅用地总地价
平均楼面地价=总地价/总建筑面积

单位地价=总地价÷宗地面积

2) 合算法测算综合用地宗地地价

合算法适用于宗地地块面积较小、只有独栋建筑物的地块，包括独栋自建房、商住楼、公寓等，由于所占土地面积小，各用途分摊的土地面积基本上是建筑物的基底占地面积，不方便讲地块分开计算，此时则采用。

商服用地宗地单位地价=级别基准地价×(1+∑区域和个别因此修正系数)×容积率修正系数×宗地二级用地类型修正系数×年期修正系数×期日修正系数±土地开发程度修正值

商服用地总地价=商服用地宗地单位地价×总用地面积×(∑商服用途层数的楼层修正系数÷∑总层数的楼层修正系数)×[(商服建筑面积÷商服建筑所占层数)/(总建筑面积÷总层数)]

住宅用地单位地价=级别基准地价×(1+∑基准地价修正系数)×容积率修正系数×用途修正系数×年期修正系数×期日修正系数±土地开发程度修正值

住宅用地平均楼面地价=住宅用地单位地价÷整宗地容积率

住宅用地总地价=住宅用地楼面地价×住宅建筑面积

总地价=商服用地总地价+住宅用地总地价

平均楼面地价=总地价÷总建筑面积

单位面积地价=总地价÷宗地面积

§ 8.2.4 应用案例

（一）单一土地用途宗地评估实例（以居住用地为例）

情景 2：宗地的相关信息整理如下：该宗地位于覃塘街道办住宅用地一级范围内，宗地总用地面积 10000m²，容积率 3.2，剩余使用年期为 64 年，已达到五通一平，且全部用于居住，二级用地类型为城镇住宅用地，要求评估该宗地 2019 年 12 月 30 日的地价。

1) 确定待估宗地所在的级别价

根据级别及基准地价图可知该宗地在一级住宅用地内，级别价=1050 元/m²；

2) 调查待估宗地区位和个别因素条件，确定其修正系数。

根据该宗地的实际条件，该宗地的区位和个别因素修正系数如下表：

影 响 因 素		权重	因素条件	优劣等级	修正幅度
区域因素	距商服中心距离	22.20%	S≤100	优	3.42%
	道路通达度	10.40%	便利	优	1.60%
	距汽车站距离	8.91%	700<S≤900	一般	0.00%
	基础设施完备度	10.70%	较完善	较优	0.82%
	公用设施完备度	9.71%	较完备	较优	0.75%
	环境条件	8.21%	污染影响不明显	一般	0.00%
个别因素	临近道路类型	7.12%	生活型主干道	较优	0.55%
	建筑物朝向	5.53%	南	优	0.85%
	宗地形状	3.58%	较规则	较优	0.28%
	宗地面积	3.68%	适宜	优	0.57%
	周围用地类型	4.78%	商服	优	0.74%
	地形地势	2.79%	地势平坦，承载力大	优	0.43%
	规划限制	2.39%	完全无限制	优	0.37%
合计		100.00%	/	/	10.38%

3) 调查待估宗地其他因素，确定其修正系数

该宗地个别因素及其修正系数如下表：

修正因素名称	宗地修正因素条件	设定的基准条件	修正系数
使用年期	64	70	0.9907
容积率	3.2	1.0	1.1646

交易期日	2019 年 12 月 30 日	2019 年 12 月 30 日	1
开发程度	五通一平	五通一平	0

宗地二级类用途修正系数:

查表可知, 城镇住宅用地的二级类用途修正系数为 1.0

4) 选择公式, 计算宗地地价

根据级别价公式

宗地单位地价=1050×(1+10.38%)×0.9947×1.1646×1×1-0=1342.61 (元/m²)

宗地总价=1342.61×10000=13426100 (元)

(二) 混合土地用途宗地评估实例 (以商住用地为例)

(1) 分算法测算综合用地宗地地价的情景

情景 2: 政府准备出让一宗国有土地使用权, 位于覃塘街道办, 有效面积为 20000 平方米。根据规划设计条件, 该宗地用途为 R2、C2(二类居住和二类商业用地), 容积率≤2.5, 建筑层数≤12, 建筑高度≤36, 绿地率≥35%。其中, 商业建筑面积为 8000 平方米, 住宅建筑面积 42000 平方米, 该地块位于一级中, 商业部分二级用地类型为零售商业用地, 住宅部分二级用地类型为城镇住宅用地, 计算过程如下:

1) 商服部分价格计算

①查表得到该宗地所在商服用地级别价为 1560 元/m²;

②调查待估宗地条件, 确定其修正系数

商服用地土地利用现状条件, 查询相应的修正系数, 结果如下表所示:

影响因素		权重	因素条件	优劣等级	修正幅度
区域因素	距商服中心距离	28.11%	S≤100	优	4.02%
	道路通达度	10.42%	便利	优	1.49%
	距汽车站距离	10.09%	700<S≤900	一般	0.00%
	基础设施完备度	8.19%	较完善	较优	0.59%
	公用设施完备度	8.39%	较完备	较优	0.60%
	人流量	11.49%	较多	较优	0.82%
个别因素	临近道路类型	4.59%	生活型主干道	较优	0.33%
	临街状况	4.80%	一面临街	一般	0.00%
	宽深比	2.60%	0.8~1.0	较优	0.19%
	临街深度	2.11%	8~12 米	较优	0.15%
	宗地形状	1.98%	较规则	较优	0.14%
	宗地面积	1.69%	适宜	优	0.24%
	周围用地类型	2.52%	商服	优	0.36%

影 响 因 素		权重	因素条件	优劣等级	修正幅度
	地形地势	1.61%	地势平坦，承载力大	优	0.23%
	规划限制	1.41%	完全无限制	优	0.20%
合计		100.00%	/	/	9.36%

③调查待估宗地其他因素，确定其修正系数

该宗地个别因素及其修正系数如下表：

修正因素名称	宗地修正因素条件	基准地价设定的基准条件	修正系数
容积率	2.5	1	1.3618
使用年期	40	40	1
交易期日	2019 年 12 月 30 日	2019 年 12 月 30 日	1
开发程度	五通一平	五通一平	0

宗地二级类用途修正系数：

查表可知，零售商用地的二级类用途修正系数为 1.0

④计算商业部分宗地地价

商服用地宗地单位地价=级别基准地价×（1+∑区域和个别因此修正系数）×容积率修正系数×宗地二级用地类型修正系数×年期修正系数×期日修正系数±土地开发程度修正值=1560×（1+9.36%）×1×1.3618×1-0=2323.25 元/m²

商服用地分摊土地面积=商业建筑面积÷总建筑面积×总用地面积=8000/50000*20000=3200 m²

商服用地总地价=商服用地宗地单位地价×商服用地分摊土地面积=2323.25*3200=7434400 元

2）住宅部分价格计算

假设土地为纯住宅用地计算总地价，再按照楼层修正系数对总地价进行分割，计算实际用途为住宅部分的分摊地价，认为住宅用地各楼层平均分摊地价。区位因素及个别因素修正系数如下表所示：

①确定待估宗地所在的级别地价

根据级别图可知该宗地在住宅二级内，级别地价=1050 元/m²；

②调查待估宗地区位和个别因素条件，确定其修正系数

该宗地的区位和个别因素条件及其修正系数如下表：

影 响 因 素		权重	因素条件	优劣等级	修正幅度
区域因素	距商服中心距离	22.20%	S≤100	优	3.42%
	道路通达度	10.40%	便利	优	1.60%
	距汽车站距离	8.91%	700<S≤900	一般	0.00%
	基础设施完备度	10.70%	较完善	较优	0.82%
	公用设施完备度	9.71%	较完备	较优	0.75%
	环境条件	8.21%	环境优美、无污染影响	优	1.27%

个别因素	临近道路类型	7.12%	生活型主干道	较优	0.55%
	建筑物朝向	5.53%	南	优	0.85%
	宗地形状	3.58%	较规则	较优	0.28%
	宗地面积	3.68%	适宜	优	0.57%
	周围用地类型	4.78%	商服	优	0.74%
	地形地势	2.79%	地势平坦, 承载力大	优	0.43%
	规划限制	2.39%	完全无限制	优	0.37%
合计		100.00%	/	/	11.65%

该宗地个别因素及其修正系数如下表:

修正因素名称	宗地修正因素条件	基准地价设定的基准条件	修正系数
容积率	2.5	2	1.0725
使用年期	70	70	1
交易期日	2019 年 12 月 30 日	2019 年 12 月 30 日	1
开发程度	五通一平	五通一平	0

宗地二级类用途修正系数:

查表可知, 城镇住宅用地的二级类用途修正系数为 1.0

④选择公式, 计算宗地地价

住宅用地单位地价=级别基准地价 $\times$ (1+ $\sum$ 基准地价修正系数) $\times$ 容积率修正系数 $\times$ 宗地二级用地类型修正系数 $\times$ 年期修正系数 $\times$ 期日修正系数 $\pm$ 土地开发程度修正值=1050 $\times$ (1+11.65%) $\times$ 1 $\times$ 1.0725 $\times$ 1-0=1257.32 元/m²

住宅用地分摊土地面积=住宅建筑面积 $\div$ 总建筑面积 $\times$ 总用地面积=42000/50000 $\times$ 20000=16800 m²

住宅用地总地价=住宅用地宗地单位地价 $\times$ 住宅用地分摊土地面积=1257.32 $\times$ 16800=21122976m²

3) 综合地价的计算

1) 总地价=商服用地总地价+住宅用地总地价=7434400+21122976=28557376 (元)

2) 宗地单价=总地价/土地总面积=28557376/20000=1427.87 (元/m²)

(2) 合算法测算综合用地宗地地价的情景

情景 3: 某商住混合用地需要应用相应的基准地价评估该宗地价格。经过调查和实地勘测, 该土地的相关信息分类整理如下: ①该商住用地位于覃塘街道办二级范围内; ②宗地面积 72m², 开发程度五通一平, 共 4 层: 1 层为商服, 2 至 4 层为住宅, 每一层建筑面积均为 72 平方米, 总建筑面积为 288 平方米。宗地建筑物朝向为朝南向, 面积对土地利用较为有利, 形状规则, 土地利用较为合理。商业部分二级用地类型为其他商服用地, 住宅部分二级用地类型为城镇住宅用地, 评估期日为 2019 年 12 月 30 日, 已经使用 5 年。

计算过程如下:

1) 商服部分价格计算

①查表得到该宗地所在商服用地级别价为 1180 元/m²;

②调查待估宗地条件, 确定其修正系数

商服用地土地利用现状条件, 查询相应的修正系数, 结果如下表所示:

影 响 因 素		权重	因素条件	优劣等级	修正幅度
区域因素	距商服中心距离	28.11%	S≤500	优	3.74%
	道路通达度	10.42%	便利	优	1.39%
	距汽车站距离	10.09%	800 < S≤1200	一般	0.00%
	基础设施完备度	8.19%	较完善	较优	0.55%
	公用设施完备度	8.39%	较完备	较优	0.56%
	人流量	11.49%	较多	较优	0.76%
个别因素	临近道路类型	4.59%	生活型主干道	较优	0.31%
	临街状况	4.80%	一面临街	一般	0.00%
	宽深比	2.60%	0.8~1.0	较优	0.32%
	临街深度	2.11%	8~12 米	较优	0.17%
	宗地形状	1.98%	较规则	较优	0.14%
	宗地面积	1.69%	适宜	优	0.22%
	周围用地类型	2.52%	商服	优	0.34%
	地形地势	1.61%	地势平坦, 承载力大	优	0.21%
	规划限制	1.41%	完全无限制	优	0.19%
合计		100.00%	/	/	8.90%

③调查待估宗地其他因素, 确定其修正系数

该宗地个别因素及其修正系数如下表:

修正因素名称	宗地修正因素条件	基准地价设定的基准条件	修正系数
容积率	4	1	1.5409
使用年期	35	40	0.9651
交易期日	2019 年 12 月 30 日	2019 年 12 月 30 日	1
开发程度	五通一平	五通一平	0
楼层比例修正	4 层	1 层	$1 / (1 + 0.4 + 0.26 + 0.26) = 0.52083$

宗地二级类用途修正系数:

查表可知, 零售商服用地的二级类用途修正系数为 1.0

④计算商业部分宗地地价

商服用地宗地单位地价=级别基准地价×(1+∑区域和个别因此修正系数)×容积率修正系数×宗地二级用地类型修正系数×年期修正系数×期日修正系数±土地开发程度修正值=1180* (1+8.90%) *1.5409*0.9651*1+0=1910.98 元/m²

商服用地总地价=商服用地宗地单位地价×总用地面积× $(\sum \text{商服用途层数的楼层修正系数} \div \sum \text{总层数的楼层修正系数}) \times [(\text{商服建筑面积} \div \text{商服建筑所占层数}) / (\text{总建筑面积} \div \text{总层数})] = 1910.98 \times 72 \times 0.52083 \times [(72/1) / (288/4)] = 71661.29 \text{ 元}$

2) 住宅部分价格计算

假设土地为纯住宅用地计算总地价，再按照楼层修正系数对总地价进行分割，计算实际用途为住宅部分的分摊地价，认为住宅用地各楼层平均分摊地价。区位因素及个别因素修正系数如下表所示：

① 确定待估宗地所在的级别地价

根据级别图可知该宗地在住宅二级内，级别地价=850 元/m²；

② 调查待估宗地区位和个别因素条件，确定其修正系数

该宗地的区位和个别因素条件及其修正系数如下表：

影响因素		权重	因素条件	优劣等级	修正幅度
区域因素	距商服中心距离	22.20%	S≤500	优	3.07%
	道路通达度	10.40%	便利	优	1.44%
	距汽车站距离	8.91%	800 < S≤1200	一般	0.00%
	基础设施完备度	10.70%	较完善	较优	0.62%
	公用设施完备度	9.71%	较完备	较优	0.74%
	环境条件	8.21%	环境优美、无污染影响	优	1.14%
个别因素	临近道路类型	7.12%	生活型主干道	较优	0.49%
	建筑物朝向	5.53%	南	优	0.77%
	宗地形状	3.58%	较规则	较优	0.25%
	宗地面积	3.68%	适宜	优	0.51%
	周围用地类型	4.78%	商服	优	0.66%
	地形地势	2.79%	地势平坦，承载力大	优	0.39%
	规划限制	2.39%	完全无限制	优	0.33%
合计		100.00%	/	/	10.41%

③ 调查待估宗地其他因素，确定其修正系数

该宗地个别因素及其修正系数如下表：

修正因素名称	宗地修正因素条件	基准地价设定的基准条件	修正系数
容积率	4	2	1.2558
使用年期	65	70	0.9924
交易期日	2019 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	1
开发程度	五通一平	五通一平	0

宗地二级类用途修正系数：

查表可知，城镇住宅用地的二级类用途修正系数为 1.0

④选择公式，计算宗地地价

住宅用地单位地价=级别基准地价×(1+ $\sum$ 基准地价修正系数)×容积率修正系数×用途修正系数×年期修正系数×期日修正系数±土地开发程度修正值=850×(1+10.41%)×1.2558×0.9924-0=1169.59 元/m²

住宅用地平均楼面地价=住宅用地单位地价÷整宗地容积率=1169.59/4=292.40 元/m²

住宅用地总地价=住宅用地楼面地价×住宅建筑面积=292.40*(3*72)=63158.4 元

3) 综合地价的计算

总地价=首层商服部分的分摊总地价+2-4 层住宅部分分摊总地价

=71661.29+63158.4=134819.69 (元)

宗地单价=总地价/土地总面积=134819.69/72=1872.50 (元/m²)

§ 8.3 基准地价成果的其它应用

§ 8.3.1 土地级别成果的其它应用

土地级别成果的应用主要包括：

（1）在具体宗地利用决策时，土地使用者应遵循最佳利用原则，可以根据土地级别，将经济效益好的企业单位安排到高级别土地上，并尽可能提高优等土地的利用效率。对于城市整体或区域用地规划而言，土地级别可为城市规划、土地利用总体规划、土地计划等的制定提供依据，城市规划部门同样遵循最佳利用原则，合理安排城市内各功能用地结构，最大限度地减少不合理的用地现象，发挥土地的经济、社会、环境的综合效益。

（2）土地级别主要反映城市内部土地的质量和利用效益的差异。不同级别土地的使用者对资源占用的程度不一样，因此可依据土地级别征收新增建设用地土地有偿使用费、确定土地使用税等。

（3）定级因素作用分是土地区位属性特征的反映，依据定级因素作用分可以直接量化内部任意宗地的某类因素特征。定级因素作用分可以作为投资者进行偏好选择、地价评估比较修正计算的重要依据；同时也是城市管理者判定城市均衡发展、进行固定资产投资决策的重要依据。

§ 8.3.2 基准地价成果的其它应用

基准地价成果的应用主要包括：

（1）价格公示和市场引导应用。基准地价作为国家法定的公示地价，对于土地管理者而言可以籍此洞察土地市场中整体地价水平，并能及时制定政策宏观控制地价；对于开发投资者而言，基准地价为他们提供了成本核算、房屋选择、政府决策导向等市场决策信息；对于房屋购买者而言，基准地价无疑为他们进行住房购买消费提供了一把公平的秤。

（2）收益标准和土地税收标准。基准地价作为城市内部均质区域在设定时点和设定条件下的区域平均价格，具有代表性，因此在实际应用中可以作为经济参照标准使用：1）我国目前很难做到国际惯例的从价征税，征收的税额也偏低不合理则达不到利用土地税收经济杠杆调节土地利用和土地级差收益的目的。因此，科学、合理、公开的基准地价能为科学地征收土地使用税（费）、土地增值税（费）等提供依据。2）企业清产核资和改制中土地资产价格核算、中央与地方土地有偿使用收益分配确定。

（3）宗地地价评估应用。基准地价的显著特点就是反映区域土地产生的实际效益，并将一定期限土地使用价值以货币形式反映出来。基准地价并不代表每宗地的具体价格，而是代表某一评价单元、某一级别某一道路两侧的平均地价，它显示土地的一般价格差异。在实际工作中，应用最广泛的是需要确定宗地地价。为此，我们专门编制了宗地地价修正体系，评估宗地地价应以基准地价为基准，依据宗地地价修正体系，具体确定宗地地价影响的修正系数。

（4）基准地价在房地产税收方面的应用。以政府公布的基准地价为依据的基准地价系数修正法是对一般比较法变形、量化及系统化后的一种估价方法，是在短时间内大批量进行宗地评估的有效手段，可快

速方便地评估多宗土地的价格。我国房地产评估技术在税收领域的应用刚刚起步，需要政府部门尽可能缩短基准地价以及土地修正系数等数据更新时限，为房地产评估提供更加准确的参数支撑。快速批量的房地产价值评估有利于推动房地产税的全面征收。

§ 9 土地定级和基准地价更新成果分析

§ 9.1 土地分等结果检验

根据咨询专家结果和市场交易价格对各乡镇土地分等结果进行验证。

1、专家咨询调整城镇等别

由于城镇土地分等资料收集可能存在偏差，有些情况难以量化，导致分等结果的不准确，因此需要结合实地踏勘情况和征求专家意见，对测算的结果进一步调整。经过相关专家分析认为，多因素综合测算评定的结果与实际情况偏差较大，应进一步核实调整。

2、利用市场交易价格对分等结果进行分析验证

进行验证时主要选择对土地区位反映较敏感和使用效益最高的住宅用地作为测算对象，根据住宅样点价格测算住宅用地最高级别地价，用其来验证土地分等验证的合理性。

(1) 各乡镇商业最高级别地价验证

表 2-9-1 乡镇住宅最高级别地价和分等综合分值表

乡镇名称	综合分值	一级住宅基准地价
覃塘街道办	92.2	1050
桥圩镇	79.64	960
根竹镇	77.37	930
东龙镇	73.43	920
大圩镇	69.55	900
黄练镇	63.7	860
木格镇	60.55	830
湛江镇	59.46	820
庆丰镇	57.57	800
石卡镇	58	800
东津镇	56.31	795
五里镇	55.62	790
三里镇	54.19	770
新塘镇	46.41	720
樟木镇	42.01	625
武乐镇	40.77	600
蒙公镇	39.53	585
木梓镇	36.87	555
大岭乡	36.49	550
瓦塘镇	32.54	540
山北乡	31.17	525
中里乡	30.87	520
奇石乡	29.48	510

选择回归方程对分等分值与住宅用途最高级别基准地价进行回归分析，具体如下：

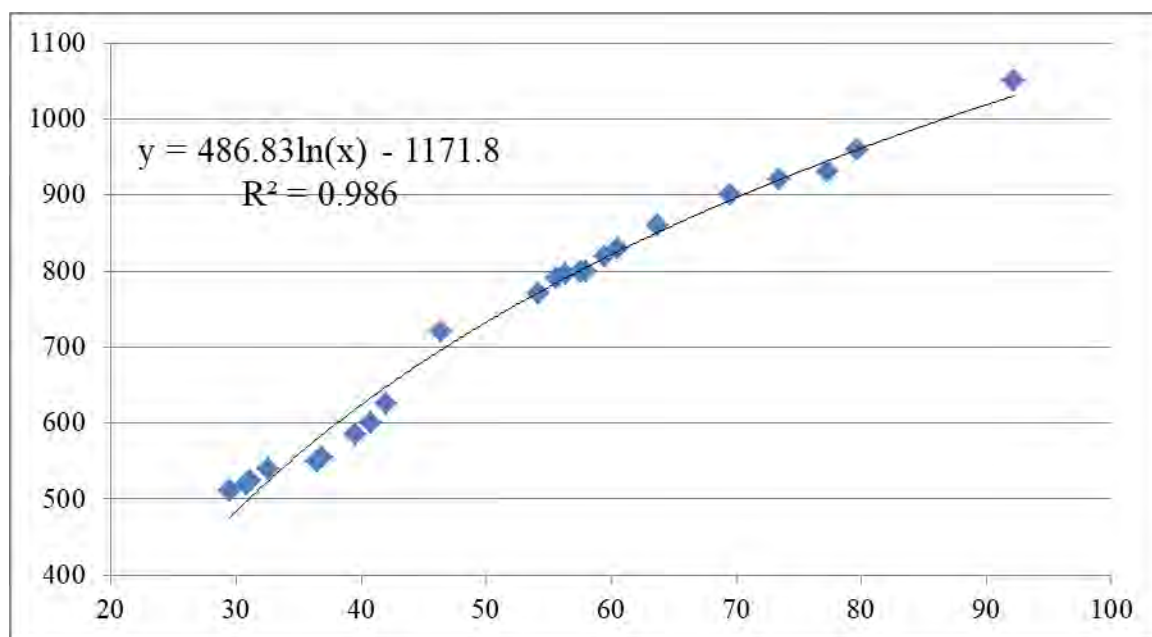


图 2-9-1 分等综合分值与一级住宅级别价回归分析图

(1) 各乡镇商业最高级别地价验证

表 2-9-2 乡镇住宅最高级别地价和分等综合分值表

乡镇名称	综合分值	一级商业基准地价
覃塘街道办	92.2	1560
桥圩镇	79.64	1320
根竹镇	77.37	1290
东龙镇	73.43	1200
大圩镇	69.55	1130
黄练镇	63.7	983
木格镇	60.55	945
湛江镇	59.46	930
庆丰镇	57.57	910
石卡镇	58	920
东津镇	56.31	890
五里镇	55.62	875
三里镇	54.19	855
新塘镇	46.41	825
樟木镇	42.01	810
武乐镇	40.77	790
蒙公镇	39.53	775
木梓镇	36.87	735
大岭乡	36.49	730
瓦塘镇	32.54	680
山北乡	31.17	664
中里乡	30.87	660
奇石乡	29.48	625

选择回归方程对分等分值与住宅用途最高级别基准地价进行回归分析，具体如下：

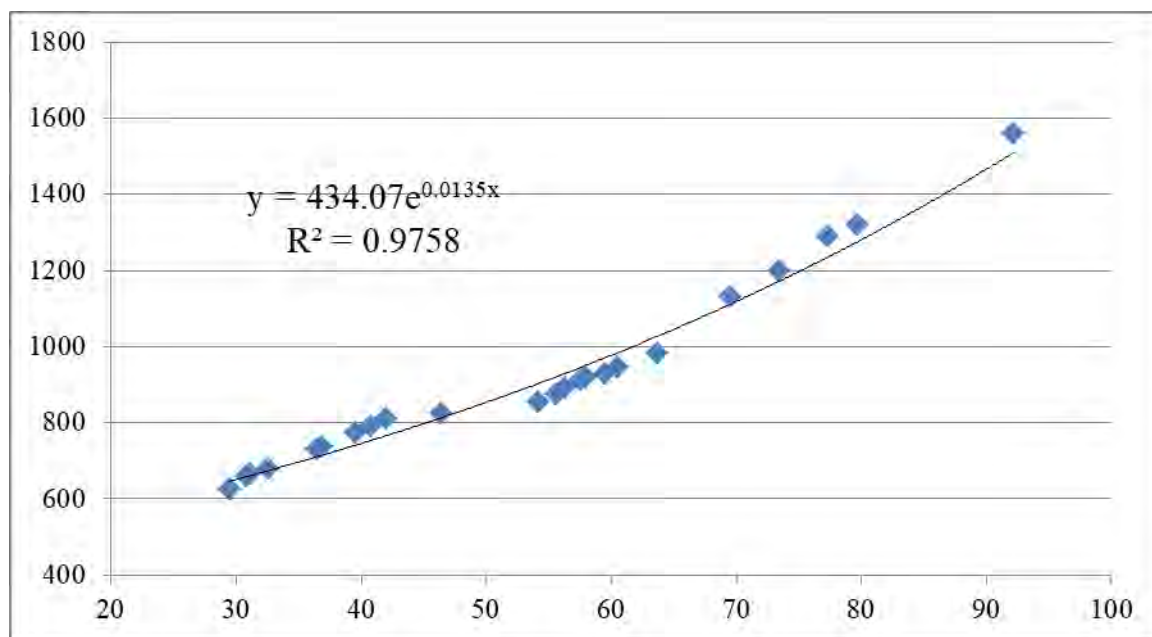


图 2-9-2 分等综合分值与一级商业级别价回归分析图

分别采用幂函数和指数函数对分等综合分值与一级住宅级别价、分等综合分值与一级商业级别价进行回归分析， R^2 分别为 0.989 和 0.99758。我们可以看出两者具有很大的相关性，说明分等是合理的。

§ 9.2 土地定级更新成果对比分析

本次级别在上一轮基础大部分都有所调整，增加了高级别的面积，基本符合一级到三级面积依次递增的规律，三级占整个评估区域的比重最大，这说明贵港市的后用地比较充足，这符合城市发展空间拓展的需要，符合提高城镇化率的发展要求，也与贵港市各级别土地区位条件的实际情况相符。

表 2-9-3 各级别调整前后面积对比表（单位：公顷）

乡镇	本轮一级	上轮一级	一级面积差	本轮二级	上轮二级	二级面积差	本轮三级	上轮三级	三级面积差	本轮合计	上轮合计	合计面积差
覃塘街道办	56.25	27.6	28.65	447.58	111.02	336.56	1230.09	326.5	903.59	1733.92	465.12	1268.80
桥圩镇	42.87	29.26	13.61	88.99	61.98	27.01	239.85	131.91	107.94	371.71	223.16	148.55
根竹镇	11.09	11.09	0.00	24.62	24.62	0.00	321.77	55.95	265.82	357.49	91.67	265.82
东龙镇	40.39	23.38	17.01	93.09	40.66	52.43	274.83	149.18	125.65	408.31	213.22	195.09
大圩镇	38.33	31.22	7.11	128.61	73.62	54.99	479.86	202.29	277.57	646.80	307.13	339.67
黄练镇	22.50	22.49	0.01	71.25	21.83	49.42	113.10	24.53	88.57	206.85	68.85	138.00
木格镇	12.30	7.72	4.58	38.90	24.92	13.98	45.70	57.86	-12.16	96.91	90.5	6.41
湛江镇	22.74	20.78	1.96	82.21	15.28	66.93	140.27	60.17	80.10	245.22	96.24	148.98
庆丰镇	4.44	3.6	0.84	28.22	19.34	8.88	383.91	44.31	339.60	416.58	67.25	349.33
石卡镇	11.48	9.23	2.25	87.59	29.52	58.07	226.40	99.73	126.67	325.47	138.48	186.99
东津镇	7.59	4.45	3.14	23.73	13.16	10.57	66.07	34.11	31.96	97.39	51.72	45.67
五里镇	18.81	19.48	-0.67	29.40	24.2	5.20	34.71	39.24	-4.53	82.92	82.92	0.00
三里镇	9.52	2.96	6.56	33.50	20.59	12.91	93.46	46.88	46.58	136.47	70.43	66.04
新塘镇	12.50	8.92	3.58	24.12	27.71	-3.59	--	--	--	36.62	36.62	0.00
樟木镇	17.54	17.55	-0.01	44.31	15.92	28.39	123.69	32.73	90.96	185.55	66.2	119.35
武乐镇	14.06	4.69	9.37	22.58	21.07	1.51	252.65	--	252.65	289.30	25.76	263.54
蒙公镇	26.30	8.4	17.90	46.41	17.29	29.12	23.96	21.8	2.16	96.67	47.49	49.18
木梓镇	8.80	7.41	1.39	26.28	25.96	0.32	41.58	26.55	15.03	76.65	59.92	16.73
大岭乡	3.52	3.52	0.00	21.14	21.14	0.00	93.53	20.98	72.55	118.19	45.64	72.55
横岭圩	6.96	5.97	0.99	35.22	36.21	-0.99	--	--	--	42.18	42.18	0.00
瓦塘镇	13.34	8.16	5.18	59.14	31.16	27.98	59.06	--	59.06	131.54	39.33	92.21
平悦圩	6.01	3.1	2.91	16.30	19.2	-2.90	--	--	--	22.30	22.3	0.00
山北乡	19.76	11.05	8.71	139.00	46.4	92.60	139.92	--	139.92	298.67	57.45	241.22
中里乡	8.56	5.95	2.61	57.28	26.72	30.56	43.26	--	43.26	109.11	32.67	76.44
振南圩	5.62	3.21	2.41	14.10	16.51	-2.41	--	--	--	19.72	19.72	0.00
奇石乡	5.93	5.84	0.09	21.18	21.27	-0.09	--	--	--	27.11	27.11	0.00
思怀圩	3.89	3.63	0.26	13.54	13.81	-0.27	--	--	--	17.44	17.44	0.00

1.土地定级估价范围的对比与分析。与上轮成果相比，大部分乡镇的新一轮土地定级估价范围较上轮增加了评估范围，主要是根据城市规划和现状进行了增加，部分乡镇伪变化，如新塘镇、振南圩。

2.土地级别变化对比分析。与上一轮级别面积相比，各乡镇各级别均有所调整，高级别面积增加，说明土地级别有所提升，末级的增减主要是评估范围的变化造成的。

§ 9.3 各类用地基准地价特征对比分析

各类用地基准地价趋势下表。从下表可以看出商服用地基准地价受土地区位影响最大，住宅用地次之，工业用地基准地价最低。从价格结构来看，也遵循了各类用地用地的级差从高到低的变化规律。所以从区位、级差等角度分析这样的趋势变化是合理的。

表 2-9-4 各类用地基准地价统计表

乡镇	商服用地			住宅用地			工业用地		
	一级	二级	三级	一级	二级	三级	一级	二级	三级
覃塘街道办事处	1560	1180	820	1050	850	660	372	235	168
桥圩镇	1320	1000	800	960	780	630	366	235	162
根竹镇	1290	980	800	930	790	620	330	235	163
东龙镇	1200	920	750	920	780	600	316	220	161
大圩镇	1130	860	700	900	760	590	305	220	163
黄练镇	983	799	670	860	740	545	300	214	161
木格镇	945	810	600	830	660	455	290	205	161
湛江镇	930	790	600	820	660	450	284	205	161
庆丰镇	910	765	590	800	646	445	275	199	163
石卡镇	920	778	600	800	650	440	268	193	161
东津镇	890	760	600	795	635	440	257	192	160
五里镇	875	740	595	790	645	445	255	193	161
三里镇	855	735	610	770	640	440	238	193	161
新塘镇	825	635	--	720	460	--	235	165	--
樟木镇	810	540	400	625	460	350	235	186	161
武乐镇	790	560	360	600	430	340	232	185	160
蒙公镇	775	540	350	585	420	335	234	192	161
木梓镇	735	520	340	555	390	320	230	173	160
大岭乡	730	515	330	550	390	320	227	175	161
横岭圩	720	640	--	520	390	--	228	160	--
瓦塘镇	680	400	--	540	380	--	228	161	--
平悦圩	665	395	--	525	360	--	225	161	--
山北乡	664	390	--	525	360	--	225	161	--
中里乡	660	385	--	520	360	--	225	161	--
振南圩	650	385	--	510	350	--	225	161	--
奇石乡	625	375	--	510	350	--	225	161	--
思怀圩	620	365	--	510	350	--	220	161	--

三类用地各级别的样点均价分布图如下：

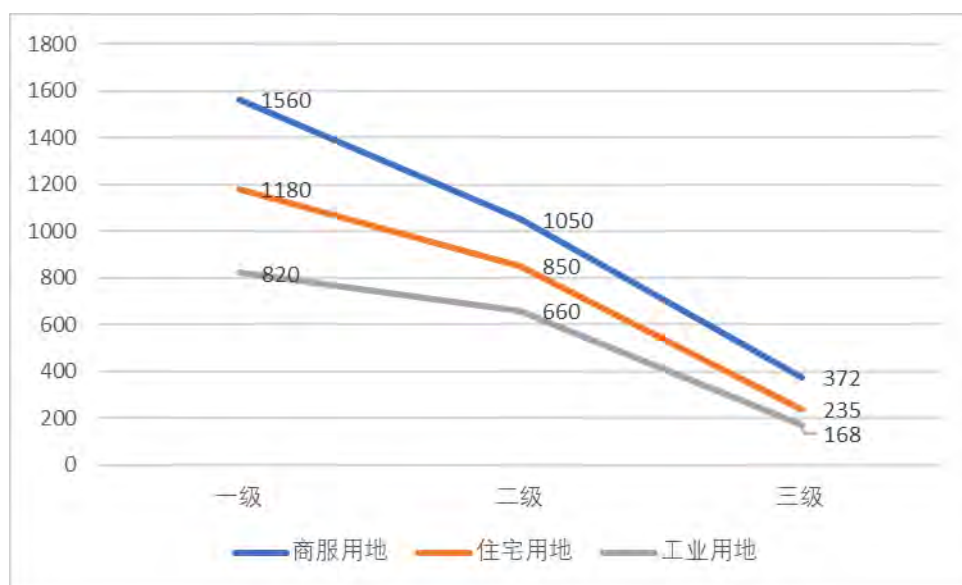


图 2-9-3 三类用地样点均价与级别关系图（覃塘街道办为例）

§ 9.4 与上一轮基准地价成果的对比分析

本次基准地价评估范围和基准地价内涵与上一轮一致，具有较好的可比性，具体如下。

表 2-9-5 基准地价内涵对比表

	用地类型	基准日	容积率	开发程度	法定最高出让年限
现地价成果	商服用地	2019 年 12 月 30 日	1.0	五通一平	40 年
	住宅用地	2019 年 12 月 30 日	2.0	五通一平	70 年
	工业用地	2019 年 12 月 30 日	1.0	五通一平	50 年
原地价成果	商服用地	2016 年 9 月 30 日	1.0	五通一平	40 年
	住宅用地	2016 年 9 月 30 日	2.0	五通一平	70 年
	工业用地	2016 年 9 月 30 日	1.0	五通一平	50 年

表 2-9-6 本轮基准地价统计表

乡镇	商服用地			住宅用地			工业用地		
	一级	二级	三级	一级	二级	三级	一级	二级	三级
覃塘街道办	1560	1180	820	1050	850	660	372	235	168
桥圩镇	1320	1000	800	960	780	630	366	235	162
根竹镇	1290	980	800	930	790	620	330	235	163
东龙镇	1200	920	750	920	780	600	316	220	161
大圩镇	1130	860	700	900	760	590	305	220	163
黄练镇	983	799	670	860	740	545	300	214	161
木格镇	945	810	600	830	660	455	290	205	161
湛江镇	930	790	600	820	660	450	284	205	161
庆丰镇	910	765	590	800	646	445	275	199	163
石卡镇	920	778	600	800	650	440	268	193	161
东津镇	890	760	600	795	635	440	257	192	160
五里镇	875	740	595	790	645	445	255	193	161
三里镇	855	735	610	770	640	440	238	193	161
新塘镇	825	635	0	720	460		235	165	--
樟木镇	810	540	400	625	460	350	235	186	161
武乐镇	790	560	360	600	430	340	232	185	160
蒙公镇	775	540	350	585	420	335	234	192	161
木梓镇	735	520	340	555	390	320	230	173	160
大岭乡	730	515	330	550	390	320	227	175	161
横岭圩	720	640	0	520	390		228	160	--
瓦塘镇	680	400	0	540	380		228	161	--
平悦圩	665	395	0	525	360		225	161	--
山北乡	664	390	0	525	360		225	161	--
中里乡	660	385	0	520	360		225	161	--
振南圩	650	385	0	510	350		225	161	--

奇石乡	625	375	0	510	350		225	161	--
思怀圩	620	365	0	510	350		220	161	--

表 2-9-7 上轮基准地价统计表

乡镇	商服用地			住宅用地			工业用地		
	一级	二级	三级	一级	二级	三级	一级	二级	三级
覃塘街道办	1115	880	710	820	650	600	365	230	165
桥圩镇	1100	865	680	800	635	600	360	230	160
根竹镇	1050	785	665	775	700	570	325	220	160
东龙镇	1030	780	660	770	685	560	310	215	160
大圩镇	990	760	650	760	670	550	300	215	160
黄练镇	880	710	640	740	650	510	295	210	160
木格镇	850	720	580	715	585	425	285	200	160
湛江镇	835	705	580	700	580	420	280	200	160
庆丰镇	815	685	570	685	570	415	270	195	160
石卡镇	830	695	580	690	575	410	265	190	160
东津镇	800	680	575	685	560	410	255	190	160
五里镇	790	660	570	680	570	415	250	190	160
三里镇	770	655	590	660	565	410	235	190	160
新塘镇	745	570	--	620	410	--	230	160	--
樟木镇	730	490	385	525	410	330	230	185	160
武乐镇	715	510	--	510	340	--	230	160	--
蒙公镇	700	485	340	500	375	315	230	190	160
木梓镇	665	470	325	485	330	300	225	170	160
大岭乡	660	460	320	470	350	300	225	170	160
横岭圩	650	550	--	440	350	--	225	160	--
瓦塘镇	615	365	--	460	330	--	225	160	--
平悦圩	600	360	--	450	325	--	225	160	--
山北乡	600	355	--	450	325	--	220	160	--
中里乡	595	350	--	445	325	--	220	160	--
振南圩	590	350	--	440	320	--	220	160	--
奇石乡	570	340	--	440	315	--	220	160	--
思怀圩	565	335	--	440	320	--	215	160	--

表 2-9-8 本轮与上轮基准地价对比表

乡镇	商服用地			住宅用地			工业用地		
	一级	二级	三级	一级	二级	三级	一级	二级	三级
覃塘街道办	39.91%	34.09%	15.49%	28.05%	30.77%	10.00%	1.92%	2.17%	1.82%
桥圩镇	20.00%	15.61%	17.65%	20.00%	22.83%	5.00%	1.67%	2.17%	1.25%
根竹镇	22.86%	24.84%	20.30%	20.00%	12.86%	8.77%	1.54%	6.82%	1.88%
东龙镇	16.50%	17.95%	13.64%	19.48%	13.87%	7.14%	1.94%	2.33%	0.63%
大圩镇	14.14%	13.16%	7.69%	18.42%	13.43%	7.27%	1.67%	2.33%	1.88%
黄练镇	11.70%	12.54%	4.69%	16.22%	13.85%	6.86%	1.69%	1.90%	0.63%
木格镇	11.18%	12.50%	3.45%	16.08%	12.82%	7.06%	1.75%	2.50%	0.63%

湛江镇	11.38%	12.06%	3.45%	17.14%	13.79%	7.14%	1.43%	2.50%	0.63%
庆丰镇	11.66%	11.68%	3.51%	16.79%	13.33%	7.23%	1.85%	2.05%	1.88%
石卡镇	10.84%	11.94%	3.45%	15.94%	13.04%	7.32%	1.13%	1.58%	0.63%
东津镇	11.25%	11.76%	4.35%	16.06%	13.39%	7.32%	0.78%	1.05%	0.00%
五里镇	10.76%	12.12%	4.39%	16.18%	13.16%	7.23%	2.00%	1.58%	0.63%
三里镇	11.04%	12.21%	3.39%	16.67%	13.27%	7.32%	1.28%	1.58%	0.63%
新塘镇	10.74%	11.40%	--	16.13%	12.20%	--	2.17%	3.13%	--
樟木镇	10.96%	10.20%	3.90%	19.05%	12.20%	6.06%	2.17%	0.54%	0.63%
武乐镇	10.49%	9.80%	--	17.65%	26.47%	--	0.87%	15.63%	--
蒙公镇	10.71%	11.34%	2.94%	17.00%	12.00%	6.35%	1.74%	1.05%	0.63%
木梓镇	10.53%	10.64%	4.62%	14.43%	18.18%	6.67%	2.22%	1.76%	0.00%
大岭乡	10.61%	11.96%	3.13%	17.02%	11.43%	6.67%	0.89%	2.94%	0.63%
横岭圩	10.77%	16.36%	--	18.18%	11.43%	--	1.33%	0.00%	--
瓦塘镇	10.57%	9.59%	--	17.39%	15.15%	--	1.33%	0.63%	--
平悦圩	10.83%	9.72%	--	16.67%	10.77%	--	0.00%	0.63%	--
山北乡	10.67%	9.86%	--	16.67%	10.77%	--	2.27%	0.63%	--
中里乡	10.92%	10.00%	--	16.85%	10.77%	--	2.27%	0.63%	--
振南圩	10.17%	10.00%	--	15.91%	9.38%	--	2.27%	0.63%	--
奇石乡	9.65%	10.29%	--	15.91%	11.11%	--	2.27%	0.63%	--
思怀圩	9.73%	8.96%	--	15.91%	9.38%	--	2.33%	0.63%	--

从上表可以看出三类基准地价均有不同程度的提升，土地经济价值的提升比较明显。特别是住宅用地上涨幅度相对较大，特别一级，一级基础配套较为完善，区域上涨幅度在 14.43%到 28.05%之间，而在基础配套不完善的区域，上涨幅度较小，这也说明了住宅的地价跟基础配套相关性较强，因为末级面积相对上一轮缩小了，上涨幅度相对其他两个级别较低；商服用地和工业用地上涨幅度较小，特别是工业用地，工业末级价格主要是将成本价更为详细的计算之后，每个乡镇均按照本乡镇的成本价进行了调整。本轮基准地价评估结果整体上与周边城市近年来地价指数变化和贵港市经济发展和土地出让情况较为相符，可以认为此次基准地价评估的结果是较为合理的。

§ 9.5 分析总结

一般说来，一个正在发展中的城市，土地价格会不断上升，虽然在一个城市的不同地区和不同用途的土地，土地价格上升的幅度是不等的。从贵港市 2019 年本级乡镇土地基准地价与 2016 年本级乡镇土地基准地价的比较中可以看出，级别地价都比 2016 年有不同幅度的提高。但从前述分析中可以看出 2019 年贵港市的基准地价水平是合理的。

导致贵港市本级乡镇土地地价上涨的因素是多方面的，归纳起来主要有以下几个因素：

（1）社会经济发展对城市地价的影响。社会经济发展持续向好、投资与需求强劲是地价上涨的主要动力。由于贵港市社会经济发展持续向好、社会购买力增强、公众投资和购房比例不断增强、需求持续旺盛，地价不断上涨。城市经济的发展和人口的增加必然带动土地的需求增长，土地市场的整体而言，土地的供给是缺乏弹性的。土地供给日益紧缺，土地的稀缺性形成了市场上的供不应求现状，因此土地价格从总体上呈上升趋势，首级地价基本上能从总体上反映了市场供求关系变化带来的地价增长。

（2）对土地投入增加，导致地价总体和局部区域水平上涨。政府对土地投资是增值空间较大的中间级别土地地价上涨的主要原因。近年，贵港市投资环境得到极大的改善，政府加大对城市基础设施的投入，道路交通、通讯设施、城市规划都取得明显的变化。贵港市在城市的建设发展过程中，对城市土地大量投入资金，使城市土地土地成本直接增加。另外，完善城市功能，改善投资环境，提高居民的生活水平，住宅、学校、医院、商业和文娱设施等配套设施的建设，也使城市土地位置变得优越，从而产生级差地租，也会直接提高土地的价值，从而使土地价格上涨。

（3）土地经营者增加投资，使土地纯收益或级差收入增大，从而使地价上涨。大量的商场、酒楼、写字楼、住宅等的房地产开发投资，必然使土地使用者会对受让土地连续追加投资，并对周围环境进行整治和绿化，创造出良好的生活和投资环境，使土地纯收益或级差收入大增，从而使地价上涨。同时会产生外部效益，完善城市区域的综合服务性功能，带动周围土地价格上升。

（4）商服用地降温，导致商服用地价格增幅下降。近几年逐渐回温，导致商服用地价格增幅下降。

尽管如此，贵港市的土地市场还存在诸多问题，如固定资产投资增长尽管十分迅速，但房地产开发、农村私人建房、城镇私人建房三者总体的增长速度落后于固定资产投资。同时贵港市本级乡镇目前的房地产投资多为私人建房，尤其是农村私人建房，说明贵港市的整体的城镇房地产发展还处于初级阶段。合理的基准地价水平和严格的土地市场管理制度将是保证贵港市本级乡镇土地市场健康、稳定发展的重要基础。

§ 10 数据库建设

§ 10.1 数据库建设概述

§ 10.1.1 背景与意义

根据《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31号）和《国土资源部关于整顿和规范市场秩序的通知》（国土资发〔2001〕174号）精神，为推进地价管理信息化建设，提高广西壮族自治区地价管理水平，国土厅制定了《广西城镇基准地价数据库建设标准》，同时发放《广西壮族自治区国土资源厅办公室关于印发〈广西城镇基准地价数据库建设标准〉的通知》（桂国土资办〔2014〕392号（以下简称《标准》），要求各市、县自然资源局在完成基准地价更新的同时宜应同时更新基准地价数据库。

按文件通知要求，“基准地价数据库建设工作与城镇基准地价更新工作同步进行，各市、县在更新基准地价同时，应按照《标准》，建立基准地价数据库”；“基准地价原则上每三年更新一次，并根据市场变化，适时进行调整的规定，凡3年以上基准地价未更新的市、县，应及时更新基准地价，并按照《标准》完成本市、县基准地价数据库建设工作。已完成基准地价更新的市、县，应组织技术机构按照《标准》，将现行基准地价成果转化为数据库成果”。据此，基准地价数据库建设，被正式列为周期性开展的市、县城镇基准地价更新工作的必要及重要内容。

建设基准地价数据库的意义：基准地价是地价管理的工作的核心，建立全区基准地价数据库是地价管理信息化建设重要内容，提高地价管理水平，有利于政府培育和规范土地市场，防止国有土地资产流失，维护土地使用权人合法权益，有利于促进我区土地市场的健康发展和土地节约利用水平的提高，有利于方便土地交易者更加了解地价，方便管理部门管理土地，同时对基准地价成果存档备案具有重要意义。

§ 10.1.2 基准地价数据库主要内容

根据《标准》的要求，基准地价数据库成果框架结构图下图：

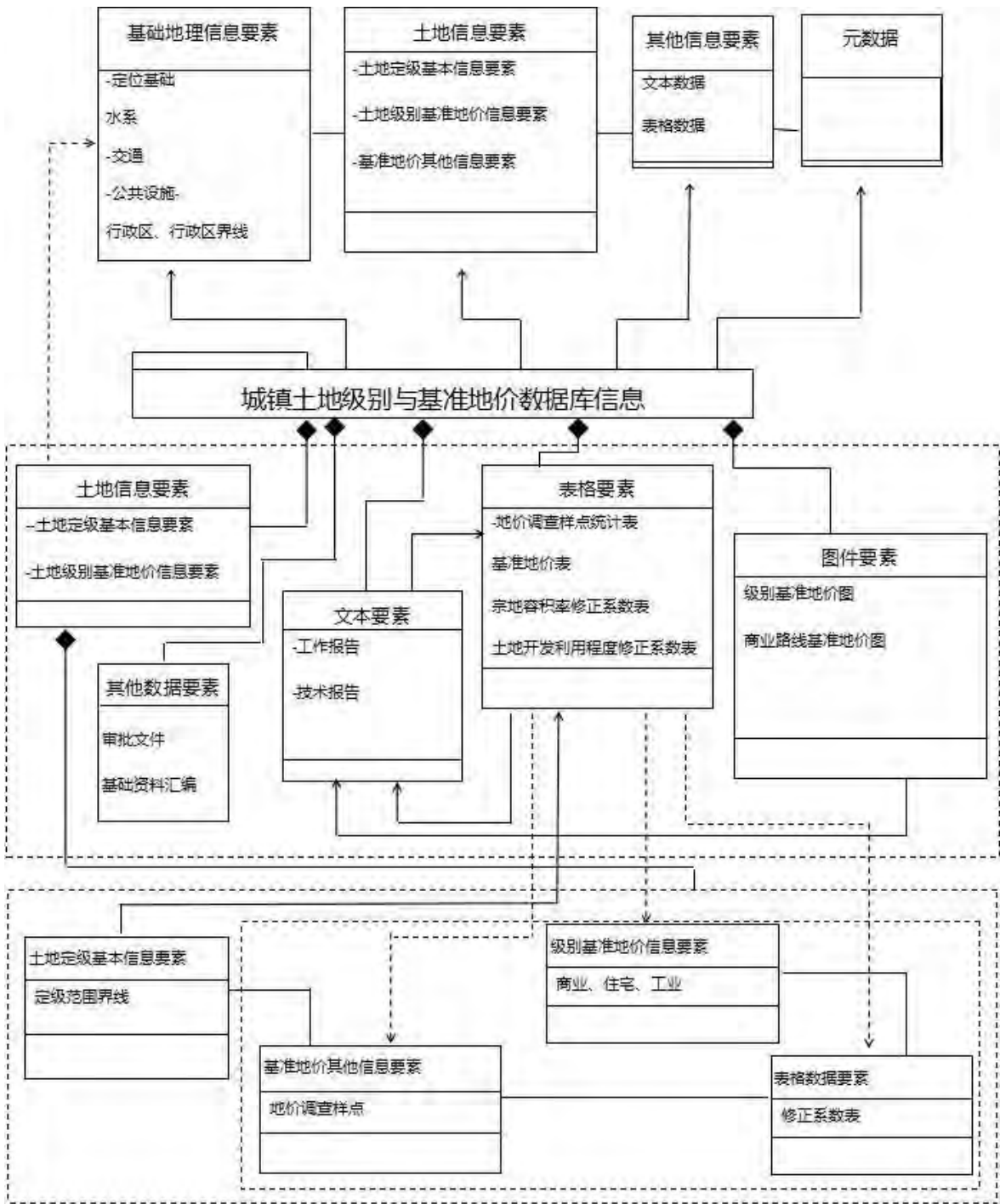


图 2-10-1 基准地价数据库框架

基准地价数据库成果包含了文本要素、表格要素、栅格图件要素、以及矢量等信息要素。详细内容见下表。

表 2-10-1 基准地价数据库成果

文本要素	XXX 市（县、镇）城镇基准地价更新工作报告
	XXX 市（县、镇）城镇基准地价更新技术报告
表格要素	XXX 市（县、镇）地价调查样点统计表
	XXX 市（县、镇）商服用地级别基准地价表
	XXX 市（县、镇）住宅用地级别基准地价表
	XXX 市（县、镇）工业用地级别基准地价表
	XXX 市（县、镇）商服用地容积率修正系数表
	XXX 市（县、镇）住宅用地容积率修正系数表
	XXX 市（县、镇）工业用地容积率修正系数表
	XXX 市（县、镇）商服用地土地使用年限修正系数表
	XXX 市（县、镇）住宅用地土地使用年限修正系数表
	XXX 市（县、镇）工业用地土地使用年限修正系数表
	XXX 市（县、镇）土地开发利用程度修正系数表
	XXX 市（县）XX 用地基准地价修正系数表
	XXX 市（县）XX 用地宗地地价影响因素指标说明表
栅格图件要素	XXX 市（县、镇）级别基准地价图
矢量数据要素	Geodatabase 格式（基础地理信息要素.mdb、土地信息要素.mdb、其他信息要素.mdb）
	原始数据矢量格式（XZQ.shp, GYJB.shp, SYJB.shp, ZZJB.shp 等）

§ 10.2 数据库建设

§ 10.2.1 建库流程

贵港市本级乡镇基准地价数据库是以贵港市本级乡镇基准地价成果为基础，通过 arcgis, access 平台软件搭建的。贵港市本级乡镇基准地价建库流程主要有矢量空间数据处理、非空间数据处理。

一、空间数据处理

(一) 空间数据库建立

根据《标准》的要求，空间数据库包括基础地理信息要素和土地信息要素。

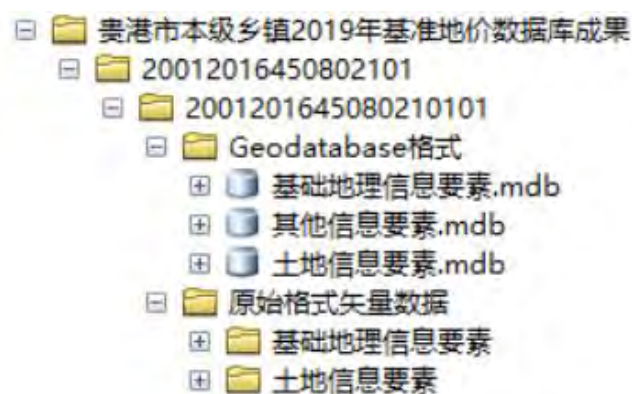


图 2-10-1 空间数据库建立

(二) 定义投影

根据《标准》的要求，矢量空间数据为 arcgis 格式，数据库采用“1980 西安平面坐标系”、“1985 国家高程基准”、高斯-克吕格投影、标准分幅图或数据按照 3°分带，保留分带号。

因此，在 arcmap 中通过 Projections and Transformations>Feature>Project 工具定义投影及坐标系。

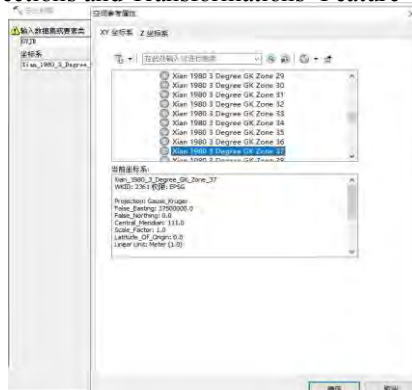


图 2-10-2 定义投影

(三) 创建属性字段

根据《标准》的要求，为各图层创建相应的属性字段结构。



图 2-10-3 创建属性字段

(四) 空间数据和属性数据录入

根据采集到的数据，录入空间数据和对应的属性信息。

(五) 拓扑检查处理

分别在基础地理信息要素和土地信息要素空间数据库里面新建数据要素集里面新建拓扑，建立拓扑规则，面状图层可选的拓扑规则为“Must Not Overlap”与“Must Not Have Gaps”，线状图层可选的拓扑规则为“Must Not Overlap”、“Must Not Self-Intersect”与“Must Not Intersect”。

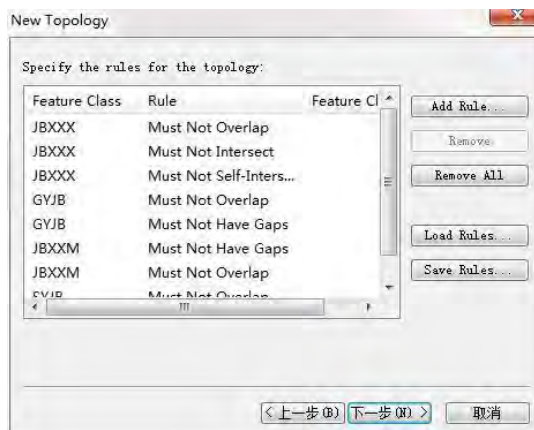


图 2-10-4 创建拓扑

在拓扑检查之后，存在错误的图层进行处理，根据《标准》要求，直至无拓扑错误为止。

二、非空间数据处理

非空间数据处理主要是将基准地价成果的栅格图、工作报告、技术报告、表等按照《标准》要求重命名，并存放到相应的文件夹当中。

§ 10.2.2 成果汇总

原则上每个乡镇形成一套完整的数据集。基准地价数据库成果一级文件夹命名：

 20012016450802101	2019/11/15 8:50	文件夹
 20012016450802102	2019/11/15 8:50	文件夹
 20012016450802200	2019/11/15 8:50	文件夹
 20012016450802201	2019/11/15 8:50	文件夹
 20012016450802202	2019/11/15 8:50	文件夹
 20012016450802203	2019/11/15 8:50	文件夹

图 2-10-5 成果汇总（1）

20——专业代码

01——业务代码

2019——评价时点

451402000——行政区代码二级文件夹命名：

 2001201645080210101	2019/11/15 8:50	文件夹
 2001201645080210102	2019/11/15 8:50	文件夹
 2001201645080210103	2019/11/15 8:50	文件夹
 2001201645080210104	2019/11/15 8:54	文件夹
 2001201645080210105	2019/11/15 8:50	文件夹

图 2-10-6 成果汇总（2）

二级文件夹是在一级文件下后面加上特征码

表 2-10-1 成果汇总表

数据文件名称	特征码	备 注
空间数据	01	包括基础地理信息要素和土地信息要素
文本数据	02	工作报告、技术报告
表格数据	03	修正体系表等
栅格数据	04	级别基准地价图
其他数据文件	05	包括基础资料汇编、审批文件、元数据等

§ 11 项目总结

§ 11.1 工作特点

贵港市本级乡镇土地定级与基准地价更新工作充分发挥了各方面的优势，根据《规程》要求，结合当地特点，制订了比较完善的土地定级与基准地价更新的工作方案和技术方案。运用土地定级估价信息系统，进行贵港市本级乡镇土地综合定级工作；对各类用途土地级别的基准地价和相应的基准地价修正体系进行更新调整。本次工作具有以下特点：

（一）制订了合理科学的技术路线

为了便于准确掌握贵港市本级乡镇地价变化情况，制定合理的土地定级与基准地价更新技术方案，在更新工作开展前，我们对贵港市本级乡镇土地市场进行了调研分析。

由于住宅用地在城市经济发展中占有特殊地位，并且土地交易发生的数量、地价的变化直接影响房地产市场的稳定与发展，加之住宅用地交易样本获取的易得性，因此本次市场分析在充分利用原有基准地价成果的基础上，运用 GIS 空间分析技术，对贵港市本级乡镇近年来的招标、拍卖、挂牌公开交易以及主要楼盘的住宅用地土地交易案例的数量、结构及空间分布等进行了分析，结合贵港市本级乡镇近期城市规划，从总体上定量、定位地掌握了城市地价变化特征，为基准地价更新工作制定合理的资料调查和评估技术路线提供合理的、科学的决策依据。

（二）完善的技术流程和技术方法

更加完善的技术流程和技术方法在本次基准地价更新中得到了很好的贯彻和实施，是新一轮贵港市本级乡镇土地定级与基准地价更新工作的特点之一。主要表现在以下几个方面：

（1）本次工作全过程按照新颁布的国家标准《城镇土地分等定级规程》及《城镇土地估价规程》规定实施，并结合《城镇土地分等定级估价数据库标准》对贵港市本级乡镇土地定级估价信息系统进行了完善，实现定级估价工作的科学化、规范化。

（2）充分继承了 2016 年基准地价评估成果的优点，对诸如土地定级因素因子体系调整、定级因子分析、还原利率确定、基准地价评估模型建立以及基准地价修正系数的编制特别是容积率修正系数的确定等关键技术工作进行了完善和改进。

（三）评估结果进行了多层次分析

基准地价功能的多层次性决定了基准地价不仅仅能够反映土地市场，还能够作为政府宏观调控土地市场，制定土地政策的重要基础数据。按照目前的基准地价评估方法，城市基准地价的总体水平取决于市场，为了避免基准地价更新结果受评估方法影响呈波动式上涨，影响到城市经济投资环境和社会的稳定发展，本次基准地价更新工作成果分析部分，就基准地价水平结构分析、基准地价水平对比分析、房地产价格验证基准地价水平、基准地价与城市经济协调发展分析以及基准地价变化原因和趋势预测分析等几个方面对贵港市本级乡镇 2019 年更新基准地价总体水平进行多层次的综合分析。

§ 11.2 工作成效

贵港市本级乡镇城镇土地级别的划定和商服、住宅、工业用地基准地价及其修正体系的建立，为新时期贵港市本级乡镇的土地市场工作提供了技术依据，它完善了地价管理体系，对进一步培育和完善贵港市本级乡镇地产市场、建立健全地价体系，规范土地交易行为，防止国有土地资产流失，促进全区社会经济的快速发展具有广泛的理论和现实意义。这项工作具体取得了以下成效：

（1）准确掌握了贵港市本级乡镇土地质量的优劣分布变化状态和土地价格水平及空间分异规律，保证地价信息的现势性。

（2）保证基准地价成果与规划协调一致，增强了地价的预测功能，采用时空结合的方法与手段，把握已经发生影响、未来发生影响的影响因素，从方法上来确定规划的预期效果。

（3）采用土地利用多用途、空间载体多层次的地价成果，保证地价成果应用的可操作性和多层次性，加强地价成果表达的人性化。特别解决了目前级别基准地价空间载体层次较为宏观，不能满足目前微观的地价成果应用需要的问题。

（4）本次工作成果有利于强化政府对土地市场的监管职能，实现政府职能转变。有利于促进地价公开性，提高地价信息的社会化服务水平。为电子政务建设、数字国土的提供相应的服务。

§ 11.3 工作建议

结合贵港市本级乡镇具体情况，在今后的成果应用方面提出以下建议：

（一）上报政府主管部门审批

贵港市本级乡镇现行的土地级别和基准地价标准已明显滞后于社会经济发展现状，在一定程度上束缚了地产市场的良性建设，此次定级与估价成果现势性强，准确度高，反映了社会经济和土地市场发展的实际水平，因此建议在成果验收后尽快上报贵港市政府，经政府审查批准后实施。

（二）公示更新的基准地价

基准地价公示制度是许多发达国家的通行制度，是政府对公民的义务之一，它不仅有利于发挥政府的价格导向作用，促进土地资源的有效配置，同时有利于增加土地市场的透明度，为投资者进行投资决策提供必不可少的信息。因此，应该尽快将贵港市政府审查批准后的基准地价，采用电视、报纸、广播或网络等适当的方式进行公示。

（三）建立地价应用体系

基准地价是评估确定宗地地价的估算基值或初始值，是科学合理地确定土地出让价格、转让、出租、抵押价格和土地出让金，评定土地使用税、增值税的基础，为企事业单位清产核资、利益分配，土地开发投资者的价格决策和参考、土地管理者宏观调控土地市场、规划土地利用提供经济依据。此次评估的基准地价，其价格类型和价格内涵均以国土资源大调查的统一要求为标准，建立的统一的、具有区域可比性的贵港市本级乡镇地价标准体系。因此，土地管理部门应该尽快以基准地价成果为核心，建立包括

土地出让价格、土地收购价格、土地租赁价格、土地转让课税等一系列地价标准在内的贵港市本级乡镇地价应用体系，保证基准地价功效得以实现。

（四）研究探索，促进创新

应继续深入理论研究与实践探索，进一步理清地价内涵、地价形成机制及其相互关系，完善贵港市本级乡镇的地价及应用体系；加强地价管理制度建设的研究与探索，通过制度建设和制度创新，整顿和规范土地市场秩序，发挥地价在土地资源配置的基础作用。

附表：各乡镇修正系数表

覃塘街道办一级商服用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	28.11%	4.02%	2.01%	0.00%	-1.87%	-3.74%
	道路通达度	10.42%	1.49%	0.75%	0.00%	-0.69%	-1.39%
	距汽车站距离	10.09%	1.44%	0.72%	0.00%	-0.67%	-1.34%
	基础设施完备度	8.19%	1.17%	0.59%	0.00%	-0.55%	-1.09%
	公用设施完备度	8.39%	1.20%	0.60%	0.00%	-0.56%	-1.12%
	人流量	11.49%	1.64%	0.82%	0.00%	-0.77%	-1.53%
个别因素	临近道路类型	4.59%	0.66%	0.33%	0.00%	-0.31%	-0.61%
	临街状况	4.80%	0.69%	0.34%	0.00%	-0.32%	-0.64%
	宽深比	2.60%	0.37%	0.19%	0.00%	-0.17%	-0.35%
	临街深度	2.11%	0.30%	0.15%	0.00%	-0.14%	-0.28%
	宗地形状	1.98%	0.28%	0.14%	0.00%	-0.13%	-0.26%
	宗地面积	1.69%	0.24%	0.12%	0.00%	-0.11%	-0.23%
	周围用地类型	2.52%	0.36%	0.18%	0.00%	-0.17%	-0.34%
	地形地势	1.61%	0.23%	0.12%	0.00%	-0.11%	-0.21%
	规划限制	1.41%	0.20%	0.10%	0.00%	-0.09%	-0.19%
合计		100.00%	14.30%	7.15%	0.00%	-6.66%	-13.32%

覃塘街道办一级商服用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 100$	$100 < S \leq 200$	$200 < S \leq 300$	$300 < S \leq 400$	$S > 400$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	距汽车客运站距离(m)	$S \leq 500$	$500 < S \leq 700$	$700 < S \leq 900$	$900 < S \leq 1100$	$S > 1100$
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	人流量	多	较多	一般	较少	少
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	背街 < 20 米	背街 > 20 米
	宽深比	> 1.0	0.8 ~ 1.0	0.6 ~ 0.8	0.4 ~ 0.6	< 0.4

	临街深度	< 8 米	8 ~ 12 米	12 ~ 16 米	16 ~ 20 米	> 20 米
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	商服	综合	住宅	工业	其他用地
	地形地势	地势平坦, 承载力大	地势较平坦, 承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度, 承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

覃塘街道办二级商服用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	28.11%	3.74%	1.87%	0.00%	-2.04%	-4.09%
	道路通达度	10.42%	1.39%	0.69%	0.00%	-0.76%	-1.52%
	距汽车站距离	10.09%	1.34%	0.67%	0.00%	-0.73%	-1.47%
	基础设施完备度	8.19%	1.09%	0.55%	0.00%	-0.60%	-1.19%
	公用设施完备度	8.39%	1.12%	0.56%	0.00%	-0.61%	-1.22%
	人流量	11.49%	1.53%	0.76%	0.00%	-0.84%	-1.67%
个别因素	临近道路类型	4.59%	0.61%	0.31%	0.00%	-0.33%	-0.67%
	临街状况	4.80%	0.64%	0.32%	0.00%	-0.35%	-0.70%
	宽深比	2.60%	0.35%	0.17%	0.00%	-0.19%	-0.38%
	临街深度	2.11%	0.28%	0.14%	0.00%	-0.15%	-0.31%
	宗地形状	1.98%	0.26%	0.13%	0.00%	-0.14%	-0.29%
	宗地面积	1.69%	0.22%	0.11%	0.00%	-0.12%	-0.25%
	周围用地类型	2.52%	0.34%	0.17%	0.00%	-0.18%	-0.37%
	地形地势	1.61%	0.21%	0.11%	0.00%	-0.12%	-0.23%
	规划限制	1.41%	0.19%	0.09%	0.00%	-0.10%	-0.21%
合计		100.00%	13.31%	6.66%	0.00%	-7.27%	-14.54%

覃塘街道办二级商服用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 500$	$500 < S \leq 700$	$700 < S \leq 900$	$900 < S \leq 1100$	$S > 1100$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	距汽车客运站距离(m)	$S \leq 500$	$500 < S \leq 800$	$800 < S \leq 1200$	$1200 < S \leq 1500$	$S > 1500$
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善

	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	人流量	多	较多	一般	较少	少
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	背街 < 20 米	背街 > 20 米
	宽深比	> 1.0	0.8 ~ 1.0	0.6 ~ 0.8	0.4 ~ 0.6	< 0.4
	临街深度	< 8 米	8 ~ 12 米	12 ~ 16 米	16 ~ 20 米	> 20 米
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	商服	综合	住宅	工业	其他用地
	地形地势	地势平坦, 承载力大	地势较平坦, 承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度, 承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

覃塘街道办三级商服用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	28.11%	3.72%	1.86%	0.00%	1.78%	3.55%
	道路通达度	10.42%	1.38%	0.69%	0.00%	0.66%	1.32%
	距汽车站距离	10.09%	1.33%	0.67%	0.00%	0.64%	1.28%
	基础设施完备度	8.19%	1.08%	0.54%	0.00%	0.52%	1.04%
	公用设施完备度	8.39%	1.11%	0.55%	0.00%	0.53%	1.06%
	人流量	11.49%	1.52%	0.76%	0.00%	0.73%	1.45%
个别因素	临近道路类型	4.59%	0.61%	0.30%	0.00%	0.29%	0.58%
	临街状况	4.80%	0.63%	0.32%	0.00%	0.30%	0.61%
	宽深比	2.60%	0.34%	0.17%	0.00%	0.16%	0.33%
	临街深度	2.11%	0.28%	0.14%	0.00%	0.13%	0.27%
	宗地形状	1.98%	0.26%	0.13%	0.00%	0.13%	0.25%
	宗地面积	1.69%	0.22%	0.11%	0.00%	0.11%	0.21%
	周围用地类型	2.52%	0.33%	0.17%	0.00%	0.16%	0.32%
	地形地势	1.61%	0.21%	0.11%	0.00%	0.10%	0.20%
	规划限制	1.41%	0.19%	0.09%	0.00%	0.09%	0.18%
合计		100.00%	13.22%	6.61%	0.00%	6.32%	12.64%

覃塘街道办三级商服用地基准地价修正系数说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣

区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 700$	$700 < S \leq 1000$	$1000 < S \leq 1300$	$1300 < S \leq 1700$	$S > 1700$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	距汽车客运站距离(m)	$S \leq 500$	$500 < S \leq 1000$	$1000 < S \leq 1500$	$1500 < S \leq 2000$	$S > 2000$
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	人流量	多	较多	一般	较少	少
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	背街 < 20 米	背街 > 20 米
	宽深比	> 1.0	0.8 ~ 1.0	0.6 ~ 0.8	0.4 ~ 0.6	< 0.4
	临街深度	< 8 米	8 ~ 12 米	12 ~ 16 米	16 ~ 20 米	> 20 米
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	商服	综合	住宅	工业	其他用地
	地形地势	地势平坦, 承载力大	地势较平坦, 承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度, 承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

覃塘街道办一级住宅用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	22.20%	3.42%	1.71%	0.00%	1.84%	3.69%
	道路通达度	10.40%	1.60%	0.80%	0.00%	0.86%	1.73%
	距汽车站距离	8.91%	1.37%	0.69%	0.00%	0.74%	1.48%
	基础设施完备度	10.70%	1.65%	0.82%	0.00%	0.89%	1.78%
	公用设施完备度	9.71%	1.50%	0.75%	0.00%	0.81%	1.61%
	环境条件	8.21%	1.27%	0.63%	0.00%	0.68%	1.36%
个别因素	临近道路类型	7.12%	1.10%	0.55%	0.00%	0.59%	1.18%
	建筑物朝向	5.53%	0.85%	0.43%	0.00%	0.46%	0.92%
	宗地形状	3.58%	0.55%	0.28%	0.00%	0.30%	0.59%

	宗地面积	3.68%	0.57%	0.28%	0.00%	0.31%	0.61%
	周围用地类型	4.78%	0.74%	0.37%	0.00%	0.40%	0.79%
	地形地势	2.79%	0.43%	0.22%	0.00%	0.23%	0.46%
	规划限制	2.39%	0.37%	0.18%	0.00%	0.20%	0.40%
合计		100.00%	15.42%	7.71%	0.00%	8.31%	16.62%

覃塘街道办一级住宅用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 100$	$100 < S \leq 200$	$200 < S \leq 300$	$300 < S \leq 400$	$S > 400$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	距汽车客运站距离(m)	$S \leq 500$	$500 < S \leq 700$	$700 < S \leq 900$	$900 < S \leq 1100$	$S > 1100$
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	环境优劣度	环境优美、无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较严重	污染严重
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	建筑物朝向	南	南略偏西或东	西南或东南	西或东	其他朝向
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	商服	综合	住宅	工业	其他用地
	地形地势	地势平坦, 承载力大	地势较平坦, 承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度, 承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

二级住宅用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	22.20%	3.07%	1.54%	0.00%	1.16%	2.32%
	道路通达度	10.40%	1.44%	0.72%	0.00%	0.54%	1.08%
	距汽车站距离	8.91%	1.23%	0.62%	0.00%	0.46%	0.93%

个别因素	基础设施完备度	10.70%	1.48%	0.74%	0.00%	0.56%	1.12%
	公用设施完备度	9.71%	1.34%	0.67%	0.00%	0.51%	1.01%
	环境条件	8.21%	1.14%	0.57%	0.00%	0.43%	0.86%
	临近道路类型	7.12%	0.99%	0.49%	0.00%	0.37%	0.74%
	建筑物朝向	5.53%	0.77%	0.38%	0.00%	0.29%	0.58%
	宗地形状	3.58%	0.50%	0.25%	0.00%	0.19%	0.37%
	宗地面积	3.68%	0.51%	0.25%	0.00%	0.19%	0.38%
	周围用地类型	4.78%	0.66%	0.33%	0.00%	0.25%	0.50%
	地形地势	2.79%	0.39%	0.19%	0.00%	0.15%	0.29%
	规划限制	2.39%	0.33%	0.17%	0.00%	0.12%	0.25%
合计		100.00%	13.84%	6.92%	0.00%	5.22%	10.43%

覃塘街道办二级住宅用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 500$	$500 < S \leq 700$	$700 < S \leq 900$	$900 < S \leq 1100$	$S > 1100$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	距汽车客运站距离(m)	$S \leq 500$	$500 < S \leq 800$	$800 < S \leq 1200$	$1200 < S \leq 1500$	$S > 1500$
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	环境优劣势	环境优美、无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较严重	污染严重
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	建筑物朝向	南	南略偏西或东	西南或东南	西或东	其他朝向
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	商服	综合	住宅	工业	其他用地
	地形地势	地势平坦, 承载力大	地势较平坦, 承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度, 承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

覃塘街道办三级住宅用地宗地地价因素修正系数表

影 响 因 素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	22.20%	2.30%	1.15%	0.00%	1.28%	2.56%
	道路通达度	10.40%	1.08%	0.54%	0.00%	0.60%	1.20%
	距离汽车站距离	8.91%	0.92%	0.46%	0.00%	0.51%	1.03%
	基础设施完备度	10.70%	1.11%	0.55%	0.00%	0.62%	1.23%
	公用设施完备度	9.71%	1.00%	0.50%	0.00%	0.56%	1.12%
	环境条件	8.21%	0.85%	0.42%	0.00%	0.47%	0.95%
个别因素	临近道路类型	7.12%	0.74%	0.37%	0.00%	0.41%	0.82%
	建筑物朝向	5.53%	0.57%	0.29%	0.00%	0.32%	0.64%
	宗地形状	3.58%	0.37%	0.19%	0.00%	0.21%	0.41%
	宗地面积	3.68%	0.38%	0.19%	0.00%	0.21%	0.42%
	周围用地类型	4.78%	0.49%	0.25%	0.00%	0.28%	0.55%
	地形地势	2.79%	0.29%	0.14%	0.00%	0.16%	0.32%
	规划限制	2.39%	0.25%	0.12%	0.00%	0.14%	0.28%
合计		100.00%	10.34%	5.17%	0.00%	5.77%	11.54%

覃塘街道办三级住宅用地基准地价修正系数说明表

影 响 因 素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 700$	$700 < S \leq 1000$	$1000 < S \leq 1300$	$1300 < S \leq 1700$	$S > 1700$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	距汽车客运站距离(m)	三级	$S \leq 500$	$500 < S \leq 1000$	$1000 < S \leq 1500$	$1500 < S \leq 2000$
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	环境优劣度	环境优美、无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较严重	污染严重
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	建筑物朝向	南	南略偏西或东	西南或东南	西或东	其他朝向
	宗地形	规则	较规则	一般	较不规则	不规则

状						
宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小	
周围用地类型	商服	综合	住宅	工业	其他用地	
地形地势	地势平坦,承载力大	地势较平坦,承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度,承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用	
规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制	

覃塘街道办一级工业用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通便利度	32.00%	8.10%	4.05%	0.00%	-3.89%	-7.78%
	基础设施完善度	20.00%	5.06%	2.53%	0.00%	-2.43%	-4.86%
	产业集聚规模	16.00%	4.05%	2.02%	0.00%	-1.95%	-3.89%
个别因素	临近道路类型	10.00%	2.53%	1.27%	0.00%	-1.22%	-2.43%
	宗地形状	6.40%	1.62%	0.81%	0.00%	-0.78%	-1.56%
	宗地面积	4.40%	1.11%	0.56%	0.00%	-0.54%	-1.07%
	周围用地类型	4.70%	1.19%	0.59%	0.00%	-0.57%	-1.14%
	地形、地势	3.50%	0.89%	0.44%	0.00%	-0.43%	-0.85%
	规划限制	3.00%	0.76%	0.38%	0.00%	-0.36%	-0.73%
	合计	100.00%	25.30%	12.65%	0.00%	-12.16%	-24.32%

覃塘街道办一级工业用地基准地价修正系数说明表

影响因素		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
区域因素	交通便利度	优	较优	一般	较差	差
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	产业集聚影响度	高	较高	一般	较低	低
个别因素	临近道路类型	交通型主干道	交通型次干道、混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	支路
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	工业	住宅	商服	绿化、广场	其它

	地形、地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

覃塘街道办二级工业用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通便利度	32.00%	7.20%	3.60%	0.00%	-3.29%	-6.57%
	基础设施完善度	20.00%	4.50%	2.25%	0.00%	-2.05%	-4.11%
	产业集聚规模	16.00%	3.60%	1.80%	0.00%	-1.64%	-3.29%
个别因素	临近道路类型	10.00%	2.25%	1.13%	0.00%	-1.03%	-2.05%
	宗地形状	6.40%	1.44%	0.72%	0.00%	-0.66%	-1.31%
	宗地面积	4.40%	0.99%	0.50%	0.00%	-0.45%	-0.90%
	周围用地类型	4.70%	1.06%	0.53%	0.00%	-0.48%	-0.97%
	地形、地势	3.50%	0.79%	0.39%	0.00%	-0.36%	-0.72%
	规划限制	3.00%	0.68%	0.34%	0.00%	-0.31%	-0.62%
合计		100.00%	22.50%	11.25%	0.00%	-10.27%	-20.54%

覃塘街道办二级工业用地基准地价修正系数说明表

影响因素		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
区域因素	交通便利度	优	较优	一般	较差	差
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	产业集聚影响度	高	较高	一般	较低	低
个别因素	临近道路类型	交通型主干道	交通型次干道、混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	支路
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	工业	住宅	商服	绿化、广场	其它
	地形、地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

覃塘街道办三级工业用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通便利度	32.00%	4.58%	2.29%	0.00%	-2.35%	-4.70%
	基础设施完善度	20.00%	2.86%	1.43%	0.00%	-1.47%	-2.94%
	产业集聚规模	16.00%	2.29%	1.14%	0.00%	-1.17%	-2.35%
个别因素	临近道路类型	10.00%	1.43%	0.72%	0.00%	-0.73%	-1.47%
	宗地形状	6.40%	0.92%	0.46%	0.00%	-0.47%	-0.94%
	宗地面积	4.40%	0.63%	0.31%	0.00%	-0.32%	-0.65%
	周围用地类型	4.70%	0.67%	0.34%	0.00%	-0.34%	-0.69%
	地形、地势	3.50%	0.50%	0.25%	0.00%	-0.26%	-0.51%
	规划限制	3.00%	0.43%	0.21%	0.00%	-0.22%	-0.44%
合计		100.00%	14.30%	7.15%	0.00%	-7.34%	-14.68%

覃塘街道办三级工业用地基准地价修正系数说明表

影响因素		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
区域因素	交通便利度	优	较优	一般	较差	差
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	产业集聚影响度	高	较高	一般	较低	低
个别因素	临近道路类型	交通型主干道	交通型次干道、混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	支路
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	工业	住宅	商服	绿化、广场	其它
	地形、地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

桥圩镇一级商服用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	距商服中心距离	28.11%	3.88%	1.94%	0.00%	-1.92%	-3.84%
	道路通达度	10.42%	1.44%	0.72%	0.00%	-0.71%	-1.42%
	距汽车站距离	10.09%	1.39%	0.70%	0.00%	-0.69%	-1.38%
	基础设施完备度	8.19%	1.13%	0.57%	0.00%	-0.56%	-1.12%

	公用设施完备度	8.39%	1.16%	0.58%	0.00%	-0.57%	-1.15%
	人流量	11.49%	1.59%	0.79%	0.00%	-0.78%	-1.57%
个别因素	临近道路类型	4.59%	0.63%	0.32%	0.00%	-0.31%	-0.63%
	临街状况	4.80%	0.66%	0.33%	0.00%	-0.33%	-0.66%
	宽深比	2.60%	0.36%	0.18%	0.00%	-0.18%	-0.35%
	临街深度	2.11%	0.29%	0.15%	0.00%	-0.14%	-0.29%
	宗地形状	1.98%	0.27%	0.14%	0.00%	-0.14%	-0.27%
	宗地面积	1.69%	0.23%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.23%
	周围用地类型	2.52%	0.35%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.34%
	地形地势	1.61%	0.22%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.22%
	规划限制	1.41%	0.19%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.19%
合计		100.00%	13.80%	6.90%	0.00%	-6.83%	-13.65%

桥圩镇一级商服用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 100$	$100 < S \leq 200$	$200 < S \leq 300$	$300 < S \leq 400$	$S > 400$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	距汽车客运站距离(m)	$S \leq 300$	$300 < S \leq 500$	$500 < S \leq 700$	$700 < S \leq 900$	$S > 900$
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	人流量	多	较多	一般	较少	少
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	背街 < 20 米	背街 > 20 米
	宽深比	> 1.0	0.8 ~ 1.0	0.6 ~ 0.8	0.4 ~ 0.6	< 0.4
	临街深度	< 8 米	8 ~ 12 米	12 ~ 16 米	16 ~ 20 米	> 20 米
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	商服	综合	住宅	工业	其他用地
	地形地势	地势平坦, 承载力大	地势较平坦, 承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度, 承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用

	规划限制	完全无限制	稍有限制	无限制	稍有限制	严重限制

桥圩镇二级商服用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	28.11%	3.67%	1.83%	0.00%	-2.09%	-4.17%
	道路通达度	10.42%	1.36%	0.68%	0.00%	-0.77%	-1.55%
	距汽车站距离	10.09%	1.32%	0.66%	0.00%	-0.75%	-1.50%
	基础设施完备度	8.19%	1.07%	0.53%	0.00%	-0.61%	-1.22%
	公用设施完备度	8.39%	1.09%	0.55%	0.00%	-0.62%	-1.25%
	人流量	11.49%	1.50%	0.75%	0.00%	-0.85%	-1.71%
个别因素	临近道路类型	4.59%	0.60%	0.30%	0.00%	-0.34%	-0.68%
	临街状况	4.80%	0.63%	0.31%	0.00%	-0.36%	-0.71%
	宽深比	2.60%	0.34%	0.17%	0.00%	-0.19%	-0.39%
	临街深度	2.11%	0.28%	0.14%	0.00%	-0.16%	-0.31%
	宗地形状	1.98%	0.26%	0.13%	0.00%	-0.15%	-0.29%
	宗地面积	1.69%	0.22%	0.11%	0.00%	-0.13%	-0.25%
	周围用地类型	2.52%	0.33%	0.16%	0.00%	-0.19%	-0.37%
	地形地势	1.61%	0.21%	0.10%	0.00%	-0.12%	-0.24%
	规划限制	1.41%	0.18%	0.09%	0.00%	-0.10%	-0.21%
合计		100.00%	13.04%	6.52%	0.00%	-7.42%	-14.84%

桥圩镇二级商服用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 200$	$200 < S \leq 400$	$400 < S \leq 600$	$600 < S \leq 800$	$S > 800$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	距汽车客运站距离(m)	$S \leq 400$	$400 < S \leq 800$	$800 < S \leq 1200$	$1200 < S \leq 1600$	$S > 1600$
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	人流量	多	较多	一般	较少	少
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	背街 < 20 米	背街 > 20 米
	宽深比	> 1.0	0.8 ~ 1.0	0.6 ~ 0.8	0.4 ~ 0.6	< 0.4

	临街深度	< 8 米	8 ~ 12 米	12 ~ 16 米	16 ~ 20 米	> 20 米
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	商服	综合	住宅	工业	其他用地
	地形地势	地势平坦, 承载力大	地势较平坦, 承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度, 承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	无限制	稍有限制	严重限制

桥圩镇三级商服用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	28.11%	4.42%	2.21%	0.00%	1.92%	3.83%
	道路通达度	10.42%	1.64%	0.82%	0.00%	0.71%	1.42%
	距汽车站距离	10.09%	1.59%	0.79%	0.00%	0.69%	1.38%
	基础设施完备度	8.19%	1.29%	0.64%	0.00%	0.56%	1.12%
	公用设施完备度	8.39%	1.32%	0.66%	0.00%	0.57%	1.14%
	人流量	11.49%	1.81%	0.90%	0.00%	0.78%	1.57%
个别因素	临近道路类型	4.59%	0.72%	0.36%	0.00%	0.31%	0.63%
	临街状况	4.80%	0.76%	0.38%	0.00%	0.33%	0.65%
	宽深比	2.60%	0.41%	0.20%	0.00%	0.18%	0.35%
	临街深度	2.11%	0.33%	0.17%	0.00%	0.14%	0.29%
	宗地形状	1.98%	0.31%	0.16%	0.00%	0.14%	0.27%
	宗地面积	1.69%	0.27%	0.13%	0.00%	0.12%	0.23%
	周围用地类型	2.52%	0.40%	0.20%	0.00%	0.17%	0.34%
	地形地势	1.61%	0.25%	0.13%	0.00%	0.11%	0.22%
	规划限制	1.41%	0.22%	0.11%	0.00%	0.10%	0.19%
合计		100.00%	15.74%	7.87%	0.00%	6.82%	13.64%

桥圩镇三级商服用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离 (m)	$S \leq 700$	$700 < S \leq 1200$	$1200 < S \leq 1700$	$1700 < S \leq 2200$	$S > 2200$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	距汽车客运站距离 (m)	$S \leq 1000$	$1000 < S \leq 1500$	$1500 < S \leq 2000$	$2000 < S \leq 2500$	$S > 2500$

	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	人流量	多	较多	一般	较少	少
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	背街 < 20 米	背街 > 20 米
	宽深比	> 1.0	0.8 ~ 1.0	0.6 ~ 0.8	0.4 ~ 0.6	< 0.4
	临街深度	< 8 米	8 ~ 12 米	12 ~ 16 米	16 ~ 20 米	> 20 米
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	商服	综合	住宅	工业	其他用地
	地形地势	地势平坦, 承载力大	地势较平坦, 承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度, 承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	无限制	稍有限制	严重限制

桥圩镇一级住宅用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	22.20%	3.20%	1.60%	0.00%	1.65%	3.29%
	道路通达度	10.40%	1.50%	0.75%	0.00%	0.77%	1.54%
	距汽车站距离	8.91%	1.28%	0.64%	0.00%	0.66%	1.32%
	基础设施完备度	10.70%	1.54%	0.77%	0.00%	0.79%	1.59%
	公用设施完备度	9.71%	1.40%	0.70%	0.00%	0.72%	1.44%
	环境条件	8.21%	1.18%	0.59%	0.00%	0.61%	1.22%
个别因素	临近道路类型	7.12%	1.03%	0.51%	0.00%	0.53%	1.06%
	建筑物朝向	5.53%	0.80%	0.40%	0.00%	0.41%	0.82%
	宗地形状	3.58%	0.52%	0.26%	0.00%	0.27%	0.53%
	宗地面积	3.68%	0.53%	0.27%	0.00%	0.27%	0.55%
	周围用地类型	4.78%	0.69%	0.34%	0.00%	0.35%	0.71%
	地形地势	2.79%	0.40%	0.20%	0.00%	0.21%	0.41%
	规划限制	2.39%	0.34%	0.17%	0.00%	0.18%	0.35%
合计		100.00%	14.42%	7.21%	0.00%	7.42%	14.83%

桥圩镇一级住宅用地基准地价修正系数说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣

区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 100$	$100 < S \leq 200$	$200 < S \leq 300$	$300 < S \leq 400$	$S > 400$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	距汽车客运站距离(m)	$S \leq 300$	$300 < S \leq 500$	$500 < S \leq 700$	$700 < S \leq 900$	$S > 900$
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	环境优劣度	环境优美、无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较严重	污染严重
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	建筑物朝向	南	南略偏西或东	西南或东南	西或东	其他朝向
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	商服	综合	住宅	工业	其他用地
	地形地势	地势平坦, 承载力大	地势较平坦, 承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度, 承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

桥圩镇二级住宅用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	距商服中心距离	22.20%	3.09%	1.55%	0.00%	1.05%	2.09%
	道路通达度	10.40%	1.45%	0.72%	0.00%	0.49%	0.98%
	距汽车站距离	8.91%	1.24%	0.62%	0.00%	0.42%	0.84%
	基础设施完备度	10.70%	1.49%	0.75%	0.00%	0.50%	1.01%
	公用设施完备度	9.71%	1.35%	0.68%	0.00%	0.46%	0.92%
	环境条件	8.21%	1.14%	0.57%	0.00%	0.39%	0.77%
个别因素	临近道路类型	7.12%	0.99%	0.50%	0.00%	0.34%	0.67%
	建筑物朝向	5.53%	0.77%	0.39%	0.00%	0.26%	0.52%
	宗地形状	3.58%	0.50%	0.25%	0.00%	0.17%	0.34%
	宗地面积	3.68%	0.51%	0.26%	0.00%	0.17%	0.35%
	周围用地类型	4.78%	0.67%	0.33%	0.00%	0.23%	0.45%

	地形地势	2.79%	0.39%	0.19%	0.00%	0.13%	0.26%
	规划限制	2.39%	0.33%	0.17%	0.00%	0.11%	0.23%
合计		100.00%	13.94%	6.97%	0.00%	4.72%	9.43%

桥圩镇二级住宅用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 200$	$200 < S \leq 400$	$400 < S \leq 600$	$600 < S \leq 800$	$S > 800$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	距汽车客运站距离(m)	$S \leq 400$	$400 < S \leq 800$	$800 < S \leq 1200$	$1200 < S \leq 1600$	$S > 1600$
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	环境优劣度	环境优美、无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较严重	污染严重
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	建筑物朝向	南	南略偏西或东	西南或东南	西或东	其他朝向
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	商服	综合	住宅	工业	其他用地
	地形地势	地势平坦, 承载力大	地势较平坦, 承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度, 承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

桥圩镇三级住宅用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	22.20%	1.85%	0.93%	0.00%	1.34%	2.68%
	道路通达度	10.40%	0.87%	0.43%	0.00%	0.63%	1.25%
	距离汽车站距离	8.91%	0.74%	0.37%	0.00%	0.54%	1.07%
	基础设施完备度	10.70%	0.89%	0.45%	0.00%	0.65%	1.29%
	公用设施完备度	9.71%	0.81%	0.40%	0.00%	0.59%	1.17%

	环境条件	8.21%	0.68%	0.34%	0.00%	0.50%	0.99%
个别因素	临近道路类型	7.12%	0.59%	0.30%	0.00%	0.43%	0.86%
	建筑物朝向	5.53%	0.46%	0.23%	0.00%	0.33%	0.67%
	宗地形状	3.58%	0.30%	0.15%	0.00%	0.22%	0.43%
	宗地面积	3.68%	0.31%	0.15%	0.00%	0.22%	0.44%
	周围用地类型	4.78%	0.40%	0.20%	0.00%	0.29%	0.58%
	地形地势	2.79%	0.23%	0.12%	0.00%	0.17%	0.34%
	规划限制	2.39%	0.20%	0.10%	0.00%	0.14%	0.29%
合计		100.00%	8.34%	4.17%	0.00%	6.03%	12.06%

桥圩镇三级住宅用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 700$	$700 < S \leq 1200$	$1200 < S \leq 1700$	$1700 < S \leq 2200$	$S > 2200$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	距汽车客运站距离(m)	$S \leq 1000$	$1000 < S \leq 1500$	$1500 < S \leq 2000$	$2000 < S \leq 2500$	$S > 2500$
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	环境优劣度	环境优美、无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较严重	污染严重
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	建筑物朝向	南	南略偏西或东	西南或东南	西或东	其他朝向
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	商服	综合	住宅	工业	其他用地
	地形地势	地势平坦,承载力大	地势较平坦,承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度,承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用

	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

桥圩镇一级工业用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通便利度	32.00%	7.52%	3.76%	0.00%	-3.82%	-7.63%
	基础设施完善度	20.00%	4.70%	2.35%	0.00%	-2.39%	-4.77%
	产业集聚规模	16.00%	3.76%	1.88%	0.00%	-1.91%	-3.82%
个别因素	临近道路类型	10.00%	2.35%	1.18%	0.00%	-1.19%	-2.39%
	宗地形状	6.40%	1.50%	0.75%	0.00%	-0.76%	-1.53%
	宗地面积	4.40%	1.03%	0.52%	0.00%	-0.52%	-1.05%
	周围用地类型	4.70%	1.10%	0.55%	0.00%	-0.56%	-1.12%
	地形、地势	3.50%	0.82%	0.41%	0.00%	-0.42%	-0.83%
	规划限制	3.00%	0.71%	0.35%	0.00%	-0.36%	-0.72%
	合计	100.00%	23.50%	11.75%	0.00%	-11.93%	-23.85%

桥圩镇一级工业用地基准地价修正系数说明表

影响因素		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
区域因素	交通便利度	优	较优	一般	较差	差
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	产业集聚影响度	高	较高	一般	较低	低
个别因素	临近道路类型	交通型主干道	交通型次干道、混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	支路
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	工业	住宅	商服	绿化、广场	其它
	地形、地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

桥圩镇二级工业用地宗地地价因素修正系数表

影响因素	权重	优	较优	一般	较劣	劣

区域因素	交通便利度	32.00%	7.31%	3.65%	0.00%	-3.46%	-6.91%
	基础设施完善度	20.00%	4.57%	2.28%	0.00%	-2.16%	-4.32%
	产业集聚规模	16.00%	3.65%	1.83%	0.00%	-1.73%	-3.46%
个别因素	临近道路类型	10.00%	2.28%	1.14%	0.00%	-1.08%	-2.16%
	宗地形状	6.40%	1.46%	0.73%	0.00%	-0.69%	-1.38%
	宗地面积	4.40%	1.00%	0.50%	0.00%	-0.48%	-0.95%
	周围用地类型	4.70%	1.07%	0.54%	0.00%	-0.51%	-1.02%
	地形、地势	3.50%	0.80%	0.40%	0.00%	-0.38%	-0.76%
	规划限制	3.00%	0.69%	0.34%	0.00%	-0.32%	-0.65%
合计		100.00%	22.84%	11.42%	0.00%	-10.80%	-21.60%

桥圩镇二级工业用地基准地价修正系数说明表

影响因素		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
区域因素	交通便利度	优	较优	一般	较差	差
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	产业集聚影响度	高	较高	一般	较低	低
个别因素	临近道路类型	交通型主干道	交通型次干道、混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	支路
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	工业	住宅	商服	绿化、广场	其它
	地形、地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

桥圩镇三级工业用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通便利度	32.00%	6.07%	3.03%	0.00%	-2.44%	-4.89%
	基础设施完善度	20.00%	3.79%	1.90%	0.00%	-1.53%	-3.06%
	产业集聚规模	16.00%	3.03%	1.52%	0.00%	-1.22%	-2.44%
个别因素	临近道路类型	10.00%	1.90%	0.95%	0.00%	-0.76%	-1.53%
	宗地形状	6.40%	1.21%	0.61%	0.00%	-0.49%	-0.98%
	宗地面积	4.40%	0.83%	0.42%	0.00%	-0.34%	-0.67%

	周围用地类型	4.70%	0.89%	0.45%	0.00%	-0.36%	-0.72%
	地形、地势	3.50%	0.66%	0.33%	0.00%	-0.27%	-0.53%
	规划限制	3.00%	0.57%	0.28%	0.00%	-0.23%	-0.46%
合计		100.00%	18.96%	9.48%	0.00%	-7.64%	-15.28%

桥圩镇三级工业用地基准地价修正系数说明表

影响因素		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
区域因素	交通便利度	优	较优	一般	较差	差
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	产业集聚影响度	高	较高	一般	较低	低
个别因素	临近道路类型	交通型主干道	交通型次干道、混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	支路
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	工业	住宅	商服	绿化、广场	其它
	地形、地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

根竹镇一级商服用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	31.26%	5.24%	2.62%	0.00%	-2.54%	-5.07%
	道路通达度	11.59%	1.94%	0.97%	0.00%	-0.94%	-1.88%
	基础设施完备度	9.11%	1.53%	0.76%	0.00%	-0.74%	-1.48%
	公用设施完备度	9.33%	1.56%	0.78%	0.00%	-0.76%	-1.51%
	人流量	12.78%	2.14%	1.07%	0.00%	-1.04%	-2.07%
个别因素	临近道路类型	5.11%	0.86%	0.43%	0.00%	-0.41%	-0.83%
	临街状况	5.34%	0.89%	0.45%	0.00%	-0.43%	-0.87%
	宽深比	2.89%	0.48%	0.24%	0.00%	-0.23%	-0.47%
	临街深度	2.35%	0.39%	0.20%	0.00%	-0.19%	-0.38%
	宗地形状	2.20%	0.37%	0.18%	0.00%	-0.18%	-0.36%
	宗地面积	1.88%	0.32%	0.16%	0.00%	-0.15%	-0.30%
	周围用地类型	2.80%	0.47%	0.23%	0.00%	-0.23%	-0.45%

	地形地势	1.79%	0.30%	0.15%	0.00%	-0.15%	-0.29%
	规划限制	1.57%	0.26%	0.13%	0.00%	-0.13%	-0.25%
合计		100.00%	16.76%	8.38%	0.00%	-8.11%	-16.22%

根竹镇一级商服用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 150$	$150 < S \leq 300$	$300 < S \leq 450$	$450 < S \leq 600$	$S > 600$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	人流量	多	较多	一般	较少	少
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	背街 < 20 米	背街 > 20 米
	宽深比	> 1.0	0.8 ~ 1.0	0.6 ~ 0.8	0.4 ~ 0.6	< 0.4
	临街深度	< 8 米	8 ~ 12 米	12 ~ 16 米	16 ~ 20 米	> 20 米
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	商服	综合	住宅	工业	其他用地
	地形地势	地势平坦, 承载力大	地势较平坦, 承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度, 承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

根竹镇二级商服用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	31.26%	4.89%	2.44%	0.00%	-1.82%	-3.64%
	道路通达度	11.59%	1.81%	0.91%	0.00%	-0.67%	-1.35%
	基础设施完备度	9.11%	1.42%	0.71%	0.00%	-0.53%	-1.06%
	公用设施完备度	9.33%	1.46%	0.73%	0.00%	-0.54%	-1.09%
	人流量	12.78%	2.00%	1.00%	0.00%	-0.74%	-1.49%
个别因素	临近道路类型	5.11%	0.80%	0.40%	0.00%	-0.30%	-0.59%
	临街状况	5.34%	0.83%	0.42%	0.00%	-0.31%	-0.62%

	宽深比	2.89%	0.45%	0.23%	0.00%	-0.17%	-0.34%
	临街深度	2.35%	0.37%	0.18%	0.00%	-0.14%	-0.27%
	宗地形状	2.20%	0.34%	0.17%	0.00%	-0.13%	-0.26%
	宗地面积	1.88%	0.29%	0.15%	0.00%	-0.11%	-0.22%
	周围用地类型	2.80%	0.44%	0.22%	0.00%	-0.16%	-0.33%
	地形地势	1.79%	0.28%	0.14%	0.00%	-0.10%	-0.21%
	规划限制	1.57%	0.25%	0.12%	0.00%	-0.09%	-0.18%
合计		100.00%	15.64%	7.82%	0.00%	-5.82%	-11.63%

根竹镇二级商服用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 200$	$200 < S \leq 400$	$400 < S \leq 600$	$600 < S \leq 800$	$S > 800$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	人流量	多	较多	一般	较少	少
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	背街 < 20 米	背街 > 20 米
	宽深比	> 1.0	0.8 ~ 1.0	0.6 ~ 0.8	0.4 ~ 0.6	< 0.4
	临街深度	< 8 米	8 ~ 12 米	12 ~ 16 米	16 ~ 20 米	> 20 米
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	商服	综合	住宅	工业	其他用地
	地形地势	地势平坦, 承载力大	地势较平坦, 承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度, 承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

根竹镇三级商服用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	31.26%	3.90%	1.95%	0.00%	2.01%	4.03%
	道路通达度	11.59%	1.45%	0.72%	0.00%	0.75%	1.49%
	基础设施完备度	9.11%	1.14%	0.57%	0.00%	0.59%	1.17%

个别因素	公用设施完备度	9.33%	1.16%	0.58%	0.00%	0.60%	1.20%
	人流量	12.78%	1.59%	0.80%	0.00%	0.82%	1.65%
	临近道路类型	5.11%	0.64%	0.32%	0.00%	0.33%	0.66%
	临街状况	5.34%	0.67%	0.33%	0.00%	0.34%	0.69%
	宽深比	2.89%	0.36%	0.18%	0.00%	0.19%	0.37%
	临街深度	2.35%	0.29%	0.15%	0.00%	0.15%	0.30%
	宗地形状	2.20%	0.27%	0.14%	0.00%	0.14%	0.28%
	宗地面积	1.88%	0.23%	0.12%	0.00%	0.12%	0.24%
	周围用地类型	2.80%	0.35%	0.17%	0.00%	0.18%	0.36%
	地形地势	1.79%	0.22%	0.11%	0.00%	0.12%	0.23%
	规划限制	1.57%	0.20%	0.10%	0.00%	0.10%	0.20%
合计		100.00%	12.48%	6.24%	0.00%	6.44%	12.88%

根竹镇三级商服用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 500$	$500 < S \leq 700$	$700 < S \leq 900$	$900 < S \leq 1200$	$S > 1200$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	人流量	多	较多	一般	较少	少
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	背街 < 20 米	背街 > 20 米
	宽深比	> 1.0	0.8 ~ 1.0	0.6 ~ 0.8	0.4 ~ 0.6	< 0.4
	临街深度	< 8 米	8 ~ 12 米	12 ~ 16 米	16 ~ 20 米	> 20 米
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	商服	综合	住宅	工业	其他用地
	地形地势	地势平坦, 承载力大	地势较平坦, 承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度, 承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

根竹镇一级住宅用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	24.37%	2.54%	1.27%	0.00%	1.29%	2.59%
	道路通达度	11.42%	1.19%	0.59%	0.00%	0.61%	1.21%
	基础设施完备度	11.75%	1.22%	0.61%	0.00%	0.62%	1.25%
	公用设施完备度	10.66%	1.11%	0.56%	0.00%	0.57%	1.13%
	环境条件	9.01%	0.94%	0.47%	0.00%	0.48%	0.96%
个别因素	临近道路类型	7.82%	0.81%	0.41%	0.00%	0.42%	0.83%
	建筑物朝向	6.07%	0.63%	0.32%	0.00%	0.32%	0.64%
	宗地形状	3.93%	0.41%	0.20%	0.00%	0.21%	0.42%
	宗地面积	4.04%	0.42%	0.21%	0.00%	0.21%	0.43%
	周围用地类型	5.25%	0.55%	0.27%	0.00%	0.28%	0.56%
	地形地势	3.06%	0.32%	0.16%	0.00%	0.16%	0.33%
	规划限制	2.62%	0.27%	0.14%	0.00%	0.14%	0.28%
合计		100.00%	10.42%	5.21%	0.00%	5.31%	10.62%

根竹镇一级住宅用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 150$	$150 < S \leq 300$	$300 < S \leq 450$	$450 < S \leq 600$	$S > 600$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	环境条件	环境优美、无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较严重	污染严重
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	建筑物朝向	南	南略偏西或东	西南或东南	西或东	其他朝向
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	文教、园林绿化	住宅、行政办公	商住综合	商服	工业
	地形地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

根竹镇二级住宅用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	24.37%	2.80%	1.40%	0.00%	1.76%	3.53%
	道路通达度	11.42%	1.31%	0.66%	0.00%	0.83%	1.65%
	基础设施完备度	11.75%	1.35%	0.68%	0.00%	0.85%	1.70%
	公用设施完备度	10.66%	1.23%	0.61%	0.00%	0.77%	1.54%
	环境条件	9.01%	1.04%	0.52%	0.00%	0.65%	1.30%
个别因素	临近道路类型	7.82%	0.90%	0.45%	0.00%	0.57%	1.13%
	建筑物朝向	6.07%	0.70%	0.35%	0.00%	0.44%	0.88%
	宗地形状	3.93%	0.45%	0.23%	0.00%	0.28%	0.57%
	宗地面积	4.04%	0.46%	0.23%	0.00%	0.29%	0.58%
	周围用地类型	5.25%	0.60%	0.30%	0.00%	0.38%	0.76%
	地形地势	3.06%	0.35%	0.18%	0.00%	0.22%	0.44%
	规划限制	2.62%	0.30%	0.15%	0.00%	0.19%	0.38%
合计		100.00%	11.50%	5.75%	0.00%	7.24%	14.47%

根竹镇二级住宅用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 200$	$200 < S \leq 400$	$400 < S \leq 600$	$600 < S \leq 800$	$S > 800$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	环境条件	环境优美、无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较严重	污染严重
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	建筑物朝向	南	南略偏西或东	西南或东南	西或东	其他朝向
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	文教、园林绿化	住宅、行政办公	商住综合	商服	工业

	地形地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

根竹镇三级住宅用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	24.37%	3.56%	1.78%	0.00%	1.40%	2.80%
	道路通达度	11.42%	1.67%	0.83%	0.00%	0.66%	1.31%
	基础设施完备度	11.75%	1.72%	0.86%	0.00%	0.68%	1.35%
	公用设施完备度	10.66%	1.56%	0.78%	0.00%	0.61%	1.23%
	环境条件	9.01%	1.32%	0.66%	0.00%	0.52%	1.04%
个别因素	临近道路类型	7.82%	1.14%	0.57%	0.00%	0.45%	0.90%
	建筑物朝向	6.07%	0.89%	0.44%	0.00%	0.35%	0.70%
	宗地形状	3.93%	0.57%	0.29%	0.00%	0.23%	0.45%
	宗地面积	4.04%	0.59%	0.29%	0.00%	0.23%	0.46%
	周围用地类型	5.25%	0.77%	0.38%	0.00%	0.30%	0.60%
	地形地势	3.06%	0.45%	0.22%	0.00%	0.18%	0.35%
	规划限制	2.62%	0.38%	0.19%	0.00%	0.15%	0.30%
合计		100.00%	14.60%	7.30%	0.00%	5.75%	11.50%

根竹镇三级住宅用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 500$	$500 < S \leq 700$	$700 < S \leq 900$	$900 < S \leq 1200$	$S > 1200$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	环境条件	环境优美、无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较严重	污染严重
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路

	建筑物朝向	南	南略偏西或东	西南或东南	西或东	其他朝向
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	文教、园林绿化	住宅、行政办公	商住综合	商服	工业
	地形地势	地势平坦,承载力大	地势较平坦,承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度,承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

根竹镇一级工业用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通便利度	32.00%	6.53%	3.26%	0.00%	-3.25%	-6.50%
	基础设施完善度	20.00%	4.08%	2.04%	0.00%	-2.03%	-4.06%
	产业集聚规模	16.00%	3.26%	1.63%	0.00%	-1.62%	-3.25%
个别因素	临近道路类型	10.00%	2.04%	1.02%	0.00%	-1.02%	-2.03%
	宗地形状	6.40%	1.31%	0.65%	0.00%	-0.65%	-1.30%
	宗地面积	4.40%	0.90%	0.45%	0.00%	-0.45%	-0.89%
	周围用地类型	4.70%	0.96%	0.48%	0.00%	-0.48%	-0.95%
	地形、地势	3.50%	0.71%	0.36%	0.00%	-0.36%	-0.71%
	规划限制	3.00%	0.61%	0.31%	0.00%	-0.30%	-0.61%
	合计	100.00%	20.40%	10.20%	0.00%	-10.15%	-20.30%

根竹镇一级工业用地基准地价修正系数说明表

影响因素		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
区域因素	交通便利度	优	较优	一般	较差	差
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	产业集聚影响度	高	较高	一般	较低	低
个别因素	临近道路类型	交通型主干道	交通型次干道、混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	支路
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小

	周围用地类型	工业	住宅	商服	绿化、广场	其它
	地形、地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

根竹镇二级工业用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通便利度	32.00%	6.24%	3.12%	0.00%	-2.98%	-5.95%
	基础设施完善度	20.00%	3.90%	1.95%	0.00%	-1.86%	-3.72%
	产业集聚规模	16.00%	3.12%	1.56%	0.00%	-1.49%	-2.98%
个别因素	临近道路类型	10.00%	1.95%	0.98%	0.00%	-0.93%	-1.86%
	宗地形状	6.40%	1.25%	0.62%	0.00%	-0.60%	-1.19%
	宗地面积	4.40%	0.86%	0.43%	0.00%	-0.41%	-0.82%
	周围用地类型	4.70%	0.92%	0.46%	0.00%	-0.44%	-0.87%
	地形、地势	3.50%	0.68%	0.34%	0.00%	-0.33%	-0.65%
	规划限制	3.00%	0.59%	0.29%	0.00%	-0.28%	-0.56%
合计		100.00%	19.50%	9.75%	0.00%	-9.30%	-18.60%

根竹镇二级工业用地基准地价修正系数说明表

影响因素		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
区域因素	交通便利度	优	较优	一般	较差	差
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	产业集聚影响度	高	较高	一般	较低	低
个别因素	临近道路类型	交通型主干道	交通型次干道、混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	支路
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	工业	住宅	商服	绿化、广场	其它
	地形、地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用

	规划限制	完全无限 制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

根竹镇三级工业用地宗地地价因素修正系数表

影 响 因 素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通便利度	32.00%	5.22%	2.61%	0.00%	-2.53%	-5.07%
	基础设施完善度	20.00%	3.26%	1.63%	0.00%	-1.58%	-3.17%
	产业集聚规模	16.00%	2.61%	1.30%	0.00%	-1.27%	-2.53%
个别因素	临近道路类型	10.00%	1.63%	0.82%	0.00%	-0.79%	-1.58%
	宗地形状	6.40%	1.04%	0.52%	0.00%	-0.51%	-1.01%
	宗地面积	4.40%	0.72%	0.36%	0.00%	-0.35%	-0.70%
	周围用地类型	4.70%	0.77%	0.38%	0.00%	-0.37%	-0.74%
	地形、地势	3.50%	0.57%	0.29%	0.00%	-0.28%	-0.55%
	规划限制	3.00%	0.49%	0.24%	0.00%	-0.24%	-0.48%
	合计	100.00%	16.30%	8.15%	0.00%	-7.92%	-15.84%

根竹镇三级工业用地基准地价修正系数说明表

影 响 因 素		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
区域因素	交通便利度	优	较优	一般	较差	差
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	产业集聚影响度	高	较高	一般	较低	低
个别因素	临近道路类型	交通型主干道	交通型次干道、混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	支路
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	工业	住宅	商服	绿化、广场	其它
	地形、地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限 制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

东龙镇一级商服用地宗地地价因素修正系数表

影 响 因 素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	31.26%	5.33%	2.67%	0.00%	-2.38%	-4.76%

	道路通达度	11.59%	1.98%	0.99%	0.00%	-0.88%	-1.76%
	基础设施完备度	9.11%	1.55%	0.78%	0.00%	-0.69%	-1.39%
	公用设施完备度	9.33%	1.59%	0.80%	0.00%	-0.71%	-1.42%
	人流量	12.78%	2.18%	1.09%	0.00%	-0.97%	-1.95%
个别因素	临近道路类型	5.11%	0.87%	0.44%	0.00%	-0.39%	-0.78%
	临街状况	5.34%	0.91%	0.46%	0.00%	-0.41%	-0.81%
	宽深比	2.89%	0.49%	0.25%	0.00%	-0.22%	-0.44%
	临街深度	2.35%	0.40%	0.20%	0.00%	-0.18%	-0.36%
	宗地形状	2.20%	0.38%	0.19%	0.00%	-0.17%	-0.34%
	宗地面积	1.88%	0.32%	0.16%	0.00%	-0.14%	-0.29%
	周围用地类型	2.80%	0.48%	0.24%	0.00%	-0.21%	-0.43%
	地形地势	1.79%	0.31%	0.15%	0.00%	-0.14%	-0.27%
	规划限制	1.57%	0.27%	0.13%	0.00%	-0.12%	-0.24%
合计		100.00%	17.05%	8.53%	0.00%	-7.61%	-15.22%

东龙镇一级商服用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 150$	$150 < S \leq 300$	$300 < S \leq 450$	$450 < S \leq 600$	$S > 600$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	人流量	多	较多	一般	较少	少
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	背街 < 20 米	背街 > 20 米
	宽深比	> 1.0	0.8 ~ 1.0	0.6 ~ 0.8	0.4 ~ 0.6	< 0.4
	临街深度	< 8 米	8 ~ 12 米	12 ~ 16 米	16 ~ 20 米	> 20 米
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	商服	综合	住宅	工业	其他用地
	地形地势	地势平坦, 承载力大	地势较平坦, 承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度, 承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用

	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

东龙镇二级商服用地宗地地价因素修正系数表

影 响 因 素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	31.26%	4.56%	2.28%	0.00%	-1.78%	-3.56%
	道路通达度	11.59%	1.69%	0.85%	0.00%	-0.66%	-1.32%
	基础设施完备度	9.11%	1.33%	0.66%	0.00%	-0.52%	-1.04%
	公用设施完备度	9.33%	1.36%	0.68%	0.00%	-0.53%	-1.06%
	人流量	12.78%	1.87%	0.93%	0.00%	-0.73%	-1.46%
个别因素	临近道路类型	5.11%	0.75%	0.37%	0.00%	-0.29%	-0.58%
	临街状况	5.34%	0.78%	0.39%	0.00%	-0.30%	-0.61%
	宽深比	2.89%	0.42%	0.21%	0.00%	-0.16%	-0.33%
	临街深度	2.35%	0.34%	0.17%	0.00%	-0.13%	-0.27%
	宗地形状	2.20%	0.32%	0.16%	0.00%	-0.13%	-0.25%
	宗地面积	1.88%	0.27%	0.14%	0.00%	-0.11%	-0.21%
	周围用地类型	2.80%	0.41%	0.20%	0.00%	-0.16%	-0.32%
	地形地势	1.79%	0.26%	0.13%	0.00%	-0.10%	-0.20%
	规划限制	1.57%	0.23%	0.11%	0.00%	-0.09%	-0.18%
合计		100.00%	14.60%	7.30%	0.00%	-5.70%	-11.40%

东龙镇二级商服用地基准地价修正系数说明表

影 响 因 素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 500$	$500 < S \leq 700$	$700 < S \leq 900$	$900 < S \leq 1100$	$S > 1100$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	人流量	多	较多	一般	较少	少
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	背街 < 20 米	背街 > 20 米
	宽深比	> 1.0	0.8 ~ 1.0	0.6 ~ 0.8	0.4 ~ 0.6	< 0.4
	临街深度	< 8 米	8 ~ 12 米	12 ~ 16 米	16 ~ 20 米	> 20 米
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小

	周围用地类型	商服	综合	住宅	工业	其他用地
	地形地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

东龙镇三级商服用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	31.26%	3.82%	1.91%	0.00%	1.98%	3.97%
	道路通达度	11.59%	1.42%	0.71%	0.00%	0.74%	1.47%
	基础设施完备度	9.11%	1.11%	0.56%	0.00%	0.58%	1.16%
	公用设施完备度	9.33%	1.14%	0.57%	0.00%	0.59%	1.18%
	人流量	12.78%	1.56%	0.78%	0.00%	0.81%	1.62%
个别因素	临近道路类型	5.11%	0.62%	0.31%	0.00%	0.32%	0.65%
	临街状况	5.34%	0.65%	0.33%	0.00%	0.34%	0.68%
	宽深比	2.89%	0.35%	0.18%	0.00%	0.18%	0.37%
	临街深度	2.35%	0.29%	0.14%	0.00%	0.15%	0.30%
	宗地形状	2.20%	0.27%	0.13%	0.00%	0.14%	0.28%
	宗地面积	1.88%	0.23%	0.11%	0.00%	0.12%	0.24%
	周围用地类型	2.80%	0.34%	0.17%	0.00%	0.18%	0.36%
	地形地势	1.79%	0.22%	0.11%	0.00%	0.11%	0.23%
	规划限制	1.57%	0.19%	0.10%	0.00%	0.10%	0.20%
合计		100.00%	12.22%	6.11%	0.00%	6.35%	12.69%

东龙镇三级商服用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 800$	$800 < S \leq 1300$	$1300 < S \leq 1800$	$1800 < S \leq 2300$	$S > 2300$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	人流量	多	较多	一般	较少	少
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	背街 < 20 米	背街 > 20 米

	宽深比	> 1.0	0.8 ~ 1.0	0.6 ~ 0.8	0.4 ~ 0.6	< 0.4
	临街深度	< 8 米	8 ~ 12 米	12 ~ 16 米	16 ~ 20 米	> 20 米
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	商服	综合	住宅	工业	其他用地
	地形地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

东龙镇一级住宅用地宗地地价因素修正系数表

影 响 因 素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	24.37%	2.78%	1.39%	0.00%	1.33%	2.67%
	道路通达度	11.42%	1.30%	0.65%	0.00%	0.62%	1.25%
	基础设施完备度	11.75%	1.34%	0.67%	0.00%	0.64%	1.29%
	公用设施完备度	10.66%	1.22%	0.61%	0.00%	0.58%	1.17%
	环境条件	9.01%	1.03%	0.51%	0.00%	0.49%	0.99%
个别因素	临近道路类型	7.82%	0.89%	0.45%	0.00%	0.43%	0.86%
	建筑物朝向	6.07%	0.69%	0.35%	0.00%	0.33%	0.66%
	宗地形状	3.93%	0.45%	0.22%	0.00%	0.21%	0.43%
	宗地面积	4.04%	0.46%	0.23%	0.00%	0.22%	0.44%
	周围用地类型	5.25%	0.60%	0.30%	0.00%	0.29%	0.57%
	地形地势	3.06%	0.35%	0.17%	0.00%	0.17%	0.34%
	规划限制	2.62%	0.30%	0.15%	0.00%	0.14%	0.29%
合计		100.00%	11.42%	5.71%	0.00%	5.47%	10.94%

东龙镇一级住宅用地基准地价修正系数说明表

影 响 因 素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离 (m)	$S \leq 150$	$150 < S \leq 300$	$300 < S \leq 450$	$450 < S \leq 600$	$S > 600$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备

	环境条件	环境优美、无 污染影响	无 污 染 影 响	污 染 影 响 不 明 显	污 染 较 严 重	污 染 严 重
个别因素	临近道路 类型	混合型主 干道	生活型主干道	生活次干道或 交通型主干道	交通型次干道	支路
	建筑物朝 向	南	南略偏西或东	西南或东南	西或东	其他朝向
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地 类型	文教、园 林绿化	住宅、行政办 公	商住综合	商服	工业
	地形地势	地势平 坦，承载 力大	地势较平坦， 承载力较大	地势或承载力 对土地利用无 不良影响	地势有一定坡 度，承载力较 小	地势或承载 力严重影响 土地利用
	规划限制	完全无限 制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

东龙镇二级住宅用地宗地地价因素修正系数表

影 响 因 素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	24.37%	2.99%	1.49%	0.00%	1.71%	3.42%
	道路通达度	11.42%	1.40%	0.70%	0.00%	0.80%	1.60%
	基础设施完备度	11.75%	1.44%	0.72%	0.00%	0.82%	1.65%
	公用设施完备度	10.66%	1.31%	0.65%	0.00%	0.75%	1.50%
	环境条件	9.01%	1.11%	0.55%	0.00%	0.63%	1.27%
个别因素	临近道路类型	7.82%	0.96%	0.48%	0.00%	0.55%	1.10%
	建筑物朝向	6.07%	0.74%	0.37%	0.00%	0.43%	0.85%
	宗地形状	3.93%	0.48%	0.24%	0.00%	0.28%	0.55%
	宗地面积	4.04%	0.50%	0.25%	0.00%	0.28%	0.57%
	周围用地类型	5.25%	0.64%	0.32%	0.00%	0.37%	0.74%
	地形地势	3.06%	0.38%	0.19%	0.00%	0.22%	0.43%
	规划限制	2.62%	0.32%	0.16%	0.00%	0.18%	0.37%
合计		100.00%	12.26%	6.13%	0.00%	7.02%	14.04%

东龙镇二级住宅用地基准地价修正系数说明表

影 响 因 素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中 心距离 (m)	$S \leq 500$	$500 < S \leq 700$	$700 < S \leq 900$	$900 < S \leq 1100$	$S > 1100$
	道路通达 度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施 完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善

	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	环境条件	环境优美、无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较严重	污染严重
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	建筑物朝向	南	南略偏西或东	西南或东南	西或东	其他朝向
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	文教、园林绿化	住宅、行政办公	商住综合	商服	工业
	地形地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

东龙镇三级住宅用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	24.37%	3.62%	1.81%	0.00%	1.55%	3.10%
	道路通达度	11.42%	1.69%	0.85%	0.00%	0.73%	1.45%
	基础设施完备度	11.75%	1.74%	0.87%	0.00%	0.75%	1.50%
	公用设施完备度	10.66%	1.58%	0.79%	0.00%	0.68%	1.36%
	环境条件	9.01%	1.34%	0.67%	0.00%	0.57%	1.15%
个别因素	临近道路类型	7.82%	1.16%	0.58%	0.00%	0.50%	1.00%
	建筑物朝向	6.07%	0.90%	0.45%	0.00%	0.39%	0.77%
	宗地形状	3.93%	0.58%	0.29%	0.00%	0.25%	0.50%
	宗地面积	4.04%	0.60%	0.30%	0.00%	0.26%	0.51%
	周围用地类型	5.25%	0.78%	0.39%	0.00%	0.33%	0.67%
	地形地势	3.06%	0.45%	0.23%	0.00%	0.20%	0.39%
	规划限制	2.62%	0.39%	0.19%	0.00%	0.17%	0.33%
合计		100.00%	14.84%	7.42%	0.00%	6.37%	12.74%

东龙镇三级住宅用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 800$	$800 < S \leq 1300$	$1300 < S \leq 1800$	$1800 < S \leq 2300$	$S > 2300$

	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	环境条件	环境优美、无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较严重	污染严重
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	建筑物朝向	南	南略偏西或东	西南或东南	西或东	其他朝向
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	文教、园林绿化	住宅、行政办公	商住综合	商服	工业
	地形地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

东龙镇一级工业用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通便利度	32.00%	7.20%	3.60%	0.00%	-3.43%	-6.86%
	基础设施完善度	20.00%	4.50%	2.25%	0.00%	-2.15%	-4.29%
	产业集聚规模	16.00%	3.60%	1.80%	0.00%	-1.72%	-3.43%
个别因素	临近道路类型	10.00%	2.25%	1.13%	0.00%	-1.07%	-2.15%
	宗地形状	6.40%	1.44%	0.72%	0.00%	-0.69%	-1.37%
	宗地面积	4.40%	0.99%	0.50%	0.00%	-0.47%	-0.94%
	周围用地类型	4.70%	1.06%	0.53%	0.00%	-0.50%	-1.01%
	地形、地势	3.50%	0.79%	0.39%	0.00%	-0.38%	-0.75%
	规划限制	3.00%	0.68%	0.34%	0.00%	-0.32%	-0.64%
合计		100.00%	22.50%	11.25%	0.00%	-10.73%	-21.45%

东龙镇一级工业用地基准地价修正系数说明表

影响因素		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
区域因素	交通便利度	优	较优	一般	较差	差
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	产业集聚影响度	高	较高	一般	较低	低
个别因素	临近道路类型	交通型主干道	交通型次干道、混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	支路
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	工业	住宅	商服	绿化、广场	其它
	地形、地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

东龙镇二级工业用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通便利度	32.00%	6.57%	3.28%	0.00%	-2.82%	-5.65%
	基础设施完善度	20.00%	4.10%	2.05%	0.00%	-1.77%	-3.53%
	产业集聚规模	16.00%	3.28%	1.64%	0.00%	-1.41%	-2.82%
个别因素	临近道路类型	10.00%	2.05%	1.03%	0.00%	-0.88%	-1.77%
	宗地形状	6.40%	1.31%	0.66%	0.00%	-0.56%	-1.13%
	宗地面积	4.40%	0.90%	0.45%	0.00%	-0.39%	-0.78%
	周围用地类型	4.70%	0.96%	0.48%	0.00%	-0.41%	-0.83%
	地形、地势	3.50%	0.72%	0.36%	0.00%	-0.31%	-0.62%
	规划限制	3.00%	0.62%	0.31%	0.00%	-0.26%	-0.53%
合计		100.00%	20.52%	10.26%	0.00%	-8.83%	-17.65%

东龙镇二级工业用地基准地价修正系数说明表

影响因素		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
区域因素	交通便利度	优	较优	一般	较差	差
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	产业集聚影响度	高	较高	一般	较低	低

个别因素	临近道路类型	交通型主干道	交通型次干道、混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	支路
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	工业	住宅	商服	绿化、广场	其它
	地形、地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

东龙镇三级工业用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通便利度	32.00%	5.39%	2.69%	0.00%	-2.51%	-5.01%
	基础设施完善度	20.00%	3.37%	1.68%	0.00%	-1.57%	-3.13%
	产业集聚规模	16.00%	2.69%	1.35%	0.00%	-1.25%	-2.51%
个别因素	临近道路类型	10.00%	1.68%	0.84%	0.00%	-0.78%	-1.57%
	宗地形状	6.40%	1.08%	0.54%	0.00%	-0.50%	-1.00%
	宗地面积	4.40%	0.74%	0.37%	0.00%	-0.34%	-0.69%
	周围用地类型	4.70%	0.79%	0.40%	0.00%	-0.37%	-0.74%
	地形、地势	3.50%	0.59%	0.29%	0.00%	-0.27%	-0.55%
	规划限制	3.00%	0.51%	0.25%	0.00%	-0.23%	-0.47%
合计		100.00%	16.84%	8.42%	0.00%	-7.83%	-15.66%

东龙镇三级工业用地基准地价修正系数说明表

影响因素		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
区域因素	交通便利度	优	较优	一般	较差	差
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	产业集聚影响度	高	较高	一般	较低	低
个别因素	临近道路类型	交通型主干道	交通型次干道、混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	支路
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小

	周围用地类型	工业	住宅	商服	绿化、广场	其它
	地形、地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

大圩镇一级商服用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	距商服中心距离	31.26%	4.31%	2.15%	0.00%	-2.22%	-4.44%
	道路通达度	11.59%	1.60%	0.80%	0.00%	-0.82%	-1.65%
	基础设施完备度	9.11%	1.26%	0.63%	0.00%	-0.65%	-1.29%
	公用设施完备度	9.33%	1.29%	0.64%	0.00%	-0.66%	-1.33%
	人流量	12.78%	1.76%	0.88%	0.00%	-0.91%	-1.81%
个别因素	临近道路类型	5.11%	0.70%	0.35%	0.00%	-0.36%	-0.72%
	临街状况	5.34%	0.74%	0.37%	0.00%	-0.38%	-0.76%
	宽深比	2.89%	0.40%	0.20%	0.00%	-0.21%	-0.41%
	临街深度	2.35%	0.32%	0.16%	0.00%	-0.17%	-0.33%
	宗地形状	2.20%	0.30%	0.15%	0.00%	-0.16%	-0.31%
	宗地面积	1.88%	0.26%	0.13%	0.00%	-0.13%	-0.27%
	周围用地类型	2.80%	0.39%	0.19%	0.00%	-0.20%	-0.40%
	地形地势	1.79%	0.25%	0.12%	0.00%	-0.13%	-0.25%
	规划限制	1.57%	0.22%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.22%
合计		100.00%	13.78%	6.89%	0.00%	-7.10%	-14.20%

大圩镇一级商服用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 150$	$150 < S \leq 250$	$250 < S \leq 400$	$400 < S \leq 600$	$S > 600$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	人流量	多	较多	一般	较少	少
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路

	临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	背街 < 20 米	背街 > 20 米
	宽深比	> 1.0	0.8 ~ 1.0	0.6 ~ 0.8	0.4 ~ 0.6	< 0.4
	临街深度	< 8 米	8 ~ 12 米	12 ~ 16 米	16 ~ 20 米	> 20 米
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	商服	综合	住宅	工业	其他用地
	地形地势	地势平坦, 承载力大	地势较平坦, 承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度, 承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

大圩镇二级商服用地宗地地价因素修正系数表

影 响 因 素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	31.26%	4.14%	2.07%	0.00%	-1.70%	-3.40%
	道路通达度	11.59%	1.53%	0.77%	0.00%	-0.63%	-1.26%
	基础设施完备度	9.11%	1.21%	0.60%	0.00%	-0.50%	-0.99%
	公用设施完备度	9.33%	1.24%	0.62%	0.00%	-0.51%	-1.02%
	人流量	12.78%	1.69%	0.85%	0.00%	-0.70%	-1.39%
个别因素	临近道路类型	5.11%	0.68%	0.34%	0.00%	-0.28%	-0.56%
	临街状况	5.34%	0.71%	0.35%	0.00%	-0.29%	-0.58%
	宽深比	2.89%	0.38%	0.19%	0.00%	-0.16%	-0.31%
	临街深度	2.35%	0.31%	0.16%	0.00%	-0.13%	-0.26%
	宗地形状	2.20%	0.29%	0.15%	0.00%	-0.12%	-0.24%
	宗地面积	1.88%	0.25%	0.12%	0.00%	-0.10%	-0.20%
	周围用地类型	2.80%	0.37%	0.19%	0.00%	-0.15%	-0.30%
	地形地势	1.79%	0.24%	0.12%	0.00%	-0.10%	-0.19%
	规划限制	1.57%	0.21%	0.10%	0.00%	-0.09%	-0.17%
合计		100.00%	13.24%	6.62%	0.00%	-5.44%	-10.88%

大圩镇二级商服用地基准地价修正系数说明表

影 响 因 素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 300$	$300 < S \leq 500$	$500 < S \leq 700$	$700 < S \leq 900$	$S > 900$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善

	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	人流量	多	较多	一般	较少	少
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	背街 < 20 米	背街 > 20 米
	宽深比	> 1.0	0.8 ~ 1.0	0.6 ~ 0.8	0.4 ~ 0.6	< 0.4
	临街深度	< 8 米	8 ~ 12 米	12 ~ 16 米	16 ~ 20 米	> 20 米
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	商服	综合	住宅	工业	其他用地
	地形地势	地势平坦, 承载力大	地势较平坦, 承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度, 承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

大圩镇三级商服用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	31.26%	3.56%	1.78%	0.00%	1.95%	3.90%
	道路通达度	11.59%	1.32%	0.66%	0.00%	0.72%	1.44%
	基础设施完备度	9.11%	1.04%	0.52%	0.00%	0.57%	1.13%
	公用设施完备度	9.33%	1.06%	0.53%	0.00%	0.58%	1.16%
	人流量	12.78%	1.46%	0.73%	0.00%	0.80%	1.59%
个别因素	临近道路类型	5.11%	0.58%	0.29%	0.00%	0.32%	0.64%
	临街状况	5.34%	0.61%	0.30%	0.00%	0.33%	0.67%
	宽深比	2.89%	0.33%	0.16%	0.00%	0.18%	0.36%
	临街深度	2.35%	0.27%	0.13%	0.00%	0.15%	0.29%
	宗地形状	2.20%	0.25%	0.13%	0.00%	0.14%	0.27%
	宗地面积	1.88%	0.21%	0.11%	0.00%	0.12%	0.23%
	周围用地类型	2.80%	0.32%	0.16%	0.00%	0.17%	0.35%
	地形地势	1.79%	0.20%	0.10%	0.00%	0.11%	0.22%
	规划限制	1.57%	0.18%	0.09%	0.00%	0.10%	0.20%
合计		100.00%	11.40%	5.70%	0.00%	6.23%	12.46%

大圩镇三级商服用地基准地价修正系数说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣

区域因素	距商服中心 距离(m)	$S \leq 1000$	$1000 < S \leq 1500$	$1500 < S \leq 2000$	$2000 < S \leq 2500$	$S > 2500$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完 善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完 备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	人流量	多	较多	一般	较少	少
个别因素	临近道路类 型	混合型主千 道	生活型主千 道	生活次干道 或交通型主 干道	交通型次干 道	支路
	临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	背街 < 20 米	背街 > 20 米
	宽深比	> 1.0	0.8 ~ 1.0	0.6 ~ 0.8	0.4 ~ 0.6	< 0.4
	临街深度	< 8 米	8 ~ 12 米	12 ~ 16 米	16 ~ 20 米	> 20 米
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类 型	商服	综合	住宅	工业	其他用地
	地形地势	地势平坦, 承载力大	地势较平 坦, 承载力 较大	地势或承载 力对土地利 用无不良影 响	地势有一定 坡度, 承载 力较小	地势或承载 力严重影响 土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

大圩镇一级住宅用地宗地地价因素修正系数表

影 响 因 素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	24.37%	2.81%	1.41%	0.00%	1.32%	2.65%
	道路通达度	11.42%	1.32%	0.66%	0.00%	0.62%	1.24%
	基础设施完备度	11.75%	1.35%	0.68%	0.00%	0.64%	1.28%
	公用设施完备度	10.66%	1.23%	0.61%	0.00%	0.58%	1.16%
	环境条件	9.01%	1.04%	0.52%	0.00%	0.49%	0.98%
个别因素	临近道路类型	7.82%	0.90%	0.45%	0.00%	0.42%	0.85%
	建筑物朝向	6.07%	0.70%	0.35%	0.00%	0.33%	0.66%
	宗地形状	3.93%	0.45%	0.23%	0.00%	0.21%	0.43%
	宗地面积	4.04%	0.47%	0.23%	0.00%	0.22%	0.44%
	周围用地类型	5.25%	0.61%	0.30%	0.00%	0.28%	0.57%
	地形地势	3.06%	0.35%	0.18%	0.00%	0.17%	0.33%
	规划限制	2.62%	0.30%	0.15%	0.00%	0.14%	0.28%
合计		100.00%	11.53%	5.77%	0.00%	5.43%	10.86%

大圩镇一级住宅用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 150$	$150 < S \leq 250$	$250 < S \leq 400$	$400 < S \leq 600$	$S > 600$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	环境条件	环境优美、无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较严重	污染严重
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	建筑物朝向	南	南略偏西或东	西南或东南	西或东	其他朝向
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	文教、园林绿化	住宅、行政办公	商住综合	商服	工业
	地形地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

大圩镇二级住宅用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	24.37%	2.91%	1.45%	0.00%	1.71%	3.43%
	道路通达度	11.42%	1.36%	0.68%	0.00%	0.80%	1.61%
	基础设施完备度	11.75%	1.40%	0.70%	0.00%	0.83%	1.65%
	公用设施完备度	10.66%	1.27%	0.64%	0.00%	0.75%	1.50%
	环境条件	9.01%	1.08%	0.54%	0.00%	0.63%	1.27%
个别因素	临近道路类型	7.82%	0.93%	0.47%	0.00%	0.55%	1.10%
	建筑物朝向	6.07%	0.72%	0.36%	0.00%	0.43%	0.85%
	宗地形状	3.93%	0.47%	0.23%	0.00%	0.28%	0.55%
	宗地面积	4.04%	0.48%	0.24%	0.00%	0.28%	0.57%
	周围用地类型	5.25%	0.63%	0.31%	0.00%	0.37%	0.74%
	地形地势	3.06%	0.37%	0.18%	0.00%	0.22%	0.43%

	规划限制	2.62%	0.31%	0.16%	0.00%	0.18%	0.37%
合计		100.00%	11.94%	5.97%	0.00%	7.04%	14.07%

大圩镇二级住宅用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 300$	$300 < S \leq 500$	$500 < S \leq 700$	$700 < S \leq 900$	$S > 900$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	环境条件	环境优美、无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较严重	污染严重
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	建筑物朝向	南	南略偏西或东	西南或东南	西或东	其他朝向
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	文教、园林绿化	住宅、行政办公	商住综合	商服	工业
	地形地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

大圩镇三级住宅用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	24.37%	3.22%	1.61%	0.00%	1.44%	2.88%
	道路通达度	11.42%	1.51%	0.75%	0.00%	0.67%	1.35%
	基础设施完备度	11.75%	1.55%	0.78%	0.00%	0.69%	1.39%
	公用设施完备度	10.66%	1.41%	0.70%	0.00%	0.63%	1.26%
	环境条件	9.01%	1.19%	0.59%	0.00%	0.53%	1.06%
个别因素	临近道路类型	7.82%	1.03%	0.52%	0.00%	0.46%	0.92%
	建筑物朝向	6.07%	0.80%	0.40%	0.00%	0.36%	0.72%

	宗地形状	3.93%	0.52%	0.26%	0.00%	0.23%	0.46%
	宗地面积	4.04%	0.53%	0.27%	0.00%	0.24%	0.48%
	周围用地类型	5.25%	0.69%	0.35%	0.00%	0.31%	0.62%
	地形地势	3.06%	0.40%	0.20%	0.00%	0.18%	0.36%
	规划限制	2.62%	0.35%	0.17%	0.00%	0.15%	0.31%
合计		100.00%	13.20%	6.60%	0.00%	5.90%	11.80%

大圩镇三级住宅用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 1000$	$1000 < S \leq 1500$	$1500 < S \leq 2000$	$2000 < S \leq 2500$	$S > 2500$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	环境条件	环境优美、无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较严重	污染严重
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	建筑物朝向	南	南略偏西或东	西南或东南	西或东	其他朝向
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	文教、园林绿化	住宅、行政办公	商住综合	商服	工业
	地形地势	地势平坦,承载力大	地势较平坦,承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度,承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

大圩镇一级工业用地宗地地价因素修正系数表

影响因素	权重	优	较优	一般	较劣	劣

区域因素	交通便利度	32.00%	6.66%	3.33%	0.00%	-3.21%	-6.41%
	基础设施完善度	20.00%	4.16%	2.08%	0.00%	-2.00%	-4.01%
	产业集聚规模	16.00%	3.33%	1.66%	0.00%	-1.60%	-3.21%
个别因素	临近道路类型	10.00%	2.08%	1.04%	0.00%	-1.00%	-2.00%
	宗地形状	6.40%	1.33%	0.67%	0.00%	-0.64%	-1.28%
	宗地面积	4.40%	0.92%	0.46%	0.00%	-0.44%	-0.88%
	周围用地类型	4.70%	0.98%	0.49%	0.00%	-0.47%	-0.94%
	地形、地势	3.50%	0.73%	0.36%	0.00%	-0.35%	-0.70%
	规划限制	3.00%	0.62%	0.31%	0.00%	-0.30%	-0.60%
合计		100.00%	20.80%	10.40%	0.00%	-10.02%	-20.04%

大圩镇一级工业用地基准地价修正系数说明表

影响因素		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
区域因素	交通便利度	优	较优	一般	较差	差
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	产业集聚影响度	高	较高	一般	较低	低
个别因素	临近道路类型	交通型主干道	交通型次干道、混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	支路
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	工业	住宅	商服	绿化、广场	其它
	地形、地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

大圩镇二级工业用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通便利度	32.00%	6.16%	3.08%	0.00%	-2.68%	-5.36%
	基础设施完善度	20.00%	3.85%	1.92%	0.00%	-1.67%	-3.35%
	产业集聚规模	16.00%	3.08%	1.54%	0.00%	-1.34%	-2.68%
个别因素	临近道路类型	10.00%	1.92%	0.96%	0.00%	-0.84%	-1.67%
	宗地形状	6.40%	1.23%	0.62%	0.00%	-0.54%	-1.07%
	宗地面积	4.40%	0.85%	0.42%	0.00%	-0.37%	-0.74%

	周围用地类型	4.70%	0.90%	0.45%	0.00%	-0.39%	-0.79%
	地形、地势	3.50%	0.67%	0.34%	0.00%	-0.29%	-0.59%
	规划限制	3.00%	0.58%	0.29%	0.00%	-0.25%	-0.50%
合计		100.00%	19.24%	9.62%	0.00%	-8.37%	-16.74%

大圩镇二级工业用地基准地价修正系数说明表

影响因素		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
区域因素	交通便利度	优	较优	一般	较差	差
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	产业集聚影响度	高	较高	一般	较低	低
个别因素	临近道路类型	交通型主干道	交通型次干道、混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	支路
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	工业	住宅	商服	绿化、广场	其它
	地形、地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

大圩镇三级工业用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通便利度	32.00%	5.01%	2.51%	0.00%	-2.44%	-4.89%
	基础设施完善度	20.00%	3.13%	1.57%	0.00%	-1.53%	-3.06%
	产业集聚规模	16.00%	2.51%	1.25%	0.00%	-1.22%	-2.44%
个别因素	临近道路类型	10.00%	1.57%	0.78%	0.00%	-0.76%	-1.53%
	宗地形状	6.40%	1.00%	0.50%	0.00%	-0.49%	-0.98%
	宗地面积	4.40%	0.69%	0.34%	0.00%	-0.34%	-0.67%
	周围用地类型	4.70%	0.74%	0.37%	0.00%	-0.36%	-0.72%
	地形、地势	3.50%	0.55%	0.27%	0.00%	-0.27%	-0.53%
	规划限制	3.00%	0.47%	0.23%	0.00%	-0.23%	-0.46%
合计		100.00%	15.66%	7.83%	0.00%	-7.64%	-15.28%

大圩镇三级工业用地基准地价修正系数说明表

影响因素		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
区域因素	交通便利度	优	较优	一般	较差	差
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	产业集聚影响度	高	较高	一般	较低	低
个别因素	临近道路类型	交通型主干道	交通型次干道、混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	支路
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	工业	住宅	商服	绿化、广场	其它
	地形、地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

黄练镇一级商服用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	31.26%	4.18%	2.09%	0.00%	-1.96%	-3.92%
	道路通达度	11.59%	1.55%	0.77%	0.00%	-0.73%	-1.45%
	基础设施完备度	9.11%	1.22%	0.61%	0.00%	-0.57%	-1.14%
	公用设施完备度	9.33%	1.25%	0.62%	0.00%	-0.59%	-1.17%
	人流量	12.78%	1.71%	0.85%	0.00%	-0.80%	-1.60%
个别因素	临近道路类型	5.11%	0.68%	0.34%	0.00%	-0.32%	-0.64%
	临街状况	5.34%	0.71%	0.36%	0.00%	-0.33%	-0.67%
	宽深比	2.89%	0.39%	0.19%	0.00%	-0.18%	-0.36%
	临街深度	2.35%	0.31%	0.16%	0.00%	-0.15%	-0.29%
	宗地形状	2.20%	0.29%	0.15%	0.00%	-0.14%	-0.28%
	宗地面积	1.88%	0.25%	0.13%	0.00%	-0.12%	-0.24%
	周围用地类型	2.80%	0.37%	0.19%	0.00%	-0.18%	-0.35%
	地形地势	1.79%	0.24%	0.12%	0.00%	-0.11%	-0.22%
	规划限制	1.57%	0.21%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.20%
合计		100.00%	13.36%	6.68%	0.00%	-6.27%	-12.54%

黄练镇一级商服用地基准地价修正系数说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣

区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 200$	$200 < S \leq 400$	$400 < S \leq 600$	$600 < S \leq 800$	$S > 800$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	人流量	多	较多	一般	较少	少
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	背街 < 20 米	背街 > 20 米
	宽深比	> 1.0	0.8 ~ 1.0	0.6 ~ 0.8	0.4 ~ 0.6	< 0.4
	临街深度	< 8 米	8 ~ 12 米	12 ~ 16 米	16 ~ 20 米	> 20 米
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	商服	综合	住宅	工业	其他用地
	地形地势	地势平坦, 承载力大	地势较平坦, 承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度, 承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

黄练镇二级商服用地宗地地价因素修正系数表

影 响 因 素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	31.26%	3.64%	1.82%	0.00%	-1.49%	-2.98%
	道路通达度	11.59%	1.35%	0.68%	0.00%	-0.55%	-1.10%
	基础设施完备度	9.11%	1.06%	0.53%	0.00%	-0.43%	-0.87%
	公用设施完备度	9.33%	1.09%	0.54%	0.00%	-0.44%	-0.89%
	人流量	12.78%	1.49%	0.74%	0.00%	-0.61%	-1.22%
个别因素	临近道路类型	5.11%	0.59%	0.30%	0.00%	-0.24%	-0.49%
	临街状况	5.34%	0.62%	0.31%	0.00%	-0.25%	-0.51%
	宽深比	2.89%	0.34%	0.17%	0.00%	-0.14%	-0.28%
	临街深度	2.35%	0.27%	0.14%	0.00%	-0.11%	-0.22%
	宗地形状	2.20%	0.26%	0.13%	0.00%	-0.10%	-0.21%
	宗地面积	1.88%	0.22%	0.11%	0.00%	-0.09%	-0.18%
	周围用地类型	2.80%	0.33%	0.16%	0.00%	-0.13%	-0.27%

	地形地势	1.79%	0.21%	0.10%	0.00%	-0.09%	-0.17%
	规划限制	1.57%	0.18%	0.09%	0.00%	-0.07%	-0.15%
合计		100.00%	11.65%	5.83%	0.00%	-4.76%	-9.52%

黄练镇二级商服用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 200$	$200 < S \leq 500$	$500 < S \leq 800$	$800 < S \leq 1100$	$S > 1100$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	人流量	多	较多	一般	较少	少
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	背街 < 20 米	背街 > 20 米
	宽深比	> 1.0	0.8 ~ 1.0	0.6 ~ 0.8	0.4 ~ 0.6	< 0.4
	临街深度	< 8 米	8 ~ 12 米	12 ~ 16 米	16 ~ 20 米	> 20 米
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	商服	综合	住宅	工业	其他用地
	地形地势	地势平坦, 承载力大	地势较平坦, 承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度, 承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

黄练镇三级商服用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	31.26%	3.25%	1.63%	0.00%	1.83%	3.65%
	道路通达度	11.59%	1.21%	0.60%	0.00%	0.68%	1.35%
	基础设施完备度	9.11%	0.95%	0.47%	0.00%	0.53%	1.06%
	公用设施完备度	9.33%	0.97%	0.49%	0.00%	0.54%	1.09%
	人流量	12.78%	1.33%	0.66%	0.00%	0.75%	1.49%
个别因素	临近道路类型	5.11%	0.53%	0.27%	0.00%	0.30%	0.60%
	临街状况	5.34%	0.56%	0.28%	0.00%	0.31%	0.62%

	宽深比	2.89%	0.30%	0.15%	0.00%	0.17%	0.34%
	临街深度	2.35%	0.24%	0.12%	0.00%	0.14%	0.27%
	宗地形状	2.20%	0.23%	0.11%	0.00%	0.13%	0.26%
	宗地面积	1.88%	0.20%	0.10%	0.00%	0.11%	0.22%
	周围用地类型	2.80%	0.29%	0.15%	0.00%	0.16%	0.33%
	地形地势	1.79%	0.19%	0.09%	0.00%	0.10%	0.21%
	规划限制	1.57%	0.16%	0.08%	0.00%	0.09%	0.18%
合计		100.00%	10.40%	5.20%	0.00%	5.84%	11.68%

黄练镇三级商服用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 1100$	$1100 < S \leq 1200$	$1200 < S \leq 1300$	$1300 < S \leq 1400$	$S \geq 1400$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	人流量	多	较多	一般	较少	少
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	背街 < 20 米	背街 > 20 米
	宽深比	> 1.0	0.8 ~ 1.0	0.6 ~ 0.8	0.4 ~ 0.6	< 0.4
	临街深度	< 8 米	8 ~ 12 米	12 ~ 16 米	16 ~ 20 米	> 20 米
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	商服	综合	住宅	工业	其他用地
	地形地势	地势平坦, 承载力大	地势较平坦, 承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度, 承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

黄练镇一级住宅用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	24.37%	2.54%	1.27%	0.00%	1.29%	2.59%
	道路通达度	11.42%	1.19%	0.59%	0.00%	0.61%	1.21%

个别因素	基础设施完备度	11.75%	1.22%	0.61%	0.00%	0.62%	1.25%
	公用设施完备度	10.66%	1.11%	0.56%	0.00%	0.57%	1.13%
	环境条件	9.01%	0.94%	0.47%	0.00%	0.48%	0.96%
	临近道路类型	7.82%	0.81%	0.41%	0.00%	0.42%	0.83%
	建筑物朝向	6.07%	0.63%	0.32%	0.00%	0.32%	0.64%
	宗地形状	3.93%	0.41%	0.20%	0.00%	0.21%	0.42%
	宗地面积	4.04%	0.42%	0.21%	0.00%	0.21%	0.43%
	周围用地类型	5.25%	0.55%	0.27%	0.00%	0.28%	0.56%
	地形地势	3.06%	0.32%	0.16%	0.00%	0.16%	0.33%
	规划限制	2.62%	0.27%	0.14%	0.00%	0.14%	0.28%
合计		100.00%	10.42%	5.21%	0.00%	5.31%	10.62%

黄练镇一级住宅用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 200$	$200 < S \leq 400$	$400 < S \leq 600$	$600 < S \leq 800$	$S > 800$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	环境条件	环境优美、无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较严重	污染严重
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	建筑物朝向	南	南略偏西或东	西南或东南	西或东	其他朝向
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	文教、园林绿化	住宅、行政办公	商住综合	商服	工业
	地形地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

黄练镇二级住宅用地宗地地价因素修正系数表

影响因素	权重	优	较优	一般	较劣	劣

区域因素	距商服中心距离	24.37%	3.01%	1.50%	0.00%	2.00%	4.00%
	道路通达度	11.42%	1.41%	0.70%	0.00%	0.94%	1.87%
	基础设施完备度	11.75%	1.45%	0.72%	0.00%	0.96%	1.93%
	公用设施完备度	10.66%	1.31%	0.66%	0.00%	0.88%	1.75%
	环境条件	9.01%	1.11%	0.56%	0.00%	0.74%	1.48%
个别因素	临近道路类型	7.82%	0.96%	0.48%	0.00%	0.64%	1.28%
	建筑物朝向	6.07%	0.75%	0.37%	0.00%	0.50%	1.00%
	宗地形状	3.93%	0.48%	0.24%	0.00%	0.32%	0.65%
	宗地面积	4.04%	0.50%	0.25%	0.00%	0.33%	0.66%
	周围用地类型	5.25%	0.65%	0.32%	0.00%	0.43%	0.86%
	地形地势	3.06%	0.38%	0.19%	0.00%	0.25%	0.50%
	规划限制	2.62%	0.32%	0.16%	0.00%	0.22%	0.43%
合计		100.00%	12.33%	6.17%	0.00%	8.21%	16.42%

黄练镇二级住宅用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 200$	$200 < S \leq 500$	$500 < S \leq 800$	$800 < S \leq 1100$	$S > 1100$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	环境条件	环境优美、无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较严重	污染严重
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	建筑物朝向	南	南略偏西或东	西南或东南	西或东	其他朝向
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	文教、园林绿化	住宅、行政办公	商住综合	商服	工业
	地形地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用

	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

黄练镇三级住宅用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	24.37%	4.11%	2.05%	0.00%	1.77%	3.55%
	道路通达度	11.42%	1.92%	0.96%	0.00%	0.83%	1.66%
	基础设施完备度	11.75%	1.98%	0.99%	0.00%	0.86%	1.71%
	公用设施完备度	10.66%	1.80%	0.90%	0.00%	0.78%	1.55%
	环境条件	9.01%	1.52%	0.76%	0.00%	0.66%	1.31%
个别因素	临近道路类型	7.82%	1.32%	0.66%	0.00%	0.57%	1.14%
	建筑物朝向	6.07%	1.02%	0.51%	0.00%	0.44%	0.88%
	宗地形状	3.93%	0.66%	0.33%	0.00%	0.29%	0.57%
	宗地面积	4.04%	0.68%	0.34%	0.00%	0.29%	0.59%
	周围用地类型	5.25%	0.88%	0.44%	0.00%	0.38%	0.76%
	地形地势	3.06%	0.52%	0.26%	0.00%	0.22%	0.45%
	规划限制	2.62%	0.44%	0.22%	0.00%	0.19%	0.38%
合计		100.00%	16.86%	8.43%	0.00%	7.28%	14.56%

黄练镇三级住宅用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 1100$	$1100 < S \leq 1200$	$1200 < S \leq 1300$	$1300 < S \leq 1400$	$S \geq 1400$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	环境条件	环境优美、无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较严重	污染严重
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	建筑物朝向	南	南略偏西或东	西南或东南	西或东	其他朝向
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小

	积					
	周围用地类型	文教、园林绿化	住宅、行政办公	商住综合	商服	工业
	地形地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

黄练镇一级工业用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通便利度	32.00%	6.59%	3.30%	0.00%	-3.21%	-6.42%
	基础设施完善度	20.00%	4.12%	2.06%	0.00%	-2.01%	-4.01%
	产业集聚规模	16.00%	3.30%	1.65%	0.00%	-1.60%	-3.21%
个别因素	临近道路类型	10.00%	2.06%	1.03%	0.00%	-1.00%	-2.01%
	宗地形状	6.40%	1.32%	0.66%	0.00%	-0.64%	-1.28%
	宗地面积	4.40%	0.91%	0.45%	0.00%	-0.44%	-0.88%
	周围用地类型	4.70%	0.97%	0.48%	0.00%	-0.47%	-0.94%
	地形、地势	3.50%	0.72%	0.36%	0.00%	-0.35%	-0.70%
	规划限制	3.00%	0.62%	0.31%	0.00%	-0.30%	-0.60%
合计		100.00%	20.60%	10.30%	0.00%	-10.03%	-20.06%

黄练镇一级工业用地基准地价修正系数说明表

影响因素		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
区域因素	交通便利度	优	较优	一般	较差	差
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	产业集聚影响度	高	较高	一般	较低	低
个别因素	临近道路类型	交通型主干道	交通型次干道、混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	支路
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	工业	住宅	商服	绿化、广场	其它
	地形、地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用

	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

黄练镇二级工业用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通便利度	32.00%	6.28%	3.14%	0.00%	-2.50%	-4.99%
	基础设施完善度	20.00%	3.92%	1.96%	0.00%	-1.56%	-3.12%
	产业集聚规模	16.00%	3.14%	1.57%	0.00%	-1.25%	-2.50%
个别因素	临近道路类型	10.00%	1.96%	0.98%	0.00%	-0.78%	-1.56%
	宗地形状	6.40%	1.26%	0.63%	0.00%	-0.50%	-1.00%
	宗地面积	4.40%	0.86%	0.43%	0.00%	-0.34%	-0.69%
	周围用地类型	4.70%	0.92%	0.46%	0.00%	-0.37%	-0.73%
	地形、地势	3.50%	0.69%	0.34%	0.00%	-0.27%	-0.55%
	规划限制	3.00%	0.59%	0.29%	0.00%	-0.23%	-0.47%
	合计	100.00%	19.62%	9.81%	0.00%	-7.80%	-15.60%

黄练镇二级工业用地基准地价修正系数说明表

影响因素		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
区域因素	交通便利度	优	较优	一般	较差	差
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	产业集聚影响度	高	较高	一般	较低	低
个别因素	临近道路类型	交通型主干道	交通型次干道、混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	支路
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	工业	住宅	商服	绿化、广场	其它
	地形、地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

黄练镇三级工业用地宗地地价因素修正系数表

影响因素	权重	优	较优	一般	较差	劣

区域因素	交通便利度	32.00%	3.94%	1.97%	0.00%	-2.47%	-4.94%
	基础设施完善度	20.00%	2.46%	1.23%	0.00%	-1.54%	-3.09%
	产业集聚规模	16.00%	1.97%	0.98%	0.00%	-1.24%	-2.47%
个别因素	临近道路类型	10.00%	1.23%	0.62%	0.00%	-0.77%	-1.54%
	宗地形状	6.40%	0.79%	0.39%	0.00%	-0.49%	-0.99%
	宗地面积	4.40%	0.54%	0.27%	0.00%	-0.34%	-0.68%
	周围用地类型	4.70%	0.58%	0.29%	0.00%	-0.36%	-0.73%
	地形、地势	3.50%	0.43%	0.22%	0.00%	-0.27%	-0.54%
	规划限制	3.00%	0.37%	0.18%	0.00%	-0.23%	-0.46%
合计		100.00%	12.30%	6.15%	0.00%	-7.72%	-15.44%

黄练镇三级工业用地基准地价修正系数说明表

影响因素		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
区域因素	交通便利度	优	较优	一般	较差	差
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	产业集聚影响度	高	较高	一般	较低	低
个别因素	临近道路类型	交通型主干道	交通型次干道、混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	支路
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	工业	住宅	商服	绿化、广场	其它
	地形、地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

木格镇一级商服用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	31.26%	3.30%	1.65%	0.00%	-1.64%	-3.28%
	道路通达度	11.59%	1.22%	0.61%	0.00%	-0.61%	-1.21%
	基础设施完备度	9.11%	0.96%	0.48%	0.00%	-0.48%	-0.95%
	公用设施完备度	9.33%	0.99%	0.49%	0.00%	-0.49%	-0.98%
	人流量	12.78%	1.35%	0.67%	0.00%	-0.67%	-1.34%
个别因素	临近道路类型	5.11%	0.54%	0.27%	0.00%	-0.27%	-0.54%

	临街状况	5.34%	0.56%	0.28%	0.00%	-0.28%	-0.56%
	宽深比	2.89%	0.31%	0.15%	0.00%	-0.15%	-0.30%
	临街深度	2.35%	0.25%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.25%
	宗地形状	2.20%	0.23%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.23%
	宗地面积	1.88%	0.20%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.20%
	周围用地类型	2.80%	0.30%	0.15%	0.00%	-0.15%	-0.29%
	地形地势	1.79%	0.19%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.19%
	规划限制	1.57%	0.17%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.16%
合计		100.00%	10.56%	5.28%	0.00%	-5.24%	-10.48%

木格镇一级商服用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 100$	$100 < S \leq 200$	$200 < S \leq 300$	$300 < S \leq 400$	$S > 400$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	距汽车客运站距离(m)	$S \leq 150$	$150 < S \leq 300$	$300 < S \leq 450$	$450 < S \leq 600$	$S > 600$
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	人流量	多	较多	一般	较少	少
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	背街 < 20 米	背街 > 20 米
	宽深比	> 1.0	0.8 ~ 1.0	0.6 ~ 0.8	0.4 ~ 0.6	< 0.4
	临街深度	< 8 米	8 ~ 12 米	12 ~ 16 米	16 ~ 20 米	> 20 米
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	商服	综合	住宅	工业	其他用地
	地形地势	地势平坦, 承载力大	地势较平坦, 承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度, 承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

木格镇二级商服用地宗地地价因素修正系数表

影 响 因 素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	31.26%	3.33%	1.66%	0.00%	-2.09%	-4.19%
	道路通达度	11.59%	1.23%	0.62%	0.00%	-0.78%	-1.55%
	基础设施完备度	9.11%	0.97%	0.48%	0.00%	-0.61%	-1.22%
	公用设施完备度	9.33%	0.99%	0.50%	0.00%	-0.63%	-1.25%
	人流量	12.78%	1.36%	0.68%	0.00%	-0.86%	-1.71%
个别因素	临近道路类型	5.11%	0.54%	0.27%	0.00%	-0.34%	-0.68%
	临街状况	5.34%	0.57%	0.28%	0.00%	-0.36%	-0.72%
	宽深比	2.89%	0.31%	0.15%	0.00%	-0.19%	-0.39%
	临街深度	2.35%	0.25%	0.12%	0.00%	-0.16%	-0.31%
	宗地形状	2.20%	0.23%	0.12%	0.00%	-0.15%	-0.30%
	宗地面积	1.88%	0.20%	0.10%	0.00%	-0.13%	-0.25%
	周围用地类型	2.80%	0.30%	0.15%	0.00%	-0.19%	-0.38%
	地形地势	1.79%	0.19%	0.10%	0.00%	-0.12%	-0.24%
	规划限制	1.57%	0.17%	0.08%	0.00%	-0.11%	-0.21%
合计		100.00%	10.64%	5.32%	0.00%	-6.70%	-13.40%

木格镇二级商服用地基准地价修正系数说明表

影 响 因 素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 200$	$200 < S \leq 350$	$350 < S \leq 500$	$500 < S \leq 650$	$S > 650$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	距汽车客运站距离(m)	$S \leq 200$	$200 < S \leq 400$	$400 < S \leq 600$	$600 < S \leq 800$	$S > 800$
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	人流量	多	较多	一般	较少	少
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	背街 < 20 米	背街 > 20 米
	宽深比	> 1.0	0.8 ~ 1.0	0.6 ~ 0.8	0.4 ~ 0.6	< 0.4
	临街深度	< 8 米	8 ~ 12 米	12 ~ 16 米	16 ~ 20 米	> 20 米
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小

	周围用地类型	商服	综合	住宅	工业	其他用地
	地形地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

木格镇三级商服用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	31.26%	4.33%	2.16%	0.00%	2.09%	4.18%
	道路通达度	11.59%	1.60%	0.80%	0.00%	0.77%	1.55%
	基础设施完备度	9.11%	1.26%	0.63%	0.00%	0.61%	1.22%
	公用设施完备度	9.33%	1.29%	0.65%	0.00%	0.62%	1.25%
	人流量	12.78%	1.77%	0.88%	0.00%	0.85%	1.71%
个别因素	临近道路类型	5.11%	0.71%	0.35%	0.00%	0.34%	0.68%
	临街状况	5.34%	0.74%	0.37%	0.00%	0.36%	0.71%
	宽深比	2.89%	0.40%	0.20%	0.00%	0.19%	0.39%
	临街深度	2.35%	0.32%	0.16%	0.00%	0.16%	0.31%
	宗地形状	2.20%	0.30%	0.15%	0.00%	0.15%	0.29%
	宗地面积	1.88%	0.26%	0.13%	0.00%	0.13%	0.25%
	周围用地类型	2.80%	0.39%	0.19%	0.00%	0.19%	0.37%
	地形地势	1.79%	0.25%	0.12%	0.00%	0.12%	0.24%
	规划限制	1.57%	0.22%	0.11%	0.00%	0.10%	0.21%
合计		100.00%	13.84%	6.92%	0.00%	6.68%	13.36%

木格镇三级商服用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 500$	$500 < S \leq 700$	$700 < S \leq 900$	$900 < S \leq 1100$	$S > 1100$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	距汽车客运站距离(m)	$S \leq 500$	$500 < S \leq 800$	$800 < S \leq 1100$	$1100 < S \leq 1400$	$S > 1400$
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	人流量	多	较多	一般	较少	少

个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	背街 < 20 米	背街 > 20 米
	宽深比	> 1.0	0.8 ~ 1.0	0.6 ~ 0.8	0.4 ~ 0.6	< 0.4
	临街深度	< 8 米	8 ~ 12 米	12 ~ 16 米	16 ~ 20 米	> 20 米
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	商服	综合	住宅	工业	其他用地
	地形地势	地势平坦, 承载力大	地势较平坦, 承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度, 承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

木格镇一级住宅用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	24.37%	3.59%	1.79%	0.00%	1.59%	3.18%
	道路通达度	11.42%	1.68%	0.84%	0.00%	0.74%	1.49%
	基础设施完备度	11.75%	1.73%	0.86%	0.00%	0.77%	1.53%
	公用设施完备度	10.66%	1.57%	0.78%	0.00%	0.70%	1.39%
	环境条件	9.01%	1.33%	0.66%	0.00%	0.59%	1.18%
个别因素	临近道路类型	7.82%	1.15%	0.58%	0.00%	0.51%	1.02%
	建筑物朝向	6.07%	0.89%	0.45%	0.00%	0.40%	0.79%
	宗地形状	3.93%	0.58%	0.29%	0.00%	0.26%	0.51%
	宗地面积	4.04%	0.59%	0.30%	0.00%	0.26%	0.53%
	周围用地类型	5.25%	0.77%	0.39%	0.00%	0.34%	0.68%
	地形地势	3.06%	0.45%	0.23%	0.00%	0.20%	0.40%
	规划限制	2.62%	0.39%	0.19%	0.00%	0.17%	0.34%
合计		100.00%	14.72%	7.36%	0.00%	6.52%	13.04%

木格镇一级住宅用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离 (m)	$S \leq 100$	$100 < S \leq 200$	$200 < S \leq 300$	$300 < S \leq 400$	$S > 400$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利

	距汽车客运站距离(m)	$S \leq 150$	$150 < S \leq 300$	$300 < S \leq 450$	$450 < S \leq 600$	$S > 600$
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	环境优劣度	环境优美、无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较严重	污染严重
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	建筑物朝向	南	南略偏西或东	西南或东南	西或东	其他朝向
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	商服	综合	住宅	工业	其他用地
	地形地势	地势平坦, 承载力大	地势较平坦, 承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度, 承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

木格镇二级住宅用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	24.37%	3.86%	1.93%	0.00%	2.47%	4.94%
	道路通达度	11.42%	1.81%	0.90%	0.00%	1.16%	2.32%
	基础设施完备度	11.75%	1.86%	0.93%	0.00%	1.19%	2.38%
	公用设施完备度	10.66%	1.69%	0.84%	0.00%	1.08%	2.16%
	环境条件	9.01%	1.43%	0.71%	0.00%	0.91%	1.83%
个别因素	临近道路类型	7.82%	1.24%	0.62%	0.00%	0.79%	1.59%
	建筑物朝向	6.07%	0.96%	0.48%	0.00%	0.62%	1.23%
	宗地形状	3.93%	0.62%	0.31%	0.00%	0.40%	0.80%
	宗地面积	4.04%	0.64%	0.32%	0.00%	0.41%	0.82%
	周围用地类型	5.25%	0.83%	0.42%	0.00%	0.53%	1.06%
	地形地势	3.06%	0.49%	0.24%	0.00%	0.31%	0.62%
	规划限制	2.62%	0.42%	0.21%	0.00%	0.27%	0.53%
合计		100.00%	15.84%	7.92%	0.00%	10.14%	20.28%

木格镇二级住宅用地基准地价修正系数说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣

区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 200$	$200 < S \leq 350$	$350 < S \leq 500$	$500 < S \leq 650$	$S > 650$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	距汽车客运站距离(m)	$S \leq 200$	$200 < S \leq 400$	$400 < S \leq 600$	$600 < S \leq 800$	$S > 800$
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	环境优劣度	环境优美、无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较严重	污染严重
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	建筑物朝向	南	南略偏西或东	西南或东南	西或东	其他朝向
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	商服	综合	住宅	工业	其他用地
	地形地势	地势平坦, 承载力大	地势较平坦, 承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度, 承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

木格镇三级住宅用地宗地地价因素修正系数表

影 响 因 素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	24.37%	5.03%	2.51%	0.00%	2.14%	4.27%
	道路通达度	11.42%	2.35%	1.18%	0.00%	1.00%	2.00%
	基础设施完备度	11.75%	2.42%	1.21%	0.00%	1.03%	2.06%
	公用设施完备度	10.66%	2.20%	1.10%	0.00%	0.93%	1.87%
	环境条件	9.01%	1.86%	0.93%	0.00%	0.79%	1.58%
个别因素	临近道路类型	7.82%	1.61%	0.81%	0.00%	0.69%	1.37%
	建筑物朝向	6.07%	1.25%	0.63%	0.00%	0.53%	1.06%
	宗地形状	3.93%	0.81%	0.41%	0.00%	0.34%	0.69%
	宗地面积	4.04%	0.83%	0.42%	0.00%	0.35%	0.71%

	周围用地类型	5.25%	1.08%	0.54%	0.00%	0.46%	0.92%
	地形地势	3.06%	0.63%	0.32%	0.00%	0.27%	0.54%
	规划限制	2.62%	0.54%	0.27%	0.00%	0.23%	0.46%
合计		100.00%	20.62%	10.31%	0.00%	8.77%	17.54%

木格镇三级住宅用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 500$	$500 < S \leq 700$	$700 < S \leq 900$	$900 < S \leq 1100$	$S > 1100$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	距汽车客运站距离(m)	$S \leq 500$	$500 < S \leq 800$	$800 < S \leq 1100$	$1100 < S \leq 1400$	$S > 1400$
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	环境优劣度	环境优美、无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较严重	污染严重
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	建筑物朝向	南	南略偏西或东	西南或东南	西或东	其他朝向
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	商服	综合	住宅	工业	其他用地
	地形地势	地势平坦,承载力大	地势较平坦,承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度,承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

木格镇一级工业用地宗地地价因素修正系数表

影响因素	权重	优	较优	一般	较劣	劣

区域因素	交通便利度	32.00%	5.96%	2.98%	0.00%	-3.24%	-6.47%
	基础设施完善度	20.00%	3.73%	1.86%	0.00%	-2.02%	-4.05%
	产业集聚规模	16.00%	2.98%	1.49%	0.00%	-1.62%	-3.24%
个别因素	临近道路类型	10.00%	1.86%	0.93%	0.00%	-1.01%	-2.02%
	宗地形状	6.40%	1.19%	0.60%	0.00%	-0.65%	-1.29%
	宗地面积	4.40%	0.82%	0.41%	0.00%	-0.45%	-0.89%
	周围用地类型	4.70%	0.88%	0.44%	0.00%	-0.48%	-0.95%
	地形、地势	3.50%	0.65%	0.33%	0.00%	-0.35%	-0.71%
	规划限制	3.00%	0.56%	0.28%	0.00%	-0.30%	-0.61%
合计		100.00%	18.63%	9.32%	0.00%	-10.12%	-20.23%

木格镇一级工业用地基准地价修正系数说明表

影响因素		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
区域因素	交通便利度	优	较优	一般	较差	差
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	产业集聚影响度	高	较高	一般	较低	低
个别因素	临近道路类型	交通型主干道	交通型次干道、混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	支路
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	工业	住宅	商服	绿化、广场	其它
	地形、地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

木格镇二级工业用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通便利度	32.00%	6.22%	3.11%	0.00%	-2.51%	-5.02%
	基础设施完善度	20.00%	3.89%	1.94%	0.00%	-1.57%	-3.14%
	产业集聚规模	16.00%	3.11%	1.56%	0.00%	-1.25%	-2.51%
个别因素	临近道路类型	10.00%	1.94%	0.97%	0.00%	-0.78%	-1.57%
	宗地形状	6.40%	1.24%	0.62%	0.00%	-0.50%	-1.00%
	宗地面积	4.40%	0.86%	0.43%	0.00%	-0.34%	-0.69%

	周围用地类型	4.70%	0.91%	0.46%	0.00%	-0.37%	-0.74%
	地形、地势	3.50%	0.68%	0.34%	0.00%	-0.27%	-0.55%
	规划限制	3.00%	0.58%	0.29%	0.00%	-0.24%	-0.47%
合计		100.00%	19.44%	9.72%	0.00%	-7.84%	-15.68%

木格镇二级工业用地基准地价修正系数说明表

影响因素		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
区域因素	交通便利度	优	较优	一般	较差	差
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	产业集聚影响度	高	较高	一般	较低	低
个别因素	临近道路类型	交通型主干道	交通型次干道、混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	支路
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	工业	住宅	商服	绿化、广场	其它
	地形、地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

木格镇三级工业用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通便利度	32.00%	4.56%	2.28%	0.00%	-2.51%	-5.01%
	基础设施完善度	20.00%	2.85%	1.43%	0.00%	-1.57%	-3.13%
	产业集聚规模	16.00%	2.28%	1.14%	0.00%	-1.25%	-2.51%
个别因素	临近道路类型	10.00%	1.43%	0.71%	0.00%	-0.78%	-1.57%
	宗地形状	6.40%	0.91%	0.46%	0.00%	-0.50%	-1.00%
	宗地面积	4.40%	0.63%	0.31%	0.00%	-0.34%	-0.69%
	周围用地类型	4.70%	0.67%	0.33%	0.00%	-0.37%	-0.74%
	地形、地势	3.50%	0.50%	0.25%	0.00%	-0.27%	-0.55%
	规划限制	3.00%	0.43%	0.21%	0.00%	-0.23%	-0.47%
合计		100.00%	14.25%	7.13%	0.00%	-7.83%	-15.66%

木格镇三级工业用地基准地价修正系数说明表

影响因素		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
区域因素	交通便利度	优	较优	一般	较差	差
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	产业集聚影响度	高	较高	一般	较低	低
个别因素	临近道路类型	交通型主干道	交通型次干道、混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	支路
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	工业	住宅	商服	绿化、广场	其它
	地形、地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

湛江镇一级商服用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	31.26%	3.85%	1.92%	0.00%	-1.69%	-3.39%
	道路通达度	11.59%	1.43%	0.71%	0.00%	-0.63%	-1.26%
	基础设施完备度	9.11%	1.12%	0.56%	0.00%	-0.49%	-0.99%
	公用设施完备度	9.33%	1.15%	0.57%	0.00%	-0.51%	-1.01%
	人流量	12.78%	1.57%	0.79%	0.00%	-0.69%	-1.39%
个别因素	临近道路类型	5.11%	0.63%	0.31%	0.00%	-0.28%	-0.55%
	临街状况	5.34%	0.66%	0.33%	0.00%	-0.29%	-0.58%
	宽深比	2.89%	0.36%	0.18%	0.00%	-0.16%	-0.31%
	临街深度	2.35%	0.29%	0.14%	0.00%	-0.13%	-0.25%
	宗地形状	2.20%	0.27%	0.14%	0.00%	-0.12%	-0.24%
	宗地面积	1.88%	0.23%	0.12%	0.00%	-0.10%	-0.20%
	周围用地类型	2.80%	0.35%	0.17%	0.00%	-0.15%	-0.30%
	地形地势	1.79%	0.22%	0.11%	0.00%	-0.10%	-0.19%
	规划限制	1.57%	0.19%	0.10%	0.00%	-0.08%	-0.17%
合计		100.00%	12.31%	6.16%	0.00%	-5.42%	-10.84%

湛江镇一级商服用地基准地价修正系数说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣

区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 200$	$200 < S \leq 400$	$300 < S \leq 400$	$400 < S \leq 800$	$S \geq 800$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	人流量	多	较多	一般	较少	少
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	背街 < 20 米	背街 > 20 米
	宽深比	> 1.0	0.8 ~ 1.0	0.6 ~ 0.8	0.4 ~ 0.6	< 0.4
	临街深度	< 8 米	8 ~ 12 米	12 ~ 16 米	16 ~ 20 米	> 20 米
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	商服	综合	住宅	工业	其他用地
	地形地势	地势平坦, 承载力大	地势较平坦, 承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度, 承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

湛江镇二级商服用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	31.26%	3.67%	1.84%	0.00%	-1.99%	-3.98%
	道路通达度	11.59%	1.36%	0.68%	0.00%	-0.74%	-1.47%
	基础设施完备度	9.11%	1.07%	0.53%	0.00%	-0.58%	-1.16%
	公用设施完备度	9.33%	1.10%	0.55%	0.00%	-0.59%	-1.19%
	人流量	12.78%	1.50%	0.75%	0.00%	-0.81%	-1.63%
个别因素	临近道路类型	5.11%	0.60%	0.30%	0.00%	-0.32%	-0.65%
	临街状况	5.34%	0.63%	0.31%	0.00%	-0.34%	-0.68%
	宽深比	2.89%	0.34%	0.17%	0.00%	-0.18%	-0.37%
	临街深度	2.35%	0.28%	0.14%	0.00%	-0.15%	-0.30%
	宗地形状	2.20%	0.26%	0.13%	0.00%	-0.14%	-0.28%
	宗地面积	1.88%	0.22%	0.11%	0.00%	-0.12%	-0.24%
	周围用地类型	2.80%	0.33%	0.16%	0.00%	-0.18%	-0.36%

	地形地势	1.79%	0.21%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.23%
	规划限制	1.57%	0.18%	0.09%	0.00%	-0.10%	-0.20%
合计		100.00%	11.74%	5.87%	0.00%	-6.36%	-12.72%

湛江镇二级商服用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 200$	$200 < S \leq 500$	$500 < S \leq 800$	$800 < S \leq 1100$	$S \geq 1100$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	人流量	多	较多	一般	较少	少
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	背街 < 20 米	背街 > 20 米
	宽深比	> 1.0	0.8 ~ 1.0	0.6 ~ 0.8	0.4 ~ 0.6	< 0.4
	临街深度	< 8 米	8 ~ 12 米	12 ~ 16 米	16 ~ 20 米	> 20 米
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	商服	综合	住宅	工业	其他用地
	地形地势	地势平坦, 承载力大	地势较平坦, 承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度, 承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

湛江镇三级商服用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	31.26%	4.34%	2.17%	0.00%	2.12%	4.25%
	道路通达度	11.59%	1.61%	0.80%	0.00%	0.79%	1.57%
	基础设施完备度	9.11%	1.26%	0.63%	0.00%	0.62%	1.24%
	公用设施完备度	9.33%	1.30%	0.65%	0.00%	0.63%	1.27%
	人流量	12.78%	1.77%	0.89%	0.00%	0.87%	1.74%
个别因素	临近道路类型	5.11%	0.71%	0.35%	0.00%	0.35%	0.69%
	临街状况	5.34%	0.74%	0.37%	0.00%	0.36%	0.72%

	宽深比	2.89%	0.40%	0.20%	0.00%	0.20%	0.39%
	临街深度	2.35%	0.33%	0.16%	0.00%	0.16%	0.32%
	宗地形状	2.20%	0.31%	0.15%	0.00%	0.15%	0.30%
	宗地面积	1.88%	0.26%	0.13%	0.00%	0.13%	0.26%
	周围用地类型	2.80%	0.39%	0.19%	0.00%	0.19%	0.38%
	地形地势	1.79%	0.25%	0.12%	0.00%	0.12%	0.24%
	规划限制	1.57%	0.22%	0.11%	0.00%	0.11%	0.21%
合计		100.00%	13.88%	6.94%	0.00%	6.79%	13.58%

湛江镇三级商服用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 400$	$400 < S \leq 800$	$800 < S \leq 1200$	$1200 < S \leq 1600$	$S > 1600$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	人流量	多	较多	一般	较少	少
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	背街 < 20 米	背街 > 20 米
	宽深比	> 1.0	0.8 ~ 1.0	0.6 ~ 0.8	0.4 ~ 0.6	< 0.4
	临街深度	< 8 米	8 ~ 12 米	12 ~ 16 米	16 ~ 20 米	> 20 米
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	商服	综合	住宅	工业	其他用地
	地形地势	地势平坦, 承载力大	地势较平坦, 承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度, 承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

湛江镇一级住宅用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	24.37%	3.83%	1.92%	0.00%	1.69%	3.37%
	道路通达度	11.42%	1.79%	0.90%	0.00%	0.79%	1.58%

	基础设施完备度	11.75%	1.85%	0.92%	0.00%	0.81%	1.62%
	公用设施完备度	10.66%	1.68%	0.84%	0.00%	0.74%	1.47%
	环境条件	9.01%	1.42%	0.71%	0.00%	0.62%	1.25%
个别因素	临近道路类型	7.82%	1.23%	0.61%	0.00%	0.54%	1.08%
	建筑物朝向	6.07%	0.95%	0.48%	0.00%	0.42%	0.84%
	宗地形状	3.93%	0.62%	0.31%	0.00%	0.27%	0.54%
	宗地面积	4.04%	0.64%	0.32%	0.00%	0.28%	0.56%
	周围用地类型	5.25%	0.82%	0.41%	0.00%	0.36%	0.73%
	地形地势	3.06%	0.48%	0.24%	0.00%	0.21%	0.42%
	规划限制	2.62%	0.41%	0.21%	0.00%	0.18%	0.36%
合计		100.00%	15.72%	7.86%	0.00%	6.92%	13.83%

湛江镇一级住宅用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 200$	$200 < S \leq 400$	$300 < S \leq 400$	$400 < S \leq 800$	$S \geq 800$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	环境条件	环境优美、无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较严重	污染严重
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	建筑物朝向	南	南略偏西或东	西南或东南	西或东	其他朝向
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	文教、园林绿化	住宅、行政办公	商住综合	商服	工业
	地形地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

湛江镇二级住宅用地宗地地价因素修正系数表

影响因素	权重	优	较优	一般	较劣	劣

区域因素	距商服中心距离	24.37%	3.56%	1.78%	0.00%	2.35%	4.69%
	道路通达度	11.42%	1.67%	0.83%	0.00%	1.10%	2.20%
	基础设施完备度	11.75%	1.72%	0.86%	0.00%	1.13%	2.26%
	公用设施完备度	10.66%	1.56%	0.78%	0.00%	1.03%	2.05%
	环境条件	9.01%	1.32%	0.66%	0.00%	0.87%	1.74%
个别因素	临近道路类型	7.82%	1.14%	0.57%	0.00%	0.75%	1.50%
	建筑物朝向	6.07%	0.89%	0.44%	0.00%	0.58%	1.17%
	宗地形状	3.93%	0.57%	0.29%	0.00%	0.38%	0.76%
	宗地面积	4.04%	0.59%	0.30%	0.00%	0.39%	0.78%
	周围用地类型	5.25%	0.77%	0.38%	0.00%	0.51%	1.01%
	地形地势	3.06%	0.45%	0.22%	0.00%	0.29%	0.59%
	规划限制	2.62%	0.38%	0.19%	0.00%	0.25%	0.51%
合计		100.00%	14.62%	7.31%	0.00%	9.63%	19.25%

湛江镇二级住宅用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 200$	$200 < S \leq 500$	$500 < S \leq 800$	$800 < S \leq 1100$	$S \geq 1100$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	环境条件	环境优美、无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较严重	污染严重
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	建筑物朝向	南	南略偏西或东	西南或东南	西或东	其他朝向
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	文教、园林绿化	住宅、行政办公	商住综合	商服	工业
	地形地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用

	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

湛江镇三级住宅用地宗地地价因素修正系数表

影 响 因 素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	24.37%	5.04%	2.52%	0.00%	2.25%	4.51%
	道路通达度	11.42%	2.36%	1.18%	0.00%	1.06%	2.11%
	基础设施完备度	11.75%	2.43%	1.21%	0.00%	1.09%	2.17%
	公用设施完备度	10.66%	2.20%	1.10%	0.00%	0.99%	1.97%
	环境条件	9.01%	1.86%	0.93%	0.00%	0.83%	1.67%
个别因素	临近道路类型	7.82%	1.61%	0.81%	0.00%	0.72%	1.45%
	建筑物朝向	6.07%	1.25%	0.63%	0.00%	0.56%	1.12%
	宗地形状	3.93%	0.81%	0.41%	0.00%	0.36%	0.73%
	宗地面积	4.04%	0.83%	0.42%	0.00%	0.37%	0.75%
	周围用地类型	5.25%	1.08%	0.54%	0.00%	0.49%	0.97%
	地形地势	3.06%	0.63%	0.32%	0.00%	0.28%	0.57%
	规划限制	2.62%	0.54%	0.27%	0.00%	0.24%	0.49%
合计		100.00%	20.66%	10.33%	0.00%	9.25%	18.50%

湛江镇三级住宅用地基准地价修正系数说明表

影 响 因 素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 400$	$400 < S \leq 800$	$800 < S \leq 1200$	$1200 < S \leq 1600$	$S > 1600$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	环境条件	环境优美、无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较严重	污染严重
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	建筑物朝向	南	南略偏西或东	西南或东南	西或东	其他朝向
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小

	积					
	周围用地类型	文教、园林绿化	住宅、行政办公	商住综合	商服	工业
	地形地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

湛江镇一级工业用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通便利度	32.00%	6.67%	3.33%	0.00%	-3.24%	-6.47%
	基础设施完善度	20.00%	4.17%	2.08%	0.00%	-2.02%	-4.04%
	产业集聚规模	16.00%	3.33%	1.67%	0.00%	-1.62%	-3.24%
个别因素	临近道路类型	10.00%	2.08%	1.04%	0.00%	-1.01%	-2.02%
	宗地形状	6.40%	1.33%	0.67%	0.00%	-0.65%	-1.29%
	宗地面积	4.40%	0.92%	0.46%	0.00%	-0.44%	-0.89%
	周围用地类型	4.70%	0.98%	0.49%	0.00%	-0.48%	-0.95%
	地形、地势	3.50%	0.73%	0.36%	0.00%	-0.35%	-0.71%
	规划限制	3.00%	0.63%	0.31%	0.00%	-0.30%	-0.61%
合计		100.00%	20.84%	10.42%	0.00%	-10.11%	-20.22%

湛江镇一级工业用地基准地价修正系数说明表

影响因素		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
区域因素	交通便利度	优	较优	一般	较差	差
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	产业集聚影响度	高	较高	一般	较低	低
个别因素	临近道路类型	交通型主干道	交通型次干道、混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	支路
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	工业	住宅	商服	绿化、广场	其它
	地形、地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用

	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

湛江镇二级工业用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通便利度	32.00%	5.84%	2.92%	0.00%	-2.51%	-5.01%
	基础设施完善度	20.00%	3.65%	1.83%	0.00%	-1.57%	-3.13%
	产业集聚规模	16.00%	2.92%	1.46%	0.00%	-1.25%	-2.51%
个别因素	临近道路类型	10.00%	1.83%	0.91%	0.00%	-0.78%	-1.57%
	宗地形状	6.40%	1.17%	0.58%	0.00%	-0.50%	-1.00%
	宗地面积	4.40%	0.80%	0.40%	0.00%	-0.34%	-0.69%
	周围用地类型	4.70%	0.86%	0.43%	0.00%	-0.37%	-0.74%
	地形、地势	3.50%	0.64%	0.32%	0.00%	-0.27%	-0.55%
	规划限制	3.00%	0.55%	0.27%	0.00%	-0.24%	-0.47%
	合计	100.00%	18.26%	9.13%	0.00%	-7.84%	-15.67%

湛江镇二级工业用地基准地价修正系数说明表

影响因素		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
区域因素	交通便利度	优	较优	一般	较差	差
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	产业集聚影响度	高	较高	一般	较低	低
个别因素	临近道路类型	交通型主干道	交通型次干道、混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	支路
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	工业	住宅	商服	绿化、广场	其它
	地形、地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

湛江镇三级工业用地宗地地价因素修正系数表

影响因素	权重	优	较优	一般	较劣	劣

区域因素	交通便利度	32.00%	4.90%	2.45%	0.00%	-2.47%	-4.94%
	基础设施完善度	20.00%	3.06%	1.53%	0.00%	-1.55%	-3.09%
	产业集聚规模	16.00%	2.45%	1.23%	0.00%	-1.24%	-2.47%
个别因素	临近道路类型	10.00%	1.53%	0.77%	0.00%	-0.77%	-1.55%
	宗地形状	6.40%	0.98%	0.49%	0.00%	-0.49%	-0.99%
	宗地面积	4.40%	0.67%	0.34%	0.00%	-0.34%	-0.68%
	周围用地类型	4.70%	0.72%	0.36%	0.00%	-0.36%	-0.73%
	地形、地势	3.50%	0.54%	0.27%	0.00%	-0.27%	-0.54%
	规划限制	3.00%	0.46%	0.23%	0.00%	-0.23%	-0.46%
合计		100.00%	15.32%	7.66%	0.00%	-7.73%	-15.45%

湛江镇三级工业用地基准地价修正系数说明表

影响因素		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
区域因素	交通便利度	优	较优	一般	较差	差
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	产业集聚影响度	高	较高	一般	较低	低
个别因素	临近道路类型	交通型主干道	交通型次干道、混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	支路
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	工业	住宅	商服	绿化、广场	其它
	地形、地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

庆丰镇一级商服用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	31.26%	4.64%	2.32%	0.00%	-1.66%	-3.32%
	道路通达度	11.59%	1.72%	0.86%	0.00%	-0.62%	-1.23%
	基础设施完备度	9.11%	1.35%	0.68%	0.00%	-0.48%	-0.97%
	公用设施完备度	9.33%	1.38%	0.69%	0.00%	-0.50%	-0.99%
	人流量	12.78%	1.90%	0.95%	0.00%	-0.68%	-1.36%
个别因素	临近道路类型	5.11%	0.76%	0.38%	0.00%	-0.27%	-0.54%

	临街状况	5.34%	0.79%	0.40%	0.00%	-0.28%	-0.57%
	宽深比	2.89%	0.43%	0.21%	0.00%	-0.15%	-0.31%
	临街深度	2.35%	0.35%	0.17%	0.00%	-0.12%	-0.25%
	宗地形状	2.20%	0.33%	0.16%	0.00%	-0.12%	-0.23%
	宗地面积	1.88%	0.28%	0.14%	0.00%	-0.10%	-0.20%
	周围用地类型	2.80%	0.42%	0.21%	0.00%	-0.15%	-0.30%
	地形地势	1.79%	0.27%	0.13%	0.00%	-0.10%	-0.19%
	规划限制	1.57%	0.23%	0.12%	0.00%	-0.08%	-0.17%
合计		100.00%	14.83%	7.42%	0.00%	-5.32%	-10.63%

庆丰镇一级商服用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 50$	$50 < S \leq 100$	$100 < S \leq 150$	$150 < S \leq 200$	$S > 200$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	人流量	多	较多	一般	较少	少
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	背街 < 20 米	背街 > 20 米
	宽深比	> 1.0	0.8 ~ 1.0	0.6 ~ 0.8	0.4 ~ 0.6	< 0.4
	临街深度	< 8 米	8 ~ 12 米	12 ~ 16 米	16 ~ 20 米	> 20 米
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	商服	综合	住宅	工业	其他用地
	地形地势	地势平坦, 承载力大	地势较平坦, 承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度, 承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

庆丰镇二级商服用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	距商服中心距离	31.26%	4.30%	2.15%	0.00%	-2.30%	-4.61%

个别因素	道路通达度	11.59%	1.59%	0.80%	0.00%	-0.85%	-1.71%
	基础设施完备度	9.11%	1.25%	0.63%	0.00%	-0.67%	-1.34%
	公用设施完备度	9.33%	1.28%	0.64%	0.00%	-0.69%	-1.38%
	人流量	12.78%	1.76%	0.88%	0.00%	-0.94%	-1.88%
	临近道路类型	5.11%	0.70%	0.35%	0.00%	-0.38%	-0.75%
	临街状况	5.34%	0.73%	0.37%	0.00%	-0.39%	-0.79%
	宽深比	2.89%	0.40%	0.20%	0.00%	-0.21%	-0.43%
	临街深度	2.35%	0.32%	0.16%	0.00%	-0.17%	-0.35%
	宗地形状	2.20%	0.30%	0.15%	0.00%	-0.16%	-0.32%
	宗地面积	1.88%	0.26%	0.13%	0.00%	-0.14%	-0.28%
	周围用地类型	2.80%	0.39%	0.19%	0.00%	-0.21%	-0.41%
	地形地势	1.79%	0.25%	0.12%	0.00%	-0.13%	-0.26%
	规划限制	1.57%	0.22%	0.11%	0.00%	-0.12%	-0.23%
合计		100.00%	13.74%	6.87%	0.00%	-7.37%	-14.74%

庆丰镇二级商服用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 100$	$100 < S \leq 300$	$300 < S \leq 500$	$500 < S \leq 1000$	$S > 1000$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	人流量	多	较多	一般	较少	少
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	背街 < 20 米	背街 > 20 米
	宽深比	> 1.0	0.8 ~ 1.0	0.6 ~ 0.8	0.4 ~ 0.6	< 0.4
	临街深度	< 8 米	8 ~ 12 米	12 ~ 16 米	16 ~ 20 米	> 20 米
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	商服	综合	住宅	工业	其他用地
	地形地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用

	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

庆丰镇三级商服用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	31.26%	4.03%	2.01%	0.00%	1.95%	3.90%
	道路通达度	11.59%	1.49%	0.75%	0.00%	0.72%	1.44%
	基础设施完备度	9.11%	1.17%	0.59%	0.00%	0.57%	1.13%
	公用设施完备度	9.33%	1.20%	0.60%	0.00%	0.58%	1.16%
	人流量	12.78%	1.65%	0.82%	0.00%	0.80%	1.59%
个别因素	临近道路类型	5.11%	0.66%	0.33%	0.00%	0.32%	0.64%
	临街状况	5.34%	0.69%	0.34%	0.00%	0.33%	0.67%
	宽深比	2.89%	0.37%	0.19%	0.00%	0.18%	0.36%
	临街深度	2.35%	0.30%	0.15%	0.00%	0.15%	0.29%
	宗地形状	2.20%	0.28%	0.14%	0.00%	0.14%	0.27%
	宗地面积	1.88%	0.24%	0.12%	0.00%	0.12%	0.23%
	周围用地类型	2.80%	0.36%	0.18%	0.00%	0.17%	0.35%
	地形地势	1.79%	0.23%	0.12%	0.00%	0.11%	0.22%
	规划限制	1.57%	0.20%	0.10%	0.00%	0.10%	0.20%
合计		100.00%	12.88%	6.44%	0.00%	6.23%	12.46%

庆丰镇三级商服用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 600$	$600 < S \leq 900$	$900 < S \leq 1200$	$1200 < S \leq 1500$	$S > 1500$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	人流量	多	较多	一般	较少	少
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	背街 < 20 米	背街 > 20 米
	宽深比	> 1.0	0.8 ~ 1.0	0.6 ~ 0.8	0.4 ~ 0.6	< 0.4
	临街深度	< 8 米	8 ~ 12 米	12 ~ 16 米	16 ~ 20 米	> 20 米
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小

	周围用地类型	商服	综合	住宅	工业	其他用地
	地形地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

庆丰镇一级住宅用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	24.37%	3.37%	1.69%	0.00%	1.39%	2.78%
	道路通达度	11.42%	1.58%	0.79%	0.00%	0.65%	1.30%
	基础设施完备度	11.75%	1.63%	0.81%	0.00%	0.67%	1.34%
	公用设施完备度	10.66%	1.48%	0.74%	0.00%	0.61%	1.22%
	环境条件	9.01%	1.25%	0.62%	0.00%	0.51%	1.03%
个别因素	临近道路类型	7.82%	1.08%	0.54%	0.00%	0.45%	0.89%
	建筑物朝向	6.07%	0.84%	0.42%	0.00%	0.35%	0.69%
	宗地形状	3.93%	0.54%	0.27%	0.00%	0.22%	0.45%
	宗地面积	4.04%	0.56%	0.28%	0.00%	0.23%	0.46%
	周围用地类型	5.25%	0.73%	0.36%	0.00%	0.30%	0.60%
	地形地势	3.06%	0.42%	0.21%	0.00%	0.17%	0.35%
	规划限制	2.62%	0.36%	0.18%	0.00%	0.15%	0.30%
合计		100.00%	13.84%	6.92%	0.00%	5.71%	11.42%

庆丰镇一级住宅用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 50$	$50 < S \leq 100$	$100 < S \leq 150$	$150 < S \leq 200$	$S > 200$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	环境条件	环境优美、无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较严重	污染严重
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	建筑物朝向	南	南略偏西或东	西南或东南	西或东	其他朝向

	向					
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	文教、园林绿化	住宅、行政办公	商住综合	商服	工业
	地形地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

庆丰镇二级住宅用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	24.37%	3.80%	1.90%	0.00%	2.42%	4.83%
	道路通达度	11.42%	1.78%	0.89%	0.00%	1.13%	2.26%
	基础设施完备度	11.75%	1.83%	0.92%	0.00%	1.16%	2.33%
	公用设施完备度	10.66%	1.66%	0.83%	0.00%	1.06%	2.11%
	环境条件	9.01%	1.40%	0.70%	0.00%	0.89%	1.79%
个别因素	临近道路类型	7.82%	1.22%	0.61%	0.00%	0.77%	1.55%
	建筑物朝向	6.07%	0.95%	0.47%	0.00%	0.60%	1.20%
	宗地形状	3.93%	0.61%	0.31%	0.00%	0.39%	0.78%
	宗地面积	4.04%	0.63%	0.31%	0.00%	0.40%	0.80%
	周围用地类型	5.25%	0.82%	0.41%	0.00%	0.52%	1.04%
	地形地势	3.06%	0.48%	0.24%	0.00%	0.30%	0.61%
	规划限制	2.62%	0.41%	0.20%	0.00%	0.26%	0.52%
合计		100.00%	15.58%	7.79%	0.00%	9.91%	19.82%

庆丰镇二级住宅用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 100$	$100 < S \leq 300$	$300 < S \leq 500$	$500 < S \leq 1000$	$S > 1000$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	环境条件	环境优美、无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较严重	污染严重

个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	建筑物朝向	南	南略偏西或东	西南或东南	西或东	其他朝向
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	文教、园林绿化	住宅、行政办公	商住综合	商服	工业
	地形地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

庆丰镇三级住宅用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	24.37%	5.05%	2.53%	0.00%	2.26%	4.51%
	道路通达度	11.42%	2.37%	1.18%	0.00%	1.06%	2.11%
	基础设施完备度	11.75%	2.44%	1.22%	0.00%	1.09%	2.18%
	公用设施完备度	10.66%	2.21%	1.11%	0.00%	0.99%	1.97%
	环境条件	9.01%	1.87%	0.93%	0.00%	0.83%	1.67%
个别因素	临近道路类型	7.82%	1.62%	0.81%	0.00%	0.72%	1.45%
	建筑物朝向	6.07%	1.26%	0.63%	0.00%	0.56%	1.12%
	宗地形状	3.93%	0.82%	0.41%	0.00%	0.36%	0.73%
	宗地面积	4.04%	0.84%	0.42%	0.00%	0.37%	0.75%
	周围用地类型	5.25%	1.09%	0.54%	0.00%	0.49%	0.97%
	地形地势	3.06%	0.64%	0.32%	0.00%	0.28%	0.57%
	规划限制	2.62%	0.54%	0.27%	0.00%	0.24%	0.49%
合计		100.00%	20.74%	10.37%	0.00%	9.26%	18.52%

庆丰镇三级住宅用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 600$	$600 < S \leq 900$	$900 < S \leq 1200$	$1200 < S \leq 1500$	$S > 1500$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善

	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	环境条件	环境优美、无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较严重	污染严重
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	建筑物朝向	南	南略偏西或东	西南或东南	西或东	其他朝向
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	文教、园林绿化	住宅、行政办公	商住综合	商服	工业
	地形地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

庆丰镇一级工业用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通便利度	32.00%	5.84%	2.92%	0.00%	-3.01%	-6.03%
	基础设施完善度	20.00%	3.65%	1.82%	0.00%	-1.88%	-3.77%
	产业集聚规模	16.00%	2.92%	1.46%	0.00%	-1.51%	-3.01%
个别因素	临近道路类型	10.00%	1.82%	0.91%	0.00%	-0.94%	-1.88%
	宗地形状	6.40%	1.17%	0.58%	0.00%	-0.60%	-1.21%
	宗地面积	4.40%	0.80%	0.40%	0.00%	-0.41%	-0.83%
	周围用地类型	4.70%	0.86%	0.43%	0.00%	-0.44%	-0.89%
	地形、地势	3.50%	0.64%	0.32%	0.00%	-0.33%	-0.66%
	规划限制	3.00%	0.55%	0.27%	0.00%	-0.28%	-0.56%
合计		100.00%	18.24%	9.12%	0.00%	-9.42%	-18.83%

庆丰镇一级工业用地基准地价修正系数说明表

影响因素		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
区域因素	交通便利度	优	较优	一般	较差	差
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善

	产业集聚影响度	高	较高	一般	较低	低
个别因素	临近道路类型	交通型主干道	交通型次干道、混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	支路
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	工业	住宅	商服	绿化、广场	其它
	地形、地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

庆丰镇二级工业用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通便利度	32.00%	5.61%	2.80%	0.00%	-2.02%	-4.04%
	基础设施完善度	20.00%	3.50%	1.75%	0.00%	-1.26%	-2.52%
	产业集聚规模	16.00%	2.80%	1.40%	0.00%	-1.01%	-2.02%
个别因素	临近道路类型	10.00%	1.75%	0.88%	0.00%	-0.63%	-1.26%
	宗地形状	6.40%	1.12%	0.56%	0.00%	-0.40%	-0.81%
	宗地面积	4.40%	0.77%	0.39%	0.00%	-0.28%	-0.56%
	周围用地类型	4.70%	0.82%	0.41%	0.00%	-0.30%	-0.59%
	地形、地势	3.50%	0.61%	0.31%	0.00%	-0.22%	-0.44%
	规划限制	3.00%	0.53%	0.26%	0.00%	-0.19%	-0.38%
	合计	100.00%	17.52%	8.76%	0.00%	-6.31%	-12.62%

庆丰镇二级工业用地基准地价修正系数说明表

影响因素		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
区域因素	交通便利度	优	较优	一般	较差	差
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	产业集聚影响度	高	较高	一般	较低	低
个别因素	临近道路类型	交通型主干道	交通型次干道、混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	支路
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则

	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	工业	住宅	商服	绿化、广场	其它
	地形、地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

庆丰镇三级工业用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通便利度	32.00%	3.63%	1.81%	0.00%	-2.37%	-4.75%
	基础设施完善度	20.00%	2.27%	1.13%	0.00%	-1.48%	-2.97%
	产业集聚规模	16.00%	1.81%	0.91%	0.00%	-1.19%	-2.37%
个别因素	临近道路类型	10.00%	1.13%	0.57%	0.00%	-0.74%	-1.48%
	宗地形状	6.40%	0.73%	0.36%	0.00%	-0.47%	-0.95%
	宗地面积	4.40%	0.50%	0.25%	0.00%	-0.33%	-0.65%
	周围用地类型	4.70%	0.53%	0.27%	0.00%	-0.35%	-0.70%
	地形、地势	3.50%	0.40%	0.20%	0.00%	-0.26%	-0.52%
	规划限制	3.00%	0.34%	0.17%	0.00%	-0.22%	-0.45%
	合计	100.00%	11.34%	5.67%	0.00%	-7.42%	-14.84%

庆丰镇三级工业用地基准地价修正系数说明表

影响因素		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
区域因素	交通便利度	优	较优	一般	较差	差
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	产业集聚影响度	高	较高	一般	较低	低
个别因素	临近道路类型	交通型主干道	交通型次干道、混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	支路
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	工业	住宅	商服	绿化、广场	其它

	地形、地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

石卡镇一级商服用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	31.26%	4.26%	2.13%	0.00%	-1.80%	-3.60%
	道路通达度	11.59%	1.58%	0.79%	0.00%	-0.67%	-1.34%
	基础设施完备度	9.11%	1.24%	0.62%	0.00%	-0.52%	-1.05%
	公用设施完备度	9.33%	1.27%	0.64%	0.00%	-0.54%	-1.07%
	人流量	12.78%	1.74%	0.87%	0.00%	-0.74%	-1.47%
个别因素	临近道路类型	5.11%	0.70%	0.35%	0.00%	-0.29%	-0.59%
	临街状况	5.34%	0.73%	0.36%	0.00%	-0.31%	-0.62%
	宽深比	2.89%	0.39%	0.20%	0.00%	-0.17%	-0.33%
	临街深度	2.35%	0.32%	0.16%	0.00%	-0.14%	-0.27%
	宗地形状	2.20%	0.30%	0.15%	0.00%	-0.13%	-0.25%
	宗地面积	1.88%	0.26%	0.13%	0.00%	-0.11%	-0.22%
	周围用地类型	2.80%	0.38%	0.19%	0.00%	-0.16%	-0.32%
	地形地势	1.79%	0.24%	0.12%	0.00%	-0.10%	-0.21%
	规划限制	1.57%	0.21%	0.11%	0.00%	-0.09%	-0.18%
合计		100.00%	13.63%	6.82%	0.00%	-5.76%	-11.52%

石卡镇一级商服用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 50$	$50 < S \leq 100$	$100 < S \leq 150$	$150 < S \leq 200$	$S > 200$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	人流量	多	较多	一般	较少	少
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	背街 < 20 米	背街 > 20 米
	宽深比	> 1.0	0.8 ~ 1.0	0.6 ~ 0.8	0.4 ~ 0.6	< 0.4

	临街深度	< 8 米	8 ~ 12 米	12 ~ 16 米	16 ~ 20 米	> 20 米
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	商服	综合	住宅	工业	其他用地
	地形地势	地势平坦, 承载力大	地势较平坦, 承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度, 承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

石卡镇二级商服用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	31.26%	3.63%	1.82%	0.00%	-2.15%	-4.30%
	道路通达度	11.59%	1.35%	0.67%	0.00%	-0.80%	-1.59%
	基础设施完备度	9.11%	1.06%	0.53%	0.00%	-0.63%	-1.25%
	公用设施完备度	9.33%	1.08%	0.54%	0.00%	-0.64%	-1.28%
	人流量	12.78%	1.48%	0.74%	0.00%	-0.88%	-1.76%
个别因素	临近道路类型	5.11%	0.59%	0.30%	0.00%	-0.35%	-0.70%
	临街状况	5.34%	0.62%	0.31%	0.00%	-0.37%	-0.73%
	宽深比	2.89%	0.34%	0.17%	0.00%	-0.20%	-0.40%
	临街深度	2.35%	0.27%	0.14%	0.00%	-0.16%	-0.32%
	宗地形状	2.20%	0.26%	0.13%	0.00%	-0.15%	-0.30%
	宗地面积	1.88%	0.22%	0.11%	0.00%	-0.13%	-0.26%
	周围用地类型	2.80%	0.33%	0.16%	0.00%	-0.19%	-0.39%
	地形地势	1.79%	0.21%	0.10%	0.00%	-0.12%	-0.25%
	规划限制	1.57%	0.18%	0.09%	0.00%	-0.11%	-0.22%
合计		100.00%	11.62%	5.81%	0.00%	-6.87%	-13.74%

石卡镇二级商服用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 200$	$200 < S \leq 400$	$400 < S \leq 600$	$600 < S \leq 800$	$S > 800$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	人流量	多	较多	一般	较少	少

个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	背街 < 20 米	背街 > 20 米
	宽深比	> 1.0	0.8 ~ 1.0	0.6 ~ 0.8	0.4 ~ 0.6	< 0.4
	临街深度	< 8 米	8 ~ 12 米	12 ~ 16 米	16 ~ 20 米	> 20 米
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	商服	综合	住宅	工业	其他用地
	地形地势	地势平坦, 承载力大	地势较平坦, 承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度, 承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

石卡镇三级商服用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	31.26%	3.92%	1.96%	0.00%	1.98%	3.96%
	道路通达度	11.59%	1.45%	0.73%	0.00%	0.73%	1.47%
	基础设施完备度	9.11%	1.14%	0.57%	0.00%	0.58%	1.16%
	公用设施完备度	9.33%	1.17%	0.59%	0.00%	0.59%	1.18%
	人流量	12.78%	1.60%	0.80%	0.00%	0.81%	1.62%
个别因素	临近道路类型	5.11%	0.64%	0.32%	0.00%	0.32%	0.65%
	临街状况	5.34%	0.67%	0.34%	0.00%	0.34%	0.68%
	宽深比	2.89%	0.36%	0.18%	0.00%	0.18%	0.37%
	临街深度	2.35%	0.29%	0.15%	0.00%	0.15%	0.30%
	宗地形状	2.20%	0.28%	0.14%	0.00%	0.14%	0.28%
	宗地面积	1.88%	0.24%	0.12%	0.00%	0.12%	0.24%
	周围用地类型	2.80%	0.35%	0.18%	0.00%	0.18%	0.36%
	地形地势	1.79%	0.22%	0.11%	0.00%	0.11%	0.23%
	规划限制	1.57%	0.20%	0.10%	0.00%	0.10%	0.20%
合计		100.00%	12.55%	6.28%	0.00%	6.34%	12.68%

石卡镇三级商服用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 600$	$600 < S \leq 900$	$900 < S \leq 1200$	$1200 < S \leq 1500$	$S > 1500$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利

	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	人流量	多	较多	一般	较少	少
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	背街<20米	背街>20米
	宽深比	>1.0	0.8~1.0	0.6~0.8	0.4~0.6	<0.4
	临街深度	<8米	8~12米	12~16米	16~20米	>20米
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	商服	综合	住宅	工业	其他用地
	地形地势	地势平坦,承载力大	地势较平坦,承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度,承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

石卡镇一级住宅用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	24.37%	2.79%	1.39%	0.00%	1.22%	2.44%
	道路通达度	11.42%	1.31%	0.65%	0.00%	0.57%	1.14%
	基础设施完备度	11.75%	1.34%	0.67%	0.00%	0.59%	1.18%
	公用设施完备度	10.66%	1.22%	0.61%	0.00%	0.53%	1.07%
	环境条件	9.01%	1.03%	0.52%	0.00%	0.45%	0.90%
个别因素	临近道路类型	7.82%	0.89%	0.45%	0.00%	0.39%	0.78%
	建筑物朝向	6.07%	0.69%	0.35%	0.00%	0.30%	0.61%
	宗地形状	3.93%	0.45%	0.22%	0.00%	0.20%	0.39%
	宗地面积	4.04%	0.46%	0.23%	0.00%	0.20%	0.40%
	周围用地类型	5.25%	0.60%	0.30%	0.00%	0.26%	0.53%
	地形地势	3.06%	0.35%	0.18%	0.00%	0.15%	0.31%
	规划限制	2.62%	0.30%	0.15%	0.00%	0.13%	0.26%
合计		100.00%	11.44%	5.72%	0.00%	5.01%	10.02%

石卡镇一级住宅用地基准地价修正系数说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣

区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 50$	$50 < S \leq 100$	$100 < S \leq 150$	$150 < S \leq 200$	$S > 200$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	环境条件	环境优美、无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较严重	污染严重
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	建筑物朝向	南	南略偏西或东	西南或东南	西或东	其他朝向
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	文教、园林绿化	住宅、行政办公	商住综合	商服	工业
	地形地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

石卡镇二级住宅用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	24.37%	3.79%	1.90%	0.00%	2.50%	5.01%
	道路通达度	11.42%	1.78%	0.89%	0.00%	1.17%	2.35%
	基础设施完备度	11.75%	1.83%	0.91%	0.00%	1.21%	2.41%
	公用设施完备度	10.66%	1.66%	0.83%	0.00%	1.09%	2.19%
	环境条件	9.01%	1.40%	0.70%	0.00%	0.93%	1.85%
个别因素	临近道路类型	7.82%	1.22%	0.61%	0.00%	0.80%	1.61%
	建筑物朝向	6.07%	0.94%	0.47%	0.00%	0.62%	1.25%
	宗地形状	3.93%	0.61%	0.31%	0.00%	0.40%	0.81%
	宗地面积	4.04%	0.63%	0.31%	0.00%	0.41%	0.83%
	周围用地类型	5.25%	0.82%	0.41%	0.00%	0.54%	1.08%
	地形地势	3.06%	0.48%	0.24%	0.00%	0.31%	0.63%
	规划限制	2.62%	0.41%	0.20%	0.00%	0.27%	0.54%
合计		100.00%	15.56%	7.78%	0.00%	10.27%	20.54%

石卡镇二级住宅用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 200$	$200 < S \leq 400$	$400 < S \leq 600$	$600 < S \leq 800$	$S > 800$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	环境条件	环境优美、无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较严重	污染严重
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	建筑物朝向	南	南略偏西或东	西南或东南	西或东	其他朝向
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	文教、园林绿化	住宅、行政办公	商住综合	商服	工业
	地形地势	地势平坦,承载力大	地势较平坦,承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度,承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

石卡镇三级住宅用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	24.37%	5.28%	2.64%	0.00%	2.38%	4.76%
	道路通达度	11.42%	2.47%	1.24%	0.00%	1.12%	2.23%
	基础设施完备度	11.75%	2.54%	1.27%	0.00%	1.15%	2.30%
	公用设施完备度	10.66%	2.31%	1.15%	0.00%	1.04%	2.08%
	环境条件	9.01%	1.95%	0.98%	0.00%	0.88%	1.76%
个别因素	临近道路类型	7.82%	1.69%	0.85%	0.00%	0.76%	1.53%
	建筑物朝向	6.07%	1.31%	0.66%	0.00%	0.59%	1.19%
	宗地形状	3.93%	0.85%	0.43%	0.00%	0.38%	0.77%
	宗地面积	4.04%	0.87%	0.44%	0.00%	0.39%	0.79%
	周围用地类型	5.25%	1.14%	0.57%	0.00%	0.51%	1.03%

	地形地势	3.06%	0.66%	0.33%	0.00%	0.30%	0.60%
	规划限制	2.62%	0.57%	0.28%	0.00%	0.26%	0.51%
合计		100.00%	21.65%	10.83%	0.00%	9.77%	19.54%

石卡镇三级住宅用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 600$	$600 < S \leq 900$	$900 < S \leq 1200$	$1200 < S \leq 1500$	$S > 1500$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	环境条件	环境优美、无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较严重	污染严重
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	建筑物朝向	南	南略偏西或东	西南或东南	西或东	其他朝向
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	文教、园林绿化	住宅、行政办公	商住综合	商服	工业
	地形地势	地势平坦,承载力大	地势较平坦,承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度,承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

石卡镇一级工业用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通便利度	32.00%	7.18%	3.59%	0.00%	-3.41%	-6.83%
	基础设施完善度	20.00%	4.49%	2.24%	0.00%	-2.13%	-4.27%
	产业集聚规模	16.00%	3.59%	1.79%	0.00%	-1.71%	-3.41%
个别因素	临近道路类型	10.00%	2.24%	1.12%	0.00%	-1.07%	-2.13%

	宗地形状	6.40%	1.44%	0.72%	0.00%	-0.68%	-1.37%
	宗地面积	4.40%	0.99%	0.49%	0.00%	-0.47%	-0.94%
	周围用地类型	4.70%	1.05%	0.53%	0.00%	-0.50%	-1.00%
	地形、地势	3.50%	0.79%	0.39%	0.00%	-0.37%	-0.75%
	规划限制	3.00%	0.67%	0.34%	0.00%	-0.32%	-0.64%
合计		100.00%	22.43%	11.22%	0.00%	-10.67%	-21.33%

石卡镇一级工业用地基准地价修正系数说明表

影 响 因 素		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
区域因素	交通便利度	优	较优	一般	较差	差
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	产业集聚影响度	高	较高	一般	较低	低
个别因素	临近道路类型	交通型主干道	交通型次干道、混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	支路
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	工业	住宅	商服	绿化、广场	其它
	地形、地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

石卡镇二级工业用地宗地地价因素修正系数表

影 响 因 素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通便利度	32.00%	5.29%	2.64%	0.00%	-2.02%	-4.04%
	基础设施完善度	20.00%	3.30%	1.65%	0.00%	-1.26%	-2.53%
	产业集聚规模	16.00%	2.64%	1.32%	0.00%	-1.01%	-2.02%
个别因素	临近道路类型	10.00%	1.65%	0.83%	0.00%	-0.63%	-1.26%
	宗地形状	6.40%	1.06%	0.53%	0.00%	-0.40%	-0.81%
	宗地面积	4.40%	0.73%	0.36%	0.00%	-0.28%	-0.56%
	周围用地类型	4.70%	0.78%	0.39%	0.00%	-0.30%	-0.59%
	地形、地势	3.50%	0.58%	0.29%	0.00%	-0.22%	-0.44%
	规划限制	3.00%	0.50%	0.25%	0.00%	-0.19%	-0.38%
合计		100.00%	16.52%	8.26%	0.00%	-6.32%	-12.63%

石卡镇二级工业用地基准地价修正系数说明表

影响因素		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
区域因素	交通便利度	优	较优	一般	较差	差
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	产业集聚影响度	高	较高	一般	较低	低
个别因素	临近道路类型	交通型主干道	交通型次干道、混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	支路
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	工业	住宅	商服	绿化、广场	其它
	地形、地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

石卡镇三级工业用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通便利度	32.00%	3.63%	1.81%	0.00%	-2.37%	-4.74%
	基础设施完善度	20.00%	2.27%	1.13%	0.00%	-1.48%	-2.96%
	产业集聚规模	16.00%	1.81%	0.91%	0.00%	-1.19%	-2.37%
个别因素	临近道路类型	10.00%	1.13%	0.57%	0.00%	-0.74%	-1.48%
	宗地形状	6.40%	0.73%	0.36%	0.00%	-0.47%	-0.95%
	宗地面积	4.40%	0.50%	0.25%	0.00%	-0.33%	-0.65%
	周围用地类型	4.70%	0.53%	0.27%	0.00%	-0.35%	-0.70%
	地形、地势	3.50%	0.40%	0.20%	0.00%	-0.26%	-0.52%
	规划限制	3.00%	0.34%	0.17%	0.00%	-0.22%	-0.44%
合计		100.00%	11.34%	5.67%	0.00%	-7.41%	-14.82%

石卡镇三级工业用地基准地价修正系数说明表

影响因素		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
区域因素	交通便利度	优	较优	一般	较差	差
	基础设施完	完善	较完善	一般	较不完善	不完善

	善度					
	产业集聚影响度	高	较高	一般	较低	低
个别因素	临近道路类型	交通型主干道	交通型次干道、混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	支路
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	工业	住宅	商服	绿化、广场	其它
	地形、地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

东津镇一级商服用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	31.26%	4.01%	2.01%	0.00%	-1.69%	-3.39%
	道路通达度	11.59%	1.49%	0.74%	0.00%	-0.63%	-1.26%
	基础设施完备度	9.11%	1.17%	0.58%	0.00%	-0.49%	-0.99%
	公用设施完备度	9.33%	1.20%	0.60%	0.00%	-0.51%	-1.01%
	人流量	12.78%	1.64%	0.82%	0.00%	-0.69%	-1.39%
个别因素	临近道路类型	5.11%	0.65%	0.33%	0.00%	-0.28%	-0.55%
	临街状况	5.34%	0.68%	0.34%	0.00%	-0.29%	-0.58%
	宽深比	2.89%	0.37%	0.19%	0.00%	-0.16%	-0.31%
	临街深度	2.35%	0.30%	0.15%	0.00%	-0.13%	-0.25%
	宗地形状	2.20%	0.28%	0.14%	0.00%	-0.12%	-0.24%
	宗地面积	1.88%	0.24%	0.12%	0.00%	-0.10%	-0.20%
	周围用地类型	2.80%	0.36%	0.18%	0.00%	-0.15%	-0.30%
	地形地势	1.79%	0.23%	0.11%	0.00%	-0.10%	-0.19%
	规划限制	1.57%	0.20%	0.10%	0.00%	-0.08%	-0.17%
合计		100.00%	12.83%	6.42%	0.00%	-5.42%	-10.84%

东津镇一级商服用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 100$	$100 < S \leq 200$	$200 < S \leq 300$	$300 < S \leq 400$	$S > 400$

	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	人流量	多	较多	一般	较少	少
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	背街 < 20 米	背街 > 20 米
	宽深比	> 1.0	0.8 ~ 1.0	0.6 ~ 0.8	0.4 ~ 0.6	< 0.4
	临街深度	< 8 米	8 ~ 12 米	12 ~ 16 米	16 ~ 20 米	> 20 米
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	商服	综合	住宅	工业	其他用地
	地形地势	地势平坦, 承载力大	地势较平坦, 承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度, 承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

东津镇二级商服用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	31.26%	3.68%	1.84%	0.00%	-1.75%	-3.51%
	道路通达度	11.59%	1.36%	0.68%	0.00%	-0.65%	-1.30%
	基础设施完备度	9.11%	1.07%	0.54%	0.00%	-0.51%	-1.02%
	公用设施完备度	9.33%	1.10%	0.55%	0.00%	-0.52%	-1.05%
	人流量	12.78%	1.50%	0.75%	0.00%	-0.72%	-1.43%
个别因素	临近道路类型	5.11%	0.60%	0.30%	0.00%	-0.29%	-0.57%
	临街状况	5.34%	0.63%	0.31%	0.00%	-0.30%	-0.60%
	宽深比	2.89%	0.34%	0.17%	0.00%	-0.16%	-0.32%
	临街深度	2.35%	0.28%	0.14%	0.00%	-0.13%	-0.26%
	宗地形状	2.20%	0.26%	0.13%	0.00%	-0.12%	-0.25%
	宗地面积	1.88%	0.22%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.21%
	周围用地类型	2.80%	0.33%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.31%
	地形地势	1.79%	0.21%	0.11%	0.00%	-0.10%	-0.20%
	规划限制	1.57%	0.18%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.18%
合计		100.00%	11.77%	5.89%	0.00%	-5.61%	-11.22%

东津镇二级商服用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 200$	$200 < S \leq 300$	$300 < S \leq 400$	$400 < S \leq 500$	$S > 500$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	人流量	多	较多	一般	较少	少
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	背街 < 20 米	背街 > 20 米
	宽深比	> 1.0	0.8 ~ 1.0	0.6 ~ 0.8	0.4 ~ 0.6	< 0.4
	临街深度	< 8 米	8 ~ 12 米	12 ~ 16 米	16 ~ 20 米	> 20 米
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	商服	综合	住宅	工业	其他用地
	地形地势	地势平坦, 承载力大	地势较平坦, 承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度, 承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

东津镇三级商服用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	31.26%	3.99%	1.99%	0.00%	2.02%	4.04%
	道路通达度	11.59%	1.48%	0.74%	0.00%	0.75%	1.50%
	基础设施完备度	9.11%	1.16%	0.58%	0.00%	0.59%	1.18%
	公用设施完备度	9.33%	1.19%	0.59%	0.00%	0.60%	1.21%
	人流量	12.78%	1.63%	0.81%	0.00%	0.83%	1.65%
个别因素	临近道路类型	5.11%	0.65%	0.33%	0.00%	0.33%	0.66%
	临街状况	5.34%	0.68%	0.34%	0.00%	0.34%	0.69%
	宽深比	2.89%	0.37%	0.18%	0.00%	0.19%	0.37%
	临街深度	2.35%	0.30%	0.15%	0.00%	0.15%	0.30%
	宗地形状	2.20%	0.28%	0.14%	0.00%	0.14%	0.28%

	宗地面积	1.88%	0.24%	0.12%	0.00%	0.12%	0.24%
	周围用地类型	2.80%	0.36%	0.18%	0.00%	0.18%	0.36%
	地形地势	1.79%	0.23%	0.11%	0.00%	0.12%	0.23%
	规划限制	1.57%	0.20%	0.10%	0.00%	0.10%	0.20%
合计		100.00%	12.75%	6.38%	0.00%	6.46%	12.92%

东津镇三级商服用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 500$	$500 < S \leq 600$	$600 < S \leq 700$	$700 < S \leq 800$	$S > 800$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	人流量	多	较多	一般	较少	少
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	背街 < 20 米	背街 > 20 米
	宽深比	> 1.0	0.8 ~ 1.0	0.6 ~ 0.8	0.4 ~ 0.6	< 0.4
	临街深度	< 8 米	8 ~ 12 米	12 ~ 16 米	16 ~ 20 米	> 20 米
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	商服	综合	住宅	工业	其他用地
	地形地势	地势平坦, 承载力大	地势较平坦, 承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度, 承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

东津镇一级住宅用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	距商服中心距离	24.37%	3.57%	1.78%	0.00%	1.51%	3.03%
	道路通达度	11.42%	1.67%	0.84%	0.00%	0.71%	1.42%
	基础设施完备度	11.75%	1.72%	0.86%	0.00%	0.73%	1.46%
	公用设施完备度	10.66%	1.56%	0.78%	0.00%	0.66%	1.32%
	环境条件	9.01%	1.32%	0.66%	0.00%	0.56%	1.12%

个别因素	临近道路类型	7.82%	1.14%	0.57%	0.00%	0.49%	0.97%
	建筑物朝向	6.07%	0.89%	0.44%	0.00%	0.38%	0.75%
	宗地形状	3.93%	0.57%	0.29%	0.00%	0.24%	0.49%
	宗地面积	4.04%	0.59%	0.30%	0.00%	0.25%	0.50%
	周围用地类型	5.25%	0.77%	0.38%	0.00%	0.33%	0.65%
	地形地势	3.06%	0.45%	0.22%	0.00%	0.19%	0.38%
	规划限制	2.62%	0.38%	0.19%	0.00%	0.16%	0.33%
合计		100.00%	14.63%	7.32%	0.00%	6.21%	12.42%

东津镇一级住宅用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 100$	$100 < S \leq 200$	$200 < S \leq 300$	$300 < S \leq 400$	$S > 400$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	环境条件	环境优美、无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较严重	污染严重
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	建筑物朝向	南	南略偏西或东	西南或东南	西或东	其他朝向
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	文教、园林绿化	住宅、行政办公	商住综合	商服	工业
	地形地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

东津镇二级住宅用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	24.37%	3.79%	1.90%	0.00%	2.53%	5.06%
	道路通达度	11.42%	1.78%	0.89%	0.00%	1.19%	2.37%
	基础设施完备度	11.75%	1.83%	0.91%	0.00%	1.22%	2.44%

个别因素	公用设施完备度	10.66%	1.66%	0.83%	0.00%	1.11%	2.21%
	环境条件	9.01%	1.40%	0.70%	0.00%	0.94%	1.87%
	临近道路类型	7.82%	1.22%	0.61%	0.00%	0.81%	1.62%
	建筑物朝向	6.07%	0.94%	0.47%	0.00%	0.63%	1.26%
	宗地形状	3.93%	0.61%	0.31%	0.00%	0.41%	0.82%
	宗地面积	4.04%	0.63%	0.31%	0.00%	0.42%	0.84%
	周围用地类型	5.25%	0.82%	0.41%	0.00%	0.54%	1.09%
	地形地势	3.06%	0.48%	0.24%	0.00%	0.32%	0.64%
	规划限制	2.62%	0.41%	0.20%	0.00%	0.27%	0.54%
合计		100.00%	15.56%	7.78%	0.00%	10.39%	20.77%

东津镇二级住宅用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 200$	$200 < S \leq 300$	$300 < S \leq 400$	$400 < S \leq 500$	$S > 500$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	环境条件	环境优美、无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较严重	污染严重
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	建筑物朝向	南	南略偏西或东	西南或东南	西或东	其他朝向
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	文教、园林绿化	住宅、行政办公	商住综合	商服	工业
	地形地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

东津镇三级住宅用地宗地地价因素修正系数表

影 响 因 素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	24.37%	5.27%	2.64%	0.00%	2.25%	4.50%
	道路通达度	11.42%	2.47%	1.24%	0.00%	1.05%	2.11%
	基础设施完备度	11.75%	2.54%	1.27%	0.00%	1.08%	2.17%
	公用设施完备度	10.66%	2.31%	1.15%	0.00%	0.98%	1.97%
	环境条件	9.01%	1.95%	0.98%	0.00%	0.83%	1.66%
个别因素	临近道路类型	7.82%	1.69%	0.85%	0.00%	0.72%	1.44%
	建筑物朝向	6.07%	1.31%	0.66%	0.00%	0.56%	1.12%
	宗地形状	3.93%	0.85%	0.43%	0.00%	0.36%	0.73%
	宗地面积	4.04%	0.87%	0.44%	0.00%	0.37%	0.75%
	周围用地类型	5.25%	1.14%	0.57%	0.00%	0.48%	0.97%
	地形地势	3.06%	0.66%	0.33%	0.00%	0.28%	0.57%
	规划限制	2.62%	0.57%	0.28%	0.00%	0.24%	0.48%
合计		100.00%	21.64%	10.82%	0.00%	9.23%	18.45%

东津镇三级住宅用地基准地价修正系数说明表

影 响 因 素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 500$	$500 < S \leq 600$	$600 < S \leq 700$	$700 < S \leq 800$	$S > 800$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	环境条件	环境优美、无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较严重	污染严重
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	建筑物朝向	南	南略偏西或东	西南或东南	西或东	其他朝向
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	文教、园林绿化	住宅、行政办公	商住综合	商服	工业

	地形地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

东津镇一级工业用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通便利度	32.00%	6.67%	3.33%	0.00%	-3.00%	-5.99%
	基础设施完善度	20.00%	4.17%	2.08%	0.00%	-1.87%	-3.75%
	产业集聚规模	16.00%	3.33%	1.67%	0.00%	-1.50%	-3.00%
个别因素	临近道路类型	10.00%	2.08%	1.04%	0.00%	-0.94%	-1.87%
	宗地形状	6.40%	1.33%	0.67%	0.00%	-0.60%	-1.20%
	宗地面积	4.40%	0.92%	0.46%	0.00%	-0.41%	-0.82%
	周围用地类型	4.70%	0.98%	0.49%	0.00%	-0.44%	-0.88%
	地形、地势	3.50%	0.73%	0.36%	0.00%	-0.33%	-0.66%
	规划限制	3.00%	0.63%	0.31%	0.00%	-0.28%	-0.56%
	合计	100.00%	20.84%	10.42%	0.00%	-9.37%	-18.73%

东津镇一级工业用地基准地价修正系数说明表

影响因素		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
区域因素	交通便利度	优	较优	一般	较差	差
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	产业集聚影响度	高	较高	一般	较低	低
个别因素	临近道路类型	交通型主干道	交通型次干道、混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	支路
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	工业	住宅	商服	绿化、广场	其它
	地形、地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

东津镇二级工业用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通便利度	32.00%	4.91%	2.46%	0.00%	-1.82%	-3.64%
	基础设施完善度	20.00%	3.07%	1.54%	0.00%	-1.14%	-2.27%
	产业集聚规模	16.00%	2.46%	1.23%	0.00%	-0.91%	-1.82%
个别因素	临近道路类型	10.00%	1.54%	0.77%	0.00%	-0.57%	-1.14%
	宗地形状	6.40%	0.98%	0.49%	0.00%	-0.36%	-0.73%
	宗地面积	4.40%	0.68%	0.34%	0.00%	-0.25%	-0.50%
	周围用地类型	4.70%	0.72%	0.36%	0.00%	-0.27%	-0.53%
	地形、地势	3.50%	0.54%	0.27%	0.00%	-0.20%	-0.40%
	规划限制	3.00%	0.46%	0.23%	0.00%	-0.17%	-0.34%
	合计	100.00%	15.35%	7.68%	0.00%	-5.68%	-11.36%

东津镇二级工业用地基准地价修正系数说明表

影响因素		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
区域因素	交通便利度	优	较优	一般	较差	差
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	产业集聚影响度	高	较高	一般	较低	低
个别因素	临近道路类型	交通型主干道	交通型次干道、混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	支路
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	工业	住宅	商服	绿化、广场	其它
	地形、地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

东津镇三级工业用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通便利度	32.00%	4.11%	2.05%	0.00%	-2.47%	-4.94%
	基础设施完善度	20.00%	2.57%	1.28%	0.00%	-1.54%	-3.09%
	产业集聚规模	16.00%	2.05%	1.03%	0.00%	-1.24%	-2.47%

个别因素	临近道路类型	10.00%	1.28%	0.64%	0.00%	-0.77%	-1.54%
	宗地形状	6.40%	0.82%	0.41%	0.00%	-0.49%	-0.99%
	宗地面积	4.40%	0.56%	0.28%	0.00%	-0.34%	-0.68%
	周围用地类型	4.70%	0.60%	0.30%	0.00%	-0.36%	-0.73%
	地形、地势	3.50%	0.45%	0.22%	0.00%	-0.27%	-0.54%
	规划限制	3.00%	0.38%	0.19%	0.00%	-0.23%	-0.46%
合计		100.00%	12.83%	6.42%	0.00%	-7.72%	-15.44%

东津镇三级工业用地基准地价修正系数说明表

影响因素		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
区域因素	交通便利度	优	较优	一般	较差	差
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	产业集聚影响度	高	较高	一般	较低	低
个别因素	临近道路类型	交通型主干道	交通型次干道、混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	支路
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	工业	住宅	商服	绿化、广场	其它
	地形、地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

五里镇一级商服用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	31.26%	3.98%	1.99%	0.00%	-1.83%	-3.67%
	道路通达度	11.59%	1.48%	0.74%	0.00%	-0.68%	-1.36%
	基础设施完备度	9.11%	1.16%	0.58%	0.00%	-0.53%	-1.07%
	公用设施完备度	9.33%	1.19%	0.59%	0.00%	-0.55%	-1.09%
	人流量	12.78%	1.63%	0.81%	0.00%	-0.75%	-1.50%
个别因素	临近道路类型	5.11%	0.65%	0.32%	0.00%	-0.30%	-0.60%
	临街状况	5.34%	0.68%	0.34%	0.00%	-0.31%	-0.63%
	宽深比	2.89%	0.37%	0.18%	0.00%	-0.17%	-0.34%
	临街深度	2.35%	0.30%	0.15%	0.00%	-0.14%	-0.28%

	宗地形状	2.20%	0.28%	0.14%	0.00%	-0.13%	-0.26%
	宗地面积	1.88%	0.24%	0.12%	0.00%	-0.11%	-0.22%
	周围用地类型	2.80%	0.36%	0.18%	0.00%	-0.16%	-0.33%
	地形地势	1.79%	0.23%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.21%
	规划限制	1.57%	0.20%	0.10%	0.00%	-0.09%	-0.18%
合计		100.00%	12.73%	6.37%	0.00%	-5.87%	-11.73%

五里镇一级商服用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 100$	$100 < S \leq 200$	$200 < S \leq 300$	$300 < S \leq 400$	$S > 400$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	人流量	多	较多	一般	较少	少
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	背街 < 20 米	背街 > 20 米
	宽深比	> 1.0	0.8 ~ 1.0	0.6 ~ 0.8	0.4 ~ 0.6	< 0.4
	临街深度	< 8 米	8 ~ 12 米	12 ~ 16 米	16 ~ 20 米	> 20 米
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	商服	综合	住宅	工业	其他用地
	地形地势	地势平坦, 承载力大	地势较平坦, 承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度, 承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

五里镇二级商服用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	距商服中心距离	31.26%	3.68%	1.84%	0.00%	-1.72%	-3.45%
	道路通达度	11.59%	1.36%	0.68%	0.00%	-0.64%	-1.28%
	基础设施完备度	9.11%	1.07%	0.54%	0.00%	-0.50%	-1.00%
	公用设施完备度	9.33%	1.10%	0.55%	0.00%	-0.51%	-1.03%

	人流量	12.78%	1.50%	0.75%	0.00%	-0.70%	-1.41%
个别因素	临近道路类型	5.11%	0.60%	0.30%	0.00%	-0.28%	-0.56%
	临街状况	5.34%	0.63%	0.31%	0.00%	-0.29%	-0.59%
	宽深比	2.89%	0.34%	0.17%	0.00%	-0.16%	-0.32%
	临街深度	2.35%	0.28%	0.14%	0.00%	-0.13%	-0.26%
	宗地形状	2.20%	0.26%	0.13%	0.00%	-0.12%	-0.24%
	宗地面积	1.88%	0.22%	0.11%	0.00%	-0.10%	-0.21%
	周围用地类型	2.80%	0.33%	0.16%	0.00%	-0.15%	-0.31%
	地形地势	1.79%	0.21%	0.11%	0.00%	-0.10%	-0.20%
	规划限制	1.57%	0.18%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.17%

五里镇二级商服用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 300$	$300 < S \leq 400$	$400 < S \leq 500$	$500 < S \leq 700$	$S > 700$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	人流量	多	较多	一般	较少	少
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	背街 < 20 米	背街 > 20 米
	宽深比	> 1.0	0.8 ~ 1.0	0.6 ~ 0.8	0.4 ~ 0.6	< 0.4
	临街深度	< 8 米	8 ~ 12 米	12 ~ 16 米	16 ~ 20 米	> 20 米
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	商服	综合	住宅	工业	其他用地
	地形地势	地势平坦, 承载力大	地势较平坦, 承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度, 承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

五里镇三级商服用地宗地地价因素修正系数表

影响因素	权重	优	较优	一般	较劣	劣

区域因素	距商服中心距离	31.26%	3.82%	1.91%	0.00%	2.02%	4.05%
	道路通达度	11.59%	1.42%	0.71%	0.00%	0.75%	1.50%
	基础设施完备度	9.11%	1.11%	0.56%	0.00%	0.59%	1.18%
	公用设施完备度	9.33%	1.14%	0.57%	0.00%	0.60%	1.21%
	人流量	12.78%	1.56%	0.78%	0.00%	0.83%	1.65%
个别因素	临近道路类型	5.11%	0.62%	0.31%	0.00%	0.33%	0.66%
	临街状况	5.34%	0.65%	0.33%	0.00%	0.35%	0.69%
	宽深比	2.89%	0.35%	0.18%	0.00%	0.19%	0.37%
	临街深度	2.35%	0.29%	0.14%	0.00%	0.15%	0.30%
	宗地形状	2.20%	0.27%	0.13%	0.00%	0.14%	0.28%
	宗地面积	1.88%	0.23%	0.11%	0.00%	0.12%	0.24%
	周围用地类型	2.80%	0.34%	0.17%	0.00%	0.18%	0.36%
	地形地势	1.79%	0.22%	0.11%	0.00%	0.12%	0.23%
	规划限制	1.57%	0.19%	0.10%	0.00%	0.10%	0.20%
合计		100.00%	12.22%	6.11%	0.00%	6.47%	12.94%

五里镇三级商服用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 500$	$500 < S \leq 600$	$600 < S \leq 700$	$700 < S \leq 900$	$S > 900$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	人流量	多	较多	一般	较少	少
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	背街 < 20 米	背街 > 20 米
	宽深比	> 1.0	0.8 ~ 1.0	0.6 ~ 0.8	0.4 ~ 0.6	< 0.4
	临街深度	< 8 米	8 ~ 12 米	12 ~ 16 米	16 ~ 20 米	> 20 米
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	商服	综合	住宅	工业	其他用地
	地形地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用

	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

五里镇一级住宅用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	24.37%	3.14%	1.57%	0.00%	1.31%	2.62%
	道路通达度	11.42%	1.47%	0.74%	0.00%	0.61%	1.23%
	基础设施完备度	11.75%	1.51%	0.76%	0.00%	0.63%	1.26%
	公用设施完备度	10.66%	1.37%	0.69%	0.00%	0.57%	1.14%
	环境条件	9.01%	1.16%	0.58%	0.00%	0.48%	0.97%
个别因素	临近道路类型	7.82%	1.01%	0.50%	0.00%	0.42%	0.84%
	建筑物朝向	6.07%	0.78%	0.39%	0.00%	0.33%	0.65%
	宗地形状	3.93%	0.51%	0.25%	0.00%	0.21%	0.42%
	宗地面积	4.04%	0.52%	0.26%	0.00%	0.22%	0.43%
	周围用地类型	5.25%	0.68%	0.34%	0.00%	0.28%	0.56%
	地形地势	3.06%	0.39%	0.20%	0.00%	0.16%	0.33%
	规划限制	2.62%	0.34%	0.17%	0.00%	0.14%	0.28%
合计		100.00%	12.88%	6.44%	0.00%	5.37%	10.74%

五里镇一级住宅用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 100$	$100 < S \leq 200$	$200 < S \leq 300$	$300 < S \leq 400$	$S > 400$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	环境条件	环境优美、无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较严重	污染严重
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	建筑物朝向	南	南略偏西或东	西南或东南	西或东	其他朝向
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	文教、园林绿化	住宅、行政办公	商住综合	商服	工业

	地形地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

五里镇二级住宅用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	24.37%	4.01%	2.00%	0.00%	2.59%	5.18%
	道路通达度	11.42%	1.88%	0.94%	0.00%	1.21%	2.43%
	基础设施完备度	11.75%	1.93%	0.97%	0.00%	1.25%	2.50%
	公用设施完备度	10.66%	1.75%	0.88%	0.00%	1.13%	2.27%
	环境条件	9.01%	1.48%	0.74%	0.00%	0.96%	1.92%
个别因素	临近道路类型	7.82%	1.29%	0.64%	0.00%	0.83%	1.66%
	建筑物朝向	6.07%	1.00%	0.50%	0.00%	0.65%	1.29%
	宗地形状	3.93%	0.65%	0.32%	0.00%	0.42%	0.84%
	宗地面积	4.04%	0.66%	0.33%	0.00%	0.43%	0.86%
	周围用地类型	5.25%	0.86%	0.43%	0.00%	0.56%	1.12%
	地形地势	3.06%	0.50%	0.25%	0.00%	0.33%	0.65%
	规划限制	2.62%	0.43%	0.22%	0.00%	0.28%	0.56%
合计		100.00%	16.45%	8.23%	0.00%	10.64%	21.27%

五里镇二级住宅用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 300$	$300 < S \leq 400$	$400 < S \leq 500$	$500 < S \leq 700$	$S > 700$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	环境条件	环境优美、无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较严重	污染严重
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	建筑物朝向	南	南略偏西或东	西南或东南	西或东	其他朝向
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则

	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	文教、园林绿化	住宅、行政办公	商住综合	商服	工业
	地形地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

五里镇三级住宅用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	24.37%	5.01%	2.51%	0.00%	2.38%	4.76%
	道路通达度	11.42%	2.35%	1.17%	0.00%	1.12%	2.23%
	基础设施完备度	11.75%	2.42%	1.21%	0.00%	1.15%	2.30%
	公用设施完备度	10.66%	2.19%	1.10%	0.00%	1.04%	2.08%
	环境条件	9.01%	1.85%	0.93%	0.00%	0.88%	1.76%
个别因素	临近道路类型	7.82%	1.61%	0.80%	0.00%	0.76%	1.53%
	建筑物朝向	6.07%	1.25%	0.62%	0.00%	0.59%	1.19%
	宗地形状	3.93%	0.81%	0.40%	0.00%	0.38%	0.77%
	宗地面积	4.04%	0.83%	0.42%	0.00%	0.39%	0.79%
	周围用地类型	5.25%	1.08%	0.54%	0.00%	0.51%	1.03%
	地形地势	3.06%	0.63%	0.31%	0.00%	0.30%	0.60%
	规划限制	2.62%	0.54%	0.27%	0.00%	0.26%	0.51%
合计		100.00%	20.56%	10.28%	0.00%	9.77%	19.54%

五里镇三级住宅用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 500$	$500 < S \leq 600$	$600 < S \leq 700$	$700 < S \leq 900$	$S > 900$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	环境条件	环境优美、无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较严重	污染严重

个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	建筑物朝向	南	南略偏西或东	西南或东南	西或东	其他朝向
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	文教、园林绿化	住宅、行政办公	商住综合	商服	工业
	地形地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

五里镇一级工业用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通便利度	32.00%	6.54%	3.27%	0.00%	-2.93%	-5.86%
	基础设施完善度	20.00%	4.09%	2.04%	0.00%	-1.83%	-3.66%
	产业集聚规模	16.00%	3.27%	1.63%	0.00%	-1.46%	-2.93%
个别因素	临近道路类型	10.00%	2.04%	1.02%	0.00%	-0.92%	-1.83%
	宗地形状	6.40%	1.31%	0.65%	0.00%	-0.59%	-1.17%
	宗地面积	4.40%	0.90%	0.45%	0.00%	-0.40%	-0.81%
	周围用地类型	4.70%	0.96%	0.48%	0.00%	-0.43%	-0.86%
	地形、地势	3.50%	0.72%	0.36%	0.00%	-0.32%	-0.64%
	规划限制	3.00%	0.61%	0.31%	0.00%	-0.27%	-0.55%
	合计	100.00%	20.43%	10.22%	0.00%	-9.15%	-18.30%

五里镇一级工业用地基准地价修正系数说明表

影响因素		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
区域因素	交通便利度	优	较优	一般	较差	差
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	产业集聚影响度	高	较高	一般	较低	低
个别因素	临近道路类型	交通型主干道	交通型次干道、混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	支路
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则

	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	工业	住宅	商服	绿化、广场	其它
	地形、地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

五里镇二级工业用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通便利度	32.00%	4.69%	2.34%	0.00%	-1.95%	-3.89%
	基础设施完善度	20.00%	2.93%	1.47%	0.00%	-1.22%	-2.43%
	产业集聚规模	16.00%	2.34%	1.17%	0.00%	-0.97%	-1.95%
个别因素	临近道路类型	10.00%	1.47%	0.73%	0.00%	-0.61%	-1.22%
	宗地形状	6.40%	0.94%	0.47%	0.00%	-0.39%	-0.78%
	宗地面积	4.40%	0.64%	0.32%	0.00%	-0.27%	-0.54%
	周围用地类型	4.70%	0.69%	0.34%	0.00%	-0.29%	-0.57%
	地形、地势	3.50%	0.51%	0.26%	0.00%	-0.21%	-0.43%
	规划限制	3.00%	0.44%	0.22%	0.00%	-0.18%	-0.36%
	合计	100.00%	14.65%	7.33%	0.00%	-6.08%	-12.16%

五里镇二级工业用地基准地价修正系数说明表

影响因素		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
区域因素	交通便利度	优	较优	一般	较差	差
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	产业集聚影响度	高	较高	一般	较低	低
个别因素	临近道路类型	交通型主干道	交通型次干道、混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	支路
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	工业	住宅	商服	绿化、广场	其它

	地形、地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

五里镇三级工业用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通便利度	32.00%	3.64%	1.82%	0.00%	-2.37%	-4.74%
	基础设施完善度	20.00%	2.28%	1.14%	0.00%	-1.48%	-2.96%
	产业集聚规模	16.00%	1.82%	0.91%	0.00%	-1.18%	-2.37%
个别因素	临近道路类型	10.00%	1.14%	0.57%	0.00%	-0.74%	-1.48%
	宗地形状	6.40%	0.73%	0.36%	0.00%	-0.47%	-0.95%
	宗地面积	4.40%	0.50%	0.25%	0.00%	-0.33%	-0.65%
	周围用地类型	4.70%	0.53%	0.27%	0.00%	-0.35%	-0.70%
	地形、地势	3.50%	0.40%	0.20%	0.00%	-0.26%	-0.52%
	规划限制	3.00%	0.34%	0.17%	0.00%	-0.22%	-0.44%
	合计	100.00%	11.38%	5.69%	0.00%	-7.40%	-14.80%

五里镇三级工业用地基准地价修正系数说明表

影响因素		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
区域因素	交通便利度	优	较优	一般	较差	差
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	产业集聚影响度	高	较高	一般	较低	低
个别因素	临近道路类型	交通型主干道	交通型次干道、混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	支路
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	工业	住宅	商服	绿化、广场	其它
	地形、地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

三里镇一级商服用地宗地地价因素修正系数表

影 响 因 素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	31.26%	4.28%	2.14%	0.00%	-1.58%	-3.16%
	道路通达度	11.59%	1.59%	0.79%	0.00%	-0.59%	-1.17%
	基础设施完备度	9.11%	1.25%	0.62%	0.00%	-0.46%	-0.92%
	公用设施完备度	9.33%	1.28%	0.64%	0.00%	-0.47%	-0.94%
	人流量	12.78%	1.75%	0.88%	0.00%	-0.65%	-1.29%
个别因素	临近道路类型	5.11%	0.70%	0.35%	0.00%	-0.26%	-0.52%
	临街状况	5.34%	0.73%	0.37%	0.00%	-0.27%	-0.54%
	宽深比	2.89%	0.40%	0.20%	0.00%	-0.15%	-0.29%
	临街深度	2.35%	0.32%	0.16%	0.00%	-0.12%	-0.24%
	宗地形状	2.20%	0.30%	0.15%	0.00%	-0.11%	-0.22%
	宗地面积	1.88%	0.26%	0.13%	0.00%	-0.09%	-0.19%
	周围用地类型	2.80%	0.38%	0.19%	0.00%	-0.14%	-0.28%
	地形地势	1.79%	0.25%	0.12%	0.00%	-0.09%	-0.18%
	规划限制	1.57%	0.21%	0.11%	0.00%	-0.08%	-0.16%
合计		100.00%	13.70%	6.85%	0.00%	-5.05%	-10.10%

三里镇一级商服用地基准地价修正系数说明表

影 响 因 素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 50$	$50 < S \leq 100$	$100 < S \leq 150$	$150 < S \leq 200$	$S > 200$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	人流量	多	较多	一般	较少	少
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	背街 < 20 米	背街 > 20 米
	宽深比	> 1.0	0.8 ~ 1.0	0.6 ~ 0.8	0.4 ~ 0.6	< 0.4
	临街深度	< 8 米	8 ~ 12 米	12 ~ 16 米	16 ~ 20 米	> 20 米
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	商服	综合	住宅	工业	其他用地

	地形地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

三里镇二级商服用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	31.26%	3.32%	1.66%	0.00%	-1.40%	-2.80%
	道路通达度	11.59%	1.23%	0.62%	0.00%	-0.52%	-1.04%
	基础设施完备度	9.11%	0.97%	0.48%	0.00%	-0.41%	-0.82%
	公用设施完备度	9.33%	0.99%	0.50%	0.00%	-0.42%	-0.84%
	人流量	12.78%	1.36%	0.68%	0.00%	-0.57%	-1.14%
个别因素	临近道路类型	5.11%	0.54%	0.27%	0.00%	-0.23%	-0.46%
	临街状况	5.34%	0.57%	0.28%	0.00%	-0.24%	-0.48%
	宽深比	2.89%	0.31%	0.15%	0.00%	-0.13%	-0.26%
	临街深度	2.35%	0.25%	0.12%	0.00%	-0.11%	-0.21%
	宗地形状	2.20%	0.23%	0.12%	0.00%	-0.10%	-0.20%
	宗地面积	1.88%	0.20%	0.10%	0.00%	-0.08%	-0.17%
	周围用地类型	2.80%	0.30%	0.15%	0.00%	-0.13%	-0.25%
	地形地势	1.79%	0.19%	0.10%	0.00%	-0.08%	-0.16%
	规划限制	1.57%	0.17%	0.08%	0.00%	-0.07%	-0.14%
合计		100.00%	10.62%	5.31%	0.00%	-4.48%	-8.95%

三里镇二级商服用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 100$	$100 < S \leq 200$	$200 < S \leq 300$	$300 < S \leq 400$	$S > 400$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	人流量	多	较多	一般	较少	少
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	背街 < 20 米	背街 > 20 米
	宽深比	> 1.0	0.8 ~ 1.0	0.6 ~ 0.8	0.4 ~ 0.6	< 0.4
	临街深度	< 8 米	8 ~ 12 米	12 ~ 16 米	16 ~ 20 米	> 20 米

	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	商服	综合	住宅	工业	其他用地
	地形地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

三里镇三级商服用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	31.26%	3.51%	1.75%	0.00%	1.88%	3.76%
	道路通达度	11.59%	1.30%	0.65%	0.00%	0.70%	1.39%
	基础设施完备度	9.11%	1.02%	0.51%	0.00%	0.55%	1.09%
	公用设施完备度	9.33%	1.05%	0.52%	0.00%	0.56%	1.12%
	人流量	12.78%	1.43%	0.72%	0.00%	0.77%	1.54%
个别因素	临近道路类型	5.11%	0.57%	0.29%	0.00%	0.31%	0.61%
	临街状况	5.34%	0.60%	0.30%	0.00%	0.32%	0.64%
	宽深比	2.89%	0.32%	0.16%	0.00%	0.17%	0.35%
	临街深度	2.35%	0.26%	0.13%	0.00%	0.14%	0.28%
	宗地形状	2.20%	0.25%	0.12%	0.00%	0.13%	0.26%
	宗地面积	1.88%	0.21%	0.11%	0.00%	0.11%	0.23%
	周围用地类型	2.80%	0.31%	0.16%	0.00%	0.17%	0.34%
	地形地势	1.79%	0.20%	0.10%	0.00%	0.11%	0.22%
	规划限制	1.57%	0.18%	0.09%	0.00%	0.09%	0.19%
合计		100.00%	11.22%	5.61%	0.00%	6.01%	12.02%

三里镇三级商服用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 600$	$600 < S \leq 700$	$700 < S \leq 800$	$800 < S \leq 900$	$S > 900$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	人流量	多	较多	一般	较少	少

个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	背街 < 20 米	背街 > 20 米
	宽深比	> 1.0	0.8 ~ 1.0	0.6 ~ 0.8	0.4 ~ 0.6	< 0.4
	临街深度	< 8 米	8 ~ 12 米	12 ~ 16 米	16 ~ 20 米	> 20 米
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	商服	综合	住宅	工业	其他用地
	地形地势	地势平坦, 承载力大	地势较平坦, 承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度, 承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

三里镇一级住宅用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	距商服中心距离	24.37%	2.60%	1.30%	0.00%	1.17%	2.35%
	道路通达度	11.42%	1.22%	0.61%	0.00%	0.55%	1.10%
	基础设施完备度	11.75%	1.25%	0.63%	0.00%	0.57%	1.13%
	公用设施完备度	10.66%	1.14%	0.57%	0.00%	0.51%	1.03%
	环境条件	9.01%	0.96%	0.48%	0.00%	0.43%	0.87%
个别因素	临近道路类型	7.82%	0.83%	0.42%	0.00%	0.38%	0.75%
	建筑物朝向	6.07%	0.65%	0.32%	0.00%	0.29%	0.59%
	宗地形状	3.93%	0.42%	0.21%	0.00%	0.19%	0.38%
	宗地面积	4.04%	0.43%	0.22%	0.00%	0.19%	0.39%
	周围用地类型	5.25%	0.56%	0.28%	0.00%	0.25%	0.51%
	地形地势	3.06%	0.33%	0.16%	0.00%	0.15%	0.30%
	规划限制	2.62%	0.28%	0.14%	0.00%	0.13%	0.25%
合计		100.00%	10.66%	5.33%	0.00%	4.82%	9.64%

三里镇一级住宅用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 50$	$50 < S \leq 100$	$100 < S \leq 150$	$150 < S \leq 200$	$S > 200$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利

	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	环境条件	环境优美、无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较严重	污染严重
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	建筑物朝向	南	南略偏西或东	西南或东南	西或东	其他朝向
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	文教、园林绿化	住宅、行政办公	商住综合	商服	工业
	地形地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

三里镇二级住宅用地宗地地价因素修正系数表

影 响 因 素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	24.37%	4.04%	2.02%	0.00%	2.54%	5.09%
	道路通达度	11.42%	1.89%	0.95%	0.00%	1.19%	2.38%
	基础设施完备度	11.75%	1.95%	0.97%	0.00%	1.23%	2.45%
	公用设施完备度	10.66%	1.77%	0.88%	0.00%	1.11%	2.23%
	环境条件	9.01%	1.49%	0.75%	0.00%	0.94%	1.88%
个别因素	临近道路类型	7.82%	1.30%	0.65%	0.00%	0.82%	1.63%
	建筑物朝向	6.07%	1.01%	0.50%	0.00%	0.63%	1.27%
	宗地形状	3.93%	0.65%	0.33%	0.00%	0.41%	0.82%
	宗地面积	4.04%	0.67%	0.33%	0.00%	0.42%	0.84%
	周围用地类型	5.25%	0.87%	0.44%	0.00%	0.55%	1.10%
	地形地势	3.06%	0.51%	0.25%	0.00%	0.32%	0.64%
	规划限制	2.62%	0.44%	0.22%	0.00%	0.27%	0.55%
合计		100.00%	16.58%	8.29%	0.00%	10.44%	20.88%

三里镇二级住宅用地基准地价修正系数说明表

影 响 因 素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离 (m)	S ≤ 100	100 < S ≤ 200	200 < S ≤ 300	300 < S ≤ 400	S > 400

	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	环境条件	环境优美、无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较严重	污染严重
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	建筑物朝向	南	南略偏西或东	西南或东南	西或东	其他朝向
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	文教、园林绿化	住宅、行政办公	商住综合	商服	工业
	地形地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

三里镇三级住宅用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	24.37%	4.80%	2.40%	0.00%	2.26%	4.51%
	道路通达度	11.42%	2.25%	1.12%	0.00%	1.06%	2.11%
	基础设施完备度	11.75%	2.31%	1.16%	0.00%	1.09%	2.18%
	公用设施完备度	10.66%	2.10%	1.05%	0.00%	0.99%	1.97%
	环境条件	9.01%	1.77%	0.89%	0.00%	0.83%	1.67%
个别因素	临近道路类型	7.82%	1.54%	0.77%	0.00%	0.72%	1.45%
	建筑物朝向	6.07%	1.19%	0.60%	0.00%	0.56%	1.12%
	宗地形状	3.93%	0.77%	0.39%	0.00%	0.36%	0.73%
	宗地面积	4.04%	0.80%	0.40%	0.00%	0.37%	0.75%
	周围用地类型	5.25%	1.03%	0.52%	0.00%	0.49%	0.97%
	地形地势	3.06%	0.60%	0.30%	0.00%	0.28%	0.57%
	规划限制	2.62%	0.52%	0.26%	0.00%	0.24%	0.49%
合计		100.00%	19.68%	9.84%	0.00%	9.26%	18.52%

三里镇三级住宅用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 600$	$600 < S \leq 700$	$700 < S \leq 800$	$800 < S \leq 900$	$S > 900$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	环境条件	环境优美、无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较严重	污染严重
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	建筑物朝向	南	南略偏西或东	西南或东南	西或东	其他朝向
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	文教、园林绿化	住宅、行政办公	商住综合	商服	工业
	地形地势	地势平坦,承载力大	地势较平坦,承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度,承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

三里镇一级工业用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通便利度	32.00%	4.88%	2.44%	0.00%	-2.16%	-4.33%
	基础设施完善度	20.00%	3.05%	1.52%	0.00%	-1.35%	-2.71%
	产业集聚规模	16.00%	2.44%	1.22%	0.00%	-1.08%	-2.16%
个别因素	临近道路类型	10.00%	1.52%	0.76%	0.00%	-0.68%	-1.35%
	宗地形状	6.40%	0.98%	0.49%	0.00%	-0.43%	-0.87%
	宗地面积	4.40%	0.67%	0.34%	0.00%	-0.30%	-0.60%
	周围用地类型	4.70%	0.72%	0.36%	0.00%	-0.32%	-0.64%
	地形、地势	3.50%	0.53%	0.27%	0.00%	-0.24%	-0.47%

	规划限制	3.00%	0.46%	0.23%	0.00%	-0.20%	-0.41%
合计		100.00%	15.24%	7.62%	0.00%	-6.77%	-13.53%

三里镇一级工业用地基准地价修正系数说明表

影响因素		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
区域因素	交通便利度	优	较优	一般	较差	差
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	产业集聚影响度	高	较高	一般	较低	低
个别因素	临近道路类型	交通型主干道	交通型次干道、混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	支路
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	工业	住宅	商服	绿化、广场	其它
	地形、地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

三里镇二级工业用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通便利度	32.00%	4.05%	2.02%	0.00%	-1.90%	-3.80%
	基础设施完善度	20.00%	2.53%	1.27%	0.00%	-1.19%	-2.37%
	产业集聚规模	16.00%	2.02%	1.01%	0.00%	-0.95%	-1.90%
个别因素	临近道路类型	10.00%	1.27%	0.63%	0.00%	-0.59%	-1.19%
	宗地形状	6.40%	0.81%	0.40%	0.00%	-0.38%	-0.76%
	宗地面积	4.40%	0.56%	0.28%	0.00%	-0.26%	-0.52%
	周围用地类型	4.70%	0.59%	0.30%	0.00%	-0.28%	-0.56%
	地形、地势	3.50%	0.44%	0.22%	0.00%	-0.21%	-0.42%
	规划限制	3.00%	0.38%	0.19%	0.00%	-0.18%	-0.36%
合计		100.00%	12.65%	6.33%	0.00%	-5.93%	-11.86%

三里镇二级工业用地基准地价修正系数说明表

影响因素	便利	较便利	一般	较不便利	不便利

区域因素	交通便利度	优	较优	一般	较差	差
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	产业集聚影响度	高	较高	一般	较低	低
个别因素	临近道路类型	交通型主干道	交通型次干道、混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	支路
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	工业	住宅	商服	绿化、广场	其它
	地形、地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

三里镇三级工业用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通便利度	32.00%	3.64%	1.82%	0.00%	-2.35%	-4.69%
	基础设施完善度	20.00%	2.27%	1.14%	0.00%	-1.47%	-2.93%
	产业集聚规模	16.00%	1.82%	0.91%	0.00%	-1.17%	-2.35%
个别因素	临近道路类型	10.00%	1.14%	0.57%	0.00%	-0.73%	-1.47%
	宗地形状	6.40%	0.73%	0.36%	0.00%	-0.47%	-0.94%
	宗地面积	4.40%	0.50%	0.25%	0.00%	-0.32%	-0.65%
	周围用地类型	4.70%	0.53%	0.27%	0.00%	-0.34%	-0.69%
	地形、地势	3.50%	0.40%	0.20%	0.00%	-0.26%	-0.51%
	规划限制	3.00%	0.34%	0.17%	0.00%	-0.22%	-0.44%
合计		100.00%	11.36%	5.68%	0.00%	-7.33%	-14.66%

三里镇三级工业用地基准地价修正系数说明表

影响因素		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
区域因素	交通便利度	优	较优	一般	较差	差
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	产业集聚影响度	高	较高	一般	较低	低

个别因素	临近道路类型	交通型主干道	交通型次干道、混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	支路
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	工业	住宅	商服	绿化、广场	其它
	地形、地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

新塘镇一级商服用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	31.26%	5.08%	2.54%	0.00%	-2.48%	-4.95%
	道路通达度	11.59%	1.88%	0.94%	0.00%	-0.92%	-1.84%
	基础设施完备度	9.11%	1.48%	0.74%	0.00%	-0.72%	-1.44%
	公用设施完备度	9.33%	1.52%	0.76%	0.00%	-0.74%	-1.48%
	人流量	12.78%	2.08%	1.04%	0.00%	-1.01%	-2.02%
个别因素	临近道路类型	5.11%	0.83%	0.42%	0.00%	-0.40%	-0.81%
	临街状况	5.34%	0.87%	0.43%	0.00%	-0.42%	-0.85%
	宽深比	2.89%	0.47%	0.24%	0.00%	-0.23%	-0.46%
	临街深度	2.35%	0.38%	0.19%	0.00%	-0.19%	-0.37%
	宗地形状	2.20%	0.36%	0.18%	0.00%	-0.17%	-0.35%
	宗地面积	1.88%	0.31%	0.15%	0.00%	-0.15%	-0.30%
	周围用地类型	2.80%	0.46%	0.23%	0.00%	-0.22%	-0.44%
	地形地势	1.79%	0.29%	0.15%	0.00%	-0.14%	-0.28%
	规划限制	1.57%	0.25%	0.13%	0.00%	-0.12%	-0.25%
合计		100.00%	16.26%	8.13%	0.00%	-7.92%	-15.84%

新塘镇一级商服用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 100$	$100 < S \leq 200$	$200 < S \leq 300$	$300 < S \leq 400$	$S > 400$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善

	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	人流量	多	较多	一般	较少	少
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	背街 < 20 米	背街 > 20 米
	宽深比	> 1.0	0.8 ~ 1.0	0.6 ~ 0.8	0.4 ~ 0.6	< 0.4
	临街深度	< 8 米	8 ~ 12 米	12 ~ 16 米	16 ~ 20 米	> 20 米
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	商服	综合	住宅	工业	其他用地
	地形地势	地势平坦, 承载力大	地势较平坦, 承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度, 承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

新塘镇二级商服用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	31.26%	4.89%	2.44%	0.00%	-2.29%	-4.59%
	道路通达度	11.59%	1.81%	0.91%	0.00%	-0.85%	-1.70%
	基础设施完备度	9.11%	1.42%	0.71%	0.00%	-0.67%	-1.34%
	公用设施完备度	9.33%	1.46%	0.73%	0.00%	-0.68%	-1.37%
	人流量	12.78%	2.00%	1.00%	0.00%	-0.94%	-1.88%
个别因素	临近道路类型	5.11%	0.80%	0.40%	0.00%	-0.37%	-0.75%
	临街状况	5.34%	0.83%	0.42%	0.00%	-0.39%	-0.78%
	宽深比	2.89%	0.45%	0.23%	0.00%	-0.21%	-0.42%
	临街深度	2.35%	0.37%	0.18%	0.00%	-0.17%	-0.34%
	宗地形状	2.20%	0.34%	0.17%	0.00%	-0.16%	-0.32%
	宗地面积	1.88%	0.29%	0.15%	0.00%	-0.14%	-0.28%
	周围用地类型	2.80%	0.44%	0.22%	0.00%	-0.21%	-0.41%
	地形地势	1.79%	0.28%	0.14%	0.00%	-0.13%	-0.26%
	规划限制	1.57%	0.25%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.23%
合计		100.00%	15.64%	7.82%	0.00%	-7.34%	-14.68%

新塘镇二级商服用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心	$S \leq 200$	$200 < S \leq$	$300 < S \leq$	$500 < S \leq$	$S > 700$

	距离(m)		300	500	700	
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	人流量	多	较多	一般	较少	少
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	背街 < 20 米	背街 > 20 米
	宽深比	> 1.0	0.8 ~ 1.0	0.6 ~ 0.8	0.4 ~ 0.6	< 0.4
	临街深度	< 8 米	8 ~ 12 米	12 ~ 16 米	16 ~ 20 米	> 20 米
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	商服	综合	住宅	工业	其他用地
	地形地势	地势平坦, 承载力大	地势较平坦, 承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度, 承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

新塘镇一级住宅用地宗地地价因素修正系数表

影 响 因 素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	24.37%	5.47%	2.73%	0.00%	2.49%	4.99%
	道路通达度	11.42%	2.56%	1.28%	0.00%	1.17%	2.34%
	基础设施完备度	11.75%	2.64%	1.32%	0.00%	1.20%	2.40%
	公用设施完备度	10.66%	2.39%	1.20%	0.00%	1.09%	2.18%
	环境条件	9.01%	2.02%	1.01%	0.00%	0.92%	1.84%
个别因素	临近道路类型	7.82%	1.75%	0.88%	0.00%	0.80%	1.60%
	建筑物朝向	6.07%	1.36%	0.68%	0.00%	0.62%	1.24%
	宗地形状	3.93%	0.88%	0.44%	0.00%	0.40%	0.80%
	宗地面积	4.04%	0.91%	0.45%	0.00%	0.41%	0.83%
	周围用地类型	5.25%	1.18%	0.59%	0.00%	0.54%	1.07%
	地形地势	3.06%	0.69%	0.34%	0.00%	0.31%	0.63%
	规划限制	2.62%	0.59%	0.29%	0.00%	0.27%	0.54%
合计		100.00%	22.44%	11.22%	0.00%	10.23%	20.46%

新塘镇一级住宅用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 100$	$100 < S \leq 200$	$200 < S \leq 300$	$300 < S \leq 400$	$S > 400$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	环境条件	环境优美、无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较严重	污染严重
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	建筑物朝向	南	南略偏西或东	西南或东南	西或东	其他朝向
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	文教、园林绿化	住宅、行政办公	商住综合	商服	工业
	地形地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

新塘镇二级住宅用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	24.37%	5.47%	2.74%	0.00%	2.62%	5.23%
	道路通达度	11.42%	2.56%	1.28%	0.00%	1.23%	2.45%
	基础设施完备度	11.75%	2.64%	1.32%	0.00%	1.26%	2.52%
	公用设施完备度	10.66%	2.39%	1.20%	0.00%	1.14%	2.29%
	环境条件	9.01%	2.02%	1.01%	0.00%	0.97%	1.94%
个别因素	临近道路类型	7.82%	1.75%	0.88%	0.00%	0.84%	1.68%
	建筑物朝向	6.07%	1.36%	0.68%	0.00%	0.65%	1.30%
	宗地形状	3.93%	0.88%	0.44%	0.00%	0.42%	0.84%
	宗地面积	4.04%	0.91%	0.45%	0.00%	0.43%	0.87%
	周围用地类型	5.25%	1.18%	0.59%	0.00%	0.56%	1.13%
	地形地势	3.06%	0.69%	0.34%	0.00%	0.33%	0.66%

	规划限制	2.62%	0.59%	0.29%	0.00%	0.28%	0.56%
合计		100.00%	22.45%	11.23%	0.00%	10.74%	21.47%

新塘镇二级住宅用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	$S \leq 200$	$200 < S \leq 300$	$300 < S \leq 500$	$500 < S \leq 700$	$S > 700$
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	环境条件	环境优美、无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较严重	污染严重
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	建筑物朝向	南	南略偏西或东	西南或东南	西或东	其他朝向
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	文教、园林绿化	住宅、行政办公	商住综合	商服	工业
	地形地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

新塘镇一级工业用地宗地地价因素修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通便利度	32.00%	6.96%	3.48%	0.00%	-3.24%	-6.47%
	基础设施完善度	20.00%	4.35%	2.17%	0.00%	-2.02%	-4.05%
	产业集聚规模	16.00%	3.48%	1.74%	0.00%	-1.62%	-3.24%
个别因素	临近道路类型	10.00%	2.17%	1.09%	0.00%	-1.01%	-2.02%
	宗地形状	6.40%	1.39%	0.70%	0.00%	-0.65%	-1.29%
	宗地面积	4.40%	0.96%	0.48%	0.00%	-0.45%	-0.89%

	周围用地类型	4.70%	1.02%	0.51%	0.00%	-0.48%	-0.95%
	地形、地势	3.50%	0.76%	0.38%	0.00%	-0.35%	-0.71%
	规划限制	3.00%	0.65%	0.33%	0.00%	-0.30%	-0.61%
合计		100.00%	21.74%	10.87%	0.00%	-10.12%	-20.23%

新塘镇一级工业用地基准地价修正系数说明表

影 响 因 素		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
区域因素	交通便利度	优	较优	一般	较差	差
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	产业集聚影响度	高	较高	一般	较低	低
个别因素	临近道路类型	交通型主干道	交通型次干道、混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	支路
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	工业	住宅	商服	绿化、广场	其它
	地形、地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

新塘镇二级工业用地宗地地价因素修正系数表

影 响 因 素		权重	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通便利度	32.00%	6.36%	3.18%	0.00%	-2.92%	-5.84%
	基础设施完善度	20.00%	3.98%	1.99%	0.00%	-1.83%	-3.65%
	产业集聚规模	16.00%	3.18%	1.59%	0.00%	-1.46%	-2.92%
个别因素	临近道路类型	10.00%	1.99%	0.99%	0.00%	-0.91%	-1.83%
	宗地形状	6.40%	1.27%	0.64%	0.00%	-0.58%	-1.17%
	宗地面积	4.40%	0.87%	0.44%	0.00%	-0.40%	-0.80%
	周围用地类型	4.70%	0.93%	0.47%	0.00%	-0.43%	-0.86%
	地形、地势	3.50%	0.70%	0.35%	0.00%	-0.32%	-0.64%
	规划限制	3.00%	0.60%	0.30%	0.00%	-0.27%	-0.55%
	合计	100.00%	19.88%	9.94%	0.00%	-9.13%	-18.26%

新塘镇二级工业用地基准地价修正系数说明表

影响因素		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
区域因素	交通便利度	优	较优	一般	较差	差
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	产业集聚影响度	高	较高	一般	较低	低
个别因素	临近道路类型	交通型主干道	交通型次干道、混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	支路
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	工业	住宅	商服	绿化、广场	其它
	地形、地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	完全无限制	稍有限制	一般限制	较严重限制	严重限制

(十六) 樟木镇各用途级别价修正系数体系

表 3-1-189 樟木镇一级商服用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	5.76%	2.88%	0.00%	-3.18%	-6.35%
	道路通达度	4.20%	2.10%	0.00%	-2.32%	-4.63%
	基础设施完备度	1.68%	0.84%	0.00%	-0.93%	-1.85%
	公用设施完备度	1.72%	0.86%	0.00%	-0.95%	-1.90%
	人流量	2.36%	1.18%	0.00%	-1.30%	-2.60%
个别因素	临近道路类型	0.94%	0.47%	0.00%	-0.52%	-1.04%
	临街状况	0.98%	0.49%	0.00%	-0.54%	-1.08%
	宽深比	0.53%	0.27%	0.00%	-0.30%	-0.59%
	临街深度	0.43%	0.22%	0.00%	-0.24%	-0.47%
	宗地形状	0.41%	0.21%	0.00%	-0.23%	-0.45%
	宗地面积	0.35%	0.18%	0.00%	-0.19%	-0.38%
	周围用地类型	0.51%	0.26%	0.00%	-0.29%	-0.57%
	地形地势	0.33%	0.17%	0.00%	-0.18%	-0.36%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.16%	-0.32%

表 3-1-190 樟木镇二级商服用地基准地价修正系数表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣

区域因素	距商服中心距离	6.01%	3.01%	0.00%	-3.30%	-6.60%
	道路通达度	4.39%	2.20%	0.00%	-2.41%	-4.82%
	基础设施完备度	1.75%	0.88%	0.00%	-0.97%	-1.93%
	公用设施完备度	1.80%	0.90%	0.00%	-0.99%	-1.97%
	人流量	2.46%	1.23%	0.00%	-1.35%	-2.70%
个别因素	临近道路类型	0.98%	0.49%	0.00%	-0.54%	-1.08%
	临街状况	1.03%	0.52%	0.00%	-0.57%	-1.13%
	宽深比	0.56%	0.28%	0.00%	-0.31%	-0.61%
	临街深度	0.45%	0.23%	0.00%	-0.25%	-0.49%
	宗地形状	0.43%	0.22%	0.00%	-0.24%	-0.47%
	宗地面积	0.36%	0.18%	0.00%	-0.20%	-0.40%
	周围用地类型	0.54%	0.27%	0.00%	-0.30%	-0.59%
	地形地势	0.34%	0.17%	0.00%	-0.19%	-0.38%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.17%	-0.33%

表 3-1-191 樟木镇三级商服用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	5.84%	2.92%	0.00%	-3.47%	-6.94%
	道路通达度	4.26%	2.13%	0.00%	-2.53%	-5.06%
	基础设施完备度	1.71%	0.86%	0.00%	-1.02%	-2.03%
	公用设施完备度	1.75%	0.88%	0.00%	-1.04%	-2.07%
	人流量	2.39%	1.20%	0.00%	-1.42%	-2.84%
个别因素	临近道路类型	0.96%	0.48%	0.00%	-0.57%	-1.14%
	临街状况	1.00%	0.50%	0.00%	-0.60%	-1.19%
	宽深比	0.54%	0.27%	0.00%	-0.32%	-0.64%
	临街深度	0.44%	0.22%	0.00%	-0.26%	-0.52%
	宗地形状	0.42%	0.21%	0.00%	-0.25%	-0.49%
	宗地面积	0.35%	0.18%	0.00%	-0.21%	-0.42%
	周围用地类型	0.52%	0.26%	0.00%	-0.31%	-0.62%
	地形地势	0.33%	0.17%	0.00%	-0.20%	-0.40%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.18%	-0.35%

表 3-1-192 樟木镇一、二、三级商服用地基准地价修正系数说明表

影响因素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离 (m)	一级	$S \leq 100$	$100 < S \leq 200$	$200 < S \leq 300$	$300 < S \leq 400$	$S > 400$
		二级	$S \leq 400$	$400 < S \leq 500$	$500 < S \leq 600$	$600 < S \leq 700$	$S > 700$
		三级	$S \leq 400$	$400 < S \leq 600$	$600 < S \leq 800$	$800 < S \leq 1000$	$S > 1000$
	道路通达度		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度		完善	较完善	一般	较不完善	不完善

	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	人流量	多	较多	一般	较少	少
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	背街 < 20 米	背街 > 20 米
	宽深比	> 1.0	0.8 ~ 1.0	0.6 ~ 0.8	0.4 ~ 0.6	< 0.4
	临街深度	< 8 米	8 ~ 12 米	12 ~ 16 米	16 ~ 20 米	> 20 米
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	商服	综合	住宅	工业	其他用地
	地形地势	地势平坦, 承载力大	地势较平坦, 承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度, 承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	-	-	无限制	稍有限制	严重限制

表 3-1-193 樟木镇一级住宅用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	4.44%	2.22%	0.00%	-2.11%	-4.22%
	道路通达度	3.86%	1.93%	0.00%	-1.84%	-3.67%
	基础设施完备度	2.14%	1.07%	0.00%	-1.02%	-2.03%
	公用设施完备度	1.94%	0.97%	0.00%	-0.92%	-1.84%
	环境条件	1.64%	0.82%	0.00%	-0.78%	-1.56%
个别因素	临近道路类型	1.42%	0.71%	0.00%	-0.68%	-1.35%
	建筑物朝向	1.10%	0.55%	0.00%	-0.53%	-1.05%
	宗地形状	0.72%	0.36%	0.00%	-0.34%	-0.68%
	宗地面积	0.74%	0.37%	0.00%	-0.35%	-0.70%
	周围用地类型	0.96%	0.48%	0.00%	-0.46%	-0.91%
	地形地势	0.56%	0.28%	0.00%	-0.27%	-0.53%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.23%	-0.46%

表 3-1-194 樟木镇二级住宅用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	4.33%	2.17%	0.00%	-2.03%	-4.06%
	道路通达度	3.76%	1.88%	0.00%	-1.77%	-3.53%
	基础设施完备度	2.09%	1.05%	0.00%	-0.98%	-1.96%
	公用设施完备度	1.89%	0.95%	0.00%	-0.89%	-1.78%
	环境条件	1.60%	0.80%	0.00%	-0.75%	-1.50%
个别	临近道路类型	1.38%	0.69%	0.00%	-0.65%	-1.30%

因素	建筑物朝向	1.07%	0.54%	0.00%	-0.51%	-1.01%
	宗地形状	0.70%	0.35%	0.00%	-0.33%	-0.66%
	宗地面积	0.72%	0.36%	0.00%	-0.34%	-0.68%
	周围用地类型	0.94%	0.47%	0.00%	-0.44%	-0.88%
	地形地势	0.55%	0.28%	0.00%	-0.26%	-0.51%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.22%	-0.44%

表 3-1-195 樟木镇三级住宅用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	4.37%	2.19%	0.00%	-2.36%	-4.71%
	道路通达度	3.80%	1.90%	0.00%	-2.05%	-4.09%
	基础设施完备度	2.11%	1.06%	0.00%	-1.14%	-2.27%
	公用设施完备度	1.91%	0.96%	0.00%	-1.03%	-2.06%
	环境条件	1.62%	0.81%	0.00%	-0.87%	-1.74%
个别因素	临近道路类型	1.40%	0.70%	0.00%	-0.76%	-1.51%
	建筑物朝向	1.08%	0.54%	0.00%	-0.59%	-1.17%
	宗地形状	0.71%	0.36%	0.00%	-0.38%	-0.76%
	宗地面积	0.73%	0.37%	0.00%	-0.39%	-0.78%
	周围用地类型	0.95%	0.48%	0.00%	-0.51%	-1.02%
	地形地势	0.55%	0.28%	0.00%	-0.30%	-0.59%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.26%	-0.51%

表 3-1-196 樟木镇一、二、三级住宅用地基准地价修正系数说明表

影响因素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	一级	$S \leq 100$	$100 < S \leq 200$	$200 < S \leq 300$	$300 < S \leq 400$	$S > 400$
		二级	$S \leq 400$	$400 < S \leq 500$	$500 < S \leq 600$	$600 < S \leq 700$	$S > 700$
		三级	$S \leq 400$	$400 < S \leq 600$	$600 < S \leq 800$	$800 < S \leq 1000$	$S > 1000$
	道路通达度		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度		完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度		完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	环境条件		环境优美、无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较严重	污染严重
个别因素	临近道路类型		混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	建筑物朝向		南	南略偏西或东	西南或东南	西或东	其他朝向
	宗地形状		规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积		适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小

	周围用地类型	文教、园林绿化	住宅、行政办公	商住综合	商服	工业
	地形地势	地势平坦,承载力大	地势较平坦,承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度,承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	-	-	无限制	稍有限制	严重限制

表 3-1-197 樟木镇一级工业用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通便利度	4.12%	2.06%	0.00%	-1.94%	-3.87%
	基础设施完善度	2.85%	1.43%	0.00%	-1.34%	-2.67%
	产业集聚规模	2.03%	1.02%	0.00%	-0.95%	-1.90%
个别因素	临近道路类型	1.25%	0.63%	0.00%	-0.59%	-1.17%
	宗地形状	0.81%	0.41%	0.00%	-0.38%	-0.76%
	宗地面积	0.56%	0.28%	0.00%	-0.26%	-0.52%
	周围用地类型	0.60%	0.30%	0.00%	-0.28%	-0.56%
	地形、地势	0.44%	0.22%	0.00%	-0.21%	-0.41%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.17%	-0.33%

表 3-1-198 樟木镇二级工业用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通便利度	3.93%	1.97%	0.00%	-2.14%	-4.28%
	基础设施完善度	2.72%	1.36%	0.00%	-1.48%	-2.96%
	产业集聚规模	1.93%	0.97%	0.00%	-1.06%	-2.11%
个别因素	临近道路类型	1.19%	0.60%	0.00%	-0.65%	-1.30%
	宗地形状	0.77%	0.39%	0.00%	-0.42%	-0.84%
	宗地面积	0.53%	0.27%	0.00%	-0.29%	-0.58%
	周围用地类型	0.57%	0.29%	0.00%	-0.31%	-0.62%
	地形、地势	0.42%	0.21%	0.00%	-0.23%	-0.46%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.18%	-0.36%

表 3-1-199 樟木镇三级工业用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通便利度	4.95%	2.48%	0.00%	-1.79%	-3.58%
	基础设施完善度	3.42%	1.71%	0.00%	-1.24%	-2.47%
	产业集聚规模	2.43%	1.22%	0.00%	-0.88%	-1.76%
个别因素	临近道路类型	1.19%	0.60%	0.00%	-0.54%	-1.08%
	宗地形状	0.77%	0.39%	0.00%	-0.35%	-0.70%
	宗地面积	0.67%	0.34%	0.00%	-0.25%	-0.49%
	周围用地类型	0.72%	0.36%	0.00%	-0.26%	-0.52%
	地形、地势	0.53%	0.27%	0.00%	-0.19%	-0.38%

	规划限制	-	-	0.00%	-0.16%	-0.31%

表 3-1-200 樟木镇一、二、三级工业用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通便利度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	产业集聚影响度	高	较高	一般	较低	低
个别因素	临近道路类型	交通型主干道	交通型次干道、混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	支路
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	工业	住宅	商服	绿化、广场	其它
	地形、地势	地势平坦,承载力大	地势较平坦,承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度,承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	-	-	无限制	稍有限制	严重限制

(十七) 武乐镇各用途级别价修正系数体系

表 3-1-201 武乐镇一级商服用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	5.70%	2.85%	0.00%	-3.15%	-6.29%
	道路通达度	4.16%	2.08%	0.00%	-2.30%	-4.59%
	基础设施完备度	1.66%	0.83%	0.00%	-0.92%	-1.84%
	公用设施完备度	1.71%	0.86%	0.00%	-0.94%	-1.88%
	人流量	2.33%	1.17%	0.00%	-1.29%	-2.58%
个别因素	临近道路类型	0.93%	0.47%	0.00%	-0.52%	-1.03%
	临街状况	0.97%	0.49%	0.00%	-0.54%	-1.08%
	宽深比	0.53%	0.27%	0.00%	-0.29%	-0.58%
	临街深度	0.43%	0.22%	0.00%	-0.24%	-0.47%
	宗地形状	0.41%	0.21%	0.00%	-0.23%	-0.45%
	宗地面积	0.35%	0.18%	0.00%	-0.19%	-0.38%
	周围用地类型	0.51%	0.26%	0.00%	-0.28%	-0.56%
	地形地势	0.32%	0.16%	0.00%	-0.18%	-0.36%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.16%	-0.31%

表 3-1-202 武乐镇二级商服用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域	距商服中心距离	5.51%	2.76%	0.00%	-3.73%	-7.45%

因素	道路通达度	4.02%	2.01%	0.00%	-2.72%	-5.43%
	基础设施完备度	1.61%	0.81%	0.00%	-1.09%	-2.17%
	公用设施完备度	1.65%	0.83%	0.00%	-1.12%	-2.23%
	人流量	2.25%	1.13%	0.00%	-1.53%	-3.05%
个别因素	临近道路类型	0.90%	0.45%	0.00%	-0.61%	-1.22%
	临街状况	0.94%	0.47%	0.00%	-0.64%	-1.27%
	宽深比	0.51%	0.26%	0.00%	-0.35%	-0.69%
	临街深度	0.41%	0.21%	0.00%	-0.28%	-0.56%
	宗地形状	0.39%	0.20%	0.00%	-0.27%	-0.53%
	宗地面积	0.33%	0.17%	0.00%	-0.23%	-0.45%
	周围用地类型	0.49%	0.25%	0.00%	-0.33%	-0.66%
	地形地势	0.31%	0.16%	0.00%	-0.21%	-0.42%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.19%	-0.37%

表 3-1-203 武乐镇一、二级商服用地基准地价修正系数说明表

影响因素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	一级	$S \leq 100$	$100 < S \leq 200$	$200 < S \leq 300$	$300 < S \leq 400$	$S > 400$
		二级	$S \leq 300$	$300 < S \leq 500$	$500 < S \leq 700$	$700 < S \leq 900$	$S > 900$
	道路通达度		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度		完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度		完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	人流量		多	较多	一般	较少	少
个别因素	临近道路类型		混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	临街状况		十字路口	丁字路口	一面临街	背街 < 20 米	背街 > 20 米
	宽深比		> 1.0	0.8 ~ 1.0	0.6 ~ 0.8	0.4 ~ 0.6	< 0.4
	临街深度		< 8 米	8 ~ 12 米	12 ~ 16 米	16 ~ 20 米	> 20 米
	宗地形状		规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积		适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型		商服	综合	住宅	工业	其他用地
	地形地势		地势平坦, 承载力大	地势较平坦, 承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度, 承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制		-	-	无限制	稍有限制	严重限制

表 3-1-204 武乐镇一级住宅用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	4.57%	2.29%	0.00%	-2.18%	-4.35%
	道路通达度	3.98%	1.99%	0.00%	-1.89%	-3.78%

个别因素	基础设施完备度	2.20%	1.10%	0.00%	-1.05%	-2.10%
	公用设施完备度	2.00%	1.00%	0.00%	-0.95%	-1.90%
	环境条件	1.69%	0.85%	0.00%	-0.81%	-1.61%
	临近道路类型	1.46%	0.73%	0.00%	-0.70%	-1.39%
	建筑物朝向	1.13%	0.57%	0.00%	-0.54%	-1.08%
	宗地形状	0.74%	0.37%	0.00%	-0.36%	-0.71%
	宗地面积	0.76%	0.38%	0.00%	-0.37%	-0.73%
区域因素	周围用地类型	0.99%	0.50%	0.00%	-0.47%	-0.94%
	地形地势	0.58%	0.29%	0.00%	-0.28%	-0.55%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.24%	-0.47%

表 3-1-205 武乐镇二级住宅用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	4.24%	2.12%	0.00%	-2.46%	-4.91%
	道路通达度	3.69%	1.85%	0.00%	-2.14%	-4.27%
	基础设施完备度	2.04%	1.02%	0.00%	-1.18%	-2.36%
	公用设施完备度	1.85%	0.93%	0.00%	-1.07%	-2.14%
	环境条件	1.57%	0.79%	0.00%	-0.91%	-1.81%
个别因素	临近道路类型	1.36%	0.68%	0.00%	-0.79%	-1.57%
	建筑物朝向	1.05%	0.53%	0.00%	-0.61%	-1.22%
	宗地形状	0.69%	0.35%	0.00%	-0.40%	-0.80%
	宗地面积	0.71%	0.36%	0.00%	-0.41%	-0.82%
	周围用地类型	0.92%	0.46%	0.00%	-0.53%	-1.06%
	地形地势	0.53%	0.27%	0.00%	-0.31%	-0.62%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.27%	-0.53%

表 3-1-206 武乐镇一、二级住宅用地基准地价修正系数说明表

影响因素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	一级	$S \leq 100$	$100 < S \leq 200$	$200 < S \leq 300$	$300 < S \leq 400$	$S > 400$
		二级	$S \leq 300$	$300 < S \leq 500$	$500 < S \leq 700$	$700 < S \leq 900$	$S > 900$
	道路通达度		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度		完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度		完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	环境条件		环境优美、无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较严重	污染严重
个别因素	临近道路类型		混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	建筑物朝向		南	南略偏西或东	西南或东南	西或东	其他朝向

	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	文教、园林绿化	住宅、行政办公	商住综合	商服	工业
	地形地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	-	-	无限制	稍有限制	严重限制

表 3-1-207 武乐镇一级工业用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通便利度	4.12%	2.06%	0.00%	-2.41%	-4.82%
	基础设施完善度	2.85%	1.43%	0.00%	-1.67%	-3.33%
	产业集聚规模	2.03%	1.02%	0.00%	-1.19%	-2.37%
个别因素	临近道路类型	1.25%	0.63%	0.00%	-0.73%	-1.46%
	宗地形状	0.81%	0.41%	0.00%	-0.47%	-0.94%
	宗地面积	0.56%	0.28%	0.00%	-0.33%	-0.65%
	周围用地类型	0.60%	0.30%	0.00%	-0.35%	-0.70%
	地形、地势	0.44%	0.22%	0.00%	-0.26%	-0.52%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.21%	-0.41%

表 3-1-208 武乐镇二级工业用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通便利度	3.96%	1.98%	0.00%	-1.79%	-3.58%
	基础设施完善度	2.74%	1.37%	0.00%	-1.24%	-2.47%
	产业集聚规模	1.95%	0.98%	0.00%	-0.88%	-1.76%
个别因素	临近道路类型	1.20%	0.60%	0.00%	-0.54%	-1.08%
	宗地形状	0.78%	0.39%	0.00%	-0.35%	-0.70%
	宗地面积	0.54%	0.27%	0.00%	-0.25%	-0.49%
	周围用地类型	0.58%	0.29%	0.00%	-0.26%	-0.52%
	地形、地势	0.43%	0.22%	0.00%	-0.19%	-0.38%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.16%	-0.31%

表 3-1-209 武乐镇一、二级工业用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通便利度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	产业集聚影响度	高	较高	一般	较低	低

个别因素	临近道路类型	交通型主干道	交通型次干道、混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	支路
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	工业	住宅	商服	绿化、广场	其它
	地形、地势	地势平坦,承载力大	地势较平坦,承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度,承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	-	-	无限制	稍有限制	严重限制

(十八) 蒙公乡各用途级别价修正系数体系

表 3-1-210 蒙公乡一级商服用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	5.23%	2.62%	0.00%	-2.91%	-5.82%
	道路通达度	3.81%	1.91%	0.00%	-2.12%	-4.24%
	基础设施完备度	1.53%	0.77%	0.00%	-0.85%	-1.70%
	公用设施完备度	1.56%	0.78%	0.00%	-0.87%	-1.74%
	人流量	2.14%	1.07%	0.00%	-1.19%	-2.38%
个别因素	临近道路类型	0.86%	0.43%	0.00%	-0.48%	-0.95%
	临街状况	0.89%	0.45%	0.00%	-0.50%	-0.99%
	宽深比	0.48%	0.24%	0.00%	-0.27%	-0.54%
	临街深度	0.39%	0.20%	0.00%	-0.22%	-0.43%
	宗地形状	0.37%	0.19%	0.00%	-0.21%	-0.41%
	宗地面积	0.32%	0.16%	0.00%	-0.18%	-0.35%
	周围用地类型	0.47%	0.24%	0.00%	-0.26%	-0.52%
	地形地势	0.30%	0.15%	0.00%	-0.17%	-0.33%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.15%	-0.29%

表 3-1-211 蒙公乡二级商服用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	5.23%	2.62%	0.00%	-3.04%	-6.07%
	道路通达度	3.81%	1.91%	0.00%	-2.22%	-4.43%
	基础设施完备度	1.53%	0.77%	0.00%	-0.89%	-1.77%
	公用设施完备度	1.56%	0.78%	0.00%	-0.91%	-1.81%
	人流量	2.14%	1.07%	0.00%	-1.24%	-2.48%
个别因素	临近道路类型	0.86%	0.43%	0.00%	-0.50%	-0.99%
	临街状况	0.89%	0.45%	0.00%	-0.52%	-1.04%
	宽深比	0.48%	0.24%	0.00%	-0.28%	-0.56%

	临街深度	0.39%	0.20%	0.00%	-0.23%	-0.45%
	宗地形状	0.37%	0.19%	0.00%	-0.22%	-0.43%
	宗地面积	0.32%	0.16%	0.00%	-0.19%	-0.37%
	周围用地类型	0.47%	0.24%	0.00%	-0.27%	-0.54%
	地形地势	0.30%	0.15%	0.00%	-0.18%	-0.35%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.15%	-0.30%

表 3-1-212 蒙公乡三级商服用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	4.95%	2.48%	0.00%	-3.30%	-6.60%
	道路通达度	3.61%	1.81%	0.00%	-2.41%	-4.82%
	基础设施完备度	1.44%	0.72%	0.00%	-0.97%	-1.93%
	公用设施完备度	1.48%	0.74%	0.00%	-0.99%	-1.97%
	人流量	2.02%	1.01%	0.00%	-1.35%	-2.70%
个别因素	临近道路类型	0.81%	0.41%	0.00%	-0.54%	-1.08%
	临街状况	0.84%	0.42%	0.00%	-0.57%	-1.13%
	宽深比	0.46%	0.23%	0.00%	-0.31%	-0.61%
	临街深度	0.37%	0.19%	0.00%	-0.25%	-0.49%
	宗地形状	0.35%	0.18%	0.00%	-0.24%	-0.47%
	宗地面积	0.30%	0.15%	0.00%	-0.20%	-0.40%
	周围用地类型	0.44%	0.22%	0.00%	-0.30%	-0.59%
	地形地势	0.28%	0.14%	0.00%	-0.19%	-0.38%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.17%	-0.33%

表 3-1-213 蒙公乡一、二、三级商服用地基准地价修正系数说明表

影响因素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	一级	$S \leq 100$	$100 < S \leq 200$	$200 < S \leq 300$	$300 < S \leq 400$	$S > 400$
		二级	$S \leq 300$	$300 < S \leq 400$	$400 < S \leq 500$	$500 < S \leq 600$	$S > 600$
		三级	$S \leq 500$	$500 < S \leq 600$	$600 < S \leq 700$	$700 < S \leq 800$	$S > 800$
	道路通达度		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度		完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度		完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	人流量		多	较多	一般	较少	少
个别因素	临近道路类型		混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	临街状况		十字路口	丁字路口	一面临街	背街 < 20 米	背街 > 20 米
	宽深比		> 1.0	0.8 ~ 1.0	0.6 ~ 0.8	0.4 ~ 0.6	< 0.4
	临街深度		< 8 米	8 ~ 12 米	12 ~ 16 米	16 ~ 20 米	> 20 米

	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	商服	综合	住宅	工业	其他用地
	地形地势	地势平坦,承载力大	地势较平坦,承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度,承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	-	-	无限制	稍有限制	严重限制

表 3-1-214 蒙公乡一级住宅用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	4.22%	2.11%	0.00%	-2.00%	-4.00%
	道路通达度	3.67%	1.84%	0.00%	-1.74%	-3.47%
	基础设施完备度	2.03%	1.02%	0.00%	-0.97%	-1.93%
	公用设施完备度	1.84%	0.92%	0.00%	-0.88%	-1.75%
	环境条件	1.56%	0.78%	0.00%	-0.74%	-1.48%
个别因素	临近道路类型	1.35%	0.68%	0.00%	-0.64%	-1.28%
	建筑物朝向	1.05%	0.53%	0.00%	-0.50%	-0.99%
	宗地形状	0.68%	0.34%	0.00%	-0.33%	-0.65%
	宗地面积	0.70%	0.35%	0.00%	-0.34%	-0.67%
	周围用地类型	0.91%	0.46%	0.00%	-0.43%	-0.86%
	地形地势	0.53%	0.27%	0.00%	-0.25%	-0.50%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.22%	-0.43%

表 3-1-215 蒙公乡二级住宅用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	4.73%	2.37%	0.00%	-2.08%	-4.15%
	道路通达度	4.11%	2.06%	0.00%	-1.81%	-3.61%
	基础设施完备度	2.28%	1.14%	0.00%	-1.00%	-2.00%
	公用设施完备度	2.07%	1.04%	0.00%	-0.91%	-1.81%
	环境条件	1.75%	0.88%	0.00%	-0.77%	-1.53%
个别因素	临近道路类型	1.51%	0.76%	0.00%	-0.67%	-1.33%
	建筑物朝向	1.17%	0.59%	0.00%	-0.52%	-1.03%
	宗地形状	0.77%	0.39%	0.00%	-0.34%	-0.67%
	宗地面积	0.79%	0.40%	0.00%	-0.35%	-0.69%
	周围用地类型	1.02%	0.51%	0.00%	-0.45%	-0.90%
	地形地势	0.60%	0.30%	0.00%	-0.26%	-0.52%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.23%	-0.45%

表 3-1-216 蒙公乡三级住宅用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域	距商服中心距离	3.89%	1.95%	0.00%	-2.29%	-4.57%

因素	道路通达度	3.38%	1.69%	0.00%	-1.99%	-3.98%
	基础设施完备度	1.87%	0.94%	0.00%	-1.10%	-2.20%
	公用设施完备度	1.70%	0.85%	0.00%	-1.00%	-2.00%
	环境条件	1.44%	0.72%	0.00%	-0.85%	-1.69%
个别因素	临近道路类型	1.24%	0.62%	0.00%	-0.73%	-1.46%
	建筑物朝向	0.96%	0.48%	0.00%	-0.57%	-1.13%
	宗地形状	0.63%	0.32%	0.00%	-0.37%	-0.74%
	宗地面积	0.65%	0.33%	0.00%	-0.38%	-0.76%
	周围用地类型	0.84%	0.42%	0.00%	-0.50%	-0.99%
	地形地势	0.49%	0.25%	0.00%	-0.29%	-0.58%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.25%	-0.49%

表 3-1-217 蒙公乡一、二、三级住宅用地基准地价修正系数说明表

影响因素			优	较优	一般	较差	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	一级	$S \leq 100$	$100 < S \leq 200$	$200 < S \leq 300$	$300 < S \leq 400$	$S > 400$
		二级	$S \leq 300$	$300 < S \leq 400$	$400 < S \leq 500$	$500 < S \leq 600$	$S > 600$
		三级	$S \leq 500$	$500 < S \leq 600$	$600 < S \leq 700$	$700 < S \leq 800$	$S > 800$
	道路通达度		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度		完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度		完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	环境条件		环境优美、无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较严重	污染严重
个别因素	临近道路类型		混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	建筑物朝向		南	南略偏西或东	西南或东南	西或东	其他朝向
	宗地形状		规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积		适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型		文教、园林绿化	住宅、行政办公	商住综合	商服	工业
	地形地势		地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制		-	-	无限制	稍有限制	严重限制

表 3-1-218 蒙公乡一级工业用地基准地价修正系数表

影 响 因 素		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通便利度	4.12%	2.06%	0.00%	-2.00%	-3.99%
	基础设施完善度	2.85%	1.43%	0.00%	-1.38%	-2.76%
	产业集聚规模	2.03%	1.02%	0.00%	-0.99%	-1.97%
个别因素	临近道路类型	1.25%	0.63%	0.00%	-0.61%	-1.21%
	宗地形状	0.81%	0.41%	0.00%	-0.39%	-0.78%
	宗地面积	0.56%	0.28%	0.00%	-0.27%	-0.54%
	周围用地类型	0.60%	0.30%	0.00%	-0.29%	-0.58%
	地形、地势	0.44%	0.22%	0.00%	-0.22%	-0.43%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.17%	-0.34%

表 3-1-219 蒙公乡二级工业用地基准地价修正系数表

影 响 因 素		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通便利度	3.33%	1.67%	0.00%	-2.09%	-4.18%
	基础设施完善度	2.30%	1.15%	0.00%	-1.45%	-2.89%
	产业集聚规模	1.64%	0.82%	0.00%	-1.03%	-2.06%
个别因素	临近道路类型	1.01%	0.51%	0.00%	-0.64%	-1.27%
	宗地形状	0.65%	0.33%	0.00%	-0.41%	-0.82%
	宗地面积	0.45%	0.23%	0.00%	-0.29%	-0.57%
	周围用地类型	0.48%	0.24%	0.00%	-0.31%	-0.61%
	地形、地势	0.36%	0.18%	0.00%	-0.23%	-0.45%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.18%	-0.36%

表 3-1-220 蒙公乡三级工业用地基准地价修正系数表

影 响 因 素		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通便利度	3.96%	1.98%	0.00%	-1.79%	-3.58%
	基础设施完善度	2.74%	1.37%	0.00%	-1.24%	-2.47%
	产业集聚规模	1.95%	0.98%	0.00%	-0.88%	-1.76%
个别因素	临近道路类型	1.01%	0.51%	0.00%	-0.54%	-1.08%
	宗地形状	0.65%	0.33%	0.00%	-0.35%	-0.70%
	宗地面积	0.54%	0.27%	0.00%	-0.25%	-0.49%
	周围用地类型	0.58%	0.29%	0.00%	-0.26%	-0.52%
	地形、地势	0.43%	0.22%	0.00%	-0.19%	-0.38%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.16%	-0.31%

表 3-1-221 蒙公乡一、二、三级工业用地基准地价修正系数说明表

影 响 因 素		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通便利度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	产业集聚影响度	高	较高	一般	较低	低

个别因素	临近道路类型	交通型主干道	交通型次干道、混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	支路
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	工业	住宅	商服	绿化、广场	其它
	地形、地势	地势平坦,承载力大	地势较平坦,承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度,承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	-	-	无限制	稍有限制	严重限制

(十九) 木梓镇各用途级别价修正系数体系

表 3-1-222 木梓镇一级商服用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	5.28%	2.64%	0.00%	-2.97%	-5.93%
	道路通达度	3.85%	1.93%	0.00%	-2.17%	-4.33%
	基础设施完备度	1.54%	0.77%	0.00%	-0.87%	-1.73%
	公用设施完备度	1.58%	0.79%	0.00%	-0.89%	-1.77%
	人流量	2.16%	1.08%	0.00%	-1.22%	-2.43%
个别因素	临近道路类型	0.86%	0.43%	0.00%	-0.49%	-0.97%
	临街状况	0.90%	0.45%	0.00%	-0.51%	-1.01%
	宽深比	0.49%	0.25%	0.00%	-0.28%	-0.55%
	临街深度	0.39%	0.20%	0.00%	-0.22%	-0.44%
	宗地形状	0.38%	0.19%	0.00%	-0.21%	-0.42%
	宗地面积	0.32%	0.16%	0.00%	-0.18%	-0.36%
	周围用地类型	0.47%	0.24%	0.00%	-0.27%	-0.53%
	地形地势	0.30%	0.15%	0.00%	-0.17%	-0.34%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.15%	-0.30%

表 3-1-223 木梓镇二级商服用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	5.09%	2.55%	0.00%	-3.29%	-6.58%
	道路通达度	3.71%	1.86%	0.00%	-2.40%	-4.80%
	基础设施完备度	1.48%	0.74%	0.00%	-0.96%	-1.92%
	公用设施完备度	1.52%	0.76%	0.00%	-0.99%	-1.97%
	人流量	2.08%	1.04%	0.00%	-1.35%	-2.69%
个别因素	临近道路类型	0.83%	0.42%	0.00%	-0.54%	-1.08%
	临街状况	0.87%	0.44%	0.00%	-0.56%	-1.12%
	宽深比	0.47%	0.24%	0.00%	-0.31%	-0.61%

	临街深度	0.38%	0.19%	0.00%	-0.25%	-0.49%
	宗地形状	0.36%	0.18%	0.00%	-0.24%	-0.47%
	宗地面积	0.31%	0.16%	0.00%	-0.20%	-0.40%
	周围用地类型	0.45%	0.23%	0.00%	-0.30%	-0.59%
	地形地势	0.29%	0.15%	0.00%	-0.19%	-0.37%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.17%	-0.33%

表 3-1-224 木梓镇三级商服用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	5.62%	2.81%	0.00%	-3.46%	-6.91%
	道路通达度	4.10%	2.05%	0.00%	-2.52%	-5.04%
	基础设施完备度	1.64%	0.82%	0.00%	-1.01%	-2.02%
	公用设施完备度	1.68%	0.84%	0.00%	-1.04%	-2.07%
	人流量	2.30%	1.15%	0.00%	-1.42%	-2.83%
个别因素	临近道路类型	0.92%	0.46%	0.00%	-0.57%	-1.13%
	临街状况	0.96%	0.48%	0.00%	-0.59%	-1.18%
	宽深比	0.52%	0.26%	0.00%	-0.32%	-0.64%
	临街深度	0.42%	0.21%	0.00%	-0.26%	-0.52%
	宗地形状	0.40%	0.20%	0.00%	-0.25%	-0.49%
	宗地面积	0.34%	0.17%	0.00%	-0.21%	-0.42%
	周围用地类型	0.50%	0.25%	0.00%	-0.31%	-0.62%
	地形地势	0.32%	0.16%	0.00%	-0.20%	-0.39%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.17%	-0.34%

表 3-1-225 木梓镇一、二、三级商服用地基准地价修正系数说明表

影响因素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	一级	$S \leq 100$	$100 < S \leq 200$	$200 < S \leq 300$	$300 < S \leq 400$	$S > 400$
		二级	$S \leq 200$	$200 < S \leq 400$	$400 < S \leq 600$	$600 < S \leq 800$	$S > 800$
		三级	$S \leq 1000$	$1000 < S \leq 1200$	$1200 < S \leq 1400$	$1400 < S \leq 1600$	$S > 1600$
	道路通达度		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度		完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度		完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	人流量		多	较多	一般	较少	少
个别因素	临近道路类型		混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	临街状况		十字路口	丁字路口	一面临街	背街 < 20 米	背街 > 20 米
	宽深比		> 1.0	0.8 ~ 1.0	0.6 ~ 0.8	0.4 ~ 0.6	< 0.4
	临街深度		< 8 米	8 ~ 12 米	12 ~ 16 米	16 ~ 20 米	> 20 米

	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	商服	综合	住宅	工业	其他用地
	地形地势	地势平坦, 承载力大	地势较平坦, 承载力较大	地势或承载力对土地无不良影响	地势有一定坡度, 承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	-	-	无限制	稍有限制	严重限制

表 3-1-226 木梓镇一级住宅用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	4.13%	2.07%	0.00%	-1.95%	-3.89%
	道路通达度	3.59%	1.80%	0.00%	-1.69%	-3.38%
	基础设施完备度	1.99%	1.00%	0.00%	-0.94%	-1.87%
	公用设施完备度	1.80%	0.90%	0.00%	-0.85%	-1.70%
	环境条件	1.53%	0.77%	0.00%	-0.72%	-1.44%
个别因素	临近道路类型	1.32%	0.66%	0.00%	-0.62%	-1.24%
	建筑物朝向	1.02%	0.51%	0.00%	-0.48%	-0.96%
	宗地形状	0.67%	0.34%	0.00%	-0.32%	-0.63%
	宗地面积	0.69%	0.35%	0.00%	-0.33%	-0.65%
	周围用地类型	0.89%	0.45%	0.00%	-0.42%	-0.84%
	地形地势	0.52%	0.26%	0.00%	-0.25%	-0.49%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.21%	-0.42%

表 3-1-227 木梓镇二级住宅用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	4.04%	2.02%	0.00%	-1.86%	-3.71%
	道路通达度	3.51%	1.76%	0.00%	-1.61%	-3.22%
	基础设施完备度	1.95%	0.98%	0.00%	-0.90%	-1.79%
	公用设施完备度	1.77%	0.89%	0.00%	-0.81%	-1.62%
	环境条件	1.49%	0.75%	0.00%	-0.69%	-1.37%
个别因素	临近道路类型	1.29%	0.65%	0.00%	-0.60%	-1.19%
	建筑物朝向	1.00%	0.50%	0.00%	-0.46%	-0.92%
	宗地形状	0.66%	0.33%	0.00%	-0.30%	-0.60%
	宗地面积	0.67%	0.34%	0.00%	-0.31%	-0.62%
	周围用地类型	0.87%	0.44%	0.00%	-0.40%	-0.80%
	地形地势	0.51%	0.26%	0.00%	-0.24%	-0.47%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.20%	-0.40%

表 3-1-228 木梓镇三级住宅用地基准地价修正系数表

影 响 因 素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	3.33%	1.67%	0.00%	-2.03%	-4.06%
	道路通达度	2.90%	1.45%	0.00%	-1.77%	-3.53%
	基础设施完备度	1.61%	0.81%	0.00%	-0.98%	-1.96%
	公用设施完备度	1.46%	0.73%	0.00%	-0.89%	-1.78%
	环境条件	1.23%	0.62%	0.00%	-0.75%	-1.50%
个别因素	临近道路类型	1.07%	0.54%	0.00%	-0.65%	-1.30%
	建筑物朝向	0.83%	0.42%	0.00%	-0.51%	-1.01%
	宗地形状	0.54%	0.27%	0.00%	-0.33%	-0.66%
	宗地面积	0.56%	0.28%	0.00%	-0.34%	-0.68%
	周围用地类型	0.72%	0.36%	0.00%	-0.44%	-0.88%
	地形地势	0.42%	0.21%	0.00%	-0.26%	-0.51%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.22%	-0.44%

表 3-1-229 木梓镇一、二、三级住宅用地基准地价修正系数说明表

影 响 因 素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离 (m)	一级	$S \leq 100$	$100 < S \leq 200$	$200 < S \leq 300$	$300 < S \leq 400$	$S > 400$
		二级	$S \leq 200$	$200 < S \leq 400$	$400 < S \leq 600$	$600 < S \leq 800$	$S > 800$
		三级	$S \leq 1000$	$1000 < S \leq 1200$	$1200 < S \leq 1400$	$1400 < S \leq 1600$	$S > 1600$
	道路通达度		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度		完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度		完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	环境条件		环境优美、无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较严重	污染严重
个别因素	临近道路类型		混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	建筑物朝向		南	南略偏西或东	西南或东南	西或东	其他朝向
	宗地形状		规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积		适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型		文教、园林绿化	住宅、行政办公	商住综合	商服	工业
	地形地势		地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制		-	-	无限制	稍有限制	严重限制

表 3-1-230 木梓镇一级工业用地基准地价修正系数表

影 响 因 素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通便利度	3.52%	1.76%	0.00%	-1.90%	-3.80%
	基础设施完善度	2.43%	1.22%	0.00%	-1.32%	-2.63%
	产业集聚规模	1.73%	0.87%	0.00%	-0.94%	-1.87%
个别因素	临近道路类型	1.07%	0.54%	0.00%	-0.58%	-1.15%
	宗地形状	0.69%	0.35%	0.00%	-0.37%	-0.74%
	宗地面积	0.48%	0.24%	0.00%	-0.26%	-0.52%
	周围用地类型	0.51%	0.26%	0.00%	-0.28%	-0.55%
	地形、地势	0.38%	0.19%	0.00%	-0.21%	-0.41%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.16%	-0.32%

表 3-1-231 木梓镇二级工业用地基准地价修正系数表

影 响 因 素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通便利度	2.79%	1.40%	0.00%	-1.87%	-3.74%
	基础设施完善度	1.93%	0.97%	0.00%	-1.29%	-2.58%
	产业集聚规模	1.37%	0.69%	0.00%	-0.92%	-1.84%
个别因素	临近道路类型	0.84%	0.42%	0.00%	-0.57%	-1.13%
	宗地形状	0.55%	0.28%	0.00%	-0.37%	-0.73%
	宗地面积	0.38%	0.19%	0.00%	-0.26%	-0.51%
	周围用地类型	0.40%	0.20%	0.00%	-0.27%	-0.54%
	地形、地势	0.30%	0.15%	0.00%	-0.20%	-0.40%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.16%	-0.32%

表 3-1-232 木梓镇三级工业用地基准地价修正系数表

影 响 因 素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通便利度	2.98%	1.49%	0.00%	-1.79%	-3.58%
	基础设施完善度	2.06%	1.03%	0.00%	-1.24%	-2.47%
	产业集聚规模	1.47%	0.74%	0.00%	-0.88%	-1.76%
个别因素	临近道路类型	0.84%	0.42%	0.00%	-0.54%	-1.08%
	宗地形状	0.55%	0.28%	0.00%	-0.35%	-0.70%
	宗地面积	0.40%	0.20%	0.00%	-0.25%	-0.49%
	周围用地类型	0.43%	0.22%	0.00%	-0.26%	-0.52%
	地形、地势	0.32%	0.16%	0.00%	-0.19%	-0.38%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.16%	-0.31%

表 3-1-233 木梓镇一、二、三级工业用地基准地价修正系数说明表

影 响 因 素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通便利度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	产业集聚影响度	高	较高	一般	较低	低

个别因素	临近道路类型	交通型主干道	交通型次干道、混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	支路
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	工业	住宅	商服	绿化、广场	其它
	地形、地势	地势平坦,承载力大	地势较平坦,承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度,承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	-	-	无限制	稍有限制	严重限制

(二十) 大岭乡各用途级别价修正系数体系

表 3-1-234 大岭乡一级商服用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	5.31%	2.66%	0.00%	-2.98%	-5.96%
	道路通达度	3.87%	1.94%	0.00%	-2.18%	-4.35%
	基础设施完备度	1.55%	0.78%	0.00%	-0.87%	-1.74%
	公用设施完备度	1.59%	0.80%	0.00%	-0.89%	-1.78%
	人流量	2.17%	1.09%	0.00%	-1.22%	-2.44%
个别因素	临近道路类型	0.87%	0.44%	0.00%	-0.49%	-0.98%
	临街状况	0.91%	0.46%	0.00%	-0.51%	-1.02%
	宽深比	0.49%	0.25%	0.00%	-0.28%	-0.55%
	临街深度	0.40%	0.20%	0.00%	-0.23%	-0.45%
	宗地形状	0.38%	0.19%	0.00%	-0.21%	-0.42%
	宗地面积	0.32%	0.16%	0.00%	-0.18%	-0.36%
	周围用地类型	0.47%	0.24%	0.00%	-0.27%	-0.53%
	地形地势	0.30%	0.15%	0.00%	-0.17%	-0.34%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.15%	-0.30%

表 3-1-235 大岭乡二级商服用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	5.51%	2.76%	0.00%	-3.05%	-6.10%
	道路通达度	4.02%	2.01%	0.00%	-2.23%	-4.45%
	基础设施完备度	1.61%	0.81%	0.00%	-0.89%	-1.78%
	公用设施完备度	1.65%	0.83%	0.00%	-0.91%	-1.82%
	人流量	2.25%	1.13%	0.00%	-1.25%	-2.50%
个别因素	临近道路类型	0.90%	0.45%	0.00%	-0.50%	-1.00%
	临街状况	0.94%	0.47%	0.00%	-0.52%	-1.04%
	宽深比	0.51%	0.26%	0.00%	-0.28%	-0.56%

	临街深度	0.41%	0.21%	0.00%	-0.23%	-0.46%
	宗地形状	0.39%	0.20%	0.00%	-0.22%	-0.43%
	宗地面积	0.33%	0.17%	0.00%	-0.19%	-0.37%
	周围用地类型	0.49%	0.25%	0.00%	-0.27%	-0.54%
	地形地势	0.31%	0.16%	0.00%	-0.18%	-0.35%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.15%	-0.30%

表 3-1-236 大岭乡三级商服用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	3.96%	1.98%	0.00%	-2.64%	-5.28%
	道路通达度	2.89%	1.45%	0.00%	-1.93%	-3.85%
	基础设施完备度	1.16%	0.58%	0.00%	-0.77%	-1.54%
	公用设施完备度	1.18%	0.59%	0.00%	-0.79%	-1.58%
	人流量	1.62%	0.81%	0.00%	-1.08%	-2.16%
个别因素	临近道路类型	0.65%	0.33%	0.00%	-0.43%	-0.86%
	临街状况	0.68%	0.34%	0.00%	-0.45%	-0.90%
	宽深比	0.37%	0.19%	0.00%	-0.25%	-0.49%
	临街深度	0.30%	0.15%	0.00%	-0.20%	-0.39%
	宗地形状	0.28%	0.14%	0.00%	-0.19%	-0.38%
	宗地面积	0.24%	0.12%	0.00%	-0.16%	-0.32%
	周围用地类型	0.35%	0.18%	0.00%	-0.24%	-0.47%
	地形地势	0.23%	0.12%	0.00%	-0.15%	-0.30%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.13%	-0.26%

表 3-1-237 大岭乡一、二、三级商服用地基准地价修正系数说明表

影响因素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	一级	$S \leq 50$	$50 < S \leq 100$	$100 < S \leq 150$	$150 < S \leq 200$	$S > 200$
		二级	$S \leq 200$	$200 < S \leq 400$	$400 < S \leq 600$	$600 < S \leq 800$	$S > 800$
		三级	$S \leq 300$	$300 < S \leq 400$	$400 < S \leq 500$	$500 < S \leq 600$	$S > 600$
	道路通达度		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度		完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度		完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	人流量		多	较多	一般	较少	少
个别因素	临近道路类型		混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	临街状况		十字路口	丁字路口	一面临街	背街 < 20 米	背街 > 20 米
	宽深比		> 1.0	0.8 ~ 1.0	0.6 ~ 0.8	0.4 ~ 0.6	< 0.4
	临街深度		< 8 米	8 ~ 12 米	12 ~ 16 米	16 ~ 20 米	> 20 米

	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	商服	综合	住宅	工业	其他用地
	地形地势	地势平坦,承载力大	地势较平坦,承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度,承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	-	-	无限制	稍有限制	严重限制

表 3-1-238 大岭乡一级住宅用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	3.77%	1.89%	0.00%	-2.01%	-4.02%
	道路通达度	3.28%	1.64%	0.00%	-1.75%	-3.49%
	基础设施完备度	1.82%	0.91%	0.00%	-0.97%	-1.94%
	公用设施完备度	1.65%	0.83%	0.00%	-0.88%	-1.76%
	环境条件	1.39%	0.70%	0.00%	-0.74%	-1.48%
个别因素	临近道路类型	1.21%	0.61%	0.00%	-0.65%	-1.29%
	建筑物朝向	0.94%	0.47%	0.00%	-0.50%	-1.00%
	宗地形状	0.61%	0.31%	0.00%	-0.33%	-0.65%
	宗地面积	0.63%	0.32%	0.00%	-0.34%	-0.67%
	周围用地类型	0.82%	0.41%	0.00%	-0.44%	-0.87%
	地形地势	0.48%	0.24%	0.00%	-0.26%	-0.51%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.22%	-0.43%

表 3-1-239 大岭乡二级住宅用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	4.44%	2.22%	0.00%	-2.38%	-4.75%
	道路通达度	3.86%	1.93%	0.00%	-2.07%	-4.13%
	基础设施完备度	2.14%	1.07%	0.00%	-1.15%	-2.29%
	公用设施完备度	1.94%	0.97%	0.00%	-1.04%	-2.08%
	环境条件	1.64%	0.82%	0.00%	-0.88%	-1.75%
个别因素	临近道路类型	1.42%	0.71%	0.00%	-0.76%	-1.52%
	建筑物朝向	1.10%	0.55%	0.00%	-0.59%	-1.18%
	宗地形状	0.72%	0.36%	0.00%	-0.39%	-0.77%
	宗地面积	0.74%	0.37%	0.00%	-0.40%	-0.79%
	周围用地类型	0.96%	0.48%	0.00%	-0.52%	-1.03%
	地形地势	0.56%	0.28%	0.00%	-0.30%	-0.60%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.26%	-0.51%

表 3-1-240 大岭乡三级住宅用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域	距商服中心距离	2.60%	1.30%	0.00%	-1.86%	-3.71%

因素	道路通达度	2.26%	1.13%	0.00%	-1.61%	-3.22%
	基础设施完备度	1.25%	0.63%	0.00%	-0.90%	-1.79%
	公用设施完备度	1.13%	0.57%	0.00%	-0.81%	-1.62%
	环境条件	0.96%	0.48%	0.00%	-0.69%	-1.37%
个别因素	临近道路类型	0.83%	0.42%	0.00%	-0.60%	-1.19%
	建筑物朝向	0.64%	0.32%	0.00%	-0.46%	-0.92%
	宗地形状	0.42%	0.21%	0.00%	-0.30%	-0.60%
	宗地面积	0.43%	0.22%	0.00%	-0.31%	-0.62%
	周围用地类型	0.56%	0.28%	0.00%	-0.40%	-0.80%
	地形地势	0.33%	0.17%	0.00%	-0.24%	-0.47%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.20%	-0.40%

表 3-1-241 大岭乡一、二、三级住宅用地基准地价修正系数说明表

影响因素			优	较优	一般	较差	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	一级	$S \leq 50$	$50 < S \leq 100$	$100 < S \leq 150$	$150 < S \leq 200$	$S > 200$
		二级	$S \leq 200$	$200 < S \leq 400$	$400 < S \leq 600$	$600 < S \leq 800$	$S > 800$
		三级	$S \leq 300$	$300 < S \leq 400$	$400 < S \leq 500$	$500 < S \leq 600$	$S > 600$
	道路通达度		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度		完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度		完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	环境条件		环境优美、无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较严重	污染严重
个别因素	临近道路类型		混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	建筑物朝向		南	南略偏西或东	西南或东南	西或东	其他朝向
	宗地形状		规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积		适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型		文教、园林绿化	住宅、行政办公	商住综合	商服	工业
	地形地势		地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制		-	-	无限制	稍有限制	严重限制

表 3-1-242 大岭乡一级工业用地基准地价修正系数表

影 响 因 素		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通便利度	3.52%	1.76%	0.00%	-1.90%	-3.80%
	基础设施完善度	2.43%	1.22%	0.00%	-1.32%	-2.63%
	产业集聚规模	1.73%	0.87%	0.00%	-0.94%	-1.87%
个别因素	临近道路类型	1.07%	0.54%	0.00%	-0.58%	-1.15%
	宗地形状	0.69%	0.35%	0.00%	-0.37%	-0.74%
	宗地面积	0.48%	0.24%	0.00%	-0.26%	-0.52%
	周围用地类型	0.51%	0.26%	0.00%	-0.28%	-0.55%
	地形、地势	0.38%	0.19%	0.00%	-0.21%	-0.41%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.16%	-0.32%

表 3-1-243 大岭乡二级工业用地基准地价修正系数表

影 响 因 素		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通便利度	2.79%	1.40%	0.00%	-1.87%	-3.74%
	基础设施完善度	1.93%	0.97%	0.00%	-1.29%	-2.58%
	产业集聚规模	1.37%	0.69%	0.00%	-0.92%	-1.84%
个别因素	临近道路类型	0.84%	0.42%	0.00%	-0.57%	-1.13%
	宗地形状	0.55%	0.28%	0.00%	-0.37%	-0.73%
	宗地面积	0.38%	0.19%	0.00%	-0.26%	-0.51%
	周围用地类型	0.40%	0.20%	0.00%	-0.27%	-0.54%
	地形、地势	0.30%	0.15%	0.00%	-0.20%	-0.40%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.16%	-0.32%

表 3-1-244 大岭乡三级工业用地基准地价修正系数表

影 响 因 素		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通便利度	2.98%	1.49%	0.00%	-1.79%	-3.58%
	基础设施完善度	2.06%	1.03%	0.00%	-1.24%	-2.47%
	产业集聚规模	1.47%	0.74%	0.00%	-0.88%	-1.76%
个别因素	临近道路类型	0.90%	0.45%	0.00%	-0.54%	-1.08%
	宗地形状	0.58%	0.29%	0.00%	-0.35%	-0.70%
	宗地面积	0.40%	0.20%	0.00%	-0.25%	-0.49%
	周围用地类型	0.43%	0.22%	0.00%	-0.26%	-0.52%
	地形、地势	0.32%	0.16%	0.00%	-0.19%	-0.38%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.16%	-0.31%

表 3-1-245 大岭乡一、二、三级工业用地基准地价修正系数说明表

影 响 因 素		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通便利度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	产业集聚影响度	高	较高	一般	较低	低

个别因素	临近道路类型	交通型主干道	交通型次干道、混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	支路
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	工业	住宅	商服	绿化、广场	其它
	地形、地势	地势平坦,承载力大	地势较平坦,承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度,承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	-	-	无限制	稍有限制	严重限制

(二十一) 横岭圩各用途级别价修正系数体系

表 3-1-246 横岭圩一级商服用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	4.33%	2.17%	0.00%	-1.41%	-2.81%
	道路通达度	3.16%	1.58%	0.00%	-1.03%	-2.05%
	基础设施完备度	1.26%	0.63%	0.00%	-0.41%	-0.82%
	公用设施完备度	1.29%	0.65%	0.00%	-0.42%	-0.84%
	人流量	1.77%	0.89%	0.00%	-0.58%	-1.15%
个别因素	临近道路类型	0.71%	0.36%	0.00%	-0.23%	-0.46%
	临街状况	0.74%	0.37%	0.00%	-0.24%	-0.48%
	宽深比	0.40%	0.20%	0.00%	-0.13%	-0.26%
	临街深度	0.32%	0.16%	0.00%	-0.11%	-0.21%
	宗地形状	0.31%	0.16%	0.00%	-0.10%	-0.20%
	宗地面积	0.26%	0.13%	0.00%	-0.09%	-0.17%
	周围用地类型	0.39%	0.20%	0.00%	-0.13%	-0.25%
	地形地势	0.25%	0.13%	0.00%	-0.08%	-0.16%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.07%	-0.14%

表 3-1-247 横岭圩二级商服用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	4.36%	2.18%	0.00%	-1.28%	-2.56%
	道路通达度	3.18%	1.59%	0.00%	-0.94%	-1.87%
	基础设施完备度	1.27%	0.64%	0.00%	-0.38%	-0.75%
	公用设施完备度	1.30%	0.65%	0.00%	-0.38%	-0.76%
	人流量	1.78%	0.89%	0.00%	-0.53%	-1.05%
个别因素	临近道路类型	0.71%	0.36%	0.00%	-0.21%	-0.42%
	临街状况	0.74%	0.37%	0.00%	-0.22%	-0.44%
	宽深比	0.40%	0.20%	0.00%	-0.12%	-0.24%

	临街深度	0.33%	0.17%	0.00%	-0.10%	-0.19%
	宗地形状	0.31%	0.16%	0.00%	-0.09%	-0.18%
	宗地面积	0.26%	0.13%	0.00%	-0.08%	-0.15%
	周围用地类型	0.39%	0.20%	0.00%	-0.12%	-0.23%
	地形地势	0.25%	0.13%	0.00%	-0.08%	-0.15%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.07%	-0.13%

表 3-1-248 横岭圩一、二级商服用地基准地价修正系数说明表

影响因素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	一级	$S \leq 100$	$100 < S \leq 200$	$200 < S \leq 300$	$300 < S \leq 400$	$S > 400$
		二级	$S \leq 150$	$150 < S \leq 300$	$300 < S \leq 450$	$450 < S \leq 600$	$S > 600$
	道路通达度		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度		完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度		完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	人流量		多	较多	一般	较少	少
	临近道路类型		混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
个别因素	临街状况		十字路口	丁字路口	一面临街	背街 < 20 米	背街 > 20 米
	宽深比		> 1.0	0.8 ~ 1.0	0.6 ~ 0.8	0.4 ~ 0.6	< 0.4
	临街深度		< 8 米	8 ~ 12 米	12 ~ 16 米	16 ~ 20 米	> 20 米
	宗地形状		规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积		适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型		商服	综合	住宅	工业	其他用地
	地形地势		地势平坦, 承载力大	地势较平坦, 承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度, 承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制		-	-	无限制	稍有限制	严重限制

表 3-1-249 横岭圩一级住宅用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	3.77%	1.89%	0.00%	-1.65%	-3.29%
	道路通达度	3.28%	1.64%	0.00%	-1.43%	-2.86%
	基础设施完备度	1.82%	0.91%	0.00%	-0.79%	-1.58%
	公用设施完备度	1.65%	0.83%	0.00%	-0.72%	-1.44%
	环境条件	1.39%	0.70%	0.00%	-0.61%	-1.21%
个别因素	临近道路类型	1.21%	0.61%	0.00%	-0.53%	-1.05%
	建筑物朝向	0.94%	0.47%	0.00%	-0.41%	-0.81%
	宗地形状	0.61%	0.31%	0.00%	-0.27%	-0.53%
	宗地面积	0.63%	0.32%	0.00%	-0.28%	-0.55%

	周围用地类型	0.82%	0.41%	0.00%	-0.36%	-0.71%
	地形地势	0.48%	0.24%	0.00%	-0.21%	-0.41%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.18%	-0.36%

表 3-1-250 横岭圩二级住宅用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	3.80%	1.90%	0.00%	-2.38%	-4.75%
	道路通达度	3.30%	1.65%	0.00%	-2.07%	-4.13%
	基础设施完备度	1.83%	0.92%	0.00%	-1.15%	-2.29%
	公用设施完备度	1.66%	0.83%	0.00%	-1.04%	-2.08%
	环境条件	1.40%	0.70%	0.00%	-0.88%	-1.75%
个别因素	临近道路类型	1.21%	0.61%	0.00%	-0.76%	-1.52%
	建筑物朝向	0.94%	0.47%	0.00%	-0.59%	-1.18%
	宗地形状	0.62%	0.31%	0.00%	-0.39%	-0.77%
	宗地面积	0.63%	0.32%	0.00%	-0.40%	-0.79%
	周围用地类型	0.82%	0.41%	0.00%	-0.52%	-1.03%
	地形地势	0.48%	0.24%	0.00%	-0.30%	-0.60%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.26%	-0.51%

表 3-1-251 横岭圩一、二级住宅用地基准地价修正系数说明表

影响因素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	一级	$S \leq 100$	$100 < S \leq 200$	$200 < S \leq 300$	$300 < S \leq 400$	$S > 400$
		二级	$S \leq 150$	$150 < S \leq 300$	$300 < S \leq 450$	$450 < S \leq 600$	$S > 600$
	道路通达度		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度		完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度		完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	环境条件		环境优美、无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较严重	污染严重
个别因素	临近道路类型		混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	建筑物朝向		南	南略偏西或东	西南或东南	西或东	其他朝向
	宗地形状		规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积		适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型		文教、园林绿化	住宅、行政办公	商住综合	商服	工业
	地形地势		地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地

						利用
	规划限制	-	-	无限制	稍有限制	严重限制

表 3-1-252 横岭圩一级工业用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通便利度	3.52%	1.76%	0.00%	-2.05%	-4.09%
	基础设施完善度	2.43%	1.22%	0.00%	-1.42%	-2.83%
	产业集聚规模	1.73%	0.87%	0.00%	-1.01%	-2.01%
个别因素	临近道路类型	1.07%	0.54%	0.00%	-0.62%	-1.24%
	宗地形状	0.69%	0.35%	0.00%	-0.40%	-0.80%
	宗地面积	0.48%	0.24%	0.00%	-0.28%	-0.55%
	周围用地类型	0.51%	0.26%	0.00%	-0.30%	-0.59%
	地形、地势	0.38%	0.19%	0.00%	-0.22%	-0.44%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.18%	-0.35%

表 3-1-253 横岭圩二级工业用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通便利度	3.58%	1.79%	0.00%	-1.98%	-3.96%
	基础设施完善度	2.47%	1.24%	0.00%	-1.37%	-2.74%
	产业集聚规模	1.76%	0.88%	0.00%	-0.98%	-1.95%
个别因素	临近道路类型	1.08%	0.54%	0.00%	-0.60%	-1.20%
	宗地形状	0.70%	0.35%	0.00%	-0.39%	-0.78%
	宗地面积	0.49%	0.25%	0.00%	-0.27%	-0.54%
	周围用地类型	0.52%	0.26%	0.00%	-0.29%	-0.58%
	地形、地势	0.38%	0.19%	0.00%	-0.22%	-0.43%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.17%	-0.34%

表 3-1-254 横岭圩镇一、二级工业用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通便利度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	产业集聚影响度	高	较高	一般	较低	低
个别因素	临近道路类型	交通型主干道	交通型次干道、混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	支路
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	工业	住宅	商服	绿化、广场	其它

	地形、地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	-	-	无限制	稍有限制	严重限制

(二十二) 瓦塘镇各用途级别价修正系数体系

表 3-1-255 瓦塘镇一级商服用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	5.03%	2.52%	0.00%	-3.43%	-6.86%
	道路通达度	3.67%	1.84%	0.00%	-2.50%	-5.00%
	基础设施完备度	1.47%	0.74%	0.00%	-1.00%	-2.00%
	公用设施完备度	1.50%	0.75%	0.00%	-1.03%	-2.05%
	人流量	2.06%	1.03%	0.00%	-1.41%	-2.81%
个别因素	临近道路类型	0.82%	0.41%	0.00%	-0.56%	-1.12%
	临街状况	0.86%	0.43%	0.00%	-0.59%	-1.17%
	宽深比	0.47%	0.24%	0.00%	-0.32%	-0.63%
	临街深度	0.38%	0.19%	0.00%	-0.26%	-0.51%
	宗地形状	0.36%	0.18%	0.00%	-0.25%	-0.49%
	宗地面积	0.30%	0.15%	0.00%	-0.21%	-0.41%
	周围用地类型	0.45%	0.23%	0.00%	-0.31%	-0.61%
	地形地势	0.29%	0.15%	0.00%	-0.20%	-0.39%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.17%	-0.34%

表 3-1-256 瓦塘镇二级商服用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	6.94%	3.47%	0.00%	-3.66%	-7.31%
	道路通达度	5.06%	2.53%	0.00%	-2.67%	-5.33%
	基础设施完备度	2.03%	1.02%	0.00%	-1.07%	-2.13%
	公用设施完备度	2.07%	1.04%	0.00%	-1.09%	-2.18%
	人流量	2.84%	1.42%	0.00%	-1.50%	-2.99%
个别因素	临近道路类型	1.14%	0.57%	0.00%	-0.60%	-1.20%
	临街状况	1.19%	0.60%	0.00%	-0.63%	-1.25%
	宽深比	0.64%	0.32%	0.00%	-0.34%	-0.68%
	临街深度	0.52%	0.26%	0.00%	-0.28%	-0.55%
	宗地形状	0.49%	0.25%	0.00%	-0.26%	-0.52%
	宗地面积	0.42%	0.21%	0.00%	-0.22%	-0.44%
	周围用地类型	0.62%	0.31%	0.00%	-0.33%	-0.65%
	地形地势	0.40%	0.20%	0.00%	-0.21%	-0.42%

	规划限制	-	-	0.00%	-0.18%	-0.36%

表 3-1-257 瓦塘镇一、二级商服用地基准地价修正系数说明表

影响因素			优	较优	一般	较差	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	一级	$S \leq 100$	$100 < S \leq 200$	$200 < S \leq 300$	$300 < S \leq 400$	$S > 400$
		二级	$S \leq 300$	$300 < S \leq 400$	$400 < S \leq 500$	$500 < S \leq 700$	$S > 700$
	道路通达度		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度		完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度		完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	人流量		多	较多	一般	较少	少
	临近道路类型		混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
个别因素	临街状况		十字路口	丁字路口	一面临街	背街 < 20 米	背街 > 20 米
	宽深比		> 1.0	0.8 ~ 1.0	0.6 ~ 0.8	0.4 ~ 0.6	< 0.4
	临街深度		< 8 米	8 ~ 12 米	12 ~ 16 米	16 ~ 20 米	> 20 米
	宗地形状		规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积		适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型		商服	综合	住宅	工业	其他用地
	地形地势		地势平坦, 承载力大	地势较平坦, 承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度, 承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制		-	-	无限制	稍有限制	严重限制

表 3-1-258 瓦塘镇一级住宅用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	距商服中心距离	4.11%	2.06%	0.00%	-2.18%	-4.35%
	道路通达度	3.57%	1.79%	0.00%	-1.89%	-3.78%
	基础设施完备度	1.98%	0.99%	0.00%	-1.05%	-2.10%
	公用设施完备度	1.79%	0.90%	0.00%	-0.95%	-1.90%
	环境条件	1.52%	0.76%	0.00%	-0.81%	-1.61%
个别因素	临近道路类型	1.31%	0.66%	0.00%	-0.70%	-1.39%
	建筑物朝向	1.02%	0.51%	0.00%	-0.54%	-1.08%
	宗地形状	0.67%	0.34%	0.00%	-0.36%	-0.71%
	宗地面积	0.68%	0.34%	0.00%	-0.37%	-0.73%
	周围用地类型	0.89%	0.45%	0.00%	-0.47%	-0.94%
	地形地势	0.52%	0.26%	0.00%	-0.28%	-0.55%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.24%	-0.47%

表 3-1-259 瓦塘镇二级住宅用地基准地价修正系数表

影 响 因 素		优	较优	一般	较劣	劣
区 域 因 素	距商服中心距离	4.37%	2.19%	0.00%	-2.36%	-4.71%
	道路通达度	3.80%	1.90%	0.00%	-2.05%	-4.09%
	基础设施完备度	2.11%	1.06%	0.00%	-1.14%	-2.27%
	公用设施完备度	1.91%	0.96%	0.00%	-1.03%	-2.06%
	环境条件	1.62%	0.81%	0.00%	-0.87%	-1.74%
个 别 因 素	临近道路类型	1.40%	0.70%	0.00%	-0.76%	-1.51%
	建筑物朝向	1.08%	0.54%	0.00%	-0.59%	-1.17%
	宗地形状	0.71%	0.36%	0.00%	-0.38%	-0.76%
	宗地面积	0.73%	0.37%	0.00%	-0.39%	-0.78%
	周围用地类型	0.95%	0.48%	0.00%	-0.51%	-1.02%
	地形地势	0.55%	0.28%	0.00%	-0.30%	-0.59%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.26%	-0.51%

表 3-1-260 瓦塘镇一、二级住宅用地基准地价修正系数说明表

影 响 因 素			优	较优	一般	较劣	劣
区 域 因 素	距商服中心距离 (m)	一级	$S \leq 100$	$100 < S \leq 200$	$200 < S \leq 300$	$300 < S \leq 400$	$S > 400$
		二级	$S \leq 300$	$300 < S \leq 400$	$400 < S \leq 500$	$500 < S \leq 700$	$S > 700$
	道路通达度		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度		完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度		完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	环境条件		环境优美、无 污染影响	无污染影响	污染影响 不明显	污染较严重	污染严重
个 别 因 素	临近道路类型		混合型主 干道	生活型主 干道	生活次干 道或交通 型主干道	交通型次 干道	支路
	建筑物朝向		南	南略偏西或 东	西南或东 南	西或东	其他朝向
	宗地形状		规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积		适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过 小
	周围用地类型		文教、园 林绿化	住宅、行 政办公	商住综合	商服	工业
	地形地势		地势平 坦，承载 力大	地势较平 坦，承载力 较大	地势或承 载力对土 地利用无 不良影响	地势有一 定坡度，承 载力较小	地势或承 载力严重 影响土地 利用
	规划限制		-	-	无限制	稍有限制	严重限制

表 3-1-261 瓦塘镇一级工业用地基准地价修正系数表

影 响 因 素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通便利度	3.52%	1.76%	0.00%	-2.05%	-4.09%
	基础设施完善度	2.43%	1.22%	0.00%	-1.42%	-2.83%
	产业集聚规模	1.73%	0.87%	0.00%	-1.01%	-2.01%
个别因素	临近道路类型	1.07%	0.54%	0.00%	-0.62%	-1.24%
	宗地形状	0.69%	0.35%	0.00%	-0.40%	-0.80%
	宗地面积	0.48%	0.24%	0.00%	-0.28%	-0.55%
	周围用地类型	0.51%	0.26%	0.00%	-0.30%	-0.59%
	地形、地势	0.38%	0.19%	0.00%	-0.22%	-0.44%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.18%	-0.35%

表 3-1-262 瓦塘镇二级工业用地基准地价修正系数表

影 响 因 素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通便利度	3.58%	1.79%	0.00%	-1.79%	-3.58%
	基础设施完善度	2.47%	1.24%	0.00%	-1.24%	-2.47%
	产业集聚规模	1.76%	0.88%	0.00%	-0.88%	-1.76%
个别因素	临近道路类型	1.08%	0.54%	0.00%	-0.54%	-1.08%
	宗地形状	0.70%	0.35%	0.00%	-0.35%	-0.70%
	宗地面积	0.49%	0.25%	0.00%	-0.25%	-0.49%
	周围用地类型	0.52%	0.26%	0.00%	-0.26%	-0.52%
	地形、地势	0.38%	0.19%	0.00%	-0.19%	-0.38%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.16%	-0.31%

表 3-1-263 瓦塘镇一、二级工业用地基准地价修正系数说明表

影 响 因 素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通便利度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	产业集聚影响度	高	较高	一般	较低	低
个别因素	临近道路类型	交通型主干道	交通型次干道、混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	支路
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	工业	住宅	商服	绿化、广场	其它
	地形、地势	地势平坦,承载力大	地势较平坦,承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度,承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	-	-	无限制	稍有限制	严重限制

(二十三) 平悦圩各用途级别价修正系数体系

表 3-1-264 平悦圩一级商服用地基准地价修正系数表

影 响 因 素		优	较优	一般	较劣	劣
区 域 因素	距商服中心距离	4.58%	2.29%	0.00%	-2.92%	-5.84%
	道路通达度	3.34%	1.67%	0.00%	-2.13%	-4.26%
	基础设施完备度	1.34%	0.67%	0.00%	-0.86%	-1.71%
	公用设施完备度	1.37%	0.69%	0.00%	-0.88%	-1.75%
	人流量	1.87%	0.94%	0.00%	-1.20%	-2.39%
个 别 因素	临近道路类型	0.75%	0.38%	0.00%	-0.48%	-0.96%
	临街状况	0.78%	0.39%	0.00%	-0.50%	-1.00%
	宽深比	0.42%	0.21%	0.00%	-0.27%	-0.54%
	临街深度	0.34%	0.17%	0.00%	-0.22%	-0.44%
	宗地形状	0.33%	0.17%	0.00%	-0.21%	-0.42%
	宗地面积	0.28%	0.14%	0.00%	-0.18%	-0.35%
	周围用地类型	0.41%	0.21%	0.00%	-0.26%	-0.52%
	地形地势	0.26%	0.13%	0.00%	-0.17%	-0.33%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.15%	-0.29%

表 3-1-265 平悦圩二级商服用地基准地价修正系数表

影 响 因 素		优	较优	一般	较劣	劣
区 域 因素	距商服中心距离	6.86%	3.43%	0.00%	-3.91%	-7.81%
	道路通达度	5.00%	2.50%	0.00%	-2.85%	-5.70%
	基础设施完备度	2.00%	1.00%	0.00%	-1.14%	-2.28%
	公用设施完备度	2.05%	1.03%	0.00%	-1.17%	-2.34%
	人流量	2.81%	1.41%	0.00%	-1.60%	-3.20%
个 别 因素	临近道路类型	1.12%	0.56%	0.00%	-0.64%	-1.28%
	临街状况	1.17%	0.59%	0.00%	-0.67%	-1.33%
	宽深比	0.63%	0.32%	0.00%	-0.36%	-0.72%
	临街深度	0.51%	0.26%	0.00%	-0.29%	-0.58%
	宗地形状	0.49%	0.25%	0.00%	-0.28%	-0.56%
	宗地面积	0.41%	0.21%	0.00%	-0.24%	-0.47%
	周围用地类型	0.61%	0.31%	0.00%	-0.35%	-0.70%
	地形地势	0.39%	0.20%	0.00%	-0.22%	-0.44%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.20%	-0.39%

表 3-1-266 平悦圩一、二级商服用地基准地价修正系数说明表

影 响 因 素			优	较优	一般	较劣	劣
区 域 因素	距商服中心距离 (m)	一 级	$S \leq 50$	$50 < S \leq 100$	$100 < S \leq 150$	$150 < S \leq 200$	$S > 200$
		二 级	$S \leq 150$	$150 < S \leq$	$300 < S \leq$	$450 < S \leq$	$S > 600$

				300	450	600	
	道路通达度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利	
	基础设施完备度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善	
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备	
	人流量	多	较多	一般	较少	少	
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路	
	临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	背街 < 20 米	背街 > 20 米	
	宽深比	> 1.0	0.8 ~ 1.0	0.6 ~ 0.8	0.4 ~ 0.6	< 0.4	
	临街深度	< 8 米	8 ~ 12 米	12 ~ 16 米	16 ~ 20 米	> 20 米	
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则	
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小	
	周围用地类型	商服	综合	住宅	工业	其他用地	
	地形地势	地势平坦, 承载力大	地势较平坦, 承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度, 承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用	
	规划限制	-	-	无限制	稍有限制	严重限制	

表 3-1-267 平悦圩一级住宅用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	3.71%	1.86%	0.00%	-1.98%	-3.95%
	道路通达度	3.22%	1.61%	0.00%	-1.72%	-3.44%
	基础设施完备度	1.79%	0.90%	0.00%	-0.95%	-1.90%
	公用设施完备度	1.62%	0.81%	0.00%	-0.87%	-1.73%
	环境条件	1.37%	0.69%	0.00%	-0.73%	-1.46%
个别因素	临近道路类型	1.19%	0.60%	0.00%	-0.63%	-1.26%
	建筑物朝向	0.92%	0.46%	0.00%	-0.49%	-0.98%
	宗地形状	0.60%	0.30%	0.00%	-0.32%	-0.64%
	宗地面积	0.62%	0.31%	0.00%	-0.33%	-0.66%
	周围用地类型	0.80%	0.40%	0.00%	-0.43%	-0.85%
	地形地势	0.47%	0.24%	0.00%	-0.25%	-0.50%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.22%	-0.43%

表 3-1-268 平悦圩二级住宅用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	3.06%	1.53%	0.00%	-2.39%	-4.77%
	道路通达度	2.66%	1.33%	0.00%	-2.08%	-4.15%
	基础设施完备度	1.48%	0.74%	0.00%	-1.15%	-2.30%
	公用设施完备度	1.34%	0.67%	0.00%	-1.05%	-2.09%
	环境条件	1.13%	0.57%	0.00%	-0.88%	-1.76%
个别	临近道路类型	0.98%	0.49%	0.00%	-0.77%	-1.53%

因素	建筑物朝向	0.76%	0.38%	0.00%	-0.59%	-1.18%
	宗地形状	0.50%	0.25%	0.00%	-0.39%	-0.77%
	宗地面积	0.51%	0.26%	0.00%	-0.40%	-0.80%
	周围用地类型	0.66%	0.33%	0.00%	-0.52%	-1.03%
	地形地势	0.39%	0.20%	0.00%	-0.30%	-0.60%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.26%	-0.52%

表 3-1-269 平悦圩一、二级住宅用地基准地价修正系数说明表

影响因素			优	较优	一般	较差	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	一级	$S \leq 50$	$50 < S \leq 100$	$100 < S \leq 150$	$150 < S \leq 200$	$S > 200$
		二级	$S \leq 150$	$150 < S \leq 300$	$300 < S \leq 450$	$450 < S \leq 600$	$S > 600$
	道路通达度		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度		完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度		完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	环境条件		环境优美、无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较严重	污染严重
个别因素	临近道路类型		混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	建筑物朝向		南	南略偏西或东	西南或东南	西或东	其他朝向
	宗地形状		规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积		适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型		文教、园林绿化	住宅、行政办公	商住综合	商服	工业
	地形地势		地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制		-	-	无限制	稍有限制	严重限制

表 3-1-270 平悦圩一级工业用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通便利度	3.23%	1.62%	0.00%	-2.11%	-4.22%
	基础设施完善度	2.23%	1.12%	0.00%	-1.46%	-2.91%
	产业集聚规模	1.59%	0.80%	0.00%	-1.04%	-2.07%
个别因素	临近道路类型	0.98%	0.49%	0.00%	-0.64%	-1.28%
	宗地形状	0.63%	0.32%	0.00%	-0.41%	-0.82%
	宗地面积	0.44%	0.22%	0.00%	-0.29%	-0.57%

	周围用地类型	0.47%	0.24%	0.00%	-0.31%	-0.61%
	地形、地势	0.35%	0.18%	0.00%	-0.23%	-0.45%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.18%	-0.36%

表 3-1-271 平悦圩二级工业用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通便利度	2.98%	1.49%	0.00%	-1.98%	-3.96%
	基础设施完善度	2.06%	1.03%	0.00%	-1.37%	-2.74%
	产业集聚规模	1.47%	0.74%	0.00%	-0.98%	-1.95%
个别因素	临近道路类型	0.90%	0.45%	0.00%	-0.60%	-1.20%
	宗地形状	0.58%	0.29%	0.00%	-0.39%	-0.78%
	宗地面积	0.40%	0.20%	0.00%	-0.27%	-0.54%
	周围用地类型	0.43%	0.22%	0.00%	-0.29%	-0.58%
	地形、地势	0.32%	0.16%	0.00%	-0.22%	-0.43%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.17%	-0.34%

表 3-1-272 平悦圩一、二级工业用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通便利度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	产业集聚影响度	高	较高	一般	较低	低
个别因素	临近道路类型	交通型主干道	交通型次干道、混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	支路
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	工业	住宅	商服	绿化、广场	其它
	地形、地势	地势平坦,承载力大	地势较平坦,承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度,承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	-	-	无限制	稍有限制	严重限制

(二十四) 山北乡各用途级别价修正系数体系

表 3-1-273 山北乡一级商服用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	4.69%	2.35%	0.00%	-2.81%	-5.62%
	道路通达度	3.42%	1.71%	0.00%	-2.05%	-4.10%
	基础设施完备度	1.37%	0.69%	0.00%	-0.82%	-1.64%
	公用设施完备度	1.40%	0.70%	0.00%	-0.84%	-1.68%

	人流量	1.92%	0.96%	0.00%	-1.15%	-2.30%
个别因素	临近道路类型	0.77%	0.39%	0.00%	-0.46%	-0.92%
	临街状况	0.80%	0.40%	0.00%	-0.48%	-0.96%
	宽深比	0.43%	0.22%	0.00%	-0.26%	-0.52%
	临街深度	0.35%	0.18%	0.00%	-0.21%	-0.42%
	宗地形状	0.33%	0.17%	0.00%	-0.20%	-0.40%
	宗地面积	0.28%	0.14%	0.00%	-0.17%	-0.34%
	周围用地类型	0.42%	0.21%	0.00%	-0.25%	-0.50%
	地形地势	0.27%	0.14%	0.00%	-0.16%	-0.32%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.14%	-0.28%

表 3-1-274 山北乡二级商服用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	7.14%	3.57%	0.00%	-3.77%	-7.53%
	道路通达度	5.21%	2.61%	0.00%	-2.75%	-5.49%
	基础设施完备度	2.08%	1.04%	0.00%	-1.10%	-2.20%
	公用设施完备度	2.13%	1.07%	0.00%	-1.13%	-2.25%
	人流量	2.92%	1.46%	0.00%	-1.54%	-3.08%
个别因素	临近道路类型	1.17%	0.59%	0.00%	-0.62%	-1.23%
	临街状况	1.22%	0.61%	0.00%	-0.65%	-1.29%
	宽深比	0.66%	0.33%	0.00%	-0.35%	-0.70%
	临街深度	0.53%	0.27%	0.00%	-0.28%	-0.56%
	宗地形状	0.51%	0.26%	0.00%	-0.27%	-0.54%
	宗地面积	0.43%	0.22%	0.00%	-0.23%	-0.46%
	周围用地类型	0.64%	0.32%	0.00%	-0.34%	-0.67%
	地形地势	0.41%	0.21%	0.00%	-0.22%	-0.43%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.19%	-0.38%

表 3-1-275 山北乡一、二级商服用地基准地价修正系数说明表

影响因素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离 (m)	一级	$S \leq 50$	$50 < S \leq 100$	$100 < S \leq 150$	$150 < S \leq 200$	$S > 200$
		二级	$S \leq 150$	$150 < S \leq 300$	$300 < S \leq 450$	$450 < S \leq 600$	$S > 600$
	道路通达度		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度		完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度		完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	人流量		多	较多	一般	较少	少
个别因素	临近道路类型		混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	临街状况		十字路口	丁字路口	一面临街	背街 < 20 米	背街 > 20 米

	宽深比	> 1.0	0.8 ~ 1.0	0.6 ~ 0.8	0.4 ~ 0.6	< 0.4
	临街深度	< 8 米	8 ~ 12 米	12 ~ 16 米	16 ~ 20 米	> 20 米
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	商服	综合	住宅	工业	其他用地
	地形地势	地势平坦, 承载力大	地势较平坦, 承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度, 承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	-	-	无限制	稍有限制	严重限制

表 3-1-276 山北乡一级住宅用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	3.71%	1.86%	0.00%	-1.73%	-3.46%
	道路通达度	3.22%	1.61%	0.00%	-1.51%	-3.01%
	基础设施完备度	1.79%	0.90%	0.00%	-0.84%	-1.67%
	公用设施完备度	1.62%	0.81%	0.00%	-0.76%	-1.51%
	环境条件	1.37%	0.69%	0.00%	-0.64%	-1.28%
个别因素	临近道路类型	1.19%	0.60%	0.00%	-0.56%	-1.11%
	建筑物朝向	0.92%	0.46%	0.00%	-0.43%	-0.86%
	宗地形状	0.60%	0.30%	0.00%	-0.28%	-0.56%
	宗地面积	0.62%	0.31%	0.00%	-0.29%	-0.58%
	周围用地类型	0.80%	0.40%	0.00%	-0.38%	-0.75%
	地形地势	0.47%	0.24%	0.00%	-0.22%	-0.44%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.19%	-0.37%

表 3-1-277 山北乡二级住宅用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	3.42%	1.71%	0.00%	-2.22%	-4.44%
	道路通达度	2.97%	1.49%	0.00%	-1.93%	-3.86%
	基础设施完备度	1.65%	0.83%	0.00%	-1.07%	-2.14%
	公用设施完备度	1.49%	0.75%	0.00%	-0.97%	-1.94%
	环境条件	1.26%	0.63%	0.00%	-0.82%	-1.64%
个别因素	临近道路类型	1.09%	0.55%	0.00%	-0.71%	-1.42%
	建筑物朝向	0.85%	0.43%	0.00%	-0.55%	-1.10%
	宗地形状	0.55%	0.28%	0.00%	-0.36%	-0.72%
	宗地面积	0.57%	0.29%	0.00%	-0.37%	-0.74%
	周围用地类型	0.74%	0.37%	0.00%	-0.48%	-0.96%
	地形地势	0.43%	0.22%	0.00%	-0.28%	-0.56%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.24%	-0.48%

表 3-1-278 山北乡一、二级住宅用地基准地价修正系数说明表

影 响 因 素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离 (m)	一级	$S \leq 50$	$50 < S \leq 100$	$100 < S \leq 150$	$150 < S \leq 200$	$S > 200$
		二级	$S \leq 150$	$150 < S \leq 300$	$300 < S \leq 450$	$450 < S \leq 600$	$S > 600$
	道路通达度		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度		完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度		完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	环境条件		环境优美、无 污染影响	无污染影响	污染影响不 明显	污染较严 重	污染严重
个别因素	临近道路类型		混合型主 干道	生活型主 干道	生活次干道 或交通型主 干道	交通型次 干道	支路
	建筑物朝向		南	南略偏西或 东	西南或东南	西或东	其他朝向
	宗地形状		规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积		适宜	较适宜	一般	较大或较 小	过大或过 小
	周围用地类型		文教、园 林绿化	住宅、行政 办公	商住综合	商服	工业
	地形地势		地势平 坦，承载 力大	地势较平 坦，承载力 较大	地势或承载 力对土地利 用无不良影 响	地势有一 定坡度，承 载力较小	地势或承 载力严重 影响土地 利用
	规划限制		-	-	无限制	稍有限制	严重限制

表 3-1-279 山北乡一级工业用地基准地价修正系数表

影 响 因 素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通便利度	3.61%	1.81%	0.00%	-1.95%	-3.90%
	基础设施完善度	2.50%	1.25%	0.00%	-1.35%	-2.69%
	产业集聚规模	1.78%	0.89%	0.00%	-0.96%	-1.92%
个别因素	临近道路类型	1.09%	0.55%	0.00%	-0.59%	-1.18%
	宗地形状	0.71%	0.36%	0.00%	-0.38%	-0.76%
	宗地面积	0.49%	0.25%	0.00%	-0.27%	-0.53%
	周围用地类型	0.52%	0.26%	0.00%	-0.29%	-0.57%
	地形、地势	0.39%	0.20%	0.00%	-0.21%	-0.42%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.17%	-0.33%

表 3-1-280 山北乡二级工业用地基准地价修正系数表

影 响 因 素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通便利度	3.58%	1.79%	0.00%	-1.98%	-3.96%
	基础设施完善度	2.47%	1.24%	0.00%	-1.37%	-2.74%
	产业集聚规模	1.76%	0.88%	0.00%	-0.98%	-1.95%
个别因素	临近道路类型	1.08%	0.54%	0.00%	-0.60%	-1.20%

	宗地形状	0.70%	0.35%	0.00%	-0.39%	-0.78%
	宗地面积	0.49%	0.25%	0.00%	-0.27%	-0.54%
	周围用地类型	0.52%	0.26%	0.00%	-0.29%	-0.58%
	地形、地势	0.38%	0.19%	0.00%	-0.22%	-0.43%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.17%	-0.34%

表 3-1-281 山北乡一、二级工业用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通便利度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	产业集聚影响度	高	较高	一般	较低	低
个别因素	临近道路类型	交通型主干道	交通型次干道、混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	支路
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	工业	住宅	商服	绿化、广场	其它
	地形、地势	地势平坦, 承载力大	地势较平坦, 承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度, 承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	-	-	无限制	稍有限制	严重限制

(二十五) 中里乡各用途级别价修正系数体系

表 3-1-282 中里乡一级商服用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	4.72%	2.36%	0.00%	-2.95%	-5.90%
	道路通达度	3.44%	1.72%	0.00%	-2.16%	-4.31%
	基础设施完备度	1.38%	0.69%	0.00%	-0.86%	-1.72%
	公用设施完备度	1.41%	0.71%	0.00%	-0.88%	-1.76%
	人流量	1.93%	0.97%	0.00%	-1.21%	-2.42%
个别因素	临近道路类型	0.77%	0.39%	0.00%	-0.49%	-0.97%
	临街状况	0.81%	0.41%	0.00%	-0.51%	-1.01%
	宽深比	0.44%	0.22%	0.00%	-0.28%	-0.55%
	临街深度	0.35%	0.18%	0.00%	-0.22%	-0.44%
	宗地形状	0.34%	0.17%	0.00%	-0.21%	-0.42%
	宗地面积	0.29%	0.15%	0.00%	-0.18%	-0.36%
	周围用地类型	0.42%	0.21%	0.00%	-0.27%	-0.53%
	地形地势	0.27%	0.14%	0.00%	-0.17%	-0.34%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.15%	-0.29%

表 3-1-283 中里乡二级商服用地基准地价修正系数表

影 响 因 素		优	较优	一般	较劣	劣
区 域 因素	距商服中心距离	6.91%	3.46%	0.00%	-3.70%	-7.39%
	道路通达度	5.04%	2.52%	0.00%	-2.70%	-5.39%
	基础设施完备度	2.02%	1.01%	0.00%	-1.08%	-2.16%
	公用设施完备度	2.07%	1.04%	0.00%	-1.11%	-2.21%
	人流量	2.83%	1.42%	0.00%	-1.51%	-3.02%
个 别 因素	临近道路类型	1.13%	0.57%	0.00%	-0.61%	-1.21%
	临街状况	1.18%	0.59%	0.00%	-0.63%	-1.26%
	宽深比	0.64%	0.32%	0.00%	-0.34%	-0.68%
	临街深度	0.52%	0.26%	0.00%	-0.28%	-0.55%
	宗地形状	0.49%	0.25%	0.00%	-0.27%	-0.53%
	宗地面积	0.42%	0.21%	0.00%	-0.23%	-0.45%
	周围用地类型	0.62%	0.31%	0.00%	-0.33%	-0.66%
	地形地势	0.39%	0.20%	0.00%	-0.21%	-0.42%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.19%	-0.37%

表 3-1-284 中里乡一、二级商服用地基准地价修正系数说明表

影 响 因 素			优	较优	一般	较劣	劣
区 域 因素	距商服中心距离 (m)	一 级	$S \leq 100$	$100 < S \leq 200$	$200 < S \leq 300$	$300 < S \leq 400$	$S > 400$
		二 级	$S \leq 200$	$200 < S \leq 400$	$400 < S \leq 600$	$600 < S \leq 800$	$S > 800$
	道路通达度		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度		完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度		完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	人流量		多	较多	一般	较少	少
个 别 因素	临近道路类型		混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	临街状况		十字路口	丁字路口	一面临街	背街 < 20 米	背街 > 20 米
	宽深比		> 1.0	0.8 ~ 1.0	0.6 ~ 0.8	0.4 ~ 0.6	< 0.4
	临街深度		< 8 米	8 ~ 12 米	12 ~ 16 米	16 ~ 20 米	> 20 米
	宗地形状		规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积		适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型		商服	综合	住宅	工业	其他用地
	地形地势		地势平坦, 承载力大	地势较平坦, 承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度, 承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制		-	-	无限制	稍有限制	严重限制

表 3-1-285 中里乡一级住宅用地基准地价修正系数表

影 响 因 素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	3.75%	1.88%	0.00%	-1.75%	-3.49%
	道路通达度	3.26%	1.63%	0.00%	-1.52%	-3.03%
	基础设施完备度	1.81%	0.91%	0.00%	-0.84%	-1.68%
	公用设施完备度	1.64%	0.82%	0.00%	-0.76%	-1.52%
	环境条件	1.39%	0.70%	0.00%	-0.65%	-1.29%
个别因素	临近道路类型	1.20%	0.60%	0.00%	-0.56%	-1.11%
	建筑物朝向	0.93%	0.47%	0.00%	-0.43%	-0.86%
	宗地形状	0.61%	0.31%	0.00%	-0.29%	-0.57%
	宗地面积	0.63%	0.32%	0.00%	-0.29%	-0.58%
	周围用地类型	0.81%	0.41%	0.00%	-0.38%	-0.75%
	地形地势	0.47%	0.24%	0.00%	-0.22%	-0.44%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.19%	-0.38%

表 3-1-286 中里乡二级住宅用地基准地价修正系数表

影 响 因 素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	3.42%	1.71%	0.00%	-2.39%	-4.77%
	道路通达度	2.97%	1.49%	0.00%	-2.08%	-4.15%
	基础设施完备度	1.65%	0.83%	0.00%	-1.15%	-2.30%
	公用设施完备度	1.49%	0.75%	0.00%	-1.05%	-2.09%
	环境条件	1.26%	0.63%	0.00%	-0.88%	-1.76%
个别因素	临近道路类型	1.09%	0.55%	0.00%	-0.77%	-1.53%
	建筑物朝向	0.85%	0.43%	0.00%	-0.59%	-1.18%
	宗地形状	0.55%	0.28%	0.00%	-0.39%	-0.77%
	宗地面积	0.57%	0.29%	0.00%	-0.40%	-0.80%
	周围用地类型	0.74%	0.37%	0.00%	-0.52%	-1.03%
	地形地势	0.43%	0.22%	0.00%	-0.30%	-0.60%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.26%	-0.52%

表 3-1-287 中里乡一、二级住宅用地基准地价修正系数说明表

影 响 因 素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离 (m)	一级	$S \leq 100$	$100 < S \leq 200$	$200 < S \leq 400$	$400 < S \leq 600$	$S > 600$
		二级	$S \leq 200$	$200 < S \leq 400$	$400 < S \leq 600$	$600 < S \leq 800$	$S > 800$
	道路通达度		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度		完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度		完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	环境条件		环境优美、无 污染影响	无污染影响	污染影响不 明显	污染较严重	污染严重

个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	建筑物朝向	南	南略偏西或东	西南或东南	西或东	其他朝向
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	文教、园林绿化	住宅、行政办公	商住综合	商服	工业
	地形地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	-	-	无限制	稍有限制	严重限制

表 3-1-288 中里乡一级工业用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通便利度	3.61%	1.81%	0.00%	-1.87%	-3.74%
	基础设施完善度	2.50%	1.25%	0.00%	-1.29%	-2.58%
	产业集聚规模	1.78%	0.89%	0.00%	-0.92%	-1.84%
个别因素	临近道路类型	1.09%	0.55%	0.00%	-0.57%	-1.13%
	宗地形状	0.71%	0.36%	0.00%	-0.37%	-0.73%
	宗地面积	0.49%	0.25%	0.00%	-0.26%	-0.51%
	周围用地类型	0.52%	0.26%	0.00%	-0.27%	-0.54%
	地形、地势	0.39%	0.20%	0.00%	-0.20%	-0.40%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.16%	-0.32%

表 3-1-289 中里乡二级工业用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通便利度	3.58%	1.79%	0.00%	-1.98%	-3.96%
	基础设施完善度	2.47%	1.24%	0.00%	-1.37%	-2.74%
	产业集聚规模	1.76%	0.88%	0.00%	-0.98%	-1.95%
个别因素	临近道路类型	1.08%	0.54%	0.00%	-0.60%	-1.20%
	宗地形状	0.70%	0.35%	0.00%	-0.39%	-0.78%
	宗地面积	0.49%	0.25%	0.00%	-0.27%	-0.54%
	周围用地类型	0.52%	0.26%	0.00%	-0.29%	-0.58%
	地形、地势	0.38%	0.19%	0.00%	-0.22%	-0.43%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.17%	-0.34%

表 3-1-290 中里乡一、二级工业用地基准地价修正系数说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣

区域因素	交通便利度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	产业集聚影响度	高	较高	一般	较低	低
个别因素	临近道路类型	交通型主干道	交通型次干道、混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	支路
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	工业	住宅	商服	绿化、广场	其它
	地形、地势	地势平坦,承载力大	地势较平坦,承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度,承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	-	-	无限制	稍有限制	严重限制

(二十六) 振南圩各用途级别价修正系数体系

表 3-1-291 振南圩一级商服用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	4.75%	2.38%	0.00%	-2.98%	-5.96%
	道路通达度	3.46%	1.73%	0.00%	-2.18%	-4.35%
	基础设施完备度	1.39%	0.70%	0.00%	-0.87%	-1.74%
	公用设施完备度	1.42%	0.71%	0.00%	-0.89%	-1.78%
	人流量	1.94%	0.97%	0.00%	-1.22%	-2.44%
个别因素	临近道路类型	0.78%	0.39%	0.00%	-0.49%	-0.98%
	临街状况	0.81%	0.41%	0.00%	-0.51%	-1.02%
	宽深比	0.44%	0.22%	0.00%	-0.28%	-0.55%
	临街深度	0.35%	0.18%	0.00%	-0.23%	-0.45%
	宗地形状	0.34%	0.17%	0.00%	-0.21%	-0.42%
	宗地面积	0.29%	0.15%	0.00%	-0.18%	-0.36%
	周围用地类型	0.42%	0.21%	0.00%	-0.27%	-0.53%
	地形地势	0.27%	0.14%	0.00%	-0.17%	-0.34%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.15%	-0.30%

表 3-1-292 振南圩二级商服用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	6.83%	3.42%	0.00%	-3.89%	-7.78%
	道路通达度	4.98%	2.49%	0.00%	-2.84%	-5.68%
	基础设施完备度	1.99%	1.00%	0.00%	-1.14%	-2.27%
	公用设施完备度	2.04%	1.02%	0.00%	-1.17%	-2.33%
	人流量	2.79%	1.40%	0.00%	-1.60%	-3.19%

个别因素	临近道路类型	1.12%	0.56%	0.00%	-0.64%	-1.27%
	临街状况	1.17%	0.59%	0.00%	-0.67%	-1.33%
	宽深比	0.63%	0.32%	0.00%	-0.36%	-0.72%
	临街深度	0.51%	0.26%	0.00%	-0.29%	-0.58%
	宗地形状	0.49%	0.25%	0.00%	-0.28%	-0.55%
	宗地面积	0.41%	0.21%	0.00%	-0.24%	-0.47%
	周围用地类型	0.61%	0.31%	0.00%	-0.35%	-0.69%
	地形地势	0.39%	0.20%	0.00%	-0.22%	-0.44%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.20%	-0.39%

表 3-1-293 振南圩一、二级商服用地基准地价修正系数说明表

影响因素			优	较优	一般	较差	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	一级	$S \leq 100$	$100 < S \leq 200$	$200 < S \leq 300$	$300 < S \leq 400$	$S > 400$
		二级	$S \leq 150$	$150 < S \leq 300$	$300 < S \leq 450$	$450 < S \leq 600$	$S > 600$
	道路通达度		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度		完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度		完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	人流量		多	较多	一般	较少	少
个别因素	临近道路类型		混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	临街状况		十字路口	丁字路口	一面临街	背街 < 20 米	背街 > 20 米
	宽深比		> 1.0	0.8 ~ 1.0	0.6 ~ 0.8	0.4 ~ 0.6	< 0.4
	临街深度		< 8 米	8 ~ 12 米	12 ~ 16 米	16 ~ 20 米	> 20 米
	宗地形状		规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积		适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型		商服	综合	住宅	工业	其他用地
	地形地势		地势平坦, 承载力大	地势较平坦, 承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度, 承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制		-	-	无限制	稍有限制	严重限制

表 3-1-294 振南圩一级住宅用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	距商服中心距离	3.77%	1.89%	0.00%	-1.77%	-3.53%
	道路通达度	3.28%	1.64%	0.00%	-1.54%	-3.07%
	基础设施完备度	1.82%	0.91%	0.00%	-0.85%	-1.70%
	公用设施完备度	1.65%	0.83%	0.00%	-0.77%	-1.54%
	环境条件	1.39%	0.70%	0.00%	-0.65%	-1.30%
个别	临近道路类型	1.21%	0.61%	0.00%	-0.57%	-1.13%

因素	建筑物朝向	0.94%	0.47%	0.00%	-0.44%	-0.87%
	宗地形状	0.61%	0.31%	0.00%	-0.29%	-0.57%
	宗地面积	0.63%	0.32%	0.00%	-0.30%	-0.59%
	周围用地类型	0.82%	0.41%	0.00%	-0.38%	-0.76%
	地形地势	0.48%	0.24%	0.00%	-0.23%	-0.45%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.19%	-0.38%

表 3-1-295 振南圩二级住宅用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	3.46%	1.73%	0.00%	-2.26%	-4.51%
	道路通达度	3.01%	1.51%	0.00%	-1.96%	-3.92%
	基础设施完备度	1.67%	0.84%	0.00%	-1.09%	-2.17%
	公用设施完备度	1.51%	0.76%	0.00%	-0.99%	-1.97%
	环境条件	1.28%	0.64%	0.00%	-0.83%	-1.66%
个别因素	临近道路类型	1.11%	0.56%	0.00%	-0.72%	-1.44%
	建筑物朝向	0.86%	0.43%	0.00%	-0.56%	-1.12%
	宗地形状	0.56%	0.28%	0.00%	-0.37%	-0.73%
	宗地面积	0.58%	0.29%	0.00%	-0.38%	-0.75%
	周围用地类型	0.75%	0.38%	0.00%	-0.49%	-0.97%
	地形地势	0.44%	0.22%	0.00%	-0.29%	-0.57%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.25%	-0.49%

表 3-1-296 振南圩一、二级住宅用地基准地价修正系数说明表

影响因素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	一级	$S \leq 100$	$100 < S \leq 200$	$200 < S \leq 300$	$300 < S \leq 400$	$S > 400$
		二级	$S \leq 150$	$150 < S \leq 300$	$300 < S \leq 450$	$450 < S \leq 600$	$S > 600$
	道路通达度		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度		完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度		完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	环境条件		环境优美、无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较严重	污染严重
个别因素	临近道路类型		混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	建筑物朝向		南	南略偏西或东	西南或东南	西或东	其他朝向
	宗地形状		规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积		适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型		文教、园林绿化	住宅、行政办公	商住综合	商服	工业

	地形地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	-	-	无限制	稍有限制	严重限制

表 3-1-297 振南圩一级工业用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通便利度	3.61%	1.81%	0.00%	-1.95%	-3.90%
	基础设施完善度	2.50%	1.25%	0.00%	-1.35%	-2.69%
	产业集聚规模	1.78%	0.89%	0.00%	-0.96%	-1.92%
个别因素	临近道路类型	1.09%	0.55%	0.00%	-0.59%	-1.18%
	宗地形状	0.71%	0.36%	0.00%	-0.38%	-0.76%
	宗地面积	0.49%	0.25%	0.00%	-0.27%	-0.53%
	周围用地类型	0.52%	0.26%	0.00%	-0.29%	-0.57%
	地形、地势	0.39%	0.20%	0.00%	-0.21%	-0.42%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.17%	-0.33%

表 3-1-298 振南圩二级工业用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通便利度	2.98%	1.49%	0.00%	-1.98%	-3.96%
	基础设施完善度	2.06%	1.03%	0.00%	-1.37%	-2.74%
	产业集聚规模	1.47%	0.74%	0.00%	-0.98%	-1.95%
个别因素	临近道路类型	0.90%	0.45%	0.00%	-0.60%	-1.20%
	宗地形状	0.58%	0.29%	0.00%	-0.39%	-0.78%
	宗地面积	0.40%	0.20%	0.00%	-0.27%	-0.54%
	周围用地类型	0.43%	0.22%	0.00%	-0.29%	-0.58%
	地形、地势	0.32%	0.16%	0.00%	-0.22%	-0.43%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.17%	-0.34%

表 3-1-299 振南圩一、二级工业用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通便利度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	产业集聚影响度	高	较高	一般	较低	低
个别因素	临近道路类型	交通型主干道	交通型次干道、混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	支路
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	工业	住宅	商服	绿化、广场	其它

	地形、地势	地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	-	-	无限制	稍有限制	严重限制

(二十七) 奇石乡各用途级别价修正系数体系

表 3-1-300 奇石乡一级商服用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	4.92%	2.46%	0.00%	-2.97%	-5.93%
	道路通达度	3.59%	1.80%	0.00%	-2.17%	-4.33%
	基础设施完备度	1.44%	0.72%	0.00%	-0.87%	-1.73%
	公用设施完备度	1.47%	0.74%	0.00%	-0.89%	-1.77%
	人流量	2.01%	1.01%	0.00%	-1.22%	-2.43%
个别因素	临近道路类型	0.81%	0.41%	0.00%	-0.49%	-0.97%
	临街状况	0.84%	0.42%	0.00%	-0.51%	-1.01%
	宽深比	0.46%	0.23%	0.00%	-0.28%	-0.55%
	临街深度	0.37%	0.19%	0.00%	-0.22%	-0.44%
	宗地形状	0.35%	0.18%	0.00%	-0.21%	-0.42%
	宗地面积	0.30%	0.15%	0.00%	-0.18%	-0.36%
	周围用地类型	0.44%	0.22%	0.00%	-0.27%	-0.53%
	地形地势	0.28%	0.14%	0.00%	-0.17%	-0.34%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.15%	-0.30%

表 3-1-301 奇石乡二级商服用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	6.60%	3.30%	0.00%	-3.52%	-7.03%
	道路通达度	4.82%	2.41%	0.00%	-2.57%	-5.13%
	基础设施完备度	1.93%	0.97%	0.00%	-1.03%	-2.05%
	公用设施完备度	1.97%	0.99%	0.00%	-1.05%	-2.10%
	人流量	2.70%	1.35%	0.00%	-1.44%	-2.88%
个别因素	临近道路类型	1.08%	0.54%	0.00%	-0.58%	-1.15%
	临街状况	1.13%	0.57%	0.00%	-0.60%	-1.20%
	宽深比	0.61%	0.31%	0.00%	-0.33%	-0.65%
	临街深度	0.49%	0.25%	0.00%	-0.27%	-0.53%
	宗地形状	0.47%	0.24%	0.00%	-0.25%	-0.50%
	宗地面积	0.40%	0.20%	0.00%	-0.22%	-0.43%
	周围用地类型	0.59%	0.30%	0.00%	-0.32%	-0.63%
	地形地势	0.38%	0.19%	0.00%	-0.20%	-0.40%

	规划限制	-	-	0.00%	-0.18%	-0.35%

表 3-1-302 奇石乡一、二级商服用地基准地价修正系数说明表

影响因素			优	较优	一般	较差	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	一级	$S \leq 100$	$100 < S \leq 200$	$200 < S \leq 300$	$300 < S \leq 400$	$S > 400$
		二级	$S \leq 150$	$150 < S \leq 300$	$300 < S \leq 450$	$450 < S \leq 600$	$S > 600$
	道路通达度		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度		完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度		完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	人流量		多	较多	一般	较少	少
	临近道路类型		混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
个别因素	临街状况		十字路口	丁字路口	一面临街	背街 < 20 米	背街 > 20 米
	宽深比		> 1.0	0.8 ~ 1.0	0.6 ~ 0.8	0.4 ~ 0.6	< 0.4
	临街深度		< 8 米	8 ~ 12 米	12 ~ 16 米	16 ~ 20 米	> 20 米
	宗地形状		规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积		适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型		商服	综合	住宅	工业	其他用地
	地形地势		地势平坦, 承载力大	地势较平坦, 承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度, 承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制		-	-	无限制	稍有限制	严重限制

表 3-1-303 奇石乡一级住宅用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	距商服中心距离	3.77%	1.89%	0.00%	-1.65%	-3.29%
	道路通达度	3.28%	1.64%	0.00%	-1.43%	-2.86%
	基础设施完备度	1.82%	0.91%	0.00%	-0.79%	-1.58%
	公用设施完备度	1.65%	0.83%	0.00%	-0.72%	-1.44%
	环境条件	1.39%	0.70%	0.00%	-0.61%	-1.21%
个别因素	临近道路类型	1.21%	0.61%	0.00%	-0.53%	-1.05%
	建筑物朝向	0.94%	0.47%	0.00%	-0.41%	-0.81%
	宗地形状	0.61%	0.31%	0.00%	-0.27%	-0.53%
	宗地面积	0.63%	0.32%	0.00%	-0.28%	-0.55%
	周围用地类型	0.82%	0.41%	0.00%	-0.36%	-0.71%
	地形地势	0.48%	0.24%	0.00%	-0.21%	-0.41%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.18%	-0.36%

表 3-1-304 奇石乡二级住宅用地基准地价修正系数表

影 响 因 素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	3.89%	1.95%	0.00%	-2.11%	-4.22%
	道路通达度	3.38%	1.69%	0.00%	-1.84%	-3.67%
	基础设施完备度	1.87%	0.94%	0.00%	-1.02%	-2.03%
	公用设施完备度	1.70%	0.85%	0.00%	-0.92%	-1.84%
	环境条件	1.44%	0.72%	0.00%	-0.78%	-1.56%
个别因素	临近道路类型	1.24%	0.62%	0.00%	-0.68%	-1.35%
	建筑物朝向	0.96%	0.48%	0.00%	-0.53%	-1.05%
	宗地形状	0.63%	0.32%	0.00%	-0.34%	-0.68%
	宗地面积	0.65%	0.33%	0.00%	-0.35%	-0.70%
	周围用地类型	0.84%	0.42%	0.00%	-0.46%	-0.91%
	地形地势	0.49%	0.25%	0.00%	-0.27%	-0.53%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.23%	-0.46%

表 3-1-305 奇石乡一、二级住宅用地基准地价修正系数说明表

影 响 因 素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离 (m)	一级	$S \leq 100$	$100 < S \leq 200$	$200 < S \leq 300$	$300 < S \leq 400$	$S > 400$
		二级	$S \leq 150$	$150 < S \leq 300$	$300 < S \leq 450$	$450 < S \leq 600$	$S > 600$
	道路通达度		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度		完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度		完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	环境条件		环境优美、无 污染影响	无污染影响	污染影响 不明显	污染较严重	污染严重
个别因素	临近道路类型		混合型主 干道	生活型主 干道	生活次干 道或交通 型主干道	交通型次 干道	支路
	建筑物朝向		南	南略偏西或 东	西南或东 南	西或东	其他朝 向
	宗地形状		规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积		适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或 过小
	周围用地类型		文教、园 林绿化	住宅、行政办 公	商住综合	商服	工业
	地形地势		地势平 坦，承载 力大	地势较平坦， 承载力较大	地势或承 载力对土 地利用无 不良影响	地势有一定 坡度，承载 力较小	地势或 承载力 严重影响 土地 利用
	规划限制		-	-	无限制	稍有限制	严重限制

表 3-1-306 奇石乡一级工业用地基准地价修正系数表

影 响 因 素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通便利度	3.61%	1.81%	0.00%	-1.87%	-3.74%
	基础设施完善度	2.50%	1.25%	0.00%	-1.29%	-2.58%
	产业集聚规模	1.78%	0.89%	0.00%	-0.92%	-1.84%
个别因素	临近道路类型	1.09%	0.55%	0.00%	-0.57%	-1.13%
	宗地形状	0.71%	0.36%	0.00%	-0.37%	-0.73%
	宗地面积	0.49%	0.25%	0.00%	-0.26%	-0.51%
	周围用地类型	0.52%	0.26%	0.00%	-0.27%	-0.54%
	地形、地势	0.39%	0.20%	0.00%	-0.20%	-0.40%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.16%	-0.32%

表 3-1-307 奇石乡二级工业用地基准地价修正系数表

影 响 因 素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通便利度	3.58%	1.79%	0.00%	-1.98%	-3.96%
	基础设施完善度	2.47%	1.24%	0.00%	-1.37%	-2.74%
	产业集聚规模	1.76%	0.88%	0.00%	-0.98%	-1.95%
个别因素	临近道路类型	1.08%	0.54%	0.00%	-0.60%	-1.20%
	宗地形状	0.70%	0.35%	0.00%	-0.39%	-0.78%
	宗地面积	0.49%	0.25%	0.00%	-0.27%	-0.54%
	周围用地类型	0.52%	0.26%	0.00%	-0.29%	-0.58%
	地形、地势	0.38%	0.19%	0.00%	-0.22%	-0.43%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.17%	-0.34%

表 3-1-308 奇石乡一、二级工业用地基准地价修正系数说明表

影 响 因 素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通便利度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	产业集聚影响度	高	较高	一般	较低	低
个别因素	临近道路类型	交通型主干道	交通型次干道、混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	支路
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	工业	住宅	商服	绿化、广场	其它
	地形、地势	地势平坦,承载力大	地势较平坦,承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度,承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	-	-	无限制	稍有限制	严重限制

(二十八) 思怀圩各用途级别价修正系数体系

表 3-1-309 思怀圩一级商服用地基准地价修正系数表

影 响 因 素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	4.72%	2.36%	0.00%	-3.23%	-6.46%
	道路通达度	3.44%	1.72%	0.00%	-2.36%	-4.72%
	基础设施完备度	1.38%	0.69%	0.00%	-0.95%	-1.89%
	公用设施完备度	1.41%	0.71%	0.00%	-0.97%	-1.93%
	人流量	1.93%	0.97%	0.00%	-1.33%	-2.65%
个别因素	临近道路类型	0.77%	0.39%	0.00%	-0.53%	-1.06%
	临街状况	0.81%	0.41%	0.00%	-0.55%	-1.10%
	宽深比	0.44%	0.22%	0.00%	-0.30%	-0.60%
	临街深度	0.35%	0.18%	0.00%	-0.24%	-0.48%
	宗地形状	0.34%	0.17%	0.00%	-0.23%	-0.46%
	宗地面积	0.29%	0.15%	0.00%	-0.20%	-0.39%
	周围用地类型	0.42%	0.21%	0.00%	-0.29%	-0.58%
	地形地势	0.27%	0.14%	0.00%	-0.19%	-0.37%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.16%	-0.32%

表 3-1-310 思怀圩二级商服用地基准地价修正系数表

影 响 因 素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	6.29%	3.15%	0.00%	-3.57%	-7.14%
	道路通达度	4.59%	2.30%	0.00%	-2.61%	-5.21%
	基础设施完备度	1.84%	0.92%	0.00%	-1.04%	-2.08%
	公用设施完备度	1.88%	0.94%	0.00%	-1.07%	-2.13%
	人流量	2.58%	1.29%	0.00%	-1.46%	-2.92%
个别因素	临近道路类型	1.03%	0.52%	0.00%	-0.59%	-1.17%
	临街状况	1.08%	0.54%	0.00%	-0.61%	-1.22%
	宽深比	0.58%	0.29%	0.00%	-0.33%	-0.66%
	临街深度	0.47%	0.24%	0.00%	-0.27%	-0.53%
	宗地形状	0.45%	0.23%	0.00%	-0.26%	-0.51%
	宗地面积	0.38%	0.19%	0.00%	-0.22%	-0.43%
	周围用地类型	0.56%	0.28%	0.00%	-0.32%	-0.64%
	地形地势	0.36%	0.18%	0.00%	-0.21%	-0.41%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.18%	-0.36%

表 3-1-311 思怀圩一、二级商服用地基准地价修正系数说明表

影 响 因 素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离 (m)	一级	S ≤ 50	50 < S ≤ 100	100 < S ≤ 150	150 < S ≤ 200	S > 200
		二级	S ≤ 100	100 < S ≤ 200	200 < S ≤ 300	300 < S ≤ 400	S > 400
	道路通达度		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度		完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度		完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	人流量		多	较多	一般	较少	少
个别因素	临近道路类型		混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	临街状况		十字路口	丁字路口	一面临街	背街 < 20 米	背街 > 20 米
	宽深比		> 1.0	0.8 ~ 1.0	0.6 ~ 0.8	0.4 ~ 0.6	< 0.4
	临街深度		< 8 米	8 ~ 12 米	12 ~ 16 米	16 ~ 20 米	> 20 米
	宗地形状		规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积		适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型		商服	综合	住宅	工业	其他用地
	地形地势		地势平坦, 承载力大	地势较平坦, 承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度, 承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
规划限制		-	-	无限制	稍有限制	严重限制	

表 3-1-312 思怀圩一级住宅用地基准地价修正系数表

影 响 因 素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	3.77%	1.89%	0.00%	-1.65%	-3.29%
	道路通达度	3.28%	1.64%	0.00%	-1.43%	-2.86%
	基础设施完备度	1.82%	0.91%	0.00%	-0.79%	-1.58%
	公用设施完备度	1.65%	0.83%	0.00%	-0.72%	-1.44%
	环境条件	1.39%	0.70%	0.00%	-0.61%	-1.21%
个别因素	临近道路类型	1.21%	0.61%	0.00%	-0.53%	-1.05%
	建筑物朝向	0.94%	0.47%	0.00%	-0.41%	-0.81%
	宗地形状	0.61%	0.31%	0.00%	-0.27%	-0.53%
	宗地面积	0.63%	0.32%	0.00%	-0.28%	-0.55%
	周围用地类型	0.82%	0.41%	0.00%	-0.36%	-0.71%
	地形地势	0.48%	0.24%	0.00%	-0.21%	-0.41%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.18%	-0.36%

表 3-1-313 思怀圩二级住宅用地基准地价修正系数表

影 响 因 素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	3.46%	1.73%	0.00%	-2.78%	-5.55%
	道路通达度	3.01%	1.51%	0.00%	-2.42%	-4.83%
	基础设施完备度	1.67%	0.84%	0.00%	-1.34%	-2.68%
	公用设施完备度	1.51%	0.76%	0.00%	-1.22%	-2.43%
	环境条件	1.28%	0.64%	0.00%	-1.03%	-2.05%
个别因素	临近道路类型	1.11%	0.56%	0.00%	-0.89%	-1.78%
	建筑物朝向	0.86%	0.43%	0.00%	-0.69%	-1.38%
	宗地形状	0.56%	0.28%	0.00%	-0.45%	-0.90%
	宗地面积	0.58%	0.29%	0.00%	-0.47%	-0.93%
	周围用地类型	0.75%	0.38%	0.00%	-0.60%	-1.20%
	地形地势	0.44%	0.22%	0.00%	-0.35%	-0.70%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.30%	-0.60%

表 3-1-314 思怀圩一、二级住宅用地基准地价修正系数说明表

影 响 因 素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离 (m)	一级	$S \leq 50$	$50 < S \leq 100$	$100 < S \leq 150$	$150 < S \leq 200$	$S > 200$
		二级	$S \leq 100$	$100 < S \leq 200$	$200 < S \leq 300$	$300 < S \leq 400$	$S > 400$
	道路通达度		便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度		完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度		完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	环境条件		环境优美、无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较严重	污染严重
个别因素	临近道路类型		混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	建筑物朝向		南	南略偏西或东	西南或东南	西或东	其他朝向
	宗地形状		规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积		适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型		文教、园林绿化	住宅、行政办公	商住综合	商服	工业
	地形地势		地势平坦，承载力大	地势较平坦，承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度，承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制		-	-	无限制	稍有限制	严重限制

表 3-1-315 思怀圩一级工业用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通便利度	3.68%	1.84%	0.00%	-1.78%	-3.55%
	基础设施完善度	2.54%	1.27%	0.00%	-1.23%	-2.45%
	产业集聚规模	1.81%	0.91%	0.00%	-0.88%	-1.75%
个别因素	临近道路类型	1.11%	0.56%	0.00%	-0.54%	-1.08%
	宗地形状	0.72%	0.36%	0.00%	-0.35%	-0.69%
	宗地面积	0.50%	0.25%	0.00%	-0.24%	-0.48%
	周围用地类型	0.53%	0.27%	0.00%	-0.26%	-0.52%
	地形、地势	0.39%	0.20%	0.00%	-0.19%	-0.38%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.15%	-0.30%

表 3-1-316 思怀圩二级工业用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通便利度	2.98%	1.49%	0.00%	-1.98%	-3.96%
	基础设施完善度	2.06%	1.03%	0.00%	-1.37%	-2.74%
	产业集聚规模	1.47%	0.74%	0.00%	-0.98%	-1.95%
个别因素	临近道路类型	0.90%	0.45%	0.00%	-0.60%	-1.20%
	宗地形状	0.58%	0.29%	0.00%	-0.39%	-0.78%
	宗地面积	0.40%	0.20%	0.00%	-0.27%	-0.54%
	周围用地类型	0.43%	0.22%	0.00%	-0.29%	-0.58%
	地形、地势	0.32%	0.16%	0.00%	-0.22%	-0.43%
	规划限制	-	-	0.00%	-0.17%	-0.34%

表 3-1-317 思怀圩一、二级工业用地基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通便利度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	产业集聚影响度	高	较高	一般	较低	低
个别因素	临近道路类型	交通型主干道	交通型次干道、混合型主干道	混合型次干道	生活型道路	支路
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	工业	住宅	商服	绿化、广场	其它
	地形、地势	地势平坦,承载力大	地势较平坦,承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度,承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	-	-	无限制	稍有限制	严重限

						制

附图：成果图件

- (一) 贵港市覃塘镇土地级别与基准地价图;
- (二) 贵港市桥圩镇土地级别与基准地价图;
- (三) 贵港市根竹镇土地级别与基准地价图;
- (四) 贵港市东龙镇土地级别与基准地价图;
- (五) 贵港市大圩镇土地级别与基准地价图;
- (六) 贵港市黄练镇土地级别与基准地价图;
- (七) 贵港市木格镇土地级别与基准地价图;
- (八) 贵港市湛江镇土地级别与基准地价图;
- (九) 贵港市庆丰镇土地级别与基准地价图;
- (十) 贵港市石卡镇土地级别与基准地价图;
- (十一) 贵港市东津镇土地级别与基准地价图;
- (十二) 贵港市五里镇土地级别与基准地价图;
- (十三) 贵港市三里镇土地级别与基准地价图;
- (十四) 贵港市新塘镇土地级别与基准地价图;
- (十五) 贵港市樟木镇土地级别与基准地价图;
- (十六) 贵港市武乐镇土地级别与基准地价图;
- (十七) 贵港市蒙公乡土地级别与基准地价图;
- (十八) 贵港市木梓镇土地级别与基准地价图;
- (十九) 贵港市大岭乡土地级别与基准地价图;
- (二十) 贵港市横岭圩土地级别与基准地价图;
- (二十一) 贵港市瓦塘镇土地级别与基准地价图;
- (二十二) 贵港市平悦圩土地级别与基准地价图;
- (二十三) 贵港市山北乡土地级别与基准地价图;
- (二十四) 贵港市巾山乡土地级别与基准地价图;
- (二十五) 贵港市振南圩土地级别与基准地价图;
- (二十六) 贵港市奇石乡土地级别与基准地价图;
- (二十七) 贵港市思怀圩土地级别与基准地价图。