附件1

##### 重庆市丰都县国有建设用地使用权基准地价

单位：元/平方米（建筑面积）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **土地用途****土地级别** | **商服用地****（40年）** | **住宅用地****（70年）** | **工矿仓储用地****（50年）** | **公共管理与公共服务用地（50年）** |
| 1 | 1400 | 1300 | 300 | 930 |
| 2 | 1070 | 1030 | 130 | 750 |
| 3 | 820 | 720 | 100 | 500 |
| 4 | 580 | 480 |  | 300 |
| 5 | 360 | 220 |  | 180 |
| 6 | 180 |  |  |  |
| **备注：**1.基准地价是城镇土地不同级别、不同用途、设定容积率和土地开发程度下，某一估价期日法定最高使用年期出让国有建设用地使用权的区域平均价格。2.基准地价表现形式为楼面地价。3.基准地价期日为2021年1月1日。4.基准地价对应的使用年限为商服40年、住宅70年、工矿仓储50年、公共管理与公共服务用地50年。5.基准地价对应的容积率为商服2.5、住宅2.0、工矿仓储1.0、公共管理与公共服务1.5。6.商服、住宅、公共管理与公共服务用地开发程度为“六通一平”，指宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气及宗地内场地平整；工矿仓储用地开发程度为“五通一平”，指宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水及宗地内场地平整。 |

##### 重庆市丰都县国有建设用地使用权基准地价说明

一、适用范围

重庆市丰都县国有建设用地使用权基准地价（以下简称基准地价）适用于丰都县城镇规划范围内的国有建设用地。

二、基准地价内涵

基准地价的内涵为城镇国有建设用地使用权不同级别、不同用途、设定容积率和土地开发程度下，特定出让年限的区域平均价格。基准地价的价格表现形式为楼面地价，是指单位建筑面积分摊的完整的国有建设用地使用权的平均价格（单位：元/平方米）。

（一）基准地价期日

2021年1月1日。

（二）基准地价容积率

商服为2.5；住宅为2.0；工矿仓储为1.0；公共管理与公共服务用地1.5。

（三）基准地价使用年限

商服40年，住宅70年，工矿仓储50年、公共管理与公共服务用地50年。

（四）基准地价土地开发程度

商服、住宅、公共管理与公共服务用地为“六通一平”，指宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气及宗地内场地平整；工矿仓储为“五通一平”，指宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水及宗地内场地平整。

三、土地用途分类

基准地价土地用途分为商服、住宅、工矿仓储和公共服务与公共管理设施用地四类。

（一）商服类

包括商业用地（指零售商业、批发市场及餐饮、旅馆及公用设施营业网点等服务业用地。零售商业用地：指商铺、商场、超市、服装及小商品市场等用地；批发市场用地：指以批发功能为主的市场用地；餐饮用地：指饭店、餐厅、酒吧等用地；旅馆用地：指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、有住宿功能的度假村等用地；公用设施营业网点用地：指零售加油、加气、充换电站、电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等公用设施营业网点用地）；

商务金融用地（指金融保险、艺术传媒、研发设计、技术服务、物流管理中心等综合性办公用地）；

娱乐康体用地（指各类娱乐、康体等设施用地。娱乐用地：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%的大型游乐等设施用地；康体用地：指高尔夫练习场、赛马场、溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及水上运动的陆域部分等用地）；

其他商业服务业用地（指除以上之外的商业服务业用地，包括以观光娱乐为目的的直升机停机坪等通用航空、汽车维修站以及宠物医院、洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用产品修理网点、物流营业网点等用地）。

殡葬用地（指殡仪馆、火葬场、骨灰存放处和陵园、墓地等用地）参照商服用途确定。

1. 住宅类

包括城镇住宅用地（指城镇住宅用地及其居住生活配套的社区服务设施用地）；城镇社区服务设施用地（指为城镇居住生活配套的社区服务设施用地，包括社区服务站以及托儿所、社区卫生服务站、文化活动站、小型综合体育场地、小型超市等用地，以及老年人日间照料中心（托老所）等社区养老服务设施用地，不包括中小学、幼儿园用地）。

（三）工矿仓储类

包括工业用地（指工矿企业的生产车间、装备修理、自用库房及其附属设施用地，包括专用铁路、码头和附属道路、停车场等用地，不包括采矿用地）；采矿用地（指采矿、采石、采砂（沙）场，砖瓦窑等地面生产用地及排土（石）、尾矿堆放用地）；仓储用地（指物流仓储和战略性物资储备库用地）。

交通运输用地（指铁路、公路、机场、港口码头、管道运输、城市轨道交通、各种道路以及交通场站等交通运输设施及其附属设施用地，不包括其他用地内的附属道路、停车场等用地）参照工矿仓储用途确定。

（四）公共管理与公共服务类

包括机关团体用地（指党政机关、人民团体及其相关直属机构、派出机构和直属事业单位的办公及附属设施用地）；科研用地（指科研机构及其科研设施用地）；文化用地（指图书、展览等公共文化活动设施用地）；教育用地（指高等教育、中等职业教育、中小学教育、幼儿园、特殊教育设施等用地，包括为学校配建的独立地段的学生生活用地）；体育用地（指体育场馆和体育训练基地等用地，不包括学校、企事业、军队等机构内部专用的体育设施用地）；医疗卫生用地（指医疗、预防、保健、护理、康复、急救、安宁疗护等用地）；社会福利用地（指为老年人、儿童及残疾人等提供社会福利和慈善服务的设施用地）。

公用设施用地（指用于城乡和区域基础设施的供水、排水、供电、供燃气、供热、通信、邮政、广播电视、环卫、消防、干渠、水工等设施用地）参照公共管理与公共服务用途确定。

公园绿地（指向公众开放，以游憩为主要功能，兼具生态、景观、文教、体育和应急避险等功能，有一定服务设施的公园和绿地，包括综合公园、社区公园、专类公园和游园等）参照公共管理与公共服务用途确定。

其他未列入上述范围的用地，其用途类别可参照相关或相近用地用途类别确定。住宅类、工矿仓储类和公共管理与公共服务类中的配套经营性设施用地，应参照商服用途确定。

四、基准地价的应用

运用基准地价系数修正法进行宗地价格评估时应适用对应用途级别的基准地价，并根据宗地实际情况进行土地用途、期日、年期、容积率、区域和个别因素及土地开发程度等修正。评估多用途混合的宗地价格时，应按各具体用途分别修正后加权测算。

（一）宗地价格计算公式

1．地上计容部分

楼面地价=适用的基准地价×土地用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数×区域和个别因素修正系数±土地开发程度修正值

宗地单价=楼面地价×*R*

**备注：工矿仓储用地*R*为1；商服、住宅、公共管理与公共服务用地设定容积率小于1时，*R*取1。**

2．地下不计容部分

楼面地价=适用的基准地价×相应用途地下空间修正系数×期日修正系数×年期修正系数×区域和个别因素修正系数±土地开发程度修正值

**宗地单价=楼面地价×建筑面积/宗地面积**

（二）宗地价格测算中有关参数的确定

1．适用的基准地价的确定

根据宗地的法定用途，按照本说明第三条规定的基准地价分类，确定适用的基准地价用途后，根据国土部门公布执行的土地级别，确定对应用途级别应适用的基准地价。

2．用途修正系数的确定

宗地需要进行用途修正的，地上计容部分应按照《土地用途修正系数表》确定用途修正系数；地下不计容部分应根据《地下空间修正系数表》相应用途比准类别确定相应用途地下空间修正系数。

3．期日修正系数的确定

期日修正系数=宗地估价期日的地价指数÷基准地价期日的地价指数

宗地估价期日的地价指数以重庆市地价动态监测成果公布的地价指数、地价增长率为准。

4．年期修正系数的确定

年期修正系数$=\frac{1−\left[1/(1+r)^{n}\right]}{1−\left[1/(1+r)^{m}\right]}$

$r$为土地还原率（商服、住宅、工矿仓储、公共管理与公共服务分别为6.78%、6.26%、4.74%、5.04%；$n$为宗地剩余使用年限；$m$为基准地价规定的相应用途土地使用年限。

5．容积率修正系数的确定

按照宗地的设定容积率（*R*），根据《容积率修正系数表》确定容积率修正系数。商服、住宅、公共管理与公共服务用地容积率小于1时，按容积率1确定修正系数；商服、住宅、公共管理与公共服务用地容积率大于5.0时，按容积率5.0确定修正系数；工矿仓储用地不进行容积率修正。

当*R*1<*R*<*R*2（*R*1、*R*2为上述《容积率修正系数表》中所列的相邻容积率）时，按下列公式计算容积率修正系数（*X*）：

*X*＝*X* 1＋（*X* 2－ *X* 1）×（*R*－*R*1）/（*R*2－*R*1）

*X*1、*X*2为*R* 1、*R* 2所对应的容积率修正系数。

6．土地开发程度修正值的确定

当宗地的土地开发程度与基准地价设定的土地开发程度不一致时，应根据《土地开发程度修正值表》确定开发程度修正值。

上述《土地开发程度修正值表》中的土地开发程度修正值为土地面积单价，应用中应按下列公式换算为建筑面积单价：

宗地地上计容部分的土地开发程度修正值（建筑面积单价）=土地开发程度修正值（土地面积单价）÷宗地容积率

宗地地下不计容部分的土地开发程度修正值（建筑面积单价）=土地开发程度修正值（土地面积单价）÷（宗地地下不计容建筑面积÷宗地土地面积）

宗地同时具有地上计容部分和地下不计容部分的，评估时只计算宗地地上计容部分的土地开发程度修正值，地下不计容部分的土地开发程度不作修正。

7．区域和个别因素修正系数的确定

区域和个别因素修正系数$=1+\sum\_{i=1}^{n}K\_{i}$

按照《区域和个别因素修正系数表》，根据宗地各种因素情况确定每种因素的修正系数，应用上述公式测算宗地的区域和个别因素修正系数。$K\_{i}$为第*i*种因素的修正系数。

附表：1．土地用途修正系数表

2．容积率修正系数表

3．地下空间修正系数表

4．土地开发程度修正值表

5．区域和个别因素修正系数表

附表1

土地用途修正系数

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 用途 | 用途类别划分 | 范 围 | 用途修正系数 |
| 商服 | 基准类别 | 零售商业用地（除加油加气站用地） | 1 |
| 其他类别 | 零售商业用地（加油加气站用地） | 1.2 |
| 批发市场用地 | 0.8 |
| 餐饮用地 | 0.9 |
| 旅馆用地 | 0.9 |
| 商务金融用地 | 0.9 |
| 娱乐用地 | 0.8 |
| 其他商服用地 | 0.8 |
| 殡葬用地 | 0.5 |
| 住宅 | 基准类别 | 城镇住宅用地 | 1 |
| 工矿仓储 | 基准类别 | 工业用地 | 1 |
| 其他类别 | 采矿用地 | 1 |
| 仓储用地 | 1.2 |
| 交通运输用地（交通服务场站用地） | 1.2 |
| 交通运输用地（除交通服务场站用地以外的交通运输用地） | 1 |
| 公共管理与公共服务 | 基准类别 | 教育用地 | 1 |
| 其他类别 | 机关团体用地 | 1 |
| 科研用地 | 1 |
| 文化用地 | 0.9 |
| 体育用地 | 0.9 |
| 医疗卫生用地 | 1.2 |
| 社会福利用地 | 0.7 |
| 公用设施用地 | 0.5 |
| 公园绿地 | 0.5 |

备注：表中未注明具体内涵的用途按照本说明中土地用途分类的内涵界定。

附表2

容积率修正系数表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 容积率 | 商服 | 住宅 | 公共管理与公共服务 |
| ≤1.0 | 1.74 | 1.75 | 1.43 |
| 1.5 | 1.36 | 1.26 | 1.00 |
| 2 | 1.09 | 1.00 | 0.89 |
| 2.5 | 1.00 | 0.88 | 0.87 |
| 3 | 0.94 | 0.83 | 0.83 |
| 3.5 | 0.90 | 0.82 | 0.78 |
| 4 | 0.85 | 0.80 | 0.74 |
| 4.5 | 0.81 | 0.78 | 0.71 |
| ≥5 | 0.75 | 0.75 | 0.66 |

附表3

地下空间修正系数

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 地下空间用途 | 适用的基准地价 | 楼层 | 地下空间修正系数 |
| 商服 | 商服用途基准类别 | 负一层 | 0.50 |
| 负第二层及以下 | 0.25 |
| 住宅 | 住宅用途基准类别 | 地下各层 | 0.20 |
| 工矿仓储 | 工矿仓储用途基准类别 | 地下各层 | 0.30 |
| 公共管理与公共服务 | 公共管理与公共服务用途基准类别 | 地下各层 | 0.25 |
| 车库 | 所属用途基准类别 | 地下各层 | 0.20 |

备注：地下空间指地下不计容建筑面积。

附表4

土地开发程度修正值表

 单位：元/平方米（土地面积）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 开发程度 | 通路 | 通上水 | 通下水 | 通电 | 通讯 | 通燃气 | 场地平整 | 合计 |
| 开发费用 | 20 | 10 | 10 | 10 | 10 | 20 | 25 | 105 |

附表5

区域和个别因素修正系数表

**表5-1：1-6级商服用地基准地价修正因素指标说明表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 宗地修正因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较差 | 差 |
| 区域因素 | 商服繁华度 | 距离商服中心距离(m) | ＜500米 | 500-1000米 | 1000-2000米 | 2000-4000米 | ＞4000米 |
| 商服网点密度 | 密集 | 较密集 | 一般 | 较不密集 | 不密集 |
| 交通条件 | 道路通达度 | 有生活型主干道通过 | 有混合型主干道通过 | 有生活型次干道通过 | 交通型道路通过 | 支路通过 |
| 公交便捷度 | 6条以上公交线路通过 | 5-6条公交线路 | 3-4条公交线路 | 1-2条公交线路 | 无公交线路 |
| 距火车站距离 | ＜2000米 | 2000-3000米 | 3000-4500米 | 4500-6000米 | ＞6000米 |
| 距汽车客运站距离 | ＜1000米 | 1000-2000米 | 2000-3000米 | 3000-5000米 | ＞5000米 |
| 距高速路出入口距离 | ＜1000米 | 1000-2000米 | 2000-3000米 | 3000-5000米 | ＞5000米 |
| 基础设施 | 供水保证度（%） | ＞95 | 90-95 | 85-90 | 75-85 | ＜75 |
| 供电保证度（%） | ＞95 | 90-95 | 85-90 | 75-85 | ＜75 |
| 通讯保证度（%） | ＞95 | 90-95 | 85-90 | 75-85 | ＜75 |
| 人口状况（客流量万人次/日） | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 规划状况 | 有利 | 较有利 | 无影响 | 较不利 | 不利 |
| 个别因素 | 距公交站点的距离(m) | ＜100米 | 100-300米 | 300-500米 | 500-800米 | ＞800米 |
| 临街道路类型 | 主干道 | 次干道 | 支路 | 小区道路 | 规划道路 |
| 宗地临街状况 | 三面临街 | 两面临街 | 一面临街 | 袋地 | 袋地（严重影响利用） |
| 宗地形状 | 形状规则，且长边临街 | 形状规则，短边临街 | 形状较规则，对利用无影响 | 形状不规则，对利用有一定影响 | 形状不规则，严重影响土地利用 |
| 宗地面积 | 面积适中利于布局 | 面积适中较利于布局 | 适中，对利用无影响 | 偏大（小），对利用有一定影响 | 偏大（小），严重影响土地利用 |
| 毗邻土地利用类型 | 商服用地 | 商住混合用地或住宅用地 | 文教机关科研用地 | 工矿仓储用地 | 未开发土地 |

**表5-2：1-6级商服用地基准地价修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 宗地修正因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较差 | 差 |
| 区域因素 | 商服繁华度 | 距离商服中心距离(m) |  5.0  |  2.5  | 0 | -2.3 | -4.5 |
| 商服网点密度 |  2.2  |  1.1  | 0 | -1.0 | -2.0 |
| 交通条件 | 道路通达度 |  1.2  |  0.6  | 0 | -0.5 | -1.0 |
| 公交便捷度 |  1.2  |  0.6  | 0 | -0.5 | -1.0 |
| 距火车站距离 |  0.8  |  0.4  | 0 | -0.4 | -0.8 |
| 距汽车客运站距离 |  1.1  |  0.6  | 0 | -0.5 | -1.0 |
| 距高速路出入口距离 |  0.8  |  0.4  | 0 | -0.4 | -0.8 |
| 基础设施 | 供水保证度 |  1.1  |  0.6  | 0 | -0.5 | -1.0 |
| 供电保证度 |  1.1  |  0.6  | 0 | -0.5 | -1.0 |
| 通讯保证度 |  0.8  |  0.4  | 0 | -0.4 | -0.8 |
| 人口状况 |  2.0  |  1.0  | 0 | -0.9 | -1.8 |
| 规划状况 |  1.7  |  0.9  | 0 | -0.8 | -1.5 |
| 个别因素 | 距公交站点的距离(m) |  1.1  |  0.6  | 0 | -0.5 | -1.0 |
| 临街道路类型 |  2.0  |  1.0  | 0 | -0.9 | -1.8 |
| 宗地临街状况 |  1.4  |  0.7  | 0 | -0.6 | -1.2 |
| 宗地形状 |  1.4  |  0.7  | 0 | -0.5 | -1.0 |
| 宗地面积 |  2.0  |  1.0  | 0 | -0.9 | -1.8 |
| 毗邻土地利用类型 |  1.1  |  0.6  | 0 | -0.5 | -1.0 |
| 调整幅度合计 | 28.0 | 14.3 | 0 | -12.6 | -25.0 |

**表5-3：1-5级住宅用地基准地价修正因素指标说明表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 宗地修正因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较差 | 差 |
| 区域因素 | 繁华程度 | 距离商服中心距离(m) | ＜500米 | 500-1000米 | 1000-2000米 | 2000-4000米 | ＞4000米 |
| 商服网点密度 | 密集 | 较密集 | 一般 | 较不密集 | 不密集 |
| 交通条件 | 道路通达度 | 有生活型主干道通过 | 有混合型主干道通过 | 有生活型次干道通过 | 交通型道路通过 | 支路通过 |
| 公交便捷度 | 6条以上公交线路通过 | 5-6条公交线路 | 3-4条公交线路 | 1-2条公交线路 | 无公交线路 |
| 距火车站距离 | ＜3000米 | 3000-6000米 | 6000-9000米 | 9000-12000米 | ＞12000米 |
| 距汽车客运站距离 | ＜1000米 | 1000-2000米 | 2000-3000米 | 3000-5000米 | ＞5000米 |
| 基础设施 | 基础设施完善度 | 供水、供电、供气设施齐备，保障度高 | 供水、供电、供气设施齐备，保障度较高 | 供水、供电、供气设施基本齐备，有一定保障 | 供水、供电、供气设施不齐备，保障度较低 | 供水、供电、供气设施不齐备，保障度低 |
| 公用设施 | 学校、医院等公用服务设施完备度 | 各类公用服务设施齐全，能很好满足居民生活 | 公用服务设施较齐全，能较好满足居民生活 | 公用服务设施基本齐全，基本能满足居民生活 | 公用服务设施不够齐全, 对居民生活有一定影响 | 仅零星设施分布有少量公用服务设施 |
| 环境条件 | 环境质量优劣度 | 空气质量好、区域绿地覆盖率高 | 空气质量较好，区域绿化较好 | 空气质量一般，绿化一般 | 有噪音、粉尘污染或空气异味污染 | 噪音、粉尘污染或空气异味污染较明显 |
| 人文环境 | 高档住宅区，临河流、大型公园 | 中高档住宅区，临广场、公园 | 普通居住区 | 拆迁安置区 | 低洼棚户区 |
| 规划状况 | 有利 | 较有利 | 无影响 | 较不利 | 不利 |
| 个别因素 | 距长江距离 | <100米 | [100,300)米 | [300,600)米 | [600,900)米 | ≥900米 |
| 距公园距离 | ＜100米 | 100-300米 | 300-500米 | 500-800米 | ＞800米 |
| 距公交站点的距离(m) | ＜100米 | 100-300米 | 300-500米 | 500-800米 | ＞800米 |
| 宗地形状 | 形状规则，利于布局 | 形状规则，较利于布局 | 形状规则，对利用无影响 | 形状不规则，对利用有一定影响 | 形状不规则，严重影响土地利用 |
| 宗地面积 | 面积适中利于布局 | 面积适中较利于布局 | 适中，对利用无影响 | 偏大（小），对利用有一定影响 | 偏大（小），严重影响土地利用 |
| 宗地坡度 | ≤5° | 5°-10° | 10°-15° | 15°-25° | >25° |
| 工程地质 | 无 | 不易发区 | 低易发区 | 中易发区 | 高易发区 |
| 毗邻土地利用类型 | 住宅用地 | 文教机关科研用地 | 商住混合用地 | 商服用地 | 工矿仓储用地 |

**表5-4：1-5级住宅用地基准地价修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 宗地修正因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较差 | 差 |
| 区域因素 | 繁华程度 | 距区域商服中心距离 | 1.5 | 0.8 | 0 | -0.7 | -1.3 |
| 商服网点密度 | 1.5 | 0.8 | 0 | -0.7 | -1.3 |
| 交通条件 | 道路通达度 | 1.5 | 0.8 | 0 | -0.7 | -1.3 |
| 公交便捷度 | 1.2 | 0.6 | 0 | -0.6 | -1.2 |
| 距高铁站距离 | 0.5 | 0.3 | 0 | -0.2 | -0.4 |
| 距汽车客运站距离 | 0.5 | 0.3 | 0 | -0.2 | -0.4 |
| 基础设施 | 基础设施完善度 | 1.6 | 0.8 | 0 | -0.8 | -1.5 |
| 公用设施 | 学校、医院等公用服务设施完备度 | 3.2 | 1.6 | 0 | -1.4 | -2.8 |
| 环境条件 | 环境质量优劣度 | 1.6 | 0.8 | 0 | -0.8 | -1.5 |
| 人文环境 | 1.5 | 0.8 | 0 | -0.7 | -1.3 |
| 规划状况 | 1.7 | 0.9 | 0 | -0.8 | -1.5 |
| 个别因素 | 距长江距离 | 1.5 | 0.8 | 0 | -0.7 | -1.3 |
| 距公园距离 | 1.0 | 0.5 | 0 | -0.5 | -0.9 |
| 距公交站点的距离(m) | 1.0 | 0.5 | 0 | -0.5 | -0.9 |
| 宗地形状 | 0.7 | 0.4 | 0 | -0.4 | -0.7 |
| 宗地面积 | 1.0 | 0.5 | 0 | -0.5 | -0.9 |
| 宗地坡度 | 1.0 | 0.5 | 0 | -0.5 | -0.9 |
| 工程地质 | 1.2 | 0.6 | 0 | -0.6 | -1.1 |
| 毗邻土地利用类型 | 0.7 | 0.4 | 0 | -0.4 | -0.7 |
| 调整幅度　 | 24.4 | 12.7 | 0 | -11.7 | -21.9 |

**表5-5：1-3级工矿仓储用地基准地价修正因素指标说明表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 宗地修正因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较差 | 差 |
| 区域因素 | 交通条件 | 道路通达度 | 主干道通过，路网密集 | 主干道通过，路网稀疏 | 次干道通过，路网较密集 | 次干道通过，路网稀疏 | 支路通过 |
| 道路级别(宽度) | ＞20米 | 15-20米 | 10-15米 | 5-10米 | <5米 |
| 距火车货运站的距离 | 有铁路专线 | <10公里 | 10-20公里 | 20-40公里 | >40公里 |
| 距货运港口的距离(km) | 自有码头 | ＜5公里 | 5-10公里 | 10-20公里 | ＞20公里 |
| 距公路货运站距离（KM） | ＜2公里 | 2-5公里 | 5-10公里 | 10-20公里 | ＞20公里 |
| 距高速公路出入口的距离(km) | <5公里 | 5-10公里 | 10-15公里 | 15-20公里 | >20公里 |
| 基础设施条件 | 动力能源保证度(%) | >98 | 95-98 | 90-95 | 85-90 | 85以下 |
| 供水保证度（%） | >98 | 95-98 | 90-95 | 85-90 | 85以下 |
| 排水设施完善度(%) | 排水畅通、常年不漫水 | 畅通、年内2-3次漫水 | 偶尔阻塞、年内2-3次漫水 | 偶尔阻塞、年内5-9次漫水 | 常阻塞、常漫水 |
| 通讯保证度（%） | >98 | 95-98 | 90-95 | 85-90 | 85以下 |
| 产业集聚度 | 产业集聚类型 | 工业集聚区，产业联系紧密 | 工业集聚区，产业联系较紧密 | 工业集聚区，产业有一定联系 | 工业集聚区，产业无联系 | 独立工业点 |
| 企业规模(m2) | ＞10万 | 3万-10万 | 8千-3万 | 3千-8千 | ＜3千 |
| 环境条件 | 污染状况 | 无 | 轻微 | 一般 | 较重 | 严重 |
| 城市规划 | 有利 | 较有利 | 无影响 | 较不利 | 不利 |
| 个别因素 | 临路状况 | 临交通型主干道 | 临混合型主干道 | 临交通型次干道或混合型次干道 | 临生活型道路 | 临支路 |
| 宗地形状、面积 | 适宜布局 | 基本适宜布局 | 对布局无影响 | 对布局有一定影响 | 严重影响布局 |
| 宗地坡度 | ≤5° | 5°-10° | 10°-15° | 15°-25° | >25° |
| 地质条件 | 无 | 不易发区 | 低易发区 | 中易发区 | 高易发区、极易发区 |

**表5-6：1-3级工矿仓储用地基准地价修正系数表(%)**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 宗地修正因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较差 | 差 |
| 区域因素 | 交通条件 | 道路通达度 | 2.0 | 1.0 | 0 | -0.9 | -1.8 |
| 道路级别(宽度) | 1.0 | 0.5 | 0 | -0.5 | -0.9 |
| 距火车货运站的距离 | 1.0 | 0.5 | 0 | -0.5 | -0.9 |
| 距货运港口的距离(km) | 1.2 | 0.6 | 0 | -0.6 | -1.1 |
| 距公路货运站距离（KM） | 0.8 | 0.4 | 0 | -0.4 | -0.7 |
| 距高速公路出入口的距离(km) | 1.2 | 0.6 | 0 | -0.6 | -1.1 |
| 基础设施条件 | 动力能源保证度(%) | 1.2 | 0.6 | 0 | -0.6 | -1.1 |
| 供水保证度（%） | 1.0 | 0.5 | 0 | -0.5 | -0.9 |
| 排水设施完善度(%) | 0.8 | 0.4 | 0 | -0.4 | -0.7 |
| 通讯保证度（%） | 0.8 | 0.4 | 0 | -0.4 | -0.7 |
| 产业集聚度 | 产业集聚类型 | 1.4 | 0.7 | 0 | -0.7 | -1.3 |
| 企业规模 | 1.6 | 0.8 | 0 | -0.7 | -1.4 |
| 环境条件 | 污染状况 | 0.8 | 0.4 | 0 | -0.4 | -0.7 |
| 城市规划 | 1.4 | 0.7 | 0 | -0.7 | -1.3 |
| 个别因素 | 临路状况 | 0.8 | 0.4 | 0 | -0.4 | -0.7 |
| 宗地形状、面积 | 0.8 | 0.4 | 0 | -0.4 | -0.7 |
| 宗地坡度 | 1.4 | 0.7 | 0 | -0.7 | -1.3 |
| 地质条件 | 0.8 | 0.4 | 0 | -0.4 | -0.7 |
| 合计 | 20.0 | 10.0 | 0 | -9.8 | -18.0 |

**表5-7：1-5级公共管理与公共服务用地基准地价修正因素指标说明表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 宗地修正因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较差 | 差 |
| 区域因素 | 商服繁华度 | 距离商服中心距离(m) | ＜500米 | 500-1000米 | 1000-2000米 | 2000-4000米 | ＞4000米 |
| 商服网点密度 | 密集 | 较密集 | 一般 | 较不密集 | 不密集 |
| 交通条件 | 道路通达度 | 有生活型主干道通过 | 有混合型主干道通过 | 有生活型次干道通过 | 交通型道路通过 | 支路通过 |
| 公交便捷度 | 6条以上公交线路通过 | 5-6条公交线路 | 3-4条公交线路 | 1-2条公交线路 | 无公交线路 |
| 距火车站距离 | ＜2000米 | 2000-3000米 | 3000-4500米 | 4500-6000米 | ＞6000米 |
| 距汽车客运站距离 | ＜1000米 | 1000-2000米 | 2000-3000米 | 3000-5000米 | ＞5000米 |
| 距高速路出入口距离 | ＜1000米 | 1000-2000米 | 2000-3000米 | 3000-5000米 | ＞5000米 |
| 基础设施 | 供水保证度（%） | ＞95 | 90-95 | 85-90 | 75-85 | ＜75 |
| 供电保证度（%） | ＞95 | 90-95 | 85-90 | 75-85 | ＜75 |
| 通讯保证度（%） | ＞95 | 90-95 | 85-90 | 75-85 | ＜75 |
| 环境状况 | 环境质量优劣度 | 空气质量好、区域绿地覆盖率高 | 空气质量较好，区域绿化较好 | 空气质量一般，绿化一般 | 有噪音、粉尘污染或空气异味污染 | 噪音、粉尘污染或空气异味污染较明显 |
| 规划状况 | 有利 | 较有利 | 无影响 | 较不利 | 不利 |
| 个别因素 | 距江景、公园距离 | ＜300米 | 300-500米 | 500-1000米 | 1000-3000米 | ＞3000米 |
| 距公交站点的距离(m) | ＜300米 | 300-500米 | 500-1000米 | 1000-3000米 | ＞3000米 |
| 临街道路类型 | 步行街 | 主干道 | 次干道 | 支路 | 小区道路 |
| 宗地形状 | 形状规则，且长边临街 | 形状规则，短边临街 | 形状较规则，对利用无影响 | 形状不规则，对利用有一定影响 | 形状不规则，严重影响土地利用 |
| 宗地面积 | 面积适中利于布局 | 面积适中较利于布局 | 适中，对利用无影响 | 偏大（小），对利用有一定影响 | 偏大（小），严重影响土地利用 |
| 毗邻土地利用类型 | 商服用地 | 商住混合用地或住宅用地 | 文教机关科研用地 | 工矿仓储用地 | 未开发土地 |

**表5-8：1-5级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 宗地修正因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较差 | 差 |
| 区域因素 | 商服繁华度 | 距离商服中心距离(m) | 5.0 | 2.5 | 0 | -1.9 | -3.8 |
| 商服网点密度 | 2.2 | 1.1 | 0 | -0.9 | -1.8 |
| 交通条件 | 道路通达度 | 1.1 | 0.5 | 0 | -0.4 | -0.8 |
| 公交便捷度 | 1.1 | 0.5 | 0 | -0.4 | -0.8 |
| 距火车站距离 | 0.8 | 0.4 | 0 | -0.3 | -0.6 |
| 距汽车客运站距离 | 1.1 | 0.5 | 0 | -0.4 | -0.8 |
| 距高速路出入口距离 | 0.8 | 0.4 | 0 | -0.3 | -0.6 |
| 基础设施 | 供水保证度 | 1.1 | 0.5 | 0 | -0.4 | -0.8 |
| 供电保证度 | 1.1 | 0.5 | 0 | -0.4 | -0.8 |
| 通讯保证度 | 0.8 | 0.4 | 0 | -0.3 | -0.6 |
| 环境条件 | 环境质量优劣度 | 1.9 | 1.0 | 0 | -0.8 | -1.6 |
| 规划状况 | 1.7 | 0.9 | 0 | -0.6 | -1.3 |
| 个别因素 | 距江景、公园距离 | 1.1 | 0.5 | 0 | -0.4 | -0.8 |
| 距公交站点的距离 | 1.9 | 1.0 | 0 | -0.7 | -1.5 |
| 临街道路类型 | 1.4 | 0.7 | 0 | -0.6 | -1.1 |
| 宗地形状 | 1.4 | 0.7 | 0 | -0.6 | -1.1 |
| 宗地面积 | 1.9 | 1.0 | 0 | -0.8 | -1.6 |
| 毗邻土地利用类型 | 1.1 | 0.5 | 0 | -0.4 | -0.8 |
| 调整幅度合计 | 27.5 | 13.6 | 0 | -10.6 | -21.2 |