

附件 2

“五镇一片区”土地级别与基准地价更新成果公示

一、工作范围

根据清河县国土空间总体规划（2021-2035 年）城镇开发边界及各镇区土地利用现状，综合确定各镇区土地级别与基准地价更新工作范围，具体范围如下：

桥东片区：东至小陈庄村，南至戴家屯村，西至引黄干渠，北至武家那北侧、杨二庄村北侧。

王官庄镇：东至运河路东侧 180 米，南至董家铺村界，西至张侯铺村西，北至小屯村北。

谢炉镇：东至贾楼庄村东，南至谢炉南街村南，西至京九铁路，北至谢炉东街村北。

油坊镇：东至县界，南至新街村南，西至二轻砖厂西，北至柳林村北。

坝营镇：东至后坝营村东，南至前坝营村南，西至前坝营村西，北至前坝营村北。

连庄镇：东至前连屯村东，南至沟渠，西至西张古村西，北至西垒桥村北。

二、基准地价内涵

本次更新后的基准地价为清河县王官庄镇、谢炉镇、油坊镇、坝营镇、连庄镇、桥东片区范围内，商服用地、住宅用地、工业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；

4、使用年限：商服用地 40 年，住宅用地 70 年，工业用地 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 1.5、住宅用地 1.2、工业用地 1.0。

三、基准地价成果

清河县王官庄镇基准地价更新结果一览表

用地类型			土地级别		
			I 级	II 级	III 级
商服用地	基准地价	元/平方米	429	222	--
		万元/亩	28.60	14.80	--
	楼面地价	元/平方米	286	148	--
住宅用地	基准地价	元/平方米	285	210	--
		万元/亩	19.00	14.00	--
	楼面地价	元/平方米	238	175	--
工业用地	基准地价	元/平方米	210	192	--
		万元/亩	14.00	12.80	--

清河县谢炉镇基准地价更新结果一览表

用地类型			土地级别		
			I 级	II 级	III 级
商服用地	基准地价	元/平方米	369	315	249
		万元/亩	24.60	21.00	16.60
	楼面地价	元/平方米	246	210	166
住宅用地	基准地价	元/平方米	300	255	231
		万元/亩	20.00	17.00	15.40
	楼面地价	元/平方米	250	213	193
工业用地	基准地价	元/平方米	240	219	195
		万元/亩	16.00	14.60	13.00

清河县坝营镇基准地价更新结果一览表

用地类型			土地级别		
			I 级	II 级	III 级
商服用地	基准地价	元/平方米	315	282	237
		万元/亩	21.00	18.80	15.80
	楼面地价	元/平方米	210	188	158
住宅用地	基准地价	元/平方米	267	234	213
		万元/亩	17.80	15.60	14.20
	楼面地价	元/平方米	223	195	178
工业用地	基准地价	元/平方米	210	201	195
		万元/亩	14.00	13.40	13.00

清河县连庄镇基准地价更新结果一览表

用地类型			土地级别		
			I 级	II 级	III 级
商服用地	基准地价	元/平方米	573	471	324
		万元/亩	38.20	31.40	21.60
	楼面地价	元/平方米	382	314	216
住宅用地	基准地价	元/平方米	375	303	261
		万元/亩	25.00	20.20	17.40
	楼面地价	元/平方米	313	253	218
工业用地	基准地价	元/平方米	273	238	213
		万元/亩	18.20	15.87	14.20

清河县油坊镇基准地价更新结果一览表

用地类型			土地级别		
			I 级	II 级	III 级
商服用地	基准地价	元/平方米	372	312	246
		万元/亩	24.80	20.80	16.40
	楼面地价	元/平方米	248	208	164
住宅用地	基准地价	元/平方米	297	255	228
		万元/亩	19.80	17.00	15.20
	楼面地价	元/平方米	248	213	190
工业用地	基准地价	元/平方米	240	216	195
		万元/亩	16.00	14.40	13.00

清河县桥东片区基准地价更新结果一览表

用地类型			土地级别		
			I 级	II 级	III 级
商服用地	基准地价	元/平方米	468	339	261
		万元/亩	31.20	22.60	17.40
	楼面地价	元/平方米	312	226	174
住宅用地	基准地价	元/平方米	351	270	225
		万元/亩	23.40	18.00	15.00
	楼面地价	元/平方米	293	225	188
工业用地	基准地价	元/平方米	252	222	201
		万元/亩	16.80	14.80	13.40

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%

五、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，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	容积率	≤1.0	1.2	1.5	1.8	2.0	≥2.2
	修正系数	0.93	0.95	1.00	1.03	1.06	1.14
住宅用地	容积率	≤0.8	1.0	1.2	1.5	1.8	≥2.0
	修正系数	0.93	0.98	1.00	1.04	1.09	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	11	12	13	14	15
商服用地	0.0776	0.1495	0.2161	0.2778	0.3348	0.3877	0.4366	0.4819	0.5239	0.5627	0.5987	0.6320	0.6628	0.6914	0.7178
住宅用地	0.0660	0.1277	0.1853	0.2392	0.2896	0.3366	0.3806	0.4217	0.4601	0.4960	0.5296	0.5609	0.5902	0.6176	0.6432
工业用地	0.0599	0.1163	0.1696	0.2198	0.2673	0.3120	0.3542	0.3940	0.4315	0.4670	0.5004	0.5319	0.5617	0.5897	0.6162
剩余年限 (年)	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
商服用地	0.7423	0.7649	0.7859	0.8054	0.8234	0.8400	0.8554	0.8697	0.8829	0.8952	0.9065	0.9170	0.9267	0.9357	0.9441
住宅用地	0.6671	0.6895	0.7104	0.7299	0.7481	0.7652	0.7811	0.7960	0.8100	0.8230	0.8351	0.8465	0.8571	0.8670	0.8763
工业用地	0.6412	0.6647	0.6869	0.7079	0.7277	0.7464	0.7640	0.7806	0.7962	0.8110	0.8250	0.8381	0.8505	0.8623	0.8733
剩余年限 (年)	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45
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	0.9459	0.9500	0.9539	0.9575	0.9608
工业用地	0.8837	0.8936	0.9028	0.9116	0.9198	0.9276	0.9350	0.9419	0.9484	0.9546	0.9604	0.9659	0.9711	0.9760	0.9806
剩余年限 (年)	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
住宅用地	0.9640	0.9669	0.9696	0.9722	0.9746	0.9768	0.9789	0.9809	0.9827	0.9844	0.9860	0.9875	0.9889	0.9902	0.9914
工业用地	0.9849	0.9890	0.9929	0.9966	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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。本次清河县镇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）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：

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

(五) 个别因素修正

清河县桥东片区商服用地基准地价修正系数说明表 (I级)

调整幅度 (%)			4.7		2.35		0		-7.8		-15.6	
优劣程度影响因素			优		较优		一般		较劣		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
商服繁华度	距商服中心距离	0.28	≤200	1.32	200-360	0.66	360-520	0	520-700	-2.18	>700	-4.37
交通条件	道路类型	0.13	混合型主干道	0.61			生活型次干道	0		-1.01	支路及其它	-2.03
	交通便利度	0.09	与主干道通达	0.42	与次干道通达	0.21	与主次干道连接方便	0	与主次干道通达度较差	-0.70	与主次干道连接困难	-1.40
基础设施状况	基础设施状况	0.12	设施完备, 线路高度密集, 覆盖区域广泛, 接入便捷, 保障率高	0.56			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	-1.87
宗地条件	临街状况	0.08	十字路口	0.38	丁字路口	0.19	临主干道	0	临支路	-0.62	不临街	-1.25
	临街宽度	0.07	>10	0.33	10-8	0.16	8-5	0	5-3	-0.55	<3	-1.09
	宗地形状	0.06	规则便于利用	0.28	较规则适于利用	0.14	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.47	不规则影响布局	-0.94
	宗地进深	0.06	≤5	0.28	5-7	0.14	7-9	0	9-11	-0.47	>11	-0.94
环境质量	环境质量	0.06	无污染、绿化好	0.28	无污染	0.14	轻度污染	0	中度污染	-0.47	重度污染	-0.94
规划条件	规划用途	0.05	商服用地	0.24	住宅用地	0.12	公共事业用地	0	工业用地	-0.39	其它用地	-0.78

清河县桥东片区商服用地基准地价修正系数说明表（II级）

调整幅度（%）		16.52		8.26		0		-6.93		-13.86		
优劣程度影响因素		权重	优		较优		一般		较劣		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
商服繁华度	距商服中心距离	0.28	≤400	4.63	400-800	2.31	800-1200	0	1200-1800	-1.94	>1800	-3.88
交通条件	道路类型	0.12	混合型主干道	1.98			生活型次干道	0			支路及其它	-1.66
	交通便利度	0.08	与主干道通达	1.32	与次干道通达	0.66	与主次干道连接方便	0	与主次干道通达度较差	-0.55	与主次干道连接困难	-1.11
基础设施状况	基础设施状况	0.12	设施完备，线路高度密集，覆盖区域广泛，接入便捷，保障率高	1.98			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	-1.66
宗地条件	临街状况	0.08	十字路口	1.32	丁字路口	0.66	临主干道	0	临支路	-0.55	不临街	-1.11
	临街宽度	0.07	>10	1.16	10-8	0.58	8-5	0	5-3	-0.49	<3	-0.97
	宗地形状	0.06	规则便于利用	0.99	较规则适于利用	0.50	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.42	不规则影响布局	-0.83
	宗地进深	0.06	≤5	0.99	5-7	0.50	7-9	0	9-11	-0.42	>11	-0.83
环境质量	环境质量	0.06	无污染、绿化好	0.99	无污染	0.50	轻度污染	0	中度污染	-0.42	重度污染	-0.83
规划条件	规划用途	0.05	商服用地	0.83	住宅用地	0.41	公共事业用地	0	工业用地	-0.35	其它用地	-0.69

清河县桥东片区商服用地基准地价修正系数说明表（III级）

调整幅度（%）		11.88		5.94		0		-3.07		-6.13		
优劣程度影响因素		权重	优		较优		一般		较差		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
商服繁华度	距商服中心距离	0.28	≤800	3.33	800-1700	1.66	1700-2600	0	2600-3700	-0.86	>3700	-1.72
交通条件	道路类型	0.12	混合型主干道	1.43			生活型次干道	0			支路及其它	-0.74
	交通便利度	0.08	与主干道通达	0.95	与次干道通达	0.43	与主次干道连接方便	0	与主次干道通达度较差	-0.25	与主次干道连接困难	-0.49
基础设施状况	基础设施状况	0.12	设施完备，线路高度密集，覆盖区域广泛，接入便捷，保障率高	1.43			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	-0.74
宗地条件	临街状况	0.08	十字路口	0.95	丁字路口	0.48	临主干道	0	临支路	-0.25	不临街	-0.49
	临街宽度	0.07	>10	0.83	10-8	0.42	8-5	0	5-3	-0.21	<3	-0.43
	宗地形状	0.06	规则便于利用	0.71	较规则适于利用	0.36	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.18	不规则影响布局	-0.37
	宗地进深	0.06	≤5	0.71	5-7	0.36	7-9	0	9-11	-0.18	>11	-0.37
环境质量	环境质量	0.06	无污染、绿化好	0.71	无污染	0.36	轻度污染	0	中度污染	-0.18	重度污染	-0.37
规划条件	规划用途	0.05	商服用地	0.59	住宅用地	0.30	公共事业用地	0	工业用地	-0.15	其它用地	-0.31

清河县桥东片区住宅用地基准地价修正系数说明表（I级）

调整幅度（%）		9.69		4.85		0		-6.56		-13.11		
优劣程度影响因素		权重	优		较优		一般		较劣		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
商服繁华度	距商服中心距离(米)	0.16	≤200	1.55	200-360	0.78	360-520	0	520-700	-1.05	>700	-2.10
基础设施状况	基础设施状况	0.13	设施完备，线路高度密集，覆盖区域广泛，接入便捷，保障率高	1.26			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	-1.70
交通条件	道路类型	0.11	混合型主干道	1.07			生活型次干道	0			支路及其它	-1.44
	交通便利度	0.08	与主干道通达	0.78	与次干道通达	0.39	与主次干道连接方便	0	与主次干道通达度较差	-0.52	与主次干道连接困难	-1.05
环境质量	环境质量	0.06	无污染、绿化好	0.58	无污染	0.29	轻度污染	0	中度污染	-0.39	重度污染	-0.79
	工程地质条件	0.06	好，对建筑物高度无限制	0.58	较好，对建筑物高度有限制	0.29	一般宜中层建筑	0	较差，软弱地基需处理	-0.39	差，不宜建筑	-0.79
公用设施完备度	距小学距离(米)	0.04	≤200	0.39	200-360	0.19	360-520	0	520-700	-0.26	>700	-0.52
	距中学距离(米)	0.05	≤200	0.48	200-360	0.24	360-520	0	520-700	-0.33	>700	-0.66
	距银行距离(米)	0.05	≤200	0.48	200-500	0.24	500-800	0	800-1200	-0.33	>1200	-0.66
	距医院距离(米)	0.04	≤200	0.39	200-500	0.19	500-800	0	800-1200	-0.26	>1200	-0.52
宗地条件	宗地形状	0.09	规则便于利用	0.87	较规则	0.44	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.59	不规则影响布局	-1.18
	周围土地利用类型	0.06	住宅用地	0.58	商服用地	0.29	公共事业用地	0	工业用地	-0.39	其它用地	-0.79
规划条件	规划用途	0.07	住宅用地	0.68	商服用地	0.34	公共事业用地	0	工业用地	-0.46	其它用地	-0.92

清河县桥东片区住宅用地基准地价修正系数说明表（II级）

调整幅度 (%)		12.96		6.48		0		4.63		9.26		
优劣程度影响因素		权重	优		较优		一般		较差		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
商服繁华度	距商服中心距离(米)	0.16	≤400	2.07	400-800	1.04	800-1200	0	1200-1800	-0.74	>1800	-1.48
基础设施状况	基础设施状况	0.13	设施完备,线路高度密集,覆盖区域广泛,接入便捷,保障率高	1.68			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	-1.20
交通条件	道路类型	0.11	混合型主干道	1.43			生活型次干道	0			支路及其它	-1.02
	交通便利度	0.08	与主干道通达	1.04	与次干道通达	0.52	与主次干道连接方便	0	与主次干道通达度较差	-0.37	与主次干道连接困难	-0.74
环境质量	环境质量	0.06	无污染、绿化好	0.78	无污染	0.39	轻度污染	0	中度污染	-0.28	重度污染	-0.56
	工程地质条件	0.06	好,对建筑物高度无限制	0.78	较好,对建筑物高度有限制	0.39	一般宜中层建筑	0	较差,软弱地基需处理	-0.28	差,不宜建筑	-0.56
公用设施完备度	距小学距离(米)	0.04	≤300	0.52	300-600	0.26	600-900	0	900-1200	-0.19	>1200	-0.37
	距中学距离(米)	0.05	≤300	0.65	300-600	0.32	600-900	0	900-1200	-0.23	>1200	-0.46
	距银行距离(米)	0.05	≤300	0.65	300-800	0.32	800-1300	0	1300-2000	-0.23	>2000	-0.46
	距医院距离(米)	0.04	≤300	0.52	300-800	0.26	800-1300	0	1300-2000	-0.19	>2000	-0.37
宗地条件	宗地形状	0.09	规则便于利用	1.17	较规则	0.58	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.42	不规则影响布局	-0.83
	周围土地利用类型	0.06	住宅用地	0.78	商服用地	0.39	公共事业用地	0	工业用地	-0.28	其它用地	-0.56
规划条件	规划用途	0.07	住宅用地	0.91	商服用地	0.45	公共事业用地	0	工业用地	-0.32	其它用地	-0.65

清河县桥东片区住宅用地基准地价修正系数说明表 (III 级)

调整幅度 (%)			8.89		4.445		0		-4.89		-9.78	
优劣程度影响因素		权重	优		较优		一般		较差		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
商服繁华度	距商服中心距离(米)	0.18	≤800	1.60	800-1800	0.80	1800-2800	0	2800-4000	-0.88	>4000	-1.76
基础设施状况	基础设施状况	0.14	设施完备, 线路高度密集, 覆盖区域广泛, 接入便捷, 保障率高	1.24			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	-1.37
交通条件	道路类型	0.09	混合型主干道	0.80			生活型次干道	0			支路及其它	-0.88
	交通便利度	0.08	与主干道通达	0.71	与次干道通达	0.36	与主次干道连接方便	0	与主次干道通达度较差	-0.39	与主次干道连接困难	-0.78
环境质量	环境质量	0.06	无污染、绿化好	0.53	无污染	0.27	轻度污染	0	中度污染	-0.29	重度污染	-0.59
	工程地质条件	0.06	好, 对建筑物高度无限制	0.53	较好, 对建筑物高度有限制	0.27	一般宜中层建筑	0	较差, 软弱地基需处理	-0.29	差, 不宜建筑	-0.59
公用设施完备度	距小学距离(米)	0.05	≤500	0.44	500-900	0.22	900-1300	0	1300-1800	-0.24	>1800	-0.49
	距中学距离(米)	0.04	≤500	0.36	500-1500	0.18	1500-2500	0	2500-3500	-0.20	>3500	-0.39
	距银行距离(米)	0.04	≤500	0.36	500-1300	0.18	1300-2100	0	2100-3000	-0.20	>3000	-0.39
	距医院距离(米)	0.05	≤500	0.44	500-1300	0.22	1300-2100		2100-3000	-0.24	>3000	-0.49
宗地条件	宗地形状	0.08	规则便于利用	0.71	较规则	0.36	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.39	不规则影响布局	-0.78
	周围土地利用类型	0.06	住宅用地	0.53	商服用地	0.27	公共事业用地	0	工业用地	-0.29	其它用地	-0.59
规划条件	规划用途	0.07	住宅用地	0.62	商服用地	0.31	公共事业用地	0	工业用地	-0.34	其它用地	-0.68

清河县桥东片区工业用地基准地价修正系数说明表（I级）

调整幅度（%）			10.32		5.16		0		-3.38		-6.75	
优劣程度影响因素		权重	优		较优		一般		较劣		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
交通条件	道路类型	0.17	混合型主干道	2.20			生活型次干道	0			支路及其它	-1.15
	交通便利度	0.14	与主干道通达	1.81	与次干道通达	0.90	与主次干道连接方便	0	与主次干道通达度较差	-0.47	与主次干道连接困难	-0.95
产业集聚效益	产业集聚状况	0.18	相关工业企业集聚，且形成规模	2.33	有较多相关工业企业，形成一定集聚效应	1.16	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	-0.61	工业企业零星分布，且很少	-1.22
基础设施状况	基础设施状况	0.12	设施完备，线路高度密集，覆盖区域广泛，接入便捷，保障率高	1.55			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	-0.81
环境条件	环境质量	0.06	无污染、绿化好	0.78	无污染	0.39	轻度污染	0	中度污染	-0.20	重度污染	-0.41
	工程地质条件	0.07	好，对建筑物高度无限制	0.90	较好，对建筑物高度有限制	0.45	一般宜中层建筑	0	较差，软弱地基需处理	-0.24	差，不宜建筑	-0.47
宗地条件	临街宽度(米)	0.08	>30	1.03	30-25	0.52	25-15	0	15-10	-0.27	<10	-0.54
	宗地形状	0.07	规则便于利用	0.90	较规则	0.45	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.24	不规则影响布局	-0.47
规划条件	规划用途	0.11	工业用地	1.42	商服用地	0.71	住宅用地	0	公共事业	-0.37	其它用地	-0.74

清河县桥东片区工业用地基准地价修正系数说明表（II级）

调整幅度（%）		7.21		3.61		0		-3.83		-7.66		
优劣程度影响因素		权重	优		较优		一般		较劣		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
交通条件	道路类型	0.17	混合型主干道	0.85			生活型次干道	0			支路及其它	-1.30
	交通便利度	0.14	与主干道通达	0.70	与次干道通达	0.35	与主次干道连接方便	0	与主次干道通达度较差	-0.54	与主次干道连接困难	-1.07
产业集聚效益	产业集聚状况	0.18	相关工业企业集聚，且形成规模	0.90	有较多相关企业，形成一定集聚效应	0.45	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	-0.69	工业企业零星分布，且很少	-1.38
基础设施状况	基础设施状况	0.12	设施完备，线路高度密集，覆盖区域广泛，接入便捷，保障率高	0.60			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	-0.92
环境条件	环境质量	0.06	无污染、绿化好	0.30	无污染	0.15	轻度污染	0	中度污染	-0.23	重度污染	-0.46
	工程地质条件	0.07	好，对建筑物高度无限制	0.35	较好，对建筑物高度有限制	0.18	一般宜中层建筑	0	较差，软弱地基需处理	-0.27	差，不宜建筑	-0.54
宗地条件	临街宽度(米)	0.08	>30	0.40	30-25	0.20	25-15		15-10	-0.31	<10	-0.61
	宗地形状	0.07	规则便于利用	0.35	较规则	0.18	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.27	不规则影响布局	-0.54
规划条件	规划用途	0.11	工业用地	0.55	商服用地	0.28	住宅用地	0	公共事业	-0.42	其它用地	-0.84

清河县桥东片区工业用地基准地价修正系数说明表（III级）

调整幅度（%）			6.97		3.485		0		-2.99		-5.97	
优劣程度影响因素			优		较优		一般		较差		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
交通条件	道路类型	0.17	混合型主干道	1.22			生活型次干道	0			支路及其它	-1.01
	交通便利度	0.14	与主干道通达	1.01	与次干道通达	0.50	与主次干道连接方便	0	与主次干道通达度较差	-0.42	与主次干道连接困难	-0.84
产业集聚效益	产业集聚状况	0.18	相关工业企业集聚，且形成规模	1.29	有较多相关工业企业，形成一定集聚效应	0.65	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	-0.54	工业企业零星分布，且很少	-1.07
基础设施状况	基础设施状况	0.12	设施完备，线路高度密集，覆盖区域广泛，接入便捷，保障率高	0.86			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	-0.72
环境条件	环境质量	0.06	无污染、绿化好	0.43	无污染	0.22	轻度污染	0	中度污染	-0.18	重度污染	-0.36
	工程地质条件	0.07	好，对建筑物高度无限制	0.50	较好，对建筑物高度有限制	0.25	一般宜中层建筑	0	较差，软弱地基需处理	-0.21	差，不宜建筑	-0.42
宗地条件	临街宽度(米)	0.08	>30	0.57	30-25	0.29	25-15		15-10	-0.24	<10	-0.48
	宗地形状	0.07	规则便于利用	0.50	较规则	0.25	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.21	不规则影响布局	-0.42
规划条件	规划用途	0.11	工业用地	0.79	商服用地	0.39	住宅用地	0	公共事业	-0.33	其它用地	-0.66

清河县王官庄镇商服用地基准地价修正系数说明表（I级）

调整幅度（%）		22.38		11.19		0		-14.45		-28.9		
优劣程度影响因素		权重	优		较优		一般		较差		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
商服繁华度	距商服中心距离	0.28	≤200	6.27	200-360	3.13	360-520	0	520-700	-4.05	>700	-8.09
交通条件	道路类型	0.13	混合型主干道	2.91			生活型次干道	0		-1.88	支路及其它	-3.76
	交通便利度	0.09	与主干道通达	2.01	与次干道通达	1.01	与主次干道连接方便	0	与主次干道通达度较差	-1.30	与主次干道连接困难	-2.60
基础设施状况	基础设施状况	0.12	设施完备，线路高度密集，覆盖区域广泛，接入便捷，保障率高	2.69			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	-3.47
宗地条件	临街状况	0.08	十字路口	1.79	丁字路口	0.90	临主干道	0	临支路	-1.16	不临街	-2.31
	临街宽度	0.07	>10	1.57	10-8	0.78	8-5	0	5-3	-1.01	<3	-2.02
	宗地形状	0.06	规则便于利用	1.34	较规则适于利用	0.67	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.87	不规则影响布局	-1.73
	宗地进深	0.06	≤5	1.34	5-7	0.67	7-9	0	9-11	-0.87	>11	-1.73
环境质量	环境质量	0.06	无污染、绿化好	1.34	无污染	0.67	轻度污染	0	中度污染	-0.87	重度污染	-1.73
规划条件	规划用途	0.05	商服用地	1.12	住宅用地	0.56	公共事业用地	0	工业用地	-0.72	其它用地	-1.45

清河县王官庄镇商服用地基准地价修正系数说明表（II级）

调整幅度（%）		37.39		18.70		0		-7.43		-14.86		
优劣程度影响因素		权重	优		较优		一般		较劣		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
商服繁华度	距商服中心距离	0.28	≤400	10.47	400-800	5.23	800-1200	0	1200-1800	-2.08	>1800	-4.16
交通条件	道路类型	0.12	混合型主干道	4.49			生活型次干道	0			支路及其它	-1.78
	交通便利度	0.08	与主干道通达	2.99	与次干道通达	1.50	与主次干道连接方便	0	与主次干道通达度较差	-0.59	与主次干道连接困难	-1.19
基础设施状况	基础设施状况	0.12	设施完备，线路高度密集，覆盖区域广泛，接入便捷，保障率高	4.49			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	-1.78
宗地条件	临街状况	0.08	十字路口	2.99	丁字路口	1.50	临主干道	0	临支路	-0.59	不临街	-1.19
	临街宽度	0.07	>10	2.62	10-8	1.31	8-5	0	5-3	-0.52	<3	-1.04
	宗地形状	0.06	规则便于利用	2.24	较规则适于利用	1.12	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.45	不规则影响布局	-0.89
	宗地进深	0.06	≤5	2.24	5-7	1.12	7-9	0	9-11	-0.45	>11	-0.89
环境质量	环境质量	0.06	无污染、绿化好	2.24	无污染	1.12	轻度污染	0	中度污染	-0.45	重度污染	-0.89
规划条件	规划用途	0.05	商服用地	1.87	住宅用地	0.93	公共事业用地	0	工业用地	-0.37	其它用地	-0.74

清河县王官庄镇住宅用地基准地价修正系数说明表（I级）

调整幅度（%）		17.89		8.95		0		-8.07		-16.14		
优劣程度影响因素		权重	优		较优		一般		较劣		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
商服繁华度	距商服中心距离(米)	0.16	≤200	2.86	200-360	1.43	360-520	0	520-700	-1.29	>700	-2.58
基础设施状况	基础设施状况	0.13	设施完备，线路高度密集，覆盖区域广泛，接入便捷，保障率高	2.33			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	-2.10
交通条件	道路类型	0.11	混合型主干道	1.97			生活型次干道	0			支路及其它	-1.78
	交通便利度	0.08	与主干道通达	1.43	与次干道通达	0.72	与主次干道连接方便	0	与主次干道通达度较差	-0.65	与主次干道连接困难	-1.29
环境质量	环境质量	0.06	无污染、绿化好	1.07	无污染	0.54	轻度污染	0	中度污染	-0.48	重度污染	-0.97
	工程地质条件	0.06	好，对建筑物高度无限制	1.07	较好，对建筑物高度有限制	0.54	一般宜中层建筑	0	较差，软弱地基需处理	-0.48	差，不宜建筑	-0.97
公用设施完备度	距小学距离(米)	0.04	≤200	0.72	200-360	0.36	360-520	0	520-700	-0.32	>700	-0.65
	距中学距离(米)	0.05	≤200	0.89	200-360	0.45	360-520	0	520-700	-0.40	>700	-0.81
	距银行距离(米)	0.05	≤200	0.89	200-500	0.45	500-800	0	800-1200	-0.40	>1200	-0.81
	距医院距离(米)	0.04	≤200	0.72	200-500	0.36	500-800	0	800-1200	-0.32	>1200	-0.65
宗地条件	宗地形状	0.09	规则便于利用	1.61	较规则	0.81	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.73	不规则影响布局	-1.45
	周围土地利用类型	0.06	住宅用地	1.07	商服用地	0.54	公共事业用地	0	工业用地	-0.48	其它用地	-0.97
规划条件	规划用途	0.07	住宅用地	1.25	商服用地	0.63	公共事业用地	0	工业用地	-0.56	其它用地	-1.13

清河县王官庄镇住宅用地基准地价修正系数说明表 (II 级)

调整幅度 (%)		13.81		6.91		0		-6.19		-12.38		
优劣程度影响因素		权重	优		较优		一般		较劣		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
商服繁华度	距商服中心距离(米)	0.16	≤400	2.21	400-800	1.10	800-1200	0	1200-1800	-0.99	>1800	-1.98
基础设施状况	基础设施状况	0.13	设施完备, 线路高度密集, 覆盖区域广泛, 接入便捷, 保障率高	1.80			设施达标, 线路分布均衡, 接入较便捷, 满足日常需要	0		-0.80	远离主设施, 线路稀疏, 覆盖范围有限, 接入难	-1.61
交通条件	道路类型	0.11	混合型主干道	1.52			生活型次干道	0			支路及其它	-1.36
	交通便利度	0.08	与主干道通达	1.10	与次干道通达	0.55	与主次干道连接方便	0	与主次干道通达度较差	-0.50	与主次干道连接困难	-0.99
环境质量	环境质量	0.06	无污染、绿化好	0.83	无污染	0.41	轻度污染	0	中度污染	-0.37	重度污染	-0.74
	工程地质条件	0.06	好, 对建筑物高度无限制	0.83	较好, 对建筑物高度有限制	0.41	一般宜中层建筑	0	较差, 软弱地基需处理	-0.37	差, 不宜建筑	-0.74
公用设施完备度	距小学距离(米)	0.04	≤300	0.55	300-600	0.28	600-900	0	900-1200	-0.25	>1200	-0.50
	距中学距离(米)	0.05	≤300	0.69	300-600	0.35	600-900	0	900-1200	-0.31	>1200	-0.62
	距银行距离(米)	0.05	≤300	0.69	300-800	0.35	800-1300	0	1300-2000	-0.31	>2000	-0.62
	距医院距离(米)	0.04	≤300	0.55	300-800	0.28	800-1300	0	1300-2000	-0.25	>2000	-0.50
宗地条件	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	0.56	不规则影响布局	1.11
	周围土地利用类型	0.06	住宅用地	0.83	商服用地	0.41	公共事业用地	0	工业用地	0.37	其它用地	0.74
规划条件	规划用途	0.07	住宅用地	0.97	商服用地	0.48	公共事业用地	0	工业用地	0.43	其它用地	0.87

清河县王官庄镇工业用地基准地价修正系数说明表（I级）

调整幅度 (%)		12.92		6.46		0		-3.13		-6.25		
优劣程度影响因素		权重	优		较优		一般		较劣		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
交通条件	道路类型	0.17	混合型主干道	1.21			生活型次干道	0			支路及其它	-0.97
	交通便利度	0.14	与主干道通达	1.00	与次干道通达	0.50	与主次干道连接方便	0	与主次干道通达度较差	-0.40	与主次干道连接困难	-0.80
产业集聚效益	产业集聚状况	0.18	相关企业集聚，且形成规模	1.29	有较多相关企业，形成一定集聚效应	0.64	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	-0.51	工业企业零星分布，且很少	-1.03
基础设施状况	基础设施状况	0.12	设施完备，线路高度密集，覆盖区域广泛，接入便捷，保障率高	0.86			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	-0.69
环境条件	环境质量	0.06	无污染、绿化好	0.43	无污染	0.21	轻度污染	0	中度污染	-0.17	重度污染	-0.34
	工程地质条件	0.07	好，对建筑物高度无限制	0.50	较好，对建筑物高度有限制	0.25	一般宜中层建筑	0	较差，软弱地基需处理	-0.20	差，不宜建筑	-0.40
宗地条件	临街宽度(米)	0.08	>30	0.57	30-25	0.29	25-15	0	15-10	-0.23	<10	-0.46
	宗地形状	0.07	规则便于利用	0.50	较规则	0.25	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.20	不规则影响布局	-0.40
规划条件	规划用途	0.11	工业用地	0.79	商服用地	0.39	住宅用地	0	公共事业	-0.31	其它用地	-0.63

清河县王官庄镇工业用地基准地价修正系数说明表（II级）

调整幅度（%）		5.02		2.51		0		-3.88		-7.76		
优劣程度影响因素		权重	优		较优		一般		较差		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
交通条件	道路类型	0.17	混合型主干道	1.23			生活型次干道	0			支路及其它	-1.30
	交通便利度	0.14	与主干道通达	1.01	与次干道通达	0.50	与主次干道连接方便	0	与主次干道通达度较差	-0.54	与主次干道连接困难	-1.07
产业集聚效益	产业集聚状况	0.18	相关工业企业集聚，且形成规模	1.30	有较多相关工业企业，形成一定集聚效应	0.65	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	-0.69	工业企业零星分布，且很少	-1.38
基础设施状况	基础设施状况	0.12	设施完备，线路高度密集，覆盖区域广泛，接入便捷，保障率高	0.87			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	-0.92
环境条件	环境质量	0.06	无污染、绿化好	0.43	无污染	0.22	轻度污染	0	中度污染	-0.23	重度污染	-0.46
	工程地质条件	0.07	好，对建筑物高度无限制	0.50	较好，对建筑物高度有限制	0.25	一般宜中层建筑	0	较差，软弱地基需处理	-0.27	差，不宜建筑	-0.54
宗地条件	临街宽度（米）	0.08	>30	0.58	30-25	0.29	25-15		15-10	-0.31	<10	-0.61
	宗地形状	0.07	规则便于利用	0.50	较规则	0.25	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.27	不规则影响布局	-0.54
规划条件	规划用途	0.11	工业用地	0.79	商服用地	0.40	住宅用地	0	公共事业	-0.42	其它用地	-0.84

清河县谢炉镇商服用地基准地价修正系数说明表（I级）

调整幅度（%）		12.47		6.24		0		-3.93		-7.86		
影响因素		权重	优		较优		一般		较劣		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
商服繁华度	距商服中心距离	0.28	≤200	3.49	200-360	1.75	360-520	0	520-700	-1.10	>700	-2.20
交通条件	道路类型	0.13	混合型主干道	1.62			生活型次干道	0		-0.51	支路及其它	-1.02
	交通便利度	0.09	与主干道通达	1.12	与次干道通达	0.56	与主次干道连接方便	0	与主次干道通达度较差	-0.35	与主次干道连接困难	-0.71
基础设施状况	基础设施状况	0.12	设施完备，线路高度密集，覆盖区域广泛，接入便捷，保障率高	1.50			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	-0.94
宗地条件	临街状况	0.08	十字路口	1.00	丁字路口	0.50	临主干道	0	临支路	-0.31	不临街	-0.63
	临街宽度	0.07	>10	0.87	10-8	0.44	8-5	0	5-3	-0.28	<3	-0.55
	宗地形状	0.06	规则便于利用	0.75	较规则适于利用	0.37	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.24	不规则影响布局	-0.47
	宗地进深	0.06	≤5	0.75	5-7	0.37	7-9	0	9-11	-0.24	>11	-0.47
环境质量	环境质量	0.06	无污染、绿化好	0.75	无污染	0.37	轻度污染	0	中度污染	-0.24	重度污染	-0.47
规划条件	规划用途	0.05	商服用地	0.62	住宅用地	0.31	公共事业用地	0	工业用地	-0.20	其它用地	-0.39

清河县谢炉镇商服用地基准地价修正系数说明表（II级）

调整幅度 (%)		9.52		4.76		0		-6.35		-12.7		
影响因素		权重	优		较优		一般		较劣		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
商服繁华度	距商服中心距离	0.28	≤400	2.67	400-800	1.33	800-1200	0	1200-1800	-1.78	>1800	-3.56
交通条件	道路类型	0.12	混合型主干道	1.14			生活型次干道	0			支路及其它	-1.52
	交通便利度	0.08	与主干道通达	0.76	与次干道通达	0.38	与主次干道连接方便	0	与主次干道通达度较差	-0.51	与主次干道连接困难	-1.02
基础设施状况	基础设施状况	0.12	设施完备,线路高度密集,覆盖区域广泛,接入便捷,保障率高	1.14			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	-1.52
宗地条件	临街状况	0.08	十字路口	0.76	丁字路口	0.38	临主干道	0	临支路	-0.51	不临街	-1.02
	临街宽度	0.07	>10	0.67	10-8	0.33	8-5	0	5-3	-0.44	<3	-0.89
	宗地形状	0.06	规则便于利用	0.57	较规则适于利用	0.29	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.38	不规则影响布局	-0.76
	宗地进深	0.06	≤5	0.57	5-7	0.29	7-9	0	9-11	-0.38	>11	-0.76
环境质量	环境质量	0.06	无污染、绿化好	0.57	无污染	0.29	轻度污染	0	中度污染	-0.38	重度污染	-0.76
规划条件	规划用途	0.05	商服用地	0.48	住宅用地	0.24	公共事业用地	0	工业用地	-0.32	其它用地	-0.64

清河县谢炉镇商服用地基准地价修正系数说明表（III级）

调整幅度（%）		10.44		5.22		0		-4.82		-9.64		
影响因素		权重	优		较优		一般		较差		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
商服繁华度	距商服中心距离	0.28	≤800	2.92	800-1700	1.46	1700-2600	0	2600-3700	-1.35	>3700	-2.70
交通条件	道路类型	0.12	混合型主干道	1.25			生活型次干道	0			支路及其它	-1.16
	交通便利度	0.08	与主干道通达	0.84	与次干道通达	0.43	与主次干道连接方便	0	与主次干道通达度较差	-0.39	与主次干道连接困难	-0.77
基础设施状况	基础设施状况	0.12	设施完备，线路高度密集，覆盖区域广泛，接入便捷，保障率高	1.25			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	-1.16
宗地条件	临街状况	0.08	十字路口	0.84	丁字路口	0.42	临主干道	0	临支路	-0.39	不临街	-0.77
	临街宽度	0.07	>10	0.73	10-8	0.37	8-5	0	5-3	-0.34	<3	-0.67
	宗地形状	0.06	规则便于利用	0.63	较规则适于利用	0.31	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.29	不规则影响布局	-0.58
	宗地进深	0.06	≤5	0.63	5-7	0.31	7-9	0	9-11	-0.29	>11	-0.58
环境质量	环境质量	0.06	无污染、绿化好	0.63	无污染	0.31	轻度污染	0	中度污染	-0.29	重度污染	-0.58
规划条件	规划用途	0.05	商服用地	0.52	住宅用地	0.26	公共事业用地	0	工业用地	-0.24	其它用地	-0.48

清河县谢炉镇住宅用地基准地价修正系数说明表（I级）

调整幅度（%）		13.00		6.5		0		-4.67		-9.33		
影响因素		权重	优		较优		一般		较劣		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
商服繁华度	距商服中心距离(米)	0.16	≤200	2.08	200-360	1.04	360-520	0	520-700	-0.75	>700	-1.49
基础设施状况	基础设施状况	0.13	设施完备，线路高度密集，覆盖区域广泛，接入便捷，保障率高	1.69			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	-1.21
交通条件	道路类型	0.11	混合型主干道	1.43			生活型次干道	0			支路及其它	-1.03
	交通便利度	0.08	与主干道通达	1.04	与次干道通达	0.52	与主次干道连接方便	0	与主次干道通达度较差	-0.37	与主次干道连接困难	-0.75
环境质量	环境质量	0.06	无污染、绿化好	0.78	无污染	0.39	轻度污染	0	中度污染	-0.28	重度污染	-0.56
	工程地质条件	0.06	好，对建筑物高度无限制	0.78	较好，对建筑物高度有限制	0.39	一般宜中层建筑	0	较差，软弱地基需处理	-0.28	差，不宜建筑	-0.56
公用设施完备度	距小学距离(米)	0.04	≤200	0.52	200-360	0.26	360-520	0	520-700	-0.19	>700	-0.37
	距中学距离(米)	0.05	≤200	0.65	200-360	0.33	360-520	0	520-700	-0.23	>700	-0.47
	距银行距离(米)	0.05	≤200	0.65	200-500	0.33	500-800	0	800-1200	-0.23	>1200	-0.47
	距医院距离(米)	0.04	≤200	0.52	200-500	0.26	500-800	0	800-1200	-0.19	>1200	-0.37
宗地条件	宗地形状	0.09	规则便于利用	1.17	较规则	0.59	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.42	不规则影响布局	-0.84
	周围土地利用类型	0.06	住宅用地	0.78	商服用地	0.39	公共事业用地	0	工业用地	-0.28	其它用地	-0.56
规划条件	规划用途	0.07	住宅用地	0.91	商服用地	0.46	公共事业用地	0	工业用地	-0.33	其它用地	-0.65

清河县谢炉镇住宅用地基准地价修正系数说明表（II级）

调整幅度（%）		10.98		5.49		0		-2.94		-5.88		
影响因素		权重	优		较优		一般		较差		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
商服繁华度	距商服中心距离(米)	0.16	≤400	1.76	400-800	0.88	800-1200	0	1200-1800	-0.47	>1800	-0.94
基础设施状况	基础设施状况	0.13	设施完备, 线路高度密集, 覆盖区域广泛, 接入便捷, 保障率高	1.43			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	-0.76
交通条件	道路类型	0.11	混合型主干道	1.21			生活型次干道	0			支路及其它	-0.65
	交通便利度	0.08	与主干道通达	0.88	与次干道通达	0.44	与主次干道连接方便	0	与主次干道通达度较差	-0.24	与主次干道连接困难	-0.47
环境质量	环境质量	0.06	无污染、绿化好	0.66	无污染	0.33	轻度污染	0	中度污染	-0.18	重度污染	-0.35
	工程地质条件	0.06	好, 对建筑物高度无限制	0.66	较好, 对建筑物高度有限制	0.33	一般宜中层建筑	0	较差, 软弱地基需处理	-0.18	差, 不宜建筑	-0.35
公用设施完备度	距小学距离(米)	0.04	≤300	0.44	300-600	0.22	600-900	0	900-1200	-0.12	>1200	-0.24
	距中学距离(米)	0.05	≤300	0.55	300-600	0.27	600-900	0	900-1200	-0.15	>1200	-0.29
	距银行距离(米)	0.05	≤300	0.55	300-800	0.27	800-1300	0	1300-2000	-0.15	>2000	-0.29
	距医院距离(米)	0.04	≤300	0.44	300-800	0.22	800-1300	0	1300-2000	-0.12	>2000	-0.24
宗地条件	宗地形状	0.09	规则便于利用	0.99	较规则	0.49	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.26	不规则影响布局	-0.53
	周围土地利用类型	0.06	住宅用地	0.66	商服用地	0.33	公共事业用地	0	工业用地	-0.18	其它用地	-0.35
规划条件	规划用途	0.07	住宅用地	0.77	商服用地	0.38	公共事业用地	0	工业用地	-0.21	其它用地	-0.41

清河县谢炉镇住宅用地基准地价修正系数说明表（III级）

调整幅度（%）		6.06		3.03		0		-4.98		-9.96		
影响因素		权重	优		较优		一般		较劣		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
商服繁华度	距商服中心距离(米)	0.18	≤800	1.09	800-1800	0.55	1800-2800	0	2800-4000	-0.90	>4000	-1.79
基础设施状况	基础设施状况	0.14	设施完备,线路高度密集,覆盖区域广泛,接入便捷,保障率高	0.85			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	-1.39
交通条件	道路类型	0.09	混合型主干道	0.55			生活型次干道	0			支路及其它	-0.90
	交通便利度	0.08	与主干道通达	0.48	与次干道通达	0.24	与主次干道连接方便	0	与主次干道通达度较差	-0.40	与主次干道连接困难	-0.80
环境质量	环境质量	0.06	无污染、绿化好	0.36	无污染	0.18	轻度污染	0	中度污染	-0.30	重度污染	-0.60
	工程地质条件	0.06	好,对建筑物高度无限制	0.36	较好,对建筑物高度有限制	0.18	一般宜中层建筑	0	较差,软弱地基需处理	-0.30	差,不宜建筑	-0.60
公用设施完备度	距小学距离(米)	0.05	≤500	0.30	500-900	0.15	900-1300	0	1300-1800	-0.25	>1800	-0.50
	距中学距离(米)	0.04	≤500	0.24	500-1500	0.12	1500-2500	0	2500-3500	-0.20	>3500	-0.40
	距银行距离(米)	0.04	≤500	0.24	500-1300	0.12	1300-2100	0	2100-3000	-0.20	>3000	-0.40
	距医院距离(米)	0.05	≤500	0.30	500-1300	0.15	1300-2100		2100-3000	-0.25	>3000	-0.50
宗地条件	宗地形状	0.08	规则便于利用	0.48	较规则	0.24	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.40	不规则影响布局	-0.80
	周围土地利用类型	0.06	住宅用地	0.36	商服用地	0.18	公共事业用地	0	工业用地	-0.30	其它用地	-0.60
规划条件	规划用途	0.07	住宅用地	0.42	商服用地	0.21	公共事业用地	0	工业用地	-0.35	其它用地	-0.70

清河县谢炉镇工业用地基准地价修正系数说明表（I级）

调整幅度（%）		12.92		6.46		0		-3.13		-6.25		
影响因素		权重	优		较优		一般		较劣		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
交通条件	道路类型	0.17	混合型主干道	2.20			生活型次干道	0			支路及其它	-1.06
	交通便利度	0.14	与主干道通达	1.81	与次干道通达	0.90	与主次干道连接方便	0	与主次干道通达度较差	-0.44	与主次干道连接困难	-0.88
产业集聚效益	产业集聚状况	0.18	相关工业企业集聚，且形成规模	2.33	有较多相关工业企业，形成一定集聚效应	1.16	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	-0.56	工业企业零星分布，且很少	-1.13
基础设施状况	基础设施状况	0.12	设施完备，线路高度密集，覆盖区域广泛，接入便捷，保障率高	1.55			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	-0.75
环境条件	环境质量	0.06	无污染、绿化好	0.78	无污染	0.39	轻度污染	0	中度污染	-0.19	重度污染	-0.38
	工程地质条件	0.07	好，对建筑物高度无限制	0.90	较好，对建筑物高度有限制	0.45	一般宜中层建筑	0	较差，软弱地基需处理	-0.22	差，不宜建筑	-0.44
宗地条件	临街宽度（米）	0.08	>30	1.03	30-25	0.52	25-15	0	15-10	-0.25	<10	-0.50
	宗地形状	0.07	规则便于利用	0.90	较规则	0.45	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.22	不规则影响布局	-0.44
规划条件	规划用途	0.11	工业用地	1.42	商服用地	0.71	住宅用地	0	公共事业	-0.34	其它用地	-0.69

清河县谢炉镇工业用地基准地价修正系数说明表（II级）

调整幅度（%）		5.02		2.51		0		-3.88		-7.76		
影响因素		权重	优		较优		一般		较差		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
交通条件	道路类型	0.17	混合型主干道	0.85			生活型次干道	0			支路及其它	-1.32
	交通便利度	0.14	与主干道通达	0.70	与次干道通达	0.35	与主干道连接方便	0	与次干道通达度较差	-0.54	与次干道连接困难	-1.09
产业集聚效益	产业集聚状况	0.18	相关工业企业集聚，且形成规模	0.90	有较多相关企业，形成一定集聚效应	0.45	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	-0.70	工业企业零星分布，且很少	-1.40
基础设施状况	基础设施状况	0.12	设施完备，线路高度密集，覆盖区域广泛，接入便捷，保障率高	0.60			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	-0.93
环境条件	环境质量	0.06	无污染、绿化好	0.30	无污染	0.15	轻度污染	0	中度污染	-0.23	重度污染	-0.47
	工程地质条件	0.07	好，对建筑物高度无限制	0.35	较好，对建筑物高度有限制	0.18	一般宜中层建筑	0	较差，软弱地基需处理	-0.27	差，不宜建筑	-0.54
宗地条件	临街宽度（米）	0.08	>30	0.40	30-25	0.20	25-15		15-10	-0.31	<10	-0.62
	宗地形状	0.07	规则便于利用	0.35	较规则	0.18	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.27	不规则影响布局	-0.54
规划条件	规划用途	0.11	工业用地	0.55	商服用地	0.28	住宅用地	0	公共事业	-0.43	其它用地	-0.85

清河县谢炉镇工业用地基准地价修正系数说明表（III级）

调整幅度（%）		7.18		3.59		0		-3.08		-6.15		
影响因素		权重	优		较优		一般		较劣		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
交通条件	道路类型	0.17	混合型主干道	1.22			生活型次干道	0			支路及其它	-1.05
	交通便利度	0.14	与主干道通达	1.01	与次干道通达	0.50	与主次干道连接方便	0	与主次干道通达度较差	-0.43	与主次干道连接困难	-0.86
产业集聚效益	产业集聚状况	0.18	相关工业企业集聚，且形成规模	1.29	有较多相关工业企业，形成一定集聚效应	0.65	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	-0.55	工业企业零星分布，且很少	-1.11
基础设施状况	基础设施状况	0.12	设施完备，线路高度密集，覆盖区域广泛，接入便捷，保障率高	0.86			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	-0.74
环境条件	环境质量	0.06	无污染、绿化好	0.43	无污染	0.22	轻度污染	0	中度污染	-0.18	重度污染	-0.37
	工程地质条件	0.07	好，对建筑物高度无限制	0.50	较好，对建筑物高度有限制	0.25	一般宜中层建筑	0	较差，软弱地基需处理	-0.22	差，不宜建筑	-0.43
宗地条件	临街宽度（米）	0.08	>30	0.57	30-25	0.29	25-15		15-10	-0.25	<10	-0.49
	宗地形状	0.07	规则便于利用	0.50	较规则	0.25	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.22	不规则影响布局	-0.43
规划条件	规划用途	0.11	工业用地	0.79	商服用地	0.39	住宅用地	0	公共事业	-0.34	其它用地	-0.68

清河县连庄镇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(%)			13.96		6.98		0		-3.84		-7.68	
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)	0.32	≤200	4.47	200-400	2.23	400-600	0	600-800	-1.23	>800	-2.46
基本设施状况	基础设施完善度	0.13	完善	1.82	较完善	0.91	一般	0	较不完善	-0.50	不完善	-1.00
交通条件	道路类型	0.12	混合型主干道	1.68			生活型次干道	0			支路及其它	-0.92
	道路通达方向数	0.10	4	1.40	3	0.70	2	0	1	-0.38	0	-0.77
宗地条件	临街状况	0.06	十字路口	0.84	丁字路口	0.42	临主干道	0	临次干道	-0.23	临支路	-0.46
	临街宽度	0.08	>10	0.84	10-8	0.42	8-5	0	5-3	-0.23	<3	-0.46
	宗地进深	0.06	≤5	0.84	5-7	0.42	7-9	0	9-11	-0.23	>11	-0.46
	宗地形状	0.05	形状规则, 便于利用	0.70	形状较规则, 适于利用	0.35	基本规则, 不影响利用		形状不规则, 有一定影响	-0.19	形状不规则, 有较大影响	-0.38
环境条件	周围土地利用状况	0.10	商服用地	1.40	住宅用地	0.70	公共服务用地	0	工业用地	-0.38	其他用地	-0.77

清河县连庄镇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 (%)			13.38		6.69		0		-8.49		-16.99	
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)	0.32	≤400	4.28	400-600	2.14	600-800	0	800-1200	-2.72	>1200	-5.44
基本设施状况	基础设施完善度	0.13	完善	1.74	较完善	0.87	一般	0	较不完善	-1.10	不完善	-2.21
交通条件	道路类型	0.12	混合型主干道	1.61			生活型次干道	0			支路及其它	-2.04
	道路通达方向数	0.10	4	1.34	3	0.67	2	0	1	-0.85	0	-1.70
宗地条件	临街状况	0.06	十字路口	0.80	丁字路口	0.40	临主干道	0	临次干道	-0.51	临支路	-1.02
	临街宽度	0.08	>10	0.80	10-8	0.40	8-5	0	5-3	-0.51	<3	-1.02
	宗地进深	0.06	≤5	0.80	5-7	0.40	7-9	0	9-11	-0.51	>11	-1.02
	宗地形状	0.05	形状规则, 便于利用	0.67	形状较规则, 适于利用	0.33	基本规则, 不影响利用		形状不规则, 有一定影响	-0.42	形状不规则, 有较大影响	-0.85
环境条件	周围土地利用状况	0.10	商服用地	1.34	住宅用地	0.67	公共服务用地	0	工业用地	-0.85	其他用地	-1.70

清河县连庄镇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 (%)			20.99		10.49		0		-5.86		-11.78	
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)	0.32	≤600	6.72	600-900	3.36	900-1200	0	1200-1500	-1.88	>1500	-3.75
基本设施状况	基础设施完善度	0.13	完善	2.73	较完善	1.36	一般	0	较不完善	-0.76	不完善	-1.52
交通条件	道路类型	0.12	混合型主干道	2.52			生活型次干道	0			支路及其它	-1.41
	道路通达方向数	0.10	4	2.10	3	1.05	2	0	1	-0.59	0	-1.17
宗地条件	临街状况	0.06	十字路口	1.26	丁字路口	0.63	临主干道	0	临次干道	-0.35	临支路	-0.70
	临街宽度	0.08	>10	1.26	10-8	0.63	8-5	0	5-3	-0.35	<3	-0.70
	宗地进深	0.06	≤5	1.26	5-7	0.63	7-9	0	9-11	-0.35	>11	-0.70
	宗地形状	0.05	形状规则, 便于利用	1.05	形状较规则, 适于利用	0.52	基本规则, 不影响利用	0	形状不规则, 有一定影响	-0.29	形状不规则, 有较大影响	-0.59
环境条件	周围土地利用状况	0.10	商服用地	2.10	住宅用地	1.05	公共服务用地	0	工业用地	-0.59	其他用地	-1.17

清河县连庄镇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(%)			14.13		7.07		0		-5.73		-11.47	
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	%
商服繁华度	距商服中心距离(米)	0.14	≤200	1.98	200-400	0.99	400-600	0	600-800	-0.80	>800	-1.61
交通条件	道路类型	0.11	混合型主干道	1.55			生活型次干道	0			支路及其它	-1.26
	道路通达方向数	0.10	4	1.41	3	0.71	2		1	-0.57	0	-1.15
基础设施状况	基础设施状况	0.15	完善	2.12	较完善	1.06	一般	0	较不完善	-0.86	不完善	-1.72
公用设施完备度	距医院距离(米)	0.04	≤200	0.57	200-600	0.28	600-1000	0	1000-1500	-0.23	>1500	-0.46
	距中学距离(米)	0.04	≤200	0.57	200-600	0.28	600-1000	0	1000-1500	-0.23	>1500	-0.46
	距小学距离(米)	0.04	≤200	0.57	200-450	0.28	450-700	0	700-1000	-0.23	>1000	-0.46
	距幼儿园距离(米)	0.03	≤200	0.42	200-450	0.21	450-700	0	700-1000	-0.17	>1000	-0.34
	距银行距离(米)	0.03	≤200	0.42	200-500	0.21	500-800	0	800-1200	-0.17	>1200	-0.34
宗地条件	临街状况	0.07	十字路口	0.99	丁字路口	0.49	临主干道	0	临次干道	-0.40	临支路	-0.80
	宗地形状	0.06	形状规则, 便于	0.85	形状较规则, 适于利	0.42	基本规则, 不影响利用		形状不规则, 有一	-0.34	形状不规则, 有较	-0.69
环境条件	自然和人文环境状况	0.11	空气、水、声环	1.55	空气、水、声环境质量	0.78	空气、水、声环境质量	0	空气、水、声环	-0.63	空气、水、声环	-1.26
	周围土地利用类型	0.08	住宅用地	1.13	商住混合、公共管理与	0.57	商服用地	0	公用设施用地	-0.46	其他用地	-0.92

清河县连庄镇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(%)			14.52		7.26		0		-4.96		-9.90	
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	%
商服繁华度	距商服中心距离(米)	0.14	≤400	2.03	400-600	1.02	600-800	0	800-1200	-0.69	>1200	-1.39
交通条件	道路类型	0.11	混合型主干道	1.60			生活型次干道	0			支路及其它	-1.09
	道路通达方向数	0.10	4	1.45	3	0.73	2		1	-0.50	0	-0.99
基础设施状况	基础设施状况	0.15	完善	2.18	较完善	1.09	一般	0	较不完善	-0.74	不完善	-1.49
公用设施完备度	距医院距离(米)	0.04	≤300	0.58	300-1000	0.29	1000-1700	0	1700-2500	-0.20	>2500	-0.40
	距中学距离(米)	0.04	≤300	0.58	300-1000	0.29	1000-1700	0	1700-2500	-0.20	>2500	-0.40
	距小学距离(米)	0.04	≤300	0.58	300-600	0.29	600-900	0	900-1200	-0.20	>1200	-0.40
	距幼儿园距离(米)	0.03	≤300	0.44	300-600	0.22	600-900	0	900-1200	-0.15	>1200	-0.30
	距银行距离(米)	0.03	≤300	0.44	300-800	0.22	800-1300	0	1300-2000	-0.15	>2000	-0.30
宗地条件	临街状况	0.07	十字路口	1.02	丁字路口	0.51	临主干道	0	临次干道	-0.35	临支路	-0.69
	宗地形状	0.06	形状规则, 便于利用	0.87	形状较规则, 适于利用	0.44	基本规则, 不影响利用		形状不规则, 有一定影响	-0.30	形状不规则, 有较大影响	-0.59
环境条件	自然和人文环境状况	0.11	空气、水、声环境质量好, 人文环境优美	1.60	空气、水、声环境质量较好, 人文环境较好	0.80	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	-0.54	空气、水、声环境污染严重, 人文环境质量差	-1.09
	周围土地利用类型	0.08	住宅用地	1.16	商住混合、公共管理与公共服务用地	0.58	商服用地	0	公用设施用地	-0.40	其他用地	-0.79

清河县连庄镇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 (%)			13.79		6.90		0		-6.70		-13.41	
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	%
商服繁华度	距商服中心距离(米)	0.14	≤600	1.93	600-900	0.97	900-1200	0	1200-1500	-0.94	>1500	-1.88
交通条件	道路类型	0.11	混合型主干道	1.52			生活型次干道	0			支路及其它	-1.48
	道路通达方向数	0.10	4	1.38	3	0.69	2		1	-0.67	0	-1.34
基础设施状况	基础设施状况	0.15	完善	2.07	较完善	1.03	一般	0	较不完善	-1.01	不完善	-2.01
公用设施完备度	距医院距离(米)	0.04	≤500	0.55	500-1300	0.28	1300-2100		2100-3000	-0.27	>3000	-0.54
	距中学距离(米)	0.04	≤500	0.55	500-1300	0.28	1300-2100	0	2100-3000	-0.27	>3000	-0.54
	距小学距离(米)	0.04	≤500	0.55	500-800	0.28	800-1100	0	1100-1500	-0.27	>1500	-0.54
	距幼儿园距离(米)	0.03	≤500	0.41	500-800	0.21	800-1100	0	1100-1500	-0.20	>1500	-0.40
	距银行距离(米)	0.03	≤500	0.41	500-1100	0.21	1100-1700	0	1700-2500	-0.20	>2500	-0.40
宗地条件	临街状况	0.07	十字路口	0.97	丁字路口	0.48	临主干道	0	临次干道	-0.47	临支路	-0.94
	宗地形状	0.06	形状规则, 便于利用	0.83	形状较规则, 适于利用	0.41	基本规则, 不影响利用		形状不规则, 有一定影响	-0.40	形状不规则, 有较大影响	-0.80
环境条件	自然和人文环境状况	0.11	空气、水、声环境质量好, 人文环境优美	1.52	空气、水、声环境质量较好, 人文环境较好	0.76	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	-0.74	空气、水、声环境污染严重, 人文环境质量差	-1.48
	周围土地利用类型	0.08	住宅用地	1.10	商住混合、公共管理与公共服务用地	0.55	商服用地	0	公用设施用地	-0.54	其他用地	-1.07

清河县连庄镇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(%)			14.29		7.14		0		-6.78		-13.55	
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	%
产业集聚效益	产业集聚状况	0.16	相关工业企业集聚,且形成规模	2.29	有较多相关工业企业,形成一定集聚效应	1.14	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	-1.08	工业企业零星分布,且很少	-2.17
交通条件	道路类型	0.19	混合型主干道	2.71			生活型次干道	0			支路及其它	-2.58
	距主次干道距离	0.15	≤100米	2.14	100-200米	1.07	200-300米		300-500米	-1.02	>500米	-2.03
基本设施状况	基础设施完善度	0.18	完善	2.57	较完善	1.29	一般	0	较不完善	-1.22	不完善	-2.44
宗地条件	临街状况	0.09	十字路口	1.29	丁字路口	0.64	临主干道	0	临次干道	-0.61	临支路	-1.22
	宗地形状	0.08	形状规则,便于利用	1.14	形状较规则,适于利用	0.57	基本规则,不影响利用		形状不规则,有一定影响	-0.54	形状不规则,有较大影响	-1.08
环境条件	环境质量优劣度	0.08	无污染,绿化好	1.14	无污染	0.57	轻度污染	0	中度污染	-0.54	重度污染	-1.08
	工程地质条件	0.07	地质条件好,适宜建筑	1.00	地质条件较好,较适宜建筑	0.50	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	-0.95

清河县连庄镇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 (%)			8.40		4.20		0		-5.88		-11.76	
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	%
产业集聚效益	产业集聚状况	0.16	相关工业企业集聚,且形成规模	1.34	有较多相关工业企业,形成一定集聚效应	0.67	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	-1.88
交通条件	道路类型	0.19	混合型主干道	1.60			生活型次干道	0			支路及其它	-2.24
	距主次干道距离	0.15	≤100米	1.26	100-200米	0.63	200-300米		300-500米	-0.88	>500米	-1.76
基本设施状况	基础设施完善度	0.18	完善	1.51	较完善	0.76	一般	0	较不完善	-1.06	不完善	-2.12
宗地条件	临街状况	0.09	十字路口	0.76	丁字路口	0.38	临主干道	0	临次干道	-0.53	临支路	-1.06
	宗地形状	0.08	形状规则,便于利用	0.67	形状较规则,适于利用	0.34	基本规则,不影响利用		形状不规则,有一定影响	-0.47	形状不规则,有较大影响	-0.94
环境条件	环境质量优劣度	0.08	无污染,绿化好	0.67	无污染	0.34	轻度污染	0	中度污染	-0.47	重度污染	-0.94
	工程地质条件	0.07	地质条件好,适宜建筑	0.59	地质条件较好,较适宜建筑	0.29	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	-0.82

清河县连庄镇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 (%)			9.86		4.93		0		-3.99		-7.98	
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	%
产业集聚效益	产业集聚状况	0.16	相关工业企业集聚,且形成规模	1.58	有较多相关工业企业,形成一定集聚效应	0.79	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	-1.28
交通条件	道路类型	0.19	混合型主干道	1.87			生活型次干道	0			支路及其它	-1.52
	距主次干道距离	0.15	≤100米	1.48	100-200米	0.74	200-300米		300-500米	-0.60	>500米	-1.20
基本设施状况	基础设施完善度	0.18	完善	1.77	较完善	0.89	一般	0	较不完善	-0.72	不完善	-1.44
宗地条件	临街状况	0.09	十字路口	0.89	丁字路口	0.44	临主干道	0	临次干道	-0.36	临支路	-0.72
	宗地形状	0.08	形状规则,便于利用	0.79	形状较规则,适于利用	0.39	基本规则,不影响利用		形状不规则,有一定影响	-0.32	形状不规则,有较大影响	-0.64
环境条件	环境质量优劣度	0.08	无污染,绿化好	0.79	无污染	0.39	轻度污染	0	中度污染	-0.32	重度污染	-0.64
	工程地质条件	0.07	地质条件好,适宜建筑	0.69	地质条件较好,较适宜建筑	0.35	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	-0.28	地质条件差,不适宜建筑	-0.56

清河县坝营镇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(%)			14.60		7.30		0		-4.92		-9.84	
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	0.32	≤200	4.67	200-300	2.34	300-400	0	400-500	-1.57	>500	-3.15
基本设施状况	基础设施完善度	0.13	完善	1.90	较完善	0.95	一般	0	较不完善	-0.64	不完善	-1.28
交通条件	道路类型	0.12	混合型主干道	1.75			生活型次干道	0			支路	-1.18
	道路通达方向数	0.10	4	1.46	3	0.73	2	0	1	-0.49	0	-0.98
宗地条件	临街状况	0.06	十字路口	0.88	丁字路口	0.44	临主干道	0	临次干道	-0.30	临支路	-0.59
	临街宽度	0.08	>10	0.88	10-8	0.44	8-5	0	5-3	-0.30	<3	-0.59
	宗地进深	0.06	≤5	0.88	5-7	0.44	7-9	0	9-11	-0.30	>11	-0.59
	宗地形状	0.05	形状规则, 便于利用	0.73	形状较规则, 适于利用	0.37	基本规则, 不影响利用		形状不规则, 有一定影响	-0.25	形状不规则, 有较大影响	-0.49
环境条件	周围土地利用状况	0.10	商服用地	1.46	住宅用地	0.73	公共服务用地	0	工业用地	-0.49	其他用地	-0.98

清河县坝营镇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 (%)			13.48		6.74		0		-4.96		-9.93	
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	0.32	≤300	4.31	300-400	2.16	400-500	0	500-600	-1.59	>600	-3.18
基本设施状况	基础设施完善度	0.13	完善	1.75	较完善	0.88	一般	0	较不完善	-0.65	不完善	-1.29
交通条件	道路类型	0.12	混合型主干道	1.62			生活型次干道	0			支路	-1.19
	道路通达方向数	0.10	4	1.35	3	0.67	2	0	1	-0.50	0	-0.99
宗地条件	临街状况	0.06	十字路口	0.81	丁字路口	0.40	临主干道	0	临次干道	-0.30	临支路	-0.60
	临街宽度	0.08	>10	0.81	10-8	0.40	8-5	0	5-3	-0.30	<3	-0.60
	宗地进深	0.06	≤5	0.81	5-7	0.40	7-9	0	9-11	-0.30	>11	-0.60
	宗地形状	0.05	形状规则, 便于利用	0.67	形状较规则, 适于利用	0.34	基本规则, 不影响利用		形状不规则, 有一定影响	-0.25	形状不规则, 有较大影响	-0.50
环境条件	周围土地利用状况	0.10	商服用地	1.35	住宅用地	0.67	公共服务用地	0	工业用地	-0.50	其他用地	-0.99

清河县坝营镇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 (%)			12.66		6.33		0		-4.85		-9.70	
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	0.32	≤500	4.05	500-660	2.03	660-820	0	820-1000	-1.55	>1000	-3.11
基本设施状况	基础设施完善度	0.13	完善	1.65	较完善	0.82	一般	0	较不完善	-0.63	不完善	-1.26
交通条件	道路类型	0.12	混合型主干道	1.52			生活型次干道	0			支路	-1.16
	道路通达方向数	0.10	4	1.27	3	0.63	2	0	1	-0.49	0	-0.97
宗地条件	临街状况	0.06	十字路口	0.76	丁字路口	0.38	临主干道	0	临次干道	-0.29	临支路	-0.58
	临街宽度	0.08	>10	0.76	10-8	0.38	8-5	0	5-3	-0.29	<3	-0.58
	宗地进深	0.06	≤5	0.76	5-7	0.38	7-9	0	9-11	-0.29	>11	-0.58
	宗地形状	0.05	形状规则, 便于利用	0.63	形状较规则, 适于利用	0.32	基本规则, 不影响利用	0	形状不规则, 有一定影响	-0.24	形状不规则, 有较大影响	-0.49
环境条件	周围土地利用状况	0.10	商服用地	1.27	住宅用地	0.63	公共服务用地	0	工业用地	-0.49	其他用地	-0.97

清河县坝营镇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(%)			13.86		6.93		0		-6.74		-13.48	
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	%
商服繁华度	距商服中心距离	0.14	≤200	1.94	200-300	0.97	300-400	0	400-500	-0.94	>500	-1.89
交通条件	道路类型	0.11	混合型主干道	1.52			生活型次干道	0			支路及其它	-1.48
	道路通达方向数	0.10	4	1.39	3	0.69	2		1	-0.67	0	-1.35
基础设施状况	基础设施状况	0.15	完善	2.08	较完善	1.04	一般	0	较不完善	-1.01	不完善	-2.02
公用设施完备度	距医院距离	0.04	≤200	0.55	200-330	0.28	330-460	0	460-600	-0.27	>600	-0.54
	距中学距离	0.04	≤200	0.55	200-330	0.28	330-460	0	460-600	-0.27	>600	-0.54
	距小学距离	0.04	≤200	0.55	200-330	0.28	330-460	0	460-600	-0.27	>600	-0.54
	距幼儿园距离	0.03	≤200	0.42	200-330	0.21	330-460	0	460-600	-0.20	>600	-0.40
	距银行距离	0.03	≤200	0.42	200-330	0.21	330-460	0	460-600	-0.20	>600	-0.40
宗地条件	临街状况	0.07	十字路口	0.97	丁字路口	0.49	临主干道	0	临次干道	-0.47	临支路	-0.94
	宗地形状	0.06	形状规则, 便于利用	0.83	形状较规则, 适于利用	0.42	基本规则, 不影响利用		形状不规则, 有一定影响	-0.40	形状不规则, 有较大影响	-0.81
环境条件	自然和人文环境状况	0.11	空气、水、声环境质量好, 人文环境优美	1.52	空气、水、声环境质量较好, 人文环境较好	0.76	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	-0.74	空气、水、声环境污染严重, 人文环境质量差	-1.48
	周围土地利用类型	0.08	住宅用地	1.11	商住混合、公共管理与公共服务用地	0.55	商服用地	0	公用设施用地	-0.54	其他用地	-1.08

清河县坝营镇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(%)			11.97		5.98		0		-5.98		-11.97	
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	%
商服繁华度	距商服中心距离	0.14	≤300	1.68	300-400	0.84	400-500	0	500-600	-0.84	>600	-1.68
交通条件	道路类型	0.11	混合型主干道	1.32			生活型次干道	0			支路及其它	-1.32
	道路通达方向数	0.10	4	1.20	3	0.60	2		1	-0.60	0	-1.20
基础设施状况	基础设施状况	0.15	完善	1.79	较完善	0.90	一般	0	较不完善	-0.90	不完善	-1.79
公用设施完备度	距医院距离	0.04	≤300	0.48	300-460	0.24	460-620	0	620-800	-0.24	>800	-0.48
	距中学距离	0.04	≤300	0.48	300-460	0.24	460-620	0	620-800	-0.24	>800	-0.48
	距小学距离	0.04	≤300	0.48	300-460	0.24	460-620	0	620-800	-0.24	>800	-0.48
	距幼儿园距离	0.03	≤300	0.36	300-460	0.18	460-620	0	620-800	-0.18	>800	-0.36
	距银行距离	0.03	≤300	0.36	300-460	0.18	460-620	0	620-800	-0.18	>800	-0.36
宗地条件	临街状况	0.07	十字路口	0.84	丁字路口	0.42	临主干道	0	临次干道	-0.42	临支路	-0.84
	宗地形状	0.06	形状规则, 便于利用	0.72	形状较规则, 适于利用	0.36	基本规则, 不影响利用		形状不规则, 有一定影响	-0.36	形状不规则, 有较大影响	-0.72
环境条件	自然和人文环境状况	0.11	空气、水、声环境质量好, 人文环境优美	1.32	空气、水、声环境质量较好, 人文环境较好	0.66	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	-0.66	空气、水、声环境污染严重, 人文环境质量差	-1.32
	周围土地利用类型	0.08	住宅用地	0.96	商住混合、公共管理与公共服务用地	0.48	商服用地	0	公用设施用地	-0.48	其他用地	-0.96

清河县坝营镇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(%)			13.15		6.57		0		-6.10		-12.21	
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	%
商服繁华度	距商服中心距离	0.14	≤500	1.84	500-660	0.92	660-820	0	820-1000	-0.85	>1000	-1.71
交通条件	道路类型	0.11	混合型主干道	1.45			生活型次干道	0			支路及其它	-1.34
	道路通达方向数	0.10	4	1.31	3	0.66	2		1	-0.61	0	-1.22
基础设施状况	基础设施状况	0.15	完善	1.97	较完善	0.99	一般	0	较不完善	-0.92	不完善	-1.83
公用设施完备度	距医院距离	0.04	≤500	0.53	500-660	0.26	660-820	0	820-1000	-0.24	>1000	-0.49
	距中学距离	0.04	≤500	0.53	500-660	0.26	660-820	0	820-1000	-0.24	>1000	-0.49
	距小学距离	0.04	≤500	0.53	500-660	0.26	660-820	0	820-1000	-0.24	>1000	-0.49
	距幼儿园距离	0.03	≤500	0.39	500-660	0.20	660-820	0	820-1000	-0.18	>1000	-0.37
	距银行距离	0.03	≤500	0.39	500-660	0.20	660-820	0	820-1000	-0.18	>1000	-0.37
宗地条件	临街状况	0.07	十字路口	0.92	丁字路口	0.46	临主干道	0	临次干道	-0.43	临支路	-0.85
	宗地形状	0.06	形状规则, 便于利用	0.79	形状较规则, 适于利用	0.39	基本规则, 不影响利用		形状不规则, 有一定影响	-0.37	形状不规则, 有较大影响	-0.73
环境条件	自然和人文环境状况	0.11	空气、水、声环境质量好, 人文环境优美	1.45	空气、水、声环境质量较好, 人文环境较好	0.72	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	-0.67	空气、水、声环境污染严重, 人文环境质量差	-1.34
	周围土地利用类型	0.08	住宅用地	1.05	商住混合、公共管理与公共服务用地	0.53	商服用地	0	公用设施用地	-0.49	其他用地	-0.98

清河县坝营镇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(%)			12.38		6.19		0		-3.57		-7.14	
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	%
产业集聚效益	产业集聚状况	0.16	相关工业企业集聚,且形成规模	1.98	有较多相关企业,形成一定集聚效应	0.99	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	-0.57	工业企业零星分布,且很少	-1.14
交通条件	道路类型	0.19	混合型主干道	2.35			生活型次干道	0			支路及其它	-1.36
	距主次干道距离	0.15	≤100米	1.86	100-200米	0.93	200-300米		300-500米	-0.54	>500米	-1.07
基本设施状况	基础设施完善度	0.18	完善	2.23	较完善	1.11	一般	0	较不完善	-0.64	不完善	-1.29
宗地条件	临街状况	0.09	十字路口	1.11	丁字路口	0.56	临主干道	0	临次干道	-0.32	临支路	-0.64
	宗地形状	0.08	形状规则,便于利用	0.99	形状较规则,适于利用	0.50	基本规则,不影响利用		形状不规则,有一定影响	-0.29	形状不规则,有较大影响	-0.57
环境条件	环境质量优劣度	0.08	无污染,绿化好	0.99	无污染	0.50	轻度污染	0	中度污染	-0.29	重度污染	-0.57
	工程地质条件	0.07	地质条件好,适宜建筑	0.87	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	-0.25	地质条件差,不适宜建筑	-0.50

清河县坝营镇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 (%)			11.94		5.97		0		-3.73		-7.46	
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	%
产业集聚效益	产业集聚状况	0.16	相关工业企业集聚,且形成规模	1.91	有较多相关工业企业,形成一定集聚效应	0.96	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	-0.60	工业企业零星分布,且很少	-1.19
交通条件	道路类型	0.19	混合型主干道	2.27			生活型次干道	0			支路及其它	-1.42
	距主次干道距离	0.15	≤100米	1.79	100-200米	0.90	200-300米		300-500米	-0.56	>500米	-1.12
基本设施状况	基础设施完善度	0.18	完善	2.15	较完善	1.07	一般	0	较不完善	-0.67	不完善	-1.34
宗地条件	临街状况	0.09	十字路口	1.07	丁字路口	0.54	临主干道	0	临次干道	-0.34	临支路	-0.67
	宗地形状	0.08	形状规则,便于利用	0.96	形状较规则,适于利用	0.48	基本规则,不影响利用		形状不规则,有一定影响	-0.30	形状不规则,有较大影响	-0.60
环境条件	环境质量优劣度	0.08	无污染,绿化好	0.96	无污染	0.48	轻度污染	0	中度污染	-0.30	重度污染	-0.60
	工程地质条件	0.07	地质条件好,适宜建筑	0.84	地质条件较好,较适宜建筑	0.42	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	-0.26	地质条件差,不适宜建筑	-0.52

清河县坝营镇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 (%)			11.28		5.64		0		-5.38		-10.77	
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	%
产业集聚效益	产业集聚状况	0.16	相关工业企业集聚,且形成规模	1.81	有较多相关工业企业,形成一定集聚效应	0.90	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	-0.86	工业企业零星分布,且很少	-1.72
交通条件	道路类型	0.19	混合型主干道	2.14			生活型次干道	0			支路及其它	-2.05
	距主次干道距离	0.15	≤100米	1.69	100-200米	0.85	200-300米		300-500米	-0.81	>500米	-1.62
基本设施状况	基础设施完善度	0.18	完善	2.03	较完善	1.02	一般	0	较不完善	-0.97	不完善	-1.94
宗地条件	临街状况	0.09	十字路口	1.02	丁字路口	0.51	临主干道	0	临次干道	-0.48	临支路	-0.97
	宗地形状	0.08	形状规则,便于利用	0.90	形状较规则,适于利用	0.45	基本规则,不影响利用		形状不规则,有一定影响	-0.43	形状不规则,有较大影响	-0.86
环境条件	环境质量优劣度	0.08	无污染,绿化好	0.90	无污染	0.45	轻度污染	0	中度污染	-0.43	重度污染	-0.86
	工程地质条件	0.07	地质条件好,适宜建筑	0.79	地质条件较好,较适宜建筑	0.39	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	-0.75

清河县油坊镇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(%)			14.52		7.26		0		-6.85		-13.71	
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	0.32	≤200	4.65	200-360	2.32	360-520	0	520-700	-2.19	>700	-4.39
基本设施状况	基础设施完善度	0.13	完善	1.89	较完善	0.94	一般	0	较不完善	-0.89	不完善	-1.78
交通条件	道路类型	0.12	混合型主干道	1.74			生活型次干道	0			支路	-1.65
	道路通达方向数	0.10	4	1.45	3	0.73	2	0	1	-0.69	0	-1.37
宗地条件	临街状况	0.06	十字路口	0.87	丁字路口	0.44	临主干道	0	临次干道	-0.41	临支路	-0.82
	临街宽度	0.08	>10	0.87	10-8	0.44	8-5	0	5-3	-0.41	<3	-0.82
	宗地进深	0.06	≤5	0.87	5-7	0.44	7-9	0	9-11	-0.41	>11	-0.82
	宗地形状	0.05	形状规则, 便于利用	0.73	形状较规则, 适于利用	0.36	基本规则, 不影响利用		形状不规则, 有一定影响	-0.34	形状不规则, 有较大影响	-0.69
环境条件	周围土地利用状况	0.10	商服用地	1.45	住宅用地	0.73	公共服务用地	0	工业用地	-0.69	其他用地	-1.37

清河县油坊镇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 (%)			14.10		7.05		0		-5.77		-11.54	
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	0.32	≤400	4.51	400-600	2.26	600-800	0	800-1200	-1.85	>1200	-3.69
基础设施状况	基础设施完善度	0.13	完善	1.83	较完善	0.92	一般	0	较不完善	-0.75	不完善	-1.50
交通条件	道路类型	0.12	混合型主干道	1.69			生活型次干道	0			支路	-1.38
	道路通达方向数	0.10	4	1.41	3	0.71	2	0	1	-0.58	0	-1.15
宗地条件	临街状况	0.06	十字路口	0.85	丁字路口	0.42	临主干道	0	临次干道	-0.35	临支路	-0.69
	临街宽度	0.08	>10	0.85	10-8	0.42	8-5	0	5-3	-0.35	<3	-0.69
	宗地进深	0.06	≤5	0.85	5-7	0.42	7-9	0	9-11	-0.35	>11	-0.69
	宗地形状	0.05	形状规则, 便于利用	0.71	形状较规则, 适于利用	0.35	基本规则, 不影响利用		形状不规则, 有一定影响	-0.29	形状不规则, 有较大影响	-0.58
环境条件	周围土地利用状况	0.10	商服用地	1.41	住宅用地	0.71	公共服务用地	0	工业用地	-0.58	其他用地	-1.15

清河县油坊镇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 (%)			14.23		7.11		0		-6.30		-12.60	
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	0.32	≤800	4.55	800-1700	2.28	1700-2600	0	2600-3700	-2.02	>3700	-4.03
基础设施状况	基础设施完善度	0.13	完善	1.85	较完善	0.92	一般	0	较不完善	-0.82	不完善	-1.64
交通条件	道路类型	0.12	混合型主干道	1.71			生活型次干道	0			支路	-1.51
	道路通达方向数	0.10	4	1.42	3	0.71	2	0	1	-0.63	0	-1.26
宗地条件	临街状况	0.06	十字路口	0.85	丁字路口	0.43	临主干道	0	临次干道	-0.38	临支路	-0.76
	临街宽度	0.08	>10	0.85	10-8	0.43	8-5	0	5-3	-0.38	<3	-0.76
	宗地进深	0.06	≤5	0.85	5-7	0.43	7-9	0	9-11	-0.38	>11	-0.76
	宗地形状	0.05	形状规则, 便于利用	0.71	形状较规则, 适于利用	0.36	基本规则, 不影响利用	0	形状不规则, 有一定影响	-0.32	形状不规则, 有较大影响	-0.63
环境条件	周围土地利用状况	0.10	商服用地	1.42	住宅用地	0.71	公共服务用地	0	工业用地	-0.63	其他用地	-1.26

清河县油坊镇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(%)			13.13		6.57		0		-5.05		-10.10	
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	%
商服繁华度	距商服中心距离	0.14	≤200	1.84	200-360	0.92	360-520	0	520-700	-0.71	>700	-1.41
交通条件	道路类型	0.11	混合型主干道	1.44			生活型次干道	0			支路及其它	-1.11
	道路通达方向数	0.10	4	1.31	3	0.66	2		1	-0.51	0	-1.01
基础设施状况	基础设施状况	0.15	完善	1.97	较完善	0.98	一般	0	较不完善	-0.76	不完善	-1.52
公用设施完备度	距医院距离	0.04	≤200	0.53	200-400	0.26	400-600	0	600-800	-0.20	>800	-0.40
	距中学距离	0.04	≤200	0.53	200-500	0.26	500-800	0	800-1200	-0.20	>1200	-0.40
	距小学距离	0.04	≤200	0.53	200-400	0.26	400-600	0	600-800	-0.20	>800	-0.40
	距幼儿园距离	0.03	≤200	0.39	200-400	0.20	400-600	0	600-800	-0.15	>800	-0.30
	距银行距离	0.03	≤200	0.39	200-400	0.20	400-600	0	600-800	-0.15	>800	-0.30
宗地条件	临街状况	0.07	十字路口	0.92	丁字路口	0.46	临主干道	0	临次干道	-0.35	临支路	-0.71
	宗地形状	0.06	形状规则, 便于利用	0.79	形状较规则, 适于利用	0.39	基本规则, 不影响利用		形状不规则, 有一定影响	-0.30	形状不规则, 有较大影响	-0.61
环境条件	自然和人文环境状况	0.11	空气、水、声环境质量好, 人文环境优美	1.44	空气、水、声环境质量较好, 人文环境较好	0.72	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	-1.11
	周围土地利用类型	0.08	住宅用地	1.05	商住混合、公共管理与公共服务用地	0.53	商服用地	0	公用设施用地	-0.40	其他用地	-0.81

清河县油坊镇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 (%)			15.29		7.65		0		-4.51		-9.02	
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	%
商服繁华度	距商服中心距离	0.14	≤400	2.14	400-600	1.07	600-800	0	800-1200	-0.63	>1200	-1.26
交通条件	道路类型	0.11	混合型主干道	1.68			生活型次干道	0			支路及其它	-0.99
	道路通达方向数	0.10	4	1.53	3	0.76	2		1	-0.45	0	-0.90
基础设施状况	基础设施状况	0.15	完善	2.29	较完善	1.15	一般	0	较不完善	-0.68	不完善	-1.35
公用设施完备度	距医院距离	0.04	≤300	0.61	300-700	0.31	700-1100	0	1100-1500	-0.18	>1500	-0.36
	距中学距离	0.04	≤300	0.61	300-700	0.31	700-1100	0	1100-1500	-0.18	>1500	-0.36
	距小学距离	0.04	≤300	0.61	300-600	0.31	600-900	0	900-1200	-0.18	>1200	-0.36
	距幼儿园距离	0.03	≤300	0.46	300-600	0.23	600-900	0	900-1200	-0.14	>1200	-0.27
	距银行距离	0.03	≤300	0.46	300-600	0.23	600-900	0	900-1200	-0.14	>1200	-0.27
宗地条件	临街状况	0.07	十字路口	1.07	丁字路口	0.54	临主干道	0	临次干道	-0.32	临支路	-0.63
	宗地形状	0.06	形状规则, 便于利用	0.92	形状较规则, 适于利用	0.46	基本规则, 不影响利用		形状不规则, 有一定影响	-0.27	形状不规则, 有较大影响	-0.54
环境条件	自然和人文环境状况	0.11	空气、水、声环境质量好, 人文环境优美	1.68	空气、水、声环境质量较好, 人文环境较好	0.84	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	-0.50	空气、水、声环境污染严重, 人文环境质量差	-0.99
	周围土地利用类型	0.08	住宅用地	1.22	商住混合、公共管理与公共服务用地	0.61	商服用地	0	公用设施用地	-0.36	其他用地	-0.72

清河县油坊镇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 (%)			12.28		6.14		0		-5.48		-10.96	
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	%
商服繁华度	距商服中心距离	0.14	≤800	1.72	800-1800	0.86	1800-2800	0	2800-4000	-0.77	>4000	-1.54
交通条件	道路类型	0.11	混合型主干道	1.35			生活型次干道	0			支路及其它	-1.21
	道路通达方向数	0.10	4	1.23	3	0.61	2		1	-0.55	0	-1.10
基础设施状况	基础设施状况	0.15	完善	1.84	较完善	0.92	一般	0	较不完善	-0.82	不完善	-1.64
公用设施完备度	距医院距离	0.04	≤500	0.49	500-1300	0.25	1300-2100	0	2100-3000	-0.22	>3000	-0.44
	距中学距离	0.04	≤500	0.49	500-1500	0.25	1500-2500	0	2500-3500	-0.22	>3500	-0.44
	距小学距离	0.04	≤500	0.49	500-900	0.25	900-1300	0	1300-1800	-0.22	>1800	-0.44
	距幼儿园距离	0.03	≤500	0.37	500-900	0.18	900-1300	0	1300-1800	-0.16	>1800	-0.33
	距银行距离	0.03	≤500	0.37	500-1300	0.18	1300-2100	0	2100-3000	-0.16	>3000	-0.33
宗地条件	临街状况	0.07	十字路口	0.86	丁字路口	0.43	临主干道	0	临次干道	-0.38	临支路	-0.77
	宗地形状	0.06	形状规则, 便于利用	0.74	形状较规则, 适于利用	0.37	基本规则, 不影响利用		形状不规则, 有一定影响	-0.33	形状不规则, 有较大影响	-0.66
环境条件	自然和人文环境状况	0.11	空气、水、声环境质量好, 人文环境优美	1.35	空气、水、声环境质量较好, 人文环境较好	0.68	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	-0.60	空气、水、声环境污染严重, 人文环境质量差	-1.21
	周围土地利用类型	0.08	住宅用地	0.98	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	-0.44	其他用地	-0.88

清河县油坊镇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(%)			10.42		5.21		0		-5.42		-10.83	
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	%
产业集聚效益	产业集聚状况	0.16	相关工业企业集聚,且形成规模	1.67	有较多相关工业企业,形成一定集聚效应	0.83	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	-0.87	工业企业零星分布,且很少	-1.73
交通条件	道路类型	0.19	混合型主干道	1.98			生活型次干道	0			支路及其它	-2.06
	距主次干道距离	0.15	≤100米	1.56	100-200米	0.78	200-300米		300-500米	-0.81	>500米	-1.63
基本设施状况	基础设施完善度	0.18	完善	1.88	较完善	0.94	一般	0	较不完善	-0.98	不完善	-1.95
宗地条件	临街状况	0.09	十字路口	0.94	丁字路口	0.47	临主干道	0	临次干道	-0.49	临支路	-0.98
	宗地形状	0.08	形状规则,便于利用	0.83	形状较规则,适于利用	0.42	基本规则,不影响利用		形状不规则,有一定影响	-0.43	形状不规则,有较大影响	-0.87
环境条件	环境质量优劣度	0.08	无污染,绿化好	0.83	无污染	0.42	轻度污染	0	中度污染	-0.43	重度污染	-0.87
	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	0.36	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

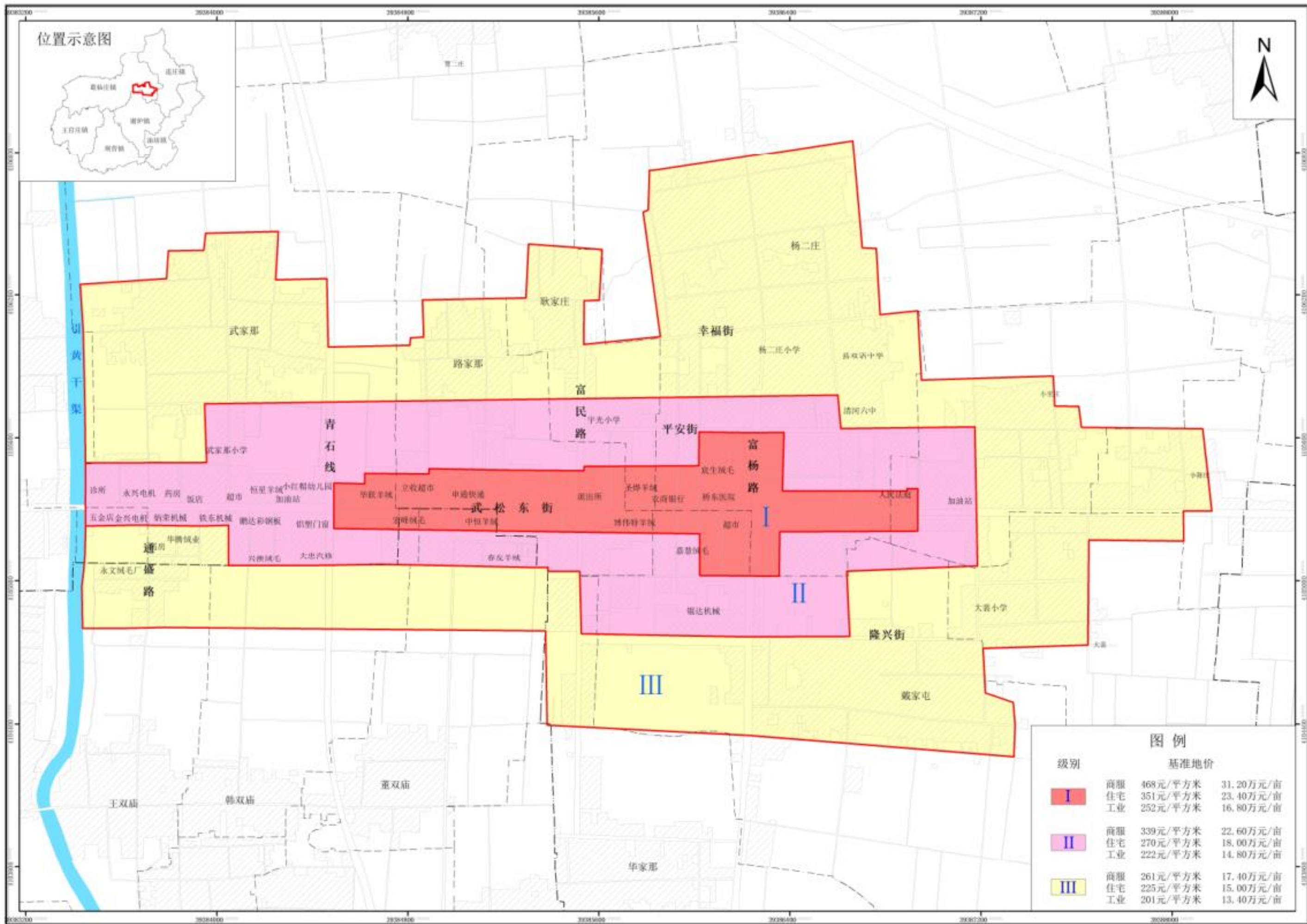
清河县油坊镇工业用地宗地地价影响因素指标说明与修正系数表(Ⅱ级地)

调整幅度 (%)			12.50		6.25		0		-5.79		-11.57	
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	%
产业集聚效益	产业集聚状况	0.16	相关工业企业集聚,且形成规模	2.00	有较多相关工业企业,形成一定集聚效应	1.00	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	-0.93	工业企业零星分布,且很少	-1.85
交通条件	道路类型	0.19	混合型主干道	2.38			生活型次干道	0			支路及其它	-2.20
	距主次干道距离	0.15	≤100米	1.88	100-200米	0.94	200-300米		300-500米	-0.87	>500米	-1.74
基本设施状况	基础设施完善度	0.18	完善	2.25	较完善	1.13	一般	0	较不完善	-1.04	不完善	-2.08
宗地条件	临街状况	0.09	十字路口	1.13	丁字路口	0.56	临主干道	0	临次干道	-0.52	临支路	-1.04
	宗地形状	0.08	形状规则,便于利用	1.00	形状较规则,适于利用	0.50	基本规则,不影响利用		形状不规则,有一定影响	-0.46	形状不规则,有较大影响	-0.93
环境条件	环境质量优劣度	0.08	无污染,绿化好	1.00	无污染	0.50	轻度污染	0	中度污染	-0.46	重度污染	-0.93
	工程地质条件	0.07	地质条件好,适宜建筑	0.88	地质条件较好,较适宜建筑	0.44	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

清河县油坊镇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 (%)			9.74		4.87		0		-4.87		-9.74	
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	%
产业集聚效益	产业集聚状况	0.16	相关工业企业集聚,且形成规模	1.56	有较多相关工业企业,形成一定集聚效应	0.78	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	-0.78	工业企业零星分布,且很少	-1.56
交通条件	道路类型	0.19	混合型主干道	1.85			生活型次干道	0			支路及其它	-1.85
	距主次干道距离	0.15	≤100米	1.46	100-200米	0.73	200-300米		300-500米	-0.73	>500米	-1.46
基本设施状况	基础设施完善度	0.18	完善	1.75	较完善	0.88	一般	0	较不完善	-0.88	不完善	-1.75
宗地条件	临街状况	0.09	十字路口	0.88	丁字路口	0.44	临主干道	0	临次干道	-0.44	临支路	-0.88
	宗地形状	0.08	形状规则,便于利用	0.78	形状较规则,适于利用	0.39	基本规则,不影响利用		形状不规则,有一定影响	-0.39	形状不规则,有较大影响	-0.78
环境条件	环境质量优劣度	0.08	无污染,绿化好	0.78	无污染	0.39	轻度污染	0	中度污染	-0.39	重度污染	-0.78
	工程地质条件	0.07	地质条件好,适宜建筑	0.68	地质条件较好,较适宜建筑	0.34	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	-0.34	地质条件差,不适宜建筑	-0.68

清河县桥东片区土地级别与基准地价图

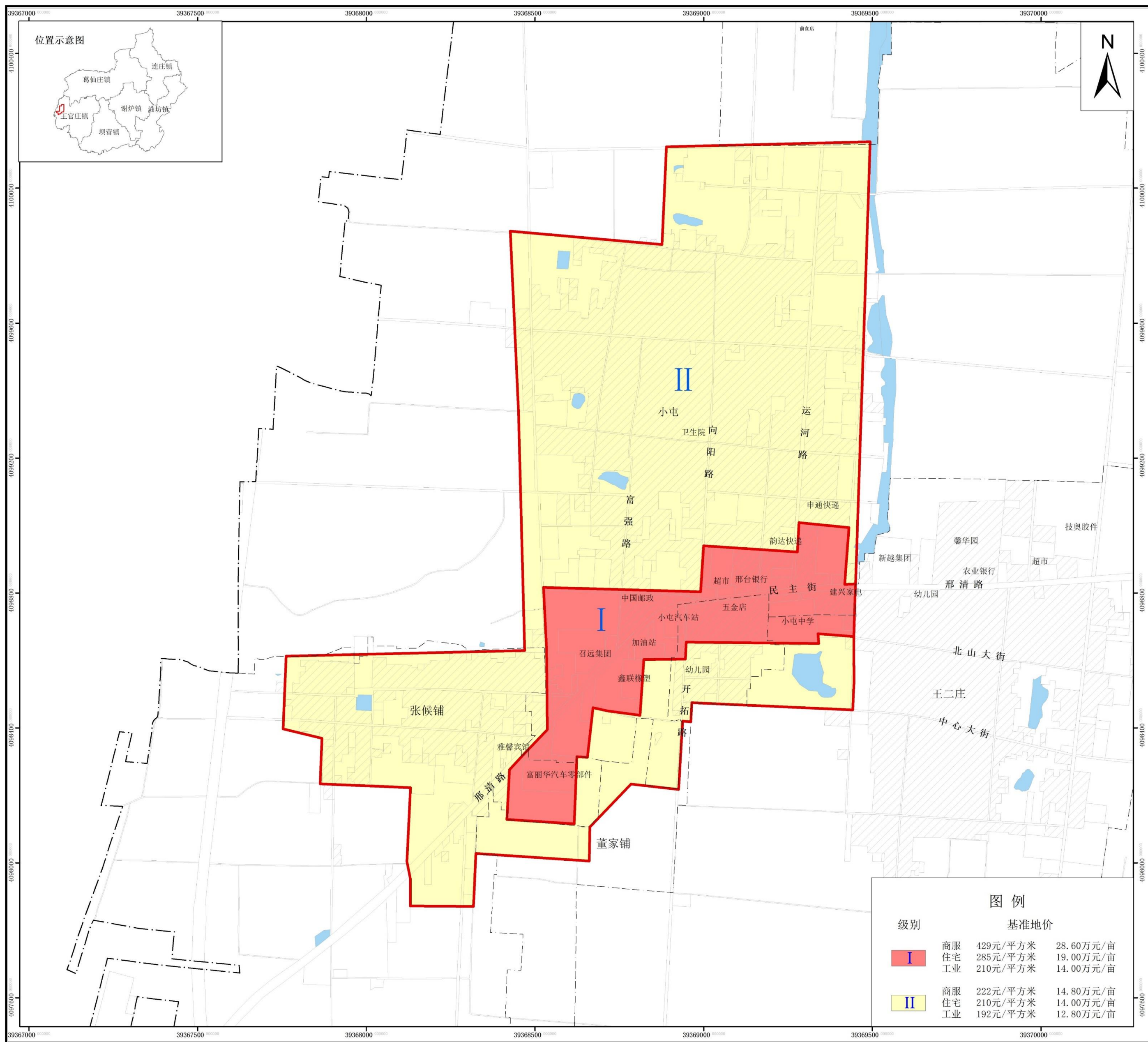


清河县自然资源和规划局
估价期日：2025年6月30日

1:10,000

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

清河县王官庄镇镇区土地级别与基准地价图

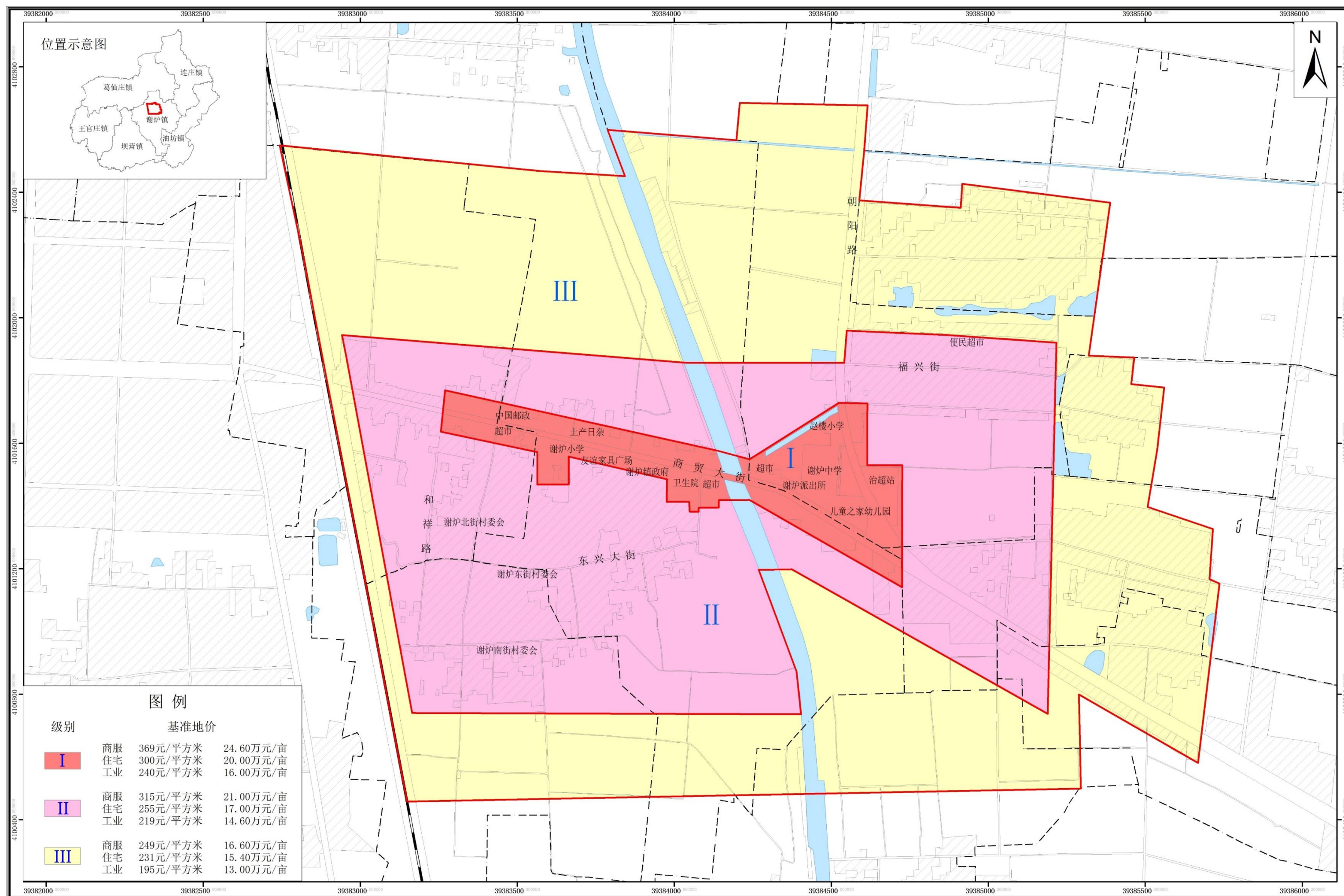


清河县自然资源和规划局
估价期日：2025年6月30日

1:7,000

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

清河县谢炉镇镇区土地级别与基准地价图

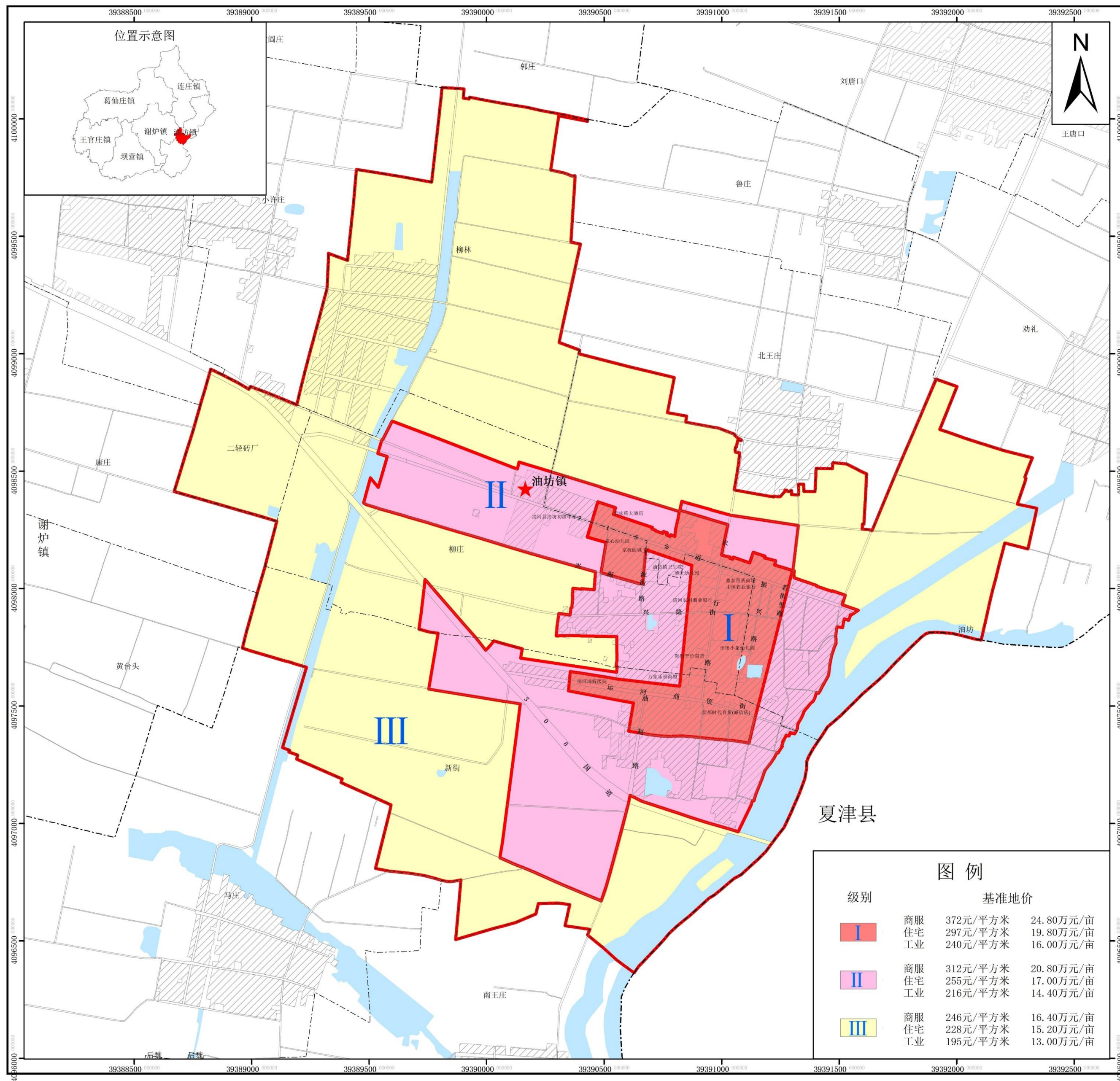


清河县自然资源和规划局
估价日期：2025年6月30日

1:8,000

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

清河县油坊镇镇区土地级别与基准地价图

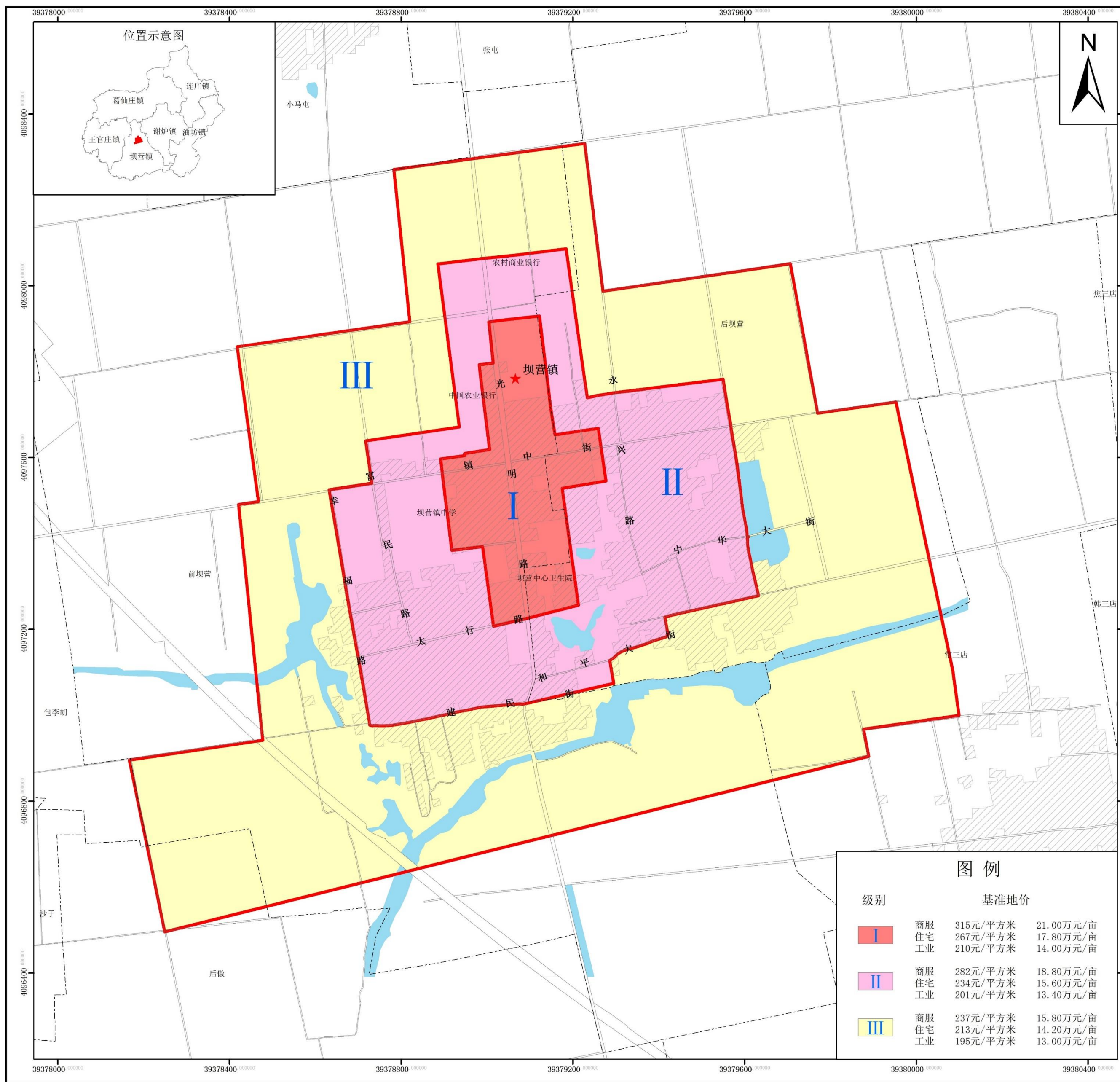


河北鑫诚房地产资产评估有限公司 制图
估价期日：2025年6月30日

1:12000

清河县自然资源和规划局
二零二五年十一月

清河县坝营镇镇区土地级别与基准地价图

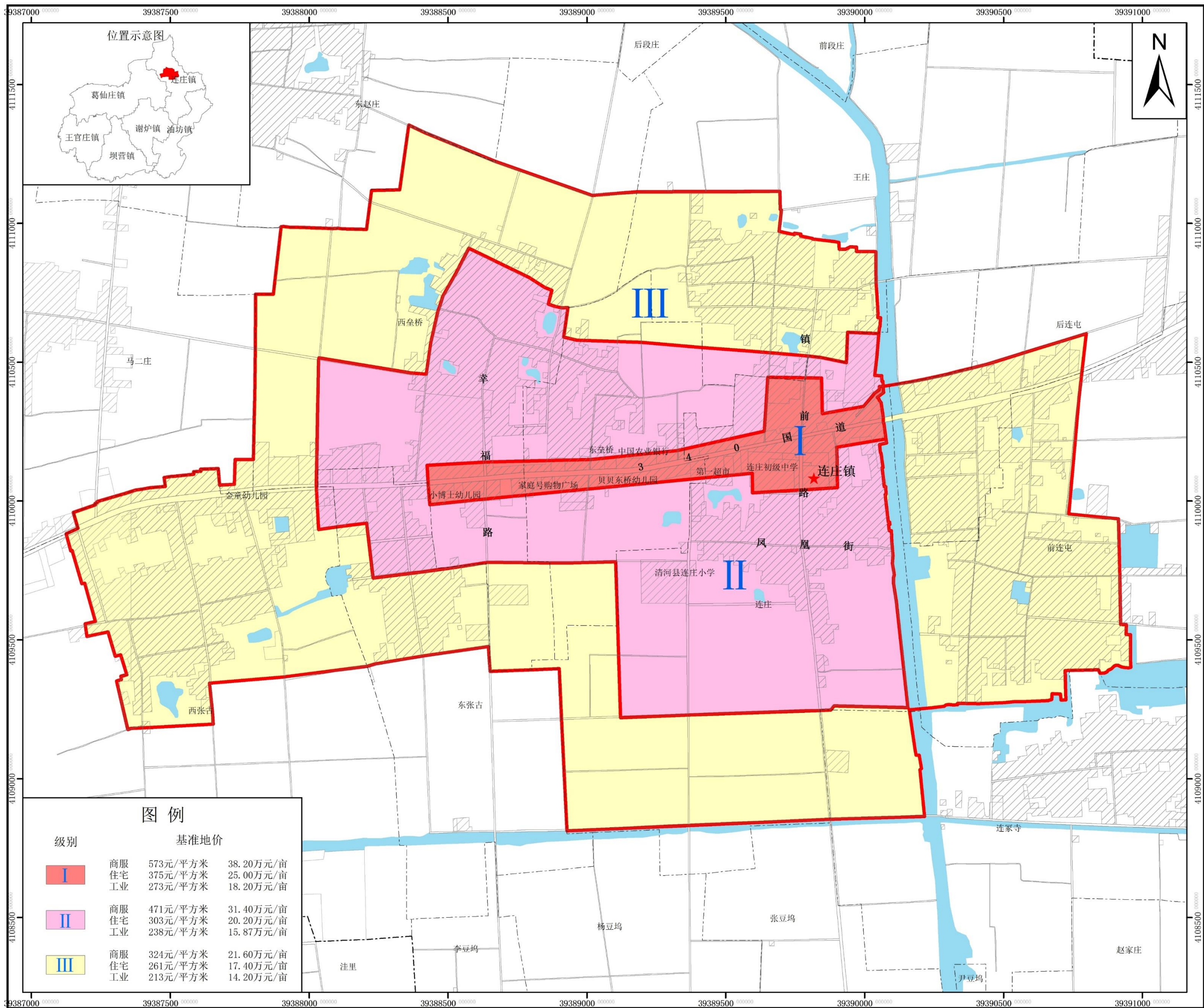


河北鑫诚房地产资产评估有限公司 制图
估价期日：2025年6月30日

1:6000

清河县自然资源和规划局
二零二五年十一月

清河县连庄镇镇区土地级别与基准地价图



河北鑫诚房地产资产评估有限公司 制图
 估价日期：2025年6月30日

1:11000

清河县自然资源和规划局
 二零二五年十一月