

抚顺市城区土地级别与基准地价应用说明

抚顺市自然资源局

目 录

一、 基准地价修正体系	1
(一)、各类型建设用地适用地价标准及用途修正系数	1
(二)、各类型用地土地使用年期修正系数	2
(三)、各类型用地容积率修正系数	4
(四)、各类型用地开发程度修正值	10
(五)、相关因素修正系数表	11
(六)、应用基准地价系数修正法评估公式及步骤	11
二、 附件	32

一、基准地价修正体系

(一)、各类型建设用地适用地价标准及用途修正系数

各类型建设用地适用用途体系

用途		适用地价标准	修正系数
商服用地（05）		商业	1
工矿仓储用地（06）		工业	1
住宅用地（07）		住宅	1
公共管理与公共服务用地（08）	机关团体用地（0801）	机关团体用地	1
	新闻出版用地（0802）	新闻出版用地	1
	教育用地（0803）	教育用地	1
	科研用地（0804）	科研用地	1
	医疗卫生用地（0805）	医疗卫生用地	1
	社会福利用地（0806）	社会福利用地	1
	文化设施用地（0807）	文化设施用地	1
	体育用地（0808）	体育用地	1
	公用设施用地（0809）	公用设施用地	1
	公园与绿地（0810）	公园与绿地	1
特殊用地（09）	军事设施用地（0901）	按现状归入相应地类	1
	监狱场所用地（0903）	公用设施用地	1
	宗教用地（0904）	机关团体用地	1
	殡葬用地（0905）	住宅	0.95
	风景名胜设施用地（0906）	公园与绿地	1
交通运输用地（10）	铁路用地（1001）	工业	0.9
	轨道交通用地（1002）	工业	0.9
	公路用地（1003）	公用设施用地	1
	城镇村道路用地（1004）	公用设施用地	1
	交通服务场站用地（1005）	工业用地	1.1
	管道运输用地（1009）	工业用地	0.9
水域及水利设施用地（11）	水工建筑用地（1109）	公用设施用地	1

商服用地用途修正系数表

指标标准	优	一般	较劣	劣
指标标准说明	3 星级以上宾馆、3 星级以上酒店、银行、保险、证券、银托、期货、高档饭店、大中型商店、大中型商场、大中型超市、高尔夫球场、加油站	餐厅、旅馆、运动保健休闲设施、夜总会、高档理发、歌舞厅、商业性办公楼、大型洗浴中心、普通宾馆、普通写字楼、普通饭店、小型商场、小型超市、居住小区及小区级以下配套的服务设施用地	招待所、企业型办公楼、旅行社、俱乐部	维修网点、照相、大众理发、大众洗浴、文体、其他
修正系数	1.05	1.00	0.95	0.90

住宅用地用途修正系数表

指标标准	优	较优	一般	劣
指标标准说明	别墅、高级公寓、高档住宅区	中档居住区	一般商品房	平房、简易房、
修正系数	1.15	1.1	1	0.9

注：1、未在表内体现的业态按相应基准地价标准，修正系数为 1。

2、在以居住类为主要用途用地的上市底价评估中，公建部分不进行业态修正。

(二)、各类型用地土地使用年期修正系数

商服用地年期修正系数表

年	年期修正系数	年	年期修正系数	年	年期修正系数	年	年期修正系数
1	0.0776	11	0.5987	21	0.84	31	0.9518
2	0.1495	12	0.632	22	0.8554	32	0.9589
3	0.2161	13	0.6628	23	0.8697	33	0.9656
4	0.2778	14	0.6914	24	0.8829	34	0.9717
5	0.3348	15	0.7178	25	0.8952	35	0.9774
6	0.3877	16	0.7423	26	0.9065	36	0.9826
7	0.4366	17	0.7649	27	0.917	37	0.9875
8	0.4819	18	0.7859	28	0.9267	38	0.992
9	0.5239	19	0.8054	29	0.9357	39	0.9961
10	0.5627	20	0.8234	30	0.9441	40	1

住宅用地、保障性安居工程用地年期修正系数表

年	年期修正系数	年	年期修正系数	年	年期修正系数	年	年期修正系数
1	0.0702	20	0.7695	39	0.9464	58	0.9912
2	0.1355	21	0.786	40	0.9506	59	0.9923
3	0.1963	22	0.8014	41	0.9545	60	0.9932
4	0.2528	23	0.8157	42	0.9581	61	0.9942
5	0.3054	24	0.829	43	0.9615	62	0.995
6	0.3543	25	0.8413	44	0.9646	63	0.9958
7	0.3998	26	0.8529	45	0.9675	64	0.9965
8	0.4421	27	0.8636	46	0.9702	65	0.9972
9	0.4815	28	0.8735	47	0.9728	66	0.9979
10	0.5181	29	0.8828	48	0.9751	67	0.9985
11	0.5522	30	0.8914	49	0.9773	68	0.999
12	0.5838	31	0.8994	50	0.9793	69	0.9995
13	0.6133	32	0.9069	51	0.9812	70	1
14	0.6407	33	0.9138	52	0.983		
15	0.6663	34	0.9203	53	0.9846		
16	0.69	35	0.9263	54	0.9861		
17	0.7121	36	0.9319	55	0.9875		
18	0.7326	37	0.9371	56	0.9888		
19	0.7517	38	0.9419	57	0.9901		

机关团体、新闻出版、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、体育用地、公用设施用地、公园与绿地、工业用地年期修正系数表

年	年期修正系数	年	年期修正系数	年	年期修正系数	年	年期修正系数
1	0.0677	14	0.6337	27	0.8686	40	0.966
2	0.131	15	0.66	28	0.8795	41	0.9705
3	0.1902	16	0.6845	29	0.8896	42	0.9748
4	0.2454	17	0.7074	30	0.8992	43	0.9787
5	0.2971	18	0.7289	31	0.9081	44	0.9824
6	0.3454	19	0.7489	32	0.9164	45	0.9859
7	0.3905	20	0.7676	33	0.9241	46	0.9891
8	0.4327	21	0.7851	34	0.9314	47	0.9921
9	0.4721	22	0.8015	35	0.9382	48	0.9949
10	0.5089	23	0.8168	36	0.9445	49	0.9975
11	0.5434	24	0.8311	37	0.9505	50	1
12	0.5755	25	0.8444	38	0.956		
13	0.6056	26	0.8569	39	0.9612		

(三)、各类型用地容积率修正系数

一级商服用地容积率修正系数表

容积率	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	0.788	0.81	0.8312	0.8527	0.8741	0.8953	0.9164	0.9357	0.9585
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	0.9792	1	1.0207	1.0412	1.0616	1.0819	1.1022	1.1224	1.1423
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	1.1623	1.182	1.2019	1.2214	1.241	1.2604	1.2797	1.2989	1.318
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	1.3371	1.356	1.3747	1.3935	1.4121	1.4306	1.449	1.4673	1.4855
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2	5.3	5.4
修正系数	1.5036	1.522	1.5395	1.5572	1.575	1.5924	1.61	1.6273	1.6447
容积率	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6			
修正系数	1.6618	1.679	1.6959	1.7128	1.7295	1.7462			

二级商服用地容积率修正系数表

容积率	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	0.7971	0.8178	0.8386	0.8591	0.8795	0.9	0.9202	0.9403	0.9603
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	0.9801	1	1.0196	1.0391	1.0584	1.0777	1.0968	1.116	1.1349
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	1.1536	1.1723	1.1908	1.2093	1.2277	1.2459	1.2639	1.2819	1.2997
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	1.3174	1.3352	1.3526	1.37	1.3872	1.4043	1.4213	1.4383	1.455
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2	5.3	5.4
修正系数	1.4717	1.4882	1.5046	1.5208	1.5372	1.5532	1.5691	1.5849	1.6006
容积率	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6			

修正系数	1.6161	1.6317	1.6471	1.6622	1.6774	1.6923			
------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--	--	--

三级商服用地容积率修正系数表

容积率	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	0.8056	0.8257	0.8459	0.8656	0.8852	0.9047	0.924	0.9432	0.9623
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	0.9812	1	1.0187	1.0372	1.0559	1.0742	1.0923	1.1103	1.1281
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	1.1458	1.1634	1.1809	1.1982	1.2154	1.2324	1.2496	1.2664	1.2831
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	1.2996	1.316	1.3322	1.3483	1.3643	1.3801	1.3958	1.4114	1.4271
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2	5.3	5.4
修正系数	1.4424	1.4576	1.4726	1.4875	1.5023	1.5168	1.5314	1.5457	1.5599
容积率	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6			
修正系数	1.574	1.5883	1.6021	1.6158	1.6293	1.6427			

四级商服用地容积率修正系数表

容积率	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	0.7803	0.8033	0.826	0.8485	0.8708	0.8929	0.9148	0.9364	0.9578
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	0.979	1	1.0207	1.0413	1.0616	1.0817	1.1016	1.1213	1.1408
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	1.16	1.179	1.1978	1.2164	1.2347	1.2529	1.2708	1.2885	1.3059
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	1.3227	1.3398	1.3566	1.3732	1.3896	1.4057	1.4217	1.4374	1.4529
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2	5.3	5.4
修正系数	1.4682	1.4833	1.4981	1.5127	1.5271	1.5413	1.5553	1.5691	1.5826
容积率	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6			
修正系数	1.5959	1.609	1.6219	1.6345	1.647	1.6592			

五级商服用地容积率修正系数表

容积率	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	0.8728	0.8991	0.9249	0.9504	0.9754	1	1.0242	1.048	1.0714
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.0944	1.1169	1.1391	1.1608	1.1822	1.2031	1.2236	1.2437	1.2634
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	1.2827	1.3016	1.32	1.3381	1.3558	1.373	1.3898	1.4062	1.4222
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	1.4378	1.453	1.4678	1.4822	1.4961	1.5097	1.5228	1.5355	1.5478
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2	5.3	5.4
修正系数	1.5597	1.5712	1.5823	1.593	1.6032	1.6131	1.6225	1.6316	1.6402
容积率	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6			
修正系数	1.6484	1.6562	1.6636	1.6706	1.6772	1.6833			

六级商服用地容积率修正系数表

容积率	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	0.8986	0.9188	0.939	0.9593	0.9796	1	1.0204	1.0408	1.0613
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.0818	1.1024	1.123	1.1436	1.1643	1.185	1.2057	1.2265	1.2474
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	1.2682	1.2891	1.3101	1.3311	1.3521	1.3732	1.3943	1.4154	1.4366
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	1.4578	1.4791	1.5004	1.5217	1.5431	1.5645	1.586	1.6074	1.629
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2	5.3	5.4
修正系数	1.6505	1.6722	1.6938	1.7155	1.7372	1.759	1.7808	1.8027	1.8245
容积率	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6			
修正系数	1.8465	1.8684	1.8904	1.9125	1.9345	1.9567			

一级住宅、安居工程及公服用地（0801~0808）容积率修正系数表

容积率	≤1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	0.819	0.837	0.855	0.873	0.8911	0.909	0.9274	0.9456	0.9637
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	0.9818	1	1.0182	1.0363	1.0545	1.073	1.0908	1.109	1.1272
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	1.1455	1.164	1.182	1.2003	1.2186	1.237	1.2552	1.2735	1.2918
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	1.3102	1.328	1.3467	1.3651	1.3835	1.402	1.4203	1.4387	1.4571
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2	5.3	5.4
修正系数	1.4756	1.494	1.5125	1.531	1.5494	1.568	1.5862	1.6047	1.6233
容积率	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6	6.1	6.2	6.3
修正系数	1.6418	1.66	1.6789	1.6974	1.716	1.735	1.7532	1.7718	1.7904
容积率	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8	6.9	≥7		
修正系数	1.8089	1.828	1.8461	1.8648	1.8834	1.902	1.9208		

二级住宅、安居工程及公服用地（0801~0808）容积率修正系数表

容积率	≤1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	0.8202	0.8377	0.8549	0.8725	0.8904	0.9083	0.9264	0.9446	0.9629
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	0.9814	1	1.0187	1.0376	1.0563	1.0755	1.0948	1.1142	1.1337
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	1.1534	1.1732	1.1932	1.2133	1.2335	1.2535	1.2741	1.2947	1.3155
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	1.3364	1.3574	1.3786	1.3999	1.4213	1.4429	1.4643	1.4861	1.5082
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2	5.3	5.4
修正系数	1.5302	1.5525	1.5749	1.5974	1.6201	1.6429	1.6658	1.6885	1.7117
容积率	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6	6.1	6.2	6.3
修正系数	1.735	1.7585	1.7821	1.8058	1.8297	1.8537	1.8778	1.9021	1.9262
容积率	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8	6.9	≥7		
修正系数	1.9507	1.9755	2.0002	2.0252	2.0503	2.0755	2.1009		

三级住宅、安居工程及公服用地（0801~0808）容积率修正系数表

容积率	≤1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	0.819	0.8362	0.8541	0.8716	0.8897	0.908	0.9258	0.9558	0.9629
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	0.9811	1	1.019	1.0376	1.0568	1.076	1.0952	1.1147	1.134
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	1.1538	1.1738	1.1934	1.2136	1.234	1.254	1.2745	1.2952	1.3156
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	1.3366	1.3571	1.3783	1.3997	1.4206	1.442	1.4639	1.4852	1.5071
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2	5.3	5.4
修正系数	1.5292	1.5509	1.5733	1.5957	1.6178	1.64	1.6628	1.6857	1.7087
容积率	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6	6.1	6.2	6.3
修正系数	1.7315	1.7548	1.7781	1.8012	1.8249	1.849	1.8721	1.8962	1.9199
容积率	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8	6.9	≥7		
修正系数	1.9442	1.9685	1.9926	2.0173	2.042	2.067	2.0915		

四级住宅、安居工程及公服用地（0801~0808）容积率修正系数表

容积率	≤1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	0.8687	0.8813	0.8934	0.9063	0.9188	0.9321	0.9449	0.9631	0.9724
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	0.9858	1	1.0137	1.0283	1.0424	1.0573	1.0718	1.0871	1.102
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	1.1176	1.1328	1.1488	1.1644	1.1808	1.1967	1.2134	1.2297	1.2468
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	1.2634	1.281	1.298	1.3158	1.3332	1.3514	1.3698	1.3877	1.4064
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2	5.3	5.4
修正系数	1.4247	1.4438	1.4625	1.482	1.501	1.5209	1.5402	1.5604	1.5802
容积率	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6	6.1	6.2	6.3
修正系数	1.6007	1.6208	1.6417	1.6622	1.6835	1.7043	1.726	1.7472	1.7692
容积率	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8	6.9	≥7		
修正系数	1.7908	1.8132	1.8351	1.8579	1.8801	1.9032	1.9265		

五级住宅、安居工程及公服用地（0801~0808）容积率修正系数表

容积率	≤1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	0.9027	0.9224	0.942	0.9615	0.9808	1	1.0191	1.038	1.0568
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.0754	1.094	1.1124	1.1306	1.1488	1.1667	1.1846	1.2023	1.2199
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	1.2374	1.2547	1.2719	1.289	1.3059	1.3227	1.3394	1.3559	1.3723
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	1.3886	1.4047	1.4207	1.4366	1.4523	1.4679	1.4834	1.4987	1.5139
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2	5.3	5.4
修正系数	1.529	1.5439	1.5587	1.5734	1.5879	1.6023	1.6166	1.6307	1.6447
容积率	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6	6.1	6.2	6.3
修正系数	1.6586	1.6723	1.6859	1.6994	1.7127	1.7259	1.739	1.7519	1.7647
容积率	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8	6.9	≥7		
修正系数	1.7774	1.79	1.8023	1.8146	1.8267	1.8388	1.8506		

六级住宅、安居工程及公服用地（0801~0808）容积率修正系数表

容积率	≤1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	0.9007	0.9202	0.9399	0.9598	0.9798	1	1.0204	1.0409	1.0617
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.0826	1.1036	1.1249	1.1463	1.1679	1.1897	1.2116	1.2338	1.2561
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	1.2785	1.3012	1.324	1.347	1.3702	1.3935	1.4171	1.4408	1.4646
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	1.4887	1.5129	1.5373	1.5619	1.5866	1.6115	1.6366	1.6619	1.6874
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2	5.3	5.4
修正系数	1.713	1.7388	1.7647	1.7909	1.8172	1.8437	1.8704	1.8972	1.9242
容积率	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6	6.1	6.2	6.3
修正系数	1.9514	1.9788	2.0063	2.0341	2.062	2.09	2.1183	2.1467	2.1753
容积率	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8	6.9	≥7		
修正系数	2.204	2.233	2.2621	2.2914	2.3208	2.3505	2.3803		

（四）、各类型用地开发程度修正值

抚顺市城市基础设施配套费用标准表
（商业、住宅、安居工程、公服用地（0801~0808））单位：元/平方米

配套程度 土地级别	三通	四通	五通	六通	七通	平整
I 级	——	——	160	200	240	20
II 级	——	——	160	200	240	20
III级	90	120	160	200	240	20
IV级	70	90	120	150	180	10
V 级	50	60	80	100	130	5
VI级	50	60	80	100	120	5

抚顺市城市基础设施配套费用标准表
（工业、公用设施、公园与绿地）单位：元/平方米

配套程度 土地级别	三通	四通	五通	六通	七通	平整
I 级	——	——	170	220	240	20
II 级	——	——	150	200	220	20
III级	70	90	120	160	200	10
IV级	50	60	80	100	120	10
V 级	30	50	70	90	110	5

注：

“三通一平”指宗地红线外通路、通电、通讯，宗地红线内场地平整；

“四通一平”指宗地红线外通路、通电、通讯、通上水，宗地红线内场地平整；

“五通一平”指宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水，宗地红线内场地平整；

“六通一平”指宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热力，宗地红线内场地平整；

“七通一平”指宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热力、通煤气，宗地红线内场地平整。

(五)、相关因素修正系数表

相关因素修正系数指标说明表及修正系数表
(住宅、安居工程、公服用地 (0801~0808))

因素名称	因素说明			
浑河两岸景观	西起将军桥, 东止新华桥之间	葛布桥至将军桥之间, 新华桥至长春桥之间	月牙岛至葛布桥之间, 长春桥至天湖大桥之间	月牙岛以西, 天湖大桥以东
修正系数%	15.00	10.00	8.00	5.00

(六)、应用基准地价系数修正法评估公式及步骤

运用基准地价体系评估宗地地价时, 应按以下步骤进行:

- 1、明确待估宗地的用途、区位条件、估价目的等基本事项。
- 2、确定待估宗地所对应的级别基准地价。
- 3、根据待估宗地条件, 对照因素修正系数说明表和因素修正系数表, 确定各因素的综合修正系数, 以及用途修正、期日修正、年期修正、容积率修正、开发程度修正等其他修正系数。
- 4、对于宗地地价评估, 基本公式如下:

$$P = P_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D$$

式中:

P ----- 宗地价格;

P_{1b} ----- 某一用途、某级别的基准地价;

$\sum K_i$ ----- 基准地价修正系数;

K_j ----- 期日、用途、容积率、土地使用年期等其他修正系数;

D ----- 土地开发程度修正值

- 5、商服一类区域评估过程及参数选择参照商业用地同级别修正体系进行。

1、商业用地因素修正系数表及指标说明表的编制

表1 I级商业用地修正系数指标说明表及修正系数表

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
商服条件（距商业中心距离）	市级中心区	中心区周围较繁华处	距商业中心<100	距商业中心区100~250米	距市级商业中心>250米
修正系数%	5.8	2.9	0	-2.9	-5.8
商业繁华程度	金融宾馆写字楼密集区域	金融宾馆写字楼较密集区域	金融宾馆写字楼一般区域	1~2个金融、宾馆或写字楼区域	无金融宾馆写字楼区域
修正系数%	3.2	1.6	0	-1.6	-3.2
交通状况	临主干道	距主干道<50米或临次干道	距次干道<50米或距主干道<100米	临支路或距次干道<100米	临巷道或距次干道>100米
修正系数%	2	1	0	-1	-2
距火车站距离	<200米	200米-400米	400米-600米	600米-800米	>800米
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
距客运站距离	<200米	200米-400米	400米-600米	600米-800米	>800米
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
人口密度	人流密集集中区	人流密集区的周边区	人流处于区域平均水平	略低于区域平均水平	明显低于区域平均水平
修正系数%	3	1.5	0	-1.5	-3
公交状况（距公交站距离）	距公交站点<30米	距公交站点30~60米	距公交站点60~120米	距公交站点120-200米	距公交站点距离>200米
修正系数%	2	1	0	-1	-2
临街状况	二面临路其中一面临商业街	一面临商业街	一面临混合型道路	一面临交通型道路	其他
修正系数%	3	1.5	0	-1.5	-3
临街宽度	>15米	15~10米	10~7米	7~5米	<5米
修正系数%	2	1	0	-1	-2
宗地形状	矩形，对土地利用极为有利	规则梯形，对土地利用较为有利	形状较规则，不影响土地利用	形状较规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用有严重影响
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
合计	24	12	0	-12	-24

表2 II级商业用地修正系数指标说明表及修正系数表

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
商服条件（距商业中心距离）	区域商业中心	区域商业中心较繁华处	距区域商业中心300-500米	距区域商业中心500-1200米	距区域商业中心大于1200米
修正系数%	5.4	2.7	0	-2.7	-5.4
商业繁华程度	金融宾馆写字楼密集区域	金融宾馆写字楼较密集区域	金融宾馆写字楼一般区域	1~2个金融、宾馆或写字楼区域	无金融宾馆写字楼区域
修正系数%	3	1.5	0	-1.5	-3
交通状况	临主干道	距主干道<50米或临次干道	距次干道<50米或距主干道<100米	临支路或距次干道<100米	临巷道或距次干道>100米
修正系数%	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
距火车站距离	<1000米	1000米-2000米	2000米-3000米	3000米-4000米	>4000米
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
距客运站距离	<400 米	400 米-800 米	800 米-1200 米	1200 米-1600 米	>1600 米
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
人口密度	人流密集集中区	人流密集区的周边区	人流处于区域平均水平	略低于区域平均水平	明显低于区域平均水平
修正系数%	2.8	1.4	0	-1.4	-2.8
公交状况（距公交站距离）	距公交站点<30 米	距公交站点30~60 米	距公交站点60~120 米	距公交站点120-200 米	距公交站点距离>200 米
修正系数%	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
临街状况	二面临路其中一面临商业街	一面临商业街	一面临混合型道路	一面临交通型道路	其他
修正系数%	2.8	1.4	0	-1.4	-2.8
临街宽度	>15 米	15~10 米	10~7 米	7~5 米	<5 米
修正系数%	2	1	0	-1	-2
宗地形状	矩形，对土地利用极为有利	规则梯形，对土地利用较为有利	形状较规则，不影响土地利用	形状较规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用有严重影响
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
合计	22	11	0	-11	-22

表 3 III级商业用地修正系数指标说明表及修正系数表

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
商服条件(距商业中心距离)	区域商业中心	区域商业中心较繁华处	距区域商业中心 300-500 米	距区域商业中心 500-1200 米	距区域商业中心大于 1200 米
修正系数%	5.4	2.7	0	-2.7	-5.4
商业繁华程度	金融宾馆写字楼密集区域	金融宾馆写字楼较密集区域	金融宾馆写字楼一般区域	1~2 个金融、宾馆或写字楼区域	无金融宾馆写字楼区域
修正系数%	3	1.5	0	-1.5	-3
交通状况	临主干道	距主干道<50 米或临次干道	距次干道<50 米或距主干道<100 米	临支路或距次干道<100 米	临巷道或距次干道>100 米
修正系数%	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
距火车站距离	<3500 米	3500 米-5000 米	5000 米-7000 米	7000 米-9000 米	>9000 米
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
距客运站距离	<3500 米	3500 米-5000 米	5000 米-7000 米	7000 米-9000 米	>9000 米
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
人口密度	人流密集集中区	人流密集区的周边区	人流处于区域平均水平	略低于区域平均水平	明显低于区域平均水平
修正系数%	2.8	1.4	0	-1.4	-2.8
公交状况(距公交站距离)	距公交站点<30 米	距公交站点30~60 米	距公交站点60~120 米	距公交站点120-200 米	距公交站点距离>200 米
修正系数%	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
临街状况	二面临路其中一面临商业街	一面临商业街	一面临混合型道路	一面临交通型道路	其他
修正系数%	2.8	1.4	0	-1.4	-2.8
临街宽度	>15 米	15~10 米	10~7 米	7~5 米	<5 米
修正系数%	2	1	0	-1	-2
宗地形状	矩形,对土地利用极为有利	规则梯形,对土地利用较为有利	形状较规则,不影响土地利用	形状较规则,对土地利用有一定影响	形状不规则,对土地利用有严重影响
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1

合计	22	11	0	-8	-22
----	----	----	---	----	-----

表 4 IV级商业用地修正系数指标说明表及修正系数表

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
商服条件(距商业中心距离)	区域商业中心	区域商业中心周围较繁华处	距区域商业中心<100 米	距区域商业中心100-250 米	距区域商业中心>250 米
修正系数%	5.4	2.7	0	-2.7	-5.4
商业繁华程度	金融宾馆写字楼密集区域	金融宾馆写字楼较密集区域	金融宾馆写字楼一般区域	1~2 个金融、宾馆或写字楼区域	无金融宾馆写字楼区域
修正系数%	3	1.5	0	-1.5	-3
交通状况	临主干道	距主干道<50 米或临次干道	距次干道<50 米或距主干道<100 米	临支路或距次干道<100 米	临巷道或距次干道>100 米
修正系数%	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
距火车站距离	<3500 米	3500 米-5000 米	5000 米-7000 米	7000 米-9000 米	>9000 米
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
距客运站距离	<3500 米	3500 米-5000 米	5000 米-7000 米	7000 米-9000 米	>9000 米
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
人口密度	人流密集集中区	人流密集区的周边区	人流处于区域平均水平	略低于区域平均水平	明显低于区域平均水平
修正系数%	2.8	1.4	0	-1.4	-2.8
公交状况(距公交站距离)	距公交站点<30 米	距公交站点30~60 米	距公交站点60~120 米	距公交站点120-200 米	距公交站点距离>200 米
修正系数%	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
临街状况	二面临路其中一面临商业街	一面临商业街	一面临混合型道路	一面临交通型道路	其他
修正系数%	2.8	1.4	0	-1.4	-2.8
临街宽度	>15 米	15~10 米	10~7 米	7~5 米	<5 米
修正系数%	2	1	0	-1	-2
宗地形状	矩形,对土地利用极为有利	规则梯形,对土地利用较为有利	形状较规则,不影响土地利用	形状较规则,对土地利用有一定影响	形状不规则,对土地利用有严重影响
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
合计	22	11	0	-11	-22

表 5 V级商业用地修正系数指标说明表及修正系数表

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
商服条件(距商业中心距离)	区域商业中心	区域商业中心较繁华处	距区域商业中心<100 米	距区域商业中心100-250 米	距区域商业中心>250 米
修正系数%	5.4	2.7	0	-2.7	-5.4
商业繁华程度	金融宾馆写字楼密集区域	金融宾馆写字楼较密集区域	金融宾馆写字楼一般区域	1~2 个金融、宾馆或写字楼区域	无金融宾馆写字楼区域
修正系数%	3	1.5	0	-1.5	-3
交通状况	临主干道	距主干道<50 米或临次干道	距次干道<50 米或距主干道<100 米	临支路或距次干道<100 米	临巷道或距次干道>100 米
修正系数%	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
距火车站距离	<3500 米	3500 米-5000 米	5000 米-7000 米	7000 米-9000 米	>9000 米
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
距客运站距离	<3500 米	3500 米-5000 米	5000 米-7000 米	7000 米-9000 米	>9000 米

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
人口密度	人流密集集中区	人流密集区的周边区	人流处于区域平均水平	略低于区域平均水平	明显低于区域平均水平
修正系数%	2.8	1.4	0	-1.4	-2.8
公交状况(距公交站距离)	距公交站点<30米	距公交站点30~60米	距公交站点60~120米	距公交站点120-200米	距公交站点距离>200米
修正系数%	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
临街状况	二面临路其中一面临商业街	一面临商业街	一面临混合型道路	一面临交通型道路	其他
修正系数%	2.8	1.4	0	-1.4	-2.8
临街宽度	>15米	15~10米	10~7米	7~5米	<5米
修正系数%	2	1	0	-1	-2
宗地形状	矩形,对土地利用极为有利	规则梯形,对土地利用较为有利	形状较规则,不影响土地利用	形状较规则,对土地利用有一定影响	形状不规则,对土地利用有严重影响
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
合计	22	11	0	-11	-22

表6 VI级商业用地修正系数指标说明表及修正系数表

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
商服条件(距商业中心距离)	区域商业中心	区域商业中心较繁华处	距区域商业中心300-500米	距区域商业中心500-1200米	距区域商业中心大于1200米
修正系数%	5.4	2.7	0	-2.7	-5.4
商业繁华程度	金融宾馆写字楼密集区域	金融宾馆写字楼较密集区域	金融宾馆写字楼一般区域	1~2个金融、宾馆或写字楼区域	无金融宾馆写字楼区域
修正系数%	3	1.5	0	-1.5	-3
交通状况	临主干道	距主干道<50米或临次干道	距次干道<50米或距主干道<100米	临支路或距次干道<100米	临巷道或距次干道>100米
修正系数%	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
距火车站距离	<4000米	4000米-5500米	5500米-7500米	7500米-9500米	>9500米
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
距客运站距离	<4000米	4000米-5500米	5500米-7500米	7500米-9500米	>9500米
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
人口密度	人流密集集中区	人流密集区的周边区	人流处于区域平均水平	略低于区域平均水平	明显低于区域平均水平
修正系数%	2.8	1.4	0	-1.4	-2.8
公交状况(距公交站距离)	距公交站点<30米	距公交站点30~60米	距公交站点60~120米	距公交站点120-200米	距公交站点距离>200米
修正系数%	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
临街状况	二面临路其中一面临商业街	一面临商业街	一面临混合型道路	一面临交通型道路	其他
修正系数%	2.8	1.4	0	-1.4	-2.8
临街宽度	>15米	15~10米	10~7米	7~5米	<5米
修正系数%	2	1	0	-1	-2
宗地形状	矩形,对土地利用极为有利	规则梯形,对土地利用较为有利	形状较规则,不影响土地利用	形状较规则,对土地利用有一定影响	形状不规则,对土地利用有严重影响
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
合计	22	11	0	-11	-22

2、住宅用地、保障性安居工程用地因素修正系数表及指标说明表的编制

表7 I级住宅用地、保障性安居工程用地修正系数指标说明表及修正系数表

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
距市商业中心或区级商业中心	<500 米	500 米~700 米	700 米~1000 米	1000 米~1400 米	>1400 米
修正系数%	4	2	0	-2	-4
距中学或小学距离	<100 米	100 米-200 米	200 米-400 米	400 米-500 米	>500 米
修正系数%	3	1.5	0	-1.5	-3
距浑河或公园其它水域	距公园<200 米	距公园 200 米-500 米	距公园 500 米-800 米	距公园 800 米-1000 米	距公园>1000 米
修正系数%	3	1.5	0	-1.5	-3
距公用设施距离	距矿务局医院<700 米	距矿务局医院 700 米-900 米	距矿务局医院 900 米-1100 米	距矿务局医院 1100 米-1300 米	距矿务局医院>1300 米
修正系数%	2	1	0	-1	-2
距公交站点距离	<50 米	50 米-100 米	100 米-200 米	200 米-400 米	>400 米
修正系数%	2	1	0	-1	-2
距农贸市场或超市距离	<100 米	100 米-200 米	200 米-300 米	300 米-400 米	>400 米
修正系数%	2	1	0	-1	-2
宗地临路条件	距主干道<50 米	距主干道 50 米-150 米或临交通型干道	距主干道 150 米-200 米或距交通型干道<100 米	距主干道 200 米-250 米或距交通型干道 100 米-200 米	距主干道>250 米或距交通型干道>200 米
修正系数%	2	1	0	-1	-2
朝向	正南北	三分之二偏南	三分之一偏南	偏东西方向	正东西方向
修正系数%	2	1	0	-1	-2
大气污染	全无	夜间无	夜间无,白天轻微	夜间轻微,白天较严重	全天较严重
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
噪声污染	全无	夜间无	夜间无,白天轻微	夜间轻微,白天较严重	全天较严重
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
宗地形状	正方形或长方形,对土地利用极为有利	梯形,对土地利用较为有利	较规则,不影响土地利用	较不规则,对土地利用有一定影响	不规则,对土地利用有严重的影响
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
地质条件	地势平坦,地基承载力佳	地势平坦,地基承载力较好	地势较平坦,地基承载力一般	地势较平坦,地基承载力较差	地势不平坦,地基承载力差,沉降区边缘
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
合计	24	12	0	-12	-24

表8 II级住宅用地、保障性安居工程用地修正系数指标说明表及修正系数表

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
距市商业中心或区级商业中心	<200 米	200 米~600 米	600 米~900 米	900 米~1200 米	>1200 米
修正系数%	4	2	0	-2	-4
距中学或小学距	<100 米	100 米-200 米	200 米-500 米	500 米-1000 米	>1000 米

离					
修正系数%	3	1.5	0	-1.5	-3
距浑河或公园其它水域	距公园或浑河<200米	距公园或浑河200米-600米	距公园或浑河600米-1000米	距公园或浑河1000米-1500米	距公园或浑河>1500米
修正系数%	3	1.5	0	-1.5	-3
距公用设施距离	距矿务局、中心医院<700米	距矿务局、中心医院700米-1200米	距矿务局、中心医院1200米-1700米	距矿务局、中心医院1700米-2200米	距矿务局、中心医院>2200米
修正系数%	2	1	0	-1	-2
距公交站点距离	<50米	50米-100米	100米-200米	200米-400米	>400米
修正系数%	2	1	0	-1	-2
距农贸市场或超市距离	<100米	100米-200米	200米-300米	300米-400米	>400米
修正系数%	2	1	0	-1	-2
宗地临路条件	距主干道<50米	距主干道50米-150米或临交通型干道	距主干道150米-200米或距交通型干道<100米	距主干道200米-250米或距交通型干道100米-200米	距主干道>250米或距交通型干道>200米
修正系数%	2	1	0	-1	-2
朝向	正南北	三分之二偏南	三分之一偏南	偏东西方向	正东西方向
修正系数%	2	1	0	-1	-2
大气污染	全无	夜间无	夜间无，白天轻微	夜间轻微，白天较严重	全天较严重
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
噪声污染	全无	夜间无	夜间无，白天轻微	夜间轻微，白天较严重	全天较严重
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
宗地形状	正方形或长方形，对土地利用极为有利	梯形，对土地利用较为有利	较规则，不影响土地利用	较不规则，对土地利用有一定影响	不规则，对土地利用有严重的影响
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
地质条件	地势平坦，地基承载力佳	地势平坦，地基承载力较好	地势较平坦，地基承载力一般	地势较平坦，地基承载力较差	地势不平坦，地基承载力差，沉陷区边缘
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
合计	24	12	0	-12	-24

表9 III级住宅用地、保障性安居工程用地修正系数指标说明表及修正系数表

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
距市商业中心或区级商业中心（七百、南站、东洲商场、新华大街）	距市级商业中心<200米或临区域商业中心	距市级商业中心200米-500米或距区域商业中心50米-100米	距市级商业中心500米-1000米或距区域商业中心100米-200米	距市级商业中心1000米-1500米或距区域商业中心200米-500米	距市级商业中心>1500米或距区域商业中心>500米
修正系数%	4	2	0	-2	-4
距中学或小学距离	<100米	100米-200米	200米-500米	500米-1000米	>1000米
修正系数%	3	1.5	0	-1.5	-3
距浑河或公园其它水域	距公园或浑河<200米	距公园或浑河200米-500米	距公园或浑河500米-800米	距公园或浑河800米-1000米	距公园或浑河>1000米
修正系数%	3	1.5	0	-1.5	-3

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
距公用设施距离	距矿务局、中心医院<700 米	距矿务局、中心医院 700 米-900 米	距矿务局、中心医院 900 米-1100 米	距矿务局、中心医院 1100 米-1300 米	距矿务局、中心医院>1300 米
修正系数%	2	1	0	-1	-2
距公交站点距离	<50 米	50 米-100 米	100 米-200 米	200 米-400 米	>400 米
修正系数%	2	1	0	-1	-2
距农贸市场或超市距离	<100 米	100 米-200 米	200 米-300 米	300 米-400 米	>400 米
修正系数%	2	1	0	-1	-2
宗地临路条件	距主干道<50 米	距主干道 50 米-150 米或临交通型干道	距主干道 150 米-200 米或距交通型干道<100 米	距主干道 200 米-250 米或距交通型干道 100 米-200 米	距主干道>250 米或距交通型干道>200 米
修正系数%	2	1	0	-1	-2
朝向	正南北	三分之二偏南	三分之一偏南	偏东西方向	正东西方向
修正系数%	2	1	0	-1	-2
大气污染	全无	夜间无	夜间无，白天轻微	夜间轻微，白天较严重	全天较严重
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
噪声污染	全无	夜间无	夜间无，白天轻微	夜间轻微，白天较严重	全天较严重
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
宗地形状	正方形或长方形，对土地利用极为有利	梯形，对土地利用较为有利	较规则，不影响土地利用	较不规则，对土地利用有一定影响	不规则，对土地利用有严重的影响
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
地质条件	地势平坦，地基承载力佳	地势平坦，地基承载力较好	地势较平坦，地基承载力一般	地势较平坦，地基承载力较差	地势不平坦，地基承载力差，沉陷区边缘
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
合计	24	12	0	-12	-24

表 10 IV 级住宅用地、保障性安居工程用地修正系数指标说明表及修正系数表

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
距市商业中心或区级商业中心（七百、南站、东洲商场、新华大街）	距市级商业中心<200 米或临区域商业中心	距市级商业中心 200 米-500 米或距区域商业中心 50 米-100 米	距市级商业中心 500 米-1000 米或距区域商业中心 100 米-200 米	距市级商业中心 1000 米-1500 米或距区域商业中心 200 米-500 米	距市级商业中心>1500 米或距区域商业中心>500 米
修正系数%	4	2	0	-2	-4
距中学或小学距离	<100 米	100 米-200 米	200 米-500 米	500 米-1000 米	>1000 米
修正系数%	3	1.5	0	-1.5	-3
距浑河或公园其它水域	距公园或浑河<200 米	距公园或浑河 200 米-500 米	距公园或浑河 500 米-800 米	距公园或浑河 800 米-1000 米	距公园或浑河>1000 米
修正系数%	3	1.5	0	-1.5	-3
距公用设施距离	距矿务局、中心医院<700 米	距矿务局、中心医院 700 米-900 米	距矿务局、中心医院 900 米-1100 米	距矿务局、中心医院 1100 米-1300 米	距矿务局、中心医院>1300 米
修正系数%	2	1	0	-1	-2

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
距公交站点距离	<50 米	50 米-100 米	100 米-200 米	200 米-400 米	>400 米
修正系数%	2	1	0	-1	-2
距农贸市场或超市距离	<100 米	100 米-200 米	200 米-300 米	300 米-400 米	>400 米
修正系数%	2	1	0	-1	-2
宗地临路条件	距主干道<50 米	距主干道 50 米-150 米或临交通型干道	距主干道 150 米-200 米或距交通型干道<100 米	距主干道 200 米-250 米或距交通型干道 100 米-200 米	距主干道>250 米或距交通型干道>200 米
修正系数%	2	1	0	-1	-2
朝向	正南北	三分之二偏南	三分之一偏南	偏东西方向	正东西方向
修正系数%	2	1	0	-1	-2
大气污染	全无	夜间无	夜间无，白天轻微	夜间轻微，白天较严重	全天较严重
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
噪声污染	全无	夜间无	夜间无，白天轻微	夜间轻微，白天较严重	全天较严重
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
宗地形状	正方形或长方形，对土地利用极为有利	梯形，对土地利用较为有利	较规则，不影响土地利用	较不规则，对土地利用有一定影响	不规则，对土地利用有严重的影响
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
地质条件	地势平坦，地基承载力佳	地势平坦，地基承载力较好	地势较平坦，地基承载力一般	地势较平坦，地基承载力较差	地势不平坦，地基承载力差，沉陷区边缘
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
合计	24	12	0	-12	-24

表 11 V 级住宅用地、保障性安居工程用地修正系数指标说明表及修正系数表

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
距区级商业中心	距区域商业中心<200 米	距区域商业中心 200 米-500 米	距区域商业中心 500 米-800 米	距区域商业中心 800 米-1100 米	距区域商业中心>1100 米
修正系数%	4	2	0	-2	-4
距中学或小学距离	<100 米	100 米-200 米	200 米-500 米	500 米-1000 米	>1000 米
修正系数%	3	1.5	0	-1.5	-3
距浑河或公园其它水域	距公园或浑河<200 米	距公园或浑河 200 米-600 米	距公园或浑河 600 米-800 米	距公园或浑河 800 米-1000 米	距公园或浑河>1000 米
修正系数%	3	1.5	0	-1.5	-3
距公用设施距离	距矿务局、中心医院<700 米	距矿务局、中心医院 700 米-900 米	距矿务局、中心医院 900 米-1100 米	距矿务局、中心医院 1100 米-1300 米	距矿务局、中心医院>1300 米
修正系数%	2	1	0	-1	-2
距公交站点距离	<50 米	50 米-100 米	100 米-200 米	200 米-400 米	>400 米
修正系数%	2	1	0	-1	-2
距农贸市场或超市距离	<100 米	100 米-200 米	200 米-300 米	300 米-400 米	>400 米
修正系数%	2	1	0	-1	-2
宗地临路条件	距主干道<50 米	距主干道 50 米-150 米或临交通	距主干道 150 米-200 米或距交通	距主干道 200 米-250 米或距交通型	距主干道>250 米或距交通型

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
		型干道	型干道<100 米	干道 100 米-200 米	干道>200 米
修正系数%	2	1	0	-1	-2
朝向	正南北	三分之二偏南	三分之一偏南	偏东西方向	正东西方向
修正系数%	2	1	0	-1	-2
大气污染	全无	夜间无	夜间无, 白天轻微	夜间轻微, 白天较严重	全天较严重
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
噪声污染	全无	夜间无	夜间无, 白天轻微	夜间轻微, 白天较严重	全天较严重
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
宗地形状	正方形或长方形, 对土地利用极为有利	梯形, 对土地利用较为有利	较规则, 不影响土地利用	较不规则, 对土地利用有一定影响	不规则, 对土地利用有严重的影响
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
地质条件	地势平坦, 地基承载力佳	地势平坦, 地基承载力较好	地势较平坦, 地基承载力一般	地势较平坦, 地基承载力较差	地势不平坦, 地基承载力差, 沉陷区边缘
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
合计	24	12	0	-12	-24

表 12 VI级住宅用地、保障性安居工程用地修正系数指标说明表及修正系数表

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
距区级商业中心	距区域商业中心<500 米	距区域商业中心 500 米-800 米	距区域商业中心 800 米-1500 米	距区域商业中心 1500 米-2000 米	距区域商业中心>2000 米
修正系数%	4	2	0	-2	-4
距中学或小学距离	<100 米	100 米-200 米	200 米-500 米	500 米-1000 米	>1000 米
修正系数%	3	1.5	0	-1.5	-3
距浑河或公园其它水域	距公园或浑河<200 米	距公园或浑河 200 米-600 米	距公园或浑河 600 米-800 米	距公园或浑河 800 米-1000 米	距公园或浑河>1000 米
修正系数%	3	1.5	0	-1.5	-3
距公用设施距离	距矿务局、中心医院<700 米	距矿务局、中心医院 700 米-900 米	距矿务局、中心医院 900 米-1100 米	距矿务局、中心医院 1100 米-1300 米	距矿务局、中心医院>1300 米
修正系数%	2	1	0	-1	-2
距公交站点距离	<50 米	50 米-100 米	100 米-200 米	200 米-400 米	>400 米
修正系数%	2	1	0	-1	-2
距农贸市场或超市距离	<100 米	100 米-200 米	200 米-300 米	300 米-400 米	>400 米
修正系数%	2	1	0	-1	-2
宗地临路条件	距主干道<200 米	距主干道 200 米-400 米	距主干道 400 米-500 米	距主干道 500 米-1000 米	距主干道>1000 米
修正系数%	2	1	0	-1	-2
朝向	正南北	三分之二偏南	三分之一偏南	偏东西方向	正东西方向
修正系数%	2	1	0	-1	-2
大气污染	全无	夜间无	夜间无, 白天轻微	夜间轻微, 白天较严重	全天较严重
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1

噪声污染	全无	夜间无	夜间无, 白天轻微	夜间轻微, 白天较严重	全天较严重
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
宗地形状	正方形或长方形, 对土地利用极为有利	梯形, 对土地利用较为有利	较规则, 不影响土地利用	较不规则, 对土地利用有一定影响	不规则, 对土地利用有严重的影响
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
地质条件	地势平坦, 地基承载力佳	地势平坦, 地基承载力较好	地势较平坦, 地基承载力一般	地势较平坦, 地基承载力较差	地势不平坦, 地基承载力差, 沉降区边缘
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
合计	24	12	0	-12	-24

3、工业用地因素修正系数表及指标说明表的编制

表 13 I 级工业用地修正系数指标说明表及修正系数表

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
距火车站距离（抚顺、大官屯、瓢屯火车站）或客运站	有专用线或<2000 米	2000 米-2500 米	2500 米-3000 米	3000 米-3500 米	>3500 米
修正系数%	3	1.50	0.00	-1.50	-3.00
距汽车站距离（公交站）	<50 米	50 米-100 米	100 米-200 米	200 米-400 米	>400 米
修正系数%	2	1	0.00	-1	-2
临路状况	临交通型主干道	距主干道<150 米或距次干道	距主干道 150 米-300 米或距次干道<300 米	距次干道 300 米-500 米	临其他道路或距次干道>500 米
修正系数%	7	3.5	0.00	-3.5	-7
环境	无大气污染	基本无大气污染	略有污染	有较多污染	污染严重
修正系数%	1.5	0.75	0.00	-0.75	-1.5
产业聚集状况	大型企业、工业园区内	大型企业周边区域	一般企业聚集区	一般企业聚集区的周边区域	工业企业较少区域
修正系数%	1.5	0.75	0.00	-0.75	-1.5
地质条件	地势平坦, 地基承载力佳	地势平坦, 地基承载力较好	地势平坦, 地基承载一般	地势较平坦, 地基承载力较差	地势不平坦, 地基承载力差, 沉降区边缘
修正系数%	1.5	0.75	0.00	-0.75	-1.5
地形条件	坡度 5 度以下	坡度 5-10 度	坡度 10-15 度	坡度 15-20 度	坡度大于 20 度
修正系数%	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
规划限制	工业区	规划为工业区	工业住宅混合区	商住区	规划限制区
修正系数%	3	1.5	0	-1.5	-3
宗地面积	土地面积非常适合项目用地	土地面积适合项目用地	土地面积较适中	土地面积偏大或偏小	土地面积不适合项目用地
修正系数%	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
宗地形状	形状规则, 对土地利用极为有利	形状较规则, 对土地利用较为有利	形状较规则, 不影响土地利用	形状不规则, 对土地利用有一定影响	不规则, 对土地利用有严重的影响
修正系数%	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
合计	24	12	0	-12	-24

表 14 II 级工业用地修正系数指标说明表及修正系数表

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
距火车站距离（抚顺、大官屯、瓢屯火车站）或客运站	有专用线或<2000 米	2000 米-2500 米	2500 米-3000 米	3000 米-3500 米	>3500 米
修正系数%	3	1.50	0.00	-1.50	-3.00
距汽车站距离（公交站）	<50 米	50 米-100 米	100 米-200 米	200 米-400 米	>400 米
修正系数%	2	1	0.00	-1	-2
临路状况	临交通型主干道	距主干道<150 米或临次干道	距主干道 150 米-300 米或距次干道<300 米	距次干道 300 米-500 米	临其他道路或距次干道>500 米
修正系数%	7	3.5	0.00	-3.5	-7
环境	无大气污染	基本无大气污染	略有污染	有较多污染	污染严重
修正系数%	1.5	0.75	0.00	-0.75	-1.5
产业聚集状况	大型企业、工业园区内	大型企业周边区域	一般企业聚集区	一般企业聚集区的周边区域	工业企业较少区域
修正系数%	1.5	0.75	0.00	-0.75	-1.5
地质条件	地势平坦,地基承载力佳	地势平坦,地基承载力较好	地势平坦,地基承载一般	地势较平坦,地基承载力较差	地势不平坦,地基承载力差,沉陷区边缘
修正系数%	1.5	0.75	0.00	-0.75	-1.5
地形条件	坡度 5 度以下	坡度 5-10 度	坡度 10-15 度	坡度 15-20 度	坡度大于 20 度
修正系数%	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
规划限制	工业区	规划为工业区	工业住宅混合区	商住区	规划限制区
修正系数%	3	1.5	0	-1.5	-3
宗地面积	土地面积非常适合项目用地	土地面积适合项目用地	土地面积较适中	土地面积偏大或偏小	土地面积不适合项目用地
修正系数%	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
宗地形状	形状规则,对土地利用极为有利	形状较规则,对土地利用较为有利	形状较规则,不影响土地利用	形状不规则,对土地利用有一定影响	不规则,对土地利用有严重的影响
修正系数%	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
合计	24	12	0	-12	-24

表 15 III 级工业用地修正系数指标说明表及修正系数表

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
距火车站距离（抚顺、大官屯、瓢屯火车站）或客运站	有专用线或<2000 米	2000 米-3000 米	3000 米-4000 米	4000 米-5000 米	>5000 米
修正系数%	3	1.50	0.00	-1.50	-3.00
距汽车站距离（公交站）	<50 米	50 米-100 米	100 米-200 米	200 米-400 米	>400 米
修正系数%	2	1	0.00	-1	-2
临路状况	临交通型主干道	距主干道<150 米或临次干道	距主干道 150 米-300 米或距次干道<300 米	距次干道 300 米-500 米	临其他道路或距次干道>500 米
修正系数%	7	3.5	0.00	-3.5	-7
环境	无大气污染	基本无大气污染	略有污染	有较多污染	污染严重
修正系数%	1.5	0.75	0.00	-0.75	-1.5
产业聚集状况	大型企业、工业	大型企业周边	一般企业聚集	一般企业聚集	工业企业较少

	园区内	区域	区	区的周边区域	区域
修正系数%	1.5	0.75	0.00	-0.75	-1.5
地质条件	地势平坦,地基承载力佳	地势平坦,地基承载力较好	地势平坦,地基承载一般	地势较平坦,地基承载力较差	地势不平坦,地基承载力差,沉降区边缘
修正系数%	1.5	0.75	0.00	-0.75	-1.5
地形条件	坡度 5 度以下	坡度 5-10 度	坡度 10-15 度	坡度 15-20 度	坡度大于 20 度
修正系数%	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
规划限制	工业区	规划为工业区	工业住宅混合区	商住区	规划限制区
修正系数%	3	1.5	0	-1.5	-3
宗地面积	土地面积非常适合项目用地	土地面积适合项目用地	土地面积较适中	土地面积偏大或偏小	土地面积不适合项目用地
修正系数%	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
宗地形状	形状规则,对土地利用极为有利	形状较规则,对土地利用较为有利	形状较规则,不影响土地利用	形状不规则,对土地利用有一定影响	不规则,对土地利用有严重的影响
修正系数%	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
合计	24	12	0	-12	-24

表 16 IV 级工业用地修正系数指标说明表及修正系数表

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
距火车站距离（抚顺、大官屯、瓢屯火车站）或客运站	有专用线或 <2000 米	2000 米-3000 米	3000 米-4000 米	4000 米-5000 米	>5000 米
修正系数%	3	1.50	0.00	-1.50	-3.00
距汽车站距离（公交站）	<50 米	50 米-100 米	100 米-200 米	200 米-400 米	>400 米
修正系数%	2	1	0.00	-1	-2
临路状况	临主干道	临次干道	距主干道 500 米-750 米或距次干道<750 米	距主干道 750 米-1000 米	临其他道路或距主干道>1000 米
修正系数%	7	3.5	0.00	-3.5	-7
环境	无大气污染	基本无大气污染	略有污染	有较多污染	污染严重
修正系数%	1.5	0.75	0.00	-0.75	-1.5
产业聚集状况	大型企业、工业园区内	大型企业周边区域	一般企业聚集区	一般企业聚集区的周边区域	工业企业较少区域
修正系数%	1.5	0.75	0.00	-0.75	-1.5
地质条件	地势平坦,地基承载力佳	地势平坦,地基承载力较好	地势平坦,地基承载一般	地势较平坦,地基承载力较差	地势不平坦,地基承载力差,沉降区边缘
修正系数%	1.5	0.75	0.00	-0.75	-1.5
地形条件	坡度 5 度以下	坡度 5-10 度	坡度 10-15 度	坡度 15-20 度	坡度大于 20 度
修正系数%	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
规划限制	工业区	规划为工业区	工业住宅混合区	商住区	规划限制区
修正系数%	3	1.5	0	-1.5	-3
宗地面积	土地面积非常适合项目用地	土地面积适合项目用地	土地面积较适中	土地面积偏大或偏小	土地面积不适合项目用地
修正系数%	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
宗地形状	形状规则,对土	形状较规则,对	形状较规则,不	形状不规则,对	不规则,对土地

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
	地利用极为有利	土地利用较为有利	影响土地利用	土地利用有一定影响	利用有严重的影响
修正系数%	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
合计	24	12	0	-12	-24

表 17 V 级工业用地修正系数指标说明表及修正系数表

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
距火车站距离（抚顺、大官屯、瓢屯火车站）或客运站	有专用线或<3000 米	3000 米-5000 米	5000 米-7000 米	7000 米-9000 米	>9000 米
修正系数%	3	1.50	0.00	-1.50	-3.00
距汽车站距离（公交站）	<50 米	50 米-100 米	100 米-200 米	200 米-400 米	>400 米
修正系数%	2	1	0.00	-1	-2
临路状况	临交通型主干道	临次干道	距次干道 500 米-750 米	距次干道 750 米-1000 米	临其他道路或距次干道>1000 米
修正系数%	7	3.5	0.00	-3.5	-7
环境	无大气污染	基本无大气污染	略有污染	有较多污染	污染严重
修正系数%	1.5	0.75	0.00	-0.75	-1.5
产业聚集状况	大型企业、工业园区内	大型企业周边区域	一般企业聚集区	一般企业聚集区的周边区域	工业企业较少区域
修正系数%	1.5	0.75	0.00	-0.75	-1.5
地质条件	地势平坦，地基承载力佳	地势平坦，地基承载力较好	地势平坦，地基承载一般	地势较平坦，地基承载力较差	地势不平坦，地基承载力差，沉陷区边缘
修正系数%	1.5	0.75	0.00	-0.75	-1.5
地形条件	坡度 5 度以下	坡度 5-10 度	坡度 10-15 度	坡度 15-20 度	坡度大于 20 度
修正系数%	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
规划限制	工业区	规划为工业区	工业住宅混合区	商住区	规划限制区
修正系数%	3	1.5	0	-1.5	-3
宗地面积	土地面积非常适合项目用地	土地面积适合项目用地	土地面积较适中	土地面积偏大或偏小	土地面积不适合项目用地
修正系数%	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
宗地形状	形状规则,对土地利用极为有利	形状较规则,对土地利用较为有利	形状较规则,不影响土地利用	形状不规则,对土地利用有一定影响	不规则,对土地利用有严重的影响
修正系数%	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
合计	24	12	0	-12	-24

4、机关团体、新闻出版、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、体育用地基准地价因素修正系数表及指标说明表的编制

表 18 I 级机关团体、新闻出版、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、体育用地修正系数指标说明表及修正系数表

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
距市商业中心或区级商业中	<500 米	500 米~700 米	700 米~1000 米	1000 米~1400 米	>1400 米

心					
修正系数%	4	2	0	-2	-4
距浑河或公园 其它水域	距公园<200 米	距公园 200 米 -500 米	距公园 500 米 -800 米	距公园 800 米 -1000 米	距公园>1000 米
修正系数%	4	2	0	-2	-4
距公交站点距 离	<50 米	50 米-100 米	100 米-200 米	200 米-400 米	>400 米
修正系数%	4	2	0	-2	-4
宗地临路条件	距主干道<50 米	距主干道 50 米 -150 米或临交 通型干道	距主干道 150 米-200 米或距 交通型干道 <100 米	距主干道 200 米 -250 米或距交 通型干道 100 米-200 米	距主干道>250 米或距交通型 干道>200 米
修正系数%	4	2	0	-2	-4
噪音污染	全无	夜间无	夜间无, 白天轻 微	夜间轻微, 白天较 严重	全天较严重
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
人口密度	人流密集集中 区	人流密集区的 周边区	人流处于区域 平均水平	略低于区域平均 水平	明显低于区域 平均水平
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
宗地形状	正方形或长方 形, 对土地利用 极为有利	梯形, 对土地利 用较为有利	较规则, 不影响 土地利用	较不规则, 对土地 利用有一定影响	不规则, 对土地 利用有严重的 影响
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
地质条件	地势平坦, 地基 承载力佳	地势平坦, 地基 承载力较好	地势较平坦, 地 基承载力一般	地势较平坦, 地基 承载力较差	地势不平坦, 地 基承载力差, 沉 陷区边缘
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
合计	20	10	0	-10	-20

表 19 II 级机关团体、新闻出版、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、
体育用地修正系数指标说明表及修正系数表

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
距市中心或 区级商业中心	<200 米	200 米~600 米	600 米~900 米	900 米~1200 米	>1200 米
修正系数%	4	2	0	-2	-4
距浑河或公园其 它水域	距公园或浑 河<200 米	距公园或浑河 200 米-600 米	距公园或浑河 600 米-1000 米	距公园或浑河 1000 米-1500 米	距公园或浑 河>1500 米
修正系数%	4	2	0	-2	-4
距公交站点距离	<50 米	50 米-100 米	100 米-200 米	200 米-400 米	>400 米
修正系数%	4	2	0	-2	-4
宗地临路条件	距主干道<50 米	距主干道 50 米-150 米或临 交通型干道	距主干道 150 米 -200 米或距交 通型干道<100 米	距主干道 200 米 -250 米或距交 通型干道 100 米-200 米	距主干道>250 米或距交通型 干道>200 米
修正系数%	4	2	0	-2	-4
噪音污染	全无	夜间无	夜间无, 白天轻 微	夜间轻微, 白天较 严重	全天较严重
修正系数%	1	0.5	0.00	-0.5	-1
人口密度	人流密集集 中区	人流密集区的 周边区	人流处于区域平 均水平	略低于区域平均水 平	明显低于区域 平均水平
修正系数%	1	0.5	0.00	-0.5	-1
宗地形状	正方形或长 方形, 对土地	梯形, 对土地 利用较为有利	较规则, 不影响 土地利用	较不规则, 对土地 利用有一定影响	不规则, 对土 地利用有严重

	利用极为有利				的影响
修正系数%	1	0.5	0.00	-0.5	-1
地质条件	地势平坦, 地基承载力佳	地势平坦, 地基承载力较好	地势较平坦, 地基承载力一般	地势较平坦, 地基承载力较差	地势不平坦, 地基承载力差, 沉陷区边缘
修正系数%	1	0.5	0.00	-0.5	-1
合计	20	10	0	-10	-20

表 20 III级机关团体、新闻出版、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、体育用地修正系数指标说明表及修正系数表

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
距市商业中心或区级商业中心（七百、南站、东洲商场、新华大街）	距市级商业中心<200 米或临区域商业中心	距市级商业中心 200 米-500 米或距区域商业中心 50 米-100 米	距市级商业中心 500 米-1000 米或距区域商业中心 100 米-200 米	距市级商业中心 1000 米-1500 米或距区域商业中心 200 米-500 米	距市级商业中心>1500 米或距区域商业中心>500 米
修正系数%	4	2	0	-2	-4
距浑河或公园其它水域	距公园或浑河<200 米	距公园或浑河 200 米-500 米	距公园或浑河 500 米-800 米	距公园或浑河 800 米-1000 米	距公园或浑河>1000 米
修正系数%	4	2	0	-2	-4
距公交站点距离	<50 米	50 米-100 米	100 米-200 米	200 米-400 米	>400 米
修正系数%	4	2	0	-2	-4
宗地临路条件	距主干道<50 米	距主干道 50 米-150 米或临交通型干道	距主干道 150 米-200 米或距交通型干道<100 米	距主干道 200 米-250 米或距交通型干道 100 米-200 米	距主干道>250 米或距交通型干道>200 米
修正系数%	4	2	0	-2	-4
噪音污染	全无	夜间无	夜间无, 白天轻微	夜间轻微, 白天较严重	全天较严重
修正系数%	1	0.5	0.00	-0.5	-1
人口密度	人流密集集中区	人流密集区的周边区	人流处于区域平均水平	略低于区域平均水平	明显低于区域平均水平
修正系数%	1	0.5	0.00	-0.5	-1
宗地形状	正方形或长方形, 对土地利用极为有利	梯形, 对土地利用较为有利	较规则, 不影响土地利用	较不规则, 对土地利用有一定影响	不规则, 对土地利用有严重的影响
修正系数%	1	0.5	0.00	-0.5	-1
地质条件	地势平坦, 地基承载力佳	地势平坦, 地基承载力较好	地势较平坦, 地基承载力一般	地势较平坦, 地基承载力较差	地势不平坦, 地基承载力差, 沉陷区边缘
修正系数%	1	0.5	0.00	-0.5	-1
合计	20	10	0	-10	-20

表 21 IV级机关团体、新闻出版、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、体育用地修正系数指标说明表及修正系数表

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
距市商业中心或区级商业中心（七百、南站、东洲商场、	距市级商业中心<200 米或临区域商业中心	距市级商业中心 200 米-500 米或距区域商业中心 50 米	距市级商业中心 500 米-1000 米或距区域商业中心 100 米-200 米	距市级商业中心 1000 米-1500 米或距区域商业中心 200 米-500 米	距市级商业中心>1500 米或距区域商业中心>500 米

新华大街)		-100 米			
修正系数%	4	2	0	-2	-4
距浑河或公园 其它水域	距公园或浑河 <200 米	距公园或浑河 200 米-500 米	距公园或浑河 500 米-800 米	距公园或浑河 800 米-1000 米	距公园或浑 河>1000 米
修正系数%	4	2	0	-2	-4
距公交站点距 离	<50 米	50 米-100 米	100 米-200 米	200 米-400 米	>400 米
修正系数%	4	2	0	-2	-4
宗地临路条件	距主干道<50 米	距主干道 50 米 -150 米或临 交通型干道	距主干道 150 米 -200 米或距交通 型干道<100 米	距主干道 200 米 -250 米或距交通型 干道 100 米-200 米	距主干道>250 米或距交通型 干道>200 米
修正系数%	4	2	0	-2	-4
噪音污染	全无	夜间无	夜间无, 白天轻 微	夜间轻微, 白天较 严重	全天较严重
修正系数%	1	0.5	0.00	-0.5	-1
人口密度	人流密集集中 区	人流密集区的 周边区	人流处于区域平 均水平	略低于区域平均水 平	明显低于区域 平均水平
修正系数%	1	0.5	0.00	-0.5	-1
宗地形状	正方形或长方 形, 对土地利用 极为有利	梯形, 对土地 利用较为有利	较规则, 不影响 土地利用	较不规则, 对土地 利用有一定影响	不规则, 对土地 利用有严重的 影响
修正系数%	1	0.5	0.00	-0.5	-1
地质条件	地势平坦, 地基 承载力佳	地势平坦, 地 基承载力较好	地势较平坦, 地 基承载力一般	地势较平坦, 地基 承载力较差	地势不平坦, 地 基承载力差, 沉 陷区边缘
修正系数%	1	0.5	0.00	-0.5	-1
合计	20	10	0	-10	-20

表 22 V 级机关团体、新闻出版、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、
体育用地修正系数指标说明表及修正系数表

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
距区级商业中 心	距区域商业中 心<200 米	距区域商业中心 200 米-500 米	距区域商业中心 500 米-800 米	距区域商业中心 800 米-1100 米	距区域商业中 心>1100 米
修正系数%	4	2	0	-2	-4
距浑河或公园 其它水域	距公园或浑河 <200 米	距公园或浑河 200 米-600 米	距公园或浑河 600 米-800 米	距公园或浑河 800 米-1000 米	距公园或浑 河>1000 米
修正系数%	4	2	0	-2	-4
距公交站点距 离	<50 米	50 米-100 米	100 米-200 米	200 米-400 米	>400 米
修正系数%	4	2	0	-2	-4
宗地临路条件	距主干道<50 米	距主干道 50 米 -150 米或临交通 型干道	距主干道 150 米 -200 米或距交通 型干道<100 米	距主干道 200 米 -250 米或距交通型 干道 100 米-200 米	距主干道>250 米或距交通型 干道>200 米
修正系数%	4	2	0	-2	-4
噪声污染	全无	夜间无	夜间无, 白天轻 微	夜间轻微, 白天较 严重	全天较严重
修正系数%	1	0.5	0.00	-0.5	-1
人口密度	人流密集集中 区	人流密集区的周 边区	人流处于区域平 均水平	略低于区域平均水 平	明显低于区域 平均水平
修正系数%	1	0.5	0.00	-0.5	-1
宗地形状	正方形或长方 形, 对土地利	梯形, 对土地利 用较为有利	较规则, 不影响 土地利用	较不规则, 对土地 利用有一定影响	不规则, 对土 地利用有严重

	用极为有利				的影响
修正系数%	1	0.5	0.00	-0.5	-1
地质条件	地势平坦，地基承载力佳	地势平坦，地基承载力较好	地势较平坦，地基承载力一般	地势较平坦，地基承载力较差	地势不平坦，地基承载力差，沉陷区边缘
修正系数%	1	0.5	0.00	-0.5	-1
合计	20	10	0	-10	-20

表 23 VI级机关团体、新闻出版、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、体育用地修正系数指标说明表及修正系数表

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
距区级商业中心	距区域商业中心<500 米	距区域商业中心 500 米-800 米	距区域商业中心 800 米-1500 米	距区域商业中心 1500 米-2000 米	距区域商业中心>2000 米
修正系数%	4	2	0	-2	-4
距浑河或公园其它水域	距公园或浑河<200 米	距公园或浑河 200 米-600 米	距公园或浑河 600 米-800 米	距公园或浑河 800 米-1000 米	距公园或浑河>1000 米
修正系数%	4	2	0	-2	-4
距公交站点距离	<50 米	50 米-100 米	100 米-200 米	200 米-400 米	>400 米
修正系数%	4	2	0	-2	-4
宗地临路条件	距主干道<200 米	距主干道 200 米-400 米	距主干道 400 米-500 米	距主干道 500 米-1000 米	距主干道>1000 米
修正系数%	4	2	0	-2	-4
噪声污染	全无	夜间无	夜间无，白天轻微	夜间轻微，白天较严重	全天较严重
修正系数%	1	0.5	0.00	-0.5	-1
人口密度	人流密集集中区	人流密集区的周边区	人流处于区域平均水平	略低于区域平均水平	明显低于区域平均水平
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
宗地形状	正方形或长方形，对土地利用极为有利	梯形，对土地利用较为有利	较规则，不影响土地利用	较不规则，对土地利用有一定影响	不规则，对土地利用有严重的影响
修正系数%	1	0.5	0.00	-0.5	-1
地质条件	地势平坦，地基承载力佳	地势平坦，地基承载力较好	地势较平坦，地基承载力一般	地势较平坦，地基承载力较差	地势不平坦，地基承载力差，沉陷区边缘
修正系数%	1	0.5	0.00	-0.5	-1
合计	20	10	0	-10	-20

5、公用设施、公园与绿地用地基准地价因素修正系数表及指标说明表的编制

表 24 I 级公用设施、公园与绿地用地修正系数指标说明表及修正系数表

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
距火车站距离（抚顺、大官屯、瓢屯火车站）或客运站	有专用线或<2000 米	2000 米-2500 米	2500 米-3000 米	3000 米-3500 米	>3500 米
修正系数%	4	2	0	-2	-4
距汽车站距离（公交站）	<50 米	50 米-100 米	100 米-200 米	200 米-400 米	>400 米

修正系数%	2	1	0	-1	-2
临路状况	临交通型主干道	距主干道<150米或临次干道	距主干道 150米-300 米或距次干道<300 米	距次干道 300米-500 米	临其他道路或距次干道>500米
修正系数%	7	3.5	0	-3.5	-7
人口密度	人流密集集中区	人流密集区的周边区	人流处于区域平均水平	略低于区域平均水平	明显低于区域平均水平
修正系数%	3	1.5	0	-1.5	-3
地质条件	地势平坦,地基承载力佳	地势平坦,地基承载力较好	地势平坦,地基承载一般	地势较平坦,地基承载力较差	地势不平坦,地基承载力差,沉降区边缘
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
地形条件	坡度 5 度以下	坡度 5-10 度	坡度 10-15 度	坡度 15-20 度	坡度大于 20 度
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
宗地面积	土地面积非常适合项目用地	土地面积适合项目用地	土地面积较适中	土地面积偏大或偏小	土地面积不适合项目用地
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
宗地形状	形状规则,对土地利用极为有利	形状较规则,对土地利用较为有利	形状较规则,不影响土地利用	形状不规则,对土地利用有一定影响	不规则,对土地利用有严重的影响
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
合计	20	10	0	-10	-20

表 25 II 级公用设施、公园与绿地用地修正系数指标说明表及修正系数表

因素名称	优	较优	一般	较差	劣
距火车站距离（抚顺、大官屯、瓢屯火车站）或客运站	有专用线或<2000 米	2000 米-2500 米	2500 米-3000 米	3000 米-3500 米	>3500 米
修正系数%	4	2	0	-2	-4
距汽车站距离（公交站）	<50 米	50 米-100 米	100 米-200 米	200 米-400 米	>400 米
修正系数%	2	1	0	-1	-2
临路状况	临交通型主干道	距主干道<150米或临次干道	距主干道 150 米-300 米或距次干道<300 米	距次干道 300米-500 米	临其他道路或距次干道>500米
修正系数%	7	3.5	0	-3.5	-7
人口密度	人流密集集中区	人流密集区的周边区	人流处于区域平均水平	略低于区域平均水平	明显低于区域平均水平
修正系数%	3	1.5	0	-1.5	-3
地质条件	地势平坦,地基承载力佳	地势平坦,地基承载力较好	地势平坦,地基承载一般	地势较平坦,地基承载力较差	地势不平坦,地基承载力差,沉降区边缘
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
地形条件	坡度 5 度以下	坡度 5-10 度	坡度 10-15 度	坡度 15-20 度	坡度大于 20 度
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
宗地面积	土地面积非常适合项目用地	土地面积适合项目用地	土地面积较适中	土地面积偏大或偏小	土地面积不适合项目用地
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
宗地形状	形状规则,对土地利用极为有利	形状较规则,对土地利用较为有利	形状较规则,不影响土地利用	形状不规则,对土地利用有一定影响	不规则,对土地利用有严重的影响
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
合计	20	10	0	-10	-20

表 26 III级公用设施、公园与绿地用地修正系数指标说明表及修正系数表

因素名称	优	较优	一般	较差	劣
距火车站距离（抚顺、大官屯、瓢屯火车站）或客运站	有专用线或<2000 米	2000 米-3000 米	3000 米-4000 米	4000 米-5000 米	>5000 米
修正系数%	4	2	0	-2	-4
距汽车站距离（公交站）	<50 米	50 米-100 米	100 米-200 米	200 米-400 米	>400 米
修正系数%	2	1	0	-1	-2
临路状况	临交通型主干道	距主干道<150 米或距次干道	距主干道 150 米-300 米或距次干道<300 米	距次干道 300 米-500 米	临其他道路或距次干道>500 米
修正系数%	7	3.5	0	-3.5	-7
人口密度	人流密集集中区	人流密集区的周边区	人流处于区域平均水平	略低于区域平均水平	明显低于区域平均水平
修正系数%	3	1.5	0	-1.5	-3
地质条件	地势平坦,地基承载力佳	地势平坦,地基承载力较好	地势平坦,地基承载一般	地势较平坦,地基承载力较差	地势不平坦,地基承载力差,沉降区边缘
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
地形条件	坡度 5 度以下	坡度 5-10 度	坡度 10-15 度	坡度 15-20 度	坡度大于 20 度
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
宗地面积	土地面积非常适合项目用地	土地面积适合项目用地	土地面积较适中	土地面积偏大或偏小	土地面积不适合项目用地
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
宗地形状	形状规则,对土地利用极为有利	形状较规则,对土地利用较为有利	形状较规则,不影响土地利用	形状不规则,对土地利用有一定影响	不规则,对土地利用有严重的影响
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
合计	20	10	0	-10	-20

表 27 IV级公用设施、公园与绿地用地指标说明表及修正系数表

因素名称	优	较优	一般	较差	劣
距火车站距离（抚顺、大官屯、瓢屯火车站）或客运站	有专用线或<2000 米	2000 米-3000 米	3000 米-4000 米	4000 米-5000 米	>5000 米
修正系数%	4	2	0	-2	-4
距汽车站距离（公交站）	<50 米	50 米-100 米	100 米-200 米	200 米-400 米	>400 米
修正系数%	2	1	0.00	-1	-2
临路状况	临交通型主干道	距主干道<150 米或距次干道	距主干道 150 米-300 米或距次干道<300 米	距次干道 300 米-500 米	临其他道路或距次干道>500 米
修正系数%	7	3.5	0.00	-3.5	-7
人口密度	人流密集集中区	人流密集区的周边区	人流处于区域平均水平	略低于区域平均水平	明显低于区域平均水平
修正系数%	3	1.5	0	-1.5	-3
地质条件	地势平坦,地基承载力佳	地势平坦,地基承载力较好	地势平坦,地基承载一般	地势较平坦,地基承载力较差	地势不平坦,地基承载力差,沉降区边缘
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
地形条件	坡度 5 度以下	坡度 5-10 度	坡度 10-15 度	坡度 15-20 度	坡度大于 20 度

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
宗地面积	土地面积非常适合项目用地	土地面积适合项目用地	土地面积较适中	土地面积偏大或偏小	土地面积不适合项目用地
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
宗地形状	形状规则,对土地利用极为有利	形状较规则,对土地利用较为有利	形状较规则,不影响土地利用	形状不规则,对土地利用有一定影响	不规则,对土地利用有严重的影响
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
合计	20	10	0	-10	-20

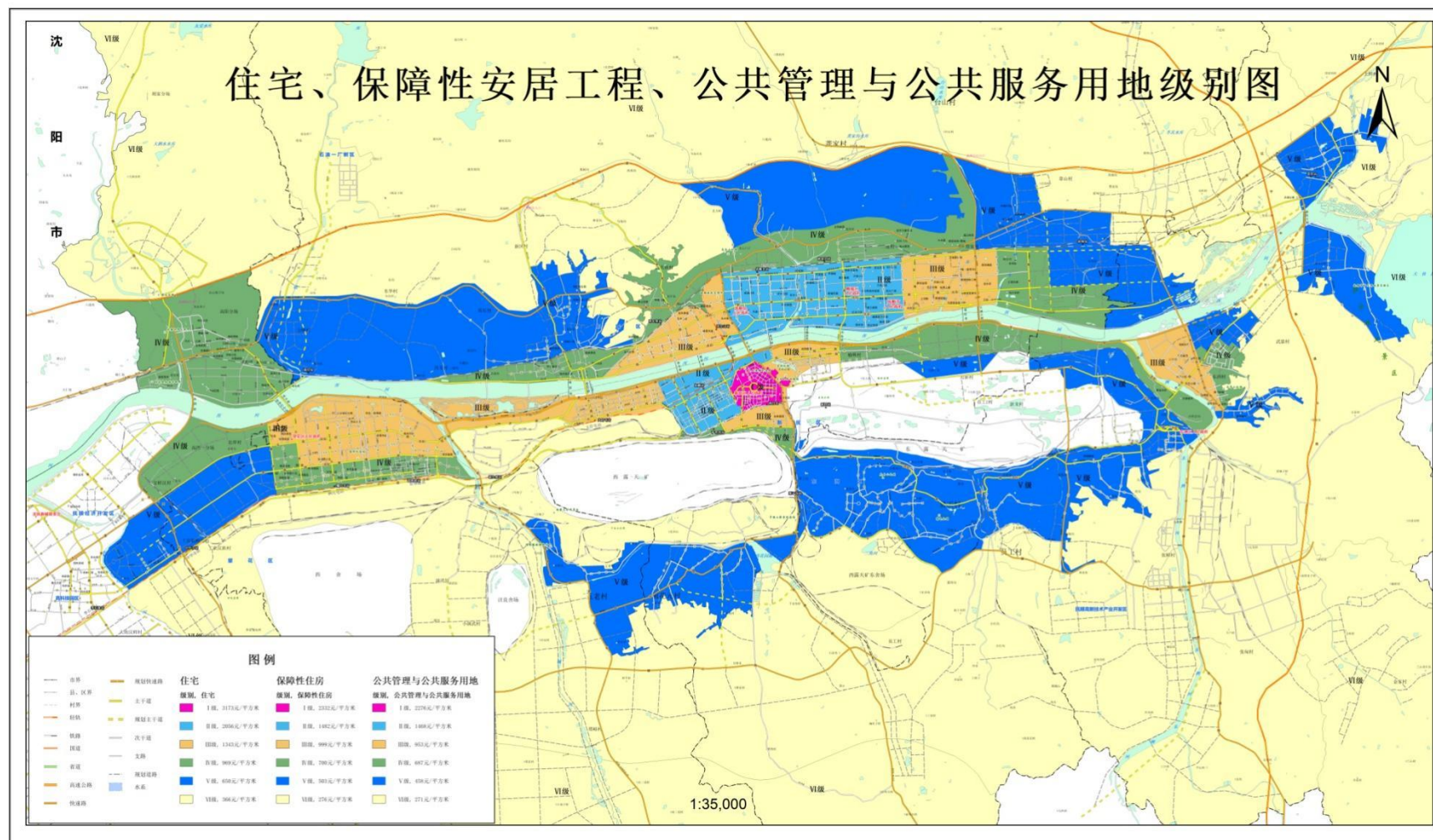
表 28 V 级公用设施、公园与绿地用地修正系数指标说明表及修正系数表

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
距火车站距离（抚顺、大官屯、瓢屯火车站）或客运站	有专用线或<3000 米	3000 米-5000 米	5000 米-7000 米	7000 米-9000 米	>9000 米
修正系数%	4	2	0	-2	-4
距汽车站距离（公交站）	<50 米	50 米-100 米	100 米-200 米	200 米-400 米	>400 米
修正系数%	2	1	0.00	-1	-2
临路状况	临交通型主干道	距主干道<150 米或临次干道	距主干道 150 米-300 米或距次干道<300 米	距次干道 300 米-500 米	临其他道路或距次干道>500 米
修正系数%	7	3.5	0.00	-3.5	-7
人口密度	人流密集集中区	人流密集区的周边区	人流处于区域平均水平	略低于区域平均水平	明显低于区域平均水平
修正系数%	3	1.5	0	-1.5	-3
地质条件	地势平坦，地基承载力佳	地势平坦，地基承载力较好	地势平坦，地基承载一般	地势较平坦，地基承载力较差	地势不平坦，地基承载力差，沉降区边缘
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
地形条件	坡度 5 度以下	坡度 5-10 度	坡度 10-15 度	坡度 15-20 度	坡度大于 20 度
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
宗地面积	土地面积非常适合项目用地	土地面积适合项目用地	土地面积较适中	土地面积偏大或偏小	土地面积不适合项目用地
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
宗地形状	形状规则,对土地利用极为有利	形状较规则,对土地利用较为有利	形状较规则,不影响土地利用	形状不规则,对土地利用有一定影响	不规则,对土地利用有严重的影响
修正系数%	1	0.5	0	-0.5	-1
合计	20	10	0	-10	-20

《商业用地级别图》



《住宅、保障性安居工程、公共管理与公共服务（0801~0808）用地级别图》



《工业、公用设施、公园与绿地用地级别图》

