

# 附 件

## 第一章基准地价修正系数体系表

### 一、基本修正系数

#### (一) 使用年期修正系数

表 3-1-1 机关团体、新闻出版、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、  
体育用地使用年期修正系数表（按对应还原率测算）

使用年期	1	2	3	4	5	6
修正系数	0.068	0.131	0.19	0.245	0.297	0.345
使用年期	7	8	9	10	11	12
修正系数	0.391	0.433	0.472	0.509	0.543	0.576
使用年期	13	14	15	16	17	18
修正系数	0.606	0.634	0.66	0.685	0.707	0.729
使用年期	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.749	0.768	0.785	0.801	0.817	0.831
使用年期	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.844	0.857	0.869	0.879	0.89	0.899
使用年期	31	32	33	34	35	36
修正系数	0.908	0.916	0.924	0.931	0.938	0.945
使用年期	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.95	0.956	0.961	0.966	0.971	0.975
使用年期	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.979	0.982	0.986	0.989	0.992	0.995
使用年期	49	50	--	--	--	--
修正系数	0.998	1	--	--	--	--

表 3-1-2 公用设施、公园与绿地用地使用年期修正系数表（按对应还原率测算）

使用年期	1	2	3	4	5	6
修正系数	0.06	0.116	0.17	0.22	0.267	0.312
使用年期	7	8	9	10	11	12
修正系数	0.354	0.394	0.432	0.467	0.5	0.532
使用年期	13	14	15	16	17	18
修正系数	0.562	0.59	0.616	0.641	0.665	0.687
使用年期	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.708	0.728	0.746	0.764	0.781	0.796
使用年期	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.811	0.825	0.838	0.851	0.862	0.873

使用年期	31	32	33	34	35	36
修正系数	0.884	0.894	0.903	0.912	0.92	0.928
使用年期	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.935	0.942	0.948	0.955	0.96	0.966
使用年期	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.971	0.976	0.981	0.985	0.989	0.993
使用年期	49	50	--	--	--	--
修正系数	0.997	1	--	--	--	--

## (二) 土地开发程度修正

表 3-1-3 土地开发程度修正参考表 (单位: 元/平方米)

土地开发程度	开发项目及成本						合计
	土地平整	通水	通路	排水	通电	通讯	
五通一平	40 (30~55)	30 (20~40)	40 (30~50)	20 (15~25)	25 (15~30)	10(5~15)	165(120~210)

## (三) 容积率修正

表 3-1-4 机关团体、新闻出版、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、体育用地容积率修正系数表

容积率	≤0.8	1	1.2	1.4	1.6	1.8
修正系数	0.938	0.948	0.959	0.969	0.979	0.990
容积率	2	2.2	2.4	2.6	2.8	3
修正系数	1	1.010	1.021	1.031	1.041	1.052
容积率	3.2	3.4	3.6	3.8	4	4.2
修正系数	1.062	1.072	1.083	1.093	1.103	1.114
容积率	4.4	4.6	4.8	≥5	-	-
修正系数	1.124	1.134	1.144	1.155	-	-
备注	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临容积率对应修正系数线性内插计算获取					

## 二、各用途级别价修正系数

由于机关团体、新闻出版、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、体育用地这八种用途的定级因素及权重一致, 对其基准地价修正系数影响均接近, 另外, 各种用途的基准地价上下调整幅度也较为接近, 因而这八种用途的修正系数均采用同一修正系数, 其修正系数情况如下:

表 3-1-5 机关团体、新闻出版、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、体育用地 I 级基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	基础设施状况	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	公用	距银行网	$S \leq 500$	$500 < S \leq$	$750 < S \leq$	$1000 < S \leq$

影响因素		优	较优	一般	较差	劣
设施完备度	点距离		750	1000	1200	
	距医疗设施距离	$S \leq 500$	$500 < S \leq 800$	$800 < S \leq 1200$	$1200 < S \leq 1600$	$S > 1600$
	距文体娱乐设施距离	$S \leq 500$	$500 < S \leq 1000$	$1000 < S \leq 1500$	$1500 < S \leq 2000$	$S > 2000$
	距中小学校距离	$S \leq 500$	$500 < S \leq 750$	$750 < S \leq 1000$	$1000 < S \leq 1250$	$S > 1250$
交通条件	道路通达度	生活型主干道通过, 路网分布密集	混合型主干道通过, 路网分布较密集	交通型主干道或生活型次干道通过, 路网分布较密集	交通型次干道通过, 路网分布一般	支路或规划道路通过, 未形成路网
	公交便捷度	有 8 路以上公交车通达	有 6-8 路公交车通达	有 4-5 路公交车通达	有 2-3 路公交车通达	有 2 路以下公交车通达
	距地铁站的距离	$S \leq 500$	$500 < S \leq 1000$	$1000 < S \leq 1500$	$1500 < S \leq 2000$	$S > 2000$
	距汽车客运站距离	$S \leq 3000$	$3000 < S \leq 4000$	$4000 < S \leq 5000$	$5000 < S \leq 6000$	$S > 6000$
	距火车站的距离	$S \leq 2000$	$2000 < S \leq 3000$	$3000 < S \leq 4000$	$4000 < S \leq 5000$	$S > 5000$
环境条件	环境条件优越, 无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较为严重	污染严重	
商服繁华程度	距商服中心距离	$S \leq 800$	$800 < S \leq 1200$	$1200 < S \leq 1600$	$1600 < S \leq 2000$	$S > 2000$
	距集贸、农贸市场距离	$S \leq 800$	$800 < S \leq 1200$	$1200 < S \leq 1600$	$1600 < S \leq 2000$	$S > 2000$
人口状况	人口密度	$S \leq 500$	$500 < S \leq 750$	$750 < S \leq 1000$	$1000 < S \leq 1200$	$S > 1200$
用地潜力	区域道路规划	生活型主干道	混合型主干道	交通型主干道、生活型次干道	交通型次干道	支路
	区域用地规划	住宅、行政办公	住宅	商住综合	商服	工业
个别因素	临近道路类型	生活型主干道	混合型主干道	交通型主干道、生活型次干道	交通型次干道	支路
	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	住宅、行政办公	住宅	商住综合	商服	工业
	地形地势	地势平坦, 承载	地势较平坦, 承载力	地势或承载力对土地利	地势由一定坡度, 承载	地势或承载力严重

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
		力大	较大	用无不良影响	力较小	影响土地利用
规划限制	规划限制	无影响	基本无影响	稍有影响	有较大影响	有严重影响

表 3-1-6 机关团体、新闻出版、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、体育用地 I 级基准地价修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	基础设施状况	基础设施状况	0.111	2.33%	1.17%	0.00%	-0.72%	-1.43%
	公用设施完备度	距银行网点距离	0.026	0.55%	0.28%	0.00%	-0.17%	-0.33%
		距医疗设施距离	0.029	0.61%	0.31%	0.00%	-0.19%	-0.37%
		距文体娱乐设施距离	0.027	0.57%	0.29%	0.00%	-0.18%	-0.35%
		距中小学校距离	0.028	0.59%	0.30%	0.00%	-0.18%	-0.36%
	交通条件	道路通达度	0.065	1.36%	0.68%	0.00%	-0.42%	-0.83%
		公交便捷度	0.03	0.63%	0.32%	0.00%	-0.20%	-0.39%
		距地铁站的距离	0.032	0.67%	0.34%	0.00%	-0.21%	-0.41%
		距汽车客运站距离	0.028	0.59%	0.30%	0.00%	-0.18%	-0.36%
		距火车站的距离	0.028	0.59%	0.30%	0.00%	-0.18%	-0.36%
	环境条件	环境条件优劣度	0.146	3.06%	1.53%	0.00%	-0.94%	-1.87%
	商服繁华程度	距商服中心距离	0.046	0.97%	0.49%	0.00%	-0.30%	-0.59%
		距集贸、农贸市场距离	0.045	0.94%	0.47%	0.00%	-0.29%	-0.58%
	人口状况	人口密度	0.05	1.05%	0.53%	0.00%	-0.32%	-0.64%
用地潜力	区域道路规划	0.021	0.44%	0.22%	0.00%	-0.14%	-0.27%	
	区域用地规划	0.021	0.44%	0.22%	0.00%	-0.14%	-0.27%	
个别因素	临近道路类型	临近道路类型	0.078	1.64%	0.82%	0.00%	-0.50%	-1.00%
	宗地形状	宗地形状	0.045	0.94%	0.47%	0.00%	-0.29%	-0.58%
	宗地面积	宗地面积	0.042	0.88%	0.44%	0.00%	-0.27%	-0.54%
	周围用地类型	周围用地类型	0.05	1.05%	0.53%	0.00%	-0.32%	-0.64%
	地形地势	地形地势	0.027	0.57%	0.29%	0.00%	-0.18%	-0.35%
	规划限制	规划限制	0.025	0.52%	0.26%	0.00%	-0.16%	-0.32%

表 3-1-7 机关团体、新闻出版、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、体育用地 II 级基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	基础设施状况	基础设施状况	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	公用设施完备度	距银行网点距离	$S \leq 1000$	$1000 < S \leq 1300$	$1300 < S \leq 1600$	$1600 < S \leq 2000$	$S > 2000$
		距医疗	$S \leq 1000$	$1000 < S \leq 1500$	$1500 < S \leq 2000$	$2000 < S \leq 2500$	$S > 2500$

影响因素		优	较优	一般	较差	劣	
	设施距离		1500	2000	2500		
	距文体娱乐设施距离	$S \leq 1000$	$1000 < S \leq 1600$	$1600 < S \leq 2200$	$2200 < S \leq 2800$	$S > 2800$	
	距中小学校距离	$S \leq 1000$	$1000 < S \leq 1500$	$1500 < S \leq 2000$	$2000 < S \leq 2500$	$S > 2500$	
交通条件	道路通达度	生活型主干道通过, 路网分布密集	混合型主干道通过, 路网分布较密集	交通型主干道或生活型次干道通过, 路网分布较密集	交通型次干道通过, 路网分布一般	支路或规划道路通过, 未形成路网	
	公交便捷度	有 6 路以上公交车通达	有 5-6 路公交车通达	有 3-4 路公交车通达	有 2 路公交车通达	有 2 路以下公交车通达	
	距地铁站的距离	$S \leq 1000$	$1000 < S \leq 1500$	$1500 < S \leq 2000$	$2000 < S \leq 2500$	$S > 2500$	
	距汽车客运站距离	$S \leq 2500$	$2500 < S \leq 3500$	$3500 < S \leq 4500$	$4500 < S \leq 5500$	$S > 5500$	
	距火车站的距离	$S \leq 3000$	$3000 < S \leq 4000$	$4000 < S \leq 5000$	$5000 < S \leq 6000$	$S > 6000$	
环境条件	环境条件优劣度	环境优越, 无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较为严重	污染严重	
商服繁华程度	距商服中心距离	$S \leq 1200$	$1200 < S \leq 1800$	$1800 < S \leq 2400$	$2400 < S \leq 3000$	$S > 3000$	
	距集贸、农贸市场距离	$S \leq 1000$	$1000 < S \leq 1600$	$1600 < S \leq 2200$	$2200 < S \leq 2800$	$S > 2800$	
人口状况	人口密度	人流量大, 常住人口、目的性人流、随机性人流均较大	人流量较大, 以常住人口和目的性人流为主	人流量一般, 多为常住人口和目的性人流	人流量一般, 多为常住人口和随机人流	人流量较少, 多为常住人口	
用地潜力	区域道路规划	生活型主干道	混合型主干道	交通型主干道、生活型次干道	交通型次干道	支路	
	区域用地规划	住宅、行政办公	住宅	商住综合	商服	工业	
个别因素	临近道路类型	临近道路类型	生活型主干道	混合型主干道	交通型主干道、生活型次干道	交通型次干道	支路
	宗地形	宗地形	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则

影响因素		优	较优	一般	较差	劣
状	状					
宗地面积	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
周围用地类型	周围用地类型	住宅、行政办公	住宅	商住综合	商服	工业
地形地势	地形地势	地势平坦,承载力大	地势较平坦,承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势由一定坡度,承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
规划限制	规划限制	无影响	基本无影响	稍有影响	有较大影响	有严重影响

表 3-1-8 机关团体、新闻出版、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、体育用地Ⅱ级基准地价修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	基础设施状况	基础设施状况	0.111	2.21%	1.11%	0.00%	-0.64%	-1.28%
	公用设施完备度	距银行网点距离	0.026	0.52%	0.26%	0.00%	-0.15%	-0.30%
		距医疗设施距离	0.029	0.58%	0.29%	0.00%	-0.17%	-0.34%
		距文体娱乐设施距离	0.027	0.54%	0.27%	0.00%	-0.16%	-0.31%
		距中小学校距离	0.028	0.56%	0.28%	0.00%	-0.16%	-0.32%
	交通条件	道路通达度	0.065	1.29%	0.65%	0.00%	-0.38%	-0.75%
		公交便捷度	0.03	0.60%	0.30%	0.00%	-0.18%	-0.35%
		距地铁站的距离	0.032	0.64%	0.32%	0.00%	-0.19%	-0.37%
		距汽车客运站距离	0.028	0.56%	0.28%	0.00%	-0.16%	-0.32%
		距火车站的距离	0.028	0.56%	0.28%	0.00%	-0.16%	-0.32%
	环境条件	环境条件优劣度	0.146	2.91%	1.46%	0.00%	-0.85%	-1.69%
	商服繁华程度	距商服中心距离	0.046	0.92%	0.46%	0.00%	-0.27%	-0.53%
		距集贸、农贸市场距离	0.045	0.90%	0.45%	0.00%	-0.26%	-0.52%
	人口状况	人口密度	0.05	1.00%	0.50%	0.00%	-0.29%	-0.58%
	用地潜力	区域道路规划	0.021	0.42%	0.21%	0.00%	-0.12%	-0.24%
区域用地规划		0.021	0.42%	0.21%	0.00%	-0.12%	-0.24%	
个别因素	临近道路类型	临近道路类型	0.078	1.55%	0.78%	0.00%	-0.45%	-0.90%
	宗地形状	宗地形状	0.045	0.90%	0.45%	0.00%	-0.26%	-0.52%
	宗地面积	宗地面积	0.042	0.84%	0.42%	0.00%	-0.25%	-0.49%
	周围用地类型	周围用地类型	0.05	1.00%	0.50%	0.00%	-0.29%	-0.58%
	地形地势	地形地势	0.027	0.54%	0.27%	0.00%	-0.16%	-0.31%

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
规划限制	规划限制	0.025	0.50%	0.25%	0.00%	-0.15%	-0.29%

表 3-1-9 机关团体、新闻出版、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、体育用地Ⅲ级基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	基础设施状况	完备	较完备	一般	较不完备	不完备	
	公用设施完备度	金融邮政设施	$S \leq 1500$	$1500 < S \leq 2000$	$2000 < S \leq 2500$	$2500 < S \leq 3000$	$S > 3000$
		医疗卫生设施	$S \leq 1500$	$1500 < S \leq 2200$	$2200 < S \leq 2800$	$2800 < S \leq 3500$	$S > 3500$
		文体娱乐设施	$S \leq 1800$	$1800 < S \leq 2600$	$2600 < S \leq 3400$	$3400 < S \leq 4500$	$S > 4500$
		距中小学校距离	$S \leq 2000$	$2000 < S \leq 2500$	$2500 < S \leq 3000$	$3000 < S \leq 3500$	$S > 3500$
	交通条件	道路通达度	生活型主干道通过,路网分布密集	混合型主干道通过,路网分布较密集	交通型主干道或生活型次干道通过,路网分布较密集	交通型次干道通过,路网分布一般	支路或规划道路通过,未形成路网
		公交便捷度	有 6 路以上公交车通达	有 5-6 路公交车通达	有 3-4 路公交车通达	有 2 路公交车通达	有 2 路以下公交车通达
		地铁站点	$S \leq 1500$	$1500 < S \leq 2200$	$2200 < S \leq 2800$	$2800 < S \leq 3500$	$S > 3500$
		公路客运	$S \leq 3500$	$3500 < S \leq 4500$	$4500 < S \leq 5500$	$5500 < S \leq 6500$	$S > 6500$
		铁路客运	$S \leq 4500$	$4500 < S \leq 5500$	$5500 < S \leq 6500$	$6500 < S \leq 7500$	$S > 7500$
	环境条件	环境条件优越,无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较为严重	污染严重	
	商服繁华程度	距商服中心距离	$S \leq 1800$	$1800 < S \leq 2500$	$2500 < S \leq 3200$	$3200 < S \leq 4000$	$S > 4000$
		距集贸、农贸市场距离	$S \leq 1800$	$1800 < S \leq 2600$	$2600 < S \leq 3400$	$3400 < S \leq 4500$	$S > 4500$
	人口状况	人口密度	人流量大,常住人口、目的性人流、随机性人流均较大	人流量较大,以常住人口和目的性人流为主	人流量一般,多为常住人口和目的性人流	人流量一般,多为常住人口和随机人流	人流量较少,多为常住人口
用地潜力	区域道路规划	生活型主干道	混合型主干道	交通型主干道、生活型	交通型次干道	支路	

影响因素		优	较优	一般	较差	劣
个别因素	区域用地规划	住宅、行政办公	住宅	商住综合	商服	工业
	临近道路类型	生活型主干道	混合型主干道	交通型主干道、生活型次干道	交通型次干道	支路
	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	住宅、行政办公	住宅	商住综合	商服	工业
	地形地势	地势平坦,承载力大	地势较平坦,承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势由一定坡度,承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
规划限制	无影响	基本无影响	稍有影响	有较大影响	有严重影响	

表 3-1-10 机关团体、新闻出版、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、体育用地Ⅲ级基准地价修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	基础设施状况	基础设施状况	0.111	2.39%	1.20%	0.00%	-0.81%	-1.62%
	公用设施完备度	距银行网点距离	0.026	0.56%	0.28%	0.00%	-0.19%	-0.38%
		距医疗设施距离	0.029	0.62%	0.31%	0.00%	-0.21%	-0.42%
		距文体娱乐设施距离	0.027	0.58%	0.29%	0.00%	-0.20%	-0.39%
		距中小学校距离	0.028	0.60%	0.30%	0.00%	-0.21%	-0.41%
	交通条件	道路通达度	0.065	1.40%	0.70%	0.00%	-0.48%	-0.95%
		公交便捷度	0.03	0.65%	0.33%	0.00%	-0.22%	-0.44%
		距地铁站的距离	0.032	0.69%	0.35%	0.00%	-0.24%	-0.47%
		距汽车客运站距离	0.028	0.60%	0.30%	0.00%	-0.21%	-0.41%
		距火车站的距离	0.028	0.60%	0.30%	0.00%	-0.21%	-0.41%
	环境条件	环境条件优劣度	0.146	3.14%	1.57%	0.00%	-1.07%	-2.13%
	商服繁华程度	距商服中心距离	0.046	0.99%	0.50%	0.00%	-0.34%	-0.67%
		距集贸、农贸市场距离	0.045	0.97%	0.49%	0.00%	-0.33%	-0.66%
人口状况	人口密度	0.05	1.08%	0.54%	0.00%	-0.37%	-0.73%	
用地潜	区域道路规划	0.021	0.45%	0.23%	0.00%	-0.16%	-0.31%	

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣	
个别因素	力	区域用地规划	0.021	0.45%	0.23%	0.00%	-0.16%	-0.31%
	临近道路类型	临近道路类型	0.078	1.68%	0.84%	0.00%	-0.57%	-1.14%
	宗地形状	宗地形状	0.045	0.97%	0.49%	0.00%	-0.33%	-0.66%
	宗地面积	宗地面积	0.042	0.90%	0.45%	0.00%	-0.31%	-0.61%
	周围用地类型	周围用地类型	0.05	1.08%	0.54%	0.00%	-0.37%	-0.73%
	地形地势	地形地势	0.027	0.58%	0.29%	0.00%	-0.20%	-0.39%
	规划限制	规划限制	0.025	0.54%	0.27%	0.00%	-0.18%	-0.36%

表 3-1-11 机关团体、新闻出版、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、体育用地IV级基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	基础设施状况	基础设施状况	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	公用设施完备度	距银行网点距离	$S \leq 1800$	$1800 < S \leq 2500$	$2500 < S \leq 3200$	$3200 < S \leq 4000$	$S > 4000$
		距医疗设施距离	$S \leq 2500$	$2500 < S \leq 3300$	$3300 < S \leq 4000$	$4000 < S \leq 4700$	$S > 4700$
		距文体娱乐设施距离	$S \leq 2500$	$2500 < S \leq 3500$	$3500 < S \leq 4500$	$4500 < S \leq 5500$	$S > 5500$
		距中小学校距离	$S \leq 2800$	$2800 < S \leq 3500$	$3500 < S \leq 4200$	$4200 < S \leq 5000$	$S > 5000$
	交通条件	道路通达度	生活型主干道通过, 路网分布密集	混合型主干道通过, 路网分布较密集	交通型主干道或生活型次干道通过, 路网分布较密集	交通型次干道通过, 路网分布一般	支路或规划道路通过, 未形成路网
		公交便捷度	有 5 路以上公交车通达	有 4-5 路公交车通达	有 3 路公交车通达	有 2 路公交车通达	有 2 路以下公交车通达
		距地铁站的距离	$S \leq 2500$	$2500 < S \leq 3000$	$3000 < S \leq 3500$	$3500 < S \leq 4000$	$S > 4000$
		距汽车客运站距离	$S \leq 4000$	$4000 < S \leq 5500$	$5500 < S \leq 7000$	$7000 < S \leq 8500$	$S > 8500$
	环境条件	距火车站的距离	$S \leq 6000$	$6000 < S \leq 7500$	$7500 < S \leq 9000$	$9000 < S \leq 10500$	$S > 10500$
		环境条件优劣度	环境优美, 无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较为严重	污染严重
商服繁华程度	距商服中心距离	$S \leq 2500$	$2500 < S \leq 3200$	$3200 < S \leq 3900$	$3900 < S \leq 4600$	$S > 4600$	

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
	距集贸、农贸市场距离	$S \leq 2500$	$2500 < S \leq 3500$	$3500 < S \leq 4500$	$4500 < S \leq 5500$	$S > 5500$
人口状况	人口密度	人流量大, 常住人口、目的性人流、随机性人流均较大	人流量较大, 以常住人口和目的性人流为主	人流量一般, 多为常住人口和目的性人流	人流量一般, 多为常住人口和随机人流	人流量较少, 多为常住人口
用地潜力	区域道路规划	生活型主干道	混合型主干道	交通型主干道、生活型次干道	交通型次干道	支路
	区域用地规划	住宅、行政办公	住宅	商住综合	商服	工业
个别因素	临近道路类型	生活型主干道	混合型主干道	交通型主干道、生活型次干道	交通型次干道	支路
	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	住宅、行政办公	住宅	商住综合	商服	工业
	地形地势	地势平坦, 承载力大	地势较平坦, 承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势由一定坡度, 承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	无影响	基本无影响	稍有影响	有较大影响	有严重影响

表 3-1-12 机关团体、新闻出版、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、体育用地IV级基准地价修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	基础设施状况	基础设施状况	0.111	2.32%	1.16%	0.00%	-1.76%	-3.51%
	公用设施完备度	距银行网点距离	0.026	0.54%	0.27%	0.00%	-0.41%	-0.82%
		距医疗设施距离	0.029	0.61%	0.31%	0.00%	-0.46%	-0.92%
		距文体娱乐设施距离	0.027	0.56%	0.28%	0.00%	-0.43%	-0.85%
		距中小学校距离	0.028	0.59%	0.30%	0.00%	-0.45%	-0.89%
	交通条件	道路通达度	0.065	1.36%	0.68%	0.00%	-1.03%	-2.06%
		公交便捷度	0.03	0.63%	0.32%	0.00%	-0.48%	-0.95%
		距地铁站的距离	0.032	0.67%	0.34%	0.00%	-0.51%	-1.01%
		距汽车客运站距离	0.028	0.59%	0.30%	0.00%	-0.45%	-0.89%
		距火车站的距离	0.028	0.59%	0.30%	0.00%	-0.45%	-0.89%
	环境条件	环境条件优劣度	0.146	3.06%	1.53%	0.00%	-2.31%	-4.62%

	件							
商服繁华程度	距商服中心距离	0.046	0.96%	0.48%	0.00%	-0.73%	-1.46%	
	距集贸、农贸市场距离	0.045	0.94%	0.47%	0.00%	-0.71%	-1.42%	
人口状况	人口密度	0.05	1.05%	0.53%	0.00%	-0.79%	-1.58%	
用地潜力	区域道路规划	0.021	0.44%	0.22%	0.00%	-0.33%	-0.66%	
	区域用地规划	0.021	0.44%	0.22%	0.00%	-0.33%	-0.66%	
个别因素	临近道路类型	临近道路类型	0.078	1.63%	0.82%	0.00%	-1.24%	-2.47%
	宗地形状	宗地形状	0.045	0.94%	0.47%	0.00%	-0.71%	-1.42%
	宗地面积	宗地面积	0.042	0.88%	0.44%	0.00%	-0.67%	-1.33%
	周围用地类型	周围用地类型	0.05	1.05%	0.53%	0.00%	-0.79%	-1.58%
	地形地势	地形地势	0.027	0.56%	0.28%	0.00%	-0.43%	-0.85%
	规划限制	规划限制	0.025	0.52%	0.26%	0.00%	-0.40%	-0.79%

表 3-1-13 机关团体、新闻出版、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、体育用地 V 级基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	基础设施状况	基础设施状况	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	公用设施完备度	距银行网点距离	$S \leq 2500$	$2500 < S \leq 3200$	$3200 < S \leq 4000$	$4000 < S \leq 4800$	$S > 4800$
		距医疗设施距离	$S \leq 3000$	$3000 < S \leq 4000$	$4000 < S \leq 5000$	$5000 < S \leq 6000$	$S > 6000$
		距文体娱乐设施距离	$S \leq 4000$	$4000 < S \leq 5000$	$5000 < S \leq 6000$	$6000 < S \leq 7000$	$S > 7000$
		距中小学校距离	$S \leq 3200$	$3200 < S \leq 4000$	$4000 < S \leq 4800$	$4800 < S \leq 5600$	$S > 5600$
	交通条件	道路通达度	生活型主干道通过, 路网分布密集	混合型主干道通过, 路网分布较密集	交通型主干道或生活型次干道通过, 路网分布较密集	交通型次干道通过, 路网分布一般	支路或规划道路通过, 未形成路网
		公交便捷度	有 4 路以上公交车通达	有 3-4 路公交车通达	有 2 路公交车通达	有 1 路公交车通达	无公交车通达
		距地铁站的距离	$S \leq 3000$	$3000 < S \leq 4000$	$4000 < S \leq 5000$	$5000 < S \leq 6000$	$S > 6000$
		距汽车客运站距离	$S \leq 6000$	$6000 < S \leq 8000$	$8000 < S \leq 10000$	$10000 < S \leq 12000$	$S > 12000$
		距火车站的距离	$S \leq 11000$	$11000 < S \leq 11500$	$11500 < S \leq 13000$	$13000 < S \leq 14500$	$S > 14500$

影响因素		优	较优	一般	较差	劣	
环境条件	环境条件 优劣度	环境优越, 无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较为严重	污染严重	
商服繁华程度	距商服中心距离	$S \leq 3000$	$3000 < S \leq 4000$	$4000 < S \leq 5000$	$5000 < S \leq 6000$	$S > 6000$	
	距集贸、农贸市场距离	$S \leq 4500$	$4500 < S \leq 5500$	$5500 < S \leq 6500$	$6500 < S \leq 7500$	$S > 7500$	
人口状况	人口密度	人流量大, 常住人口、目的性人流、随机性人流均较大	人流量较大, 以常住人口和目的性人流为主	人流量一般, 多为常住人口和目的性人流	人流量一般, 多为常住人口和随机人流	人流量较少, 多为常住人口	
用地潜力	区域道路规划	生活型主干道	混合型主干道	交通型主干道、生活型次干道	交通型次干道	支路	
	区域用地规划	住宅、行政办公	住宅	商住综合	商服	工业	
个别因素	临近道路类型	临近道路类型	生活型主干道	混合型主干道	交通型主干道、生活型次干道	交通型次干道	支路
	宗地形状	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	周围用地类型	住宅、行政办公	住宅	商住综合	商服	工业
	地形地势	地形地势	地势平坦, 承载力大	地势较平坦, 承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势由一定坡度, 承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	规划限制	无影响	基本无影响	稍有影响	有较大影响	有严重影响

表 3-1-14 机关团体、新闻出版、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、体育用地 V 级基准地价修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	基础设施状况	基础设施状况	0.111	3.48%	1.74%	0.00%	-0.62%	-1.23%
	公用设施完备度	距银行网点距离	0.026	0.81%	0.41%	0.00%	-0.15%	-0.29%
		距医疗设施距离	0.029	0.91%	0.46%	0.00%	-0.16%	-0.32%
		距文体娱乐设施距离	0.027	0.85%	0.43%	0.00%	-0.15%	-0.30%
		距中小学校距离	0.028	0.88%	0.44%	0.00%	-0.16%	-0.31%

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣	
公共因素	交通条件	道路通达度	0.065	2.04%	1.02%	0.00%	-0.36%	-0.72%
		公交便捷度	0.03	0.94%	0.47%	0.00%	-0.17%	-0.33%
		距地铁站的距离	0.032	1.00%	0.50%	0.00%	-0.18%	-0.36%
		距汽车客运站距离	0.028	0.88%	0.44%	0.00%	-0.16%	-0.31%
		距火车站的距离	0.028	0.88%	0.44%	0.00%	-0.16%	-0.31%
	环境条件	环境条件优劣度	0.146	4.57%	2.29%	0.00%	-0.81%	-1.62%
	商服繁华程度	距商服中心距离	0.046	1.44%	0.72%	0.00%	-0.26%	-0.51%
		距集贸、农贸市场距离	0.045	1.41%	0.71%	0.00%	-0.25%	-0.50%
	人口状况	人口密度	0.05	1.57%	0.79%	0.00%	-0.28%	-0.56%
	用地潜力	区域道路规划	0.021	0.66%	0.33%	0.00%	-0.12%	-0.23%
区域用地规划		0.021	0.66%	0.33%	0.00%	-0.12%	-0.23%	
个别因素	临近道路类型	临近道路类型	0.078	2.44%	1.22%	0.00%	-0.44%	-0.87%
	宗地形状	宗地形状	0.045	1.41%	0.71%	0.00%	-0.25%	-0.50%
	宗地面积	宗地面积	0.042	1.32%	0.66%	0.00%	-0.24%	-0.47%
	周围用地类型	周围用地类型	0.05	1.57%	0.79%	0.00%	-0.28%	-0.56%
	地形地势	地形地势	0.027	0.85%	0.43%	0.00%	-0.15%	-0.30%
	规划限制	规划限制	0.025	0.78%	0.39%	0.00%	-0.14%	-0.28%

表 3-1-15 公用设施、公园与绿地 I 级基准地价修正系数说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
道路通达度	混合型主干道景经过,路网分布密集	交通型主干道,路网分布较密集	生活型主干道、交通型次干道,路网分布较密集	生活型次干道,路网分布一般	支路,未形成路网
公交便捷度	有 8 路以上公交车通达	有 6-8 路公交车通达	有 4-5 路公交车通达	有 2-3 路公交车通达	有 2 路以下公交车通达
距地铁站的距离	$S \leq 750$	$750 < S \leq 1000$	$1000 < S \leq 1250$	$1250 < S \leq 1500$	$S > 1500$
距汽车客运站距离	$S \leq 8000$	$8000 < S \leq 8500$	$8500 < S \leq 9000$	$9000 < S \leq 9500$	$S > 9500$
距火车站的距离	$S \leq 1000$	$1000 < S \leq 1800$	$1800 < S \leq 2600$	$2600 < S \leq 3400$	$S > 3400$
环境条件优劣度	环境优越,无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较为严重	污染严重
区域道路规划	混合型主干道	交通型主干道	生活型主干道、交通型次干道	生活型次干道	支路

	区域用地类型	市政	工业	住宅	商住综合	其他
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	交通型主干道	生活型主干道、交通型次干道	生活型次干道	支路
	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	综合	工业	住宅	商服	其他
	地形地势	地势平坦,承载力大	地势较平坦,承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势由一定坡度,承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	无影响	基本无影响	稍有影响	有较大影响	有严重影响

表 3-1-16 公用设施、公园与绿地 I 级基准地价修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	基础设施完善度	0.263	6.20%	3.10%	0.00%	-2.21%	-4.42%
	道路通达度	0.082	1.93%	0.97%	0.00%	-0.69%	-1.38%
	公交便捷度	0.035	0.82%	0.41%	0.00%	-0.30%	-0.59%
	距地铁站的距离	0.037	0.87%	0.44%	0.00%	-0.31%	-0.62%
	距汽车客运站距离	0.033	0.78%	0.39%	0.00%	-0.28%	-0.55%
	距火车站的距离	0.035	0.82%	0.41%	0.00%	-0.30%	-0.59%
	环境条件	0.179	4.22%	2.11%	0.00%	-1.51%	-3.01%
	区域道路规划	0.038	0.90%	0.45%	0.00%	-0.32%	-0.64%
	区域用地类型	0.038	0.90%	0.45%	0.00%	-0.32%	-0.64%
个别因素	临近道路类型	0.076	1.79%	0.90%	0.00%	-0.64%	-1.28%
	宗地形状	0.04	0.94%	0.47%	0.00%	-0.34%	-0.67%
	宗地面积	0.042	0.99%	0.50%	0.00%	-0.36%	-0.71%
	周围用地类型	0.05	1.18%	0.59%	0.00%	-0.42%	-0.84%
	地形地势	0.027	0.64%	0.32%	0.00%	-0.23%	-0.45%
	规划限制	0.025	0.59%	0.30%	0.00%	-0.21%	-0.42%

表 3-1-17 公用设施、公园与绿地 II 级基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	基础设施完善度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	道路通达度	混合型主干道景经过, 路网分布密集	交通型主干道, 路网分布较密集	生活型主干道、交通型次干道, 路网分布较密集	生活型次干道, 路网分布一般	支路, 未形成路网
	公交便捷度	有 6 路以上公交车通达	有 5-6 路公交车通达	有 3-5 路公交车通达	有 2-3 路公交车通达	有 2 路以下公交车通达
	距地铁站的距离	$S \leq 750$	$750 < S \leq 1000$	$1000 < S \leq 1250$	$1250 < S \leq 1500$	$S > 1500$
	距汽车客运站距离	$S \leq 5000$	$5000 < S \leq 6000$	$6000 < S \leq 7000$	$7000 < S \leq 8000$	$S > 8000$
	距火车站的距离	$S \leq 3000$	$3000 < S \leq 4500$	$4500 < S \leq 6000$	$6000 < S \leq 7500$	$S > 7500$
	环境条件优劣度	环境优美, 无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较为严重	污染严重
	区域道路规划	混合型主干道	交通型主干道	生活型主干道、交通型次干道	生活型次干道	支路
区域用地类型	市政	工业	住宅	商住综合	其他	
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	交通型主干道	生活型主干道、交通型次干道	生活型次干道	支路
	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	综合	工业	住宅	商服	其他
	地形地势	地势平坦, 承载力大	地势较平坦, 承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势由一定坡度, 承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	无影响	基本无影响	稍有影响	有较大影响	有严重影响

表 3-1-18 公用设施、公园与绿地Ⅱ级基准地价修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	基础设施完善度	0.263	5.33%	2.67%	0.00%	-1.86%	-3.71%
	道路通达度	0.082	1.66%	0.83%	0.00%	-0.58%	-1.16%
	公交便捷度	0.035	0.71%	0.36%	0.00%	-0.25%	-0.49%
	距地铁站的距离	0.037	0.75%	0.38%	0.00%	-0.26%	-0.52%
	距汽车客运站距离	0.033	0.67%	0.34%	0.00%	-0.24%	-0.47%
	距火车站的距离	0.035	0.71%	0.36%	0.00%	-0.25%	-0.49%
	环境条件	0.179	3.63%	1.82%	0.00%	-1.26%	-2.52%
	区域道路规划	0.038	0.77%	0.39%	0.00%	-0.27%	-0.54%
	区域用地类型	0.038	0.77%	0.39%	0.00%	-0.27%	-0.54%
个别因素	临近道路类型	0.076	1.54%	0.77%	0.00%	-0.54%	-1.07%
	宗地形状	0.04	0.81%	0.41%	0.00%	-0.28%	-0.56%
	宗地面积	0.042	0.85%	0.43%	0.00%	-0.30%	-0.59%
	周围用地类型	0.05	1.01%	0.51%	0.00%	-0.36%	-0.71%
	地形地势	0.027	0.55%	0.28%	0.00%	-0.19%	-0.38%
	规划限制	0.025	0.51%	0.26%	0.00%	-0.18%	-0.35%

表 3-1-19 公用设施、公园与绿地Ⅲ级基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	基础设施完善度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	道路通达度	混合型主干道景经过, 路网分布密集	交通型主干道, 路网分布较密集	生活型主干道、交通型次干道, 路网分布较密集	生活型次干道, 路网分布一般	支路, 未形成路网
	公交便捷度	有 5 路以上公交车通达	有 4 路公交车通达	有 3 路公交车通达	有 2 路公交车通达	有 2 路以下公交车通达
	距地铁站的距离	$S \leq 1000$	$1000 < S \leq 2000$	$2000 < S \leq 3000$	$3000 < S \leq 4000$	$S > 4000$
	距汽车客运站距离	$S \leq 4500$	$4500 < S \leq 5500$	$5500 < S \leq 6500$	$6500 < S \leq 7500$	$S > 7500$
	距火车站的距离	$S \leq 4000$	$4000 < S \leq 5500$	$5500 < S \leq 7000$	$7000 < S \leq 8500$	$S > 8500$
	环境条件优劣度	环境优越, 无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较为严重	污染严重
	区域道路规划	混合型主干道	交通型主干道	生活型主干道、交通型次干道	生活型次干道	支路
	区域用地类型	市政	工业	住宅	商住综合	其他
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	交通型主干道	生活型主干道、交通型次干道	生活型次干道	支路
	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
	周围用地类型	综合	工业	住宅	商服	其他
	地形地势	地势平坦,承载力大	地势较平坦,承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势由一定坡度,承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	无影响	基本无影响	稍有影响	有较大影响	有严重影响

表 3-1-20 公用设施、公园与绿地Ⅲ级基准地价修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	基础设施完善度	0.263	5.91%	2.96%	0.00%	-2.05%	-4.09%
	道路通达度	0.082	1.84%	0.92%	0.00%	-0.64%	-1.27%
	公交便捷度	0.035	0.79%	0.40%	0.00%	-0.27%	-0.54%
	距地铁站的距离	0.037	0.83%	0.42%	0.00%	-0.29%	-0.58%
	距汽车客运站距离	0.033	0.74%	0.37%	0.00%	-0.26%	-0.51%
	距火车站的距离	0.035	0.79%	0.40%	0.00%	-0.27%	-0.54%
	环境条件	0.179	4.02%	2.01%	0.00%	-1.39%	-2.78%
	区域道路规划	0.038	0.85%	0.43%	0.00%	-0.30%	-0.59%
	区域用地类型	0.038	0.85%	0.43%	0.00%	-0.30%	-0.59%
个别因素	临近道路类型	0.076	1.71%	0.86%	0.00%	-0.59%	-1.18%
	宗地形状	0.04	0.90%	0.45%	0.00%	-0.31%	-0.62%
	宗地面积	0.042	0.94%	0.47%	0.00%	-0.33%	-0.65%
	周围用地类型	0.05	1.12%	0.56%	0.00%	-0.39%	-0.78%
	地形地势	0.027	0.61%	0.31%	0.00%	-0.21%	-0.42%
	规划限制	0.025	0.56%	0.28%	0.00%	-0.20%	-0.39%

表 3-1-21 公用设施、公园与绿地Ⅳ级基准地价修正系数说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	基础设施完善度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	道路通达度	混合型主干道景经过,路网分布密集	交通型主干道,路网分布较密集	生活型主干道、交通型次干道,路网分布较密集	生活型次干道,路网分布一般	支路,未形成路网
	公交便捷度	有4路以上公交车通达	有3-4路公交车通达	有2路公交车通达	有1路公交车通达	无公交车通达
	距地铁站的距离	$S \leq 3000$	$3000 < S \leq 4000$	$4000 < S \leq 5000$	$5000 < S \leq 6000$	$S > 6000$
	距汽车客运站距离	$S \leq 4000$	$4000 < S \leq 5500$	$5500 < S \leq 7000$	$7000 < S \leq 8500$	$S > 8500$
	距火车站的距离	$S \leq 6000$	$6000 < S \leq 9000$	$9000 < S \leq 12000$	$12000 < S \leq 15000$	$S > 15000$
	环境条件优劣度	环境优越,无污	无污染影响	污染影响不明显	污染较为严重	污染严重

		染影响				
	区域道路规划	混合型主干道	交通型主干道	生活型主干道、交通型次干道	生活型次干道	支路
	区域用地类型	市政	工业	住宅	商住综合	其他
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	交通型主干道	生活型主干道、交通型次干道	生活型次干道	支路
	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	综合	工业	住宅	商服	其他
	地形地势	地势平坦, 承载力大	地势较平坦, 承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势由一定坡度, 承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	无影响	基本无影响	稍有影响	有较大影响	有严重影响

表 3-1-22 公用设施、公园与绿地IV级基准地价修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	基础设施完善度	0.263	5.45%	2.73%	0.00%	-2.52%	-5.04%
	道路通达度	0.082	1.70%	0.85%	0.00%	-0.79%	-1.57%
	公交便捷度	0.035	0.73%	0.37%	0.00%	-0.34%	-0.67%
	距地铁站的距离	0.037	0.77%	0.39%	0.00%	-0.36%	-0.71%
	距汽车客运站距离	0.033	0.68%	0.34%	0.00%	-0.32%	-0.63%
	距火车站的距离	0.035	0.73%	0.37%	0.00%	-0.34%	-0.67%
	环境条件	0.179	3.71%	1.86%	0.00%	-1.72%	-3.43%
	区域道路规划	0.038	0.79%	0.40%	0.00%	-0.37%	-0.73%
	区域用地类型	0.038	0.79%	0.40%	0.00%	-0.37%	-0.73%
个别因素	临近道路类型	0.076	1.58%	0.79%	0.00%	-0.73%	-1.46%
	宗地形状	0.04	0.83%	0.42%	0.00%	-0.39%	-0.77%
	宗地面积	0.042	0.87%	0.44%	0.00%	-0.41%	-0.81%
	周围用地类型	0.05	1.04%	0.52%	0.00%	-0.48%	-0.96%
	地形地势	0.027	0.56%	0.28%	0.00%	-0.26%	-0.52%
	规划限制	0.025	0.52%	0.26%	0.00%	-0.24%	-0.48%

表 3-1-23 公用设施、公园与绿地 V 级基准地价修正系数说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	基础设施完善度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	道路通达度	混合型主干道景经过, 路网分布密集	交通型主干道, 路网分布较密集	生活型主干道、交通型次干道, 路网分布较密集	生活型次干道, 路网分布一般	支路, 未形成路网
	公交便捷度	有 4 路以上公交车通达	有 3-4 路公交车通达	有 2 路公交车通达	有 1 路公交车通达	无公交车通达
	距地铁站的距离	$S \leq 4000$	$4000 < S \leq 5000$	$5000 < S \leq 6000$	$6000 < S \leq 7000$	$S > 8000$
	距汽车客运站距离	$S \leq 6000$	$6000 < S \leq 8000$	$8000 < S \leq 10000$	$10000 < S \leq 12000$	$S > 12000$
	距火车站的距离	$S \leq 5000$	$5000 < S \leq 7500$	$7500 < S \leq 10000$	$10000 < S \leq 12500$	$S > 12500$
	环境条件优劣度	环境优越, 无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较为严重	污染严重
	区域道路规划	混合型主干道	交通型主干道	生活型主干道、交通型次干道	生活型次干道	支路
区域用地类型	综合	工业	住宅	商服	其他	
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	交通型主干道	生活型主干道、交通型次干道	生活型次干道	支路
	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	适宜	较适宜	一般	较大或较小	过大或过小
	周围用地类型	综合	工业	住宅	商服	其他
	地形地势	地势平坦, 承载力大	地势较平坦, 承载力较大	地势或承载力对土地利用无不良影响	地势由一定坡度, 承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	规划限制	无影响	基本无影响	稍有影响	有较大影响	有严重影响

表 3-1-24 公用设施、公园与绿地 V 级基准地价修正系数表

影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	基础设施完善度	0.263	7.47%	3.74%	0.00%	-1.54%	-3.08%
	道路通达度	0.082	2.33%	1.17%	0.00%	-0.48%	-0.96%
	公交便捷度	0.035	0.99%	0.50%	0.00%	-0.21%	-0.41%
	距地铁站的距离	0.037	1.05%	0.53%	0.00%	-0.22%	-0.43%
	距汽车客运站距离	0.033	0.94%	0.47%	0.00%	-0.20%	-0.39%
	距火车站的距离	0.035	0.99%	0.50%	0.00%	-0.21%	-0.41%
	环境条件	0.179	5.09%	2.55%	0.00%	-1.05%	-2.10%
	区域道路规划	0.038	1.08%	0.54%	0.00%	-0.23%	-0.45%
	区域用地类型	0.038	1.08%	0.54%	0.00%	-0.23%	-0.45%
个别因素	临近道路类型	0.076	2.16%	1.08%	0.00%	-0.45%	-0.89%
	宗地形状	0.04	1.14%	0.57%	0.00%	-0.24%	-0.47%
	宗地面积	0.042	1.19%	0.60%	0.00%	-0.25%	-0.49%
	周围用地类型	0.05	1.42%	0.71%	0.00%	-0.30%	-0.59%
	地形地势	0.027	0.77%	0.39%	0.00%	-0.16%	-0.32%
	规划限制	0.025	0.71%	0.36%	0.00%	-0.15%	-0.29%