

# 包头市中心城区土地定级与 基准地价更新技术报告

包头市自然资源局

内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司

二〇二一年三月

# 目录

一、概述 .....	1
(一) 包头市概况 .....	1
1、自然概况 .....	1
2、社会经济概况 .....	3
二.包头市土地利用规划与城市规划情况 .....	4
1、中心城区土地利用规划调控 .....	4
2、中心城区城市规划用地布局 .....	7
三.包头市房地产市场情况分析 .....	10
1、国有建设用地供应总量及结构 .....	10
2、房地产市场状况分析 .....	11
二、包头市土地定级与基准地价更新概况 .....	14
(一) 土地定级与基准地价更新必要性 .....	14
(二) 土地定级与基准地价更新对象及范围 .....	15
(三) 土地定级与基准地价更新工作依据与原则 .....	16
1、工作依据 .....	16
2、工作原则 .....	20
(四) 土地定级与基准地价更新技术方法与路线 .....	22
1、技术方法 .....	22
2、技术路线 .....	22
三、包头市中心城区土地定级 .....	26
(一) 土地定级资料调查与整理 .....	26
1、土地定级资料调查 .....	26
2、资料整理 .....	30
(二) 土地定级因素选择与权重确定 .....	30
1、土地定级因素选择的原则 .....	30
2、定级因素选择与权重确定 .....	31
(三) 土地定级资料整理及量化 .....	42

1、繁华程度 .....	42
2、交通条件 .....	73
3、基础设施 .....	138
4、环境条件 .....	245
5、人口状况 .....	252
6、产业集聚效益 .....	259
7、城市规划 .....	260
(四) 城镇土地定级单元分值计算级别评定 .....	267
1、定级单元的划分 .....	268
2、定级单元因素因子分值和单元总分值计算 .....	268
(五) 城镇土地级别评定 .....	272
1、土地级别的划定 .....	272
2、土地级别空间分布 .....	283
四、包头市基准地价评估 .....	311
(一) 商服、住宅、工业基准地价评估 .....	311
1、样点资料收集整理 .....	311
2、确定基准地价内涵 .....	314
3、基准地价评估参数的调查与确定 .....	315
4、土地还原率的确定 .....	321
5、样点地价测算与修正 .....	331
6、基准地价确定 .....	350
7、包头市商服、住宅、工业用地基准地价表 .....	363
8、主街商服用地路线价加价确定 .....	364
9、基准地价对比分析 .....	373
(二) 公共管理与公共服务用地基准地价评估 .....	401
1、制定公共管理与公共服务用地基准地价的必要性 .....	401
2、公共管理与公共服务用地的内涵与分类 .....	402
3、公共管理与公共服务用地基准地价评估 .....	403
4、公共管理与公共服务用地 I 基准地价检验 .....	410
5、包头市公共管理与公共服务用地基准地价表 .....	414
(三) 土地用途细分及其他用途修正 .....	415

1、必要性.....	415
2、分类.....	415
3、基本思路.....	416
4、确定结果.....	416
五、包头市地下空间建设用地使用权价格评估.....	421
(一) 地下空间建设用地使用权含义.....	421
(二) 地下空间特点.....	421
(三) 地下空间建设用地使用权价格评估的基本思路.....	421
(四) 结建地下空间建设用地使用权价格修正系数测算.....	422
1、结建地下商业、地下停车场交易样点调查.....	422
2、结建地下商业、地下停车场交易样点建设用地使用权价格测算.....	426
3、国内其他城市地下空间建设用地使用权楼面地价修正系数表.....	430
4、地下空间建设用地使用权楼面地价修正系数确定.....	434
(五) 地下空间建设用地使用权价格评估的应用.....	435
六、包头市城区基准地价修正体系编制.....	435
(一) 基准地价系数修正表的编制.....	435
1、影响宗地地价因素的选择与权重的确定.....	435
2、基准地价修正幅度的确定.....	436
3、区域因素修正系数的确定.....	438
4、区域因素修正系数条件指标的编制.....	438
(二) 商服用地修正体系.....	439
1、区域因素修正体系.....	439
2、个别因素修正体系.....	453
(三) 住宅用地修正体系.....	462
1、区域因素修正体系.....	462
2、个别因素修正体系.....	481
(四) 工业用地修正体系.....	486
1、区域因素修正体系.....	487
2、个别因素修正体系.....	500
(五) 公共管理与公共服务用地修正体系.....	502

1、区域因素修正体系 .....	502
2、个别因素修正体系 .....	514
(六) 公共管理与公共服务用地 II 修正体系 .....	519
1、区域因素修正体系 .....	519
2、个别因素修正体系 .....	533
七、包头市基准地价成果应用建议 .....	535
(一) 基准地价主要成果应用 .....	535
1、基准地价的概念 .....	535
2、基准地价主要成果 .....	535
3、基准地价修正体系在宗地评估中的应用 .....	537
4、协议出让土地政府收益比例测算 .....	539
5、国有建设用地使用权租赁 .....	543
6、基准地价成果特色 .....	545
(二) 基准地价成果应用范围 .....	547
1、运用基准地价成果，合理配置土地，促进土地节约集约利用 .....	547
2、以基准地价为依据，制定土地招标、拍卖、挂牌与收购储备政策 .....	547
3、以基准地价为依据，为地价管理提供基础数据 .....	548
4、运用基准地价成果，确定房地产税费征收标准，调控房地产市场 .....	548
5、以基准地价成果为依据，合理地确定政府收益 .....	549
6、运用基准地价成果，制定国有土地使用权租赁办法 .....	549
7、以基准地价为依据，核算国有土地资源资产价值 .....	550

## 一、概述

### （一）包头市概况

#### 1、自然概况

##### （1）地理位置

包头是蒙语“包克图”的谐音，意为“有鹿的地方”，又称“鹿城”。位于内蒙古自治区西部，北与蒙古国接壤，南临黄河，东西接土默川平原和河套平原，位于环渤海经济圈和沿黄经济带的腹地，是连接华北和西北的重要枢纽，是国家、内蒙古对外开放的重点发展地区。包头是伴随国家重点项目建设而逐步发展壮大的一座工业城市，拥有内蒙古最大的钢铁、铝业、装备制造和稀土加工企业，是国家和内蒙古重要的能源、原材料、稀土、新型煤化工和装备制造基地。誉称“草原钢城”、“稀土之都”，是全国20个最适宜发展工业的城市和全国投资环境50优城市之一。包头是联接华北、西北重要的公路和铁路交通枢纽。京包铁路和包兰铁路横贯祖国北疆，210 国道北起包头，南抵北海，纵穿祖国南北，110 国道穿城而过，东连北京、西接银川，高速公路与晋、陕、宁、冀、京、津连成网，交通十分便捷。包头的地理坐标是东经109度50分至111度25分、北纬41度20分至42度40分，面积为27768平方公里。

##### （2）气候

包头属半干旱中温带大陆性季风气候，大多年份平均降雨量310毫米，冬春二季，冰封雪飘，银装素裹，一派北国风光，春秋清爽，年蒸发量大于降水量，积温有效性高，光能较丰富，具有典型的干旱草原生物气候特点。年平均降雨量300~350毫米，年际变化大，全年降水量集

中在夏季7、8两月，年蒸发量2100~2700毫米，湿润度为0.3~0.5之间，干燥度为1.12~2.0之间，干旱是主要的气象灾害。市区平均气温为6.5℃，1月最冷，平均气温为-12.3℃，极端最低温度为-37.4℃；7月最热，平均温度为22.8℃，极端最高温度为38.4℃。无霜期为130~140天，有效积温3000℃以上，日照总时数3000~3150小时。包头是多风地区，一年之中4~6月份大风日数最多，约占全年大风日数的52%。

### (3) 地形

包头境内有阴山山脉的大青山、乌拉山（以昆都仑河为界），山峰平均海拔2000米，最高峰海拔2324米。全市由中部山岳地带、山北高原草地和山南平原三部分组成，呈中间高，南北低，西高东低的地势。黄河流经包头市境内约220公里，包头黄河国家湿地公园通过验收。

### (4) 水文条件

黄河流经包头境内214千米，水面宽130米到458米，水深1.6米到9.3米，平均流速为每秒1.4米，最大流量每秒6400立方米，年平均径流量为260亿立方米，是包头地区工农业生产和人民生活的主要水源。此外，艾不盖河、哈德门沟、昆都仑河、五当沟、水涧沟、美岱沟等河流，水流量可观，也是可以利用的重要水资源。

### (5) 植被条件

包头市山地占14.49%，丘陵草原占75.51%，平原占10%。已开发和利用的土地中，耕地面积占土地面积比重14.3%；森林面积149.2千公顷，草原面积2086.5千公顷。

北部丘陵地区大都种植干旱作物，主要有莜麦、荞麦、马铃薯、胡麻、菜籽等。北部草原盛产绵羊、牛、马、骆驼等牲畜。南部平原区土质肥沃，有引黄（河）灌溉系统和地下水浇灌设施，盛产小麦、糜黍、向日葵、玉米及蔬菜、瓜果。

中部山岳，据初步考察，野生植物共有88科，302属，601种。常用的重要药材有甘草、黄芪、麻黄、赤芍、防风、柴胡、桔梗、远志、知母、党参、枸杞等200多种。

#### （6）旅游

包头市是内蒙古自治区最大的工业城市，有全国著名的大型钢铁公司、铝业公司、军工厂矿、火电发电厂、大型煤矿公司等，具备良好的工业旅游开发潜力，各种工业企业特色十分鲜明，内涵十分丰富。同时包头市拥有丰富的草原，湿地等自然资源。

## 2、社会经济概况

2019年全年地区生产总值2714.5亿元，按第四次全国经济普查修订数据后的同口径可比价格计算，比上年增长6.0%。其中，第一产业增加值96.4亿元，增长1.1%；第二产业增加值1066.5亿元，增长8.2%；第三产业增加值1551.6亿元，增长4.8%。三次产业占地区生产总值的比重分别为3.5%、39.3%和57.2%；三次产业对生产总值增长的贡献率分别为0.8%、53.4%和45.8%。按常住人口计算，全市人均生产总值93835元，比上年增长5.6%。

2019年末全市常住总人口289.7万人，比上年末增加0.8万人，其中城镇人口243.1万人，乡村人口46.6万人，常住人口城镇化率为83.9%，比上年提高0.3个百分点。



全年城镇新增就业4.5万人，其中高校毕业生就业2.5万人，城镇失业人员实现再就业1.7万人，就业困难人员实现就业0.7万人。年末城镇登记失业率为3.86%。

全年居民消费价格比上年上涨1.9%。分类别看，八大类商品及服务价格呈现“七升一降”的态势。其中，食品烟酒价格上涨4.3%，衣着类上涨0.7%，居住类上涨0.4%；交通和通信类价格下降0.6%。

## 二.包头市土地利用规划与城市规划情况

### 1、中心城区土地利用规划调控

中心城区规划控制范围与现行规划保持一致，包括市区及昆都仑区下辖的昆北街道、卜尔汉图镇、昆河镇，青山区下辖的青福镇，东河区下辖的河东镇，九原区下辖的萨如拉街道、哈林格尔镇、麻池镇、万水泉镇，面积73639.39公顷。该区域是包头市政治、经济、文化功能集中区，更是包头市就业和人口高度聚集区，对全市乃至内蒙古自治区的经济发展具有辐射和带动作用。近年来，该区域建设用地量呈现上升趋势，是规划控制的重点区。

#### 1.中心城区建设用地规模控制

中心城区是规划期内城镇建设和产业集聚的重点区域，也是建设用地的重点保障区域。2014年中心城区规划控制范围内建设用地规模为23358.00公顷。按照包头市城市建设发展战略和发展目标，到2020年，中心城区规划控制范围内建设用地规模由现行规划的27000.00公顷到30200.00公顷。

#### 2.中心城区用地空间布局优化

①“一市两城多片区”的用地布局。“一市”即包头市；“两城”即

以行政、商业、商务、金融等市级公共服务设施为核心的昆青城区和以区域公共服务设施为核心的九东城区，保持两城区之间功能相对完整，形成不同的特色，同时保持有机联系；“多片区”包括昆都仑片区、青山片区、稀土高新区等11个片区。在优化、适度发展原有东九、昆青、包钢三大组团的基础上，重点发展昆都仑河西工业组团和万水泉综合组团两大组团。城市在青昆组团、东河组团和包钢组团的基础上，东南西北四个方向均有不同程度扩展，其中扩展方向以越过京包铁路线向南扩展为主。

②东西两翼六大工业园区。坚持产业集聚、节约集约用地的原则，进一步整合工业用地，将工业用地向园区集中，形成六大工业园区，即稀土高新区、新型工业区、昆区特钢园区、青山装备制造园区、东河生态铝业园区、九原工业园区。

③“三横五纵”的生态防护林带体系。“三横”即大青山以北植被恢复、大青山南坡绿化、沿黄河湿地保护三大生态区域；“五纵”即依托昆河、四道沙河、西河、东河等黄河支流建设纵向生态廊道。

④“一心、两带、三楔、多园、多廊道”的绿地系统。“一心”是以赛汗塔拉公园、中央公园为基础，结合周围生态绿地形成城市绿心；“两带”是沿黄河设置生态保护绿化隔离带，结合大青山连绵的山体设置带状的生态山林地，保护水体、山体的完整形态；“三楔”是即沿昆都仑河两岸防护绿地，位于昆区、青山城区与九原、东河城区之间的以赛汗塔拉公园为主的风景林地以及东河区与东兴工业区之间隔离绿地；“多园”是结合河流、城市主要道路的节点处，形成多个城市公园；“多廊道”是充分利用现有城市绿地和河流沿岸绿地，在各组团、

片区之间形成多条生态廊道。

### 3. 中心城区建设用地空间管制

根据国家和自治区有关建设用地布局与空间管制的要求，结合城市用地的拓展方向和实际需求，并充分与城市规划用地布局的衔接，对允许建设区、有条件建设区、禁止建设区和限制建设区用地进行空间管制。

①允许建设区。结合用地控制指标和城镇村、基础设施空间布局，划定城镇村用地规模边界，规模边界范围内为允许建设区域，为已配置规划建设用地指标的区域，面积为30200.00公顷，占中心城区规划控制范围的41.01%。

②有条件建设区。为适应建设发展的不确定性，结合用地控制指标和城镇空间布局，划定中心城区建设用地扩展边界。规模边界与扩展边界之间的区域为有条件建设区。有条件建设区为规划期间城镇可能发展但未配置建设用地指标的区域，考虑到包头市中心城区发展趋势和方向，根据经济社会发展对建设用地的实际需求，划定有条件建设区面积9404.97公顷，占中心城区规划控制范围的12.77%。

③禁止建设区。禁止建设区包括大青山自然保护区部分核心区、永久性绿地公园等生态用地，以及重点文物保护单位和建设控制地带，面积为631.66公顷，占中心城区规划控制范围的0.86%。

④限制建设区。限制建设区为除允许建设区、有条件建设区、禁止建设区之外的区域，面积33402.76公顷，占中心城区规划控制范围的45.36%。

## 2、中心城区城市规划用地布局

### (1) 发展目标

包头市发展目标为经济强市、产业基地、枢纽城市、宜居城市。依靠科技创新，优化资源配置，提升产业竞争优势，打造钢铁、铝业、装备制造、电力、煤化工和稀土六大产业基地；发挥承接华北、辐射西北中枢城市的作用，积极发展商贸、金融、信息等城市综合服务功能，增强城市辐射能力；建成国家生态城市，营造和谐、优美、安全的人居环境，打造宜居城市。

### (2) 空间结构

城市总体布局为带状组团式结构，即“一市、两城、多片区”。两城：分别是以行政办公、商业金融等市级公共服务设施为核心的昆青城区和以区域性公共设施为核心的九东城区。多片区：分别是昆都仑片区、青山片区、稀土高新区、希望铝业工业区、包钢工业区、卜尔汉图片区、新型工业区、九原片区、东河片区、滨河新区、东兴工业区。

### (3) 功能布局

强化带状组团城市结构，形成“山、城、河、绿”的城市特色格局和“两主四副”的多中心城市结构。城市生活用地居中布置，适当向南北扩展；工业向东西两翼集中布置，破解工业包围城市的格局；实施大青山南坡绿化工程和黄河湿地保护工程，强化城区与城区之间、片区与片区之间的隔离绿化。

### (4) 中心城区城市用地规划

根据中心城区发展目标和空间结构、中心城区人口最大规模与合理

容量分析，综合确定中心城区建设用地规划平衡表，具体的用地面积情况见表1-2-1。

表1-2-1 中心城区建设用地规划平衡表 (2020年)

序号	用地代码	类别名称	用地面积 (ha)	占总用地比重 (%)	人均建设用地 (m <sup>2</sup> /人)
1	R	居住用地	7944.43	26.31	30.56
2	A	公共管理与公共服务用地	3011.88	9.97	11.58
	A1	行政办公用地	476.49	1.58	1.83
	A2	文化设施用地	307.31	1.02	1.18
	A3	教育科研用地	1548.07	5.13	5.95
	A4	体育用地	192.03	0.64	0.74
	A5	医疗卫生用地	322.95	1.07	1.24
	A6	社会福利设施用地	97.58	0.32	0.38
	A7	文物古迹用地	31.70	0.10	0.12
	A9	宗教设施用地	35.75	0.11	0.14
3	B	商业服务业设施用地	2294.81	7.60	8.83
	B1	商业设施用地	1989.93	6.59	7.65
	B2	商务设施用地	32.13	0.11	0.12
	B3	娱乐康体用地	266.41	0.88	1.03
	B4	公用设施营业网点用地	6.34	0.02	0.03
4	M	工业用地	6859.70	22.71	26.38
5	W	仓储用地	785.28	2.60	3.02
6	S	交通设施用地	4985.29	16.51	19.17
	S1	城市道路用地	4835.92	16.01	18.59
	S2	综合交通枢纽用地	57.59	0.19	0.23
	S3	交通场站用地	91.78	0.31	0.35
7	U	市政设施用地	476.10	1.58	1.83
8	G	绿地	3842.51	12.72	14.78
	G1	公园绿地	2730.96	9.04	10.50
	G2	防护绿地	1072.72	3.55	4.13
	G3	广场用地	38.83	0.13	0.15

合计	城市建设用地	30200	100.00	116.15
----	--------	-------	--------	--------

两个规划共同引导城乡建设集中发展、集约用地，促进了存量土地的盘活利用，有效地控制了建设用地规模。

### 三.包头市房地产市场情况分析

#### 1、国有建设用地供应总量及结构

包头市2015年至2019年国有建设用地供应总量呈逐年上升趋势，2015年供应量最少，为160.90公顷。2019年供应量最大，为475.17公顷。各类用地供应量见表1-3-1、图1-3-1，各类用地供应结构见图1-3-2。

表1-3-1 包头市2015-2019年国有建设用地供应情况汇总

单位：公顷

年度	供应总量	商服用地	住宅用地	工业用地	公共管理与公共服务用地
2015年	160.90	12.83	11.12	136.95	—
2016年	267.27	12.93	42.61	191.57	20.16
2017年	417.78	8.88	112.59	291.35	4.96
2018年	418.97	23.33	218.53	176.05	1.06
2019年	475.17	44.68	92.25	336.30	1.94
近五年平均值	348.02	20.53	95.42	226.44	7.03

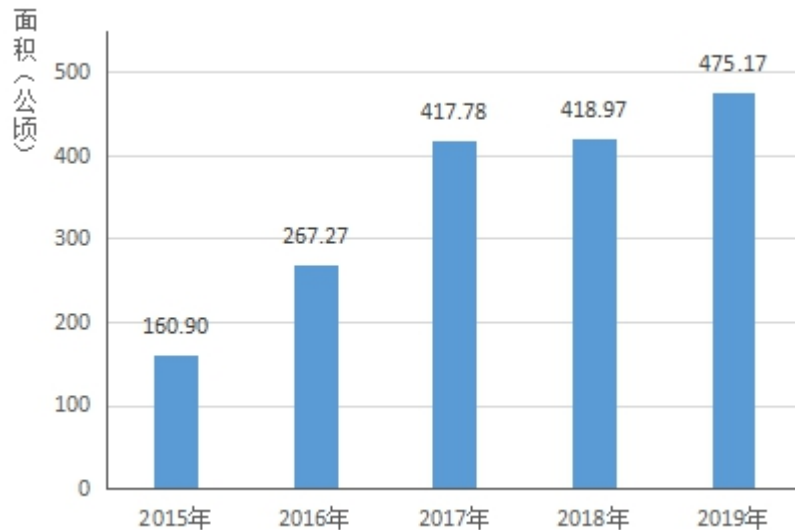


图1-3-1 包头市2015-2019年国有建设用地供应总量变化情况

根据包头市近五年各类用地供应的平均值可知，包头市近五年国有建设用地供应主要以工业用地和住宅用地为主，受城市主要产业类型的影响，土地供应主要确保城市住房用地需求及工矿仓储建设用地需求，土地供应结构科学合理，保障了包头市经济社会发展的用地需求。

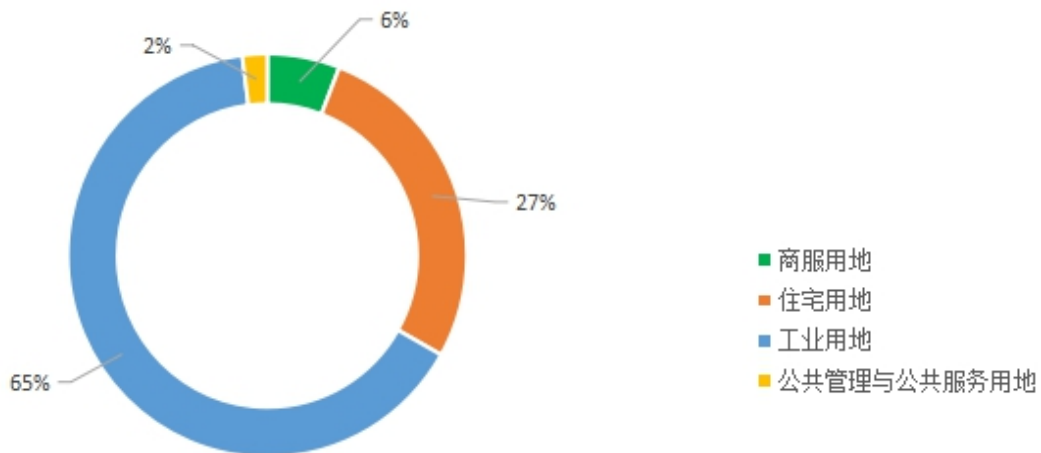


图1-3-2 包头市2015-2019年各类用地供应结构图

## 2、房地产市场状况分析

2019年，包头市认真贯彻落实党的十九大和中央经济工作会议精神以及国家、自治区促进房地产市场持续健康发展的相关文件精神，全力构建房地产市场健康发展长效机制，全面强化市场监管，优化市场结构，全市房地产市场保持了平稳发展、持续向好的态势。



### (1) 房地产开发投资完成情况

据统计，2019年全市房地产业完成投资226.88亿元，同比增长18%，房地产开发完成投资224.76亿元，同比增长21.8%，其中：住宅开发完成投资181.41亿元，同比增长31.63%；非住宅开发完成投资43.35亿元，同比下降7.8%。

### (2) 房地产开发项目规模

截至2019年底，全市房地产开发项目136个，建设规模3077.63万平方米、计划投资总额为1240.52亿元、施工面积2114.68万平方米，同比分别增长21.57%、27.91%、36.05%，其中：新建项目26个，建设规模522.18万平方米，施工面积180.85万平方米，同比分别增长30.34%、245.79%；续建项目82个，建设规模2004.12万平方米、施工面积1623.09万平方米，同比分别增长26.87%、36.25%。

### (3) 新建商品住房情况

2019年全市上市商品房项目175个，批准预售商品房40218套、面积488.68万平方米，同比分别增长1.7%、11.17%，其中：新建商品住房35194套、面积437.47万平方米，同比分别增长1.94%、12.77%；新建商品非住房5024套、面积51.21万平方米，同比分别增长0.02%、减少0.79%。

2019年全市新建商品房累计销售39364套、面积468.07万平方米、金额319.38亿元，同比分别减少3.42%、减少0.42%、增长4.28%，其中：新建商品住房累计销售34452套、面积417.25万平方米、金额278.56亿元，同比分别增长2.61%、4.47%、14.19%；新建商品非住房累计销售4912套、面积50.82万平方米、金额40.82亿

元，同比分别减少31.62%、28.07%、34.5%。

截至2019年底，全市可售新建商品房67005套、面积736.86万平方米。其中：可售新建商品住房34722套、面积440.1万平方米；可售新建商品非住房32283套、面积296.76万平方米。

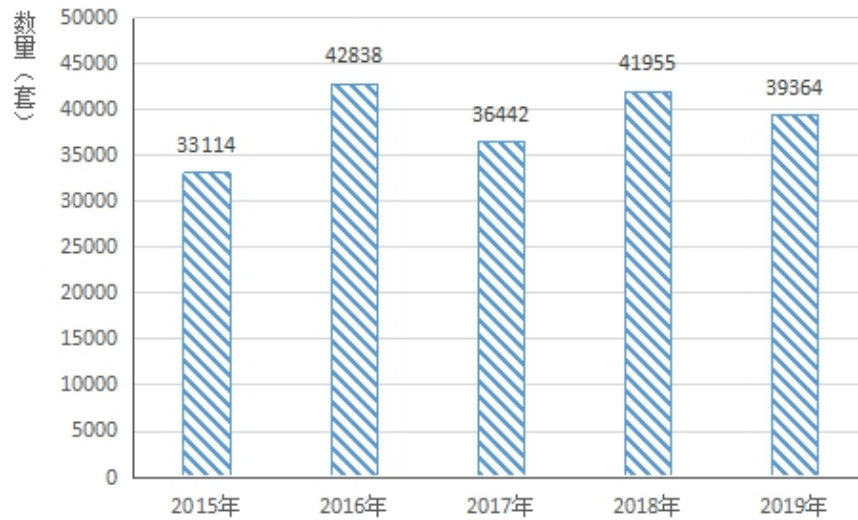


图1-3-3 包头市2015-2019年新建商品房累计销售数量

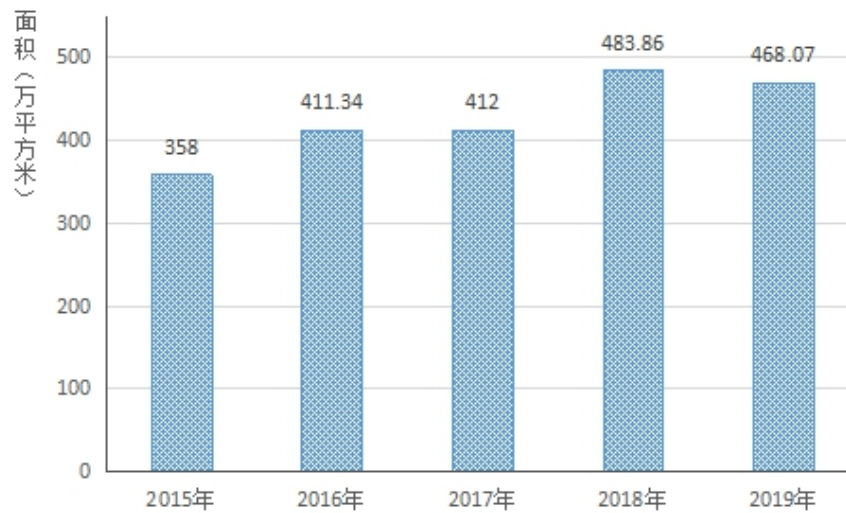


图1-3-4 包头市2015-2019年新建商品房累计销售面积

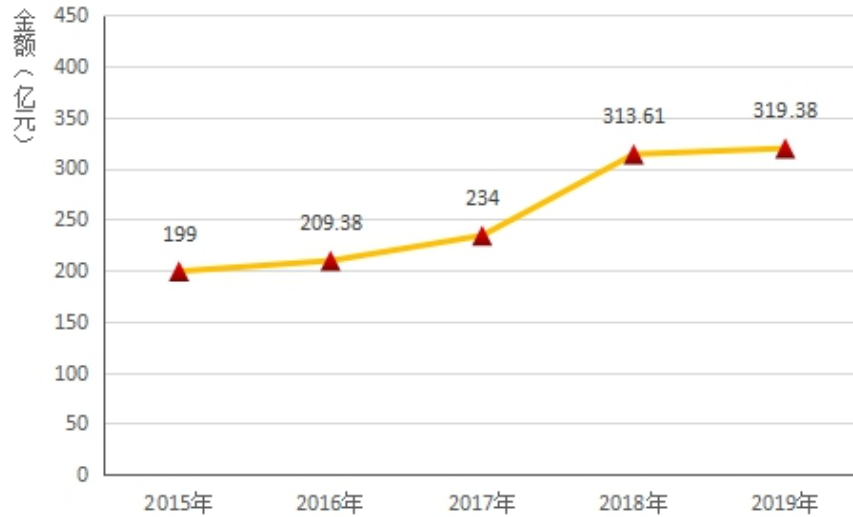


图1-3-5 包头市2015-2019年新建商品房累计销售金额

#### (4) 二手房交易情况

2019年全市二手房累计成交32199套、面积259.22万平方米,同比分别减少5.75%、6.3%,其中:二手住房累计成交30981套、面积249.99万平方米,同比分别减少6.16%、7.28%;二手非住房累计成交1218套、面积9.23万平方米,同比分别增长5.91%、31.48%。

## 二、包头市土地定级与基准地价更新概况

基准地价是土地区域平均价格,反映的是较宏观的价格总体水平,它是城市土地市场的指导性价格,是政府管理部门调控土地市场的重要手段,同时对城市经济发展和土地利用状况发挥了重要作用。

### (一) 土地定级与基准地价更新必要性

本次包头市中心城区土地定级与基准地价更新工作的必要性主要体现在两个方面:

一方面根据《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)(以下简称《定级规程》)、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-

2014) (以下简称《估价规程》) 的规定, 基准地价更新频率不得低于每3年一次, 每隔6年应进行一次全面更新。而包头市上一轮基准地价于2015年8月1日公布, 已接近6年, 急需进行全面更新; 另一方面作为国家呼包银榆经济带和内蒙古呼包鄂经济圈的重要组成部分, 包头市逐步突显了其优越的区位优势及其良好的基础设施。在土地市场发展的宏观环境与国标要求背景下, 为进一步加强我市的土地市场管理、掌握实时的地价水平、合理配置土地资源, 从而开展新一轮的基准地价更新工作。

## (二) 土地定级与基准地价更新对象及范围

根据《定级规程》和《估价规程》的要求: 土地定级估价的对象是“土地利用总体规划确定的可作为城镇建设用地使用的土地, 城镇以外的独立工矿区, 旅游区等用地也可一起进行评定”。

本轮土地定级范围是以包头市土地利用总体规划为基础, 同时兼顾了包头市城市总体规划的布局, 考虑各园区发展情况, 最终确定本次商服、住宅用地、公共管理与公共服务用地I定级范围面积为461.25平方公里, 工业用地、公共管理与公共服务用地II定级范围面积为639.07平方公里。

在土地定级范围确定过程中, 考虑了与国土空间规划中城镇开发边界(集中建设区+弹性发展区)的衔接, 将商服、住宅、公共管理与公共服务用地I用地定级范围, 工业用地定级范围与城镇开发边界叠加, 从图上可以看出, 定级范围与城镇开发边界基本吻合, 定级范围可以覆盖城镇开发边界。

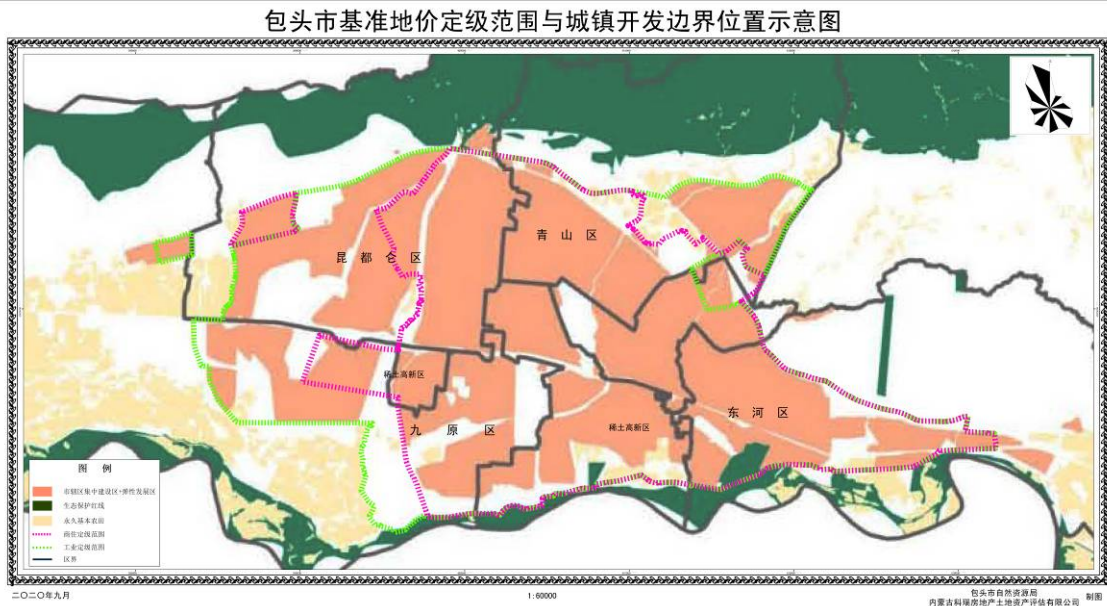


图2-2-1 包头市基准地价定级范围与城镇开发边界位置示意图

由于土地利用总体规划、城市总体规划目前尚在实施，具有法律效力，城镇开发边界还在不断调整中，且国土空间规划持续时间较长，而基准地价更新周期为2~3年，本轮基准地价城镇开发边界只作参考，不作为确定定级范围的依据。

### （三）土地定级与基准地价更新工作依据与原则

#### 1、工作依据

##### （1）法律法规与技术依据

- ① 《中华人民共和国土地管理法》；
- ② 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- ③ 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
- ④ 中共中央办公厅 国务院办公厅印发《建设高标准市场体系行动方案》；
- ⑤ 《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；

- ⑥ 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- ⑦ 《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）；
- ⑧ 《关于发布实施<全国工业用地出让最低价标准>的通知》（国土资发[2006]307号）；
- ⑨ 《关于印发内蒙古自治区工业用地出让最低价标准的通知》（内国土资发[2009]165号）；
- ⑩ 《关于部署开展2015年全区城镇基准地价更新和重新公布工作的通知》（内国土资字[2015]443号）；
- ⑪ 《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资规[2016]20号）；
- ⑫ 《国土资源部办公厅关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》（国土资厅发[2017]27号）；
- ⑬ 《内蒙古城镇土地定级与基准地价更新工作实施方案的通知》（内国土资字[2015]556号）；
- ⑭ 《关于贯彻落实<关于扩大国有土地有偿使用范围的意见>的实施意见》（内国土资字[2017]346号）；
- ⑮ 《关于贯彻落实<内蒙古自治区人民政府关于全面推进土地资源节约集约利用的指导意见>的实施意见》（内国土资发[2017]87号）；
- ⑯ 《内蒙古城镇土地定级与基准地价更新入库数据技术要求》（征求意见稿）；
- ⑰ 原自治区国土资源厅下发的《关于开展基准地价电子化备案及制订公共服务项目用地基准地价等若干问题的通知》（2018年4月25

日)；

⑱ 《自然资源部办公厅关于部署开展2020年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发[2020]23号）；

⑲ 《关于建立内蒙古自治区自然资源公示价格体系和通报6年以上未更新基准地价的旗县的通知》（内自然资字[2020]84号）。

## (2) 理论依据

土地定级的理论依据主要是区位理论、地租竞标理论、地域分异理论、城市功能理论和城市规划相关理论。

### ① 区位理论

区位是对自然的各种地理要素与人类社会经济活动之间的相互联系和相互作用在空间位置上的反映，表达了该区域的吸引度、通达度、潜势适宜度所共同产生的空间关系的总和。换言之，区位就是自然地理区位，经济地理区位和交通地理区位在空间位置上的有机结合的具体表现。在区位论中，距离衰减法则和空间相互作用原理是两个重要规律，中心地理论是空间相互作用的体现。土地分类定级中商服繁华影响度指标的量化和分值的计算即以区位论为依据。

### ② 地租竞标理论

地租竞标理论是解释土地在具有不同地租支付能力的用途间配置的方法，并寻求土地最高用途水平的合理空间结构。在完全竞争的市场机制中，城市各种活动的区位取决于它们所能支付地租的能力，而城市土地利用方式很大程度上取决于土地区位条件。由于不同土地利用方式付租能力不同，有土地供需决定的土地市场上地租的变化便决定了土地利用的同心圆分布模式。从而使离城市中心越远，城市人口

和经济密度，以及土地利用强度和收益越低。根据竞争规律选择最优用途，是竞争理论的应用，分类定级的全域覆盖评价正是以此为理论依据。

### ③地域分异理论

繁华程度、交通条件、基本设施状况、环境条件等各项因素共同作用，使土地质量与效益产生不同程度的差异性。根据土地区位条件和土地特性的分布与组合规律，揭示城市内部土地质量的地域差异，将性质相似的地域划归同一土地级。

### ④城市功能理论

城市是人口、经济和科学文化技术的积聚中心，承担着区域社会经济发展的组织功能。任何城市的发展潜力不仅取决于城市本身的经济和建设基础，更重要的是应当从城市对外经济服务能力，即城市的经济辐射能力进行分析。城市土地利用同城市的功能和发展目标紧密相关，因此，土地级别的确定必须认真研究城市的功能定位，明确城市发展的总体战略，把握城市经济结构合理调整和生产布局优化的基本方向。

### ⑤城市规划相关理论

城市规划是为了明确城市未来发展方向，对城市进行合理布局 and 综合安排城市各项工程建设的综合部署，是一定时期内城市发展的蓝图，是城市管理的重要组成部分，是城市建设和管理的依据。城市土地定级同城市规划密切相关、互为影响，合理的土地定级成果可为城市规划、调整土地利用结构、合理配置各类用地、发挥土地的经济效益提供依



据，城市规划控制和确定的土地用途、范围等也是城市土地定级的约束条件，将直接影响土地定级和评估结果。

### (3) 相关资料

- ①包头市城市总体规划矢量数据；
- ②包头市城市总体规划（2011-2020）文本；
- ③包头市中心城区土地利用总体规划图（2006-2020年）；
- ④中心城区管制和基本农田保护图（2006-2020年）；
- ⑤包头市地价动态监测成果；
- ⑥包头市基准地价技术报告（2015年）；
- ⑦《包头市统计年鉴》（2018年）；
- ⑧包头市2019年影像图；
- ⑨现状路网、路网总平面图；
- ⑩管线综合规划图；

⑪包头市自然资源局、市场监督管理局、住建局、交通局、工信局、开发区管委会、教育局、文广旅、生态环境局、统计局、民政局、卫健委、地震局、商务局、税务局、呼铁局包头车辆段、包头机场公司、市政局、人防办、自来水公司、热力公司、燃气公司、移动/联通公司、电力公司、房地产开发公司等部门和单位提供的相关资料。

## 2、工作原则

### (1) 综合分析原则

土地利用效益的高低取决于多种因素的综合作用，自然因素、社会条件、经济条件无一不对其产生影响。因此，土地定级工作必须在综合分析各个因素的基础上进行，要使土地级别既能反映土地在经济效益上

的差异，也能反映经济、社会、生态等综合效益的差异。多因素综合评定法是依据一定的目的和原则，以土地单元为样本，选择对土地单元发生作用的因素和因子作为评价指标，并赋予相应的权重值，然后用加权分值的公式进行累加，用适宜的标准划分土地级别。这种方法能考虑各种与土地质量直接相关的因素，排除了非土地因素的干扰。

#### (2) 主导因素原则

影响土地质量的因素很多，但其影响程度并不相同。一些因素对土地质量和收益起主导作用，有些因素则影响较小。同等对待往往会影响评定结果的准确性，因此，在土地定级过程中，要抓住起主导作用因素，重点分析，突出其影响作用。

#### (3) 定量与定性相结合原则

为减少或避免人为的主观性和随意性，在土地定级过程中，应尽量把定性的、经验的分析因素进行量化，以定量计算为主。对某些难以量化的自然、社会、经济因素采用必要的定性或定性与定量相结合的方法分析。例如，对于商服中心、交通条件以及基础设施中的多数因子以定量分析为主；对于中、小学定级因素，在有关部门对它们进行量化考核评定属性的前提下，利用所确定的不同学校的级别赋予分值，体现定量与定性相结合的原则；对于目前还难以定量分析的社会环境、公园和风景区等，则采用定性分析的原则。

#### (4) 地域分异原则

城市内部存在着明显的地域差异，如建成区内外的城市规划区之间、市区中心与市区边缘部分之间的地域差异，以及商服区、住宅区、工业区的地域分异等。因此，城镇土地定级应掌握土地区位条件和土地

特性的分布与组合规律，分析由于区位条件不同形成的土地质量差异，将类似地域划归为同一土地级。

#### (5) 定级与估价相结合原则

城市土地定级与基准地价是有机结合的。土地定级主要反映土地区位条件的差异，而基准地价则是对土地质量差异进行的货币表现。土地定级是土地估价的基础，土地估价是土地定级结果的价格量化。

### (四) 土地定级与基准地价更新技术方法与路线

#### 1、技术方法

本次包头市土地定级采取多因素综合评定法初步划分土地级别，初步划分的土地级应再进行实地校核验证，并参考级差收益测算结果及市场交易价格定级结果对土地级的范围、边界、级别进行修订调整。进而需要组织相关部门及专家进行审议，根据专家们提出的相关意见，并结合包头市样点地价水平和与上一轮成果的衔接性，经过实地校核，进行局部调整，确定土地级别。

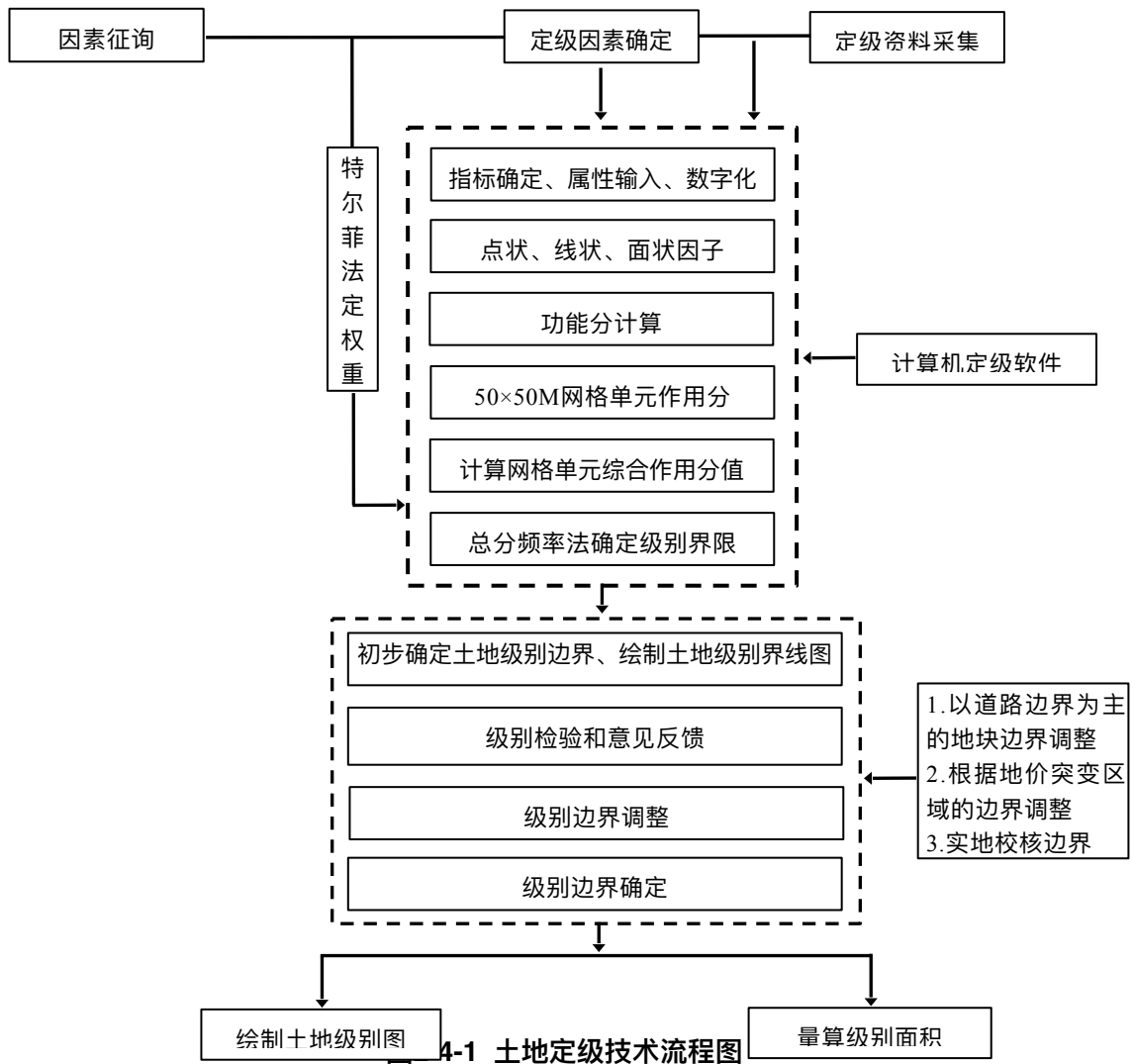
本次基准地价的更新，是依据不同级别按照商服、住宅、工业、公共管理与公共服务用地I、公共管理与公共服务用地II分用途进行评估，商服和住宅用地基准地价的测算结果采用样点地价法、样点地价—土地级别模型法、样点地价—作用总分值模型法三种方法的算术平均值；工业用地基准地价的测算结果采用样点地价法、样点地价—土地级别模型法两种方法的算术平均值；公共管理与公共服务用地I、公共管理与公共服务用地II采用用途替代法进行评估，并选择成本逼近法进行验证。

#### 2、技术路线

##### (1) 土地定级技术路线

本次包头市土地定级的技术路线可概括为：以网格为基本定级单元，采用多因素综合评定法确定基本定级单元作用总分值，以总分频率曲线分布突变处作为级间分界，辅以市场交易地价资料和专家评议等多种方法相互验证、相互补充，考虑近期规划影响划定土地级别。

具体土地定级技术流程见图2-4-1。



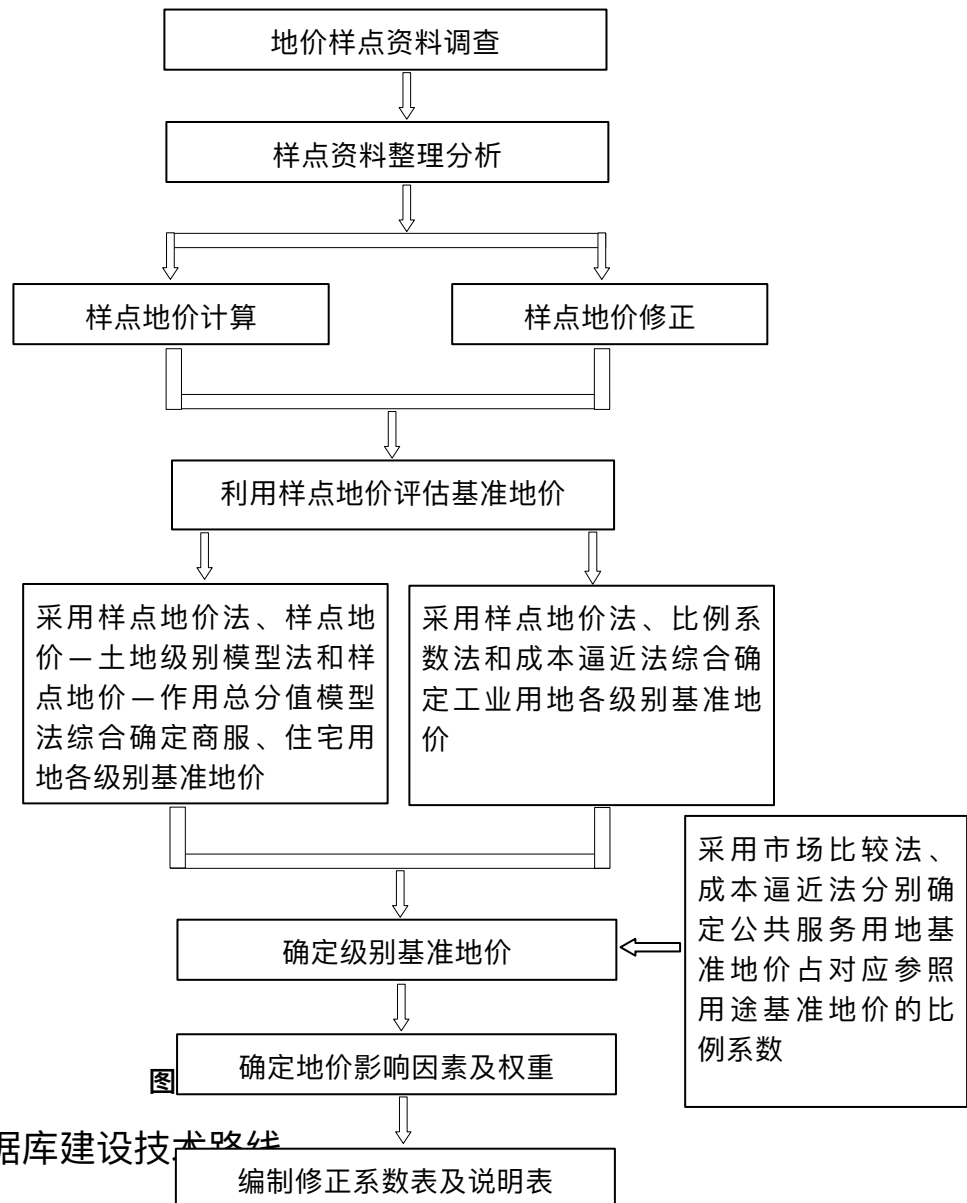
4-1 土地定级技术流程图

## (2) 基准地价评估技术路线

根据《估价规程》的相关要求和包头市的具体情况，以土地定级为基础，以市场交易地价资料、土地收益为依据，进行基准地价制定评估。具体评估过程是在土地定级基础上，分别针对不同用地类型、不同级别进行市场交易资料调查，掌握足够数量的市场交易样点，侧重于采用近三年的土地交易资料，计算样点地价。采用样点地价法、样点地价—土地级别模型法和样点地价—作用总分值模型法综合确定商服、住宅用地各级别基准地价，考虑到工业用地的样点和级别特殊性，本次采用样点地价法和样点地价—土地级别模型法综合确定工业用地各级别基准

地价。考虑到公共管理与公共服务用地I、公共管理与公共服务用地II的样点较少，本次采用用途替代法进行评估，并选择成本逼近法进行验证。

基准地价评估技术流程见图2-4-2。



### (3) 数据库建设技术路线

按照《内蒙古城镇土地定级与准地价更新入库数据技术要求》（征求意见稿）中各类要素属性的要求，建立数据库。

### 三、包头市中心城区土地定级

#### (一) 土地定级资料调查与整理

##### 1、土地定级资料调查

###### (1) 繁华程度资料的收集与调查

繁华程度资料收集主要包括商服中心、集贸市场、宾馆酒店的资料。

商服中心和集贸市场重点收集年租金、经营户数、营业面积等资料；宾馆酒店主要收集房间数、星级等资料。

###### (2) 交通条件资料的收集与调查

交通条件资料收集主要包括道路通达度、公交便捷度、长途汽车站、火车站和飞机场相关资料。

道路通达度重点收集道路的位置、名称、道路类型和道路长度等资料；公交便捷度重点收集公交车的路线长度和发车时间间隔等资料；长途汽车站重点收集其位置、客流量等资料；火车站重点收集其位置、车站客流（货流）等资料；飞机场重点收集其位置、旅客吞吐量等资料。

###### (3) 基本设施状况资料的收集与调查

基本设施状况包括基础设施完善度和公用设施完备度两个方面，其中，基础设施完善度主要包括供水、排水、供热、供气；公用设施完备度主要包括学校（大中专院校、中小学、幼儿园）、医院、文体场馆、影剧院、公园广场、银行、旅游景点、停车场、政府。

基础设施完善度重点收集各管网的管网图，确定管网的等级、密度和管径，进而确定各管网的保证率，如供水保证率、排水保证率、供热保证率、供气保证率。

公用设施完备度中，学校重点收集其位置、建筑面积、占地面积、教职工人数和在校生人数等资料；医院重点收集其位置、床位数、等级等资料；文体场馆重点收集其位置、建筑面积、占地面积等资料；影剧院重点收集其位置、规模等资料；公园广场、旅游景点重点收集其位置、规模等资料；银行重点收集其位置、等级等资料；停车场重点收集其位置、车位数和占地面积。

#### (4) 环境条件资料的收集与调查

环境条件主要包括绿地覆盖度、环境质量优劣度（大气污染、水污染、噪声污染、人文环境）、自然条件优劣度。

绿地覆盖度重点调查以城市绿地和城市公园形成的绿地系统；环境质量优劣度中大气污染重点收集包头市大气监测站的资料；水污染重点收集包头市地表水、地下水保护区的资料；噪声污染重点收集包头市的土地利用类型、城市区域环境噪声标准等相关资料；自然条件优劣度重点收集包头市工程地质、抗震情况等资料。

#### (5) 人口状况资料的收集与调查

人口状况资料重点是以街道为单位，调查其片区内常住人口数量和用地面积，进而得到人口密度。

#### (6) 产业聚集资料的收集与调查

产业集聚区资料重点调查各集聚区产业类型、企业数量、年产值、年利润、职工人数等。

#### (7) 城市规划资料的收集与调查

城市规划主要包括规划用途和规划道路两个因子。重点收集包头市城市总体规划（2011-2020）的文本、图件成果。



综上所述，土地定级因素详细资料收集情况见表3-1-1。

表3-1-1 土地定级资料一览表

序号	收集资料	主要因素名称	主要资料来源	资料来源单位	属性数据
1	繁华程度资料	商服中心、集贸市场、宾馆酒店	包头市城市总体规划 (2011-2020年)文本、包头市2019年影像图	自然资源局、商务局、市场监督管理局、网络	商服中心和集贸市场重点收集年租金、经营户数、营业面积等资料；宾馆酒店主要收集房间数、星级等资料。
2	交通条件资料	道路通达度、公共交通便捷度、长途汽车站、火车站、飞机场	路网图、包头市2019年影像图、实地调查	自然资源局、交通运输局、网络	名称、长度、道路类型
3	基本设施状况资料	基础设施完善度	管网图	自然资源局	管网长度、管网密度、管径长度
		公用设施完备度	相关单位提供资料及实地调查	教育局、卫健委、实地调查	学校主要调查建筑面积、占地面积、教职工人数和学生人数；医院主要调查其等级和床位
4	环境条件资料	绿地覆盖度	包头市城市总体规划 (2011-2020年)、包头市2019年影像图	自然资源局、网络	绿地分布、绿地面积等
		环境质量优劣度 (大气污染、水污染、噪声污染、人文环境)	包头市环境空气质量功能类别图、环境质量评价报告	生态环境局	监测点、污染物种类、污染程度指标
		自然条件优劣度	工程地质图	地震局	地质、断裂带、场地软
5	人口状况资料	人口密度	行政区划图	民政局	名称、人口数、人口密度等
6	产业集聚资料	产业集聚规模	包头市工业用地现状图	园区管委会	等级(大、中、小型工业区和工业点)规划限制等

7	城市规划资料	规划用途、规划道路	包头市城市总体规划（2011-2020）、包头市规划道路网	自然资源局	面积、规划地类（商服、居住、工业、市政、文教、卫生、防护绿地、公共绿地等）、道路名称、路宽、建成状况、长度、性质（主干道、次干道、支路）
---	--------	-----------	-------------------------------	-------	--

## 2、资料整理

将调查数据填入调查表格，对从自然资源局及其他部门收集到的资料按样本类型归类，分别填入事先设计好的表格。在资料整理录入过程中，将明显不合格的样点资料剔除（部分资料不齐全、或交易价格明显偏低或偏高的样点），并将合格资料录入计算机并上图。

### （二）土地定级因素选择与权重确定

#### 1、土地定级因素选择的原则

##### （1）影响大，对定级具有重要作用

对土地级别影响大的因素主要指对任何城市的土地都具有举足轻重的影响，如果缺了这些因素，即使其它次要因素、因子再多，也不能概括土地质量级别。影响度的大小又与因素的权重值有密切关系，权重值越高因素越重要。

##### （2）覆盖面广，对各用地类型有普选性或专选性

土地定级的对象是整个城市的建成区，要求参评因素对城市每个土地单元都有一定的影响，否则易产生不均衡的现象。以城市基础设施与社会服务设施为例，前者为城市各部门服务，无论哪类用地都需要配备一定数量的基础设施，因此其覆盖面遍及全市，后者的服务对象主要是城区居民，如中小学、医疗卫生、文化体育等社会服务设施虽对生活住宅用地颇为重要，但对工业、商服用地影响甚微。因此社会服务设施仅

对住宅用地的定级和综合定级有专选性。

### (3) 反映土地质量的差异

城市土地定级的实质就是解释土地质量的差异，如果参评的因素因子不能达到这一目标，即使重要性再大，也会失去现实意义。例如，就基础设施因素中的供电设施因子分析，我国城市每项功能都离不开电，若供电在所处城市已完全普及，它对每个土地单元的影响程度几乎相同，每块土地的评分结果自然也完全相同，就没必要选择这一因子。

### (4) 相关资料的易得性

土地定级是一项涉及面广、工作量大的工作，在选择定级因素以及因素评价指标的过程中，应充分分析各因素的内在联系和相关性，尽可能选择既能科学合理地反映土地质量空间差异，又较易调查和收集资料的因素，建立相应的评价指标体系。

### (5) 不同类型的土地定级应分别选择相应的定级因素

不同用途的土地，决定其质量的主导因素不同。商服用地以商服繁华度为主要定级因素；住宅用地以公共设施和基础设施为主要定级因素；工业用地以基础设施和道路交通为主要定级因素。相同因素对不同类型土地的影响程度及方式也不尽相同，因此，不同类型的土地定级应建立各自的因素体系。

## 2、定级因素选择与权重确定

### (1) 定级因素因子选择

根据《定级规程》的要求，基于对定级因素因子的分析和定级资料收集的完备性，在征询有关专家意见的基础上，确定了包头市中心城区土地定级因素因子体系。

对定级因素因子选择征询专家意见，专家选择一般要求要了解当地土地利用情况、了解当地城市土地利用的主要影响因素，对城市土地利用、土地价格具有一定的研究，对包头市城区建设、经济发展及区域特点等情况熟悉，具有丰富的实际经验和理论水平的专家、学者。

本次邀请的专家覆盖土地估价和经济、房地产估价和管理、城市规划、土地行政管理等领域，共20人。



图3-2-1 包头市土地定级因素因子选择与权重打分专家咨询会现场照片

通过征询专家意见，再根据“主导性、差异性、可取性”的原则，在本次包头市中心城区土地综合定级工作中，商服用地选择了5个基本因素，9个因素，17个因子；住宅用地选择了6个基本因素，12个因素，30个因子；工业用地选择了5个基本因素，7个因素，12个因子；公共管理与公共服务用地I选择了6个基本因素，13个因素，20个因子；公共管理与公共服务用地II选择了4个基本因素，6个因素，11个因子；综合用地选择了6个基本因素，12个因素，30个因子。这些指标共同组成了三个层次的包头市中心城区各类用地土地定级因素因子体系。

## (2) 定级因素因子权重的确定

本次土地定级因素因子权重测定采用特尔斐法确定，分两轮征询。

第一轮征询主要检验因素因子体系是否符合实际，然后运用特尔斐

法确定各因素因子的权重值变化范围。商服用地、住宅用地、工业用地、综合用地按照《定级规程》中给定的各因素因子体系，结合包头市城区实际情况并注意上轮定级因素的衔接情况，分别列出各用途定级因素因子体系。并按照各因素因子对用地类型的影响程度赋予不同的分值。

在确定公共管理与公共服务用地定级因素因子修正体系时，由于《定级规程》并没有明确公共管理与公共服务用地I、公共管理与公共服务用地II的因素因子体系，按照《估价规程》，评估公共管理与公共服务类用地价格时，相关影响因素分析可参照住宅用地影响因子。在此基础上，参考了其他城市对公共管理与公共服务用地土地定级的技术指引，按照各因素因子对公共管理与公共服务用地的重要程度列出了权重值变化范围，并进行了打分。

第二轮征询是在第一轮权重测定意见征询结果基础上，让各专家根据前一次定级因素、因子评分的总体意见倾向和分散程度进行新一轮评判，并对打分结果进行数理统计分析处理，求出专家总体意见的统计特征（均值、方差、变异系数），如果变异系数大于0.5需要进行第三轮打分，根据第二轮打分结果进行统计分析得出变异系数小于0.5，故不进行第三轮征询。

按照公式3-2-1计算各因素的权重值。

$$W_i = E_i / 100 \quad (\text{公式3-2-1})$$

式中： $W_i$ ——第*i*个因素或因子的权重；

$E_i$ ——第*i*个因素或因子经过多轮打分后的均值。

对选取的因素因子进行计算，全部因素的权重需要介于对应因素权

重加减2倍方差之间，同时也要满足《定级规程》和土地定级与基准地价评估的技术要求。

经过测算，最终确定本次因素因子指标权重结果，见表3-2-1至表3-2-6。



表3-2-1 商服用地定级因素权重计算结果

基本因素层	权重值	因素层	权重值	因子层	权重值
商服繁华程度	0.3730	商服繁华影响度	1	商服中心	0.4704
				集贸市场	0.2879
				宾馆酒店	0.2417
交通条件	0.2286	道路通达度	0.3663	道路通达度	1
		公交便捷度	0.4112	公交便捷度	1
		对外交通便利度	0.2225	长途汽车站	0.3855
				火车站	0.3945
				飞机场	0.2200
基本设施状况	0.1982	基础设施完善度	0.5084	供水	0.2724
				排水	0.2780
				供热	0.2564
				供气	0.1932
		公用设施完备度	0.4916	银行	0.3476
				停车场	0.6524
人口状况	0.1287	人口密度	1	人口密度	1
城市规划	0.0715	规划用途影响度	0.5221	规划用途影响	1
		规划道路影响度	0.4779	规划道路影响	1
合计	1.0000	—	—	—	—

表3-2-2 住宅用地定级因素权重计算结果

基本因素层	权重值	因素层	权重值	因子层	权重值
基本设施状况	0.3505	基础设施完善度	0.4740	供水	0.2603
				排水	0.2514
				供热	0.2634
				供气	0.2249
		公用设施完备度	0.5260	大中专院校	0.0503
				中小学	0.1999
				幼儿园	0.1520
				医院	0.1552
				文体场馆	0.0860
				影剧院	0.0480
				公园广场	0.1474
				旅游景点	0.0372
				银行	0.0626
				政府	0.0614
交通条件	0.2394	道路通达度	0.3550	道路通达度	1
		公交便捷度	0.4185	公交便捷度	1
		对外交通便利度	0.2265	长途汽车站	0.3599
				火车站	0.3950
				飞机场	0.2451
环境条件	0.2015	绿地覆盖度	0.3923	绿地覆盖度	1
		环境质量优劣度	0.4447	大气污染	0.3770
				水污染	0.3225
				噪声污染	0.3005
自然条件优劣度	0.1630	工程地质	1		
商服繁华程度	0.1163	商服繁华影响度	1	商服中心	0.3550
				集贸市场	0.4550
				宾馆酒店	0.1900

人口状况	0.0560	人口密度	1	人口密度	1
城市规划	0.0363	规划用途影响度	0.4988	规划用途影响	1
		规划道路影响度	0.5012	规划道路影响	1
合计	1.0000	—	—	—	—

表3-2-3 工业用地定级因素权重计算结果

基本因素层	权重值	因素层	权重值	因子层	权重值
交通条件	0.3386	道路通达度	0.4829	道路通达度	1
		对外交通便利度	0.5171	长途汽车站	0.2826
				火车站（货运）	0.4868
				飞机场	0.2306
基本设施状况	0.2875	基础设施完善度	1	供水	0.2921
				排水	0.2693
				供热	0.2200
				供气	0.2186
环境条件	0.1489	自然条件优劣度	1	工程地质	1
产业集聚效益	0.1496	产业集聚影响度	1	产业集聚影响度	1
城市规划	0.0754	规划用途影响度	0.5070	规划用途影响	1
		规划道路影响度	0.4930	规划道路影响	1
合计	1.0000	—	—	—	—

表3-2-4 公共管理与公共服务用地I定级因素权重计算结果

基本因素层	权重值	因素层	权重值	因子层	权重值
交通条件	0.2575	道路通达度	0.3754	道路通达度	1
		公交便捷度	0.3982	公交便捷度	1
		对外交通便利度	0.2264	长途汽车站	1
基本设施状况	0.2589	基础设施完善度	0.5363	供水	0.2621
				排水	0.2745
				供热	0.2344
				供气	0.2290
	公用设施完备度	0.4637	政府	0.3968	
			停车场	0.6032	
环境条件	0.1585	绿地覆盖度	0.3846	绿地覆盖度	1
		环境质量优劣度	0.4549	大气污染	0.3550
				水污染	0.3960
				噪声污染	0.2490
		人文环境优劣度	0.1100	人文环境	1
自然条件优劣度	0.0505	工程地质	1		
商服繁华程度	0.1530	商服繁华影响度	1	商服中心	0.5754
				集贸市场	0.4246
人口状况	0.1500	人口密度	1	人口密度	1
城市规划	0.0221	规划用途影响度	0.5261	规划用途影响	1
		规划道路影响度	0.4739	规划道路影响	1
合计	1.0000	—	—	—	—

表3-2-5 公共管理与公共服务用地II定级因素权重计算结果

基本因素层	权重值	因素层	权重值	因子层	权重值
交通条件	0.3386	道路通达度	0.4829	道路通达度	1
		对外交通便利度	0.5171	长途汽车站	0.2826
				火车站（货运）	0.4868
				飞机场	0.2306
基本设施状况	0.4371	基础设施完善度	1	供水	0.2777
				排水	0.2627
				供热	0.2304
				供气	0.2292
环境条件	0.1489	自然条件优劣度	1	工程地质	1
城市规划	0.0754	规划用途影响度	0.5070	规划用途影响	1
		规划道路影响度	0.4930	规划道路影响	1
合计	1.0000	—	—	—	—

表3-2-6 综合用地定级因素权重计算结果

基本因素层	权重值	因素层	权重值	因子层	权重值	
商服繁华程度	0.2866	商服繁华影响度	1	商服中心	0.4246	
				集贸市场	0.3108	
				宾馆酒店	0.2646	
交通条件	0.2331	道路通达度	0.3702	道路通达度	1	
		公交便捷度	0.3582	公交便捷度	1	
		对外交通便利度	0.2716	长途汽车站	0.3517	
				火车站	0.3682	
				飞机场	0.2801	
基本设施状况	0.2578	基础设施完善度	0.4839	供水	0.2735	
				排水	0.2445	
				供气	0.2351	
				供热	0.2469	
	公用设施完备度	0.5161			大中专院校	0.0659
					中小学	0.1475
					幼儿园	0.1116
					医院	0.1461
					文体场馆	0.0995
					影剧院	0.0748
					公园广场	0.1189
					旅游景点	0.0750
					银行	0.0843
					政府	0.0765
环境条件	0.1283	绿地覆盖度	0.3699	绿地覆盖度	1	
		环境质量优劣度	0.4367	大气污染	0.3862	
				水污染	0.3170	
				噪声污染	0.2968	
自然条件优劣度	0.1934	工程地质	1			

基本因素层	权重值	因素层	权重值	因子层	权重值
城市规划	0.0462	规划用途影响度	0.5175	规划用途影响	1
		规划道路影响度	0.4825	规划道路影响	1
人口状况	0.0480	人口密度	1	人口密度	1
合计	1.0000	—	—	—	—

### （三）土地定级资料整理及量化

把调查到的定级因素相关资料进行整理，将数据输入计算机，利用软件操作，将其量化，测算各个因素的功能分、服务半径、作用分值图等量化结果。各个因素因子的具体量化过程如下。

#### 1、繁华程度

繁华程度主要是指不同区域的商业、服务业繁华程度。繁华程度的外在表现为人口流动频繁、商服交易活跃、人群居住密集；内在表现为处在该地段的商业、服务业产生良好经济效益，即通过土地获取高额的收益和利润。它对商服用地级别的确定和空间分布起着关键性的作用。

##### （1）商服中心（大型商超）

##### ①商服中心现状分析

##### A、商服中心边界的确定

商服中心是城镇中某些对人口流动和物质能量交换活动具有聚集作用的特殊地段。在商服中心区域物质能量、资金、信息高度聚集，使区域人口流动频繁，物质能量、资金、信息的交换频频发生，各种经济文化活动也以此为中心展开。密集商服业网点群形成的景观与周围有明显差异，在商服中心所在的区域内，选择商服中心繁华状况突变处作为商服中心边界。

##### B、商服中心现状资料

此次工作中收集了68个商服点，包括大型商场30个，2000平方米以上超市38个，商服中心资料汇总情况见表3-3-1。



表3-3-1 包头市商服中心资料汇总表

编号	企业名称 (全称)	营业面积 (m <sup>2</sup> )	场内商户 (个)
1	包头市东河区太平寺商业城	40000	1000
2	包头市东河区通顺商业城有限责任公司	20000	873
3	包头市一零六小商品批发商城有限责任公司	20000	600
4	北京华联股份有限公司包头分公司	8600	600
5	包头青山万达广场商业管理有限公司	101649.78	181
6	包头市金荣商厦有限责任公司	24380	470
7	包头市维多利商业管理有限公司	74692	242
8	包头市环西工贸有限公司	12000	500
9	内蒙古包头百货大楼集团股份有限公司 (大楼店)	35223	380
10	包头九原万达广场商业管理有限公司	62178.43	223
11	包头市鼎鑫源商业管理有限公司 (北京华联包头购物中心)	58000	230
12	包头王府井百货有限责任公司	35000	289
13	包头市维多利商厦有限公司	46600	220
14	包头市大红门贸易有限责任公司	27000	280
15	维多利摩尔城商业有限公司	52000	155
16	包头市永盛成百货有限责任公司神华店	8000	340
17	包头市维多利置业有限公司 (娜琳商厦)	16000	300
18	包头神华蓝天百货有限公司	42000	180
19	包头市宏大物业服务有限责任公司 (地下商城)	20000	268
20	包头王府井百货有限责任公司青山分公司	26000	214
21	包头市茂业东正房地产开发有限公司茂业有限分公司	63000	26
22	内蒙古华联综合超市有限公司包头富强路分公司	2000	280
23	北京华联综合超市股份有限公司包头文化路分公司	2000	280
24	包头苏宁易购销售有限公司 (苏宁广场)	33500	147
25	包头市永盛成百货有限责任公司利朗店	5000	260
26	内蒙古王府井首航超市有限公司包头市幸福路店	2000	260

编号	企业名称 (全称)	营业面积 (m <sup>2</sup> )	场内商户 (个)
27	包头银河苏宁易购广场有限公司	15000	200
28	包头市永盛成百货有限责任公司西脑包店	5600	232
29	包头市永盛成百货有限责任公司青山分公司	2000	240
30	沃尔玛 (内蒙古) 百货有限公司包头文化路分店	2000	230
31	包头市永盛成百货有限责任公司欧鹿店	2000	230

续表3-3-1 包头市商服中心资料汇总表

编号	企业名称 (全称)	营业面积 (m <sup>2</sup> )	场内商户 (个)
32	包头时代蓝天百货有限责任公司	25383	125
33	内蒙古王府井首航超市有限公司包头市钢铁大街店	2950	218
34	包头市永盛成百货有限责任公司	2000	220
35	内蒙古华联综合超市有限公司黄河大街店分公司	4900	200
36	包头市永盛成百货有限责任公司五一店	2000	210
37	包头市永盛成百货有限责任公司赛罕店	2000	210
38	包头温州商贸城有限责任公司	31000	87
39	包头百货大楼东河分店	18000	136
40	包头市靖翔物业服务有限公司 (娜琳地下商场)	12000	160
41	包头市永盛成百货有限责任公司科学店	2000	200
42	包头市永盛成百货有限责任公司青山万达店	2000	200
43	包头市永盛成百货有限责任公司迎宾店	2000	200
44	内蒙古维多利亚超市有限责任公司包头分公司	3800	187
45	内蒙古东百商城股份有限公司	12000	143
46	包头市同利物业服务有限责任公司 (时代财富广场)	45000	2
47	内蒙古包头百货大楼集团股份有限公司瑞春园超市	2000	180
48	包头市海荣商贸有限责任公司金三角分公司	10000	130
49	包头百货大楼集团万银商贸有限公司 (小商品商场)	25000	65
50	内蒙古特佰汇超市有限责任公司	2000	160
51	内蒙古包头百货大楼集团股份有限公司东河超市	3200	140

编号	企业名称 (全称)	营业面积 (m <sup>2</sup> )	场内商户 (个)
52	包头九岛投资管理有限公司 (奥特莱斯)	23500	31
53	包头市永盛成百货有限责任公司九原万达店	2247	117
54	北京华联综合超市股份有限公司钢铁大街分公司	11128	77
55	包头市永盛成百货有限责任公司团结超市	2500	107
56	内蒙古包头百货大楼集团股份有限公司大楼超市	7174	85
57	包头市永盛成百货有限责任公司包铝店	2000	102
58	内蒙古包头百货大楼集团股份有限公司昆区海威超市	5600	80
59	包头百货大楼集团股份有限公司林荫超市	8970	64
60	包头百货大楼集团股份有限公司和平超市	5000	80
61	永盛成百货有限责任公司兴隆店	3000	65
62	包头市永盛成百货有限责任公司昆区力通店	3000	62

续表3-3-1 包头市商服中心资料汇总表

编号	企业名称 (全称)	营业面积 (m <sup>2</sup> )	场内商户 (个)
63	包头市永盛成百货有限责任公司	3000	60
64	包头市华月工贸有限公司滨河分公司	3000	60
65	包头市永盛成百货有限责任公司昆区甲尔坝店	3000	59
66	包头市永盛成百货有限责任公司海威店	2700	58
67	包头市特佰汇超市 (九原店)	2000	30
68	包头百货大楼集团股份有限公司昆区胜利超市	2400	28

## ②商服中心规模指数确定

### A、商服中心各指标标准化

把营业面积、场内商户等能反映商服中心功能分的指标，采用公式进行标准化处理，计算公式为：

$$I_K^M = 100 \times X_K^M / X_{\max}^M \quad (\text{公式3-3-1})$$

式中：

$I_K^M$ —k商服中心的规模指数；

$X_K^M$ —k商服中心经济指标实际值或该商服中心指标值；

$X_{max}^M$ —最高级商服中心的经济指标。

### B、商服中心指标权重的确定

为了准确确定各商服中心的级别，通过抽样调查的形式，在分析各商服网点的规模与功能时，对能较好的反映每个网点规模优劣的营业面积、场内商户等进行详细的分析，为使分析结果更加准确，经征询专家和实地调查综合分析确定商服网点各项指标的权重，结果见表3-3-2。

表3-3-2 包头市商服中心指标权重表

指标	营业面积	场内商户
权重值	0.50	0.50

### C、综合规模指数的确定

综合规模指数是各项指标的综合体现，在各指标标准化处理的基础上采用加权求和法计算各网点的综合规模指数，计算结果见表3-3-3。

表3-3-3 包头市商服中心指标标准化表

企业名称（全称）	营业面积 规模指数	场内商户 规模指数	综合规模 指数
包头市东河区太平寺商业城	39	100	70
包头市东河区通顺商业城有限责任公司	20	87	53
包头市一零六小商品批发商城有限责任公司	20	60	40
北京华联股份有限公司包头分公司	8	60	34
包头青山万达广场商业管理有限公司	100	18	59
包头市金荣商厦有限责任公司	24	47	35
包头市维多利商业管理有限公司	73	24	49
包头市环西工贸有限公司	12	50	31
内蒙古包头百货大楼集团股份有限公司（大楼店）	35	38	36

企业名称（全称）	营业面积 规模指数	场内商户 规模指数	综合规模 指数
包头九原万达广场商业管理有限公司	61	22	42
包头市鼎鑫源商业管理有限公司（北京华联包头购物中	57	23	40
包头王府井百货有限责任公司	34	29	32
包头市维多利商厦有限公司	46	22	34
包头市大红门贸易有限责任公司	27	28	27
维多利摩尔城商业有限公司	51	16	33
包头市永盛成百货有限责任公司神华店	8	34	21
包头市维多利置业有限公司（娜琳商厦）	16	30	23
包头神华蓝天百货有限公司	41	18	30
包头市宏大物业服务有限责任公司（地下商城）	20	27	23
包头王府井百货有限责任公司青山分公司	26	21	23
包头市茂业东正房地产开发有限公司茂业有限分公司	62	3	32
内蒙古华联综合超市有限公司包头富强路分公司	2	28	15
北京华联综合超市股份有限公司包头文化路分公司	2	28	15
包头苏宁易购销售有限公司（苏宁广场）	33	15	24
包头市永盛成百货有限责任公司利朗店	5	26	15
内蒙古王府井首航超市有限公司包头市幸福路店	2	26	14
包头银河苏宁易购广场有限公司	15	20	17
包头市永盛成百货有限责任公司西脑包店	6	23	14
包头市永盛成百货有限责任公司青山分公司	2	24	13
沃尔玛（内蒙古）百货有限公司包头文化路分店	2	23	12
包头市永盛成百货有限责任公司欧鹿店	2	23	12
包头时代蓝天百货有限责任公司	25	13	19
内蒙古王府井首航超市有限公司包头市钢铁大街店	3	22	12

续表3-3-3 包头市商服中心指标标准化表

企业名称（全称）	营业面积 规模指数	场内商户 规模指数	综合规模 指数
包头市永盛成百货有限责任公司	2	22	12
内蒙古华联综合超市有限公司黄河大街店分公司	5	20	12
包头市永盛成百货有限责任公司五一店	2	21	11
包头市永盛成百货有限责任公司赛罕店	2	21	11
包头温州商贸城有限责任公司	30	9	20
包头百货大楼东河分店	18	14	16
包头市靖翔物业服务有限公司（娜琳地下商场）	12	16	14
包头市永盛成百货有限责任公司科学店	2	20	11
包头市永盛成百货有限责任公司青山万达店	2	20	11
包头市永盛成百货有限责任公司迎宾店	2	20	11
内蒙古维多利亚超市有限责任公司包头分公司	4	19	11
内蒙古东百商城股份有限公司	12	14	13
包头市同利物业服务有限责任公司（时代财富广场）	44	0	22
内蒙古包头百货大楼集团股份有限公司瑞春园超市	2	18	10
包头市海荣商贸有限责任公司金三角分公司	10	13	11
包头百货大楼集团万银商贸有限公司（小商品商场）	25	7	16
内蒙古特佰汇超市有限责任公司	2	16	9
内蒙古包头百货大楼集团股份有限公司东河超市	3	14	9
包头九岛投资管理有限公司（奥特莱斯）	23	3	13
包头市永盛成百货有限责任公司九原万达店	2	12	7
北京华联综合超市股份有限公司钢铁大街分公司	11	8	9
包头市永盛成百货有限责任公司团结超市	2	11	7
内蒙古包头百货大楼集团股份有限公司大楼超市	7	9	8
包头市永盛成百货有限责任公司包铝店	2	10	6
内蒙古包头百货大楼集团股份有限公司昆区海威超市	6	8	7
包头百货大楼集团股份有限公司林荫超市	9	6	8
包头百货大楼集团股份有限公司和平超市	5	8	6

企业名称（全称）	营业面积 规模指数	场内商户 规模指数	综合规模 指数
永盛成百货有限责任公司兴隆店	3	7	5
包头市永盛成百货有限责任公司昆区力通店	3	6	5
包头市永盛成百货有限责任公司	3	6	4
包头市华月工贸有限公司滨河分公司	3	6	4
包头市永盛成百货有限责任公司昆区甲尔坝店	3	6	4
包头市永盛成百货有限责任公司海威店	3	6	4
包头市特佰汇超市（九原店）	2	3	2
包头百货大楼集团股份有限公司昆区胜利超市	2	3	3

### ③商服中心内各级功能分的分割计算

考虑商服中心对土地的综合影响，需对商服中心的功能分进行分割计算，即高级商服中心含有较低级商服中心的功能，其指标量化就通过功能分进行综合体现，并以相应级别的功能分来衡量。对标准化的规模指数分析将包头市商服中心分成3个级别。根据各级商服中心综合规模指数计算其功能分。

商服中心功能分的计算公式为：

$$f_i^M = I_i^M - I_1^M \quad (\text{公式3-3-2}) \quad f_{\min}^M = I_{\min}^M$$

式中：

$f_i^M$ —某级商服中心*i*级功能的功能分；

$I_i^M$ —*i*级商服中心的规模指数；该商服中心本身为*i*级时，应取其自身的规模指数；

$I_1^M$ —次一级中心规模指数；

$f_{\min}^M$ —最低级功能的功能分；

$I_{\min}^M$ —最低级商服中心的规模指数。

#### ④商服中心各级功能的服务半径和相对距离确定

商服中心各级功能的服务半径以商服中心边缘为起算点，通过商服中心分布图按以下方式确定：

A、市级商服功能的服务半径等于市级中心边缘到连片建成区边缘的最大距离；

B、市级商服功能以外的各级功能的服务半径等于同级商服中心的最大服务距离；

C、同时考虑均衡分布原则，并结合实地考察和对商服中心分布图的分析，做一定的调整，最终确定定级区各级商服中心的服务半径。

D、根据不同级别的商服中心划分出对应的相对距离区间。

根据不同级别的商服中心划分出对应的相对距离区间，相对距离按下式计算：

$$r = \frac{d_i}{d} (0 \leq r \leq 1)$$

(公式3-3-3)

式中：

r—相对距离；

$d_i$ —在*i*级商服中心的服务半径内，某点距商服中心的距离；

d—*i*级商服中心的服务半径。

商服中心各指标分级统计结果见表3-3-4。

表3-3-4 包头市商服中心指标分析结果表

因子级别	商服中心级别	数目	功能分	服务半径 (m)
一级	市级商服中心	17	60	18050
二级	区级商服中心	23	27	1900



三级	小区级商服中心	28	13	1000
----	---------	----	----	------

### ⑤商服功能影响作用分衰减公式的确定

商服用地和综合用地定级时，各级商服功能影响作用分按下式进行衰减：

$$e_{ij}^m = (f_i^m)^{1-r} \quad (\text{公式3-3-4})$$

住宅用地、工业用地和公共管理与公共服务用地I定级时，各级商服功能影响作用分按下式进行衰减：

$$e_{ij}^m = f_i^m(1 - r) \quad (\text{公式3-3-5})$$

上两式中：

$e_{ij}^m$ —j点受i级商服中心的作用分；

$f_i^m$ —i级商服中心的功能分；

$r$ —j点到i级商服中心的相对距离。

### ⑥商服功能影响作用分值计算

商服繁华影响度作用分反映空间上各点受不同级别功能分的共同作用下，取其中最高的商服功能影响作用分；同时存在多个功能影响时，对各级商服功能影响作用分仅取值一次，并进行加和。

各商服繁华影响度作用分按下式计算：

$$E_J^M = \sum E_{IJ}^M \quad (\text{公式3-3-6})$$

式中：

$E_J^M$ —j点商服繁华度作用分，即商服中心各级功能对j点的总和作用分；

$E_{IJ}^M$ —i级商服中心对j点的作用分， $i=1, 2, \dots, n$ ；

n —商服中心级别数目。

## (2) 集贸市场

集贸市场是城镇中仅次于商服中心的对人口流动和物质能量交换活动具有聚集作用的特殊地点，同时，它也与人们日常生活息息相关。

### ①集贸市场现状分析

本次包头市定级收集了55个集贸市场的市场资料，主要是从事蔬菜粮油水果等批发零售市场，通过外业实地调查获取了各个集贸市场的营业总面积和市场营销摊位数数据。集贸市场资料汇总情况见表3-3-5。

表3-3-5 包头市集贸市场资料汇总表

编号	市场名称	行政区划分	营业总面积 (m <sup>2</sup> )	市场经营摊位数
1	汇金市场	昆都仑区	3000	96
2	进丰市场	昆都仑区	1200	44
3	团结市场	昆都仑区	6000	61
4	祥和市场	昆都仑区	2000	40
5	光彩街市场	昆都仑区	2400	296
6	和平农贸市场	昆都仑区	20000	125
7	四海市场	昆都仑区	800	26
8	颐园市场	昆都仑区	2000	120
9	友谊蔬菜批发市场	昆都仑区	50000	368
10	甲尔坝粮油市场	昆都仑区	40000	245
11	甲尔坝农贸市场	昆都仑区	3000	44
12	五四市场	昆都仑区	1000	137
13	百胜和平商贸大厦市场	昆都仑区	32000	300
14	捷园农超	昆都仑区	2300	15
15	友谊农副产品仓储配送中心	昆都仑区	37000	288
16	包头市大菜窖农贸市场有限责任公司	昆都仑区	7300	215
17	广汇市场	昆都仑区	4000	68
18	昆西市场	昆都仑区	6600	350
19	美萌市场	昆都仑区	2700	89
20	乌兰道农贸市场	昆都仑区	8000	348
21	北沙梁市场	昆都仑区	1500	7
22	泰兴市场	东河区	6000	63
23	站西街便民市场	东河区	10000	150
24	西脑包农贸市场	东河区	7300	47
25	蒙亿鑫农贸市场	东河区	1000	133
26	内蒙古包头粮食批发市场	东河区	40000	120

编号	市场名称	行政区划分	营业总面积 (m <sup>2</sup> )	市场经营摊位数
27	佳美德市场	东河区	3000	18
28	包头市远大蔬菜瓜果副食市场	东河区	45663	353
29	远兴大蔬菜副食有限公司	东河区	3300	130
30	佳世隆市场	东河区	40000	110
31	南星便民市场	东河区	2200	78

续表3-3-5 包头市集贸市场资料汇总表

编号	市场名称	行政区划分	营业总面积 (m <sup>2</sup> )	市场经营摊位数
32	云集农贸市场	东河区	11733	150
33	东一路便民市场	东河区	2100	38
34	新望隆农贸市场	东河区	1000	23
35	天赋农贸市场	九原区	4000	33
36	桐荷鲜品生活汇生活广场	九原区	20000	131
37	九郡农贸市场	九原区	4000	105
38	兴建冷库	九原区	10000	23
39	包头市民馨综合市场有限公司	九原区	4480	120
40	包头市九九新苑农贸市场有限公司	九原区	19800	230
41	新光农贸市场	九原区	1000	30
42	包头润恒城	九原区	400000	358
43	圈点生活生鲜市场	青山区	22000	400
44	青东农贸市场	青山区	1800	63
45	九星农贸市场	青山区	2980	383
46	富强市场	青山区	3900	200
47	青禾农贸	青山区	1355	40
48	春光农贸市场	青山区	2600	60
49	包头市屹林生态农贸超市有限责任公司	青山区	3600	115
50	振华农贸市场	青山区	720	24
51	锦林农贸市场	青山区	6000	160

编号	市场名称	行政区划分	营业总面积 (m <sup>2</sup> )	市场经营摊位数
52	迎宾市场	青山区	2000	40
53	二〇二农贸市场	青山区	5800	100
54	繁荣道市场	青山区	1200	28
55	当铺村市场	青山区	4600	138

## ②集贸市场规模指数的确定

### A、集贸市场各指标标准化

把营业总面积和市场经营摊位数等能反映集贸市场功能分的指标，采用公式3-3-1进行标准化处理。

### B、集贸市场指标权重的确定

为了准确确定各集贸市场的级别，通过抽样调查的形式，在分析各集贸市场的规模与功能时，对能较好的反映每个网点规模优劣的营业总面积和市场经营摊位数等进行详细的分析，为使分析结果更加准确，经征询专家和实地调查综合分析确定集贸市场各项指标的权重，见表3-3-6。

表3-3-6 包头市集贸市场指标权重值

指标	营业总面积	市场经营摊位数
权重值	0.40	0.60

### C、集贸市场综合规模指数的确定

综合规模指数是各项指标的综合体现，在各指标标准化处理的基础上采用加权求和法计算各网点的综合规模指数，计算结果见表3-3-7。

表3-3-7 包头市集贸市场指标标准化表

企业名称	营业总面积 规模指数	市场经营摊位数 规模指数	综合规模指数
汇金市场	1	24	15
进丰市场	0	11	7
团结市场	2	15	10
祥和市场	1	10	6
光彩街市场	1	74	45
和平农贸市场	5	31	21
四海市场	0	7	4
颐园市场	1	30	18
友谊蔬菜批发市场	13	92	60
甲尔坝粮油市场	10	61	41
甲尔坝农贸市场	1	11	7
五四市场	0	34	21
百胜和平商贸大厦市场	8	75	48
捷园农超	1	4	2
友谊农副产品仓储配送中心	9	72	47
包头市大菜窖农贸市场有限责任公司	2	54	33
广汇市场	1	17	11

续表3-3-7 包头市集贸市场指标标准化表

企业名称	营业总面积 规模指数	市场经营摊位数 规模指数	综合规模指数
昆西市场	2	88	53
美萌市场	1	22	14
乌兰道农贸市场	2	87	53
北沙梁市场	0	2	1
泰兴市场	2	16	10
站西街便民市场	3	38	24
西脑包农贸市场	2	12	8
蒙亿鑫农贸市场	0	33	20
内蒙古包头粮食批发市场	10	30	22
佳美德市场	1	5	3
包头市远大蔬菜瓜果副食市场	11	88	58
远兴大蔬菜副食有限公司	1	33	20
佳世隆市场	10	28	21
南星便民市场	1	20	12
云集农贸市场	3	38	24
东一路便民市场	1	10	6
新望隆农贸市场	0	6	4
天赋农贸市场	1	8	5
桐荷鲜品生活汇生活广场	5	33	22
九郡农贸市场	1	26	16
兴建冷库	3	6	4
包头市民馨综合市场有限公司	1	30	18
包头市九九新苑农贸市场有限公司	5	58	36
新光农贸市场	0	8	5
包头润恒城	100	90	94
圈点生活生鲜市场	6	100	62
青东农贸市场	0	16	10

企业名称	营业总面积 规模指数	市场经营摊位数 规模指数	综合规模指数
九星农贸市场	1	96	58
富强市场	1	50	30
青禾农贸	0	10	6
春光农贸市场	1	15	9

续表3-3-7 包头市集贸市场指标标准化表

企业名称	营业总面积 规模指数	市场经营摊位数 规模指数	综合规模指数
包头市屹林生态农贸超市有限责任公	1	29	18
振华农贸市场	0	6	4
锦林农贸市场	2	40	25
迎宾市场	1	10	6
二〇二农贸市场	1	25	16
繁荣道市场	0	7	4
当铺村市场	1	35	21

### ③集贸市场各级功能分的确定

通过定性分析各集贸市场的综合规模指数，确定各集贸市场的因子级别，本次通过分析，将集贸市场分为3个级别，求得同一级别集贸市场的综合规模指数的平均值，通过公式计算得出各级别的功能分，计算公式如下：

$$f_i^B = 100 \times X_i^B / X_{\max}^B \quad (\text{公式}$$

3-3-7)

式中：

$f_i^B$ —i级集贸市场功能分；

$X_i^B$ —i级集贸市场综合规模指数的平均值；



$X_{\max}^B$ —集贸市场综合规模指数平均值中的最大值。

#### ④集贸市场服务半径的确定

集贸市场的服务半径是指集贸市场到其影响边界的最大距离。服务半径与集贸市场的规模和影响能力有关。依据各级集贸市场服务半径确定的原则，即市级集贸市场服务半径等于市级集贸市场边缘到连片建成区边缘的最大距离；其他各级集贸市场服务半径等于同级集贸市场的最大服务距离。

通过对集贸市场进行功能分和服务半径的计算、量算，集贸市场指标分级统计结果见表3-3-8。

表3-3-8 包头市集贸市场指标分析结果表

因子级别	数目	平均综合规模指数	功能分	服务半径 (m)
一级	7	62.50	100	4566
二级	18	28.82	46	2416
三级	30	8.60	14	1629

#### ⑤集贸市场相对距离的确定

根据不同级别的集贸市场划分出对应的相对距离区间，计算过程见上述公式3-3-3。

#### ⑥集贸市场影响作用分衰减公式的确定

衰减公式参照上述公式3-3-4和公式3-3-5。

#### ⑦集贸市场影响作用分值计算

集贸市场作用分反映空间上各点受不同级别功能分的共同作用情况下，取其中最高的集贸市场作用分；同时存在多个功能影响时，对各级集贸市场作用分仅取值一次，并进行加和。

集贸市场影响作用分值计算过程参照上述公式3-3-6。

### (3) 宾馆酒店

#### ①宾馆酒店现状分析

宾馆酒店一般都位于城市中比较繁华、人口流量比较大的地段，所以宾馆酒店也是衡量商服繁华程度的一项重要因子。

此次工作中收集了72个宾馆酒店，资料汇总情况见表3-3-9。

表3-3-9 包头市宾馆酒店资料汇总表

编号	宾馆酒店名称	房间数	星级	标间面积 m <sup>2</sup>	占地面积 m <sup>2</sup>	建筑面积 m <sup>2</sup>
1	包头宾馆	195	三星级	30	88000	60000
2	海德酒店	100	五星级	33	23000	18000
3	包头万號国际酒店	88	五星级	40	2000	10000
4	香格里拉大酒店	30	五星级	20	15000	8000
5	包头泊景湾商务酒店	263	三星级	24	40000	51321
6	包头神华国际大酒店	80	五星级	41	1800	7000
7	包头金茂东方酒店	64	四星级	20	15000	8000
8	世茂大酒店	60	四星级	22	2000	10000
9	万泽大酒店	383	三星级	22	4500	12000
10	包头泓德酒店	103	四星级	25	8000	10000
11	兰亭酒店	360	三星级	38	51000	62400
12	稀土国际大酒店	79	四星级	30	5000	9000
13	包头凯盛酒店	119	三星级	36	54000	36600
14	恒隆酒店	169	未定级	23	26300	2068
15	科隆大酒店	164	未定级	30	40000	10500
16	包钢宾馆	72	三星级	30.4	42000	38306
17	包头包钢万开酒店	168	未定级	26	27000	33000
18	锦江都城酒店	99	四星级	24	2900	20000
19	鼎鑫商务酒店	85	未定级	36	7902	2068
20	汉庭酒店（包头火车站店）	119	未定级	25	27000	33000
21	包钢友谊宾馆	64	未定级	48	15000	8000
22	包头如家快捷酒店	66	未定级	26	1070	7300
23	包头三丁宾馆	64	未定级	24	15000	8000
24	玉庭快捷酒店	32	未定级	10	7902	2068
25	璞悦酒店	256	三星级	35	10900	25000
26	克里斯汀酒店	202	三星级	40	18800	3000
27	包头丽晶酒店	70	三星级	20	4500	12000

编号	宾馆酒店名称	房间数	星级	标间面积 m <sup>2</sup>	占地面积 m <sup>2</sup>	建筑面积 m <sup>2</sup>
28	青山宾馆	90	五星级	36	1200	5500
29	维也纳国际酒店	106	三星级	35	4500	1200
30	金丰大厦	82	三星级	18	6000	8000

续表3-3-9 包头市宾馆酒店资料汇总表

编号	宾馆酒店名称	房间数	星级	标间面积 m <sup>2</sup>	占地面积 m <sup>2</sup>	建筑面积 m <sup>2</sup>
31	包头凯宾酒店	168	四星级	24	27000	33000
32	包头荣资大酒店	165	四星级	25	10000	16000
33	天外天大酒店	118	三星级	30	11000	50000
34	一号公馆	126	四星级	45	12000	18000
35	光辉假日酒店	100	四星级	42	9000	15000
36	包头景辰酒店	208	四星级	28	30000	20774
37	君临阁酒店	135	三星级	55	6000	26000
38	北方宾馆	154	三星级	22	2500	1000
39	兵工新世纪宾馆	114	三星级	26	2500	1000
40	达尔罕贝勒酒店	100	未定级	24	2300	2000
41	锦江之星文化路店	57	未定级	40	22500	6000
42	盛业宾馆	64	未定级	38	15000	8000
43	恒为假日酒店青山店	56	未定级	20	1070	7300
44	楼外楼大酒店	101	未定级	26	3000	1100
45	迎宾酒店	128	未定级	35	6000	12000
46	悦居快捷酒店	92	未定级	25	4600	9500
47	如意洲大酒店	263	未定级	38	8400	23000
48	三和酒店	183	未定级	41	7700	16000
49	金地大酒店	70	未定级	48	15000	8000
50	包头天龙大酒店	97	四星级	40	26300	5000
51	包头上都大酒店	223	四星级	33	16000	26000
52	包头浙商酒店	103	三星级	40	11000	11000
53	包头铂尔曼酒店	69	五星级	30	3200	6500
54	万信酒店	120	三星级	45	20000	25000
55	包头金蜗牛酒店	68	未定级	55	12000	30000
56	包头尚华精品酒店（原宁鹿酒店）	128	未定级	20	9600	22000
57	锦江之星（巴彦塔拉大街店）	120	未定级	25	4500	7887

编号	宾馆酒店名称	房间数	星级	标间面积 m <sup>2</sup>	占地面积 m <sup>2</sup>	建筑面积 m <sup>2</sup>
58	包头西湖酒店	112	四星级	25	8800	15000
59	包头包铝宾馆	75	三星级	35	10000	23000
60	包头西拉木伦酒店	116	三星级	23	7902	2068

续表3-3-9 包头市宾馆酒店资料汇总表

编号	宾馆酒店名称	房间数	星级	标间面积 m <sup>2</sup>	占地面积 m <sup>2</sup>	建筑面积 m <sup>2</sup>
61	包头尚华精品酒店	110	四星级	47	7500	26300
62	宾利酒店	85	未定级	23	7902	2068
63	华资宾馆	154	三星级	30	2500	1000
64	金驼酒店	93	三星级	40	2000	10000
65	鹿铁宾馆（东站店）	120	未定级	28	4000	8000
66	泰和宾馆	75	未定级	21	4600	7900
67	包头铁道大厦	73	未定级	29	7902	2068
68	复正酒店	66	未定级	24	1070	7300
69	天峰酒店	60	未定级	31	3000	12000
70	新盘古酒店	168	未定级	34	27000	33000
71	悦客来酒店	64	未定级	32	15000	8000
72	包头市泓缘酒店	127	三星级	30	15000	8000

## ②宾馆酒店规模指数的确定

### A、宾馆酒店各指标标准化

由于宾馆酒店中得星级指标为非数值型指标，需对其进行指标量化，根据定性分析量化后的指标，按上述公式3-3-1进行指标标准化。

### B、宾馆酒店指标权重的确定

为了准确确定各宾馆酒店的级别，通过抽样调查的形式，在分析各宾馆酒店的规模与功能时，对能较好的反映每个网点规模优劣的房间

数、星级等进行详细的分析，为使分析结果更加准确，避免指标值重复计算的现象，经征询专家和实地调查综合分析确定宾馆酒店各项指标的权重，见表3-3-10。

表3-3-10 包头市宾馆酒店指标权重值

指标	房间数	星级	标间面积	占地面积	建筑面积
权重值	0.2	0.5	0.1	0.1	0.1

### c、综合规模指数的确定

综合规模指数是各项指标的综合体现，在各指标标准化处理的基础上采用加权求和法计算各网点的综合规模指数，计算结果见表3-3-11。

表3-3-11 包头市宾馆酒店指标标准化表

宾馆酒店名称	房间数 规模指数	星级 规模指数	标间面积 规模指数	占地面积 规模指数	建筑面积 规模指数
包头宾馆	50.91	50	54.55	100	96.15
海德酒店	26.11	100	60.00	26.14	28.85
包头万號国际酒店	22.98	100	72.73	2.27	16.03
香格里拉大酒店	7.83	100	36.36	17.05	12.82
包头泊景湾商务酒店	68.67	50	43.64	45.45	82.25
包头神华国际大酒店	20.89	100	74.55	2.05	11.22
包头金茂东方酒店	16.71	70	36.36	17.05	12.82
世茂大酒店	15.67	70	40.00	2.27	16.03
万泽大酒店	100.00	50	40.00	5.11	19.23
包头泓德酒店	26.89	70	45.45	9.09	16.03
兰亭酒店	93.99	50	69.09	57.95	100.00
稀土国际大酒店	20.63	70	54.55	5.68	14.42
包头凯盛酒店	31.07	50	65.45	61.36	58.65
恒隆酒店	44.13	30	41.82	29.89	3.31
科隆大酒店	42.82	30	54.55	45.45	16.83

宾馆酒店名称	房间数 规模指数	星级 规模指数	标间面积 规模指数	占地面积 规模指数	建筑面积 规模指数
包钢宾馆	18.80	50	55.27	47.73	61.39
包头包钢万开酒店	43.86	30	47.27	30.68	52.88
锦江都城酒店	25.85	70	43.64	3.30	32.05
鼎鑫商务酒店	22.19	30	65.45	8.98	3.31
汉庭酒店（包头火车站店）	31.07	30	45.45	30.68	52.88
包钢友谊宾馆	16.71	30	87.27	17.05	12.82
包头如家快捷酒店	17.23	30	47.27	1.22	11.70
包头三丁宾馆	16.71	30	43.64	17.05	12.82
玉庭快捷酒店	8.36	30	18.18	8.98	3.31
璞悦酒店	66.84	50	63.64	12.39	40.06
克里斯汀酒店	52.74	50	72.73	21.36	4.81
包头丽晶酒店	18.28	50	36.36	5.11	19.23
青山宾馆	23.50	100	65.45	1.36	8.81

续表3-3-11 包头市宾馆酒店指标标准化表

宾馆酒店名称	房间数 规模指数	星级 规模指数	标间面积 规模指数	占地面积 规模指数	建筑面积 规模指数
维也纳国际酒店	27.68	50	63.64	5.11	1.92
金丰大厦	21.41	50	32.73	6.82	12.82
包头凯宾酒店	43.86	70	43.64	30.68	52.88
包头荣资大酒店	43.08	70	45.45	11.36	25.64
天外天大酒店	30.81	50	54.55	12.50	80.13
一号公馆	32.90	70	81.82	13.64	28.85
光辉假日酒店	26.11	70	76.36	10.23	24.04
包头景辰酒店	54.31	70	50.91	34.09	33.29
君临阁酒店	35.25	50	100.00	6.82	41.67
北方宾馆	40.21	50	40.00	2.84	1.60
兵工新世纪宾馆	29.77	50	47.27	2.84	1.60



宾馆酒店名称	房间数 规模指数	星级 规模指数	标间面积 规模指数	占地面积 规模指数	建筑面积 规模指数
达尔罕贝勒酒店	26.11	30	43.64	2.61	3.21
锦江之星文化路店	14.88	30	72.73	25.57	9.62
盛业宾馆	16.71	30	69.09	17.05	12.82
恒为假日酒店青山店	14.62	30	36.36	1.22	11.70
楼外楼大酒店	26.37	30	47.27	3.41	1.76
迎宾酒店	33.42	30	63.64	6.82	19.23
悦居快捷酒店	24.02	30	45.45	5.23	15.22
如意洲大酒店	68.67	30	69.09	9.55	36.86
三和酒店	47.78	30	74.55	8.75	25.64
金地大酒店	18.28	30	87.27	17.05	12.82
包头天龙大酒店	25.33	70	72.73	29.89	8.01
包头上都大酒店	58.22	70	60.00	18.18	41.67
包头浙商酒店	26.89	50	72.73	12.50	17.63
包头铂尔曼酒店	18.02	100	54.55	3.64	10.42
万信酒店	31.33	50	81.82	22.73	40.06
包头金蜗牛酒店	17.75	30	100.00	13.64	48.08
包头尚华精品酒店（原宁鹿酒店）	33.42	30	36.36	10.91	35.26
锦江之星（巴彦塔拉大街店）	31.33	30	45.45	5.11	12.64
包头西湖酒店	29.24	70	45.45	10.00	24.04
包头包铝宾馆	19.58	50	63.64	11.36	36.86

续表3-3-11 包头市宾馆酒店指标标准化表

宾馆酒店名称	房间数 规模指数	星级 规模指数	标间面积 规模指数	占地面积 规模指数	建筑面积 规模指数
包头西拉木伦酒店	30.29	50	41.82	8.98	3.31
包头尚华精品酒店	28.72	70	85.45	8.52	42.15
宾利酒店	22.19	30	41.82	8.98	3.31
华资宾馆	40.21	50	54.55	2.84	1.60

宾馆酒店名称	房间数 规模指数	星级 规模指数	标间面积 规模指数	占地面积 规模指数	建筑面积 规模指数
金驼酒店	24.28	50	72.73	2.27	16.03
鹿铁宾馆（东站店）	31.33	30	50.91	4.55	12.82
泰和宾馆	19.58	30	38.18	5.23	12.66
包头铁道大厦	19.06	30	52.73	8.98	3.31
复正酒店	17.23	30	43.64	1.22	11.70
天峰酒店	15.67	30	56.36	3.41	19.23
新盘古酒店	43.86	30	61.82	30.68	52.88
悦客来酒店	16.71	30	58.18	17.05	12.82
包头市泓缘酒店	33.16	50	54.55	17.05	12.82

### ③宾馆酒店各级功能分的确定

通过定性分析各宾馆酒店的综合规模指数，确定各宾馆酒店的因子级别，本次将宾馆酒店分为3个级别，求得同一级别宾馆酒店的综合规模指数的平均值，通过上述公式3-3-7计算得出各级别的功能分。

### ④宾馆酒店服务半径的确定

宾馆酒店的服务半径是指宾馆酒店到其影响边界的最大距离。服务半径与宾馆酒店的规模和影响能力有关。依据各级宾馆酒店服务半径确定的原则，即市级宾馆酒店服务半径等于市级宾馆酒店边缘到连片建成区边缘的最大距离；其他各级宾馆酒店服务半径等于同级宾馆酒店的最大服务距离。

宾馆酒店指标分级统计结果见表3-3-12。

表3-3-12 包头市宾馆酒店指标分析结果表

宾馆酒店名称	功能分	级别	服务半径
包头宾馆	100	1	3500
海德酒店	100	1	3500
包头万號国际酒店	100	1	3500
香格里拉大酒店	100	1	3500
包头泊景湾商务酒店	100	1	3500
包头神华国际大酒店	100	1	3500
包头金茂东方酒店	72	2	1700
世茂大酒店	72	2	1700
万泽大酒店	72	2	1700
包头泓德酒店	72	2	1700
兰亭酒店	100	1	3500
稀土国际大酒店	72	2	1700
包头凯盛酒店	72	2	1700
恒隆酒店	46	3	1500
科隆大酒店	72	2	1700
包钢宾馆	72	2	1700
包头包钢万开酒店	72	2	1700
锦江都城酒店	72	2	1700
鼎鑫商务酒店	46	3	1500
汉庭酒店（包头火车站店）	46	3	1500
包钢友谊宾馆	46	3	1500
包头如家快捷酒店	46	3	1500
包头三丁宾馆	46	3	1500
玉庭快捷酒店	46	3	1500
璞悦酒店	72	2	1700
克里斯汀酒店	72	2	1700
包头丽晶酒店	46	3	1500

宾馆酒店名称	功能分	级别	服务半径
青山宾馆	100	1	3500
维也纳国际酒店	72	2	1700
金丰大厦	46	3	1500
包头凯宾酒店	100	1	3500

续表3-3-12 包头市宾馆酒店指标分析结果表

宾馆酒店名称	功能分	级别	服务半径
包头荣资大酒店	72	2	1700
天外天大酒店	72	2	1700
一号公馆	72	2	1700
光辉假日酒店	72	2	1700
包头景辰酒店	100	1	3500
君临阁酒店	72	2	1700
北方宾馆	72	2	1700
兵工新世纪宾馆	72	2	1700
达尔罕贝勒酒店	46	3	1500
锦江之星文化路店	46	3	1500
盛业宾馆	46	3	1500
恒为假日酒店青山店	46	3	1500
楼外楼大酒店	46	3	1500
迎宾酒店	46	3	1500
悦居快捷酒店	46	3	1500
如意洲大酒店	72	2	1700
三和酒店	72	2	1700
金地大酒店	46	3	1500
包头天龙大酒店	72	2	1700
包头上都大酒店	100	1	3500
包头浙商酒店	72	2	1700

宾馆酒店名称	功能分	级别	服务半径
包头铂尔曼酒店	100	1	3500
万信酒店	72	2	1700
包头金蜗牛酒店	46	3	1500
包头尚华精品酒店（原宁鹿酒店）	46	3	1500
锦江之星（巴彦塔拉大街店）	46	3	1500
包头西湖酒店	72	2	1700
包头包铝宾馆	72	2	1700
包头西拉木伦酒店	72	2	1700
包头尚华精品酒店	72	2	1700
宾利酒店	46	3	1500

续表3-3-12 包头市宾馆酒店指标分析结果表

宾馆酒店名称	功能分	级别	服务半径
华资宾馆	72	2	1700
金驼酒店	72	2	1700
鹿铁宾馆（东站店）	46	3	1500
泰和宾馆	46	3	1500
包头铁道大厦	46	3	1500
复正酒店	46	3	1500
天峰酒店	46	3	1500
新盘古酒店	72	2	1700
悦客来酒店	46	3	1500
包头市泓缘酒店	72	2	1700

### ⑤宾馆酒店相对距离的确定

根据不同级别的宾馆酒店划分出对应的相对距离区间。

### ⑥宾馆酒店影响作用分衰减公式的确定

按上述公式3-3-3、公式3-3-4进行作用分衰减。

## ⑦ 宾馆酒店影响作用分值计算

宾馆酒店作用分反映空间上各点受不同级别功能分的共同作用情况下，取其中最高的宾馆酒店作用分；同时存在多个功能影响时，对各级宾馆酒店作用分仅取值一次，并进行加和。

包头市土地定级与基准地价更新（公共管理与公共服务用地Ⅰ定级作用分值）

包头市公共管理与公共服务用地Ⅰ商服繁华影响度作用分等值线图

49

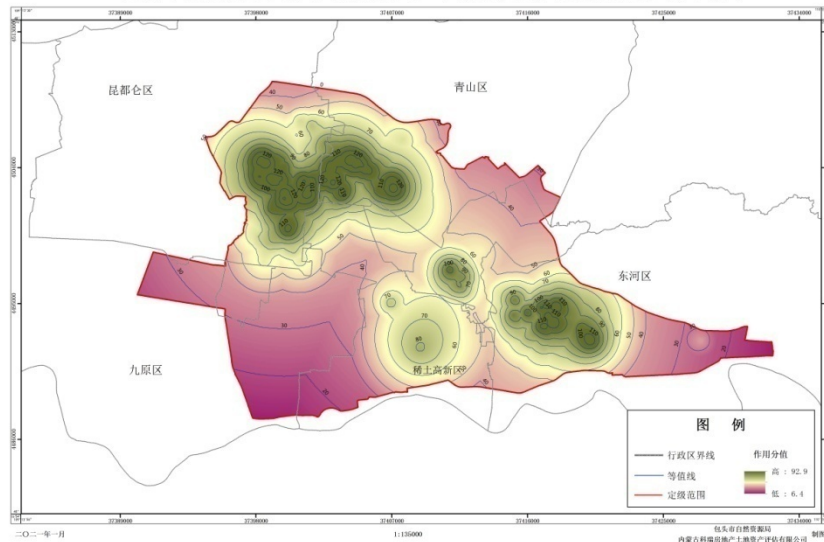


表3-3-1 商服繁华影响度作用分值图

## 2、交通条件

### (1) 道路通达度

#### ① 道路通达度现状分析

本次将包头市城市道路划分为6类，即混合型主干道、生活型主干道、生活型次干道、交通型主干道、交通型次干道和支路。

道路通达度是指城市内部交通运输条件的优劣，它由道路宽度、流量、功能和交通管制等指标综合体现。它取决于城市内部的道路体系和道路空间布局。它一方面影响商服用地的区位条件，在商服繁华地段，临道路状况对商服地价影响十分明显；另一方面对工业生产、市民日常生活的影响也非常明显，对住宅、工业、公共管理与公共服务用地Ⅰ地

价也有较大影响。一般来说，道路通达度越好的地段，其市场保证、商服聚集条件、人们出行条件和产品运输等方面的条件越优越，随之导致周围土地级别的提高。城市内道路体系和布局实质上是城市内部布局的骨架，它是实施城市规划的先决条件。道路体系的建设往往需要巨额的投资，这种投资的本质归结于对土地的投入，结果必然会提高周围土地乃至整个城区的土地收益。

道路类型划分依据主要有道路宽度、车道数和道路在城镇交通中的地位 and 作用。其中按照道路宽度划分道路类型的情况见表3-3-13。

**表3-3-13 按宽度划分道路类型情况表**

道路类型	红线宽度 (m)	车行道宽度 (m)
主干道	≈40	14-18
次干道	≈30	11-14
支路	≈15	7-9

本次定级共确定了现状道路264条，合计道路总长度909.15公里，详细情况见表3-3-14。

**表3-3-14 包头市现状道路情况统计表**

道路名称	道路类型	长度 (m)
巴彦塔拉大街	混合型主干道	9777.17
黄河大街	混合型主干道	19295.77
白云鄂博路	混合型主干道	13403.89
阿尔丁南大街	混合型主干道	9859.68
友谊大街	混合型主干道	8828.05
文化路	混合型主干道	11682.54
西河西路	混合型主干道	1778.88
西河东路	混合型主干道	1653.93
富强路	混合型主干道	9067.35

道路名称	道路类型	长度 (m)
团结大街	混合型主干道	6321.53
钢铁大街	混合型主干道	9054.45
民族东路	混合型主干道	9601.05
青山路	生活型主干道	18682.55
林荫路	生活型主干道	7301.16
红旗大街	生活型主干道	8237.53
阿尔善大街	生活型主干道	2549.31
和平路	生活型主干道	2465.22
西脑包大街	生活型主干道	1696.54
赛汗路	生活型主干道	4119.35
莎如拉东路	生活型主干道	862.80

续表3-3-14 包头市现状道路情况统计表

道路名称	道路类型	长度 (m)
新春街	生活型主干道	2459.28
青年路	生活型主干道	5502.67
少先路	生活型主干道	7628.16
北大街	生活型主干道	886.74
呼得木林大街	生活型主干道	8003.47
民主大街	生活型主干道	3457.71
110国道	交通型主干道	41852.96
包钢东路	交通型主干道	5042.23
青大线	交通型主干道	4108.50
包哈公路	交通型主干道	11867.29
机场高速路	交通型主干道	6902.48
建设路	交通型主干道	11260.22
兵工路	交通型主干道	10941.50
昆河东路	交通型主干道	4626.51
站北路	交通型主干道	7796.61



道路名称	道路类型	长度 (m)
工业路	交通型主干道	4959.12
民族西路	交通型主干道	9790.04
稀土大街	交通型主干道	10365.44
包白公路	交通型主干道	1992.09
纬十八路	交通型主干道	2531.25
礼贤路	交通型主干道	5403.40
腾飞大街	交通型主干道	4504.08
宋昭公路	交通型主干道	2769.79
南绕城	交通型主干道	27355.37
石哈线	交通型主干道	1961.77
昆河西路	交通型主干道	7748.94
阿拉坦汗大街	交通型主干道	6731.80
青北路	交通型主干道	2515.33
沼潭南路	交通型主干道	2700.69
民主路	交通型主干道	2412.36
环城路	交通型主干道	9719.38

续表3-3-14 包头市现状道路情况统计表

道路名称	道路类型	长度 (m)
包南线	交通型主干道	2038.89
北一街	交通型主干道	991.20
冷库路	交通型主干道	318.44
包哈-南绕城	交通型主干道	2130.84
沙河西街	交通型主干道	5448.60
万水泉大街	交通型主干道	4017.38
万青路	交通型主干道	2558.75
火炬路	交通型主干道	3786.01
南绕城-万哈线	交通型主干道	3609.92
210国道	交通型主干道	18832.44
包伊公路	交通型主干道	6206.21
旧南绕城公路	交通型主干道	15488.13
京藏高速	交通型主干道	77593.04
七号桥路	交通型主干道	1612.78
自由路	生活型次干道	1992.66
白银路	生活型次干道	1396.92
兴园路	生活型次干道	5985.29
富林路	生活型次干道	2117.75
世纪路	生活型次干道	4933.69
锦绣路	生活型次干道	2013.89
金翼路	生活型次干道	2216.90
梧桐路	生活型次干道	2849.24
凤至路	生活型次干道	1770.89
晨辉路	生活型次干道	364.96
文昌路	生活型次干道	3396.01
盛唐路	生活型次干道	1774.14
昭园南路	生活型次干道	3993.15

道路名称	道路类型	长度 (m)
昭园东路	生活型次干道	4092.49
丰盈道	生活型次干道	3932.80
富林北路	生活型次干道	1027.35
金华道	生活型次干道	419.52

续表3-3-14 包头市现状道路情况统计表

道路名称	道路类型	长度 (m)
新光西路	生活型次干道	2061.21
青东路	生活型次干道	2086.22
南排道	生活型次干道	3975.57
公园路	生活型次干道	2827.70
青东东路	生活型次干道	1993.25
纺织道	生活型次干道	818.40
市府西路	生活型次干道	2302.44
敖根道	生活型次干道	1147.13
迎宾道	生活型次干道	1559.28
哈达道	生活型次干道	1901.35
赛音道	生活型次干道	1901.91
三八路	生活型次干道	6078.07
邻圃道	生活型次干道	1558.54
纬四路	生活型次干道	5743.16
工盛东路	生活型次干道	253.03
体育场南路	生活型次干道	2025.29
惠民路	生活型次干道	2826.52
建材巷	生活型次干道	699.08
新兴大街	生活型次干道	1265.76
公园路	生活型次干道	1942.87
建国路	生活型次干道	555.17
通顺街	生活型次干道	927.23

道路名称	道路类型	长度 (m)
额尔登街	生活型次干道	1150.69
农机路	生活型次干道	682.79
花园路	生活型次干道	1730.83
南海路	生活型次干道	1331.86
井坪路	生活型次干道	944.25
噶腊木路	生活型次干道	672.70
健康南路	生活型次干道	1650.30
内环路	生活型次干道	1964.03
查干鄂博路	生活型次干道	690.28

续表3-3-14 包头市现状道路情况统计表

道路名称	道路类型	长度 (m)
民生路	生活型次干道	1035.12
西脑包南二道巷	生活型次干道	649.15
西河路	生活型次干道	1322.83
一中西路	生活型次干道	1237.68
二号路	生活型次干道	3791.79
东河西路	生活型次干道	4752.08
互助道	生活型次干道	1992.21
市府东路	生活型次干道	2722.03
青工路	生活型次干道	2340.32
青工南路	生活型次干道	2073.76
永兴路	生活型次干道	2584.36
天健路	生活型次干道	3797.62
荣泰路	生活型次干道	2419.31
秋实路	生活型次干道	2783.52
春晓路	生活型次干道	2436.30
长风路	生活型次干道	1213.21
春华路	生活型次干道	4646.68

道路名称	道路类型	长度 (m)
新兴大道	生活型次干道	1222.14
公园路	生活型次干道	1022.74
鞍山道	生活型次干道	2262.83
望园南道	生活型次干道	959.68
幸福路	生活型次干道	8415.20
康复路	生活型次干道	1740.97
中市街	生活型次干道	604.62
建新街	生活型次干道	1321.33
安定路	生活型次干道	730.35
景明路	生活型次干道	1079.76
绿园路	生活型次干道	1037.31
菜园路	生活型次干道	1400.54
飞机场路	生活型次干道	903.32
乌兰道	生活型次干道	4088.47

续表3-3-14 包头市现状道路情况统计表

道路名称	道路类型	长度 (m)
北梁一路	生活型次干道	946.64
新城路	生活型次干道	1091.56
北梁二路	交通型次干道	1747.49
东门外大街	交通型次干道	4115.75
北梁九街	交通型次干道	625.34
外环路	交通型次干道	3360.92
纬六路	交通型次干道	1943.09
滨河东路	交通型次干道	4986.58
中环路	交通型次干道	1814.55
纬一路	交通型次干道	1079.15
富民东路	交通型次干道	4522.75
东方希望大道	交通型次干道	4477.37

道路名称	道路类型	长度 (m)
创业大街	交通型次干道	5831.22
莎木佳路	交通型次干道	3573.58
转龙藏大街	交通型次干道	2736.74
南绕城-红旗大街	交通型次干道	2961.82
莎如拉大街	交通型次干道	3871.81
经纬路	交通型次干道	1172.50
哈业脑包西街	交通型次干道	1360.23
科技路	交通型次干道	3079.62
经六路	交通型次干道	1785.77
校园路	交通型次干道	6597.75
稀土路	交通型次干道	3098.73
昆工路	交通型次干道	1267.68
迎宾路	交通型次干道	1291.93
莫尼路	交通型次干道	5653.16
长征路	交通型次干道	630.61
站南路	交通型次干道	3246.84
纬三路	交通型次干道	3310.27
经一路	交通型次干道	1030.90
纬二路	交通型次干道	2412.28

续表3-3-14 包头市现状道路情况统计表

道路名称	道路类型	长度 (m)
坦克路	交通型次干道	1328.03
110-兵工路	交通型次干道	1285.54
纬八路	交通型次干道	2779.66
莫尼北路	交通型次干道	1175.63
蒙中医院巷	交通型次干道	278.84
星辉路	交通型次干道	2413.61
科学路	交通型次干道	4745.78

道路名称	道路类型	长度 (m)
十二号路	交通型次干道	964.70
经十一路	交通型次干道	762.60
坦克路	交通型次干道	1136.05
建华北路	交通型次干道	8584.54
经九路	交通型次干道	1414.48
镇东大街	交通型次干道	703.39
经五路	交通型次干道	709.06
十七路	支路	410.86
府后大街	支路	581.13
北梁三路	支路	1528.30
林北道	支路	914.13
文学道	支路	2896.36
繁荣道	支路	2547.83
厚德路	支路	686.93
民馨路	支路	1752.73
龙江道	支路	1284.09
长青道	支路	1906.38
红岩道	支路	800.09
永青道	支路	550.06
朝阳路	支路	1602.87
广场南路	支路	682.08
广场东路	支路	499.06
广场西路	支路	499.06
体育馆道	支路	1223.14

续表3-3-14 包头市现状道路情况统计表

道路名称	道路类型	长度 (m)
银河路	支路	424.55
红领巾道	支路	590.21

道路名称	道路类型	长度 (m)
合成南道	支路	405.05
望园中道	支路	716.37
前进道	支路	1884.22
万达路	支路	331.90
临园道	支路	422.25
奇峰道	支路	785.57
望园北道	支路	716.37
合作道	支路	1457.88
葛兰北道	支路	399.05
白彦道	支路	3114.63
草原道	支路	1457.85
学府道	支路	1400.16
先锋路	支路	1799.23
丰产道	支路	1287.92
阿吉奈道	支路	1992.67
迎春道	支路	1092.51
光荣道	支路	1457.85
进步道	支路	2125.23
银海路	支路	1399.58
复盛路	支路	1255.03
兴和巷	支路	849.70
明德路	支路	1030.66
景明巷	支路	493.64
东河东路	支路	2721.43
文兴路	支路	645.62
云杉巷	支路	1083.24
通顺南街	支路	862.91
风华巷	支路	335.02



道路名称	道路类型	长度 (m)
井坪南二路	支路	223.09

续表3-3-14 包头市现状道路情况统计表

道路名称	道路类型	长度 (m)
通顺西街	支路	587.35
凯旋路	支路	490.53
井坪南路	支路	681.55
安平路	支路	730.76
转龙街	支路	452.06
九原街	支路	1731.60
芳草路	支路	1052.47
广场街	支路	1676.03
祥和路	支路	1568.00
义盛泉巷	支路	695.17
安居东路	支路	569.85
南龙王庙街	支路	382.14
通顺东街	支路	953.32
文华巷	支路	1744.00
区委宿舍巷	支路	294.12
南疙洞街	支路	998.12
西河北路	支路	727.29
西河南路	支路	807.04
顺达路	支路	1147.95
育才路	支路	1079.94
沙河东路	支路	4352.78
文景道	支路	1645.21
万盛路	支路	2070.58
规划一路	支路	701.83
胜利路	支路	1692.21

道路名称	道路类型	长度 (m)
凌云路	支路	4005.76
西二里半路	支路	480.31

### ②道路功能类型的划分

经实地勘察，结合包头市城市道路等相关资料，以道路宽度、车行宽度为主要区分标准，将包头市的道路等级划分为主干道、次干道和支路三个等级，其中，主干道对城市交通以及周边土地质量影响作用最大，次干道次之，支路的影响最小。对城市主干道、次干道和支路的划分及其作用分的确定，是计算道路通达度功能分的基础。同时，主干道与次干道还可以按照道路交通对城市不同类型用地产生的不同影响分为混合型、生活型和交通型三种基本功能类型。将二者进行结合，最终将包头市城市道路划分为6类，即混合型主干道、生活型主干道、生活型次干道、交通型主干道，交通型次干道和支路。混合型主干道指城市内部主要客货运输线；生活型主、次干道指城市内部主要以客运为主的道路；交通型主、次干道指城市内部主要以货运和过境为主的道路；支路指各街坊之间的联系道路。

### ③道路通达度功能分的确定

道路作用指数反映某类道路在城镇交通运输中所起的作用。其一般与道路作用或车流量大小呈正比，数值在0-1之间，最佳道路的作用指数等于1，其余类型依次递减。功能分的确定以定级规程为依据。

表3-3-15 不同类型定级时道路类型对应的道路作用指数

道路类型	定级类型				
	综合定级	商服用地定级	住宅用地定级	工业用地定级	公共管理与公共服务用地定级

混合型主干道	1	1	0.80~0.95	0.80~0.95	0.80~0.95
生活型主干道	0.75~0.95	0.80~0.95	1	0.60~0.80	1
交通型主干道	0.65~0.85	0.60~0.80	0.60~0.80	1	0.60~0.80
生活型次干道	0.50~0.70	0.55~0.75	0.55~0.75	0.30~0.55	0.55~0.75
交通型次干道	0.40~0.60	0.30~0.55	0.30~0.55	0.55~0.75	0.30~0.55
支路	<0.40	<0.40	<0.40	<0.40	<0.40

#### ④道路影响距离的计算

各级道路的影响距离计算公式如下：

$$d = S / 2L \quad (\text{公})$$

式3-3-8)

式中：d - 某级道路影响距离

S - 定级区面积

L - 某级道路的总长度

道路影响距离的计算结果见表3-3-16~表3-3-20。

**表3-3-16 包头市商业用地道路通达度指标分析结果表**

级别	道路类型	总长度(m)	功能分	影响距离(m)
一级	混合型主干道	110324	100	2078
二级	生活型主干道	184177	95	1244
三级	交通型主干道	352492	80	650
四级	生活型次干道	356347	70	643
五级	交通型次干道	464360	55	494
六级	支路	909151	35	300

**表3-3-17 包头市住宅用地道路通达度指标分析结果表**

级别	道路类型	总长度(m)	功能分	影响距离(m)
一级	生活型主干道	184177	100	1244
二级	混合型主干道	110324	90	2078

三级	交通型主干道	352492	70	650
四级	生活型次干道	356347	65	643
五级	交通型次干道	464360	45	494
六级	支路	909151	35	300

**表3-3-18 包头市工业用地道路通达度指标分析结果表**

级别	道路类型	总长度(m)	功能分	影响距离(m)
一级	交通型主干道	352492	100	931
二级	混合型主干道	110324	90	709
三级	生活型主干道	184177	70	612
四级	交通型次干道	464360	65	506
五级	生活型次干道	356347	45	400
六级	支路	909151	35	300

表3-3-19 包头市公共管理与公共服务用地I道路通达度指标分析结果表

级别	道路类型	总长度(m)	功能分	影响距离(m)
一级	生活型主干道	184177	100	1244
二级	混合型主干道	110324	90	2078
三级	交通型主干道	352492	70	650
四级	生活型次干道	356347	65	643
五级	交通型次干道	464360	45	494
六级	支路	909151	35	300

表3-3-20 包头市综合用地道路通达度指标分析结果表

级别	道路类型	总长度(m)	功能分	影响距离(m)
一级	混合型主干道	110324	100	2078
二级	生活型主干道	184177	85	1244
三级	交通型主干道	352492	75	650
四级	生活型次干道	356347	60	643
五级	交通型次干道	464360	50	494
六级	支路	909151	35	300

⑤道路影响的相对距离按以下公式计算：

$$R = \frac{D_I}{D} \quad (0 \leq R \leq 1) \quad (\text{公})$$

式3-3-9)

式中：R —I类道路影响的相对距离；

$D_I$ —在I类道路影响距离内，某点距该类道路的最短距离；

D —I类道路影响距离。

⑥道路通达度作用分衰减公式的确定

商服用地和综合定级时，道路通达度作用分按下式进行衰减计算：

$$E_{IJ}^M = (F_I^M)^{1-R}$$

(公式3-3-10)

住宅用地、工业用地和公共管理与公共服务用地I定级时，道路通达度作用分按下式进行衰减计算：

$$E_{IJ}^M = F_I^M (1 - R) \quad (\text{公式})$$

3-3-11)

以上两式中：

$E_{IJ}^M$ —I道路对J点的通达度作用分

$F_I^M$ —I道路或同类道路的功能分

R—J点到I道路的相对距离

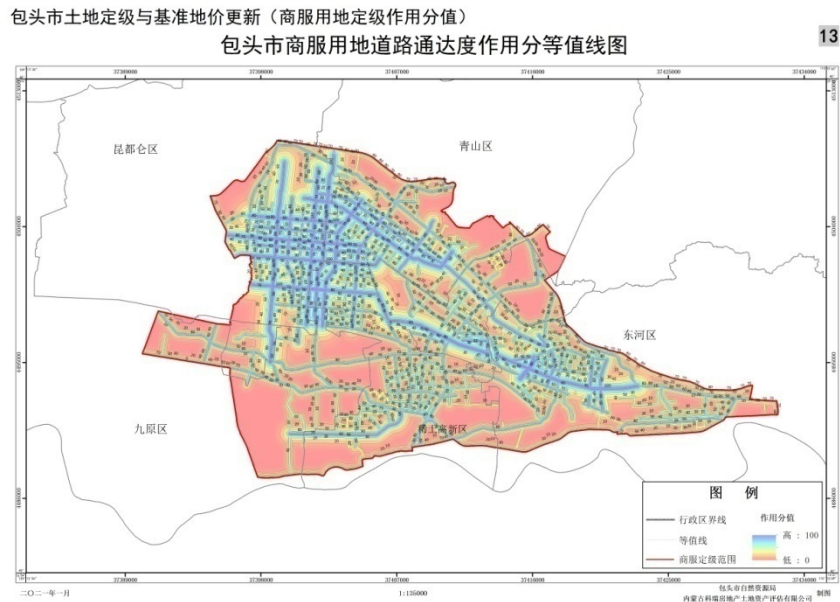


表3-3-2 道路通达度作用分值图

## (2) 公交便捷度

### ① 公交便捷度现状分析

本次收集到63条公共汽车线路，公交站点为1004个。依据包头市公交总公司运营数据，公交站点的基本情况见表3-3-21。

表3-3-21 包头市公交车基本情况

公交线路	间隔时间 (分)
1路	3
2路	3
3路	15
4路	8
5路	2
6路	7
7路	20
8路	15
9路	30
10路	2
11路	12
12路	40
13路	10
15路	20
16路	15
17路	8
18路	15
19路	10
20路	8
21路	8
22路	8
23路	16
24路	10
25路	20
26路	20
27路	15
28路	15
29路	20
30路	15
31路	15
32路	10
33路	15
34路	20



续表3-3-21 包头市公交车基本情况

公交线路	间隔时间 (分)
35路	20
36路	8
37路	50
38路	30
39路	20
40路	20
41路	20
42路	15
43路	15
44路	15
45路	20
46路	20
47路	30
48路	15
49路	30
50路	30
51路	10
52路	50
53路	10
54路	15
55路	15
56路	20
57路	30
58路	30
59路	50
60路	40
61路	20
62路	40
63路	50
64路	50

### ②公交站点站流量的计算

公交站点站流量的计算依据《定级规程》，站流量可取一定区域

内各个公交站点的每小时车流量之和。当同一条公交线路的各站点均为必停站点时，可用线路中向车流量之和代替，各公交线路流量每天统一按12~16小时计算平均值。地铁、小公共汽车等交通方式应根据客运能力换算成普通公共汽车的车流量，站流量的计算公式如下：

$$R = \sum_{j=1}^n 60 / P_j \quad (\text{公式})$$

3-3-12)

式中：

R--某站的站流量；

n--经过该站点的公交数；

$P_j$  --j路公交车间隔分。

站流量计算结果如下表3-3-22：

表3-3-22 包头市公交站点情况统计表

站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
包二十五中	1路.9路.10路.15路.25路.59路.60路	1	61.7
南郊信用社	1路.9路.10路.25路.59路.60路	1	59.2
怡特	1路.3路.5路.9路.12路.25路.29路.48路.59路.60路	1	70.5
昆仑百货	1路.3路.5路.12路.25路.29路.40路.48路	1	64
钢铁大街与白云路口	1路.3路.5路.15路.25路.29路.40路.48路	1	63
包百大楼	1路.5路.11路.15路.23路.25路.28路.29路.32路.33路.40路.43路.48路.55路	1	81.75
达丽雅	1路.5路.11路.15路.23路.25路.28路.29路.32路.33路.40路.43路.48路.55路	1	81.75
八一公园	1路.5路.8路.11路.25路.43路.48路.52路	1	71.2
钢铁职业学院	1路.2路.22路.60路.64路	1	50.2
内蒙古科技大学	1路.2路.8路.22路.60路.64路	1	54.2

站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
一号楼	1路.2路.8路.22路.41路.50路.60路.64路	1	59.2
包头站	1路.2路.22路.41路.46路.50路.60路	1	57
阳光小区	2路.39路.43路.52路	1	28.2
松石雅居	2路.39路.43路.52路	1	28.2
大自然旅行社	2路.42路.53路.63路	1	31.2
小尾羊大厦	2路.10路.20路.21路.24路.26路.45路	1	77

续表3-3-22 包头市公交站点情况统计表

站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
王府井青山店	2路.10路.20路.21路.24路.26路.42路.45路.51路	1	87
包头眼科医院	2路.11路.21路.22路.24路.26路.27路.33路.45路.51路.53路	1	72
青山商厦(东)	2路.11路.22路.24路.40路.51路	1	47.5
文化路与自由路口	2路.11路.24路.26路.40路.51路	1	43
文化路与民主路口	2路.11路.24路.51路	1	37
健康新城	2路.11路.24路.51路	1	37
六合成公交站	2路.22路.25路.40路.46路.48路.51路	1	46.5
江南文枢苑(北)	3路.28路.33路.43路.55路	1	20
昆河南桥	3路.11路.12路.33路.35路.60路	1	19
铁西区	4路.5路.10路.16路.36路.54路	1	83
金谷银行	4路.5路.17路.30路.34路	1	52
铁鑫大厦	4路.5路.30路.34路	1	44.5
东河维多利亚广场	4路.5路.34路.30路	1	44.5
铁一中	4路.5路.30路.37路.34路.49路	1	47.7
东河劝业城	4路.7路.10路.16路.37路.38路.49路	1	55.27
商贸大厦	4路.7路.10路.13路.16路.38路	1	52.5
巴彦塔拉东大街与利朗路	4路.5路.36路.38路.44路	1	51

站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
包头宾馆	5路.11路.25路.43路.52路	1	43.2
市公安局	5路.10路.19路.35路	1	69
会展中心	5路.10路.35路.61路	1	66
天福广场	5路.10路.35路.47路.61路	1	68
朝聚眼科医院	5路.10路.54路.58路	1	66
包头医学院	5路.10路.16路.54路	1	68
东河交警大队	5路.10路.16路.54路	1	68
北梁新区南二区	5路.35路.36路	1	40.5
北梁新区公交站	5路.35路.36路	1	40.5
东站	7路.10路.16路.17路.24路.34路.49路.50路	1	57.5
二宫	7路.10路.13路.16路.18路.24路.30路	1	57
红星	7路.10路.16路.36路.38路	1	46.5
包头站(北)	2路.8路.22路.50路.64路	1	34.7
邮电大厦(北)	8路.23路.32路.33路.52路	1	18.95

续表3-3-22 包头市公交站点情况统计表

站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
昆区长途站	9路.10路.40路.41路.59路.60路	1	37.7
太平寺商城	10路.13路.16路.18路.24路.30路.34路.49路.50路	1	62
西脑包同祥大药房	10路.16路.35路.36路.38路	1	46.5
西脑包大街西口	10路.16路.35路.36路.38路	1	46.5
包医二附院	10路.40路.45路.63路	1	37.2
北方医院	10路.11路.22路.23路.25路	1	49.25
市七医院	10路.11路.22路.23路.25路	1	49.25
供销社	10路.11路.21路.23路	1	46.25
市总工会	10路.11路.21路.23路	1	46.25
广汇商城	11路.12路.35路.60路	1	11

站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
江南文枢苑	11路.12路.23路.32路.55路	1	20.25
王府井青山店(幸福路)	11路.22路.27路.33路.53路	1	26.5
包头职业技术学院	11路.24路.30路.33路.47路	1	21
和平村委会	12路.32路.41路.42路	1	14.5
白云路与校园路口	12路.32路.41路.51路	1	16.5
东河长途站	13路.17路.37路.44路.50路	1	20.7
站北路与西一街路口	13路.17路.37路.44路.50路	1	20.7
铁路加油站	13路.17路.37路.44路.50路	1	20.7
汉庭酒店东河店	13路.17路.44路.50路	1	19.5
邮电大厦	15路.21路.28路.29路.40路.55路	1	24.5
包钢七小	15路.21路.28路.29路.55路	1	21.5
友谊市场(林荫路)	15路.21路.29路.55路	1	17.5
横竖街	16路.34路.54路.58路	1	13
黄金小区	16路.34路.35路.44路.54路.58路	1	20
鹿园	16路.30路.44路.50路.54路	1	18
沙河西街与世纪西路口	16路.30路.44路.50路.54路	1	18
明华学府	16路.30路.44路.50路.54路	1	18
市检察院	16路.44路.50路.54路.56路.61路	1	20
黄河大街与建华南路立交	16路.50路.54路.56路	1	13
井卜石新村	16路.43路.56路.61路	1	14
颐德老年公寓·春雨驾校	16路.43路.56路.61路	1	14

续表3-3-22 包头市公交站点情况统计表

站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
胜源滨河新城	16路.43路.56路.61路.64路	1	15.2
九原剧院	17路.34路.35路.44路	1	17.5
文明路南口	17路.30路.35路.50路	1	16.5

站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
包头金氏中医院	17路.30路.34路.35路.50路	1	19.5
融茂第一城	17路.30路.34路.35路.50路	1	19.5
铁西区(南)	17路.30路.34路.35路	1	17.5
瓦窑沟	18路.35路.37路.49路.53路	1	16.2
东河清真中寺	18路.24路.37路.53路	1	17.2
黄河电影院	18路.24路.37路.53路	1	17.2
东百大楼	18路.24路.36路.53路	1	23.5
包头粮食批发市场	18路.30路.44路.49路.53路	1	20
南壕村东门	19路.27路.43路.46路	1	17
地税小区	19路.27路.28路.31路	1	18
干部教育中心	19路.20路.28路.46路.51路.54路	1	30.5
劳动大厦	19路.23路.50路.54路.56路	1	18.75
开发区公交站	20路.26路.28路.31路.43路	1	22.5
凡尔赛观邸	20路.28路.46路.51路	1	20.5
干部教育中心	20路.27路.46路.51路.54路	1	24.5
阳光雅居	20路.27路.46路.51路.54路	1	24.5
永盛成超市广客隆市场	20路.27路.51路.54路	1	21.5
富强路与文化路口	20路.21路.24路.26路.45路	1	27
石榴园	21路.25路.46路.48路	1	17.5
欣泰驾校	21路.42路.53路.63路	1	18.7
青北路与兵工路口	21路.42路.53路.63路	1	18.7
满都拉娱乐城	21路.27路.42路.53路.63路	1	22.7
五二研究所	21路.27路.33路.53路.63路	1	22.7
青山商厦	21路.24路.27路.33路.53路.63路	1	28.7
青山交警大队	21路.25路.26路.45路	1	16.5
包医一附院	21路.23路.32路.33路.52路	1	22.45
核工业二零八	22路.41路.50路.60路.64路	1	15.2
蓝天商厦	22路.31路.40路.52路.54路	1	19.7

站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
一机招待所	22路.25路.33路.40路	1	17.5

续表3-3-22 包头市公交站点情况统计表

站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
一机公园	22路.25路.33路.40路	1	17.5
六合成(北)	22路.25路.40路.46路	1	16.5
军分区	23路.30路.47路.61路	1	12.75
甲尔坝农贸市场	24路.31路.32路.39路.45路	1	22
包百超市海威店	24路.31路.32路.39路.45路	1	22
海威一区	24路.31路.32路.39路.45路	1	22
海威四区	24路.31路.32路.39路.45路	1	22
海威小区	24路.31路.32路.39路.45路	1	22
友谊大街与幸福南路口	20路.27路.46路.51路.54路	1	24.5
昆河中桥	28路.43路.55路.60路	1	13.5
包钢医院(西)	15路.21路.28路.29路.55路	1	21.5
甲尔坝新村	31路.32路.39路.45路	1	16
劳动公园北门	11路.20路.23路.27路.42路.51路.53路	1	36.25
富力城	16路.30路.44路.50路.54路	1	18
昆区长途站(东)	1路.15路.25路	2	26
立和公寓酒店	1路.8路.31路	2	28
公交一公司	1路.8路.29路	2	27
包钢三中	1路.28路.35路	2	27
友谊广场	1路.28路.35路	2	27
云龙骨科医院	1路.22路	2	27.5
移动通信公司	1路.22路	2	27.5
稀土国际大酒店	1路.22路.60路	2	29
核工业二〇八	1路.2路.8路	2	44
稀土国际大酒店(东)	2路.19路.64路	2	27.2

站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
中国二冶集团	2路.39路	2	23
一号公馆	2路.39路	2	23
金荣建材城	2路.28路.35路	2	27
燕赵大厦	2路.31路	2	24
市水务局	2路.31路	2	24
纺织小区东门	2路.42路.53路	2	30
富强市场	2路.33路.53路	2	30

续表3-3-22 包头市公交站点情况统计表

站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
九星电子大楼	2路.33路.23路	2	27.75
富强路与文化路口(南)	2路.10路	2	50
文化路与青东路口	2路.24路.51路	2	32
文化路与青东东路口	2路.24路.51路	2	32
六合成(南)	2路.48路	2	24
钢铁大街与南排道口	3路.33路	2	8
盛世嘉苑	3路.12路.33路好	2	9.5
广汇商城(南排道)	3路.33路	2	8
九州医院	4路.17路.36路	2	22.5
第二工人文化宫	4路.5路.49路	2	13.5
鹿王羊绒	4路.5路	2	37.5
东河区政府	4路.5路.44路	2	41.5
时代天骄小区	4路.5路.44路	2	41.5
红星佳美建材城	4路.5路	2	37.5
瑞驰驾校	4路.38路	2	9.5
臭水井村	4路.38路	2	9.5
环宇机动车检测站	4路.38路	2	9.5



站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
福泰老年公寓	4路.38路	2	9.5
包头市看守所	4路.38路	2	9.5
古城湾	4路.38路	2	9.5
一阳公司	4路.38路	2	9.5
包十六中	4路	2	7.5
景秀山庄	4路	2	7.5
南绕城公路东口	4路	2	7.5
青峰小区	4路	2	7.5
包头糖厂	4路	2	7.5
阿尔丁广场	5路.25路	2	33
苏宁广场	5路.25路	2	33
包头税务大厦	5路.25路	2	33
银河广场	5路.42路	2	34
北京华联购物中心	5路.63路	2	31.2

续表3-3-22 包头市公交站点情况统计表

站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
电视台	5路.63路	2	31.2
劳动公园南门	5路.63路	2	31.2
第一工人文化宫	5路.63路	2	31.2
供电宾馆	5路.19路	2	36
赛汗塔拉城中草原	5路.10路.19路	2	66
奥体中心	5路.10路.35路	2	63
工程机械商城	5路.10路.35路	2	63
市民公园	5路.10路.35路	2	63
青年生态园	5路.10路.35路	2	63
转龙液酒厂	5路.10路.35路	2	63

站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
铁路文化宫	5路.30路.49路	2	36
农商行佳美支行	5路.35路	2	33
景开中学	7路.37路.53路	2	10.2
留柱窑村	7路.37路.53路	2	10.2
西北门转盘	7路.37路.53路	2	10.2
留柱窑新村	7路.37路	2	4.2
校园路与阿尔丁大街路口	8路.51路	2	10
校园路与民族西路口	8路.51路	2	10
包头市少年宫	8路.60路	2	5.5
田家炳中学	8路.41路	2	7
三运公司	8路.40路.41路	2	10
昆区长途站(北)	8路.52路	2	5.2
西河楞	9路.25路	2	5
包钢耐火厂	9路.55路	2	6
科学路与自由路口	10路.23路.46路	2	36.75
呼得木林大街与科学路口	10路.23路	2	33.75
青山商厦(西)	10路.26路.45路	2	36
九星电子大楼(西)	10路.11路	2	35
市自然资源局	10路.21路.23路	2	41.25
团结大街与民族西路口	10路.21路.23路	2	41.25
团结大街与阿吉奈道口	10路.21路.23路	2	41.25

续表3-3-22 包头市公交站点情况统计表

站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
包钢九中(北)	11路.32路	2	11
白云药店	11路.32路	2	11
同利商场	11路.23路.53路	2	14.75

站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
青山路四道沙河桥	11路.33路	2	9
青山路北奔重卡	11路.33路	2	9
华新机械	11路.33路	2	9
森警大队	11路.24路.33路	2	15
市党政大楼东门	11路.17路	2	12.5
新都市区公交站	11路.17路	2	12.5
宏昌学校	12路.32路.51路	2	13.5
高油房农贸市场	12路.62路	2	3
包钢利尔	12路.62路	2	3
哈林格尔中学	12路.62路	2	3
鹿城饭店	13路.38路	2	8
滨河小区	13路.38路	2	8
康复路小学	13路.38路	2	8
包二中	13路.35路.36路	2	16.5
壕赖沟小学	13路.35路.36路	2	16.5
包钢十小	15路.21路.55路	2	14.5
光彩街东口	15路.21路.55路	2	14.5
新光西路与林荫路口	15路.55路	2	7
奕德宾馆	15路.55路	2	7
东亚世纪城	15路.27路	2	7
松石名第	15路.41路	2	6
机动车检测二站	15路.46路	2	6
阿十小区	15路.46路	2	6
公交四公司	15路.46路	2	6
包头站(东)	15路.39路	2	6
阿十二小区	15路.39路	2	6
城梁村	15路.16路	2	7
麻池镇政府	15路.16路	2	7

续表3-3-22 包头市公交站点情况统计表

站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
九原剧院(北)	16路.54路	2	8
九原万达广场·绿地国际花都	16路.30路.44路	2	12
屹林广场	16路.43路.61路	2	11
民馨家园	16路.43路.61路	2	11
麻池镇政府	15路.16路	2	7
北新街	16路.21路.53路	2	17.5
农电培训中心	17路.24路.61路	2	16.5
中国边检	17路.24路.61路	2	16.5
九原区蒙中医院	17路.61路	2	10.5
文明小区	17路.35路	2	10.5
太平寺商城(西)	17路.44路	2	11.5
转龙藏	18路.35路.36路	2	14.5
清真大寺	18路.35路.36路	2	14.5
解放路东口	18路.35路	2	7
和平路与新中路口	18路.37路	2	5.2
东站(站北路)	18路.30路.44路	2	12
二里半路北口	18路.53路	2	10
东河环保局	18路.53路	2	10
万泉佳苑	18路.58路	2	6
万泉佳苑北门	18路.58路	2	6
润恒城物流园北门	18路.43路.64路	2	9.2
润恒城物流园	18路.43路	2	8
润恒城物流园终点站	18路.43路.64路	2	9.2
阳光尚品	19路.21路.42路	2	17.5
白云路与校园路口(西)	19路.21路.42路	2	17.5

站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
昆区市民大厅	19路.27路.55路	2	14
东亚世纪城南门	19路.27路	2	10
昆区公安分局(东)	19路.60路	2	7.5
稀土国际大酒店(东)	2路.19路.64路	2	27.2
总部经济园	19路.46路.52路	2	10.2
鹿城上院	19路.27路	2	10

续表3-3-22 包头市公交站点情况统计表

站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
北方股份	20路.26路	2	10.5
希望饲料公司	20路.26路.54路	2	14.5
交警支队	20路.27路.51路	2	17.5
包四十八中	20路.27路.51路	2	17.5
北重培训中心	20路.24路.25路	2	16.5
公交治安分局	20路.27路	2	11.5
青山亿民医院	20路.27路	2	11.5
新城村	20路.27路	2	11.5
森林春天	20路.26路	2	10.5
110国道与民族东路口	20路.26路	2	10.5
松石国际城公交站	21路.48路	2	11.5
青山宾馆	21路.25路.45路	2	13.5
甲尔坝建材市场·泰豪家居 (南)	21路.39路	2	10.5
青松小区东门	21路.39路	2	10.5
包百小商品市场	21路.23路.32路	2	17.25
包三十五中(西)	21路.23路.32路	2	17.25
新光西路与林荫路口	21路.42路	2	11.5
包钢二十六小	21路.42路.60路	2	13

站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
二十九中南校区	21路.55路	2	11.5
钢铁职业技术学院	22路.60路.64路	2	10.2
康乐小区	22路.25路.39路	2	13.5
迎宾小区东门	22路.25路	2	10.5
青山区南市场	22路.33路.48路	2	15.5
繁荣道与幸福路口	22路.33路.48路	2	15.5
一机医院	22路.25路.33路	2	14.5
昆河南桥(西)	23路.54路	2	7.75
包钢八中	23路.41路.54路	2	10.75
包钢十七小	23路.54路	2	7.75
包钢十二中	23路.54路	2	7.75
美萌百货农贸市场	23路.54路	2	7.75
民主路与科学路口	23路.46路	2	6.75

续表3-3-22 包头市公交站点情况统计表

站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
光辉假日酒店	23路.46路	2	6.75
青山检察院	23路.46路	2	6.75
翡丽湾	23路.24路	2	9.75
当代菁英国际	23路.24路	2	9.75
奥林匹克公园西门	23路.24路	2	9.75
包头轻工职业学院	23路.30路.47路	2	9.75
天福广场(建华路)	23路.30路.56路	2	10.75
会展中心(建华路)	23路.30路.56路	2	10.75
麒麟口腔医院	24路.36路.53路	2	10.75
青山卫生服务大楼	24路.51路	2	12
神华佳苑	24路.26路	2	9
银河广场(西)	25路.39路	2	6

站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
华清佳苑	25路.33路	2	7
一机二中	22路.25路.33路	2	14.5
一机集团	25路.46路.48路	2	10
一机康复中心	25路.46路.48路	2	10
110国道与赛汗路口	25路.48路	2	7
民族幼儿园四分园	25路.46路.48路	2	10
松石国际城	25路.46路.53路	2	12
大连新型小区	26路.46路	2	6
少先路东口	26路.46路	2	6
包头师院东门	26路.46路	2	6
南壕村	27路.43路.52路	2	9.2
包头乐园南门	27路.60路	2	5.5
昆河壹号	28路.60路	2	5.5
昆河东路与青年路口	28路.60路	2	5.5
钢三十七街坊	28路.43路.55路	2	12
包钢设计院	28路.43路.55路	2	12
友谊市场	28路.35路	2	7
包钢五中	28路.29路.35路	2	10
恩和小区	28路.35路.42路	2	11

续表3-3-22 包头市公交站点情况统计表

站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
包六中	28路.35路.42路	2	11
银苑小区	28路.31路	2	8
韩庆坝	30路.50路	2	6
桐荷鲜品汇	30路.50路	2	6
共青小区	30路.50路	2	6

站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
车管所	30路.50路.58路	2	8
惠通驾校	30路.33路.47路	2	10
三道沙河村	30路.33路.47路	2	10
中慧新城	30路.33路.47路	2	10
中慧新城终点站	30路.33路	2	8
东风本田	31路.43路.46路	2	11
赵家营子北门	31路.40路.54路	2	11
锡华世纪花园	31路.40路.54路	2	11
祥和市场	31路.40路.54路	2	11
民族西路与乌兰道口	31路.48路	2	8
民族西路与青年路口	31路.48路	2	8
阿尔丁植物园西门	31路.48路	2	8
民族西路与莫尼路口	31路.48路	2	8
居然新城	31路.32路	2	10
油房幸福家苑	32路.51路	2	12
兴华驾校	32路.51路	2	12
刘二圪梁	32路.51路	2	12
馥室成双商住小区	32路.42路	2	10
新光西路西口	32路.42路	2	10
和平养老院	32路.60路	2	7.5
光彩街西口	32路.60路	2	7.5
啤酒公园	32路.48路	2	10
莫尼路与阿尔丁北大街口	32路.48路	2	10
刚亿二手车市场	33路.47路.53路	2	12
六合成	11路.33路	2	9
市扶贫医院北门	34路.44路	2	7

续表3-3-22 包头市公交站点情况统计表



站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
内蒙古溢丰	34路.61路	2	6
包钢九中	35路.60路	2	4.5
九原商业街	35路.44路	2	7
耐火厂路北口	35路.36路	2	10.5
桃园新村	35路.36路	2	10.5
红星佳美建材	35路.38路	2	5
胜利路小学	36路.49路	2	9.5
工业路与环城路口	36路.49路.53路	2	15.5
同道小学	36路.44路	2	11.5
包铝集团	38路	2	2
居然新城(东)	39路.45路	2	6
振华小区	39路.42路	2	7
赵家营子西门	39路.42路	2	7
包钢医院	40路.54路	2	7
少先路公交宿舍	40路.54路	2	7
市水务局(东)	40路.54路	2	7
科大附中	40路.54路	2	7
永盛成超市广客隆市场 (东)	40路.46路	2	6
第一工人文化宫(北)	40路.45路	2	6
内蒙古科技大学南门	41路.46路	2	6
友谊广场(西)	42路.43路	2	8
黄河小区	42路.60路	2	5.5
包头市博物馆(新光东 站)	43路.52路	2	5.2
一号公馆(西)	43路.52路	2	5.2
阳光小区(东)	43路.52路	2	5.2
日月豪庭	43路.46路	2	7
井卜石村	43路.54路	2	8

站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
五银福窑新村	43路.54路	2	8
五银福窑新村南	43路.54路	2	8
黄河大街与建华路立交桥	43路.50路.54路	2	10
民警家园中心广场	43路.61路	2	7

续表3-3-22 包头市公交站点情况统计表

站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
滨河大鼎	43路.56路	2	7
水岸花都	43路.56路	2	7
高新区计生服务中心	43路.56路	2	7
万水泉中心小学	43路.56路	2	7
高新区管委会	43路.56路	2	7
滨河西苑	44路.50路	2	6
水利方酒店	46路.50路	2	5
消防指挥中心	46路.50路.52路.64路	2	7.4
御澜世家	46路.52路.64路	2	5.4
曹家营子	46路.52路.64路	2	5.4
市建委(东)	46路.52路	2	4.2
公交集团	46路.51路	2	9
六合成二区东门	46路.51路	2	9
繁荣道与富强路口	22路.33路.48路	2	15.5
巴彦塔拉大街与工业路口	49路.53路	2	8
锦裕园小区	49路.53路	2	8
加州郡府	50路.52路	2	3.2
绿地国际花都·九原万达广场	50路.54路	2	6
东方希望小学	51路.62路	2	7.5

站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
景富家园F区	51路.62路	2	7.5
曹钦小区南门	52路.64路	2	2.4
沃土阳光	52路.64路	2	2.4
上沃土壤	52路.64路	2	2.4
包钢游泳馆	55路.60路	2	5.5
包钢信息大楼	55路.60路	2	5.5
民馨家园(东)	56路.64路	2	4.2
劳动公园东门	40路.45路.63路	2	7.2
包头市博物馆	1路	3	20
包六中(东)	2路	3	20
中行包头分行	2路	3	20
南绕城路口	3路	3	4

续表3-3-22 包头市公交站点情况统计表

站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
包铝集团	4路	3	7.5
包头师院南门	5路	3	30
九曲华街文化大世界	7路	3	3
昆区公安分局	8路	3	4
阿南小区	8路	3	4
阿北小区	8路	3	4
友谊菜市场	8路	3	4
包医一附院(西)	8路	3	4
前进道与鞍山道口	8路	3	4
前进道与白云路口	8路	3	4
包钢实验二小	8路	3	4
三八路与莫尼路口	8路	3	4
西沙梁	8路	3	4

站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
科学路与民主路口	10路	3	30
龙达建工	10路	3	30
小肥羊大厦	11路	3	5
市府西路北口	11路	3	5
广播电视大学(北)	11路	3	5
都兰小区	11路	3	5
青山路与经11路口	11路	3	5
包九中新都市区分校	11路	3	5
检查警苑	11路	3	5
市党政大楼北门	11路	3	5
钢铁大街路口	12路	3	1.5
小白楼	12路	3	1.5
广汇商城(西)	12路	3	1.5
招呼站	12路	3	1.5
南绕城检查站	12路	3	1.5
厂汉	12路	3	1.5
厂汉路口	12路	3	1.5
市二十八中	13路	3	6

续表3-3-22 包头市公交站点情况统计表

站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
二九一医院	13路	3	6
市三医院	13路	3	6
奥宇新城	13路	3	6
民生大街与北梁大街路口	13路	3	6
壕赖沟村	13路	3	6
团结大街与南排道口	15路	3	3

站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
明日新城	15路	3	3
南排道与乌兰道口	15路	3	3
帝景小区	15路	3	3
内蒙古科技大学西门	15路	3	3
包铁第二物资储运公司	15路	3	3
蒙甄足球基地	15路	3	3
禹城驾校	15路	3	3
黄河化工集团	15路	3	3
沼谭南路与包哈公路口	15路	3	3
麻池古城	15路	3	3
古城村	15路	3	3
古城村委会	15路	3	3
朝聚眼科医院(东)	16路	3	4
民警家园中心广场(东)	16路	3	4
滨河农贸市场	16路	3	4
火炬路北口	16路	3	4
共青二队	16路	3	4
农垦集团三公司	16路	3	4
鑫茂车辆检测站	16路	3	4
包钢稀土华美公司	16路	3	4
农研所	16路	3	4
东壕口	16路	3	4
永茂泉	16路	3	4
沼谭南路与包哈公路口 (东)	16路	3	4
麻池卫生院	16路	3	4

续表3-3-22 包头市公交站点情况统计表

站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
北滩街	16路	3	4
景富大街	16路	3	4
普行中西医结合医院	16路	3	4
景富家园	16路	3	4
远洲国际城	17路	3	7.5
龙苑新村	17路	3	7.5
九原地税局	17路	3	7.5
九原区政府	17路	3	7.5
铁鑫大厦(南)	17路	3	7.5
二里半路南口	18路	3	4
南二里半村	18路	3	4
王大汉仓储	18路	3	4
保利体育庄园	18路	3	4
王大汉营子	18路	3	4
王大汉南海明珠小区	18路	3	4
包头实验一小南海分校	18路	3	4
郑二窑阳光新村	18路	3	4
包头市回民中学	18路	3	4
交界营子村东口	18路	3	4
交界营子村	18路	3	4
交界营子安捷检测站	18路	3	4
交界营子村委会	18路	3	4
黄草洼村西口	18路	3	4
南黄线与南绕城路口	18路	3	4
九原区看守所	18路	3	4
小召湾村委会	18路	3	4
小召湾村	18路	3	4
万泉综合市场	18路	3	4

站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
腾飞大街与文昌路口	18路	3	4
包头石占山中医院	19路	3	6
保利拉菲	19路	3	6

续表3-3-22 包头市公交站点情况统计表

站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
市建委	19路	3	6
建工集团	19路	3	6
武银福小区	19路	3	6
山水文苑	19路	3	6
旅游大厦	19路	3	6
市工商联会	19路	3	6
赛汗塔拉城中草原东门	19路	3	6
包头市体育运动学校	19路	3	6
北方兵器城	20路	3	7.5
锦尚国际	20路	3	7.5
青山防洪沟中桥	20路	3	7.5
颐和山庄	20路	3	7.5
颐和山庄西门	20路	3	7.5
香醍公馆	21路	3	7.5
兴达路与110国道口	21路	3	7.5
黄河小区(南)	21路	3	7.5
昆区市民大厅(东)	21路	3	7.5
上元名府	21路	3	7.5
恒大名都	21路	3	7.5
包头博物馆	22路	3	7.5
友谊广场(北)	22路	3	7.5

站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
106购物广场	22路	3	7.5
泓德酒店	22路	3	7.5
苏宁广场(东)	22路	3	7.5
花苑(南)	22路	3	7.5
邻圃道南口	22路	3	7.5
文化路与自由路口(北)	22路	3	7.5
一机俱乐部	22路	3	7.5
昆区少年宫	23路	3	3.75
科学路与草原道口	23路	3	3.75
科学路与青东东路口	23路	3	3.75

续表3-3-22 包头市公交站点情况统计表

站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
科学路与赛罕路口	23路	3	3.75
森警大队(建华路)	23路	3	3.75
环西老年公寓	24路	3	6
消防队	24路	3	6
包一中	24路	3	6
东方俪城	24路	3	6
医学院北门	24路	3	6
九原白音席勒办事处	24路	3	6
龙苑小区	24路	3	6
九原蒙中医院	24路	3	6
安科安全检测中心	24路	3	6
锦林公园南门	24路	3	6
昆区昆北小学	24路	3	6
甲尔坝北门	24路	3	6



站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
二冶顺源物流	25路	3	3
包头市税务大厦	5路.25路	3	33
绿苑豪庭	25路	3	3
富强路与文化路口(北)	25路	3	3
北重三中	25路	3	3
北重五中	25路	3	3
五二研究所(东)	25路	3	3
高新花园	26路	3	3
市教育局(东)	26路	3	3
青山区市民大厅	26路	3	3
一机三小	26路	3	3
邻圃道与青山路口	26路	3	3
锦尚国际西门	26路	3	3
赵家店	26路	3	3
青福新城	26路	3	3
铭峰家苑	26路	3	3
银匠窑子	26路	3	3

续表3-3-22 包头市公交站点情况统计表

站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
阳光上城	27路	3	4
北方兵器城(北门)	27路	3	4
兵工路与哈达道口	27路	3	4
干部教育中心(西)	27路	3	4
世纪佳苑	27路	3	4
包头市少年宫北门	27路	3	4
昆区长途站(西)	28路	3	4

站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
百展汇批发市场	29路	3	3
包钢十五中	29路	3	3
美福儿幼儿园	29路	3	3
北沙梁农贸市场	29路	3	3
北沙梁农贸市场北	29路	3	3
北沙梁南	29路	3	3
北沙梁	29路	3	3
北沙梁北	29路	3	3
北沙梁北口	29路	3	3
东河粮库	30路	3	4
南海五村南门	30路	3	4
南海四村南门	30路	3	4
南海二村(西门)东门	30路	3	4
南海二村北门	30路	3	4
包头东物流中心	30路	3	4
河木驾校	30路	3	4
航茂二手车市场	30路	3	4
鹿港小镇西门	31路	3	4
东海花园	31路	3	4
公交一公司(北)	31路	3	4
包头啤酒厂	31路	3	4
啤酒厂路东口	31路	3	4
希望铝业	32路	3	6
林荫路与团结大街口	32路	3	6

续表3-3-22 包头市公交站点情况统计表

站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
张耀专科门诊部	32路	3	6
莫尼路与阿吉奈道口	32路	3	6
二零二厂	33路	3	4
纺织小区北门	33路	3	4
万达广场北	33路	3	4
花苑	33路	3	4
广播电视大学	33路	3	4
阿尔丁植物园	33路	3	4
怡荷豪庭	33路	3	4
包三十五中	33路	3	4
二宫(北)	34路	3	3
商贸大厦(西)	34路	3	3
东河劝业城(南)	34路	3	3
包四十九中	34路	3	3
市扶贫医院西门	34路	3	3
井坪新村	34路	3	3
九原一中队	34路	3	3
龙苑新村终点站	34路	3	3
朝聚眼科昆区分院	35路	3	3
屹林农贸市场	35路	3	3
友谊大街幸福南路口	35路	3	3
市教育局	35路	3	3
锦江之星友谊大街店	35路	3	3
市安全局	35路	3	3
赛汗塔拉城中草原(南)	35路	3	3
红星站	35路	3	3
华医堂中医门诊部	35路	3	3
市三医院门诊	35路	3	3

站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
北梁新区北五区	35路	3	3
北梁新区北六区	35路	3	3
北梁新区北七区	35路	3	3

续表3-3-22 包头市公交站点情况统计表

站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
巴彦塔拉大街与利朗路口	35路	3	3
市六医院	36路	3	7.5
公路段宿舍	36路	3	7.5
公交宿舍楼	36路	3	7.5
建设路与查干路口	36路	3	7.5
长客公司	36路	3	7.5
东河区法院	36路	3	7.5
市蒙中医院东河院	36路	3	7.5
东河税务局	36路	3	7.5
工业路二小	36路	3	7.5
副食品路与惠民路口	36路	3	7.5
副食品路与云杉路口	36路	3	7.5
城际美景	36路	3	7.5
北梁新区南三区	36路	3	7.5
通顺市场	37路	3	1.2
东河法院	37路	3	1.2
龙藏新城临时站	37路	3	1.2
乔家金街临时站	37路	3	1.2
西井湾	38路	3	2
东河村欣苑	38路	3	2
北梁新区六区	38路	3	2

站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
北梁新区七区	38路	3	2
东兴交警二中队	38路	3	2
磴口派出所	38路	3	2
包铝中区	38路	3	2
毛其来村	38路	3	2
包六中(南)	39路	3	3
三江尊园西门	39路	3	3
中贸府牡丹园	39路	3	3
包头广播发射中心台	39路	3	3
华鹿紫竹花园	39路	3	3

续表3-3-22 包头市公交站点情况统计表

站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
青年路与三八路口	40路	3	3
青年路与南排道口	40路	3	3
大连新型小区(北)	40路	3	3
文化路与民主路口(北)	40路	3	3
合成南道东口	40路	3	3
钢三十七街坊(东)	41路	3	3
电厂宿舍	41路	3	3
友谊新村	41路	3	3
禧瑞都御苑	41路	3	3
包头市帮得公司	41路	3	3
和平存村	41路	3	3
黄河大街与南排道口	41路	3	3
内蒙古中等职业学校	41路	3	3
昆区法院	41路	3	3

站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
当铺村	42路	3	4
当铺村委会	42路	3	4
五二研究所(西)	42路	3	4
北重五中(南)	42路	3	4
四医院	42路	3	4
幸八雅园西门	42路	3	4
望园小区	42路	3	4
纺织道南口	42路	3	4
友谊小区	42路	3	4
友谊菜市场(南)	42路	3	4
包钢二十小	42路	3	4
昆河南桥(北)	43路	3	4
少先路西口	43路	3	4
希望广场	43路	3	4
包钢实验一小	43路	3	4
包头市老年大学	43路	3	4
北方股份(南)	43路	3	4

续表3-3-22 包头市公交站点情况统计表

站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
市政公司	43路	3	4
黄河大街与青电路口	43路	3	4
滨河天一幼儿园	43路	3	4
民警家园七区南门	43路	3	4
市蒙中医院滨河院	43路	3	4
北师大附校	43路	3	4
北梁新区公交站(西)	44路	3	4

站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
北梁新区南二区南门	44路	3	4
北梁新区南四区	44路	3	4
鹿王羊绒衫厂	44路	3	4
东河区党校	44路	3	4
北梁新区西一区	44路	3	4
冷库路与站北路	44路	3	4
融茂第一城C1区南门	44路	3	4
融茂第一城C1区西门	44路	3	4
振翔小区南门	44路	3	4
富丽佳园东门	44路	3	4
花园路与鄂日登路口	44路	3	4
景天花园	44路	3	4
兰溪花园	44路	3	4
包头市环保局	44路	3	4
甲尔坝建材市场·泰豪家居	45路	3	3
科学路与互助道口	46路	3	3
包头农商银行	46路	3	3
保利沁心园	46路	3	3
健康阳光城	46路	3	3
青山卫生服务大楼（北）	46路	3	3
110国道与赛罕路口	46路	3	3
二〇二厂	47路	3	2
世纪大道铁路立交桥	47路	3	2
铁道职业学院	47路	3	2

续表3-3-22 包头市公交站点情况统计表

站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
服务管理学校	47路	3	2
财经信息学校	47路	3	2
艺术学校	47路	3	2
职教园区图文中心	47路	3	2
机电工业学校	47路	3	2
机械工业学校	47路	3	2
职教园区终点站	47路	3	2
青松小区北门	48路	3	4
迎宾公汽宿舍	48路	3	4
莫尼路与迎宾道口	48路	3	4
绕行临时站	48路	3	4
青年宾馆临时站	48路	3	4
文化路与富强路口临时站	48路	3	4
繁荣道与哈达道口	48路	3	4
繁荣道与草原道口	48路	3	4
包医二附院（东）	48路	3	4
繁荣道与合作道口	48路	3	4
昌福道与自由路口	48路	3	4
百兴小区	48路	3	4
昌福道与互助道口	48路	3	4
民主路与文学道口	48路	3	4
光辉佳苑	48路	3	4
包三十六中	48路	3	4
文化路与青东东路口	48路	3	4
人民公园	49路	3	2
胜利路与通顺街路口	49路	3	2
穆斯林大厦	49路	3	2
解放路与南圪洞路口	49路	3	2



站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
南圪洞广场	49路	3	2
东河地税局	49路	3	2
东河蒙中医院	49路	3	2

续表3-3-22 包头市公交站点情况统计表

站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
东一路小学	49路	3	2
内蒙古科技大学(东)	50路	3	2
曹钦小区	50路	3	2
华茂机动车检测站	50路	3	2
烟草公司物流中心	50路	3	2
汇金环保动力公司	50路	3	2
稀土公园	50路	3	2
稀土应用产业园	50路	3	2
北方城	50路	3	2
云天翠苑	50路	3	2
五金机电城	50路	3	2
一机集团星叶轻工	51路	3	6
高新一中	51路	3	6
包头市交通局	51路	3	6
包头市邮政管理局	51路	3	6
科技路与校园路口	51路	3	6
御澜世家(北)	51路	3	6
时代广场	51路	3	6
昆区检察院	51路	3	6
昆区教育局	51路	3	6
校园路与丰盈道口	51路	3	6

站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
恒基景苑	52路	3	1.2
自立道与南排道口	52路	3	1.2
百展汇批发市场(北)	52路	3	1.2
鞍山道与自立道口	52路	3	1.2
昆区地税局	52路	3	1.2
鞍山道与白彦道口	52路	3	1.2
鞍山道与青年路口	52路	3	1.2
包钢三医院	52路	3	1.2
市工商局	52路	3	1.2
神华国际城	52路	3	1.2

续表3-3-22 包头市公交站点情况统计表

站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
昆区交警大队	52路	3	1.2
中级人民法院	52路	3	1.2
曹钦小区西门	52路	3	1.2
南车电机	52路	3	1.2
九星电子大楼(东)	53路	3	6
中城集团	53路	3	6
装备园区管委会	53路	3	6
神驰汽贸公司	53路	3	6
二零二西门	53路	3	6
乌素图办事处	53路	3	6
乌素图公安分局	53路	3	6
乌素图邮局	53路	3	6
二零二南门	53路	3	6
三道沙河	53路	3	6

站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
市公路养护处	53路	3	6
草原水泥厂	53路	3	6
东风贸联	53路	3	6
兴胜镇政府	53路	3	6
北村	53路	3	6
南村	53路	3	6
包头国际陆港	53路	3	6
三岔路口	53路	3	6
金三角	53路	3	6
东河西路南口	53路	3	6
龙藏新城	53路	3	6
北方建筑公司	53路	3	6
南海湿地景区	53路	3	6
顺鑫美城	53路	3	6
锦绣南海城	53路	3	6
包五十一中	54路	3	4
包百步行街南口	54路	3	4

续表3-3-22 包头市公交站点情况统计表

站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
凡尔赛观邸(东)	54路	3	4
北方股份(东)	54路	3	4
广汽吉奥	54路	3	4
恒通汽车城	54路	3	4
久益环球采矿设备	54路	3	4
馨合佳园	55路	3	4
东亚世纪城文雅苑	55路	3	4

站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
河西交警大队	55路	3	4
公安河西分局	55路	3	4
北师大附校	56路	3	3
包头顶津食品厂	56路	3	3
滨河苏宁物流中心	56路	3	3
瑞盛汽配城	56路	3	3
火炬路与南绕城路口	56路	3	3
共青六队	56路	3	3
滨河变电站	56路	3	3
恒久钢构	56路	3	3
芪仁药业	56路	3	3
包头泽润	56路	3	3
金骄科技商务园	56路	3	3
红旗大道小白河口	56路	3	3
黄河龙城	56路	3	3
共青七连	56路	3	3
赛力特尔	56路	3	3
包头庞大汽车城	58路	3	2
蒙中	58路	3	2
万水泉九队	58路	3	2
万泉佳苑B区	58路	3	2
清净寺	58路	3	2
西河楞(东)	59路	3	1.2
华业特钢	59路	3	1.2

续表3-3-22 包头市公交站点情况统计表

站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
昆河水泥厂	59路	3	1.2
召庙社区	59路	3	1.2
卜尔汗图嘎查	59路	3	1.2
召庙	59路	3	1.2
包钢中桥停车场	60路	3	1.5
新光西路与林荫路口	60路	3	1.5
兴胜镇	61路	3	3
安科安全检测公司	61路	3	3
市职业技术学院	61路	3	3
包头轻工学院	61路	3	3
市劳动大厦	61路	3	3
建华南路立交桥	61路	3	3
民警家园五区	61路	3	3
民警家园三区	61路	3	3
万南火车站	61路	3	3
九原物流园	62路	3	1.5
尔甲亥村西门	62路	3	1.5
尔甲亥村南门	62路	3	1.5
万路通物流园	62路	3	1.5
南绕城二中队	62路	3	1.5
东方希望海平面	62路	3	1.5
希铝北门	62路	3	1.5
油房村蔬菜产业园	62路	3	1.5
青大线与110国道口	63路	3	1.2
当铺窑村	63路	3	1.2
王老大村	63路	3	1.2
顶独龙贵村	63路	3	1.2
市建委(南)	64路	3	1.2

站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
稀土之星幼儿园	64路	3	1.2
檀香湾南门	64路	3	1.2
融邦公寓	64路	3	1.2

续表3-3-22 包头市公交站点情况统计表

站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
天顺风电设备公司	64路	3	1.2
天石稀土北门	64路	3	1.2
中科院产业化基地	64路	3	1.2
海亮科技	64路	3	1.2
新源稀土公司	64路	3	1.2
拓力拓科技公司	64路	3	1.2
金杰集团	64路	3	1.2
滨河大鼎(南)	64路	3	1.2
高新区管委会(西)	64路	3	1.2
蒙鹿科技	64路	3	1.2
瑞盛汽配城(西)	64路	3	1.2
九度美术学院	64路	3	1.2
包头顶津食品厂南门	64路	3	1.2
润恒城物流园西门	64路	3	1.2
职教园区	47路	3	2
麻池中学	15路	3	3
萨茹拉办事处	15路	3	3
萨茹拉办事处服务中心	15路	3	3
林站村	15路	3	3
15路支线临时站	15路	3	3
二道梁养殖场临时站	15路	3	3

站点名称	经过该站的公交线	级别	站流量 (人)
南圪梁村	15路	3	3
召湾村	15路	3	3

### ③ 公交站点功能分的确定

依据《定级规程》中的功能分标准化公式进行功能分计算，即：

$$f_i^B = 100 \times X_i^B / X_{\max}^B \quad (\text{公式})$$

3-3-13)

式中：

$f_i^B$  — i级公交站点功能分；

$X_i^B$  — i级公交站点平均站流量；

$X_{\max}^B$  — 最大平均站流量值。

### ④ 公交站点服务半径的计算

服务半径以站点为原点，依据站点实际服务范围，在300m-800m之间确定。服务半径确定结果见表3-3-23。

表3-3-23 包头市公交站点分析结果表

等级	站点数	级别总站流量	级别平均站流量	功能分	服务半径
1	124	10120.92	82	100	300
2	292	10289.52	35	43	300
3	492	9657.82	20	24	300

## ⑤ 公交站点相对距离的计算

(公式3-3-14)

$$r = \frac{d_i}{d} (0 \leq r \leq 1)$$

式中：

r—相对距离；

 $d_i$ —服务半径内，某点距站点的实际距离；

d—公交站点服务半径。

## ⑥ 公交便捷度作用分衰减公式的确定

公交站点作用分按线性形式进行衰减计算，公式如下；

$$e_{ij}^p = f_i^p \times (1 - r) \quad (\text{公式3-3-15})$$

式中：

 $e_{ij}^p$ —i 公交站点对 j 点的公交便捷度作用分；

 $f_i^p$ —i 公交站点功能分；

r—j 点到 i 公交站点的相对距离。



包头市土地定级与基准地价更新（商服用地定级作用分值）

包头市商服用地公交便捷度作用分等值线图

14

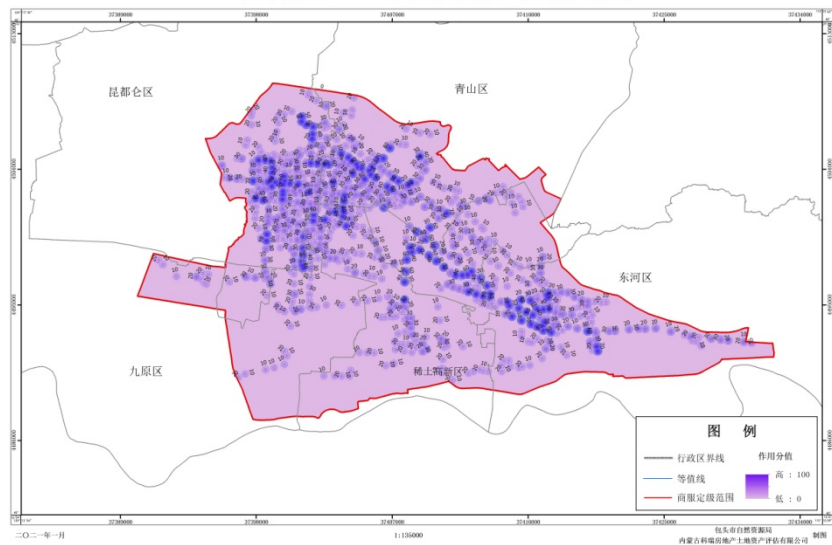


表3-3-3 公交便捷度作用分值图

#### (4) 对外交通便利度

##### ①对外交通设施类型、数目的选定

通过对包头市实际情况分析，对外交通便利度采用长途汽车客运站、火车站、飞机场三个指标来反映。

##### ②对外交通设施作用指数和功能分计算

A、对外交通设施作用指数反映某设施或某类设施在对外交通运输中的重要程度，指数与设施作用大小呈正比，数值在0-1之间，各指数之和等于1；

B、对外交通设施功能分按以下公式计算：

$$f_i^T = 100 \times I_i^T \quad (\text{公式})$$

3-3-16)

式中：

$f_i^T$  —i对外交通设施的功能分；

$I_i^T$  —i 对外交通设施的作用指数；

$$I_i^T = I_{\max}^T \times \lambda_i^T \quad (\text{公式 3-3-17})$$

3-3-17)

式中：

$I_i^T$  —i 对外交通设施的作用指数；

$I_{\max}^T$  —i 设施所属的某类对外交通设施规模及影响最大者的作用指数，可参照确定因素权重的方法计算；

$\lambda_i^T$  —i 对外交通设施相对于规模及影响最大的同类设施的作用折算系数，可参照确定因素权重的方法进行计算或选择规模、运量等指标比较确定。

### ③ 对外交通设施服务半径和相对距离确定

A、对外交通设施的服务半径以各设施场所为原点，范围确定在 2000m-3000m 之间；

B、相对距离按以下公式计算，各设施划分 3-5 个相对距离区间：

$$r = \frac{d_i}{d} (0 \leq r \leq 1) \quad (\text{公式 3-3-18})$$

3-3-18)

式中：

r—相对距离；

$d_i$  —在 i 对外交通设施的服务半径内，某点距 i 对外交通设施

的距离；

$d-i$ 对外交通设施的服务半径。

#### ④对外交通设施功能分和服务半径计算结果

##### A、长途汽车站

包头市现有2个长途汽车站，即包头市昆区汽车站、包头市东河汽车站。根据对车站发车数和客运量统计确定各自功能分，车站服务半径按实际最大影响距离得出，分析结果见表3-3-24。

表3-3-24 包头市长途汽车站作用分表

名称	年客流量	作用指数	功能分	服务半径 (m)
昆区汽车站	445594	100	100	36656
东河汽车站	382128	86	86	32092

## B、火车站

包头站原名沼潭站，位于包头市昆都仑区，属中国铁路呼和浩特局集团有限公司管辖的客货一等站，离北京站832公里，始建于1956年，主要办理京包线旅客列车的始发、终到包兰、京包、集包、包西直通旅客列车的技术作业，有到发线11股，正线4股，货物线1股，专用线7股，还有段管线24股。通过能力万水泉方向为156列，包头西方向为158列。每天接发旅客列车98趟，年发送旅客550万人次，货物发送量400多万吨。该站率先与北京铁路局、中国远洋公司、天津港务局等10个单位，联合开展了国内尚属首例的国际集装箱海铁联运，实行“门到门”运输，产品从包头第二化工厂装入集装箱，直抵日本厂家。

总建筑面积1.5万平方米的包头火车站是包(头)至兰(州)双线铁路的龙头站，东接包兰、集包、包神正线，西接包兰、包西正线，为内蒙古自治区境内铁路的重要枢纽站，内添置了触摸式电子查询系统、电子检查仪、电子显示屏、自动扶梯等设备，是当前西北地区设施、服务功能最先进的大型火车站。售票厅1个，售票窗口14个，进站天桥一座，候车站台9个，全部为覆盖无站台柱雨棚的高站台，候车厅可容纳8000人同时候车。

包头火车站、包头东火车站、包头西火车站、包头北站和包头万水泉南站是包头市的货运站。

车站服务半径按实际最大影响距离得出，再根据实际做相应调整。

分析结果分别见表3-3-25、表3-3-26、表3-3-27。

**表3-3-25 包头市客运火车站作用分表**

名称	级别	作用指数	功能分	服务半径 (m)
包头火车站	1	100	100	31830
包头东火车站	1	48	48	15304

**表3-3-26 包头市货运火车站作用分表 (工业)**

名称	级别	作用指数	功能分	服务半径 (m)
包头火车站	1	100	100	31830
包头东火车站	1	50	100	33967
包头西火车站	2	38	47	7200
包头北站	2	33	47	7200
包头万水泉南站	3	13	17	6500

**表3-3-27 包头市综合定级火车站作用分表**

名称	级别	作用指数	功能分	服务半径 (m)
包头火车站	1	100	100	31830
包头东火车站	1	48	48	15304

### C、飞机场

包头机场，又称海兰泡机场、二里半机场，始建于1934年，于1956年正式建立中国民用航空包头站，目前是国家4D级机场。包头机场跑道长3100米、宽45米，可起降波音737-800、767飞机，停机坪面积3.1万平方米，可以同时停放3架波音737、3架BAe146飞机。

包头机场为内蒙古地区除首府呼和浩特白塔机场外最大的4D级机场，也是西北地区最大的支线机场，可以满足波音737-900全重起降

及波音767-300ER以下机型备降的需要，站坪面积达5.8万平方米，可同时停放4架C类飞机和3架D类飞机。

包头机场旅客吞吐量突破59.7304万人次，同比增长33.48%；出港旅客29.6031万人次，同比增长32.69%；保障运输飞行架次5230架次，同比增长19.73%。累计完成货邮行发运量2546.678吨，同比增长38.90%；货邮发运量758.841吨，同比增长39.05%；货邮行吞吐量6540.298吨，同比增长37.14%；货邮吞吐量2620.365吨，同比增长30.27%。包头机场货物运输继续保持平稳较快增长。

包头市目前仅一个飞机场通航，故其功能分为100分，服务半径按实际最大影响距离得出，再根据实际做相应调整，确定为24000m，分析结果见表3-3-28。

表3-3-28 包头市飞机场作用分表

名称	级别	作用指数	功能分	服务半径 (m)
飞机场	1	100	100	32314

#### ⑤对外交通便利度作用分衰减公式的确定

商服用地和工业用地定级时，对外交通便利度作用分按下式进行衰减：

$$e_{ij}^m = (f_i^m)^{1-r}$$

(公式

3-3-19)

住宅用地、公共管理与公共服务用地I和综合用地定级时，对外交通便利度作用分按下式进行衰减：

(公式)

$$e_{ij}^m = f_i^m(1 - r)$$

3-3-20)

上两式中：

$e_{ij}^m$  — j对外交通设施对j点的便利度作用分；

$f_i^m$  — i对外交通设施的功能分；

r — j点到i对外交通设施的相对距离。

包头市土地定级与基准地价更新（公共管理与公共服务用地Ⅰ定级作用分值）

包头市公共管理与公共服务用地Ⅰ对外交通便利度作用分等值线图

44

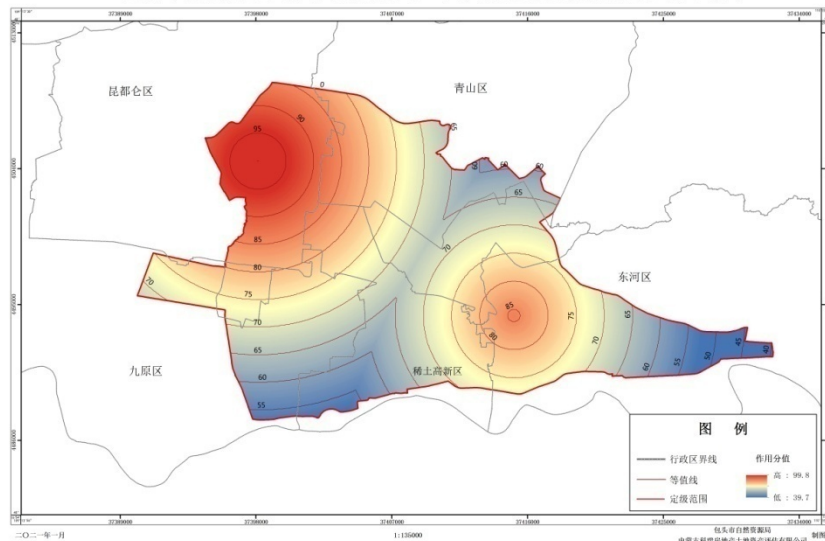


表3-3-4 对外交通便利度作用分值图

### 3、基础设施

#### (1) 基础设施完善度

##### ①基础设施完善度指标确定

A、选择基础设施齐备标准时，从供水、排水、供热、供气等设施中选定齐备时应有的设施类型；

B、划分设施的某区域水平系数时，按设施技术水平、设施服务方式或设备分布密度分出2-4个相对系数，数值在0-1之间；

C、确定在某区域使用保证率时，按水、气、热等设施使用的持续率、可靠率和保证率确定，数值在0%-100%之间。

### ②基础设施作用指数和作用分计算

A、基础设施作用指数反映某类基础设施和日常生活、工作的密切程度，指数和各类基础设施作用大小呈正比，可参照确定因素权重的方法进行计算，数值在0-1之间，各指数值之和等于1；

B、基础设施完善度作用分按以下公式计算：

$$e_{ij}^I = 100 \times I_i^I \times \lambda_{ij,1}^I \times \lambda_{ij,2}^I \quad (\text{公式}$$

3-3-21)

式中：

$e_{ij}^I$ —i类基础设施在j区域的完善度作用分；

$I_i^I$ —i类基础设施的作用指数；

$\lambda_{ij,1}^I$ —i类基础设施在j区域的水平系数；

$\lambda_{ij,2}^I$ —i类基础设施在j区域的使用保证率。

### ③基础设施现状分析及计算结果

基础设施完善度是对土地经济区位和物化劳动投入量的量度，在土地定级中是一个重要因素，它主要反映某一类基础设施与日常生活、工作的密切程度，完善度指数与各类基础设施作用大小成正比，是反映一个城市发展程度和土地质量优劣度的重要标志。基础设施的完善程度一般可以从三个方面来衡量，即设施类型是否齐备、设施水平的高低以及



保证率的高低。

#### A、供水设施

中心城区供水设施主要由四部分组成，分别是公共供水系统、包钢供水系统、分散自备水源系统和再生水系统，供水能力合计180万立方米/日。公共供水系统主要有地下水、水库水和黄河水三类水源，共有4座地表水厂和3座地下水厂；分散自备水源系统主要是开采地下水；包钢供水系统以黄河水为水源，供水能力40万立方米/日，主要满足钢铁工业用水需求；再生水利用主要是中心城区污水处理厂对二级出水进行深度处理。

根据包头市城区现状和自然分区，中心城区供水管网系统包括原水输水管线、工业供水管线和市政供水管线三部分，供水管道沿道路布置，形成环状管网系统。

现状三条原水输水管线保留利用，规划新增三条输水管线，分别是昭君坟水源地至白云矿区输水管线、画匠营子水源地至黄河水源总厂输水管线、三湖河水源地至黄河净水厂和黄河水源总厂的备用输水管线。

保留现状青山区工业供水管线，规划工业供水管线主要分布在东兴工业区，由磴口水厂向企业供水。

根据包头市的供水现状和供水规划，并考虑供水管道的管径的分布，将整个地区的供水状况分为三个级别，分析结果见表3-3-29。

表3-3-29 供水状况分析结果表

因子级别	供水保证率	功能分
一级	≥95%	100
二级	80%~95%	75
三级	<80%	50

## B.排水设施

包头市规划中心城区共设8座污水处理厂，分别为北郊污水处理厂、新南郊污水处理厂、东河东污水处理厂、万水泉污水处理厂、包钢污水处理厂、九原污水处理厂、西郊污水处理厂、东兴污水处理厂，总占地面积62.5公顷。青山区和昆都仑区采用分流制排水体制，东河区和九原区由合流制逐步向分流制过度。

到2020年污水处理设施二级处理能力合计为97.4万吨/日，其中深度处理能力达到77.7万吨/日。

结合包头市城区周围的河流分布和地形特点，雨水系统按照就近排放的原则，利用自然水面、河流等接纳水体。

青昆区有三个雨水排放系统，分别排向昆都仑河、沃土壕和四道沙河；

东河区有四个雨水排水系统，分别排向二道沙河、西河、东河和壕赖沟；

九原区有两个雨水排放系统，分别排向二道沙河和三道沙河；

滨河新区雨水分散排放，就近排入四道沙河；

东兴工业区雨水分散排放，就近排入白银湖；

卜尔汉图片区雨水干管南北向布置，就近汇入排洪沟，集中排向哈德门沟下游。

包钢工业区主要是大型企业内部排水，就近排入昆都仑河。

新型工业区分为两个雨水排放系统，分别排向哈德门沟和昆都仑河。

希望铝工业区雨水干管东西向布置，就近排向东侧的现状水塘湿

地。

根据排水设施的现状和规划，将工作范围地区的排水状况划分为四个级别，分析结果见表3-3-30。

表3-3-30 排水状况指标分析结果表

因子级别	排水保证率	功能分
一级	≥95%	100
二级	95%-80%	75
三级	<80%	50

### C、供气设施

包头市燃气气源以长庆气田天然气为主要气源，液化石油气为辅助气源。优化气源结构，提高利用效率，燃气普及率近期达到90%，远期达到100%。

规划新建西门站，改造东河门站，将东河门站移至南绕城公路与包伊公路交叉口以西。

将次高压管道在原有管道的基础上连通成环，并将东河、西门站两个门站连通后，由单一气源分区供气变为双气源联合供气，城市外环次高压环形成两个供气气源，承担输送、储存双重任务保证供气安全。

新建扩建6个高中压调压站，城市中压管网供气点有所增加，中压管网配气功能得到增强，从而使输配系统更加合理，管网水力工况更趋良好。

根据供气设施的现状和规划，将工作范围地区的供气状况划分为三个级别，分析结果见表3-3-31。

表3-3-31 供气状况指标分析结果表

因子级别	供气保证率	功能分
一级	管道供气, 保证率 $\geq 90\%$	100
二级	管道供气, 保证率 $< 90\%$	75
三级	煤气罐供气	50

#### D、供热设施

推进热电联产和余热利用工程, 加快集中供热管网建设, 包头市2020年城市集中供热普及率达到95%以上。

根据中心城区用地规划布局和热源分布情况, 划分为9个供热分区。

昆都仑片区: 第一热电厂、河西电厂、希望铝业自备电厂、包钢友谊19#街坊锅炉房;

青山片区: 第二热电厂;

东河片区: 东华热电厂、东河热电厂;

九原片区: 黄草洼热电厂、华融中心换热站;

稀土高新区: 河西电厂, 希望铝自备电厂;

滨河新区: 河西电厂;

东兴工业区: 东河热电厂;

卜尔汉图片区: 西源电厂;

新型工业区: 神华煤制烯烃自备热电站、希望铝自备电厂。

根据供热设施现状及规划, 并考虑供热管道的管径、供热管网及热力站的分布, 将工作范围地区的供热状况划分为三个级别。

表3-3-32 供热状况指标分析结果表

因子级别	供热保证率	功能分
------	-------	-----

一级	集中供热	100
二级	区域供热	75
三级	自供热	50

包头市土地定级与基准地价更新（公共管理与公共服务用地Ⅰ定级作用分值）

包头市公共管理与公共服务用地Ⅰ基础设施完善度作用分值图

40

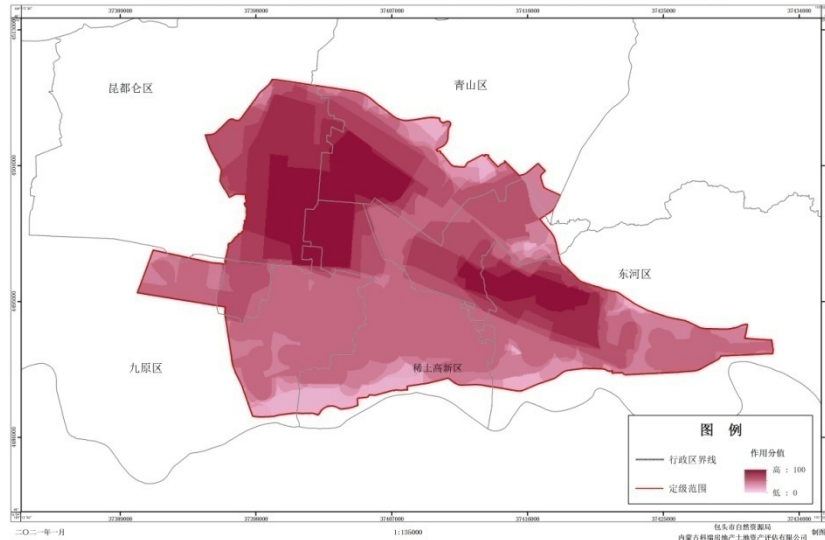


表3-3-5 基础设施完善度作用分值图

## (2) 公用设施完善度

### ①公用设施类型和数目确定

公用设施指与日常生活密切相关的设施，可按设施在各城镇日常生活中的地位和作用选定设施类型和数目。

公用设施有中小学、幼儿园、医院、文体场馆、影剧院、公园广场等因子。

### ②公用设施作用指数和功能分计算

A、公用设施作用指数反映某设施或某类设施的日常生活的密切程度，指数与设施作用大小呈正比，数值在0-1之间，各指数值之和等于1；

B、公用设施功能分按以下公式计算：

$$f_i^P = 100 \times I_i^P \quad (\text{公式})$$

3-3-22)

式中：

$f_i^P$  — i公用设施的功能分；

$I_i^P$  — i公用设施的作用指数。

$$I_i^P = I_{\max}^P \times \lambda_i^P \quad (\text{公式})$$

3-3-23)

式中：

$I_i^P$  — i公用设施的作用指数；

$I_{\max}^P$  — i公用设施的最大作用指数；

$\lambda_i^P$  — i公用设施的作用折算系数。

### ③公用设施现状分析及计算结果

#### A、大中专院校

##### a、现状分析

本次定级包头市共收集7所大中专院校资料，通过对其占地面积、建筑总面积、在校生人数、教职工人数进行指标分析，计算各大中专院校的作用分。详细统计结果见表3-3-33。

表3-3-33 包头市大中专院校汇总情况表

序号	学校名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	占地面积 (m <sup>2</sup> )	教职工人数 (人)	在校生人数 (人)
1	内蒙古科技大学	560000	1130000	1200	23000
2	包头医学院	180000	733300	2335	12000
3	包头轻工职业技术学校	300000	866700	850	15000
4	包头职业技术学校	293200	733300	539	12000
5	包头师范学院	228000	323700	979	10411
6	包头铁道职业技术学校	365000	50056	450	6000

序号	学校名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	占地面积 (m <sup>2</sup> )	教职工人数 (人)	在校生人数 (人)
7	包头钢铁职业技术学校	45600	100900	239	3000

### b、大中专院校规模指数的确定

#### a)、各指标标准化

为了准确确定各大中专院校的级别，通过抽样调查的形式，在分析各大中专院校的规模与功能时，对能较好地反映每个大中专院校规模的优劣的占地面积、建筑总面积、教职工人数、学生人数等进行详细地分析，为使分析结果更加准确，以大中专院校的建筑面积、占地面积、教职工数和在校生人数作为评价指标，对其各指标进行标准化处理。计算公式参照公式3-3-1。

#### b)、各指标权重的确定

为充分体现各指标影响度，避免指标值的重复计算现象，经征询专家和实地调查综合分析确定大中专院校各项指标的权重，见表3-3-34。

表3-3-34 包头市大中专院校指标权重表

指标	建筑总面积	土地面积	教职工人数	学生人数
权重值	0.2	0.2	0.3	0.3

#### c)、综合规模指数的确定

综合规模指数是各项指标的综合体现，在各指标标准化处理的基础上采用加权求和法计算各学校的综合规模指数，计算结果见表3-3-35。

表3-3-35 包头市大中专院校各指标标准化结果表

学校名称	建筑面积 规模指数	占地面积 规模指数	教职工人 数规模指 数	在校生人 数规模指 数	综合规模 指数	等级
内蒙古科技大学	100	100	51.39	100.00	85	1
包头医学院	32.14	64.89	100	52.17	65	1

学校名称	建筑面积 规模指数	占地面积 规模指数	教职工人 数规模指 数	在校生人 数规模指 数	综合规模 指数	等级
内蒙古科技大学	100	100	51.39	100.00	85	1
包头轻工职业技术学校	53.57	76.70	36.40	65.22	57	2
包头职业技术学校	52.36	64.89	23.08	52.17	46	2
包头师范学院	40.71	28.65	41.93	45.27	40	2
包头铁道职业技术学校	65.18	4.43	19.27	26.09	28	3
包头钢铁职业技术学校	8.14	8.93	10.24	13.04	10	3

### c、功能分的确定

通过定性分析各大中专院校的综合规模指数，确定各大中专院校的因子级别，本次通过分析，将大中专院校分为3个级别，求得同一级别大中专院校的综合规模指数的平均值，通过公式3-3-7计算得出各级别的功能分。

### d、服务半径的确定

根据《定级规程》的规定，大中专院校的服务半径按其分布状况、级别和影响力的大小确定。

包头市大中专院校作用指数、功能分及服务半径确定结果见表3-3-36。

表3-3-36 包头市大中专院校指标分析结果表

级别	数目 (个)	功能分	服务半径 (m)
1	2	100	8542
2	3	64	4566
3	2	25	3228

### e、相对距离的确定

按照公式3-3-3确定相对距离。

### f、大中专院校作用分衰减公式的确定



大中专院校作用分按线性形式进行衰减计算，公式如下；

$$e_{ij}^p = f_i^p \times (1 - r)$$

(公式

3-3-24)

式中：

$e_{ij}^p$  —i大中专院校对j点的作用分；

$f_i^p$  —i大中专院校的功能分；

$r$ —j点到i大中专院校的相对距离。

B、中小学

a、中小学现状分析

中小学级别划分主要依据学校占地面积、建筑面积、在校生人数、教职工人数等指标反映级内差异。本次定级共收集到169所中小学的资料，学校资料情况见下表3-3-37。

表3-3-37 包头市中小学情况统计表

名称	占地面积 (平方	建筑面积 (平方	在校生人数 (人)	教职工人数 (人)
包钢第一中学	70000	39046	2508	256
包头市第一中学	72000	39450	2456	229
内蒙古第一机械制造(集团)有限公司 第一中学	56000	42200	2483	269
包头市第九中学	65000	32000	2592	232
北京师范大学包头附属学校	145000	70000	735	178
内蒙古北方重工业集团有限公司第三中 学	60000	30354	2454	269
包钢实验一小	19060	11417	3185	172
包头稀土高新技术产业开发区万水泉中 心小学	74395	18984	2321	181
包钢实验二小	9744	5130	3229	160
包头市青山区民族路小学	7500	7319	3148	159
包头市第三十三中学	61000	24000	1889	219
包钢第三中学	36000	13914	2385	202
包头市第四中学	39375	25031	2073	222
包头市九原区沙河第一小学	18500	18500	2394	126
包头稀土高新技术产业开发区第一中 学	50000	22000	1951	196
包头市回民中学	33435	14372	2302	268
包头市昆都仑区钢铁大街第四小学校	12335	7359	2639	130
包头市昆区钢铁大街第三小学	12000	6353	2490	122
内蒙古北方重工业集团有限公司第一中 学	25231	12752	2157	175
包头市第二十九中学	23547	11673	2169	186
包头市东河区公园路小学	8800	152.66	2516	157
包头市第三十五中学	18000	7838	2226	186
包头市田家炳中学	35740	18983	1714	164
包头钢铁公司第九中学	25913	9472	2035	174

名称	占地面积 (平方	建筑面积 (平方	在校生人数 (人)	教职工人数 (人)
内蒙古第一机械制造(集团)有限公司 第二中学	42766	23446	1455	141
包钢第五中学	28850	17132	1698	186
包头稀土高新技术产业开发区共青中学	93424	19189	915	148
包头市第六中学	32300	8344	1760	196
包头稀土高新技术产业开发区第二中学	9744	42282	1100	144
内蒙古科技大学附属中学	43446	19703	1229	160

续表3-3-37 包头市中小学情况统计表

名称	占地面积 (平方	建筑面积 (平方	在校生人数 (人)	教职工人数 (人)
包头市第四十九中学	7422	5729	1919	226
包头市第二十八中学	33000	17216	1316	163
呼和浩特铁路局包头职工子弟第一中学	29138	21520	1250	160
包头市第二中学	57285	6240	1197	326
包头市昆都仑区乌兰小学	12745	6100	1694	86
包头市青山区幸福南路小学	10000	7422	1655	90
包头市东河区金龙王庙小学	10000	181.65	1821	129
包钢第二十四小学	12662	4480	1681	89
呼和浩特铁路局包头职工子弟第五小学	17525	6668	1574	92
内蒙古北方重工业集团有限公司第四小	17822	9866	1453	74
包头市东河区康复路小学	10704	163.91	1746	112
内蒙古北方重工业集团有限公司第二中	7422	5729	1648	156
内蒙古第一机械制造(集团)有限公司 第四中学	38000	12500	1132	111
包钢第十八小学	7914	5026	1640	86
包头市昆都仑区团结大街第四小学	11160	2837	1653	82
包头稀土高新技术产业开发区南开小学	14960	5623	1528	101
包头市九原区哈林格尔中学	56000	42200	198	67

名称	占地面积 (平方	建筑面积 (平方	在校生人数 (人)	教职工人数 (人)
包头市青山区哈达道小学	13737	5717	1533	83
内蒙古一机集团基础教育中心第二子弟小学	13340	4529	1551	79
包钢实验中学	12000	6424.2	1518	131
包头市第四十五中学	23889	10663	1279	154
包头市九原区沙河第五学校	60430	8985	900	114
内蒙古北方重工业集团有限公司第四中	33746	7920	1225	122
包头市九原区沙河第二小学	12000	569	1644	107
包头钢铁公司第四中学	33435	14372	1073	186
呼和浩特铁路局包头职工子弟实验小学	23118	172.52	1522	99
呼和浩特铁路局包头职工子弟第二中学	30205	18878	973	138
包头钢铁公司第一小学	9850	3797	1547	83
包头市昆区兴旺小学	14000	60430	164	13
包头市第五十一中学	33802	7172	1186	121

续表3-3-37 包头市中小学情况统计表

名称	占地面积 (平方	建筑面积 (平方	在校生人数 (人)	教职工人数 (人)
包头市第二十四中学	13542	11092	1314	168
包头市第四十六中学	22179	12766	1173	177
包头市蒙古族中学	13867	9848	1324	194
内蒙古一机集团基础教育中心第三子弟小学	12750	5073	1435	73
包头市第一实验小学	10323	142.36	1578	106
包头钢铁公司第十小学	12200	7144	1369	68
内蒙古一机集团基础教育中心第七子弟小学	9700	7463	1385	73
内蒙古北方重工业集团有限公司实验小	13585	3090	1437	77
包头市第九中学分校	61200	24100	396	82

名称	占地面积 (平方	建筑面积 (平方	在校生人数 (人)	教职工人数 (人)
包钢第二十五小学	12300	2628	1451	81
包头市体育运动学校	65334	33172	128	98
内蒙古北方重工业集团有限公司第六小	15400	3699	1386	75
包头钢铁公司第二十六小学	10196	4799	1414	99
包头市昆都仑区和平小学	11790	2275	1453	83
内蒙古北方重工业集团有限公司第一小	12882	6648	1337	69
包头市第三十六中学	26660	23400	778	154
包头市第七中学	27495	14309	968	94
包钢第八中学	22179	12766	1047	127
包头市第五中学	23340	7580	1152	119
包头市和平中学	19980	15478	995	89
包铝集团公司中学	36565	22000	635	126
包钢第二十二小学	11814	3365	1353	72
包头市青山区文学道小学	13934	4600	1264	72
包头市昆都仑区青年路第二小学校	9360	5339	1292	66
包头市青山区富强路小学	9656	4126	1310	77
包头市青山区光荣道小学	10830	3780	1299	81
包头市第四十中学	18248	14880	953	151
包头市昆都仑区团结大街第二小学校	13750	4903	1199	70
包钢二十小学	8396	6378	1216	68
包头钢铁公司第七小学	10434	4077	1229	68

续表3-3-37 包头市中小学情况统计表

名称	占地面积 (平方	建筑面积 (平方	在校生人数 (人)	教职工人数 (人)
包头市九原区沙河第三小学	19802	5207	1095	59
中国核工业集团公司二〇二厂小学	20207	4389	1107	70
内蒙古北方重工业集团有限公司第五中	20000	6000	1049	119

名称	占地面积 (平方	建筑面积 (平方	在校生人数 (人)	教职工人数 (人)
中国核工业集团公司二〇二厂中学	35208	7268	842	120
包头市昆都仑区团结大街第一小学校	10748	3737	1194	61
包头市第四十八中学	15356	9700	994	100
包钢第十七小学	11663	4758	1149	67
包头经纬学校	33000	21500	444	51
包头稀土高新技术产业开发区民馨路第一小学	19593	7303	921	64
包钢第十五中学	20670	5918	936	94
包头市昆区友谊大街第二小学	14104	7422	973	60
包头市九原区沙河第四小学	18500	11321	831	55
包头市九原区沙河第六小学	25164	12680	723	56
包钢第四小学校	17771	5704	966	68
包头市九原区麻池中心校	12667	1944	1095	69
包头市景开中学	18248	14880	716	160
内蒙古一机集团基础教育中心第五子弟小学	14000	4500	1000	68
包头市青山区少先路小学	6000	3685	1100	70
包头稀土高新技术产业开发区东方希望小学	8840	1600	1111	67
包钢第十一小学	9501	3584	1056	68
包头市东河区牛桥街小学	6216	99.61	1174	78
包头市东河区铁西第一小学	11371	113.09	1115	67
内蒙古一机集团基础教育中心第一子弟小学	10740	4850	973	62
包钢第五小学	9322	3037	1025	59
包头市第二十五中学	28300	5194	749	84
包头市昆区青松小学	9700	4138	977	66
包钢第十二中学	16115	6418	804	95
包头市昆区团结大街第三小学	9747	4240	919	81

名称	占地面积 (平方	建筑面积 (平方	在校生人数 (人)	教职工人数 (人)
内蒙古一机集团基础教育中心第四子弟小学	7025	5263	906	53

续表3-3-37 包头市中小学情况统计表

名称	占地面积 (平方	建筑面积 (平方	在校生人数 (人)	教职工人数 (人)
包头稀土高新技术产业开发区富林路小	16769	3962	823	71
包头市第四十七中学	27461	6716	628	59
包头稀土高新技术产业开发区第四中学	32191.5	10981	472	70
包头市蒙古族中学	28000	26083	159	194
包头市东河区胜利路小学	5243	107.17	1013	71
呼和浩特铁路局包头职工子弟第五中学	21753	11358	546	143
包头市昆都仑区新城中学	27750	4997	616	88
包头市九原区哈林格尔中心校	15569	3198	794	76
包钢第十二小学	9981	4695	821	63
包头外国语实验学校	52355	15616	61	34
包头稀土高新技术产业开发区黄河路小	14943	2463	777	65
包头市青美艺术中学	31230	22000	125	49
包头市青山区赵家营小学	16236	4337	708	72
包头市第五十二中学	15333	11439	551	123
包头市第八中学	32197	6240	418	217
包铝集团公司小学	16636	144.58	730	78
包头市昆都仑区昆北小学	7074	5341	708	51
包头市九原区麻池中学	13867	9848	524	75
呼和浩特铁路局包头职工子弟第一小学	21562	122.05	664	57
包头市第四十三中学	21885	6240	502	82
包头市东河区东一路小学	13038	98.65	741	51
包头市九原区白音席勒中心校二道沙河小学	17154	4689	580	48

名称	占地面积 (平方	建筑面积 (平方	在校生人数 (人)	教职工人数 (人)
包头市九原区白音席勒中心校三道沙河小学	38702	9911	172	19
包头市昆都仑区新光小学	9333	2408	680	49
包头中山学校	25564	6948	360	65
包三十七中	15830	10638	360	66
包头市东河区环城路小学	4500	87.94	725	65
包头市九原区白音席勒中心校西北门小学	8004	7900	468	33
包头市东河区工业路第二小学	6667	79.43	611	45
包头市宏昌学校	30000	8937	136	82

续表3-3-37 包头市中小学情况统计表

名称	占地面积 (平方	建筑面积 (平方	在校生人数 (人)	教职工人数 (人)
包头市东河区西脑包第一小学	4229	80.13	590	54
包头市东河区河东中学	33802	7172	84	78
包头稀土高新技术产业开发区沼园路小学	10597	10067.29	268	33
包头艺术职业学校	16000	14668	66	58
呼和浩特铁路局包头职工子弟第七中学	16921	8652	196	75
包头市东河区西脑包第二小学	7218	62.86	486	44
包头市九原区沼潭南路小学	14000	4880	268	10
包头市昆都仑区哈业脑包中学	8186	4516	340	67
包头市九原区白音席勒中心校黄草洼小学	31335	4887	46	18
包头市东河区工业路第一小学	6297	50.23	428	46
包头市第四十四中学	13867	9848	107	62
包头市九原区蒙古族小学	17040	4198	200	44
包头市昆区树人学校	13000	6308	187	30
包头市青山区新胜中心校三星小学	13640	966	289	27
包头市九原区奶业中心校	10000	3778	226	42



名称	占地面积 (平方	建筑面积 (平方	在校生人数 (人)	教职工人数 (人)
包钢创新高级中学	8186	4516	150	4
包头市第十六中学附属小学	8384	2492	152	31
包头市九原区麻池中心校城梁小学	16800	2404	53	18
包头市东河区回民小学	14899	76.5	124	41
包头稀土高新技术产业开发区交界营小	10920	1724	125	21

### b、中小学规模指数的确定

#### a)、中小学各指标标准化

把占地面积、建筑面积、在校生人数、教职工人数指标，采用公式3-3-1进行标准化处理。

#### b)、中小学各指标权重的确定

为了准确确定各中小学校的级别，通过抽样调查的形式，在分析各中小学校的规模与功能时，选取占地面积、建筑面积、在校生人数、教职工人数进行详细地分析，为使分析结果更加准确，避免指标值的重复计算现象，经征询专家和实地调查综合分析确定中小学校各项指标的权重，见表3-3-38。

表3-3-38 包头市中小学指标权重表

指标	占地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	在校生人数 (人)	教职工数 (人)
权重值	0.2	0.2	0.3	0.3

#### c)、中小学综合规模指数的确定

综合规模指数是各项指标的综合体现，在各指标标准化处理的基础上采用加权求和法计算各中小学的综合规模指数，计算结果见表3-3-39。

表3-3-39 包头市中小学指标分析表

学校名称	占地面积 规模指数	建筑面积 规模指数	在校生人数 规模指数	教职工人数 规模指数
包钢第一中学	48.28	55.78	77.67	23.83
包头市第一中学	49.66	56.36	76.06	23.33
内蒙古第一机械制造(集团)有限公司第一 中学	38.62	60.29	76.90	23.59
包头市第九中学	44.83	45.71	80.27	24.62
北京师范大学包头附属学校	100.00	100.00	22.76	6.98
内蒙古北方重工业集团有限公司第三中学	41.38	43.36	76.00	23.31
包钢实验一小	13.14	16.31	98.64	30.26
包头稀土高新技术产业开发区万水泉中心 小学	51.31	27.12	71.88	22.05
包钢实验二小	6.72	7.33	100.00	30.67
包头市青山区民族路小学	5.17	10.46	97.49	29.91
包头市第三十三中学	42.07	34.29	58.50	17.95
包钢第三中学	24.83	19.88	73.86	22.66
包头市第四中学	27.16	35.76	64.20	19.69
包头市九原区沙河第一小学	12.76	26.43	74.14	22.74
包头稀土高新技术产业开发区第一中学	34.48	31.43	60.42	18.53
包头市回民中学	23.06	20.53	71.29	21.87
包头市昆都仑区钢铁大街第四小学校	8.51	10.51	81.73	25.07
包头市昆区钢铁大街第三小学	8.28	9.08	77.11	23.65
内蒙古北方重工业集团有限公司第一中学	17.40	18.22	66.80	20.49

续表3-3-39 包头市中小学指标分析表

学校名称	占地面积 规模指数	建筑面积 规模指数	在校生人数 规模指数	教职工人数 规模指数
包头市第二十九中学	16.24	16.68	67.17	20.61
包头市东河区公园路小学	6.07	0.22	77.92	23.90
包头市第三十五中学	12.41	11.20	68.94	21.15
包头市田家炳中学	24.65	27.12	53.08	16.28

学校名称	占地面积 规模指数	建筑面积 规模指数	在校生人数 规模指数	教职工人数 规模指数
包头钢铁公司第九中学	17.87	13.53	63.02	19.33
内蒙古第一机械制造（集团）有限公司第二中学	29.49	33.49	45.06	13.82
包钢第五中学	19.90	24.47	52.59	16.13
包头稀土高新技术产业开发区共青中学	64.43	27.41	28.34	8.69
包头市第六中学	22.28	11.92	54.51	16.72
包头稀土高新技术产业开发区第二中学	6.72	60.40	34.07	10.45
内蒙古科技大学附属中学	29.96	28.15	38.06	11.68
包头市第四十九中学	5.12	8.18	59.43	18.23
包头市第二十八中学	22.76	24.59	40.76	12.50
呼和浩特铁路局包头职工子弟第一中学	20.10	30.74	38.71	11.87
包头市第二中学	39.51	8.91	37.07	11.37
包头市昆都仑区乌兰小学	8.79	8.71	52.46	16.09
包头市青山区幸福南路小学	6.90	10.60	51.25	15.72
包头市东河区金龙王庙小学	6.90	0.26	56.40	17.30
包钢第二十四小学	8.73	6.40	52.06	15.97
呼和浩特铁路局包头职工子弟第五小学	12.09	9.53	48.75	14.95
内蒙古北方重工业集团有限公司第四小学	12.29	14.09	45.00	13.80
包头市东河区康复路小学	7.38	0.23	54.07	16.59
内蒙古北方重工业集团有限公司第二中学	5.12	8.18	51.04	15.66
内蒙古第一机械制造（集团）有限公司第四中学	26.21	17.86	35.06	10.75
包钢第十八小学	5.46	7.18	50.79	15.58
包头市昆都仑区团结大街第四小学	7.70	4.05	51.19	15.70
包头稀土高新技术产业开发区南开小学	10.32	8.03	47.32	14.52
包头市九原区哈林格尔中学	38.62	60.29	6.13	1.88
包头市青山区哈达道小学	9.47	8.17	47.48	14.56
内蒙古一机集团基础教育中心第二子弟小	9.20	6.47	48.03	14.73

续表3-3-39 包头市中小学指标分析表

学校名称	占地面积 规模指数	建筑面积 规模指数	在校生人数 规模指数	教职工人数 规模指数
包钢实验中学	8.28	9.18	47.01	14.42
包头市第四十五中学	16.48	15.23	39.61	12.15
包头市九原区沙河第五学校	41.68	12.84	27.87	8.55
内蒙古北方重工业集团有限公司第四中学	23.27	11.31	37.94	11.64
包头市九原区沙河第二小学	8.28	0.81	50.91	15.62
包头钢铁公司第四中学	23.06	20.53	33.23	10.19
呼和浩特铁路局包头职工子弟实验小学	15.94	0.25	47.14	14.46
呼和浩特铁路局包头职工子弟第二中学	20.83	26.97	30.13	9.24
包头钢铁公司第一小学	6.79	5.42	47.91	14.70
包头市昆区兴旺小学	9.66	86.33	5.08	1.56
包头市第五十一中学	23.31	10.25	36.73	11.27
包头市第二十四中学	9.34	15.85	40.69	12.48
包头市第四十六中学	15.30	18.24	36.33	11.14
包头市蒙古族中学	9.56	14.07	41.00	12.58
内蒙古一机集团基础教育中心第三子弟小学	8.79	7.25	44.44	13.63
包头市第一实验小学	7.12	0.20	48.87	14.99
包头钢铁公司第十小学	8.41	10.21	42.40	13.01
内蒙古一机集团基础教育中心第七子弟小学	6.69	10.66	42.89	13.16
内蒙古北方重工业集团有限公司实验小学	9.37	4.41	44.50	13.65
包头市第九中学分校	42.21	34.43	12.26	3.76
包钢第二十五小学	8.48	3.75	44.94	13.78
包头市体育运动学校	45.06	47.39	3.96	1.22
内蒙古北方重工业集团有限公司第六小学	10.62	5.28	42.92	13.17
包头钢铁公司第二十六小学	7.03	6.86	43.79	13.43
包头市昆都仑区和平小学	8.13	3.25	45.00	13.80
内蒙古北方重工业集团有限公司第一小学	8.88	9.50	41.41	12.70

学校名称	占地面积 规模指数	建筑面积 规模指数	在校生人数 规模指数	教职工人数 规模指数
包头市第三十六中学	18.39	33.43	24.09	7.39
包头市第七中学	18.96	20.44	29.98	9.20
包钢第八中学	15.30	18.24	32.42	9.95
包头市第五中学	16.10	10.83	35.68	10.94
包头市和平中学	13.78	22.11	30.81	9.45

续表3-3-39 包头市中小学指标分析表

学校名称	占地面积 规模指数	建筑面积 规模指数	在校生人数 规模指数	教职工人数 规模指数
包铝集团公司中学	25.22	31.43	19.67	6.03
包钢第二十二小学	8.15	4.81	41.90	12.85
包头市青山区文学道小学	9.61	6.57	39.15	12.01
包头市昆都仑区青年路第二小学校	6.46	7.63	40.01	12.27
包头市青山区富强路小学	6.66	5.89	40.57	12.44
包头市青山区光荣道小学	7.47	5.40	40.23	12.34
包头市第四十中学	12.58	21.26	29.51	9.05
包头市昆都仑区团结大街第二小学校	9.48	7.00	37.13	11.39
包钢二十小学	5.79	9.11	37.66	11.55
包头钢铁公司第七小学	7.20	5.82	38.06	11.68
包头市九原区沙河第三小学	13.66	7.44	33.91	10.40
中国核工业集团公司二〇二厂小学	13.94	6.27	34.28	10.52
内蒙古北方重工业集团有限公司第五中学	13.79	8.57	32.49	9.97
中国核工业集团公司二〇二厂中学	24.28	10.38	26.08	8.00
包头市昆都仑区团结大街第一小学校	7.41	5.34	36.98	11.34
包头市第四十八中学	10.59	13.86	30.78	9.44
包钢第十七小学	8.04	6.80	35.58	10.92
包头经纬学校	22.76	30.71	13.75	4.22
包头稀土高新技术产业开发区民馨路第一小学	13.51	10.43	28.52	8.75

学校名称	占地面积 规模指数	建筑面积 规模指数	在校生人数 规模指数	教职工人数 规模指数
包钢第十五中学	14.26	8.45	28.99	8.89
包头市昆区友谊大街第二小学	9.73	10.60	30.13	9.24
包头市九原区沙河第四小学	12.76	16.17	25.74	7.89
包头市九原区沙河第六小学	17.35	18.11	22.39	6.87
包钢第四小学校	12.26	8.15	29.92	9.18
包头市九原区麻池中心校	8.74	2.78	33.91	10.40
包头市景开中学	12.58	21.26	22.17	6.80
内蒙古一机集团基础教育中心第五子弟小	9.66	6.43	30.97	9.50
包头市青山区少先路小学	4.14	5.26	34.07	10.45
包头稀土高新技术产业开发区东方希望小	6.10	2.29	34.41	10.55
包钢第十一小学	6.55	5.12	32.70	10.03
包头市东河区牛桥街小学	4.29	0.14	36.36	11.15

续表3-3-39 包头市中小学指标分析表

学校名称	占地面积 规模指数	建筑面积 规模指数	在校生人数 规模指数	教职工人数 规模指数
包头市东河区铁西第一小学	7.84	0.16	34.53	10.59
内蒙古一机集团基础教育中心第一子弟小	7.41	6.93	30.13	9.24
包钢第五小学	6.43	4.34	31.74	9.74
包头市第二十五中学	19.52	7.42	23.20	7.12
包头市昆区青松小学	6.69	5.91	30.26	9.28
包钢第十二中学	11.11	9.17	24.90	7.64
包头市昆区团结大街第三小学	6.72	6.06	28.46	8.73
内蒙古一机集团基础教育中心第四子弟小	4.84	7.52	28.06	8.61
包头稀土高新技术产业开发区富林路小学	11.56	5.66	25.49	7.82
包头市第四十七中学	18.94	9.59	19.45	5.97
包头稀土高新技术产业开发区第四中学	22.20	15.69	14.62	4.48
包头市蒙古族中学	19.31	37.26	4.92	1.51
包头市东河区胜利路小学	3.62	0.15	31.37	9.62

学校名称	占地面积 规模指数	建筑面积 规模指数	在校生人数 规模指数	教职工人数 规模指数
呼和浩特铁路局包头职工子弟第五中学	15.00	16.23	16.91	5.19
包头市昆都仑区新城中学	19.14	7.14	19.08	5.85
包头市九原区哈林格尔中心校	10.74	4.57	24.59	7.54
包钢第十二小学	6.88	6.71	25.43	7.80
包头外国语实验学校	36.11	22.31	1.89	0.58
包头稀土高新技术产业开发区黄河路小学	10.31	3.52	24.06	7.38
包头市青美艺术中学	21.54	31.43	3.87	1.19
包头市青山区赵家营小学	11.20	6.20	21.93	6.73
包头市第五十二中学	10.57	16.34	17.06	5.23
包头市第八中学	22.20	8.91	12.95	3.97
包铝集团公司小学	11.47	0.21	22.61	6.93
包头市昆都仑区昆北小学	4.88	7.63	21.93	6.73
包头市九原区麻池中学	9.56	14.07	16.23	4.98
呼和浩特铁路局包头职工子弟第一小学	14.87	0.17	20.56	6.31
包头市第四十三中学	15.09	8.91	15.55	4.77
包头市东河区东一路小学	8.99	0.14	22.95	7.04
包头市九原区白音席勒中心校二道沙河小	11.83	6.70	17.96	5.51
包头市九原区白音席勒中心校三道沙河小	26.69	14.16	5.33	1.63

续表3-3-39 包头市中小学指标分析表

学校名称	占地面积 规模指数	建筑面积 规模指数	在校生人数 规模指数	教职工人数 规模指数
包头市昆都仑区新光小学	6.44	3.44	21.06	6.46
包头中山学校	17.63	9.93	11.15	3.42
包三十七中	10.92	15.20	11.15	3.42
包头市东河区环城路小学	3.10	0.13	22.45	6.89
包头市九原区白音席勒中心校西北门小学	5.52	11.29	14.49	4.45
包头市东河区工业路第二小学	4.60	0.11	18.92	5.80
包头市宏昌学校	20.69	12.77	4.21	1.29

学校名称	占地面积 规模指数	建筑面积 规模指数	在校生人数 规模指数	教职工人数 规模指数
包头市东河区西脑包第一小学	2.92	0.11	18.27	5.60
包头市东河区河东中学	23.31	10.25	2.60	0.80
包头稀土高新技术产业开发区沼园路小学	7.31	14.38	8.30	2.55
包头艺术职业学校	11.03	20.95	2.04	0.63
呼和浩特铁路局包头职工子弟第七中学	11.67	12.36	6.07	1.86
包头市东河区西脑包第二小学	4.98	0.09	15.05	4.62
包头市九原区沼潭南路小学	9.66	6.97	8.30	2.55
包头市昆都仑区哈业脑包中学	5.65	6.45	10.53	3.23
包头市九原区白音席勒中心校黄草洼小学	21.61	6.98	1.42	0.44
包头市东河区工业路第一小学	4.34	0.07	13.25	4.07
包头市第四十四中学	9.56	14.07	3.31	1.02
包头市九原区蒙古族小学	11.75	6.00	6.19	1.90
包头市昆区树人学校	8.97	9.01	5.79	1.78
包头市青山区新胜中心校三星小学	9.41	1.38	8.95	2.75
包头市九原区奶业中心校	6.90	5.40	7.00	2.15
包钢创新高级中学	5.65	6.45	4.65	1.42
包头市第十六中学附属小学	5.78	3.56	4.71	1.44
包头市九原区麻池中心校城梁小学	11.59	3.43	1.64	0.50
包头市东河区回民小学	10.28	0.11	3.84	1.18
包头稀土高新技术产业开发区交界营小学	7.53	2.46	3.87	1.19

### c、功能分的确定

通过定量分析各中小学校的综合规模指数，确定各中小学校的因子级别，本次通过分析，将中小学分为3个级别，求得同一级别中小学的综合规模指数的平均值，通过公式3-3-7计算得出各级别的功能分。

### d、服务半径的确定

根据《定级规程》的规定，中小学的服务半径按其分布状况、级



别和影响力的大小在300-3000m之间确定。包头市中小学作用指数、功能分及服务半径确定结果见表3-3-40。

表3-3-40 包头市中小学指标分析结果表

等级	数量	平均规模指数	功能分	服务半径 (m)
1	17	42.90	100	2930
2	60	23.96	56	1377
3	92	12.54	30	929

#### e、相对距离的确定

相对距离的确定过程参照公式3-3-3。

#### f、中小学作用分衰减公式的确定

中小学作用分按线性形式公式3-3-21进行衰减计算。

#### c、幼儿园

##### a、幼儿园现状分析

幼儿园级别划分主要依据在学校占地面积、校舍建筑面积、在校生人数、教职员工数反映级内差异。本次定级通过包头市教育局调取资料共收集到207所幼儿园学校资料。具体资料见下表3-3-41：

表3-3-41 包头市幼儿园统计表

名称	在园人数 (人)	职工人数 (人)	占地面积 (m <sup>2</sup> )
包头市九原区金艺麟幼儿园	61	8	1500
包头市新生世纪幼儿园	158	36	5800
包头市东河区宏源鑫都幼儿园	240	57	6659
包头市青山区育贤幼儿园	210	18	2330
包头市青山区轻院幼儿园	105	38	3500
包头市昆区安达幼儿园	134	5	1032
包头市东河区蓝天启航幼儿园	174	26	2000
包头市九原区蓓迪育红幼儿园	121	69	9955
包头市青山区智慧星幼儿园	150	16	1530
包头市九原区智慧幼儿园	133	14	1000
包头市九原区龙源幼儿园	146	12	1500
包头市昆区蓝天幼儿园	315	17	2400
包头市东河区爱心幼儿园	101	41	5250
包头市青山区普林斯顿幼儿园	310	21	2199.48
包头市青山区九星幼儿园	176	30	1280
包头市昆区日报社幼儿园	257	19	2350
包头市青山区北重阳光幼儿园	341	44	6067
包头市青山区童年乐幼儿园	45	30	2000
包头市九原区共青小区幼儿园	77	29	1008
包头市东河区金色摇篮幼儿园	99	44	4300
包头市迎宾幼儿园	481	58	7000
包头市青山区锦林怡德国际幼儿园	142	63	7949
包头市青山区启蒙幼儿园	64	49	3996
包头市青山区光辉佳苑明星幼儿园	86	43	3500
内蒙古一机集团基础教育中心第二幼儿园	112	13	590
内蒙古一机集团基础教育中心第四幼儿园	313	20	2616

名称	在园人数 (人)	职工人数 (人)	占地面积 (m <sup>2</sup> )
内蒙古一机集团基础教育中心第一幼儿园	261	69	14256
包头市青山区桑干幼儿园	91	33	3600.08
包头市青山区快乐宝贝幼儿园	80	29	1600
包头市青山区童心艺术幼儿园	168	54	4600

续表3-3-41 包头市幼儿园统计表

名称	在园人数 (人)	职工人数 (人)	占地面积 (m <sup>2</sup> )
包头市青山区富源艺术幼儿园	62	27	1450
包头市青山区新苑幼儿园	197	53	4491
包头市九原区第二幼儿园	261	13	2280
包头市青山区新世纪民族幼儿园第二分园	365	13	2500
包头市青山区正翔民族幼儿园	319	20	2375
包头市青山区崇崇幼儿园	134	47	4084.7
包头市青山区七巧板幼儿园	286	52	6455
包头市青山区育蕾幼儿园	191	27	1623
包头市新世纪民族幼儿园	498	45	7500
包头市昆都仑区新光幼儿园	63	27	1100
包头市昆都仑区昆北幼儿园	420	17	3000
包头市昆区卜尔汉图中心幼儿园	114	23	1000
包头市青山区新世纪民族幼儿园第一分园	273	26	2560
包头市昆区新欣幼儿园	98	35	3391
包头市昆区世纪星幼教中心	503	19	3165
包头市九原区麻池中心幼儿园	356	13	2979
包头市昆区海润宝贝幼儿园	232	14	2300
包头市昆区童乐幼儿园	173	43	5473
包头市青山区启明星幼儿园	46	12	1300
包头市昆区文昌幼稚园	120	35	4788

名称	在园人数 (人)	职工人数 (人)	占地面积 (m <sup>2</sup> )
包头市蒙古族幼儿园	456	18	3000
包头市昆区小精灵幼儿园	209	39	6000
呼和浩特铁路局生活管理服务总公司(中心)包头二幼	164	30	1455
包钢第十八幼儿园	357	21	2500
包头市新时代幼儿园	626	25	3000
包头市青山区美尔特艺术幼儿园	226	27	2856
包头市青山区国粹幼儿园	47	40	4000
包头市东河区第三幼儿园	288	22	2300
呼和浩特铁路局生活管理服务总公司(中心)包头三幼	504	74	14620
包头市东河区小脚丫幼儿园	413	15	3043.48

续表3-3-41 包头市幼儿园统计表

名称	在园人数 (人)	职工人数 (人)	占地面积 (m <sup>2</sup> )
包头市昆区小太阳幼儿园	389	30	2160
包头市东河区名德幼教中心	121	119	8220
包头市九原区第三幼儿园	210	26	2500.53
包头市昆区阳光宝贝幼儿园	300	15	2500
包头市科技少年宫	397	30	2000
包头市青山区蓓蕾幼儿园	206	12	2800
包头市青山区当代阳光幼儿园	71	35	5620
包头市青山区保利民族幼儿园	237	23	3000
包钢第二幼儿园	359	23	2700
包头市昆区新华幼儿园	190	37	4227
包头市青山区常青藤幼儿园	101	19	1000
包头市东河区小花鹿幼儿园	69	60	3996

名称	在园人数 (人)	职工人数 (人)	占地面积 (m <sup>2</sup> )
包头市东河区步步高幼儿园	113	66	9000
包头市昆区国际新城幼儿园	170	23	1200
包头市青山区金色摇篮幼儿园	103	13	700
包钢民族幼儿园	324	20	2400
包钢艺术幼儿园	467	18	3040
包钢第十一幼儿园	501	17	3000
包头市昆区真奇妙科技幼儿园	255	56	6820
包钢第十幼儿园	285	14	2500
包钢第四幼儿园	417	15	3000
包钢第十七幼儿园	461	22	3119
包钢蒙古族幼儿园	389	30	2050
包钢第八幼儿园	445	18	3100
包钢第十五幼儿园	227	15	2600
包头市东河区华海幼儿园	113	14	800
呼和浩特铁路局生活管理服务公司(中心)包头一幼	640	18	3000
包头市东河区红太阳幼儿园	147	65	11102
包头市昆都仑区昆河幼儿园	366	9	2500
包头市青山区爱达幼儿园	194	39	5250

续表3-3-41 包头市幼儿园统计表

名称	在园人数 (人)	职工人数 (人)	占地面积 (m <sup>2</sup> )
包头市九原区幼儿园	238	20	2600
包头市九原区花园幼儿园	267	20	2100
包头市九原区小天才幼儿园	100	37	3200
包头市九原区开心艺术幼儿园	215	43	5995
包头市九原区新宝宝幼儿园	200	49	5446
包头市九原区浩锐科技幼儿园	331	12	2040

名称	在园人数 (人)	职工人数 (人)	占地面积 (m <sup>2</sup> )
包头市九原区白音席勒第一幼儿园	312	30	2000
包头市青山区蒙特梭利儿童之家	86	52	4200
包头市育才幼儿园	589	15	3075
包头市昆区金色童年幼儿园	152	20	2000
包头市昆区金色童年第一幼儿园	155	27	1260
包头市青山区弘德民族幼儿园	135	68	8000
包头市九原区新时代阳光幼儿园	190	74	9670
包头市昆都仑区团结幼儿园	294	27	2500
包头市九原区白音席勒第二幼儿园	66	77	8573
包头市东河区第一幼儿园	457	14	3000
包头市东河区夏日阳光幼儿园	64	19	1000
包头市青山区小橡树双语幼儿园	296	34	6000
包头市东河区东方之星幼儿园	127	38	3400
包头市青山区博雅民族幼儿园	245	27	2210
包头市青山区金果果幼儿园	122	28	1109
包头市青山区新世纪民族幼儿园第四分园	82	13	1279.1
包头市青山区智慧树幼儿园	366	19	2564.5
包头市青山区新世纪民族幼儿园第三分园	295	13	2569.13
包头市昆都仑区和平民族幼儿园	228	24	2510
包头市昆区鑫星幼儿园	155	25	710
包头市青山区金太阳幼儿园	101	46	4000
包头市东河区金太阳幼儿园	63	20	1052.55
包头市青山区小松树幼儿园	170	33	5400
包头市青山区蒙台梭利幼稚园	320	46	6255

续表3-3-41 包头市幼儿园统计表

名称	在园人数 (人)	职工人数 (人)	占地面积 (m <sup>2</sup> )
包头市青山区北方幼儿园	389	17	2100
包头市九原区奶业中心幼儿园	130	57	3778
包头市昆区七色花幼儿园	63	22	1000
包头市昆区兴旺幼儿园	79	59	4900
包头市昆区佳星幼儿园	98	12	690
包头市昆区三人行幼儿园	150	53	4100
包头市昆区子泰幼儿园	175	16	1200
包头市昆区和平幼儿园	149	25	1100
包头市昆区小天鹅幼儿园	177	12	1460
包头市东河区世纪宝贝幼儿园	94	64	7800
包头市东河区未来星幼儿园	86	15	1564
包头市九原区金太阳幼儿园	61	27	1580
包头市东河区小巨人幼儿园	87	37	3686
包头市九原区安琪儿艺术幼儿园	58	27	1868
包头市昆区松梅幼儿园	118	24	1000
包头市东河区龙藏新城幼儿园	297	17	2800
包头市东河区三之三幼儿园	178	38	5200
包头市九原区英杰幼儿园	220	24	2500
包头市九原区厂汗中心幼儿园	30	14	780.81
包头市小天使幼儿园	28	14	441
包头市昆区居然童星幼儿园	161	42	5310
包头市东河区阳光世纪幼儿园	254	25	2500
包头市九原区哈林幼儿园	65	12	1000
包头市青山区伊莎幼儿园	107	46	3600
包头市九原区鹿港幼儿园	41	52	5388
包头市九原区小精灵幼儿园	154	13	864
包头市九原区九原之星幼儿园	152	15	1331

名称	在园人数 (人)	职工人数 (人)	占地面积 (m <sup>2</sup> )
包头市青山区中青未来幼儿园	284	16	2500
包头市东河区第一幼儿园北梁分园	191	25	1450
包头市九原区新时代阳光幼儿园五园	165	48	3737

续表3-3-41 包头市幼儿园统计表

名称	在园人数 (人)	职工人数 (人)	占地面积 (m <sup>2</sup> )
包头市青山区丑小鸭幼儿园	121	12	909.49
包头市九原区世纪星幼儿园	93	4	960
包头市昆区阳光幼儿园	108	19	1881.93
包头市昆区万新幼儿园	85	84	8130
包头市东河区小脚丫时代天骄幼儿园	235	16	2456
包头市青山区博苑阳光幼儿园	100	25	600
包头市东河区宝聪幼儿园	180	9	1760
包头市昆区番茄幼儿园	175	14	1200
包头市九原区博艺幼儿园	80	9	900
包头市九原区启智幼儿园	171	45	4000
包头市东河区哈敦幼儿园	139	46	3700
包头市东河区快乐鸟幼儿园	269	20	2500
包头市青山区博雅幼儿园	60	43	3867
包头市东河区景屹幼儿园	75	60	3600
包头市昆区格林幼儿园	147	45	3800
包头市九原区向阳花幼儿园	39	10	1680
包头市东河区惟志诚幼儿园	64	52	3240
包头市昆区金时代幼儿园	307	14	2922
包头市昆区蒲公英幼儿园	163	17	1100
包头市昆区蒙蒙国学幼儿园	182	37	4989
包头市东河区小天鹅幼儿园	85	47	4800



名称	在园人数 (人)	职工人数 (人)	占地面积 (m <sup>2</sup> )
包头市青山区康贝贝幼儿园	101	39	4000
包头市昆区宏昌第四幼儿园	106	16	1040
包头市九原区启蒙幼儿园	92	7	1560
包头市九原区爱尚幼儿园	189	11	1465
包头市青山区莘迪幼儿园	237	18	2850
包头市东河区康宝幼儿园	128	36	3637
包头市九原区海燕幼儿园	51	60	3200
包头市青山区小天使幼儿园	109	17	500
包头市东河区小蓓蕾幼儿园	68	18	1200

续表3-3-41 包头市幼儿园统计表

名称	在园人数 (人)	职工人数 (人)	占地面积 (m <sup>2</sup> )
包头市昆区晨风幼儿园	285	64	13000
包头市昆区万达幼儿园	215	24	2250
包头市昆区巴学园幼儿园	100	31	3270
包头市赫尔辛基幼儿园	142	12	1000
包头市东河区鹿鸣幼儿园	191	24	1200
包头市九原区小福娃幼儿园	134	28	810
包头市九原区小福娃幼儿园	104	20	1200
包头市青山区书华民族幼儿园	92	43	3195
包头市九原区睿童幼儿园	37	20	1400
包头市九原区睿童幼儿园	94	9	1220
包头市青山区可鑫宝贝幼儿园	76	9	1000
包头市东河区康贝贝幼儿园	149	33	3813.56
包头市九原区同心幼儿园	75	19	1500
包头市九原区育星幼儿园	156	48	4112
包头市东河区世纪星幼儿园	70	43	3996

名称	在园人数 (人)	职工人数 (人)	占地面积 (m <sup>2</sup> )
包头市青山区晨方幼儿园	31	38	4600
包头市昆区晨风国学幼儿园	230	14	2500
包头市昆区自然树蒙特梭利幼儿园	43	31	4500.58
包头市东河区新惠幼儿园	163	23	1444.34
包头市青山区银海幼儿园	197	19	1100
包头市东河区红黄蓝幼儿园	101	31	3315
包头市东河区童乐幼儿园	139	30	1100
包头市青山区天朗幼儿园	88	61	12700
包头市东河区地矿幼儿园	51	39	4846
包头市昆区新时代尚品幼儿园	142	56	4091
包头市青山区昌福幼儿园	147	62	9524.5

#### b、幼儿园规模指数的确定

##### a)、幼儿园各指标标准化

把教职工数、校舍面积、占地面积、在校生数等指标，采用公式3-3-1进行标准化处理。

##### b)、幼儿园各指标权重的确定

为了准确确定各幼儿园的级别，通过抽样调查的形式，在分析各幼儿园的规模与功能时，选取占地面积、建筑面积、教职工人数、在校生人数等进行详细地分析，为使分析结果更加准确，避免指标值的重复计算现象，经征询专家和实地调查综合分析确定中小学校各项指标的权重，见表3-3-42。

表3-3-42 包头市幼儿园指标权重表

指标	在园人数 (人)	教职工数 (人)	占地面积 (m <sup>2</sup> )
权重值	0.4	0.3	0.3

## c)、幼儿园综合规模指数的确定

综合规模指数是各项指标的综合体现，在各指标标准化处理的基础上采用加权求和法计算各幼儿园的综合规模指数，计算结果见表3-3-43。

表3-3-43 包头市幼儿园指标分析表

名称	在园人数 规模指数	职工人数 规模指数	占地面积 规模指数	级别
包头市九原区金艺麟幼儿园	9.53	6.72	10.26	3
包头市新生世纪幼儿园	24.69	30.25	39.67	3
包头市东河区宏源鑫都幼儿园	37.50	47.90	45.55	2
包头市青山区育贤幼儿园	32.81	15.13	15.94	3
包头市青山区轻院幼儿园	16.41	31.93	23.94	3
包头市昆区安达幼儿园	20.94	4.20	7.06	3
包头市东河区蓝天启航幼儿园	27.19	21.85	13.68	3
包头市九原区蓓迪育红幼儿园	18.91	57.98	68.09	2
包头市青山区智慧星幼儿园	23.44	13.45	10.47	3
包头市九原区智慧幼儿园	20.78	11.76	6.84	3
包头市九原区龙源幼儿园	22.81	10.08	10.26	3
包头市昆区蓝天幼儿园	49.22	14.29	16.42	2
包头市东河区爱心幼儿园	15.78	34.45	35.91	3

续表3-3-43 包头市幼儿园指标分析表

名称	在园人数 规模指数	职工人数 规模指数	占地面积 规模指数	级别
包头市青山区普林斯顿幼儿园	48.44	17.65	15.04	2
包头市青山区九星幼儿园	27.50	25.21	8.76	3
包头市昆区日报社幼儿园	40.16	15.97	16.07	3
包头市青山区北重阳光幼儿园	53.28	36.97	41.50	1
包头市青山区童年乐幼儿园	7.03	25.21	13.68	3
包头市九原区共青小区幼儿园	12.03	24.37	6.89	3

名称	在园人数 规模指数	职工人数 规模指数	占地面积 规模指数	级别
包头市东河区金色摇篮幼儿园	15.47	36.97	29.41	3
包头市迎宾幼儿园	75.16	48.74	47.88	1
包头市青山区锦林怡德国际幼儿园	22.19	52.94	54.37	2
包头市青山区启蒙幼儿园	10.00	41.18	27.33	3
包头市青山区光辉佳苑明星幼儿园	13.44	36.13	23.94	3
内蒙古一机集团基础教育中心第二幼儿园	17.50	10.92	4.04	3
内蒙古一机集团基础教育中心第四幼儿园	48.91	16.81	17.89	2
内蒙古一机集团基础教育中心第一幼儿园	40.78	57.98	97.51	1
包头市青山区桑干幼儿园	14.22	27.73	24.62	3
包头市青山区快乐宝贝幼儿园	12.50	24.37	10.94	3
包头市青山区童心艺术幼儿园	26.25	45.38	31.46	2
包头市青山区富源艺术幼儿园	9.69	22.69	9.92	3
包头市青山区新苑幼儿园	30.78	44.54	30.72	2
包头市九原区第二幼儿园	40.78	10.92	15.60	3
包头市青山区新世纪民族幼儿园第二分园	57.03	10.92	17.10	2
包头市青山区正翔民族幼儿园	49.84	16.81	16.24	2
包头市青山区崇崇幼儿园	20.94	39.50	27.94	3
包头市青山区七巧板幼儿园	44.69	43.70	44.15	1
包头市青山区育蕾幼儿园	29.84	22.69	11.10	3
包头市新世纪民族幼儿园	77.81	37.82	51.30	1
包头市昆都仑区新光幼儿园	9.84	22.69	7.52	3
包头市昆都仑区昆北幼儿园	65.63	14.29	20.52	2
包头市昆区卜尔汉图中心幼儿园	17.81	19.33	6.84	3
包头市青山区新世纪民族幼儿园第一分园	42.66	21.85	17.51	2
包头市昆区新欣幼儿园	15.31	29.41	23.19	3

续表3-3-43 包头市幼儿园指标分析表

名称	在园人数 规模指数	职工人数 规模指数	占地面积 规模指数	级别
包头市昆区世纪星幼教中心	78.59	15.97	21.65	1
包头市九原区麻池中心幼儿园	55.63	10.92	20.38	2
包头市昆区海润宝贝幼儿园	36.25	11.76	15.73	3
包头市昆区童乐幼儿园	27.03	36.13	37.44	2
包头市青山区启明星幼儿园	7.19	10.08	8.89	3
包头市昆区文昌幼稚园	18.75	29.41	32.75	3
包头市蒙古族幼儿园	71.25	15.13	20.52	1
包头市昆区小精灵幼儿园	32.66	32.77	41.04	2
呼和浩特铁路局生活管理服务总公司（中心） 包头二幼	25.63	25.21	9.95	3
包钢第十八幼儿园	55.78	17.65	17.10	2
包头市新时代幼儿园	97.81	21.01	20.52	1
包头市青山区美尔特艺术幼儿园	35.31	22.69	19.53	3
包头市青山区国粹幼儿园	7.34	33.61	27.36	3
包头市东河区第三幼儿园	45.00	18.49	15.73	2
呼和浩特铁路局生活管理服务总公司（中心） 包头三幼	78.75	62.18	100.00	1
包头市东河区小脚丫幼儿园	64.53	12.61	20.82	2
包头市昆区小太阳幼儿园	60.78	25.21	14.77	1
包头市东河区名德幼教中心	18.91	100.00	56.22	1
包头市九原区第三幼儿园	32.81	21.85	17.10	3
包头市昆区阳光宝贝幼儿园	46.88	12.61	17.10	2
包头市科技少年宫	62.03	25.21	13.68	1
包头市青山区蓓蕾幼儿园	32.19	10.08	19.15	3
包头市青山区当代阳光幼儿园	11.09	29.41	38.44	3
包头市青山区保利民族幼儿园	37.03	19.33	20.52	3
包钢第二幼儿园	56.09	19.33	18.47	2
包头市昆区新华幼儿园	29.69	31.09	28.91	3

名称	在园人数 规模指数	职工人数 规模指数	占地面积 规模指数	级别
包头市青山区常青藤幼儿园	15.78	15.97	6.84	3
包头市东河区小花鹿幼儿园	10.78	50.42	27.33	3
包头市东河区步步高幼儿园	17.66	55.46	61.56	2
包头市昆区国际新城幼儿园	26.56	19.33	8.21	3
包头市青山区金色摇篮幼儿园	16.09	10.92	4.79	3

续表3-3-43 包头市幼儿园指标分析表

名称	在园人数 规模指数	职工人数 规模指数	占地面积 规模指数	级别
包钢民族幼儿园	50.63	16.81	16.42	2
包钢艺术幼儿园	72.97	15.13	20.79	1
包钢第十一幼儿园	78.28	14.29	20.52	1
包头市昆区真奇妙科技幼儿园	39.84	47.06	46.65	2
包钢第十幼儿园	44.53	11.76	17.10	3
包钢第四幼儿园	65.16	12.61	20.52	2
包钢第十七幼儿园	72.03	18.49	21.33	1
包钢蒙古族幼儿园	60.78	25.21	14.02	1
包钢第八幼儿园	69.53	15.13	21.20	1
包钢第十五幼儿园	35.47	12.61	17.78	3
包头市东河区华海幼儿园	17.66	11.76	5.47	3
呼和浩特铁路局生活管理服务公司（中心）包头一幼	100.00	15.13	20.52	1
包头市东河区红太阳幼儿园	22.97	54.62	75.94	2
包头市昆都仑区昆河幼儿园	57.19	7.56	17.10	2
包头市青山区爱达幼儿园	30.31	32.77	35.91	2
包头市九原区幼儿园	37.19	16.81	17.78	3
包头市九原区花园幼儿园	41.72	16.81	14.36	2
包头市九原区小天才幼儿园	15.63	31.09	21.89	3
包头市九原区开心艺术幼儿园	33.59	36.13	41.01	2

名称	在园人数 规模指数	职工人数 规模指数	占地面积 规模指数	级别
包头市九原区新宝宝幼儿园	31.25	41.18	37.25	2
包头市九原区浩锐科技幼儿园	51.72	10.08	13.95	2
包头市九原区白音席勒第一幼儿园	48.75	25.21	13.68	2
包头市青山区蒙特梭利儿童之家	13.44	43.70	28.73	3
包头市育才幼儿园	92.03	12.61	21.03	1
包头市昆区金色童年幼儿园	23.75	16.81	13.68	3
包头市昆区金色童年第一幼儿园	24.22	22.69	8.62	3
包头市青山区弘德民族幼儿园	21.09	57.14	54.72	2
包头市九原区新时代阳光幼儿园	29.69	62.18	66.14	2
包头市昆都仑区团结幼儿园	45.94	22.69	17.10	2
包头市九原区白音席勒第二幼儿园	10.31	64.71	58.64	2
包头市东河区第一幼儿园	71.41	11.76	20.52	1

续表3-3-43 包头市幼儿园指标分析表

名称	在园人数 规模指数	职工人数 规模指数	占地面积 规模指数	级别
包头市东河区夏日阳光幼儿园	10.00	15.97	6.84	3
包头市青山区小橡树双语幼儿园	46.25	28.57	41.04	2
包头市东河区东方之星幼儿园	19.84	31.93	23.26	3
包头市青山区博雅民族幼儿园	38.28	22.69	15.12	2
包头市青山区金果果幼儿园	19.06	23.53	7.59	3
包头市青山区新世纪民族幼儿园第四分园	12.81	10.92	8.75	3
包头市青山区智慧树幼儿园	57.19	15.97	17.54	2
包头市青山区新世纪民族幼儿园第三分园	46.09	10.92	17.57	2
包头市昆都仑区和平民族幼儿园	35.63	20.17	17.17	3
包头市昆区鑫星幼儿园	24.22	21.01	4.86	3
包头市青山区金太阳幼儿园	15.78	38.66	27.36	3
包头市东河区金太阳幼儿园	9.84	16.81	7.20	3
包头市青山区小松树幼儿园	26.56	27.73	36.94	3

名称	在园人数 规模指数	职工人数 规模指数	占地面积 规模指数	级别
包头市青山区蒙台梭利幼稚园	50.00	38.66	42.78	1
包头市青山区北方幼儿园	60.78	14.29	14.36	2
包头市九原区奶业中心幼儿园	20.31	47.90	25.84	2
包头市昆区七色花幼儿园	9.84	18.49	6.84	3
包头市昆区兴旺幼儿园	12.34	49.58	33.52	3
包头市昆区佳星幼儿园	15.31	10.08	4.72	3
包头市昆区三人行幼儿园	23.44	44.54	28.04	2
包头市昆区子泰幼儿园	27.34	13.45	8.21	3
包头市昆区和平幼儿园	23.28	21.01	7.52	3
包头市昆区小天鹅幼儿园	27.66	10.08	9.99	3
包头市东河区世纪宝贝幼儿园	14.69	53.78	53.35	2
包头市东河区未来星幼儿园	13.44	12.61	10.70	3
包头市九原区金太阳幼儿园	9.53	22.69	10.81	3
包头市东河区小巨人幼儿园	13.59	31.09	25.21	3
包头市九原区安琪儿艺术幼儿园	9.06	22.69	12.78	3
包头市昆区松梅幼儿园	18.44	20.17	6.84	3
包头市东河区龙藏新城幼儿园	46.41	14.29	19.15	2
包头市东河区三之三幼儿园	27.81	31.93	35.57	3

续表3-3-43 包头市幼儿园指标分析表

名称	在园人数 规模指数	职工人数 规模指数	占地面积 规模指数	级别
包头市九原区英杰幼儿园	34.38	20.17	17.10	3
包头市九原区厂汗中心幼儿园	4.69	11.76	5.34	3
包头市小天使幼儿园	4.38	11.76	3.02	3
包头市昆区居然童星幼儿园	25.16	35.29	36.32	3
包头市东河区阳光世纪幼儿园	39.69	21.01	17.10	2
包头市九原区哈林幼儿园	10.16	10.08	6.84	3



名称	在园人数 规模指数	职工人数 规模指数	占地面积 规模指数	级别
包头市青山区伊莎幼儿园	16.72	38.66	24.62	3
包头市九原区鹿港幼儿园	6.41	43.70	36.85	3
包头市九原区小精灵幼儿园	24.06	10.92	5.91	3
包头市九原区九原之星幼儿园	23.75	12.61	9.10	3
包头市青山区中青未来幼儿园	44.38	13.45	17.10	2
包头市东河区第一幼儿园北梁分园	29.84	21.01	9.92	3
包头市九原区新时代阳光幼儿园五园	25.78	40.34	25.56	2
包头市青山区丑小鸭幼儿园	18.91	10.08	6.22	3
包头市九原区世纪星幼儿园	14.53	3.36	6.57	3
包头市昆区阳光幼儿园	16.88	15.97	12.87	3
包头市昆区万新幼儿园	13.28	70.59	55.61	2
包头市东河区小脚丫时代天骄幼儿园	36.72	13.45	16.80	3
包头市青山区博苑阳光幼儿园	15.63	21.01	4.10	3
包头市东河区宝聪幼儿园	28.13	7.56	12.04	3
包头市昆区番茄幼儿园	27.34	11.76	8.21	3
包头市九原区博艺幼儿园	12.50	7.56	6.16	3
包头市九原区启智幼儿园	26.72	37.82	27.36	2
包头市东河区哈敦幼儿园	21.72	38.66	25.31	3
包头市东河区快乐鸟幼儿园	42.03	16.81	17.10	2
包头市青山区博雅幼儿园	9.38	36.13	26.45	3
包头市东河区景仡幼儿园	11.72	50.42	24.62	3
包头市昆区格林幼儿园	22.97	37.82	25.99	3
包头市九原区向阳花幼儿园	6.09	8.40	11.49	3
包头市东河区惟志诚幼儿园	10.00	43.70	22.16	3
包头市昆区金时代幼儿园	47.97	11.76	19.99	2

续表3-3-43 包头市幼儿园指标分析表

名称	在园人数 规模指数	职工人数 规模指数	占地面积 规模指数	级别
包头市昆区蒲公英幼儿园	25.47	14.29	7.52	3
包头市昆区蒙蒙国学幼儿园	28.44	31.09	34.12	3
包头市东河区小天鹅幼儿园	13.28	39.50	32.83	3
包头市青山区康贝贝幼儿园	15.78	32.77	27.36	3
包头市昆区宏昌第四幼儿园	16.56	13.45	7.11	3
包头市九原区启蒙幼儿园	14.38	5.88	10.67	3
包头市九原区爱尚幼儿园	29.53	9.24	10.02	3
包头市青山区莘迪幼儿园	37.03	15.13	19.49	3
包头市东河区康宝幼儿园	20.00	30.25	24.88	3
包头市九原区海燕幼儿园	7.97	50.42	21.89	3
包头市青山区小天使幼儿园	17.03	14.29	3.42	3
包头市东河区小蓓蕾幼儿园	10.63	15.13	8.21	3
包头市昆区晨风幼儿园	44.53	53.78	88.92	1
包头市昆区万达幼儿园	33.59	20.17	15.39	3
包头市昆区巴学园幼儿园	15.63	26.05	22.37	3
包头市赫尔辛基幼儿园	22.19	10.08	6.84	3
包头市东河区鹿鸣幼儿园	29.84	20.17	8.21	3
包头市九原区小福娃幼儿园	20.94	23.53	5.54	3
包头市九原区小福娃幼儿园	16.25	16.81	8.21	3
包头市青山区书华民族幼儿园	14.38	36.13	21.85	3
包头市九原区睿童幼儿园	5.78	16.81	9.58	3
包头市九原区睿童幼儿园	14.69	7.56	8.34	3
包头市青山区可鑫宝贝幼儿园	11.88	7.56	6.84	3
包头市东河区康贝贝幼儿园	23.28	27.73	26.08	3
包头市九原区同心幼儿园	11.72	15.97	10.26	3
包头市九原区育星幼儿园	24.38	40.34	28.13	2
包头市东河区世纪星幼儿园	10.94	36.13	27.33	3
包头市青山区晨方幼儿园	4.84	31.93	31.46	3

名称	在园人数 规模指数	职工人数 规模指数	占地面积 规模指数	级别
包头市昆区晨风国学幼儿园	35.94	11.76	17.10	3
包头市昆区自然树蒙特梭利幼儿园	6.72	26.05	30.78	3
包头市东河区新惠幼儿园	25.47	19.33	9.88	3

续表3-3-43 包头市幼儿园指标分析表

名称	在园人数 规模指数	职工人数 规模指数	占地面积 规模指数	级别
包头市青山区银海幼儿园	30.78	15.97	7.52	3
包头市东河区红黄蓝幼儿园	15.78	26.05	22.67	3
包头市东河区童乐幼儿园	21.72	25.21	7.52	3
包头市青山区天朗幼儿园	13.75	51.26	86.87	3
包头市东河区地矿幼儿园	7.97	32.77	33.15	3
包头市昆区新时代尚品幼儿园	22.19	47.06	27.98	2
包头市青山区昌福幼儿园	22.97	52.10	65.15	2

### c、功能分的确定

通过定性分析各幼儿园的综合规模指数，确定各幼儿园的因子级别，本次通过综合分析，将幼儿园分为3个级别，求得同一级别幼儿园的综合规模指数的平均值，通过公式3-3-1计算得出各级别的功能分。

### d、服务半径的确定

根据《定级规程》的规定，幼儿园的服务半径按其分布状况、级别和影响力的大小在0.3-3km之间确定。因包头市本次定级面积较大，作用半径适当做了调整。

包头市幼儿园作用指数、功能分及服务半径确定结果见表3-3-44。

表3-3-44 包头市幼儿园指标分析结果表

等级	数量	功能分	服务半径 (m)
1	22	100	2600
2	55	71	1400
3	129	45	850

## e、相对距离的确定

按照公式3-3-3确定相对距离。

## f、幼儿园作用分衰减公式的确定

幼儿园作用分按线性公式3-3-21进行衰减计算

## D、医院

## a、医院现状分析

本次包头市土地定级通过包头市卫生与计划生育委员会调取资料以及分片区覆盖式摸查，共收集到74所医院的资料（主要是规模相对较大的医院），医院资料情况见表3-3-45。

表3-3-45 包头市医院资料统计表

序号	名称	行政区划分	床位数 (个)	医护人员 (人)	等级
1	包头监狱医院	东河区	20	14	未评
2	包头市东河区医院	东河区	100	76	一甲
3	包头市特殊违法犯罪嫌疑人员治疗中心医院	东河区	25	1	未评
4	包头市中心医院	东河区	1300	2216	三甲
5	包头众康医院	东河区	18	10	未评
6	包头市华康祥中医医院	东河区	40	10	未评
7	东河区中医医院	东河区	80	62	二乙
8	东河区华医堂中医医院	东河区	20	5	未评
9	包头市东河区中西医结合医院	东河区	100	167	二甲

序号	名称	行政区划分	床位数(个)	医护人员(人)	等级
10	包头市蒙医中医医院	东河区	900	1005	三甲
11	包头麒麟口腔医院	东河区	15	28	未评
12	包头丽人妇产医院	东河区	60	66	未评
13	包头市第六医院	东河区	425	321	未评
14	包头市第三医院	东河区	530	623	三甲
15	包头市滨河老年公寓老年慢病康复医院	东河区	80	42	未评
16	包头市第八医院	东河区	700	771	未评
17	包头九洲泌尿专科医院	东河区	80	63	二乙
18	包头博华医院	昆都仑区	150	40	未评
19	包头和协医院	昆都仑区	100	28	未评
20	包头青源医院	昆都仑区	30	19	未评
21	内蒙古包钢医院	昆都仑区	1300	2098	三甲
22	包头市昆都仑区医院	昆都仑区	100	83	一甲
23	昆都仑惠健康协和医院	昆都仑区	63	69	未评
24	内蒙古科技大学包头医学院第一附属医院	昆都仑区	1200	2166	三甲
25	包头市昆都仑区中医院	昆都仑区	47	24	未评
26	包头石占山中医院	昆都仑区	10	18	未评
27	包头中安中医风湿病专科医院	昆都仑区	45	54	未评

续表3-3-45 包头市医院资料统计表

序号	名称	行政区划分	床位数(个)	医护人员(人)	等级
28	包头昆河中医蒙医医院	昆都仑区	156	128	未评
29	包头昆仑朝聚眼科医院	昆都仑区	30	64	未评
30	包钢集团第三职工医院	昆都仑区	500	1233	三甲
31	包头都市妇产医院	昆都仑区	80	88	未评
32	包头天宁医院	昆都仑区	90	36	未评

序号	名称	行政区划分	床位数(个)	医护人员(人)	等级
33	包头军大皮肤病医院	昆都仑区	50	25	未评
34	包头云龙骨科医院	昆都仑区	200	153	二甲
35	内蒙古包钢康复医院	昆都仑区	100	49	二乙
36	包头辅济肛肠医院	昆都仑区	100	60	未评
37	包头亿民医院	青山区	106	23	未评
38	包头市第四医院	青山区	550	1172	未评
39	包头现代医院	青山区	150	75	未评
40	内蒙古塞立特尔职工医院	青山区	100	50	未评
41	包头市青山区二〇二医院	青山区	100	108	未评
42	内蒙古第一机械集团有限公司医院	青山区	516	770	未评
43	内蒙古科技大学包头医学院第二附属医院	青山区	510	1075	三乙
44	内蒙古北方重工业集团有限公司医院	青山区	525	964	未评
45	包头市青山区中医医院	青山区	100	122	二甲
46	包头淞雅中医医院	青山区	40	42	未评
47	包头市青山区昌福中医医院	青山区	50	43	未评
48	青山区宝泽堂中医医院	青山区	40	34	未评
49	包头鹿城口腔医院	青山区	30	28	未评
50	包头市眼科医院	青山区	80	81	未评
51	包头市肿瘤医院	青山区	600	923	三甲
52	包头李德皮肤病医院	青山区	100	35	未评
53	包头博为骨科医院	青山区	100	20	未评
54	包头嘉美东兆医疗美容医院	青山区	20	17	未评
55	包头华美医疗美容医院	青山区	20	8	未评
56	包头鹿城消化病医院	青山区	100	61	未评
57	包头东大肛肠专科医院	青山区	100	53	未评

序号	名称	行政区划分	床位数(个)	医护人员(人)	等级
58	包头新世纪男科医院	青山区	80	31	未评
59	包头康正医院	九原区	20	61	未评
60	包头稀宝康百家医院	九原区	100	53	未评

续表3-3-45 包头市医院资料统计表

序号	名称	行政区划分	床位数(个)	医护人员(人)	等级
61	包头市九原区医院	九原区	100	515	二甲
62	九原区民正中医医院	九原区	30	19	未评
63	包头仁广济中医医院	九原区	40	29	未评
64	九原区神鹿中医医院	九原区	20	17	未评
65	包头金氏中医肾病医院	九原区	100	93	未评
66	九原普行中西医结合医院	九原区	90	68	未评
67	九原新仁和中西医结合医院	九原区	60	45	未评
68	包头市九原区蒙医中医医院	九原区	100	83	二甲
69	包头朝聚眼科医院	九原区	120	134	三丙
70	康宁心理康复医院	九原区	20	29	未评
71	包头平禄骨科医院	九原区	150	68	未评
72	包头叶子整形美容医院	九原区	20	42	未评
73	包头市疾控中心	青山区	100	141	未评
74	包头市中心血站	昆都仑区	100	117	未评

## b、医院规模指数的确定

### a)、医院各指标标准化

把床位数与等级等能反映医院功能分的指标，采用公式3-3-1进行标准化处理。

### b)、医院各指标权重的确定

为了准确确定各医院的级别，通过抽样调查的形式，在分析各医院的规模与功能时，对能较好地反映每个医院规模的优劣的床位数等因素进行详细地分析，为使分析结果更加准确，避免指标值的重复计算现象，经征询专家和实地调查综合分析确定医院校各项指标的权重，见表3-3-46。



表3-3-46 包头市医院指标权重表

指标	床位数	医护人员	等级
权重值	0.3	0.3	0.4

## c)、医院功能分的确定

综合规模指数是各项指标的综合体现，在各指标标准化处理的基础上采用加权求和法计算各医院的综合规模指数，计算结果见表3-3-47。

表3-3-47 包头市医院指标分析表

序号	名称	级别	功能分
1	包头监狱医院	3	31
2	包头市东河区医院	2	53
3	包头市特殊违法犯罪嫌疑人员治疗中心医院	3	31
4	包头市中心医院	1	100
5	包头众康医院	3	31
6	包头市华康祥中医医院	3	31
7	东河区中医医院	2	53
8	东河区华医堂中医医院	3	31
9	包头市东河区中西医结合医院	2	53
10	包头市蒙医中医医院	1	100
11	包头麒麟口腔医院	3	31
12	包头丽人妇产医院	3	31
13	包头市第六医院	2	53
14	包头市第三医院	1	100
15	包头市滨河老年公寓老年慢病康复医院	3	31
16	包头市第八医院	2	53
17	包头九洲泌尿专科医院	2	53
18	包头博华医院	3	31
19	包头和协医院	3	31
20	包头青源医院	3	31

序号	名称	级别	功能分
21	内蒙古包钢医院	1	100
22	包头市昆都仑区医院	2	53
23	昆都仑惠健康协和医院	3	31
24	内蒙古科技大学包头医学院第一附属医院	1	100
25	包头市昆都仑区中医院	3	31
26	包头石占山中医院	3	31
27	包头中安中医风湿病专科医院	3	31
28	包头昆河中医蒙医医院	3	31
29	包头昆仑朝聚眼科医院	3	31

表3-3-47 包头市医院指标分析表

序号	名称	级别	功能分
30	包钢集团第三职工医院	1	100
31	包头都市妇产医院	3	31
32	包头天宁医院	3	31
33	包头军大皮肤病医院	3	31
34	包头云龙骨科医院	2	53
35	内蒙古包钢康复医院	2	53
36	包头辅济肛肠医院	3	31
37	包头亿民医院	3	31
38	包头市第四医院	2	53
39	包头现代医院	3	31
40	内蒙古塞立特尔职工医院	3	31
41	包头市青山区二〇二医院	3	31
42	内蒙古第一机械集团有限公司医院	2	53
43	内蒙古科技大学包头医学院第二附属医院	1	100
44	内蒙古北方重工业集团有限公司医院	2	53
45	包头市青山区中医医院	2	53
46	包头淞雅中医医院	3	31

序号	名称	级别	功能分
47	包头市青山区昌福中医医院	3	31
48	青山区宝泽堂中医医院	3	31
49	包头鹿城口腔医院	3	31
50	包头市眼科医院	2	53
51	包头市肿瘤医院	1	100
52	包头李德皮肤病医院	2	53
53	包头博为骨科医院	3	31
54	包头嘉美东兆医疗美容医院	3	31
55	包头华美医疗美容医院	3	31
56	包头鹿城消化病医院	3	31
57	包头东大肛肠专科医院	3	31
58	包头新世纪男科医院	3	31
59	包头康正医院	3	31
60	包头稀宝康百家医院	3	31

表3-3-47 包头市医院指标分析表

序号	名称	级别	功能分
61	包头市九原区医院	2	53
62	九原区民正中医医院	3	31
63	包头仁广济中医医院	3	31
64	九原区神鹿中医医院	3	31
65	包头金氏中医肾病医院	3	31
66	九原普行中西医结合医院	3	31
67	九原新仁和中西医结合医院	3	31
68	包头市九原区蒙医中医医院	2	53
69	包头朝聚眼科医院	2	53
70	康宁心理康复医院	3	31
71	包头平禄骨科医院	3	31

序号	名称	级别	功能分
72	包头叶子整形美容医院	3	31
73	包头市疾控中心	3	31
74	包头市中心血站	3	31

#### d)、服务半径的确定

根据《定级规程》的规定，医院的服务半径按其分布状况、级别和影响力的大小确定。包头市医院作用指数、功能分及服务半径确定结果见表3-3-48。

表3-3-48 包头市医院指标分析结果表

等级	数量	功能分	服务半径 (m)
1	8	100	4271
2	18	53	2369
3	48	31	1404

#### e)、相对距离的确定

按照公式3-3-7确定相对距离。

#### f)、医院作用分衰减公式的确定

医院作用分按线性衰减公式3-3-22进行衰减计算

### E、文体场馆

#### a、现状分析

本次定级包头市共收集文体场馆119个。文体场馆用占地面积、建筑面积作为指标分析，详细资料见下表3-3-49：

表3-3-49 包头市文体场馆统计表

单位名称	占地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
包钢第八中学	700	760
包钢第二十五小学	168	264

单位名称	占地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
包钢第十八小学	198	268
包钢第十七小学	413	748
包钢第一中学	1824	2100
包钢实验一小	398	400
包钢职工文体活动中心	2200	10000
包钢职工文体活动中心 (厂区)	1600	3200
包头钢铁公司第二十六小学	860	1000
包头钢铁公司第九中学	2060	2925
包头钢铁公司第一小学	90	93
包头美术馆	3523	5000
包头轻工职业技术学院	4000	11670
包头师范学院	3800	11337
包头市奥林匹克体育中心	9830	20379
包头市捌缔汤体育发展有限公司	300	330
包头市捌缔汤体育发展有限公司九星	500	1080
包头市潮庭健身服务有限公司	2000	10000
包头市第二十四中学	287	342
包头市第二十五中学	748	750
包头市第九中学	3674	5510
包头市第六中学	960	1200
包头市第七中学	1500	1600
包头市第三十六中学	800	850
包头市第三十三中学	1668	2053
包头市第三十五中学	1092	1129
包头市第四十九中学	1300	7419

续表3-3-49 包头市文体场馆统计表

单位名称	占地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
包头市第四十六中学	425	500
包头市第四十五中学	200	280
包头市第四中学	900	1661
包头市第五十一中学	1335	1870
包头市第一实验小学南海分校	790	799
包头市第一中学	2050	2100
包头市东河区工业路第一小学	2540	3000
包头市东河区公园路小学	800	860
包头市东河区鸿图艺海艺术培训学校	250	350
包头市东河区凯旋浴场游泳馆	1880	1980
包头市东河区牛桥街小学	651	741
包头市东河区舞环舞蹈培训学校	780	900
包头市东河游泳馆	1730	1900
包头市范魅斯体育发展有限公司	3804	3810
包头市富力文体中心有限公司	300	5000
包头市浩克健身俱乐部	800	1200
包头市和平中学	510	580
包头市回民中学	2100	2310
包头市九原区哈林格尔中心校	212	304
包头市九原区青少年文化宫	120	125
包头市科技少年宫	53	67
包头市昆都仑区和平小学	650	670
包头市昆都仑区体育馆	68	75
包头市昆都仑区团结大街第四小学	420	800
包头市昆都仑区新城中学	864	910
包头市蒙古族中学	2644	11038
包头市青山区少先路小学	108	134
包头市青山区义海台球厅	400	1600

单位名称	占地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
包头市青少年发展中心	1000	1126
包头市群众艺术馆	2931	4160
包头市少儿游泳俱乐部	500	1500

续表3-3-49 包头市文体场馆统计表

单位名称	占地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
包头市松石学校	1200	2000
包头市体育运动学校	7500	11758
包头市图书馆	19024	27000
包头市万郡健身俱乐部有限公司	2800	3000
包头市颐嘉教育发展有限公司	1170	9000
包头市职业技术学院	8600	16800
包头稀土高新技术产业开发区第一中	400	1000
包头稀土高新技术产业开发区共青中	800	1500
包头稀土高新技术产业开发区万水泉	1000	2400
包头稀土高新区第二中学	1270	5000
包头稀土高新区第四中学	1000	1000
包头稀土高新区民馨路第一小学	1000	1241
包头医学院	4800	8007
包头职业技术学院	900	1200
北方重工业集团有限公司第六中学	6900	7000
北方重工业集团有限公司第四中学	580	600
北京师范大学包头附属学校	800	1600
东河区图书馆	1760	2498
东河区威克健身房	2100	2800
东河区文化馆	2582	3664
东河区雨岚爱步健身俱乐部	604	800
九原区图书馆	2677	3800

单位名称	占地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
九原区文化馆	1762	2500
昆都仑区文化馆	2398	3403
昆都仑区友谊大街包钢第三中学	1620	1840
昆区弗兰英格健身馆	950	1291
昆区金吉鸟健身俱乐部	900	1000
昆区图书馆	2114	3000
梦飞乒乓球俱乐部	40	100
民族文化馆	609	863
内蒙古包头博物馆	10569	15000

续表3-3-49 包头市文体场馆统计表

单位名称	占地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
内蒙古毕豪斯健身服务有限公司	1407	1800
内蒙古科技大学	2214	10700
内蒙古科技大学附中	700	900
内蒙古麦克斯体育文化发展有限公司	2600	3000
内蒙古铁血魔兽健身有限公司	1600	1600
内蒙古一机二中	924	1100
内蒙古一机集团基础教育中心第二小	461	500
内蒙古一机四中	945	1890
内蒙古一机一中	2400	7150
内蒙古重工业集团有限公司第三中学	6900	7000
内蒙古卓纳健康管理咨询有限公司	100	400
青山黑骏马健身馆	4342	15000
青山区赤炼健身馆	280	300
青山区捷英飞健身馆	90	120
青山区图书馆	3030	4300
青山区文化馆	2678	3800



单位名称	占地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
青山区欣银河游泳馆	2500	6000
青山区鑫天地动漫城	288	350
铁路局包头职工子弟第五中学	828	854
稀土高新区百力台球俱乐部	240	300
稀土高新区蝉菩提瑜伽馆	300	700
稀土高新区丁丁普拉提工作室	230	2800
稀土高新区皇仕台球馆	300	400
稀土高新区克鲁斯堡台球俱乐部	240	300
稀土高新区梦之星健身俱乐部	900	1000
稀土高新区星爵台球厅	240	300
稀土开发区新势力健身工作室	320	500
亿健身	1000	2300
中国核工业集团公司二〇二中学	1000	1078

## b、文体场馆规模指数的确定

### a)、各指标标准化

选取占地面积、建筑面积等指标，采用公式3-3-1进行标准化处理。

### b)、各指标权重的确定

为了准确确定各文体场馆的级别，通过抽样调查的形式，在分析各文体场馆的规模与功能时，对能较好地反映每个文体场馆规模的优劣的占地面积和建筑面积等进行详细地分析，为使分析结果更加准确，避免指标值的重复计算现象，经征询专家和实地调查综合分析确定文体场馆各项指标的权重，见表3-3-50。

表3-3-50 包头市文体场馆指标权重表

指标	占地面积	建筑面积
----	------	------

---

权重值	0.5	0.5
-----	-----	-----

c)、文体场馆综合规模指数的确定

综合规模指数是各项指标的综合体现，在各指标标准化处理的基础上采用加权求和法计算各文体场馆的综合规模指数，计算结果见3-3-51。

表3-3-51 包头市文体场馆指标标准化表

单位名称	占地面积规模指数	建筑面积规模指数	级别
包钢第八中学	3.68	2.81	3
包钢第二十五小学	0.88	0.98	3
包钢第十八小学	1.04	0.99	3
包钢第十七小学	2.17	2.77	3
包钢第一中学	9.59	7.78	3
包钢实验一小	2.09	1.48	3
包钢职工文体活动中心	11.56	37.04	2
包钢职工文体活动中心(厂区)	8.41	11.85	3
包头钢铁公司第二十六小学	4.52	3.70	3
包头钢铁公司第九中学	10.83	10.83	3
包头钢铁公司第一小学	0.47	0.34	3
包头美术馆	18.52	18.52	3
包头轻工职业技术学院	21.03	43.22	2
包头师范学院	19.97	41.99	2
包头市奥林匹克体育中心	51.67	75.48	1
包头市捌缔汤体育发展有限公司	1.58	1.22	3
包头市捌缔汤体育发展有限公司九星	2.63	4.00	3
包头市潮庭健身服务有限公司	10.51	37.04	2
包头市第二十四中学	1.51	1.27	3
包头市第二十五中学	3.93	2.78	3
包头市第九中学	19.31	20.41	3
包头市第六中学	5.05	4.44	3
包头市第七中学	7.88	5.93	3
包头市第三十六中学	4.21	3.15	3
包头市第三十三中学	8.77	7.60	3
包头市第三十五中学	5.74	4.18	3
包头市第四十九中学	6.83	27.48	3

单位名称	占地面积规模指数	建筑面积规模指数	级别
包头市第四十六中学	2.23	1.85	3
包头市第四十五中学	1.05	1.04	3
包头市第四中学	4.73	6.15	3
包头市第五十一中学	7.02	6.93	3
包头市第一实验小学南海分校	4.15	2.96	3

续表3-3-51 包头市文体场馆指标标准化表

单位名称	占地面积规模指数	建筑面积规模指数	级别
包头市第一中学	10.78	7.78	3
包头市东河区工业路第一小学	13.35	11.11	3
包头市东河区公园路小学	4.21	3.19	3
包头市东河区鸿图艺海艺术培训学校	1.31	1.30	3
包头市东河区凯旋浴场游泳馆	9.88	7.33	3
包头市东河区牛桥街小学	3.42	2.74	3
包头市东河区舞环舞蹈培训学校	4.10	3.33	3
包头市东河游泳馆	9.09	7.04	3
包头市范魅斯体育发展有限公司	20.00	14.11	3
包头市富力文体中心有限公司	1.58	18.52	3
包头市浩克健身俱乐部	4.21	4.44	3
包头市和平中学	2.68	2.15	3
包头市回民中学	11.04	8.56	3
包头市九原区哈林格尔中心校	1.11	1.13	3
包头市九原区青少年文化宫	0.63	0.46	3
包头市科技少年宫	0.28	0.25	3
包头市昆都仑区和平小学	3.42	2.48	3
包头市昆都仑区体育馆	0.36	0.28	3
包头市昆都仑区团结大街第四小学	2.21	2.96	3
包头市昆都仑区新城中学	4.54	3.37	3
包头市蒙古族中学	13.90	40.88	2

单位名称	占地面积规模指数	建筑面积规模指数	级别
包头市青山区少先路小学	0.57	0.50	3
包头市青山区义海台球厅	2.10	5.93	3
包头市青少年发展中心	5.26	4.17	3
包头市群众艺术馆	15.41	15.41	3
包头市少儿游泳俱乐部	2.63	5.56	3
包头市松石学校	6.31	7.41	3
包头市体育运动学校	39.42	43.55	1
包头市图书馆	100.00	100.00	1
包头市万郡健身俱乐部有限公司	14.72	11.11	3
包头市颐嘉教育发展有限公司	6.15	33.33	3
包头市职业技术学院	45.21	62.22	1

续表3-3-51 包头市文体场馆指标标准化表

单位名称	占地面积规模指数	建筑面积规模指数	级别
包头稀土高新技术产业开发区第一中	2.10	3.70	3
包头稀土高新技术产业开发区共青中	4.21	5.56	3
包头稀土高新技术产业开发区万水泉	5.26	8.89	3
包头稀土高新区第二中学	6.68	18.52	3
包头稀土高新区第四中学	5.26	3.70	3
包头稀土高新区民馨路第一小学	5.26	4.60	3
包头医学院	25.23	29.66	2
包头职业技术学院	4.73	4.44	3
北方重工业集团有限公司第六中学	36.27	25.93	2
北方重工业集团有限公司第四中学	3.05	2.22	3
北京师范大学包头附属学校	4.21	5.93	3
东河区图书馆	9.25	9.25	3
东河区威克健身房	11.04	10.37	3
东河区文化馆	13.57	13.57	3
东河区雨岚爱步健身俱乐部	3.17	2.96	3

单位名称	占地面积规模指数	建筑面积规模指数	级别
九原区图书馆	14.07	14.07	3
九原区文化馆	9.26	9.26	3
昆都仑区文化馆	12.61	12.60	3
昆都仑区友谊大街包钢第三中学	8.52	6.81	3
昆区弗兰英格健身馆	4.99	4.78	3
昆区金吉鸟健身俱乐部	4.73	3.70	3
昆区图书馆	11.11	11.11	3
梦飞乒乓球俱乐部	0.21	0.37	3
民族文化馆	3.20	3.20	3
内蒙古包头博物馆	55.56	55.56	1
内蒙古毕豪斯健身服务有限公司	7.40	6.67	3
内蒙古科技大学	11.64	39.63	2
内蒙古科技大学附中	3.68	3.33	3
内蒙古马克思体育文化发展有限公司	13.67	11.11	3
内蒙古铁血魔兽健身有限公司	8.41	5.93	3
内蒙古一机二中	4.86	4.07	3
内蒙古一机集团基础教育中心第二小	2.42	1.85	3

续表3-3-51 包头市文体场馆指标标准化表

单位名称	占地面积规模指数	建筑面积规模指数	级别
内蒙古一机四中	4.97	7.00	3
内蒙古一机一中	12.62	26.48	3
内蒙古重工业集团有限公司第三中学	36.27	25.93	2
内蒙古卓纳健康管理咨询有限公司	0.53	1.48	3
青山黑骏马健身馆	22.82	55.56	2
青山区赤炼健身馆	1.47	1.11	3
青山区捷英飞健身馆	0.47	0.44	3
青山区图书馆	15.93	15.93	3
青山区文化馆	14.08	14.07	3

单位名称	占地面积规模指数	建筑面积规模指数	级别
青山区欣银河游泳馆	13.14	22.22	3
青山区鑫天哏动漫城	1.51	1.30	3
铁路局包头职工子弟第五中学	4.35	3.16	3
稀土高新区百力台球俱乐部	1.26	1.11	3
稀土高新区蝉菩提瑜伽馆	1.58	2.59	3
稀土高新区丁丁普拉提工作室	1.21	10.37	3
稀土高新区皇仕台球馆	1.58	1.48	3
稀土高新区克鲁斯堡台球俱乐部	1.26	1.11	3
稀土高新区梦之星健身俱乐部	4.73	3.70	3
稀土高新区星爵台球厅	1.26	1.11	3
稀土开发区新势力健身工作室	1.68	1.85	3
亿健身	5.26	8.52	3
中国核工业集团公司二〇二中学	5.26	3.99	3

### c、功能分的确定

通过定性分析各文体场馆的综合规模指数，确定各文体场馆的因子级别，本次通过分析，将文体场馆分为3个级别，求得同一级别文体场馆的综合规模指数的平均值，通过公式3-3-7计算得出各级别的功能分。

### d、服务半径的确定

文体场馆的服务半径是指文体场馆到其影响边界的最大距离。服务半径与文体场馆的规模和影响能力有关。依据各级文体场馆服务半径确定的原则，即一级文体场馆服务半径等于一级文体场馆边缘到连片建成区边缘的最大距离；其他各级文体场馆服务半径等于同级文体场馆的最大服务距离。同时参照《定级规程》规定并结合实地考察和对文体场馆分布图的分析做一定的调整，最终确定评估区各级文体场

馆的服务半径，具体分析见表3-3-52。

表3-3-52 包头市文体场馆指标分析结果表

文体场馆级别	数目	功能分	服务半径 (m)
一级	5	100	5400
二级	10	47	3200
三级	103	10	1200

## F、影剧院

### a、现状分析

本次定级包头市共收集20座影剧院的资料，通过其规模来区分影剧院级内差异，确定一级影剧院4个，二级影剧院5个，三级影剧院10个，具体见表3-3-53。



表3-3-53 包头市影剧院资料汇总表

影院名称	银幕 (个)	面积 (平方米)	座位 (个)	级别
万星激光影城	5	1327	434	3
包头天亿国际影城 (东方明珠店)	8	3700	1052	2
包头汇星国际影城	7	2689	934	3
包头苏宁影城有限公司	9	6000	1229	1
CGV星聚汇影城	7	4303	1051	2
MZC全景影城	5	2678	638	3
神华国际影城	8	2000	1268	2
恒大影院	7	3361.54	1073	3
完美世界时代店	6	2006	722	3
包头市金亿影城有限公司	7	3750	1134	2
北京华联国际影城(包头店)	7	3738	1061	2
包头第一工人文化宫	3	900	576	3
包头万达国际电影城有限公司	9	6573	1335	1
正翔万达	11	8000	1512	1
包头中数国际电影城	7	3839	1045	2
包头市环球时代影城	9	1500	749	3
劝业影城	9	1200	1085	3
九原万达	12	7279	1770	1
恒大嘉凯影城	6	1777.11	961	3
悦城影院	7	2550	600	3

#### b、规模指标的确定

影剧院的服务半径是指影剧院到其影响边界的最大距离。服务半径与影剧院的规模 and 影响能力有关。依据各级影剧院服务半径确定的原则，即一级影剧院服务半径等于一级影剧院边缘到连片建成区边缘的最大距离；其他各级影剧院服务半径等于同级影剧院的最大服务距

离。同时参照《定级规程》规定，并结合实地考察和对影剧院分布图的分析做一定的调整，最终确定评估区各级影剧院的服务半径，指标分析结果见表3-3-54。

表3-3-54 包头市影剧院指标分析结果表

影剧院场馆级别	数目	功能分	服务半径 (m)
一级	4	100	6100
二级	6	56	3800
三级	40	43	2700

## G、公园广场

### a、公园广场现状分析

本次定级包头市共收集53座公园广场的资料，通过其规模来区分公园广场级内差异，确定一级公园广场5个，二级公园广场7个，三级公园广场41个，具体见表3-3-55。

表3-3-55 包头市公园广场资料汇总表

名称	因子级别
银河广场	1
阿尔丁广场	1
锦绣公园	1
八一公园	1
劳动公园	1
一机公园	2
南海湿地景区	2
阿尔丁植物园	2
包头乐园	2
迎宾公园	2
苏雅拉游园	2
赛汗塔拉公园	2
奥林匹克公园	2
劳模公园	3
民警广场	3

名称	因子级别
新宝格特生态园	3
昆河公园	3
青山公园	3
人民公园	3
四季广场	3
友谊广场	3
健身游园	3
儿童公园	3

续表3-3-55 包头市公园广场资料汇总表

名称	因子级别
锦林公园	3
包钢公园	3
团结广场	3
音乐广场	3
青年生态园	3
一机广场	3
北方广场	3
前进广场	3
健康游园	3
林荫广场	3
乌素图公园	3
幸福广场	3
民航广场	3
巴音高勒公园	3
九原广场	3
井坪公园	3
政府广场	3
鹿园	3

名称	因子级别
和谐广场	3
马头琴广场	3
世纪广场	3
南圪洞广场	3
希望广场	3
一宫广场	3
哈屯高勒公园	3
稀土公园	3
大水卜洞地质公园	3
青春广场	3
新跃广场	3
东河区委中心广场	3

#### b、公园广场规模指标的确定

公园广场的服务半径是指公园广场到其影响边界的最大距离。服务半径与公园广场的规模和影响能力有关。依据各级公园广场服务半径确定的原则，即一级公园广场服务半径等于一级公园广场边缘到连片建成区边缘的最大距离；其他各级公园广场服务半径等于同级公园广场的最大服务距离。同时参照《定级规程》规定并结合实地考察和对公园广场分布图的分析做一定的调整，最终确定评估区各级公园广场的服务半径，指标分析结果见表3-3-56。

表3-3-56 包头市公园广场指标分析结果表

公园广场级别	数目	功能分	服务半径 (m)
一级	5	100	5400
二级	8	50	3400
三级	40	11	1700

## H、旅游景点

### a、旅游景点现状分析

本次定级包头市共收集8个旅游景点的资料，通过其规模来区分旅游景点级内差异，确定一级旅游景点2个，二级旅游景点6个，具体见表3-3-57。

表3-3-57 包头市旅游景点资料汇总表

名称	因子级别
南湖湿地景区	1
赛汗塔拉生态园	1
北方兵器城	2
妙法禅寺（吕祖庙）	2
九曲华街	2
南龙王庙	2
清真大寺	2
王若飞纪念馆	2

### b、旅游景点规模指标的确定

旅游景点的服务半径是指旅游景点到其影响边界的最大距离。服务半径与旅游景点的规模和影响能力有关。依据各级旅游景点服务半径确定的原则，即一级旅游景点服务半径等于一级旅游景点边缘到连片建成区边缘的最大距离；其他各级旅游景点服务半径等于同级旅游景点的最大服务距离。同时参照《定级规程》规定并结合实地考察和对旅游景点分布图的分析做一定的调整，最终确定评估区各级旅游景点的服务半径，指标分析结果见表3-3-58。

表3-3-58 包头市旅游景点指标分析结果表

公园广场级别	数目	功能分	服务半径 (m)
--------	----	-----	----------

一级	2	100	8500
二级	6	46	3100

## I、银行

### a、现状分析

本次定级包头市共收集750个银行网点的资料，其中总行和分行共计18个、支行和分理处等共计411个、自动提款机321个，具体见表3-3-59。

表3-3-59 包头市银行资料汇总表

编号	银行类型	银行名称	行政区名称	服务类型
1	蒙商银行	包铝支行	东河区	银行
2	蒙商银行	包铝支行	东河区	自动提款机
3	蒙商银行	巴彦支行	东河区	银行
4	蒙商银行	巴彦支行	东河区	自动提款机
5	蒙商银行	红光支行	东河区	自动提款机
6	蒙商银行	红光支行	东河区	银行
7	蒙商银行	路通支行	东河区	银行
8	蒙商银行	路通支行	东河区	自动提款机
9	蒙商银行	胜利支行	东河区	自动提款机
10	蒙商银行	胜利支行	东河区	银行
11	蒙商银行	鼎太风华社区支行	东河区	银行
12	蒙商银行	广通支行	东河区	银行
13	蒙商银行	裕丰支行	东河区	银行
14	蒙商银行	裕丰支行	东河区	自动提款机
15	蒙商银行	滨河支行	九原区	自动提款机
16	蒙商银行	滨河支行	九原区	银行
17	蒙商银行	银河支行	东河区	自动提款机
18	蒙商银行	通顺支行	东河区	自动提款机
19	蒙商银行	通顺支行	东河区	银行
20	蒙商银行	银河支行	东河区	银行
21	蒙商银行	公园路支行	东河区	银行
22	蒙商银行	工业路支行	东河区	银行
23	蒙商银行	鹿鸣苑支行	东河区	银行
24	蒙商银行	安定支行	九原区	银行
25	蒙商银行	车站支行	昆都仑区	自动提款机
26	蒙商银行	车站支行	昆都仑区	银行
27	蒙商银行	松石名第支行	昆都仑区	自动提款机



编号	银行类型	银行名称	行政区名称	服务类型
28	蒙商银行	团结大街营业部	昆都仑区	自动提款机
29	蒙商银行	校园路支行	昆都仑区	银行
30	蒙商银行	高新支行	九原区	自动提款机
31	蒙商银行	高新支行	九原区	银行
32	蒙商银行	保利拉菲社区支行	昆都仑区	自动提款机

续表3-3-59 包头市银行资料汇总表

编号	银行类型	银行名称	行政区名称	服务类型
33	蒙商银行	保利拉菲社区支行	昆都仑区	银行
34	蒙商银行	地税社区支行	九原区	银行
35	蒙商银行	明阳支行	九原区	银行
36	蒙商银行	建华支行	九原区	银行
37	蒙商银行	广汇支行	昆都仑区	自动提款机
38	蒙商银行	广汇支行	昆都仑区	银行
39	蒙商银行	向阳支行	九原区	自动提款机
40	蒙商银行	向阳支行	九原区	银行
41	蒙商银行	金茂豪庭社区支行	昆都仑区	银行
42	蒙商银行	林荫支行	昆都仑区	银行
43	蒙商银行	金荣支行	九原区	自动提款机
44	蒙商银行	金荣支行	九原区	银行
45	蒙商银行	保利花园社区支行	青山区	银行
46	蒙商银行	保利花园社区支行	青山区	自动提款机
47	蒙商银行	科技支行	昆都仑区	自动提款机
48	蒙商银行	科技支行	昆都仑区	银行
49	蒙商银行	三鹿支行	青山区	银行
50	蒙商银行	广场支行	昆都仑区	银行
51	蒙商银行	三鹿支行	青山区	自动提款机
52	蒙商银行	保利支行	青山区	自动提款机
53	蒙商银行	神华支行	昆都仑区	银行

编号	银行类型	银行名称	行政区名称	服务类型
54	蒙商银行	保利支行	青山区	银行
55	蒙商银行	科学路支行	青山区	银行
56	蒙商银行	科学路支行	青山区	自动提款机
57	蒙商银行	少先支行	昆都仑区	自动提款机
58	蒙商银行	少先支行	昆都仑区	银行
59	蒙商银行	总行	青山区	银行
60	蒙商银行	总行	青山区	自动提款机
61	蒙商银行	振华支行	青山区	自动提款机
62	蒙商银行	振华支行	青山区	银行
63	蒙商银行	包头分行	青山区	银行
64	蒙商银行	包头分行	青山区	自动提款机

续表3-3-59 包头市银行资料汇总表

编号	银行类型	银行名称	行政区名称	服务类型
65	蒙商银行	利通支行	昆都仑区	银行
66	蒙商银行	利通支行	昆都仑区	自动提款机
67	蒙商银行	昆信支行	昆都仑区	银行
68	蒙商银行	昆信支行	昆都仑区	自动提款机
69	蒙商银行	金鹿支行	昆都仑区	银行
70	蒙商银行	自由路支行	青山区	银行
71	蒙商银行	星城支行	昆都仑区	自动提款机
72	蒙商银行	星城支行	昆都仑区	银行
73	蒙商银行	民主路支行	青山区	银行
74	蒙商银行	民主路支行	青山区	自动提款机
75	蒙商银行	乌兰支行	昆都仑区	银行
76	蒙商银行	富源支行	青山区	自动提款机
77	蒙商银行	富源支行	青山区	银行
78	蒙商银行	包钢支行	昆都仑区	银行
79	蒙商银行	包钢支行	昆都仑区	自动提款机

编号	银行类型	银行名称	行政区名称	服务类型
80	蒙商银行	林荫路支行	昆都仑区	银行
81	蒙商银行	发达支行	昆都仑区	银行
82	蒙商银行	雅园支行	青山区	自动提款机
83	蒙商银行	鞍山道支行	昆都仑区	银行
84	蒙商银行	繁荣支行	青山区	银行
85	蒙商银行	繁荣支行	青山区	自动提款机
86	蒙商银行	青信支行	青山区	自动提款机
87	蒙商银行	青信支行	青山区	银行
88	蒙商银行	幸福支行	青山区	自动提款机
89	蒙商银行	幸福支行	青山区	银行
90	蒙商银行	富强支行	青山区	自动提款机
91	蒙商银行	富强支行	青山区	银行
92	蒙商银行	新星支行	昆都仑区	自动提款机
93	蒙商银行	新星支行	昆都仑区	银行
94	蒙商银行	团结大街营业部	昆都仑区	自动提款机
95	蒙商银行	团结大街营业部	昆都仑区	银行
96	蒙商银行	鑫源支行	青山区	银行

续表3-3-59 包头市银行资料汇总表

编号	银行类型	银行名称	行政区名称	服务类型
97	蒙商银行	文化支行	青山区	银行
98	蒙商银行	文化支行	青山区	自动提款机
99	蒙商银行	居然支行	昆都仑区	银行
100	蒙商银行	神华佳苑社区支行	昆都仑区	银行
101	包头南郊联社	麻池信用社牛场分社	九原区	银行
102	包头南郊联社	麻池信用社	九原区	自动提款机
103	包头南郊联社	红旗分社	九原区	银行
104	包头南郊联社	厂汉分社	九原区	银行
105	包头南郊联社	尹六窑子分社	九原区	自动提款机

编号	银行类型	银行名称	行政区名称	服务类型
106	包头南郊联社	青年分社	九原区	银行
107	包头南郊联社	沼潭分社	九原区	银行
108	包头南郊联社	稀土高新开发区分社	九原区	银行
109	包头南郊联社	向阳分社	九原区	银行
110	包头南郊联社	新城信用社	青山区	银行
111	包头南郊联社	春光分社	青山区	银行
112	包头南郊联社	青山区南市场分社	青山区	自动提款机
113	包头南郊联社	南市场分社	青山区	银行
114	包头南郊联社	甲尔坝分社	昆都仑区	银行
115	包头南郊联社	甲尔坝农贸市场分社	昆都仑区	自动提款机
116	包头农商银行	交界营子支行	九原区	银行
117	包头农商银行	糖厂支行	东河区	银行
118	包头农商银行	站北路支行	东河区	自动提款机
119	包头农商银行	站北路支行	东河区	银行
120	包头农商银行	河东支行	东河区	自动提款机
121	包头农商银行	河东支行	东河区	银行
122	包头农商银行	东河支行	东河区	银行
123	包头农商银行	环城东路分社	东河区	银行
124	包头农商银行	环城路支行	东河区	自动提款机
125	包头农商银行	东门外支行	东河区	银行
126	包头农商银行	滨河支行	九原区	银行
127	包头农商银行	巴彦塔拉支行	东河区	银行
128	包头农商银行	巴彦塔拉支行	东河区	自动提款机

续表3-3-59 包头市银行资料汇总表

编号	银行类型	银行名称	行政区名称	服务类型
129	包头农商银行	铁西支行	东河区	银行
130	包头农商银行	五洋支行	东河区	自动提款机
131	包头农商银行	哈屯高勒支行	九原区	银行

编号	银行类型	银行名称	行政区名称	服务类型
132	包头农商银行	北梁支行	东河区	银行
133	包头农商银行	前明支行	九原区	自动提款机
134	包头农商银行	前明支行	九原区	银行
135	包头农商银行	健康路支行	九原区	银行
136	包头农商银行	九原支行	九原区	银行
137	包头农商银行	九原支行	九原区	自动提款机
138	包头农商银行	沙河支行	九原区	银行
139	包头农商银行	后营子支行	九原区	银行
140	包头农商银行	富力城支行	九原区	银行
141	包头农商银行	兴胜支行	九原区	自动提款机
142	包头农商银行	兴胜支行	九原区	银行
143	包头农商银行	林荫南路支行	昆都仑区	银行
144	包头农商银行	林荫南路支行	昆都仑区	自动提款机
145	包头农商银行	商会支行	青山区	自动提款机
146	包头农商银行	商会支行	青山区	银行
147	包头农商银行	科学路支行	青山区	银行
148	包头农商银行	青山支行	青山区	自动提款机
149	包头农商银行	青山支行	青山区	银行
150	包头农商银行	昆都仑支行	昆都仑区	银行
151	包头农商银行	钢铁大街支行	昆都仑区	银行
152	包头农商银行	民族东路普惠支行	青山区	银行
153	包头农商银行	青年路支行	昆都仑区	银行
154	包头农商银行	青年路支行	昆都仑区	自动提款机
155	包头农商银行	文化路支行	青山区	自动提款机
156	包头农商银行	文化路支行	青山区	银行
157	包头农商银行	富强路支行	青山区	自动提款机
158	包头农商银行	富强路支行	青山区	银行
159	包头青山河套村镇银行	文化路支行	青山区	自动提款机

编号	银行类型	银行名称	行政区名称	服务类型
160	包头青山河套村镇银行	文化路支行	青山区	银行

续表3-3-59 包头市银行资料汇总表

编号	银行类型	银行名称	行政区名称	服务类型
161	包头青山河套村镇银行	青东支行	青山区	自动提款机
162	渤海银行	包头分行	昆都仑区	银行
163	东河金谷村镇银行	巴彦支行	东河区	银行
164	鄂尔多斯银行	东亚支行	昆都仑区	银行
165	鄂尔多斯银行	东亚支行	昆都仑区	自动提款机
166	鄂尔多斯银行	高新支行	九原区	自动提款机
167	鄂尔多斯银行	白云路支行	昆都仑区	银行
168	鄂尔多斯银行	青山支行	青山区	银行
169	鄂尔多斯银行	包头分行	青山区	银行
170	鄂尔多斯银行	包头分行	青山区	自动提款机
171	高新银通村镇银行	滨河支行	九原区	自动提款机
172	高新银通村镇银行	滨河支行	九原区	银行
173	高新银通村镇银行	创业支行	九原区	银行
174	高新银通村镇银行	创业支行	九原区	自动提款机
175	高新银通村镇银行	金荣支行	九原区	银行
176	高新银通村镇银行	金荣支行	九原区	自动提款机
177	高新银通村镇银行	文化路支行	青山区	银行
178	华夏银行	民主路支行	青山区	银行
179	华夏银行	民主路支行	青山区	自动提款机
180	华夏银行	包头分行	青山区	银行
181	华夏银行	文化路支行	青山区	银行
182	交通银行	环东支行	东河区	银行
183	交通银行	红星支行	东河区	自动提款机
184	交通银行	红星支行	东河区	银行
185	交通银行	九原支行	九原区	银行

编号	银行类型	银行名称	行政区名称	服务类型
186	交通银行	友谊支行	昆都仑区	自动提款机
187	交通银行	友谊支行	昆都仑区	银行
188	交通银行	开发区支行	九原区	银行
189	交通银行	开发区支行	九原区	自动提款机
190	交通银行	广场支行	九原区	自动提款机
191	交通银行	青山支行	青山区	银行
192	交通银行	包头分行	青山区	银行

续表3-3-59 包头市银行资料汇总表

编号	银行类型	银行名称	行政区名称	服务类型
193	交通银行	包头分行	青山区	自动提款机
194	交通银行	包头百货大楼支行	昆都仑区	自动提款机
195	交通银行	包头百货大楼支行	昆都仑区	银行
196	交通银行	九星支行	青山区	自动提款机
197	交通银行	九星支行	青山区	银行
198	交通银行	青山支行	青山区	自动提款机
199	金谷农商银行	包头分行	青山区	银行
200	九原立农村镇银行	沙河支行	九原区	自动提款机
201	九原立农村镇银行	天福广场支行	九原区	银行
202	昆都仑蒙银村镇银行	金茂支行	昆都仑区	银行
203	昆都仑蒙银村镇银行	钢铁大街支行	昆都仑区	银行
204	内蒙古银行	高新区支行	九原区	银行
205	内蒙古银行	高新区支行	九原区	自动提款机
206	内蒙古银行	友谊大街支行	九原区	自动提款机
207	内蒙古银行	友谊大街支行	九原区	银行
208	内蒙古银行	富强路支行	青山区	自动提款机
209	内蒙古银行	富强路支行	青山区	银行
210	内蒙古银行	钢铁大街支行	昆都仑区	银行
211	内蒙古银行	包头百货大楼支行	昆都仑区	自动提款机

编号	银行类型	银行名称	行政区名称	服务类型
212	内蒙古银行	包头百货大楼支行	昆都仑区	银行
213	内蒙古银行	文化路支行	青山区	银行
214	内蒙古银行	文化路支行	青山区	自动提款机
215	农村信用合作社	麻池信用社	九原区	自动提款机
216	上海浦东发展银行	九原支行	九原区	银行
217	上海浦东发展银行	高新区支行	九原区	自动提款机
218	上海浦东发展银行	高新区支行	九原区	银行
219	上海浦东发展银行	青山支行	青山区	银行
220	上海浦东发展银行	华联社区支行	昆都仑区	银行
221	上海浦东发展银行	少先路小微支行	昆都仑区	银行
222	上海浦东发展银行	凯旋小微支行	昆都仑区	银行
223	上海浦东发展银行	凯旋支行	昆都仑区	自动提款机
224	上海浦东发展银行	包头分行	青山区	银行

续表3-3-59 包头市银行资料汇总表

编号	银行类型	银行名称	行政区名称	服务类型
225	上海浦东发展银行	昆区支行	昆都仑区	银行
226	上海浦东发展银行	昆区支行	昆都仑区	自动提款机
227	上海浦东发展银行	文化路小微支行	青山区	自动提款机
228	上海浦东发展银行	文化路小微支行	青山区	银行
229	兴业银行	高新支行	九原区	银行
230	兴业银行	高新支行	九原区	自动提款机
231	兴业银行	东亚世纪城支行	昆都仑区	银行
232	兴业银行	东亚世纪城支行	昆都仑区	自动提款机
233	兴业银行	包头分行	青山区	自动提款机
234	兴业银行	包头分行	青山区	银行
235	兴业银行	青山支行	青山区	银行
236	兴业银行	青山支行	青山区	自动提款机
237	兴业银行	神华支行	昆都仑区	银行



编号	银行类型	银行名称	行政区名称	服务类型
238	兴业银行	神华支行	昆都仑区	自动提款机
239	兴业银行	万达广场社区支行	青山区	自动提款机
240	兴业银行	万达广场社区支行	青山区	银行
241	兴业银行	明日星城社区支行	昆都仑区	银行
242	兴业银行	明日星城社区支行	昆都仑区	自动提款机
243	兴业银行	新星壹品支行	昆都仑区	自动提款机
244	兴业银行	富强路支行	青山区	自动提款机
245	兴业银行	富强路支行	青山区	银行
246	招商银行	包头支行	青山区	自动提款机
247	招商银行	包头分行	青山区	银行
248	中国工商银行	糖厂支行	东河区	银行
249	中国工商银行	东河铝厂支行	东河区	银行
250	中国工商银行	铝厂支行	东河区	自动提款机
251	中国工商银行	站北路支行	东河区	银行
252	中国工商银行	站北路支行	东河区	自动提款机
253	中国工商银行	巴彦塔拉大街中段支行	东河区	银行
254	中国工商银行	巴彦塔拉大街中段支行	东河区	自动提款机
255	中国工商银行	超越支行	东河区	银行
256	中国工商银行	保利百合支行	东河区	银行

续表3-3-59 包头市银行资料汇总表

编号	银行类型	银行名称	行政区名称	服务类型
257	中国工商银行	保利百合支行	东河区	自动提款机
258	中国工商银行	环城东路支行	东河区	自动提款机
259	中国工商银行	东河支行	东河区	银行
260	中国工商银行	广鑫支行	东河区	银行
261	中国工商银行	东河支行	东河区	自动提款机
262	中国工商银行	广鑫支行	东河区	自动提款机
263	中国工商银行	滨河支行	九原区	自动提款机

编号	银行类型	银行名称	行政区名称	服务类型
264	中国工商银行	滨河支行	九原区	银行
265	中国工商银行	工业路支行	东河区	银行
266	中国工商银行	工业路支行	东河区	自动提款机
267	中国工商银行	和平路支行	东河区	银行
268	中国工商银行	和平路支行	东河区	自动提款机
269	中国工商银行	安亭支行	东河区	自动提款机
270	中国工商银行	富丽佳园支行	九原区	银行
271	中国工商银行	富丽佳园支行	九原区	自动提款机
272	中国工商银行	九原支行	九原区	银行
273	中国工商银行	九原支行	九原区	自动提款机
274	中国工商银行	沼潭车站支行	九原区	银行
275	中国工商银行	沼潭车站支行	九原区	自动提款机
276	中国工商银行	稀土大厦支行	九原区	自动提款机
277	中国工商银行	稀土大厦支行	九原区	银行
278	中国工商银行	科海支行	九原区	自动提款机
279	中国工商银行	科海支行	九原区	银行
280	中国工商银行	东亚世纪城支行	昆都仑区	银行
281	中国工商银行	东亚世纪城支行	昆都仑区	自动提款机
282	中国工商银行	高新开发支行	九原区	银行
283	中国工商银行	稀土高新技术产业开发区支行	九原区	自动提款机
284	中国工商银行	华丽家族支行	昆都仑区	银行
285	中国工商银行	乐园支行	昆都仑区	自动提款机
286	中国工商银行	乐园支行	昆都仑区	银行
287	中国工商银行	现代支行	九原区	银行
288	中国工商银行	现代城支行	九原区	自动提款机

续表3-3-59 包头市银行资料汇总表

编号	银行类型	银行名称	行政区名称	服务类型
289	中国工商银行	白云综合市场支行	昆都仑区	银行

编号	银行类型	银行名称	行政区名称	服务类型
290	中国工商银行	白云综合市场支行	昆都仑区	自动提款机
291	中国工商银行	翡丽湾支行	青山区	银行
292	中国工商银行	龙园支行	昆都仑区	自动提款机
293	中国工商银行	龙园支行	昆都仑区	银行
294	中国工商银行	汇源支行	昆都仑区	自动提款机
295	中国工商银行	汇源支行	昆都仑区	银行
296	中国工商银行	保利支行	青山区	银行
297	中国工商银行	大连新型支行	青山区	自动提款机
298	中国工商银行	大连新型支行	青山区	银行
299	中国工商银行	白云路商场支行	昆都仑区	自动提款机
300	中国工商银行	白云路商场支行	昆都仑区	银行
301	中国工商银行	少先二十支行	昆都仑区	银行
302	中国工商银行	信得惠支行	青山区	自动提款机
303	中国工商银行	信得惠支行	青山区	银行
304	中国工商银行	神华国际城支行	昆都仑区	自动提款机
305	中国工商银行	第一储蓄所	青山区	自动提款机
306	中国工商银行	银河广场支行	昆都仑区	自动提款机
307	中国工商银行	银河广场支行	昆都仑区	银行
308	中国工商银行	民主路支行	青山区	自动提款机
309	中国工商银行	民主路支行	青山区	银行
310	中国工商银行	江南文枢苑支行	昆都仑区	银行
311	中国工商银行	江南文枢苑支行	昆都仑区	自动提款机
312	中国工商银行	民族西路支行	昆都仑区	自动提款机
313	中国工商银行	昆区支行	昆都仑区	银行
314	中国工商银行	昆都仑区支行	昆都仑区	自动提款机
315	中国工商银行	民族西路支行	昆都仑区	银行
316	中国工商银行	建华支行	青山区	银行
317	中国工商银行	建华支行	青山区	自动提款机

编号	银行类型	银行名称	行政区名称	服务类型
318	中国工商银行	富强路支行	青山区	自动提款机
319	中国工商银行	阿尔丁大街支行	昆都仑区	自动提款机
320	中国工商银行	阿尔丁大街支行	昆都仑区	银行

续表3-3-59 包头市银行资料汇总表

编号	银行类型	银行名称	行政区名称	服务类型
321	中国工商银行	包钢支行	昆都仑区	银行
322	中国工商银行	繁荣道	青山区	自动提款机
323	中国工商银行	呼得木林支行	青山区	银行
324	中国工商银行	林荫路支行	昆都仑区	银行
325	中国工商银行	林荫路支行	昆都仑区	自动提款机
326	中国工商银行	呼得木林支行	青山区	自动提款机
327	中国工商银行	自由路支行	青山区	自动提款机
328	中国工商银行	一机支行	青山区	银行
329	中国工商银行	青山支行	青山区	自动提款机
330	中国工商银行	青山支行	青山区	银行
331	中国工商银行	南排道支行	昆都仑区	自动提款机
332	中国工商银行	南排道支行	昆都仑区	银行
333	中国工商银行	迎宾小区支行	青山区	银行
334	中国工商银行	迎宾小区支行	青山区	自动提款机
335	中国工商银行	青松小区支行	昆都仑区	银行
336	中国工商银行	团结大街中段支行	昆都仑区	银行
337	中国工商银行	团结大街中段支行	昆都仑区	自动提款机
338	中国工商银行	文化路第一支行	青山区	自动提款机
339	中国工商银行	阳光支行	青山区	银行
340	中国工商银行	阳光支行	青山区	自动提款机
341	中国工商银行	意城晶华支行	昆都仑区	自动提款机
342	中国工商银行	意城晶华支行	昆都仑区	银行
343	中国工商银行	居然新城支行	昆都仑区	银行

编号	银行类型	银行名称	行政区名称	服务类型
344	中国工商银行	兵工路支行	昆都仑区	银行
345	中国工商银行	兵工路支行	昆都仑区	自动提款机
346	中国光大银行	高新开发支行	昆都仑区	自动提款机
347	中国光大银行	包头分行	青山区	自动提款机
348	中国光大银行	包头分行	青山区	银行
349	中国光大银行	青山支行	青山区	自动提款机
350	中国光大银行	青山支行	青山区	银行
351	中国建设银行	铝业园区支行	东河区	银行
352	中国建设银行	铝业园区支行	东河区	自动提款机

续表3-3-59 包头市银行资料汇总表

编号	银行类型	银行名称	行政区名称	服务类型
353	中国建设银行	站北路支行	东河区	自动提款机
354	中国建设银行	站北路分理处	东河区	银行
355	中国建设银行	包头支行	东河区	自动提款机
356	中国建设银行	包头支行	东河区	银行
357	中国建设银行	工业路支行	东河区	银行
358	中国建设银行	工业路支行	东河区	自动提款机
359	中国建设银行	宏源支行	东河区	银行
360	中国建设银行	宏源支行	东河区	自动提款机
361	中国建设银行	铁西支行	东河区	银行
362	中国建设银行	铁西分理处	东河区	自动提款机
363	中国建设银行	和平支行	东河区	自动提款机
364	中国建设银行	和平支行	东河区	银行
365	中国建设银行	九原支行	九原区	自动提款机
366	中国建设银行	九原支行	九原区	银行
367	中国建设银行	沙河支行	九原区	银行
368	中国建设银行	沙河支行	九原区	自动提款机
369	中国建设银行	新都支行	九原区	银行

编号	银行类型	银行名称	行政区名称	服务类型
370	中国建设银行	阿尔丁大街分理处	昆都仑区	自动提款机
371	中国建设银行	乐园支行	昆都仑区	银行
372	中国建设银行	科大支行	昆都仑区	自动提款机
373	中国建设银行	科大支行	昆都仑区	银行
374	中国建设银行	丰盈道	昆都仑区	自动提款机
375	中国建设银行	三江支行	九原区	银行
376	中国建设银行	三江支行	九原区	自动提款机
377	中国建设银行	祥和苑支行	九原区	银行
378	中国建设银行	祥和苑分理处	九原区	自动提款机
379	中国建设银行	开发区支行	九原区	银行
380	中国建设银行	开发区支行	九原区	自动提款机
381	中国建设银行	鹿港社区支行	九原区	银行
382	中国建设银行	鹿港社区支行	九原区	自动提款机
383	中国建设银行	白云南路支行	昆都仑区	银行
384	中国建设银行	白云南路支行	昆都仑区	自动提款机

续表3-3-59 包头市银行资料汇总表

编号	银行类型	银行名称	行政区名称	服务类型
385	中国建设银行	鹿港支行	九原区	银行
386	中国建设银行	上都支行	青山区	银行
387	中国建设银行	上都支行	青山区	自动提款机
388	中国建设银行	建业支行	昆都仑区	自动提款机
389	中国建设银行	建业支行	昆都仑区	银行
390	中国建设银行	当代支行	青山区	自动提款机
391	中国建设银行	当代支行	青山区	银行
392	中国建设银行	银河支行	青山区	银行
393	中国建设银行	西友谊大街支行	昆都仑区	银行
394	中国建设银行	西友谊大街支行	昆都仑区	自动提款机
395	中国建设银行	幸福南路分理处	青山区	自动提款机

编号	银行类型	银行名称	行政区名称	服务类型
396	中国建设银行	友谊大街支行	昆都仑区	银行
397	中国建设银行	友谊大街支行	昆都仑区	自动提款机
398	中国建设银行	恩和小区支行	昆都仑区	银行
399	中国建设银行	恩和小区支行	昆都仑区	自动提款机
400	中国建设银行	兴达支行	青山区	银行
401	中国建设银行	都市花园支行	青山区	自动提款机
402	中国建设银行	都市花园分理处	青山区	银行
403	中国建设银行	民族东路支行	昆都仑区	银行
404	中国建设银行	民族东路支行	昆都仑区	自动提款机
405	中国建设银行	少先路支行	昆都仑区	银行
406	中国建设银行	少先路支行	昆都仑区	自动提款机
407	中国建设银行	白云中路支行	昆都仑区	自动提款机
408	中国建设银行	白云中路支行	昆都仑区	银行
409	中国建设银行	欧鹿支行	青山区	自动提款机
410	中国建设银行	欧鹿支行	青山区	银行
411	中国建设银行	包头分行	青山区	自动提款机
412	中国建设银行	包头分行	青山区	银行
413	中国建设银行	包钢支行	昆都仑区	自动提款机
414	中国建设银行	包钢支行	昆都仑区	银行
415	中国建设银行	包百大楼支行	昆都仑区	银行
416	中国建设银行	包百大楼支行	昆都仑区	自动提款机

续表3-3-59 包头市银行资料汇总表

编号	银行类型	银行名称	行政区名称	服务类型
417	中国建设银行	包钢厂区分理处	昆都仑区	银行
418	中国建设银行	科学路东支行	青山区	自动提款机
419	中国建设银行	乌兰道支行	昆都仑区	银行
420	中国建设银行	乌兰道支行	昆都仑区	自动提款机
421	中国建设银行	民主路支行	青山区	银行

编号	银行类型	银行名称	行政区名称	服务类型
422	中国建设银行	民主路支行	青山区	自动提款机
423	中国建设银行	公园路支行	青山区	自动提款机
424	中国建设银行	临园道支行	青山区	银行
425	中国建设银行	市府西路支行	昆都仑区	银行
426	中国建设银行	市府西路支行	昆都仑区	自动提款机
427	中国建设银行	白云中路支行	昆都仑区	银行
428	中国建设银行	白云路支行	昆都仑区	自动提款机
429	中国建设银行	呼得木林大街支行	青山区	银行
430	中国建设银行	呼得木林大街支行	青山区	自动提款机
431	中国建设银行	建业支行	昆都仑区	自动提款机
432	中国建设银行	富强支行	青山区	银行
433	中国建设银行	富强支行	青山区	自动提款机
434	中国建设银行	恒源支行	青山区	自动提款机
435	中国建设银行	恒源支行	青山区	银行
436	中国建设银行	迎宾支行	青山区	银行
437	中国建设银行	文化路支行	青山区	自动提款机
438	中国建设银行	文化路支行	青山区	银行
439	中国建设银行	团结大街分理处	昆都仑区	自动提款机
440	中国建设银行	团结支行	昆都仑区	银行
441	中国建设银行	科学西路分理处	青山区	银行
442	中国建设银行	新天地支行	青山区	银行
443	中国建设银行	昆都仑支行	昆都仑区	银行
444	中国建设银行	青山支行	青山区	自动提款机
445	中国建设银行	青山支行	青山区	银行
446	中国建设银行	邻圃路支行	青山区	银行
447	中国建设银行	居然新城支行	昆都仑区	银行
448	中国建设银行	居然新城支行	昆都仑区	自动提款机

续表3-3-59 包头市银行资料汇总表



编号	银行类型	银行名称	行政区名称	服务类型
449	中国建设银行	神华佳苑支行	昆都仑区	银行
450	中国民生银行	包头分行	昆都仑区	自动提款机
451	中国民生银行	包头分行	昆都仑区	银行
452	中国农业发展银行	九原区支行	九原区	银行
453	中国农业发展银行	包头分行	青山区	银行
454	中国农业发展银行	包头分行	青山区	银行
455	中国农业银行	南海支行	东河区	银行
456	中国农业银行	南海支行	东河区	自动提款机
457	中国农业银行	铝厂分理处	东河区	银行
458	中国农业银行	铝厂支行	东河区	自动提款机
459	中国农业银行	公园路分理处	东河区	银行
460	中国农业银行	公园路分理处	东河区	自动提款机
461	中国农业银行	红光分理处	东河区	银行
462	中国农业银行	康复路分理处	东河区	银行
463	中国农业银行	康复路支行	东河区	自动提款机
464	中国农业银行	桂圆分理处	东河区	自动提款机
465	中国农业银行	桂圆分理处	东河区	银行
466	中国农业银行	万水泉分理处	九原区	银行
467	中国农业银行	东河区支行	东河区	银行
468	中国农业银行	东河区支行	东河区	自动提款机
469	中国农业银行	利民分理处	东河区	银行
470	中国农业银行	西北分理处	东河区	自动提款机
471	中国农业银行	豪德分理处	东河区	银行
472	中国农业银行	豪德分理处	东河区	自动提款机
473	中国农业银行	胜利路分理处	东河区	银行
474	中国农业银行	和平路分理处	东河区	自动提款机
475	中国农业银行	和平路分理处	东河区	银行
476	中国农业银行	金街分理处	东河区	自动提款机

编号	银行类型	银行名称	行政区名称	服务类型
477	中国农业银行	金街分理处	东河区	银行
478	中国农业银行	九原支行	九原区	自动提款机
479	中国农业银行	九原支行	九原区	银行
480	中国农业银行	鑫源支行	九原区	自动提款机

续表3-3-59 包头市银行资料汇总表

编号	银行类型	银行名称	行政区名称	服务类型
481	中国农业银行	鑫源支行	九原区	银行
482	中国农业银行	保利拉菲分理处	昆都仑区	自动提款机
483	中国农业银行	燕赵支行	九原区	自动提款机
484	中国农业银行	燕赵支行	九原区	银行
485	中国农业银行	明阳景苑分理处	九原区	自动提款机
486	中国农业银行	明阳景苑分理处	九原区	银行
487	中国农业银行	鹿城支行	昆都仑区	自动提款机
488	中国农业银行	鹿城支行	昆都仑区	银行
489	中国农业银行	云龙分理处	昆都仑区	银行
490	中国农业银行	太平洋分理处	昆都仑区	银行
491	中国农业银行	太平洋分理处	昆都仑区	自动提款机
492	中国农业银行	开发区分理处	九原区	自动提款机
493	中国农业银行	稀土开发区分理处	九原区	银行
494	中国农业银行	沼潭分理处	青山区	银行
495	中国农业银行	广基支行	昆都仑区	银行
496	中国农业银行	广基支行	昆都仑区	自动提款机
497	中国农业银行	长青支行	昆都仑区	银行
498	中国农业银行	长青支行	昆都仑区	自动提款机
499	中国农业银行	汇金支行	青山区	银行
500	中国农业银行	昆都仑广基支行	昆都仑区	自动提款机
501	中国农业银行	新城分理处	青山区	银行
502	中国农业银行	太平洋分理处	昆都仑区	银行

编号	银行类型	银行名称	行政区名称	服务类型
503	中国农业银行	太平洋分理处	昆都仑区	自动提款机
504	中国农业银行	丹青苑商业街	昆都仑区	自动提款机
505	中国农业银行	高新支行	青山区	自动提款机
506	中国农业银行	高新支行	青山区	银行
507	中国农业银行	欧鹿支行	青山区	银行
508	中国农业银行	鹿城新天地支行	昆都仑区	银行
509	中国农业银行	汇通支行	昆都仑区	自动提款机
510	中国农业银行	汇通支行	昆都仑区	银行
511	中国农业银行	包头分行	青山区	银行
512	中国农业银行	昆区支行	昆都仑区	银行

续表3-3-59 包头市银行资料汇总表

编号	银行类型	银行名称	行政区名称	服务类型
513	中国农业银行	昆区支行	昆都仑区	自动提款机
514	中国农业银行	呼得木林分理处	青山区	银行
515	中国农业银行	呼得木林分理处	青山区	自动提款机
516	中国农业银行	中桥分理处	昆都仑区	自动提款机
517	中国农业银行	中桥分理处	昆都仑区	银行
518	中国农业银行	钢铁大街分理处	昆都仑区	自动提款机
519	中国农业银行	钢铁大街分理处	昆都仑区	银行
520	中国农业银行	银河分理处	青山区	自动提款机
521	中国农业银行	万达支行	青山区	银行
522	中国农业银行	一机分理处	青山区	银行
523	中国农业银行	呼得木林分理处	青山区	自动提款机
524	中国农业银行	学府支行	昆都仑区	银行
525	中国农业银行	学府支行	昆都仑区	自动提款机
526	中国农业银行	商厦分理处	青山区	自动提款机
527	中国农业银行	富源分理处	青山区	银行
528	中国农业银行	富源分理处	青山区	自动提款机

编号	银行类型	银行名称	行政区名称	服务类型
529	中国农业银行	林荫北路分理处	昆都仑区	银行
530	中国农业银行	林荫北路分理处	昆都仑区	自动提款机
531	中国农业银行	青山支行	青山区	自动提款机
532	中国农业银行	青山支行	青山区	银行
533	中国农业银行	黄河支行	青山区	自动提款机
534	中国农业银行	富强路支行	青山区	自动提款机
535	中国农业银行	富强路支行	青山区	银行
536	中国农业银行	海威分理处	昆都仑区	银行
537	中国人民银行	郊区支行	九原区	银行
538	中国人民银行	中心支行	青山区	银行
539	中国信合	交界营子分社	九原区	自动提款机
540	中国信合	共青分社	九原区	自动提款机
541	中国信合	毛其来分社	东河区	银行
542	中国信合	古城湾分社	东河区	银行
543	中国信合	河东信用社	东河区	银行
544	中国信合	站北路分社	东河区	银行

续表3-3-59 包头市银行资料汇总表

编号	银行类型	银行名称	行政区名称	服务类型
545	中国信合	麻池分社	九原区	银行
546	中国信合	红旗分社	九原区	银行
547	中国信合	厂汉分社	九原区	银行
548	中国信合	龙银锁分社	昆都仑区	银行
549	中国信合	开发区分社	九原区	银行
550	中国信合	高新分社	九原区	银行
551	中国信合	高新分社	九原区	自动提款机
552	中国信合	向阳分社	九原区	自动提款机
553	中国信合	向阳分社	九原区	银行
554	中国信合	福祥分社	青山区	自动提款机

编号	银行类型	银行名称	行政区名称	服务类型
555	中国信合	友谊西街分社	昆都仑区	银行
556	中国信合	新兴分社	青山区	自动提款机
557	中国信合	新兴分社	青山区	银行
558	中国信合	新城信用社	青山区	银行
559	中国信合	新城信用社	青山区	自动提款机
560	中国信合	春光分社	青山区	银行
561	中国信合	春光分社	青山区	自动提款机
562	中国信合	金鹰分社	昆都仑区	自动提款机
563	中国信合	青山区南市场分社	青山区	自动提款机
564	中国信合	三运分社	昆都仑区	银行
565	中国信合	青北分社	青山区	银行
566	中国信合	新村分社	昆都仑区	银行
567	中国信合	甲尔坝分社	昆都仑区	自动提款机
568	中国信合	甲尔坝农贸市场分社	昆都仑区	银行
569	中国银行	包铝支行	东河区	银行
570	中国银行	包铝支行	东河区	自动提款机
571	中国银行	站北路支行	东河区	银行
572	中国银行	巴彦塔拉支行	东河区	自动提款机
573	中国银行	巴彦塔拉支行	东河区	银行
574	中国银行	工业路支行	东河区	自动提款机
575	中国银行	工业路支行	东河区	银行
576	中国银行	东河支行	东河区	自动提款机

续表3-3-59 包头市银行资料汇总表

编号	银行类型	银行名称	行政区名称	服务类型
577	中国银行	东河支行	东河区	银行
578	中国银行	通顺街支行	东河区	自动提款机
579	中国银行	红光支行	东河区	银行
580	中国银行	人民公园支行	东河区	银行

编号	银行类型	银行名称	行政区名称	服务类型
581	中国银行	人民公园支行	东河区	自动提款机
582	中国银行	西脑包支行	东河区	自动提款机
583	中国银行	南圪洞支行	东河区	自动提款机
584	中国银行	西脑包支行	东河区	银行
585	中国银行	南圪洞支行	东河区	银行
586	中国银行	西门大街支行	东河区	自动提款机
587	中国银行	沙河街支行	九原区	自动提款机
588	中国银行	沙河街支行	九原区	银行
589	中国银行	九原支行	九原区	自动提款机
590	中国银行	九原支行	九原区	银行
591	中国银行	金创大厦支行	九原区	自动提款机
592	中国银行	金创大厦支行	九原区	银行
593	中国银行	开发区支行	九原区	自动提款机
594	中国银行	开发区支行	九原区	银行
595	中国银行	东亚世纪城支行	昆都仑区	银行
596	中国银行	松石雅居支行	九原区	银行
597	中国银行	松石雅居分理处	九原区	自动提款机
598	中国银行	恒为路支行	九原区	银行
599	中国银行	东街支行	青山区	自动提款机
600	中国银行	友谊东街支行	青山区	银行
601	中国银行	传媒大厦支行	青山区	自动提款机
602	中国银行	传媒大厦支行	青山区	银行
603	中国银行	市府东路支行	昆都仑区	自动提款机
604	中国银行	市府东路支行	昆都仑区	银行
605	中国银行	青东路支行	青山区	自动提款机
606	中国银行	青东路支行	青山区	银行
607	中国银行	友谊支行	昆都仑区	银行
608	中国银行	友谊支行	昆都仑区	自动提款机

续表3-3-59 包头市银行资料汇总表

编号	银行类型	银行名称	行政区名称	服务类型
609	中国银行	友谊大街西段支行	昆都仑区	自动提款机
610	中国银行	友谊大街西段支行	昆都仑区	银行
611	中国银行	赛汗路支行	青山区	自动提款机
612	中国银行	赛汗路支行	青山区	银行
613	中国银行	八一路分理处	青山区	自动提款机
614	中国银行	劳动路支行	青山区	自动提款机
615	中国银行	劳动路支行	青山区	银行
616	中国银行	民族东路支行	昆都仑区	自动提款机
617	中国银行	民族东路支行	昆都仑区	银行
618	中国银行	神华国际城支行	昆都仑区	银行
619	中国银行	神华国际城支行	昆都仑区	自动提款机
620	中国银行	文化东路支行	青山区	银行
621	中国银行	包头分行	青山区	银行
622	中国银行	包头分行	青山区	自动提款机
623	中国银行	昆都仑支行	昆都仑区	自动提款机
624	中国银行	昆都仑支行	昆都仑区	银行
625	中国银行	民族西路支行	昆都仑区	自动提款机
626	中国银行	民族西路支行	昆都仑区	银行
627	中国银行	中桥支行	昆都仑区	银行
628	中国银行	公园路支行	青山区	银行
629	中国银行	公园路支行	青山区	自动提款机
630	中国银行	林荫路支行	昆都仑区	银行
631	中国银行	林荫路分理处	昆都仑区	自动提款机
632	中国银行	科学路支行	青山区	自动提款机
633	中国银行	青年路支行	昆都仑区	银行
634	中国银行	科学路支行	青山区	银行
635	中国银行	青山支行	青山区	银行
636	中国银行	青松支行	昆都仑区	银行

编号	银行类型	银行名称	行政区名称	服务类型
637	中国银行	国际新城支行	昆都仑区	银行
638	中国银行	富强路支行	青山区	银行
639	中国银行	富强路支行	青山区	自动提款机
640	中国邮政储蓄银行	站南支行	东河区	银行

续表3-3-59 包头市银行资料汇总表

编号	银行类型	银行名称	行政区名称	服务类型
641	中国邮政储蓄银行	巴彦塔拉大街支行	东河区	银行
642	中国邮政储蓄银行	巴彦塔拉大街支行	东河区	自动提款机
643	中国邮政储蓄银行	东河站北路支行	东河区	自动提款机
644	中国邮政储蓄银行	东河站北路支行	东河区	银行
645	中国邮政储蓄银行	河东营业所	东河区	自动提款机
646	中国邮政储蓄银行	河东营业所	东河区	银行
647	中国邮政储蓄银行	产站支行	东河区	自动提款机
648	中国邮政储蓄银行	车站支行	东河区	银行
649	中国邮政储蓄银行	巴彦塔拉西营业所	东河区	银行
650	中国邮政储蓄银行	矿机支行	东河区	银行
651	中国邮政储蓄银行	麻池乡支行	九原区	银行
652	中国邮政储蓄银行	温馨家园营业所	九原区	银行
653	中国邮政储蓄银行	环城路支行	东河区	银行
654	中国邮政储蓄银行	环城路支行	东河区	自动提款机
655	中国邮政储蓄银行	环城路支行	东河区	自动提款机
656	中国邮政储蓄银行	通顺营业所	东河区	银行
657	中国邮政储蓄银行	和平支行	东河区	银行
658	中国邮政储蓄银行	西阁外营业所	东河区	银行
659	中国邮政储蓄银行	工业路支行	东河区	银行
660	中国邮政储蓄银行	铁西营业所	东河区	银行
661	中国邮政储蓄银行	铁西营业所	东河区	自动提款机
662	中国邮政储蓄银行	鹿鸣苑营业所	东河区	银行



编号	银行类型	银行名称	行政区名称	服务类型
663	中国邮政储蓄银行	文明路支行	九原区	银行
664	中国邮政储蓄银行	文明路支行	九原区	自动提款机
665	中国邮政储蓄银行	沼潭车站支行	昆都仑区	银行
666	中国邮政储蓄银行	沼潭车站支行	昆都仑区	自动提款机
667	中国邮政储蓄银行	和平支行	昆都仑区	自动提款机
668	中国邮政储蓄银行	和平支行	昆都仑区	银行
669	中国邮政储蓄银行	阿尔丁南大街南支行	昆都仑区	银行
670	中国邮政储蓄银行	阿尔丁南大街南支行	昆都仑区	自动提款机
671	中国邮政储蓄银行	沼潭东路支行	九原区	银行
672	中国邮政储蓄银行	富林路支行	九原区	银行

续表3-3-59 包头市银行资料汇总表

编号	银行类型	银行名称	行政区名称	服务类型
673	中国邮政储蓄银行	黄河路支行	昆都仑区	银行
674	中国邮政储蓄银行	阿北小区支行	昆都仑区	自动提款机
675	中国邮政储蓄银行	阿北小区支行	昆都仑区	银行
676	中国邮政储蓄银行	新光西路支行	昆都仑区	银行
677	中国邮政储蓄银行	新光西路支行	昆都仑区	自动提款机
678	中国邮政储蓄银行	包头分行	昆都仑区	银行
679	中国邮政储蓄银行	华丽家族支行	昆都仑区	自动提款机
680	中国邮政储蓄银行	包钢支行	昆都仑区	银行
681	中国邮政储蓄银行	包钢支行	昆都仑区	自动提款机
682	中国邮政储蓄银行	民族西路南支行	昆都仑区	银行
683	中国邮政储蓄银行	民族西路南支行	昆都仑区	自动提款机
684	中国邮政储蓄银行	友谊大街中支行	昆都仑区	自动提款机
685	中国邮政储蓄银行	友谊大街中支行	昆都仑区	银行
686	中国邮政储蓄银行	友谊大街西支行	昆都仑区	银行
687	中国邮政储蓄银行	友谊大街西支行	昆都仑区	自动提款机
688	中国邮政储蓄银行	白云路储蓄所	昆都仑区	银行

编号	银行类型	银行名称	行政区名称	服务类型
689	中国邮政储蓄银行	白云路储蓄所	昆都仑区	自动提款机
690	中国邮政储蓄银行	少先路东支行	青山区	银行
691	中国邮政储蓄银行	少先路东营业所	青山区	自动提款机
692	中国邮政储蓄银行	民族东路支行	昆都仑区	自动提款机
693	中国邮政储蓄银行	民族东路支行	昆都仑区	银行
694	中国邮政储蓄银行	阿尔丁南大街北支行	昆都仑区	银行
695	中国邮政储蓄银行	阿尔丁南大街北支行	昆都仑区	自动提款机
696	中国邮政储蓄银行	科学路营业所	青山区	银行
697	中国邮政储蓄银行	少先路中支行	昆都仑区	自动提款机
698	中国邮政储蓄银行	少先路中支行	昆都仑区	银行
699	中国邮政储蓄银行	青东路营业所	青山区	银行
700	中国邮政储蓄银行	乌素图支行	青山区	自动提款机
701	中国邮政储蓄银行	青东路支行	青山区	自动提款机
702	中国邮政储蓄银行	乌素图支行	青山区	银行
703	中国邮政储蓄银行	民主路南支行	青山区	自动提款机
704	中国邮政储蓄银行	民主路南支行	青山区	银行

续表3-3-59 包头市银行资料汇总表

编号	银行类型	银行名称	行政区名称	服务类型
705	中国邮政储蓄银行	少先路西支行	昆都仑区	银行
706	中国邮政储蓄银行	少先路西支行	昆都仑区	自动提款机
707	中国邮政储蓄银行	白云路支行	昆都仑区	自动提款机
708	中国邮政储蓄银行	白云路支行	昆都仑区	银行
709	中国邮政储蓄银行	林荫路支行	昆都仑区	自动提款机
710	中国邮政储蓄银行	林荫路支行	昆都仑区	银行
711	中国邮政储蓄银行	林荫路支行	昆都仑区	自动提款机
712	中国邮政储蓄银行	富强路支行	青山区	自动提款机
713	中国邮政储蓄银行	富强路支行	青山区	银行
714	中国邮政储蓄银行	市府东路支行	昆都仑区	银行

编号	银行类型	银行名称	行政区名称	服务类型
715	中国邮政储蓄银行	钢铁大街支行	昆都仑区	银行
716	中国邮政储蓄银行	市府东路支行	昆都仑区	自动提款机
717	中国邮政储蓄银行	万达广场营业所	青山区	自动提款机
718	中国邮政储蓄银行	万达广场营业所	青山区	银行
719	中国邮政储蓄银行	乌兰道支行	昆都仑区	银行
720	中国邮政储蓄银行	乌兰道支行	昆都仑区	自动提款机
721	中国邮政储蓄银行	南排道支行	昆都仑区	自动提款机
722	中国邮政储蓄银行	南排道营业所	昆都仑区	银行
723	中国邮政储蓄银行	呼得木林大街南支行	青山区	银行
724	中国邮政储蓄银行	呼得木林大街南支行	青山区	自动提款机
725	中国邮政储蓄银行	幸福路北支行	青山区	银行
726	中国邮政储蓄银行	幸福路北支行	青山区	自动提款机
727	中国邮政储蓄银行	富强路北支行	青山区	银行
728	中国邮政储蓄银行	富强路北支行	青山区	自动提款机
729	中国邮政储蓄银行	青年路营业所	昆都仑区	银行
730	中国邮政储蓄银行	青年路营业所	昆都仑区	自动提款机
731	中国邮政储蓄银行	白彦道支行	昆都仑区	银行
732	中国邮政储蓄银行	白彦道营业所	昆都仑区	银行
733	中国邮政储蓄银行	团结大街东支行	青山区	自动提款机
734	中国邮政储蓄银行	团结大街东支行	青山区	银行
735	中国邮政储蓄银行	团结大街中支行	昆都仑区	银行
736	中国邮政储蓄银行	团结大街中支行	昆都仑区	自动提款机

续表3-3-59 包头市银行资料汇总表

编号	银行类型	银行名称	行政区名称	服务类型
737	中国邮政储蓄银行	三八路支行	昆都仑区	银行
738	中国邮政储蓄银行	赛音道支行	青山区	银行
739	中国邮政储蓄银行	文化路支行	青山区	自动提款机
740	中国邮政储蓄银行	文化路支行	青山区	银行

编号	银行类型	银行名称	行政区名称	服务类型
741	中国邮政储蓄银行	甲尔坝营业所	昆都仑区	银行
742	中信银行	东河支行	东河区	银行
743	中信银行	东河支行	东河区	自动提款机
744	中信银行	凯旋支行	昆都仑区	银行
745	中信银行	凯旋支行	昆都仑区	自动提款机
746	中信银行	青山支行	青山区	银行
747	中信银行	青山区支行	青山区	自动提款机
748	中信银行	丽景支行	青山区	自动提款机
749	中信银行	丽晶支行	青山区	银行
750	中信银行	居然新城支行	昆都仑区	银行

#### b、银行规模指数的确定

通过银行规模来区分银行差异，确定一级银行18个，二级银行411个，三级银行321个。银行的服务半径是指银行到其影响边界的最大距离。服务半径与银行的规模 and 影响能力有关。依据各级银行服务半径确定的原则，即一级银行服务半径等于一级银行边缘到连片建成区边缘的最大距离；其他各级银行服务半径等于同级银行的最大服务距离。同时参照《定级规程》规定并结合实地考察和对银行分布图的分析做一定的调整，最终确定评估区各级银行的服务半径，指标分析结果见表3-3-60。

表3-3-60 包头市银行指标分析结果表

银行级别	数目	功能分	服务半径 (m)
一级	18	100	2847
二级	411	60	583
三级	321	40	441

#### J、政府

### a、政府规模指数的确定

本次定级包头市共收集1市4区政府的资料，资料见表3-3-61。

**表3-3-61 包头市政府资料统计表**

名称	因子级别
包头市政府	1
昆都仑区政府	2
九原区政府	2
东河区政府	2
青山区政府	2

### b、政府规模指数的确定

因市政府功能是服务全市、各区政府服务各所辖区域，据此分为两级。政府的服务半径是指政府中心到其所辖区域边界的最大距离。依据服务半径确定原则，即服务半径等于各级政府到定级范围边缘的最大距离。同时参照《定级规程》规定最终确定评估区政府的服务半径，指标分析结果见表3-3-62。

**表3-3-62 包头市各级政府指标分析结果表**

级别	数目	功能分	作用半径 (m)
一级	1	100	28681
二级	4	80	20527

## K、停车场

### a、现状分析

根据调查获取包头市地下停车场的分布现状有公共停车场47个，专用停车场20个，具体见表3-3-63。

表3-3-63 包头市停车场资料统计表

编号	行政区名称	停车场名称	地址	类型
1	东河区	鑫厦停车场	工业路与环城路交叉口西北50米	公共停车场
2	东河区	维多利广场停车场	巴彦塔拉大街106号维多利广场B1	公共停车场
3	东河区	欣龙停车场	环城路64号附近	公共停车场
4	东河区	锦绣香格里拉停车场	菜园路东50米	公共停车场
5	东河区	税苑小区北停车场	新中西路与通顺西街交叉口北100米	公共停车场
6	九原区	富丽佳园停车场	哈屯高勒路与花园南路交叉口西南150米	公共停车场
7	九原区	永禄大厦停车场	沙河街33号	公共停车场
8	九原区	总部府邸停车场	富强南路西50米	专用停车场
9	九原区	(诺德国际花园东南停车场)	万青路西50米	公共停车场
10	九原区	宁鹿佳苑停车场	建新街与文明路交叉口东南150米	专用停车场
11	九原区	巨力写字楼停车场	文明路12号北50米	公共停车场
12	九原区	朝聚眼科医院停车场	沙河东街72号附近	公共停车场
13	新都市区	日月豪庭停车场	恒为路与新光东路交叉口西北100米	专用停车场
14	新都市区	日月华庭停车场	民族东路18号附近	专用停车场
15	昆都仑区	新星·薇阁美地停车场	校园南路73号附近	专用停车场
16	昆都仑区	昆仑国际停车场	友谊大街与林荫中路交叉口西南50米	公共停车场
17	昆都仑区	金桂名园停车场	民族西路271号附近	专用停车场
18	昆都仑区	邦成宾馆停车场	白云鄂博路88号	公共停车场
19	昆都仑区	东源国际大厦停车场	市府东路与钢铁大街交叉口东南150米	公共停车场
20	昆都仑区	金茂东方酒店停车场	钢铁大街96-3号金茂东方酒店	公共停车场
21	昆都仑区	都市豪庭停车场	昆区钢铁大街73号	专用停车场

编号	行政区名称	停车场名称	地址	类型
22	昆都仑区	保成·上元名府停车场	校园路北50米	公共停车场
23	昆都仑区	包头市审计局停车场	友谊大街91号包头市中级人民法院执行局附近	公共停车场
24	昆都仑区	神华国际城停车场	市府东路与玫瑰苑商业街交叉口西北50米	公共停车场
25	昆都仑区	包头科源大厦停车场	市府西路与广场南道交叉口南150米	公共停车场

续表3-3-63 包头市停车场资料统计表

编号	行政区名称	停车场名称	地址	类型
26	昆都仑区	太阳城停车场	市府西路41号附近	专用停车场
27	昆都仑区	帝豪天下停车场	钢铁大街58号	公共停车场
28	昆都仑区	龙晟·商务广场停车场	团结大街街道团结大街与三八路交叉口往北100米附近	公共停车场
29	昆都仑区	金领公寓停车场	松梅街与鞍山道交叉口东100米	公共停车场
30	昆都仑区	财富中心停车场	钢铁大街76-14号	公共停车场
31	昆都仑区	东方花园停车场	松梅街-f南附近	专用停车场
32	昆都仑区	华龙大厦A停车场	中央大道商业步行街与鞍山道交叉口西100米	公共停车场
33	昆都仑区	华佰华康B停车场	钢铁大街24号街坊1230栋附近	公共停车场
34	昆都仑区	熙华公寓停车场	钢铁大街19号街坊市府西路与乌兰道交叉口	专用停车场
35	昆都仑区	金荣公寓停车场	乌兰道280号附近	专用停车场
36	昆都仑区	内蒙古科技大学包头医学院第一附属医院停车场	林荫路41号内蒙古科技大学包头医学院第一附属医院内	公共停车场
37	昆都仑区	新星水岸花园停车场	三八路与青年路交叉口西150米	公共停车场
38	昆都仑区	龙熙盛景东南停车场	民族西路东200米	公共停车场
39	昆都仑区	龙熙盛景停车场	龙熙盛景（民族西路东150米）	公共停车场
40	青山区	康庄源和佳苑停车场	文化路西50米	专用停车场
41	青山区	海厦酒店停车场	互助道与科学路交叉口东100米	公共停车场

编号	行政区名称	停车场名称	地址	类型
42	青山区	停车场（恒通大厦西）	钢铁大街4-2号附近	公共停车场
43	青山区	包头香格里拉大酒店停车场	民族东路与银河路交叉口北150米	公共停车场
44	青山区	包头市城市规划展览馆停车场	富强路10-街坊35号附近	公共停车场
45	青山区	时代财富广场停车场	幸福路与文化路交叉口西南150米	公共停车场
46	青山区	都市阳光富6停车场	文化路96号	公共停车场
47	青山区	金地豪庭停车场	友谊大街42号附近	专用停车场
48	青山区	御庭苑·尚品公寓停车场	劳动路15号	专用停车场
49	青山区	小尾羊香林湾住宅小区停车场	龙江道3香林湾佳苑	专用停车场
50	青山区	晶典丽舍停车场	青东路64号附近	专用停车场

续表3-3-63 包头市停车场资料统计表

编号	行政区名称	停车场名称	地址	类型
51	青山区	圈点生活生鲜市场停车场	文化路与青东路交叉口东北100米	公共停车场
52	青山区	都市经典小区停车场	互助道22号兴都大院附近	专用停车场
53	青山区	恒通大厦停车场	钢铁大街南100米	公共停车场
54	青山区	中环国际停车场	呼得木林大街中环国际（劳动公园南）	公共停车场
55	青山区	北京华联购物中心停车场	富强路东150米	公共停车场
56	青山区	万达广场商业停车场	体育馆道58号附近	公共停车场
57	青山区	万达广场包头店停车场	青年路26号包头青山万达广场B1	公共停车场
58	青山区	万达广场8/10号楼停车场	万达路与银河路交叉口北150米	专用停车场
59	青山区	万达广场B住宅停车场	万达路与银河路交叉口北150米	公共停车场
60	青山区	万达广场1/3/5号楼停车场	体育馆道与青年路交叉口西南100米	专用停车场



编号	行政区名称	停车场名称	地址	类型
61	青山区	恒源银座停车场	万达路与青年路交叉口西南100米	公共停车场
62	青山区	幸八·雅园停车场	幸福路与科学路交叉口西150米	专用停车场
63	青山区	北京华联停车场	呼得木林大街与文化路交叉口北150米	公共停车场
64	青山区	时代财富广场停车场	文化路72号	公共停车场
65	青山区	沃尔玛包头文化路分店停车场	光荣道与文化路交叉口西南150米	公共停车场
66	青山区	永盛成大厦停车场	文化路80号附近	公共停车场
67	青山区	小尾羊大厦停车场	赛音道132号附近	公共停车场

#### b、规模指数的确定

结合交通专项规划，将定级区域内的停车场划分为二级，一级主要分布在市中心的商服区，该区域对车位的需求量较大；二级主要分布在中心商服区外围，该区域对车位的需求量一般，指标分析结果见表3-3-64。

表3-3-64 包头市停车场指标分析结果表

停车场级别	功能区	分布状况	功能分
一级	车位需求较大，停车场建设要求紧	中心商务区	100
二级	车位需求一般，停车场建设要求高	中心商务区外围	80

包头市土地定级与基准地价更新（综合用地定级作用分值）

包头市综合用地公用设施完备度作用分等值线图

58

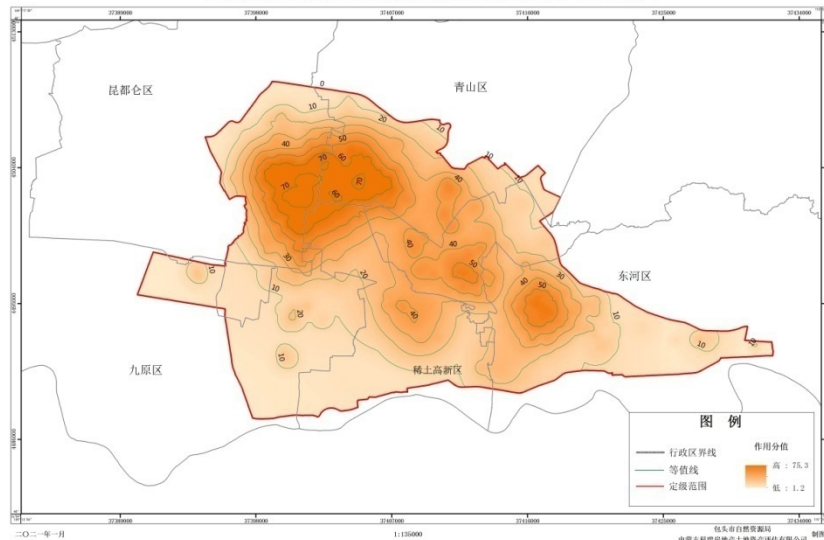


表3-3-6 公用设施完备度作用分值图

#### 4、环境条件

##### (1) 绿地覆盖度

绿地系统对主城区生态环境的保护起着决定性的作用。主城区的绿地系统设计遵循人与自然共处的基本原则，即尊重自然、保护自然、防御自然、利用自然。

根据收集到的资料，将定级区域内的绿地覆盖度分为3级，指标分析结果见表3-3-65。

表3-3-65 包头市绿地覆盖度指标分析结果表

因子级别	绿地覆盖度	功能分
一级	≥35%	100
二级	20%-35%	80
三级	<20%	60

包头市土地定级与基准地价更新（住宅用地定级作用分值）

包头市住宅用地绿地覆盖度作用分值图

26

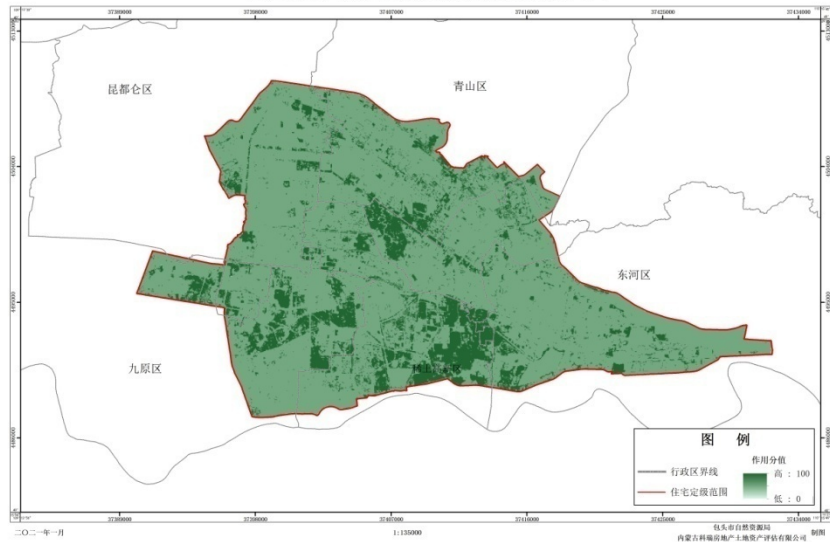


表3-3-7 绿地覆盖度作用分值图

## (2) 环境质量优劣度

### ① 大气污染

本次共收集6个大气监测站点的资料，通过抽样调查的形式，在分析各监测点的规模与功能时，对能较好地反映每个监测点规模优劣的SO<sub>2</sub>、NO<sub>2</sub>等指标进行详细地分析。为使分析结果更加准确，避免指标值的重复计算现象，经征询专家和实地调查综合分析确定各项指标的权重，结果见表3-3-66。

表3-3-66 包头市空气质量状况指标权重值

指标	PM10	PM2.5	SO <sub>2</sub>	NO <sub>2</sub>	CO
权重值	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2

对综合规模指数进行极限标准化，标准化计算公式详见土地定级相关公式，计算等级结果见表3-3-67。

表3-3-67 空气质量状况指标分析表

序号	监测点	PM10标准化	PM2.5标准化	SO <sub>2</sub> 标准化	NO <sub>2</sub> 标准化	CO标准化	综合规模指数	等级
1	东河城环局	100.00	100	100	100	100	100	1
2	东河鸿龙湾	36.44	40.54	80.00	58.93	47.37	52.66	1
3	市环境监测站	33.05	21.62	60.00	33.93	36.84	37.09	3
4	惠龙物流	33.05	51.35	73.33	39.29	36.84	46.77	2
5	昆区政府	36.44	35.14	53.33	17.86	42.11	36.97	3
6	青山宾馆	28.81	29.73	80.00	35.71	42.11	43.27	2

利用Arcgis10.2.2软件对监测点的等级进行反距离插值统计分析，同时参照《环境空气质量标准》（GB3095-1996）、《环境质量功能区划分原则与技术方法》（HJ14-1996），将包头市的大气污染划分为3个级别，指标分析结果见表3-3-68。

表3-3-68 大气污染指标分析结果表

级别	大气污染状况	功能分
一级	空气质量好	100
二级	空气质量一般	80
三级	空气质量差	40

## ②水污染

包头市市区建成区现有9个城市集中式饮用水水源地，其中包括黄河昭君坟、画匠营子、磴口和昆都仑水库4个地表水型水源地以及阿尔丁水厂、昆区清水池、青山加压站、东河清水池和九原供水站5个地下水型水源地。

根据现有资料，将定级区域水污染程度分为3级，指标分析结果见表3-3-69。

表3-3-69 水污染指标分析结果表

级别	水污染状况	功能分
一级	地表水无污染区、地下水一级保护区	100
二级	地表水无污染区、地下水二级保护区	80
三级	地表水有污染区、地下水三级保护区	60

### ③噪声污染

噪声分区根据国家标准划分为五类：

执行0类标准的区域为疗养区、高级别墅区、高级宾馆区等特别需要安静的区域。

执行1类标准的区域为以居住、文教机关为主的区域。乡村居住环境可参照执行该类标准。

执行2类标准的区域包括居住、商服、工业混杂区。

执行3类标准的区域为工业区。

执行4类标准的区域包括城市中的道路交通干线道路两侧区域，穿越城区的内河航道两侧区域。

结合包头市市区声环境功能区划图，将定级区域噪声污染程度分为5级，指标分析结果见表3-3-70。

表3-3-70 噪声污染指标分析结果表

级别	噪声污染状况	污染程度	功能分
一级	0类、1类	基本无污染	100
二级	2类	轻度污染	80
三级	3类	中度污染	60
四级	4a类	污染较重	40
五级	4b类	污染严重	20

### ④人文环境

人文环境的产生和广泛使用适应了人类社会文明进步的客观需要，它主要是指人们周围的社会环境。社会环境的构成因素是众多而复杂的，但就对传播活动的影响来说，它主要有四个因素：A、政治因素，它包括政治制度及政治状况，如政局稳定情况、公民参政状况、法制建设情况、决策透明度、言论自由度、媒介受控度等；B、经济因素，它关系到经济制度和经济状况，如实行市场经济的程度、媒介产业化进程、经济发展速度、物质丰富程度、人民生活状况、广告活动情况等；C、文化因素，它是指教育、科技、文艺、道德、宗教、价值观念、风俗习惯等；D、讯息因素，它包括讯息来源和传输情况，讯息的真实公正程度、讯息爆炸和污染状况等。如果上述因素呈现出良好的适宜和稳定状态，那么就会对大众传播活动起着促进、推动的作用；相反，就会产生消极的作用。

根据包头市五个区的具体资料进行分析，将定级区域内人文环境分为3级，指标分析结果见表3-3-71。

表3-3-71 包头市人文环境指标分析结果表

人文环境级别	功能区	环境状况	功能分
一级	昆都仑区、青山区	基础设施状况好，经济发展快，环境质量好	100
二级	九原区、稀土高新区	基础设施状况较好，经济发展较快，环境质量较好	80
二级	东河区	基础设施状况一般，经济发展一般，环境质量一般	60

包头市土地定级与基准地价更新（住宅用地定级作用分值）

包头市住宅用地环境质量优劣度作用分值图

27

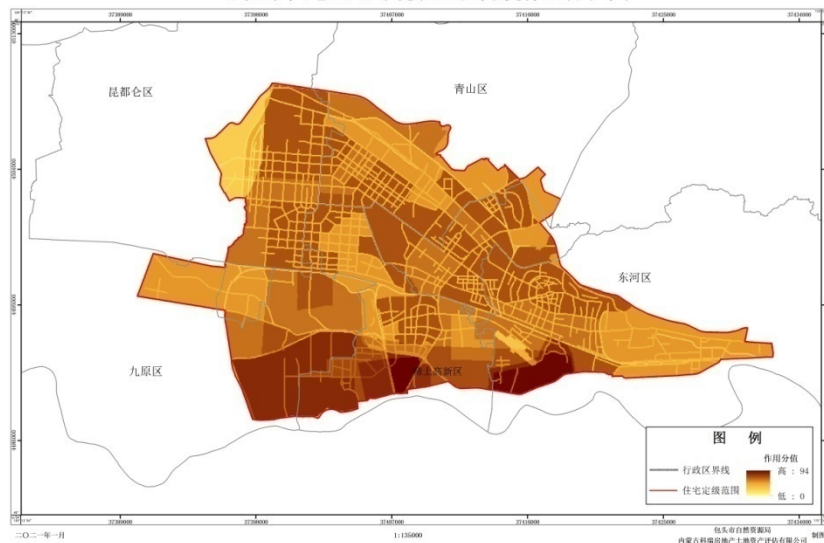


表3-3-8 环境质量优劣度作用分值图

### (3) 自然条件优劣度

本次包头市定级中自然条件优劣度选取工程地质作为评价因子。工程地质是调查、研究、解决与人类活动及各类工程建筑有关的地质问题的科学。工程地质研究的主内容有：确定岩土组分、组织结构（微观结构）、物理、化学与力学性质（特别是强度及应变）及其对建筑工程稳定性的影响，进行岩土工程地质分类。

选取工程地质的目的是为了查明各类工程场区的地质条件，对场区及其有关的各种地质问题进行综合评价，分析、预测在工程建筑作用下，地质条件可能出现的变化和作用，选择最优场地，并提出解决不良地质问题的工程措施，为保证工程的合理设计、顺利施工及正常使用提供可靠的科学依据。根据《包头市活动断层探测与地震危险性评价项目》成果，包头市城区主要涉及活动断层为大青山山前断裂和乌拉山山前断裂，均为全新世活动断裂。大青山山前断裂城区段西起昆都仑河东侧西召咀子，向北东经新胜、东壕口至万水泉转为近东西向，经西脑

包、东河村、壕赖沟至大青山山前，继续向东经毛其来、沙尔沁至莎木佳，全长54km。乌拉山山前断裂城区段西起哈业胡同，经哈业脑包、前口子，至王老大容子村北，总体走向近东西，长约40km。

根据《建筑抗震设计规范(GB50011-2010)》(2016版)对于活动断裂避让要求，甲类建筑需专门研究，乙类建筑避让距离为200m，丙类建筑避让距离为100m。在避让距离范围内确有需要建造分散的、低于三层的丙、丁类建筑时，应按提高一度采取抗震措施，并提高基础和上部结构的整体性，且不得跨越断层线。

根据《中国地震动参数区划图(GB18306-2015)》，包头市城区除东河区的河东镇、沙尔沁镇基本地震动峰值加速度为0.30g，其它乡镇街道均为0.20g，反应谱特征周期均为0.40s。

根据现有资料，将定级区域工程地质分为3级，分析结果见表3-3-72。

表3-3-72 工程地质指标分析结果表

级别	工程地质状况	功能分
一级	基本地震动峰值加速度值为0.2g	100
二级	基本地震动峰值加速度值为0.3g	75
三级	距活动断层距离 < 200m	50



包头市土地定级与基准地价更新（住宅用地定级作用分值）

包头市住宅用地自然条件优劣度作用分值图

28

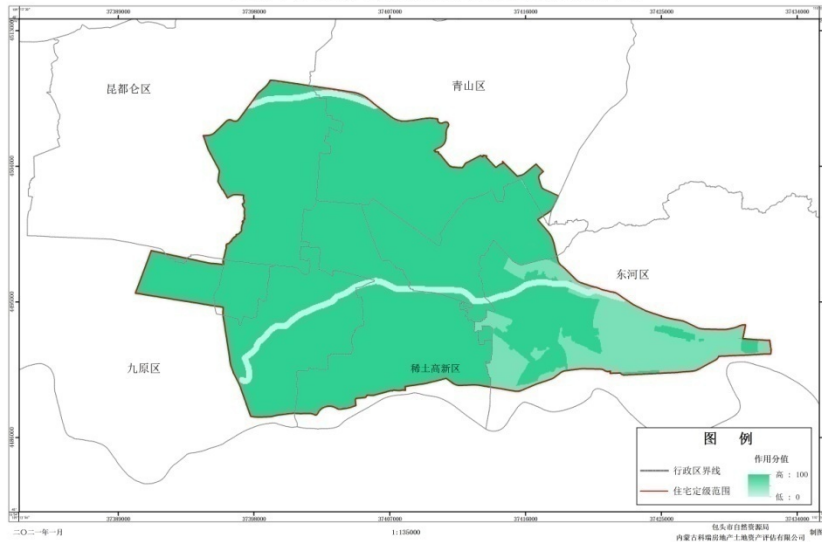


表3-3-9 自然条件优劣度作用分值图

## 5、人口状况

本次包头市定级中人口状况选取人口密度作为评价因子。不同用途的人口密度选取的资料不同。商服用地定级时，人口密度中涉及的人口资料为客流人口。住宅用地定级时，人口密度中涉及的人口资料数为常住人口及暂住人口之和。统一按照一定面积的区域或单元计算人口密度指标值，计算公式为：

$$X_i = P_i / S_i \quad (\text{公式})$$

3-3-25)

式中：

$X_i$ ——i 区域或单元人口密度指标值；

$P_i$ ——i 区域或单元人口总数；

$S_i$ ——i 区域或单元面积。

人口密度作用分计算公式为：

$$F_i = 100 \times \frac{(X_i - X_{\min})}{(X_g - X_{\min})} \quad (\text{公式})$$

3-3-26)

式中：

$F_i$ ——i区域人口密度作用分；

$X_i$ ——i区域人口密度；

$X_g$ ——城镇最佳人口密度指标值；

$X_{\min}$ ——人口密度指标的最小值；

$X_{\max}$ ——人口密度指标的最大值。

指标分析结果见表3-3-73~表3-3-75。

**表3-3-73 商服用地人口密度指标分析结果表**

级别	人口密度状况	作用分
一级	商服中心区，客运站附近，人流密集，交通时常堵塞的地区	100
二级	城市建成区，居住人口多，基础设施完善的地区	54
三级	城市边缘地区，居住人口少，客流人口稀少，基础设施未完善的地区	31

表3-3-74 住宅用地人口密度指标分析结果表

街道名称	代码	辖区面积 (平方公	常住人口 (万人)	人口密度	作用分
林荫街道	150203004	2.10	2.29	10905	14
友谊街道	150203005	8.00	2.31	28875	92
阿尔丁街道	150203006	4.00	5.33	13325	14
团结大街街道	150203007	2.30	2.55	11087	14
鞍山街道	150203008	4.00	5.06	12650	14
前进街道	150203009	2.60	4.54	17462	54
市府东路街道	150203010	3.80	2.64	6947	14
白云街道	150203011	3.00	2.33	7767	14
黄河西路街道	150203012	1.80	5.70	31667	92
昆工路街道	150203013	3.00	2.39	7967	14
昆北街道	150203014	15.23	3.22	2114	14
昆河镇	150203100	16.50	10.30	6242	14
卜尔汉图镇	150203102	40.56	1.28	316	14
包钢集团	150203903	61.42	2.40	391	14
昆区人民政府	150203904	5.66	2.10	3710	14
少先街道	150203001	4.50	6.30	14000	54
沼潭街道	150203003	4.10	5.34	13024	14
先锋道街道	150204001	5.00	3.87	7740	14
幸福路街道	150204002	2.14	3.00	14019	54
万青路街道	150204003	11.00	4.81	4373	14
富强路街道	150204004	4.40	4.69	10659	14
科学路街道	150204005	3.70	6.25	16892	54
青山路街道	150204006	2.64	4.90	18561	54
自由路街道	150204007	3.90	5.04	12923	14
乌素图街道	150204008	18.10	1.72	950	14
青宾五号院	150204009	1.20	0.28	2333	14

街道名称	代码	辖区面积 (平方公	常住人口 (万人)	人口密度	作用分
青福镇	150204100	14.00	3.10	2214	14
兴胜镇	150204101	54.30	2.00	368	14
沙河街道	150207001	21.00	4.00	1905	14
赛汗街道	150207002	18.56	3.40	1832	14
萨如拉街	150207003	33.45	2.70	807	14

续表3-3-74 住宅用地人口密度指标分析结果表

街道名称	代码	辖区面积 (平方公	常住人口 (万人)	人口密度	作用分
白音席勒街道	150207004	27.33	1.85	677	14
麻池镇	150207103	158.58	6.40	404	14
哈林格尔镇	150207105	83.30	2.58	310	14
民馨路街道	150207106	3.45	1.55	4493	14
稀土路街道	150207320	29.16	1.50	514	14
万水泉镇	150207321	68.00	2.89	425	14
包头市园林绿 化管理	150207322	1.89	1.10	5820	14
和平街道	150202001	0.88	2.10	23864	54
财神庙街道	150202002	3.85	1.82	4727	14
西脑包街道	150202003	4.72	4.08	8644	14
南门外街道	150202004	0.98	3.37	34388	92
南圪洞街道	150202005	2.08	4.49	21587	54
东站街道	150202006	2.70	6.31	23370	54
回民街道	150202007	3.20	2.44	7625	14
天骄街道	150202008	15.00	3.71	2473	14
河东街道	150202009	9.00	3.23	3589	14
铁西街道	150202010	7.50	4.00	5333	14
东兴街道	150202011	16.60	2.58	1554	14

街道名称	代码	辖区面积 (平方公	常住人口 (万人)	人口密度	作用分
杨圪塆街道	150202012	0.96	0.29	3021	14
河东镇	150202100	34.89	4.90	1404	14
沙尔沁镇	150202101	312.00	5.41	173	14

表3-3-75 公共管理与公共服务用地I人口密度指标分析结果表

街道名称	代码	辖区面积 (平方公	常住人口 (万人)	人口密度	作用分
林荫街道	150203004	2.10	2.29	10905	14
友谊街道	150203005	8.00	2.31	28875	92
阿尔丁街道	150203006	4.00	5.33	13325	14
团结大街街道	150203007	2.30	2.55	11087	14
鞍山街道	150203008	4.00	5.06	12650	14
前进街道	150203009	2.60	4.54	17462	54
市府东路街道	150203010	3.80	2.64	6947	14
白云街道	150203011	3.00	2.33	7767	14
黄河西路街道	150203012	1.80	5.70	31667	92
昆工路街道	150203013	3.00	2.39	7967	14
昆北街道	150203014	15.23	3.22	2114	14
昆河镇	150203100	16.50	10.30	6242	14
卜尔汉图镇	150203102	40.56	1.28	316	14
包钢集团	150203903	61.42	2.40	391	14
昆区人民政府	150203904	5.66	2.10	3710	14
少先街道	150203001	4.50	6.30	14000	54
沼潭街道	150203003	4.10	5.34	13024	14
先锋道街道	150204001	5.00	3.87	7740	14
幸福路街道	150204002	2.14	3.00	14019	54
万青路街道	150204003	11.00	4.81	4373	14
富强路街道	150204004	4.40	4.69	10659	14
科学路街道	150204005	3.70	6.25	16892	54
青山路街道	150204006	2.64	4.90	18561	54
自由路街道	150204007	3.90	5.04	12923	14
乌素图街道	150204008	18.10	1.72	950	14
青宾五号院	150204009	1.20	0.28	2333	14

街道名称	代码	辖区面积 (平方公	常住人口 (万人)	人口密度	作用分
青福镇	150204100	14.00	3.10	2214	14
兴胜镇	150204101	54.30	2.00	368	14
沙河街道	150207001	21.00	4.00	1905	14
赛汗街道	150207002	18.56	3.40	1832	14
萨如拉街	150207003	33.45	2.70	807	14

续表3-3-75 公共管理与公共服务用地I人口密度指标分析结果表

街道名称	代码	辖区面积 (平方公	常住人口 (万人)	人口密度	作用分
白音席勒街道	150207004	27.33	1.85	677	14
麻池镇	150207103	158.58	6.40	404	14
哈林格尔镇	150207105	83.30	2.58	310	14
民馨路街道	150207106	3.45	1.55	4493	14
稀土路街道	150207320	29.16	1.50	514	14
万水泉镇	150207321	68.00	2.89	425	14
包头市园林绿 化管理	150207322	1.89	1.10	5820	14
和平街道	150202001	0.88	2.10	23864	54
财神庙街道	150202002	3.85	1.82	4727	14
西脑包街道	150202003	4.72	4.08	8644	14
南门外街道	150202004	0.98	3.37	34388	92
南圪洞街道	150202005	2.08	4.49	21587	54
东站街道	150202006	2.70	6.31	23370	54
回民街道	150202007	3.20	2.44	7625	14
天骄街道	150202008	15.00	3.71	2473	14
河东街道	150202009	9.00	3.23	3589	14
铁西街道	150202010	7.50	4.00	5333	14
东兴街道	150202011	16.60	2.58	1554	14

街道名称	代码	辖区面积 (平方公	常住人口 (万人)	人口密度	作用分
杨圪塔街道	150202012	0.96	0.29	3021	14
河东镇	150202100	34.89	4.90	1404	14
沙尔沁镇	150202101	312.00	5.41	173	14

包头市土地定级与基准地价更新（住宅用地定级作用分值）

包头市住宅用地人口密度作用分值图

30

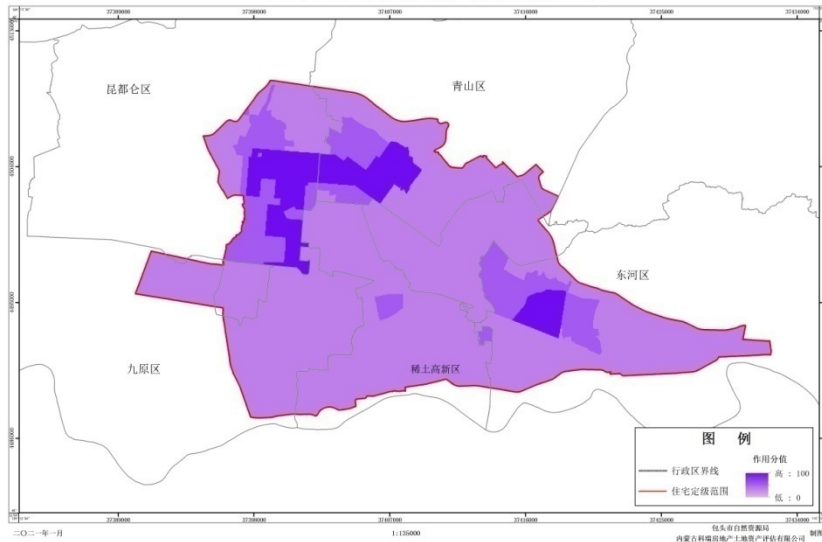


表3-3-10 人口密度作用分值图

## 6、产业集聚效益

产业集聚效益指某一行业，特别是工业企业的集聚程度和规模大小。其指标大小反映产业布局对土地利用效益的影响，从某种角度反映了不同用途的土地质量，特别是对工业用地的影响。

本次包头市定级中产业集聚效益选取产业集聚影响度作为评价因子，包头市现有工业企业相对较集中，主要分布：装备园区、包钢集团、金属深加工园区、九原工业园区、铝业园区和稀土高新区，除此之外，市区内还分散若干规模较小、效益一般的工业企业。

根据现有资料，将定级区域产业集聚影响度分为3类，指标分析结果见表3-3-76。

表3-3-76 包头市产业集聚影响度指标分析结果表



级别	产业集聚状况	作用分
一级	工业开发区，规模大，工业用地企业成熟完善并成片分布，集聚效益好	100
二级	工业区规模较大，工业用地企业零散分布，集聚效益较好	70
三级	城市中心居住区，工业用地企业稀少，集聚效益一般	40

包头市土地定级与基准地价更新（工业用地定级作用分值）

包头市工业用地产业集聚影响度作用分值图

37

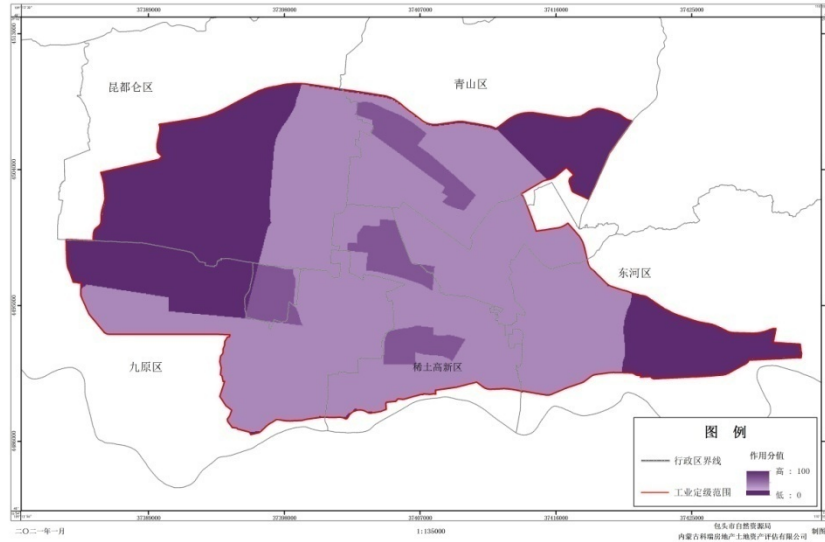


表3-3-11 产业集聚影响度作用分值图

## 7、城市规划

城市规划是为了实现一定时期城镇的经济和社会发展目标，确定城市性质、规模和发展方向，合理利用城市土地，协调城镇空间布局 and 各项建设而进行的综合部署和安排。城市规划控制和确定的土地用途、建筑密度、建筑容积率和规划道路等指标，及规划的商服用地、住宅用地、工业用地，对于各区域发展有很大的影响，对土地级别高低设定也有重要影响。故本次包头市从对定级影响较为重要的规划用途和规划道路这两方面因素进行分析。

### (1) 规划用途影响度

由于用地规划中商服用地、住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地Ⅰ、其他用地、发展预留地等几种用地类型对不同用途定

级的影响程度不同，故对各用地类型针对不同用途设定级别和功能分，依据用地类型不同共分为5级进行定级，指标分析结果见表3-3-77。

表3-3-77 包头市规划用途因子指标分析结果表

定级类型 规划用途	商服 级别	商服 功能分	住宅 级别	住宅 功能分	工业 级别	工业 功能分	公共管理 与公共服 务用地I 级别	公共管理 与公共服 务用地I 功能分	综合 级别	综合 功能分
规划商服用地	1	100	2	90	2	80	3	65	1	90
规划住宅用地	2	85	1	100	3	70	2	90	2	85
规划工业用地	3	60	5	55	1	100	5	55	3	75
规划其他用地	4	70	3	65	5	60	1	100	4	65
发展预留地	5	55	4	60	4	65	4	60	5	60

包头市土地定级与基准地价更新（住宅用地定级作用分值）

包头市住宅用地规划用途影响度作用分值图

31

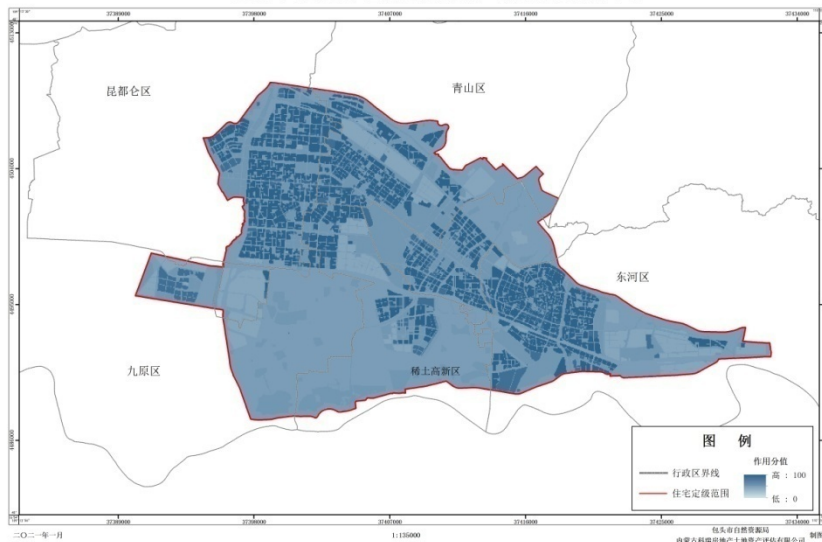


表3-3-12 规划用途影响度作用分值图

## (2) 规划道路影响度

本次将根据包头市城市规划，划分新增道路、改扩建道路，对新增道路、改扩建道路综合定级，确定道路通达度规划功能分和计算规划道路的影响半径。

### ①道路功能类型的划分

本次将包头市城市道路划分为6类，即混合型主干道、生活型主干道、生活型次干道、交通型主干道、交通型次干道和支路。

## ②道路通达度功能分的确定

道路作用指数反映某类道路在城镇交通运输中所起的作用。其一般与道路作用或车流量大小呈正比，数值在0-1之间，最佳道路的作用指数等于1，其余类型依次递减。功能分的确定以定级规程为依据。

表3-3-78 不同类型定级时道路类型对应的道路作用指数

道路类型	定级类型				
	综合定级	商服用地定级	住宅用地定级	工业用地定级	公共管理与公共服务用地定级
混合型主干道	1	1	0.80~0.95	0.80~0.95	0.80~0.95
生活型主干道	0.75~0.95	0.80~0.95	1	0.60~0.80	1
交通型主干道	0.65~0.85	0.60~0.80	0.60~0.80	1	0.60~0.80
生活型次干道	0.50~0.70	0.55~0.75	0.55~0.75	0.30~0.55	0.55~0.75
交通型次干道	0.40~0.60	0.30~0.55	0.30~0.55	0.55~0.75	0.30~0.55
支路	<0.40	<0.40	<0.40	<0.40	<0.40

### (3) 道路影响距离的计算

各级道路的影响距离计算公式如下：

$$d = S / 2L \quad (\text{公式})$$

3-3-27)

式中，d—某级道路影响距离

S—评估区面积

L—某级道路的总长度

道路影响距离的计算结果见表3-3-79~表3-3-83。

表3-3-79 包头市商服用地规划道路影响度指标分析结果表

级别	道路类型	总长度(m)	功能分	影响距离(m)
一级	混合型主干道	8536	100	1929



二级	生活型主干道	28561	95	1077
三级	交通型主干道	142732	80	575
四级	生活型次干道	257629	70	561
五级	交通型次干道	400689	55	344
六级	支路	1063561	35	300

表3-3-80 包头市住宅用地规划道路影响度指标分析结果表

级别	道路类型	总长度(m)	功能分	影响距离(m)
一级	生活型主干道	28561	100	1077
二级	混合型主干道	8536	95	1929
三级	交通型主干道	142732	80	575
四级	生活型次干道	257629	75	561
五级	交通型次干道	400689	55	344
六级	支路	1063561	35	300

表3-3-81 包头市工业用地规划道路影响度指标分析结果表

级别	道路类型	总长度(m)	功能分	影响距离(m)
一级	交通型主干道	142732	100	2300
二级	混合型主干道	151268	95	2170
三级	生活型主干道	179829	80	1826
四级	交通型次干道	437786	75	750
五级	生活型次干道	666854	55	492
六级	支路	1063561	30	300

表3-3-82 包头市公共管理与公共服务用地I规划道路影响度指标分析结果表

级别	道路类型	总长度(m)	功能分	影响距离(m)
一级	生活型主干道	28561	100	1077
二级	混合型主干道	8536	95	1929
三级	交通型主干道	142732	80	575
四级	生活型次干道	257629	75	561
五级	交通型次干道	400689	55	344
六级	支路	1063561	35	300

表3-3-83 包头市综合用地规划道路影响度指标分析结果表

级别	道路类型	总长度(m)	功能分	影响距离(m)
一级	混合型主干道	8536	100	1929
二级	生活型主干道	37097	95	1077
三级	交通型主干道	179829	80	575
四级	生活型次干道	408897	70	561
五级	交通型次干道	666854	55	344
六级	支路	1063561	35	300

(4) 道路影响的相对距离按以下公式计算：

$$R = \frac{D_I}{D} \quad (0 \leq R \leq 1) \quad (\text{公式})$$

3-3-28)

式中：r—i类道路影响的相对距离；

$D_I$ —在I类道路影响距离内，某点距该类道路的最短距离；

d—I类道路影响距离。

(5) 道路通达度作用分衰减公式的确定

商服用地和综合用地定级时，道路通达度作用分按下式进行衰减计算：

$$E_{ij}^M = (F_I^M)^{1-R} \quad (\text{公式})$$

3-3-29)

住宅用地、工业用地和公共管理与公共服务用地I定级时，道路通达度作用分按下式进行衰减计算：

(公式)

$$E_{IJ}^M = F_I^M (1 - R)$$

3-3-30)

上两式中： $E_{IJ}^M$ —I道路对J点的通达度作用分

$F_I^M$ —I道路或同类道路的功能分

R—J点到I道路的相对距离

包头市土地定级与基准地价更新（住宅用地定级作用分值）

包头市住宅用地规划用途影响度作用分值图

31

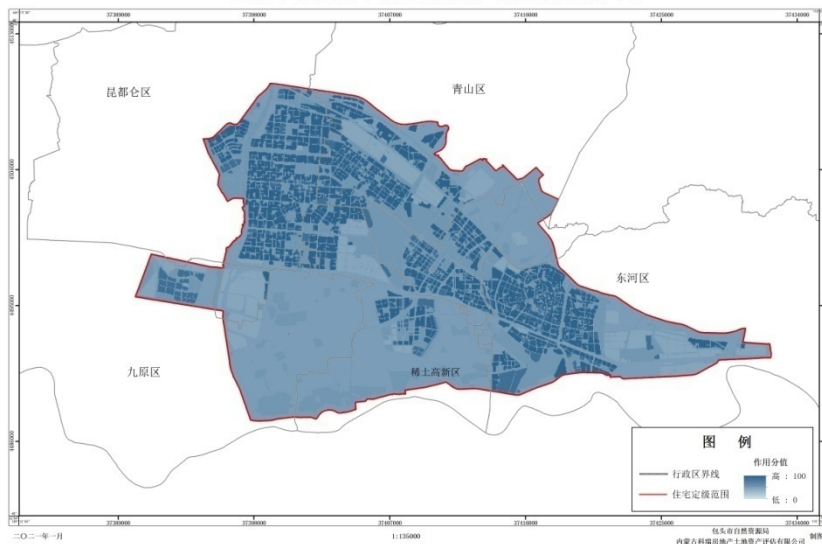


表3-3-13 规划用途影响度作用分值图

#### (四) 城镇土地定级单元分值计算级别评定

土地定级单元是评定土地级别的基本空间单位，单元内部土地特性和区位条件基本一致，它既是能完整反映自身特性的最基本地块，同时也是工作中取样和获取数据的工作单位。按照定级单元所具有的土地特征值，对照各因素分值评分表，评出各单元的因素分值和总分值，作为评定土地级别的基础。



## 1、定级单元的划分

土地定级单元是评定和划分土地级别的基本空间单位，是内部特性和区位条件相对均一的地块。根据包头市中心城区的宗地平均状况，采用50m×50m的网格作为土地定级的基本评价单元，运用JTInfo城镇土地定级及地价评估信息系统软件，生成定级网格图层。以固定网格单元作为基本评价单元，既适宜于计算机系统处理，又保证了土地定级成果应用的后续性。在定级计算中，首先计算各个单元网格的单个因素作用分值；然后根据最终确定的因素因子权重值进行各类定级的空间叠加分析运算；通过统计各个单元的作用分值的频率直方图，划定土地定级的级别界限。将面积狭小的零星斑块进行级别调整；最终在图上确定各用地类型各个级别的初步边界范围。

## 2、定级单元因素因子分值和单元总分值计算

### ①取分方法

因采用计算机取分，所以点、线状分布的定级因素分值由相应因素对单元中心点的作用分值按相应衰减公式直接计算，面状因素则直接读取中心点所在指标区域的作用分值。

#### A、点状因素

点状因素影响一般为指数衰减和线性衰减两种。

指数衰减公式：

$$f = F^{(1-r)} \quad (\text{公式3-4-1})$$

式中：

$f$  ——定级因素单元作用分；

$F$  ——该定级因素功能分；

$r$ ——相对距离,  $r = d/D$ ;

$d$ ——评价单元中心点与该因素设施的实际距离;

$D$ ——定级因素的最大影响半径。

本次更新工作中, 商服中心因子选取指数衰减公式。

线性衰减公式

$$f = F \times (1 - r) \quad (\text{公式3-4-2})$$

式中:

$f$ ——定级因素单元作用分;

$F$ ——该定级因素功能分;

$r$ ——相对距离,  $r = d/D$ ;

$d$ ——评价单元中心点与该因素设施的实际距离;

$D$ ——定级因素的最大影响半径。

本次更新工作中, 中小学、幼儿园、医院、银行、汽车站、政府等因子选取线性衰减公式。

## B、线状因素

现状因素主要指因素的作用方式呈线性平衡递减, 如道路的通达度, 由指数衰减公式计算:

$$f = F^{(1-r)} \quad (\text{公式3-4-3})$$

式中:

$f$ ——某级道路影响分值;

$F$ ——某级道路的功能分;

$r$ ——相对距离,  $r = d/D$ ;

$d$ ——单元中心点与道路的实际距离;

$D$ ——该道路的最大影响半径。

### C、面状因素

面状因素成片状均匀分布，其影响程度不呈衰减状。这类因素主要包括环境污染、用地规划等，根据实际影响程度确定其功能分即为单元的作用分值。

#### ②各因素初步得分的计算方法

各因素分值计算均采用计算机处理，步骤及方法如下：

##### 第一步：建立直角坐标系

由于此次网格面积较小，很规律。所以各网格 $x$ 、 $y$ 坐标由计算机处理。

##### 第二步：量取各设施坐标

将各设施放在与单元网格同一直角坐标系内，分别在1:5000工作底图上量取各设施坐标分为三类：分别为点状因素、线状因素、面状因素。点状因素由单元的坐标 $(x, y)$ 表示；线状因素和面状因素则是由多点坐标 $(x_1, y_1)$ ， $(x_2, y_2)$ ，... $(x_n, y_n)$ 组成。

##### 第三步：各因素初步得分值计算

利用计算机进行处理，将点状因素的坐标、功能分和影响半径输入到预先编好的程序中，同时将线状和面状因素的坐标输入到计算机中，让计算机自行处理、运算，并将计算结果打印、存盘。

#### ③绘制作用分值图

本次定级工作中，主要采用JTInfo定级软件绘制因素因子作用分值图。通过底图处理、数据输入、数据分析和绘制成图等步骤完成分值图的绘制。由于报告篇幅有限，我们分别选取工业用地对外交通便利度作

用分等值线图（图3-4-1）、工业用地城镇规划道路影响度作用分等值线图（图3-4-2）、工业用地产业集聚影响度作用分等值线图（图3-4-3）作为点状、线状、面状因素的代表，其余作用分值图见相关图册。

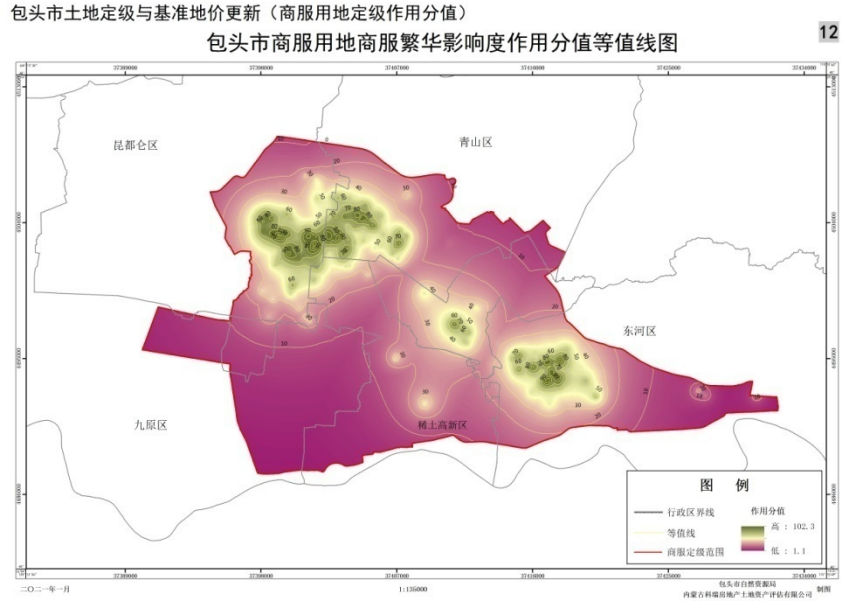


图3-4-1 商服用地商服繁华影响度作用分等值线图

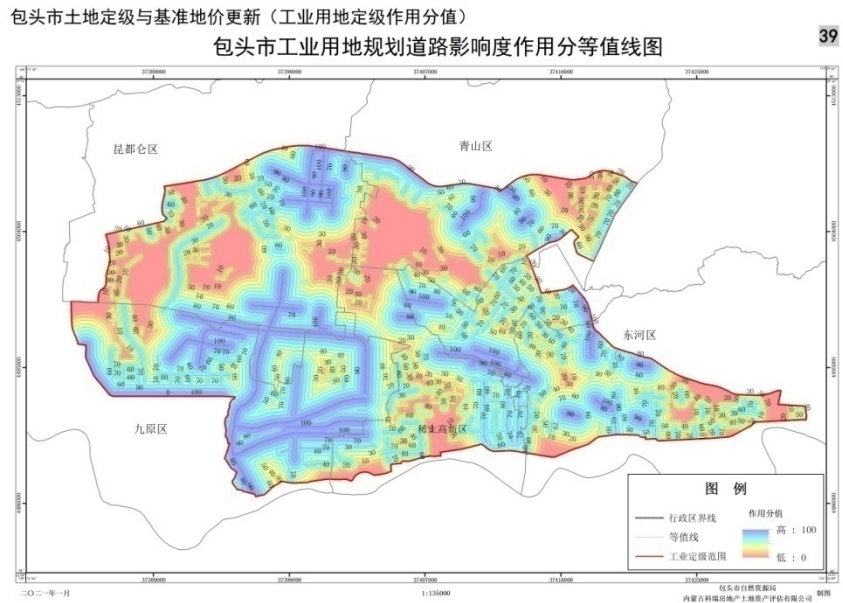


图3-4-2 工业用地规划道路影响度作用分等值线图

包头市土地定级与基准地价更新（综合用地定级作用分值）

包头市综合用地规划用途影响度作用分值图

63

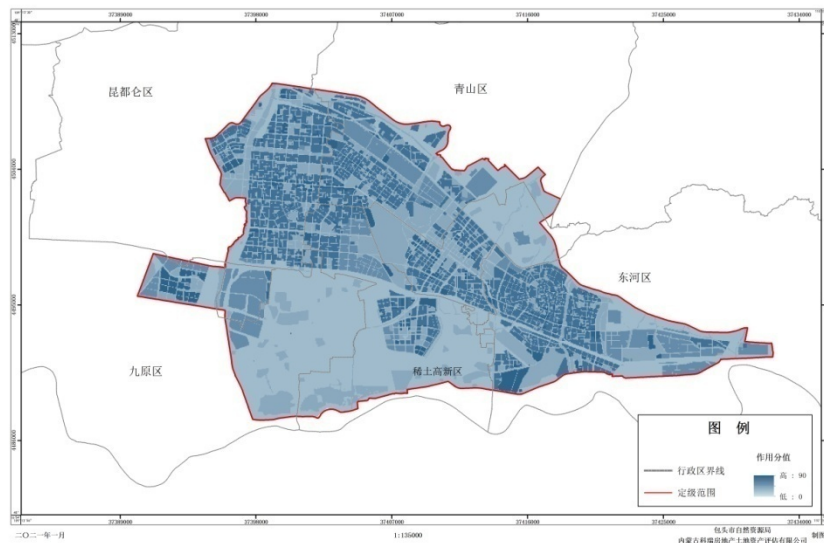


图3-4-3 工业用地产业集聚影响度作用分等值线图

#### ④单元总分值计算

单元总分值由各单元因素因子作用分加权求和得到，计算公式为：

$$P_i = \sum_{i=1}^n W_i \times F_i \quad (\text{公式3-4-4})$$

式中：

$P_i$ ——单元总分值；

$W_i$ ——因素、因子权重值；

$F_i$ ——单元各因素、因子作用分值；

$n$ ——因素、因子个数。

以上单元总分值计算由计算机处理，并将计算结果打印、存盘，同时在总分值区间内，按100分的区间，由计算机按各单元总分值情况统计落入各区间内的单元数量，并计算其频率。

## （五）城镇土地级别评定

### 1、土地级别的划定

#### （1）土地级别划分的依据和原则

### ①土地级别划分依据

土地级别划分的依据是各定级单元的因素因子作用分值及其作用总分值在空间分布上的变化规律。划分的土地级别应充分反映评价区内土地区位条件和社会经济效益的地域差异。

### ②土地级别划分原则

A、土地级别高低与土地相对优劣的对应关系基本一致，即土地级别按照综合作用总分值的大小来划分。综合作用总分值越大，土地级别越高。

B、任何一个总分值只能对应于一个土地级别。

C、土地级别数依据城市的规模、复杂程度和定级类型来确定。

D、各级土地之间应渐变过渡，同级土地之间土地级差不宜过大。

E、级别界线应尽量考虑具有土地突变特征的自然界线和人工界线，以便于级别的实地辨认。

F、保持自然地块及权属单位的完整性。对于跨土地级别界线的宗地，若宗地被级别界线分开的两块面积悬殊，则将该宗地归入大面积地块所在的土地级；若宗地被级别界线分开的两块面积相差不大，可依据收益高低将其划分相应的土地级，也可根据其土地利用现状来确定其土地级；若宗地面积很大，且被级别界线分开的两个地块用途不同，视情况可分为两个土地级。

### (2) 土地级别的划分方法

在得到反映各单元综合质量高低的总分值后，可采用总分频率曲线统计判断法对土地级别进行初步划分。将全部分值区间划成若干个细小的区间，并统计各分值区间内分布的单元总数，通过计算区间内单元数

占总单元数的百分比，即频率分布，即可画出频率曲线图。按照频率分布图的分布趋势，划定土地级别界。具体工作步骤为：①确定频率统计的分值区间；②计算分值区间频率分布；③绘制总分频率折线图；④划定土地级别界线。

### (3) 土地级别的初步划分

根据包头市定级单元总分频率折线图的分布规律，选择频率分布突变处作为级别界限，初步划分级别，各级别对应分值范围见表3-5-1~表3-5-5。

表3-5-1 商服用地级别的总分值界限表

级别	I	II	III	IV	V	VI	VII
分值范围	≥75	66-75	55-66	45-55	34-45	21-34	≤21
级别平均分	83	71	61	50	40	28	18

表3-5-2 住宅用地级别的总分值界限表

级别	I	II	III	IV	V	VI
分值范围	≥78	68-78	60-68	53-60	42-53	≤42
级别平均分	83	73	64	57	48	36

表3-5-3 工业用地级别的总分值界限表

级别	I	II	III	IV	V	VI	VII
分值范围	≥72	60-72	53-60	45-53	36-45	29-36	≤29
级别平均分	80	70	60	51	42	35	27

表3-5-4 公共管理与公共服务用地I级别的总分值界限表

级别	I	II	III	IV	V	VI
分值范围	$\geq 77$	66-77	52-66	39-52	28-39	$\leq 28$
级别平均分	82	72	59	46	34	24

表3-5-5 综合用地级别的总分值界限表

级别	I	II	III	IV	V	VI	VII
分值范围	$\geq 74$	65-74	55-65	46-55	38-46	31-38	$\leq 31$
级别平均分	80	70	60	51	42	35	27

总分频率图见图3-5-1~图3-5-5。

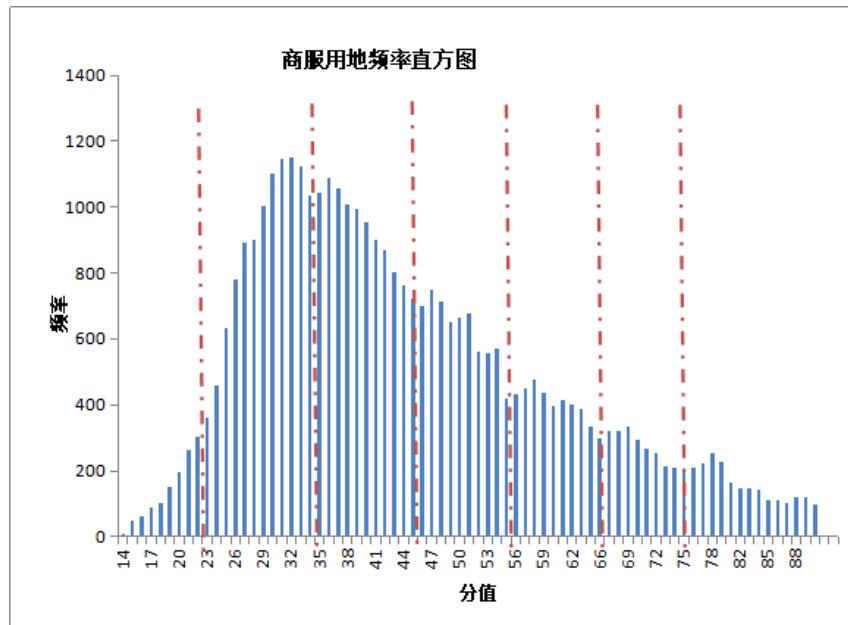


图3-5-1 包头市商服用地总分频率直方图



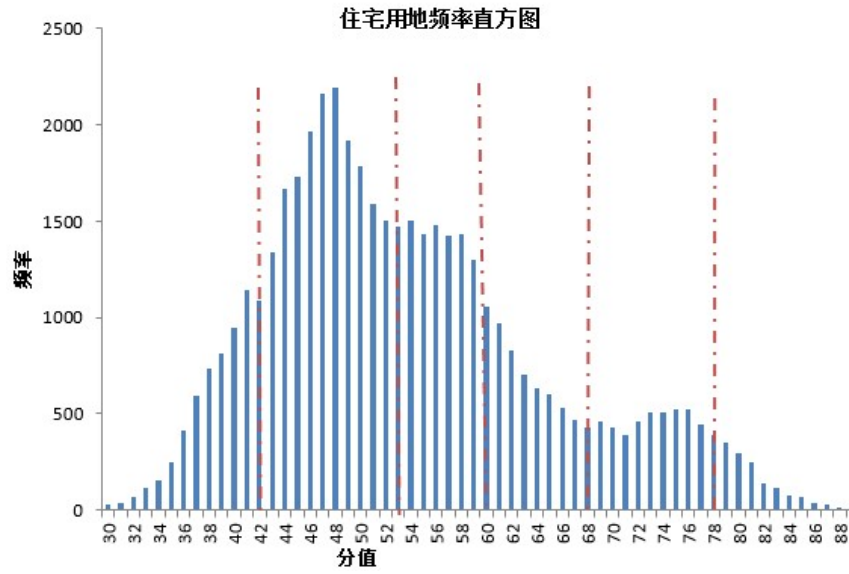


图3-5-2 包头市住宅用地总分频率直方图

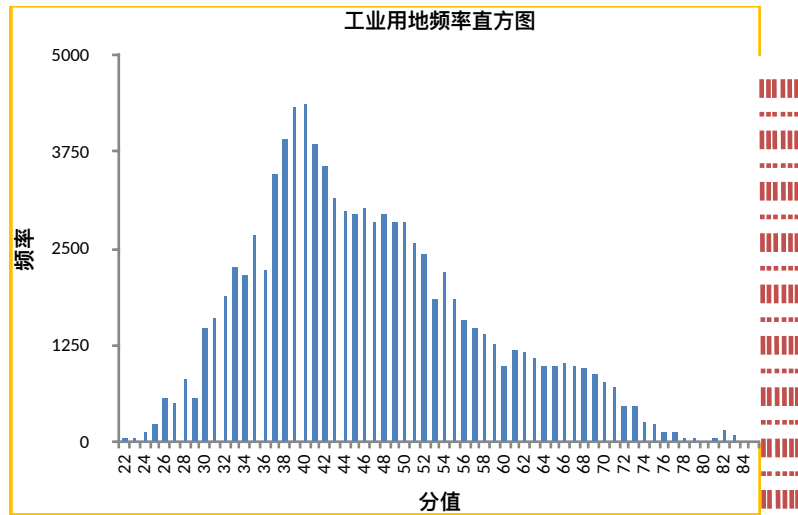


图3-5-3 包头市工业用地总分频率直方图

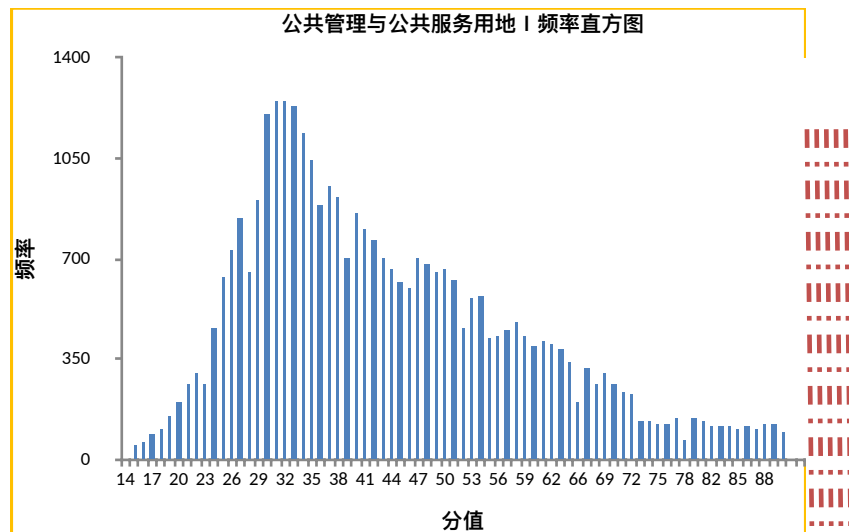


图3-5-4 包头市公共管理与公共服务用地I总分频率直方图

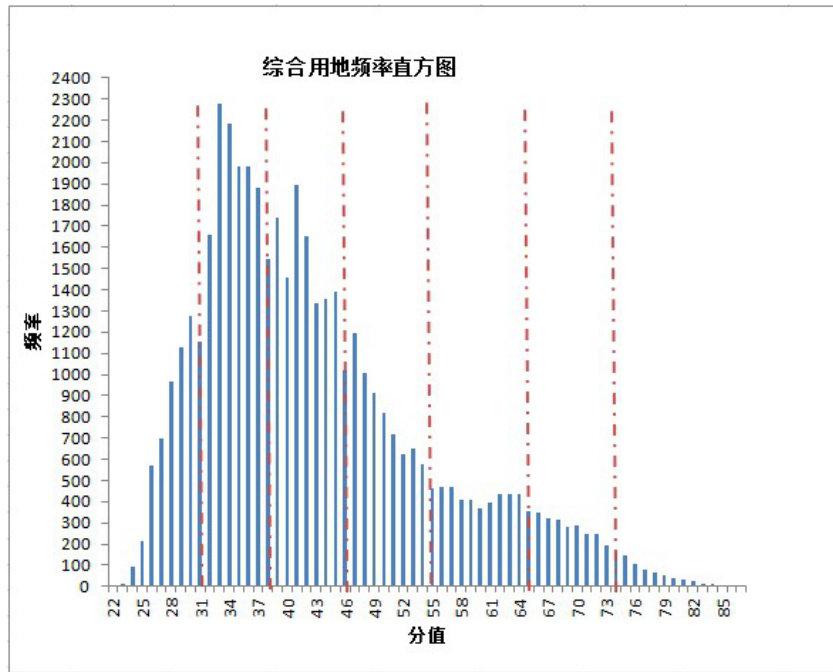


图3-5-5 包头市综合用地总分频率直方图

#### (4) 土地级别的检验与调整

初步划分的土地级别是否能真实反映各级土地之间的差异，还需要通过级差收益测算和市场交易价格定级两种方法进行验证。正确的土地级别应满足的条件是各级别间的单位面积收益额有正级差。通过对包头市城房屋租赁资料的分析 and 级差收益测算表明，在初步划分的土地级别中，各级土地之间的收益存在明显的正级差，且级间差异较大，表明初步划分的土地级别比较合理。由于本次级别制定采用多因素综合评定法，因素的调查有可能不全面或存在某些误差；另外初步确定的级别界线是以单元边线为界，没有考虑微观区位和自然地物及权属界线的影响，可能与实际存在某些偏差，因此需要对初步确定的级别界线进行调整。

土地级别初步划分后，此次采用“以价验级”的方法对各用途各级别进行验证调整，选取了近三年内挂牌成交案例，采用市场比较法、剩余法和基准地价系数修正法进行测算，得出设定条件下的地价与对应各级

别基准地价进行比较，根据二者的差异对级别进行调整。

表3-5-6 包头市商服用地基准地价试算结果表

序号	项目名称	位置	所在土地级别	容积率	本轮基准地价 (万元/亩)	单位面积成交价格 (万元/亩)	试算价格 (万元/亩)	试算价格与市场价格偏离幅度
1	包头万科青源房地产开发有限公司	新都市中心区纬九西路以南、贵和道以北	Ⅲ级	2.2	325	319	341	6.90%
2	上海新城万嘉房地产有限公司	昆区北部民族东路东，森林春天商业楼北侧	Ⅳ级	2.2	260	282.2	283	0.28%
3	包头市中融置业有限公司	昆区北部区兵工路北、阿吉奈道西、支路一南、林荫路东	V级	3	205	360.33	308.63	-14.35%
4	绿地集团西安置业有限公司	东河区北梁外环路以北、北梁七路以东	V级	2	205	182.6	189.55	3.81%
5	中地寅岗建设集团有限公司	稀土高新区滨河新区万水泉大街东，天健路西，春华路南侧，规划路北	Ⅵ级	4	120	131.8	117	-11.23%
6	内蒙古川泽旅游发展有限公司	稀土高新区规划路以南、小白河环湖景观带以北	Ⅶ级	1	70	37.4	46.4	24.06%

由于商服用地近三年出让成交案例较少，本次主要验证了部分商服用地的级别划分情况，通过试算各案例地块在基准地价设定标准容积率和使用年期条件下的价格，试算价格与成交价格偏离幅度在-14.35%~24.06%之间，用基准地价系数修正法评估后能覆盖各级别，说明基准地价级别划分合理。

表3-5-7 包头市住宅用地基准地价试算结果表

序号	项目名称	位置	所在土地级别	容积率	本轮基准地价 (万元/亩)	单位面积成交价格 (万元/亩)	试算价格 (万元/亩)	试算价格与市场价格偏离幅度
1	设计院	包头市昆区钢铁大街以北、民族西路以西、学府道以东	I	2.5	430	801.13	833.17	4.05%
2	(2020)804 绿地	包头市东河区，北一街以东，外环路以南，北梁六路以西，城墙路以北	IV	2.3	180	210	220.1	5.78%
3	(2020)806 绿地	包头市东河区北一街以东，北梁一街以南，北梁六路以西，外环路以北	IV	2.3	180	210	213	2.05%
4	(2020)903 棚改隆泉华苑	包头市东河区规划路东，中环路南，北梁七路西，北梁八街北	IV	1.8	180	210	206	0.16%
5	(2018) 908富润2	东河区北梁腾空区青山路北、北梁一路东、石桥街南、北梁三路西	IV	2.1	180	186.87	204.46	-4.00%
6	(2019) 1301保利	新都市中心区纬九路南、经十五路西、纬十二东北、经十六路东	II	2	330	440	418.97	-9.28%
7	包头万科青岚房地产开发有限公司	110国道以南、建华路以西、青山路以北、清源路以东	III	2.3	250	310.33	396.78	12.19%
8	万科城	万科城	II	2.3	330	405	429.1	5.95%
9	52号地 (2020)701 新城万嘉	昆区北部区民族东路东、现状森林春天商业楼北侧	III	2.3	250	421.47	392.54	-6.86%

序号	项目名称	位置	所在土地级别	容积率	本轮基准地价 (万元/亩)	单位面积成交价格 (万元/亩)	试算价格 (万元/亩)	试算价格与市场价格 偏离幅度
10	55号地	吾悦桃李郡东侧-昆都仑区兵工路以北, 民族东路以东, 现状美德亨机电城东侧	III	2	250	404.13	361.28	-10.60%
11	银匠窑子项目	银匠窑子	IV	2.3	180	326.33	306.45	-6.09%
12	松石国际城	松石国际城	IV	2.3	180	279.2	279.84	0.97%
13	108号地 (2020) 404中海宏洋	昆区北部区文化路南、居然新城西、啤酒厂北、规划民族西路东	III	2.3	250	448.2	383.02	-14.54%
14	富力华庭	(2018) 2402富润	II	2.5	330	410.93	460.08	-1.76%
15	职教园区39	包头市职业教育园区规划路以东、新城路以北、Z9路以南	V	2.3	120	206.33	243.44	13.90%
16	(2019) 802华安	青山区青山路南、进步道西、北重一中北、富强路东	II	2.3	330	591	568.35	-8.37%
17	新都市区 110国道绿化带以南	新都市区110国道绿化带以南、满都拉大街以北、春熙路以东、鹿城北大街绿化带以西	III	2.3	250	438	476.78	8.84%
18	青山区110 国道以南	青山区110国道以南, 金沙街以西	IV	4.8	180	587.6	636.2	8.22%
19	青山区龙江 道以南	青山区龙江道以南, 规划道路以西, 友谊大街以北	II	2.5	330	549.6	583.38	6.29%
20	六合成	青山区青山路以南、赛汗路以东、四道沙河以西	II	2.3	330	470.73	517.56	10.06%

序号	项目名称	位置	所在土地级别	容积率	本轮基准地价(万元/亩)	单位面积成交价格(万元/亩)	试算价格(万元/亩)	试算价格与市场价格偏离幅度
21	东河区明德路以北	东河区明德路以北、阿尔善大街以西	IV	2.3	180	249.47	255.47	1.13%
22	奥特莱斯	青山区滨河大道东侧、北侧,规划50米道路南侧	V	1.8	120	168.93	171.91	2.50%
23	恒大学府	(2020) 601恒大	IV	2.3	180	322	276.73	-14.06%
24	方兴凤凰台	(2019) 201中融1	IV	2.5	180	340.2	375.17	2.76%
25	中粮首府一号院	稀土高新区阿拉坦汗大道与幸福南路交汇处	IV	2.5	180	326.87	332.23	-16.51%

通过试算住宅用地各案例地块在设定标准容积率和年期下的价格,试算价格与基准地价偏离幅度在-16.51%~13.90%之间,用基准地价系数修正法评估后能覆盖各级别,说明基准地价级别划分合理。

表3-5-8 包头市工业用地基准地价试算结果表

序号	项目名称	位置	所在土地级别	容积率	本轮基准地价(万元/亩)	单位面积成交价格(万元/亩)	试算价格(万元/亩)	试算价格与成交价格偏离幅度
1	年产50000吨稀土硫化物生产线项目	稀土高新区校园路以南、呼得木林大街以东	I级	0.7	32	27	29.8	10.37%
2	包头中科世纪科技有限责任公司	稀土高新区校园路以南、呼得木林大街以东	II级	0.7	22	27	23.58	-12.67%
3	年产30万吨铝铸件和铝制品生产项目	稀土高新区希望工业园区南绕城以南、金翼路以西、区间路以北	II级	0.7	22	26	24.67	-5.12%
4	环保设备与检测大数据基地项目	稀土高新区滨河新区规划路以北、厚德路以西	II级	0.7	22	24	26.27	9.46%

序号	项目名称	位置	所在土地级别	容积率	本轮基准地价 (万元/亩)	单位面积成交价格 (万元/亩)	试算价格 (万元/亩)	试算价格与成交价格 偏离幅度
5	内蒙古杉杉科技有限公司	包头市青山区装备制造产业园区新规划区B4路南侧、A3路西、建华路北沿线东、B2路北	Ⅱ级	0.8	22	24	25.6	6.67%
6	包头阿特斯阳光能源科技有限公司	包头市青山区装备制造产业园区新规划区中德(包头)产业园, B2路南侧、A2路东侧、B1路北侧、A1路西侧	Ⅱ级	0.8	22	24	26.27	9.46%
7	包头美科硅能源有限公司	包头市昆区金属深加工园区敬业路南、沿华外环路东、拓业路北、英华街西	Ⅱ级	0.7-1.5	22	24	25.8	7.50%
8	内蒙古包钢金属制造有限责任公司	包钢河西工业区包兰铁路北、包白铁路东、现状包钢厂区南(地块五)	Ⅱ级	0.7	22	24	25.87	7.79%
9	包头市海科福鹏电子材料有限公司	包头市九原工业园区支路二东、支路一南、同和路西	Ⅲ级	0.6	19	18	20.6	14.44%
10	包头市森都碳素有限公司	东河铝业园区综合工业园区, 区间三路西、新南绕城公路北、八号路东	Ⅲ级	0.8	19	21	21.6	2.86%
11	内蒙古华源天鹿环保科技有限公司	东河铝业园区区间三路以东、旧南绕城公路以南、园区固废中心以西	Ⅲ级	0.8	19	25	21.47	-14.12%

通过试算工业用地各案例地块在设定标准容积率和使用年期下的价格, 试算价格与基准地价偏离幅度在-14.12%~14.44%之间, 用基准地价系数修正法评估后能覆盖各级别, 说明基准地价级别划分合理。

针对包头市土地市场发育情况，我们又将初步成果资料提交土地级别与基准地价制定领导小组，召开会议组织相关部门及专家进行审议，针对相关部门及专家提出的修改意见，在不影响级别划分评定科学性的基础上，充分考虑地方政府对成果的应用要求和其他已有成果的衔接性，结合调查样点的地价水平，对初步确定的级别界线进行调整，最终确定土地级别。调整后的级别界限见包头市城区土地级别及基准地价图。

## 2、土地级别空间分布

### (1) 商服用地空间分布

本次将包头市商服用地划分为七个级别，各级别的土地面积与所对应的面积比例见表3-5-9、图3-5-6。

表3-5-9 包头市商服用地土地级别与面积比例表

单位：平方公里、%

土地级别	I级	II级	III级	IV级	V级	VI级	VII级	总面积
面积	1.27	9.84	54.01	43.97	75.79	106.58	169.79	461.25
比例	0.28	2.13	11.71	9.53	16.43	23.11	36.81	100

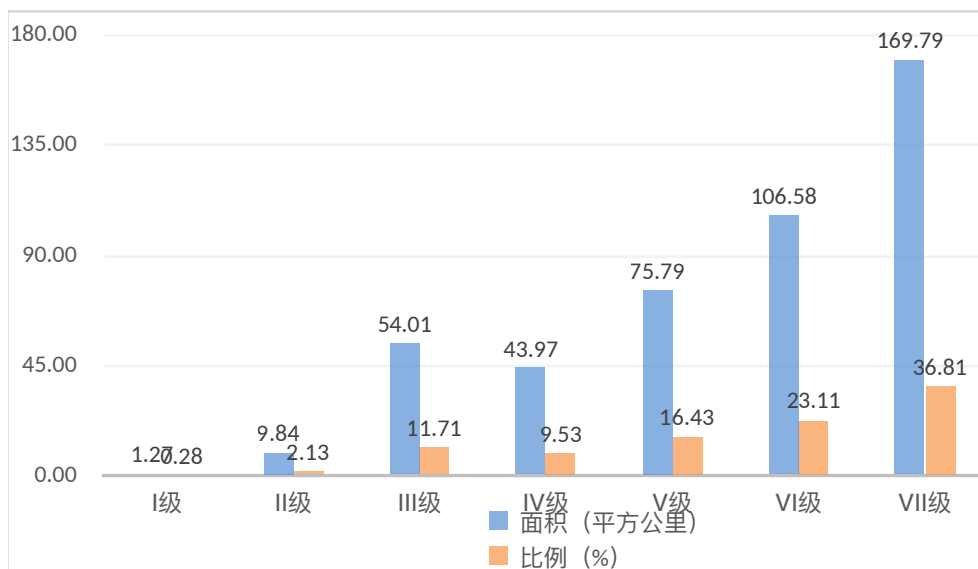


图3-5-6 包头市商服用地土地级别与面积比例图



分级别对商服用地级别界线进行描述：

### **I级商服用地**

I级商服用地分布在包头市昆都仑区和青山区，主要以钢铁大街为中心向四周延伸，北至乌兰道、银河路，南至松梅街、钢铁大街和广场南路，东至体育馆道，西至白云鄂博路。

I级商服用地总面积1.27平方公里。

### **II级商服用地**

II级商服用地分布在昆都仑区、青山区和东河区。

昆都仑区II级商服用地在I级商服用地的基础上向四周延伸，北至团结大街、白彦道和青年路，南至友谊大街、少先路，东至民族东路，西至南排道。

青山区II级商服用地分为两个地块，地块一以钢铁大街为中心向四周延伸，北至青年路，南至少先路，西至民族东路，东至幸福南路；地块二以文化路为中心向两侧延伸，北至先锋路，南至繁荣道，西至富强路，东至哈达道。

东河区II级商服用地以环城路为中心向四周延伸，北至通顺西街、通顺南街，南至体育场南路、巴彦塔拉大街，西至新兴大街、公园路，东至南门外大街向东延伸约110米处。

II级商服用地总面积为9.84平方公里。

### **III级商服用地**

III级商服用地在II级商服用地的基础上向四周扩展，分布于市四区和稀土高新区。

昆都仑区III级商服用地北至莫尼路，南至校园路，西至滨河东

路，东至民族东路、阿尔丁大街。

青山区Ⅲ级商服用地北至青山路，南至友谊大街和建设路，西至民族东路，东至经十二路。

九原区Ⅲ级商服用地北至经一路，南至纬十五路，西至经十二路、建设路和经二十六路，东至210国道、健康路和新春街等。

东河区Ⅲ级商服用地北至西门大街和新中路，南至西河北路、巴彦塔拉大街和站北路，西至西河东路，东至菜园路。

稀土高新区Ⅲ级商服用地北至友谊大街，南至校园路、富强路和稀土路，西至阿尔丁大街，东至呼得木林大街。

Ⅲ级商服用地总面积为54.01平方公里。

#### **IV级商服用地**

IV级商服用地分布在市四区和稀土高新区。

青昆两区和稀土高新区IV级商服用地区域，在Ⅲ级商服用地区域外向四周延伸，最南端沿沼园西路、阿尔丁大街、沼园南路至民族东路，沿民族东路向北经沼园东路、科技路、黄河大街、万青路至友谊大街，沿友谊大街向东至建华路，北上延伸至110国道；最北端沿110国道向西经规划路至兵工路，沿兵工路向西经规划路至北沙梁路，沿北沙梁路到阿尔丁北大街，向南经青山路与兵工路中间道路向西至白云鄂博路，再向南沿文化西路至昆都仑河东岸；最西端从文化路沿昆都仑河东岸向南至昆工路，向西经三八路、校园路、规划路、校园南路至白云鄂博路，沿白云鄂博路向南至沼园西路。

九原区IV级商服用地在Ⅲ级商服用地区域外向四周延伸，南至黄河大街，西至建华路，北至110国道，最东端从110国道沿兴胜东路

向南经巴彦塔拉大街与新春街中间道路至哈屯高勒路。

东河区IV级商服用地在III级商服用地区域外向四周延伸，南至站北路，最西端沿北梁西路向南经巴彦塔拉大街至哈屯高勒路；最北端沿石桥街向西经北大街、内环路、东门大街至转龙藏大街；最东端沿转龙藏大街向南经文兴路、博托河路至东河西路。

IV级商服用地总面积43.97平方公里。

### **V级商服用地**

在IV级商服用地区域外四周向外延伸，向西至昆都仑河东岸，向东至阿尔善大街，向南至京包铁路，最北端沿北沙梁北侧向东经民族东路至110国道，绕青福路、金沙路沿110国道继续向东，绕站北路、赛汗路沿110国道继续向东，经外环路、东门外大街至阿尔善大街。

V级商服用地总面积为75.79平方公里。

### **VI级商服用地**

在V级商服用地区域外四周向外延伸，南至南绕城公路，东至民生大街东侧道路，西至昆河东路、钢东路，北至京藏高速、环城铁路、兴园路，东河区北至110国道。

VI级商服用地总面积为106.58平方公里。

### **VII级商服用地**

在VI级商服用地区域外四周向外延伸，南至滨河大道，西至经八路西侧、包西铁路、G6高速公路、兴园路。东河区西至民生大街东侧道路，北至110国道，南至南绕城公路南侧规划道路，东至德敖运煤线。

卜尔汉图集镇由于土地利用条件与VII级商服用地相似，因此，本次不单独进行定级，土地级别参照VII级商服用地确定。

VII级商服用地总面积为169.79平方公里。

#### (2) 住宅用地空间分布

本次将包头市住宅用地划分为六个级别，各级别的土地面积与所对应的面积比例见表3-5-10、图3-5-7。

表3-5-10 包头市住宅用地土地级别与面积比例表

单位：平方公里、%

土地级别	I级	II级	III级	IV级	V级	VI级	总面积
面积	7.75	58.65	50.10	82.45	136.15	126.15	461.25
比例	1.68	12.72	10.86	17.87	29.52	27.35	100.00

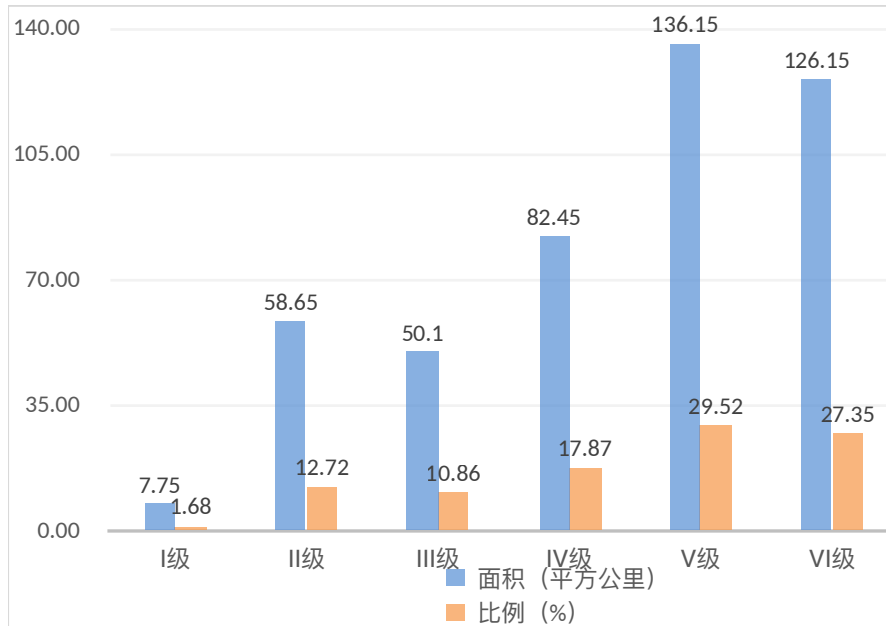


图3-5-6 包头市住宅用地土地级别与面积比例图

分级别对住宅用地级别界线进行描述：

### I级住宅用地

住宅用地I级分布在昆都仑区，主要是以钢铁大街为中心向四周延伸，北至团结大街、青年路，南至少先路、友谊大街、乌审道，西至白云鄂博路、鞍山道、林荫路，东至民族东路。青山区的I级住宅用地北至青年路，南至少先路，西至民族东路，东至幸福南路。

I级住宅用地总面积为7.75平方公里。

### II级住宅用地

在I级住宅用地区域外向四周扩展，昆都仑区，北至团结大街、莫尼北路、兵工路（西段），南至黄河大街、友谊大街，西至滨河东

路、白云鄂博路，东至民族东路、迎宾道、邻圃道与民族东路中间路。

青山区，北至青山路，南至友谊大街、建设路，西至民族东路、迎宾道、邻圃道、进步道、赛音道、民族东路与邻圃道中间路，东至建华北路。

稀土高新区，北至友谊大街，南至黄河大街、稀土路、青工路，西至民族东路、阿尔丁大街，东至万青路，九原区北至青山路、纬一路，南至纬十五路，西至经二十六路、华北路，东至210国道。

II级住宅用地在总面积为58.65平方公里。

### III级住宅用地

在II级住宅用地区域外向四周扩展，昆都仑区，北至北沙梁路、青山路、规划路，南至沼园西路、校园路、黄河大街，西至民族西路，滨河东路、三八路、白云鄂博路，西至阿尔丁北大街、白云鄂博路、滨河东路，东至兵工路（西段）向西延至阿尔丁北大街，经阿尔丁北大街向南至莫尼北路口，沿莫尼北路向西至白云鄂博路口，继白云鄂博路向南至团结大街路口，经团结大街向西至滨河东路口，沿滨河东路向南至友谊大街口，经友谊大街向东至白云鄂博路口，沿白云鄂博路向南至黄河大街路口，经黄河大街向东至阿尔丁大街口。

青山区，北至兵工路（东段）、规划路、110国道，南至青山路、兵工路（东段），西至规划路，东至建华北路。

高新区，北至青工路、稀土路、规划路、黄河大街，南至沼园东路、稀土大街、黄河大街，西至阿尔丁大街，东至富强南路、曙光路、万青路。

九原区Ⅲ级住宅用地分为两块，其中一块北至建设路，南至规划路，西至万青路，东至经二十六路，另一块北至110国道，南至纬十八路、巴音高勒路，西起青山路，沿青山路向东至经十三路，过经十三路向北至纬一路，经纬一路向东至210国道，沿210国道向南至黄河大街路，经黄河大街向西至经十六路，过经十六路向北至纬十五路，经纬十五路向西至经二十六路。

东河区，沿石桥街与北梁西路交叉口经北梁西路向南至巴彦塔拉大街口，经巴彦塔拉大街向东至经一路口，沿经一路向南至站北路，过站北路向东至东河西路口，沿东河西路向北至规划路，经规划路向东至转龙藏大街口，过转龙藏大街向北至东门外大街口，沿东门外大街向西至规划路，经规划路向西至石桥街，过石桥街向西至北梁西路口。

Ⅲ级住宅用地总面积为50.10平方公里。

#### **IV级住宅用地**

在Ⅲ级住宅用地区域外向四周扩展，昆区、青山区与九原区，以昆河西路与青山路交叉口为起点，经青山路向东至民族西路口，沿民族西路向北至北沙梁路口，过北沙梁路向东经民族东路继续向东至规划路，经规划路向南至兵工路口，沿兵工路向东至赛汗路，过赛汗路向北至规划路，沿规划路向东经110国道至滨河东路，沿滨河东路向北至储福路，经储福路向西至规划路，过规划路向北、向西、向北至环城铁路，沿环城铁路向西至规划路，经规划路向南至110国道，沿110国道向西至赛汗路，过赛汗路向北至环城铁路，沿环城铁路向西进入战备路至110国道口，经110国道向西至银海路延东北方向至金

沙路，经金沙路向北至青福路，过青福路向南经110国道进入民族东路，沿民族东路向南至规划路，过规划路向西至昆河西路，经昆河西路向南至青山路口。

昆都仑区、高新区与九原区，以哈屯高勒路与巴音高勒路交叉口为起点，向西经巴音高勒路、纬十八路至经二十六路口，沿经二十六路向北至向北至黄河大街口，过黄河大街向西至科技路口，沿科技路向南至稀土大街，经稀土大街向西至富强南路口，沿富强南路向南至沼园东路口，过沼园东路向西至白云鄂博路，沿白云鄂博路向北至校园路，经校园路向西至三八路，继三八路向北至黄河大街，沿黄河大街向西至规划路，过规划路向南至京包铁路，继京包铁路向东经安达路至哈屯高勒路，沿哈屯高勒路向北至巴音高勒路。

东河区，在Ⅲ级住宅用地区域外向四周扩展，以哈屯高勒路与巴音高勒路交叉口为起点，沿哈屯高勒路向南经规划路进入京包铁路，经京包铁路向东至阿尔善大街，过阿尔善大街向北至东门外大街，延东门外大街向西经博托河路口后向北进入外环路，沿外环路向西至北梁七路，过北梁七路向北至110国道，经110国道向西至兴胜东路，沿兴胜东路向南经花园路、新春街进入哈屯高勒路口。

Ⅳ级住宅用地总面积为82.45平方公里。

### **V级住宅用地**

在Ⅳ级住宅用地区域外向四周扩展，昆区与青山区，以昆河与友谊大街交叉口为起点，沿规划路向西后从包钢东路口向北至纬七街，过纬七街向东北至规划四路，经规划四路继续向东北方向至G6京藏高速，进入G6京藏高速向东至环城铁路，沿环城铁路向西南至规划五



路，规划五路向东至环铁南路，沿环铁南路（包括环铁南路）向西至规划路，经规划路向南至110国道，沿110国道向西至赛汗路，过赛汗路向北至环铁南路，向西经环铁南路、战备路、110国道至规划路口，过规划路东北方向至金沙路，沿金沙路向北至青福路，经青福路向西后向南至110国道，过110国道向西至民族东路口后向南经（规划）地铁2号线一期，进入（规划）地铁2号线一期向西至昆河，经昆河向南至友谊大街交叉口。

高新区、九原区与东河区，以纬一路与昆河东路交叉口为起点，经昆河东路向南至新南绕城公路，沿新南绕城公路向东经南绕城公路、旧南绕城公路至经三路，沿经三路向北至京包铁路，经京包铁路向西至规划路，向北经规划路、安民路至110国道，进入110国道向西北经G6京藏高速后至永昌路交叉口，沿永昌路向北至望湖路，经望湖路向西北方向至兴园路，沿兴园路由西南方向至储福路（其中包括西至建华路、北至环城铁路、东至兴园路、南至规划路范围内土地），沿储福路由东南方向经110国道至北梁七路，经北梁七路向南至外环路，进入外环路由东南至东门外大街，过东门外大街向东至阿尔善大街，经阿尔善大街向南至京包铁路，沿京包铁路向西经安达路、包哈公路、京包铁路、规划二路北侧、纬一路北侧至昆河东路。

V级住宅用地总面积为136.15平方公里。

### **VI级住宅用地**

在V级住宅用地区域外向四周扩展，昆都仑区主要分布在两个区域，北至G6京藏高速，南至110国道，西至镇西大街，东至镇东大街。

青山区，以环城铁路与G6高速交叉口为起点，沿环城铁路向西北后再沿东南方向至兴园路口，经兴园路向东北方向至G6高速，过G6高速向西北至规划路，进入规划路向西南、西北、西南、西北方向后至赛汗路，经赛汗路向北至G6高速，沿G6高速向西至环城铁路口。

九原区与高新区，VI级地分为两块，其中一块为北至纬一路，南至新南绕城路，西至规划路，东至规划路；另一块以新南绕城路与包西铁路交叉口为起点，沿包西铁路向南至滨河大道口，经滨河大道过包伊公路至南绕城公路口，过南绕城公路向西北至包西铁路口。

东河区，以德敖运煤线与110国道交叉口为起点，沿110国道向西至规划路，过规划路向北至G6高速，经G6高速向西至110国道，沿110国道向东南至安民路，进入安民路向南至规划路，过规划路向东后向南至南绕城公路，沿南绕城公路向南至德敖运煤线（包含南绕城公路南侧）。该区域接近城区边缘，区位条件较差。

卜尔汉图集镇由于土地利用条件与VI级住宅用地相似，因此，本次不单独进行定级，土地级别参照VI级住宅用地确定。

VI级住宅面积为126.15平方公里。

### (3) 工业用地空间分布

本次定级将包头市工业用地分为7个级别，各级别的土地面积与所对应的面积比例见表3-5-11、图3-5-8。

表3-5-10 包头市工业用地土地级别与面积比例表

单位：平方公里、%

土地级别	控I	控II	I级	II级	III级	IV级	V级	总面积
面积	114.27	43.36	37.61	133.77	65.98	95.63	148.45	639.07
比例	17.88	6.79	5.89	20.93	10.32	14.96	23.23	100

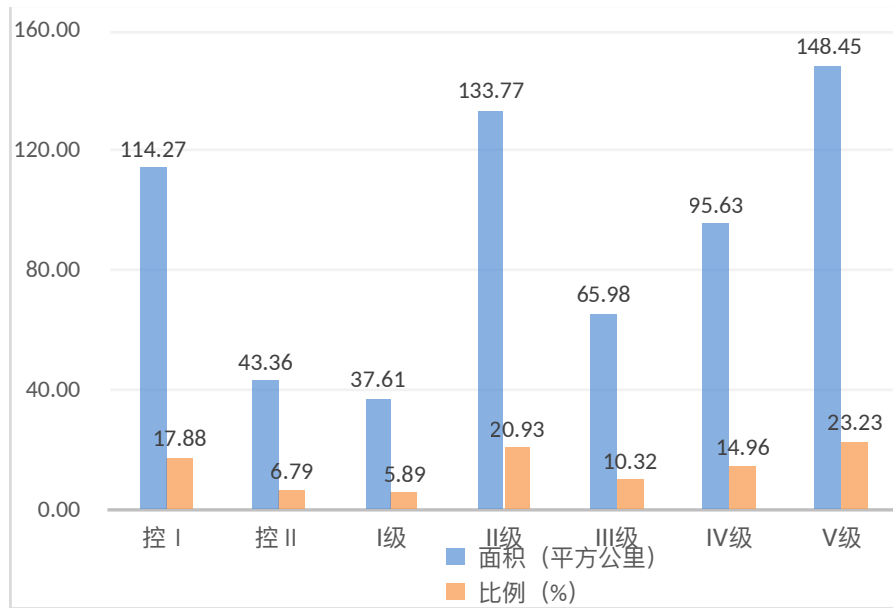


图3-5-7 包头市工业用地土地级别与面积比例图

分级别对工业用地级别界线进行描述：

### 控制区I工业用地

控制区I工业用地分布在昆区、青山、九原、高新区与东河区，主要分布于两个片区，一片区北至兵工路、110国道，南至沼园西路、沼园东路、青工南路、纬十八路、巴音高勒路，东至建设路、210国道，西至昆河、昆河东路；二片区北至中环路，南至站北路，西至西脑包大街、建材巷，东至菜园路、工业路。

控制区I工业用地总面积为114.27平方公里。

### 控制区II工业用地

控制区II工业用地分布在昆区、青山、九原、高新区与东河区，延控制区I向四周扩展，以包环线与昆河交叉口为起点，沿昆河向南至友谊大街口后向东经友谊大街至昆河东路口，经昆河东路向南至沼园南路，进入沼园南路向东至林荫南路，经林荫南路向南至京包铁路，继京包铁路向东至幸福南路，经幸福南路向北至青工南路与稀土路中

间道路，沿中间道路向东后向北至青工南路，沿青工南路向东至万青路口，沿万青路经黄河大街、稀土大街至安达路，经安达路向东经包头东站、京包铁路至民生大街与经二路中间道，继中间道向北经巴彦塔拉大街进入民生大街、工业区东路后进入110国道，经110国道向西北至育才路口，从育才路口向西南至文化路，沿文化路（包括文化路南侧）向西至沙河东路（包括沙河东路东侧），过沙河东路（包括沙河东路东侧）向北至兵工路，沿兵工路向西至规划四路，经规划四路向北至包环线，沿包环线向西至昆河。

控制区II工业用地总面积为43.36平方公里。

### **I级工业用地**

昆都仑区I级工业用地为包钢工业园区，以昆河西路与规划路交叉口为起点，沿昆河西路向南经宋昭公路至规划路，过规划路向西至规划路，经规划路向北至西哈公路，沿西哈公路向东北至规划路，进入规划路向东至昆河西路。

青山区，主要为内蒙古一机集团、内蒙古第二机械制造总厂、包头装备制造产业园区、北奔重汽车桥有限公司、包头西铝、中城机械、佳禾玻璃等，北至规划五路、110国道，南至兵工路、文化路、青山路，东至清源道，西至规划四路。

高新区，主要为恒通汽车城、包头市公交运输集团有限责任公司、包头城建集团股份有限公司、包头天顺风电设备有限公司，天和磁材等，北至青工南路，南至京包铁路，西至幸福南路，东至万青路、稀土大街。

I级工业用地总面积为37.61平方公里。

## II级工业用地

在I级工业用地区域外向四周扩展，昆都仑区，北至G6京藏高速、110国道，南至包兰铁路，西至南绕城公路、镇东大街，东至I级工业用地范围，包含昆河占地。

高新区为三块，其中一块为希望工业园，第二块北至金风路，南至秋实路、腾飞大街，西至朝阳路，东至晨光路，第三块为包头东宝生态园区、包头瑞盛国际汽配城、包头润恒城等，沿西区一街经西区七路、西区一路、西区二路、西区六路向北至规划路，经规划路向北至东方希望大道，沿东方希望大道向西至规划路，过规划路向南、向西、向南、向西至红旗大道，延红旗大道向东至创业大街，经创业大街向南至规划路，进入规划路进入长风路向西南至210国道，继210国道向西经秋实路进入厚德路，经厚德路向北至创业大街，沿创业大街向北向至规划路后向西至西区一街。

II级用地总面积为133.77平方公里。

## III级工业用地

III级地位于东河区，西至经二路，东南以南绕城公路为界，北至巴彦塔拉大街，并包括东华热电厂区域。

III级工业用地总面积为65.98平方公里。

## IV级工业用地

IV级地位于东河区可分为南北两块区域，北区北至G6高速，南至巴彦塔拉大街，西至民生东路，东至德敖运煤线。南区北至站南路，西至玉帛路，南至南绕城公路，东至经三路。

IV级工业用地总面积为95.63平方公里。

## V级工业用地

V级地零星分布于三个片区，一片区北至京包铁路，南至滨河大道，东至玉帛路，西至宋昭公路；一片区西南以110国道为界，东至G6高速，北至包头职业教育园区西侧道路、210国道；一片区位于绿色食品加工产业园内。该区域基础设施条件、交通条件差，产业集聚度低，是工业用地不成熟地段。

九原食品园区由于土地利用条件与V级工业用地相似，因此，本次不单独进行定级，土地级别参照V级工业用地确定。

V级工业用地总面积为148.45平方公里。

### (4) 公共管理与公共服务用地空间分布

按照用途或功能相同或相近的原则，本次基准地价评估将公共管理与公共服务用地分为公共管理与公共服务用地I和公共管理与公共服务用地II，公共管理与公共服务用地I指机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地；公共管理与公共服务用地II指公用设施用地（包括供水、排水、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地）、公园与绿地。

#### ①公共管理与公共服务用地I空间分布

本次定级将公共管理与公共服务用地I级别划分为六个级别，各级别的土地面积与所对应的面积比例见表3-5-11、图3-5-8。

表3-5-11 包头市公共管理与公共服务用地I土地级别与面积比例表

单位：平方公里、%

土地级别	I级	II级	III级	IV级	V级	VI级	总面积
面积	7.75	56.15	46.67	74.31	79.98	196.39	461.25
比例	1.68	12.17	10.12	16.11	17.34	42.58	100.00

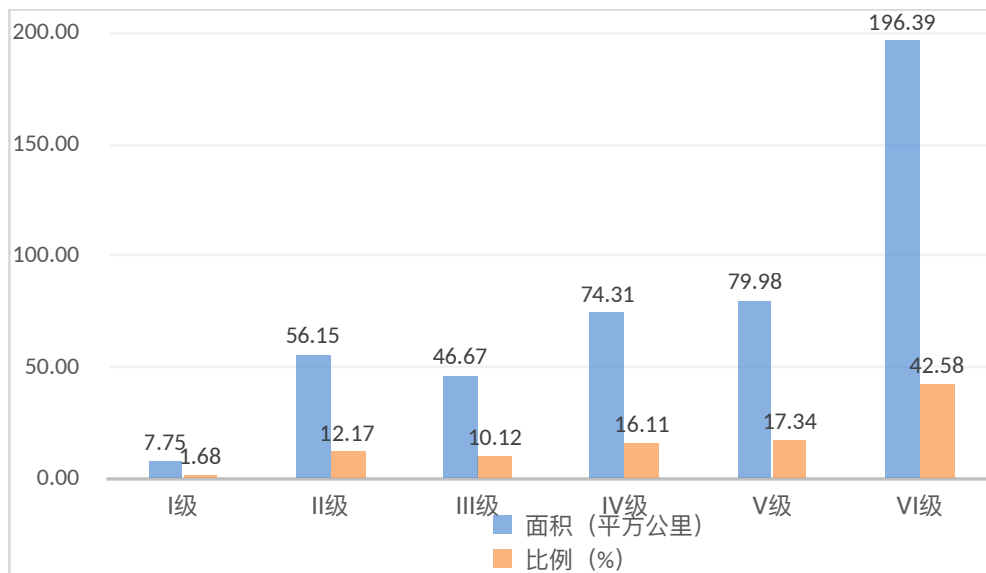


图3-5-8 包头市公共管理与公共服务用地I土地级别与面积比例图

分级别对公共管理与公共服务用地I级别界线进行描述：

### I级公共管理与公共服务用地I

昆都仑区的I级范围以钢铁大街为中心向四周延伸，北至团结大街、青年路，南至少先路、友谊大街、园间道，西至白云鄂博路、鞍山道、林荫路，东至民族东路。青山区的I级公共管理与公共服务用地I，北至青年路，南至少先路，西至民族东路，东至幸福南路。

I级公共管理与公共服务用地I总面积为7.75平方公里。

### II级公共管理与公共服务用地I

在I级居住用地区域外向四周扩展，昆都仑区，北至团结大街、莫尼北路、兵工路（西段），南至黄河大街、友谊大街，西至滨河东

路、白云鄂博路，东至民族东路、迎宾道、邻圃道与民族东路中间路。

青山区，北至兵工路（东段）、青山路与兵工路中间路、青山路，南至友谊大街、建设路，西至民族东路、迎宾道、邻圃道、进步道、赛音道、民族东路与邻圃道中间路，东至建华北路。

稀土高新区北至友谊大街，南至黄河大街、稀土路、青工路，西至民族东路、阿尔丁大街，东至富强南路、呼得木林大街、万青路。

九原区北至青山路、纬一路，南至纬十五路，西至经二十六路、华北路，东至210国道。

东河区，东至和平路、南门外大街；西至新兴大街，公园路；南至体育场南路，北至通顺南街。

II级公共管理与公共服务用地I在总面积为56.15平方公里。

### III级公共管理与公共服务用地I

在II级公共管理与公共服务用地I区域外向四周扩展。

昆都仑区，北至北沙梁路、青山路、规划路，南至沼园西路、校园路、黄河大街，西至民族西路，滨河东路、三八路、白云鄂博路，西至阿尔丁北大街、白云鄂博路、滨河东路，东至兵工路（西段）向西延至阿尔丁北大街，经阿尔丁北大街向南至莫尼北路口，沿莫尼北路向西至白云鄂博路口，经白云鄂博路向南至团结大街路口，经团结大街向西至滨河东路口，沿滨河东路向南至友谊大街路口，经友谊大街向东至白云鄂博路口，沿白云鄂博路向南至黄河大街路口，经黄河大街向东至阿尔丁大街路口。

青山区，北至规划路、兵工路（东段），南至青山路、兵工路



(东段)，西至规划路，东至建华北路。

高新区，北至青工路、稀土路、规划路、黄河大街，南至沼园东路、稀土大街、黄河大街，西至阿尔丁大街，东至富强南路、科技路、万青路。

九原区分为两块公共管理与公共服务用地I，其中一块北至建设路，南至规划路，西至万青路，东至经二十六路，另一块北至110国道，南至纬十八路，西起青山路，沿青山路向东至经十三路口，过经十三路向北至纬一路口，经纬一路向东至210国道口，沿210国道向南至黄河大街路口，经黄河大街向西至经十六路口，过经十六路口向北至纬十五路口，经纬十五路口向西至经二十六路。

东河区，沿石桥街与北梁西路交叉口经北梁西路向南至巴彦塔拉大街口，经巴彦塔拉大街向东至经一路口，沿经一路向南至站北路，过站北路向东至东河西路口，沿东河西路向北至规划路，经规划路向东至转龙藏大街口，过转龙藏大街向北至东门外大街口，沿东门外大街向西至规划路，经规划路向西至石桥街，过石桥街向西至北梁西路路口。

III级公共管理与公共服务用地I总面积为46.67平方公里。

#### **IV级公共管理与公共服务用地I**

在III级公共管理与公共服务用地I区域外向四周扩展，昆区、青山区与九原区，以昆河西路与青山路交叉口为起点，经青山路向东至民族西路口，沿民族西路向北至北沙梁路口，过北沙梁路向东经民族东路继续向东至规划路，经规划路向南至兵工路口，沿兵工路向东至规划路，沿规划路向北经110国道，沿110国道向东至储福路，经储福

路向西至规划路，过规划路向北、向西至环城铁路，沿环城铁路向西至规划路，经规划路向南至110国道，沿110国道向西至赛汉路，过赛汉路向北至环城铁路，沿环城铁路向西进入战备路至110国道口，经110国道向西至银海路延东北方向至金沙路，经金沙路向北至青福路，过青福路向南经110国道进入民族东路，沿民族东路向南至规划路，过规划路向西至昆河西路，经昆河西路向南至青山路口。

昆区、高新区与九原区，以哈屯高勒路与巴音高勒路交叉口为起点，向西经巴音高勒路、纬十八路至经二十六路口，沿经二十六路向北至向北至黄河大街口，过黄河大街向西至科技路口，沿科技路向南至稀土大街，经稀土大街向西至富强南路口，沿富强南路向南至沼园东路口，过沼园东路向西至白云鄂博路，沿白云鄂博路向北至校园路，经校园路向西至三八路，继三八路向北至黄河大街，沿黄河大街向西至规划路，过规划路向南至京包铁路，沿京包铁路向东经安达路至哈屯高勒路，沿哈屯高勒路向北至巴音高勒路。

东河区，在Ⅲ级公共管理与公共服务用地I区域外向四周扩展，以哈屯高勒路与巴音高勒路交叉口为起点，沿哈屯高勒路向南经规划路进入京包铁路，经京包铁路向东至阿尔善大街，沿阿尔善大街向北至东门外大街，沿东门外大街向西经博托河路口后向北进入外环路，沿外环路向西至北梁七路，过北梁七路向北至110国道，经110国道向西至兴胜东路，沿兴胜东路向南经花园路、新春街进入哈屯高勒路口。

Ⅳ级公共管理与公共服务用地I总面积为74.31平方公里。

#### **V级公共管理与公共服务用地I**

在IV级公共管理与公共服务用地I区域外向四周扩展，昆区与青山区，以昆河与友谊大街交叉口为起点，沿规划路向西后从包钢东路口向北至纬七街，过纬七街向东北至规划四路，经规划四路继续向东北方向至G6京藏高速，进入G6京藏高速向东至环城铁路，沿环城铁路向东至坦克路，沿战备路至110国道，沿110国道向西至金沙路，沿金沙路向北至青福路，经青福路向西后向南至110国道，过110国道向西至民族东路口后向南经（规划）地铁2号线一期，进入（规划）地铁2号线一期向西至昆河，经昆河向南至友谊大街交叉口。

高新区、九原区，有俩块，其中一块北至京包铁路，南至新南绕城公路，东至规划路，西至昆河东路。另一块，北至京包铁路，南至新南绕城公路，东至210国道，西至西区一街。

东河区，东至工业区东路，民生大街，西至阿尔善大街、外环路、北梁七路，南至京包铁路，北至110国道、G6高速。

V级公共管理与公共服务用地I总面积为79.98平方公里。

#### **VI级公共管理与公共服务用地I**

在V级公共管理与公共服务用地I区域外向四周扩展。

青山区，北至G6高速，南至环城铁路，西至环城铁路，东至兴园路。

九原区与高新区，VI级地分为两块，其中一块为北至纬一路，南至新南绕城路，西至规划路，东至规划路；另一块以新南绕城路与包西铁路交叉口为起点，沿包西铁路向南至滨河大道口，经滨河大道过包伊公路至南绕城公路口，过南绕城公路向北至京包铁路口沿京包铁路向西至京包铁路与210国道交口，沿210国道向南至南绕城公路与

四道沙河交口，沿四道沙河，西区一街至京包铁路。沿京包铁路向西至京包铁路与规划路交口，沿规划路向南至新南绕城公路。

东河区，以德敖运煤线与110国道交叉口为起点，沿110国道向西至规划路，过规划路向北至G6高速，经G6高速向西至110国道，沿110国道向东南至安民路，进入安民路向南至规划路，过规划路向东后向南至南绕城公路，沿南绕城公路了向南至德敖运煤线（包含南绕城公路南侧）。

卜尔汉图集镇由于土地利用条件与VI级公共管理与公共服务用地I相似，因此，本次不单独进行定级，土地级别参照VI级公共管理与公共服务用地I确定。

九原食品园区、金属深加工园区、九原工业园区、装备园区在公共管理与公共服务用地I土地级别覆盖范围之外，土地级别参照VI级公共管理与公共服务用地I确定。

VI级公共管理与公共服务用地I为196.39平方公里。

## ②公共管理与公共服务用地II空间分布

本次对包头市公共管理与公共服务用地II不单独进行定级。考虑到公共管理与公共服务用地II定级因子与工业用地相近，因此，公共管理与公共服务用地II直接参照工业用地定级成果，将包头市公共管理与公共服务用地II分为7个级别，各级别的土地面积与所对应的面积比例见表3-5-12、图3-5-9。

表3-5-12 包头市公共务服项目用地II土地级别与面积比例表

单位：平方公里、%

土地级别	I级	II级	III级	IV级	V级	VI级	VII级	总面积
面积	114.27	43.36	37.61	133.77	65.98	95.63	148.45	639.07

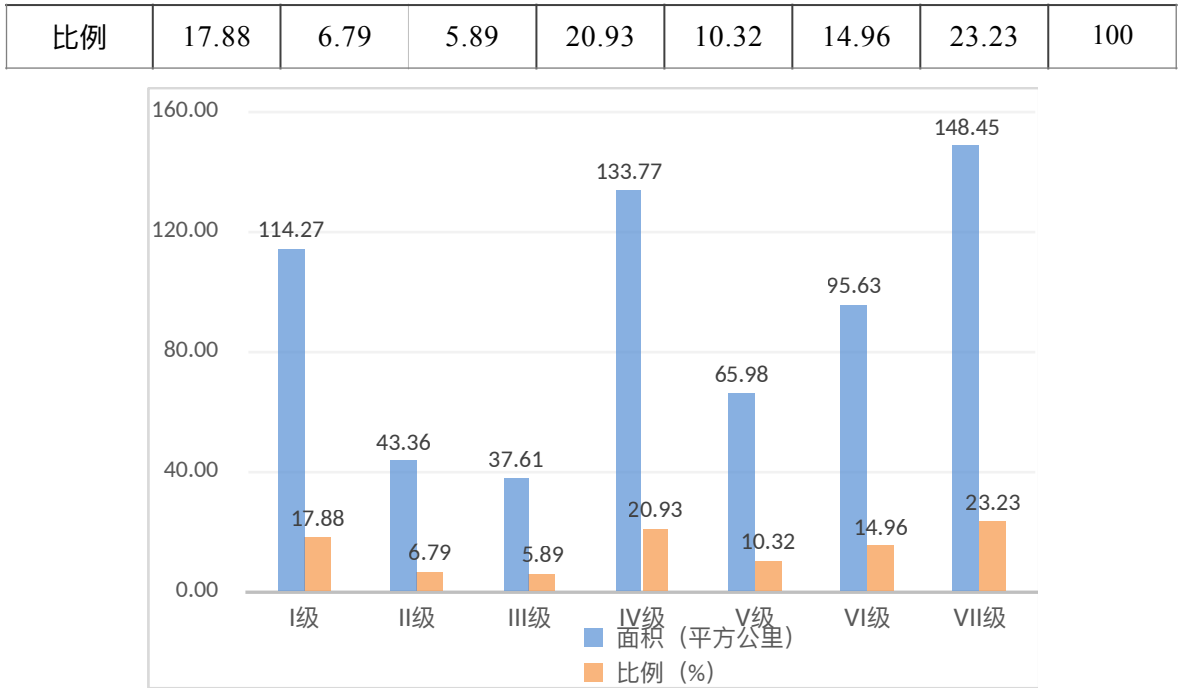


图3-5-9 包头市公共管理与公共服务用地II土地级别与面积比例图

分级别对公共务服项目用地II级别界线进行描述：

### I级公共务服项目用地II

I级公共务服项目用地II分布在昆区、青山、九原、高新区与东河区，主要分布于两个片区，一片区北至兵工路、110国道，南至沼园西路、沼园东路、青工南路、纬十八路、巴音高勒路，东至建设路、210国道，西至昆河、昆河东路；一片区北至中环路，南至站北路，西至西脑包大街、建材巷，东至菜园路、工业路。

I级公共务服项目用地II总面积为114.27平方公里。

### II级公共务服项目用地II

II级公共务服项目用地II分布在昆区、青山、九原、高新区与东河区，延II级公共务服项目用地I向四周扩展，以包环线与昆河交叉口为起点，沿昆河向南至友谊大街口后向东经友谊大街至昆河东路口，经昆河东路向南至沼园南路，进入沼园南路向东至林荫南路，经林荫南

路向南至京包铁路，继京包铁路向东至幸福南路，经幸福南路向北至青工南路与稀土路中间道路，沿中间道路向东后向北至青工南路，沿青工南路向东至万青路口，沿万青路经黄河大街、稀土大街至安达路，经安达路向东经包头东站、京包铁路至民生大街与经二路中间道，继中间道向北经巴彥塔拉大街进入民生大街、工业区东路后进入110国道，经110国道向西北至育才路口，从育才路口向西南至文化路，沿文化路（包括文化路南侧）向西至沙河东路（包括沙河东路东侧），过沙河东路（包括沙河东路东侧）向北至兵工路，沿兵工路向西至规划四路，经规划四路向北至包环线，沿包环线向西至昆河。

II级公共务服项目用地II总面积为43.36平方公里。

### III级公共务服项目用地II

昆都仑区III级公共务服项目用地II为包钢工业园区，以昆河西路与规划路交叉口为起点，沿昆河西路向南经宋昭公路至规划路，过规划路向西至规划路，经规划路向北至西哈公路，沿西哈公路向东北至规划路，进入规划路向东至昆河西路。

青山区，主要为内蒙古一机集团、内蒙古第二机械制造总厂、包头装备制造产业园区、北奔重汽车桥有限公司、包头西铝、中城机械、佳禾玻璃等，北至规划五路、110国道，南至兵工路、文化路、青山路，东至清源道，西至规划四路。

高新区，主要为恒通汽车城、包头市公交运输集团有限责任公司、包头城建集团股份有限公司、包头天顺风电设备有限公司，天和磁材等，北至青工南路，南至京包铁路，西至幸福南路，东至万青路、稀土大街。

III级公共务服项目用地II总面积为37.61平方公里。

#### **IV级公共务服项目用地II**

在III级公共务服项目用地II区域外向四周扩展，昆都仑区，北至G6京藏高速、110国道，南至包兰铁路，西至南绕城公路、镇东大街，东至III级工业用地范围，包含昆河占地。

高新区为三块，其中一块为希望工业园，第二块北至金风路，南至秋实路、腾飞大街，西至朝阳路，东至晨光路，第三块为包头东宝生态园区、包头瑞盛国际汽配城、包头润恒城等，沿西区一街经西区七路、西区一路、西区二路、西区六路向北至规划路，经规划路向北至东方希望大道，沿东方希望大道向西至规划路，过规划路向南、向西、向南、向西至红旗大道，延红旗大道向东至创业大街，经创业大街向南至规划路，进入规划路进入长风路向西南至210国道，继210国道向西经秋实路进入厚德路，经厚德路向北至创业大街，沿创业大街向北向至规划路后向西至西区一街。

IV级公共务服项目用地II总面积为133.77平方公里。

#### **V级公共务服项目用地II**

V级公共务服项目用地II位于东河区，西至经二路，东南以南绕城公路为界，北至巴彦塔拉大街，并包括东华热电厂区域。

V级公共务服项目用地II总面积为65.98平方公里。

#### **VI级公共务服项目用地II**

VI级地位于东河区可分为南北两块区域，北区北至G6高速，南至巴彦塔拉大街，西至民生东路，东至德敖运煤线。南区北至站南路，西至玉帛路，南至南绕城公路，东至经三路。

VI级工业用地总面积为95.63平方公里。

### VII级公共务服项目用地II

VII级地零星分布于三个片区，一片区北至京包铁路，南至滨河大道，东至玉帛路，西至宋昭公路；一片区西南以110国道为界，东至G6高速，北至包头职业教育园区西侧道路、210国道；一片区位于绿色食品加工产业园内。该区域基础设施条件、交通条件产，产业集聚度低，是工业用地不成熟地段。

九原食品园区由于土地利用条件与VII级公共务服项目用地II相似，因此，本次不单独进行定级，土地级别参照VII级公共务服项目用地II确定。

VII级公共务服项目用地II总面积为148.45平方公里。

#### (4) 综合用地空间分布

本次定级将包头市综合用地级别划分为七个级别，各级别的土地面积与所对应的面积比例见表3-5-13、图3-5-10。

表3-5-13 包头市综合用地土地级别与面积比例表

单位：平方公里、%

土地级别	I级	II级	III级	IV级	V级	VI级	VII级	总面积
面积	1.28	8.73	56.20	41.39	91.35	136.15	126.15	461.25
比例	0.28	1.89	12.18	8.97	19.81	29.52	27.35	100.00



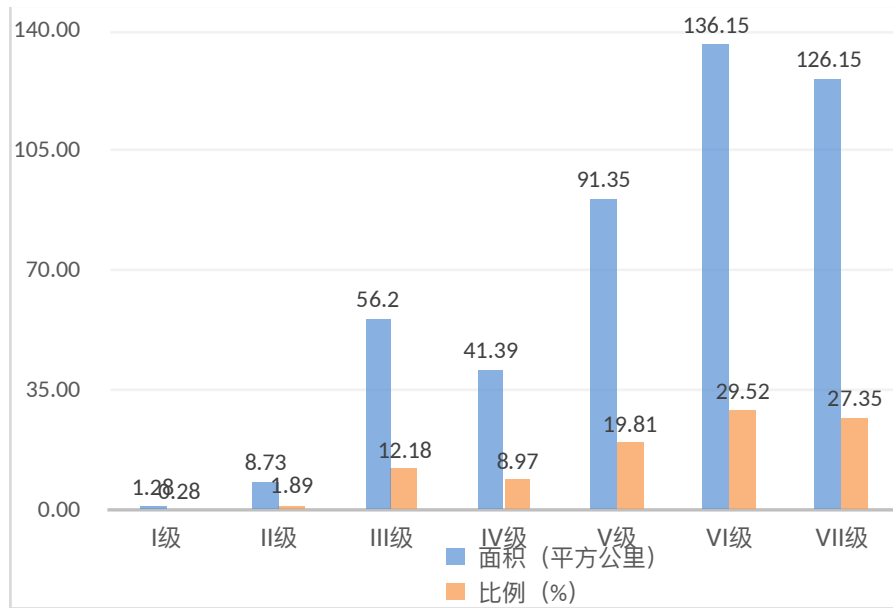


图3-5-10 包头市综合用地土地级别与面积比例图

分级别对综合用地级别界线进行描述：

### I级综合用地

I级综合用地主要以钢铁大街与民族西路交口向四周延伸至下述道路，北至青年路、乌兰道、银河路，南至松梅街、广场南路，西至白云鄂博路，东至富强中路。

I级综合用地总面积为1.28平方公里。

### II级综合用地

II级综合用地分布在昆都仑区、青山区和东河区。

在I级居住用地区域外向四周扩展，昆都仑区，北至团结大街、青年路、白彦道；南至友谊大街、少先路，西至南排道；东至幸福南路、阿尔丁大街、林荫路。

青山区，北至先锋路，南至繁荣道，西至富强路，东至哈达道。

东河区，北至新中路、通顺南街，南至体育场南路；东至南门外大街、通顺西街。

II级综合用地总面积为8.73平方公里。

### Ⅲ级综合用地

Ⅲ级综合用地分布在市四区和稀土高新区。

昆都仑区，在Ⅱ级综合用地区域外向四周延伸至下述道路，北至莫尼路，南至黄河大街。东侧从莫尼路沿民族东路、阿尔丁大街向南至校园路；西侧从莫尼路沿滨河东路至友谊大街，向东经三八路沿昆工路到白云鄂博路，向南延伸至黄河大街。

青山区，在Ⅱ级综合用地区域外向四周延伸，北至青山路，东至建华路，西北角从青山路经民族东路东侧至文化路，向西至迎宾道，向南至莫尼路，向西至民族东路；最南端沿友谊大街向东经呼得木林大街，沿少先路、建设路向东至建华路。

东河区，在Ⅱ级综合用地区域外向四周延伸，东至菜园路，西至西河东路，最南端从西河东路沿西河北路至西河路，向北至巴彦塔拉大街后向东延伸至菜园路，并包含南门外大街从巴彦塔拉大街至站北路段道路两侧以及工业路与巴彦塔拉大街交口西南角；最北侧从菜园路沿蒙中医院巷、新中路至通顺街，后北上至西门大街向西延伸到西河东路。

稀土高新区Ⅲ级综合用地区域北至友谊大街，西至民族东路、阿尔丁大街，东至呼得木林大街，最南端从阿尔丁大街沿黄河大街至富强南路，沿稀土路向东至呼得木林大街。

九原区Ⅲ级综合用地区域北至经一路，南至纬十五路，最西端从纬一路沿经十三路、青山路至建华北路，向南经建设路、经二十六路至纬十五路；最东端从纬十五路沿210国道向北至纬一路。

Ⅲ级综合用地总面积为56.20平方公里。

## IV级综合用地

青昆两区和稀土高新区IV级综合用地区域，在III级综合用地区域外向四周延伸，最南端从白云鄂博路经沼园西路、阿尔丁大街至民族东路，沿民族东路向北经沼园东路、科技路、黄河大街、万青路至友谊大街，沿友谊大街向东至建华路，北上延伸至110国道；最北端从建华路沿110国道向西经规划路至兵工路，沿兵工路向西经规划路至北沙梁路，沿北沙梁路到阿尔丁北大街，向南经青山路与兵工路中间道路向西至白云鄂博路，后向南沿文化西路至昆都仑河东岸；最西端从文化路沿昆都仑河东岸向南至昆工路，向西经三八路、校园路、规划路、校园南路至白云鄂博路，沿白云鄂博路向南至沼园西路。

九原区，在III级综合用地区域外向四周延伸，南至黄河大街，西至建华路，北至110国道，最东端从110国道沿兴胜东路向南经巴彦塔拉大街与新春街中间道路至哈屯高勒路。

东河区IV级综合用地在III级综合用地区域外向四周延伸，南至站北路，最西端从石桥街沿北梁西路向南经巴彦塔拉大街至哈屯高勒路；最北端从北梁西路沿石桥街向西经北大街、内环路、东门大街至转龙藏大街；最东端为转龙藏大街。

IV级综合用地总面积为41.39平方公里。

## V级综合用地

在IV级综合用地区域外四周向外延伸，向西至昆都仑河东岸，向东至阿尔善大街，向南至京包铁路，最北端沿北沙梁北侧向东经民族东路至110国道，绕青福路、金沙路沿110国道继续向东，绕站北路、赛汗路沿110国道继续向东，经外环路、东门外大街至阿尔善大

街。

V级综合用地总面积为91.35平方公里。

### **VI级综合用地**

在V级综合用地区域外四周向外延伸，南至南绕城公路，东至民生大街东侧道路，西至昆河东路、钢东路，北至京藏高速、环城铁路、兴园路，东河区北至110国道。

VI级综合用地总面积136.15平方公里。

### **VII级综合用地**

在VI级综合用地区域外四周向外延伸，南至滨河大道，西至经八路西侧、包西铁路、G6高速公路、兴园路。东河区西至民生大街东侧道路，北至110国道，南至南绕城公路南侧规划道路，东至德敖运煤线。

卜尔汉图集镇由于土地利用条件与VII级综合用地相似，因此，本次不单独进行定级，土地级别参照VII级住宅用地确定。

VII级综合用地总面积为126.15平方公里。

## **四、包头市基准地价评估**

### **(一) 商服、住宅、工业基准地价评估**

#### **1、样点资料收集整理**

##### **(1) 样点资料调查**

##### **①资料收集**

A、在中国土地市场网收集所有土地挂牌的案例，将挂牌样点分用途的土地座落、土地用途、土地使用权类型、土地面积、交易类型、价

格等重要数据摘录下来并上电子图。

B、地价测算有关参数资料的调查。主要有出让、转让、改制、征地、拆迁的有关政策与规章，商品房开发的有关政策及收费标准，房地产交易的税费，不同开发程度和不同区位土地开发的费用，土地还原率、房屋还原率、土地开发程度、容积率和地下空间成本等资料与参数的调查与确定。

### ②实地调查

主要沿街调查土地利用现状、街区基础设施及社会服务设施状况、街区环境、房屋出租、房屋买卖、柜台出租、商品房销售等资料。

调查样点地价资料详细情况见表4-1-1。

表4-1-1 样点地价资料收集情况表

序号	资料名称	数据	资料来源
1	征地资料	宗地位置、性质、征地时间、各种税费等	包头市征拆办
2	土地出让资料	出让时间、用途、面积、形状、开发程度、宗地位置、规划条件、出让金等	中国土地市场网
3	商品房出售资料	位置、用地面积、建筑面积、房产结构等	包头市住建局、网络
4	二手房交易资料	用途、结构、成新度、配套设施、售价等	市场调研、网络
5	房屋出租资料	房屋名称、位置、建筑面积、结构、临街深度、使用年限、出租方式、租金状况等	实地调研、网络

### (2) 样点资料整理

样点资料收集主要包括内业和外业调查。我们根据调查对象的不同，将调查人员分成两类调查组，即内业调查小组与外业调查小组。内业调查小组主要是从自然资源局、住建局等部门调查相关档案资料，按出让、转让、改制、征地、拆迁等交易类型进行整理；外业调查根据区域大小、样点疏密程度共分为49组，共收集到6841个样点，其中商服样

点2184个，住宅样点4245个，工业样点412个，有效样点数目为6474个，详见表4-1-2。

表4-1-2 包头市样点资料分类统计表

用地类型	样点个数 (个)		
		调查样点	有效样点
商服用地	2184	商业买卖90，出租2094。	2019
住宅用地	4245	房屋买卖3662，房屋出租583。	4076
工业用地	412	土地使用权出让、转让412。	379
总计	6841	—	6474

各用地类型样点分布情况见图4-1-1，图4-1-2，图4-1-3。

包头市商服用地地价样点分布图

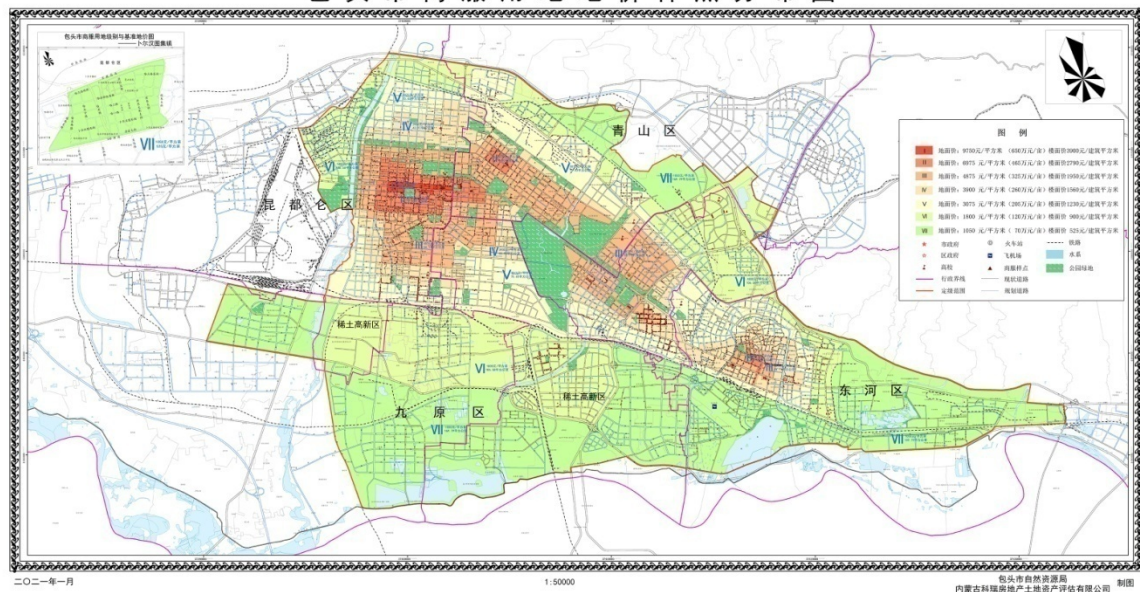


图4-1-1 商服用地样点分布图



包头市住宅用地地价样点分布图

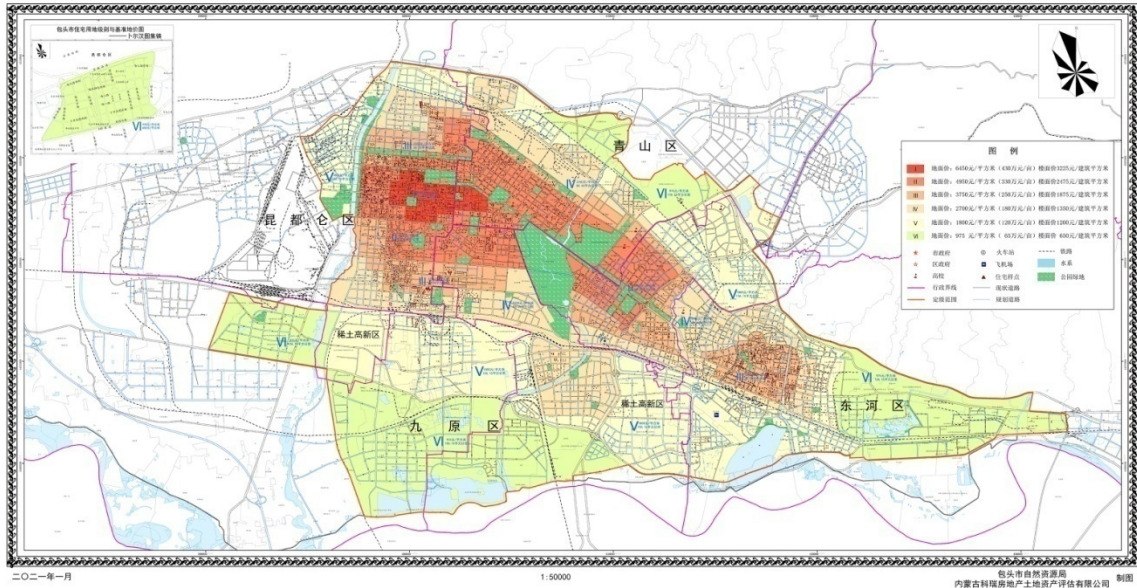


图4-1-2 住宅用地样点分布图

包头市工业用地样点分布图

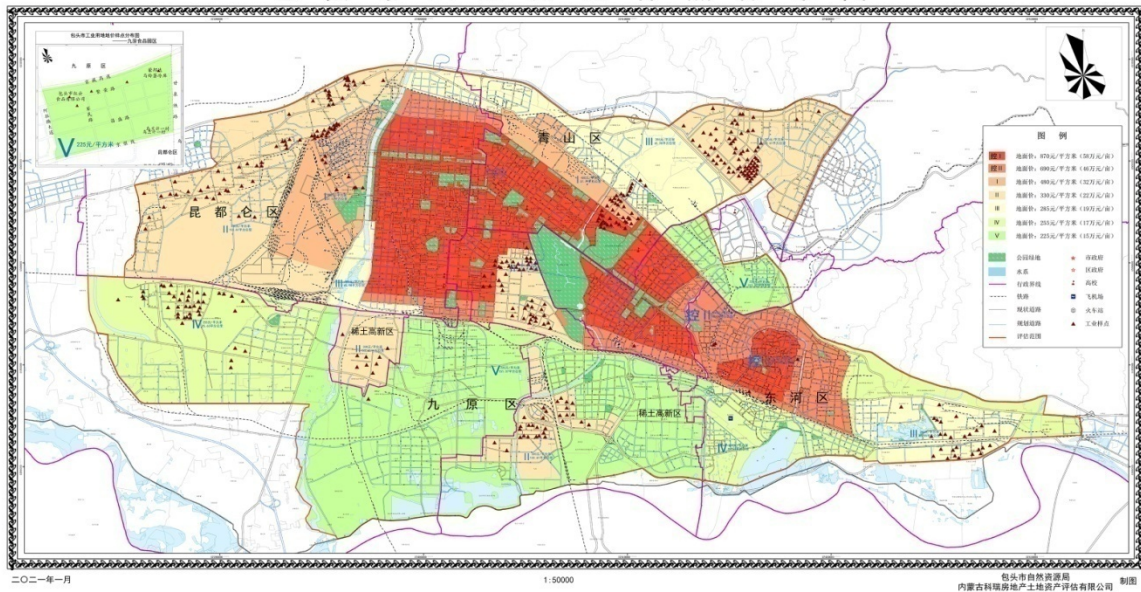


图4-1-3 工业用地样点分布图

## 2、确定基准地价内涵

本次包头市制定的商服、住宅、工业基准地价是按用途分级别在以下设定条件下法定最高出让年期的土地使用权平均价格：

表4-1-3 包头市基准地价内涵说明表

用途	商服	住宅	工业
----	----	----	----

土地级别划分	I~V级	VI~VII级	I~IV级	V-VI级	控I~V级
设定容积率	2.5	2.0	2.0	1.5	0.8
土地开发程度	七通一平	六通一平	七通一平	六通一平	六通一平
土地使用年期 (年)	40		70		50
估价期日	2020年1月1日				

注：“七通一平”为宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、供热、通气、通讯及宗地内场地平整；“六通一平”为宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯及宗地内场地平整。

### 3、基准地价评估参数的调查与确定

包头市基准地价评估涉及了大量参数指标和标准资料，包括房屋重置造价、房屋耐用年限、房屋残值率、各种房地产交易税费、征地费用标准及相关政策法规资料。

#### (1) 包头市城区房屋结构及相关指标

##### ①房屋重置造价、残值率、耐用年限

根据包头地区工业与民用建筑工程（砖混及框架结构）单方造价指标进行测算，整理得到包头市城区房屋重置造价（该重置价含前期工程费、房屋建筑安装工程费、附属公共配套设施费、公共基础设施费、管理费用等，不包含房屋销售利润及相关税费），残值率、耐用年限等资料。

表4-1-4 包头市城区房屋重置价格、残值率、耐用年限标准表

建筑物用途	建筑物类别	结构特征	重置价 (元/平方米)	残值率 (%)	耐用年限 (年)
商服	高层建筑	框架	2700	0	60
	多层建筑	砖混	2200	2	50
	综合建筑（医院、商场、宾馆等）	框架	3100	0	60



住宅	高层	框架	2600	0	60
	小高层	框架	2300	0	60
	多层	砖混	1900	2	50
	单层	砖木	900	6	40
工业	工业厂房	钢结构单排11米	1500		70
	工业厂房	框架、排架	2200	0	60

## ②房屋经营成本

### A、房屋年折旧费

房屋年折旧费是房屋在使用过程中因损耗而在租金中补偿的那部分价值。包头市城区房屋折旧费采用平均年限折旧法计算，即用房屋折旧总额，除以单一的耐用年限数，求得每年的折旧额。即：

$$\text{年折旧费} = \frac{\text{房屋重置造价} \times (1 - \text{残值率})}{\text{耐用年限}} \quad (\text{公式4-1-1})$$

由于商服、住宅的土地使用年期不同，根据《估价规程》的相关规定，当土地使用年期低于建筑物耐用年期时，采用土地使用年期作为建筑物的折旧年限；当土地使用年期高于建筑物耐用年期时，采用建筑物耐用年期作为建筑物的折旧年限。将房屋重置造价、残值率、折旧年限代入上式计算，得到包头市城区房屋年折旧费。

### B、房屋维修费

根据确定的房屋重置造价，按房地产估价相关要求以2%的比例计算得到包头市城区房屋出租经营维修费。

### C、房屋年保险费

房屋年保险费是指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。包头市城区房屋年保险费按房屋现值乘以保险费率

计算。由于房屋现值处于动态变化中，为便于计算，我们以房屋重置造价乘以保险费率计算，其保险费率为2‰。得到包头市城区房屋年保险费。

表4-1-5 包头市经营性用地房屋部分经营成本一览表

建筑物用途	房屋类别	结构特征	年折旧费 (元/ m <sup>2</sup> )	年维修费 (元/ m <sup>2</sup> )	年保险费 (元/ m <sup>2</sup> )
商服	高层建筑	框架	45.00	54	5.4
	多层建筑	砖混	43.12	44	4.4
	综合建筑（医院、商场、宾馆等）	框架	51.67	62	6.2
住宅	高层	框架	43.33	52	5.2
	小高层	框架	38.33	46	4.6
	多层	砖混	37.24	38	3.8
	单层	砖木	21.15	18	1.8
工业	工业厂房	钢结构单排11米	21.43	30	3
	工业厂房	框架、排架	36.67	44	4.4

## (2) 房地产交易税、费一览表

根据包头市房产管理局及地税局提供的相关资料，包头市房地产交易税费标准见表4-1-6。

表4-1-6 包头市房屋交易税费征收标准表

项目		税率	
租赁不动产 (租赁价格)	增值税	9% (新建商品房)	
		商业5% 住宅1.5% (二手房)	
	城建税	7%	商业0.60% 住宅0.18%
	教育费附加	3%	
	地方教育费附加	2%	
	城镇土地使用税	3~15元/平方米 (按税务部门确定土地等别收取)	
	印花税	1‰	
	房产税	商业12% 住宅4%	
销售不动产 (销售价格)	增值税	9% (新建商品房)	
		5% (二手房)	
	城建税	7%	0.60%
	教育费附加	3%	
	地方教育费附加	2%	
	城镇土地使用税	3~15元/平方米	
	印花税	0.5‰	
	个人所得税	商业1.2% 住宅1%	

### (3) 土地取得费

#### ①新增建设用地类

根据包头市现行相关政策, 结合自治区2018年公布实施的征地区片综合地价和相关部门提供的征地案例, 同时综合考虑有地上物涉及的征收费用, 经过整理得到包头市城区土地取得费标准及相关参数。

#### ②城市改造类

根据包头市现行相关政策, 涉及拆迁类的土地以拆迁成本作为土地取得费用。

### 4. 土地开发费用

土地开发费用主要通过包头市自然资源局相关科室部门提供的相关数据以及中国冶金建设集团包头钢铁设计研究总院等提供的实际测算数据，经分析整理后确定，最终结果见表4-1-7。

表4-1-7 土地开发费用表

单位：元/m<sup>2</sup>

基础设施状况	通路	通电	通上水	通下水	通暖	通燃气	通讯	场地平整
开发费用	70	20	20	50	70	22	8	20

具体测算过程如下：

①根据包头市自然资源局相关科室部门提供的相关数据，土地开发程度“七通一平”，每平方公里费用约为2.5~3.0亿元，每亩费用约为16.67~20万元（合250~300元/平方米）。

②按照中国冶金建设集团包头钢铁设计研究总院提供的昆区南部区36.19平方公里、昆区北部区25.64平方公里、新都市区9.22平方公里3个区域的测算结果（见表4-1-8、4-1-9、4-1-10），土地开发程度“七通一平”平均值为18.15万元/亩（合272元/平方米）。

表4-1-8 昆区南部区土地开发费用测算结果表

基础设施状况	估算投资额(万元)	测算指标(元/m <sup>2</sup> )	备注
通路	221056	61.08	道路按沥青市政道路测算
通电	68773	19.00	
通讯	31439	8.09	
通上水	62878	17.37	中水按平均管径DN300测算 自来水按平均管径DN400测算
通下水	167020	46.15	雨水按平均管径DN1000测算 污水按平均管径DN1000测算
通暖	255442	70.58	按平均管径DN1200测算



通燃气	44439	19.29	按平均管径DN300测算
场地平整	108576	20.00	按平均挖（填）深度1m测算
合计	959623	261.56	

表4-1-9 昆区北部区土地开发费用测算结果表

基础设施状况	估算投资额(万元)	测算指标(元/m <sup>2</sup> )	备注
通路	180592	70.43	道路按沥青市政道路测算
通电	46820	18.26	
通讯	21404	8.35	
通上水	42807	16.69	中水按平均管径DN300测算 自来水按平均管径DN400测算
通下水	113706	44.34	雨水按平均管径DN1000测算 污水按平均管径DN1000测算
通暖	173904	67.82	按平均管径DN1200测算
通燃气	34404	19.35	按平均管径DN300测算
场地平整	76924	19.01	按平均挖(填)深度1m测算
合计	690560	264.25	

表4-1-10 新都市区土地开发费用测算结果表

基础设施状况	估算投资额(万元)	测算指标(元/m <sup>2</sup> )	备注
通路	68736	74.55	道路按沥青市政道路测算
通电	19552	21.20	
通讯	9776	8.60	
通上水	19552	21.20	中水按平均管径DN300测算 自来水按平均管径DN400测算
通下水	51934	56.32	雨水按平均管径DN1000测算 污水按平均管径DN1000测算
通暖	61099	66.26	按平均管径DN1200测算
通燃气	12076	22.60	按平均管径DN300测算
场地平整	27662	20.02	按平均挖(填)深度1m测算
合计	270386	290.75	

#### 4、土地还原率的确定

##### (1) 还原率的含义

还原率是将年纯收益还原(或转换)为价格的比率,是确定价格的一个重要因素。分为综合还原率、土地还原率和建筑物还原率,其含义分别为:综合还原率是将土地及其地上建筑物共同产生的未来收益转化为价格的比率;土地还原率是将土地产生的未来纯收益转化为价格的比率;建筑物还原率是将建筑物产生的未来纯收益转化为价格的比率。

还原率的种类很多,与地价测算直接相关的是土地还原率和建筑物还原率。由于房屋存在折旧,而土地使用具有永续性,故投资房屋的风险比率应该比投资土地的风险比率大,按照高风险高报酬的市场规律,建筑物的还原率应高于土地的还原率。根据样点的普遍房屋结构(砖混结构),由于商业用地最高出让年限为40年,因此商业房屋折旧年限取40年;由于住宅用地最高出让年限为70年,而房屋耐用年限为50年,因此住宅房屋折旧年限取50年;工业用地出让年限和房屋耐用年限均为50年,年平均折旧分别按2.5%、2%、2%计,根据有关研究结果,通常建筑物高于土地的风险比率分别为2.5%、2%、2%;综合还原率用 $r$ 表示,土地还原率用 $r_1$ 表示,则商业房屋的还原率设定为 $r_1+2.5%$ ,住宅、工业房屋的还原率设定为 $r_1+2%$ 。

由于土地使用权的购买可以看成是一种对土地的投资行为。这笔投资获得的收益,即为该宗地投入使用后的每年所能产生的土地纯收益。因此,可以说土地收益是土地价格的利率化。在通常情况下,投资收益率的大小与投资风险成正比。风险大者收益率高,反之则低。因此,土地还原率应等同于获得该块土地所能产生的纯收益具有同等风险资本的收益率。

## (2) 还原率的确定方法

根据《城镇土地估价规程》(GB/T18505-2014),还原率的确定有如下三种方法:

①土地纯收益与价格比率法:选择三宗以上近期发生交易的,且在交易类型上相似的交易实例,以交易实例的纯收益与其价格的比率的均值作为土地还原率。

②安全利率加风险调整值法:即:还原率=安全利率+风险调整值。安全利率可选用同一时期的一年期国债年利率或银行一年期定期存款年利率;风险调整值应根据估价对象所处地区的社会经济发展和土地市场等状况对其影响程度而确定。

③投资风险与投资收益率综合排序插入法:将社会上各种相关类型投资,按它们的收益率与风险大小排序,然后分析判断估价对象所对应的范围,确定其还原率。

### (3) 包头市还原率确定

#### ①包头市商服、住宅还原率的确定

根据《城镇土地估价规程》,结合当地的实际,分别选取如下方法求取土地还原率。

#### A、安全利率加风险调整值法

根据现代投资组合理论,投资收益率的大小与投资风险呈正相关,风险越大,收益越高,反之亦然。以西方经济学家威廉·夏普的资本资产定价模型为依据,探讨该地区土地还原率。

资本资产定价模型为:

$$R = R_f + \beta \times (R_m - R_f) \quad (\text{公式4-1-3})$$

式中:  $R$  —— 投资收益率;



$\beta$  ——资产风险标志系数；

$R_m$  ——市场平均收益率；

$R_f$  ——无风险投资收益率。

该模型认为，一个投资项目在某一时间段上的预期收益率等于市场上无风险投资项目的收益率，再加上这个投资项目的系统性市场风险的相关系数，乘以该项目的市场平均收益率与无风险资产收益率之差。

经过调查、分析、测算，得到近年来不同行业投资收益水平（详见表4-1-11）。

表4-1-11 不同投资品种年收益统计表

种类	年收益取值 (%)	风险顺序	风险标志系数
一年期存款利息率	1.50	7	0.0000
有价 证券	国债	6	0.3372
	企业债券	5	0.5770
	股票	1	1.9630
净资产收益率	10.78	2	1.8090
银行贷款	4.9	4	0.6628
民间借款	10	3	1.6569
均值	6.63	/	1.0000

备注：企债指数：2016年12月31日：209.04；2019年12月31日：238.72

企业证券投资收益率=  $(238.72/209.04)^{1/3}-1=4.46\%$

国债指数：2016年12月31日：160.38；2019年12月31日：176.50

国债投资收益率=  $(176.50/160.38)^{1/3}-1=3.23\%$

上证指数：1990年12月31日：127.61；2019年12月31日：3050.12

股票投资收益率=  $(3050.12/127.61)^{1/26}-1=11.57\%$

净资产收益率：采用上市房地产公司在2019年12月31日的平均净资产收益率

在上表中，投资收益率最高的为股票，达到11.57%，风险最低的为1年期存款利率1.50%。得到资本资产定价模型是一条以实质利率1.50%为截距，以5.13%为斜率的线性函数。即 $R_f=1.50\%$ ， $R_m=6.63\%$ ， $R_m-R_f=5.13\%$ 。根据公式 $R=0.015+0.0513\beta$ ，推算出各种投资对应的风险系数标志 $\beta$ 。

土地投资是一种长期投资行为，因此其投资收益应高于贷款、债券，但由于土地自身的特征，其收益与风险应低于股票和民间借款。根据安全利率加风险调整法的原理，我们以国债、企业债券、资产收益、贷款及民间借款等5种投资风险标志系数的算术平均值1.0086作为土地投

资风险标志系数，以此测算出土地投资收益率6.67%。

### B、复合投资收益法

投资收益率，是指项目经营期内一个正常年份的年收益总额或项目经营期内年平均收益总额与项目投资的比率。其计算公式为：

$$R = \frac{R_f}{C} \times 100\% \quad (\text{公式4-1-4})$$

式中：R——投资收益率；

$R_f$ ——年收益总额或年平均收益总额；

C——项目总投资。

根据商品房按揭贷款规定，投资者向银行申请抵押贷款购买商业用房，可贷款房地产售价的60%，投资者首付房地产售价的40%；购买住房，银行可以提供70%贷款，投资者首付房地产售价的30%，在估价期日，人民银行一年期贷款利率为4.35%，考虑到投资风险，包头市投资者自有资金的投资回报率一般为7%-25%，本次测算取众数20%，依据相关公式我们计算出商业项目用地的综合还原率为： $0.6 \times 4.35\% + 0.4 \times 20\% = 10.61\%$ ；住宅项目用地综合还原率为： $0.7 \times 4.35\% + 0.3 \times 20\% = 9.05\%$ 。

再根据房地产资本化率与土地还原率之间的关系，结合包头市实际情况，确定土地还原率：

$$R_f = R_l \times r + R_b \times (1-r) \quad (\text{公式4-1-5})$$

$R_f$ ：房地产资本化率；

$R_l$ ：土地还原率；

r：在房地产中土地价值所占的比例（通过调查包头市近5年土地挂

牌及对应楼盘销售或预售价格，经测算，在房价构成中，包头市商服地价占房价的比重为38%-41%；住宅地价占房价的比重为33%-36%；本次测算商服取40%，住宅取35%）；

$R_b$ ：房屋还原率（商服类一般比土地还原率高2.5%，住宅类一般比土地还原率高2%）。

a、商服用地还原率的计算

$$R_1 \times 0.4 + (R_1 + 2.5\%) \times 0.6 = 10.61\%$$

$$R_1 = 9.11\%$$

b、住宅用地还原率的计算

$$R_1 \times 0.35 + (R_1 + 2\%) \times 0.65 = 9.05\%$$

$$R_1 = 7.75\%$$

C、土地纯收益与价格比率法

在包头市土地定级的基础以上，分别在级别内选取商业综合体和铺面出租、住宅出租和商业房屋买卖、住宅房屋买卖样点，基本要求为：其交易行为于近期发生、房屋结构、房屋层数、交易面积基本一致，同时考虑样点的分布特点，对所选取的样点通过绘制频率直方图，结合频率的大小分别赋予不同的权重，从而得到包头市城区商业、住宅出租的加权平均年租金及商业、住宅出售的加权平均售价，考虑到年租金逐年递增的因素，本次按年租金每年按2%递增，在此基础上，计算租售比，从而得到商业不动产及住宅不动产的综合还原率，具体见下表4-1-12~表4-1-14。在此基础上，再结合土地和建筑物分别在房地产价值中的贡献度（价值权重），计算出商业及住宅的土地还原率。

表4-1-12 商服用地租售比测算样点选取结果表

物业名称	售价 (元/平方米)	租金 (元/平方米/年)	建筑面积 (平方米)	行政区名称
保利花园	13000	572	105	青山区
时代财富广场	16000	1125	34	青山区
万达广场	15000	943	120	青山区
中冶世家	16000	580	96	昆都仑区
钢苑学府	16000	1125	180	昆都仑区
翰星华府	16000	614	290	昆都仑区
富力城	18000	566	63.39	九原区
景晟开元	15000	576	120	九原区
维多利摩尔城	20000	1490	58	东河区
维多利新天地	18000	760	43	东河区
平均值	16300	835		

表4-1-13 住宅用地租售比测算样点选取结果表

物业名称	售价 (元/平方	租金 (元/平方米/	建筑面积 (平方	行政区名称
锦尚国际	8000	261	92	青山区
昆河壹号	7500	261	95	青山区
傲北上城	6500	326	137	青山区
万郡大都城	7500	287	90	昆都仑区
尚书苑二期	8000	261	105	昆都仑区
欧鹿生活城	8500	248	110	昆都仑区
恒大帝景	8200	522	139	九原区
明华学府	7000	287	109	九原区
美岸华庭	5000	170	113	东河区
颐和观海	5500	170	120	东河区
平均值	7170	279		

表4-1-14 包头市商服、住宅租售比一览表

单位：元/平方米

商服用房平均 年租金水平	商服用房平 均售价	商服用房租 售比	住宅用房平均年 租金水平	住宅用房平均 售价	住宅用房租 售比
835	16300	7.12%	279	7170	5.89%

根据表4-1-14中商服、住宅租售比，按以下公式计算，分别确定包头城区商服、住宅房地产综合还原率。

商服：土地还原率×40%+（土地还原率+2.5%）×60%

=商服类房地产综合还原率

住宅：土地还原率×35%+（土地还原率+2%）×65%

=住宅类房地产综合还原率

将表4-1-14中商服、住宅用地租售比代入上式，计算结果见表4-1-15。

表4-1-15 包头市商服、住宅还原率一览表(租售比法)

商服		住宅	
综合还原率 $r$	土地还原率 $r_1$	综合还原率 $r$	土地还原率 $r_1$
7.12%	5.62%	5.89%	4.59%

### ②包头市工业还原率的确定

工业企业作为持续经营性企业，不适宜用项目平均收益这一方法进行计算。由于还原率是将年纯收益还原（或转换）为价格的比率，其实质是一种投资收益率。根据调查，一般中小企业正常成长周期只有8-12年。因产业结构调整关停并转、产业转型升级困难等原因，导致工业用地低效利用、企业处于停产半停产等情况，让工业用地很难盘活。包头市作为自治区唯一的重要的重工业城市，近来来，工业经济呈稳定而缓慢增长，风险值相对较小，收益还原利率取5年期贷款利率4.75%。

按照原国土资源部关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》（国土资发[2006] 307号）的通知，规定了进行年期修正或租金还原时采用的土地还原利率，不得低于同期中国人民银行公布的人民币5年期存款利率2.75%。

结合包头市实际，土地还原率取中国人民银行5年期贷款利率和5年期定期存款利率的加权算术平均值，确定工业用地土地还原率为3.25%。

### ③确定结果

通过上述多种方法的测算，结合金融市场的利率浮动范围（1.43%~9.79%），在以测算的数据为基础，经咨询房地产及金融界的专家，确定不同用途的土地还原率（见表4-1-16）：

表4-1-16 包头市商服、住宅、工业土地还原率确定一览表

用地类型	土地纯收益与价格比率法		复合投资收益法		安全利率加风险调整值法		还原率	
	测算结果	权重	测算结果	权重	测算结果	权重	土地	房屋
商服	5.62%	0.3	9.11%	0.3	6.67%	0.4	7.09%	9.59%
住宅	4.59%	0.3	7.75%	0.3	6.67%	0.4	6.37%	8.37%
工业	2.75%	0.75	4.75%	0.25	/	/	3.25%	5.25%

## 5、样点地价测算与修正

### (1) 样点地价评估方法

根据收集到的不同交易类型的样点，分别采用不同的评估方法，测算出样点地价，详见表4-1-17。

表4-1-17 样点交易类型及样点测算方法表

序号	交易类型	测算方法
1	房地产出租	收益还原法I
2	房地产买卖	剩余法I
3	商品房买卖	剩余法II
4	征地、拆迁样点	成本逼近法
5	转让、拍卖样点	市场比较法

根据不同交易样点类型，编制准确的测算公式，然后将不同交易类型的样点相关参数录入，进行样点地价测算。

### (2) 样点地价修正

基准地价要求样点资料具有可比性，因此，在利用样点地价评估基准地价前，须先对样点地价进行修正。样点地价修正根据不同的用地类型，其修正的侧重点不尽一致，其中商服用地包括交易时间修正、使用年期修正、容积率修正、基础设施配套修正；住宅用地样点地价的修正包括交易时间修正、使用年期修正、容积率修正、基础设施配套修正等；工业用地样点地价的修正包括交易时间修正、使用年期修正、基础



设施配套修正等。为便于阐述，我们按各类用地分别进行相关修正。

#### ①样点地价的期日修正

本轮基准地价更新的估价期日为2020年1月1日，不同交易时间的样点地价，只有修正到基准地价估价期日，才能用于基准地价评估。

##### A、期日修正系数计算

本轮基准地价期日修正系数以包头市地价动态监测成果公布的地价指数、地价增长率为准，查询来源为《中国城市地价动态监测》网站平台。计算结果见表4-1-18~表4-1-20。

表4-1-18 商服用地交易期日修正系数表（环比）

交易期日	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
修正系数	1.035 3	1.0869	1.105 3	1.167 6	1.076 0	1.001 6	1.000 0	0.988 7	1.005 0	1.006 4	1.000 0

表4-1-19 住宅用地交易期日修正系数表（环比）

交易期日	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
修正系数	1.034 6	1.076 5	1.075 5	1.120 7	1.058 2	1.004 1	1.013 7	1.114 8	1.124 8	1.088 7	1.000 0

表4-1-20 工业用地交易期日修正系数表（环比）

交易期日	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
修正系数	1.026 6	1.022 7	1.003 2	1.012 6	1.020 6	1.000 0	1.000 0	1.011 5	1.000 0	1.017 4	1.000 0

## B、样点地价修正

将不同年份发生的交易样点地价修正到估价期日的计算公式详见公式：

$$P_{is}=P_{ij}\times K_{ij+1}\times K_{ij+2}\times\dots\times K_{ij+n} \quad (\text{公式4-1-7})$$

式中：

$K_{ij+1}$ --各类用地第j+1年的期日修正系数

$K_{ij+n}$ --各类用地估价期日的期日修正系数

$P_{is}$ --修正到估价期日的样点地价

$P_{ij}$ --第j年交易样点的实际成交地价

### ②样点地价的使用年期修正

有限年期使用权价格应该修正到法定最高年期地价，商服用地法定最高出让年期为40年，商服用地土地还原率为7.09%；住宅用地法定最高出让年期为70年，住宅用地土地还原率为6.37%；工业用地法定最高出让年期为50年，工业用地土地还原率为3.25%；

### A、使用年期修正系数计算

使用年期修正系数的计算详见公式4-1-8:

$$Y = \frac{1 - \left(\frac{1}{1+R}\right)^M}{1 - \left(\frac{1}{1+R}\right)^N} \quad (\text{公式4-1-8})$$

式中:

R —— 土地还原率;

M —— 土地使用权法定最高出让年期;

N —— 剩余使用年期;

Y —— 使用年期修正系数。

样点使用年期修正系数结果见表4-1-21~表4-2-23。

**表4-1-21 包头市商服用地样点使用年期修正系数表**

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6
修正系数	14.1291	7.3064	5.0357	3.903	3.2256	2.7757
剩余使用年期	8	9	10	11	12	13
修正系数	2.2172	2.0328	1.8863	1.7674	1.6691	1.5867
剩余使用年期	14	15	16	17	18	19
修正系数	1.5168	1.4568	1.405	1.3598	1.3201	1.2852
剩余使用年期	20	21	22	23	24	25
修正系数	1.2541	1.2264	1.2017	1.1795	1.1594	1.1413
剩余使用年期	26	27	28	29	30	31
修正系数	1.125	1.1101	1.0965	1.0841	1.0729	1.0625
剩余使用年期	32	33	34	35	36	37
修正系数	1.053	1.0444	1.0364	1.029	1.0222	1.016
剩余使用年期	38	39	40	—	—	—
修正系数	1.0102	1.0049	1	—	—	—



表4-1-22 包头市住宅用地样点使用年期修正系数表

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6
修正系数	16.4771	8.4929	5.8348	4.5083	3.7144	3.1869
剩余使用年期	7	8	9	10	11	12
修正系数	2.8115	2.5312	2.3142	2.1417	2.0014	1.8853
剩余使用年期	13	14	15	16	17	18
修正系数	1.7878	1.7049	1.6337	1.572	1.5181	1.4706
剩余使用年期	19	20	21	22	23	24
修正系数	1.4287	1.3914	1.358	1.3281	1.3011	1.2768
剩余使用年期	25	26	27	28	29	30
修正系数	1.2547	1.2346	1.2163	1.1996	1.1843	1.1703
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36
修正系数	1.1574	1.1455	1.1346	1.1245	1.1152	1.1065
剩余使用年期	37	38	39	40	41	42
修正系数	1.0986	1.0911	1.0843	1.0779	1.072	1.0665
剩余使用年期	43	44	45	46	47	48
修正系数	1.0613	1.0565	1.0521	1.0479	1.044	1.0404
剩余使用年期	49	50	51	52	53	54
修正系数	1.037	1.0339	1.0309	1.0282	1.0256	1.0232
剩余使用年期	55	56	57	58	59	60
修正系数	1.0209	1.0188	1.0168	1.015	1.0132	1.0116
剩余使用年期	61	62	63	64	65	66
修正系数	1.0101	1.0087	1.0073	1.0061	1.0049	1.0038
剩余使用年期	67	68	69	70	—	—
修正系数	1.0027	1.0018	1.0009	1	—	—

表4-1-23 包头市工业用地样点使用年期修正系数表

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6
修正系数	25.3497	12.8775	8.7215	6.6446	5.3993	4.5698
剩余使用年期	7	8	9	10	11	12
修正系数	3.9779	3.5345	3.1901	2.9151	2.6904	2.5035
剩余使用年期	13	14	15	16	17	18
修正系数	2.3457	2.2107	2.0940	1.9921	1.9025	1.8231
剩余使用年期	19	20	21	22	23	24
修正系数	1.7522	1.6886	1.6313	1.5794	1.5322	1.4890
剩余使用年期	25	26	27	28	29	30
修正系数	1.4495	1.4132	1.3797	1.3488	1.3201	1.2934
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36
修正系数	1.2686	1.2455	1.2239	1.2037	1.1847	1.1669
剩余使用年期	37	38	39	40	41	42
修正系数	1.1502	1.1344	1.1195	1.1055	1.0923	1.0797
剩余使用年期	43	44	45	46	47	48
修正系数	1.0679	1.0566	1.0459	1.0358	1.0262	1.0170
剩余使用年期	49	50	—	—	—	—
修正系数	1.0083	1.0000	—	—	—	—

### B、样点地价使用年期修正

样点地价修正到法定最高出让年限的修正公式如下：

$$P_m = P \times Y \quad (\text{公式4-1-9})$$

式中：

$P_m$  --样点修正到最高出让年限的土地使用权价格

$P$  --样点地价

$Y$  --年期修正系数

### ③样点地价的容积率修正

通过调查商服、住宅用地样点现状容积率，并结合城市规划的区域平均容积率，设定商服用地容积率1~5级为2.5，设定6~7级为2.0；设定住宅用地容积率1~4级为2.0，设定5~6级为1.5。

根据调查房地产出租、出售、土地出让成交样点资料，通过以容积率为横坐标，以地面价为纵坐标描绘出二维坐标下的散点图。经过多模型比较，拟合二次函数模型最佳，结果见表4-1-24。

表4-1-24 商服用地与住宅用地地面价与容积率模型测算结果表

用地类型	土地级别	模型数学表达式	R <sup>2</sup> 检验
商服用地	1~5级	$y = -10.962x^2 + 290.8x + 311.78$	R <sup>2</sup> =0.8856
	6~7级	$y = -23.601x^2 + 412.8x + 337.6$	R <sup>2</sup> =0.8732
住宅用地	1~4级	$y = -31.697x^2 + 556.5x + 459.17$	R <sup>2</sup> =0.8752
	5~6级	$y = -33.2x^2 + 559.8x + 834.78$	R <sup>2</sup> =0.8948

分别求取待估宗地评估设定容积率条件下的地价和样点平均容积率条件下的地价，采用两者之比计算修正系数。经计算，商服用地、住宅用地容积率修正系数见表4-1-25~表4-1-32。

表4-1-25 商服用地样点地面价容积率修正系数表 (I~V级, 容积率2.5)

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	1.6402	1.5691	1.5044	1.4453	1.3912	1.3414	1.2955	1.2528
容积率	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正系数	1.2133	1.1765	1.1421	1.1100	1.0799	1.0516	1.0250	1.0000
容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3
修正系数	0.9764	0.9540	0.9329	0.9128	0.8938	0.8757	0.8586	0.8422
容积率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1
修正系数	0.8267	0.8118	0.7975	0.7839	0.7710	0.7585	0.7466	0.7352
容积率	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	0.7242	0.7137	0.7036	0.6938	0.6845	0.6755	0.6668	0.6585
容积率	5	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7
修正系数	0.6504	0.6352	0.6352	0.6280	0.6210	0.6143	0.6078	0.6015
容积率	5.8	5.9	6	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5
修正系数	0.5954	0.5895	0.5838	0.5783	0.5730	0.5678	0.5628	0.5580
容积率	6.6	6.7	6.8	6.9	7	7.1	7.2	7.3
修正系数	0.5533	0.5488	0.5444	0.5401	0.5360	0.5320	0.5281	0.5243
容积率	7.4	7.5	7.6	7.7	7.8	7.9	≥8.0	—
修正系数	0.5207	0.5171	0.5137	0.5104	0.5072	0.5041	0.5010	—

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

线性内插法的基本计算公式为：

$$B=A+(C-A)/(c-a) \times (b-a) \quad (\text{公 式 4-1-10})$$

4-1-10)

式中：

A—与B相邻较低一级容积率对应的修正系数；

C—与B相邻较高一级容积率对应的修正系数；

b—与B相对应的容积率；

a—与A相对应的容积率；

c—与C相对应的容积率。



表4-1-26 商服用地样点楼面价容积率修正系数表 (I~V级, 容积率2.5)

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	0.6561	0.6904	0.7221	0.7516	0.7791	0.8048	0.8291	0.8519
容积率	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正系数	0.8736	0.8941	0.9137	0.9324	0.9503	0.9675	0.9840	1.0000
容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3
修正系数	1.0154	1.0303	1.0449	1.0589	1.0726	1.0859	1.0990	1.1118
容积率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1
修正系数	1.1242	1.1365	1.1484	1.1602	1.1718	1.1833	1.1946	1.2057
容积率	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	1.2167	1.2275	1.2383	1.2489	1.2595	1.2699	1.2803	1.2906
容积率	5	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7
修正系数	1.3009	1.2958	1.3212	1.3313	1.3414	1.3514	1.3614	1.3713
容积率	5.8	5.9	6	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5
修正系数	1.3813	1.3913	1.4011	1.4111	1.4210	1.4309	1.4409	1.4508
容积率	6.6	6.7	6.8	6.9	7	7.1	7.2	7.3
修正系数	1.4607	1.4707	1.4807	1.4908	1.5008	1.5108	1.5209	1.5310
容积率	7.4	7.5	7.6	7.7	7.8	7.9	≥8.0	—
修正系数	1.5413	1.5514	1.5617	1.5720	1.5824	1.5928	1.6032	—

表4-1-27 商服用地样点地面价容积率修正系数表 (VI~VII级, 容积率2.0)

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	1.4706	1.4006	1.3378	1.2811	1.2296	1.1827	1.1399	1.1006
容积率	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正系数	1.0644	1.0309	1.0000	0.9713	0.9446	0.9196	0.8964	0.8746
容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3
修正系数	0.8541	0.8349	0.8169	0.7999	0.7838	0.7686	0.7543	0.7407
容积率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1
修正系数	0.7279	0.7157	0.7042	0.6932	0.6827	0.6728	0.6633	0.6544
容积率	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	0.6458	0.6376	0.6298	0.6224	0.6153	0.6085	0.6020	0.5959
容积率	5	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7
修正系数	0.5900	0.5790	0.5790	0.5739	0.5690	0.5643	0.5598	0.5556
容积率	5.8	5.9	6	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5
修正系数	0.5515	0.5476	0.5440	0.5405	0.5371	0.5340	0.5310	0.5282
容积率	6.6	6.7	6.8	6.9	7	7.1	7.2	7.3
修正系数	0.5255	0.5229	0.5205	0.5183	0.5161	0.5142	0.5123	0.5106
容积率	7.4	7.5	7.6	7.7	7.8	7.9	≥8.0	—
修正系数	0.5090	0.5075	0.5061	0.5049	0.5038	0.5028	0.5019	—

表4-1-28 商服用地样点楼面价容积率修正系数表 (VI~VII级, 容积率2.0)

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	0.7353	0.7703	0.8027	0.8327	0.8607	0.8870	0.9119	0.9355
容积率	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5000
修正系数	0.9580	0.9794	1.0000	1.0198	1.0390	1.0576	1.0757	1.0932
容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3000
修正系数	1.1104	1.1272	1.1436	1.1598	1.1757	1.1914	1.2069	1.2222
容积率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1000
修正系数	1.2374	1.2525	1.2675	1.2824	1.2972	1.3120	1.3267	1.3414
容积率	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9000
修正系数	1.3562	1.3708	1.3856	1.4004	1.4151	1.4300	1.4449	1.4599
容积率	5	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7000
修正系数	1.4749	1.4764	1.5053	1.5207	1.5362	1.5517	1.5675	1.5834
容积率	5.8	5.9	6	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5000
修正系数	1.5994	1.6156	1.6319	1.6485	1.6651	1.6821	1.6991	1.7165
容积率	6.6	6.7	6.8	6.9	7	7.1	7.2	7.3000
修正系数	1.7340	1.7518	1.7697	1.7880	1.8065	1.8253	1.8443	1.8636
容积率	7.4	7.5	7.6	7.7	7.8	7.9	≥8.0	—
修正系数	1.8831	1.9031	1.9233	1.9439	1.9647	1.9860	2.0075	—

表4-1-29 住宅用地样点地面价容积率修正系数表 (I~IV级, 容积率2.0)

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	1.4689	1.3992	1.3367	1.2802	1.2290	1.1822	1.1395	1.1004
容积率	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正系数	1.0642	1.0308	1.0000	0.9713	0.9446	0.9198	0.8965	0.8747
容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3
修正系数	0.8543	0.8351	0.8171	0.8001	0.7841	0.7689	0.7546	0.7411
容积率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1
修正系数	0.7282	0.7160	0.7045	0.6935	0.6830	0.6731	0.6636	0.6546
容积率	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	0.6460	0.6378	0.6300	0.6226	0.6155	0.6087	0.6022	0.5961
容积率	5	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7
修正系数	0.5901	0.5845	0.5791	0.5740	0.5691	0.5644	0.5599	0.5556
容积率	5.8	5.9	6	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5
修正系数	0.5515	0.5477	0.5440	0.5405	0.5371	0.5339	0.5309	0.5280
容积率	6.6	6.7	6.8	6.9	7	7.1	7.2	7.3
修正系数	0.5253	0.5228	0.5203	0.5181	0.5159	0.5139	0.5120	0.5103
容积率	7.4	7.5	7.6	7.7	7.8	7.9	≥8.0	—
修正系数	0.5087	0.5072	0.5058	0.5045	0.5034	0.5023	0.5014	—

表4-1-30 住宅用地样点楼面价容积率修正系数表 (I~IV级, 容积率2.0)

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	0.7344	0.7696	0.8020	0.8322	0.8603	0.8866	0.9116	0.9353
容积率	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正系数	0.9578	0.9793	1.0000	1.0199	1.0391	1.0578	1.0758	1.0934
容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3
修正系数	1.1106	1.1274	1.1440	1.1602	1.1761	1.1918	1.2074	1.2228
容积率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1
修正系数	1.2380	1.2530	1.2681	1.2829	1.2977	1.3125	1.3272	1.3420
容积率	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	1.3567	1.3713	1.3861	1.4008	1.4156	1.4305	1.4453	1.4603
容积率	5	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7
修正系数	1.4754	1.4904	1.5057	1.5210	1.5364	1.5520	1.5677	1.5835
容积率	5.8	5.9	6	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5
修正系数	1.5995	1.6156	1.6319	1.6484	1.6651	1.6819	1.6989	1.7161
容积率	6.6	6.7	6.8	6.9	7	7.1	7.2	7.3
修正系数	1.7336	1.7513	1.7692	1.7874	1.8057	1.8244	1.8433	1.8625
容积率	7.4	7.5	7.6	7.7	7.8	7.9	≥8.0	—
修正系数	1.8821	1.9018	1.9219	1.9424	1.9632	1.9842	2.0057	—

表4-1-31 住宅用地样点地面价容积率修正系数表 (V~VI级, 容积率1.5)

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	1.1751	1.1343	1.0967	1.0620	1.0299	1.0000	0.9722	0.9463
容积率	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正系数	0.9222	0.8995	0.8783	0.8583	0.8395	0.8218	0.8051	0.7893
容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3
修正系数	0.7744	0.7603	0.7469	0.7342	0.7221	0.7107	0.6997	0.6894
容积率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1
修正系数	0.6795	0.6701	0.6611	0.6526	0.6444	0.6366	0.6291	0.6220
容积率	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	0.6152	0.6087	0.6025	0.5966	0.5909	0.5855	0.5803	0.5753
容积率	5	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7
修正系数	0.5706	0.5661	0.5617	0.5576	0.5536	0.5499	0.5463	0.5429
容积率	5.8	5.9	6	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5
修正系数	0.5396	0.5365	0.5336	0.5308	0.5281	0.5256	0.5232	0.5210
容积率	6.6	6.7	6.8	6.9	7	7.1	7.2	7.3
修正系数	0.5189	0.5169	0.5150	0.5133	0.5117	0.5102	0.5088	0.5075
容积率	7.4	7.5	7.6	7.7	7.8	7.9	≥8.0	—
修正系数	0.5064	0.5053	0.5044	0.5036	0.5029	0.5023	0.5018	—

表4-1-32 住宅用地样点楼面价容积率修正系数表 (V~VI级, 容积率1.5)

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	0.7834	0.8318	0.8774	0.9204	0.9612	1.0000	1.0370	1.0725
容积率	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正系数	1.1066	1.1394	1.1710	1.2016	1.2313	1.2601	1.2881	1.3155
容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3
修正系数	1.3423	1.3685	1.3942	1.4194	1.4443	1.4687	1.4928	1.5166
容积率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1
修正系数	1.5403	1.5636	1.5867	1.6097	1.6325	1.6551	1.6777	1.7003
容积率	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	1.7227	1.7450	1.7674	1.7898	1.8121	1.8345	1.8569	1.8793
容积率	5	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7
修正系数	1.9019	1.9246	1.9472	1.9701	1.9931	2.0162	2.0394	2.0629
容积率	5.8	5.9	6	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5
修正系数	2.0865	2.1103	2.1342	2.1584	2.1828	2.2075	2.2323	2.2575
容积率	6.6	6.7	6.8	6.9	7	7.1	7.2	7.3
修正系数	2.2830	2.3087	2.3347	2.3612	2.3878	2.4148	2.4423	2.4700
容积率	7.4	7.5	7.6	7.7	7.8	7.9	≥8.0	—
修正系数	2.4981	2.5267	2.5557	2.5850	2.6149	2.6452	2.6760	—

## ④样点地价的土地开发程度修正

包头市各类用地基准地价更新设定的土地开发程度为商服用地I~V级平均为“七通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通暖、通气、通讯，场地平整），VI~VII级平均为“六通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯，场地平整）；住宅用地I~IV级平均为“七通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通暖、通气、通讯，场地平整），V~VI级平均为“六通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯，场地平整）；工业用地平均为“六通一平”（通路、通电、通上水、通下

水、通气、通讯，场地平整）。

因调查样点的土地开发程度存在差异，所以需要在样点地价基础上进行增减相应的开发费用，将其修正到设定的开发程度下的标准地价。当样点的开发程度低于设定开发程度时，需要加上相应的开发费用；当样点的开发程度高于设定开发程度时，需要减去相应的开发费用。商服、住宅、工业用地各项土地开发费用指标值见包头市基准地价评估章节中基准地价评估参数的调查与确定。

### (3) 样点地价的检验

商服、住宅、工业用地样点地价的检验和剔除是在JTInfo城镇土地定级及地价评估信息系统中完成的。数据精度是按土地级别进行检验，从全部样点中剔除异常值，确定保留有效样点。当样本总体分布属正态分布时，可用t检验法，而对非正态分布函数类型，可用均值—方差法，步骤如下：

①如果分布类型检验确定为正态函数，t检验的步骤为：

A、将同一土地级别内同用途的各样点，由小到大的顺序排列，得到数列 $x_n$ ，且 $x_1 \leq x_2 \leq \dots \leq x_n$

B、对 $x_1 \cdot x_n$ 进行异常数据检验

a、检验 $x_1$ ，先计算出统计量 $t_1$

对于给定的显著水平 $\alpha(0.05)$ 和自由度 $v=n-2$ ，若 $t_1 > t(\alpha, v)$ ，则判定 $x_1$ 为异常值；若 $t_1 \leq t(\alpha, v)$ ，则 $x_1$ 不为异常值，保留。

b、检验 $x_n$ ，先计算出统计量 $t_n$

I、当 $x_1$ 未被判定为异常值时， $t_n > t(\alpha, v)$ ，则判定 $x_n$ 为异常



值；当 $t_n \leq t(a, v)$ 则不是异常值。

Ⅱ、当 $x_1$ 被判定为异常值时：若 $t_n > t(a, v=n-3)$ ，则判定 $x_n$ 为异常值；若 $t_n \leq t(a, v=n-3)$ ，则判定 $x_n$ 不为异常值。

Ⅲ、如果 $x_1 \cdot x_n$ 都已被检验判定为异常数据，则还须对数列内侧数 $x_2 \cdot x_{n-1}$ 分别作检验，直至两侧数据不被判定为异常值为止，检验方法同上。

②若总体分布被检验确定为非正态型分布，则用均值—方差法检验，步骤如下：

A、将同一土地级内同用途的各样点，按小到大的顺序排列成数列 $x_n$ ：

$$x_1 \leq x_2 \leq \dots \leq x_n;$$

B、计算数列 $x_n$ 的样本均值 $\bar{X}$ 、方差 $\sigma$ 和标准差 $s$ ；

计算均值公式：

$$\bar{X} = \frac{1}{m} \sum_{i=1}^m a_i \quad \text{公式}$$

(4-1-11)

计算方差公式：

$$\sigma = \frac{1}{m-1} \sum_{i=1}^m (a_i - E)^2 \quad \text{公 式}$$

(4-1-12)

$$s = \sigma^2 \quad \text{公 式 (4-1-13)}$$

13)

上三式中：

$m$ —样点总数

$a_i$ —第 $i$ 个样点的地价

$\bar{x}$ —样点均价

$\sigma$ —方差

$s$ —标准差

C、确定剔除的标准  $\bar{x} \pm 2S$ ；

D、判定  $x_1, x_n$  是否超过标准，如超过标准，则为需剔除的异常值；

E、重新计算样本总体的  $\bar{x}$  和  $s$ ，按同样方法剔除异常值，直到所有样本都在规定的精度范围内。

样点检验剔除结果见表4-1-33~表4-1-35。

表4-1-33 商服用地各级别样点检验结果表

土地级别	I	II	III	IV	V	VI	VII	合计
样点数量	88	448	719	436	262	191	40	2184
有效样点数量	76	420	672	404	243	173	31	2019

表4-1-34 住宅用地各级别样点检验结果表

土地级别	I	II	III	IV	V	VI	合计
样点数量	251	1582	1399	664	289	60	4245
有效样点数量	236	1515	1362	636	277	50	4076

表4-1-35 工业用地各级别样点检验结果表

土地级别	控I	控II	I	II	III	IV	V	合计
样点数量	29	9	46	230	42	47	9	412
有效样点数量	25	6	41	223	36	42	6	379

## 6、基准地价确定

本轮包头市商服、住宅、工业用地基准地价的确定，共涉及三种方法，分别是样点地价法、样点地价—土地级别模型法、样点地价—作用总分值模型法。

样点地价法是用样点地价的算术平均法评估出的基准地价，在对土地交易样点进行测算修正的基础上，针对其不同的样点分布类型，采用相应的样点剔除方法，再将得到的有效样点按用途和级别进行平均，运用该方法测算的结果为各类用地各级别平均地价，能较真实反映地价的水平，具有较高的可信度。

样点地价—土地级别模型法属于模型评估法，是将样点地价与土地级别指数对应，进行模拟方程测算。根据不同的模拟曲线，找到模拟程度较优的一条，以该曲线的方程式为模型，计算得到不同级别的基准地价，其测算值具有较高的可信度。

样点地价—作用总分值模型法也属于模型评估法，是将样点地价与作用总分值对应，进行模拟方程测算。根据不同的模拟曲线，找到模拟程度较优的一条，以该曲线的方程式为模型，计算得到不同级别的基准地价。该方法在样点分布均匀的前提下，其测算值也具有较高的可信度。

商服和住宅用地基准地价采用样点地价法、样点地价—土地级别模型法、样点地价—作用总分值模型法三种方法进行测算，以三种方法地面价的简单算术平均值作为测算结果；因工业用地交易样点多集中在工业园区内，园区外交易样点很少，样点地价与作用总分值关联度较低，故工业用地只采用样点地价法、样点地价—土地级别模型法两种方法进行测算，以两种方法的加权算术平均值作为测算结果。

#### (1) 样点地价法（商服、住宅、工业）

样点地价法是在土地级别的基础上，根据样点地价的分布规律，采用算术平均值作为该级别的地面基准地价。

##### ① 算术平均法

根据各类用地的有效样点分布情况（较为均匀分布），选择下式作为测算公式：

$$P_{la} = \sum_{i=1}^n P_{li} / M \quad (\text{公式4-1-14})$$

式中： $P_{la}$ ——各土地级别内各类土地用途基准地价；

$P_{li}$ ——该土地级别内该类土地用途样点地价；

$M$ ——该土地级别内该类土地用途样点数。

##### ② 计算基准地价

在商服、住宅、工业用地各级别内，选择符合数理统计要求的有效样点，选用算术平均值作为该级别的地价，计算结果见表4-1-36。

表4-1-36 商服、住宅、工业用地样点地价法测算基准地价结果表

单位：元/m<sup>2</sup>

级别	商服用地	住宅用地	级别	工业用地
I	10470	7098	控I	841
II	7452	5266	控II	695
III	4615	3511	I	438
IV	3804	2272	II	262
V	2971	1814	III	267
VI	1805	948	IV	279
VII	1181	—	V	274

## (2) 样点地价—土地级别模型法（商服、住宅、工业）

### ①评估技术思路

A、基本原理：在土地定级的基础上，提取地价样点，通过建立样点地价与土地级别之间的数学关系模型，求出各用途各级别的地价级差收益系数，再用地价级差收益系数等参数来计算级别地面基准地价。

B、模型选择：根据样点地价与土地级别二者之间的二维关系图，并结合《估价规程》，选择适宜的模型，见公式4-1-15。

C、参数估算：将收集到的不同用途的样点地价代入模型中，估算出参数值后，进行参数可靠性检验，检验要求按《估价规程》中的有关规定进行。

D、基准地价计算：将估算参数值和有关参数代入，得到各土地级别的基准地价。

### ②商服用地

#### A、选择模型

根据《估价规程》提供的级差收益测算模型，结合样点地价与土

地级别二者之间的二维关系图选择适宜的模型。

a.确定模型

根据包头市商服用地土地样点级别指数与地价关系分析，确定以下测算模型：

$$Y_n = A (1+r)^{X_{1n}} \quad (\text{公式4-1-15})$$

式中：Y<sub>n</sub>——样点地价；

X<sub>1n</sub>——第n级土地级别指数；

A——常数；

r——土地收益级差系数。

土地质量从优到劣按等级系数1，2……n排列，土地级别指数取值为1，2……n。

将商服用地样点地价及土地级别指数分别代入，进行回归分析。

b.估算系数

按土地用途，将样点地价代入上述测算模型，利用最小二乘法估算参数A和r，有关参数见下表4-1-37。

表4-1-37 商服用地模型估算的参数表

土地利用类型	适用级别	A	r
商服用地	I~V级	11509.42837	-0.2188
商服用地	VI~VII级	55956.787799	-0.4418

包头市城区商服用地各级别地价测算模型为：

$$I\sim V\text{级地价} = 11509.42837 \times (1 - 0.2188)^{\text{土地级别指数}}$$

$$VI\sim VII\text{级地价} = 55956.787799 \times (1 - 0.4418)^{\text{土地级别指数}}$$

B、模型检验

商服用地样点地价与土地级别关系模型检验结果见图4-1-4。

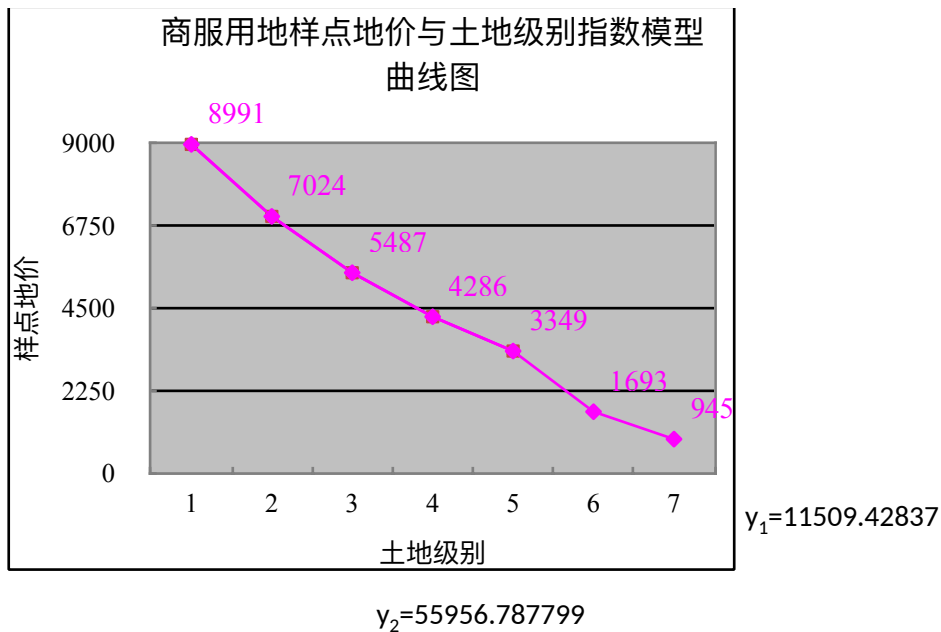


图4-1-4 包头市商服用地样点地价与土地级别模型曲线图

通过对包头市商服用地样点进行检验剔除后，采用最小二乘法建立的包头市商服用地样点地价—土地级别关系模型，I~V级相关系数为0.8856，VI~VII级相关系数0.8732，相关性较高。因此，模型是符合回归分析要求的，说明土地级别指数与样点地价之间具有相对一致的规律，通过土地级别指数计算出的样点地价都比较符合现时市场状况。

### C、测算基准地价

将包头市城区商服用地各个级别指数代入上述公式测算地价，其测算结果见表4-1-38。

表4-1-38 商服用地样点地价—土地级别模型法测算结果一览表

级别	I	II	III	IV	V	VI	VII
地价 (元/m <sup>2</sup> )	8991	7024	5487	4286	3349	1693	945

### ③住宅用地



### A、选择模型

住宅用地样点地价与土地级别二者之间模型的选择，同商服用地模型的选择。

#### a.确定模型

根据包头市住宅用地样点土地级别指数与地价关系分析，确定以下测算模型：

$$Y_n = A (1+r)^{X_{1n}} \quad (\text{公式4-1-16})$$

式中： $Y_n$ ——样点地价；

$X_{1n}$ ——第n级土地级别指数；

A——常数；

r——土地收益级差系数。

土地质量从优到劣按等级系数1, 2.....n排列，土地级别指数取值为1, 2.....n。

将住宅用地样点地价及土地级别指数分别代入，进行回归分析。

#### b.估算系数

按土地用途，将样点地价代入上述测算模型，利用最小二乘法估算参数A和r，见下表4-1-39。

表4-1-39 住宅用地模型估算的参数表

土地利用类型	适用级别	A	r
住宅用地	I~IV级	8934.111084	-0.2442
住宅用地	V~VI级	56015.533126	-0.4985

包头市城区住宅用地各级别地价测算模型为：

I~IV级地价=8934.111084× (1-0.2442)<sup>土地级别指数</sup>

V~VI级地价=56015.533126× (1-0.4985)<sup>土地级别指数</sup>

## B、模型检验

住宅用地样点地价与土地级别关系模型检验结果见图4-1-5。

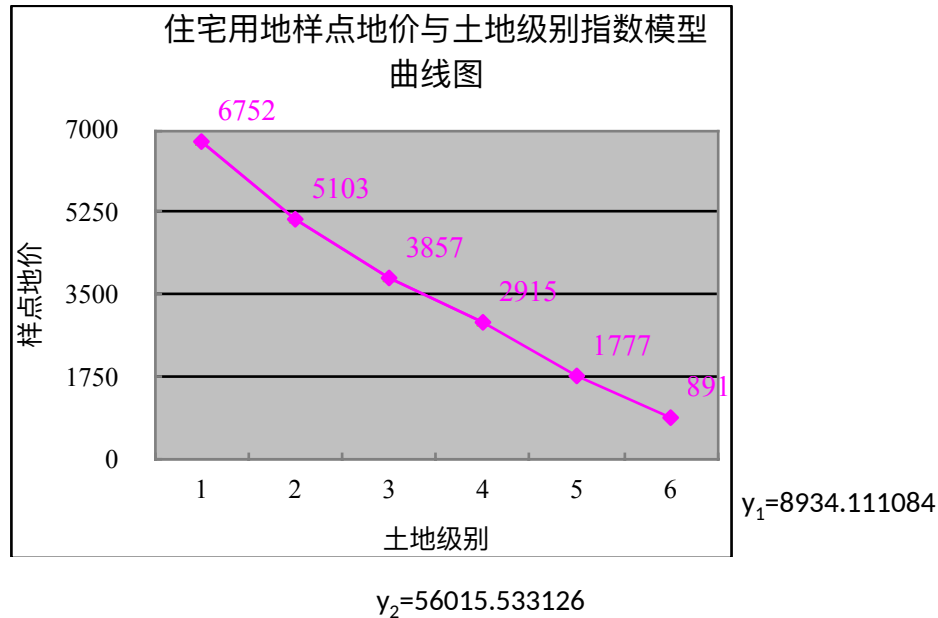


图4-1-5 包头市住宅用地样点地价与土地级别模型曲线图

通过对包头市住宅用地样点进行检验剔除后，采用最小二乘法建立的包头市住宅用地样点地价—土地级别关系模型，I~IV级相关系数为0.8752，V~VI级相关系数0.8948，相关性较高。因此，模型是符合回归分析要求的，说明土地级别指数与样点地价之间具有相对一致的规律，通过土地级别指数计算出的样点地价都比较符合现时市场状况。

## C、基准地价测算

将包头市城区住宅用地各个级别指数代入上述公式测算地价，其测算结果见表4-1-40。

表4-1-40 住宅用地样点地价—土地级别模型法测算结果一览表

级别	I	II	III	IV	V	VI
----	---	----	-----	----	---	----

地价 (元/m <sup>2</sup> )	6752	5103	3857	2915	1777	891
------------------------	------	------	------	------	------	-----

#### ④工业用地

##### A、选择模型

工业用地样点地价与土地级别二者之间模型的选择，同商服用地模型的选择。

##### a.确定模型

根据包头市工业用地样点土地级别指数与地价关系分析，确定以下测算模型：

$$Y_n = A (1+r)^{X_{1n}} \quad (\text{公式4-1-17})$$

式中：Y<sub>n</sub>——样点地价；

X<sub>1n</sub>——第n级土地级别指数；

A——常数；

r——土地收益级差系数。

土地质量从优到劣按等级系数1, 2.....n排列，土地级别指数取值为1, 2.....n。

将工业用地样点地价及土地级别指数分别代入，进行回归分析。

##### b.估算系数

按土地用途，将样点地价代入上述测算模型，利用最小二乘法估算参数A和r，见下表4-1-41。

表4-1-41 工业用地模型估算的参数表

土地利用类型	A	r
工业用地	1180	-0.2381

包头市城区工业用地各级别地价测算模型为：

地价=1180×(1-0.2381)<sup>土地级别指数</sup>

## B、模型检验

工业用地样点地价与土地级别关系模型检验结果见图4-1-6。

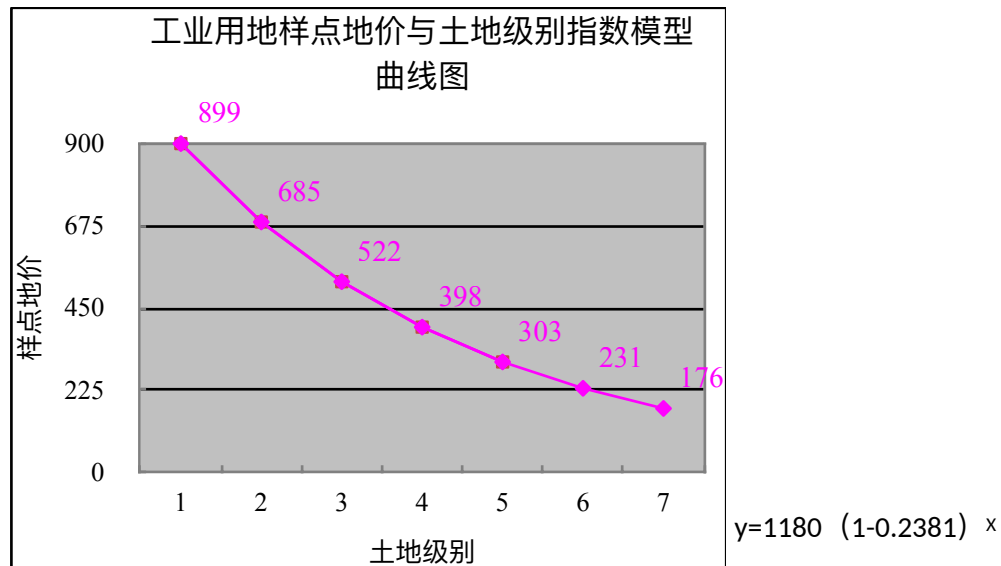


图4-1-6 包头市工业用地样点地价与土地级别模型曲线图

通过对包头市工业用地样点进行检验剔除后，采用最小二乘法建立的包头市工业用地样点地价—土地级别关系模型，相关系数为0.9012，相关性较高。因此，模型是符合回归分析要求的，说明土地级别指数与样点地价之间具有相对一致的规律，通过土地级别指数计算出的样点地价都比较符合现时市场状况。

## C、基准地价测算

将包头市城区工业用地各个级别指数代入上述公式测算地价，其测算结果见表4-1-42。

表4-1-42 工业用地样点地价—土地级别模型法测算结果一览表

级别	控I	控II	I	II	III	IV	V
地价 (元/m <sup>2</sup> )	899	685	522	398	303	231	176

### (3) 样点地价—作用总分值模型法 (商服、住宅)

#### ①评估技术思路

提取样点地面价，并与样点所在评价单元的作用总分值进行匹配，进行样点作用总分值与地价关系分析。通过分析得出二者的关系为指数关系，从而分别建立商服、住宅用地样点地价和样点作用总分值的指数模型。按照土地级别，将所有样点作用总分值代入模型计算出的样点地面价平均值，即为该土地级别地面基准地价。

### ②商服用地

通过商服用地样点地价和作用总分值进行模型拟合，得到的数学模型为：

$$1\sim 5\text{级地价}=685.024798\times(1+0.0303)^{\text{作用总分值}}$$

$$6\sim 7\text{级地价}=396.22039\times(1+0.0611)^{\text{作用总分值}}$$

通过上述公式，用样点地价—作用总分值模型法测得商服用地基准地价结果见表4-1-43。

表4-1-43 样点作用总分值—模型法计算的商服用地基准地价表

级别	级别平均分值	级别价 (元/m <sup>2</sup> )	地价上限	地价下限
I	83	9789	10849	7429
II	71	6449	7766	5215
III	61	4523	5704	3521
IV	50	3610	4492	2961
V	40	2905	3538	2188
VI	28	1853	2325	1298
VII	18	1008	1310	780

### ③住宅用地

通过住宅用地样点地价和作用总分值进行模型拟合，得到的数学模型为：

$$I\sim IV\text{级地价}=341.544817\times(1+0.036)^{\text{作用总分值}}$$

V~VI级地价=780.028939×(1+0.0151)<sup>作用总分值</sup>

通过上述公式，用样点地价-作用总分值模型法测得住宅用地地价结果见表4-1-44。

表4-1-44 样点作用总分值—模型法计算的住宅用地地面基准地价表

级别	级别平均分	级别价 (元/	地价上限	地价下限
I	83	5499	6714	4418
II	73	4481	5550	3888
III	64	3882	4854	3397
IV	57	2913	3699	2166
V	48	1810	2294	1442
VI	36	1086	1375	893

## (4) 基准地价结果

商服用地基准地价测算主要采用样点地价法、样点地价—土地级别模型法、样点地价—作用总分值模型法三种方法的简单算术平均值，结果见表4-1-45。

表4-1-45 商服用地地面基准地价结果表

单位：元/m<sup>2</sup>

级别	商服用地 基准地价	样点地价法	样点地价—土地 级别模型法	样点地价—作用 总分值模型法
I	9750	10470	8991	9789
II	6975	7452	7024	6449
III	4875	4615	5487	4523
IV	3900	3804	4286	3610
V	3075	2971	3349	2905
VI	1800	1805	1693	1853
VII	1050	1181	945	1008

住宅用地基准地价测算主要采用样点地价法、样点地价—土地级别模型法、样点地价—作用总分值模型法三种方法的简单算术平均值，结果见表4-1-46。

表4-1-46 住宅用地地面基准地价结果表

单位：元/m<sup>2</sup>

级别	住宅用地 基准地价	样点地价法	样点地价—土地 级别模型法	样点地价—作用 总分值模型法
I	6450	7098	6752	5499
II	4950	5266	5103	4481
III	3750	3511	3857	3882
IV	2700	2272	2915	2913
V	1800	1814	1777	1810
VI	975	948	891	1086

工业用地基准地价主要采用样点地价法、样点地价—土地级别模型法两种方法进行测算，因样点地价法测算结果更接近包头市工业用地市场价格水平，故样点地价法权重取0.7，样点地价—土地级别模型法权重取0.3，计算结果见表4-1-47。

表4-1-47 工业用地基准地价结果表

单位：元/m<sup>2</sup>

级别	工业用地基准地价	样点地价法	样点地价—土地级别模 型法
控I	870	841	899
控II	690	695	685
I	480	438	522
II	330	262	398
III	285	267	303
IV	255	279	231
V	225	274	176

## 7、包头市商服、住宅、工业用地基准地价表

本次包头市商服、住宅、工业用地地面基准地价和楼面基准地价确定结果见表4-1-48。



表4-1-48 包头市商服、住宅、工业用地基准地价表

用途 级别	商服			住宅			工业		
	地面地价		楼面地 价	地面地价		楼面地 价	地面地价		
	元/平方 米	万元/亩	元/建筑 平方米	元/平方 米	万元/亩	元/建筑 平方米	级别	元/平方 米	万元/亩
I	9750	650	3900	6450	430	3225	控I	870	58
II	6975	465	2790	4950	330	2475	控II	690	46
III	4875	325	1950	3750	250	1875	I	480	32
IV	3900	260	1560	2700	180	1350	II	330	22
V	3075	205	1230	1800	120	1200	III	285	19
VI	1800	120	900	975	65	650	IV	255	17
VII	1050	70	525	—	—	—	V	225	15

注：控I、控II是根据《包头市城市总体规划》，从中心城区中分离得到。

## 8、主街商服用地路线价加价的确

路线价法是指在城镇街道上划分路线价区段并设定标准临街深度，在每个路线价区段内选取一定数量的标准临街宗地并测算其平均单价或楼面地价，利用有关调整系数将该平均单价或楼面地价调整为各宗临街土地价值或价格的方法。

路线价代表了某一路线区段在某临街深度上的平均地价。虽然路线价区段上繁华程度、交通条件等区域因素基本一致，但由于路线价区段上各宗地的深度、宽度、临街状况等个别因素的不同，单位面积地价差异很大。因此，若评估某路线价区段上宗地地价，必须考虑宗地个别因素对地价的影响。由于本轮商服用地基准地价表现形式为一定内涵条件下的级别均价，不能真实客观反映各路线价区段的价格差异，故在拟出让临街商服用地评估中，需要对现状城市道路路线价区段进行加价。

由于临街土地价格在很大程度上决定于其深度。因此，本轮包头市商服用地路线价评估结合实地调查及统计分析，已建成项目宗地临街深度从建筑红线起算；未建成项目宗地临街深度从用地边界起算。标准临街深度根据具体情况分别设定为30m、20m和12m，详见主街路线加价及标准临街深度表。

#### (1) 样点临街深度修正

临街土地其深度不同，利用价值就不同，地价水平也存在一定差异。商服用地路线价及加价采用标准临街深度下单位面积楼面地价表示。由于各路线价区段的样点临街深度各不相同，因此，必须将样点临街深度修正到标准临街深度条件下，再计算样点地价。

##### ①样点临街深度修正系数表的编制

根据“四三二一法则”，将临街深度为100英尺（100英尺=30.48米）的临街土地，划分为与街道平行的四等份，利用临街深度与平均深度价格修正率建立回归方程，回归方程为：

$$y=-0.026x+1.8 \quad (\text{公式4-1-18})$$

式中：x——临街深度

y——临街深度修正系数

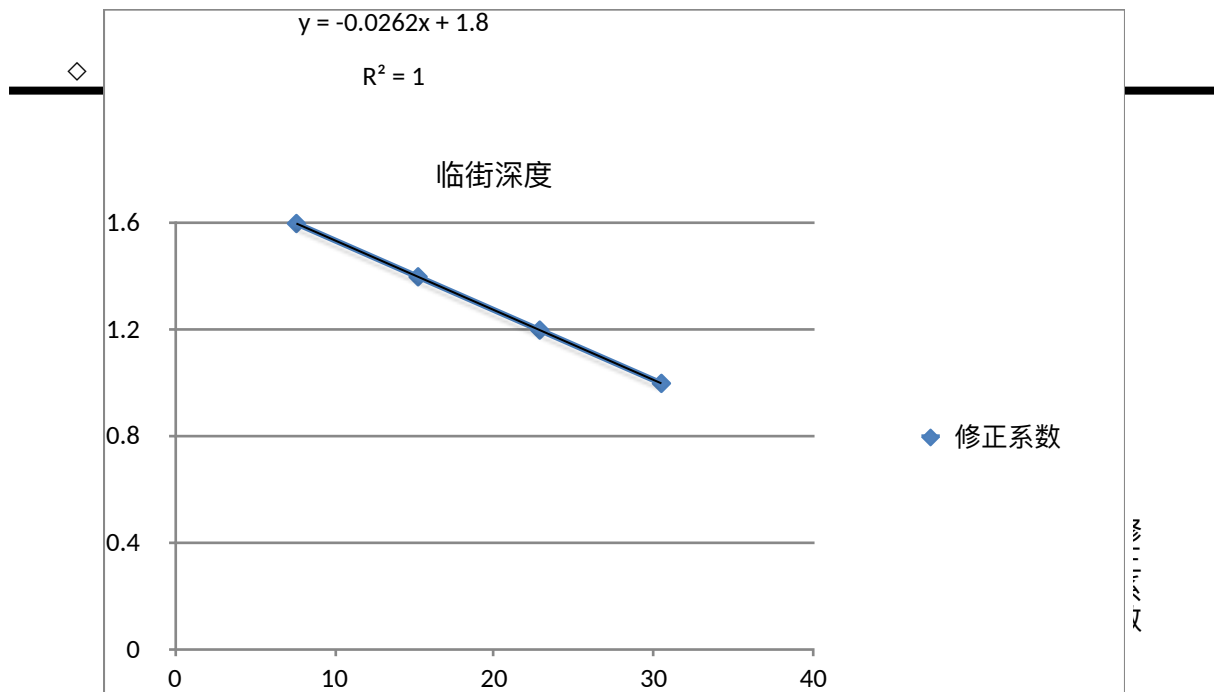


图4-1-7 临街深度与平均深度价格修正率模型曲线图

经检验，临街深度与平均深度价格修正率相关系数为1.0，相关性高，符合建模要求。根据模型建立样点临街深度修正系数，见表4-1-49~表4-1-51。

表4-1-49 商服用地样点标准临街深度30m修正系数表

临街深度	≤6	6.5	7	7.5	8	8.5	9	9.5	10	10.5
修正系数	0.6204	0.6254	0.6304	0.6355	0.6407	0.6460	0.6513	0.6568	0.6623	0.6680
临街深度	11	11.5	12	12.5	13	13.5	14	14.5	15	15.5
修正系数	0.6737	0.6795	0.6855	0.6915	0.6977	0.7039	0.7103	0.7168	0.7234	0.7301
临街深度	16	16.5	17	17.5	18	18.5	19	19.5	20	20.5
修正系数	0.7370	0.7440	0.7511	0.7584	0.7658	0.7733	0.7810	0.7889	0.7969	0.8050
临街深度	21	21.5	22	22.5	23	23.5	24	24.5	25	25.5
修正系数	0.8134	0.8219	0.8306	0.8395	0.8486	0.8579	0.8674	0.8770	0.8869	0.8971
临街深度	26	26.5	27	27.5	28	28.5	29	29.5	30	—
修正系数	0.9074	0.9181	0.9289	0.9401	0.9515	0.9632	0.9751	0.9875	1.0000	—

表4-1-50 商服用地样点标准临街深度20m修正系数表

临街深度	≤6	7	8	9	10	11	12	13
修正系数	0.7786	0.7911	0.8040	0.8174	0.8312	0.8455	0.8602	0.8755
临街深度	14	15	16	17	18	19	20	—

修正系数	0.8913	0.9078	0.9248	0.9426	0.9610	0.9801	1.0000	—
------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---

4-1-51 商服用地样点标准临街深度12m修正系数表

临街深度	≤3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
修正系数	0.8641	0.8773	0.8910	0.9051	0.9196	0.9347	0.9502	0.9663	0.9828	1.0000

## ②样点地价临街深度修正

根据路线价区段内的样点临街深度，获取对应的修正系数，将样点的地价修正为标准临街深度的地价。

## 2、路线价加价的确定

路线价是通过特定街道、实用价值相等的市街地，设定标准深度，求取在该深度上数宗土地的平均单价并附设于特定街道，即得到该街道的路线价。本轮包头市商服用地路线价是通过计算各路线价区段内样点的平均地价，作为该区段的路线价，在此基础上综合确定各路线价区段的路线价加价，结果见表4-1-52。

4-1-52 包头市商服用地地区段路线价加价表

单位：元/建筑平方米

区段号	区段名称	区段范围	标准临街深度(m)	路线价加价
5-8	110国道	西至民族东路，东至青福路	20	1087
5-9	110国道	西至青福路，东至金沙路	20	1087
5-10	110国道	西至金沙路，东至战备路	20	1087
5-11	110国道	西至战备路，东至赛汗路	20	1087
5-12	110国道	西至赛汗路，东至兴业路	20	1087
5-13	110国道	西至兴业路，东至育才路	20	1087
4-41	110国道	西至育才路，东至210国道	20	1391
4-38	兵工路	西至阿尔丁大街，东至规划四路	12	1198
4-37	兵工路	西至规划四路，东至邻圃道	12	1198
4-36	兵工路	西至邻圃道，东至民主路	12	1198

区段号	区段名称	区段范围	标准临街深度 (m)	路线价加价
5-1	青山路	西至滨河东路, 东至白云鄂博路	20	1237
4-22	青山路	西至白云鄂博路, 东至邻圃道	20	1247
3-38	青山路	西至邻圃道, 东至经十三路	20	1870
3-39	青山路	西至经十三路, 东至210国道	20	1870
4-23	青山路	西至210国道, 东至兴胜东路	20	1247
5-2	青山路	西至兴胜东路, 东至内环路	20	1237
3-1	莫尼路	西至滨河东路, 东至迎宾道	12	1828
3-2	莫尼路	西至迎宾道, 东至邻圃道	12	1828
3-3	团结大街	西至滨河东路, 东至南排道	20	1857
2-1	团结大街	西至南排道, 东至林荫路	20	2257
3-4	团结大街	西至林荫路, 东至富强路	20	1857
3-6	青年路	西至滨河东路, 东至南排道	20	1870
2-2	青年路	西至南排道, 东至阿吉奈道	20	2544
2-3	青年路	西至阿吉奈道, 东至富强路	20	2544
3-7	钢铁大街	西至滨河东路, 东至南排道	30	2025
2-4	钢铁大街	西至南排道, 东至白云鄂博路	30	2937
1-1	钢铁大街	西至白云鄂博路, 东至林荫路	30	3580
1-2	钢铁大街	西至林荫路, 东至民族西路	30	3580
1-3	钢铁大街	西至民族西路, 东至广场西路	30	3580
2-5	钢铁大街	西至广场西路, 东至体育馆道	30	2937
2-6	钢铁大街	西至体育馆道, 东至幸福路	30	2937
3-5	钢铁大街	西至幸福路, 东至呼得木林大街	20	1857
3-8	少先路	西至滨河东路, 东至南排道	20	2075
2-7	少先路	西至南排道, 东至市府东路	20	2868
2-8	少先路	西至市府东路, 东至幸福南路	20	2868
3-9	少先路	西至幸福南路, 东至自由路	20	2075
3-10	友谊大街	西至滨河东路, 东至南排道	30	1934
3-11	友谊大街	西至南排道, 东至市府东路	30	1934

区段号	区段名称	区段范围	标准临街深度 (m)	路线价加价
3-12	友谊大街	西至市府东路，东至呼得木林大街	30	1934
4-1	友谊大街	西至呼得木林大街，东至民主路	30	1591
3-14	富林路	西至林荫路，东至富强路	12	1930
3-13	黄河大街	西至白云鄂博路，东至富强路	30	2201
4-2	黄河大街	西至富强路，东至万青路	30	1591
4-3	黄河大街	西至建华路，东至哈屯高勒路	20	1591
4-4	黄河大街	西至哈屯高勒路，东至巴彦塔拉大街	20	1591
4-40	稀土大街	西至白云鄂博路，东至科技路	12	1391
5-7	稀土大街	西至科技路，东至曙光路	12	1187
2-25	文化路	西至富强路，东至哈达道	20	2765
3-40	文化路	西至哈达道，东至赛汗路	20	1946
3-41	科学路	西至富强路，东至赛汗路	20	2036
3-15	三八路	北至莫尼路，南至友谊大街	12	1934
3-16	白云鄂博路	北至莫尼路，南至团结大街	20	2080
2-9	白云鄂博路	北至团结大街，南至乌兰道	20	2825
1-4	白云鄂博路	北至乌兰道，南至松梅街	20	3909
2-10	白云鄂博路	北至松梅街，南至友谊大街	20	2825
3-18	白云鄂博路	北至友谊大街，南至昆工路	20	2080
3-17	白云鄂博路	北至昆工路，南至校园路	20	2080
4-5	白云鄂博路	北至校园路，南至稀土大街	20	1602
3-19	鞍山道	北至莫尼路，南至团结大街	12	1779
2-11	鞍山道	北至团结大街，南至乌兰道	12	2811
1-5	鞍山道	北至乌兰道，南至松梅街	12	4016
2-12	鞍山道	北至松梅街，南至友谊大街	12	2811
3-20	林荫路	北至莫尼路，南至团结大街	20	1853
2-13	林荫路	北至团结大街，南至乌兰道	20	2505
1-6	林荫路	北至乌兰道，南至松梅街	20	4510

区段号	区段名称	区段范围	标准临街深度 (m)	路线价加价
2-14	林荫路	北至松梅街，南至友谊大街	20	2505
3-21	林荫路	北至友谊大街，南至校园路	20	1853
4-6	林荫路	北至校园路，南至稀土大街	20	1591
3-22	民族西路	北至莫尼路，南至青年路	12	1840
2-15	民族西路	北至青年路，南至乌兰道	12	2800
1-7	民族西路	北至乌兰道，南至太阳城北侧巷道	12	3480
2-16	民族西路	北至太阳城北侧巷道，南至友谊大街	12	2800
3-23	民族西路	北至友谊大街，南至校园路	12	1840
4-7	民族西路	北至校园路，南至稀土大街	12	1591
4-10	阿尔丁大街	北至兵工路，南至傲北上城北侧规划路	20	1238
4-8	阿尔丁大街	北至傲北上城北侧规划路，南至莫尼路	20	1238
3-24	阿尔丁大街	北至莫尼路，南至青年路	20	1975
2-17	阿尔丁大街	北至青年路，南至乌兰道	20	2918
1-8	阿尔丁大街	北至乌兰道，南至钢铁大街	20	3480
2-18	阿尔丁南大街	北至钢铁大街，南至友谊大街	30	2918
3-25	阿尔丁南大街	北至友谊大街，南至校园路	30	1975
4-9	阿尔丁南大街	北至校园路，南至稀土大街	30	1238
4-11	民族东路	北至兵工路，南至莫尼路	12	1238
3-26	民族东路	北至莫尼路，南至青年路	12	1822
2-19	民族东路	北至青年路，南至银河路	12	2370
2-20	民族东路	北至银河路，南至钢铁大街	12	2370
2-21	民族东路	北至钢铁大街，南至少先路	12	2370
3-27	民族东路	北至少先路，南至校园路	12	1882
4-12	民族东路	北至校园路，南至稀土大街	12	1238
3-29	邻圃道	北至兵工路，南至青山路	12	1954
3-28	邻圃道	北至青山路，南至繁荣道	12	1954

区段号	区段名称	区段范围	标准临街深度 (m)	路线价加价
4-13	富强路	北至兵工路，南至青山路	12	1541
3-30	富强路	北至青山路，南至先锋路	12	1951
2-22	富强路	北至先锋路，南至繁荣道	12	2908
3-31	富强路	北至繁荣道，南至青年路	12	1951
2-23	富强路	北至青年路，南至少先路	12	2908
3-32	富强路	北至少先路，南至黄河大街	12	1951
4-14	幸福路	北至兵工路，南至青山路	20	1541
3-33	幸福路	北至青山路，南至先锋路	20	2263
2-24	幸福路	北至先锋路，南至繁荣道	20	2792
3-34	幸福路	北至繁荣道，南至稀土路	20	2263
4-15	幸福路	北至稀土路，南至黄河大街	20	1541
4-16	呼得木林大街	北至兵工路，南至青山路	12	1541
3-35	呼得木林大街	北至青山路，南至稀土路	12	1765
4-17	呼得木林大街	北至稀土路，南至黄河大街	12	1541
4-18	万青路	北至少先路，南至稀土路	20	1537
4-19	万青路	北至稀土路，南至黄河大街	20	1537
3-36	自由路	北至青山路，南至少先路	12	1221
4-20	民主路	北至兵工路，南至青山路	12	1541
3-37	民主路	北至青山路，南至建设路	12	1971
4-21	民主路	北至建设路，南至友谊大街	12	1541
3-55	青东路	北至青山路，南至建设路	12	1825
3-56	青东路	北至青山路，南至科学路	12	1825
3-57	赛汗路	北至青山路，南至科学路	12	1825
3-43	沙河西街	西至建华路，东至210国道	12	2108
3-42	沙河街	西至210国道，东至健康路	12	2108
4-24	沙河街	西至健康路，东至花园路	12	1633
4-43	建华路	北至110国道，南至青山路	20	1391
3-58	建华路	北至青山路，南至纬十五路	20	1875



区段号	区段名称	区段范围	标准临街深度 (m)	路线价加价
4-42	建华路	北至纬十五路，南至纬十六西路	20	1391
4-44	建华路	北至纬十六西路，南至黄河大街	20	1441
4-46	世纪北路	北至110国道，南至纬一路	12	1441
3-61	世纪北路	北至纬一路，南至世纪东路	12	1875
3-59	世纪西路	北至世纪北路，南至建设路	12	1875
4-45	世纪西路	北至建设路，南至世纪南路	12	1441
4-51	世纪南路	北至世纪西路，南至黄河大街	12	1491
3-60	世纪东路	北至世纪北路，南至世纪南路	12	1875
4-47	莎木佳路	北至石桥街，南至工农街	12	1441
3-44	文明路	北至工农街，南至沙河街	12	1946
3-45	文明路	北至沙河街，南至新春街	12	1946
4-25	文明路	北至新春街，南至黄河大街	12	1541
4-32	西脑包大街	西至巴彥塔拉大街，东至西河东路	12	1632
3-51	西脑包大街	西至西河东路，东至环城路	12	1975
3-52	西门大街	西至环城路，东至通顺街	12	1975
4-33	西门大街	西至通顺街，东至内环路	12	1391
4-34	东门大街	西至内环路，东至转龙藏大街	12	1246
5-5	东门外大街	西至转龙藏大街，东至博托河路	12	1187
5-6	东门外大街	西至博托河路，东至阿尔善大街	12	1187
3-53	环城路	北至西门大街，南至公园路	20	1768
2-28	环城路	西至公园路，东至南门外大街	20	2423
2-27	环城路	西至南门外大街，东至矿机厂路	20	2423
3-54	环城路	西至矿机厂路，东至菜园路	20	1768
4-39	环城路	西至菜园路，东至转龙藏大街	20	1454
5-15	东脑包路	西至转龙藏大街，东至阿尔善大街	12	1112
4-30	巴彥塔拉大街	西至黄河大街，东至北梁西路	30	1524
4-28	巴彥塔拉大街	西至北梁西路，东至西河东路	30	1524
3-48	巴彥塔拉大街	西至西河东路，东至南门外大街	30	1780

区段号	区段名称	区段范围	标准临街深度 (m)	路线价加价
2-26	巴彦塔拉大街	西至南门外大街，东至矿机厂路	30	2710
3-47	巴彦塔拉大街	西至矿机厂路，东至工业路	30	1780
3-49	巴彦塔拉大街	西至工业路，东至东河西路	30	1780
4-29	巴彦塔拉大街	西至东河西路，东至博托河路	30	1524
5-4	巴彦塔拉大街	西至博托河路，东至阿尔善大街	30	1187
4-35	西河西路	北至西脑包大街，南至站北路	12	1655
4-48	和平路	北至西门大街，南至新中路	12	1466
3-62	和平路	北至新中路，南至环城路	12	1900
2-29	南门外大街	北至环城路，南至巴彦塔拉大街	12	2710
3-63	南门外大街	北至巴彦塔拉大街，南至站北路	12	1900
4-31	工业路	北至东门大街，南至新中路	12	1336
3-50	工业路	北至新中路，南至巴彦塔拉大街	12	1807
4-50	转龙藏大街	北至东门外大街，南至文兴路	12	1466
4-49	转龙藏大街	北至文兴路，南至明日星城小区北 侧道路	12	1466
5-14	转龙藏大街	北至明日星城小区北侧道路，南至 站北路	12	1112
4-26	站北路	西至哈屯高勒路，东至铁路医院西 路	12	1481
3-46	站北路	西至铁路医院西路，东至南门外大 街	12	1975
4-27	站北路	西至南门外大街，东至东河西路	12	1481
5-3	站北路	西至东河西路，东至阿尔善大街	12	1187

注：①表4-1-52之外临现状城市道路的商服用地路线价区段标准深度设定为12米，按照所在级别楼面基准地价的50%进行路线价加价。②拟出让土地规划条件未明确临街深度的及已建成项目临街深度不能准确界定的，均按标准临街深度进行路线价加价。

## 9、基准地价对比分析

### (1) 上一轮基准地价简介

包头市上轮基准地价估价期日为2015年1月1日，于2015年8月1日公布实施执行，其地价内涵见表4-1-53。

**表4-1-53 包头市基准地价内涵说明表**

用途	商服		住宅		工业
	I~V级	VI~VII级	I~IV级	V-VI级	
土地级别划分	I~V级	VI~VII级	I~IV级	V-VI级	控I~V级
设定容积率	2.5	2.0	2.0	1.5	1.0
土地开发程度	七通一平	五通一平	七通一平	五通一平	五通一平
土地使用年期（年）	40		70		50
估价期日	2015年1月1日				

上一轮基准地价的结果见表4-1-54。

表4-1-54 上一轮包头市各类用地基准地价表

级别	用途	商服		住宅		工业		
		元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	级别	元/m <sup>2</sup>	万元/亩
I		6050	403	3300	220	控I	840	56
II		4750	317	2620	175	控II	630	42
III		3975	265	2020	135	I	420	28
IV		3100	207	1500	100	II	300	20
V		2325	155	975	65	III	255	17
VI		1420	95	600	40	IV	210	14
VII		860	57	—	—	V	180	12

## (2) 与上一轮基准地价的比较

## ①定级范围的比较

按照《定级规程》规定，城镇土地的定级范围为土地利用总体规划确定的城镇建设用地。上一轮商服、住宅、工业定级范围均为635.37平方公里，在本轮土地定级过程中，考虑土地利用总体规划的同时，也兼顾了包头市城市总体规划的布局。在商服、住宅用地定级范围划定时剔除了城市总体规划中174.12平方公里的工业用地，最终确定商服、住宅用地定级范围为461.25平方公里，较上轮减少174.12平方公里，减少区域主要分布在装备园区、包钢、金属深加工园区、九原工业园区和包西铁路以西部分；工业用地定级范围为639.07平方公里，较上轮增加3.70平方公里，增加区域主要为城市规划确定的九原工业园区以南的部分工业用地。具体对比情况见表4-1-55。

表4-1-55 包头市定级范围变化情况表

单位：平方公里

更新日期	2015年	2020年	变化情况
土地用途			
商服、住宅	635.37	461.25	-174.12

工业	635.37	639.07	+3.70
----	--------	--------	-------

## ②各级别范围的比较（商服、住宅、工业）

### A、商服用地各级别范围比较

本轮商服用地与上一轮商服用地的级别均为七个级别，较上一轮级别范围相比，具体变化如下：

I级商服用地西界、北界无变化，东界由林荫路扩展至体育馆道，南界由少先路缩减至松梅街。

II级商服用地昆区、青山区、东河区土地级别界线均有变化，其中：昆区沿南、北两个方向扩展，扩展区域主要包括南排道—白彦道—林荫路—团结大街，阿吉奈道—乌兰道—民族东路—青年路，阿吉奈道—友谊大街—市府东路—少先路，市府东路—少先路—幸福南路—钢铁大街四片区域；青山区由光荣道、赛音道向西北方向延伸至富强路；东河区由环城路向南扩展至体育场南路。

III级商服用地土地级别界线沿原级别界线向四周扩展，南界由昆工路、富林北路扩展至校园路，北界由团结大街扩展至莫尼路，西界由三八路扩展至滨河东路，东界由自由路扩展至210国道。

IV级商服用地主要有两片区域有变化，其中一片南界由校园南路外扩至沼园西路；另外一片北界由青山路、纬一路向北外扩，扩展至兵工路。

V级商服用地主要有两片区域有变化，主要分布在110国道以北，分别为青福路—110国道—金沙路—青福路；战备路—110国道—赛汗路—环铁南路。

VI级商服用地主要有两片区域有变化，分别为高新区希望工业园

区外扩至园区两侧区域，滨河新区机场高速路北侧区域扩展至南侧区域；新增青山区奥特莱斯商业区。

VII级商服用地无明显变化。

具体面积变化情况详见下表：

表4-1-56 包头市商服用地级别面积变化情况表

单位：平方公里

土地级别 级别面积 年份	I	II	III	IV	V	VI	VII	合计
2020年	1.27	9.84	54.01	43.97	75.79	106.58	169.79	461.25
2015年	0.72	6.37	17.53	76.36	76.04	89.15	369.2	635.37
差值 (+、-)	0.55	3.47	36.48	-32.39	-0.25	17.43	-199.41	-174.12
变化率 (%)	76.39	54.47	208.10	-42.42	-0.33	19.55	-54.01	-27.40

### B、住宅用地各级别范围比较

本轮住宅用地与上一轮住宅用地的级别均为六个级别，较上一轮级别范围相比，具体变化如下：

I级住宅用地南、北、西界无明显变化、东界由民族东路扩展至幸福南路。

II级住宅用地主要有三片区域有变化，其中：西界由三八路扩至滨河东路，北界由青山路扩展至兵工路，东界由自由路扩展至210国道。

III级住宅用地有两片区域有变化，其中一片土地级别界线向外围进行了扩展，南界由稀土大街扩至沼园西路，黄河大街扩至纬十八路、巴音高勒路；北界由青山路扩至110国道；西界由滨河东路扩至昆河；东界无明显变化。另一片位于东河区，南界由西河南路、铁路医院北路扩展至站北路。

IV级住宅用地新增三片区域，分别为青福路—110国道—金沙路—青福路；战备路—110国道—赛汗路—环铁南路；稀土高新区核心区机场高速路南侧区域。

V级住宅用地新增四片区域，分别包头市职教园区；京包铁路—东河西路—旧南绕城公路—经三路；稀土高新区核心区东侧区域；稀土高新区希望园区两侧区域。

VI级住宅用地无明显变化。

具体面积变化情况详见下表：

表4-1-57 包头市住宅用地级别面积变化情况表

单位：平方公里

土地级别 级别面积 年份	I	II	III	IV	V	VI	合计
2020年	7.75	58.65	50.1	82.45	136.15	126.15	461.25
2015年	6.02	28.29	62.44	80.52	69.92	388.18	635.37
差值 (+、-)	1.73	30.36	-12.34	1.93	66.23	-262.03	-174.12
变化率 (%)	28.74	107.32	-19.76	2.40	94.72	-67.50	-27.40

### c、工业用地各级别范围比较

本轮工业用地与上一轮工业用地的具体变化如下：

本轮工业用地与上一轮工业用地的级别均为五个级别，工业的级别界线较上一轮相比，具体变化如下：

控I工业用地土地级别范围在上轮基础上向外围进行了扩展，南界由黄河大街扩至沼园西路；北界由团结大街扩至兵工路；东界由自由路、呼德木林大街、富强路扩至210国道；西界由三八路扩至昆河。

II级工业用地新增了稀土高新区滨河新区。

其余级别无明显变化。

具体面积变化情况详见下表：

表4-1-58 包头市工业用地级别面积变化情况表

单位：平方公里



土地级别 级别面积 年份	控I	控II	I	II	III	IV	V	合计
2020年	114.27	43.36	37.61	133.77	65.98	95.63	148.45	639.07
2015年	31.12	121.82	36	118.01	79.81	96.68	151.93	635.37
差值 (+、-)	83.15	-78.46	1.61	15.76	-13.83	-1.05	-3.48	3.7
变化率 (%)	267.19	-64.41	4.47	13.35	-17.33	-1.09	-2.29	0.58

### ③基准地价比较

#### A、数据直观对比

将包头市上一轮成果与本轮成果进行对比，本轮基准地价更新，新都市区、北梁地区、北部区、南部区等包头市重点发展区域基准地价均有不同程度的上涨，具体情况见表4-1-59~表4-1-61。



表4-1-59 包头市商服基准地价与上一轮成果对比表

级 别	I			II			III			IV			V			VI			VII		
	地面地 价		楼 面 地 价	地面地 价		楼 面 地 价	地面地 价		楼 面 地 价	地面地 价		楼 面 地 价	地面地 价		楼 面 地 价	地面地 价		楼 面 地 价	地面地 价		楼 面 地 价
	元 / 平 方 米	万 元 / 市 亩	元 / 建 筑 面 积	元 / 平 方 米	万 元 / 市 亩	元 / 建 筑 面 积	元 / 平 方 米	万 元 / 市 亩	元 / 建 筑 面 积	元 / 平 方 米	万 元 / 市 亩	元/ 建 筑 面 积	元 / 平 方 米	万 元 / 市 亩	元/ 建 筑 面 积	元 / 平 方 米	万 元 / 市 亩	元/ 建 筑 面 积	元 / 平 方 米	万 元 / 市 亩	元/ 建 筑 面 积
2015年	60 50	40 3	24 20	47 50	31 6	19 00	39 75	26 5	15 90	31 00	20 6	12 40	23 25	15 5	93 0	14 20	94 7	71 0	86 0	57 3	43 0
2020年	97 50	65 0	39 00	69 75	46 5	27 90	48 75	32 5	19 50	39 00	26 0	15 60	30 75	20 5	12 30	18 00	12 0	90 0	10 50	70 5	52 5
变化 (+)	37 00	24 6.7	14 80	22 25	14 8.3	89 0	90 0	60	36 0	80 0	53 .3	32 0	75 0	50	30 0	38 0	25 .3	33 2	19 0	12 .7	18 1
增长 幅 度	61.16			46.84			22.64			25.81			32.26			26.76			22.09		

由上表可知：本轮商服用地基准地价较上一轮相比，整体呈上升趋势，其中I级的涨幅最大，涨幅为61.16%；VII级的涨幅最小，涨幅为22.09%。



表4-1-60 包头市住宅基准地价与上一轮成果对比表

级 别	I			II			III			IV			V			VI		
	地面地价		楼面 价	地面地价		楼面 价	地面地价		楼面 价	地面地价		楼面 价	地面地价		楼面 价	地面地 价		楼面 价
	元/ 平 方 米	万 元/ 亩	元/ 建 筑 单 位	元/ 平 方 米	万 元/ 亩	元/ 建 筑 单 位	元/ 平 方 米	万 元/ 亩	元/ 建 筑 单 位	元/ 平 方 米	万 元/ 亩	元/ 建 筑 单 位	元/ 平 方 米	万 元/ 亩	元/ 建 筑 单 位	元/ 平 方 米	万 元/ 亩	元/ 建 筑 单 位
201 5年	33 00	220	16 50	26 20	175	13 10	20 20	135	10 10	15 00	100	75 0	97 5	65	65 0	60 0	40	40 0
202 0年	64 50	430	32 25	49 50	330	24 75	37 50	250	18 75	27 00	180	13 50	18 00	120	12 00	97 5	65	65 0
变 化 (+)	31 50	210	15 75	23 30	155	116 5	17 30	115	86 5	12 00	80	60 0	82 5	55	55 0	37 5	25	25 0
增 长 幅	95.45			88.93			85.64			80.00			84.62			62.50		

由上表可知：本轮住宅用地基准地价较上一轮相比，整体呈上升趋势，其中V级的涨幅最大，涨幅为95.45%；VI级的涨幅最小，涨幅为62.50%。



表4-1-61 包头市工业基准地价与上一轮成果对比表

级 别	控制区I		控制区II		I		II		III		IV		V	
	地面地价		地面地价		地面地价		地面地价		地面地价		地面地价		地面地价	
	元/ 平方 米	万元/ 亩	元/ 平方 米	万元/ 亩	元/ 平方 米	万 元/ 亩	元/ 平方 米	万元/ 亩	元/ 平方 米	万 元/ 亩	元/ 平方 米	万 元/ 亩	元/ 平方 米	万 元/ 亩
2015年	840	56	630	42	420	28.0	300	20	255	17	210	14	180	12
2020年	870	58	690	46	480	32	330	22	285	19	255	17	225	15
变化(+)	30	2	60	4	60	4	30	2	30	2	45	3	45	3
增长 幅 度	3.57		9.52		14.29		10.00		11.76		21.43		25.00	

由上表可知：本轮工业用地基准地价较上一轮相比，整体呈上升趋势，其中V级的涨幅最大，涨幅为25.00%；控制区I的涨幅最小，涨幅为3.57%。

为了更直观的对比本轮基准地价成果和上轮成果的变化情况，将上述表格数据绘制成柱状图，具体见图4-1-8、图4-1-9、图4-1-10。

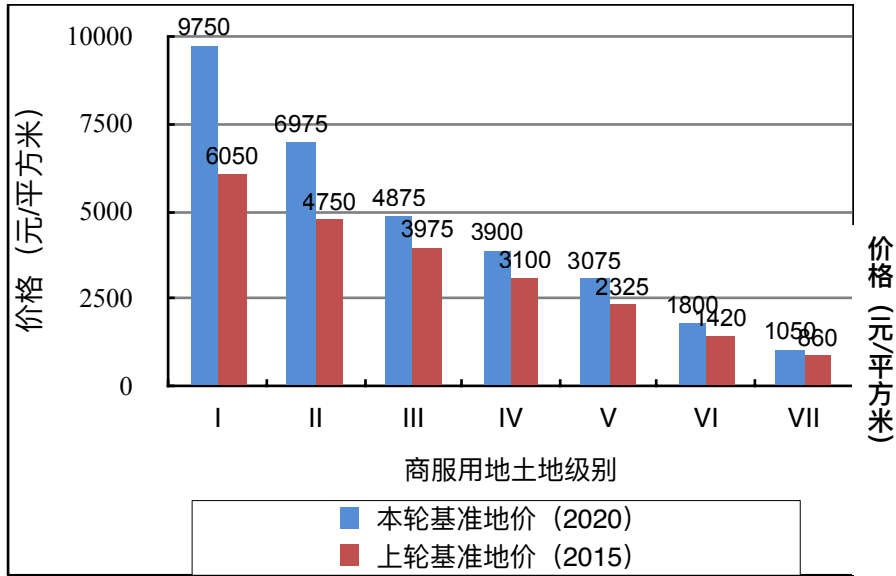


图4-1-8 包头市商服基准地价与上一轮成果对比图

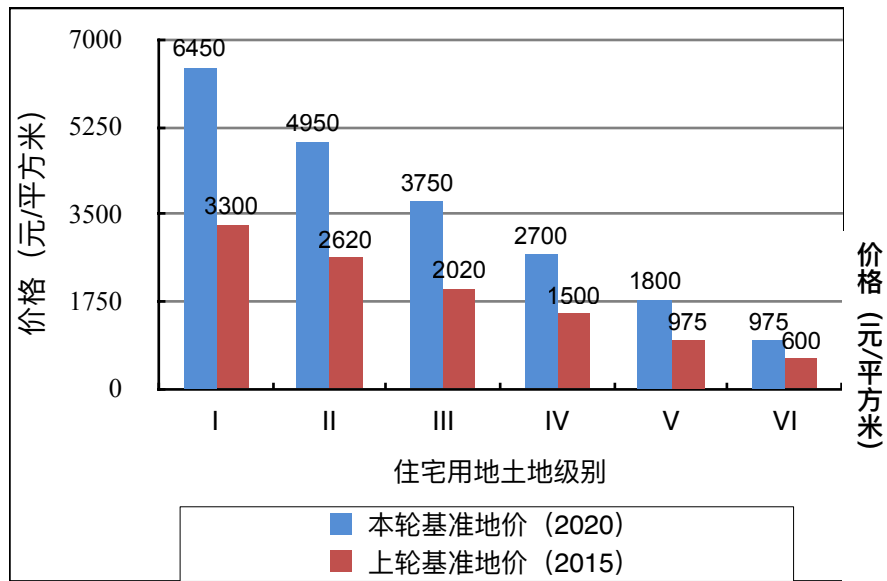


图4-1-9 包头市住宅基准地价与上一轮成果对比图

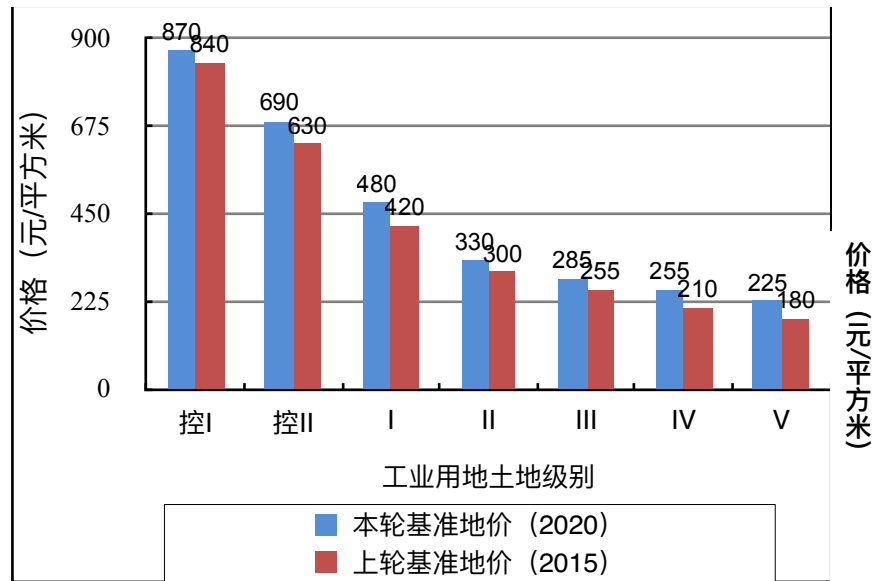


图4-1-10 包头市工业基准地价与上一轮成果对比图

#### B、修正到统一内涵条件下地价对比

将包头市上一轮基准地价修正到与本轮基准地价统一内涵条件下进行对比，对比情况见表4-1-62、表4-1-63、表4-1-64。

表4-1-62 包头市商服基准地价与上一轮成果对比表（修正到统一内涵条件下）

级 别	I			II			III			IV			V			VI			VII		
	地面地 价		楼 面 地 价	地面地 价		楼 面 地 价	地面地 价		楼 面 地 价	地面地 价		楼 面 地 价	地面地 价		楼 面 地 价	地面地 价		楼 面 地 价	地面地 价		楼 面 地 价
	元 / 平 方 米	万 元 / 市 亩	元 / 建 筑 面 积	元 / 平 方 米	万 元 / 市 亩	元 / 建 筑 面 积	元 / 平 方 米	万 元 / 市 亩	元 / 建 筑 面 积	元 / 平 方 米	万 元 / 市 亩	元/ 建 筑 面 积	元 / 平 方 米	万 元 / 市 亩	元/ 建 筑 面 积	元 / 平 方 米	万 元 / 市 亩	元/ 建 筑 面 积	元 / 平 方 米	万 元 / 市 亩	元/ 建 筑 面 积
2015年	6050	403	2420	4750	316	1900	3975	265	1590	3100	206	1240	2325	155	930	1420	947	710	860	573	430
2020年	9750	650	3900	6975	465	2790	4875	325	1950	3900	260	1560	3075	205	1230	1800	120	900	1050	705	525
变化(+)	3700	246.7	1480	2225	148.3	890	900	60	360	800	53.3	320	750	50	300	380	25.3	190	190	12.7	95
增长幅	61.16			46.84			22.64			25.81			32.26			26.76			22.09		

由上表可知：本轮商服用地基准地价较上一轮相比，整体呈上升趋势，其中I级的涨幅最大，涨幅为61.16%；VII级的涨幅最小，涨幅为22.09%。

表4-1-63 包头市住宅基准地价与上一轮成果对比表（修正到统一内涵条件下）

级 别	I			II			III			IV			V			VI		
	地面地价		楼面 价	地面地价		楼面 价	地面地价		楼面 价	地面地价		楼面 价	地面地价		楼面 价	地面地 价		楼面 价
	元/ 平 方 米	万 元/ 亩	元/ 建 筑 一 百 平 方 米	元/ 平 方 米	万 元/ 亩	元/ 建 筑 一 百 平 方 米	元/ 平 方 米	万 元/ 亩	元/ 建 筑 一 百 平 方 米	元/ 平 方 米	万 元/ 亩	元/ 建 筑 一 百 平 方 米	元/ 平 方 米	万 元/ 亩	元/ 建 筑 一 百 平 方 米	元/ 平 方 米	万 元/ 亩	元/ 建 筑 一 百 平 方 米
201 5年	45 67	304 5	22 84	36 26	241 7	18 13	27 95	186 3	13 98	20 76	138 4	10 38	13 49	89. 9	89 9	83 0	55. 3	55 3
202 0年	64 50	430	32 25	49 50	330	24 75	37 50	250	18 75	27 00	180	13 50	18 00	120	12 00	97 5	65	65 0
变 化 (+)	18 83	125 .5	94 1	13 24	88. 3	66 2	95 5	63. 7	47 7	62 4	41. 6	31 2	45 1	30. 1	30 1	14 5	9.7	97
增 长 幅	41.23			36.51			34.17			30.06			33.43			17.47		

由上表可知：本轮住宅用地基准地价较上一轮相比，整体呈上升趋势，其中V级的涨幅最大，涨幅为41.23%；VI级的涨幅最小，涨幅为17.47%。



表4-1-64 包头市工业基准地价与上一轮成果对比表（修正到统一内涵条件下）

级 别	控制区I		控制区II		I		II		III		IV		V	
	地面地价		地面地价		地面地价		地面地价		地面地价		地面地价		地面地价	
	元/ 平方 米	万元/ 亩	元/ 平方 米	万元/ 亩	元/ 平方 米	万 元/ 亩	元/ 平方 米	万元/ 亩	元/ 平方 米	万 元/ 亩	元/ 平方 米	万 元/ 亩	元/ 平方 米	万 元/ 亩
201 5年	864	57.6	648	43.2	432	28.8	309	20.6	262	17.5	216	14.4	185	12.3
202 0年	870	58	690	46	480	32	330	22	285	19	255	17	225	15
变 化 (+)	6	0.4	42	2.8	48	3.2	21	1.4	23	1.5	39	2.6	40	2.7
增 长 幅 度	0.69		6.48		11.11		6.80		8.78		18.06		21.62	

由上表可知：本轮工业用地基准地价较上一轮相比，整体呈上升趋势，其中V级的涨幅最大，涨幅为21.62%；控制区I的涨幅最小，涨幅为0.69%。

为了更直观的对比本轮基准地价成果和上一轮成果的变化情况，将上述表格数据绘制成柱状图，具体见图4-1-11、图4-1-12、图4-1-13。

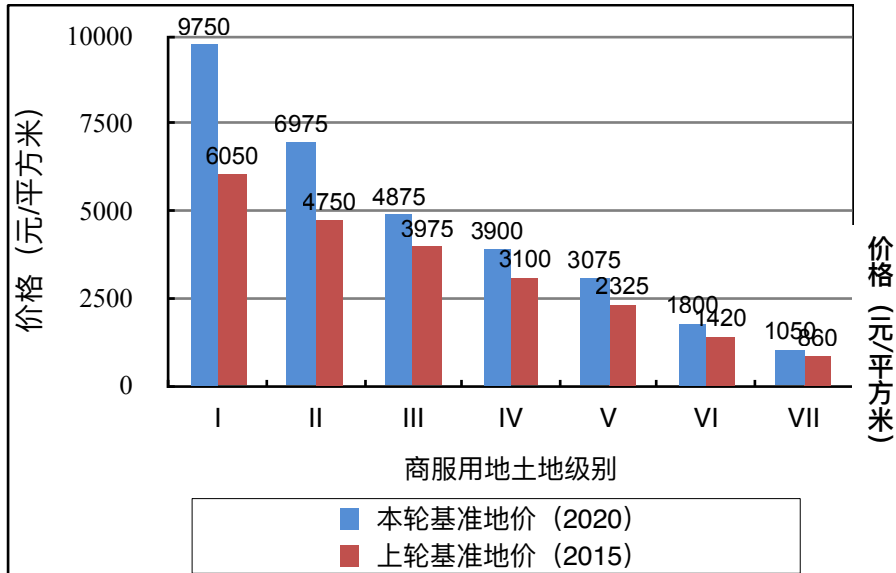


图4-1-11 包头市商服基准地价与上一轮成果对比图（修正到统一内涵条件下）

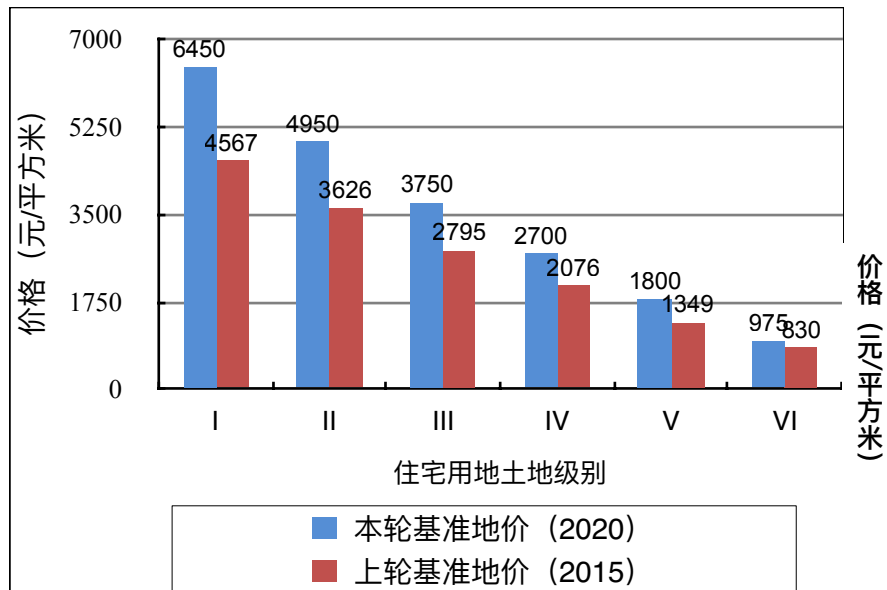


图4-1-12 包头市住宅基准地价与上一轮成果对比图（修正到统一内涵条件下）

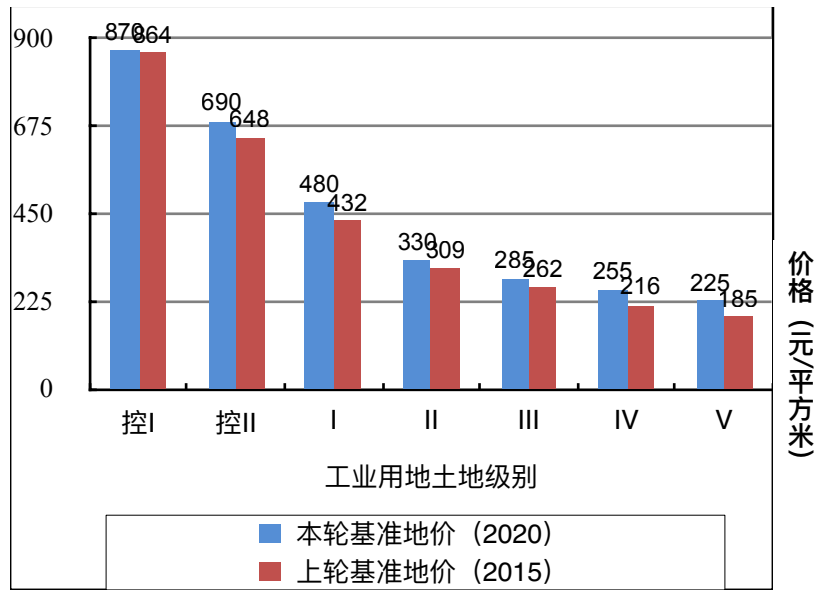


图4-1-13 包头市工业基准地价与上一轮成果对比图（修正到统一内涵条件下）

### C、同一空间位置地价对比

将包头市上轮土地级别叠加到本轮土地定级图上，使两轮级别地价空间位置完全一致，再对两轮地价进行对比，具体情况见表4-1-65~表4-1-67。

表4-1-65 包头市商服用地基准地价与上一轮成果对比表（相同空间位置条件下）

本轮土地级别	本轮级别面积 (平方公里)	本轮基准地价 (万元/亩)	对应上轮土地级别	上轮级别面积 (平方公里)	上轮基准地价 (万元/亩)	上轮加权平均基准地价 (万元/亩)	加权地价平均增长率 (%)
I	1.27	650	I	0.4	403.3	344	88.95
			II	0.87	316.7		
II	9.84	465	I	0.32	403.3	295.5	57.36
			II	4.95	316.7		
			III	4.57	265		
III	54.01	325	II	0.55	316.7	221.1	46.93
			III	12.35	265		
			IV	41.11	206.7		
IV	43.97	260	III	0.61	265	195.5	32.99
			IV	34.01	206.7		
			V	8.62	155		
			VI	0.73	94.7		
V	75.79	205	IV	1.24	206.7	147.9	38.61
			V	65.21	155		
			VI	8.37	94.7		
			VII	0.97	57.3		
VI	106.58	120	V	1.96	155	82.5	45.45
			VI	66.61	94.7		
			VII	38.01	57.3		
VII	169.79	70	V	0.25	155	60.4	15.89
			VI	13.44	94.7		
			VII	156.1	57.3		

表4-1-66 包头市住宅用地基准地价与上一轮成果对比表（相同空间位置条件下）

本轮土地级别	本轮级别面积 (平方公里)	本轮基准地价 (万元/亩)	对应上轮土地级别	上轮级别面积 (平方公里)	上轮基准地价 (万元/亩)	上轮加权平均基准地价 (万元/亩)	加权地价平均增长率 (%)																																																																										
I	7.75	430	I	5.57	220	207.3	107.43																																																																										
			II	2.18	175			II	55.72	330	I	0.45	220	152.1	116.96	II	25.85	175	III	30.29	135	IV	2.06	100	III	50.69	250	II	0.26	175	121.0	106.61	III	30.15	135	IV	19.03	100	V	0.66	65	IV	84.79	180	III	2	135	91.3	97.15	IV	57.52	100	V	14.82	65	VI	8.11	40	V	136.15	120	IV	1.88	100	50.6	137.15	V	52.97	65	VI	81.3	40	VI	126.15	65	V	0.03	100	40.3	61.29	VI
II	55.72	330	I	0.45	220	152.1	116.96																																																																										
			II	25.85	175																																																																												
			III	30.29	135																																																																												
			IV	2.06	100																																																																												
III	50.69	250	II	0.26	175	121.0	106.61																																																																										
			III	30.15	135																																																																												
			IV	19.03	100																																																																												
			V	0.66	65																																																																												
IV	84.79	180	III	2	135	91.3	97.15																																																																										
			IV	57.52	100																																																																												
			V	14.82	65																																																																												
			VI	8.11	40																																																																												
V	136.15	120	IV	1.88	100	50.6	137.15																																																																										
			V	52.97	65																																																																												
			VI	81.3	40																																																																												
VI	126.15	65	V	0.03	100	40.3	61.29																																																																										
			VI	1.47	65																																																																												
			VII	124.65	40																																																																												

表4-1-67 包头市工业用地基准地价与上一轮成果对比表（相同空间位置条件下）

本轮土地级别	本轮级别面积 (平方公里)	本轮基准地价 (万元/亩)	对应上轮土地级别	上轮级别面积 (平方公里)	上轮基准地价 (万元/亩)	上轮加权平均基准地价 (万元/亩)	加权地价平均增长率 (%)
控I	114.27	58	控I	31.12	56	45.3	28.04
			控II	80.70	42		
			II	1.45	20		
			III	1.00	17		
控II	43.36	46	控II	41.12	42	40.6	13.30
			III	0.53	17		
			IV	1.31	14		
			V	0.4	12		
I	37.61	32	I	33.95	28	27.1	18.15
			II	1.79	20		
			III	1.87	17		
II	133.77	22	I	2.05	28	19.1	15.18
			II	107.35	20		
			III	7.15	17		
			IV	13.26	14		
			V	3.96	12		
III	65.98	19	III	57.52	17	16.6	14.46
			IV	8.46	14		
IV	95.63	17	III	11.74	17	14	21.43
			IV	66.59	14		
			V	17.30	12		
V	148.45	15	II	7.42	20	12.5	20
			IV	7.06	14		
			V	133.97	12		

## D、平均价比较

计算包头市各用途平均价格能一定程度上可以反映价格变化情况。根据两轮基准地价成果，分用途计算各级别基准地价算术平均值，确定各用途的平均地价。本轮基准地价与上一轮的平均基准地价

对比情况见下表：

表4-1-68 包头市2015年与2020年各用途平均地价对比表

	商服用地	住宅用地	工业用地	平均地价
2015年基准地价 (元/m <sup>2</sup> )	3211	1836	405	1817
2020年基准地价 (元/m <sup>2</sup> )	4489	3438	448	2792
变化比例 (%)	39.80	87.25	10.62	53.66

本轮基准地价与上轮基准地价相比，商服用地涨幅为39.80%，住宅用地涨幅为87.25%，工业用地涨幅为10.62%，总体平均地价增长比率为53.66%，年均增长率为8.97%。

### (3) 结果分析

通过以上数据对比，本轮商服、住宅、工业用地地价与上一轮相比均有不同程度的上涨。主要原因如下：

一是包头市近年来经济发展持续向好，平稳增长，总体上拉动土地价格上涨。

二是积极落实国家、自治区和包头市房地产调控有关政策，进一步加大去库存力度，合理安排土地供应规模和时序，优化土地供应结构，商业用地供应量明显减少，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，住宅用地供应量适度增加，工业用地供应量保持平稳，促进了包头市土地市场健康发展。

三是近年来实施的棚户区改造货币化安置政策和城镇化率不断提高以及住房刚性需求改善型需求持续增加，导致住房需求明显增加，拉动了住房价格上涨，推动了住宅用地价格较大幅度上涨。

四是随着城市功能分区不断优化，基础设施和公用设施建设投入持续加大，以及土地征拆成本增加等原因，导致土地价格上涨。

#### (4) 与周边城市基准地价比较

本次选取了与包头市地理位置相对较近、经济总量等相对接近的呼和浩特市（2017年1月1日）、宝鸡市（2017年12月31日）、大同市（2018年1月1日）基准地价进行对比。



#### 四、包头市基准地价评估

##### ①地价对比情况

##### A、商服用地基准地价对比

由于周边城市基准地价与包头市本轮基准地价估价期日不同，故需将估价期日修正到包头市商服用地估价期日2020年1月1日再进行对比。

包头市商服用地基准地价与其他城市对比情况见表4-1-69。

表4-1-69 包头市商服用地价格与其他城市对比情况表（交易期日修正后）

级别 名称	I		II		III		IV		V		VI		VII	
	元/ 平	万 元/	元/ 平	万 元/	元/ 平	万 元/	元/ 平	万 元/	元/ 平	万 元/	元/ 平	万 元/	元/ 平	万 元/
包头市	975 0	650	697 5	465	487 5	325	390 0	260	307 5	205	180 0	120	105 0	70
呼和浩特	907 4	605	748 6	499	610 7	407	506 0	337	331 5	221	227 8	152	160 5	107
宝鸡市	567 3	378	457 0	305	362 5	242	252 2	168	134 0	89	788	53	473	32
大同市	462 6	308	390 2	260	306 2	204	229 7	153	151 6	101	—	—	—	—

#### 四、包头市基准地价评估

对上述四个城市的各级别商服用地价格形成折线对比图，见图4-1-14。

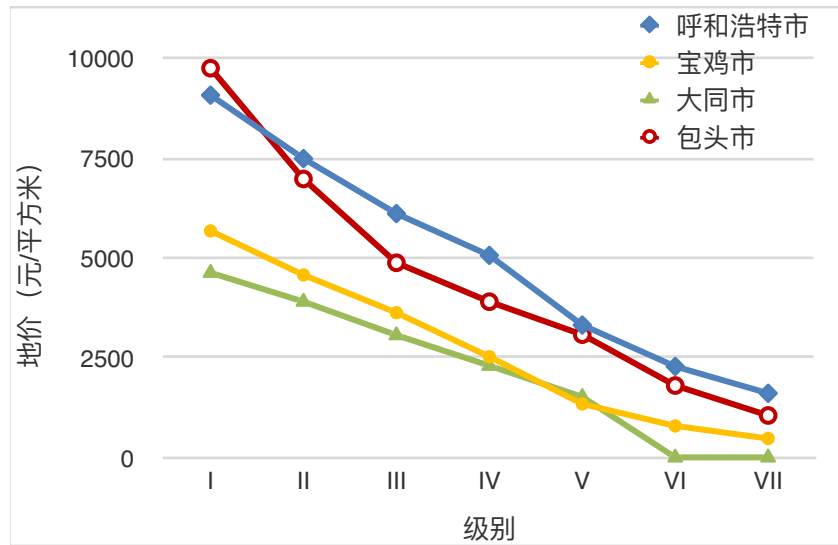


图4-1-14 对比城市商服用地价格分级别折线对比图

包头市和呼和浩特市I级商服用地基准地价均在9000元以上，包头市II-VI级商服用地基准地价排在第二位，仅次于呼和浩特市。包头市I级商服用地基准地价高于呼和浩特市是由于包头市I级商服用地主要集中在繁华级商服中心，面积远远小于呼和浩特市造成的。

#### 四、包头市基准地价评估

##### B、住宅用地基准地价对比

由于周边城市基准地价与包头市本轮基准地价估价期日不同，故需将估价期日修正到包头市住宅用地估价期日2020年1月1日再进行对比。

包头市住宅用地基准地价与其他城市对比情况见表4-1-70。

表4-1-70 包头市住宅用地价格与其他城市对比情况表（交易期日修正后）

级别 名称	I		II		III		IV		V		VI	
	元/ 平方	万 元/	元/ 平方	万 元/	元/ 平方	万 元/	元/ 平方	万 元/	元/ 平方	万 元/	元/ 平方	万 元/
包头市	6450	430	4950	330	3750	250	2700	180	1800	120	975	65
呼和浩特	5967	398	5029	335	3853	257	3052	203	1877	125	1416	94
宝鸡市	4491	299	3231	215	2206	147	1261	84	788	53	504	34
大同市	3763	251	3058	204	2237	149	1705	114	1101	73	—	—

对上述四个城市的各等级住宅用地价格形成折线对比图，见图4-1-15。

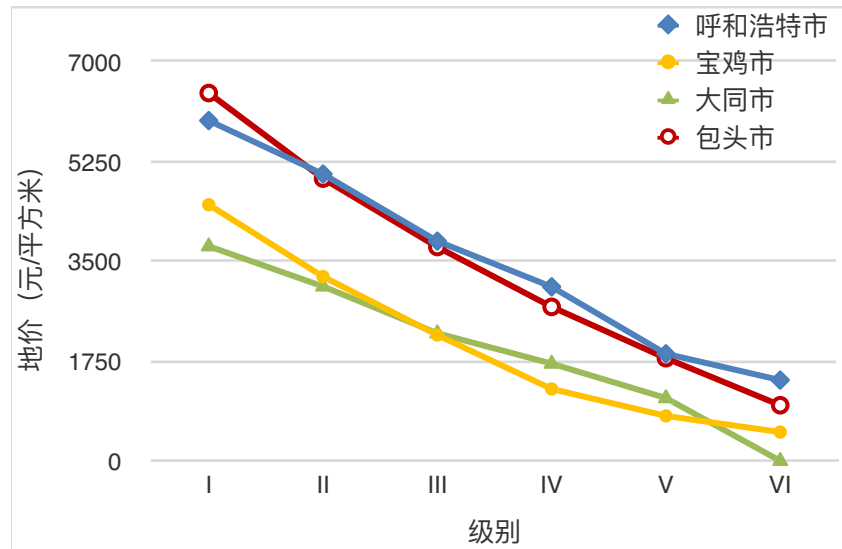


图4-1-15 对比城市住宅用地价格分级别折线对比图

整体来看，呼和浩特市住宅用地基准地价排在四个城市的首位，其次是包头市、大同市、宝鸡市，包头市居于四个城市的中间。



#### 四、包头市基准地价评估

对上述四个城市的各级别工业用地价格形成折线对比图，见图4-1-16。

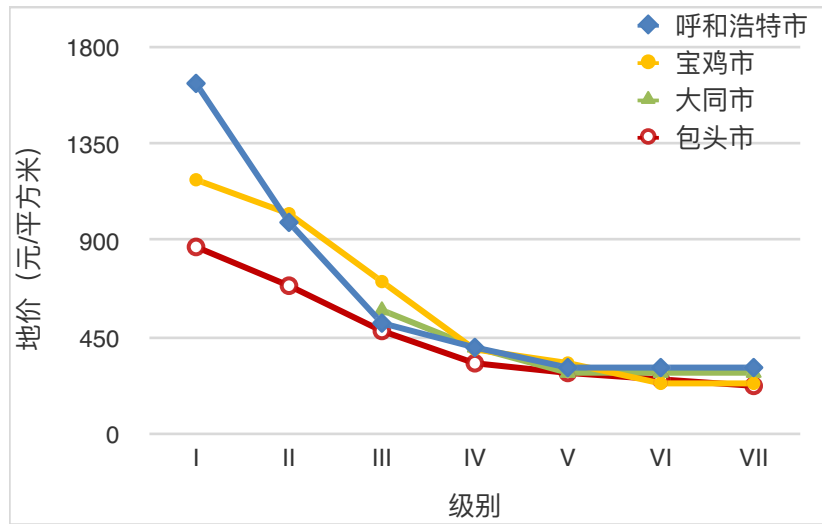


图4-1-16 对比城市工业用地价格分级别折线对比图

整体来看，呼和浩特市I级工业用地基准地价排在四个城市的首位，宝鸡市II~III级工业用地基准地价均高于其他三个城市，工业用地基准地价排序依次为宝鸡市、呼和浩特市、大同市、包头市。

#### ②地价对比结果

通过对比四个城市商服、住宅、工业用地的基准地价整体水平，本轮包头市商服、住宅基准地价总体处于四个城市的中间水平，工业用地基准地价则排在四个城市最后一位。

### (二) 公共管理与公共服务用地基准地价评估

#### 1、制定公共管理与公共服务用地基准地价的必要性

根据《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资规[2016]20号）、《国土资源部办公厅关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》（国土资厅发[2017]27号）、《关于贯彻落实〈内蒙古自治区人民政府关于全面推进土地资源节约集约利用的指导意见〉的实施

#### 四、包头市基准地价评估

意见》（内国土资发[2017]87号）和《关于贯彻落实〈关于扩大国有土地有偿使用范围的意见〉的实施意见》（内国土资字[2017]346号）等文件要求，市、县人民政府应当依据当地土地取得成本、市场供需、产业政策和其他用途基准地价等，制定公共管理与公共服务用地基准地价。为了贯彻落实国家、自治区政策，健全包头市地价体系，本轮基准地价更新增加了公共管理与公共服务用地基准地价评估工作。

### 2、公共管理与公共服务用地的内涵与分类

#### (1) 内涵

公共管理与公共服务用地是指用于机关团体、新闻出版、科教文卫、公用设施等的土地。它是保证城市存在和发展不可或缺的物质载体，担负着承载城市各种活动，为社会利益服务，包含促进社会平等、增进公众福利和引导城市可持续发展的多重目标。

#### (2) 分类

根据《土地利用现状分类》（GB/T21010—2017），公共管理与公共服务用地共分为10个二级类，本次制定公共管理与公共服务用地基准地价时，在二级分类的基础上共划分为I、II两类，其中：公共管理与公共服务用地I包括机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地和体育用地；公共管理与公共服务用地II包括公用设施用地、公园与绿地，具体见表4-2-1。

#### 四、包头市基准地价评估

表4-2-1 公共管理与公共服务用地分类表

一级类		二级类		含义	
类别编码	类别名称	类别编码	类别名称		
08	公共管理与公共服务用地	指用于机关团体、新闻出版、科教文卫、公共设施等的土地。			
		I类	0801	机关团体用地	指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地。
			0802	新闻出版用地	指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地。
			0803	教育用地	指用于各类教育用地，包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地，聋、哑、盲人学校及工读学校用地，以及为学校配建的独立地段的学生生活用地。
			0804	科研用地	指独立的科研、勘查、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与检测、科普等科研事业单位及其附属设施用地
			0805	医疗卫生用地	指医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地。包括综合医院、专科医院、社区卫生服务中心等用地；卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地；对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地；急救中心、血库等用地
			0806	社会福利用地	指为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地。包括福利院、养老院、孤儿院等用地
			0807	文化设施用地	指图书、展览等公共文化设施用地。包括公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆等设施用地；综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地
			0808	体育用地	指体育场馆和体育训练基地等用地。包括室内外体育运动用地，如体育场馆、游泳场馆、各类球场及其附属的业余体校等用地。溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及水上运动的陆域部分等用地，以及为体育运动专设的训练基地用地，不包括学校等机构专用的体育设施用地
		II类	0809	公用设施用地	指用于城乡基础设施的用地。包括给供水、排水、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地。
0810	公园与绿地		指城镇、村庄内部的公园、动物园、植物园、街心花园和用于休憩及美化环境的绿化用地。		

### 3、公共管理与公共服务用地基准地价评估

#### (1) 确定公共管理与公共服务用地参照用途

由于包头市公共管理与公共服务用地交易案例较少，此次基准地



#### 四、包头市基准地价评估

价评估主要依据土地取得成本、市场供需、产业政策和住宅、工业用地基准地价等，综合考虑土地利用方式、收益能力、公益性等地价影响因素，参照国内类似城市做法，采用用途替代法评估公共管理与公共服务用地基准地价。

由于公共管理与公共服务用地I与住宅用地的影响土地价格的区域因素相似，结合包头市近年来教育、医疗、体育用地等出让时多参照住宅用地进行评估，故公共管理与公共服务用地I参照住宅用地基准地价进行评估。公共管理与公共服务用地II与工业用地的影响土地价格的区域因素相似，多属于城市基础设施用地，具有很强的公益性，故公共管理与公共服务用地II参照工业用地基准地价进行评估。

#### (2) 公共管理与公共服务用地还原率的确定

由于公共管理与公共服务用地交易案例较少，且该类用地带有公益性质，很难直接测算出收益还原利率。经过调查和分析，结合包头市实际，并与相关用途还原率进行比较，公共管理与公共服务用地I的收益介于住宅用地和工业用地之间，本次土地还原率确定采用估价期日安全利率加风险调整值和5年期贷款利率的简单算术平均值5.71%；公共管理与公共服务用地II与工业用地的收益还原利率相当，直接采用工业用地还原率3.25%，见表4-2-2。

表4-2-2 包头市公共管理与公共服务用地还原率确定一览表

用地类型	5年期定期存款利率		5年期贷款利率		安全利率加风险调整值法		还原率	
	测算结果	权重	测算结果	权重	测算结果	权重	土地	房屋
公共管理与公共服务用地I	/	/	4.75%	0.5	6.67%	0.5	5.71%	7.71%

#### 四、包头市基准地价评估

公共管理与 公共服务用 地II	2.75%	0.75	4.75%	0.25	/	/	3.25%	5.25%
-----------------------	-------	------	-------	------	---	---	-------	-------

#### (3) 内涵设定

公共管理与公共服务用地基准地价内涵见表4-2-3。

#### 四、包头市基准地价评估

**表4-2-3 公共管理与公共服务用地基准地价内涵说明表**

用途	公共管理与公共服务用地I（机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地）		公共管理与公共服务用地II（公用设施用地、公园与绿地）
土地级别划分	I-IV级	V-VI级	I~VII级
设定容积率	1.5	1.2	0.8
土地开发程度	七通一平	六通一平	六通一平
土地使用年期（年）	50		
估价期日	2020年1月1日		

注：“七通一平”为宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、供热、通气、通讯及宗地内场地平整；“六通一平”为宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯及宗地内场地平整。

#### (4) 确定参照用途修正系数

通过对全国类似城市自然资源主管部门网站上公布的基准地价进行统计和分析，采用类比法确定参照用途修正系数，具体见表4-2-4和表4-2-5。

**表4-2-4 公共管理与公共服务用地I地价占住宅用地地价比例**

序号	城市	所在省区	住宅用地基准地价均价 (元/平方米)	公共管理与公共服务用地 基准地价均价（元/平方 米）	地价比例
1	镇江市	江苏省	3038.00	2662.00	87.62%
2	丹东市	辽宁省	1218.00	1035.00	84.98%
3	济南市	山东省	3373.00	2197.00	65.13%
4	贵阳市	贵州省	4340.00	2536.00	58.43%
5	宁波市	浙江省	3494.00	1170.00	33.49%
6	广州市	广东省	2885.00	1316.00	45.6%
7	吉林市	吉林省	1449.00	1318.00	90.96%
8	保定市	河北省	1798.00	1058.00	58.84%
9	铁岭市	辽宁省	634.00	500.00	78.86%
10	福州市	福建省	3842.00	1645.00	42.8%
平均值					64.67%

#### 四、包头市基准地价评估

#### 四、包头市基准地价评估

4-2-5 公共管理与公共服务用地II地价占工业用地地价比例

序号	城市	所在省区	工业用地基准地价均价 (元/平方米)	公共管理与公共服务用地 基准地价均价 (元/平方 米)	地价比例
1	镇江市	江苏省	598.00	722.00	120.74%
2	丹东市	辽宁省	466.00	466.00	100.00%
3	济南市	山东省	1038.00	717.00	69.08%
4	贵阳市	贵州省	404.00	340.00	84.16%
5	宁波市	浙江省	1098.00	1104.00	100.50%
6	广州市	广东省	1098.00	1098.00	100.00%
7	吉林市	吉林省	658.00	649.00	98.63%
8	保定市	河北省	685.00	867.00	126.57%
9	铁岭市	辽宁省	348.00	276.00	79.31%
10	福州市	福建省	293.00	293.00	100.00%
平均值					97.90%

参照以上地价比例，结合包头市实际情况，包头市公共管理与公共服务用地I的用途修正系数I~IV级为0.7，V~VI级为0.6；公共管理与公共服务用地II的用途修正系数为1.0。

##### (5) 建立比准地价

当公共管理与公共服务用地I各级别包含住宅用地不同级别时，按照住宅用地不同级别面积进行加权，得出各级别公共管理与公共服务用地I比准地价（见表4-2-6）；公共管理与公共服务用地II比准地价与工业用地基准地价一致。

#### 四、包头市基准地价评估

**表4-2-6 公共管理与公共服务用地I比准地价表**

土地级别	土地级别面积 (平方公里)	住宅 土地级别	住宅级别面积 (平方公里)	住宅基准地价 (元/平方米)	比准地价 (元/平方米)
I	7.75	I	7.75	6450	6450
II	56.15	II	55.55	4950	4937
		III	0.6	3750	
III	46.67	II	1.33	4950	3784
		III	45.34	3750	
IV	74.31	II	1.77	4950	2812
		III	4.16	3750	
		IV	68.38	2700	
V	79.98	IV	14.07	2700	1958
		V	65.91	1800	
VI	196.39	V	70.24	1800	1270
		VI	126.15	975	

#### (6) 基准地价评估

将比准地价修正到各类公共管理与公共服务用地基准地价内涵一致情况下的地价水平。利用比准地价进行参照用途修正、使用年期修正、容积率修正，评估公共管理与公共服务用地基准地价。

$$V = A \times B \times C \times D \quad (\text{公式4-2-1})$$

式中：V——公共管理与公共服务用地基准地价；

A——比准地价；

B——参照用途修正系数；

C——使用年期修正系数；

D——容积率修正系数。

其计算见表4-2-7~表4-2-8。

#### 四、包头市基准地价评估

表4-2-7 公共管理与公共服务用地I基准地价测算表

土地级别	比准地价 (元/平方米)	参照用途修正系数	使用年期修正系数	容积率修正系数	公共管理与公共服务用地I级别基准地价 (元/平方米)
I	6450	0.7	0.9672	0.8459	3694
II	4937	0.7	0.9672	0.8459	2827
III	3784	0.7	0.9672	0.8459	2167
IV	2812	0.7	0.9672	0.8459	1610
V	1958	0.6	0.9672	0.9118	1036
VI	1270	0.6	0.9672	0.9118	672

表4-2-8 公共管理与公共服务用地II基准地价测算表

土地级别	比准地价 (元/平方米)	参照用途修正系数	使用年期修正系数	公共管理与公共服务用地II级别基准地价 (元/平方米)
I	870	1.0	1.000	870
II	690	1.0	1.000	690
III	480	1.0	1.000	480
IV	330	1.0	1.000	330
V	285	1.0	1.000	285
VI	255	1.0	1.000	255
VII	225	1.0	1.000	225

#### 4、公共管理与公共服务用地I基准地价检验

由于公共管理与公共服务用地交易样点较少，按照成本优先原则，本次选取成本较易获取的新都市区和北梁地区成片开发征收区域作为样点对公共管理与公共服务用地I基准地价进行检验，样点所在级别分别为II级和III级。

成本逼近法是以取得开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、增值收益来确定土地价格的估价方法。

其基本公式为：

#### 四、包头市基准地价评估

土地价格=（土地取得费+相关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益）×年期修正系数 （公式4-6-4）

##### （1）土地取得费

土地取得费是指估价对象所在区域为取得土地使用权而支付的各项客观费用（即征用同类用地所支付的平均费用）。根据对估价对象所在区域近年来征收费用标准进行分析，该项费用主要包括：

估价对象周边土地利用类型主要是国有建设用地，土地取得费及相关税费是指为取得估价对象所在区域土地使用权而支付的各项客观费用（即取得同类用地所支付的市场费用）。根据对估价对象所在区域近年来征地拆迁费用标准进行分析，新都市区以工业企业征收为主，征收区域土地取得费为3500元/建筑平方米（容积率按0.6计），合2100元/m<sup>2</sup>；北梁地区以征收城镇居民住宅为主，征收区域土地取得费为90万元/亩，合1350元/m<sup>2</sup>。

##### （2）相关税费

相关税费主要涉及造地费和耕地占用税。

由于征收区域土地利用类型主要为国有建设用地，故不涉及造地费和耕地占用税。

##### （3）土地开发费

公共管理与公共服务用地I设定土地开发程度为“七通一平”（宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通热、通气、通讯及宗地内场地平整）。根据表4-1-7中各项土地开发费用指标值，土地开发程度达“七通一平”约需土地开发费280元/m<sup>2</sup>。

##### （4）投资利息



#### 四、包头市基准地价评估

按一般土地开发情况考虑，土地开发周期为2年，利率按评估基准日2020年1月1日中国人民银行公布的中长期贷款（1-5年）利息率4.75%计，计息时土地取得费和相关税费按常规一次性支付处理，土地开发费则按分期均匀投入计算，过程为：

$$\text{投资利息} = (\text{土地取得费} + \text{相关税费}) \times [(1 + 4.75\%)^2 - 1] + \text{土地开发费} \times 4.75\% \times 2 \times 0.5$$

经计算，不同征收区域利息计算结果见表5-5-3。

表5-5-3 投资利息计算结果表

单位：元/m<sup>2</sup>

征收区域	利息
新都市区	217.54
北梁地区	144.60

#### (5) 投资利润

参照《包头市人民政府办公厅关于印发包头市土地一级开发办法的通知》（包府办发〔2016〕128号）第四章第十五条的规定：使用社会资金的项目，按时足额将土地一级开发资金注入土地储备账户的，可按照审定的投入资金计提年化6%—8%的一级开发利润。一级开发利润计提比例可根据市场形势、政策变化或项目基础设施建设工程量进行适当调整。依据评估目的及评估对象的用地性质、区位条件及市场调查，本次评估确定土地的年投资回报率为8%，则投资利润为：

$$\text{投资利润} = (\text{土地取得费} + \text{相关税费} + \text{土地开发费}) \times \text{投资利润率}$$

经计算，不同征收区域投资利润计算结果见表5-5-4。

表5-5-4 投资利润计算结果表

单位：元/m<sup>2</sup>

征收区域	利息
------	----

#### 四、包头市基准地价评估

新都市区	217.54
北梁地区	144.60

##### (6) 土地增值收益

土地增值包括土地资源和土地资本的双重增值，是指因土地用途改变或进行土地开发，达到建设用地利用条件而发生的价值增加，是土地开发后市场价格与成本价格之间的差额。土地增值的形式主要为两种：<1>土地用途转换型增值；<2>外部投资作用型增值。根据估价人员对该地区地产市场的调查、统计资料，考虑到征收区域宗地位置，确定其土地增值收益按土地取得费及相关税费、土地开发费、投资利息、投资利润之和的10%计算。

所以土地增值收益为：

$$\text{土地增值收益} = (\text{土地取得费} + \text{相关税费} + \text{土地开发费} + \text{利息} + \text{利润}) \times 10\%$$

经计算，不同征收区域土地增值收益计算结果见表5-5-5。

表5-5-5 土地增值收益计算结果表

单位：元/m<sup>2</sup>

征收区域	利息
新都市区	297.83
北梁地区	203.54

##### (7) 年期修正系数

公共管理与公共服务用地法定最高出让年期为50年，土地还原率按5.71%计，则年期修正系数为：

$$\text{年期修正系数} = 1 - 1 / (1 + 5.71\%)^{50} = 0.9377$$

##### (8) 有限年期土地价格

#### 四、包头市基准地价评估

$$\text{地价} = (\text{土地取得费} + \text{相关税费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息} + \text{投资利润} + \text{土地增值收益}) \times \text{年期修正系数} \quad (\text{公式5-5-5})$$

经计算，不同征收区域有限年期土地价格计算结果见表5-5-6。

表5-5-6 有限年期土地价格计算结果表

单位：元/m<sup>2</sup>

征收区域	有限年期土地价格
新都市区	3072
北梁地区	2099

通过上述计算，新都市区公共管理与公共服务用地I地价为3072元/平方米（合204.80万元/亩），北梁地区公共管理与公共服务用地I地价为2099元/平方米（合139.93万元/亩）；与公共管理与公共服务用地I基准地价对比见下表：

表5-5-6 成本法地价计算结果与基准地价对比表

单位：元/m<sup>2</sup>

征收区域	土地级别	有限年期土地价格	基准地价	差距 (%)
新都市区	II级	3072	2827	8.67
北梁地区	III级	2099	2167	-3.14

经检验：公共管理与公共服务用地I各样点地块在设定标准容积率和使用年期下的价格，计算价格与基准地价偏离幅度在-3.14%~8.67%之间，差距较小，说明基准地价价格制定合理。

#### 5、包头市公共管理与公共服务用地基准地价表

本次包头市公共管理与公共服务用地地面基准地价和楼面基准地价确定结果见表4-2-9。

表4-2-9 公共管理与公共服务用地基准地价表

#### 四、包头市基准地价评估

用 途 级 别	公共管理与公共服务用地I			公共管理与公共服务用地II	
	地面地价		楼面地价	地面地价	
	元/平方米	万元/亩	元/建筑平方米	元/平方米	万元/亩
I	3694	246.3	2463	870	58
II	2827	188.5	1885	690	46
III	2167	144.5	1445	480	32
IV	1610	107.3	1073	330	22
V	1036	69.1	863	285	19
VI	672	44.8	560	255	17
VII	—	—	—	225	15

### (三) 土地用途细分及其他用途修正

#### 1、必要性

随着城市经济社会的发展，产业类型呈现多元化，相应的土地利用方式和用途也显现出多样化的特点，加之自然资源部进一步细化了土地利用现状分类，且不同物业形态由于经营能力及社会经济、生态效益不同，其土地收益、市场地价水平存在较大差别。目前，商服、住宅、工业、公共服务四类用地基准地价分类体系已经不能完全适应土地市场发展的需求，为进一步建立健全包头市地价体系，落实扩大国有土地有偿使用范围的相关政策要求，提升包头市国有土地资源节约集约利用水平，客观上需要细化和拓宽基准地价用途分类。

#### 2、分类

本次开展土地用途细分及其他用途修正是以《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）中建设用地一级分类为基础，根据土地用途、土地收益、市场地价水平的不同，细化到二级分类（个别在二级分级基础上进一步细化）。

#### 四、包头市基准地价评估

### 3、基本思路

确定土地用途细分及其他用途修正的基本思路：以商服、住宅、工业、公共管理与公共服务用地基准地价为基础，考虑不同用途土地收益率、市场需求、产业政策等，结合类似城市做法，并征询专家意见，综合确定土地用途细分及其他用途修正系数。

### 4、确定结果

土地用途细分及其他用途修正系数见表4-3-2。

四、包头市基准地价评估

表4-3-1 国内其他城市土地用途细分及其他用途修正系数对比表

一级类	二级类	类比城市																								
		南京		北京		广州		杭州		福州		贵阳		桂林		呼和浩特		鞍山		东莞		江门		漳州		
		修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	
商服用地	零售商业用地1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	
	零售商业用地2	0.6	0.6	1.0	1.0	1.0	1.1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.5	1.0	3.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	
	零售商业用地3	0.6	0.6	1.0	1.0	1.0	1.1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	—	—	1.0	3.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	
	零售商业用地4	0.6	0.6	1.0	1.0	1.0	1.1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	—	—	—	—	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	
	餐饮用地	0.6	0.6	0.9	0.9	0.9	1.0	1.0	0.7	—	—	0.8	0.7	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	0.7	1.0
	批发市场用地1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	0.9	—	—	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	0.8	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
	批发市场用地2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	旅馆用地1	0.6	0.6	0.9	0.9	0.9	1.0	1.0	0.7	0.6	0.6	0.7	0.8	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	0.6	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	0.7	1.0
	旅馆用地1(服务型公寓)	0.6	0.6	0.9	0.9	0.9	1.0	1.0	0.7	0.6	0.6	0.7	0.8	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	—	—	—	—	—	—	—	—
	商务金融用地1	0.7	0.7	1.1	1.0	1.0	1.1	1.0	0.8	0.6	0.6	0.8	0.8	1.0	1.0	1.0	1.0	0.9	1.0	0.7	1.0	1.0	1.0	1.0	0.8	0.5
	商务金融用地2	0.7	0.7	1.1	1.0	1.0	1.1	1.0	0.8	0.6	0.6	0.8	0.8	1.0	1.0	1.0	1.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	娱乐用地1	0.7	0.7	0.8	0.8	0.8	1.0	1.0	0.6	0.4	0.8	0.8	0.8	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	0.8	—	—	—	—	—	0.5	1.0
	娱乐用地2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	其他商服用地1	1.0	1.0	0.8	1.0	1.0	0.8	1.0	0.7	—	—	0.7	0.7	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	0.8	1.0
其他商服用地2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
工矿仓储用地	工业用地	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
	仓储用地	1.0	1.0	1.5	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.1	1.1	1.1	1.1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	0.8	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
住宅用地	城镇住宅用地1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
	城镇住宅用地2	—	—	—	—	0.8	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	—	—	0.9	1.0	—	—	0.7	0.7	0.4	0.2	0.2	0.3	0.3	0.3	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	—
	新闻出版用地	1.2	0.9	1.0	1.0	0.8	0.8	0.7	—	—	0.2	0.2	0.3	0.3	0.3	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	0.6	
	教育用地	1.0	0.9	1.0	1.0	0.8	0.8	0.6	0.6	0.3	0.2	0.2	0.3	0.3	0.3	1.0	1.0	1.0	0.7	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	0.5	
	科研用地	1.0	0.9	1.0	1.0	0.8	0.8	0.6	0.6	0.5	0.2	0.2	0.3	0.3	0.3	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	0.5	
	医疗卫生用地	1.2	0.9	1.0	1.0	0.8	0.8	0.6	0.6	0.3	0.2	0.2	0.3	0.3	0.3	1.0	1.0	1.0	0.7	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	0.5	
	社会福利用地	1.0	0.9	1.0	1.0	—	—	0.6	0.6	0.2	0.1	0.2	0.2	0.3	0.3	—	—	1.0	0.6	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	0.5	
	文化设施用地	1.0	0.8	1.0	1.0	0.8	0.8	0.7	0.7	0.4	0.2	0.2	0.3	0.3	0.3	1.0	1.0	1.0	0.7	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	0.5	

#### 四、包头市基准地价评估

一级类	二级类	类比城市																							
		南京		北京		广州		杭州		福州		贵阳		桂林		呼和浩特		鞍山		东莞		江门		漳州	
		修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数
	体育用地	科研	1.00	办公	0.80	公服	1.00	综合	0.80	商服	0.70	商服	0.45	住宅	0.20	住宅	0.30	住宅	1.00	公服	0.70	公服	1.00	商服	0.50
	公用设施用地	科研	0.70	工业	1.00	公服	1.00	工业	1.00	商服	0.70	工业	1.00	工业	0.85	工业	1.00	工业	1.10	公服	1.00	公服	1.00	工业	1.00
	公园与绿地	科研	0.70	—	—	公服	1.00	综合	0.40	工业	1.00	工业	0.50	住宅	0.20	工业	1.00	工业	1.00	公服	0.70	公服	0.70	工业	1.00
特殊用地	宗教用地	—	—	—	—	—	—	—	—	住宅	0.70	工业	1.00	—	—	—	—	住宅	1.00	公服	1.00	工业	1.00	公服	0.50
	殡葬用地	—	—	商服	0.50	公服	1.50	—	—	住宅	0.70	商服	0.30	—	—	—	—	商业	1.00	公服	1.50	工业	1.00	—	—
	风景名胜设施用地	—	—	—	—	公服	0.80	—	—	工业	1.00	商服	0.24	—	—	工业	1.00	—	—	公服	1.00	—	—	工业	1.00
交通运输用地	铁路用地	工业	1.00	工业	1.00	工业	1.00	工业	1.00	工业	1.00	工业	1.00	工业	1.10	工业	0.90	工业	1.00	—	—	工业	1.00	—	—
	轨道交通	工业	1.00	工业	1.00	工业	1.00	工业	1.00	工业	1.00	工业	1.00	工业	1.10	工业	0.90	工业	1.00	—	—	工业	1.00	—	—
	公路用地	工业	1.00	工业	1.00	工业	1.00	工业	1.00	工业	1.00	工业	1.00	工业	1.10	工业	0.90	工业	1.00	—	—	工业	1.00	—	—
	交通服务场站用地1	工业	1.00	工业	1.00	工业	1.50	工业	1.00	工业	1.00	工业	1.50	工业	0.80	工业	0.90	—	—	工业	1.20	工业	1.00	工业	1.00
	交通服务场站用地2	工业	1.00	工业	1.00	工业	1.50	工业	1.00	工业	1.00	工业	1.50	工业	0.80	工业	0.90	—	—	工业	1.20	工业	1.00	工业	1.00
	机场用地	工业	1.00	工业	1.00	工业	1.00	工业	1.00	工业	1.00	工业	1.00	工业	1.10	工业	0.90	工业	1.00	—	—	工业	1.00	—	—
	管道运输用地	工业	1.00	工业	1.00	工业	1.00	工业	1.00	工业	1.00	工业	1.00	工业	1.10	工业	0.90	工业	1.00	—	—	工业	1.00	—	—

#### 四、包头市基准地价评估

表4-3-2 包头市土地用途细分及其他用途修正系数表

一级类	二级类	含义	修正基准	修正系数	
商服用地	指主要用于商业、服务业的土地				
	零售商业用地	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场等用地，不包括加油站、加气站、充换电站用地	商服	1.0	
	加油站用地	加油站	商服	1.5	
	加气站用地	加气站	商服	1.1	
	充换电站用地	充换电站	商服	0.5	
	餐饮用地	饭店、餐厅、酒吧等用地	商服	1.0	
	批发市场用地	以批发功能为主的市场用地，不包括农产品批发市场、农贸市场		商服	1.0
		农产品批发市场、农贸市场及社区菜市场		商服	0.6
	旅馆用地	宾馆、旅馆、招待所、度假村等用地，不包括服务型公寓		商服	1.0
		服务型公寓用地	服务型公寓	商服	0.8
	商务金融用地	指商务服务用地，以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、金融活动和企业厂区外独立的办公场所；不包括住宅类服务、教育类服务、文化类服务、文体类用地		商服	0.8
		指信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地		商服	0.7
	娱乐用地	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城用地		商服	0.8
		仿古城以及绿地率小于65%的大型游乐、康体等设施用地		商服	1.0
	其他商服用地	指零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐用地以外的其他商业、服务业用地。包括洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、废旧物资站、机动车、电子产品和日用品类修理店、汽车维修站、美容美发店、美容会所、美容会所、美容会所、美容会所		商服	1.0
赛马场、高尔夫球场等用地		商服	1.2		
工矿仓储用地	指主要用于工业生产、物资存放场所的土地				
	419				
	工业用地	指工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产服务的用地	工业	1.0	
仓储用地	指用于物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施等		工业	1.0	
住宅用地	指主要有于人们生活居住的房基地及其附属设施的土地				
	城镇住宅用地	指用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地，不含配套设施用地		住宅	1.0
		指居住区内地上用于停放车辆的停车库用地		住宅	1.3
	指用于机关团体、新闻出版、科教文卫、公共设施等的土地。				
	机关团体用地	指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地。		公服	1.0
	新闻出版用地	指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等用地		公服	1.0
	教育用地	指用于各类教育用地，包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地，聋、哑、盲人学校及工读学校等用地，以及为普通教育、职业教育、成人教育、老年教育、特殊教育等用地		公服	1.0



#### 四、包头市基准地价评估

一级类	二级类	含义	修正基准	修正系数
公共管理与公共服务用地	科研用地	指独立的科研、勘查、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与检测、科普等科研事业单位及其附属设施用地	公服 I	0.8
	医疗卫生用地	指医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地。包括综合医院、专科医院、社区卫生服务中心等用地；卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地；对环境有特殊要求	公服 I	1.0
	社会福利用地	指为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地。包括	公服 I	0.8
	文化设施用地	指图书、展览等公共文化活动设施用地。包括公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆等设施用地；综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、	公服 I	0.8
	体育用地	指体育场馆和体育训练基地等用地。包括室内外体育运动用地，如体育场馆、游泳场馆、各类球场及其附属的业余体校等用地。溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及水上运动的	公服 I	0.9
	公用设施用地	指用于城乡基础设施的用地。包括给排水、排水、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修	公服 II	1.0
	公园与绿地	指城镇、村庄内部的公园、动物园、植物园、街心花园和用于	公服 I	1.0
特殊用地	指用于军事设施、涉外、宗教、监教、殡葬、风景名胜等的土地			
	宗教用地	指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地	公服 I	1.0
	殡葬用地	指陵园、墓地、殡葬场所用地	商服	1.1
	风景名胜设施用地	指风景名胜景点（包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址、自然保护区、森林公园、地质公园、湿地公园等）的管理机构，以	公服 II	1.0
交通运输用地	指用于运输通行的地面线路、场站等的土地。包括民用机场、汽车客货运场站、港口、码头、地面			
	铁路用地	指用于铁路线路及场站的用地。包括征地范围内的路堤、路	公服 I	1.0
	轨道交通	指用于轻轨、现代有轨电车、单轨等轨道交通用地，以及场站	公服 II	1.0
	公路用地	指用于国道、省道、县道和乡道的用地 <sup>420</sup> 。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、汽车停靠站、林木及直接为其服务的	公服 II	1.0
	交通服务场站用地	指城镇、村庄范围内交通服务设施用地，包括交通枢纽及其附属设施用地。公路长途客运站、公共交通场站。不包括交通指	公服 II	1.0
		公共停车场（含设有充电桩的停车场、社会停车场）、停车	公服 I	1.0
	机场用地	指用于民用机场、军用合法机场的用地	公服 I	1.0
管道运输用地	指用于运输煤炭、矿石、石油、天然气等管道及其相应附属设	公服 I	1.0	

注：①当加油、加气站的实际容积率低于基准地价对应的平均容积率情况下，利用基准地价系数修正法进行评估时，按基准地价对应的平均容积率条件下测算地价（若采用楼面地价测算时，建筑面积按基准地价对应的平均容积率计算）。②殡葬用地按照基准地价对应的平均容积率地面基准地价进行测算，不作容积率修正。③加氢站的修正基准和修正系数比照充换电站。

## 五、包头市地下空间建设用地使用权价格评估

### （一）地下空间建设用地使用权含义

地下空间是指建设用地地表以下的空间。具体包括结合地面建筑一并开发建设的地下空间（以下简称“结建地下空间”）和独立开发建设的地下空间（以下简称“单建地下空间”）。

地下空间建设用地使用权是指按照规划确定的水平投影范围（平面坐标）和垂直空间范围（竖向高程）经依法批准的国有建设用地使用权。

### （二）地下空间特点

包头市地下空间利用类型主要包括地下商业设施、地下市政设施、地下人防设施以及地下停车场等。在土地供应过程中，主要遇到地下商业和地下停车场二类用地需要实行有偿使用，为此，本轮基准地价更新只针对地下商业和地下停车场建设用地使用权价格进行评估。

### （三）地下空间建设用地使用权价格评估的基本思路

1、确定地下空间建设用地使用权价格修正系数：测算地下商业和地下停车场的楼面地价与地表同用途基准地价对应平均容积率条件下修正后的楼面地价比值，综合确定地下空间楼面地价修正系数。

2、评估地下空间建设用地使用权价格：具体宗地评估过程中，采用地表同用途楼面基准地价进行地下空间楼面地价修正、区域因素修正、个别因素修正和土地开发程度修正，得出待估宗地地下空间建设用地使用权楼面地价。

#### (四) 结建地下空间建设土地使用权价格修正系数测算

通过调查地下商业、地下停车场的买卖、出租交易样点，分别测算地下商业和地下停车场的楼面地价，与地表同用途基准地价对应平均容积率条件下修正后的楼面地价相比较，以各样点楼面地价比例平均值为基础，结合包头市实际，借鉴外地类似城市做法，综合确定结建地下空间建设土地使用权价格修正系数。

##### 1、结建地下商业、地下停车场交易样点调查

通过对包头市地下商业、地下停车场（以商业和住宅地下停车场为例）进行调查，地下二层建筑交易样点较少，此次主要收集到地下一层建筑交易样点共83个，其中：地下商业交易样点13个、商业地下停车场交易样点18个、住宅地下停车场交易样点52个。地下一层商业的年租金在457--850元/m<sup>2</sup>；商业地下一层停车场的年租金在533--628元/m<sup>2</sup>；住宅地下一层停车场的售价在3260--4980元/m<sup>2</sup>，见表5-4-1~表5-4-3。

表5-4-1 包头市地下商业（结建）交易样点调查表

单位：元/建筑平方米

样点编号	用途	样点名称	位置	所在层数	单位面积租金
S1	地下商业	福尔康精品鞋城	青山区娜琳步行街	-1	709
S2		非主流白哥的店	青山区幸福路	-1	725
S3		快餐	青山区北京华联购物中心	-1	753
S4		烤肉拌饭	东河区巴彦塔拉大街	-1	850
S5		商铺	东河区南门外大街	-1	583
S6		陌蓝天购物中心	昆都仑区广场南道	-1	457
S7		全友家居建材城	昆都仑区民族西路	-1	505
S8		荣资商场童装	昆都仑区鞍山道步行街	-1	612
S9		太平寺商城	东河区南门外大街	-1	534

## 五、包头市地下空间建设土地使用权价格评估

S10	茂业天地	昆都仑区钢铁大街	-1	813
S11	包头王府井百货	昆都仑区钢铁大街	-1	663
S12	时代财富地下商业城	青山区文化路	-1	735
S13	包头王府井百货	青山区幸福路	-1	707

五、包头市地下空间建设土地使用权价格评估

表5-4-2 包头市商业地下停车场（结建）交易样点调查表

单位：元/建筑平方米

样点编号	用途	样点名称	位置	所在层数	单位面积租金
B1	商业地下停车场	华龙大厦-A地下停车场	昆都仑区钢铁大街116	-1	557
B2		包百时代百货地下停车场	昆都仑区钢铁大街116号包百时代百货B1	-1	620
B3		维多利亚厦地下停车场	昆都仑区钢铁大街96号维多利亚厦B2	-1	591
B4		永盛成大厦地下停车场	青山区文化路96号	-1	568
B5		时代财富城地下停车场	青山区文化路72号	-1	576
B6		小尾羊大厦地下停车场	青山区赛音道文化路交汇处	-1	594
B7		万达广场停车场	青山区青年路26号包头青山万达广场B1	-1	621
B8		轻住·鑫厦大酒店地下停车场	东河区环城路222号	-1	593
B9		金荣建材城地下停车场	青山区金荣财富中心(友谊大街南)	-1	562
B10		金茂东方酒店停车场	昆都仑区钢铁大街96号	-1	543
B11		赛汗塔拉城中草原地下停车场	青山区黄河大街辅路	-1	533
B12		华佰华康B地下停车场	昆都仑区钢铁大街118	-1	551
B13		当代大厦停车场	昆都仑区团结大街14号	-1	602
B14		苏宁广场停车场	昆都仑区乌兰道10-8号	-1	601
B15		东河维多利亚广场地下停车场	东河区巴彦塔拉大街	-1	574
B16		包头百货大楼停车场	昆都仑区钢铁大街67号	-1	555
B17		茂业天地地下停车场	昆都仑区钢铁大街31号	-1	628
B18		森林春天地下停车场	青山区民族东路与兵工路交叉口	-1	609

五、包头市地下空间建设土地使用权价格评估

表5-4-3 包头市住宅地下停车场（结建）交易样点调查表

单位：元/建筑平方米

样点编号	用途	样点名称	位置	所在层数	单位面积售价
Z1	住宅地下停车场	健康阳光城北区	青山区青东路	-1	4000
Z2		电力佳苑	青山区建设路南	-1	3830
Z3		国安森林花园	青山区万青路街道友谊大街西	-1	4080
Z4		万科中央公园	青山区建华路	-1	4190
Z5		万科公园五号	青山路与清源路交叉口	-1	4230
Z6		三江尊园	青山区沼潭东路	-1	4000
Z7		华发新城	昆区阿尔丁大街与黄河大街交汇处	-1	4060
Z8		中冶世家	昆区稀土大街与丰盈路口	-1	3500
Z9		正翔国际	青山区钢铁大街七号街坊	-1	4410
Z10		紫金华府	昆区黄河大街	-1	4260
Z11		滨海名都	青山稀土高新区青工路与幸福南路交叉口	-1	4750
Z12		万郡大都城	青山区文化路2号1	-1	4580
Z13		中晟华悦	青山区稀土路与新光东路交汇处	-1	4130
Z14		理想城	昆区校园路阳光尚品南侧	-1	3730
Z15		维多利亚华府	东河区工业路与站北路交汇处	-1	3970
Z16		华丽家族	稀土高新区新光东路与民族东路交叉口	-1	3750
Z17		新星壹品	昆区团结大街129号	-1	3660
Z18		田城御庭苑	青山区劳动路14号	-1	3590
Z19		黄河龙城	青山区红旗大道	-1	3290
Z20		总部经济园（商住楼）	昆区黄河路2号	-1	3660
Z21		呼得木林新天地	青山区哈达道与葛兰西道交叉口	-1	4430
Z22		欧风丽景	昆区莫尼路北民族东路西侧	-1	3870
Z23		东亚五期文脉苑	昆区校园路辅路	-1	3570
Z24		瀚星华府	昆区团结大街与民族西路交汇处	-1	4390
Z25		龙熙盛景	昆区民族西路与团结大街交汇处	-1	4850
Z26		美室层双	青山区景泰路1号	-1	3870
Z27		锦龙世家	青山区文学道31	-1	4100
Z28		怡然苑	昆区友谊大街与林荫路口	-1	3810
Z29		保成上元名府	昆区丰盈道	-1	4330
Z30		景晟开元	九原区江海道	-1	3850
Z31		恒大名都二期	昆区校园路	-1	4550
Z32		松石名第	昆区校园南路	-1	3460

## 五、包头市地下空间建设用土地使用权价格评估

样点编号	用途	样点名称	位置	所在层数	单位面积售价
Z33		现代城	青山区友谊大街54号	-1	3310
Z34		燕赵锦河湾	青山区富强南路与新光东路交汇处	-1	3730
Z35		金茂豪庭	昆区友谊大街与市府东路交叉口	-1	3960
Z36		中建御澜世家	青山区富强南路88号	-1	4590
Z37		宝林苑	青山区民主路6号	-1	4100
Z38		昆河壹号	昆区团结大街与滨河东路交叉口	-1	4160
Z39		凯旋豪庭	昆区钢铁大街80号	-1	4980
Z40		健康阳光城南院	青山区青东路政府北	-1	4530
Z41		保利拉菲公馆（二三期）	昆区黄河大街95号	-1	4500
Z42		保成上元名府（北区）	昆区丰盈道	-1	3730
Z43		文博苑	昆区黄河大街北	-1	4520
Z44		景苑花园	青山区友谊大街10号街坊	-1	3890
Z45		幸八雅园	青山区纺织道3号	-1	3800
Z46		鹿港小镇	青山区恒为路	-1	3260
Z47		华清佳苑	青山区青山路5号街坊	-1	3770
Z48		万达广场万达小区	青山区青年路26号	-1	4330
Z49		当代菁英国际	青山区新园路	-1	4790
Z50		源和佳苑	青山区文化路与青东路交叉口	-1	4380
Z51		东亚世纪城文芳苑	昆区丰盈道	-1	4190
Z52		富力院士廷	东河区青山路与北梁一路交汇处	-1	4330

### 2、结建地下商业、地下停车场交易样点建设用土地使用权价格测算

地下商业、地下停车场交易样点建设用土地使用权价格测算主要采用收益还原法和剩余法。

#### (1) 收益还原法

有限年期土地纯收益不变的情形计算土地价格，公式如下：

$$p = \frac{a}{r} \times \left[ 1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right] \quad (\text{公式5-4-1})$$

式中： $p$  — 土地收益价格

$a$  — 土地纯收益

## 五、包头市地下空间建设土地使用权价格评估

$r$  — 土地还原率

$n$  — 未来土地收益年期

### (2) 剩余法

以剩余法评估现有不动产中所含土地价格公式如下：

$$P=P_r-P_h-T \quad (\text{公式5-4-2})$$

式中：P — 土地价格

$P_r$  — 不动产交易价格

$P_h$  — 建（构）筑物现值

$T$  — 交易税费



五、包头市地下空间建设用地使用权价格评估

表5-4-4 包头市地下商业（结建）楼面地价测算表

样点编号	地下商业楼面地价 (元/建筑平方米)	所在级别	地表同用途楼面地价 (元/建筑平方米)	比例 (%)	平均值
S1	792	2	3087	25.67	25.7%
S2	642	2	2983	21.53	
S3	793	2	2913	27.23	
S4	564	3	1969	28.66	
S5	698	3	1995	35	
S6	918	2	2998	30.63	
S7	801	2	3046	26.31	
S8	1018	1	4715	21.59	
S9	475	3	2210	21.5	
S10	480	2	3035	15.84	
S11	1250	1	5067	24.67	
S12	748	2	2925	25.58	
S13	925	2	3076	30.07	

表5-4-5 包头市地下停车场（结建）楼面地价测算表

样点编号	用途	地下停车场楼面地价 (元/建筑平方米)	所在级别	地表同用途楼面地价 (元/建筑平方米)	比例 (%)	平均值
B1	商业地下 停车场	871	1	3457	25.19	25.2%
B2		960	1	3517	27.31	
B3		764	1	3279	23.31	
B4		751	2	2602	28.88	
B5		593	2	2389	24.82	
B6		791	2	2522	31.36	
B7		1092	1	3398	32.14	
B8		292	3	1567	18.66	
B9		445	2	2278	19.53	
B10		842	1	2980	28.26	
B11		365	3	1556	23.49	
B12		806	1	2980	27.06	
B13		514	2	2177	23.63	
B14		753	1	2966	25.39	
B15		570	3	1936	29.44	
B16		973	1	3398	28.65	
B17		566	1	2966	19.09	
B18		346	3	1470	23.56	

五、包头市地下空间建设土地使用权价格评估

样点编号	用途	地下停车场楼面地价 (元/建筑平方米)	所在级别	地表同用途楼面地价 (元/建筑平方米)	比例 (%)	平均值
平均值		683	—	2635	25.5%	

续表5-4-5 包头市地下停车场（结建）楼面地价测算表

样点编号	用途	地下停车场楼面地价 (元/建筑平方米)	所在级别	地表同用途楼面地价 (元/建筑平方米)	比例 (%)	平均值
Z1	住宅地下 停车场	683	2	2620	26.08	25.2%
Z2		627	2	2522	24.86	
Z3		577	2	2864	20.16	
Z4		479	3	2151	22.28	
Z5		576	2	2762	20.87	
Z6		585	3	1973	29.67	
Z7		869	2	2895	30.02	
Z8		600	3	2321	25.87	
Z9		755	1	3131	24.1	
Z10		573	3	2006	28.6	
Z11		586	2	2120	27.66	
Z12		651	2	2794	23.3	
Z13		519	3	2159	24.05	
Z14		416	4	1348	30.88	
Z15		545	3	2139	25.47	
Z16		686	2	3238	21.2	
Z17		811	2	2925	27.73	
Z18		504	2	2210	22.81	
Z19		246	6	1031	23.9	
Z20		444	2	2753	16.15	
Z21		754	2	3078	24.51	
Z22		803	2	3308	24.29	
Z23		670	3	2467	27.16	
Z24		728	2	2969	24.53	
Z25		767	2	2833	27.09	
Z26		357	5	1566	22.81	
Z27		497	2	2798	17.77	
Z28		480	2	2924	16.43	
Z29		593	3	2118	28	
Z30		471	2	2300	20.5	
Z31		772	3	2141	36.05	
Z32		661	3	1884	35.11	

## 五、包头市地下空间建设用土地使用权价格评估

样点编号	用途	地下停车场楼面地价 (元/建筑平方米)	所在级别	地表同用途楼面地价 (元/建筑平方米)	比例 (%)	平均值
Z33		686	2	2777	24.7	

续表5-4-5 包头市地下停车场（结建）楼面地价测算表

样点编号	用途	地下停车场楼面地价 (元/建筑平方米)	所在级别	地表同用途楼面地价 (元/建筑平方米)	比例 (%)	平均值
Z34	住宅地下 停车场	564	2	2429	23.22	25.2%
Z35		476	2	2483	19.2	
Z36		545	2	2872	18.99	
Z37		510	3	2207	23.14	
Z38		489	2	2571	19.04	
Z39		810	2	2690	30.11	
Z40		550	1	3144	17.5	
Z41		625	2	2533	24.68	
Z42		559	3	2049	27.28	
Z43		685	3	1961	34.93	
Z44		587	2	2704	21.73	
Z45		571	2	2492	22.93	
Z46		631	2	2645	23.86	
Z47		618	4	1581	39.09	
Z48		585	2	2664	21.96	
Z49		599	3	1896	31.6	
Z50		601	1	3319	18.13	
Z51	540	2	2549	21.18		
Z52	507	2	2071	24.49		
平均值		597	—	2461	24.8%	

经计算，地下商业一层楼面地价与地表同用途楼面地价的比值，平均数为25.7%；地下停车场一层楼面地价与地表同用途楼面地价的比值，平均数为25.2%。

### 3、国内其他城市地下空间建设用土地使用权楼面地价修正系数表

目前，国内其他城市对地下空间使用权价格研究还处于探索阶段，通过实地调研、网络查询等手段，收集了北京市、盘锦市、长春市、通化市、呼和浩特市、漳州市、贵阳、安阳、青岛、深圳等10个

## 五、包头市地下空间建设土地使用权价格评估

城市的地下空间修正系数，具体见下表。

## 五、包头市地下空间建设用地使用权价格评估

**表5-4-6 国内其他城市地下空间建设用地使用权楼面地价修正系数表**

城市	用途	修正基准	地下一层	地下二层	地下三层	地下四层及以上	依据文件
北京市	商业	商服用地	80%-60%	50%-30%	36%-20%	30%-20%	北京2014基准地价
	车库	地上主用途	25%-15%	—	—	—	
辽宁省盘锦市	单建商	商业楼面地价	20%	10%	—	—	盘锦市城区土地级别与基准地价(2015年)
	结建商	商业楼面地价	40%	20%	—	—	
	结建停	地上主用途楼面基准地价	15%	15%	—	—	
吉林省长春市	单建商	地上同用途楼面基准地价	15%	10%	5%	1%	长春市基准地价(2015年)
	结建商		10%	5%	1%	—	
吉林省通化市	商服	地上同用途楼面基准地价	24%	16%	8%	—	通化市基准地价(2015年)
	住宅	地上同用途楼面基准地价	20%	—	—	—	
内蒙古呼和浩特市	商服	地上同用途楼面基准地价	30%	15%	—	—	呼和浩特市基准地价(2017年)
	停车场	地上同用途楼面基准地价	20%	10%	—	—	
福建省漳州市	商服	商服用地	30%	—	—	—	漳州经济技术开发区城镇基准地价(2017年)
	其他	地上同用途楼面基准地价	30%	20%	—	—	
贵州省贵阳市	商服	商服用地	25%	—	—	—	贵阳市中心城区土地定级与基准地价更新成果(2019年)
	停车场	公服用地	35%	—	—	—	
河南省安阳市	地下	地上同用途楼面地价	30%	20%	—	—	安阳市市区基准地价及土地收益标准的通知
山东省青岛市	商服	地上同用途楼面地价	33.3%	地下一层的	上一层的70%	—	关于公布实施青岛市市内三区基准地价的公告(2016年)
	停车场	工业用地	33.3%	地下一层的	上一层的70%	—	
浙江省东阳市	单建商	地上同用途楼面基准地价	20%	10%	—	—	东阳市基准地价(2019年)
	结建商		14%	7%	—	—	

**续表5-4-6 国内其他城市地下空间建设用地使用权楼面地价修正系数表**

城市	用途	修正基准	地下一层	地下二层	地下三层	地下四层及以上	依据文件
上海市	商业	地上同用途楼面基准地价	50%-20%	地下一层的60%	上一层的70%	—	上海市基准地价(2013年)
	停车库	商服用地	10%				
吉林省双辽市	地下	地上同用途基准地价	20%	10%	5%	—	关于公布实施全市新一轮基准地价的通知
广东省深圳	商服	首层楼面地价	30%	—	—	—	《深圳市地价测算规则》

## 五、包头市地下空间建设土地使用权价格评估

城市	用途	修正基准	地下一层	地下二层	地下三层	地下四层及以上	依据文件
圳市	交通设		10%	——	——	——	(2019年)
江苏省苏州市	商服	地上同用途楼面基准地价	30%	15%	7.5%	——	苏州市地下（地上）空间建设土地使用权利用和登记暂行

#### 4、地下空间建设用土地使用权楼面地价修正系数确定

结建地下商业一层和地下停车场一层楼面地价修正系数以上述计算结果为依据，综合考虑后均确定为地表同用途楼面地价的25%。

考虑到包头市结建地下商业二层和地下停车场二层的买卖、出租交易样点较少，无法直接测算出地下二层建设用土地使用权价格修正系数，参考结建地下一层修正系数，并借鉴外地类似城市修正系数，结合专家意见，综合确定地下二层修正系数均为地表同用途楼面地价的12.5%。

考虑到包头市单建地下商业和地下停车场的买卖、出租交易样点较少，无法直接测算出地下空间建设用土地使用权价格修正系数，参考结建地下空间建设用土地使用权价格修正系数，并借鉴外地类似城市修正系数，结合专家意见，综合确定单建地下空间一层修正系数均为地表同用途楼面地价的15%。二层修正系数均为地表同用途楼面地价的7.5%。具体结果见下表。

表5-4-7 包头市地下空间建设用土地使用权楼面地价修正系数表

用途	类别	比准用途楼面基准地价类别	楼层	地下空间楼面地价修正系数
地下商业	结建	商服用地楼面基准地价	地下一层	25%
			地下二层	12.5%
	单建	商服用地楼面基准地价	地下一层	15%
			地下二层	7.5%
地下停车场	结建	公共管理与公共服务用地I楼面基准地价	地下一层	25%
			地下二层	12.5%
	单建	公共管理与公共服务用地I楼面基准地价	地下一层	15%
			地下二层	7.5%

注：①地下商业、地下停车场之外的地下空间建设用土地使用权价格比照地上同用途楼面地价，并按照

## 七、包头市基准地价成果应用建议

上表单建或结建的修正系数确定。②比准用途楼面基准地价不再作土地用途细分及其他用途修正。③地下空间建设用地使用权价格评估时，按比准用途对应的平均容积率楼面基准地价进行测算，不作容积率修正。

### (五) 地下空间建设用地使用权价格评估的应用

待估宗地地下空间建设用地使用权楼面地价计算公式如下：

$$V=V_a \times K_1 \times (1 \pm \sum K_i) \times \prod S \pm K \quad (\text{公式5-4-1})$$

式中：

V——待估宗地地下空间建设用地使用权楼面地价

$V_a$ ——比准用途楼面基准地价

$K_1$ ——地下空间楼面地价修正系数

$\sum K_i$ ——比准用途区域因素修正系数之和

$\prod S$ ——个别因素修正系数乘积

K——比准用途土地开发程度修正

## 六、包头市城区基准地价修正体系编制

### (一) 基准地价系数修正表的编制

#### 1、影响宗地地价因素的选择与权重的确定

##### (1) 区域因素

在区域因素因子选择时，直接采用土地定级过程中选择的因素因子和确定的权重。

##### (2) 个别因素

本轮基准地价更新主要涉及五类用地，针对不同用地类型选择了不同影响地价的个别因素。商服用地主要选择了交易期日、土地使用年期、宗地临街状况、宗地面积状况、宗地形状状况、容积率、土地开发



## 七、包头市基准地价成果应用建议

程度等因素；住宅用地主要选择了交易期日、土地使用年期、宗地面积状况、宗地形状状况、建筑物朝向、容积率、土地开发程度等因素；工业用地选择了交易期日、土地使用年期、宗地面积状况、宗地形状状况、土地开发程度等因素；公共管理与公共服务用地I主要选择了交易期日、土地使用年期、宗地面积状况、宗地形状状况、容积率、土地开发程度等因素；公共管理与公共服务用地II选择了交易期日、土地使用年期、宗地面积状况、宗地形状状况、土地开发程度等因素。

### 2、基准地价修正幅度的确定

根据《估价规程》，宗地地价修正幅度的计算以级别为单位，按实际调查的样点地价正常最高值、最低值分别同基准地价相减得到上调和下调的最大值。上调幅度计算方法见公式6-1-1、公式6-1-2。

$$F_1 = (I_{nh} - I_{lb}) / I_{lb} \times 100\% \quad (\text{公式6-1-1})$$

下调幅度计算方法见公式：

$$F_2 = (I_{lb} - L_{nl}) / I_{lb} \times 100\% \quad (\text{公式6-1-2})$$

式中：

$F_1$ --基准地价上调最大幅度

$F_2$ --基准地价下调最大幅度

$I_{lb}$  --基准地价

$I_{nh}$  --级别或区域中正常地价的最高值

$L_{nl}$  --级别或区域中正常地价的最低值

依据上述公式，计算得到包头市城区各类用地、各土地级别地价修正幅度，见表6-1-1。

七、包头市基准地价成果应用建议

表6-1-1 包头市基准地价及调整幅度表

土地用途及级别	调整幅度	基准地价 (元/平方米)	上下调整幅度 (%)	变价幅度 (元/平方米)
商服用地	I	9750	+20.00——-23.00	11700-7508
	II	6975	+25.00——-19.00	8719-5650
	III	4875	+26.01——-21.99	6143-3803
	IV	3900	+24.00——-18.00	4836-3198
	V	3075	+22.02——-25.98	3752-2276
	VI	1800	+28.00——-26.00	2304-1332
	VII	1050	+28.00——-24.00	1344-798
住宅用地	I	6450	+18.00——-20.00	7611-5160
	II	4950	+19.01——-22.00	5891-3861
	III	3750	+20.00——-22.00	4500-2925
	IV	2700	+21.02——-22.00	3268-2106
	V	1800	+21.03——-28.00	2179-1296
	VI	975	+28.00——-22.79	1248-751
工业用地	控I	870	+12.99——-14.94	983-740
	控II	690	+15.94——-20.00	800-552
	I	480	+18.96——-21.04	571-379
	II	330	+20.91——-16.06	399-277
	III	285	+14.04——-16.84	325-237
	IV	255	+18.82——-20.00	303-204
	V	225	+20.89——-24.89	272-169
公共管理与公共服务用地I	I	3694	+22.33——-19.98	4519-2956
	II	2827	+22.80——-25.54	3472-2105
	III	2150	+20.88——-17.21	2599-1780
	IV	1575	+16.72——-19.53	1838-1267
	V	1036	+18.42——-15.25	1227-878
	VI	672	+19.28——-16.61	802-560
公共管理与公共服务用地II	I	870	+12.99——-14.94	983-740
	II	690	+15.94——-20.00	800-552
	III	480	+18.96——-21.04	571-379
	IV	330	+20.91——-16.06	399-277
	V	285	+14.04——-16.84	325-237
	VI	255	+18.82——-20.00	303-204
	VII	225	+20.89——-24.89	272-169

### 3、区域因素修正系数的确定

利用各区域因素对宗地地价的影响权重，乘以对应级别内的区域条件水平的基准地价总修正幅度，即得该因素在相应级别内的区域因素修正系数。按下式计算各因素的修正系数。

$$F_{1i} = F_1 \times W_i \quad (\text{公式6-1-3})$$

$$F_{2i} = F_2 \times W_i \quad (\text{公式6-1-4})$$

式中：

$F_{1i}$ --某一因素的上调幅度

$F_{2i}$ --某一因素的下调幅度

$W_i$ --某一因素对宗地地价的影响权重

### 4、区域因素修正系数条件指标的编制

根据区域因素对宗地地价的修正幅度，利用土地级别划分中各类因子的指标量化结果，考虑各类因子对土地的影响方式，逆推出优、较优、一般、较劣、劣状态下各因素的条件，以此编制区域因素修正系数条件指标表。通常基准地价一般水平，其修正系数为零。在一般水平与上限价格之间，内插条件较优的修正系数，一般为 $F_{1i}/2$ ，同时确定较优条件下的地价标准。在一般水平与下限价格之间，内插条件较劣的修正系数，通常为 $F_{2i}/2$ ，同时确定较劣条件下的地价标准。并在此基础上，通过已有地价样点的检验、校核，具体以土地级别和土地用途为表头，优劣程度为主栏，影响地价的修正因素为副栏，分别编制包头市各级别商服用地、住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地I、公共管理与公共服务用地II区域影响因素说明表和相对应修正系数表。

七、包头市基准地价成果应用建议

(二) 商服用地修正体系

1、区域因素修正体系

商服用地基准地价区域因素修正体系主要选取了距商服中心距离、距集贸市场距离、距宾馆酒店距离、道路通达度、公交便捷度等修正因子，按照不同的权重和级别，编制商服用地区域因素修正体系。

表6-2-1 包头市I级商服用地影响因素指标说明表

级别和指标标准	I级地				
	优	较优	一般	较劣	劣
修正因子					
距商服中心距离 (米)	<130	130-260	260-390	390-520	>520
距集贸市场距离 (米)	<320	320-440	440-560	560-680	>680
距宾馆酒店距离 (米)	<150	150-300	300-450	450-600	>600
道路通达度	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
公交便捷度 (米)	<60	60-120	120-180	180-240	>240
距长途汽车站距离	<1350	1350-1600	1600-1850	1850-2100	>2100
距火车站距离 (米)	<5930	5930-6160	6160-6390	6390-6620	>6620
距飞机场距离 (米)	<18740	18740-18980	18980-19220	19220-19460	>19460
供水	供水保证率 >95%	供水保证率 90%~95%	供水保证率 85%~90%	供水保证率 80%~85%	供水保证率
排水	有雨排和污排且通畅	有雨排和污排不太通畅	只有污排	只有雨排	没有雨排
供热	市政集中供热, 保证率 ≥90%	市政集中供热, 保证率 80%~90%	区域集中供热, 保证率 ≥90%	区域集中供热, 保证率 80%~90%	自供热
供气	燃气公司供气, 保证率 ≥90%	燃气公司供气, 保证率 80%~90%	煤气罐供气, 保证率 ≥90%	煤气罐供气, 保证率 80%~90%	无煤气
距银行距离 (米)	<70	70-140	140-210	210-280	>280
距停车场距离 (米)	<110	110-220	220-330	330-440	>440
人口密度 (人/km <sup>2</sup> )	>14000	14000-7700	7700-3600	3600-950	<950

## 七、包头市基准地价成果应用建议

规划用途	商服用地	文体娱乐用地	科教用地	医疗卫生用地	特殊用地
规划道路	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路

七、包头市基准地价成果应用建议

表6-2-2 包头市I级商服用地基准地价修正系数表

级别和指标标准 修正因子	I级地				
	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离 (米)	0.0524	0.0262	0	-0.0167	-0.0333
距集贸市场距离 (米)	0.0321	0.0161	0	-0.0102	-0.0204
距宾馆酒店距离 (米)	0.0269	0.0135	0	-0.0086	-0.0171
道路通达度	0.025	0.0125	0	-0.008	-0.0159
公交便捷度 (米)	0.0281	0.0141	0	-0.009	-0.0179
距长途汽车站距离 (米)	0.0059	0.003	0	-0.0019	-0.0037
距火车站距离 (米)	0.006	0.003	0	-0.0019	-0.0038
距飞机场距离 (米)	0.0033	0.0017	0	-0.0011	-0.0021
供水	0.0082	0.0041	0	-0.0026	-0.0052
排水	0.0084	0.0042	0	-0.0027	-0.0053
供热	0.0077	0.0039	0	-0.0025	-0.0049
供气	0.0058	0.0029	0	-0.0019	-0.0037
距银行距离 (米)	0.0101	0.0051	0	-0.0032	-0.0064
距停车场距离 (米)	0.019	0.0095	0	-0.0061	-0.0121
人口密度 (人/km <sup>2</sup> )	0.0384	0.0192	0	-0.0123	-0.0245
规划用途	0.0111	0.0056	0	-0.0036	-0.0071
规划道路	0.0102	0.0051	0	-0.0033	-0.0065
合计	0.2986	0.1497	0	-0.0956	-0.1899

七、包头市基准地价成果应用建议

表6-2-3 包头市II级商服用地影响因素指标说明表

级别和指标标准	II级地				
	优	较优	一般	较劣	劣
修正因子					
距商服中心距离 (米)	<230	230-460	460-690	690-920	>920
距集贸市场距离 (米)	<220	220-440	440-660	660-880	>880
距宾馆酒店距离 (米)	<260	260-520	520-780	780-1040	>1040
道路通达度	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
公交便捷度 (米)	<90	90-180	180-270	270-360	>360
距长途汽车站距离	<1850	1850-3150	3150-4450	4450-5750	>5750
距火车站距离 (米)	<2360	2360-3860	3860-5360	5360-6860	>6860
距飞机场距离 (米)	<6200	6200-9800	9800-13400	13400-17000	>17000
供水	供水保证率 >95%	供水保证率 90%~95%	供水保证率 85%~90%	供水保证率 80%~85%	供水保证率
排水	有雨排和污排且通畅	有雨排和污排不太通畅	只有污排	只有雨排	没有雨排
供热	市政集中供热, 保证率 ≥90%	市政集中供热, 保证率 80%~90%	区域集中供热, 保证率 ≥90%	区域集中供热, 保证率 80%~90%	自供热
供气	燃气公司供气, 保证率 ≥90%	燃气公司供气, 保证率 80%~90%	煤气罐供气, 保证率 ≥90%	煤气罐供气, 保证率 80%~90%	无煤气
距银行距离 (米)	<110	110-220	220-330	330-440	>440
距停车场距离 (米)	<220	220-440	440-660	660-880	>880
人口密度 (人/km <sup>2</sup> )	>14000	14000-7700	7700-3600	3600-950	<950
规划用途	商服用地	文体娱乐用地	科教用地	医疗卫生用地	特殊用地
规划道路	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路

## 七、包头市基准地价成果应用建议

表6-2-4 包头市II级商服用地基准地价修正系数表

级别和指标标准 修正因子	II级地				
	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离 (米)	0.0265	0.0133	0	-0.0184	-0.0368
距集贸市场距离 (米)	0.0162	0.0081	0	-0.0113	-0.0225
距宾馆酒店距离 (米)	0.0136	0.0068	0	-0.0095	-0.0189
道路通达度	0.0127	0.0064	0	-0.0088	-0.0176
公交便捷度 (米)	0.0142	0.0071	0	-0.0099	-0.0197
距长途汽车站距离 (米)	0.003	0.0015	0	-0.0021	-0.0041
距火车站距离 (米)	0.003	0.0015	0	-0.0021	-0.0042
距飞机场距离 (米)	0.0017	0.0009	0	-0.0012	-0.0023
供水	0.0041	0.0021	0	-0.0029	-0.0057
排水	0.0042	0.0021	0	-0.003	-0.0059
供热	0.0039	0.002	0	-0.0027	-0.0054
供气	0.0029	0.0015	0	-0.0021	-0.0041
距银行距离 (米)	0.0051	0.0026	0	-0.0036	-0.0071
距停车场距离 (米)	0.0096	0.0048	0	-0.0067	-0.0133
人口密度 (人/km <sup>2</sup> )	0.0195	0.0098	0	-0.0135	-0.027
规划用途	0.0056	0.0028	0	-0.0039	-0.0078
规划道路	0.0052	0.0026	0	-0.0036	-0.0072
合计	0.151	0.0759	0	-0.1053	-0.2096



## 七、包头市基准地价成果应用建议

表6-2-5 包头市Ⅲ级商服用地影响因素指标说明表

级别和指标标准	Ⅲ级地				
	优	较优	一般	较劣	劣
修正因子					
距商服中心距离 (米)	<810	810-1620	1620-2430	2430-3240	>3240
距集贸市场距离 (米)	<770	770-1540	1540-2310	2310-3080	>3080
距宾馆酒店距离 (米)	<590	590-1180	1180-1770	1770-2360	>2360
道路通达度	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
公交便捷度 (米)	<170	170-340	340-510	510-680	>680
距长途汽车站距离	<2200	2200-4400	4400-6600	6600-8800	>8800
距火车站距离 (米)	<2370	2370-4520	4520-6670	6670-8820	>8820
距飞机场距离 (米)	<6000	6000-9900	9900-13800	13800-17700	>17700
供水	供水保证率>95%	供水保证率90%~95%	供水保证率85%~90%	供水保证率80%~85%	供水保证率
排水	有雨排和污排且通畅	有雨排和污排不太通畅	只有污排	只有雨排	没有雨排
供热	市政集中供热, 保证率≥90%	市政集中供热, 保证率80%~90%	区域集中供热, 保证率≥90%	区域集中供热, 保证率80%~90%	自供热
供气	燃气公司供气, 保证率≥90%	燃气公司供气, 保证率80%~90%	煤气罐供气, 保证率≥90%	煤气罐供气, 保证率80%~90%	无煤气
距银行距离 (米)	<350	350-700	700-1050	1050-1400	>1400
距停车场距离 (米)	<940	940-1880	1880-2820	2820-3760	>3760
人口密度 (人/km <sup>2</sup> )	>14000	14000-7700	7700-3600	3600-950	<950
规划用途	商服用地	文体娱乐用地	科教用地	医疗卫生用地	特殊用地
规划道路	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路

七、包头市基准地价成果应用建议

表6-2-6 包头市Ⅲ级商服用地基准地价修正系数表

级别和指标标准 修正因子	Ⅲ级地				
	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离（米）	0.0256	0.0128	0	-0.0092	-0.0184
距集贸市场距离（米）	0.0157	0.0079	0	-0.0057	-0.0113
距宾馆酒店距离（米）	0.0132	0.0066	0	-0.0048	-0.0095
道路通达度	0.0122	0.0061	0	-0.0044	-0.0088
公交便捷度（米）	0.0137	0.0069	0	-0.005	-0.0099
距长途汽车站距离（米）	0.0029	0.0015	0	-0.0011	-0.0021
距火车站距离（米）	0.0029	0.0015	0	-0.0011	-0.0021
距飞机场距离（米）	0.0016	0.0008	0	-0.0006	-0.0012
供水	0.004	0.002	0	-0.0015	-0.0029
排水	0.0041	0.0021	0	-0.0015	-0.0029
供热	0.0038	0.0019	0	-0.0014	-0.0027
供气	0.0028	0.0014	0	-0.001	-0.002
距银行距离（米）	0.0049	0.0025	0	-0.0018	-0.0036
距停车场距离（米）	0.0093	0.0047	0	-0.0034	-0.0067
人口密度（人/km <sup>2</sup> ）	0.0188	0.0094	0	-0.0068	-0.0135
规划用途	0.0054	0.0027	0	-0.002	-0.0039
规划道路	0.005	0.0025	0	-0.0018	-0.0036
合计	0.1459	0.0733	0	-0.0531	-0.1051

七、包头市基准地价成果应用建议

表6-2-7 包头市IV级商服用地影响因素指标说明表

级别和指标标准	IV级地				
	优	较优	一般	较劣	劣
修正因子					
距商服中心距离 (米)	<880	880-1760	1760-2640	2640-3520	>3520
距集贸市场距离 (米)	<660	660-1320	1320-1980	1980-2640	>2640
距宾馆酒店距离 (米)	<680	680-1360	1360-2040	2040-2720	>2720
道路通达度	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
公交便捷度 (米)	<220	220-440	440-660	660-880	>880
距长途汽车站距离	<2200	2200-4400	4400-6600	6600-8800	>8800
距火车站距离 (米)	<2350	2350-4530	4530-6710	6710-8890	>8890
距飞机场距离 (米)	<5700	5700-9800	9800-13900	13900-18000	>18000
供水	供水保证率>95%	供水保证率90%~95%	供水保证率85%~90%	供水保证率80%~85%	供水保证率
排水	有雨排和污排且通畅	有雨排和污排不太通畅	只有污排	只有雨排	没有雨排
供热	市政集中供热, 保证率≥90%	市政集中供热, 保证率80%~90%	区域集中供热, 保证率≥90%	区域集中供热, 保证率80%~90%	自供热
供气	燃气公司供气, 保证率≥90%	燃气公司供气, 保证率80%~90%	煤气罐供气, 保证率≥90%	煤气罐供气, 保证率80%~90%	无煤气
距银行距离 (米)	<450	450-900	900-1350	1350-1800	>1800
距停车场距离 (米)	<870	870-1740	1740-2610	2610-3480	>3480
人口密度 (人/km <sup>2</sup> )	>14000	14000-7700	7700-3600	3600-950	<950
规划用途	商服用地	文体娱乐用地	科教用地	医疗卫生用地	特殊用地
规划道路	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路

七、包头市基准地价成果应用建议

表6-2-8 包头市IV级商服用地基准地价修正系数表

级别和指标标准 修正因子	IV级地				
	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离 (米)	0.0373	0.0187	0	-0.0159	-0.0317
距集贸市场距离 (米)	0.0228	0.0114	0	-0.0097	-0.0194
距宾馆酒店距离 (米)	0.0192	0.0096	0	-0.0082	-0.0163
道路通达度	0.0178	0.0089	0	-0.0076	-0.0151
公交便捷度 (米)	0.02	0.01	0	-0.0085	-0.017
距长途汽车站距离 (米)	0.0042	0.0021	0	-0.0018	-0.0035
距火车站距离 (米)	0.0043	0.0022	0	-0.0018	-0.0036
距飞机场距离 (米)	0.0024	0.0012	0	-0.001	-0.002
供水	0.0058	0.0029	0	-0.0025	-0.005
排水	0.0059	0.003	0	-0.0026	-0.0051
供热	0.0055	0.0028	0	-0.0024	-0.0047
供气	0.0041	0.0021	0	-0.0018	-0.0035
距银行距离 (米)	0.0072	0.0036	0	-0.0031	-0.0061
距停车场距离 (米)	0.0135	0.0068	0	-0.0058	-0.0115
人口密度 (人/km <sup>2</sup> )	0.0273	0.0137	0	-0.0117	-0.0233
规划用途	0.0079	0.004	0	-0.0034	-0.0067
规划道路	0.0073	0.0037	0	-0.0031	-0.0062
合计	0.2125	0.1067	0	-0.0909	-0.1807

七、包头市基准地价成果应用建议

表6-2-9 包头市V级商服用地影响因素指标说明表

级别和指标标准	V级地				
	优	较优	一般	较差	劣
修正因子					
距商服中心距离 (米)	<970	970-1940	1940-2910	2910-3880	>3880
距集贸市场距离 (米)	<720	720-1440	1440-2160	2160-2880	>2880
距宾馆酒店距离 (米)	<830	830-1660	1660-2490	2490-3320	>3320
道路通达度	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
公交便捷度 (米)	<470	470-940	940-1410	1410-1880	>1880
距长途汽车站距离	<2410	2410-4690	4690-6970	6970-9250	>9250
距火车站距离 (米)	<2390	2390-4780	4780-7170	7170-9560	>9560
距飞机场距离 (米)	<5650	5650-9950	9950-14250	14250-18550	>18550
供水	供水保证率 >95%	供水保证率 90%~95%	供水保证率 85%~90%	供水保证率 80%~85%	供水保证率
排水	有雨排和污排且通畅	有雨排和污排不太通畅	只有污排	只有雨排	没有雨排
供热	市政集中供热, 保证率 ≥90%	市政集中供热, 保证率 80%~90%	区域集中供热, 保证率 ≥90%	区域集中供热, 保证率 80%~90%	自供热
供气	燃气公司供气, 保证率 ≥90%	燃气公司供气, 保证率 80%~90%	煤气罐供气, 保证率 ≥90%	煤气罐供气, 保证率 80%~90%	无煤气
距银行距离 (米)	<700	700-1400	1400-2100	2100-2800	>2800
距停车场距离 (米)	<1100	1100-2200	2200-3300	3300-4400	>4400
人口密度 (人/km <sup>2</sup> )	>14000	14000-7700	7700-3600	3600-950	<950
规划用途	商服用地	文体娱乐用地	科教用地	医疗卫生用地	特殊用地
规划道路	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路

七、包头市基准地价成果应用建议

表6-2-10 包头市V级商服用地基准地价修正系数表

级别和指标标准 修正因子	V级地				
	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离 (米)	0.0229	0.0115	0	-0.0169	-0.0337
距集贸市场距离 (米)	0.014	0.007	0	-0.0104	-0.0207
距宾馆酒店距离 (米)	0.0118	0.0059	0	-0.0087	-0.0173
道路通达度	0.0109	0.0055	0	-0.0081	-0.0161
公交便捷度 (米)	0.0123	0.0062	0	-0.0091	-0.0181
距长途汽车站距离 (米)	0.0026	0.0013	0	-0.0019	-0.0038
距火车站距离 (米)	0.0026	0.0013	0	-0.002	-0.0039
距飞机场距离 (米)	0.0015	0.0008	0	-0.0011	-0.0022
供水	0.0036	0.0018	0	-0.0027	-0.0053
排水	0.0037	0.0019	0	-0.0027	-0.0054
供热	0.0034	0.0017	0	-0.0025	-0.005
供气	0.0025	0.0013	0	-0.0019	-0.0037
距银行距离 (米)	0.0044	0.0022	0	-0.0033	-0.0065
距停车场距离 (米)	0.0083	0.0042	0	-0.0061	-0.0122
人口密度 (人/km <sup>2</sup> )	0.0168	0.0084	0	-0.0124	-0.0247
规划用途	0.0049	0.0025	0	-0.0036	-0.0072
规划道路	0.0045	0.0023	0	-0.0033	-0.0066
合计	0.1307	0.0658	0	-0.0967	-0.1924

七、包头市基准地价成果应用建议

表6-2-11 包头市VI级商服用地影响因素指标说明表

级别和指标标准	VI级地				
	优	较优	一般	较劣	劣
修正因子					
距商服中心距离 (米)	<1800	1800-3600	3600-5400	5400-7200	>7200
距集贸市场距离 (米)	<1350	1350-2700	2700-4050	4050-5400	>5400
距宾馆酒店距离 (米)	<1570	1570-2970	2970-4370	4370-5770	>5770
道路通达度	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
公交便捷度 (米)	<520	520-1040	1040-1560	1560-2080	>2080
距长途汽车站距离	<2820	2820-5220	5220-7620	7620-10020	>10020
距火车站距离 (米)	<2520	2520-5040	5040-7560	7560-10080	>10080
距飞机场距离 (米)	<9000	9000-13000	13000-17000	17000-21000	>21000
供水	供水保证率 >95%	供水保证率 90%~95%	供水保证率 85%~90%	供水保证率 80%~85%	供水保证率
排水	有雨排和污排且通畅	有雨排和污排不太通畅	只有污排	只有雨排	没有雨排
供热	市政集中供热, 保证率 ≥90%	市政集中供热, 保证率 80%~90%	区域集中供热, 保证率 ≥90%	区域集中供热, 保证率 80%~90%	自供热
供气	燃气公司供气, 保证率 ≥90%	燃气公司供气, 保证率 80%~90%	煤气罐供气, 保证率 ≥90%	煤气罐供气, 保证率 80%~90%	无煤气
距银行距离 (米)	<1100	1100-2200	2200-3300	3300-4400	>4400
距停车场距离 (米)	<2330	2330-3830	3830-5330	5330-6830	>6830
人口密度 (人/km <sup>2</sup> )	>14000	14000-7700	7700-3600	3600-950	<950
规划用途	商服用地	文体娱乐用地	科教用地	医疗卫生用地	特殊用地
规划道路	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路

七、包头市基准地价成果应用建议

表6-2-12 包头市VI级商服用地基准地价修正系数表

级别和指标标准 修正因子	VI级地				
	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离（米）	0.0255	0.0128	0	-0.0148	-0.0296
距集贸市场距离（米）	0.0156	0.0078	0	-0.0091	-0.0181
距宾馆酒店距离（米）	0.0131	0.0066	0	-0.0076	-0.0152
道路通达度	0.0122	0.0061	0	-0.0071	-0.0141
公交便捷度（米）	0.0137	0.0069	0	-0.008	-0.0159
距长途汽车站距离（米）	0.0029	0.0015	0	-0.0017	-0.0033
距火车站距离（米）	0.0029	0.0015	0	-0.0017	-0.0034
距飞机场距离（米）	0.0016	0.0008	0	-0.001	-0.0019
供水	0.004	0.002	0	-0.0023	-0.0046
排水	0.0041	0.0021	0	-0.0024	-0.0047
供热	0.0038	0.0019	0	-0.0022	-0.0044
供气	0.0028	0.0014	0	-0.0017	-0.0033
距银行距离（米）	0.0049	0.0025	0	-0.0029	-0.0057
距停车场距离（米）	0.0093	0.0047	0	-0.0054	-0.0107
人口密度（人/km <sup>2</sup> ）	0.0187	0.0094	0	-0.0109	-0.0217
规划用途	0.0054	0.0027	0	-0.0032	-0.0063
规划道路	0.005	0.0025	0	-0.0029	-0.0058
合计	0.1455	0.0732	0	-0.0849	-0.1687



七、包头市基准地价成果应用建议

表6-2-13 包头市VII级商服用地影响因素指标说明表

级别和指标标准	VII级地				
	优	较优	一般	较劣	劣
修正因子					
距商服中心距离 (米)	<2300	2300-4600	4600-6900	6900-9200	>9200
距集贸市场距离 (米)	<2600	2600-5200	5200-7800	7800-10400	>10400
距宾馆酒店距离 (米)	<2100	2100-4200	4200-6300	6300-8400	>8400
道路通达度	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
公交便捷度 (米)	<690	690-1380	1380-2070	2070-2760	>2760
距长途汽车站距离	<8000	8000-10300	10300-12600	12600-14900	>14900
距火车站距离 (米)	<6300	6300-8600	8600-10900	10900-13200	>13200
距飞机场距离 (米)	<5000	5000-10000	10000-15000	15000-20000	>20000
供水	供水保证率 >95%	供水保证率 90%~95%	供水保证率 85%~90%	供水保证率 80%~85%	供水保证率
排水	有雨排和污排且通畅	有雨排和污排不太通畅	只有污排	只有雨排	没有雨排
供热	市政集中供热, 保证率 ≥90%	市政集中供热, 保证率 80%~90%	区域集中供热, 保证率 ≥90%	区域集中供热, 保证率 80%~90%	自供热
供气	燃气公司供气, 保证率 ≥90%	燃气公司供气, 保证率 80%~90%	煤气罐供气, 保证率 ≥90%	煤气罐供气, 保证率 80%~90%	无煤气
距银行距离 (米)	<1300	1300-2600	2600-3900	3900-5200	>5200
距停车场距离 (米)	<5100	5100-7400	7400-9700	9700-12000	>12000
人口密度 (人/km <sup>2</sup> )	>14000	14000-7700	7700-3600	3600-950	<950
规划用途	商服用地	文体娱乐用地	科教用地	医疗卫生用地	特殊用地
规划道路	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路

七、包头市基准地价成果应用建议

表6-2-14 包头市VII级商服用地基准地价修正系数表

级别和指标标准 修正因子	VII级地				
	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离（米）	0.0297	0.0149	0	-0.008	-0.016
距集贸市场距离（米）	0.0182	0.0091	0	-0.0049	-0.0098
距宾馆酒店距离（米）	0.0153	0.0077	0	-0.0041	-0.0082
道路通达度	0.0142	0.0071	0	-0.0039	-0.0077
公交便捷度（米）	0.0159	0.008	0	-0.0043	-0.0086
距长途汽车站距离（米）	0.0033	0.0017	0	-0.0009	-0.0018
距火车站距离（米）	0.0034	0.0017	0	-0.0009	-0.0018
距飞机场距离（米）	0.0019	0.001	0	-0.0005	-0.001
供水	0.0046	0.0023	0	-0.0013	-0.0025
排水	0.0047	0.0024	0	-0.0013	-0.0026
供热	0.0044	0.0022	0	-0.0012	-0.0024
供气	0.0033	0.0017	0	-0.0009	-0.0018
距银行距离（米）	0.0057	0.0029	0	-0.0016	-0.0031
距停车场距离（米）	0.0108	0.0054	0	-0.0029	-0.0058
人口密度（人/km <sup>2</sup> ）	0.0218	0.0109	0	-0.0059	-0.0118
规划用途	0.0063	0.0032	0	-0.0017	-0.0034
规划道路	0.0058	0.0029	0	-0.0016	-0.0031
合计	0.1693	0.0851	0	-0.0459	-0.0914

## 2、个别因素修正体系

基准地价是在设定条件下的各用途土地的平均价格。在宗地评估中，宗地土地使用年期、容积率、开发程度等条件不尽一致，从而影响地价水平。因此，在宗地评估中，需要对这些个别因素进行必要的修正，以客观反映其地价水平。

### (1) 交易期日修正系数

根据待估宗地估价期日，利用包头市地价动态监测成果公布的商服用地地价指数、地价增长率，按本轮估价期日2020年1月1日进行交易期日修正。

七、包头市基准地价成果应用建议

(2) 土地使用年期修正系数

基准地价是各类用地法定最高出让年期的地价，在对实际出让年期与法定最高出让年期不一致的宗地进行估价时，必须进行出让年期修正。将法定最高出让年期（M）的基准地价修正到某出让年期

（N）的宗地地价修正系数计算见公式6-2-1：

$$Y = \frac{1 - \left(\frac{1}{1+R}\right)^N}{1 - \left(\frac{1}{1+R}\right)^M} \quad (\text{公式6-2-1})$$

式中：

R ——土地还原率；

M ——法定最高出让年期；

N ——实际出让年期；

Y ——使用年期修正系数。

商服用地法定最高出让年期为40年，土地还原率为7.09%。通过使用年期修正系数公式（公式6-2-1）编制系数表，结果见表6-2-15。

表6-2-15 商服用地使用年期修正系数表

土地使用年期	1	2	3	4	5	6
修正系数	0.0708	0.1369	0.1986	0.2562	0.31	0.3603
土地使用年期	8	9	10	11	12	13
修正系数	0.451	0.4919	0.5301	0.5658	0.5991	0.6302
土地使用年期	14	15	16	17	18	19
修正系数	0.6593	0.6864	0.7118	0.7354	0.7575	0.7781
土地使用年期	20	21	22	23	24	25
修正系数	0.7974	0.8154	0.8322	0.8478	0.8625	0.8762
土地使用年期	26	27	28	29	30	31

## 七、包头市基准地价成果应用建议

修正系数	0.8889	0.9009	0.912	0.9224	0.9321	0.9412
土地使用年期	32	33	34	35	36	37
修正系数	0.9496	0.9575	0.9649	0.9718	0.9782	0.9843
土地使用年期	38	39	40	—	—	—
修正系数	0.9899	0.9951	1.0000	—	—	—

### (3) 宗地临街状况修正系数

商服用地宗地临街状况修正体系见表6-2-16。

**表6-2-16 商服用地宗地临街状况修正体系**

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	街角地	两面临街	一面临街，距侧街30米内	一面临街，距侧街30米外	不临街
修正系数	1.1050	1.0625	1.000	0.9700	0.9400

### (4) 宗地面积与形状状况修正系数

商服用地宗地面积与形状状况修正体系见表6-2-17。

**表6-2-17 商服用地宗地面积与形状状况修正体系**

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	面积、形状对宗地利用有利	面积、形状对宗地利用较有利	面积、形状对宗地利用基本无影响	面积、形状对宗地利用有较严重的影响	面积、形状对宗地利用有严重的影响
修正系数	1.0500	1.0250	1.000	0.9750	0.9500

### (5) 宗地临街深度修正（仅适用于路线价加价）

宗地临街深度修正的确定参见商服用地路线价的样点临街修正部分。宗地临街深度修正系数见表6-2-18~表6-2-20。

**表6-2-18 商服用地标准临街深度30m修正系数表**

临街深度	≤6	6.5	7	7.5	8	8.5	9	9.5	10	10.5
修正系数	1.6118	1.599	1.5863	1.5735	1.5608	1.548	1.5353	1.5225	1.5098	1.4971
临街深度	11	11.5	12	12.5	13	13.5	14	14.5	15	15.5
修正系数	1.4843	1.4716	1.4588	1.4461	1.4333	1.4206	1.4078	1.3951	1.3824	1.3696

## 七、包头市基准地价成果应用建议

临街深度	16	16.5	17	17.5	18	18.5	19	19.5	20	20.5
修正系数	1.3569	1.3441	1.3314	1.3186	1.3059	1.2931	1.2804	1.2676	1.2549	1.2422
临街深度	21	21.5	22	22.5	23	23.5	24	24.5	25	25.5
修正系数	1.2294	1.2167	1.2039	1.1912	1.1784	1.1657	1.1529	1.1402	1.1275	1.1147
临街深度	26	26.5	27	27.5	28	28.5	29	29.5	30	—
修正系数	1.102	1.0892	1.0765	1.0637	1.051	1.0382	1.0255	1.0127	1.0000	—

七、包头市基准地价成果应用建议

**表6-2-19 商服用地标准临街深度20m修正系数表**

临街深度	≤6	7	8	9	10	11	12	13
修正系数	1.2844	1.2641	1.2438	1.2234	1.2031	1.1828	1.1625	1.1422
临街深度	14	15	16	17	18	19	20	—
修正系数	1.1219	1.1016	1.0813	1.0609	1.0406	1.0203	1.0000	—

**6-2-20 商服用地标准临街深度12m修正系数表**

临街深度	≤3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
修正系数	1.1573	1.1398	1.1223	1.1048	1.0874	1.0699	1.0524	1.0349	1.0175	1.0000

(5) 宽深比修正（仅适用于路线价加价）

根据商服用地临街地价样点资料，经综合分析确定宽深比修正系数，宽深比修正系数见表6-2-21。

**6-2-21 商服用地宽深比修正系数表**

≤0.1	(0.1,0.4]	(0.4,0.8]	(0.8,1.1]	(1.1,1.4]	(1.4,1.6]	(1.6,1.8]	>1.8
0.88	0.95	1	1.04	1.08	1.12	1.15	1.17

注：宽度取实际宽度，当实际深度小于标准深度的，按实际深度计算宽深比；当实际深度超过标准深度的，按标准深度计算宽深比。

(6) 容积率修正

利用本轮市场交易样点数据建立容积率与地价回归模型，分别求取待估宗地评估设定容积率条件下的地价和样点平均容积率条件下的地价，采用两者之比计算修正系数。

商服用地容积率修正系数见表6-2-22~表6-2-25。

七、包头市基准地价成果应用建议

**表6-2-22 商服用地地面价容积率修正系数表 (I~V级, 容积率2.5)**

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	0.6097	0.6373	0.6647	0.6919	0.7188	0.7455	0.7719	0.7982
容积率	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正系数	0.8242	0.8500	0.8756	0.9009	0.9260	0.9509	0.9756	1.0000
容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3
修正系数	1.0242	1.0482	1.0719	1.0955	1.1188	1.1419	1.1647	1.1873
容积率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1
修正系数	1.2097	1.2319	1.2539	1.2756	1.2971	1.3184	1.3394	1.3602
容积率	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	1.3808	1.4012	1.4213	1.4413	1.4609	1.4804	1.4996	1.5187
容积率	5	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7
修正系数	1.5374	1.5743	1.5743	1.5924	1.6103	1.6280	1.6454	1.6626
容积率	5.8	5.9	6	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5
修正系数	1.6796	1.6963	1.7129	1.7292	1.7453	1.7611	1.7767	1.7921
容积率	6.6	6.7	6.8	6.9	7	7.1	7.2	7.3
修正系数	1.8073	1.8222	1.8370	1.8514	1.8657	1.8798	1.8936	1.9072
容积率	7.4	7.5	7.6	7.7	7.8	7.9	≥8.0	—
修正系数	1.9205	1.9337	1.9466	1.9593	1.9717	1.9839	1.9960	—

七、包头市基准地价成果应用建议

**表6-2-23 商服用地楼面价容积率修正系数表 (I~V级, 容积率2.5)**

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	1.5243	1.4484	1.3848	1.3306	1.2836	1.2425	1.2061	1.1738
容积率	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正系数	1.1447	1.1184	1.0945	1.0725	1.0523	1.0336	1.0163	1.0000
容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3
修正系数	0.9848	0.9706	0.9571	0.9444	0.9323	0.9209	0.9099	0.8995
容积率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1
修正系数	0.8895	0.8799	0.8708	0.8619	0.8534	0.8451	0.8371	0.8294
容积率	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	0.8219	0.8147	0.8076	0.8007	0.7940	0.7874	0.7810	0.7748
容积率	5	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7
修正系数	0.7687	0.7717	0.7569	0.7511	0.7455	0.7400	0.7346	0.7292
容积率	5.8	5.9	6	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5
修正系数	0.7240	0.7188	0.7137	0.7087	0.7038	0.6988	0.6940	0.6893
容积率	6.6	6.7	6.8	6.9	7	7.1	7.2	7.3
修正系数	0.6846	0.6799	0.6754	0.6708	0.6663	0.6619	0.6575	0.6532
容积率	7.4	7.5	7.6	7.7	7.8	7.9	≥8.0	—
修正系数	0.6488	0.6446	0.6403	0.6361	0.6320	0.6278	0.6238	—



七、包头市基准地价成果应用建议

**表6-2-24 商服用地地面价容积率修正系数表 (VI~VII级, 容积率2.0)**

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	0.6800	0.7140	0.7475	0.7806	0.8133	0.8455	0.8773	0.9086
容积率	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正系数	0.9395	0.9700	1.0000	1.0296	1.0587	1.0874	1.1156	1.1434
容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3
修正系数	1.1708	1.1977	1.2242	1.2502	1.2758	1.3010	1.3257	1.3500
容积率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1
修正系数	1.3738	1.3972	1.4201	1.4426	1.4647	1.4863	1.5075	1.5282
容积率	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	1.5485	1.5684	1.5878	1.6067	1.6253	1.6434	1.6610	1.6782
容积率	5	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7
修正系数	1.6950	1.7272	1.7272	1.7426	1.7576	1.7722	1.7863	1.7999
容积率	5.8	5.9	6	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5
修正系数	1.8132	1.8260	1.8383	1.8502	1.8617	1.8727	1.8833	1.8934
容积率	6.6	6.7	6.8	6.9	7	7.1	7.2	7.3
修正系数	1.9031	1.9123	1.9212	1.9295	1.9375	1.9449	1.9520	1.9586
容积率	7.4	7.5	7.6	7.7	7.8	7.9	≥8.0	—
修正系数	1.9648	1.9705	1.9758	1.9806	1.9850	1.9889	1.9925	—

七、包头市基准地价成果应用建议

**表6-2-25 商服用地楼面价容积率修正系数表（VI~VII级，容积率2.0）**

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	1.3600	1.2982	1.2458	1.2009	1.1619	1.1273	1.0966	1.0689
容积率	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5000
修正系数	1.0439	1.0211	1.0000	0.9806	0.9625	0.9456	0.9297	0.9147
容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3000
修正系数	0.9006	0.8872	0.8744	0.8622	0.8505	0.8394	0.8286	0.8182
容积率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1000
修正系数	0.8081	0.7984	0.7889	0.7798	0.7709	0.7622	0.7538	0.7455
容积率	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9000
修正系数	0.7374	0.7295	0.7217	0.7141	0.7067	0.6993	0.6921	0.6850
容积率	5	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7000
修正系数	0.6780	0.6773	0.6643	0.6576	0.6510	0.6444	0.6380	0.6315
容积率	5.8	5.9	6	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5000
修正系数	0.6252	0.6190	0.6128	0.6066	0.6005	0.5945	0.5885	0.5826
容积率	6.6	6.7	6.8	6.9	7	7.1	7.2	7.3000
修正系数	0.5767	0.5708	0.5651	0.5593	0.5536	0.5479	0.5422	0.5366
容积率	7.4	7.5	7.6	7.7	7.8	7.9	≥8.0	—
修正系数	0.5310	0.5255	0.5199	0.5144	0.5090	0.5035	0.4981	—

(7) 土地开发程度修正

商服用地基准地价土地开发程度I~V级设定为“七通一平”，VI~VII级设定为“六通一平”。若宗地实际开发程度没有达到该程度，利用基准地价评估宗地地价时应减去相应的开发费用，反之则加上相应的开发费用。

商服用地开发费用见包头市基准地价评估章节中表4-1-7。

### **(三) 住宅用地修正体系**

#### **1、区域因素修正体系**

住宅用地基准地价区域因素修正体系主要选取了供水、排水、供热、供气、距大中专院校距离、距中小学距离等修正因子，按照不同的权重和级别，编制住宅用地区域因素修正体系。

七、包头市基准地价成果应用建议

表6-3-1 包头市I级住宅用地影响因素指标说明表

级别和指标标准 修正因子	I级地				
	优	较优	一般	较劣	劣
供水	供水保证率 >95%	供水保证率 90%~95%	供水保证率 85%~90%	供水保证率 80%~85%	供水保 证率
排水	有雨排、污 排且通畅	有雨排和污 排不太通畅	只有污排	只有雨排	没有雨 排
供热	市政集中供 热, 保证率 ≥90%	市政集中供 热, 保证率 80%~90%	区域集中供 热, 保证率 ≥90%	区域集中供 热, 保证率 80%~90%	自供热
供气	燃气公司供 气, 保证率 ≥90%	燃气公司供 气, 保证率 80%~90%	煤气罐供 气, 保证率 ≥90%	煤气罐供 气, 保证率 80%~90%	无煤气
距大中专院校距离(米)	<2200	2200-3200	3200-4200	4200-5200	>5200
距中小学距离(米)	<220	220-440	440-660	660-880	>880
距幼儿园距离(米)	<200	200-400	400-600	600-800	>800
距医院距离(米)	<220	220-440	440-660	660-880	>880
距文体场馆距离(米)	<170	170-340	340-510	510-680	>680
距影剧院距离(米)	<320	320-640	640-960	960-1280	>1280
距公园广场距离(米)	<270	270-540	540-810	810-1080	>1080
距旅游景点距离(米)	<1440	1440-2710	2710-3980	3980-5250	>5250
距银行距离(米)	<140	140-280	280-420	420-560	>560
距政府距离(米)	<810	810-1620	1620-2430	2430-3240	>3240
道路通达度	混合型主干 道	生活型主干 道	生活型次干 道或交通型 主干道	交通型次干 道	支路
距公交站点距离(米)	<100	100-200	200-300	300-400	>400
距长途汽车站距离	<2260	2260-3400	3400-4540	4540-5680	>5680
距火车站距离(米)	<5450	5450-6370	6370-7290	7290-8210	>8210
距飞机场距离(米)	<15970	15970-1691	16910-1785	17850-1879	>18790
绿地覆盖度	覆盖度 ≥35%	覆盖度30% ~25%	覆盖度25% ~20%	覆盖度20% ~15%	覆盖度 <20%
大气污染	无污染	基本无污染	一般	轻度污染	严重污
水污染	无污染	基本无污染	一般	轻度污染	严重污
噪声污染	无污染	基本无污染	一般	轻度污染	严重污
工程地质	抗震能力强	抗震能力较 强	抗震能力一 般	抗震能力较 弱	抗震能 力弱
距商服中心距离(米)	<280	280-560	560-840	840-1120	>1120
距集贸市场距离(米)	<220	220-440	440-660	660-880	>880
距宾馆酒店距离(米)	<220	220-440	440-660	660-880	>880
人口密度(人/km <sup>2</sup> )	>14000	14000-7700	7700-3600	3600-950	<950
规划用途	高档住宅区	成片住宅区	一般住宅区	零星住宅区	其他类
规划道路	主干道	快速道	次干道	支路	街坊间 支路

## 七、包头市基准地价成果应用建议

七、包头市基准地价成果应用建议

表6-3-2 包头市I级住宅用地基准地价修正系数表

级别和指标标准 修正因子	I级地				
	优	较优	一般	较劣	劣
供水	0.0122	0.0061	0	-0.0035	-0.007
排水	0.0118	0.0059	0	-0.0034	-0.0068
供热	0.0123	0.0062	0	-0.0036	-0.0071
供气	0.0105	0.0053	0	-0.0031	-0.0061
距大中专院校距离(米)	0.0026	0.0013	0	-0.0008	-0.0015
距中小学距离 (米)	0.0104	0.0052	0	-0.003	-0.006
距幼儿园距离 (米)	0.0079	0.0040	0	-0.0023	-0.0045
距医院距离 (米)	0.0081	0.0041	0	-0.0023	-0.0046
距文体场馆距离 (米)	0.0045	0.0023	0	-0.0013	-0.0026
距影剧院距离 (米)	0.0025	0.0013	0	-0.0007	-0.0014
距公园广场距离 (米)	0.0077	0.0039	0	-0.0022	-0.0044
距旅游景点距离 (米)	0.0019	0.0010	0	-0.0006	-0.0011
距银行距离 (米)	0.0032	0.0016	0	-0.001	-0.0019
距政府距离 (米)	0.0032	0.0016	0	-0.0009	-0.0018
道路通达度	0.0239	0.0120	0	-0.0069	-0.0138
距公交站点距离 (米)	0.0282	0.0141	0	-0.0082	-0.0163
距长途汽车站距离 (米)	0.0055	0.0028	0	-0.0016	-0.0032
距火车站距离 (米)	0.0060	0.0030	0	-0.0018	-0.0035
距飞机场距离 (米)	0.0037	0.0019	0	-0.0011	-0.0022
绿地覆盖度	0.0223	0.0112	0	-0.0064	-0.0128
大气污染	0.0095	0.0048	0	-0.0028	-0.0055
水污染	0.0081	0.0041	0	-0.0024	-0.0047
噪声污染	0.0076	0.0038	0	-0.0022	-0.0044
工程地质	0.0092	0.0046	0	-0.0027	-0.0053
距商服中心距离 (米)	0.0116	0.0058	0	-0.0034	-0.0067
距集贸市场距离 (米)	0.0149	0.0075	0	-0.0043	-0.0086
距宾馆酒店距离 (米)	0.0062	0.0031	0	-0.0018	-0.0036
人口密度 (人/km <sup>2</sup> )	0.0158	0.0079	0	-0.0046	-0.0091
规划用途	0.0051	0.0026	0	-0.0015	-0.0029
规划道路	0.0051	0.0026	0	-0.0015	-0.003
合计	0.2815	0.1416	0	-0.0819	-0.1624

七、包头市基准地价成果应用建议

表6-3-3 包头市II级住宅用地影响因素指标说明表

级别和指标标准 修正因子	II级地				
	优	较优	一般	较劣	劣
供水	供水保证率 >95%	供水保证率 90%~95%	供水保证率 85%~90%	供水保证率 80%~85%	供水保 证率
排水	有雨排和污 排且通畅	有雨排和污 排不太通畅	只有污排	只有雨排	没有雨 排
供热	市政集中供 热, 保证率 ≥90%	市政集中供 热, 保证率 80%~90%	区域集中供 热, 保证率 ≥90%	区域集中供 热, 保证率 80%~90%	自供热
供气	燃气公司供 气, 保证率 ≥90%	燃气公司供 气, 保证率 80%~90%	煤气罐供 气, 保证率 ≥90%	煤气罐供 气, 保证率 80%~90%	无煤气
距大中专院校距离(米)	<1500	1500-3000	3000-4500	4500-6000	>6000
距中小学距离(米)	<600	600-1200	1200-1800	1800-2400	2400
距幼儿园距离(米)	<200	200-400	400-600	600-800	>800
距医院距离(米)	<760	760-1520	1520-2280	2280-3040	>3040
距文体场馆距离(米)	<170	170-340	340-680	510-680	>680
距影剧院距离(米)	<320	320-640	640-960	960-1280	>1280
距公园广场距离(米)	<270	270-540	540-810	810-1080	>1080
距旅游景点距离(米)	<1630	1630-3260	3260-6520	4890-6520	>6520
距银行距离(米)	<320	320-640	640-960	960-1280	>1280
距政府距离(米)	<770	770-1540	1540-2310	2310-3080	>3080
道路通达度	混合型主干 道	生活型主干 道	生活型次干 道或交通型 主干道	交通型次干 道	支路
距公交站点距离(米)	<220	220-440	440-660	660-880	<880
距长途汽车站距离	<2120	2120-4240	4240-6360	6360-8480	>8480
距火车站距离(米)	<4170	4170-7250	4170-7250	7250-8790	>8790
距飞机场距离(米)	<9140	9140-12180	12180-1522	15220-1826	>18260
绿地覆盖度	覆盖度 ≥35%	覆盖度30% ~25%	覆盖度25% ~20%	覆盖度20% ~15%	覆盖度 <20%
大气污染	无污染	基本无污染	一般	轻度污染	严重污
水污染	无污染	基本无污染	一般	轻度污染	严重污
噪声污染	无污染	基本无污染	一般	轻度污染	严重污
工程地质	抗震能力强	抗震能力较 强	抗震能力一 般	抗震能力较 弱	抗震能 力弱
距商服中心距离(米)	<810	810-1620	1620-2430	2430-3240	>3240
距集贸市场距离(米)	<740	740-1480	1480-2220	2220-2960	>2960
距宾馆酒店距离(米)	<590	590-1180	1180-1770	1770-2360	>2360
人口密度(人/km <sup>2</sup> )	>14000	14000-7700	7700-3600	3600-950	<950
规划用途	高档住宅区	成片住宅区	一般住宅区	零星住宅区	其他类
规划道路	主干道	快速道	次干道	支路	街坊间 支路

## 七、包头市基准地价成果应用建议



## 七、包头市基准地价成果应用建议

表6-3-4 包头市II级住宅用地基准地价修正系数表

修正因子	II级地				
	优	较优	一般	较劣	劣
供水	0.0119	0.0060	0	-0.0044	-0.0088
排水	0.0115	0.0058	0	-0.0043	-0.0085
供热	0.0121	0.0061	0	-0.0045	-0.0089
供气	0.0103	0.0052	0	-0.0038	-0.0076
距大中专院校距离(米)	0.0026	0.0013	0	-0.001	-0.0019
距中小学距离 (米)	0.0102	0.0051	0	-0.0038	-0.0075
距幼儿园距离 (米)	0.0077	0.0039	0	-0.0029	-0.0057
距医院距离 (米)	0.0079	0.0040	0	-0.0029	-0.0058
距文体场馆距离 (米)	0.0044	0.0022	0	-0.0016	-0.0032
距影剧院距离 (米)	0.0024	0.0012	0	-0.0009	-0.0018
距公园广场距离 (米)	0.0075	0.0038	0	-0.0028	-0.0055
距旅游景点距离 (米)	0.0019	0.0010	0	-0.0007	-0.0014
距银行距离 (米)	0.0032	0.0016	0	-0.0012	-0.0023
距政府距离 (米)	0.0031	0.0016	0	-0.0012	-0.0023
道路通达度	0.0234	0.0117	0	-0.0087	-0.0173
距公交站点距离 (米)	0.0276	0.0138	0	-0.0102	-0.0204
距长途汽车站距离 (米)	0.0054	0.0027	0	-0.002	-0.004
距火车站距离 (米)	0.0059	0.0030	0	-0.0022	-0.0044
距飞机场距离 (米)	0.0037	0.0019	0	-0.0014	-0.0027
绿地覆盖度	0.0218	0.0109	0	-0.0081	-0.0161
大气污染	0.0093	0.0047	0	-0.0035	-0.0069
水污染	0.0080	0.0040	0	-0.003	-0.0059
噪声污染	0.0074	0.0037	0	-0.0028	-0.0055
工程地质	0.0090	0.0045	0	-0.0034	-0.0067
距商服中心距离 (米)	0.0114	0.0057	0	-0.0042	-0.0084
距集贸市场距离 (米)	0.0146	0.0073	0	-0.0054	-0.0108
距宾馆酒店距离 (米)	0.0061	0.0031	0	-0.0023	-0.0045
人口密度 (人/km <sup>2</sup> )	0.0154	0.0077	0	-0.0057	-0.0114
规划用途	0.0050	0.0025	0	-0.0019	-0.0037
规划道路	0.0050	0.0025	0	-0.0019	-0.0037
合计	0.2757	0.1385	0	-0.1027	-0.2036

七、包头市基准地价成果应用建议

表6-3-5 包头市III级住宅用地影响因素指标说明表

级别和指标标准 修正因子	III级地				
	优	较优	一般	较劣	劣
供水	供水保证率 >95%	供水保证率 90%~95%	供水保证率 85%~90%	供水保证率 80%~85%	供水保 证率
排水	有雨排和污 排且通畅	有雨排和污 排不太通畅	只有污排	只有雨排	没有雨 排
供热	市政集中供 热, 保证率 ≥90%	市政集中供 热, 保证率 80%~90%	区域集中供 热, 保证率 ≥90%	区域集中供 热, 保证率 80%~90%	自供热
供气	燃气公司供 气, 保证率 ≥90%	燃气公司供 气, 保证率 80%~90%	煤气罐供 气, 保证率 ≥90%	煤气罐供 气, 保证率 80%~90%	无煤气
距大中专院校距离(米)	<1600	1600-3200	3200-4800	4800-6400	>6400
距中小学距离(米)	<600	600-1200	1200-1800	1800-2400	>2400
距幼儿园距离(米)	<500	500-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
距医院距离(米)	<760	760-1520	1520-2280	2280-3040	>3040
距文体场馆距离(米)	<630	630-1260	1260-1890	1890-2520	>2520
距影剧院距离(米)	<1060	1060-2120	2120-3180	3180-4240	>4240
距公园广场距离(米)	<620	620-1240	1240-1860	1860-2480	>2480
距旅游景点距离(米)	<1850	1850-3700	3700-5550	5550-7400	>7400
距银行距离(米)	<360	360-720	720-1080	1080-1440	>1440
距政府距离(米)	<1090	1090-2180	2180-3270	3270-4360	>4360
道路通达度	混合型主干 道	生活型主干 道	生活型次干 道或交通型 主干道	交通型次干 道	支路
距公交站点距离(米)	<270	270-540	540-810	810-1080	>1080
距长途汽车站距离	<2160	2160-4320	4320-6480	6480-8640	>8640
距火车站距离(米)	<2210	2210-4180	4180-6150	6150-8120	>8120
距飞机场距离(米)	<5810	5810-9940	9940-14070	14070-18200	>18200
绿地覆盖度	覆盖度 ≥35%	覆盖度30% ~25%	覆盖度25% ~20%	覆盖度20% ~15%	覆盖度 <20%
大气污染	无污染	基本无污染	一般	轻度污染	严重污
水污染	无污染	基本无污染	一般	轻度污染	严重污
噪声污染	无污染	基本无污染	一般	轻度污染	严重污
工程地质	抗震能力强	抗震能力较 强	抗震能力一 般	抗震能力较 弱	抗震能 力弱
距商服中心距离(米)	<880	880-1760	1760-2640	2640-3520	>3520
距集贸市场距离(米)	<700	700-1400	1400-2100	2100-2800	>2800
距宾馆酒店距离(米)	<670	670-1340	1340-2010	2010-2680	>2680
人口密度(人/km <sup>2</sup> )	>14000	14000-7700	7700-3600	3600-950	<950
规划用途	高档住宅区	成片住宅区	一般住宅区	零星住宅区	其他类
规划道路	主干道	快速道	次干道	支路	街坊间 支路

## 七、包头市基准地价成果应用建议

## 七、包头市基准地价成果应用建议

表6-3-6 包头市Ⅲ级住宅用地基准地价修正系数表

修正因子	Ⅲ级地				
	优	较优	一般	较劣	劣
供水	0.0111	0.0056	0	-0.004	-0.0079
排水	0.0107	0.0054	0	-0.0038	-0.0076
供热	0.0112	0.0056	0	-0.004	-0.008
供气	0.0096	0.0048	0	-0.0034	-0.0068
距大中专院校距离(米)	0.0024	0.0012	0	-0.0009	-0.0017
距中小学距离(米)	0.0094	0.0047	0	-0.0034	-0.0067
距幼儿园距离(米)	0.0072	0.0036	0	-0.0026	-0.0051
距医院距离(米)	0.0073	0.0037	0	-0.0026	-0.0052
距文体场馆距离(米)	0.0041	0.0021	0	-0.0015	-0.0029
距影剧院距离(米)	0.0023	0.0012	0	-0.0008	-0.0016
距公园广场距离(米)	0.0070	0.0035	0	-0.0025	-0.005
距旅游景点距离(米)	0.0018	0.0009	0	-0.0007	-0.0013
距银行距离(米)	0.0030	0.0015	0	-0.0011	-0.0021
距政府距离(米)	0.0029	0.0015	0	-0.0011	-0.0021
道路通达度	0.0218	0.0109	0	-0.0078	-0.0155
距公交站点距离(米)	0.0257	0.0129	0	-0.0092	-0.0183
距长途汽车站距离(米)	0.0050	0.0025	0	-0.0018	-0.0036
距火车站距离(米)	0.0055	0.0028	0	-0.002	-0.0039
距飞机场距离(米)	0.0034	0.0017	0	-0.0012	-0.0024
绿地覆盖度	0.0203	0.0102	0	-0.0072	-0.0144
大气污染	0.0087	0.0044	0	-0.0031	-0.0062
水污染	0.0074	0.0037	0	-0.0027	-0.0053
噪声污染	0.0069	0.0035	0	-0.0025	-0.0049
工程地质	0.0084	0.0042	0	-0.003	-0.006
距商服中心距离(米)	0.0106	0.0053	0	-0.0038	-0.0075
距集贸市场距离(米)	0.0136	0.0068	0	-0.0049	-0.0097
距宾馆酒店距离(米)	0.0057	0.0029	0	-0.002	-0.004
人口密度(人/km <sup>2</sup> )	0.0144	0.0072	0	-0.0051	-0.0102
规划用途	0.0046	0.0023	0	-0.0017	-0.0033
规划道路	0.0047	0.0024	0	-0.0017	-0.0033
合计	0.2567	0.129	0	-0.0921	-0.1825

七、包头市基准地价成果应用建议

表6-3-7 包头市IV级住宅用地影响因素指标说明表

级别和指标标准 修正因子	IV级地				
	优	较优	一般	较劣	劣
供水	供水保证率 >95%	供水保证率 90%~95%	供水保证率 85%~90%	供水保证率 80%~85%	供水保 证率
排水	有雨排和污 排且通畅	有雨排和污 排不太通畅	只有污排	只有雨排	没有雨 排
供热	市政集中供 热, 保证率 ≥90%	市政集中供 热, 保证率 80%~90%	区域集中供 热, 保证率 ≥90%	区域集中供 热, 保证率 80%~90%	自供热
供气	燃气公司供 气, 保证率 ≥90%	燃气公司供 气, 保证率 80%~90%	煤气罐供 气, 保证率 ≥90%	煤气罐供 气, 保证率 80%~90%	无煤气
距大中专院校距离(米)	<1800	1800-3600	3600-5400	5400-7200	>7200
距中小学距离(米)	<700	700-1400	1400-2100	2100-2800	>2800
距幼儿园距离(米)	<500	500-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
距医院距离(米)	<760	760-1520	1520-2280	2280-3040	>3040
距文体场馆距离(米)	<770	770-1540	1540-2310	2310-3080	>3080
距影剧院距离(米)	<1510	1510-2640	2640-3770	3770-4900	>4900
距公园广场距离(米)	<880	880-1760	1760-2640	2640-3520	>3520
距旅游景点距离(米)	<2170	2170-4340	4340-6510	6510-8680	>8680
距银行距离(米)	<560	560-1120	1120-1680	1680-2240	>2240
距政府距离(米)	<1870	1870-3300	3300-4730	4730-6160	>6160
道路通达度	混合型主干 道	生活型主干 道	生活型次干 道或交通型 主干道	交通型次干 道	支路
距公交站点距离(米)	<330	330-660	660-990	990-1320	>1320
距长途汽车站距离	<2360	2360-4650	4650-6940	6940-9230	>9230
距火车站距离(米)	<2400	2400-4800	4800-7200	7200-9600	>9600
距飞机场距离(米)	<5680	5680-9960	9960-14240	14240-18520	>18520
绿地覆盖度	覆盖度 ≥35%	覆盖度30% ~25%	覆盖度25% ~20%	覆盖度20% ~15%	覆盖度 <20%
大气污染	无污染	基本无污染	一般	轻度污染	严重污
水污染	无污染	基本无污染	一般	轻度污染	严重污
噪声污染	无污染	基本无污染	一般	轻度污染	严重污
工程地质	抗震能力强	抗震能力较 强	抗震能力一 般	抗震能力较 弱	抗震能 力弱
距商服中心距离(米)	<970	970-1940	1940-2910	2910-3880	>3880
距集贸市场距离(米)	<720	720-1440	1440-2160	2160-2880	>2880
距宾馆酒店距离(米)	<860	860-1720	1720-2580	2580-3440	>3440
人口密度(人/km <sup>2</sup> )	>14000	14000-7700	7700-3600	3600-950	<950
规划用途	高档住宅区	成片住宅区	一般住宅区	零星住宅区	其他类
规划道路	主干道	快速道	次干道	支路	街坊间 支路

## 七、包头市基准地价成果应用建议

## 七、包头市基准地价成果应用建议

表6-3-8 包头市IV级住宅用地基准地价修正系数表

修正因子	IV级地				
	优	较优	一般	较劣	劣
供水	0.0077	0.0039	0	-0.0044	-0.0087
排水	0.0075	0.0038	0	-0.0042	-0.0084
供热	0.0078	0.0039	0	-0.0044	-0.0088
供气	0.0067	0.0034	0	-0.0038	-0.0075
距大中专院校距离(米)	0.0017	0.0009	0	-0.001	-0.0019
距中小学距离(米)	0.0066	0.0033	0	-0.0037	-0.0074
距幼儿园距离(米)	0.0050	0.0025	0	-0.0028	-0.0056
距医院距离(米)	0.0051	0.0026	0	-0.0029	-0.0058
距文体场馆距离(米)	0.0028	0.0014	0	-0.0016	-0.0032
距影剧院距离(米)	0.0016	0.0008	0	-0.0009	-0.0018
距公园广场距离(米)	0.0049	0.0025	0	-0.0028	-0.0055
距旅游景点距离(米)	0.0012	0.0006	0	-0.0007	-0.0014
距银行距离(米)	0.0021	0.0011	0	-0.0012	-0.0023
距政府距离(米)	0.0020	0.0010	0	-0.0012	-0.0023
道路通达度	0.0152	0.0076	0	-0.0086	-0.0171
距公交站点距离(米)	0.0179	0.0090	0	-0.0101	-0.0201
距长途汽车站距离(米)	0.0035	0.0018	0	-0.002	-0.0039
距火车站距离(米)	0.0038	0.0019	0	-0.0022	-0.0043
距飞机场距离(米)	0.0024	0.0012	0	-0.0014	-0.0027
绿地覆盖度	0.0141	0.0071	0	-0.008	-0.0159
大气污染	0.0060	0.0030	0	-0.0034	-0.0068
水污染	0.0052	0.0026	0	-0.0029	-0.0058
噪声污染	0.0048	0.0024	0	-0.0027	-0.0054
工程地质	0.0059	0.0030	0	-0.0033	-0.0066
距商服中心距离(米)	0.0074	0.0037	0	-0.0042	-0.0083
距集贸市场距离(米)	0.0094	0.0047	0	-0.0053	-0.0106
距宾馆酒店距离(米)	0.0039	0.0020	0	-0.0022	-0.0044
人口密度(人/km <sup>2</sup> )	0.0100	0.0050	0	-0.0057	-0.0113
规划用途	0.0032	0.0016	0	-0.0018	-0.0036
规划道路	0.0032	0.0016	0	-0.0019	-0.0037
合计	0.1786	0.0899	0	-0.1013	-0.2011

七、包头市基准地价成果应用建议

表6-3-9 包头市V级住宅用地影响因素指标说明表

级别和指标标准 修正因子	V级地				
	优	较优	一般	较劣	劣
供水	供水保证率 >95%	供水保证率 90%~95%	供水保证率 85%~90%	供水保证率 80%~85%	供水保 证率
排水	有雨排和污 排且通畅	有雨排和污 排不太通畅	只有污排	只有雨排	没有雨 排
供热	市政集中供 热, 保证率 ≥90%	市政集中供 热, 保证率 80%~90%	区域集中供 热, 保证率 ≥90%	区域集中供 热, 保证率 80%~90%	自供热
供气	燃气公司供 气, 保证率 ≥90%	燃气公司供 气, 保证率 80%~90%	煤气罐供 气, 保证率 ≥90%	煤气罐供 气, 保证率 80%~90%	无煤气
距大中专院校距离(米)	<2000	2000-4000	4000-6000	6000-8000	>8000
距中小学距离(米)	<800	800-1600	1600-2400	2400-3200	>3200
距幼儿园距离(米)	<900	900-1800	1800-2700	2700-3600	>3600
距医院距离(米)	<1430	1430-2860	2860-4290	4290-5720	>5720
距文体场馆距离(米)	<1250	1250-2500	2500-3750	3750-5000	>5000
距影剧院距离(米)	<2180	2180-3540	3540-4900	4900-6260	>6260
距公园广场距离(米)	<1220	1220-2440	2440-3660	3660-4880	>4880
距旅游景点距离(米)	<2360	2360-4720	4720-7080	7080-9440	>9440
距银行距离(米)	<1110	1110-2220	2220-3330	3330-4440	>4440
距政府距离(米)	<2980	2980-4790	4790-6600	6600-8410	>8410
道路通达度	混合型主干 道	生活型主干 道	生活型次干 道或交通型 主干道	交通型次干 道	支路
距公交站点距离(米)	<500	500-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
距长途汽车站距离	<2720	2720-5030	5030-7340	7340-9650	>9650
距火车站距离(米)	<2520	2520-5040	5040-7560	7560-10080	>10080
距飞机场距离(米)	<5000	5000-10000	10000-15000	15000-20000	>20000
绿地覆盖度	覆盖度 ≥35%	覆盖度30% ~35%	覆盖度25% ~30%	覆盖度20% ~25%	覆盖度 <20%
大气污染	无污染	基本无污染	一般	轻度污染	严重污
水污染	无污染	基本无污染	一般	轻度污染	严重污
噪声污染	无污染	基本无污染	一般	轻度污染	严重污
工程地质	抗震能力强	抗震能力较 强	抗震能力一 般	抗震能力较 弱	抗震能 力弱
距商服中心距离(米)	<1870	1870-3740	3740-5610	5610-7480	>7480
距集贸市场距离(米)	<1340	1340-2680	2680-4020	4020-5360	>5360
距宾馆酒店距离(米)	<1590	1590-3010	3010-4430	4430-5850	>5850
人口密度(人/km <sup>2</sup> )	>14000	14000-7700	7700-3600	3600-950	<950
规划用途	高档住宅区	成片住宅区	一般住宅区	零星住宅区	其他类
规划道路	主干道	快速道	次干道	支路	街坊间 支路



## 七、包头市基准地价成果应用建议

## 七、包头市基准地价成果应用建议

表6-3-10 包头市V级住宅用地基准地价修正系数表

修正因子	V级地				
	优	较优	一般	较劣	劣
供水	0.0091	0.0046	0	-0.0044	-0.0088
排水	0.0088	0.0044	0	-0.0043	-0.0085
供热	0.0092	0.0046	0	-0.0045	-0.009
供气	0.0078	0.0039	0	-0.0038	-0.0076
距大中专院校距离(米)	0.0019	0.0010	0	-0.001	-0.0019
距中小学距离 (米)	0.0077	0.0039	0	-0.0038	-0.0075
距幼儿园距离 (米)	0.0059	0.0030	0	-0.0029	-0.0057
距医院距离 (米)	0.0060	0.0030	0	-0.003	-0.0059
距文体场馆距离 (米)	0.0033	0.0017	0	-0.0016	-0.0032
距影剧院距离 (米)	0.0019	0.0010	0	-0.0009	-0.0018
距公园广场距离 (米)	0.0057	0.0029	0	-0.0028	-0.0056
距旅游景点距离 (米)	0.0014	0.0007	0	-0.0007	-0.0014
距银行距离 (米)	0.0024	0.0012	0	-0.0012	-0.0024
距政府距离 (米)	0.0024	0.0012	0	-0.0012	-0.0023
道路通达度	0.0178	0.0089	0	-0.0087	-0.0174
距公交站点距离 (米)	0.0210	0.0105	0	-0.0103	-0.0205
距长途汽车站距离 (米)	0.0041	0.0021	0	-0.002	-0.004
距火车站距离 (米)	0.0045	0.0023	0	-0.0022	-0.0044
距飞机场距离 (米)	0.0028	0.0014	0	-0.0014	-0.0027
绿地覆盖度	0.0166	0.0083	0	-0.0081	-0.0162
大气污染	0.0071	0.0036	0	-0.0035	-0.0069
水污染	0.0061	0.0031	0	-0.003	-0.0059
噪声污染	0.0056	0.0028	0	-0.0028	-0.0055
工程地质	0.0069	0.0035	0	-0.0034	-0.0067
距商服中心距离 (米)	0.0087	0.0044	0	-0.0042	-0.0084
距集贸市场距离 (米)	0.0111	0.0056	0	-0.0054	-0.0108
距宾馆酒店距离 (米)	0.0046	0.0023	0	-0.0023	-0.0045
人口密度 (人/km <sup>2</sup> )	0.0117	0.0059	0	-0.0058	-0.0115
规划用途	0.0038	0.0019	0	-0.0019	-0.0037
规划道路	0.0038	0.0019	0	-0.0019	-0.0037
合计	0.2097	0.1056	0	-0.103	-0.2044

七、包头市基准地价成果应用建议

表6-3-11 包头市VI级住宅用地影响因素指标说明表

级别和指标标准 修正因子	VI级地				
	优	较优	一般	较劣	劣
供水	供水保证率 >95%	供水保证率 90%~95%	供水保证率 85%~90%	供水保证率 80%~85%	供水保 证率
排水	有雨排和污 排且通畅	有雨排和污 排不太通畅	只有污排	只有雨排	没有雨 排
供热	市政集中供 热, 保证率 ≥90%	市政集中供 热, 保证率 80%~90%	区域集中供 热, 保证率 ≥90%	区域集中供 热, 保证率 80%~90%	自供热
供气	燃气公司供 气, 保证率 ≥90%	燃气公司供 气, 保证率 80%~90%	煤气罐供 气, 保证率 ≥90%	煤气罐供 气, 保证率 80%~90%	无煤气
距大中专院校距离(米)	<7100	7100-13400	13400-19700	19700-26000	>26000
距中小学距离(米)	<900	900-1800	1800-2700	2700-3600	>3600
距幼儿园距离(米)	<1000	1000-2000	2000-3000	3000-4000	>4000
距医院距离(米)	<2340	2340-4680	4680-7020	7020-9360	>9360
距文体场馆距离(米)	<2710	2710-5420	5420-8130	8130-10840	>10840
距影剧院距离(米)	<5770	5770-8170	8170-10570	10570-12970	>12970
距公园广场距离(米)	<3180	3180-6170	6170-9160	9160-12150	>12150
距旅游景点距离(米)	<4700	4700-8300	8300-11900	11900-15500	>15500
距银行距离(米)	<2100	2100-4200	4200-6300	6300-8400	>8400
距政府距离(米)	<5030	5030-7800	7800-10570	10570-13340	>13340
道路通达度	混合型主干 道	生活型主干 道	生活型次干 道或交通型 主干道	交通型次干 道	支路
距公交站点距离(米)	<1870	1870-3740	3740-5610	5610-7480	>7480
距长途汽车站距离	<6970	6970-9440	9440-11910	11910-14380	>14380
距火车站距离(米)	<5710	5710-8540	8540-11370	11370-14200	>14200
距飞机场距离(米)	<9000	9000-13000	13000-17000	17000-21000	>21000
绿地覆盖度	覆盖度 ≥35%	覆盖度30% ~25%	覆盖度25% ~20%	覆盖度20% ~15%	覆盖度 <20%
大气污染	无污染	基本无污染	一般	轻度污染	严重污
水污染	无污染	基本无污染	一般	轻度污染	严重污
噪声污染	无污染	基本无污染	一般	轻度污染	严重污
工程地质	抗震能力强	抗震能力较 强	抗震能力一 般	抗震能力较 弱	抗震能 力弱
距商服中心距离(米)	<2500	2500-5000	5000-7500	7500-10000	>10000
距集贸市场距离(米)	<2720	2720-5240	5240-7760	7760-10280	>10280
距宾馆酒店距离(米)	<2470	2470-4940	4940-7410	7410-9880	>9880
人口密度(人/km <sup>2</sup> )	>14000	14000-7700	7700-3600	3600-950	<950
规划用途	高档住宅区	成片住宅区	一般住宅区	零星住宅区	其他类
规划道路	主干道	快速道	次干道	支路	街坊间 支路

## 七、包头市基准地价成果应用建议

## 七、包头市基准地价成果应用建议

表6-3-12 包头市VI级住宅用地基准地价修正系数表

修正因子	VI级地				
	优	较优	一般	较劣	劣
供水	0.0093	0.0047	0	-0.0044	-0.0088
排水	0.0090	0.0045	0	-0.0043	-0.0085
供热	0.0094	0.0047	0	-0.0045	-0.0089
供气	0.0081	0.0041	0	-0.0038	-0.0076
距大中专院校距离(米)	0.0020	0.0010	0	-0.001	-0.0019
距中小学距离 (米)	0.0079	0.0040	0	-0.0038	-0.0075
距幼儿园距离 (米)	0.0060	0.0030	0	-0.0029	-0.0057
距医院距离 (米)	0.0062	0.0031	0	-0.0029	-0.0058
距文体场馆距离 (米)	0.0034	0.0017	0	-0.0016	-0.0032
距影剧院距离 (米)	0.0019	0.0010	0	-0.0009	-0.0018
距公园广场距离 (米)	0.0059	0.0030	0	-0.0028	-0.0055
距旅游景点距离 (米)	0.0015	0.0008	0	-0.0007	-0.0014
距银行距离 (米)	0.0025	0.0013	0	-0.0012	-0.0023
距政府距离 (米)	0.0024	0.0012	0	-0.0012	-0.0023
道路通达度	0.0183	0.0092	0	-0.0087	-0.0173
距公交站点距离 (米)	0.0216	0.0108	0	-0.0102	-0.0204
距长途汽车站距离 (米)	0.0042	0.0021	0	-0.002	-0.004
距火车站距离 (米)	0.0046	0.0023	0	-0.0022	-0.0044
距飞机场距离 (米)	0.0029	0.0015	0	-0.0014	-0.0027
绿地覆盖度	0.0170	0.0085	0	-0.0081	-0.0161
大气污染	0.0073	0.0037	0	-0.0035	-0.0069
水污染	0.0062	0.0031	0	-0.003	-0.0059
噪声污染	0.0058	0.0029	0	-0.0028	-0.0055
工程地质	0.0071	0.0036	0	-0.0034	-0.0067
距商服中心距离 (米)	0.0089	0.0045	0	-0.0042	-0.0084
距集贸市场距离 (米)	0.0114	0.0057	0	-0.0054	-0.0108
距宾馆酒店距离 (米)	0.0048	0.0024	0	-0.0023	-0.0045
人口密度 (人/km <sup>2</sup> )	0.0121	0.0061	0	-0.0057	-0.0114
规划用途	0.0039	0.0020	0	-0.0019	-0.0037
规划道路	0.0039	0.0020	0	-0.0019	-0.0037
合计	0.2155	0.1085	0	-0.1027	-0.2036

## 七、包头市基准地价成果应用建议

### 2、个别因素修正体系

#### (1) 交易期日修正系数

根据待估宗地估价期日，利用包头市地价动态监测成果公布的住宅用地地价指数、地价增长率，按本轮估价期日2020年1月1日进行交易期日修正。

#### (2) 土地使用年期修正

住宅用地法定最高出让年期为70年，土地还原率为6.37%。通过使用年期修正系数公式（公式6-2-1）编制系数表，结果见表6-3-13。

表6-3-13 住宅用地使用年期修正系数表

土地使用年期	1	2	3	4	5	6
修正系数	0.0607	0.1177	0.1714	0.2218	0.2692	0.3138
土地使用年期	7	8	9	10	11	12
修正系数	0.3557	0.3951	0.4321	0.4669	0.4996	0.5304
土地使用年期	13	14	15	16	17	18
修正系数	0.5593	0.5865	0.6121	0.6361	0.6587	0.68
土地使用年期	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.6999	0.7187	0.7364	0.753	0.7686	0.7832
土地使用年期	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.797	0.81	0.8222	0.8336	0.8444	0.8545
土地使用年期	31	32	33	34	35	36
修正系数	0.864	0.873	0.8814	0.8893	0.8967	0.9037
土地使用年期	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.9103	0.9165	0.9223	0.9277	0.9329	0.9377
土地使用年期	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.9422	0.9465	0.9505	0.9543	0.9578	0.9611
土地使用年期	49	50	51	52	53	54

## 七、包头市基准地价成果应用建议

修正系数	0.9643	0.9672	0.97	0.9726	0.975	0.9773
土地使用年期	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9795	0.9815	0.9834	0.9852	0.9869	0.9885
土地使用年期	61	62	63	64	65	66
修正系数	0.99	0.9914	0.9927	0.994	0.9951	0.9962
土地使用年期	67	68	69	70	—	—
修正系数	0.9973	0.9982	0.9991	1.0000	—	—

### (3) 宗地面积与形状状况修正系数

住宅用地宗地面积与形状状况修正体系见表6-3-14。

**表6-3-14 住宅用地宗地面积与形状状况修正体系**

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	面积、形状对宗地利用有利	面积、形状对宗地利用较有利	面积、形状对宗地利用基本无影响	面积、形状对宗地利用有较严重的影响	面积、形状对宗地利用有严重的影响
修正系数	1.060	1.030	1.000	0.980	0.960

### (4) 建筑物朝向修正

包头市住宅用地建筑物朝向修正体系见表6-3-15。

**表6-3-15 住宅用地建筑物朝向修正体系**

指标标准说明	南	东	西	北
修正系数	1.000	0.980	0.960	0.940

### (5) 容积率修正

住宅用地容积率修正参见商服用地容积率修正系数计算方法。修正系数见表6-3-16~表6-3-19。

七、包头市基准地价成果应用建议

**表6-3-16 住宅用地地面价容积率修正系数表 (I~IV级, 容积率2.0)**

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	0.6808	0.7147	0.7481	0.7811	0.8137	0.8459	0.8776	0.9088
容积率	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正系数	0.9397	0.9701	1.0000	1.0295	1.0586	1.0872	1.1154	1.1432
容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3
修正系数	1.1705	1.1974	1.2238	1.2498	1.2754	1.3005	1.3252	1.3494
容积率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1
修正系数	1.3732	1.3966	1.4195	1.4420	1.4641	1.4857	1.5069	1.5276
容积率	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	1.5479	1.5678	1.5872	1.6062	1.6247	1.6428	1.6605	1.6777
容积率	5	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7
修正系数	1.6945	1.7109	1.7268	1.7423	1.7573	1.7719	1.7861	1.7998
容积率	5.8	5.9	6	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5
修正系数	1.8131	1.8259	1.8383	1.8503	1.8618	1.8729	1.8836	1.8938
容积率	6.6	6.7	6.8	6.9	7	7.1	7.2	7.3
修正系数	1.9035	1.9129	1.9218	1.9302	1.9383	1.9458	1.9530	1.9597
容积率	7.4	7.5	7.6	7.7	7.8	7.9	≥8.0	—
修正系数	1.9659	1.9718	1.9772	1.9821	1.9866	1.9907	1.9943	—



七、包头市基准地价成果应用建议

**表6-3-17 住宅用地楼面价容积率修正系数表 (I~IV级, 容积率2.0)**

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	1.3616	1.2995	1.2468	1.2017	1.1624	1.1279	1.0970	1.0692
容积率	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正系数	1.0441	1.0212	1.0000	0.9805	0.9624	0.9454	0.9295	0.9146
容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3
修正系数	0.9004	0.8870	0.8741	0.8619	0.8503	0.8390	0.8283	0.8178
容积率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1
修正系数	0.8078	0.7981	0.7886	0.7795	0.7706	0.7619	0.7535	0.7452
容积率	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	0.7371	0.7292	0.7215	0.7139	0.7064	0.6991	0.6919	0.6848
容积率	5	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7
修正系数	0.6778	0.6709	0.6642	0.6575	0.6509	0.6443	0.6379	0.6315
容积率	5.8	5.9	6	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5
修正系数	0.6252	0.6189	0.6128	0.6067	0.6006	0.5946	0.5886	0.5827
容积率	6.6	6.7	6.8	6.9	7	7.1	7.2	7.3
修正系数	0.5768	0.5710	0.5652	0.5595	0.5538	0.5481	0.5425	0.5369
容积率	7.4	7.5	7.6	7.7	7.8	7.9	≥8.0	—
修正系数	0.5313	0.5258	0.5203	0.5148	0.5094	0.5040	0.4986	—

七、包头市基准地价成果应用建议

**表6-3-18 住宅用地地面价容积率修正系数表 (V~VI级, 容积率1.5)**

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	0.8510	0.8816	0.9118	0.9416	0.9710	1.0000	1.0286	1.0567
容积率	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正系数	1.0844	1.1117	1.1386	1.1651	1.1912	1.2168	1.2421	1.2669
容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3
修正系数	1.2913	1.3153	1.3389	1.3621	1.3848	1.4071	1.4291	1.4506
容积率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1
修正系数	1.4716	1.4923	1.5126	1.5324	1.5518	1.5709	1.5895	1.6076
容积率	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	1.6254	1.6428	1.6597	1.6762	1.6923	1.7080	1.7233	1.7382
容积率	5	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7
修正系数	1.7526	1.7666	1.7803	1.7935	1.8062	1.8186	1.8306	1.8421
容积率	5.8	5.9	6	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5
修正系数	1.8532	1.8639	1.8742	1.8841	1.8936	1.9026	1.9113	1.9195
容积率	6.6	6.7	6.8	6.9	7	7.1	7.2	7.3
修正系数	1.9273	1.9347	1.9417	1.9482	1.9544	1.9601	1.9654	1.9703
容积率	7.4	7.5	7.6	7.7	7.8	7.9	≥8.0	—
修正系数	1.9748	1.9789	1.9825	1.9858	1.9886	1.9910	1.9930	—

七、包头市基准地价成果应用建议

**表6-3-19 住宅用地楼面价容积率修正系数表（V~VI级，容积率1.5）**

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	1.2765	1.2022	1.1398	1.0865	1.0404	1.0000	0.9643	0.9324
容积率	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正系数	0.9037	0.8777	0.8540	0.8322	0.8122	0.7936	0.7763	0.7601
容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3
修正系数	0.7450	0.7307	0.7173	0.7045	0.6924	0.6809	0.6699	0.6594
容积率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1
修正系数	0.6492	0.6396	0.6303	0.6212	0.6126	0.6042	0.5961	0.5881
容积率	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	0.5805	0.5731	0.5658	0.5587	0.5518	0.5451	0.5385	0.5321
容积率	5	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7
修正系数	0.5258	0.5196	0.5135	0.5076	0.5017	0.4960	0.4903	0.4848
容积率	5.8	5.9	6	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5
修正系数	0.4793	0.4739	0.4686	0.4633	0.4581	0.4530	0.4480	0.4430
容积率	6.6	6.7	6.8	6.9	7	7.1	7.2	7.3
修正系数	0.4380	0.4331	0.4283	0.4235	0.4188	0.4141	0.4095	0.4049
容积率	7.4	7.5	7.6	7.7	7.8	7.9	≥8.0	—
修正系数	0.4003	0.3958	0.3913	0.3868	0.3824	0.3780	0.3737	—

**(6) 土地开发程度修正**

住宅用地基准地价土地开发程度I~IV级设定为“七通一平”，V~VI级设定为“六通一平”。若宗地实际开发程度没有达到该程度，利用基准地价评估宗地地价时应减去相应的开发费用，反之则加上相应的开发费用。

住宅用地开发费用见包头市基准地价评估章节中表4-1-7。

**(四) 工业用地修正体系**

工业用地基准地价区域因素修正体系主要选取了道路通达度、距

七、包头市基准地价成果应用建议

长途汽车站距离、距火车站距离、距飞机场距离、供水、排水等修正因子，按照不同的权重和级别，编制工业用地区域因素修正体系。

1、区域因素修正体系

表6-4-1 包头市控制区I工业用地影响因素指标说明表

级别和指标标准 修正因子	控制区I				
	优	较优	一般	较差	劣
道路通达度	交通型主干道	混合型主干道	生活型主干道	交通型或生活型次干道	支路
距长途汽车站距离	<1950	1950-3900	3900-5850	5850-7800	>7800
距火车站距离（米）	<2010	2010-3770	3770-5530	5530-7290	>7290
距飞机场距离（米）	<5840	5840-9990	9990-14140	14140-18290	>18290
供水	自来水，保证率≥90%	自来水，保证率80%~	自备水井供水，保证率	自备水井供水，保证率	无供水设施
排水	有雨排和污排，且管道畅通	有雨排和污排，但管道不畅通	只有污排	只有雨排	没有排水管道
供热	市政集中供热，保证率≥90%	市政集中供热，保证率80%~90%	区域集中供热，保证率≥90%	区域集中供热，保证率80%~90%	自供热
供气	燃气公司供气，保证率≥90%	燃气公司供气，保证率80%~90%	煤气罐供气，保证率≥90%	煤气罐供气，保证率80%~90%	无煤气
工程地质	地质条件好	地质条件较好	地质条件一般	地质条件复杂	地质条件差
产业集聚影响度	周围集聚大型工业企业，形成工	周围工业企业分布较多，且有一	周围有工业企业分布，属于一般产	工业企业分布较分散，且距离较远	区域内无工业企业分
规划用途	工业园区	工业较密集区	一般工业区	零星工业区	其它类型
规划道路	交通型主干道	混合型主干道	生活型主干道	交通型或生活型次干道	支路

七、包头市基准地价成果应用建议

表6-4-2 包头市控制区I工业用地基准地价修正系数表

级别和指标标准 修正因子	控制区I				
	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	0.017	0.0085	0	-0.0152	-0.0303
距长途汽车站距离（米）	0.0052	0.0026	0	-0.0046	-0.0092
距火车站距离（米）	0.0089	0.0045	0	-0.0079	-0.0158
距飞机场距离（米）	0.0042	0.0021	0	-0.0038	-0.0075
供水	0.0088	0.0044	0	-0.0078	-0.0156
排水	0.0081	0.0041	0	-0.0072	-0.0143
供热	0.0066	0.0033	0	-0.0059	-0.0117
供气	0.0065	0.0033	0	-0.0058	-0.0116
工程地质	0.0155	0.0078	0	-0.0138	-0.0276
产业集聚影响度	0.0156	0.0078	0	-0.0139	-0.0277
规划用途	0.004	0.002	0	-0.0036	-0.0071
规划道路	0.0039	0.002	0	-0.0035	-0.0069
合计	0.1043	0.0524	0	-0.093	-0.1853

## 七、包头市基准地价成果应用建议

表6-4-3 包头市控制区II工业用地影响因素指标说明表

级别和指标标准 修正因子	控制区II				
	优	较优	一般	较差	劣
道路通达度	交通型主干道	混合型主干道	生活型主干道	交通型或生活型次干道	支路
距长途汽车站距离	<1890	1890-3710	3710-5530	5530-7350	>7350
距火车站距离 (米)	<2160	2160-4320	4320-6480	6480-8640	>8640
距飞机场距离 (米)	<5650	5650-9950	9950-14250	14250-18550	>18550
供水	自来水, 保证率 $\geq 90\%$	自来水, 保证率 $80\% \sim$	自备水井供水, 保证率	自备水井供水, 保证率	无供水设施
排水	有雨排和污排, 且管道畅通	有雨排和污排, 但管道不畅通	只有污排	只有雨排	没有排水管道
供热	市政集中供热, 保证率 $\geq 90\%$	市政集中供热, 保证率 $80\% \sim 90\%$	区域集中供热, 保证率 $\geq 90\%$	区域集中供热, 保证率 $80\% \sim 90\%$	自供热
供气	燃气公司供气, 保证率 $\geq 90\%$	燃气公司供气, 保证率 $80\% \sim 90\%$	煤气罐供气, 保证率 $\geq 90\%$	煤气罐供气, 保证率 $80\% \sim 90\%$	无煤气
工程地质	地质条件好	地质条件较好	地质条件一般	地质条件复杂	地质条件差
产业集聚影响度	周围集聚大型工业企业, 形成工	周围工业企业分布较多, 且有一	周围有工业企业分布, 属于一般产	工业企业分布较分散, 且距离较远	区域内无工业企业分
规划用途	工业园区	工业较密集区	一般工业区	零星工业区	其它类型
规划道路	交通型主干道	混合型主干道	生活型主干道	交通型或生活型次干道	支路

七、包头市基准地价成果应用建议

表6-4-4 包头市控制区II工业用地基准地价修正系数表

级别和指标标准 修正因子	控制区II				
	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	0.017	0.0085	0	-0.0152	-0.0303
距长途汽车站距离（米）	0.0052	0.0026	0	-0.0046	-0.0092
距火车站距离（米）	0.0089	0.0045	0	-0.0079	-0.0158
距飞机场距离（米）	0.0042	0.0021	0	-0.0038	-0.0075
供水	0.0088	0.0044	0	-0.0078	-0.0156
排水	0.0081	0.0041	0	-0.0072	-0.0143
供热	0.0066	0.0033	0	-0.0059	-0.0117
供气	0.0065	0.0033	0	-0.0058	-0.0116
工程地质	0.0155	0.0078	0	-0.0138	-0.0276
产业集聚影响度	0.0156	0.0078	0	-0.0139	-0.0277
规划用途	0.004	0.002	0	-0.0036	-0.0071
规划道路	0.0039	0.002	0	-0.0035	-0.0069
合计	0.1043	0.0524	0	-0.093	-0.1853

七、包头市基准地价成果应用建议

表6-4-5 包头市I级工业用地影响因素指标说明表

级别和指标标准 修正因子	I级地				
	优	较优	一般	较差	劣
道路通达度	交通型主干道	混合型主干道	生活型主干道	交通型或生活型次干道	支路
距长途汽车站距离	<2950	2950-5010	5010-7070	7070-9130	>9130
距火车站距离 (米)	<2250	2250-4500	4500-6750	6750-9000	>9000
距飞机场距离 (米)	<13410	13410-16310	16310-19210	19210-22110	>22110
供水	自来水, 保证率≥90%	自来水, 保证率80%~	自备水井供水, 保证率	自备水井供水, 保证率	无供水设施
排水	有雨排和污排, 且管道畅通	有雨排和污排, 但管道不畅通	只有污排	只有雨排	没有排水管道
供热	市政集中供热, 保证率≥90%	市政集中供热, 保证率80%~90%	区域集中供热, 保证率≥90%	区域集中供热, 保证率80%~90%	自供热
供气	燃气公司供气, 保证率≥90%	燃气公司供气, 保证率80%~90%	煤气罐供气, 保证率≥90%	煤气罐供气, 保证率80%~90%	无煤气
工程地质	地质条件好	地质条件较好	地质条件一般	地质条件复杂	地质条件差
产业集聚影响度	周围集聚大型工业企业, 形成工	周围工业企业分布较多, 且有一	周围有工业企业分布, 属于一般产	工业企业分布较分散, 且距离较远	区域内无工业企业分
规划用途	工业园区	工业较密集区	一般工业区	零星工业区	其它类型
规划道路	交通型主干道	混合型主干道	生活型主干道	交通型或生活型次干道	支路



七、包头市基准地价成果应用建议

表6-4-6 包头市I级工业用地基准地价修正系数表

级别和指标标准 修正因子	I级地				
	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	0.031	0.0155	0	-0.0172	-0.0344
距长途汽车站距离（米）	0.0094	0.0047	0	-0.0052	-0.0104
距火车站距离（米）	0.0162	0.0081	0	-0.009	-0.0179
距飞机场距离（米）	0.0077	0.0039	0	-0.0043	-0.0085
供水	0.0159	0.008	0	-0.0089	-0.0177
排水	0.0147	0.0074	0	-0.0082	-0.0163
供热	0.012	0.006	0	-0.0067	-0.0133
供气	0.0119	0.006	0	-0.0066	-0.0132
工程地质	0.0282	0.0141	0	-0.0157	-0.0313
产业集聚影响度	0.0284	0.0142	0	-0.0158	-0.0315
规划用途	0.0072	0.0036	0	-0.004	-0.008
规划道路	0.0071	0.0036	0	-0.0039	-0.0078
合计	0.1897	0.0951	0	-0.1055	-0.2103

七、包头市基准地价成果应用建议

表6-4-7 包头市II级工业用地影响因素指标说明表

级别和指标标准 修正因子	II级地				
	优	较优	一般	较差	劣
道路通达度	交通型主干道	混合型主干道	生活型主干道	交通型或生活型次干道	支路
距长途汽车站距离	<3430	3430-6170	6170-8910	8910-11650	>11650
距火车站距离 (米)	<3040	3040-6030	6030-9020	9020-12010	>12010
距飞机场距离 (米)	<10560	10560-15750	15750-20940	20940-26130	>26130
供水	自来水, 保证率≥90%	自来水, 保证率80%~	自备水井供水, 保证率	自备水井供水, 保证率	无供水设施
排水	有雨排和污排, 且管道畅通	有雨排和污排, 但管道不畅通	只有污排	只有雨排	没有排水管道
供热	市政集中供热, 保证率≥90%	市政集中供热, 保证率80%~90%	区域集中供热, 保证率≥90%	区域集中供热, 保证率80%~90%	自供热
供气	燃气公司供气, 保证率≥90%	燃气公司供气, 保证率80%~90%	煤气罐供气, 保证率≥90%	煤气罐供气, 保证率80%~90%	无煤气
工程地质	地质条件好	地质条件较好	地质条件一般	地质条件复杂	地质条件差
产业集聚影响度	周围集聚大型工业企业, 形成工	周围工业企业分布较多, 且有一	周围有工业企业分布, 属于一般产	工业企业分布较分散, 且距离较远	区域内无工业企业分
规划用途	工业园区	工业较密集区	一般工业区	零星工业区	其它类型
规划道路	交通型主干道	混合型主干道	生活型主干道	交通型或生活型次干道	支路

七、包头市基准地价成果应用建议

表6-4-8 包头市II级工业用地基准地价修正系数表

级别和指标标准 修正因子	II级地				
	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	0.0342	0.0171	0	-0.0132	-0.0263
距长途汽车站距离（米）	0.0104	0.0052	0	-0.004	-0.0079
距火车站距离（米）	0.0178	0.0089	0	-0.0069	-0.0137
距飞机场距离（米）	0.0084	0.0042	0	-0.0033	-0.0065
供水	0.0176	0.0088	0	-0.0068	-0.0135
排水	0.0162	0.0081	0	-0.0062	-0.0124
供热	0.0132	0.0066	0	-0.0051	-0.0102
供气	0.0131	0.0066	0	-0.0051	-0.0101
工程地质	0.0311	0.0156	0	-0.012	-0.0239
产业集聚影响度	0.0313	0.0157	0	-0.012	-0.024
规划用途	0.008	0.004	0	-0.0031	-0.0061
规划道路	0.0078	0.0039	0	-0.003	-0.006
合计	0.2091	0.1047	0	-0.0807	-0.1606

七、包头市基准地价成果应用建议

表6-4-9 包头市Ⅲ级工业用地影响因素指标说明表

级别和指标标准 修正因子	Ⅲ级地				
	优	较优	一般	较差	劣
道路通达度	交通型主干道	混合型主干道	生活型主干道	交通型或生活型次干道	支路
距长途汽车站距离	<4860	4860-7240	7240-9620	9620-12000	>12000
距火车站距离（米）	<3460	3460-6050	6050-8640	8640-11230	>11230
距飞机场距离（米）	<9600	9600-13030	13030-16460	16460-19890	>19890
供水	自来水，保证率≥90%	自来水，保证率80%~	自备水井供水，保证率	自备水井供水，保证率	无供水设施
排水	有雨排和污排，且管道畅通	有雨排和污排，但管道不畅通	只有污排	只有雨排	没有排水管道
供热	市政集中供热，保证率≥90%	市政集中供热，保证率80%~90%	区域集中供热，保证率≥90%	区域集中供热，保证率80%~90%	自供热
供气	燃气公司供气，保证率≥90%	燃气公司供气，保证率80%~90%	煤气罐供气，保证率≥90%	煤气罐供气，保证率80%~90%	无煤气
工程地质	地质条件好	地质条件较好	地质条件一般	地质条件复杂	地质条件差
产业集聚影响度	周围集聚大型工业企业，形成工	周围工业企业分布较多，且有一	周围有工业企业分布，属于一般产	工业企业分布较分散，且距离较远	区域内无工业企业分
规划用途	工业园区	工业较密集区	一般工业区	零星工业区	其它类型
规划道路	交通型主干道	混合型主干道	生活型主干道	交通型或生活型次干道	支路

七、包头市基准地价成果应用建议

表6-4-10 包头市Ⅲ级工业用地基准地价修正系数表

级别和指标标准 修正因子	Ⅲ级地				
	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	0.023	0.0115	0	-0.0138	-0.0275
距长途汽车站距离（米）	0.0069	0.0035	0	-0.0042	-0.0083
距火车站距离（米）	0.012	0.006	0	-0.0072	-0.0143
距飞机场距离（米）	0.0057	0.0029	0	-0.0034	-0.0068
供水	0.0118	0.0059	0	-0.0071	-0.0141
排水	0.0109	0.0055	0	-0.0065	-0.013
供热	0.0089	0.0045	0	-0.0054	-0.0107
供气	0.0088	0.0044	0	-0.0053	-0.0106
工程地质	0.0209	0.0105	0	-0.0126	-0.0251
产业集聚影响度	0.021	0.0105	0	-0.0126	-0.0252
规划用途	0.0054	0.0027	0	-0.0032	-0.0064
规划道路	0.0052	0.0026	0	-0.0032	-0.0063
合计	0.1405	0.0705	0	-0.0845	-0.1683

七、包头市基准地价成果应用建议

表6-4-11 包头市IV级工业用地影响因素指标说明表

级别和指标标准 修正因子	IV级地				
	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	交通型主干道	混合型主干道	生活型主干道	交通型或生活型次干道	支路
距长途汽车站距离	<3810	3810-7210	7210-10610	10610-1401	>14010
距火车站距离 (米)	<3090	3090-6180	6180-9270	9270-12360	>12360
距飞机场距离 (米)	<6460	6460-12920	12920-1938	19380-2584	>25840
供水	自来水, 保证率 $\geq 90\%$	自来水, 保证率 $80\% \sim$	自备水井供水, 保证率	自备水井供水, 保证率	无供水设施
排水	有雨排和污排, 且管道畅通	有雨排和污排, 但管道不畅通	只有污排	只有雨排	没有排水管道
供热	市政集中供热, 保证率 $\geq 90\%$	市政集中供热, 保证率 $80\% \sim 90\%$	区域集中供热, 保证率 $\geq 90\%$	区域集中供热, 保证率 $80\% \sim 90\%$	自供热
供气	燃气公司供气, 保证率 $\geq 90\%$	燃气公司供气, 保证率 $80\% \sim 90\%$	煤气罐供气, 保证率 $\geq 90\%$	煤气罐供气, 保证率 $80\% \sim 90\%$	无煤气
工程地质	地质条件好	地质条件较好	地质条件一般	地质条件复杂	地质条件差
产业集聚影响度	周围集聚大型工业企业, 形成工	周围工业企业分布较多, 且有一	周围有工业企业分布, 属于一般产	工业企业分布较分散, 且距离较远	区域内无工业企业分
规划用途	工业园区	工业较密集区	一般工业区	零星工业区	其它类型
规划道路	交通型主干道	混合型主干道	生活型主干道	交通型或生活型次干道	支路

七、包头市基准地价成果应用建议

表6-4-12 包头市IV级工业用地基准地价修正系数表

级别和指标标准 修正因子	IV级地				
	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	0.0308	0.0154	0	-0.0164	-0.0327
距长途汽车站距离（米）	0.0093	0.0047	0	-0.005	-0.0099
距火车站距离（米）	0.016	0.008	0	-0.0085	-0.017
距飞机场距离（米）	0.0076	0.0038	0	-0.0041	-0.0081
供水	0.0158	0.0079	0	-0.0084	-0.0168
排水	0.0146	0.0073	0	-0.0078	-0.0155
供热	0.0119	0.006	0	-0.0064	-0.0127
供气	0.0118	0.0059	0	-0.0063	-0.0126
工程地质	0.028	0.014	0	-0.0149	-0.0298
产业集聚影响度	0.0282	0.0141	0	-0.015	-0.0299
规划用途	0.0072	0.0036	0	-0.0038	-0.0076
规划道路	0.007	0.0035	0	-0.0037	-0.0074
合计	0.1882	0.0942	0	-0.1003	-0.2

## 七、包头市基准地价成果应用建议

表6-4-13 包头市V级工业用地影响因素指标说明表

级别和指标标准 修正因子	V级地				
	优	较优	一般	较差	劣
道路通达度	交通型主干道	混合型主干道	生活型主干道	交通型或生活型次干道	支路
距长途汽车站距离	<4390	4390-7840	7840-11290	11290-14740	>14740
距火车站距离 (米)	<2470	2470-4940	4940-7410	7410-9880	>9880
距飞机场距离 (米)	<5350	5350-9350	9350-13350	13350-17350	>17350
供水	自来水, 保证率 $\geq 90\%$	自来水, 保证率 $80\% \sim$	自备水井供水, 保证率	自备水井供水, 保证率	无供水设施
排水	有雨排和污排, 且管道畅通	有雨排和污排, 但管道不畅通	只有污排	只有雨排	没有排水管道
供热	市政集中供热, 保证率 $\geq 90\%$	市政集中供热, 保证率 $80\% \sim 90\%$	区域集中供热, 保证率 $\geq 90\%$	区域集中供热, 保证率 $80\% \sim 90\%$	自供热
供气	燃气公司供气, 保证率 $\geq 90\%$	燃气公司供气, 保证率 $80\% \sim 90\%$	煤气罐供气, 保证率 $\geq 90\%$	煤气罐供气, 保证率 $80\% \sim 90\%$	无煤气
工程地质	地质条件好	地质条件较好	地质条件一般	地质条件复杂	地质条件差
产业集聚影响度	周围集聚大型工业企业, 形成工	周围工业企业分布较多, 且有一	周围有工业企业分布, 属于一般产	工业企业分布较分散, 且距离较远	区域内无工业企业分
规划用途	工业园区	工业较密集区	一般工业区	零星工业区	其它类型
规划道路	交通型主干道	混合型主干道	生活型主干道	交通型或生活型次干道	支路



## 七、包头市基准地价成果应用建议

表6-4-14 包头市V级工业用地基准地价修正系数表

级别和指标标准 修正因子	V级地				
	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	0.0342	0.0171	0	-0.0204	-0.0407
距长途汽车站距离（米）	0.0103	0.0052	0	-0.0062	-0.0123
距火车站距离（米）	0.0178	0.0089	0	-0.0106	-0.0212
距飞机场距离（米）	0.0084	0.0042	0	-0.0051	-0.0101
供水	0.0175	0.0088	0	-0.0105	-0.0209
排水	0.0162	0.0081	0	-0.0097	-0.0193
供热	0.0132	0.0066	0	-0.0079	-0.0158
供气	0.0131	0.0066	0	-0.0078	-0.0156
工程地质	0.0311	0.0156	0	-0.0186	-0.0371
产业集聚影响度	0.0313	0.0157	0	-0.0186	-0.0372
规划用途	0.008	0.004	0	-0.0048	-0.0095
规划道路	0.0078	0.0039	0	-0.0047	-0.0093
合计	0.2089	0.1047	0	-0.1249	-0.249

### 2、个别因素修正体系

#### (1) 交易期日修正系数

根据待估宗地估价期日，利用包头市地价动态监测成果公布的工业用地地价指数、地价增长率，按本轮估价期日2020年1月1日进行交易期日修正。

#### (2) 土地使用年期修正

工业用地法定最高出让年期为50年，土地还原率为3.25%。通过使用年期修正系数公式（公式6-2-1）编制系数表。结果见表6-4-15。

七、包头市基准地价成果应用建议

表6-4-15 工业用地使用年期修正系数表

土地使用年期	1	2	3	4	5	6
修正系数	0.0394	0.0777	0.1147	0.1505	0.1852	0.2188
土地使用年期	7	8	9	10	11	12
修正系数	0.2514	0.2829	0.3135	0.3430	0.3717	0.3994
土地使用年期	13	14	15	16	17	18
修正系数	0.4263	0.4523	0.4776	0.5020	0.5256	0.5485
土地使用年期	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.5707	0.5922	0.6130	0.6332	0.6527	0.6716
土地使用年期	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6899	0.7076	0.7248	0.7414	0.7575	0.7731
土地使用年期	31	32	33	34	35	36
修正系数	0.7883	0.8029	0.8171	0.8308	0.8441	0.8570
土地使用年期	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.8694	0.8815	0.8932	0.9046	0.9155	0.9262
土地使用年期	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.9365	0.9464	0.9561	0.9654	0.9745	0.9833
土地使用年期	49	50	—	—	—	—
修正系数	0.9918	1.0000	—	—	—	—

(3) 宗地面积与形状状况修正系数

工业用地地价宗地面积与形状状况修正系数见表6-4-16。

表6-4-16 工业用地宗地面积与形状状况修正说明表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	面积、形状对宗地利用有利	面积、形状对宗地利用较有利	面积、形状对宗地利用基本无影响	面积、形状对宗地利用有较严重的影响	面积、形状对宗地利用有严重的影响
修正系数	1.040	1.020	1.000	0.985	0.970

(4) 土地开发程度修正

## 七、包头市基准地价成果应用建议

工业用地基准地价设定土地开发程度为“六通一平”。若宗地实际开发程度没有达到该程度，利用基准地价评估宗地地价时应减去相应的开发费用，反之则加上相应的开发费用。

工业用地开发费用见包头市基准地价评估章节中表4-1-7。

### **（五）公共管理与公共服务用地I修正体系**

公共管理与公共服务用地I基准地价区域因素修正体系主要选取了道路通达度、公交便捷度、距长途汽车站距离、供水、排水等修正因子，按照不同的权重和级别，编制公共管理与公共服务用地I区域因素修正体系。

#### **1、区域因素修正体系**

七、包头市基准地价成果应用建议

表6-5-1 包头市I级公共管理与公共服务用地I影响因素指标说明表

级别和指标标准 修正因子	I级公共管理与公共服务用地I				
	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
公交便捷度	<100	100-200	200-300	300-400	>400
距长途汽车站距离	<2100	2100-3100	3100-4100	4100-5100	>5100
供水	供水保证率>95%	供水保证率90%~95%	供水保证率85%~90%	供水保证率80%~85%	供水保证率
排水	有雨排和污排且通畅	有雨排和污排不太通畅	只有污排	只有雨排	没有雨排
供热	市政集中供热, 保证率≥90%	市政集中供热, 保证率80%~90%	区域集中供热, 保证率≥90%	区域集中供热, 保证率80%~90%	自供热
供气	燃气公司供气, 保证率≥90%	燃气公司供气, 保证率80%~90%	煤气罐供气, 保证率≥90%	煤气罐供气, 保证率80%~90%	无煤气
距政府距离 (米)	<500	500-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
距停车场距离 (米)	<150	150-300	300-450	450-600	>600
绿地覆盖度	覆盖度≥35%	覆盖度30%~35%	覆盖度25%~30%	覆盖度20%~25%	覆盖度<20%
大气污染	无污染	基本无污染	一般	轻度污染	严重污
水污染	无污染	基本无污染	一般	轻度污染	严重污
噪声污染	无污染	基本无污染	一般	轻度污染	严重污
人文环境	好	较好	一般	较差	差
工程地质	抗震能力强	抗震能力较强	抗震能力一般	抗震能力较弱	抗震能力弱
距商服中心距离 (米)	<1150	1150-2300	2300-3450	3450-4600	>4600
距集贸市场距离 (米)	<200	200-400	400-600	600-800	>800
人口密度 (人/km <sup>2</sup> )	>14000	14000-7700	7700-3600	3600-950	<950
规划用途	公共管理与公共服务用地	住宅用地	商服用地	其他用地	工业用地
规划道路	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路

七、包头市基准地价成果应用建议

表6-5-2 包头市I级公共管理与公共服务用地I基准地价修正系数表

级别和指标标准 修正因子	I级公共管理与公共服务用地I				
	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	0.0216	0.0108	0	-0.0097	-0.0193
公交便捷度	0.0229	0.0115	0	-0.0103	-0.0205
距长途汽车站距离（米）	0.013	0.0065	0	-0.0058	-0.0116
供水	0.0081	0.0041	0	-0.0037	-0.0073
排水	0.0085	0.0043	0	-0.0038	-0.0076
供热	0.0073	0.0037	0	-0.0033	-0.0065
供气	0.0071	0.0036	0	-0.0032	-0.0064
距政府距离（米）	0.0106	0.0053	0	-0.0048	-0.0095
距停车场距离（米）	0.0162	0.0081	0	-0.0073	-0.0145
绿地覆盖度	0.0136	0.0068	0	-0.0061	-0.0122
大气污染	0.0057	0.0029	0	-0.0026	-0.0051
水污染	0.0064	0.0032	0	-0.0029	-0.0057
噪声污染	0.004	0.002	0	-0.0018	-0.0036
人文环境	0.0039	0.002	0	-0.0018	-0.0035
工程地质	0.0018	0.0009	0	-0.0008	-0.0016
距商服中心距离（米）	0.0197	0.0099	0	-0.0088	-0.0176
距集贸市场距离（米）	0.0145	0.0073	0	-0.0065	-0.013
人口密度（人/km <sup>2</sup> ）	0.0335	0.0168	0	-0.015	-0.03
规划用途	0.0026	0.0013	0	-0.0012	-0.0023
规划道路	0.0023	0.0012	0	-0.0011	-0.0021
合计	0.2233	0.1122	0	-0.1005	-0.1999

七、包头市基准地价成果应用建议

表6-5-3 包头市II级公共管理与公共服务用地I影响因素指标说明表

级别和指标标准 修正因子	II级公共管理与公共服务用地I				
	优	较优	一般	较差	劣
道路通达度	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
公交便捷度	<150	150-300	300-450	450-600	>600
距长途汽车站距离	<2000	2000-4000	4000-6000	6000-8000	>8000
供水	供水保证率>95%	供水保证率90%~95%	供水保证率85%~90%	供水保证率80%~85%	供水保证率
排水	有雨排和污排且通畅	有雨排和污排不太通畅	只有污排	只有雨排	没有雨排
供热	市政集中供热, 保证率≥90%	市政集中供热, 保证率80%~90%	区域集中供热, 保证率≥90%	区域集中供热, 保证率80%~90%	自供热
供气	燃气公司供气, 保证率≥90%	燃气公司供气, 保证率80%~90%	煤气罐供气, 保证率≥90%	煤气罐供气, 保证率80%~90%	无煤气
距政府距离 (米)	<800	800-1600	1600-2400	2400-3200	>3200
距停车场距离 (米)	<700	700-1400	1400-2100	2100-2800	>2800
绿地覆盖度	覆盖度≥35%	覆盖度30%~35%	覆盖度25%~30%	覆盖度20%~25%	覆盖度<20%
大气污染	无污染	基本无污染	一般	轻度污染	严重污
水污染	无污染	基本无污染	一般	轻度污染	严重污
噪声污染	无污染	基本无污染	一般	轻度污染	严重污
人文环境	好	较好	一般	较差	差
工程地质	抗震能力强	抗震能力较强	抗震能力一般	抗震能力较弱	抗震能力弱
距商服中心距离 (米)	<650	650-1300	1300-1950	1950-2600	>2600
距集贸市场距离 (米)	<660	660-1320	1320-1980	1980-2640	>2640
人口密度 (人/km <sup>2</sup> )	>14000	14000-7700	7700-3600	3600-950	<950
规划用途	公共管理与公共服务用地	住宅用地	商服用地	其他用地	工业用地
规划道路	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路

七、包头市基准地价成果应用建议

表6-5-4 包头市II级公共管理与公共服务用地I基准地价修正系数表

级别和指标标准 修正因子	II级公共管理与公共服务用地I				
	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	0.022	0.011	0	-0.0124	-0.0247
公交便捷度	0.0234	0.0117	0	-0.0131	-0.0262
距长途汽车站距离 (米)	0.0133	0.0067	0	-0.0075	-0.0149
供水	0.0083	0.0042	0	-0.0047	-0.0093
排水	0.0087	0.0044	0	-0.0049	-0.0097
供热	0.0074	0.0037	0	-0.0042	-0.0083
供气	0.0073	0.0037	0	-0.0041	-0.0081
距政府距离 (米)	0.0109	0.0055	0	-0.0061	-0.0122
距停车场距离 (米)	0.0165	0.0083	0	-0.0093	-0.0185
绿地覆盖度	0.0139	0.007	0	-0.0078	-0.0156
大气污染	0.0058	0.0029	0	-0.0033	-0.0065
水污染	0.0065	0.0033	0	-0.0037	-0.0073
噪声污染	0.0041	0.0021	0	-0.0023	-0.0046
人文环境	0.004	0.002	0	-0.0022	-0.0044
工程地质	0.0018	0.0009	0	-0.001	-0.002
距商服中心距离 (米)	0.0201	0.0101	0	-0.0113	-0.0225
距集贸市场距离 (米)	0.0148	0.0074	0	-0.0083	-0.0166
人口密度 (人/km <sup>2</sup> )	0.0342	0.0171	0	-0.0192	-0.0383
规划用途	0.0026	0.0013	0	-0.0015	-0.003
规划道路	0.0024	0.0012	0	-0.0014	-0.0027
合计	0.228	0.1145	0	-0.1283	-0.2554

七、包头市基准地价成果应用建议

表6-5-5 包头市Ⅲ级公共管理与公共服务用地I影响因素指标说明表

级别和指标标准 修正因子	Ⅲ级公共管理与公共服务用地I				
	优	较优	一般	较差	劣
道路通达度	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
公交便捷度	<220	220-440	440-660	660-880	>880
距长途汽车站距离	<2000	2000-4000	4000-6000	6000-8000	>8000
供水	供水保证率>95%	供水保证率90%~95%	供水保证率85%~90%	供水保证率80%~85%	供水保证率
排水	有雨排和污排且通畅	有雨排和污排不太通畅	只有污排	只有雨排	没有雨排
供热	市政集中供热, 保证率≥90%	市政集中供热, 保证率80%~90%	区域集中供热, 保证率≥90%	区域集中供热, 保证率80%~90%	自供热
供气	燃气公司供气, 保证率≥90%	燃气公司供气, 保证率80%~90%	煤气罐供气, 保证率≥90%	煤气罐供气, 保证率80%~90%	无煤气
距政府距离 (米)	<1000	1000-2000	2000-3000	3000-4000	>4000
距停车场距离 (米)	<750	750-1500	1500-2250	2250-3000	>3000
绿地覆盖度	覆盖度≥35%	覆盖度30%~35%	覆盖度25%~30%	覆盖度20%~25%	覆盖度<20%
大气污染	无污染	基本无污染	一般	轻度污染	严重污
水污染	无污染	基本无污染	一般	轻度污染	严重污
噪声污染	无污染	基本无污染	一般	轻度污染	严重污
人文环境	好	较好	一般	较差	差
工程地质	抗震能力强	抗震能力较强	抗震能力一般	抗震能力较弱	抗震能力弱
距商服中心距离 (米)	<1300	1300-2600	2600-3900	3900-5200	>5200
距集贸市场距离 (米)	<850	850-1700	1700-2550	2550-3400	>3400
人口密度 (人/km <sup>2</sup> )	>14000	14000-7700	7700-3600	3600-950	<950
规划用途	公共管理与公共服务用地	住宅用地	商服用地	其他用地	工业用地
规划道路	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路



七、包头市基准地价成果应用建议

表6-5-6 包头市Ⅲ级公共管理与公共服务用地I基准地价修正系数表

级别和指标标准 修正因子	Ⅲ级公共管理与公共服务用地I				
	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	0.0202	0.0101	0	-0.0083	-0.0166
公交便捷度	0.0214	0.0107	0	-0.0088	-0.0176
距长途汽车站距离 (米)	0.0122	0.0061	0	-0.005	-0.01
供水	0.0076	0.0038	0	-0.0032	-0.0063
排水	0.008	0.004	0	-0.0033	-0.0066
供热	0.0068	0.0034	0	-0.0028	-0.0056
供气	0.0066	0.0033	0	-0.0028	-0.0055
距政府距离 (米)	0.0099	0.005	0	-0.0041	-0.0082
距停车场距离 (米)	0.0151	0.0076	0	-0.0063	-0.0125
绿地覆盖度	0.0127	0.0064	0	-0.0053	-0.0105
大气污染	0.0053	0.0027	0	-0.0022	-0.0044
水污染	0.006	0.003	0	-0.0025	-0.0049
噪声污染	0.0038	0.0019	0	-0.0016	-0.0031
人文环境	0.0036	0.0018	0	-0.0015	-0.003
工程地质	0.0017	0.0009	0	-0.0007	-0.0014
距商服中心距离 (米)	0.0184	0.0092	0	-0.0076	-0.0151
距集贸市场距离 (米)	0.0136	0.0068	0	-0.0056	-0.0112
人口密度 (人/km <sup>2</sup> )	0.0313	0.0157	0	-0.0129	-0.0258
规划用途	0.0024	0.0012	0	-0.001	-0.002
规划道路	0.0022	0.0011	0	-0.0009	-0.0018
合计	0.2088	0.1047	0	-0.0864	-0.1721

## 七、包头市基准地价成果应用建议

表6-5-7 包头市IV级公共管理与公共服务用地I影响因素指标说明表

级别和指标标准 修正因子	IV级公共管理与公共服务用地I				
	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
公交便捷度	<460	460-920	920-1380	1380-1840	>1840
距长途汽车站距离	<2570	2570-5070	5070-7570	7570-10070	>10070
供水	供水保证率>95%	供水保证率90%~95%	供水保证率85%~90%	供水保证率80%~85%	供水保证率
排水	有雨排和污排且通畅	有雨排和污排不太通畅	只有污排	只有雨排	没有雨排
供热	市政集中供热, 保证率≥90%	市政集中供热, 保证率80%~90%	区域集中供热, 保证率≥90%	区域集中供热, 保证率80%~90%	自供热
供气	燃气公司供气, 保证率≥90%	燃气公司供气, 保证率80%~90%	煤气罐供气, 保证率≥90%	煤气罐供气, 保证率80%~90%	无煤气
距政府距离 (米)	<1800	1800-3200	3200-4600	4600-6000	>6000
距停车场距离 (米)	<1250	1250-2250	2250-3250	3250-4250	>4250
绿地覆盖度	覆盖度≥35%	覆盖度30%~35%	覆盖度25%~30%	覆盖度20%~25%	覆盖度<20%
大气污染	无污染	基本无污染	一般	轻度污染	严重污
水污染	无污染	基本无污染	一般	轻度污染	严重污
噪声污染	无污染	基本无污染	一般	轻度污染	严重污
人文环境	好	较好	一般	较差	差
工程地质	抗震能力强	抗震能力较强	抗震能力一般	抗震能力较弱	抗震能力弱
距商服中心距离 (米)	<950	950-1900	1900-2850	2850-3800	>3800
距集贸市场距离 (米)	<720	720-1440	1440-2160	2160-2880	>2880
人口密度 (人/km <sup>2</sup> )	>14000	14000-7700	7700-3600	3600-950	<950
规划用途	公共管理与公共服务用地	住宅用地	商服用地	其他用地	工业用地
规划道路	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路

七、包头市基准地价成果应用建议

表6-5-8 包头市IV级公共管理与公共服务用地I基准地价修正系数表

级别和指标标准 修正因子	IV级公共管理与公共服务用地I				
	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	0.0162	0.0081	0	-0.0095	-0.0189
公交便捷度	0.0171	0.0086	0	-0.01	-0.02
距长途汽车站距离 (米)	0.0097	0.0049	0	-0.0057	-0.0114
供水	0.0061	0.0031	0	-0.0036	-0.0071
排水	0.0064	0.0032	0	-0.0037	-0.0074
供热	0.0054	0.0027	0	-0.0032	-0.0063
供气	0.0053	0.0027	0	-0.0031	-0.0062
距政府距离 (米)	0.008	0.004	0	-0.0047	-0.0093
距停车场距离 (米)	0.0121	0.0061	0	-0.0071	-0.0141
绿地覆盖度	0.0102	0.0051	0	-0.006	-0.0119
大气污染	0.0043	0.0022	0	-0.0025	-0.005
水污染	0.0048	0.0024	0	-0.0028	-0.0056
噪声污染	0.003	0.0015	0	-0.0018	-0.0035
人文环境	0.0029	0.0015	0	-0.0017	-0.0034
工程地质	0.0013	0.0007	0	-0.0008	-0.0016
距商服中心距离 (米)	0.0147	0.0074	0	-0.0086	-0.0172
距集贸市场距离 (米)	0.0109	0.0055	0	-0.0064	-0.0127
人口密度 (人/km <sup>2</sup> )	0.0251	0.0126	0	-0.0147	-0.0293
规划用途	0.0019	0.001	0	-0.0012	-0.0023
规划道路	0.0018	0.0009	0	-0.0011	-0.0021
合计	0.1672	0.0842	0	-0.0982	-0.1953

七、包头市基准地价成果应用建议

表6-5-9 包头市V级公共管理与公共服务用地I影响因素指标说明表

级别和指标标准 修正因子	V级公共管理与公共服务用地I				
	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
公交便捷度	<420	420-840	840-1260	1260-1680	>1680
距长途汽车站距离	<2600	2600-4800	4800-7000	7000-9200	>9200
供水	供水保证率>95%	供水保证率90%~95%	供水保证率85%~90%	供水保证率80%~85%	供水保证率
排水	有雨排和污排且通畅	有雨排和污排不太通畅	只有污排	只有雨排	没有雨排
供热	市政集中供热, 保证率≥90%	市政集中供热, 保证率80%~90%	区域集中供热, 保证率≥90%	区域集中供热, 保证率80%~90%	自供热
供气	燃气公司供气, 保证率≥90%	燃气公司供气, 保证率80%~90%	煤气罐供气, 保证率≥90%	煤气罐供气, 保证率80%~90%	无煤气
距政府距离 (米)	<3100	3100-4900	4900-6700	6700-8500	>8500
距停车场距离 (米)	<2250	2250-3750	3750-5250	5250-6750	>6750
绿地覆盖度	覆盖度≥35%	覆盖度30%~35%	覆盖度25%~30%	覆盖度20%~25%	覆盖度<20%
大气污染	无污染	基本无污染	一般	轻度污染	严重污
水污染	无污染	基本无污染	一般	轻度污染	严重污
噪声污染	无污染	基本无污染	一般	轻度污染	严重污
人文环境	好	较好	一般	较差	差
工程地质	抗震能力强	抗震能力较强	抗震能力一般	抗震能力较弱	抗震能力弱
距商服中心距离 (米)	<1700	1700-3400	3400-5100	5100-6800	>6800
距集贸市场距离 (米)	<1300	1300-2600	2600-3900	3900-5200	>5200
人口密度 (人/km <sup>2</sup> )	>14000	14000-7700	7700-3600	3600-950	<950
规划用途	公共管理与公共服务用地	住宅用地	商服用地	其他用地	工业用地
规划道路	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路

七、包头市基准地价成果应用建议

表6-5-10 包头市V级公共管理与公共服务用地I基准地价修正系数表

级别和指标标准 修正因子	V级公共管理与公共服务用地I				
	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	0.0186	0.0093	0	-0.0074	-0.0147
公交便捷度	0.0198	0.0099	0	-0.0078	-0.0156
距长途汽车站距离 (米)	0.0112	0.0056	0	-0.0045	-0.0089
供水	0.007	0.0035	0	-0.0028	-0.0056
排水	0.0073	0.0037	0	-0.0029	-0.0058
供热	0.0063	0.0032	0	-0.0025	-0.005
供气	0.0061	0.0031	0	-0.0024	-0.0048
距政府距离 (米)	0.0092	0.0046	0	-0.0037	-0.0073
距停车场距离 (米)	0.014	0.007	0	-0.0055	-0.011
绿地覆盖度	0.0118	0.0059	0	-0.0047	-0.0093
大气污染	0.0049	0.0025	0	-0.002	-0.0039
水污染	0.0055	0.0028	0	-0.0022	-0.0044
噪声污染	0.0035	0.0018	0	-0.0014	-0.0027
人文环境	0.0034	0.0017	0	-0.0014	-0.0027
工程地质	0.0015	0.0008	0	-0.0006	-0.0012
距商服中心距离 (米)	0.017	0.0085	0	-0.0067	-0.0134
距集贸市场距离 (米)	0.0125	0.0063	0	-0.005	-0.0099
人口密度 (人/km <sup>2</sup> )	0.0289	0.0145	0	-0.0115	-0.0229
规划用途	0.0022	0.0011	0	-0.0009	-0.0018
规划道路	0.002	0.001	0	-0.0008	-0.0016
合计	0.1927	0.0968	0	-0.0767	-0.1525

七、包头市基准地价成果应用建议

表6-5-11 包头市VI级公共管理与公共服务用地I影响因素指标说明表

级别和指标标准 修正因子	VI级公共管理与公共服务用地I				
	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
公交便捷度	<650	650-1300	1300-1950	1950-2600	>2600
距长途汽车站距离	<4000	4000-7250	7250-10500	10500-13750	>13750
供水	供水保证率>95%	供水保证率90%~95%	供水保证率85%~90%	供水保证率80%~85%	供水保证率
排水	有雨排和污排且通畅	有雨排和污排不太通畅	只有污排	只有雨排	没有雨排
供热	市政集中供热, 保证率≥90%	市政集中供热, 保证率80%~90%	区域集中供热, 保证率≥90%	区域集中供热, 保证率80%~90%	自供热
供气	燃气公司供气, 保证率≥90%	燃气公司供气, 保证率80%~90%	煤气罐供气, 保证率≥90%	煤气罐供气, 保证率80%~90%	无煤气
距政府距离 (米)	<3700	3700-6200	6200-8700	8700-11200	>11200
距停车场距离 (米)	<3650	3650-6350	6350-9050	9050-11750	>11750
绿地覆盖度	覆盖度≥35%	覆盖度30%~35%	覆盖度25%~30%	覆盖度20%~25%	覆盖度<20%
大气污染	无污染	基本无污染	一般	轻度污染	严重污
水污染	无污染	基本无污染	一般	轻度污染	严重污
噪声污染	无污染	基本无污染	一般	轻度污染	严重污
人文环境	好	较好	一般	较差	差
工程地质	抗震能力强	抗震能力较强	抗震能力一般	抗震能力较弱	抗震能力弱
距商服中心距离 (米)	<2500	2500-5000	5000-7500	7500-10000	>10000
距集贸市场距离 (米)	<2500	2500-5000	5000-7500	7500-10000	>10000
人口密度 (人/km <sup>2</sup> )	>14000	14000-7700	7700-3600	3600-950	<950
规划用途	公共管理与公共服务用地	住宅用地	商服用地	其他用地	工业用地
规划道路	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路

## 七、包头市基准地价成果应用建议

**表6-5-12 包头市VI级公共管理与公共服务用地I基准地价修正系数表**

级别和指标标准 修正因子	VI级公共管理与公共服务用地I				
	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	0.0178	0.0089	0	-0.0081	-0.0161
公交便捷度	0.0189	0.0095	0	-0.0085	-0.017
距长途汽车站距离（米）	0.0107	0.0054	0	-0.0049	-0.0097
供水	0.0067	0.0034	0	-0.003	-0.006
排水	0.007	0.0035	0	-0.0032	-0.0063
供热	0.006	0.003	0	-0.0027	-0.0054
供气	0.0059	0.003	0	-0.0027	-0.0053
距政府距离（米）	0.0088	0.0044	0	-0.004	-0.0079
距停车场距离（米）	0.0133	0.0067	0	-0.006	-0.012
绿地覆盖度	0.0112	0.0056	0	-0.0051	-0.0101
大气污染	0.0047	0.0024	0	-0.0022	-0.0043
水污染	0.0053	0.0027	0	-0.0024	-0.0048
噪声污染	0.0033	0.0017	0	-0.0015	-0.003
人文环境	0.0032	0.0016	0	-0.0015	-0.0029
工程地质	0.0015	0.0008	0	-0.0007	-0.0013
距商服中心距离（米）	0.0162	0.0081	0	-0.0073	-0.0146
距集贸市场距离（米）	0.012	0.006	0	-0.0054	-0.0108
人口密度（人/km <sup>2</sup> ）	0.0276	0.0138	0	-0.0125	-0.0249
规划用途	0.0021	0.0011	0	-0.001	-0.0019
规划道路	0.0019	0.001	0	-0.0009	-0.0017
合计	0.1841	0.0926	0	-0.0836	-0.166

### 2、个别因素修正体系

#### (1) 交易期日修正系数

公共管理与公共服务用地I地价的估价期日修正系数参照住宅用地的估价期日修正系数。

#### (2) 土地使用年期修正

公共管理与公共服务用地I法定最高出让年期为50年，土地还原率为5.71%。通过使用年期修正系数公式（公式6-2-1）编制系数表，

七、包头市基准地价成果应用建议

结果见表6-5-13。

表6-5-13 公共管理与公共服务用地I使用年期修正系数表

土地使用年期	1	2	3	4	5	6
修正系数	0.0576	0.1121	0.1636	0.2124	0.2585	0.3022
土地使用年期	7	8	9	10	11	12
修正系数	0.3434	0.3825	0.4194	0.4544	0.4874	0.5187
土地使用年期	13	14	15	16	17	18
修正系数	0.5483	0.5763	0.6028	0.6278	0.6515	0.6739
土地使用年期	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.6951	0.7152	0.7341	0.7521	0.7691	0.7851
土地使用年期	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8003	0.8147	0.8283	0.8411	0.8533	0.8648
土地使用年期	31	32	33	34	35	36
修正系数	0.8757	0.8860	0.8957	0.9050	0.9137	0.9219
土地使用年期	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.9297	0.9371	0.9441	0.9507	0.9570	0.9629
土地使用年期	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.9685	0.9737	0.9788	0.9835	0.9880	0.9922
土地使用年期	49	50	—	—	—	—
修正系数	0.9962	1.0000	—	—	—	—

(3) 宗地面积与形状状况修正系数

公共管理与公共服务用地I宗地面积与形状状况修正体系见表6-5-14。

表6-5-14 公共管理与公共服务用地I宗地面积与形状状况修正体系

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	面积、形状对宗地利用有利	面积、形状对宗地利用较有利	面积、形状对宗地利用基本无影响	面积、形状对宗地利用有较严重的影响	面积、形状对宗地利用有严重的影响



## 七、包头市基准地价成果应用建议

修正系数	1.060	1.030	1.000	0.980	0.960
------	-------	-------	-------	-------	-------

### (5) 容积率修正

公共管理与公共服务用地容积率修正参见商服用地容积率修正系数计算方法。修正系数见表6-5-15~表6-5-18。

七、包头市基准地价成果应用建议

**表6-5-15 公共管理与公共服务用地I地面价容积率修正系数表 (I-IV级, 容积率1.5)**

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	0.9038	0.9236	0.9431	0.9623	0.9813	1.0000	1.0184	1.0366
容积率	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正系数	1.0544	1.0720	1.0894	1.1064	1.1232	1.1397	1.1559	1.1718
容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3
修正系数	1.1875	1.2029	1.2180	1.2329	1.2474	1.2617	1.2757	1.2895
容积率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1
修正系数	1.3029	1.3161	1.3291	1.3417	1.3541	1.3662	1.3780	1.3895
容积率	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	1.4008	1.4118	1.4225	1.4329	1.4431	1.4530	1.4626	1.4719
容积率	≥5.0	—	—	—	—	—	—	—
修正系数	1.4810	—	—	—	—	—	—	—

**表6-5-16 公共管理与公共服务用地I楼面价容积率修正系数表 (I-IV级, 容积率1.5)**

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	1.3557	1.2595	1.1789	1.1103	1.0514	1.0000	0.9548	0.9146
容积率	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正系数	0.8787	0.8463	0.8171	0.7903	0.7658	0.7433	0.7224	0.7031
容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3
修正系数	0.6851	0.6683	0.6525	0.6377	0.6237	0.6105	0.5980	0.5861
容积率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1
修正系数	0.5748	0.5640	0.5538	0.5439	0.5345	0.5255	0.5168	0.5084
容积率	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	0.5003	0.4925	0.4849	0.4776	0.4706	0.4637	0.4571	0.4506
容积率	≥5.0	—	—	—	—	—	—	—
修正系数	0.4443	—	—	—	—	—	—	—

七、包头市基准地价成果应用建议

**表6-5-17 公共管理与公共服务用地I地面价容积率修正系数表 (V~VI级, 容积率1.2)**

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	0.9567	0.9785	1.0000	1.0212	1.0421	1.0627	1.0830	1.1029
容积率	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正系数	1.1226	1.1420	1.1610	1.1797	1.1982	1.2163	1.2341	1.2516
容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3
修正系数	1.2687	1.2856	1.3022	1.3184	1.3344	1.3500	1.3653	1.3803
容积率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1
修正系数	1.3950	1.4094	1.4235	1.4373	1.4508	1.4639	1.4768	1.4893
容积率	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	1.5015	1.5134	1.5251	1.5364	1.5473	1.5580	1.5684	1.5784
容积率	≥5.0	—	—	—	—	—	—	—
修正系数	1.5882	—	—	—	—	—	—	—

**表6-5-18 公共管理与公共服务用地I楼面价容积率修正系数表 (V~VI级, 容积率1.2)**

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	1.1480	1.0675	1.0000	0.9426	0.8932	0.8502	0.8123	0.7785
容积率	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正系数	0.7484	0.7213	0.6966	0.6741	0.6536	0.6346	0.6171	0.6008
容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3
修正系数	0.5856	0.5714	0.5581	0.5455	0.5338	0.5226	0.5120	0.5019
容积率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1
修正系数	0.4924	0.4832	0.4745	0.4662	0.4581	0.4504	0.4430	0.4359
容积率	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	0.4290	0.4223	0.4159	0.4097	0.4036	0.3978	0.3921	0.3865
容积率	≥5.0	—	—	—	—	—	—	—
修正系数	0.3812	—	—	—	—	—	—	—

(6) 土地开发程度修正

公共管理与公共服务用地I基准地价土地开发程度I~IV级设定为“七

## 七、包头市基准地价成果应用建议

通一平”，V~VI级设定为“六通一平”。若宗地实际开发程度没有达到该程度，利用基准地价评估宗地地价时应减去相应的开发费用，反之则加上相应的开发费用。

公共管理与公共服务用地I开发费用见包头市基准地价评估章节中表4-1-7。

### (六) 公共管理与公共服务用地II修正体系

公共管理与公共服务用地II基准地价区域因素修正体系主要选取了道路通达度、距长途汽车站距离、距火车站距离、距飞机场距离、供水、排水等修正因子，按照不同的权重和级别，编制公共管理与公共服务用地II区域因素修正体系。

#### 1、区域因素修正体系

表6-6-1 包头市I级公共管理与公共服务用地II影响因素指标说明表

级别和指标标准 修正因子	I级公共管理与公共服务用地II				
	优	较优	一般	较差	劣
道路通达度	交通型主干道	混合型主干道	生活型主干道	交通型或生活型次干道	支路
距长途汽车站距离	<1950	1950-3900	3900-5850	5850-7800	>7800
距火车站距离 (米)	<2010	2010-3770	3770-5530	5530-7290	>7290
距飞机场距离 (米)	<5840	5840-9990	9990-14140	14140-18290	>18290
供水	自来水, 保证率≥90%	自来水, 保证率80%~	自备水井供水, 保证率	自备水井供水, 保证率	无供水设施
排水	有雨排和污排, 且管道畅通	有雨排和污排, 但管道不畅通	只有污排	只有雨排	没有排水管道
供热	市政集中供热, 保证率≥90%	市政集中供热, 保证率80%~90%	区域集中供热, 保证率≥90%	区域集中供热, 保证率80%~90%	自供热
供气	燃气公司供气, 保证率≥90%	燃气公司供气, 保证率80%~90%	煤气罐供气, 保证率≥90%	煤气罐供气, 保证率80%~90%	无煤气
工程地质	地质条件好	地质条件较好	地质条件一般	地质条件复杂	地质条件差

## 七、包头市基准地价成果应用建议

规划用途	工业园区	工业较密集区	一般工业区	零星工业区	其它类型
规划道路	交通型主干道	混合型主干道	生活型主干道	交通型或生活型次干道	支路

七、包头市基准地价成果应用建议

表6-6-2 包头市I级公共管理与公共服务用地II基准地价修正系数表

级别和指标标准 修正因子	I级公共管理与公共服务用地II				
	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	0.0212	0.0106	0	-0.0122	-0.0244
距长途汽车站距离（米）	0.0064	0.0032	0	-0.0037	-0.0074
距火车站距离（米）	0.0111	0.0056	0	-0.0064	-0.0127
距飞机场距离（米）	0.0052	0.0026	0	-0.003	-0.006
供水	0.0158	0.0079	0	-0.0091	-0.0181
排水	0.0149	0.0075	0	-0.0086	-0.0172
供热	0.0131	0.0066	0	-0.0075	-0.015
供气	0.013	0.0065	0	-0.0075	-0.015
工程地质	0.0193	0.0097	0	-0.0111	-0.0222
规划用途	0.005	0.0025	0	-0.0029	-0.0057
规划道路	0.0048	0.0024	0	-0.0028	-0.0056
合计	0.1298	0.0651	0	-0.0748	-0.1493

七、包头市基准地价成果应用建议

表6-6-3 包头市II级公共管理与公共服务用地II影响因素指标说明表

级别和指标标准 修正因子	II级公共管理与公共服务用地II				
	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	交通型主干道	混合型主干道	生活型主干道	交通型或生活型次干道	支路
距长途汽车站距离	<1890	1890-3710	3710-5530	5530-7350	>7350
距火车站距离 (米)	<2160	2160-4320	4320-6480	6480-8640	>8640
距飞机场距离 (米)	<5650	5650-9950	9950-14250	14250-18550	>18550
供水	自来水, 保证率 $\geq 90\%$	自来水, 保证率 $80\% \sim$	自备水井供水, 保证率	自备水井供水, 保证率	无供水设施
排水	有雨排和污排, 且管道畅通	有雨排和污排, 但管道不畅通	只有污排	只有雨排	没有排水管道
供热	市政集中供热, 保证率 $\geq 90\%$	市政集中供热, 保证率 $80\% \sim 90\%$	区域集中供热, 保证率 $\geq 90\%$	区域集中供热, 保证率 $80\% \sim 90\%$	自供热
供气	燃气公司供气, 保证率 $\geq 90\%$	燃气公司供气, 保证率 $80\% \sim 90\%$	煤气罐供气, 保证率 $\geq 90\%$	煤气罐供气, 保证率 $80\% \sim 90\%$	无煤气
工程地质	地质条件好	地质条件较好	地质条件一般	地质条件复杂	地质条件差
规划用途	工业园区	工业较密集区	一般工业区	零星工业区	其它类型
规划道路	交通型主干道	混合型主干道	生活型主干道	交通型或生活型次干道	支路

七、包头市基准地价成果应用建议

表6-6-4 包头市II级公共管理与公共服务用地II基准地价修正系数表

级别和指标标准 修正因子	II级公共管理与公共服务用地II				
	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	0.0261	0.0131	0	-0.0164	-0.0327
距长途汽车站距离（米）	0.0079	0.004	0	-0.005	-0.0099
距火车站距离（米）	0.0136	0.0068	0	-0.0085	-0.017
距飞机场距离（米）	0.0064	0.0032	0	-0.0041	-0.0081
供水	0.0194	0.0097	0	-0.0122	-0.0243
排水	0.0183	0.0092	0	-0.0115	-0.023
供热	0.0161	0.0081	0	-0.0101	-0.0201
供气	0.016	0.008	0	-0.01	-0.02
工程地质	0.0237	0.0119	0	-0.0149	-0.0298
规划用途	0.0061	0.0031	0	-0.0038	-0.0076
规划道路	0.0059	0.003	0	-0.0037	-0.0074
合计	0.1595	0.0801	0	-0.1002	-0.1999



七、包头市基准地价成果应用建议

表6-6-5 包头市Ⅲ级公共管理与公共服务用地Ⅱ影响因素指标说明表

级别和指标标准	Ⅲ级公共管理与公共服务用地Ⅱ				
修正因子	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	交通型主干道	混合型主干道	生活型主干道	交通型或生活型次干道	支路
距长途汽车站距离	<2950	2950-5010	5010-7070	7070-9130	>9130
距火车站距离（米）	<2250	2250-4500	4500-6750	6750-9000	>9000
距飞机场距离（米）	<13410	13410-16310	16310-19210	19210-22110	>22110
供水	自来水，保证率≥90%	自来水，保证率80%~	自备水井供水，保证率	自备水井供水，保证率	无供水设施
排水	有雨排和污排，且管道畅通	有雨排和污排，但管道不畅通	只有污排	只有雨排	没有排水管道
供热	市政集中供热，保证率≥90%	市政集中供热，保证率80%~90%	区域集中供热，保证率≥90%	区域集中供热，保证率80%~90%	自供热
供气	燃气公司供气，保证率≥90%	燃气公司供气，保证率80%~90%	煤气罐供气，保证率≥90%	煤气罐供气，保证率80%~90%	无煤气
工程地质	地质条件好	地质条件较好	地质条件一般	地质条件复杂	地质条件差
规划用途	工业园区	工业较密集区	一般工业区	零星工业区	其它类型
规划道路	交通型主干道	混合型主干道	生活型主干道	交通型或生活型次干道	支路

七、包头市基准地价成果应用建议

表6-6-6 包头市Ⅲ级公共管理与公共服务用地Ⅱ基准地价修正系数表

级别和指标标准 修正因子	Ⅲ级公共管理与公共服务用地Ⅱ				
	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	0.031	0.0155	0	-0.0172	-0.0344
距长途汽车站距离（米）	0.0094	0.0047	0	-0.0052	-0.0104
距火车站距离（米）	0.0162	0.0081	0	-0.009	-0.0179
距飞机场距离（米）	0.0077	0.0039	0	-0.0043	-0.0085
供水	0.023	0.0115	0	-0.0128	-0.0255
排水	0.0218	0.0109	0	-0.0121	-0.0242
供热	0.0191	0.0096	0	-0.0106	-0.0212
供气	0.019	0.0095	0	-0.0106	-0.0211
工程地质	0.0282	0.0141	0	-0.0157	-0.0313
规划用途	0.0072	0.0036	0	-0.004	-0.008
规划道路	0.0071	0.0036	0	-0.0039	-0.0078
合计	0.1897	0.095	0	-0.1054	-0.2103

七、包头市基准地价成果应用建议

表6-6-7 包头市IV级公共管理与公共服务用地II影响因素指标说明表

级别和指标标准	IV级公共管理与公共服务用地II				
修正因子	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	交通型主干道	混合型主干道	生活型主干道	交通型或生活型次干道	支路
距长途汽车站距离	<3430	3430-6170	6170-8910	8910-11650	>11650
距火车站距离 (米)	<3040	3040-6030	6030-9020	9020-12010	>12010
距飞机场距离 (米)	<10560	10560-15750	15750-20940	20940-26130	>26130
供水	自来水, 保证率 $\geq 90\%$	自来水, 保证率 $80\% \sim$	自备水井供水, 保证率	自备水井供水, 保证率	无供水设施
排水	有雨排和污排, 且管道畅通	有雨排和污排, 但管道不畅通	只有污排	只有雨排	没有排水管道
供热	市政集中供热, 保证率 $\geq 90\%$	市政集中供热, 保证率 $80\% \sim 90\%$	区域集中供热, 保证率 $\geq 90\%$	区域集中供热, 保证率 $80\% \sim 90\%$	自供热
供气	燃气公司供气, 保证率 $\geq 90\%$	燃气公司供气, 保证率 $80\% \sim 90\%$	煤气罐供气, 保证率 $\geq 90\%$	煤气罐供气, 保证率 $80\% \sim 90\%$	无煤气
工程地质	地质条件好	地质条件较好	地质条件一般	地质条件复杂	地质条件差
规划用途	工业园区	工业较密集区	一般工业区	零星工业区	其它类型
规划道路	交通型主干道	混合型主干道	生活型主干道	交通型或生活型次干道	支路

七、包头市基准地价成果应用建议

表6-6-8 包头市IV级公共管理与公共服务用地II基准地价修正系数表

级别和指标标准 修正因子	IV级公共管理与公共服务用地II				
	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	0.0342	0.0171	0	-0.0132	-0.0263
距长途汽车站距离（米）	0.0104	0.0052	0	-0.004	-0.0079
距火车站距离（米）	0.0178	0.0089	0	-0.0069	-0.0137
距飞机场距离（米）	0.0084	0.0042	0	-0.0033	-0.0065
供水	0.0254	0.0127	0	-0.0098	-0.0195
排水	0.024	0.012	0	-0.0092	-0.0184
供热	0.0211	0.0106	0	-0.0081	-0.0162
供气	0.021	0.0105	0	-0.0081	-0.0161
工程地质	0.0311	0.0156	0	-0.012	-0.0239
规划用途	0.008	0.004	0	-0.0031	-0.0061
规划道路	0.0078	0.0039	0	-0.003	-0.006
合计	0.2092	0.1047	0	-0.0807	-0.1606

七、包头市基准地价成果应用建议

表6-6-9 包头市V级公共管理与公共服务用地II影响因素指标说明表

级别和指标标准	V级公共管理与公共服务用地II				
修正因子	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	交通型主干道	混合型主干道	生活型主干道	交通型或生活型次干道	支路
距长途汽车站距离	<4860	4860-7240	7240-9620	9620-12000	>12000
距火车站距离 (米)	<3460	3460-6050	6050-8640	8640-11230	>11230
距飞机场距离 (米)	<9600	9600-13030	13030-16460	16460-19890	>19890
供水	自来水, 保证率 $\geq 90\%$	自来水, 保证率 $80\% \sim$	自备水井供水, 保证率	自备水井供水, 保证率	无供水设施
排水	有雨排和污排, 且管道畅通	有雨排和污排, 但管道不畅通	只有污排	只有雨排	没有排水管道
供热	市政集中供热, 保证率 $\geq 90\%$	市政集中供热, 保证率 $80\% \sim 90\%$	区域集中供热, 保证率 $\geq 90\%$	区域集中供热, 保证率 $80\% \sim 90\%$	自供热
供气	燃气公司供气, 保证率 $\geq 90\%$	燃气公司供气, 保证率 $80\% \sim 90\%$	煤气罐供气, 保证率 $\geq 90\%$	煤气罐供气, 保证率 $80\% \sim 90\%$	无煤气
工程地质	地质条件好	地质条件较好	地质条件一般	地质条件复杂	地质条件差
规划用途	工业园区	工业较密集区	一般工业区	零星工业区	其它类型
规划道路	交通型主干道	混合型主干道	生活型主干道	交通型或生活型次干道	支路

七、包头市基准地价成果应用建议

表6-6-10 包头市V级公共管理与公共服务用地II基准地价修正系数表

级别和指标标准 修正因子	V级公共管理与公共服务用地II				
	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	0.023	0.0115	0	-0.0138	-0.0275
距长途汽车站距离（米）	0.0069	0.0035	0	-0.0042	-0.0083
距火车站距离（米）	0.012	0.006	0	-0.0072	-0.0143
距飞机场距离（米）	0.0057	0.0029	0	-0.0034	-0.0068
供水	0.017	0.0085	0	-0.0102	-0.0204
排水	0.0161	0.0081	0	-0.0097	-0.0193
供热	0.0141	0.0071	0	-0.0085	-0.017
供气	0.0141	0.0071	0	-0.0085	-0.0169
工程地质	0.0209	0.0105	0	-0.0126	-0.0251
规划用途	0.0054	0.0027	0	-0.0032	-0.0064
规划道路	0.0052	0.0026	0	-0.0032	-0.0063
合计	0.1404	0.0705	0	-0.0845	-0.1683

七、包头市基准地价成果应用建议

表6-6-11 包头市VI级公共管理与公共服务用地II影响因素指标说明表

级别和指标标准	VI级公共管理与公共服务用地II				
修正因子	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	交通型主干道	混合型主干道	生活型主干道	交通型或生活型次干道	支路
距长途汽车站距离	<3810	3810-7210	7210-10610	10610-1401	>14010
距火车站距离 (米)	<3090	3090-6180	6180-9270	9270-12360	>12360
距飞机场距离 (米)	<6460	6460-12920	12920-1938	19380-2584	>25840
供水	自来水, 保证率 $\geq 90\%$	自来水, 保证率 $80\% \sim$	自备水井供水, 保证率	自备水井供水, 保证率	无供水设施
排水	有雨排和污排, 且管道畅通	有雨排和污排, 但管道不畅通	只有污排	只有雨排	没有排水管道
供热	市政集中供热, 保证率 $\geq 90\%$	市政集中供热, 保证率 $80\% \sim 90\%$	区域集中供热, 保证率 $\geq 90\%$	区域集中供热, 保证率 $80\% \sim 90\%$	自供热
供气	燃气公司供气, 保证率 $\geq 90\%$	燃气公司供气, 保证率 $80\% \sim 90\%$	煤气罐供气, 保证率 $\geq 90\%$	煤气罐供气, 保证率 $80\% \sim 90\%$	无煤气
工程地质	地质条件好	地质条件较好	地质条件一般	地质条件复杂	地质条件差
规划用途	工业园区	工业较密集区	一般工业区	零星工业区	其它类型
规划道路	交通型主干道	混合型主干道	生活型主干道	交通型或生活型次干道	支路

七、包头市基准地价成果应用建议

表6-6-12 包头市VI级公共管理与公共服务用地II基准地价修正系数表

级别和指标标准 修正因子	VI级公共管理与公共服务用地II				
	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	0.0308	0.0154	0	-0.0164	-0.0327
距长途汽车站距离 (米)	0.0093	0.0047	0	-0.005	-0.0099
距火车站距离 (米)	0.016	0.008	0	-0.0085	-0.017
距飞机场距离 (米)	0.0076	0.0038	0	-0.0041	-0.0081
供水	0.0228	0.0114	0	-0.0122	-0.0243
排水	0.0216	0.0108	0	-0.0115	-0.023
供热	0.019	0.0095	0	-0.0101	-0.0201
供气	0.0189	0.0095	0	-0.01	-0.02
工程地质	0.028	0.014	0	-0.0149	-0.0298
规划用途	0.0072	0.0036	0	-0.0038	-0.0076
规划道路	0.007	0.0035	0	-0.0037	-0.0074
合计	0.1882	0.0942	0	-0.1002	-0.1999



七、包头市基准地价成果应用建议

表6-6-13 包头市VII级公共管理与公共服务用地II影响因素指标说明表

级别和指标标准	VII级公共管理与公共服务用地II				
修正因子	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	交通型主干道	混合型主干道	生活型主干道	交通型或生活型次干道	支路
距长途汽车站距离	<4390	4390-7840	7840-11290	11290-1474	>14740
距火车站距离 (米)	<2470	2470-4940	4940-7410	7410-9880	>9880
距飞机场距离 (米)	<5350	5350-9350	9350-13350	13350-1735	>17350
供水	自来水, 保证率 $\geq 90\%$	自来水, 保证率 $80\% \sim$	自备水井供水, 保证率	自备水井供水, 保证率	无供水设施
排水	有雨排和污排, 且管道畅通	有雨排和污排, 但管道不畅通	只有污排	只有雨排	没有排水管道
供热	市政集中供热, 保证率 $\geq 90\%$	市政集中供热, 保证率 $80\% \sim 90\%$	区域集中供热, 保证率 $\geq 90\%$	区域集中供热, 保证率 $80\% \sim 90\%$	自供热
供气	燃气公司供气, 保证率 $\geq 90\%$	燃气公司供气, 保证率 $80\% \sim 90\%$	煤气罐供气, 保证率 $\geq 90\%$	煤气罐供气, 保证率 $80\% \sim 90\%$	无煤气
工程地质	地质条件好	地质条件较好	地质条件一般	地质条件复杂	地质条件差
规划用途	工业园区	工业较密集区	一般工业区	零星工业区	其它类型
规划道路	交通型主干道	混合型主干道	生活型主干道	交通型或生活型次干道	支路

## 七、包头市基准地价成果应用建议

表6-6-14 包头市VII级公共管理与公共服务用地II基准地价修正系数表

级别和指标标准	VII级公共管理与公共服务用地II				
	优	较优	一般	较劣	劣
修正因子					
道路通达度	0.0342	0.0171	0	-0.0204	-0.0407
距长途汽车站距离（米）	0.0103	0.0052	0	-0.0062	-0.0123
距火车站距离（米）	0.0178	0.0089	0	-0.0106	-0.0212
距飞机场距离（米）	0.0084	0.0042	0	-0.0051	-0.0101
供水	0.0254	0.0127	0	-0.0151	-0.0302
排水	0.024	0.012	0	-0.0143	-0.0286
供热	0.021	0.0105	0	-0.0126	-0.0251
供气	0.0209	0.0105	0	-0.0125	-0.0249
工程地质	0.0311	0.0156	0	-0.0186	-0.0371
规划用途	0.008	0.004	0	-0.0048	-0.0095
规划道路	0.0078	0.0039	0	-0.0047	-0.0093
合计	0.2089	0.1046	0	-0.1249	-0.249

### 2、个别因素修正体系

#### (1) 交易期日修正系数

公共管理与公共服务用地II地价的估价期日修正系数参照工业用地的估价期日修正系数。

#### (2) 土地使用年期修正

公共管理与公共服务用地II法定最高出让年期为50年，土地还原率为3.25%。通过使用年期修正系数公式（公式6-2-1）编制系数表，结果见表6-6-15。

七、包头市基准地价成果应用建议

表6-6-15 公共管理与公共服务用地II使用年期修正系数表

土地使用年期	1	2	3	4	5	6
修正系数	0.0394	0.0777	0.1147	0.1505	0.1852	0.2188
土地使用年期	7	8	9	10	11	12
修正系数	0.2514	0.2829	0.3135	0.3430	0.3717	0.3994
土地使用年期	13	14	15	16	17	18
修正系数	0.4263	0.4523	0.4776	0.5020	0.5256	0.5485
土地使用年期	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.5707	0.5922	0.6130	0.6332	0.6527	0.6716
土地使用年期	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6899	0.7076	0.7248	0.7414	0.7575	0.7731
土地使用年期	31	32	33	34	35	36
修正系数	0.7883	0.8029	0.8171	0.8308	0.8441	0.8570
土地使用年期	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.8694	0.8815	0.8932	0.9046	0.9155	0.9262
土地使用年期	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.9365	0.9464	0.9561	0.9654	0.9745	0.9833
土地使用年期	49	50	—	—	—	—
修正系数	0.9918	1.0000	—	—	—	—

(3) 宗地面积与形状状况修正

公共管理与公共服务用地II宗地面积与形状状况修正体系见表6-6-16。

表6-6-16 公共管理与公共服务用地II宗地面积与形状状况修正说明表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	面积、形状对宗地利用有利	面积、形状对宗地利用较有利	面积、形状对宗地利用基本无影响	面积、形状对宗地利用有较严重的影响	面积、形状对宗地利用有严重的影响
修正系数	1.040	1.020	1.000	0.985	0.970

## 七、包头市基准地价成果应用建议

### (4) 土地开发程度修正

公共管理与公共服务用地II基准地价设定土地开发程度为“六通一平”。若宗地实际开发程度没有达到该程度，利用基准地价评估宗地地价时应减去相应的开发费用，反之则加上相应的开发费用。

公共管理与公共服务用地II开发费用见包头市基准地价评估章节中表4-1-7。

## 七、包头市基准地价成果应用建议

### (一) 基准地价主要成果应用

#### 1、基准地价的概念

基准地价是指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，不同级别或不同均值地域的建设用地，按商服、住宅、工业等用途分别评估，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。

#### 2、基准地价主要成果

本轮包头市中心城区土地级别及基准地价确定了商服用地七个级别、住宅用地六个级别、工业用地七个级别（含控制区I和控制区II）、公共管理与公共服务用地I六个级别、公共管理与公共服务用地II七个级别，并测算出各类用地不同级别的基准地价，见表7-1-1。

七、包头市基准地价成果应用建议

表7-1-1 包头市各类用地基准地价表

用途  级别	商服		住宅			工业			公共管理与公共 服务用地I			公共管理 与公共服		
	地面地价		楼面 地价		楼面 地价	地面地价			地面地价		楼面 地价	地面地价		
	元/ 平 方 米	万 元/ 宗 地	元/ 平 方 米	万 元/ 宗 地	元/ 平 方 米	级 别	元/ 平 方 米	万 元/ 宗 地	元/ 平 方 米	万 元/ 宗 地	元/ 平 方 米	元/ 平 方 米	万 元/ 宗 地	
I	975 0	650	3900	645 0	430	3225	控I	870	58	369 4	246 3	2463	870	58
II	697 5	465	2790	495 0	330	2475	控II	690	46	282 7	188 5	1885	690	46
III	487 5	325	1950	375 0	250	1875	I	480	32	216 7	144 5	1445	480	32
IV	390 0	260	1560	270 0	180	1350	II	330	22	161 0	107 2	1073	330	22
V	307 5	205	1230	180 0	120	1200	III	285	19	103 6	69. 1	863	285	19
VI	180 0	120	900	975	65	650	IV	255	17	672	44. 8	560	255	17
VII	105 0	70	525	—	—	—	V	225	15	—	—	—	225	15

七、包头市基准地价成果应用建议

基准地价内涵说明表见表7-1-2：

表7-1-2 包头市基准地价内涵说明表

用途	商服		住宅		工业	公共管理与公共服务用地I		公共管理与公共服务用地II
	I~V级	VI~VII级	I~IV级	V~VI级		I~IV级	V~VI级	
土地级别划分	I~V级	VI~VII级	I~IV级	V~VI级	控I~V级	I~IV级	V~VI级	I~VII级
设定容积率	2.5	2.0	2.0	1.5	0.8	1.5	1.2	0.8
土地开发程度	七通一平	六通一平	七通一平	六通一平	六通一平	七通一平	六通一平	六通一平
土地使用年期(年)	40		70		50	50		50
估价日期	2020年1月1日							

### 3、基准地价修正体系在宗地评估中的应用

#### (1) 宗地地价计算

##### ①利用基准地价计算宗地地价

在实际工作中，应用最广泛的是利用基准地价计算宗地地价。为此，专门编制了宗地地价修正体系，评估宗地地价应以基准地价为基准，依据宗地地价修正体系，具体确定宗地地价影响的修正系数。其计算公式如下：

各类用地基准地价在宗地评估中的计算公式为：

#### A、地面基准地价在宗地评估中的应用

$$P_i = P \times (1 \pm \sum K_i) \times \prod S \pm K \quad (\text{公式7-1-1})$$

式中：

$P_i$ ——待估宗地地面单价

$P$ ——待估宗地对应级别的地面基准地价

$\sum K_i$ ——区域因素修正系数之和

## 七、包头市基准地价成果应用建议

$\prod S$ ——个别因素修正系数乘积

$K$ ——土地开发程度修正

### B、楼面基准地价在宗地评估中的应用

$$P_i = P \times (1 \pm \sum K_i) \times \prod S \pm K \div R \quad (\text{公式7-1-2})$$

式中：

$P_i$ ——待估宗地楼面单价

$P$ ——待估宗地对应级别的楼面基准地价

$\sum K_i$ ——区域因素修正系数之和

$\prod S$ ——个别因素修正系数乘积

$K$ ——土地开发程度修正

$R$ ——待估宗地实际容积率

### ②利用路线价加价计算商服用地宗地地价

对于现状城市道路覆盖范围内的临街商服用地，应利用路线价加价计算宗地地价。为此，在宗地地价修正体系的基础上，专门编制了路线价加价修正体系，评估宗地地价应以路线价加价为基准，依据路线价加价修正体系和宗地地价修正体系，具体确定宗地地价影响的修正系数。其计算公式如下：

商服用地路线价加价在宗地评估中的计算公式为：

$$P_{ZS} = P_{JJ} \times A_S \times A_J \times A_Y \times A_d \times S_b + P_{SS} \times S_J \times (1 \pm \sum K_i) \times \prod S \pm K \times S_J \div R \quad (\text{公式7-1-3})$$

式中：

$P_{ZS}$ ——待估宗地总地价

$P_{JJ}$ ——待估宗地所在区段路线价加价

## 七、包头市基准地价成果应用建议

$A_s$ ——临街深度修正系数

$A_J$ ——宽深比修正系数

$A_y$ ——土地使用年期修正系数

$A_d$ ——交易期日修正系数

$S_b$ ——待估宗地标准深度内的建筑面积

$P_{ss}$ ——待估宗地所在级别的楼面基准地价

$S_J$ ——待估宗地总建筑面积

$\sum K_i$ ——区域因素修正系数之和

$\prod S$ ——个别因素修正系数乘积

$K$ ——土地开发程度修正

$R$ ——待估宗地实际容积率

### (2) 土地级别之间级别差价过大时的解决方法

为解决土地级别之间级别差价太大的问题，根据级别内部土地优劣条件进一步对每个级别进行调整，以实现级别之间地价的平缓衔接。在执行基准地价标准时，根据实际情况，若与上一级别相邻地段，可上浮10%，若与下一级别相邻地段，可下浮10%。

## 4、协议出让土地政府收益比例测算

借鉴北京、南京、呼和浩特等城市经验并结合包头市实际情况，出让土地政府收益比例广泛应用于协议出让国有建设用地使用权，包括原划拨国有土地使用权、转让划拨国有土地使用权以及授权经营国有土地使用权等办理出让手续时，政府收益的确定，不适用招标、拍卖、挂牌出让土地政府收益的确定。本次包头市出让土地政府收益比例是在样点调查的基础上，采用区域土地征收拆迁平均成本，并与相



## 七、包头市基准地价成果应用建议

近区域的商服、住宅、工业出让样点修正后的成交价平均值测算出包头市中心城区商服、住宅、工业用地的出让政府收益比例。

### (1) 土地征收及出让样点调查

通过调查收集取得市四区和稀土高新区2015-2019年征收成本样点，在测算政府土地出让收益中住宅用地选择15个样点，商服用地选择13个样点，工业用地选择6个样点，然后，从中国土地市场网收集整理征收样点周边近五年住宅、商服、工业出让样点，分别计算出土地征收补偿价格平均值为252.09万元/亩、208.76万元/亩和16.35万元/亩，相应地将住宅、商服、工业土地出让样点修正到基准地价设定内涵条件下的出让成交价平均值为363.84万元/亩、302.20万元/亩和23.56万元/亩。具体详细信息见表7-1-3~表7-1-5：

**表7-1-3 2015-2019年国有土地征收项目成本及周边住宅出让样点成交价格情况表**

序号	土地征收项目名称	出让样点位置	征收补偿价格 (万元/亩)	出让样点修正 后成交价格 (万元/亩)
1	春光社区15#、 17#	青山区望园北路南侧、进步道东 侧	98.1	343.64
2	乌审道3#	青山区民主路以东、科学路以 南、青东路以西、蒙牛路以北	411	398.02
3	公忽洞	青山区青山路南、进步道西、北 重一中北、富强路东	202.3	821.98
4	民4#	青山区文学道以北、民主路以东	151.4	199.38
5	二〇二西门外棚 户区改造项目	青山区110国道北、北环路以西	102	208.51
6	农牧场二队	新都市区青山路北、世纪路西、 110国道南、包头职业技术学院 以东	12.4	479.1
7	北重110国道棚户 区项目	青山区110国道北、规划二路 西、滨河路以南、规划三路东	196.3	235.28

七、包头市基准地价成果应用建议

8	青山路6#街坊棚户区改造项目	青山区青山路以北、奇峰道以东、鳄鱼湖以南、一机二中以西	365	216.69
9	井坪新村棚户区改造	新都市中心区纬二路以南、经三路以西、青山路以北、经五路以东	120.7961	360.55
10	果园	新都市中心区纬九路南、经十五路西、纬十二东路北、经十六路东	272.7712	396
11	沼南大道	礼贤路以东、规划路以西、创业大街以北	179.6058	236.25
12	太原路2号街坊	九原新都市区沙河西街南侧、210国道西侧	308.4511	195.28
13	利丰汽车城	新都市中心区纬二路以南、经三路以西、青山路以北、经五路以东	232.7725	420.89
14	融茂C2	九原区巴彦高勒路南、冷库路东、哈屯高勒路西	240.6	325.27
15	包头市蒙古族中学（旧址）国有土地上房屋征收项目	昆区青年路南、阿尔丁大街东、市粮食局西	887.9	620.82
平均值			252.09	363.84

## 七、包头市基准地价成果应用建议

**表7-1-4 2015-2019年国有土地征收项目成本及周边商服出让样点成交价格情况表**

序号	土地征收项目名称	出让样点位置	征收补偿价格 (万元/亩)	出让样点修正 后成交价格 (万元/亩)
1	春光社区15#、 17#	新都市中心区纬九西路以南、贵和道以北	98.1	277.33
2	乌审道3#	新都市中心区纬九西路以南、贵和道以北	411	277.33
3	公忽洞	兵工路北、阿吉奈道西、支路一南、林荫路东（宗地二）	202.3	295.09
4	民4#	青山区哈达道西、先锋道北、幸福路东	151.4	521.90
5	二〇二西门外棚户区改造项目	青山区110国道北、规划二路西、滨河路以南、规划三路东（宗地二）	102	359.41
6	农牧场二队	新都市区青山路北、世纪路西、110国道南、包头职业技术学院以东	12.4	295.09
7	北重110国道棚户区项目	兵工路北、阿吉奈道西、支路一南、林荫路东（宗地二）	196.3	295.09
8	青山路6#街坊棚户区改造项目	兵工路北、阿吉奈道西、支路一南、林荫路东（宗地二）	365	295.09
9	井坪新村棚户区改造	新都市中心区建设路北侧、210国道西侧	120.7961	179.54
10	果园	新都市中心区内，西至经十六路、南至沙河西街、东至210国道	272.7712	178.49
11	太原路2号街坊	九原区巨力小区住宅楼南、文明路西、沙河街北、安定路东	308.4511	398.19
12	利丰汽车城	新都市中心区纬九西路以南、贵和道以北	232.7725	277.33
13	融茂C2	九原区哈屯高勒路南、花园路西	240.6	278.73
平均值			208.76	302.20

## 七、包头市基准地价成果应用建议

表7-1-5 2015-2019年国有土地征收项目成本及周边工业出让样点成交价格情况表

序号	土地征收项目名称	出让样点位置	征收补偿价格 (万元/亩)	出让样点修正 后成交价格 (万元/亩)
1	青山区装备制造产业园区征收项目	青山区装备制造产业园区	18.1	24.14
2	金属深加工园区征收项目	金属深加工园区	13.5	25.11
3	九原工业园区征收项目	九原工业园区	13.5	17.56
4	高新区（希望工业园区铁路北）征收项目	高新区（希望工业园区铁路北）	20	24.84
5	高新区（希望工业园区铁路南）征收项目	高新区（希望工业园区铁路南）	15	24.64
6	高新区（滨河新区）征收项目	高新区（滨河新区）	18	25.06
平均值			16.35	23.56

### (2) 政府收益比例的测算结果

将商服、住宅、工业计算得出的土地征收拆迁平均成本作为土地取得成本，并与相应地类周边出让样点修正后的成交价平均值测算出包头市中心城区商服用地出让政府收益比例为30.9%；住宅用地出让政府收益比例为30.7%；工业用地出让政府收益比例为30.6%，最后通过调查北京、南京、呼和浩特出让土地政府收益比例，与包头市中心城区政府收益比例测算结果进行对比，确定包头市商服、住宅、工业用地均为30%。公共管理与公共服务用地样点较少，考虑国家扩大国有土地有偿使用范围，鼓励以出让、租赁方式供应土地的政策，在商服、住宅、工业用地政府收益比例基础上下浮5%，确定包头市公共管理与公共服务用地政府收益比例为25%。

### 5、国有建设用地使用权租赁

(1) 国有建设用地使用权租赁是指：国家将国有建设用地使用权出租给使用者使用，由使用者与县级以上人民政府自然资源行政主

## 七、包头市基准地价成果应用建议

管部门签订一定年期的国有建设用地使用权租赁合同，并支付租金的行为。国有建设用地使用权租赁是国有建设用地有偿使用的一种方式。

(2) 国有土地租赁可以根据具体情况实行短期租赁和长期租赁。鼓励实行长期租赁，但最长租赁期限不得超过20年。

### (3) 租赁国有建设用地使用权的租金测算

#### ①分年度缴纳年租金计算公式

$$A = \frac{V_N \times R}{1 - \frac{1}{(1+R)^N}} \quad \text{公式}$$

(7-1-4)

式中：

A——年租金

$V_N$ ——出让土地全额地价或出让土地政府收益；

R——土地还原率

N——法定最高出让年期

#### ②一次性缴纳租金计算公式为：

$$V_n = V_N \times \frac{1 - \frac{1}{(1+R)^n}}{1 - \frac{1}{(1+R)^N}} \quad \text{公式}$$

(7-1-5)

式中：

## 七、包头市基准地价成果应用建议

$V_n$ ——任意年限的年租金总和；

$V_N$ ——出让土地全额地价或出让土地政府收益；

$R$ ——土地还原率

$n$ ——国有建设用地使用权的租赁期限 ( $2 \leq n \leq 20$ )

$N$ ——法定最高出让年期

## 6、基准地价成果特色

本轮更新过程中，从相关参数确定和细化成果应用的角度，成果具有以下特色。

### (1) 进一步细化了土地用途分类修正系数

本轮基准地价更新土地用途分类修正以《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)中建设用地一级分类为基础，细化到二级分类(个别在二级分类基础上进一步细化)，以商服、住宅、工业、公共管理与公共服务用地基准地价为基础，考虑不同用途土地收益率、市场需求、产业政策等，结合类似城市做法，并征询专家意见，综合确定土地用途分类修正系数，基本实现了各类建设用地基准地价的全覆盖。

### (2) 合理确定了存量建设用地补办出让手续政府收益比例

本轮基准地价更新通过抽样调查市四区和稀土高新土地征收成本样点和出让样点，借鉴北京、南京、长沙等城市经验并结合包头市实际情况，测算了协议出让国有建设用地使用权的政府收益比例。

### (3) 分类确定了地下空间楼面地价修正系数

本轮基准地价更新从地下空间利用类型实际出发，分结建和单建分别测算地下空间修正系数，主要考虑结建和单建地下空间收益和市场需求的差异以及产业政策导向等要求，并参照其他城市的做法，分类确定

## 七、包头市基准地价成果应用建议

了结建和单建地下空间楼面地价修正系数。

### (4) 建立了完善的楼面基准地价和地面基准地价体系

本轮基准地价更新建立了楼面基准地价和地面基准地价两套价格体系，实现了地价的不同表现形式，更全面直观的反映了地价水平的高低，满足了政府管理部门、土地使用者等对不同表现形式基准地价的需求。

### (5) 增加了公共管理与公共服务用地定级估价成果

本轮基准地价更新根据国家、自治区新的文件要求，按照《估价规程》规定，并参考了其他城市对公共管理与公共服务用地土地定级的技术指引，增加了公共管理与公共服务用地定级估价成果。

### (6) 引入了地价查询系统

本轮基准地价更新引入了地价查询系统，基本查询功能包括查看宗地各属性值、查看宗地基准价格；地价查询功能主要是通过检索宗地，输入宗地价格修正因素条件，系统自动计算，实现了基准地价的快速查询和地价的初步估算。

地价查询

价格修正因素

剩余使用年期: 70

现状容积率: 2

现状开发程度

通路  通上水

通电  通下水

通讯  通燃气

供暖  平整土地

计算 重置

宗地市场价值: 3613.34元/平方米

说明:

## **(二) 基准地价成果应用范围**

本轮基准地价更新成果为包头市调控土地市场，优化土地利用结构，科学合理配置土地资产，促进土地节约集约利用提供了丰富、详尽、现实的基础资料，是政府制订各项地价管理政策、土地税收政策，扩大土地有偿使用范围，规范土地一级市场供应、完善土地二级市场交易以及核算资源资产价值等的重要依据。其应用范围有以下几方面：

### **1、运用基准地价成果，合理配置土地，促进土地节约集约利用**

基准地价制定是土地节约集约利用的一项重要内容，制定科学合理的基准地价体系，有利于发挥地价的杠杆作用，规范土地一级市场供应，完善土地二级市场交易，有效促进土地市场健康有序平稳发展，进而促进城市土地资源合理利用和政府产业政策的落实，最大限度地发挥土地的经济、社会、环境综合效益。利用土地级别及基准地价的区域差异性，引导土地的合理分配，科学安排城市用地结构，确定土地的最佳用途、最佳开发强度与开发时序，充分发挥土地的潜在效益，减少不合理用地现象，进一步提升城市土地的节约集约利用水平。

### **2、以基准地价为依据，制定土地招标、拍卖、挂牌与收购储备政策**

土地储备制度是政府依照法定程序，运用市场机制，按照土地利用总体规划和土地出让计划，对通过收回、收购、置换和征用等方式取得的土地纳入储备，并进行前期开发变为净地，以招标、拍卖、挂牌等方式对储备土地使用权进行出让，以供应和调控城市各类建设用地需求的一种经营管理制度。制定土地招标、拍卖、挂牌出让政策和土地收购储备政策，是实现国有土地资产保值增值的重要步骤。一方面以基准地价



## 七、包头市基准地价成果应用建议

为衡量尺度，行使土地交易过程中的优先购买权。对明显低于基准地价的土地转让行为，政府土地储备中心可依法优先收购储备。同时以基准地价为尺度，衡量储备土地的供给价格，不仅可增强政府土地管理的透明度，减少腐败现象，而且还可防止国有资产的流失。另一方面以基准地价为衡量尺度，结合城市地价动态监测监管，建立城市土地价格预警系统，在城市地价不合理上涨时，可加大储备土地向地产市场的投放量，以调整土地的供求关系，抑制地价的不合理上涨。

### 3、以基准地价为依据，为地价管理提供基础数据

基准地价成果为自然资源行政管理部门和土地使用者、经营者等提供了城市各区域、各用途的基准地价，同时为土地市场管理提供了简便易行的宗地地价评估标准，为建立包头市地价体系奠定了基础。在地价管理方面可结合基准地价成果，建立以基准地价为指导、标定地价为基础、涵盖国有土地使用权出让价格、收购价格、收回土地价格、租赁价格、课税价格、作价入股价格以及土地二级市场转让、出租、抵押等交易价格的地价管理体系，加强地价动态监测监管，完善土地市场的价格形成、监测、指导、监督机制，防止交易价格异常波动，维护土地市场平稳运行。通过基准地价、标定地价及地价指数的定期公布，使各部门、土地使用者、经营者能及时地了解地价高低和分布状况，为土地管理、利用、经营提供基础数据。

### 4、运用基准地价成果，确定房地产税费征收标准，调控房地产市场

与房地产价格直接相关的税收主要有房地产交易契税、房地产税(城镇土地使用税)和土地增值税。这些税费征收标准有相当部分未与

## 七、包头市基准地价成果应用建议

土地收益完全挂钩，与现行的地价管理政策和土地收益脱节，国家与地方通过房地产税收应取得的收益未能得到客观体现。在基准地价成果应用中，应建立房地产征税额与土地利用质量相衔接，与各级别、各区域、各类用地的实际收益水平相匹配的税收征管体系，防止国家税费的流失。

### 5、以基准地价成果为依据，合理地确定政府收益

土地使用权出让分国有土地的使用权出让和原划拨土地使用权补办出让手续两种情况。政府出让土地使用权时，采用基准地价评估土地出让的参考价，根据产业政策和市场供求关系合理确定土地使用权出让价格。对土地出让起始价实行差别化管理，经营性用地出让实行市场定价，基础设施和公益社会事业等用地出让实行成本定价，产业项目用地出让实行按质定价，符合产业导向和转型升级的工业用地，按照土地评估价格和政府产业政策综合设定出让起始价。对于划拨土地使用权需要补办出让手续的，按照出让价格的一定比例核定政府收益。

### 6、运用基准地价成果，制定国有土地使用权租赁办法

近年来国家出台有关产业政策，鼓励实施灵活多样的供地方式，除房地产项目用地外，各类产业用地均可采取长期租赁、先租后让、弹性年期出让等多种方式取得土地使用权。因此，应用基准地价成果制定国有土地使用权租赁和弹性出让办法时，应结合国家、自治区和包头市有关规定，以宗地评估价格为依据，充分考虑产业特点，合理确定租赁期限和弹性出让年期，为扩大土地有偿使用范围，降低用地单位土地取得成本，促进各类产业用地发展奠定了基础。

## 7、以基准地价为依据，核算国有土地资源资产价值

国有土地资源资产价值核算，需要以土地市场交换价值为基础，在土地资源实物量核算的基础上，最重要的是调查并获取客观市场价格。在当前我国土地市场体系下，分别有市场交易价格、基准地价、标定地价三种价格，三种价格形态各有特点，也各有其存在的区域和用地类型，实践中可以充分根据区域与用地类型特点，分别采取不同价格形态进行核算，并通过综合比较确定统一的核算结果。由于市场交易价格较难获取，标定地价刚制定且没有全覆盖，故采用各类用地的基准地价进行国有土地资源资产价值核算更具可行性。此外，应用基准地价可核算企业占有或使用的土地资产量，为土地资产抵押、清产核资、股份制改造等经济活动提供价格参考。