

**衡水市城区（不含冀州区）
土地级别与基准地价简明手册
（2021 年）**

衡水市自然资源和规划局

二〇二一年

一、土地级别与基准地价成果更新的目的

依据中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014),对衡水市现行的土地定级估价成果进行更新,目的是使该项成果更加科学、合理地显现衡水市地价水平,保持衡水市土地定级估价成果的现势性,为政府制定规划和土地利用计划;进一步规范和调控地产市场,优化土地资源配置,促进合理利用土地;依法征收土地税费,防止国有资产流失;为更好地服务于经济建设提供客观的依据。

二、土地级别与基准地价更新的技术途径

依据中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)和中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014),衡水市城区(不含冀州区)土地级别与基准地价更新工作采用分类定级、分类估价的方式进行;采用多因素多因子综合评定法初步划分土地级别,然后利用市场交易资料与样点地价进行调整,并结合当地专家的意见最终确定土地级别;采用市场比较法、收益还原法、成本逼近法等多种方法,通过测算样点地价、分析不动产市场交易资料和土地利用效益资料,综合确定各类用地(商服、住宅、工矿仓储、公共管理与公共服务)相对应的每个土地级别的基准地价。

三、基准地价内涵

本次更新后的基准地价为衡水市范围内,按用途分级别在以下设定条件下的国有建设用地出让土地使用权价格:

1. 评估期日为 2021 年 1 月 1 日;
2. 开发程度为市政“七通一平”(通路、供水、通电、通讯、排水、供热、供气及场地平整);
3. 土地使用年限为各用途法定最高出让年限(商服用地 40 年、住宅用地 70 年、工矿仓储用地 50 年、公共管理与公共服务用地 50 年);
4. 容积率为各用途平均容积率:商服: 2.5; 住宅: 2.0; 工矿仓储 1.0; 公共管理与公共服务用地 2.0。

四、基准地价更新结果表

表 4-1 衡水市城区（不含冀州区）商、住、工基准地价成果一览表

用地类型		级别	I 级地	II 级地	III 级地	IV 级地	V 级	VI 级	VII 级
商服用地	基准地价（元/平方米）		4800	4000	3100	2200	1600	1100	700
	基准地价（万元/亩）		320.00	266.67	206.67	146.67	106.67	73.33	46.67
	地价幅度（元/平方米）		5664~4032	4760~3160	3751~2418	2750~1672	1984~1200	1342~847	854~553
	地价幅度（万元/亩）		377.6~268.8	317.33~210.67	250.07~161.2	183.33~111.47	132.27~80	89.47~56.47	56.93~36.87
	楼面基准地价（元/建筑平米）		1920	1600	1240	880	640	440	280
	楼面地价幅度（元/建筑平米）		2266~1613	1904~1264	1500~967	1100~669	794~480	537~339	342~221
住宅用地	基准地价（元/平方米）		4540	3700	2800	2000	1500	960	
	基准地价（万元/亩）		302.67	246.67	186.67	133.33	100.00	64.00	
	地价幅度（元/平方米）		5584~3723	4403~2997	3388~2156	2440~1560	1830~1140	1171~758	
	地价幅度（万元/亩）		372.27~248.2	293.53~199.8	225.87~143.73	162.67~104	122~76	78.07~50.53	
	楼面基准地价（元/建筑平米）		2270	1850	1400	1000	750	480	
	楼面地价幅度（元/建筑平米）		2792~1862	2202~1499	1694~1078	1220~780	915~570	586~379	
工矿仓储用地	基准地价（元/平方米）		870	730	580	468	380	306	
	基准地价（万元/亩）		58.00	48.67	38.67	31.20	25.33	20.40	
	地价幅度（元/平方米）		1027~740	869~599	690~476	552~388	448~315	367~254	
	地价幅度（万元/亩）		68.47~49.33	57.93~39.93	46~31.73	36.8~25.87	29.87~21	24.47~16.93	

2

表 4-2 衡水市城区（不含冀州区）公共管理与公共服务用地基准地价表

用地类型		级别	I 级地	II 级地	III 级地	IV 级地	V 级	VI 级
医疗卫生用地	营利性	基准地价（元/平方米）	2500	2100	1600	1100	830	600
		基准地价（万元/亩）	166.67	140.00	106.67	73.33	55.33	40.00
		地价幅度（元/平方米）	3050~2125	2478~1722	1920~1280	1298~869	1013~639	684~462
		地价幅度（万元/亩）	203.33~141.67	165.2~114.8	128~85.33	86.53~57.93	67.53~42.6	45.6~30.8
	非营利性	基准地价（元/平方米）	1380	1150	870	620	460	320
		基准地价（万元/亩）	92.00	76.67	58.00	41.33	30.67	21.33
		地价幅度（元/平方米）	1642~1159	1369~943	1044~713	750~490	561~363	390~253
		地价幅度（万元/亩）	109.47~77.27	91.27~62.87	69.6~47.53	50~32.67	37.4~24.2	26~16.87
新闻出版用地	营利性	基准地价（元/平方米）	2300	1932	1472	1012	764	552
		基准地价（万元/亩）	153.33	128.80	98.13	67.47	50.93	36.80
		地价幅度（元/平方米）	2806~1955	2280~1584	1766~1178	1194~799	932~588	629~425
		地价幅度（万元/亩）	187.07~130.33	152~105.6	117.73~78.53	79.6~53.27	62.13~39.2	41.93~28.33
	非营利性	基准地价（元/平方米）	1270	1058	800	570	423	314
		基准地价（万元/亩）	84.67	70.53	53.33	38.00	28.20	20.93
		地价幅度（元/平方米）	1511~1067	1259~868	960~656	690~450	516~334	383~248
		地价幅度（万元/亩）	100.73~71.13	83.93~57.87	64~43.73	46~30	34.4~22.27	25.53~16.53
教育用地	营利性	基准地价（元/平方米）	2300	1932	1472	1012	764	552
		基准地价（万元/亩）	153.33	128.80	98.13	67.47	50.93	36.80
		地价幅度（元/平方米）	2806~1955	2280~1584	1766~1178	1194~799	932~588	629~425
		地价幅度（万元/亩）	187.07~130.33	152~105.6	117.73~78.53	79.6~53.27	62.13~39.2	41.93~28.33
	非营利性	基准地价（元/平方米）	1270	1058	800	570	423	314
		基准地价（万元/亩）	84.67	70.53	53.33	38.00	28.20	20.93
		地价幅度（元/平方米）	1511~1067	1259~868	960~656	690~450	516~334	383~248
		地价幅度（万元/亩）	100.73~71.13	83.93~57.87	64~43.73	46~30	34.4~22.27	25.53~16.53

3

		地价幅度 (万元/亩)	100.73~71.13	83.93~57.87	64~43.73	46~30	34.4~22.27	25.53~16.53
科研用地	营利性	基准地价 (元/平方米)	2300	1932	1472	1012	764	552
		基准地价 (万元/亩)	153.33	128.80	98.13	67.47	50.93	36.80
		地价幅度 (元/平方米)	2806~1955	2280~1584	1766~1178	1194~799	932~588	629~425
		地价幅度 (万元/亩)	187.07~130.33	152~105.6	117.73~78.53	79.6~53.27	62.13~39.2	41.93~28.33
	非营利性	基准地价 (元/平方米)	1270	1058	800	570	423	314
		基准地价 (万元/亩)	84.67	70.53	53.33	38.00	28.20	20.93
		地价幅度 (元/平方米)	1511~1067	1259~868	960~656	690~450	516~334	383~248
		地价幅度 (万元/亩)	100.73~71.13	83.93~57.87	64~43.73	46~30	34.4~22.27	25.53~16.53
社会福利用地	营利性	基准地价 (元/平方米)	2190	1835	1398	961	726	524
		基准地价 (万元/亩)	146.00	122.33	93.20	64.07	48.40	34.93
		地价幅度 (元/平方米)	2672~1862	2165~1505	1678~1118	1134~759	886~559	597~403
		地价幅度 (万元/亩)	178.13~124.13	144.33~100.33	111.87~74.53	75.6~50.6	59.07~37.27	39.8~26.87
	非营利性	基准地价 (元/平方米)	1210	1005	760	542	402	301
		基准地价 (万元/亩)	80.67	67.00	50.67	36.13	26.80	20.07
		地价幅度 (元/平方米)	1440~1016	1196~824	912~623	656~428	490~318	367~238
		地价幅度 (万元/亩)	96~67.73	79.73~54.93	60.8~41.53	43.73~28.53	32.67~21.2	24.47~15.87
文化设施用地	营利性	基准地价 (元/平方米)	2190	1835	1398	961	726	524
		基准地价 (万元/亩)	146.00	122.33	93.20	64.07	48.40	34.93
		地价幅度 (元/平方米)	2672~1862	2165~1505	1678~1118	1134~759	886~559	597~403
		地价幅度 (万元/亩)	178.13~124.13	144.33~100.33	111.87~74.53	75.6~50.6	59.07~37.27	39.8~26.87
	非营利性	基准地价 (元/平方米)	1210	1005	760	542	402	301
		基准地价 (万元/亩)	80.67	67.00	50.67	36.13	26.80	20.07
		地价幅度 (元/平方米)	1440~1016	1196~824	912~623	656~428	490~318	367~238
		地价幅度 (万元/亩)	96~67.73	79.73~54.93	60.8~41.53	43.73~28.53	32.67~21.2	24.47~15.87
体育用地	营利性	基准地价 (元/平方米)	2190	1835	1398	961	726	524

4

机关团体用地	不区分	基准地价 (元/平方米)	1950	1633	1244	855	646	487
		基准地价 (万元/亩)	130.00	108.87	82.93	57.00	43.07	32.47
		地价幅度 (元/平方米)	2379~1658	1927~1339	1493~995	1009~675	788~497	555~375
		地价幅度 (万元/亩)	158.6~110.53	128.47~89.27	99.53~66.33	67.27~45	52.53~33.13	37~25
	营利性	基准地价 (元/平方米)	1950	1633	1244	855	646	487
		基准地价 (万元/亩)	130.00	108.87	82.93	57.00	43.07	32.47
		地价幅度 (元/平方米)	2379~1658	1927~1339	1493~995	1009~675	788~497	555~375
		地价幅度 (万元/亩)	158.6~110.53	128.47~89.27	99.53~66.33	67.27~45	52.53~33.13	37~25
公用设施用地	非营利性	基准地价 (元/平方米)	1080	894	676	482	358	280
		基准地价 (万元/亩)	72.00	59.60	45.07	32.13	23.87	18.67
	营利性	地价幅度 (元/平方米)	1285~907	1064~733	811~554	583~381	437~283	342~221
		地价幅度 (万元/亩)	85.67~60.47	70.93~48.87	54.07~36.93	38.87~25.4	29.13~18.87	22.8~14.73
公园与绿地	不区分	基准地价 (元/平方米)	810	671	507	429	319	277
		基准地价 (万元/亩)	54.00	44.73	33.80	28.60	21.27	18.47
		地价幅度 (元/平方米)	988~689	792~550	608~431	506~339	389~278	316~213
		地价幅度 (万元/亩)	65.87~45.93	52.8~36.67	40.53~28.73	33.73~22.6	25.93~18.53	21.07~14.2

5

五、修正体系

宗地地价按下式计算：

$$P_s = P_a \times (1+K) \times K_y \times K_r \times K_q \times K_f + K_f$$

式中：P_s——待估宗地地价 P_a——宗地所在区域基准地价

K——基准地价修正系数 K_y——年期修正系数

K_r——容积率修正系数 K_q——期日修正系数

K_f——其它修正系数 K_f——土地开发程度修正值

1. 容积率修正

对于不同的用地类型，容积率对地价的影响程度不同。根据调查资料，统计样点的平均容积率和不同容积率样点地价之间的比例关系，编制容积率修正系数表。

表 5-1 商服用地容积率修正系数表

商服	容积率	<1	1.3	1.6	1.9	2.2	2.5	2.8	3.1	3.4
	修正系数	0.85	0.88	0.91	0.94	0.97	1.00	1.04	1.09	1.14
	容积率	3.7	4.0	4.3	4.6	4.9	5.2	5.5	5.8	≥6.1
	修正系数	1.18	1.21	1.24	1.27	1.29	1.31	1.33	1.35	1.37

表 5-2 住宅用地容积率修正系数表

住宅	容积率	<1	1.3	1.6	1.9	2	2.5	2.8	3.1	3.4
	修正系数	0.90	0.93	0.96	0.99	1.00	1.05	1.08	1.13	1.17
	容积率	3.7	4.0	4.3	4.6	4.9	5.2	5.5	5.8	≥6.1
	修正系数	1.21	1.24	1.27	1.29	1.31	1.33	1.35	1.37	1.39

表 5-3 公共管理与公共服务用地容积率修正系数表

公共管理与公共服务	容积率	<0.7	0.9	1.2	1.5	1.8	2	2.3	2.6	3.0	≥3.5
	修正系数	0.81	0.83	0.86	0.90	0.96	1	1.03	1.06	1.08	1.12

2. 土地开发程度修正

基准地价所设定的土地开发程度一般为全估价区域的平均开发程度或各均质区域的平均开发程度。本次衡水市基准地价土地开发程度统一设定为

“七通一平”标准，不同开发程度的土地均需要将土地开发程度进行相应调整。

表 5-4 土地开发程度修正值表

开发程度	开发项目及成本 (元/平方米)								合计 (元/平方米)
	通电	通路	通上水	通下水	通讯	通热	通气	土地平整	
开发费用	15	20	20	25	10	30	35	15	170

3. 还原利率确定

表 5-5 还原率结果表

用地类型	土地还原率	房屋还原利率
商服用地	8.0%	10.0%
住宅用地	7.0%	9.0%
工用地	6.0%	8.0%
公共管理与公共服务用地 (营利性)	7.0%	9.0%
公共管理与公共服务用地 (非营利性)	6.0%	8.0%

4. 基准地价修正系数说明表

附表1 衡水市商服用地基准地价修正系数说明表（I级）

优劣程度影响因素		权重	优		较优		一般		较劣		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
商服繁华度	距商服中心距离(m)	0.3	<250	5.40	250-500	2.70	500-750	0	750-1000	-2.40	>1000	-4.80
交通条件	道路类型	0.06	生活型主干道	1.08	混合型主干道	0.54	生活型次干道	0	交通型主干道	-0.48	支路及其它	-0.96
	距火车站距离(m)	0.07	<300	1.26	300-600	0.63	600-900	0	900-1200	-0.56	>1200	-1.12
	距汽车站距离(m)	0.07	<300	1.26	300-600	0.63	600-900	0	900-1200	-0.56	>1200	-1.12
	公交便捷度(级)	0.06	1	1.08	2	0.54	3	0	4	-0.48	5	-0.96
宗地条件	宗地进深	0.05	<6	0.90	6-8	0.45	8-10	0	10-15	-0.40	>15	-0.80
	临街宽度	0.07	>10	1.26	10-8	0.63	8-5	0	5-3	-0.56	<3	-1.12
	临街状况	0.07	十字路口	1.26	丁字路口	0.63	临主干道	0	临次干道	-0.56	临支路	-1.12
	宗地形状	0.05	规则便于利用	0.90	较规则	0.45	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.40	不规则影响布局	-0.80
	规划用途	0.04	商服用地	0.72	住宅用地	0.36	公共事业用地	0	工矿仓储用地	-0.32	其它用地	-0.64
	周围土地利用类型	0.04	商服用地	0.72	住宅用地	0.36	公共事业用地	0	工矿仓储用地	-0.32	其它用地	-0.64
环境质量	环境质量	0.12	无污染、绿化好	2.16	无污染	1.08	轻度污染	0	中度污染	-0.96	重度污染	-1.92

附表2 衡水市商服用地基准地价修正系数说明表（II级）

优劣程度影响因素		权重	优		较优		一般		较劣		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
商服繁华度	距商服中心距离(m)	0.3	<500	5.70	500-1000	2.85	1000-1500	0	1500-2000	-3.15	>2000	-6.30
交通条件	道路类型	0.06	生活型主干道	1.14	混合型主干道	0.57	生活型次干道	0	交通型主干道	-0.63	支路及其它	-1.26
	距火车站距离(m)	0.07	<500	1.33	500-1000	0.67	1000-1500	0	1500-2000	-0.74	>2000	-1.47
	距汽车站距离(m)	0.07	<500	1.33	500-1000	0.67	1000-1500	0	1500-2000	-0.74	>2000	-1.47
	公交便捷度(级)	0.06	1	1.14	2	0.57	3	0	4	-0.63	5	-1.26
宗地条件	宗地进深	0.05	<6	0.95	6-8	0.48	8-10	0	10-15	-0.53	>15	-1.05
	临街宽度	0.07	>10	1.33	10-8	0.67	8-5	0	5-3	-0.74	<3	-1.47
	临街状况	0.07	十字路口	1.33	丁字路口	0.67	临主干道	0	临次干道	-0.74	临支路	-1.47
	宗地形状	0.05	规则便于利用	0.95	较规则	0.48	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.53	不规则影响布局	-1.05
	规划用途	0.04	商服用地	0.76	住宅用地	0.38	公共事业用地	0	工矿仓储用地	-0.42	其它用地	-0.84
	周围土地利用类型	0.04	商服用地	0.76	住宅用地	0.38	公共事业用地	0	工矿仓储用地	-0.42	其它用地	-0.84
环境质量	环境质量	0.12	无污染、绿化好	2.28	无污染	1.14	轻度污染	0	中度污染	-1.26	重度污染	-2.52

附表3 衡水市商服用地基准地价修正系数说明表(Ⅲ级)

优劣程度影响因素		权重	优		较优		一般		较劣		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
商服繁华度	距商服中心距离(m)	0.3	<600	6.30	600-1200	3.15	1200-1800	0	1800-2400	-3.30	>2400	-6.60
交通条件	道路类型	0.06	生活型主干道	1.26	混合型主干道	0.63	生活型次干道	0	交通型主干道	-0.66	支路及其它	-1.32
	距火车站距离(m)	0.07	<800	1.47	800-1600	0.74	1600-2400	0	2400-3200	-0.77	>3200	-1.54
	距汽车站距离(m)	0.07	<800	1.47	800-1600	0.74	1600-2400	0	2400-3200	-0.77	>3200	-1.54
	公交便捷度(级)	0.06	1	1.26	2	0.63	3	0	4	-0.66	5	-1.32
宗地条件	宗地进深	0.05	<6	1.05	6-8	0.53	8-10	0	10-15	-0.55	>15	-1.10
	临街宽度	0.07	>10	1.47	10-8	0.74	8-5	0	5-3	-0.77	<3	-1.54
	临街状况	0.07	十字路口	1.47	丁字路口	0.74	临主干道	0	临次干道	-0.77	临支路	-1.54
	宗地形状	0.05	规则便于利用	1.05	较规则	0.53	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.55	不规则影响布局	-1.10
	规划用途	0.04	商服用地	0.84	住宅用地	0.42	公共事业用地	0	工矿仓储用地	-0.44	其它用地	-0.88
	周围土地利用类型	0.04	商服用地	0.84	住宅用地	0.42	公共事业用地	0	工矿仓储用地	-0.44	其它用地	-0.88
环境质量	环境质量	0.12	无污染、绿化好	2.52	无污染	1.26	轻度污染	0	中度污染	-1.32	重度污染	-2.64

10

附表4 衡水市商服用地基准地价修正系数说明表(Ⅳ级)

优劣程度影响因素		权重	优		较优		一般		较劣		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
商服繁华度	距商服中心距离(m)	0.3	<800	7.50	800-1600	3.75	1600-2400	0	2400-3200	-3.60	>3200	-7.20
交通条件	道路类型	0.06	生活型主干道	1.50	混合型主干道	0.75	生活型次干道	0	交通型主干道	-0.72	支路及其它	-1.44
	距火车站距离(m)	0.07	<2000	1.75	2000-2800	0.88	2800-3600	0	3600-4400	-0.84	>4400	-1.68
	距汽车站距离(m)	0.07	<2000	1.75	2000-2800	0.88	2800-3600	0	3600-4400	-0.84	>4400	-1.68
	公交便捷度(级)	0.06	1	1.50	2	0.75	3	0	4	-0.72	5	-1.44
宗地条件	宗地进深	0.05	<6	1.25	6-8	0.63	8-10	0	10-15	-0.60	>15	-1.20
	临街宽度	0.07	>10	1.75	10-8	0.88	8-5	0	5-3	-0.84	<3	-1.68
	临街状况	0.07	十字路口	1.75	丁字路口	0.88	临主干道	0	临次干道	-0.84	临支路	-1.68
	宗地形状	0.05	规则便于利用	1.25	较规则	0.63	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.60	不规则影响布局	-1.20
	规划用途	0.04	商服用地	1.00	住宅用地	0.50	公共事业用地	0	工矿仓储用地	-0.48	其它用地	-0.96
	周围土地利用类型	0.04	商服用地	1.00	住宅用地	0.50	公共事业用地	0	工矿仓储用地	-0.48	其它用地	-0.96
环境质量	环境质量	0.12	无污染、绿化好	3.00	无污染	1.50	轻度污染	0	中度污染	-1.44	重度污染	-2.88

11

附表5 衡水市商服用地基准地价修正系数说明表(V级)

优劣程度影响因素		权重	优		较优		一般		较差		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
商服繁华度	距商服中心距离(m)	0.3	<900	7.20	900-1800	3.60	1800-2700	0	2700-3600	-3.75	>3600	-7.50
交通条件	道路类型	0.06	生活型主干道	1.44	混合型主干道	0.72	生活型次干道	0	交通型主干道	-0.75	支路及其它	-1.50
	距火车站距离(m)	0.07	<3200	1.68	3200-3900	0.84	3900-4600	0	4600-5500	-0.88	>5500	-1.75
	距汽车站距离(m)	0.07	<3200	1.68	3200-3900	0.84	3900-4600	0	4600-5500	-0.88	>5500	-1.75
	公交便捷度(级)	0.06	1	1.44	2	0.72	3	0	4	-0.75	5	-1.50
宗地条件	宗地进深	0.05	<6	1.20	6-8	0.60	8-10	0	10-15	-0.63	>15	-1.25
	临街宽度	0.07	>10	1.68	10-8	0.84	8-5	0	5-3	-0.88	<3	-1.75
	临街状况	0.07	十字路口	1.68	丁字路口	0.84	临主干道	0	临次干道	-0.88	临支路	-1.75
	宗地形状	0.05	规则便于利用	1.20	较规则	0.60	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.63	不规则影响布局	-1.25
	规划用途	0.04	商服用地	0.96	住宅用地	0.48	公共事业用地	0	工矿仓储用地	-0.50	其它用地	-1.00
	周围土地利用类型	0.04	商服用地	0.96	住宅用地	0.48	公共事业用地	0	工矿仓储用地	-0.50	其它用地	-1.00
环境质量	环境质量	0.12	无污染、绿化好	2.88	无污染	1.44	轻度污染	0	中度污染	-1.50	重度污染	-3.00

12

附表6 衡水市商服用地基准地价修正系数说明表(VI级)

优劣程度影响因素		权重	优		较优		一般		较差		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
商服繁华度	距商服中心距离(m)	0.3	<3500	6.60	3500-5000	3.30	5000-6500	0	6500-8000	-3.45	>8000	-6.90
交通条件	道路类型	0.06	生活型主干道	1.32	混合型主干道	0.66	生活型次干道	0	交通型主干道	-0.69	支路及其它	-1.38
	距火车站距离(m)	0.07	<4500	1.54	4500-6000	0.77	6000-7500	0	7500-9000	-0.81	>9000	-1.61
	距汽车站距离(m)	0.07	<4500	1.54	4500-6000	0.77	6000-7500	0	7500-9000	-0.81	>9000	-1.61
	公交便捷度(级)	0.06	1	1.32	2	0.66	3	0	4	-0.69	5	-1.38
宗地条件	宗地进深	0.05	<6	1.10	6-8	0.55	8-10	0	10-15	-0.58	>15	-1.15
	临街宽度	0.07	>10	1.54	10-8	0.77	8-5	0	5-3	-0.81	<3	-1.61
	临街状况	0.07	十字路口	1.54	丁字路口	0.77	临主干道	0	临次干道	-0.81	临支路	-1.61
	宗地形状	0.05	规则便于利用	1.10	较规则	0.55	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.58	不规则影响布局	-1.15
	规划用途	0.04	商服用地	0.88	住宅用地	0.44	公共事业用地	0	工矿仓储用地	-0.46	其它用地	-0.92
	周围土地利用类型	0.04	商服用地	0.88	住宅用地	0.44	公共事业用地	0	工矿仓储用地	-0.46	其它用地	-0.92
环境质量	环境质量	0.12	无污染、绿化好	2.64	无污染	1.32	轻度污染	0	中度污染	-1.38	重度污染	-2.76

13

附表7 衡水市商服用地基准地价修正系数说明表（Ⅶ级）

优劣程度影响因素		权重	优		较优		一般		较劣		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
商服繁华度	距商服中心距离(m)	0.3	<4000	6.60	4000-6000	3.30	6000-8000	0	8000-10000	-3.15	>10000	-6.30
交通条件	道路类型	0.06	生活型主干道	1.32	混合型主干道	0.66	生活型次干道	0	交通型主干道	-0.63	支路及其它	-1.26
	距火车站距离(m)	0.07	<5500	1.54	5500-7000	0.77	7000-8500	0	8500-10000	-0.74	>10000	-1.47
	距汽车站距离(m)	0.07	<5500	1.54	5500-7000	0.77	7000-8500	0	8500-10000	-0.74	>10000	-1.47
	公交便捷度(级)	0.06	1	1.32	2	0.66	3	0	4	-0.63	5	-1.26
宗地条件	宗地进深	0.05	<6	1.10	6-8	0.55	8-10	0	10-15	-0.53	>15	-1.05
	临街宽度	0.07	>10	1.54	10-8	0.77	8-5	0	5-3	-0.74	<3	-1.47
	临街状况	0.07	十字路口	1.54	丁字路口	0.77	临主干道	0	临次干道	-0.74	临支路	-1.47
	宗地形状	0.05	规则便于利用	1.10	较规则	0.55	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.53	不规则影响布局	-1.05
	规划用途	0.04	商服用地	0.88	住宅用地	0.44	公共事业用地	0	工矿仓储用地	-0.42	其它用地	-0.84
	周围土地利用类型	0.04	商服用地	0.88	住宅用地	0.44	公共事业用地	0	工矿仓储用地	-0.42	其它用地	-0.84
环境质量	环境质量	0.12	无污染、绿化好	2.64	无污染	1.32	轻度污染	0	中度污染	-1.26	重度污染	-2.52

14

附表8 衡水市住宅用地基准地价修正系数说明表（Ⅰ级）

优劣程度影响因素		权重	优		较优		一般		较劣		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
商服繁华度	距商服中心距离(m)	0.19	<400	4.37	400-800	2.19	800-1200	0	1200-1600	-1.71	>1600	-3.42
基本设施状况	公用设施状况	0.16	公用设施齐全, 距离近, 方便生活	3.68	公用设施齐全, 距离较近	1.84	公用设施较齐全, 距离一般	0	公用设施比较齐全, 距离较远	-1.44	公用设施比较齐全, 距离远	-2.88
交通条件	道路类型	0.09	混合型主干道	2.07	生活型主干道	1.04	生活型次干道或交通型主干道	0	交通型次干道	-0.81	支路及其它	-1.62
	距火车站距离(m)	0.07	<500	1.61	500-1000	0.81	1000-1500	0	1500-2000	-0.63	>2000	-1.26
	距汽车站距离(m)	0.08	<500	1.84	500-1000	0.92	1000-1500	0	1500-2000	-0.72	>2000	-1.44
	公交便捷度(级)	0.08	1	1.84	2	0.92	3	0	4	-0.72	5	-1.44
宗地条件	宗地形状	0.07	规则便于利用	1.61	较规则	0.81	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.63	不规则影响布局	-1.26
	规划用途	0.08	住宅用地	1.84	商服用地	0.92	公共事业用地	0	工矿仓储用地	-0.72	其它用地	-1.44
	周围土地利用状况	0.05	住宅用地	1.15	商服用地	0.58	公共事业用地	0	工矿仓储用地	-0.45	其它用地	-0.90
环境质量	环境质量	0.07	无污染、绿化好	1.61	无污染	0.81	轻度污染	0	中度污染	-0.63	重度污染	-1.26
	工程地质条件	0.06	好, 对建筑物高度无限制	1.38	较好, 对建筑物高度有限制	0.69	一般宜中层建筑	0	较差, 软弱地基需处理	-0.54	差, 不宜建筑	-1.08

15

附表9 衡水市住宅用地基准地价修正系数说明表(Ⅱ级)

优劣程度影响因素		权重	优		较优		一般		较劣		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
商服繁华度	距商服中心距离(m)	0.19	<1600	3.61	1600-2200	1.81	2200-2800	0	2800-3400	-1.81	>3400	-3.61
基本设施状况	公用设施状况	0.16	公用设施齐全, 距离近, 方便生活	3.04	公用设施齐全, 距离较近	1.52	公用设施较齐全, 距离一般	0	公用设施比较齐全, 距离较远	-1.52	公用设施比较齐全, 距离远	-3.04
交通条件	道路类型	0.09	混合型主干道	1.71	生活型主干道	0.86	生活型次干道或交通型主干道	0	交通型次干道	-0.86	支路及其它	-1.71
	距火车站距离(m)	0.07	<1000	1.33	1000-1800	0.67	1800-2600	0	2600-3400	-0.67	>3400	-1.33
	距汽车站距离(m)	0.08	<1100	1.52	1100-1900	0.76	1900-2700	0	2700-3500	-0.76	>3500	-1.52
	公交便捷度(级)	0.08	1	1.52	2	0.76	3	0	4	-0.76	5	-1.52
宗地条件	宗地形状	0.07	规则便于利用	1.33	较规则	0.67	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.67	不规则影响布局	-1.33
	规划用途	0.08	住宅用地	1.52	商服用地	0.76	公共事业用地	0	工矿仓储用地	-0.76	其它用地	-1.52
	周围土地利用状况	0.05	住宅用地	0.95	商服用地	0.48	公共事业用地	0	工矿仓储用地	-0.48	其它用地	-0.95
环境质量	环境质量	0.07	无污染、绿化好	1.33	无污染	0.67	轻度污染	0	中度污染	-0.67	重度污染	-1.33
	工程地质条件	0.06	好, 对建筑物高度无限制	1.14	较好, 对建筑物高度有限制	0.57	一般宜中层建筑	0	较差, 软弱地基需处理	-0.57	差, 不宜建筑	-1.14

附表10 衡水市住宅用地基准地价修正系数说明表(Ⅲ级)

优劣程度影响因素		权重	优		较优		一般		较劣		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
商服繁华度	距商服中心距离(m)	0.19	<2300	3.99	2300-3100	2.00	3100-3900	0	3900-4700	-2.19	>4700	-4.37
基本设施状况	公用设施状况	0.16	公用设施齐全, 距离近, 方便生活	3.36	公用设施齐全, 距离较近	1.68	公用设施较齐全, 距离一般	0	公用设施比较齐全, 距离较远	-1.84	公用设施比较齐全, 距离远	-3.68
交通条件	道路类型	0.09	混合型主干道	1.89	生活型主干道	0.95	生活型次干道或交通型主干道	0	交通型次干道	-1.04	支路及其它	-2.07
	距火车站距离(m)	0.07	<2100	1.47	2100-3000	0.74	3000-3900	0	3900-4800	-0.81	>4800	-1.61
	距汽车站距离(m)	0.08	<2200	1.68	2200-3100	0.84	3100-4000	0	4000-4900	-0.92	>4900	-1.84
	公交便捷度(级)	0.08	1	1.68	2	0.84	3	0	4	-0.92	5	-1.84
宗地条件	宗地形状	0.07	规则便于利用	1.47	较规则	0.74	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.81	不规则影响布局	-1.61
	规划用途	0.08	住宅用地	1.68	商服用地	0.84	公共事业用地	0	工矿仓储用地	-0.92	其它用地	-1.84
	周围土地利用状况	0.05	住宅用地	1.05	商服用地	0.53	公共事业用地	0	工矿仓储用地	-0.58	其它用地	-1.15
环境质量	环境质量	0.07	无污染、绿化好	1.47	无污染	0.74	轻度污染	0	中度污染	-0.81	重度污染	-1.61
	工程地质条件	0.06	好, 对建筑物高度无限制	1.26	较好, 对建筑物高度有限制	0.63	一般宜中层建筑	0	较差, 软弱地基需处理	-0.69	差, 不宜建筑	-1.38

附表 11 衡水市住宅用地基准地价修正系数说明表 (IV级)

优劣程度影响因素		权重	优		较优		一般		较劣		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
商服繁华度	距商服中心距离(m)	0.19	<2600	4.18	2600-3600	2.09	3600-4600	0	4600-5600	-2.09	>5600	-4.18
基本设施状况	公用设施状况	0.16	公用设施齐全, 距离近, 方便生活	3.52	公用设施齐全, 距离较近	1.76	公用设施较齐全, 距离一般	0	公用设施比较齐全, 距离较远	-1.76	公用设施比较齐全, 距离远	-3.52
交通条件	道路类型	0.09	混合型主干道	1.98	生活型主干道	0.99	生活型次干道或交通型主干道	0	交通型次干道	-0.99	支路及其它	-1.98
	距火车站距离(m)	0.07	<3200	1.54	3200-4100	0.77	4100-5000	0	5000-5900	-0.77	>5900	-1.54
	距汽车站距离(m)	0.08	<3300	1.76	3300-4200	0.88	4200-5100	0	5100-6000	-0.88	>6000	-1.76
	公交便捷度(级)	0.08	1	1.76	2	0.88	3	0	4	-0.88	5	-1.76
宗地条件	宗地形状	0.07	规则便于利用	1.54	较规则	0.77	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.77	不规则影响布局	-1.54
	规划用途	0.08	住宅用地	1.76	商服用地	0.88	公共事业用地	0	工矿仓储用地	-0.88	其它用地	-1.76
	周围土地利用状况	0.05	住宅用地	1.10	商服用地	0.55	公共事业用地	0	工矿仓储用地	-0.55	其它用地	-1.10
环境质量	环境质量	0.07	无污染、绿化好	1.54	无污染	0.77	轻度污染	0	中度污染	-0.77	重度污染	-1.54
	工程地质条件	0.06	好, 对建筑物高度无限制	1.32	较好, 对建筑物高度有限制	0.66	一般宜中层建筑	0	较差, 软弱地基需处理	-0.66	差, 不宜建筑	-1.32

18

附表 12 衡水市住宅用地基准地价修正系数说明表 (V级)

优劣程度影响因素		权重	优		较优		一般		较劣		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
商服繁华度	距商服中心距离(m)	0.19	<2600	4.18	2600-3600	2.09	3600-4600	0	4600-5600	-2.28	>5600	-4.56
基本设施状况	公用设施状况	0.16	公用设施齐全, 距离近, 方便生活	3.52	公用设施齐全, 距离较近	1.76	公用设施较齐全, 距离一般	0	公用设施比较齐全, 距离较远	-1.92	公用设施比较齐全, 距离远	-3.84
交通条件	道路类型	0.09	混合型主干道	1.98	生活型主干道	0.99	生活型次干道或交通型主干道	0	交通型次干道	-1.08	支路及其它	-2.16
	距火车站距离(m)	0.07	<3200	1.54	3200-4100	0.77	4100-5000	0	5000-5900	-0.84	>5900	-1.68
	距汽车站距离(m)	0.08	<3300	1.76	3300-4200	0.88	4200-5100	0	5100-6000	-0.96	>6000	-1.92
	公交便捷度(级)	0.08	1	1.76	2	0.88	3	0	4	-0.96	5	-1.92
宗地条件	宗地形状	0.07	规则便于利用	1.54	较规则	0.77	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.84	不规则影响布局	-1.68
	规划用途	0.08	住宅用地	1.76	商服用地	0.88	公共事业用地	0	工矿仓储用地	-0.96	其它用地	-1.92
	周围土地利用状况	0.05	住宅用地	1.10	商服用地	0.55	公共事业用地	0	工矿仓储用地	-0.60	其它用地	-1.20
环境质量	环境质量	0.07	无污染、绿化好	1.54	无污染	0.77	轻度污染	0	中度污染	-0.84	重度污染	-1.68
	工程地质条件	0.06	好, 对建筑物高度无限制	1.32	较好, 对建筑物高度有限制	0.66	一般宜中层建筑	0	较差, 软弱地基需处理	-0.72	差, 不宜建筑	-1.44

19

附表 13 衡水市住宅用地基准地价修正系数说明表 (VI级)

优劣程度影响因素		权重	优		较优		一般		较劣		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
商服繁华度	距商服中心距离(m)	0.19	<2600	4.18	2600-3600	2.09	3600-4600	0	4600-5600	-2.00	>5600	-3.99
基本设施状况	公用设施状况	0.16	公用设施齐全, 距离近, 方便生活	3.52	公用设施齐全, 距离较近	1.76	公用设施较齐全, 距离一般	0	公用设施比较齐全, 距离较远	-1.68	公用设施比较齐全, 距离远	-3.36
交通条件	道路类型	0.09	混合型主干道	1.98	生活型主干道	0.99	生活型次干道或交通型主干道	0	交通型次干道	-0.95	支路及其它	-1.89
	距火车站距离(m)	0.07	<3200	1.54	3200-4100	0.77	4100-5000	0	5000-5900	-0.74	>5900	-1.47
	距汽车站距离(m)	0.08	<3300	1.76	3300-4200	0.88	4200-5100	0	5100-6000	-0.84	>6000	-1.68
	公交便捷度(级)	0.08	1	1.76	2	0.88	3	0	4	-0.84	5	-1.68
宗地条件	宗地形状	0.07	规则便于利用	1.54	较规则	0.77	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.74	不规则影响布局	-1.47
	规划用途	0.08	住宅用地	1.76	商服用地	0.88	公共事业用地	0	工矿仓储用地	-0.84	其它用地	-1.68
	周围土地利用状况	0.05	住宅用地	1.10	商服用地	0.55	公共事业用地	0	工矿仓储用地	-0.53	其它用地	-1.05
环境质量	环境质量	0.07	无污染、绿化好	1.54	无污染	0.77	轻度污染	0	中度污染	-0.74	重度污染	-1.47
	工程地质条件	0.06	好, 对建筑物高度无限制	1.32	较好, 对建筑物高度有限制	0.66	一般宜中层建筑	0	较差, 软弱地基需处理	-0.63	差, 不宜建筑	-1.26

20

附表 14 衡水市工矿仓储用地基准地价修正系数说明表 (I级)

优劣程度影响因素		权重	优		较优		一般		较劣		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
交通条件	道路类型	0.19	交通型主干道	3.34	混合型主干道	1.67	生活型主干道或交通型次干道	0	生活型次干道	-1.58	支路及其他	-3.16
	距火车站距离(m)	0.13	<440	2.28	440-880	1.14	880-1320	0	1320-1760	-1.08	>1760	-2.16
产业集聚效益	产业集聚状况	0.14	相关工业企业集聚, 且形成规模	2.46	有较多相关企业, 形成一定集聚效应	1.23	较多工业企业, 能连成片, 但规模大小不一	0	工业企业较少, 分布分散, 规模较小	-1.16	工业企业零星分布, 且很少	-2.33
	工厂与原料地市场配合状况	0.13	好	2.28	较好	1.14	一般	0	较差	-1.08	差	-2.16
宗地条件	临街宽度	0.08	>30	1.4	30-25	0.7	25-15	0	15-10	-0.66	<10	-1.33
	宗地形状	0.09	规则便于利用	1.58	较规则	0.79	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.75	不规则影响布局	-1.5
	规划用途	0.12	工矿仓储用地	2.11	商服用地	1.05	住宅用地	0	公共事业	-1	其它用地	-1.99
环境条件	环境质量	0.06	无污染、绿化好	1.05	无污染	0.53	轻度污染	0	中度污染	-0.5	重度污染	-1
	工程地质条件	0.06	好, 对建筑物高度无限制	1.05	较好, 对建筑物高度有限制	0.53	一般宜中层建筑	0	较差, 软弱地基需处理	-0.5	差, 不宜建筑	-1

21

附表 15 衡水市工矿仓储用地基准地价修正系数说明表 (II级)

优劣程度影响因素		权重	优		较优		一般		较劣		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
交通条件	道路类型	0.19	交通型主干道	3.65	混合型主干道	1.83	生活型主干道或交通型次干道	0	生活型次干道	-1.72	支路及其他	-3.44
	距火车站距离(m)	0.13	<1000	2.5	1000-2000	1.25	2000-3000	0	3000-4000	-1.18	>4000	-2.36
产业集聚效益	产业集聚状况	0.14	相关工业企业集聚,且形成规模	2.69	有较多相关工业企业,形成一定集聚效应	1.35	较多工业企业,能连成片,但规模大小不一	0	工业企业较少,分布分散,规模较小	-1.27	工业企业零星分布,且很少	-2.54
	工厂与原料地市场配合状况	0.13	好	2.5	较好	1.25	一般	0	较差	-1.18	差	-2.36
宗地条件	临街宽度	0.08	>30	1.54	30-25	0.77	25-15	0	15-10	-0.72	<10	-1.45
	宗地形状	0.09	规则便于利用	1.73	较规则	0.86	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.82	不规则影响布局	-1.63
	规划用途	0.12	工矿仓储用地	2.31	商服用地	1.15	住宅用地	0	公共事业	-1.09	其它用地	-2.17
环境条件	环境质量	0.06	无污染、绿化好	1.15	无污染	0.58	轻度污染	0	中度污染	-0.54	重度污染	-1.09
	工程地质条件	0.06	好,对建筑物高度无限制	1.15	较好,对建筑物高度有限制	0.58	一般宜中层建筑	0	较差,软弱地基需处理	-0.54	差,不宜建筑	-1.09

22

附表 16 衡水市工矿仓储用地基准地价修正系数说明表 (III级)

优劣程度影响因素		权重	优		较优		一般		较劣		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
交通条件	道路类型	0.19	交通型主干道	3.65	混合型主干道	1.82	生活型主干道或交通型次干道	0	生活型次干道	-1.71	支路及其他	-3.42
	距火车站距离(m)	0.13	<2800	2.5	2800-3600	1.25	3600-4400	0	4400-5200	-1.17	>5200	-2.34
产业集聚效益	产业集聚状况	0.14	相关工业企业集聚,且形成规模	2.69	有较多相关工业企业,形成一定集聚效应	1.34	较多工业企业,能连成片,但规模大小不一	0	工业企业较少,分布分散,规模较小	-1.26	工业企业零星分布,且很少	-2.52
	工厂与原料地市场配合状况	0.13	好	2.5	较好	1.25	一般	0	较差	-1.17	差	-2.34
宗地条件	临街宽度	0.08	>30	1.54	30-25	0.77	25-15	0	15-10	-0.72	<10	-1.44
	宗地形状	0.09	规则便于利用	1.73	较规则	0.86	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.81	不规则影响布局	-1.62
	规划用途	0.12	工矿仓储用地	2.3	商服用地	1.15	住宅用地	0	公共事业	-1.08	其它用地	-2.16
环境条件	环境质量	0.06	无污染、绿化好	1.15	无污染	0.58	轻度污染	0	中度污染	-0.54	重度污染	-1.08
	工程地质条件	0.06	好,对建筑物高度无限制	1.15	较好,对建筑物高度有限制	0.58	一般宜中层建筑	0	较差,软弱地基需处理	-0.54	差,不宜建筑	-1.08

23

附表 17 衡水市工矿仓储用地基准地价修正系数说明表 (IV级)

优劣程度影响因素		权重	优		较优		一般		较劣		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
交通条件	道路类型	0.19	交通型主干道	3.34	混合型主干道	1.67	生活型主干道或交通型次干道	0	生活型次干道	-1.64	支路及其他	-3.27
	距火车站距离(m)	0.13	<3400	2.28	3400-4300	1.14	4300-5200	0	5200-6100	-1.12	>6100	-2.24
产业集聚效益	产业集聚状况	0.14	相关工业企业集聚,且形成规模	2.46	有较多相关工业企业,形成一定集聚效应	1.23	较多工业企业,能连成片,但规模大小不一	0	工业企业较少,分布分散,规模较小	-1.21	工业企业零星分布,且很少	-2.41
	工厂与原料地市场配合状况	0.13	好	2.28	较好	1.14	一般	0	较差	-1.12	差	-2.24
宗地条件	临街宽度	0.08	>30	1.4	30-25	0.7	25-15	0	15-10	-0.69	<10	-1.38
	宗地形状	0.09	规则便于利用	1.58	较规则	0.79	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.77	不规则影响布局	-1.55
	规划用途	0.12	工矿仓储用地	2.11	商服用地	1.05	住宅用地	0	公共事业	-1.03	其它用地	-2.07
环境条件	环境质量	0.06	无污染、绿化好	1.05	无污染	0.53	轻度污染	0	中度污染	-0.52	重度污染	-1.03
	工程地质条件	0.06	好,对建筑物高度无限制	1.05	较好,对建筑物高度有限制	0.53	一般宜中层建筑	0	较差,软弱地基需处理	-0.52	差,不宜建筑	-1.03

24

附表 18 衡水市工矿仓储用地基准地价修正系数说明表 (V级)

优劣程度影响因素		权重	优		较优		一般		较劣		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
交通条件	道路类型	0.19	交通型主干道	3.52	混合型主干道	1.76	生活型主干道或交通型次干道	0	生活型次干道	-1.57	支路及其他	-3.15
	距火车站距离(m)	0.13	<3400	2.41	3400-4300	1.21	4300-5200	0	5200-6100	-1.08	>6100	-2.15
产业集聚效益	产业集聚状况	0.14	相关工业企业集聚,且形成规模	2.6	有较多相关工业企业,形成一定集聚效应	1.3	较多工业企业,能连成片,但规模大小不一	0	工业企业较少,分布分散,规模较小	-1.16	工业企业零星分布,且很少	-2.32
	工厂与原料地市场配合状况	0.13	好	2.41	较好	1.21	一般	0	较差	-1.08	差	-2.15
宗地条件	临街宽度	0.08	>30	1.48	30-25	0.74	25-15	0	15-10	-0.66	<10	-1.32
	宗地形状	0.09	规则便于利用	1.67	较规则	0.83	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.75	不规则影响布局	-1.49
	规划用途	0.12	工矿仓储用地	2.22	商服用地	1.11	住宅用地	0	公共事业	-0.99	其它用地	-1.99
环境条件	环境质量	0.06	无污染、绿化好	1.11	无污染	0.56	轻度污染	0	中度污染	-0.5	重度污染	-0.99
	工程地质条件	0.06	好,对建筑物高度无限制	1.11	较好,对建筑物高度有限制	0.56	一般宜中层建筑	0	较差,软弱地基需处理	-0.5	差,不宜建筑	-0.99

25

附表 19 衡水市工矿仓储用地基准地价修正系数说明表 (VI级)

优劣程度影响因素		权重	优		较优		一般		较劣		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
交通条件	道路类型	0.19	交通型主干道	3.72	混合型主干道	1.86	生活型主干道或交通型次干道	0	生活型次干道	-1.65	支路及其他	-3.31
	距火车站距离(m)	0.13	<3400	2.55	3400-4300	1.27	4300-5200	0	5200-6100	-1.13	>6100	-2.26
产业集聚效益	产业集聚状况	0.14	相关工业企业集聚,且形成规模	2.74	有较多相关工业企业,形成一定集聚效应	1.37	较多工业企业,能连成片,但规模大小不一	0	工业企业较少,分布分散,规模较小	-1.22	工业企业零星分布,且很少	-2.44
	工厂与原料地市场配合状况	0.13	好	2.55	较好	1.27	一般	0	较差	-1.13	差	-2.26
宗地条件	临街宽度	0.08	>30	1.57	30-25	0.78	25-15	0	15-10	-0.7	<10	-1.39
	宗地形状	0.09	规则便于利用	1.76	较规则	0.88	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.78	不规则影响布局	-1.57
	规划用途	0.12	工矿仓储用地	2.35	商服用地	1.18	住宅用地	0	公共事业	-1.04	其它用地	-2.09
环境条件	环境质量	0.06	无污染、绿化好	1.18	无污染	0.59	轻度污染	0	中度污染	-0.52	重度污染	-1.04
	工程地质条件	0.06	好,对建筑物高度无限制	1.18	较好,对建筑物高度有限制	0.59	一般宜中层建筑	0	较差,软弱地基需处理	-0.52	差,不宜建筑	-1.04

26

附表 20 衡水市公共管理与公共服务用地(营利性)基准地价修正系数说明表 (I级)

优劣程度影响因素		权重	优		较优		一般		较劣		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
商服繁华度	距商服中心距离(m)	0.19	<400	4.18	400-800	2.09	800-1200	0	1200-1600	-1.43	>1600	-2.85
基本设施状况	公用设施状况	0.16	公用设施齐全,距离近,方便生活	3.52	公用设施齐全,距离较近	1.76	公用设施较齐全,距离一般	0	公用设施比较齐全,距离较远	-1.20	公用设施比较齐全,距离远	-2.40
交通条件	道路类型	0.09	混合型主干道	1.98	生活型主干道	0.99	生活型次干道或交通型主干道	0	交通型次干道	-0.68	支路及其它	-1.35
	距火车站距离(m)	0.07	<500	1.54	500-1000	0.77	1000-1500	0	1500-2000	-0.53	>2000	-1.05
	距汽车站距离(m)	0.08	<500	1.76	500-1000	0.88	1000-1500	0	1500-2000	-0.60	>2000	-1.20
	公交便捷度(级)	0.08	1	1.76	2	0.88	3	0	4	-0.60	5	-1.20
宗地条件	宗地形状	0.07	规则便于利用	1.54	较规则	0.77	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.53	不规则影响布局	-1.05
	规划用途	0.08	公共管理与公共服务用地	1.76	住宅用地	0.88	商服用地	0	工矿仓储用地	-0.60	其它用地	-1.20
	周围土地利用状况	0.05	公共管理与公共服务用地	1.10	住宅用地	0.55	商服用地	0	工矿仓储用地	-0.38	其它用地	-0.75
环境质量	环境质量	0.07	无污染、绿化好	1.54	无污染	0.77	轻度污染	0	中度污染	-0.53	重度污染	-1.05
	工程地质条件	0.06	好,对建筑物高度无限制	1.32	较好,对建筑物高度有限制	0.66	一般宜中层建筑	0	较差,软弱地基需处理	-0.45	差,不宜建筑	-0.90

27

附表 21 衡水市公共管理与公共服务用地（营利性）基准地价修正系数说明表（Ⅱ级）

优劣程度影响因素		权重	优		较优		一般		较劣		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
商服繁华度	距商服中心距离(m)	0.19	<1600	3.42	1600-2200	1.71	2200-2800	0	2800-3400	-1.71	>3400	-3.42
基本设施状况	公用设施状况	0.16	公用设施齐全, 距离近, 方便生活	2.88	公用设施齐全, 距离较近	1.44	公用设施较齐全, 距离一般	0	公用设施比较齐全, 距离较远	-1.44	公用设施比较齐全, 距离远	-2.88
交通条件	道路类型	0.09	混合型主干道	1.62	生活型主干道	0.81	生活型次干道或交通型主干道	0	交通型次干道	-0.81	支路及其它	-1.62
	距火车站距离(m)	0.07	<1000	1.26	1000-1800	0.63	1800-2600	0	2600-3400	-0.63	>3400	-1.26
	距汽车站距离(m)	0.08	<1100	1.44	1100-1900	0.72	1900-2700	0	2700-3500	-0.72	>3500	-1.44
	公交便捷度(级)	0.08	1	1.44	2	0.72	3	0	4	-0.72	5	-1.44
宗地条件	宗地形状	0.07	规则便于利用	1.26	较规则	0.63	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.63	不规则影响布局	-1.26
	规划用途	0.08	公共管理与公共服务用地	1.44	住宅用地	0.72	公共事业用地	0	工矿仓储用地	-0.72	其它用地	-1.44
	周围土地利用状况	0.05	公共管理与公共服务用地	0.90	住宅用地	0.45	公共事业用地	0	工矿仓储用地	-0.45	其它用地	-0.90
环境质量	环境质量	0.07	无污染、绿化好	1.26	无污染	0.63	轻度污染	0	中度污染	-0.63	重度污染	-1.26
	工程地质条件	0.06	好, 对建筑物高度无限制	1.08	较好, 对建筑物高度有限制	0.54	一般宜中层建筑	0	较差, 软弱地基需处理	-0.54	差, 不宜建筑	-1.08

附表 22 衡水市公共管理与公共服务用地（营利性）基准地价修正系数说明表（Ⅲ级）

优劣程度影响因素		权重	优		较优		一般		较劣		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
商服繁华度	距商服中心距离(m)	0.19	<2300	3.80	2300-3100	1.90	3100-3900	0	3900-4700	-1.90	>4700	-3.80
基本设施状况	公用设施状况	0.16	公用设施齐全, 距离近, 方便生活	3.20	公用设施齐全, 距离较近	1.60	公用设施较齐全, 距离一般	0	公用设施比较齐全, 距离较远	-1.60	公用设施比较齐全, 距离远	-3.20
交通条件	道路类型	0.09	混合型主干道	1.80	生活型主干道	0.90	生活型次干道或交通型主干道	0	交通型次干道	-0.90	支路及其它	-1.80
	距火车站距离(m)	0.07	<2100	1.40	2100-3000	0.70	3000-3900	0	3900-4800	-0.70	>4800	-1.40
	距汽车站距离(m)	0.08	<2200	1.60	2200-3100	0.80	3100-4000	0	4000-4900	-0.80	>4900	-1.60
	公交便捷度(级)	0.08	1	1.60	2	0.80	3	0	4	-0.80	5	-1.60
宗地条件	宗地形状	0.07	规则便于利用	1.40	较规则	0.70	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.70	不规则影响布局	-1.40
	规划用途	0.08	公共管理与公共服务用地	1.60	住宅用地	0.80	商服用地	0	工矿仓储用地	-0.80	其它用地	-1.60
	周围土地利用状况	0.05	公共管理与公共服务用地	1.00	住宅用地	0.50	商服用地	0	工矿仓储用地	-0.50	其它用地	-1.00
环境质量	环境质量	0.07	无污染、绿化好	1.40	无污染	0.70	轻度污染	0	中度污染	-0.70	重度污染	-1.40
	工程地质条件	0.06	好, 对建筑物高度无限制	1.20	较好, 对建筑物高度有限制	0.60	一般宜中层建筑	0	较差, 软弱地基需处理	-0.60	差, 不宜建筑	-1.20

附表 23 衡水市公共管理与公共服务用地（营利性）基准地价修正系数说明表（IV级）

优劣程度影响因素		权重	优		较优		一般		较劣		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
商服繁华度	距商服中心距离(m)	0.19	<2600	3.42	2600-3600	1.71	3600-4600	0	4600-5600	-2.00	>5600	-3.99
基本设施状况	公用设施状况	0.16	公用设施齐全, 距离近, 方便生活	2.88	公用设施齐全, 距离较近	1.44	公用设施较齐全, 距离一般	0	公用设施比较齐全, 距离较远	-1.68	公用设施比较齐全, 距离远	-3.36
交通条件	道路类型	0.09	混合型主干道	1.62	生活型主干道	0.81	生活型次干道或交通型主干道	0	交通型次干道	-0.95	支路及其它	-1.89
	距火车站距离(m)	0.07	<3200	1.26	3200-4100	0.63	4100-5000	0	5000-5900	-0.74	>5900	-1.47
	距汽车站距离(m)	0.08	<3300	1.44	3300-4200	0.72	4200-5100	0	5100-6000	-0.84	>6000	-1.68
	公交便捷度(级)	0.08	1	1.44	2	0.72	3	0	4	-0.84	5	-1.68
宗地条件	宗地形状	0.07	规则便于利用	1.26	较规则	0.63	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.74	不规则影响布局	-1.47
	规划用途	0.08	公共管理与公共服务用地	1.44	住宅用地	0.72	商服用地	0	工矿仓储用地	-0.84	其它用地	-1.68
	周围土地利用状况	0.05	公共管理与公共服务用地	0.90	住宅用地	0.45	商服用地	0	工矿仓储用地	-0.53	其它用地	-1.05
环境质量	环境质量	0.07	无污染、绿化好	1.26	无污染	0.63	轻度污染	0	中度污染	-0.74	重度污染	-1.47
	工程地质条件	0.06	好, 对建筑物高度无限制	1.08	较好, 对建筑物高度有限制	0.54	一般宜中层建筑	0	较差, 软弱地基需处理	-0.63	差, 不宜建筑	-1.26

附表 24 衡水市公共管理与公共服务用地（营利性）基准地价修正系数说明表（V级）

优劣程度影响因素		权重	优		较优		一般		较劣		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
商服繁华度	距商服中心距离(m)	0.19	<2600	4.18	2600-3600	2.09	3600-4600	0	4600-5600	-2.19	>5600	-4.37
基本设施状况	公用设施状况	0.16	公用设施齐全, 距离近, 方便生活	3.52	公用设施齐全, 距离较近	1.76	公用设施较齐全, 距离一般	0	公用设施比较齐全, 距离较远	-1.84	公用设施比较齐全, 距离远	-3.68
交通条件	道路类型	0.09	混合型主干道	1.98	生活型主干道	0.99	生活型次干道或交通型主干道	0	交通型次干道	-1.04	支路及其它	-2.07
	距火车站距离(m)	0.07	<3200	1.54	3200-4100	0.77	4100-5000	0	5000-5900	-0.81	>5900	-1.61
	距汽车站距离(m)	0.08	<3300	1.76	3300-4200	0.88	4200-5100	0	5100-6000	-0.92	>6000	-1.84
	公交便捷度(级)	0.08	1	1.76	2	0.88	3	0	4	-0.92	5	-1.84
宗地条件	宗地形状	0.07	规则便于利用	1.54	较规则	0.77	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.81	不规则影响布局	-1.61
	规划用途	0.08	公共管理与公共服务用地	1.76	住宅用地	0.88	商服用地	0	工矿仓储用地	-0.92	其它用地	-1.84
	周围土地利用状况	0.05	公共管理与公共服务用地	1.10	住宅用地	0.55	商服用地	0	工矿仓储用地	-0.58	其它用地	-1.15
环境质量	环境质量	0.07	无污染、绿化好	1.54	无污染	0.77	轻度污染	0	中度污染	-0.81	重度污染	-1.61
	工程地质条件	0.06	好, 对建筑物高度无限制	1.32	较好, 对建筑物高度有限制	0.66	一般宜中层建筑	0	较差, 软弱地基需处理	-0.69	差, 不宜建筑	-1.38

附表 25 衡水市公共管理与公共服务用地（营利性）基准地价修正系数说明表（VI级）

优劣程度影响因素		权重	优		较优		一般		较劣		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
商服繁华度	距商服中心距离(m)	0.19	<2600	2.66	2600-3600	1.33	3600-4600	0	4600-5600	-2.19	>5600	-4.37
基本设施状况	公用设施状况	0.16	公用设施齐全, 距离近, 方便生活	2.24	公用设施齐全, 距离较近	1.12	公用设施较齐全, 距离一般	0	公用设施比较齐全, 距离较远	-1.84	公用设施比较齐全, 距离远	-3.68
交通条件	道路类型	0.09	混合型主干道	1.26	生活型主干道	0.63	生活型次干道或交通型主干道	0	交通型次干道	-1.04	支路及其它	-2.07
	距火车站距离(m)	0.07	<3200	0.98	3200-4100	0.49	4100-5000	0	5000-5900	-0.81	>5900	-1.61
	距汽车站距离(m)	0.08	<3300	1.12	3300-4200	0.56	4200-5100	0	5100-6000	-0.92	>6000	-1.84
	公交便捷度(级)	0.08	1	1.12	2	0.56	3	0	4	-0.92	5	-1.84
宗地条件	宗地形状	0.07	规则便于利用	0.98	较规则	0.49	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.81	不规则影响布局	-1.61
	规划用途	0.08	公共管理与公共服务用地	1.12	住宅用地	0.56	商服用地	0	工矿仓储用地	-0.92	其它用地	-1.84
	周围土地利用状况	0.05	公共管理与公共服务用地	0.70	住宅用地	0.35	商服用地	0	工矿仓储用地	-0.58	其它用地	-1.15
环境质量	环境质量	0.07	无污染、绿化好	0.98	无污染	0.49	轻度污染	0	中度污染	-0.81	重度污染	-1.61
	工程地质条件	0.06	好, 对建筑物高度无限制	0.84	较好, 对建筑物高度有限制	0.42	一般宜中高层建筑	0	较差, 软弱地基需处理	-0.69	差, 不宜建筑	-1.38

附表 26 衡水市公共管理与公共服务用地（非营利性）基准地价修正系数说明表（I级）

优劣程度影响因素		权重	优		较优		一般		较劣		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
商服繁华度	距商服中心距离(m)	0.19	<400	3.61	400-800	1.81	800-1200	0	1200-1600	-1.52	>1600	-3.04
基本设施状况	公用设施状况	0.16	公用设施齐全, 距离近, 方便生活	3.04	公用设施齐全, 距离较近	1.52	公用设施较齐全, 距离一般	0	公用设施比较齐全, 距离较远	-1.28	公用设施比较齐全, 距离远	-2.56
交通条件	道路类型	0.09	混合型主干道	1.71	生活型主干道	0.86	生活型次干道或交通型主干道	0	交通型次干道	-0.72	支路及其它	-1.44
	距火车站距离(m)	0.07	<500	1.33	500-1000	0.67	1000-1500	0	1500-2000	-0.56	>2000	-1.12
	距汽车站距离(m)	0.08	<500	1.52	500-1000	0.76	1000-1500	0	1500-2000	-0.64	>2000	-1.28
	公交便捷度(级)	0.08	1	1.52	2	0.76	3	0	4	-0.64	5	-1.28
宗地条件	宗地形状	0.07	规则便于利用	1.33	较规则	0.67	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.56	不规则影响布局	-1.12
	规划用途	0.08	公共管理与公共服务用地	1.52	住宅用地	0.76	商服用地	0	工矿仓储用地	-0.64	其它用地	-1.28
	周围土地利用状况	0.05	公共管理与公共服务用地	0.95	住宅用地	0.48	商服用地	0	工矿仓储用地	-0.40	其它用地	-0.80
环境质量	环境质量	0.07	无污染、绿化好	1.33	无污染	0.67	轻度污染	0	中度污染	-0.56	重度污染	-1.12
	工程地质条件	0.06	好, 对建筑物高度无限制	1.14	较好, 对建筑物高度有限制	0.57	一般宜中高层建筑	0	较差, 软弱地基需处理	-0.48	差, 不宜建筑	-0.96

附表 27 衡水市公共管理与公共服务用地（非营利性）基准地价修正系数说明表（Ⅱ级）

优劣程度影响因素		权重	优		较优		一般		较劣		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
商服繁华度	距商服中心距离(m)	0.19	<1600	3.61	1600-2200	1.81	2200-2800	0	2800-3400	-1.71	>3400	-3.42
基本设施状况	公用设施状况	0.16	公用设施齐全, 距离近, 方便生活	3.04	公用设施齐全, 距离较近	1.52	公用设施较齐全, 距离一般	0	公用设施比较齐全, 距离较远	-1.44	公用设施比较齐全, 距离远	-2.88
交通条件	道路类型	0.09	混合型主干道	1.71	生活型主干道	0.86	生活型次干道或交通型主干道	0	交通型次干道	-0.81	支路及其它	-1.62
	距火车站距离(m)	0.07	<1000	1.33	1000-1800	0.67	1800-2600	0	2600-3400	-0.63	>3400	-1.26
	距汽车站距离(m)	0.08	<1100	1.52	1100-1900	0.76	1900-2700	0	2700-3500	-0.72	>3500	-1.44
	公交便捷度(级)	0.08	1	1.52	2	0.76	3	0	4	-0.72	5	-1.44
宗地条件	宗地形状	0.07	规则便于利用	1.33	较规则	0.67	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.63	不规则影响布局	-1.26
	规划用途	0.08	公共管理与公共服务用地	1.52	住宅用地	0.76	商服用地	0	工矿仓储用地	-0.72	其它用地	-1.44
	周围土地利用状况	0.05	公共管理与公共服务用地	0.95	住宅用地	0.48	商服用地	0	工矿仓储用地	-0.45	其它用地	-0.90
环境质量	环境质量	0.07	无污染、绿化好	1.33	无污染	0.67	轻度污染	0	中度污染	-0.63	重度污染	-1.26
	工程地质条件	0.06	好, 对建筑物高度无限制	1.14	较好, 对建筑物高度有限制	0.57	一般宜中层建筑	0	较差, 软弱地基需处理	-0.54	差, 不宜建筑	-1.08

附表 28 衡水市公共管理与公共服务用地（非营利性）基准地价修正系数说明表（Ⅲ级）

优劣程度影响因素		权重	优		较优		一般		较劣		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
商服繁华度	距商服中心距离(m)	0.19	<2300	3.80	2300-3100	1.90	3100-3900	0	3900-4700	-1.71	>4700	-3.42
基本设施状况	公用设施状况	0.16	公用设施齐全, 距离近, 方便生活	3.20	公用设施齐全, 距离较近	1.60	公用设施较齐全, 距离一般	0	公用设施比较齐全, 距离较远	-1.44	公用设施比较齐全, 距离远	-2.88
交通条件	道路类型	0.09	混合型主干道	1.80	生活型主干道	0.90	生活型次干道或交通型主干道	0	交通型次干道	-0.81	支路及其它	-1.62
	距火车站距离(m)	0.07	<2100	1.40	2100-3000	0.70	3000-3900	0	3900-4800	-0.63	>4800	-1.26
	距汽车站距离(m)	0.08	<2200	1.60	2200-3100	0.80	3100-4000	0	4000-4900	-0.72	>4900	-1.44
	公交便捷度(级)	0.08	1	1.60	2	0.80	3	0	4	-0.72	5	-1.44
宗地条件	宗地形状	0.07	规则便于利用	1.40	较规则	0.70	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.63	不规则影响布局	-1.26
	规划用途	0.08	公共管理与公共服务用地	1.60	住宅用地	0.80	商服用地	0	工矿仓储用地	-0.72	其它用地	-1.44
	周围土地利用状况	0.05	公共管理与公共服务用地	1.00	住宅用地	0.50	商服用地	0	工矿仓储用地	-0.45	其它用地	-0.90
环境质量	环境质量	0.07	无污染、绿化好	1.40	无污染	0.70	轻度污染	0	中度污染	-0.63	重度污染	-1.26
	工程地质条件	0.06	好, 对建筑物高度无限制	1.20	较好, 对建筑物高度有限制	0.60	一般宜中层建筑	0	较差, 软弱地基需处理	-0.54	差, 不宜建筑	-1.08

附表 29 衡水市公共管理与公共服务用地（非营利性）基准地价修正系数说明表（IV级）

优劣程度影响因素		权重	优		较优		一般		较劣		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
商服繁华度	距商服中心距离(m)	0.19	<2600	3.99	2600-3600	2.00	3600-4600	0	4600-5600	-2.00	>5600	-3.99
基本设施状况	公用设施状况	0.16	公用设施齐全, 距离近, 方便生活	3.36	公用设施齐全, 距离较近	1.68	公用设施较齐全, 距离一般	0	公用设施比较齐全, 距离较远	-1.68	公用设施比较齐全, 距离远	-3.36
交通条件	道路类型	0.09	混合型主干道	1.89	生活型主干道	0.95	生活型次干道或交通型主干道	0	交通型次干道	-0.95	支路及其它	-1.89
	距火车站距离(m)	0.07	<3200	1.47	3200-4100	0.74	4100-5000	0	5000-5900	-0.74	>5900	-1.47
	距汽车站距离(m)	0.08	<3300	1.68	3300-4200	0.84	4200-5100	0	5100-6000	-0.84	>6000	-1.68
	公交便捷度(级)	0.08	1	1.68	2	0.84	3	0	4	-0.84	5	-1.68
宗地条件	宗地形状	0.07	规则便于利用	1.47	较规则	0.74	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.74	不规则影响布局	-1.47
	规划用途	0.08	公共管理与公共服务用地	1.68	住宅用地	0.84	商服用地	0	工矿仓储用地	-0.84	其它用地	-1.68
	周围土地利用状况	0.05	公共管理与公共服务用地	1.05	住宅用地	0.53	商服用地	0	工矿仓储用地	-0.53	其它用地	-1.05
环境质量	环境质量	0.07	无污染、绿化好	1.47	无污染	0.74	轻度污染	0	中度污染	-0.74	重度污染	-1.47
	工程地质条件	0.06	好, 对建筑物高度无限制	1.26	较好, 对建筑物高度有限制	0.63	一般宜中层建筑	0	较差, 软弱地基需处理	-0.63	差, 不宜建筑	-1.26

附表 30 衡水市公共管理与公共服务用地（非营利性）基准地价修正系数说明表（V级）

优劣程度影响因素		权重	优		较优		一般		较劣		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
商服繁华度	距商服中心距离(m)	0.19	<2600	4.18	2600-3600	2.09	3600-4600	0	4600-5600	-2.00	>5600	-3.99
基本设施状况	公用设施状况	0.16	公用设施齐全, 距离近, 方便生活	3.52	公用设施齐全, 距离较近	1.76	公用设施较齐全, 距离一般	0	公用设施比较齐全, 距离较远	-1.68	公用设施比较齐全, 距离远	-3.36
交通条件	道路类型	0.09	混合型主干道	1.98	生活型主干道	0.99	生活型次干道或交通型主干道	0	交通型次干道	-0.95	支路及其它	-1.89
	距火车站距离(m)	0.07	<3200	1.54	3200-4100	0.77	4100-5000	0	5000-5900	-0.74	>5900	-1.47
	距汽车站距离(m)	0.08	<3300	1.76	3300-4200	0.88	4200-5100	0	5100-6000	-0.84	>6000	-1.68
	公交便捷度(级)	0.08	1	1.76	2	0.88	3	0	4	-0.84	5	-1.68
宗地条件	宗地形状	0.07	规则便于利用	1.54	较规则	0.77	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.74	不规则影响布局	-1.47
	规划用途	0.08	公共管理与公共服务用地	1.76	住宅用地	0.88	商服用地	0	工矿仓储用地	-0.84	其它用地	-1.68
	周围土地利用状况	0.05	公共管理与公共服务用地	1.10	住宅用地	0.55	商服用地	0	工矿仓储用地	-0.53	其它用地	-1.05
环境质量	环境质量	0.07	无污染、绿化好	1.54	无污染	0.77	轻度污染	0	中度污染	-0.74	重度污染	-1.47
	工程地质条件	0.06	好, 对建筑物高度无限制	1.32	较好, 对建筑物高度有限制	0.66	一般宜中层建筑	0	较差, 软弱地基需处理	-0.63	差, 不宜建筑	-1.26

附表 31 衡水市公共管理与公共服务用地（非营利性）基准地价修正系数说明表（Ⅵ级）

优劣程度影响因素		权重	优		较优		一般		较差		劣	
			因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%	因素指标	%
商服繁华度	距商服中心距离(m)	0.19	<2600	4.18	2600-3600	2.09	3600-4600	0	4600-5600	-2.00	>5600	-3.99
基本设施状况	公用设施状况	0.16	公用设施齐全, 距离近, 方便生活	3.52	公用设施齐全, 距离较近	1.76	公用设施较齐全, 距离一般	0	公用设施比较齐全, 距离较远	-1.68	公用设施比较齐全, 距离远	-3.36
交通条件	道路类型	0.09	混合型主干道	1.98	生活型主干道	0.99	生活型次干道或交通型主干道	0	交通型次干道	-0.95	支路及其它	-1.89
	距火车站距离(m)	0.07	<3200	1.54	3200-4100	0.77	4100-5000	0	5000-5900	-0.74	>5900	-1.47
	距汽车站距离(m)	0.08	<3300	1.76	3300-4200	0.88	4200-5100	0	5100-6000	-0.84	>6000	-1.68
	公交便捷度(级)	0.08	1	1.76	2	0.88	3	0	4	-0.84	5	-1.68
宗地条件	宗地形状	0.07	规则便于利用	1.54	较规则	0.77	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.74	不规则影响布局	-1.47
	规划用途	0.08	公共管理与公共服务用地	1.76	住宅用地	0.88	商服用地	0	工矿仓储用地	-0.84	其它用地	-1.68
	周围土地利用状况	0.05	公共管理与公共服务用地	1.10	住宅用地	0.55	商服用地	0	工矿仓储用地	-0.53	其它用地	-1.05
环境质量	环境质量	0.07	无污染、绿化好	1.54	无污染	0.77	轻度污染	0	中度污染	-0.74	重度污染	-1.47
	工程地质条件	0.06	好, 对建筑物高度无限制	1.32	较好, 对建筑物高度有限制	0.66	一般宜中层建筑	0	较差, 软弱地基需处理	-0.63	差, 不宜建筑	-1.26