

# 泰安市徂徕山汶河风景名胜区管理委员会

## 关于公布 2023 年度徂汶景区建制镇土地级别 调整与基准地价更新成果的通知

各相关单位：

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律规定和省自然资源厅有关要求，已完成了新一轮城镇土地级别调整与基准地价更新工作，依法履行了听证程序，并通过验收，现将更新成果予以公布，自公布之日起执行。

附件：

- 1、2023 年度徂汶景区建制镇基准地价制定成果
- 2、2023 年度徂汶景区建制镇基准地价图
- 3、2023 年度徂汶景区建制镇基准地价修正体系

泰安市徂徕山汶河风景名胜区管理委员会

2024 年 9 月 26 日



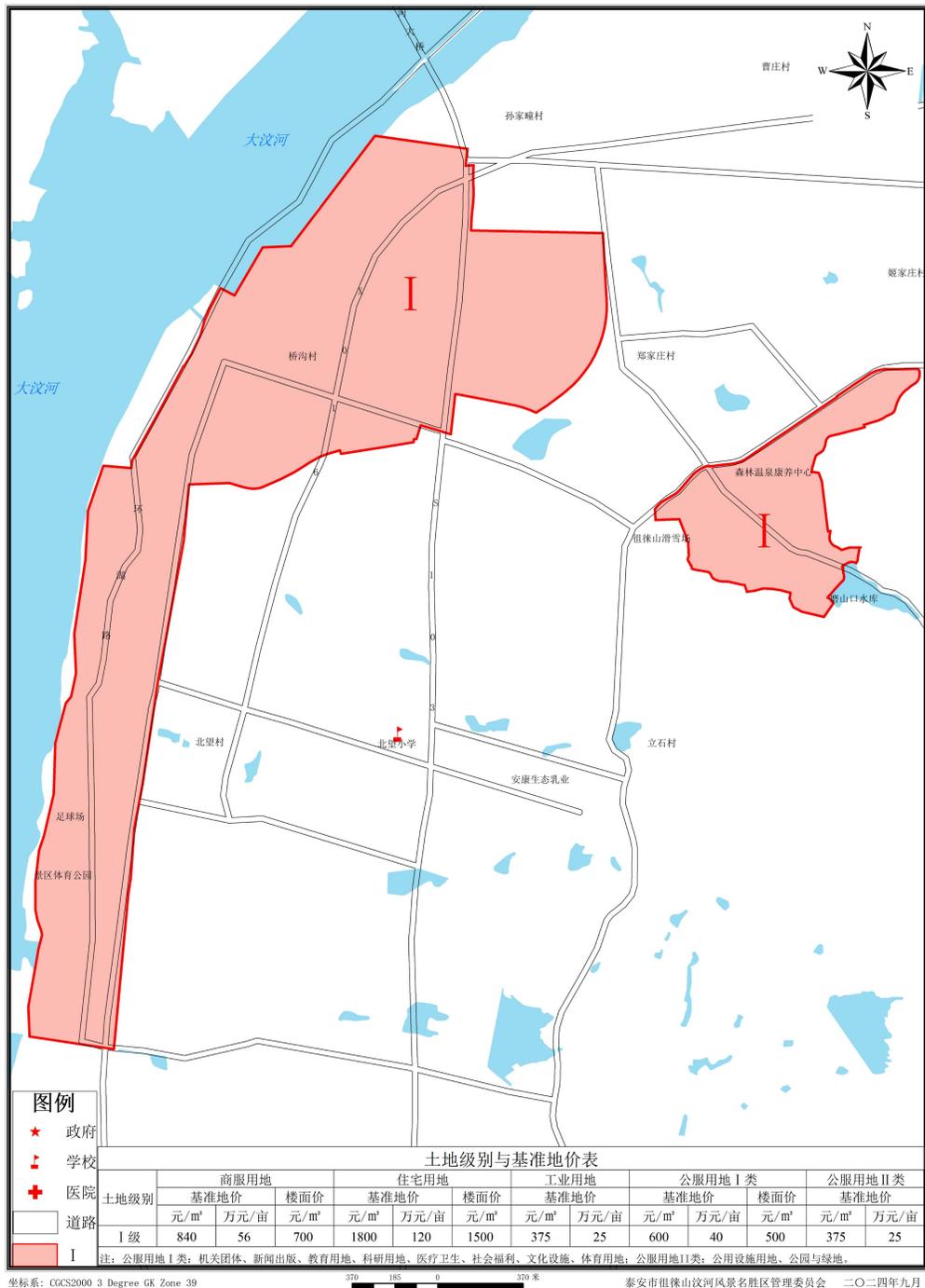
附件一

2023 年度徂汶景区建制镇基准地价制定成果

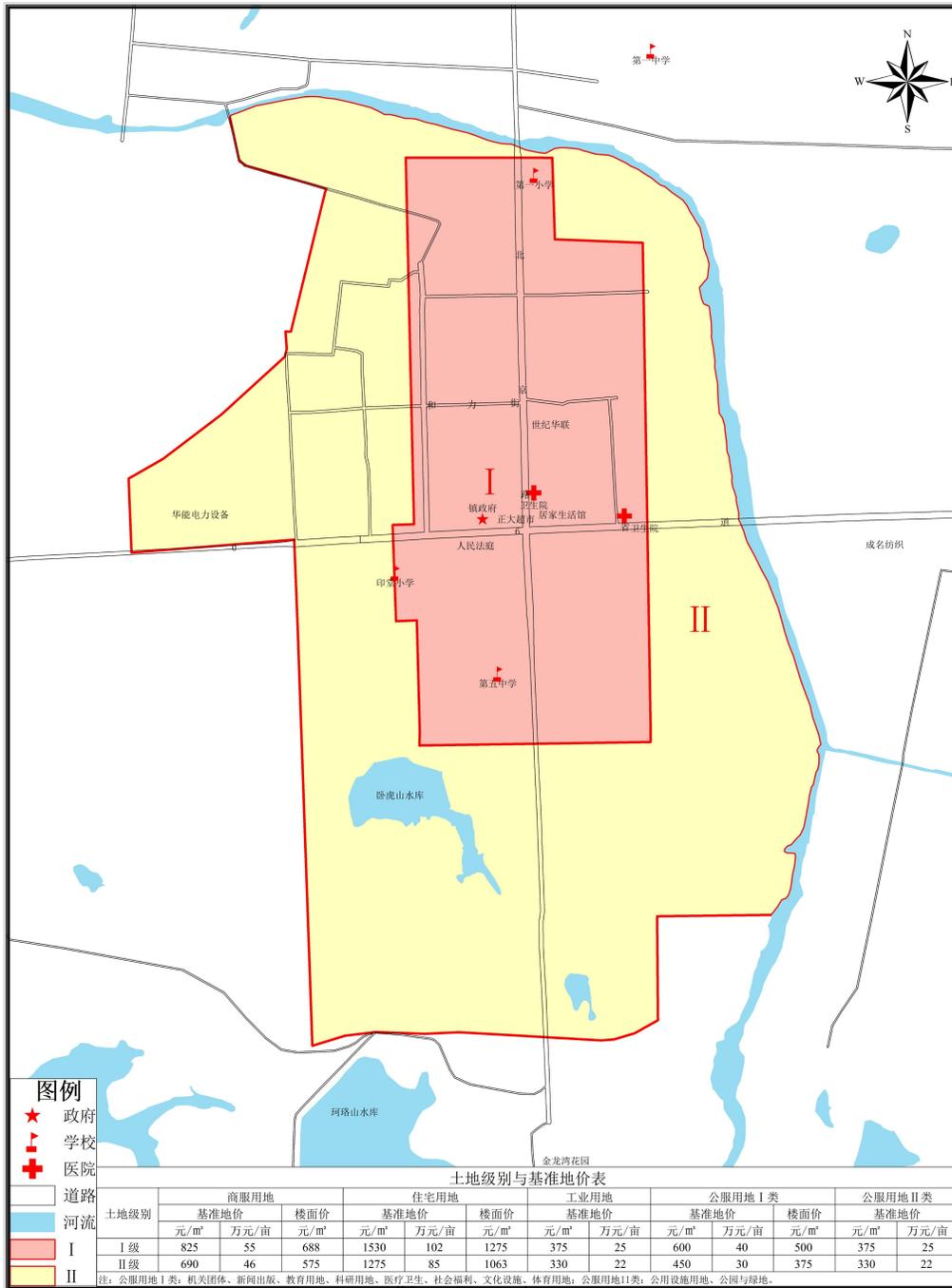
评价区域名称	土地级别	商服用地			住宅用地			工业用地		公服用地I类			公服用地II类	
		基准地价		楼面价	基准地价		楼面价	基准地价	基准地价		楼面价	基准地价		
		元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	元/m <sup>2</sup>	万元/亩
两河三岸（东岸）	I级	840	56	700	1800	120	1500	375	25	600	40	500	375	25
徂徕镇	I级	825	55	688	1530	102	1275	375	25	600	40	500	375	25
	II级	690	46	575	1275	85	1063	330	22	450	30	375	330	22
化马湾乡	I级	450	30	375	525	35	438	330	22	375	25	313	330	22
	II级	375	25	313	435	29	363	300	20	345	23	288	300	20
天宝镇	I级	450	30	375	525	35	438	330	22	375	25	313	330	22
	II级	375	25	313	435	29	363	300	20	345	23	288	300	20

注：公服用地 I 类包括机关团体、新闻出版、教育用地、科研用地、医疗卫生、社会福利、文化设施、体育用地；公服用地 II 类包括公用设施用地、公园与绿地。

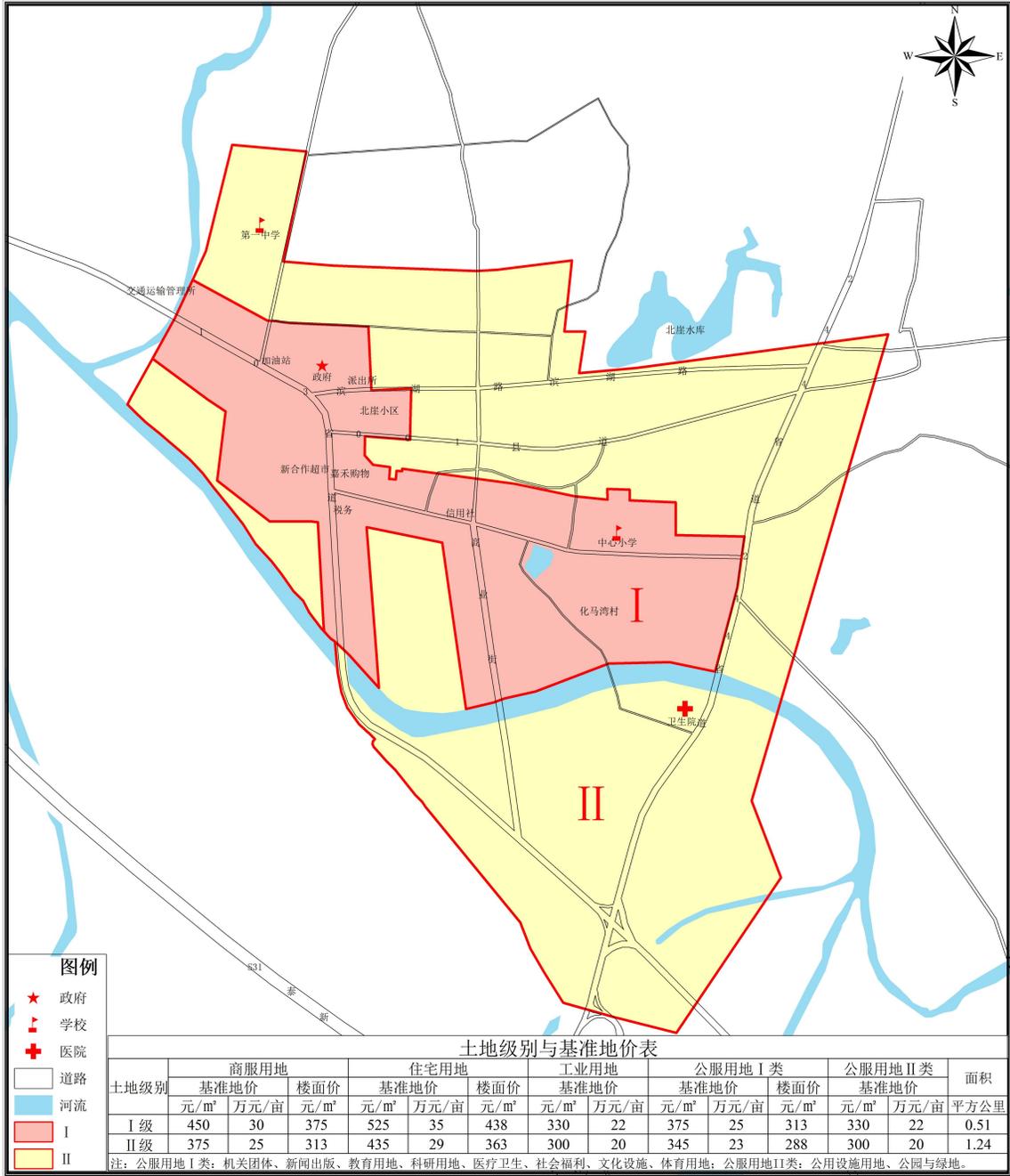
## 两河三岸（东岸）土地级别与基准地价图



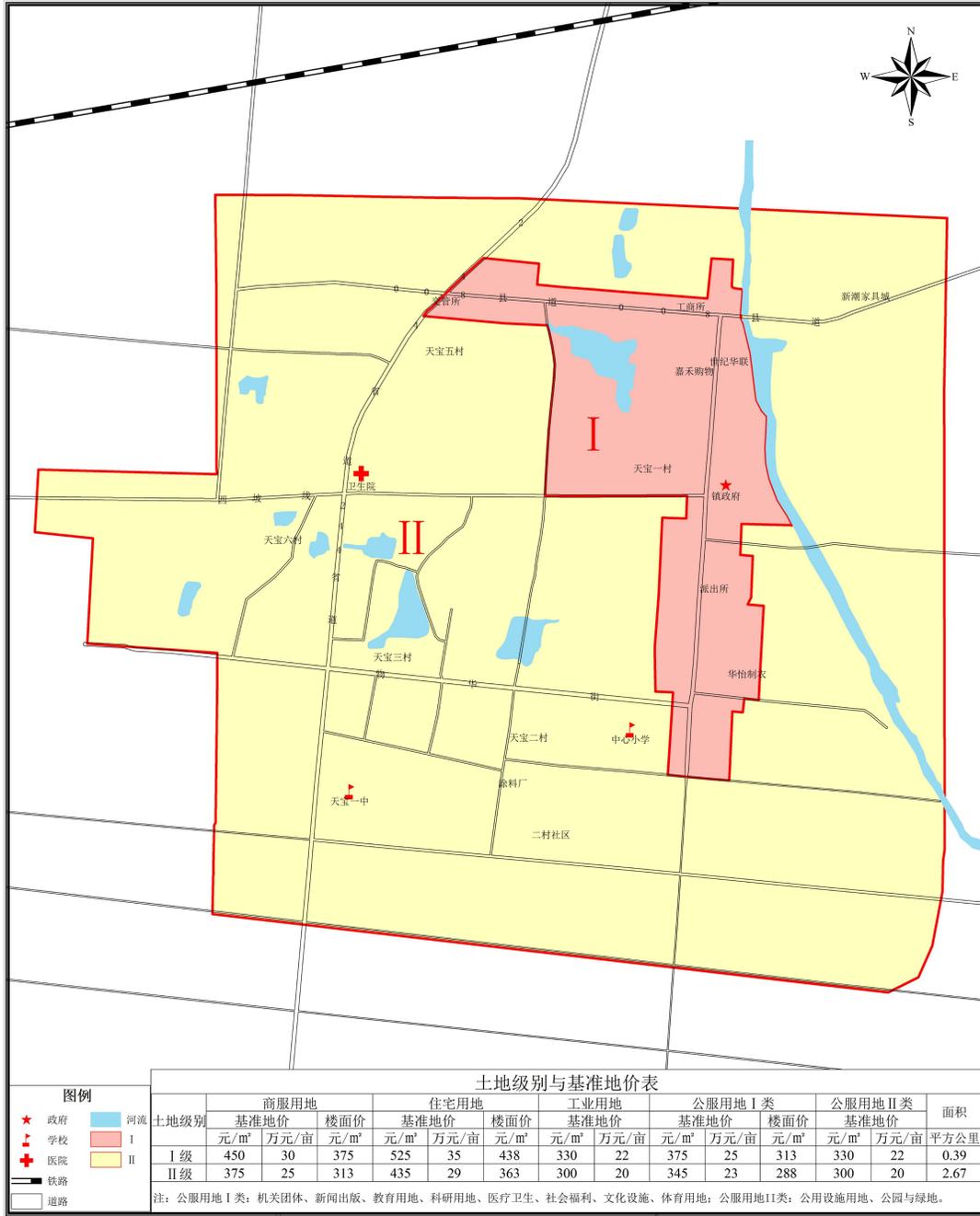
# 徂徕镇土地级别与基准地价图



# 化马湾乡土地级别与基准地价图



# 天宝镇土地级别与基准地价图



## 附件三

### 一、基准地价修正系数表

表 1-1 两河三岸（东岸）商服用地 I 级基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	2.85%	1.43%	0	-1.43%	-2.85%
商服繁华程度	2.40%	1.20%	0	-1.20%	-2.40%
临路类型	1.80%	0.90%	0	-0.90%	-1.80%
对外交通便捷度	1.20%	0.60%	0	-0.60%	-1.20%
公交便捷度	1.20%	0.60%	0	-0.60%	-1.20%
人流量	1.20%	0.60%	0	-0.60%	-1.20%
规划限制	0.90%	0.45%	0	-0.45%	-0.90%
临街状况	0.90%	0.45%	0	-0.45%	-0.90%
临街宽度	0.90%	0.45%	0	-0.45%	-0.90%
宗地宽深比	0.75%	0.38%	0	-0.38%	-0.75%
宗地面积与形状	0.90%	0.45%	0	-0.45%	-0.90%
合计	15.00%	7.51%	0	-7.51%	-15.00%

表 1-2 徂徕镇商服用地 I 级基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	2.85%	1.43%	0	-0.95%	-1.90%
商服繁华程度	2.40%	1.20%	0	-0.80%	-1.60%
临路类型	1.80%	0.90%	0	-0.60%	-1.20%
对外交通便捷度	1.20%	0.60%	0	-0.40%	-0.80%
公交便捷度	1.20%	0.60%	0	-0.40%	-0.80%
人流量	1.20%	0.60%	0	-0.40%	-0.80%
规划限制	0.90%	0.45%	0	-0.30%	-0.60%
临街状况	0.90%	0.45%	0	-0.30%	-0.60%
临街宽度	0.90%	0.45%	0	-0.30%	-0.60%
宗地宽深比	0.75%	0.38%	0	-0.25%	-0.50%
宗地面积与形状	0.90%	0.45%	0	-0.30%	-0.60%
合计	15.00%	7.51%	0	-5.00%	-10.00%

表 1-3 徂徕镇商服用地 II 级基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	1.90%	0.95%	0	-1.43%	-2.85%
商服繁华程度	1.60%	0.80%	0	-1.20%	-2.40%
临路类型	1.20%	0.60%	0	-0.90%	-1.80%
对外交通便捷度	0.80%	0.40%	0	-0.60%	-1.20%
公交便捷度	0.80%	0.40%	0	-0.60%	-1.20%
人流量	0.80%	0.40%	0	-0.60%	-1.20%
规划限制	0.60%	0.30%	0	-0.45%	-0.90%
临街状况	0.60%	0.30%	0	-0.45%	-0.90%
临街宽度	0.60%	0.30%	0	-0.45%	-0.90%
宗地宽深比	0.50%	0.25%	0	-0.38%	-0.75%
宗地面积与形状	0.60%	0.30%	0	-0.45%	-0.90%
合计	10.00%	5.00%	0	-7.51%	-15.00%

表 1-4 化马湾乡、天宝镇商服用地 I 级基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	2.85%	1.43%	0	-0.95%	-1.90%
商服繁华程度	2.40%	1.20%	0	-0.80%	-1.60%
临路类型	1.80%	0.90%	0	-0.60%	-1.20%
对外交通便捷度	1.20%	0.60%	0	-0.40%	-0.80%
公交便捷度	1.20%	0.60%	0	-0.40%	-0.80%
人流量	1.20%	0.60%	0	-0.40%	-0.80%
规划限制	0.90%	0.45%	0	-0.30%	-0.60%
临街状况	0.90%	0.45%	0	-0.30%	-0.60%
临街宽度	0.90%	0.45%	0	-0.30%	-0.60%
宗地宽深比	0.75%	0.38%	0	-0.25%	-0.50%
宗地面积与形状	0.90%	0.45%	0	-0.30%	-0.60%
合计	15.00%	7.51%	0	-5.00%	-10.00%

表 1-5 化马湾乡、天宝镇商服用地 II 级基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	1.90%	0.95%	0	-1.43%	-2.85%
商服繁华程度	1.60%	0.80%	0	-1.20%	-2.40%
临路类型	1.20%	0.60%	0	-0.90%	-1.80%
对外交通便捷度	0.80%	0.40%	0	-0.60%	-1.20%
公交便捷度	0.80%	0.40%	0	-0.60%	-1.20%
人流量	0.80%	0.40%	0	-0.60%	-1.20%
规划限制	0.60%	0.30%	0	-0.45%	-0.90%
临街状况	0.60%	0.30%	0	-0.45%	-0.90%
临街宽度	0.60%	0.30%	0	-0.45%	-0.90%
宗地宽深比	0.50%	0.25%	0	-0.38%	-0.75%
宗地面积与形状	0.60%	0.30%	0	-0.45%	-0.90%
合计	10.00%	5.00%	0	-7.51%	-15.00%

表 1-6 两河三岸（东岸）住宅用地 I 级基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	2.25%	1.13%	0	-0.90%	-1.80%
区域基础配套设施情况	1.95%	0.98%	0	-0.78%	-1.56%
距中小学距离	1.05%	0.53%	0	-0.42%	-0.84%
距医院距离	1.05%	0.53%	0	-0.42%	-0.84%
距大型超市距离	0.90%	0.45%	0	-0.36%	-0.72%
距农贸市场距离	0.90%	0.45%	0	-0.36%	-0.72%
人口密度	0.75%	0.38%	0	-0.30%	-0.60%
临路类型	1.05%	0.53%	0	-0.42%	-0.84%
公交便捷度	0.90%	0.45%	0	-0.36%	-0.72%
对外交通便利度	0.90%	0.45%	0	-0.36%	-0.72%
规划限制	0.60%	0.30%	0	-0.24%	-0.48%
环境质量状况	1.50%	0.75%	0	-0.60%	-1.20%
周围宗地利用状况	0.60%	0.30%	0	-0.24%	-0.48%
宗地面积与形状	0.60%	0.30%	0	-0.24%	-0.48%
合计	15.00%	7.53%	0	-6.00%	-12.00%

表 1-7 徂徕镇住宅用地 I 级基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	2.25%	1.13%	0	-0.75%	-1.50%
区域基础配套设施情况	1.95%	0.98%	0	-0.65%	-1.30%
距中小学距离	1.05%	0.53%	0	-0.35%	-0.70%
距医院距离	1.05%	0.53%	0	-0.35%	-0.70%
距大型超市距离	0.90%	0.45%	0	-0.30%	-0.60%
距农贸市场距离	0.90%	0.45%	0	-0.30%	-0.60%
人口密度	0.75%	0.38%	0	-0.25%	-0.50%
临路类型	1.05%	0.53%	0	-0.35%	-0.70%
公交便捷度	0.90%	0.45%	0	-0.30%	-0.60%
对外交通便利度	0.90%	0.45%	0	-0.30%	-0.60%
规划限制	0.60%	0.30%	0	-0.20%	-0.40%
环境质量状况	1.50%	0.75%	0	-0.50%	-1.00%
周围宗地利用状况	0.60%	0.30%	0	-0.20%	-0.40%
宗地面积与形状	0.60%	0.30%	0	-0.20%	-0.40%
合计	15.00%	7.53%	0	-5.00%	-10.00%

表 1-8 徂徕镇住宅用地 II 级基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	1.95%	0.98%	0	-1.13%	-2.25%
区域基础配套设施情况	1.69%	0.85%	0	-0.98%	-1.95%
距中小学距离	0.91%	0.46%	0	-0.53%	-1.05%
距医院距离	0.91%	0.46%	0	-0.53%	-1.05%
距大型超市距离	0.78%	0.39%	0	-0.45%	-0.90%
距农贸市场距离	0.78%	0.39%	0	-0.45%	-0.90%
人口密度	0.65%	0.33%	0	-0.38%	-0.75%
临路类型	0.91%	0.46%	0	-0.53%	-1.05%
公交便捷度	0.78%	0.39%	0	-0.45%	-0.90%
对外交通便利度	0.78%	0.39%	0	-0.45%	-0.90%
规划限制	0.52%	0.26%	0	-0.30%	-0.60%
环境质量状况	1.30%	0.65%	0	-0.75%	-1.50%
周围宗地利用状况	0.52%	0.26%	0	-0.30%	-0.60%
宗地面积与形状	0.52%	0.26%	0	-0.30%	-0.60%
合计	13.00%	6.53%	0	-7.53%	-15.00%

表 1-9 化马湾乡、天宝镇住宅用地 I 级基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	2.25%	1.13%	0	-0.75%	-1.50%
区域基础配套设施情况	1.95%	0.98%	0	-0.65%	-1.30%
距中小学距离	1.05%	0.53%	0	-0.35%	-0.70%
距医院距离	1.05%	0.53%	0	-0.35%	-0.70%
距大型超市距离	0.90%	0.45%	0	-0.30%	-0.60%
距农贸市场距离	0.90%	0.45%	0	-0.30%	-0.60%
人口密度	0.75%	0.38%	0	-0.25%	-0.50%
临路类型	1.05%	0.53%	0	-0.35%	-0.70%
公交便捷度	0.90%	0.45%	0	-0.30%	-0.60%
对外交通便利度	0.90%	0.45%	0	-0.30%	-0.60%
规划限制	0.60%	0.30%	0	-0.20%	-0.40%
环境质量状况	1.50%	0.75%	0	-0.50%	-1.00%
周围宗地利用状况	0.60%	0.30%	0	-0.20%	-0.40%
宗地面积与形状	0.60%	0.30%	0	-0.20%	-0.40%
合计	15.00%	7.53%	0	-5.00%	-10.00%

表 1-10 化马湾乡、天宝镇住宅用地 II 级基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	1.50%	0.75%	0	-1.13%	-2.25%
区域基础配套设施情况	1.30%	0.65%	0	-0.98%	-1.95%
距中小学距离	0.70%	0.35%	0	-0.53%	-1.05%
距医院距离	0.70%	0.35%	0	-0.53%	-1.05%
距大型超市距离	0.60%	0.30%	0	-0.45%	-0.90%
距农贸市场距离	0.60%	0.30%	0	-0.45%	-0.90%
人口密度	0.50%	0.25%	0	-0.38%	-0.75%
临路类型	0.70%	0.35%	0	-0.53%	-1.05%
公交便捷度	0.60%	0.30%	0	-0.45%	-0.90%
对外交通便利度	0.60%	0.30%	0	-0.45%	-0.90%
规划限制	0.40%	0.20%	0	-0.30%	-0.60%
环境质量状况	1.00%	0.50%	0	-0.75%	-1.50%
周围宗地利用状况	0.40%	0.20%	0	-0.30%	-0.60%
宗地面积与形状	0.40%	0.20%	0	-0.30%	-0.60%
合计	10.00%	5.00%	0	-7.53%	-15.00%

表 1-11 两河三岸（东岸）工业用地 I 级基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
产业集聚规模	1.69%	0.85%	0	-0.85%	-1.69%
临路类型	1.95%	0.98%	0	-0.98%	-1.95%
对外交通便利度	1.95%	0.98%	0	-0.98%	-1.95%
供水状况	1.43%	0.72%	0	-0.72%	-1.43%
排水状况	1.30%	0.65%	0	-0.65%	-1.30%
供电状况	1.43%	0.72%	0	-0.72%	-1.43%
规划限制	1.17%	0.59%	0	-0.59%	-1.17%
地形地质状况	1.04%	0.52%	0	-0.52%	-1.04%
宗地面积与形状	1.04%	0.52%	0	-0.52%	-1.04%
合计	13.00%	6.53%	0	-6.53%	-13.00%

表 1-12 徂徕镇工业用地 I 级基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
产业集聚规模	1.69%	0.85%	0	-0.65%	-1.30%
临路类型	1.95%	0.98%	0	-0.75%	-1.50%
对外交通便利度	1.95%	0.98%	0	-0.75%	-1.50%
供水状况	1.43%	0.72%	0	-0.55%	-1.10%
排水状况	1.30%	0.65%	0	-0.50%	-1.00%
供电状况	1.43%	0.72%	0	-0.55%	-1.10%
规划限制	1.17%	0.59%	0	-0.45%	-0.90%
地形地质状况	1.04%	0.52%	0	-0.40%	-0.80%
宗地面积与形状	1.04%	0.52%	0	-0.40%	-0.80%
合计	13.00%	6.53%	0	-5.00%	-10.00%

表 1-13 徂徕镇工业用地 II 级基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
产业集聚规模	1.30%	0.65%	0	-0.85%	-1.69%
临路类型	1.50%	0.75%	0	-0.98%	-1.95%
对外交通便利度	1.50%	0.75%	0	-0.98%	-1.95%
供水状况	1.10%	0.55%	0	-0.72%	-1.43%
排水状况	1.00%	0.50%	0	-0.65%	-1.30%
供电状况	1.10%	0.55%	0	-0.72%	-1.43%
规划限制	0.90%	0.45%	0	-0.59%	-1.17%
地形地质状况	0.80%	0.40%	0	-0.52%	-1.04%
宗地面积与形状	0.80%	0.40%	0	-0.52%	-1.04%
合计	10.00%	5.00%	0	-6.53%	-13.00%

表 1-14 化马湾乡、天宝镇工业用地 I 级基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
产业集聚规模	1.69%	0.85%	0	-0.52%	-1.04%
临路类型	1.95%	0.98%	0	-0.60%	-1.20%
对外交通便利度	1.95%	0.98%	0	-0.60%	-1.20%
供水状况	1.43%	0.72%	0	-0.44%	-0.88%
排水状况	1.30%	0.65%	0	-0.40%	-0.80%
供电状况	1.43%	0.72%	0	-0.44%	-0.88%
规划限制	1.17%	0.59%	0	-0.36%	-0.72%
地形地质状况	1.04%	0.52%	0	-0.32%	-0.64%
宗地面积与形状	1.04%	0.52%	0	-0.32%	-0.64%
合计	13.00%	6.53%	0	-4.00%	-8.00%

表 1-15 化马湾乡、天宝镇工业用地Ⅱ级基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
产业集聚规模	1.30%	0.65%	0	-0.85%	-1.69%
临路类型	1.50%	0.75%	0	-0.98%	-1.95%
对外交通便利度	1.50%	0.75%	0	-0.98%	-1.95%
供水状况	1.10%	0.55%	0	-0.72%	-1.43%
排水状况	1.00%	0.50%	0	-0.65%	-1.30%
供电状况	1.10%	0.55%	0	-0.72%	-1.43%
规划限制	0.90%	0.45%	0	-0.59%	-1.17%
地形地质状况	0.80%	0.40%	0	-0.52%	-1.04%
宗地面积与形状	0.80%	0.40%	0	-0.52%	-1.04%
合计	10.00%	5.00%	0	-6.53%	-13.00%

表 1-16 两河三岸（东岸）公共管理与公共服务用地Ⅰ级基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	2.40%	1.20%	0	-1.04%	-2.08%
临路类型	2.10%	1.05%	0	-0.91%	-1.82%
公交便捷度	1.65%	0.83%	0	-0.72%	-1.43%
对外交通便捷度	1.80%	0.90%	0	-0.78%	-1.56%
区域基础配套设施情况	1.95%	0.98%	0	-0.85%	-1.69%
环境质量状况	1.35%	0.68%	0	-0.59%	-1.17%
人流量	1.05%	0.53%	0	-0.46%	-0.91%
规划限制	0.90%	0.45%	0	-0.39%	-0.78%
地形地质状况	0.90%	0.45%	0	-0.39%	-0.78%
宗地面积与形状	0.90%	0.45%	0	-0.39%	-0.78%
合计	15.00%	7.52%	0	-6.52%	-13.00%

表 1-17 徂徕镇公共管理与公共服务用地Ⅰ级基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	2.08%	1.04%	0	-1.04%	-2.08%
临路类型	1.82%	0.91%	0	-0.91%	-1.82%
公交便捷度	1.43%	0.72%	0	-0.72%	-1.43%
对外交通便捷度	1.56%	0.78%	0	-0.78%	-1.56%
区域基础配套设施情况	1.69%	0.85%	0	-0.85%	-1.69%
环境质量状况	1.17%	0.59%	0	-0.59%	-1.17%
人流量	0.91%	0.46%	0	-0.46%	-0.91%
规划限制	0.78%	0.39%	0	-0.39%	-0.78%
地形地质状况	0.78%	0.39%	0	-0.39%	-0.78%
宗地面积与形状	0.78%	0.39%	0	-0.39%	-0.78%
合计	13.00%	6.52%	0	-6.52%	-13.00%

表 1-18 徂徕镇公共管理与公共服务用地Ⅱ级基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	2.72%	1.36%	0	-1.04%	-2.08%
临路类型	2.38%	1.19%	0	-0.91%	-1.82%
公交便捷度	1.87%	0.94%	0	-0.72%	-1.43%
对外交通便捷度	2.04%	1.02%	0	-0.78%	-1.56%
区域基础配套设施情况	2.21%	1.11%	0	-0.85%	-1.69%
环境质量状况	1.53%	0.77%	0	-0.59%	-1.17%
人流量	1.19%	0.60%	0	-0.46%	-0.91%
规划限制	1.02%	0.51%	0	-0.39%	-0.78%
地形地质状况	1.02%	0.51%	0	-0.39%	-0.78%
宗地面积与形状	1.02%	0.51%	0	-0.39%	-0.78%
合计	17.00%	8.52%	0	-6.52%	-13.00%

表 1-19 化马湾乡、天宝镇公共管理与公共服务用地Ⅰ级基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	2.08%	1.04%	0	-0.64%	-1.28%
临路类型	1.82%	0.91%	0	-0.56%	-1.12%
公交便捷度	1.43%	0.72%	0	-0.44%	-0.88%
对外交通便捷度	1.56%	0.78%	0	-0.48%	-0.96%
区域基础配套设施情况	1.69%	0.85%	0	-0.52%	-1.04%
环境质量状况	1.17%	0.59%	0	-0.36%	-0.72%
人流量	0.91%	0.46%	0	-0.28%	-0.56%
规划限制	0.78%	0.39%	0	-0.24%	-0.48%
地形地质状况	0.78%	0.39%	0	-0.24%	-0.48%
宗地面积与形状	0.78%	0.39%	0	-0.24%	-0.48%
合计	13.00%	6.52%	0	-4.00%	-8.00%

表 1-20 化马湾乡、天宝镇公共管理与公共服务用地Ⅱ级基准地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	1.28%	0.64%	0	-1.04%	-2.08%
临路类型	1.12%	0.56%	0	-0.91%	-1.82%
公交便捷度	0.88%	0.44%	0	-0.72%	-1.43%
对外交通便捷度	0.96%	0.48%	0	-0.78%	-1.56%
区域基础配套设施情况	1.04%	0.52%	0	-0.85%	-1.69%
环境质量状况	0.72%	0.36%	0	-0.59%	-1.17%
人流量	0.56%	0.28%	0	-0.46%	-0.91%
规划限制	0.48%	0.24%	0	-0.39%	-0.78%
地形地质状况	0.48%	0.24%	0	-0.39%	-0.78%
宗地面积与形状	0.48%	0.24%	0	-0.39%	-0.78%
合计	8.00%	4.00%	0	-6.52%	-13.00%

## 二、基准地价影响因素指标说明表

表 2-1 商服用地 I 级基准地价修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	≤100m	100-200m	200-300m	300-500m	>500m
商服繁华程度	集聚程度高，且功能齐全	集聚程度较高，功能较齐全	集聚程度一般，功能不很齐全	集聚程度较低，功能不齐全	集聚程度低，功能少
临路类型	多条主干道	主干道	多条次干道	次干道	支路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
公交便捷度	≤200m	200-400m	400-600m	600-800m	>800m
人流量	高	较高	一般	较低	低
规划限制	规划明确且规划用途与周围土地利用状况配合好	规划明确但规划用途与周围土地利用状况配合较好	规划明确但规划用途与周围土地利用状况配合一般	规划用途和方案对现有土地利用有限制	规划用途和方案对现有土地利用限制较大
临街状况	十字路口	丁字路口	两面临街	一面临街	不临街
临街宽度	≥25m	20-25m	15-20m	5-15m	< 5m
宗地宽深比	≥1.3	1.1-1.3	0.8-1.1	0.6-0.8	< 0.6
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

表 2-2 商服用地 II 级基准地价修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	≤150m	150-300m	300-500m	500-800m	>800m
商服繁华程度	集聚程度高，且功能齐全	集聚程度较高，功能较齐全	集聚程度一般，功能不很齐全	集聚程度较低，功能不齐全	集聚程度低，功能少
临路类型	多条主干道	主干道	多条次干道	次干道	支路
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
公交便捷度	≤200m	200-400m	400-600m	600-800m	>800m
人流量	高	较高	一般	较低	低
规划限制	规划明确且规划用途与周围土地利用状况配合好	规划明确但规划用途与周围土地利用状况配合较好	规划明确但规划用途与周围土地利用状况配合一般	规划用途和方案对现有土地利用有限制	规划用途和方案对现有土地利用限制较大
临街状况	十字路口	丁字路口	两面临街	一面临街	不临街
临街宽度	≥25m	20-25m	15-20m	5-15m	< 5m
宗地宽深比	≥1.3	1.1-1.3	0.8-1.1	0.6-0.8	< 0.6
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

表 2-3 住宅用地 I 级基准地价修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	≤100m	100-200m	200-400m	400-500m	>500m
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善, 管道燃气, 集中供热	区域配套设施较完善, 管道燃气或集中供热	区域配套设施一般, 无供热和供气	区域配套设施较少, 达到四通	区域配套设施少, 三通以下
距中小学距离	≤100m	100-200m	200-400m	400-600m	>600m
距医院距离	≤100m	100-200m	200-400m	400-600m	>600m
距大型超市距离	≤100m	100-200m	200-400m	400-600m	>600m
距农贸市场距离	≤100m	100-200m	200-400m	400-600m	>600m
人口密度	高	较高	一般	较低	低
临路类型	多条主干道	主干道	多条次干道	次干道	支路
公交便捷度	≤200m	200-400m	400-600m	600-800m	>800m
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远, 但方便通达	距主要交通节点远, 但较方便通达	距主要交通节点很远, 且不方便通达
规划限制	规划明确且规划用途与周围土地利用状况配合好	规划明确但规划用途与周围土地利用状况配合较好	规划明确但规划用途与周围土地利用状况配合一般	规划用途和方案对现有土地利用有限制	规划用途和方案对现有土地利用限制较大
环境质量状况	环境优, 无污染	环境较优, 无污染	无污染	轻度污染	污染严重
周围宗地利用状况	居住用地	商服居住	行政文教	工业仓储	其他用地
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

表 2-4 住宅用地 II 级基准地价修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	≤200m	200-300m	300-500m	500-600m	>600m
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善, 管道燃气, 集中供热	区域配套设施较完善, 管道燃气或集中供热	区域配套设施一般, 无供热和供气	区域配套设施较少, 达到四通	区域配套设施少, 三通以下
距中小学距离	≤200m	200-400m	400-700m	700-900m	>900m
距医院距离	≤200m	200-400m	400-700m	700-900m	>900m
距大型超市距离	≤200m	200-400m	400-700m	700-900m	>900m
距农贸市场距离	≤200m	200-400m	400-700m	700-900m	>900m
人口密度	高	较高	一般	较低	低
临路类型	多条主干道	主干道	多条次干道	次干道	支路
公交便捷度	≤200m	200-400m	400-600m	600-800m	>800m
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远, 但方便通达	距主要交通节点远, 但较方便通达	距主要交通节点很远, 且不方便通达
规划限制	规划明确且规划用途与周围土地利用状况配合好	规划明确但规划用途与周围土地利用状况配合较好	规划明确但规划用途与周围土地利用状况配合一般	规划用途和方案对现有土地利用有限制	规划用途和方案对现有土地利用限制较大
环境质量状况	环境优, 无污染	环境较优, 无污染	无污染	轻度污染	污染严重
周围宗地利用状况	居住用地	商服居住	行政文教	工业仓储	其他用地
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

表 2-5 工业用地 I、II 级基准地价修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
产业集聚规模	连片工业区	独立大型企业	独立中小企业	松散联系小企业	松散小企业
临路类型	多条主干道	主干道	多条次干道	次干道	支路
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
供水状况	二十四小时不停水	二十四小时基本不停水	高峰期停水	非高峰期有时停水	经常停水
排水状况	通畅	较通畅	一般	有积水	积水严重
供电状况	保证率>99%	95%-99%	90%-95%	80%-90%	<80%
规划限制	规划明确且规划用途与周围土地利用状况配合好	规划明确但规划用途与周围土地利用状况配合较好	规划明确但规划用途与周围土地利用状况配合一般	规划用途和方案对现有土地利用有限制	规划用途和方案对现有土地利用限制较大
地形地质状况	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	比较不利于土地利用	不利于土地利用
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

表 2-6 公共管理与公共服务用地 I 级基准地价修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	≤100m	100-200m	200-400m	400-500m	>500m
临路类型	多条主干道	主干道	多条次干道	次干道	支路
公交便捷度	≤200m	200-400m	400-600m	600-800m	>800m
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善，管道燃气，集中供热	区域配套设施较完善，管道燃气或集中供热	区域配套设施一般，无供热和供气	区域配套设施较少，达到四通	区域配套设施少，三通以下
环境质量状况	环境优，无污染	环境较优，无污染	无污染	轻度污染	污染严重
人流量	高	较高	一般	较低	低
规划限制	规划明确且规划用途与周围土地利用状况配合好	规划明确但规划用途与周围土地利用状况配合较好	规划明确但规划用途与周围土地利用状况配合一般	规划用途和方案对现有土地利用有限制	规划用途和方案对现有土地利用限制较大
地形地质状况	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	比较不利于土地利用	不利于土地利用
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

表 2-7 公共管理与公共服务用地 II 级基准地价修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较差	劣
距商服中心距离	≤200m	200-300m	300-500m	500-600m	>600m
临路类型	多条主干道	主干道	多条次干道	次干道	支路
公交便捷度	≤200m	200-400m	400-600m	600-800m	>800m
对外交通便捷度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
区域基础配套设施情况	区域配套设施完善，管道燃气，集中供热	区域配套设施较完善，管道燃气或集中供热	区域配套设施一般，无供热和供气	区域配套设施较少，达到四通	区域配套设施少，三通以下
环境质量状况	环境优，无污染	环境较优，无污染	无污染	轻度污染	污染严重
人流量	高	较高	一般	较低	低
规划限制	规划明确且规划用途与周围土地利用状况配合好	规划明确但规划用途与周围土地利用状况配合较好	规划明确但规划用途与周围土地利用状况配合一般	规划用途和方案对现有土地利用有限制	规划用途和方案对现有土地利用限制较大
地形地质状况	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	比较不利于土地利用	不利于土地利用
宗地面积与形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

### 三、基准地价其他因素修正

#### 1、容积率修正

表 3-1 商服用地容积率修正系数表

容积率	≤0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3	1.4
修正系数	0.84	0.86	0.88	0.9	0.93	0.96	1	1.04	1.08
容积率	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	≥2.5
修正系数	1.12	1.15	1.18	1.21	1.24	1.26	1.28	1.3	1.33

表 3-2 住宅用地容积率修正系数表

容积率	≤0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3	1.4
修正系数	0.84	0.86	0.88	0.9	0.93	0.96	1	1.04	1.08
容积率	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	≥2.5
修正系数	1.12	1.16	1.19	1.22	1.25	1.28	1.3	1.32	1.36

注：低密度豪华住宅不进行容积率修正。

表 3-3 公共管理与公共服务用地 I 容积率修正系数表

容积率	≤0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3	1.4
修正系数	0.85	0.86	0.88	0.9	0.93	0.96	1	1.04	1.08
容积率	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	≥2.5
修正系数	1.12	1.16	1.19	1.22	1.25	1.27	1.29	1.31	1.34

#### 2、年期修正

年期修正可根据下列公式计算。

$$K = [1 - 1 / (1 + r)^m] / [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

式中：r—土地还原率（商服用地 6.0%，住宅用地 5.2%，工业用地 4.5%，公共管理与公共服务用地 4.5%）；

m—待估宗地的剩余使用年期；

n—基准地价的设定年期。

表 3-4 商服用地年期修正系数表

剩余年期（年）	40	39	38	37	36	35	34	33	32	31	30
年期修正系数	1.0000	0.9935	0.9867	0.9794	0.9717	0.9636	0.9549	0.9458	0.9360	0.9257	0.9148
剩余年期（年）	29	28	27	26	25	24	23	22	21	20	19
年期修正系数	0.9033	0.8910	0.8780	0.8642	0.8496	0.8341	0.8177	0.8003	0.7819	0.7623	0.7416
剩余年期（年）	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8
年期修正系数	0.7196	0.6963	0.6717	0.6455	0.6178	0.5884	0.5572	0.5242	0.4892	0.4521	0.4127
剩余年期（年）	7	6	5	4	3	2	1	0			
年期修正系数	0.3710	0.3268	0.2800	0.2303	0.1777	0.1219	0.0627	0.0000			

表 3-5 住宅用地年期修正系数表

剩余年期（年）	70	69	68	67	66	65	64	63	62	61	60
年期修正系数	1.0000	0.9985	0.9968	0.9951	0.9933	0.9915	0.9895	0.9874	0.9852	0.9829	0.9804
剩余年期（年）	59	58	57	56	55	54	53	52	51	50	49
年期修正系数	0.9779	0.9752	0.9724	0.9694	0.9663	0.9630	0.9595	0.9559	0.9520	0.9480	0.9437
剩余年期（年）	48	47	46	45	44	43	42	41	40	39	38
年期修正系数	0.9393	0.9346	0.9296	0.9244	0.9190	0.9132	0.9072	0.9008	0.8941	0.8870	0.8796
剩余年期（年）	37	36	35	34	33	32	31	30	29	28	27
年期修正系数	0.8718	0.8636	0.8550	0.8459	0.8364	0.8263	0.8157	0.8046	0.7929	0.7806	0.7676
剩余年期（年）	26	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16
年期修正系数	0.7540	0.7397	0.7246	0.7088	0.6921	0.6745	0.6561	0.6366	0.6162	0.5947	0.5721
剩余年期（年）	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5
年期修正系数	0.5483	0.5233	0.4969	0.4692	0.4401	0.4094	0.3772	0.3433	0.3076	0.2700	0.2305
剩余年期（年）	4	3	2	1	0						
年期修正系数	0.1890	0.1453	0.0993	0.0509	0.0000						

表 3-6 工业、公共管理与公共服务用地年期修正系数表

剩余年期（年）	50	49	48	47	46	45	44	43	42	41	40
年期修正系数	1.0000	0.9944	0.9885	0.9824	0.9760	0.9694	0.9624	0.9551	0.9475	0.9395	0.9312
剩余年期（年）	39	38	37	36	35	34	33	32	31	30	29
年期修正系数	0.9225	0.9134	0.9039	0.8939	0.8836	0.8727	0.8614	0.8496	0.8372	0.8243	0.8107
剩余年期（年）	28	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18
年期修正系数	0.7966	0.7819	0.7665	0.7503	0.7335	0.7159	0.6975	0.6783	0.6582	0.6372	0.6153
剩余年期（年）	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7
年期修正系数	0.5924	0.5685	0.5434	0.5173	0.4900	0.4614	0.4316	0.4004	0.3678	0.3338	0.2982
剩余年期（年）	6	5	4	3	2	1	0				
年期修正系数	0.2610	0.2221	0.1815	0.1391	0.0948	0.0484	0.0000				

### 3、开发程度修正

本次基准地价更新在基准地价内涵中界定了土地开发程度，当待估宗地的土地开发程度与基准地价所设定的土地开发程度不一致时，就需进行土地开发程度修正。土地开发程度修正系数依据当地各基础设施投资对宗地地价的影响程度确定，每增加或减少一通，其地价结果相应地增加或减少 10-25 元/平方米。

### 4、土地用途修正

土地用途界定是估价中的核心问题之一，由于土地用途的差异，地价差别很大。本次基准地价更新，与国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类进行衔接，在现有用途修正的基础上进行补充，具体详见下表。

表 3-7 沮汶景区建制镇基准地价用途分类及基准地价用途修正系数表

土地利用现状分类				国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类		参照基准地价体系	修正系数	备注
编号 / 用途	编号	用途	内涵	编号	用途			
06 工矿仓储用地	0604	仓储用地	物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等	1101	物流仓储用地	工业用地	1.5	
				1102	储备库用地	工业用地	1	
	0602	采矿用地	指采矿、采石、采砂（沙）场，砖瓦窑等地面生产用地，排土（石）及尾矿堆放地	1002	采矿用地	工业用地	1	
07 住宅用地	0701	城镇住宅用地	指城镇用途生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地，不含配套的商业服务设施等用地	070101	一类城镇住宅用地	住宅用地	1.4	低于标准容积率的，不进行容积率修正
				070103	三类城镇住宅用地	住宅用地	0.9	
				0702	城镇社区服务设施用地	住宅用地	1	
09 特殊用地	0901	军事设施用地	指用于军事目的的设施用地	1501	军事设施用地	公共管理与公共服务用地二类	1	
	0902	使领馆用地	指用于外国政府及国际组织驻华使领馆办事处等用地	1502	使领馆用地	公共管理与公共服务用地二类	1	
	0903	监教场所用地	指用于监狱、看守所、劳改场、戒毒所等的建筑用地	1505	监教场所用地	公共管理与公共服务用地二类	1	用于劳改场、劳教所的建筑用地参照工业用地基准地价 1
	0904	宗教用地	指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地	1503	宗教用地	公共管理与公共服	1	

土地利用现状分类				国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类		参照基准 地价 体系	修正 系数	备注
编号 / 用途	编号	用途	内涵	编号	用途			
						务用地二 类		
	0905	殡葬 用地	指陵园、墓地、殡葬场所用地	1506	殡葬用地	公共管理 与公共服 务用地一 类	1	不进行容积 率修正
	0906	风景 名胜 设施 用地	指风景名胜景点（包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址、自然保护区、森林公园、地质公园、湿地公园等）的管理机构，以及旅游服务设施的建筑用地。景区内的其他用地按现状归入相应地类	1504	文物古迹用地	商服用地 基准地价	0.8	
				1507	其他特殊用地	公共管理 与公共服 务用地四 类	1	低于标准容 积率的，不 进行容积率 修正
10 交 通运 输用 地	1001	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	1201	铁路用地	工业用地	1	
	1002	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	1206	城市轨道交通 用地	工业用地	1	
	1003	公路 用地	指用于国道、省道、县道和乡道用地。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	1202	公路用地	工业用地	1	
	1004	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	1207	城镇道路用地	工业用地	1	
	1005	交通 服务	指城镇、村庄范围内交通服务设施用地，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	120801	对外交通场站 用地	商服用地	1	港口客运码 头用地参照

土地利用现状分类				国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类		参照基准地价体系	修正系数	备注
编号 / 用途	编号	用途	内涵	编号	用途			
		场站用地	(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					工业, 修正系数 1
				120802	公共交通场站用地	工业用地	1	交通枢纽用地参照工业, 修正系数 1
				120803	社会停车场用地	工业用地	0.9	
	1007	机场用地	指用于民用机场, 军民合用机场的用地	1203	机场用地	工业用地	1	
	1008	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	1204	港口码头用地	工业用地	1	
	1009	管道运输用地	指用于运输煤炭、矿石、石油、天然气等管道及其相应附属设施的地上部分用地	1205	管道运输用地	工业用地	0.9	
					1209	其他交通设施用地	工业用地	1
11 水域及水利设施用地	1109	水工建筑用地	指人工修建的闸、坝、堤路林、水电厂房、扬水站等常水位岸线以上的建(构)筑物用地	1312	水工设施用地	工业用地	0.9	

注：(1) 具体地类以内涵、备注的界定为准；收回评估时按照其出让时用途参考体系评估。

(2) 采用用途参照评估地价的，参照价格均对应评估用途满年期价格，无需进行年期修正。如某用途法定最高年期为 50 年，参照商服用地基准地价评估，而商服用地法定最高年期为 40 年，此时参照商服基准地价价格时，无需将价格再进行年期修正，直接对于其 50 年期价格使用。

## 5、基准地价应用说明

### (1) 基准地价使用条件

1) 宗地地价评估依据级别基准地价进行。

2) 国有土地使用权租赁年租金水平，以级别基准地价为基础，土地还原率按商服用地 6.0%，住宅用地 5.2%，工业用地 4.5%，公共管理与公共服务用地 4.5%，按照相应用途的评估地价进行还原确定。

3) 应用基准地价系数法评估时，开发程度界定为宗地红线外“三通”、红线内“场地平整”，红线内的开发程度不进行修正。

4) 容积率修正系数表中容积率=地上建筑面积÷土地面积，地下建筑面积不计。

### 5) 宗地所在级别的界定及评估

①其他跨级别的宗地评估时：若待估宗地较均匀的分布在多个级别，商服、住宅、工业及公服用地均按其所在两个或多个级别地面价的平均值作为基准地价进行修正，修正体系以面积最大的部分所在级别为准，若所跨的级别面积差距较大，如高级别内面积较大，可在高级别基准地价的基础上下调 1-2 个百分点，如低级别内面积较大，可在此低级别基准地价基础上上调 1-2 个百分点确定基准地价，修正体系以面积最大的部分所在级别为准。

②级别边缘的宗地评估时，适当进行加（减）价修正。其中，靠近低地价级别的应减价修正，减价修正系数一般不超过 6%；靠近高地价级别的应加价修正，加价修正系数一般不超过 8%。

③评价范围外的宗地评估，参照邻近级别基准地价结合市场及区位条件适当进行减价修正。

### (2) 基准地价测算公式

宗地地价=级别基准地价×(1±ΣK)×K<sub>J</sub>+K<sub>X</sub>

式中：ΣK---影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

K<sub>J</sub>---估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数

K<sub>X</sub>---开发程度修正系数。