

# 池州市城区基准地价内涵及相关修正系数

## 1. 估价期日

本次估价期日为 2025 年 1 月 1 日。

## 2. 用地类型与使用年期

根据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》，结合池州市城区土地管理的实际需要，本次基准地价评估涉及的土地利用类型为：商业服务业用地（公用设施营业网点用地、零售商业用地、其他商业服务业用地、商务金融用地、批发市场用地、娱乐用地、餐饮用地、旅馆用地），城镇住宅用地，工业用地，物流仓储用地，公共管理与公共服务用地（文化用地、体育用地、科研用地、教育用地、医疗卫生用地、社会福利用地），公用设施用地，交通运输用地（交通场站用地、港口码头用地）。其中，公用设施营业网点用地又细分为两类，公用设施营业网点用地 I 指加油加气站用地，公用设施营业网点用地 II 指充换电站、电信、邮政、供水等公用设施营业网点用地。

土地使用年期按法定最高出让年限设定，商业服务业用地 40 年，城镇住宅用地 70 年，工业用地 50 年，物流仓储用地 50 年，公共管理与公共服务用地 50 年，公用设施用地 50 年，交通运输用地 50 年。

## 3. 土地开发水平及其修正值

各用途各级别土地开发水平设定从“六通一平”到“五通一平”不等。宗地红线外“六通”指通上水、通下水、通讯、通电、通路、通燃气；“五通”指通上水、通下水、通讯、通电、通路；宗地红线内“一平”指场地平整。

池州市城区各用途、各级别平均开发水平一览表

土地级别	商业服务业用地	城镇住宅用地	工业用地	物流仓储用地	公共管理与公共服务用地	公用设施用地	交通运输用地
一级地	六通一平	六通一平	五通一平	六通一平	六通一平	六通一平	六通一平
二级地	六通一平	六通一平	五通一平	六通一平	六通一平	六通一平	六通一平
三级地	六通一平	六通一平	/	五通一平	六通一平	六通一平	五通一平
四级地	六通一平	六通一平	/	/	五通一平	五通一平	/
五级地	五通一平	五通一平	/	/	/	/	/

各项费用的分摊见下表。

池州市城区土地开发费用分项一览表

土地开发项目	通路	通电	通上水	通下水	通讯	通燃气	场地平整	合计
红线外(元/平方米)	25	15	20	15	10	20	/	105
红线内(元/平方米)	/	/	/	/	/	/	15	15

4. 级别平均容积率及其修正系数

池州市城区各类用地级别平均容积率表

土地级别	商业服务业用地	城镇住宅用地	工业用地	物流仓储用地	公共管理与公共服务用地	公用设施用地	交通运输用地
一级地	1.6	1.8	1.2	1.0	1.3	1.0	1.0
二级地	1.4	1.6	1.2	1.0	1.2	1.0	1.0
三级地	1.4	1.5	/	1.0	1.1	1.0	1.0
四级地	1.3	1.4	/	/	1.0	1.0	/
五级地	1.2	1.2	/	/	/	/	/

注：商业服务业用地中加油加气站用地不设定级别容积率，不进行容积率修正；  
工业用地、物流仓储用地、公用设施用地、交通运输用地不进行容积率修正。

以级别平均容积率修正系数为 1.00，确定各级别内各容积率的修正系数，对某些容积率区段无实例修正系数的可采用内插法确定。

池州市城区商业服务业用地容积率修正系数表

容积率 修正系数 土地级别	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	2.0	2.2	2.5	3	≥3.5
一级地	0.88	0.89	0.90	0.92	0.94	0.97	<b>1.00</b>	1.04	1.08	1.16	1.22	1.30	1.40	1.50
二级地	0.92	0.94	0.96	0.98	<b>1.00</b>	1.04	1.08	1.12	1.15	1.20	1.25	1.32	1.42	1.52
三级地	0.92	0.94	0.96	0.98	<b>1.00</b>	1.03	1.06	1.09	1.12	1.16	1.20	1.26	1.35	1.44
四级地	0.94	0.96	0.98	<b>1.00</b>	1.02	1.04	1.06	1.08	1.10	1.14	1.18	1.22	1.28	1.34
五级地	0.96	0.98	<b>1.00</b>	1.02	1.04	1.06	1.08	1.10	1.12	1.15	1.17	1.20	1.25	1.30

池州市城区城镇住宅用地容积率修正系数表

容积率 修正系数 土地级别	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	2.0	2.2	2.5	3.0	≥3.5
一级地	0.89	0.90	0.91	0.92	0.93	0.94	0.95	0.97	<b>1.00</b>	1.05	1.13	1.22	1.32	1.40
二级地	0.89	0.90	0.91	0.93	0.95	0.97	<b>1.00</b>	1.04	1.08	1.16	1.22	1.28	1.36	1.44
三级地	0.90	0.92	0.94	0.96	0.98	<b>1.00</b>	1.03	1.06	1.09	1.14	1.18	1.24	1.32	1.38
四级地	0.92	0.94	0.96	0.98	<b>1.00</b>	1.02	1.04	1.06	1.08	1.12	1.16	1.20	1.26	1.32
五级地	0.96	0.98	<b>1.00</b>	1.02	1.04	1.06	1.08	1.10	1.12	1.15	1.18	1.22	1.27	1.30

池州市城区公共管理与公共服务用地容积率修正系数表

容积率 修正系数 土地级别	≤0.8	1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	2.0	2.2	2.5	3.0	≥3.5
一级地	0.92	0.94	0.96	0.98	<b>1.00</b>	1.03	1.06	1.08	1.10	1.12	1.15	1.18	1.21	1.26	1.30
二级地	0.94	0.96	0.98	<b>1.00</b>	1.03	1.06	1.08	1.10	1.12	1.14	1.16	1.18	1.21	1.26	1.30
三级地	0.96	0.98	<b>1.00</b>	1.02	1.04	1.06	1.08	1.09	1.10	1.11	1.13	1.15	1.18	1.22	1.25
四级地	0.98	<b>1.00</b>	1.02	1.04	1.06	1.07	1.08	1.09	1.10	1.11	1.13	1.15	1.18	1.22	1.25

# 池州市城区基准地价修正系数表

**表 1-1 池州市城区商业服务业用地一级地基准地价修正因素指标说明表**

宗地修正因素		指标说明				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	处于城市繁华商服中心	处于城市繁华商服中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	远离商业区
	客流人口密度	高	较高	一般	较低	低
	道路状况	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
	交通便捷程度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷
	基础设施状况	供电、供水、供气保证率达98%以上，排水通畅	供电、供水、供气保证率96-98%，排水较通畅	供电、供水、供气保证率94-96%，排水状况一般	供电、供水、供气保证率92-94%，排水状况较差	供电、供水、供气保证率<92%，排水状况差
	公用设施状况	公用服务设施齐全、完备、等级高	公用服务设施齐全、完备、等级较高	公用服务设施齐全、完备、等级一般	公用服务设施水平较差	公用服务设施水平差
	商服繁华程度	高	较高	一般	较低	低
	城市规划限制	规划用途以商业服务业用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以城镇住宅用地为主	规划用途以公共管理与公共服务用地为主	规划用途以其他为主
	环境状况	环境优美，能吸引游人	环境较好，无污染	环境一般，基本无污染	环境较差，轻度污染	环境差，污染较严重
	其他区域因素状况	好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响很大
	宗地面积	面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大
	临街状况	十字路口	丁字路口或两面临街	一面临街	袋地<5米	袋地>5米
	宗地基础设施状况	供电、供水、供气保证率达98%以上，排水通畅	供电、供水、供气保证率96-98%，排水较通畅	供电、供水、供气保证率94-96%，排水状况一般	供电、供水、供气保证率92-94%，排水状况较差	供电、供水、供气保证率<92%，排水状况差
	距商服中心距离	<500米	500-1000米	1000-1500米	1500-2000米	>2000米
	距公交站点距离	<100米	100-200米	200-300米	300-400米	>400米
	距对外交通设施距离	<2000米	2000-3000米	3000-4000米	4000-5000米	>5000米
	土地使用限制	基本无限制	略有限制	有一定限制	限制较大	限制大
	相邻土地利用类型	商业服务业用地	商住用地	城镇住宅用地	公共管理与公共服务用地	其他用地
	其他个别因素状况	好	较好	一般	较差	差

表 1-1-1 池州市城区商业服务业用地一级地基准地价修正系数表  
(公用设施营业网点用地I (加油加气站用地))

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	0.0210	0.0105	0.0000	-0.0054	-0.0107
	客流人口密度	0.0194	0.0097	0.0000	-0.0050	-0.0099
	道路状况	0.0146	0.0073	0.0000	-0.0037	-0.0075
	交通便捷程度	0.0144	0.0072	0.0000	-0.0037	-0.0074
	基础设施状况	0.0187	0.0093	0.0000	-0.0048	-0.0095
	公用设施状况	0.0154	0.0077	0.0000	-0.0039	-0.0079
	商服繁华程度	0.0235	0.0117	0.0000	-0.0060	-0.0120
	城市规划限制	0.0132	0.0066	0.0000	-0.0034	-0.0067
	环境状况	0.0113	0.0057	0.0000	-0.0029	-0.0058
	其他区域因素状况	0.0067	0.0033	0.0000	-0.0017	-0.0034
个别因素	宗地形状	0.0117	0.0058	0.0000	-0.0030	-0.0060
	宗地面积	0.0121	0.0061	0.0000	-0.0031	-0.0062
	临街状况	0.0166	0.0083	0.0000	-0.0042	-0.0085
	宗地基础设施状况	0.0143	0.0072	0.0000	-0.0036	-0.0073
	距商服中心距离	0.0165	0.0082	0.0000	-0.0042	-0.0084
	距公交站点距离	0.0118	0.0059	0.0000	-0.0030	-0.0060
	距对外交通设施距离	0.0176	0.0088	0.0000	-0.0045	-0.0090
	土地使用限制	0.0157	0.0079	0.0000	-0.0040	-0.0080
	相邻土地利用类型	0.0130	0.0065	0.0000	-0.0033	-0.0067
	其他个别因素状况	0.0078	0.0039	0.0000	-0.0020	-0.0040

**表 1-1-2 池州市城区商业服务业用地一级地基准地价修正系数表  
(公用设施营业网点用地II、零售商业用地)**

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	0.0206	0.0103	0.0000	-0.0101	-0.0202
	客流人口密度	0.0190	0.0095	0.0000	-0.0093	-0.0187
	道路状况	0.0143	0.0072	0.0000	-0.0070	-0.0141
	交通便捷程度	0.0141	0.0071	0.0000	-0.0069	-0.0139
	基础设施状况	0.0183	0.0091	0.0000	-0.0090	-0.0180
	公用设施状况	0.0151	0.0075	0.0000	-0.0074	-0.0148
	商服繁华程度	0.0230	0.0115	0.0000	-0.0113	-0.0226
	城市规划限制	0.0129	0.0065	0.0000	-0.0063	-0.0127
	环境状况	0.0111	0.0056	0.0000	-0.0055	-0.0109
	其他区域因素状况	0.0065	0.0033	0.0000	-0.0032	-0.0064
个别因素	宗地形状	0.0114	0.0057	0.0000	-0.0056	-0.0112
	宗地面积	0.0119	0.0059	0.0000	-0.0058	-0.0117
	临街状况	0.0163	0.0081	0.0000	-0.0080	-0.0160
	宗地基础设施状况	0.0140	0.0070	0.0000	-0.0069	-0.0138
	距商服中心距离	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0079	-0.0159
	距公交站点距离	0.0116	0.0058	0.0000	-0.0057	-0.0114
	距对外交通设施距离	0.0172	0.0086	0.0000	-0.0085	-0.0169
	土地使用限制	0.0154	0.0077	0.0000	-0.0076	-0.0151
	相邻土地利用类型	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0063	-0.0125
	其他个别因素状况	0.0076	0.0038	0.0000	-0.0037	-0.0075

表 1-1-3 池州市城区商业服务业用地一级地基准地价修正系数表  
(其他商业服务业用地)

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	0.0199	0.0099	0.0000	-0.0101	-0.0201
	客流人口密度	0.0184	0.0092	0.0000	-0.0093	-0.0186
	道路状况	0.0138	0.0069	0.0000	-0.0070	-0.0140
	交通便捷程度	0.0137	0.0068	0.0000	-0.0069	-0.0138
	基础设施状况	0.0177	0.0088	0.0000	-0.0089	-0.0179
	公用设施状况	0.0146	0.0073	0.0000	-0.0074	-0.0147
	商服繁华程度	0.0222	0.0111	0.0000	-0.0112	-0.0225
	城市规划限制	0.0125	0.0062	0.0000	-0.0063	-0.0126
	环境状况	0.0107	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0109
	其他区域因素状况	0.0063	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0064
个别因素	宗地形状	0.0110	0.0055	0.0000	-0.0056	-0.0112
	宗地面积	0.0115	0.0057	0.0000	-0.0058	-0.0116
	临街状况	0.0157	0.0079	0.0000	-0.0080	-0.0159
	宗地基础设施状况	0.0135	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0137
	距商服中心距离	0.0156	0.0078	0.0000	-0.0079	-0.0158
	距公交站点距离	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0057	-0.0113
	距对外交通设施距离	0.0166	0.0083	0.0000	-0.0084	-0.0168
	土地使用限制	0.0149	0.0074	0.0000	-0.0075	-0.0150
	相邻土地利用类型	0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0125
	其他个别因素状况	0.0074	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074

表 1-1-4 池州市城区商业服务业用地一级地基准地价修正系数表  
(商务金融用地)

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	0.0203	0.0101	0.0000	-0.0100	-0.0201
	客流人口密度	0.0188	0.0094	0.0000	-0.0093	-0.0186
	道路状况	0.0141	0.0071	0.0000	-0.0070	-0.0140
	交通便捷程度	0.0139	0.0070	0.0000	-0.0069	-0.0138
	基础设施状况	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0089	-0.0179
	公用设施状况	0.0148	0.0074	0.0000	-0.0074	-0.0147
	商服繁华程度	0.0227	0.0113	0.0000	-0.0112	-0.0225
	城市规划限制	0.0127	0.0064	0.0000	-0.0063	-0.0126
	环境状况	0.0109	0.0055	0.0000	-0.0054	-0.0109
	其他区域因素状况	0.0064	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0064
个别因素	宗地形状	0.0113	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0112
	宗地面积	0.0117	0.0059	0.0000	-0.0058	-0.0116
	临街状况	0.0160	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0159
	宗地基础设施状况	0.0138	0.0069	0.0000	-0.0068	-0.0137
	距商服中心距离	0.0159	0.0080	0.0000	-0.0079	-0.0158
	距公交站点距离	0.0114	0.0057	0.0000	-0.0057	-0.0113
	距对外交通设施距离	0.0170	0.0085	0.0000	-0.0084	-0.0168
	土地使用限制	0.0152	0.0076	0.0000	-0.0075	-0.0150
	相邻土地利用类型	0.0126	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0125
	其他个别因素状况	0.0075	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074

表 1-1-5 池州市城区商业服务业用地一级地基准地价修正系数表  
(批发市场用地)

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	0.0198	0.0099	0.0000	-0.0104	-0.0207
	客流人口密度	0.0183	0.0091	0.0000	-0.0096	-0.0192
	道路状况	0.0138	0.0069	0.0000	-0.0072	-0.0144
	交通便捷程度	0.0136	0.0068	0.0000	-0.0071	-0.0142
	基础设施状况	0.0176	0.0088	0.0000	-0.0092	-0.0184
	公用设施状况	0.0145	0.0072	0.0000	-0.0076	-0.0152
	商服繁华程度	0.0221	0.0110	0.0000	-0.0116	-0.0232
	城市规划限制	0.0124	0.0062	0.0000	-0.0065	-0.0130
	环境状况	0.0107	0.0053	0.0000	-0.0056	-0.0112
	其他区域因素状况	0.0063	0.0031	0.0000	-0.0033	-0.0066
个别因素	宗地形状	0.0110	0.0055	0.0000	-0.0058	-0.0115
	宗地面积	0.0114	0.0057	0.0000	-0.0060	-0.0120
	临街状况	0.0156	0.0078	0.0000	-0.0082	-0.0164
	宗地基础设施状况	0.0135	0.0067	0.0000	-0.0070	-0.0141
	距商服中心距离	0.0155	0.0078	0.0000	-0.0081	-0.0163
	距公交站点距离	0.0111	0.0056	0.0000	-0.0058	-0.0117
	距对外交通设施距离	0.0165	0.0083	0.0000	-0.0087	-0.0173
	土地使用限制	0.0148	0.0074	0.0000	-0.0077	-0.0155
	相邻土地利用类型	0.0123	0.0061	0.0000	-0.0064	-0.0128
	其他个别因素状况	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0038	-0.0077

表 1-1-6 池州市城区商业服务业用地一级地基准地价修正系数表  
(娱乐用地、餐饮用地、旅馆用地)

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	0.0203	0.0102	0.0000	-0.0084	-0.0167
	客流人口密度	0.0188	0.0094	0.0000	-0.0077	-0.0155
	道路状况	0.0142	0.0071	0.0000	-0.0058	-0.0117
	交通便捷程度	0.0140	0.0070	0.0000	-0.0058	-0.0115
	基础设施状况	0.0181	0.0090	0.0000	-0.0074	-0.0149
	公用设施状况	0.0149	0.0074	0.0000	-0.0061	-0.0123
	商服繁华程度	0.0227	0.0114	0.0000	-0.0094	-0.0187
	城市规划限制	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0053	-0.0105
	环境状况	0.0110	0.0055	0.0000	-0.0045	-0.0090
	其他区域因素状况	0.0065	0.0032	0.0000	-0.0027	-0.0053
个别因素	宗地形状	0.0113	0.0056	0.0000	-0.0046	-0.0093
	宗地面积	0.0118	0.0059	0.0000	-0.0048	-0.0097
	临街状况	0.0161	0.0080	0.0000	-0.0066	-0.0133
	宗地基础设施状况	0.0138	0.0069	0.0000	-0.0057	-0.0114
	距商服中心距离	0.0160	0.0080	0.0000	-0.0066	-0.0131
	距公交站点距离	0.0114	0.0057	0.0000	-0.0047	-0.0094
	距对外交通设施距离	0.0170	0.0085	0.0000	-0.0070	-0.0140
	土地使用限制	0.0152	0.0076	0.0000	-0.0063	-0.0125
	相邻土地利用类型	0.0126	0.0063	0.0000	-0.0052	-0.0104
	其他个别因素状况	0.0075	0.0038	0.0000	-0.0031	-0.0062

表 1-2 池州市城区商业服务业用地二级地基准地价修正因素指标说明表

宗地修正因素		指标说明				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	处于城市繁华商服中心	处于城市繁华商服中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	远离商业区
	客流人口密度	高	较高	一般	较低	低
	道路状况	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
	交通便捷程度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷
	基础设施状况	供电、供水、供气保证率达98%以上，排水通畅	供电、供水、供气保证率96-98%，排水较通畅	供电、供水、供气保证率94-96%，排水状况一般	供电、供水、供气保证率92-94%，排水状况较差	供电、供水、供气保证率<92%，排水状况差
	公用设施状况	公用服务设施齐全、完备、等级高	公用服务设施齐全、完备、等级较高	公用服务设施齐全、完备、等级一般	公用服务设施水平较差	公用服务设施水平差
	商服繁华程度	高	较高	一般	较低	低
	城市规划限制	规划用途以商业服务业用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以城镇住宅用地为主	规划用途以公共管理与公共服务用地为主	规划用途以其他为主
	环境状况	环境优美，能吸引游人	环境较好，无污染	环境一般，基本无污染	环境较差，轻度污染	环境差，污染较严重
	其他区域因素状况	好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响很大
	宗地面积	面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大
	临街状况	十字路口	丁字路口或两面临街	一面临街	袋地<5米	袋地>5米
	宗地基础设施状况	供电、供水、供气保证率达98%以上，排水通畅	供电、供水、供气保证率96-98%，排水较通畅	供电、供水、供气保证率94-96%，排水状况一般	供电、供水、供气保证率92-94%，排水状况较差	供电、供水、供气保证率<92%，排水状况差
	距商服中心距离	<1000米	1000-1500米	1500-2000米	2000-2500米	>2500米
	距公交站点距离	<100米	100-200米	200-300米	300-400米	>400米
	距对外交通设施距离	<1000米	1000-1500米	1500-2000米	2000-2500米	>2500米
	土地使用限制	基本无限制	略有限制	有一定限制	限制较大	限制大
	相邻土地利用类型	商业服务业用地	商住用地	城镇住宅用地	公共管理与公共服务用地	其他用地
	其他个别因素状况	好	较好	一般	较差	差

**表 1-2-1 池州市城区商业服务业用地二级地基准地价修正系数表  
(公用设施营业网点用地I (加油加气站用地))**

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	0.0211	0.0105	0.0000	-0.0063	-0.0127
	客流人口密度	0.0195	0.0098	0.0000	-0.0059	-0.0117
	道路状况	0.0147	0.0073	0.0000	-0.0044	-0.0088
	交通便捷程度	0.0145	0.0073	0.0000	-0.0044	-0.0087
	基础设施状况	0.0188	0.0094	0.0000	-0.0056	-0.0113
	公用设施状况	0.0155	0.0077	0.0000	-0.0046	-0.0093
	商服繁华程度	0.0236	0.0118	0.0000	-0.0071	-0.0142
	城市规划限制	0.0133	0.0066	0.0000	-0.0040	-0.0080
	环境状况	0.0114	0.0057	0.0000	-0.0034	-0.0069
	其他区域因素状况	0.0067	0.0034	0.0000	-0.0020	-0.0040
个别因素	宗地形状	0.0117	0.0059	0.0000	-0.0035	-0.0071
	宗地面积	0.0122	0.0061	0.0000	-0.0037	-0.0073
	临街状况	0.0167	0.0084	0.0000	-0.0050	-0.0100
	宗地基础设施状况	0.0144	0.0072	0.0000	-0.0043	-0.0086
	距商服中心距离	0.0166	0.0083	0.0000	-0.0050	-0.0100
	距公交站点距离	0.0119	0.0059	0.0000	-0.0036	-0.0071
	距对外交通设施距离	0.0177	0.0088	0.0000	-0.0053	-0.0106
	土地使用限制	0.0158	0.0079	0.0000	-0.0047	-0.0095
	相邻土地利用类型	0.0131	0.0065	0.0000	-0.0039	-0.0079
	其他个别因素状况	0.0078	0.0039	0.0000	-0.0023	-0.0047

**表 1-2-2 池州市城区商业服务业用地二级地基准地价修正系数表  
(公用设施营业网点用地II、零售商业用地)**

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	0.0206	0.0103	0.0000	-0.0101	-0.0202
	客流人口密度	0.0190	0.0095	0.0000	-0.0093	-0.0187
	道路状况	0.0143	0.0072	0.0000	-0.0070	-0.0140
	交通便捷程度	0.0141	0.0071	0.0000	-0.0069	-0.0139
	基础设施状况	0.0183	0.0091	0.0000	-0.0090	-0.0179
	公用设施状况	0.0151	0.0075	0.0000	-0.0074	-0.0148
	商服繁华程度	0.0230	0.0115	0.0000	-0.0113	-0.0225
	城市规划限制	0.0129	0.0065	0.0000	-0.0063	-0.0127
	环境状况	0.0111	0.0056	0.0000	-0.0054	-0.0109
	其他区域因素状况	0.0065	0.0033	0.0000	-0.0032	-0.0064
个别因素	宗地形状	0.0114	0.0057	0.0000	-0.0056	-0.0112
	宗地面积	0.0119	0.0059	0.0000	-0.0058	-0.0117
	临街状况	0.0163	0.0081	0.0000	-0.0080	-0.0160
	宗地基础设施状况	0.0140	0.0070	0.0000	-0.0069	-0.0137
	距商服中心距离	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0079	-0.0158
	距公交站点距离	0.0116	0.0058	0.0000	-0.0057	-0.0113
	距对外交通设施距离	0.0172	0.0086	0.0000	-0.0084	-0.0169
	土地使用限制	0.0154	0.0077	0.0000	-0.0075	-0.0151
	相邻土地利用类型	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0063	-0.0125
	其他个别因素状况	0.0076	0.0038	0.0000	-0.0037	-0.0075

表 1-2-3 池州市城区商业服务业用地二级地基准地价修正系数表  
(其他商业服务业用地)

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	0.0208	0.0104	0.0000	-0.0095	-0.0190
	客流人口密度	0.0193	0.0096	0.0000	-0.0088	-0.0176
	道路状况	0.0145	0.0072	0.0000	-0.0066	-0.0133
	交通便捷程度	0.0143	0.0072	0.0000	-0.0066	-0.0131
	基础设施状况	0.0185	0.0092	0.0000	-0.0085	-0.0169
	公用设施状况	0.0152	0.0076	0.0000	-0.0070	-0.0140
	商服繁华程度	0.0233	0.0116	0.0000	-0.0106	-0.0213
	城市规划限制	0.0131	0.0065	0.0000	-0.0060	-0.0120
	环境状况	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0051	-0.0103
	其他区域因素状况	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0030	-0.0061
个别因素	宗地形状	0.0116	0.0058	0.0000	-0.0053	-0.0106
	宗地面积	0.0120	0.0060	0.0000	-0.0055	-0.0110
	临街状况	0.0165	0.0082	0.0000	-0.0075	-0.0151
	宗地基础设施状况	0.0142	0.0071	0.0000	-0.0065	-0.0130
	距商服中心距离	0.0163	0.0082	0.0000	-0.0075	-0.0149
	距公交站点距离	0.0117	0.0059	0.0000	-0.0054	-0.0107
	距对外交通设施距离	0.0174	0.0087	0.0000	-0.0080	-0.0159
	土地使用限制	0.0156	0.0078	0.0000	-0.0071	-0.0143
	相邻土地利用类型	0.0129	0.0065	0.0000	-0.0059	-0.0118
	其他个别因素状况	0.0077	0.0038	0.0000	-0.0035	-0.0070

表 1-2-4 池州市城区商业服务业用地二级地基准地价修正系数表  
(商务金融用地)

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	0.0200	0.0100	0.0000	-0.0103	-0.0207
	客流人口密度	0.0185	0.0093	0.0000	-0.0096	-0.0191
	道路状况	0.0140	0.0070	0.0000	-0.0072	-0.0144
	交通便捷程度	0.0138	0.0069	0.0000	-0.0071	-0.0142
	基础设施状况	0.0178	0.0089	0.0000	-0.0092	-0.0184
	公用设施状况	0.0147	0.0073	0.0000	-0.0076	-0.0152
	商服繁华程度	0.0224	0.0112	0.0000	-0.0116	-0.0231
	城市规划限制	0.0126	0.0063	0.0000	-0.0065	-0.0130
	环境状况	0.0108	0.0054	0.0000	-0.0056	-0.0112
	其他区域因素状况	0.0064	0.0032	0.0000	-0.0033	-0.0066
个别因素	宗地形状	0.0111	0.0056	0.0000	-0.0057	-0.0115
	宗地面积	0.0116	0.0058	0.0000	-0.0060	-0.0120
	临街状况	0.0159	0.0079	0.0000	-0.0082	-0.0164
	宗地基础设施状况	0.0136	0.0068	0.0000	-0.0070	-0.0141
	距商服中心距离	0.0157	0.0079	0.0000	-0.0081	-0.0162
	距公交站点距离	0.0113	0.0056	0.0000	-0.0058	-0.0116
	距对外交通设施距离	0.0168	0.0084	0.0000	-0.0087	-0.0173
	土地使用限制	0.0150	0.0075	0.0000	-0.0077	-0.0155
	相邻土地利用类型	0.0124	0.0062	0.0000	-0.0064	-0.0128
	其他个别因素状况	0.0074	0.0037	0.0000	-0.0038	-0.0077

表 1-2-5 池州市城区商业服务业用地二级地基准地价修正系数表  
(批发市场用地)

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	0.0202	0.0101	0.0000	-0.0101	-0.0201
	客流人口密度	0.0187	0.0094	0.0000	-0.0093	-0.0186
	道路状况	0.0141	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0140
	交通便捷程度	0.0139	0.0070	0.0000	-0.0069	-0.0139
	基础设施状况	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0179
	公用设施状况	0.0148	0.0074	0.0000	-0.0074	-0.0148
	商服繁华程度	0.0226	0.0113	0.0000	-0.0113	-0.0225
	城市规划限制	0.0127	0.0064	0.0000	-0.0063	-0.0127
	环境状况	0.0109	0.0055	0.0000	-0.0054	-0.0109
	其他区域因素状况	0.0064	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0064
个别因素	宗地形状	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0112
	宗地面积	0.0117	0.0059	0.0000	-0.0058	-0.0116
	临街状况	0.0160	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0159
	宗地基础设施状况	0.0138	0.0069	0.0000	-0.0069	-0.0137
	距商服中心距离	0.0159	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0158
	距公交站点距离	0.0114	0.0057	0.0000	-0.0057	-0.0113
	距对外交通设施距离	0.0169	0.0085	0.0000	-0.0084	-0.0169
	土地使用限制	0.0152	0.0076	0.0000	-0.0075	-0.0151
	相邻土地利用类型	0.0126	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0125
	其他个别因素状况	0.0075	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0075

**表 1-1-6 池州市城区商业服务业用地二级地基准地价修正系数表  
(娱乐用地、餐饮用地、旅馆用地)**

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	0.0197	0.0098	0.0000	-0.0101	-0.0203
	客流人口密度	0.0182	0.0091	0.0000	-0.0094	-0.0188
	道路状况	0.0137	0.0069	0.0000	-0.0071	-0.0141
	交通便捷程度	0.0135	0.0068	0.0000	-0.0070	-0.0139
	基础设施状况	0.0175	0.0088	0.0000	-0.0090	-0.0180
	公用设施状况	0.0144	0.0072	0.0000	-0.0074	-0.0149
	商服繁华程度	0.0220	0.0110	0.0000	-0.0113	-0.0227
	城市规划限制	0.0124	0.0062	0.0000	-0.0064	-0.0127
	环境状况	0.0106	0.0053	0.0000	-0.0055	-0.0109
	其他区域因素状况	0.0063	0.0031	0.0000	-0.0032	-0.0064
个别因素	宗地形状	0.0109	0.0055	0.0000	-0.0056	-0.0113
	宗地面积	0.0114	0.0057	0.0000	-0.0059	-0.0117
	临街状况	0.0156	0.0078	0.0000	-0.0080	-0.0161
	宗地基础设施状况	0.0134	0.0067	0.0000	-0.0069	-0.0138
	距商服中心距离	0.0155	0.0077	0.0000	-0.0080	-0.0159
	距公交站点距离	0.0111	0.0055	0.0000	-0.0057	-0.0114
	距对外交通设施距离	0.0165	0.0082	0.0000	-0.0085	-0.0170
	土地使用限制	0.0147	0.0074	0.0000	-0.0076	-0.0152
	相邻土地利用类型	0.0122	0.0061	0.0000	-0.0063	-0.0126
	其他个别因素状况	0.0073	0.0036	0.0000	-0.0037	-0.0075

表 1-3 池州市城区商业服务业用地三级地基准地价修正因素指标说明表

宗地修正因素		指标说明				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	处于城市繁华商服中心	处于城市繁华商服中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	远离商业区
	客流人口密度	高	较高	一般	较低	低
	道路状况	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
	交通便捷程度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷
	基础设施状况	供电、供水、供气保证率达98%以上，排水通畅	供电、供水、供气保证率96-98%，排水较通畅	供电、供水、供气保证率94-96%，排水状况一般	供电、供水、供气保证率92-94%，排水状况较差	供电、供水、供气保证率<92%，排水状况差
	公用设施状况	公用服务设施齐全、完备、等级高	公用服务设施齐全、完备、等级较高	公用服务设施齐全、完备、等级一般	公用服务设施水平较差	公用服务设施水平差
	商服繁华程度	高	较高	一般	较低	低
	城市规划限制	规划用途以商业服务业用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以城镇住宅用地为主	规划用途以公共管理与公共服务用地为主	规划用途以其他为主
	环境状况	环境优美，能吸引游人	环境较好，无污染	环境一般，基本无污染	环境较差，轻度污染	环境差，污染较严重
	其他区域因素状况	好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响很大
	宗地面积	面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大
	临街状况	十字路口	丁字路口或两面临街	一面临街	袋地<5米	袋地>5米
	宗地基础设施状况	供电、供水、供气保证率达98%以上，排水通畅	供电、供水、供气保证率96-98%，排水较通畅	供电、供水、供气保证率94-96%，排水状况一般	供电、供水、供气保证率92-94%，排水状况较差	供电、供水、供气保证率<92%，排水状况差
	距商服中心距离	<2000米	2000-2500米	2500-3000米	3000-4000米	>4000米
	距公交站点距离	<200米	200-400米	400-600米	600-800米	>800米
	距对外交通设施距离	<1000米	1000-2000米	2000-3000米	3000-4000米	>4000米
	土地使用限制	基本无限制	略有限制	有一定限制	限制较大	限制大
	相邻土地利用类型	商业服务业用地	商住用地	城镇住宅用地	公共管理与公共服务用地	其他用地
	其他个别因素状况	好	较好	一般	较差	差

表 1-3-1 池州市城区商业服务业用地三级地基准地价修正系数表  
(公用设施营业网点用地I(加油加气站用地))

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	0.0210	0.0105	0.0000	-0.0078	-0.0156
	客流人口密度	0.0194	0.0097	0.0000	-0.0072	-0.0144
	道路状况	0.0146	0.0073	0.0000	-0.0054	-0.0109
	交通便捷程度	0.0144	0.0072	0.0000	-0.0054	-0.0107
	基础设施状况	0.0187	0.0093	0.0000	-0.0069	-0.0139
	公用设施状况	0.0154	0.0077	0.0000	-0.0057	-0.0114
	商服繁华程度	0.0235	0.0117	0.0000	-0.0087	-0.0175
	城市规划限制	0.0132	0.0066	0.0000	-0.0049	-0.0098
	环境状况	0.0113	0.0057	0.0000	-0.0042	-0.0084
	其他区域因素状况	0.0067	0.0033	0.0000	-0.0025	-0.0050
个别因素	宗地形状	0.0117	0.0058	0.0000	-0.0043	-0.0087
	宗地面积	0.0121	0.0061	0.0000	-0.0045	-0.0090
	临街状况	0.0166	0.0083	0.0000	-0.0062	-0.0124
	宗地基础设施状况	0.0143	0.0071	0.0000	-0.0053	-0.0106
	距商服中心距离	0.0165	0.0082	0.0000	-0.0061	-0.0123
	距公交站点距离	0.0118	0.0059	0.0000	-0.0044	-0.0088
	距对外交通设施距离	0.0176	0.0088	0.0000	-0.0065	-0.0131
	土地使用限制	0.0157	0.0079	0.0000	-0.0058	-0.0117
	相邻土地利用类型	0.0130	0.0065	0.0000	-0.0048	-0.0097
	其他个别因素状况	0.0078	0.0039	0.0000	-0.0029	-0.0058

**表 1-3-2 池州市城区商业服务业用地三级地基准地价修正系数表  
(公用设施营业网点用地II、零售商业用地)**

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	0.0210	0.0105	0.0000	-0.0100	-0.0200
	客流人口密度	0.0195	0.0097	0.0000	-0.0093	-0.0185
	道路状况	0.0146	0.0073	0.0000	-0.0070	-0.0140
	交通便捷程度	0.0145	0.0072	0.0000	-0.0069	-0.0138
	基础设施状况	0.0187	0.0093	0.0000	-0.0089	-0.0178
	公用设施状况	0.0154	0.0077	0.0000	-0.0073	-0.0147
	商服繁华程度	0.0235	0.0118	0.0000	-0.0112	-0.0224
	城市规划限制	0.0132	0.0066	0.0000	-0.0063	-0.0126
	环境状况	0.0114	0.0057	0.0000	-0.0054	-0.0108
	其他区域因素状况	0.0067	0.0033	0.0000	-0.0032	-0.0064
个别因素	宗地形状	0.0117	0.0058	0.0000	-0.0056	-0.0111
	宗地面积	0.0122	0.0061	0.0000	-0.0058	-0.0116
	临街状况	0.0166	0.0083	0.0000	-0.0079	-0.0159
	宗地基础设施状况	0.0143	0.0072	0.0000	-0.0068	-0.0136
	距商服中心距离	0.0165	0.0083	0.0000	-0.0079	-0.0157
	距公交站点距离	0.0118	0.0059	0.0000	-0.0056	-0.0113
	距对外交通设施距离	0.0176	0.0088	0.0000	-0.0084	-0.0168
	土地使用限制	0.0157	0.0079	0.0000	-0.0075	-0.0150
	相邻土地利用类型	0.0130	0.0065	0.0000	-0.0062	-0.0124
	其他个别因素状况	0.0078	0.0039	0.0000	-0.0037	-0.0074

表 1-3-3 池州市城区商业服务业用地三级地基准地价修正系数表  
(其他商业服务业用地)

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	0.0207	0.0103	0.0000	-0.0098	-0.0196
	客流人口密度	0.0191	0.0096	0.0000	-0.0090	-0.0181
	道路状况	0.0144	0.0072	0.0000	-0.0068	-0.0136
	交通便捷程度	0.0142	0.0071	0.0000	-0.0067	-0.0134
	基础设施状况	0.0184	0.0092	0.0000	-0.0087	-0.0174
	公用设施状况	0.0152	0.0076	0.0000	-0.0072	-0.0143
	商服繁华程度	0.0231	0.0116	0.0000	-0.0109	-0.0219
	城市规划限制	0.0130	0.0065	0.0000	-0.0061	-0.0123
	环境状况	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0053	-0.0106
	其他区域因素状况	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0031	-0.0062
个别因素	宗地形状	0.0115	0.0057	0.0000	-0.0054	-0.0109
	宗地面积	0.0120	0.0060	0.0000	-0.0057	-0.0113
	临街状况	0.0164	0.0082	0.0000	-0.0077	-0.0155
	宗地基础设施状况	0.0141	0.0070	0.0000	-0.0067	-0.0133
	距商服中心距离	0.0162	0.0081	0.0000	-0.0077	-0.0153
	距公交站点距离	0.0116	0.0058	0.0000	-0.0055	-0.0110
	距对外交通设施距离	0.0173	0.0087	0.0000	-0.0082	-0.0164
	土地使用限制	0.0155	0.0077	0.0000	-0.0073	-0.0146
	相邻土地利用类型	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0061	-0.0121
	其他个别因素状况	0.0076	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0072

**表 1-3-4 池州市城区商业服务业用地三级地基准地价修正系数表  
(商务金融用地)**

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	0.0199	0.0099	0.0000	-0.0100	-0.0200
	客流人口密度	0.0184	0.0092	0.0000	-0.0093	-0.0185
	道路状况	0.0138	0.0069	0.0000	-0.0070	-0.0139
	交通便捷程度	0.0137	0.0068	0.0000	-0.0069	-0.0138
	基础设施状况	0.0177	0.0088	0.0000	-0.0089	-0.0178
	公用设施状况	0.0146	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0147
	商服繁华程度	0.0222	0.0111	0.0000	-0.0112	-0.0224
	城市规划限制	0.0125	0.0062	0.0000	-0.0063	-0.0126
	环境状况	0.0107	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0108
	其他区域因素状况	0.0063	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0064
个别因素	宗地形状	0.0110	0.0055	0.0000	-0.0056	-0.0111
	宗地面积	0.0115	0.0057	0.0000	-0.0058	-0.0116
	临街状况	0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0158
	宗地基础设施状况	0.0135	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	距商服中心距离	0.0156	0.0078	0.0000	-0.0079	-0.0157
	距公交站点距离	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0113
	距对外交通设施距离	0.0166	0.0083	0.0000	-0.0084	-0.0167
	土地使用限制	0.0149	0.0074	0.0000	-0.0075	-0.0150
	相邻土地利用类型	0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	其他个别因素状况	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074

表 1-3-5 池州市城区商业服务业用地三级地基准地价修正系数表  
(批发市场用地)

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	0.0197	0.0098	0.0000	-0.0100	-0.0200
	客流人口密度	0.0182	0.0091	0.0000	-0.0092	-0.0185
	道路状况	0.0137	0.0068	0.0000	-0.0070	-0.0139
	交通便捷程度	0.0135	0.0068	0.0000	-0.0069	-0.0137
	基础设施状况	0.0175	0.0087	0.0000	-0.0089	-0.0178
	公用设施状况	0.0144	0.0072	0.0000	-0.0073	-0.0146
	商服繁华程度	0.0220	0.0110	0.0000	-0.0112	-0.0223
	城市规划限制	0.0124	0.0062	0.0000	-0.0063	-0.0126
	环境状况	0.0106	0.0053	0.0000	-0.0054	-0.0108
	其他区域因素状况	0.0062	0.0031	0.0000	-0.0032	-0.0063
个别因素	宗地形状	0.0109	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0111
	宗地面积	0.0114	0.0057	0.0000	-0.0058	-0.0115
	临街状况	0.0156	0.0078	0.0000	-0.0079	-0.0158
	宗地基础设施状况	0.0134	0.0067	0.0000	-0.0068	-0.0136
	距商服中心距离	0.0154	0.0077	0.0000	-0.0078	-0.0157
	距公交站点距离	0.0111	0.0055	0.0000	-0.0056	-0.0112
	距对外交通设施距离	0.0165	0.0082	0.0000	-0.0084	-0.0167
	土地使用限制	0.0147	0.0074	0.0000	-0.0075	-0.0149
	相邻土地利用类型	0.0122	0.0061	0.0000	-0.0062	-0.0124
	其他个别因素状况	0.0073	0.0036	0.0000	-0.0037	-0.0074

**表 1-3-6 池州市城区商业服务业用地三级地基准地价修正系数表  
(娱乐用地、餐饮用地、旅馆用地)**

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	0.0201	0.0101	0.0000	-0.0093	-0.0187
	客流人口密度	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0086	-0.0173
	道路状况	0.0140	0.0070	0.0000	-0.0065	-0.0130
	交通便捷程度	0.0139	0.0069	0.0000	-0.0064	-0.0128
	基础设施状况	0.0179	0.0090	0.0000	-0.0083	-0.0166
	公用设施状况	0.0148	0.0074	0.0000	-0.0068	-0.0137
	商服繁华程度	0.0225	0.0113	0.0000	-0.0104	-0.0209
	城市规划限制	0.0127	0.0063	0.0000	-0.0059	-0.0117
	环境状况	0.0109	0.0054	0.0000	-0.0050	-0.0101
	其他区域因素状况	0.0064	0.0032	0.0000	-0.0030	-0.0059
个别因素	宗地形状	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0052	-0.0104
	宗地面积	0.0116	0.0058	0.0000	-0.0054	-0.0108
	临街状况	0.0159	0.0080	0.0000	-0.0074	-0.0148
	宗地基础设施状况	0.0137	0.0069	0.0000	-0.0064	-0.0127
	距商服中心距离	0.0158	0.0079	0.0000	-0.0073	-0.0146
	距公交站点距离	0.0113	0.0057	0.0000	-0.0053	-0.0105
	距对外交通设施距离	0.0169	0.0084	0.0000	-0.0078	-0.0156
	土地使用限制	0.0151	0.0075	0.0000	-0.0070	-0.0140
	相邻土地利用类型	0.0125	0.0062	0.0000	-0.0058	-0.0116
	其他个别因素状况	0.0075	0.0037	0.0000	-0.0035	-0.0069

表 1-4 池州市城区商业服务业用地四级地基准地价修正因素指标说明表

宗地修正因素		指标说明				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	处于城市繁华商服中心	处于城市繁华商服中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	远离商业区
	客流人口密度	高	较高	一般	较低	低
	道路状况	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
	交通便捷程度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷
	基础设施状况	供电、供水、供气保证率达96%以上，排水通畅	供电、供水、供气保证率94-96%，排水较通畅	供电、供水、供气保证率92-94%，排水状况一般	供电、供水、供气保证率90-92%，排水状况较差	供电、供水、供气保证率<90%，排水状况差
	公用设施状况	公用服务设施齐全、完备、等级高	公用服务设施齐全、完备、等级较高	公用服务设施齐全、完备、等级一般	公用服务设施水平较差	公用服务设施水平差
	商服繁华程度	高	较高	一般	较低	低
	城市规划限制	规划用途以商业服务业用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以城镇住宅用地为主	规划用途以公共管理与公共服务用地为主	规划用途以其他为主
	环境状况	环境优美，能吸引游人	环境较好，无污染	环境一般，基本无污染	环境较差，轻度污染	环境差，污染较严重
	其他区域因素状况	好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响很大
	宗地面积	面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大
	临街状况	十字路口	丁字路口或两面临街	一面临街	袋地<5米	袋地>5米
	宗地基础设施状况	供电、供水、供气保证率达96%以上，排水通畅	供电、供水、供气保证率94-96%，排水较通畅	供电、供水、供气保证率92-94%，排水状况一般	供电、供水、供气保证率90-92%，排水状况较差	供电、供水、供气保证率<90%，排水状况差
	距商服中心距离	<2000米	2000-3000米	3000-4000米	4000-5000米	>5000米
	距公交站点距离	<200米	200-400米	400-600米	600-800米	>800米
	距对外交通设施距离	<1000米	1000-2000米	2000-3000米	3000-4000米	>4000米
	土地使用限制	基本无限制	略有限制	有一定限制	限制较大	限制大
	相邻土地利用类型	商业服务业用地	商住用地	城镇住宅用地	公共管理与公共服务用地	其他用地
	其他个别因素状况	好	较好	一般	较差	差

**表 1-4-1 池州市城区商业服务业用地四级地基准地价修正系数表  
(公用设施营业网点用地I (加油加气站用地))**

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	0.0205	0.0103	0.0000	-0.0100	-0.0200
	客流人口密度	0.0190	0.0095	0.0000	-0.0093	-0.0185
	道路状况	0.0143	0.0071	0.0000	-0.0070	-0.0140
	交通便捷程度	0.0141	0.0071	0.0000	-0.0069	-0.0138
	基础设施状况	0.0182	0.0091	0.0000	-0.0089	-0.0178
	公用设施状况	0.0150	0.0075	0.0000	-0.0073	-0.0147
	商服繁华程度	0.0229	0.0115	0.0000	-0.0112	-0.0224
	城市规划限制	0.0129	0.0065	0.0000	-0.0063	-0.0126
	环境状况	0.0111	0.0055	0.0000	-0.0054	-0.0108
	其他区域因素状况	0.0065	0.0033	0.0000	-0.0032	-0.0064
个别因素	宗地形状	0.0114	0.0057	0.0000	-0.0056	-0.0111
	宗地面积	0.0119	0.0059	0.0000	-0.0058	-0.0116
	临街状况	0.0162	0.0081	0.0000	-0.0079	-0.0159
	宗地基础设施状况	0.0140	0.0070	0.0000	-0.0068	-0.0136
	距商服中心距离	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0079	-0.0157
	距公交站点距离	0.0115	0.0058	0.0000	-0.0056	-0.0113
	距对外交通设施距离	0.0172	0.0086	0.0000	-0.0084	-0.0168
	土地使用限制	0.0154	0.0077	0.0000	-0.0075	-0.0150
	相邻土地利用类型	0.0127	0.0064	0.0000	-0.0062	-0.0124
	其他个别因素状况	0.0076	0.0038	0.0000	-0.0037	-0.0074

**表 1-4-2 池州市城区商业服务业用地四级地基准地价修正系数表  
(公用设施营业网点用地II、零售商业用地)**

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	0.0197	0.0099	0.0000	-0.0098	-0.0196
	客流人口密度	0.0183	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0181
	道路状况	0.0137	0.0069	0.0000	-0.0068	-0.0136
	交通便捷程度	0.0136	0.0068	0.0000	-0.0067	-0.0135
	基础设施状况	0.0175	0.0088	0.0000	-0.0087	-0.0174
	公用设施状况	0.0145	0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0143
	商服繁华程度	0.0221	0.0110	0.0000	-0.0109	-0.0219
	城市规划限制	0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
	环境状况	0.0107	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0106
	其他区域因素状况	0.0063	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
个别因素	宗地形状	0.0110	0.0055	0.0000	-0.0054	-0.0109
	宗地面积	0.0114	0.0057	0.0000	-0.0057	-0.0113
	临街状况	0.0156	0.0078	0.0000	-0.0078	-0.0155
	宗地基础设施状况	0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	距商服中心距离	0.0155	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	距公交站点距离	0.0111	0.0056	0.0000	-0.0055	-0.0110
	距对外交通设施距离	0.0165	0.0083	0.0000	-0.0082	-0.0164
	土地使用限制	0.0148	0.0074	0.0000	-0.0073	-0.0147
	相邻土地利用类型	0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0121
	其他个别因素状况	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0036	-0.0072

表 1-4-3 池州市城区商业服务业用地四级地基准地价修正系数表  
(其他商业服务业用地)

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	0.0202	0.0101	0.0000	-0.0099	-0.0197
	客流人口密度	0.0187	0.0094	0.0000	-0.0091	-0.0183
	道路状况	0.0141	0.0070	0.0000	-0.0069	-0.0137
	交通便捷程度	0.0139	0.0070	0.0000	-0.0068	-0.0136
	基础设施状况	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0088	-0.0175
	公用设施状况	0.0148	0.0074	0.0000	-0.0072	-0.0145
	商服繁华程度	0.0226	0.0113	0.0000	-0.0110	-0.0221
	城市规划限制	0.0127	0.0064	0.0000	-0.0062	-0.0124
	环境状况	0.0109	0.0055	0.0000	-0.0053	-0.0107
	其他区域因素状况	0.0064	0.0032	0.0000	-0.0031	-0.0063
个别因素	宗地形状	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0055	-0.0110
	宗地面积	0.0117	0.0058	0.0000	-0.0057	-0.0114
	临街状况	0.0160	0.0080	0.0000	-0.0078	-0.0156
	宗地基础设施状况	0.0138	0.0069	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距商服中心距离	0.0159	0.0079	0.0000	-0.0077	-0.0155
	距公交站点距离	0.0114	0.0057	0.0000	-0.0056	-0.0111
	距对外交通设施距离	0.0169	0.0085	0.0000	-0.0083	-0.0165
	土地使用限制	0.0151	0.0076	0.0000	-0.0074	-0.0148
	相邻土地利用类型	0.0125	0.0063	0.0000	-0.0061	-0.0122
	其他个别因素状况	0.0075	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0073

表 1-4-4 池州市城区商业服务业用地四级地基准地价修正系数表  
(商务金融用地)

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	0.0209	0.0104	0.0000	-0.0096	-0.0192
	客流人口密度	0.0193	0.0097	0.0000	-0.0089	-0.0178
	道路状况	0.0145	0.0073	0.0000	-0.0067	-0.0134
	交通便捷程度	0.0144	0.0072	0.0000	-0.0066	-0.0132
	基础设施状况	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0085	-0.0171
	公用设施状况	0.0153	0.0077	0.0000	-0.0070	-0.0141
	商服繁华程度	0.0233	0.0117	0.0000	-0.0107	-0.0214
	城市规划限制	0.0131	0.0066	0.0000	-0.0060	-0.0121
	环境状况	0.0113	0.0056	0.0000	-0.0052	-0.0104
	其他区域因素状况	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0030	-0.0061
个别因素	宗地形状	0.0116	0.0058	0.0000	-0.0053	-0.0107
	宗地面积	0.0121	0.0060	0.0000	-0.0055	-0.0111
	临街状况	0.0165	0.0083	0.0000	-0.0076	-0.0152
	宗地基础设施状况	0.0142	0.0071	0.0000	-0.0065	-0.0131
	距商服中心距离	0.0164	0.0082	0.0000	-0.0075	-0.0151
	距公交站点距离	0.0117	0.0059	0.0000	-0.0054	-0.0108
	距对外交通设施距离	0.0175	0.0087	0.0000	-0.0080	-0.0161
	土地使用限制	0.0156	0.0078	0.0000	-0.0072	-0.0144
	相邻土地利用类型	0.0130	0.0065	0.0000	-0.0059	-0.0119
	其他个别因素状况	0.0077	0.0039	0.0000	-0.0035	-0.0071

**表 1-4-5 池州市城区商业服务业用地四级地基准地价修正系数表  
(批发市场用地)**

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	0.0204	0.0102	0.0000	-0.0100	-0.0200
	客流人口密度	0.0189	0.0094	0.0000	-0.0093	-0.0185
	道路状况	0.0142	0.0071	0.0000	-0.0070	-0.0139
	交通便捷程度	0.0140	0.0070	0.0000	-0.0069	-0.0138
	基础设施状况	0.0181	0.0091	0.0000	-0.0089	-0.0178
	公用设施状况	0.0149	0.0075	0.0000	-0.0073	-0.0147
	商服繁华程度	0.0228	0.0114	0.0000	-0.0112	-0.0224
	城市规划限制	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0063	-0.0126
	环境状况	0.0110	0.0055	0.0000	-0.0054	-0.0108
	其他区域因素状况	0.0065	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0064
个别因素	宗地形状	0.0113	0.0057	0.0000	-0.0056	-0.0111
	宗地面积	0.0118	0.0059	0.0000	-0.0058	-0.0116
	临街状况	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0079	-0.0159
	宗地基础设施状况	0.0139	0.0069	0.0000	-0.0068	-0.0136
	距商服中心距离	0.0160	0.0080	0.0000	-0.0079	-0.0157
	距公交站点距离	0.0115	0.0057	0.0000	-0.0056	-0.0113
	距对外交通设施距离	0.0171	0.0085	0.0000	-0.0084	-0.0168
	土地使用限制	0.0153	0.0076	0.0000	-0.0075	-0.0150
	相邻土地利用类型	0.0126	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124
	其他个别因素状况	0.0075	0.0038	0.0000	-0.0037	-0.0074

**表 1-4-6 池州市城区商业服务业用地四级地基准地价修正系数表  
(娱乐用地、餐饮用地、旅馆用地)**

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	0.0203	0.0101	0.0000	-0.0100	-0.0200
	客流人口密度	0.0188	0.0094	0.0000	-0.0093	-0.0185
	道路状况	0.0141	0.0071	0.0000	-0.0070	-0.0139
	交通便捷程度	0.0139	0.0070	0.0000	-0.0069	-0.0138
	基础设施状况	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0089	-0.0178
	公用设施状况	0.0149	0.0074	0.0000	-0.0073	-0.0147
	商服繁华程度	0.0227	0.0113	0.0000	-0.0112	-0.0224
	城市规划限制	0.0127	0.0064	0.0000	-0.0063	-0.0126
	环境状况	0.0110	0.0055	0.0000	-0.0054	-0.0108
	其他区域因素状况	0.0064	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0064
个别因素	宗地形状	0.0113	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
	宗地面积	0.0117	0.0059	0.0000	-0.0058	-0.0116
	临街状况	0.0161	0.0080	0.0000	-0.0079	-0.0158
	宗地基础设施状况	0.0138	0.0069	0.0000	-0.0068	-0.0136
	距商服中心距离	0.0159	0.0080	0.0000	-0.0079	-0.0157
	距公交站点距离	0.0114	0.0057	0.0000	-0.0056	-0.0113
	距对外交通设施距离	0.0170	0.0085	0.0000	-0.0084	-0.0167
	土地使用限制	0.0152	0.0076	0.0000	-0.0075	-0.0150
	相邻土地利用类型	0.0126	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124
	其他个别因素状况	0.0075	0.0038	0.0000	-0.0037	-0.0074

表 1-5 池州市城区商业服务业用地五级地基准地价修正因素指标说明表

宗地修正因素		指标说明				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	处于城市繁华商服中心	处于城市繁华商服中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	远离商业区
	客流人口密度	高	较高	一般	较低	低
	道路状况	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
	交通便捷程度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷
	基础设施状况	供电、供水保证率达 96%以上, 排水通畅	供电、供水保证率 94-96%, 排水较通畅	供电、供水保证率 92-94%, 排水状况一般	供电、供水保证率 90-92%, 排水状况较差	供电、供水保证率<90%, 排水状况差
	公用设施状况	公用服务设施齐全、完备、等级高	公用服务设施齐全、完备、等级较高	公用服务设施齐全、完备、等级一般	公用服务设施水平较差	公用服务设施水平差
	商服繁华程度	高	较高	一般	较低	低
	城市规划限制	规划用途以商业服务业用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以城镇住宅用地为主	规划用途以公共管理与公共服务用地为主	规划用途以其他为主
	环境状况	环境优美, 能吸引游人	环境较好, 无污染	环境一般, 基本无污染	环境较差, 轻度污染	环境差, 污染较严重
	其他区域因素状况	好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则, 但对土地利用无影响	不规则, 对土地利用有一定影响	很不规则, 对土地利用影响很大
	宗地面积	面积适中, 对土地利用有利	面积较适中, 对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小, 对土地利用影响大
	临街状况	十字路口	丁字路口或两面临街	一面临街	袋地<5 米	袋地>5 米
	宗地基础设施状况	供电、供水保证率达 96%以上, 排水通畅	供电、供水保证率 94-96%, 排水较通畅	供电、供水保证率 92-94%, 排水状况一般	供电、供水保证率 90-92%, 排水状况较差	供电、供水保证率<90%, 排水状况差
	距商服中心距离	<2000 米	2000-3000 米	3000-4000 米	4000-5000 米	>5000 米
	距公交站点距离	<200 米	200-400 米	400-600 米	600-800 米	>800 米
	距对外交通设施距离	<2000 米	2000-3000 米	3000-4000 米	4000-5000 米	>5000 米
	土地使用限制	基本无限制	略有限制	有一定限制	限制较大	限制大
	相邻土地利用类型	商业服务业用地	商住用地	城镇住宅用地	公共管理与公共服务用地	其他用地
	其他个别因素状况	好	较好	一般	较差	差

**表 1-5-1 池州市城区商业服务业用地五级地基准地价修正系数表  
(公用设施营业网点用地I (加油加气站用地))**

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	0.0204	0.0102	0.0000	-0.0100	-0.0200
	客流人口密度	0.0189	0.0095	0.0000	-0.0092	-0.0185
	道路状况	0.0142	0.0071	0.0000	-0.0069	-0.0139
	交通便捷程度	0.0140	0.0070	0.0000	-0.0069	-0.0137
	基础设施状况	0.0182	0.0091	0.0000	-0.0089	-0.0177
	公用设施状况	0.0150	0.0075	0.0000	-0.0073	-0.0146
	商服繁华程度	0.0228	0.0114	0.0000	-0.0112	-0.0223
	城市规划限制	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0063	-0.0125
	环境状况	0.0110	0.0055	0.0000	-0.0054	-0.0108
	其他区域因素状况	0.0065	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063
个别因素	宗地形状	0.0113	0.0057	0.0000	-0.0055	-0.0111
	宗地面积	0.0118	0.0059	0.0000	-0.0058	-0.0115
	临街状况	0.0162	0.0081	0.0000	-0.0079	-0.0158
	宗地基础设施状况	0.0139	0.0070	0.0000	-0.0068	-0.0136
	距商服中心距离	0.0160	0.0080	0.0000	-0.0078	-0.0157
	距公交站点距离	0.0115	0.0057	0.0000	-0.0056	-0.0112
	距对外交通设施距离	0.0171	0.0085	0.0000	-0.0084	-0.0167
	土地使用限制	0.0153	0.0076	0.0000	-0.0075	-0.0149
	相邻土地利用类型	0.0127	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124
	其他个别因素状况	0.0076	0.0038	0.0000	-0.0037	-0.0074

**表 1-5-2 池州市城区商业服务业用地五级地基准地价修正系数表  
(公用设施营业网点用地II、零售商业用地)**

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	0.0201	0.0101	0.0000	-0.0097	-0.0194
	客流人口密度	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0090	-0.0180
	道路状况	0.0140	0.0070	0.0000	-0.0068	-0.0135
	交通便捷程度	0.0139	0.0069	0.0000	-0.0067	-0.0134
	基础设施状况	0.0179	0.0090	0.0000	-0.0086	-0.0173
	公用设施状况	0.0148	0.0074	0.0000	-0.0071	-0.0142
	商服繁华程度	0.0225	0.0113	0.0000	-0.0109	-0.0217
	城市规划限制	0.0127	0.0063	0.0000	-0.0061	-0.0122
	环境状况	0.0109	0.0054	0.0000	-0.0052	-0.0105
	其他区域因素状况	0.0064	0.0032	0.0000	-0.0031	-0.0062
个别因素	宗地形状	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0054	-0.0108
	宗地面积	0.0116	0.0058	0.0000	-0.0056	-0.0112
	临街状况	0.0159	0.0080	0.0000	-0.0077	-0.0154
	宗地基础设施状况	0.0137	0.0069	0.0000	-0.0066	-0.0132
	距商服中心距离	0.0158	0.0079	0.0000	-0.0076	-0.0153
	距公交站点距离	0.0113	0.0057	0.0000	-0.0055	-0.0109
	距对外交通设施距离	0.0169	0.0084	0.0000	-0.0081	-0.0163
	土地使用限制	0.0151	0.0075	0.0000	-0.0073	-0.0145
	相邻土地利用类型	0.0125	0.0062	0.0000	-0.0060	-0.0121
	其他个别因素状况	0.0075	0.0037	0.0000	-0.0036	-0.0072

表 1-5-3 池州市城区商业服务业用地五级地基准地价修正系数表  
(其他商业服务业用地)

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	0.0201	0.0101	0.0000	-0.0099	-0.0199
	客流人口密度	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0092	-0.0184
	道路状况	0.0140	0.0070	0.0000	-0.0069	-0.0138
	交通便捷程度	0.0139	0.0069	0.0000	-0.0068	-0.0137
	基础设施状况	0.0179	0.0090	0.0000	-0.0088	-0.0176
	公用设施状况	0.0148	0.0074	0.0000	-0.0073	-0.0145
	商服繁华程度	0.0225	0.0113	0.0000	-0.0111	-0.0222
	城市规划限制	0.0127	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0125
	环境状况	0.0109	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107
	其他区域因素状况	0.0064	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063
个别因素	宗地形状	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0055	-0.0110
	宗地面积	0.0116	0.0058	0.0000	-0.0057	-0.0115
	临街状况	0.0159	0.0080	0.0000	-0.0079	-0.0157
	宗地基础设施状况	0.0137	0.0069	0.0000	-0.0068	-0.0135
	距商服中心距离	0.0158	0.0079	0.0000	-0.0078	-0.0156
	距公交站点距离	0.0113	0.0057	0.0000	-0.0056	-0.0112
	距对外交通设施距离	0.0169	0.0084	0.0000	-0.0083	-0.0166
	土地使用限制	0.0151	0.0075	0.0000	-0.0074	-0.0149
	相邻土地利用类型	0.0125	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
	其他个别因素状况	0.0075	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0073

表 1-5-4 池州市城区商业服务业用地五级地基准地价修正系数表  
(商务金融用地)

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	0.0207	0.0103	0.0000	-0.0096	-0.0193
	客流人口密度	0.0191	0.0096	0.0000	-0.0089	-0.0179
	道路状况	0.0144	0.0072	0.0000	-0.0067	-0.0134
	交通便捷程度	0.0142	0.0071	0.0000	-0.0066	-0.0133
	基础设施状况	0.0184	0.0092	0.0000	-0.0086	-0.0172
	公用设施状况	0.0151	0.0076	0.0000	-0.0071	-0.0141
	商服繁华程度	0.0231	0.0115	0.0000	-0.0108	-0.0216
	城市规划限制	0.0130	0.0065	0.0000	-0.0061	-0.0121
	环境状况	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0052	-0.0104
	其他区域因素状况	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0031	-0.0061
个别因素	宗地形状	0.0115	0.0057	0.0000	-0.0054	-0.0107
	宗地面积	0.0119	0.0060	0.0000	-0.0056	-0.0112
	临街状况	0.0164	0.0082	0.0000	-0.0076	-0.0153
	宗地基础设施状况	0.0141	0.0070	0.0000	-0.0066	-0.0131
	距商服中心距离	0.0162	0.0081	0.0000	-0.0076	-0.0151
	距公交站点距离	0.0116	0.0058	0.0000	-0.0054	-0.0109
	距对外交通设施距离	0.0173	0.0086	0.0000	-0.0081	-0.0161
	土地使用限制	0.0155	0.0077	0.0000	-0.0072	-0.0144
	相邻土地利用类型	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0060	-0.0120
	其他个别因素状况	0.0076	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0071

表 1-5-5 池州市城区商业服务业用地五级地基准地价修正系数表  
(批发市场用地)

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	0.0204	0.0102	0.0000	-0.0100	-0.0201
	客流人口密度	0.0189	0.0094	0.0000	-0.0093	-0.0186
	道路状况	0.0142	0.0071	0.0000	-0.0070	-0.0140
	交通便捷程度	0.0140	0.0070	0.0000	-0.0069	-0.0138
	基础设施状况	0.0182	0.0091	0.0000	-0.0089	-0.0178
	公用设施状况	0.0150	0.0075	0.0000	-0.0073	-0.0147
	商服繁华程度	0.0228	0.0114	0.0000	-0.0112	-0.0224
	城市规划限制	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0063	-0.0126
	环境状况	0.0110	0.0055	0.0000	-0.0054	-0.0108
	其他区域因素状况	0.0065	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0064
个别因素	宗地形状	0.0113	0.0057	0.0000	-0.0056	-0.0111
	宗地面积	0.0118	0.0059	0.0000	-0.0058	-0.0116
	临街状况	0.0162	0.0081	0.0000	-0.0079	-0.0159
	宗地基础设施状况	0.0139	0.0070	0.0000	-0.0068	-0.0137
	距商服中心距离	0.0160	0.0080	0.0000	-0.0079	-0.0157
	距公交站点距离	0.0115	0.0057	0.0000	-0.0056	-0.0113
	距对外交通设施距离	0.0171	0.0085	0.0000	-0.0084	-0.0168
	土地使用限制	0.0153	0.0076	0.0000	-0.0075	-0.0150
	相邻土地利用类型	0.0127	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124
	其他个别因素状况	0.0076	0.0038	0.0000	-0.0037	-0.0074

**表 1-5-6 池州市城区商业服务业用地五级地基准地价修正系数表  
(娱乐用地、餐饮用地、旅馆用地)**

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	0.0203	0.0102	0.0000	-0.0100	-0.0200
	客流人口密度	0.0188	0.0094	0.0000	-0.0092	-0.0185
	道路状况	0.0142	0.0071	0.0000	-0.0069	-0.0139
	交通便捷程度	0.0140	0.0070	0.0000	-0.0069	-0.0137
	基础设施状况	0.0181	0.0090	0.0000	-0.0089	-0.0177
	公用设施状况	0.0149	0.0075	0.0000	-0.0073	-0.0146
	商服繁华程度	0.0227	0.0114	0.0000	-0.0112	-0.0223
	城市规划限制	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0063	-0.0125
	环境状况	0.0110	0.0055	0.0000	-0.0054	-0.0108
	其他区域因素状况	0.0065	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063
个别因素	宗地形状	0.0113	0.0057	0.0000	-0.0055	-0.0111
	宗地面积	0.0118	0.0059	0.0000	-0.0058	-0.0115
	临街状况	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0079	-0.0158
	宗地基础设施状况	0.0138	0.0069	0.0000	-0.0068	-0.0136
	距商服中心距离	0.0160	0.0080	0.0000	-0.0078	-0.0157
	距公交站点距离	0.0114	0.0057	0.0000	-0.0056	-0.0112
	距对外交通设施距离	0.0170	0.0085	0.0000	-0.0083	-0.0167
	土地使用限制	0.0152	0.0076	0.0000	-0.0075	-0.0149
	相邻土地利用类型	0.0126	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0124
	其他个别因素状况	0.0075	0.0038	0.0000	-0.0037	-0.0074

表 2-1 池州市城区城镇住宅用地一级地基准地价修正因素指标说明表

宗地修正因素		指标说明				
		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	社会因素	社区规模大,安全保障完善,居民素质高	社区规模较大,安全保障较完善,居民素质较高	社区规模一般,有人值班,居民素质一般	社区规模较小,无封闭的管理设施,居民素质一般	社区规模小,无安全保障设施,居民构成较复杂
	居住人口密度	高	较高	一般	较低	低
	商服繁华程度	高	较高	一般	较低	低
	道路状况	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
	交通便捷程度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷
	基础设施状况	供电、供水、供气保证率达98%以上,排水通畅	供电、供水、供气保证率96-98%,排水较通畅	供电、供水、供气保证率94-96%,排水状况一般	供电、供水、供气保证率92-94%,排水状况较差	供电、供水、供气保证率<92%,排水状况差
	公用设施状况	公用服务设施齐全,等级高	公用服务设施较齐全,等级较高	公用服务设施等级一般	公用服务设施水平较差	公用服务设施水平差
	城市规划限制	规划用途以城镇住宅用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以商业服务业用地为主	规划用途以公共管理与公共服务用地为主	规划用途以其他为主
	环境状况	环境优美,适宜居住	环境较好,无污染	环境一般,基本无污染	环境较差,轻度污染	环境差,污染较严重
其他区域因素状况	好	较好	一般	较差	差	
个别因素	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则,但对土地利用无影响	不规则,对土地利用有一定影响	很不规则,对土地利用影响较大
	宗地面积	面积适中,对土地利用有利	面积较适中,对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小,对土地利用影响大
	宗地临路状况	临生活型主干道,道路通达性好	临混合型主干道,道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道,道路通达性一般	临交通型次干道,道路通达性较差	临支路或巷道,道路通达性差
	宗地基础设施状况	供电、供水、供气保证率达98%以上,排水通畅	供电、供水、供气保证率96-98%,排水较通畅	供电、供水、供气保证率94-96%,排水状况一般	供电、供水、供气保证率92-94%,排水状况较差	供电、供水、供气保证率<92%,排水状况差
	距商服中心距离	<500米	500-1000米	1000-2000米	2000-3000米	>3000米
	距公交站点距离	<100米	100-200米	200-300米	300-400米	>400米
	距对外交通设施距离	<1000米	1000-2000米	2000-3000米	3000-4000米	>4000米
	距公用设施距离	<500米	500-1000米	1000-1500米	1500-2000米	>2000米
	土地使用限制	基本无限制	略有限制	有一定限制	限制较大	限制大
	相邻土地利用类型	城镇住宅用地	商住用地	商业服务业用地	公共管理与公共服务用地	其他用地
其他个别因素状况	好	较好	一般	较差	差	

表 2-1-1 池州市城区城镇住宅用地一级地基准地价修正系数表

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0195	0.0097	0.0000	-0.0091	-0.0182
	居住人口密度	0.0190	0.0095	0.0000	-0.0089	-0.0178
	商服繁华程度	0.0173	0.0087	0.0000	-0.0081	-0.0162
	道路状况	0.0169	0.0084	0.0000	-0.0079	-0.0158
	交通便捷程度	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0087	-0.0174
	基础设施状况	0.0159	0.0080	0.0000	-0.0075	-0.0149
	公用设施状况	0.0166	0.0083	0.0000	-0.0077	-0.0155
	城市规划限制	0.0114	0.0057	0.0000	-0.0054	-0.0107
	环境状况	0.0139	0.0070	0.0000	-0.0065	-0.0130
	其他区域因素状况	0.0071	0.0035	0.0000	-0.0033	-0.0066
个别因素	宗地形状	0.0127	0.0064	0.0000	-0.0059	-0.0119
	宗地面积	0.0119	0.0060	0.0000	-0.0056	-0.0111
	宗地临路状况	0.0153	0.0077	0.0000	-0.0072	-0.0143
	宗地基础设施状况	0.0146	0.0073	0.0000	-0.0068	-0.0136
	距商服中心距离	0.0124	0.0062	0.0000	-0.0058	-0.0116
	距公交站点距离	0.0127	0.0064	0.0000	-0.0059	-0.0119
	距对外交通设施距离	0.0133	0.0067	0.0000	-0.0062	-0.0125
	距公用设施距离	0.0163	0.0081	0.0000	-0.0076	-0.0152
	土地使用限制	0.0122	0.0061	0.0000	-0.0057	-0.0114
	相邻土地利用类型	0.0105	0.0053	0.0000	-0.0049	-0.0099
	其他个别因素状况	0.0059	0.0029	0.0000	-0.0028	-0.0055

表 2-2 池州市城区城镇住宅用地二级地基准地价修正因素指标说明表

宗地修正因素		指标说明				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	社区规模大,安全保障完善,居民素质高	社区规模较大,安全保障较完善,居民素质较高	社区规模一般,有人值班,居民素质一般	社区规模较小,无封闭的管理设施,居民素质一般	社区规模小,无安全保障设施,居民构成较复杂
	居住人口密度	高	较高	一般	较低	低
	商服繁华程度	高	较高	一般	较低	低
	道路状况	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
	交通便捷程度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷
	基础设施状况	供电、供水、供气保证率达98%以上,排水通畅	供电、供水、供气保证率96-98%,排水较通畅	供电、供水、供气保证率94-96%,排水状况一般	供电、供水、供气保证率92-94%,排水状况较差	供电、供水、供气保证率<92%,排水状况差
	公用设施状况	公用服务设施齐全,等级高	公用服务设施较齐全,等级较高	公用服务设施等级一般	公用服务设施水平较差	公用服务设施水平差
	城市规划限制	规划用途以城镇住宅用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以商业服务业用地为主	规划用途以公共管理与公共服务用地为主	规划用途以其他为主
	环境状况	环境优美,适宜居住	环境较好,无污染	环境一般,基本无污染	环境较差,轻度污染	环境差,污染较严重
其他区域因素状况	好	较好	一般	较差	差	
个别因素	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则,但对土地利用无影响	不规则,对土地利用有一定影响	很不规则,对土地利用影响较大
	宗地面积	面积适中,对土地利用有利	面积较适中,对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小,对土地利用影响大
	宗地临路状况	临生活型主干道,道路通达性好	临混合型主干道,道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道,道路通达性一般	临交通型次干道,道路通达性较差	临支路或巷道,道路通达性差
	宗地基础设施状况	供电、供水、供气保证率达98%以上,排水通畅	供电、供水、供气保证率96-98%,排水较通畅	供电、供水、供气保证率94-96%,排水状况一般	供电、供水、供气保证率92-94%,排水状况较差	供电、供水、供气保证率<92%,排水状况差
	距商服中心距离	<1000米	1000-2000米	2000-3000米	3000-4000米	>4000米
	距公交站点距离	<100米	100-200米	200-300米	300-400米	>400米
	距对外交通设施距离	<1000米	1000-2000米	2000-3000米	3000-4000米	>4000米
	距公用设施距离	<500米	500-1000米	1000-1500米	1500-2000米	>2000米
	土地使用限制	基本无限制	略有限制	有一定限制	限制较大	限制大
	相邻土地利用类型	城镇住宅用地	商住用地	商业服务业用地	公共管理与公共服务用地	其他用地
其他个别因素状况	好	较好	一般	较差	差	

表 2-2-1 池州市城区城镇住宅用地二级地基准地价修正系数表

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0197	0.0098	0.0000	-0.0093	-0.0186
	居住人口密度	0.0192	0.0096	0.0000	-0.0091	-0.0181
	商服繁华程度	0.0175	0.0087	0.0000	-0.0082	-0.0165
	道路状况	0.0170	0.0085	0.0000	-0.0080	-0.0161
	交通便捷程度	0.0188	0.0094	0.0000	-0.0088	-0.0177
	基础设施状况	0.0161	0.0080	0.0000	-0.0076	-0.0152
	公用设施状况	0.0167	0.0084	0.0000	-0.0079	-0.0158
	城市规划限制	0.0115	0.0058	0.0000	-0.0054	-0.0109
	环境状况	0.0141	0.0070	0.0000	-0.0066	-0.0133
	其他区域因素状况	0.0072	0.0036	0.0000	-0.0034	-0.0067
个别因素	宗地形状	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0060	-0.0121
	宗地面积	0.0120	0.0060	0.0000	-0.0057	-0.0113
	宗地临路状况	0.0155	0.0077	0.0000	-0.0073	-0.0146
	宗地基础设施状况	0.0147	0.0073	0.0000	-0.0069	-0.0139
	距商服中心距离	0.0125	0.0062	0.0000	-0.0059	-0.0118
	距公交站点距离	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0060	-0.0121
	距对外交通设施距离	0.0134	0.0067	0.0000	-0.0063	-0.0127
	距公用设施程度	0.0164	0.0082	0.0000	-0.0077	-0.0155
	土地使用限制	0.0123	0.0062	0.0000	-0.0058	-0.0116
	相邻土地利用类型	0.0106	0.0053	0.0000	-0.0050	-0.0100
	其他个别因素状况	0.0059	0.0030	0.0000	-0.0028	-0.0056

表 2-3 池州市城区城镇住宅用地三级地基准地价修正因素指标说明表

宗地修正因素		指标说明				
		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	社会因素	社区规模大,安全保障完善,居民素质高	社区规模较大,安全保障较完善,居民素质较高	社区规模一般,有人值班,居民素质一般	社区规模较小,无封闭的管理设施,居民素质一般	社区规模小,无安全保障设施,居民构成较复杂
	居住人口密度	高	较高	一般	较低	低
	商服繁华程度	高	较高	一般	较低	低
	道路状况	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
	交通便捷程度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷
	基础设施状况	供电、供水、供气保证率达98%以上,排水通畅	供电、供水、供气保证率96-98%,排水较通畅	供电、供水、供气保证率94-96%,排水状况一般	供电、供水、供气保证率92-94%,排水状况较差	供电、供水、供气保证率<92%,排水状况差
	公用设施状况	公用服务设施齐全,等级高	公用服务设施较齐全,等级较高	公用服务设施等级一般	公用服务设施水平较差	公用服务设施水平差
	城市规划限制	规划用途以城镇住宅用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以商业服务业用地为主	规划用途以公共管理与公共服务用地为主	规划用途以其他为主
	环境状况	环境优美,适宜居住	环境较好,无污染	环境一般,基本无污染	环境较差,轻度污染	环境差,污染较严重
其他区域因素状况	好	较好	一般	较差	差	
个别因素	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则,但对土地利用无影响	不规则,对土地利用有一定影响	很不规则,对土地利用影响较大
	宗地面积	面积适中,对土地利用有利	面积较适中,对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小,对土地利用影响大
	宗地临路状况	临生活型主干道,道路通达性好	临混合型主干道,道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道,道路通达性一般	临交通型次干道,道路通达性较差	临支路或巷道,道路通达性差
	宗地基础设施状况	供电、供水、供气保证率达98%以上,排水通畅	供电、供水、供气保证率96-98%,排水较通畅	供电、供水、供气保证率94-96%,排水状况一般	供电、供水、供气保证率92-94%,排水状况较差	供电、供水、供气保证率<92%,排水状况差
	距商服中心距离	<1000米	1000-2000米	2000-3000米	3000-4000米	>4000米
	距公交站点距离	<100米	100-200米	200-300米	300-400米	>400米
	距对外交通设施距离	<1000米	1000-2000米	2000-3000米	3000-4000米	>4000米
	距公用设施距离	<500米	500-1000米	1000-1500米	1500-2000米	>2000米
	土地使用限制	基本无限制	略有限制	有一定限制	限制较大	限制大
	相邻土地利用类型	城镇住宅用地	商住用地	商业服务业用地	公共管理与公共服务用地	其他用地
其他个别因素状况	好	较好	一般	较差	差	

表 2-3-1 池州市城区城镇住宅用地三级地基准地价修正系数表

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0198	0.0099	0.0000	-0.0089	-0.0177
	居住人口密度	0.0193	0.0097	0.0000	-0.0086	-0.0173
	商服繁华程度	0.0176	0.0088	0.0000	-0.0079	-0.0157
	道路状况	0.0171	0.0086	0.0000	-0.0077	-0.0153
	交通便捷程度	0.0189	0.0094	0.0000	-0.0084	-0.0169
	基础设施状况	0.0162	0.0081	0.0000	-0.0072	-0.0145
	公用设施状况	0.0168	0.0084	0.0000	-0.0075	-0.0150
	城市规划限制	0.0116	0.0058	0.0000	-0.0052	-0.0104
	环境状况	0.0141	0.0071	0.0000	-0.0063	-0.0127
	其他区域因素状况	0.0072	0.0036	0.0000	-0.0032	-0.0064
个别因素	宗地形状	0.0129	0.0064	0.0000	-0.0058	-0.0115
	宗地面积	0.0121	0.0060	0.0000	-0.0054	-0.0108
	宗地临路状况	0.0155	0.0078	0.0000	-0.0070	-0.0139
	宗地基础设施状况	0.0148	0.0074	0.0000	-0.0066	-0.0132
	距商服中心距离	0.0126	0.0063	0.0000	-0.0056	-0.0112
	距公交站点距离	0.0129	0.0064	0.0000	-0.0058	-0.0115
	距对外交通设施距离	0.0135	0.0068	0.0000	-0.0060	-0.0121
	距公用设施程度	0.0165	0.0082	0.0000	-0.0074	-0.0148
	土地使用限制	0.0124	0.0062	0.0000	-0.0056	-0.0111
	相邻土地利用类型	0.0107	0.0053	0.0000	-0.0048	-0.0096
其他个别因素状况	0.0060	0.0030	0.0000	-0.0027	-0.0053	

表 2-4 池州市城区城镇住宅用地四级地基准地价修正因素指标说明表

宗地修正因素		指标说明				
		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	社会因素	社区规模大,安全保障完善,居民素质高	社区规模较大,安全保障较完善,居民素质较高	社区规模一般,有人值班,居民素质一般	社区规模较小,无封闭的管理设施,居民素质一般	社区规模小,无安全保障设施,居民构成较复杂
	居住人口密度	高	较高	一般	较低	低
	商服繁华程度	高	较高	一般	较低	低
	道路状况	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
	交通便捷程度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷
	基础设施状况	供电、供水、供气保证率达96%以上,排水通畅	供电、供水、供气保证率94-96%,排水较通畅	供电、供水、供气保证率92-94%,排水状况一般	供电、供水、供气保证率90-92%,排水状况较差	供电、供水、供气保证率<90%,排水状况差
	公用设施状况	公用服务设施齐全,等级高	公用服务设施较齐全,等级较高	公用服务设施等级一般	公用服务设施水平较差	公用服务设施水平差
	城市规划限制	规划用途以城镇住宅用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以商业服务业用地为主	规划用途以公共管理与公共服务用地为主	规划用途以其他为主
	环境状况	环境优美,适宜居住	环境较好,无污染	环境一般,基本无污染	环境较差,轻度污染	环境差,污染较严重
其他区域因素状况	好	较好	一般	较差	差	
个别因素	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则,但对土地利用无影响	不规则,对土地利用有一定影响	很不规则,对土地利用影响较大
	宗地面积	面积适中,对土地利用有利	面积较适中,对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小,对土地利用影响大
	宗地临路状况	临生活型主干道,道路通达性好	临混合型主干道,道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道,道路通达性一般	临交通型次干道,道路通达性较差	临支路或巷道,道路通达性差
	宗地基础设施状况	供电、供水保证率达96%以上,排水通畅	供电、供水保证率94-96%,排水较通畅	供电、供水保证率92-94%,排水状况一般	供电、供水保证率90-92%,排水状况较差	供电、供水保证率<90%,排水状况差
	距商服中心距离	<2000米	2000-3000米	3000-4000米	4000-5000米	>5000米
	距公交站点距离	<200米	200-400米	400-600米	600-800米	>800米
	距对外交通设施距离	<2000米	2000-3000米	3000-4000米	4000-5000米	>5000米
	距公用设施距离	<500米	500-1000米	1000-1500米	1500-2000米	>2000米
	土地使用限制	基本无限制	略有限制	有一定限制	限制较大	限制大
	相邻土地利用类型	城镇住宅用地	商住用地	商业服务业用地	公共管理与公共服务用地	其他用地
其他个别因素状况	好	较好	一般	较差	差	

表 2-4-1 池州市城区城镇住宅用地四级地基准地价修正系数表

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0082	-0.0164
	居住人口密度	0.0181	0.0091	0.0000	-0.0080	-0.0160
	商服繁华程度	0.0165	0.0082	0.0000	-0.0073	-0.0146
	道路状况	0.0161	0.0080	0.0000	-0.0071	-0.0142
	交通便捷程度	0.0177	0.0088	0.0000	-0.0078	-0.0156
	基础设施状况	0.0152	0.0076	0.0000	-0.0067	-0.0134
	公用设施状况	0.0158	0.0079	0.0000	-0.0070	-0.0139
	城市规划限制	0.0109	0.0054	0.0000	-0.0048	-0.0096
	环境状况	0.0133	0.0066	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况	0.0067	0.0034	0.0000	-0.0030	-0.0060
个别因素	宗地形状	0.0121	0.0060	0.0000	-0.0053	-0.0107
	宗地面积	0.0113	0.0057	0.0000	-0.0050	-0.0100
	宗地临路状况	0.0146	0.0073	0.0000	-0.0064	-0.0129
	宗地基础设施状况	0.0139	0.0069	0.0000	-0.0061	-0.0123
	距商服中心距离	0.0118	0.0059	0.0000	-0.0052	-0.0104
	距公交站点距离	0.0121	0.0060	0.0000	-0.0053	-0.0107
	距对外交通设施距离	0.0127	0.0063	0.0000	-0.0056	-0.0112
	距公用设施程度	0.0155	0.0077	0.0000	-0.0068	-0.0137
	土地使用限制	0.0116	0.0058	0.0000	-0.0052	-0.0103
	相邻土地利用类型	0.0100	0.0050	0.0000	-0.0044	-0.0089
其他个别因素状况	0.0056	0.0028	0.0000	-0.0025	-0.0050	

表 2-5 池州市城区城镇住宅用地五级地基准地价修正因素指标说明表

宗地修正因素		指标说明				
		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	社会因素	社区规模大,安全保障完善,居民素质高	社区规模较大,安全保障较完善,居民素质较高	社区规模一般,有人值班,居民素质一般	社区规模较小,无封闭的管理设施,居民素质一般	社区规模小,无安全保障设施,居民构成较复杂
	居住人口密度	高	较高	一般	较低	低
	商服繁华程度	高	较高	一般	较低	低
	道路状况	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
	交通便捷程度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷
	基础设施状况	供电、供水保证率达 96%以上,排水通畅	供电、供水保证率 94-96%,排水较通畅	供电、供水保证率 92-94%,排水状况一般	供电、供水保证率 90-92%,排水状况较差	供电、供水保证率 <90%,排水状况差
	公用设施状况	公用服务设施齐全,等级高	公用服务设施较齐全,等级较高	公用服务设施等级一般	公用服务设施水平较差	公用服务设施水平差
	城市规划限制	规划用途以城镇住宅用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以商业服务业用地为主	规划用途以公共管理与公共服务用地为主	规划用途以其他为主
	环境状况	环境优美,适宜居住	环境较好,无污染	环境一般,基本无污染	环境较差,轻度污染	环境差,污染较严重
其他区域因素状况	好	较好	一般	较差	差	
个别因素	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则,但对土地利用无影响	不规则,对土地利用有一定影响	很不规则,对土地利用影响较大
	宗地面积	面积适中,对土地利用有利	面积较适中,对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小,对土地利用影响大
	宗地临路状况	临生活型主干道,道路通达性好	临混合型主干道,道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道,道路通达性一般	临交通型次干道,道路通达性较差	临支路或巷道,道路通达性差
	宗地基础设施状况	供电、供水保证率达 96%以上,排水通畅	供电、供水保证率 94-96%,排水较通畅	供电、供水保证率 92-94%,排水状况一般	供电、供水保证率 90-92%,排水状况较差	供电、供水保证率 <90%,排水状况差
	距商服中心距离	<2000 米	2000-3000 米	3000-4000 米	4000-5000 米	>5000 米
	距公交站点距离	<200 米	200-400 米	400-600 米	600-800 米	>800 米
	距对外交通设施距离	<2000 米	2000-3000 米	3000-4000 米	4000-5000 米	>5000 米
	距公用设施距离	<500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
	土地使用限制	基本无限制	略有限制	有一定限制	限制较大	限制大
	相邻土地利用类型	城镇住宅用地	商住用地	商业服务业用地	公共管理与公共服务用地	其他用地
其他个别因素状况	好	较好	一般	较差	差	

表 2-5-1 池州市城区城镇住宅用地五级地基准地价修正系数表

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0196	0.0098	0.0000	-0.0076	-0.0153
	居住人口密度	0.0191	0.0095	0.0000	-0.0074	-0.0149
	商服繁华程度	0.0174	0.0087	0.0000	-0.0068	-0.0136
	道路状况	0.0169	0.0085	0.0000	-0.0066	-0.0132
	交通便捷程度	0.0187	0.0093	0.0000	-0.0073	-0.0145
	基础设施状况	0.0160	0.0080	0.0000	-0.0062	-0.0125
	公用设施状况	0.0166	0.0083	0.0000	-0.0065	-0.0130
	城市规划限制	0.0115	0.0057	0.0000	-0.0045	-0.0090
	环境状况	0.0140	0.0070	0.0000	-0.0055	-0.0109
	其他区域因素状况	0.0071	0.0036	0.0000	-0.0028	-0.0055
个别因素	宗地形状	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0050	-0.0099
	宗地面积	0.0120	0.0060	0.0000	-0.0047	-0.0093
	宗地临路状况	0.0154	0.0077	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地基础设施状况	0.0146	0.0073	0.0000	-0.0057	-0.0114
	距商服中心距离	0.0124	0.0062	0.0000	-0.0048	-0.0097
	距公交站点距离	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0050	-0.0099
	距对外交通设施距离	0.0134	0.0067	0.0000	-0.0052	-0.0104
	距公用设施程度	0.0163	0.0082	0.0000	-0.0064	-0.0127
	土地使用限制	0.0123	0.0061	0.0000	-0.0048	-0.0096
	相邻土地利用类型	0.0106	0.0053	0.0000	-0.0041	-0.0082
其他个别因素状况	0.0059	0.0030	0.0000	-0.0023	-0.0046	

表 3-1 池州市城区工业用地一级地基准地价修正因素指标说明表

宗地修正因素		指标说明				
		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	道路状况	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
	交通便捷程度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷
	基础设施状况	供电、供水保证率达 98%以上，排水通畅	供电、供水保证率 96-98%，排水较通畅	供电、供水保证率 94-96%，排水状况一般	供电、供水保证率 92-94%，排水状况较差	供电、供水保证率 <92%，排水状况差
	产业集聚程度	高	较高	一般	较低	低
	环境状况	污染排放能得到及时全面处理	污染排放能得到处理	污染排放能及时合理疏导不对环境产生影响	污染排放得不到处理，但对周边环境影响不大	污染排放无法得到处理，并对周边环境产生影响
	自然条件	地形平坦，无淹水现象，自然条件好	地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好	地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般	地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差	地形略有起伏，常有淹水现象，自然条件差
	城市规划限制	规划用途以工业用地为主	规划用途以工业、公用设施用地为主	规划用途以公用设施、城镇住宅用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以其他用地为主
	其他区域因素状况	好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
	宗地面积	面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大
	宗地基础设施状况	供电、供水、供气保证率达 98%以上，排水通畅	供电、供水、供气保证率 96-98%，排水较通畅	供电、供水、供气保证率 94-96%，排水状况一般	供电、供水、供气保证率 92-94%，排水状况较差	供电、供水、供气保证率 <92%，排水状况差
	宗地临路状况	临交通型主干道，道路通达性好	临混合型主干道，道路通达性较好	临生活型主干道或交通型次干道，道路通达性一般	临生活型次干道，道路通达性较差	临支路或巷道，道路通达性差
	距对外交通设施距离	<1000 米	1000-2000 米	2000-3000 米	3000-4000 米	>4000 米
	土地使用限制	基本无限制	略有限制	有一定限制	限制较大	限制大
	宗地利用状况	利用合理布局美观新颖	利用比较合理，布局美观	利用相对合理，布局整齐	利用不太合理，布局不太整齐	利用极不合理，布局凌乱
	其他个别因素状况	好	较好	一般	较差	差

表 3-1-1 池州市城区工业用地一级地基准地价修正系数表

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路状况	0.0185	0.0092	0.0000	-0.0074	-0.0147
	交通便捷程度	0.0187	0.0094	0.0000	-0.0074	-0.0149
	基础设施状况	0.0178	0.0089	0.0000	-0.0071	-0.0142
	产业集聚程度	0.0138	0.0069	0.0000	-0.0055	-0.0110
	环境状况	0.0117	0.0059	0.0000	-0.0047	-0.0093
	自然条件	0.0121	0.0061	0.0000	-0.0048	-0.0097
	城市规划限制	0.0115	0.0057	0.0000	-0.0046	-0.0091
	其他区域因素状况	0.0087	0.0043	0.0000	-0.0035	-0.0069
个别因素	宗地形状	0.0096	0.0048	0.0000	-0.0038	-0.0076
	宗地面积	0.0100	0.0050	0.0000	-0.0040	-0.0079
	宗地基础设施状况	0.0143	0.0071	0.0000	-0.0057	-0.0114
	宗地临路状况	0.0118	0.0059	0.0000	-0.0047	-0.0094
	距对外交通设施距离	0.0182	0.0091	0.0000	-0.0072	-0.0144
	土地使用限制	0.0110	0.0055	0.0000	-0.0044	-0.0087
	宗地利用状况	0.0091	0.0046	0.0000	-0.0036	-0.0073
	其他个别因素状况	0.0074	0.0037	0.0000	-0.0029	-0.0059

表 3-2 池州市城区工业用地二级地基准地价修正因素指标说明表

宗地修正因素		指标说明				
		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	道路状况	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
	交通便捷程度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷
	基础设施状况	供电、供水保证率达 96%以上, 排水通畅	供电、供水保证率 94-96%, 排水较通畅	供电、供水保证率 92-94%, 排水状况一般	供电、供水保证率 90-92%, 排水状况较差	供电、供水保证率 <90%, 排水状况差
	产业集聚程度	高	较高	一般	较低	低
	环境状况	污染排放能得到及时全面处理	污染排放能得到处理	污染排放能及时合理疏导不对环境产生影响	污染排放得不到处理, 但对周边环境影响不大	污染排放无法得到处理, 并对周边环境产生影响
	自然条件	地形平坦, 无淹水现象, 自然条件好	地形较平坦, 基本无淹水现象, 自然条件较好	地形较平坦, 连续大雨后有淹水现象, 自然条件一般	地形略有起伏, 大雨后有淹水现象, 自然条件较差	地形略有起伏, 常有淹水现象, 自然条件差
	城市规划限制	规划用途以工业用地为主	规划用途以工业、公用设施用地为主	规划用途以公用设施、城镇住宅用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以其他用地为主
	其他区域因素状况	好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则, 但对土地利用无影响	不规则, 对土地利用有一定影响	很不规则, 对土地利用影响较大
	宗地面积	面积适中, 对土地利用有利	面积较适中, 对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小, 对土地利用影响大
	宗地基础设施状况	供电、供水保证率达 96%以上, 排水通畅	供电、供水保证率 94-96%, 排水较通畅	供电、供水保证率 92-94%, 排水状况一般	供电、供水保证率 90-92%, 排水状况较差	供电、供水保证率 <90%, 排水状况差
	宗地临路状况	临交通型主干道, 道路通达性好	临混合型主干道, 道路通达性较好	临生活型主干道或交通型次干道, 道路通达性一般	临生活型次干道, 道路通达性较差	临支路或巷道, 道路通达性差
	距对外交通设施距离	<2000 米	2000-3000 米	3000-4000 米	4000-5000 米	>5000 米
	土地使用限制	基本无限制	略有限制	有一定限制	限制较大	限制大
	宗地利用状况	利用合理布局美观新颖	利用比较合理, 布局美观	利用相对合理, 布局整齐	利用不太合理, 布局不太整齐	利用极不合理, 布局凌乱
	其他个别因素状况	好	较好	一般	较差	差

表 3-2-1 池州市城区工业用地二级地基准地价修正系数表

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路状况	0.0169	0.0084	0.0000	-0.0105	-0.0209
	交通便捷程度	0.0171	0.0086	0.0000	-0.0106	-0.0212
	基础设施状况	0.0163	0.0082	0.0000	-0.0101	-0.0202
	产业集聚程度	0.0126	0.0063	0.0000	-0.0078	-0.0156
	环境状况	0.0107	0.0054	0.0000	-0.0066	-0.0133
	自然条件	0.0111	0.0056	0.0000	-0.0069	-0.0138
	城市规划限制	0.0105	0.0053	0.0000	-0.0065	-0.0130
	其他区域因素状况	0.0080	0.0040	0.0000	-0.0049	-0.0098
个别因素	宗地形状	0.0087	0.0044	0.0000	-0.0054	-0.0108
	宗地面积	0.0091	0.0046	0.0000	-0.0057	-0.0113
	宗地基础设施状况	0.0131	0.0065	0.0000	-0.0081	-0.0162
	宗地临路状况	0.0108	0.0054	0.0000	-0.0067	-0.0134
	距对外交通设施距离	0.0166	0.0083	0.0000	-0.0103	-0.0205
	土地使用限制	0.0100	0.0050	0.0000	-0.0062	-0.0124
	宗地利用状况	0.0084	0.0042	0.0000	-0.0052	-0.0104
	其他个别因素状况	0.0068	0.0034	0.0000	-0.0042	-0.0084

表 4-1 池州市城区物流仓储用地一级地基准地价修正因素指标说明表

宗地修正因素		指标说明				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路状况	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
	交通便捷程度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷
	基础设施状况	供电、供水、供气保证率达98%以上,排水通畅	供电、供水、供气保证率96-98%,排水较通畅	供电、供水、供气保证率94-96%,排水状况一般	供电、供水、供气保证率92-94%,排水状况较差	供电、供水、供气保证率<92%,排水状况差
	产业集聚程度	高	较高	一般	较低	低
	环境状况	污染排放能得到及时全面处理	污染排放能得到处理	污染排放能及时合理疏导不对环境产生影响	污染排放得不到处理,但对周边环境影响不大	污染排放无法得到处理,并对周边环境产生影响
	自然条件	地形平坦,无淹水现象,自然条件好	地形较平坦,基本无淹水现象,自然条件较好	地形较平坦,连续大雨后有淹水现象,自然条件一般	地形略有起伏,大雨后有淹水现象,自然条件较差	地形略有起伏,常有淹水现象,自然条件差
	城市规划限制	规划用途以仓储、工业用地为主	规划用途以工业、公用设施用地为主	规划用途以公用设施、城镇住宅用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以其他用地为主
	其他区域因素状况	好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则,但对土地利用无影响	不规则,对土地利用有一定影响	很不规则,对土地利用影响较大
	宗地面积	面积适中,对土地利用有利	面积较适中,对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小,对土地利用影响大
	宗地基础设施状况	供电、供水、供气保证率达98%以上,排水通畅	供电、供水、供气保证率96-98%,排水较通畅	供电、供水、供气保证率94-96%,排水状况一般	供电、供水、供气保证率92-94%,排水状况较差	供电、供水、供气保证率<92%,排水状况差
	宗地临路状况	临交通型主干道,道路通达性好	临混合型主干道,道路通达性较好	临生活型主干道或交通型次干道,道路通达性一般	临生活型次干道,道路通达性较差	临支路或巷道,道路通达性差
	距对外交通设施距离	<2000米	2000-3000米	3000-4000米	4000-5000米	>5000米
	土地使用限制	基本无限制	略有限制	有一定限制	限制较大	限制大
	宗地利用状况	利用合理布局美观新颖	利用比较合理,布局美观	利用相对合理,布局整齐	利用不太合理,布局不太整齐	利用极不合理,布局凌乱
	其他个别因素状况	好	较好	一般	较差	差

表 4-1-1 池州市城区物流仓储用地一级地基准地价修正系数表

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	道路状况	0.0243	0.0121	0.0000	-0.0135	-0.0270
	交通便捷程度	0.0240	0.0120	0.0000	-0.0133	-0.0267
	基础设施状况	0.0167	0.0084	0.0000	-0.0093	-0.0186
	产业集聚程度	0.0197	0.0098	0.0000	-0.0109	-0.0219
	环境状况	0.0156	0.0078	0.0000	-0.0087	-0.0174
	自然条件	0.0152	0.0076	0.0000	-0.0085	-0.0169
	城市规划限制	0.0162	0.0081	0.0000	-0.0090	-0.0180
	其他区域因素状况	0.0110	0.0055	0.0000	-0.0061	-0.0123
个别因素	宗地形状	0.0148	0.0074	0.0000	-0.0082	-0.0165
	宗地面积	0.0121	0.0061	0.0000	-0.0068	-0.0135
	宗地基础设施状况	0.0158	0.0079	0.0000	-0.0088	-0.0176
	宗地临路状况	0.0201	0.0100	0.0000	-0.0112	-0.0224
	距对外交通设施距离	0.0219	0.0109	0.0000	-0.0122	-0.0244
	土地使用限制	0.0152	0.0076	0.0000	-0.0085	-0.0169
	宗地利用状况	0.0130	0.0065	0.0000	-0.0072	-0.0144
	其他个别因素状况	0.0095	0.0047	0.0000	-0.0053	-0.0106

表 4-2 池州市城区物流仓储用地二级地基准地价修正因素指标说明表

宗地修正因素		指标说明				
		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	道路状况	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
	交通便捷程度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷
	基础设施状况	供电、供水、供气保证率达98%以上,排水通畅	供电、供水、供气保证率96-98%,排水较通畅	供电、供水、供气保证率94-96%,排水状况一般	供电、供水、供气保证率92-94%,排水状况较差	供电、供水、供气保证率<92%,排水状况差
	产业集聚程度	高	较高	一般	较低	低
	环境状况	污染排放能得到及时全面处理	污染排放能得到处理	污染排放能及时合理疏导不对环境产生影响	污染排放得不到处理,但对周边环境影响不大	污染排放无法得到处理,并对周边环境产生影响
	自然条件	地形平坦,无淹水现象,自然条件好	地形较平坦,基本无淹水现象,自然条件较好	地形较平坦,连续大雨后有淹水现象,自然条件一般	地形略有起伏,大雨后有淹水现象,自然条件较差	地形略有起伏,常有淹水现象,自然条件差
	城市规划限制	规划用途以仓储、工业用地为主	规划用途以工业、公用设施用地为主	规划用途以公用设施、城镇住宅用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以其他用地为主
	其他区域因素状况	好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则,但对土地利用无影响	不规则,对土地利用有一定影响	很不规则,对土地利用影响较大
	宗地面积	面积适中,对土地利用有利	面积较适中,对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小,对土地利用影响大
	宗地基础设施状况	供电、供水、供气保证率达98%以上,排水通畅	供电、供水、供气保证率96-98%,排水较通畅	供电、供水、供气保证率94-96%,排水状况一般	供电、供水、供气保证率92-94%,排水状况较差	供电、供水、供气保证率<92%,排水状况差
	宗地临路状况	临交通型主干道,道路通达性好	临混合型主干道,道路通达性较好	临生活型主干道或交通型次干道,道路通达性一般	临生活型次干道,道路通达性较差	临支路或巷道,道路通达性差
	距对外交通设施距离	<1000米	1000-2000米	2000-3000米	3000-4000米	>5000米
	土地使用限制	基本无限制	略有限制	有一定限制	限制较大	限制大
	宗地利用状况	利用合理布局美观新颖	利用比较合理,布局美观	利用相对合理,布局整齐	利用不太合理,布局不太整齐	利用极不合理,布局凌乱
	其他个别因素状况	好	较好	一般	较差	差

表 4-2-1 池州市城区物流仓储用地二级地基准地价修正系数表

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路状况	0.0256	0.0128	0.0000	-0.0132	-0.0263
	交通便捷程度	0.0253	0.0127	0.0000	-0.0130	-0.0260
	基础设施状况	0.0177	0.0088	0.0000	-0.0091	-0.0182
	产业集聚程度	0.0208	0.0104	0.0000	-0.0107	-0.0213
	环境状况	0.0165	0.0082	0.0000	-0.0085	-0.0169
	自然条件	0.0160	0.0080	0.0000	-0.0082	-0.0165
	城市规划限制	0.0171	0.0086	0.0000	-0.0088	-0.0176
	其他区域因素状况	0.0116	0.0058	0.0000	-0.0060	-0.0120
个别因素	宗地形状	0.0156	0.0078	0.0000	-0.0080	-0.0160
	宗地面积	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0066	-0.0132
	宗地基础设施状况	0.0167	0.0083	0.0000	-0.0086	-0.0171
	宗地临路状况	0.0212	0.0106	0.0000	-0.0109	-0.0218
	距对外交通设施距离	0.0231	0.0116	0.0000	-0.0119	-0.0237
	土地使用限制	0.0161	0.0080	0.0000	-0.0083	-0.0165
	宗地利用状况	0.0137	0.0068	0.0000	-0.0070	-0.0141
	其他个别因素状况	0.0100	0.0050	0.0000	-0.0051	-0.0103

表 4-3 池州市城区物流仓储用地三级地基准地价修正因素指标说明表

宗地修正因素		指标说明				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路状况	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
	交通便捷程度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷
	基础设施状况	供电、供水保证率达 96%以上，排水通畅	供电、供水保证率 94-96%，排水较通畅	供电、供水保证率 92-94%，排水状况一般	供电、供水保证率 90-92%，排水状况较差	供电、供水保证率 <90%，排水状况差
	产业集聚程度	高	较高	一般	较低	低
	环境状况	污染排放能得到及时全面处理	污染排放能得到处理	污染排放能及时合理疏导不对环境产生影响	污染排放得不到处理，但对周边环境影响不大	污染排放无法得到处理，并对周边环境产生影响
	自然条件	地形平坦，无淹水现象，自然条件好	地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好	地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般	地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差	地形略有起伏，常有淹水现象，自然条件差
	城市规划限制	规划用途以仓储、工业用地为主	规划用途以工业、公用设施用地为主	规划用途以公用设施、城镇住宅用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以其他用地为主
	其他区域因素状况	好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
	宗地面积	面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大
	宗地基础设施状况	供电、供水保证率达 96%以上，排水通畅	供电、供水保证率 94-96%，排水较通畅	供电、供水保证率 92-94%，排水状况一般	供电、供水保证率 90-92%，排水状况较差	供电、供水保证率 <90%，排水状况差
	宗地临路状况	临交通型主干道，道路通达性好	临混合型主干道，道路通达性较好	临生活型主干道或交通型次干道，道路通达性一般	临生活型次干道，道路通达性较差	临支路或巷道，道路通达性差
	距对外交通设施距离	<2000 米	2000-3000 米	3000-4000 米	4000-5000 米	>5000 米
	土地使用限制	基本无限制	略有限制	有一定限制	限制较大	限制大
	宗地利用状况	利用合理布局美观新颖	利用比较合理，布局美观	利用相对合理，布局整齐	利用不太合理，布局不太整齐	利用极不合理，布局凌乱
	其他个别因素状况	好	较好	一般	较差	差

表 4-3-1 池州市城区物流仓储用地三级地基准地价修正系数表

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路状况	0.0266	0.0133	0.0000	-0.0128	-0.0256
	交通便捷程度	0.0262	0.0131	0.0000	-0.0127	-0.0253
	基础设施状况	0.0183	0.0092	0.0000	-0.0088	-0.0177
	产业集聚程度	0.0215	0.0108	0.0000	-0.0104	-0.0208
	环境状况	0.0171	0.0085	0.0000	-0.0082	-0.0165
	自然条件	0.0166	0.0083	0.0000	-0.0080	-0.0160
	城市规划限制	0.0177	0.0089	0.0000	-0.0086	-0.0171
	其他区域因素状况	0.0121	0.0060	0.0000	-0.0058	-0.0116
个别因素	宗地形状	0.0162	0.0081	0.0000	-0.0078	-0.0156
	宗地面积	0.0133	0.0066	0.0000	-0.0064	-0.0128
	宗地基础设施状况	0.0173	0.0086	0.0000	-0.0083	-0.0167
	宗地临路状况	0.0220	0.0110	0.0000	-0.0106	-0.0212
	距对外交通设施距离	0.0240	0.0120	0.0000	-0.0116	-0.0231
	土地使用限制	0.0166	0.0083	0.0000	-0.0080	-0.0161
	宗地利用状况	0.0142	0.0071	0.0000	-0.0068	-0.0137
	其他个别因素状况	0.0104	0.0052	0.0000	-0.0050	-0.0100

表 5-1 池州市城区公共管理与公共服务用地一级地基准地价修正因素  
指标说明表

宗地修正因素		指标说明				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	社区规模大,安全保障完善,居民素质高	社区规模较大,安全保障较完善,居民素质较高	社区规模一般,有人值班,居民素质一般	社区规模较小,无封闭的管理设施,居民素质一般	社区规模小,无安全保障设施,居民构成较复杂
	居住人口密度	高	较高	一般	较低	低
	道路状况	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
	交通便捷程度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷
	基础设施状况	供电、供水、供气保证率达98%以上,排水通畅	供电、供水、供气保证率96-98%,排水较通畅	供电、供水、供气保证率94-96%,排水状况一般	供电、供水、供气保证率92-94%,排水状况较差	供电、供水、供气保证率<92%,排水状况差
	公用设施状况	公用服务设施齐全、完备、等级高	公用服务设施齐全、完备、等级较高	公用服务设施齐全、完备、等级一般	公用服务设施水平较差	公用服务设施水平差
	城市规划限制	规划用途以公共管理与公共服务用地为主	规划用途以城镇住宅用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以商业服务业用地为主	规划用途以其他为主
	环境状况	环境优美,适宜居住	环境较好,无污染	环境一般,基本无污染	环境较差,轻度污染	环境差,污染较严重
	其他区域因素状况	好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则,但对土地利用无影响	不规则,对土地利用有一定影响	很不规则,对土地利用影响很大
	宗地面积	面积适中,对土地利用有利	面积较适中,对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小,对土地利用影响大
	宗地基础设施状况	供电、供水、供气保证率达98%以上,排水通畅	供电、供水、供气保证率96-98%,排水较通畅	供电、供水、供气保证率94-96%,排水状况一般	供电、供水、供气保证率92-94%,排水状况较差	供电、供水、供气保证率<92%,排水状况差
	宗地临路状况	临生活型主干道,道路通达性好	临混合型主干道,道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道,道路通达性一般	临交通型次干道,道路通达性较差	临支路或巷道,道路通达性差
	距公交站点距离	<100米	100-200米	200-300米	300-400米	>400米
	距对外交通设施距离	<2000米	2000-3000米	3000-4000米	4000-5000米	>5000米
	距公用设施距离	<500米	500-1000米	1000-1500米	1500-2000米	>2000米
	土地使用限制	基本无限制	略有限制	有一定限制	限制较大	限制大
	相邻土地利用类型	公共管理与公共服务用地	城镇住宅用地	商住用地	商业服务业用地	其他用地
	其他个别因素状况	好	较好	一般	较差	差

表 5-1-1 池州市城区公共管理与公共服务用地一级地基准地价修正系数表（文化用地、体育用地）

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0176	0.0088	0.0000	-0.0087	-0.0174
	居住人口密度	0.0158	0.0079	0.0000	-0.0078	-0.0156
	道路状况	0.0178	0.0089	0.0000	-0.0088	-0.0176
	交通便捷程度	0.0183	0.0091	0.0000	-0.0090	-0.0181
	基础设施状况	0.0208	0.0104	0.0000	-0.0103	-0.0205
	公用设施状况	0.0200	0.0100	0.0000	-0.0099	-0.0198
	城市规划限制	0.0148	0.0074	0.0000	-0.0073	-0.0146
	环境状况	0.0158	0.0079	0.0000	-0.0078	-0.0156
	其他区域因素状况	0.0113	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
个别因素	宗地形状	0.0101	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0100
	宗地面积	0.0116	0.0058	0.0000	-0.0057	-0.0114
	宗地基础设施状况	0.0129	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0127
	宗地临路状况	0.0140	0.0070	0.0000	-0.0069	-0.0139
	距公交站点距离	0.0130	0.0065	0.0000	-0.0064	-0.0129
	距对外交通设施距离	0.0138	0.0069	0.0000	-0.0068	-0.0136
	距公用设施距离	0.0156	0.0078	0.0000	-0.0077	-0.0155
	土地使用限制	0.0135	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	相邻土地利用类型	0.0126	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0125
其他个别因素状况	0.0088	0.0044	0.0000	-0.0043	-0.0087	

表 5-1-2 池州市城区公共管理与公共服务用地一级地基准地价修正系数表（科研用地、教育用地）

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0173	0.0086	0.0000	-0.0081	-0.0162
	居住人口密度	0.0155	0.0078	0.0000	-0.0073	-0.0146
	道路状况	0.0175	0.0088	0.0000	-0.0082	-0.0165
	交通便捷程度	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0084	-0.0169
	基础设施状况	0.0204	0.0102	0.0000	-0.0096	-0.0192
	公用设施状况	0.0197	0.0099	0.0000	-0.0093	-0.0185
	城市规划限制	0.0145	0.0073	0.0000	-0.0068	-0.0137
	环境状况	0.0155	0.0078	0.0000	-0.0073	-0.0146
	其他区域因素状况	0.0111	0.0055	0.0000	-0.0052	-0.0104
个别因素	宗地形状	0.0099	0.0050	0.0000	-0.0047	-0.0093
	宗地面积	0.0114	0.0057	0.0000	-0.0053	-0.0107
	宗地基础设施状况	0.0127	0.0063	0.0000	-0.0059	-0.0119
	宗地临路状况	0.0138	0.0069	0.0000	-0.0065	-0.0130
	距公交站点距离	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0060	-0.0120
	距对外交通设施距离	0.0135	0.0068	0.0000	-0.0064	-0.0127
	距公用设施距离	0.0154	0.0077	0.0000	-0.0072	-0.0145
	土地使用限制	0.0133	0.0066	0.0000	-0.0062	-0.0124
	相邻土地利用类型	0.0124	0.0062	0.0000	-0.0058	-0.0116
	其他个别因素状况	0.0086	0.0043	0.0000	-0.0041	-0.0081

表 5-1-3 池州市城区公共管理与公共服务用地一级地基准地价修正系数表（医疗卫生用地）

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0177	0.0088	0.0000	-0.0081	-0.0161
	居住人口密度	0.0159	0.0079	0.0000	-0.0072	-0.0145
	道路状况	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0082	-0.0164
	交通便捷程度	0.0184	0.0092	0.0000	-0.0084	-0.0168
	基础设施状况	0.0209	0.0105	0.0000	-0.0095	-0.0190
	公用设施状况	0.0202	0.0101	0.0000	-0.0092	-0.0184
	城市规划限制	0.0149	0.0074	0.0000	-0.0068	-0.0136
	环境状况	0.0159	0.0079	0.0000	-0.0072	-0.0145
	其他区域因素状况	0.0113	0.0057	0.0000	-0.0052	-0.0103
个别因素	宗地形状	0.0102	0.0051	0.0000	-0.0046	-0.0092
	宗地面积	0.0116	0.0058	0.0000	-0.0053	-0.0106
	宗地基础设施状况	0.0130	0.0065	0.0000	-0.0059	-0.0118
	宗地临路状况	0.0141	0.0071	0.0000	-0.0064	-0.0129
	距公交站点距离	0.0131	0.0065	0.0000	-0.0060	-0.0119
	距对外交通设施距离	0.0139	0.0069	0.0000	-0.0063	-0.0126
	距公用设施距离	0.0158	0.0079	0.0000	-0.0072	-0.0143
	土地使用限制	0.0136	0.0068	0.0000	-0.0062	-0.0124
	相邻土地利用类型	0.0127	0.0063	0.0000	-0.0058	-0.0115
	其他个别因素状况	0.0088	0.0044	0.0000	-0.0040	-0.0081

表 5-1-4 池州市城区公共管理与公共服务用地一级地基准地价修正系数表（社会福利用地）

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0178	0.0089	0.0000	-0.0079	-0.0158
	居住人口密度	0.0160	0.0080	0.0000	-0.0071	-0.0142
	道路状况	0.0181	0.0090	0.0000	-0.0080	-0.0160
	交通便捷程度	0.0185	0.0093	0.0000	-0.0082	-0.0164
	基础设施状况	0.0210	0.0105	0.0000	-0.0093	-0.0186
	公用设施状况	0.0203	0.0101	0.0000	-0.0090	-0.0180
	城市规划限制	0.0150	0.0075	0.0000	-0.0066	-0.0133
	环境状况	0.0160	0.0080	0.0000	-0.0071	-0.0142
	其他区域因素状况	0.0114	0.0057	0.0000	-0.0051	-0.0101
个别因素	宗地形状	0.0102	0.0051	0.0000	-0.0045	-0.0091
	宗地面积	0.0117	0.0059	0.0000	-0.0052	-0.0104
	宗地基础设施状况	0.0130	0.0065	0.0000	-0.0058	-0.0115
	宗地临路状况	0.0142	0.0071	0.0000	-0.0063	-0.0126
	距公交站点距离	0.0132	0.0066	0.0000	-0.0058	-0.0117
	距对外交通设施距离	0.0139	0.0070	0.0000	-0.0062	-0.0123
	距公用设施距离	0.0158	0.0079	0.0000	-0.0070	-0.0140
	土地使用限制	0.0137	0.0068	0.0000	-0.0060	-0.0121
	相邻土地利用类型	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0056	-0.0113
	其他个别因素状况	0.0089	0.0044	0.0000	-0.0039	-0.0079

表 5-2 池州市城区公共管理与公共服务用地二级地基准地价修正因素指标说明表

宗地修正因素		指标说明				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	社区规模大,安全保障完善,居民素质高	社区规模较大,安全保障较完善,居民素质较高	社区规模一般,有人值班,居民素质一般	社区规模较小,无封闭的管理设施,居民素质一般	社区规模小,无安全保障设施,居民构成较复杂
	居住人口密度	高	较高	一般	较低	低
	道路状况	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
	交通便捷程度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷
	基础设施状况	供电、供水、供气保证率达98%以上,排水通畅	供电、供水、供气保证率96-98%,排水较通畅	供电、供水、供气保证率94-96%,排水状况一般	供电、供水、供气保证率92-94%,排水状况较差	供电、供水、供气保证率<92%,排水状况差
	公用设施状况	公用服务设施齐全、完备、等级高	公用服务设施齐全、完备、等级较高	公用服务设施齐全、完备、等级一般	公用服务设施水平较差	公用服务设施水平差
	城市规划限制	规划用途以公共管理与公共服务用地为主	规划用途以城镇住宅用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以商业服务业用地为主	规划用途以其他为主
	环境状况	环境优美,适宜居住	环境较好,无污染	环境一般,基本无污染	环境较差,轻度污染	环境差,污染较严重
	其他区域因素状况	好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则,但对土地利用无影响	不规则,对土地利用有一定影响	很不规则,对土地利用影响很大
	宗地面积	面积适中,对土地利用有利	面积较适中,对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小,对土地利用影响大
	宗地基础设施状况	供电、供水、供气保证率达98%以上,排水通畅	供电、供水、供气保证率96-98%,排水较通畅	供电、供水、供气保证率94-96%,排水状况一般	供电、供水、供气保证率92-94%,排水状况较差	供电、供水、供气保证率<92%,排水状况差
	宗地临路状况	临生活型主干道,道路通达性好	临混合型主干道,道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道,道路通达性一般	临交通型次干道,道路通达性较差	临支路或巷道,道路通达性差
	距公交站点距离	<100米	100-200米	200-300米	300-400米	>400米
	距对外交通设施距离	<2000米	2000-3000米	3000-4000米	4000-5000米	>5000米
	距公用设施距离	<500米	500-1000米	1000-1500米	1500-2000米	>2000米
	土地使用限制	基本无限制	略有限制	有一定限制	限制较大	限制大
	相邻土地利用类型	公共管理与公共服务用地	城镇住宅用地	商住用地	商业服务业用地	其他用地
	其他个别因素状况	好	较好	一般	较差	差

表 5-2-1 池州市城区公共管理与公共服务用地二级地基准地价修正系数表（文化用地、体育用地）

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0182	0.0091	0.0000	-0.0061	-0.0123
	居住人口密度	0.0164	0.0082	0.0000	-0.0055	-0.0110
	道路状况	0.0185	0.0092	0.0000	-0.0062	-0.0125
	交通便捷程度	0.0189	0.0095	0.0000	-0.0064	-0.0128
	基础设施状况	0.0215	0.0108	0.0000	-0.0073	-0.0145
	公用设施状况	0.0208	0.0104	0.0000	-0.0070	-0.0140
	城市规划限制	0.0153	0.0077	0.0000	-0.0052	-0.0103
	环境状况	0.0164	0.0082	0.0000	-0.0055	-0.0110
	其他区域因素状况	0.0117	0.0058	0.0000	-0.0039	-0.0079
个别因素	宗地形状	0.0105	0.0052	0.0000	-0.0035	-0.0071
	宗地面积	0.0120	0.0060	0.0000	-0.0040	-0.0081
	宗地基础设施状况	0.0133	0.0067	0.0000	-0.0045	-0.0090
	宗地临路状况	0.0145	0.0073	0.0000	-0.0049	-0.0098
	距公交站点距离	0.0135	0.0067	0.0000	-0.0045	-0.0091
	距对外交通设施距离	0.0143	0.0071	0.0000	-0.0048	-0.0096
	距公用设施距离	0.0162	0.0081	0.0000	-0.0055	-0.0109
	土地使用限制	0.0140	0.0070	0.0000	-0.0047	-0.0094
	相邻土地利用类型	0.0130	0.0065	0.0000	-0.0044	-0.0088
	其他个别因素状况	0.0091	0.0045	0.0000	-0.0031	-0.0061

表 5-2-2 池州市城区公共管理与公共服务用地二级地基准地价修正系数表（科研用地、教育用地）

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0183	0.0091	0.0000	-0.0061	-0.0123
	居住人口密度	0.0164	0.0082	0.0000	-0.0055	-0.0110
	道路状况	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0062	-0.0124
	交通便捷程度	0.0190	0.0095	0.0000	-0.0064	-0.0128
	基础设施状况	0.0216	0.0108	0.0000	-0.0072	-0.0145
	公用设施状况	0.0209	0.0104	0.0000	-0.0070	-0.0140
	城市规划限制	0.0154	0.0077	0.0000	-0.0052	-0.0103
	环境状况	0.0164	0.0082	0.0000	-0.0055	-0.0110
	其他区域因素状况	0.0117	0.0059	0.0000	-0.0039	-0.0079
个别因素	宗地形状	0.0105	0.0053	0.0000	-0.0035	-0.0070
	宗地面积	0.0120	0.0060	0.0000	-0.0040	-0.0081
	宗地基础设施状况	0.0134	0.0067	0.0000	-0.0045	-0.0090
	宗地临路状况	0.0146	0.0073	0.0000	-0.0049	-0.0098
	距公交站点距离	0.0135	0.0068	0.0000	-0.0045	-0.0091
	距对外交通设施距离	0.0143	0.0072	0.0000	-0.0048	-0.0096
	距公用设施距离	0.0163	0.0081	0.0000	-0.0055	-0.0109
	土地使用限制	0.0140	0.0070	0.0000	-0.0047	-0.0094
	相邻土地利用类型	0.0131	0.0066	0.0000	-0.0044	-0.0088
	其他个别因素状况	0.0091	0.0046	0.0000	-0.0031	-0.0061

表 5-2-3 池州市城区公共管理与公共服务用地二级地基准地价修正系数表（医疗卫生用地）

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0064	-0.0127
	居住人口密度	0.0167	0.0084	0.0000	-0.0057	-0.0115
	道路状况	0.0189	0.0094	0.0000	-0.0065	-0.0129
	交通便捷程度	0.0194	0.0097	0.0000	-0.0066	-0.0133
	基础设施状况	0.0220	0.0110	0.0000	-0.0075	-0.0151
	公用设施状况	0.0212	0.0106	0.0000	-0.0073	-0.0145
	城市规划限制	0.0157	0.0078	0.0000	-0.0054	-0.0107
	环境状况	0.0167	0.0084	0.0000	-0.0057	-0.0115
	其他区域因素状况	0.0119	0.0060	0.0000	-0.0041	-0.0082
个别因素	宗地形状	0.0107	0.0053	0.0000	-0.0037	-0.0073
	宗地面积	0.0122	0.0061	0.0000	-0.0042	-0.0084
	宗地基础设施状况	0.0136	0.0068	0.0000	-0.0047	-0.0093
	宗地临路状况	0.0149	0.0074	0.0000	-0.0051	-0.0102
	距公交站点距离	0.0138	0.0069	0.0000	-0.0047	-0.0094
	距对外交通设施距离	0.0146	0.0073	0.0000	-0.0050	-0.0100
	距公用设施距离	0.0166	0.0083	0.0000	-0.0057	-0.0114
	土地使用限制	0.0143	0.0071	0.0000	-0.0049	-0.0098
	相邻土地利用类型	0.0133	0.0067	0.0000	-0.0046	-0.0091
	其他个别因素状况	0.0093	0.0046	0.0000	-0.0032	-0.0064

表 5-2-4 池州市城区公共管理与公共服务用地二级地基准地价修正系数表（社会福利用地）

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0184	0.0092	0.0000	-0.0078	-0.0156
	居住人口密度	0.0165	0.0083	0.0000	-0.0070	-0.0140
	道路状况	0.0187	0.0093	0.0000	-0.0079	-0.0158
	交通便捷程度	0.0191	0.0096	0.0000	-0.0081	-0.0162
	基础设施状况	0.0217	0.0109	0.0000	-0.0092	-0.0184
	公用设施状况	0.0210	0.0105	0.0000	-0.0089	-0.0178
	城市规划限制	0.0155	0.0077	0.0000	-0.0066	-0.0131
	环境状况	0.0165	0.0083	0.0000	-0.0070	-0.0140
	其他区域因素状况	0.0118	0.0059	0.0000	-0.0050	-0.0100
个别因素	宗地形状	0.0106	0.0053	0.0000	-0.0045	-0.0089
	宗地面积	0.0121	0.0061	0.0000	-0.0051	-0.0102
	宗地基础设施状况	0.0135	0.0067	0.0000	-0.0057	-0.0114
	宗地临路状况	0.0147	0.0073	0.0000	-0.0062	-0.0124
	距公交站点距离	0.0136	0.0068	0.0000	-0.0058	-0.0115
	距对外交通设施距离	0.0144	0.0072	0.0000	-0.0061	-0.0122
	距公用设施距离	0.0164	0.0082	0.0000	-0.0069	-0.0139
	土地使用限制	0.0141	0.0071	0.0000	-0.0060	-0.0119
	相邻土地利用类型	0.0132	0.0066	0.0000	-0.0056	-0.0112
其他个别因素状况	0.0092	0.0046	0.0000	-0.0039	-0.0078	

表 5-3 池州市城区公共管理与公共服务用地三级地基准地价修正因素指标说明表

宗地修正因素		指标说明				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	社区规模大,安全保障完善,居民素质高	社区规模较大,安全保障较完善,居民素质较高	社区规模一般,有人值班,居民素质一般	社区规模较小,无封闭的管理设施,居民素质一般	社区规模小,无安全保障设施,居民构成较复杂
	居住人口密度	高	较高	一般	较低	低
	道路状况	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
	交通便捷程度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷
	基础设施状况	供电、供水、供气保证率达96%以上,排水通畅	供电、供水、供气保证率94-96%,排水较通畅	供电、供水、供气保证率92-94%,排水状况一般	供电、供水、供气保证率90-92%,排水状况较差	供电、供水、供气保证率<90%,排水状况差
	公用设施状况	公用服务设施齐全、完备、等级高	公用服务设施齐全、完备、等级较高	公用服务设施齐全、完备、等级一般	公用服务设施水平较差	公用服务设施水平差
	城市规划限制	规划用途以公共管理与公共服务用地为主	规划用途以城镇住宅用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以商业服务业用地为主	规划用途以其他为主
	环境状况	环境优美,适宜居住	环境较好,无污染	环境一般,基本无污染	环境较差,轻度污染	环境差,污染较严重
	其他区域因素状况	好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则,但对土地利用无影响	不规则,对土地利用有一定影响	很不规则,对土地利用影响很大
	宗地面积	面积适中,对土地利用有利	面积较适中,对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小,对土地利用影响大
	宗地基础设施状况	供电、供水、供气保证率达96%以上,排水通畅	供电、供水、供气保证率94-96%,排水较通畅	供电、供水、供气保证率92-94%,排水状况一般	供电、供水、供气保证率90-92%,排水状况较差	供电、供水、供气保证率<90%,排水状况差
	宗地临路状况	临生活型主干道,道路通达性好	临混合型主干道,道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道,道路通达性一般	临交通型次干道,道路通达性较差	临支路或巷道,道路通达性差
	距公交站点距离	<200米	200-400米	400-600米	600-800米	>800米
	距对外交通设施距离	<2000米	2000-3000米	3000-4000米	4000-5000米	>5000米
	距公用设施距离	<500米	500-1000米	1000-1500米	1500-2000米	>2000米
	土地使用限制	基本无限制	略有限制	有一定限制	限制较大	限制大
	相邻土地利用类型	公共管理与公共服务用地	城镇住宅用地	商住用地	商业服务业用地	其他用地
	其他个别因素状况	好	较好	一般	较差	差

表 5-3-1 池州市城区公共管理与公共服务用地三级地基准地价修正系数表（文化用地、体育用地）

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0127	0.0064	0.0000	-0.0062	-0.0124
	居住人口密度	0.0115	0.0057	0.0000	-0.0056	-0.0112
	道路状况	0.0129	0.0065	0.0000	-0.0063	-0.0126
	交通便捷程度	0.0133	0.0066	0.0000	-0.0065	-0.0129
	基础设施状况	0.0151	0.0075	0.0000	-0.0073	-0.0147
	公用设施状况	0.0145	0.0073	0.0000	-0.0071	-0.0142
	城市规划限制	0.0107	0.0054	0.0000	-0.0052	-0.0105
	环境状况	0.0115	0.0057	0.0000	-0.0056	-0.0112
	其他区域因素状况	0.0082	0.0041	0.0000	-0.0040	-0.0080
个别因素	宗地形状	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0036	-0.0071
	宗地面积	0.0084	0.0042	0.0000	-0.0041	-0.0082
	宗地基础设施状况	0.0093	0.0047	0.0000	-0.0046	-0.0091
	宗地临路状况	0.0102	0.0051	0.0000	-0.0050	-0.0099
	距公交站点距离	0.0094	0.0047	0.0000	-0.0046	-0.0092
	距对外交通设施距离	0.0100	0.0050	0.0000	-0.0049	-0.0097
	距公用设施距离	0.0114	0.0057	0.0000	-0.0055	-0.0111
	土地使用限制	0.0098	0.0049	0.0000	-0.0048	-0.0095
	相邻土地利用类型	0.0091	0.0046	0.0000	-0.0045	-0.0089
	其他个别因素状况	0.0064	0.0032	0.0000	-0.0031	-0.0062

表 5-3-2 池州市城区公共管理与公共服务用地三级地基准地价修正系数表（科研用地、教育用地）

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0136	0.0068	0.0000	-0.0061	-0.0122
	居住人口密度	0.0122	0.0061	0.0000	-0.0055	-0.0109
	道路状况	0.0138	0.0069	0.0000	-0.0062	-0.0124
	交通便捷程度	0.0141	0.0071	0.0000	-0.0063	-0.0127
	基础设施状况	0.0160	0.0080	0.0000	-0.0072	-0.0144
	公用设施状况	0.0155	0.0077	0.0000	-0.0069	-0.0139
	城市规划限制	0.0114	0.0057	0.0000	-0.0051	-0.0102
	环境状况	0.0122	0.0061	0.0000	-0.0055	-0.0109
	其他区域因素状况	0.0087	0.0043	0.0000	-0.0039	-0.0078
个别因素	宗地形状	0.0078	0.0039	0.0000	-0.0035	-0.0070
	宗地面积	0.0089	0.0045	0.0000	-0.0040	-0.0080
	宗地基础设施状况	0.0099	0.0050	0.0000	-0.0045	-0.0089
	宗地临路状况	0.0108	0.0054	0.0000	-0.0049	-0.0097
	距公交站点距离	0.0101	0.0050	0.0000	-0.0045	-0.0090
	距对外交通设施距离	0.0106	0.0053	0.0000	-0.0048	-0.0095
	距公用设施距离	0.0121	0.0060	0.0000	-0.0054	-0.0108
	土地使用限制	0.0104	0.0052	0.0000	-0.0047	-0.0093
	相邻土地利用类型	0.0097	0.0049	0.0000	-0.0044	-0.0087
	其他个别因素状况	0.0068	0.0034	0.0000	-0.0030	-0.0061

表 5-3-3 池州市城区公共管理与公共服务用地三级地基准地价修正系数表（医疗卫生用地）

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0151	0.0075	0.0000	-0.0065	-0.0130
	居住人口密度	0.0135	0.0068	0.0000	-0.0059	-0.0117
	道路状况	0.0153	0.0077	0.0000	-0.0066	-0.0132
	交通便捷程度	0.0157	0.0078	0.0000	-0.0068	-0.0136
	基础设施状况	0.0178	0.0089	0.0000	-0.0077	-0.0154
	公用设施状况	0.0172	0.0086	0.0000	-0.0074	-0.0149
	城市规划限制	0.0127	0.0063	0.0000	-0.0055	-0.0110
	环境状况	0.0135	0.0068	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他区域因素状况	0.0097	0.0048	0.0000	-0.0042	-0.0083
个别因素	宗地形状	0.0087	0.0043	0.0000	-0.0037	-0.0075
	宗地面积	0.0099	0.0050	0.0000	-0.0043	-0.0086
	宗地基础设施状况	0.0110	0.0055	0.0000	-0.0048	-0.0095
	宗地临路状况	0.0120	0.0060	0.0000	-0.0052	-0.0104
	距公交站点距离	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0048	-0.0096
	距对外交通设施距离	0.0118	0.0059	0.0000	-0.0051	-0.0102
	距公用设施距离	0.0134	0.0067	0.0000	-0.0058	-0.0116
	土地使用限制	0.0116	0.0058	0.0000	-0.0050	-0.0100
	相邻土地利用类型	0.0108	0.0054	0.0000	-0.0047	-0.0093
	其他个别因素状况	0.0075	0.0038	0.0000	-0.0033	-0.0065

表 5-3-4 池州市城区公共管理与公共服务用地三级地基准地价修正系数表（社会福利用地）

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0167	0.0084	0.0000	-0.0069	-0.0139
	居住人口密度	0.0150	0.0075	0.0000	-0.0062	-0.0125
	道路状况	0.0170	0.0085	0.0000	-0.0070	-0.0141
	交通便捷程度	0.0174	0.0087	0.0000	-0.0072	-0.0144
	基础设施状况	0.0198	0.0099	0.0000	-0.0082	-0.0164
	公用设施状况	0.0191	0.0095	0.0000	-0.0079	-0.0158
	城市规划限制	0.0141	0.0070	0.0000	-0.0058	-0.0117
	环境状况	0.0150	0.0075	0.0000	-0.0062	-0.0125
	其他区域因素状况	0.0107	0.0054	0.0000	-0.0044	-0.0089
个别因素	宗地形状	0.0096	0.0048	0.0000	-0.0040	-0.0080
	宗地面积	0.0110	0.0055	0.0000	-0.0046	-0.0091
	宗地基础设施状况	0.0122	0.0061	0.0000	-0.0051	-0.0102
	宗地临路状况	0.0134	0.0067	0.0000	-0.0055	-0.0111
	距公交站点距离	0.0124	0.0062	0.0000	-0.0051	-0.0103
	距对外交通设施距离	0.0131	0.0065	0.0000	-0.0054	-0.0109
	距公用设施距离	0.0149	0.0074	0.0000	-0.0062	-0.0124
	土地使用限制	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0053	-0.0106
	相邻土地利用类型	0.0120	0.0060	0.0000	-0.0050	-0.0099
	其他个别因素状况	0.0084	0.0042	0.0000	-0.0035	-0.0069

表 5-4 池州市城区公共管理与公共服务用地四级地基准地价修正因素指标  
说明表

宗地修正因素		指标说明				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	社区规模大,安全保障完善,居民素质高	社区规模较大,安全保障较完善,居民素质较高	社区规模一般,有人值班,居民素质一般	社区规模较小,无封闭的管理设施,居民素质一般	社区规模小,无安全保障设施,居民构成较复杂
	居住人口密度	高	较高	一般	较低	低
	道路状况	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
	交通便捷程度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷
	基础设施状况	供电、供水保证率达 96%以上,排水通畅	供电、供水保证率 94-96%,排水较通畅	供电、供水保证率 92-94%,排水状况一般	供电、供水保证率 90-92%,排水状况较差	供电、供水保证率 <90%,排水状况差
	公用设施状况	公用服务设施齐全、完备、等级高	公用服务设施齐全、完备、等级较高	公用服务设施齐全、完备、等级一般	公用服务设施水平较差	公用服务设施水平差
	城市规划限制	规划用途以公共管理与公共服务用地为主	规划用途以城镇住宅用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以商业服务业用地为主	规划用途以其他为主
	环境状况	环境优美,适宜居住	环境较好,无污染	环境一般,基本无污染	环境较差,轻度污染	环境差,污染较严重
	其他区域因素状况	好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则,但对土地利用无影响	不规则,对土地利用有一定影响	很不规则,对土地利用影响很大
	宗地面积	面积适中,对土地利用有利	面积较适中,对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小,对土地利用影响大
	宗地基础设施状况	供电、供水保证率达 96%以上,排水通畅	供电、供水保证率 94-96%,排水较通畅	供电、供水保证率 92-94%,排水状况一般	供电、供水保证率 90-92%,排水状况较差	供电、供水保证率 <90%,排水状况差
	宗地临路状况	临生活型主干道,道路通达性好	临混合型主干道,道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道,道路通达性一般	临交通型次干道,道路通达性较差	临支路或巷道,道路通达性差
	距公交站点距离	<200 米	200-400 米	400-600 米	600-800 米	>800 米
	距对外交通设施距离	<2000 米	2000-3000 米	3000-4000 米	4000-5000 米	>5000 米
	距公用设施距离	<500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
	土地使用限制	基本无限制	略有限制	有一定限制	限制较大	限制大
	相邻土地利用类型	公共管理与公共服务用地	城镇住宅用地	商住用地	商业服务业用地	其他用地
	其他个别因素状况	好	较好	一般	较差	差

表 5-4-1 池州市城区公共管理与公共服务用地四级地基准地价修正系数表（文化用地、体育用地）

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0070	-0.0141
	居住人口密度	0.0115	0.0057	0.0000	-0.0063	-0.0127
	道路状况	0.0130	0.0065	0.0000	-0.0072	-0.0143
	交通便捷程度	0.0133	0.0066	0.0000	-0.0073	-0.0147
	基础设施状况	0.0151	0.0075	0.0000	-0.0083	-0.0167
	公用设施状况	0.0146	0.0073	0.0000	-0.0080	-0.0161
	城市规划限制	0.0108	0.0054	0.0000	-0.0059	-0.0119
	环境状况	0.0115	0.0057	0.0000	-0.0063	-0.0127
	其他区域因素状况	0.0082	0.0041	0.0000	-0.0045	-0.0090
个别因素	宗地形状	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0040	-0.0081
	宗地面积	0.0084	0.0042	0.0000	-0.0046	-0.0093
	宗地基础设施状况	0.0094	0.0047	0.0000	-0.0052	-0.0103
	宗地临路状况	0.0102	0.0051	0.0000	-0.0056	-0.0113
	距公交站点距离	0.0095	0.0047	0.0000	-0.0052	-0.0104
	距对外交通设施距离	0.0100	0.0050	0.0000	-0.0055	-0.0110
	距公用设施距离	0.0114	0.0057	0.0000	-0.0063	-0.0125
	土地使用限制	0.0098	0.0049	0.0000	-0.0054	-0.0108
	相邻土地利用类型	0.0092	0.0046	0.0000	-0.0050	-0.0101
	其他个别因素状况	0.0064	0.0032	0.0000	-0.0035	-0.0070

表 5-4-2 池州市城区公共管理与公共服务用地四级地基准地价修正系数表（科研用地、教育用地）

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0125	0.0063	0.0000	-0.0083	-0.0166
	居住人口密度	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0074	-0.0149
	道路状况	0.0127	0.0063	0.0000	-0.0084	-0.0168
	交通便捷程度	0.0130	0.0065	0.0000	-0.0086	-0.0173
	基础设施状况	0.0148	0.0074	0.0000	-0.0098	-0.0196
	公用设施状况	0.0143	0.0071	0.0000	-0.0095	-0.0189
	城市规划限制	0.0105	0.0053	0.0000	-0.0070	-0.0139
	环境状况	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0074	-0.0149
	其他区域因素状况	0.0080	0.0040	0.0000	-0.0053	-0.0106
个别因素	宗地形状	0.0072	0.0036	0.0000	-0.0048	-0.0095
	宗地面积	0.0082	0.0041	0.0000	-0.0055	-0.0109
	宗地基础设施状况	0.0092	0.0046	0.0000	-0.0061	-0.0121
	宗地临路状况	0.0100	0.0050	0.0000	-0.0066	-0.0132
	距公交站点距离	0.0093	0.0046	0.0000	-0.0061	-0.0123
	距对外交通设施距离	0.0098	0.0049	0.0000	-0.0065	-0.0130
	距公用设施距离	0.0111	0.0056	0.0000	-0.0074	-0.0148
	土地使用限制	0.0096	0.0048	0.0000	-0.0064	-0.0127
	相邻土地利用类型	0.0090	0.0045	0.0000	-0.0059	-0.0119
	其他个别因素状况	0.0063	0.0031	0.0000	-0.0041	-0.0083

表 5-4-3 池州市城区公共管理与公共服务用地四级地基准地价修正系数表（医疗卫生用地）

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0137	0.0069	0.0000	-0.0077	-0.0154
	居住人口密度	0.0123	0.0062	0.0000	-0.0069	-0.0139
	道路状况	0.0140	0.0070	0.0000	-0.0078	-0.0157
	交通便捷程度	0.0143	0.0071	0.0000	-0.0080	-0.0161
	基础设施状况	0.0162	0.0081	0.0000	-0.0091	-0.0183
	公用设施状况	0.0157	0.0078	0.0000	-0.0088	-0.0176
	城市规划限制	0.0116	0.0058	0.0000	-0.0065	-0.0130
	环境状况	0.0123	0.0062	0.0000	-0.0069	-0.0139
	其他区域因素状况	0.0088	0.0044	0.0000	-0.0049	-0.0099
个别因素	宗地形状	0.0079	0.0039	0.0000	-0.0044	-0.0089
	宗地面积	0.0090	0.0045	0.0000	-0.0051	-0.0102
	宗地基础设施状况	0.0101	0.0050	0.0000	-0.0057	-0.0113
	宗地临路状况	0.0110	0.0055	0.0000	-0.0062	-0.0123
	距公交站点距离	0.0102	0.0051	0.0000	-0.0057	-0.0114
	距对外交通设施距离	0.0108	0.0054	0.0000	-0.0060	-0.0121
	距公用设施距离	0.0122	0.0061	0.0000	-0.0069	-0.0138
	土地使用限制	0.0105	0.0053	0.0000	-0.0059	-0.0119
	相邻土地利用类型	0.0098	0.0049	0.0000	-0.0055	-0.0111
	其他个别因素状况	0.0069	0.0034	0.0000	-0.0039	-0.0077

表 5-4-4 池州市城区公共管理与公共服务用地四级地基准地价修正系数表（社会福利用地）

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0143	0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0145
	居住人口密度	0.0129	0.0064	0.0000	-0.0065	-0.0130
	道路状况	0.0146	0.0073	0.0000	-0.0074	-0.0147
	交通便捷程度	0.0149	0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0151
	基础设施状况	0.0169	0.0085	0.0000	-0.0086	-0.0171
	公用设施状况	0.0163	0.0082	0.0000	-0.0083	-0.0165
	城市规划限制	0.0121	0.0060	0.0000	-0.0061	-0.0122
	环境状况	0.0129	0.0064	0.0000	-0.0065	-0.0130
	其他区域因素状况	0.0092	0.0046	0.0000	-0.0046	-0.0093
个别因素	宗地形状	0.0082	0.0041	0.0000	-0.0042	-0.0083
	宗地面积	0.0094	0.0047	0.0000	-0.0048	-0.0095
	宗地基础设施状况	0.0105	0.0052	0.0000	-0.0053	-0.0106
	宗地临路状况	0.0114	0.0057	0.0000	-0.0058	-0.0116
	距公交站点距离	0.0106	0.0053	0.0000	-0.0054	-0.0107
	距对外交通设施距离	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0057	-0.0114
	距公用设施距离	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0065	-0.0129
	土地使用限制	0.0110	0.0055	0.0000	-0.0056	-0.0111
	相邻土地利用类型	0.0103	0.0051	0.0000	-0.0052	-0.0104
	其他个别因素状况	0.0072	0.0036	0.0000	-0.0036	-0.0072

表 6-1 池州市城区公用设施用地一级地基准地价修正因素指标说明表

宗地修正因素		指标说明				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	社区规模大,安全保障完善,居民素质高	社区规模较大,安全保障较完善,居民素质较高	社区规模一般,有人值班,居民素质一般	社区规模较小,无封闭的管理设施,居民素质一般	社区规模小,无安全保障设施,居民构成较复杂
	居住人口密度	高	较高	一般	较低	低
	道路状况	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
	交通便捷程度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷
	基础设施状况	供电、供水、供气保证率达98%以上,排水通畅	供电、供水、供气保证率96-98%,排水较通畅	供电、供水、供气保证率94-96%,排水状况一般	供电、供水、供气保证率92-94%,排水状况较差	供电、供水、供气保证率<92%,排水状况差
	公用设施状况	公用服务设施齐全、完备、等级高	公用服务设施齐全、完备、等级较高	公用服务设施齐全、完备、等级一般	公用服务设施水平较差	公用服务设施水平差
	城市规划限制	规划用途以公用设施用地为主	规划用途以城镇住宅用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以商业服务业用地为主	规划用途以其他为主
	环境状况	环境优美,适宜居住	环境较好,无污染	环境一般,基本无污染	环境较差,轻度污染	环境差,污染较严重
	其他区域因素状况	好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则,但对土地利用无影响	不规则,对土地利用有一定影响	很不规则,对土地利用影响很大
	宗地面积	面积适中,对土地利用有利	面积较适中,对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小,对土地利用影响大
	宗地基础设施状况	供电、供水、供气保证率达98%以上,排水通畅	供电、供水、供气保证率96-98%,排水较通畅	供电、供水、供气保证率94-96%,排水状况一般	供电、供水、供气保证率92-94%,排水状况较差	供电、供水、供气保证率<92%,排水状况差
	宗地临路状况	临生活型主干道,道路通达性好	临混合型主干道,道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道,道路通达性一般	临交通型次干道,道路通达性较差	临支路或巷道,道路通达性差
	距公交站点距离	<100米	100-200米	200-300米	300-400米	>400米
	距对外交通设施距离	<2000米	2000-3000米	3000-4000米	4000-5000米	>5000米
	距公用设施距离	<500米	500-1000米	1000-1500米	1500-2000米	>2000米
	土地使用限制	基本无限制	略有限制	有一定限制	限制较大	限制大
	相邻土地利用类型	公用设施用地	城镇住宅用地	商住用地	商业服务业用地	其他用地
	其他个别因素状况	好	较好	一般	较差	差

表 6-1-1 池州市城区公用设施用地一级地基准地价修正系数表

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0179	0.0089	0.0000	-0.0088	-0.0176
	居住人口密度	0.0161	0.0080	0.0000	-0.0079	-0.0158
	道路状况	0.0181	0.0091	0.0000	-0.0089	-0.0179
	交通便捷程度	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0092	-0.0183
	基础设施状况	0.0211	0.0106	0.0000	-0.0104	-0.0208
	公用设施状况	0.0204	0.0102	0.0000	-0.0100	-0.0201
	城市规划限制	0.0150	0.0075	0.0000	-0.0074	-0.0148
	环境状况	0.0161	0.0080	0.0000	-0.0079	-0.0158
	其他区域因素状况	0.0114	0.0057	0.0000	-0.0056	-0.0113
个别因素	宗地形状	0.0103	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0101
	宗地面积	0.0118	0.0059	0.0000	-0.0058	-0.0116
	宗地基础设施状况	0.0131	0.0065	0.0000	-0.0064	-0.0129
	宗地临路状况	0.0143	0.0071	0.0000	-0.0070	-0.0141
	距公交站点距离	0.0132	0.0066	0.0000	-0.0065	-0.0130
	距对外交通设施距离	0.0140	0.0070	0.0000	-0.0069	-0.0138
	距公用设施距离	0.0159	0.0080	0.0000	-0.0078	-0.0157
	土地使用限制	0.0137	0.0069	0.0000	-0.0067	-0.0135
	相邻土地利用类型	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0063	-0.0126
	其他个别因素状况	0.0089	0.0045	0.0000	-0.0044	-0.0088

表 6-2 池州市城区公用设施用地二级地基准地价修正因素指标说明表

宗地修正因素		指标说明				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	社区规模大,安全保障完善,居民素质高	社区规模较大,安全保障较完善,居民素质较高	社区规模一般,有人值班,居民素质一般	社区规模较小,无封闭的管理设施,居民素质一般	社区规模小,无安全保障设施,居民构成较复杂
	居住人口密度	高	较高	一般	较低	低
	道路状况	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
	交通便捷程度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷
	基础设施状况	供电、供水、供气保证率达98%以上,排水通畅	供电、供水、供气保证率96-98%,排水较通畅	供电、供水、供气保证率94-96%,排水状况一般	供电、供水、供气保证率92-94%,排水状况较差	供电、供水、供气保证率<92%,排水状况差
	公用设施状况	公用服务设施齐全、完备、等级高	公用服务设施齐全、完备、等级较高	公用服务设施齐全、完备、等级一般	公用服务设施水平较差	公用服务设施水平差
	城市规划限制	规划用途以公用设施用地为主	规划用途以城镇住宅用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以商业服务业用地为主	规划用途以其他为主
	环境状况	环境优美,适宜居住	环境较好,无污染	环境一般,基本无污染	环境较差,轻度污染	环境差,污染较严重
	其他区域因素状况	好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则,但对土地利用无影响	不规则,对土地利用有一定影响	很不规则,对土地利用影响很大
	宗地面积	面积适中,对土地利用有利	面积较适中,对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小,对土地利用影响大
	宗地基础设施状况	供电、供水、供气保证率达98%以上,排水通畅	供电、供水、供气保证率96-98%,排水较通畅	供电、供水、供气保证率94-96%,排水状况一般	供电、供水、供气保证率92-94%,排水状况较差	供电、供水、供气保证率<92%,排水状况差
	宗地临路状况	临生活型主干道,道路通达性好	临混合型主干道,道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道,道路通达性一般	临交通型次干道,道路通达性较差	临支路或巷道,道路通达性差
	距公交站点距离	<100米	100-200米	200-300米	300-400米	>400米
	距对外交通设施距离	<2000米	2000-3000米	3000-4000米	4000-5000米	>5000米
	距公用设施距离	<500米	500-1000米	1000-1500米	1500-2000米	>2000米
	土地使用限制	基本无限制	略有限制	有一定限制	限制较大	限制大
	相邻土地利用类型	公用设施用地	城镇住宅用地	商住用地	商业服务业用地	其他用地
	其他个别因素状况	好	较好	一般	较差	差

表 6-2-1 池州市城区公用设施用地二级地基准地价修正系数表

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0151	0.0075	0.0000	-0.0088	-0.0175
	居住人口密度	0.0135	0.0068	0.0000	-0.0079	-0.0157
	道路状况	0.0153	0.0077	0.0000	-0.0089	-0.0178
	交通便捷程度	0.0157	0.0078	0.0000	-0.0091	-0.0182
	基础设施状况	0.0178	0.0089	0.0000	-0.0103	-0.0207
	公用设施状况	0.0172	0.0086	0.0000	-0.0100	-0.0200
	城市规划限制	0.0127	0.0063	0.0000	-0.0074	-0.0147
	环境状况	0.0135	0.0068	0.0000	-0.0079	-0.0157
	其他区域因素状况	0.0097	0.0048	0.0000	-0.0056	-0.0112
个别因素	宗地形状	0.0087	0.0043	0.0000	-0.0050	-0.0101
	宗地面积	0.0099	0.0050	0.0000	-0.0058	-0.0115
	宗地基础设施状况	0.0110	0.0055	0.0000	-0.0064	-0.0128
	宗地临路状况	0.0120	0.0060	0.0000	-0.0070	-0.0140
	距公交站点距离	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0065	-0.0130
	距对外交通设施距离	0.0118	0.0059	0.0000	-0.0069	-0.0137
	距公用设施距离	0.0134	0.0067	0.0000	-0.0078	-0.0156
	土地使用限制	0.0116	0.0058	0.0000	-0.0067	-0.0134
	相邻土地利用类型	0.0108	0.0054	0.0000	-0.0063	-0.0125
	其他个别因素状况	0.0075	0.0038	0.0000	-0.0044	-0.0088

表 6-3 池州市城区公用设施用地三级地基准地价修正因素指标说明表

宗地修正因素		指标说明				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	社区规模大,安全保障完善,居民素质高	社区规模较大,安全保障较完善,居民素质较高	社区规模一般,有人值班,居民素质一般	社区规模较小,无封闭的管理设施,居民素质一般	社区规模小,无安全保障设施,居民构成较复杂
	居住人口密度	高	较高	一般	较低	低
	道路状况	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
	交通便捷程度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷
	基础设施状况	供电、供水、供气保证率达96%以上,排水通畅	供电、供水、供气保证率94-96%,排水较通畅	供电、供水、供气保证率92-94%,排水状况一般	供电、供水、供气保证率90-92%,排水状况较差	供电、供水、供气保证率<90%,排水状况差
	公用设施状况	公用服务设施齐全、完备、等级高	公用服务设施齐全、完备、等级较高	公用服务设施齐全、完备、等级一般	公用服务设施水平较差	公用服务设施水平差
	城市规划限制	规划用途以公用设施用地为主	规划用途以城镇住宅用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以商业服务业用地为主	规划用途以其他为主
	环境状况	环境优美,适宜居住	环境较好,无污染	环境一般,基本无污染	环境较差,轻度污染	环境差,污染较严重
	其他区域因素状况	好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则,但对土地利用无影响	不规则,对土地利用有一定影响	很不规则,对土地利用影响很大
	宗地面积	面积适中,对土地利用有利	面积较适中,对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小,对土地利用影响大
	宗地基础设施状况	供电、供水、供气保证率达96%以上,排水通畅	供电、供水、供气保证率94-96%,排水较通畅	供电、供水、供气保证率92-94%,排水状况一般	供电、供水、供气保证率90-92%,排水状况较差	供电、供水、供气保证率<90%,排水状况差
	宗地临路状况	临生活型主干道,道路通达性好	临混合型主干道,道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道,道路通达性一般	临交通型次干道,道路通达性较差	临支路或巷道,道路通达性差
	距公交站点距离	<200米	200-400米	400-600米	600-800米	>800米
	距对外交通设施距离	<2000米	2000-3000米	3000-4000米	4000-5000米	>5000米
	距公用设施距离	<500米	500-1000米	1000-1500米	1500-2000米	>2000米
	土地使用限制	基本无限制	略有限制	有一定限制	限制较大	限制大
	相邻土地利用类型	公用设施用地	城镇住宅用地	商住用地	商业服务业用地	其他用地
	其他个别因素状况	好	较好	一般	较差	差

表 6-3- 池州市城区公用设施用地三级地基准地价修正系数表

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0147	0.0074	0.0000	-0.0086	-0.0172
	居住人口密度	0.0133	0.0066	0.0000	-0.0077	-0.0155
	道路状况	0.0150	0.0075	0.0000	-0.0088	-0.0175
	交通便捷程度	0.0154	0.0077	0.0000	-0.0090	-0.0179
	基础设施状况	0.0174	0.0087	0.0000	-0.0102	-0.0204
	公用设施状况	0.0168	0.0084	0.0000	-0.0098	-0.0197
	城市规划限制	0.0124	0.0062	0.0000	-0.0073	-0.0145
	环境状况	0.0133	0.0066	0.0000	-0.0077	-0.0155
	其他区域因素状况	0.0094	0.0047	0.0000	-0.0055	-0.0110
个别因素	宗地形状	0.0085	0.0042	0.0000	-0.0049	-0.0099
	宗地面积	0.0097	0.0049	0.0000	-0.0057	-0.0113
	宗地基础设施状况	0.0108	0.0054	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地临路状况	0.0118	0.0059	0.0000	-0.0069	-0.0138
	距公交站点距离	0.0109	0.0055	0.0000	-0.0064	-0.0128
	距对外交通设施距离	0.0115	0.0058	0.0000	-0.0067	-0.0135
	距公用设施距离	0.0131	0.0066	0.0000	-0.0077	-0.0154
	土地使用限制	0.0113	0.0057	0.0000	-0.0066	-0.0132
	相邻土地利用类型	0.0106	0.0053	0.0000	-0.0062	-0.0124
	其他个别因素状况	0.0074	0.0037	0.0000	-0.0043	-0.0086

表 6-4 池州市城区公用设施用地四级地基准地价修正因素指标说明表

宗地修正因素		指标说明				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	社区规模大,安全保障完善,居民素质高	社区规模较大,安全保障较完善,居民素质较高	社区规模一般,有人值班,居民素质一般	社区规模较小,无封闭的管理设施,居民素质一般	社区规模小,无安全保障设施,居民构成较复杂
	居住人口密度	高	较高	一般	较低	低
	道路状况	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
	交通便捷程度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷
	基础设施状况	供电、供水保证率达 96%以上,排水通畅	供电、供水保证率 94-96%,排水较通畅	供电、供水保证率 92-94%,排水状况一般	供电、供水保证率 90-92%,排水状况较差	供电、供水保证率 <90%,排水状况差
	公用设施状况	公用服务设施齐全、完备、等级高	公用服务设施齐全、完备、等级较高	公用服务设施齐全、完备、等级一般	公用服务设施水平较差	公用服务设施水平差
	城市规划限制	规划用途以公用设施用地为主	规划用途以城镇住宅用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以商业服务业用地为主	规划用途以其他为主
	环境状况	环境优美,适宜居住	环境较好,无污染	环境一般,基本无污染	环境较差,轻度污染	环境差,污染较严重
	其他区域因素状况	好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则,但对土地利用无影响	不规则,对土地利用有一定影响	很不规则,对土地利用影响很大
	宗地面积	面积适中,对土地利用有利	面积较适中,对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小,对土地利用影响大
	宗地基础设施状况	供电、供水保证率达 96%以上,排水通畅	供电、供水保证率 94-96%,排水较通畅	供电、供水保证率 92-94%,排水状况一般	供电、供水保证率 90-92%,排水状况较差	供电、供水保证率 <90%,排水状况差
	宗地临路状况	临生活型主干道,道路通达性好	临混合型主干道,道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道,道路通达性一般	临交通型次干道,道路通达性较差	临支路或巷道,道路通达性差
	距公交站点距离	<200 米	200-400 米	400-600 米	600-800 米	>800 米
	距对外交通设施距离	<2000 米	2000-3000 米	3000-4000 米	4000-5000 米	>5000 米
	距公用设施距离	<500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
	土地使用限制	基本无限制	略有限制	有一定限制	限制较大	限制大
	相邻土地利用类型	公用设施用地	城镇住宅用地	商住用地	商业服务业用地	其他用地
	其他个别因素状况	好	较好	一般	较差	差

表 6-4-1 池州市城区公用设施用地四级地基准地价修正系数表

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0131	0.0065	0.0000	-0.0086	-0.0173
	居住人口密度	0.0117	0.0059	0.0000	-0.0078	-0.0155
	道路状况	0.0133	0.0066	0.0000	-0.0088	-0.0175
	交通便捷程度	0.0136	0.0068	0.0000	-0.0090	-0.0180
	基础设施状况	0.0154	0.0077	0.0000	-0.0102	-0.0204
	公用设施状况	0.0149	0.0075	0.0000	-0.0099	-0.0197
	城市规划限制	0.0110	0.0055	0.0000	-0.0073	-0.0145
	环境状况	0.0117	0.0059	0.0000	-0.0078	-0.0155
	其他区域因素状况	0.0084	0.0042	0.0000	-0.0055	-0.0111
个别因素	宗地形状	0.0075	0.0038	0.0000	-0.0050	-0.0099
	宗地面积	0.0086	0.0043	0.0000	-0.0057	-0.0114
	宗地基础设施状况	0.0096	0.0048	0.0000	-0.0063	-0.0127
	宗地临路状况	0.0104	0.0052	0.0000	-0.0069	-0.0138
	距公交站点距离	0.0097	0.0048	0.0000	-0.0064	-0.0128
	距对外交通设施距离	0.0102	0.0051	0.0000	-0.0068	-0.0135
	距公用设施距离	0.0116	0.0058	0.0000	-0.0077	-0.0154
	土地使用限制	0.0100	0.0050	0.0000	-0.0066	-0.0133
	相邻土地利用类型	0.0094	0.0047	0.0000	-0.0062	-0.0124
	其他个别因素状况	0.0065	0.0033	0.0000	-0.0043	-0.0086

表 7-1 池州市城区交通运输用地一级地基准地价修正因素指标说明表

宗地修正因素		指标说明				
		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	道路状况	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
	交通便捷程度	交通极为便捷	交通比较便捷	交通状况一般	交通有所不便	交通不便
	基础设施状况	供电、供水、供气保证率达98%以上，排水通畅	供电、供水、供气保证率96-98%，排水较通畅	供电、供水、供气保证率94-96%，排水状况一般	供电、供水、供气保证率92-94%，排水状况较差	供电、供水、供气保证率<92%，排水状况差
	商服繁华程度（交通场站用地）或产业集聚程度（港口码头用地）	高	较高	一般	较低	低
	环境状况	污染排放能得到及时全面处理	污染排放能得到处理	污染排放能及时合理疏导不对环境产生影响	污染排放得不到处理，但对周边环境影响不大	污染排放无法得到处理，并对周边环境产生影响
	自然条件	地形平坦，无淹水现象，自然条件好	地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好	地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般	地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差	地形略有起伏，常有淹水现象，自然条件差
	城市规划限制	规划用途以交通运输用地为主	规划用途以工业、公用设施用地为主	规划用途以公用设施、城镇住宅用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以其他用地为主
	其他区域因素状况	好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
	宗地面积	面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大
	宗地基础设施状况	供电、供水、供气保证率达98%以上，排水通畅	供电、供水、供气保证率96-98%，排水较通畅	供电、供水、供气保证率94-96%，排水状况一般	供电、供水、供气保证率92-94%，排水状况较差	供电、供水、供气保证率<92%，排水状况差
	宗地临路状况	临交通型主干道，道路通达性好	临混合型主干道，道路通达性较好	临生活型主干道或交通型次干道。道路通达性一般	临生活型次干道，道路通达性较差	临支路或巷道，道路通达性差
	距对外交通设施距离	<2000 米	2000-3000 米	3000-4000 米	4000-5000 米	>5000 米
	土地使用限制	基本无限制	略有限制	有一定限制	限制较大	限制大
	宗地利用状况	利用合理布局美观新颖	利用比较合理，布局美观	利用相对合理，布局整齐	利用不太合理，布局不太整齐	利用极不合理，布局凌乱
	其他个别因素状况	好	较好	一般	较差	差

表 7-1-1 池州市城区交通运输用地一级地基准地价修正系数表  
(交通场站用地)

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路状况	0.0263	0.0132	0.0000	-0.0122	-0.0245
	交通便捷程度	0.0234	0.0117	0.0000	-0.0109	-0.0218
	基础设施状况	0.0234	0.0117	0.0000	-0.0109	-0.0218
	商服繁华程度	0.0230	0.0115	0.0000	-0.0107	-0.0213
	环境状况	0.0189	0.0094	0.0000	-0.0088	-0.0175
	自然条件	0.0170	0.0085	0.0000	-0.0079	-0.0158
	城市规划限制	0.0192	0.0096	0.0000	-0.0089	-0.0178
	其他区域因素状况	0.0123	0.0062	0.0000	-0.0057	-0.0114
个别因素	宗地形状	0.0146	0.0073	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地面积	0.0158	0.0079	0.0000	-0.0073	-0.0147
	宗地基础设施状况	0.0163	0.0081	0.0000	-0.0076	-0.0151
	宗地临路状况	0.0169	0.0084	0.0000	-0.0078	-0.0157
	距对外交通设施距离	0.0218	0.0109	0.0000	-0.0101	-0.0202
	土地使用限制	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0075	-0.0150
	宗地利用状况	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0059	-0.0119
	其他个别因素状况	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0052	-0.0104

表 7-1-2 池州市城区交通运输用地一级地基准地价修正系数表  
(港口码头用地)

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路状况	0.0263	0.0132	0.0000	-0.0122	-0.0245
	交通便捷程度	0.0234	0.0117	0.0000	-0.0109	-0.0218
	基础设施状况	0.0234	0.0117	0.0000	-0.0109	-0.0218
	产业集聚程度	0.0230	0.0115	0.0000	-0.0107	-0.0213
	环境状况	0.0189	0.0094	0.0000	-0.0088	-0.0175
	自然条件	0.0170	0.0085	0.0000	-0.0079	-0.0158
	城市规划限制	0.0192	0.0096	0.0000	-0.0089	-0.0178
	其他区域因素状况	0.0123	0.0062	0.0000	-0.0057	-0.0114
个别因素	宗地形状	0.0146	0.0073	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地面积	0.0158	0.0079	0.0000	-0.0073	-0.0147
	宗地基础设施状况	0.0163	0.0081	0.0000	-0.0076	-0.0151
	宗地临路状况	0.0169	0.0084	0.0000	-0.0078	-0.0157
	距对外交通设施距离	0.0218	0.0109	0.0000	-0.0101	-0.0202
	土地使用限制	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0075	-0.0150
	宗地利用状况	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0059	-0.0119
	其他个别因素状况	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0052	-0.0104

表 7-2 池州市城区交通运输用地二级地基准地价修正因素指标说明表

宗地修正因素		指标说明				
		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	道路状况	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
	交通便捷程度	交通极为便捷	交通比较便捷	交通状况一般	交通有所不便	交通不便
	基础设施状况	供电、供水、供气保证率达98%以上，排水通畅	供电、供水、供气保证率96-98%，排水较通畅	供电、供水、供气保证率94-96%，排水状况一般	供电、供水、供气保证率92-94%，排水状况较差	供电、供水、供气保证率<92%，排水状况差
	商服繁华程度（交通场站用地）或产业集聚程度（港口码头用地）	高	较高	一般	较低	低
	环境状况	污染排放能得到及时全面处理	污染排放能得到处理	污染排放能及时合理疏导不对环境产生影响	污染排放得不到处理，但对周边环境影响不大	污染排放无法得到处理，并对周边环境产生影响
	自然条件	地形平坦，无淹水现象，自然条件好	地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好	地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般	地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差	地形略有起伏，常有淹水现象，自然条件差
	城市规划限制	规划用途以交通运输用地为主	规划用途以工业、公用设施用地为主	规划用途以公用设施、城镇住宅用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以其他用地为主
	其他区域因素状况	好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
	宗地面积	面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大
	宗地基础设施状况	供电、供水、供气保证率达98%以上，排水通畅	供电、供水、供气保证率96-98%，排水较通畅	供电、供水、供气保证率94-96%，排水状况一般	供电、供水、供气保证率92-94%，排水状况较差	供电、供水、供气保证率<92%，排水状况差
	宗地临路状况	临交通型主干道，道路通达性好	临混合型主干道，道路通达性较好	临生活型主干道或交通型次干道。道路通达性一般	临生活型次干道，道路通达性较差	临支路或巷道，道路通达性差
	距对外交通设施距离	<1000米	1000-2000米	2000-3000米	3000-4000米	>5000米
	土地使用限制	基本无限制	略有限制	有一定限制	限制较大	限制大
	宗地利用状况	利用合理布局美观新颖	利用比较合理，布局美观	利用相对合理，布局整齐	利用不太合理，布局不太整齐	利用极不合理，布局凌乱
	其他个别因素状况	好	较好	一般	较差	差

表 7-2-1 池州市城区交通运输用地二级地基准地价修正系数表  
(交通场站用地)

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路状况	0.0253	0.0127	0.0000	-0.0106	-0.0213
	交通便捷程度	0.0225	0.0113	0.0000	-0.0095	-0.0189
	基础设施状况	0.0225	0.0113	0.0000	-0.0095	-0.0189
	商服繁华程度	0.0221	0.0110	0.0000	-0.0093	-0.0185
	环境状况	0.0181	0.0091	0.0000	-0.0076	-0.0152
	自然条件	0.0164	0.0082	0.0000	-0.0069	-0.0137
	城市规划限制	0.0184	0.0092	0.0000	-0.0077	-0.0155
	其他区域因素状况	0.0118	0.0059	0.0000	-0.0050	-0.0099
个别因素	宗地形状	0.0140	0.0070	0.0000	-0.0059	-0.0118
	宗地面积	0.0152	0.0076	0.0000	-0.0064	-0.0128
	宗地基础设施状况	0.0156	0.0078	0.0000	-0.0066	-0.0131
	宗地临路状况	0.0162	0.0081	0.0000	-0.0068	-0.0136
	距对外交通设施距离	0.0209	0.0105	0.0000	-0.0088	-0.0176
	土地使用限制	0.0155	0.0078	0.0000	-0.0065	-0.0130
	宗地利用状况	0.0123	0.0061	0.0000	-0.0052	-0.0103
	其他个别因素状况	0.0108	0.0054	0.0000	-0.0045	-0.0091

表 7-2-2 池州市城区交通运输用地二级地基准地价修正系数表  
(港口码头用地)

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路状况	0.0253	0.0127	0.0000	-0.0106	-0.0213
	交通便捷程度	0.0225	0.0113	0.0000	-0.0095	-0.0189
	基础设施状况	0.0225	0.0113	0.0000	-0.0095	-0.0189
	产业集聚程度	0.0221	0.0110	0.0000	-0.0093	-0.0185
	环境状况	0.0181	0.0091	0.0000	-0.0076	-0.0152
	自然条件	0.0164	0.0082	0.0000	-0.0069	-0.0137
	城市规划限制	0.0184	0.0092	0.0000	-0.0077	-0.0155
	其他区域因素状况	0.0118	0.0059	0.0000	-0.0050	-0.0099
个别因素	宗地形状	0.0140	0.0070	0.0000	-0.0059	-0.0118
	宗地面积	0.0152	0.0076	0.0000	-0.0064	-0.0128
	宗地基础设施状况	0.0156	0.0078	0.0000	-0.0066	-0.0131
	宗地临路状况	0.0162	0.0081	0.0000	-0.0068	-0.0136
	距对外交通设施距离	0.0209	0.0105	0.0000	-0.0088	-0.0176
	土地使用限制	0.0155	0.0078	0.0000	-0.0065	-0.0130
	宗地利用状况	0.0123	0.0061	0.0000	-0.0052	-0.0103
	其他个别因素状况	0.0108	0.0054	0.0000	-0.0045	-0.0091

表 7-3 池州市城区交通运输用地三级地宗地地价修正因素指标说明表

宗地修正因素		指标说明				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路状况	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
	交通便捷程度	交通极为便捷	交通比较便捷	交通状况一般	交通有所不便	交通不便
	基础设施状况	供电、供水保证率达 96%以上，排水通畅	供电、供水保证率 94-96%，排水较通畅	供电、供水保证率 92-94%，排水状况一般	供电、供水保证率 90-92%，排水状况较差	供电、供水保证率 <90%，排水状况差
	商服繁华程度（交通场站用地）或产业集聚程度（港口码头用地）	高	较高	一般	较低	低
	环境状况	污染排放能得到及时全面处理	污染排放能得到处理	污染排放能及时合理疏导不对环境产生影响	污染排放得不到处理，但对周边环境影响不大	污染排放无法得到处理，并对周边环境产生影响
	自然条件	地形平坦，无淹水现象，自然条件好	地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好	地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般	地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差	地形略有起伏，常有淹水现象，自然条件差
	城市规划限制	规划用途以交通运输用地为主	规划用途以工业、公用设施用地为主	规划用途以公用设施、城镇住宅用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以其他用地为主
	其他区域因素状况	好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
	宗地面积	面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大
	宗地基础设施状况	供电、供水保证率达 96%以上，排水通畅	供电、供水保证率 94-96%，排水较通畅	供电、供水保证率 92-94%，排水状况一般	供电、供水保证率 90-92%，排水状况较差	供电、供水保证率 <90%，排水状况差
	宗地临路状况	临交通型主干道，道路通达性好	临混合型主干道，道路通达性较好	临生活型主干道或交通型次干道。道路通达性一般	临生活型次干道，道路通达性较差	临支路或巷道，道路通达性差
	距对外交通设施距离	<2000 米	2000-3000 米	3000-4000 米	4000-5000 米	>5000 米
	土地使用限制	基本无限制	略有限制	有一定限制	限制较大	限制大
	宗地利用状况	利用合理布局美观新颖	利用比较合理，布局美观	利用相对合理，布局整齐	利用不太合理，布局不太整齐	利用极不合理，布局凌乱
	其他个别因素状况	好	较好	一般	较差	差

表 7-3-1 池州市城区交通运输用地三级地宗地地价修正系数表  
(交通场站用地)

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路状况	0.0231	0.0115	0.0000	-0.0121	-0.0243
	交通便捷程度	0.0205	0.0103	0.0000	-0.0108	-0.0216
	基础设施状况	0.0205	0.0103	0.0000	-0.0108	-0.0216
	商服繁华程度	0.0201	0.0101	0.0000	-0.0106	-0.0212
	环境状况	0.0165	0.0083	0.0000	-0.0087	-0.0174
	自然条件	0.0149	0.0075	0.0000	-0.0079	-0.0157
	城市规划限制	0.0168	0.0084	0.0000	-0.0088	-0.0177
	其他区域因素状况	0.0108	0.0054	0.0000	-0.0057	-0.0114
个别因素	宗地形状	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0067	-0.0135
	宗地面积	0.0139	0.0069	0.0000	-0.0073	-0.0146
	宗地基础设施状况	0.0143	0.0071	0.0000	-0.0075	-0.0150
	宗地临路状况	0.0148	0.0074	0.0000	-0.0078	-0.0156
	距对外交通设施距离	0.0191	0.0095	0.0000	-0.0100	-0.0201
	土地使用限制	0.0141	0.0071	0.0000	-0.0074	-0.0149
	宗地利用状况	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0059	-0.0118
	其他个别因素状况	0.0099	0.0049	0.0000	-0.0052	-0.0104

表 7-3-2 池州市城区交通运输用地三级地宗地地价修正系数表  
(港口码头用地)

宗地修正因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路状况	0.0231	0.0115	0.0000	-0.0121	-0.0243
	交通便捷程度	0.0205	0.0103	0.0000	-0.0108	-0.0216
	基础设施状况	0.0205	0.0103	0.0000	-0.0108	-0.0216
	产业集聚程度	0.0201	0.0101	0.0000	-0.0106	-0.0212
	环境状况	0.0165	0.0083	0.0000	-0.0087	-0.0174
	自然条件	0.0149	0.0075	0.0000	-0.0079	-0.0157
	城市规划限制	0.0168	0.0084	0.0000	-0.0088	-0.0177
	其他区域因素状况	0.0108	0.0054	0.0000	-0.0057	-0.0114
个别因素	宗地形状	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0067	-0.0135
	宗地面积	0.0139	0.0069	0.0000	-0.0073	-0.0146
	宗地基础设施状况	0.0143	0.0071	0.0000	-0.0075	-0.0150
	宗地临路状况	0.0148	0.0074	0.0000	-0.0078	-0.0156
	距对外交通设施距离	0.0191	0.0095	0.0000	-0.0100	-0.0201
	土地使用限制	0.0141	0.0071	0.0000	-0.0074	-0.0149
	宗地利用状况	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0059	-0.0118
	其他个别因素状况	0.0099	0.0049	0.0000	-0.0052	-0.0104