

# 2019 年度淄博市城镇基准地价 使用手册

淄博市自然资源局

二〇二〇年八月

# 目 录

第一部分	基准地价公布文件.....	1
第二部分	淄博市城镇基准地价内涵.....	39
第三部分	淄博市城镇基准地价修正体系.....	41
一、	用途修正系数表.....	41
二、	开发程度修正费用表.....	41
三、	容积率修正系数表.....	42
四、	因素修正系数表及说明表.....	46
(一)	淄博市张店区城区因素修正系数表及说明表.....	46
(一)	淄博市张店区建制镇因素修正系数表及说明表.....	135
(二)	淄博市淄川区城区因素修正系数表及说明表.....	错误! 未定义书签。
(二)	淄博市淄川区建制镇因素修正系数表及说明表.....	错误! 未定义书签。
(三)	淄博市博山区城区因素修正系数表及说明表.....	错误! 未定义书签。
(三)	淄博市博山区建制镇因素修正系数表及说明表.....	错误! 未定义书签。
(四)	淄博市周村区城区因素修正系数表及说明表.....	错误! 未定义书签。
(四)	淄博市周村区建制镇因素修正系数表及说明表.....	错误! 未定义书签。
(五)	淄博市临淄区城区因素修正系数表及说明表.....	错误! 未定义书签。
(五)	淄博市临淄区建制镇因素修正系数表及说明表.....	错误! 未定义书签。
(六)	桓台县城区因素修正系数表及说明表.....	错误! 未定义书签。
(六)	桓台县建制镇因素修正系数表及说明表.....	错误! 未定义书签。
(七)	高青县城区因素修正系数表及说明表.....	错误! 未定义书签。
(七)	高青县建制镇因素修正系数表及说明表.....	错误! 未定义书签。
(八)	沂源县城区因素修正系数表及说明表.....	错误! 未定义书签。
(八)	沂源县建制镇因素修正系数表及说明表.....	错误! 未定义书签。
(九)	淄博文昌湖省级旅游度假区因素修正系数表及说明表.....	512

# 淄博市人民政府文件

淄政发〔2020〕10号

---

## 淄博市人民政府 关于调整城镇基准地价的通知

各区县人民政府,高新区、经济开发区、文昌湖区管委会,市政府各部门,各有关单位,各大企业,各高等院校:

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》等有关规定和省自然资源厅有关要求,我市组织开展了新一轮城镇基准地价更新调整,更新成果已经市政府第75次常务会议研究通过,现予以公布,并就有关事项通知如下:

一、本轮基准地价的基本内涵是在淄博市城镇规划区范围内,

对现状利用条件下不同级别或不同均质地域的土地,按照商业、住宅、工业、公共服务项目等用途,在 2019 年 1 月 1 日、法定最高出让年期、设定开发程度、标准容积率等条件下的国有建设用地使用权区域平均价格。

二、本轮基准地价的标准容积率。城区范围内:商业用地张店区(含高新区,下同)2.0,其他区县 1.6;住宅用地张店区 1.8,其他区县 1.5;工业用地均为 1.0;公共服务项目用地中新闻出版用地为 1.6,其他用地为 1.2。

三、本轮基准地价的土地还原率:商业用地为 6.5%,住宅用地为 6%,工业用地为 5%,公共服务项目用地中新闻出版用地为 6.5%、其他用地为 5%。

四、基准地价原则上每 3 年调整一次,当土地市场价格发生重大变化时,也可视情进行调整。

五、本通知自 2020 年 9 月 15 日起施行,有效期至 2023 年 12 月 31 日。《淄博市人民政府关于调整城镇基准地价的通知》(淄政发〔2017〕7 号)同时废止。

附件:1. 淄博市各区县城区基准地价

2. 淄博市各区县城区划拨土地使用权租金标准

3. 淄博市各区县镇政府驻地基准地价及划拨土地使用权租金标准

4. 淄博市城镇基准地价土地用途修正系数表

5. 淄博市各区县城区基准地价级别范围说明表

淄博市人民政府

2020年8月13日

(此件公开发布)

附件 1

## 淄博市各区县城区基准地价

### 张店区（含高新区）城区基准地价

商业用地				住宅用地				新闻出版用地			
级别	区片	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	级别	区片	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	级别	区片	元/m <sup>2</sup>	万元/亩
一级	I-1	4660	310.67	一级	I-1	5480	365.33	一级	I-1	3262	217.47
	I-2	4425	295.00		I-2	5187	345.80		I-2	3098	206.53
二级	II-1	3900	260.00	二级	II-1	4466	297.73	二级	II-1	2730	182.00
	II-2	3500	233.33		II-2	3965	264.33		II-2	2450	163.33
	II-3	3300	220.00		II-3	3965	264.33		II-3	2310	154.00
三级	III-1	2895	193.00	三级	III-1	3293	219.53	三级	III-1	2027	135.13
	III-2	2700	180.00		III-2	3000	200.00		III-2	1890	126.00
	III-3	2700	180.00		III-3	2755	183.67		III-3	1890	126.00
	III-4	2700	180.00		III-4	2755	183.67		III-4	1890	126.00
四级	IV-1	2159	143.93	四级	IV-1	1940	129.33	四级	IV-1	1511	100.73
	IV-2	2029	135.27		IV-2	1940	129.33		IV-2	1420	94.67
	IV-3	1898	126.53		IV-3	1940	129.33		IV-3	1329	88.60
	IV-4	1898	126.53		V-1	1287	85.80		IV-4	1329	88.60
五级	V-1	1417	94.47	五级	V-2	1287	85.80	五级	V-1	992	66.13
	V-2	1417	94.47		V-3	1287	85.80		V-2	992	66.13
	V-3	1271	84.73		V-4	1060	70.67		V-3	890	59.33
六级	VI	1050	70.00		V-5	1060	70.67	六级	VI	735	49.00

机关团体、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、体育用地			公园与绿地、公用设施用地			工业用地		
级别	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	级别	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	级别	元/m <sup>2</sup>	万元/亩
一级	1338	89.20	一级	892	59.47	限制区-I	892	59.47
二级	1119	74.60	二级	746	49.73	限制区-II	746	49.73
三级	860	57.33	三级	573	38.20	一级	573	38.20
四级	645	43.00	四级	430	28.67	二级	430	28.67
五级	603	40.20	五级	402	26.80	三级	402	26.80

### 其他区县城商业用地基准地价

基 准 地 价 级 别	淄川区		博山区		周村区		临淄区		桓台县		高青县		沂源县		文昌湖区	
	元/m <sup>2</sup>	万元/亩														
一级	3021	201.40	2402	160.13	2788	185.87	3098	206.53	2703	180.20	1605	107.00	2040	136.00	1922	128.13
二级	2315	154.33	1789	119.27	2125	141.67	2356	157.07	2130	142.00	1230	82.00	1650	110.00	1493	99.53
三级	1727	115.13	1353	90.20	1562	104.13	1742	116.13	1470	98.00	890	59.33	1287	85.80	--	--
四级	1217	81.13	1014	67.60	1140	76.00	1232	82.13	1130	75.33	584	38.93	942	62.80	--	--
五级	842	56.13	754	50.27	828	55.20	873	58.20	835	55.67	--	--	686	45.73	--	--

其他区县城区住宅用地基准地价

基 准 地 价 级 别	淄川区		博山区		周村区		临淄区		桓台县		高青县		沂源县		文昌湖区	
	元/m <sup>2</sup>	万元/亩														
一级	3406	227.07	2535	169.00	2950	196.67	3895	259.67	3440	229.33	1930	128.67	2106	140.40	1958	130.53
二级	2669	177.93	1855	123.67	2289	152.60	3006	200.40	2705	180.33	1362	90.80	1701	113.40	1522	101.47
三级	2034	135.60	1403	93.53	1707	113.80	2201	146.73	1905	127.00	932	62.13	1332	88.80	--	--
四级	1372	91.47	1030	68.67	1242	82.80	1430	95.33	1195	79.67	598	39.87	987	65.80	--	--
五级	864	57.60	784	52.27	867	57.80	886	59.07	872	58.13	--	--	728	48.53	--	--

其他区县城区工业用地基准地价

基 准 地 价 级 别	淄川区		博山区		周村区		临淄区		桓台县		高青县		沂源县		文昌湖区	
	元/m <sup>2</sup>	万元/亩														
一级	710	47.33	495	33.00	558	37.20	819	54.60	530	35.33	383	25.53	385	25.67	418	27.87
二级	555	37.00	392	26.13	471	31.40	660	44.00	460	30.67	298	19.87	300	20.00	350	23.33
三级	427	28.47	331	22.07	347	23.13	509	33.93	408	27.20	253	16.87	255	17.00	--	--
四级	395	26.33	298	19.87	301	20.07	408	27.20	383	25.53	222	14.80	225	15.00	--	--

其他区县城区新闻出版用地基准地价

基 准 地 价 级 别	淄川区		博山区		周村区		临淄区		桓台县		高青县		沂源县		文昌湖区	
	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	万元/亩								
一级	2115	141.00	1681	112.07	1952	130.13	2169	144.60	1892	126.13	1124	74.93	1428	95.20	1345	89.67
二级	1621	108.07	1252	83.47	1488	99.20	1649	109.93	1491	99.40	861	57.40	1155	77.00	1045	69.67
三级	1209	80.60	947	63.13	1093	72.87	1219	81.27	1029	68.60	623	41.53	901	60.07	--	--
四级	852	56.80	710	47.33	798	53.20	862	57.47	791	52.73	409	27.27	659	43.93	--	--
五级	589	39.27	528	35.20	580	38.67	611	40.73	585	39.00	--	--	480	32.00	--	--

其他区县城区机关团体、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、体育用地基准地价

基 准 地 价 级 别	淄川区		博山区		周村区		临淄区		桓台县		高青县		沂源县		文昌湖区	
	元/m <sup>2</sup>	万元/亩														
一级	1065	71.00	743	49.53	837	55.80	1229	81.93	795	53.00	575	38.33	578	38.53	627	41.80
二级	833	55.53	588	39.20	707	47.13	990	66.00	690	46.00	447	29.80	450	30.00	525	35.00
三级	641	42.73	497	33.13	521	34.73	764	50.93	612	40.80	380	25.33	383	25.53	--	--
四级	593	39.53	447	29.80	452	30.13	612	40.80	575	38.33	333	22.20	338	22.53	--	--

其他区县城区公园与绿地、公用设施用地基准地价

基准 地 级 别	淄川区		博山区		周村区		临淄区		桓台县		高青县		沂源县		文昌湖区	
	元/m <sup>2</sup>	万元/亩														
一级	710	47.33	495	33.00	558	37.20	819	54.60	530	35.33	383	25.53	385	25.67	418	27.87
二级	555	37.00	392	26.13	471	31.40	660	44.00	460	30.67	298	19.87	300	20.00	350	23.33
三级	427	28.47	331	22.07	347	23.13	509	33.93	408	27.20	253	16.87	255	17.00	--	--
四级	395	26.33	298	19.87	301	20.07	408	27.20	383	25.53	222	14.80	225	15.00	--	--

## 附件 2

### 淄博市各区县城区划拨土地使用权租金标准

商业地租 (元/m<sup>2</sup>.年)

地 租 级 别	区县	张店区 (含高新区)	淄川区	博山区	周村区	临淄区	桓台县	高青县	沂源县	文昌湖区
一级		17.0	10.3	10.3	10.5	11.5	9.5	5.5	6.6	8.5
二级		14.2	7.2	6.6	7.8	9.1	7.7	3.7	4.6	6.6
三级		11.2	6.2	5.0	6.0	6.2	5.0	2.3	3.2	--
四级		7.5	4.0	2.7	3.3	4.2	2.9	1.8	2.1	--
五级		3.8	2.9	2.3	3.3	4.2	2.9	--	2.1	--
六级		3.8	--	--	--	--	--	--	--	--

工业地租 (元/m<sup>2</sup>.年)

地 租 级 别	区县	张店区 (含高新区)	淄川区	博山区	周村区	临淄区	桓台县	高青县	沂源县	文昌湖区
一级		6.0	4.6	4.3	4.6	5.4	3.1	2.0	2.3	2.4
二级		4.9	3.4	3.2	3.9	4.2	2.3	1.3	1.7	2.0
三级		3.6	2.8	2.7	3.0	3.4	1.8	1.0	1.3	--
四级		2.8	2.6	2.6	2.6	2.6	1.4	0.8	1.2	--
五级		2.6	--	--	--	--	--	--	--	--

注：1. 本地租价格仅为划拨土地使用权有偿使用标准；

2. 本地租价格不作为划拨土地使用权补办租赁手续、租赁土地使用权价格。

## 附件 3

## 淄博市各区县镇政府驻地基准地价及划拨土地使用权租金标准

区县	镇	基准地价										划拨土地使用权租金	
		商业用地				住宅用地				工业用地		商业地租	工业地租
		一级		二级		一级		二级					
		元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup> ·年	元/m <sup>2</sup> ·年								
张店区	中埠镇	726	48.40	667	44.47	673	44.87	627	41.80	365	24.33	3.0	2.6
淄川区	双杨镇、昆仑镇	793	52.87	714	47.60	614	40.93	552	36.80	339	22.60	4.0	2.6
	寨里镇	648	43.20	567	37.80	533	35.53	465	31.00	339	22.60	4.0	2.6
	罗村镇、原磁村镇、岭子镇、西河镇、龙泉镇	603	40.20	531	35.40	491	32.73	425	28.33	339	22.60	3.0	2.6
	原黑旺镇、太河镇、原淄河镇、原峨庄乡、原东坪镇、原米庄乡	451	30.07	383	25.53	403	26.87	360	24.00	339	22.60	2.4	2.6
博山区	八陡镇	725	48.33	659	43.93	571	38.07	518	34.53	256	17.07	2.2	2.6
	石马镇、源泉镇、原岗山镇、池上镇、原北博山镇、博山镇	408	27.20	345	23.00	340	22.67	285	19.00	256	17.07	1.9	2.6
周村区	王村镇	606	40.40	552	36.80	507	33.80	447	29.80	255	17.00	3.3	2.6
临淄区	凤凰镇、朱台镇、齐都镇、原梧台镇	776	51.73	705	47.00	648	43.20	589	39.27	342	22.80	3.3	2.6
	皇城镇、原边河镇、敬仲镇	591	39.40	521	34.73	526	35.07	475	31.67	342	22.80	3.1	2.6

区县	镇	基准地价										划拨土地使用权租金	
		商业用地				住宅用地				工业用地		商业地租	工业地租
		一级		二级		一级		二级					
		元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup> .年	元/m <sup>2</sup> .年								
桓台县	原周家镇	1125	75.00	1010	67.33	1250	83.33	1150	76.67	380	25.33	5.0	1.8
	唐山镇	898	59.87	823	54.87	817	54.47	753	50.20	380	25.33	5.0	1.8
	原邢家镇	852	56.80	781	52.07	775	51.67	714	47.60	380	25.33	5.0	1.8
	马桥镇	707	47.13	624	41.60	634	42.27	551	36.73	380	25.33	2.9	1.8
	原陈庄镇	621	41.40	578	38.53	574	38.27	516	34.40	380	25.33	2.9	1.8
	起凤镇	610	40.67	558	37.20	563	37.53	496	33.07	335	22.33	2.9	1.8
	新城镇	579	38.60	521	34.73	530	35.33	462	30.80	335	22.33	2.9	1.8
	田庄镇	563	37.53	505	33.67	514	34.27	447	29.80	335	22.33	2.9	1.8
	荆家镇	449	29.93	420	28.00	410	27.33	375	25.00	335	22.33	2.3	1.2
高青县	高城镇	278	18.53	241	16.07	243	16.20	206	13.73	253	16.87	1.8	0.8
	青城镇、唐坊镇	278	18.53	241	16.07	243	16.20	206	13.73	180	12.00	1.8	0.8
	木李镇、花沟镇、原赵店镇、黑里寨镇	251	16.73	224	14.93	216	14.40	190	12.67	173	11.53	1.5	0.8
沂源县	东里镇、悦庄镇、鲁村镇、南鲁山镇	331	22.07	277	18.47	301	20.07	266	17.73	180	12.00	1.7	1.0
	西里镇、张家坡镇、中庄镇、石桥镇、大张庄镇、燕崖镇	321	21.40	251	16.73	293	19.53	251	16.73	173	11.53	1.6	1.0
	原三岔乡、原徐家庄乡	287	19.13	206	13.73	263	17.53	206	13.73	173	11.53	1.3	1.0

区县	镇	基准地价							
		新闻出版用地				机关团体、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、体育用地		公园与绿地、公用设施用地	
		一级		二级		元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	万元/亩
		元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	万元/亩				
张店区	中埠镇	605	40.33	558	37.20	548	36.53	365	24.33
淄川区	双杨镇、昆仑镇	587	39.13	521	34.73	509	33.93	339	22.60
	寨里镇	555	37.00	492	32.80	435	29.00	339	22.60
	罗村镇、原磁村镇、岭子镇、西河镇、龙泉镇	522	34.80	466	31.07	409	27.27	339	22.60
	原黑旺镇、太河镇、原淄河镇、原峨庄乡、原东坪镇、原张庄乡	435	29.00	374	24.93	346	23.07	339	22.60
博山区	八陡镇	513	34.20	457	30.47	384	25.60	256	17.07
	石马镇、源泉镇、原崮山镇、池上镇、原北博山镇、博山镇	393	26.20	337	22.47	282	18.80	256	17.07
周村区	王村镇	576	38.40	524	34.93	383	25.53	255	17.00
临淄区	凤凰镇、朱台镇、齐都镇、原梧台镇	598	39.87	542	36.13	513	34.20	342	22.80
	皇城镇、原边河镇、敬仲镇	569	37.93	509	33.93	460	30.67	342	22.80

区县	镇	基准地价							
		新闻出版用地				机关团体、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、体育公园与绿地、公用设施用地			
		一级		二级					
		元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	万元/亩
桓台县	原周家镇	631	42.07	587	39.13	570	38.00	380	25.33
	唐山镇	585	39.00	536	35.73	570	38.00	380	25.33
	原邢家镇	496	33.07	448	29.87	570	38.00	380	25.33
	马桥镇	515	34.33	465	31.00	570	38.00	380	25.33
	原陈庄镇	493	32.87	448	29.87	570	38.00	380	25.33
	起凤镇	511	34.07	466	31.07	503	33.53	335	22.33
	新城镇	511	34.07	462	30.80	503	33.53	335	22.33
	田庄镇	511	34.07	462	30.80	503	33.53	335	22.33
	荆家镇	433	28.87	410	27.33	503	33.53	335	22.33
高青县	高城镇	260	17.33	231	15.40	197	13.13	180	12.00
	青城镇、唐坊镇	260	17.33	231	15.40	197	13.13	180	12.00
	木李镇、花沟镇、原赵店镇、黑里寨镇	221	14.73	198	13.20	190	12.67	173	11.53
沂源县	东里镇、悦庄镇、鲁村镇、南鲁山镇	310	20.67	265	17.67	236	15.73	180	12.00
	西里镇、张家坡镇、中庄镇、石桥镇、大张庄镇、燕崖镇	295	19.67	235	15.67	218	14.53	173	11.53
	原三岔乡、原徐家庄乡	264	17.60	193	12.87	192	12.80	173	11.53

附件 4

淄博市城镇基准地价土地用途修正系数表

用地类型		城乡（城市建设）用地分类和代码（中类、小类）	内涵	参照	修正系数	备注
城乡（城市建设）用地分类和代码（大类）	土地利用现状分类和编码（二级类）					
B 商业服务业设施用地	0501 零售商业用地	B11 零售商业用地	商铺、商场、超市、服装及小商品市场等用地	商业基准地价	1	
		B41 加油加气站用地	零售加油、加气、液化石油气换瓶站用地	商业基准地价	1.5	
	0502 批发市场用地	B12 批发市场用地	以批发功能为主的市场用地	商业基准地价	0.9	农产品批发市场用地参照工业用地基准地价 1
	0503 餐饮用地	B13 餐饮用地	饭店、餐厅、酒吧等用地	商业基准地价	1	
	0504 旅馆用地	B14 旅馆用地	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地	商业基准地价	1	
	0505 商务金融用地	B21 金融保险用地	银行、证券期货交易所、保险公司等用地	商业基准地价	1	
		B22 艺术传媒用地	文艺团体、影视制作、广告传媒等用地	商业基准地价	1	
	0506 娱乐用地	B29 其他商务设施用地	贸易、设计、咨询等技术服务办公用地	商业基准地价	1	
		B31 娱乐用地	剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧以及绿地率小于 65% 的大型游乐等设施用地	商业基准地价	0.7	
		B32 康体用地	赛马场、高尔夫、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	商业基准地价	0.7	
0507 其他商服用地	B49 其他公用设施营业网点用地	独立地段的电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等其他公用设施营业网点用地	商业基准地价	1		
	B9 其他服务设施用地	业余学校、民营培训机构、私人诊所、宠物医院、汽车维修站等其他服务设施用地	商业基准地价	1		
H 建设用地	0602 采矿用地	H5 采矿用地	采矿、采石、采沙、盐田、砖瓦窑等地面生产用地及尾矿堆放地	工业基准地价	1	
	0603 盐田					
W 物流仓储用地	0604 仓储用地	W1 一类物流仓储用地	物流储备、中转、配送等用地，包括附属道路、停车场以及货运公司车队的站场等用地	工业基准地价	1.1	
		W2 二类物流仓储用地				
		W3 三类物流仓储用地				
H 建设用地	0903 监教场所用地	H42 安保用地	监狱、拘留所、劳改场所和安全保卫设施等用地，不包括公安局用地	工业基准地价	1	
A 公共管理与公共服务用地	0901 宗教用地	A9 宗教设施用地	宗教活动场所用地	工业基准地价	1.5	
H 建设用地	0905 殡葬用地	H3 区域公用设施用地(殡葬设施用地)	陵园、墓地、殡葬场所用地	住宅基准地价	1	
H 建设用地	0906 风景名胜设施用地	H9 其他建设用地	包括边境口岸和风景名胜区(包括名胜古迹、旅游景点、革命遗迹等)、森林公园等的管理和服务设施用地	工业基准地价	1.5	

用地类型			内涵	参照	修正系数	备注
城乡（城市建设）用地分类和代码（大类）	土地利用现状分类和编码（二级类）	城乡（城市建设）用地分类和代码（中类、小类）				
H 建设用地	1001 铁路用地	H21 铁路用地	铁路编组站、线路等用地	工业基准地价	1	
	1003 公路用地	H22 公路用地	国道、省道、县道和乡道用地及附属设施用地	工业基准地价	1	
	1007 机场用地	H24 机场用地	民用及军民合用的机场用地，包括飞行区、航站区等用地，不包括净空控制范围用地	工业基准地价	1	
	1009 管道运输用地	H25 管道运输用地	运输煤炭、石油和天然气等地面管道运输用地、地下管道运输规定的地面控制范围内的用地应按其地面实际用途归类	工业基准地价	1	
S 道路与交通设施用地	1002 轨道交通用地	S2 城市轨道交通用地	独立地段的城市轨道交通地面以上部分的线路、站点用地	工业基准地价	1	
		S3 交通枢纽用地	铁路客货车站及其附属设施用地	工业基准地价	1	
	1004 城镇村道路用地	S1 城市道路用地	快速路、主干路、次干路和支路等用地，包括其交叉口用地	工业基准地价	1	
	1005 交通服务场站用地	S3 交通枢纽用地	公路长途客货车站、公交枢纽及其附属设施用地	工业基准地价	1	
		S4 交通场站用地	交通服务设施用地，不包括交通指挥中心、交通队用地	工业基准地价	1	
		S9 其他交通设施用地	除以上之外的交通设施用地，包括教练场等用地	工业基准地价	1	
1008 港口码头用地	S3 交通枢纽用地	港口客运码头及其附属设施用地	工业基准地价	1		
II 建设用地	1109 水工建筑用地	II3 区域公共设施用地（水工设施）	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筑物用地	工业基准地价	1	
地下空间			地下一层	规划用途对应基准地价	0.2	地下三层按照地下二层标准的50%，以此类推。
			地下二层	规划用途对应基准地价	0.1	

## 附件 5

# 淄博市各区县城区基准地价级别范围说明表

## 张店区城区商业用地级别范围说明表

级别	区片	范围描述
一级	I-1	金晶大道—杏园东路—杏园东路南一巷—胶济铁路—柳泉路—和平路—玉龙河—联通路—金晶大道所围合区域及级别边界线道路外侧宗地。
	I-2	南京路—新村西路—玉龙河—联通路所围合区域及级别边界线道路外侧宗地。
二级	II-1	一级地外围，天津路—鲁泰大道—玉龙河—联通路—南京路—新村西路—玉龙河—和平路—柳泉路—胶济铁路—北京路—和平路—上海路—张周路—天津路所围合区域及级别边界线道路外侧宗地。
	II-2	一级地外围，玉龙河—鲁泰大道—柳泉路—中润大道—涝淄河—联通路—玉龙河所围合区域及级别边界线道路外侧宗地。
	II-3	一级地外围，金晶大道—联通路—涝淄河—东二路—洪沟路—东四路—吕国路—北京路—胶济铁路—杏园东路南一巷—杏园东路—金晶大道所围合区域及级别边界线道路(除胶济铁路)外侧宗地。
三级	III-1	二级地外围，世纪路—济青高速公路—柳泉北路—张店区和桓台县行政界线—金晶大道—中润大道—柳泉路—鲁泰大道—世纪路所围合区域及级别边界线道路(除济青高速公路)外侧宗地。
	III-2	二级地外围，联通路—淄东铁路—胶济铁路—东四路—洪沟路—东二路—涝淄河—联通路所围合区域及级别边界线道路(除淄东铁路、胶济铁路)外侧宗地。
	III-3	二级地外围，东四路—朝阳路—规划东二路—海岱大道—孝妇河—吕国路—张店区和周村区行政界线—孝妇河—原山大道—济青高速公路—世纪路—鲁泰大道—天津路—张周路—上海路—和平路—北京路—吕国路—东四路所围合区域及级别边界线道路外侧宗地。
	III-4	南定镇区域，张南路—南定车站街—矿机路—西山五街—西山路—青年公园路—张南路所围合区域及边界线道路外侧宗地。
四级	IV-1	三级地外围，上海路—三赢路—张田路—张店区和桓台县行政界线—柳泉路—济青高速公路—上海路所围合区域及级别边界线道路(除济青高速公路)外侧宗地。
	IV-2	三级地外围，张南路—青年公园路—华福大道—孝妇河—海岱大道—张南路所围合区域及级别边界线道路外侧宗地。
	IV-3	三级地外围，张店区和桓台县行政界线—淄东铁路—鲁泰大道—凤凰水库、军屯水库西岸—联通路—乔宝路—淄东铁路—联通路—涝淄河—金晶大道—张店区和桓台县行政界线所围合区域及级别边界线道路(除淄东铁路)外侧宗地。
	IV-4	三级地外围，济青高速公路—张店区和周村区行政界线—孝妇河—原山大道—济青高速公路所围合区域及级别边界线道路(除济青高速公路)外侧宗地。
五级	V-1	四级地外围，济青高速公路—卫湖路—鲁泰大道—淄东铁路—济青高速公路所围合区域及级别边界线道路(除淄东铁路、济青高速公路)外侧宗地。
	V-2	三、四级地外围，鲁山大道—淄河大道—张店区和淄川区行政界线—张店区和周村区行政界线—孝妇河—华福大道—青年公园路—西山路—西山五街—矿机路—南定车站街—张南路—海岱大道—规划东二路—朝阳路—东四路—胶济铁路—淄东铁路—乔宝路—联通路—鲁山大道所围合区域及级别边界线道路(除淄东铁路、胶济铁路)外侧宗地。
	V-3	三、四级地外围，济青高速公路—张店区和周村区行政界线—张店区和桓台县行政界线—张山路—三赢路—上海路—济青高速公路所围合区域及级别边界线道路(除济青高速公路)外侧宗地。
六级	VI	本轮基准地价更新范围内除一、二、三、四、五级区域的其它区域。

张店区城区住宅用地级别范围说明表

级别	区片	范围描述
一级	I-1	鲁泰大道--天津路--张周路--上海路--和平路--世纪路--鲁泰大道所围合区域。
	I-2	鲁泰大道--柳泉路--和平路--世纪路--鲁泰大道所围合区域。
二级	II-1	一级地外围，规划兰雁大道--原山大道--孝妇河--张店区和周村区行政界线--胶济铁路--世纪路--和平路--上海路--张周路--天津路--鲁泰大道--世纪路--规划兰雁大道所围合区域。
	II-2	一级地外围，世纪路--济青高速公路--金晶大道--中润大道--涝淄河--东二路--胶济铁路--世纪路--和平路--柳泉路--鲁泰大道--世纪路所围合区域。
	II-3	一级地外围，张店区和周村区行政界线--吕国路--南京路--考工路--南西五路--胶济铁路--张店区和周村区行政界线所围合区域。
三级	III-1	鲁泰大道--鲁山大道--联通路--宝山路--鲁泰大道所围合区域。
	III-2	二级地外围，济青高速公路--上海路--三赢路--张田路--张店区和桓台县行政界线--金晶大道--济青高速公路所围合区域。
	III-3	二级地外围，济青高速公路--淄东铁路--胶济铁路--东四路--吕国路--规划东二路--海岱大道--张南路--南定车站街--矿机路--山泉路--海岱大道--孝妇河--吕国路--南京路--考工路--南西五路--胶济铁路--东二路--涝淄河--中润大道--金晶大道--济青高速公路所围合区域。
	III-4	二级地外围，济青高速公路--张店区和周村区行政界线--孝妇河--原山大道--规划兰雁大道--世纪路--济青高速公路所围合区域。
四级	IV-1	三级地外围，滨博高速公路--张店区和桓台县行政界线--张山路--三赢路--上海路--济青高速公路--滨博高速公路所围合区域。
	IV-2	三级地外围，济青高速公路--卫湖路--鲁泰大道--凤凰水库、军屯水库西岸--联通路--鲁山大道--新村东路--淄东铁路--济青高速公路所围合区域。
	IV-3	三级地外围，东四路--淄河大道--山泉路(西侧铁路外侧)--华福大道--孝妇河--海岱大道--山泉路--矿机路--南定车站街--张南路--海岱大道--规划东二路--吕国路--东四路所围合区域。
五级	V-1	四级地外围，金晶大道--张店区和桓台县行政界线--卫湖路--济青高速公路--金晶大道所围合区域。
	V-2	四级地外围，新村东路--鲁山大道--湖罗路--淄河大道--东四路--胶济铁路--淄东铁路--新村东路所围合区域。
	V-3	四级地外围，张店区和周村区行政界线--张店区和淄川区行政界线--淄河大道--山泉路(西侧铁路外侧)--华福大道--孝妇河--吕国路--张店区和周村区行政界线所围合区域。
	V-4	四级地外围，卫湖路--张店区和桓台县行政界线--张店区和临淄区行政界线--四宝山街道和中埠镇行政界线--张店区和临淄区行政界线--张店区和淄川区行政界线--淄河大道--湖罗路--鲁山大道--凤凰水库、军屯水库西岸--鲁泰大道--卫湖路所围合区域。
	V-5	四级地外围，张店区和周村区行政界线--张店区和桓台县行政界线--滨博高速公路--济青高速公路--张店区和周村区行政界线所围合区域。

张店区城区新闻出版用地级别范围说明表

级别	区片	范围描述
一级	I-1	金晶大道—杏园东路—杏园东路南一巷—胶济铁路—柳泉路—和平路—玉龙河—联通路—金晶大道所围合区域及级别边界线道路外侧宗地。
	I-2	南京路—新村西路—玉龙河—联通路所围合区域及级别边界线道路外侧宗地。
二级	II-1	一级地外围，天津路—鲁泰大道—玉龙河—联通路—南京路—新村西路—玉龙河—和平路—柳泉路—胶济铁路—北京路—和平路—上海路—张周路—天津路所围合区域及级别边界线道路外侧宗地。
	II-2	一级地外围，玉龙河—鲁泰大道—柳泉路—中润大道—涝淄河—联通路—玉龙河所围合区域及级别边界线道路外侧宗地。
	II-3	一级地外围，金晶大道—联通路—涝淄河—东二路—洪沟路—东四路—昌国路—北京路—胶济铁路—杏园东路南一巷—杏园东路—金晶大道所围合区域及级别边界线道路(除胶济铁路)外侧宗地。
三级	III-1	二级地外围，世纪路—济青高速公路—柳泉北路—张店区和桓台县行政界线—金晶大道—中润大道—柳泉路—鲁泰大道—世纪路所围合区域及级别边界线道路(除济青高速公路)外侧宗地。
	III-2	二级地外围，联通路—淄东铁路—胶济铁路—东四路—洪沟路—东二路—涝淄河—联通路所围合区域及级别边界线道路(除淄东铁路、胶济铁路)外侧宗地。
	III-3	二级地外围，东四路—朝阳路—规划东二路—海岱大道—孝妇河—昌国路—张店区和周村区行政界线—孝妇河—原山大道—济青高速公路—世纪路—鲁泰大道—天津路—张周路—上海路—和平路—北京路—昌国路—东四路所围合区域及级别边界线道路外侧宗地。
	III-4	南定镇区域，张南路—南定车站街—矿机路—西山五街—西山路—青年公园路—张南路所围合区域及边界线道路外侧宗地。
四级	IV-1	三级地外围，上海路—三赢路—张山路—张店区和桓台县行政界线—柳泉路—济青高速公路—上海路所围合区域及级别边界线道路(除济青高速公路)外侧宗地。
	IV-2	三级地外围，张南路—青年公园路—华福大道—孝妇河—海岱大道—张南路所围合区域及级别边界线道路外侧宗地。
	IV-3	三级地外围，张店区和桓台县行政界线—淄东铁路—鲁泰大道—凤凰水库、军屯水库西岸—联通路—乔宝路—淄东铁路—联通路—涝淄河—金晶大道—张店区和桓台县行政界线所围合区域及级别边界线道路(除淄东铁路)外侧宗地。
	IV-4	三级地外围，济青高速公路—张店区和周村区行政界线—孝妇河—原山大道—济青高速公路所围合区域及级别边界线道路(除济青高速公路)外侧宗地。
五级	V-1	四级地外围，济青高速公路—卫湖路—鲁泰大道—淄东铁路—济青高速公路所围合区域及级别边界线道路(除淄东铁路、济青高速公路)外侧宗地。
	V-2	三、四级地外围，鲁山大道—淄河大道—张店区和淄川区行政界线—张店区和周村区行政界线—孝妇河—华福大道—青年公园路—西山路—西山五街—矿机路—南定车站街—张南路—海岱大道—规划东二路—朝阳路—东四路—胶济铁路—淄东铁路—乔宝路—联通路—鲁山大道所围合区域及级别边界线道路(除淄东铁路、胶济铁路)外侧宗地。
	V-3	三、四级地外围，济青高速公路—张店区和周村区行政界线—张店区和桓台县行政界线—张山路—三赢路—上海路—济青高速公路所围合区域及级别边界线道路(除济青高速公路)外侧宗地。
六级	VI	本轮基准地价更新范围内除一、二、三、四、五级区域的其它区域。

张店区城区机关团体、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、  
体育、公园与绿地、公用设施用地级别范围说明表

级别	范围描述
一级	金晶大道--共青团东路--东一路--杏园东路南一巷--胶济铁路--世纪路--联通路--金晶大道所围合区域。
二级	一级地外围,金晶大道--涝淄河--东四路--胶济铁路--上海路--鲁泰大道--金晶大道所围合区域。
三级	二级地外围,张店区和周村区行政界线--滨博高速公路--济青高速公路--淄东铁路--胶济铁路--东四路--昌国路--北京路--胶济铁路--张店区和周村区行政界线所围合区域。
四级	三级地外围,滨博高速公路--张店区和桓台县行政界线--济青高铁--张店区和桓台县行政界线--卫湖路--鲁山大道--胶济铁路--张店区和临淄区行政界线--南官路--昌国路--湖罗路--淄河大道--张店区和淄川区行政界线--张店区和周村区行政界线--济青高速公路--滨博高速公路所围合区域。
五级	本轮基准地价更新范围内除一、二、三、四级区域的其它区域。

张店区城区工业用地级别范围说明表

级别	区片	范围描述
限制区	限制区-I	金晶大道--共青团东路--东一路--杏园东路南一巷--胶济铁路--世纪路--联通路--金晶大道所围合区域。
	限制区-II	限制区-I 外围,金晶大道--涝淄河--东四路--胶济铁路--上海路--鲁泰大道--金晶大道所围合区域。
一级		限制区外围,张店区和周村区行政界线--滨博高速公路--济青高速公路--淄东铁路--胶济铁路--东四路--昌国路--北京路--胶济铁路--张店区和周村区行政界线所围合区域。
二级		一级地外围,滨博高速公路--张店区和桓台县行政界线--济青高铁--张店区和桓台县行政界线--卫湖路--鲁山大道--胶济铁路--张店区和临淄区行政界线--南官路--昌国路--湖罗路--淄河大道--张店区和淄川区行政界线--张店区和周村区行政界线--济青高速公路--滨博高速公路所围合区域。
三级		本轮基准地价更新范围内除限制区、一、二级区域的其它区域。

淄川区城区商业用地级别范围说明表

级别	范围描述
一级	华齐街—西关大街—孝妇河东岸—松龄西路—通济街—般阳河北岸—孝妇河西岸—鲁中国际商贸城南路—淄城路—华齐街所围合区域及边界道路外侧宗地。
二级	一级地外围，张博铁路—淄洪铁路—鲁泰文化路—文峰路—文峰路西延—张博铁路所围合区域及边界道路外侧宗地。
三级	二级地外围，胶王路—鲁泰文化路—雁阳路—聊斋路—规划南外环路—文峰路—庆淄路—将军路—张博复线—松龄西路—凤凰山东路—胶王路所围合区域及边界道路外侧宗地。
四级	三级地外围，分两个区域： 1、七星路及延长线—凤凰路—胶王路—雁阳路—鲁泰文化路—胶王路—凤凰山东路—松龄西路—规划西外环—七星路所围合区域及边界线道路外侧宗地； 2、松龄西路—张博复线—将军路—庆淄路—文峰路—张博复线—规划道路—凤凰山东路—松龄西路所围合区域及边界线道路外侧宗地。
五级	本轮基准地价更新范围内除一、二、三、四级区域的其它区域。

淄川区城区住宅用地级别范围说明表

级别	范围描述
一级	孝妇河东岸—淄川区医院南道路—华洋街—松龄东路—淄城东路—般阳生活区南侧道路—鲁泰文化路—文峰路—孝妇河东岸所围合区域。
二级	一级地外围，张博铁路—淄洪铁路—鲁泰文化路—淄矿北路—淄洪铁路—将军路—般阳河—规划南外环路—文峰路—文峰路西延—张博铁路所围合区域。
三级	二级地外围，胶王路—鲁泰文化路—雁阳路—规划洪山路—淄洪铁路—松龄东路—聊斋路—规划南外环路—文峰路—庆淄路—将军路—张博复线—松龄西路—凤凰山东路—胶王路所围合区域。
四级	本轮基准地价更新范围内除一、二、三、五级区域的其它区域。
五级	七星路及延长线—凤凰路—胶王路—更新范围东边界—更新范围北边界—更新范围西边界—七星路所围合区域。

淄川区城区工业用地级别范围说明表

级别	范围描述
一级	华齐街—松龄西路—孝妇河东岸—淄川区医院南道路—华洋街—松龄东路—淄城东路—般阳路—通济街—般阳河北岸—孝妇河西岸—将军花园北侧道路—淄城路—华齐街所围合区域。
二级	一级地外围，张博铁路—胶王路—鲁泰文化路—文峰路—文峰路西延—张博铁路所围合区域。
三级	淄洪铁路—松龄东路—聊斋路—规划南外环路—文峰路—庆淄路—胶王路—张博铁路—文峰路西延—文峰路—鲁泰文化路—淄洪铁路所围合区域。
四级	本轮基准地价更新范围内除一、二、三级区域的其它区域。

淄川区城区新闻出版用地各级别范围说明表

级别	范围描述
一级	华齐街—西关大街—孝妇河东岸—松龄西路—通济街—般阳河北岸—孝妇河西岸—鲁中国际商贸城南路—淄城路—华齐街所围合区域及边界道路外侧宗地。
二级	一级地外围，张博铁路—淄洪铁路—鲁泰文化路—文峰路—文峰路西延—张博铁路所围合区域及边界道路外侧宗地。
三级	二级地外围，胶王路—鲁泰文化路—雁阳路—聊斋路—规划南外环路—文峰路—庆淄路—将军路—张博复线—松龄西路—凤凰山东路—胶王路所围合区域及边界道路外侧宗地。
四级	三级地外围，分两个区域： 1、七星路及延长线—凤凰路—胶王路—雁阳路—鲁泰文化路—胶王路—凤凰山东路—松龄西路—规划西外环—七星路所围合区域及边界线道路外侧宗地； 2、松龄西路—张博复线—将军路—庆淄路—文峰路—张博复线—规划道路—凤凰山东路—松龄西路所围合区域及边界线道路外侧宗地。
五级	本轮基准地价更新范围内除一、二、三、四级区域的其它区域。

淄川区城区机关团体、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、  
体育、公园与绿地、公用设施用地级别范围说明表

级别	范围描述
一级	华齐街—松龄西路—孝妇河东岸—淄川区医院南道路—华洋街—松龄东路—淄城东路—般阳路—通济街—般阳河北岸—孝妇河西岸—将军花园北侧道路—淄城路—华齐街所围合区域。
二级	一级地外围，张博铁路—胶王路—鲁泰文化路—文峰路—文峰路西延—张博铁路所围合区域。
三级	淄洪铁路—松龄东路—聊斋路—规划南外环路—文峰路—庆淄路—胶王路—张博铁路—文峰路西延—文峰路—鲁泰文化路—淄洪铁路所围合区域。
四级	本轮基准地价更新范围内除一、二、三级区域的其它区域。

博山区城区商业用地级别范围说明表

级别	范围描述
一级	白虎山西路—白虎山路—白虎山东路—柳杭路—沿河西路—沿河东路(镇东北街路口)—小吃街—新建四路—龙泉街—峨嵋山东路—峨嵋山路—峨嵋山西路—沿河东路—中心路—双山路—英雄路—白虎山西路所围合区域及边界线道路外侧宗地。
二级	一级地外围，珑山路—柳杭东路—博八铁路—峨嵋山公园北侧—原山国家森林公园北侧—西外环路—珑山路所围合区域及边界线道路外侧宗地。
三级	分三个区域： 1、博山经济开发区批准范围； 2、姚家峪及周边区域； 3、二级地外围，珑山路—西外环路—域城路—水河北路—博八铁路—掩的村内道路—窝疃社区东侧—博矾路—五岭路—五龙北路—五龙社区、工陶东侧—德泰路—五岭路—荆山中路—荆山路—博八铁路—秋泉路—岳阳河—铁路—南北胡同—山头路—新博路—沿河西路—原山国家森林公园北侧—滨博高速—珑山路所围合区域及边界线道路外侧宗地。
四级	分两个区域： 1、一、二、三级地外围，滨博高速公路—北山路—张博铁路—博山区和淄川区行政界线—孝妇河—夏家庄二村居民区北侧—煤矿研石山南侧—博矾路—强大集团东部道路—后峪社区东侧—良庄社区东部道路—珑山社区北部道路—更新范围东界线—更新范围南界线—滨博高速公路所围合区域及边界线道路外侧宗地； 2、张博复线—九州路—董家沟路—规划道路—张博复线所围合区域及边界线道路外侧宗地。
五级	本轮基准地价更新范围内除一、二、三、四级区域的其它区域。

博山区城区住宅用地级别范围说明表

级别	范围描述
一级	珑山路—柳杭东路东 100 米—博八铁路—新建四路—秋谷路—中心路—龙泉街—淄博市第一医院及技工学校周边—原山国家森林公园北侧—西外环路—珑山路所围合区域。
二级	分两个区域： 1、一级地外围，滨博高速公路—祥和路—西外环路—域城路—水河北路—博八铁路—颜北路—孝妇河—窝疃社区西侧道路—博矾路—五岭路—荆山中路—荆山路—博八铁路—岳阳河—电厂铁路专用线—白杨河—孝妇河—原山国家森林公园北侧—滨博高速公路所围合区域； 2、姚家峪及其周边区域。
三级	分两个区域： 1、一、二级地外围，滨博高速公路—北山路—颜北路—掩的村内道路—夏家庄二村居民区北侧—煤矿研石山南侧—博矾路—强大集团东部道路—后峪社区东侧—良庄社区东部道路—珑山社区北侧道路—更新范围东界线—更新范围南界线—滨博高速公路所围合区域； 2、博山经济开发区批准范围。
四级	分两个区域： 1、九州路—董家沟路—规划道路—张博复线—九州路所围合区域； 2、一、二、三级地外围，沙沟河—万泓重机、万川纺丝北侧道路—北外环路—北万山村北侧道路沿线以南区域。
五级	本轮基准地价更新范围内除一、二、三、四级区域的其它区域。

博山区城区工业用地级别范围说明表

级别	范围描述
一级	金晶路—孝妇河—小吃街—新建四路—龙泉街—中心路—孝妇河—西冶街—金晶路所围合区域。
二级	一级地外围，珑山路—孝妇河—青龙山北路—博八铁路—新建四路—秋谷路—中心路—龙泉街—文化宫、体育局南侧—峨嵋山路—峨嵋山西路—孝妇河—中心路—双山路—双山街—金晶路—英雄路—珑山路所围合区域。
三级	二级地外围，博山经济开发区—张博复线—蕉磁路—博山区和淄川区行政界线—张博路—颜北路—孝妇河—珑山路—博矾路—良庄社区东部道路—珑山社区北部道路—更新范围东边界—秋泉路—孝妇河—颜山公园路—凤阳街—中心路—西外环路—博山经济开发区所围合区域。
四级	本轮基准地价更新范围内除一、二、三级区域的其它区域。

博山区城区新闻出版用地级别范围说明表

级别	范围描述
一级	白虎山西路--白虎山路--白虎山东路--柳杭路--沿河西路--沿河东路(镇东北街路口)--小吃街--新建四路--龙泉街--峨嵋山东路--峨嵋山路--峨嵋山西路--沿河东路--中心路--双山路--英雄路--白虎山西路所围合区域及边界线道路外侧宗地。
二级	一级地外围, 珑山路--柳杭东路--博八铁路--峨嵋山公园北侧--原山国家森林公园北侧--西外环路--珑山路所围合区域及边界线道路外侧宗地。
三级	分三个区域: 1、博山经济开发区批准范围; 2、姚家峪及周边区域; 3、二级地外围, 珑山路--西外环路--域城路--水河北路--博八铁路--掩的村内道路--窝疃社区东侧--博矾路--五岭路--五龙北路--五龙社区、工陶东侧--德泰路--五岭路--荆山中路--荆山路--博八铁路--秋泉路--岳阳河--铁路--南北胡同--山头路--新博路--沿河西路--原山国家森林公园北侧--滨博高速--珑山路所围合区域及边界线道路外侧宗地。
四级	分两个区域: 1、一、二、三级地外围, 滨博高速公路--北山路--张博铁路--博山区和淄川区行政界线--孝妇河--夏家庄二村居民区北侧--煤矿研石山南侧--博矾路--强大集团东部道路--后峪社区东侧--良庄社区东部道路--珑山社区北部道路--更新范围东界线--更新范围南界线--滨博高速公路所围合区域及边界线道路外侧宗地; 2、张博复线--九州路--董家沟路--规划道路--张博复线所围合区域及边界线道路外侧宗地。
五级	本轮基准地价更新范围内除一、二、三、四级区域的其它区域。

博山区城区机关团体、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、  
体育、公园与绿地、公用设施用地级别范围说明表

级别	范围描述
一级	金晶路--孝妇河--小吃街--新建四路--龙泉街--中心路--孝妇河--西冶街--金晶路所围合区域。
二级	一级地外围, 珑山路--孝妇河--青龙山北路--博八铁路--新建四路--秋谷路--中心路--龙泉街--文化宫、体育局南侧--峨嵋山路--峨嵋山西路--孝妇河--中心路--双山路--双山街--金晶路--英雄路--珑山路所围合区域。
三级	二级地外围, 博山经济开发区--张博复线--蕉磁路--博山区和淄川区行政界线--张博路--颜北路--孝妇河--珑山路--博矾路--良庄社区东部道路--珑山社区北部道路--更新范围东边界--秋泉路--孝妇河--颜山公园路--凤阳街--中心路--西外环路--博山经济开发区所围合区域。
四级	本轮基准地价更新范围内除一、二、三级区域的其它区域。

周村区城区商业用地级别范围说明表

级别	范围描述
一级	新建中路—东门路—青年路—丝绸路—站北路—中长行街—新建中路所围合区域及边界道路外侧宗地。
二级	一级地外围，分两个区域： 1、机场路—正阳路—周隆路—东门路—胶济铁路—浊河—棉花市街—南下河街—青年路—北门街—机场路所围合区域及边界道路外侧宗地； 2、张周路—深圳路—淄博职业学院南校区南侧道路—广州路—孝妇河—张周路所围合区域及边界道路外侧宗地。
三级	二级地外围，分两个区域： 1、广电路—太和路—胶济铁路油库专线—胶济铁路—周村区和张店区行政界线—周隆路南侧宗地—正阳路—米山路—体育场路—周隆路—油坊街—城南路—平安街—和平路—淦河—凤阳路—永安北路—电厂路—广电路所围合区域及边界道路外侧宗地； 2、中润大道—周村区和张店区行政界线—老济青路—姜萌路—中润大道所围合区域及边界道路外侧宗地。
四级	三级地外围，恒星路—丝绸路—陈桥路—明阳路—北郊镇和青年路街道行政界线—北郊镇和城北路街道行政界线—济青高速公路—周村区和张店区行政界线—胶济铁路—胶济铁路油库专线—太和路—广电路—电厂路—永安北路—凤阳路—淦河—和平路—平安街—城南路—油坊街—周隆路—体育场路—米山路—正阳路—更新范围南边界—更新范围西边界—恒星路所围合区域及边界线道路外侧宗地。
五级	本轮基准地价更新范围内除一、二、三、四级区域的其它区域。

周村区城区住宅用地级别范围说明表

级别	范围描述
一级	分为两个区域： 1、青年路—丝绸路—电厂路—广电路—新建东路—正阳路—站北路—东街—青年路所围合区域； 2、深圳路—联通路—周村区和张店区行政界线—张周路—深圳路所围合区域。
二级	一级地外围，分为两个区域： 1、机场路—东门路—恒星路—明阳路—机场路—耀南路—新建东路—胶济铁路油库专线—胶济铁路—淦河—通济街—永安南路—机场路所围合区域； 2、中润大道—周村区和张店区行政界线—老济青路—姜萌路—孝妇河—联通路—姜萌路—中润大道所围合区域。
三级	二级地外围，电厂路—周长路—陈桥路—明阳路—北郊镇和青年路街道行政界线—北郊镇和城北路街道行政界线—济青高速公路—周村区和张店区行政界线—中润大道—姜萌路—联通路—孝妇河—姜萌路—老济青路—周村区和张店区行政界线—胶济铁路—胶济铁路油库专线—新建东路—耀南路—机场路—明阳路—恒星路—东门路—机场路—永安南路—通济街—淦河—电厂路所围合区域。
四级	三级地外围，新华大道—东门路—陈桥路—周长路—电厂路—淦河—胶济铁路—周村区和张店区行政界线—周隆路—滨博高速公路—贾黄村道路—姜萌路—王家村、仙鹤村、方家村道路—庆淄路—米山路—体育场路—大庄村南道路—浊河—周隆路—胶济铁路—周村水库—周隆路—淄博市和滨州市行政界线—新华大道所围合区域。
五级	本轮基准地价更新范围内除一、二、三、四级区域的其它区域。

周村区城区工业用地级别范围说明表

级别	范围描述
一级	青年路--正阳路--站北路--中长行街--新建中路--东门路--青年路所围合区域。
二级	一级地外围，电厂路--广电路--新建东路--胶济铁路油库专线--胶济铁路--正阳路--周隆路--浊河--电厂路所围合区域。
三级	二级地外围，石门路--北郊镇和城北路街道行政界线--北郊镇和青年路街道行政界线--陈桥路--明阳路路--机场路--耀南路--新建东路--北郊镇和青年路街道行政界线--北郊镇和南郊镇行政界线--胶济铁路--周村区和张店区行政界线--清泉村南边界--张博复线以东宗地--李家村建设用地--贾黄村道路--胶济铁路以东宗地--姜萌路以西宗地--周隆路以南宗地--正阳路--更新范围南边界--更新范围西边界--石门路所围合区域。
四级	本轮基准地价更新范围内除一、二、三级区域的其它区域。

周村区城区新闻出版用地级别范围说明表

级别	范围描述
一级	新建中路--东门路--青年路--丝绸路--站北路--中长行街--新建中路所围合区域及边界道路外侧宗地。
二级	一级地外围，分两个区域： 1、机场路--正阳路--周隆路--东门路--胶济铁路--浊河--棉花市街--南下河街--青年路--北门街--机场路所围合区域及边界道路外侧宗地； 2、张周路--深圳路--淄博职业学院南校区南侧道路--广州路--孝妇河--张周路所围合区域及边界道路外侧宗地。
三级	二级地外围，分两个区域： 1、广电路--太和路--胶济铁路油库专线--胶济铁路--周村区和张店区行政界线--周隆路南侧宗地--正阳路--米山路--体育场路--周隆路--油坊街--城南路--平安街--和平路--淦河--凤阳路--永安北路--电厂路--广电路所围合区域及边界道路外侧宗地； 2、中润大道--周村区和张店区行政界线--老济青路--姜萌路--中润大道所围合区域及边界道路外侧宗地。
四级	三级地外围，恒星路--丝绸路--陈桥路--明阳路--北郊镇和青年路街道行政界线--北郊镇和城北路街道行政界线--济青高速公路--周村区和张店区行政界线--胶济铁路--胶济铁路油库专线--太和路--广电路--电厂路--永安北路--凤阳路--淦河--和平路--平安街--城南路--油坊街--周隆路--体育场路--米山路--正阳路--更新范围南边界--更新范围西边界--恒星路所围合区域及边界线道路外侧宗地。
五级	本轮基准地价更新范围内除一、二、三、四级区域的其它区域。

周村区城区机关团体、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、  
体育、公园与绿地、公用设施用地级别范围说明表

级别	范围描述
一级	青年路—正阳路—站北路—中长行街—新建中路—东门路—青年路所围合区域。
二级	一级地外围，电厂路—广电路—新建东路—胶济铁路油库专线—胶济铁路—正阳路—周隆路—浊河—电厂路所围合区域。
三级	二级地外围，石门路—北郊镇和城北路街道行政界线—北郊镇和青年路街道行政界线—陈桥路—明阳路—机场路—耀南路—新建东路—北郊镇和青年路街道行政界线—北郊镇和南郊镇行政界线—胶济铁路—周村区和张店区行政界线—清泉村南边界—张博复线以东宗地—李家村建设用地—贾黄村道路—胶济铁路以东宗地—姜萌路以西宗地—周隆路以南宗地—正阳路—更新范围南边界—更新范围西边界—石门路所围合区域。
四级	本轮基准地价更新范围内除一、二、三级区域的其它区域。

临淄区城区商业用地级别范围说明表

级别	范围描述
一级	闻韶路—牛山路—大顺路—中兴路—临淄大道—闻韶路所围合区域及边界道路外侧宗地。
二级	一级地外围，齐兴路—天齐路—桓公路—遄台路—牛山路—杨坡路—晏婴路—一诺路—齐兴路所围合区域及边界道路外侧宗地。
三级	二级地外围，齐都路—临淄大道—晏婴路—309国道—淄博市和潍坊市行政界线—胶济铁路—牛山路—淄江路—胶济铁路—管仲路—乙烯路—南三街—胶济铁路—一诺路—309国道—齐都路所围合区域及边界道路外侧宗地。
四级	三级地外围，分五个区域： 1、济青高速公路—齐都路—309国道—博临路—济青高速公路所围合区域及边界道路外侧宗地； 2、309国道—晏婴路—临淄大道—齐都路—309国道所围合区域及边界道路外侧宗地； 3、一诺路—胶济铁路—西过境路—临淄大道—西安村西道路—309国道—一诺路所围合区域及边界道路外侧宗地； 4、淄江路—乙烯路—管仲路—胶济铁路—淄江路所围合区域及边界道路外侧宗地； 5、胶济铁路—南三街—乙烯路—辛泰铁路—胶济铁路所围合区域及边界道路外侧宗地。
五级	本轮基准地价更新范围内除一、二、三、四级区域的其它区域。

临淄区城区住宅用地级别范围说明表

级别	范围描述
一级	牛山路—大顺路—齐兴路—雪宫路—学府路—天齐路—永流西路—齐兴路—天齐路—临淄大道—齐都路—牛山路所围合区域。
二级	一级地外围，分两个区域： 1、309国道—规划北五路—临淄大道—规划桓公路—齐都路—临淄大道—天齐路—齐兴路—永流西路—天齐路—学府路—雪宫路—齐兴路—大顺路—309国道所围合区域； 2、一诺路—齐兴路—大顺路—牛山路—一诺路所围合区域。
三级	二级地外围，分三个区域： 1、309国道—大顺路—齐兴路—一诺路—309国道所围合区域； 2、淄江路—胶济铁路—天诚路—乙烯路—规划南四路—胶济铁路—一诺路—牛山路—淄江路所围合区域； 3、309国道—淄博市和潍坊市行政界线—胶济铁路—牛山路—齐都路—规划桓公路—临淄大道—规划北五路—309国道所围合区域。
四级	三级地外围，分四个区域： 1、淄江路—乙烯路—天诚路—胶济铁路—淄江路所围合区域； 2、乙烯路—辛泰铁路—胶济铁路—规划南四路—乙烯路所围合区域； 3、一诺路—胶济铁路—西过境路—临淄大道—西安村西道路—309国道—一诺路所围合区域； 4、齐都路—309国道—博临路—济青高速公路—齐都路所围合区域。
五级	本轮基准地价更新范围内除一、二、三、四级区域的其它区域。

临淄区城区工业用地级别范围说明表

级别	范围描述
一级	稷下路—牛山路—杨坡路—临淄大道—稷下路所围合区域。
二级	一级地外围，天齐路—胶济铁路—一诺路—齐兴路—天齐路所围合区域。
三级	二级地外围，齐都路—牛山路—淄江路—乙烯路—辛烯路—齐鲁石化铁路专用线—胶济铁路—西过境路—临淄大道—西安村西道路—309国道—齐都路所围合区域。
四级	本轮基准地价更新范围内除一、二、三级区域的其它区域。

临淄区城区新闻出版用地级别范围说明表

级别	范围描述
一级	闻韶路—牛山路—大顺路—中兴路—临淄大道—闻韶路所围合区域及边界道路外侧宗地。
二级	一级地外围，齐兴路—天齐路—桓公路—遛台路—牛山路—杨坡路—晏婴路—一诺路—齐兴路所围合区域及边界道路外侧宗地。
三级	二级地外围，齐都路—临淄大道—晏婴路—309国道—淄博市和潍坊市行政界线—胶济铁路—牛山路—淄江路—胶济铁路—管仲路—乙烯路—南三街—胶济铁路—一诺路—309国道—齐都路所围合区域及边界道路外侧宗地。
四级	三级地外围，分五个区域： 1、济青高速公路—齐都路—309国道—博临路—济青高速公路所围合区域及边界道路外侧宗地； 2、309国道—晏婴路—临淄大道—齐都路—309国道所围合区域及边界道路外侧宗地； 3、一诺路—胶济铁路—西过境路—临淄大道—西安村西道路—309国道—一诺路所围合区域及边界道路外侧宗地； 4、淄江路—乙烯路—管仲路—胶济铁路—淄江路所围合区域及边界道路外侧宗地； 5、胶济铁路—南三街—乙烯路—辛泰铁路—胶济铁路所围合区域及边界道路外侧宗地。
五级	本轮基准地价更新范围内除一、二、三、四级区域的其它区域。

临淄区城区机关团体、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、  
体育、公园与绿地、公用设施用地级别范围说明表

级别	范围描述
一级	稷下路—牛山路—杨坡路—临淄大道—稷下路所围合区域。
二级	一级地外围，天齐路—胶济铁路—一诺路—齐兴路—天齐路所围合区域。
三级	二级地外围，齐都路—牛山路—淄江路—乙烯路—辛烯路—齐鲁石化铁路专用线—胶济铁路—西过境路—临淄大道—西安村西道路—309国道—齐都路所围合区域。
四级	本轮基准地价更新范围内除一、二、三级区域的其它区域。

### 桓台县城区商业用地级别范围说明表

级别	范围描述
一级	张北路—桓台大道—东岳路—渔洋街—少海路—学生通道—东岳路—公安街—张北路所围合区域及边界线道路外侧宗地。
二级	一级地外围，分两个区域： 1、一级地外围，寿济路—唐华东路—桓台大道—中西路—工业街—张北路—镇北大街—狮子街—镇南大街—建国小区东侧道路—信誉路—张北路—寿济路所围合区域及边界线道路外侧宗地； 2、果里大道—柳泉北路—规划辽河路—唐华路—果里大道所围合区域及边界道路外侧宗地。
三级	一、二级地外围，分四个区域： 1、中西路—工业街—唐华东路—桓台大道—中西路所围合区域及边界道路外侧宗地； 2、工业街—张北路—开发区中路—柳泉北路—工业街所围合区域及边界道路外侧宗地； 3、建设街—乌河—镇北大街—云涛路—渔洋街—花园路—桓台大道—乌河—寿济路—张北路—信誉路—建国小区东侧道路—镇南大街—狮子街—镇北大街—张北路—建设街所围合区域及边界道路外侧宗地； 4、寿济路—张北路—海河路—涝淄河—张店区和桓台县行政界线—黄山路—黄河大道—唐华路—果里大道—柳泉北路—规划辽河路—唐华路—寿济路所围合区域及边界道路外侧宗地。
四级	本轮基准地价更新范围内除一、二、三、五级区域的其它区域。
五级	淄东铁路—黄河大道—张北路—张店区和桓台县行政界线—山深线—侯庄路—更新范围东边界—更新范围北边界—淄东铁路所围合区域。

### 桓台县城区住宅用地级别范围说明表

级别	范围描述
一级	东岳路—涝淄河—海河路—中西路—中心大街—唐华东路—工业街—东岳路所围合区域。
二级	一级地外围，分两个区域： 1、工业街—张北路—镇北大街—世纪中学东侧道路—镇南大街—张北路—果里大道—涝淄河—张店区和桓台县行政界线—齐桓路—黄山路—果里大道—唐华路—寿济路—唐华东路—工业街所围合区域； 2、开发区中路—东岳路—工业街—柳泉北路—开发区中路所围合区域。
三级	本轮基准地价更新范围内除一、二、四、五级区域的其它区域。
四级	二、三级地外围，分两个区域： 1、淄东铁路—张店区和桓台县行政界线—张北路—寿济路—淄东铁路所围合区域； 2、唐华路—更新范围北边界—淄东铁路—铁西路—建设街—沿河路—建设街北侧道路—张北路—开发区中路—唐华路所围合区域。
五级	本轮基准地价更新范围内淄东铁路以东区域。

### 桓台县城区工业用地级别范围说明表

级别	范围描述
一级	渔洋街—张北路—槐荫街—公安街—东岳路—渔洋街所围合区域。
二级	一级地外围，分两个区域： 1、一级地外围，张北路—桓台大道—柳泉北路—建设街—张北路所围合区域； 2、张北路—工业街—东岳路—更新范围北边界—张北路所围合区域。
三级	二级地外围，分两个区域： 1、一、二级地外围，寿济路—唐华路—更新范围北边界—东岳路—工业街—张北路—更新范围北边界—乌河—寿济路所围合区域； 2、涝淄河—侯庄路—山深线—张店区和桓台县行政界线—涝淄河所围合区域。
四级	本轮基准地价更新范围内除一、二、三级区域的其它区域。

### 桓台县城区新闻出版用地级别范围说明表

级别	范围描述
一级	张北路—桓台大道—东岳路—渔洋街—少海路—学生通道—东岳路—公安街—张北路所围合区域及边界线道路外侧宗地。
二级	一级地外围，分两个区域： 1、一级地外围，寿济路—唐华东路—桓台大道—一中西路—工业街—张北路—镇北大街—狮子街—镇南大街—建国小区东侧道路—信誉路—张北路—寿济路所围合区域及边界线道路外侧宗地； 2、果里大道—柳泉北路—规划辽河路—唐华路—果里大道所围合区域及边界道路外侧宗地。
三级	一、二级地外围，分四个区域： 1、一中西路—工业街—唐华东路—桓台大道—一中西路所围合区域及边界道路外侧宗地； 2、工业街—张北路—开发区中路—柳泉北路—工业街所围合区域及边界道路外侧宗地； 3、建设街—乌河—镇北大街—云涛路—渔洋街—花园路—桓台大道—乌河—寿济路—张北路—信誉路—建国小区东侧道路—镇南大街—狮子街—镇北大街—张北路—建设街所围合区域及边界道路外侧宗地； 4、寿济路—张北路—海河路—涝淄河—张店区和桓台县行政界线—黄山路—黄河大道—唐华路—果里大道—柳泉北路—规划辽河路—唐华路—寿济路所围合区域及边界道路外侧宗地。
四级	本轮基准地价更新范围内除一、二、三、五级区域的其它区域。
五级	淄东铁路—黄河大道—张北路—张店区和桓台县行政界线—山深线—侯庄路—更新范围东边界—更新范围北边界—淄东铁路所围合区域。

桓台县城关区机关团体、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、  
体育、公园与绿地、公用设施用地级别范围说明表

级别	范围描述
一级	渔洋街—张北路—槐荫街—公安街—东岳路—渔洋街所围合区域。
二级	一级地外围，分两个区域： 1、一级地外围，张北路—桓台大道—柳泉北路—建设街—张北路所围合区域； 2、张北路—工业街—东岳路—更新范围北边界—张北路所围合区域。
三级	二级地外围，分两个区域： 1、一、二级地外围，寿济路—唐华路—更新范围北边界—东岳路—工业街—张北路—更新范围北边界—乌河—寿济路所围合区域； 2、涝淄河—侯庄路—山深线—张店区和桓台县行政界线—涝淄河所围合区域。
四级	本轮基准地价更新范围内除一、二、三级区域的其它区域。

高青县城关区商业用地级别范围说明表

级别	范围描述
一级	黄河路—芦湖路—清河路—文化路—高苑路—齐东路—黄河路所围合区域及边界线道路外侧宗地。
二级	一级地外围，田镇街—田镇街东延—国井大道—北支新河—营丘大道—田镇街所围合区域及边界线道路外侧宗地。
三级	二级地外围，山横路—国井大道—支十七河—开泰大道—南环路—北支新河—利居路—山横路所围合区域及山横路道路外侧宗地。
四级	基准地价更新范围内除去一、二、三级区域的其它区域。

高青县城关区住宅用地级别范围说明表

级别	范围描述
一级	黄河路—国井大道—北支新河—文化路—黄河路所围合区域。
二级	一级地外围，田镇街—田镇街东延—国井大道—支十七河—开泰大道—南环路—北支新河—文化路—清河路—齐东路—高苑路—营丘大道—田镇街所围合区域。
三级	二级地外围，分两个区域： 1、田横路—国井大道—扳倒井路—开泰大道—支十七河—国井大道—田镇街东延—田镇街—营丘大道—高苑路—齐东路—清河路—文化路—北支新河—利居路—田横路所围合区域； 2、北支新河—更新范围东边界—更新范围南边界—南环路—开泰大道—北支新河所围合区域。
四级	基准地价更新范围内除去一、二、三级区域的其它区域。

高青县城区工业用地级别范围说明表

级别	范围描述
一级	黄河路—学府路—高苑路—营丘大道—黄河路所围合区域。
二级	一级地外围，田横路—营丘大道—田镇街—芦湖路—黄河路—国井大道—北支新河—利居路—田横路所围合区域。
三级	基准地价更新范围内除去一、二、四级区域的其它区域。
四级	本轮基准地价更新范围内沿北支新河以南区域。

高青县城区新闻出版用地级别范围说明表

级别	范围描述
一级	黄河路—芦湖路—清河路—文化路—高苑路—齐东路—黄河路所围合区域及边界线道路外侧宗地。
二级	一级地外围，山镇街—山镇街东延—国井大道—北支新河—营丘大道—山镇街所围合区域及边界线道路外侧宗地。
三级	二级地外围，田横路—国井大道—支十七河—开泰大道—南环路—北支新河—利居路—田横路所围合区域及田横路道路外侧宗地。
四级	基准地价更新范围内除去一、二、三级区域的其它区域。

高青县城区机关团体、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、  
体育、公园与绿地、公用设施用地级别范围说明表

级别	范围描述
一级	黄河路—学府路—高苑路—营丘大道—黄河路所围合区域。
二级	一级地外围，田横路—营丘大道—田镇街—芦湖路—黄河路—国井大道—北支新河—利居路—田横路所围合区域。
三级	基准地价更新范围内除去一、二、四级区域的其它区域。
四级	本轮基准地价更新范围内沿北支新河以南区域。

沂源县城区商业用地级别范围说明表

级别	范围描述
一级	振兴路—历山路—胜利路—药玻路—荆山路—螳螂河—振兴路所围合区域及边界道路外侧宗地。
二级	一级地外围，鲁山路—历山路—新城路—瑞阳大道—鲁山路—润生路—振兴路—瑞阳大道—荆山路—药玻路—沂河路—螳螂河—鲁山路所围合区域及边界道路外侧宗地。
三级	二级地外围，人民路—富源路—振兴路—荆山路—瑞阳大道—沂河—螳螂河—沂河路—南麻大街—济南路—人民路所围合区域及边界道路外侧宗地。
四级	三级地外围，更新范围北边界—规划嵩山路—规划东埠路—人民路—祥源路—鲁山路—宏泰路—沂河—螳螂河—沂河路—更新范围西边界—341国道—济南路—南麻大街北延—更新范围北边界所围合区域。
五级	本轮基准地价更新范围内除一、二、三、四级区域的其它区域。

沂源县城区住宅用地级别范围说明表

级别	范围描述
一级	鲁山路—军民路—胜利路—药玻路—荆山路—螳螂河—鲁山路所围合区域。
二级	一级地外围，螳螂河—更新范围北边界—规划嵩山路—瑞阳大道—人民路—富源路—鲁山路—润生路—振兴路—瑞阳大道—荆山路—螳螂河所围合区域。
三级	二级地外围，分两个区域： 1、瑞阳大道—规划嵩山路—规划东埠路—人民路—祥源路—鲁山路—富源路—振兴路—荆山路—瑞阳大道所围合区域； 2、济南路—螳螂河—荆山路—瑞阳大道—沂河—螳螂河—沂河路—南麻大街—济南路所围合区域。
四级	二、三级地外围，更新范围北边界—埠村河西路—宏泰路—沂河—螳螂河—沂河路—更新范围西边界—341国道—济南路—南麻大街北延—更新范围北边界所围合区域。
五级	本轮基准地价更新范围内除一、二、三、四级区域的其它区域。

沂源县城区工业用地级别范围说明表

级别	范围描述
一级	振兴路—历山路—胜利路—药玻路—荆山路—螳螂河—振兴路所围合区域。
二级	一级地外围，鲁山路—瑞阳大道—沂河—螳螂河—鲁山路所围合区域。
三级	二级地外围，人民路—祥源路—鲁山路—宏泰路—振兴路—兴源路—青兰高速公路—沂河—沂河路—南麻大街—荆山西路(含北侧宗地)—松山路—鲁山西路—螳螂河—人民路所围合区域。
四级	本轮基准地价更新范围内除一、二、三级区域的其它区域。

沂源县城區新闻出版用地级别范围说明表

级别	范围描述
一级	振兴路—历山路—胜利路—药玻路—荆山路—螳螂河—振兴路所围合区域及边界道路外侧宗地。
二级	一级地外围，鲁山路—历山路—新城路—瑞阳大道—鲁山路—润生路—振兴路—瑞阳大道—荆山路—药玻路—沂河路—螳螂河—鲁山路所围合区域及边界道路外侧宗地。
三级	二级地外围，人民路—富源路—振兴路—荆山路—瑞阳大道—沂河—螳螂河—沂河路—南麻大街—济南路—人民路所围合区域及边界道路外侧宗地。
四级	三级地外围，更新范围北边界—规划嵩山路—规划东埠路—人民路—祥源路—鲁山路—宏泰路—沂河—螳螂河—沂河路—更新范围西边界—341国道—济南路—南麻大街北延—更新范围北边界所围合区域。
五级	本轮基准地价更新范围内除一、二、三、四级区域的其它区域。

沂源县城區机关团体、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、  
体育、公园与绿地、公用设施用地级别范围说明表

级别	范围描述
一级	振兴路—历山路—胜利路—药玻路—荆山路—螳螂河—振兴路所围合区域。
二级	一级地外围，鲁山路—瑞阳大道—沂河—螳螂河—鲁山路所围合区域。
三级	二级地外围，人民路—祥源路—鲁山路—宏泰路—振兴路—兴源路—青兰高速公路—沂河—沂河路—南麻大街—荆山西路(含北侧宗地)—松山路—鲁山西路—螳螂河—人民路所围合区域。
四级	本轮基准地价更新范围内除一、二、三级区域的其它区域。

淄博文昌湖省级旅游度假区商业用地级别范围说明表

级别	范围描述
一级	滨博高速公路—原滨博高速公路—淄博文昌湖省级旅游度假区和淄川区行政界线—滨博高速公路—胶王路—规划西外环路—淄博文昌湖省级旅游度假区和王村镇行政界线—胶济铁路—杨萌路—规划防汛路—滨博高速公路所围合区域及边界线道路外侧宗地。
二级	南部 一级地外围，淄博文昌湖省级旅游度假区和淄川区行政界线—规划磁湖路—胶王路南侧200米—淄博文昌湖省级旅游度假区和淄川区行政界线—胶王路北侧200米—规划西外环路—胶王路—滨博高速公路—淄博文昌湖省级旅游度假区和淄川区行政界线所围合区域。
	北部 一级地外围，淄博文昌湖省级旅游度假区和淄川区行政界线—原滨博高速公路—滨博高速公路—规划防汛路—杨萌路—胶济铁路—淄博文昌湖省级旅游度假区和南郊镇行政界线—淄博文昌湖省级旅游度假区和淄川区行政界线所围合区域。

淄博文昌湖省级旅游度假区住宅用地级别范围说明表

级别	范围描述	
一级	滨博高速公路—原滨博高速公路—淄博文昌湖省级旅游度假区和淄川区行政界线—滨博高速公路—胶王路—规划西外环路—淄博文昌湖省级旅游度假区和王村镇行政界线—胶济铁路—杨萌路—规划防汛路—滨博高速公路所围合区域及边界线道路外侧宗地。	
二级	南部	一级地外围, 淄博文昌湖省级旅游度假区和淄川区行政界线—规划磁湖路—胶王路南侧 200 米—淄博文昌湖省级旅游度假区和淄川区行政界线—胶王路北侧 200 米—规划西外环路—胶王路—滨博高速公路—淄博文昌湖省级旅游度假区和淄川区行政界线所围合区域。
	北部	一级地外围, 淄博文昌湖省级旅游度假区和淄川区行政界线—原滨博高速公路—滨博高速公路—规划防汛路—杨萌路—胶济铁路—淄博文昌湖省级旅游度假区和南郊镇行政界线—淄博文昌湖省级旅游度假区和淄川区行政界线所围合区域。

淄博文昌湖省级旅游度假区工业用地级别范围说明表

级别	范围描述	
一级	原滨博高速公路—淄博文昌湖省级旅游度假区和淄川区行政界线—滨博高速公路—胶王路—规划西外环路—淄博文昌湖省级旅游度假区和王村镇行政界线—规划惠民路—萌山北路—原滨博高速公路所围合区域。	
二级	南部	一级地外围, 淄博文昌湖省级旅游度假区和淄川区行政界线—规划磁湖路—胶王路南侧 200 米—淄博文昌湖省级旅游度假区和淄川区行政界线—胶王路北侧 200 米—规划西外环路—胶王路—滨博高速公路—淄博文昌湖省级旅游度假区和淄川区行政界线所围合区域。
	北部	一级地外围, 淄博文昌湖省级旅游度假区和淄川区行政界线—原滨博高速公路—萌山北路—规划惠民路—淄博文昌湖省级旅游度假区和王村镇行政界线—胶济铁路—淄博文昌湖省级旅游度假区和南郊镇行政界线—淄博文昌湖省级旅游度假区和淄川区行政界线所围合区域。

淄博文昌湖省级旅游度假区新闻出版用地级别范围说明表

级别	范围描述	
一级	滨博高速公路—原滨博高速公路—淄博文昌湖省级旅游度假区和淄川区行政界线—滨博高速公路—胶王路—规划西外环路—淄博文昌湖省级旅游度假区和王村镇行政界线—胶济铁路—杨萌路—规划防汛路—滨博高速公路所围合区域及边界线道路外侧宗地。	
二级	南部	一级地外围, 淄博文昌湖省级旅游度假区和淄川区行政界线—规划磁湖路—胶王路南侧 200 米—淄博文昌湖省级旅游度假区和淄川区行政界线—胶王路北侧 200 米—规划西外环路—胶王路—滨博高速公路—淄博文昌湖省级旅游度假区和淄川区行政界线所围合区域。
	北部	一级地外围, 淄博文昌湖省级旅游度假区和淄川区行政界线—原滨博高速公路—滨博高速公路—规划防汛路—杨萌路—胶济铁路—淄博文昌湖省级旅游度假区和南郊镇行政界线—淄博文昌湖省级旅游度假区和淄川区行政界线所围合区域。

淄博文昌湖省级旅游度假区机关团体、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、体育、公园与绿地、公用设施用地级别范围说明表

级别	范围描述	
一级	原滨博高速公路--淄博文昌湖省级旅游度假区和淄川区行政界线--滨博高速公路--胶王路--规划西外环路--淄博文昌湖省级旅游度假区和王村镇行政界线--规划惠民路--萌山北路--原滨博高速公路所围合区域。	
二级	南部	一级地外围, 淄博文昌湖省级旅游度假区和淄川区行政界线--规划磁胡路--胶王路南侧 200 米--淄博文昌湖省级旅游度假区和淄川区行政界线--胶王路北侧 200 米--规划西外环路--胶王路--滨博高速公路--淄博文昌湖省级旅游度假区和淄川区行政界线所围合区域。
	北部	一级地外围, 淄博文昌湖省级旅游度假区和淄川区行政界线--原滨博高速公路--萌山北路--规划惠民路--淄博文昌湖省级旅游度假区和王村镇行政界线--胶济铁路--淄博文昌湖省级旅游度假区和南郊镇行政界线--淄博文昌湖省级旅游度假区和淄川区行政界线所围合区域。

应用说明：商业级别存在跨级的路口，路口四个方向第一宗地按所跨级别的高级别确定；级别范围外的宗地，参照末级地基准地价评估。

---

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市监委，市法院，市检察院。  
各民主党派市委，市工商联。

## 第二部分 淄博市张店区城镇基准地价内涵

根据《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)的规定,基准地价是“在土地利用总体规划确定的城镇可建设用地范围内,对平均开发利用条件下,不同级别或不同均质地域的建设用地,按照商服、住宅、工业、公共服务项目等用途分别评估,并由政府确定的,某一估价期日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格”。城镇基准地价内涵如下:

1、土地权利状况:完整的国有建设用地使用权。

2、基准日:2019年1月1日。

3、容积率:

城区范围内:商业用地(含高新区,下同)2.0,住宅用地1.8,工业用地1.0;公共服务项目用地中新闻出版用地为1.6,其他用地为1.2。

建制镇范围内:商业用地1.5,住宅用地1.3,工业用地均为1.0,公共服务项目用地中新闻出版用地为1.3,其他用地为1.0。

4、土地使用年期:商业用地40年,住宅用地70年,工业用地50年,公共服务项目用地50年。

5、土地还原率:商业用地6.5%,住宅用地6%,工业用地5%,新闻出版用地6.5%,机关团体、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、体育用地、公园与绿地、公用设施用地5%。

6、土地开发程度:

“七通一平”为通路、供电、供水、排水、供热、供气、通讯以及场地平整;“六通一平”为通路、供电、供水、排水、供气、通讯以及场地平整;“五通一平”为通路、供电、供水、排水、通讯以及场地平整;“四通一平”为通路、供电、供水、通讯以及场地平整。

(1)城区土地开发程度

表2-1 淄博市城区商业用地基准地价土地开发程度表

行政区	一级	二级	三级	四级	五级	六级
张店区(含高新区)	七通一平	七通一平	七通一平	七通一平	七通一平	五通一平

表 2-2 淄博市城区住宅用地基准地价土地开发程度表

行政区	一级	二级	三级	四级	五级
张店区(含高新区)	七通一平	七通一平	七通一平	七通一平	五通一平

表 2-3 淄博市城区工业用地基准地价土地开发程度表

行政区	限制区-I	限制区-II	一级	二级	三级	四级
张店区(含高新区)	七通一平	七通一平	七通一平	六通一平	五通一平	

表 2-4 淄博市城区新闻出版用地基准地价土地开发程度表

行政区	一级	二级	三级	四级	五级	六级
张店区(含高新区)	七通一平	七通一平	七通一平	七通一平	七通一平	五通一平

表 2-5 淄博市城区机关团体、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、体育、公园与绿地、公用设施用地基准地价土地开发程度表

行政区	一级	二级	三级	四级	五级
张店区(含高新区)	七通一平	七通一平	七通一平	六通一平	五通一平

(2) 建制镇土地开发程度

张店区五通一平。

## 第三部分 淄博市城镇基准地价修正体系

### 一、用途修正系数表

详见政府公布文件。

### 二、开发程度修正费用表

表 3-1 城区开发程度修正费用表

单位：元/平方米

开发程度	土地平整	通路	通电	通讯	供水	排水	供气	通暖	合计
三通一平	5-10	25-30	20-25	5-10					55-75
四通一平	5-10	25-30	20-25	5-10	15-20				70-95
五通一平	5-10	25-30	20-25	5-10	15-20	15-20			85-115
六通一平	5-10	25-30	20-25	5-10	15-20	15-20	20-25		105-140
七通一平	5-10	25-30	20-25	5-10	15-20	15-20	20-25	25-30	130-170

表 3-2 建制镇开发程度修正费用表

单位：元/平方米

开发程度	土地平整	通路	通电	通讯	供水	排水	供气	通暖	合计
三通一平	7-10	15-20	15-20	10-15					47-65
四通一平	7-10	15-20	15-20	10-15	10-15				57-80
五通一平	7-10	15-20	15-20	10-15	10-15	10-15			67-95
六通一平	7-10	15-20	15-20	10-15	10-15	10-15	10-15		77-110
七通一平	7-10	15-20	15-20	10-15	10-15	10-15	10-15	15-20	92-130

### 三、容积率修正系数表

表 3-3 淄博市张店区城区商业用地容积率修正系数表(地面价)

容积率	≤1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3
修正系数	0.92	0.93	0.94	0.95	0.96	0.97	0.98	0.99	1.00	1.03	1.06	1.09
容积率	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5
修正系数	1.13	1.15	1.18	1.21	1.25	1.27	1.30	1.33	1.36	1.39	1.42	1.45
容积率	3.6	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7
修正系数	1.48	1.51	1.54	1.57	1.60	1.63	1.66	1.69	1.72	1.75	1.78	1.81
容积率	4.8	4.9	5.0	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9
修正系数	1.84	1.87	1.90	1.93	1.96	1.99	2.02	2.05	2.08	2.11	2.14	2.17
容积率	6.0	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8	6.9	7.0	7.1
修正系数	2.20	2.23	2.26	2.29	2.32	2.35	2.38	2.41	2.44	2.47	2.50	2.53
容积率	7.2	7.3	7.4	7.5	7.6	7.7	7.8	7.9	8.0	8.1	8.2	8.3
修正系数	2.56	2.59	2.62	2.65	2.67	2.69	2.71	2.72	2.74	2.76	2.78	2.80
容积率	8.4	8.5	8.6	8.7	8.8	8.9	9.0	≥9.1				
修正系数	2.83	2.85	2.87	2.89	2.90	2.93	2.95	2.96				

表 3-4 淄博市张店区城区住宅用地容积率修正系数表(地面价)

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1
修正系数	0.92	0.93	0.94	0.95	0.96	0.97	0.98	0.99	1.00	1.05	1.10	1.15
容积率	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3
修正系数	1.20	1.25	1.30	1.35	1.40	1.45	1.50	1.55	1.60	1.64	1.68	1.72
容积率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	1.76	1.80	1.83	1.88	1.92	1.96	2.01	2.04	2.08	2.12	2.16	2.20
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7
修正系数	2.24	2.28	2.32	2.36	2.40	2.44	2.48	2.52	2.56	2.60	2.64	2.68
容积率	5.8	5.9	6.0	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8	6.9
修正系数	2.72	2.76	2.80	2.84	2.88	2.91	2.95	2.99	3.03	3.06	3.09	3.12
容积率	7.0	7.1	7.2	7.3	7.4	7.5	7.6	7.7	7.8	7.9	8.0	8.1
修正系数	3.15	3.18	3.21	3.24	3.27	3.30	3.33	3.36	3.39	3.42	3.45	3.48
容积率	8.2	8.3	8.4	8.5	8.6	8.7	8.8	8.9	9.0	≥9.1		
修正系数	3.51	3.54	3.57	3.60	3.63	3.66	3.69	3.72	3.75	3.78		

备注：商业纯沿街房、加油、加气站及其附属设施用地、殡葬用地、低密度住宅等容积率较低的用地不进行容积率修正。

表 3-5 淄博市张店区城区新闻出版用地容积率修正系数表(地面价)

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2
修正系数	0.94	0.95	0.96	0.97	0.98	0.99	1.00	1.01	1.02	1.03	1.04	1.05	1.06
容积率	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5
修正系数	1.07	1.08	1.09	1.10	1.11	1.12	1.13	1.14	1.15	1.16	1.17	1.18	1.19
容积率	3.6	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8
修正系数	1.20	1.21	1.22	1.23	1.24	1.25	1.26	1.27	1.28	1.29	1.30	1.31	1.32
容积率	4.9	5.0	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	≥6.0	
修正系数	1.33	1.34	1.35	1.36	1.37	1.38	1.39	1.40	1.41	1.42	1.43	1.44	

表 3-6 淄博市张店区城区机关团体、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(地面价)

容积率	<1	[1.0-1.2)	[1.2-1.4)	[1.4-1.6)	[1.6-1.8)	[1.8-2.0)	[2.0-2.2)	[2.2-2.4)	[2.4-2.6)
修正系数	0.98	0.99	1.00	1.01	1.02	1.03	1.04	1.05	1.06
容积率	[2.6-2.8)	[2.8-3.0)	[3.0-3.2)	[3.2-3.4)	[3.4-3.6)	[3.6-3.8)	[3.8-4.0)	[4.0-4.2)	[4.2-4.4)
修正系数	1.07	1.08	1.09	1.10	1.11	1.12	1.13	1.14	1.15
容积率	[4.4-4.6)	[4.6-4.8)	[4.8-5.0)	[5.0-5.2)	[5.2-5.4)	[5.4-5.6)	[5.6-5.8)	[5.8-6.0)	≥6.0
修正系数	1.16	1.17	1.18	1.19	1.20	1.21	1.22	1.23	1.24

备注：公园与绿地、公用设施用地不进行容积率修正。

表 3-7 淄博市张店区建制镇商业用地容积率修正系数表(地面价)

容积率	≤1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2
修正系数	0.97	0.98	0.99	1.00	1.03	1.06	1.09	1.12	1.15	1.17	1.19
容积率	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	≥3.0			
修正系数	1.21	1.23	1.25	1.26	1.27	1.28	1.29	1.30			

表 3-8 淄博市张店区建制镇住宅用地容积率修正系数表(地面价)

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0
修正系数	0.97	0.98	0.99	1.00	1.03	1.06	1.09	1.12	1.15	1.18	1.20
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	≥3.0	
修正系数	1.22	1.24	1.26	1.28	1.30	1.31	1.32	1.33	1.34	1.35	

备注：商业纯沿街房、加油、加气站及其附属设施用地、殡葬用地、低密度住宅用地等容积率较低的用地不进行容积率修正。

表 3-9 淄博市张店区建制镇新闻出版用地容积率修正系数表(地面价)

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
修正系数	0.97	0.98	0.99	1	1.01	1.02	1.03	1.04	1.05	1.06	1.07
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	≥3.0	
修正系数	1.08	1.09	1.1	1.11	1.12	1.13	1.14	1.15	1.16	1.17	

表 3-10 淄博市张店区建制镇机关团体、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(地面价)

容积率	<1	[1.0-1.2)	[1.2-1.4)	[1.4-1.6)	[1.6-1.8)	[1.8-2.0)
修正系数	0.99	1.00	1.01	1.02	1.03	1.04
容积率	[2.0-2.2)	[2.2-2.4)	[2.4-2.6)	[2.6-2.8)	[2.8-3.0)	≥3.0
修正系数	1.05	1.06	1.07	1.08	1.09	1.10

备注：公园与绿地、公用设施用地不进行容积率修正。

## 四、因素修正系数表及说明表

### (一)淄博市张店区城区因素修正系数表及说明表

表 3-71 淄博市张店城区商业用地基准地价修正系数表(%)

级别	一级 I-1 区片					一级 I-2 区片				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距城市商服中心距离	1.44	0.72	0	-0.60	-1.20	1.44	0.72	0	-0.42	-0.84
距区域商服中心距离	1.20	0.60	0	-0.50	-1.00	1.20	0.60	0	-0.35	-0.70
周围商服集聚程度	1.32	0.66	0	-0.55	-1.10	1.32	0.66	0	-0.39	-0.77
人口密度或人流量	1.44	0.72	0	-0.60	-1.20	1.44	0.72	0	-0.42	-0.84
周围土地利用状况	0.72	0.36	0	-0.30	-0.60	0.72	0.36	0	-0.21	-0.42
距公交车站距离	0.48	0.24	0	-0.20	-0.40	0.48	0.24	0	-0.14	-0.28
周边公交线路数量	0.48	0.24	0	-0.20	-0.40	0.48	0.24	0	-0.14	-0.28
临路类型	0.60	0.30	0	-0.25	-0.50	0.60	0.30	0	-0.18	-0.35
停车方便程度	0.96	0.48	0	-0.40	-0.80	0.96	0.48	0	-0.28	-0.56
环境质量优劣度	0.60	0.30	0	-0.25	-0.50	0.60	0.30	0	-0.18	-0.35
规划限制	0.72	0.36	0	-0.30	-0.60	0.72	0.36	0	-0.21	-0.42
宗地宽深比	0.48	0.24	0	-0.20	-0.40	0.48	0.24	0	-0.14	-0.28
宗地临街深度	0.48	0.24	0	-0.20	-0.40	0.48	0.24	0	-0.14	-0.28
宗地形状	0.48	0.24	0	-0.20	-0.40	0.48	0.24	0	-0.14	-0.28
临街状况	0.60	0.30	0	-0.25	-0.50	0.60	0.30	0	-0.18	-0.35

表 3-72 淄博市张店城区商业用地基准地价修正系数表(%)

级别	二级 II-1 区片					二级 II-2 区片					二级 II-3 区片				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距城市商服中心距离	1.20	0.60	0	-0.72	-1.44	1.68	0.84	0	-0.66	-1.32	2.16	1.08	0	-0.54	-1.08
距区域商服中心距离	1.00	0.50	0	-0.60	-1.20	1.40	0.70	0	-0.55	-1.10	1.80	0.90	0	-0.45	-0.90
周围商服集聚程度	1.10	0.55	0	-0.66	-1.32	1.54	0.77	0	-0.61	-1.21	1.98	0.99	0	-0.50	-0.99
人口密度或人流量	1.20	0.60	0	-0.72	-1.44	1.68	0.84	0	-0.66	-1.32	2.16	1.08	0	-0.54	-1.08
周围土地利用状况	0.60	0.30	0	-0.36	-0.72	0.84	0.42	0	-0.33	-0.66	1.08	0.54	0	-0.27	-0.54
距公交车站距离	0.40	0.20	0	-0.24	-0.48	0.56	0.28	0	-0.22	-0.44	0.72	0.36	0	-0.18	-0.36
周边公交线路数量	0.40	0.20	0	-0.24	-0.48	0.56	0.28	0	-0.22	-0.44	0.72	0.36	0	-0.18	-0.36
临路类型	0.50	0.25	0	-0.30	-0.60	0.70	0.35	0	-0.28	-0.55	0.90	0.45	0	-0.23	-0.45
停车方便程度	0.80	0.40	0	-0.48	-0.96	1.12	0.56	0	-0.44	-0.88	1.44	0.72	0	-0.36	-0.72
环境质量优劣度	0.50	0.25	0	-0.30	-0.60	0.70	0.35	0	-0.28	-0.55	0.90	0.45	0	-0.23	-0.45
规划限制	0.60	0.30	0	-0.36	-0.72	0.84	0.42	0	-0.33	-0.66	1.08	0.54	0	-0.27	-0.54
宗地宽深比	0.40	0.20	0	-0.24	-0.48	0.56	0.28	0	-0.22	-0.44	0.72	0.36	0	-0.18	-0.36
宗地临街深度	0.40	0.20	0	-0.24	-0.48	0.56	0.28	0	-0.22	-0.44	0.72	0.36	0	-0.18	-0.36
宗地形状	0.40	0.20	0	-0.24	-0.48	0.56	0.28	0	-0.22	-0.44	0.72	0.36	0	-0.18	-0.36
临街状况	0.50	0.25	0	-0.30	-0.60	0.70	0.35	0	-0.28	-0.55	0.90	0.45	0	-0.23	-0.45

表 3-73 淄博市张店城区商业用地基准地价修正系数表(%)

级别	三级III-1 区片					三级III-2 区片					三级III-3 区片					三级III-4 区片				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距城市商服中心距离	1.68	0.84	0	-0.90	-1.80	1.32	0.66	0	-0.90	-1.80	1.32	0.66	0	-0.90	-1.80	1.32	0.66	0	-0.90	-1.80
距区域商服中心距离	1.40	0.70	0	-0.75	-1.50	1.10	0.55	0	-0.75	-1.50	1.10	0.55	0	-0.75	-1.50	1.10	0.55	0	-0.75	-1.50
周围商服集聚程度	1.54	0.77	0	-0.83	-1.65	1.21	0.61	0	-0.83	-1.65	1.21	0.61	0	-0.83	-1.65	1.21	0.61	0	-0.83	-1.65
人口密度或人流量	1.68	0.84	0	-0.90	-1.80	1.32	0.66	0	-0.90	-1.80	1.32	0.66	0	-0.90	-1.80	1.32	0.66	0	-0.90	-1.80
周围土地利用状况	0.84	0.42	0	-0.45	-0.90	0.66	0.33	0	-0.45	-0.90	0.66	0.33	0	-0.45	-0.90	0.66	0.33	0	-0.45	-0.90
距公交车站距离	0.56	0.28	0	-0.30	-0.60	0.44	0.22	0	-0.30	-0.60	0.44	0.22	0	-0.30	-0.60	0.44	0.22	0	-0.30	-0.60
周边公交线路数量	0.56	0.28	0	-0.30	-0.60	0.44	0.22	0	-0.30	-0.60	0.44	0.22	0	-0.30	-0.60	0.44	0.22	0	-0.30	-0.60
临路类型	0.70	0.35	0	-0.38	-0.75	0.55	0.28	0	-0.38	-0.75	0.55	0.28	0	-0.38	-0.75	0.55	0.28	0	-0.38	-0.75
停车方便程度	1.12	0.56	0	-0.60	-1.20	0.88	0.44	0	-0.60	-1.20	0.88	0.44	0	-0.60	-1.20	0.88	0.44	0	-0.60	-1.20
环境质量优劣度	0.70	0.35	0	-0.38	-0.75	0.55	0.28	0	-0.38	-0.75	0.55	0.28	0	-0.38	-0.75	0.55	0.28	0	-0.38	-0.75
规划限制	0.84	0.42	0	-0.45	-0.90	0.66	0.33	0	-0.45	-0.90	0.66	0.33	0	-0.45	-0.90	0.66	0.33	0	-0.45	-0.90
宗地宽深比	0.56	0.28	0	-0.30	-0.60	0.44	0.22	0	-0.30	-0.60	0.44	0.22	0	-0.30	-0.60	0.44	0.22	0	-0.30	-0.60
宗地临街深度	0.56	0.28	0	-0.30	-0.60	0.44	0.22	0	-0.30	-0.60	0.44	0.22	0	-0.30	-0.60	0.44	0.22	0	-0.30	-0.60
宗地形状	0.56	0.28	0	-0.30	-0.60	0.44	0.22	0	-0.30	-0.60	0.44	0.22	0	-0.30	-0.60	0.44	0.22	0	-0.30	-0.60
临街状况	0.70	0.35	0	-0.38	-0.75	0.55	0.28	0	-0.38	-0.75	0.55	0.28	0	-0.38	-0.75	0.55	0.28	0	-0.38	-0.75

表 3-74 淄博市张店城区商业用地基准地价修正系数表(%)

级别	四级IV-1 区片					四级IV-2 区片					四级IV-3 区片					四级IV-4 区片				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距城市商服中心距离	1.32	0.66	0	-1.02	-2.04	2.16	1.08	0	-1.26	-2.52	1.92	0.96	0	-1.26	-2.52	1.92	0.96	0	-1.26	-2.52
距区域商服中心距离	1.10	0.55	0	-0.85	-1.70	1.80	0.90	0	-1.05	-2.10	1.60	0.80	0	-1.05	-2.10	1.60	0.80	0	-1.05	-2.10
周围商服集聚程度	1.21	0.61	0	-0.94	-1.87	1.98	0.99	0	-1.16	-2.31	1.76	0.88	0	-1.16	-2.31	1.76	0.88	0	-1.16	-2.31
人口密度或人流量	1.32	0.66	0	-1.02	-2.04	2.16	1.08	0	-1.26	-2.52	1.92	0.96	0	-1.26	-2.52	1.92	0.96	0	-1.26	-2.52
周围土地利用状况	0.66	0.33	0	-0.51	-1.02	1.08	0.54	0	-0.63	-1.26	0.96	0.48	0	-0.63	-1.26	0.96	0.48	0	-0.63	-1.26
距公交车站距离	0.44	0.22	0	-0.34	-0.68	0.72	0.36	0	-0.42	-0.84	0.64	0.32	0	-0.42	-0.84	0.64	0.32	0	-0.42	-0.84
周边公交线路数量	0.44	0.22	0	-0.34	-0.68	0.72	0.36	0	-0.42	-0.84	0.64	0.32	0	-0.42	-0.84	0.64	0.32	0	-0.42	-0.84
临路类型	0.55	0.28	0	-0.43	-0.85	0.90	0.45	0	-0.53	-1.05	0.80	0.40	0	-0.53	-1.05	0.80	0.40	0	-0.53	-1.05
停车方便程度	0.88	0.44	0	-0.68	-1.36	1.44	0.72	0	-0.84	-1.68	1.28	0.64	0	-0.84	-1.68	1.28	0.64	0	-0.84	-1.68
环境质量优劣度	0.55	0.28	0	-0.43	-0.85	0.90	0.45	0	-0.53	-1.05	0.80	0.40	0	-0.53	-1.05	0.80	0.40	0	-0.53	-1.05
规划限制	0.66	0.33	0	-0.51	-1.02	1.08	0.54	0	-0.63	-1.26	0.96	0.48	0	-0.63	-1.26	0.96	0.48	0	-0.63	-1.26
宗地宽深比	0.44	0.22	0	-0.34	-0.68	0.72	0.36	0	-0.42	-0.84	0.64	0.32	0	-0.42	-0.84	0.64	0.32	0	-0.42	-0.84
宗地临街深度	0.44	0.22	0	-0.34	-0.68	0.72	0.36	0	-0.42	-0.84	0.64	0.32	0	-0.42	-0.84	0.64	0.32	0	-0.42	-0.84
宗地形状	0.44	0.22	0	-0.34	-0.68	0.72	0.36	0	-0.42	-0.84	0.64	0.32	0	-0.42	-0.84	0.64	0.32	0	-0.42	-0.84
临街状况	0.55	0.28	0	-0.43	-0.85	0.90	0.45	0	-0.53	-1.05	0.80	0.40	0	-0.53	-1.05	0.80	0.40	0	-0.53	-1.05

表 3-75 淄博市张店城区商业用地基准地价修正系数表(%)

级别	五级V-1 区片					五级V-2 区片					五级V-3 区片				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距城市商服中心距离	2.40	1.20	0	-0.90	-1.80	2.40	1.20	0	-0.90	-1.80	2.16	1.08	0	-0.54	-1.08
距区域商服中心距离	2.00	1.00	0	-0.75	-1.50	2.00	1.00	0	-0.75	-1.50	1.80	0.90	0	-0.45	-0.90
周围商服集聚程度	2.20	1.10	0	-0.83	-1.65	2.20	1.10	0	-0.83	-1.65	1.98	0.99	0	-0.50	-0.99
人口密度或人流量	2.40	1.20	0	-0.90	-1.80	2.40	1.20	0	-0.90	-1.80	2.16	1.08	0	-0.54	-1.08
周围土地利用状况	1.20	0.60	0	-0.45	-0.90	1.20	0.60	0	-0.45	-0.90	1.08	0.54	0	-0.27	-0.54
距公交车站距离	0.80	0.40	0	-0.30	-0.60	0.80	0.40	0	-0.30	-0.60	0.72	0.36	0	-0.18	-0.36
周边公交线路数量	0.80	0.40	0	-0.30	-0.60	0.80	0.40	0	-0.30	-0.60	0.72	0.36	0	-0.18	-0.36
临路类型	1.00	0.50	0	-0.38	-0.75	1.00	0.50	0	-0.38	-0.75	0.90	0.45	0	-0.23	-0.45
停车方便程度	1.60	0.80	0	-0.60	-1.20	1.60	0.80	0	-0.60	-1.20	1.44	0.72	0	-0.36	-0.72
环境质量优劣度	1.00	0.50	0	-0.38	-0.75	1.00	0.50	0	-0.38	-0.75	0.90	0.45	0	-0.23	-0.45
规划限制	1.20	0.60	0	-0.45	-0.90	1.20	0.60	0	-0.45	-0.90	1.08	0.54	0	-0.27	-0.54
宗地宽深比	0.80	0.40	0	-0.30	-0.60	0.80	0.40	0	-0.30	-0.60	0.72	0.36	0	-0.18	-0.36
宗地临街深度	0.80	0.40	0	-0.30	-0.60	0.80	0.40	0	-0.30	-0.60	0.72	0.36	0	-0.18	-0.36
宗地形状	0.80	0.40	0	-0.30	-0.60	0.80	0.40	0	-0.30	-0.60	0.72	0.36	0	-0.18	-0.36
临街状况	1.00	0.50	0	-0.38	-0.75	1.00	0.50	0	-0.38	-0.75	0.90	0.45	0	-0.23	-0.45

表 3-76 淄博市张店城区商业用地基准地价修正系数表(%)

级别	六级Ⅵ区片				
	优	较优	一般	较劣	劣
距城市商服中心距离	2.04	1.02	0	-0.66	-1.32
距区域商服中心距离	1.70	0.85	0	-0.55	-1.10
周围商服集聚程度	1.87	0.94	0	-0.61	-1.21
人口密度或人流量	2.04	1.02	0	-0.66	-1.32
周围土地利用状况	1.02	0.51	0	-0.33	-0.66
距公交车站距离	0.68	0.34	0	-0.22	-0.44
周边公交线路数量	0.68	0.34	0	-0.22	-0.44
临路类型	0.85	0.43	0	-0.28	-0.55
停车方便程度	1.36	0.68	0	-0.44	-0.88
环境质量优劣度	0.85	0.43	0	-0.28	-0.55
规划限制	1.02	0.51	0	-0.33	-0.66
宗地宽深比	0.68	0.34	0	-0.22	-0.44
宗地临街深度	0.68	0.34	0	-0.22	-0.44
宗地形状	0.68	0.34	0	-0.22	-0.44
临街状况	0.85	0.43	0	-0.28	-0.55

表 3-77 淄博市张店城区商业一级 I-1 区片修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距城市商服中心距离	<300 米	300-700 米	700-1200 米	1200-1800 米	>1800 米
距区域商服中心距离	<200 米	200-500 米	500-1000 米	1000-1500 米	>1500 米
周围商服集聚程度	周围商服设施数量多, 规模大, 集聚程度高	周围商服设施数量较多, 规模较大, 集聚程度较高	周围商服设施数量一般, 规模一般, 集聚程度一般	周围商服设施数量较少, 规模较小, 集聚程度较低	周围商服设施数量少, 规模小, 集聚程度低
人口密度或人流量	人口密度大, 人员流动性大	人口密度大, 人员流动性较大	人口密度较大, 人员流动性较大	人口密度较大, 人员流动性一般	人口密度一般, 人员流动性一般
周围土地利用状况	商业	商业、行政办公	商住混合	住宅	其他用地类型
距公交车站距离	<100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米
周边公交线路数量(条)	≥5	4	3	2	1
临路类型	生活型主干道	混合型道路	生活型次干道	其他干道	其他支路
停车方便程度	区域内建有专用停车场, 停车位充足, 能满足停车要求	区域内建有公用停车场, 停车位较充足, 能满足停车要求	区域内以路边或门店前停车场地为主, 停车位数量一般, 能基本满足停车要求	区域内无停车场, 以临时停靠为主, 停车较困难	区域内无停车场地, 无法停车
环境质量优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
规划限制	规划限制对宗地利用有有利影响	规划限制对宗地利用有较有利影响	规划限制对宗地利用基本无不利影响	规划限制对宗地利用有较为不利的的影响	规划限制对宗地利用有不利影响
宗地宽深比	≥1.2	1-1.2	0.8-1	0.6-0.8	<0.6
宗地临街深度	≤10 米	10-15 米	15-20 米	20-30 米	>30 米
宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
临街状况	十字路口、丁字路口	两面临街	一面临街	局部临街	不临街

表 3-78 淄博市张店城区商业一级 I-2 区片修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距城市商服中心距离	<300 米	300-700 米	700-1200 米	1200-1800 米	>1800 米
距区域商服中心距离	<200 米	200-400 米	400-600 米	600-800 米	>800 米
周围商服集聚程度	周围商服设施数量多, 规模大, 集聚程度高	周围商服设施数量较多, 规模较大, 集聚程度较高	周围商服设施数量一般, 规模一般, 集聚程度一般	周围商服设施数量较少, 规模较小, 集聚程度较低	周围商服设施数量少, 规模小, 集聚程度低
人口密度或人流量	人口密度大, 人员流动性大	人口密度大, 人员流动性较大	人口密度较大, 人员流动性较大	人口密度较大, 人员流动性一般	人口密度一般, 人员流动性一般
周围土地利用状况	商业	商业、行政办公	商住混合	住宅	其他用地类型
距公交车站距离	<100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米
周边公交线路数量(条)	≥5	4	3	2	1
临路类型	生活型主干道	混合型道路	生活型次干道	其他干道	其他支路
停车方便程度	区域内建有专用停车场, 停车位充足, 能满足停车要求	区域内建有公用停车场, 停车位较充足, 能满足停车要求	区域内以路边或门店前停车场地为主, 停车位数量一般, 能满足停车要求	区域内无停车场, 以临时停靠为主, 停车较困难	区域内无停车场地, 无法停车
环境质量优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
规划限制	规划限制对宗地利用有有利影响	规划限制对宗地利用有较有利影响	规划限制对宗地利用基本无不利影响	规划限制对宗地利用有较为不利的的影响	规划限制对宗地利用有不利影响
宗地宽深比	≥1.2	1-1.2	0.8-1	0.6-0.8	<0.6
宗地临街深度	≤10 米	10-15 米	15-20 米	20-30 米	>30 米
宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
临街状况	十字路口、丁字路口	两面临街	一面临街	局部临街	不临街

表 3-79 淄博市张店城区商业二级 II-1 区片修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距城市商服中心距离	<1300 米	1300-1800 米	1800-2500 米	2500-3500 米	>3500 米
距区域商服中心距离	<500 米	500-1000 米	1000-2000 米	2000-3500 米	>3500 米
周围商服集聚程度	周围商服设施数量多, 规模大, 集聚程度高	周围商服设施数量较多, 规模较大, 集聚程度较高	周围商服设施数量一般, 规模一般, 集聚程度一般	周围商服设施数量较少, 规模较小, 集聚程度较低	周围商服设施数量少, 规模小, 集聚程度低
人口密度或人流量	人口密度大, 人员流动性大	人口密度大, 人员流动性较大	人口密度较大, 人员流动性较大	人口密度较大, 人员流动性一般	人口密度一般, 人员流动性一般
周围土地利用状况	商业	商业、行政办公	商住混合	住宅	其他用地类型
距公交车站距离	<100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米
周边公交线路数量(条)	≥5	4	3	2	1
临路类型	生活型主干道	混合型道路	生活型次干道	其他干道	其他支路
停车方便程度	区域内建有专用停车场, 停车位充足, 能满足停车要求	区域内建有公用停车场, 停车位较充足, 能满足停车要求	区域内以路边或门店前停车场地为主, 停车位数量一般, 能满足停车要求	区域内无停车场, 以临时停靠为主, 停车较困难	区域内无停车场地, 无法停车
环境质量优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
规划限制	规划限制对宗地利用有利影响	规划限制对宗地利用有较有利影响	规划限制对宗地利用基本无不利影响	规划限制对宗地利用有较为不利的的影响	规划限制对宗地利用有不利影响
宗地宽深比	≥1.2	1-1.2	0.8-1	0.6-0.8	<0.6
宗地临街深度	≤10 米	10-15 米	15-20 米	20-30 米	>30 米
宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
临街状况	十字路口、丁字路口	两面临街	一面临街	局部临街	不临街

表 3-80 淄博市张店城区商业二级 II-2 区片修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距城市商服中心距离	<1500 米	1500-2000 米	2000-3000 米	3000-4000 米	>4000 米
距区域商服中心距离	<200 米	200-500 米	500-1000 米	1000-1500 米	>1500 米
周围商服集聚程度	周围商服设施数量多, 规模大, 集聚程度高	周围商服设施数量较多, 规模较大, 集聚程度较高	周围商服设施数量一般, 规模一般, 集聚程度一般	周围商服设施数量较少, 规模较小, 集聚程度较低	周围商服设施数量少, 规模小, 集聚程度低
人口密度或人流量	人口密度大, 人员流动性大	人口密度大, 人员流动性较大	人口密度较大, 人员流动性较大	人口密度较大, 人员流动性一般	人口密度一般, 人员流动性一般
周围土地利用状况	商业	商业、行政办公	商住混合	住宅	其他用地类型
距公交车站距离	<100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米
周边公交线路数量(条)	≥5	4	3	2	1
临路类型	生活型主干道	混合型道路	生活型次干道	其他干道	其他支路
停车方便程度	区域内建有专用停车场, 停车位充足, 能满足停车要求	区域内建有公用停车场, 停车位较充足, 能满足停车要求	区域内以路边或门店前停车场地为主, 停车位数量一般, 能满足停车要求	区域内无停车场, 以临时停靠为主, 停车较困难	区域内无停车场地, 无法停车
环境质量优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
规划限制	规划限制对宗地利用有有利影响	规划限制对宗地利用有较有利影响	规划限制对宗地利用基本无不利影响	规划限制对宗地利用有较为不利的的影响	规划限制对宗地利用有不利影响
宗地宽深比	≥1.2	1-1.2	0.8-1	0.6-0.8	<0.6
宗地临街深度	≤10 米	10-15 米	15-20 米	20-30 米	>30 米
宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
临街状况	十字路口、丁字路口	两面临街	一面临街	局部临街	不临街

表 3-81 淄博市张店城区商业二级 II-3 区片修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距城市商服中心距离	<1300 米	1300-1800 米	1800-2500 米	2500-3500 米	>3500 米
距区域商服中心距离	<500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2500 米	>2500 米
周围商服集聚程度	周围商服设施数量多, 规模大, 集聚程度高	周围商服设施数量较多, 规模较大, 集聚程度较高	周围商服设施数量一般, 规模一般, 集聚程度一般	周围商服设施数量较少, 规模较小, 集聚程度较低	周围商服设施数量少, 规模小, 集聚程度低
人口密度或人流量	人口密度大, 人员流动性大	人口密度大, 人员流动性较大	人口密度较大, 人员流动性较大	人口密度较大, 人员流动性一般	人口密度一般, 人员流动性一般
周围土地利用状况	商业	商业、行政办公	商住混合	住宅	其他用地类型
距公交车站距离	<100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米
周边公交线路数量(条)	≥5	4	3	2	1
临路类型	生活型主干道	混合型道路	生活型次干道	其他干道	其他支路
停车方便程度	区域内建有专用停车场, 停车位充足, 能满足停车要求	区域内建有公用停车场, 停车位较充足, 能满足停车要求	区域内以路边或门店前停车场地为主, 停车位数量一般, 能满足停车要求	区域内无停车场, 以临时停靠为主, 停车较困难	区域内无停车场地, 无法停车
环境质量优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
规划限制	规划限制对宗地利用有利影响	规划限制对宗地利用有较有利影响	规划限制对宗地利用基本无不利影响	规划限制对宗地利用有较为不利的影响	规划限制对宗地利用有不利影响
宗地宽深比	≥1.2	1-1.2	0.8-1	0.6-0.8	<0.6
宗地临街深度	≤10 米	10-15 米	15-20 米	20-30 米	>30 米
宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
临街状况	十字路口、丁字路口	两面临街	一面临街	局部临街	不临街

表 3-82 淄博市张店城区商业三级Ⅲ-1 区片修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距城市商服中心距离	<3500 米	3500-4000 米	4000-5000 米	5000-6500 米	>6500 米
距区域商服中心距离	<1000 米	1000-2000 米	2000-3000 米	3000-4500 米	>4500 米
周围商服集聚程度	周围商服设施数量多, 规模大, 集聚程度高	周围商服设施数量较多, 规模较大, 集聚程度较高	周围商服设施数量一般, 规模一般, 集聚程度一般	周围商服设施数量较少, 规模较小, 集聚程度较低	周围商服设施数量少, 规模小, 集聚程度低
人口密度或人流量	人口密度较大, 人员流动性较大	人口密度较大, 人员流动性一般	人口密度一般, 人员流动性一般	人口密度一般, 人员流动性较差	人口密度一般, 人员流动性差
周围土地利用状况	商业	商业、行政办公	商住混合	住宅	其他用地类型
距公交车站距离	<150 米	150-300 米	300-450 米	450-600 米	>600 米
周边公交线路数量(条)	≥5	4	3	2	1
临路类型	生活型主干道	混合型道路	生活型次干道	其他干道	其他支路
停车方便程度	区域内建有专用停车场, 停车位充足, 能满足停车要求	区域内建有公用停车场, 停车位较充足, 能满足停车要求	区域内以路边或门店前停车场地为主, 停车位数量一般, 能满足停车要求	区域内无停车场, 以临时停靠为主, 停车较困难	区域内无停车场地, 无法停车
环境质量优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
规划限制	规划限制对宗地利用有有利影响	规划限制对宗地利用有较有利影响	规划限制对宗地利用基本无不利影响	规划限制对宗地利用有较为不利的影响	规划限制对宗地利用有不利影响
宗地宽深比	≥1.2	1-1.2	0.8-1	0.6-0.8	<0.6
宗地临街深度	≤10 米	10-15 米	15-20 米	20-30 米	>30 米
宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
临街状况	十字路口、丁字路口	两面临街	一面临街	局部临街	不临街

表 3-83 淄博市张店城区商业三级Ⅲ-2 区片修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距城市商服中心距离	<1800 米	1800-2200 米	2200-2800 米	2800-3500 米	>3500 米
距区域商服中心距离	<1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米	2500-3000 米	>3000 米
周围商服集聚程度	周围商服设施数量多, 规模大, 集聚程度高	周围商服设施数量较多, 规模较大, 集聚程度较高	周围商服设施数量一般, 规模一般, 集聚程度一般	周围商服设施数量较少, 规模较小, 集聚程度较低	周围商服设施数量少, 规模小, 集聚程度低
人口密度或人流量	人口密度较大, 人员流动性较大	人口密度较大, 人员流动性一般	人口密度一般, 人员流动性一般	人口密度一般, 人员流动性较差	人口密度一般, 人员流动性差
周围土地利用状况	商业	商业、行政办公	商住混合	住宅	其他用地类型
距公交车站距离	<100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米
周边公交线路数量(条)	≥5	4	3	2	1
临路类型	生活型主干道	混合型道路	生活型次干道	其他干道	其他支路
停车方便程度	区域内建有专用停车场, 停车位充足, 能满足停车要求	区域内建有公用停车场, 停车位较充足, 能满足停车要求	区域内以路边或门店前停车场地为主, 停车位数量一般, 能满足停车要求	区域内无停车场, 以临时停靠为主, 停车较困难	区域内无停车场地, 无法停车
环境质量优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
规划限制	规划限制对宗地利用有有利影响	规划限制对宗地利用有较有利影响	规划限制对宗地利用基本无不利影响	规划限制对宗地利用有较为不利的影响	规划限制对宗地利用有不利影响
宗地宽深比	≥1.2	1-1.2	0.8-1	0.6-0.8	<0.6
宗地临街深度	≤10 米	10-15 米	15-20 米	20-30 米	>30 米
宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
临街状况	十字路口、丁字路口	两面临街	一面临街	局部临街	不临街

表 3-84 淄博市张店城区商业三级Ⅲ-3 区片修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距城市商服中心距离	<5200 米	5200-5500 米	5500-5800 米	5800-6200 米	>6200 米
距区域商服中心距离	<200 米	200-400 米	400-600 米	600-800 米	>800 米
周围商服集聚程度	周围商服设施数量多, 规模大, 集聚程度高	周围商服设施数量较多, 规模较大, 集聚程度较高	周围商服设施数量一般, 规模一般, 集聚程度一般	周围商服设施数量较少, 规模较小, 集聚程度较低	周围商服设施数量少, 规模小, 集聚程度低
人口密度或人流量	人口密度较大, 人员流动性较大	人口密度较大, 人员流动性一般	人口密度一般, 人员流动性一般	人口密度一般, 人员流动性较差	人口密度一般, 人员流动性差
周围土地利用状况	商业	商业、行政办公	商住混合	住宅	其他用地类型
距公交车站距离	<100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米
周边公交线路数量(条)	≥5	4	3	2	1
临路类型	生活型主干道	混合型道路	生活型次干道	其他干道	其他支路
停车方便程度	区域内建有专用停车场, 停车位充足, 能满足停车要求	区域内建有公用停车场, 停车位较充足, 能满足停车要求	区域内以路边或门店前停车场地为主, 停车位数量一般, 能满足停车要求	区域内无停车场, 以临时停靠为主, 停车较困难	区域内无停车场地, 无法停车
环境质量优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
规划限制	规划限制对宗地利用有有利影响	规划限制对宗地利用有较有利影响	规划限制对宗地利用基本无不利影响	规划限制对宗地利用有较为不利的影响	规划限制对宗地利用有不利影响
宗地宽深比	≥1.2	1-1.2	0.8-1	0.6-0.8	<0.6
宗地临街深度	≤10 米	10-15 米	15-20 米	20-30 米	>30 米
宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
临街状况	十字路口、丁字路口	两面临街	一面临街	局部临街	不临街

表 3-85 淄博市张店城区商业三级Ⅲ-4 区片修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距城市商服中心距离	<3000 米	3000-3500 米	3500-4500 米	4500-6000 米	>6000 米
距区域商服中心距离	<1500 米	1500-2500 米	2500-3500 米	3500-5000 米	>5000 米
周围商服集聚程度	周围商服设施数量多, 规模大, 集聚程度高	周围商服设施数量较多, 规模较大, 集聚程度较高	周围商服设施数量一般, 规模一般, 集聚程度一般	周围商服设施数量较少, 规模较小, 集聚程度较低	周围商服设施数量少, 规模小, 集聚程度低
人口密度或人流量	人口密度较大, 人员流动性较大	人口密度较大, 人员流动性一般	人口密度一般, 人员流动性一般	人口密度一般, 人员流动性较差	人口密度一般, 人员流动性差
周围土地利用状况	商业	商业、行政办公	商住混合	住宅	其他用地类型
距公交车站距离	<100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米
周边公交线路数量(条)	≥5	4	3	2	1
临路类型	生活型主干道	混合型道路	生活型次干道	其他干道	其他支路
停车方便程度	区域内建有专用停车场, 停车位充足, 能满足停车要求	区域内建有公用停车场, 停车位较充足, 能满足停车要求	区域内以路边或门店前停车场地为主, 停车位数量一般, 能基本满足停车要求	区域内无停车场, 以临时停靠为主, 停车较困难	区域内无停车场地, 无法停车
环境质量优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
规划限制	规划限制对宗地利用有有利影响	规划限制对宗地利用有较有利影响	规划限制对宗地利用基本无不利影响	规划限制对宗地利用有较为不利的的影响	规划限制对宗地利用有不利影响
宗地宽深比	≥1.2	1-1.2	0.8-1	0.6-0.8	<0.6
宗地临街深度	≤10 米	10-15 米	15-20 米	20-30 米	>30 米
宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
临街状况	十字路口、丁字路口	两面临街	一面临街	局部临街	不临街

表 3-86 淄博市张店城区商业四级IV-1 区片修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距城市商服中心距离	<3500 米	3500-4500 米	4500-5500 米	5500-7000 米	>7000 米
距区域商服中心距离	<1500 米	1500-2500 米	2500-4000 米	4000-5500 米	>5500 米
周围商服集聚程度	周围商服设施数量多, 规模大, 集聚程度高	周围商服设施数量较多, 规模较大, 集聚程度较高	周围商服设施数量一般, 规模一般, 集聚程度一般	周围商服设施数量较少, 规模较小, 集聚程度较低	周围商服设施数量少, 规模小, 集聚程度低
人口密度或人流量	人口密度较大, 人员流动性较大	人口密度较大, 人员流动性一般	人口密度一般, 人员流动性一般	人口密度一般, 人员流动性较差	人口密度一般, 人员流动性差
周围土地利用状况	商业	商业、行政办公	商住混合	住宅	其他用地类型
距公交车站距离	<250 米	250-500 米	500-750 米	750-1000 米	>1000 米
周边公交线路数量(条)	≥4	3	2	1	周边区域无公交线路
临路类型	生活型主干道	混合型道路	生活型次干道	其他干道	其他支路
停车方便程度	区域内建有专用停车场, 停车位充足, 能满足停车要求	区域内建有公用停车场, 停车位较充足, 能满足停车要求	区域内以路边或门店前停车场地为主, 停车位数量一般, 能基本满足停车要求	区域内无停车场, 以临时停靠为主, 停车较困难	区域内无停车场地, 无法停车
环境质量优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
规划限制	规划限制对宗地利用有有利影响	规划限制对宗地利用有较有利影响	规划限制对宗地利用基本无不利影响	规划限制对宗地利用有较为不利的影响	规划限制对宗地利用有不利影响
宗地宽深比	≥1.2	1-1.2	0.8-1	0.6-0.8	<0.6
宗地临街深度	≤10 米	10-15 米	15-20 米	20-30 米	>30 米
宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
临街状况	十字路口、丁字路口	两面临街	一面临街	局部临街	不临街

表 3-87 淄博市张店城区商业四级IV-2 区片修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距城市商服中心距离	<4500 米	4500-5000 米	5000-5700 米	5700-6500 米	>6500 米
距区域商服中心距离	<800 米	800-1200 米	1200-1800 米	1800-2500 米	>2500 米
周围商服集聚程度	周围商服设施数量多, 规模大, 集聚程度高	周围商服设施数量较多, 规模较大, 集聚程度较高	周围商服设施数量一般, 规模一般, 集聚程度一般	周围商服设施数量较少, 规模较小, 集聚程度较低	周围商服设施数量少, 规模小, 集聚程度低
人口密度或人流量	人口密度较大, 人员流动性较大	人口密度较大, 人员流动性一般	人口密度一般, 人员流动性一般	人口密度一般, 人员流动性较差	人口密度一般, 人员流动性差
周围土地利用状况	商业	商业、行政办公	商住混合	住宅	其他用地类型
距公交车站距离	<150 米	150-300 米	300-450 米	450-600 米	>600 米
周边公交线路数量(条)	≥4	3	2	1	周边区域无公交线路
临路类型	生活型主干道	混合型道路	生活型次干道	其他干道	其他支路
停车方便程度	区域内建有专用停车场, 停车位充足, 能满足停车要求	区域内建有公用停车场, 停车位较充足, 能满足停车要求	区域内以路边或门店前停车场地为主, 停车位数量一般, 能满足停车要求	区域内无停车场, 以临时停靠为主, 停车较困难	区域内无停车场地, 无法停车
环境质量优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
规划限制	规划限制对宗地利用有有利影响	规划限制对宗地利用有较有利影响	规划限制对宗地利用基本无不利影响	规划限制对宗地利用有较为不利的的影响	规划限制对宗地利用有不利影响
宗地宽深比	≥1.2	1-1.2	0.8-1	0.6-0.8	<0.6
宗地临街深度	≤10 米	10-15 米	15-20 米	20-30 米	>30 米
宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
临街状况	十字路口、丁字路口	两面临街	一面临街	局部临街	不临街

表 3-88 淄博市张店城区商业四级IV-3 区片修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距城市商服中心距离	<3000 米	3000-3500 米	4000-5000 米	5000-6500 米	>6500 米
距区域商服中心距离	<1500 米	1500-2500 米	2500-4000 米	4000-5500 米	>5500 米
周围商服集聚程度	周围商服设施数量多, 规模大, 集聚程度高	周围商服设施数量较多, 规模较大, 集聚程度较高	周围商服设施数量一般, 规模一般, 集聚程度一般	周围商服设施数量较少, 规模较小, 集聚程度较低	周围商服设施数量少, 规模小, 集聚程度低
人口密度或人流量	人口密度较大, 人员流动性较大	人口密度较大, 人员流动性一般	人口密度一般, 人员流动性一般	人口密度一般, 人员流动性较差	人口密度一般, 人员流动性差
周围土地利用状况	商业	商业、行政办公	商住混合	住宅	其他用地类型
距公交车站距离	<200 米	200-400 米	400-600 米	600-800 米	>800 米
周边公交线路数量(条)	≥4	3	2	1	周边区域无公交线路
临路类型	生活型主干道	混合型道路	生活型次干道	其他干道	其他支路
停车方便程度	区域内建有专用停车场, 停车位充足, 能满足停车要求	区域内建有公用停车场, 停车位较充足, 能满足停车要求	区域内以路边或门店前停车场地为主, 停车位数量一般, 能满足停车要求	区域内无停车场, 以临时停靠为主, 停车较困难	区域内无停车场地, 无法停车
环境质量优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
规划限制	规划限制对宗地利用有有利影响	规划限制对宗地利用有较有利影响	规划限制对宗地利用基本无不利影响	规划限制对宗地利用有较为不利的影响	规划限制对宗地利用有不利影响
宗地宽深比	≥1.2	1-1.2	0.8-1	0.6-0.8	<0.6
宗地临街深度	≤10 米	10-15 米	15-20 米	20-30 米	>30 米
宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
临街状况	十字路口、丁字路口	两面临街	一面临街	局部临街	不临街

表 3-89 淄博市张店城区商业四级IV-4 区片修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距城市商服中心距离	<5200 米	5200-5500 米	5500-6000 米	6000-6700 米	>6700 米
距区域商服中心距离	<2500 米	2500-3000 米	3000-4000 米	4000-5500 米	>5500 米
周围商服集聚程度	周围商服设施数量多, 规模大, 集聚程度高	周围商服设施数量较多, 规模较大, 集聚程度较高	周围商服设施数量一般, 规模一般, 集聚程度一般	周围商服设施数量较少, 规模较小, 集聚程度较低	周围商服设施数量少, 规模小, 集聚程度低
人口密度或人流量	人口密度较大, 人员流动性较大	人口密度较大, 人员流动性一般	人口密度一般, 人员流动性一般	人口密度一般, 人员流动性较差	人口密度一般, 人员流动性差
周围土地利用状况	商业	商业、行政办公	商住混合	住宅	其他用地类型
距公交车站距离	<400 米	400-800 米	800-1200 米	1200-1600 米	>1600 米
周边公交线路数量(条)	≥4	3	2	1	周边区域无公交线路
临路类型	生活型主干道	混合型道路	生活型次干道	其他干道	其他支路
停车方便程度	区域内建有专用停车场, 停车位充足, 能满足停车要求	区域内建有公用停车场, 停车位较充足, 能满足停车要求	区域内以路边或门店前停车场地为主, 停车位数量一般, 能基本满足停车要求	区域内无停车场, 以临时停靠为主, 停车较困难	区域内无停车场地, 无法停车
环境质量优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
规划限制	规划限制对宗地利用有有利影响	规划限制对宗地利用有较有利影响	规划限制对宗地利用基本无不利影响	规划限制对宗地利用有较为不利的的影响	规划限制对宗地利用有不利影响
宗地宽深比	≥1.2	1-1.2	0.8-1	0.6-0.8	<0.6
宗地临街深度	≤10 米	10-15 米	15-20 米	20-30 米	>30 米
宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
临街状况	十字路口、丁字路口	两面临街	一面临街	局部临街	不临街

表 3-90 淄博市张店城区商业五级 V-1 区片修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距城市商服中心距离	<3000 米	3000-4000 米	4000-5500 米	5500-7500 米	>7500 米
距区域商服中心距离	<1500 米	1500-2500 米	2500-4000 米	4000-5500 米	>5500 米
周围商服集聚程度	周围商服设施数量多, 规模大, 集聚程度高	周围商服设施数量较多, 规模较大, 集聚程度较高	周围商服设施数量一般, 规模一般, 集聚程度一般	周围商服设施数量较少, 规模较小, 集聚程度较低	周围商服设施数量少, 规模小, 集聚程度低
人口密度或人流量	人口密度较大, 人员流动性一般	人口密度一般, 人员流动性一般	人口密度一般, 人员流动性较差	人口密度一般, 人员流动性差	人口密度较低, 人员流动性差
周围土地利用状况	商业	商业、行政办公	商住混合	住宅	其他用地类型
距公交车站距离	<250 米	250-500 米	500-750 米	750-1000 米	>1000 米
周边公交线路数量(条)	≥3	2	1	有过境客车或企业班车	周边区域无公交线路
临路类型	生活型主干道	混合型道路	生活型次干道	其他干道	其他支路
停车方便程度	区域内建有专用停车场, 停车位充足, 能满足停车要求	区域内建有公用停车场, 停车位较充足, 能满足停车要求	区域内以路边或门店前停车场地为主, 停车位数量一般, 能满足停车要求	区域内无停车场, 以临时停靠为主, 停车较困难	区域内无停车场地, 无法停车
环境质量优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
规划限制	规划限制对宗地利用有利影响	规划限制对宗地利用有较有利影响	规划限制对宗地利用基本无不利影响	规划限制对宗地利用有较为不利的影响	规划限制对宗地利用有不利影响
宗地宽深比	≥1.2	1-1.2	0.8-1	0.6-0.8	<0.6
宗地临街深度	≤10 米	10-15 米	15-20 米	20-30 米	>30 米
宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
临街状况	十字路口、丁字路口	两面临街	一面临街	局部临街	不临街

表 3-91 淄博市张店城区商业五级 V-2 区片修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距城市商服中心距离	<5500 米	5500-6000 米	6000-7000 米	7000-8500 米	>8500 米
距区域商服中心距离	<2500 米	2500-3000 米	3000-4000 米	4000-5500 米	>5500 米
周围商服集聚程度	周围商服设施数量多, 规模大, 集聚程度高	周围商服设施数量较多, 规模较大, 集聚程度较高	周围商服设施数量一般, 规模一般, 集聚程度一般	周围商服设施数量较少, 规模较小, 集聚程度较低	周围商服设施数量少, 规模小, 集聚程度低
人口密度或人流量	人口密度较大, 人员流动性一般	人口密度一般, 人员流动性一般	人口密度一般, 人员流动性较差	人口密度一般, 人员流动性差	人口密度较低, 人员流动性差
周围土地利用状况	商业	商业、行政办公	商住混合	住宅	其他用地类型
距公交车站距离	<200 米	200-400 米	400-600 米	600-800 米	>800 米
周边公交线路数量(条)	≥3	2	1	有过境客车或企业班车	周边区域无公交线路
临路类型	生活型主干道	混合型道路	生活型次干道	其他干道	其他支路
停车方便程度	区域内建有专用停车场, 停车位充足, 能满足停车要求	区域内建有公用停车场, 停车位较充足, 能满足停车要求	区域内以路边或门店前停车场地为主, 停车位数量一般, 能满足停车要求	区域内无停车场, 以临时停靠为主, 停车较困难	区域内无停车场地, 无法停车
环境质量优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
规划限制	规划限制对宗地利用有有利影响	规划限制对宗地利用有较有利影响	规划限制对宗地利用基本无不利影响	规划限制对宗地利用有较为不利的影响	规划限制对宗地利用有不利影响
宗地宽深比	≥1.2	1-1.2	0.8-1	0.6-0.8	<0.6
宗地临街深度	≤10 米	10-15 米	15-20 米	20-30 米	>30 米
宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
临街状况	十字路口、丁字路口	两面临街	一面临街	局部临街	不临街

表 3-92 淄博市张店城区商业五级 V-3 区片修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距城市商服中心距离	<5500 米	5500-6000 米	6000-7000 米	7000-8200 米	>8200 米
距区域商服中心距离	<3000 米	3000-3500 米	3500-4500 米	4500-6000 米	>6000 米
周围商服集聚程度	周围商服设施数量多, 规模大, 集聚程度高	周围商服设施数量较多, 规模较大, 集聚程度较高	周围商服设施数量一般, 规模一般, 集聚程度一般	周围商服设施数量较少, 规模较小, 集聚程度较低	周围商服设施数量少, 规模小, 集聚程度低
人口密度或人流量	人口密度较大, 人员流动性一般	人口密度一般, 人员流动性一般	人口密度一般, 人员流动性较差	人口密度一般, 人员流动性差	人口密度较低, 人员流动性差
周围土地利用状况	商业	商业、行政办公	商住混合	住宅	其他用地类型
距公交车站距离	<250 米	250-500 米	500-750 米	750-1000 米	>1000 米
周边公交线路数量(条)	≥3	2	1	有过境客车或企业班车	周边区域无公交线路
临路类型	生活型主干道	混合型道路	生活型次干道	其他干道	其他支路
停车方便程度	区域内建有专用停车场, 停车位充足, 能满足停车要求	区域内建有公用停车场, 停车位较充足, 能满足停车要求	区域内以路边或门店前停车场地为主, 停车位数量一般, 能满足停车要求	区域内无停车场, 以临时停靠为主, 停车较困难	区域内无停车场地, 无法停车
环境质量优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
规划限制	规划限制对宗地利用有利影响	规划限制对宗地利用有较有利影响	规划限制对宗地利用基本无不利影响	规划限制对宗地利用有较为不利的影响	规划限制对宗地利用有不利影响
宗地宽深比	≥1.2	1-1.2	0.8-1	0.6-0.8	<0.6
宗地临街深度	≤10 米	10-15 米	15-20 米	20-30 米	>30 米
宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
临街状况	十字路口、丁字路口	两面临街	一面临街	局部临街	不临街

表 3-93 淄博市张店城区商业六级地修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距城市商服中心距离	<7000 米	7000-8000 米	8000-9500 米	9500-11000 米	>11000 米
距区域商服中心距离	<3000 米	3000-4500 米	4500-6000 米	6000-8000 米	>8000 米
周围商服集聚程度	周围商服设施数量多, 规模大, 集聚程度高	周围商服设施数量较多, 规模较大, 集聚程度较高	周围商服设施数量一般, 规模一般, 集聚程度一般	周围商服设施数量较少, 规模较小, 集聚程度较低	周围商服设施数量少, 规模小, 集聚程度低
人口密度或人流量	人口密度一般, 人员流动性一般	人口密度一般, 人员流动性较差	人口密度一般, 人员流动性差	人口密度较低, 人员流动性差	人口密度低, 人员流动性差
周围土地利用状况	商业	商业、行政办公	商住混合	住宅	其他用地类型
距公交车站距离	<300 米	300-600 米	600-900 米	900-1200 米	>1200 米
周边公交线路数量(条)	≥3	2	1	有过境客车或企业班车	周边区域无公交线路
临路类型	生活型主干道	混合型道路	生活型次干道	其他干道	其他支路
停车方便程度	区域内建有专用停车场, 停车位充足, 能满足停车要求	区域内建有公用停车场, 停车位较充足, 能满足停车要求	区域内以路边或门店前停车场地为主, 停车位数量一般, 能基本满足停车要求	区域内无停车场, 以临时停靠为主, 停车较困难	区域内无停车场地, 无法停车
环境质量优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
规划限制	规划限制对宗地利用有利影响	规划限制对宗地利用有利影响	规划限制对宗地利用基本无不利影响	规划限制对宗地利用有较为不利的影响	规划限制对宗地利用有不利影响
宗地宽深比	≥1.2	1-1.2	0.8-1	0.6-0.8	<0.6
宗地临街深度	≤10 米	10-15 米	15-20 米	20-30 米	>30 米
宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
临街状况	十字路口、丁字路口	两面临街	一面临街	局部临街	不临街

表 3-94 淄博市张店城区住宅用地基准地价修正系数表(%)

级别	一级 I-1 区片					一级 I-2 区片				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	1.35	0.68	0	-0.23	-0.45	1.44	0.72	0	-0.59	-1.17
区域道路类型	1.20	0.60	0	-0.20	-0.40	1.28	0.64	0	-0.52	-1.04
距公交车站距离	1.05	0.53	0	-0.18	-0.35	1.12	0.56	0	-0.46	-0.91
距中小学距离	2.25	1.13	0	-0.38	-0.75	2.40	1.20	0	-0.98	-1.95
距医院距离	1.20	0.60	0	-0.20	-0.40	1.28	0.64	0	-0.52	-1.04
距公园广场距离	1.65	0.83	0	-0.28	-0.55	1.76	0.88	0	-0.72	-1.43
其他相关公用设施完备度	1.50	0.75	0	-0.25	-0.50	1.60	0.80	0	-0.65	-1.30
环境质量优劣度	1.95	0.98	0	-0.33	-0.65	2.08	1.04	0	-0.85	-1.69
规划限制	1.20	0.60	0	-0.20	-0.40	1.28	0.64	0	-0.52	-1.04
宗地面积和形状	0.75	0.38	0	-0.13	-0.25	0.80	0.40	0	-0.33	-0.65
周围土地利用状况	0.90	0.45	0	-0.15	-0.30	0.96	0.48	0	-0.39	-0.78

表 3-95 淄博市张店城区住宅用地基准地价修正系数表(%)

级别	二级 II-1 区片					二级 II-2 区片					二级 II-3 区片				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	2.07	1.04	0	-0.45	-0.90	2.61	1.31	0	-0.54	-1.08	2.61	1.31	0	-0.54	-1.08
区域道路类型	1.84	0.92	0	-0.40	-0.80	2.32	1.16	0	-0.48	-0.96	2.32	1.16	0	-0.48	-0.96
距公交车站距离	1.61	0.81	0	-0.35	-0.70	2.03	1.02	0	-0.42	-0.84	2.03	1.02	0	-0.42	-0.84
距中小学距离	3.45	1.73	0	-0.75	-1.50	4.35	2.18	0	-0.90	-1.80	4.35	2.18	0	-0.90	-1.80
距医院距离	1.84	0.92	0	-0.40	-0.80	2.32	1.16	0	-0.48	-0.96	2.32	1.16	0	-0.48	-0.96
距公园广场距离	2.53	1.27	0	-0.55	-1.10	3.19	1.60	0	-0.66	-1.32	3.19	1.60	0	-0.66	-1.32
其他相关公用设施完备度	2.30	1.15	0	-0.50	-1.00	2.90	1.45	0	-0.60	-1.20	2.90	1.45	0	-0.60	-1.20
环境质量优劣度	2.99	1.50	0	-0.65	-1.30	3.77	1.89	0	-0.78	-1.56	3.77	1.89	0	-0.78	-1.56
规划限制	1.84	0.92	0	-0.40	-0.80	2.32	1.16	0	-0.48	-0.96	2.32	1.16	0	-0.48	-0.96
宗地面积和形状	1.15	0.58	0	-0.25	-0.50	1.45	0.73	0	-0.30	-0.60	1.45	0.73	0	-0.30	-0.60
周围土地利用状况	1.38	0.69	0	-0.30	-0.60	1.74	0.87	0	-0.36	-0.72	1.74	0.87	0	-0.36	-0.72

表 3-96 淄博市张店城区住宅用地基准地价修正系数表(%)

级别	三级III-1 区片					三级III-2 区片					三级III-3 区片					三级III-4 区片				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	1.89	0.95	0	-0.81	-1.62	2.97	1.49	0	-0.45	-0.90	2.43	1.22	0	-0.90	-1.80	2.43	1.22	0	-0.90	-1.80
区域道路类型	1.68	0.84	0	-0.72	-1.44	2.64	1.32	0	-0.40	-0.80	2.16	1.08	0	-0.80	-1.60	2.16	1.08	0	-0.80	-1.60
距公交车站距离	1.47	0.74	0	-0.63	-1.26	2.31	1.16	0	-0.35	-0.70	1.89	0.95	0	-0.70	-1.40	1.89	0.95	0	-0.70	-1.40
距中小学距离	3.15	1.58	0	-1.35	-2.70	4.95	2.48	0	-0.75	-1.50	4.05	2.03	0	-1.50	-3.00	4.05	2.03	0	-1.50	-3.00
距医院距离	1.68	0.84	0	-0.72	-1.44	2.64	1.32	0	-0.40	-0.80	2.16	1.08	0	-0.80	-1.60	2.16	1.08	0	-0.80	-1.60
距公园广场距离	2.31	1.16	0	-0.99	-1.98	3.63	1.82	0	-0.55	-1.10	2.97	1.49	0	-1.10	-2.20	2.97	1.49	0	-1.10	-2.20
其他相关公用设施完 备度	2.10	1.05	0	-0.90	-1.80	3.30	1.65	0	-0.50	-1.00	2.70	1.35	0	-1.00	-2.00	2.70	1.35	0	-1.00	-2.00
环境质量优劣度	2.73	1.37	0	-1.17	-2.34	4.29	2.15	0	-0.65	-1.30	3.51	1.76	0	-1.30	-2.60	3.51	1.76	0	-1.30	-2.60
规划限制	1.68	0.84	0	-0.72	-1.44	2.64	1.32	0	-0.40	-0.80	2.16	1.08	0	-0.80	-1.60	2.16	1.08	0	-0.80	-1.60
宗地面积和形状	1.05	0.53	0	-0.45	-0.90	1.65	0.83	0	-0.25	-0.50	1.35	0.68	0	-0.50	-1.00	1.35	0.68	0	-0.50	-1.00
周围土地利用状况	1.26	0.63	0	-0.54	-1.08	1.98	0.99	0	-0.30	-0.60	1.62	0.81	0	-0.60	-1.20	1.62	0.81	0	-0.60	-1.20

表 3-97 淄博市张店城区住宅用地基准地价修正系数表(%)

级别	四级IV-1 区片					四级IV-2 区片					四级IV-3 区片				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	2.61	1.31	0	-0.81	-1.62	2.61	1.31	0	-0.81	-1.62	2.61	1.31	0	-0.81	-1.62
区域道路类型	2.32	1.16	0	-0.72	-1.44	2.32	1.16	0	-0.72	-1.44	2.32	1.16	0	-0.72	-1.44
距公交车站距离	2.03	1.02	0	-0.63	-1.26	2.03	1.02	0	-0.63	-1.26	2.03	1.02	0	-0.63	-1.26
距中小学距离	4.35	2.18	0	-1.35	-2.70	4.35	2.18	0	-1.35	-2.70	4.35	2.18	0	-1.35	-2.70
距医院距离	2.32	1.16	0	-0.72	-1.44	2.32	1.16	0	-0.72	-1.44	2.32	1.16	0	-0.72	-1.44
距公园广场距离	3.19	1.60	0	-0.99	-1.98	3.19	1.60	0	-0.99	-1.98	3.19	1.60	0	-0.99	-1.98
其他相关公用设施完备度	2.90	1.45	0	-0.90	-1.80	2.90	1.45	0	-0.90	-1.80	2.90	1.45	0	-0.90	-1.80
环境质量优劣度	3.77	1.89	0	-1.17	-2.34	3.77	1.89	0	-1.17	-2.34	3.77	1.89	0	-1.17	-2.34
规划限制	2.32	1.16	0	-0.72	-1.44	2.32	1.16	0	-0.72	-1.44	2.32	1.16	0	-0.72	-1.44
宗地面积和形状	1.45	0.73	0	-0.45	-0.90	1.45	0.73	0	-0.45	-0.90	1.45	0.73	0	-0.45	-0.90
周围土地利用状况	1.74	0.87	0	-0.54	-1.08	1.74	0.87	0	-0.54	-1.08	1.74	0.87	0	-0.54	-1.08

表 3-98 淄博市张店城区住宅用地基准地价修正系数表(%)

级别	五级 V-1 区片					五级 V-2 区片					五级 V-3 区片					五级 V-4 区片					五级 V-5 区片				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	2.16	1.08	0	-0.68	-1.35	2.16	1.08	0	-0.68	-1.35	2.16	1.08	0	-0.68	-1.35	2.88	1.44	0	-0.68	-1.35	2.88	1.44	0	-0.68	-1.35
区域道路类型	1.92	0.96	0	-0.60	-1.20	1.92	0.96	0	-0.60	-1.20	1.92	0.96	0	-0.60	-1.20	2.56	1.28	0	-0.60	-1.20	2.56	1.28	0	-0.60	-1.20
距公交车站距离	1.68	0.84	0	-0.53	-1.05	1.68	0.84	0	-0.53	-1.05	1.68	0.84	0	-0.53	-1.05	2.24	1.12	0	-0.53	-1.05	2.24	1.12	0	-0.53	-1.05
距中小学距离	3.60	1.80	0	-1.13	-2.25	3.60	1.80	0	-1.13	-2.25	3.60	1.80	0	-1.13	-2.25	4.80	2.40	0	-1.13	-2.25	4.80	2.40	0	-1.13	-2.25
距医院距离	1.92	0.96	0	-0.60	-1.20	1.92	0.96	0	-0.60	-1.20	1.92	0.96	0	-0.60	-1.20	2.56	1.28	0	-0.60	-1.20	2.56	1.28	0	-0.60	-1.20
距公园广场距离	2.64	1.32	0	-0.83	-1.65	2.64	1.32	0	-0.83	-1.65	2.64	1.32	0	-0.83	-1.65	3.52	1.76	0	-0.83	-1.65	3.52	1.76	0	-0.83	-1.65
其他相关公用设施完备度	2.40	1.20	0	-0.75	-1.50	2.40	1.20	0	-0.75	-1.50	2.40	1.20	0	-0.75	-1.50	3.20	1.60	0	-0.75	-1.50	3.20	1.60	0	-0.75	-1.50
环境质量优劣度	3.12	1.56	0	-0.98	-1.95	3.12	1.56	0	-0.98	-1.95	3.12	1.56	0	-0.98	-1.95	4.16	2.08	0	-0.98	-1.95	4.16	2.08	0	-0.98	-1.95
规划限制	1.92	0.96	0	-0.60	-1.20	1.92	0.96	0	-0.60	-1.20	1.92	0.96	0	-0.60	-1.20	2.56	1.28	0	-0.60	-1.20	2.56	1.28	0	-0.60	-1.20
宗地面积和形状	1.20	0.60	0	-0.38	-0.75	1.20	0.60	0	-0.38	-0.75	1.20	0.60	0	-0.38	-0.75	1.60	0.80	0	-0.38	-0.75	1.60	0.80	0	-0.38	-0.75
周围土地利用状况	1.44	0.72	0	-0.45	-0.90	1.44	0.72	0	-0.45	-0.90	1.44	0.72	0	-0.45	-0.90	1.92	0.96	0	-0.45	-0.90	1.92	0.96	0	-0.45	-0.90

表 3-99 淄博市张店城区住宅一级 I-1 区片修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较差	劣
距商服中心距离	<1000 米	1000-2000 米	2000-3000 米	3000-4500 米	>4500 米
区域道路类型	生活型主干道	混合型主干道	交通型主干道	其他干道	支路
距公交车站距离	<100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米
距中小学距离	<300 米	300-600 米	600-900 米	900-1200 米	>1200 米
距医院距离	<500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
距公园广场距离	<500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
其他相关公用设施完备度	区域内有便民市场、幼儿园、体育场馆等其他相关公用设施，完备度高	附近区域有便民市场、幼儿园、体育场馆等其他相关公用设施，完备度较高	区域内或邻近区域有便民市场、幼儿园等其他相关公用设施，完备度一般	区域内或邻近区域仅有便民市场或幼儿园等少数其他相关公用设施，完备度较差	区域内或邻近区域没有其其他相关公用设施，完备度差
环境质量优劣度	宗地内外绿化条件好，环境优美，5 公里内无污染源，人文环境好	宗地内外绿化条件较好，环境优美，3 公里内无污染源，人文环境较好	宗地内外绿化条件一般，环境一般，轻微污染，人文环境一般	宗地内外绿化条件较差，环境较差，5 公里内有污染源，人文环境一般	宗地内外绿化条件差好，环境差，3 公里内有污染源，人文环境一般
规划限制	存在多项有利于住宅用地使用的规划限制	存在有利于住宅用地使用的规划限制	规划限制对住宅用地使用无影响	存在不利于住宅用地使用的规划限制	存在多项不利于住宅用地使用的规划限制
宗地面积和形状	宗地面积和形状对建筑布局 and 景观布置有有利影响	宗地面积和形状对建筑布局 and 景观布置有较有利影响	宗地面积和形状建筑布局 and 景观布置基本无影响	宗地面积和形状对建筑布局 and 景观布置有一定不利影响	宗地面积和形状对建筑布局 and 景观布置有不利影响
周围土地利用状况	高档居住区	普通居住区	商住混合	商业	其他

表 3-100 淄博市张店城区住宅一级 I-2 区片修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较差	劣
距商服中心距离	<200 米	200-500 米	500-800 米	800-1200 米	>1200 米
区域道路类型	生活型主干道	混合型主干道	交通型主干道	其他干道	支路
距公交车站距离	<100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米
距中小学距离	<300 米	300-500 米	500-700 米	700-1000 米	>1000 米
距医院距离	<500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
距公园广场距离	<500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
其他相关公用设施完备度	区域内有便民市场、幼儿园、体育场馆等其他相关公用设施，完备度高	附近区域有便民市场、幼儿园、体育场馆等其他相关公用设施，完备度较高	区域内或邻近区域有便民市场、幼儿园等其他相关公用设施，完备度一般	区域内或邻近区域仅有便民市场或幼儿园等少数其他相关公用设施，完备度较差	区域内或邻近区域没有其其他相关公用设施，完备度差
环境质量优劣度	宗地内外绿化条件好，环境优美，5 公里内无污染源，人文环境好	宗地内外绿化条件较好，环境优美，3 公里内无污染源，人文环境较好	宗地内外绿化条件一般，环境一般，轻微污染，人文环境一般	宗地内外绿化条件较差，环境较差，5 公里内有污染源，人文环境一般	宗地内外绿化条件差好，环境差，3 公里内有污染源，人文环境一般
规划限制	存在多项有利于住宅用地使用的规划限制	存在有利于住宅用地使用的规划限制	规划限制对住宅用地使用无影响	存在不利于住宅用地使用的规划限制	存在多项不利于住宅用地使用的规划限制
宗地面积和形状	宗地面积和形状对建筑布局 and 景观布置有有利影响	宗地面积和形状对建筑布局 and 景观布置有较有利影响	宗地面积和形状建筑布局 and 景观布置基本无影响	宗地面积和形状对建筑布局 and 景观布置有一定不利影响	宗地面积和形状对建筑布局 and 景观布置有不利影响
周围土地利用状况	高档居住区	普通居住区	商住混合	商业	其他

表 3-101 淄博市张店城区住宅二级 II-1 区片修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	<2000 米	2000-3000 米	3000-4000 米	4000-4500 米	>4500 米
区域道路类型	生活型主干道	混合型主干道	交通型主干道	其他干道	支路
距公交车站距离	<100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米
距中小学距离	<500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
距医院距离	<500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
距公园广场距离	<500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
其他相关公用设施完备度	区域内有便民市场、幼儿园、体育场馆等其他相关公用设施，完备度高	附近区域有便民市场、幼儿园、体育场馆等其他相关公用设施，完备度较高	区域内或邻近区域有便民市场、幼儿园等其他相关公用设施，完备度一般	区域内或邻近区域仅有便民市场或幼儿园等少数其他相关公用设施，完备度较差	区域内或邻近区域没有其他相关公用设施，完备度差
环境质量优劣度	宗地内外绿化条件好，环境优美，5 公里内无污染源，人文环境好	宗地内外绿化条件较好，环境优美，3 公里内无污染源，人文环境较好	宗地内外绿化条件一般，环境一般，轻微污染，人文环境一般	宗地内外绿化条件较差，环境较差，5 公里内有污染源，人文环境一般	宗地内外绿化条件差，环境差，3 公里内有污染源，人文环境一般
规划限制	存在多项有利于住宅用地使用的规划限制	存在有利于住宅用地使用的规划限制	规划限制对住宅用地使用无影响	存在不利于住宅用地使用的规划限制	存在多项不利于住宅用地使用的规划限制
宗地面积和形状	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有有利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有较有利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置基本无影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有一定不利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有不利影响
周围土地利用状况	高档居住区	普通居住区	商住混合	商业	其他

表 3-102 淄博市张店城区住宅二级 II-2 区片修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	<500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2500 米	>2500 米
区域道路类型	生活型主干道	混合型主干道	交通型主干道	其他干道	支路
距公交车站距离	<100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米
距中小学距离	<400 米	400-800 米	800-1200 米	1200-1600 米	>1600 米
距医院距离	<1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米	>2500 米
距公园广场距离	<500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
其他相关公用设施完备度	区域内有便民市场、幼儿园、体育场馆等其他相关公用设施，完备度高	附近区域有便民市场、幼儿园、体育场馆等其他相关公用设施，完备度较高	区域内或邻近区域有便民市场、幼儿园等其他相关公用设施，完备度一般	区域内或邻近区域仅有便民市场或幼儿园等少数其他相关公用设施，完备度较差	区域内或邻近区域没有其他相关公用设施，完备度差
环境质量优劣度	宗地内外绿化条件好，环境优美，5 公里内无污染源，人文环境好	宗地内外绿化条件较好，环境优美，3 公里内无污染源，人文环境较好	宗地内外绿化条件一般，环境一般，轻微污染，人文环境一般	宗地内外绿化条件较差，环境较差，5 公里内有污染源，人文环境一般	宗地内外绿化条件差，环境差，3 公里内有污染源，人文环境一般
规划限制	存在多项有利于住宅用地使用的规划限制	存在有利于住宅用地使用的规划限制	规划限制对住宅用地使用无影响	存在不利于住宅用地使用的规划限制	存在多项不利于住宅用地使用的规划限制
宗地面积和形状	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有有利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有较有利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置基本无影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有一定不利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有不利影响
周围土地利用状况	高档居住区	普通居住区	商住混合	商业	其他

表 3-103 淄博市张店城区住宅二级 II-3 区片修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	<250 米	250-500 米	500-1000 米	1000-1500 米	>1500 米
区域道路类型	生活型主干道	混合型主干道	交通型主干道	其他干道	支路
距公交车站距离	<100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米
距中小学距离	<500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
距医院距离	<1000 米	1000-2000 米	2000-3000 米	3000-4000 米	>4000 米
距公园广场距离	<500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
其他相关公用设施完备度	区域内有便民市场、幼儿园、体育场馆等其他相关公用设施，完备度高	附近区域有便民市场、幼儿园、体育场馆等其他相关公用设施，完备度较高	区域内或邻近区域有便民市场、幼儿园等其他相关公用设施，完备度一般	区域内或邻近区域仅有便民市场或幼儿园等少数其他相关公用设施，完备度较差	区域内或邻近区域没有其他相关公用设施，完备度差
环境质量优劣度	宗地内外绿化条件好，环境优美，5 公里内无污染源，人文环境好	宗地内外绿化条件较好，环境优美，3 公里内无污染源，人文环境较好	宗地内外绿化条件一般，环境一般，轻微污染，人文环境一般	宗地内外绿化条件较差，环境较差，5 公里内有污染源，人文环境一般	宗地内外绿化条件差，环境差，3 公里内有污染源，人文环境一般
规划限制	存在多项有利于住宅用地使用的规划限制	存在有利于住宅用地使用的规划限制	规划限制对住宅用地使用无影响	存在不利于住宅用地使用的规划限制	存在多项不利于住宅用地使用的规划限制
宗地面积和形状	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有有利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有较有利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置基本无影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有一定不利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有不利影响
周围土地利用状况	高档居住区	普通居住区	商住混合	商业	其他

表 3-104 淄博市张店城区住宅三级Ⅲ-1 区片修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	<4000 米	4000-4500 米	4500-5000 米	5000-6000 米	>6000 米
区域道路类型	生活型主干道	混合型主干道	交通型主干道	其他干道	支路
距公交车站距离	<100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米
距中小学距离	<300 米	300-600 米	600-900 米	900-1200 米	>1200 米
距医院距离	<500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
距公园广场距离	<300 米	300-600 米	600-900 米	900-1200 米	>1200 米
其他相关公用设施完备度	区域内有便民市场、幼儿园、体育场馆等其他相关公用设施，完备度高	附近区域有便民市场、幼儿园、体育场馆等其他相关公用设施，完备度较高	区域内或邻近区域有便民市场、幼儿园等其他相关公用设施，完备度一般	区域内或邻近区域仅有便民市场或幼儿园等少数其他相关公用设施，完备度较差	区域内或邻近区域没有其他相关公用设施，完备度差
环境质量优劣度	宗地内外绿化条件好，环境优美，5 公里内无污染源，人文环境好	宗地内外绿化条件较好，环境优美，3 公里内无污染源，人文环境较好	宗地内外绿化条件一般，环境一般，轻微污染，人文环境一般	宗地内外绿化条件较差，环境较差，5 公里内有污染源，人文环境一般	宗地内外绿化条件差，环境差，3 公里内有污染源，人文环境一般
规划限制	存在多项有利于住宅用地使用的规划限制	存在有利于住宅用地使用的规划限制	规划限制对住宅用地使用无影响	存在不利于住宅用地使用的规划限制	存在多项不利于住宅用地使用的规划限制
宗地面积和形状	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有有利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有较有利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置基本无影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有一定不利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有不利影响
周围土地利用状况	高档居住区	普通居住区	商住混合	商业	其他

表 3-105 淄博市张店城区住宅三级Ⅲ-2 区片修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	<2000 米	2000-3000 米	3000-4000 米	4000-5500 米	>5500 米
区域道路类型	生活型主干道	混合型主干道	交通型主干道	其他干道	支路
距公交车站距离	<300 米	300-600 米	600-900 米	900-1200 米	>1200 米
距中小学距离	<500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
距医院距离	<1500 米	1500-3000 米	3000-4500 米	4500-6000 米	>6000 米
距公园广场距离	<1000 米	1000-2000 米	2000-3000 米	3000-4000 米	>4000 米
其他相关公用设施完备度	区域内有便民市场、幼儿园、体育场馆等其他相关公用设施，完备度高	附近区域有便民市场、幼儿园、体育场馆等其他相关公用设施，完备度较高	区域内或邻近区域有便民市场、幼儿园等其他相关公用设施，完备度一般	区域内或邻近区域仅有便民市场或幼儿园等少数其他相关公用设施，完备度较差	区域内或邻近区域没有其他相关公用设施，完备度差
环境质量优劣度	宗地内外绿化条件好，环境优美，5 公里内无污染源，人文环境好	宗地内外绿化条件较好，环境优美，3 公里内无污染源，人文环境较好	宗地内外绿化条件一般，环境一般，轻微污染，人文环境一般	宗地内外绿化条件较差，环境较差，5 公里内有污染源，人文环境一般	宗地内外绿化条件差，环境差，3 公里内有污染源，人文环境一般
规划限制	存在多项有利于住宅用地使用的规划限制	存在有利于住宅用地使用的规划限制	规划限制对住宅用地使用无影响	存在不利于住宅用地使用的规划限制	存在多项不利于住宅用地使用的规划限制
宗地面积和形状	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有有利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有较有利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置基本无影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有一定不利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有不利影响
周围土地利用状况	高档居住区	普通居住区	商住混合	商业	其他

表 3-106 淄博市张店城区住宅三级Ⅲ-3 区片修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	<500 米	500-1000 米	1000-2000 米	2000-3000 米	>3000 米
区域道路类型	生活型主干道	混合型主干道	交通型主干道	其他干道	支路
距公交车站距离	<150 米	150-300 米	300-450 米	450-600 米	>600 米
距中小学距离	<500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
距医院距离	<1000 米	1000-1500 米	1500-2500 米	2500-3500 米	>3500 米
距公园广场距离	<600 米	600-1200 米	1200-1800 米	1800-2400 米	>2400 米
其他相关公用设施完备度	区域内有便民市场、幼儿园、体育场馆等其他相关公用设施，完备度高	附近区域有便民市场、幼儿园、体育场馆等其他相关公用设施，完备度较高	区域内或邻近区域有便民市场、幼儿园等其他相关公用设施，完备度一般	区域内或邻近区域仅有便民市场或幼儿园等少数其他相关公用设施，完备度较差	区域内或邻近区域没有其他相关公用设施，完备度差
环境质量优劣度	宗地内外绿化条件好，环境优美，5 公里内无污染源，人文环境好	宗地内外绿化条件较好，环境优美，3 公里内无污染源，人文环境较好	宗地内外绿化条件一般，环境一般，轻微污染，人文环境一般	宗地内外绿化条件较差，环境较差，5 公里内有污染源，人文环境一般	宗地内外绿化条件差，环境差，3 公里内有污染源，人文环境一般
规划限制	存在多项有利于住宅用地使用的规划限制	存在有利于住宅用地使用的规划限制	规划限制对住宅用地使用无影响	存在不利于住宅用地使用的规划限制	存在多项不利于住宅用地使用的规划限制
宗地面积和形状	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有有利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有较有利影响	宗地面积和形状建筑布局和景观布置基本无影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有一定不利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有不利影响
周围土地利用状况	高档居住区	普通居住区	商住混合	商业	其他

表 3-107 淄博市张店城区住宅三级Ⅲ-4 区片修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	<2000 米	2000-3000 米	3000-4500 米	4500-6000 米	>6000 米
区域道路类型	生活型主干道	混合型主干道	交通型主干道	其他干道	支路
距公交车站距离	<400 米	400-800 米	800-1200 米	1200-1600 米	>1600 米
距中小学距离	<1000 米	1000-2000 米	2000-3000 米	3000-4000 米	>4000 米
距医院距离	<1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米	2500-3000 米	>3000 米
距公园广场距离	<1000 米	1000-2000 米	2000-3000 米	3000-4000 米	>4000 米
其他相关公用设施完备度	区域内有便民市场、幼儿园、体育场馆等其他相关公用设施，完备度高	附近区域有便民市场、幼儿园、体育场馆等其他相关公用设施，完备度较高	区域内或邻近区域有便民市场、幼儿园等其他相关公用设施，完备度一般	区域内或邻近区域仅有便民市场或幼儿园等少数其他相关公用设施，完备度较差	区域内或邻近区域没有其他相关公用设施，完备度差
环境质量优劣度	宗地内外绿化条件好，环境优美，5 公里内无污染源，人文环境好	宗地内外绿化条件较好，环境优美，3 公里内无污染源，人文环境较好	宗地内外绿化条件一般，环境一般，轻微污染，人文环境一般	宗地内外绿化条件较差，环境较差，5 公里内有污染源，人文环境一般	宗地内外绿化条件差，环境差，3 公里内有污染源，人文环境一般
规划限制	存在多项有利于住宅用地使用的规划限制	存在有利于住宅用地使用的规划限制	规划限制对住宅用地使用无影响	存在不利于住宅用地使用的规划限制	存在多项不利于住宅用地使用的规划限制
宗地面积和形状	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有有利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有较有利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置基本无影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有一定不利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有不利影响
周围土地利用状况	高档居住区	普通居住区	商住混合	商业	其他

表 3-108 淄博市张店城区住宅四级IV-1 区片修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	<3000 米	3000-3500 米	3500-4500 米	4500-6000 米	>6000 米
区域道路类型	生活型主干道	混合型主干道	交通型主干道	其他干道	支路
距公交车站距离	<200 米	200-400 米	400-600 米	600-800 米	>800 米
距中小学距离	<2000 米	2000-3000 米	3000-4000 米	4000-5000 米	>5000 米
距医院距离	<2500 米	2500-3500 米	3500-4500 米	4500-5500 米	>5500 米
距公园广场距离	<1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米	2500-3000 米	>3000 米
其他相关公用设施完备度	区域内有便民市场、幼儿园、体育场馆等其他相关公用设施，完备度高	附近区域有便民市场、幼儿园、体育场馆等其他相关公用设施，完备度较高	区域内或邻近区域有便民市场、幼儿园等其他相关公用设施，完备度一般	区域内或邻近区域仅有便民市场或幼儿园等少数其他相关公用设施，完备度较差	区域内或邻近区域没有其他相关公用设施，完备度差
环境质量优劣度	宗地内外绿化条件好，环境优美，5 公里内无污染源，人文环境好	宗地内外绿化条件较好，环境优美，3 公里内无污染源，人文环境较好	宗地内外绿化条件一般，环境一般，轻微污染，人文环境一般	宗地内外绿化条件较差，环境较差，5 公里内有污染源，人文环境一般	宗地内外绿化条件差，环境差，3 公里内有污染源，人文环境一般
规划限制	存在多项有利于住宅用地使用的规划限制	存在有利于住宅用地使用的规划限制	规划限制对住宅用地使用无影响	存在不利于住宅用地使用的规划限制	存在多项不利于住宅用地使用的规划限制
宗地面积和形状	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有有利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有较有利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置基本无影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有一定不利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有不利影响
周围土地利用状况	高档居住区	普通居住区	商住混合	商业	其他

表 3-109 淄博市张店城区住宅四级IV-2 区片修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	<3000 米	3000-4000 米	4000-5000 米	5000-6500 米	>6500 米
区域道路类型	生活型主干道	混合型主干道	交通型主干道	其他干道	支路
距公交车站距离	<200 米	200-400 米	400-600 米	600-800 米	>800 米
距中小学距离	<1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米	>2500 米
距医院距离	<1500 米	1500-2500 米	2500-3500 米	3500-4500 米	>4500 米
距公园广场距离	<1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米	>2500 米
其他相关公用设施完备度	区域内有便民市场、幼儿园、体育场馆等其他相关公用设施，完备度高	附近区域有便民市场、幼儿园、体育场馆等其他相关公用设施，完备度较高	区域内或邻近区域有便民市场、幼儿园等其他相关公用设施，完备度一般	区域内或邻近区域仅有便民市场或幼儿园等少数其他相关公用设施，完备度较差	区域内或邻近区域没有其他相关公用设施，完备度差
环境质量优劣度	宗地内外绿化条件好，环境优美，5 公里内无污染源，人文环境好	宗地内外绿化条件较好，环境优美，3 公里内无污染源，人文环境较好	宗地内外绿化条件一般，环境一般，轻微污染，人文环境一般	宗地内外绿化条件较差，环境较差，5 公里内有污染源，人文环境一般	宗地内外绿化条件差，环境差，3 公里内有污染源，人文环境一般
规划限制	存在多项有利于住宅用地使用的规划限制	存在有利于住宅用地使用的规划限制	规划限制对住宅用地使用无影响	存在不利于住宅用地使用的规划限制	存在多项不利于住宅用地使用的规划限制
宗地面积和形状	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有有利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有较有利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置基本无影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有一定不利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有不利影响
周围土地利用状况	高档居住区	普通居住区	商住混合	商业	其他

表 3-110 淄博市张店城区住宅四级IV-3 区片修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	<500 米	500-1000 米	1000-2000 米	2000-3000 米	>3000 米
区域道路类型	生活型主干道	混合型主干道	交通型主干道	其他干道	支路
距公交车站距离	<200 米	200-400 米	400-600 米	600-800 米	>800 米
距中小学距离	<500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
距医院距离	<1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米	2500-3000 米	>3000 米
距公园广场距离	<1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米	2500-3000 米	>3000 米
其他相关公用设施完备度	区域内有便民市场、幼儿园、体育场馆等其他相关公用设施，完备度高	附近区域有便民市场、幼儿园、体育场馆等其他相关公用设施，完备度较高	区域内或邻近区域有便民市场、幼儿园等其他相关公用设施，完备度一般	区域内或邻近区域仅有便民市场或幼儿园等少数其他相关公用设施，完备度较差	区域内或邻近区域没有其他相关公用设施，完备度差
环境质量优劣度	宗地内外绿化条件好，环境优美，5 公里内无污染源，人文环境好	宗地内外绿化条件较好，环境优美，3 公里内无污染源，人文环境较好	宗地内外绿化条件一般，环境一般，轻微污染，人文环境一般	宗地内外绿化条件较差，环境较差，5 公里内有污染源，人文环境一般	宗地内外绿化条件差，环境差，3 公里内有污染源，人文环境一般
规划限制	存在多项有利于住宅用地使用的规划限制	存在有利于住宅用地使用的规划限制	规划限制对住宅用地使用无影响	存在不利于住宅用地使用的规划限制	存在多项不利于住宅用地使用的规划限制
宗地面积和形状	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有有利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有较有利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置基本无影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有一定不利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有不利影响
周围土地利用状况	高档居住区	普通居住区	商住混合	商业	其他

表 3-111 淄博市张店城区住宅五级 V-1 区片修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	<4000 米	4000-5000 米	5000-6000 米	6000-7000 米	>7000 米
区域道路类型	生活型主干道	混合型主干道	交通型主干道	其他干道	支路
距公交车站距离	<300 米	300-600 米	600-900 米	900-1200 米	>1200 米
距中小学距离	<1000 米	1000-2000 米	2000-3000 米	3000-4000 米	>4000 米
距医院距离	<3500 米	3500-4500 米	4500-5500 米	5500-6500 米	>6500 米
距公园广场距离	<4500 米	4500-5000 米	5000-5500 米	5500-6000 米	>6000 米
其他相关公用设施完备度	区域内有便民市场、幼儿园、体育场馆等其他相关公用设施，完备度高	附近区域有便民市场、幼儿园、体育场馆等其他相关公用设施，完备度较高	区域内或邻近区域有便民市场、幼儿园等其他相关公用设施，完备度一般	区域内或邻近区域仅有便民市场或幼儿园等少数其他相关公用设施，完备度较差	区域内或邻近区域没有其他相关公用设施，完备度差
环境质量优劣度	宗地内外绿化条件好，环境优美，5 公里内无污染源，人文环境好	宗地内外绿化条件较好，环境优美，3 公里内无污染源，人文环境较好	宗地内外绿化条件一般，环境一般，轻微污染，人文环境一般	宗地内外绿化条件较差，环境较差，5 公里内有污染源，人文环境一般	宗地内外绿化条件差，环境差，3 公里内有污染源，人文环境一般
规划限制	存在多项有利于住宅用地使用的规划限制	存在有利于住宅用地使用的规划限制	规划限制对住宅用地使用无影响	存在不利于住宅用地使用的规划限制	存在多项不利于住宅用地使用的规划限制
宗地面积和形状	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有有利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有较有利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置基本无影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有一定不利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有不利影响
周围土地利用状况	高档居住区	普通居住区	商住混合	商业	其他

表 3-112 淄博市张店城区住宅五级 V-2 区片修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	<3000 米	3000-3500 米	3500-4500 米	4500-5500 米	>5500 米
区域道路类型	生活型主干道	混合型主干道	交通型主干道	其他干道	支路
距公交车站距离	<200 米	200-400 米	400-600 米	600-800 米	>800 米
距中小学距离	<400 米	400-800 米	800-1200 米	1200-1600 米	>1600 米
距医院距离	<2500 米	2500-3000 米	3000-4000 米	4000-5000 米	>5000 米
距公园广场距离	<2000 米	2000-2500 米	2500-3000 米	3000-3500 米	>3500 米
其他相关公用设施完备度	区域内有便民市场、幼儿园、体育场馆等其他相关公用设施，完备度高	附近区域有便民市场、幼儿园、体育场馆等其他相关公用设施，完备度较高	区域内或邻近区域有便民市场、幼儿园等其他相关公用设施，完备度一般	区域内或邻近区域仅有便民市场或幼儿园等少数其他相关公用设施，完备度较差	区域内或邻近区域没有其他相关公用设施，完备度差
环境质量优劣度	宗地内外绿化条件好，环境优美，5 公里内无污染源，人文环境好	宗地内外绿化条件较好，环境优美，3 公里内无污染源，人文环境较好	宗地内外绿化条件一般，环境一般，轻微污染，人文环境一般	宗地内外绿化条件较差，环境较差，5 公里内有污染源，人文环境一般	宗地内外绿化条件差，环境差，3 公里内有污染源，人文环境一般
规划限制	存在多项有利于住宅用地使用的规划限制	存在有利于住宅用地使用的规划限制	规划限制对住宅用地使用无影响	存在不利于住宅用地使用的规划限制	存在多项不利于住宅用地使用的规划限制
宗地面积和形状	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有有利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有较有利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置基本无影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有一定不利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有不利影响
周围土地利用状况	高档居住区	普通居住区	商住混合	商业	其他

表 3-113 淄博市张店城区住宅五级 V-3 区片修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	<1500 米	1500-2000 米	2000-3000 米	3000-4000 米	>4000 米
区域道路类型	生活型主干道	混合型主干道	交通型主干道	其他干道	支路
距公交车站距离	<300	300-600 米	600-900 米	900-1200 米	>1200 米
距中小学距离	<500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
距医院距离	<1500 米	1500-2500 米	2500-3500 米	3500-4500 米	>4500 米
距公园广场距离	<1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米	>2500 米
其他相关公用设施完备度	区域内有便民市场、幼儿园、体育场馆等其他相关公用设施，完备度高	附近区域有便民市场、幼儿园、体育场馆等其他相关公用设施，完备度较高	区域内或邻近区域有便民市场、幼儿园等其他相关公用设施，完备度一般	区域内或邻近区域仅有便民市场或幼儿园等少数其他相关公用设施，完备度较差	区域内或邻近区域没有其他相关公用设施，完备度差
环境质量优劣度	宗地内外绿化条件好，环境优美，5 公里内无污染源，人文环境好	宗地内外绿化条件较好，环境优美，3 公里内无污染源，人文环境较好	宗地内外绿化条件一般，环境一般，轻微污染，人文环境一般	宗地内外绿化条件较差，环境较差，5 公里内有污染源，人文环境一般	宗地内外绿化条件差，环境差，3 公里内有污染源，人文环境一般
规划限制	存在多项有利于住宅用地使用的规划限制	存在有利于住宅用地使用的规划限制	规划限制对住宅用地使用无影响	存在不利于住宅用地使用的规划限制	存在多项不利于住宅用地使用的规划限制
宗地面积和形状	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有有利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有较有利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置基本无影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有一定不利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有不利影响
周围土地利用状况	高档居住区	普通居住区	商住混合	商业	其他

表 3-114 淄博市张店城区住宅五级 V-4 区片修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	<3000 米	3000-4500 米	4500-6000 米	6500-8500 米	>8500 米
区域道路类型	生活型主干道	混合型主干道	交通型主干道	其他干道	支路
距公交车站距离	<500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
距中小学距离	<1000 米	1000-2000 米	2000-3000 米	3000-4000 米	>4000 米
距医院距离	<3500 米	3500-4000 米	4500-5500 米	5500-6500 米	>6500 米
距公园广场距离	<2000 米	2000-3000 米	3000-4000 米	4000-5000 米	>5000 米
其他相关公用设施完备度	区域内有便民市场、幼儿园、体育场馆等其他相关公用设施，完备度高	附近区域有便民市场、幼儿园、体育场馆等其他相关公用设施，完备度较高	区域内或邻近区域有便民市场、幼儿园等其他相关公用设施，完备度一般	区域内或邻近区域仅有便民市场或幼儿园等少数其他相关公用设施，完备度较差	区域内或邻近区域没有其他相关公用设施，完备度差
环境质量优劣度	宗地内外绿化条件好，环境优美，5 公里内无污染源，人文环境好	宗地内外绿化条件较好，环境优美，3 公里内无污染源，人文环境较好	宗地内外绿化条件一般，环境一般，轻微污染，人文环境一般	宗地内外绿化条件较差，环境较差，5 公里内有污染源，人文环境一般	宗地内外绿化条件差，环境差，3 公里内有污染源，人文环境一般
规划限制	存在多项有利于住宅用地使用的规划限制	存在有利于住宅用地使用的规划限制	规划限制对住宅用地使用无影响	存在不利于住宅用地使用的规划限制	存在多项不利于住宅用地使用的规划限制
宗地面积和形状	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有有利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有较有利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置基本无影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有一定不利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有不利影响
周围土地利用状况	高档居住区	普通居住区	商住混合	商业	其他

表 3-115 淄博市张店城区住宅五级 V-5 区片修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	<7000 米	7000-7500 米	7500-8000 米	8000-8500 米	>8500 米
区域道路类型	生活型主干道	混合型主干道	交通型主干道	其他干道	支路
距公交车站距离	<2200 米	2200-2400 米	2400-2600 米	2600-2800 米	>2800 米
距中小学距离	<2000 米	2000-2500 米	2500-3000 米	3000-3500 米	>3500 米
距医院距离	<2500 米	2500-3000 米	3000-3500 米	3500-4000 米	>4000 米
距公园广场距离	<3000 米	3000-3500 米	3500-4000 米	4000-4500 米	>4500 米
其他相关公用设施完备度	区域内有便民市场、幼儿园、体育场馆等其他相关公用设施，完备度高	附近区域有便民市场、幼儿园、体育场馆等其他相关公用设施，完备度较高	区域内或邻近区域有便民市场、幼儿园等其他相关公用设施，完备度一般	区域内或邻近区域仅有便民市场或幼儿园等少数其他相关公用设施，完备度较差	区域内或邻近区域没有其他相关公用设施，完备度差
环境质量优劣度	宗地内外绿化条件好，环境优美，5 公里内无污染源，人文环境好	宗地内外绿化条件较好，环境优美，3 公里内无污染源，人文环境较好	宗地内外绿化条件一般，环境一般，轻微污染，人文环境一般	宗地内外绿化条件较差，环境较差，5 公里内有污染源，人文环境一般	宗地内外绿化条件差，环境差，3 公里内有污染源，人文环境一般
规划限制	存在多项有利于住宅用地使用的规划限制	存在有利于住宅用地使用的规划限制	规划限制对住宅用地使用无影响	存在不利于住宅用地使用的规划限制	存在多项不利于住宅用地使用的规划限制
宗地面积和形状	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有有利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有较有利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置基本无影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有一定不利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有不利影响
周围土地利用状况	高档居住区	普通居住区	商住混合	商业	其他

表 3-116 淄博市张店城区工业用地基准地价修正系数表(%)

级别	限制区-I					限制区-II				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
区域道路类型	1.11	0.56	0	-0.56	-1.11	1.61	0.81	0	-0.76	-1.51
距公交车站距离	0.67	0.34	0	-0.34	-0.67	0.96	0.48	0	-0.45	-0.90
对外交通便捷度	1.04	0.52	0	-0.52	-1.04	1.50	0.75	0	-0.71	-1.41
距商服中心距离	0.96	0.48	0	-0.48	-0.96	1.39	0.70	0	-0.66	-1.31
相关公用设施完备度	1.04	0.52	0	-0.52	-1.04	1.50	0.75	0	-0.71	-1.41
环境质量优劣度	0.96	0.48	0	-0.48	-0.96	1.39	0.70	0	-0.66	-1.31
宗地面积和形状	0.74	0.37	0	-0.37	-0.74	1.07	0.54	0	-0.51	-1.01
周围土地利用状况	0.89	0.45	0	-0.45	-0.89	1.29	0.65	0	-0.61	-1.21

表 3-117 淄博市张店城区工业用地基准地价修正系数表(%)

级别	一级					二级					三级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
区域道路类型	2.74	1.37	0	-0.85	-1.70	3.05	1.53	0	-0.26	-0.52	0.56	0.28	0	-0.28	-0.56
距铁路货运站距离	1.71	0.86	0	-0.54	-1.07	1.91	0.96	0	-0.17	-0.33	0.35	0.18	0	-0.18	-0.35
距高速公路出入口距离	2.05	1.03	0	-0.64	-1.28	2.29	1.15	0	-0.20	-0.39	0.42	0.21	0	-0.21	-0.42
产业集聚规模	3.76	1.88	0	-1.17	-2.34	4.20	2.10	0	-0.36	-0.72	0.77	0.39	0	-0.39	-0.77
环境质量优劣度	1.71	0.86	0	-0.54	-1.07	1.91	0.96	0	-0.17	-0.33	0.35	0.18	0	-0.18	-0.35
规划限制	2.05	1.03	0	-0.64	-1.28	2.29	1.15	0	-0.20	-0.39	0.42	0.21	0	-0.21	-0.42
宗地形状	1.54	0.77	0	-0.48	-0.96	1.72	0.86	0	-0.15	-0.29	0.31	0.16	0	-0.16	-0.31
地质及地基承载力	1.54	0.77	0	-0.48	-0.96	1.72	0.86	0	-0.15	-0.29	0.31	0.16	0	-0.16	-0.31

表 3-118 淄博市张店城区工业限制区-I 修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域道路类型	生活型主干道	混合型主干道	交通型主干道	其他干道	支路
距公交车站距离	<100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米
对外交通便捷度	路网密集, 道路通畅, 对外交通便捷度高	路网较密集, 道路较通畅, 对外交通便捷度较高	路网较密集, 道路略有拥堵, 对外交通便捷度一般	路网密度一般, 道路较拥堵, 对外交通便捷度较差	路网密度一般, 道路易发生拥堵, 对外交通便捷度较差
距商服中心距离	<500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
相关公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
环境质量优劣度	宗地内外绿化条件好, 环境优美, 5 公里内无污染源, 人文环境好	宗地内外绿化条件较好, 环境优美, 3 公里内无污染源, 人文环境较好	宗地内外绿化条件一般, 环境一般, 轻微污染, 人文环境一般	宗地内外绿化条件较差, 环境较差, 5 公里内有污染源, 人文环境一般	宗地内外绿化条件差, 环境差, 3 公里内有污染源, 人文环境一般
宗地面积和形状	宗地面积和形状对建筑布局和土地利用有有利影响	宗地面积和形状对建筑布局和土地利用有较有利影响	宗地面积和形状对建筑布局和土地利用基本无影响	宗地面积和形状对建筑布局和土地利用有一定不利影响	宗地面积和形状对建筑布局和土地利用有不利影响
周围土地利用状况	高档居住区	普通居住区	商住混合	商业	其他

表 3-119 淄博市张店城区工业限制区- II 修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域道路类型	生活型主干道	混合型主干道	交通型主干道	其他干道	支路
距公交车站距离	<100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米
对外交通便捷度	路网密集, 道路通畅, 对外交通便捷度高	路网较密集, 道路较通畅, 对外交通便捷度较高	路网较密集, 道路略有拥堵, 对外交通便捷度一般	路网密度一般, 道路较拥堵, 对外交通便捷度较差	路网密度一般, 道路易发生拥堵, 对外交通便捷度差
距商服中心距离	<1000 米	1000-2000 米	2000-3000 米	3000-4000 米	>4000 米
相关公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
环境质量优劣度	宗地内外绿化条件好, 环境优美, 5 公里内无污染源, 人文环境好	宗地内外绿化条件较好, 环境优美, 3 公里内无污染源, 人文环境较好	宗地内外绿化条件一般, 环境一般, 轻微污染, 人文环境一般	宗地内外绿化条件较差, 环境较差, 5 公里内有污染源, 人文环境一般	宗地内外绿化条件差好, 环境差, 3 公里内有污染源, 人文环境一般
宗地面积和形状	宗地面积和形状对建筑布局和土地利用有有利影响	宗地面积和形状对建筑布局和土地利用有较有利影响	宗地面积和形状对建筑布局和土地利用基本无影响	宗地面积和形状对建筑布局和土地利用有一定不利影响	宗地面积和形状对建筑布局和土地利用有不利影响
周围土地利用状况	高档居住区	普通居住区	商住混合	商业	其他

表 3-120 淄博市张店城区工业一级地修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域道路类型	交通型主干道	交通型次干道	混合型道路	生活型道路	支路
距铁路货运站距离	<1500 米	1500-3000 米	3000-5000 米	5000-7000 米	>7000 米
距高速公路出入口距离	<2000 米	2000-4000 米	4000-6500 米	6500-8500 米	>8500 米
产业集聚规模	大型工业仓储区、高新技术产业区、经济开发区，相关配套企业多	中型工业区、大型独立工厂，相关配套企业较多	独立中小企业	松散联系小企业分散厂家	松散小企业
环境质量优劣度	环境质量较好，无污染	基本无污染	轻度污染	中度污染	污染严重
规划限制	存在多项有利于工业用地使用的规划限制	存在有利于工业用地使用的规划限制	规划限制对工业用地使用无影响	存在不利于工业用地使用的规划限制	存在多项不利于工业用地使用的规划限制
宗地形状	宗地形状规则，有利于土地利用	宗地形状较规则，较有利于土地利用	宗地形状基本规则，对土地利用有一定影响	宗地形状较不规则，对土地利用影响较严重	宗地形状不规则，对土地利用影响严重
地质及地基承载力	地质条件好，地基承载力高	地质条件较好，地基承载力较高	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

表 3-121 淄博市张店城区工业二级地修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域道路类型	交通型主干道	交通型次干道	混合型道路	生活型道路	支路
距铁路货运站距离	有铁路专用线或距铁路货运站<2000米	2000-4000米	4000-6000米	6000-8500米	>8500米
距高速公路出入口距离	<2000米	2000-4000米	4000-6500米	6500-9000米	>9000米
产业集聚规模	大型工业仓储区、高新技术产业区、经济开发区，相关配套企业多	中型工业区、大型独立工厂，相关配套企业较多	独立中小企业	松散联系小企业分散厂家	松散小企业
环境质量优劣度	环境质量较好，无污染	基本无污染	轻度污染	中度污染	污染严重
规划限制	存在多项有利于工业用地使用的规划限制	存在有利于工业用地使用的规划限制	规划限制对工业用地使用无影响	存在不利于工业用地使用的规划限制	存在多项不利于工业用地使用的规划限制
宗地形状	宗地形状规则，有利于土地利用	宗地形状较规则，较有利于土地利用	宗地形状基本规则，对土地利用有一定影响	宗地形状较不规则，对土地利用影响较严重	宗地形状不规则，对土地利用影响严重
地质及地基承载力	地质条件好，地基承载力高	地质条件较好，地基承载力较高	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

表 3-122 淄博市张店城区工业三级地修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域道路类型	交通型主干道	交通型次干道	混合型道路	生活型道路	支路
距铁路货运站距离	<2000 米	2000-4000 米	4000-6000 米	6000-8500 米	>8500 米
距高速公路出入口距离	<3000 米	3000-6000 米	6000-9000 米	9000-13000 米	>13000 米
产业集聚规模	大型工业仓储区、高新技术产业区、经济开发区，相关配套企业多	中型工业区、大型独立工厂，相关配套企业较多	独立中小企业	松散联系小企业分散厂家	松散小企业
环境质量优劣度	环境质量较好，无污染	基本无污染	轻度污染	中度污染	污染严重
规划限制	存在多项有利于工业用地使用的规划限制	存在有利于工业用地使用的规划限制	规划限制对工业用地使用无影响	存在不利于工业用地使用的规划限制	存在多项不利于工业用地使用的规划限制
宗地形状	宗地形状规则，有利于土地利用	宗地形状较规则，较有利于土地利用	宗地形状基本规则，对土地利用有一定影响	宗地形状较不规则，对土地利用影响较严重	宗地形状不规则，对土地利用影响严重
地质及地基承载力	地质条件好，地基承载力高	地质条件较好，地基承载力较高	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

表 3-123 淄博市张店城区新闻出版用地基准地价修正系数表(%)

级别 因素	一级 I-1 区片					一级 I-2 区片				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	1.56	0.78	0	-0.65	-1.30	1.56	0.78	0	-0.46	-0.91
人口密度或人流量	1.20	0.60	0	-0.50	-1.00	1.20	0.60	0	-0.35	-0.70
周围土地利用状况	1.20	0.60	0	-0.50	-1.00	1.20	0.60	0	-0.35	-0.70
距公交车站距离	0.72	0.36	0	-0.30	-0.60	0.72	0.36	0	-0.21	-0.42
周边公交线路数量	0.72	0.36	0	-0.30	-0.60	0.72	0.36	0	-0.21	-0.42
临路类型	1.32	0.66	0	-0.55	-1.10	1.32	0.66	0	-0.39	-0.77
停车方便程度	1.20	0.60	0	-0.50	-1.00	1.20	0.60	0	-0.35	-0.70
环境质量优劣度	1.32	0.66	0	-0.55	-1.10	1.32	0.66	0	-0.39	-0.77
规划限制	1.08	0.54	0	-0.45	-0.90	1.08	0.54	0	-0.32	-0.63
宗地形状	0.72	0.36	0	-0.30	-0.60	0.72	0.36	0	-0.21	-0.42
临街状况	0.96	0.48	0	-0.40	-0.80	0.96	0.48	0	-0.28	-0.56

表 3-124 淄博市张店城区新闻出版用地基准地价修正系数表(%)

级别 因素	二级II-1 区片					二级II-2 区片					二级II-3 区片				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	1.30	0.65	0	-0.78	-1.56	1.82	0.91	0	-0.72	-1.43	2.34	1.17	0	-0.59	-1.17
人口密度或人流量	1.00	0.50	0	-0.60	-1.20	1.40	0.70	0	-0.55	-1.10	1.80	0.90	0	-0.45	-0.90
周围土地利用状况	1.00	0.50	0	-0.60	-1.20	1.40	0.70	0	-0.55	-1.10	1.80	0.90	0	-0.45	-0.90
距公交车站距离	0.60	0.30	0	-0.36	-0.72	0.84	0.42	0	-0.33	-0.66	1.08	0.54	0	-0.27	-0.54
周边公交线路数量	0.60	0.30	0	-0.36	-0.72	0.84	0.42	0	-0.33	-0.66	1.08	0.54	0	-0.27	-0.54
临路类型	1.10	0.55	0	-0.66	-1.32	1.54	0.77	0	-0.61	-1.21	1.98	0.99	0	-0.50	-0.99
停车方便程度	1.00	0.50	0	-0.60	-1.20	1.40	0.70	0	-0.55	-1.10	1.80	0.90	0	-0.45	-0.90
环境质量优劣度	1.10	0.55	0	-0.66	-1.32	1.54	0.77	0	-0.61	-1.21	1.98	0.99	0	-0.50	-0.99
规划限制	0.90	0.45	0	-0.54	-1.08	1.26	0.63	0	-0.50	-0.99	1.62	0.81	0	-0.41	-0.81
宗地形状	0.60	0.30	0	-0.36	-0.72	0.84	0.42	0	-0.33	-0.66	1.08	0.54	0	-0.27	-0.54
临街状况	0.80	0.40	0	-0.48	-0.96	1.12	0.56	0	-0.44	-0.88	1.44	0.72	0	-0.36	-0.72

表 3-125 淄博市张店城区新闻出版用地基准地价修正系数表(%)

级别 因素	三级III-1 区片					三级III-2 区片					三级III-3 区片					三级III-4 区片				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	1.82	0.91	0	-0.98	-1.95	1.43	0.72	0	-0.98	-1.95	1.43	0.72	0	-0.98	-1.95	1.43	0.72	0	-0.98	-1.95
人口密度或人流量	1.40	0.70	0	-0.75	-1.50	1.10	0.55	0	-0.75	-1.50	1.10	0.55	0	-0.75	-1.50	1.10	0.55	0	-0.75	-1.50
周围土地利用状况	1.40	0.70	0	-0.75	-1.50	1.10	0.55	0	-0.75	-1.50	1.10	0.55	0	-0.75	-1.50	1.10	0.55	0	-0.75	-1.50
距公交车站距离	0.84	0.42	0	-0.45	-0.90	0.66	0.33	0	-0.45	-0.90	0.66	0.33	0	-0.45	-0.90	0.66	0.33	0	-0.45	-0.90
周边公交线路数量	0.84	0.42	0	-0.45	-0.90	0.66	0.33	0	-0.45	-0.90	0.66	0.33	0	-0.45	-0.90	0.66	0.33	0	-0.45	-0.90
临路类型	1.54	0.77	0	-0.83	-1.65	1.21	0.61	0	-0.83	-1.65	1.21	0.61	0	-0.83	-1.65	1.21	0.61	0	-0.83	-1.65
停车方便程度	1.40	0.70	0	-0.75	-1.50	1.10	0.55	0	-0.75	-1.50	1.10	0.55	0	-0.75	-1.50	1.10	0.55	0	-0.75	-1.50
环境质量优劣度	1.54	0.77	0	-0.83	-1.65	1.21	0.61	0	-0.83	-1.65	1.21	0.61	0	-0.83	-1.65	1.21	0.61	0	-0.83	-1.65
规划限制	1.26	0.63	0	-0.68	-1.35	0.99	0.50	0	-0.68	-1.35	0.99	0.50	0	-0.68	-1.35	0.99	0.50	0	-0.68	-1.35
宗地形状	0.84	0.42	0	-0.45	-0.90	0.66	0.33	0	-0.45	-0.90	0.66	0.33	0	-0.45	-0.90	0.66	0.33	0	-0.45	-0.90
临街状况	1.12	0.56	0	-0.60	-1.20	0.88	0.44	0	-0.60	-1.20	0.88	0.44	0	-0.60	-1.20	0.88	0.44	0	-0.60	-1.20

表 3-126 淄博市张店城区新闻出版用地基准地价修正系数表(%)

级别 因素	四级IV-1 区片					四级IV-2 区片					四级IV-3 区片					四级IV-4 区片				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	1.43	0.72	0	-1.11	-2.21	2.34	1.17	0	-1.11	-2.21	2.08	1.04	0	-1.37	-2.73	2.08	1.04	0	-1.37	-2.73
人口密度或人流量	1.10	0.55	0	-0.85	-1.70	1.80	0.90	0	-0.85	-1.70	1.60	0.80	0	-1.05	-2.10	1.60	0.80	0	-1.05	-2.10
周围土地利用状况	1.10	0.55	0	-0.85	-1.70	1.80	0.90	0	-0.85	-1.70	1.60	0.80	0	-1.05	-2.10	1.60	0.80	0	-1.05	-2.10
距公交车站距离	0.66	0.33	0	-0.51	-1.02	1.08	0.54	0	-0.51	-1.02	0.96	0.48	0	-0.63	-1.26	0.96	0.48	0	-0.63	-1.26
周边公交线路数量	0.66	0.33	0	-0.51	-1.02	1.08	0.54	0	-0.51	-1.02	0.96	0.48	0	-0.63	-1.26	0.96	0.48	0	-0.63	-1.26
临路类型	1.21	0.61	0	-0.94	-1.87	1.98	0.99	0	-0.94	-1.87	1.76	0.88	0	-1.16	-2.31	1.76	0.88	0	-1.16	-2.31
停车方便程度	1.10	0.55	0	-0.85	-1.70	1.80	0.90	0	-0.85	-1.70	1.60	0.80	0	-1.05	-2.10	1.60	0.80	0	-1.05	-2.10
环境质量优劣度	1.21	0.61	0	-0.94	-1.87	1.98	0.99	0	-0.94	-1.87	1.76	0.88	0	-1.16	-2.31	1.76	0.88	0	-1.16	-2.31
规划限制	0.99	0.50	0	-0.77	-1.53	1.62	0.81	0	-0.77	-1.53	1.44	0.72	0	-0.95	-1.89	1.44	0.72	0	-0.95	-1.89
宗地形状	0.66	0.33	0	-0.51	-1.02	1.08	0.54	0	-0.51	-1.02	0.96	0.48	0	-0.63	-1.26	0.96	0.48	0	-0.63	-1.26
临街状况	0.88	0.44	0	-0.68	-1.36	1.44	0.72	0	-0.68	-1.36	1.28	0.64	0	-0.84	-1.68	1.28	0.64	0	-0.84	-1.68

表 3-127 淄博市张店城区新闻出版用地基准地价修正系数表(%)

级别 因素	五级V-1 区片					五级V-2 区片					五级V-3 区片				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	2.60	1.30	0	-0.98	-1.95	2.60	1.30	0	-0.98	-1.95	2.34	1.17	0	-0.59	-1.17
人口密度或人流量	2.00	1.00	0	-0.75	-1.50	2.00	1.00	0	-0.75	-1.50	1.80	0.90	0	-0.45	-0.90
周围土地利用状况	2.00	1.00	0	-0.75	-1.50	2.00	1.00	0	-0.75	-1.50	1.80	0.90	0	-0.45	-0.90
距公交车站距离	1.20	0.60	0	-0.45	-0.90	1.20	0.60	0	-0.45	-0.90	1.08	0.54	0	-0.27	-0.54
周边公交线路数量	1.20	0.60	0	-0.45	-0.90	1.20	0.60	0	-0.45	-0.90	1.08	0.54	0	-0.27	-0.54
临路类型	2.20	1.10	0	-0.83	-1.65	2.20	1.10	0	-0.83	-1.65	1.98	0.99	0	-0.50	-0.99
停车方便程度	2.00	1.00	0	-0.75	-1.50	2.00	1.00	0	-0.75	-1.50	1.80	0.90	0	-0.45	-0.90
环境质量优劣度	2.20	1.10	0	-0.83	-1.65	2.20	1.10	0	-0.83	-1.65	1.98	0.99	0	-0.50	-0.99
规划限制	1.80	0.90	0	-0.68	-1.35	1.80	0.90	0	-0.68	-1.35	1.62	0.81	0	-0.41	-0.81
宗地形状	1.20	0.60	0	-0.45	-0.90	1.20	0.60	0	-0.45	-0.90	1.08	0.54	0	-0.27	-0.54
临街状况	1.60	0.80	0	-0.60	-1.20	1.60	0.80	0	-0.60	-1.20	1.44	0.72	0	-0.36	-0.72

表 3-128 淄博市张店城区新闻出版用地基准地价修正系数表(%)

级别 因素	六级VI区片				
	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	2.21	1.11	0	-0.72	-1.43
人口密度或人流量	1.70	0.85	0	-0.55	-1.10
周围土地利用状况	1.70	0.85	0	-0.55	-1.10
距公交车站距离	1.02	0.51	0	-0.33	-0.66
周边公交线路数量	1.02	0.51	0	-0.33	-0.66
临路类型	1.87	0.94	0	-0.61	-1.21
停车方便程度	1.70	0.85	0	-0.55	-1.10
环境质量优劣度	1.87	0.94	0	-0.61	-1.21
规划限制	1.53	0.77	0	-0.50	-0.99
宗地形状	1.02	0.51	0	-0.33	-0.66
临街状况	1.36	0.68	0	-0.44	-0.88

表 3-129 淄博市张店城区新闻出版一级 I-1 区片修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	<200 米	200-500 米	500-1000 米	1000-1500 米	>1500 米
人口密度或人流量	人口密度大，人员流动性大	人口密度大，人员流动性较大	人口密度较大，人员流动性较大	人口密度较大，人员流动性一般	人口密度一般，人员流动性一般
周围土地利用状况	商业	商业、行政办公	商住混合	住宅	其他用地类型
距公交车站距离	<100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米
周边公交线路数量(条)	≥5	4	3	2	1
临路类型	生活型主干道	混合型道路	生活型次干道	其他干道	其他支路
停车方便程度	区域内建有专用停车场，停车位充足，能满足停车要求	区域内建有公用停车场，停车位较充足，能满足停车要求	区域内以路边或门店前停车场地为主，停车位数量一般，能基本满足停车要求	区域内无停车场，以临时停靠为主，停车较困难	区域内无停车场地，无法停车
环境质量优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
规划限制	存在多项有利于此类用地使用的规划限制	存在有利于此类用地使用的规划限制	规划限制对此类土地使用无影响	存在不利于此类用地使用的规划限制	存在多项不利于此类用地使用的规划限制
宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
临街状况	十字路口、丁字路口	两面临街	一面临街	局部临街	不临街

表 3-130 淄博市张店城区新闻出版一级 I-2 区片修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	<200 米	200-400 米	400-600 米	600-800 米	>800 米
人口密度或人流量	人口密度大, 人员流动性大	人口密度大, 人员流动性较大	人口密度较大, 人员流动性较大	人口密度较大, 人员流动性一般	人口密度一般, 人员流动性一般
周围土地利用状况	商业	商业、行政办公	商住混合	住宅	其他用地类型
距公交车站距离	<100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米
周边公交线路数量(条)	≥5	4	3	2	1
临路类型	生活型主干道	混合型道路	生活型次干道	其他干道	其他支路
停车方便程度	区域内建有专用停车场, 停车位充足, 能满足停车要求	区域内建有公用停车场, 停车位较充足, 能满足停车要求	区域内以路边或门店前停车场地为主, 停车位数量一般, 能基本满足停车要求	区域内无停车场, 以临时停靠为主, 停车较困难	区域内无停车场地, 无法停车
环境质量优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
规划限制	存在多项有利于此类用地使用的规划限制	存在有利于此类用地使用的规划限制	规划限制对此类土地使用无影响	存在不利于此类用地使用的规划限制	存在多项不利于此类用地使用的规划限制
宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
临街状况	十字路口、丁字路口	两面临街	一面临街	局部临街	不临街

表 3-131 淄博市张店城区新闻出版二级 II-1 区片修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	<500 米	500-1000 米	1000-2000 米	2000-3500 米	>3500 米
人口密度或人流量	人口密度大，人员流动性大	人口密度大，人员流动性较大	人口密度较大，人员流动性较大	人口密度较大，人员流动性一般	人口密度一般，人员流动性一般
周围土地利用状况	商业	商业、行政办公	商住混合	住宅	其他用地类型
距公交车站距离	<100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米
周边公交线路数量(条)	≥5	4	3	2	1
临路类型	生活型主干道	混合型道路	生活型次干道	其他干道	其他支路
停车方便程度	区域内建有专用停车场，停车位充足，能满足停车要求	区域内建有公用停车场，停车位较充足，能满足停车要求	区域内以路边或门店前停车场地为主，停车位数量一般，能基本满足停车要求	区域内无停车场，以临时停靠为主，停车较困难	区域内无停车场地，无法停车
环境质量优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
规划限制	存在多项有利于此类用地使用的规划限制	存在有利于此类用地使用的规划限制	规划限制对此类土地使用无影响	存在不利于此类用地使用的规划限制	存在多项不利于此类用地使用的规划限制
宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
临街状况	十字路口、丁字路口	两面临街	一面临街	局部临街	不临街

表 3-132 淄博市张店城区新闻出版二级 II-2 区片修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	<200 米	200-500 米	500-1000 米	1000-1500 米	>1500 米
人口密度或人流量	人口密度大，人员流动性大	人口密度大，人员流动性较大	人口密度较大，人员流动性较大	人口密度较大，人员流动性一般	人口密度一般，人员流动性一般
周围土地利用状况	商业	商业、行政办公	商住混合	住宅	其他用地类型
距公交车站距离	<100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米
周边公交线路数量(条)	≥5	4	3	2	1
临路类型	生活型主干道	混合型道路	生活型次干道	其他干道	其他支路
停车方便程度	区域内建有专用停车场，停车位充足，能满足停车要求	区域内建有公用停车场，停车位较充足，能满足停车要求	区域内以路边或门店前停车场地为主，停车位数量一般，能基本满足停车要求	区域内无停车场，以临时停靠为主，停车较困难	区域内无停车场地，无法停车
环境质量优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
规划限制	存在多项有利于此类用地使用的规划限制	存在有利于此类用地使用的规划限制	规划限制对此类土地使用无影响	存在不利于此类用地使用的规划限制	存在多项不利于此类用地使用的规划限制
宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
临街状况	十字路口、丁字路口	两面临街	一面临街	局部临街	不临街

表 3-133 淄博市张店城区新闻出版二级 II-3 区片修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较差	劣
距商服中心距离	<500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2500 米	>2500 米
人口密度或人流量	人口密度大，人员流动性大	人口密度大，人员流动性较大	人口密度较大，人员流动性较大	人口密度较大，人员流动性一般	人口密度一般，人员流动性一般
周围土地利用状况	商业	商业、行政办公	商住混合	住宅	其他用地类型
距公交车站距离	<100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米
周边公交线路数量(条)	≥5	4	3	2	1
临路类型	生活型主干道	混合型道路	生活型次干道	其他干道	其他支路
停车方便程度	区域内建有专用停车场，停车位充足，能满足停车要求	区域内建有公用停车场，停车位较充足，能满足停车要求	区域内以路边或门店前停车场地为主，停车位数量一般，能基本满足停车要求	区域内无停车场，以临时停靠为主，停车较困难	区域内无停车场地，无法停车
环境质量优劣度	优	较优	一般	较差	劣
规划限制	存在多项有利于此类用地使用的规划限制	存在有利于此类用地使用的规划限制	规划限制对此类土地使用无影响	存在不利于此类用地使用的规划限制	存在多项不利于此类用地使用的规划限制
宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
临街状况	十字路口、丁字路口	两面临街	一面临街	局部临街	不临街

表 3-134 淄博市张店城区新闻出版三级Ⅲ-1 区片修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	<1000 米	1000-2000 米	2000-3000 米	3000-4500 米	>4500 米
人口密度或人流量	人口密度较大, 人员流动性较大	人口密度较大, 人员流动性一般	人口密度一般, 人员流动性一般	人口密度一般, 人员流动性较差	人口密度一般, 人员流动性差
周围土地利用状况	商业	商业、行政办公	商住混合	住宅	其他用地类型
距公交车站距离	<150 米	150-300 米	300-450 米	450-600 米	>600 米
周边公交线路数量(条)	≥5	4	3	2	1
临路类型	生活型主干道	混合型道路	生活型次干道	其他干道	其他支路
停车方便程度	区域内建有专用停车场, 停车位充足, 能满足停车要求	区域内建有公用停车场, 停车位较充足, 能满足停车要求	区域内以路边或门店前停车场地为主, 停车位数量一般, 能基本满足停车要求	区域内无停车场, 以临时停靠为主, 停车较困难	区域内无停车场地, 无法停车
环境质量优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
规划限制	存在多项有利于此类用地使用的规划限制	存在有利于此类用地使用的规划限制	规划限制对此类土地使用无影响	存在不利于此类用地使用的规划限制	存在多项不利于此类用地使用的规划限制
宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
临街状况	十字路口、丁字路口	两面临街	一面临街	局部临街	不临街

表 3-135 淄博市张店城区新闻出版三级Ⅲ-2 区片修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较差	劣
距商服中心距离	<1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米	2500-3000 米	>3000 米
人口密度或人流量	人口密度较大, 人员流动性较大	人口密度较大, 人员流动性一般	人口密度一般, 人员流动性一般	人口密度一般, 人员流动性较差	人口密度一般, 人员流动性差
周围土地利用状况	商业	商业、行政办公	商住混合	住宅	其他用地类型
距公交车站距离	<100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米
周边公交线路数量(条)	≥5	4	3	2	1
临路类型	生活型主干道	混合型道路	生活型次干道	其他干道	其他支路
停车方便程度	区域内建有专用停车场, 停车位充足, 能满足停车要求	区域内建有公用停车场, 停车位较充足, 能满足停车要求	区域内以路边或门店前停车场地为主, 停车位数量一般, 能基本满足停车要求	区域内无停车场, 以临时停靠为主, 停车较困难	区域内无停车场地, 无法停车
环境质量优劣度	优	较优	一般	较差	劣
规划限制	存在多项有利于此类用地使用的规划限制	存在有利于此类用地使用的规划限制	规划限制对此类土地使用无影响	存在不利于此类用地使用的规划限制	存在多项不利于此类用地使用的规划限制
宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
临街状况	十字路口、丁字路口	两面临街	一面临街	局部临街	不临街

表 3-136 淄博市张店城区新闻出版三级Ⅲ-3 区片修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	<200 米	200-400 米	400-600 米	600-800 米	>800 米
人口密度或人流量	人口密度较大, 人员流动性较大	人口密度较大, 人员流动性一般	人口密度一般, 人员流动性一般	人口密度一般, 人员流动性较差	人口密度一般, 人员流动性差
周围土地利用状况	商业	商业、行政办公	商住混合	住宅	其他用地类型
距公交车站距离	<100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米
周边公交线路数量(条)	≥5	4	3	2	1
临路类型	生活型主干道	混合型道路	生活型次干道	其他干道	其他支路
停车方便程度	区域内建有专用停车场, 停车位充足, 能满足停车要求	区域内建有公用停车场, 停车位较充足, 能满足停车要求	区域内以路边或门店前停车场地为主, 停车位数量一般, 能基本满足停车要求	区域内无停车场, 以临时停靠为主, 停车较困难	区域内无停车场地, 无法停车
环境质量优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
规划限制	存在多项有利于此类用地使用的规划限制	存在有利于此类用地使用的规划限制	规划限制对此类土地使用无影响	存在不利于此类用地使用的规划限制	存在多项不利于此类用地使用的规划限制
宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
临街状况	十字路口、丁字路口	两面临街	一面临街	局部临街	不临街

表 3-137 淄博市张店城区新闻出版三级Ⅲ-4 区片修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	<1500 米	1500-2500 米	2500-3500 米	3500-5000 米	>5000 米
人口密度或人流量	人口密度较大, 人员流动性较大	人口密度较大, 人员流动性一般	人口密度一般, 人员流动性一般	人口密度一般, 人员流动性较差	人口密度一般, 人员流动性差
周围土地利用状况	商业	商业、行政办公	商住混合	住宅	其他用地类型
距公交车站距离	<100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米
周边公交线路数量(条)	≥5	4	3	2	1
临路类型	生活型主干道	混合型道路	生活型次干道	其他干道	其他支路
停车方便程度	区域内建有专用停车场, 停车位充足, 能满足停车要求	区域内建有公用停车场, 停车位较充足, 能满足停车要求	区域内以路边或门店前停车场地为主, 停车位数量一般, 能基本满足停车要求	区域内无停车场, 以临时停靠为主, 停车较困难	区域内无停车场地, 无法停车
环境质量优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
规划限制	存在多项有利于此类用地使用的规划限制	存在有利于此类用地使用的规划限制	规划限制对此类土地使用无影响	存在不利于此类用地使用的规划限制	存在多项不利于此类用地使用的规划限制
宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
临街状况	十字路口、丁字路口	两面临街	一面临街	局部临街	不临街

表 3-138 淄博市张店城区新闻出版四级IV-1 区片修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	<1500 米	1500-2500 米	2500-4000 米	4000-5500 米	>5500 米
人口密度或人流量	人口密度较大, 人员流动性较大	人口密度较大, 人员流动性一般	人口密度一般, 人员流动性一般	人口密度一般, 人员流动性较差	人口密度一般, 人员流动性差
周围土地利用状况	商业	商业、行政办公	商住混合	住宅	其他用地类型
距公交车站距离	<250 米	250-500 米	500-750 米	750-1000 米	>1000 米
周边公交线路数量(条)	≥4	3	2	1	周边区域无公交线路
临路类型	生活型主干道	混合型道路	生活型次干道	其他干道	其他支路
停车方便程度	区域内建有专用停车场, 停车位充足, 能满足停车要求	区域内建有公用停车场, 停车位较充足, 能满足停车要求	区域内以路边或门店前停车场地为主, 停车位数量一般, 能基本满足停车要求	区域内无停车场, 以临时停靠为主, 停车较困难	区域内无停车场地, 无法停车
环境质量优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
规划限制	存在多项有利于此类用地使用的规划限制	存在有利于此类用地使用的规划限制	规划限制对此类土地使用无影响	存在不利于此类用地使用的规划限制	存在多项不利于此类用地使用的规划限制
宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
临街状况	十字路口、丁字路口	两面临街	一面临街	局部临街	不临街

表 3-139 淄博市张店城区新闻出版四级IV-2 区片修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	<800 米	800-1200 米	1200-1800 米	1800-2500 米	>2500 米
人口密度或人流量	人口密度较大, 人员流动性较大	人口密度较大, 人员流动性一般	人口密度一般, 人员流动性一般	人口密度一般, 人员流动性较差	人口密度一般, 人员流动性差
周围土地利用状况	商业	商业、行政办公	商住混合	住宅	其他用地类型
距公交车站距离	<150 米	150-300 米	300-450 米	450-600 米	>600 米
周边公交线路数量(条)	≥4	3	2	1	周边区域无公交线路
临路类型	生活型主干道	混合型道路	生活型次干道	其他干道	其他支路
停车方便程度	区域内建有专用停车场, 停车位充足, 能满足停车要求	区域内建有公用停车场, 停车位较充足, 能满足停车要求	区域内以路边或门店前停车场地为主, 停车位数量一般, 能基本满足停车要求	区域内无停车场, 以临时停靠为主, 停车较困难	区域内无停车场地, 无法停车
环境质量优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
规划限制	存在多项有利于此类用地使用的规划限制	存在有利于此类用地使用的规划限制	规划限制对此类土地使用无影响	存在不利于此类用地使用的规划限制	存在多项不利于此类用地使用的规划限制
宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
临街状况	十字路口、丁字路口	两面临街	一面临街	局部临街	不临街

表 3-140 淄博市张店城区新闻出版四级IV-3 区片修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	<1500 米	1500-2500 米	2500-4000 米	4000-5500 米	>5500 米
人口密度或人流量	人口密度较大, 人员流动性较大	人口密度较大, 人员流动性一般	人口密度一般, 人员流动性一般	人口密度一般, 人员流动性较差	人口密度一般, 人员流动性差
周围土地利用状况	商业	商业、行政办公	商住混合	住宅	其他用地类型
距公交车站距离	<200 米	200-400 米	400-600 米	600-800 米	>800 米
周边公交线路数量(条)	≥4	3	2	1	周边区域无公交线路
临路类型	生活型主干道	混合型道路	生活型次干道	其他干道	其他支路
停车方便程度	区域内建有专用停车场, 停车位充足, 能满足停车要求	区域内建有公用停车场, 停车位较充足, 能满足停车要求	区域内以路边或门店前停车场地为主, 停车位数量一般, 能基本满足停车要求	区域内无停车场, 以临时停靠为主, 停车较困难	区域内无停车场地, 无法停车
环境质量优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
规划限制	存在多项有利于此类用地使用的规划限制	存在有利于此类用地使用的规划限制	规划限制对此类土地使用无影响	存在不利于此类用地使用的规划限制	存在多项不利于此类用地使用的规划限制
宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
临街状况	十字路口、丁字路口	两面临街	一面临街	局部临街	不临街

表 3-141 淄博市张店城区新闻出版四级IV-4 区片修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	<2500 米	2500-3000 米	3000-4000 米	4000-5500 米	>5500 米
人口密度或人流量	人口密度较大, 人员流动性较大	人口密度较大, 人员流动性一般	人口密度一般, 人员流动性一般	人口密度一般, 人员流动性较差	人口密度一般, 人员流动性差
周围土地利用状况	商业	商业、行政办公	商住混合	住宅	其他用地类型
距公交车站距离	<400 米	400-800 米	800-1200 米	1200-1600 米	>1600 米
周边公交线路数量(条)	≥4	3	2	1	周边区域无公交线路
临路类型	生活型主干道	混合型道路	生活型次干道	其他干道	其他支路
停车方便程度	区域内建有专用停车场, 停车位充足, 能满足停车要求	区域内建有公用停车场, 停车位较充足, 能满足停车要求	区域内以路边或门店前停车场地为主, 停车位数量一般, 能基本满足停车要求	区域内无停车场, 以临时停靠为主, 停车较困难	区域内无停车场地, 无法停车
环境质量优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
规划限制	存在多项有利于此类用地使用的规划限制	存在有利于此类用地使用的规划限制	规划限制对此类土地使用无影响	存在不利于此类用地使用的规划限制	存在多项不利于此类用地使用的规划限制
宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
临街状况	十字路口、丁字路口	两面临街	一面临街	局部临街	不临街

表 3-142 淄博市张店城区新闻出版五级 V-1 区片修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较差	劣
距商服中心距离	<2500 米	2500-3000 米	3000-4000 米	4000-5500 米	>5500 米
人口密度或人流量	人口密度较大, 人员流动性一般	人口密度一般, 人员流动性一般	人口密度一般, 人员流动性较差	人口密度一般, 人员流动性差	人口密度较低, 人员流动性差
周围土地利用状况	商业	商业、行政办公	商住混合	住宅	其他用地类型
距公交车站距离	<200 米	200-400 米	400-600 米	600-800 米	>800 米
周边公交线路数量(条)	≥3	2	1	有过境客车或企业班车	周边区域无公交线路
临路类型	生活型主干道	混合型道路	生活型次干道	其他干道	其他支路
停车方便程度	区域内建有专用停车场, 停车位充足, 能满足停车要求	区域内建有公用停车场, 停车位较充足, 能满足停车要求	区域内以路边或门店前停车场地为主, 停车位数量一般, 能基本满足停车要求	区域内无停车场, 以临时停靠为主, 停车较困难	区域内无停车场地, 无法停车
环境质量优劣度	优	较优	一般	较差	劣
规划限制	存在多项有利于此类用地使用的规划限制	存在有利于此类用地使用的规划限制	规划限制对此类土地使用无影响	存在不利于此类用地使用的规划限制	存在多项不利于此类用地使用的规划限制
宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
临街状况	十字路口、丁字路口	两面临街	一面临街	局部临街	不临街

表 3-143 淄博市张店城区新闻出版五级 V-2 区片修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较差	劣
距商服中心距离	<1500 米	1500-2500 米	2500-4000 米	4000-5500 米	>5500 米
人口密度或人流量	人口密度较大, 人员流动性一般	人口密度一般, 人员流动性一般	人口密度一般, 人员流动性较差	人口密度一般, 人员流动性差	人口密度较低, 人员流动性差
周围土地利用状况	商业	商业、行政办公	商住混合	住宅	其他用地类型
距公交车站距离	<250 米	250-500 米	500-750 米	750-1000 米	>1000 米
周边公交线路数量(条)	≥3	2	1	有过境客车或企业班车	周边区域无公交线路
临路类型	生活型主干道	混合型道路	生活型次干道	其他干道	其他支路
停车方便程度	区域内建有专用停车场, 停车位充足, 能满足停车要求	区域内建有公用停车场, 停车位较充足, 能满足停车要求	区域内以路边或门店前停车场地为主, 停车位数量一般, 能基本满足停车要求	区域内无停车场, 以临时停靠为主, 停车较困难	区域内无停车场地, 无法停车
环境质量优劣度	优	较优	一般	较差	劣
规划限制	存在多项有利于此类用地使用的规划限制	存在有利于此类用地使用的规划限制	规划限制对此类土地使用无影响	存在不利于此类用地使用的规划限制	存在多项不利于此类用地使用的规划限制
宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
临街状况	十字路口、丁字路口	两面临街	一面临街	局部临街	不临街

表 3-144 淄博市张店城区新闻出版五级 V-3 区片修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较差	劣
距商服中心距离	<3000 米	3000-3500 米	3500-4500 米	4500-6000 米	>6000 米
人口密度或人流量	人口密度较大, 人员流动性一般	人口密度一般, 人员流动性一般	人口密度一般, 人员流动性较差	人口密度一般, 人员流动性差	人口密度较低, 人员流动性差
周围土地利用状况	商业	商业、行政办公	商住混合	住宅	其他用地类型
距公交车站距离	<250 米	250-500 米	500-750 米	750-1000 米	>1000 米
周边公交线路数量(条)	≥3	2	1	有过境客车或企业班车	周边区域无公交线路
临路类型	生活型主干道	混合型道路	生活型次干道	其他干道	其他支路
停车方便程度	区域内建有专用停车场, 停车位充足, 能满足停车要求	区域内建有公用停车场, 停车位较充足, 能满足停车要求	区域内以路边或门店前停车场地为主, 停车位数量一般, 能基本满足停车要求	区域内无停车场, 以临时停靠为主, 停车较困难	区域内无停车场地, 无法停车
环境质量优劣度	优	较优	一般	较差	劣
规划限制	存在多项有利于此类用地使用的规划限制	存在有利于此类用地使用的规划限制	规划限制对此类土地使用无影响	存在不利于此类用地使用的规划限制	存在多项不利于此类用地使用的规划限制
宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
临街状况	十字路口、丁字路口	两面临街	一面临街	局部临街	不临街

表 3-145 淄博市张店城区新闻出版六级地修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较差	劣
距商服中心距离	<3000 米	3000-4500 米	4500-6000 米	6000-8000 米	>8000 米
人口密度或人流量	人口密度一般，人员流动性一般	人口密度一般，人员流动性较差	人口密度一般，人员流动性差	人口密度较低，人员流动性差	人口密度低，人员流动性差
周围土地利用状况	商业	商业、行政办公	商住混合	住宅	其他用地类型
距公交车站距离	<300 米	300-600 米	600-900 米	900-1200 米	>1200 米
周边公交线路数量(条)	≥3	2	1	有过境客车或企业班车	周边区域无公交线路
临路类型	生活型主干道	混合型道路	生活型次干道	其他干道	其他支路
停车方便程度	区域内建有专用停车场，停车位充足，能满足停车要求	区域内建有公用停车场，停车位较充足，能满足停车要求	区域内以路边或门店前停车场地为主，停车位数量一般，能基本满足停车要求	区域内无停车场，以临时停靠为主，停车较困难	区域内无停车场地，无法停车
环境质量优劣度	优	较优	一般	较差	劣
规划限制	存在多项有利于此类用地使用的规划限制	存在有利于此类用地使用的规划限制	规划限制对此类土地使用无影响	存在不利于此类用地使用的规划限制	存在多项不利于此类用地使用的规划限制
宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
临街状况	十字路口、丁字路口	两面临街	一面临街	局部临街	不临街

表 3-146 淄博市张店城区机关团体、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、体育用地基准地价修正系数表(%)

级别	一级					二级					三级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
区域道路类型	0.97	0.49	0	-0.49	-0.97	1.38	0.69	0	-0.66	-1.31	2.21	1.11	0	-0.70	-1.39
距公交车站距离	0.60	0.30	0	-0.30	-0.6	0.85	0.43	0	-0.41	-0.81	1.36	0.68	0	-0.43	-0.86
停车方便程度	0.97	0.49	0	-0.49	-0.97	1.38	0.69	0	-0.66	-1.31	2.21	1.11	0	-0.70	-1.39
道路通达度	0.82	0.41	0	-0.41	-0.82	1.17	0.59	0	-0.56	-1.11	1.87	0.94	0	-0.59	-1.18
距商服中心距离	0.97	0.49	0	-0.49	-0.97	1.38	0.69	0	-0.66	-1.31	2.21	1.11	0	-0.70	-1.39
环境质量优劣度	0.97	0.49	0	-0.49	-0.97	1.38	0.69	0	-0.66	-1.31	2.21	1.11	0	-0.70	-1.39
规划限制	0.75	0.38	0	-0.38	-0.75	1.06	0.53	0	-0.51	-1.01	1.70	0.85	0	-0.54	-1.07
宗地面积和形状	0.60	0.30	0	-0.30	-0.6	0.85	0.43	0	-0.41	-0.81	1.36	0.68	0	-0.43	-0.86
周围土地利用状况	0.82	0.41	0	-0.41	-0.82	1.17	0.59	0	-0.56	-1.11	1.87	0.94	0	-0.59	-1.18

表 3-147 淄博市张店城区机关团体、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、体育用地基准地价修正系数表(%)

级别	四级					五级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
区域道路类型	2.48	1.24	0	-0.20	-0.40	0.47	0.24	0	-0.24	-0.47
距公交车站距离	1.53	0.77	0	-0.13	-0.25	0.29	0.15	0	-0.15	-0.29
停车方便程度	2.48	1.24	0	-0.20	-0.40	0.47	0.24	0	-0.24	-0.47
道路通达度	2.10	1.05	0	-0.17	-0.34	0.40	0.20	0	-0.20	-0.40
距商服中心距离	2.48	1.24	0	-0.20	-0.40	0.47	0.24	0	-0.24	-0.47
环境质量优劣度	2.48	1.24	0	-0.20	-0.40	0.47	0.24	0	-0.24	-0.47
规划限制	1.91	0.96	0	-0.16	-0.31	0.37	0.19	0	-0.19	-0.37
宗地面积和形状	1.53	0.77	0	-0.13	-0.25	0.29	0.15	0	-0.15	-0.29
周围土地利用状况	2.10	1.05	0	-0.17	-0.34	0.40	0.20	0	-0.20	-0.40

表 3-148 淄博市张店城区机关团体、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、体育用地一级地修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域道路类型	生活型主干道	混合型主干道	交通型主干道	其他干道	支路
距公交车站距离	<100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米
停车方便程度	区域内建有专用停车场 地, 停车位充足, 能满足 停车要求	区域内建有公用停车场 地, 停车位较充足, 能 满足停车要求	区域内以路边或门店前 停车场地为, 停车位数 量一般, 能基本满足停车 要求	区域内无停车场, 以临 时停靠为主, 停车较困 难	区域内无停车场地, 无法 停车
道路通达度	路网密度大, 道路通畅, 道路通达度高	路网密度大, 道路较通 畅, 道路通达度较高	路网密度大, 道路基本通 畅, 道路通达度一般	路网密度较大, 道路较 拥堵, 道路通达度较差	路网密度较大, 道路较拥 堵, 道路通达度差
距商服中心距离	<500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
环境质量优劣度	宗地内外绿化条件好, 环 境优美, 5 公里内无污染 源, 人文环境好	宗地内外绿化条件较 好, 环境优美, 3 公里内 无污染源, 人文环境较 好	宗地内外绿化条件一般, 环境一般, 轻微污染, 人 文环境一般	宗地内外绿化条件较 差, 环境较差, 5 公里内 有污染源, 人文环境一 般	宗地内外绿化条件差好, 环境差, 3 公里内有污染 源, 人文环境一般
规划限制	存在多项有利于此类用地 使用的规划限制	存在有利于此类用地使 用的规划限制	规划限制对此类用地使 用无影响	存在不利于此类用地使 用的规划限制	存在多项不利于此类用地 使用的规划限制
宗地面积和形状	宗地面积和形状对建筑布 局和景观布置有有利影响	宗地面积和形状对建筑 布局 and 景观布置有较有 利影响	宗地面积和形状建筑布 局 and 景观布置基本无影 响	宗地面积和形状对建筑 布局 and 景观布置有一定 不利影响	宗地面积和形状对建筑布 局 and 景观布置有不利影响
周围土地利用状况	高档居住区	普通居住区	商住混合	商业	其他

表 3-149 淄博市张店城区机关团体、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、体育用地二级地修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域道路类型	生活型主干道	混合型主干道	交通型主干道	其他干道	支路
距公交车站距离	<100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米
停车方便程度	区域内建有专用停车场，停车位充足，能满足停车要求	区域内建有公用停车场，停车位较充足，能满足停车要求	区域内以路边或门店前停车场地为主，停车位数量一般，能基本满足停车要求	区域内无停车场，以临时停靠为主，停车较困难	区域内无停车场地，无法停车
道路通达度	路网密度大，道路通畅，道路通达度高	路网密度大，道路较通畅，道路通达度较高	路网密度大，道路基本通畅，道路通达度一般	路网密度较大，道路较拥堵，道路通达度较差	路网密度较大，道路较拥堵，道路通达度差
距商服中心距离	<1000 米	1000-2000 米	2000-3000 米	3000-4000 米	>4000 米
环境质量优劣度	宗地内外绿化条件好，环境优美，5 公里内无污染源，人文环境好	宗地内外绿化条件较好，环境优美，3 公里内无污染源，人文环境较好	宗地内外绿化条件一般，环境一般，轻微污染，人文环境一般	宗地内外绿化条件较差，环境较差，5 公里内有污染源，人文环境一般	宗地内外绿化条件差好，环境差，3 公里内有污染源，人文环境一般
规划限制	存在多项有利于此类用地使用的规划限制	存在有利于此类用地使用的规划限制	规划限制对此类土地使用无影响	存在不利于此类用地使用的规划限制	存在多项不利于此类用地使用的规划限制
宗地面积和形状	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有有利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有较有利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置基本无影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有一定不利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有不利影响
周围土地利用状况	高档居住区	普通居住区	商住混合	商业	其他

表 3-150 淄博市张店城区机关团体、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、体育用地三级地修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域道路类型	生活型主干道	混合型主干道	交通型主干道	其他干道	支路
距公交车站距离	<200 米	200-400 米	400-600 米	600-800 米	>800 米
停车方便程度	区域内建有专用停车场 地, 停车位充足, 能满足 停车要求	区域内建有公用停车场 地, 停车位较充足, 能 满足停车要求	区域内以路边或门店前停 车场地为主, 停车位数量一 般, 能基本满足停车要求	区域内无停车场, 以 临时停靠为主, 停车 较困难	区域内无停车场地, 无法 停车
道路通达度	路网密度大, 道路通畅, 道路通达度高	路网密度较大, 道路较 通畅, 道路通达度较高	路网密度较大, 道路基本通 畅, 道路通达度一般	路网密度较大, 道路 较拥堵, 道路通达度 较差	路网密度一般, 道路较拥 堵, 道路通达度差
距商服中心距离	<1500 米	1500-2500 米	2500-3500 米	3500-4500 米	>4500 米
环境质量优劣度	宗地内外绿化条件好, 环 境优美, 5 公里内无污染 源, 人文环境好	宗地内外绿化条件较 好, 环境优美, 3 公里内 无污染源, 人文环境较 好	宗地内外绿化条件一般, 环 境一般, 轻微污染, 人文环 境一般	宗地内外绿化条件较 差, 环境较差, 5 公里 内有污染源, 人文环境 一般	宗地内外绿化条件差好, 环境差, 3 公里内有污染 源, 人文环境一般
规划限制	存在多项有利于此类用地 使用的规划限制	存在有利于此类用地使 用的规划限制	规划限制对此类用地使用 无影响	存在不利于此类用 地使用的规划限制	存在多项不利于此类用地 使用的规划限制
宗地面积和形状	宗地面积和形状对建筑布 局和景观布置有有利影响	宗地面积和形状对建筑 布局 and 景观布置有较有 利影响	宗地面积和形状建筑布局 和景观布置基本无影响	宗地面积和形状对建 筑布局 and 景观布置有 一定不利影响	宗地面积和形状对建筑布 局 and 景观布置有不利影响
周围土地利用状况	高档居住区	普通居住区	商住混合	商业	其他

表 3-151 淄博市张店城区机关团体、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、体育用地四级地修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域道路类型	生活型主干道	混合型主干道	交通型主干道	其他干道	支路
距公交车站距离	<300 米	300-600 米	600-900 米	900-1200 米	>1200 米
停车方便程度	区域内建有专用停车场，停车位充足，能满足停车要求	区域内建有公用停车场，停车位较充足，能满足停车要求	区域内以路边或门店前停车场地为主，停车位数量一般，能基本满足停车要求	区域内无停车场，以临时停靠为主，停车较困难	区域内无停车场地，无法停车
道路通达度	路网密度较大，道路通畅，道路通达度高	路网密度较大，道路较通畅，道路通达度较高	路网密度较大，道路基本通畅，道路通达度一般	路网密度一般，道路较拥堵，道路通达度较差	路网密度一般，道路拥堵，道路通达度差
距商服中心距离	<2000 米	2000-4000 米	4000-6000 米	6000-8000 米	>8000 米
环境质量优劣度	宗地内外绿化条件好，环境优美，5 公里内无污染源，人文环境好	宗地内外绿化条件较好，环境优美，3 公里内无污染源，人文环境较好	宗地内外绿化条件一般，环境一般，轻微污染，人文环境一般	宗地内外绿化条件较差，环境较差，5 公里内有污染源，人文环境一般	宗地内外绿化条件差好，环境差，3 公里内有污染源，人文环境一般
规划限制	存在多项有利于此类用地使用的规划限制	存在有利于此类用地使用的规划限制	规划限制对此类土地使用无影响	存在不利于此类用地使用的规划限制	存在多项不利于此类用地使用的规划限制
宗地面积和形状	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有有利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有较有利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置基本无影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有一定不利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有不利影响
周围土地利用状况	高档居住区	普通居住区	商住混合	商业	其他

表 3-152 淄博市张店城区机关团体、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、体育用地五级地修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域道路类型	生活型主干道	混合型主干道	交通型主干道	其他干道	支路
距公交车站距离	<500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
停车方便程度	区域内建有专用停车场，停车位充足，能满足停车要求	区域内建有公用停车场，停车位较充足，能满足停车要求	区域内以路边或门店前停车场地为主，停车位数量一般，能基本满足停车要求	区域内无停车场，以临时停靠为主，停车较困难	区域内无停车场地，无法停车
道路通达度	路网密度较大，道路通畅，道路通达度高	路网密度较大，道路较通畅，道路通达度较高	路网密度一般，道路基本通畅，道路通达度一般	路网密度一般，道路较拥堵，道路通达度较差	路网密度较低，道路较拥堵，道路通达度差
距商服中心距离	<3000 米	3000-4500 米	4500-6000 米	6000-8000 米	>8000 米
环境质量优劣度	宗地内外绿化条件好，环境优美，5 公里内无污染源，人文环境好	宗地内外绿化条件较好，环境优美，3 公里内无污染源，人文环境较好	宗地内外绿化条件一般，环境一般，轻微污染，人文环境一般	宗地内外绿化条件较差，环境较差，5 公里内有污染源，人文环境一般	宗地内外绿化条件差好，环境差，3 公里内有污染源，人文环境一般
规划限制	存在多项有利于此类用地使用的规划限制	存在有利于此类用地使用的规划限制	规划限制对此类土地使用无影响	存在不利于此类用地使用的规划限制	存在多项不利于此类用地使用的规划限制
宗地面积和形状	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有有利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有较有利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置基本无影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有一定不利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有不利影响
周围土地利用状况	高档居住区	普通居住区	商住混合	商业	其他

表 3-153 淄博市张店城区公园与绿地、公用设施用地基准地价修正系数表 (%)

级别	一级					二级					三级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
区域道路类型	0.96	0.48	0	-0.48	-0.96	1.39	0.70	0	-0.66	-1.31	2.22	1.11	0	-0.69	-1.38
距公交车站距离	0.67	0.34	0	-0.34	-0.67	0.96	0.48	0	-0.45	-0.90	1.54	0.77	0	-0.48	-0.96
停车方便程度	0.81	0.41	0	-0.41	-0.81	1.18	0.59	0	-0.56	-1.11	1.88	0.94	0	-0.59	-1.17
道路通达度	0.74	0.37	0	-0.37	-0.74	1.07	0.54	0	-0.51	-1.01	1.71	0.86	0	-0.54	-1.07
距商服中心距离	0.96	0.48	0	-0.48	-0.96	1.39	0.70	0	-0.66	-1.31	2.22	1.11	0	-0.69	-1.38
环境质量优劣度	1.11	0.56	0	-0.56	-1.11	1.61	0.81	0	-0.76	-1.51	2.57	1.29	0	-0.80	-1.60
规划限制	0.74	0.37	0	-0.37	-0.74	1.07	0.54	0	-0.51	-1.01	1.71	0.86	0	-0.54	-1.07
宗地面积和形状	0.67	0.34	0	-0.34	-0.67	0.96	0.48	0	-0.45	-0.90	1.54	0.77	0	-0.48	-0.96
周围土地利用状况	0.74	0.37	0	-0.37	-0.74	1.07	0.54	0	-0.51	-1.01	1.71	0.86	0	-0.54	-1.07

表 3-154 淄博市张店城区公园与绿地、公用设施用地基准地价修正系数表(%)

级别	四级					五级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
区域道路类型	2.48	1.24	0	-0.21	-0.42	0.45	0.23	0	-0.23	-0.45
距公交车站距离	1.72	0.86	0	-0.15	-0.29	0.31	0.16	0	-0.16	-0.31
停车方便程度	2.10	1.05	0	-0.18	-0.36	0.38	0.19	0	-0.19	-0.38
道路通达度	1.91	0.96	0	-0.17	-0.33	0.35	0.18	0	-0.18	-0.35
距商服中心距离	2.48	1.24	0	-0.21	-0.42	0.45	0.23	0	-0.23	-0.45
环境质量优劣度	2.86	1.43	0	-0.25	-0.49	0.52	0.26	0	-0.26	-0.52
规划限制	1.91	0.96	0	-0.17	-0.33	0.35	0.18	0	-0.18	-0.35
宗地面积和形状	1.72	0.86	0	-0.15	-0.29	0.31	0.16	0	-0.16	-0.31
周围土地利用状况	1.91	0.96	0	-0.17	-0.33	0.35	0.18	0	-0.18	-0.35

表 3-155 淄博市张店城区公园与绿地、公用设施用地一级地修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域道路类型	生活型主干道	混合型主干道	交通型主干道	其他干道	支路
距公交车站距离	<100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米
停车方便程度	区域内建有专用停车场，停车位充足，能满足停车要求	区域内建有公用停车场，停车位较充足，能满足停车要求	区域内以路边或门店前停车场地为主，停车位数量一般，能基本满足停车要求	区域内无停车场，以临时停靠为主，停车较困难	区域内无停车场地，无法停车
道路通达度	路网密度大，道路通畅，道路通达度高	路网密度大，道路较通畅，道路通达度较高	路网密度大，道路基本通畅，道路通达度一般	路网密度较大，道路较拥堵，道路通达度较差	路网密度较大，道路较拥堵，道路通达度差
距商服中心距离	<500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
环境质量优劣度	宗地内外绿化条件好，环境优美，5 公里内无污染源，人文环境好	宗地内外绿化条件较好，环境优美，3 公里内无污染源，人文环境较好	宗地内外绿化条件一般，环境一般，轻微污染，人文环境一般	宗地内外绿化条件较差，环境较差，5 公里内有污染源，人文环境一般	宗地内外绿化条件差，环境差，3 公里内有污染源，人文环境一般
规划限制	存在多项有利于此类用地使用的规划限制	存在有利于此类用地使用的规划限制	规划限制对此类土地使用无影响	存在不利于此类用地使用的规划限制	存在多项不利于此类用地使用的规划限制
宗地面积和形状	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有有利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有较有利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置基本无影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有一定不利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有不利影响
周围土地利用状况	高档居住区	普通居住区	商住混合	商业	其他

表 3-156 淄博市张店城区公园与绿地、公用设施用地二级地修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域道路类型	生活型主干道	混合型主干道	交通型主干道	其他干道	支路
距公交车站距离	<100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米
停车方便程度	区域内建有专用停车场 地, 停车位充足, 能满足 停车要求	区域内建有公用停车场 地, 停车位较充足, 能 满足停车要求	区域内以路边或门店前 停车场为主, 停车位数 量一般, 能基本满足停车 要求	区域内无停车场, 以临 时停靠为主, 停车较困 难	区域内无停车场地, 无法 停车
道路通达度	路网密度大, 道路通畅, 道路通达度高	路网密度大, 道路较通 畅, 道路通达度较高	路网密度大, 道路基本通 畅, 道路通达度一般	路网密度较大, 道路较 拥堵, 道路通达度较差	路网密度较大, 道路较拥 堵, 道路通达度差
距商服中心距离	<1000 米	1000-2000 米	2000-3000 米	3000-4000 米	>4000 米
环境质量优劣度	宗地内外绿化条件好, 环 境优美, 5 公里内无污染 源, 人文环境好	宗地内外绿化条件较 好, 环境优美, 3 公里内 无污染源, 人文环境较 好	宗地内外绿化条件一般, 环境一般, 轻微污染, 人 文环境一般	宗地内外绿化条件较 差, 环境较差, 5 公里内 有污染源, 人文环境一 般	宗地内外绿化条件差好, 环境差, 3 公里内有污染 源, 人文环境一般
规划限制	存在多项有利于此类用地 使用的规划限制	存在有利于此类用地使 用的规划限制	规划限制对此类用地使 用无影响	存在不利于此类用地使 用的规划限制	存在多项不利于此类用地 使用的规划限制
宗地面积和形状	宗地面积和形状对建筑布 局和景观布置有有利影响	宗地面积和形状对建筑 布局 and 景观布置有较有 利影响	宗地面积和形状建筑布 局 and 景观布置基本无影 响	宗地面积和形状对建筑 布局 and 景观布置有一定 不利影响	宗地面积和形状对建筑布 局 and 景观布置有不利影响
周围土地利用状况	高档居住区	普通居住区	商住混合	商业	其他

表 3-157 淄博市张店城区公园与绿地、公用设施用地三级地修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域道路类型	生活型主干道	混合型主干道	交通型主干道	其他干道	支路
距公交车站距离	<200 米	200-400 米	400-600 米	600-800 米	>800 米
停车方便程度	区域内建有专用停车场，停车位充足，能满足停车要求	区域内建有公用停车场，停车位较充足，能满足停车要求	区域内以路边或门店前停车场为主，停车位数量一般，能基本满足停车要求	区域内无停车场，以临时停靠为主，停车较困难	区域内无停车场地，无法停车
道路通达度	路网密度大，道路通畅，道路通达度高	路网密度较大，道路较通畅，道路通达度较高	路网密度较大，道路基本通畅，道路通达度一般	路网密度较大，道路较拥堵，道路通达度较差	路网密度一般，道路较拥堵，道路通达度差
距商服中心距离	<1500 米	1500-2500 米	2500-3500 米	3500-4500 米	>4500 米
环境质量优劣度	宗地内外绿化条件好，环境优美，5 公里内无污染源，人文环境好	宗地内外绿化条件较好，环境优美，3 公里内无污染源，人文环境较好	宗地内外绿化条件一般，环境一般，轻微污染，人文环境一般	宗地内外绿化条件较差，环境较差，5 公里内有污染源，人文环境一般	宗地内外绿化条件差好，环境差，3 公里内有污染源，人文环境一般
规划限制	存在多项有利于此类用地使用的规划限制	存在有利于此类用地使用的规划限制	规划限制对此类土地使用无影响	存在不利于此类用地使用的规划限制	存在多项不利于此类用地使用的规划限制
宗地面积和形状	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有有利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有较有利影响	宗地面积和形状建筑布局和景观布置基本无影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有一定不利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有不利影响
周围土地利用状况	高档居住区	普通居住区	商住混合	商业	其他

表 3-158 淄博市张店城区公园与绿地、公用设施用地四级地修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域道路类型	生活型主干道	混合型主干道	交通型主干道	其他干道	支路
距公交车站距离	<300 米	300-600 米	600-900 米	900-1200 米	>1200 米
停车方便程度	区域内建有专用停车场 地, 停车位充足, 能满足 停车要求	区域内建有公用停车场 地, 停车位较充足, 能 满足停车要求	区域内以路边或门店前 停车场地为, 停车位数 量一般, 能基本满足停车 要求	区域内无停车场, 以临 时停靠为主, 停车较困 难	区域内无停车场地, 无法 停车
道路通达度	路网密度较大, 道路通畅, 道路通达度高	路网密度较大, 道路较 通畅, 道路通达度较高	路网密度较大, 道路基本 通畅, 道路通达度一般	路网密度一般, 道路较 拥堵, 道路通达度较差	路网密度一般, 道路拥堵, 道路通达度差
距商服中心距离	<2000 米	2000-4000 米	4000-6000 米	6000-8000 米	>8000 米
环境质量优劣度	宗地内外绿化条件好, 环 境优美, 5 公里内无污染 源, 人文环境好	宗地内外绿化条件较 好, 环境优美, 3 公里内 无污染源, 人文环境较 好	宗地内外绿化条件一般, 环境一般, 轻微污染, 人 文环境一般	宗地内外绿化条件较 差, 环境较差, 5 公里内 有污染源, 人文环境一 般	宗地内外绿化条件差好, 环境差, 3 公里内有污染 源, 人文环境一般
规划限制	存在多项有利于此类用地 使用的规划限制	存在有利于此类用地使 用的规划限制	规划限制对此类用地使 用无影响	存在不利于此类用地使 用的规划限制	存在多项不利于此类用地 使用的规划限制
宗地面积和形状	宗地面积和形状对建筑布 局和景观布置有有利影响	宗地面积和形状对建筑 布局 and 景观布置有较有 利影响	宗地面积和形状建筑布 局 and 景观布置基本无影 响	宗地面积和形状对建筑 布局 and 景观布置有一定 不利影响	宗地面积和形状对建筑布 局 and 景观布置有不利影响
周围土地利用状况	高档居住区	普通居住区	商住混合	商业	其他

表 3-159 淄博市张店城区公园与绿地、公用设施用地五级地修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较差	劣
区域道路类型	生活型主干道	混合型主干道	交通型主干道	其他干道	支路
距公交车站距离	<500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
停车方便程度	区域内建有专用停车场，停车位充足，能满足停车要求	区域内建有公用停车场，停车位较充足，能满足停车要求	区域内以路边或门店前停车场地为主，停车位数量一般，能基本满足停车要求	区域内无停车场，以临时停靠为主，停车较困难	区域内无停车场地，无法停车
道路通达度	路网密度较大，道路通畅，道路通达度高	路网密度较大，道路较通畅，道路通达度较高	路网密度一般，道路基本通畅，道路通达度一般	路网密度一般，道路较拥堵，道路通达度较差	路网密度较低，道路较拥堵，道路通达度差
距商服中心距离	<3000 米	3000-4500 米	4500-6000 米	6000-8000 米	>8000 米
环境质量优劣度	宗地内外绿化条件好，环境优美，5 公里内无污染源，人文环境好	宗地内外绿化条件较好，环境优美，3 公里内无污染源，人文环境较好	宗地内外绿化条件一般，环境一般，轻微污染，人文环境一般	宗地内外绿化条件较差，环境较差，5 公里内有污染源，人文环境一般	宗地内外绿化条件差好，环境差，3 公里内有污染源，人文环境一般
规划限制	存在多项有利于此类用地使用的规划限制	存在有利于此类用地使用的规划限制	规划限制对此类土地使用无影响	存在不利于此类用地使用的规划限制	存在多项不利于此类用地使用的规划限制
宗地面积和形状	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有有利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有较有利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置基本无影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有一定不利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有不利影响
周围土地利用状况	高档居住区	普通居住区	商住混合	商业	其他

(一)淄博市张店区建制镇因素修正系数表及说明表

表 3-160 中埠镇商业用地基准地价修正系数表(%)

级别	一级					二级				
	因素	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣
距镇商服中心距离	1.00	0.50	0	-0.50	-1.00	1.25	0.63	0	-0.63	-1.25
临路类型	0.72	0.36	0	-0.36	-0.72	0.90	0.45	0	-0.45	-0.90
对外交通便捷度	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60	0.75	0.38	0	-0.38	-0.75
宗地宽深比	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60	0.75	0.38	0	-0.38	-0.75
宗地临街深度	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60	0.75	0.38	0	-0.38	-0.75
宗地面积和形状	0.28	0.14	0	-0.14	-0.28	0.35	0.18	0	-0.18	-0.35
人流量	0.20	0.10	0	-0.10	-0.20	0.25	0.13	0	-0.13	-0.25

表 3-161 中埠镇商业一级地修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距镇商服中心距离	≤100 米	100-200 米	200-400 米	400-600 米	>600 米
临路类型	临乡镇主要道路，位于街道的十字路口、丁字路口	临乡镇主要道路，一面临街	临乡镇次要道路，位于十字路口、丁字路口	临乡镇次要道路，一面临街	临乡镇支路，一面临街
对外交通便捷度	交通便捷	交通较便捷	交通一般	交通不便捷	交通状况差
宗地宽深比	≥1.2	1-1.2	0.8-1	0.6-0.8	<0.6
宗地临街深度	<10 米	10-12 米	12-15 米	15-20 米	>20 米
宗地面积和形状	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有有利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有较有利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置基本无影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有一定不利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有不利影响
人流量	高	较高	一般	较低	低

表 3-162 中埠镇商业二级地修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距镇商服中心距离	≤300 米	300-400 米	400-600 米	600-900 米	>900 米
临路类型	临乡镇主要道路，位于街道的十字路口、丁字路口	临乡镇主要道路，一面临街	临乡镇次要道路，位于十字路口、丁字路口	临乡镇次要道路，一面临街	临乡镇支路，一面临街
对外交通便捷度	交通便捷	交通较便捷	交通一般	交通不便捷	交通状况差
宗地宽深比	≥1.2	1-1.2	0.8-1	0.6-0.8	<0.6
宗地临街深度	<10 米	10-12 米	12-15 米	15-20 米	>20 米
宗地面积和形状	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有有利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有较有利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置基本无影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有一定不利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有不利影响
人流量	高	较高	一般	较低	低

表 3-163 中埠镇住宅用地基准地价修正系数表 (%)

级别	一级					二级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距镇商服中心距离	0.66	0.33	0	-0.33	-0.66	0.88	0.44	0	-0.44	-0.88
区域道路类型	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48	0.64	0.32	0	-0.32	-0.64
对外交通便捷度	0.42	0.21	0	-0.21	-0.42	0.56	0.28	0	-0.28	-0.56
距学校距离	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48	0.64	0.32	0	-0.32	-0.64
距医院距离	0.30	0.15	0	-0.15	-0.30	0.40	0.20	0	-0.20	-0.40
供水状况	0.36	0.18	0	-0.18	-0.36	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48
人口密度	0.30	0.15	0	-0.15	-0.30	0.40	0.20	0	-0.20	-0.40

表 3-164 中埠镇住宅一级地修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距镇商服中心距离	≤150 米	150-300 米	300-450 米	450-600 米	>600 米
区域道路类型	临乡镇主要道路, 位于街道的十字路口、丁字路口	临乡镇主要道路, 一面临街	临乡镇次要道路, 位于十字路口、丁字路口	临乡镇次要道路, 一面临街	临乡镇支路, 一面临街
对外交通便捷度	交通便捷	交通较便捷	交通一般	交通不便捷	交通状况差
距学校距离	≤200 米	200-400 米	400-600 米	600-800 米	>800 米
距医院距离	≤300 米	300-500 米	500-700 米	700-900 米	>900 米
供水状况	保障程度高	保障程度较高	基本保障	间断停水	经常停水
人口密度	高	较高	一般	较低	低

表 3-165 中埠镇住宅二级地修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
距镇商服中心距离	≤500 米	500-700 米	700-900 米	900-1000 米	>1000 米
区域道路类型	临乡镇主要道路, 位于街道的十字路口、丁字路口	临乡镇主要道路, 一面临街	临乡镇次要道路, 位于十字路口、丁字路口	临乡镇次要道路, 一面临街	临乡镇支路, 一面临街
对外交通便捷度	交通便捷	交通较便捷	交通一般	交通不便捷	交通状况差
距学校距离	≤300 米	300-600 米	600-900 米	900-1200 米	>1200 米
距医院距离	≤500 米	500-800 米	800-1200 米	1200-1500 米	>1500 米
供水状况	保障程度高	保障程度较高	基本保障	间断停水	经常停水
人口密度	高	较高	一般	较低	低

表 3-166 中埠镇工业用地基准地价修正系数表(%)

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域道路类型	1.70	0.85	0	-0.85	-1.70
对外交通便捷度	2.00	1.00	0	-1.00	-2.00
供水状况	1.50	0.75	0	-0.75	-1.50
供电状况	1.50	0.75	0	-0.75	-1.50
产业集聚规模	1.80	0.90	0	-0.90	-1.80
自然地质条件	1.50	0.75	0	-0.75	-1.50

表 3-167 中埠镇工业用地修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域道路类型	交通型主干道	混合型主干道	交通型次干道	其他干道	支路
对外交通便捷度	交通便捷度高	交通便捷度较高	一般	交通不便捷	交通状况差
供水状况	保障程度高	保障程度较高	基本保障	间断停水	经常停水
供电状况	保障程度高	保障程度较高	基本保障	间断停电	经常停电
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	独立小企业
自然地质条件	好	较好	一般	较差	差

表 3-168 中埠镇新闻出版用地基准地价修正系数表(%)

级别	一级					二级				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
临路状况	0.64	0.32	0	-0.32	-0.64	0.64	0.32	0	-0.32	-0.64
距镇商服中心距离	0.76	0.38	0	-0.38	-0.76	0.76	0.38	0	-0.38	-0.76
基础设施完善度	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60
环境质量优劣度	0.56	0.28	0	-0.28	-0.56	0.56	0.28	0	-0.28	-0.56
规划限制	0.44	0.22	0	-0.22	-0.44	0.44	0.22	0	-0.22	-0.44
宗地面积和形状	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48
周围土地利用状况	0.52	0.26	0	-0.26	-0.52	0.52	0.26	0	-0.26	-0.52

表 3-169 中埠镇新闻出版用地一级地修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
临路状况	临乡镇主要道路，位于街道的十字路口、丁字路口	临乡镇主要道路，一面临街	临乡镇次要道路，位于十字路口、丁字路口	临乡镇次要道路，一面临街	临乡镇支路，一面临街
距镇商服中心距离	<100 米	100-200 米	200-400 米	400-600 米	>600 米
基础设施完善度	基础设施完备，保障率高	基础设施较完备，保障率较高	基础设施基本完备，保障率一般	基础设施较不完备，保障率较低	基础设施不完备，保障率低
环境质量优劣度	宗地内外绿化条件好，环境优美，附近区域无污染源	宗地内外绿化条件较好，环境较优美，附近区域无污染源	宗地内外绿化条件一般，环境一般，轻微污染	宗地内外绿化条件较差，环境较差，附近有污染源	宗地内外绿化条件差好，环境差，临近污染源
规划限制	存在多项有利于此类用地使用的规划限制	存在有利于此类用地使用的规划限制	规划限制对此类用地使用无影响	存在不利于此类用地使用的规划限制	存在多项不利于此类用地使用的规划限制
宗地面积和形状	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有有利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有较有利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置基本无影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有一定不利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有不利影响
周围土地利用状况	物业管理良好的居住小区	乡镇商业街区	乡镇商住混杂区	村居	工业区

表 3-170 中埠镇新闻出版用地二级地修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
临路状况	临乡镇主要道路，位于街道的十字路口、丁字路口	临乡镇主要道路，一面临街	临乡镇次要道路，位于十字路口、丁字路口	临乡镇次要道路，一面临街	临乡镇支路，一面临街
距镇商服中心距离	<300 米	300-400 米	400-600 米	600-900 米	>900 米
基础设施完善度	基础设施完备，保障率高	基础设施较完备，保障率较高	基础设施基本完备，保障率一般	基础设施较不完备，保障率较低	基础设施不完备，保障率低
环境质量优劣度	宗地内外绿化条件好，环境优美，附近区域无污染源	宗地内外绿化条件较好，环境较优美，附近区域无污染源	宗地内外绿化条件一般，环境一般，轻微污染	宗地内外绿化条件较差，环境较差，附近有污染源	宗地内外绿化条件差好，环境差，临近污染源
规划限制	存在多项有利于此类用地使用的规划限制	存在有利于此类用地使用的规划限制	规划限制对此类用地使用无影响	存在不利于此类用地使用的规划限制	存在多项不利于此类用地使用的规划限制
宗地面积和形状	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有有利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有较有利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置基本无影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有一定不利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有不利影响
周围土地利用状况	物业管理良好的居住小区	乡镇商业街区	乡镇商住混杂区	村居	工业区

表 3-171 中埠镇机关团体、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、体育用地基准地价修正系数表(%)

因素	优	较优	一般	较劣	劣
临路状况	1.60	0.80	0	-0.80	-1.60
距镇商服中心距离	1.90	0.95	0	-0.95	-1.90
基础设施完善度	1.50	0.75	0	-0.75	-1.50
环境质量优劣度	1.40	0.70	0	-0.70	-1.40
规划限制	1.10	0.55	0	-0.55	-1.10
宗地面积和形状	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20
周围土地利用状况	1.30	0.65	0	-0.65	-1.30

表 3-172 中埠镇机关团体、教育、科研、医疗卫生、社会福利、  
文化设施、体育用地修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
临路状况	临乡镇主要道路，位于街道的十字路口、丁字路口	临乡镇主要道路，一面临街	临乡镇次要道路，位于十字路口、丁字路口	临乡镇次要道路，一面临街	临乡镇支路，一面临街
距镇商服中心距离	<100 米	100-200 米	200-400 米	400-600 米	>600 米
基础设施完善度	基础设施完备，保障率高	基础设施较完备，保障率较高	基础设施基本完备，保障率一般	基础设施较不完备，保障率较低	基础设施不完备，保障率低
环境质量优劣度	宗地内外绿化条件好，环境优美，附近区域无污染源	宗地内外绿化条件较好，环境较优美，附近区域无污染源	宗地内外绿化条件一般，环境一般，轻微污染	宗地内外绿化条件较差，环境较差，附近有污染源	宗地内外绿化条件差好，环境差，临近污染源
规划限制	存在多项有利于此类用地使用的规划限制	存在有利于此类用地使用的规划限制	规划限制对此类土地使用无影响	存在不利于此类用地使用的规划限制	存在多项不利于此类用地使用的规划限制
宗地面积和形状	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有有利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有较有利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置基本无影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有一定不利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有不利影响
周围土地利用状况	物业管理良好的居住小区	乡镇商业街区	乡镇商住混杂区	村居	工业区

表 3-173 中埠镇公园与绿地、公用设施用地基准地价修正系数表 (%)

因素	优	较优	一般	较劣	劣
临路状况	1.60	0.80	0	-0.80	-1.60
距镇商服中心距离	1.90	0.95	0	-0.95	-1.90
基础设施完善度	1.50	0.75	0	-0.75	-1.50
环境质量优劣度	1.40	0.70	0	-0.70	-1.40
规划限制	1.10	0.55	0	-0.55	-1.10
宗地面积和形状	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20
周围土地利用状况	1.30	0.65	0	-0.65	-1.30

表 3-174 中埠镇公园与绿地、公用设施用地修正因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
临路状况	临乡镇主要道路，位于街道的十字路口、丁字路口	临乡镇主要道路，一面临街	临乡镇次要道路，位于十字路口、丁字路口	临乡镇次要道路，一面临街	临乡镇支路，一面临街
距镇商服中心距离	<100 米	100-200 米	200-400 米	400-600 米	>600 米
基础设施完善度	基础设施完备，保障率高	基础设施较完备，保障率较高	基础设施基本完备，保障率一般	基础设施较不完备，保障率较低	基础设施不完备，保障率低
环境质量优劣度	宗地内外绿化条件好，环境优美，附近区域无污染源	宗地内外绿化条件较好，环境较优美，附近区域无污染源	宗地内外绿化条件一般，环境一般，轻微污染	宗地内外绿化条件较差，环境较差，附近有污染源	宗地内外绿化条件差好，环境差，临近污染源
规划限制	存在多项有利于此类用地使用的规划限制	存在有利于此类用地使用的规划限制	规划限制对此类用地使用无影响	存在不利于此类用地使用的规划限制	存在多项不利于此类用地使用的规划限制
宗地面积和形状	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有有利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有较有利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置基本无影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有一定不利影响	宗地面积和形状对建筑布局和景观布置有不利影响
周围土地利用状况	物业管理良好的居住小区	乡镇商业街区	乡镇商住混杂区	村居	工业区