

九华山风景区基准地价内涵及相关修正系数

1.估价期日

按安徽省自然资源厅统一部署要求和工作实际开展的时间，本次评估估价期日为 2025 年 1 月 1 日。

2.用地类型

根据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》，结合九华街和九华新区土地管理的实际需要，本次九华山风景区基准地价评估涉及的土地用途如下：

九华街土地用途分为商业服务业用地（零售商业用地、公用设施营业网点用地、娱乐用地、其他商业服务业用地、餐饮用地、旅馆用地、批发市场用地、商务金融用地）、城镇住宅用地、交通场站用地；

九华新区土地用途分为商业服务业用地（零售商业用地、公用设施营业网点用地、娱乐用地、其他商业服务业用地、餐饮用地、旅馆用地、批发市场用地、商务金融用地）、城镇住宅用地、工业用地、交通场站用地、公共管理与公共服务用地和公用设施用地。

3.土地使用年期

土地使用年期按法定最高出让年限设定，即商业服务业用地 40 年、城镇住宅用地 70 年、工业用地、交通场站用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地 50 年。

4.土地开发水平及其修正值

本次各用途各级别土地开发水平统一设定为“五通一平”。宗地红线外“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。九华街和九华新区各项费用的分摊见下表。

土地开发费用分项一览表

区域	土地开发项目	通路	通电	通上水	通下水	通讯	场地平整	合计
九华街	红线外（元/m ² ）	30	20	25	20	10	/	105
	红线内（元/m ² ）	/	/	/	/	/	20	20
九华新区	红线外（元/m ² ）	25	20	20	15	10	/	90
	红线内（元/m ² ）	/	/	/	/	/	20	20

5. 级别平均容积率及其修正系数

九华山风景区各类用地级别平均容积率表

区域	土地用途	商业服务业用地	城镇住宅用地	工业用地	交通场站用地	公共管理与公共服务用地	公用设施用地
	土地级别						
九华街	一级地	1.2	1.2	-	/	-	-
九华新区	一级地	1.3	1.4	-	/	1.3	/
	二级地	1.2	1.3	1.0	/	1.2	/
	三级地	1.1	1.2	1.0	/	1.1	/

注：“-”表示为未评估该土地用途，“/”表示为未设定该用途容积率

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。

九华街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	≤0.5	0.7	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.6	1.8	≥2.0
一	0.82	0.84	0.86	0.89	0.92	0.96	1.00	1.05	1.09	1.15	1.19	1.22

九华街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	≤0.5	0.7	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.6	1.8	≥2.0
一	0.85	0.88	0.90	0.92	0.94	0.97	1.00	1.04	1.08	1.14	1.18	1.21

九华新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	≤0.5	0.7	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.6	1.8	≥2.0
一	0.83	0.85	0.86	0.88	0.90	0.93	0.96	1.00	1.05	1.13	1.18	1.21
二	0.87	0.89	0.91	0.93	0.95	0.97	1.00	1.04	1.07	1.12	1.16	1.19
三	0.90	0.92	0.94	0.96	0.98	1.00	1.03	1.06	1.08	1.12	1.16	1.18

九华新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	≤0.5	0.7	0.9	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.8	2	≥2.2
一	0.83	0.85	0.88	0.92	0.94	0.97	1.00	1.04	1.07	1.12	1.16	1.19
二	0.85	0.87	0.90	0.94	0.97	1.00	1.03	1.06	1.08	1.11	1.14	1.17
三	0.88	0.90	0.93	0.97	1.00	1.03	1.05	1.07	1.09	1.11	1.13	1.15

九华新区公共管理与公共服用地容积率修正系数表

容积率 修正系数 土地级别	≤0.5	0.7	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.6	1.8	≥2.0
一	0.84	0.87	0.89	0.91	0.93	0.95	0.97	1.00	1.03	1.08	1.12	1.15
二	0.88	0.90	0.91	0.93	0.95	0.97	1.00	1.03	1.05	1.08	1.11	1.14
三	0.90	0.92	0.94	0.96	0.98	1.00	1.03	1.05	1.07	1.10	1.12	1.14

九华山风景区基准地价修正系数表

表 1-1-1 九华街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	区域在城镇中的位置	处于城镇繁华商服中心	处于城镇繁华商服中心边缘	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
	交通状况	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
	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	环境优美宜人，无污染，极具游览吸引力	环境质量优良，无污染，生态条件优越	环境状态良好，无污染，满足日常休闲需求	环境整洁干净，无污染，基础条件达标	环境设施完善，无污染，具备提升优化空间
	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 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
	距商服中心距离	<200 米	200-400 米	400-600 米	600-800 米	>800 米
	距对外交通设施距离	<200 米	200-500 米	500-800 米	800-1200 米	>1200 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 1-1-2 九华街商业服务业用地一级地基准地价修正系数表
(零售商业用地、公用设施营业网点用地、娱乐用地、其他商业服务业用地)

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城镇中的位置	0.0253	0.0127	0.0000	-0.0125	-0.0249
	客流人口密度	0.0223	0.0112	0.0000	-0.0110	-0.0219
	交通状况	0.0147	0.0074	0.0000	-0.0073	-0.0145
	基础设施状况	0.0101	0.0051	0.0000	-0.0050	-0.0099
	公用设施状况	0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0109
	商服繁华程度	0.0301	0.0151	0.0000	-0.0148	-0.0296
	城市规划限制	0.0156	0.0078	0.0000	-0.0077	-0.0154
	环境状况	0.0147	0.0074	0.0000	-0.0073	-0.0145
	其他区域因素状况	0.0106	0.0053	0.0000	-0.0052	-0.0104
个别因素	宗地形状	0.0122	0.0061	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地面积	0.0133	0.0067	0.0000	-0.0066	-0.0131
	临街状况	0.0133	0.0067	0.0000	-0.0066	-0.0131
	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	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0102	-0.0204
	距对外交通设施距离	0.0216	0.0108	0.0000	-0.0107	-0.0213
	土地使用限制	0.0200	0.0100	0.0000	-0.0099	-0.0197
	相邻土地利用类型	0.0179	0.0090	0.0000	-0.0088	-0.0176
	其他个别因素状况	0.0113	0.0057	0.0000	-0.0056	-0.0111

表 1-1-3 九华街商业服务业用地一级地基准地价修正系数表
(餐饮用地、旅馆用地、批发市场用地、商务金融用地)

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	区域在城镇中的位置	0.0244	0.0122	0.0000	-0.0120	-0.0240
	客流人口密度	0.0215	0.0108	0.0000	-0.0106	-0.0211
	交通状况	0.0142	0.0071	0.0000	-0.0070	-0.0139
	基础设施状况	0.0097	0.0049	0.0000	-0.0048	-0.0096
	公用设施状况	0.0106	0.0053	0.0000	-0.0052	-0.0104
	商服繁华程度	0.0290	0.0145	0.0000	-0.0143	-0.0285
	城市规划限制	0.0151	0.0076	0.0000	-0.0074	-0.0148
	环境状况	0.0142	0.0071	0.0000	-0.0070	-0.0139
	其他区域因素状况	0.0102	0.0051	0.0000	-0.0050	-0.0100
个别因素	宗地形状	0.0117	0.0059	0.0000	-0.0058	-0.0116
	宗地面积	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0063	-0.0126
	临街状况	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地基础设施状况	0.0135	0.0068	0.0000	-0.0067	-0.0133
	距商服中心距离	0.0199	0.0100	0.0000	-0.0098	-0.0196
	距对外交通设施距离	0.0208	0.0104	0.0000	-0.0103	-0.0205
	土地使用限制	0.0193	0.0097	0.0000	-0.0095	-0.0189
	相邻土地利用类型	0.0173	0.0087	0.0000	-0.0085	-0.0170
	其他个别因素状况	0.0109	0.0055	0.0000	-0.0054	-0.0107

表 1-2-1 九华街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
	交通状况	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
	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	环境优美宜人,无污染,极具游览吸引力	环境质量优良,无污染,生态条件优越	环境状态良好,无污染,满足日常休闲需求	环境整洁干净,无污染,基础条件达标	环境设施完善,无污染,具备提升优化空间
	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 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
	距商服中心距离	<200 米	200-400 米	400-600 米	600-800 米	>800 米
	距公交站点距离	<50 米	50-80 米	80-120 米	120-150 米	>150 米
	距对外交通设施距离	<200 米	200-500 米	500-800 米	800-1200 米	>1200 米
	距公用设施距离	<200 米	200-500 米	500-800 米	800-1200 米	>1200 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 1-2-2 九华街城镇住宅用地一级地基准地价修正系数表

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0249	0.0125	0.0000	-0.0144	-0.0287
	居住人口密度	0.0227	0.0114	0.0000	-0.0131	-0.0262
	交通状况	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0065	-0.0129
	基础设施状况	0.0085	0.0043	0.0000	-0.0049	-0.0097
	公用设施状况	0.0160	0.0080	0.0000	-0.0092	-0.0184
	城市规划限制	0.0114	0.0057	0.0000	-0.0066	-0.0131
	环境状况	0.0121	0.0061	0.0000	-0.0070	-0.0140
	其他区域因素状况	0.0110	0.0055	0.0000	-0.0063	-0.0126
个别因素	宗地形状	0.0114	0.0057	0.0000	-0.0066	-0.0131
	宗地面积	0.0085	0.0043	0.0000	-0.0049	-0.0097
	宗地临路状况	0.0110	0.0055	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地基础设施状况	0.0108	0.0054	0.0000	-0.0062	-0.0124
	距商服中心距离	0.0108	0.0054	0.0000	-0.0062	-0.0124
	距公交站点距离	0.0110	0.0055	0.0000	-0.0063	-0.0126
	距对外交通设施距离	0.0164	0.0082	0.0000	-0.0095	-0.0189
	距公用设施距离	0.0152	0.0076	0.0000	-0.0088	-0.0175
	土地使用限制	0.0156	0.0078	0.0000	-0.0090	-0.0180
	相邻土地利用类型	0.0135	0.0068	0.0000	-0.0078	-0.0155
	其他个别因素状况	0.0087	0.0044	0.0000	-0.0050	-0.0100

表 1-3-1 九华街交通场站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	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 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
	商服繁华程度	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	规划用途以交通运输用地为主	规划用途以公用设施用地为主	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 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
	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	<200 米	200-500 米	500-800 米	800-1200 米	>1200 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 1-3-2 九华街交通场站用地一级地基准地价修正系数表

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	道路状况	0.0286	0.0143	0.0000	-0.0140	-0.0279
	交通便捷程度	0.0256	0.0128	0.0000	-0.0125	-0.0250
	基础设施状况	0.0185	0.0093	0.0000	-0.0091	-0.0181
	商服繁华程度	0.0201	0.0101	0.0000	-0.0098	-0.0196
	环境状况	0.0144	0.0072	0.0000	-0.0071	-0.0141
	自然条件	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0063	-0.0125
	城市规划限制	0.0126	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0123
	其他区域因素状况	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0055	-0.0110
个别因素	宗地形状	0.0130	0.0065	0.0000	-0.0064	-0.0127
	宗地面积	0.0111	0.0056	0.0000	-0.0054	-0.0108
	宗地基础设施状况	0.0122	0.0061	0.0000	-0.0060	-0.0119
	宗地临路状况	0.0195	0.0098	0.0000	-0.0096	-0.0191
	距对外交通设施距离	0.0189	0.0095	0.0000	-0.0093	-0.0185
	土地使用限制	0.0189	0.0095	0.0000	-0.0093	-0.0185
	宗地利用状况	0.0120	0.0060	0.0000	-0.0059	-0.0117
	其他个别因素状况	0.0067	0.0034	0.0000	-0.0033	-0.0066

表 2-1-1 九华新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	较差	劣
区域因素	区域在城镇中的位置	处于城镇繁华商服中心	处于城镇繁华商服中心边缘	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
	交通状况	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
	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	环境优美宜人，无污染，极具游览吸引力	环境质量优良，无污染，生态条件优越	环境状态良好，无污染，满足日常休闲需求	环境整洁干净，无污染，基础条件达标	环境设施完善，无污染，具备提升优化空间
	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 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
	距商服中心距离	<200 米	200-400 米	400-600 米	600-800 米	>800 米
	距对外交通设施距离	<400 米	400-700 米	700-1000 米	1000-1300 米	>1300 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 2-1-2 九华新区商业服务业用地一级地基准地价修正系数表
(零售商业用地、公用设施营业网点用地、娱乐用地、其他商业服务业用地)

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城镇中的位置	0.0245	0.0123	0.0000	-0.0125	-0.0250
	客流人口密度	0.0216	0.0108	0.0000	-0.0110	-0.0220
	交通状况	0.0142	0.0071	0.0000	-0.0073	-0.0145
	基础设施状况	0.0098	0.0049	0.0000	-0.0050	-0.0100
	公用设施状况	0.0107	0.0054	0.0000	-0.0055	-0.0109
	商服繁华程度	0.0291	0.0146	0.0000	-0.0149	-0.0297
	城市规划限制	0.0151	0.0076	0.0000	-0.0077	-0.0154
	环境状况	0.0142	0.0071	0.0000	-0.0073	-0.0145
	其他区域因素状况	0.0102	0.0051	0.0000	-0.0052	-0.0104
个别因素	宗地形状	0.0118	0.0059	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地面积	0.0129	0.0065	0.0000	-0.0066	-0.0131
	临街状况	0.0129	0.0065	0.0000	-0.0066	-0.0131
	宗地基础设施状况	0.0136	0.0068	0.0000	-0.0069	-0.0138
	距商服中心距离	0.0200	0.0100	0.0000	-0.0102	-0.0204
	距对外交通设施距离	0.0209	0.0105	0.0000	-0.0107	-0.0213
	土地使用限制	0.0193	0.0097	0.0000	-0.0099	-0.0197
	相邻土地利用类型	0.0173	0.0087	0.0000	-0.0089	-0.0177
	其他个别因素状况	0.0109	0.0055	0.0000	-0.0056	-0.0111

表 2-1-3 九华新区商业服务业用地一级地基准地价修正系数表
(餐饮用地、旅馆用地、批发市场用地、商务金融用地)

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城镇中的位置	0.0252	0.0126	0.0000	-0.0125	-0.0249
	客流人口密度	0.0222	0.0111	0.0000	-0.0110	-0.0219
	交通状况	0.0146	0.0073	0.0000	-0.0072	-0.0144
	基础设施状况	0.0101	0.0051	0.0000	-0.0050	-0.0099
	公用设施状况	0.0110	0.0055	0.0000	-0.0054	-0.0108
	商服繁华程度	0.0300	0.0150	0.0000	-0.0148	-0.0296
	城市规划限制	0.0156	0.0078	0.0000	-0.0077	-0.0153
	环境状况	0.0146	0.0073	0.0000	-0.0072	-0.0144
	其他区域因素状况	0.0105	0.0053	0.0000	-0.0052	-0.0104
个别因素	宗地形状	0.0121	0.0061	0.0000	-0.0060	-0.0120
	宗地面积	0.0133	0.0067	0.0000	-0.0066	-0.0131
	临街状况	0.0133	0.0067	0.0000	-0.0066	-0.0131
	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	0.0206	0.0103	0.0000	-0.0102	-0.0203
	距对外交通设施距离	0.0215	0.0108	0.0000	-0.0106	-0.0212
	土地使用限制	0.0199	0.0100	0.0000	-0.0098	-0.0196
	相邻土地利用类型	0.0179	0.0090	0.0000	-0.0088	-0.0176
	其他个别因素状况	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111

表 2-1-4 九华新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	区域在城镇中的位置	处于城镇繁华商服中心	处于城镇繁华商服中心边缘	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
	交通状况	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
	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	环境优美宜人，无污染，极具游览吸引力	环境质量优良，无污染，生态条件优越	环境状态良好，无污染，满足日常休闲需求	环境整洁干净，无污染，基础条件达标	环境设施完善，无污染，具备提升优化空间
	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 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
	距商服中心距离	<800 米	800-1200 米	1200-1600 米	1600-2000 米	>2000 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 2-1-5 九华新区商业服务业用地二级地基准地价修正系数表
(零售商业用地、公用设施营业网点用地、娱乐用地、其他商业服务业用地)

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城镇中的位置	0.0244	0.0122	0.0000	-0.0123	-0.0245
	客流人口密度	0.0214	0.0107	0.0000	-0.0108	-0.0216
	交通状况	0.0141	0.0071	0.0000	-0.0071	-0.0142
	基础设施状况	0.0097	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0098
	公用设施状况	0.0106	0.0053	0.0000	-0.0054	-0.0107
	商服繁华程度	0.0289	0.0145	0.0000	-0.0146	-0.0292
	城市规划限制	0.0150	0.0075	0.0000	-0.0076	-0.0151
	环境状况	0.0141	0.0071	0.0000	-0.0071	-0.0142
	其他区域因素状况	0.0102	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0102
个别因素	宗地形状	0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0118
	宗地面积	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0065	-0.0129
	临街状况	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0065	-0.0129
	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	0.0199	0.0100	0.0000	-0.0100	-0.0200
	距对外交通设施距离	0.0208	0.0104	0.0000	-0.0105	-0.0209
	土地使用限制	0.0192	0.0096	0.0000	-0.0097	-0.0194
	相邻土地利用类型	0.0172	0.0086	0.0000	-0.0087	-0.0174
	其他个别因素状况	0.0108	0.0054	0.0000	-0.0055	-0.0109

表 2-1-6 九华新区商业服务业用地二级地基准地价修正系数表
(餐饮用地、旅馆用地、批发市场用地、商务金融用地)

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城镇中的位置	0.0232	0.0116	0.0000	-0.0120	-0.0240
	客流人口密度	0.0204	0.0102	0.0000	-0.0106	-0.0211
	交通状况	0.0135	0.0068	0.0000	-0.0070	-0.0139
	基础设施状况	0.0092	0.0046	0.0000	-0.0048	-0.0096
	公用设施状况	0.0101	0.0051	0.0000	-0.0053	-0.0105
	商服繁华程度	0.0276	0.0138	0.0000	-0.0143	-0.0286
	城市规划限制	0.0143	0.0072	0.0000	-0.0074	-0.0148
	环境状况	0.0135	0.0068	0.0000	-0.0070	-0.0139
	其他区域因素状况	0.0097	0.0049	0.0000	-0.0050	-0.0100
个别因素	宗地形状	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0058	-0.0116
	宗地面积	0.0122	0.0061	0.0000	-0.0063	-0.0126
	临街状况	0.0122	0.0061	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地基础设施状况	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0067	-0.0133
	距商服中心距离	0.0189	0.0095	0.0000	-0.0098	-0.0196
	距对外交通设施距离	0.0198	0.0099	0.0000	-0.0103	-0.0205
	土地使用限制	0.0183	0.0092	0.0000	-0.0095	-0.0190
	相邻土地利用类型	0.0164	0.0082	0.0000	-0.0085	-0.0170
	其他个别因素状况	0.0103	0.0052	0.0000	-0.0054	-0.0107

表 2-1-7 九华新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	区域在城镇中的位置	处于城镇繁华商服中心	处于城镇繁华商服中心边缘	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
	交通状况	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
	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	环境优美宜人，无污染，极具游览吸引力	环境质量优良，无污染，生态条件优越	环境状态良好，无污染，满足日常休闲需求	环境整洁干净，无污染，基础条件达标	环境设施完善，无污染，具备提升优化空间
	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 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
	距商服中心距离	<1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米	2500-3000 米	>3000 米
	距对外交通设施距离	<1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米	2500-3000 米	>3000 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 2-1-8 九华新区商业服务业用地三级地基准地价修正系数表
(零售商业用地、公用设施营业网点用地、娱乐用地、其他商业服务业用地)

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城镇中的位置	0.0246	0.0123	0.0000	-0.0123	-0.0246
	客流人口密度	0.0216	0.0108	0.0000	-0.0108	-0.0216
	交通状况	0.0143	0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0143
	基础设施状况	0.0098	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0098
	公用设施状况	0.0107	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107
	商服繁华程度	0.0292	0.0146	0.0000	-0.0146	-0.0292
	城市规划限制	0.0152	0.0076	0.0000	-0.0076	-0.0152
	环境状况	0.0143	0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0143
	其他区域因素状况	0.0103	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0103
个别因素	宗地形状	0.0118	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0118
	宗地面积	0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129
	临街状况	0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129
	宗地基础设施状况	0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136
	距商服中心距离	0.0200	0.0100	0.0000	-0.0100	-0.0200
	距对外交通设施距离	0.0209	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0209
	土地使用限制	0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
	相邻土地利用类型	0.0174	0.0087	0.0000	-0.0087	-0.0174
	其他个别因素状况	0.0109	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0109

表 2-1-9 九华新区商业服务业用地三级地基准地价修正系数表
(餐饮用地、旅馆用地、批发市场用地、商务金融用地)

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	区域在城镇中的位置	0.0251	0.0126	0.0000	-0.0118	-0.0236
	客流人口密度	0.0221	0.0111	0.0000	-0.0104	-0.0208
	交通状况	0.0146	0.0073	0.0000	-0.0069	-0.0137
	基础设施状况	0.0100	0.0050	0.0000	-0.0047	-0.0094
	公用设施状况	0.0109	0.0055	0.0000	-0.0052	-0.0103
	商服繁华程度	0.0299	0.0150	0.0000	-0.0140	-0.0280
	城市规划限制	0.0155	0.0078	0.0000	-0.0073	-0.0145
	环境状况	0.0146	0.0073	0.0000	-0.0069	-0.0137
	其他区域因素状况	0.0105	0.0053	0.0000	-0.0049	-0.0098
个别因素	宗地形状	0.0121	0.0061	0.0000	-0.0057	-0.0114
	宗地面积	0.0132	0.0066	0.0000	-0.0062	-0.0124
	临街状况	0.0132	0.0066	0.0000	-0.0062	-0.0124
	宗地基础设施状况	0.0139	0.0070	0.0000	-0.0065	-0.0130
	距商服中心距离	0.0205	0.0103	0.0000	-0.0097	-0.0193
	距对外交通设施距离	0.0214	0.0107	0.0000	-0.0101	-0.0201
	土地使用限制	0.0198	0.0099	0.0000	-0.0093	-0.0186
	相邻土地利用类型	0.0178	0.0089	0.0000	-0.0084	-0.0167
	其他个别因素状况	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0053	-0.0105

表 2-2-1 九华新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
	交通状况	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
	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	环境优美宜人,无污染,极具游览吸引力	环境质量优良,无污染,生态条件优越	环境状态良好,无污染,满足日常休闲需求	环境整洁干净,无污染,基础条件达标	环境设施完善,无污染,具备提升优化空间
	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 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
	距商服中心距离	<200 米	200-400 米	400-600 米	600-800 米	>800 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	<400 米	400-700 米	700-1000 米	1000-1300 米	>1300 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 2-2-2 九华新区城镇住宅用地一级地基准地价修正系数表

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0293	0.0147	0.0000	-0.0149	-0.0298
	居住人口密度	0.0268	0.0134	0.0000	-0.0136	-0.0272
	交通状况	0.0132	0.0066	0.0000	-0.0067	-0.0134
	基础设施状况	0.0100	0.0050	0.0000	-0.0051	-0.0101
	公用设施状况	0.0188	0.0094	0.0000	-0.0096	-0.0191
	城市规划限制	0.0134	0.0067	0.0000	-0.0068	-0.0136
	环境状况	0.0143	0.0072	0.0000	-0.0073	-0.0145
	其他区域因素状况	0.0129	0.0065	0.0000	-0.0066	-0.0131
个别因素	宗地形状	0.0134	0.0067	0.0000	-0.0068	-0.0136
	宗地面积	0.0100	0.0050	0.0000	-0.0051	-0.0101
	宗地临路状况	0.0129	0.0065	0.0000	-0.0066	-0.0131
	宗地基础设施状况	0.0127	0.0064	0.0000	-0.0065	-0.0129
	距商服中心距离	0.0127	0.0064	0.0000	-0.0065	-0.0129
	距公交站点距离	0.0129	0.0065	0.0000	-0.0066	-0.0131
	距对外交通设施距离	0.0193	0.0097	0.0000	-0.0098	-0.0196
	距公用设施距离	0.0179	0.0090	0.0000	-0.0091	-0.0182
	土地使用限制	0.0184	0.0092	0.0000	-0.0094	-0.0187
	相邻土地利用类型	0.0159	0.0080	0.0000	-0.0081	-0.0161
	其他个别因素状况	0.0102	0.0051	0.0000	-0.0052	-0.0104

表 2-2-3 九华新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
	交通状况	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
	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	环境优美宜人,无污染,极具游览吸引力	环境质量优良,无污染,生态条件优越	环境状态良好,无污染,满足日常休闲需求	环境整洁干净,无污染,基础条件达标	环境设施完善,无污染,具备提升优化空间
	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 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
	距商服中心距离	<800 米	800-1200 米	1200-1600 米	1600-2000 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	<1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米	>2500 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 2-2-4 九华新区城镇住宅用地二级地基准地价修正系数表

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0290	0.0145	0.0000	-0.0149	-0.0297
	居住人口密度	0.0265	0.0133	0.0000	-0.0136	-0.0271
	交通状况	0.0130	0.0065	0.0000	-0.0067	-0.0133
	基础设施状况	0.0098	0.0049	0.0000	-0.0051	-0.0101
	公用设施状况	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0095	-0.0190
	城市规划限制	0.0132	0.0066	0.0000	-0.0068	-0.0135
	环境状况	0.0141	0.0071	0.0000	-0.0073	-0.0145
	其他区域因素状况	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0066	-0.0131
个别因素	宗地形状	0.0132	0.0066	0.0000	-0.0068	-0.0135
	宗地面积	0.0098	0.0049	0.0000	-0.0051	-0.0101
	宗地临路状况	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0066	-0.0131
	宗地基础设施状况	0.0126	0.0063	0.0000	-0.0065	-0.0129
	距商服中心距离	0.0126	0.0063	0.0000	-0.0065	-0.0129
	距公交站点距离	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0066	-0.0131
	距对外交通设施距离	0.0191	0.0096	0.0000	-0.0098	-0.0195
	距公用设施距离	0.0177	0.0089	0.0000	-0.0091	-0.0181
	土地使用限制	0.0182	0.0091	0.0000	-0.0093	-0.0186
	相邻土地利用类型	0.0157	0.0079	0.0000	-0.0080	-0.0160
	其他个别因素状况	0.0101	0.0051	0.0000	-0.0052	-0.0103

表 2-2-5 九华新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
	交通状况	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
	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	环境优美宜人,无污染,极具游览吸引力	环境质量优良,无污染,生态条件优越	环境状态良好,无污染,满足日常休闲需求	环境整洁干净,无污染,基础条件达标	环境设施完善,无污染,具备提升优化空间
	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 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
	距商服中心距离	<1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米	2500-3000 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	<1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米	2500-3000 米	>3000 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 2-2-6 九华新区城镇住宅用地三级地基准地价修正系数表

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0291	0.0146	0.0000	-0.0146	-0.0291
	居住人口密度	0.0266	0.0133	0.0000	-0.0133	-0.0266
	交通状况	0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	基础设施状况	0.0099	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0099
	公用设施状况	0.0187	0.0094	0.0000	-0.0094	-0.0187
	城市规划限制	0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	环境状况	0.0142	0.0071	0.0000	-0.0071	-0.0142
	其他区域因素状况	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0128
个别因素	宗地形状	0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133
	宗地面积	0.0099	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0099
	宗地临路状况	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0128
	宗地基础设施状况	0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	距商服中心距离	0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	距公交站点距离	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0128
	距对外交通设施距离	0.0192	0.0096	0.0000	-0.0096	-0.0192
	距公用设施距离	0.0178	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0178
	土地使用限制	0.0183	0.0092	0.0000	-0.0092	-0.0183
	相邻土地利用类型	0.0158	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0158
	其他个别因素状况	0.0101	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0101

表 2-3-1 九华新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	交通状况	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
	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
	工业区成熟度	高	较高	一般	较低	低
	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 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
	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	1000-1500 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
	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 2-3-2 九华新区工业用地一级地基准地价修正系数表

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通状况	0.0204	0.0102	0.0000	-0.0082	-0.0163
	基础设施状况	0.0204	0.0102	0.0000	-0.0082	-0.0163
	环境状况	0.0166	0.0083	0.0000	-0.0067	-0.0133
	自然条件	0.0064	0.0032	0.0000	-0.0026	-0.0051
	工业区成熟度	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0065	-0.0129
	城市规划限制	0.0093	0.0047	0.0000	-0.0038	-0.0075
	其他区域因素状况	0.0083	0.0042	0.0000	-0.0033	-0.0066
个别因素	宗地形状	0.0105	0.0053	0.0000	-0.0042	-0.0084
	宗地面积	0.0103	0.0052	0.0000	-0.0042	-0.0083
	宗地基础设施状况	0.0095	0.0048	0.0000	-0.0038	-0.0076
	宗地临路状况	0.0169	0.0085	0.0000	-0.0068	-0.0135
	距对外交通设施距离	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0065	-0.0129
	土地使用限制	0.0164	0.0082	0.0000	-0.0066	-0.0131
	宗地利用状况	0.0089	0.0045	0.0000	-0.0036	-0.0071
其他个别因素状况	0.0062	0.0031	0.0000	-0.0025	-0.0050	

表 2-3-3 九华新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	交通状况	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
	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
	工业区成熟度	高	较高	一般	较低	低
	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	<1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米	2500-3000 米	>3000 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 2-3-4 九华新区工业用地二级地基准地价修正系数表

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通状况	0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	基础设施状况	0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
	环境状况	0.0138	0.0069	0.0000	-0.0069	-0.0138
	自然条件	0.0053	0.0027	0.0000	-0.0027	-0.0053
	工业区成熟度	0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	城市规划限制	0.0078	0.0039	0.0000	-0.0039	-0.0078
	其他区域因素状况	0.0069	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0069
个别因素	宗地形状	0.0087	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0087
	宗地面积	0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
	宗地基础设施状况	0.0079	0.0040	0.0000	-0.0040	-0.0079
	宗地临路状况	0.0140	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0140
	距对外交通设施距离	0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地使用限制	0.0137	0.0069	0.0000	-0.0069	-0.0137
	宗地利用状况	0.0074	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
其他个别因素状况	0.0052	0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0052	

表 2-4-1 九华新区交通场站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	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 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
	商服繁华程度	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 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
	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	<400 米	400-700 米	700-1000 米	1000-1300 米	>1300 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 2-4-2 九华新区交通场站用地一级地基准地价修正系数表

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	道路状况	0.0289	0.0145	0.0000	-0.0145	-0.0289
	交通便捷程度	0.0259	0.0130	0.0000	-0.0130	-0.0259
	基础设施状况	0.0187	0.0094	0.0000	-0.0094	-0.0187
	商服繁华程度	0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	环境状况	0.0146	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0146
	自然条件	0.0130	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0130
	城市规划限制	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0128
	其他区域因素状况	0.0114	0.0057	0.0000	-0.0057	-0.0114
个别因素	宗地形状	0.0132	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0132
	宗地面积	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0112
	宗地基础设施状况	0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
	宗地临路状况	0.0198	0.0099	0.0000	-0.0099	-0.0198
	距对外交通设施距离	0.0191	0.0096	0.0000	-0.0096	-0.0191
	土地使用限制	0.0191	0.0096	0.0000	-0.0096	-0.0191
	宗地利用状况	0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
	其他个别因素状况	0.0068	0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0068

表 2-4-3 九华新区交通场站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	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 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
	商服繁华程度	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 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
	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	1000-1500 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
	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 2-4-4 九华新区交通场站用地二级地基准地价修正系数表

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	道路状况	0.0268	0.0134	0.0000	-0.0124	-0.0248
	交通便捷程度	0.0241	0.0121	0.0000	-0.0111	-0.0222
	基础设施状况	0.0174	0.0087	0.0000	-0.0081	-0.0161
	商服繁华程度	0.0189	0.0095	0.0000	-0.0087	-0.0174
	环境状况	0.0135	0.0068	0.0000	-0.0063	-0.0125
	自然条件	0.0120	0.0060	0.0000	-0.0056	-0.0111
	城市规划限制	0.0118	0.0059	0.0000	-0.0055	-0.0109
	其他区域因素状况	0.0105	0.0053	0.0000	-0.0049	-0.0097
个别因素	宗地形状	0.0122	0.0061	0.0000	-0.0057	-0.0113
	宗地面积	0.0104	0.0052	0.0000	-0.0048	-0.0096
	宗地基础设施状况	0.0115	0.0058	0.0000	-0.0053	-0.0106
	宗地临路状况	0.0183	0.0092	0.0000	-0.0085	-0.0169
	距对外交通设施距离	0.0178	0.0089	0.0000	-0.0082	-0.0164
	土地使用限制	0.0178	0.0089	0.0000	-0.0082	-0.0164
	宗地利用状况	0.0113	0.0057	0.0000	-0.0052	-0.0104
	其他个别因素状况	0.0063	0.0032	0.0000	-0.0029	-0.0058

表 2-4-5 九华新区交通场站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	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	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	<1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米	2500-3000 米	>3000 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 2-4-6 九华新区交通场站用地三级地基准地价修正系数表

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	道路状况	0.0191	0.0096	0.0000	-0.0102	-0.0203
	交通便捷程度	0.0172	0.0086	0.0000	-0.0091	-0.0182
	基础设施状况	0.0124	0.0062	0.0000	-0.0066	-0.0131
	商服繁华程度	0.0135	0.0068	0.0000	-0.0072	-0.0143
	环境状况	0.0096	0.0048	0.0000	-0.0051	-0.0102
	自然条件	0.0086	0.0043	0.0000	-0.0046	-0.0091
	城市规划限制	0.0084	0.0042	0.0000	-0.0045	-0.0089
	其他区域因素状况	0.0075	0.0038	0.0000	-0.0040	-0.0080
个别因素	宗地形状	0.0087	0.0044	0.0000	-0.0046	-0.0092
	宗地面积	0.0074	0.0037	0.0000	-0.0039	-0.0078
	宗地基础设施状况	0.0082	0.0041	0.0000	-0.0044	-0.0087
	宗地临路状况	0.0131	0.0066	0.0000	-0.0070	-0.0139
	距对外交通设施距离	0.0127	0.0064	0.0000	-0.0067	-0.0134
	土地使用限制	0.0127	0.0064	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地利用状况	0.0081	0.0041	0.0000	-0.0043	-0.0085
	其他个别因素状况	0.0045	0.0023	0.0000	-0.0024	-0.0048

表 2-5-1 九华新区公共管理与公共服务用地和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
	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和公用设施用地为主	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	环境优美宜人,无污染,极具游览吸引力	环境质量优良,无污染,生态条件优越	环境状态良好,无污染,满足日常休闲需求	环境整洁干净,无污染,基础条件达标	环境设施完善,无污染,具备提升优化空间
	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 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
	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	<400 米	400-700 米	700-1000 米	1000-1300 米	>1300 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和公用设施用地	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 2-5-2 九华新区公共管理与公共服务用地和公用设施用地一级地基准地价修正系数表

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0255	0.0128	0.0000	-0.0118	-0.0236
	居住人口密度	0.0224	0.0112	0.0000	-0.0104	-0.0207
	道路状况	0.0115	0.0058	0.0000	-0.0053	-0.0106
	交通便捷程度	0.0091	0.0046	0.0000	-0.0042	-0.0084
	基础设施状况	0.0129	0.0065	0.0000	-0.0060	-0.0119
	公用设施状况	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0086	-0.0172
	城市规划限制	0.0123	0.0062	0.0000	-0.0057	-0.0114
	环境状况	0.0113	0.0057	0.0000	-0.0053	-0.0105
	其他区域因素状况	0.0117	0.0059	0.0000	-0.0054	-0.0108
个别因素	宗地形状	0.0089	0.0045	0.0000	-0.0041	-0.0082
	宗地面积	0.0115	0.0058	0.0000	-0.0053	-0.0106
	宗地基础设施状况	0.0117	0.0059	0.0000	-0.0054	-0.0108
	宗地临路状况	0.0117	0.0059	0.0000	-0.0054	-0.0108
	距公交站点距离	0.0123	0.0062	0.0000	-0.0057	-0.0114
	距对外交通设施距离	0.0149	0.0075	0.0000	-0.0069	-0.0138
	距公用设施距离	0.0163	0.0082	0.0000	-0.0076	-0.0151
	土地使用限制	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0083	-0.0166
	相邻土地利用类型	0.0129	0.0065	0.0000	-0.0060	-0.0119
	其他个别因素状况	0.0089	0.0045	0.0000	-0.0041	-0.0082

表 2-5-3 九华新区公共管理与公共服务用地和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
	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	环境优美宜人,无污染,极具游览吸引力	环境质量优良,无污染,生态条件优越	环境状态良好,无污染,满足日常休闲需求	环境整洁干净,无污染,基础条件达标	环境设施完善,无污染,具备提升优化空间
	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 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
	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	<1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米	>2500 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和公用设施用地	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 2-5-4 九华新区公共管理与公共服务用地和公用设施用地二级地基准地价修正系数表

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	社会因素	0.0237	0.0119	0.0000	-0.0107	-0.0213
	居住人口密度	0.0208	0.0104	0.0000	-0.0094	-0.0187
	道路状况	0.0107	0.0054	0.0000	-0.0048	-0.0096
	交通便捷程度	0.0084	0.0042	0.0000	-0.0038	-0.0076
	基础设施状况	0.0120	0.0060	0.0000	-0.0054	-0.0108
	公用设施状况	0.0173	0.0087	0.0000	-0.0078	-0.0155
	城市规划限制	0.0114	0.0057	0.0000	-0.0052	-0.0103
	环境状况	0.0105	0.0053	0.0000	-0.0048	-0.0095
	其他区域因素状况	0.0109	0.0055	0.0000	-0.0049	-0.0098
个别因素	宗地形状	0.0082	0.0041	0.0000	-0.0037	-0.0074
	宗地面积	0.0107	0.0054	0.0000	-0.0048	-0.0096
	宗地基础设施状况	0.0109	0.0055	0.0000	-0.0049	-0.0098
	宗地临路状况	0.0109	0.0055	0.0000	-0.0049	-0.0098
	距公交站点距离	0.0114	0.0057	0.0000	-0.0052	-0.0103
	距对外交通设施距离	0.0139	0.0070	0.0000	-0.0063	-0.0125
	距公用设施距离	0.0152	0.0076	0.0000	-0.0069	-0.0137
	土地使用限制	0.0167	0.0084	0.0000	-0.0075	-0.0150
	相邻土地利用类型	0.0120	0.0060	0.0000	-0.0054	-0.0108
	其他个别因素状况	0.0082	0.0041	0.0000	-0.0037	-0.0074

表 2-5-5 九华新区公共管理与公共服务用地和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	环境优美宜人,无污染,极具游览吸引力	环境质量优良,无污染,生态条件优越	环境状态良好,无污染,满足日常休闲需求	环境整洁干净,无污染,基础条件达标	环境设施完善,无污染,具备提升优化空间
	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	<1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米	2500-3000 米	>3000 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和公用设施用地	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 2-5-6 九华新区公共管理与公共服务用地和公用设施用地三级地基准地价修正系数表

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	社会因素	0.0205	0.0103	0.0000	-0.0096	-0.0192
	居住人口密度	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0084	-0.0168
	道路状况	0.0093	0.0047	0.0000	-0.0043	-0.0086
	交通便捷程度	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0034	-0.0068
	基础设施状况	0.0104	0.0052	0.0000	-0.0049	-0.0097
	公用设施状况	0.0150	0.0075	0.0000	-0.0070	-0.0140
	城市规划限制	0.0099	0.0050	0.0000	-0.0046	-0.0092
	环境状况	0.0091	0.0046	0.0000	-0.0043	-0.0085
	其他区域因素状况	0.0094	0.0047	0.0000	-0.0044	-0.0088
个别因素	宗地形状	0.0071	0.0036	0.0000	-0.0034	-0.0067
	宗地面积	0.0093	0.0047	0.0000	-0.0043	-0.0086
	宗地基础设施状况	0.0094	0.0047	0.0000	-0.0044	-0.0088
	宗地临路状况	0.0094	0.0047	0.0000	-0.0044	-0.0088
	距公交站点距离	0.0099	0.0050	0.0000	-0.0046	-0.0092
	距对外交通设施距离	0.0120	0.0060	0.0000	-0.0056	-0.0112
	距公用设施距离	0.0132	0.0066	0.0000	-0.0062	-0.0123
	土地使用限制	0.0145	0.0073	0.0000	-0.0068	-0.0135
	相邻土地利用类型	0.0104	0.0052	0.0000	-0.0049	-0.0097
	其他个别因素状况	0.0071	0.0036	0.0000	-0.0034	-0.0067