

保定市中心城区集体建设用地级别 与基准地价使用技术手册

保定自然资源和规划局
保定市自然资源利用事务中心
二〇二一年十一月

前言

1982年，我国城市土地国有制和农村土地集体所有的土地所有制确立，在长期特殊的城乡二元土地所有制管制下，城乡建设用地使用制度发展畸形，各层法律对城乡建设用地实行差别化赋权。国家先后出台《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《城市房地产管理法》等具体规则和办法推动国有土地市场化运作，国有土地已经基本实现市场化的有偿使用。集体建设用地使用制度在若干年的改革中始终没有相应进展，法律始终对其流转进行严格限制。在以土地二元所有制为基础的城乡建设用地使用双轨制的影响下，国有建设用地市场化程度不断提高，集体建设用地市场发育较慢，城乡土地市场发展不平衡。

2004年，《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》指出：“在符合规划的前提下，村庄、集镇、建制镇中的农民集体所有建设用地使用权可以依法流转”，为集体建设用地制度的改革指明了方向。2008年《中共中央关于推进农村改革发展若干重大问题的决定》指出：“逐步建立城乡统一的建设用地市场，对依法取得的农村集体经营性建设用地，必须通过统一有形的土地市场、以公开规范的方式转让土地使用权，在符合规划的前提下与国有土地享有平等权益”，强调只有依法取得的集体经营性建设用地使用权才能通过转让的方式流转。2013年，《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》指出：“建立城乡统一的建设用地市场，在符合规划和用途管制前提下，允许农村集体经营性建设用地出让、租赁、入股，实行与国有土地同等入市、同权同价。”2014年，《中共中央、国务院关于全面深化改革加快推进农业现代化的若干意见》提出了引导和规范农村集体经营性建

设用地入市的基本设想：“在符合规划和用途管制的前提下，允许农村集体经营性建设用地出让租赁、入股，实行与国有土地同等入市、同权同价，加快建立农村集体经营性建设用地产权流转和增值收益分配制度。”进一步拓展了集体建设用地入市的范围，在土地一级市场上也允许集体供地。为了保证试点工作的依法展开，2015年2月27日，第十二届全国人大常委会第十三次会议通过了《全国人民代表大会常务委员会关于授权国务院在北京市大兴区等三十三个试点县(市、区)行政区域暂时调整实施有关法律规定的决定》，授权国务院在特定地区暂时调整实施《土地管理法》、《城市房地产管理法》关于集体经营性建设用地入市的有关规定。试点地区开展4年多来，形成了一些可复制、可推广的制度性成果，总结了一些具体的工作经验，同时也在工作中发现了诸多需要进一步探讨的问题，例如集体建设用地入市收益分配的问题、集体建设用地价格评估的问题等等。

2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议审议通过《中华人民共和国土地管理法》修正案，新土地管理法明确指出，土地利用总体规划、城乡规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体经营性建设用地，土地所有权人可以通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用。集体建设用地入市法律基础已经建立，规范集体土地流转行为、建立城乡统一的建设用地市场已成为必然。在土地使用权流转中，土地价格是关键。相对于成熟的国有土地市场，农村集体建设用地交易市场方兴未艾，价格体系尚未形成。一方面是没有相应的评价规程做指导，没有可参考的成熟的估价技术。另一方面是缺少现实土地交易典型案例，无法直接用来评估集体建设用地地价。因此，为了促进集体建设用地交易市场健康、规范、有序成长，

便利其进入一级和二级土地交易市场，必须建立一套完善的定级及价格评估体系。

根据《自然资源部办公厅关于部署开展 2019 年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2019〕36 号）、《河北省自然资源厅关于部署开展 2019 年度自然资源评价评估工作的通知》（冀自然资字〔2019〕80 号）和《河北省自然资源厅关于部署开展 2020 年度自然资源评价评估工作的通知》（冀自然资字〔2020〕69 号）要求，我市开展集体建设用地基准地价制订工作。

目 录

| | |
|----------------------------------|----|
| 一、工作范围和工作对象..... | 1 |
| 二、技术思路..... | 1 |
| (一) 土地定级的技术思路..... | 1 |
| (二) 基准地价评估的技术思路..... | 1 |
| 三、土地级别边界落实..... | 2 |
| 四、各类用地基准地价..... | 11 |
| 五、相关参数..... | 13 |
| (一) 重置单价..... | 13 |
| (二) 还原利率..... | 13 |
| (三) 土地开发费用..... | 13 |
| 六、修正体系..... | 14 |
| (一) 商服用地宗地地价区位因素修正体系..... | 14 |
| (二) 宅基地宗地地价区位因素修正体系..... | 23 |
| (三) 工业用地宗地地价区位因素修正体系..... | 41 |
| (四) 公共管理与公共服务用地宗地地价区位因素修正体系..... | 48 |
| (五) 个别因素修正体系..... | 76 |

一、工作范围和工作对象

本次保定市中心城区集体建设用地基准地价项目制订的范围为莲池区、竞秀区、高新区、满城区、清苑区、徐水区。

集体建设地定级估价工作对象：权属为集体，土地利用类型为建设用地，土地用途商服用地、宅基地、工业用地、公共管理与公共服务用地，符合规划（土地利用总体规划、城乡总体规划、空间规划等），利用方式符合制度要求。

二、技术思路

（一）土地定级的技术思路

综合定级。以各行政村为定级单元，在充分调查影响集体建设用地质量的自然、社会、经济等因素的基础上，借助 ArcGIS 软件，通过定量和定性综合分析，采用多因素法初步划定土地级别，结合城镇基准地价、样点地价分布规律以及实地踏勘对级别进行进一步调整，征询专家意见确定最终的级别界线。

（二）基准地价评估的技术思路

在定级的基础上，遵循《集体建设用地定级与基准地价评估技术指引》、《城镇土地估价规程》和国家有关地价体系的要求，根据交易案例、经营收益、土地征收中的补偿安置情况，运用市场比较法、收益还原法、剩余法和成本逼近法等测算市场交易样点地价，结合相关政策导向确定各级别基准地价。

三、土地级别边界落实

表1 保定市中心城区集体建设用地土地级别表

| 级别 | 面积 (公顷) | 行政区 | 乡、镇 | 行政村 | | | |
|-------|---------|-------|------|---|---|-----|--|
| I 级 | 6895 | 市区 | -- | 乐凯大街-规划瀚阳路-阳光大街-北二环-东二环-复兴路-东三环-东风路-东二环-三丰路-马池路-朝阳大街-天威路-乐凯大街以内区域 | | | |
| II 级 | 13231 | 市区 | -- | 西三环-复兴路-西二环-北三环-工业大街-马坊路-规划瑞祥北大街-北三环-京港澳高速-七一一路-科苑街-护城河-普庆路-东二环-南二环-西二环-天威路-西三环以内区域 (I 级区域除外) | | | |
| III 级 | 45907 | 11107 | 莲池区 | 杨庄乡 | 大阳东街 | | |
| | | | | 五尧乡 | 南沟头 | | |
| | | | | 东金庄乡 | 付村、郭辛庄村、何辛庄村、东后营村、银定庄村 | | |
| | | | | 百楼乡 | 保定工业园区 | | |
| | | | 清苑区 | 清苑镇 | 城区、北大冉村、西福村、大福村、南大冉一村、南大冉三村、中冉屯村、中冉村、南大冉村 | | |
| | | | | 北店乡 | 西顾庄村 | | |
| | | | | 臧村镇 | 臧村、白庙村、郭庄村、西木坎庄村、打油庄村、沙堤营村 | | |
| | | | | 闫庄镇 | 前营村、钟家营村 | | |
| | | | | 孙村乡 | 南孙村、北孙村、小侯村、大侯村、戎官营村、大堤口 | | |
| | | | | 望亭镇 | 固上村 | | |
| | | | 徐水区 | 安肃镇 | 中孤庄营、北下关、北上关、何家店、十里铺 | | |
| | | | | | 青庙营、南城、南关、城内、前所营、东张丰 | | |
| | | | 区片 2 | 3080 | 满城区 | 满城镇 | 岳家营、农场总队、南梨园、八四村、小寺各庄、商庄、北梨园、迁民庄、三岔口、凌角桥、西于庄、东于庄、东王庄、沿村、高庄、何庄、站里 |
| | | | | | | | 南奇村、城内村、北厂村、北陵山村、北马村、东马村、西佃庄村、南陵山村、西马村、长旺村、南马村、北辛 |

| 级别 | | 面积（公顷） | | 行政区 | 乡、镇 | 行政村 | |
|----------|-------|--------|---|------|---|--|--|
| 区 片 3 | 31720 | 竞秀区 | | | | 庄村、城东村、陶家佐村、城北村、韩家佐村、北庄村、李堡村、东佃庄村、守陵村、中佃庄村、南奇村、东马村 | |
| | | | | 颛庄乡 | 康庄 | | |
| | | | | 富昌乡 | 富昌村、小汲村 | | |
| | | | | 南寄乡 | 北章、南奇村、南章村、西王庄村、一亩泉村、谢庄村、北奇村、孙家塘村、夏庄村、张海庄村、贾庄村 | | |
| | | | | 大马坊乡 | 东营村、道口村、相庄村、代庄村、高屯村、温屯村、大马坊村、大马坊村、周庄村 | | |
| | | | | 江城乡 | 尹家庄、鄗庄、李庄村、许家庄、江城东队、吴庄、大汲店、后高庄、南闫童 | | |
| | | | | 莲池区 | | 南大园乡 | 岳庄村、南八里庄村、东小庄村、东马池村、南大园村 |
| | | | | | | 焦庄乡 | 焦庄村、樊庄村、铸钱庄、新安铺村、连庄一村、连庄二村、连庄三村、赵庄村、毕庄村、褚庄村、青堡村、朱庄村、朱庄村、阮庄村、荣军医院 |
| | | | | | | 杨庄乡 | 下闸村、中阳村 |
| | | | | | | 五尧乡 | 西五尧、东五尧、南辛庄、北唐庄、北五尧、北辛庄、四平庄、安庄、北沟头、丰台、南沟头、管庄、乌马庄、长城汽车集团、河北农大 |
| | | 市区 | 部分（详见级别图） | | | | |
| | | 韩庄乡 | 徐河桥村、谭庄村、东良村、大西良村、田西良村、河北村、河西营村、王西良村、杨村 | | | | |
| | | 东金庄乡 | 银定庄村、何辛庄村、兰辛庄村、付村、郭辛庄村、王辛庄村、王辛庄村、张辛庄村 | | | | |
| | | 百楼乡 | 后营、东大夫庄、蔡庄、太保营、杨指挥营、南常保、路家寺 | | | | |
| | | 满城区 | | 满城镇 | 謁山村、眺山营村、东马村、韩家庄村、陶家佐村、李家佐村、杨家佐村、郑家佐村、柳家佐村茂山村、顺民村 | | |
| | | | | 神星镇 | 市头村 | | |
| | | | | 南韩村镇 | 大贾村 | | |

| 级别 | | 面积（公顷） | | 行政区 | 乡、镇 | 行政村 |
|------|-----------------------------|--------|--|-----|------|---|
| | | | | | 要庄乡 | 小马坊村、两渔村、贾庄村、南上坎村、要庄村、西黄村、前大留村、后大留村、东黄村、胡瞳村、王各庄村 |
| | | | | | 贤台乡 | 水北庄村、杨庄村、东南韩村、西南韩村、中南韩村、西贤台村、西贤台村、中贤台村、东贤台村、小东庄村、留马村、大次韩村、小次韩村、大辛庄村、大辛庄村、小辛庄村 |
| | | | | | 于家庄镇 | 郎村 |
| | | | | 清苑区 | 清苑镇 | 北大冉村、大福村、中冉村、郎庄村、西赵庄村、西杨庄村、腾庄村、清苑国家粮食储备库 |
| | | | | | 北店乡 | 田各庄村、东林水村、中林水村、林水屯村、西林水村、田各庄屯村、西顾庄村 |
| | | | | | 白团乡 | 白团东街村、白团中街村、白团西街村、白团南街村、白团北街村、北白团村、北魏村、西壁阳城村、东壁阳城村、辛庄村、北蛮营村、樊庄村、白城第一、曹庄村、边营村 |
| | | | | | 石桥乡 | 平陵村、黄陀村 |
| | | | | | 臧村镇 | 崔庄村 |
| | | | | | 闫庄镇 | 南闫庄村、北闫庄村、中闫庄村、侯郎营村、王庄村、国公营村、梁庄村、高庄村、大吕庄村、小吕庄村、前营村、钟家营村 |
| | | | | | 孙村乡 | 西孙村、北孙村、大堤口 |
| | | | | | 望亭镇 | 大望亭村、小望亭村、固上村、前米阳村 |
| | | | | 徐水区 | 安肃镇 | 北孤庄营、西张丰、南张丰、农场四队、北徐城、小辛庄、南徐城 |
| | | | | | 漕河镇 | 漕庄、西漕庄、南庞村、西漕店、小刘庄、北楼、大刘庄、漕河、平家营 |
| | | | | | 崔庄镇 | 张庄、王铁庄、北邵庄、南邵庄、商平庄、林水、干河沟、吴庄、北贺寿营 |
| | | | | | 留村镇 | 留村、北常保常乐、刘祥店、半壁店、荆塘铺、大营 |
| 高林村镇 | 白塔铺、小辛庵、田村铺、六里铺、其林店、高林营、高林村 | | | | | |

| 级别 | | 面积（公顷） | | 行政区 | 乡、镇 | 行政村 |
|-----|-------|--------|--|-----|------|---|
| | | | | | 大因镇 | 大因 |
| | | | | | 东史端镇 | 梁庄、下河西、北营、种畜场、南营、徐庄、陈庄 |
| IV级 | 79966 | | | 竞秀区 | 南寄乡 | 南奇村、孙家塘村、孙家塘村、夏庄村、夏庄村、张海庄村 |
| | | | | | 江城乡 | 大汲店、东闫童、后高庄、刘庄、南闫童、石家庄、吴庄、张辛庄、西闫童 |
| | | | | 莲池区 | 焦庄乡 | 毕庄村、鲁庄村、聂庄村、青堡村、赵庄村 |
| | | | | | 杨庄乡 | 下闸村、中阳村 |
| | | | | | 五尧乡 | 北唐庄、丰台 |
| | | | | | 韩庄乡 | 河北村 |
| | | | | 满城区 | 满城镇 | 北陵山村、北辛庄村、东佃庄村、东马村、韩家庄村、韩家佐村、李堡村、李家佐村、粮种场、柳家佐村、毛贾村、茂山村、棉种场、守陵村、顺民村、宋贾村、陶家佐村、吴家庄村、杨家佐村、謁山村、郑家佐村、中佃庄村 |
| | | | | | 神星镇 | 市头村 |
| | | | | | 大册营镇 | 北宋村、北宋营村、方上村、六间房村、马厂村、王辛庄村、沿村、夜借村、永南庄村 |
| | | | | | 南韩村镇 | 大固店村、大贾村、东苟村、段旺村、韩村、航校、后屯村、良贾村、南辛庄村、宋家屯村、孙村、尹固村 |
| | | | | | 要庄乡 | 大许城村、大庄村、南宋村、王各庄村、小许城村、小庄村 |
| | | | | | 贤台乡 | 北于家庄、大石桥村、大辛庄村、东庄村、东庄店村、河南庄村、西庄村、 |
| | | | | | 于家庄镇 | 郭村、郎村、李铁庄村、庞村、于家庄村 |
| | | | | | 方顺桥镇 | 东方顺村、河图村 |
| | | | | | 清园区 | 清苑镇 |
| | | | | 北店乡 | | 北店村、黄信庄村、李八庄村、南林水村、南辛店村、牛庄村、冉河头村、 |
| | | | | 白团乡 | | 白城第二、白城第三、白城第四、白 |

| 级别 | 面积（公顷） | 行政区 | 乡、镇 | 行政村 |
|----|--------|-----|-----|---|
| | | | | 城第五、白城第一、白团北街村、白团东街村、白团西街村、北蛮营村、北魏村、边营村、曹庄村、东壁阳城村、樊庄村、胡杨庄村、南营村、西白城村 |
| | | | 石桥乡 | 北石桥村、东石桥村、高庄村、黄陀村、南侯村、平陵村、西石桥村、仙人桥村、 |
| | | | 臧村镇 | 崔庄村、东于庄村、东臧村、东庄村、刘庄村、马庄村、西于庄村、应庄村、臧村、闸板口村、詹庄村、中臧村、 |
| | | | 闫庄镇 | 高庄村、国公营村、梁庄村、 |
| | | | 孙村乡 | 大侯村、南孙村、戎官营村、西孙村、 |
| | | | 望亭镇 | 北刘口村、大望亭村、东安村、东木欏庄村、东邵庄村、固上村、后米阳村、贾辛庄村、孟庄村、南刘口村、前米阳村、小望亭村、御城村、臧庄村 |
| | | | 大庄镇 | 小庄村 |
| | | | 何桥乡 | 何桥村、石头桥村 |
| | | | 东闫乡 | 东闫村 |
| | | | 温仁镇 | 温仁村、延福桥村 |
| | | | 张登镇 | 北邓村、河北李庄村、河北王庄村、西王庄村、张登村、张登店村、张登屯村 |
| | | | 冉庄镇 | 大张庄村、姜庄村、冉庄村、小张庄村 |
| | | | 李庄乡 | 李庄村 |
| | | | 阳城镇 | 阳城村 |
| | | | 魏村镇 | 东洪义村、魏村北街村、魏村东街村、魏村南街村、魏村西街村、西洪义村、谢上村、张庄村 |
| | | 徐水区 | 安肃镇 | 坟台、黄土岗、农场三队、仁里村、双营、王马、沿公、义合庄 |
| | | | 漕河镇 | 八一农场、北楼、北庞村、漕庄、大刘庄、东白亭、河西、贾官营、空城、空城店、李梁庄、梁家营、马官营、马家庄、米家营、勉家营、南留、南庞村、史各庄、西白亭、西漕庄、西 |

| 级别 | 面积（公顷） | 行政区 | 乡、镇 | 行政村 |
|------|--|-----|------|---|
| | | | | 留营、小刘庄、中所营、周官营、 |
| | | | 崔庄镇 | 北公村、大辛庄、东崔庄、郝王庄、李庄、刘庄、茂山卫、南公村、农场六队、沙口、水磨头、四新庄、索庄、田家庄、西崔庄、小康村、新立庄、兴隆庄、郑庄 |
| | | | 留村镇 | 北高桥、常乐、东村、胡家营、留东营、南高桥、南亭、南庄、山东营、师庄、田村、仪村 |
| | | | 高林村镇 | 大庄、冯庄、侯家窑、郎五庄、马庄、南庄头、农场一队、申庄、肖金营、小庄、袁家坟 |
| | | | 大因镇 | 崔家迪城、大东张、大千秋、大西张后街、大西张前街、范马庄、防陵、葛村、汉阳、敬上、李家迪城、龙化、南白塔、南贺寿营、任庄、王村、伍级、西小营、肖家迪城、小东张、小千秋、小西张、小因、于家迪城 |
| | | | 正村乡 | 北青官、东公村、高各庄、韩家营、毛家营、孟官营、南青官、王官营、王辛庄、西公村、小公村、杨庄、于坊、元头、正村、中公村 |
| | | | 东史端镇 | 北北里、北胡渠、东史端、林庄、刘庄、南北里、南胡渠、西史端、郑庄 |
| | | | 遂城镇 | 北马营、曹各庄、大次良、大庞村、付村、巩固庄、牛辛庄、遂城、小次良、谢坊、张华村 |
| | | | 大王店镇 | 北街、北龙山、崔官营、大仕庄、东街、河北庄、刘官营、六各庄、骆庄、马亮营、南街、南隆善、童庄、王家庄、西街、小仕庄、智武营、 |
| | | | V级 | 74372 |
| 神星镇 | 大楼村、荆山村、市头村、小楼村、玉山村 | | | |
| 大册营镇 | 大册村、大册营村、岗头村、六间房村、上紫口村、苏庄村、西村、下紫口村、永南庄村 | | | |
| 南韩村镇 | 132厂、东村、东堤北村、东原村、疙瘩屯村、后村、南原村、市庄村、西堤北村、西苟村、西原村、西原坡村、西原屯村、中堤北村 | | | |

| 级别 | 面积（公顷） | 行政区 | 乡、镇 | 行政村 |
|----|--------|-----|------|--|
| | | | 石井乡 | 东于河村、尉公村、西于河村、永安庄村、章村 |
| | | | 于家庄镇 | 郭村、庞村、汤村、五里铺村、于家庄村、 |
| | | | 方顺桥镇 | 部队、大河旺村、大赛村、东辛章村、方顺桥村、高荆村、沟河庄村、河图村、陞阳驿村、决堤村、孔村、孟村、南固店村、三恩庄村、太平庄村、谭头村、西辛章村、小寨村、辛章屯村、许村、 |
| | | 清苑区 | 石桥乡 | 百家村、胡指挥村、纳贤村、南侯村、申庄村、张村 |
| | | | 大庄镇 | 草桥村、大庄村、东王庄村、段庄村、解庄村、孟庄村、南杨桥村、庞庄村、蒲洼村、石屯村、史庄村、孙庄村、徐庄村、杨庄村、张良庄村 |
| | | | 何桥乡 | 北李庄村、北杨庄村、蔡桥村、范郭桥村、耿桥村、郭村、后铺村、李胡桥村、良庙村、前铺村、史家桥村、许家洼村、杨村、玉皇庙村、苑桥村、张桥村 |
| | | | 东阡乡 | 北宋村、北营头村、南蛮营村、南宋村、南王庄村、南营头村、田蒿村、韦各庄村、翟庄村 |
| | | | 温仁镇 | 半壁店村、蔡家营村、大柳树村、大兴庄村、傅庄村、良寨村、罗家营村、南邓村、南段庄、南和庄村、南李庄村、南孟庄、南杨庄村、王盘村、西南佐村 |
| | | | 北王力乡 | 北王力村、大李各庄村、东王力村、顾家营村、刘村、清苑县苗圃总场、武安、西王力村 |
| | | | 张登镇 | 北和庄村、吕家屯村、清凉城村、全昆村、谢庄村 |
| | | | 冉庄镇 | 北马庄村、陈吴庄村、东马庄村、东孙庄村、封庄村、蒋庄村、靳庄村、三房村、西马庄村、西辛庄村、羊庄村、张马庄村 |
| | | | 李庄乡 | 北段庄村、北李各庄村、北辛力村、傅家营村、耿庄村、郝王力村、刘王力村、南辛力村、任王力村、寺上、小营村、义和庄村 |

| 级别 | 面积（公顷） | 行政区 | 乡、镇 | 行政村 |
|-----|--------|-----|------|---|
| VI级 | 21664 | | 阳城镇 | 曹庄村、大魏庄村、高台村、刘指挥村、邵庄村、沈百户村、石庄村、唐庄村、王胡庄村、王辛力村、西郎庄村、西孙庄东街村、西孙庄南街村、西孙庄西街村、小魏庄村、阎庄村、杨各庄村、正各庄村、郑庄村 |
| | | | 魏村镇 | 抄纸屯村、郝庄村、李罗侯村、马罗侯村、齐贤庄东街村、齐贤庄南街村、齐贤庄西街村、孙罗侯村、田庄村、王罗侯村、武罗侯村、谢上村、新史庄村、玉皇庄村、忠义庄村 |
| | | 徐水区 | 高林村镇 | 丁庄、农厂二队、翟庄 |
| | | | 户木乡 | 安庄、崔家独树、德山二街、德山三街、德山一街、豆村、户木、孙村、孙村营、屯庄、西南城、新庄、幸福村、徐家庄、雁门、杨庄 |
| | | | 遂城镇 | 城北、城北庄、城西、大赤鲁、大马各庄、东关、躲水庄、冯家町、广门、广门营、栗元庄、曲城村、石桥、王坎庄、文村、小赤鲁、小马各庄、小庞村、谢坊营、永合庄 |
| | | | 义联庄乡 | 西马庄村 |
| | | | 大王店镇 | 北孙各庄、佃头、东黑山、孟村、南孙各庄、曲水、它里、西黑山、西兴隆庄、小北庄、小黑山 |
| | | | 东釜山乡 | 南街 |
| | | 满城区 | 神星镇 | 东峪村、惠阳厂、李家佐村、马连川村、南峪村、神星村、石板山村、石家佐村、寺角村、太平庄村、魏庄村、西峪村、翟家佐村、中峪村 |
| | | | 白龙乡 | 白堡村、北东峪村、北水峪村、大坎下村、东龙门村、巩庄村、李庄村、南水峪村、西龙门村、训口村、野里村、钟家店村、东土门村 |
| | | | 石井乡 | 东土门村、石井村、西土门村、协义村、苑庄村、椿木峪、贾庄、屯里、向阳村、杨家峪村、白莲峪村、崔庄 |
| | | | 徐水区 | 瀑河乡 |

| 级别 | 面积（公顷） | 行政区 | 乡、镇 | 行政村 |
|------|--------|-----|-------------|---|
| | | | 义联庄乡 | 白莲峪村、崔庄、东庄村、候庄、景庄村、刘林庄、五香坡、西丁庄、西刘庄村、西田庄村、义王庄、枣园村、张庄村、赵庄 |
| | | | 东釜山乡 | 白岭、北陈庄、北釜山、北合庄、北街、东街、岭南庄、南陈庄、南釜山、西釜山、西峪、小西庄 |
| VII级 | 14539 | 满城区 | 刘家台乡 坨南乡 | 全域 |

注：上述级别界线描述仅供参考，最终以各类用地级别基准地价图所载级别界线为准。

四、各类用地基准地价

（一）基准地价内涵设定

- 1、基准日 2021 年 1 月 1 日；
- 2、土地用途包：商服用地、宅基地、工业用地、公共管理与公共服务用地；
- 3、年期：商服用地 40 年，宅基地无年期限限制，工业用地 50 年，公共管理与公共服务用地 50 年；
- 4、开发程度：设定开发程度为五通一平（宗地红线外通路、通上水、通讯、通电、通气及宗地内场地平整）；
- 5、容积率：I、II 级商服用地 1.5，宅基地、工业用地、公共管理与公共服务用地 1.0；其他级别宅基地 0.6，其他用途 1.0。

（二）基准地价成果

表 2 保定市中心城区集体建设用地的基准地价表

| 用途 | 土地级别 | I 级 | II 级 | III 级 | | | IV 级 | V 级 | VI 级 | VII 级 |
|------|--------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|---------|---------|---------|
| | | | | 区片 1 | 区片 2 | 区片 3 | | | | |
| 商服用地 | 基准地价 (元/m ²) | 2373 | 2037 | 1140 | | | 855 | 585 | 375 | 255 |
| | | | 1305 | 1170 | 1035 | | | | | |
| | 基准地价 (万元/亩) | 158.2 | 135.8 | 76 | | | 57 | 39 | 25 | 17 |
| | | | 87 | 78 | 69 | | | | | |
| | 地价幅度 (元/m ²) | 3084-2114 | 2343-1473 | 1554-1193 | 1296-1005 | 1146-870 | 1000-600 | 722-420 | 482-295 | 330-185 |
| 宅基地 | 基准地价 (元/m ²) | 2149 | 1951 | 1110 | | | 795 | 540 | 330 | 225 |
| | | | 1260 | 1110 | 945 | | | | | |
| | 基准地价 (万元/亩) | 143.28 | 130.07 | 74 | | | 53 | 36 | 22 | 15 |
| | | | 84 | 74 | 63 | | | | | |
| | 地价幅度 (元/m ²) | 2706-1980 | 2110-1391 | 1412-1159 | 1204-982 | 1026-820 | 920-580 | 658-390 | 409-245 | 286-170 |
| 工业用地 | 基准地价 (元/m ²) | 540 | 480 | 420 | | | 375 | 330 | 210 | 195 |
| | 基准地价 (万元/亩) | 36 | 32 | 28 | | | | | | |
| | 地价幅度 (元/m ²) | 689-500 | 525-435 | 465-390 | | | 400-340 | 369-252 | 265-199 | 206-145 |

| 用途 | 土地级别 | | I 级 | II 级 | III 级 | | | IV 级 | V 级 | VI 级 | VII 级 |
|---|------------------|--------------------------------|--------------|--------------|-------------|---------|---------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | | | | | 区片 1 | 区片 2 | 区片 3 | | | | |
| 机关 团体 用地 | 营利性 | 基准地价 (元/m ²) | 870 | 720 | 630 | | | 495 | 435 | 330 | 225 |
| | | 基准地价 (万元/亩) | 58 | 48 | 42 | | | 33 | 29 | 22 | 15 |
| | | 地价幅度 (元/m ²) | 1100- 740 | 850-650 | 700-510 | | | 615- 445 | 487- 350 | 410 -245 | 286- 170 |
| | 非 营 利 性 | 基准地价 (元/m ²) | 660 | 615 | 540 | | | 480 | 375 | 270 | 195 |
| | | 基准地价 (万元/亩) | 44 | 41 | 36 | | | 32 | 25 | 18 | 13 |
| | | 地价幅度 (元/m ²) | 857- 628 | 650- 560 | 600-500 | | | 530- 390 | 460- 290 | 346- 205 | 248- 145 |
| 教 育 用 地、 科 研 用 地、 医 疗 卫 生 用 地、 社 会 福 利 用 地、 文 化 用 地、 体 育 用 地 | 营 利 性 | 基 准 地 价 (元/m ²) | 1035 | 870 | 750 | | | 630 | 495 | 330 | 225 |
| | | 基 准 地 价 (万元/亩) | 69 | 58 | 50 | | | 42 | 33 | 22 | 15 |
| | | 地 价 幅 度 (元/m ²) | 1316- 895 | 1000- 770 | 850- 650 | | | 730- 510 | 615- 350 | 405- 245 | 292- 170 |
| | 非 营 利 性 | 基 准 地 价 (元/m ²) | 750 | 705 | 615 | | | 555 | 420 | 270 | 195 |
| | | 基 准 地 价 (万元/亩) | 50 | 47 | 41 | | | 37 | 28 | 18 | 13 |
| | | 地 价 幅 度 (元/m ²) | 966- 720 | 740- 630 | 690-570 | | | 600- 440 | 540- 298 | 345- 205 | 248- 145 |

五、相关参数

(一) 重置单价

表 3 保定市中心城区房屋重置价格标准

| 种类 | | 结构 | 重置价格 (元/m ²) |
|----|---------|-------|--------------------------|
| 楼房 | 多层或高层住宅 | 钢混一等 | 1800-2250 |
| | | 钢混二等 | 1500-1800 |
| | 多层住宅 | 砖混一等 | 1000-1300 |
| | | 砖混二等 | 700-1000 |
| | 简易楼 | 砖混或砖木 | 450-650 |
| 平房 | | 砖混一等 | 750-900 |
| | | 砖混二等 | 600-750 |
| | | 砖木一等 | 675-750 |
| | | 砖木二等 | 525-600 |
| | | 砖土木结构 | 300-450 |
| | | 简易结构 | 150-300 |

(二) 还原利率

表 4 还原利率表

单位: %

| 用地类型 | 土地还原利率 | 房屋还原利率 |
|-------------|--------|--------|
| 商服用地 | 8.57 | 10.57 |
| 宅基地 | 8.17 | 10.17 |
| 工业用地 | 7.47 | 9.47 |
| 公共管理与公共服务用地 | 8.07 | 10.07 |

(三) 土地开发费用

表 5 保定市主城区土地开发费用表

单位: 元/平方米

| 通平程度 | 通路 | 供水 | 通电 | 通讯 | 排水 | 供热 | 供气 | 土地平整 | 合计 |
|------|----|----|----|----|----|----|----|------|-----|
| 三通一平 | 50 | 20 | 30 | | | | | 25 | 125 |
| 四通一平 | 50 | 20 | 30 | 15 | | | | 25 | 140 |
| 五通一平 | 50 | 20 | 30 | 15 | 25 | | | 25 | 165 |
| 六通一平 | 50 | 20 | 30 | 15 | 25 | 40 | | 25 | 205 |
| 七通一平 | 50 | 20 | 30 | 15 | 25 | 40 | 30 | 25 | 235 |

六、修正体系

(一) 商服用地宗地地价区位因素修正体系

表 6 保定市中心城区商服用地宗地地价影响因素指标说明与修正系数表 (I 级地)

| 项目 | | 优 | | 较优 | | 一般 | | 较差 | | 劣 | |
|--------|---------------|-------------------|--------|---------------|--------|----------------|----|----------------------------|--------|----------------------------|--------|
| 因素 | 因子 | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | -% | 因素指标 | -% |
| 繁华程度 | 与商服中心、集贸市场的距离 | <500 | 4.1944 | 500-1000 | 2.0972 | 1000-1500 | 0 | 1500-2000 | 0.7637 | >2000 | 1.5274 |
| | 商服中心功能齐备度 | 齐备 | 4.4940 | 较齐备 | 2.2470 | 一般 | 0 | 较差 | 0.8183 | 差 | 1.6365 |
| 交通条件 | 道路通达度 | 国道能通达 | 3.8948 | 省道能通达 | 1.9474 | 县道能通达 | | 乡道能通达 | 0.7092 | 村里道路能通达 | 1.4183 |
| | 公交便捷度 | 公交充足, 出行方便 | 3.5952 | 公交较充足, 出行较方便 | 1.7976 | 一般 | 0 | 公交较少, 出行不太方便 | 0.6546 | 公交少, 出行不方便 | 1.3092 |
| 人口状况 | 人口数量 | 人口数量大 | 3.8948 | 人口数量较大 | 1.9474 | 一般 | 0 | 人口数量较小 | 0.7092 | 人口数量小 | 1.4183 |
| 经济发展水平 | 所在区域经济发展水平 | 经济水平高 | 3.8948 | 经济水平较高 | 1.9474 | 一般 | 0 | 经济水平较低 | 0.7092 | 经济水平低 | 1.4183 |
| 宗地条件 | 宗地形状面积 | 面积形状适中, 对土地利用极为有利 | 2.3968 | 面积形状对土地利用较为有利 | 1.1984 | 面积形状对土地利用无不良影响 | 0 | 面积较小或较大, 形状不规则, 对土地利用有一定影响 | 0.4364 | 面积过小过大, 形状较差, 对土地利用产生严重的影响 | 0.8728 |
| 城市规划 | 规划用途 | 商服业集聚区 | 3.5952 | 商服业用地 | 1.7976 | 商服与住宅混合 | 0 | 公建、公用设施 | 0.6546 | 工业及其它用地 | 1.3092 |

表7 保定市中心城区商服用地宗地地价影响因素指标说明与修正系数表（Ⅱ级地）

| 项目 | | 优 | | 较优 | | 一般 | | 较劣 | | 劣 | |
|--------|---------------|------------------|--------|---------------|--------|----------------|---|--------------------------|--------|--------------------------|--------|
| 因素 | 因子 | 因素指标 | + | 因素指标 | + | 因素指标 | + | 因素指标 | - | 因素指标 | - |
| 繁华程度 | 与商服中心、集贸市场的距离 | <600m | 2.1028 | 600-1200m | 1.0514 | 1200-1800m | 0 | 1800-2400m | 1.9383 | >2400m | 3.8766 |
| | 商服中心功能齐备度 | 齐备 | 2.2530 | 较齐备 | 1.1265 | 一般 | 0 | 较差 | 2.0768 | 差 | 4.1535 |
| 交通条件 | 道路通达度 | 国道能通达 | 1.9526 | 省道能通达 | 0.9763 | 县道能通达 | | 乡道能通达 | 1.7999 | 村里道路能通达 | 3.5997 |
| | 公交便捷度 | 公交充足，出行方便 | 1.8024 | 公交较充足，出行较方便 | 0.9012 | 一般 | 0 | 公交较少，出行不太方便 | 1.6614 | 公交少，出行不方便 | 3.3228 |
| 人口状况 | 人口数量 | 人口数量大 | 1.9526 | 人口数量较大 | 0.9763 | 一般 | 0 | 人口数量较小 | 1.7999 | 人口数量小 | 3.5997 |
| 经济发展水平 | 所在区域经济发展水平 | 经济水平高 | 1.9526 | 经济水平较高 | 0.9763 | 一般 | 0 | 经济水平较低 | 1.7999 | 经济水平低 | 3.5997 |
| 宗地条件 | 宗地形状面积 | 面积形状适中，对土地利用极为有利 | 1.2016 | 面积形状对土地利用较为有利 | 0.6008 | 面积形状对土地利用无不良影响 | 0 | 面积较小或较大，形状不规则，对土地利用有一定影响 | 1.1076 | 面积过小过大，形状较差，对土地利用产生严重的影响 | 2.2152 |
| 城市规划 | 规划用途 | 商服业集聚区 | 1.8024 | 商服业用地 | 0.9012 | 商服与住宅混合 | 0 | 公建、公用设施 | 1.6614 | 工业及其它用地 | 3.3228 |

表 8 保定市中心城区商服用地宗地地价影响因素指标说明与修正系数表（Ⅲ级-区片 1）

| 项目 | | 优 | | 较优 | | 一般 | | 较劣 | | 劣 | |
|--------|---------------|------------------|--------|---------------|--------|----------------|---|--------------------------|--------|--------------------------|--------|
| 因素 | 因子 | 因素指标 | + | 因素指标 | + | 因素指标 | + | 因素指标 | - | 因素指标 | - |
| 繁华程度 | 与商服中心、集贸市场的距离 | <800m | 2.6712 | 800-1500m | 1.3356 | 1500-2200m | 0 | 2200-2900m | 0.6006 | >2900m | 1.2012 |
| | 商服中心功能齐备度 | 齐备 | 2.8620 | 较齐备 | 1.4310 | 一般 | 0 | 较差 | 0.6435 | 差 | 1.2870 |
| 交通条件 | 道路通达度 | 混合型主干道 | 2.4804 | 生活型主干道 | 1.2402 | 交通型主干道 | 0 | 次干道 | 0.5577 | 支路及其他 | 1.1154 |
| | 公交便捷度 | 公交充足，出行方便 | 2.2896 | 公交较充足，出行较方便 | 1.1448 | 一般 | 0 | 公交较少，出行不太方便 | 0.5148 | 公交少，出行不方便 | 1.0296 |
| 人口状况 | 人口数量 | 人口数量量大 | 2.4804 | 人口数量较大 | 1.2402 | 一般 | 0 | 人口数量较小 | 0.5577 | 人口数量小 | 1.1154 |
| 经济发展水平 | 所在区域经济发展水平 | 经济水平高 | 2.4804 | 经济水平较高 | 1.2402 | 一般 | 0 | 经济水平较低 | 0.5577 | 经济水平低 | 1.1154 |
| 宗地条件 | 宗地形状面积 | 面积形状适中，对土地利用极为有利 | 1.5264 | 面积形状对土地利用较为有利 | 0.7632 | 面积形状对土地利用无不良影响 | 0 | 面积较小或较大，形状不规则，对土地利用有一定影响 | 0.3432 | 面积过小过大，形状较差，对土地利用产生严重的影响 | 0.6864 |
| 城市规划 | 规划用途 | 商服业集聚区 | 2.2896 | 商服业用地 | 1.1448 | 商服与住宅混合 | 0 | 公建、公用设施 | 0.5148 | 工业及其它用地 | 1.0296 |

表9 保定市中心城区商服用地宗地地价影响因素指标说明与修正系数表（Ⅲ级-区片2）

| 项目 | | 优 | | 较优 | | 一般 | | 较劣 | | 劣 | |
|--------|---------------|------------------|--------|---------------|--------|----------------|----|--------------------------|--------|--------------------------|--------|
| 因素 | 因子 | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | -% | 因素指标 | -% |
| 繁华程度 | 与商服中心、集贸市场的距离 | <800m | 1.5078 | 800-1500m | 0.7539 | 1500-2200m | 0 | 2200-2900m | 0.9870 | >2900m | 1.9740 |
| | 商服中心功能齐备度 | 齐备 | 1.6155 | 较齐备 | 0.8078 | 一般 | 0 | 较差 | 1.0575 | 差 | 2.1150 |
| 交通条件 | 道路通达度 | 混合型主干道 | 1.4001 | 生活型主干道 | 0.7001 | 交通型主干道 | 0 | 次干道 | 0.9165 | 支路及其他 | 1.8330 |
| | 公交便捷度 | 公交充足，出行方便 | 1.2924 | 公交较充足，出行较方便 | 0.6462 | 一般 | 0 | 公交较少，出行不太方便 | 0.8460 | 公交少，出行不方便 | 1.6920 |
| 人口状况 | 人口数量 | 人口数量量大 | 1.4001 | 人口数量较大 | 0.7001 | 一般 | 0 | 人口数量较小 | 0.9165 | 人口数量小 | 1.8330 |
| 经济发展水平 | 所在区域经济发展水平 | 经济水平高 | 1.4001 | 经济水平较高 | 0.7001 | 一般 | 0 | 经济水平较低 | 0.9165 | 经济水平低 | 1.8330 |
| 宗地条件 | 宗地形状面积 | 面积形状适中，对土地利用极为有利 | 0.8616 | 面积形状对土地利用较为有利 | 0.4308 | 面积形状对土地利用无不良影响 | 0 | 面积较小或较大，形状不规则，对土地利用有一定影响 | 0.5640 | 面积过小过大，形状较差，对土地利用产生严重的影响 | 1.1280 |
| 城市规划 | 规划用途 | 商业集聚区 | 1.2924 | 商业用地 | 0.6462 | 商服与住宅混合 | 0 | 公建、公用设施 | 0.8460 | 工业及其它用地 | 1.6920 |

表 10 保定市中心城区商服用地宗地地价影响因素指标说明与修正系数表（Ⅲ级-区片 3）

| 项目 | | 优 | | 较优 | | 一般 | | 较劣 | | 劣 | |
|--------|---------------|------------------|--------|---------------|--------|----------------|---|--------------------------|--------|--------------------------|--------|
| 因素 | 因子 | 因素指标 | + | 因素指标 | + | 因素指标 | + | 因素指标 | - | 因素指标 | - |
| 繁华程度 | 与商服中心、集贸市场的距离 | <800m | 1.5022 | 800-1500m | 0.7511 | 1500-2200m | 0 | 2200-2900m | 1.1158 | >2900m | 2.2316 |
| | 商服中心功能齐备度 | 齐备 | 1.6095 | 较齐备 | 0.8048 | 一般 | 0 | 较差 | 1.1955 | 差 | 2.3910 |
| 交通条件 | 道路通达度 | 混合型主干道 | 1.3949 | 生活型主干道 | 0.6975 | 交通型主干道 | 0 | 次干道 | 1.0361 | 支路及其他 | 2.0722 |
| | 公交便捷度 | 公交充足,出行方便 | 1.2876 | 公交较充足,出行较方便 | 0.6438 | 一般 | 0 | 公交较少,出行不太方便 | 0.9564 | 公交少,出行不方便 | 1.9128 |
| 人口状况 | 人口数量 | 人口数量量大 | 1.3949 | 人口数量较大 | 0.6975 | 一般 | 0 | 人口数量较小 | 1.0361 | 人口数量小 | 2.0722 |
| 经济发展水平 | 所在区域经济发展水平 | 经济水平高 | 1.3949 | 经济水平较高 | 0.6975 | 一般 | 0 | 经济水平较低 | 1.0361 | 经济水平低 | 2.0722 |
| 宗地条件 | 宗地形状面积 | 面积形状适中,对土地利用极为有利 | 0.8584 | 面积形状对土地利用较为有利 | 0.4292 | 面积形状对土地利用无不良影响 | 0 | 面积较小或较大,形状不规则,对土地利用有一定影响 | 0.6376 | 面积过小过大,形状较差,对土地利用产生严重的影响 | 1.2752 |
| 城市规划 | 规划用途 | 商服业集聚区 | 1.2876 | 商服业用地 | 0.6438 | 商服与住宅混合 | 0 | 公建、公用设施 | 0.9564 | 工业及其它用地 | 1.9128 |

表 11 保定市中心城区商服用地宗地地价影响因素指标说明与修正系数表（IV级地）

| 项目 | | 优 | | 较优 | | 一般 | | 较劣 | | 劣 | |
|--------|---------------|------------------|--------|---------------|--------|----------------|---|--------------------------|--------|--------------------------|--------|
| 因素 | 因子 | 因素指标 | + | 因素指标 | + | 因素指标 | + | 因素指标 | - | 因素指标 | - |
| 繁华程度 | 与商服中心、集贸市场的距离 | <2000 | 2.3744 | 2000-3000 | 1.1872 | 3000-4000 | 0 | 4000-5000 | 2.0874 | >5000 | 4.1748 |
| | 商服中心功能齐备度 | 齐备 | 2.5440 | 较齐备 | 1.2720 | 一般 | 0 | 较差 | 2.2365 | 差 | 4.4730 |
| 交通条件 | 道路通达度 | 国道能通达 | 2.2048 | 省道能通达 | 1.1024 | 县道能通达 | | 乡道能通达 | 1.9383 | 村里道路能通达 | 3.8766 |
| | 公交便捷度 | 公交充足，出行方便 | 2.0352 | 公交较充足，出行较方便 | 1.0176 | 一般 | 0 | 公交较少，出行不太方便 | 1.7892 | 公交少，出行不方便 | 3.5784 |
| 人口状况 | 人口数量 | 人口数量大 | 2.2048 | 人口数量较大 | 1.1024 | 一般 | 0 | 人口数量较小 | 1.9383 | 人口数量小 | 3.8766 |
| 经济发展水平 | 所在区域经济发展水平 | 经济水平高 | 2.2048 | 经济水平较高 | 1.1024 | 一般 | 0 | 经济水平较低 | 1.9383 | 经济水平低 | 3.8766 |
| 宗地条件 | 宗地形状面积 | 面积形状适中，对土地利用极为有利 | 1.3568 | 面积形状对土地利用较为有利 | 0.6784 | 面积形状对土地利用无不良影响 | 0 | 面积较小或较大，形状不规则，对土地利用有一定影响 | 1.1928 | 面积过小过大，形状较差，对土地利用产生严重的影响 | 2.3856 |
| 城市规划 | 规划用途 | 商服业集聚区 | 2.0352 | 商服业用地 | 1.0176 | 商服与住宅混合 | 0 | 公建、公用设施 | 1.7892 | 工业及其它用地 | 3.5784 |

表 12 保定市中心城区商服用地宗地地价影响因素指标说明与修正系数表（V级地）

| 项目 | | 优 | | 较优 | | 一般 | | 较劣 | | 劣 | |
|--------|---------------|------------------|--------|---------------|--------|----------------|----|--------------------------|--------|--------------------------|--------|
| 因素 | 因子 | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | -% | 因素指标 | -% |
| 繁华程度 | 与商服中心、集贸市场的距离 | <4000 | 3.2788 | 4000-4800 | 1.6394 | 4800-5600 | 0 | 5600-6400 | 1.9747 | >6400 | 3.9494 |
| | 商服中心功能齐备度 | 齐备 | 3.5130 | 较齐备 | 1.7565 | 一般 | 0 | 较差 | 2.1158 | 差 | 4.2315 |
| 交通条件 | 道路通达度 | 国道能通达 | 3.0446 | 省道能通达 | 1.5223 | 县道能通达 | | 乡道能通达 | 1.8337 | 村里道路能通达 | 3.6673 |
| | 公交便捷度 | 公交充足，出行方便 | 2.8104 | 公交较充足，出行较方便 | 1.4052 | 一般 | 0 | 公交较少，出行不太方便 | 1.6926 | 公交少，出行不方便 | 3.3852 |
| 人口状况 | 人口数量 | 人口数量大 | 3.0446 | 人口数量较大 | 1.5223 | 一般 | 0 | 人口数量较小 | 1.8337 | 人口数量小 | 3.6673 |
| 经济发展水平 | 所在区域经济发展水平 | 经济水平高 | 3.0446 | 经济水平较高 | 1.5223 | 一般 | 0 | 经济水平较低 | 1.8337 | 经济水平低 | 3.6673 |
| 宗地条件 | 宗地形状面积 | 面积形状适中，对土地利用极为有利 | 1.8736 | 面积形状对土地利用较为有利 | 0.9368 | 面积形状对土地利用无不良影响 | 0 | 面积较小或较大，形状不规则，对土地利用有一定影响 | 1.1284 | 面积过小过大，形状较差，对土地利用产生严重的影响 | 2.2568 |
| 城市规划 | 规划用途 | 商服业集聚区 | 2.8104 | 商服业用地 | 1.4052 | 商服与住宅混合 | 0 | 公建、公用设施 | 1.6926 | 工业及其它用地 | 3.3852 |

表 13 保定市中心城区商服用地宗地地价影响因素指标说明与修正系数表（VI级地）

| 项目 | | 优 | | 较优 | | 一般 | | 较差 | | 劣 | |
|--------|---------------|------------------|--------|---------------|--------|----------------|---|--------------------------|--------|--------------------------|--------|
| 因素 | 因子 | 因素指标 | + | 因素指标 | + | 因素指标 | + | 因素指标 | - | 因素指标 | - |
| 繁华程度 | 与商服中心、集贸市场的距离 | <4000 | 3.9942 | 4000-4800 | 1.9971 | 4800-5600 | 0 | 5600-6400 | 1.4931 | >6400 | 2.9862 |
| | 商服中心功能齐备度 | 齐备 | 4.2795 | 较齐备 | 2.1398 | 一般 | 0 | 较差 | 1.5998 | 差 | 3.1995 |
| 交通条件 | 道路通达度 | 国道能通达 | 3.7089 | 省道能通达 | 1.8545 | 县道能通达 | | 乡道能通达 | 1.3865 | 村里道路能通达 | 2.7729 |
| | 公交便捷度 | 公交充足,出行方便 | 3.4236 | 公交较充足,出行较方便 | 1.7118 | 一般 | 0 | 公交较少,出行不太方便 | 1.2798 | 公交少,出行不方便 | 2.5596 |
| 人口状况 | 人口数量 | 人口数量大 | 3.7089 | 人口数量较大 | 1.8545 | 一般 | 0 | 人口数量较小 | 1.3865 | 人口数量小 | 2.7729 |
| 经济发展水平 | 所在区域经济发展水平 | 经济水平高 | 3.7089 | 经济水平较高 | 1.8545 | 一般 | 0 | 经济水平较低 | 1.3865 | 经济水平低 | 2.7729 |
| 宗地条件 | 宗地形状面积 | 面积形状适中,对土地利用极为有利 | 2.2824 | 面积形状对土地利用较为有利 | 1.1412 | 面积形状对土地利用无不良影响 | 0 | 面积较小或较大,形状不规则,对土地利用有一定影响 | 0.8532 | 面积过小过大,形状较差,对土地利用产生严重的影响 | 1.7064 |
| 城市规划 | 规划用途 | 商服业集聚区 | 3.4236 | 商服业用地 | 1.7118 | 商服与住宅混合 | 0 | 公建、公用设施 | 1.2798 | 工业及其它用地 | 2.5596 |

表 14 保定市中心城区商服用地宗地地价影响因素指标说明与修正系数表（VII级地）

| 项目 | | 优 | | 较优 | | 一般 | | 较差 | | 劣 | |
|--------|---------------|------------------|--------|---------------|--------|----------------|----|--------------------------|--------|--------------------------|--------|
| 因素 | 因子 | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | -% | 因素指标 | -% |
| 繁华程度 | 与商服中心、集贸市场的距离 | <4000 | 4.1174 | 4000-4800 | 2.0587 | 4800-5600 | 0 | 5600-6400 | 1.9215 | >6400 | 3.8430 |
| | 商服中心功能齐备度 | 齐备 | 4.4115 | 较齐备 | 2.2058 | 一般 | 0 | 较差 | 2.0588 | 差 | 4.1175 |
| 交通条件 | 道路通达度 | 国道能通达 | 3.8233 | 省道能通达 | 1.9117 | 县道能通达 | | 乡道能通达 | 1.7843 | 村里道路能通达 | 3.5685 |
| | 公交便捷度 | 公交充足,出行方便 | 3.5292 | 公交较充足,出行较方便 | 1.7646 | 一般 | 0 | 公交较少,出行不太方便 | 1.6470 | 公交少,出行不方便 | 3.2940 |
| 人口状况 | 人口数量 | 人口数量大 | 3.8233 | 人口数量较大 | 1.9117 | 一般 | 0 | 人口数量较小 | 1.7843 | 人口数量小 | 3.5685 |
| 经济发展水平 | 所在区域经济发展水平 | 经济水平高 | 3.8233 | 经济水平较高 | 1.9117 | 一般 | 0 | 经济水平较低 | 1.7843 | 经济水平低 | 3.5685 |
| 宗地条件 | 宗地形状面积 | 面积形状适中,对土地利用极为有利 | 2.3528 | 面积形状对土地利用较为有利 | 1.1764 | 面积形状对土地利用无不良影响 | 0 | 面积较小或较大,形状不规则,对土地利用有一定影响 | 1.0980 | 面积过小过大,形状较差,对土地利用产生严重的影响 | 2.1960 |
| 城市规划 | 规划用途 | 商服业集聚区 | 3.5292 | 商服业用地 | 1.7646 | 商服与住宅混合 | 0 | 公建、公用设施 | 1.6470 | 工业及其它用地 | 3.2940 |

(二) 宅基地宗地地价区位因素修正体系

表 15 保定市中心城区宅基地宗地地价影响因素指标说明与修正系数表 (I 级地)

| 项目 | | 优 | | 较优 | | 一般 | | 较差 | | 劣 | |
|--------|--------------|------------|--------|--------------|--------|------------|---|-------------|--------|-------------|--------|
| 因素 | 因子 | 因素指标 | + | 因素指标 | + | 因素指标 | + | 因素指标 | - | 因素指标 | - |
| 繁华程度 | 距商服中心、农贸市场距离 | <500 | 3.1104 | 500-1000 | 1.5552 | 1000-1500 | 0 | 1500-2000 | 0.4716 | >2000 | 0.9432 |
| | 商服中心功能齐备度 | 齐备 | 2.3328 | 较齐备 | 1.1664 | 一般 | 0 | 较差 | 0.3537 | 差 | 0.7074 |
| 交通条件 | 道路通达度 | 国道能通达 | 1.5552 | 省道能通达 | 0.7776 | 县道能通达 | 0 | 乡道能通达 | 0.2358 | 村里道路能通达 | 0.4716 |
| | 公交便捷度 | 公交充足, 出行方便 | 1.2960 | 公交较充足, 出行较方便 | 0.648 | 一般 | 0 | 公交较少, 出不太方便 | 0.1965 | 公交少, 出不方便 | 0.393 |
| | 距保定东站 | <5000 | 0.7776 | 5000-7000 | 0.3888 | 7000-10000 | 0 | 10000-13000 | 0.1179 | 13000-15000 | 0.2358 |
| | 距火车站距离 | <1500 | 0.7776 | 1500-3000 | 0.3888 | 3000-4500 | 0 | 4500-6000 | 0.1179 | >6000 | 0.2358 |
| | 距长途汽车站距离 | <2800 | 0.7776 | 2800-4500 | 0.3888 | 4500-6200 | 0 | 6200-7900 | 0.1179 | >7900 | 0.2358 |
| 基础设施 | 基础设施 | 完善 | 1.2960 | 较完善 | 0.648 | 一般 | 0 | 较差 | 0.1965 | 差 | 0.393 |
| 公共设施完备 | 距中学距离 | <200 | 1.0368 | 200-550 | 0.5184 | 550-800 | 0 | 800-1000 | 0.1572 | >1000 | 0.3144 |
| | 距小学距离 | <150 | 1.5552 | 150-300 | 0.7776 | 300-600 | 0 | 600-800 | 0.2358 | >800 | 0.4716 |

| 项目 | | 优 | | 较优 | | 一般 | | 较差 | | 劣 | |
|---------|------------|------------------|--------|---------------|--------|----------------|---|--------------------------|--------|--------------------------|--------|
| 因素 | 因子 | 因素指标 | + | 因素指标 | + | 因素指标 | + | 因素指标 | - | 因素指标 | - |
| 度 | 距医院距离 | <200 | 1.2960 | 200-400 | 0.648 | 400-700 | 0 | 700-1000 | 0.1965 | >1000 | 0.393 |
| | 距文娱设施距离 | <400 | 1.2960 | 400-650 | 0.648 | 650-1000 | 0 | 1000-1300 | 0.1965 | >1300 | 0.393 |
| 经济发展水平 | 所在区域经济发展水平 | 经济水平高 | 2.0736 | 经济水平较高 | 1.0368 | 一般 | 0 | 经济水平较低 | 0.3144 | 经济水平低 | 0.6288 |
| 环境条件 | 农村人居环境状况 | 优 | 1.5552 | 较优 | 0.7776 | 一般 | 0 | 较差 | 0.2358 | 劣 | 0.4716 |
| 宗地面积与形状 | 宗地面积与形状 | 面积形状适中，对土地利用极为有利 | 1.2960 | 面积形状对土地利用较为有利 | 0.648 | 面积形状对土地利用无不良影响 | 0 | 面积较小或较大，形状不规则，对土地利用有一定影响 | 0.1965 | 面积过小过大，形状较差，对土地利用产生严重的影响 | 0.393 |
| 人口状况 | 人口密度 | 人口密度适中 | 1.8144 | 人口密度较适中 | 0.9072 | 一般 | 0 | 人口密度较高或较低 | 0.2751 | 人口密度过高或过低 | 0.5502 |
| 城市规划 | 规划发展方向 | 住宅用地 | 2.0736 | 商住混合、公建用地 | 1.0368 | 商服用地 | 0 | 公用设施用地 | 0.3144 | 工矿仓储、交通及其他用地 | 0.6288 |

表 16 保定市中心城区宅基地宗地地价影响因素指标说明与修正系数表（Ⅱ级地）

| 项目 | | 优 | | 较优 | | 一般 | | 较差 | | 劣 | |
|--------|--------------|-----------|--------|-------------|---------|-------------|---|-------------|--------|-------------|-------|
| 因素 | 因子 | 因素指标 | + | 因素指标 | + | 因素指标 | + | 因素指标 | - | 因素指标 | - |
| 繁华程度 | 距商服中心、农贸市场距离 | <600 | 0.9780 | 600-1200 | 0.489 | 1200-1800 | 0 | 1800-2400 | 1.722 | >2400 | 3.444 |
| | 商服中心功能齐备度 | 齐备 | 0.7335 | 较齐备 | 0.36675 | 一般 | 0 | 较差 | 1.2915 | 差 | 2.583 |
| 交通条件 | 道路通达度 | 国道能通达 | 0.4890 | 省道能通达 | 0.2445 | 县道能通达 | 0 | 乡道能通达 | 0.861 | 村里道路能通达 | 1.722 |
| | 公交便捷度 | 公交充足，出行方便 | 0.4075 | 公交较充足，出行较方便 | 0.20375 | 一般 | 0 | 公交较少，出不太方便 | 0.7175 | 公交少，出不方便 | 1.435 |
| | 距保定东站 | <7000 | 0.2445 | 7000-10000 | 0.12225 | 10000-13000 | 0 | 12000-15000 | 0.4305 | 15000-17000 | 0.861 |
| | 距火车站距离 | <2300 | 0.2445 | 2300-3800 | 0.12225 | 3800-5300 | 0 | 5300-6800 | 0.4305 | >6800 | 0.861 |
| | 距长途汽车站距离 | <2400 | 0.2445 | 2400-4800 | 0.12225 | 4800-7200 | 0 | 7200-9600 | 0.4305 | >9600 | 0.861 |
| 基础设施 | 基础设施 | 完善 | 0.4075 | 较完善 | 0.20375 | 一般 | 0 | 较差 | 0.7175 | 差 | 1.435 |
| 公共设施完备 | 距中学距离 | <250 | 0.3260 | 250-600 | 0.163 | 600-850 | | 850-1100 | 0.574 | >1100 | 1.148 |
| | 距小学距离 | <200 | 0.4890 | 200-400 | 0.2445 | 400-700 | | 700-1000 | 0.861 | >1000 | 1.722 |
| | 距医院距离 | <200 | 0.4075 | 200-400 | 0.20375 | 400-700 | 0 | 700-1000 | 0.7175 | >1000 | 1.435 |

| | | | | | | | | | | | |
|---------|------------|------------------|--------|---------------|---------|----------------|---|--------------------------|--------|--------------------------|-------|
| 度 | 距文娱设施距离 | <400 | 0.4075 | 400-650 | 0.20375 | 650-1000 | 0 | 1000-1300 | 0.7175 | >1300 | 1.435 |
| 经济发展水平 | 所在区域经济发展水平 | 经济水平高 | 0.6520 | 经济水平较高 | 0.326 | 一般 | 0 | 经济水平较低 | 1.148 | 经济水平低 | 2.296 |
| 环境条件 | 农村人居环境状况 | 优 | 0.4890 | 较优 | 0.2445 | 一般 | 0 | 较差 | 0.861 | 劣 | 1.722 |
| 宗地面积与形状 | 宗地面积与形状 | 面积形状适中,对土地利用极为有利 | 0.4075 | 面积形状对土地利用较为有利 | 0.20375 | 面积形状对土地利用无不良影响 | 0 | 面积较小或较大,形状不规则,对土地利用有一定影响 | 0.7175 | 面积过小过大,形状较差,对土地利用产生严重的影响 | 1.435 |
| 人口状况 | 人口密度 | 人口密度适中 | 0.5705 | 人口密度较适中 | 0.28525 | 一般 | 0 | 人口密度较高或较低 | 1.0045 | 人口密度过高或过低 | 2.009 |
| 城市规划 | 规划发展方向 | 住宅用地 | 0.6520 | 商住混合、公建用地 | 0.326 | 商服用地 | 0 | 公用设施用地 | 1.148 | 工矿仓储、交通及其他用地 | 2.296 |

表 17 保定市中心城区宅基地宗地地价影响因素指标说明与修正系数表（Ⅲ级-区片 1）

| 项目 | | 优 | | 较优 | | 一般 | | 较差 | | 劣 | |
|---------|--------------|-----------|--------|-------------|--------|-------------|----|-------------|--------|----------|--------|
| 因素 | 因子 | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | -% | 因素指标 | -% |
| 繁华程度 | 距商服中心、农贸市场距离 | <800 | 1.4472 | 800-1500 | 0.7236 | 1500-2200 | 0 | 2200-2900 | 0.4812 | >2900 | 0.9624 |
| | 商服中心功能齐备度 | 齐备 | 1.0854 | 较齐备 | 0.5427 | 一般 | 0 | 较差 | 0.3609 | 差 | 0.7218 |
| 交通条件 | 道路通达度 | 国道能通达 | 0.7236 | 省道能通达 | 0.3618 | 县道能通达 | 0 | 乡道能通达 | 0.2406 | 村里道路能通达 | 0.4812 |
| | 公交便捷度 | 公交充足，出行方便 | 0.6030 | 公交较充足，出行较方便 | 0.3015 | 一般 | 0 | 公交较少，出不太方便 | 0.2005 | 公交少，出不方便 | 0.401 |
| | 距保定东站 | <7000 | 0.3618 | 7000-10000 | 0.1809 | 10000-16000 | 0 | 16000-19800 | 0.1203 | >19800 | 0.2406 |
| | 距火车站距离 | <3600 | 0.3618 | 3600-5200 | 0.1809 | 5200-6800 | 0 | 6800-7400 | 0.1203 | >7400 | 0.2406 |
| | 距长途汽车站距离 | <2600 | 0.3618 | 2600-5200 | 0.1809 | 5200-7800 | 0 | 7800-10400 | 0.1203 | >10400 | 0.2406 |
| 基础设施 | 基础设施 | 完善 | 0.6030 | 较完善 | 0.3015 | 一般 | 0 | 较差 | 0.2005 | 差 | 0.401 |
| 公共设施完备度 | 距中学距离 | <300 | 0.4824 | 300-650 | 0.2412 | 650-950 | 0 | 950-1200 | 0.1604 | >1200 | 0.3208 |
| | 距小学距离 | <200 | 0.7236 | 200-400 | 0.3618 | 400-700 | 0 | 700-1000 | 0.2406 | >1000 | 0.4812 |
| | 距医院距离 | <300m | 0.6030 | 300-550m | 0.3015 | 550-850m | | 850-1100m | 0.2005 | >1100m | 0.401 |

| 项目 | | 优 | | 较优 | | 一般 | | 较劣 | | 劣 | |
|---------|------------|------------------|--------|---------------|--------|----------------|----|--------------------------|--------|--------------------------|--------|
| 因素 | 因子 | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | -% | 因素指标 | -% |
| | 距文娱设施距离 | <500m | 0.6030 | 500-1000m | 0.3015 | 1000-1300m | | 1300-1800m | 0.2005 | >1800m | 0.401 |
| 经济发展水平 | 所在区域经济发展水平 | 经济水平高 | 0.9648 | 经济水平较高 | 0.4824 | 一般 | 0 | 经济水平较低 | 0.3208 | 经济水平低 | 0.6416 |
| 环境条件 | 农村人居环境状况 | 优 | 0.7236 | 较优 | 0.3618 | 一般 | 0 | 较劣 | 0.2406 | 劣 | 0.4812 |
| 宗地面积与形状 | 宗地面积与形状 | 面积形状适中，对土地利用极为有利 | 0.6030 | 面积形状对土地利用较为有利 | 0.3015 | 面积形状对土地利用无不良影响 | 0 | 面积较小或较大，形状不规则，对土地利用有一定影响 | 0.2005 | 面积过小过大，形状较差，对土地利用产生严重的影响 | 0.401 |
| 人口状况 | 人口密度 | 人口密度适中 | 0.8442 | 人口密度较适中 | 0.4221 | 一般 | 0 | 人口密度较高或较低 | 0.2807 | 人口密度过高或过低 | 0.5614 |
| 城市规划 | 规划发展方向 | 住宅用地 | 0.9648 | 商住混合、公建用地 | 0.4824 | 商服用地 | 0 | 公用设施用地 | 0.3208 | 工矿仓储、交通及其他用地 | 0.6416 |

表 18 保定市中心城区宅基地宗地地价影响因素指标说明与修正系数表（Ⅲ级-区片 2）

| 项目 | | 优 | | 较优 | | 一般 | | 较差 | | 劣 | |
|---------|--------------|-----------|--------|-------------|---------|-------------|---|-------------|---------|----------|--------|
| 因素 | 因子 | 因素指标 | + | 因素指标 | + | 因素指标 | + | 因素指标 | - | 因素指标 | - |
| 繁华程度 | 距商服中心、农贸市场距离 | <800 | 1.0164 | 800-1500 | 0.5082 | 1500-2200 | 0 | 2200-2900 | 0.6918 | >2900 | 1.3836 |
| | 商服中心功能齐备度 | 齐备 | 0.7623 | 较齐备 | 0.38115 | 一般 | 0 | 较差 | 0.5189 | 差 | 1.0377 |
| 交通条件 | 道路通达度 | 国道能通达 | 0.5082 | 省道能通达 | 0.2541 | 县道能通达 | 0 | 乡道能通达 | 0.3459 | 村里道路能通达 | 0.6918 |
| | 公交便捷度 | 公交充足，出行方便 | 0.4235 | 公交较充足，出行较方便 | 0.21175 | 一般 | 0 | 公交较少，出不太方便 | 0.28825 | 公交少，出不方便 | 0.5765 |
| | 距保定东站 | <7000 | 0.2541 | 7000-10000 | 0.12705 | 10000-16000 | 0 | 16000-19800 | 0.17295 | >19800 | 0.3459 |
| | 距火车站距离 | <3600 | 0.2541 | 3600-5200 | 0.12705 | 5200-6800 | 0 | 6800-7400 | 0.17295 | >7400 | 0.3459 |
| | 距长途汽车站距离 | <2600 | 0.2541 | 2600-5200 | 0.12705 | 5200-7800 | 0 | 7800-10400 | 0.17295 | >10400 | 0.3459 |
| 基础设施 | 基础设施 | 完善 | 0.4235 | 较完善 | 0.21175 | 一般 | 0 | 较差 | 0.28825 | 差 | 0.5765 |
| 公共设施完备度 | 距中学距离 | <300 | 0.3388 | 300-650 | 0.1694 | 650-950 | 0 | 950-1200 | 0.2306 | >1200 | 0.4612 |
| | 距小学距离 | <200 | 0.5082 | 200-400 | 0.2541 | 400-700 | 0 | 700-1000 | 0.3459 | >1000 | 0.6918 |
| | 距医院距离 | <300m | 0.4235 | 300-550m | 0.21175 | 550-850m | | 850-1100m | 0.28825 | >1100m | 0.5765 |

| | | | | | | | | | | | |
|---------|------------|------------------|--------|---------------|---------|----------------|---|--------------------------|---------|--------------------------|--------|
| | 距文娱设施距离 | <500m | 0.4235 | 500-1000m | 0.21175 | 1000-1300m | | 1300-1800m | 0.28825 | >1800m | 0.5765 |
| 经济发展水平 | 所在区域经济发展水平 | 经济水平高 | 0.6776 | 经济水平较高 | 0.3388 | 一般 | 0 | 经济水平较低 | 0.4612 | 经济水平低 | 0.9224 |
| 环境条件 | 农村人居环境状况 | 优 | 0.5082 | 较优 | 0.2541 | 一般 | 0 | 较差 | 0.3459 | 劣 | 0.6918 |
| 宗地面积与形状 | 宗地面积与形状 | 面积形状适中，对土地利用极为有利 | 0.4235 | 面积形状对土地利用较为有利 | 0.21175 | 面积形状对土地利用无不良影响 | 0 | 面积较小或较大，形状不规则，对土地利用有一定影响 | 0.28825 | 面积过小过大，形状较差，对土地利用产生严重的影响 | 0.5765 |
| 人口状况 | 人口密度 | 人口密度适中 | 0.5929 | 人口密度较适中 | 0.29645 | 一般 | 0 | 人口密度较高或较低 | 0.40355 | 人口密度过高或过低 | 0.8071 |
| 城市规划 | 规划发展方向 | 住宅用地 | 0.6776 | 商住混合、公建用地 | 0.3388 | 商服用地 | 0 | 公用设施用地 | 0.4612 | 工矿仓储、交通及其他用地 | 0.9224 |

表 19 保定市中心城区宅基地宗地地价影响因素指标说明与修正系数表（Ⅲ级-区片 3）

| 项目 | | 优 | | 较优 | | 一般 | | 较差 | | 劣 | |
|---------|--------------|-----------|--------|-------------|---------|-------------|---|-------------|---------|----------|--------|
| 因素 | 因子 | 因素指标 | + | 因素指标 | + | 因素指标 | + | 因素指标 | - | 因素指标 | - |
| 繁华程度 | 距商服中心、农贸市场距离 | <800 | 1.0284 | 800-1500 | 0.5142 | 1500-2200 | 0 | 2200-2900 | 0.7938 | >2900 | 1.5876 |
| | 商服中心功能齐备度 | 齐备 | 0.7713 | 较齐备 | 0.3857 | 一般 | 0 | 较差 | 0.59535 | 差 | 1.1907 |
| 交通条件 | 道路通达度 | 国道能通达 | 0.5142 | 省道能通达 | 0.2571 | 县道能通达 | 0 | 乡道能通达 | 0.3969 | 村里道路能通达 | 0.7938 |
| | 公交便捷度 | 公交充足，出行方便 | 0.4285 | 公交较充足，出行较方便 | 0.21425 | 一般 | 0 | 公交较少，出不太方便 | 0.33075 | 公交少，出不方便 | 0.6615 |
| | 距保定东站 | <7000 | 0.2571 | 7000-10000 | 0.12855 | 10000-16000 | 0 | 16000-19800 | 0.19845 | >19800 | 0.3969 |
| | 距火车站距离 | <3600 | 0.2571 | 3600-5200 | 0.12855 | 5200-6800 | 0 | 6800-7400 | 0.19845 | >7400 | 0.3969 |
| | 距长途汽车站距离 | <2600 | 0.2571 | 2600-5200 | 0.12855 | 5200-7800 | 0 | 7800-10400 | 0.19845 | >10400 | 0.3969 |
| 基础设施 | 基础设施 | 完善 | 0.4285 | 较完善 | 0.21425 | 一般 | 0 | 较差 | 0.33075 | 差 | 0.6615 |
| 公共设施完备度 | 距中学距离 | <300 | 0.3428 | 300-650 | 0.1714 | 650-950 | 0 | 950-1200 | 0.2646 | >1200 | 0.5292 |

| 项目 | | 优 | | 较优 | | 一般 | | 较差 | | 劣 | |
|---------|------------|------------------|--------|---------------|---------|----------------|---|--------------------------|---------|--------------------------|--------|
| 因素 | 因子 | 因素指标 | + | 因素指标 | + | 因素指标 | + | 因素指标 | - | 因素指标 | - |
| | 距小学距离 | <200 | 0.5142 | 200-400 | 0.2571 | 400-700 | 0 | 700-1000 | 0.3969 | >1000 | 0.7938 |
| | 距医院距离 | <300m | 0.4285 | 300-550m | 0.21425 | 550-850m | | 850-1100m | 0.33075 | >1100m | 0.6615 |
| | 距文娱设施距离 | <500m | 0.4285 | 500-1000m | 0.21425 | 1000-1300m | | 1300-1800m | 0.33075 | >1800m | 0.6615 |
| 经济发展水平 | 所在区域经济发展水平 | 经济水平高 | 0.6856 | 经济水平较高 | 0.3428 | 一般 | 0 | 经济水平较低 | 0.5292 | 经济水平低 | 1.0584 |
| 环境条件 | 农村人居环境状况 | 优 | 0.5142 | 较优 | 0.2571 | 一般 | 0 | 较差 | 0.3969 | 劣 | 0.7938 |
| 宗地面积与形状 | 宗地面积与形状 | 面积形状适中，对土地利用极为有利 | 0.4285 | 面积形状对土地利用较为有利 | 0.21425 | 面积形状对土地利用无不良影响 | 0 | 面积较小或较大，形状不规则，对土地利用有一定影响 | 0.33075 | 面积过小过大，形状较差，对土地利用产生严重的影响 | 0.6615 |
| 人口状况 | 人口密度 | 人口密度适中 | 0.5999 | 人口密度较适中 | 0.29995 | 一般 | 0 | 人口密度较高或较低 | 0.46305 | 人口密度过高或过低 | 0.9261 |
| 城市规划 | 规划发展方向 | 住宅用地 | 0.6856 | 商住混合、公建用地 | 0.3428 | 商服用地 | 0 | 公用设施用地 | 0.5292 | 工矿仓储、交通及其他用地 | 1.0584 |

表 20 保定市中心城区宅基地宗地地价影响因素指标说明与修正系数表（IV级地）

| 项目 | | 优 | | 较优 | | 一般 | | 较劣 | | 劣 | |
|---------|--------------|-----------|--------|-------------|--------|-------------|----|-------------|--------|----------|--------|
| 因素 | 因子 | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | -% | 因素指标 | -% |
| 繁华程度 | 距商服中心、农贸市场距离 | <2000 | 1.8864 | 2000-3000 | 0.9432 | 3000-4000 | 0 | 4000-5000 | 1.6224 | >5000 | 3.2448 |
| | 商服中心功能齐备度 | 齐备 | 1.4148 | 较齐备 | 0.7074 | 一般 | 0 | 较差 | 1.2168 | 差 | 2.4336 |
| 交通条件 | 道路通达度 | 国道能通达 | 0.9432 | 省道能通达 | 0.4716 | 县道能通达 | 0 | 乡道能通达 | 0.8112 | 村里道路能通达 | 1.6224 |
| | 公交便捷度 | 公交充足,出行方便 | 0.7860 | 公交较充足,出行较方便 | 0.393 | 一般 | 0 | 公交较少,出不太方便 | 0.676 | 公交少,出不方便 | 1.352 |
| | 距保定东站 | <7000 | 0.4716 | 7000-10000 | 0.2358 | 10000-16000 | 0 | 16000-19800 | 0.4056 | >19800 | 0.8112 |
| | 距火车站距离 | <4800 | 0.4716 | 4800-6600 | 0.2358 | 6600-8400 | 0 | 8400-10200 | 0.4056 | >10200 | 0.8112 |
| | 距长途汽车站距离 | <3100 | 0.4716 | 3100-6200 | 0.2358 | 6200-9300 | 0 | 9300-12400 | 0.4056 | >12400 | 0.8112 |
| 基础设施 | 基础设施 | 完善 | 0.7860 | 较完善 | 0.393 | 一般 | 0 | 较差 | 0.676 | 差 | 1.352 |
| 公共设施完备度 | 距中学距离 | <500 | 0.6288 | 500-900 | 0.3144 | 900-1400 | 0 | 1400-2500 | 0.5408 | >2500 | 1.0816 |
| | 距小学距离 | <400m | 0.9432 | 400-800m | 0.4716 | 800-1300m | | 1300-1800m | 0.8112 | >1800m | 1.6224 |
| | 距医院距离 | <700m | 0.7860 | 700-1500m | 0.393 | 1500-2500m | | 2500-4000m | 0.676 | >4000m | 1.352 |
| | 距文娱设施距离 | <600m | 0.7860 | 600-1200m | 0.393 | 1200-1800m | | 1800-2500m | 0.676 | >2500m | 1.352 |

| | | | | | | | | | | | |
|---------|------------|------------------|--------|---------------|--------|----------------|---|--------------------------|--------|--------------------------|--------|
| 经济发展水平 | 所在区域经济发展水平 | 经济水平高 | 1.2576 | 经济水平较高 | 0.6288 | 一般 | 0 | 经济水平较低 | 1.0816 | 经济水平低 | 2.1632 |
| 环境条件 | 农村人居环境状况 | 优 | 0.9432 | 较优 | 0.4716 | 一般 | 0 | 较劣 | 0.8112 | 劣 | 1.6224 |
| 宗地面积与形状 | 宗地面积与形状 | 面积形状适中,对土地利用极为有利 | 0.7860 | 面积形状对土地利用较为有利 | 0.393 | 面积形状对土地利用无不良影响 | 0 | 面积较小或较大,形状不规则,对土地利用有一定影响 | 0.676 | 面积过小过大,形状较差,对土地利用产生严重的影响 | 1.352 |
| 人口状况 | 人口密度 | 人口密度适中 | 1.1004 | 人口密度较适中 | 0.5502 | 一般 | 0 | 人口密度较高或较低 | 0.9464 | 人口密度过高或过低 | 1.8928 |
| 城市规划 | 规划发展方向 | 住宅用地 | 1.2576 | 商住混合、公建用地 | 0.6288 | 商服用地 | 0 | 公用设施用地 | 1.0816 | 工矿仓储、交通及其他用地 | 2.1632 |

表 21 保定市中心城区宅基地宗地地价影响因素指标说明与修正系数表（V级地）

| 项目 | | 优 | | 较优 | | 一般 | | 较差 | | 劣 | |
|---------|--------------|-----------|--------|--------------|---------|--------------|---|--------------|--------|-----------|--------|
| 因素 | 因子 | 因素指标 | + | 因素指标 | + | 因素指标 | + | 因素指标 | - | 因素指标 | - |
| 繁华程度 | 距商服中心、农贸市场距离 | <4000m | 2.6220 | 4000-4800m | 1.311 | 4800-5600m | | 5600-6400m | 1.6668 | >6400m | 3.3336 |
| | 商服中心功能完备度 | 齐备 | 1.9665 | 较齐备 | 0.9833 | 一般 | 0 | 较差 | 1.2501 | 差 | 2.5002 |
| 交通条件 | 道路通达度 | 国道能通达 | 1.3110 | 省道能通达 | 0.6555 | 县道能通达 | 0 | 乡道能通达 | 0.8334 | 村里道路能通达 | 1.6668 |
| | 公交便捷度 | 公交充足,出行方便 | 1.0925 | 公交较充足,出行较方便 | 0.54625 | 一般 | 0 | 公交较少,出行不太方便 | 0.6945 | 公交少,出行不方便 | 1.389 |
| | 距保定东站 | <10000m | 0.6555 | 10000-15000m | 0.32775 | 15000-18500m | | 18500-20000m | 0.4167 | >20000m | 0.8334 |
| | 距火车站距离 | <4800m | 0.6555 | 4800-6600m | 0.32775 | 6600-8400m | | 8400-10200m | 0.4167 | >10200m | 0.8334 |
| | 距长途汽车站距离 | <6400m | 0.6555 | 6400-9000m | 0.32775 | 9000-11600m | | 11600-13200m | 0.4167 | >13200m | 0.8334 |
| 基础设施 | 基础设施 | 完善 | 1.0925 | 较完善 | 0.54625 | 一般 | 0 | 较差 | 0.6945 | 差 | 1.389 |
| 公共设施完备度 | 距中学距离 | <600m | 0.8740 | 600-1000m | 0.437 | 1000-1600m | | 1600-2600m | 0.5556 | >2600m | 1.1112 |
| | 距小学距离 | <400m | 1.3110 | 400-800m | 0.6555 | 800-1300m | | 1300-1800m | 0.8334 | >1800m | 1.6668 |

| 项目 | | 优 | | 较优 | | 一般 | | 较劣 | | 劣 | |
|---------|------------|------------------|--------|---------------|---------|----------------|----|--------------------------|--------|--------------------------|--------|
| 因素 | 因子 | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | -% | 因素指标 | -% |
| | 距医院距离 | <800m | 1.0925 | 800-1900m | 0.54625 | 1900-3100m | | 3100-4200m | 0.6945 | >4200m | 1.389 |
| | 距文娱设施距离 | <800m | 1.0925 | 800-1500m | 0.54625 | 1500-2200m | | 2200-3000m | 0.6945 | >3000m | 1.389 |
| 经济发展水平 | 所在区域经济发展水平 | 经济水平高 | 1.7480 | 经济水平较高 | 0.874 | 一般 | 0 | 经济水平较低 | 1.1112 | 经济水平低 | 2.2224 |
| 环境条件 | 农村人居环境状况 | 优 | 1.3110 | 较优 | 0.6555 | 一般 | 0 | 较劣 | 0.8334 | 劣 | 1.6668 |
| 宗地面积与形状 | 宗地面积与形状 | 面积形状适中,对土地利用极为有利 | 1.0925 | 面积形状对土地利用较为有利 | 0.54625 | 面积形状对土地利用无不良影响 | 0 | 面积较小或较大,形状不规则,对土地利用有一定影响 | 0.6945 | 面积过小过大,形状较差,对土地利用产生严重的影响 | 1.389 |
| 人口状况 | 人口密度 | 人口密度适中 | 1.5295 | 人口密度较适中 | 0.76475 | 一般 | 0 | 人口密度较高或较低 | 0.9723 | 人口密度过高或过低 | 1.9446 |
| 城市规划 | 规划发展方向 | 住宅用地 | 1.7480 | 商住混合、公建用地 | 0.874 | 商服用地 | 0 | 公用设施用地 | 1.1112 | 工矿仓储、交通及其他用地 | 2.2224 |

表 22 保定市中心城区宅基地宗地地价影响因素指标说明与修正系数表（VI级地）

| 项目 | | 优 | | 较优 | | 一般 | | 较差 | | 劣 | |
|---------|--------------|-----------|--------|--------------|--------|--------------|---|--------------|--------|----------|--------|
| 因素 | 因子 | 因素指标 | + | 因素指标 | + | 因素指标 | + | 因素指标 | - | 因素指标 | - |
| 繁华程度 | 距商服中心、农贸市场距离 | <4000m | 2.8728 | 4000-4800m | 1.4364 | 4800-5600m | | 5600-6400m | 1.5456 | >6400m | 3.0912 |
| | 商服中心功能齐备度 | 齐备 | 2.1546 | 较齐备 | 1.0773 | 一般 | 0 | 较差 | 1.1592 | 差 | 2.3184 |
| 交通条件 | 道路通达度 | 国道能通达 | 1.4364 | 省道能通达 | 0.7182 | 县道能通达 | 0 | 乡道能通达 | 0.7728 | 村里道路能通达 | 1.5456 |
| | 公交便捷度 | 公交充足，出行方便 | 1.1970 | 公交较充足，出行较方便 | 0.5985 | 一般 | 0 | 公交较少，出不太方便 | 0.644 | 公交少，出不方便 | 1.288 |
| | 距保定东站 | <10000m | 0.7182 | 10000-15000m | 0.3591 | 15000-18500m | | 18500-20000m | 0.3864 | >20000m | 0.7728 |
| | 距火车站距离 | <4800m | 0.7182 | 4800-6600m | 0.3591 | 6600-8400m | | 8400-10200m | 0.3864 | >10200m | 0.7728 |
| | 距长途汽车站距离 | <6400m | 0.7182 | 6400-9000m | 0.3591 | 9000-11600m | | 11600-13200m | 0.3864 | >13200m | 0.7728 |
| 基础设施 | 基础设施 | 完善 | 1.1970 | 较完善 | 0.5985 | 一般 | 0 | 较差 | 0.644 | 差 | 1.288 |
| 公共设施完备度 | 距中学距离 | <600m | 0.9576 | 600-1000m | 0.4788 | 1000-1600m | | 1600-2600m | 0.5152 | >2600m | 1.0304 |
| | 距小学距离 | <400m | 1.4364 | 400-800m | 0.7182 | 800-1300m | | 1300-1800m | 0.7728 | >1800m | 1.5456 |
| | 距医院距离 | <800m | 1.1970 | 800-1900m | 0.5985 | 1900-3100m | | 3100-4200m | 0.644 | >4200m | 1.288 |
| | 距文娱设施距离 | <800m | 1.1970 | 800-1500m | 0.5985 | 1500-2200m | | 2200-3000m | 0.644 | >3000m | 1.288 |

| 项目 | | 优 | | 较优 | | 一般 | | 较劣 | | 劣 | |
|---------|------------|------------------|--------|---------------|--------|----------------|----|--------------------------|--------|--------------------------|--------|
| 因素 | 因子 | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | -% | 因素指标 | -% |
| 经济发展水平 | 所在区域经济发展水平 | 经济水平高 | 1.9152 | 经济水平较高 | 0.9576 | 一般 | 0 | 经济水平较低 | 1.0304 | 经济水平低 | 2.0608 |
| 环境条件 | 农村人居环境状况 | 优 | 1.4364 | 较优 | 0.7182 | 一般 | 0 | 较劣 | 0.7728 | 劣 | 1.5456 |
| 宗地面积与形状 | 宗地面积与形状 | 面积形状适中，对土地利用极为有利 | 1.1970 | 面积形状对土地利用较为有利 | 0.5985 | 面积形状对土地利用无不良影响 | 0 | 面积较小或较大，形状不规则，对土地利用有一定影响 | 0.644 | 面积过小过大，形状较差，对土地利用产生严重的影响 | 1.288 |
| 人口状况 | 人口密度 | 人口密度适中 | 1.6758 | 人口密度较适中 | 0.8379 | 一般 | 0 | 人口密度较高或较低 | 0.9016 | 人口密度过高或过低 | 1.8032 |
| 城市规划 | 规划发展方向 | 住宅用地 | 1.9152 | 商住混合、公建用地 | 0.9576 | 商服用地 | 0 | 公用设施用地 | 1.0304 | 工矿仓储、交通及其他用地 | 2.0608 |

表 23 保定市中心城区宅基地宗地地价影响因素指标说明与修正系数表（Ⅶ级地）

| 项目 | | 优 | | 较优 | | 一般 | | 较劣 | | 劣 | |
|---------|--------------|-----------|--------|--------------|---------|--------------|---|--------------|--------|----------|--------|
| 因素 | 因子 | 因素指标 | + | 因素指标 | + | 因素指标 | + | 因素指标 | - | 因素指标 | - |
| 繁华程度 | 距商服中心、农贸市场距离 | <4000m | 3.2532 | 4000-4800m | 1.6266 | 4800-5600m | | 5600-6400m | 1.4664 | >6400m | 2.9328 |
| | 商服中心功能齐备度 | 齐备 | 2.4399 | 较齐备 | 1.21995 | 一般 | 0 | 较差 | 1.0998 | 差 | 2.1996 |
| 交通条件 | 道路通达度 | 国道能通达 | 1.6266 | 省道能通达 | 0.8133 | 县道能通达 | 0 | 乡道能通达 | 0.7332 | 村里道路能通达 | 1.4664 |
| | 公交便捷度 | 公交充足，出行方便 | 1.3555 | 公交较充足，出行较方便 | 0.67775 | 一般 | 0 | 公交较少，出不太方便 | 0.611 | 公交少，出不方便 | 1.222 |
| | 距保定东站 | <10000m | 0.8133 | 10000-15000m | 0.40665 | 15000-18500m | | 18500-20000m | 0.3666 | >20000m | 0.7332 |
| | 距火车站距离 | <4800m | 0.8133 | 4800-6600m | 0.40665 | 6600-8400m | | 8400-10200m | 0.3666 | >10200m | 0.7332 |
| | 距长途汽车站距离 | <6400m | 0.8133 | 6400-9000m | 0.40665 | 9000-11600m | | 11600-13200m | 0.3666 | >13200m | 0.7332 |
| 基础设施 | 基础设施 | 完善 | 1.3555 | 较完善 | 0.67775 | 一般 | 0 | 较差 | 0.611 | 差 | 1.222 |
| 公共设施完备度 | 距中学距离 | <600m | 1.0844 | 600-1000m | 0.5422 | 1000-1600m | | 1600-2600m | 0.4888 | >2600m | 0.9776 |
| | 距小学距离 | <400m | 1.6266 | 400-800m | 0.8133 | 800-1300m | | 1300-1800m | 0.7332 | >1800m | 1.4664 |
| | 距医院距离 | <800m | 1.3555 | 800-1900m | 0.67775 | 1900-3100m | | 3100-4200m | 0.611 | >4200m | 1.222 |

| 项目 | | 优 | | 较优 | | 一般 | | 较劣 | | 劣 | |
|---------|------------|------------------|--------|---------------|---------|----------------|----|--------------------------|--------|--------------------------|--------|
| 因素 | 因子 | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | -% | 因素指标 | -% |
| | 距文娱设施距离 | <800m | 1.3555 | 800-1500m | 0.67775 | 1500-2200m | | 2200-3000m | 0.611 | >3000m | 1.222 |
| 经济发展水平 | 所在区域经济发展水平 | 经济水平高 | 2.1688 | 经济水平较高 | 1.0844 | 一般 | 0 | 经济水平较低 | 0.9776 | 经济水平低 | 1.9552 |
| 环境条件 | 农村人居环境状况 | 优 | 1.6266 | 较优 | 0.8133 | 一般 | 0 | 较劣 | 0.7332 | 劣 | 1.4664 |
| 宗地面积与形状 | 宗地面积与形状 | 面积形状适中,对土地利用极为有利 | 1.3555 | 面积形状对土地利用较为有利 | 0.67775 | 面积形状对土地利用无不良影响 | 0 | 面积较小或较大,形状不规则,对土地利用有一定影响 | 0.611 | 面积过小过大,形状较差,对土地利用产生严重的影响 | 1.222 |
| 人口状况 | 人口密度 | 人口密度适中 | 1.8977 | 人口密度较适中 | 0.94885 | 一般 | 0 | 人口密度较高或较低 | 0.8554 | 人口密度过高或过低 | 1.7108 |
| 城市规划 | 规划发展方向 | 住宅用地 | 2.1688 | 商住混合、公建用地 | 1.0844 | 商服用地 | 0 | 公用设施用地 | 0.9776 | 工矿仓储、交通及其他用地 | 1.9552 |

(三) 工业用地宗地地价区位因素修正体系

表 24 保定市中心城区工业用地宗地地价影响因素指标说明与修正系数表 (I 级地)

| 项目 | | 优 | | 较优 | | 一般 | | 较差 | | 劣 | |
|---------|------------|--------------|--------|------------------|--------|----------------|----|----------------|--------|---------------|--------|
| 因素 | 因子 | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | -% | 因素指标 | -% |
| 产业集聚度 | 产业集聚度 | 集聚度高 | 5.2421 | 集聚度较高 | 2.6211 | 一般 | 0 | 集聚度较低 | 0.7040 | 集聚度低 | 1.4079 |
| 交通条件 | 距高速路口的距离 | ≤ 500 | 2.7590 | 500-800 | 1.3795 | 800-1100 | 0 | 1100-1400 | 0.3705 | > 1400 | 0.7410 |
| | 道路类型 | 交通型主干道 | 5.7939 | 混合型主干道 | 2.8970 | 生活型主干道 | 0 | 次干道 | 0.7781 | 支路及其他 | 1.5561 |
| | 距汽车站距离 | ≤ 450 | 2.4831 | 450-650 | 1.2416 | 650-850 | 0 | 850-1050 | 0.3335 | > 1050 | 0.6669 |
| 基础设施 | 基础设施完善度 | 基础设施完善度 | 3.0349 | 较完善 | 1.5175 | 一般 | 0 | 较不完善 | 0.4076 | 不完善 | 0.8151 |
| 宗地形状与面积 | 宗地形状与面积 | 形状规则 便于利用 | 3.8626 | 形状规则 适于利用 | 1.9313 | 形状规则 不影响使用 | 0 | 形状不规则 不影响使用 | 0.5187 | 形状不规则 影响使用 | 1.0374 |
| 城市规划 | 区域土地利用发展方向 | 工矿仓储用地 | 4.4144 | 以工矿仓储, 有公共设施用地为主 | 2.2072 | 以市政公用设施、住宅用地为主 | 0 | 商住等混合用地 | 0.5928 | 商业区或住宅区 | 1.1856 |

表 25 保定市中心城区工业用地宗地地价影响因素指标说明与修正系数表（Ⅱ级地）

| 项目 | | 优 | | 较优 | | 一般 | | 较劣 | | 劣 | |
|---------|------------|----------|--------|-----------------|--------|----------------|----|------------|--------|-----------|--------|
| 因素 | 因子 | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | -% | 因素指标 | -% |
| 产业集聚度 | 产业集聚度 | 集聚度高 | 1.7822 | 集聚度较高 | 0.8911 | 一般 | 0 | 集聚度较低 | 0.8911 | 集聚度低 | 1.7822 |
| 交通条件 | 距高速路口的距离 | ≤580 | 0.9380 | 680-980 | 0.4690 | 980-1280 | 0 | 1280-1580 | 0.4690 | >1580 | 0.9380 |
| | 道路类型 | 交通型主干道 | 1.9698 | 混合型主干道 | 0.9849 | 生活型主干道 | 0 | 次干道 | 0.9849 | 支路及其他 | 1.9698 |
| | 距汽车站距离 | <550 | 0.8442 | 550-750 | 0.4221 | 750-950 | 0 | 950-1150 | 0.4221 | >1150 | 0.8442 |
| 基础设施 | 基础设施完善度 | 基础设施完善度 | 1.0318 | 较完善 | 0.5159 | 一般 | 0 | 较不完善 | 0.5159 | 不完善 | 1.0318 |
| 宗地形状与面积 | 宗地形状与面积 | 形状规则便于利用 | 1.3132 | 形状规则 适于利用 | 0.6566 | 形状规则 不影响使用 | 0 | 形状不规则不影响使用 | 0.6566 | 形状不规则影响使用 | 1.3132 |
| 城市规划 | 区域土地利用发展方向 | 工矿仓储用地 | 1.5008 | 以工矿仓储，有公共设施用地为主 | 0.7504 | 以市政公用设施、住宅用地为主 | 0 | 商住等混合用地 | 0.7504 | 商业区或住宅区 | 1.5008 |

表 26 保定市中心城区工业用地宗地地价影响因素指标说明与修正系数表（Ⅲ级地）

| 项目 | | 优 | | 较优 | | 一般 | | 较劣 | | 劣 | |
|---------|------------|----------|--------|-----------------|--------|----------------|----|------------|--------|-----------|--------|
| 因素 | 因子 | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | -% | 因素指标 | -% |
| 产业集聚度 | 产业集聚度 | 集聚度高 | 2.0349 | 集聚度较高 | 0.9728 | 一般 | 0 | 集聚度较低 | 0.6783 | 集聚度低 | 1.3566 |
| 交通条件 | 距高速路口的距离 | ≤680 | 1.0710 | 680-980 | 0.5120 | 980-1280 | 0 | 1280-1580 | 0.3570 | >1580 | 0.7140 |
| | 道路类型 | 交通型主干道 | 2.2491 | 混合型主干道 | 1.0752 | 生活型主干道 | 0 | 次干道 | 0.7497 | 支路及其他 | 1.4994 |
| | 距汽车站距离 | <550 | 0.9639 | 550-750 | 0.4608 | 750-950 | 0 | 950-1150 | 0.3213 | >1150 | 0.6426 |
| 基础设施 | 基础设施完善度 | 基础设施完善度 | 1.1781 | 较完善 | 0.5632 | 一般 | 0 | 较不完善 | 0.3927 | 不完善 | 0.7854 |
| 宗地形状与面积 | 宗地形状与面积 | 形状规则便于利用 | 1.4994 | 形状规则 适于利用 | 0.7168 | 形状规则 不影响使用 | 0 | 形状不规则不影响使用 | 0.4998 | 形状不规则影响使用 | 0.9996 |
| 城市规划 | 区域土地利用发展方向 | 工矿仓储用地 | 1.7136 | 以工矿仓储，有公共设施用地为主 | 0.8192 | 以市政公用设施、住宅用地为主 | 0 | 商住等混合用地 | 0.5712 | 商业区或住宅区 | 1.1424 |

表 27 保定市中心城区工业用地宗地地价影响因素指标说明与修正系数表（IV级地）

| 项目 | | 优 | | 较优 | | 一般 | | 较劣 | | 劣 | |
|---------|------------|----------|--------|-----------------|--------|----------------|----|------------|--------|-----------|--------|
| 因素 | 因子 | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | -% | 因素指标 | -% |
| 产业集聚度 | 产业集聚度 | 集聚度高 | 1.2673 | 集聚度较高 | 0.6337 | 一般 | 0 | 集聚度较低 | 0.8864 | 集聚度低 | 1.7727 |
| 交通条件 | 距高速路口的距离 | ≤680 | 0.6670 | 680-980 | 0.3335 | 980-1280 | 0 | 1280-1580 | 0.4665 | >1580 | 0.9330 |
| | 道路类型 | 交通型主干道 | 1.4007 | 混合型主干道 | 0.7004 | 生活型主干道 | 0 | 次干道 | 0.9797 | 支路及其他 | 1.9593 |
| | 距汽车站距离 | <550 | 0.6003 | 550-750 | 0.3002 | 750-950 | 0 | 950-1150 | 0.4199 | >1150 | 0.8397 |
| 基础设施 | 基础设施完善度 | 基础设施完善度 | 0.7337 | 较完善 | 0.3669 | 一般 | 0 | 较不完善 | 0.5132 | 不完善 | 1.0263 |
| 宗地形状与面积 | 宗地形状与面积 | 形状规则便于利用 | 0.9338 | 形状规则 适于利用 | 0.4669 | 形状规则 不影响使用 | 0 | 形状不规则不影响使用 | 0.6531 | 形状不规则影响使用 | 1.3062 |
| 城市规划 | 区域土地利用发展方向 | 工矿仓储用地 | 1.0672 | 以工矿仓储，有公共设施用地为主 | 0.5336 | 以市政公用设施、住宅用地为主 | 0 | 商住等混合用地 | 0.7464 | 商业区或住宅区 | 1.4928 |

表 28 保定市中心城区工业用地宗地地价影响因素指标说明与修正系数表（V级地）

| 项目 | | 优 | | 较优 | | 一般 | | 较劣 | | 劣 | |
|---------|------------|----------|--------|-----------------|--------|----------------|----|------------|--------|-----------|--------|
| 因素 | 因子 | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | -% | 因素指标 | -% |
| 产业集聚度 | 产业集聚度 | 集聚度高 | 2.2458 | 集聚度较高 | 1.1229 | 一般 | 0 | 集聚度较低 | 2.2458 | 集聚度低 | 4.4916 |
| 交通条件 | 距高速路口的距离 | ≤680 | 1.1820 | 680-980 | 0.5910 | 980-1280 | 0 | 1280-1580 | 1.1820 | >1580 | 2.3640 |
| | 道路类型 | 交通型主干道 | 2.4822 | 混合型主干道 | 1.2411 | 生活型主干道 | 0 | 次干道 | 2.4822 | 支路及其他 | 4.9644 |
| | 距汽车站距离 | <550 | 1.0638 | 550-750 | 0.5319 | 750-950 | 0 | 950-1150 | 1.0638 | >1150 | 2.1276 |
| 基础设施 | 基础设施完善度 | 基础设施完善度 | 1.3002 | 较完善 | 0.6501 | 一般 | 0 | 较不完善 | 1.3002 | 不完善 | 2.6004 |
| 宗地形状与面积 | 宗地形状与面积 | 形状规则便于利用 | 1.6548 | 形状规则 适于利用 | 0.8274 | 形状规则 不影响使用 | 0 | 形状不规则不影响使用 | 1.6548 | 形状不规则影响使用 | 3.3096 |
| 城市规划 | 区域土地利用发展方向 | 工矿仓储用地 | 1.8912 | 以工矿仓储，有公共设施用地为主 | 0.9456 | 以市政公用设施、住宅用地为主 | 0 | 商住等混合用地 | 1.8912 | 商业区或住宅区 | 3.7824 |

表 29 保定市中心城区工业用地宗地地价影响因素指标说明与修正系数表 (VI 级地)

| 项目 | | 优 | | 较优 | | 一般 | | 较劣 | | 劣 | |
|---------|------------|----------|--------|------------------|--------|----------------|---|------------|--------|-----------|--------|
| 因素 | 因子 | 因素指标 | + | 因素指标 | + | 因素指标 | + | 因素指标 | - | 因素指标 | - |
| 产业集聚度 | 产业集聚度 | 集聚度高 | 4.9761 | 集聚度较高 | 2.4881 | 一般 | 0 | 集聚度较低 | 0.4978 | 集聚度低 | 0.9956 |
| 交通条件 | 距高速路口的距离 | ≤680 | 2.6190 | 680-980 | 1.3095 | 980-1280 | 0 | 1280-1580 | 0.2620 | >1580 | 0.5240 |
| | 道路类型 | 交通型主干道 | 5.4999 | 混合型主干道 | 2.7500 | 生活型主干道 | 0 | 次干道 | 0.5502 | 支路及其他 | 1.1004 |
| | 距汽车站距离 | <550 | 2.3571 | 550-750 | 1.1786 | 750-950 | 0 | 950-1150 | 0.2358 | >1150 | 0.4716 |
| 基础设施 | 基础设施完善度 | 基础设施完善度 | 2.8809 | 较完善 | 1.4405 | 一般 | 0 | 较不完善 | 0.2882 | 不完善 | 0.5764 |
| 宗地形状与面积 | 宗地形状与面积 | 形状规则便于利用 | 3.6666 | 形状规则 适于利用 | 1.8333 | 形状规则 不影响使用 | 0 | 形状不规则不影响使用 | 0.3668 | 形状不规则影响使用 | 0.7336 |
| 城市规划 | 区域土地利用发展方向 | 工矿仓储用地 | 4.1904 | 以工矿仓储, 有公共设施用地为主 | 2.0952 | 以市政公用设施、住宅用地为主 | 0 | 商住等混合用地 | 0.4192 | 商业区或住宅区 | 0.8384 |

表 30 保定市中心城区工业用地宗地地价影响因素指标说明与修正系数表（VII级地）

| 项目 | | 优 | | 较优 | | 一般 | | 较劣 | | 劣 | |
|---------|------------|----------|--------|-----------------|--------|----------------|---|------------|--------|-----------|--------|
| 因素 | 因子 | 因素指标 | + | 因素指标 | + | 因素指标 | + | 因素指标 | - | 因素指标 | - |
| 产业集聚度 | 产业集聚度 | 集聚度高 | 1.0716 | 集聚度较高 | 0.5358 | 一般 | 0 | 集聚度较低 | 2.4358 | 集聚度低 | 4.8716 |
| 交通条件 | 距高速路口的距离 | ≤680 | 0.5640 | 680-980 | 0.2820 | 980-1280 | 0 | 1280-1580 | 1.2820 | >1580 | 2.5640 |
| | 道路类型 | 交通型主干道 | 1.1844 | 混合型主干道 | 0.5922 | 生活型主干道 | 0 | 次干道 | 2.6922 | 支路及其他 | 5.3844 |
| | 距汽车站距离 | <550 | 0.5076 | 550-750 | 0.2538 | 750-950 | 0 | 950-1150 | 1.1538 | >1150 | 2.3076 |
| 基础设施 | 基础设施完善度 | 基础设施完善度 | 0.6204 | 较完善 | 0.3102 | 一般 | 0 | 较不完善 | 1.4102 | 不完善 | 2.8204 |
| 宗地形状与面积 | 宗地形状与面积 | 形状规则便于利用 | 0.7896 | 形状规则 适于利用 | 0.3948 | 形状规则 不影响使用 | 0 | 形状不规则不影响使用 | 1.7948 | 形状不规则影响使用 | 3.5896 |
| 城市规划 | 区域土地利用发展方向 | 工矿仓储用地 | 0.9024 | 以工矿仓储，有公共设施用地为主 | 0.4512 | 以市政公用设施、住宅用地为主 | 0 | 商住等混合用地 | 2.0512 | 商业区或住宅区 | 4.1024 |

(四) 公共管理与公共服务用地宗地地价区位因素修正体系

表 31 机关团体用地（非营利性）基准地价影响因素指标说明与修正系数表（I 级）

| 项目 | | 优 | | 较优 | | 一般 | | 较差 | | 劣 | |
|---------|---------|--|--------|--------------------------------------|--------|--------------------------------------|----|--------------------------------------|--------|-------------------------------------|--------|
| 因素 | 因子 | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | -% | 因素指标 | -% |
| 公用设施影响度 | 公共设施完备度 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离近，方便生活 | 6.3456 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离较近 | 3.1728 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离一般 | 0 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离较远 | 1.7928 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离远 | 3.5856 |
| 交通条件 | 道路类型 | 交通型主干道 | 2.1152 | 混合型主干道 | 1.0576 | 生活型主干道 | 0 | 次干道 | 0.5976 | 支路及其他 | 1.1952 |
| | 距汽车站距离 | ≤450 | 2.9084 | 450-650 | 1.4542 | 650-850 | 0 | 850-1050 | 0.8217 | >1050 | 1.6434 |
| 基础设施 | 基础设施完善度 | 完善 | 3.4372 | 较完善 | 1.7186 | 一般 | 0 | 较不完善 | 0.9711 | 不完善 | 1.9422 |
| 宗地形状与面积 | 宗地地形 | 平坦 | 2.9084 | 较平坦，起伏<1米 | 1.4542 | 基本平坦，起伏<2米 | 0 | 存在一定起伏，起伏2-5米 | 0.8217 | 起伏较大，起伏>5米 | 1.6434 |
| | 宗地形状 | 形状规则便于利用 | 2.1152 | 形状规则适于利用 | 1.0576 | 形状基本规则不影响使用 | 0 | 形状不规则不影响使用 | 0.5976 | 形状不规则影响使用 | 1.1952 |
| | 宗地面积 | 不影响建设规划 | 2.3796 | 对建设规划略有影响 | 1.1898 | 对建设规划有影响 | 0 | 对建设规划影响较严重 | 0.6723 | 对建设规划影响严重 | 1.3446 |
| 环境条件 | 环境质量优劣度 | 环境优美，绿化好 | 4.2304 | 环境较优 | 2.1152 | 一般 | 0 | 较重污染 | 1.1952 | 严重污染 | 2.3904 |

表 32 机关团体用地（非营利性）基准地价影响因素指标说明与修正系数表（Ⅱ级）

| 项目 | | 优 | | 较优 | | 一般 | | 较差 | | 劣 | |
|---------|---------|--|--------|--------------------------------------|--------|--------------------------------------|----|--------------------------------------|--------|-------------------------------------|--------|
| 因素 | 因子 | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | -% | 因素指标 | -% |
| 公用设施影响度 | 公共设施完备度 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离近，方便生活 | 4.3344 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离较近 | 2.1672 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离一般 | 0 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离较远 | 1.1664 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离远 | 2.3328 |
| 交通条件 | 道路类型 | 交通型主干道 | 1.4448 | 混合型主干道 | 0.7224 | 生活型主干道 | 0 | 次干道 | 0.3888 | 支路及其他 | 0.7776 |
| | 距汽车站距离 | ≤450 | 1.9866 | 450-650 | 0.9933 | 650-850 | 0 | 850-1050 | 0.5346 | >1050 | 1.0692 |
| 基础设施 | 基础设施完善度 | 完善 | 2.3478 | 较完善 | 1.1739 | 一般 | 0 | 较不完善 | 0.6318 | 不完善 | 1.2636 |
| 宗地形状与面积 | 宗地地形 | 平坦 | 1.9866 | 较平坦，起伏<1米 | 0.9933 | 基本平坦，起伏<2米 | 0 | 存在一定起伏，起伏2-5米 | 0.5346 | 起伏较大，起伏>5米 | 1.0692 |
| | 宗地形状 | 形状规则便于利用 | 1.4448 | 形状规则适于利用 | 0.7224 | 形状基本规则不影响使用 | 0 | 形状不规则不影响使用 | 0.3888 | 形状不规则影响使用 | 0.7776 |
| | 宗地面积 | 不影响建设规划 | 1.6254 | 对建设规划略有影响 | 0.8127 | 对建设规划有影响 | 0 | 对建设规划影响较严重 | 0.4374 | 对建设规划影响严重 | 0.8748 |
| 环境条件 | 环境质量优劣度 | 环境优美，绿化好 | 2.8896 | 环境较优 | 1.4448 | 一般 | 0 | 较重污染 | 0.7776 | 严重污染 | 1.5552 |

表 33 机关团体用地（非营利性）基准地价影响因素指标说明与修正系数表（Ⅲ级）

| 项目 | | 优 | | 较优 | | 一般 | | 较差 | | 劣 | |
|---------|---------|--|--------|--------------------------------------|--------|--------------------------------------|---|--------------------------------------|--------|-------------------------------------|--------|
| 因素 | 因子 | 因素指标 | + | 因素指标 | + | 因素指标 | + | 因素指标 | - | 因素指标 | - |
| 公用设施影响度 | 公共设施完备度 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离近，方便生活 | 2.6664 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离较近 | 1.3332 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离一般 | 0 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离较远 | 2.286 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离远 | 4.5720 |
| 交通条件 | 道路类型 | 交通型主干道 | 0.8888 | 混合型主干道 | 0.4444 | 生活型主干道 | 0 | 次干道 | 0.7620 | 支路及其他 | 1.5240 |
| | 距汽车站距离 | ≤450 | 1.2221 | 450-650 | 0.6111 | 650-850 | 0 | 850-1050 | 1.0478 | >1050 | 2.0955 |
| 基础设施 | 基础设施完善度 | 完善 | 1.4443 | 较完善 | 0.7222 | 一般 | | 较不完善 | 1.2383 | 不完善 | 2.4765 |
| 宗地形状与面积 | 宗地地形 | 平坦 | 1.2221 | 较平坦，起伏<1米 | 0.6111 | 基本平坦，起伏<2米 | 0 | 存在一定起伏，起伏2-5米 | 1.0478 | 起伏较大，起伏>5米 | 2.0955 |
| | 宗地形状 | 形状规则便于利用 | 0.8888 | 形状规则适于利用 | 0.4444 | 形状基本规则不影响使用 | 0 | 形状不规则不影响使用 | 0.7620 | 形状不规则影响使用 | 1.5240 |
| | 宗地面积 | 不影响建设规划 | 0.9999 | 对建设规划略有影响 | 0.5000 | 对建设规划有影响 | 0 | 对建设规划影响较严重 | 0.8573 | 对建设规划影响严重 | 1.7145 |
| 环境条件 | 环境质量优劣度 | 环境优美，绿化好 | 1.7776 | 环境较优 | 0.8888 | 一般 | 0 | 较重污染 | 1.5240 | 严重污染 | 3.0480 |

表 34 机关团体用地（非营利性）基准地价影响因素指标说明与修正系数表（IV级）

| 项目 | | 优 | | 较优 | | 一般 | | 较差 | | 劣 | |
|---------|---------|--|--------|--------------------------------------|--------|--------------------------------------|---|--------------------------------------|--------|-------------------------------------|--------|
| 因素 | 因子 | 因素指标 | + | 因素指标 | + | 因素指标 | + | 因素指标 | - | 因素指标 | - |
| 公用设施影响度 | 公共设施完备度 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离近，方便生活 | 5.8176 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离较近 | 2.9088 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离一般 | 0 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离较远 | 1.212 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离远 | 2.4240 |
| 交通条件 | 道路类型 | 交通型主干道 | 1.9392 | 混合型主干道 | 0.9696 | 生活型主干道 | 0 | 次干道 | 0.4040 | 支路及其他 | 0.8080 |
| | 距汽车站距离 | ≤450 | 2.6664 | 450-650 | 1.3332 | 650-850 | 0 | 850-1050 | 0.5555 | >1050 | 1.1110 |
| 基础设施 | 基础设施完善度 | 完善 | 3.1512 | 较完善 | 1.5756 | 一般 | 0 | 较不完善 | 0.6565 | 不完善 | 1.3130 |
| 宗地形状与面积 | 宗地地形 | 平坦 | 2.6664 | 较平坦，起伏<1米 | 1.3332 | 基本平坦，起伏<2米 | 0 | 存在一定起伏，起伏2-5米 | 0.5555 | 起伏较大，起伏>5米 | 1.1110 |
| | 宗地形状 | 形状规则便于利用 | 1.9392 | 形状规则适于利用 | 0.9696 | 形状基本规则不影响使用 | 0 | 形状不规则不影响使用 | 0.4040 | 形状不规则影响使用 | 0.8080 |
| | 宗地面积 | 不影响建设规划 | 2.1816 | 对建设规划略有影响 | 1.0908 | 对建设规划有影响 | 0 | 对建设规划影响较严重 | 0.4545 | 对建设规划影响严重 | 0.9090 |
| 环境条件 | 环境质量优劣度 | 环境优美，绿化好 | 3.8784 | 环境较优 | 1.9392 | 一般 | 0 | 较重污染 | 0.8080 | 严重污染 | 1.6160 |

表 35 机关团体用地（非营利性）基准地价影响因素指标说明与修正系数表（V级）

| 项目 | | 优 | | 较优 | | 一般 | | 较差 | | 劣 | |
|---------|---------|--|--------|--------------------------------------|--------|--------------------------------------|---|--------------------------------------|--------|-------------------------------------|--------|
| 因素 | 因子 | 因素指标 | + | 因素指标 | + | 因素指标 | + | 因素指标 | - | 因素指标 | - |
| 公用设施影响度 | 公共设施完备度 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离近，方便生活 | 2.868 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离较近 | 1.434 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离一般 | 0 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离较远 | 2.3448 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离远 | 4.6896 |
| 交通条件 | 道路类型 | 交通型主干道 | 0.9560 | 混合型主干道 | 0.4780 | 生活型主干道 | 0 | 次干道 | 0.7816 | 支路及其他 | 1.5632 |
| | 距汽车站距离 | ≤450 | 1.3145 | 450-650 | 0.6573 | 650-850 | 0 | 850-1050 | 1.0747 | >1050 | 2.1494 |
| 基础设施 | 基础设施完善度 | 完善 | 1.5535 | 较完善 | 0.7768 | 一般 | 0 | 较不完善 | 1.2701 | 不完善 | 2.5402 |
| 宗地形状与面积 | 宗地地形 | 平坦 | 1.3145 | 较平坦，起伏<1米 | 0.6573 | 基本平坦，起伏<2米 | 0 | 存在一定起伏，起伏2-5米 | 1.0747 | 起伏较大，起伏>5米 | 2.1494 |
| | 宗地形状 | 形状规则便于利用 | 0.9560 | 形状规则适于利用 | 0.4780 | 形状基本规则不影响使用 | 0 | 形状不规则不影响使用 | 0.7816 | 形状不规则影响使用 | 1.5632 |
| | 宗地面积 | 不影响建设规划 | 1.0755 | 对建设规划略有影响 | 0.5378 | 对建设规划有影响 | 0 | 对建设规划影响较严重 | 0.8793 | 对建设规划影响严重 | 1.7586 |
| 环境条件 | 环境质量优劣度 | 环境优美，绿化好 | 1.9120 | 环境较优 | 0.9560 | 一般 | 0 | 较重污染 | 1.5632 | 严重污染 | 3.1264 |

表 36 机关团体用地（非营利性）基准地价影响因素指标说明与修正系数表（VI 级）

| 项目 | | 优 | | 较优 | | 一般 | | 较劣 | | 劣 | |
|---------|---------|--|--------|--------------------------------------|--------|--------------------------------------|----|--------------------------------------|--------|-------------------------------------|--------|
| 因素 | 因子 | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | -% | 因素指标 | -% |
| 公用设施影响度 | 公共设施完备度 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离近，方便生活 | 5.8176 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离较近 | 2.9088 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离一般 | 0 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离较远 | 3.0912 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离远 | 6.1824 |
| 交通条件 | 道路类型 | 交通型主干道 | 1.9392 | 混合型主干道 | 0.9696 | 生活型主干道 | 0 | 次干道 | 1.0304 | 支路及其他 | 2.0608 |
| | 距汽车站距离 | ≤450 | 2.6664 | 450-650 | 1.3332 | 650-850 | 0 | 850-1050 | 1.4168 | >1050 | 2.8336 |
| 基础设施 | 基础设施完善度 | 完善 | 3.1512 | 较完善 | 1.5756 | 一般 | | 较不完善 | 1.6744 | 不完善 | 3.3488 |
| 宗地形状与面积 | 宗地地形 | 平坦 | 2.6664 | 较平坦，起伏<1米 | 1.3332 | 基本平坦，起伏<2米 | 0 | 存在一定起伏，起伏2-5米 | 1.4168 | 起伏较大，起伏>5米 | 2.8336 |
| | 宗地形状 | 形状规则便于利用 | 1.9392 | 形状规则适于利用 | 0.9696 | 形状基本规则不影响使用 | 0 | 形状不规则不影响使用 | 1.0304 | 形状不规则影响使用 | 2.0608 |
| | 宗地面积 | 不影响建设规划 | 2.1816 | 对建设规划略有影响 | 1.0908 | 对建设规划有影响 | 0 | 对建设规划影响较严重 | 1.1592 | 对建设规划影响严重 | 2.3184 |
| 环境条件 | 环境质量优劣度 | 环境优美，绿化好 | 3.8784 | 环境较优 | 1.9392 | 一般 | 0 | 较重污染 | 2.0608 | 严重污染 | 4.1216 |

表 37 机关团体用地（非营利性）基准地价影响因素指标说明与修正系数表（VII级）

| 项目 | | 优 | | 较优 | | 一般 | | 较劣 | | 劣 | |
|---------|---------|--|--------|--------------------------------------|--------|--------------------------------------|----|--------------------------------------|--------|-------------------------------------|--------|
| 因素 | 因子 | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | -% | 因素指标 | -% |
| 公用设施影响度 | 公共设施完备度 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离近，方便生活 | 6.5064 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离较近 | 3.2532 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离一般 | 0 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离较远 | 2.9328 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离远 | 5.8656 |
| 交通条件 | 道路类型 | 交通型主干道 | 2.1688 | 混合型主干道 | 1.0844 | 生活型主干道 | 0 | 次干道 | 0.9776 | 支路及其他 | 1.9552 |
| | 距汽车站距离 | ≤450 | 2.9821 | 450-650 | 1.4911 | 650-850 | 0 | 850-1050 | 1.3442 | >1050 | 2.6884 |
| 基础设施 | 基础设施完善度 | 完善 | 3.5243 | 较完善 | 1.7622 | 一般 | 0 | 较不完善 | 1.5886 | 不完善 | 3.1772 |
| 宗地形状与面积 | 宗地地形 | 平坦 | 2.9821 | 较平坦，起伏<1米 | 1.4911 | 基本平坦，起伏<2米 | 0 | 存在一定起伏，起伏2-5米 | 1.3442 | 起伏较大，起伏>5米 | 2.6884 |
| | 宗地形状 | 形状规则便于利用 | 2.1688 | 形状规则适于利用 | 1.0844 | 形状基本规则不影响使用 | 0 | 形状不规则不影响使用 | 0.9776 | 形状不规则影响使用 | 1.9552 |
| | 宗地面积 | 不影响建设规划 | 2.4399 | 对建设规划略有影响 | 1.2200 | 对建设规划有影响 | 0 | 对建设规划影响较严重 | 1.0998 | 对建设规划影响严重 | 2.1996 |
| 环境条件 | 环境质量优劣度 | 环境优美，绿化好 | 4.3376 | 环境较优 | 2.1688 | 一般 | 0 | 较重污染 | 1.9552 | 严重污染 | 3.9104 |

表 38 机关团体用地（营利性）基准地价影响因素指标说明与修正系数表（I 级）

| 项目 | | 优 | | 较优 | | 一般 | | 较差 | | 劣 | |
|---------|---------|--|--------|--------------------------------------|--------|--------------------------------------|----|--------------------------------------|--------|-------------------------------------|--------|
| 因素 | 因子 | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | -% | 因素指标 | -% |
| 公用设施影响度 | 公共设施完备度 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离近，方便生活 | 7.164 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离较近 | 3.582 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离一般 | 0 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离较远 | 0.582 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离远 | 1.1640 |
| 交通条件 | 道路类型 | 交通型主干道 | 2.388 | 混合型主干道 | 1.1940 | 生活型主干道 | 0 | 次干道 | 0.1940 | 支路及其他 | 0.3880 |
| | 距汽车站距离 | ≤450 | 3.2835 | 450-650 | 1.6418 | 650-850 | 0 | 850-1050 | 0.2668 | >1050 | 0.5335 |
| 基础设施 | 基础设施完善度 | 完善 | 3.8805 | 较完善 | 1.9403 | 一般 | 0 | 较不完善 | 0.3153 | 不完善 | 0.6305 |
| 宗地形状与面积 | 宗地地形 | 平坦 | 3.2835 | 较平坦，起伏<1米 | 1.6418 | 基本平坦，起伏<2米 | 0 | 存在一定起伏，起伏2-5米 | 0.2668 | 起伏较大，起伏>5米 | 0.5335 |
| | 宗地形状 | 形状规则便于利用 | 2.388 | 形状规则适于利用 | 1.1940 | 形状基本规则不影响使用 | 0 | 形状不规则不影响使用 | 0.1940 | 形状不规则影响使用 | 0.3880 |
| | 宗地面积 | 不影响建设规划 | 2.6865 | 对建设规划略有影响 | 1.3433 | 对建设规划有影响 | 0 | 对建设规划影响较严重 | 0.2183 | 对建设规划影响严重 | 0.4365 |
| 环境条件 | 环境质量优劣度 | 环境优美，绿化好 | 4.776 | 环境较优 | 2.3880 | 一般 | 0 | 较重污染 | 0.3880 | 严重污染 | 0.7760 |

表 39 机关团体用地（营利性）基准地价影响因素指标说明与修正系数表（Ⅱ级）

| 项目 | | 优 | | 较优 | | 一般 | | 较差 | | 劣 | |
|---------|---------|--|--------|--------------------------------------|--------|--------------------------------------|---|--------------------------------------|--------|-------------------------------------|--------|
| 因素 | 因子 | 因素指标 | + | 因素指标 | + | 因素指标 | + | 因素指标 | - | 因素指标 | - |
| 公用设施影响度 | 公共设施完备度 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离近，方便生活 | 1.3656 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离较近 | 0.6828 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离一般 | 0 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离较远 | 1.0728 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离远 | 2.1456 |
| 交通条件 | 道路类型 | 交通型主干道 | 0.4552 | 混合型主干道 | 0.2276 | 生活型主干道 | 0 | 次干道 | 0.3576 | 支路及其他 | 0.7152 |
| | 距汽车站距离 | ≤450 | 0.6259 | 450-650 | 0.3130 | 650-850 | 0 | 850-1050 | 0.4917 | >1050 | 0.9834 |
| 基础设施 | 基础设施完善度 | 完善 | 0.7397 | 较完善 | 0.3699 | 一般 | 0 | 较不完善 | 0.5811 | 不完善 | 1.1622 |
| 宗地形状与面积 | 宗地地形 | 平坦 | 0.6259 | 较平坦，起伏<1米 | 0.3130 | 基本平坦，起伏<2米 | 0 | 存在一定起伏，起伏2-5米 | 0.4917 | 起伏较大，起伏>5米 | 0.9834 |
| | 宗地形状 | 形状规则便于利用 | 0.4552 | 形状规则适于利用 | 0.2276 | 形状基本规则不影响使用 | 0 | 形状不规则不影响使用 | 0.3576 | 形状不规则影响使用 | 0.7152 |
| | 宗地面积 | 不影响建设规划 | 0.5121 | 对建设规划略有影响 | 0.2561 | 对建设规划有影响 | 0 | 对建设规划影响较严重 | 0.4023 | 对建设规划影响严重 | 0.8046 |
| 环境条件 | 环境质量优劣度 | 环境优美，绿化好 | 0.9104 | 环境较优 | 0.4552 | 一般 | 0 | 较重污染 | 0.7152 | 严重污染 | 1.4304 |

表 40 机关团体用地（营利性）基准地价影响因素指标说明与修正系数表（Ⅲ级）

| 项目 | | 优 | | 较优 | | 一般 | | 较劣 | | 劣 | |
|---------|---------|--|--------|--------------------------------------|--------|--------------------------------------|----|--------------------------------------|--------|-------------------------------------|--------|
| 因素 | 因子 | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | -% | 因素指标 | -% |
| 公用设施影响度 | 公共设施完备度 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离近，方便生活 | 2.6664 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离较近 | 1.3332 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离一般 | 0 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离较远 | 0.8892 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离远 | 1.7784 |
| 交通条件 | 道路类型 | 交通型主干道 | 0.8888 | 混合型主干道 | 0.4444 | 生活型主干道 | 0 | 次干道 | 0.2964 | 支路及其他 | 0.5928 |
| | 距汽车站距离 | ≤450 | 1.2221 | 450-650 | 0.6111 | 650-850 | 0 | 850-1050 | 0.4076 | >1050 | 0.8151 |
| 基础设施 | 基础设施完善度 | 完善 | 1.4443 | 较完善 | 0.7222 | 一般 | 0 | 较不完善 | 0.4817 | 不完善 | 0.9633 |
| 宗地形状与面积 | 宗地地形 | 平坦 | 1.2221 | 较平坦，起伏<1米 | 0.6111 | 基本平坦，起伏<2米 | 0 | 存在一定起伏，起伏2-5米 | 0.4076 | 起伏较大，起伏>5米 | 0.8151 |
| | 宗地形状 | 形状规则便于利用 | 0.8888 | 形状规则适于利用 | 0.4444 | 形状基本规则不影响使用 | 0 | 形状不规则不影响使用 | 0.2964 | 形状不规则影响使用 | 0.5928 |
| | 宗地面积 | 不影响建设规划 | 0.9999 | 对建设规划略有影响 | 0.5000 | 对建设规划有影响 | 0 | 对建设规划影响较严重 | 0.3335 | 对建设规划影响严重 | 0.6669 |
| 环境条件 | 环境质量优劣度 | 环境优美，绿化好 | 1.7776 | 环境较优 | 0.8888 | 一般 | 0 | 较重污染 | 0.5928 | 严重污染 | 1.1856 |

表 41 机关团体用地（营利性）基准地价影响因素指标说明与修正系数表（IV级）

| 项目 | | 优 | | 较优 | | 一般 | | 较劣 | | 劣 | |
|---------|---------|--|--------|--------------------------------------|--------|--------------------------------------|----|--------------------------------------|--------|-------------------------------------|--------|
| 因素 | 因子 | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | -% | 因素指标 | -% |
| 公用设施影响度 | 公共设施完备度 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离近，方便生活 | 2.5008 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离较近 | 1.2504 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离一般 | 0 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离较远 | 2.25 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离远 | 4.5000 |
| 交通条件 | 道路类型 | 交通型主干道 | 0.8336 | 混合型主干道 | 0.4168 | 生活型主干道 | 0 | 次干道 | 0.7500 | 支路及其他 | 1.5000 |
| | 距汽车站距离 | ≤450 | 1.1462 | 450-650 | 0.5731 | 650-850 | 0 | 850-1050 | 1.0313 | >1050 | 2.0625 |
| 基础设施 | 基础设施完善度 | 完善 | 1.3546 | 较完善 | 0.6773 | 一般 | 0 | 较不完善 | 1.2188 | 不完善 | 2.4375 |
| 宗地形状与面积 | 宗地地形 | 平坦 | 1.1462 | 较平坦，起伏<1米 | 0.5731 | 基本平坦，起伏<2米 | 0 | 存在一定起伏，起伏2-5米 | 1.0313 | 起伏较大，起伏>5米 | 2.0625 |
| | 宗地形状 | 形状规则便于利用 | 0.8336 | 形状规则适于利用 | 0.4168 | 形状基本规则不影响使用 | 0 | 形状不规则不影响使用 | 0.7500 | 形状不规则影响使用 | 1.5000 |
| | 宗地面积 | 不影响建设规划 | 0.9378 | 对建设规划略有影响 | 0.4689 | 对建设规划有影响 | 0 | 对建设规划影响较严重 | 0.8438 | 对建设规划影响严重 | 1.6875 |
| 环境条件 | 环境质量优劣度 | 环境优美，绿化好 | 1.6672 | 环境较优 | 0.8336 | 一般 | 0 | 较重污染 | 1.5000 | 严重污染 | 3.0000 |

表 42 机关团体用地（营利性）基准地价影响因素指标说明与修正系数表（V级）

| 项目 | | 优 | | 较优 | | 一般 | | 较劣 | | 劣 | |
|---------|---------|--|--------|--------------------------------------|--------|--------------------------------------|----|--------------------------------------|--------|-------------------------------------|--------|
| 因素 | 因子 | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | -% | 因素指标 | -% |
| 公用设施影响度 | 公共设施完备度 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离近，方便生活 | 5.4408 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离较近 | 2.7204 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离一般 | 0 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离较远 | 2.7204 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离远 | 5.4408 |
| 交通条件 | 道路类型 | 交通型主干道 | 1.8136 | 混合型主干道 | 0.9068 | 生活型主干道 | 0 | 次干道 | 0.9068 | 支路及其他 | 1.8136 |
| | 距汽车站距离 | ≤450 | 2.4937 | 450-650 | 1.2469 | 650-850 | 0 | 850-1050 | 1.2469 | >1050 | 2.4937 |
| 基础设施 | 基础设施完善度 | 完善 | 2.9471 | 较完善 | 1.4736 | 一般 | 0 | 较不完善 | 1.4736 | 不完善 | 2.9471 |
| 宗地形状与面积 | 宗地地形 | 平坦 | 2.4937 | 较平坦，起伏<1米 | 1.2469 | 基本平坦，起伏<2米 | 0 | 存在一定起伏，起伏2-5米 | 1.2469 | 起伏较大，起伏>5米 | 2.4937 |
| | 宗地形状 | 形状规则便于利用 | 1.8136 | 形状规则适于利用 | 0.9068 | 形状基本规则不影响使用 | 0 | 形状不规则不影响使用 | 0.9068 | 形状不规则影响使用 | 1.8136 |
| | 宗地面积 | 不影响建设规划 | 2.0403 | 对建设规划略有影响 | 1.0202 | 对建设规划有影响 | 0 | 对建设规划影响较严重 | 1.0202 | 对建设规划影响严重 | 2.0403 |
| 环境条件 | 环境质量优劣度 | 环境优美，绿化好 | 3.6272 | 环境较优 | 1.8136 | 一般 | 0 | 较重污染 | 1.8136 | 严重污染 | 3.6272 |

表 43 机关团体用地（营利性）基准地价影响因素指标说明与修正系数表（VI 级）

| 项目 | | 优 | | 较优 | | 一般 | | 较劣 | | 劣 | |
|---------|---------|--|--------|--------------------------------------|--------|--------------------------------------|----|--------------------------------------|--------|-------------------------------------|--------|
| 因素 | 因子 | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | -% | 因素指标 | -% |
| 公用设施影响度 | 公共设施完备度 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离近，方便生活 | 6.756 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离较近 | 3.378 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离一般 | 0 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离较远 | 2.8884 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离远 | 5.7768 |
| 交通条件 | 道路类型 | 交通型主干道 | 2.252 | 混合型主干道 | 1.1260 | 生活型主干道 | 0 | 次干道 | 0.9628 | 支路及其他 | 1.9256 |
| | 距汽车站距离 | ≤450 | 3.0965 | 450-650 | 1.5483 | 650-850 | 0 | 850-1050 | 1.3239 | >1050 | 2.6477 |
| 基础设施 | 基础设施完善度 | 完善 | 3.6595 | 较完善 | 1.8298 | 一般 | 0 | 较不完善 | 1.5646 | 不完善 | 3.1291 |
| 宗地形状与面积 | 宗地地形 | 平坦 | 3.0965 | 较平坦，起伏<1米 | 1.5483 | 基本平坦，起伏<2米 | 0 | 存在一定起伏，起伏2-5米 | 1.3239 | 起伏较大，起伏>5米 | 2.6477 |
| | 宗地形状 | 形状规则便于利用 | 2.252 | 形状规则适于利用 | 1.1260 | 形状基本规则不影响使用 | 0 | 形状不规则不影响使用 | 0.9628 | 形状不规则影响使用 | 1.9256 |
| | 宗地面积 | 不影响建设规划 | 2.5335 | 对建设规划略有影响 | 1.2668 | 对建设规划有影响 | 0 | 对建设规划影响较严重 | 1.0832 | 对建设规划影响严重 | 2.1663 |
| 环境条件 | 环境质量优劣度 | 环境优美，绿化好 | 4.504 | 环境较优 | 2.2520 | 一般 | 0 | 较重污染 | 1.9256 | 严重污染 | 3.8512 |

表 44 机关团体用地（营利性）基准地价影响因素指标说明与修正系数表（VII级）

| 项目 | | 优 | | 较优 | | 一般 | | 较劣 | | 劣 | |
|---------|---------|--|--------|--------------------------------------|--------|--------------------------------------|----|--------------------------------------|--------|-------------------------------------|--------|
| 因素 | 因子 | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | -% | 因素指标 | -% |
| 公用设施影响度 | 公共设施完备度 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离近，方便生活 | 6.5232 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离较近 | 3.2616 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离一般 | 0 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离较远 | 3.0768 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离远 | 6.1536 |
| 交通条件 | 道路类型 | 交通型主干道 | 2.1744 | 混合型主干道 | 1.0872 | 生活型主干道 | 0 | 次干道 | 1.0256 | 支路及其他 | 2.0512 |
| | 距汽车站距离 | ≤450 | 2.9898 | 450-650 | 1.4949 | 650-850 | 0 | 850-1050 | 1.4102 | >1050 | 2.8204 |
| 基础设施 | 基础设施完善度 | 完善 | 3.5334 | 较完善 | 1.7667 | 一般 | 0 | 较不完善 | 1.6666 | 不完善 | 3.3332 |
| 宗地形状与面积 | 宗地地形 | 平坦 | 2.9898 | 较平坦，起伏<1米 | 1.4949 | 基本平坦，起伏<2米 | 0 | 存在一定起伏，起伏2-5米 | 1.4102 | 起伏较大，起伏>5米 | 2.8204 |
| | 宗地形状 | 形状规则便于利用 | 2.1744 | 形状规则适于利用 | 1.0872 | 形状基本规则不影响使用 | 0 | 形状不规则不影响使用 | 1.0256 | 形状不规则影响使用 | 2.0512 |
| | 宗地面积 | 不影响建设规划 | 2.4462 | 对建设规划略有影响 | 1.2231 | 对建设规划有影响 | 0 | 对建设规划影响较严重 | 1.1538 | 对建设规划影响严重 | 2.3076 |
| 环境条件 | 环境质量优劣度 | 环境优美，绿化好 | 4.3488 | 环境较优 | 2.1744 | 一般 | 0 | 较重污染 | 2.0512 | 严重污染 | 4.1024 |

表 45 教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化用地、体育用地（非营利性）基准地价影响因素指标说明与修正系数表（I 级）

| 项目 | | 优 | | 较优 | | 一般 | | 较差 | | 劣 | |
|---------|---------|--|-------|--------------------------------------|--------|--------------------------------------|----|--------------------------------------|--------|-------------------------------------|--------|
| 因素 | 因子 | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | -% | 因素指标 | -% |
| 公用设施影响度 | 公共设施完备度 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离近，方便生活 | 6.912 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离较近 | 3.456 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离一般 | 0 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离较远 | 0.48 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离远 | 0.9600 |
| 交通条件 | 道路类型 | 交通型主干道 | 2.304 | 混合型主干道 | 1.1520 | 生活型主干道 | 0 | 次干道 | 0.1600 | 支路及其他 | 0.3200 |
| | 距汽车站距离 | ≤450 | 3.168 | 450-650 | 1.5840 | 650-850 | 0 | 850-1050 | 0.2200 | >1050 | 0.4400 |
| 基础设施 | 基础设施完善度 | 完善 | 3.744 | 较完善 | 1.8720 | 一般 | 0 | 较不完善 | 0.2600 | 不完善 | 0.5200 |
| 宗地形状与面积 | 宗地地形 | 平坦 | 3.168 | 较平坦，起伏<1米 | 1.5840 | 基本平坦，起伏<2米 | 0 | 存在一定起伏，起伏2-5米 | 0.2200 | 起伏较大，起伏>5米 | 0.4400 |
| | 宗地形状 | 形状规则便于利用 | 2.304 | 形状规则适于利用 | 1.1520 | 形状基本规则不影响使用 | 0 | 形状不规则不影响使用 | 0.1600 | 形状不规则影响使用 | 0.3200 |
| | 宗地面积 | 不影响建设规划 | 2.592 | 对建设规划略有影响 | 1.2960 | 对建设规划有影响 | 0 | 对建设规划影响较严重 | 0.1800 | 对建设规划影响严重 | 0.3600 |
| 环境条件 | 环境质量优劣度 | 环境优美，绿化好 | 4.608 | 环境较优 | 2.3040 | 一般 | 0 | 较重污染 | 0.3200 | 严重污染 | 0.6400 |

表 46 教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化用地、体育用地（非营利性）基准地价影响因素指标说明与修正系数表（Ⅱ级）

| 项目 | | 优 | | 较优 | | 一般 | | 较劣 | | 劣 | |
|---------|---------|--|--------|--------------------------------------|--------|--------------------------------------|----|--------------------------------------|--------|-------------------------------------|--------|
| 因素 | 因子 | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | -% | 因素指标 | -% |
| 公用设施影响度 | 公共设施完备度 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离近，方便生活 | 1.1904 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离较近 | 0.5952 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离一般 | 0 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离较远 | 1.2768 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离远 | 2.5536 |
| 交通条件 | 道路类型 | 交通型主干道 | 0.3968 | 混合型主干道 | 0.1984 | 生活型主干道 | 0 | 次干道 | 0.4256 | 支路及其他 | 0.8512 |
| | 距汽车站距离 | ≤450 | 0.5456 | 450-650 | 0.2728 | 650-850 | 0 | 850-1050 | 0.5852 | >1050 | 1.1704 |
| 基础设施 | 基础设施完善度 | 完善 | 0.6448 | 较完善 | 0.3224 | 一般 | 0 | 较不完善 | 0.6916 | 不完善 | 1.3832 |
| 宗地形状与面积 | 宗地地形 | 平坦 | 0.5456 | 较平坦，起伏<1米 | 0.2728 | 基本平坦，起伏<2米 | 0 | 存在一定起伏，起伏2-5米 | 0.5852 | 起伏较大，起伏>5米 | 1.1704 |
| | 宗地形状 | 形状规则便于利用 | 0.3968 | 形状规则适于利用 | 0.1984 | 形状基本规则不影响使用 | 0 | 形状不规则不影响使用 | 0.4256 | 形状不规则影响使用 | 0.8512 |
| | 宗地面积 | 不影响建设规划 | 0.4464 | 对建设规划略有影响 | 0.2232 | 对建设规划有影响 | 0 | 对建设规划影响较严重 | 0.4788 | 对建设规划影响严重 | 0.9576 |
| 环境条件 | 环境质量优劣度 | 环境优美，绿化好 | 0.7936 | 环境较优 | 0.3968 | 一般 | 0 | 较重污染 | 0.8512 | 严重污染 | 1.7024 |

表 47 教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化用地、体育用地（非营利性）基准地价影响因素指标说明与修正系数表（Ⅲ级）

| 项目 | | 优 | | 较优 | | 一般 | | 较劣 | | 劣 | |
|---------|---------|--|--------|--------------------------------------|--------|--------------------------------------|----|--------------------------------------|--------|-------------------------------------|--------|
| 因素 | 因子 | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | -% | 因素指标 | -% |
| 公用设施影响度 | 公共设施完备度 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离近，方便生活 | 2.928 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离较近 | 1.464 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离一般 | 0 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离较远 | 0.8784 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离远 | 1.7568 |
| 交通条件 | 道路类型 | 交通型主干道 | 0.9760 | 混合型主干道 | 0.4880 | 生活型主干道 | 0 | 次干道 | 0.2928 | 支路及其他 | 0.5856 |
| | 距汽车站距离 | ≤450 | 1.3420 | 450-650 | 0.6710 | 650-850 | 0 | 850-1050 | 0.4026 | >1050 | 0.8052 |
| 基础设施 | 基础设施完善度 | 完善 | 1.5860 | 较完善 | 0.7930 | 一般 | 0 | 较不完善 | 0.4758 | 不完善 | 0.9516 |
| 宗地形状与面积 | 宗地地形 | 平坦 | 1.3420 | 较平坦，起伏<1米 | 0.6710 | 基本平坦，起伏<2米 | 0 | 存在一定起伏，起伏2-5米 | 0.4026 | 起伏较大，起伏>5米 | 0.8052 |
| | 宗地形状 | 形状规则便于利用 | 0.9760 | 形状规则适于利用 | 0.4880 | 形状基本规则不影响使用 | 0 | 形状不规则不影响使用 | 0.2928 | 形状不规则影响使用 | 0.5856 |
| | 宗地面积 | 不影响建设规划 | 1.0980 | 对建设规划略有影响 | 0.5490 | 对建设规划有影响 | 0 | 对建设规划影响较严重 | 0.3294 | 对建设规划影响严重 | 0.6588 |
| 环境条件 | 环境质量优劣度 | 环境优美，绿化好 | 1.9520 | 环境较优 | 0.9760 | 一般 | 0 | 较重污染 | 0.5856 | 严重污染 | 1.1712 |

表 48 教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化用地、体育用地（非营利性）基准地价影响因素指标说明与修正系数表（IV级）

| 项目 | | 优 | | 较优 | | 一般 | | 较劣 | | 劣 | |
|---------|---------|--|--------|--------------------------------------|--------|--------------------------------------|----|--------------------------------------|--------|-------------------------------------|--------|
| 因素 | 因子 | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | -% | 因素指标 | -% |
| 公用设施影响度 | 公共设施完备度 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离近，方便生活 | 1.9464 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离较近 | 0.9732 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离一般 | 0 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离较远 | 2.4864 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离远 | 4.9728 |
| 交通条件 | 道路类型 | 交通型主干道 | 0.6488 | 混合型主干道 | 0.3244 | 生活型主干道 | 0 | 次干道 | 0.8288 | 支路及其他 | 1.6576 |
| | 距汽车站距离 | ≤450 | 0.8921 | 450-650 | 0.4461 | 650-850 | 0 | 850-1050 | 1.1396 | >1050 | 2.2792 |
| 基础设施 | 基础设施完善度 | 完善 | 1.0543 | 较完善 | 0.5272 | 一般 | 0 | 较不完善 | 1.3468 | 不完善 | 2.6936 |
| 宗地形状与面积 | 宗地地形 | 平坦 | 0.8921 | 较平坦，起伏<1米 | 0.4461 | 基本平坦，起伏<2米 | 0 | 存在一定起伏，起伏2-5米 | 1.1396 | 起伏较大，起伏>5米 | 2.2792 |
| | 宗地形状 | 形状规则便于利用 | 0.6488 | 形状规则适于利用 | 0.3244 | 形状基本规则不影响使用 | 0 | 形状不规则不影响使用 | 0.8288 | 形状不规则影响使用 | 1.6576 |
| | 宗地面积 | 不影响建设规划 | 0.7299 | 对建设规划略有影响 | 0.3650 | 对建设规划有影响 | 0 | 对建设规划影响较严重 | 0.9324 | 对建设规划影响严重 | 1.8648 |
| 环境条件 | 环境质量优劣度 | 环境优美，绿化好 | 1.2976 | 环境较优 | 0.6488 | 一般 | 0 | 较重污染 | 1.6576 | 严重污染 | 3.3152 |

表 49 教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化用地、体育用地（非营利性）基准地价影响因素指标说明与修正系数表（V级）

| 项目 | | 优 | | 较优 | | 一般 | | 较劣 | | 劣 | |
|---------|---------|--|--------|--------------------------------------|--------|--------------------------------------|----|--------------------------------------|--------|-------------------------------------|--------|
| 因素 | 因子 | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | -% | 因素指标 | -% |
| 公用设施影响度 | 公共设施完备度 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离近，方便生活 | 6.8568 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离较近 | 3.4284 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离一般 | 0 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离较远 | 3.486 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离远 | 6.9720 |
| 交通条件 | 道路类型 | 交通型主干道 | 2.2856 | 混合型主干道 | 1.1428 | 生活型主干道 | 0 | 次干道 | 1.1620 | 支路及其他 | 2.3240 |
| | 距汽车站距离 | ≤450 | 3.1427 | 450-650 | 1.5714 | 650-850 | 0 | 850-1050 | 1.5978 | >1050 | 3.1955 |
| 基础设施 | 基础设施完善度 | 完善 | 3.7141 | 较完善 | 1.8571 | 一般 | 0 | 较不完善 | 1.8883 | 不完善 | 3.7765 |
| 宗地形状与面积 | 宗地地形 | 平坦 | 3.1427 | 较平坦，起伏<1米 | 1.5714 | 基本平坦，起伏<2米 | 0 | 存在一定起伏，起伏2-5米 | 1.5978 | 起伏较大，起伏>5米 | 3.1955 |
| | 宗地形状 | 形状规则便于利用 | 2.2856 | 形状规则适于利用 | 1.1428 | 形状基本规则不影响使用 | 0 | 形状不规则不影响使用 | 1.1620 | 形状不规则影响使用 | 2.3240 |
| | 宗地面积 | 不影响建设规划 | 2.5713 | 对建设规划略有影响 | 1.2857 | 对建设规划有影响 | 0 | 对建设规划影响较严重 | 1.3073 | 对建设规划影响严重 | 2.6145 |
| 环境条件 | 环境质量优劣度 | 环境优美，绿化好 | 4.5712 | 环境较优 | 2.2856 | 一般 | 0 | 较重污染 | 2.3240 | 严重污染 | 4.6480 |

表 50 教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化用地、体育用地（非营利性）基准地价影响因素指标说明与修正系数表（VI 级）

| 项目 | | 优 | | 较优 | | 一般 | | 较劣 | | 劣 | |
|---------|---------|--|--------|--------------------------------------|--------|--------------------------------------|----|--------------------------------------|--------|-------------------------------------|--------|
| 因素 | 因子 | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | -% | 因素指标 | -% |
| 公用设施影响度 | 公共设施完备度 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离近，方便生活 | 6.6672 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离较近 | 3.3336 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离一般 | 0 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离较远 | 2.8884 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离远 | 5.7768 |
| 交通条件 | 道路类型 | 交通型主干道 | 2.2224 | 混合型主干道 | 1.1112 | 生活型主干道 | 0 | 次干道 | 0.9628 | 支路及其他 | 1.9256 |
| | 距汽车站距离 | ≤450 | 3.0558 | 450-650 | 1.5279 | 650-850 | 0 | 850-1050 | 1.3239 | >1050 | 2.6477 |
| 基础设施 | 基础设施完善度 | 完善 | 3.6114 | 较完善 | 1.8057 | 一般 | 0 | 较不完善 | 1.5646 | 不完善 | 3.1291 |
| 宗地形状与面积 | 宗地地形 | 平坦 | 3.0558 | 较平坦，起伏<1米 | 1.5279 | 基本平坦，起伏<2米 | 0 | 存在一定起伏，起伏2-5米 | 1.3239 | 起伏较大，起伏>5米 | 2.6477 |
| | 宗地形状 | 形状规则便于利用 | 2.2224 | 形状规则适于利用 | 1.1112 | 形状基本规则不影响使用 | 0 | 形状不规则不影响使用 | 0.9628 | 形状不规则影响使用 | 1.9256 |
| | 宗地面积 | 不影响建设规划 | 2.5002 | 对建设规划略有影响 | 1.2501 | 对建设规划有影响 | 0 | 对建设规划影响较严重 | 1.0832 | 对建设规划影响严重 | 2.1663 |
| 环境条件 | 环境质量优劣度 | 环境优美，绿化好 | 4.4448 | 环境较优 | 2.2224 | 一般 | 0 | 较重污染 | 1.9256 | 严重污染 | 3.8512 |

表 51 教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化用地、体育用地（非营利性）基准地价影响因素指标说明与修正系数表（VII级）

| 项目 | | 优 | | 较优 | | 一般 | | 较劣 | | 劣 | |
|---------|---------|--|--------|--------------------------------------|--------|--------------------------------------|----|--------------------------------------|--------|-------------------------------------|--------|
| 因素 | 因子 | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | -% | 因素指标 | -% |
| 公用设施影响度 | 公共设施完备度 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离近，方便生活 | 6.5232 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离较近 | 3.2616 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离一般 | 0 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离较远 | 3.0768 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离远 | 6.1536 |
| 交通条件 | 道路类型 | 交通型主干道 | 2.1744 | 混合型主干道 | 1.0872 | 生活型主干道 | 0 | 次干道 | 1.0256 | 支路及其他 | 2.0512 |
| | 距汽车站距离 | ≤450 | 2.9898 | 450-650 | 1.4949 | 650-850 | 0 | 850-1050 | 1.4102 | >1050 | 2.8204 |
| 基础设施 | 基础设施完善度 | 完善 | 3.5334 | 较完善 | 1.7667 | 一般 | 0 | 较不完善 | 1.6666 | 不完善 | 3.3332 |
| 宗地形状与面积 | 宗地地形 | 平坦 | 2.9898 | 较平坦，起伏<1米 | 1.4949 | 基本平坦，起伏<2米 | 0 | 存在一定起伏，起伏2-5米 | 1.4102 | 起伏较大，起伏>5米 | 2.8204 |
| | 宗地形状 | 形状规则便于利用 | 2.1744 | 形状规则适于利用 | 1.0872 | 形状基本规则不影响使用 | 0 | 形状不规则不影响使用 | 1.0256 | 形状不规则影响使用 | 2.0512 |
| | 宗地面积 | 不影响建设规划 | 2.4462 | 对建设规划略有影响 | 1.2231 | 对建设规划有影响 | 0 | 对建设规划影响较严重 | 1.1538 | 对建设规划影响严重 | 2.3076 |
| 环境条件 | 环境质量优劣度 | 环境优美，绿化好 | 4.3488 | 环境较优 | 2.1744 | 一般 | 0 | 较重污染 | 2.0512 | 严重污染 | 4.1024 |

表 52 教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化用地、体育用地（营利性）基准地价影响因素指标说明与修正系数表（I 级）

| 项目 | | 优 | | 较优 | | 一般 | | 较劣 | | 劣 | |
|---------|---------|--|--------|--------------------------------------|--------|--------------------------------------|----|--------------------------------------|--------|-------------------------------------|--------|
| 因素 | 因子 | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | -% | 因素指标 | -% |
| 公用设施影响度 | 公共设施完备度 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离近，方便生活 | 6.516 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离较近 | 3.258 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离一般 | 0 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离较远 | 1.6236 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离远 | 3.2472 |
| 交通条件 | 道路类型 | 交通型主干道 | 2.172 | 混合型主干道 | 1.0860 | 生活型主干道 | 0 | 次干道 | 0.5412 | 支路及其他 | 1.0824 |
| | 距汽车站距离 | ≤450 | 2.9865 | 450-650 | 1.4933 | 650-850 | 0 | 850-1050 | 0.7442 | >1050 | 1.4883 |
| 基础设施 | 基础设施完善度 | 完善 | 3.5295 | 较完善 | 1.7648 | 一般 | 0 | 较不完善 | 0.8795 | 不完善 | 1.7589 |
| 宗地形状与面积 | 宗地地形 | 平坦 | 2.9865 | 较平坦，起伏<1米 | 1.4933 | 基本平坦，起伏<2米 | 0 | 存在一定起伏，起伏2-5米 | 0.7442 | 起伏较大，起伏>5米 | 1.4883 |
| | 宗地形状 | 形状规则便于利用 | 2.172 | 形状规则适于利用 | 1.0860 | 形状基本规则不影响使用 | 0 | 形状不规则不影响使用 | 0.5412 | 形状不规则影响使用 | 1.0824 |
| | 宗地面积 | 不影响建设规划 | 2.4435 | 对建设规划略有影响 | 1.2218 | 对建设规划有影响 | 0 | 对建设规划影响较严重 | 0.6089 | 对建设规划影响严重 | 1.2177 |
| 环境条件 | 环境质量优劣度 | 环境优美，绿化好 | 4.344 | 环境较优 | 2.1720 | 一般 | 0 | 较重污染 | 1.0824 | 严重污染 | 2.1648 |

表 53 教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化用地、体育用地（营利性）基准地价影响因素指标说明与修正系数表（Ⅱ级）

| 项目 | | 优 | | 较优 | | 一般 | | 较劣 | | 劣 | |
|---------|---------|--|--------|--------------------------------------|--------|--------------------------------------|----|--------------------------------------|--------|-------------------------------------|--------|
| 因素 | 因子 | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | -% | 因素指标 | -% |
| 公用设施影响度 | 公共设施完备度 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离近，方便生活 | 3.5856 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离较近 | 1.7928 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离一般 | 0 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离较远 | 1.3788 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离远 | 2.7576 |
| 交通条件 | 道路类型 | 交通型主干道 | 1.1952 | 混合型主干道 | 0.5976 | 生活型主干道 | 0 | 次干道 | 0.4596 | 支路及其他 | 0.9192 |
| | 距汽车站距离 | ≤450 | 1.6434 | 450-650 | 0.8217 | 650-850 | 0 | 850-1050 | 0.6320 | >1050 | 1.2639 |
| 基础设施 | 基础设施完善度 | 完善 | 1.9422 | 较完善 | 0.9711 | 一般 | | 较不完善 | 0.7469 | 不完善 | 1.4937 |
| 宗地形状与面积 | 宗地地形 | 平坦 | 1.6434 | 较平坦，起伏<1米 | 0.8217 | 基本平坦，起伏<2米 | | 存在一定起伏，起伏2-5米 | 0.6320 | 起伏较大，起伏>5米 | 1.2639 |
| | 宗地形状 | 形状规则便于利用 | 1.1952 | 形状规则适于利用 | 0.5976 | 形状基本规则不影响使用 | | 形状不规则不影响使用 | 0.4596 | 形状不规则影响使用 | 0.9192 |
| | 宗地面积 | 不影响建设规划 | 1.3446 | 对建设规划略有影响 | 0.6723 | 对建设规划有影响 | 0 | 对建设规划影响较严重 | 0.5171 | 对建设规划影响严重 | 1.0341 |
| 环境条件 | 环境质量优劣度 | 环境优美，绿化好 | 2.3904 | 环境较优 | 1.1952 | 一般 | 0 | 较重污染 | 0.9192 | 严重污染 | 1.8384 |

表 54 教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化用地、体育用地（营利性）基准地价影响因素指标说明与修正系数表（Ⅲ级）

| 项目 | | 优 | | 较优 | | 一般 | | 较劣 | | 劣 | |
|---------|---------|--|--------|--------------------------------------|--------|--------------------------------------|----|--------------------------------------|--------|-------------------------------------|--------|
| 因素 | 因子 | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | -% | 因素指标 | -% |
| 公用设施影响度 | 公共设施完备度 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离近，方便生活 | 3.1992 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离较近 | 1.5996 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离一般 | 0 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离较远 | 1.5996 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离远 | 3.1992 |
| 交通条件 | 道路类型 | 交通型主干道 | 1.0664 | 混合型主干道 | 0.5332 | 生活型主干道 | 0 | 次干道 | 0.5332 | 支路及其他 | 1.0664 |
| | 距汽车站距离 | ≤450 | 1.4663 | 450-650 | 0.7332 | 650-850 | 0 | 850-1050 | 0.7332 | >1050 | 1.4663 |
| 基础设施 | 基础设施完善度 | 完善 | 1.7329 | 较完善 | 0.8665 | 一般 | | 较不完善 | 0.8665 | 不完善 | 1.7329 |
| 宗地形状与面积 | 宗地地形 | 平坦 | 1.4663 | 较平坦，起伏<1米 | 0.7332 | 基本平坦，起伏<2米 | | 存在一定起伏，起伏2-5米 | 0.7332 | 起伏较大，起伏>5米 | 1.4663 |
| | 宗地形状 | 形状规则便于利用 | 1.0664 | 形状规则适于利用 | 0.5332 | 形状基本规则不影响使用 | | 形状不规则不影响使用 | 0.5332 | 形状不规则影响使用 | 1.0664 |
| | 宗地面积 | 不影响建设规划 | 1.1997 | 对建设规划略有影响 | 0.5999 | 对建设规划有影响 | 0 | 对建设规划影响较严重 | 0.5999 | 对建设规划影响严重 | 1.1997 |
| 环境条件 | 环境质量优劣度 | 环境优美，绿化好 | 2.1328 | 环境较优 | 1.0664 | 一般 | 0 | 较重污染 | 1.0664 | 严重污染 | 2.1328 |

表 55 教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化用地、体育用地（营利性）基准地价影响因素指标说明与修正系数表（IV级）

| 项目 | | 优 | | 较优 | | 一般 | | 较劣 | | 劣 | |
|---------|---------|--|--------|--------------------------------------|--------|--------------------------------------|----|--------------------------------------|--------|-------------------------------------|--------|
| 因素 | 因子 | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | -% | 因素指标 | -% |
| 公用设施影响度 | 公共设施完备度 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离近，方便生活 | 3.8088 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离较近 | 1.9044 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离一般 | 0 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离较远 | 2.286 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离远 | 4.572 |
| 交通条件 | 道路类型 | 交通型主干道 | 1.2696 | 混合型主干道 | 0.6348 | 生活型主干道 | 0 | 次干道 | 0.7620 | 支路及其他 | 1.5240 |
| | 距汽车站距离 | ≤450 | 1.7457 | 450-650 | 0.8729 | 650-850 | 0 | 850-1050 | 1.0478 | >1050 | 2.0955 |
| 基础设施 | 基础设施完善度 | 完善 | 2.0631 | 较完善 | 1.0316 | 一般 | | 较不完善 | 1.2383 | 不完善 | 2.4765 |
| 宗地形状与面积 | 宗地地形 | 平坦 | 1.7457 | 较平坦，起伏<1米 | 0.8729 | 基本平坦，起伏<2米 | | 存在一定起伏，起伏2-5米 | 1.0478 | 起伏较大，起伏>5米 | 2.0955 |
| | 宗地形状 | 形状规则便于利用 | 1.2696 | 形状规则适于利用 | 0.6348 | 形状基本规则不影响使用 | | 形状不规则不影响使用 | 0.7620 | 形状不规则影响使用 | 1.5240 |
| | 宗地面积 | 不影响建设规划 | 1.4283 | 对建设规划略有影响 | 0.7142 | 对建设规划有影响 | 0 | 对建设规划影响较严重 | 0.8573 | 对建设规划影响严重 | 1.7145 |
| 环境条件 | 环境质量优劣度 | 环境优美，绿化好 | 2.5392 | 环境较优 | 1.2696 | 一般 | 0 | 较重污染 | 1.5240 | 严重污染 | 3.0480 |

表 56 教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化用地、体育用地（营利性）基准地价影响因素指标说明与修正系数表（V级）

| 项目 | | 优 | | 较优 | | 一般 | | 较差 | | 劣 | |
|---------|---------|--|--------|--------------------------------------|--------|--------------------------------------|----|--------------------------------------|--------|-------------------------------------|--------|
| 因素 | 因子 | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | -% | 因素指标 | -% |
| 公用设施影响度 | 公共设施完备度 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离近，方便生活 | 5.8176 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离较近 | 2.9088 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离一般 | 0 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离较远 | 3.5148 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离远 | 7.0296 |
| 交通条件 | 道路类型 | 交通型主干道 | 1.9392 | 混合型主干道 | 0.9696 | 生活型主干道 | 0 | 次干道 | 1.1716 | 支路及其他 | 2.3432 |
| | 距汽车站距离 | ≤450 | 2.6664 | 450-650 | 1.3332 | 650-850 | 0 | 850-1050 | 1.6110 | >1050 | 3.2219 |
| 基础设施 | 基础设施完善度 | 完善 | 3.1512 | 较完善 | 1.5756 | 一般 | | 较不完善 | 1.9039 | 不完善 | 3.8077 |
| 宗地形状与面积 | 宗地地形 | 平坦 | 2.6664 | 较平坦，起伏<1米 | 1.3332 | 基本平坦，起伏<2米 | | 存在一定起伏，起伏2-5米 | 1.6110 | 起伏较大，起伏>5米 | 3.2219 |
| | 宗地形状 | 形状规则便于利用 | 1.9392 | 形状规则适于利用 | 0.9696 | 形状基本规则不影响使用 | | 形状不规则不影响使用 | 1.1716 | 形状不规则影响使用 | 2.3432 |
| | 宗地面积 | 不影响建设规划 | 2.1816 | 对建设规划略有影响 | 1.0908 | 对建设规划有影响 | 0 | 对建设规划影响较严重 | 1.3181 | 对建设规划影响严重 | 2.6361 |
| 环境条件 | 环境质量优劣度 | 环境优美，绿化好 | 3.8784 | 环境较优 | 1.9392 | 一般 | 0 | 较重污染 | 2.3432 | 严重污染 | 4.6864 |

表 57 教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化用地、体育用地（营利性）基准地价影响因素指标说明与修正系数表（VI 级）

| 项目 | | 优 | | 较优 | | 一般 | | 较劣 | | 劣 | |
|---------|---------|--|--------|--------------------------------------|--------|--------------------------------------|----|--------------------------------------|--------|-------------------------------------|--------|
| 因素 | 因子 | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | -% | 因素指标 | -% |
| 公用设施影响度 | 公共设施完备度 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离近，方便生活 | 5.4552 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离较近 | 2.7276 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离一般 | 0 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离较远 | 3.0912 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离远 | 6.1824 |
| 交通条件 | 道路类型 | 交通型主干道 | 1.8184 | 混合型主干道 | 0.9092 | 生活型主干道 | 0 | 次干道 | 1.0304 | 支路及其他 | 2.0608 |
| | 距汽车站距离 | ≤450 | 2.5003 | 450-650 | 1.2502 | 650-850 | 0 | 850-1050 | 1.4168 | >1050 | 2.8336 |
| 基础设施 | 基础设施完善度 | 完善 | 2.9549 | 较完善 | 1.4775 | 一般 | | 较不完善 | 1.6744 | 不完善 | 3.3488 |
| 宗地形状与面积 | 宗地地形 | 平坦 | 2.5003 | 较平坦，起伏<1米 | 1.2502 | 基本平坦，起伏<2米 | | 存在一定起伏，起伏2-5米 | 1.4168 | 起伏较大，起伏>5米 | 2.8336 |
| | 宗地形状 | 形状规则便于利用 | 1.8184 | 形状规则适于利用 | 0.9092 | 形状基本规则不影响使用 | | 形状不规则不影响使用 | 1.0304 | 形状不规则影响使用 | 2.0608 |
| | 宗地面积 | 不影响建设规划 | 2.0457 | 对建设规划略有影响 | 1.0229 | 对建设规划有影响 | 0 | 对建设规划影响较严重 | 1.1592 | 对建设规划影响严重 | 2.3184 |
| 环境条件 | 环境质量优劣度 | 环境优美，绿化好 | 3.6368 | 环境较优 | 1.8184 | 一般 | 0 | 较重污染 | 2.0608 | 严重污染 | 4.1216 |

表 58 教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化用地、体育用地（营利性）基准地价影响因素指标说明与修正系数表（VII级）

| 项目 | | 优 | | 较优 | | 一般 | | 较劣 | | 劣 | |
|---------|---------|--|--------|--------------------------------------|--------|--------------------------------------|----|--------------------------------------|--------|-------------------------------------|--------|
| 因素 | 因子 | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | +% | 因素指标 | -% | 因素指标 | -% |
| 公用设施影响度 | 公共设施完备度 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离近，方便生活 | 7.1472 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离较近 | 3.5736 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离一般 | 0 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离较远 | 2.9328 | 区域内有卫生、教育、文化、体育、娱乐、服务等公用设施，功能齐全，距离远 | 5.8656 |
| 交通条件 | 道路类型 | 交通型主干道 | 2.3824 | 混合型主干道 | 1.1912 | 生活型主干道 | 0 | 次干道 | 0.9776 | 支路及其他 | 1.9552 |
| | 距汽车站距离 | ≤450 | 3.2758 | 450-650 | 1.6379 | 650-850 | 0 | 850-1050 | 1.3442 | >1050 | 2.6884 |
| 基础设施 | 基础设施完善度 | 完善 | 3.8714 | 较完善 | 1.9357 | 一般 | | 较不完善 | 1.5886 | 不完善 | 3.1772 |
| 宗地形状与面积 | 宗地地形 | 平坦 | 3.2758 | 较平坦，起伏<1米 | 1.6379 | 基本平坦，起伏<2米 | | 存在一定起伏，起伏2-5米 | 1.3442 | 起伏较大，起伏>5米 | 2.6884 |
| | 宗地形状 | 形状规则便于利用 | 2.3824 | 形状规则适于利用 | 1.1912 | 形状基本规则不影响使用 | | 形状不规则不影响使用 | 0.9776 | 形状不规则影响使用 | 1.9552 |
| | 宗地面积 | 不影响建设规划 | 2.6802 | 对建设规划略有影响 | 1.3401 | 对建设规划有影响 | 0 | 对建设规划影响较严重 | 1.0998 | 对建设规划影响严重 | 2.1996 |
| 环境条件 | 环境质量优劣度 | 环境优美，绿化好 | 4.7648 | 环境较优 | 2.3824 | 一般 | 0 | 较重污染 | 1.9552 | 严重污染 | 3.9104 |

(五) 个别因素修正体系

1. 年期修正

表 59 中心城区集体建设用地宗地地价土地使用权年期修正系数表

| 剩余使用年期 (年) | 修正系数 | | | | 剩余使用年期 (年) | 修正系数 | | | | 剩余使用年期 (年) | 修正系数 |
|---------------|--------|--------|--------|-------------|---------------|--------|--------|--------|-------------|---------------|--------|
| | 商服用地 | 宅基地 | 工业用地 | 公服管理与公共服务用地 | | 商服用地 | 宅基地 | 工业用地 | 公服管理与公共服务用地 | | |
| 1 | 0.0820 | 0.0755 | 0.0715 | 0.0762 | 26 | 0.9163 | 0.8702 | 0.8701 | 0.8853 | 51 | 0.9818 |
| 2 | 0.1575 | 0.1454 | 0.1379 | 0.1468 | 27 | 0.9259 | 0.8800 | 0.8811 | 0.8955 | 52 | 0.9832 |
| 3 | 0.2271 | 0.2099 | 0.1998 | 0.2121 | 28 | 0.9348 | 0.8891 | 0.8913 | 0.9048 | 53 | 0.9844 |
| 4 | 0.2911 | 0.2696 | 0.2574 | 0.2725 | 29 | 0.9430 | 0.8975 | 0.9008 | 0.9135 | 54 | 0.9856 |
| 5 | 0.3502 | 0.3247 | 0.3109 | 0.3284 | 30 | 0.9506 | 0.9052 | 0.9096 | 0.9216 | 55 | 0.9867 |
| 6 | 0.4045 | 0.3757 | 0.3608 | 0.3801 | 31 | 0.9575 | 0.9124 | 0.9179 | 0.9290 | 56 | 0.9877 |
| 7 | 0.4546 | 0.4229 | 0.4072 | 0.4280 | 32 | 0.9640 | 0.9190 | 0.9255 | 0.9359 | 57 | 0.9886 |
| 8 | 0.5007 | 0.4665 | 0.4503 | 0.4723 | 33 | 0.9699 | 0.9251 | 0.9326 | 0.9422 | 58 | 0.9895 |
| 9 | 0.5432 | 0.5068 | 0.4905 | 0.5133 | 34 | 0.9753 | 0.9308 | 0.9393 | 0.9481 | 59 | 0.9903 |
| 10 | 0.5823 | 0.5440 | 0.5278 | 0.5512 | 35 | 0.9803 | 0.9360 | 0.9454 | 0.9536 | 60 | 0.9910 |
| 11 | 0.6183 | 0.5785 | 0.5626 | 0.5863 | 36 | 0.9849 | 0.9408 | 0.9512 | 0.9586 | 61 | 0.9917 |
| 12 | 0.6515 | 0.6103 | 0.5950 | 0.6187 | 37 | 0.9892 | 0.9453 | 0.9565 | 0.9633 | 62 | 0.9923 |
| 13 | 0.6821 | 0.6397 | 0.6251 | 0.6488 | 38 | 0.9931 | 0.9494 | 0.9615 | 0.9676 | 63 | 0.9929 |
| 14 | 0.7102 | 0.6670 | 0.6531 | 0.6766 | 39 | 0.9967 | 0.9532 | 0.9661 | 0.9716 | 64 | 0.9934 |
| 15 | 0.7361 | 0.6921 | 0.6791 | 0.7023 | 40 | 1.0000 | 0.9568 | 0.9704 | 0.9753 | 65 | 0.9939 |
| 16 | 0.7600 | 0.7154 | 0.7034 | 0.7261 | 41 | | 0.9600 | 0.9744 | 0.9787 | 66 | 0.9944 |
| 17 | 0.7820 | 0.7369 | 0.7260 | 0.7481 | 42 | | 0.9631 | 0.9781 | 0.9819 | 67 | 0.9948 |
| 18 | 0.8023 | 0.7567 | 0.7469 | 0.7685 | 43 | | 0.9658 | 0.9816 | 0.9848 | 68 | 0.9952 |
| 19 | 0.8210 | 0.7751 | 0.7665 | 0.7874 | 44 | | 0.9684 | 0.9848 | 0.9875 | 69 | 0.9956 |
| 20 | 0.8381 | 0.7921 | 0.7847 | 0.8048 | 45 | | 0.9708 | 0.9878 | 0.9900 | 70 | 0.9959 |
| 21 | 0.8540 | 0.8078 | 0.8016 | 0.8210 | 46 | | 0.9730 | 0.9906 | 0.9923 | | |
| 22 | 0.8686 | 0.8223 | 0.8173 | 0.8359 | 47 | | 0.9751 | 0.9932 | 0.9945 | | |
| 23 | 0.8820 | 0.8357 | 0.8320 | 0.8497 | 48 | | 0.9769 | 0.9957 | 0.9965 | | |
| 24 | 0.8944 | 0.8481 | 0.8456 | 0.8625 | 49 | | 0.9787 | 0.9979 | 0.9983 | | |
| 25 | 0.9058 | 0.8596 | 0.8583 | 0.8744 | 50 | | 0.9803 | 1.0000 | 1.0000 | | |

2. 期日修正

表 60 保定市中心城区集体建设用地宗地地价期日修正系数表

| 序号 | 时间 | 商服用地 | 宅基地 | 公共管理与公共服务用地 | 工业用地 | 序号 | 时间 | 商服用地 | 宅基地 | 公共管理与公共服务用地 | 工业用地 |
|----|-------------|--------|--------|-------------|--------|----|-------------|--------|--------|-------------|--------|
| 1 | 2016 年 1 季度 | 0.8253 | 0.8049 | 0.8141 | 0.8233 | 11 | 2018 年 3 季度 | 0.9491 | 0.9265 | 0.9401 | 0.9537 |
| 2 | 2016 年 2 季度 | 0.8368 | 0.8107 | 0.824 | 0.8373 | 12 | 2018 年 4 季度 | 0.9547 | 0.9393 | 0.949 | 0.9587 |
| 3 | 2016 年 3 季度 | 0.8538 | 0.8256 | 0.8405 | 0.8553 | 13 | 2019 年 1 季度 | 0.9621 | 0.9477 | 0.9568 | 0.9659 |
| 4 | 2016 年 4 季度 | 0.8671 | 0.8381 | 0.8539 | 0.8696 | 14 | 2019 年 2 季度 | 0.9694 | 0.9548 | 0.9642 | 0.9736 |
| 5 | 2017 年 1 季度 | 0.8752 | 0.8527 | 0.8644 | 0.876 | 15 | 2019 年 3 季度 | 0.9766 | 0.9633 | 0.9721 | 0.9809 |
| 6 | 2017 年 2 季度 | 0.8845 | 0.8645 | 0.8748 | 0.885 | 16 | 2019 年 4 季度 | 0.9818 | 0.9696 | 0.9783 | 0.987 |
| 7 | 2017 年 3 季度 | 0.9036 | 0.883 | 0.8932 | 0.9033 | 17 | 2020 年 1 季度 | 0.9857 | 0.9767 | 0.9834 | 0.9901 |
| 8 | 2017 年 4 季度 | 0.9154 | 0.8948 | 0.9061 | 0.9173 | 18 | 2020 年 2 季度 | 0.9893 | 0.9821 | 0.9877 | 0.9932 |
| 9 | 2018 年 1 季度 | 0.9266 | 0.9086 | 0.9189 | 0.9291 | 19 | 2020 年 3 季度 | 0.9941 | 0.991 | 0.9942 | 0.9973 |
| 10 | 2018 年 2 季度 | 0.9382 | 0.9191 | 0.9301 | 0.941 | 20 | 2020 年 4 季度 | 1 | 1 | 1 | 1 |

3. 容积率修正

表 61 集体商服用（标准容积率 1.5）地宗地地价容积率修正系数表

| | | | | | | | | | | |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 容积率 | <0.4 | 0.4 | 0.5 | 0.6 | 0.7 | 0.8 | 0.9 | 1 | 1.1 | 1.2 |
| 修正系数 | 0.812 | 0.845 | 0.875 | 0.879 | 0.890 | 0.902 | 0.911 | 0.922 | 0.942 | 0.954 |
| 容积率 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 | 1.9 | 2 | 2.1 | 2.2 |
| 修正系数 | 0.965 | 0.990 | 1.000 | 1.013 | 1.030 | 1.052 | 1.073 | 1.081 | 1.106 | 1.130 |
| 容积率 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 | 2.8 | 2.9 | 3 | 3.1 | 3.2 |
| 修正系数 | 1.150 | 1.171 | 1.194 | 1.209 | 1.234 | 1.256 | 1.279 | 1.351 | 1.313 | 1.328 |
| 容积率 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 | 3.7 | 3.8 | 3.9 | 4 | >4.0 | |
| 修正系数 | 1.340 | 1.346 | 1.361 | 1.368 | 1.382 | 1.393 | 1.404 | 1.409 | 1.422 | |

注：除表中列出的容积率修正系数外，其它容积率修正通过表中相临容积率对应修正系数线性内插计算获取。

表 62 集体商服用（标准容积率 1.0）地宗地地价容积率修正系数表

| | | | | | | | | | | |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 容积率 | < 0.3 | 0.3 | 0.4 | 0.5 | 0.6 | 0.7 | 0.8 | 0.9 | 1 | 1.1 |
| 修正系数 | 0.870 | 0.888 | 0.911 | 0.921 | 0.944 | 0.959 | 0.968 | 0.988 | 1.000 | 1.013 |
| 容积率 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 | 1.9 | 2 | 2.1 |
| 修正系数 | 1.032 | 1.052 | 1.078 | 1.081 | 1.108 | 1.131 | 1.152 | 1.164 | 1.170 | 1.180 |
| 容积率 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 | 2.8 | 2.9 | 3 | 3.1 |
| 修正系数 | 1.221 | 1.204 | 1.219 | 1.228 | 1.241 | 1.253 | 1.260 | 1.273 | 1.285 | 1.293 |
| 容积率 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 | 3.7 | 3.8 | 3.9 | 4 | > 4.0 |
| 修正系数 | 1.299 | 1.315 | 1.328 | 1.336 | 1.343 | 1.360 | 1.368 | 1.381 | 1.384 | 1.404 |

注：除表中列出的容积率修正系数外，其它容积率修正通过表中相临容积率对应修正系数线性内插计算获取。

表 63 宅基地（标准容积率 1.0）用地宗地地价容积率修正系数表

| | | | | | | | | | | |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 容积率 | < 0.4 | 0.4 | 0.5 | 0.6 | 0.7 | 0.8 | 0.9 | 1 | 1.1 | 1.2 |
| 修正系数 | 0.862 | 0.894 | 0.92 | 0.926 | 0.945 | 0.962 | 0.983 | 1.000 | 1.025 | 1.056 |
| 容积率 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 | 1.9 | 2 | 2.1 | 2.2 |
| 修正系数 | 1.077 | 1.15 | 1.127 | 1.146 | 1.167 | 1.188 | 1.202 | 1.225 | 1.238 | 1.259 |
| 容积率 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 | 2.8 | 2.9 | 3 | 3.1 | 3.2 |
| 修正系数 | 1.274 | 1.291 | 1.305 | 1.318 | 1.329 | 1.334 | 1.349 | 1.357 | 1.366 | 1.378 |
| 容积率 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 | 3.7 | 3.8 | 3.9 | 4 | > 4.0 | |
| 修正系数 | 1.384 | 1.395 | 1.403 | 1.418 | 1.425 | 1.433 | 1.446 | 1.452 | 1.467 | |

注：除表中列出的容积率修正系数外，其它容积率修正通过表中相临容积率对应修正系数线性内插计算获取。

表 64 宅基地（标准容积率 0.6）用地宗地地价容积率修正系数表

| | | | | | | | | | | |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 容积率 | < 0.3 | 0.3 | 0.4 | 0.5 | 0.6 | 0.7 | 0.8 | 0.9 | 1 | 1.1 |
| 修正系数 | 0.9336 | 0.9452 | 0.9591 | 0.9840 | 1.0000 | 1.0218 | 1.0391 | 1.0649 | 1.0885 | 1.1069 |
| 容积率 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 | 1.9 | 2 | 2.1 |
| 修正系数 | 1.1131 | 1.1336 | 1.1495 | 1.1549 | 1.1645 | 1.1728 | 1.1827 | 1.1942 | 1.2059 | 1.2118 |
| 容积率 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 | 2.8 | 2.9 | 3 | 3.1 |
| 修正系数 | 1.2224 | 1.2346 | 1.2409 | 1.2519 | 1.2632 | 1.2713 | 1.2964 | 1.2930 | 1.3016 | 1.3103 |
| 容积率 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 | 3.7 | 3.8 | 3.9 | 4 | > 4.0 |
| 修正系数 | 1.3190 | 1.3297 | 1.3443 | 1.3554 | 1.3629 | 1.3686 | 1.3801 | 1.3938 | 1.4017 | 1.4118 |

注：除表中列出的容积率修正系数外，其它容积率修正通过表中相临容积率对应修正系数线性内插计算获取。

表 65 公共管理与公共服务用地宗地地价容积率修正系数表

| | | | | | | | | | | |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 容积率 | <0.4 | 0.4 | 0.5 | 0.6 | 0.7 | 0.8 | 0.9 | 1 | 1.1 | 1.2 |
| 修正系数 | 0.880 | 0.898 | 0.921 | 0.933 | 0.941 | 0.972 | 0.988 | 1.000 | 1.015 | 1.024 |
| 容积率 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 | 1.9 | 2 | 2.1 | 2.2 |
| 修正系数 | 1.037 | 1.044 | 1.053 | 1.070 | 1.083 | 1.091 | 1.103 | 1.120 | 1.130 | 1.142 |
| 容积率 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 | 2.8 | 2.9 | 3 | 3.1 | 3.2 |
| 修正系数 | 1.151 | 1.161 | 1.174 | 1.194 | 1.208 | 1.220 | 1.230 | 1.246 | 1.261 | 1.266 |
| 容积率 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 | 3.7 | 3.8 | 3.9 | 4 | >4.0 | |
| 修正系数 | 1.281 | 1.294 | 1.302 | 1.315 | 1.321 | 1.330 | 1.341 | 1.353 | 1.433 | |

注：除表中列出的容积率修正系数外，其它容积率修正通过表中相临容积率对应修正系数线性内插计算获取。

4. 土地开发程度修正

表 66 保定市中心城区宗地地价土地开发程度修正表

单位：元/平方米

| 通平程度 | 通路 | 供水 | 通电 | 排水 | 通讯 | 供热 | 供气 | 土地平整 | 修正值 |
|------|----|----|----|----|----|----|----|------|-----|
| 三通一平 | 50 | 20 | 30 | | | | | 25 | -40 |
| 四通一平 | 50 | 20 | 30 | | 15 | | | 25 | -25 |
| 五通一平 | 50 | 20 | 30 | 25 | 15 | | | 25 | 0 |
| 六通一平 | 50 | 20 | 30 | 25 | 15 | 40 | | 25 | +40 |
| 七通一平 | 50 | 20 | 30 | 25 | 15 | 40 | 30 | 25 | +70 |