附件 1：

潼南区 2021 年城镇国有建设用地基准地价

单位：元/平方米（建筑面积）

级别	商业	公服	住宅	工业仓储
1	1580	1130	1500	320
2	1190	880	1200	210
3	880	640	950	150
4	670	370	410	
5	450	220	220	
6	220			

地价内涵：

a.基准地价是城镇土地不同级别、不同用途、设定容积率和土地开发程度下，某一估价期日，某一年期内出让国有建设用地使用权的区域平均价格。

b.基准地价表现形式为楼面地价。

c.基准地价期日 2021 年 1 月 1 日。

d.基准地价对应的使用年限为商业 40 年、住宅 70 年、公服 50 年、工业仓储 50 年。

e.基准地价对应的容积率为商业 2.5，住宅 2.0，公服 1.5，工业 1.0。

f.商业、住宅、公服用地为“六通一平”，“六通一平”指宗地外“通路，通电，通讯，通上水，通下水，通天然气”及宗地内“场地平整”； 工业仓储用地为“五通一平”，“五通一平”指宗地外“通路，通电，通讯，通上水，通下水”及宗地内“场地平整”。

附件 2：

潼南区 2021 年城镇国有建设用地土地级别册

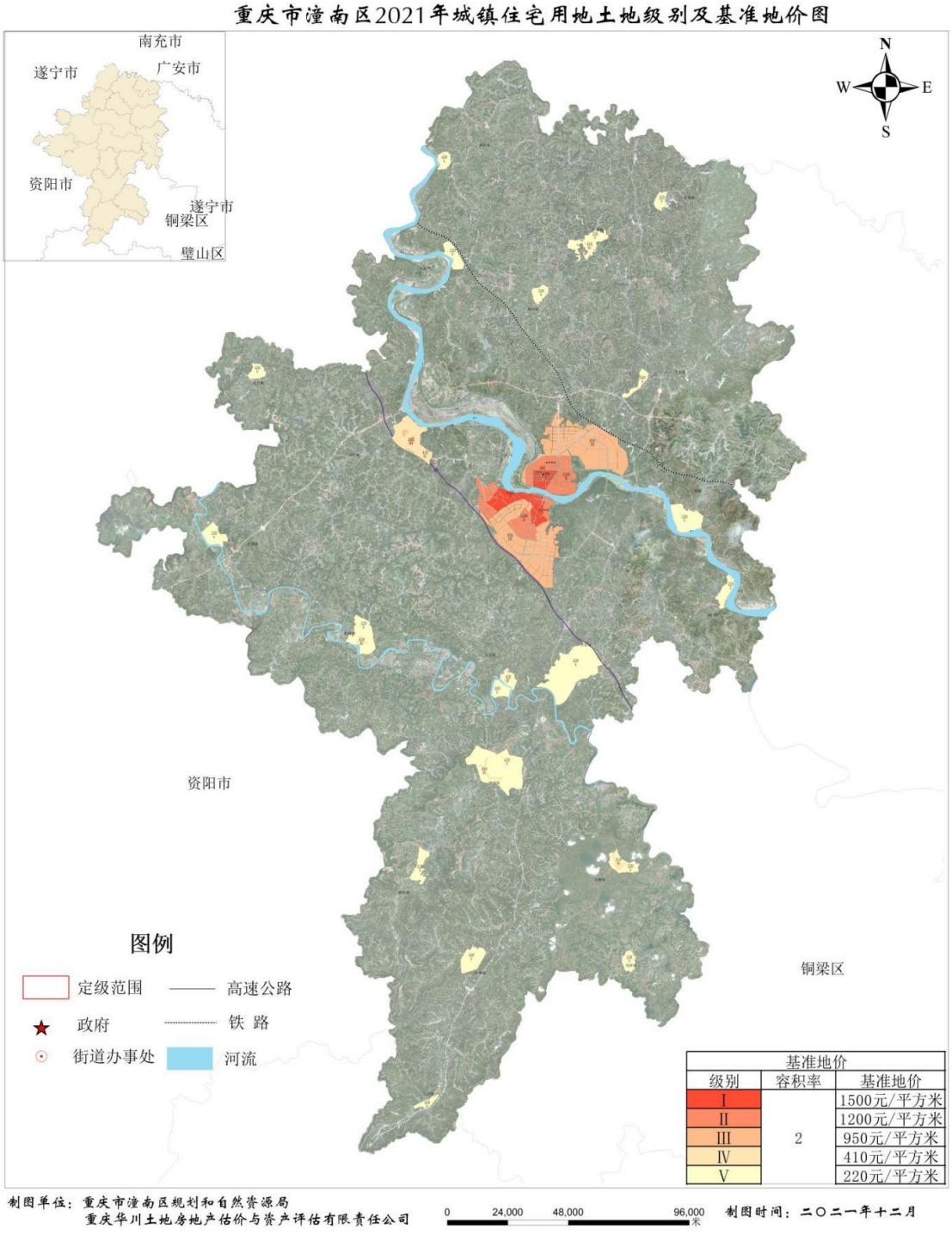
区域	2021 年土地级别				区域	2021 年土地级别			
	商业	公服	住宅	工业		商业	公服	住宅	工业
梓潼街道、大佛街道					新生巷、竹林街	2	1	1	1
正兴街	1	1	1	1	老街	2	1	1	1
商业街	1	1	1	1	建设东路	2	1	1	1
敦煌街	1	1	1	1	东圣街	2	1	1	1
正兴支路	1	1	1	1	建设路	2	1	1	1
接龙横街	2	1	1	1	车站后坡、大坡路	2	1	1	1
接龙支路（滨江路至建设路口）	2	1	1	1	仓库路	2	1	1	1
滨江路（涪江大桥至莲花大桥段，原金鸭坝片区）	1	1	1	1	柏树坪、寨子坡、碉楼坡、东门口	2	1	1	1
东安大道（畜牧科技大楼至接龙桥转盘）	1	1	1	1	二道坎	2	1	1	1
毛家巷、小码头、通江巷	1	1	1	1	南桥头—谭家坝	2	1	1	1
滨江路-正兴街-通江巷	2	1	1	1	大佛路	3	2	2	1
接龙支路（建设路口至汽车客运总站）	2	1	1	1	潼柏路（烟草公司—110KV 变电站）	3	2	2	1
滨江路（其余路段）	2	1	1	1	石院路	3	2	2	1
桥南大道	2	1	1	1	金潼大道	3	2	2	1
同建路	2	1	1	1	滨江路（涪江大桥以东）	3	2	2	1
书院街	2	1	1	1	潼龙路	3	2	2	1
大同街	2	1	1	1	学院路，安康路	3	2	2	2
潼柏路（石院路口—烟草公司）	2	1	1	1	幸福路，创新大道	3	2	2	2
体育路	2	1	1	1	创业大道（朝阳路以东）	3	2	2	2
文化路	2	1	1	1	创意大道（S205 至朝阳东路）	3	2	2	2

凉风垭片区（S205 以西、朝阳东路以东、接龙支路以南、创业大道以北）	3	2	2	2	东风大道(莲花大桥桥头至巴渝大道交叉口）	2	1	1	1
红旗路（S205 以西）	3	2	2	2	夏露街	2	1	1	1
金潼东路(创意大道以北）	3	2	2	2	秋月街	2	1	1	1
金潼东路-（创意大道以南）	3	3	3	2	巴渝大道	2	1	1	1
朝阳东路(创意大道以北）	3	2	2	2	龙潭路、杏园路	2	1	1	1
朝阳东路(创意大道以南）	3	3	3	2	金田路、桃源路	2	1	1	1
杨闇公陵园至杨尚昆陵园	4	3	3	2	正西街、正东街、正南街、正北街	2	1	1	1
创意大道(朝阳东路以西）	4	3	3	2	向阳路、梨园路	2	1	1	1
创业大道（朝阳路以西）	4	3	3	2	花庙路	2	1	1	1
凉风垭片区（S205 以东）	4	3	3	2	春阳街	2	1	1	1
翠柏路	4	3	3	2	冬雪街	2	1	1	1
红旗路（S205 以东）	4	3	3	2	兴潼东路	3	2	2	1
产业大道	4	3	3	2	临江路	3	2	2	1
规划区域其它地段	4	3	3	2	五湖路	3	2	2	1
桂林街道					运河东路	3	2	2	1
巴渝大道（隆鑫·中央大街）	1	1	1	1	世纪大道	3	2	2	1
奋进大道(北桥头至巴渝大道）	2	1	1	1	莲花西路、莲花东路	3	2	2	1
兴潼大道	2	1	1	1	甘泉西路、甘泉东路	3	2	2	1
金佛大道	2	1	1	1	五彩路、缤纷路、民福路	3	2	2	1
梅园路	2	1	1	1	东风大道以西、世纪大道以东	3	2	2	1

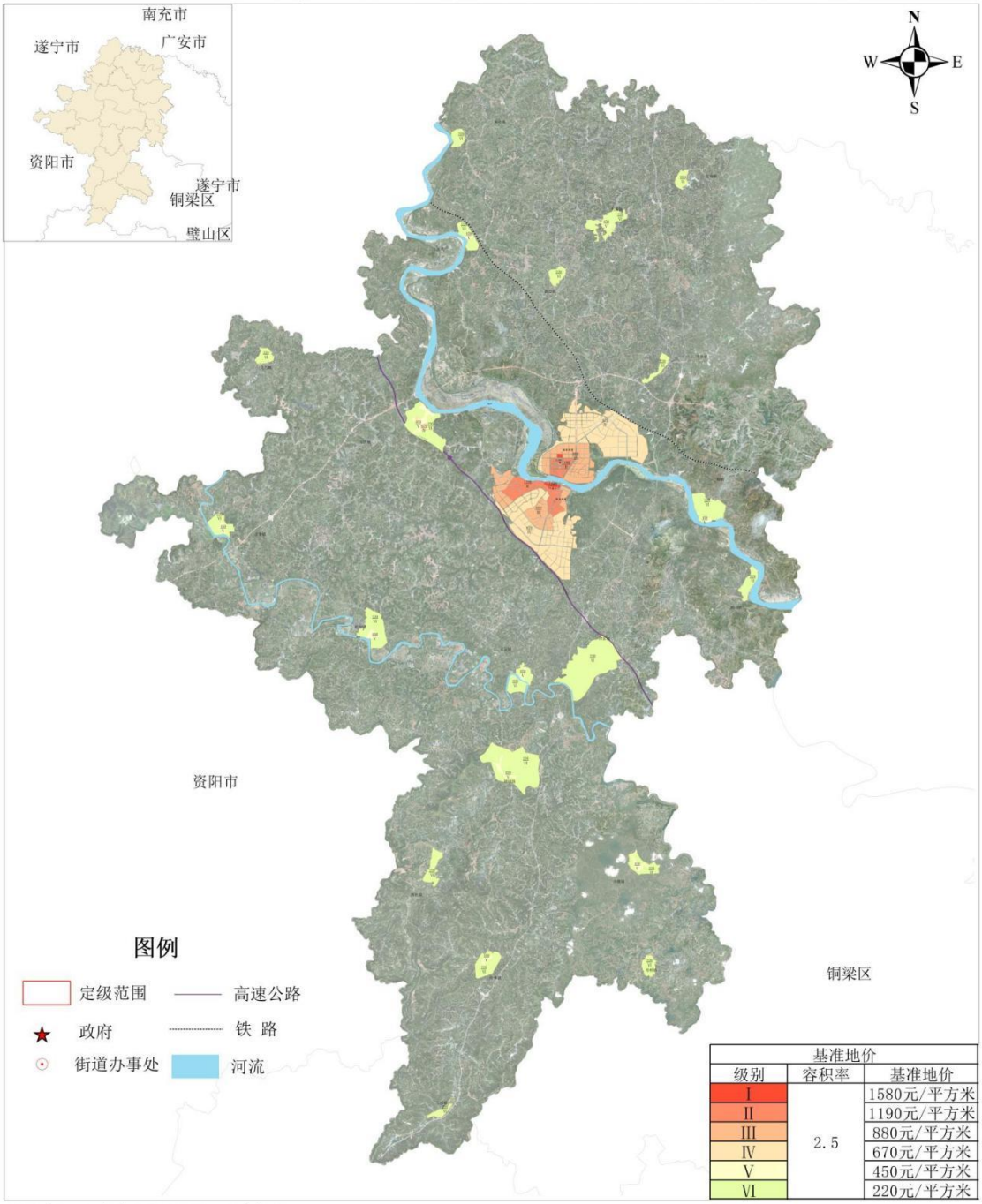
奋进大道(巴渝大道交叉处以北)	3	2	2	1	**塘坝镇**				
民安街、民居街、民乐街、民业街	3	2	2	1	新北街、天缘街、致富街	5	4	4	3
东风大道(巴渝路口交界处以北)	3	2	2	1	中塘路、东南街、文昌街	6	5	5	3
民乐街以东片区	4	3	3	2	其它区域	6	5	5	3
涪江二桥至大佛坝片区	4	3	3	2	**古溪镇**				
火车站片区	4	3	3	2	河边街、双龙街	5	4	4	3
产业大道	4	3	3	2	正街、青云街、商业街	5	4	4	3
大溪路	4	3	3	2	围城街、黄楠街	6	5	5	3
围城北路	4	3	3	2	其他区域	6	5	5	3
丰园路	4	3	3	2	**太安镇**				
原桂林镇卫生院至人工运河	4	3	3	2	太安正街	5	4	4	3
工业园区北区	4	3	3	2	建设路、太安大道、商业街	5	4	4	3
规划区域内其它地段	4	3	3	2	其他区域	6	5	5	3
双江镇					**小渡镇**				
南街、文南街、田坝正街、双江正街	4	3	3	3	人民街	5	4	4	3
文北街、金龙路、文西街、双桥路、上西街	4	3	3	3	胜利街	5	4	4	3
连江路、田坝后街、猴溪路、滨江路段	5	4	4	3	其他区域	6	5	5	3
其他区域	6	4	4	3	**上和镇**				
崇龛镇					田湾街	5	5	5	3
恩威路、汇江路	5	5	5	3	半边街、老花市街	5	5	5	3
玉佛路、狮泉下路	5	5	5	3	王爷庙街	5	5	5	3
其他区域	6	5	5	3	其他区域	6	5	5	3

柏梓镇					**卧佛镇**				
正街	5	4	4	3	正街	5	5	5	3
剧场路	5	4	4	3	太平街	5	5	5	3
建设路、食品路、商业街	5	4	4	3	其他区域	6	5	5	3
育才路、人民路、人民支路	6	5	5	3	**玉溪镇**				
金盆路、商贸路、健康路	6	5	5	3	新街	5	5	5	3
潼柏路、水巷子、银新路	6	5	5	3	银龙街、正兴街	5	5	5	3
其它区域	6	5	5	3	其他区域	6	5	5	3
群力镇	**6**	**5**	**5**	**3**	**花岩镇**	**6**	**5**	**5**	**3**
米心镇	**6**	**5**	**5**	**3**	**别口镇**	**6**	**5**	**5**	**3**
龙形镇	**6**	**5**	**5**	**3**	**寿桥镇**	**6**	**5**	**5**	**3**
新胜镇	**6**	**5**	**5**	**3**	**五桂镇**	**6**	**5**	**5**	**3**
田家镇	**6**	**5**	**5**	**2**	**宝龙镇**	**6**	**5**	**5**	**3**

附件 3：


重庆市潼南区2021年城镇住宅用地土地级别及基准地价图
南充市
遂宁市
广安市
资阳市
遂宁市
铜梁区
璧山区
N
W
E
S
资阳市
铜梁区
图例
定级范围
高速公路
政府
铁 路
街道办事处
河流
基准地价
级别 容积率 基准地价
I 2 1500元/平方米
II 1200元/平方米
III 950元/平方米
IV 410元/平方米
V 220元/平方米
制图单位：重庆市潼南区规划和自然资源局
重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司
0 24,000 48,000 96,000 米
制图时间：二〇二一年十二月

重庆市潼南区2021年城镇商服用地土地级别及基准地价图



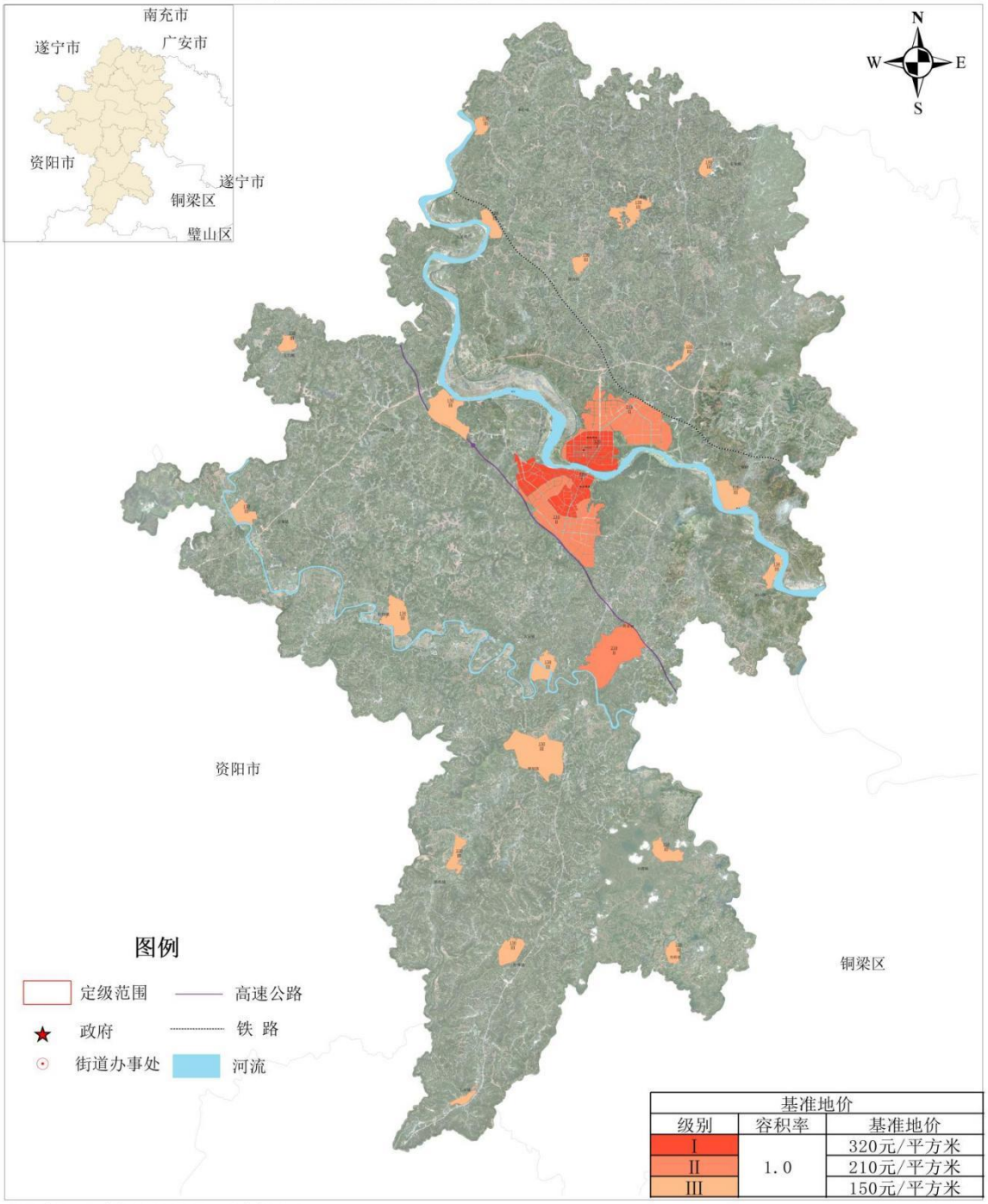
基准地价		
级别	容积率	基准地价
I	2.5	1580元/平方米
II		1190元/平方米
III		880元/平方米
IV		670元/平方米
V		450元/平方米
VI		220元/平方米

制图单位：重庆市潼南区规划和自然资源局
重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司

0 24,000 48,000 96,000 米

制图时间：二〇二一年十二月

重庆市潼南区2021年城镇工业仓储用地土地级别及基准地价图



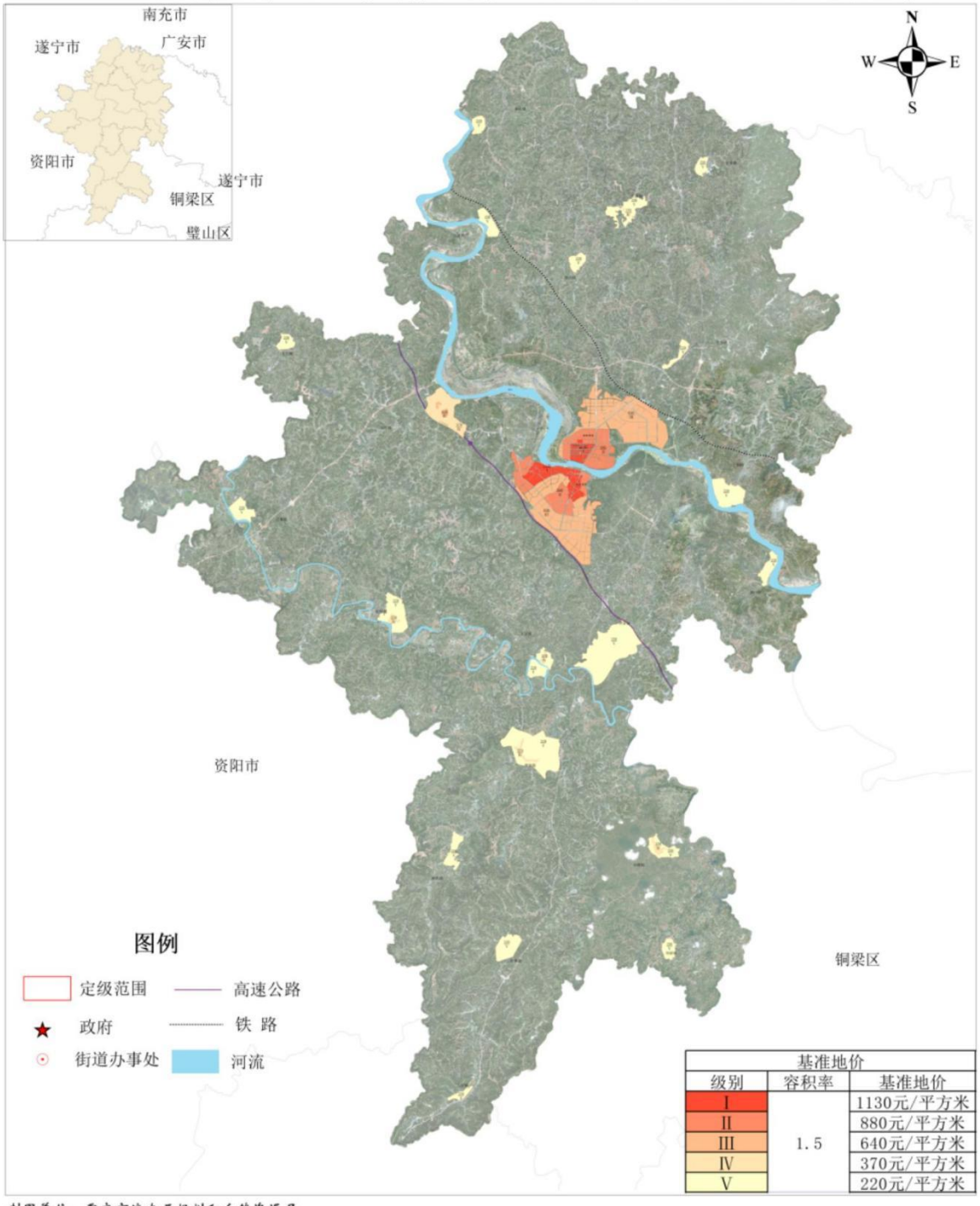
基准地价		
级别	容积率	基准地价
I	1.0	320元/平方米
II		210元/平方米
III		150元/平方米

制图单位：重庆市潼南区规划和自然资源局
重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司

0 24,000 48,000 96,000 米

制图时间：二〇二一年十二月

重庆市潼南区2021年城镇公共管理与公共服务用地土地级别及基准地价图



制图单位：重庆市潼南区规划和自然资源局
重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司

制图时间：二〇二一年十二月

附件 4：

潼南区 2021 年城镇国有建设用地基准地价说明

一、适用范围

潼南区 2021 城镇国有建设用地使用权基准地价（以下简称基准地价）适用于潼南区城镇规划范围内的国有建设用地。

二、基准地价内涵

基准地价的内涵为城镇国有建设用地使用权不同级别、不同用途、设定容积率和土地开发程度下，法定最高出让年限的区域平均价格。基准地价的价格表现形式为楼面地价，是指单位建筑面积分摊的完整的国有建设用地使用权的平均价格（单位：元/平方米）。

（一）基准地价容积率

商服用地 2.5，住宅用地 2.0，工业仓储用地 1.0，公共管理与公共服务用地 1.5。

（二）基准地价土地开发程度

开发程度：商服用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地开发程度为“六通一平”，即宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气及宗 地内场地平整。工业仓储用地开发程度为“五通一平”，即宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水及宗地内场地平整。

（三）基准地价使用年限

商服用地 40 年、住宅用地 70 年、工业仓储用地 50 年、公共管理与公共服务用地 50 年。

（四）基准地价期日

2021 年 1 月 1 日。

三、土地用途分类

基准地价土地用途分为商服、住宅、工业仓储、公共管理与公共服务 4

个一级类及对应的19个二级类用途。本次修正体系根据4个一级类用途的

分类定级确定，对应的19个二级类用途的修正体系参照各对应的一级类用

途的修正体系。

（一）商服类

包括**零售商业用地**（包括商场、商铺、商店、超市、市场、加油站、加气站、充电站等用地）；**批发市场用地**（包括各类批发功能为主的市场用地）；**餐饮用地**（包括饭店、餐厅、酒吧等用地）；**旅馆用地**（包括宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、自驾车和房车营地、度假村、酒店等用地）；**商务金融用地**（指银行、证券期货交易所、保险公司等金融活动场所用地、企业厂区外的独立公共管理与公共服务用地、信息网络服务、信息技术、电子商务服务、广告传媒用地）；**娱乐用地**（包括剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、绿地率小于65%的大型游乐设施、影视城及仿古城等人造景观用地等用地）；**其他商服用地**（包括洗车场、洗染店、废旧物资回收站、维修网点、照相馆、理发美容店、洗浴场所、汽车维修站、高尔夫、赛马场、物流营业网点及居住小区及小区级以下的配套服务设施用地）。

（二）住宅类

指用于一类居住、二类居住、三类居住用地中的**住宅用地**（包括普通住宅、公寓、别墅等及其附属设施用地，不含配套的商业服务设施用地）。

（三）工业仓储类

包括工业用地（指工矿企业的生产车间、库房及其直接为工业生产等服务的附属设施用地）；仓储用地（指物资储备、中转、配送等用地）。

（四）公共管理与公共服务类

包括**机关团体用地**（指党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地）；

新闻出版用地（指文艺团体、影视制作、广告传媒等用地，包括广播电视、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等）；**教育用地**（包

括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地、聋、哑、盲人及工读学校用地，以及为学校配建的独立地段的学生生活用地）；**科研用地**（包括独立的科研、勘察、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地）；**医疗卫生用地**（包括医疗保健、卫生防疫、康复急救、医检药检设施等用地）；**社会福利设施用地**（包括福利院、养老院、孤儿院等用地）；**文化设施用地**（包括公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆、会展中心、综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地）；**体育用地**（包括体育场馆、体育训练基地、各类球场及其附属的业余体校等用地，溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及通用航空、水上运动的陆域部分等用地）；**公用设施用地**（指用于城乡基础设施的用地，包括供水、供电、供燃气、供热、邮政、广播电视通信、消防、防洪、排水、环卫等设施用地）

殡葬用地（包括殡仪馆、火葬场、骨灰寄存堂、陵园、墓地等殡葬场所用地）修正体系参照修商业用途确定。

风景名胜用地（包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址、自然保护区、

森林工业、湿地公园等的管理机构、以及旅游服务设施的建筑用地）修正体系参照商业用途确定。

交通运输用地：铁路用地(指用于铁道线路及场站的用地，包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、林木等用地)；**轨道交通用地**(指用于轻轨、现代有轨电车、单轨等轨道交通用地，以及场站的用地)；**公路用地**(指用于国道、省道、县道和乡道的用地，包括征地范围内的路堤、路堑，道沟、桥梁、汽车停靠站、林木及直接为其服务的附属用地)；**城镇村道路用地**(指城镇、村庄范围内公用道路及行道树用地，包括快速路、主干路、次干路、支路、专用人行道和非机动车道，及其交叉口等)；**交通服务场站用地**（指城镇、村庄范围内的交通服务设施用地，包括公交枢纽及其附属设施用地、公路长途客运站、公共交通场站、公共停车场（含设有充电桩的停车场）、停车楼、教练场等用

地，不包括交通指挥中心、交通队用地）；**机场用地**（指用于民用机场、军民合用机场的用地）；**港口码头用地**（指用于人工修建的客运、货运、捕捞及工程、工作船舶停靠的场所及其附属建筑物的用地，不包括常水位以下部分）；修正体系参照工业用途确定。

其他未列入上述范围的用地，其用途类别可参照相关或相近用地用途类别确定。住宅类、工业仓储类、公共管理与公共服务类用地中的配套经 营性设施用地，应参照商业用途确定。

四、基准地价的应用

运用基准地价系数修正法进行宗地价格评估时应适用对应用途级别的基准地价，并根据宗地实际情况进行期日、年期、容积率、区域和个别因素及土地开发程度等修正。评估多用途混合的宗地价格时，应按各具体用途分别修正后加权测算。

（一）宗地价格计算公式

1.地上计容部分楼面地价=适用的基准地价×土地用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数×区域和个别因素修正系数±土地开发程度修正值

备注：工业用地 R 为 1；商业、住宅、公服用地设定容积率小于 1 时，R 取 1。

2. 地下不计容部分

楼面地价=适用的基准地价×相应用途地下空间修正系数×期日修正系数×年期修正系数×区域和个别因素修正系数±土地开发程度修正值

（二）宗地价格测算中有关参数的确定

1.适用的基准地价的确定

根据宗地的法定用途，按照本说明第三条规定的基准地价分类，确定适用的基准地价用途后，根据土地管理部门公布执行的土地级别，确定对应用途级别应适用的基准地价。

2.期日修正系数的确定

期日修正系数=宗地估价期日的地价指数÷基准地价期日的地价指数

宗地估价期日的地价指数以重庆市地价动态监测成果公布的地价指数、地价增长率为准。

3.年期修正系数的确定

$$年期修正系数=[1-\frac{1}{(1+r)^n}]\div[1-\frac{1}{(1+r)^m}]$$

n—宗地剩余使用年限；

m—基准地价规定的相应用途土地使用年限；

r—土地还原率（商服、住宅、工业仓储、公共管理与公共服务分别为6.36%、5.99%、4.97%、5.22%）

4.容积率修正系数的确定

按照宗地的法定容积率（R），根据《容积率修正系数表》确定容积率修正系数。商服、住宅、公共管理与公共服务容积率小于1时，按容积率1确定修正系数；商服住宅容积率大于5时，按容积率5确定修正系数；公共管理与公共服务容积率大于3时，按容积率3确定修正系数。工业仓储用地不进行容积率修正。

当R1<R<R2（R1、R2为上述《容积率修正系数表》中所列的相邻容积率）时，按下列公式计算容积率修正系数（X）:

X=X1+(X2-X1)×(R-R1)/(R2-R1)

X1、X2为R1、R2所对应的容积率修正系数。

5. 土地开发程度修正值的确定

当宗地的土地开发程度与基准地价设定的土地开发程度不一致时，应根据《土地开发程度修正值表》确定开发程度修正值。

宗地同时具有地上计容部分和地下不计容部分的，评估时只计算宗地地上计容部分的土地开发程度修正值，地下不计容部分的土地开发程度不作修正。

6.区域和个别因素修正系数的确定

$$区域和个别因素修正系数=1+\sum^{n}(K_i\div100)$$

按照《区域和个别因素修正系数表》，根据宗地各种因素情况确定每种因素的修正系数，应用上述公式测算宗地的区域和个别因素修正系数。*Ki* 为第 i 种因素的修正系数。

附表：1.土地用途修正系数表

2.容积率修正系数表

3.地下空间修正系数表

4.土地开发程度修正值表

5.区域和个别因素修正系数表

附表 1： **用途修正系数表**

一级类	二级类	用途修正系数
商服用地	零售商业用地	1.12
	商务金融用地	1.04
	餐饮用地	1.01
	旅馆用地	1.01
	娱乐用地	0.89
	批发市场用地	0.89
	其他商服用地	0.89
住宅用地	城镇住宅用地	1.00
工业仓储用地	仓储用地	1.25
	工业用地	1.00
公共管理与公共服务用地	医疗卫生	1.15
	科研	1.10
	教育	1.00
	机关团体	1.00
	文化设施	0.96
	体育	0.96
	新闻出版	0.96
	社会福利	0.96
	公用设施	0.8

附表 2：

容积率修正系数表

用途 容积率	商服	住宅	公共管理与公共服务
≤1.0	2.37	1.82	1.32
1.5	1.73	1.32	1.00
2	1.28	1.00	0.79
2.5	1.00	0.82	0.67
3	0.84	0.75	0.63
3.5	0.76	0.75	0.63
4	0.73	0.75	0.63
4.5	0.71	0.74	0.63
≥5.0	0.67	0.67	0.63

附表 3：　　地下空间修正系数表

地下空间用途	适用基准地价	地下空间修正系数
商服	商服用途基准类别	负 1 层：0.5
公共管理与公共服务	公共管理与公共服务用途基准类别	0.4
住宅	住宅用途基准类别	0.3
工业仓储	工业仓储用途基准类别	0.3
车库	所属用途基准类别	0.25

备注：地下空间指地下不计容建筑部分。

附表 4：　　土地开发程度修正值表

单位：元/平方米（按土地面积计）								
开发程度	**通路**	**通上水**	**通下水**	**通电**	**通迅**	**通燃气**	**场地平整**	**合计**
开发费用	30	10	15	20	10	15	20	120

附表 5：区域和个别因素修正系数表

商业用地基准地价修正因素指标说明表

宗地修正因素			优	较优	一般	较差	差
区域因素	商服繁华度	距离商服中心距 离（m）	＜150	[150-1000）	[1000-1500）	[1500-2000）	≥2000
		商业网点密度	密集	较密集	一般	较不密集	不密集
	交通条件	临街道路类型	50 米内有主干道	100 米内有 主干道	200 米内有 主干道	200 米内有 次干道	200 米外有次干道
		公交线路数（条）	≥6	4-5	2-3	1	无
		距火车站的距离（m）	＜1000	[1000-1500）	[1500-2000）	[2000-3000）	≥3000
		距长途汽车站的 距离（m）	＜1000	[1000-1500）	[1500-2000）	[2000-3000）	≥3000
		距高速公路出口 的距离（m）	＜1000	[1000-1500）	[1500-2000）	[2000-3000）	≥3000
	基础设施	供水保证度（%）	≥95	[90-95）	[85-90）	[70-85）	＜70
		供电保证度（%）	≥95	[90-95）	[85-90）	[75-85）	＜75
		通讯保证度（%）	≥95	[90-95）	[85-90）	[75-85）	＜75
	人口状况		人流量大	人流量较大	一般	人流量较小	人流量小
	规划状况		有利	较有利	无影响	较不利	不利
个别因素	距公交站点的距离（m）		＜100	[100-300）	[300-800）	[800-1500）	≥1500
	宗地临街状况		三面临街	两面临街	一面临街	袋地	袋地严重影响利用
	宗地宽深比		≥1.6	[1.2-1.6）	[0.8-1.2）	[0.5-0.8）	＜0.5
	宗地的整形度		规则	较规则	一般	较不规则	不规则

商业用地基准地价修正系数表

宗地修正因素			优	较优	一般	较差	差
区域因素	商服繁华度	距离商服中心距离	4.3	2.15	0	-2.33	-4.66
		商业网点密度	2.44	1.22	0	-1.33	-2.66
	交通条件	临街道路类型	1.26	0.63	0	-0.68	-1.36
		公交线路数（条）	1.26	0.63	0	-0.68	-1.36
		距火车站的距离（m）	0.42	0.21	0	-0.23	-0.46
		距长途汽车站距离（m）	0.42	0.21	0	-0.23	-0.46
		距高速公路出口距离（m）	0.42	0.21	0	-0.23	-0.46
	基础设施	供水保证度（%）	1.26	0.63	0	-0.68	-1.36
		供电保证度（%）	1.26	0.63	0	-0.68	-1.36
		通讯保证度（%）	0.84	0.42	0	-0.46	-0.92
	人口状况		2.1	1.05	0	-1.14	-2.28
	规划状况		1.68	0.84	0	-0.91	-1.82
个别因素	距公交站点的距离		0.84	0.42	0	-0.46	-0.92
	宗地临街状况		2.1	1.05	0	-1.14	-2.28
	宗地宽深比		1.68	0.84	0	-0.91	-1.82
	宗地的整形度		1.68	0.84	0	-0.91	-1.82
调整幅度合计			23.96	11.98	0	-13	-26

公共管理与公共服务用地基准地价修正因素指标说明表

宗地修正因素			优	较优	一般	较差	差
区域因素	商服繁华度	距商务中心距离（m）	＜150	[150-1000）	[1000-1500）	[1500-2000）	≥2000
	交通 条件	公交线路数（条）	≥6	4-5	2-3	1	无
		道路级别（宽度	≥20	[15-20）	[9-15）	[5-9）	＜5
		对外交通便利度（km）	＜3	[3-5）	[5-10）	[10-15）	≥15
	基础设施条件	供水保证度（%）	≥95	[90-95）	[85-90）	[70-85）	＜70
		供电保证度（%）	≥95	[90-95）	[85-90）	[75-85）	＜75
		通讯保证度（%）	≥95	[90-95）	[85-90）	[75-85）	＜75
	人口密度（万人/km²）		[2-2.5）	≥2.5 或 [1.5-2）	[0.8-1.5）	[0.5-0.8）	＜0.5
	规划状况		有利	较有利	无影响	较不利	不利
个别因素	距公交站点的距离（m）		＜100	[100-300）	[300-800）	[800-1500）	≥1500
	噪声污染		无	轻微污染	一般	较重污染	严重污 染
	宗地坡度		＜5°	[5-10°）	[10-15°）	[15-25°）	≥25°
	地质灾害		无	不易发区	低易发区	中易发区	高易发区

公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表

宗地修正因素			优	较优	一般	较差	差
区域因素	商服繁华度	距商务中心距离（m）	4.08	2.04	0	-1.5	-3
	交通条件	公交线路数（条）	2.74	1.37	0	-1	-2
		道路级别（宽度 m）	2.74	1.37	0	-1	-2
		对外交通便利度（km）	1.36	0.68	0	-0.5	-1
	基础设施条件	供水保证度（%）	1.36	0.68	0	-0.5	-1
		供电保证度（%）	2.04	1.02	0	-0.75	-1.5
		通讯保证度（%）	1.36	0.68	0	-0.5	-1
	人口密度（万人/km2）		2.72	1.36	0	-1	-2
	规划状况		2.04	1.02	0	-0.75	-1.5
个别因素	距公交站点的距离（m）		2.04	1.02	0	-0.75	-1.5
	噪声污染		3.4	1.7	0	-1.25	-2.5
	宗地坡度		2.04	1.02	0	-0.75	-1.5
	地质灾害		2.04	1.02	0	-0.75	-1.5
调整幅度合计			29.96	14.98	0	-11	-22

住宅用地基准地价修正因素指标说明表

宗地修正因素			优	较优	一般	较差	差
区域因素	繁华程度	距商业中心距离（m）	[500-1000）	＜500 或 [1000-1500）	[1500-2500）	[2500-4000）	≥4000
		商服网点密度	较密集	密集	一般	较不密集	不密集
		公交线路数（条）	≥6	4-5	2-3	1	无
		道路级别（宽度 m）	≥20	[15-20）	[9-15）	[5-9）	＜5
		停车场地（m^2）	自备＞600	自备，[600-1000）	自备，<600	附近有停车场	无
		对外交通便利度（km）	＜3	[3-5）	[5-10）	[10-15）	≥15
	基础设施	水保有度（%）	全年≥98	[95-98）	[90-95）	[85-90）	<85
		电力保有度（%）	全年≥97	[94-97）	[90-94）	[80-90）	<80
		天然气保有度（%）	全年≥96	[94-96）	[90-94）	[80-90）	<80
		通讯保有度（%）	全年≥99	[98-99）	[95-98）	[90-95）	<90
	公用设施	与学校、幼儿园的距离（m）	<500	[500-1000）	[1000-1500）	[1500-2000）	≥2000
		与超市、农贸市场的距离（m）	<500	[500-1000）	[1000-2000）	[2000-3000）	≥3000
		与医院、公园、体育场馆距离（m）	<500	[500-1000）	[1000-2000）	[2000-3000）	≥3000
	人口状况	人口密度（万人/km2）	[2-2.5）	≥2.5 或 [1.5-2）	[0.8-1.5）	[0.5-0.8）	＜0.5
	城市规划	城市规划	低密度高档住宅区	教学、科研、机关宿舍区及住宅小区	普通住宅区	工业区配套住宅	尚未开发
个别因素	至公交站点的距离（m）		<200	[200-500）	[500-800）	[800-1000）	>1000
	水景、绿地资源（m）		<300	[300-500）	[500-1000）	[1000-2000）	>2000
	噪声、大气污染		无	轻微污染	一般	较重污染	严重污染
	宗地坡度		＜5°	[5-10°）	[10-15°）	[15-25°）	≥25°
	地质灾害		无	不易发区	低易发区	中易发区	高易发区

住宅用地基准地价修正系数表

宗地修正因素			优	较优	一般	较差	差
区域因素	繁华程度	距商业中心距离	3.36	1.68	0	-1.34	-2.68
		商服网点密度	2.16	1.08	0	-0.87	-1.74
		公交线路数（条）	1.62	0.81	0	-0.65	-1.3
		道路级别	1.08	0.54	0	-0.43	-0.86
		停车场地	2.28	1.14	0	-0.91	-1.82
		对外交通便利度	1.08	0.54	0	-0.43	-0.86
	基础设施	水保有度	0.54	0.27	0	-0.22	-0.44
		电力保有度	0.54	0.27	0	-0.22	-0.44
		天然气保有度	0.54	0.27	0	-0.22	-0.44
		通讯保有度	0.54	0.27	0	-0.22	-0.44
	公用设施	学校、幼儿园	2.16	1.08	0	-0.87	-1.74
		超市、农贸市场	1.62	0.81	0	-0.65	-1.3
		医院、公园、体育场馆	1.08	0.54	0	-0.43	-0.86
	人口状况	人口密度	1.62	0.81	0	-0.65	-1.3
	城市规划	城市规划	2.16	1.08	0	-0.87	-1.74
个别因素	至公交站点的距离		1.62	0.81	0	-0.65	-1.3
	水景、绿地资源		2.16	1.08	0	-0.87	-1.74
	噪声、大气污染		1.62	0.81	0	-0.65	-1.3
	宗地坡度		1.08	0.54	0	-0.43	-0.86
	地质灾害		1.08	0.54	0	-0.43	-0.86
调整幅度			29.94	14.97	0	-12.01	-24.02

工业仓储用地基准地价修正因素指标说明表

宗地修正因素			优	较优	一般	较差	差
区域因素	交通条件	临道路类型	交通型主干道	混合型主干道	生活型主干道或交通型次干道	生活型次干道	支路
		区域内部道路级别（宽度 m）	≥20	[10-20）	[5-10）	<5	无
		距最近货运火车站的距离（km）	有铁路专线	<10	[10-20）	[20-40）	≥40
		长途车站距离（km）	＜2	[2-5）	[5-10）	[10-20）	≥20
		距高速公路出入口的距离（km）	<5	[5-10）	[10-15）	[15-20）	≥20
	基础设施条件	动力能源保证度（%）	≥98	[95-98）	[90-95）	[85-90）	＜85
		供水保证度（%）	≥>98	[95-98）	[90-95）	[85-90）	＜85
		排水设施完善度（%）	排水畅通、常年不漫水	畅通、年内2-3次漫水	偶尔阻塞、年内2-3次漫水	偶尔阻塞、年内5-9次漫水	常阻塞、常漫水
		通讯保证度（%）	≥98	[95-98）	[90-95）	[85-90）	＜85
	产业集聚度	产业集聚类型	高新技术，联系紧密	高新技术，产业联系一般；一般产业，联系紧密	高新技术，联系松散；一般产业，联系一般	一般产业，联系松散	独立分布区
		企业规模（m2）	≥10 万	[3 万-10 万）	[8 千-3 万）	[3 千-8 千）	＜3 千
	城市规划		有利	较有利	无影响	较不利	不利
个别因素		宗地坡度	＜5°	[5-10°）	[10-15°）	[15-25°）	≥25°
		地质灾害	无	不易发区	低易发区	中易发区	高易发区、极易发区
		区域内污染状况	无	轻微	一般	较重	严重

工业仓储用地基准地价修正系数表

宗地修正因素			优	较优	一般	较差	差
区域因素	交通条件	临道路类型	1.64	0.82	0	-1	-2
		区域内部道路级别（宽度 m）	0.94	0.47	0	-0.57	-1.14
		距最近货运火车站的距离（km）	1.26	0.63	0	-0.77	-1.54
		长途车站距离（km）	1.26	0.63	0	-0.77	-1.54
		距高速公路出入口的距离（km）	1.26	0.63	0	-0.77	-1.54
	基础设施条件	动力能源保证度（%）	1.26	0.63	0	-0.77	-1.54
		供水保证度（%）	1.26	0.63	0	-0.77	-1.54
		排水设施完善度（%）	0.94	0.47	0	-0.57	-1.14
		通讯保证度（%）	0.62	0.31	0	-0.38	-0.76
	产业集聚度	产业集聚类型	2.58	1.29	0	-1.57	-3.14
		企业规模（m2）	1.26	0.63	0	-0.77	-1.54
	城市规划		0.62	0.31	0	-0.38	-0.76
个别因素		宗地坡度	1.26	0.63	0	-0.77	-1.54
		地质灾害	1.26	0.63	0	-0.77	-1.54
		区域内污染状况	0.62	0.31	0	-0.38	-0.76
调整幅度合计			18.04	9.02	0	-11.01	-22.02