

# 宁晋县城区基准地价更新成果

## 一、地价与内涵

宁晋县城区基准地价更新结果一览表

土地级别			I	II	III	IV
商服用地	基准地价	元/平方米	2408	2167	1857	1415
		万元/亩	160.53	144.47	123.80	94.33
	楼面地价	元/平方米	1204	1084	929	708
住宅用地	基准地价	元/平方米	2393	2156	1817	1361
		万元/亩	159.53	143.73	121.13	90.73
	楼面地价	元/平方米	1329	1198	1009	756
工业用地	基准地价	元/平方米	575	354	266	——
		万元/亩	38.33	23.60	17.73	——
公共管理与公共服务用地	基准地价	元/平方米	1069	890	676	569
		万元/亩	71.27	59.33	45.07	37.93
	楼面地价	元/平方米	713	593	451	379
公用设施用地	基准地价	元/平方米	603	492	368	312
		万元/亩	40.20	32.80	24.53	20.80

**基准地价内涵：**本次更新后的基准地价为宁晋县城区范围内，商服用地、住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地在以下设定条件下的出让国有建设用地使用权平均价格：

- 1、估价期日：2026年1月1日；
- 2、权利类型：出让国有建设用地使用权；
- 3、使用年限：商服用地40年、住宅用地70年、工业用地50年、公共管理与公共服务用地50年、公用设施用地50年；
- 4、开发程度：土地开发程度为“五通一平”（宗地外通路、通电、通讯、排水、供水及宗地内场地平整）。
- 5、容积率：商服用地2.0、住宅用地1.8、工业用地1.5、公共管理与公共服务用地1.5、公用设施用地1.0。

## 二、参考还原利率

参考还原利率如下表所示：

还原利率表

土地用途	土地还原利率	房屋还原利率	房地综合还原利率
商服用地	7.45%	9.45%	8.50%
住宅用地	7.05%	9.05%	8.10%
工业用地	6.35%	8.35%	7.40%
公共管理与公共服务用地	6.80%	8.80%	7.80%
公用设施用地	6.35%	8.35%	7.40%

## 三、地价修正

### 1.容积率修正

各用途土地容积率参考修正系数如下：

商服用地容积率修正系数表

商服用地	容积率	≤1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
	修正系数	0.88	0.89	0.91	0.93	0.94	0.95	0.96	0.97	0.98	0.99	1
	容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3	>3
	修正系数	1.01	1.02	1.03	1.04	1.05	1.06	1.08	1.09	1.11	1.14	1.16

住宅用地容积率修正系数表

住宅用地	容积率	≤0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
	修正系数	0.88	0.90	0.91	0.93	0.94	0.95	0.96	0.97	0.98	0.99	1
	容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	>2.8
	修正系数	1.01	1.02	1.03	1.04	1.06	1.08	1.10	1.12	1.14	1.15	1.16

公共管理与公共服务用地容积率修正系数表

公服用地	容积率	≤0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
	修正系数	0.53	0.59	0.94	0.95	0.97	0.98	0.99	1.00	1.01
	容积率	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	>2.4
	修正系数	1.02	1.03	1.05	1.08	1.10	1.11	1.12	1.14	1.15

公用设施用地容积率修正系数表

公用设施用地	容积率	≤0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3	1.4	≥1.5
	修正系数	0.93	0.96	1	1.04	1.07	1.10	1.12	1.14

2.年期修正

各用途土地年期参考修正系数如下:

商服用地年期修正系数表

剩余年期 (年)	修正 系数	剩余年期 (年)	修正 系数	剩余年期 (年)	修正 系数	剩余年期 (年)	修正 系数
1	0.0735	11	0.5790	21	0.8255	31	0.9456
2	0.1419	12	0.6124	22	0.8417	32	0.9535
3	0.2055	13	0.6434	23	0.8568	33	0.9609
4	0.2648	14	0.6723	24	0.8709	34	0.9677
5	0.3199	15	0.6991	25	0.8840	35	0.9741
6	0.3712	16	0.7241	26	0.8962	36	0.9801
7	0.4189	17	0.7474	27	0.9076	37	0.9856
8	0.4634	18	0.7691	28	0.9181	38	0.9908
9	0.5047	19	0.7892	29	0.9279	39	0.9955
10	0.5432	20	0.8080	30	0.9371	40	1

住宅用地年期修正系数表

剩余年期 (年)	修正 系数	剩余年期 (年)	修正 系数	剩余年期 (年)	修正 系数	剩余年期 (年)	修正 系数
1	0.0664	19	0.7322	37	0.9275	55	0.9848
2	0.1285	20	0.7504	38	0.9328	56	0.9863
3	0.1864	21	0.7674	39	0.9378	57	0.9878
4	0.2406	22	0.7832	40	0.9425	58	0.9892
5	0.2911	23	0.7981	41	0.9468	59	0.9904
6	0.3384	24	0.8119	42	0.9509	60	0.9916
7	0.3825	25	0.8249	43	0.9547	61	0.9928
8	0.4238	26	0.8370	44	0.9582	62	0.9938
9	0.4623	27	0.8483	45	0.9615	63	0.9948
10	0.4983	28	0.8588	46	0.9646	64	0.9957
11	0.5319	29	0.8687	47	0.9675	65	0.9965
12	0.5633	30	0.8779	48	0.9702	66	0.9973
13	0.5926	31	0.8865	49	0.9728	67	0.9981
14	0.6200	32	0.8946	50	0.9751	68	0.9988
15	0.6456	33	0.9021	51	0.9773	69	0.9994
16	0.6695	34	0.9091	52	0.9794	70	1
17	0.6918	35	0.9156	53	0.9813		
18	0.7127	36	0.9218	54	0.9831		

工业用地年期修正系数表

剩余年期 (年)	修正 系数	剩余年期 (年)	修正 系数	剩余年期 (年)	修正 系数	剩余年期 (年)	修正 系数
1	0.0626	14	0.6055	27	0.8494	40	0.9589
2	0.1214	15	0.6320	28	0.8613	41	0.9643
3	0.1768	16	0.6568	29	0.8724	42	0.9693
4	0.2288	17	0.6802	30	0.8829	43	0.9740
5	0.2777	18	0.7022	31	0.8928	44	0.9784
6	0.3238	19	0.7228	32	0.9021	45	0.9826
7	0.3670	20	0.7423	33	0.9108	46	0.9865
8	0.4077	21	0.7605	34	0.9190	47	0.9902
9	0.4459	22	0.7777	35	0.9267	48	0.9937
10	0.4819	23	0.7939	36	0.9340	49	0.9969
11	0.5157	24	0.8091	37	0.9408	50	1
12	0.5475	25	0.8233	38	0.9472		
13	0.5774	26	0.8368	39	0.9533		

公共管理与公共服务用地年期修正系数表

剩余年期 (年)	修正 系数	剩余年期 (年)	修正 系数	剩余年期 (年)	修正 系数	剩余年期 (年)	修正 系数
1	0.0661	14	0.6252	27	0.8629	40	0.9640
2	0.1281	15	0.6515	28	0.8741	41	0.9687
3	0.1860	16	0.6762	29	0.8846	42	0.9732
4	0.2403	17	0.6993	30	0.8944	43	0.9774
5	0.2912	18	0.7209	31	0.9036	44	0.9813
6	0.3388	19	0.7411	32	0.9122	45	0.9849
7	0.3833	20	0.7601	33	0.9202	46	0.9883
8	0.4251	21	0.7778	34	0.9278	47	0.9916
9	0.4641	22	0.7944	35	0.9348	48	0.9946
10	0.5007	23	0.8100	36	0.9415	49	0.9974
11	0.5350	24	0.8245	37	0.9477	50	1
12	0.5670	25	0.8382	38	0.9535		
13	0.5971	26	0.8509	39	0.9589		

公用设施用地年期修正系数表

剩余年期 (年)	修正 系数	剩余年期 (年)	修正 系数	剩余年期 (年)	修正 系数	剩余年期 (年)	修正 系数
1	0.0626	14	0.6055	27	0.8494	40	0.9589
2	0.1214	15	0.6320	28	0.8613	41	0.9643
3	0.1768	16	0.6568	29	0.8724	42	0.9693
4	0.2288	17	0.6802	30	0.8829	43	0.9740

剩余年期 (年)	修正 系数	剩余年期 (年)	修正 系数	剩余年期 (年)	修正 系数	剩余年期 (年)	修正 系数
5	0.2777	18	0.7022	31	0.8928	44	0.9784
6	0.3238	19	0.7228	32	0.9021	45	0.9826
7	0.3670	20	0.7423	33	0.9108	46	0.9865
8	0.4077	21	0.7605	34	0.9190	47	0.9902
9	0.4459	22	0.7777	35	0.9267	48	0.9937
10	0.4819	23	0.7939	36	0.9340	49	0.9969
11	0.5157	24	0.8091	37	0.9408	50	1
12	0.5475	25	0.8233	38	0.9472		
13	0.5774	26	0.8368	39	0.9533		

### 3.期日修正

各用途土地期日参考修正系数如下：

期日修正系数表

估价期日		2026.1.1	2025.1.1	2024.1.1	2023.1.1	2022.1.1	2021.1.1	2020.1.1
修正 系数	商服用地	1	0.967	0.914	0.876	0.855	0.847	0.843
	住宅用地	1	0.971	0.929	0.897	0.875	0.861	0.857
	工业用地	1	0.977	0.947	0.922	0.906	0.895	0.885
	公共管理 与公共服务 用地	1	0.982	0.955	0.937	0.926	0.919	0.913
	公用设施 用地	1	0.979	0.95	0.927	0.912	0.901	0.895

其他估价期日的期日修正系数，根据估价期日的地价指数或地价监测指数进行期日修正系数测算。

### 4.开发程度修正

土地开发程度修正主要根据待估宗地的实际开发程度与基准地价内涵下开发程度进行比较，直接加上或扣除相应的开发费。平均开发程度的费用如下表所示：

开发成本费用表

项目	通上水	通下水	通路	通电	通讯	通气	通热	场地平整	合计
费用 (元/平方米)	20	20	30	10	10	35	35	20	180

### 5.土地用途修正

土地用途参考修正系数如下表所示：

### 土地用途修正系数表

国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类						参考 基准 地价	建议 修正 系数
一级类	一级类含义	二级类	二级类含义	三级类	三级类含义		
居住用地 (07)	指城乡住宅用地及其居住生活配套的社区服务设施用地	城镇住宅用地 (0701)	指用于城镇生活居住功能的各类住宅建筑用地及其附属设施用地	一类住宅用地 (070101)	指配套设施齐全、环境良好，以三层及以下住宅为主的住宅建筑用地及其附属道路、附属绿地、停车场等用地	住宅用地	1.1
				二类住宅用地 (070102)	指配套设施较齐全、环境良好，以四层及以上住宅为主的住宅建筑用地及其附属道路、附属绿地、停车场等用地		1
				三类住宅用地 (070103)	指配套设施较欠缺、环境较差，以需要加以改造的简陋住宅为主的住宅建筑用地及其附属道路、附属绿地、停车场等用地，包括危房、棚户区、临时住宅等用地		0.9
		城镇社区服务设施用地 (0702)	指为城镇居住生活配套的社区服务设施用地，包括社区服务站以及托儿所、社区卫生服务站、文化活动站、小型综合体育场地、小型超市等用地，以及老年人日间照料中心（托老所）等社区养老服务设施用地，不包括中小学、幼儿园用地	1			
公共管理与公共服务用地 (08)	指机关团体、科研、文化、教育、体育、卫生、社会福利等机构	机关团体用地 (0801)	指党政机关、人民团体及其相关直属机构、派出机构和直属事业单位的办公及附属设施用地	公共管理与公共服务用地	1		
		科研用地 (0802)	指科研机构及其科研设施、企业科学研究和研发设施用地		1		
		文化用地 (0803)	指图书、展览等公共文化活动设施用地		1		

国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类						参考 基准 地价	建议 修正 系数
一级类	一级类含义	二级类	二级类含义	三级类	三级类含义		
	和设施的用地，不包括农村社区服务设施用地和城镇社区服务设施用地	教育用地 (0804)	指高等教育、中等职业教育、中小学教育、幼儿园、特殊教育设施等用地，包括为学校配建的独立地段的学生生活用地				1-1.3
		体育用地 (0805)	指体育场馆、体育训练基地、溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及水上运动的陆域部分等用地，不包括学校、企事业、军队等机构内部专用的体育设施用地				1-1.3
		医疗卫生用地 (0806)	指医疗、预防、保健、护理、康复、急救、安宁疗护等用地				1-1.5
		社会福利用地 (0807)	指为老年人、儿童及残疾人等提供社会福利和慈善服务的设施用地				1
商业 服务业 用地 (09)	指商业、商务金融以及娱乐康体等设施用地，不包括农村社区服务设施用地和城镇社区服务设施用地	商业用地 (0901)	指零售商业、批发市场及餐饮、旅馆及公用设施营业网点等服务业用地	零售商业用地 (090101)	指商铺、商场、超市、服装及小商品市场等用地	商服 用地	1
				批发市场用地 (090102)	指以批发功能为主的市场用地		0.8-1
				餐饮用地 (090103)	指饭店、餐厅、酒吧等用地		1
				旅馆用地 (090104)	指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、有住宿功能的度假村等用地		1
				公用设施营业 网点用地 (090105)	指零售加油、加气、充换电站、电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等公用设施营业网点用地		1
		商务金融用地 (0902)	指金融保险、艺术传媒、设计、技术服务、物流管理中心等综合性办公用地				1

国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类						参考 基准 地价	建议 修正 系数
一级类	一级类含义	二级类	二级类含义	三级类	三级类含义		
		娱乐用地 (0903)	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧以及绿地率小于65%的大型游乐等设施用地				1
		其他商业服务业用地 (0904)	指除以上之外的商业服务业用地，包括高尔夫练习场、赛马场、以观光娱乐为目的的直升机停机坪等通用航空、汽车维修站以及宠物医院、洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用产品修理网点、物流营业网点等用地				0.8-1
工矿用地 (10)	指用于工矿业生产的土地	工业用地 (1001)	指工矿企业的生产车间、装备修理、自用库房及其附属设施用地，包括专用铁路、码头和附属道路、停车场等用地，包括工业生产必须的研发、设计、测试、中试用地，不包括采矿用地			工业用地	1
		采矿用地 (1002)	指采矿、采石、采砂(沙)场，砖瓦窑等地面生产用地及排土(石)、尾矿堆放用地				1
仓储用地 (11)	指物资存放及物流仓储和战略性物资储备库用地	物流仓储用地 (1101)	指国家和省级战略性储备库以外，城镇、村庄用于物资存储、中转、配送等设施用地，包括附属设施、道路、停车场等用地	一类物流仓储用地 (110101)	指对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患，布局无特殊控制要求的物流仓储用地	工业用地	1.2
				二类物流仓储用地 (110102)	指对居住和公共环境有一定干扰、污染和安全隐患，不可布局于居住区和公共设施集中区内的物流仓储用地		1.1
				三类物流仓储用地 (110103)	指用于存放易燃、易爆和剧毒等危险品，布局有防护、隔离要求的物流仓储用地		1
交通运输	指铁路、公路、机场、	铁路用地 (1201)	指铁路编组站、轨道线路(含城际轨道)等用地，不包括铁路客货运站等交通场站用地				1

国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类						参考 基准 地价	建议 修正 系数
一级类	一级类含义	二级类	二级类含义	三级类	三级类含义		
用地 (12)	港口码头、 管道运输、 城市轨道交通、各种道路以及交通场站等交通运输设施及其附属设施用地，不包括其他用地内的附属道路、停车场等用地	公路用地 (1202)	指国道、省道、县道和乡道用地及附属设施用地，不包括已纳入城镇集中连片建成区，发挥城镇内部道路功能的路段，以及公路长途客货运站等交通场站用地			公用 设施 用地	1
		管道运输用地 (1205)	指运输矿石、石油和天然气等地面管道运输用地，地下管道运输规定的地面控制范围内的用地应按其地面实际用途归类				1
		城镇村道路用地 (1207)	指城镇、村庄范围内公用道路及行道树用地，包括快速路、主干路、次干路、支路、专用人行道和非机动车道等用地，包括其交叉口用地				1
		交通场站用地 (1208)	指交通服务设施用地，不包括交通指挥中心、交通队等行政办公设施用地				1
		其他交通设施用地 (1209)	指除以上之外的交通设施用地，包括教练场等用地				1
公用设施用地 (13)	指用于城乡和区域基础设施的供水、排水、供电、供燃气、供热、通信、邮政、广播电视、环卫、消防、水工等设施用地					公用 设施 用地	1
绿地与 开敞空间 用地 (14)	指城镇、村庄用地范围内的公园绿地、防护绿	公园绿地 (1401)	指向公众开放，以游憩为主要功能，兼具生态、景观、文教、体育和应急避险等功能，有一定服务设施的公园和绿地，包括综合公园、社区公园、专类公园和游园等			公用 设施 用地	0.8
		防护绿地 (1402)	指具有卫生、隔离、安全、生态防护功能，游人不宜进入的绿地				0.7

国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类						参考 基准 地价	建议 修正 系数
一级类	一级类含义	二级类	二级类含义	三级类	三级类含义		
	地、广场等公共开敞空间用地，不包括其他建设用地中的附属绿地	广场用地 (1403)	指以游憩、健身、纪念、集会和避险等功能为主的公共活动场地				0.8
特殊用地 (15)	指军事、外事、宗教、安保、殡葬，以及文物古迹等具有特殊性质的用地	宗教用地 (1503)	指宗教活动场所用地			公共 管理 与公 共服 务用 地	1
		文物古迹用地 (1504)	指具有保护价值的古遗址、古建筑、古墓葬、石窟寺、近现代史迹及纪念建筑等用地，不包括已作其他用途的文物古迹用地				1
		监教场所用地 (1505)	指监狱、看守所、劳改场、戒毒所等用地范围内的建设用地，不包括公安局等行政办公设施用地				1
		殡葬用地 (1506)	指殡仪馆、火葬场、骨灰存放处和陵园、墓地等用地			公用 设施 用地	1

注：有相关政策或文件规定的，以规定为准；无相关规定的，可参照上述修正系数，结合实际情况进行修正。

## 6.个别因素修正

### 商服用地地价影响因素说明与修正系数表（I级）

项目			优		较优		一般		较劣		劣	
修正幅度			15.71%		7.86%		0		-6.52%		-13.04%	
因素	因子	权重	指标	修正系数	指标	修正系数	指标	修正系数	指标	修正系数	指标	修正系数
商服繁华度	距商服中心距离（米）	0.38	<300	5.97%	300-500	2.98%	500-800	0	800-1000	-2.48%	>1000	-4.96%
交通便捷度	临街道路类型	0.12	混合型主干道	1.89%	生活型主干道	0.94%	生活型次干道或交通型主干道	0	交通型次干道	-0.78%	其他道路	-1.56%
	距汽车站距离（米）	0.06	<500	0.94%	500-700	0.47%	700-1000	0	1000-1200	-0.39%	>1200	-0.78%
	距公交站点距离（米）	0.07	<200	1.10%	200-300	0.55%	300-400	0	400-500	-0.46%	>500	-0.91%
宗地条件	临街状况	0.07	临十字路口	1.10%	临丁字路口	0.55%	两面临街	0	一面临街	-0.46%	不临街	-0.91%
	临街宽深比	0.05	>1	0.79%	0.8-1	0.39%	0.6-0.8	0	0.4-0.6	-0.33%	<0.4	-0.65%
	宗地形状	0.05	矩形，利用不受影响	0.79%	规则多边形，利用不受影响	0.39%	形状较规则，利用基本不受影响	0	形状不规则，利用受一定影响	-0.33%	形状极不规则，利用严重受限	-0.65%
环境条件	环境质量状况	0.10	无污染	1.57%	有轻微扬尘或空气污染	0.79%	有轻微扬尘和空气污染	0	有严重扬尘或空气污染	-0.65%	有严重扬尘和空气污染	-1.30%
其他因素	周边土地用途	0.10	多为商服用地	1.57%	多为商住综合用地	0.79%	多为居住用地	0	多为办公用地	-0.65%	多为其他用地	-1.30%

商服用地地价影响因素说明与修正系数表（Ⅱ级）

项目			优		较优		一般		较差		劣	
修正幅度			14.51%		7.26%		0		-6.13%		-12.26%	
因素	因子	权重	指标	修正系数	指标	修正系数	指标	修正系数	指标	修正系数	指标	修正系数
商服繁华度	距商服中心距离（米）	0.38	<500	5.51%	500-800	2.76%	800-1000	0	1000-1200	-2.33%	>1200	-4.66%
交通便捷度	临街道路类型	0.12	混合型主干道	1.74%	生活型主干道	0.87%	生活型次干道或交通型主干道	0	交通型次干道	-0.74%	其他道路	-1.47%
	距汽车站距离（米）	0.06	<700	0.87%	700-900	0.44%	900-1100	0	1100-1300	-0.37%	>1300	-0.74%
	距公交站点距离（米）	0.07	<300	1.02%	300-400	0.51%	400-500	0	500-600	-0.43%	>600	-0.86%
宗地条件	临街状况	0.07	临十字路口	1.02%	临丁字路口	0.51%	两面临街	0	一面临街	-0.43%	不临街	-0.86%
	临街宽深比	0.05	>1	0.73%	0.8-1	0.36%	0.6-0.8	0	0.4-0.6	-0.31%	<0.4	-0.61%
	宗地形状	0.05	矩形，利用不受影响	0.73%	规则多边形，利用不受影响	0.36%	形状较规则，利用基本不受影响	0	形状不规则，利用受一定影响	-0.31%	形状极不规则，利用严重受限	-0.61%
环境条件	环境质量状况	0.10	无污染	1.45%	有轻微扬尘或空气污染	0.73%	有轻微扬尘和空气污染	0	有严重扬尘或空气污染	-0.61%	有严重扬尘和空气污染	-1.23%
其他因素	周边土地用途	0.10	多为商服用地	1.45%	多为商住综合用地	0.73%	多为居住用地	0	多为办公用地	-0.61%	多为其他用地	-1.23%

商服用地地价影响因素说明与修正系数表（Ⅲ级）

项目			优		较优		一般		较差		劣	
修正幅度			13.79%		6.90%		0		-7.19%		-14.37%	
因素	因子	权重	指标	修正系数	指标	修正系数	指标	修正系数	指标	修正系数	指标	修正系数
商服繁华度	距商服中心距离（米）	0.38	<800	5.24%	800-1000	2.62%	1000-1200	0	1200-1500	-2.73%	>1500	-5.46%
交通便捷度	临街道路类型	0.12	混合型主干道	1.65%	生活型主干道	0.83%	生活型次干道或交通型主干道	0	交通型次干道	-0.86%	其他道路	-1.72%
	距汽车站距离（米）	0.06	<800	0.83%	800-1200	0.41%	1200-1500	0	1500-1800	-0.43%	>1800	-0.86%
	距公交站点距离（米）	0.07	<400	0.97%	400-500	0.48%	500-600	0	600-700	-0.50%	>700	-1.01%
宗地条件	临街状况	0.07	临十字路口	0.97%	临丁字路口	0.48%	两面临街	0	一面临街	-0.50%	不临街	-1.01%
	临街宽深比	0.05	>1	0.69%	0.8-1	0.34%	0.6-0.8	0	0.4-0.6	-0.36%	<0.4	-0.72%
	宗地形状	0.05	矩形，利用不受影响	0.69%	规则多边形，利用不受影响	0.34%	形状较规则，利用基本不受影响	0	形状不规则，利用受一定影响	-0.36%	形状极不规则，利用严重受限	-0.72%
环境条件	环境质量状况	0.10	无污染	1.38%	有轻微扬尘或空气污染	0.69%	有轻微扬尘和空气污染	0	有严重扬尘或空气污染	-0.72%	有严重扬尘和空气污染	-1.44%
其他因素	周边土地用途	0.10	多为商服用地	1.38%	多为商住综合用地	0.69%	多为居住用地	0	多为办公用地	-0.72%	多为其他用地	-1.44%

商服用地地价影响因素说明与修正系数表（IV级）

项目			优		较优		一般		较劣		劣	
修正幅度			15.44%		7.72%		0		-6.10%		-12.19%	
因素	因子	权重	指标	修正系数	指标	修正系数	指标	修正系数	指标	修正系数	指标	修正系数
商服繁华度	距商服中心距离（米）	0.38	<1000	5.87%	1000-1200	2.93%	1200-1500	0	1500-2000	-2.32%	>2000	-4.63%
交通便捷度	临街道路类型	0.12	混合型主干道	1.85%	生活型主干道	0.93%	生活型次干道或交通型主干道	0	交通型次干道	-0.73%	其他道路	-1.46%
	距汽车站距离（米）	0.06	<1000	0.93%	1000-1300	0.46%	1300-1500	0	1500-2000	-0.37%	>2000	-0.73%
	距公交站点距离（米）	0.07	<500	1.08%	500-600	0.54%	600-700	0	700-800	-0.43%	>800	-0.85%
宗地条件	临街状况	0.07	临十字路口	1.08%	临丁字路口	0.54%	两面临街	0	一面临街	-0.43%	不临街	-0.85%
	临街宽深比	0.05	>1	0.77%	0.8-1	0.39%	0.6-0.8	0	0.4-0.6	-0.30%	<0.4	-0.61%
	宗地形状	0.05	矩形，利用不受影响	0.77%	规则多边形，利用不受影响	0.39%	形状较规则，利用基本不受影响	0	形状不规则，利用受一定影响	-0.30%	形状极不规则，利用严重受限	-0.61%
环境条件	环境质量状况	0.10	无污染	1.54%	有轻微扬尘或空气污染	0.77%	有轻微扬尘和空气污染	0	有严重扬尘或空气污染	-0.61%	有严重扬尘和空气污染	-1.22%
其他因素	周边土地用途	0.10	多为商服用地	1.54%	多为商住综合用地	0.77%	多为居住用地	0	多为办公用地	-0.61%	多为其他用地	-1.22%

住宅用地地价影响因素说明与修正系数表（I级）

项目			优		较优		一般		较差		劣	
修正幅度			14.88%		7.44%		0		-6.76%		-13.52%	
因素	因子	权重	指标	修正系数	指标	修正系数	指标	修正系数	指标	修正系数	指标	修正系数
商服繁华影响度	距商服中心距离（米）	0.28	<300	4.17%	300-500	2.08%	500-800	0	800-1000	-1.89%	>1000	-3.79%
交通便捷度	距汽车站距离（米）	0.08	<500	1.19%	500-700	0.60%	700-1000	0	1000-1200	-0.54%	>1200	-1.08%
	距公交站点距离（米）	0.10	<200	1.49%	200-300	0.74%	300-400	0	400-500	-0.68%	>500	-1.35%
公用设施完备度	距小学距离（米）	0.05	<500	0.74%	500-1000	0.37%	1000-1500	0	1500-2000	-0.34%	>2000	-0.68%
	距中学距离（米）	0.05	<600	0.74%	600-1000	0.37%	1000-1400	0	1400-1800	-0.34%	>1800	-0.68%
	距医院距离（米）	0.07	<700	1.04%	700-1200	0.52%	1200-1700	0	1700-2200	-0.47%	>2200	-0.95%
	距公园距离（米）	0.04	<500	0.60%	500-1000	0.30%	1000-1500	0	1500-2000	-0.27%	>2000	-0.54%
	距银行距离（米）	0.04	<300	0.60%	300-500	0.30%	500-800	0	800-1200	-0.27%	>1200	-0.54%
宗地条件	宗地形状	0.06	矩形，利用不受影响	0.89%	规则多边形，利用不受影响	0.45%	形状较规则，利用基本不受影响	0	形状不规则，利用受一定影响	-0.41%	形状极不规则，利用严重受限	-0.81%
	宗地面积（公顷）	0.05	>5	0.74%	4-5	0.37%	2-4	0	1-2	-0.34%	<1	-0.68%
	规划用途	0.06	商服用地	0.89%	商住综合	0.45%	住宅用地	0	公共管理与公共服务用地	-0.41%	其他	-0.81%
环境条件	环境质量状况	0.12	无污染	1.79%	有轻微扬尘或空气污染	0.89%	有轻微扬尘和空气污染	0	有严重扬尘或空气污染	-0.81%	有严重扬尘和空气污染	-1.62%

住宅用地地价影响因素说明与修正系数表（Ⅱ级）

项目			优		较优		一般		较差		劣	
修正幅度			12.63%		6.32%		0		-6.40%		-12.79%	
因素	因子	权重	指标	修正系数	指标	修正系数	指标	修正系数	指标	修正系数	指标	修正系数
商服繁华影响度	距商服中心距离（米）	0.28	<500	3.54%	500-800	1.77%	800-1000	0	1000-1200	-1.79%	>1200	-3.58%
交通便捷度	距汽车站距离（米）	0.08	<700	1.01%	700-900	0.51%	900-1100	0	1100-1300	-0.51%	>1300	-1.02%
	距公交站点距离（米）	0.10	<300	1.26%	300-400	0.63%	400-500	0	500-600	-0.64%	>600	-1.28%
公用设施完备度	距小学距离（米）	0.05	<700	0.63%	700-1200	0.32%	1200-1700	0	1700-2500	-0.32%	>2500	-0.64%
	距中学距离（米）	0.05	<800	0.63%	800-1200	0.32%	1200-1600	0	1600-2000	-0.32%	>2000	-0.64%
	距医院距离（米）	0.07	<1000	0.88%	1000-1500	0.44%	1500-2000	0	2000-2500	-0.45%	>2500	-0.90%
	距公园距离（米）	0.04	<700	0.51%	700-1200	0.25%	1200-1700	0	1700-2500	-0.26%	>2500	-0.51%
	距银行距离（米）	0.04	<500	0.51%	500-700	0.25%	700-1000	0	1000-1400	-0.26%	>1400	-0.51%
宗地条件	宗地形状	0.06	矩形，利用不受影响	0.76%	规则多边形，利用不受影响	0.38%	形状较规则，利用基本不受影响	0	形状不规则，利用受一定影响	-0.38%	形状极不规则，利用严重受限	-0.77%
	宗地面积（公顷）	0.05	>5	0.63%	4-5	0.32%	2-4	0	1-2	-0.32%	<1	-0.64%
	规划用途	0.06	商服用地	0.76%	商住综合	0.38%	住宅用地	0	公共管理与公共服务用地	-0.38%	其他	-0.77%
环境条件	环境质量状况	0.12	无污染	1.52%	有轻微扬尘或空气污染	0.76%	有轻微扬尘和空气污染	0	有严重扬尘或空气污染	-0.77%	有严重扬尘和空气污染	-1.53%

住宅用地地价影响因素说明与修正系数表（Ⅲ级）

项目			优		较优		一般		较差		劣	
修正幅度			14.08%		7.04%		0		-7.49%		-14.97%	
因素	因子	权重	指标	修正系数	指标	修正系数	指标	修正系数	指标	修正系数	指标	修正系数
商服繁华影响度	距商服中心距离（米）	0.28	<800	3.94%	800-1000	1.97%	1000-1200	0	1200-1500	-2.10%	>1500	-4.19%
交通便捷度	距汽车站距离（米）	0.08	<800	1.13%	800-1200	0.56%	1200-1500	0	1500-1800	-0.60%	>1800	-1.20%
	距公交站点距离（米）	0.10	<400	1.41%	400-500	0.70%	500-600	0	600-700	-0.75%	>700	-1.50%
公用设施完备度	距小学距离（米）	0.05	<900	0.70%	900-1400	0.35%	1400-1900	0	1900-2700	-0.37%	>2700	-0.75%
	距中学距离（米）	0.05	<1000	0.70%	1000-1400	0.35%	1400-1800	0	1800-2200	-0.37%	>2200	-0.75%
	距医院距离（米）	0.07	<1200	0.99%	1200-1700	0.49%	1700-2200	0	2200-2700	-0.52%	>2700	-1.05%
	距公园距离（米）	0.04	<900	0.56%	900-1400	0.28%	1400-1900	0	1900-2700	-0.30%	>2700	-0.60%
	距银行距离（米）	0.04	<700	0.56%	700-1000	0.28%	1000-1300	0	1300-1600	-0.30%	>1600	-0.60%
宗地条件	宗地形状	0.06	矩形，利用不受影响	0.84%	规则多边形，利用不受影响	0.42%	形状较规则，利用基本不受影响	0	形状不规则，利用受一定影响	-0.45%	形状极不规则，利用严重受限	-0.90%
	宗地面积（公顷）	0.05	>5	0.70%	4-5	0.35%	2-4	0	1-2	-0.37%	<1	-0.75%
	规划用途	0.06	商服用地	0.84%	商住综合	0.42%	住宅用地	0	公共管理与公共服务用地	-0.45%	其他	-0.90%
环境条件	环境质量状况	0.12	无污染	1.69%	有轻微扬尘或空气污染	0.84%	有轻微扬尘和空气污染	0	有严重扬尘或空气污染	-0.90%	有严重扬尘和空气污染	-1.80%

住宅用地地价影响因素说明与修正系数表（IV级）

项目			优		较优		一般		较差		劣	
修正幅度			16.79%		8.40%		0		-6.18%		-12.35%	
因素	因子	权重	指标	修正系数	指标	修正系数	指标	修正系数	指标	修正系数	指标	修正系数
商服繁华影响度	距商服中心距离（米）	0.28	<1000	4.70%	1000-1200	2.35%	1200-1500	0	1500-2000	-1.73%	>2000	-3.46%
交通便捷度	距汽车站距离（米）	0.08	<1000	1.34%	1000-1300	0.67%	1300-1500	0	1500-2000	-0.49%	>2000	-0.99%
	距公交站点距离（米）	0.10	<500	1.68%	500-600	0.84%	600-700	0	700-800	-0.62%	>800	-1.24%
公用设施完备度	距小学距离（米）	0.05	<1200	0.84%	1200-1700	0.42%	1700-2200	0	2200-3000	-0.31%	>3000	-0.62%
	距中学距离（米）	0.05	<1300	0.84%	1300-1700	0.42%	1700-2200	0	2200-2500	-0.31%	>2500	-0.62%
	距医院距离（米）	0.07	<1500	1.18%	1500-2000	0.59%	2000-2500	0	2500-3000	-0.43%	>3000	-0.86%
	距公园距离（米）	0.04	<1000	0.67%	1000-1500	0.34%	1500-2000	0	2000-3000	-0.25%	>3000	-0.49%
	距银行距离（米）	0.04	<1000	0.67%	1000-1300	0.34%	1300-1500	0	1500-1800	-0.25%	>1800	-0.49%
宗地条件	宗地形状	0.06	矩形，利用不受影响	1.01%	规则多边形，利用不受影响	0.50%	形状较规则，利用基本不受影响	0	形状不规则，利用受一定影响	-0.37%	形状极不规则，利用严重受限	-0.74%
	宗地面积（公顷）	0.05	>5	0.84%	4-5	0.42%	2-4	0	1-2	-0.31%	<1	-0.62%
	规划用途	0.06	商服用地	1.01%	商住综合	0.50%	住宅用地	0	公共管理与公共服务用地	-0.37%	其他	-0.74%
环境条件	环境质量状况	0.12	无污染	2.01%	有轻微扬尘或空气污染	1.01%	有轻微扬尘和空气污染	0	有严重扬尘或空气污染	-0.74%	有严重扬尘和空气污染	-1.48%

工业用地地价影响因素说明与修正系数表（I级）

项目			优		较优		一般		较差		劣	
修正幅度			7.29%		3.65%		0		-13.44%		-26.87%	
因素	因子	权重	指标	修正系数	指标	修正系数	指标	修正系数	指标	修正系数	指标	修正系数
交通便捷度	临近道路类型	0.15	交通型主干道	1.09%	混合型主干道或生活型主干道	0.55%	交通型次干道	0	生活型次干道	-2.02%	其他道路	-4.03%
	距主干道距离（米）	0.11	<500	0.80%	500-800	0.40%	800-1200	0	1200-1500	-1.48%	>1500	-2.96%
	距高速出入口距离（米）	0.13	<2000	0.95%	2000-2500	0.47%	2500-3000	0	3000-4000	-1.75%	>4000	-3.49%
产业集聚状况	产业集聚状况	0.20	周边相关工业企业较多，且分布集中	1.46%	周边相关工业企业较多，但较为分散	0.73%	周边相关工业企业较少，但分布集中	0	周边相关工业企业较少，且较为分散	-2.69%	周边无相关工业企业	-5.37%
宗地条件	宗地形状	0.07	矩形，利用不受影响	0.51%	规则多边形，利用不受影响	0.26%	形状较规则，利用基本不受影响	0	形状不规则，利用受一定影响	-0.94%	形状极不规则，利用严重受限	-1.88%
	宗地面积（公顷）	0.08	>4	0.58%	3-4	0.29%	2-3	0	1-2	-1.07%	<1	-2.15%
环境条件	环境质量优劣势	0.12	无污染	0.87%	有轻微扬尘或空气污染	0.44%	有轻微扬尘和空气污染	0	有严重扬尘或空气污染	-1.61%	有严重扬尘和空气污染	-3.22%
其他条件	区位条件	0.14	位于一类产业园内	1.02%	位于二类产业园内	0.51%	不在产业园内，但周边工业企业数量较多	0	不在产业园内，周边工业企业数量较少	-1.88%	不在产业园内，周边无工业企业	-3.76%

工业用地地价影响因素说明与修正系数表（Ⅱ级）

项目			优		较优		一般		较劣		劣	
修正幅度			19.66%		9.83%		0		-7.84%		-15.67%	
因素	因子	权重	指标	修正系数	指标	修正系数	指标	修正系数	指标	修正系数	指标	修正系数
交通便捷度	临近道路类型	0.15	交通型主干道	2.95%	混合型主干道或生活型主干道	1.47%	交通型次干道	0	生活型次干道	-1.18%	其他道路	-2.35%
	距主干道距离（米）	0.11	<800	2.16%	800-1200	1.08%	1200-1500	0	1500-1800	-0.86%	>1800	-1.72%
	距高速出入口距离（米）	0.13	<2000	2.56%	2000-3000	1.28%	3000-4000	0	4000-5000	-1.02%	>5000	-2.04%
产业集聚状况	产业集聚状况	0.20	周边相关工业企业较多，且分布集中	3.93%	周边相关工业企业较多，但较为分散	1.97%	周边相关工业企业较少，但分布集中	0	周边相关工业企业较少，且较为分散	-1.57%	周边无相关企业	-3.13%
宗地条件	宗地形状	0.07	矩形，利用不受影响	1.38%	规则多边形，利用不受影响	0.69%	形状较规则，利用基本不受影响	0	形状不规则，利用受一定影响	-0.55%	形状极不规则，利用严重受限	-1.10%
	宗地面积（公顷）	0.08	>4	1.57%	3-4	0.79%	2-3	0	1-2	-0.63%	<1	-1.25%
环境条件	环境质量优劣程度	0.12	无污染	2.36%	有轻微扬尘或空气污染	1.18%	有轻微扬尘和空气污染	0	有严重扬尘或空气污染	-0.94%	有严重扬尘和空气污染	-1.88%
其他条件	区位条件	0.14	位于一类产业园内	2.75%	位于二类产业园内	1.38%	不在产业园内，但周边工业企业数量较多	0	不在产业园内，周边工业企业数量较少	-1.10%	不在产业园内，周边无工业企业	-2.19%

工业用地地价影响因素说明与修正系数表（Ⅲ级）

项目			优		较优		一般		较差		劣	
修正幅度			13.53%		6.77%		0		-5.79%		-11.58%	
因素	因子	权重	指标	修正系数	指标	修正系数	指标	修正系数	指标	修正系数	指标	修正系数
交通便捷度	临近道路类型	0.15	交通型主干道	2.03%	混合型主干道或生活型主干道	1.01%	交通型次干道	0	生活型次干道	-0.87%	其他道路	-1.74%
	距主干道距离（米）	0.11	<1000	1.49%	1000-1500	0.74%	1500-1800	0	1800-2100	-0.64%	>2100	-1.27%
	距高速出入口距离（米）	0.13	<3000	1.76%	3000-4000	0.88%	4000-5000	0	5000-6000	-0.75%	>6000	-1.51%
产业集聚状况	产业集聚状况	0.20	周边相关工业企业较多，且分布集中	2.71%	周边相关工业企业较多，但较为分散	1.35%	周边相关工业企业较少，但分布集中	0	周边相关工业企业较少，且较为分散	-1.16%	周边无相关企业	-2.32%
宗地条件	宗地形状	0.07	矩形，利用不受影响	0.95%	规则多边形，利用不受影响	0.47%	形状较规则，利用基本不受影响	0	形状不规则，利用受一定影响	-0.41%	形状极不规则，利用严重受限	-0.81%
	宗地面积（公顷）	0.08	>4	1.08%	3-4	0.54%	2-3	0	1-2	-0.46%	<1	-0.93%
环境条件	环境质量优劣程度	0.12	无污染	1.62%	有轻微扬尘或空气污染	0.81%	有轻微扬尘和空气污染	0	有严重扬尘或空气污染	-0.69%	有严重扬尘和空气污染	-1.39%
其他条件	区位条件	0.14	位于一类产业园内	1.89%	位于二类产业园内	0.95%	不在产业园内，但周边工业企业数量较多	0	不在产业园内，周边工业企业数量较少	-0.81%	不在产业园内，周边无工业企业	-1.62%

公共管理与公共服务用地地价影响因素说明与修正系数表 (I级)

项目			优		较优		一般		较差		劣	
修正幅度			13.45%		6.73%		0		-7.84%		-15.67%	
因素	因子	权重	指标	修正系数	指标	修正系数	指标	修正系数	指标	修正系数	指标	修正系数
商服繁华影响度	距商服中心距离 (米)	0.20	<500	2.69%	500-1000	1.35%	1000-1500	0	1500-2000	-1.57%	>2000	-3.13%
交通便捷度	距主干道距离 (米)	0.12	<200	1.61%	200-300	0.81%	300-500	0	500-700	-0.94%	>700	-1.88%
	距汽车站距离 (米)	0.08	<1000	1.08%	1000-1500	0.54%	1500-2000	0	2000-2500	-0.63%	>2500	-1.25%
	距公交站距离 (米)	0.10	<200	1.35%	200-300	0.67%	300-400	0	400-500	-0.78%	>500	-1.57%
宗地条件	宗地形状	0.08	矩形, 利用不受影响	1.08%	规则多边形, 利用不受影响	0.54%	形状较规则, 利用基本不受影响	0	形状不规则, 利用受一定影响	-0.63%	形状极不规则, 利用严重受限	-1.25%
	规划用途	0.15	商服用地	2.02%	住宅用地	1.01%	公共管理与公共服务用地	0	工业用地	-1.18%	其他	-2.35%
环境条件	环境质量状况	0.15	无污染	2.02%	有轻微扬尘或空气污染	1.01%	有轻微扬尘和空气污染	0	有严重扬尘或空气污染	-1.18%	有严重扬尘和空气污染	-2.35%
其他因素	周边土地用途	0.12	商服用地	1.61%	住宅用地	0.81%	公共管理与公共服务用地	0	工业用地	-0.94%	其他	-1.88%

公共管理与公共服务用地地价影响因素说明与修正系数表（Ⅱ级）

项目			优		较优		一般		较差		劣	
修正幅度			14.29%		7.15%		0		-7.75%		-15.50%	
因素	因子	权重	指标	修正系数	指标	修正系数	指标	修正系数	指标	修正系数	指标	修正系数
商服繁华影响度	距商服中心距离（米）	0.20	<1000	2.86%	1000-1500	1.43%	1500-2000	0	2000-2500	-1.55%	>2500	-3.10%
交通便捷度	距主干道距离（米）	0.12	<300	1.71%	300-500	0.86%	500-700	0	700-1000	-0.93%	>1000	-1.86%
	距汽车站距离（米）	0.08	<1200	1.14%	1200-1700	0.57%	1700-2200	0	2200-2700	-0.62%	>2700	-1.24%
	距公交站距离（米）	0.10	<300	1.43%	300-400	0.71%	400-500	0	500-600	-0.78%	>600	-1.55%
宗地条件	宗地形状	0.08	矩形，利用不受影响	1.14%	规则多边形，利用不受影响	0.57%	形状较规则，利用基本不受影响	0	形状不规则，利用受一定影响	-0.62%	形状极不规则，利用严重受限	-1.24%
	规划用途	0.15	商服用地	2.14%	住宅用地	1.07%	公共管理与公共服务用地	0	工业用地	-1.16%	其他	-2.33%
环境条件	环境质量状况	0.15	无污染	2.14%	有轻微扬尘或空气污染	1.07%	有轻微扬尘和空气污染	0	有严重扬尘或空气污染	-1.16%	有严重扬尘和空气污染	-2.33%
其他因素	周边土地用途	0.12	商服用地	1.71%	住宅用地	0.86%	公共管理与公共服务用地	0	工业用地	-0.93%	其他	-1.86%

公共管理与公共服务用地地价影响因素说明与修正系数表（Ⅲ级）

项目			优		较优		一般		较差		劣	
修正幅度			13.76%		6.88%		0		-6.12%		-12.24%	
因素	因子	权重	指标	修正系数	指标	修正系数	指标	修正系数	指标	修正系数	指标	修正系数
商服繁华影响度	距商服中心距离（米）	0.20	<1500	2.75%	1500-2000	1.38%	2000-2500	0	2500-3000	-1.22%	>3000	-2.45%
交通便捷度	距主干道距离（米）	0.12	<500	1.65%	500-800	0.83%	800-1200	0	1200-1500	-0.73%	>1500	-1.47%
	距汽车站距离（米）	0.08	<1500	1.10%	1500-2000	0.55%	2000-2500	0	2500-3000	-0.49%	>3000	-0.98%
	距公交站距离（米）	0.10	<400	1.38%	400-500	0.69%	500-600	0	600-700	-0.61%	>7000	-1.22%
宗地条件	宗地形状	0.08	矩形，利用不受影响	1.10%	规则多边形，利用不受影响	0.55%	形状较规则，利用基本不受影响	0	形状不规则，利用受一定影响	-0.49%	形状极不规则，利用严重受限	-0.98%
	规划用途	0.15	商服用地	2.06%	住宅用地	1.03%	公共管理与公共服务用地	0	工业用地	-0.92%	其他	-1.84%
环境条件	环境质量状况	0.15	无污染	2.06%	有轻微扬尘或空气污染	1.03%	有轻微扬尘和空气污染	0	有严重扬尘或空气污染	-0.92%	有严重扬尘和空气污染	-1.84%
其他因素	周边土地用途	0.12	商服用地	1.65%	住宅用地	0.83%	公共管理与公共服务用地	0	工业用地	-0.73%	其他	-1.47%

公共管理与公共服务用地地价影响因素说明与修正系数表（IV级）

项目			优		较优		一般		较差		劣	
修正幅度			14.33%		7.17%		0		-6.19%		-12.37%	
因素	因子	权重	指标	修正系数	指标	修正系数	指标	修正系数	指标	修正系数	指标	修正系数
商服繁华影响度	距商服中心距离（米）	0.20	<1500	2.87%	1500-2000	1.43%	2000-2500	0	2500-3000	-1.24%	>3000	-2.47%
交通便捷度	距主干道距离（米）	0.12	<500	1.72%	500-800	0.86%	800-1200	0	1200-1500	-0.74%	>1500	-1.48%
	距汽车站距离（米）	0.08	<1500	1.15%	1500-2000	0.57%	2000-2500	0	2500-3000	-0.49%	>3000	-0.99%
	距公交站距离（米）	0.10	<500	1.43%	500-600	0.72%	600-700	0	700-800	-0.62%	>800	-1.24%
宗地条件	宗地形状	0.08	矩形，利用不受影响	1.15%	规则多边形，利用不受影响	0.57%	形状较规则，利用基本不受影响	0	形状不规则，利用受一定影响	-0.49%	形状极不规则，利用严重受限	-0.99%
	规划用途	0.15	商服用地	2.15%	住宅用地	1.07%	公共管理与公共服务用地	0	工业用地	-0.93%	其他	-1.86%
环境条件	环境质量状况	0.15	无污染	2.15%	有轻微扬尘或空气污染	1.07%	有轻微扬尘和空气污染	0	有严重扬尘或空气污染	-0.93%	有严重扬尘和空气污染	-1.86%
其他因素	周边土地用途	0.12	商服用地	1.72%	住宅用地	0.86%	公共管理与公共服务用地	0	工业用地	-0.74%	其他	-1.48%

公用设施用地地价影响因素说明与修正系数表 (I级)

项目			优		较优		一般		较差		劣	
修正幅度			16.61%		8.31%		0		-7.14%		-14.28%	
因素	因子	权重	指标	修正系数	指标	修正系数	指标	修正系数	指标	修正系数	指标	修正系数
交通条件	临近道路类型	0.16	混合型主干道	2.66%	交通型主干道	1.33%	生活型主干道、交通型次干道	0	次干道	-1.14%	支路	-2.28%
	距主干道距离(米)	0.16	<200	2.66%	200-300	1.33%	300-500	0	500-700	-1.14%	>700	-2.28%
宗地条件	宗地形状	0.13	矩形, 利用不受影响	2.16%	规则多边形, 利用不受影响	1.08%	形状较规则, 利用基本不受影响	0	形状不规则, 利用受一定影响	-0.93%	形状极不规则, 利用严重受限	-1.86%
	规划用途	0.15	商服用地	2.49%	住宅用地或公服用地	1.25%	公用设施用地	0	工业用地	-1.07%	其他	-2.14%
商服繁华影响度	距商服中心距离(米)	0.15	<500	2.02%	500-1000	1.01%	1000-1500	0	1500-2000	-1.07%	>2000	-2.14%
环境条件	环境质量状况	0.12	无污染	1.99%	有轻微扬尘或空气污染	1.00%	有轻微扬尘和空气污染	0	有严重扬尘或空气污染	-0.86%	有严重扬尘和空气污染	-1.71%
其他因素	周边土地用途	0.13	商服用地	2.16%	住宅用地	1.08%	公共管理与公共服务用地	0	工业用地	-0.93%	其他	-1.86%

公用设施用地地价影响因素说明与修正系数表（Ⅱ级）

项目			优		较优		一般		较差		劣	
修正幅度			14.37%		7.19%		0		-7.40%		-14.79%	
因素	因子	权重	指标	修正系数	指标	修正系数	指标	修正系数	指标	修正系数	指标	修正系数
交通条件	临近道路类型	0.16	混合型主干道	2.30%	交通型主干道	1.15%	生活型主干道、交通型次干道	0	次干道	-1.18%	支路	-2.37%
	距主干道距离（米）	0.16	<300	2.30%	300-500	1.15%	500-700	0	700-1000	-1.18%	>1000	-2.37%
宗地条件	宗地形状	0.13	矩形，利用不受影响	1.87%	规则多边形，利用不受影响	0.93%	形状较规则，利用基本不受影响	0	形状不规则，利用受一定影响	-0.96%	形状极不规则，利用严重受限	-1.92%
	规划用途	0.15	商服用地	2.16%	住宅用地或公服用地	1.08%	公用设施用地	0	工业用地	-1.11%	其他	-2.22%
商服繁华影响度	距商服中心距离（米）	0.15	<500	2.02%	500-1000	1.01%	1000-1500	0	1500-2000	-1.11%	>2000	-2.22%
环境条件	环境质量状况	0.12	无污染	1.72%	有轻微扬尘或空气污染	0.86%	有轻微扬尘和空气污染	0	有严重扬尘或空气污染	-0.89%	有严重扬尘和空气污染	-1.77%
其他因素	周边土地用途	0.13	商服用地	1.87%	住宅用地	0.93%	公共管理与公共服务用地	0	工业用地	-0.96%	其他	-1.92%

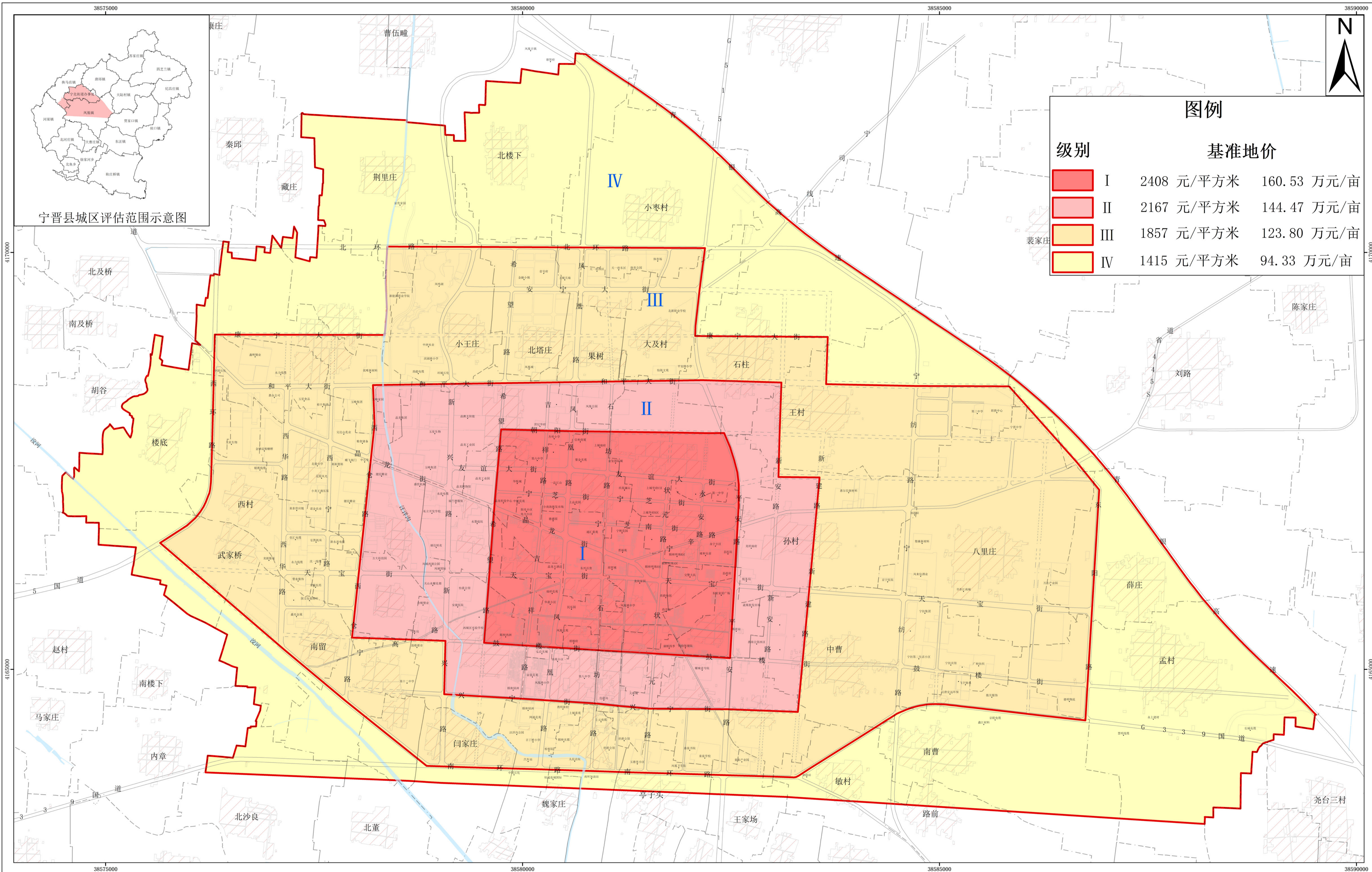
公用设施用地地价影响因素说明与修正系数表（Ⅲ级）

项目			优		较优		一般		较差		劣	
修正幅度			15.21%		7.61%		0		-7.04%		-14.07%	
因素	因子	权重	指标	修正系数	指标	修正系数	指标	修正系数	指标	修正系数	指标	修正系数
交通条件	临近道路类型	0.16	混合型主干道	2.43%	交通型主干道	1.22%	生活型主干道、交通型次干道	0	次干道	-1.13%	支路	-2.25%
	距主干道距离（米）	0.16	<500	2.43%	500-800	1.22%	800-1200	0	1200-1500	-1.13%	>1500	-2.25%
宗地条件	宗地形状	0.13	矩形，利用不受影响	1.98%	规则多边形，利用不受影响	0.99%	形状较规则，利用基本不受影响	0	形状不规则，利用受一定影响	-0.91%	形状极不规则，利用严重受限	-1.83%
	规划用途	0.15	商服用地	2.28%	住宅用地或公服用地	1.14%	公用设施用地	0	工业用地	-1.06%	其他	-2.11%
商服繁华影响度	距商服中心距离（米）	0.15	<500	2.02%	500-1000	1.01%	1000-1500	0	1500-2000	-1.06%	>2000	-2.11%
环境条件	环境质量状况	0.12	无污染	1.83%	有轻微扬尘或空气污染	0.91%	有轻微扬尘和空气污染	0	有严重扬尘或空气污染	-0.84%	有严重扬尘和空气污染	-1.69%
其他因素	周边土地用途	0.13	商服用地	1.98%	住宅用地	0.99%	公共管理与公共服务用地	0	工业用地	-0.91%	其他	-1.83%

公用设施用地地价影响因素说明与修正系数表（IV级）

项目			优		较优		一般		较差		劣	
修正幅度			13.47%		6.74%		0		-6.05%		-12.09%	
因素	因子	权重	指标	修正系数	指标	修正系数	指标	修正系数	指标	修正系数	指标	修正系数
交通条件	临近道路类型	0.16	混合型主干道	2.16%	交通型主干道	1.08%	生活型主干道、交通型次干道	0	次干道	-0.97%	支路	-1.93%
	距主干道距离（米）	0.16	<500	2.16%	500-800	1.08%	800-1200	0	1200-1500	-0.97%	>1500	-1.93%
宗地条件	宗地形状	0.13	矩形，利用不受影响	1.75%	规则多边形，利用不受影响	0.88%	形状较规则，利用基本不受影响	0	形状不规则，利用受一定影响	-0.79%	形状极不规则，利用严重受限	-1.57%
	规划用途	0.15	商服用地	2.02%	住宅用地或公服用地	1.01%	公用设施用地	0	工业用地	-0.91%	其他	-1.81%
商服繁华影响度	距商服中心距离（米）	0.15	<500	2.02%	500-1000	1.01%	1000-1500	0	1500-2000	-0.91%	>2000	-1.81%
环境条件	环境质量状况	0.12	无污染	1.62%	有轻微扬尘或空气污染	0.81%	有轻微扬尘和空气污染	0	有严重扬尘或空气污染	-0.73%	有严重扬尘和空气污染	-1.45%
其他因素	周边土地用途	0.13	商服用地	1.75%	住宅用地	0.88%	公共管理与公共服务用地	0	工业用地	-0.79%	其他	-1.57%

# 宁晋县城区商服用地土地级别与基准地价图

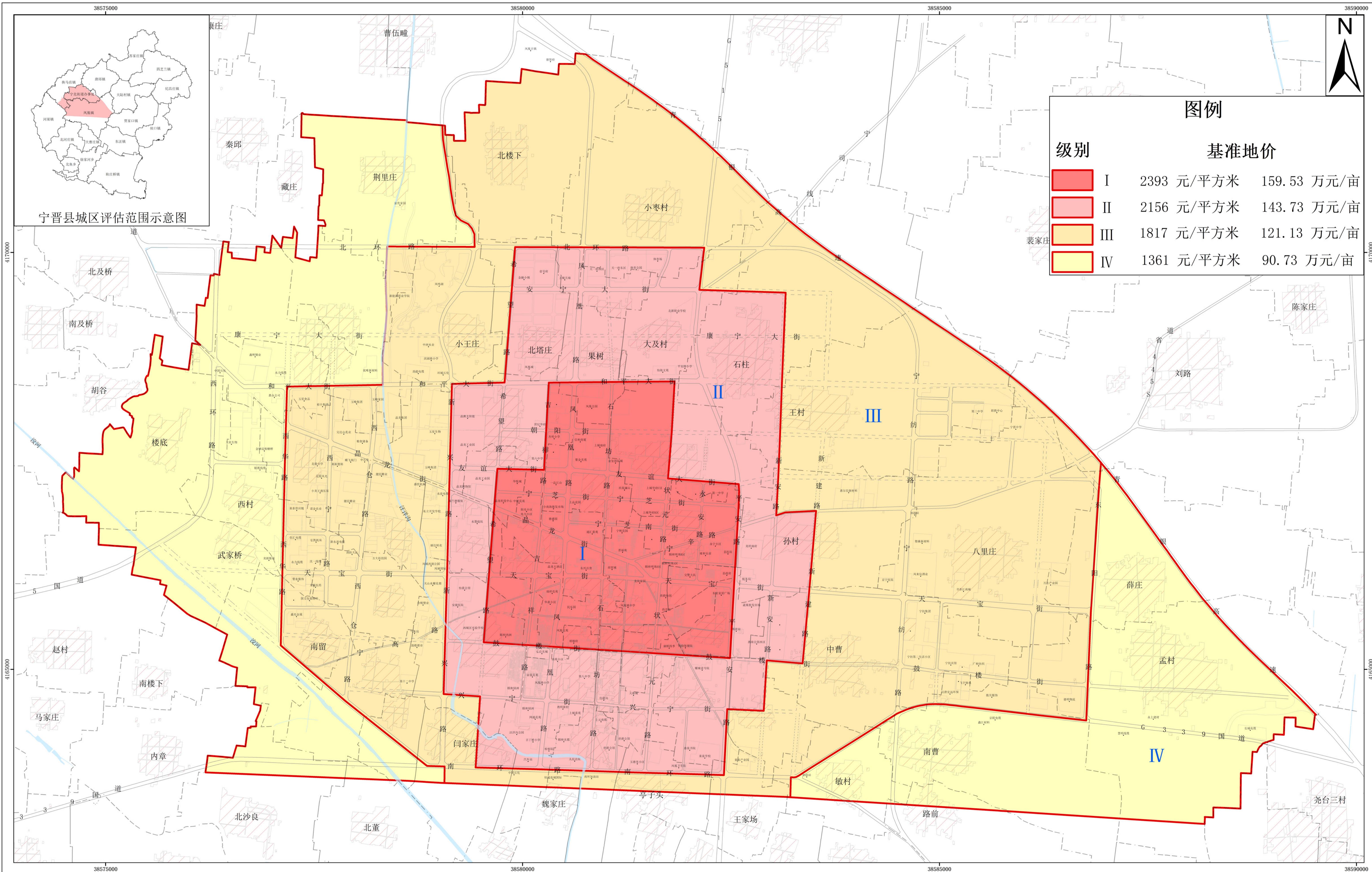


2000国家大地坐标系  
基准日：2026年1月1日

比例尺 1:20000

宁晋县自然资源和规划局  
河北鑫诚房地产资产评估有限公司 制图

# 宁晋县城区住宅用地土地级别与基准地价图

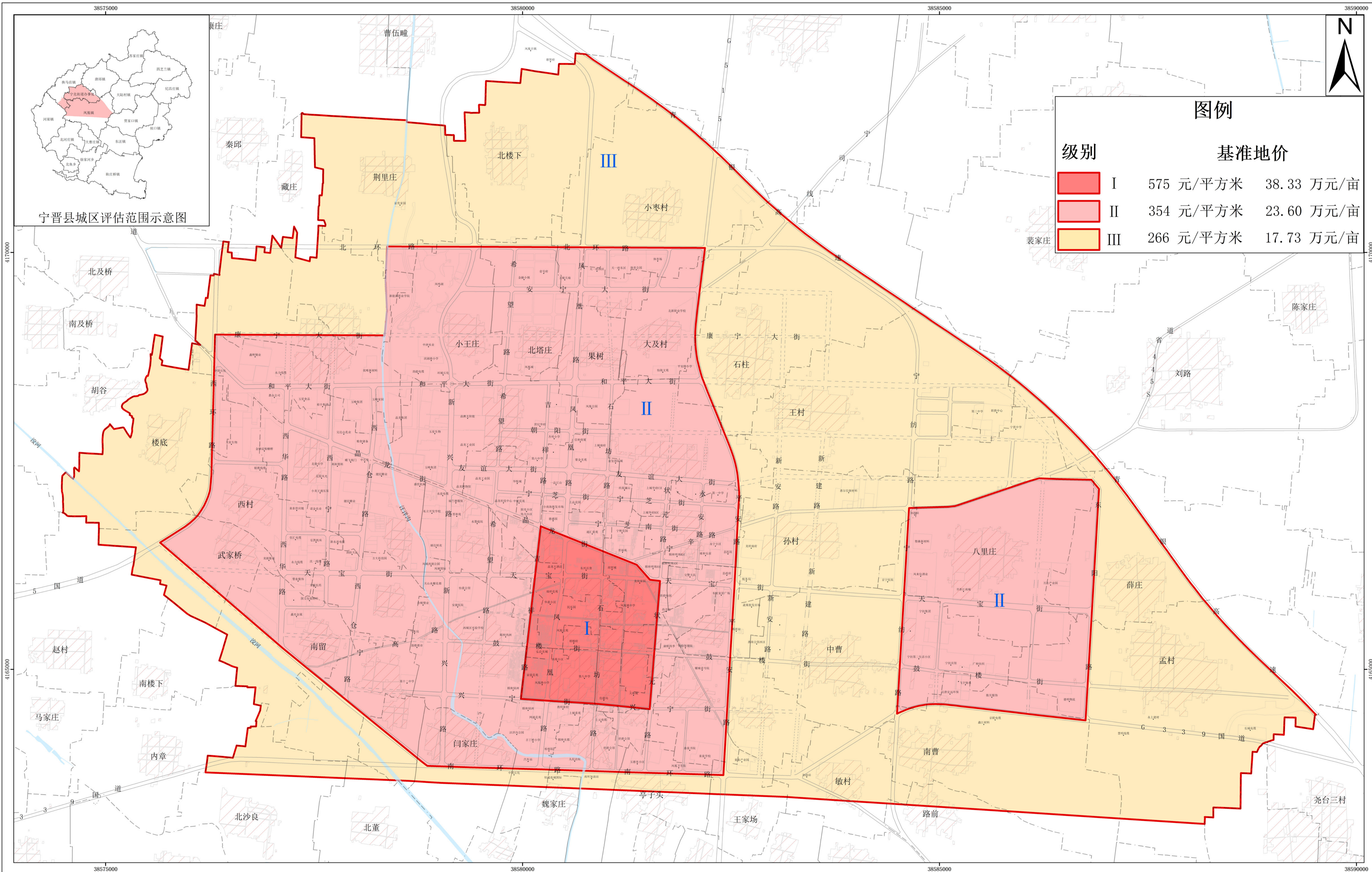


2000国家大地坐标系  
基准日：2026年1月1日

比例尺 1:20000

宁晋县自然资源和规划局  
河北鑫诚房地产资产评估有限公司 制图

# 宁晋县城区工业用地土地级别与基准地价图

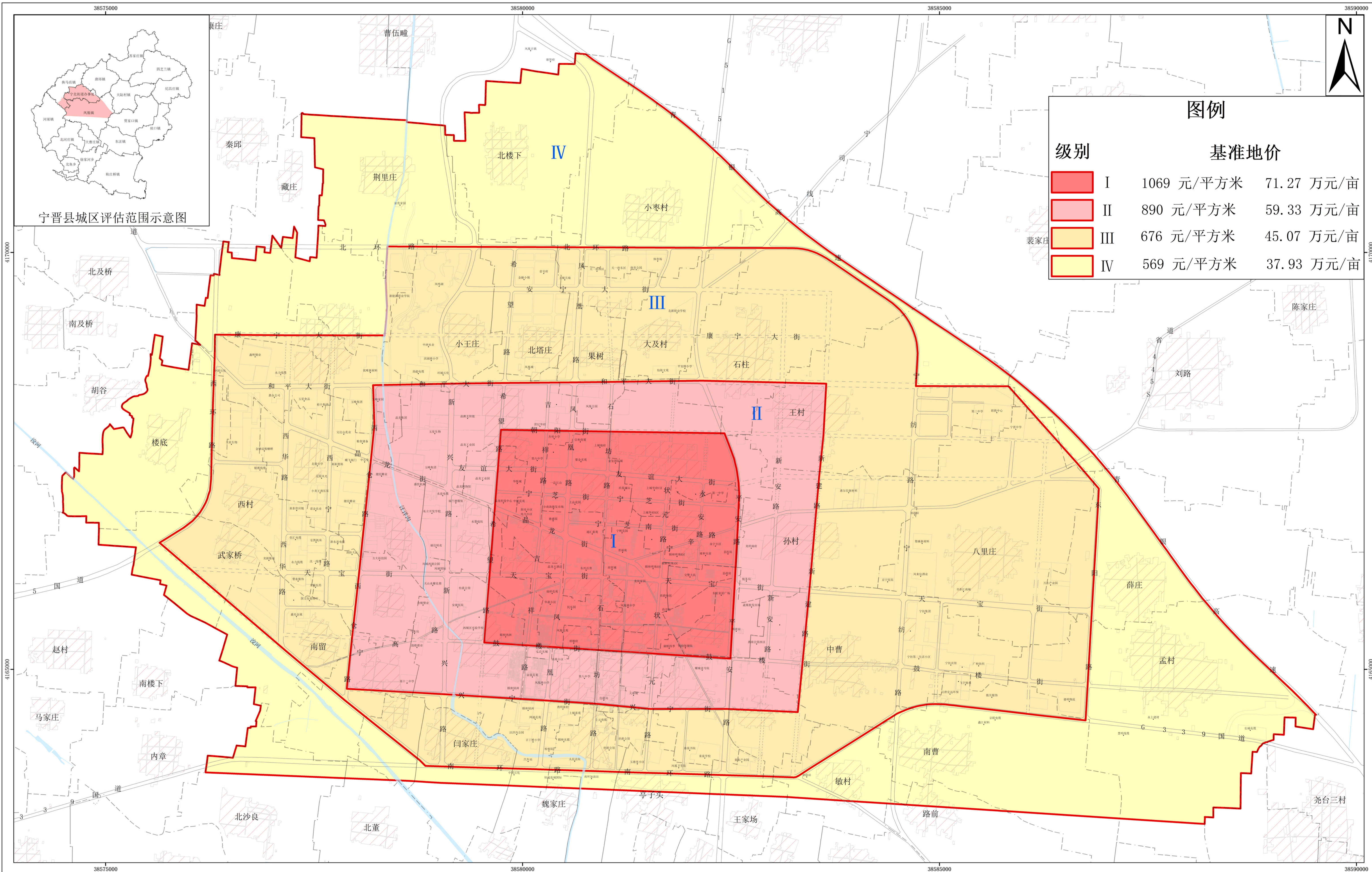


2000国家大地坐标系  
基准日：2026年1月1日

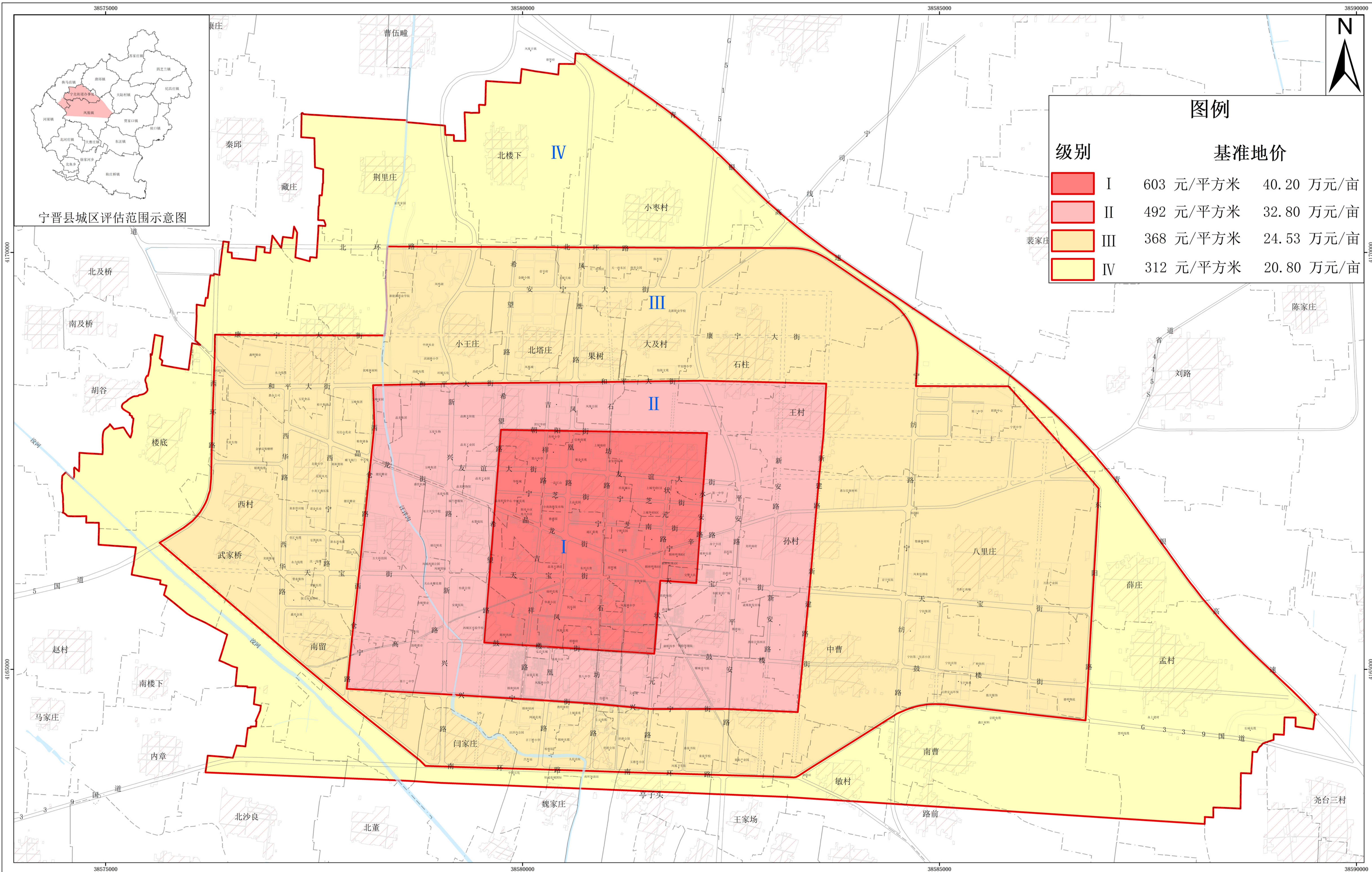
比例尺 1:20000

宁晋县自然资源和规划局  
河北鑫诚房地产资产评估有限公司 制图

# 宁晋县城区公共管理与公共服务用地土地级别与基准地价图



# 宁晋县城区公用设施用地土地级别与基准地价图



2000国家大地坐标系  
基准日：2026年1月1日

比例尺 1:20000

宁晋县自然资源和规划局  
河北鑫诚房地产资产评估有限公司 制图