

附件 1

表 1 沈阳市辖区（不含辽中区）国有土地级别基准地价标准

用地分类				基准地价标准（元/建筑㎡）								
一级类		二级类		一级	二级	三级	四级	五级	六级	七级	八级	九级
类别代码	类别名称	类别代码	类别名称									
09	商业服务业用地			4741	3672	3063	2313	1760	1229	843	605	481
		0901	商业用地	4741	3672	3063	2313	1760	1229	843	605	481
		0902	商务金融用地	3319	2571	2145	1620	1232	861	591	424	337
		0903	娱乐用地	3319	2571	2145	1620	1232	861	591	424	337
		0904	其他商业服务业用地	4741	3672	3063	2313	1760	1229	843	605	481
			具有商业展览、博览性质的经营服务用地	2845	2204	1838	1388	1056	738	506	363	289
15	特殊用地	1506	殡葬用地	4741	3672	3063	2313	1760	1229	843	605	481

备注：1. 上表中所示基准地价标准为楼面价格；估价期日为 2024 年 6 月 30 日；开发程度设定为“六通一平”，即宗地红线外通路、供水、排水、通电、通讯、供热及宗地红线内场地平整；设定容积率为 1-3 级 3.0，4-6 级 2.0，7-9 级 1.5；使用年限商业服务业用地为 40 年，特殊用地为 50 年；土地还原利率为 5.7%。

2. 表中各用地分类基准地价标准为平均容积率对应的价格标准，其他容积率基准地价标准等于平均容积率价格标准乘以商业服务业用途容积率修正系数。

表 2 沈阳市辖区（不含辽中区）国有土地级别基准地价标准

用地分类				基准地价标准（元/建筑㎡）								
一级类		二级类		一级	二级	三级	四级	五级	六级	七级	八级	九级
类别代码	类别名称	类别代码	类别名称									
07	居住用地			7138	5146	4181	3694	2996	1905	1187	701	521
		0701	城镇住宅用地	7138	5146	4181	3694	2996	1905	1187	701	521
		0702	城镇社区服务设施用地	3319	2571	2145	1620	1232	861	591	424	337
08	公共管理与公共服务用地	0801	机关团体用地	2896	2249	1738	1324	1067	825	591	329	218
		0802	科研用地	2896	2249	1738	1324	1067	825	591	329	218
		0803	文化用地	2896	2249	1738	1324	1067	825	591	329	218
		0804	教育用地	2896	2249	1738	1324	1067	825	591	329	218
		0806	医疗卫生用地	2896	2249	1738	1324	1067	825	591	329	218
		0807	社会福利用地	2896	2249	1738	1324	1067	825	591	329	218
15	特殊用地	1502	使领馆用地	3569	2573	2091	1847	1498	953	594	351	261
		1503	宗教用地	3569	2573	2091	1847	1498	953	594	351	261

备注：1. 上表中所示基准地价标准为楼面价格；估价期日为 2024 年 6 月 30 日；其中居住用地开发程度设定为“七通一平”，即宗地红线外通路、供水、排水、通电、通讯、供气、供热及宗地红线内场地平整，其他用地开发程度设定为“六通一平”，即宗地红线外通路、供水、排水、通电、通讯、供热及宗地红线内场地平整；设定容积率为 1-3 级 3.0，4-6 级 2.0，7-9 级 1.5；使用年限除居住用地为 70 年外，其他用地为 50 年；土地还原利率居住用地和特殊用地为 5.3%，公共管理与公共服务用地还原利率为 5.0%。

2. 表中各用地分类基准地价标准为平均容积率对应的价格标准，其他容积率基准地价标准等于平均容积率价格标准乘以居住用途容积率修正系数。

表 3 沈阳市辖区（不含辽中区）国有土地级别基准地价标准

用地分类				基准地价标准（元/㎡）					
一级类		二级类		一级	二级	三级	四级	五级	六级
类别代码	类别名称	类别代码	类别名称						
10	工矿用地	1001~1002	工业用地~采矿用地	2180	1809	1280	665	489	315
11	仓储用地	1101~1102	物流仓储用地~储备库用地	2180	1809	1280	665	489	315
09	商业服务业用地	0901	商业用地（农产品批发市场用地）	2180	1809	1280	665	489	315
12	交通运输用地	1201~1209	铁路用地~其他交通设施用地	1962	1629	1152	599	441	284
13	公用设施用地	1301~1312	供水用地~其他公用设施用地	1962	1629	1152	599	441	284
08	公共管理与公共服务用地	0805	体育用地	1526	1267	896	466	343	221
14	绿地与开敞空间用地	1401~1403	公园绿地~广场用地	1526	1267	896	466	343	221
15	特殊用地	1501	军事设施用地	1526	1267	896	466	343	221
		1505	监教场所用地	1526	1267	896	466	343	221
		1507	其他特殊用地	1526	1267	896	466	343	221

备注：1. 上表中所示基准地价标准为地面价格；估价期日为 2024 年 6 月 30 日；开发程度设定为“五通一平”，即宗地红线外通路、供水、排水、通电、通讯及宗地红线内场地平整；设定容积率为 1.0；使用年限除商业服务业用地为 40 年外，其他用地使用年限为 50 年；土地还原利率为 4.5%。

2. 表中各用地分类基准地价标准为平均容积率对应的价格标准，其他容积率基准地价标准不做容积率修正。

表 4 沈阳市辖区（不含辽中区）国有土地级别出让金标准

用地分类				出让金标准（元/㎡）								
一级类		二级类		一级	二级	三级	四级	五级	六级	七级	八级	九级
类别代码	类别名称	类别代码	类别名称									
09	商业服务业用地			1449	1136	894	596	442	287	220	199	184
		0901	商业用地	1449	1136	894	596	442	287	220	199	184
		0902	商务金融用地	1015	796	626	418	310	201	154	140	129
		0903	娱乐用地	1015	796	626	418	310	201	154	140	129
		0904	其他商业服务业用地	1449	1136	894	596	442	287	220	199	184
			具有商业展览、博览性质的经营服务用地	870	682	537	358	266	173	132	120	111
15	特殊用地	1506	殡葬用地	1449	1136	894	596	442	287	220	199	184

备注：1. 上表中出让金标准为地面价格，出让金为通过招标、拍卖、挂牌方式有偿供地的出让净收益标准，不包括土地取得费用、土地开发费用、新征地的新增建设用地有偿使用费和出让收入中提取的各项资金和基金。

2. 表中各用地分类出让金标准的开发程度、估价期日、土地使用年期设定同基准地价，平均容积率不做具体设定。

表 5 沈阳市辖区（不含辽中区）国有土地级别出让金标准

用地分类				出让金标准（元/㎡）								
一级类		二级类		一级	二级	三级	四级	五级	六级	七级	八级	九级
类别代码	类别名称	类别代码	类别名称									
07	居住用地			1388	1274	961	737	585	330	260	228	189
		0701	城镇住宅用地	1388	1274	961	737	585	330	260	228	189
		0702	城镇社区服务设施用地	1015	796	626	418	310	201	154	140	129
08	公共管理与公共服务用地	0801	机关团体用地	563	557	399	264	208	143	129	107	79
		0802	科研用地	563	557	399	264	208	143	129	107	79
		0803	文化用地	563	557	399	264	208	143	129	107	79
		0804	教育用地	563	557	399	264	208	143	129	107	79
		0806	医疗卫生用地	563	557	399	264	208	143	129	107	79
		0807	社会福利用地	563	557	399	264	208	143	129	107	79
15	特殊用地	1502	使领馆用地	694	637	493	369	293	165	130	114	95
		1503	宗教用地	694	637	493	369	293	165	130	114	95

备注：1. 上表中出让金标准为地面价格，出让金为通过招标、拍卖、挂牌方式有偿供地的出让净收益标准，不包括土地取得费用、土地开发费用、新征地的新增建设用地有偿使用费和出让收入中提取的各项资金和基金。

2. 表中各用地分类出让金标准的开发程度、估价期日、土地使用年期设定同基准地价，平均容积率不做具体设定。

表 6 沈阳市辖区（不含辽中区）国有土地级别出让金标准

用地分类				出让金标准（元/㎡）					
一级类		二级类		一级	二级	三级	四级	五级	六级
类别代码	类别名称	类别代码	类别名称						
10	工矿用地	1001~1002	工业用地~采矿用地	618	498	395	218	182	92
11	仓储用地	1101~1102	物流仓储用地~储备库用地	618	498	395	218	182	92
09	商业服务业用地	0901	商业用地（农产品批发市场用地）	618	498	395	218	182	92
12	交通运输用地	1201~1209	铁路用地~其他交通设施用地	557	449	356	197	164	83
13	公用设施用地	1301~1312	供水用地~其他公用设施用地	557	449	356	197	164	83
08	公共管理与公共服务用地	0805	体育用地	433	349	277	153	128	65
14	绿地与开敞空间用地	1401~1403	公园绿地~广场用地	433	349	277	153	128	65
15	特殊用地	1501	军事设施用地	433	349	277	153	128	65
		1505	监狱场所用地	433	349	277	153	128	65
		1507	其他特殊用地	433	349	277	153	128	65

备注：1. 上表中出让金标准为地面价格，出让金为通过招标、拍卖、挂牌方式有偿供地的出让净收益标准，不包括土地取得费用、土地开发费用、新征地的新增建设用地有偿使用费和出让收入中提取的各项资金和基金。

2. 表中各用地分类出让金标准的开发程度、估价期日、土地使用年期设定同基准地价，平均容积率不做具体设定。

附件 2

商业服务业用地 1-3 级容积率修正系数

容积率	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9
修正系数	1.6667	1.5944	1.5312	1.4753	1.4253	1.3803	1.3395	1.3023	1.2681	1.2366
容积率	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9
修正系数	1.2075	1.1804	1.1551	1.1315	1.1093	1.0885	1.0688	1.0502	1.0326	1.0159
容积率	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9
修正系数	1.0000	0.9849	0.9704	0.9566	0.9435	0.9308	0.9187	0.9071	0.8959	0.8851
容积率	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	0.8748	0.8648	0.8552	0.8459	0.8369	0.8282	0.8197	0.8116	0.8037	0.7960
容积率	5	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9
修正系数	0.7886	0.7813	0.7743	0.7675	0.7608	0.7544	0.7481	0.7420	0.7360	0.7301
容积率	6	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8	6.9
修正系数	0.7245	0.7189	0.7135	0.7082	0.7030	0.6980	0.6931	0.6882	0.6835	0.6789
容积率	7	7.1	7.2	7.3	7.4	7.5	7.6	7.7	7.8	7.9
修正系数	0.6744	0.6699	0.6656	0.6613	0.6572	0.6531	0.6491	0.6451	0.6413	0.6375

备注：表中未显示的容积率，其修正系数按照公式 $y=1.6667x^{-0.466}$ 确定（y 为容积率修正系数，x 为容积率）。

商业服务业用地 4-6 级容积率修正系数

容积率	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9
修正系数	1.5084	1.4255	1.3538	1.2911	1.2356	1.1860	1.1415	1.1012	1.0645	1.0309
容积率	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9
修正系数	1.0000	0.9715	0.9451	0.9205	0.8975	0.8761	0.8559	0.8370	0.8191	0.8023
容积率	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9
修正系数	0.7863	0.7712	0.7568	0.7431	0.7300	0.7176	0.7057	0.6943	0.6834	0.6730
容积率	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	0.6630	0.6533	0.6441	0.6351	0.6265	0.6182	0.6102	0.6025	0.5950	0.5878
容积率	5	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9
修正系数	0.5808	0.5740	0.5674	0.5611	0.5549	0.5489	0.5431	0.5374	0.5319	0.5265
容积率	6	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8	6.9
修正系数	0.5213	0.5162	0.5112	0.5064	0.5017	0.4971	0.4926	0.4883	0.4840	0.4798
容积率	7	7.1	7.2	7.3	7.4	7.5	7.6	7.7	7.8	7.9
修正系数	0.4757	0.4718	0.4679	0.4641	0.4603	0.4567	0.4531	0.4496	0.4462	0.4428

备注：表中未显示的容积率，其修正系数按照公式 $y=1.5084x^{-0.593}$ 确定（y 为容积率修正系数，x 为容积率）。

商业服务业用地 7-9 级容积率修正系数

容积率	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9
修正系数	1.3309	1.2444	1.1704	1.1062	1.0498	1.0000	0.9555	0.9155	0.8794	0.8465
容积率	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9
修正系数	0.8164	0.7888	0.7634	0.7398	0.7180	0.6976	0.6786	0.6607	0.6440	0.6283
容积率	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9
修正系数	0.6134	0.5994	0.5862	0.5736	0.5616	0.5503	0.5395	0.5291	0.5193	0.5099
容积率	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	0.5008	0.4922	0.4839	0.4759	0.4683	0.4609	0.4538	0.4470	0.4404	0.4341
容积率	5	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9
修正系数	0.4279	0.4220	0.4163	0.4107	0.4053	0.4001	0.3951	0.3902	0.3854	0.3808
容积率	6	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8	6.9
修正系数	0.3763	0.3720	0.3677	0.3636	0.3596	0.3557	0.3519	0.3481	0.3445	0.3410
容积率	7	7.1	7.2	7.3	7.4	7.5	7.6	7.7	7.8	7.9
修正系数	0.3376	0.3342	0.3309	0.3277	0.3246	0.3215	0.3185	0.3156	0.3128	0.3100

备注：表中未显示的容积率，其修正系数按照公式 $y=1.3309x^{-0.705}$ 确定（y 为容积率修正系数，x 为容积率）。

居住用地 1-3 级容积率修正系数

容积率	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9
修正系数	1.6109	1.5456	1.4883	1.4375	1.3920	1.3510	1.3137	1.2795	1.2482	1.2192
容积率	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9
修正系数	1.1924	1.1674	1.1441	1.1222	1.1017	1.0823	1.0641	1.0468	1.0304	1.0148
容积率	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9
修正系数	1.0000	0.9859	0.9724	0.9595	0.9471	0.9353	0.9239	0.9130	0.9025	0.8924
容积率	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	0.8826	0.8732	0.8641	0.8553	0.8469	0.8386	0.8307	0.8230	0.8155	0.8082

备注：表中未显示的容积率，其修正系数按照公式 $y=1.6109x^{-0.434}$ 确定（y 为容积率修正系数，x 为容积率）。

居住用地 4-6 级容积率修正系数

容积率	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9
修正系数	1.4530	1.3802	1.3170	1.2614	1.2120	1.1678	1.1278	1.0916	1.0585	1.0281
容积率	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9
修正系数	1.0000	0.9741	0.9499	0.9275	0.9064	0.8867	0.8682	0.8507	0.8342	0.8185
容积率	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9
修正系数	0.8037	0.7896	0.7762	0.7635	0.7513	0.7396	0.7285	0.7178	0.7076	0.6977
容积率	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	0.6883	0.6792	0.6704	0.6620	0.6538	0.6459	0.6383	0.6310	0.6238	0.6169

备注：表中未显示的容积率，其修正系数按照公式 $y=1.453x^{-0.539}$ 确定（y 为容积率修正系数，x 为容积率）。

居住用地 7-9 级容积率修正系数

容积率	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9
修正系数	1.2168	1.1619	1.1140	1.0717	1.0339	1.0000	0.9692	0.9412	0.9155	0.8919
容积率	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9
修正系数	0.8700	0.8497	0.8308	0.8131	0.7965	0.7809	0.7663	0.7524	0.7393	0.7268
容积率	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9
修正系数	0.7150	0.7037	0.6930	0.6827	0.6730	0.6636	0.6546	0.6460	0.6377	0.6297
容积率	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	0.6220	0.6147	0.6075	0.6006	0.5940	0.5876	0.5814	0.5753	0.5695	0.5639

备注：表中未显示的容积率，其修正系数按照公式 $y=1.2168x^{-0.484}$ 确定（y 为容积率修正系数，x 为容积率）。

附件 3

沈阳市商业服务业用地级别范围说明

级别	级别范围
一级	1. 起胜利大街与中山路交汇处-中山路-南京街-民主路-胜利大街-胜利大街与中山路交汇处止 2. 中华路：西起胜利大街-东止和平大街 3. 中街路：西起西顺城街-东止东顺城街 4. 小东路：西起东顺城街-东止大什字街 5. 正阳街：北起北顺城路-南止沈阳路 6. 朝阳街：北起北顺城路-南止沈阳路
二级	1. 起北陵大街与铁路线交汇口-铁路线-敬宾街-惠工街-小北关街-天后宫路-草仓路-小十字街-小河沿路-大十字街-魁星楼路-南顺城路-大南街-文化路-文化东路-天坛一街-沈水路-三好街-南五马路-方型广场-宁波路-南八马路-沈辽东路-南十东路-兴华南街-兴华北街-铁路线-北陵大街与铁路线交汇口止 2. 长江街：北起崇山中路-南止铁路线 3. 黄河南大街：北起泰山路-南止铁路线 4. 北陵大街：北起崇山中路-南止铁路线 (不包含一级地区)
三级	起揽军路与卫工南街交汇处-卫工南街-卫工北街-铁路线-塔湾街-崇山西路-怒江街-新开河-泰山路-北陵大街-新开河-崇山东路-北海街-滂江街-万柳塘路-长青街-长青桥-浑河-富民桥-富民南街-浑南中路-浑南西路-南京南街-运河-铁路线-揽军路-揽军路与卫工南街交汇处止(不包含一级和二级地区)

四级	起怒江北街与千山西路交汇处-千山西路-长江北街-闻山路-陵北街-金山路-观泉路-高官台街-新立堡东街-新立堡桥-浑河-东塔跨浑河桥-祝科街-浑南中路-长青南街-沈阳绕城高速-沈苏线-沈苏西路-浑南西路-南阳湖大桥-南阳湖街-燕塞湖街-巢湖街-沈大路-建设西路-重工北街-白山路-怒江北街-怒江北街与千山西路交汇处止（不包含一级、二级和三级地区）
五级	起沈新西路与沈阳绕城高速交汇处-沈阳绕城高速-怒江北街-正良一路-道义五街-沈北路-七星大街-沈阳绕城高速-区界-沈抚灌渠-丹阜高速-全运路-沈本大街-创新路-沈营大街-全运路-红椿路-区界-支路-迎春街-满融公馆南墙-满融路-区界-沈海高速-沈阳绕城高速-沈辽路-中央大街-沈新西路-沈新西路与沈阳绕城高速交汇处止（不包含一级、二级、三级和四级地区）
六级	起京哈高速公路与四环路交汇处-京哈高速公路-永裕街-洪汇路-中央大街北延长线-铁路线-文大西路-造郭线-沈北西路-支路-蒲河-平望线-道义北大街-蒲田路-七星大街-蒲河路-虎石台南大街-蒲平路-大望街-沈北路-天时街-碧桂大街-马宋线-伯官北大街-伯官大桥-浑河-区界-古城子村-施家寨村-南井村-孙家寨村-营城子村-前桑林子村-营城子大街-丹阜高速-四环路-铁路线-灌渠-沈海高速-沈阳绕城高速-浑河-四环路-京哈高速公路与四环路交汇处止（不包含一级、二级、三级、四级和五级地区）
七级	1. 起沈阳行政界线与铁路线交汇处-铁路线-四环路-平望线-省道 S107-省道 S103-沈阳行政界线-浑河-区界-四环路-上泉水峪村-闫家村-南石庙子村-黄山村-姚沟村-聂三家村-沙河屯村-新立村-胡老屯村-前三道岗子村-后三道岗子村-前桑栏子村-河北村-英窝村-四方台村-小古家子村-大古家子村-四环路-浑河-大挨金村-大祝三堡村-马贝村-开发二十一号路-宝马大道-沈盘公路-马贝村-后马村-前马村-沈阳行政界线-沈阳行政界线与铁路线交汇处止 2. 起虎石台大街与常州路交汇处-常州路-铁路线-杭州路-金州路-新城公园南墙-河流-虎石台大街-虎石台大街与常州路交汇处止（不包含一级、二级、三级、四级、五级和六级地区；上述界线描述中用村名表示相应级别范围界线的包括该村）

八级	起浑河与新开河村村界交汇处-王纲堡村-李达村-东古村-大潘村-南荒村-青台泡村-东狼洞山村-沈阳行政界线-边台村-静安村-西大林村-大房身村-北甸子村-古城子村-王家村-教养院-北三台子村-陆家村-青堆子村-九龙河-灌渠-左小河-通州路-哈大高铁-羊肠河-南十线-省道 S107-马刚村-铁营子村-马泉村-曾家沟村-闫家村-古砬子村-沈阳行政界线-浑河-区界-后康村-于桥村-潘理村-沙河子村-省道 S107-沈祝公路-小常王寨村-柏叶村-东沟村-王士兰村-石官屯村-化石台村-前李相村-夹宝山村-史沟村-奉集堡村-小陈相屯村-东河山村-西河山村-团山寺村-胡古家子村-前黄花甸村-江浒屯村-长兴甸村-朱三家子村-吴八家子村-褚贵堡村-秀匠村-张良堡村-武镇营村-邢台子村-前烧锅村-八家子村-大庄科村-新开河村-浑河与新开河村村界交汇处止（不包含一级、二级、三级、四级、五级、六级和七级地区，上述界线描述中用村名表示相应级别范围界线的包括该村）
九级	一至八级以外地区

备注：1. 表 1 和表 4 中各用地分类土地级别参照商业服务业用途级别确定。

2. 表 1 和表 4 中除殡葬用地外其他用途用地以道路为级别界限的（不含高架路、封闭路等道路两侧不可通达或通达困难的），低级别一侧临路第一宗地归入高级别。

沈阳市居住用地级别范围说明

级别	级别范围
一级	起南顺城路与大南街交汇处-大南街-文化路-南塔街-沈水路-富民南街-富民桥-浑河-和平南大街-十一纬路-大西路-沈州路-南顺城路-南顺城路与大南街交汇处止
二级	起怒江街与崇山中路交汇处-崇山中路-崇山东路-松花江街-敬宾街-惠工街-小北关街-天后宫路-草仓路-小什字街-小河沿路-万柳塘路-长青街-长青桥-长青南街-浑南中路-浑南西路-南京南街-仙岛南路-胜利南街-浑河-南京桥-南京南街-砂阳路-铁路线-沈辽东路-南十东路-兴华南街-兴华北街-铁路线-黄浦江街-怒江街-怒江街与崇山中路交汇处止（不包含一级地区）
三级	起揽军路与卫工南街交汇处-卫工南街-卫工北街-铁路线-塔湾街-太岳山路-西江街-香炉山路-黄河北大街-新开河-泰山路-银山路-鸭绿江街-崇山东路-北海街-珠林路-新开河-凌云街-沈水东路-东塔跨浑河桥-南堤东路-浑河支流-浑南中路-文溯街-铁路线-揽军路-揽军路与卫工南街交汇处止（不包含一级和二级地区）
四级	起怒江北街与松山西路交汇处-千山西路-长江北街-闫山路-陵北街-金山路-观泉路-高官台街-新立堡东街-新立堡桥-国工寨大街-浑南中路-祝科街-沈阳绕城高速-沈本大街-全运五路-桃仙街-新运河路-沈营大街-沈阳绕城高速-南阳湖大桥-浑河-南阳湖大桥-南阳湖街-燕塞湖街-巢湖街-沈大路-建设西路-重工北街-白山路-怒江北街-怒江北街与松山西路交汇处止（不包含一级、二级和三级地区）
五级	起沈新西路与沈阳绕城高速交汇处-沈阳绕城高速-怒江北街-正良一路-道义五街-沈北路-七星大街-沈阳绕城高速-区界-沈抚灌渠-丹阜高速-创新路-沈本大街-创新二路-沈营大街-苏赵线-山榆路-铁路线-区界-支路-迎春街-满融公馆南墙-满融路-区界-沈海高速-沈阳绕城高速-沈辽路-中央大街-沈新西路-沈新西路与沈阳绕城高速交汇处止（不包含一级、二级、三级和四级地区）
六级	起京哈高速公路与四环路交汇处-京哈高速公路-永裕街-洪汇路-中央大街北延长线-铁路线-文大西路-造郭线-沈北西路-支路-蒲河-平望线-道义北大街-莆田路-七星大街-蒲河路-虎石台南大街-蒲平路-大望街-沈北路-天时街-碧桂街-马宋线-伯官北大街-伯官大桥-浑河-区界-古城子村-施家寨村-南井村-孙家寨村-营城子村-前桑林子村-营城子大街-丹阜高速-四环路-铁路线-灌渠-沈海高速-沈阳绕城高速-浑河-四环路-京哈高速公路与四环路交汇处止（不包含一级、二级、三级、四级和五级地区；上述界线描述中用村名表示相应级别范围界线的包括该村）

七级	1. 起沈阳行政界线与铁路线交汇处-铁路线-四环路-平望线-省道 S107-省道 S103-沈阳行政界线-浑河-区界-四环路-上泉水峪村-闫家村-南石庙子村-黄山村-姚沟村-聂三家村-沙河屯村-新立村-胡老屯村-前三道岗子村-后三道岗子村-前桑栏子村-河北村-英窝村-四方台村-小古家子村-大古家子村-四环路-浑河-大挨金村-大祝三堡村-马贝村-开发二十一号路-宝马大道-沈盘公路-马贝村-后马村-前马村-沈阳行政界线-沈阳行政界线与铁路线交汇处止 2. 起虎石台大街与常州路交会处-常州路-铁路线-杭州路-金州路-新城公园南墙-河流-虎石台大街-虎石台大街与常州路交会处止（不包含一级、二级、三级、四级、五级和六级地区；上述界线描述中用村名表示相应级别范围界线的包括该村）
八级	起浑河与新开河村村界交汇处-王纲堡村-李达村-东古村-大潘村-南荒村-青台泡村-东狼洞山村-沈阳行政界线-边台村-静安村-西大林村-大房身村-北甸子村-古城子村-王家村-教养院-北三台子村-陆家村-青堆子村-九龙河-灌渠-左小河-通州路-哈大高铁-羊肠河-南十线-省道 S107-马刚村-铁营子村-马泉村-曾家沟村-闫家村-古砬子村-沈阳行政界线-浑河-区界-后康村-于桥村-潘理村-沙河子村-省道 S107-沈祝公路-小常王寨村-柏叶村-东沟村-王士兰村-石官屯村-化石台村-前李相村-夹宝山村-史沟村-奉集堡村-小陈相屯村-东河山村-西河山村-团山寺村-胡古家子村-前黄花甸村-江浒屯村-长兴甸村-朱三家子村-吴八家子村-褚贵堡村-秀匠村-张良堡村-武镇营村-邢台子村-前烧锅村-八家子村-大庄科村-新开河村-浑河南岸与新开河村村界交汇处止（不包含一级、二级、三级、四级、五级、六级和七级地区，上述界线描述中用村名表示相应级别范围界线的包括该村）
九级	一至八级以外地区

备注：表 2 和表 5 中各用地分类土地级别参照居住用途级别确定。

沈阳市工业用地级别范围说明

级别	级别范围
一级	起铁路线与建设东路交汇处-铁路线-小什字街-小河沿路-万泉街-万柳塘路-文化路-南五马路-建设东路-建设东路与铁路线交汇处止
二级	起塔湾街与崇山西路交汇处-崇山西路-崇山中路-崇山东路-北海街-滂江街-小河沿路-江东街-长青街-沈水东路-沈水路-玉屏路-揽军路-路官二街-保工南街-保工北街-塔湾街-塔湾街与崇山西路交汇处止(不包含一级地区)
三级	起怒江北街与闫山路交汇处-闫山路-陵北街-金山路-观泉路-铁路线-金家街-沈水东路-新立堡东街-新立堡桥-浑河-长青桥-长青南街-沈阳绕城高速-沈营大街-金阳大街-浑南西路-胜利南街-浑河-南阳湖大桥-南阳湖街-燕塞湖街-沧海路-太湖街-沈大路-洪湖北街-熊家岗路-铁路线-新开河-白山路-怒江北街-怒江北街与闫山路交汇处止(不包含一级和二级地区)
四级	起中央大街与沈新西路交汇处-沈新西路-沈阳绕城高速-沈辽路-水渠-十三号街-六号路-中央大街-中央大街与沈新西路交汇处止(不包含一级、二级和三级地区)
五级	1. 起沈阳行政界线与于洪区区界交汇处-于洪区区界-蒲河路-铁路线-蒲南路-兴虎街-建设北一路-蒲平路-大东区区界-沈北路-浑南区区界-沈阳行政界线-浑河-区界-沈阳行政界线-浑南区区界-四环路-铁路线-浑南区区界-灌渠-沈海高速-沈阳绕城高速-浑河-沈阳行政界线-沈阳行政界线与于洪区区界交汇处止 2. 新城子区域: 起虎石台大街与常州路交会处-常州路-铁路线-杭州路-金州路-新城公园南墙-河流-虎石台大街-虎石台大街与常州路交会处止(不包含一级、二级、三级和四级地区)
六级	一至五级以外地区

备注: 表 3 和表 6 中各用地分类土地级别参照工业用途级别确定。

沈阳市公共管理与公共服务用地级别范围说明

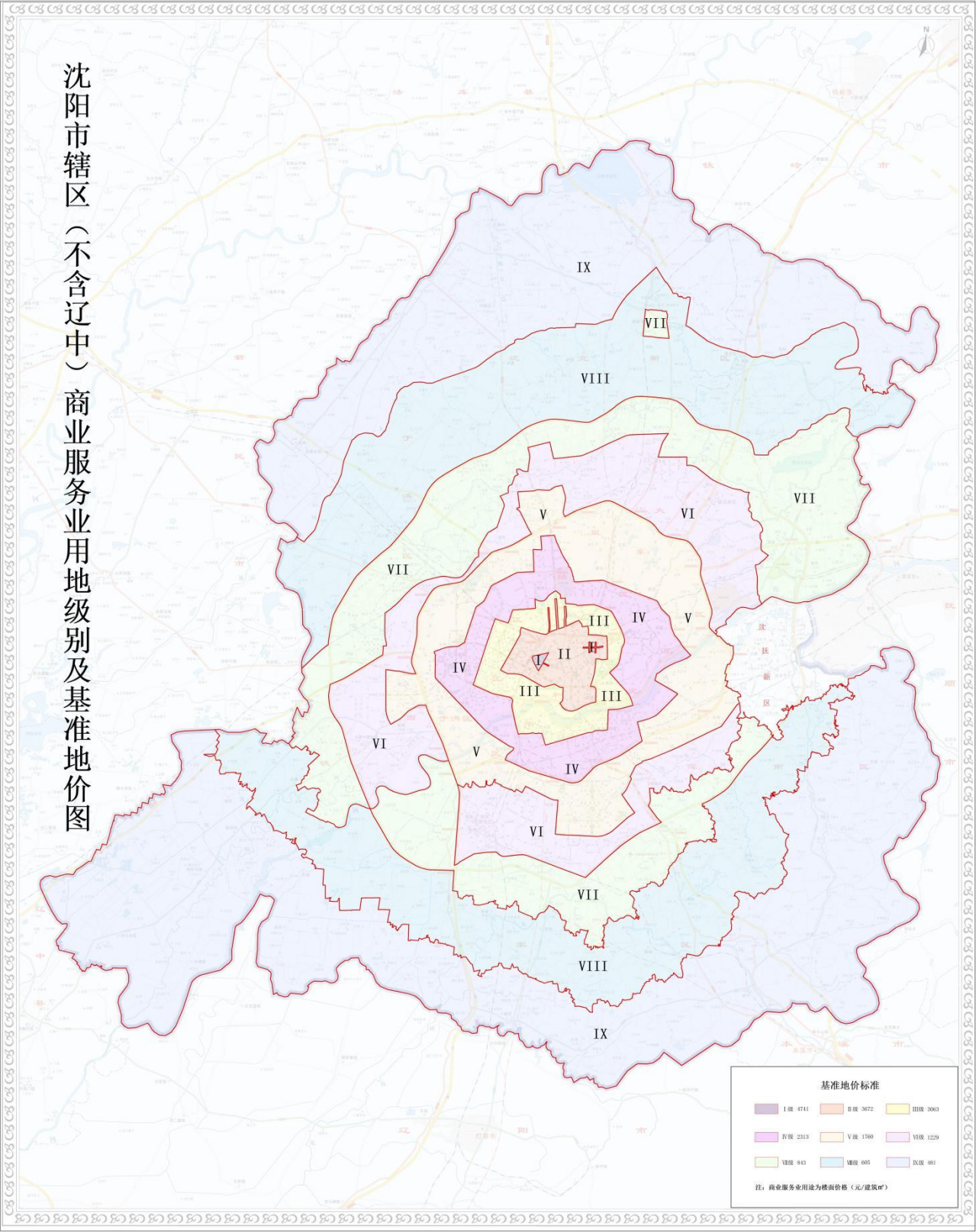
级别	级别范围
一级	起南顺城路与大南街交汇处-大南街-文化路-南塔街-沈水路-富民南街-富民桥-浑河-和平南大街-十一纬路-大西路-沈州路-南顺城路-南顺城路与大南街交汇处止
二级	起怒江街与崇山中路交汇处-崇山中路-崇山东路-松花江街-敬宾街-惠工街-小北关街-天后宫路-草仓路-小什字街-小河沿路-万柳塘路-长青街-长青桥-长青南街-浑南中路-浑南西路-南京南街-仙岛南路-胜利南街-浑河-南京桥-南京南街-砂阳路-铁路线-沈辽东路-南十东路-兴华南街-兴华北街-铁路线-黄浦江街-怒江街-怒江街与崇山中路交汇处止（不包含一级地区）
三级	起揽军路与卫工南街交汇处-卫工南街-卫工北街-铁路线-塔湾街-太岳山路-西江街-香炉山路-黄河北大街-新开河-泰山路-银山路-鸭绿江街-崇山东路-北海街-珠林路-新开河-凌云街-沈水东路-东塔跨浑河桥-南堤东路-浑河支流-浑南中路-文溯街-铁路线-揽军路-揽军路与卫工南街交汇处止（不包含一级和二级地区）
四级	起怒江北街与松山西路交汇处-千山西路-长江北街-闫山路-陵北街-金山路-观泉路-高官台街-新立堡东街-新立堡桥-国工寨大街-浑南中路-祝科街-沈阳绕城高速-沈本大街-全运五路-桃仙街-新运河路-沈营大街-沈阳绕城高速-南阳湖大桥-浑河-南阳湖大桥-南阳湖街-燕塞湖街-巢湖街-沈大路-建设西路-重工北街-白山路-怒江北街-怒江北街与松山西路交汇处止（不包含一级、二级和三级地区）
五级	起沈新西路与沈阳绕城高速交汇处-沈阳绕城高速-怒江北街-正良一路-道义五街-沈北路-七星大街-沈阳绕城高速-区界-沈抚灌渠-丹阜高速-创新路-沈本大街-创新二路-沈营大街-苏赵线-山榆路-铁路线-区界-支路-迎春街-满融公馆南墙-满融路-区界-沈海高速-沈阳绕城高速-沈辽路-中央大街-沈新西路-沈新西路与沈阳绕城高速交汇处止（不包含一级、二级、三级和四级地区）
六级	起京哈高速公路与四环路交汇处-京哈高速公路-永裕街-洪汇路-中央大街北延长线-铁路线-文大西路-造郭线-沈北西路-支路-蒲河-平望线-道义北大街-莆田路-七星大街-蒲河路-虎石台南大街-蒲平路-大望街-沈北路-天街街-碧桂街-马宋线-伯官北大街-伯官大桥-浑河-区界-古城子村-施家寨村-南井村-孙家寨村-营城子村-前桑林子村-营城子大街-丹阜高速-四环路-铁路线-灌渠-沈海高速-沈阳绕城高速-浑河-四环路-京哈高速公路与四环路交汇处止（不包含一级、二级、三级、四级和五级地区；上述界线描述中用村名表示相应级别范围界线的包括该村）

七级	1. 起沈阳行政界线与铁路线交汇处-铁路线-四环路-平望线-省道 S107-省道 S103-沈阳行政界线-浑河-区界-四环路-上泉水峪村-闫家村-南石庙子村-黄山村-姚沟村-聂三家村-沙河屯村-新立村-胡老屯村-前三道岗子村-后三道岗子村-前桑栏子村-河北村-英窝村-四方台村-小古家子村-大古家子村-四环路-浑河-大挨金村-大祝三堡村-马贝村-开发二十一号路-宝马大道-沈盘公路-马贝村-后马村-前马村-沈阳行政界线-沈阳行政界线与铁路线交汇处止 2. 起虎石台大街与常州路交会处-常州路-铁路线-杭州路-金州路-新城公园南墙-河流-虎石台大街-虎石台大街与常州路交会处止（不包含一级、二级、三级、四级、五级和六级地区；上述界线描述中用村名表示相应级别范围界线的包括该村）
八级	起浑河与新开河村村界交汇处-王纲堡村-李达村-东古村-大潘村-南荒村-青台泡村-东狼洞山村-沈阳行政界线-边台村-静安村-西大林村-大房身村-北甸子村-古城子村-王家村-教养院-北三台子村-陆家村-青堆子村-九龙河-灌渠-左小河-通州路-哈大高铁-羊肠河-南十线-省道 S107-马刚村-铁营子村-马泉村-曾家沟村-闫家村-古砬子村-沈阳行政界线-浑河-区界-后康村-于桥村-潘理村-沙河子村-省道 S107-沈祝公路-小常王寨村-柏叶村-东沟村-王士兰村-石官屯村-化石台村-前李相村-夹宝山村-史沟村-奉集堡村-小陈相屯村-东河山村-西河山村-团山寺村-胡古家子村-前黄花甸村-江浒屯村-长兴甸村-朱三家子村-吴八家子村-褚贵堡村-秀匠村-张良堡村-武镇营村-邢台子村-前烧锅村-八家子村-大庄科村-新开河村-浑河南岸与新开河村村界交汇处止（不包含一级、二级、三级、四级、五级、六级和七级地区，上述界线描述中用村名表示相应级别范围界线的包括该村）
九级	一至八级以外地区

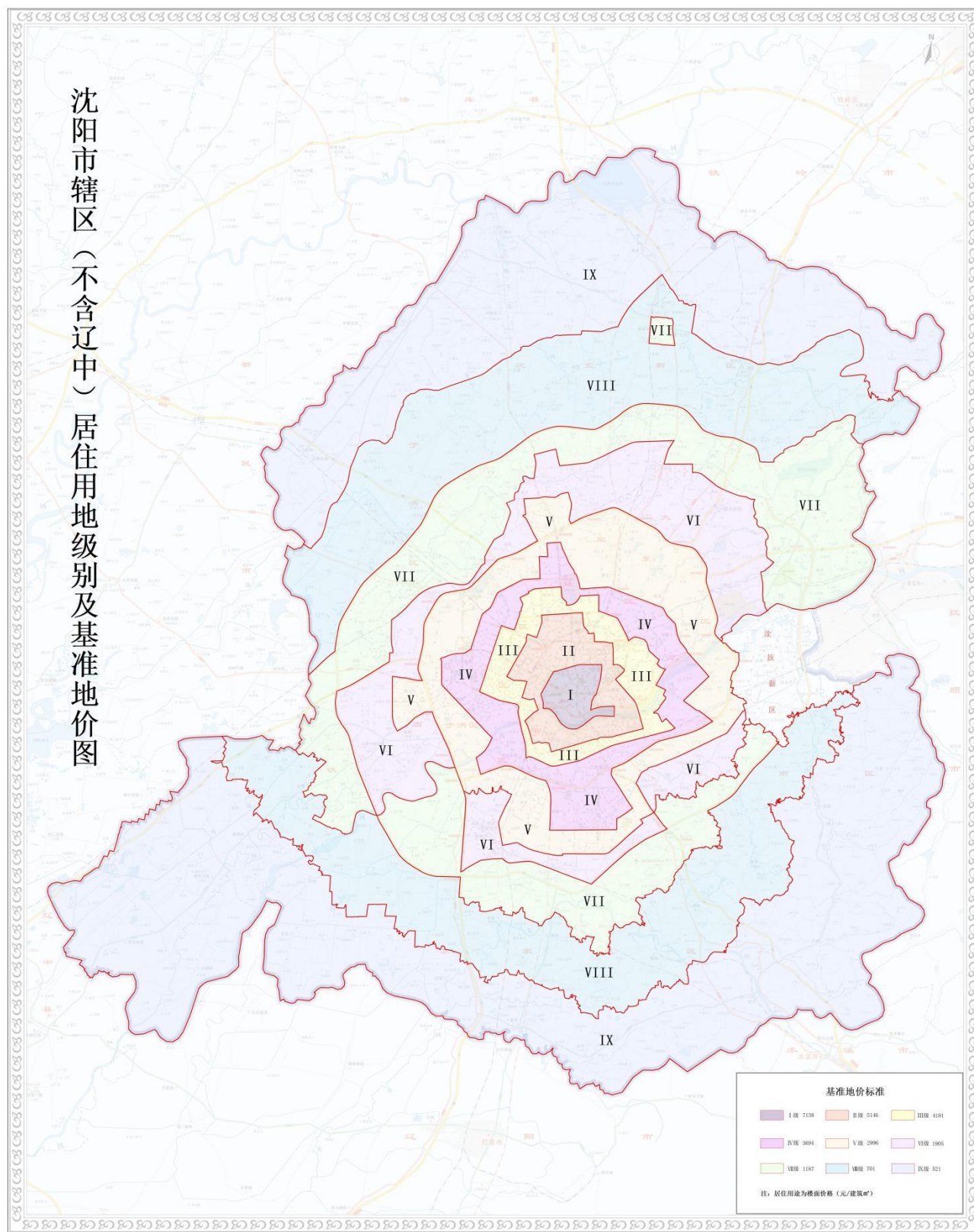
备注：表 2 和表 4 中公共管理与公共服务用地的土地级别参照公共管理与公共服务用途级别确定，表 3 和表 6 中的公共管理与公共服务用地除外。

附件 4

沈阳市辖区（不含辽中）商业服务业用地级别及基准地价图



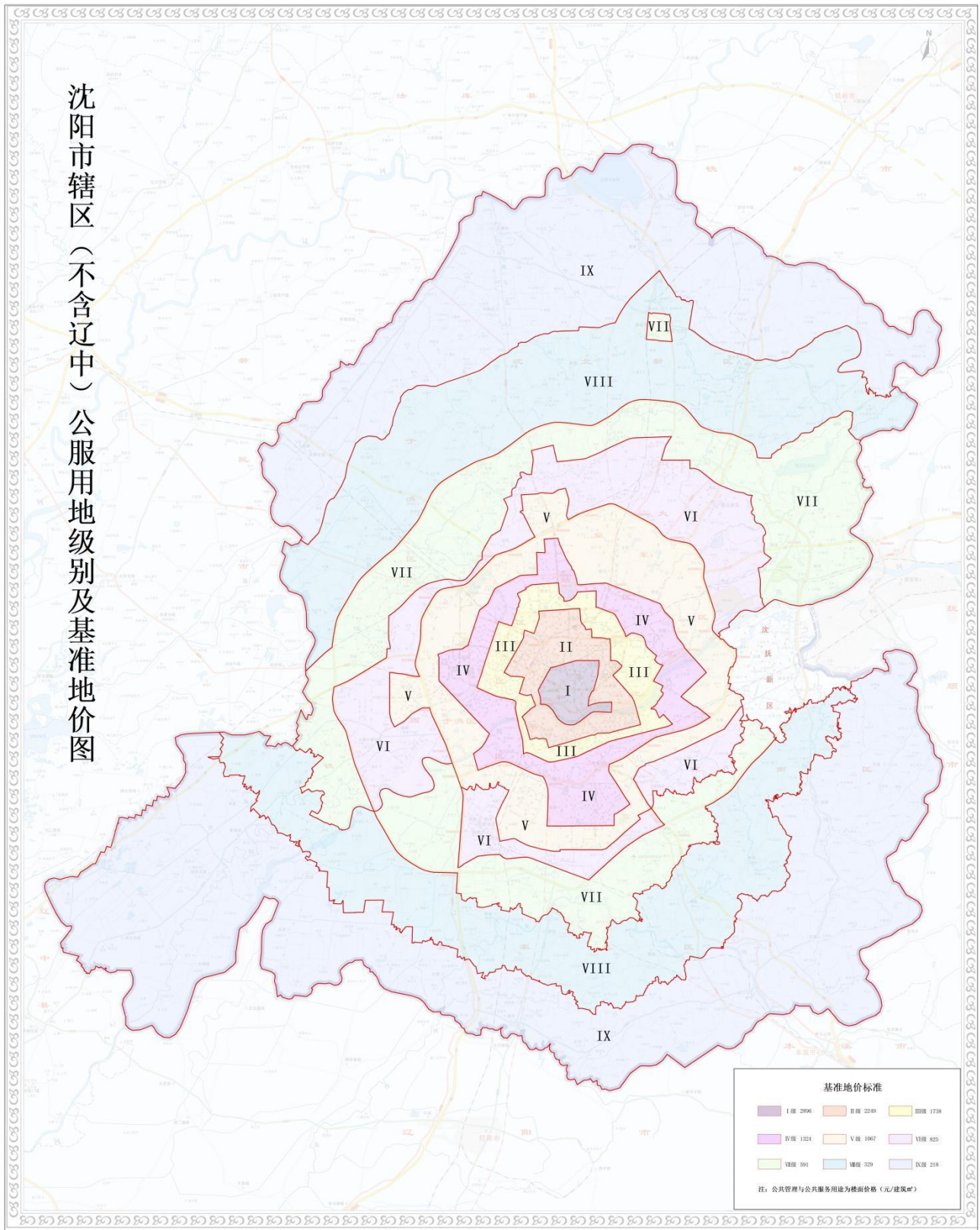
沈阳市辖区（不含辽中）居住用地级别及基准地价图



沈阳市辖区（不含辽中）工业用地级别及基准地价图



沈阳市辖区（不含辽中）公服用地级别及基准地价图



附件 5

一级商业服务业用地基准地价修正因素指标说明表

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华状况	紧临步行街	距步行街距离<100 米	距步行街距离100 米~200 米	距步行街距离200 米~300 米	距步行街距离>300 米
商务集聚程度	100 米内大型商务设施>5 个	——	100 米内大型商务设施 3~5 个	——	100 米内大型商务设施<3 个
人口状况	人流到达并停留时间较长的密集区	人流密集区的周边地区	处于区域平均水平	人流略低于区域平均水平	人流明显低于区域平均水平
路网状况	路网稠密，无交通限行单行等管制	——	路网稠密，有一定交通限行单行等管制	——	路网密度低于区域平均水平
对外交通状况	距火车站距离<400 米	距火车站距离400 米~800 米	距火车站距离800 米~1200 米	距火车站距离1200 米~2500 米	距火车站距离>2500 米
公交状况	100 米内有 10 条以上公交线路的站点	100 米内有 7 条以上公交线路的站点	100 米内有 4 条以上公交线路的站点	100 米内有公交线路的站点	100 米内无公交线路的站点
地铁状况	有两条地铁线且距离地铁口<150 米	距地铁口距离<150 米	距地铁口距离150 米~300 米	距地铁口距离300 米~450 米	距地铁口距离>450 米
公用及基础设施完备状况	100 米范围内，公共设施数量 10 个以上	100 米范围内，公共设施数量 7 个以上	100 米范围内，公共设施数量 4 个以上	100 米范围内有公共设施	100 米范围内无公共设施
临街状况	两面临主干道	一面临主干道，一面临次干道	一面临主干道	两面临次干道	其他情况
临街宽度和深度	临街宽度大，宽深比有利于商业经营	临街宽度较大，宽深比较有利于商业经营	临街宽度一般，宽深比对商业经营基本无影响	临街宽度较窄，宽深比不利于商业经营	临街宽度明显低于周围宗地平均水平，宽深比不利于商业经营
宗地形状	宗地形状规则，可充分实现土地利用	宗地形状较规则，对土地利用较有利	宗地形状基本规则，对土地利用无不利影响	宗地形状较不规则，对土地利用有一定影响	宗地形状不规则，不利于土地利用

一级商业服务业用地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较差	劣
商服繁华状况	3.60%	1.80%	0.00%	-1.80%	-3.60%
商务集聚程度	3.13%	——	0.00%	——	-3.13%
人口状况	2.38%	1.19%	0.00%	-1.19%	-2.38%
路网状况	2.43%	——	0.00%	——	-2.43%
对外交通状况	1.55%	0.78%	0.00%	-0.78%	-1.55%
公交状况	1.75%	0.88%	0.00%	-0.88%	-1.75%
地铁状况	2.23%	1.12%	0.00%	-1.12%	-2.23%
公用及基础设施 完备状况	1.73%	0.87%	0.00%	-0.87%	-1.73%
临街状况	2.52%	1.26%	0.00%	-1.26%	-2.52%
临街宽度和深度	2.25%	1.13%	0.00%	-1.13%	-2.25%
宗地形状	1.43%	0.72%	0.00%	-0.72%	-1.43%

二级商业服务业用地基准地价修正因素指标说明表

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华状况	距市级商业中心距离<300米或距区级商业中心距离<100米	距市级商业中心距离300米~500米或距区级商业中心距离100米~300米	距市级商业中心距离500米~1000米或距区级商业中心距离300米~500米	距市级商业中心距离1000米~2000米或距区级商业中心距离500米~1000米	距市级商业中心距离>2000米且距区级商业中心距离>1000米
商务集聚程度	300米内大型商务设施>5个	300米内大型商务设施3~5个	500米内大型商务设施3~5个	500米内有大型商务设施	500米内无大型商务设施
人口状况	人流到达并停留时间较长的密集区	人流密集区的周边地区	处于区域平均水平	人流略低于区域平均水平	人流明显低于区域平均水平
路网状况	路网稠密，无交通限行单行等管制	——	路网稠密，有一定交通限行单行等管制	——	路网密度低于区域平均水平
对外交通状况	距火车站距离<500米	距火车站距离500米~1000米	距火车站距离1000米~2000米	距火车站距离2000米~3000米	距火车站距离>3000米
公交状况	100米内有10条以上公交线路的站点	100米内有5条以上公交线路的站点	100米内有公交站点	200米内有公交站点	200米内无公交站点
地铁状况	有两条地铁线且距地铁口距离<300米	距地铁口距离<300米	距地铁口距离300米~500米	距地铁口距离500米~1000米	距地铁口距离>1000米
公用及基础设施完备状况	100米范围内，公共设施数量10个以上	100米范围内，公共设施数量5个以上	100米范围内有公共设施	200米范围内有公共设施	200米范围内无公共设施
临街状况	两面临主干道	一面临主干道，一面临次干道	一面临主干道	两面临次干道	其他情况
临街宽度和深度	临街宽度大，宽深比有利于商业经营	临街宽度较大，宽深比较有利于商业经营	临街宽度一般，宽深比对商业经营基本无影响	临街宽度较窄，宽深比不利于商业经营	临街宽度明显低于周围宗地平均水平，宽深比不利于商业经营
宗地形状	宗地形状规则，可充分实现土地利用	宗地形状较规则，对土地利用较有利	宗地形状基本规则，对土地利用无不利影响	宗地形状较不规则，对土地利用有一定影响	宗地形状不规则，不利于土地利用

二级商业服务业用地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华状况	3.63%	1.82%	0.00%	-1.82%	-3.63%
商务集聚程度	3.10%	1.55%	0.00%	-1.55%	-3.10%
人口状况	2.35%	1.18%	0.00%	-1.18%	-2.35%
路网状况	2.43%	——	0.00%	——	-2.43%
对外交通状况	1.55%	0.78%	0.00%	-0.78%	-1.55%
公交状况	1.75%	0.88%	0.00%	-0.88%	-1.75%
地铁状况	2.23%	1.12%	0.00%	-1.12%	-2.23%
公用及基础设施 完备状况	1.75%	0.88%	0.00%	-0.88%	-1.75%
临街状况	2.56%	1.28%	0.00%	-1.28%	-2.56%
临街宽度和深度	2.25%	1.13%	0.00%	-1.13%	-2.25%
宗地形状	1.40%	0.70%	0.00%	-0.70%	-1.40%

三级商业服务业用地基准地价修正因素指标说明表

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华状况	距市级商业中心距离<500米或距区级商业中心距离<300米	距市级商业中心距离500米~1000米或距区级商业中心距离300米~500米	距市级商业中心距离1000米~2000米或距区级商业中心距离500米~1000米	距市级商业中心距离2000米~3000米或距区级商业中心距离1000米~1500米	距市级商业中心距离>3000米或距区级商业中心距离>1500米
商务集聚程度	500米内大型商务设施>5个	500米内大型商务设施3~5个	800米内大型商务设施3~5个	800米内有大型商务设施	800米内无大型商务设施
人口状况	人流到达并停留时间较长的密集区	人流密集区的周边地区	处于区域平均水平	人流略低于区域平均水平	人流明显低于区域平均水平
路网状况	路网稠密，无交通限行单行等管制	——	路网稠密，有一定交通限行单行等管制	——	路网密度低于区域平均水平
对外交通状况	距火车站距离<1000米	距火车站距离1000米~2000米	距火车站距离2000米~3000米	距火车站距离3000米~5000米	距火车站距离>5000米
公交状况	100米内有5条以上公交线路的站点	100米内有3条以上公交线路的站点	100米内有公交站点	200米内有公交站点	200米内无公交站点
地铁状况	有两条地铁线且距地铁口距离<300米	距地铁口距离<300米	距地铁口距离300米~500米	距地铁口距离500米~1000米	距地铁口距离>1000米
公用及基础设施完备状况	100米范围内，公共设施数量5个以上	100米范围内，公共设施数量3个以上	100米范围内有公共设施	200米范围内有公共设施	200米范围内无公共设施
临街状况	两面临主干道	一面临主干道，一面临次干道	一面临主干道	两面临次干道	其他情况
临街宽度和深度	临街宽度大，宽深比有利于商业经营	临街宽度较大，宽深比较有利于商业经营	临街宽度一般，宽深比对商业经营基本无影响	临街宽度较窄，宽深比不利于商业经营	临街宽度明显低于周围宗地平均水平，宽深比不利于商业经营
宗地形状	宗地形状规则，可充分实现土地利用	宗地形状较规则，对土地利用较有利	宗地形状基本规则，对土地利用无不利影响	宗地形状较不规则，对土地利用有一定影响	宗地形状不规则，不利于土地利用

三级商业服务业用地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华状况	3.63%	1.82%	0.00%	-1.82%	-3.63%
商务集聚程度	3.13%	1.57%	0.00%	-1.57%	-3.13%
人口状况	2.35%	1.18%	0.00%	-1.18%	-2.35%
路网状况	2.43%	——	0.00%	——	-2.43%
对外交通状况	1.55%	0.78%	0.00%	-0.78%	-1.55%
公交状况	1.75%	0.88%	0.00%	-0.88%	-1.75%
地铁状况	2.23%	1.12%	0.00%	-1.12%	-2.23%
公用及基础设施 完备状况	1.73%	0.87%	0.00%	-0.87%	-1.73%
临街状况	2.55%	1.28%	0.00%	-1.28%	-2.55%
临街宽度和深度	2.25%	1.13%	0.00%	-1.13%	-2.25%
宗地形状	1.40%	0.70%	0.00%	-0.70%	-1.40%

四级商业服务业用地基准地价修正因素指标说明表

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华状况	距市级商业中心距离<3000米或距区级商业中心距离<500米	距市级商业中心距离3000米~4000米或距区级商业中心距离500米~1000米	距市级商业中心距离4000米~5000米或距区级商业中心距离1000米~2000米	距市级商业中心距离5000米~7000米或距区级商业中心距离2000米~3000米	距市级商业中心距离>7000米且距区级商业中心距离>3000米
商务集聚程度	800米内大型商务设施>5个	800米内大型商务设施3~5个	1200米内大型商务设施3~5个	1200米内有大型商务设施	1200米内无大型商务设施
人口状况	人流到达并停留时间较长的密集区	人流密集区的周边地区	处于区域平均水平	人流略低于区域平均水平	人流明显低于区域平均水平
路网状况	300米内有2条主干道	500米内有2条主干道	500米内有1条主干道	800米内有1条主干道	800米内无主干道
对外交通状况	距火车站距离<4000米	距火车站距离4000米~5000米	距火车站距离5000米~6000米	距火车站距离6000米~8000米	距火车站距离>8000米
公交状况	100米内有3条以上公交线路的站点	100米内有2条以上公交线路的站点	100米内有公交站点	200米内有公交站点	200米内无公交站点
地铁状况	有两条地铁线且距离地铁口距离<300米	距地铁口距离<300米	距地铁口距离300米~500米	距地铁口距离500米~1000米	距地铁口距离>1000米
公用及基础设施完备状况	100米范围内,公共设施数量3个以上	100米范围内,公共设施数量2个以上	100米范围内有公共设施	200米范围内有公共设施	200米范围内无公共设施
临街状况	一面临主干道,一面临次干道	一面临主干道	两面临次干道	一面临次干道	其他情况
临街宽度和深度	临街宽度大,宽深比有利于商业经营	临街宽度较大,宽深比较有利于商业经营	临街宽度一般,宽深比对商业经营基本无影响	临街宽度较窄,宽深比不利于商业经营	临街宽度明显低于周围宗地平均水平,宽深比不利于商业经营
宗地形状	宗地形状规则,可充分实现土地利用	宗地形状较规则,对土地利用较有利	宗地形状基本规则,对土地利用无不利影响	宗地形状较不规则,对土地利用有一定影响	宗地形状不规则,不利于土地利用

四级商业服务业用地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较差	劣
商服繁华状况	3.63%	1.82%	0.00%	-1.82%	-3.63%
商务集聚程度	3.18%	1.59%	0.00%	-1.59%	-3.18%
人口状况	2.38%	1.19%	0.00%	-1.19%	-2.38%
路网状况	2.40%	1.20%	0.00%	-1.20%	-2.40%
对外交通状况	1.53%	0.77%	0.00%	-0.77%	-1.53%
公交状况	1.74%	0.87%	0.00%	-0.87%	-1.74%
地铁状况	2.18%	1.09%	0.00%	-1.09%	-2.18%
公用及基础设施 完备状况	1.75%	0.88%	0.00%	-0.88%	-1.75%
临街状况	2.53%	1.27%	0.00%	-1.27%	-2.53%
临街宽度和深度	2.23%	1.12%	0.00%	-1.12%	-2.23%
宗地形状	1.45%	0.73%	0.00%	-0.73%	-1.45%

五级商业服务业用地基准地价修正因素指标说明表

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华状况	距市级商业中心距离<8000米或距区级商业中心距离<3500米	距市级商业中心距离8000米~10000米或距区级商业中心距离3500米~5000米	距市级商业中心距离10000米~12000米或距区级商业中心距离5000米~6500米	距市级商业中心距离12000米~14000米或距区级商业中心距离6500米~8000米	距市级商业中心距离>14000米且距区级商业中心距离>8000米
商务集聚程度	800米内大型商务设施>3个	800米内有大型商务设施	1200米内有大型商务设施	2000米内有大型商务设施	2000米内无大型商务设施
人口状况	人流到达并停留时间较长的密集区	人流密集区的周边地区	处于区域平均水平	人流略低于区域平均水平	人流明显低于区域平均水平
路网状况	500米内有2条主干道	800米内有2条主干道	800米内有1条主干道	1200米内有1条主干道	1200米内无主干道
对外交通状况	距火车站距离<6000米	距火车站距离6000米~8000米	距火车站距离8000米~10000米	距火车站距离10000米~12000米	距火车站距离>12000米
公交状况	100米内有3条以上公交线路的站点	100米内有2条以上公交线路的站点	100米内有公交站点	200米内有公交站点	200米内无公交站点
地铁状况	有两条地铁线且距地铁口距离<300米	距地铁口距离<300米	距地铁口距离300米~500米	距地铁口距离500米~1000米	距地铁口距离>1000米
公用及基础设施完备状况	100米范围内有公共设施	200米范围内有公共设施	400米范围内有公共设施	800米范围内有公共设施	800米范围内无公共设施
临街状况	一面临主干道，一面临次干道	一面临主干道	两面临次干道	一面临次干道	其他情况
临街宽度和深度	临街宽度大，宽深比有利于商业经营	临街宽度较大，宽深比较有利于商业经营	临街宽度一般，宽深比对商业经营基本无影响	临街宽度较窄，宽深比不利于商业经营	临街宽度明显低于周围宗地平均水平，宽深比不利于商业经营
宗地形状	宗地形状规则，可充分实现土地利用	宗地形状较规则，对土地利用较有利	宗地形状基本规则，对土地利用无不利影响	宗地形状较不规则，对土地利用有一定影响	宗地形状不规则，不利于土地利用

五级商业服务业用地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华状况	4.35%	2.18%	0.00%	-2.18%	-4.35%
商务集聚程度	3.81%	1.91%	0.00%	-1.91%	-3.81%
人口状况	2.85%	1.43%	0.00%	-1.43%	-2.85%
路网状况	2.88%	1.44%	0.00%	-1.44%	-2.88%
对外交通状况	1.83%	0.92%	0.00%	-0.92%	-1.83%
公交状况	2.13%	1.07%	0.00%	-1.07%	-2.13%
地铁状况	2.61%	1.31%	0.00%	-1.31%	-2.61%
公用及基础设施 完备状况	2.13%	1.07%	0.00%	-1.07%	-2.13%
临街状况	3.00%	1.50%	0.00%	-1.50%	-3.00%
临街宽度和深度	2.67%	1.34%	0.00%	-1.34%	-2.67%
宗地形状	1.74%	0.87%	0.00%	-0.87%	-1.74%

六级商业服务业用地基准地价修正因素指标说明表

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华状况	距市级商业中心距离<10000米或距区级商业中心距离<5000米	距市级商业中心距离10000米~12000米或距区级商业中心距离5000米~6500米	距市级商业中心距离12000米~14000米或距区级商业中心距离6500米~8000米	距市级商业中心距离14000米~16000米或距区级商业中心距离8000米~10000米	距市级商业中心距离>16000米或距区级商业中心距离>10000米
商务集聚程度	1000米内大型商务设施>3个	1000米内有大型商务设施	1500米内有大型商务设施	2500米内有大型商务设施	2500米内无大型商务设施
人口状况	人流到达并停留时间较长的密集区	人流密集区的周边地区	处于区域平均水平	人流略低于区域平均水平	人流明显低于区域平均水平
路网状况	500米内有2条主干道	500米内有1条主干道	1000米内有1条主干道	1500米内有1条主干道	1500米内无主干道
对外交通状况	距火车站距离<6000米	距火车站距离6000米~9000米	距火车站距离9000米~12000米	距火车站距离12000米~15000米	距火车站距离>15000米
公交状况	200米内有2条以上公交线路的站点	200米内有1条以上公交线路的站点	400米内有公交站点	800米内有公交站点	800米内无公交站点
地铁状况	距地铁口距离<500米	距地铁口距离500米~1000米	距地铁口距离1000米~1500米	距地铁口距离1500米~2000米	距地铁口距离>2000米
公用及基础设施完备状况	150米范围内有公共设施	300米范围内有公共设施	600米范围内有公共设施	1200米范围内有公共设施	1200米范围内无公共设施
临街状况	一面临主干道，一面临次干道	一面临主干道	两面临次干道	一面临次干道	其他情况
临街宽度和深度	临街宽度大，宽深比有利于商业经营	临街宽度较大，宽深比较有利于商业经营	临街宽度一般，宽深比对商业经营基本无影响	临街宽度较窄，宽深比不利于商业经营	临街宽度明显低于周围宗地平均水平，宽深比不利于商业经营
宗地形状	宗地形状规则，可充分实现土地利用	宗地形状较规则，对土地利用较有利	宗地形状基本规则，对土地利用无不利影响	宗地形状较不规则，对土地利用有一定影响	宗地形状不规则，不利于土地利用

六级商业服务业用地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华状况	4.35%	2.18%	0.00%	-2.18%	-4.35%
商务集聚程度	3.81%	1.91%	0.00%	-1.91%	-3.81%
人口状况	2.85%	1.43%	0.00%	-1.43%	-2.85%
路网状况	2.88%	1.44%	0.00%	-1.44%	-2.88%
对外交通状况	1.83%	0.92%	0.00%	-0.92%	-1.83%
公交状况	2.13%	1.07%	0.00%	-1.07%	-2.13%
地铁状况	2.61%	1.31%	0.00%	-1.31%	-2.61%
公用及基础设施完 备状况	2.13%	1.07%	0.00%	-1.07%	-2.13%
临街状况	3.03%	1.52%	0.00%	-1.52%	-3.03%
临街宽度和深度	2.64%	1.32%	0.00%	-1.32%	-2.64%
宗地形状	1.74%	0.87%	0.00%	-0.87%	-1.74%

七级商业服务业用地基准地价修正因素指标说明表

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华状况	距区级商业中心距离<6500米	距区级商业中心距离 6500 米~8000 米	距商业中心距离 8000 米~10000 米	距商业中心距离 10000 米~13000 米	距商业中心距离>13000 米
人口状况	人流到达并停留时间较长的密集区	人流密集区的周边地区	处于区域平均水平	人流略低于区域平均水平	人流明显低于区域平均水平
路网状况	500 米内有 1 条主干道	800 米内有 1 条主干道	500 米内有 1 条次干道	800 米内有次干道	其他情况
公交状况	200 米内有公交站点	500 米内有公交站点	1000 米内有公交站点	1500 米内有公交站点	1500 米内无公交站点
公用及基础设施完备状况	200 米范围内有公共设施	400 米范围内有公共设施	800 米范围内有公共设施	1500 米范围内有公共设施	1500 米范围内无公共设施
临街状况	临主干道或国道	两面临次干道或省道	临次干道或省道	临县级公路	其他情况
临街宽度和深度	临街宽度大，宽深比有利于商业经营	临街宽度较大，宽深比较有利于商业经营	临街宽度一般，宽深比对商业经营基本无影响	临街宽度较窄，宽深比不利于商业经营	临街宽度明显低于周围宗地平均水平，宽深比不利于商业经营
宗地形状	宗地形状规则，可充分实现土地利用	宗地形状较规则，对土地利用较有利	宗地形状基本规则，对土地利用无不利影响	宗地形状较不规则，对土地利用有一定影响	宗地形状不规则，不利于土地利用

七级商业服务业用地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较差	劣
商服繁华状况	4.73%	2.37%	0.00%	-2.37%	-4.73%
人口状况	3.68%	1.84%	0.00%	-1.84%	-3.68%
路网状况	3.25%	1.63%	0.00%	-1.63%	-3.25%
公交状况	2.90%	1.45%	0.00%	-1.45%	-2.90%
公用及基础设施完 备状况	2.78%	1.39%	0.00%	-1.39%	-2.78%
临街状况	3.05%	1.53%	0.00%	-1.53%	-3.05%
临街宽度和深度	2.68%	1.34%	0.00%	-1.34%	-2.68%
宗地形状	1.93%	0.97%	0.00%	-0.97%	-1.93%

八级商业服务业用地基准地价修正因素指标说明表

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华状况	距区级商业中心距离<6500米或距大型单体商场距离<3500米	距区级商业中心距离6500米~8000米或距大型单体商场距离3500米~5000米	距区级商业中心距离8000米~10000米或距大型单体商场距离5000米~6500米	距区级商业中心距离10000米~13000米或距大型单体商场距离6500米~8000米	距商业中心距离>13000米或距大型单体商场距离>8000米
人口状况	人流到达并停留时间较长的密集区	人流密集区的周边地区	处于区域平均水平	人流略低于区域平均水平	人流明显低于区域平均水平
路网状况	500米内有1条主干道	1000米内有1条主干道	1000米内有1条次干道	1500米内有次干道	其他情况
公交状况	200米内有公交站点	500米内有公交站点	1000米内有公交站点	1500米内有公交站点	1500米内无公交站点
公用及基础设施完备状况	300米范围内有公共设施	600米范围内有公共设施	1000米范围内有公共设施	2000米范围内有公共设施	2000米范围内无公共设施
临街状况	临主干道或国道	两面临次干道或省道	临次干道或省道	临县级公路	其他情况
临街宽度和深度	临街宽度大，宽深比有利于商业经营	临街宽度较大，宽深比较有利于商业经营	临街宽度一般，宽深比对商业经营基本无影响	临街宽度较窄，宽深比不利于商业经营	临街宽度明显低于周围宗地平均水平，宽深比不利于商业经营
宗地形状	宗地形状规则，可充分实现土地利用	宗地形状较规则，对土地利用较有利	宗地形状基本规则，对土地利用无不利影响	宗地形状较不规则，对土地利用有一定影响	宗地形状不规则，不利于土地利用

八级商业服务业用地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较差	劣
商服繁华状况	4.73%	2.37%	0.00%	-2.37%	-4.73%
人口状况	3.68%	1.84%	0.00%	-1.84%	-3.68%
路网状况	3.25%	1.63%	0.00%	-1.63%	-3.25%
公交状况	2.90%	1.45%	0.00%	-1.45%	-2.90%
公用及基础设施完 备状况	2.78%	1.39%	0.00%	-1.39%	-2.78%
临街状况	3.08%	1.54%	0.00%	-1.54%	-3.08%
临街宽度和深度	2.65%	1.33%	0.00%	-1.33%	-2.65%
宗地形状	1.93%	0.97%	0.00%	-0.97%	-1.93%

九级商业服务业用地基准地价修正因素指标说明表

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华状况	距大中型单体商场距离<13000 米	距大型单体商场距离 13000 米~16000 米	距大型单体商场距离 16000 米~18000 米	距大型单体商场距离 18000 米~21000 米	距大型单体商场距离>21000 米
人口状况	人流到达并停留时间较长的密集区	人流密集区的周边地区	处于区域平均水平	人流略低于区域平均水平	人流明显低于区域平均水平
路网状况	500 米内有 1 条主干道	1000 米内有 1 条主干道	1000 米内有 1 条次干道	1500 米内有次干道	其他情况
公交状况	200 米内有公交站点	500 米内有公交站点	1000 米内有公交站点	1500 米内有公交站点	1500 米内无公交站点
公用及基础设施完备状况	300 米范围内有公共设施	600 米范围内有公共设施	1000 米范围内有公共设施	2000 米范围内有公共设施	2000 米范围内无公共设施
临街状况	临主干道或国道	两面临次干道或省道	临次干道或省道	临县级公路	其他情况
临街宽度和深度	临街宽度大，宽深比有利于商业经营	临街宽度较大，宽深比较有利于商业经营	临街宽度一般，宽深比对商业经营基本无影响	临街宽度较窄，宽深比不利于商业经营	临街宽度明显低于周围宗地平均水平，宽深比不利于商业经营
宗地形状	宗地形状规则，可充分实现土地利用	宗地形状较规则，对土地利用较有利	宗地形状基本规则，对土地利用无不利影响	宗地形状较不规则，对土地利用有一定影响	宗地形状不规则，不利于土地利用

九级商业服务业用地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华状况	4.73%	2.37%	0.00%	-2.37%	-4.73%
人口状况	3.68%	1.84%	0.00%	-1.84%	-3.68%
路网状况	3.25%	1.63%	0.00%	-1.63%	-3.25%
公交状况	2.90%	1.45%	0.00%	-1.45%	-2.90%
公用及基础设施完 备状况	2.78%	1.39%	0.00%	-1.39%	-2.78%
临街状况	3.08%	1.54%	0.00%	-1.54%	-3.08%
临街宽度和深度	2.65%	1.33%	0.00%	-1.33%	-2.65%
宗地形状	1.93%	0.97%	0.00%	-0.97%	-1.93%

一级居住用地基准地价修正因素指标说明表

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
教育资源状况	距中学或小学距离<400米	距中学或小学距离400米~600米	距中学或小学距离600米~800米	距中学或小学距离800米~1000米	距中学或小学距离>1000米
生活配套设施状况	距大型超市或农贸市场等生活配套设施距离<200米	距大型超市或农贸市场等生活配套设施距离200米~400米	距大型超市或农贸市场等生活配套设施距离400米~600米	距大型超市或农贸市场等生活配套设施距离600米~800米	距大型超市或农贸市场等生活配套设施距离>800米
医疗设施状况	距综合医院距离<400米	距综合医院距离400米~800米	距综合医院距离800米~1200米	距综合医院距离1200米~1600米	距综合医院距离>1600米
公交状况	100米内有10条以上公交线路的站点	100米内有5条以上公交线路的站点	100米内有公交站点	200米内有公交站点	200米内无公交站点
地铁状况	有两条地铁线且距地铁口距离<300米	距地铁口距离<300米	距地铁口距离300米~500米	距地铁口距离500米~1000米	距地铁口距离>1000米
路网状况	路网稠密,无交通限行单行等管制	——	路网稠密,有一定交通限行单行等管制	——	路网密度低于区域平均水平
自然环境状况	距公园绿地距离<300米	距公园绿地距离300米~600米	距公园绿地距离600米~900米	距公园绿地距离900米~1200米	距公园绿地距离>1200米
人文环境状况	距高等院校、政府驻地等距离<400米	距高等院校、政府驻地等距离400米~800米	距高等院校、政府驻地等距离800米~1200米	距高等院校、政府驻地等距离1200米~1600米	距高等院校、政府驻地等距离>1600米
污染状况	周边无污染源,环境质量优	周边无污染源,环境质量较优	周边有少量污染源,环境质量一般	周边有多处污染源,对人体健康有一定危害	紧邻污染源,对人体健康有直接危害
商服设施状况	距市级商业中心距离<1000米或距区级商业中心距离<500米	距市级商业中心距离1000米~2000米或距区级商业中心距离500米~1000米	距市级商业中心距离2000米~3000米或距区级商业中心距离1000米~1500米	距市级商业中心距离3000米~4000米或距区级商业中心距离1500米~2000米	距市级商业中心距离>4000米或距区级商业中心距离>2000米
朝向	宗地内所建(可建)楼房均可朝南	宗地内所建(可建)楼房均可朝偏南	宗地内所建(可建)楼房三分之二均可朝南或偏南	宗地内所建(可建)楼房三分之一均可朝南或偏南	宗地内所建(可建)楼房不朝南或偏南
宗地形状	宗地形状规则、可实现充分利用,有利于设计和实施建筑方案	宗地形状较规则、对土地利用及设计和实施建筑方案较有利	宗地形状对土地利用及设计和实施建筑方案无不利影响	宗地形状不规则,对土地利用及设计和实施建筑方案有一定影响	宗地形状不规则,不利于土地利用及设计和实施建筑方案
土地规划条件	区域内无规划限制	——	区域内有规划限制,对土地开发影响较小	——	区域内有规划限制,对土地开发影响大

一级居住用地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
教育资源状况	3.27%	1.64%	0.00%	-1.64%	-3.27%
生活配套设施状况	2.64%	1.32%	0.00%	-1.32%	-2.64%
公用及基础设施完 备状况	2.31%	1.16%	0.00%	-1.16%	-2.31%
公交状况	2.25%	1.13%	0.00%	-1.13%	-2.25%
地铁状况	2.67%	1.34%	0.00%	-1.34%	-2.67%
路网状况	2.28%	——	0.00%	——	-2.28%
自然环境状况	2.40%	1.20%	0.00%	-1.20%	-2.40%
人文环境状况	1.95%	0.98%	0.00%	-0.98%	-1.95%
污染状况	2.01%	1.01%	0.00%	-1.01%	-2.01%
商服设施状况	2.61%	1.31%	0.00%	-1.31%	-2.61%
朝向	2.22%	1.11%	0.00%	-1.11%	-2.22%
宗地形状	1.59%	0.80%	0.00%	-0.80%	-1.59%
土地规划条件	1.80%	——	0.00%	——	-1.80%

二级居住用地基准地价修正因素指标说明表

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
教育资源状况	距中学或小学距离<400米	距中学或小学距离400米~600米	距中学或小学距离600米~800米	距中学或小学距离800米~1000米	距中学或小学距离>1000米
生活配套设施状况	距大型超市或农贸市场等生活配套设施距离<200米	距大型超市或农贸市场等生活配套设施距离200米~400米	距大型超市或农贸市场等生活配套设施距离400米~600米	距大型超市或农贸市场等生活配套设施距离600米~800米	距大型超市或农贸市场等生活配套设施距离>800米
医疗设施状况	距综合医院距离<500米	距综合医院距离500米~1000米	距综合医院距离1000米~1500米	距综合医院距离1500米~2000米	距综合医院距离>2000米
公交状况	100米内有10条以上公交线路的站点	100米内有5条以上公交线路的站点	100米内有公交站点	200米内有公交站点	200米内无公交站点
地铁状况	有两条地铁线且距地铁口距离<300米	距地铁口距离<300米	距地铁口距离300米~500米	距地铁口距离500米~1000米	距地铁口距离>1000米
路网状况	路网稠密,无交通限行单行等管制	——	路网稠密,有一定交通限行单行等管制	——	路网密度低于区域平均水平
自然环境状况	距公园绿地距离<500米	距公园绿地距离500米~1000米	距公园绿地距离1000米~1500米	距公园绿地距离1500米~2000米	距公园绿地距离>2000米
人文环境状况	距高等院校、政府驻地等距离<400米	距高等院校、政府驻地等距离400米~800米	距高等院校、政府驻地等距离800米~1200米	距高等院校、政府驻地等距离1200米~1600米	距高等院校、政府驻地等距离>1600米
污染状况	周边无污染源,环境质量优	周边无污染源,环境质量较优	周边有少量污染源,环境质量一般	周边有多处污染源,对人体健康有一定危害	紧邻污染源,对人体健康有直接危害
商服设施状况	距市级商业中心距离<1000米或距区级商业中心距离<500米	距市级商业中心距离1000米~2000米或距区级商业中心距离500米~1000米	距市级商业中心距离2000米~3000米或距区级商业中心距离1000米~1500米	距市级商业中心距离3000米~4000米或距区级商业中心距离1500米~2000米	距市级商业中心距离>4000米或距区级商业中心距离>2000米
朝向	宗地内所建(可建)楼房均可朝南	宗地内所建(可建)楼房均可朝偏南	宗地内所建(可建)楼房三分之二均可朝南或偏南	宗地内所建(可建)楼房三分之一均可朝南或偏南	宗地内所建(可建)楼房不朝南或偏南
宗地形状	宗地形状规则、可实现充分利用,有利于设计和实施建筑方案	宗地形状较规则、对土地利用及设计和实施建筑方案较有利	宗地形状对土地利用及设计和实施建筑方案无不利影响	宗地形状不规则,对土地利用及设计和实施建筑方案有一定影响	宗地形状不规则,不利于土地利用及设计和实施建筑方案
土地规划条件	区域内无规划限制	——	区域内有规划限制,对土地开发影响较小	——	区域内有规划限制,对土地开发影响大

二级居住用地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较差	劣
教育资源状况	2.70%	1.35%	0.00%	-1.35%	-2.70%
生活配套设施状况	2.25%	1.13%	0.00%	-1.13%	-2.25%
公用及基础设施完 备状况	1.88%	0.94%	0.00%	-0.94%	-1.88%
公交状况	1.90%	0.95%	0.00%	-0.95%	-1.90%
地铁状况	2.23%	1.12%	0.00%	-1.12%	-2.23%
路网状况	1.88%	——	0.00%	——	-1.88%
自然环境状况	2.10%	1.05%	0.00%	-1.05%	-2.10%
人文环境状况	1.60%	0.80%	0.00%	-0.80%	-1.60%
污染状况	1.64%	0.82%	0.00%	-0.82%	-1.64%
商服设施状况	2.23%	1.12%	0.00%	-1.12%	-2.23%
朝向	1.88%	0.94%	0.00%	-0.94%	-1.88%
宗地形状	1.28%	0.64%	0.00%	-0.64%	-1.28%
土地规划条件	1.43%	——	0.00%	——	-1.43%

三级居住用地基准地价修正因素指标说明表

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
教育资源状况	距中学或小学距离<400米	距中学或小学距离400米~600米	距中学或小学距离600米~800米	距中学或小学距离800米~1000米	距中学或小学距离>1000米
生活配套设施状况	距大型超市或农贸市场等生活配套设施距离<200米	距大型超市或农贸市场等生活配套设施距离200米~400米	距大型超市或农贸市场等生活配套设施距离400米~600米	距大型超市或农贸市场等生活配套设施距离600米~800米	距大型超市或农贸市场等生活配套设施距离>800米
医疗设施状况	距综合医院距离<500米	距综合医院距离500米~1000米	距综合医院距离1000米~2000米	距综合医院距离2000米~3000米	距综合医院距离>3000米
公交状况	100米内有5条以上公交线路的站点	100米内有3条以上公交线路的站点	100米内有公交站点	200米内有公交站点	200米内无公交站点
地铁状况	有两条地铁线且距地铁口距离<300米	距地铁口距离<300米	距地铁口距离300米~500米	距地铁口距离500米~1000米	距地铁口距离>1000米
路网状况	路网稠密,无交通限行单行等管制	——	路网稠密,有一定交通限行单行等管制	——	路网密度低于区域平均水平
自然环境状况	距公园绿地距离<500米	距公园绿地距离500米~1000米	距公园绿地距离1000米~1500米	距公园绿地距离1500米~2000米	距公园绿地距离>2000米
人文环境状况	距高等院校、政府驻地等距离<500米	距高等院校、政府驻地等距离500米~1000米	距高等院校、政府驻地等距离1000米~1500米	距高等院校、政府驻地等距离1500米~2000米	距高等院校、政府驻地等距离>2000米
污染状况	周边无污染源,环境质量优	周边无污染源,环境质量较优	周边有少量污染源,环境质量一般	周边有多处污染源,对人体健康有一定危害	紧邻污染源,对人体健康有直接危害
商服设施状况	距市级商业中心距离<1000米或距区级商业中心距离<500米	距市级商业中心距离1000米~2000米或距区级商业中心距离500米~1000米	距市级商业中心距离2000米~3000米或距区级商业中心距离1000米~1500米	距市级商业中心距离3000米~4000米或距区级商业中心距离1500米~2000米	距市级商业中心距离>4000米或距区级商业中心距离>2000米
朝向	宗地内所建(可建)楼房均可朝南	宗地内所建(可建)楼房均可朝偏南	宗地内所建(可建)楼房三分之二均可朝南或偏南	宗地内所建(可建)楼房三分之一均可朝南或偏南	宗地内所建(可建)楼房不朝南或偏南
宗地形状	宗地形状规则、可实现充分利用,有利于设计和实施建筑方案	宗地形状较规则、对土地利用及设计和实施建筑方案较有利	宗地形状对土地利用及设计和实施建筑方案无不利影响	宗地形状不规则,对土地利用及设计和实施建筑方案有一定影响	宗地形状不规则,不利于土地利用及设计和实施建筑方案
土地规划条件	区域内无规划限制	——	区域内有规划限制,对土地开发影响较小	——	区域内有规划限制,对土地开发影响大

三级居住用地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较差	劣
教育资源状况	2.78%	1.39%	0.00%	-1.39%	-2.78%
生活配套设施状况	2.15%	1.08%	0.00%	-1.08%	-2.15%
公用及基础设施完 备状况	2.00%	1.00%	0.00%	-1.00%	-2.00%
公交状况	1.88%	0.94%	0.00%	-0.94%	-1.88%
地铁状况	2.18%	1.09%	0.00%	-1.09%	-2.18%
路网状况	1.90%	——	0.00%	——	-1.90%
自然环境状况	2.15%	1.08%	0.00%	-1.08%	-2.15%
人文环境状况	1.58%	0.79%	0.00%	-0.79%	-1.58%
污染状况	1.64%	0.82%	0.00%	-0.82%	-1.64%
商服设施状况	2.13%	1.07%	0.00%	-1.07%	-2.13%
朝向	1.83%	0.92%	0.00%	-0.92%	-1.83%
宗地形状	1.30%	0.65%	0.00%	-0.65%	-1.30%
土地规划条件	1.48%	——	0.00%	——	-1.48%

四级居住用地基准地价修正因素指标说明表

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
教育资源状况	距中学或小学距离<400米	距中学或小学距离400米~600米	距中学或小学距离600米~800米	距中学或小学距离800米~1000米	距中学或小学距离>1000米
生活配套设施状况	距大型超市或农贸市场等生活配套设施距离<300米	距大型超市或农贸市场等生活配套设施距离300米~600米	距大型超市或农贸市场等生活配套设施距离600米~900米	距大型超市或农贸市场等生活配套设施距离900米~1200米	距大型超市或农贸市场等生活配套设施距离>1200米
医疗设施状况	距综合医院距离<1000米	距综合医院距离1000米~2000米	距综合医院距离2000米~3000米	距综合医院距离3000米~4000米	距综合医院距离>4000米
公交状况	100米内有3条以上公交线路的站点	100米内有2条以上公交线路的站点	100米内有公交站点	200米内有公交站点	200米内无公交站点
地铁状况	有两条地铁线且距地铁口距离<300米	距地铁口距离<300米	距地铁口距离300米~500米	距地铁口距离500米~1000米	距地铁口距离>1000米
路网状况	300米内有2条主干道	500米内有2条主干道	500米内有1条主干道	800米内有1条主干道	800米内无主干道
自然环境状况	距公园绿地距离<500米	距公园绿地距离500米~1000米	距公园绿地距离1000米~2000米	距公园绿地距离2000米~3000米	距公园绿地距离>3000米
人文环境状况	距高等院校、政府驻地等距离<800米	距高等院校、政府驻地等距离800米~1500米	距高等院校、政府驻地等距离1500米~2000米	距高等院校、政府驻地等距离2000米~2500米	距高等院校、政府驻地等距离>2500米
污染状况	周边无污染源，环境质量优	周边无污染源，环境质量较优	周边有少量污染源，环境质量一般	周边有多处污染源，对人体健康有一定危害	紧邻污染源，对人体健康有直接危害
商服设施状况	100米范围内，公共设施数量3个以上	100米范围内，公共设施数量2个以上	100米范围内有公共设施	200米范围内有公共设施	200米范围内无公共设施
朝向	宗地内所建（可建）楼房均可朝南	宗地内所建（可建）楼房均可朝偏南	宗地内所建（可建）楼房三分之二均可朝南或偏南	宗地内所建（可建）楼房三分之一均可朝南或偏南	宗地内所建（可建）楼房不朝南或偏南
宗地形状	宗地形状规则、可实现充分利用，有利于设计和实施建筑方案	宗地形状较规则、对土地利用及设计和实施建筑方案较有利	宗地形状对土地利用及设计和实施建筑方案无不利影响	宗地形状不规则，对土地利用及设计和实施建筑方案有一定影响	宗地形状不规则，不利于土地利用及设计和实施建筑方案
土地规划条件	区域内无规划限制	——	区域内有规划限制，对土地开发影响较小	——	区域内有规划限制，对土地开发影响大

四级居住用地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较差	劣
教育资源状况	2.78%	1.39%	0.00%	-1.39%	-2.78%
生活配套设施状况	2.15%	1.08%	0.00%	-1.08%	-2.15%
公用及基础设施完 备状况	1.93%	0.97%	0.00%	-0.97%	-1.93%
公交状况	2.08%	1.04%	0.00%	-1.04%	-2.08%
地铁状况	2.10%	1.05%	0.00%	-1.05%	-2.10%
路网状况	1.93%	0.97%	0.00%	-0.97%	-1.93%
自然环境状况	2.13%	1.07%	0.00%	-1.07%	-2.13%
人文环境状况	1.55%	0.78%	0.00%	-0.78%	-1.55%
污染状况	1.60%	0.80%	0.00%	-0.80%	-1.60%
商服设施状况	2.10%	1.05%	0.00%	-1.05%	-2.10%
朝向	1.85%	0.93%	0.00%	-0.93%	-1.85%
宗地形状	1.35%	0.68%	0.00%	-0.68%	-1.35%
土地规划条件	1.45%	——	0.00%	——	-1.45%

五级居住用地基准地价修正因素指标说明表

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
教育资源状况	距中学或小学距离<500米	距中学或小学距离500米~1000米	距中学或小学距离1000米~1500米	距中学或小学距离1500米~2000米	距中学或小学距离>2000米
生活配套设施状况	距大型超市或农贸市场等生活配套设施距离<500米	距大型超市或农贸市场等生活配套设施距离500米~1000米	距大型超市或农贸市场等生活配套设施距离1000米~1500米	距大型超市或农贸市场等生活配套设施距离1500米~2000米	距大型超市或农贸市场等生活配套设施距离>2000米
医疗设施状况	距综合医院距离<1000米	距综合医院距离1000米~2000米	距综合医院距离2000米~3000米	距综合医院距离3000米~5000米	距综合医院距离>5000米
公交状况	100米内有3条以上公交线路的站点	100米内有2条以上公交线路的站点	100米内有公交站点	200米内有公交站点	200米内无公交站点
地铁状况	距地铁口距离<500米	距地铁口距离500米~1000米	距地铁口距离1000米~1500米	距地铁口距离1500米~2000米	距地铁口距离>2000米
路网状况	500米内有2条主干道	800米内有2条主干道	800米内有1条主干道	1200米内有1条主干道	1200米内无主干道
自然环境状况	距公园绿地距离<1000米	距公园绿地距离1000米~2000米	距公园绿地距离2000米~3000米	距公园绿地距离3000米~5000米	距公园绿地距离>5000米
人文环境状况	距高等院校、政府驻地等距离<800米	距高等院校、政府驻地等距离800米~1500米	距高等院校、政府驻地等距离1500米~2500米	距高等院校、政府驻地等距离2500米~4000米	距高等院校、政府驻地等距离>4000米
污染状况	周边无污染源,环境质量优	周边无污染源,环境质量较优	周边有少量污染源,环境质量一般	周边有多处污染源,对人体健康有一定危害	紧邻污染源,对人体健康有直接危害
商服设施状况	100米范围内有公共设施	200米范围内有公共设施	400米范围内有公共设施	800米范围内有公共设施	800米范围内无公共设施
朝向	宗地内所建(可建)楼房均可朝南	宗地内所建(可建)楼房均可朝偏南	宗地内所建(可建)楼房三分之二均可朝南或偏南	宗地内所建(可建)楼房三分之一均可朝南或偏南	宗地内所建(可建)楼房不朝南或偏南
宗地形状	宗地形状规则、可实现充分利用,有利于设计和实施建筑方案	宗地形状较规则、对土地利用及设计和实施建筑方案较有利	宗地形状对土地利用及设计和实施建筑方案无不利影响	宗地形状不规则,对土地利用及设计和实施建筑方案有一定影响	宗地形状不规则,不利于土地利用及设计和实施建筑方案
居住社区成熟度	1000米内≥10个住宅小区或村落	1000米内≥7个住宅小区或村落	1000米内≥4个住宅小区或村落	1000米内≥2个住宅小区或村落	其他情况
土地规划条件	区域内无规划限制	——	区域内有规划限制,对土地开发影响较小	——	区域内有规划限制,对土地开发影响大

五级居住用地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较差	劣
教育资源状况	3.06%	1.53%	0.00%	-1.53%	-3.06%
生活配套设施状况	2.43%	1.22%	0.00%	-1.22%	-2.43%
公用及基础设施完 备状况	2.16%	1.08%	0.00%	-1.08%	-2.16%
公交状况	2.40%	1.20%	0.00%	-1.20%	-2.40%
地铁状况	2.34%	1.17%	0.00%	-1.17%	-2.34%
路网状况	2.13%	1.07%	0.00%	-1.07%	-2.13%
自然环境状况	2.34%	1.17%	0.00%	-1.17%	-2.34%
人文环境状况	1.77%	0.89%	0.00%	-0.89%	-1.77%
污染状况	1.83%	0.92%	0.00%	-0.92%	-1.83%
商服设施状况	2.31%	1.16%	0.00%	-1.16%	-2.31%
朝向	2.07%	1.04%	0.00%	-1.04%	-2.07%
宗地形状	1.50%	0.75%	0.00%	-0.75%	-1.50%
居住社区成熟度	2.07%	1.04%	0.00%	-1.04%	-2.07%
土地规划条件	1.59%	——	0.00%	——	-1.59%

六级居住用地基准地价修正因素指标说明表

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
教育资源状况	距中学或小学距离<500米	距中学或小学距离500米~1000米	距中学或小学距离1000米~2000米	距中学或小学距离2000米~3000米	距中学或小学距离>3000米
生活配套设施状况	距大型超市或农贸市场等生活配套设施距离<1000米	距大型超市或农贸市场等生活配套设施距离1000米~2000米	距大型超市或农贸市场等生活配套设施距离2000米~3000米	距大型超市或农贸市场等生活配套设施距离3000米~4000米	距大型超市或农贸市场等生活配套设施距离>4000米
医疗设施状况	距综合医院距离<1000米	距综合医院距离1000米~2000米	距综合医院距离2000米~3000米	距综合医院距离3000米~5000米	距综合医院距离>5000米
公交状况	200米内有2条以上公交线路的站点	200米内有1条以上公交线路的站点	400米内有公交站点	800米内有公交站点	800米内无公交站点
地铁状况	距地铁口距离<500米	距地铁口距离500米~1000米	距地铁口距离1000米~1500米	距地铁口距离1500米~2000米	距地铁口距离>2000米
路网状况	500米内有2条主干道	500米内有1条主干道	1000米内有1条主干道	1500米内有1条主干道	1500米内无主干道
自然环境状况	距公园绿地距离<1000米	距公园绿地距离1000米~2000米	距公园绿地距离2000米~3000米	距公园绿地距离3000米~5000米	距公园绿地距离>5000米
人文环境状况	距高等院校、政府驻地等距离<1000米	距高等院校、政府驻地等距离1000米~2000米	距高等院校、政府驻地等距离2000米~4000米	距高等院校、政府驻地等距离4000米~6000米	距高等院校、政府驻地等距离>6000米
污染状况	周边无污染源,环境质量优	周边无污染源,环境质量较优	周边有少量污染源,环境质量一般	周边有多处污染源,对人体健康有一定危害	紧邻污染源,对人体健康有直接危害
商服设施状况	150米范围内有公共设施	300米范围内有公共设施	600米范围内有公共设施	1200米范围内有公共设施	1200米范围内无公共设施
朝向	宗地内所建(可建)楼房均可朝南	宗地内所建(可建)楼房均可朝偏南	宗地内所建(可建)楼房三分之二均可朝南或偏南	宗地内所建(可建)楼房三分之一均可朝南或偏南	宗地内所建(可建)楼房不朝南或偏南
宗地形状	宗地形状规则、可实现充分利用,有利于设计和实施建筑方案	宗地形状较规则、对土地利用及设计和实施建筑方案较有利	宗地形状对土地利用及设计和实施建筑方案无不利影响	宗地形状不规则,对土地利用及设计和实施建筑方案有一定影响	宗地形状不规则,不利于土地利用及设计和实施建筑方案
居住社区成熟度	1500米内≥10个住宅小区或村落	1500米内≥7个住宅小区或村落	1500米内≥4个住宅小区或村落	1500米内≥2个住宅小区或村落	其他情况
土地规划条件	区域内无规划限制	——	区域内有规划限制,对土地开发影响较小	——	区域内有规划限制,对土地开发影响大

六级居住用地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
教育资源状况	3.06%	1.53%	0.00%	-1.53%	-3.06%
生活配套设施状况	2.43%	1.22%	0.00%	-1.22%	-2.43%
公用及基础设施完备状况	2.16%	1.08%	0.00%	-1.08%	-2.16%
公交状况	2.40%	1.20%	0.00%	-1.20%	-2.40%
地铁状况	2.34%	1.17%	0.00%	-1.17%	-2.34%
路网状况	2.13%	1.07%	0.00%	-1.07%	-2.13%
自然环境状况	2.37%	1.19%	0.00%	-1.19%	-2.37%
人文环境状况	1.74%	0.87%	0.00%	-0.87%	-1.74%
污染状况	1.83%	0.92%	0.00%	-0.92%	-1.83%
商服设施状况	2.31%	1.16%	0.00%	-1.16%	-2.31%
朝向	2.07%	1.04%	0.00%	-1.04%	-2.07%
宗地形状	1.50%	0.75%	0.00%	-0.75%	-1.50%
居住社区成熟度	2.04%	1.02%	0.00%	-1.02%	-2.04%
土地规划条件	1.62%	——	0.00%	——	-1.62%

七级居住用地基准地价修正因素指标说明表

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
教育资源状况	距中学或小学距离<1000米	距中学或小学距离1000米~2000米	距中学或小学距离2000米~3000米	距中学或小学距离3000米~5000米	距中学或小学距离>5000米
生活配套设施状况	距超市或农贸市场等生活配套设施距离<2000米	距超市或农贸市场等生活配套设施距离2000米~4000米	距超市或农贸市场等生活配套设施距离4000米~6000米	距超市或农贸市场等生活配套设施距离6000米~8000米	距超市或农贸市场等生活配套设施距离>8000米
医疗设施状况	距综合医院距离<5000米	距综合医院距离5000米~7000米	距综合医院距离7000米~10000米	距综合医院距离10000米~13000米	距综合医院距离>13000米
公交状况	200米内有公交站点	500米内有公交站点	1000米内有公交站点	1500米内有公交站点	1500米内无公交站点
路网状况	500米内有1条主干道	800米内有1条主干道	500米内有1条次干道	800米内有次干道	其他情况
自然环境状况	距公园绿地距离<3000米	距公园绿地距离3000米~6000米	距公园绿地距离6000米~10000米	距公园绿地距离10000米~15000米	距公园绿地距离>15000米
人文环境状况	距乡镇政府驻地等距离<500米	距乡镇政府驻地等距离500米~1000米	距乡镇政府驻地等距离1000米~2000米	距乡镇政府驻地等距离2000米~4000米	距乡镇政府驻地等距离>4000米
污染状况	周边无污染源,环境质量优	周边无污染源,环境质量较优	周边有少量污染源,环境质量一般	周边有多处污染源,对人体健康有一定危害	紧邻污染源,对人体健康有直接危害
朝向	宗地内所建(可建)楼房均可朝南	宗地内所建(可建)楼房均可朝偏南	宗地内所建(可建)楼房三分之二均可朝南或偏南	宗地内所建(可建)楼房三分之一均可朝南或偏南	宗地内所建(可建)楼房不朝南或偏南
宗地形状	宗地形状规则、可实现充分利用,有利于设计和实施建筑方案	宗地形状较规则、对土地利用及设计和实施建筑方案较有利	宗地形状对土地利用及设计和实施建筑方案无不利影响	宗地形状不规则,对土地利用及设计和实施建筑方案有一定影响	宗地形状不规则,不利于土地利用及设计和实施建筑方案
居住社区成熟度	1500米内≥3个住宅小区或村落	1500米内有住宅小区或村落	2000米内有住宅小区或村落	2500米内有住宅小区或村落	其他情况
土地规划条件	区域内无规划限制	——	区域内有规划限制,对土地开发影响较小	——	区域内有规划限制,对土地开发影响大

七级居住用地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较差	劣
教育资源状况	3.85%	1.93%	0.00%	-1.93%	-3.85%
生活配套设施状况	3.54%	1.77%	0.00%	-1.77%	-3.54%
公用及基础设施完 备状况	3.29%	1.65%	0.00%	-1.65%	-3.29%
公交状况	3.78%	1.89%	0.00%	-1.89%	-3.78%
路网状况	3.15%	1.58%	0.00%	-1.58%	-3.15%
自然环境状况	2.80%	1.40%	0.00%	-1.40%	-2.80%
人文环境状况	2.45%	1.23%	0.00%	-1.23%	-2.45%
污染状况	2.50%	1.25%	0.00%	-1.25%	-2.50%
朝向	2.63%	1.32%	0.00%	-1.32%	-2.63%
宗地形状	2.00%	1.00%	0.00%	-1.00%	-2.00%
居住社区成熟度	2.94%	1.47%	0.00%	-1.47%	-2.94%
土地规划条件	2.07%	——	0.00%	——	-2.07%

八级居住用地基准地价修正因素指标说明表

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
教育资源状况	距中学或小学距离<1000米	距中学或小学距离1000米~2000米	距中学或小学距离2000米~3000米	距中学或小学距离3000米~5000米	距中学或小学距离>5000米
生活配套设施状况	距超市或农贸市场等生活配套设施距离<2000米	距超市或农贸市场等生活配套设施距离2000米~4000米	距超市或农贸市场等生活配套设施距离4000米~6000米	距超市或农贸市场等生活配套设施距离6000米~8000米	距超市或农贸市场等生活配套设施距离>8000米
医疗设施状况	距综合医院距离<8000米	距综合医院距离8000米~10000米	距综合医院距离10000米~12000米	距综合医院距离12000米~14000米	距综合医院距离>14000米
公交状况	200米内有公交站点	500米内有公交站点	1000米内有公交站点	1500米内有公交站点	1500米内无公交站点
路网状况	500米内有1条主干道	1000米内有1条主干道	1000米内有1条次干道	1500米内有次干道	其他情况
自然环境状况	距公园绿地距离<3000米	距公园绿地距离3000米~6000米	距公园绿地距离6000米~10000米	距公园绿地距离10000米~15000米	距公园绿地距离>15000米
人文环境状况	距乡镇政府驻地等距离<500米	距乡镇政府驻地等距离500米~1000米	距乡镇政府驻地等距离1000米~2000米	距乡镇政府驻地等距离2000米~4000米	距乡镇政府驻地等距离>4000米
污染状况	周边无污染源,环境质量优	周边无污染源,环境质量较优	周边有少量污染源,环境质量一般	周边有多处污染源,对人体健康有一定危害	紧邻污染源,对人体健康有直接危害
朝向	宗地内所建(可建)楼房均可朝南	宗地内所建(可建)楼房均可朝偏南	宗地内所建(可建)楼房三分之二均可朝南或偏南	宗地内所建(可建)楼房三分之一均可朝南或偏南	宗地内所建(可建)楼房不朝南或偏南
宗地形状	宗地形状规则、可实现充分利用,有利于设计和实施建筑方案	宗地形状较规则、对土地利用及设计和实施建筑方案较有利	宗地形状对土地利用及设计和实施建筑方案无不利影响	宗地形状不规则,对土地利用及设计和实施建筑方案有一定影响	宗地形状不规则,不利于土地利用及设计和实施建筑方案
居住社区成熟度	1500米内有住宅小区或村落	2000米内有住宅小区或村落	2500米内有住宅小区或村落	3500米内有住宅小区或村落	其他情况
土地规划条件	区域内无规划限制	——	区域内有规划限制,对土地开发影响较小	——	区域内有规划限制,对土地开发影响大

八级居住用地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较差	劣
教育资源状况	3.27%	1.64%	0.00%	-1.64%	-3.27%
生活配套设施状况	3.00%	1.50%	0.00%	-1.50%	-3.00%
公用及基础设施完 备状况	2.94%	1.47%	0.00%	-1.47%	-2.94%
公交状况	3.30%	1.65%	0.00%	-1.65%	-3.30%
路网状况	2.70%	1.35%	0.00%	-1.35%	-2.70%
自然环境状况	2.40%	1.20%	0.00%	-1.20%	-2.40%
人文环境状况	2.07%	1.04%	0.00%	-1.04%	-2.07%
污染状况	2.13%	1.07%	0.00%	-1.07%	-2.13%
朝向	2.19%	1.10%	0.00%	-1.10%	-2.19%
宗地形状	1.65%	0.83%	0.00%	-0.83%	-1.65%
居住社区成熟度	2.58%	1.29%	0.00%	-1.29%	-2.58%
土地规划条件	1.77%	——	0.00%	——	-1.77%

九级居住用地基准地价修正因素指标说明表

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
教育资源状况	距中学或小学距离<1000米	距中学或小学距离1000米~2000米	距中学或小学距离2000米~3000米	距中学或小学距离3000米~5000米	距中学或小学距离>5000米
生活配套设施状况	距超市或农贸市场等生活配套设施距离<2000米	距超市或农贸市场等生活配套设施距离2000米~4000米	距超市或农贸市场等生活配套设施距离4000米~6000米	距超市或农贸市场等生活配套设施距离6000米~8000米	距超市或农贸市场等生活配套设施距离>8000米
医疗设施状况	距综合医院距离<12000米	距综合医院距离12000米~15000米	距综合医院距离15000米~18000米	距综合医院距离18000米~21000米	距综合医院距离>21000米
公交状况	200米内有公交站点	500米内有公交站点	1000米内有公交站点	1500米内有公交站点	1500米内无公交站点
路网状况	500米内有1条主干道	1000米内有1条主干道	1000米内有1条次干道	1500米内有次干道	其他情况
自然环境状况	距公园绿地距离<3000米	距公园绿地距离3000米~6000米	距公园绿地距离6000米~10000米	距公园绿地距离10000米~15000米	距公园绿地距离>15000米
人文环境状况	距乡镇政府驻地等距离<500米	距乡镇政府驻地等距离500米~1000米	距乡镇政府驻地等距离1000米~2000米	距乡镇政府驻地等距离2000米~4000米	距乡镇政府驻地等距离>4000米
污染状况	周边无污染源,环境质量优	周边无污染源,环境质量较优	周边有少量污染源,环境质量一般	周边有多处污染源,对人体健康有一定危害	紧邻污染源,对人体健康有直接危害
朝向	宗地内所建(可建)楼房均可朝南	宗地内所建(可建)楼房均可朝偏南	宗地内所建(可建)楼房三分之二均可朝南或偏南	宗地内所建(可建)楼房三分之一均可朝南或偏南	宗地内所建(可建)楼房不朝南或偏南
宗地形状	宗地形状规则、可实现充分利用,有利于设计和实施建筑方案	宗地形状较规则、对土地利用及设计和实施建筑方案较有利	宗地形状对土地利用及设计和实施建筑方案无不利影响	宗地形状不规则,对土地利用及设计和实施建筑方案有一定影响	宗地形状不规则,不利于土地利用及设计和实施建筑方案
居住社区成熟度	1500米内有住宅小区或村落	2000米内有住宅小区或村落	2500米内有住宅小区或村落	3500米内有住宅小区或村落	其他情况
土地规划条件	区域内无规划限制	——	区域内有规划限制,对土地开发影响较小	——	区域内有规划限制,对土地开发影响大

九级居住用地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较差	劣
教育资源状况	3.27%	1.64%	0.00%	-1.64%	-3.27%
生活配套设施状况	3.00%	1.50%	0.00%	-1.50%	-3.00%
公用及基础设施完 备状况	2.91%	1.46%	0.00%	-1.46%	-2.91%
公交状况	3.30%	1.65%	0.00%	-1.65%	-3.30%
路网状况	2.73%	1.37%	0.00%	-1.37%	-2.73%
自然环境状况	2.40%	1.20%	0.00%	-1.20%	-2.40%
人文环境状况	2.07%	1.04%	0.00%	-1.04%	-2.07%
污染状况	2.13%	1.07%	0.00%	-1.07%	-2.13%
朝向	2.19%	1.10%	0.00%	-1.10%	-2.19%
宗地形状	1.68%	0.84%	0.00%	-0.84%	-1.68%
居住社区成熟度	2.58%	1.29%	0.00%	-1.29%	-2.58%
土地规划条件	1.74%	——	0.00%	——	-1.74%

一级工业用地基准地价修正因素指标说明表

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
区域土地利用方向	周边相同用途宗地聚集度很高	周边相同用途宗地聚集度较高	周边相同用途宗地聚集度一般	周边相同用途宗地较少	周边相同用途宗地很少
产业聚集程度	周围工业企业数量多、种类全，集聚度高	周围有一定数量的工业企业，集聚度较高	周围工业企业分布较分散，未形成集聚效应	周围工业企业零星分布	周围无工业企业分布
距货物中转站交通便捷度	距火车站距离<1000米	距火车站距离1000米~2000米	距火车站距离2000米~3000米	距火车站距离3000米~4000米	距火车站距离>4000米
路网及临路状况	临交通型或混合型主干道	距交通型或混合型主干道<100米	距交通型或混合型主干道100米~200米	距交通型或混合型主干道200米~300米	其他情况
环境状况	污染物排放及治理状况良好，距危险设施或污染源远	污染物排放及治理状况较好，距危险设施或污染源较远	污染物排放及治理状况一般，距危险设施或污染源距离适中	污染物排放及治理状况较差，距危险设施或污染源较近	污染物排放及治理状况差，紧邻污染源
宗地面积	≥10000平方米	5000~10000平方米	2000~5000平方米	1000~2000平方米	<1000平方米
宗地形状	宗地形状规则、可实现充分利用，有利于设计和实施建筑方案	宗地形状较规则、对土地利用及设计和实施建筑方案较有利	宗地形状对土地利用及设计和实施建筑方案无不利影响	宗地形状不规则，对土地利用及设计和实施建筑方案有一定影响	宗地形状不规则，不利于土地利用及设计和实施建筑方案
地质水文条件	宗地地质水文条件完全能够满足各类型厂房建设和生产要求	——	宗地地质水文条件较好，可以满足多数厂房建设和生产要求	——	宗地地质水文条件一般，可以满足普通厂房建设和生产要求

一级工业用地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域土地利用方向	3.75%	1.88%	0.00%	-1.88%	-3.75%
产业聚集程度	4.38%	2.19%	0.00%	-2.19%	-4.38%
距货物中转站交通便捷度	3.75%	1.88%	0.00%	-1.88%	-3.75%
路网及临路状况	4.55%	2.28%	0.00%	-2.28%	-4.55%
环境状况	2.00%	1.00%	0.00%	-1.00%	-2.00%
宗地面积	2.27%	1.14%	0.00%	-1.14%	-2.27%
宗地形状	2.30%	1.15%	0.00%	-1.15%	-2.30%
地质水文条件	2.00%	——	0.00%	——	-2.00%

二级工业用地基准地价修正因素指标说明表

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
区域土地利用方向	周边相同用途宗地聚集度很高	周边相同用途宗地聚集度较高	周边相同用途宗地聚集度一般	周边相同用途宗地较少	周边相同用途宗地很少
产业聚集程度	周围工业企业数量多、种类全，集聚度高	周围有一定数量的工业企业，集聚度较高	周围工业企业分布较分散，未形成集聚效应	周围工业企业零星分布	周围无工业企业分布
距货物中转站交通便捷度	距火车站距离<1000米	距火车站距离1000米~2000米	距火车站距离2000米~3000米	距火车站距离3000米~5000米	距火车站距离>5000米
路网及临路状况	临交通型或混合型主干道	距交通型或混合型主干道<100米	距交通型或混合型主干道100米~200米	距交通型或混合型主干道200米~400米	其他情况
环境状况	污染物排放及治理状况良好，距危险设施或污染源远	污染物排放及治理状况较好，距危险设施或污染源较远	污染物排放及治理状况一般，距危险设施或污染源距离适中	污染物排放及治理状况较差，距危险设施或污染源较近	污染物排放及治理状况差，紧邻污染源
宗地面积	≥10000平方米	5000~10000平方米	2000~5000平方米	1000~2000平方米	<1000平方米
宗地形状	宗地形状规则、可实现充分利用，有利于设计和实施建筑方案	宗地形状较规则、对土地利用及设计和实施建筑方案较有利	宗地形状对土地利用及设计和实施建筑方案无不利影响	宗地形状不规则，对土地利用及设计和实施建筑方案有一定影响	宗地形状不规则，不利于土地利用及设计和实施建筑方案
地质水文条件	宗地地质水文条件完全能够满足各类型厂房建设和生产要求	——	宗地地质水文条件较好，可满足多数厂房建设和生产要求	——	宗地地质水文条件一般，可以满足普通厂房建设和生产要求

二级工业用地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域土地利用方向	3.85%	1.93%	0.00%	-1.93%	-3.85%
产业聚集程度	4.55%	2.28%	0.00%	-2.28%	-4.55%
距货物中转站交通便捷度	3.65%	1.83%	0.00%	-1.83%	-3.65%
路网及临路状况	4.40%	2.20%	0.00%	-2.20%	-4.40%
环境状况	2.00%	1.00%	0.00%	-1.00%	-2.00%
宗地面积	2.27%	1.14%	0.00%	-1.14%	-2.27%
宗地形状	2.28%	1.14%	0.00%	-1.14%	-2.28%
地质水文条件	2.00%	——	0.00%	——	-2.00%

三级工业用地基准地价修正因素指标说明表

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
区域土地利用方向	周边相同用途宗地聚集度很高	周边相同用途宗地聚集度较高	周边相同用途宗地聚集度一般	周边相同用途宗地较少	周边相同用途宗地很少
产业集聚程度	周围工业企业数量多、种类全，集聚度高	周围有一定数量的工业企业，集聚度较高	周围工业企业分布较分散，未形成集聚效应	周围工业企业零星分布	周围无工业企业分布
距货物中转站交通便捷度	距火车站距离<1500 米	距火车站距离1500 米~3000 米	距火车站距离3000 米~4500 米	距火车站距离4500 米~6000 米	距火车站距离>6000 米
路网及临路状况	临交通型或混合型主干道	距交通型或混合型主干道<150 米	距交通型或混合型主干道150 米~300 米	距交通型或混合型主干道300 米~500 米	其他情况
环境状况	污染物排放及治理状况良好，距危险设施或污染源远	污染物排放及治理状况较好，距危险设施或污染源较远	污染物排放及治理状况一般，距危险设施或污染源距离适中	污染物排放及治理状况较差，距危险设施或污染源较近	污染物排放及治理状况差，紧邻污染源
宗地面积	≥10000 平方米	5000~10000 平方米	2000~5000 平方米	1000~2000 平方米	<1000 平方米
宗地形状	宗地形状规则、可实现充分利用，有利于设计和实施建筑方案	宗地形状较规则、对土地利用及设计和实施建筑方案较有利	宗地形状对土地利用及设计和实施建筑方案无不利影响	宗地形状不规则，对土地利用及设计和实施建筑方案有一定影响	宗地形状不规则，不利于土地利用及设计和实施建筑方案
地质水文条件	宗地地质水文条件完全能够满足各类型厂房建设和生产要求	——	宗地地质水文条件较好，可以满足多数厂房建设和生产要求	——	宗地地质水文条件一般，可以满足普通厂房建设和生产要求

三级工业用地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域土地利用方向	5.50%	2.75%	0.00%	-2.75%	-5.50%
产业聚集程度	6.20%	3.10%	0.00%	-3.10%	-6.20%
距货物中转站交通便捷度	5.04%	2.52%	0.00%	-2.52%	-5.04%
路网及临路状况	5.92%	2.96%	0.00%	-2.96%	-5.92%
环境状况	2.87%	1.44%	0.00%	-1.44%	-2.87%
宗地面积	3.19%	1.60%	0.00%	-1.60%	-3.19%
宗地形状	3.40%	1.70%	0.00%	-1.70%	-3.40%
地质水文条件	2.88%	——	0.00%	——	-2.88%

四级工业用地基准地价修正因素指标说明表

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
区域土地利用方向	周边相同用途宗地聚集度很高	周边相同用途宗地聚集度较高	周边相同用途宗地聚集度一般	周边相同用途宗地较少	周边相同用途宗地很少
产业聚集程度	周围工业企业数量多、种类全，集聚度高	周围有一定数量的工业企业，集聚度较高	周围工业企业分布较分散，未形成集聚效应	周围工业企业零星分布	周围无工业企业分布
距货物中转站交通便捷度	距火车站距离<1500米	距火车站距离1500米~3000米	距火车站距离3000米~4500米	距火车站距离4500米~6000米	距火车站距离>6000米
路网及临路状况	临交通型或混合型主干道	距交通型或混合型主干道<200米	距交通型或混合型主干道200米~400米	距交通型或混合型主干道400米~600米	其他情况
环境状况	污染物排放及治理状况良好，距危险设施或污染源远	污染物排放及治理状况较好，距危险设施或污染源较远	污染物排放及治理状况一般，距危险设施或污染源距离适中	污染物排放及治理状况较差，距危险设施或污染源较近	污染物排放及治理状况差，紧邻污染源
宗地面积	≥20000平方米	10000~20000平方米	5000~10000平方米	2000~5000平方米	<2000平方米
宗地形状	宗地形状规则、可实现充分利用，有利于设计和实施建筑方案	宗地形状较规则、对土地利用及设计和实施建筑方案较有利	宗地形状对土地利用及设计和实施建筑方案无不利影响	宗地形状不规则，对土地利用及设计和实施建筑方案有一定影响	宗地形状不规则，不利于土地利用及设计和实施建筑方案
地质水文条件	宗地地质水文条件完全能够满足各类型厂房建设和生产要求	——	宗地地质水文条件较好，可以满足多数厂房建设和生产要求	——	宗地地质水文条件一般，可以满足普通厂房建设和生产要求

四级工业用地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域土地利用方向	5.46%	2.73%	0.00%	-2.73%	-5.46%
产业聚集程度	6.30%	3.15%	0.00%	-3.15%	-6.30%
距货物中转站交通便捷度	4.97%	2.49%	0.00%	-2.49%	-4.97%
路网及临路状况	5.99%	3.00%	0.00%	-3.00%	-5.99%
环境状况	2.80%	1.40%	0.00%	-1.40%	-2.80%
宗地面积	3.19%	1.60%	0.00%	-1.60%	-3.19%
宗地形状	3.40%	1.70%	0.00%	-1.70%	-3.40%
地质水文条件	2.89%	——	0.00%	——	-2.89%

五级工业用地基准地价修正因素指标说明表

因素名称	优	较优	一般	较差	劣
区域土地利用方向	周边相同用途宗地聚集度很高	周边相同用途宗地聚集度较高	周边相同用途宗地聚集度一般	周边相同用途宗地较少	周边相同用途宗地很少
产业聚集程度	周围工业企业数量多、种类全，集聚度高	周围有一定数量的工业企业，集聚度较高	周围工业企业分布较分散，未形成集聚效应	周围工业企业零星分布	周围无工业企业分布
距货物中转站交通便捷度	距火车站距离<5000 米	距火车站距离5000 米～10000 米	距火车站距离10000 米～15000 米	距火车站距离15000 米～20000 米	距火车站距离>20000 米
路网及临路状况	临主干道	距主干道<500 米	距次干道或省道<500 米	距次干道或省道500 米～1000 米	其他情况
环境状况	污染物排放及治理状况良好，距危险设施或污染源远	污染物排放及治理状况较好，距危险设施或污染源较远	污染物排放及治理状况一般，距危险设施或污染源距离适中	污染物排放及治理状况较差，距危险设施或污染源较近	污染物排放及治理状况差，紧邻污染源
宗地面积	≥20000 平方米	10000～20000 平方米	5000～10000 平方米	2000～5000 平方米	<2000 平方米
宗地形状	宗地形状规则、可实现充分利用，有利于设计和实施建筑方案	宗地形状较规则、对土地利用及设计和实施建筑方案较有利	宗地形状对土地利用及设计和实施建筑方案无不利影响	宗地形状不规则，对土地利用及设计和实施建筑方案有一定影响	宗地形状不规则，不利于土地利用及设计和实施建筑方案
地质水文条件	宗地地质水文条件完全能够满足各类型厂房建设和生产要求	——	宗地地质水文条件较好，可以满足多数厂房建设和生产要求	——	宗地地质水文条件一般，可以满足普通厂房建设和生产要求

五级工业用地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域土地利用方向	4.71%	2.36%	0.00%	-2.36%	-4.71%
产业聚集程度	5.34%	2.67%	0.00%	-2.67%	-5.34%
距货物中转站交通便捷度	4.29%	2.15%	0.00%	-2.15%	-4.29%
路网及临路状况	4.98%	2.49%	0.00%	-2.49%	-4.98%
环境状况	2.40%	1.20%	0.00%	-1.20%	-2.40%
宗地面积	2.76%	1.38%	0.00%	-1.38%	-2.76%
宗地形状	2.97%	1.49%	0.00%	-1.49%	-2.97%
地质水文条件	2.55%	——	0.00%	——	-2.55%

六级工业用地基准地价修正因素指标说明表

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
区域土地利用方向	周边相同用途宗地聚集度高	周边相同用途宗地聚集度较高	周边相同用途宗地聚集度一般	周边相同用途宗地较少	周边相同用途宗地很少
产业聚集程度	周围工业企业数量多、种类全，集聚度高	周围有一定数量的工业企业，集聚度较高	周围工业企业分布较分散，未形成集聚效应	周围工业企业零星分布	周围无工业企业分布
距货物中转站交通便捷度	距火车站距离<5000 米	距火车站距离5000 米~10000 米	距火车站距离10000 米~15000 米	距火车站距离15000 米~20000 米	距火车站距离>20000 米
路网及临路状况	临主干道	距主干道<500 米	距次干道或省道<500 米	距次干道或省道500 米~1000 米	其他情况
环境状况	污染物排放及治理状况良好，距危险设施或污染源远	污染物排放及治理状况较好，距危险设施或污染源较远	污染物排放及治理状况一般，距危险设施或污染源距离适中	污染物排放及治理状况较差，距危险设施或污染源较近	污染物排放及治理状况差，紧邻污染源
宗地面积	≥20000 平方米	10000~20000 平方米	5000~10000 平方米	2000~5000 平方米	<2000 平方米
宗地形状	宗地形状规则、可实现充分利用，有利于设计和实施建筑方案	宗地形状较规则、对土地利用及设计和实施建筑方案较有利	宗地形状对土地利用及设计和实施建筑方案无不利影响	宗地形状不规则，对土地利用及设计和实施建筑方案有一定影响	宗地形状不规则，不利于土地利用及设计和实施建筑方案
地质水文条件	宗地地质水文条件完全能够满足各类型厂房建设和生产要求	——	宗地地质水文条件较好，可以满足多数厂房建设和生产要求	——	宗地地质水文条件一般，可以满足普通厂房建设和生产要求

六级工业用地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域土地利用方向	4.59%	2.30%	0.00%	-2.30%	-4.59%
产业聚集程度	5.28%	2.64%	0.00%	-2.64%	-5.28%
距货物中转站交通便捷度	4.38%	2.19%	0.00%	-2.19%	-4.38%
路网及临路状况	4.98%	2.49%	0.00%	-2.49%	-4.98%
环境状况	2.40%	1.20%	0.00%	-1.20%	-2.40%
宗地面积	2.76%	1.38%	0.00%	-1.38%	-2.76%
宗地形状	2.97%	1.49%	0.00%	-1.49%	-2.97%
地质水文条件	2.64%	——	0.00%	——	-2.64%

一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

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
公用及基础设施完备状况	400 米内有医院、银行、邮局、文体设施和公共安全等数量>10 个	400 米内有医院、银行、邮局、文体设施和公共安全等数量>7 个	400 米内有医院、银行、邮局、文体设施和公共安全等数量>5 个	400 米内有医院、银行、邮局、文体设施和公共安全等数量>3 个	其他情况
公交状况	100 米内有 10 条以上公交线路的站点	100 米内有 5 条以上公交线路的站点	100 米内有公交站点	200 米内有公交站点	200 米内无公交站点
地铁状况	有两条地铁线且距地铁口距离<300 米	距地铁口距离<300 米	距地铁口距离300 米~500 米	距地铁口距离500 米~1000 米	距地铁口距离>1000 米
路网状况	路网稠密，无交通限行单行等管制	——	路网稠密，有一定交通限行单行等管制	——	路网密度低于区域平均水平
自然环境状况	距公园绿地距离<300 米	距公园绿地距离300 米~600 米	距公园绿地距离600 米~900 米	距公园绿地距离900 米~1200 米	距公园绿地距离>1200 米
人文环境状况	距高等院校、政府驻地等距离<400 米	距高等院校、政府驻地等距离400 米~800 米	距高等院校、政府驻地等距离800 米~1200 米	距高等院校、政府驻地等距离1200 米~1600 米	距高等院校、政府驻地等距离>1600 米
污染状况	周边无污染源，环境质量优	周边无污染源，环境质量较优	周边有少量污染源，环境质量一般	周边有多处污染源，对人体健康有一定危害	紧邻污染源，对人体健康有直接危害
商服设施状况	距市级商业中心距离<1000 米或距区级商业中心距离<500 米	距市级商业中心距离1000 米~2000 米或距区级商业中心距离500 米~1000 米	距市级商业中心距离2000 米~3000 米或距区级商业中心距离1000 米~1500 米	距市级商业中心距离3000 米~4000 米或距区级商业中心距离1500 米~2000 米	距市级商业中心距离>4000 米或距区级商业中心距离>2000 米
朝向	宗地内所建（可建）楼房均可朝南	宗地内所建（可建）楼房均可朝南或偏南	宗地内所建（可建）楼房三分之二均可朝南或偏南	宗地内所建（可建）楼房三分之一均可朝南或偏南	宗地内所建（可建）楼房不朝南或偏南
宗地形状	宗地形状规则、可实现充分利用，有利于设计和实施建筑方案	宗地形状较规则、对土地利用及设计和实施建筑方案较有利	宗地形状对土地利用及设计和实施建筑方案无不利影响	宗地形状不规则，对土地利用及设计和实施建筑方案有一定影响	宗地形状不规则，不利于土地利用及设计和实施建筑方案
土地规划条件	区域内无规划限制	——	区域内有规划限制，对土地开发影响较小	——	区域内有规划限制，对土地开发影响大

一级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
公用及基础设施 完备状况	3.25%	1.63%	0.00%	-1.63%	-3.25%
公交状况	2.63%	1.32%	0.00%	-1.32%	-2.63%
地铁状况	2.88%	1.44%	0.00%	-1.44%	-2.88%
路网状况	2.55%	——	0.00%	——	-2.55%
自然环境状况	2.23%	1.12%	0.00%	-1.12%	-2.23%
人文环境状况	1.98%	0.99%	0.00%	-0.99%	-1.98%
污染状况	2.00%	1.00%	0.00%	-1.00%	-2.00%
商服设施状况	2.40%	1.20%	0.00%	-1.20%	-2.40%
朝向	1.70%	0.85%	0.00%	-0.85%	-1.70%
宗地形状	1.53%	0.77%	0.00%	-0.77%	-1.53%
土地规划条件	1.85%	——	0.00%	——	-1.85%

二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

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
公用及基础设施完备状况	500 米内有医院、银行、邮局、文体设施和公共安全等数量>10 个	500 米内有医院、银行、邮局、文体设施和公共安全等数量>7 个	500 米内有医院、银行、邮局、文体设施和公共安全等数量>5 个	500 米内有医院、银行、邮局、文体设施和公共安全等数量>3 个	其他情况
公交状况	100 米内有 10 条以上公交线路的站点	100 米内有 5 条以上公交线路的站点	100 米内有公交站点	200 米内有公交站点	200 米内无公交站点
地铁状况	有两条地铁线且距地铁口距离<300 米	距地铁口距离<300 米	距地铁口距离300 米~500 米	距地铁口距离500 米~1000 米	距地铁口距离>1000 米
路网状况	路网稠密，无交通限行单行等管制	——	路网稠密，有一定交通限行单行等管制	——	路网密度低于区域平均水平
自然环境状况	距公园绿地距离<500 米	距公园绿地距离500 米~1000 米	距公园绿地距离1000 米~1500 米	距公园绿地距离1500 米~2000 米	距公园绿地距离>2000 米
人文环境状况	距高等院校、政府驻地等距离<400 米	距高等院校、政府驻地等距离400 米~800 米	距高等院校、政府驻地等距离800 米~1200 米	距高等院校、政府驻地等距离1200 米~1600 米	距高等院校、政府驻地等距离>1600 米
污染状况	周边无污染源，环境质量优	周边无污染源，环境质量较优	周边有少量污染源，环境质量一般	周边有多处污染源，对人体健康有一定危害	紧邻污染源，对人体健康有直接危害
商服设施状况	距市级商业中心距离<1000 米或距区级商业中心距离<500 米	距市级商业中心距离1000 米~2000 米或距区级商业中心距离500 米~1000 米	距市级商业中心距离2000 米~3000 米或距区级商业中心距离1000 米~1500 米	距市级商业中心距离3000 米~4000 米或距区级商业中心距离1500 米~2000 米	距市级商业中心距离>4000 米或距区级商业中心距离>2000 米
朝向	宗地内所建（可建）楼房均可朝南	宗地内所建（可建）楼房均可朝偏南	宗地内所建（可建）楼房三分之二均可朝南或偏南	宗地内所建（可建）楼房三分之一均可朝南或偏南	宗地内所建（可建）楼房不朝南或偏南
宗地形状	宗地形状规则、可实现充分利用，有利于设计和实施建筑方案	宗地形状较规则、对土地利用及设计和实施建筑方案较有利	宗地形状对土地利用及设计和实施建筑方案无不利影响	宗地形状不规则，对土地利用及设计和实施建筑方案有一定影响	宗地形状不规则，不利于土地利用及设计和实施建筑方案
土地规划条件	区域内无规划限制	——	区域内有规划限制，对土地开发影响较小	——	区域内有规划限制，对土地开发影响大

二级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
公用及基础设施 完备状况	3.23%	1.62%	0.00%	-1.62%	-3.23%
公交状况	2.70%	1.35%	0.00%	-1.35%	-2.70%
地铁状况	2.88%	1.44%	0.00%	-1.44%	-2.88%
路网状况	2.50%	——	0.00%	——	-2.50%
自然环境状况	2.25%	1.13%	0.00%	-1.13%	-2.25%
人文环境状况	2.00%	1.00%	0.00%	-1.00%	-2.00%
污染状况	2.03%	1.02%	0.00%	-1.02%	-2.03%
商服设施状况	2.40%	1.20%	0.00%	-1.20%	-2.40%
朝向	1.70%	0.85%	0.00%	-0.85%	-1.70%
宗地形状	1.50%	0.75%	0.00%	-0.75%	-1.50%
土地规划条件	1.81%	——	0.00%	——	-1.81%

三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

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
公用及基础设施完备状况	500 米内有医院、银行、邮局、文体设施和公共安全等数量>7 个	500 米内有医院、银行、邮局、文体设施和公共安全等数量>5 个	500 米内有医院、银行、邮局、文体设施和公共安全等数量>3 个	800 米内有医院、银行、邮局、文体设施和公共安全等数量>3 个	其他情况
公交状况	100 米内有 5 条以上公交线路的站点	100 米内有 3 条以上公交线路的站点	100 米内有公交站点	200 米内有公交站点	200 米内无公交站点
地铁状况	有两条地铁线且距地铁口距离<300 米	距地铁口距离<300 米	距地铁口距离300 米~500 米	距地铁口距离500 米~1000 米	距地铁口距离>1000 米
路网状况	路网稠密，无交通限行单行等管制	——	路网稠密，有一定交通限行单行等管制	——	路网密度低于区域平均水平
自然环境状况	距公园绿地距离<500 米	距公园绿地距离 500 米~1000 米	距公园绿地距离 1000 米~1500 米	距公园绿地距离 1500 米~2000 米	距公园绿地距离>2000 米
人文环境状况	距高等院校、政府驻地等距离<500 米	距高等院校、政府驻地等距离 500 米~1000 米	距高等院校、政府驻地等距离 1000 米~1500 米	距高等院校、政府驻地等距离 1500 米~2000 米	距高等院校、政府驻地等距离>2000 米
污染状况	周边无污染源，环境质量优	周边无污染源，环境质量较优	周边有少量污染源，环境质量一般	周边有多处污染源，对人体健康有一定危害	紧邻污染源，对人体健康有直接危害
商服设施状况	距市级商业中心距离<1000 米或距区级商业中心距离<500 米	距市级商业中心距离 1000 米~2000 米或距区级商业中心距离 500 米~1000 米	距市级商业中心距离 2000 米~3000 米或距区级商业中心距离 1000 米~1500 米	距市级商业中心距离 3000 米~4000 米或距区级商业中心距离 1500 米~2000 米	距市级商业中心距离>4000 米或距区级商业中心距离>2000 米
朝向	宗地内所建（可建）楼房均可朝南	宗地内所建（可建）楼房均可朝南偏南	宗地内所建（可建）楼房三分之二均可朝南或偏南	宗地内所建（可建）楼房三分之一均可朝南或偏南	宗地内所建（可建）楼房不朝南或偏南
宗地形状	宗地形状规则、可实现充分利用，有利于设计和实施建筑方案	宗地形状较规则、对土地利用及设计和实施建筑方案较有利	宗地形状对土地利用及设计和实施建筑方案无不利影响	宗地形状不规则，对土地利用及设计和实施建筑方案有一定影响	宗地形状不规则，不利于土地利用及设计和实施建筑方案
土地规划条件	区域内无规划限制	——	区域内有规划限制，对土地开发影响较小	——	区域内有规划限制，对土地开发影响大

三级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
公用及基础设施 完备状况	3.99%	2.00%	0.00%	-2.00%	-3.99%
公交状况	3.21%	1.61%	0.00%	-1.61%	-3.21%
地铁状况	3.27%	1.64%	0.00%	-1.64%	-3.27%
路网状况	3.03%	——	0.00%	——	-3.03%
自然环境状况	2.79%	1.40%	0.00%	-1.40%	-2.79%
人文环境状况	2.31%	1.16%	0.00%	-1.16%	-2.31%
污染状况	2.37%	1.19%	0.00%	-1.19%	-2.37%
商服设施状况	2.85%	1.43%	0.00%	-1.43%	-2.85%
朝向	2.07%	1.04%	0.00%	-1.04%	-2.07%
宗地形状	1.86%	0.93%	0.00%	-0.93%	-1.86%
土地规划条件	2.25%	——	0.00%	——	-2.25%

四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

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
公用及基础设施完备状况	500 米内有医院、银行、邮局、文体设施和公共安全等数量>5 个	500 米内有医院、银行、邮局、文体设施和公共安全等数量>3 个	800 米内有医院、银行、邮局、文体设施和公共安全等数量>3 个	1200 米内有医院、银行、邮局、文体设施和公共安全等数量>3 个	其他情况
公交状况	100 米内有 3 条以上公交线路的站点	100 米内有 2 条以上公交线路的站点	100 米内有公交站点	200 米内有公交站点	200 米内无公交站点
地铁状况	有两条地铁线且距地铁口距离<300 米	距地铁口距离<300 米	距地铁口距离300 米~500 米	距地铁口距离500 米~1000 米	距地铁口距离>1000 米
路网状况	300 米内有 2 条主干道	500 米内有 2 条主干道	500 米内有 1 条主干道	800 米内有 1 条主干道	800 米内无主干道
自然环境状况	距公园绿地距离<500 米	距公园绿地距离 500 米~1000 米	距公园绿地距离 1000 米~2000 米	距公园绿地距离 2000 米~3000 米	距公园绿地距离>3000 米
人文环境状况	距高等院校、政府驻地等距离<800 米	距高等院校、政府驻地等距离 800 米~1500 米	距高等院校、政府驻地等距离 1500 米~2000 米	距高等院校、政府驻地等距离 2000 米~2500 米	距高等院校、政府驻地等距离>2500 米
污染状况	周边无污染源，环境质量优	周边无污染源，环境质量较优	周边有少量污染源，环境质量一般	周边有多处污染源，对人体健康有一定危害	紧邻污染源，对人体健康有直接危害
商服设施状况	100 米范围内，公共设施数量 3 个以上	100 米范围内，公共设施数量 2 个以上	100 米范围内有公共设施	200 米范围内有公共设施	200 米范围内无公共设施
朝向	宗地内所建（可建）楼房均可朝南	宗地内所建（可建）楼房均可朝南偏南	宗地内所建（可建）楼房三分之二均可朝南或偏南	宗地内所建（可建）楼房三分之一均可朝南或偏南	宗地内所建（可建）楼房不朝南或偏南
宗地形状	宗地形状规则、可实现充分利用，有利于设计和实施建筑方案	宗地形状较规则、对土地利用及设计和实施建筑方案较有利	宗地形状对土地利用及设计和实施建筑方案无不利影响	宗地形状不规则，对土地利用及设计和实施建筑方案有一定影响	宗地形状不规则，不利于土地利用及设计和实施建筑方案
土地规划条件	区域内无规划限制	——	区域内有规划限制，对土地开发影响较小	——	区域内有规划限制，对土地开发影响大

四级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
公用及基础设施 完备状况	3.25%	1.63%	0.00%	-1.63%	-3.25%
公交状况	2.73%	1.37%	0.00%	-1.37%	-2.73%
地铁状况	2.73%	1.37%	0.00%	-1.37%	-2.73%
路网状况	2.58%	1.29%	0.00%	-1.29%	-2.58%
自然环境状况	2.33%	1.17%	0.00%	-1.17%	-2.33%
人文环境状况	1.95%	0.98%	0.00%	-0.98%	-1.95%
污染状况	2.00%	1.00%	0.00%	-1.00%	-2.00%
商服设施状况	2.35%	1.18%	0.00%	-1.18%	-2.35%
朝向	1.73%	0.87%	0.00%	-0.87%	-1.73%
宗地形状	1.53%	0.77%	0.00%	-0.77%	-1.53%
土地规划条件	1.82%	——	0.00%	——	-1.82%

五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

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
公用及基础设施完备状况	500 米内有医院、银行、邮局、文体设施和公共安全等数量>3 个	500 米内有医院、银行、邮局、文体设施和公共安全等	800 米内有医院、银行、邮局、文体设施和公共安全等	1200 米内有医院、银行、邮局、文体设施和公共安全等	其他情况
公交状况	100 米内有 3 条以上公交线路的站点	100 米内有 2 条以上公交线路的站点	100 米内有公交站点	200 米内有公交站点	200 米内无公交站点
地铁状况	距地铁口距离<500 米	距地铁口距离500 米~1000 米	距地铁口距离1000 米~1500 米	距地铁口距离1500 米~2000 米	距地铁口距离>2000 米
路网状况	500 米内有 2 条主干道	800 米内有 2 条主干道	800 米内有 1 条主干道	1200 米内有 1 条主干道	1200 米内无主干道
自然环境状况	距公园绿地距离<1000 米	距公园绿地距离1000 米~2000 米	距公园绿地距离2000 米~3000 米	距公园绿地距离3000 米~5000 米	距公园绿地距离>5000 米
人文环境状况	距高等院校、政府驻地等距离<800 米	距高等院校、政府驻地等距离800 米~1500 米	距高等院校、政府驻地等距离1500 米~2500 米	距高等院校、政府驻地等距离2500 米~4000 米	距高等院校、政府驻地等距离>4000 米
污染状况	周边无污染源，环境质量优	周边无污染源，环境质量较优	周边有少量污染源，环境质量一般	周边有多处污染源，对人体健康有一定危害	紧邻污染源，对人体健康有直接危害
商服设施状况	100 米范围内有公共设施	200 米范围内有公共设施	400 米范围内有公共设施	800 米范围内有公共设施	800 米范围内无公共设施
朝向	宗地内所建（可建）楼房均可朝南	宗地内所建（可建）楼房均可朝南偏南	宗地内所建（可建）楼房三分之二均可朝南或偏南	宗地内所建（可建）楼房三分之一均可朝南或偏南	宗地内所建（可建）楼房不朝南或偏南
宗地形状	宗地形状规则、可实现充分利用，有利于设计和实施建筑方案	宗地形状较规则、对土地利用及设计和实施建筑方案较有利	宗地形状对土地利用及设计和实施建筑方案无不利影响	宗地形状不规则，对土地利用及设计和实施建筑方案有一定影响	宗地形状不规则，不利于土地利用及设计和实施建筑方案
土地规划条件	区域内无规划限制	——	区域内有规划限制，对土地开发影响较小	——	区域内有规划限制，对土地开发影响大

五级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
公用及基础设施 完备状况	3.25%	1.63%	0.00%	-1.63%	-3.25%
公交状况	2.75%	1.38%	0.00%	-1.38%	-2.75%
地铁状况	2.75%	1.38%	0.00%	-1.38%	-2.75%
路网状况	2.58%	1.29%	0.00%	-1.29%	-2.58%
自然环境状况	2.28%	1.14%	0.00%	-1.14%	-2.28%
人文环境状况	1.95%	0.98%	0.00%	-0.98%	-1.95%
污染状况	1.98%	0.99%	0.00%	-0.99%	-1.98%
商服设施状况	2.33%	1.17%	0.00%	-1.17%	-2.33%
朝向	1.78%	0.89%	0.00%	-0.89%	-1.78%
宗地形状	1.55%	0.78%	0.00%	-0.78%	-1.55%
土地规划条件	1.80%	——	0.00%	——	-1.80%

六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

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
公用及基础设施完备状况	500 米内有医院、银行、邮局、文体设施和公共安全等	800 米内有医院、银行、邮局、文体设施和公共安全等	1200 米内有医院、银行、邮局、文体设施和公共安全等	1500 米内有医院、银行、邮局、文体设施和公共安全等	其他情况
公交状况	200 米内有 2 条以上公交线路的站点	200 米内有 1 条以上公交线路的站点	400 米内有公交站点	800 米内有公交站点	800 米内无公交站点
地铁状况	距地铁口距离 < 500 米	距地铁口距离 500 米~1000 米	距地铁口距离 1000 米~1500 米	距地铁口距离 1500 米~2000 米	距地铁口距离 >2000 米
路网状况	500 米内有 2 条主干道	500 米内有 1 条主干道	1000 米内有 1 条主干道	1500 米内有 1 条主干道	1500 米内无主干道
自然环境状况	距公园绿地距离 <1000 米	距公园绿地距离 1000 米~2000 米	距公园绿地距离 2000 米~3000 米	距公园绿地距离 3000 米~5000 米	距公园绿地距离 >5000 米
人文环境状况	距高等院校、政府驻地等距离 < 1000 米	距高等院校、政府驻地等距离 1000 米~2000 米	距高等院校、政府驻地等距离 2000 米~4000 米	距高等院校、政府驻地等距离 4000 米~6000 米	距高等院校、政府驻地等距离 >6000 米
污染状况	周边无污染源，环境质量优	周边无污染源，环境质量较优	周边有少量污染源，环境质量一般	周边有多处污染源，对人体健康有一定危害	紧邻污染源，对人体健康有直接危害
商服设施状况	150 米范围内有公共设施	300 米范围内有公共设施	600 米范围内有公共设施	1200 米范围内有公共设施	1200 米范围内无公共设施
朝向	宗地内所建（可建）楼房均可朝南	宗地内所建（可建）楼房均可朝偏南	宗地内所建（可建）楼房三分之二均可朝南或偏南	宗地内所建（可建）楼房三分之一均可朝南或偏南	宗地内所建（可建）楼房不朝南或偏南
宗地形状	宗地形状规则、可实现充分利用，有利于设计和实施建筑方案	宗地形状较规则、对土地利用及设计和实施建筑方案较有利	宗地形状对土地利用及设计和实施建筑方案无不利影响	宗地形状不规则，对土地利用及设计和实施建筑方案有一定影响	宗地形状不规则，不利于土地利用及设计和实施建筑方案
土地规划条件	区域内无规划限制	——	区域内有规划限制，对土地开发影响较小	——	区域内有规划限制，对土地开发影响大

六级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
公用及基础设施 完备状况	3.25%	1.63%	0.00%	-1.63%	-3.25%
公交状况	2.73%	1.37%	0.00%	-1.37%	-2.73%
地铁状况	2.73%	1.37%	0.00%	-1.37%	-2.73%
路网状况	2.58%	1.29%	0.00%	-1.29%	-2.58%
自然环境状况	2.28%	1.14%	0.00%	-1.14%	-2.28%
人文环境状况	1.95%	0.98%	0.00%	-0.98%	-1.95%
污染状况	1.98%	0.99%	0.00%	-0.99%	-1.98%
商服设施状况	2.33%	1.17%	0.00%	-1.17%	-2.33%
朝向	1.80%	0.90%	0.00%	-0.90%	-1.80%
宗地形状	1.55%	0.78%	0.00%	-0.78%	-1.55%
土地规划条件	1.82%	——	0.00%	——	-1.82%

七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

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
公用及基础设施完备状况	800 米内有医院、银行、邮局、文体设施和公共安全等	1500 米内有医院、银行、邮局、文体设施和公共安全等	2500 米内有医院、银行、邮局、文体设施和公共安全等	4000 米内有医院、银行、邮局、文体设施和公共安全等	其他情况
公交状况	200 米内有公交站点	500 米内有公交站点	1000 米内有公交站点	1500 米内有公交站点	1500 米内无公交站点
路网状况	500 米内有 1 条主干道	800 米内有 1 条主干道	500 米内有 1 条次干道	800 米内有次干道	其他情况
自然环境状况	距公园绿地距离 <3000 米	距公园绿地距离 3000 米~6000 米	距公园绿地距离 6000 米~10000 米	距公园绿地距离 10000 米~15000 米	距公园绿地距离 >15000 米
人文环境状况	距乡镇政府驻地等距离 <500 米	距乡镇政府驻地等距离 500 米~1000 米	距乡镇政府驻地等距离 1000 米~2000 米	距乡镇政府驻地等距离 2000 米~4000 米	距乡镇政府驻地等距离 >4000 米
污染状况	周边无污染源，环境质量优	周边无污染源，环境质量较优	周边有少量污染源，环境质量一般	周边有多处污染源，对人体健康有一定危害	紧邻污染源，对人体健康有直接危害
朝向	宗地内所建（可建）楼房均可朝南	宗地内所建（可建）楼房均可朝偏南	宗地内所建（可建）楼房三分之二均可朝南或偏南	宗地内所建（可建）楼房三分之一均可朝南或偏南	宗地内所建（可建）楼房不朝南或偏南
宗地形状	宗地形状规则、可实现充分利用，有利于设计和实施建筑方案	宗地形状较规则、对土地利用及设计和实施建筑方案较有利	宗地形状对土地利用及设计和实施建筑方案无不利影响	宗地形状不规则，对土地利用及设计和实施建筑方案有一定影响	宗地形状不规则，不利于土地利用及设计和实施建筑方案
土地规划条件	区域内无规划限制	——	区域内有规划限制，对土地开发影响较小	——	区域内有规划限制，对土地开发影响大

七级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
公用及基础设施 完备状况	4.86%	2.43%	0.00%	-2.43%	-4.86%
公交状况	4.68%	2.34%	0.00%	-2.34%	-4.68%
路网状况	4.47%	2.24%	0.00%	-2.24%	-4.47%
自然环境状况	3.12%	1.56%	0.00%	-1.56%	-3.12%
人文环境状况	3.00%	1.50%	0.00%	-1.50%	-3.00%
污染状况	2.85%	1.43%	0.00%	-1.43%	-2.85%
朝向	2.43%	1.22%	0.00%	-1.22%	-2.43%
宗地形状	2.16%	1.08%	0.00%	-1.08%	-2.16%
土地规划条件	2.43%	——	0.00%	——	-2.43%

八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

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
公用及基础设施完备状况	1000 米内有医院、银行、邮局、文体设施和公共安全等	2000 米内有医院、银行、邮局、文体设施和公共安全等	3000 米内有医院、银行、邮局、文体设施和公共安全等	5000 米内有医院、银行、邮局、文体设施和公共安全等	其他情况
公交状况	200 米内有公交站点	500 米内有公交站点	1000 米内有公交站点	1500 米内有公交站点	1500 米内无公交站点
路网状况	500 米内有 1 条主干道	1000 米内有 1 条主干道	1000 米内有 1 条次干道	1500 米内有次干道	其他情况
自然环境状况	距公园绿地距离 <3000 米	距公园绿地距离 3000 米~6000 米	距公园绿地距离 6000 米~10000 米	距公园绿地距离 10000 米~15000 米	距公园绿地距离 >15000 米
人文环境状况	距乡镇政府驻地等距离 <500 米	距乡镇政府驻地等距离 500 米~1000 米	距乡镇政府驻地等距离 1000 米~2000 米	距乡镇政府驻地等距离 2000 米~4000 米	距乡镇政府驻地等距离 >4000 米
污染状况	周边无污染源，环境质量优	周边无污染源，环境质量较优	周边有少量污染源，环境质量一般	周边有多处污染源，对人体健康有一定危害	紧邻污染源，对人体健康有直接危害
朝向	宗地内所建（可建）楼房均可朝南	宗地内所建（可建）楼房均可朝南或偏南	宗地内所建（可建）楼房三分之二均可朝南或偏南	宗地内所建（可建）楼房三分之一均可朝南或偏南	宗地内所建（可建）楼房不朝南或偏南
宗地形状	宗地形状规则、可实现充分利用，有利于设计和实施建筑方案	宗地形状较规则、对土地利用及设计和实施建筑方案较有利	宗地形状对土地利用及设计和实施建筑方案无不利影响	宗地形状不规则，对土地利用及设计和实施建筑方案有一定影响	宗地形状不规则，不利于土地利用及设计和实施建筑方案
土地规划条件	区域内无规划限制	——	区域内有规划限制，对土地开发影响较小	——	区域内有规划限制，对土地开发影响大

八级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
公用及基础设施 完备状况	4.92%	2.46%	0.00%	-2.46%	-4.92%
公交状况	4.74%	2.37%	0.00%	-2.37%	-4.74%
路网状况	4.47%	2.24%	0.00%	-2.24%	-4.47%
自然环境状况	3.12%	1.56%	0.00%	-1.56%	-3.12%
人文环境状况	2.94%	1.47%	0.00%	-1.47%	-2.94%
污染状况	2.79%	1.40%	0.00%	-1.40%	-2.79%
朝向	2.40%	1.20%	0.00%	-1.20%	-2.40%
宗地形状	2.16%	1.08%	0.00%	-1.08%	-2.16%
土地规划条件	2.46%	——	0.00%	——	-2.46%

九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

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
公用及基础设施完备状况	1000 米内有医院、银行、邮局、文体设施和公共安全等	2000 米内有医院、银行、邮局、文体设施和公共安全等	3000 米内有医院、银行、邮局、文体设施和公共安全等	5000 米内有医院、银行、邮局、文体设施和公共安全等	其他情况
公交状况	200 米内有公交站点	500 米内有公交站点	1000 米内有公交站点	1500 米内有公交站点	1500 米内无公交站点
路网状况	500 米内有 1 条主干道	1000 米内有 1 条主干道	1000 米内有 1 条次干道	1500 米内有次干道	其他情况
自然环境状况	距公园绿地距离 <3000 米	距公园绿地距离 3000 米~6000 米	距公园绿地距离 6000 米~10000 米	距公园绿地距离 10000 米~15000 米	距公园绿地距离 >15000 米
人文环境状况	距乡镇政府驻地等距离 <500 米	距乡镇政府驻地等距离 500 米~1000 米	距乡镇政府驻地等距离 1000 米~2000 米	距乡镇政府驻地等距离 2000 米~4000 米	距乡镇政府驻地等距离 >4000 米
污染状况	周边无污染源，环境质量优	周边无污染源，环境质量较优	周边有少量污染源，环境质量一般	周边有多处污染源，对人体健康有一定危害	紧邻污染源，对人体健康有直接危害
朝向	宗地内所建（可建）楼房均可朝南	宗地内所建（可建）楼房均可朝偏南	宗地内所建（可建）楼房三分之二均可朝南或偏南	宗地内所建（可建）楼房三分之一均可朝南或偏南	宗地内所建（可建）楼房不朝南或偏南
宗地形状	宗地形状规则、可实现充分利用，有利于设计和实施建筑方案	宗地形状较规则、对土地利用及设计和实施建筑方案较有利	宗地形状对土地利用及设计和实施建筑方案无不利影响	宗地形状不规则，对土地利用及设计和实施建筑方案有一定影响	宗地形状不规则，不利于土地利用及设计和实施建筑方案
土地规划条件	区域内无规划限制	——	区域内有规划限制，对土地开发影响较小	——	区域内有规划限制，对土地开发影响大

九级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
公用及基础设施 完备状况	4.92%	2.46%	0.00%	-2.46%	-4.92%
公交状况	4.74%	2.37%	0.00%	-2.37%	-4.74%
路网状况	4.47%	2.24%	0.00%	-2.24%	-4.47%
自然环境状况	3.12%	1.56%	0.00%	-1.56%	-3.12%
人文环境状况	2.97%	1.49%	0.00%	-1.49%	-2.97%
污染状况	2.79%	1.40%	0.00%	-1.40%	-2.79%
朝向	2.40%	1.20%	0.00%	-1.20%	-2.40%
宗地形状	2.16%	1.08%	0.00%	-1.08%	-2.16%
土地规划条件	2.43%	——	0.00%	——	-2.43%