

# 乌拉特后旗呼和温都尔镇城镇 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

二〇二五年七月

## 目 录

一、基准地价主要成果 .....	1
(一) 乌拉特后旗呼和温都尔镇土地定级成果 .....	1
(二) 乌拉特后旗呼和温都尔镇各类用地级别基准地价 .....	6
(三) 乌拉特后旗呼和温都尔镇基准地价内涵 .....	6
二、各类用地基准地价修正体系 .....	7
(一) 各类用地宗地地价影响因素指标说明及修正系数 .....	8
(二) 各类用地宗地地价其它因素修正系数 .....	20
(三) 宗地基础设施配套程度修正 .....	24
三、呼和温都尔镇土地定级估价成果应用建议及说明 .....	24
(一) 成果的内容及应用建议 .....	24
(二) 成果的应用说明 .....	27

## 一、基准地价主要成果

### （一）乌拉特后旗呼和温都尔镇土地定级成果

城镇土地定级是根据城镇土地的经济、自然两方面属性及其在社会经济活动中的地位、作用，对城镇土地使用价值进行综合分析，揭示城镇内部土地质量的地域差异，评定城镇土地级别。土地定级指标体系建立的实质是进行土地定级因素因子的选择及其权重的确定，它是土地定级的一项基础工作。土地定级因素因子选择及权重的确定合理与否，直接关系到整个土地定级成果客观、实用与否。

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国土空间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《乌拉特后旗呼和温都尔镇国土空间总体规划（2021-2035年）》提取城镇开发边界并结合呼和温都尔镇现状，确定本次基准地价评价范围商业服务业、居住、公共管理与公共服务用地为国土空间总体格局的城镇空间，面积457.05公顷；工矿、公用设施用地则为国土空间总体格局的工业发展格局，面积2925.03公顷。全镇土地按商业服务业、居住、工矿、公共管理与公共服务、公用设施用地五个类别进行划分。边界说明如下：

#### （1）乌拉特后旗商业服务业用地级别描述

I级商业服务业用地：

北至纬增五路中心线,南至纬二路中心线,西至纬增三路中心线,东至经一路中心线。I级商业服务业用地总面积为 54.28 公顷。

II级商业服务业用地:

沿 I 级用地向北、西、东、南四个方向扩展。北至纬增三路,南至纬三路中心线,西至清平路中心线,东至经二路中心线。II级商业服务业用地总面积为 177.90 公顷。

III级商业服务业用地:

II级商业服务业用地以外、定级范围以内的区域,III级商业服务业用地总面积为 224.87 公顷。

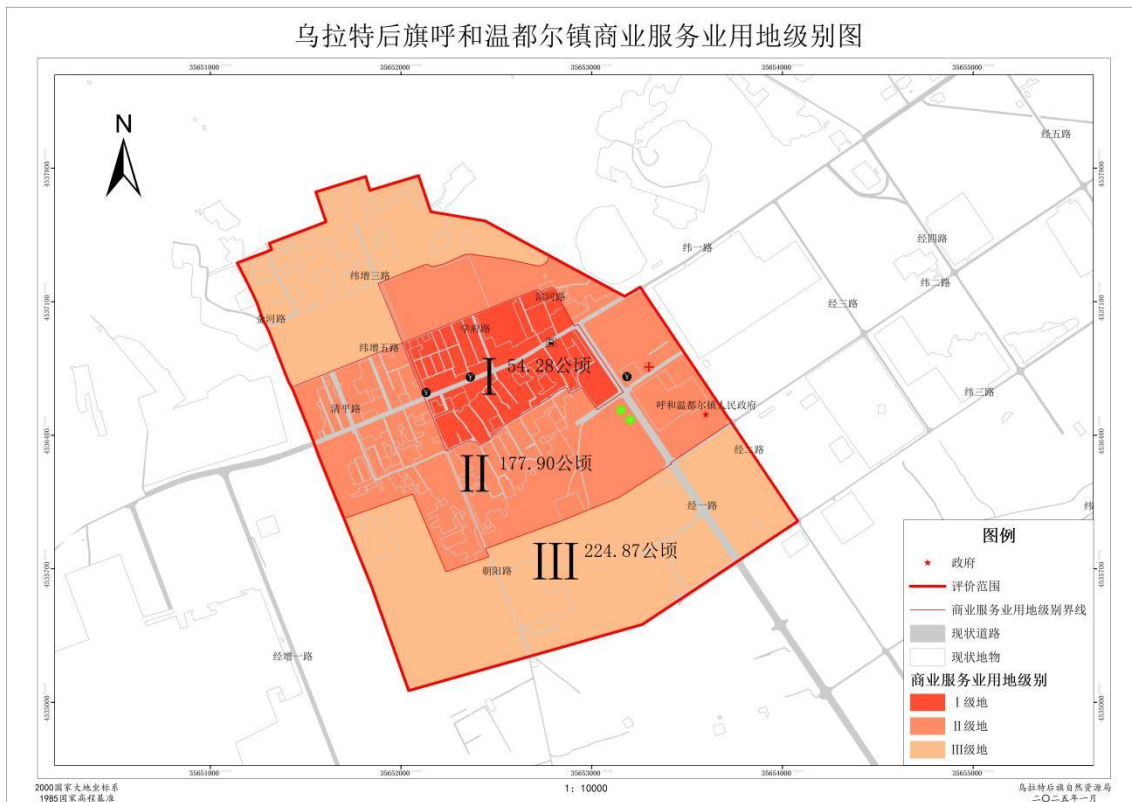


图 1-1 乌拉特后旗呼和温都尔镇商业服务业用地级别图

## (2) 乌拉特后旗居住用地级别描述

I 级居住用地:

北至纬增五路中心线，南至纬二路中心线，西至朝阳路中心线，东至经二路中心线。I级居住用地总面积为 101.51 公顷。

II级居住用地：

沿 I 级用地向北、西、东、南四个方向扩展。北至纬增三路中心线，南至纬三路中心线，西至金河路中心线，东至经二路中心线。II级居住用地总面积为 172.59 公顷。

III级居住用地：

II级居住用地以外、定级范围以内的区域，III级居住用地总面积为 182.95 公顷。



图 1-2 乌拉特后旗呼和温都尔镇居住用地级别图

### (3) 乌拉特后旗工矿用地级别描述

I 级工矿用地：

北至纬增二街中心线，南至纬三路中心线，西至金河路中心线，东至经三路中心线。Ⅰ级工矿用地总面积为 461.18 公顷。

Ⅱ级工矿用地：

Ⅰ级工矿用地以外、定级范围以内的区域，Ⅱ级工矿用地总面积为 2463.85 公顷。

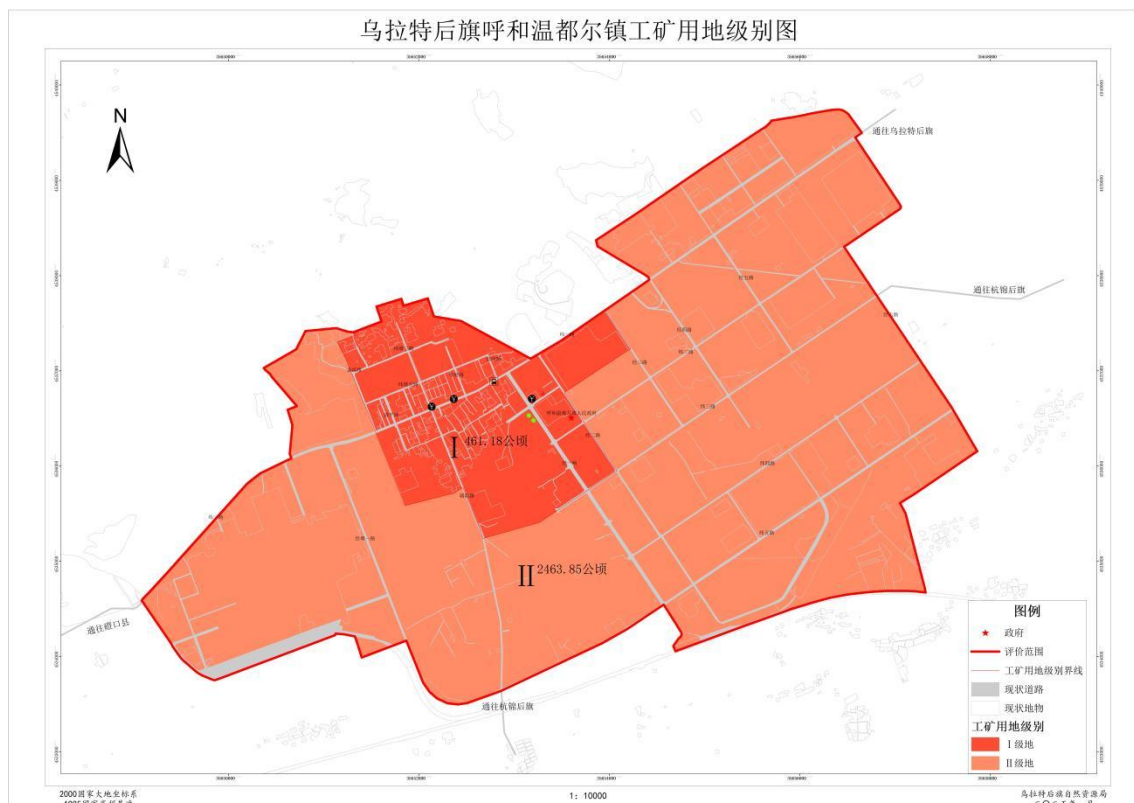


图 1-3 乌拉特后旗呼和温都尔镇工矿用地级别图

#### (4) 乌拉特后旗公共管理与公共服务用地

Ⅰ级公共管理与公共服务用地：

北至纬增五路中心线，南至纬二路中心线，西至金河路中心线，东至经二路中心线。Ⅰ级公共管理与公共服务用地总面积为 139.74 公顷。

Ⅱ级公共管理与公共服务用地：

沿 I 级用地向北、西、东、南四个方向扩展。北至纬增三路中心线，南至纬三路中心线，西至金河路中心线，东至经二路中心线。II 级公共管理与公共服务用地总面积为 170.34 公顷。

III级公共管理与公共服务用地：

II 级公共管理与公共服务用地以外、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 146.97 公顷。

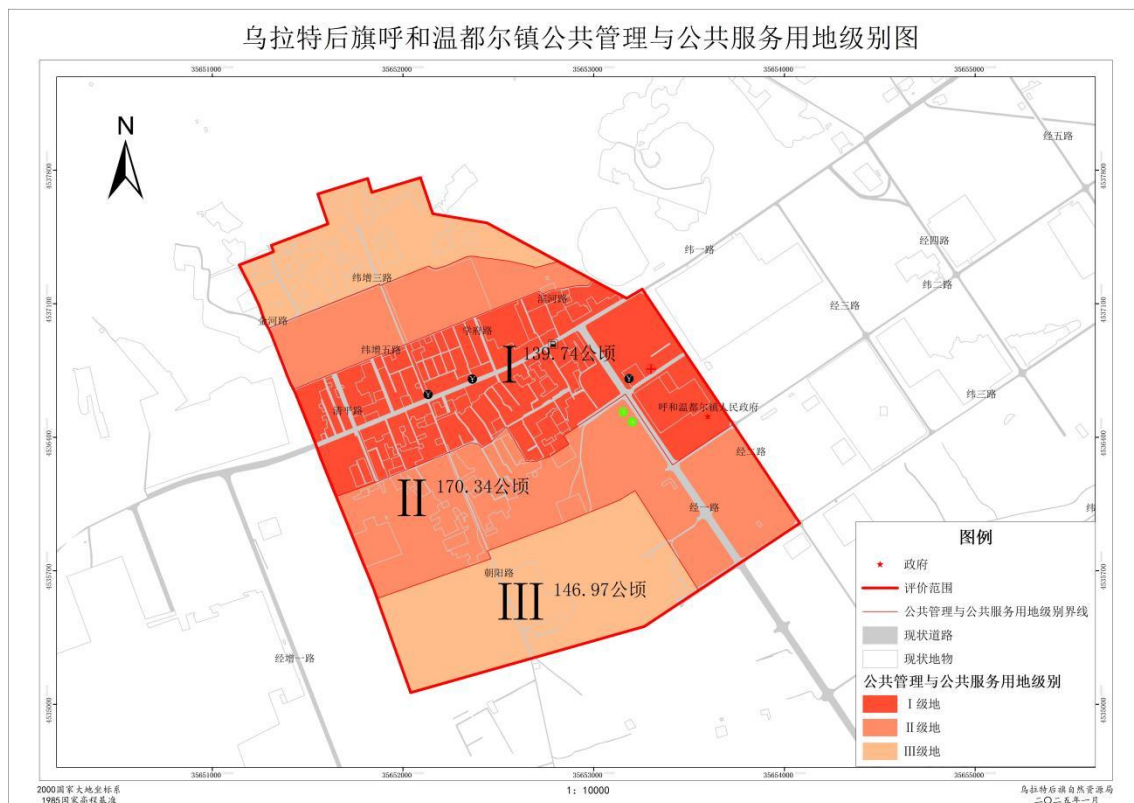


图 1-4 乌拉特后旗呼和温都尔镇公共管理与公共服务用地级别图

#### (5) 乌拉特后旗公用设施用地级别描述

I 级公用设施用地：

北至纬增二街中心线，南至纬三路中心线，西至金河路中心线，东至经三路中心线。I 级公用设施用地总面积为 462.81 公顷。

II 级公用设施用地：



I 级公用设施用地以外、定级范围以内的区域，II 级公用设施用地总面积为 2462.22 公顷。、

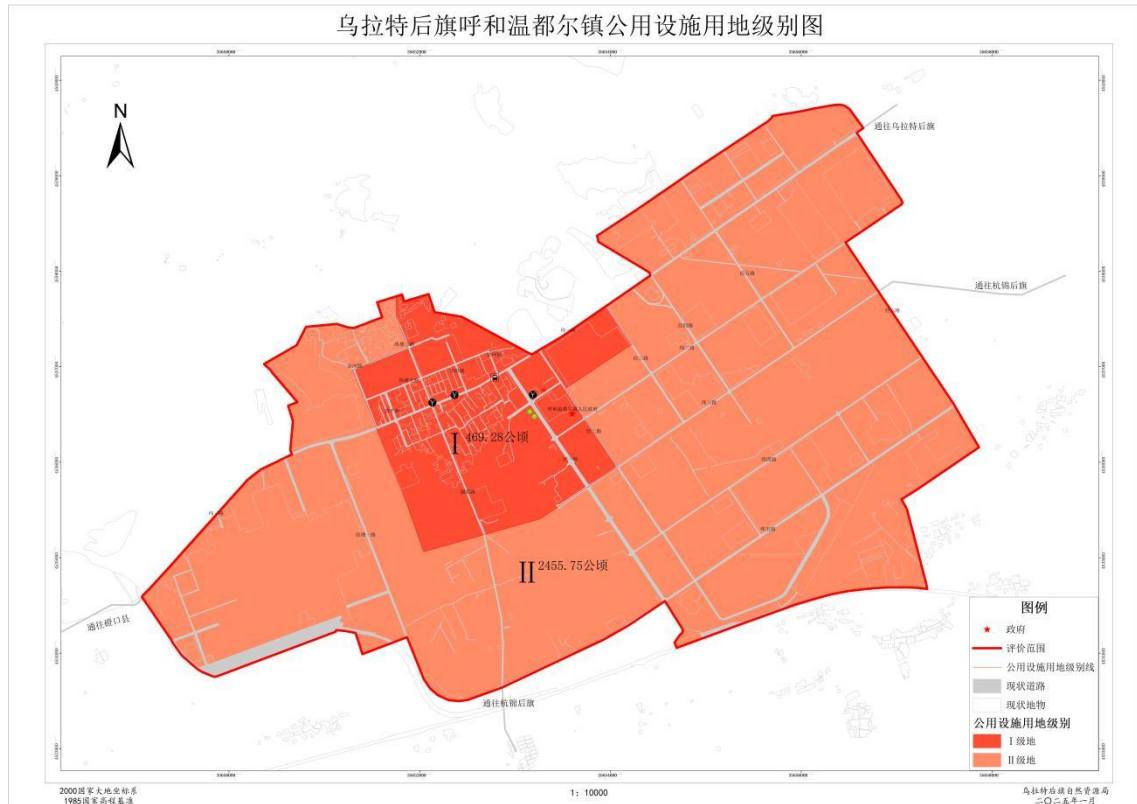


图 1-5 乌拉特后旗呼和温都尔镇公用设施用地级别图

## （二）乌拉特后旗呼和温都尔镇各类用地级别基准地价

表 1-1 呼和温都尔镇各类用地基准地价表

行政区	用地类型	级别	地价（元/平方米）	地价（万元/亩）
呼和温都尔镇	商业服务业用地	I	320	21.33
		II	230	15.33
		III	147	9.80
	居住用地	I	212	14.13
		II	145	9.67
		III	107	7.13
	工矿用地	I	124	8.27
		II	103	6.87
	公共管理与公共服务用地	I	207	13.80
		II	140	9.33
		III	104	6.93
	公用设施用地	I	121	8.07
		II	101	6.73



### （三）乌拉特后旗呼和温都尔镇基准地价内涵

本次制定的基准地价为乌拉特后旗呼和温都尔镇 88.97 公顷范围内，按用途在以下设定条件下的土地使用权平均价格：

（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：土地权利状况为国有出让土地使用权；

（3）土地使用年期：商业服务业用地 40 年、居住用地 70 年、工矿用地、公共管理与公共服务用地（机关团体、科研、文化、教育、体育、医疗卫生、社会福利用地）、公用设施用地（供水、排水、供电、供燃气、供热、通信、邮政、广播电视设施、环卫、消防、水工设施、其他公用设施用地）50 年；

（4）土地开发程度：土地开发程度商业服务业用地、居住用地、公共管理与公共服务用地为“六通一平”（即通路、通讯、通电、通上水、通下水、通暖及宗地内场地平整）；工矿用地、公用设施用地为“五通一平”（即通路、通讯、通电、通上水、通下水及宗地内场地平整）。

（5）容积率：设定容积率：商业服务业用地 1.2，居住用地、公共管理与公共服务用地（机关团体、科研、文化、教育、体育、医疗卫生、社会福利用地）1.0，工矿用地、公用设施用地（供水、排水、供电、供燃气、供热、通信、邮政、广播电视设施、环卫、消防、水工设施、其他公用设施用地）0.8；

（6）其他条件为宗地地价修正系数表中的“一般”条件。

## 二、各类用地基准地价修正体系

### （一）各类用地宗地地价影响因素指标说明及修正系数

#### 1、商业服务业用地地价影响因素指标说明表及修正系数表

表 2-1 I 级商业服务业用地地价区位因素及个别因素修正系数指标说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离（米）	<100	[100-200)	[200-300)	[300-400)	≥400
	道路通达度	混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道	次干道	支路
	公交便捷度	≥4 路	3 路	2 路	1 路	无
	供水	集中供水充足、保证率 98% 以上	集中供水较充足、保证率 98%-95%	集中供水基本充足、保证率 90%-95%	集中供水保证率低、保证率 90% 以下	无集中供水
	排水	有雨排和污排且通畅	有雨排和污排基本通畅	只有污排	只有雨排	无排水系统
	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
	人口密度（人/平方千米）	≥500	[400-500)	[300-400)	[200-300)	<200
个别因素	宗地临街道路等级	两面临主干道	两面临街、其中一面邻主干道	一面临主干道或两面临次干道	一面临次干道或支路	不临街
	规划用途影响度	商服用地	文化娱乐用地	住宅用地	基础设施、公共设施用地	工业用地、其他用地
	宗地形状	形状有利于土地利用	形状较规则，不影响土地利用	土地形状不规则，但利用正常	形状不规则，对利用有影响	形状不规则，对土地利用影响大
	宗地面积	面积大小特别适于土地利用类型	面积大小较适于土地利用类型	面积大小对土地利用无影响	相对土地利用类型偏大或偏小	面积大小不适合土地利用类型
	地形状况	地势平坦	地形起伏度小于 5 米，有较小起伏	地形起伏度小于 10 米，有一定起伏，对利用无影响	地形起伏度小于 20 米，有较大起伏，对利用有一定影响	地形起伏度大于 200 米，起伏过大，严重影响土地利用

表 2-2 I 级商业服务业用地地价区位因素及个别因素修正系数表

因子	权重值	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离（米）	0.22	0.0193	0.0096	0.0000	-0.0103	-0.0206
道路通达度	0.12	0.0105	0.0053	0.0000	-0.0056	-0.0113
公交便捷度	0.05	0.0044	0.0022	0.0000	-0.0023	-0.0047
供水	0.09	0.0079	0.0039	0.0000	-0.0042	-0.0084
排水	0.09	0.0079	0.0039	0.0000	-0.0042	-0.0084
供暖	0.08	0.0070	0.0035	0.0000	-0.0038	-0.0075
人口密度（人/平方千米）	0.08	0.0070	0.0035	0.0000	-0.0038	-0.0075
宗地临街道路等级	0.06	0.0053	0.0026	0.0000	-0.0028	-0.0056
规划用途影响度	0.06	0.0053	0.0026	0.0000	-0.0028	-0.0056
宗地形状	0.05	0.0044	0.0022	0.0000	-0.0023	-0.0047
宗地面积	0.05	0.0044	0.0022	0.0000	-0.0023	-0.0047
地形状况	0.05	0.0044	0.0022	0.0000	-0.0023	-0.0047

表 2-3 II 级商业服务业用地地价区位因素及个别因素修正系数指标说明表

影响因素		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	距商服中心距离(米)	<400	[400-600)	[600-800)	[800-1000)	≥1000
	道路通达度	混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道	次干道	支路
	公交便捷度	≥4 路	3 路	2 路	1 路	无
	供水	集中供水充足、保证率 98%以上	集中供水较充足、保证率 98%-95%	集中供水基本充足、保证率 90%-95%	集中供水保证率低、保证率 90%以下	无集中供水
	排水	有雨排和污排且通畅	有雨排和污排基本通畅	只有污排	只有雨排	无排水系统
	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
	人口密度(人/平方千米)	≥600	[500-600)	[400-500)	[300-400)	<300
个别因素	宗地临街道路等级	两面临主干道	两面临街、其中一面邻主干道	一面临主干道或两面临次干道	一面临次干道或支路	不临街
	规划用途影响度	商服用地	文化娱乐用地	住宅用地	基础设施、公共设施用地	工业用地、其他用地
	宗地形状	形状有利于土地利用	形状较规则,不影响土地利用	土地形状不规则,但利用正常	形状不规则,对利用有影响	形状不规则,对土地利用影响大
	宗地面积	面积大小特别适于土地利用类型	面积大小较适于土地利用类型	面积大小对土地利用无影响	相对土地利用类型偏大或偏小	面积大小不适合土地利用类型
	地形状况	地势平坦	地形起伏度小于 5 米,有较小起伏	地形起伏度小于 10 米,有一定起伏,对利用无影响	地形起伏度小于 20 米,有较大起伏,对利用有一定影响	地形起伏度大于 200 米,起伏过大,严重影响土地利用

表 2-4 II 级商业服务业用地地价区位因素及个别因素修正系数表

因子	权重值	优	较优	一般	较差	劣
距商服中心距离(米)	0.22	0.0077	0.0038	0.0000	-0.0033	-0.0067
道路通达度	0.12	0.0042	0.0021	0.0000	-0.0018	-0.0037
公交便捷度	0.05	0.0017	0.0009	0.0000	-0.0008	-0.0015
供水	0.09	0.0031	0.0016	0.0000	-0.0014	-0.0027
排水	0.09	0.0031	0.0016	0.0000	-0.0014	-0.0027
供热	0.08	0.0028	0.0014	0.0000	-0.0012	-0.0024
人口密度(人/平方千米)	0.08	0.0028	0.0014	0.0000	-0.0012	-0.0024
宗地临街道路等级	0.06	0.0021	0.0010	0.0000	-0.0009	-0.0018
规划用途影响度	0.06	0.0021	0.0010	0.0000	-0.0009	-0.0018
宗地形状	0.05	0.0017	0.0009	0.0000	-0.0008	-0.0015
宗地面积	0.05	0.0017	0.0009	0.0000	-0.0008	-0.0015

表 2-5 III级商业服务业用地地价区位因素及个别因素修正系数指标说明表

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)	[1200-1500)	≥1500
	道路通达度	混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道	次干道	支路
	公交便捷度	≥4 路	3 路	2 路	1 路	无
	供水	集中供水充足、保证率 98%以上	集中供水较充足、保证率 98%-95%	集中供水基本充足、保证率 90%-95%	集中供水保证率低、保证率 90%以下	无集中供水
	排水	有雨排和污排且通畅	有雨排和污排基本通畅	只有污排	只有雨排	无排水系统
	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
	人口密度(人/平方千米)	≥700	[600-700)	[500-600)	[400-500)	<400
个别因素	宗地临街道路等级	两面临主干道	两面临街、其中一面邻主干道	一面临主干道或两面临次干道	一面临次干道或支路	不临街
	规划用途影响度	商服用地	文化娱乐用地	住宅用地	基础设施、公共设施用地	工业用地、其他用地
	宗地形状	形状有利于土地利用	形状较规则,不影响土地利用	土地形状不规则,但利用正常	形状不规则,对利用有影响	形状不规则,对土地利用影响大
	宗地面积	面积大小特别适于土地利用类型	面积大小较适于土地利用类型	面积大小对土地利用无影响	相对土地利用类型偏大或偏小	面积大小不适合土地利用类型
	地形状况	地势平坦	地形起伏度小于 5 米,有较小起伏	地形起伏度小于 10 米,有一定起伏,对利用无影响	地形起伏度小于 20 米,有较大起伏,对利用有一定影响	地形起伏度大于 200 米,起伏过大,严重影响土地利用

表 2-6 III级商业服务业用地地价区位因素及个别因素修正系数表

因子	权重值	优	较优	一般	较差	劣
距商服中心距离(米)	0.22	0.0210	0.0105	0.0000	-0.0067	-0.0135
道路通达度	0.12	0.0114	0.0057	0.0000	-0.0037	-0.0073
公交便捷度	0.05	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0015	-0.0031
供水	0.09	0.0086	0.0043	0.0000	-0.0028	-0.0055
排水	0.09	0.0086	0.0043	0.0000	-0.0028	-0.0055
供热	0.08	0.0076	0.0038	0.0000	-0.0024	-0.0049
人口密度(人/平方千米)	0.08	0.0076	0.0038	0.0000	-0.0024	-0.0049
宗地临街道路等级	0.06	0.0057	0.0029	0.0000	-0.0018	-0.0037
规划用途影响度	0.06	0.0057	0.0029	0.0000	-0.0018	-0.0037
宗地形状	0.05	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0015	-0.0031
宗地面积	0.05	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0015	-0.0031

## 2、居住用地地价影响因素指标说明表及修正系数表

表 2-7 I 级居住用地地价区位因素及个别因素修正系数指标说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离（米）	≤300	(300—500]	(500—700]	(700—900]	>900
	道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	道路通达性较差	道路通达性差
	交通便捷度	道路通达性好，交通便利	道路通达性较好，交通较便利	道路通达性一般	道路通达性较差	道路通达性差
	供水	集中供水充足、保证率 98% 以上	集中供水较充足、保证率 98%-95%	集中供水基本充足、保证率 90%-95%	集中供水保证率低、保证率 90% 以下	无集中供水
	排水	有雨排和污排且通畅	有雨排和污排基本通畅	只有污排	只有雨排	无排水系统
	供暖	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
	人口密度（人/平方千米）	≥500	[400-500)	[300-400)	[200-300)	<200
	距银行距离（米）	≤100	(100—200]	(200—300]	(300—400]	>400
	距小学距离（米）	≤200	(200—300]	(300—500]	(500—700]	>700
	距幼儿园距离（米）	≤200	(200—300]	(300—500]	(500—700]	>700
	距医院距离（米）	≤300	(300—400]	(400—600]	(600—800]	>800
个别因素	环境条件	环境优良，无污染	环境良好，基本无污染	环境一般，轻度污染	环境较差，污染较重	环境差，严重污染
	宗地临街道路等级	两面临主干道	两面临街、其中一面临主干道	一面临主干道或两面临次干道	一面临次干道或支路	不临街
	宗地形状	面积适中，对土地利用有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生不利影响
	宗地面积	宗地形状规则，利于土地利用	宗地形状较规则，较利于土地利用	宗地形状一般，利于土地利用无影响	宗地形状较不规则，对土地利用有一定影响	宗地形状不规则，不利于土地利用
个别因素	地形状况	地势平坦	地形起伏度小于 5 米，有较小起伏	地形起伏度小于 10 米，有一定起伏，对利用无影响	地形起伏度小于 20 米，有较大起伏，对利用有一定影响	地形起伏度大于 20 米，起伏过大，严重影响土地利用

表 2-8 I 级居住用地地价区位因素及个别因素修正系数表

因子	权重值	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离（米）	0.12	0.0158	0.0079	0.0000	-0.0076	-0.0153
道路类型	0.08	0.0106	0.0053	0.0000	-0.0051	-0.0102
交通便捷度	0.1	0.0132	0.0066	0.0000	-0.0064	-0.0127
供水	0.08	0.0106	0.0053	0.0000	-0.0051	-0.0102
排水	0.08	0.0106	0.0053	0.0000	-0.0051	-0.0102
供暖	0.08	0.0106	0.0053	0.0000	-0.0051	-0.0102
人口密度（人/平方千米）	0.05	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0032	-0.0064
距银行距离（米）	0.04	0.0053	0.0026	0.0000	-0.0025	-0.0051
距小学距离（米）	0.05	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0032	-0.0064
距幼儿园距离（米）	0.05	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0032	-0.0064
距医院距离（米）	0.05	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0032	-0.0064
环境条件	0.06	0.0079	0.0040	0.0000	-0.0038	-0.0076
宗地临街道路等级	0.04	0.0053	0.0026	0.0000	-0.0025	-0.0051
宗地形状	0.04	0.0053	0.0026	0.0000	-0.0025	-0.0051
宗地面积	0.04	0.0053	0.0026	0.0000	-0.0025	-0.0051
地形状况	0.04	0.0053	0.0026	0.0000	-0.0025	-0.0051

表 2-9 II 级居住用地地价区位因素及个别因素修正系数指标说明表

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—700]	(700—900]	(900—1100]	>1100
	道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	道路通达性较差	道路通达性差
	交通便捷度	道路通达性好，交通便利	道路通达性较好，交通较便利	道路通达性一般	道路通达性较差	道路通达性差
	供水	集中供水充足、保证率 98% 以上	集中供水较充足、保证率 98%—95%	集中供水基本充足、保证率 90%—95%	集中供水保证率低、保证率 90% 以下	无集中供水
	排水	有雨排和污排且通畅	有雨排和污排基本通畅	只有污排	只有雨排	无排水系统
	供暖	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
	人口密度（人/平方千米）	≥450	[350—450)	[250—350)	[150—250)	<150
	距银行距离（米）	≤200	(200—400]	(400—600]	(600—800]	>800
	距小学距离（米）	≤300	(300—500]	(500—700]	(700—1000]	>1000
	距幼儿园距离（米）	≤300	(300—500]	(500—700]	(700—1000]	>1000
	距医院距离（米）	≤700	(700—900]	(900—1000]	(1100—1300]	>1300
	环境条件	环境优良，无污染	环境良好，基本无污染	环境一般，轻度污染	环境较差，污染较重	环境差，严重污染
个别因素	宗地临街道路等级	两面临主干道	两面临街、其中一面邻主干道	一面临主干道或两面临次干道	一面临次干道或支路	不临街
	宗地形状	面积适中，对土地利用有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生不利影响
	宗地面积	宗地形状规则，利于土地利用	宗地形状较规则，较利于土地利用	宗地形状一般，利于土地利用无影响	宗地形状较不规则，对土地利用有一定影响	宗地形状不规则，不利于土地利用
	地形状况	地势平坦	地形起伏度小于 5 米，有较小起伏	地形起伏度小于 10 米，有一定起伏，对利用无影响	地形起伏度小于 20 米，有较大起伏，对利用有一定影响	地形起伏度大于 20 米，起伏过大，严重影响土地利用

表 2-10 II 级居住用地地价区位因素及个别因素修正系数表

因子	权重值	优	较优	一般	较差	劣
距商服中心距离（米）	0.12	0.0083	0.0041	0.0000	-0.0070	-0.0141
道路类型	0.08	0.0055	0.0028	0.0000	-0.0047	-0.0094
交通便捷度	0.1	0.0069	0.0034	0.0000	-0.0059	-0.0117
供水	0.08	0.0055	0.0028	0.0000	-0.0047	-0.0094
排水	0.08	0.0055	0.0028	0.0000	-0.0047	-0.0094
供暖	0.08	0.0055	0.0028	0.0000	-0.0047	-0.0094
人口密度（人/平方千米）	0.05	0.0034	0.0017	0.0000	-0.0029	-0.0059
距银行距离（米）	0.04	0.0028	0.0014	0.0000	-0.0023	-0.0047
距小学距离（米）	0.05	0.0034	0.0017	0.0000	-0.0029	-0.0059
距幼儿园距离（米）	0.05	0.0034	0.0017	0.0000	-0.0029	-0.0059
距医院距离（米）	0.05	0.0034	0.0017	0.0000	-0.0029	-0.0059
环境条件	0.06	0.0041	0.0021	0.0000	-0.0035	-0.0070
宗地临街道路等级	0.04	0.0028	0.0014	0.0000	-0.0023	-0.0047
宗地形状	0.04	0.0028	0.0014	0.0000	-0.0023	-0.0047
宗地面积	0.04	0.0028	0.0014	0.0000	-0.0023	-0.0047
地形状况	0.04	0.0028	0.0014	0.0000	-0.0023	-0.0047

表 2-11 III级居住用地地价区位因素及个别因素修正系数指标说明表

影响因素		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	距商服中心距离（米）	≤1000	(1000—1100]	(1100—1200]	(1200—1400]	>1400
	道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	道路通达性较差	道路通达性差
	交通便捷度	道路通达性好，交通便利	道路通达性较好，交通较便利	道路通达性一般	道路通达性较差	道路通达性差
	供水	集中供水充足、保证率98%以上	集中供水较充足、保证率98%-95%	集中供水基本充足、保证率90%-95%	集中供水保证率低、保证率90%以下	无集中供水
	排水	有雨排和污排且通畅	有雨排和污排基本通畅	只有污排	只有雨排	无排水系统
	供暖	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
	人口密度（人/平方千米）	≥350	[250-350)	[150-250)	[100-150)	<100
	距银行距离（米）	≤900	(900—1000]	(1000—1100]	(1100—1200]	>1200
	距小学距离（米）	≤1000	(1000—1300]	(1300—1500]	(1500—1700]	>1700
	距幼儿园距离（米）	≤1000	(1000—1300]	(1300—1500]	(1500—1700]	>1700
	距医院距离（米）	≤1200	(1200—1300]	(1300—1500]	(1500—1700]	>1700
	环境条件	环境优良，无污染	环境良好，基本无污染	环境一般，轻度污染	环境较差，污染较重	环境差，严重污染
个别因素	宗地临街道路等级	两面临主干道	两面临街、其中一面临主干道	一面临主干道或两面临次干道	一面临次干道或支路	不临街
	宗地形状	面积适中，对土地利用有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生不利影响
	宗地面积	宗地形状规则，利于土地利用	宗地形状较规则，较利于土地利用	宗地形状一般，利于土地利用无影响	宗地形状较不规则，对土地利用有一定影响	宗地形状不规则，不利于土地利用
	地形状况	地势平坦	地形起伏度小于5米，有较小起伏	地形起伏度小于10米，有一定起伏，对利用无影响	地形起伏度小于20米，有较大起伏，对利用有一定影响	地形起伏度大于20米，起伏过大，严重影响土地利用

表 2-12 III级居住用地地价区位因素及个别因素修正系数表

因子	权重值	优	较优	一般	较差	劣
距商服中心距离（米）	0.12	0.0090	0.0045	0.0000	-0.0039	-0.0079
道路类型	0.08	0.0060	0.0030	0.0000	-0.0026	-0.0052
交通便捷度	0.1	0.0075	0.0037	0.0000	-0.0033	-0.0065
供水	0.08	0.0060	0.0030	0.0000	-0.0026	-0.0052
排水	0.08	0.0060	0.0030	0.0000	-0.0026	-0.0052
供暖	0.08	0.0060	0.0030	0.0000	-0.0026	-0.0052
人口密度（人/平方千米）	0.05	0.0037	0.0019	0.0000	-0.0016	-0.0033
距银行距离（米）	0.04	0.0030	0.0015	0.0000	-0.0013	-0.0026
距小学距离（米）	0.05	0.0037	0.0019	0.0000	-0.0016	-0.0033
距幼儿园距离（米）	0.05	0.0037	0.0019	0.0000	-0.0016	-0.0033
距医院距离（米）	0.05	0.0037	0.0019	0.0000	-0.0016	-0.0033
环境条件	0.06	0.0045	0.0022	0.0000	-0.0020	-0.0039
宗地临街道路等级	0.04	0.0030	0.0015	0.0000	-0.0013	-0.0026
宗地形状	0.04	0.0030	0.0015	0.0000	-0.0013	-0.0026
宗地面积	0.04	0.0030	0.0015	0.0000	-0.0013	-0.0026
地形状况	0.04	0.0030	0.0015	0.0000	-0.0013	-0.0026



### 3、工矿用地地价影响因素指标说明表及修正系数表

表 2-13 I 级工矿用地地价区位因素及个别因素修正系数指标说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路通达度	区域内有主、次干道通过,道路通达度好	区域内有主干道通过,道路通达度较好	区域内有次干道通过,道路通达性一般	区域内有支路通过,道路通达性较差	区域内以巷道为主,道路通达性差
	距货运站距离(米)	≤700	(700—900]	(900—1100]	(1100—1300]	>1300
	供水	供水管道密集,设施完善	供水管道较密集,设施较完善	供水管道均匀,基本配套设施	供水管道稀疏,有少数配套设施	无集中供水
	排水	有雨排和污排且通畅	有雨排和污排基本通畅	只有污排	只有雨排	无排水系统
	产业集聚度	周围集聚大型工业,形成工业园区	周围工业分布较多,且有一定规模	周围有工业分布,属于一般产业区	工业分布较分散,且距离较远	区域内无工业企业分布
	地基承载力	地质条件好,地基承载力强	地质条件较好,地基承载力较强	地质条件一般,地基承载力一般	地质条件较差,地基承载力较差	地质条件差,地基承载力差
个别因素	宗地形状	形状规则极有利于土地利用	形状规则对土地利用较有利	形状不规则,对土地利用无不良影响	形状不规则,对土地利用有一定影响	形状极不规则,对土地利用影响严重
	宗地面积	面积符合土地利用类型	面积适中,较符合土地利用类型	面积偏大或偏小,对土地利用无不良影响	面积偏大或偏小,对土地利用有一定影响	面积过大或过小,不符合土地利用类型
	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 I 级工矿用地地价区位因素及个别因素修正系数表

因子	权重值	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	0.17	0.0206	0.0103	0.0000	-0.0110	-0.0219
距货运站距离(米)	0.16	0.0194	0.0097	0.0000	-0.0103	-0.0206
供水	0.13	0.0157	0.0079	0.0000	-0.0084	-0.0168
排水	0.12	0.0145	0.0073	0.0000	-0.0077	-0.0155
产业集聚度	0.14	0.0169	0.0085	0.0000	-0.0090	-0.0181
地基承载力	0.09	0.0109	0.0054	0.0000	-0.0058	-0.0116
宗地形状	0.06	0.0073	0.0036	0.0000	-0.0039	-0.0077
宗地面积	0.06	0.0073	0.0036	0.0000	-0.0039	-0.0077
工程地质	0.07	0.0085	0.0042	0.0000	-0.0045	-0.0090

表 2-15 II 级工矿用地地价区位因素及个别因素修正系数指标说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路通达度	区域内有主、次干道通过，道路通达度好	区域内有主干道通过，道路通达度较好	区域内有次干道通过，道路通达性一般	区域内有支路通过，道路通达性较差	区域内以巷道为主，道路通达性差
	交通便捷度	道路通达性好，交通便利	道路通达性较好，交通较便利	道路通达性一般	道路通达性较差	道路通达性差
	货运站/物流园区(米)	[0,1800)	[1800,2500)	[2500,3200)	[3200,4000) 米	≥4000
	供水	供水管道密集，设施完善	供水管道较密集，设施较完善	供水管道均匀，基本配套设施	供水管道稀疏，有少数配套设施	无集中供水
	产业集聚度	周围集聚大型工矿，形成工矿园区	周围工矿分布较多，且有一定规模	周围有工矿分布，属于一般产业区	工矿分布较分散，且距离较远	区域内无工矿企业分布
	地基承载力	地质条件好，地基承载力强	地质条件较好，地基承载力较强	地质条件一般，地基承载力一般	地质条件较差，地基承载力较差	地质条件差，地基承载力差
个别因素	宗地形状	形状规则极有利于土地利用	形状规则对土地利用较有利	形状不规则，对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状极不规则，对土地利用影响严重
	宗地面积	面积符合土地利用类型	面积适中，较符合土地利用类型	面积偏大或偏小，对土地利用无不良影响	面积偏大或偏小，对土地利用有一定影响	面积过大或过小，不符合土地利用类型
	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 II 级工矿用地地价区位因素及个别因素修正系数表

因子	权重值	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	0.17	0.0083	0.0041	0.0000	-0.0025	-0.0050
距货运站距离(米)	0.16	0.0078	0.0039	0.0000	-0.0023	-0.0047
供水	0.13	0.0063	0.0032	0.0000	-0.0019	-0.0038
排水	0.12	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0017	-0.0035
产业集聚度	0.14	0.0068	0.0034	0.0000	-0.0020	-0.0041
地基承载力	0.09	0.0044	0.0022	0.0000	-0.0013	-0.0026
宗地形状	0.06	0.0029	0.0015	0.0000	-0.0009	-0.0017
宗地面积	0.06	0.0029	0.0015	0.0000	-0.0009	-0.0017
工程地质	0.07	0.0034	0.0017	0.0000	-0.0010	-0.0020

## 4、公共管理与公共服务用地地价影响因素指标说明表及修正系数表

表 2-17 I 级公共管理与公共服务用地地价区位因素及个别因素修正系数指标说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
距商服中心距离（米）	≤300	(300—500]	(500—600]	(600—700]	>700
道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	道路通达性较差	道路通达性差
交通便捷度	道路通达性好，交通便利	道路通达性较好，交通较便利	道路通达性一般	道路通达性较差	道路通达性差
供水	集中供水充足、保证率 98% 以上	集中供水较充足、保证率 98%-95%	集中供水基本充足、保证率 90%-95%	集中供水保证率低、保证率 90% 以下	无集中供水
排水	有雨排和污排且通畅	有雨排和污排基本通畅	只有污排	只有雨排	无排水系统
供暖	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
人口密度（人/平方千米）	≥500	[400-500)	[300-400)	[200-300)	<200
距银行距离（米）	≤100	(100—200]	(200—300]	(300—400]	>400
距小学距离（米）	≤300	(300—500]	(500—800]	(800—1000]	>1000
距幼儿园距离（米）	≤300	(300—500]	(500—800]	(800—1000]	>1000
距医院距离（米）	≥400	[400-700)	[700-1000)	[1000-1300)	>1300
环境条件	环境优良，无污染	环境良好，基本无污染	环境一般，轻度污染	环境较差，污染较重	环境差，严重污染
宗地形状	面积适中，对土地利用有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生不利影响
宗地面积	宗地形状规则，利于土地利用	宗地形状较规则，较利于土地利用	宗地形状一般，利于土地利用无影响	宗地形状较不规则，对土地利用有一定影响	宗地形状不规则，不利于土地利用

表 2-18 I 级公共管理与公共服务用地地价区位因素及个别因素修正系数表

因子	权重值	优	较优	一般	较差	劣
距商服中心距离（米）	0.12	0.0046	0.0023	0.0000	-0.0098	-0.0195
道路类型	0.1	0.0039	0.0019	0.0000	-0.0081	-0.0163
交通便捷度	0.15	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0122	-0.0244
供水	0.08	0.0031	0.0015	0.0000	-0.0065	-0.0130
排水	0.08	0.0031	0.0015	0.0000	-0.0065	-0.0130
供暖	0.08	0.0031	0.0015	0.0000	-0.0065	-0.0130
人口密度（人/平方千米）	0.06	0.0023	0.0012	0.0000	-0.0049	-0.0098
距银行距离（米）	0.04	0.0015	0.0008	0.0000	-0.0033	-0.0065
距小学距离（米）	0.05	0.0019	0.0010	0.0000	-0.0041	-0.0081
距幼儿园距离（米）	0.05	0.0019	0.0010	0.0000	-0.0041	-0.0081
距医院距离（米）	0.05	0.0019	0.0010	0.0000	-0.0041	-0.0081
环境条件	0.06	0.0023	0.0012	0.0000	-0.0049	-0.0098
宗地形状	0.04	0.0015	0.0008	0.0000	-0.0033	-0.0065
宗地面积	0.04	0.0015	0.0008	0.0000	-0.0033	-0.0065

表 2-19 II 级公共管理与公共服务用地地价区位因素及个别因素修正系数指标说明表

影响因素		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	距商服中心距离（米）	≤600	(600—750]	(750—900]	(900—1000]	>1000
	道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	道路通达性较差	道路通达性差
	交通便捷度	道路通达性好，交通便利	道路通达性较好，交通较便利	道路通达性一般	道路通达性较差	道路通达性差
	供水	集中供水充足、保证率 98% 以上	集中供水较充足、保证率 98%-95%	集中供水基本充足、保证率 90%-95%	集中供水保证率低、保证率 90% 以下	无集中供水
	排水	有雨排和污排且通畅	有雨排和污排基本通畅	只有污排	只有雨排	无排水系统
	供暖	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
	人口密度（人/平方千米）	≥450	[350-450)	[250-350)	[150-250)	<150
	距银行距离（米）	≤500	(500—550]	(550—600]	(600—700]	>700
	距小学距离（米）	≤400	(400—600]	(600—900]	(900—1200]	>1200
	距幼儿园距离（米）	≤400	(400—600]	(600—900]	(900—1200]	>1200
	距医院距离（米）	≥700	[700-900)	[900-1200)	[1000-1300)	>1300
	环境条件	环境优良，无污染	环境良好，基本无污染	环境一般，轻度污染	环境较差，污染较重	环境差，严重污染
个别因素	宗地形状	面积适中，对土地利用有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生不利影响
	宗地面积	宗地形状规则，利于土地利用	宗地形状较规则，较利于土地利用	宗地形状一般，利于土地利用无影响	宗地形状较不规则，对土地利用有一定影响	宗地形状不规则，不利于土地利用

表 2-20 II 级公共管理与公共服务用地地价区位因素及个别因素修正系数表

因子	权重值	优	较优	一般	较差	劣
距商服中心距离（米）	0.12	0.0043	0.0021	0.0000	-0.0054	-0.0108
道路类型	0.1	0.0036	0.0018	0.0000	-0.0045	-0.0090
交通便捷度	0.15	0.0054	0.0027	0.0000	-0.0067	-0.0134
供水	0.08	0.0029	0.0014	0.0000	-0.0036	-0.0072
排水	0.08	0.0029	0.0014	0.0000	-0.0036	-0.0072
供暖	0.08	0.0029	0.0014	0.0000	-0.0036	-0.0072
人口密度（人/平方千米）	0.06	0.0021	0.0011	0.0000	-0.0027	-0.0054
距银行距离（米）	0.04	0.0014	0.0007	0.0000	-0.0018	-0.0036
距小学距离（米）	0.05	0.0018	0.0009	0.0000	-0.0022	-0.0045
距幼儿园距离（米）	0.05	0.0018	0.0009	0.0000	-0.0022	-0.0045
距医院距离（米）	0.05	0.0018	0.0009	0.0000	-0.0022	-0.0045
环境条件	0.06	0.0021	0.0011	0.0000	-0.0027	-0.0054
宗地形状	0.04	0.0014	0.0007	0.0000	-0.0018	-0.0036
宗地面积	0.04	0.0014	0.0007	0.0000	-0.0018	-0.0036

表 2-21 III级公共管理与公共服务用地地价区位因素及个别因素修正系数指标说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离（米）	≤1000	(1000—1100]	(1100—1200]	(1200—1300]	>1300
	道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	道路通达性较差	道路通达性差
	交通便捷度	道路通达性好，交通便利	道路通达性较好，交通较便利	道路通达性一般	道路通达性较差	道路通达性差
	供水	集中供水充足、保证率 98% 以上	集中供水较充足、保证率 98%-95%	集中供水基本充足、保证率 90%-95%	集中供水保证率低、保证率 90% 以下	无集中供水
	排水	有雨排和污排且通畅	有雨排和污排基本通畅	只有污排	只有雨排	无排水系统
	供暖	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
	人口密度（人/平方千米）	≥350	[250-350)	[150-250)	[100-150)	<100
	距银行距离（米）	≤900	(900—950]	(950—1000]	(1000—1100]	>1100
	距小学距离（米）	≤900	(900—1200]	(1200—1500]	(1500—1800]	>1800
	距幼儿园距离（米）	≤900	(900—1200]	(1200—1500]	(1500—1800]	>1800
	距医院距离（米）	≥1100	[1100-1300)	[1300-1500)	[1500-1700)	>1700
	环境条件	环境优良，无污染	环境良好，基本无污染	环境一般，轻度污染	环境较差，污染较重	环境差，严重污染
个别因素	宗地形状	面积适中，对土地利用有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生不利影响
	宗地面积	宗地形状规则，利于土地利用	宗地形状较规则，较利于土地利用	宗地形状一般，利于土地利用无影响	宗地形状较不规则，对土地利用有一定影响	宗地形状不规则，不利于土地利用

表 2-22 III级公共管理与公共服务用地地价区位因素及个别因素修正系数表

因子	权重值	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离（米）	0.12	0.0162	0.0081	0.0000	-0.0092	-0.0183
道路类型	0.1	0.0135	0.0067	0.0000	-0.0076	-0.0153
交通便捷度	0.15	0.0202	0.0101	0.0000	-0.0114	-0.0229
供水	0.08	0.0108	0.0054	0.0000	-0.0061	-0.0122
排水	0.08	0.0108	0.0054	0.0000	-0.0061	-0.0122
供暖	0.08	0.0108	0.0054	0.0000	-0.0061	-0.0122
人口密度（人/平方千米）	0.06	0.0081	0.0040	0.0000	-0.0046	-0.0092
距银行距离（米）	0.04	0.0054	0.0027	0.0000	-0.0031	-0.0061
距小学距离（米）	0.05	0.0067	0.0034	0.0000	-0.0038	-0.0076
距幼儿园距离（米）	0.05	0.0067	0.0034	0.0000	-0.0038	-0.0076
距医院距离（米）	0.05	0.0067	0.0034	0.0000	-0.0038	-0.0076
环境条件	0.06	0.0081	0.0040	0.0000	-0.0046	-0.0092
宗地形状	0.04	0.0054	0.0027	0.0000	-0.0031	-0.0061
宗地面积	0.04	0.0054	0.0027	0.0000	-0.0031	-0.0061

## 5、公用设施用地地价影响因素指标说明表及修正系数表

表 2-23 I 级公用设施用地地价区位因素及个别因素修正系数指标说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路通达度	区域内有主、次干道通过,道路通达度好	区域内有主干道通过,道路通达度较好	区域内有次干道通过,道路通达性一般	区域内有支路通过,道路通达性较差	区域内以巷道为主,道路通达性差
	距货运站/物流园区距离(米)	≤700	(700—900]	(900—1100]	(1100—1300]	>1300
	供水	供水管道密集,设施完善	供水管道较密集,设施较完善	供水管道均匀,基本配套设施	供水管道稀疏,有少数配套设施	无集中供水
	排水	有雨排和污排且通畅	有雨排和污排基本通畅	只有污排	只有雨排	无排水系统
	地基承载力	地质条件好,地基承载力强	地质条件较好,地基承载力较强	地质条件一般,地基承载力一般	地质条件较差,地基承载力较差	地质条件差,地基承载力差
个别因素	宗地形状	形状规则极有利于土地利用	形状规则对土地利用较有利	形状不规则,对土地利用无不良影响	形状不规则,对土地利用有一定影响	形状极不规则,对土地利用影响严重
	宗地面积	面积符合土地利用类型	面积适中,较符合土地利用类型	面积偏大或偏小,对土地利用无不良影响	面积偏大或偏小,对土地利用有一定影响	面积过大或过小,不符合土地利用类型
	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 I 级公用设施用地地价区位因素及个别因素修正系数表

因子	权重值	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	0.17	-0.0056	-0.0028	0.0000	-0.0021	-0.0042
距货运站/物流园区距离(米)	0.16	-0.0053	-0.0026	0.0000	-0.0020	-0.0040
供水	0.13	-0.0043	-0.0021	0.0000	-0.0016	-0.0032
排水	0.12	-0.0040	-0.0020	0.0000	-0.0015	-0.0030
地基承载力	0.14	-0.0046	-0.0023	0.0000	-0.0017	-0.0035
宗地形状	0.09	-0.0030	-0.0015	0.0000	-0.0011	-0.0022
宗地面积	0.06	-0.0020	-0.0010	0.0000	-0.0007	-0.0015
工程地质	0.06	-0.0020	-0.0010	0.0000	-0.0007	-0.0015

表 2-25 II 级公用设施用地地价区位因素及个别因素修正系数指标说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路通达度	区域内有主、次干道通过,道路通达度好	区域内有主干道通过,道路通达度较好	区域内有次干道通过,道路通达性一般	区域内有支路通过,道路通达性较差	区域内以巷道为主,道路通达性差
	距货运站/物流园区距离(米)	[0,1800)	[1800,2500)	[2500,3200)	[3200,4000)米	≥4000
	供水	供水管道密集,设施完善	供水管道较密集,设施较完善	供水管道均匀,基本配套设施	供水管道稀疏,有少数配套设施	无集中供水
	排水	有雨排和污排且通畅	有雨排和污排基本通畅	只有污排	只有雨排	无排水系统
	地基承载力	地质条件好,地基承载力强	地质条件较好,地基承载力较强	地质条件一般,地基承载力一般	地质条件较差,地基承载力较差	地质条件差,地基承载力差
个别因素	宗地形状	形状规则极有利于土地利用	形状规则对土地利用较有利	形状不规则,对土地利用无不良影响	形状不规则,对土地利用有一定影响	形状极不规则,对土地利用影响严重
	宗地面积	面积符合土地利用类型	面积适中,较符合土地利用类型	面积偏大或偏小,对土地利用无不良影响	面积偏大或偏小,对土地利用有一定影响	面积过大或过小,不符合土地利用类型
	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 II 级公用设施用地地价区位因素及个别因素修正系数表

因子	权重值	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	0.17	-0.0034	-0.0017	0.0000	-0.0009	-0.0017
距货运站/物流园区距离(米)	0.16	-0.0032	-0.0016	0.0000	-0.0008	-0.0016
供水	0.13	-0.0026	-0.0013	0.0000	-0.0007	-0.0013
排水	0.12	-0.0024	-0.0012	0.0000	-0.0006	-0.0012
地基承载力	0.14	-0.0028	-0.0014	0.0000	-0.0007	-0.0014
宗地形状	0.09	-0.0018	-0.0009	0.0000	-0.0005	-0.0009
宗地面积	0.06	-0.0012	-0.0006	0.0000	-0.0003	-0.0006
工程地质	0.06	-0.0012	-0.0006	0.0000	-0.0003	-0.0006

## (二) 各类用地宗地地价其它因素修正系数

### 1、容积率修正

商业服务业、居住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(详见下表 2-27 和表 2-28)。工矿用地根据自然资发[2023]72 号《关于发布和实施〈工矿项目建设用地控制指标〉的通知》“各级自然资源主管部门要严格依据《控制指标》审核工矿项目建设用地。对不符合《控制指标》要求的工矿项目,不予供地或对项目用地面积予以核减。”以及国发〔2008〕3 号《国务院关于促进节约集约用地的通知》,“对现有工矿用地,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;对新增工矿用地,要进一步提高工矿用地控制指标,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,本次评估工矿用地容积率水平我们按照乌拉特后旗呼和温都尔镇工矿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矿用地，在现行政策中政府不再供地，工矿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业服务业用地、居住用地（非别墅用地），公共管理与公共服务用地容积率修正系数直接采用居住用地容积率修正系数表，公用设施用地不进行容积率修正。

### （1）容积率修正

运用下述公式进行修正：

$$P_{ls} = P_{li} \times K_r$$

式中： $P_{ls}$ ——修正到宗地实际容积率水平时的地价；

$P_{li}$ ——标准容积率下的基准地价；

$K_r$ ——容积率修正系数。

表 2-27 商业服务业用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	0.7757	0.7972	0.8203	0.8443	0.8828	0.9201	0.9786	1.0000	1.0162
容积率	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2
修正系数	1.0337	1.0566	1.0850	1.1067	1.1311	1.1581	1.1809	1.2054	1.2410
容积率	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	≥3	/
修正系数	1.2669	1.3023	1.3450	1.3572	1.3706	1.4168	1.4300	1.4537	

注：除表中列出的容积率修正系数外，其它容积率修正通过表中相邻容积率对应修正系数线性内插计算获取。

表 2-28 居住用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	0.7653	0.7938	0.8290	0.8758	0.8949	1.0000	1.0177	1.0465	1.0804
容积率	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2
修正系数	1.1041	1.1283	1.1598	1.1884	1.2129	1.2398	1.2700	1.3012	1.3464
容积率	2.3	2.4	≥2.5	/					
修正系数	1.3776	1.4198	1.4560						

注：除表中列出的容积率修正系数外，其它容积率修正通过表中相邻容积率对应修正系数线性内插计算获取。

## 2、土地使用年期修正

### （1）土地使用年期修正系数计算公式

$$K_n = \frac{1 - \left[ \frac{1}{1 + r_d} \right]^m}{1 - \left[ \frac{1}{1 + r_d} \right]^n}$$

式中： $K_n$ ——出让年期修正系数；

$r_d$ ——土地还原率；

$m_1$ ——基准地价对应的土地使用年期；

$m$ ——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 2-29 商业服务业用地宗地评估土地剩余使用年期修正系数表

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7	8
修正系数	0.0655	0.1271	0.1850	0.2395	0.2906	0.3387	0.3839	0.4264
剩余年期	9	10	11	12	13	14	15	16
修正系数	0.4664	0.5039	0.5392	0.5724	0.6035	0.6328	0.6604	0.6863
剩余年期	17	18	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.7106	0.7335	0.7550	0.7752	0.7942	0.8121	0.8289	0.8447
剩余年期	25	26	27	28	29	30	31	32
修正系数	0.8595	0.8734	0.8865	0.8989	0.9104	0.9213	0.9316	0.9412
剩余年期	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9502	0.9587	0.9667	0.9742	0.9813	0.9879	0.9941	1.0000

表 2-30 居住用地宗地评估土地剩余使用年期修正系数表

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7	8
修正系数	0.0580	0.1127	0.1643	0.2130	0.2588	0.3021	0.3428	0.3813
剩余年期	9	10	11	12	13	14	15	16
修正系数	0.4176	0.4517	0.4840	0.5144	0.5430	0.5701	0.5956	0.6196
剩余年期	17	18	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.6422	0.6636	0.6838	0.7028	0.7207	0.7376	0.7535	0.7685
剩余年期	25	26	27	28	29	30	31	32
修正系数	0.7827	0.7960	0.8086	0.8205	0.8317	0.8422	0.8522	0.8616
剩余年期	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8704	0.8788	0.8866	0.8940	0.9010	0.9076	0.9139	0.9197
剩余年期	41	42	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.9252	0.9305	0.9354	0.9400	0.9444	0.9485	0.9524	0.9561
剩余年期	49	50	51	52	53	54	55	56
修正系数	0.9595	0.9628	0.9659	0.9687	0.9715	0.9741	0.9765	0.9788
剩余年期	57	58	59	60	61	62	63	64
修正系数	0.9809	0.9830	0.9849	0.9867	0.9884	0.9900	0.9915	0.9930
剩余年期	65	66	67	68	69	70	\	
修正系数	0.9943	0.9956	0.9968	0.9979	0.9990	1.0000		

表 2-31 工矿用地宗地评估土地剩余使用年期修正系数表

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7	8
修正系数	0.0574	0.1117	0.1630	0.2116	0.2576	0.3012	0.3423	0.3813
使用年期	9	10	11	12	13	14	15	16
修正系数	0.4182	0.4531	0.4861	0.5173	0.5469	0.5749	0.6013	0.6264
使用年期	17	18	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.6501	0.6725	0.6938	0.7138	0.7328	0.7508	0.7678	0.7839
使用年期	25	26	27	28	29	30	31	32
修正系数	0.7992	0.8136	0.8272	0.8401	0.8524	0.8639	0.8749	0.8852
使用年期	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8950	0.9043	0.9130	0.9213	0.9292	0.9366	0.9436	0.9503
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.9566	0.9625	0.9682	0.9735	0.9786	0.9833	0.9878	0.9921
使用年期	49	50	\					
修正系数	0.9962	1.0000						

表 2-32 公共管理与公共服务用地宗地评估土地剩余使用年期修正系数表

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7	8
修正系数	0.0603	0.1171	0.1707	0.2212	0.2688	0.3137	0.3561	0.3960
剩余年期	9	10	11	12	13	14	15	16
修正系数	0.4337	0.4692	0.5027	0.5343	0.5640	0.5921	0.6186	0.6435
剩余年期	17	18	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.6671	0.6893	0.7102	0.7299	0.7485	0.7661	0.7826	0.7982
剩余年期	25	26	27	28	29	30	31	32
修正系数	0.8129	0.8268	0.8399	0.8522	0.8638	0.8748	0.8851	0.8949
剩余年期	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9041	0.9127	0.9209	0.9286	0.9359	0.9427	0.9492	0.9553
剩余年期	41	42	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.9610	0.9664	0.9715	0.9764	0.9809	0.9852	0.9892	0.9930
剩余年期	49	50	\					
修正系数	0.9966	1.0000						

表 2-33 公用设施用地宗地评估土地剩余使用年期修正系数表

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7	8
修正系数	0.0574	0.1117	0.1630	0.2116	0.2576	0.3012	0.3423	0.3813
剩余年期	9	10	11	12	13	14	15	16
修正系数	0.4182	0.4531	0.4861	0.5173	0.5469	0.5749	0.6013	0.6264
剩余年期	17	18	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.6501	0.6725	0.6938	0.7138	0.7328	0.7508	0.7678	0.7839
剩余年期	25	26	27	28	29	30	31	32
修正系数	0.7992	0.8136	0.8272	0.8401	0.8524	0.8639	0.8749	0.8852
剩余年期	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8950	0.9043	0.9130	0.9213	0.9292	0.9366	0.9436	0.9503
剩余年期	41	42	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.9566	0.9625	0.9682	0.9735	0.9786	0.9833	0.9878	0.9921
剩余年期	49	50	\					
修正系数	0.9962	1.0000						

### 3、期日修正

基准地价对应的是基准地价评估期日的地价，评估时间不同，土地市场地价水平也不同，因此必须进行期日修正，把基准地价对应的地价水平修正到宗地地价评估期日。各类用地期日修正系数可按下式计算：

$$K = \frac{\text{待估宗地估价期日的地价指数}}{\text{基准地价评估基准日的地价指数}}$$

### （三）宗地基础设施配套程度修正

呼和温都尔镇基准地价更新设定的土地开发程度为商业服务业、居住用地“六通一平”（宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖和宗地内场地平整），工矿用地“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）。若待估宗地基础设施配套程度没有达到或超过设定的开发程度，则利用基准地价来评估宗地地价时，需要在上述各项修正的基础上减去或加上相应的配套费用，将地价修正到实际开发程度下，各类用地开发费用。

表 2-34 呼和温都尔镇土地开发费用表

单位：元/平方米

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	5-10	5-10	5-15	5-10	2-10	2-10	5-15	3-10

## 三、呼和温都尔镇土地定级估价成果应用建议及说明

### （一）成果的内容及应用建议

#### 1、成果内容

##### （1）文字成果

- ①乌拉特后旗呼和温都尔镇土地定级与基准地价更新工作报告；

- ②乌拉特后旗呼和温都尔镇土地定级与基准地价更新技术报告；
- ③乌拉特后旗呼和温都尔镇土地定级与基准地价更新成果报告。

#### (2) 表格成果

- ①乌拉特后旗呼和温都尔镇土地定级分级面积汇总表；
- ②乌拉特后旗呼和温都尔镇单元总分值计算表；
- ③乌拉特后旗呼和温都尔镇基准地价表；
- ④乌拉特后旗呼和温都尔镇基准地价修正系数与说明表。

#### (3) 图件成果

- ①乌拉特后旗呼和温都尔镇土地定级因素作用分值图
- ②乌拉特后旗呼和温都尔镇商业服务业用地级别与基准地价图；
- ③乌拉特后旗呼和温都尔镇居住用地级别与基准地价图；
- ④乌拉特后旗呼和温都尔镇工矿用地级别与基准地价图；
- ⑤乌拉特后旗呼和温都尔镇公共管理与公共服务用地级别与基准地价图；
- ⑥乌拉特后旗呼和温都尔镇公用设施用地级别与基准地价图；
- ⑦乌拉特后旗呼和温都尔镇商业服务业用地样点分布图；
- ⑧乌拉特后旗呼和温都尔镇居住用地样点分布图；
- ⑨乌拉特后旗呼和温都尔镇工矿用地样点分布图。

#### (4) 数据库成果

乌拉特后旗呼和温都尔镇土地定级与基准地价更新数据库。

#### (5) 基础资料汇编

- ①城镇土地定级原始资料、中间过程计算结果表和其他过渡图、表；

②因素作用分值图表；

③地价样点表汇编。

## 2、成果应用建议

乌拉特后旗呼和温都尔镇土地定级与基准地价评估成果为该区加强土地资产管理,开拓房地产市场,实行对外提供科学合理的依据,发挥其经济杠杆作用。为此,我们提出以下几点应用建议:

### (1) 评估成果作用

城镇土地基准地价评估成果是城市的宝贵财富,不仅为政府管理土地市场提供了宏观和微观两个方面的地价数据,而且也为政府制定土地管理各项政策、法规和措施提供了依据,所以希望政府充分发挥土地市场地价的控制和经济导向作用,合理引导投资方向和土地利用方式。

### (2) 评估成果确定价格

依城市土地基准地价评估成果确定土地出让、转让价格。在土地使用制度改革条件下,流转中的任何土地都应具有自己的价格。作为经济发展的需要或特殊政策的考虑,可采用优惠的地价对策,鼓励某些产业发展和引进外资,但要明确地价对策的区别,在明确估出应有地价的基础上,政府可以根据本地区经济发展的特点和自然条件,灵活的地价政策来吸引外资发展经济。

### (3) 评估成果土地级别价格数据

城镇土地基准地价评估成果提供了土地级别价格数据,建议政府在今后收取土地使用税费时,要从价征收,利用税收调节土地利用级差收益,抑制土地炒卖以防止国有土地资产流失。

#### （4）估价成果要随着市场变化及时更新

地产市场是一个动态市场，地产市场发展变化或影响地价各种因素发生变化时，地价也会随之发生变化。为了保持基准地价成果和宗地地价评估标准的现实性，必须对地价进行重新评估，及时更新基准地价成果和宗地地价标准。成果更新方式，一般是使用两年对基准地价进行全面或局部重新评定。对局部条件发生较大变化的，可半年进行一次。

## （二）成果的应用说明

### 1、土地定级成果的应用说明

#### （1）定级成果应用

土地级别反应城镇内部土地质量和利用效益的差异，可为国土空间总体规划、土地计划等的制定提供依据，进而达到合理配置城镇土地，最大限度的发挥土地资产最佳经济、社会、环境的综合效益。

土地管理和城市规划部门应根据土地级别，遵循最佳利用原则，合理安排城市内各功能用地结构，尽可能提高各级别土地的利用效率，减少不合理的用地现象。

#### （2）各因素作用分值图的应用

应用此类图件时可采用等值线内插法判读或计算某一宗地的作用分值平均值。如利用商服繁华作用分值图，可量化某一宗地的商服繁华程度。当采用比较法进行宗地估价时，可计算待估宗地与参照宗地繁华程度比较系数，从而求得繁华程度的修正系数。同样，利用基



准地价修正系数法评估土地亦可利用各因素作用分图,以此作为测算各类因素对待估宗地修正系数的依据之一。

## 2、基准地价成果的应用说明

### (1) 基准地价成果的应用

基准地价成果涉及到的部门多,应用范围广。

- A、建立健全地价体系,为各部门、土地使用者、经营者服务;
- B、为政府制定土地管理政策、法规、措施提供依据;
- C、为投资者提供地价信息,合理引导投资方向;
- D、为国有土地使用权出让提供价格依据;
- E、为企业清产核资、事业单产核定土地资产提供依据;
- F、为有关部门收取土地费税提供依据。

### (2) 基准地价成果的应用说明

#### ①应用基准地价和基准地价修正体系成果的说明

基准地价系数修正法,主要用于宗地价格评估,即利用城镇土地级别、基准地价、修正体系等成果和代替原则,就待估宗地的区域条件与所在区域的平均条件相比较,对照系数修正表,选取相应的修正系数,对基准地价进行相应的修正,从而求取待估宗地在估价期日的地价方法。其主要工作步骤如下:

1) 收集资料土地定级与基准地价更新成果材料,土地级别图表、基准地价图表、修正系数体系及说明。

2) 土地级别:查明待估宗地所处的土地级别,该级别的基准地价和相应的修正系数、因素条件说明表。

3) 影响因素：要调查影响宗地价格的因素指标条件，获取影响宗地价格区位因素指标、以及容积率、使用年期、宗地面积、形状等在内的个别因素指标。

4) 确定系数：原宗地的区位因素指标条件与相应的修正因素条件说明表进行比较，确定待估宗地对应各项修正因子的优劣状况，再查找修正系数表，确定宗地各项修正因子应修正的比率，即区位因素修正系数。原宗地的个别因素指标条件与宗地个别因素修正系数表的条件描述进行比较，确定个别因素修正系数。

5) 计算地价：利用下式计算宗地的价格

$$\text{公式: } P_i = P \times (1 \pm K) \times \Pi_s$$

$$\text{其中: } K = \sum_{i=1}^n K_i$$

式中：  $P_i$ ——待估宗地价格；

$P$ ——待估宗地对应的基准地价；

$K$ ——待估宗地所有影响因素总修正值；

$\Pi_s$ ——待估宗地个别因素修正系数的乘积；

$K_i$ ——第  $i$  个待估宗地区位因素修正系数。

利用土地定级与基准地价更新信息系统，可实现土地定级成果的动态管理与更新。保持土地定级成果的现势性，关键在于及时收集与更新原土地定级资料。

## ②成果应用的时效性说明

由于经济的发展、物价指数的变动、城市规划的要求、土地供求关系等因素的变动，基准地价不会永固，为了强化土地市场调控，应

建立与之相适应的地价动态监测系统，定期公布基准地价和相应的宗地标定地价。