

宁国市城区基准地价内涵与 修正体系

第一节 基准地价内涵的设定

一、基准地价内涵的设定

（一）基准地价概念

基准地价是指在土地利用总体规划确定的城镇可建设用地范围内，对平均开发利用条件下，不同级别或不同均质地域的建设用地，按照商服、住宅、工业等用途分别评估，并由政府确定的，某一估价期日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格。它是在设定估价期日、设定土地开发程度、设定使用年期下完整土地使用权的区域平均价格。

（二）基准地价内涵设定的具体条件

1. 估价期日

按安徽省自然资源厅统一部署要求和工作实际开展的时间，本次评估估价期日为 2023 年 6 月 30 日。

2. 土地使用年期

土地使用年期按法定最高出让年限设定，根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第 55 号），即商服用地 40 年、住宅用地 70 年、工业用地、物流仓储用地、公共管理与公共服务用地和公用设施用地 50 年，详见下表。

3. 土地开发水平

根据各土地级别或均质区域内同一用途现状平均土地开发程度或 2/3 以上面积已经达到的宗地红线外基础设施平均水平，宗地红线内“场地平整”。商服用地、住宅用地、工业用地和公共管理与公共服务用地各级别土地开发程度设定从“六通一平”到“五通一平”不等。红线外“六通”

指通上水、通下水、通讯、通电、通路、供气；“五通”指通上水、通下水、通讯、通电、通路。

表 2-2-1 宁国市城区各用途、各级别平均开发程度一览表

土地级别	商服用地	住宅用地	工业用地	物流仓储用地	公共管理与公共服务用地	公用设施用地
一级地	六通一平	六通一平	五通一平	六通一平	六通一平	六通一平
二级地	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
三级地	五通一平	五通一平	/	五通一平	五通一平	五通一平
四级地	五通一平	五通一平	/	/	五通一平	五通一平

4. 平均容积率

根据本次土地估价外业调查资料测算结果，商服用地级别平均容积率主要参考商服企业用地效益调查表和房地出租情况调查表的调查结果，住宅用地级别平均容积率主要参考房地出售情况调查表的调查结果，同时结合相关规划成果综合确定。为促进土地节约集约利用，本次基准地价设定的工业用地容积率参照《安徽省人民政府关于印发安徽省批而未供、闲置和工业低效土地全域治理攻坚行动方案的通知》（皖政〔2022〕54号）中“省级以上开发区综合容积率不低于 1.0；其中国家级开发区综合容积率不低于 1.2”设定，具体到某一宗工业用地的管理和相关评价工作，遵照相关地方、部门规定执行，结合这些情况，本次工业用地容积率设定为 1.2。公共管理和公共服务用地、公用设施用地和物流仓储用地平均容积率根据当地规划部门对该类用地的规划容积率，同时结合各用地类型利用特点，确定各用地类型平均容积率。宁国市城区商服、住宅、工业、物流仓储、公共管理与公共服务和公用设施各级别平均容积率确定如下表 2-2-2。

表 2-2-2 宁国市城区各类用地级别平均容积率表

用地类型		一级地	二级地	三级地	四级地
商服用地		1.8	1.5	1.2	1.1
住宅用地		1.8	1.5	1.2	1.1
工业及物流仓储用地		1.2	1.2	/	/
公共服务与公用设施用地	文化、体育用地	1.4	1.2	1.1	1.0
	医疗卫生用地、社会福利用地	1.3	1.2	1.1	1.0
	科研、教育用地	1.2	1.2	1.1	1.0
	公用设施用地	1.0	1.0	1.0	1.0

第二节 还原率的测算与确定

一、还原率的测算与确定

（一）还原率的概念与种类

还原率是以不动产纯收益资本化为不动产价格的利率。它是土地估价的重要参数。确定合理的还原率是利用收益还原法准确计算不动产价格的关键之一。运用收益还原法评估不动产价格时，根据评估对象的不同，涉及的还原率有三种：

1. 综合还原率

它是求取土地及其上面的建筑物合为一体的价格时所使用的还原率。

2. 建筑物还原率

它是求取单纯建筑物价格时所使用的还原率。

3. 土地还原率

它是求取单纯土地价格时所使用的还原率。

（二）还原率测算

1. 综合还原率测算

（1）房地产交易市场法测算

测算综合还原率的方法是采用房地纯收益与不动产价格比率法。具体测算公式是：

综合还原率=房地纯收益/房地价格；

房地纯收益=年租金+押金利息收入-税费-管理费-保险费-维修费；

房地价格=售价-税费-销售费用；

平均综合还原率 = $\sum_{i=1}^n$ 样点综合还原率 \times 样点建筑面积 / $\sum_{i=1}^n$ 样点建筑面积（公式中 n 为参算样点个数）。

利用房地出租、房屋买卖资料，对不动产进行了综合还原率的测算，根据所测的结果，综合还原率约在 7.5%左右。

（2）安全利率加风险调整值法测算

安全利率是指无风险的资本投资收益率，以 2023 年 6 月 30 日为估价期日，选取中国人民银行公布的一年期定期存款年利率 1.5%作为安全利率。根据对宁国市城区房地产开发企业调查，房地产开发存在一定的风险，确定风险调整值为 5%左右，由此求得综合利率为 6.5%左右。

（3）投资风险与投资收益率综合排序插入法测算

投资的收益与投资风险密切相关，同期比较安全、风险小的投资有银行一年期、三年期存款，但其收益也都较低，分别为 1.5%和 2.75%。商业银行贷款存在一定的风险，以 2023 年 6 月 30 日为估价期日，采用 2022 年 12 月 20 日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率（LPR）：一年期 LPR3.65%，考虑到对房地产开发商贷款资金加之交易、法律等费用，实际支付的资金利息率在 7%左右。房地产开发投资风险高于商业银行贷款，其年利润率为 8~12%，平均为 10%。

二、还原率的确定

（一）综合还原率的确定

上述三种综合还原率测算结果表明商服、住宅、工业、物流仓储、公共管理与公共服务用地的综合还原率在 6.5%~10%之间，其平均值约为 8.5%，因而确定综合还原率为 8.5%。考虑到各用地类型间还原率有所差异，结合本次测定的还原率，确定公共管理与公共服务（含公用设施用地）、物流仓储、工业、住宅、商服用地六类用地综合还原率分别为 7.5%、7.5%、8.0%、8.5%。

（二）土地还原率的确定

土地还原率通常比综合还原率低 1%左右，因而确定公共管理与公共服务（含公用设施用地）、物流仓储、工业、住宅、商服五者土地还原

率分别为 6.5%、6.5%、6.5 %、7.0%、7.5%。

（三）建筑物还原率的确定

房屋还原率通常比土地还原率高 2%左右，因而确定公共管理与公共服务（含公用设施用地）、物流仓储、工业、住宅、商服五者用地房屋还原率分别为 8.5%、8.5%、8.5%、9.0%、9.5%。

第三节 房屋重置价的确定

房屋重置价是依据目前人工、材料、建筑设计标准及正常管理水平下，建造一幢各项设备相同或相当的建筑物所需的成本价格。房屋重置价对于计算房屋的现值及纯收益具有重要的意义。本次土地估价的房屋重置价标准依据于近年来宁国市统计年鉴中关于宁国市房地产开发投资情况的信息以及宁国市人民政府公布的《宁国市人民政府关于印发宁国市国有土地上房屋征收补偿安置暂行办法的通知》（宁政规[2020]1 号）文件，同时结合宁国市工程造价定额标准，综合确定宁国市房屋重置价标准。有关规定标准见表 2-2-3。

表 2-2-3 宁国市城区房屋重置价格表

类别		重置价格（元/平方米）	耐用年限（年）	残值率
结构	等级			
钢混	1	1530	60	0
	2	1245	60	0
	3	1180	60	0
砖混	1	1120	50	2%
	2	1000	50	2%
砖木	1	910	40	6%
	2	850	40	4%
钢结构厂房	1	650	30	3%
	2	450	30	2%
简易	1	340	10	0
	2	200	10	0

上表的重置价标准与市场价格水平基本一致，故在房地出租、房地出售的样点地价测算过程中直接引用。在日常宗地评估中，也可采用建委工程造价管理等单位出台的实时数据。

第四节 容积率修正系数测算与确定

容积率对地价影响较大，利用房地出租、房地出售、商品房开发等土地交易市场资料，对各级别内商服、住宅用地容积率修正系数进行测算。由于工业用地地价样点较少，无法进行容积率修正系数测算，结合原国土资源部《节约集约利用土地规定》第二十四条规定：“鼓励土地使用者在符合规划的前提下，通过厂房加层、厂区改造、内部用地整理等途径提高土地利用率。在符合规划、不改变土地用途的前提下，现有工业用地提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款”。因此，对工业用地样点地价不进行容积率修正，宁国市城区物流仓储用地的用地性质与工业用地类似，因此也不进行容积率修正。同时，由于公用设施用地设定容积率均为1.0，故对公用设施用地样点地价不进行容积率修正。

一、容积率修正系数的确定

利用房地出租和房地出售样点地价资料，对商服、住宅等用地容积率修正系数进行实测，以各级别内平均容积率修正系数设为1.00，测算了各级别内各容积率的修正系数。在容积率修正系数测算的基础上，对某些容积率区段无实例修正系数的采用内插法确定，确定结果见下表。

表 2-2-4 商服用地容积率修正系数表

容积率 修正系数 土地级别	≤0.8	1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	2	2.5	3	3.5	≥4.0
一	0.80	0.84	0.86	0.88	0.90	0.92	0.94	0.96	0.98	1.00	1.04	1.14	1.24	1.34	1.44
二	0.86	0.90	0.92	0.94	0.96	0.98	1.00	1.02	1.04	1.06	1.10	1.18	1.26	1.36	1.46
三	0.92	0.96	0.98	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08	1.10	1.12	1.16	1.24	1.34	1.44	1.47
四	0.94	0.98	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08	1.10	1.12	1.14	1.18	1.26	1.36	1.46	1.48

表 2-2-5 住宅用地容积率修正系数表

容积率 修正系数 土地级别	≤0.8	1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	2	2.5	3	3.5	≥4.0
一	0.80	0.84	0.86	0.88	0.90	0.92	0.94	0.96	0.98	1.00	1.04	1.14	1.24	1.34	1.44
二	0.86	0.90	0.92	0.94	0.96	0.98	1.00	1.02	1.04	1.06	1.10	1.18	1.26	1.36	1.46
三	0.92	0.96	0.98	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08	1.10	1.12	1.16	1.24	1.34	1.44	1.47
四	0.94	0.98	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08	1.10	1.12	1.14	1.18	1.26	1.36	1.46	1.48

表 2-2-6 文化设施、体育用地容积率修正系数表

容积率 修正系数 土地级别	≤0.8	1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.8	2.0	2.5	3.0	3.5	≥4.0
一	0.88	0.92	0.94	0.96	0.98	1.00	1.02	1.04	1.08	1.12	1.22	1.32	1.42	1.52
二	0.92	0.96	0.98	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08	1.12	1.16	1.26	1.36	1.46	1.55
三	0.94	0.98	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08	1.10	1.14	1.18	1.28	1.38	1.48	1.54
四	0.96	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08	1.10	1.12	1.16	1.20	1.30	1.40	1.50	1.56

表 2-2-7 科研用地、教育用地容积率修正系数表

容积率 修正系数 土地级别	≤0.8	1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.8	2.0	2.5	3.0	3.5	≥4.0
一	0.92	0.96	0.98	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08	1.12	1.16	1.26	1.36	1.46	1.56
二	0.92	0.96	0.98	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08	1.12	1.16	1.26	1.36	1.46	1.57
三	0.94	0.98	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08	1.10	1.14	1.18	1.28	1.38	1.48	1.54
四	0.98	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08	1.10	1.12	1.16	1.20	1.30	1.40	1.50	1.68

表 2-2-8 医疗卫生、社会福利用地容积率修正系数表

容积率 修正系数 土地级别	≤0.8	1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.8	2.0	2.5	3.0	3.5	≥4.0
一	0.90	0.94	0.96	0.98	1.00	1.02	1.04	1.06	1.10	1.14	1.24	1.34	1.44	1.54
二	0.92	0.96	0.98	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08	1.12	1.16	1.26	1.36	1.46	1.56
三	0.94	0.98	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08	1.10	1.14	1.18	1.28	1.38	1.48	1.55
四	0.98	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08	1.10	1.12	1.16	1.20	1.30	1.40	1.50	1.57

第五节 土地开发水平修正的确定

土地开发费用主要是指宗地红线内外通路、通电、供水、排水、通气、通讯等方面的费用和场地平整费用。本次宁国市城区各类、各级别用地评估设定的平均土地开发程度从“六通一平”到“五通一平”不等，而各宗地的实际开发程度可能与平均开发程度一致，也可能与平均开发程度不一致，对于与平均开发程度不一致的宗地，必须将其实际开发程度修正到所在级别平均开发程度。据调查，宗地红线外达到通路、通电、供水、排水、通讯及通气“六通”的费用平均 150 元/m²；宗地红线内达到场地平整的费用平均为 20 元/m²。各项费用的分摊见下表。

表 2-2-9 土地开发费用分项一览表

单位：元/m²

土地开发项目	通路	通电	供水	排水	通讯	供气	场地平整	合计
红线外	40	30	20	20	20	20	/	150
红线内	/	/	/	/	/	/	20	20

在评估级别或区段基准地价时，如地价样点的实际开发程度与级别或区段平均开发程度一致时，不作修正；如不一致，则需进行修正，即在样点地价基础上加上（指地价样点开发程度低于级别或区段平均开发程度）或减去（指地价样点开发程度高于级别或区段平均开发程度）相应项目的费用。

第六节 其它土地估价参数的确定

其它估价参数包括维修费、折旧费、管理费、保险费、税费及经营开发利润等。本次估价除维修费用外，所采用的上述参数均为在估价期日 2023 年 6 月 30 日，宁国市城区有关部门使用的参数。维修费则根据国内其它同类城市地价测算参数，结合宁国市城区的实际情况综合确定。确定结果见下表。

表 2-2-10 其它估价参数表

类 别	参 数	备 注
管理费	取年租金的 3%	按年租金的 3%—5%计
保险费	2‰	《保险法》规定取房屋现值的 2‰
维修费	2%	通常按重置价的 2%
税 金	包括房产税 12%、增值税（税率见表尾）、城建维护税为增值税额的 5%、教育费附加为增值税额的 3%、地方教育费附加为增值税额 2%等	《中华人民共和国房产税暂行条例》、《财务部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》、《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》、《安徽省地方教育附加征收和使用管理暂行办法》的决定》
利润率	8%-12%	/
利息率	一年期 LPR3.65%	2022 年 12 月 20 日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率（LPR）
房 地 产 交 易 契 税	住宅取 2%，非住宅取 4%，土地交易取 3%	《中华人民共和国契税法》
印花税	交易价格的 0.05%	《中华人民共和国印花税法》
增值税	1、一般纳税人适用一般计税方法计税： 应纳税额=当期销项税额-当期进项税额 销项税额=销售额*税率 销售额=含税销售额/（1+税率） 2、小规模纳税人适用简易计税方法计税： 应纳税额=销售额*征收率 销售额=含税销售额/（1+征收率） 增值税税率：13%、9%、6%	《跨境应税行为适用增值税零税率和免税政策的规定》、《财务部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署 2019 年第 39 号）

第七节 修正体系

表 1-1 宁国市城区商服用地一级地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素			修正因素				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置		处于城市繁华商服中心	处于城市繁华商服中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	远离商服中心
	客流人口密度		高	较高	一般	较低	低
	交通状况	道路类型	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主	生活型与交通型并重	交通型为主
		道路等级	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
		公交便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷
	基础设施状况		供电、供水保证率达 98% 以上, 排水通畅	供电、供水保证率 95-98%, 排水较通畅	供电、供水保证率 93-95%, 排水状况一般	供电、供水保证率 90-93%, 排水状况较差	供电、供水保证率 <90%, 排水状况差
	公用设施状况		公用服务设施齐全、完备、等级高	公用服务设施齐全、完备、等级较高	公用服务设施齐全、完备、等级一般	公用服务设施水平较差	公用服务设施水平差
	商服繁华程度	商服类型	商服类型多	商服类型较多	商服类型一般	商服类型较少	商服类型少
		商务设施集聚程度	商务设施规模大与集聚程度高	商务设施规模较大与集聚程度较高	商务设施规模与集聚程度一般	商务设施规模与集聚程度较低	商务设施规模与集聚程度低
		经营类别	经营种类齐全	经营种类比较齐全	经营种类一般	经营种类比较少	经营种类少
	城市规划限制		规划用途以商服用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以住宅用地为主	规划用途以公服用地为主	规划用途以其他为主
	环境状况		景观设施完善环境优美, 能吸引游人, 无污染	景观设施较完善环境较好, 无污染	景观设施基本完善, 环境一般, 基本无污染	附近有景观设施, 轻度污染	区域没有景观, 污染较严重
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地地形		平坦, 起伏<1 米	平坦, 起伏<2 米	基本平坦, 起伏 2-3 米	有一定起伏, 起伏 3-5 米	起伏>5 米
	宗地地基状况		好	较好	基本无不良地质现象	有不良地质现象, 但无需特殊处理	有不良地质现象, 需特殊处理
	宗地形状		矩形	近似矩形	较不规则, 但对土地利用无影响	不规则, 对土地利用有一定影响	很不规则, 对土地利用影响很大
	宗地面积		面积适中, 对土地利用有利	面积较适中, 对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小, 对土地利用影响大
	宗地邻接道路等级与通达性		临混合型主干道, 道路通达性好	临生活型主干道, 道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道, 道路通达性一般	临交通型次干道, 道路通达性较差	临支路或巷道, 道路通达性差
	临街状况	宽深比	>1.0	0.8-1.0	0.6-0.8	0.4-0.6	<0.4
		几面临街	十字路口	丁字路口或两面临街	一面临街	袋地<5 米	袋地>5 米
	宗地基础设施状况		供电、供水保证率达 98% 以上, 排水通畅	供电、供水保证率 95-98%, 排水较通畅	供电、供水保证率 93-95%, 排水状况一般	供电、供水保证率 90-93%, 排水状况较差	供电、供水保证率 <90%, 排水状况差
	距商服中心距离		地处商服中心	距商服中心距离 <500 米	距商服中心距离 500-800 米	距商服中心距离 800-1500 米	距商服中心距离 >1500 米
	距公交站点距离		<100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米
	接近对外交通设施程度		<500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
	土地使用限制		规划对土地利用强度基本无限制	规划对土地利用强度略有限制	规划对土地利用强度有一定限制	规划对土地利用强度限制较大	规划对土地利用强度限制大
	相邻土地利用类型		商服	商住	住宅	工业、仓储	其它用地
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差

表 1-1-1 宁国市城区商服用地一级地宗地地价修正系数表
(公用设施营业网点用地)

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在市区中的位置		0.0102	0.0051	0.0000	-0.0048	-0.0095
	客流人口密度		0.0078	0.0039	0.0000	-0.0037	-0.0073
	交通状况	道路类型	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0034	-0.0068
		道路等级	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0034	-0.0068
		公交便捷度	0.0076	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0071
	基础设施状况		0.0077	0.0039	0.0000	-0.0036	-0.0072
	公用设施状况		0.0043	0.0022	0.0000	-0.002	-0.004
	商服繁华程度	商服类型	0.0046	0.0023	0.0000	-0.0022	-0.0043
		商务设施集聚程度	0.0046	0.0023	0.0000	-0.0022	-0.0043
		经营类别	0.0068	0.0034	0.0000	-0.0032	-0.0063
	城市规划限制		0.0046	0.0023	0.0000	-0.0022	-0.0043
	环境状况		0.0049	0.0025	0.0000	-0.0023	-0.0046
	其他区域因素状况		0.0048	0.0024	0.0000	-0.0023	-0.0045
个别因素	宗地地形		0.0071	0.0036	0.0000	-0.0033	-0.0066
	宗地地基状况		0.0044	0.0022	0.0000	-0.0021	-0.0041
	宗地形状		0.0064	0.0032	0.0000	-0.003	-0.006
	宗地面积		0.0076	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0071
	邻接道路等级与通达性		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0035	-0.007
	临街状况	宽深比	0.0067	0.0034	0.0000	-0.0032	-0.0063
		几面临街	0.0064	0.0032	0.0000	-0.003	-0.006
	宗地基础设施状况		0.0044	0.0022	0.0000	-0.0021	-0.0041
	距商服中心距离		0.0045	0.0023	0.0000	-0.0021	-0.0042
	距公交站点距离		0.0044	0.0022	0.0000	-0.0021	-0.0041
	接近对外交通设施程度		0.0035	0.0018	0.0000	-0.0017	-0.0033
	土地使用限制		0.0033	0.0017	0.0000	-0.0016	-0.0031
	相邻土地利用类型		0.0032	0.0016	0.0000	-0.0015	-0.003
	其他个别因素状况		0.0033	0.0017	0.0000	-0.0016	-0.0031

表 1-1-1 宁国市城区商服用地一级地宗地地价修正系数表
（零售商业用地、其他商服用地）

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在市区中的位置		0.0109	0.0055	0.0000	-0.0051	-0.0102
	客流人口密度		0.0083	0.0042	0.0000	-0.0039	-0.0078
	交通状况	道路类型	0.0077	0.0039	0.0000	-0.0036	-0.0072
		道路等级	0.0077	0.0039	0.0000	-0.0036	-0.0072
		公交便捷度	0.0081	0.0041	0.0000	-0.0038	-0.0076
	基础设施状况		0.0082	0.0041	0.0000	-0.0039	-0.0077
	公用设施状况		0.0046	0.0023	0.0000	-0.0022	-0.0043
	商服繁华程度	商服类型	0.0049	0.0025	0.0000	-0.0023	-0.0046
		商务设施集聚程度	0.0049	0.0025	0.0000	-0.0023	-0.0046
		经营类别	0.0072	0.0036	0.0000	-0.0034	-0.0068
	城市规划限制		0.0049	0.0025	0.0000	-0.0023	-0.0046
	环境状况		0.0052	0.0026	0.0000	-0.0025	-0.0049
	其他区域因素状况		0.0051	0.0026	0.0000	-0.0024	-0.0048
个别因素	宗地地形		0.0076	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0071
	宗地地基状况		0.0047	0.0024	0.0000	-0.0022	-0.0044
	宗地形状		0.0068	0.0034	0.0000	-0.0032	-0.0064
	宗地面积		0.0081	0.0041	0.0000	-0.0038	-0.0076
	邻接道路等级与通达性		0.008	0.004	0.0000	-0.0038	-0.0075
	临街状况	宽深比	0.0071	0.0036	0.0000	-0.0034	-0.0067
		几面临街	0.0068	0.0034	0.0000	-0.0032	-0.0064
	宗地基础设施状况		0.0047	0.0024	0.0000	-0.0022	-0.0044
	距商服中心距离		0.0048	0.0024	0.0000	-0.0023	-0.0045
	距公交站点距离		0.0047	0.0024	0.0000	-0.0022	-0.0044
	接近对外交通设施程度		0.0037	0.0019	0.0000	-0.0018	-0.0035
	土地使用限制		0.0035	0.0018	0.0000	-0.0017	-0.0033
	相邻土地利用类型		0.0034	0.0017	0.0000	-0.0016	-0.0032
	其他个别因素状况		0.0036	0.0018	0.0000	-0.0017	-0.0033

表 1-1-2 宁国市城区商服用地一级地宗地地价修正系数表
(餐饮用地、旅馆用地、娱乐康体用地)

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在市区中的位置		0.01	0.005	0.0000	-0.0049	-0.0097
	客流人口密度		0.0077	0.0039	0.0000	-0.0038	-0.0075
	交通状况	道路类型	0.0071	0.0036	0.0000	-0.0035	-0.0069
		道路等级	0.0071	0.0036	0.0000	-0.0035	-0.0069
		公交便捷度	0.0074	0.0037	0.0000	-0.0036	-0.0072
	基础设施状况		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0037	-0.0073
	公用设施状况		0.0042	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041
	商服繁华程度	商服类型	0.0045	0.0023	0.0000	-0.0022	-0.0044
		商务设施集聚程度	0.0045	0.0023	0.0000	-0.0022	-0.0044
		经营类别	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0065
	城市规划限制		0.0045	0.0023	0.0000	-0.0022	-0.0044
	环境状况		0.0048	0.0024	0.0000	-0.0024	-0.0047
	其他区域因素状况		0.0047	0.0024	0.0000	-0.0023	-0.0046
个别因素	宗地地形		0.007	0.0035	0.0000	-0.0034	-0.0068
	宗地地基状况		0.0043	0.0022	0.0000	-0.0021	-0.0042
	宗地形状		0.0063	0.0032	0.0000	-0.0031	-0.0061
	宗地面积		0.0074	0.0037	0.0000	-0.0036	-0.0072
	邻接道路等级与通达性		0.0074	0.0037	0.0000	-0.0036	-0.0072
	临街状况	宽深比	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0032	-0.0064
		几面临街	0.0063	0.0032	0.0000	-0.0031	-0.0061
	宗地基础设施状况		0.0043	0.0022	0.0000	-0.0021	-0.0042
	距商服中心距离		0.0044	0.0022	0.0000	-0.0022	-0.0043
	距公交站点距离		0.0043	0.0022	0.0000	-0.0021	-0.0042
	接近对外交通设施程度		0.0035	0.0018	0.0000	-0.0017	-0.0034
	土地使用限制		0.0033	0.0017	0.0000	-0.0016	-0.0032
	相邻土地利用类型		0.0031	0.0016	0.0000	-0.0015	-0.003
	其他个别因素状况		0.0033	0.0017	0.0000	-0.0016	-0.0032

表 1-1-3 宁国市城区商服用地一级地宗地地价修正系数表
(商务金融用地)

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在市区中的位置		0.0111	0.0056	0.0000	-0.005	-0.01
	客流人口密度		0.0085	0.0043	0.0000	-0.0039	-0.0077
	交通状况	道路类型	0.0079	0.004	0.0000	-0.0036	-0.0071
		道路等级	0.0079	0.004	0.0000	-0.0036	-0.0071
		公交便捷度	0.0082	0.0041	0.0000	-0.0037	-0.0074
	基础设施状况		0.0083	0.0042	0.0000	-0.0038	-0.0075
	公用设施状况		0.0047	0.0024	0.0000	-0.0021	-0.0042
	商服繁华程度	商服类型	0.005	0.0025	0.0000	-0.0023	-0.0045
		商务设施集聚程度	0.005	0.0025	0.0000	-0.0023	-0.0045
		经营类别	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0033	-0.0066
	城市规划限制		0.005	0.0025	0.0000	-0.0023	-0.0045
	环境状况		0.0053	0.0027	0.0000	-0.0024	-0.0048
	其他区域因素状况		0.0052	0.0026	0.0000	-0.0024	-0.0047
个别因素	宗地地形		0.0077	0.0039	0.0000	-0.0035	-0.007
	宗地地基状况		0.0048	0.0024	0.0000	-0.0022	-0.0043
	宗地形状		0.0069	0.0035	0.0000	-0.0031	-0.0062
	宗地面积		0.0082	0.0041	0.0000	-0.0037	-0.0074
	邻接道路等级与通达性		0.0081	0.0041	0.0000	-0.0037	-0.0074
	临街状况	宽深比	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0033	-0.0066
		几面临街	0.0069	0.0035	0.0000	-0.0031	-0.0062
	宗地基础设施状况		0.0048	0.0024	0.0000	-0.0022	-0.0043
	距商服中心距离		0.0049	0.0025	0.0000	-0.0022	-0.0044
	距公交站点距离		0.0048	0.0024	0.0000	-0.0022	-0.0043
	接近对外交通设施程度		0.0038	0.0019	0.0000	-0.0018	-0.0035
	土地使用限制		0.0036	0.0018	0.0000	-0.0017	-0.0033
	相邻土地利用类型		0.0034	0.0017	0.0000	-0.0016	-0.0031
	其他个别因素状况		0.0036	0.0018	0.0000	-0.0017	-0.0033

表 1-1-4 宁国市城区商服用地一级地宗地地价修正系数表
(批发市场用地)

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在市区中的位置		0.0094	0.0047	0.0000	-0.0046	-0.0091
	客流人口密度		0.0072	0.0036	0.0000	-0.0035	-0.007
	交通状况	道路类型	0.0067	0.0034	0.0000	-0.0033	-0.0065
		道路等级	0.0067	0.0034	0.0000	-0.0033	-0.0065
		公交便捷度	0.0069	0.0035	0.0000	-0.0034	-0.0067
	基础设施状况		0.007	0.0035	0.0000	-0.0034	-0.0068
	公用设施状况		0.004	0.002	0.0000	-0.0019	-0.0038
	商服繁华程度	商服类型	0.0042	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041
		商务设施集聚程度	0.0042	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041
		经营类别	0.0062	0.0031	0.0000	-0.003	-0.006
	城市规划限制		0.0042	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041
	环境状况		0.0045	0.0023	0.0000	-0.0022	-0.0044
	其他区域因素状况		0.0044	0.0022	0.0000	-0.0022	-0.0043
个别因素	宗地地形		0.0065	0.0033	0.0000	-0.0032	-0.0063
	宗地地基状况		0.004	0.002	0.0000	-0.002	-0.0039
	宗地形状		0.0058	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0057
	宗地面积		0.0069	0.0035	0.0000	-0.0034	-0.0067
	邻接道路等级与通达性		0.0069	0.0035	0.0000	-0.0034	-0.0067
	临街状况	宽深比	0.0061	0.0031	0.0000	-0.003	-0.006
		几面临街	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0057
	宗地基础设施状况		0.004	0.002	0.0000	-0.002	-0.0039
	距商服中心距离		0.0041	0.0021	0.0000	-0.002	-0.004
	距公交站点距离		0.004	0.002	0.0000	-0.002	-0.0039
	接近对外交通设施程度		0.0032	0.0016	0.0000	-0.0016	-0.0031
	土地使用限制		0.0031	0.0016	0.0000	-0.0015	-0.003
	相邻土地利用类型		0.0029	0.0015	0.0000	-0.0014	-0.0028
	其他个别因素状况		0.0031	0.0016	0.0000	-0.0015	-0.003

表 1-2 宁国市城区商服用地二级地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素		修正因素				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	处于城市繁华商服中心	处于城市繁华商服中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	远离商服中心
	客流人口密度	高	较高	一般	较低	低
	交通状况	道路类型	混合型与生活型并重	生活型为主	生活型与交通型并重	交通型为主
		道路等级	主干道为主	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
		公交便捷度	便捷	较便捷	较不便捷	不便捷
	基础设施状况	供电、供水保证率达98%以上,排水通畅	供电、供水保证率95-98%,排水较通畅	供电、供水保证率93-95%,排水状况一般	供电、供水保证率90-93%,排水状况较差	供电、供水保证率<90%,排水状况差
	公用设施状况	公用服务设施齐全、完备、等级高	公用服务设施齐全、完备、等级较高	公用服务设施齐全、完备、等级一般	公用服务设施水平较差	公用服务设施水平差
	商服繁华程度	商服类型	商服类型多	商服类型一般	商服类型较少	商服类型少
		商务设施集聚程度	商务设施规模大与集聚程度高	商务设施规模与集聚程度一般	商务设施规模与集聚程度较低	商务设施规模与集聚程度低
		经营类别	经营种类齐全	经营种类比较齐全	经营种类比较少	经营种类少
	城市规划限制	规划用途以商服用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以住宅用地为主	规划用途以公服用地为主	规划用途以其他为主
	环境状况	景观设施完善环境优美,能吸引游人,无污染	景观设施较完善环境较好,无污染	景观设施基本完善,环境一般,基本无污染	附近有景观设施,轻度污染	区域没有景观,污染较严重
	其他区域因素状况	好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地地形	平坦,起伏<1米	平坦,起伏<2米	基本平坦,起伏2-3米	有一定起伏,起伏3-5米	起伏>5米
	宗地地基状况	好	较好	基本无不良地质现象	有不良地质现象,但无需特殊处理	有不良地质现象,需特殊处理
	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则,但对土地利用无影响	不规则,对土地利用有一定影响	很不规则,对土地利用影响很大
	宗地面积	面积适中,对土地利用有利	面积较适中,对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小,对土地利用影响大
	宗地邻接道路等级与通达性	临混合型主干道,道路通达性好	临生活型主干道,道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道,道路通达性一般	临交通型次干道,道路通达性较差	临支路或巷道,道路通达性差
	临街状况	宽深比	>1.0	0.8-1.0	0.6-0.8	0.4-0.6
		几面临街	十字路口	丁字路口或两面临街	一面临街	袋地<5米
	宗地基础设施状况	供电、供水保证率达98%以上,排水通畅	供电、供水保证率95-98%,排水较通畅	供电、供水保证率93-95%,排水状况一般	供电、供水保证率90-93%,排水状况较差	供电、供水保证率<90%,排水状况差
	距商服中心距离	距商服中心距离<1000米	距商服中心距离1000-1500米	距商服中心距离1500-2000米	距商服中心距离2000-2500米	距商服中心距离>2500米
	距公交站点距离	<200米	200-300米	300-400米	400-500米	>500米
	接近对外交通设施程度	<1000米	1000-1500米	1500-2000米	2000-2500米	>2500米
	土地使用限制	规划对土地利用强度基本无限制	规划对土地利用强度略有限制	规划对土地利用强度有一定限制	规划对土地利用强度限制较大	规划对土地利用强度限制大
	相邻土地利用类型	商服	商住	住宅	工业、仓储	其它用地
	其他个别因素状况	好	较好	一般	较差	差

表 1-2-1 宁国市城区商服用地二级地宗地地价修正系数表
(公用设施营业网点用地)

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在市区中的位置		0.0089	0.0045	0.0000	-0.0041	-0.0082
	客流人口密度		0.0068	0.0034	0.0000	-0.0032	-0.0063
	交通状况	道路类型	0.0063	0.0032	0.0000	-0.0029	-0.0058
		道路等级	0.0063	0.0032	0.0000	-0.0029	-0.0058
		公交便捷度	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0031	-0.0061
	基础设施状况		0.0067	0.0034	0.0000	-0.0031	-0.0062
	公用设施状况		0.0038	0.0019	0.0000	-0.0018	-0.0035
	商服繁华程度	商服类型	0.004	0.002	0.0000	-0.0019	-0.0037
		商务设施集聚程度	0.004	0.002	0.0000	-0.0019	-0.0037
		经营类别	0.0059	0.003	0.0000	-0.0028	-0.0055
	城市规划限制		0.004	0.002	0.0000	-0.0019	-0.0037
	环境状况		0.0043	0.0022	0.0000	-0.002	-0.0039
	其他区域因素状况		0.0042	0.0021	0.0000	-0.002	-0.0039
个别因素	宗地地形		0.0062	0.0031	0.0000	-0.0029	-0.0057
	宗地地基状况		0.0038	0.0019	0.0000	-0.0018	-0.0035
	宗地形状		0.0056	0.0028	0.0000	-0.0026	-0.0051
	宗地面积		0.0066	0.0033	0.0000	-0.0031	-0.0061
	邻接道路等级与通达性		0.0065	0.0033	0.0000	-0.003	-0.006
	临街状况	宽深比	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0027	-0.0054
		几面临街	0.0056	0.0028	0.0000	-0.0026	-0.0051
	宗地基础设施状况		0.0038	0.0019	0.0000	-0.0018	-0.0035
	距商服中心距离		0.0039	0.002	0.0000	-0.0018	-0.0036
	距公交站点距离		0.0038	0.0019	0.0000	-0.0018	-0.0035
	接近对外交通设施程度		0.0031	0.0016	0.0000	-0.0014	-0.0028
	土地使用限制		0.0029	0.0015	0.0000	-0.0014	-0.0027
	相邻土地利用类型		0.0028	0.0014	0.0000	-0.0013	-0.0026
	其他个别因素状况		0.0029	0.0015	0.0000	-0.0014	-0.0027

表 1-2-1 宁国市城区商服用地二级地宗地地价修正系数表
(零售商业用地、其他商服用地)

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在市区中的位置		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0045	-0.0089
	客流人口密度		0.0073	0.0037	0.0000	-0.0034	-0.0068
	交通状况	道路类型	0.0068	0.0034	0.0000	-0.0032	-0.0063
		道路等级	0.0068	0.0034	0.0000	-0.0032	-0.0063
		公交便捷度	0.0071	0.0036	0.0000	-0.0033	-0.0066
	基础设施状况		0.0072	0.0036	0.0000	-0.0034	-0.0067
	公用设施状况		0.004	0.002	0.0000	-0.0019	-0.0038
	商服繁华程度	商服类型	0.0043	0.0022	0.0000	-0.002	-0.004
		商务设施集聚程度	0.0043	0.0022	0.0000	-0.002	-0.004
		经营类别	0.0063	0.0032	0.0000	-0.003	-0.0059
	城市规划限制		0.0043	0.0022	0.0000	-0.002	-0.004
	环境状况		0.0046	0.0023	0.0000	-0.0022	-0.0043
	其他区域因素状况		0.0045	0.0023	0.0000	-0.0021	-0.0042
个别因素	宗地地形		0.0066	0.0033	0.0000	-0.0031	-0.0062
	宗地地基状况		0.0041	0.0021	0.0000	-0.0019	-0.0038
	宗地形状		0.006	0.003	0.0000	-0.0028	-0.0055
	宗地面积		0.0071	0.0036	0.0000	-0.0033	-0.0066
	邻接道路等级与通达性		0.007	0.0035	0.0000	-0.0033	-0.0065
	临街状况	宽深比	0.0063	0.0032	0.0000	-0.0029	-0.0058
		几面临街	0.006	0.003	0.0000	-0.0028	-0.0055
	宗地基础设施状况		0.0041	0.0021	0.0000	-0.0019	-0.0038
	距商服中心距离		0.0042	0.0021	0.0000	-0.002	-0.0039
	距公交站点距离		0.0041	0.0021	0.0000	-0.0019	-0.0038
	接近对外交通设施程度		0.0033	0.0017	0.0000	-0.0016	-0.0031
	土地使用限制		0.0031	0.0016	0.0000	-0.0015	-0.0029
	相邻土地利用类型		0.003	0.0015	0.0000	-0.0014	-0.0028
	其他个别因素状况		0.0031	0.0016	0.0000	-0.0015	-0.0029

表 1-2-2 宁国市城区商服用地二级地宗地地价修正系数表
(餐饮用地、旅馆用地、娱乐康体用地)

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在市区中的位置		0.0087	0.0044	0.0000	-0.0042	-0.0084
	客流人口密度		0.0067	0.0034	0.0000	-0.0033	-0.0065
	交通状况	道路类型	0.0062	0.0031	0.0000	-0.003	-0.006
		道路等级	0.0062	0.0031	0.0000	-0.003	-0.006
		公交便捷度	0.0065	0.0033	0.0000	-0.0031	-0.0062
	基础设施状况		0.0065	0.0033	0.0000	-0.0032	-0.0063
	公用设施状况		0.0037	0.0019	0.0000	-0.0018	-0.0036
	商服繁华程度	商服类型	0.0039	0.002	0.0000	-0.0019	-0.0038
		商务设施集聚程度	0.0039	0.002	0.0000	-0.0019	-0.0038
		经营类别	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0028	-0.0056
	城市规划限制		0.0039	0.002	0.0000	-0.0019	-0.0038
	环境状况		0.0042	0.0021	0.0000	-0.002	-0.004
	其他区域因素状况		0.0041	0.0021	0.0000	-0.002	-0.004
个别因素	宗地地形		0.0061	0.0031	0.0000	-0.003	-0.0059
	宗地地基状况		0.0038	0.0019	0.0000	-0.0018	-0.0036
	宗地形状		0.0054	0.0027	0.0000	-0.0027	-0.0053
	宗地面积		0.0065	0.0033	0.0000	-0.0031	-0.0062
	邻接道路等级与通达性		0.0064	0.0032	0.0000	-0.0031	-0.0062
	临街状况	宽深比	0.0057	0.0029	0.0000	-0.0028	-0.0055
		几面临街	0.0054	0.0027	0.0000	-0.0027	-0.0053
	宗地基础设施状况		0.0038	0.0019	0.0000	-0.0018	-0.0036
	距商服中心距离		0.0038	0.0019	0.0000	-0.0019	-0.0037
	距公交站点距离		0.0038	0.0019	0.0000	-0.0018	-0.0036
	接近对外交通设施程度		0.003	0.0015	0.0000	-0.0015	-0.0029
	土地使用限制		0.0028	0.0014	0.0000	-0.0014	-0.0027
	相邻土地利用类型		0.0027	0.0014	0.0000	-0.0013	-0.0026
	其他个别因素状况		0.0029	0.0015	0.0000	-0.0014	-0.0028

表 1-2-3 宁国市城区商服用地二级地宗地地价修正系数表
(商务金融用地)

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在市区中的位置		0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
	客流人口密度		0.0072	0.0036	0.0000	-0.0036	-0.0072
	交通状况	道路类型	0.0067	0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0067
		道路等级	0.0067	0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0067
		公交便捷度	0.007	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.007
	基础设施状况		0.007	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.007
	公用设施状况		0.004	0.002	0.0000	-0.002	-0.004
	商服繁华程度	商服类型	0.0042	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0042
		商务设施集聚程度	0.0042	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0042
		经营类别	0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	城市规划限制		0.0042	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0042
	环境状况		0.0045	0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0045
	其他区域因素状况		0.0044	0.0022	0.0000	-0.0022	-0.0044
个别因素	宗地地形		0.0065	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0065
	宗地地基状况		0.004	0.002	0.0000	-0.002	-0.004
	宗地形状		0.0058	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0058
	宗地面积		0.007	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.007
	邻接道路等级与通达性		0.0069	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0069
	临街状况	宽深比	0.0061	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0061
		几面临街	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0058
	宗地基础设施状况		0.004	0.002	0.0000	-0.002	-0.004
	距商服中心距离		0.0041	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041
	距公交站点距离		0.004	0.002	0.0000	-0.002	-0.004
	接近对外交通设施程度		0.0032	0.0016	0.0000	-0.0016	-0.0032
	土地使用限制		0.0031	0.0016	0.0000	-0.0016	-0.0031
	相邻土地利用类型		0.0029	0.0015	0.0000	-0.0015	-0.0029
	其他个别因素状况		0.0031	0.0016	0.0000	-0.0016	-0.0031

表 1-2-4 宁国市城区商服用地二级地宗地地价修正系数表
(批发市场用地)

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在市区中的位置		0.008	0.004	0.0000	-0.0039	-0.0078
	客流人口密度		0.0062	0.0031	0.0000	-0.003	-0.006
	交通状况	道路类型	0.0057	0.0029	0.0000	-0.0028	-0.0055
		道路等级	0.0057	0.0029	0.0000	-0.0028	-0.0055
		公交便捷度	0.006	0.003	0.0000	-0.0029	-0.0058
	基础设施状况		0.006	0.003	0.0000	-0.0029	-0.0058
	公用设施状况		0.0034	0.0017	0.0000	-0.0017	-0.0033
	商服繁华程度	商服类型	0.0036	0.0018	0.0000	-0.0018	-0.0035
		商务设施集聚程度	0.0036	0.0018	0.0000	-0.0018	-0.0035
		经营类别	0.0053	0.0027	0.0000	-0.0026	-0.0052
	城市规划限制		0.0036	0.0018	0.0000	-0.0018	-0.0035
	环境状况		0.0039	0.002	0.0000	-0.0019	-0.0037
	其他区域因素状况		0.0038	0.0019	0.0000	-0.0019	-0.0037
个别因素	宗地地形		0.0056	0.0028	0.0000	-0.0027	-0.0054
	宗地地基状况		0.0035	0.0018	0.0000	-0.0017	-0.0034
	宗地形状		0.005	0.0025	0.0000	-0.0024	-0.0048
	宗地面积		0.006	0.003	0.0000	-0.0029	-0.0058
	邻接道路等级与通达性		0.0059	0.003	0.0000	-0.0029	-0.0057
	临街状况	宽深比	0.0053	0.0027	0.0000	-0.0026	-0.0051
		几面临街	0.005	0.0025	0.0000	-0.0024	-0.0048
	宗地基础设施状况		0.0035	0.0018	0.0000	-0.0017	-0.0034
	距商服中心距离		0.0035	0.0018	0.0000	-0.0017	-0.0034
	距公交站点距离		0.0035	0.0018	0.0000	-0.0017	-0.0034
	接近对外交通设施程度		0.0028	0.0014	0.0000	-0.0014	-0.0027
	土地使用限制		0.0026	0.0013	0.0000	-0.0013	-0.0025
	相邻土地利用类型		0.0025	0.0013	0.0000	-0.0012	-0.0024
	其他个别因素状况		0.0026	0.0013	0.0000	-0.0013	-0.0025

表 1-3 宁国市城区商服用地三级地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素		修正因素				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	处于城市繁华商服中心	处于城市繁华商服中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	远离商服中心
	客流人口密度	高	较高	一般	较低	低
	交通状况	道路类型	混合型与生活型并重	生活型为主	生活型与交通型并重	交通型为主
		道路等级	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
		公交便捷度	便捷	较便捷	较不便捷	不便捷
	基础设施状况	供电、供水保证率达 95%以上,排水通畅	供电、供水保证率 90-95%, 排水较通畅	供电、供水保证率 85-90%, 排水状况一般	供电、供水保证率 80-85%, 排水状况较差	供电、供水保证率 <80%, 排水状况差
	公用设施状况	公用服务设施齐全、完备、等级高	公用服务设施齐全、完备、等级较高	公用服务设施齐全、完备、等级一般	公用服务设施水平较差	公用服务设施水平差
	商服繁华程度	商服类型	商服类型多	商服类型一般	商服类型较少	商服类型少
		商务设施集聚程度	商务设施规模大与集聚程度高	商务设施规模与集聚程度一般	商务设施规模与集聚程度较低	商务设施规模与集聚程度低
		经营类别	经营种类齐全	经营种类一般	经营种类比较少	经营种类少
	城市规划限制	规划用途以商服用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以住宅用地为主	规划用途以公服用地为主	规划用途以其他为主
个别因素	环境状况	景观设施完善环境优美,能吸引游人,无污染	景观设施较完善环境较好,无污染	景观设施基本完善,环境一般,基本无污染	附近有景观设施,轻度污染	区域没有景观,污染较严重
	其他区域因素状况	好	较好	一般	较差	差
	宗地地形	平坦,起伏<1 米	平坦,起伏<2 米	基本平坦,起伏 2-3 米	有一定起伏,起伏 3-5 米	起伏>5 米
	宗地地基状况	好	较好	基本无不良地质现象	有不良地质现象,但无需特殊处理	有不良地质现象,需特殊处理
	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则,但对土地利用无影响	不规则,对土地利用有一定影响	很不规则,对土地利用影响很大
	宗地面积	面积适中,对土地利用有利	面积较适中,对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小,对土地利用影响大
	宗地邻接道路等级与通达性	临混合型主干道,道路通达性好	临生活型主干道,道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道,道路通达性一般	临交通型次干道,道路通达性较差	临支路或巷道,道路通达性差
	临街状况	宽深比	>1.0	0.8-1.0	0.6-0.8	0.4-0.6
		几面临街	十字路口	丁字路口或两面临街	一面临街	袋地<5 米
	宗地基础设施状况	供电、供水保证率达 95%以上,排水通畅	供电、供水保证率 90-95%, 排水较通畅	供电、供水保证率 85-90%, 排水状况一般	供电、供水保证率 80-85%, 排水状况较差	供电、供水保证率 <80%, 排水状况差
	距商服中心距离	距商服中心距离 <2000 米	距商服中心距离 2000-2500 米	距商服中心距离 2500-3000 米	距商服中心距离 3000-4000 米	距商服中心距离 >4000 米
	距公交站点距离	<300 米	300-400 米	400-500 米	500-600 米	>600 米
	接近对外交通设施程度	<1000 米	1000-2000 米	2000-3000 米	3000-4000 米	>4000 米
	土地使用限制	规划对土地利用强度基本无限制	规划对土地利用强度略有限制	规划对土地利用强度有一定限制	规划对土地利用强度限制较大	规划对土地利用强度限制大
	相邻土地利用类型	商服	商住	住宅	工业、仓储	其它用地
	其他个别因素状况	好	较好	一般	较差	差

表 1-3-1 宁国市城区商服用地三级地宗地地价修正系数表
(公用设施营业网点用地)

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在市区中的位置		0.0076	0.0038	0.0000	-0.0035	-0.0069
	客流人口密度		0.0058	0.0029	0.0000	-0.0027	-0.0053
	交通状况	道路类型	0.0054	0.0027	0.0000	-0.0025	-0.0049
		道路等级	0.0054	0.0027	0.0000	-0.0025	-0.0049
		公交便捷度	0.0056	0.0028	0.0000	-0.0026	-0.0051
	基础设施状况		0.0057	0.0029	0.0000	-0.0026	-0.0052
	公用设施状况		0.0032	0.0016	0.0000	-0.0015	-0.0029
	商服繁华程度	商服类型	0.0034	0.0017	0.0000	-0.0016	-0.0031
		商务设施集聚程度	0.0034	0.0017	0.0000	-0.0016	-0.0031
		经营类别	0.005	0.0025	0.0000	-0.0023	-0.0046
	城市规划限制		0.0034	0.0017	0.0000	-0.0016	-0.0031
	环境状况		0.0036	0.0018	0.0000	-0.0017	-0.0033
	其他区域因素状况		0.0036	0.0018	0.0000	-0.0017	-0.0033
个别因素	宗地地形		0.0053	0.0027	0.0000	-0.0024	-0.0048
	宗地地基状况		0.0033	0.0017	0.0000	-0.0015	-0.003
	宗地形状		0.0047	0.0024	0.0000	-0.0022	-0.0043
	宗地面积		0.0056	0.0028	0.0000	-0.0026	-0.0051
	邻接道路等级与通达性		0.0056	0.0028	0.0000	-0.0026	-0.0051
	临街状况	宽深比	0.005	0.0025	0.0000	-0.0023	-0.0045
		几面临街	0.0047	0.0024	0.0000	-0.0022	-0.0043
	宗地基础设施状况		0.0033	0.0017	0.0000	-0.0015	-0.003
	距商服中心距离		0.0033	0.0017	0.0000	-0.0015	-0.003
	距公交站点距离		0.0033	0.0017	0.0000	-0.0015	-0.003
	接近对外交通设施程度		0.0026	0.0013	0.0000	-0.0012	-0.0024
	土地使用限制		0.0025	0.0013	0.0000	-0.0012	-0.0023
	相邻土地利用类型		0.0024	0.0012	0.0000	-0.0011	-0.0022
	其他个别因素状况		0.0025	0.0013	0.0000	-0.0012	-0.0023

表 1-3-1 宁国市城区商服用地三级地宗地地价修正系数表
(零售商业用地、其他商服用地)

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在市区中的位置		0.0082	0.0041	0.0000	-0.0038	-0.0076
	客流人口密度		0.0063	0.0032	0.0000	-0.0029	-0.0058
	交通状况	道路类型	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0027	-0.0054
		道路等级	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0027	-0.0054
		公交便捷度	0.0061	0.0031	0.0000	-0.0028	-0.0056
	基础设施状况		0.0062	0.0031	0.0000	-0.0029	-0.0057
	公用设施状况		0.0035	0.0018	0.0000	-0.0016	-0.0032
	商服繁华程度	商服类型	0.0037	0.0019	0.0000	-0.0017	-0.0034
		商务设施集聚程度	0.0037	0.0019	0.0000	-0.0017	-0.0034
		经营类别	0.0054	0.0027	0.0000	-0.0025	-0.005
	城市规划限制		0.0037	0.0019	0.0000	-0.0017	-0.0034
	环境状况		0.0039	0.002	0.0000	-0.0018	-0.0036
	其他区域因素状况		0.0039	0.002	0.0000	-0.0018	-0.0036
个别因素	宗地地形		0.0057	0.0029	0.0000	-0.0027	-0.0053
	宗地地基状况		0.0035	0.0018	0.0000	-0.0017	-0.0033
	宗地形状		0.0051	0.0026	0.0000	-0.0024	-0.0047
	宗地面积		0.0061	0.0031	0.0000	-0.0028	-0.0056
	邻接道路等级与通达性		0.006	0.003	0.0000	-0.0028	-0.0056
	临街状况	宽深比	0.0054	0.0027	0.0000	-0.0025	-0.005
		几面临街	0.0051	0.0026	0.0000	-0.0024	-0.0047
	宗地基础设施状况		0.0035	0.0018	0.0000	-0.0017	-0.0033
	距商服中心距离		0.0036	0.0018	0.0000	-0.0017	-0.0033
	距公交站点距离		0.0035	0.0018	0.0000	-0.0017	-0.0033
	接近对外交通设施程度		0.0028	0.0014	0.0000	-0.0013	-0.0026
	土地使用限制		0.0027	0.0014	0.0000	-0.0013	-0.0025
	相邻土地利用类型		0.0026	0.0013	0.0000	-0.0012	-0.0024
	其他个别因素状况		0.0027	0.0014	0.0000	-0.0013	-0.0025

表 1-3-2 宁国市城区商服用地三级地宗地地价修正系数表
(餐饮用地、旅馆用地、娱乐康体用地)

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在市区中的位置		0.0073	0.0037	0.0000	-0.0036	-0.0071
	客流人口密度		0.0056	0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0055
	交通状况	道路类型	0.0052	0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0051
		道路等级	0.0052	0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0051
		公交便捷度	0.0055	0.0028	0.0000	-0.0027	-0.0053
	基础设施状况		0.0055	0.0028	0.0000	-0.0027	-0.0054
	公用设施状况		0.0031	0.0016	0.0000	-0.0015	-0.003
	商服繁华程度	商服类型	0.0033	0.0017	0.0000	-0.0016	-0.0032
		商务设施集聚程度	0.0033	0.0017	0.0000	-0.0016	-0.0032
		经营类别	0.0049	0.0025	0.0000	-0.0024	-0.0047
	城市规划限制		0.0033	0.0017	0.0000	-0.0016	-0.0032
	环境状况		0.0035	0.0018	0.0000	-0.0017	-0.0034
	其他区域因素状况		0.0035	0.0018	0.0000	-0.0017	-0.0034
个别因素	宗地地形		0.0051	0.0026	0.0000	-0.0025	-0.005
	宗地地基状况		0.0032	0.0016	0.0000	-0.0016	-0.0031
	宗地形状		0.0046	0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0045
	宗地面积		0.0055	0.0028	0.0000	-0.0027	-0.0053
	邻接道路等级与通达性		0.0054	0.0027	0.0000	-0.0026	-0.0052
	临街状况	宽深比	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0024	-0.0047
		几面临街	0.0046	0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0045
	宗地基础设施状况		0.0032	0.0016	0.0000	-0.0016	-0.0031
	距商服中心距离		0.0032	0.0016	0.0000	-0.0016	-0.0031
	距公交站点距离		0.0032	0.0016	0.0000	-0.0016	-0.0031
	接近对外交通设施程度		0.0025	0.0013	0.0000	-0.0013	-0.0025
	土地使用限制		0.0024	0.0012	0.0000	-0.0012	-0.0023
	相邻土地利用类型		0.0023	0.0012	0.0000	-0.0011	-0.0022
	其他个别因素状况		0.0024	0.0012	0.0000	-0.0012	-0.0023

表 1-3-3 宁国市城区商服用地三级地宗地地价修正系数表
(商务金融用地)

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在市区中的位置		0.008	0.004	0.0000	-0.0037	-0.0074
	客流人口密度		0.0061	0.0031	0.0000	-0.0029	-0.0057
	交通状况	道路类型	0.0057	0.0029	0.0000	-0.0027	-0.0053
		道路等级	0.0057	0.0029	0.0000	-0.0027	-0.0053
		公交便捷度	0.0059	0.003	0.0000	-0.0028	-0.0055
	基础设施状况		0.006	0.003	0.0000	-0.0028	-0.0056
	公用设施状况		0.0034	0.0017	0.0000	-0.0016	-0.0031
	商服繁华程度	商服类型	0.0036	0.0018	0.0000	-0.0017	-0.0033
		商务设施集聚程度	0.0036	0.0018	0.0000	-0.0017	-0.0033
		经营类别	0.0053	0.0027	0.0000	-0.0025	-0.0049
	城市规划限制		0.0036	0.0018	0.0000	-0.0017	-0.0033
	环境状况		0.0038	0.0019	0.0000	-0.0018	-0.0036
	其他区域因素状况		0.0038	0.0019	0.0000	-0.0018	-0.0035
个别因素	宗地地形		0.0055	0.0028	0.0000	-0.0026	-0.0051
	宗地地基状况		0.0034	0.0017	0.0000	-0.0016	-0.0032
	宗地形状		0.005	0.0025	0.0000	-0.0023	-0.0046
	宗地面积		0.0059	0.003	0.0000	-0.0028	-0.0055
	邻接道路等级与通达性		0.0059	0.003	0.0000	-0.0027	-0.0054
	临街状况	宽深比	0.0052	0.0026	0.0000	-0.0025	-0.0049
		几面临街	0.005	0.0025	0.0000	-0.0023	-0.0046
	宗地基础设施状况		0.0034	0.0017	0.0000	-0.0016	-0.0032
	距商服中心距离		0.0035	0.0018	0.0000	-0.0016	-0.0032
	距公交站点距离		0.0034	0.0017	0.0000	-0.0016	-0.0032
	接近对外交通设施程度		0.0027	0.0014	0.0000	-0.0013	-0.0026
	土地使用限制		0.0026	0.0013	0.0000	-0.0012	-0.0024
	相邻土地利用类型		0.0025	0.0013	0.0000	-0.0012	-0.0023
	其他个别因素状况		0.0026	0.0013	0.0000	-0.0012	-0.0024

表 1-3-4 宁国市城区商服用地三级地宗地地价修正系数表
(批发市场用地)

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在市区中的位置		0.0067	0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0067
	客流人口密度		0.0052	0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0051
	交通状况	道路类型	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0024	-0.0048
		道路等级	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0024	-0.0048
		公交便捷度	0.005	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.005
	基础设施状况		0.0051	0.0026	0.0000	-0.0025	-0.005
	公用设施状况		0.0029	0.0015	0.0000	-0.0014	-0.0028
	商服繁华程度	商服类型	0.003	0.0015	0.0000	-0.0015	-0.003
		商务设施集聚程度	0.003	0.0015	0.0000	-0.0015	-0.003
		经营类别	0.0045	0.0023	0.0000	-0.0022	-0.0044
	城市规划限制		0.003	0.0015	0.0000	-0.0015	-0.003
	环境状况		0.0032	0.0016	0.0000	-0.0016	-0.0032
	其他区域因素状况		0.0032	0.0016	0.0000	-0.0016	-0.0032
个别因素	宗地地形		0.0047	0.0024	0.0000	-0.0024	-0.0047
	宗地地基状况		0.0029	0.0015	0.0000	-0.0015	-0.0029
	宗地形状		0.0042	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0042
	宗地面积		0.005	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.005
	邻接道路等级与通达性		0.005	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0049
	临街状况	宽深比	0.0044	0.0022	0.0000	-0.0022	-0.0044
		几面临街	0.0042	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0042
	宗地基础设施状况		0.0029	0.0015	0.0000	-0.0015	-0.0029
	距商服中心距离		0.003	0.0015	0.0000	-0.0015	-0.0029
	距公交站点距离		0.0029	0.0015	0.0000	-0.0015	-0.0029
	接近对外交通设施程度		0.0023	0.0012	0.0000	-0.0012	-0.0023
	土地使用限制		0.0022	0.0011	0.0000	-0.0011	-0.0022
	相邻土地利用类型		0.0021	0.0011	0.0000	-0.0011	-0.0021
	其他个别因素状况		0.0022	0.0011	0.0000	-0.0011	-0.0022

表 1-4 宁国市城区商服用地四级地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素		修正因素				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	处于城市繁华商服中心	处于城市繁华商服中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	远离商服中心
	客流人口密度	高	较高	一般	较低	低
	交通状况	道路类型	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主	生活型与交通型并重
		道路等级	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重
		公交便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷
	基础设施状况	供电、供水保证率达 95% 以上	供电、供水保证率 90-95%	供电、供水保证率 85-90%	供电、供水保证率 80-85%	供电、供水保证率 <80%
	公用设施状况	公用服务设施齐全、完备、等级高	公用服务设施齐全、完备、等级较高	公用服务设施齐全、完备、等级一般	公用服务设施水平较差	公用服务设施水平差
	商服繁华程度	商服类型	商服类型多	商服类型较多	商服类型一般	商服类型较少
		商务设施集聚程度	商务设施规模大与集聚程度高	商务设施规模与集聚程度一般	商务设施规模与集聚程度较低	商务设施规模与集聚程度低
		经营类别	经营种类齐全	经营种类比较齐全	经营种类一般	经营种类比较少
	城市规划限制	规划用途以商服用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以住宅用地为主	规划用途以公服用地为主	规划用途以其他为主
	环境状况	景观设施完善环境优美,能吸引游人,无污染	景观设施较完善环境较好,无污染	景观设施基本完善,环境一般,基本无污染	附近有景观设施,轻度污染	区域没有景观,污染较严重
	其他区域因素状况	好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地地形	平坦,起伏<1 米	平坦,起伏<2 米	基本平坦,起伏 2-3 米	有一定起伏,起伏 3-5 米	起伏>5 米
	宗地地基状况	好	较好	基本无不良地质现象	有不良地质现象,但无需特殊处理	有不良地质现象,需特殊处理
	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则,但对土地利用无影响	不规则,对土地利用有一定影响	很不规则,对土地利用影响很大
	宗地面积	面积适中,对土地利用有利	面积较适中,对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小,对土地利用影响大
	宗地邻接道路等级与通达性	临混合型主干道,道路通达性好	临生活型主干道,道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道,道路通达性一般	临交通型次干道,道路通达性较差	临支路或巷道,道路通达性差
	临街状况	宽深比	>1.0	0.8-1.0	0.6-0.8	0.4-0.6
		几面临街	十字路口	丁字路口或两面临街	一面临街	袋地<5 米
	宗地基础设施状况	供电、供水保证率达 95% 以上	供电、供水保证率 90-95%	供电、供水保证率 85-90%	供电、供水保证率 80-85%	供电、供水保证率 <80%
	距商服中心距离	距商服中心距离 <2000 米	距商服中心距离 2000-3000 米	距商服中心距离 3000-4000 米	距商服中心距离 4000-5000 米	距商服中心距离 >5000 米
	距公交站点距离	<400 米	400-500 米	500-600 米	600-700 米	>700 米
	接近对外交通设施程度	<1500 米	1500-2500 米	2500-3500 米	3500-4500 米	>4500 米
	土地使用限制	规划对土地利用强度基本无限制	规划对土地利用强度略有限制	规划对土地利用强度有一定限制	规划对土地利用强度限制较大	规划对土地利用强度限制大
	相邻土地利用类型	商服	商住	住宅	工业、仓储	其它用地
	其他个别因素状况	好	较好	一般	较差	差

表 1-4-1 宁国市城区商服用地四级地宗地地价修正系数表
(公用设施营业网点用地)

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在市区中的位置		0.0069	0.0035	0.0000	-0.0032	-0.0063
	客流人口密度		0.0053	0.0027	0.0000	-0.0024	-0.0048
	交通状况	道路类型	0.0049	0.0025	0.0000	-0.0023	-0.0045
		道路等级	0.0049	0.0025	0.0000	-0.0023	-0.0045
		公交便捷度	0.0051	0.0026	0.0000	-0.0024	-0.0047
	基础设施状况		0.0052	0.0026	0.0000	-0.0024	-0.0047
	公用设施状况		0.0029	0.0015	0.0000	-0.0014	-0.0027
	商服繁华程度	商服类型	0.0031	0.0016	0.0000	-0.0014	-0.0028
		商务设施集聚程度	0.0031	0.0016	0.0000	-0.0014	-0.0028
		经营类别	0.0046	0.0023	0.0000	-0.0021	-0.0042
	城市规划限制		0.0031	0.0016	0.0000	-0.0014	-0.0028
	环境状况		0.0033	0.0017	0.0000	-0.0015	-0.003
	其他区域因素状况		0.0033	0.0017	0.0000	-0.0015	-0.003
个别因素	宗地地形		0.0048	0.0024	0.0000	-0.0022	-0.0044
	宗地地基状况		0.003	0.0015	0.0000	-0.0014	-0.0027
	宗地形状		0.0043	0.0022	0.0000	-0.002	-0.0039
	宗地面积		0.0051	0.0026	0.0000	-0.0024	-0.0047
	邻接道路等级与通达性		0.0051	0.0026	0.0000	-0.0023	-0.0046
	临街状况	宽深比	0.0045	0.0023	0.0000	-0.0021	-0.0041
		几面临街	0.0043	0.0022	0.0000	-0.002	-0.0039
	宗地基础设施状况		0.003	0.0015	0.0000	-0.0014	-0.0027
	距商服中心距离		0.003	0.0015	0.0000	-0.0014	-0.0028
	距公交站点距离		0.003	0.0015	0.0000	-0.0014	-0.0027
	接近对外交通设施程度		0.0024	0.0012	0.0000	-0.0011	-0.0022
	土地使用限制		0.0023	0.0012	0.0000	-0.001	-0.002
	相邻土地利用类型		0.0021	0.0011	0.0000	-0.001	-0.002
	其他个别因素状况		0.0023	0.0012	0.0000	-0.0011	-0.0021

表 1-4-1 宁国市城区商服用地四级地宗地地价修正系数表
(零售商业用地、其他商服用地)

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在市区中的位置		0.0076	0.0038	0.0000	-0.0035	-0.0069
	客流人口密度		0.0058	0.0029	0.0000	-0.0027	-0.0053
	交通状况	道路类型	0.0054	0.0027	0.0000	-0.0025	-0.0049
		道路等级	0.0054	0.0027	0.0000	-0.0025	-0.0049
		公交便捷度	0.0056	0.0028	0.0000	-0.0026	-0.0051
	基础设施状况		0.0057	0.0029	0.0000	-0.0026	-0.0052
	公用设施状况		0.0032	0.0016	0.0000	-0.0015	-0.0029
	商服繁华程度	商服类型	0.0034	0.0017	0.0000	-0.0016	-0.0031
		商务设施集聚程度	0.0034	0.0017	0.0000	-0.0016	-0.0031
		经营类别	0.005	0.0025	0.0000	-0.0023	-0.0046
	城市规划限制		0.0034	0.0017	0.0000	-0.0016	-0.0031
	环境状况		0.0036	0.0018	0.0000	-0.0017	-0.0033
	其他区域因素状况		0.0036	0.0018	0.0000	-0.0017	-0.0033
个别因素	宗地地形		0.0053	0.0027	0.0000	-0.0024	-0.0048
	宗地地基状况		0.0033	0.0017	0.0000	-0.0015	-0.003
	宗地形状		0.0047	0.0024	0.0000	-0.0022	-0.0043
	宗地面积		0.0056	0.0028	0.0000	-0.0026	-0.0051
	邻接道路等级与通达性		0.0056	0.0028	0.0000	-0.0026	-0.0051
	临街状况	宽深比	0.005	0.0025	0.0000	-0.0023	-0.0045
		几面临街	0.0047	0.0024	0.0000	-0.0022	-0.0043
	宗地基础设施状况		0.0033	0.0017	0.0000	-0.0015	-0.003
	距商服中心距离		0.0033	0.0017	0.0000	-0.0015	-0.003
	距公交站点距离		0.0033	0.0017	0.0000	-0.0015	-0.003
	接近对外交通设施程度		0.0026	0.0013	0.0000	-0.0012	-0.0024
	土地使用限制		0.0025	0.0013	0.0000	-0.0011	-0.0022
	相邻土地利用类型		0.0024	0.0012	0.0000	-0.0011	-0.0021
	其他个别因素状况		0.0025	0.0013	0.0000	-0.0012	-0.0023

表 1-4-2 宁国市城区商服用地四级地宗地地价修正系数表
(餐饮用地、旅馆用地、娱乐康体用地)

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在市区中的位置		0.0067	0.0034	0.0000	-0.0032	-0.0064
	客流人口密度		0.0052	0.0026	0.0000	-0.0025	-0.0049
	交通状况	道路类型	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0023	-0.0046
		道路等级	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0023	-0.0046
		公交便捷度	0.005	0.0025	0.0000	-0.0024	-0.0048
	基础设施状况		0.0051	0.0026	0.0000	-0.0024	-0.0048
	公用设施状况		0.0029	0.0015	0.0000	-0.0014	-0.0027
	商服繁华程度	商服类型	0.003	0.0015	0.0000	-0.0015	-0.0029
		商务设施集聚程度	0.003	0.0015	0.0000	-0.0015	-0.0029
		经营类别	0.0045	0.0023	0.0000	-0.0022	-0.0043
	城市规划限制		0.003	0.0015	0.0000	-0.0015	-0.0029
	环境状况		0.0032	0.0016	0.0000	-0.0016	-0.0031
	其他区域因素状况		0.0032	0.0016	0.0000	-0.0015	-0.003
个别因素	宗地地形		0.0047	0.0024	0.0000	-0.0023	-0.0045
	宗地地基状况		0.0029	0.0015	0.0000	-0.0014	-0.0028
	宗地形状		0.0042	0.0021	0.0000	-0.002	-0.004
	宗地面积		0.005	0.0025	0.0000	-0.0024	-0.0048
	邻接道路等级与通达性		0.0049	0.0025	0.0000	-0.0024	-0.0047
	临街状况	宽深比	0.0044	0.0022	0.0000	-0.0021	-0.0042
		几面临街	0.0042	0.0021	0.0000	-0.002	-0.004
	宗地基础设施状况		0.0029	0.0015	0.0000	-0.0014	-0.0028
	距商服中心距离		0.003	0.0015	0.0000	-0.0014	-0.0028
	距公交站点距离		0.0029	0.0015	0.0000	-0.0014	-0.0028
	接近对外交通设施程度		0.0023	0.0012	0.0000	-0.0011	-0.0022
	土地使用限制		0.0022	0.0011	0.0000	-0.0011	-0.0021
	相邻土地利用类型		0.0021	0.0011	0.0000	-0.001	-0.002
	其他个别因素状况		0.0022	0.0011	0.0000	-0.0011	-0.0021

表 1-4-3 宁国市城区商服用地四级地宗地地价修正系数表
(商务金融用地)

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在市区中的位置		0.0066	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0065
	客流人口密度		0.0051	0.0026	0.0000	-0.0025	-0.005
	交通状况	道路类型	0.0047	0.0024	0.0000	-0.0024	-0.0047
		道路等级	0.0047	0.0024	0.0000	-0.0024	-0.0047
		公交便捷度	0.0049	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0049
	基础设施状况		0.005	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0049
	公用设施状况		0.0028	0.0014	0.0000	-0.0014	-0.0028
	商服繁华程度	商服类型	0.003	0.0015	0.0000	-0.0015	-0.0029
		商务设施集聚程度	0.003	0.0015	0.0000	-0.0015	-0.0029
		经营类别	0.0044	0.0022	0.0000	-0.0022	-0.0043
	城市规划限制		0.003	0.0015	0.0000	-0.0015	-0.0029
	环境状况		0.0032	0.0016	0.0000	-0.0016	-0.0031
	其他区域因素状况		0.0031	0.0016	0.0000	-0.0016	-0.0031
个别因素	宗地地形		0.0046	0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0046
	宗地地基状况		0.0029	0.0015	0.0000	-0.0014	-0.0028
	宗地形状		0.0041	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041
	宗地面积		0.0049	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0049
	邻接道路等级与通达性		0.0049	0.0025	0.0000	-0.0024	-0.0048
	临街状况	宽深比	0.0043	0.0022	0.0000	-0.0022	-0.0043
		几面临街	0.0041	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041
	宗地基础设施状况		0.0029	0.0015	0.0000	-0.0014	-0.0028
	距商服中心距离		0.0029	0.0015	0.0000	-0.0015	-0.0029
	距公交站点距离		0.0029	0.0015	0.0000	-0.0014	-0.0028
	接近对外交通设施程度		0.0023	0.0012	0.0000	-0.0012	-0.0023
	土地使用限制		0.0022	0.0011	0.0000	-0.0011	-0.0021
	相邻土地利用类型		0.0021	0.0011	0.0000	-0.001	-0.002
	其他个别因素状况		0.0022	0.0011	0.0000	-0.0011	-0.0021

表 1-4-4 宁国市城区商服用地四级地宗地地价修正系数表
(批发市场用地)

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在市区中的位置		0.0067	0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0067
	客流人口密度		0.0052	0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0051
	交通状况	道路类型	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0024	-0.0048
		道路等级	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0024	-0.0048
		公交便捷度	0.005	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.005
	基础设施状况		0.0051	0.0026	0.0000	-0.0025	-0.005
	公用设施状况		0.0029	0.0015	0.0000	-0.0014	-0.0028
	商服繁华程度	商服类型	0.003	0.0015	0.0000	-0.0015	-0.003
		商务设施集聚程度	0.003	0.0015	0.0000	-0.0015	-0.003
		经营类别	0.0045	0.0023	0.0000	-0.0022	-0.0044
	城市规划限制		0.003	0.0015	0.0000	-0.0015	-0.003
	环境状况		0.0032	0.0016	0.0000	-0.0016	-0.0032
	其他区域因素状况		0.0032	0.0016	0.0000	-0.0016	-0.0032
个别因素	宗地地形		0.0047	0.0024	0.0000	-0.0024	-0.0047
	宗地地基状况		0.0029	0.0015	0.0000	-0.0015	-0.0029
	宗地形状		0.0042	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0042
	宗地面积		0.005	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.005
	邻接道路等级与通达性		0.005	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0049
	临街状况	宽深比	0.0044	0.0022	0.0000	-0.0022	-0.0044
		几面临街	0.0042	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0042
	宗地基础设施状况		0.0029	0.0015	0.0000	-0.0015	-0.0029
	距商服中心距离		0.003	0.0015	0.0000	-0.0015	-0.0029
	距公交站点距离		0.0029	0.0015	0.0000	-0.0015	-0.0029
	接近对外交通设施程度		0.0023	0.0012	0.0000	-0.0012	-0.0023
	土地使用限制		0.0022	0.0011	0.0000	-0.0011	-0.0022
	相邻土地利用类型		0.0021	0.0011	0.0000	-0.0011	-0.0021
	其他个别因素状况		0.0022	0.0011	0.0000	-0.0011	-0.0022

表 2-1 宁国市城区住宅用地一级地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素		修正因素				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	社区规模大，有完善的安全保障，居民素质高	社区规模较大，有安全保障，居民素质高	社区规模一般，有专人值班，居民素质较高	社区规模较小，无封闭的管理设施，居民素质一般	单独的住宅楼，无安全保障设施，居民构成较复杂
	居住人口密度	高	较高	一般	较低	低
	商服繁华程度	商服繁华程度高	商服繁华程度较高	商服繁华程度一般	商服繁华程度较低	商服繁华程度低
	交通状况	道路类型	生活型与混合型并重	混合型为主	混合型与交通型重	交通型为主
		道路等级	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
		公交便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷
	基础设施状况		供电、供水保证率达 98%以上，排水通畅	供电、供水保证率 95-98%，排水较通畅	供电、供水保证率 93-95%，排水状况一般	供电、供水保证率 90-93%，排水状况较差
	公用设施状况		公用服务设施齐全，等级高	公用服务设施较齐全，等级较高	公用服务设施等级一般	公用服务设施水平较差
	城市规划限制		规划用途以住宅用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以商服用地为主	规划用途以其他为主
	环境状况		景观设施完善环境优美，能吸引游人，无污染	景观设施较完善环境较好，无污染	景观设施基本完善，环境一般，基本无污染	附近有景观设施，轻度污染
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差
个别因素	宗地地形		平坦，起伏 < 1 米	平坦，起伏 < 2 米	基本平坦，起伏 2—3 米	有一定起伏，3—5 米
	宗地地基状况		好	较好	基本无不良地质现象	有不良地质现象，但无需特殊处理
	宗地形状		矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响
	宗地面积		面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大
	宗地日照、通风、干湿状况		日照充分、通风流畅	日照较充分、通风较流畅	日照基本满足，通风较流畅	日照较少，通风受阻
	邻接道路等级及通达性		临生活型主干道，道路通达性好	临混合型主干道，道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道，道路通达性一般	临交通型次干道，道路通达性较差
	宗地基础设施状况		供电、供水保证率达 98%以上，排水通畅	供电、供水保证率 95-98%，排水较通畅	供电、供水保证率 93-95%，排水状况一般	供电、供水保证率 90-93%，排水状况较差
	土地使用限制		规划对土地利用强度基本无限制	规划对土地利用强度略有限制	规划对土地利用强度有一定限制	规划对土地利用强度限制较大
	距商服中心距离		地处商服中心	距商服中心距离 < 500 米	距商服中心距离 500-1000 米	距商服中心距离 1000-2000 米
	距公交站点距离		< 100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米
	接近对外交通设施程度		< 500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米
	接近公用设施程度		< 300 米	300-500 米	500-800 米	800-1000 米
	相邻土地利用类型		住宅	商住	商服	工业、仓储
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差

表 2-1-1 宁国市城区住宅用地一级地宗地地价修正系数表

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.01	0.005	0.0000	-0.0049	-0.0097
	居住人口密度	0.0084	0.0042	0.0000	-0.0041	-0.0082
	商服繁华程度	0.0082	0.0041	0.0000	-0.0041	-0.0081
	交通状况	道路类型	0.0082	0.0041	0.0000	-0.0041
		道路等级	0.0085	0.0043	0.0000	-0.0042
		公交便捷度	0.0087	0.0044	0.0000	-0.0043
	基础设施状况	0.0091	0.0046	0.0000	-0.0045	-0.0089
	公用设施状况	0.0101	0.0051	0.0000	-0.0049	-0.0098
	城市规划限制	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0065
	环境状况	0.007	0.0035	0.0000	-0.0034	-0.0068
	其他区域因素状况	0.0059	0.003	0.0000	-0.0029	-0.0058
个别因素	宗地地形	0.0075	0.0038	0.0000	-0.0037	-0.0073
	宗地地基状况	0.0082	0.0041	0.0000	-0.0041	-0.0081
	宗地形状	0.0072	0.0036	0.0000	-0.0035	-0.007
	宗地面积	0.0054	0.0027	0.0000	-0.0026	-0.0052
	宗地日照、通风干湿状况	0.0071	0.0036	0.0000	-0.0035	-0.0069
	邻接道路等级与通达性	0.0068	0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0067
	宗地基础设施状况	0.0059	0.003	0.0000	-0.0029	-0.0058
	土地使用限制	0.0056	0.0028	0.0000	-0.0027	-0.0054
	距商服中心距离	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0028	-0.0056
	距公交站点距离	0.0069	0.0035	0.0000	-0.0034	-0.0067
	接近对外交通设施程度	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0036	-0.0071
	接近公用设施程度	0.0075	0.0038	0.0000	-0.0037	-0.0073
	相邻土地利用类型	0.006	0.003	0.0000	-0.003	-0.0059
	其他个别因素状况	0.0041	0.0021	0.0000	-0.002	-0.004

表 2-2 宁国市城区住宅用地二级地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素		修正因素				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	社区规模大,有完善的安全保障,居民素质高	社区规模较大,有安全保障,居民素质高	社区规模一般,有专人值班,居民素质较高	社区规模较小,无封闭的管理设施,居民素质一般	单独的住宅楼,无安全保障设施,居民构成较复杂
	居住人口密度	高	较高	一般	较低	低
	商服繁华程度	商服繁华程度高	商服繁华程度较高	商服繁华程度一般	商服繁华程度较低	商服繁华程度低
	交通状况	道路类型	生活型为主	混合型为主	混合型与交通型重	交通型为主
		道路等级	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道与支路并重	支路为主
		公交便捷度	便捷	较便捷	较不便捷	不便捷
	基础设施状况	供电、供水保证率达 98%以上,排水通畅	供电、供水保证率 95-98%,排水较通畅	供电、供水保证率 93-95%,排水状况一般	供电、供水保证率 90-93%,排水状况较差	供电、供水保证率<90%,排水状况差
	公用设施状况	公用服务设施齐全,等级高	公用服务设施较齐全,等级较高	公用服务设施等级一般	公用服务设施水平较差	公用服务设施水平差
	城市规划限制	规划用途以住宅用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以商服用地为主	规划用途以公服用地为主	规划用途以其他为主
	环境状况	景观设施完善环境优美,能吸引游人,无污染	景观设施较完善环境较好,无污染	景观设施基本完善,环境一般,基本无污染	附近有景观设施,轻度污染	区域没有景观,污染较严重
	其他区域因素状况	好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地地形	平坦,起伏<1米	平坦,起伏<2米	基本平坦,起伏2—3米	有一定起伏,3—5米	起伏>5米
	宗地地基状况	好	较好	基本无不良地质现象	有不良地质现象,但无需特殊处理	有不良地质现象,需特殊处理
	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则,但对土地利用无影响	不规则,对土地利用有一定影响	很不规则,对土地利用影响较大
	宗地面积	面积适中,对土地利用有利	面积较适中,对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小,对土地利用影响大
	宗地日照、通风、干湿状况	日照充分、通风流畅	日照较充分、通风较流畅	日照基本满足,通风较流畅	日照较少,通风受阻	阴暗潮湿
	邻接道路等级及通达性	临生活型主干道,道路通达性好	临混合型主干道,道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道,道路通达性一般	临交通型次干道,道路通达性较差	临支路或巷道,道路通达性差
	宗地基础设施状况	供电、供水保证率达 98%以上,排水通畅	供电、供水保证率 95-98%,排水较通畅	供电、供水保证率 93-95%,排水状况一般	供电、供水保证率 90-93%,排水状况较差	供电、供水保证率<90%,排水状况差
	土地使用限制	规划对土地利用强度基本无限制	规划对土地利用强度略有限制	规划对土地利用强度有一定限制	规划对土地利用强度限制较大	规划对土地利用强度限制大
	距商服中心距离	距商服中心距离<1000米	距商服中心距离1000-1500米	距商服中心距离1500-2000米	距商服中心距离2000-2500米	距商服中心距离>2500米
	距公交站点距离	<200米	200-300米	300-400米	400-500米	>500米
	接近对外交通设施程度	<500米	500-1000米	1000-1500米	1500-2000米	>2500米
	接近公用设施程度	<300米	300-500米	500-1000米	1000-1500米	>1500米
	相邻土地利用类型	住宅	商住	商服	工业、仓储	其它用地
	其他个别因素状况	好	较好	一般	较差	差

表 2-2-1 宁国市城区住宅用地二级地宗地地价修正系数表

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0087
	居住人口密度	0.0075	0.0038	0.0000	-0.0037	-0.0073
	商服繁华程度	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0036	-0.0072
	交通状况	道路类型	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0036
		道路等级	0.0076	0.0038	0.0000	-0.0037
		公交便捷度	0.0077	0.0039	0.0000	-0.0038
	基础设施状况	0.0081	0.0041	0.0000	-0.004	-0.0079
	公用设施状况	0.0089	0.0045	0.0000	-0.0044	-0.0088
	城市规划限制	0.0059	0.003	0.0000	-0.0029	-0.0057
	环境状况	0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0061
	其他区域因素状况	0.0053	0.0027	0.0000	-0.0026	-0.0052
个别因素	宗地地形	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0065
	宗地地基状况	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0036	-0.0072
	宗地形状	0.0064	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063
	宗地面积	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0024	-0.0047
	宗地日照、通风干湿状况	0.0063	0.0032	0.0000	-0.0031	-0.0062
	邻接道路等级与通达性	0.0061	0.0031	0.0000	-0.003	-0.0059
	宗地基础设施状况	0.0053	0.0027	0.0000	-0.0026	-0.0052
	土地使用限制	0.0049	0.0025	0.0000	-0.0024	-0.0048
	距商服中心距离	0.0051	0.0026	0.0000	-0.0025	-0.005
	距公交站点距离	0.0061	0.0031	0.0000	-0.003	-0.006
	接近对外交通设施程度	0.0065	0.0033	0.0000	-0.0032	-0.0063
	接近公用设施程度	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0065
	相邻土地利用类型	0.0054	0.0027	0.0000	-0.0027	-0.0053
	其他个别因素状况	0.0036	0.0018	0.0000	-0.0018	-0.0036

表 2-3 宁国市城区住宅用地三级地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素		修正因素				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	社区规模大，有完善的安全保障，居民素质高	社区规模较大，有安全保障，居民素质高	社区规模一般，有专人值班，居民素质较高	社区规模较小，无封闭的管理设施，居民素质一般	单独的住宅楼，无安全保障设施居民构成较复杂
	居住人口密度	高	较高	一般	较低	低
	商服繁华程度	商服繁华程度高	商服繁华程度较高	商服繁华程度一般	商服繁华程度较低	商服繁华程度低
	交通状况	道路类型	生活型与混合型并重	混合型为主	混合型与交通型重	交通型为主
		道路等级	主干道为主	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
		公交便捷度	便捷	较便捷	较不便捷	不便捷
	基础设施状况	供电、供水保证率达 95%以上	供电、供水保证率 90-95%	供电、供水保证率 85-90%	供电、供水保证率 80-85%	供电、供水保证率<80%
	公用设施状况	公用服务设施齐全，等级高	公用服务设施较齐全，等级较高	公用服务设施等级一般	公用服务设施水平较差	公用服务设施水平差
	城市规划限制	规划用途以住宅用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以商服用地为主	规划用途以公服用地为主	规划用途以其他为主
	环境状况	景观设施完善环境优美，能吸引游人，无污染	景观设施较完善环境较好，无污染	景观设施基本完善，环境一般，基本无污染	附近有景观设施，轻度污染	区域没有景观，污染较严重
	其他区域因素状况	好	较好	一般	较差	差
	宗地地形	平坦，起伏〈1 米	平坦，起伏〈2 米	基本平坦，起伏 2—3 米	有一定起伏，3—5 米	起伏〉5 米
个别因素	宗地地基状况	好	较好	基本无不良地质现象	有不良地质现象，但无需特殊处理	有不良地质现象，需特殊处理
	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
	宗地面积	面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大
	宗地日照、通风、干湿状况	日照充分、通风流畅	日照较充分、通风较流畅	日照基本满足，通风较流畅	日照较少，通风受阻	阴暗潮湿
	邻接道路等级及通达性	临生活型主干道，道路通达性好	临混合型主干道，道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道，道路通达性一般	临交通型次干道，道路通达性较差	临支路或巷道，道路通达性差
	宗地基础设施状况	供电、供水保证率达 95%以上	供电、供水保证率 90-95%	供电、供水保证率 85-90%	供电、供水保证率 80-85%	供电、供水保证率<80%
	土地使用限制	规划对土地利用强度基本无限制	规划对土地利用强度略有限制	规划对土地利用强度有一定限制	规划对土地利用强度限制较大	规划对土地利用强度限制大
	距商服中心距离	距商服中心距离<2000 米	距商服中心距离 2000-2500 米	距商服中心距离 2500-3000 米	距商服中心距离 3000-4000 米	距商服中心距离>4000 米
	距公交站点距离	<300 米	300-400 米	400-500 米	500-600 米	>600 米
	接近对外交通设施程度	<1000 米	1000-2000 米	2000-3000 米	3000-4000 米	>4000 米
	接近公用设施程度	<500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
	相邻土地利用类型	住宅	商住	商服	工业、仓储	其它用地
	其他个别因素状况	好	较好	一般	较差	差

表 2-3-1 宁国市城区住宅用地三级地宗地地价修正系数表

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0039	-0.0078
	居住人口密度	0.0062	0.0031	0.0000	-0.0033	-0.0066
	商服繁华程度	0.006	0.003	0.0000	-0.0032	-0.0064
	交通状况	道路类型	0.006	0.003	0.0000	-0.0032
		道路等级	0.0062	0.0031	0.0000	-0.0033
		公交便捷度	0.0064	0.0032	0.0000	-0.0034
	基础设施状况	0.0067	0.0034	0.0000	-0.0036	-0.0071
	公用设施状况	0.0074	0.0037	0.0000	-0.0039	-0.0078
	城市规划限制	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0026	-0.0052
	环境状况	0.0051	0.0026	0.0000	-0.0027	-0.0054
	其他区域因素状况	0.0043	0.0022	0.0000	-0.0023	-0.0046
个别因素	宗地地形	0.0055	0.0028	0.0000	-0.0029	-0.0058
	宗地地基状况	0.006	0.003	0.0000	-0.0032	-0.0064
	宗地形状	0.0053	0.0027	0.0000	-0.0028	-0.0056
	宗地面积	0.0039	0.002	0.0000	-0.0021	-0.0042
	宗地日照、通风干湿状况	0.0052	0.0026	0.0000	-0.0028	-0.0055
	邻接道路等级与通达性	0.005	0.0025	0.0000	-0.0027	-0.0053
	宗地基础设施状况	0.0043	0.0022	0.0000	-0.0023	-0.0046
	土地使用限制	0.0041	0.0021	0.0000	-0.0022	-0.0043
	距商服中心距离	0.0042	0.0021	0.0000	-0.0023	-0.0045
	距公交站点距离	0.0051	0.0026	0.0000	-0.0027	-0.0054
	接近对外交通设施程度	0.0053	0.0027	0.0000	-0.0029	-0.0057
	接近公用设施程度	0.0055	0.0028	0.0000	-0.0029	-0.0058
	相邻土地利用类型	0.0044	0.0022	0.0000	-0.0024	-0.0047
	其他个别因素状况	0.003	0.0015	0.0000	-0.0016	-0.0032

表 2-4 宁国市城区住宅用地四级地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素		修正因素				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	社区规模大，有完善的安全保障，居民素质高	社区规模较大，有安全保障，居民素质高	社区规模一般，有专人值班，居民素质较高	社区规模较小，无封闭的管理设施，居民素质一般	单独的住宅楼，无安全保障设施居民构成较复杂
	居住人口密度	高	较高	一般	较低	低
	商服繁华程度	商服繁华程度高	商服繁华程度较高	商服繁华程度一般	商服繁华程度较低	商服繁华程度低
	交通状况	道路类型	生活型与混合型并重	混合型为主	混合型与交通型重	交通型为主
		道路等级	主干道为主	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
		公交便捷度	便捷	较便捷	较不便捷	不便捷
	基础设施状况		供电、供水保证率达 95%以上	供电、供水保证率 90-95%	供电、供水保证率 85-90%	供电、供水保证率 80-85%
	公用设施状况		公用服务设施齐全，等级高	公用服务设施较齐全，等级较高	公用服务设施等级一般	公用服务设施水平较差
	公用设施状况		公用服务设施水平差	公用服务设施水平一般	公用服务设施水平较差	公用服务设施水平差
	城市规划限制		规划用途以住宅用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以商服用地为主	规划用途以公服用地为主
	环境状况		景观设施完善环境优美，能吸引游人，无污染	景观设施较完善环境较好，无污染	景观设施基本完善，环境一般，基本无污染	附近有景观设施，轻度污染
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差
个别因素	宗地地形		平坦，起伏 < 1 米	平坦，起伏 < 2 米	基本平坦，起伏 2 — 3 米	有一定起伏，3 — 5 米
	宗地地基状况		好	较好	基本无不良地质现象	有不良地质现象，但无需特殊处理
	宗地形状		矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响
	宗地面积		面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大
	宗地日照、通风、干湿状况		日照充分、通风流畅	日照较充分、通风较流畅	日照基本满足，通风较流畅	日照较少，通风受阻
	邻接道路等级及通达性		临生活型主干道，道路通达性好	临混合型主干道，道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道，道路通达性一般	临交通型次干道，道路通达性较差
	宗地基础设施状况		供电、供水保证率达 95%以上	供电、供水保证率 90-95%	供电、供水保证率 85-90%	供电、供水保证率 80-85%
	土地使用限制		规划对土地利用强度基本无限制	规划对土地利用强度略有限制	规划对土地利用强度有一定限制	规划对土地利用强度限制较大
	距商服中心距离		距商服中心距离 < 2000 米	距商服中心距离 2000-3000 米	距商服中心距离 3000-4000 米	距商服中心距离 4000-5000 米
	距公交站点距离		< 400 米	400-500 米	500-600 米	600-700 米
	接近对外交通设施程度		< 1500 米	1500-2500 米	2500-3500 米	3500-4500 米
	接近公用设施程度		< 1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米
	相邻土地利用类型		住宅	商住	商服	工业、仓储
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差
			差			

表 2-4-1 宁国市城区住宅用地四级地宗地地价修正系数表

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.007	0.0035	0.0000	-0.0033	-0.0066
	居住人口密度	0.0059	0.003	0.0000	-0.0028	-0.0056
	商服繁华程度	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0028	-0.0055
	交通状况	道路类型	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0028
		道路等级	0.006	0.003	0.0000	-0.0029
		公交便捷度	0.0061	0.0031	0.0000	-0.0029
	基础设施状况	0.0064	0.0032	0.0000	-0.0031	-0.0061
	公用设施状况	0.0071	0.0036	0.0000	-0.0034	-0.0067
	城市规划限制	0.0046	0.0023	0.0000	-0.0022	-0.0044
	环境状况	0.0049	0.0025	0.0000	-0.0024	-0.0047
	其他区域因素状况	0.0042	0.0021	0.0000	-0.002	-0.004
个别因素	宗地地形	0.0053	0.0027	0.0000	-0.0025	-0.005
	宗地地基状况	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0028	-0.0055
	宗地形状	0.0051	0.0026	0.0000	-0.0024	-0.0048
	宗地面积	0.0038	0.0019	0.0000	-0.0018	-0.0036
	宗地日照、通风干湿状况	0.005	0.0025	0.0000	-0.0024	-0.0047
	邻接道路等级与通达性	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0023	-0.0045
	宗地基础设施状况	0.0042	0.0021	0.0000	-0.002	-0.004
	土地使用限制	0.0039	0.002	0.0000	-0.0019	-0.0037
	距商服中心距离	0.004	0.002	0.0000	-0.0019	-0.0038
	距公交站点距离	0.0049	0.0025	0.0000	-0.0023	-0.0046
	接近对外交通设施程度	0.0051	0.0026	0.0000	-0.0025	-0.0049
	接近公用设施程度	0.0053	0.0027	0.0000	-0.0025	-0.005
	相邻土地利用类型	0.0042	0.0021	0.0000	-0.002	-0.004
	其他个别因素状况	0.0029	0.0015	0.0000	-0.0014	-0.0027

表 3-1 宁国市城区工业用地一级地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素			修正因素				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通状况	道路类型	交通型为主	交通型与混合型并重	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主
		道路等级	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
	基础设施状况		供水、供电保证率达 98%以上, 排水通畅	供水、供电保证率 95-98%, 排水较通畅	供水、供电保证率 90-95%, 排水状况一般	供水、供电保证率 85-90%, 排水状况较差	供水、供电保证率 <85%, 排水不通畅
	环境状况		污染排放能得到及时全面处理	污染排放能得到处理	污染排放能及时合理疏导, 对环境产生较小影响	污染排放得不到处理, 但对周边环境产生较大影响	污染排放无法得到处理, 并对周边环境产生严重影响
	自然条件		地形平坦, 无淹水现象, 自然条件好	地形较平坦, 基本无淹水现象, 自然条件较好	地形较平坦, 连续大雨后有淹水现象, 自然条件一般	地形略有起伏, 大雨后有淹水现象, 自然条件较差	地形略有起伏, 常有淹水现象, 自然条件差
	产业集聚效应	产业集聚类型	以高新产业为主, 企业间产业联系紧密	以高新产业为主, 企业间产业联系松散	以一般产业为主, 企业间产业联系紧密	以一般产业为主, 企业间产业联系松散	工业企业间基本无产业联系
		产业集聚程度	高	较高	一般	较低	低
		配套协作状况	有全面的配套协作企业和设施	有比较合理的配套协作企业和设施	配套协作状况一般	有少量配套协作企业和设施	无配套协作企业和设施
	城市规划限制		规划用途以工业用地为主	规划用途以工业、市政公用设施用地为主	规划用途以市政公用设施、住宅用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以其它用地为主
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地地形		平坦, 起伏<1米	平坦, 起伏<2米	基本平坦, 起伏 2-3 米	有一定起伏, 起伏 3-5 米	起伏>5 米
	宗地地基状况		好	较好	基本无不良地质现象	有不良地质现象, 但无需特殊处理	有不良地质现象, 需特殊处理
	宗地形状		矩形	近似矩形	较不规则, 但对土地利用无影响	不规则, 对土地利用有一定影响	很不规则, 对土地利用影响较大
	宗地面积		面积适中, 对土地利用有利	面积较适中, 对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小, 对土地利用影响大
	宗地利用状况		利用合理布局美观新颖	利用比较合理, 布局美观	利用相对合理, 布局整齐	利用不太合理, 布局不太整齐	利用极不合理, 布局凌乱
	邻接道路等级与通达性		临交通型主干道, 道路通达性好	临混合型主干道, 道路通达性较好	临生活型主干道或交通型次干道, 道路通达性一般	临生活型次干道, 道路通达性较差	临支路或巷道, 道路通达性差
	土地使用限制		规划对土地利用强度基本无限制	规划对土地利用强度略有限制	规划对土地利用强度有一定限制	规划对土地利用强度限制较大	规划对土地利用强度限制大
	宗地基础设施状况		供水、供电保证率达 98%以上, 排水通畅	供水、供电保证率 95-98%, 排水较通畅	供水、供电保证率 90-95%, 排水状况一般	供水、供电保证率 85-90%, 排水状况较差	供水、供电保证率 <85%, 排水不通畅
	接近对外交通设施程度		<500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差

表 3-1-1 宁国市城区工业用地一级地宗地地价修正系数表

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通状况	道路类型	0.0158	0.0079	0.0000	-0.0076	-0.0152
		道路等级	0.0162	0.0081	0.0000	-0.0078	-0.0155
	基础设施状况		0.0144	0.0072	0.0000	-0.0069	-0.0138
	环境状况		0.0130	0.0065	0.0000	-0.0063	-0.0125
	自然条件		0.0128	0.0064	0.0000	-0.0061	-0.0122
	产业集聚效应	产业集聚类型	0.0173	0.0087	0.0000	-0.0084	-0.0167
		产业集聚程度	0.0196	0.0098	0.0000	-0.0094	-0.0188
		配套协作状况	0.0193	0.0097	0.0000	-0.0093	-0.0185
	城市规划限制		0.0157	0.0079	0.0000	-0.0076	-0.0151
	其他区域因素状况		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0072
个别因素	宗地地形		0.0139	0.0070	0.0000	-0.0067	-0.0134
	宗地地基状况		0.0129	0.0065	0.0000	-0.0062	-0.0124
	宗地形状		0.0133	0.0067	0.0000	-0.0064	-0.0128
	宗地面积		0.0138	0.0069	0.0000	-0.0066	-0.0132
	宗地利用状况		0.0129	0.0065	0.0000	-0.0062	-0.0124
	邻接道路等级与通达性		0.0141	0.0071	0.0000	-0.0068	-0.0135
	土地使用限制		0.0142	0.0071	0.0000	-0.0069	-0.0137
	宗地基础设施条件		0.0132	0.0066	0.0000	-0.0064	-0.0127
	接近对外交通设施程度		0.0153	0.0077	0.0000	-0.0074	-0.0147
	其他个别因素状况		0.0064	0.0032	0.0000	-0.0031	-0.0061

表 3-2 宁国市城区工业用地二级地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素			修正因素				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通状况	道路类型	交通型为主	交通型与混合型并重	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主
		道路等级	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
	基础设施状况		供电、供水保证率达 95%以上	供电、供水保证率 90-95%	供电、供水保证率 85-90%	供电、供水保证率 80-85%	供电、供水保证率<80%
	环境状况		污染排放能得到及时全面处理	污染排放能得到处理	污染排放能及时合理疏导不对环境产生影响	污染排放得不到处理,但对周边环境产生不大影响	污染排放无法得到处理,并对周边环境产生影响
	自然条件		地形平坦,无淹水现象,自然条件好	地形较平坦,基本无淹水现象,自然条件较好	地形较平坦,连续大雨后有淹水现象,自然条件一般	地形略有起伏,大雨后有淹水现象,自然条件较差	地形略有起伏,常有淹水现象,自然条件差
	产业集聚效应	产业集聚类型	以高新产业为主,企业间产业联系紧密	以高新产业为主,企业间产业联系松散	以一般产业为主,企业间产业联系紧密	以一般产业为主,企业间产业联系松散	工业企业间基本无产业联系
		产业集聚程度	高	较高	一般	较低	低
		配套协作状况	有全面的配套协作企业和设施	有比较合理的配套协作企业和设施	配套协作状况一般	有少量配套协作企业和设施	无配套协作企业和设施
	城市规划限制		规划用途以工业用地为主	规划用途以工业、市政公用设施用地为主	规划用途以市政公用设施、住宅用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以其它用地为主
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地地形		平坦,起伏<1米	平坦,起伏<2米	基本平坦,起伏 2-3 米	有一定起伏,起伏 3-5 米	起伏>5 米
	宗地地基状况		好	较好	基本无不良地质现象	有不良地质现象,但无需特殊处理	有不良地质现象,需特殊处理
	宗地形状		矩形	近似矩形	较不规则,但对土地利用无影响	不规则,对土地利用有一定影响	很不规则,对土地利用影响较大
	宗地面积		面积适中,对土地利用有利	面积较适中,对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小,对土地利用影响大
	宗地利用状况		利用合理布局美观新颖	利用比较合理,布局美观	利用相对合理,布局整齐	利用不太合理,布局不太整齐	利用极不合理,布局凌乱
	邻接道路等级与通达性		临交通型主干道,道路通达性好	临混合型主干道,道路通达性较好	临生活型主干道或交通型次干道,道路通达性一般	临生活型次干道,道路通达性较差	临支路或巷道,道路通达性差
	土地使用限制		规划对土地利用强度基本无限制	规划对土地利用强度略有限制	规划对土地利用强度有一定限制	规划对土地利用强度限制较大	规划对土地利用强度限制大
	宗地基础设施状况		供电、供水保证率达 95%以上	供电、供水保证率 90-95%	供电、供水保证率 85-90%	供电、供水保证率 80-85%	供电、供水保证率<80%
	接近对外交通设施程度		<1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米	>2500 米
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差

表 3-2-1 宁国市城区工业用地二级地宗地地价修正系数表

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通状况	道路类型	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0034	-0.0068
		道路等级	0.0067	0.0034	0.0000	-0.0035	-0.0069
	基础设施状况		0.0060	0.0030	0.0000	-0.0031	-0.0062
	环境状况		0.0054	0.0027	0.0000	-0.0028	-0.0056
	自然条件		0.0053	0.0027	0.0000	-0.0028	-0.0055
	产业集聚效应	产业集聚类型	0.0072	0.0036	0.0000	-0.0037	-0.0074
		产业集聚程度	0.0081	0.0041	0.0000	-0.0042	-0.0084
		配套协作状况	0.0080	0.0040	0.0000	-0.0042	-0.0083
	城市规划限制		0.0065	0.0033	0.0000	-0.0034	-0.0067
	其他区域因素状况		0.0031	0.0016	0.0000	-0.0016	-0.0032
个别因素	宗地地形		0.0058	0.0029	0.0000	-0.0030	-0.0060
	宗地地基状况		0.0053	0.0027	0.0000	-0.0028	-0.0055
	宗地形状		0.0055	0.0028	0.0000	-0.0029	-0.0057
	宗地面积		0.0057	0.0029	0.0000	-0.0030	-0.0059
	宗地利用状况		0.0053	0.0027	0.0000	-0.0028	-0.0055
	邻接道路等级与通达性		0.0058	0.0029	0.0000	-0.0030	-0.0060
	土地使用限制		0.0059	0.0030	0.0000	-0.0031	-0.0061
	宗地基础设施条件		0.0055	0.0028	0.0000	-0.0029	-0.0057
	接近对外交通设施程度		0.0063	0.0032	0.0000	-0.0033	-0.0065
	其他个别因素状况		0.0026	0.0013	0.0000	-0.0014	-0.0027

表 4-1 宁国市城区物流仓储用地一级地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素			修正因素				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通状况	道路类型	交通型为主	交通型与混合型并重	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主
		道路等级	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
	基础设施状况		供水、供电保证率达 98%以上, 排水通畅	供水、供电保证率 95-98%, 排水较通畅	供水、供电保证率 90-95%, 排水状况一般	供水、供电保证率 85-90%, 排水状况较差	供水、供电保证率<85%, 排水不通畅
	环境状况		污染排放能得到及时全面处理	污染排放能得到处理	污染排放能及时合理疏导, 对环境产生较小影响	污染排放得不到处理, 但对周边环境产生较大影响	污染排放无法得到处理, 并对周边环境产生严重影响
	自然条件		地形平坦, 无淹水现象, 自然条件好	地形较平坦, 基本无淹水现象, 自然条件较好	地形较平坦, 连续大雨后有淹水现象, 自然条件一般	地形略有起伏, 大雨后有淹水现象, 自然条件较差	地形略有起伏, 常有淹水现象, 自然条件差
	商服繁华程度		以高新产业为主, 企业间产业联系紧密	以高新产业为主, 企业间产业联系松散	以一般产业为主, 企业间产业联系紧密	以一般产业为主, 企业间产业联系松散	工业企业间基本无产业联系
	产业集聚效应	产业集聚程度	高	较高	一般	较低	低
		配套协作状况	有全面的配套协作企业和设施	有比较合理的配套协作企业和设施	配套协作状况一般	有少量配套协作企业和设施	无配套协作企业和设施
	城市规划限制		规划用途以工业用地为主	规划用途以工业、市政公用设施用地为主	规划用途以市政公用设施、住宅用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以其它用地为主
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地地形		平坦, 起伏<1米	平坦, 起伏<2米	基本平坦, 起伏 2-3 米	有一定起伏, 起伏 3-5 米	起伏>5 米
	宗地地基状况		好	较好	基本无不良地质现象	有不良地质现象, 但无需特殊处理	有不良地质现象, 需特殊处理
	宗地形状		矩形	近似矩形	较不规则, 但对土地利用无影响	不规则, 对土地利用有一定影响	很不规则, 对土地利用影响较大
	宗地面积		面积适中, 对土地利用有利	面积较适中, 对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小, 对土地利用影响大
	宗地利用状况		利用合理布局美观新颖	利用比较合理, 布局美观	利用相对合理, 布局整齐	利用不太合理, 布局不太整齐	利用极不合理, 布局凌乱
	邻接道路等级与通达性		临交通型主干道, 道路通达性好	临混合型主干道, 道路通达性较好	临生活型主干道或交通型次干道, 道路通达性一般	临生活型次干道, 道路通达性较差	临支路或巷道, 道路通达性差
	土地使用限制		规划对土地利用强度基本无限制	规划对土地利用强度略有限制	规划对土地利用强度有一定限制	规划对土地利用强度限制较大	规划对土地利用强度限制大
	宗地基础设施状况		供水、供电保证率达 98%以上, 排水通畅	供水、供电保证率 95-98%, 排水较通畅	供水、供电保证率 90-95%, 排水状况一般	供水、供电保证率 85-90%, 排水状况较差	供水、供电保证率<85%, 排水不通畅
	接近对外交通设施程度		<500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差

表 4-1-1 宁国市城区物流仓储用地一级地宗地地价修正系数表

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通状况	道路类型	0.0150	0.0075	0.0000	-0.0074	-0.0147
		道路等级	0.0156	0.0078	0.0000	-0.0076	-0.0152
	基础设施状况		0.0126	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0123
	环境状况		0.0125	0.0063	0.0000	-0.0061	-0.0122
	自然条件		0.0133	0.0067	0.0000	-0.0065	-0.0130
	商服繁华程度		0.0243	0.0122	0.0000	-0.0119	-0.0237
	产业集聚效应	产业集聚程度	0.0184	0.0092	0.0000	-0.0090	-0.0179
		配套协作状况	0.0158	0.0079	0.0000	-0.0077	-0.0154
	城市规划限制		0.0150	0.0075	0.0000	-0.0074	-0.0147
	其他区域因素状况		0.0078	0.0039	0.0000	-0.0038	-0.0076
个别因素	宗地地形		0.0125	0.0063	0.0000	-0.0061	-0.0122
	宗地地基状况		0.0127	0.0064	0.0000	-0.0062	-0.0124
	宗地形状		0.0129	0.0065	0.0000	-0.0063	-0.0126
	宗地面积		0.0145	0.0073	0.0000	-0.0071	-0.0141
	宗地利用状况		0.0125	0.0063	0.0000	-0.0061	-0.0122
	邻接道路等级与通达性		0.0132	0.0066	0.0000	-0.0065	-0.0129
	土地使用限制		0.0133	0.0067	0.0000	-0.0065	-0.0130
	宗地基础设施条件		0.0138	0.0069	0.0000	-0.0068	-0.0135
	接近对外交通设施程度		0.0138	0.0069	0.0000	-0.0067	-0.0134
	其他个别因素状况		0.0056	0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0055

表 4-2 宁国市城区物流仓储用地二级地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素			修正因素				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通状况	道路类型	交通型为主	交通型与混合型并重	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主
		道路等级	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
	基础设施状况		供电、供水保证率达 95%以上	供电、供水保证率 90-95%	供电、供水保证率 85-90%	供电、供水保证率 80-85%	供电、供水保证率<80%
	环境状况		污染排放能得到及时全面处理	污染排放能得到处理	污染排放能及时合理疏导不 对环境产生影响	污染排放得不到处理,但对周边环境 影响不大	污染排放无法得到处理,并对周边环境产生 影响
	自然条件		地形平坦,无淹水现象,自然条件好	地形较平坦,基本无淹水现象,自然条件较好	地形较平坦,连续大雨后有淹水现象,自然条件一般	地形略有起伏,大雨后有淹水现象,自然条件较差	地形略有起伏,常有淹水现象,自然条件差
	商服繁华程度		以高新产业为主,企业间产业联系紧密	以高新产业为主,企业间产业联系松散	以一般产业为主,企业间产业联系紧密	以一般产业为主,企业间产业联系松散	工业企业间基本无产业联系
	产业集聚效应	产业集聚程度	高	较高	一般	较低	低
		配套协作状况	有全面的配套协作企业和设施	有比较合理的配套协作企业和设施	配套协作状况一般	有少量配套协作企业和设施	无配套协作企业和设施
	城市规划限制		规划用途以工业用地为主	规划用途以工业、市政公用设施用地为主	规划用途以市政公用设施、住宅用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以其它用地为主
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地地形		平坦,起伏<1米	平坦,起伏<2米	基本平坦,起伏 2-3 米	有一定起伏,起伏 3-5 米	起伏>5 米
	宗地地基状况		好	较好	基本无不良地质现象	有不良地质现象,但无需特殊处理	有不良地质现象,需特殊处理
	宗地形状		矩形	近似矩形	较不规则,但对土地利用无影响	不规则,对土地利用有一定影响	很不规则,对土地利用影响较大
	宗地面积		面积适中,对土地利用有利	面积较适中,对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小,对土地利用影响大
	宗地利用状况		利用合理布局美观新颖	利用比较合理,布局美观	利用相对合理,布局整齐	利用不太合理,布局不太整齐	利用极不合理,布局凌乱
	邻接道路等级与通达性		临交通型主干道,道路通达性好	临混合型主干道,道路通达性较好	临生活型主干道或交通型次干道,道路通达性一般	临生活型次干道,道路通达性较差	临支路或巷道,道路通达性差
	土地使用限制		规划对土地利用强度基本无限制	规划对土地利用强度略有限制	规划对土地利用强度有一定限制	规划对土地利用强度限制较大	规划对土地利用强度限制大
	宗地基础设施状况		供电、供水保证率达 95%以上	供电、供水保证率 90-95%	供电、供水保证率 85-90%	供电、供水保证率 80-85%	供电、供水保证率<80%
	接近对外交通设施程度		<1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米	>2500 米
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差

表 4-2-1 宁国市城区物流仓储用地二级地宗地地价修正系数表

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通状况	道路类型	0.0133	0.0067	0.0000	-0.0065	-0.0130
		道路等级	0.0138	0.0069	0.0000	-0.0068	-0.0135
	基础设施状况		0.0111	0.0056	0.0000	-0.0055	-0.0109
	环境状况		0.0110	0.0055	0.0000	-0.0054	-0.0108
	自然条件		0.0117	0.0059	0.0000	-0.0058	-0.0115
	商服繁华程度		0.0215	0.0108	0.0000	-0.0105	-0.0210
	产业集聚效应	产业集聚程度	0.0162	0.0081	0.0000	-0.0080	-0.0159
		配套协作状况	0.0139	0.0070	0.0000	-0.0068	-0.0136
	城市规划限制		0.0133	0.0067	0.0000	-0.0065	-0.0130
	其他区域因素状况		0.0069	0.0035	0.0000	-0.0034	-0.0067
个别因素	宗地地形		0.0110	0.0055	0.0000	-0.0054	-0.0108
	宗地地基状况		0.0112	0.0056	0.0000	-0.0055	-0.0110
	宗地形状		0.0114	0.0057	0.0000	-0.0056	-0.0111
	宗地面积		0.0128	0.0064	0.0000	-0.0063	-0.0125
	宗地利用状况		0.0110	0.0055	0.0000	-0.0054	-0.0108
	邻接道路等级与通达性		0.0116	0.0058	0.0000	-0.0057	-0.0114
	土地使用限制		0.0117	0.0059	0.0000	-0.0058	-0.0115
	宗地基础设施条件		0.0122	0.0061	0.0000	-0.0060	-0.0119
	接近对外交通设施程度		0.0121	0.0061	0.0000	-0.0060	-0.0119
	其他个别因素状况		0.0050	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0049

表 4-3 宁国市城区物流仓储用地三级地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素			修正因素				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通状况	道路类型	交通型为主	交通型与混合型并重	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主
		道路等级	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
	基础设施状况		供电、供水保证率达 95%以上	供电、供水保证率 90-95%	供电、供水保证率 85-90%	供电、供水保证率 80-85%	供电、供水保证率<80%
	环境状况		污染排放能得到及时全面处理	污染排放能得到处理	污染排放能及时合理疏导不对环境产生影响	污染排放得不到处理,但对周边环境产生不大影响	污染排放无法得到处理,并对周边环境产生影响
	自然条件		地形平坦,无淹水现象,自然条件好	地形较平坦,基本无淹水现象,自然条件较好	地形较平坦,连续大雨后有淹水现象,自然条件一般	地形略有起伏,大雨后有淹水现象,自然条件较差	地形略有起伏,常有淹水现象,自然条件差
	商服繁华程度		以高新产业为主,企业间产业联系紧密	以高新产业为主,企业间产业联系松散	以一般产业为主,企业间产业联系紧密	以一般产业为主,企业间产业联系松散	工业企业间基本无产业联系
	产业集聚效应	产业集聚程度	高	较高	一般	较低	低
		配套协作状况	有全面的配套协作企业和设施	有比较合理的配套协作企业和设施	配套协作状况一般	有少量配套协作企业和设施	无配套协作企业和设施
	城市规划限制		规划用途以工业用地为主	规划用途以工业、市政公用设施用地为主	规划用途以市政公用设施、住宅用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以其它用地为主
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地地形		平坦,起伏<1米	平坦,起伏<2米	基本平坦,起伏 2-3 米	有一定起伏,起伏 3-5 米	起伏>5 米
	宗地地基状况		好	较好	基本无不良地质现象	有不良地质现象,但无需特殊处理	有不良地质现象,需特殊处理
	宗地形状		矩形	近似矩形	较不规则,但对土地利用无影响	不规则,对土地利用有一定影响	很不规则,对土地利用影响较大
	宗地面积		面积适中,对土地利用有利	面积较适中,对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小,对土地利用影响大
	宗地利用状况		利用合理布局美观新颖	利用比较合理,布局美观	利用相对合理,布局整齐	利用不太合理,布局不太整齐	利用极不合理,布局凌乱
	邻接道路等级与通达性		临交通型主干道,道路通达性好	临混合型主干道,道路通达性较好	临生活型主干道或交通型次干道,道路通达性一般	临生活型次干道,道路通达性较差	临支路或巷道,道路通达性差
	土地使用限制		规划对土地利用强度基本无限制	规划对土地利用强度略有限制	规划对土地利用强度有一定限制	规划对土地利用强度限制较大	规划对土地利用强度限制大
	宗地基础设施状况		供电、供水保证率达 95%以上	供电、供水保证率 90-95%	供电、供水保证率 85-90%	供电、供水保证率 80-85%	供电、供水保证率<80%
	接近对外交通设施程度		<1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米	2500-3000 米	>3000 米
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差

表 4-3-1 宁国市城区物流仓储用地三级地宗地地价修正系数表

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通状况	道路类型	0.0084	0.0042	0.0000	-0.0039	-0.0078
		道路等级	0.0087	0.0044	0.0000	-0.0041	-0.0081
	基础设施状况		0.0070	0.0035	0.0000	-0.0033	-0.0066
	环境状况		0.0069	0.0035	0.0000	-0.0033	-0.0065
	自然条件		0.0074	0.0037	0.0000	-0.0035	-0.0069
	商服繁华程度		0.0136	0.0068	0.0000	-0.0064	-0.0127
	产业集聚效应	产业集聚程度	0.0102	0.0051	0.0000	-0.0048	-0.0096
		配套协作状况	0.0088	0.0044	0.0000	-0.0041	-0.0082
	城市规划限制		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0039	-0.0078
	其他区域因素状况		0.0044	0.0022	0.0000	-0.0021	-0.0041
个别因素	宗地地形		0.0069	0.0035	0.0000	-0.0033	-0.0065
	宗地地基状况		0.0071	0.0036	0.0000	-0.0033	-0.0066
	宗地形状		0.0072	0.0036	0.0000	-0.0034	-0.0067
	宗地面积		0.0081	0.0041	0.0000	-0.0038	-0.0075
	宗地利用状况		0.0069	0.0035	0.0000	-0.0033	-0.0065
	邻接道路等级与通达性		0.0073	0.0037	0.0000	-0.0035	-0.0069
	土地使用限制		0.0074	0.0037	0.0000	-0.0035	-0.0069
	宗地基础设施条件		0.0077	0.0039	0.0000	-0.0036	-0.0072
	接近对外交通设施程度		0.0077	0.0039	0.0000	-0.0036	-0.0072
	其他个别因素状况		0.0031	0.0016	0.0000	-0.0015	-0.0029

**表 5-1 宁国市城区公共管理与公共服务用地、公用设施用地一级地宗地
地价影响因素指标说明表**

影响因素		修正因素				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	社区规模大，有完善的安全保障,居民素质高	社区规模较大，有安全保障，居民素质高	社区规模一般，有专人值班，居民素质较高	社区规模较小，无封闭的管理设施，居民素质一般	单独的住宅楼，无安全保障设施居民构成较复杂
	商服繁华程度	商服繁华程度高	商服繁华程度较高	商服繁华程度一般	商服繁华程度较低	商服繁华程度低
	居住人口密度	居住人口密度大	居住人口密度较大	居住人口密度一般	居住人口密度较低	居住人口稀疏
	交通条件	道路类型	生活型为主	生活型与混合型并重	混合型为主	混合型与交通型重
		道路等级	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重
		公交便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷
	基础设施状况	供电、供水、供气保证率达 98% 以上，排水通畅	供电、供水、供气保证率 95-98%，排水较通畅	供电、供水、供气保证率 90-95%，排水状况一般	供电、供水、供气保证率 85-90%，排水状况较差	供电、供水、供气保证率<85%，排水状况差
	公用设施状况	公用服务设施齐全、完备、等级高	公用服务设施齐全、完备、等级较高	公用服务设施齐全、完备、等级一般	公用服务设施水平较差	公用服务设施水平差
	城市规划限制	规划用途以公服用地为主	规划用途以住宅用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以商服用地为主	规划用途以其他为主
	环境状况	景观设施完善环境优美，能吸引游人	景观设施较完善环境较好	景观设施基本完善，环境一般	附近有景观施	区域没有景观
	其他区域因素状况	好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地地形	平坦，起伏<1 米	平坦，起伏<2 米	基本平坦，起伏 2-3 米	有一定起伏，起伏 3-5 米	起伏>5 米
	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响很大
	宗地面积	面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大
	邻街道路等级与通达性	临生活型主干道，道路通达性好	临混合型主干道，道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道，道路通达性一般	临交通型次干道，道路通达性较差	临支路或巷道，道路通达性差
	土地使用限制	规划对土地利用强度基本无限制	规划对土地利用强度略有限制	规划对土地利用强度有一定限制	规划对土地利用强度限制较大	规划对土地利用强度限制大
	宗地基础设施状况	供电、供水、供气保证率达 98% 以上，排水通畅	供电、供水、供气保证率 95-98%，排水较通畅	供电、供水、供气保证率 90-95%，排水状况一般	供电、供水、供气保证率 85-90%，排水状况较差	供电、供水、供气保证率<85%，排水状况差
	距公交站点距离	<100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米
	接近对外交通设施程度	<500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
	接近公用设施程度	<300 米	300-500 米	500-800 米	800-1000 米	>1000 米
	相邻土地利用类型	公共服务	住宅	商住	商服	其它用地
	其他个别因素状况	好	较好	一般	较差	差

表 5-1-1 宁国市城区公共管理与公共服务用地一级地宗地地价修正系数表（文化、体育用地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0090	0.0045	0.0000	-0.0044	-0.0088
	商服繁华程度	0.0083	0.0042	0.0000	-0.0041	-0.0082
	居住人口密度	0.0079	0.0040	0.0000	-0.0039	-0.0077
	交通状况	道路类型	0.0078	0.0039	0.0000	-0.0038
		道路等级	0.0081	0.0041	0.0000	-0.0040
		公交便捷度	0.0099	0.0050	0.0000	-0.0049
	基础设施状况	0.0109	0.0055	0.0000	-0.0054	-0.0107
	公用设施状况	0.0104	0.0052	0.0000	-0.0051	-0.0101
	城市规划限制	0.0089	0.0045	0.0000	-0.0044	-0.0087
	环境状况	0.0093	0.0047	0.0000	-0.0046	-0.0091
	其他区域因素状况	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0028	-0.0056
个别因素	宗地地形	0.0067	0.0034	0.0000	-0.0033	-0.0066
	宗地形状	0.0069	0.0035	0.0000	-0.0034	-0.0068
	宗地面积	0.0064	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063
	邻接道路等级与通达性	0.0068	0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0067
	土地使用限制	0.0095	0.0048	0.0000	-0.0047	-0.0093
	宗地基础设施状况	0.0090	0.0045	0.0000	-0.0044	-0.0088
	距公交站点距离	0.0083	0.0042	0.0000	-0.0041	-0.0081
	接近对外交通设施程度	0.0081	0.0041	0.0000	-0.0040	-0.0080
	接近公用设施程度	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0055	-0.0110
	相邻土地利用类型	0.0083	0.0042	0.0000	-0.0041	-0.0081
	其他个别因素状况	0.0047	0.0024	0.0000	-0.0023	-0.0046

表 5-1-2 宁国市城区公共管理与公共服务用地一级地宗地地价修正系数表（医疗卫生用地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0090	0.0045	0.0000	-0.0044	-0.0088
	商服繁华程度	0.0083	0.0042	0.0000	-0.0041	-0.0082
	居住人口密度	0.0079	0.0040	0.0000	-0.0039	-0.0077
	交通状况	道路类型	0.0078	0.0039	0.0000	-0.0038
		道路等级	0.0081	0.0041	0.0000	-0.0040
		公交便捷度	0.0099	0.0050	0.0000	-0.0049
	基础设施状况	0.0109	0.0055	0.0000	-0.0054	-0.0107
	公用设施状况	0.0104	0.0052	0.0000	-0.0051	-0.0101
	城市规划限制	0.0089	0.0045	0.0000	-0.0044	-0.0087
	环境状况	0.0093	0.0047	0.0000	-0.0046	-0.0091
	其他区域因素状况	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0028	-0.0056
个别因素	宗地地形	0.0067	0.0034	0.0000	-0.0033	-0.0066
	宗地形状	0.0069	0.0035	0.0000	-0.0034	-0.0068
	宗地面积	0.0064	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063
	邻接道路等级与通达性	0.0068	0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0067
	土地使用限制	0.0095	0.0048	0.0000	-0.0047	-0.0093
	宗地基础设施状况	0.0090	0.0045	0.0000	-0.0044	-0.0088
	距公交站点距离	0.0083	0.0042	0.0000	-0.0041	-0.0081
	接近对外交通设施程度	0.0081	0.0041	0.0000	-0.0040	-0.0080
	接近公用设施程度	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0055	-0.0110
	相邻土地利用类型	0.0083	0.0042	0.0000	-0.0041	-0.0081
	其他个别因素状况	0.0047	0.0024	0.0000	-0.0023	-0.0046

表 5-1-3 宁国市城区公共管理与公共服务用地一级地宗地地价修正系数表（社会福利用地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0090	0.0045	0.0000	-0.0044	-0.0088
	商服繁华程度	0.0083	0.0042	0.0000	-0.0041	-0.0081
	居住人口密度	0.0079	0.0040	0.0000	-0.0039	-0.0077
	交通状况	道路类型	0.0078	0.0039	0.0000	-0.0038
		道路等级	0.0081	0.0041	0.0000	-0.0040
		公交便捷度	0.0099	0.0050	0.0000	-0.0048
	基础设施状况	0.0109	0.0055	0.0000	-0.0053	-0.0106
	公用设施状况	0.0104	0.0052	0.0000	-0.0051	-0.0101
	城市规划限制	0.0089	0.0045	0.0000	-0.0044	-0.0087
	环境状况	0.0093	0.0047	0.0000	-0.0046	-0.0091
	其他区域因素状况	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0028	-0.0056
个别因素	宗地地形	0.0067	0.0034	0.0000	-0.0033	-0.0065
	宗地形状	0.0069	0.0035	0.0000	-0.0034	-0.0067
	宗地面积	0.0064	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063
	邻接道路等级与通达性	0.0068	0.0034	0.0000	-0.0033	-0.0066
	土地使用限制	0.0095	0.0048	0.0000	-0.0046	-0.0092
	宗地基础设施状况	0.0090	0.0045	0.0000	-0.0044	-0.0088
	距公交站点距离	0.0083	0.0042	0.0000	-0.0040	-0.0080
	接近对外交通设施程度	0.0081	0.0041	0.0000	-0.0040	-0.0079
	接近公用设施程度	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0055	-0.0109
	相邻土地利用类型	0.0083	0.0042	0.0000	-0.0040	-0.0080
	其他个别因素状况	0.0047	0.0024	0.0000	-0.0023	-0.0046

表 5-1-4 宁国市城区公共管理与公共服务用地一级地宗地地价修正系数表（科研用地、教育用地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0090	0.0045	0.0000	-0.0044	-0.0088
	商服繁华程度	0.0084	0.0042	0.0000	-0.0041	-0.0081
	居住人口密度	0.0079	0.0040	0.0000	-0.0039	-0.0077
	交通状况	道路类型	0.0078	0.0039	0.0000	-0.0038
		道路等级	0.0082	0.0041	0.0000	-0.0040
		公交便捷度	0.0099	0.0050	0.0000	-0.0048
	基础设施状况	0.0109	0.0055	0.0000	-0.0054	-0.0107
	公用设施状况	0.0104	0.0052	0.0000	-0.0051	-0.0101
	城市规划限制	0.0089	0.0045	0.0000	-0.0044	-0.0087
	环境状况	0.0093	0.0047	0.0000	-0.0046	-0.0091
	其他区域因素状况	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0028	-0.0056
个别因素	宗地地形	0.0067	0.0034	0.0000	-0.0033	-0.0065
	宗地形状	0.0069	0.0035	0.0000	-0.0034	-0.0067
	宗地面积	0.0064	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063
	邻接道路等级与通达性	0.0068	0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0067
	土地使用限制	0.0095	0.0048	0.0000	-0.0047	-0.0093
	宗地基础设施状况	0.0090	0.0045	0.0000	-0.0044	-0.0088
	距公交站点距离	0.0083	0.0042	0.0000	-0.0041	-0.0081
	接近对外交通设施程度	0.0082	0.0041	0.0000	-0.0040	-0.0080
	接近公用设施程度	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0055	-0.0110
	相邻土地利用类型	0.0083	0.0042	0.0000	-0.0041	-0.0081
	其他个别因素状况	0.0047	0.0024	0.0000	-0.0023	-0.0046

表 5-1-5 宁国市城区公用设施用地一级地宗地地价修正系数表

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0091	0.0046	0.0000	-0.0044	-0.0088
	商服繁华程度	0.0084	0.0042	0.0000	-0.0041	-0.0081
	居住人口密度	0.0079	0.0040	0.0000	-0.0039	-0.0077
	交通状况	道路类型	0.0078	0.0039	0.0000	-0.0038
		道路等级	0.0082	0.0041	0.0000	-0.0040
		公交便捷度	0.0099	0.0050	0.0000	-0.0048
	基础设施状况	0.0110	0.0055	0.0000	-0.0053	-0.0106
	公用设施状况	0.0104	0.0052	0.0000	-0.0051	-0.0101
	城市规划限制	0.0089	0.0045	0.0000	-0.0044	-0.0087
	环境状况	0.0093	0.0047	0.0000	-0.0046	-0.0091
	其他区域因素状况	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0028	-0.0056
个别因素	宗地地形	0.0067	0.0034	0.0000	-0.0033	-0.0065
	宗地形状	0.0069	0.0035	0.0000	-0.0034	-0.0067
	宗地面积	0.0065	0.0033	0.0000	-0.0032	-0.0063
	邻接道路等级与通达性	0.0068	0.0034	0.0000	-0.0033	-0.0066
	土地使用限制	0.0095	0.0048	0.0000	-0.0046	-0.0092
	宗地基础设施状况	0.0091	0.0046	0.0000	-0.0044	-0.0088
	距公交站点距离	0.0083	0.0042	0.0000	-0.0040	-0.0080
	接近对外交通设施程度	0.0082	0.0041	0.0000	-0.0040	-0.0079
	接近公用设施程度	0.0113	0.0057	0.0000	-0.0055	-0.0109
	相邻土地利用类型	0.0083	0.0042	0.0000	-0.0040	-0.0080
	其他个别因素状况	0.0047	0.0024	0.0000	-0.0023	-0.0046

**表 5-2 宁国市城区公共管理与公共服务用地、公用设施用地二级地宗地
地价影响因素指标说明表**

影响因素		修正因素				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	社区规模大,有完善的安全保障,居民素质高	社区规模较大,有安全保障,居民素质高	社区规模一般,有专人值班,居民素质较高	社区规模较小,无封闭的管理设施,居民素质一般	单独的住宅楼,无安全保障设施居民构成较复杂
	商服繁华程度	商服繁华程度高	商服繁华程度较高	商服繁华程度一般	商服繁华程度较低	商服繁华程度低
	居住人口密度	居住人口密度大	居住人口密度较大	居住人口密度一般	居住人口密度较低	居住人口稀疏
	交通条件	道路类型	生活型为主	生活型与混合型并重	混合型为主	混合型与交通型重
		道路等级	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重
		公交便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷
	基础设施状况	供电、供水、供气保证率达 98% 以上,排水通畅	供电、供水、供气保证率 95-98%,排水较通畅	供电、供水、供气保证率 90-95%,排水状况一般	供电、供水、供气保证率 85-90%,排水状况较差	供电、供水、供气保证率<85%,排水状况差
	公用设施状况	公用服务设施齐全、完备、等级高	公用服务设施齐全、完备、等级较高	公用服务设施齐全、完备、等级一般	公用服务设施水平较差	公用服务设施水平差
	城市规划限制	规划用途以公服用地为主	规划用途以住宅用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以商服用地为主	规划用途以其他为主
	环境状况	景观设施完善环境优美,能吸引游人	景观设施较完善环境较好	景观设施基本完善,环境一般	附近有景观施	区域没有景观
	其他区域因素状况	好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地地形	平坦,起伏<1 米	平坦,起伏<2 米	基本平坦,起伏 2-3 米	有一定起伏,起伏 3-5 米	起伏>5 米
	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则,但对土地利用无影响	不规则,对土地利用有一定影响	很不规则,对土地利用影响很大
	宗地面积	面积适中,对土地利用有利	面积较适中,对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小,对土地利用影响大
	邻街道路等级与通达性	临生活型主干道,道路通达性好	临混合型主干道,道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道,道路通达性一般	临交通型次干道,道路通达性较差	临支路或巷道,道路通达性差
	土地使用限制	规划对土地利用强度基本无限制	规划对土地利用强度略有限制	规划对土地利用强度有一定限制	规划对土地利用强度限制较大	规划对土地利用强度限制大
	宗地基础设施状况	供电、供水、供气保证率达 98% 以上,排水通畅	供电、供水、供气保证率 95-98%,排水较通畅	供电、供水、供气保证率 90-95%,排水状况一般	供电、供水、供气保证率 85-90%,排水状况较差	供电、供水、供气保证率<85%,排水状况差
	距公交站点距离	<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米
	接近对外交通设施程度	<1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米	>2500 米
	接近公用设施程度	<300 米	300-600 米	600-900 米	900-1200 米	>1200 米
	相邻土地利用类型	公共服务	住宅	商住	商服	其它用地
	其他个别因素状况	好	较好	一般	较差	差

表 5-2-1 宁国市城区公共管理与公共服务用地二级地宗地地价修正系数表（文化、体育用地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0080	0.0040	0.0000	-0.0039	-0.0078
	商服繁华程度	0.0074	0.0037	0.0000	-0.0036	-0.0072
	居住人口密度	0.0070	0.0035	0.0000	-0.0034	-0.0068
	交通状况	道路类型	0.0069	0.0035	0.0000	-0.0034
		道路等级	0.0072	0.0036	0.0000	-0.0036
		公交便捷度	0.0088	0.0044	0.0000	-0.0043
	基础设施状况	0.0097	0.0049	0.0000	-0.0048	-0.0095
	公用设施状况	0.0092	0.0046	0.0000	-0.0045	-0.0090
	城市规划限制	0.0079	0.0040	0.0000	-0.0039	-0.0077
	环境状况	0.0083	0.0042	0.0000	-0.0041	-0.0081
	其他区域因素状况	0.0051	0.0026	0.0000	-0.0025	-0.0050
个别因素	宗地地形	0.0060	0.0030	0.0000	-0.0029	-0.0058
	宗地形状	0.0061	0.0031	0.0000	-0.0030	-0.0060
	宗地面积	0.0057	0.0029	0.0000	-0.0028	-0.0056
	邻接道路等级与通达性	0.0061	0.0031	0.0000	-0.0030	-0.0059
	土地使用限制	0.0084	0.0042	0.0000	-0.0041	-0.0082
	宗地基础设施状况	0.0080	0.0040	0.0000	-0.0039	-0.0078
	距公交站点距离	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0036	-0.0072
	接近对外交通设施程度	0.0072	0.0036	0.0000	-0.0036	-0.0071
	接近公用设施程度	0.0100	0.0050	0.0000	-0.0049	-0.0097
	相邻土地利用类型	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0036	-0.0072
	其他个别因素状况	0.0042	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041

表 5-2-2 宁国市城区公共管理与公共服务用地三级地宗地地价修正系数表（医疗卫生用地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0080	0.0040	0.0000	-0.0039	-0.0078
	商服繁华程度	0.0074	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0073
	居住人口密度	0.0070	0.0035	0.0000	-0.0034	-0.0068
	交通状况	道路类型	0.0069	0.0035	0.0000	-0.0034
		道路等级	0.0072	0.0036	0.0000	-0.0036
		公交便捷度	0.0088	0.0044	0.0000	-0.0043
	基础设施状况	0.0097	0.0049	0.0000	-0.0048	-0.0095
	公用设施状况	0.0092	0.0046	0.0000	-0.0045	-0.0090
	城市规划限制	0.0079	0.0040	0.0000	-0.0039	-0.0077
	环境状况	0.0083	0.0042	0.0000	-0.0041	-0.0081
	其他区域因素状况	0.0051	0.0026	0.0000	-0.0025	-0.0050
个别因素	宗地地形	0.0059	0.0030	0.0000	-0.0029	-0.0058
	宗地形状	0.0061	0.0031	0.0000	-0.0030	-0.0060
	宗地面积	0.0057	0.0029	0.0000	-0.0028	-0.0056
	邻接道路等级与通达性	0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0059
	土地使用限制	0.0084	0.0042	0.0000	-0.0041	-0.0082
	宗地基础设施状况	0.0080	0.0040	0.0000	-0.0039	-0.0078
	距公交站点距离	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0036	-0.0072
	接近对外交通设施程度	0.0072	0.0036	0.0000	-0.0036	-0.0071
	接近公用设施程度	0.0100	0.0050	0.0000	-0.0049	-0.0098
	相邻土地利用类型	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0036	-0.0072
	其他个别因素状况	0.0042	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041

表 5-2-3 宁国市城区公共管理与公共服务用地二级地宗地地价修正系数表（社会福利用地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0080	0.0040	0.0000	-0.0039	-0.0078
	商服繁华程度	0.0074	0.0037	0.0000	-0.0036	-0.0072
	居住人口密度	0.0070	0.0035	0.0000	-0.0034	-0.0068
	交通状况	道路类型	0.0069	0.0035	0.0000	-0.0034
		道路等级	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0036
		公交便捷度	0.0088	0.0044	0.0000	-0.0043
	基础设施状况	0.0097	0.0049	0.0000	-0.0048	-0.0095
	公用设施状况	0.0092	0.0046	0.0000	-0.0045	-0.0090
	城市规划限制	0.0079	0.0040	0.0000	-0.0039	-0.0077
	环境状况	0.0083	0.0042	0.0000	-0.0041	-0.0081
	其他区域因素状况	0.0051	0.0026	0.0000	-0.0025	-0.0050
个别因素	宗地地形	0.0060	0.0030	0.0000	-0.0029	-0.0058
	宗地形状	0.0061	0.0031	0.0000	-0.0030	-0.0060
	宗地面积	0.0057	0.0029	0.0000	-0.0028	-0.0056
	邻接道路等级与通达性	0.0061	0.0031	0.0000	-0.0030	-0.0059
	土地使用限制	0.0085	0.0043	0.0000	-0.0041	-0.0082
	宗地基础设施状况	0.0080	0.0040	0.0000	-0.0039	-0.0078
	距公交站点距离	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0036	-0.0071
	接近对外交通设施程度	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0036	-0.0071
	接近公用设施程度	0.0100	0.0050	0.0000	-0.0049	-0.0097
	相邻土地利用类型	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0036	-0.0071
	其他个别因素状况	0.0042	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041

表 5-2-4 宁国市城区公共管理与公共服务用地二级地宗地地价修正系数表（科研用地、教育用地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0081	0.0041	0.0000	-0.0040	-0.0079
	商服繁华程度	0.0075	0.0038	0.0000	-0.0037	-0.0073
	居住人口密度	0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0069
	交通状况	道路类型	0.0069	0.0035	0.0000	-0.0034
		道路等级	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0036
		公交便捷度	0.0088	0.0044	0.0000	-0.0043
	基础设施状况	0.0098	0.0049	0.0000	-0.0048	-0.0095
	公用设施状况	0.0092	0.0046	0.0000	-0.0045	-0.0090
	城市规划限制	0.0080	0.0040	0.0000	-0.0039	-0.0078
	环境状况	0.0083	0.0042	0.0000	-0.0041	-0.0081
	其他区域因素状况	0.0051	0.0026	0.0000	-0.0025	-0.0050
个别因素	宗地地形	0.0060	0.0030	0.0000	-0.0029	-0.0058
	宗地形状	0.0062	0.0031	0.0000	-0.0030	-0.0060
	宗地面积	0.0057	0.0029	0.0000	-0.0028	-0.0056
	邻接道路等级与通达性	0.0061	0.0031	0.0000	-0.0030	-0.0059
	土地使用限制	0.0085	0.0043	0.0000	-0.0042	-0.0083
	宗地基础设施状况	0.0081	0.0041	0.0000	-0.0040	-0.0079
	距公交站点距离	0.0074	0.0037	0.0000	-0.0036	-0.0072
	接近对外交通设施程度	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0036	-0.0071
	接近公用设施程度	0.0100	0.0050	0.0000	-0.0049	-0.0098
	相邻土地利用类型	0.0074	0.0037	0.0000	-0.0036	-0.0072
	其他个别因素状况	0.0042	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041

表 5-2-5 宁国市城区公用设施用地二级地宗地地价修正系数表

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0080	0.0040	0.0000	-0.0039	-0.0078
	商服繁华程度	0.0074	0.0037	0.0000	-0.0036	-0.0072
	居住人口密度	0.0070	0.0035	0.0000	-0.0034	-0.0068
	交通状况	道路类型	0.0069	0.0035	0.0000	-0.0034
		道路等级	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0035
		公交便捷度	0.0088	0.0044	0.0000	-0.0043
	基础设施状况	0.0098	0.0049	0.0000	-0.0048	-0.0095
	公用设施状况	0.0092	0.0046	0.0000	-0.0045	-0.0089
	城市规划限制	0.0079	0.0040	0.0000	-0.0039	-0.0077
	环境状况	0.0083	0.0042	0.0000	-0.0040	-0.0080
	其他区域因素状况	0.0051	0.0026	0.0000	-0.0025	-0.0050
个别因素	宗地地形	0.0060	0.0030	0.0000	-0.0029	-0.0058
	宗地形状	0.0062	0.0031	0.0000	-0.0030	-0.0060
	宗地面积	0.0057	0.0029	0.0000	-0.0028	-0.0056
	邻接道路等级与通达性	0.0061	0.0031	0.0000	-0.0030	-0.0059
	土地使用限制	0.0085	0.0043	0.0000	-0.0041	-0.0082
	宗地基础设施状况	0.0080	0.0040	0.0000	-0.0039	-0.0078
	距公交站点距离	0.0074	0.0037	0.0000	-0.0036	-0.0071
	接近对外交通设施程度	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0035	-0.0070
	接近公用设施程度	0.0100	0.0050	0.0000	-0.0049	-0.0097
	相邻土地利用类型	0.0074	0.0037	0.0000	-0.0036	-0.0071
	其他个别因素状况	0.0042	0.0021	0.0000	-0.0020	-0.0040

**表 5-3 宁国市城区公共管理与公共服务用地、公用设施用地三级地宗地地
价影响因素指标说明表**

影响因素		修正因素				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	社区规模大，有完善的安全保障,居民素质高	社区规模较大，有安全保障，居民素质高	社区规模一般，有专人值班，居民素质较高	社区规模较小，无封闭的管理设施，居民素质一般	单独的住宅楼，无安全保障设施居民构成较复杂
	商服繁华程度	商服繁华程度高	商服繁华程度较高	商服繁华程度一般	商服繁华程度较低	商服繁华程度低
	居住人口密度	居住人口密度大	居住人口密度较大	居住人口密度一般	居住人口密度较低	居住人口稀疏
	交通条件	道路类型	生活型为主	生活型与混合型并重	混合型为主	混合型与交通型重
		道路等级	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重
		公交便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷
	基础设施状况	供电、供水保证率达 95%以上	供电、供水保证率 90-95%	供电、供水保证率 85-90%	供电、供水保证率 80-85%	供电、供水保证率 <80%
	公用设施状况	公用服务设施齐全、完备、等级高	公用服务设施齐全、完备、等级较高	公用服务设施齐全、完备、等级一般	公用服务设施水平较差	公用服务设施水平差
	城市规划限制	规划用途以公服用地为主	规划用途以住宅用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以商服用地为主	规划用途以其他为主
	环境状况	景观设施完善环境优美，能吸引游人	景观设施较完善环境较好	景观设施基本完善，环境一般	附近有景观施	区域没有景观
	其他区域因素状况	好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地地形	平坦，起伏<1 米	平坦，起伏<2 米	基本平坦，起伏 2-3 米	有一定起伏，起伏 3-5 米	起伏>5 米
	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响很大
	宗地面积	面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大
	邻街道路等级与通达性	临生活型主干道，道路通达性好	临混合型主干道，道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道，道路通达性一般	临交通型次干道，道路通达性较差	临支路或巷道，道路通达性差
	土地使用限制	规划对土地利用强度基本无限制	规划对土地利用强度略有限制	规划对土地利用强度有一定限制	规划对土地利用强度限制较大	规划对土地利用强度限制大
	宗地基础设施状况	供电、供水保证率达 95%以上	供电、供水保证率 90-95%	供电、供水保证率 85-90%	供电、供水保证率 80-85%	供电、供水保证率 <80%
	距公交站点距离	<300 米	300-400 米	400-500 米	500-600 米	>600 米
	接近对外交通设施程度	<1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米	2500-3000 米	>3000 米
	接近公用设施程度	<500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
	相邻土地利用类型	公共服务	住宅	商住	商服	其它用地
	其他个别因素状况	好	较好	一般	较差	差

表 5-3-1 宁国市城区公共管理与公共服务用地三级地宗地地价修正系数表（文化、体育用地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0035	-0.0070
	商服繁华程度	0.0061	0.0031	0.0000	-0.0033	-0.0065
	居住人口密度	0.0057	0.0029	0.0000	-0.0031	-0.0061
	交通状况	道路类型	0.0056	0.0028	0.0000	-0.0030
		道路等级	0.0059	0.0030	0.0000	-0.0032
		公交便捷度	0.0072	0.0036	0.0000	-0.0039
	基础设施状况	0.0080	0.0040	0.0000	-0.0043	-0.0085
	公用设施状况	0.0075	0.0038	0.0000	-0.0040	-0.0080
	城市规划限制	0.0065	0.0033	0.0000	-0.0035	-0.0069
	环境状况	0.0068	0.0034	0.0000	-0.0036	-0.0072
	其他区域因素状况	0.0042	0.0021	0.0000	-0.0023	-0.0045
个别因素	宗地地形	0.0049	0.0025	0.0000	-0.0026	-0.0052
	宗地形状	0.0050	0.0025	0.0000	-0.0027	-0.0054
	宗地面积	0.0047	0.0024	0.0000	-0.0025	-0.0050
	邻接道路等级与通达性	0.0050	0.0025	0.0000	-0.0027	-0.0053
	土地使用限制	0.0069	0.0035	0.0000	-0.0037	-0.0074
	宗地基础设施状况	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0035	-0.0070
	距公交站点距离	0.0060	0.0030	0.0000	-0.0032	-0.0064
	接近对外交通设施程度	0.0059	0.0030	0.0000	-0.0032	-0.0063
	接近公用设施程度	0.0082	0.0041	0.0000	-0.0044	-0.0087
	相邻土地利用类型	0.0060	0.0030	0.0000	-0.0032	-0.0064
	其他个别因素状况	0.0034	0.0017	0.0000	-0.0018	-0.0036

表 5-3-2 宁国市城区公共管理与公共服务用地三级地宗地地价修正系数表（医疗卫生用地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0035	-0.0070
	商服繁华程度	0.0061	0.0031	0.0000	-0.0033	-0.0065
	居住人口密度	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0031	-0.0061
	交通状况	道路类型	0.0057	0.0029	0.0000	-0.0031
		道路等级	0.0060	0.0030	0.0000	-0.0032
		公交便捷度	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0039
	基础设施状况	0.0080	0.0040	0.0000	-0.0043	-0.0085
	公用设施状况	0.0076	0.0038	0.0000	-0.0041	-0.0081
	城市规划限制	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0035	-0.0070
	环境状况	0.0068	0.0034	0.0000	-0.0037	-0.0073
	其他区域因素状况	0.0042	0.0021	0.0000	-0.0023	-0.0045
个别因素	宗地地形	0.0049	0.0025	0.0000	-0.0026	-0.0052
	宗地形状	0.0051	0.0026	0.0000	-0.0027	-0.0054
	宗地面积	0.0047	0.0024	0.0000	-0.0025	-0.0050
	邻接道路等级与通达性	0.0050	0.0025	0.0000	-0.0027	-0.0053
	土地使用限制	0.0070	0.0035	0.0000	-0.0037	-0.0074
	宗地基础设施状况	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0035	-0.0070
	距公交站点距离	0.0061	0.0031	0.0000	-0.0032	-0.0064
	接近对外交通设施程度	0.0060	0.0030	0.0000	-0.0032	-0.0064
	接近公用设施程度	0.0083	0.0042	0.0000	-0.0044	-0.0088
	相邻土地利用类型	0.0061	0.0031	0.0000	-0.0032	-0.0064
	其他个别因素状况	0.0034	0.0017	0.0000	-0.0019	-0.0037

表 5-3-3 宁国市城区公共管理与公共服务用地三级地宗地地价修正系数表（社会福利用地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0036	-0.0071
	商服繁华程度	0.0061	0.0031	0.0000	-0.0033	-0.0065
	居住人口密度	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0031	-0.0062
	交通状况	道路类型	0.0057	0.0029	0.0000	-0.0031
		道路等级	0.0060	0.0030	0.0000	-0.0032
		公交便捷度	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0039
	基础设施状况	0.0081	0.0041	0.0000	-0.0043	-0.0085
	公用设施状况	0.0076	0.0038	0.0000	-0.0041	-0.0081
	城市规划限制	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0035	-0.0070
	环境状况	0.0069	0.0035	0.0000	-0.0037	-0.0073
	其他区域因素状况	0.0042	0.0021	0.0000	-0.0023	-0.0045
个别因素	宗地地形	0.0049	0.0025	0.0000	-0.0026	-0.0052
	宗地形状	0.0051	0.0026	0.0000	-0.0027	-0.0054
	宗地面积	0.0047	0.0024	0.0000	-0.0025	-0.0050
	邻接道路等级与通达性	0.0050	0.0025	0.0000	-0.0027	-0.0053
	土地使用限制	0.0070	0.0035	0.0000	-0.0037	-0.0074
	宗地基础设施状况	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0036	-0.0071
	距公交站点距离	0.0061	0.0031	0.0000	-0.0033	-0.0065
	接近对外交通设施程度	0.0060	0.0030	0.0000	-0.0032	-0.0064
	接近公用设施程度	0.0083	0.0042	0.0000	-0.0044	-0.0088
	相邻土地利用类型	0.0061	0.0031	0.0000	-0.0033	-0.0065
	其他个别因素状况	0.0035	0.0018	0.0000	-0.0019	-0.0037

表 5-3-4 宁国市城区公共管理与公共服务用地三级地宗地地价修正系数表（科研用地、教育用地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0035	-0.0070
	商服繁华程度	0.0061	0.0031	0.0000	-0.0033	-0.0065
	居住人口密度	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0031	-0.0061
	交通状况	道路类型	0.0057	0.0029	0.0000	-0.0030
		道路等级	0.0060	0.0030	0.0000	-0.0032
		公交便捷度	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0039
	基础设施状况	0.0080	0.0040	0.0000	-0.0043	-0.0085
	公用设施状况	0.0076	0.0038	0.0000	-0.0040	-0.0080
	城市规划限制	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0035	-0.0069
	环境状况	0.0069	0.0035	0.0000	-0.0036	-0.0072
	其他区域因素状况	0.0042	0.0021	0.0000	-0.0023	-0.0045
个别因素	宗地地形	0.0049	0.0025	0.0000	-0.0026	-0.0052
	宗地形状	0.0051	0.0026	0.0000	-0.0027	-0.0054
	宗地面积	0.0047	0.0024	0.0000	-0.0025	-0.0050
	邻接道路等级与通达性	0.0050	0.0025	0.0000	-0.0027	-0.0053
	土地使用限制	0.0070	0.0035	0.0000	-0.0037	-0.0074
	宗地基础设施状况	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0035	-0.0070
	距公交站点距离	0.0061	0.0031	0.0000	-0.0032	-0.0064
	接近对外交通设施程度	0.0060	0.0030	0.0000	-0.0032	-0.0063
	接近公用设施程度	0.0083	0.0042	0.0000	-0.0044	-0.0087
	相邻土地利用类型	0.0061	0.0031	0.0000	-0.0032	-0.0064
	其他个别因素状况	0.0034	0.0017	0.0000	-0.0018	-0.0036

表 5-3-5 宁国市城区公用设施用地三级地宗地地价修正系数表

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0036	-0.0071
	商服繁华程度	0.0061	0.0031	0.0000	-0.0033	-0.0066
	居住人口密度	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0031	-0.0062
	交通状况	道路类型	0.0057	0.0029	0.0000	-0.0031
		道路等级	0.0060	0.0030	0.0000	-0.0032
		公交便捷度	0.0072	0.0036	0.0000	-0.0039
	基础设施状况	0.0080	0.0040	0.0000	-0.0043	-0.0086
	公用设施状况	0.0076	0.0038	0.0000	-0.0041	-0.0081
	城市规划限制	0.0065	0.0033	0.0000	-0.0035	-0.0070
	环境状况	0.0068	0.0034	0.0000	-0.0037	-0.0073
	其他区域因素状况	0.0042	0.0021	0.0000	-0.0023	-0.0045
个别因素	宗地地形	0.0049	0.0025	0.0000	-0.0027	-0.0053
	宗地形状	0.0051	0.0026	0.0000	-0.0027	-0.0054
	宗地面积	0.0047	0.0024	0.0000	-0.0026	-0.0051
	邻接道路等级与通达性	0.0050	0.0025	0.0000	-0.0027	-0.0054
	土地使用限制	0.0069	0.0035	0.0000	-0.0038	-0.0075
	宗地基础设施状况	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0036	-0.0071
	距公交站点距离	0.0060	0.0030	0.0000	-0.0033	-0.0065
	接近对外交通设施程度	0.0060	0.0030	0.0000	-0.0032	-0.0064
	接近公用设施程度	0.0082	0.0041	0.0000	-0.0044	-0.0088
	相邻土地利用类型	0.0060	0.0030	0.0000	-0.0033	-0.0065
	其他个别因素状况	0.0034	0.0017	0.0000	-0.0019	-0.0037

**表 5-4 宁国市城区公共管理与公共服务用地、公用设施用地四级地宗地地
价影响因素指标说明表**

影响因素		修正因素				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	社区规模大，有完善的安全保障,居民素质高	社区规模较大，有安全保障，居民素质高	社区规模一般，有专人值班，居民素质较高	社区规模较小，无封闭的管理设施，居民素质一般	单独的住宅楼，无安全保障设施居民构成较复杂
	商服繁华程度	商服繁华程度高	商服繁华程度较高	商服繁华程度一般	商服繁华程度较低	商服繁华程度低
	居住人口密度	居住人口密度大	居住人口密度较大	居住人口密度一般	居住人口密度较低	居住人口稀疏
	交通条件	道路类型	生活型为主	生活型与混合型并重	混合型为主	混合型与交通型重
		道路等级	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重
		公交便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷
	基础设施状况	供电、供水保证率达 95%以上	供电、供水保证率 90-95%	供电、供水保证率 85-90%	供电、供水保证率 80-85%	供电、供水保证率 <80%
	公用设施状况	公用服务设施齐全、完备、等级高	公用服务设施齐全、完备、等级较高	公用服务设施齐全、完备、等级一般	公用服务设施水平较差	公用服务设施水平差
	城市规划限制	规划用途以公服用地为主	规划用途以住宅用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以商服用地为主	规划用途以其他为主
	环境状况	景观设施完善环境优美，能吸引游人	景观设施较完善环境较好	景观设施基本完善，环境一般	附近有景观施	区域没有景观
	其他区域因素状况	好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地地形	平坦，起伏<1 米	平坦，起伏<2 米	基本平坦，起伏 2-3 米	有一定起伏，起伏 3-5 米	起伏>5 米
	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响很大
	宗地面积	面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大
	邻街道路等级与通达性	临生活型主干道，道路通达性好	临混合型主干道，道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道，道路通达性一般	临交通型次干道，道路通达性较差	临支路或巷道，道路通达性差
	土地使用限制	规划对土地利用强度基本无限制	规划对土地利用强度略有限制	规划对土地利用强度有一定限制	规划对土地利用强度限制较大	规划对土地利用强度限制大
	宗地基础设施状况	供电、供水保证率达 95%以上	供电、供水保证率 90-95%	供电、供水保证率 85-90%	供电、供水保证率 80-85%	供电、供水保证率 <80%
	距公交站点距离	<400 米	400-500 米	500-600 米	600-700 米	>700 米
	接近对外交通设施程度	<2000 米	2000-2500 米	2500-3000 米	3000-3500 米	>3500 米
	接近公用设施程度	<1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米	>2500 米
	相邻土地利用类型	公共服务	住宅	商住	商服	其它用地
	其他个别因素状况	好	较好	一般	较差	差

表 5-4-1 宁国市城区公共管理与公共服务用地四级地宗地地价修正系数表（文化、体育用地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0063	0.0032	0.0000	-0.0030	-0.0060
	商服繁华程度	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0028	-0.0056
	居住人口密度	0.0055	0.0028	0.0000	-0.0027	-0.0053
	交通状况	道路类型	0.0054	0.0027	0.0000	-0.0026
		道路等级	0.0057	0.0029	0.0000	-0.0027
		公交便捷度	0.0069	0.0035	0.0000	-0.0033
	基础设施状况	0.0076	0.0038	0.0000	-0.0037	-0.0073
	公用设施状况	0.0072	0.0036	0.0000	-0.0035	-0.0069
	城市规划限制	0.0062	0.0031	0.0000	-0.0030	-0.0059
	环境状况	0.0065	0.0033	0.0000	-0.0031	-0.0062
	其他区域因素状况	0.0040	0.0020	0.0000	-0.0019	-0.0038
个别因素	宗地地形	0.0047	0.0024	0.0000	-0.0023	-0.0045
	宗地形状	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0023	-0.0046
	宗地面积	0.0045	0.0023	0.0000	-0.0022	-0.0043
	邻接道路等级与通达性	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0023	-0.0045
	土地使用限制	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0032	-0.0063
	宗地基础设施状况	0.0063	0.0032	0.0000	-0.0030	-0.0060
	距公交站点距离	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0028	-0.0055
	接近对外交通设施程度	0.0057	0.0029	0.0000	-0.0027	-0.0054
	接近公用设施程度	0.0078	0.0039	0.0000	-0.0038	-0.0075
	相邻土地利用类型	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0028	-0.0055
	其他个别因素状况	0.0033	0.0017	0.0000	-0.0016	-0.0031

表 5-4-2 宁国市城区公共管理与公共服务用地四级地宗地地价修正系数表（医疗卫生用地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0063	0.0032	0.0000	-0.0031	-0.0061
	商服繁华程度	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0028	-0.0056
	居住人口密度	0.0055	0.0028	0.0000	-0.0027	-0.0053
	交通状况	道路类型	0.0054	0.0027	0.0000	-0.0026
		道路等级	0.0057	0.0029	0.0000	-0.0028
		公交便捷度	0.0069	0.0035	0.0000	-0.0033
	基础设施状况	0.0076	0.0038	0.0000	-0.0037	-0.0073
	公用设施状况	0.0072	0.0036	0.0000	-0.0035	-0.0069
	城市规划限制	0.0062	0.0031	0.0000	-0.0030	-0.0060
	环境状况	0.0065	0.0033	0.0000	-0.0032	-0.0063
	其他区域因素状况	0.0040	0.0020	0.0000	-0.0020	-0.0039
个别因素	宗地地形	0.0047	0.0024	0.0000	-0.0023	-0.0045
	宗地形状	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0023	-0.0046
	宗地面积	0.0045	0.0023	0.0000	-0.0022	-0.0043
	邻接道路等级与通达性	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0023	-0.0046
	土地使用限制	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0032	-0.0064
	宗地基础设施状况	0.0063	0.0032	0.0000	-0.0031	-0.0061
	距公交站点距离	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0028	-0.0055
	接近对外交通设施程度	0.0057	0.0029	0.0000	-0.0028	-0.0055
	接近公用设施程度	0.0078	0.0039	0.0000	-0.0038	-0.0075
	相邻土地利用类型	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0028	-0.0055
	其他个别因素状况	0.0033	0.0017	0.0000	-0.0016	-0.0031

表 5-4-3 宁国市城区公共管理与公共服务用地四级地宗地地价修正系数表（社会福利用地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0063	0.0032	0.0000	-0.0031	-0.0061
	商服繁华程度	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0057
	居住人口密度	0.0055	0.0028	0.0000	-0.0027	-0.0053
	交通状况	道路类型	0.0054	0.0027	0.0000	-0.0027
		道路等级	0.0057	0.0029	0.0000	-0.0028
		公交便捷度	0.0069	0.0035	0.0000	-0.0034
	基础设施状况	0.0076	0.0038	0.0000	-0.0037	-0.0074
	公用设施状况	0.0072	0.0036	0.0000	-0.0035	-0.0070
	城市规划限制	0.0062	0.0031	0.0000	-0.0030	-0.0060
	环境状况	0.0065	0.0033	0.0000	-0.0032	-0.0063
	其他区域因素状况	0.0040	0.0020	0.0000	-0.0020	-0.0039
个别因素	宗地地形	0.0047	0.0024	0.0000	-0.0023	-0.0045
	宗地形状	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0024	-0.0047
	宗地面积	0.0045	0.0023	0.0000	-0.0022	-0.0044
	邻接道路等级与通达性	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0023	-0.0046
	土地使用限制	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0032	-0.0064
	宗地基础设施状况	0.0063	0.0032	0.0000	-0.0031	-0.0061
	距公交站点距离	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0028	-0.0056
	接近对外交通设施程度	0.0057	0.0029	0.0000	-0.0028	-0.0055
	接近公用设施程度	0.0078	0.0039	0.0000	-0.0038	-0.0076
	相邻土地利用类型	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0028	-0.0056
	其他个别因素状况	0.0033	0.0017	0.0000	-0.0016	-0.0032

表 5-4-4 宁国市城区公共管理与公共服务用地四级地宗地地价修正系数表（科研用地、教育用地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0064	0.0032	0.0000	-0.0031	-0.0061
	商服繁华程度	0.0059	0.0030	0.0000	-0.0028	-0.0056
	居住人口密度	0.0056	0.0028	0.0000	-0.0027	-0.0053
	交通状况	道路类型	0.0055	0.0028	0.0000	-0.0026
		道路等级	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0028
		公交便捷度	0.0070	0.0035	0.0000	-0.0034
	基础设施状况	0.0078	0.0039	0.0000	-0.0037	-0.0074
	公用设施状况	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0035	-0.0070
	城市规划限制	0.0063	0.0032	0.0000	-0.0030	-0.0060
	环境状况	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0032	-0.0063
	其他区域因素状况	0.0041	0.0021	0.0000	-0.0020	-0.0039
个别因素	宗地地形	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0023	-0.0045
	宗地形状	0.0049	0.0025	0.0000	-0.0024	-0.0047
	宗地面积	0.0046	0.0023	0.0000	-0.0022	-0.0043
	邻接道路等级与通达性	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0023	-0.0046
	土地使用限制	0.0067	0.0034	0.0000	-0.0032	-0.0064
	宗地基础设施状况	0.0064	0.0032	0.0000	-0.0031	-0.0061
	距公交站点距离	0.0059	0.0030	0.0000	-0.0028	-0.0056
	接近对外交通设施程度	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0028	-0.0055
	接近公用设施程度	0.0080	0.0040	0.0000	-0.0038	-0.0076
	相邻土地利用类型	0.0059	0.0030	0.0000	-0.0028	-0.0056
	其他个别因素状况	0.0033	0.0017	0.0000	-0.0016	-0.0032

表 5-4-5 宁国市城区公用设施用地四级地宗地地价修正系数表

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素	0.0064	0.0032	0.0000	-0.0031	-0.0061
	商服繁华程度	0.0059	0.0030	0.0000	-0.0028	-0.0056
	居住人口密度	0.0056	0.0028	0.0000	-0.0027	-0.0053
	交通状况	道路类型	0.0055	0.0028	0.0000	-0.0026
		道路等级	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0028
		公交便捷度	0.0070	0.0035	0.0000	-0.0033
	基础设施状况	0.0078	0.0039	0.0000	-0.0037	-0.0073
	公用设施状况	0.0074	0.0037	0.0000	-0.0035	-0.0069
	城市规划限制	0.0063	0.0032	0.0000	-0.0030	-0.0060
	环境状况	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0031	-0.0062
	其他区域因素状况	0.0041	0.0021	0.0000	-0.0020	-0.0039
个别因素	宗地地形	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0023	-0.0045
	宗地形状	0.0049	0.0025	0.0000	-0.0023	-0.0046
	宗地面积	0.0046	0.0023	0.0000	-0.0022	-0.0043
	邻接道路等级与通达性	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0023	-0.0046
	土地使用限制	0.0068	0.0034	0.0000	-0.0032	-0.0064
	宗地基础设施状况	0.0064	0.0032	0.0000	-0.0031	-0.0061
	距公交站点距离	0.0059	0.0030	0.0000	-0.0028	-0.0055
	接近对外交通设施程度	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0028	-0.0055
	接近公用设施程度	0.0080	0.0040	0.0000	-0.0038	-0.0075
	相邻土地利用类型	0.0059	0.0030	0.0000	-0.0028	-0.0055
	其他个别因素状况	0.0033	0.0017	0.0000	-0.0016	-0.0031