

附件 1

清河县城区土地级别与基准地价更新成果公示

一、工作范围

清河县城区基准地价更新范围：东至京九铁路、清临渠；南至规划南外环路；西至规划路；北至邢清公路、青银高速公路。共计 105.13 平方公里。

二、基准地价内涵

本次更新后的基准地价为清河县城区范围内，商服用地、住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地在以下设定条件下的国有建设用地使用权平均价格：

- 1、估价期日：2025 年 6 月 30 日；
- 2、权利类型：国有建设用地使用权；
- 3、土地用途：商服用地、住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地；
- 4、使用年限：商服用地 40 年，住宅用地 70 年，工业用地 50 年，公共管理与公共服务用地 50 年，公用设施用地 50 年；
- 5、开发程度：土地开发程度为“五通一平”（宗地外通路、通电、通讯、排水、供水及宗地内场地平整）。
- 6、容积率：商服用地 2.0、住宅用地 1.8、工业用地 1.5、公共管理与公共服务用地 1.5、公用设施用地 1.0。

三、城区基准地价成果

（一）城区土地级别更新结果

商服用地：

一级地：东至京九铁路；南至湘江街；西至西环城路、华山路以西 50 米、太行路以西 100 米；北至长江大街、长城大街以北 50 米、北环路。

二级地：东至清临渠、庐山路、丰收渠、华山路以西 50 米、太行路以西 100 米、京九铁路；南至新世纪大街、浦江大街、漓江大街；西至六盘山路、定级范围边界；北至定级范围边界。

三级地：东至六盘山路、京九铁路；南至乌江大街、王官庄镇南环街；西至武夷山路、长白山路；北至三羊西街、漓江大街、新世纪大街。

四级地：本次基准地价更新范围内一级、二级、三级以外的区域。

住宅用地：

一级地：东至京九铁路；南至浦江大街；西至丰收渠、天山路、武当山路；北至三羊东街、长城大街、北环路。

二级地：东至京九铁路、清临渠；南至闽江大街、漓江大街，西至珠峰路；北至 340 国道。

三级地：东至京九铁路；南至规划汉江大街、乌江大街、王官庄镇南环街；西至武夷山路、长白山路；北至定级边界。

四级地：本次基准地价更新范围内一级、二级、三级以外的区域。

工业用地：

一级地：东至京九铁路；南至汉江街；西至丰收渠；北至长城大街、绒昌街。

二级地：区片 1 东至京九铁路、清临渠；南至长城大街、绒昌街；西至西环城路；北至定级范围边界。区片 2 东至丰收渠；南至定级范围边界；西至珠峰路；北至三羊西街；

三级地：东至珠峰路；南至定级范围边界；西至定级范围边界；北至邢清公路；

四级地：本次基准地价更新范围内一级、二级、三级以外的区域。

公共管理与公共服务用地：

一级地：东至京九铁路；南至浦江大街；西至丰收渠、天山路；北至三羊西街、长城大街。

二级地：东至京九铁路、清临渠；南至闽江大街、漓江大街；西至六盘山路、西环城路；北至定级范围边界。

三级地：东至西环城路、六盘山路、京九铁路；南至规划汉江大街、乌江大街、王官庄镇南环街；西至珠峰路、武夷山路；北至定级范围边界。

四级地：本次基准地价更新范围内一级、二级、三级以外的区域。

公用设施用地：

一级地：东至京九铁路；南至浦江大街；西至天山路、西环城路；北至长城大街。

二级地：东至京九铁路、清临渠；南至闽江大街、漓江大街；西至六盘山路、西环城路；北至定级范围边界。

三级地：东至西环城路、六盘山路、京九铁路；南至规划汉江大街、乌江大街、王官庄镇南环街；西至珠峰路、武夷山路；北至定级范围边界。

四级地：本次基准地价更新范围内一级、二级、三级以外的区域。

具体边界落实以清河县城区各用途土地级别与基准地价图为准。

(二) 城区土地基准地价结果

清河县城区基准地价更新结果表

土地级别			I	II	III	IV
商服用地	基准地价	元/平方米	1725	1395	1041	696
		万元/亩	115.00	93.00	69.40	46.40
	上下限值	元/平方米	2037~1497	1539~1190	1198~830	835~612
		万元/亩	135.80~99.80	102.60~79.33	79.87~55.33	55.67~40.80
	楼面地价	元/平方米	863	698	521	348
上下限值	元/平方米	1019~749	770~595	599~415	418~306	
住宅用地	基准地价	元/平方米	1800	1431	1140	825
		万元/亩	120.00	95.40	76.00	55.00
	上下限值	元/平方米	2100~1610	1615~1278	1281~955	960~710
		万元/亩	140.00~107.33	107.67~85.20	85.40~63.67	64.00~47.33
	楼面地价	元/平方米	1000	795	633	458
上下限值	元/平方米	1167~894	897~710	712~531	533~394	
工业用地	基准地价	元/平方米	471	369	303	258
		万元/亩	31.40	24.60	20.20	17.20
	上下限值	元/平方米	535~408	414~335	338~270	285~228
		万元/亩	35.67~27.20	27.60~22.33	22.53~18.00	19.00~15.20
公共管理与公共服务用地	基准地价	元/平方米	558	456	369	285
		万元/亩	37.20	30.40	24.60	19.00
	上下限值	元/平方米	630~490	510~395	415~318	324~245
		万元/亩	42.00~32.67	34.00~26.33	27.67~21.20	21.60~16.33
	楼面地价	元/平方米	372	304	246	190
上下限值	元/平方米	420~327	340~263	277~212	216~163	
公用设施用地	基准地价	元/平方米	501	411	315	243
		万元/亩	33.40	27.40	21.00	16.20
	上下限值	元/平方米	570~445	455~355	360~270	275~206
		万元/亩	38.00~29.67	30.33~23.67	24.00~18.00	18.33~13.73

四、还原利率

土地还原利率、房屋还原利率、房地综合还原利率如下表所示:

还原利率统计表

用途	土地还原利率	房屋还原利率	房地综合还原利率
商服用地	8%	10%	9%
住宅用地	7%	9%	8%
工业用地	6%	8%	7%
公共管理与公共服务用地	7%	9%	8%
公用设施用地	6%	8%	7%

五、 城区土地级别与基准地价修正体系

(一) 容积率修正

容积率修正主要考虑商服用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地，各用途土地容积率修正系数如下：

容积率修正系数表

商服用地		住宅用地		公共管理与公共服务用地	
容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数
≤1.0	0.88	≤0.8	0.89	≤0.8	0.53
1.2	0.91	1.0	0.91	0.9	0.59
1.4	0.93	1.2	0.93	1.1	0.95
1.6	0.95	1.4	0.95	1.3	0.98
1.8	0.97	1.6	0.97	1.5	1.00
2.0	1.00	1.8	1.00	1.7	1.02
2.2	1.02	2.0	1.03	1.9	1.05
2.4	1.05	2.2	1.06	2.1	1.10
2.6	1.08	2.4	1.09	2.3	1.12
2.8	1.11	2.6	1.11	2.4	1.14
≥3.0	1.15	≥2.8	1.14	>2.4	1.15

(二) 年期修正

各用途土地使用年期修正系数表

剩余年限 (年)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
商服用地	0.0776	0.1495	0.2161	0.2778	0.3348	0.3877	0.4366	0.4819	0.5239	0.5627
住宅用地	0.0660	0.1277	0.1853	0.2392	0.2896	0.3366	0.3806	0.4217	0.4601	0.4960
工业用地/ 公用设施用地	0.0599	0.1163	0.1696	0.2198	0.2673	0.3120	0.3542	0.3940	0.4315	0.4670
公共管理与公 共服务	0.0677	0.1310	0.1902	0.2454	0.2971	0.3454	0.3905	0.4327	0.4721	0.5089
剩余年限 (年)	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
商服用地	0.5987	0.6320	0.6628	0.6914	0.7178	0.7423	0.7649	0.7859	0.8054	0.8234
住宅用地	0.5296	0.5609	0.5902	0.6176	0.6432	0.6671	0.6895	0.7104	0.7299	0.7481
工业用地/ 公用设施用地	0.5004	0.5319	0.5617	0.5897	0.6162	0.6412	0.6647	0.6869	0.7079	0.7277
公共管理与公 共服务	0.5434	0.5755	0.6056	0.6337	0.6600	0.6845	0.7074	0.7289	0.7489	0.7676
剩余年限 (年)	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
商服用地	0.8400	0.8554	0.8697	0.8829	0.8952	0.9065	0.9170	0.9267	0.9357	0.9441
住宅用地	0.7652	0.7811	0.7960	0.8100	0.8230	0.8351	0.8465	0.8571	0.8670	0.8763
工业用地/ 公用设施用地	0.7464	0.7640	0.7806	0.7962	0.8110	0.8250	0.8381	0.8505	0.8623	0.8733
公共管理与公 共服务	0.7851	0.8015	0.8168	0.8311	0.8444	0.8569	0.8686	0.8795	0.8896	0.8992
剩余年限 (年)	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
商服用地	0.9518	0.9589	0.9656	0.9717	0.9774	0.9826	0.9875	0.9920	0.9961	1.0000
住宅用地	0.8850	0.8931	0.9007	0.9077	0.9144	0.9205	0.9263	0.9317	0.9368	0.9415
工业用地/ 公用设施用地	0.8837	0.8936	0.9028	0.9116	0.9198	0.9276	0.9350	0.9419	0.9484	0.9546
公共管理与公 共服务	0.9081	0.9164	0.9241	0.9314	0.9382	0.9445	0.9505	0.9560	0.9612	0.9660
剩余年限 (年)	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
商服用地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
住宅用地	0.9459	0.9500	0.9539	0.9575	0.9608	0.9640	0.9669	0.9696	0.9722	0.9746
工业用地/ 公用设施用地	0.9604	0.9659	0.9711	0.9760	0.9806	0.9849	0.9890	0.9929	0.9966	1
公共管理与公 共服务	0.9705	0.9748	0.9787	0.9824	0.9859	0.9891	0.9921	0.9949	0.9975	1
剩余年限 (年)	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
住宅用地	0.9768	0.9789	0.9809	0.9827	0.9844	0.9860	0.9875	0.9889	0.9902	0.9914
剩余年限 (年)	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
住宅用地	0.9926	0.9936	0.9946	0.9956	0.9964	0.9972	0.9980	0.9987	0.9994	1

（三）开发程度修正

基准地价所设定的土地开发程度一般为全估价区域的平均开发程度或各均质区域的平均开发程度。本次清河县城区基准地价土地开发程度统一设定为“五通一平”标准，不同开发程度的土地均需要将土地开发程度进行相应调整。详见土地开发费用一览表。

城区土地开发费用一览表

开发程度	开发项目及成本（元/平方米）								合计 （元/平方米）
	通电	供水	通路	通讯	排水	供暖	供气	土地平整	
开发费用	10	25	20	10	25	30	30	20	170

注：“三通”指：通电、通路、通讯；“四通”指：通路、通电、通讯、供水；“五通”指：通路、通电、通讯、供水、排水；“六通”指：通路、通电、通讯、供水、排水、供气/供暖；“七通”指：通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气。

（四）土地用途修正

根据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》中的地类及含义，结合各类用途土地的实际特性，制定相应的土地用途修正系数，如表所示：

国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类						参考基准地价	建议修正系数
一级类	一级类含义	二级类	二级类含义	三级类	三级类含义		
居住用地 (07)	指城乡住宅用地及其居住生活配套的社区服务设施用地	城镇住宅用地 (0701)	指用于城镇生活居住功能的各类住宅建筑用地及其附属设施用地	一类住宅用地 (070101)	指配套设施齐全、环境良好，以三层及以下住宅为主的住宅建筑用地及其附属道路、附属绿地、停车场等用地	住宅用地	1.1
				二类住宅用地 (070102)	指配套设施较齐全、环境良好，以四层及以上住宅为主的住宅建筑用地及其附属道路、附属绿地、停车场等用地		1
				三类住宅用地 (070103)	指配套设施较欠缺、环境较差，以需要加以改造的简陋住宅为主的住宅建筑用地及其附属道路、附属绿地、停车场等用地，包括危房、棚户区、临时住宅等用地		0.9
		城镇社区服务设施用地 (0702)	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		1		

国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类						参考基 准地价	建议 修正 系数
一级类	一级类含义	二级类	二级类 含义	三级类	三级类含义		
公共管理 与公共服 务用地 (08)	指机关团体、 科研、文化、 教育、体育、 卫生、社会福 利等机构和设 施的用地，不 包括农村社区 服务设施用地 和城镇社区服 务设施用地	机关团体用地 (0801)	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		公共管 理与公 共服务 用地	1	
		科研用地 (0802)	指科研机构及其科研设施、企业科学研究和研发设施用地			1	
		文化用地 (0803)	指图书、展览等公共文化活动设施用地			1	
		教育用地 (0804)	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			1	
		体育用地 (0805)	指体育场馆、体育训练基地、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，不包括学校、企 事业、军队等机构内部专用的体育设施用地			1	
		医疗卫生用地 (0806)	指医疗、预防、保健、护理、康复、急救、安宁疗护等用地			1	
		社会福利用地 (0807)	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			1	
商业 服务业 用地 (09)	指商业、商务 金融以及娱乐 康体等设施用 地，不包括农 村社区服务设 施用地和城镇 社区服务设施 用地	商业用地 (0901)	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 (090101)	指商铺、商场、超市、 服装及小商品市场等用 地	商 服 用 地	1
				批发市场用地 (090102)	指以批发功能为主的市 场用地		1
				餐饮用地 (090103)	指饭店、餐厅、酒吧等 用地		1
				旅馆用地 (090104)	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		1
				公用设施营业网点用地 (090105)	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		1
	商务金融用地 (0902)	指金融保险、艺术传媒、设计、技术服务、物流管理中心等 综合性办公用地		商 服 用 地	1		
	娱乐用地 (0903)	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧以及绿地率小于65% 的大型游乐等设施用地			1		
其他商业服务业 用地 (0904)	指除以上之外的商业服务业用地，包括高尔夫练习场、赛马 场、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		1				
工矿用地 (10)	指用于工矿业 生产的土地	工业用地 (1001)	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，包 括工业生产必须的研发、设计、测试、中试用地，不包括采 矿用地		工 业 用 地	1	
		采矿用地 (1002)	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			1	
仓储用地 (11)	指物资存放及 物流仓储和战 略性物资储备 库用地	物流仓储用地 (1101)	指国家 和省级 战略性 储备库 以外， 城镇、	一类物流仓储用地 (110101)	指对居住和公共环境基 本无干扰、污染和安全 隐患，布局无特殊控制 要求的物流仓储用地	1.1	
				二类物流仓储用地 (110102)	指对居住和公共环境有 一定干扰、污染和安全		1

国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类						参考基 准地价	建议 修正 系数
一级类	一级类含义	二级类	二级类 含义	三级类	三级类含义		
			村庄用于物资存储、中转、配送等设施用地，包括附属设施、道路、停车场等用地		隐患，不可布局于居住区和公共设施集中区内的物流仓储用地		
				三类物流仓储用地 (110103)	指用于存放易燃、易爆和剧毒等危险品，布局有防护、隔离要求的物流仓储用地		1
		储备库用地 (1102)	指国家和省级的粮食、棉花、石油等战略性储备库用地				1
交通 运输 用地 (12)	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	铁路用地 (1201)	指铁路编组站、轨道线路（含城际轨道）等用地，不包括铁路客货站等交通场站用地		公用设施用地		1
		公路用地 (1202)	指国道、省道、县道和乡道用地及附属设施用地，不包括已纳入城镇集中连片建成区，发挥城镇内部道路功能的路段，以及公路长途客货站等交通场站用地				1
		管道运输用地 (1205)	指运输矿石、石油和天然气等地面管道运输用地，地下管道运输规定的地面控制范围内的用地应按其地面实际用途归类				1
		城镇村道路用地 (1207)	指城镇、村庄范围内公用道路及行道树用地，包括快速路、主干路、次干路、支路、专用人行道和非机动车道等用地，包括其交叉口用地				1
		交通场站用地 (1208)	指交通服务设施用地，不包括交通指挥中心、交通队等行政办公设施用地		公共管理与公共服务用地		1
		其他交通设施用地 (1209)	指除以上之外的交通设施用地，包括教练场等用地				1
公用设施用地 (13)	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、水工等设施用地				公用设施用地		1
绿地与 开敞空间 用地 (14)	指城镇、村庄用地范围内的公园绿地、防护绿地、广场等公共开敞空间用地，不包括其他建设用地中的附属绿地	公园绿地 (1401)	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		公用设施用地		0.8
		防护绿地 (1402)	指具有卫生、隔离、安全、生态防护功能，游人不宜进入的绿地				0.7
		广场用地 (1403)	指以游憩、健身、纪念、集会和避险等功能为主的公共活动场地				0.8
特殊用地 (15)	指军事、外事、宗教、安保、殡葬，以及文物古迹等具有特殊性质的用地	宗教用地 (1503)	指宗教活动场所用地		公共管理与公共服务用地		1
		文物古迹用地 (1504)	指具有保护价值的古遗址、古建筑、古墓葬、石窟寺、近现代史迹及纪念建筑等用地，不包括已作其他用途的文物古迹用地				1
		监教场所用地 (1505)	指监狱、看守所、劳改场、戒毒所等用地范围内的建设用地，不包括公安局等行政办公设施用地				1
		殡葬用地 (1506)	指殡仪馆、火葬场、骨灰存放处和陵园、墓地等用地				1

注：有相关政策或文件规定的，以规定为准；无相关规定的，可参照上述修正系数，结合实际情况进行修正。

（五）期日修正

基准地价对应的是基准地价评估期日的地价水平，随着时间迁移，土地市场的地价水平会有所变化，因此必须进行期日修正，把基准地价对应的地价水平修正到地价评估期日。期日修正系数可按下式计算：期日修正一般根据地价指数的变动幅度进行，期日修正系数可按下式计算：

$$K_1 = \frac{\text{宗地估价期日的地价指数}}{\text{基准地价评估期日的地价指数}}$$

（六）个别因素修正

城区商服用地宗地地价影响因素指标说明与修正系数表(I级地)

调整幅度			18.09%		9.04%		0		-6.61%		-13.22%	
影响因素	影响因子	权重	优		较优		一般		较差		劣	
			指标	%	指标	%	指标	%	指标	%	指标	%
繁华程度	距商服中心距离(米)	0.15	<300	2.71	300-500	1.36	500-700	0	700-900	-0.99	>900	-1.98
	距集贸市场距离(米)	0.12	<300	2.17	300-600	1.09	600-900	0	900-1200	-0.79	>1200	-1.59
基本设施状况	基础设施完善度	0.13	通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气	2.35	通路、通电、通讯、供水、排水、供暖	1.18	通路、通电、通讯、供水、排水	0	通路、通电、通讯、供水	-0.86	通电、通路、通讯	-1.72
交通条件	临路类型	0.12	混合型主干道	2.17	生活型主干道	1.09	交通型主干道	0	生活型、交通型次干道	-0.79	支路	-1.59
	距公交站点距离(米)	0.1	<100	1.81	100-200	0.90	200-300	0	300-400	-0.66	>400	-1.32
宗地条件	临街状况	0.07	十字路口	1.27	丁字路口	0.63	临主干道	0	临次干道	-0.46	临支路	-0.93
	宽深比	0.07	>1.5	1.27	1.0-1.5	0.63	0.6-1.0	0	0.4-0.6	-0.46	≤0.4	-0.93
	宗地临街进深(米)	0.06	<6	1.09	6-9	0.54	9-15	0	15-20	-0.40	>20	-0.79
环境条件	周围土地利用状况	0.1	商服用地	1.81	住宅用地	0.90	公共服务用地	0	工业用地	-0.66	其他用地	-1.32
人口状况	人口密度	0.08	大	1.45	较大	0.72	一般	0	较小	-0.53	小	-1.06

城区商服用地宗地地价影响因素指标说明与修正系数表(Ⅱ级地)

调整幅度			10.32%		5.16%		0		-7.35%		-14.70%	
影响因素	影响因子	权重	优		较 优		一 般		较 劣		劣	
			指标	%	指标	%	指标	%	指标	%	指标	%
繁华程度	距商服中心距离(米)	0.15	<500	1.55	500-800	0.77	800-1300	0	1300-1500	-1.10	>1500	-2.20
	距集贸市场距离(米)	0.12	<450	1.24	450-700	0.62	700-1000	0	1000-1400	-0.88	>1400	-1.76
基本设施状况	基础设施完善度	0.13	通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气	1.34	通路、通电、通讯、供水、排水、供暖	0.67	通路、通电、通讯、供水、排水	0	通路、通电、通讯、供水	-0.96	通电、通路、通讯	-1.91
交通条件	临路类型	0.12	混合型主干道	1.24	生活型主干道	0.62	交通型主干道	0	生活型、交通型次干道	-0.88	支路	-1.76
	距公交站点距离(米)	0.1	<100	1.03	100-200	0.52	200-300	0	300-400	-0.73	>400	-1.47
宗地条件	临街状况	0.07	十字路口	0.72	丁字路口	0.36	临主干道	0	临次干道	-0.51	临支路	-1.03
	宽深比	0.07	>1.5	0.72	1.0-1.5	0.36	0.6-1.0	0	0.4-0.6	-0.51	≤0.4	-1.03
	宗地临街进深(米)	0.06	<6	0.62	6-9	0.31	9-15	0	15-20	-0.44	>20	-0.88
环境条件	周围土地利用状况	0.1	商服用地	1.03	住宅用地	0.52	公共服务用地	0	工业用地	-0.73	其他用地	-1.47
人口状况	人口密度	0.08	大	0.83	较大	0.41	一般	0	较小	-0.59	小	-1.18

城区商服用地宗地地价影响因素指标说明与修正系数表(Ⅲ级地)

调整幅度			15.38%		7.69%		0		-6.70%		-13.39%	
影响因素	影响因子	权重	优		较 优		一 般		较 劣		劣	
			指标	%	指标	%	指标	%	指标	%	指标	%
繁华程度	距商服中心距离 (米)	0.15	<800	2.26	800-1200	1.13	1200-1600	0	1600-2000	-1.52	>2000	-3.04
	距集贸市场距离 (米)	0.12	<700	1.81	700-1100	0.90	1100-1500	0	1500-1900	-1.22	>1900	-2.43
基本设施 状况	基础设施完善度	0.13	通路、通 电、通讯、 供水、排 水、供暖、 供气	1.96	通路、通 电、通讯、 供水、排 水、供暖	0.98	通路、通 电、通讯、 供水、排水	0	通路、通 电、通 讯、供水	-1.32	通电、通 路、通讯	-2.63
交通条件	临路类型	0.12	混合型主干 道	1.81	生活型主干 道	0.90	交通型主干 道	0	生活型、 交通型次 干道	-1.22	支路	-2.43
	距公交站点距离 (米)	0.1	<100	1.51	100-200	0.75	200-300	0	300-400	-1.01	>400	-2.03
宗地条件	临街状况	0.07	十字路口	1.06	丁字路口	0.53	临主干道	0	临次干道	-0.71	临支路	-1.42
	宽深比	0.07	>1.5	1.06	1.0-1.5	0.53	0.6-1.0	0	0.4-0.6	-0.71	≤0.4	-1.42
	宗地临街进深 (米)	0.06	<6	0.90	6-9	0.45	9-15	0	15-20	-0.61	>20	-1.22
环境条件	周围土地利用状况	0.1	商服用地	1.51	住宅用地	0.75	公共服务用 地	0	工业用地	-1.01	其他用地	-2.03
人口状况	人口密度	0.08	大	1.21	较大	0.60	一般	0	较小	-0.81	小	-1.62

城区商服用地宗地地价影响因素指标说明与修正系数表(IV级地)

调整幅度			15.05%		7.53%		0		-6.72%		-13.44%	
影响因素	影响因子	权重	优		较 优		一 般		较 劣		劣	
			指标	%	指标	%	指标	%	指标	%	指标	%
繁华程度	距商服中心距离 (米)	0.15	<1500	3.00	1500-2000	1.50	2000-3000	0	3000-4000	-0.91	>4000	-1.81
	距集贸市场距离 (米)	0.12	<1300	2.40	1300-1800	1.20	1800-2800	0	2800-3800	-0.72	>3800	-1.45
基本设施 状况	基础设施完善度	0.13	通路、通 电、通讯、 供水、排 水、供暖、 供气	2.60	通路、通 电、通讯、 供水、排 水、供暖	1.30	通路、通 电、通讯、 供水、排水	0	通路、通 电、通 讯、供水	-0.78	通电、通 路、通讯	-1.57
交通条件	临路类型	0.12	混合型主干 道	2.40	生活型主干 道	1.20	交通型主干 道	0	生活型、 交通型次 干道	-0.72	支路	-1.45
	距公交站点距离 (米)	0.1	<100	2.00	100-200	1.00	200-300	0	300-400	-0.60	>400	-1.21
宗地条件	临街状况	0.07	十字路口	1.40	丁字路口	0.70	临主干道	0	临次干道	-0.42	临支路	-0.84
	宽深比	0.07	>1.5	1.40	1.0-1.5	0.70	0.6-1.0	0	0.4-0.6	-0.42	≤0.4	-0.84
	宗地临街进深 (米)	0.06	<6	1.20	6-9	0.60	9-15	0	15-20	-0.36	>20	-0.72
环境条件	周围土地利用状况	0.1	商服用地	2.00	住宅用地	1.00	公共服务用 地	0	工业用地	-0.60	其他用地	-1.21
人口状况	人口密度	0.08	大	1.60	较大	0.80	一般	0	较小	-0.48	小	-0.97

城区住宅用地宗地地价影响因素指标说明与修正系数表(I级地)

调整幅度		16.67%		8.33%		0		-5.28%		-10.56%		
影响因素	影响因子	权重	优		较优		一般		较差		劣	
			指标	%	指标	%	指标	%	指标	%	指标	%
公用设施完备度	距医院距离(米)	0.08	<150	1.33	150-300	0.67	300-450	0	450-600	-0.42	>600	-0.84
	距小学距离(米)	0.07	<200	1.17	200-350	0.58	350-450	0	450-650	-0.37	>650	-0.74
	距幼儿园距离(米)	0.06	<150	1.00	150-300	0.50	300-500	0	500-700	-0.32	>700	-0.63
	距公园距离(米)	0.07	<200	1.17	200-500	0.58	500-650	0	650-800	-0.37	>800	-0.74
商服繁华度	距商服中心距离(米)	0.12	<220	2.00	220-350	1.00	350-500	0	500-800	-0.63	>800	-1.27
	距集贸市场距离(米)	0.14	<180	2.33	180-300	1.17	300-500	0	500-850	-0.74	>850	-1.48
交通条件	距公交站距离(米)	0.09	<200	1.50	200-450	0.75	450-700	0	700-900	-0.48	>900	-0.95
	道路通达度	0.08	路网密集, 通达性好	1.33	路网密集, 通达性较好	0.67	路网一般, 通达性一般	0	路网稀疏, 通达性较差	-0.42	路网稀疏, 通达性差	-0.84
宗地条件	宗地临路条件	0.07	临生活型主干道, 道路通达性好	1.17	临混合型主干道, 道路通达性较好	0.58	临交通型主干道或生活型次干道, 道路通达性一般	0	临交通型次干道, 道路通达性较差	-0.37	临支路或巷道, 道路通达性差	-0.74
自然和人文环境状况	自然和人文环境状况	0.08	空气、水、声环境质量好, 人文环境优美	1.33	空气、水、声环境质量较好, 人文环境较好	0.67	空气、水、声环境质量一般, 人文环境一般	0	空气、水、声环境存在一定污染, 人文环境质量较差	-0.42	空气、水、声环境污染严重, 人文环境质量差	-0.84
人口状况	人口密度	0.06	人口密度适中	1.00	人口密度较适中	0.45	一般	0	人口密度较高或较低	-0.32	人口密度过高或过低	-0.63
规划因素	宗地周围土地利用类型	0.08	住宅用地	1.33	商住混合、公共管理与公共服务用地	0.45	商服用地	0	公用设施用地	-0.42	工矿仓储、交通运输及其他用地	-0.84

城区住宅用地宗地地价影响因素指标说明与修正系数表(Ⅱ级地)

调整幅度			12.86%		6.43%		0		-5.35%		-10.69%	
影响因素	影响因子	权重	优		较 优		一 般		较 劣		劣	
			指标	%	指标	%	指标	%	指标	%	指标	%
公用设施完 备度	距医院距离(米)	0.08	<300	1.03	300-500	0.51	500-800	0	800-1000	-0.43	>1000	-0.86
	距小学距离(米)	0.07	<300	0.90	300-600	0.45	600-900	0	900-1200	-0.37	>1200	-0.75
	距幼儿园距离(米)	0.06	<350	0.77	350-500	0.39	500-800	0	800-1250	-0.32	>1250	-0.64
	距公园距离(米)	0.07	<350	0.90	350-700	0.45	700-1000	0	1000-1200	-0.37	>1200	-0.75
商服繁华度	距商服中心距离(米)	0.12	<400	1.54	400-800	0.77	800-1200	0	1200-1600	-0.64	>1600	-1.28
	距集贸市场距离(米)	0.14	<400	1.80	400-800	0.90	800-1200	0	1200-1600	-0.75	>1600	-1.50
交通条件	距公交站距离(米)	0.09	<500	1.16	500-700	0.58	700-900	0	900-1200	-0.48	>1200	-0.96
	道路通达度	0.08	路网密集, 通达性好	1.03	路网密集,通 达性较好	0.51	路网一般,通 达性一般	0	路网稀疏, 通达性较差	-0.43	路网稀疏, 通达性差	-0.86
宗地条件	宗地临路条件	0.07	临生活型主 干道,道路 通达性好	0.90	临混合型主 干道,道路通 达性较好	0.45	临交通型主 干道或生活 型次干道, 道路通达 性一般	0	临交通型 次干道,道 路通达性 较差	-0.37	临支路或 巷道,道路 通达性差	-0.75
自然和人文 环境状况	自然和人文环境状况	0.08	空气、水、 声环境质 量好,人文 环境优美	1.03	空气、水、 声环境质 量较好,人 文环境较 好	0.51	空气、水、 声环境质 量一般,人 文环境一 般	0	空气、水、 声环境存 在一定污 染,人文 环境质 量较差	-0.43	空气、水、 声环境污 染严重, 人文环 境质量差	-0.86
人口状况	人口密度	0.06	人口密度适 中	0.77	人口密度较 适中	0.45	一般	0	人口密度 较高或较 低	-0.32	人口密度 过高或过 低	-0.64
规划因素	宗地周围土地利用类型	0.08	住宅用地	1.03	商住混合、 公共管理与 公共服务用 地	0.45	商服用地	0	公用设施 用地	-0.43	工矿仓储、 交通运输 及其他用 地	-0.86

城区住宅用地宗地地价影响因素指标说明与修正系数表(Ⅲ级地)

调整幅度			12.37%		6.19%		0		-8.12%		-16.23%	
影响因素	因子	权重	优		较优		一般		较差		劣	
			指标	%	指标	%	指标	%	指标	%	指标	%
公用设施完备度	距医院距离(米)	0.08	<900	0.99	900-1320	0.49	1320-1650	0	1650-1950	-0.65	>1950	-1.30
	距小学距离(米)	0.07	<1200	0.87	1200-1700	0.43	1700-2200	0	2200-2700	-0.57	>2700	-1.14
	距幼儿园距离(米)	0.06	<1100	0.74	1100-1500	0.37	1500-1900	0	1900-2300	-0.49	>2300	-0.97
	距公园距离(米)	0.07	<800	0.87	800-1600	0.43	1600-2500	0	2500-3200	-0.57	>3200	-1.14
商服繁华度	距商服中心距离(米)	0.12	<1200	1.48	1200-1500	0.74	1500-1800	0	1800-2100	-0.97	>2100	-1.95
	距集贸市场距离(米)	0.14	<1300	1.73	1300-1800	0.87	1800-2300	0	2300-2800	-1.14	>2800	-2.27
交通条件	距公交站距离(米)	0.09	<800	1.11	800-1100	0.56	1100-1500	0	1500-1800	-0.73	>1800	-1.46
	道路通达度	0.08	路网密集, 通达性好	0.99	路网密集, 通达性较好	0.49	路网一般, 通达性一般	0	路网稀疏, 通达性较差	-0.65	路网稀疏, 通达性差	-1.30
宗地条件	宗地临路条件	0.07	临生活型主干道, 道路通达性好	0.87	临混合型主干道, 道路通达性较好	0.43	临交通型主干道或生活型次干道, 道路通达性一般	0	临交通型次干道, 道路通达性较差	-0.57	临支路或巷道, 道路通达性差	-1.14
自然和人文环境状况	自然和人文环境状况	0.08	空气、水、声环境质量好, 人文环境优美	0.99	空气、水、声环境质量较好, 人文环境较好	0.49	空气、水、声环境质量一般, 人文环境一般	0	空气、水、声环境存在一定污染, 人文环境质量较差	-0.65	空气、水、声环境污染严重, 人文环境质量差	-1.30
人口状况	人口密度	0.06	人口密度适中	0.74	人口密度较适中	0.37	一般	0	人口密度较高或较低	-0.49	人口密度过高或过低	-0.97
规划因素	宗地周围土地利用类型	0.08	住宅用地	0.99	商住混合、公共管理与公共服务用地	0.49	商服用地	0	公用设施用地	-0.65	工矿仓储、交通运输及其他用地	-1.30

城区住宅用地宗地地价影响因素指标说明与修正系数表(IV级地)

调整幅度			16.36%		8.18%		0		-6.97%		-13.94%	
影响因素	因子	权重	优		较 优		一 般		较 劣		劣	
			指标	%	指标	%	指标	%	指标	%	指标	%
公用设施完备度	距医院距离(米)	0.08	<1500	1.31	1500-2500	0.65	2500-3550	0	3550-4600	-0.56	>4600	-1.12
	距小学距离(米)	0.07	<1500	1.15	1500-2000	0.57	2000-2500	0	2500-3000	-0.49	>3000	-0.98
	距幼儿园距离(米)	0.06	<1700	0.98	1700-2400	0.49	2400-3100	0	3100-3800	-0.42	>3800	-0.84
	距公园距离(米)	0.07	<1000	1.15	1000-2000	0.57	2000-3000	0	3000-4000	-0.49	>4000	-0.98
商服繁华度	距商服中心距离(米)	0.12	<1300	1.96	1300-1600	0.98	1600-1900	0	1900-2100	-0.84	>2100	-1.67
	距集贸市场距离(米)	0.14	<1500	2.29	1500-1800	1.15	1800-2100	0	2100-2400	-0.98	>2400	-1.95
交通条件	距公交站距离(米)	0.09	<1000	1.47	1000-1400	0.74	1400-1900	0	1900-2200	-0.63	>2200	-1.25
	道路通达度	0.08	路网密集, 通达性好	1.31	路网密集, 通达性较好	0.65	路网一般, 通达性一般	0	路网稀疏, 通达性较差	-0.56	路网稀疏, 通达性差	-1.12
宗地条件	宗地临路条件	0.07	临生活型主干道, 道路通达性好	1.15	临混合型主干道, 道路通达性较好	0.57	临交通型主干道或生活型次干道, 道路通达性一般	0	临交通型次干道, 道路通达性较差	-0.49	临支路或巷道, 道路通达性差	-0.98
自然和人文环境状况	自然和人文环境状况	0.08	空气、水、声环境质量好, 人文环境优美	1.31	空气、水、声环境质量较好, 人文环境较好	0.65	空气、水、声环境质量一般, 人文环境一般	0	空气、水、声环境存在一定污染, 人文环境质量较差	-0.56	空气、水、声环境污染严重, 人文环境质量差	-1.12
人口状况	人口密度	0.06	人口密度适中	0.98	人口密度较适中	0.49	一般	0	人口密度较高或较低	-0.42	人口密度过高或过低	-0.84
规划因素	宗地周围土地利用类型	0.08	住宅用地	1.31	商住混合、公共管理与公共服务用地	0.65	商服用地	0	公用设施用地	-0.56	工矿仓储、交通运输及其他用地	-1.12

城区工业用地宗地地价影响因素指标说明与修正系数表(I级地)

调整幅度			13.59%		6.79%		0		-6.69%		-13.38%	
影响因素	影响因子	权重	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标说明	%	指标说明	%	指标说明	%	指标说明	%	指标说明	%
交通条件	道路类型	0.16	交通型主干道	2.17	其他主干道	1.09	交通型次干道	0	生活型次干道	-1.07	支路	-2.14
	距主次干道距离	0.11	≤100米	1.49	100-200米	0.75	200-300米	0	300-500米	-0.74	>500米	-1.47
基本设施状况	基础设施完善状况	0.24	设施完备,线路高度密集,覆盖区域广泛,接入便捷,保障率高	3.26			设施达标,线路分布均衡,接入较便捷,满足日常需要	0			远离主设施,线路稀疏,覆盖范围有限,接入难	-3.21
宗地条件	宗地形状	0.11	形状规则对土地利用无影响	1.49	形状较规则对土地利用无影响	0.75	形状不规则对土地利用无影响	0	形状不规则对土地利用有较大影响	-0.74	形状极不规则对土地利用影响大	-1.47
	规划用途	0.09	高新技术、重点工业	1.22	轻工业	0.61	一般工业	0	重工业	-0.54	其它	-1.20
产业集聚效益	产业集聚影响度	0.14	相关工业企业集聚,且形成规模	1.90	有较多相关工业企业,形成一定集聚效应	0.95	较多工业企业,能连成片,但规模大小不一	0	工业企业较少,分布分散,规模较小	-0.94	工业企业零星分布,且很少	-1.87
环境条件	环境质量	0.08	无污染,绿化好	1.09	无污染	0.54	轻度污染	0	中度污染	-0.54	重度污染	-1.07
	工程地质条件	0.07	地质条件好,适宜建筑	0.95	地质条件较好,较适宜建筑	0.48	地质条件一般,经处理后可以建筑	0	地质条件较差,经处理后可以建筑	-0.47	地质条件差,不适宜建筑	-0.94

城区工业用地宗地地价影响因素指标说明与修正系数表(Ⅱ级地)

调整幅度			12.20%		6.10%		0		-4.61%		-9.21%	
影响因素	影响因子	权重	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标说明	%	指标说明	%	指标说明	%	指标说明	%	指标说明	%
交通条件	道路类型	0.16	交通型主干道	1.95	其他主干道	0.98	交通型次干道	0	生活型次干道	-0.74	支路	-1.47
	距主次干道距离	0.11	≤100米	1.34	100-200米	0.67	200-300米	0	300-500米	-0.51	>500米	-1.01
基本设施状况	基础设施完善状况	0.24	设施完备,线路高度密集,覆盖区域广泛,接入便捷,保障率高	2.93			设施达标,线路分布均衡,接入较便捷,满足日常需要	0			远离主设施,线路稀疏,覆盖范围有限,接入难	-2.21
宗地条件	宗地形状	0.11	形状规则对土地利用无影响	1.34	形状较规则对土地利用无影响	0.67	形状不规则对土地利用无影响	0	形状不规则对土地利用有较大影响	-0.51	形状极不规则对土地利用影响大	-1.01
	规划用途	0.09	高新技术、重点工业	1.10	轻工业	0.61	一般工业	0	重工业	-0.54	其它	-0.83
产业集聚效益	产业集聚影响度	0.14	相关工业企业集聚,且形成规模	1.71	有较多相关工业企业,形成一定集聚效应	0.85	较多工业企业,能连成片,但规模大小不一	0	工业企业较少,分布分散,规模较小	-0.64	工业企业零星分布,且很少	-1.29
环境条件	环境质量	0.08	无污染,绿化好	0.98	无污染	0.49	轻度污染	0	中度污染	-0.37	重度污染	-0.74
	工程地质条件	0.07	地质条件好,适宜建筑	0.85	地质条件较好,较适宜建筑	0.43	地质条件一般,经处理后可以建筑	0	地质条件较差,经处理后可以建筑	-0.32	地质条件差,不适宜建筑	-0.64

城区工业用地宗地地价影响因素指标说明与修正系数表(Ⅲ级地)

调整幅度		11.55%		5.78%		0		-5.45%		-10.89%		
影响因素	影响因子	权重	优		较优		一般		较差		劣	
			指标说明	%	指标说明	%	指标说明	%	指标说明	%	指标说明	%
交通条件	道路类型	0.16	交通型主干道	1.85	其他主干道	0.92	交通型次干道	0	生活型次干道	-0.87	支路	-1.74
	距主次干道距离	0.11	≤100米	1.27	100-200米	0.64	200-300米	0	300-500米	-0.60	>500米	-1.20
基本设施状况	基础设施完善状况	0.24	设施完备,线路高度密集,覆盖区域广泛,接入便捷,保障率高	2.77			设施达标,线路分布均衡,接入较便捷,满足日常需要	0			远离主设施,线路稀疏,覆盖范围有限,接入难	-2.61
宗地条件	宗地形状	0.11	形状规则对土地利用无影响	1.27	形状较规则对土地利用无影响	0.64	形状不规则对土地利用无影响	0	形状不规则对土地利用有较大影响	-0.60	形状极不规则对土地利用影响大	-1.20
	规划用途	0.09	高新技术、重点工业	1.04	轻工业	0.61	一般工业	0	重工业	-0.54	其它	-0.98
产业集聚效益	产业集聚影响度	0.14	相关工业企业集聚,且形成规模	1.62	有较多相关工业企业,形成一定集聚效应	0.81	较多工业企业,能连成片,但规模大小不一	0	工业企业较少,分布分散,规模较小	-0.76	工业企业零星分布,且很少	-1.52
环境条件	环境质量	0.08	无污染,绿化好	0.92	无污染	0.46	轻度污染	0	中度污染	-0.44	重度污染	-0.87
	工程地质条件	0.07	地质条件好,适宜建筑	0.81	地质条件较好,较适宜建筑	0.40	地质条件一般,经处理后可以建筑	0	地质条件较差,经处理后可以建筑	-0.38	地质条件差,不适宜建筑	-0.76

城区工业用地宗地地价影响因素指标说明与修正系数表(IV级地)

调整幅度			10.47%		5.23%		0		-5.81%		-11.63%	
影响因素	影响因子	权重	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标说明	%	指标说明	%	指标说明	%	指标说明	%	指标说明	%
交通条件	道路类型	0.16	交通型主干道	1.67	其他主干道	0.84	交通型次干道	0	生活型次干道	-0.93	支路	-1.86
	距主次干道距离	0.11	≤100米	1.15	100-200米	0.58	200-300米	0	300-500米	-0.64	>500米	-1.28
基本设施状况	基础设施完善状况	0.24	设施完备,线路高度密集,覆盖区域广泛,接入便捷,保障率高	2.51			设施达标,线路分布均衡,接入较便捷,满足日常需要	0			远离主设施,线路稀疏,覆盖范围有限,接入难	-2.79
宗地条件	宗地形状	0.11	形状规则对土地利用无影响	1.15	形状较规则对土地利用无影响	0.58	形状不规则对土地利用无影响	0	形状不规则对土地利用有较大影响	-0.64	形状极不规则对土地利用影响大	-1.28
	规划用途	0.09	高新技术、重点工业	0.94	轻工业	0.61	一般工业	0	重工业	-0.54	其它	-1.05
产业集聚效益	产业集聚影响度	0.14	相关工业企业集聚,且形成规模	1.47	有较多相关工业企业,形成一定集聚效应	0.73	较多工业企业,能连成片,但规模大小不一	0	工业企业较少,分布分散,规模较小	-0.81	工业企业零星分布,且很少	-1.63
环境条件	环境质量	0.08	无污染,绿化好	0.84	无污染	0.42	轻度污染	0	中度污染	-0.47	重度污染	-0.93
	工程地质条件	0.07	地质条件好,适宜建筑	0.73	地质条件较好,较适宜建筑	0.37	地质条件一般,经处理后可以建筑	0	地质条件较差,经处理后可以建筑	-0.41	地质条件差,不适宜建筑	-0.81

城区公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素指标说明与修正系数表(I级地)

调整幅度		12.90%		6.45%		0		-6.09%		-12.19%		
影响因素	影响因子	权重	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标说明	%	指标说明	%	指标说明	%	指标说明	%	指标说明	%
环境条件	环境质量优劣度	0.15	空气、水、声环境质量好,人文环境优美	1.94	空气、水、声环境质量较好,人文环境较好	0.97	空气、水、声环境质量一般,人文环境一般	0	空气、水、声环境存在一定污染,人文环境质量较差	-0.85	空气、水、声环境污染严重,人文环境质量差	-1.69
土地利用方向	规划用途	0.08	公共事业用地	1.03	住宅用地	0.52	商服用地	0	工业用地	-0.45	其它用地	-0.90
	土地利用影响程度	0.10	不影响建筑物布局,建筑物朝南,土地充分利用,土地利用率高	1.29	对建筑物布局略有影响,建筑物朝南,土地利用较充分,土地利用率高	0.65	对建筑物布局有影响,建筑物朝南,土地利用一般	0	对建筑物布局影响较重,部分建筑物朝东(西),土地利用率低	-0.56	对建筑物布局影响严重,全部建筑物朝东(西),土地利用率低	-1.13
交通条件	距公交站点距离(米)	0.12	<200	1.55	200-450	0.77	450-700	0	700-900	-0.68	>900	-1.35
	道路类型	0.08	混合型主干道	1.03	生活型主干道	0.52	生活型次干道、交通型主干道	0	交通型次干道	-0.45	支路及其它	-0.90
基础设施状况	基础设施状况	0.20	设施完备,线路高度密集,覆盖区域广泛,接入便捷,保障率高	2.58			设施达标,线路分布均衡,接入较便捷,满足日常需要	0			远离主设施,线路稀疏,覆盖范围有限,接入难	-2.26
宗地条件	宗地临路条件	0.100	临主干道	1.29	临次干道,通达度高	0.65	临支路,通达度一般	0	临巷道,车辆通行方便	-0.56	临巷道车辆通行不便	-1.13
	宗地形状	0.09	规则便于利用	1.16	较规则	0.58	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.51	不规则影响布局	-1.02
人口状况	人口密度	0.08	人口密度大,人流量车流量大	1.03	人口密度较大,人流量车流量较大	0.52	人口密度一般,人流量车流量一般	0	人口密度较小,人流量车流量较少	-0.45	人口密度小,人流量车流量稀少	-0.90

城区公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素指标说明与修正系数表(Ⅱ级地)

调整幅度		11.84%		5.92%		0		-6.69%		-13.38%		
影响因素	影响因子	权重	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标说明	%	指标说明	%	指标说明	%	指标说明	%	指标说明	%
环境条件	环境质量优劣程度	0.15	空气、水、声环境质量好,人文环境优美	1.78	空气、水、声环境质量较好,人文环境较好	0.89	空气、水、声环境质量一般,人文环境一般	0	空气、水、声环境存在一定污染,人文环境质量较差	-0.92	空气、水、声环境污染严重,人文环境质量差	-1.84
土地利用方向	规划用途	0.08	公共事业用地	0.95	住宅用地	0.47	商服用地	0	工业用地	-0.49	其它用地	-0.98
	土地利用影响程度	0.10	不影响建筑物布局,建筑物朝南,土地充分利用,土地利用率高	1.18	对建筑物布局略有影响,建筑物朝南,土地利用较充分,土地利用率高	0.59	对建筑物布局有影响,建筑物朝南,土地利用一般	0	对建筑物布局影响较重,部分建筑物朝东(西),土地利用率低	-0.61	对建筑物布局影响严重,全部建筑物朝东(西),土地利用率低	-1.23
交通条件	距公交站点距离(米)	0.12	<500	1.42	500-700	0.71	700-900	0	900-1200	-0.74	>1200	-1.47
	道路类型	0.08	混合型主干道	0.95	生活型主干道	0.47	生活型次干道、交通型主干道	0	交通型次干道	-0.49	支路及其它	-0.98
基础设施状况	基础设施状况	0.20	设施完备,线路高度密集,覆盖区域广泛,接入便捷,保障率高	2.37			设施达标,线路分布均衡,接入较便捷,满足日常需要	0			远离主设施,线路稀疏,覆盖范围有限,接入难	-2.46
宗地条件	宗地临路条件	0.10	临主干道	1.18	临次干道,通达度高	0.59	临支路,通达度一般	0	临巷道,车辆通行方便	-0.61	临巷道车辆通行不便	-1.23
	宗地形状	0.09	规则便于利用	1.07	较规则	0.53	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.55	不规则影响布局	-1.11
人口状况	人口密度	0.08	人口密度大,人流量车流量大	0.95	人口密度较大,人流量车流量较大	0.47	人口密度一般,人流量车流量一般	0	人口密度较小,人流量车流量较少	-0.49	人口密度小,人流量车流量稀少	-0.98

城区公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素指标说明与修正系数表(Ⅲ级地)

调整幅度			12.47%		6.23%		0		-6.91%		-13.82%	
影响因素	影响因子	权重	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标说明	%	指标说明	%	指标说明	%	指标说明	%	指标说明	%
环境条件	环境质量优劣程度	0.15	空气、水、声环境质量好,人文环境优美	1.87	空气、水、声环境质量较好,人文环境较好	0.94	空气、水、声环境质量一般,人文环境一般	0	空气、水、声环境存在一定污染,人文环境质量较差	-1.00	空气、水、声环境污染严重,人文环境质量差	-1.99
土地利用方向	规划用途	0.15	公共事业用地	1.87	住宅用地	0.94	商服用地	0	工业用地	-1.00	其它用地	-1.99
	土地利用影响程度	0.15	不影响建筑物布局,建筑物朝南,土地充分利用,土地利用率高	1.87	对建筑物布局略有影响,建筑物朝南,土地利用较充分,土地利用率高	0.94	对建筑物布局有影响,建筑物朝南,土地利用一般	0	对建筑物布局影响较重,部分建筑物朝向东(西),土地利用率低	-1.00	对建筑物布局影响严重,全部建筑物朝向东(西),土地利用率低	-1.99
交通条件	距公交站点距离(米)	0.15	<800	1.87	800-1100	0.94	1100-1500	0	1500-1800	-1.00	>1800	-1.99
	道路类型	0.15	混合型主干道	1.87	生活型主干道	0.94	生活型次干道、交通型主干道	0	交通型次干道	-1.00	支路及其它	-1.99
基础设施状况	基础设施状况	0.20	设施完备,线路高度密集,覆盖区域广泛,接入便捷,保障率高	2.49			设施达标,线路分布均衡,接入较便捷,满足日常需要	0			远离主设施,线路稀疏,覆盖范围有限,接入难	-2.66
宗地条件	宗地临路条件	0.10	临主干道	1.25	临次干道,通达度高	0.62	临支路,通达度一般	0	临巷道,车辆通行方便	-0.66	临巷道车辆通行不便	-1.33
	宗地形状	0.09	规则便于利用	1.12	较规则	0.56	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.60	不规则影响布局	-1.20
人口状况	人口密度	0.15	人口密度大,人流量车流量大	1.87	人口密度较大,人流量车流量较大	0.94	人口密度一般,人流量车流量一般	0	人口密度较小,人流量车流量较少	-1.00	人口密度小,人流量车流量稀少	-1.99

城区公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素指标说明与修正系数表(IV级地)

调整幅度			13.68%		6.84%		0		-7.02%		-14.04%	
影响因素	影响因子	权重	优		较优		一般		较差		劣	
			指标说明	%	指标说明	%	指标说明	%	指标说明	%	指标说明	%
环境条件	环境质量优劣程度	0.15	空气、水、声环境质量好,人文环境优美	2.11	空气、水、声环境质量较好,人文环境较好	1.05	空气、水、声环境质量一般,人文环境一般	0	空气、水、声环境存在一定污染,人文环境质量较差	-1.05	空气、水、声环境污染严重,人文环境质量差	-2.11
土地利用方向	规划用途	0.08	公共事业用地	1.12	住宅用地	0.56	商服用地	0	工业用地	-0.56	其它用地	-1.12
	土地利用影响程度	0.10	不影响建筑物布局,建筑物朝南,土地充分利用,土地利用率高	1.40	对建筑物布局略有影响,建筑物朝南,土地利用较充分,土地利用率高	0.70	对建筑物布局有影响,建筑物朝南,土地利用一般	0	对建筑物布局影响较重,部分建筑物朝东(西),土地利用率低	-0.70	对建筑物布局影响严重,全部建筑物朝东(西),土地利用率低	-1.40
交通条件	距公交站点距离(米)	0.12	<1000	1.68	1000-1400	0.84	1400-1900	0	1900-2200	-0.84	>2200	-1.68
	道路类型	0.08	混合型主干道	1.12	生活型主干道	0.56	生活型次干道、交通型主干道	0	交通型次干道	-0.56	支路及其它	-1.12
基础设施状况	基础设施状况	0.20	设施完备,线路高度密集,覆盖区域广泛,接入便捷,保障率高	2.81			设施达标,线路分布均衡,接入较便捷,满足日常需要	0			远离主设施,线路稀疏,覆盖范围有限,接入难	-2.81
宗地条件	宗地临路条件	0.10	临主干道	1.40	临次干道,通达度高	0.70	临支路,通达度一般	0	临巷道,车辆通行方便	-0.70	临巷道车辆通行不便	-1.40
	宗地形状	0.09	规则便于利用	1.26	较规则	0.63	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.63	不规则影响布局	-1.26
人口状况	人口密度	0.08	人口密度大,人流量车流量大	1.12	人口密度较大,人流量车流量较大	0.56	人口密度一般,人流量车流量一般	0	人口密度较小,人流量车流量较少	-0.56	人口密度小,人流量车流量稀少	-1.12

城区公用设施用地宗地地价影响因素指标说明与修正系数表(I级地)

调整幅度			13.77%		6.89%		0		-5.59%		-11.18%	
影响因素	影响因子	权重值	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标说明	%	指标说明	%	指标说明	%	指标说明	%	指标说明	%
环境条件	环境质量优劣度	0.18	空气、水、声环境质量好，人文环境优美	2.48	空气、水、声环境质量较好，人文环境较好	1.24	空气、水、声环境质量一般，人文环境一般	0	空气、水、声环境存在一定污染，人文环境质量较差	-1.01	空气、水、声环境污染严重，人文环境质量差	-2.01
土地利用方向	周围土地规划用途	0.08	公共事业用地	1.10	住宅用地	0.55	商服用地	0	工业用地	-0.45	其它用地	-0.89
	土地利用影响程度	0.10	不影响建筑物布局，建筑物朝南，土地充分利用，土地利用率高	1.38	对建筑物布局略有影响，建筑物朝南，土地利用较充分，土地利用率高	0.69	对建筑物布局有影响，建筑物朝南，土地利用一般	0	对建筑物布局影响较重，部分建筑物朝东(西)，土地利用率低	-0.56	对建筑物布局影响严重，全部建筑物朝东(西)，土地利用率低	-1.12
交通条件	距公交站点距离(米)	0.12	<200	1.65	200-450	0.83	450-700	0	700-900	-0.67	>900	-1.34
	道路类型	0.10	混合型主干道	1.38	生活型主干道	0.69	生活型次干道、交通型主干道	0	交通型次干道	-0.56	支路及其它	-1.12
基础设施状况	基础设施状况	0.23	设施完备，线路高度密集，覆盖区域广泛，接入便捷，保障率高	3.17			设施达标，线路分布均衡，接入较便捷，满足日常需要	0			远离主设施，线路稀疏，覆盖范围有限，接入难	-2.57
宗地条件	宗地临路条件	0.10	临主干道	1.38	临次干道，通达度高	0.69	临支路，通达度一般	0	临巷道，车辆通行方便	-0.56	临巷道车辆通行不便	-1.12
	宗地形状	0.09	规则便于利用	1.24	较规则	0.62	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.50	不规则影响布局	-1.01

城区公用设施用地宗地地价影响因素指标说明与修正系数表(Ⅱ级地)

调整幅度		10.71%		5.35%		0		-6.81%		-13.63%		
影响因素	影响因子	权重值	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标说明	%	指标说明	%	指标说明	%	指标说明	%	指标说明	%
环境条件	环境质量优劣度	0.18	空气、水、声环境质量好，人文环境优美	1.93	空气、水、声环境质量较好，人文环境较好	0.96	空气、水、声环境质量一般，人文环境一般	0	空气、水、声环境存在一定污染，人文环境质量较差	-1.23	空气、水、声环境污染严重，人文环境质量差	-2.45
土地利用方向	周围土地规划用途	0.08	公共事业用地	0.86	住宅用地	0.43	商服用地	0	工业用地	-0.55	其它用地	-1.09
	土地利用影响程度	0.10	不影响建筑物布局，建筑物朝南，土地充分利用，土地利用率高	1.07	对建筑物布局略有影响，建筑物朝南，土地利用较充分，土地利用率高	0.54	对建筑物布局有影响，建筑物朝南，土地利用一般	0	对建筑物布局影响较重，部分建筑物朝东(西)，土地利用率低	-0.68	对建筑物布局影响严重，全部建筑物朝东(西)，土地利用率低	-1.36
交通条件	距公交站点距离(米)	0.12	<500	1.29	500-700	0.64	700-900	0	900-1200	-0.82	>1200	-1.64
	道路类型	0.10	混合型主干道	1.07	生活型主干道	0.54	生活型次干道、交通型主干道	0	交通型次干道	-0.68	支路及其它	-1.36
基础设施状况	基础设施状况	0.23	设施完备，线路高度密集，覆盖区域广泛，接入便捷，保障率高	2.46			设施达标，线路分布均衡，接入较便捷，满足日常需要	0			远离主设施，线路稀疏，覆盖范围有限，接入难	-3.13
宗地条件	宗地临路条件	0.10	临主干道	1.07	临次干道，通达度高	0.54	临支路，通达度一般	0	临巷道，车辆通行方便	-0.68	临巷道车辆通行不便	-1.36
	宗地形状	0.09	规则便于利用	0.96	较规则	0.48	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.61	不规则影响布局	-1.23

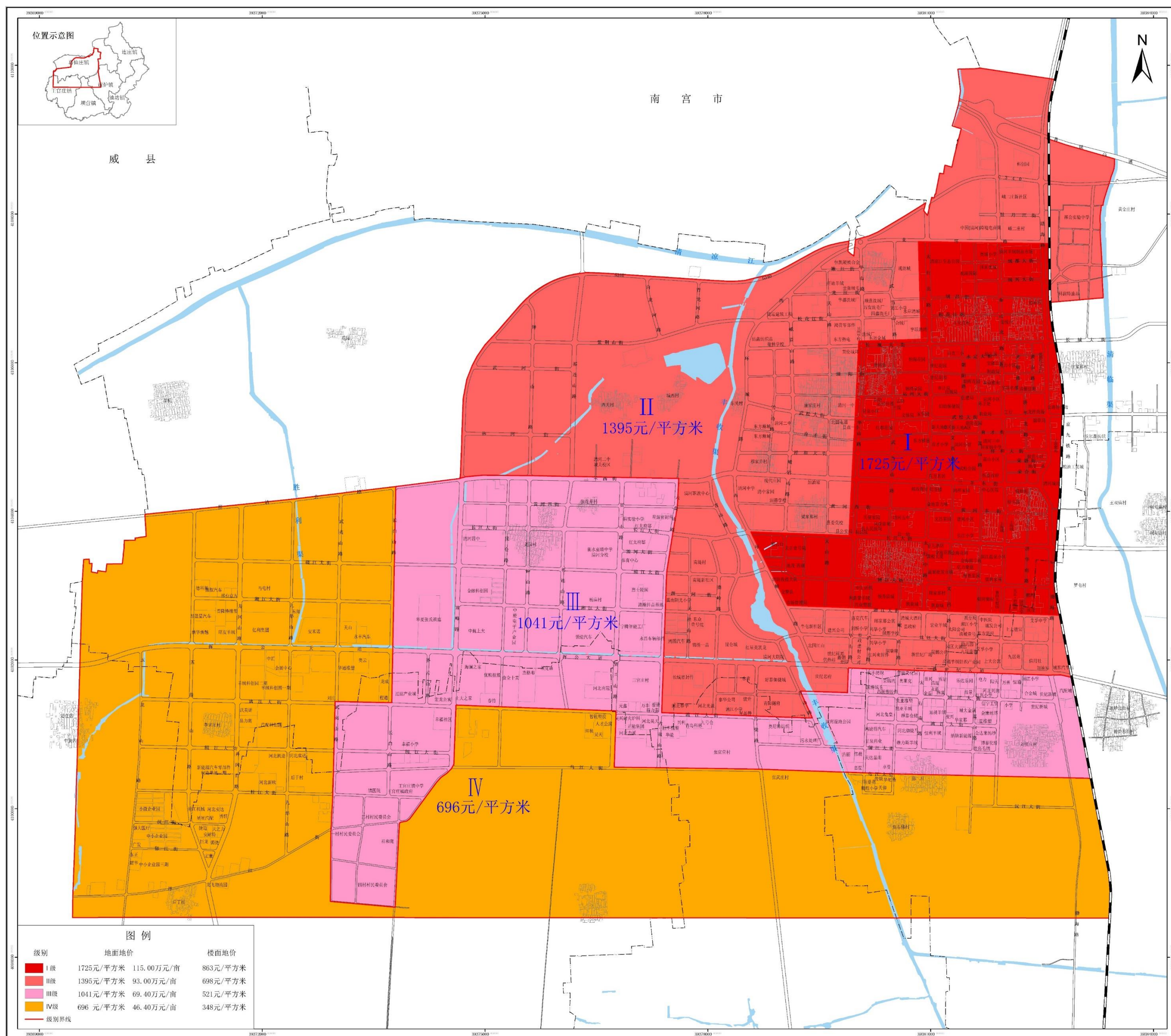
城区公用设施用地宗地地价影响因素指标说明与修正系数表(Ⅲ级地)

调整幅度		14.29%		7.14%		0		-7.14%		-14.29%			
影响因素	影响因子	权重值	优		较优		一般		较差		劣		
			指标说明	%	指标说明	%	指标说明	%	指标说明	%	指标说明	%	
环境条件	环境质量优劣度	0.18	空气、水、声环境质量好，人文环境优美	2.57	空气、水、声环境质量较好，人文环境较好	1.29	空气、水、声环境质量一般，人文环境一般	0	空气、水、声环境存在一定污染，人文环境质量较差	-1.29	空气、水、声环境污染严重，人文环境质量差	-	2.57
土地利用方向	周围土地规划用途	0.08	公共事业用地	1.14	住宅用地	0.57	商服用地	0	工业用地	-0.57	其它用地	-	1.14
	土地利用影响程度	0.10	不影响建筑物布局，建筑物朝南，土地充分利用，土地利用率高	1.43	对建筑物布局略有影响，建筑物朝南，土地利用较充分，土地利用率高	0.71	对建筑物布局有影响，建筑物朝南，土地利用一般	0	对建筑物布局影响较重，部分建筑物朝东（西），土地利用率低	-0.71	对建筑物布局影响严重，全部建筑物朝东（西），土地利用率低	-	1.43
交通条件	距公交站点距离（米）	0.12	<800	1.71	800-1100	0.86	1100-1500	0	1500-1800	-0.86	>1800	-	1.71
	道路类型	0.10	混合型主干道	1.43	生活型主干道	0.71	生活型次干道、交通型主干道	0	交通型次干道	-0.71	支路及其它	-	1.43
基础设施状况	基础设施状况	0.23	设施完备，线路高度密集，覆盖区域广泛，接入便捷，保障率高	3.29			设施达标，线路分布均衡，接入较便捷，满足日常需要	0			远离主设施，线路稀疏，覆盖范围有限，接入难	-	3.29
宗地条件	宗地临路条件	0.10	临主干道	1.43	临次干道，通达度高	0.71	临支路，通达度一般	0	临巷道，车辆通行方便	-0.71	临巷道车辆通行不便	-	1.43
	宗地形状	0.09	规则便于利用	1.29	较规则	0.64	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.64	不规则影响布局	-	1.29

城区公用设施用地宗地地价影响因素指标说明与修正系数表(IV级地)

调整幅度		13.17%		6.58%		0		-7.61%		-15.23%		
影响因素	影响因子	权重值	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标说明	%	指标说明	%	指标说明	%	指标说明	%	指标说明	%
环境条件	环境质量优劣度	0.18	空气、水、声环境质量好，人文环境优美	2.37	空气、水、声环境质量较好，人文环境较好	1.19	空气、水、声环境质量一般，人文环境一般	0	空气、水、声环境存在一定污染，人文环境质量较差	-1.37	空气、水、声环境污染严重，人文环境质量差	-2.74
土地利用方向	周围土地规划用途	0.08	公共事业用地	1.05	住宅用地	0.53	商服用地	0	工业用地	-0.61	其它用地	-1.22
	土地利用影响程度	0.10	不影响建筑物布局，建筑物朝南，土地充分利用，土地利用率高	1.32	对建筑物布局略有影响，建筑物朝南，土地利用较充分，土地利用率高	0.66	对建筑物布局有影响，建筑物朝南，土地利用一般	0	对建筑物布局影响较重，部分建筑物朝东(西)，土地利用率低	-0.76	对建筑物布局影响严重，全部建筑物朝东(西)，土地利用率低	-1.52
交通条件	距公交站点距离(米)	0.12	<1000	1.58	1000-1400	0.79	1400-1900	0	1900-2200	-0.91	>2200	-1.83
	道路类型	0.10	混合型主干道	1.32	生活型主干道	0.66	生活型次干道、交通型主干道	0	交通型次干道	-0.76	支路及其它	-1.52
基础设施状况	基础设施状况	0.23	设施完备，线路高度密集，覆盖区域广泛，接入便捷，保障率高	3.03			设施达标，线路分布均衡，接入较便捷，满足日常需要	0			远离主设施，线路稀疏，覆盖范围有限，接入难	-3.50
宗地条件	宗地临路条件	0.10	临主干道	1.32	临次干道，通达度高	0.66	临支路，通达度一般	0	临巷道，车辆通行方便	-0.76	临巷道车辆通行不便	-1.52
	宗地形状	0.09	规则便于利用	1.19	较规则	0.59	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.69	不规则影响布局	-1.37

清河县城区商服用地土地级别与基准地价图

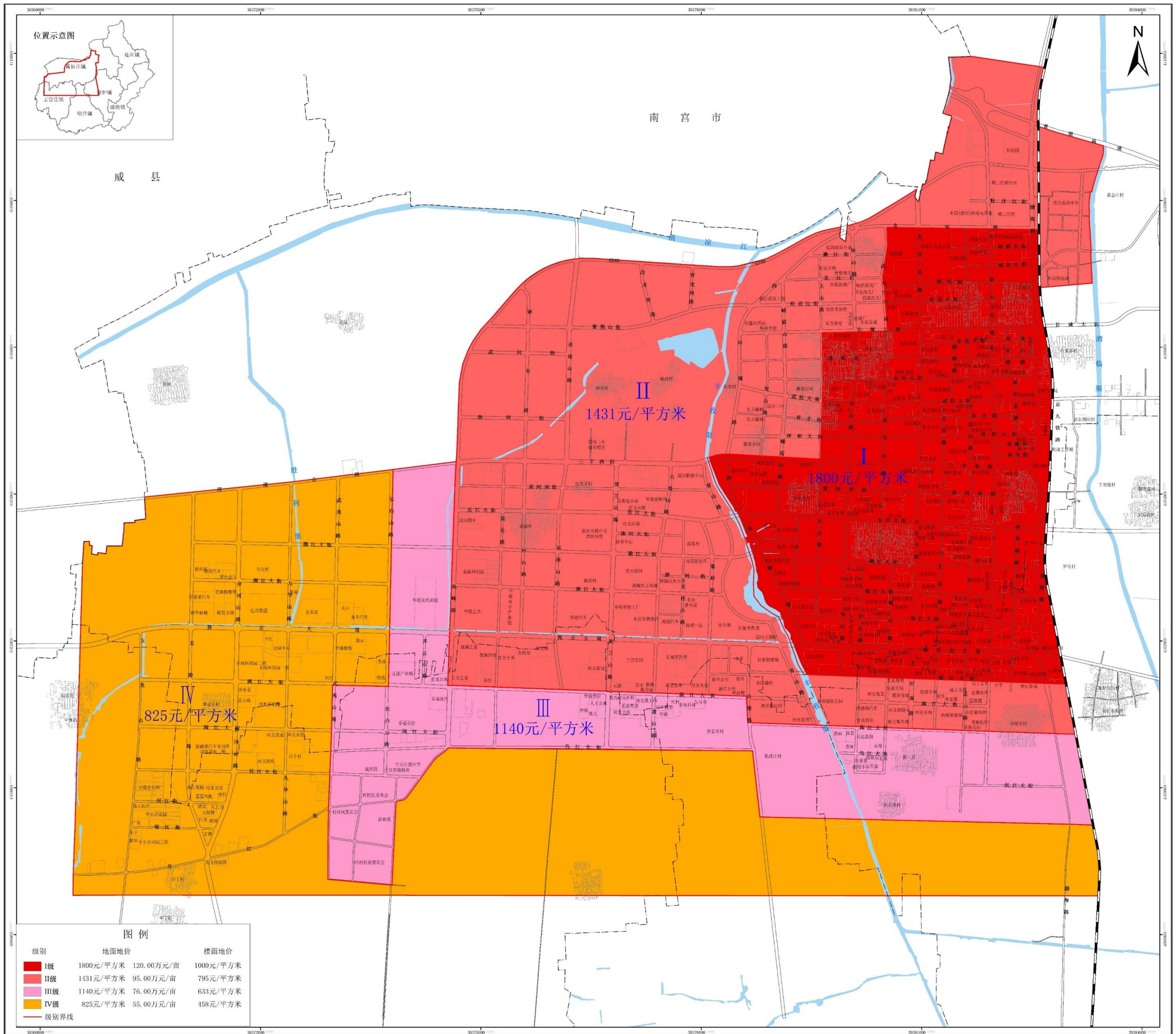


清河县自然资源和规划局
估价日期：2025年6月30日

1:20,000

河北鑫诚房地产资产评估有限公司 制图
二零二五年十一月

清河县城区住宅用地土地级别与基准地价图

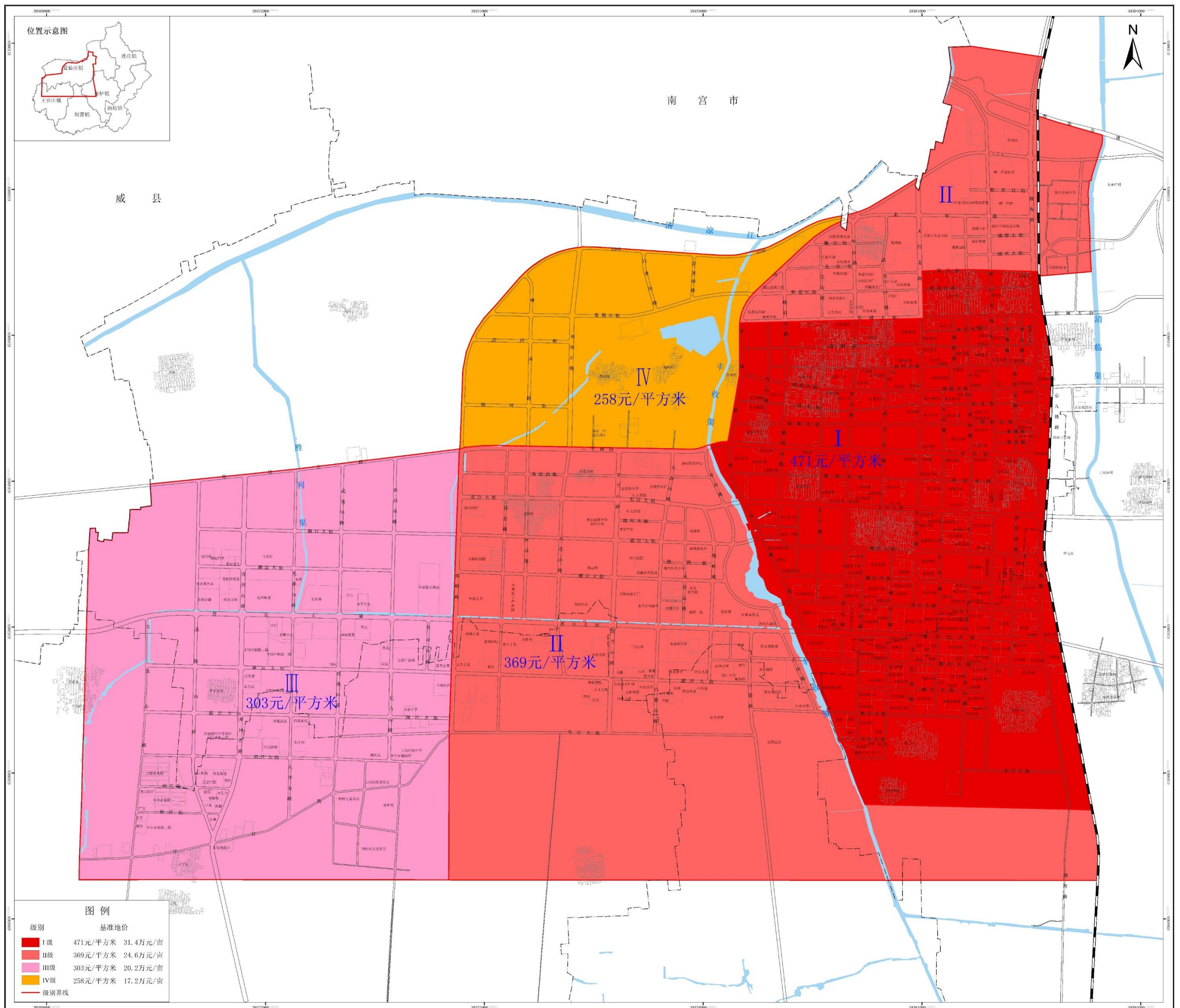


清河县自然资源和规划局
估价期日：2025年6月30日

1:20,000

河北鑫诚房地产资产评估有限公司 制图
二零二五年十一月

清河县城区工业用地土地级别与基准地价图

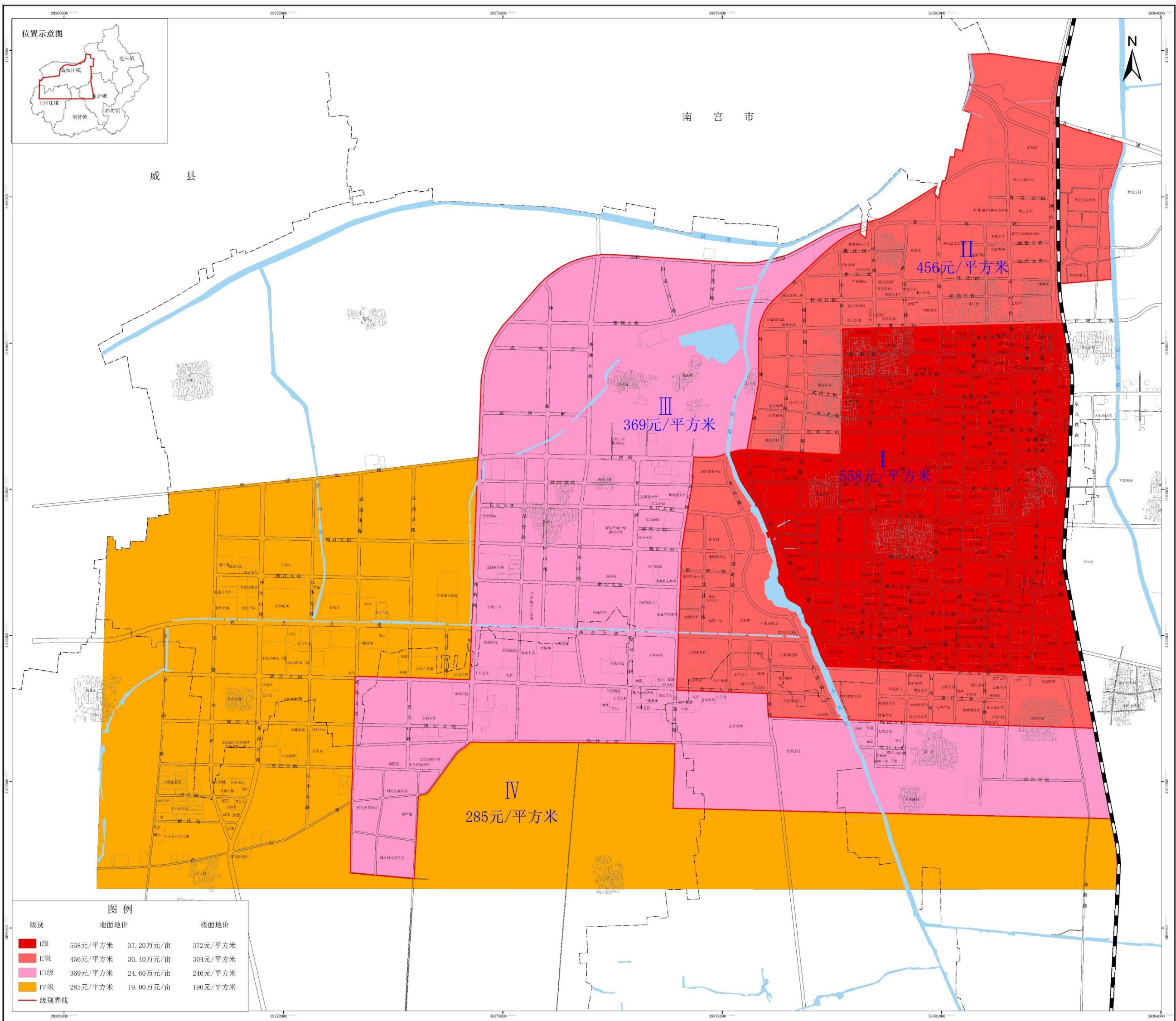


清河县自然资源和规划局
估价日期：2025年6月30日

1:20,000

河北鑫诚房地产资产评估有限公司 制图
二零二五年十一月

清河县城区公共管理与公共服务用地土地级别与基准地价图

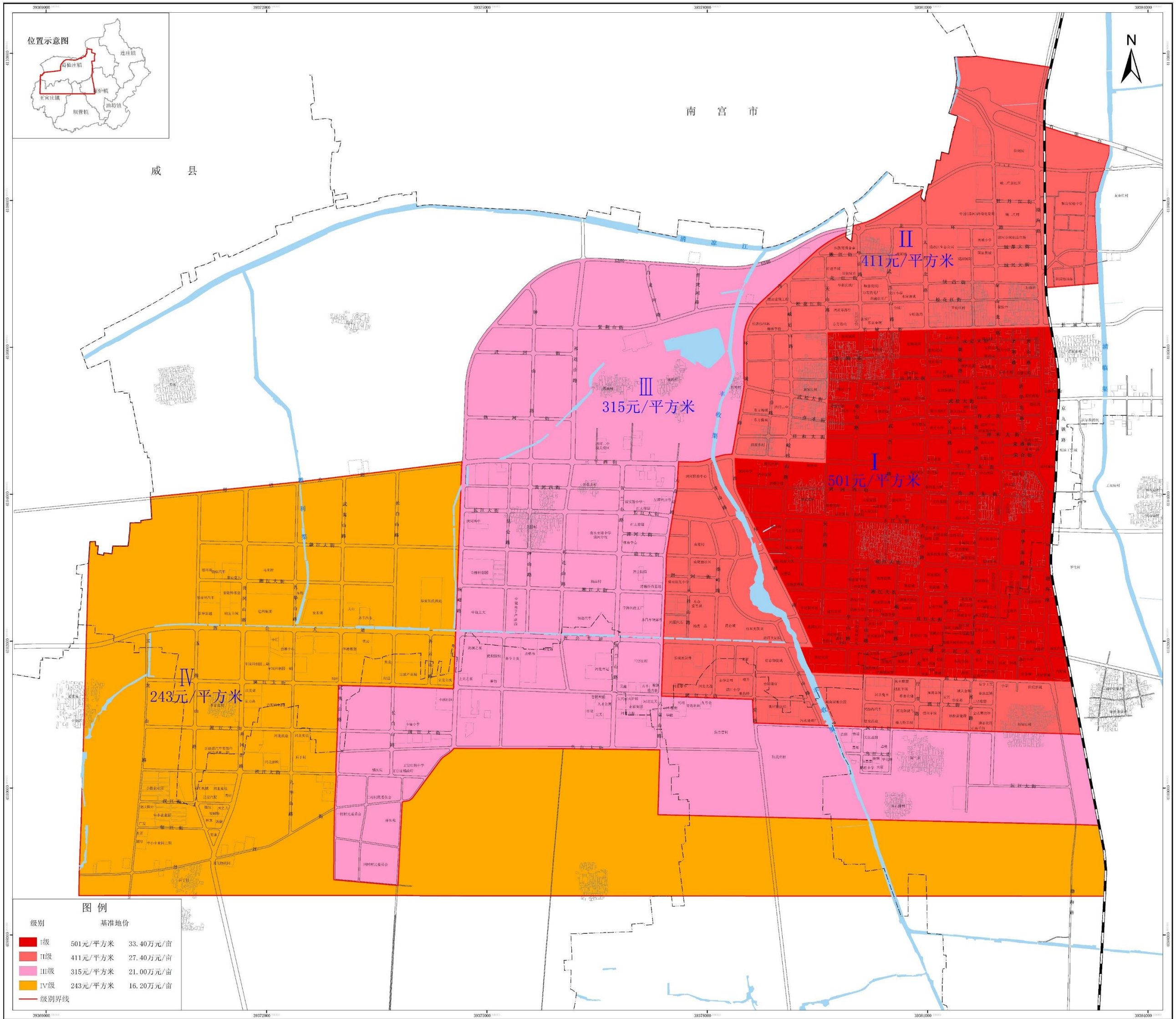


清河县自然资源和规划局
估价日期：2025年6月30日

1:20,000

河北鑫诚房地产资产评估有限公司 制图
二零二五年十一月

清河县城区公用设施用地土地级别与基准地价图



清河县自然资源和规划局
估价日期：2025年6月30日

1:20,000

河北鑫诚房地产资产评估有限公司 制图
二零二五年十一月