

乌拉特后旗巴音宝力格镇城镇
土地定级与基准地价更新成果报告

乌拉特后旗自然资源局

呼和浩特市卓地不动产评估咨询有限责任公司

二〇二五年九月

目 录

第一章	基准地价主要成果	1
一、	乌拉特后旗巴音宝力格镇土地定级成果	1
二、	乌拉特后旗巴音宝力格镇各类用地级别基准地价	5
三、	基准地价内涵说明.....	6
第二章	基准地价修正体系	8
一、	区位因素修正体系.....	8
二、	其他修正体系.....	33
第三章	基准地价对比分析	39
一、	上轮基准地价简介.....	39
二、	与上轮基准地价比较	39
第四章	乌拉特后旗巴音宝力格镇基准地价成果应用建议	42
一、	乌拉特后旗巴音宝力格镇基准地价主要成果	42
二、	基准地价成果应用范围与方向	43

第一章 基准地价主要成果

一、乌拉特后旗巴音宝力格镇土地定级成果

本次乌拉特后旗巴音宝力格镇土地定级与基准地价更新对象为巴音宝力格镇。

根据《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)和《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)的要求“土地定级估价的对象是土地利用总体规划确定的可作为城镇建设用地使用的土地。城镇以外的独立工矿区、旅游区等用地可一同参与评定”。根据《巴彦淖尔市乌拉特后旗国土空间总体规划(2021-2035年)》所确定的城镇开发边界,结合巴音宝力格镇现状,确定本次基准地价评估范围面积为1688.24公顷,不占用永久基本农田、生态保护红线,评价范围如下图:

乌拉特后旗巴音宝力格镇基准地价评估范围示意图

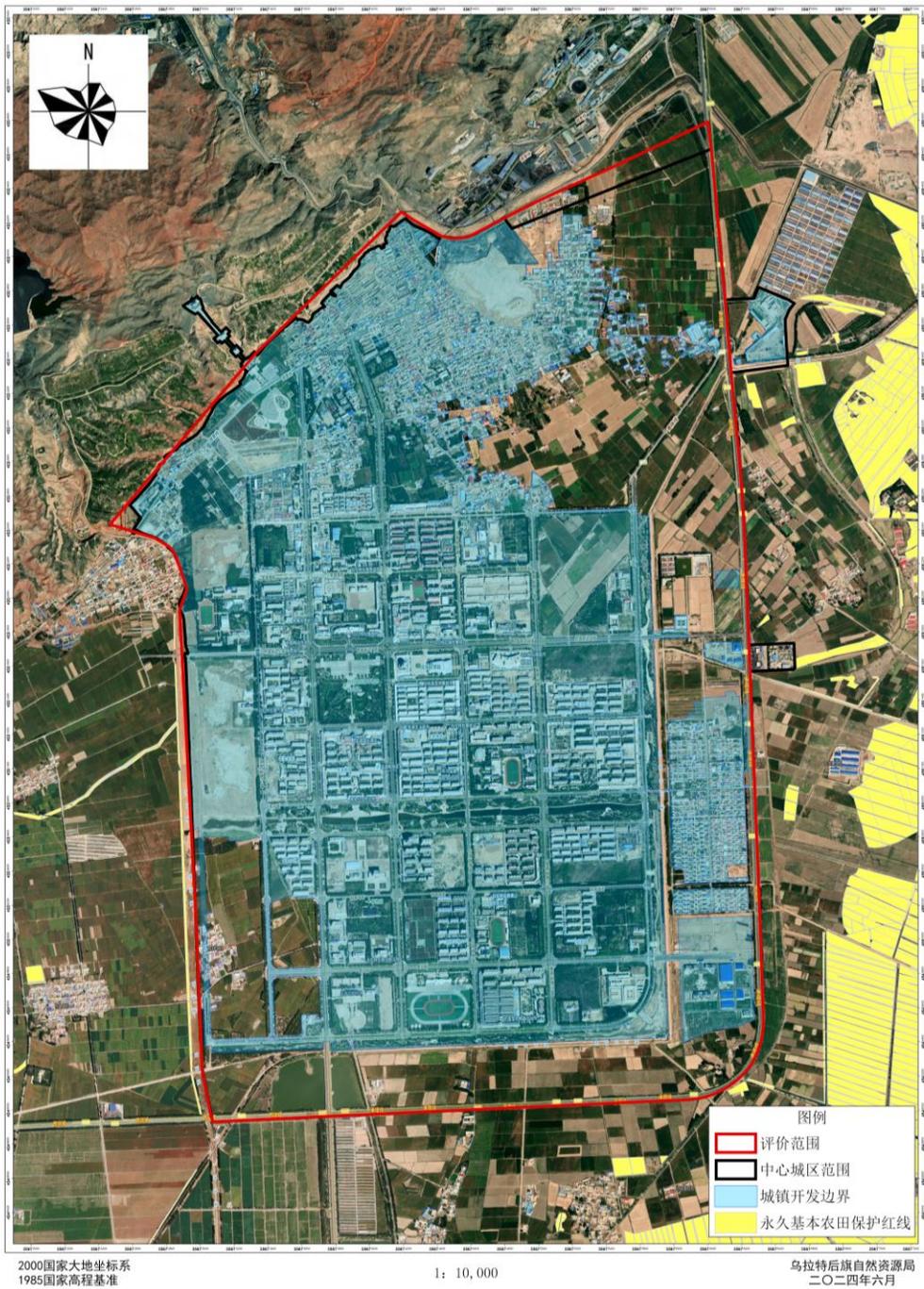


图 1-1 巴音宝力格镇基准地价评估范围示意图

(一) 土地级别描述

(1) 巴音宝力格镇商服用地级别描述

I 级商服用地

北至宝音图街北侧，南至东升街南侧，西至巴音宝力格路西侧，东至乌根高勒路东侧。I 级商服用地总面积为 123.58 公顷。

II级商服用地

沿I级用地向北、西、东、南四个方向扩展。北至乌力吉街北侧，南至金门街南侧，西至呼和温都尔路西侧，东至潮格温都尔路东侧。II级商服用地总面积为322.79公顷。

III级商服用地：

沿II级用地向北、西、东、南四个方向扩展。北至旧固察线，南至南环路南侧，西至定级范围西边界，东至东环路东侧。III级商服用地总面积为489.94公顷。

IV级商服用地：

III级商服用地以外、定级范围以内的区域，IV级商服用地总面积为751.93公顷。

(2) 巴音宝力格镇住宅用地级别描述

I级地：

北至乌力吉街北侧，南至获各琦街南侧，西至巴音宝力格路西侧，东至潮格温都尔路东侧。I级住宅用地总面积为303.62公顷。

II级地：

沿I级用地向北、西、东、南四个方向扩展。北至乌力吉街以北530米，南至南环路南侧，西至定级范围西边界，东至东环路东侧。II级住宅用地总面积为588.69公顷。

III级地：

I级、II级用地以外、定级范围以内的区域。III级住宅用地总面积为795.93公顷。

(3) 巴音宝力格镇工业用地级别描述

I级地：

北至乌力吉街北侧，南至金门街南侧，西至呼和温都尔路东侧，东至潮格温都尔路西侧。I级工业用地总面积为420.80公顷。

II 级地:

沿 I 级用地向北、西、东、南四个方向扩展。北至旧固察线，南至南环路南侧，西至定级范围西边界，东至东环路东侧。II 级工业用地总面积为 528.11 公顷。

III 级地:

I 级、II 级用地以外、定级范围以内的区域。III 级工业用地总面积为 739.33 公顷。

(4) 巴音宝力格镇公共管理与公共服务用地级别描述

I 级地:

北至北至乌力吉街以北 530 米，南至巴格毛道街南侧，西至巴音宝力格路西侧，东至潮格温都尔路东侧。I 级公共管理与公共服务用地总面积为 252.47 公顷。

II 级地:

沿 I 级用地向北、西、东、南四个方向扩展。北至乌力吉街以北 530 米，南至金门街南侧，西至呼和温都尔路西侧，东至东环路东侧。II 级公共管理与公共服务用地总面积为 474.14 公顷。

III 级地:

I 级、II 级用地以外、定级范围以内的区域。III 级公共管理与公共服务用地总面积为 961.63 公顷。

(5) 巴音宝力格镇公用设施用地级别描述

I 级地:

北至乌力吉街北侧，南至获各琦街南侧，西至呼和温都尔路东侧，东至潮格温都尔路西侧。I 级公用设施用地总面积为 360.54 公顷。

II 级地:

沿 I 级用地向北、西、东、南四个方向扩展。北至北至乌力吉街以北 470 米，南至南环路南侧，西至定级范围西边界，东至东环路东侧。II 级

公用设施用地总面积为 465.05 公顷。

Ⅲ级地：

I 级、II 级用地以外、定级范围以内的区域。Ⅲ级公用设施用地总面积为 862.65 公顷。

下表为巴音宝力格镇各类用地土地级别与面积量算表。

表 1-1 巴音宝力格镇各类用地土地级别面积汇总表

土地用途	土地级别	面积（公顷）	占评估区总面积的比例（%）
商服用地	I	123.58	7.32%
	II	322.79	19.12%
	III	489.94	29.02%
	IV	751.93	44.54%
住宅用地	I	303.62	17.98%
	II	588.69	34.87%
	III	795.93	47.15%
工业用地	I	420.80	24.93%
	II	528.11	31.28%
	III	739.33	43.79%
公共管理与公共服务用地	I	252.47	14.95%
	II	474.14	28.08%
	III	961.63	56.96%
公用设施用地	I	360.54	21.36%
	II	465.05	27.55%
	III	862.65	51.10%

二、乌拉特后旗巴音宝力格镇各类用地级别基准地价

本轮基准地价更新范围为乌拉特后旗巴音宝力格镇内 1688.24 公顷。

工作项目组在对巴音宝力格镇本轮土地级别及基准地价更新时，采用综合因素定级法用网格进行土地级别划分，最终确定巴音宝力格镇商服用地四个级别、住宅用地、公共管理与公共服务用地、工业用地、公用设施用地三个级别，并测算出各类用地不同级别的基准地价。

表 1-2 巴音宝力格镇商服、住宅、工业用地基准地价表

用地类型	级别	面积（公顷）	地价（元/平方米）	地价（万元/亩）
商服用地	I	123.58	680	45.33

	II	322.79	520	34.67
	III	489.94	370	24.67
	IV	751.93	230	15.33
住宅用地	I	303.62	410	27.33
	II	588.69	307	20.47
	III	795.93	205	13.67
工业用地	I	420.8	180	12
	II	528.11	138	9.20
	III	739.33	106	7.07
公共管理与公共服务用地	I	252.47	268	17.87
	II	474.14	201	13.40
	III	961.63	134	8.93
公用设施用地	I	360.54	165	11.00
	II	465.05	126	8.40
	III	862.65	97	6.47

三、基准地价内涵说明

基准地价内涵：

- (1) 评估基准日：本次评估基准日为 2025 年 1 月 1 日；
- (2) 权利状况：国有出让土地使用权；
- (3) 土地使用年期：土地使用年期按法定最高出让年限设定，即商服用地 40 年、住宅 70 年、工业用地 50 年、公共管理与公共服务用地 50 年、公用设施用地 50 年。

(4) 土地开发程度：土地开发程度为商服用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地“七通一平”（宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气和宗地内场地平整），工业用地、公用设施用地“五通一平”（宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水和宗地内场地平整）。

(5) 容积率：根据测算各用途平均容积率及规划容积率，设定本次评估容积率：商服用地 1.8、住宅用地、公共管理与公共服务用地 1.5，工业用地、公用设施用地 0.8。

(6) 其他条件为宗地地价修正系数表中的“一般”条件。

第二章 基准地价修正体系

一、区位因素修正体系

(1) 商服用地影响因素指标说明表及修正系数表

表 2-1 巴音宝力格镇一级商服用地影响因素指标说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	<200	[200,400)	[400,600)	[600,1000)	≥1000
	道路通达度	混合型主干道	混合型次干道	生活型主干道	生活型次干道	支路及规划道路
	距公交站点距离(米)	<100	[100,200)	[200,300)	[300,400)	>400
	距汽车站距离(米)	<400	[400,600)	[600,800)	[800,1000)	≥1000
	供水	集中供水,保证率95%以上	集中供水,保证率90%-95%	集中供水,保证率85%-90%	集中供水,保证率80%-85%	供水保证率≤80%
	排水	雨排及污排设施齐全且通畅	雨排及污排设施较齐全	只有污排设施	只有雨排	无排水设施
	供热	位于主管道两侧	距主管道200米以内	距主管道300米以内	区域供热	自供热
	供气	位于输气管道两侧	距输气管道200米以内	距输气管道300米以内	距输气管道400米以内	无燃气供应
	客流人口密度(人/km ²)	≥500	[400-500)	[300-400)	[200-300)	<200
个别因素	宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用
	宗地面积	面积正好,利于布局	面积适中,较利于布局	面积大小对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 2-2 巴音宝力格镇一级商服用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	0.0280	0.0140	0.0000	-0.0134	-0.0268
	道路通达度	0.0165	0.0082	0.0000	-0.0079	-0.0157
	公交便捷度	0.0082	0.0041	0.0000	-0.0039	-0.0079
	距汽车站距离	0.0132	0.0066	0.0000	-0.0063	-0.0126
	供水	0.0148	0.0074	0.0000	-0.0071	-0.0142
	排水	0.0115	0.0058	0.0000	-0.0055	-0.0110
	供热	0.0115	0.0058	0.0000	-0.0055	-0.0110
	供气	0.0099	0.0049	0.0000	-0.0047	-0.0094
	客流人口密度	0.0165	0.0082	0.0000	-0.0079	-0.0157
个别因素	宗地形状	0.0091	0.0045	0.0000	-0.0043	-0.0087
	宗地面积	0.0091	0.0045	0.0000	-0.0043	-0.0087
	地形状况	0.0082	0.0041	0.0000	-0.0039	-0.0079
	工程地质	0.0082	0.0041	0.0000	-0.0039	-0.0079

表 2-3 巴音宝力格镇二级商服用地影响因素指标说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离 (米)	<500	[500,800)	[800,110)	[1100,1400)	≥1400
	道路通达度	混合型主干道	混合型次干道	生活型主干道	生活型次干道	支路及规划道路
	距公交站点距离 (米)	<150	[150, 250)	[250, 350)	[350, 450)	>450
	距汽车站距离 (米)	[0, 800)	[800, 1100)	[1100, 1300)	[1300, 1500)	≥1500
	供水	集中供水, 保证率 95%以上	集中供水, 保证率 90%-95%	集中供水, 保证率 85%-90%	集中供水, 保证率 80%-85%	供水保证率 ≤80%
	排水	雨排及污排设施齐全且通畅	雨排及污排设施较齐全基本通畅	只有污排设施	只有雨排	无排水设施
	供热	位于主管道两侧	距主管道 200 米以内	距主管道 300 米以内	区域供热	自供热
	供气	位于输气管道两侧	距输气管道 200 米以内	距输气管道 300 米以内	距输气管道 400 米以内	无燃气供应
	客流人口密度 (人/ km ²)	≥500	[400-500)	[300-400)	[200-300)	<200
个别因素	宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
	宗地面积	面积正好, 利于布局	面积适中, 较利于布局	面积大小对利用无影响	偏大(小), 对利用有一定影响	偏大(小), 严重影响土地利用
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
	工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 2-4 巴音宝力格镇二级商服用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	0.0356	0.0178	0.0000	-0.0118	-0.0235
	道路通达度	0.0210	0.0105	0.0000	-0.0069	-0.0138
	公交便捷度	0.0105	0.0052	0.0000	-0.0035	-0.0069
	距汽车站距离	0.0168	0.0084	0.0000	-0.0055	-0.0111
	供水	0.0189	0.0094	0.0000	-0.0062	-0.0125
	排水	0.0147	0.0073	0.0000	-0.0048	-0.0097
	供热	0.0147	0.0073	0.0000	-0.0048	-0.0097
	供气	0.0126	0.0063	0.0000	-0.0042	-0.0083
	客流人口密度	0.0210	0.0105	0.0000	-0.0069	-0.0138
个别因素	宗地形状	0.0115	0.0058	0.0000	-0.0038	-0.0076
	宗地面积	0.0115	0.0058	0.0000	-0.0038	-0.0076
	地形状况	0.0105	0.0052	0.0000	-0.0035	-0.0069
	工程地质	0.0105	0.0052	0.0000	-0.0035	-0.0069

表 2-5 巴音宝力格镇三级商服用地影响因素指标说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离 (米)	<700	[700,1000)	[1000,1300)	[1300,16000)	≥1600
	道路通达度	混合型主干道	混合型次干道	生活型主干道	生活型次干道	支路及规划道路
	距公交站点距离 (米)	<200	[200, 300)	[300, 400)	[400, 500)	>500
	距汽车站距离 (米)	[0,1000)	[1000,1300)	[1300,1600)	[1600,1900)	≥1900
	供水	集中供水, 保证率 95%以上	集中供水, 保证率 90%-95%	集中供水, 保证率 85%-90%	集中供水, 保证率 80%-85%	供水保证率 ≤80%
	排水	雨排及污排设施齐全且通畅	雨排及污排设施较齐全基本通畅	只有污排设施	只有雨排	无排水设施
	供热	位于主管道两侧	距主管道 200 米以内	距主管道 300 米以内	区域供热	自供热
	供气	位于输气管道两侧	距输气管道 200 米以内	距输气管道 300 米以内	距输气管道 400 米以内	无燃气供应
客流人口密度 (人/ km ²)	≥300	[250-350)	[200-250)	[150-200)	<150	
个别因素	宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
	宗地面积	面积正好, 利于布局	面积适中, 较利于布局	面积大小对利用无影响	偏大(小), 对利用有一定影响	偏大(小), 严重影响土地利用
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
	工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 2-6 巴音宝力格镇三级商服用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	0.0423	0.0211	0.0000	-0.0154	-0.0308
	道路通达度	0.0249	0.0124	0.0000	-0.0091	-0.0181
	公交便捷度	0.0124	0.0062	0.0000	-0.0045	-0.0091
	距汽车站距离	0.0199	0.0099	0.0000	-0.0072	-0.0145
	供水	0.0224	0.0112	0.0000	-0.0081	-0.0163
	排水	0.0174	0.0087	0.0000	-0.0063	-0.0127
	供热	0.0174	0.0087	0.0000	-0.0063	-0.0127
	供气	0.0149	0.0075	0.0000	-0.0054	-0.0109
	客流人口密度	0.0249	0.0124	0.0000	-0.0091	-0.0181
个别因素	宗地形状	0.0137	0.0068	0.0000	-0.0050	-0.0100
	宗地面积	0.0137	0.0068	0.0000	-0.0050	-0.0100
	地形状况	0.0124	0.0062	0.0000	-0.0045	-0.0091
	工程地质	0.0124	0.0062	0.0000	-0.0045	-0.0091

表 2-7 巴音宝力格镇四级商服用地影响因素指标说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离 (米)	<900	[900, 1200)	[1200, 15000)	[1500, 1200)	≥2000
	道路通达度	混合型主干道	混合型次干道	生活型主干道	生活型次干道	支路及规划道路
	距公交站点距离 (米)	<300	[300, 400)	[400, 500)	[500, 600)	>600
	距汽车站距离 (米)	[0, 1200)	[1200, 1500)	[1500, 1800)	[1800, 2100)	≥2100
	供水	集中供水, 保证率 95%以上	集中供水, 保证率 90%-95%	集中供水, 保证率 85%-90%	集中供水, 保证率 80%-85%	供水保证率 ≤80%
	排水	雨排及污排设施齐全且通畅	雨排及污排设施较齐全基本通畅	只有污排设施	只有雨排	无排水设施
	供热	位于主管道两侧	距主管道 200 米以内	距主管道 300 米以内	区域供热	自供热
	供气	位于输气管道两侧	距输气管道 200 米以内	距输气管道 300 米以内	距输气管道 400 米以内	无燃气供应
	客流人口密度 (人/ km ²)	≥250	[200-250)	[150-200)	[100-150)	<100
个别因素	宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
	宗地面积	面积正好, 利于布局	面积适中, 较利于布局	面积大小对利用无影响	偏大(小), 对利用有一定影响	偏大(小), 严重影响土地利用
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
	工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 2-8 巴音宝力格镇四级商服用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	0.0355	0.0177	0.0000	-0.0092	-0.0185
	道路通达度	0.0209	0.0104	0.0000	-0.0054	-0.0109
	公交便捷度	0.0104	0.0052	0.0000	-0.0027	-0.0054
	距汽车站距离	0.0167	0.0083	0.0000	-0.0043	-0.0087
	供水	0.0188	0.0094	0.0000	-0.0049	-0.0098
	排水	0.0146	0.0073	0.0000	-0.0038	-0.0076
	供热	0.0146	0.0073	0.0000	-0.0038	-0.0076
	供气	0.0125	0.0063	0.0000	-0.0033	-0.0065
	客流人口密度	0.0209	0.0104	0.0000	-0.0054	-0.0109
个别因素	宗地形状	0.0115	0.0057	0.0000	-0.0030	-0.0060
	宗地面积	0.0115	0.0057	0.0000	-0.0030	-0.0060
	地形状况	0.0104	0.0052	0.0000	-0.0027	-0.0054
	工程地质	0.0104	0.0052	0.0000	-0.0027	-0.0054

(2) 住宅用地影响因素指标说明表及修正系数表

表 2-9 巴音宝力格镇一级住宅用地影响因素指标说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	距商服中心距离 (米)	<350	[350, 650)	[650, 950)	[950, 1100)	≥1100
	道路通达度	生活型主干道	混合型主干道	混合型、生活型次干道	交通型主、次干道	支路及规划道路
	距公交站点距离 (米)	<100	[100, 200)	[200, 300)	[300, 400)	>400
	距汽车站距离 (米)	<700	[700, 800) 米	[800, 900) 米	[900, 1000) 米	≥1000 米
	供水	集中供水, 保证率 95%以上	集中供水, 保证率 90%-95%	集中供水, 保证率 85%-90%	集中供水, 保证率 80%-85%	供水保证率 ≤80%
	排水	雨排及污排设施齐全且通畅	雨排及污排设施较齐全基本通畅	只有污排设施	只有雨排	无排水设施
	供热	位于主管道两侧	距主管道 200 米以内	距主管道 300 米以内	位于支线管道附近	自供热
	供气	位于输气管道两侧	距输气管道 200 米以内	距输气管道 300 米以内	距输气管道 400 米以内	无燃气供应
	距中学距离 (米)	<400	400-600	600-800	800-1000	>1000
	距小学、幼儿园距离 (米)	<300	300-500	500-700	700-900	>900
	距医院距离 (米)	<500	500-700	700-900	900-1100	>1100
	距公园广场距离 (米)	<700	700-900	900-1100	1100-1300	>1300
	距文化场馆距离 (米)	<800	800-1000	1000-1200	1200-14000	>1400
	大气污染	空气质量好, 无污染	空气质量较好, 基本无污染	空气质量一般, 轻度污染	有噪音、粉尘或空气异味污染	噪音、粉尘或空气异味污染较明显
人口密度 (人 / km ²)	≥500	[400-500)	[300-400)	[200-300)	<200	
个别因素	宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
	宗地面积	面积正好, 利于布局	面积适中, 较利于布局	面积大小对利用无影响	偏大 (小), 对利用有一定影响	偏大 (小), 严重影响土地利用
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
	工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 2-10 巴音宝力格镇一级住宅用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	0.0184	0.0092	0.0000	-0.0097	-0.0193
	道路通达度	0.0154	0.0077	0.0000	-0.0080	-0.0161
	公交便捷度	0.0092	0.0046	0.0000	-0.0048	-0.0097
	距汽车站距离	0.0123	0.0061	0.0000	-0.0064	-0.0129
	供水	0.0092	0.0046	0.0000	-0.0048	-0.0097
	排水	0.0092	0.0046	0.0000	-0.0048	-0.0097
	供热	0.0077	0.0038	0.0000	-0.0040	-0.0080
	供气	0.0092	0.0046	0.0000	-0.0048	-0.0097
	距中学距离	0.0061	0.0031	0.0000	-0.0032	-0.0064
	距小学、幼儿园距离	0.0069	0.0035	0.0000	-0.0036	-0.0072
	距医院距离	0.0046	0.0023	0.0000	-0.0024	-0.0048
	距公园广场距离	0.0023	0.0012	0.0000	-0.0012	-0.0024
	距文化场馆距离	0.0015	0.0008	0.0000	-0.0008	-0.0016
	大气污染	0.0108	0.0054	0.0000	-0.0056	-0.0113
	人口密度	0.0123	0.0061	0.0000	-0.0064	-0.0129
个别因素	宗地形状	0.0046	0.0023	0.0000	-0.0024	-0.0048
	宗地面积	0.0046	0.0023	0.0000	-0.0024	-0.0048
	地形状况	0.0046	0.0023	0.0000	-0.0024	-0.0048
	工程地质	0.0046	0.0023	0.0000	-0.0024	-0.0048

表 2-11 巴音宝力格镇二级住宅用地影响因素指标说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	距商服中心距离(米)	<500	[500,800)	[800,1000)	[100,1300)	≥1300
	道路通达度	生活型主干道	混合型主干道	混合型、生活型次干道	交通型主、次干道	支路及规划道路
	距公交站点距离(米)	<150	[150,250)	[250,350)	[350,450)	>450
	距汽车站距离(米)	<900	[900,110)	[110,1300)	[130,1500)	≥1500
	供水	集中供水,保证率95%以上	集中供水,保证率90%-95%	集中供水,保证率85%-90%	集中供水,保证率80%-85%	供水保证率≤80%
	排水	雨排及污排设施齐全且通畅	雨排及污排设施较齐全基本通畅	只有污排设施	只有雨排	无排水设施
	供热	位于主管道两侧	距主管道200米以内	距主管道300米以内	位于支线管道附近	自供热
	供气	位于输气管道两侧	距输气管道200米以内	距输气管道300米以内	距输气管道400米以内	无燃气供应
	距中学距离(米)	<600	600-800	800-1000	1000-1200	>1200
	距小学、幼儿园距离(米)	<400	400-600	600-800	800-1000	>1000
	距医院距离(米)	<700	700-900	900-1100	1100-1300	>1300
	距公园广场距离(米)	<900	900-1100	1100-1300	1300-1500	>1500
	距文化场馆距离(米)	<1000	1000-1150	1150-1300	1300-15000	>1500
	大气污染	空气质量好,无污染	空气质量较好,基本无污染	空气质量一般,轻度污染	有噪音、粉尘或空气异味污染	噪音、粉尘或空气异味污染较明显
人口密度(人/km ²)	≥500	[400-500)	[300-400)	[200-300)	<200	
个别因素	宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用
	宗地面积	面积正好,利于布局	面积适中,较利于布局	面积大小对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 2-12 巴音宝力格镇二级住宅用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	0.0203	0.0102	0.0000	-0.0109	-0.0219
	道路通达度	0.0169	0.0085	0.0000	-0.0091	-0.0182
	公交便捷度	0.0102	0.0051	0.0000	-0.0055	-0.0109
	距汽车站距离	0.0136	0.0068	0.0000	-0.0073	-0.0146
	供水	0.0102	0.0051	0.0000	-0.0055	-0.0109
	排水	0.0102	0.0051	0.0000	-0.0055	-0.0109
	供热	0.0085	0.0042	0.0000	-0.0046	-0.0091
	供气	0.0102	0.0051	0.0000	-0.0055	-0.0109
	距中学距离	0.0068	0.0034	0.0000	-0.0036	-0.0073
	距小学、幼儿园距离	0.0076	0.0038	0.0000	-0.0041	-0.0082
	距医院距离	0.0051	0.0025	0.0000	-0.0027	-0.0055
	距公园广场距离	0.0025	0.0013	0.0000	-0.0014	-0.0027
	距文化场馆距离	0.0017	0.0008	0.0000	-0.0009	-0.0018
	大气污染	0.0119	0.0059	0.0000	-0.0064	-0.0128
	人口密度	0.0136	0.0068	0.0000	-0.0073	-0.0146
个别因素	宗地形状	0.0051	0.0025	0.0000	-0.0027	-0.0055
	宗地面积	0.0051	0.0025	0.0000	-0.0027	-0.0055
	地形状况	0.0051	0.0025	0.0000	-0.0027	-0.0055
	工程地质	0.0051	0.0025	0.0000	-0.0027	-0.0055

表 2-13 巴音宝力格镇三级住宅用地影响因素指标说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	<800	[800,1000)	[1000,1200)	[1200,1400)	≥1400
	道路通达度	生活型主干道	混合型主干道	混合型、生活型次干道	交通型主、次干道	支路及规划道路
	距公交站点距离(米)	<200	[200, 300)	[300, 400)	[400, 500)	>500
	距汽车站距离(米)	<1000	[1000,1200)	[1200,1500)	[1500,1800)	≥1800
	供水	集中供水, 保证率 95%以上	集中供水, 保证率 90%-95%	集中供水, 保证率 85%-90%	集中供水, 保证率 80%-85%	供水保证率 ≤80%
	排水	雨排及污排设施齐全且通畅	雨排及污排设施较齐全基本通畅	只有污排设施	只有雨排	无排水设施
	供热	位于主管道两侧	距主管道 200 米以内	距主管道 300 米以内	位于支线管道附近	自供热
	供气	位于输气管道两侧	距输气管道 200 米以内	距输气管道 300 米以内	距输气管道 400 米以内	无燃气供应
	距中学距离(米)	<900	900-1100	1100-1300	1300-1500	>1500
	距小学、幼儿园距离(米)	<700	700-900	900-1100	1100-1300	>1300
	距医院距离(米)	<900	900-1100	1100-1300	1300-1500	>1500
	距公园广场距离(米)	<1300	1300-1500	1500-1700	1700-1900	>1900
	距文化场馆距离(米)	<1500	1500-1700	1700-1900	1900-21000	>2100
	大气污染	空气质量好, 无污染	空气质量较好, 基本无污染	空气质量一般, 轻度污染	有噪音、粉尘或空气异味污染	噪音、粉尘或空气异味污染较明显
人口密度(人/km ²)	≥500	[400-500)	[300-400)	[200-300)	<200	
个别因素	宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
	宗地面积	面积正好, 利于布局	面积适中, 较利于布局	面积大小对利用无影响	偏大(小), 对利用有一定影响	偏大(小), 严重影响土地利用
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
	工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 2-14 巴音宝力格镇三级住宅用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	0.0176	0.0088	0.0000	-0.0050	-0.0100
	道路通达度	0.0146	0.0073	0.0000	-0.0041	-0.0083
	公交便捷度	0.0088	0.0044	0.0000	-0.0025	-0.0050
	距汽车站距离	0.0117	0.0059	0.0000	-0.0033	-0.0066
	供水	0.0088	0.0044	0.0000	-0.0025	-0.0050
	排水	0.0088	0.0044	0.0000	-0.0025	-0.0050
	供热	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0021	-0.0041
	供气	0.0088	0.0044	0.0000	-0.0025	-0.0050
	距中学距离	0.0059	0.0029	0.0000	-0.0017	-0.0033
	距小学、幼儿园距离	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0019	-0.0037
	距医院距离	0.0044	0.0022	0.0000	-0.0012	-0.0025
	距公园广场距离	0.0022	0.0011	0.0000	-0.0006	-0.0012
	距文化场馆距离	0.0015	0.0007	0.0000	-0.0004	-0.0008
	大气污染	0.0102	0.0051	0.0000	-0.0029	-0.0058
	人口密度	0.0117	0.0059	0.0000	-0.0033	-0.0066
个别因素	宗地形状	0.0044	0.0022	0.0000	-0.0012	-0.0025
	宗地面积	0.0044	0.0022	0.0000	-0.0012	-0.0025
	地形状况	0.0044	0.0022	0.0000	-0.0012	-0.0025
	工程地质	0.0044	0.0022	0.0000	-0.0012	-0.0025

(3) 工业用地影响因素指标说明表及修正系数表

表 2-15 巴音宝力格镇一级工业用地影响因素指标说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路通达度	交通型主干道	混合型主干道	生活型主干道	邻近次干道	支路及规划道路
	距货运站与物流园距离(米)	[0,700)	[700,900)	[900,1100)	[1100,1300)	≥1300
	供水	供水管道密集,保证率98%以上	供水管道较密集,保证率95%-98%	供水管道均匀,保证率90%-95%	供水管道稀疏,保证率90%以下	无集中供水
	排水	雨排及污排设施齐全且通畅	雨排及污排设施较齐全基本通畅	只有污排设施	只有雨排	无排水设施
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
	产业集聚影响度	周边有工业聚集,相关产业联系紧密	周边有工业聚集,且有产业联系	周边有工业聚集,相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
个别因素	宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用
	宗地面积	面积正好,利于布局	面积适中,较利于布局	面积大小对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 2-16 巴音宝力格镇一级工业用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路通达度	0.0500	0.0250	0.0000	-0.0210	-0.0420
	距货运站与物流园距离	0.0417	0.0208	0.0000	-0.0175	-0.0350
	供水	0.0333	0.0167	0.0000	-0.0140	-0.0280
	排水	0.0278	0.0139	0.0000	-0.0117	-0.0233
	地形状况	0.0306	0.0153	0.0000	-0.0128	-0.0257
	产业集聚影响度	0.0306	0.0153	0.0000	-0.0128	-0.0257
个别因素	宗地形状	0.0222	0.0111	0.0000	-0.0093	-0.0187
	宗地面积	0.0250	0.0125	0.0000	-0.0105	-0.0210
	工程地质	0.0167	0.0083	0.0000	-0.0070	-0.0140

表 2-17 巴音宝力格镇二级工业用地影响因素指标说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路通达度	交通型主干道	混合型主干道	生活型主干道	次干道	支路及规划道路
	距货运站与物流园距离(米)	[0,800)	[800,1000)	[1000,1200)	[1200,1400)	≥1400
	供水	供水管道密集,保证率98%以上	供水管道较密集,保证率95%-98%	供水管道均匀,保证率90%-95%	供水管道稀疏,保证率90%以下	无集中供水
	排水	雨排及污排设施齐全且通畅	雨排及污排设施较齐全基本通畅	只有污排设施	只有雨排	无排水设施
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
	产业集聚影响度	周边有工业聚集,相关产业联系紧密	周边有工业聚集,且有产业联系	周边有工业聚集,相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
个别因素	宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用
	宗地面积	面积正好,利于布局	面积适中,较利于布局	面积大小对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 2-18 巴音宝力格镇二级工业用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路通达度	0.0417	0.0209	0.0000	-0.0170	-0.0339
	距货运站与物流园距离	0.0348	0.0174	0.0000	-0.0141	-0.0283
	供水	0.0278	0.0139	0.0000	-0.0113	-0.0226
	排水	0.0232	0.0116	0.0000	-0.0094	-0.0188
	地形状况	0.0255	0.0128	0.0000	-0.0104	-0.0207
	产业集聚影响度	0.0255	0.0128	0.0000	-0.0104	-0.0207
个别因素	宗地形状	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0075	-0.0151
	宗地面积	0.0209	0.0104	0.0000	-0.0085	-0.0170
	工程地质	0.0139	0.0070	0.0000	-0.0057	-0.0113

表 2-19 巴音宝力格镇三级工业用地影响因素指标说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路通达度	交通型主干道	混合型主干道	生活型主干道	次干道	支路及规划道路
	距货运站与物流园距离(米)	[0,1000)	[1000,1200)	[1200,1400)	[1400,1600)	≥1600
	供水	供水管道密集,保证率98%以上	供水管道较密集,保证率95%-98%	供水管道均匀,保证率90%-95%	供水管道稀疏,保证率90%以下	无集中供水
	排水	雨排及污排设施齐全且通畅	雨排及污排设施较齐全基本通畅	只有污排设施	只有雨排	无排水设施
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
	产业集聚影响度	周边有工业聚集,相关产业联系紧密	周边有工业聚集,且有产业联系	周边有工业聚集,相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
个别因素	宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用
	宗地面积	面积正好,利于布局	面积适中,较利于布局	面积大小对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 2-20 巴音宝力格镇三级工业用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路通达度	0.0543	0.0272	0.0000	-0.0076	-0.0153
	距货运站与物流园距离	0.0453	0.0226	0.0000	-0.0064	-0.0127
	供水	0.0362	0.0181	0.0000	-0.0051	-0.0102
	排水	0.0302	0.0151	0.0000	-0.0042	-0.0085
	地形状况	0.0332	0.0166	0.0000	-0.0047	-0.0093
	产业集聚影响度	0.0332	0.0166	0.0000	-0.0047	-0.0093
个别因素	宗地形状	0.0242	0.0121	0.0000	-0.0034	-0.0068
	宗地面积	0.0272	0.0136	0.0000	-0.0038	-0.0076
	工程地质	0.0181	0.0091	0.0000	-0.0025	-0.0051

(4) 公共管理与公共服务用地影响因素指标说明表及修正系数表

表 2-21 巴音宝力格镇一级公共管理与公共服务用地影响因素指标说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣	
距商服中心距离(米)	<350	[350,650)	[650,9500)	[950,1100)	≥1100	
道路通达度	生活型主干道	混合型主干道	混合型、生活型次干道	交通型主、次干道	支路及规划道路	
距公交站点距离(米)	<100	[100,200)	[200,300)	[300,400)	>400	
距汽车站距离(米)	<700	[700,800)米	[800,900)米	[900,1000)米	≥1000米	
供水	集中供水,保证率95%以上	集中供水,保证率90%-95%	集中供水,保证率85%-90%	集中供水,保证率80%-85%	供水保证率≤80%	
排水	雨排及污排设施齐全且通畅	雨排及污排设施较齐全基本通畅	只有污排设施	只有雨排	无排水设施	
供热	位于主管道两侧	距主管道200米以内	距主管道300米以内	位于支线管道附近	自供热	
供气	位于输气管道两侧	距输气管道200米以内	距输气管道300米以内	距输气管道400米以内	无燃气供应	
距中学距离(米)	<400	400-600	600-800	800-1000	>1000	
距小学、幼儿园距离(米)	<300	300-500	500-700	700-900	>900	
距医院距离(米)	<500	500-700	700-900	900-1100	>1100	
距公园广场距离(米)	<700	700-900	900-1100	1100-1300	>1300	
距文化场馆距离(米)	<800	800-1000	1000-1200	1200-14000	>1400	
大气污染	空气质量好,无污染	空气质量较好,基本无污染	空气质量一般,轻度污染	有噪音、粉尘或空气异味污染	噪音、粉尘或空气异味污染较明显	
个别因素	宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用
	宗地面积	面积正好,利于布局	面积适中,较利于布局	面积大小对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 2-22 巴音宝力格镇一级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	0.0184	0.0092	0.0000	-0.0097	-0.0193
	道路通达度	0.0169	0.0085	0.0000	-0.0089	-0.0177
	公交便捷度	0.0108	0.0054	0.0000	-0.0056	-0.0113
	距汽车站距离	0.0123	0.0061	0.0000	-0.0064	-0.0129
	供水	0.0108	0.0054	0.0000	-0.0056	-0.0113
	排水	0.0092	0.0046	0.0000	-0.0048	-0.0097
	供热	0.0108	0.0054	0.0000	-0.0056	-0.0113
	供气	0.0092	0.0046	0.0000	-0.0048	-0.0097
	距中学距离	0.0061	0.0031	0.0000	-0.0032	-0.0064
	距小学、幼儿园距离	0.0069	0.0035	0.0000	-0.0036	-0.0072
	距医院距离	0.0046	0.0023	0.0000	-0.0024	-0.0048
	距公园广场距离	0.0023	0.0012	0.0000	-0.0012	-0.0024
	距文化场馆距离	0.0015	0.0008	0.0000	-0.0008	-0.0016
	大气污染	0.0108	0.0054	0.0000	-0.0056	-0.0113
	个别因素	宗地形状	0.0061	0.0031	0.0000	-0.0032
宗地面积		0.0061	0.0031	0.0000	-0.0032	-0.0064
地形状况		0.0061	0.0031	0.0000	-0.0032	-0.0064
工程地质		0.0046	0.0023	0.0000	-0.0024	-0.0048

表 2-23 巴音宝力格镇二级公共管理与公共服务用地影响因素指标说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	距商服中心距离(米)	<500	[500,800)	[800,1000)	[100,1300)	≥1300
	道路通达度	生活型主干道	混合型主干道	混合型、生活型次干道	交通型主、次干道	支路及规划道路
	距公交站点距离(米)	<150	[150,250)	[250,350)	[350,450)	>450
	距汽车站距离(米)	<900	[900,110)	[110,1300)	[130,1500)	≥1500
	供水	集中供水,保证率95%以上	集中供水,保证率90%-95%	集中供水,保证率85%-90%	集中供水,保证率80%-85%	供水保证率≤80%
	排水	雨排及污排设施齐全且通畅	雨排及污排设施较齐全基本通畅	只有污排设施	只有雨排	无排水设施
	供热	位于主管道两侧	距主管道200米以内	距主管道300米以内	位于支线管道附近	自供热
	供气	位于输气管道两侧	距输气管道200米以内	距输气管道300米以内	距输气管道400米以内	无燃气供应
	距中学距离(米)	<600	600-800	800-1000	1000-1200	>1200
	距小学、幼儿园距离(米)	<400	400-600	600-800	800-1000	>1000
	距医院距离(米)	<700	700-900	900-1100	1100-1300	>1300
	距公园广场距离(米)	<900	900-1100	1100-1300	1300-1500	>1500
	距文化场馆距离(米)	<1000	1000-1150	1150-1300	1300-15000	>1500
	大气污染	空气质量好,无污染	空气质量较好,基本无污染	空气质量一般,轻度污染	有噪音、粉尘或空气异味污染	噪音、粉尘或空气异味污染较明显
个别因素	宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用
	宗地面积	面积正好,利于布局	面积适中,较利于布局	面积大小对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 2-24 巴音宝力格镇二级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	距商服中心距离	0.0203	0.0102	0.0000	-0.0109	-0.0219
	道路通达度	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0100	-0.0201
	公交便捷度	0.0119	0.0059	0.0000	-0.0064	-0.0128
	距汽车站距离	0.0136	0.0068	0.0000	-0.0073	-0.0146
	供水	0.0119	0.0059	0.0000	-0.0064	-0.0128
	排水	0.0102	0.0051	0.0000	-0.0055	-0.0109
	供热	0.0119	0.0059	0.0000	-0.0064	-0.0128
	供气	0.0102	0.0051	0.0000	-0.0055	-0.0109
	距中学距离	0.0068	0.0034	0.0000	-0.0036	-0.0073
	距小学、幼儿园距离	0.0076	0.0038	0.0000	-0.0041	-0.0082
	距医院距离	0.0051	0.0025	0.0000	-0.0027	-0.0055
	距公园广场距离	0.0025	0.0013	0.0000	-0.0014	-0.0027
	距文化场馆距离	0.0017	0.0008	0.0000	-0.0009	-0.0018
	大气污染	0.0119	0.0059	0.0000	-0.0064	-0.0128
个别因素	宗地形状	0.0068	0.0034	0.0000	-0.0036	-0.0073
	宗地面积	0.0068	0.0034	0.0000	-0.0036	-0.0073
	地形状况	0.0068	0.0034	0.0000	-0.0036	-0.0073
	工程地质	0.0051	0.0025	0.0000	-0.0027	-0.0055

表 2-25 巴音宝力格镇三级公共管理与公共服务用地影响因素指标说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	距商服中心距离(米)	<800	[800,1000)	[1000,1200)	[1200,1400)	≥1400
	道路通达度	生活型主干道	混合型主干道	混合型、生活型次干道	交通型主、次干道	支路及规划道路
	距公交站点距离(米)	<200	[200,300)	[300,400)	[400,500)	>500
	距汽车站距离(米)	<1000	[1000,1200)	[1200,1500)	[1500,1800)	≥1800
	供水	集中供水,保证率95%以上	集中供水,保证率90%-95%	集中供水,保证率85%-90%	集中供水,保证率80%-85%	供水保证率≤80%
	排水	雨排及污排设施齐全且通畅	雨排及污排设施较齐全基本通畅	只有污排设施	只有雨排	无排水设施
	供热	位于主管道两侧	距主管道200米以内	距主管道300米以内	位于支线管道附近	自供热
	供气	位于输气管道两侧	距输气管道200米以内	距输气管道300米以内	距输气管道400米以内	无燃气供应
	距中学距离(米)	<900	900-1100	1100-1300	1300-1500	>1500
	距小学、幼儿园距离(米)	<700	700-900	900-1100	1100-1300	>1300
	距医院距离(米)	<900	900-1100	1100-1300	1300-1500	>1500
	距公园广场距离(米)	<1300	1300-1500	1500-1700	1700-1900	>1900
	距文化场馆距离(米)	<1500	1500-1700	1700-1900	1900-21000	>2100
	大气污染	空气质量好,无污染	空气质量较好,基本无污染	空气质量一般,轻度污染	有噪音、粉尘或空气异味污染	噪音、粉尘或空气异味污染较明显
个别因素	宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用
	宗地面积	面积正好,利于布局	面积适中,较利于布局	面积大小对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 2-26 巴音宝力格镇三级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	距商服中心距离	0.0176	0.0088	0.0000	-0.0050	-0.0100
	道路通达度	0.0161	0.0080	0.0000	-0.0046	-0.0091
	公交便捷度	0.0102	0.0051	0.0000	-0.0029	-0.0058
	距汽车站距离	0.0117	0.0059	0.0000	-0.0033	-0.0066
	供水	0.0102	0.0051	0.0000	-0.0029	-0.0058
	排水	0.0088	0.0044	0.0000	-0.0025	-0.0050
	供热	0.0102	0.0051	0.0000	-0.0029	-0.0058
	供气	0.0088	0.0044	0.0000	-0.0025	-0.0050
	距中学距离	0.0059	0.0029	0.0000	-0.0017	-0.0033
	距小学、幼儿园距离	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0019	-0.0037
	距医院距离	0.0044	0.0022	0.0000	-0.0012	-0.0025
	距公园广场距离	0.0022	0.0011	0.0000	-0.0006	-0.0012
	距文化场馆距离	0.0015	0.0007	0.0000	-0.0004	-0.0008
	大气污染	0.0102	0.0051	0.0000	-0.0029	-0.0058
个别因素	宗地形状	0.0059	0.0029	0.0000	-0.0017	-0.0033
	宗地面积	0.0059	0.0029	0.0000	-0.0017	-0.0033
	地形状况	0.0059	0.0029	0.0000	-0.0017	-0.0033
	工程地质	0.0044	0.0022	0.0000	-0.0012	-0.0025

(5) 公用设施用地影响因素指标说明表及修正系数表

表 2-27 巴音宝力格镇一级公用设施用地影响因素指标说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路通达度	交通型主干道	混合型主干道	生活型主干道	邻近次干道	支路及规划道路
	距货运站与物流园距离(米)	[0,700)	[700,900)	[900,1100)	[1100,1300)	≥1300
	供水	供水管道密集,保证率98%以上	供水管道较密集,保证率95%-98%	供水管道均匀,保证率90%-95%	供水管道稀疏,保证率90%以下	无集中供水
	排水	雨排及污排设施齐全且通畅	雨排及污排设施较齐全基本通畅	只有污排设施	只有雨排	无排水设施
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
个别因素	宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用
	宗地面积	面积正好,利于布局	面积适中,较利于布局	面积大小对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 2-28 巴音宝力格镇一级公用设施用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路通达度	0.0583	0.0292	0.0000	-0.0245	-0.0490
	距货运站与物流园距离	0.0500	0.0250	0.0000	-0.0210	-0.0420
	供水	0.0361	0.0181	0.0000	-0.0152	-0.0303
	排水	0.0333	0.0167	0.0000	-0.0140	-0.0280
	地形状况	0.0306	0.0153	0.0000	-0.0128	-0.0257
个别因素	宗地形状	0.0250	0.0125	0.0000	-0.0105	-0.0210
	宗地面积	0.0250	0.0125	0.0000	-0.0105	-0.0210
	工程地质	0.0194	0.0097	0.0000	-0.0082	-0.0163

表 2-29 巴音宝力格镇二级公用设施用地影响因素指标说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路通达度	交通型主干道	混合型主干道	生活型主干道	次干道	支路及规划道路
	距货运站与物流园距离(米)	[0,800)	[800,1000)	[1000,1200)	[1200,1400)	≥1400
	供水	供水管道密集,保证率98%以上	供水管道较密集,保证率95%-98%	供水管道均匀,保证率90%-95%	供水管道稀疏,保证率90%以下	无集中供水
	排水	雨排及污排设施齐全且通畅	雨排及污排设施较齐全基本通畅	只有污排设施	只有雨排	无排水设施
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
个别因素	宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用
	宗地面积	面积正好,利于布局	面积适中,较利于布局	面积大小对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 2-30 巴音宝力格镇二级公用设施用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路通达度	0.0487	0.0243	0.0000	-0.0198	-0.0396
	距货运站与物流园距离	0.0417	0.0209	0.0000	-0.0170	-0.0339
	供水	0.0301	0.0151	0.0000	-0.0122	-0.0245
	排水	0.0278	0.0139	0.0000	-0.0113	-0.0226
	地形状况	0.0255	0.0128	0.0000	-0.0104	-0.0207
个别因素	宗地形状	0.0209	0.0104	0.0000	-0.0085	-0.0170
	宗地面积	0.0209	0.0104	0.0000	-0.0085	-0.0170
	工程地质	0.0162	0.0081	0.0000	-0.0066	-0.0132

表 2-31 巴音宝力格镇三级公用设施用地影响因素指标说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路通达度	交通型主干道	混合型主干道	生活型主干道	次干道	支路及规划道路
	距货运站与物流园距离(米)	[0,1000)	[1000,1200)	[1200,1400)	[1400,1600)	≥1600
	供水	供水管道密集,保证率98%以上	供水管道较密集,保证率95%-98%	供水管道均匀,保证率90%-95%	供水管道稀疏,保证率90%以下	无集中供水
	排水	雨排及污排设施齐全且通畅	雨排及污排设施较齐全基本通畅	只有污排设施	只有雨排	无排水设施
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
个别因素	宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用
	宗地面积	面积正好,利于布局	面积适中,较利于布局	面积大小对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 2-32 巴音宝力格镇三级公用设施用地基准地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路通达度	0.0634	0.0317	0.0000	-0.0089	-0.0178
	距货运站与物流园距离	0.0543	0.0272	0.0000	-0.0076	-0.0153
	供水	0.0392	0.0196	0.0000	-0.0055	-0.0110
	排水	0.0362	0.0181	0.0000	-0.0051	-0.0102
	地形状况	0.0332	0.0166	0.0000	-0.0047	-0.0093
个别因素	宗地形状	0.0272	0.0136	0.0000	-0.0038	-0.0076
	宗地面积	0.0272	0.0136	0.0000	-0.0038	-0.0076
	工程地质	0.0211	0.0106	0.0000	-0.0030	-0.0059

二、其他修正体系

(一) 土地使用年期

(1) 土地使用年期修正系数计算公式

$$K_n = \frac{1 - [1/(1+r_d)^m]}{1 - [1/(1+r_d)^n]}$$

式中：K_n——出让年期修正系数；

r_d——土地还原率；

n——基准地价对应的土地使用年限；

m——实际出让年期或剩余出让年期。

(2) 土地使用年期修正系数

根据上述公式，分别测算出各类用地土地使用年期修正系数。

表 2-33 巴音宝力格镇商服用地土地使用年期修正系数表

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8
修正系数	0.0685	0.1327	0.1928	0.2491	0.3018	0.3511	0.3973	0.4406
使用年期	9	10	11	12	13	14	15	16
修正系数	0.4811	0.5191	0.5546	0.5879	0.6190	0.6482	0.6755	0.7011
使用年期	17	18	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.7251	0.7475	0.7685	0.7882	0.8066	0.8238	0.8400	0.8551
使用年期	25	26	27	28	29	30	31	32
修正系数	0.8693	0.8825	0.8950	0.9066	0.9175	0.9277	0.9372	0.9462
使用年期	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9545	0.9624	0.9697	0.9766	0.9830	0.9891	0.9947	1.0000

表 2-34 巴音宝力格镇住宅用地土地使用年期修正系数表

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8
修正系数	0.0567	0.1102	0.1607	0.2084	0.2535	0.2960	0.3362	0.3742
使用年期	9	10	11	12	13	14	15	16
修正系数	0.4100	0.4439	0.4758	0.5060	0.5345	0.5614	0.5869	0.6109
使用年期	17	18	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.6336	0.6550	0.6752	0.6943	0.7123	0.7294	0.7454	0.7606
使用年期	25	26	27	28	29	30	31	32
修正系数	0.7750	0.7885	0.8013	0.8134	0.8248	0.8356	0.8458	0.8554
使用年期	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8645	0.8730	0.8811	0.8888	0.8960	0.9028	0.9092	0.9153
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.9211	0.9265	0.9316	0.9364	0.9410	0.9453	0.9494	0.9532
使用年期	49	50	51	52	53	54	55	56

修正系数	0.9569	0.9603	0.9635	0.9666	0.9695	0.9722	0.9748	0.9772
使用年期	57	58	59	60	61	62	63	64
修正系数	0.9795	0.9817	0.9837	0.9857	0.9875	0.9892	0.9909	0.9924
使用年期	65	66	67	68	69	70		
修正系数	0.9939	0.9952	0.9965	0.9978	0.9989	1.0000		

表 2-35 巴音宝力格镇工业用地使用年期修正系数表

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8
修正系数	0.0560	0.1090	0.1593	0.2070	0.2522	0.2950	0.3356	0.3741
使用年期	9	10	11	12	13	14	15	16
修正系数	0.4106	0.4452	0.4780	0.5090	0.5385	0.5664	0.5928	0.6179
使用年期	17	18	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.6417	0.6642	0.6856	0.7058	0.7250	0.7432	0.7604	0.7768
使用年期	25	26	27	28	29	30	31	32
修正系数	0.7922	0.8069	0.8208	0.8340	0.8465	0.8584	0.8696	0.8803
使用年期	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8904	0.8999	0.9090	0.9176	0.9257	0.9335	0.9408	0.9477
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.9543	0.9605	0.9664	0.9720	0.9773	0.9824	0.9871	0.9917
使用年期	49	50						
修正系数	0.9959	1.0000						

表2-36 巴音宝力格镇公共管理与公共服务用地使用年期修正系数表

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8
修正系数	0.0590	0.1147	0.1673	0.2170	0.2639	0.3083	0.3501	0.3896
使用年期	9	10	11	12	13	14	15	16
修正系数	0.4270	0.4622	0.4955	0.5269	0.5566	0.5847	0.6111	0.6361
使用年期	17	18	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.6597	0.6820	0.7031	0.7230	0.7418	0.7595	0.7763	0.7921
使用年期	25	26	27	28	29	30	31	32
修正系数	0.8070	0.8211	0.8345	0.8470	0.8589	0.8701	0.8807	0.8907
使用年期	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9002	0.9091	0.9175	0.9255	0.9330	0.9401	0.9468	0.9532
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.9591	0.9648	0.9701	0.9752	0.9799	0.9844	0.9886	0.9926
使用年期	49	50						
修正系数	0.9964	1.0000						

表2-37 巴音宝力格镇公用设施用地使用年期修正系数表

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8
修正系数	0.0560	0.1090	0.1593	0.2070	0.2522	0.2950	0.3356	0.3741

使用年期	9	10	11	12	13	14	15	16
修正系数	0.4106	0.4452	0.4780	0.5090	0.5385	0.5664	0.5928	0.6179
使用年期	17	18	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.6417	0.6642	0.6856	0.7058	0.7250	0.7432	0.7604	0.7768
使用年期	25	26	27	28	29	30	31	32
修正系数	0.7922	0.8069	0.8208	0.8340	0.8465	0.8584	0.8696	0.8803
使用年期	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8904	0.8999	0.9090	0.9176	0.9257	0.9335	0.9408	0.9477
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.9543	0.9605	0.9664	0.9720	0.9773	0.9824	0.9871	0.9917
使用年期	49	50	/					
修正系数	0.9959	1.0000						

(3) 土地使用年期修正

运用下述公式进行修正：

$$P_{1s} = P_{1i} \times K_r$$

式中：P_{1s}——修正到宗地实际使用年期的宗地地价；

P_{1i}——标准土地使用年期的基准地价；

K_r——土地使用年期修正系数。

(二) 容积率

(1) 容积率修正系数

商服、住宅用地结合前面利用样点地价评估基准地价的样点容积率修正体系，在本节中是将标准容积率下的基准地价修正到实际容积率水平下的宗地地价，两者存在数值上的可逆，即前文容积率修正系数的倒数化，得到宗地评估中的容积率修正体系。工业用地根据自然资发[2023]72号《关于发布〈工业建设用地控制指标〉的通知》 各级自然资源主管部门要严格依据《控制指标》审核工业项目用地，不符合《控制指标》要求的工业项目，，要按规定核减项目用地面积或不供地。以及国发（2008）3号《国务院关于促进节约集约用地的通知》，“对现有工业用地，在符合规划、不改变用途的前提下，提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款；对新增工业用地，要进一步提高工业用地控制指标，厂房建筑面积高于容积率

控制指标的部分，不再增收土地价款。因此，本次评估工业用地容积率水平我们按照巴音宝力格镇工业用地的最低容积率控制指标设定为0.8。对于低于容积率控制指标的工业用地，在现行政策中政府不再供地，工业用地容积率只确定最低容积率控制指标值，而高于控制指标部分不做容积率修正。因此，本次容积率修正主要针对商服用地、住宅用地（非别墅用地）。公共管理与公共服务用地无地价样点，因此其容积率修正系数直接采用住宅用地容积率修正系数表，公用设施用地不进行容积率修正。

(2) 容积率修正

运用下述公式进行修正：

$$P_{1s} = P_{1i} \times K_r$$

式中： P_{1s} ——修正到宗地实际容积率水平时的地价；

P_{1i} ——标准容积率下的基准地价；

K_r ——容积率修正系数。

表2-38 巴音宝力格镇商服用地宗地容积率修正系数表

容积率	≤0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3
修正系数	0.5841	0.6047	0.6254	0.6528	0.6814	0.7124	0.7379	0.7704	0.8087
容积率	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2
修正系数	0.8443	0.8828	0.9201	0.9786	1.0000	1.0437	1.0900	1.1282	1.1741
容积率	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	≥3	/
修正系数	1.2291	1.2593	1.3098	1.3572	1.4092	1.4582	1.5168	1.5926	

表 2-39 巴音宝力格镇住宅用地宗地容积率修正系数表

容积率	≤0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3
修正系数	0.6960	0.7196	0.7597	0.7988	0.8351	0.8754	0.9068	0.9376	0.9622
容积率	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2
修正系数	0.9878	1.0000	1.0354	1.0838	1.1266	1.2098	1.2541	1.3184	1.3837
容积率	2.3	2.4	≥2.5						
修正系数	1.4579	1.5521	1.6480						

(三) 开发程度修正

(1) 宗地外开发程度修正

巴音宝力格镇基准地价更新设定的商服、住宅用地、公共管理与公共服务用地宗地外开发程度为“七通”，工业用地和公用设施用地宗地外开发程度为“五通”，在开发费用中，各项开发的费用不同，配置不同，开发费用也会发生变化。

已达到基准地价设定开发程度的样点修正值为零，未到基准地价设定开发程度的样点需进行相应修正(其修正值详见表2-24)。其计算公式为：

$$P_{1s} = P_{1i} \pm K_r$$

式中： P_{1s} ——修正到某一宗地实际开发程度下的宗地地价；

P_{1i} ——基准地价；

K_r ——开发状况修正值。

(2) 宗地内开发程度修正

巴音宝力格镇各类用地宗地内开发程度为“场平”，已达到基准地价设定条件的修正值为零，未达到“场平”的，要进行宗地内开发程度修正(其修正值详见表2-40)。其计算公式为：

$$P_{1s} = P_{1i} \pm K_i$$

式中： P_{1s} ——修正到某一宗地实际开发程度下的宗地地价；

P_{1i} ——基准地价；

K_i ——宗地条件达到“场平”时修正值。

表 2-40 巴音宝力格镇基础设施配套程度修正

单位：元/m²

基础设施状况	供水	排水	通暖	通路	通电	通讯	通气	场地平整
开发费用	5-15	5-15	5-15	5-10	5-10	5-10	10-20	5-10

第三章 基准地价对比分析

一、上轮基准地价简介

乌拉特后旗巴音宝力格镇上一轮基准地价期日为2020年1月1日，基准地价内容见表3-1：

表3-1 巴音宝力格镇上轮基准地价

级别		I 级	II 级	III级	IV级
商服用地	元/平方米	660	500	340	210
	万元/亩	44	33.33	22.67	14
住宅用地	元/平方米	400	300	200	\
	万元/亩	26.67	20	13.33	\
工业用地	元/平方米	170	130	100	\
	万元/亩	11.33	8.67	6.67	\

基准地价定义

- (1) 估价基准日：2020年1月1日；
- (2) 土地使用年期：商服用地40年、住宅用地70年、工业用地50年；
- (3) 容积率：商服用地1.8、住宅用地1.5、工业用地0.8；
- (4) 开发程度：商服用地、住宅用地“六通一平”（宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖和宗地内场地平整），工业用地“五通一平”（宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯和宗地内场地平整）。
- (5) 权利状况：国有出让土地使用权，无他项权利限制。

二、与上轮基准地价比较

1. 评价范围

2020年巴音宝力格镇基准地价的评价范围为19.42平方公里，本次更新评价范围为16.88平方公里，较上一轮减少了2.54平方公里。主要

原因是本次更新范围依据城镇开发边界确定，剔除了部分未在城镇开发边界内的土地面积。

2. 土地级别与面积

本次定级采用各类用地分别定级，商服用地、住宅用地与工业用地级别数量与上轮并未发生变化，同时依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》增加了公共管理与公共服务用地、公用设施用地两种土地用途，这样更加符合当地的实际情况，便于实际应用。

表 3-2 乌拉特后旗巴音宝力格镇 2020 年、2025 年的基准地价级别面积对比表

年份		2020 年		2025 年		面积变化 (平方公里)
用途级别		面积 (平方公里)	占比	面积 (平方公里)	占比	
商服用地	I	1.26	6.48%	1.24	7.32%	-0.02
	II	3.24	16.68%	3.23	19.12%	-0.01
	III	4.22	21.71%	4.90	29.02%	+0.08
	IV	10.71	55.13%	7.52	44.54%	-3.19
住宅用地	I	2.92	15.04%	3.04	17.98%	+0.12
	II	4.80	24.71%	5.89	34.87%	+1.09
	III	11.70	60.25%	7.96	47.15%	-3.74
工业用地	I	3.42	17.59%	4.21	24.93%	+0.79
	II	5.72	29.47%	5.28	31.28%	-0.44
	III	10.28	52.93%	7.39	43.79%	-2.89

从上表可以看出，商服用地一级、二级地面积基本无变化，三级地面积略微增加，四级地面积减少；住宅用地一级、二级地面积有所增加，三级地面积减少；工业用地一级地面积增加，二级地、三级地面积减少。三种用途除末级地面积占比减少，其余级别土地面积占比都增长。主要原因

就是评价范围的减少。

3. 用地地价

将乌拉特后旗巴音宝力格镇 2025 年的基准地价与 2020 年的基准地价进行对比分析时，需要先将基准地价修正到同一内涵下，使二者具有可比性。分析结果详见下表：

表 3-3 乌拉特后旗巴音宝力格镇 2020 年、2025 年的基准地价对比表

单位：元/平方米

用途	商服用地				住宅用地			工业用地		
	I	II	III	IV	I	II	III	I	II	III
2020 年	660	500	340	210	400	300	200	170	130	100
2020 年修正	670	510	350	220	405	305	205	170	130	100
2025	680	520	370	230	410	307	205	180	138	106
增长率	1.49%	1.96%	5.71%	4.54%	1.23%	0.66%	0%	5.88%	5.80%	6%

注：只对商服用地、住宅用地开发程度进行修正，其余地价内涵一致。

2025 与 2020 年地价对比可看出：三种用地都有不同程度的上涨，上涨幅度较小，其中工业用地上涨幅度最大，上涨幅度在 5% 以上；住宅用地三级地无增长。

造成这种情况的原因主要有以下几点：①从 2020 年以来，巴音宝力格镇经济稳步发展，城区改造力度的加大，促使土地市场不断发展，土地需求上升明显，促使地价上涨。②这几年以来，巴音宝力格镇不断加大基础设施投入力度，基础设施日益完善，人居环境不断优化，提高了土地熟化程度，土地区位也相应提高，从而带动地价水平的上涨。③受到疫情的影响，巴音宝力格镇过去几年社会经济发展缓慢，地价上涨幅度较小。④住宅用地末级地大多为平房，房屋买卖和出租市场不活跃，居民办理出让手续意愿低，以上原因导致住宅用地末级地地价未增长。综上所述，新一

轮的基准地价水平比较符合当前巴音宝力格镇的社会经济发展水平。

第四章 乌拉特后旗巴音宝力格镇基准地价成果应用建议

一、乌拉特后旗巴音宝力格镇基准地价主要成果

(一) 基准地价的概念

基准地价是指在城镇规划区范围内，对现状利用并结合近期规划条件下，不同级别或不同均质地域的土地，按照商服、住宅、公共服务项目、工业等用途，分别评估出某一估价基准日法定最高出让年期的土地使用权区域平均价格。因此基准地价的实质是城镇内某一土地级别或均质地域内土地的平均价格。

(二) 乌拉特后旗巴音宝力格镇基准地价主要成果

本轮基准地价更新范围为乌拉特后旗巴音宝力格镇内 1688.24 公顷。工作项目组在对巴音宝力格镇本轮土地级别及基准地价更新时，采用综合因素定级法用网格进行土地级别划分，最终确定巴音宝力格镇商服用地四个级别、住宅用地、公共管理与公共服务用地、工业用地、公用设施用地三个级别，并测算出各类用地不同级别的基准地价。

表 4-1 乌拉特后旗巴音宝力格镇商服、住宅、工业用地基准地价表

用地类型	级别	面积（公顷）	地价（元/平方米）	地价（万元/亩）
商服用地	I	123.58	680	45.33
	II	322.79	520	34.67
	III	489.94	370	24.67
	IV	751.93	230	15.33
住宅用地	I	303.62	410	27.33
	II	588.69	307	20.47
	III	795.93	205	13.67
工业用地	I	420.8	180	12
	II	528.11	138	9.20

	III	739.33	106	7.07
公共管理与公共服务用地	I	252.47	268	17.87
	II	474.14	201	13.40
	III	961.63	134	8.93
公用设施用地	I	360.54	165	11.00
	II	465.05	126	8.40
	III	862.65	97	6.47

基准地价定义：

(1) 评估基准日：本次评估基准日为 2025 年 1 月 1 日；

(2) 权利状况：国有出让土地使用权；

(3) 土地使用年期：土地使用年期按法定最高出让年限设定，即商服用地 40 年、住宅 70 年、工业用地 50 年、公共管理与公共服务用地 50 年、公用设施用地 50 年。

(4) 土地开发程度：土地开发程度为商服用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地“七通一平”（宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气和宗地内场地平整），工业用地、公用设施用地“五通一平”（宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水和宗地内场地平整）。

(5) 容积率：根据测算各用途平均容积率及规划容积率，设定本次评估容积率：商服用地 1.8、住宅用地、公共管理与公共服务用地 1.5，工业用地、公用设施用地 0.8。

(6) 其他条件为宗地地价修正系数表中的“一般”条件。

二、基准地价成果应用范围与方向

基准地价作为反映一定区域内土地价值的量化指标，它是城镇人民政府制订各项土地管理政策、城镇规划政策、土地税收政策的重要依据。以基准地价为指导价，建立城镇土地资产的价格政策体系，有利于规范土地市场，量化土地资产价值。

1. 运用基准地价成果，为科学合理确定土地收益和相关税费提供依据

(1) 乌拉特后旗巴音宝力格镇本轮基准地价更新成果，为确定土地出让金提供依据。

土地使用权出让管理的重点是制订征收国有土地使用权出让金标准和加强出让金入库。在制订土地使用权出让管理政策时，我们建议应考虑以下几个方面：

① 运用基准地价成果确定国有土地出让价格底价

土地使用权出让价格，其基础是确定出让底价。基准地价是反映土地经济条件的综合指标，它建立在城镇土地质量和级差收益的基础上。出让底价以基准地价为轴心上下浮动，土地出让底价不宜大幅度背离所在区域的基准地价。根据中华人民共和国国土资源部第 21 号令《协议出让国有土地使用权规定》，国有土地使用权的出让，其出让底价不得低于土地所在区域基准地价的 70%。城市土地出让底价的确定应根据《中华人民共和国房地产管理法》的有关规定，按照《城镇土地估价规程》，结合拟出让地块的用途、区位条件、规划条件等因素，通过评估并经政府自然资源行政主管部门领导集体讨论后确定。

② 运用基准地价制订或调整城镇国有土地使用权出让金征收标准

一般认为，城镇土地增值主要由城镇建设及社会经济发展引起，城镇土地的国家所有权属性决定了国家直接参与土地增值分配的权利。通常情况下土地增值部分可由土地所有者与使用者共同分享，并按其贡献进行分成。

③ 土地用途发生变化，出让金拟作相应调整

城市土地受经济规律的作用，土地使用者总希望将其使用的国有土地在规划许可的前提下由低效益用途向高效益用途转化。我国现行土地政策对土地用途管理有相应的规定，总方针是实行土地用途管制制度。土地用途应按法定登记用途使用，若城市市区的土地确因城市规划调整由低效益用途向高效益用途，应对用途改变补交差额土地出让金。建议政府自然资源行政主管部门在制订用途改变补交差额出让金相关政策时，以拟变更用途征收出让金额减扣原用途已缴出让金额作为征收依据。而拟变更用途征收出让金额应以该地块用于新用途的评估价为计算依据。确定评估地价可采用基准地价系数修正法、剩余法、收益还原法、市场比较法等方法进行测算，其价格水平不得低于该区域政府最低限价，有基准地价的地方，不得低于基准地价的70%。

④土地利用强度改变，出让金拟作相应调整

土地价格的高低既受地块所在的区位条件制约，同时还受土地开发利用强度(建筑容积率)的影响。部分土地使用者为了局部利益，在取得出让土地后，不按地块控制规划指标开发，盲目扩大土地的利用强度(建筑容积率)，违背了规划对地块开发建设的要求。为保证规划的合法性和权威性，对已经办理了规划手续并签订土地出让合同的土地，土地使用者重新修改规划提高建筑容积率或违规扩大土地利用强度(建筑容积率)的情况，政府自然资源行政主管部门应制订相应政策，补征土地使用权出让金。建议在制订相关政策时，可通过对不同利用强度下的土地价格进行评估，以两种评估价格的差额作为确定补缴差额出让金的计算依据。

⑤土地出让金的征收标准应随土地出让年期的不同而有所差异

按照《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国房地产管理法》的有关规定，国家对各类国有土地的使用权的有偿使用均规定有最高出让年。本轮基准地价更新成果中涉及的各类用地价格均是该类用途法定最高出让年限条件下的土地使用权价格，因此对未达法定最高出让年限的出让国有土地，应明确土地使用年期差异的影响，对拟出让地块的价格结合土地剩余使用年限、土地区位条件、规划条件等因素进行评估，以评估结果作为确定征收出让金的依据。

(2) 运用基准地价成果，制订租赁国有土地使用权的标准

本文所称租赁土地使用权，是指国家以土地所有者的身份将土地使用权出租给土地使用者，由土地使用者向国家缴纳土地使用权租金(地租)的行为。因此租赁土地使用权实为地租，意指报酬或者收益。由于土地的自然条件不同和土地所在区位的差异，使得土地使用者因使用不同的土地而获得不同的收益。这种收益因土地所有权的存在而转化为地租。地租是土地所有者凭借土地所有权而得到的收益，是土地所有权借以实现的经济形式，即土地所有者从土地上获得收益的权利，因此土地收益与地租在数量上具有一致性，只不过因土地所有权和使用权的分离，对土地使用者而言，称为土地收益，对土地所有者而言，称之为地租。土地价格是土地经济价值的反映，是为购买土地预期收益的权利而支付的代价，即地租的资本化。因此在地价已知的条件下，地租应等于地价与土地还原率的乘积。确定地租时，除考虑土地区位条件外，还应考虑土地使用年期的影响。

(3) 运用基准地价成果，确定房地产征收税费标准，调控房地产市场
建议政府相关部门根据国家宏观调控的总体安排，结合本次基准地价

更新成果，建立房地产征税额与土地利用质量相衔接，与各级别、各区域、各类用地的实际收益水平相匹配的税收征管体系。同时对土地转让、出租等地产交易活动，以评估地价或成交地价为依据，以基准地价为参考，确定合理的交易契税，利用税收调节土地利用级差收益、抑制土地炒卖以及国有土地收益的流失。

2. 运用基准地价成果，制订行之有效的地价管理政策，保证国有土地资产的保值与增值

(1) 建立、健全地价体系，完善地籍管理制度，为各部门和土地使用者、经营者服务。

本轮基准地价更新成果为土地行政管理部门和土地使用者、经营者提供了巴音宝力格镇内各区域、各用途的基准地价，同时为土地市场管理提供了简便易行的宗地地价评估标准，为建立“宏观管理、微观搞活”的地价体系奠定了基础。为了更有效地运用更新后的基准地价成果，充分发挥基准地价指导作用，建议自然资源行政主管部门在地价管理方面适时建立以基准地价为指导、标定地价为基础、涵盖国有土地使用权出让价格、收购价格、收回土地价格、租赁价格、课税价格、作价入股价格以及土地转让、出租、抵押等交易价格的地价管理体系。加强地价动态监测系统及地价与面积、用途与权属等地籍信息系统的建设和维护，适时公布地价指数，将地价作为一种地籍信息反映在土地登记的图、表、卡、册、证等资料中，以便客观真实地反映土地质量和使用价值。同时，通过基准地价、标定地价及地价指数的定期公告，使各部门、土地使用者、经营者能及时地了解地价高低和分布状况，为土地管理、利用、经营提供基础数据。

(2) 充分发挥政府的控制和导向作用，合理引导投资方向和土地利用方式。

土地级别与基准地价反映了城镇内部土地质量和利用效益的差异，可为城镇规划、土地利用总体规划、供地计划等的制订提供依据，进而达到合理配置城镇土地，最大限度发挥土地的经济、社会、环境综合效益。城镇规划部门可结合土地定级与基准地价成果，科学安排城镇用地结构，减少不合理用地现象。此外，运用土地级别及基准地价成果，可为新增建设用地有偿使用费征收、土地使用税及企业清产核资和改制中土地资产量的确定等工作提供重要依据。

通过定期评估并公布基准地价，制订合理的地价管理政策，既可宏观把握城市总体价格水平，根据城市社会经济发展水平，制订科学、合理的地价管理政策，又可使使用者和投资者根据基准地价，了解城市各区域不同用途的地价水平和利用价值，选择投资方向、地点及土地利用方式，此外还有利于增强政府在土地管理政策方面的透明度，改善投资环境，充分发挥地价对城市社会经济发展的导向作用，合理引导投资者的投资方向和利用方式，充分挖掘土地利用潜力。因此，土地定级与基准地价是我国地价体系建设的基础性工作，是政府调控土地市场和服务于社会经济活动的重要工具。

(3) 为政府土地招标、拍卖、挂牌与收购储备提供价格依据。

① 运用基准地价成果，科学、合理地确定土地招标、拍卖及挂牌底价。

国土资源部第 39 号令《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规

定》明确规定，商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一宗地有两个以上意向用地者，应当以招标、拍卖、或者挂牌方式出让，且招标、拍卖、或者挂牌方式的出让底价不得低于基准地价的 70%。

②工业用地出让最低价与基准地价关系

工业用地出让最低价标准不得低于土地取得成本、土地前期开发成本和按规定收取的相关费用之和。工业用地基准地价反映了不同区域工业用地的市场平均价格水平，是出让工业用地时确定出让价格的重要参照依据，工业用地出让价格不得低于公布的最低价标准。本次巴音宝力格镇工业用地末级地基准地价为 100 元/平方米，不低于乌拉特后旗工业用地最低限价 60 元/平方米。

③运用基准地价成果，为制订土地收购储备政策服务

土地储备制度是政府依照法定程序，运用市场机制，按照土地利用总体规划，对通过收回、收购、置换和征用等方式取得的土地纳入储备，并进行前期开发变为净地，以招标、拍卖、挂牌等方式对储备土地使用权进行出让，以供应和调控城镇各类建设用地需求的一种经营管理制度。制订土地招标、拍卖、挂牌出让土地政策和土地收购储备政策，是实现国有土地资产保值增值的重要步骤。

(4)在企业资产抵押、清产核资、股份制改造等经济活动中，核定企事业单位占有使用的土地资产量。

企业经营活动中，土地资产抵押、清产核资、股份制改造等经济活动都要求明确其占有或使用的土地资产量，基准地价成果提供了企业土地所在区域的总体价格水平。土地估价机构运用企业土地所在区域的基准地

价，结合地块的区位条件，通过系数进行修正，可快速有效地测算出企业占有或使用的土地资产量。同时，自然资源行政主管部门在土地抵押价格备案及企业改制、清产核资等经济活动中处置国有土地资产时，运用拟处置土地所在区域该用途的基准地价作为参照标准，对企业拟备案的土地价格或拟处置的土地资产量进行比较，判断土地评估价格是否正常、客观，可有效防止国有资产流失。

(5) 为城镇规划建设服务

城镇规划的核心是搞好城镇布局，合理利用土地。城镇基准地价成果是对城镇布局、合理用地的经济反映，它对城镇规划有引导作用。

我国实行土地用途管制制度，城镇用地规划必须做到统筹兼顾，合理安排，把各类项目落实到具体要求地块上，力争在总体上取得到最佳效益。

本轮基准地价更新成果，不仅考虑了巴音宝力格镇建成区土地的质量条件，还考虑了规划新区的规划条件，是对城区规划布局的综合反映。因此政府在安排各类建设项目用地时，应按照城市总体规划、土地利用总体规划，结合城市各区域的土地定级与基准地价，确定土地的最佳用途、最佳开发强度与开发的先后顺序，充分发挥土地的潜在效益。