

## 附件3:

## 萧县城区基准地价修正体系

表1 萧县城区基准地价内涵设定表

内容	基准地价内涵
估价期日	2025年1月1日
土地利用类型	商业服务业用地（零售商业用地、餐饮用地、旅馆用地、批发市场用地、商务金融用地、娱乐用地、其他商业服务业用地），城镇住宅用地，工矿用地，公共管理与公共服务用地（医疗卫生用地、社会福利用地、科研用地、教育用地、文化用地、体育用地），公用设施用地
土地使用年期	商业服务业用地40年、城镇住宅用地70年、工矿用地50年、公共管理与公共服务用地50年、公用设施用地50年
土地开发程度	商业服务业用地：一级地、二级地、三级地六通一平，四级地五通一平； 城镇住宅用地：一级地、二级地、三级地六通一平，四级地五通一平； 工矿用地：一级地、二级地六通一平； 公共管理与公共服务用地：一级地、二级地、三级地六通一平，四级地五通一平； 公用设施用地：一级地、二级地、三级地六通一平，四级地五通一平；
平均容积率	商业服务业用地一至四级地：1.8、1.6、1.5、1.3 城镇住宅用地一至四级地：2.0、1.8、1.6、1.4 工矿用地：均为1.0 公共管理与公共服务用地一至四级地：1.5、1.4、1.2、1.1

表2 萧县城区商业服务业用地容积率修正系数表

容积率 土地级别	≤1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	2	2.2	2.5	3	≥3.5
一	0.80	0.81	0.82	0.84	0.86	0.88	0.91	0.95	<b>1.00</b>	1.10	1.18	1.28	1.38	1.45
二	0.83	0.84	0.86	0.88	0.91	0.95	<b>1.00</b>	1.05	1.09	1.15	1.20	1.26	1.35	1.42
三	0.84	0.86	0.88	0.91	0.95	<b>1.00</b>	1.05	1.09	1.13	1.19	1.23	1.27	1.32	1.36
四	0.88	0.91	0.95	<b>1.00</b>	1.04	1.08	1.12	1.15	1.18	1.22	1.25	1.28	1.30	1.32

表3 萧县城区城镇住宅用地容积率修正系数表

容积率 土地级别	≤1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	2	2.2	2.5	3	≥3.5
一	0.77	0.78	0.79	0.81	0.83	0.85	0.88	0.91	0.94	<b>1.00</b>	1.06	1.15	1.28	1.38
二	0.82	0.83	0.84	0.86	0.88	0.91	0.94	0.97	<b>1.00</b>	1.06	1.12	1.20	1.30	1.36
三	0.86	0.87	0.89	0.91	0.94	0.97	<b>1.00</b>	1.03	1.06	1.12	1.17	1.22	1.29	1.35
四	0.91	0.92	0.94	0.97	<b>1.00</b>	1.03	1.06	1.09	1.12	1.16	1.20	1.25	1.32	1.34

表4 萧县城区公共管理与公共服用地容积率修正系数表

容积率 土地级别	≤0.8	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	2	2.5	3	≥3.5
一	0.88	0.90	0.91	0.93	0.95	0.97	<b>1.00</b>	1.03	1.06	1.09	1.15	1.28	1.35	1.40
二	0.88	0.90	0.92	0.94	0.97	<b>1.00</b>	1.03	1.06	1.09	1.12	1.16	1.26	1.32	1.35
三	0.94	0.96	0.98	<b>1.00</b>	1.02	1.04	1.06	1.08	1.10	1.12	1.16	1.25	1.31	1.34
四	0.96	0.98	<b>1.00</b>	1.02	1.04	1.06	1.08	1.10	1.12	1.14	1.17	1.24	1.30	1.32

表5 萧县城区土地开发费用分项一览表

土地开发项目	通路	通电	通上水	通下水	通讯	通气	场地平整	合计
红线外	20	15	15	15	10	15	/	90
红线内	/	/	/	/	/	/	15	15

表6-1 萧县城区一级商业服务业用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	客流人口密度		客流人口密度高	客流人口密度较高	客流人口密度一般	客流人口密度较低	客流人口密度低
	交通状况	道路等级	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
		道路类型	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
		交通便捷程度	出行方便	出行较方便	可以乘坐交通设施	出行较困难	出行很困难
	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		商服类型多	商服类型较多	商服类型一般	商服类型较少	商服类型少
	城市规划限制		规划用途商业服务业，规划对土地利用强度基本无限制	规划用途商业服务业，规划对土地利用强度略有限制	规划用途商业服务业，规划对土地利用强度有一定限制	规划用途商业服务业，规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个别因素	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
	临街状况		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
	距商服中心距离		地处商服中心	距商服中心距离<100米	距商服中心距离100-300米	距商服中心距离300-500米	距商服中心距离>500米
	距公交站点距离		<100米	100-200米	200-300米	300-400米	>400米
	距对外交通设施距离		<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		商业服务业	商住	住宅	工业	其它用地
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差

表6-1-1 萧县城区一级商业服务业用地宗地地价修正系数表

(零售商业用地)

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	客流人口密度		0.0165	0.0083	0.0000	-0.0080	-0.0159
	交通状况	道路类型	0.0122	0.0061	0.0000	-0.0059	-0.0117
		道路等级	0.0118	0.0059	0.0000	-0.0057	-0.0114
		交通便捷度程度	0.0120	0.0060	0.0000	-0.0058	-0.0116
	基础设施状况		0.0131	0.0066	0.0000	-0.0063	-0.0126
	公用设施状况		0.0147	0.0074	0.0000	-0.0071	-0.0142
	商服繁华程度		0.0122	0.0061	0.0000	-0.0059	-0.0117
	城市规划限制		0.0107	0.0054	0.0000	-0.0052	-0.0103
	其他区域因素状况		0.0070	0.0035	0.0000	-0.0034	-0.0067
个别因素	宗地形状		0.0103	0.0052	0.0000	-0.0050	-0.0100
	宗地面积		0.0099	0.0050	0.0000	-0.0048	-0.0095
	宗地基础设施状况		0.0094	0.0047	0.0000	-0.0046	-0.0091
	临街状况		0.0090	0.0045	0.0000	-0.0044	-0.0087
	距商服中心距离		0.0097	0.0049	0.0000	-0.0047	-0.0093
	距公交站点距离		0.0074	0.0037	0.0000	-0.0036	-0.0072
	距对外交通设施距离		0.0083	0.0042	0.0000	-0.0040	-0.0080
	土地使用限制		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0037	-0.0073
	相邻土地利用类型		0.0072	0.0036	0.0000	-0.0035	-0.0070
	其他个别因素状况		0.0064	0.0032	0.0000	-0.0031	-0.0062

表6-1-2 萧县城区一级商业服务业用地宗地地价修正系数表

(餐饮用地、旅馆用地、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	客流人口密度		0.0166	0.0083	0.0000	-0.0082	-0.0164
	交通状况	道路类型	0.0123	0.0062	0.0000	-0.0061	-0.0121
		道路等级	0.0119	0.0060	0.0000	-0.0059	-0.0118
		交通便捷度程度	0.0121	0.0061	0.0000	-0.0060	-0.0120
	基础设施状况		0.0132	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	公用设施状况		0.0148	0.0074	0.0000	-0.0074	-0.0147
	商服繁华程度		0.0123	0.0062	0.0000	-0.0061	-0.0122
	城市规划限制		0.0108	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107
	其他区域因素状况		0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地形状		0.0104	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0103
	宗地面积		0.0099	0.0050	0.0000	-0.0049	-0.0098
	宗地基础设施状况		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0047	-0.0094
	临街状况		0.0091	0.0046	0.0000	-0.0045	-0.0090
	距商服中心距离		0.0097	0.0049	0.0000	-0.0048	-0.0096
	距公交站点距离		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0037	-0.0074
	距对外交通设施距离		0.0083	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0083
	土地使用限制		0.0076	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0075
	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		0.0065	0.0033	0.0000	-0.0032	-0.0064

表6-1-3 萧县城区一级商业服务业用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	客流人口密度		0.0166	0.0083	0.0000	-0.0082	-0.0164
	交通状况	道路类型	0.0123	0.0062	0.0000	-0.0061	-0.0121
		道路等级	0.0119	0.0060	0.0000	-0.0059	-0.0118
		交通便捷度程度	0.0121	0.0061	0.0000	-0.0060	-0.0120
	基础设施状况		0.0132	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	公用设施状况		0.0148	0.0074	0.0000	-0.0073	-0.0146
	商服繁华程度		0.0123	0.0062	0.0000	-0.0061	-0.0122
	城市规划限制		0.0108	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107
	其他区域因素状况		0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地形状		0.0104	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0103
	宗地面积		0.0100	0.0050	0.0000	-0.0049	-0.0098
	宗地基础设施状况		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0047	-0.0094
	临街状况		0.0091	0.0046	0.0000	-0.0045	-0.0090
	距商服中心距离		0.0098	0.0049	0.0000	-0.0048	-0.0096
	距公交站点距离		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0037	-0.0074
	距对外交通设施距离		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0083
	土地使用限制		0.0076	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0075
	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		0.0065	0.0033	0.0000	-0.0032	-0.0064

表6-1-4 萧县城区一级商业服务业用地宗地地价修正系数表

(娱乐用地、其他商业服务业用地)

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	客流人口密度		0.0166	0.0083	0.0000	-0.0082	-0.0164
	交通状况	道路类型	0.0123	0.0062	0.0000	-0.0061	-0.0121
		道路等级	0.0119	0.0060	0.0000	-0.0059	-0.0118
		交通便捷度程度	0.0121	0.0061	0.0000	-0.0060	-0.0120
	基础设施状况		0.0132	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131
	公用设施状况		0.0148	0.0074	0.0000	-0.0074	-0.0147
	商服繁华程度		0.0123	0.0062	0.0000	-0.0061	-0.0122
	城市规划限制		0.0108	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107
	其他区域因素状况		0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
个别因素	宗地形状		0.0104	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0103
	宗地面积		0.0100	0.0050	0.0000	-0.0049	-0.0098
	宗地基础设施状况		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0047	-0.0094
	临街状况		0.0091	0.0046	0.0000	-0.0045	-0.0090
	距商服中心距离		0.0098	0.0049	0.0000	-0.0048	-0.0096
	距公交站点距离		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0037	-0.0074
	距对外交通设施距离		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0083
	土地使用限制		0.0076	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0075
	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		0.0065	0.0033	0.0000	-0.0032	-0.0064

表6-2 萧县城区二级商业服务业用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	客流人口密度		客流人口密度高	客流人口密度较高	客流人口密度一般	客流人口密度较低	客流人口密度低
	交通状况	道路等级	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
		道路类型	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
		交通便捷程度	出行方便	出行较方便	可以乘坐交通设施	出行较困难	出行很困难
	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		商服类型多	商服类型较多	商服类型一般	商服类型较少	商服类型少
	城市规划限制		规划用途商业服务业，规划对土地利用强度基本无限制	规划用途商业服务业，规划对土地利用强度略有限制	规划用途商业服务业，规划对土地利用强度有一定限制	规划用途商业服务业，规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途
个别因素	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
	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
	临街状况		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
	距商服中心距离		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1000-1500米	距商服中心距离1500-2000米	距商服中心距离>2000米
	距公交站点距离		<100米	100-200米	200-300米	300-400米	>400米
	距对外交通设施距离		<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		商业服务业	商住	住宅	工业	其它用地
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差



表6-2-1 萧县城区二级商业服务业用地宗地地价修正系数表

(零售商业用地)

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	客流人口密度		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0043	-0.0085
	交通状况	道路类型	0.0062	0.0031	0.0000	-0.0032	-0.0063
		道路等级	0.0060	0.0030	0.0000	-0.0031	-0.0061
		交通便捷度程度	0.0061	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	基础设施状况		0.0067	0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0067
	公用设施状况		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0076
	商服繁华程度		0.0062	0.0031	0.0000	-0.0032	-0.0063
	城市规划限制		0.0055	0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0055
	其他区域因素状况		0.0036	0.0018	0.0000	-0.0018	-0.0036
个别因素	宗地形状		0.0053	0.0027	0.0000	-0.0027	-0.0053
	宗地面积		0.0050	0.0025	0.0000	-0.0026	-0.0051
	宗地基础设施状况		0.0048	0.0024	0.0000	-0.0024	-0.0048
	临街状况		0.0046	0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0046
	距商服中心距离		0.0049	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0050
	距公交站点距离		0.0038	0.0019	0.0000	-0.0019	-0.0038
	距对外交通设施距离		0.0042	0.0021	0.0000	-0.0022	-0.0043
	土地使用限制		0.0038	0.0019	0.0000	-0.0020	-0.0039
	相邻土地利用类型		0.0037	0.0019	0.0000	-0.0019	-0.0037
	其他个别因素状况		0.0033	0.0017	0.0000	-0.0017	-0.0033

表6-2-2 萧县城区二级商业服务业用地宗地地价修正系数表

(餐饮用地、旅馆用地、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	客流人口密度		0.0138	0.0069	0.0000	-0.0070	-0.0140
	交通状况	道路类型	0.0102	0.0051	0.0000	-0.0052	-0.0104
		道路等级	0.0099	0.0050	0.0000	-0.0051	-0.0101
		交通便捷度程度	0.0101	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0102
	基础设施状况		0.0110	0.0055	0.0000	-0.0056	-0.0112
	公用设施状况		0.0123	0.0062	0.0000	-0.0063	-0.0125
	商服繁华程度		0.0102	0.0051	0.0000	-0.0052	-0.0104
	城市规划限制		0.0090	0.0045	0.0000	-0.0046	-0.0091
	其他区域因素状况		0.0059	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0059
个别因素	宗地形状		0.0087	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0088
	宗地面积		0.0083	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
	宗地基础设施状况		0.0079	0.0040	0.0000	-0.0040	-0.0080
	临街状况		0.0076	0.0038	0.0000	-0.0039	-0.0077
	距商服中心距离		0.0081	0.0041	0.0000	-0.0041	-0.0082
	距公交站点距离		0.0063	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063
	距对外交通设施距离		0.0070	0.0035	0.0000	-0.0036	-0.0071
	土地使用限制		0.0063	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0064
	相邻土地利用类型		0.0061	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	其他个别因素状况		0.0054	0.0027	0.0000	-0.0028	-0.0055

表6-2-3 萧县城区二级商业服务业用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	客流人口密度		0.0138	0.0069	0.0000	-0.0070	-0.0140
	交通状况	道路类型	0.0102	0.0051	0.0000	-0.0052	-0.0104
		道路等级	0.0099	0.0050	0.0000	-0.0051	-0.0101
		交通便捷度程度	0.0100	0.0050	0.0000	-0.0051	-0.0102
	基础设施状况		0.0110	0.0055	0.0000	-0.0056	-0.0112
	公用设施状况		0.0123	0.0062	0.0000	-0.0063	-0.0125
	商服繁华程度		0.0102	0.0051	0.0000	-0.0052	-0.0104
	城市规划限制		0.0090	0.0045	0.0000	-0.0046	-0.0091
	其他区域因素状况		0.0058	0.0029	0.0000	-0.0030	-0.0059
个别因素	宗地形状		0.0087	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0088
	宗地面积		0.0083	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
	宗地基础设施状况		0.0079	0.0040	0.0000	-0.0040	-0.0080
	临街状况		0.0076	0.0038	0.0000	-0.0039	-0.0077
	距商服中心距离		0.0081	0.0041	0.0000	-0.0041	-0.0082
	距公交站点距离		0.0062	0.0031	0.0000	-0.0032	-0.0063
	距对外交通设施距离		0.0069	0.0035	0.0000	-0.0036	-0.0071
	土地使用限制		0.0063	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0064
	相邻土地利用类型		0.0061	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	其他个别因素状况		0.0054	0.0027	0.0000	-0.0028	-0.0055

表6-2-4 萧县城区二级商业服务业用地宗地地价修正系数表

(娱乐用地、其他商业服务业用地)

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	客流人口密度		0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0140
	交通状况	道路类型	0.0102	0.0051	0.0000	-0.0052	-0.0103
		道路等级	0.0099	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0100
		交通便捷度程度	0.0101	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0102
	基础设施状况		0.0110	0.0055	0.0000	-0.0056	-0.0111
	公用设施状况		0.0124	0.0062	0.0000	-0.0063	-0.0125
	商服繁华程度		0.0103	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0104
	城市规划限制		0.0090	0.0045	0.0000	-0.0046	-0.0091
	其他区域因素状况		0.0059	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0059
个别因素	宗地形状		0.0087	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0088
	宗地面积		0.0083	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
	宗地基础设施状况		0.0079	0.0040	0.0000	-0.0040	-0.0080
	临街状况		0.0076	0.0038	0.0000	-0.0039	-0.0077
	距商服中心距离		0.0081	0.0041	0.0000	-0.0041	-0.0082
	距公交站点距离		0.0063	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063
	距对外交通设施距离		0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
	土地使用限制		0.0063	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0064
	相邻土地利用类型		0.0061	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
	其他个别因素状况		0.0054	0.0027	0.0000	-0.0028	-0.0055

表6-3 萧县城区三级商业服务业用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	客流人口密度		客流人口密度高	客流人口密度较高	客流人口密度一般	客流人口密度较低	客流人口密度低
	交通状况	道路等级	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
		道路类型	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
		交通便捷程度	出行方便	出行较方便	可以乘坐交通设施	出行较困难	出行很困难
	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		商服类型多	商服类型较多	商服类型一般	商服类型较少	商服类型少
	城市规划限制		规划用途商业服务业，规划对土地利用强度基本无限制	规划用途商业服务业，规划对土地利用强度略有限制	规划用途商业服务业，规划对土地利用强度有一定限制	规划用途商业服务业，规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个别因素	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
	临街状况		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
	距商服中心距离		距商服中心距离<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2500-3000米	距商服中心距离>3000米
	距公交站点距离		<200米	200-400米	400-600米	600-800米	>800米
	距对外交通设施距离		<1000米	1000-1500米	1500-2000米	2000-3000米	>3000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		商业服务业	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 6-3-1 萧县城区三级商业服务业用地宗地地价修正系数表

(零售商业用地)

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	客流人口密度		0.0112	0.0056	0.0000	-0.0055	-0.0109
	交通状况	道路类型	0.0083	0.0042	0.0000	-0.0040	-0.0080
		道路等级	0.0080	0.0040	0.0000	-0.0039	-0.0078
		交通便捷度程度	0.0081	0.0041	0.0000	-0.0040	-0.0079
	基础设施状况		0.0089	0.0045	0.0000	-0.0044	-0.0087
	公用设施状况		0.0100	0.0050	0.0000	-0.0049	-0.0097
	商服繁华程度		0.0083	0.0042	0.0000	-0.0040	-0.0080
	城市规划限制		0.0073	0.0037	0.0000	-0.0036	-0.0071
	其他区域因素状况		0.0047	0.0024	0.0000	-0.0023	-0.0046
个别因素	宗地形状		0.0070	0.0035	0.0000	-0.0034	-0.0068
	宗地面积		0.0067	0.0034	0.0000	-0.0033	-0.0065
	宗地基础设施状况		0.0064	0.0032	0.0000	-0.0031	-0.0062
	临街状况		0.0061	0.0031	0.0000	-0.0030	-0.0060
	距商服中心距离		0.0066	0.0033	0.0000	-0.0032	-0.0064
	距公交站点距离		0.0050	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0049
	距对外交通设施距离		0.0056	0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0055
	土地使用限制		0.0051	0.0026	0.0000	-0.0025	-0.0050
	相邻土地利用类型		0.0049	0.0025	0.0000	-0.0024	-0.0048
	其他个别因素状况		0.0044	0.0022	0.0000	-0.0021	-0.0042

表6-3-2 萧县城区三级商业服务业用地宗地地价修正系数表

(餐饮用地、旅馆用地、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	客流人口密度		0.0119	0.0060	0.0000	-0.0059	-0.0117
	交通状况	道路类型	0.0088	0.0044	0.0000	-0.0043	-0.0086
		道路等级	0.0086	0.0043	0.0000	-0.0042	-0.0084
		交通便捷度程度	0.0087	0.0044	0.0000	-0.0043	-0.0085
	基础设施状况		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0047	-0.0093
	公用设施状况		0.0106	0.0053	0.0000	-0.0052	-0.0104
	商服繁华程度		0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0087
	城市规划限制		0.0078	0.0039	0.0000	-0.0038	-0.0076
	其他区域因素状况		0.0051	0.0026	0.0000	-0.0025	-0.0050
个别因素	宗地形状		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0037	-0.0073
	宗地面积		0.0072	0.0036	0.0000	-0.0035	-0.0070
	宗地基础设施状况		0.0068	0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0067
	临街状况		0.0065	0.0033	0.0000	-0.0032	-0.0064
	距商服中心距离		0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0069
	距公交站点距离		0.0054	0.0027	0.0000	-0.0027	-0.0053
	距对外交通设施距离		0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0059
	土地使用限制		0.0055	0.0028	0.0000	-0.0027	-0.0054
	相邻土地利用类型		0.0053	0.0027	0.0000	-0.0026	-0.0051
	其他个别因素状况		0.0047	0.0024	0.0000	-0.0023	-0.0046

表6-3-3 萧县城区三级商业服务业用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	客流人口密度		0.0120	0.0060	0.0000	-0.0059	-0.0118
	交通状况	道路类型	0.0089	0.0045	0.0000	-0.0044	-0.0087
		道路等级	0.0086	0.0043	0.0000	-0.0042	-0.0084
		交通便捷度程度	0.0087	0.0044	0.0000	-0.0043	-0.0086
	基础设施状况		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0047	-0.0094
	公用设施状况		0.0107	0.0054	0.0000	-0.0053	-0.0105
	商服繁华程度		0.0089	0.0045	0.0000	-0.0044	-0.0087
	城市规划限制		0.0078	0.0039	0.0000	-0.0038	-0.0076
	其他区域因素状况		0.0051	0.0026	0.0000	-0.0025	-0.0050
个别因素	宗地形状		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0037	-0.0074
	宗地面积		0.0072	0.0036	0.0000	-0.0035	-0.0070
	宗地基础设施状况		0.0068	0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0067
	临街状况		0.0066	0.0033	0.0000	-0.0032	-0.0064
	距商服中心距离		0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0069
	距公交站点距离		0.0054	0.0027	0.0000	-0.0027	-0.0053
	距对外交通设施距离		0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0059
	土地使用限制		0.0055	0.0028	0.0000	-0.0027	-0.0054
	相邻土地利用类型		0.0053	0.0027	0.0000	-0.0026	-0.0052
	其他个别因素状况		0.0047	0.0024	0.0000	-0.0023	-0.0046



表6-3-4 萧县城区三级商业服务业用地宗地地价修正系数表

(娱乐用地、其他商业服务业用地)

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	客流人口密度		0.0120	0.0060	0.0000	-0.0059	-0.0117
	交通状况	道路类型	0.0089	0.0045	0.0000	-0.0043	-0.0086
		道路等级	0.0086	0.0043	0.0000	-0.0042	-0.0084
		交通便捷度程度	0.0087	0.0044	0.0000	-0.0043	-0.0085
	基础设施状况		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0047	-0.0093
	公用设施状况		0.0107	0.0054	0.0000	-0.0052	-0.0104
	商服繁华程度		0.0089	0.0045	0.0000	-0.0043	-0.0086
	城市规划限制		0.0078	0.0039	0.0000	-0.0038	-0.0076
	其他区域因素状况		0.0051	0.0026	0.0000	-0.0025	-0.0049
个别因素	宗地形状		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0037	-0.0073
	宗地面积		0.0072	0.0036	0.0000	-0.0035	-0.0070
	宗地基础设施状况		0.0068	0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0067
	临街状况		0.0066	0.0033	0.0000	-0.0032	-0.0064
	距商服中心距离		0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0069
	距公交站点距离		0.0054	0.0027	0.0000	-0.0027	-0.0053
	距对外交通设施距离		0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0059
	土地使用限制		0.0055	0.0028	0.0000	-0.0027	-0.0053
	相邻土地利用类型		0.0053	0.0027	0.0000	-0.0026	-0.0051
	其他个别因素状况		0.0047	0.0024	0.0000	-0.0023	-0.0046

表6-4 萧县城区四级商业服务业用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	客流人口密度		客流人口密度高	客流人口密度较高	客流人口密度一般	客流人口密度较低	客流人口密度低
	交通状况	道路等级	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
		道路类型	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
		交通便捷程度	出行方便	出行较方便	可以乘坐交通设施	出行较困难	出行很困难
	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		商服类型多	商服类型较多	商服类型一般	商服类型较少	商服类型少
	城市规划限制		规划用途商业服务业，规划对土地利用强度基本无限制	规划用途商业服务业，规划对土地利用强度略有限制	规划用途商业服务业，规划对土地利用强度有一定限制	规划用途商业服务业，规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个别因素	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
	临街状况		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
	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		<200米	200-400米	400-600米	600-800米	>800米
	距对外交通设施距离		<2000米	2000-3000米	3000-4000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		商业服务业	商住	住宅	工业	其它用地
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差

表6-41 萧县城区四级商业服务业用地宗地地价修正系数表

(零售商业用地)

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	客流人口密度		0.0088	0.0044	0.0000	-0.0041	-0.0081
	交通状况	道路类型	0.0065	0.0033	0.0000	-0.0030	-0.0060
		道路等级	0.0063	0.0032	0.0000	-0.0029	-0.0058
		交通便捷度程度	0.0064	0.0032	0.0000	-0.0030	-0.0059
	基础设施状况		0.0070	0.0035	0.0000	-0.0032	-0.0064
	公用设施状况		0.0078	0.0039	0.0000	-0.0036	-0.0072
	商服繁华程度		0.0065	0.0033	0.0000	-0.0030	-0.0060
	城市规划限制		0.0057	0.0029	0.0000	-0.0026	-0.0052
	其他区域因素状况		0.0037	0.0019	0.0000	-0.0017	-0.0034
个别因素	宗地形状		0.0055	0.0028	0.0000	-0.0026	-0.0051
	宗地面积		0.0053	0.0027	0.0000	-0.0024	-0.0048
	宗地基础设施状况		0.0050	0.0025	0.0000	-0.0023	-0.0046
	临街状况		0.0048	0.0024	0.0000	-0.0022	-0.0044
	距商服中心距离		0.0052	0.0026	0.0000	-0.0024	-0.0047
	距公交站点距离		0.0040	0.0020	0.0000	-0.0018	-0.0036
	距对外交通设施距离		0.0044	0.0022	0.0000	-0.0021	-0.0041
	土地使用限制		0.0040	0.0020	0.0000	-0.0019	-0.0037
	相邻土地利用类型		0.0039	0.0020	0.0000	-0.0018	-0.0035
	其他个别因素状况		0.0034	0.0017	0.0000	-0.0016	-0.0031

**表6-42 萧县城区四级商业服务业用地宗地地价修正系数表**

**(餐饮用地、旅馆用地、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	客流人口密度		0.0097	0.0049	0.0000	-0.0044	-0.0088
	交通状况	道路类型	0.0071	0.0036	0.0000	-0.0033	-0.0065
		道路等级	0.0069	0.0035	0.0000	-0.0032	-0.0063
		交通便捷度程度	0.0070	0.0035	0.0000	-0.0032	-0.0064
	基础设施状况		0.0077	0.0039	0.0000	-0.0035	-0.0070
	公用设施状况		0.0086	0.0043	0.0000	-0.0039	-0.0078
	商服繁华程度		0.0072	0.0036	0.0000	-0.0033	-0.0065
	城市规划限制		0.0063	0.0032	0.0000	-0.0029	-0.0057
	其他区域因素状况		0.0041	0.0021	0.0000	-0.0019	-0.0037
个别因素	宗地形状		0.0061	0.0031	0.0000	-0.0028	-0.0055
	宗地面积		0.0058	0.0029	0.0000	-0.0027	-0.0053
	宗地基础设施状况		0.0055	0.0028	0.0000	-0.0025	-0.0050
	临街状况		0.0053	0.0027	0.0000	-0.0024	-0.0048
	距商服中心距离		0.0057	0.0029	0.0000	-0.0026	-0.0051
	距公交站点距离		0.0044	0.0022	0.0000	-0.0020	-0.0040
	距对外交通设施距离		0.0049	0.0025	0.0000	-0.0022	-0.0044
	土地使用限制		0.0044	0.0022	0.0000	-0.0020	-0.0040
	相邻土地利用类型		0.0043	0.0022	0.0000	-0.0020	-0.0039
	其他个别因素状况		0.0038	0.0019	0.0000	-0.0017	-0.0034

表6-43 萧县城区四级商业服务业用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	客流人口密度		0.0096	0.0048	0.0000	-0.0043	-0.0086
	交通状况	道路类型	0.0071	0.0036	0.0000	-0.0032	-0.0064
		道路等级	0.0069	0.0035	0.0000	-0.0031	-0.0062
		交通便捷度程度	0.0070	0.0035	0.0000	-0.0032	-0.0063
	基础设施状况		0.0077	0.0039	0.0000	-0.0035	-0.0069
	公用设施状况		0.0086	0.0043	0.0000	-0.0039	-0.0077
	商服繁华程度		0.0071	0.0036	0.0000	-0.0032	-0.0064
	城市规划限制		0.0063	0.0032	0.0000	-0.0028	-0.0056
	其他区域因素状况		0.0041	0.0021	0.0000	-0.0019	-0.0037
个别因素	宗地形状		0.0060	0.0030	0.0000	-0.0027	-0.0054
	宗地面积		0.0058	0.0029	0.0000	-0.0026	-0.0052
	宗地基础设施状况		0.0055	0.0028	0.0000	-0.0025	-0.0049
	临街状况		0.0053	0.0027	0.0000	-0.0024	-0.0047
	距商服中心距离		0.0057	0.0029	0.0000	-0.0026	-0.0051
	距公交站点距离		0.0044	0.0022	0.0000	-0.0020	-0.0039
	距对外交通设施距离		0.0048	0.0024	0.0000	-0.0022	-0.0043
	土地使用限制		0.0044	0.0022	0.0000	-0.0020	-0.0040
	相邻土地利用类型		0.0042	0.0021	0.0000	-0.0019	-0.0038
	其他个别因素状况		0.0038	0.0019	0.0000	-0.0017	-0.0034

表6-4-4 萧县城区四级商业服务业用地宗地地价修正系数表

(娱乐用地、其他商业服务业用地)

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	客流人口密度		0.0097	0.0049	0.0000	-0.0044	-0.0087
	交通状况	道路类型	0.0072	0.0036	0.0000	-0.0032	-0.0064
		道路等级	0.0070	0.0035	0.0000	-0.0032	-0.0063
		交通便捷度程度	0.0071	0.0036	0.0000	-0.0032	-0.0064
	基础设施状况		0.0077	0.0039	0.0000	-0.0035	-0.0069
	公用设施状况		0.0086	0.0043	0.0000	-0.0039	-0.0078
	商服繁华程度		0.0072	0.0036	0.0000	-0.0033	-0.0065
	城市规划限制		0.0063	0.0032	0.0000	-0.0029	-0.0057
	其他区域因素状况		0.0041	0.0021	0.0000	-0.0019	-0.0037
个别因素	宗地形状		0.0061	0.0031	0.0000	-0.0028	-0.0055
	宗地面积		0.0058	0.0029	0.0000	-0.0026	-0.0052
	宗地基础设施状况		0.0055	0.0028	0.0000	-0.0025	-0.0050
	临街状况		0.0053	0.0027	0.0000	-0.0024	-0.0048
	距商服中心距离		0.0057	0.0029	0.0000	-0.0026	-0.0051
	距公交站点距离		0.0044	0.0022	0.0000	-0.0020	-0.0039
	距对外交通设施距离		0.0049	0.0025	0.0000	-0.0022	-0.0044
	土地使用限制		0.0044	0.0022	0.0000	-0.0020	-0.0040
	相邻土地利用类型		0.0043	0.0022	0.0000	-0.0019	-0.0038
	其他个别因素状况		0.0038	0.0019	0.0000	-0.0017	-0.0034

表 7-1 萧县城区一级城镇住宅用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	居住人口密度		居住人口密度高	居住人口密度较高	居住人口密度一般	居住人口密度较低	居住人口密度低
	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	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	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
		交通便捷程度	出行方便	出行较方便	可以乘坐交通设施	出行较困难	出行很困难
	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
	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
	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	规划用途以商业服务业用地为主	规划用途以公服用地为主	规划用途以其他为主
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个别因素	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
	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
	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 1000-1500 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
	距对外交通设施距离		<500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
	距公用设施距离		<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		住宅	商住	商业服务业	工业	其它用地
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差

表 7-1-1 萧县城区一级城镇住宅用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	居住人口密度		0.0115	0.0058	0.0000	-0.0057	-0.0113
	商服繁华程度		0.0087	0.0044	0.0000	-0.0043	-0.0086
	交通状况	道路类型	0.0105	0.0053	0.0000	-0.0052	-0.0104
		道路等级	0.0125	0.0063	0.0000	-0.0062	-0.0123
		交通便捷度程度	0.0117	0.0059	0.0000	-0.0058	-0.0116
	基础设施状况		0.0102	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0101
	公用设施状况		0.0133	0.0067	0.0000	-0.0066	-0.0132
	环境状况		0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0093
	城市规划限制		0.0110	0.0055	0.0000	-0.0054	-0.0108
	其他区域因素状况		0.0072	0.0036	0.0000	-0.0036	-0.0071
个别因素	宗地形状		0.0087	0.0044	0.0000	-0.0043	-0.0086
	宗地面积		0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	邻接道路等级与通达性		0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
	宗地基础设施状况		0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0093
	距商服中心距离		0.0077	0.0039	0.0000	-0.0038	-0.0076
	距公交站点距离		0.0085	0.0043	0.0000	-0.0042	-0.0084
	距对外交通设施距离		0.0080	0.004	0.0000	-0.0040	-0.0079
	距公用设施距离		0.0111	0.0056	0.0000	-0.0055	-0.0110
	土地使用限制		0.0071	0.0036	0.0000	-0.0036	-0.0071
	相邻土地利用类型		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0037	-0.0074
	其他个别因素状况		0.0057	0.0029	0.0000	-0.0028	-0.0056



表 7-2 萧县城区二级城镇住宅用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	居住人口密度	居住人口密度高	居住人口密度较高	居住人口密度一般	居住人口密度较低	居住人口密度低
	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
		交通便捷度程度	出行方便	出行较方便	可以乘坐交通设施	出行很困难
	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
	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
	城市规划限制		规划用途以住宅用地为主	规划用途以商业用地为主	规划用途以商业服务业用地为主	规划用途以公服用地为主
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差
个别因素	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
	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
	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
	距公交站点距离		<200 米	200-300 米	300-400 米	400-600 米
	距对外交通设施距离		<1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	2000-3000 米
	距公用设施距离		<500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 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
	相邻土地利用类型		住宅	商住	商业服务业	工业
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差

表 7-1-1 萧县城区二级城镇住宅用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	居住人口密度		0.0088	0.0044	0.0000	-0.0046	-0.0091
	商服繁华程度		0.0067	0.0034	0.0000	-0.0035	-0.0069
	交通状况	道路类型	0.0080	0.004	0.0000	-0.0042	-0.0083
		道路等级	0.0096	0.0048	0.0000	-0.0050	-0.0099
		交通便捷度程度	0.0090	0.0045	0.0000	-0.0047	-0.0093
	基础设施状况		0.0078	0.0039	0.0000	-0.0041	-0.0081
	公用设施状况		0.0102	0.0051	0.0000	-0.0053	-0.0105
	环境状况		0.0072	0.0036	0.0000	-0.0037	-0.0074
	城市规划限制		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0044	-0.0087
	其他区域因素状况		0.0055	0.0028	0.0000	-0.0029	-0.0057
个别因素	宗地形状		0.0067	0.0034	0.0000	-0.0035	-0.0069
	宗地面积		0.0066	0.0033	0.0000	-0.0034	-0.0068
	邻接道路等级与通达性		0.0066	0.0033	0.0000	-0.0034	-0.0068
	宗地基础设施状况		0.0072	0.0036	0.0000	-0.0037	-0.0074
	距商服中心距离		0.0059	0.003	0.0000	-0.0031	-0.0061
	距公交站点距离		0.0065	0.0033	0.0000	-0.0034	-0.0067
	距对外交通设施距离		0.0061	0.0031	0.0000	-0.0032	-0.0063
	距公用设施距离		0.0085	0.0043	0.0000	-0.0044	-0.0088
	土地使用限制		0.0055	0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0056
	相邻土地利用类型		0.0058	0.0029	0.0000	-0.0030	-0.0059
	其他个别因素状况		0.0044	0.0022	0.0000	-0.0023	-0.0045

表 7-3 萧县城区三级城镇住宅用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	居住人口密度	居住人口密度高	居住人口密度较高	居住人口密度一般	居住人口密度较低	居住人口密度低
	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
		交通便捷度程度	出行方便	可以乘坐交通设施	出行较困难	出行很困难
	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
	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
	城市规划限制		规划用途以住宅用地为主	规划用途以商业服务业用地为主	规划用途以商业服务业用地为主	规划用途以公服用地为主
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差
个别因素	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
	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
	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		<300 米	300-400 米	400-500 米	500-700 米
	距对外交通设施距离		<2000 米	2000-3000 米	3000-4000 米	4000-5000 米
	距公用设施距离		<500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 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
	相邻土地利用类型		住宅	商住	商业服务业	工业
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差

表 7-3-1 萧县城区三级城镇住宅用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	居住人口密度		0.0088	0.0044	0.0000	-0.0046	-0.0091
	商服繁华程度		0.0067	0.0034	0.0000	-0.0035	-0.0069
	交通状况	道路类型	0.0080	0.004	0.0000	-0.0042	-0.0083
		道路等级	0.0096	0.0048	0.0000	-0.0050	-0.0099
		交通便捷度程度	0.0090	0.0045	0.0000	-0.0047	-0.0093
	基础设施状况		0.0078	0.0039	0.0000	-0.0041	-0.0081
	公用设施状况		0.0102	0.0051	0.0000	-0.0053	-0.0105
	环境状况		0.0072	0.0036	0.0000	-0.0037	-0.0074
	城市规划限制		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0044	-0.0087
	其他区域因素状况		0.0055	0.0028	0.0000	-0.0029	-0.0057
个别因素	宗地形状		0.0067	0.0034	0.0000	-0.0035	-0.0069
	宗地面积		0.0066	0.0033	0.0000	-0.0034	-0.0068
	邻接道路等级与通达性		0.0066	0.0033	0.0000	-0.0034	-0.0068
	宗地基础设施状况		0.0072	0.0036	0.0000	-0.0037	-0.0074
	距商服中心距离		0.0059	0.003	0.0000	-0.0031	-0.0061
	距公交站点距离		0.0065	0.0033	0.0000	-0.0034	-0.0067
	距对外交通设施距离		0.0061	0.0031	0.0000	-0.0032	-0.0063
	距公用设施距离		0.0085	0.0043	0.0000	-0.0044	-0.0088
	土地使用限制		0.0055	0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0056
	相邻土地利用类型		0.0058	0.0029	0.0000	-0.0030	-0.0059
	其他个别因素状况		0.0044	0.0022	0.0000	-0.0023	-0.0045

表7-4 萧县城区四级城镇住宅用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	居住人口密度	居住人口密度高	居住人口密度较高	居住人口密度一般	居住人口密度较低	居住人口密度低
	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
		交通便捷度程度	出行方便	可以乘坐交通设施	出行较困难	出行很困难
	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
	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
	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	规划用途以商业服务业用地为主	规划用途以公服用地为主	规划用途以其他为主
	其他区域因素状况	好	较好	一般	较差	差
个别因素	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
	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
	距商服中心距离	距商服中心距离 <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 5000-6000 米	距商服中心距离 >6000 米
	距公交站点距离	<400 米	400-500 米	500-600 米	600-800 米	>800 米
	距对外交通设施距离	<3000 米	3000-4000 米	4000-5000 米	5000-6000 米	>6000 米
	距公用设施距离	<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	住宅	商住	商业服务业	工业	其它用地
	其他个别因素状况	好	较好	一般	较差	差

表 7-41 萧县城区四级城镇住宅用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	居住人口密度		0.0071	0.0036	0.0000	-0.0039	-0.0077
	商服繁华程度		0.0054	0.0027	0.0000	-0.0030	-0.0059
	交通状况	道路类型	0.0065	0.0033	0.0000	-0.0036	-0.0071
		道路等级	0.0077	0.0039	0.0000	-0.0042	-0.0084
		交通便捷度程度	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0040	-0.0079
	基础设施状况		0.0064	0.0032	0.0000	-0.0035	-0.0069
	公用设施状况		0.0083	0.0042	0.0000	-0.0045	-0.0090
	环境状况		0.0058	0.0029	0.0000	-0.0032	-0.0064
	城市规划限制		0.0068	0.0034	0.0000	-0.0037	-0.0074
	其他区域因素状况		0.0045	0.0023	0.0000	-0.0025	-0.0049
个别因素	宗地形状		0.0054	0.0027	0.0000	-0.0030	-0.0059
	宗地面积		0.0054	0.0027	0.0000	-0.0029	-0.0058
	邻接道路等级与通达性		0.0054	0.0027	0.0000	-0.0029	-0.0058
	宗地基础设施状况		0.0058	0.0029	0.0000	-0.0032	-0.0063
	距商服中心距离		0.0048	0.0024	0.0000	-0.0026	-0.0052
	距公交站点距离		0.0053	0.0027	0.0000	-0.0029	-0.0058
	距对外交通设施距离		0.0050	0.0025	0.0000	-0.0027	-0.0054
	距公用设施距离		0.0069	0.0035	0.0000	-0.0038	-0.0075
	土地使用限制		0.0044	0.0022	0.0000	-0.0024	-0.0048
	相邻土地利用类型		0.0047	0.0024	0.0000	-0.0026	-0.0051
	其他个别因素状况		0.0035	0.0018	0.0000	-0.0020	-0.0039

表8-1 萧县城区一级工矿用地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素			指标说明				
			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
		交通便捷程度	出行方便	出行较方便	可以乘坐交通设施	出行较困难	出行很困难
	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
	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
	城市规划限制		未来土地利用以工业用地为主	未来土地利用以工业、市政公用设施用地为主	未来土地利用以市政公用设施、住宅用地为主	未来土地利用以住宅、商业服务业用地为主	未来土地利用以其它用地为主
	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	临混合型主干道	临生活型主干道或交通型次干道	临生活型次干道	临支路或巷道
	宗地位置		处于十字路口	处于丁字路口或两面临街	一面临道路	不临道路	位置偏远，交通不便
	宗地基础设施条件		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
	距对外交通设施距离		<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
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差

表8-1-1 萧县城区一级工矿用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	0.0122	0.0061	0.0000	-0.0058	-0.0115
		道路等级	0.0124	0.0062	0.0000	-0.0059	-0.0117
		交通便捷度程度	0.0106	0.0053	0.0000	-0.0050	-0.0100
	基础设施状况		0.0093	0.0047	0.0000	-0.0044	-0.0088
	自然条件		0.0089	0.0045	0.0000	-0.0042	-0.0084
	城市规划限制		0.0122	0.0061	0.0000	-0.0057	-0.0114
	其他区域因素状况		0.0076	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0072
个别因素	宗地形状		0.0080	0.0040	0.0000	-0.0038	-0.0075
	宗地面积		0.0090	0.0045	0.0000	-0.0042	-0.0084
	宗地利用状况		0.0082	0.0041	0.0000	-0.0039	-0.0077
	邻接道路等级与通达性		0.0081	0.0041	0.0000	-0.0038	-0.0076
	宗地位置		0.0079	0.0040	0.0000	-0.0037	-0.0074
	宗地基础设施条件		0.0086	0.0043	0.0000	-0.0041	-0.0081
	距对外交通设施距离		0.0100	0.0050	0.0000	-0.0047	-0.0094
	土地使用限制		0.0087	0.0044	0.0000	-0.0041	-0.0082
	其他个别因素状况		0.0067	0.0034	0.0000	-0.0032	-0.0063



表8-2 萧县城区二级工矿用地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素			指标说明				
			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
		交通便捷程度	出行方便	出行较方便	可以乘坐交通设施	出行较困难	出行很困难
	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
	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
	城市规划限制		未来土地利用以工业用地为主	未来土地利用以工业、市政公用设施用地为主	未来土地利用以市政公用设施、住宅用地为主	未来土地利用以住宅、商业服务业用地为主	未来土地利用以其它用地为主
	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	临混合型主干道	临生活型主干道或交通型次干道	临生活型次干道	临支路或巷道
	宗地位置		处于十字路口	处于丁字路口或两面临街	一面临道路	不临道路	位置偏远,交通不便
	宗地基础设施条件		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
	距对外交通设施距离		<2000米	2000-3000米	3000-4000米	4000-5000米	>5000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
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差

表 8-2-1 萧县城区二级工矿用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	0.0100	0.0050	0.0000	-0.0047	-0.0094
		道路等级	0.0102	0.0051	0.0000	-0.0048	-0.0095
		交通便捷度程度	0.0087	0.0044	0.0000	-0.0041	-0.0081
	基础设施状况		0.0076	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0072
	自然条件		0.0073	0.0037	0.0000	-0.0034	-0.0068
	城市规划限制		0.0100	0.0050	0.0000	-0.0047	-0.0093
	其他区域因素状况		0.0062	0.0031	0.0000	-0.0029	-0.0058
个别因素	宗地形状		0.0065	0.0033	0.0000	-0.0031	-0.0061
	宗地面积		0.0074	0.0037	0.0000	-0.0035	-0.0069
	宗地利用状况		0.0067	0.0034	0.0000	-0.0032	-0.0063
	邻接道路等级与通达性		0.0066	0.0033	0.0000	-0.0031	-0.0062
	宗地位置		0.0065	0.0033	0.0000	-0.0031	-0.0061
	宗地基础设施条件		0.0071	0.0036	0.0000	-0.0033	-0.0066
	距对外交通设施距离		0.0082	0.0041	0.0000	-0.0038	-0.0076
	土地使用限制		0.0071	0.0036	0.0000	-0.0034	-0.0067
	其他个别因素状况		0.0055	0.0028	0.0000	-0.0026	-0.0051

表9-1 萧县城区一级公共管理与公共服务用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	居住人口密度		居住人口密度高	居住人口密度较高	居住人口密度一般	居住人口密度较低	居住人口密度低
	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	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
		交通便捷程度	出行方便	出行较方便	可以乘坐交通设施	出行较困难	出行很困难
	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
	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	附近有景观设施	区域没有景观
	城市规划限制		规划用途以公共管理与公共服务用地为主	规划用途以住宅用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以商业服务业用地为主	规划用途以其他为主
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个别因素	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
	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1000-1500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
	距对外交通设施距离		<500米	500-1000米	1000-1500米	1500-2000米	>2000米
	距公用设施距离		<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		公共管理与公共服务	住宅	商住	商业服务业	其它用地
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差

表9-1-1 萧县城区一级公共管理与公共服务用地宗地地价修正系数表

(医疗卫生用地、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	居住人口密度		0.0094	0.0047	0.0000	-0.0045	-0.0090
	商服繁华程度		0.0091	0.0046	0.0000	-0.0044	-0.0087
	交通状况	道路类型	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0053	-0.0106
		道路等级	0.0108	0.0054	0.0000	-0.0052	-0.0103
		交通便捷度程度	0.0103	0.0052	0.0000	-0.0049	-0.0098
	基础设施状况		0.0087	0.0044	0.0000	-0.0042	-0.0083
	公用设施状况		0.0140	0.0070	0.0000	-0.0067	-0.0133
	环境状况		0.0100	0.0050	0.0000	-0.0048	-0.0095
	城市规划限制		0.0100	0.0050	0.0000	-0.0048	-0.0095
	其他区域因素状况		0.0077	0.0039	0.0000	-0.0037	-0.0073
个别因素	宗地形状		0.0070	0.0035	0.0000	-0.0034	-0.0067
	宗地面积		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0071
	邻接道路等级与通达性		0.0078	0.0039	0.0000	-0.0037	-0.0074
	宗地基础设施状况		0.0090	0.0045	0.0000	-0.0043	-0.0085
	距商服中心距离		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0071
	距公交站点距离		0.0082	0.0041	0.0000	-0.0039	-0.0078
	距对外交通设施距离		0.0076	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0072
	距公用设施距离		0.0108	0.0054	0.0000	-0.0052	-0.0103
	土地使用限制		0.0073	0.0037	0.0000	-0.0035	-0.0069
	相邻土地利用类型		0.0069	0.0035	0.0000	-0.0033	-0.0065
	其他个别因素状况		0.0058	0.0029	0.0000	-0.0028	-0.0055

表9-1-2 萧县城区一级公共管理与公共服务用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	居住人口密度		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0045	-0.0090
	商服繁华程度		0.0092	0.0046	0.0000	-0.0044	-0.0088
	交通状况	道路类型	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0054	-0.0107
		道路等级	0.0109	0.0055	0.0000	-0.0052	-0.0104
		交通便捷度程度	0.0103	0.0052	0.0000	-0.0050	-0.0099
	基础设施状况		0.0087	0.0044	0.0000	-0.0042	-0.0083
	公用设施状况		0.0141	0.0071	0.0000	-0.0067	-0.0134
	环境状况		0.0100	0.0050	0.0000	-0.0048	-0.0095
	城市规划限制		0.0101	0.0051	0.0000	-0.0048	-0.0096
	其他区域因素状况		0.0077	0.0039	0.0000	-0.0037	-0.0074
个别因素	宗地形状		0.0070	0.0035	0.0000	-0.0034	-0.0067
	宗地面积		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0071
	邻接道路等级与通达性		0.0078	0.0039	0.0000	-0.0038	-0.0075
	宗地基础设施状况		0.0090	0.0045	0.0000	-0.0043	-0.0086
	距商服中心距离		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0071
	距公交站点距离		0.0082	0.0041	0.0000	-0.0039	-0.0078
	距对外交通设施距离		0.0076	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0072
	距公用设施距离		0.0109	0.0055	0.0000	-0.0052	-0.0104
	土地使用限制		0.0073	0.0037	0.0000	-0.0035	-0.0070
	相邻土地利用类型		0.0069	0.0035	0.0000	-0.0033	-0.0066
	其他个别因素状况		0.0058	0.0029	0.0000	-0.0028	-0.0055

表9-1-3 萧县城区一级公共管理与公共服务用地宗地地价修正系数表

(文化用地、体育用地)

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	居住人口密度		0.0094	0.0047	0.0000	-0.0045	-0.0090
	商服繁华程度		0.0092	0.0046	0.0000	-0.0044	-0.0087
	交通状况	道路类型	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0054	-0.0107
		道路等级	0.0109	0.0055	0.0000	-0.0052	-0.0104
		交通便捷度程度	0.0103	0.0052	0.0000	-0.0049	-0.0098
	基础设施状况		0.0087	0.0044	0.0000	-0.0042	-0.0083
	公用设施状况		0.0141	0.0071	0.0000	-0.0067	-0.0134
	环境状况		0.0100	0.0050	0.0000	-0.0048	-0.0095
	城市规划限制		0.0101	0.0051	0.0000	-0.0048	-0.0096
	其他区域因素状况		0.0077	0.0039	0.0000	-0.0037	-0.0074
个别因素	宗地形状		0.0070	0.0035	0.0000	-0.0034	-0.0067
	宗地面积		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0071
	邻接道路等级与通达性		0.0078	0.0039	0.0000	-0.0038	-0.0075
	宗地基础设施状况		0.0090	0.0045	0.0000	-0.0043	-0.0086
	距商服中心距离		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0071
	距公交站点距离		0.0082	0.0041	0.0000	-0.0039	-0.0078
	距对外交通设施距离		0.0076	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0072
	距公用设施距离		0.0109	0.0055	0.0000	-0.0052	-0.0104
	土地使用限制		0.0073	0.0037	0.0000	-0.0035	-0.0070
	相邻土地利用类型		0.0069	0.0035	0.0000	-0.0033	-0.0065
	其他个别因素状况		0.0058	0.0029	0.0000	-0.0028	-0.0055

表9-2 萧县城区二级公共管理与公共服务用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	较差	劣
区域因素	居住人口密度		居住人口密度高	居住人口密度较高	居住人口密度一般	居住人口密度较低	居住人口密度低
	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	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
		交通便捷度程度	出行方便	出行较方便	可以乘坐交通设施	出行较困难	出行很困难
	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
	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	附近有景观设施	区域没有景观
	城市规划限制		规划用途以公共管理与公共服务用地为主	规划用途以住宅用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以商业服务业用地为主	规划用途以其他为主
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个别因素	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
	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	200-400米	400-600米	600-800米	>800米
	距对外交通设施距离		<1000米	1000-1500米	1500-2000米	2000-2500米	>2500米
	距公用设施距离		<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		公共管理与公共服务	住宅	商住	商业服务业	其它用地
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差

表9-2-1 萧县城区二级公共管理与公共服务用地宗地地价修正系数表

(医疗卫生用地、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	居住人口密度		0.0094	0.0047	0.0000	-0.0045	-0.0090
	商服繁华程度		0.0091	0.0046	0.0000	-0.0044	-0.0087
	交通状况	道路类型	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0053	-0.0106
		道路等级	0.0108	0.0054	0.0000	-0.0052	-0.0103
		交通便捷度程度	0.0103	0.0052	0.0000	-0.0049	-0.0098
	基础设施状况		0.0087	0.0044	0.0000	-0.0042	-0.0083
	公用设施状况		0.0140	0.0070	0.0000	-0.0067	-0.0133
	环境状况		0.0100	0.0050	0.0000	-0.0048	-0.0095
	城市规划限制		0.0100	0.0050	0.0000	-0.0048	-0.0095
	其他区域因素状况		0.0077	0.0039	0.0000	-0.0037	-0.0073
个别因素	宗地形状		0.0070	0.0035	0.0000	-0.0034	-0.0067
	宗地面积		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0071
	邻接道路等级与通达性		0.0078	0.0039	0.0000	-0.0037	-0.0074
	宗地基础设施状况		0.0090	0.0045	0.0000	-0.0043	-0.0085
	距商服中心距离		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0071
	距公交站点距离		0.0082	0.0041	0.0000	-0.0039	-0.0078
	距对外交通设施距离		0.0076	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0072
	距公用设施距离		0.0108	0.0054	0.0000	-0.0052	-0.0103
	土地使用限制		0.0073	0.0037	0.0000	-0.0035	-0.0069
	相邻土地利用类型		0.0069	0.0035	0.0000	-0.0033	-0.0065
	其他个别因素状况		0.0058	0.0029	0.0000	-0.0028	-0.0055



表9-2-2 萧县城区二级公共管理与公共服务用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	居住人口密度		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0045	-0.0090
	商服繁华程度		0.0092	0.0046	0.0000	-0.0044	-0.0088
	交通状况	道路类型	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0054	-0.0107
		道路等级	0.0109	0.0055	0.0000	-0.0052	-0.0104
		交通便捷度程度	0.0103	0.0052	0.0000	-0.0050	-0.0099
	基础设施状况		0.0087	0.0044	0.0000	-0.0042	-0.0083
	公用设施状况		0.0141	0.0071	0.0000	-0.0067	-0.0134
	环境状况		0.0100	0.0050	0.0000	-0.0048	-0.0095
	城市规划限制		0.0101	0.0051	0.0000	-0.0048	-0.0096
	其他区域因素状况		0.0077	0.0039	0.0000	-0.0037	-0.0074
个别因素	宗地形状		0.0070	0.0035	0.0000	-0.0034	-0.0067
	宗地面积		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0071
	邻接道路等级与通达性		0.0078	0.0039	0.0000	-0.0038	-0.0075
	宗地基础设施状况		0.0090	0.0045	0.0000	-0.0043	-0.0086
	距商服中心距离		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0071
	距公交站点距离		0.0082	0.0041	0.0000	-0.0039	-0.0078
	距对外交通设施距离		0.0076	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0072
	距公用设施距离		0.0109	0.0055	0.0000	-0.0052	-0.0104
	土地使用限制		0.0073	0.0037	0.0000	-0.0035	-0.0070
	相邻土地利用类型		0.0069	0.0035	0.0000	-0.0033	-0.0066
	其他个别因素状况		0.0058	0.0029	0.0000	-0.0028	-0.0055

表9-2-3 萧县城区二级公共管理与公共服务用地宗地地价修正系数表

(文化用地、体育用地)

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	居住人口密度		0.0094	0.0047	0.0000	-0.0045	-0.0090
	商服繁华程度		0.0092	0.0046	0.0000	-0.0044	-0.0087
	交通状况	道路类型	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0054	-0.0107
		道路等级	0.0109	0.0055	0.0000	-0.0052	-0.0104
		交通便捷度程度	0.0103	0.0052	0.0000	-0.0049	-0.0098
	基础设施状况		0.0087	0.0044	0.0000	-0.0042	-0.0083
	公用设施状况		0.0141	0.0071	0.0000	-0.0067	-0.0134
	环境状况		0.0100	0.0050	0.0000	-0.0048	-0.0095
	城市规划限制		0.0101	0.0051	0.0000	-0.0048	-0.0096
	其他区域因素状况		0.0077	0.0039	0.0000	-0.0037	-0.0074
个别因素	宗地形状		0.0070	0.0035	0.0000	-0.0034	-0.0067
	宗地面积		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0071
	邻接道路等级与通达性		0.0078	0.0039	0.0000	-0.0038	-0.0075
	宗地基础设施状况		0.0090	0.0045	0.0000	-0.0043	-0.0086
	距商服中心距离		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0071
	距公交站点距离		0.0082	0.0041	0.0000	-0.0039	-0.0078
	距对外交通设施距离		0.0076	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0072
	距公用设施距离		0.0109	0.0055	0.0000	-0.0052	-0.0104
	土地使用限制		0.0073	0.0037	0.0000	-0.0035	-0.0070
	相邻土地利用类型		0.0069	0.0035	0.0000	-0.0033	-0.0065
	其他个别因素状况		0.0058	0.0029	0.0000	-0.0028	-0.0055

表9-3 萧县城区三级公共管理与公共服务用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	较差	劣
区域因素	居住人口密度		居住人口密度高	居住人口密度较高	居住人口密度一般	居住人口密度较低	居住人口密度低
	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	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
		交通便捷程度	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
	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
	城市规划限制		规划用途以公共管理与公共服务用地为主	规划用途以城镇住宅用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以商业服务业用地为主	规划用途以其他为主
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个别因素	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
	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<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		<200米	200-400米	400-600米	600-800米	>800米
	距对外交通设施距离		<2000米	2000-3000米	3000-4000米	4000-5000米	>5000米
	距公用设施距离		<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		公共管理与公共服务	住宅	商住	商业服务业	其它用地
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差

表9-3-1 萧县城区三级公共管理与公共服务用地宗地地价修正系数表

(医疗卫生用地、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	居住人口密度		0.0094	0.0047	0.0000	-0.0045	-0.0090
	商服繁华程度		0.0091	0.0046	0.0000	-0.0044	-0.0087
	交通状况	道路类型	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0053	-0.0106
		道路等级	0.0108	0.0054	0.0000	-0.0052	-0.0103
		交通便捷度程度	0.0103	0.0052	0.0000	-0.0049	-0.0098
	基础设施状况		0.0087	0.0044	0.0000	-0.0042	-0.0083
	公用设施状况		0.0140	0.0070	0.0000	-0.0067	-0.0133
	环境状况		0.0100	0.0050	0.0000	-0.0048	-0.0095
	城市规划限制		0.0100	0.0050	0.0000	-0.0048	-0.0095
	其他区域因素状况		0.0077	0.0039	0.0000	-0.0037	-0.0073
个别因素	宗地形状		0.0070	0.0035	0.0000	-0.0034	-0.0067
	宗地面积		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0071
	邻接道路等级与通达性		0.0078	0.0039	0.0000	-0.0037	-0.0074
	宗地基础设施状况		0.0090	0.0045	0.0000	-0.0043	-0.0085
	距商服中心距离		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0071
	距公交站点距离		0.0082	0.0041	0.0000	-0.0039	-0.0078
	距对外交通设施距离		0.0076	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0072
	距公用设施距离		0.0108	0.0054	0.0000	-0.0052	-0.0103
	土地使用限制		0.0073	0.0037	0.0000	-0.0035	-0.0069
	相邻土地利用类型		0.0069	0.0035	0.0000	-0.0033	-0.0065
	其他个别因素状况		0.0058	0.0029	0.0000	-0.0028	-0.0055

表9-3-2 萧县城区三级公共管理与公共服务用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	居住人口密度	0.0095	0.0048	0.0000	-0.0045	-0.0090
	商服繁华程度	0.0092	0.0046	0.0000	-0.0044	-0.0088
	交通状况	道路类型	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0054
		道路等级	0.0109	0.0055	0.0000	-0.0052
		交通便捷度程度	0.0103	0.0052	0.0000	-0.0050
	基础设施状况	0.0087	0.0044	0.0000	-0.0042	-0.0083
	公用设施状况	0.0141	0.0071	0.0000	-0.0067	-0.0134
	环境状况	0.0100	0.0050	0.0000	-0.0048	-0.0095
	城市规划限制	0.0101	0.0051	0.0000	-0.0048	-0.0096
	其他区域因素状况	0.0077	0.0039	0.0000	-0.0037	-0.0074
个别因素	宗地形状	0.0070	0.0035	0.0000	-0.0034	-0.0067
	宗地面积	0.0075	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0071
	邻接道路等级与通达性	0.0078	0.0039	0.0000	-0.0038	-0.0075
	宗地基础设施状况	0.0090	0.0045	0.0000	-0.0043	-0.0086
	距商服中心距离	0.0075	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0071
	距公交站点距离	0.0082	0.0041	0.0000	-0.0039	-0.0078
	距对外交通设施距离	0.0076	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0072
	距公用设施距离	0.0109	0.0055	0.0000	-0.0052	-0.0104
	土地使用限制	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0035	-0.0070
	相邻土地利用类型	0.0069	0.0035	0.0000	-0.0033	-0.0066
	其他个别因素状况	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0028	-0.0055

表9-3-3 萧县城区三级公共管理与公共服务用地宗地地价修正系数表

(文化用地、体育用地)

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	居住人口密度		0.0094	0.0047	0.0000	-0.0045	-0.0090
	商服繁华程度		0.0092	0.0046	0.0000	-0.0044	-0.0087
	交通状况	道路类型	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0054	-0.0107
		道路等级	0.0109	0.0055	0.0000	-0.0052	-0.0104
		交通便捷度程度	0.0103	0.0052	0.0000	-0.0049	-0.0098
	基础设施状况		0.0087	0.0044	0.0000	-0.0042	-0.0083
	公用设施状况		0.0141	0.0071	0.0000	-0.0067	-0.0134
	环境状况		0.0100	0.0050	0.0000	-0.0048	-0.0095
	城市规划限制		0.0101	0.0051	0.0000	-0.0048	-0.0096
	其他区域因素状况		0.0077	0.0039	0.0000	-0.0037	-0.0074
个别因素	宗地形状		0.0070	0.0035	0.0000	-0.0034	-0.0067
	宗地面积		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0071
	邻接道路等级与通达性		0.0078	0.0039	0.0000	-0.0038	-0.0075
	宗地基础设施状况		0.0090	0.0045	0.0000	-0.0043	-0.0086
	距商服中心距离		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0071
	距公交站点距离		0.0082	0.0041	0.0000	-0.0039	-0.0078
	距对外交通设施距离		0.0076	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0072
	距公用设施距离		0.0109	0.0055	0.0000	-0.0052	-0.0104
	土地使用限制		0.0073	0.0037	0.0000	-0.0035	-0.0070
	相邻土地利用类型		0.0069	0.0035	0.0000	-0.0033	-0.0065
	其他个别因素状况		0.0058	0.0029	0.0000	-0.0028	-0.0055

表9-4 萧县城区四级公共管理与公共服务用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	居住人口密度		居住人口密度高	居住人口密度较高	居住人口密度一般	居住人口密度较低	居住人口密度低
	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	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
		交通便捷程度	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
	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
	城市规划限制		规划用途以公共管理与公共服务用地为主	规划用途以住宅用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以商业服务业用地为主	规划用途以其他为主
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个别因素	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
	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<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5000-6000米	距商服中心距离>6000米
	距公交站点距离		<200米	200-400米	400-600米	600-800米	>800米
	距对外交通设施距离		<2000米	2000-3000米	3000-4000米	4000-5000米	>5000米
	距公用设施距离		<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		公共管理与公共服务	住宅	商住	商业服务业	其它用地
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差

**表9-4-1 萧县城区四级公共管理与公共服务用地宗地地价修正系数表**

(医疗卫生用地、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	居住人口密度		0.0094	0.0047	0.0000	-0.0045	-0.0090
	商服繁华程度		0.0091	0.0046	0.0000	-0.0044	-0.0087
	交通状况	道路类型	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0053	-0.0106
		道路等级	0.0108	0.0054	0.0000	-0.0052	-0.0103
		交通便捷度程度	0.0103	0.0052	0.0000	-0.0049	-0.0098
	基础设施状况		0.0087	0.0044	0.0000	-0.0042	-0.0083
	公用设施状况		0.0140	0.0070	0.0000	-0.0067	-0.0133
	环境状况		0.0100	0.0050	0.0000	-0.0048	-0.0095
	城市规划限制		0.0100	0.0050	0.0000	-0.0048	-0.0095
	其他区域因素状况		0.0077	0.0039	0.0000	-0.0037	-0.0073
个别因素	宗地形状		0.0070	0.0035	0.0000	-0.0034	-0.0067
	宗地面积		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0071
	邻接道路等级与通达性		0.0078	0.0039	0.0000	-0.0037	-0.0074
	宗地基础设施状况		0.0090	0.0045	0.0000	-0.0043	-0.0085
	距商服中心距离		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0071
	距公交站点距离		0.0082	0.0041	0.0000	-0.0039	-0.0078
	距对外交通设施距离		0.0076	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0072
	距公用设施距离		0.0108	0.0054	0.0000	-0.0052	-0.0103
	土地使用限制		0.0073	0.0037	0.0000	-0.0035	-0.0069
	相邻土地利用类型		0.0069	0.0035	0.0000	-0.0033	-0.0065
	其他个别因素状况		0.0058	0.0029	0.0000	-0.0028	-0.0055



表9-4-2 萧县城区四级公共管理与公共服务用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	居住人口密度		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0045	-0.0090
	商服繁华程度		0.0092	0.0046	0.0000	-0.0044	-0.0088
	交通状况	道路类型	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0054	-0.0107
		道路等级	0.0109	0.0055	0.0000	-0.0052	-0.0104
		交通便捷度程度	0.0103	0.0052	0.0000	-0.0050	-0.0099
	基础设施状况		0.0087	0.0044	0.0000	-0.0042	-0.0083
	公用设施状况		0.0141	0.0071	0.0000	-0.0067	-0.0134
	环境状况		0.0100	0.0050	0.0000	-0.0048	-0.0095
	城市规划限制		0.0101	0.0051	0.0000	-0.0048	-0.0096
	其他区域因素状况		0.0077	0.0039	0.0000	-0.0037	-0.0074
个别因素	宗地形状		0.0070	0.0035	0.0000	-0.0034	-0.0067
	宗地面积		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0071
	邻接道路等级与通达性		0.0078	0.0039	0.0000	-0.0038	-0.0075
	宗地基础设施状况		0.0090	0.0045	0.0000	-0.0043	-0.0086
	距商服中心距离		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0071
	距公交站点距离		0.0082	0.0041	0.0000	-0.0039	-0.0078
	距对外交通设施距离		0.0076	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0072
	距公用设施距离		0.0109	0.0055	0.0000	-0.0052	-0.0104
	土地使用限制		0.0073	0.0037	0.0000	-0.0035	-0.0070
	相邻土地利用类型		0.0069	0.0035	0.0000	-0.0033	-0.0066
	其他个别因素状况		0.0058	0.0029	0.0000	-0.0028	-0.0055

**表9-43 萧县城区四级公共管理与公共服务用地宗地地价修正系数表**

(文化用地、体育用地)

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	居住人口密度		0.0094	0.0047	0.0000	-0.0045	-0.0090
	商服繁华程度		0.0092	0.0046	0.0000	-0.0044	-0.0087
	交通状况	道路类型	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0054	-0.0107
		道路等级	0.0109	0.0055	0.0000	-0.0052	-0.0104
		交通便捷度程度	0.0103	0.0052	0.0000	-0.0049	-0.0098
	基础设施状况		0.0087	0.0044	0.0000	-0.0042	-0.0083
	公用设施状况		0.0141	0.0071	0.0000	-0.0067	-0.0134
	环境状况		0.0100	0.0050	0.0000	-0.0048	-0.0095
	城市规划限制		0.0101	0.0051	0.0000	-0.0048	-0.0096
	其他区域因素状况		0.0077	0.0039	0.0000	-0.0037	-0.0074
个别因素	宗地形状		0.0070	0.0035	0.0000	-0.0034	-0.0067
	宗地面积		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0071
	邻接道路等级与通达性		0.0078	0.0039	0.0000	-0.0038	-0.0075
	宗地基础设施状况		0.0090	0.0045	0.0000	-0.0043	-0.0086
	距商服中心距离		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0071
	距公交站点距离		0.0082	0.0041	0.0000	-0.0039	-0.0078
	距对外交通设施距离		0.0076	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0072
	距公用设施距离		0.0109	0.0055	0.0000	-0.0052	-0.0104
	土地使用限制		0.0073	0.0037	0.0000	-0.0035	-0.0070
	相邻土地利用类型		0.0069	0.0035	0.0000	-0.0033	-0.0065
	其他个别因素状况		0.0058	0.0029	0.0000	-0.0028	-0.0055

表 10-1 萧县城区一级公用设施用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	居住人口密度		居住人口密度高	居住人口密度较高	居住人口密度一般	居住人口密度较低	居住人口密度低
	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	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
		交通便捷程度	出行方便	出行较方便	可以乘坐交通设施	出行较困难	出行很困难
	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
	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	附近有景观设施	区域没有景观
	城市规划限制		规划用途以公用设施用地为主	规划用途以住宅用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以商业服务业用地为主	规划用途以其他为主
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个别因素	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
	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 1000-1500 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
	距对外交通设施距离		<500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
	距公用设施距离		<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		公用设施	住宅	商住	商业服务业	其它用地
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差

表 10-1-1 萧县城区一级公用设施用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	居住人口密度		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0045	-0.0090
	商服繁华程度		0.0092	0.0046	0.0000	-0.0044	-0.0087
	交通状况	道路类型	0.0113	0.0057	0.0000	-0.0054	-0.0107
		道路等级	0.0109	0.0055	0.0000	-0.0052	-0.0103
		交通便捷度程度	0.0104	0.0052	0.0000	-0.0049	-0.0098
	基础设施状况		0.0088	0.0044	0.0000	-0.0042	-0.0083
	公用设施状况		0.0141	0.0071	0.0000	-0.0067	-0.0134
	环境状况		0.0100	0.0050	0.0000	-0.0048	-0.0095
	城市规划限制		0.0101	0.0051	0.0000	-0.0048	-0.0096
	其他区域因素状况		0.0078	0.0039	0.0000	-0.0037	-0.0074
个别因素	宗地形状		0.0071	0.0036	0.0000	-0.0034	-0.0067
	宗地面积		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0071
	邻接道路等级与通达性		0.0079	0.0040	0.0000	-0.0038	-0.0075
	宗地基础设施状况		0.0090	0.0045	0.0000	-0.0043	-0.0086
	距商服中心距离		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0071
	距公交站点距离		0.0082	0.0041	0.0000	-0.0039	-0.0078
	距对外交通设施距离		0.0076	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0072
	距公用设施距离		0.0109	0.0055	0.0000	-0.0052	-0.0103
	土地使用限制		0.0073	0.0037	0.0000	-0.0035	-0.0069
	相邻土地利用类型		0.0069	0.0035	0.0000	-0.0033	-0.0065
	其他个别因素状况		0.0058	0.0029	0.0000	-0.0028	-0.0055

表 10-2 萧县城区二级公用设施用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	较差	劣
区域因素	居住人口密度		居住人口密度高	居住人口密度较高	居住人口密度一般	居住人口密度较低	居住人口密度低
	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	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
		交通便捷度程度	出行方便	出行较方便	可以乘坐交通设施	出行较困难	出行很困难
	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
	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	附近有景观设施	区域没有景观
	城市规划限制		规划用途以公用设施用地为主	规划用途以住宅用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以商业服务业用地为主	规划用途以其他为主
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个别因素	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
	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	200-400 米	400-600 米	600-800 米	>800 米
	距对外交通设施距离		<1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米	>2500 米
	距公用设施距离		<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		公用设施	住宅	商住	商业服务业	其它用地
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差

表 10-2-1 萧县城区二级公用设施用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	居住人口密度		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0045	-0.0090
	商服繁华程度		0.0092	0.0046	0.0000	-0.0044	-0.0087
	交通状况	道路类型	0.0113	0.0057	0.0000	-0.0054	-0.0107
		道路等级	0.0109	0.0055	0.0000	-0.0052	-0.0103
		交通便捷度程度	0.0104	0.0052	0.0000	-0.0049	-0.0098
	基础设施状况		0.0088	0.0044	0.0000	-0.0042	-0.0083
	公用设施状况		0.0141	0.0071	0.0000	-0.0067	-0.0134
	环境状况		0.0100	0.0050	0.0000	-0.0048	-0.0095
	城市规划限制		0.0101	0.0051	0.0000	-0.0048	-0.0096
	其他区域因素状况		0.0078	0.0039	0.0000	-0.0037	-0.0074
个别因素	宗地形状		0.0071	0.0036	0.0000	-0.0034	-0.0067
	宗地面积		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0071
	邻接道路等级与通达性		0.0079	0.0040	0.0000	-0.0038	-0.0075
	宗地基础设施状况		0.0090	0.0045	0.0000	-0.0043	-0.0086
	距商服中心距离		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0071
	距公交站点距离		0.0082	0.0041	0.0000	-0.0039	-0.0078
	距对外交通设施距离		0.0076	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0072
	距公用设施距离		0.0109	0.0055	0.0000	-0.0052	-0.0103
	土地使用限制		0.0073	0.0037	0.0000	-0.0035	-0.0069
	相邻土地利用类型		0.0069	0.0035	0.0000	-0.0033	-0.0065
	其他个别因素状况		0.0058	0.0029	0.0000	-0.0028	-0.0055

表 10-3 萧县城区三级公用设施用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	较差	劣
区域因素	居住人口密度		居住人口密度高	居住人口密度较高	居住人口密度一般	居住人口密度较低	居住人口密度低
	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	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
		交通便捷程度	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
	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
	城市规划限制		规划用途以公用设施用地为主	规划用途以城镇住宅用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以商业服务业用地为主	规划用途以其他为主
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个别因素	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
	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 <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		<200 米	200-400 米	400-600 米	600-800 米	>800 米
	距对外交通设施距离		<2000 米	2000-3000 米	3000-4000 米	4000-5000 米	>5000 米
	距公用设施距离		<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		公用设施	住宅	商住	商业服务业	其它用地
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差

表 10-3-1 萧县城区三级公用设施用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	居住人口密度		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0045	-0.0090
	商服繁华程度		0.0092	0.0046	0.0000	-0.0044	-0.0087
	交通状况	道路类型	0.0113	0.0057	0.0000	-0.0054	-0.0107
		道路等级	0.0109	0.0055	0.0000	-0.0052	-0.0103
		交通便捷度程度	0.0104	0.0052	0.0000	-0.0049	-0.0098
	基础设施状况		0.0088	0.0044	0.0000	-0.0042	-0.0083
	公用设施状况		0.0141	0.0071	0.0000	-0.0067	-0.0134
	环境状况		0.0100	0.0050	0.0000	-0.0048	-0.0095
	城市规划限制		0.0101	0.0051	0.0000	-0.0048	-0.0096
	其他区域因素状况		0.0078	0.0039	0.0000	-0.0037	-0.0074
个别因素	宗地形状		0.0071	0.0036	0.0000	-0.0034	-0.0067
	宗地面积		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0071
	邻接道路等级与通达性		0.0079	0.0040	0.0000	-0.0038	-0.0075
	宗地基础设施状况		0.0090	0.0045	0.0000	-0.0043	-0.0086
	距商服中心距离		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0071
	距公交站点距离		0.0082	0.0041	0.0000	-0.0039	-0.0078
	距对外交通设施距离		0.0076	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0072
	距公用设施距离		0.0109	0.0055	0.0000	-0.0052	-0.0103
	土地使用限制		0.0073	0.0037	0.0000	-0.0035	-0.0069
	相邻土地利用类型		0.0069	0.0035	0.0000	-0.0033	-0.0065
	其他个别因素状况		0.0058	0.0029	0.0000	-0.0028	-0.0055



表 10-4 萧县城区四级公用设施用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	居住人口密度		居住人口密度高	居住人口密度较高	居住人口密度一般	居住人口密度较低	居住人口密度低
	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	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
		交通便捷程度	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
	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
	城市规划限制		规划用途以公用设施用地为主	规划用途以住宅用地为主	规划用途以商住用地为主	规划用途以商业服务业用地为主	规划用途以其他为主
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个别因素	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
	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 <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 5000-6000 米	距商服中心距离 >6000 米
	距公交站点距离		<200 米	200-400 米	400-600 米	600-800 米	>800 米
	距对外交通设施距离		<2000 米	2000-3000 米	3000-4000 米	4000-5000 米	>5000 米
	距公用设施距离		<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		公用设施	住宅	商住	商业服务业	其它用地
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差

表 10-4-1 萧县城区四级公用设施用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	居住人口密度		0.0095	0.0048	0.0000	-0.0045	-0.0090
	商服繁华程度		0.0092	0.0046	0.0000	-0.0044	-0.0087
	交通状况	道路类型	0.0113	0.0057	0.0000	-0.0054	-0.0107
		道路等级	0.0109	0.0055	0.0000	-0.0052	-0.0103
		交通便捷度程度	0.0104	0.0052	0.0000	-0.0049	-0.0098
	基础设施状况		0.0088	0.0044	0.0000	-0.0042	-0.0083
	公用设施状况		0.0141	0.0071	0.0000	-0.0067	-0.0134
	环境状况		0.0100	0.0050	0.0000	-0.0048	-0.0095
	城市规划限制		0.0101	0.0051	0.0000	-0.0048	-0.0096
	其他区域因素状况		0.0078	0.0039	0.0000	-0.0037	-0.0074
个别因素	宗地形状		0.0071	0.0036	0.0000	-0.0034	-0.0067
	宗地面积		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0071
	邻接道路等级与通达性		0.0079	0.0040	0.0000	-0.0038	-0.0075
	宗地基础设施状况		0.0090	0.0045	0.0000	-0.0043	-0.0086
	距商服中心距离		0.0075	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0071
	距公交站点距离		0.0082	0.0041	0.0000	-0.0039	-0.0078
	距对外交通设施距离		0.0076	0.0038	0.0000	-0.0036	-0.0072
	距公用设施距离		0.0109	0.0055	0.0000	-0.0052	-0.0103
	土地使用限制		0.0073	0.0037	0.0000	-0.0035	-0.0069
	相邻土地利用类型		0.0069	0.0035	0.0000	-0.0033	-0.0065
	其他个别因素状况		0.0058	0.0029	0.0000	-0.0028	-0.0055