

宁晋县集体建设用地基准地价更新成果

一、基准地价内涵

本次更新后的基准地价为宁晋县范围内（除城镇基准地价覆盖范围外），依法取得的各级别集体建设用地在以下设定条件下的平均价格：

（1）评估基准日：2026年1月1日；

（2）土地用途：商服用地、宅基地、工业用地、公共管理与公共服务用地；

（3）权利类型：集体经营性建设用地（商服用地、工业用地）、公共管理与公共服务用地设定为出让集体建设用地使用权，宅基地设定为集体建设用地使用权，无他项权利限制；

（4）土地使用年限：商服用地40年、宅基地无限年期、工业用地50年、公共管理与公共服务用地50年；

（5）容积率：商服用地1.0、宅基地0.8、工业用地0.6、公共管理与公共服务用地0.8；

（6）基础设施水平：宗地外通路、通电、通讯、供水及宗地内场地平整。

二、基准地价

宁晋县集体建设用地基准地价更新结果如下表所示：

宁晋县集体建设用地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	551	412	337	258
		万元/亩	36.73	27.47	22.47	17.20
宅基地	基准地价	元/平方米	476	357	261	210
		万元/亩	31.73	23.80	17.40	14.00
工业用地	基准地价	元/平方米	285	240	190	167
		万元/亩	19.00	16.00	12.67	11.13
公共管理与公共服务用地	基准地价	元/平方米	388	296	217	182
		万元/亩	25.87	19.73	14.47	12.13

注：公用设施用地按照公共管理与公共服务用地基准地价的70%执行。

三、修正体系

1、容积率修正

参考容积率修正系数如下：

商服用地容积率修正系数表

容积率	≤0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1
修正系数	0.83	0.85	0.88	0.92	0.96	1
容积率	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	≥1.6
修正系数	1.03	1.06	1.08	1.1	1.11	1.12

宅基地、公共管理与公共服务用地容积率修正系数表

容积率	≤0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1
修正系数	0.94	0.95	0.97	1	1.02	1.04
容积率	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	≥1.6
修正系数	1.05	1.06	1.07	1.08	1.09	1.10

2、期日修正

参考期日修正系数如下：

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	0.965	0.912	0.876	0.855	0.845	0.842
	宅基地	1	0.972	0.928	0.897	0.875	0.861	0.852
	工业用地	1	0.979	0.946	0.922	0.906	0.895	0.888
	公服用地	1	0.996	0.911	0.967	0.942	0.923	0.899

3、年期修正

参考年期修正系数如下：

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	0.0754	11	0.5880	21	0.8322	31	0.9485
2	0.1454	12	0.6214	22	0.8481	32	0.9561
3	0.2103	13	0.6523	23	0.8628	33	0.9631
4	0.2707	14	0.6811	24	0.8765	34	0.9696
5	0.3267	15	0.7077	25	0.8892	35	0.9756

6	0.3787	16	0.7325	26	0.9010	36	0.9813
7	0.4270	17	0.7555	27	0.9120	37	0.9865
8	0.4718	18	0.7769	28	0.9221	38	0.9913
9	0.5135	19	0.7967	29	0.9316	39	0.9958
10	0.5521	20	0.8151	30	0.9404	40	1

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	0.0646	14	0.6165	27	0.8570	40	0.9618
2	0.1251	15	0.6429	28	0.8685	41	0.9668
3	0.1819	16	0.6677	29	0.8793	42	0.9715
4	0.2352	17	0.6909	30	0.8894	43	0.9759
5	0.2852	18	0.7127	31	0.8989	44	0.9800
6	0.3321	19	0.7331	32	0.9078	45	0.9839
7	0.3761	20	0.7523	33	0.9162	46	0.9876
8	0.4174	21	0.7703	34	0.9240	47	0.9910
9	0.4561	22	0.7871	35	0.9313	48	0.9942
10	0.4924	23	0.8029	36	0.9382	49	0.9972
11	0.5265	24	0.8178	37	0.9447	50	1
12	0.5584	25	0.8317	38	0.9508		
13	0.5884	26	0.8448	39	0.9565		

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	0.0630	14	0.6077	27	0.8510	40	0.9595
2	0.1222	15	0.6342	28	0.8627	41	0.9648
3	0.1778	16	0.6590	29	0.8738	42	0.9697
4	0.2301	17	0.6824	30	0.8843	43	0.9744
5	0.2792	18	0.7043	31	0.8941	44	0.9788
6	0.3254	19	0.7249	32	0.9033	45	0.9829
7	0.3688	20	0.7443	33	0.9119	46	0.9867
8	0.4096	21	0.7625	34	0.9200	47	0.9904
9	0.4480	22	0.7796	35	0.9277	48	0.9938
10	0.4840	23	0.7957	36	0.9349	49	0.9970
11	0.5179	24	0.8108	37	0.9416	50	1
12	0.5497	25	0.8250	38	0.9480		
13	0.5796	26	0.8384	39	0.9539		

4、开发程度修正

参考开发程度修正系数（开发费用）如下：

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）	15	15	25	10	10	25	25	20	145

5、个别因素修正

个别因素修正系数表如下：

集体商服用地地价影响因素指标说明与修正系数表（I级）

项目			优		较优		一般		较劣		劣	
修正幅度			13.25%		6.63%		0		-7.43%		-14.86%	
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)	0.35	<300	4.64%	300-500	2.32%	500-800	0	800-1000	-2.60%	>1000	-5.20%
交通便捷度	临街道路类型	0.15	国道	1.99%	省道	0.99%	县道	0	乡道	-1.11%	其他道路	-2.23%
	距汽车站距离(米)	0.10	<1000	1.33%	1000-2000	0.66%	2000-3000	0	3000-4000	-0.74%	>4000	-1.49%
宗地条件	临街状况	0.10	临十字路口	1.33%	临丁字路口	0.66%	两面临街	0	一面临街	-0.74%	不临街	-1.49%
	临街宽深比	0.07	>1	0.93%	0.8-1	0.46%	0.6-0.8	0	0.4-0.6	-0.52%	<0.4	-1.04%
	宗地形状	0.05	矩形，利用不受影响	0.66%	规则多边形，利用不受影响	0.33%	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%
环境条件	环境质量状况	0.10	无污染	1.33%	有轻微扬尘或空气污染	0.66%	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	-1.49%
其他因素	周边土地用途	0.08	多为商服用地	1.06%	多为商住综合用地	0.53%	多为居住用地	0	多为公服用地	-0.59%	多为其他用地	-1.19%

集体商服用地地价影响因素指标说明与修正系数表（Ⅱ级）

项目			优		较优		一般		较劣		劣	
修正幅度			14.79%		7.40%		0		-6.18%		-12.36%	
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)	0.35	<500	5.18%	500-800	2.59%	800-1000	0	1000-1200	-2.16%	>1200	-4.33%
交通便捷度	临街道路类型	0.15	国道	2.22%	省道	1.11%	县道	0	乡道	-0.93%	其他道路	-1.85%
	距汽车站距离(米)	0.10	<2000	1.48%	2000-3000	0.74%	3000-5000	0	5000-8000	-0.62%	>8000	-1.24%
宗地条件	临街状况	0.10	临十字路口	1.48%	临丁字路口	0.74%	两面临街	0	一面临街	-0.62%	不临街	-1.24%
	临街宽深比	0.07	>1	1.04%	0.8-1	0.52%	0.6-0.8	0	0.4-0.6	-0.43%	<0.4	-0.87%
	宗地形状	0.05	矩形, 利用不受影响	0.74%	规则多边形, 利用不受影响	0.37%	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	-0.62%
环境条件	环境质量状况	0.10	无污染	1.48%	有轻微扬尘或空气污染	0.74%	有轻微扬尘和空气污染	0	有严重扬尘或空气污染	-0.62%	有严重扬尘和空气污染	-1.24%
其他因素	周边土地用途	0.08	多为商服用地	1.18%	多为商住综合用地	0.59%	多为居住用地	0	多为公服用地	-0.49%	多为其他用地	-0.99%

集体商服用地地价影响因素指标说明与修正系数表（III级）

项目			优		较优		一般		较劣		劣	
修正幅度			12.14%		6.07%		0		-7.46%		-14.91%	
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)	0.35	<1000	4.25%	1000-1300	2.12%	1300-1600	0	1600-2000	-2.61%	>2000	-5.22%
交通便捷度	临街道路类型	0.15	国道	1.82%	省道	0.91%	县道	0	乡道	-1.12%	其他道路	-2.24%
	距汽车站距离(米)	0.10	<5000	1.21%	5000-8000	0.61%	8000-10000	0	10000-15000	-0.75%	>15000	-1.49%
宗地条件	临街状况	0.10	临十字路口	1.21%	临丁字路口	0.61%	两面临街	0	一面临街	-0.75%	不临街	-1.49%
	临街宽深比	0.07	>1	0.85%	0.8-1	0.42%	0.6-0.8	0	0.4-0.6	-0.52%	<0.4	-1.04%
	宗地形状	0.05	矩形, 利用不受影响	0.61%	规则多边形, 利用不受影响	0.30%	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	-0.75%
环境条件	环境质量状况	0.10	无污染	1.21%	有轻微扬尘或空气污染	0.61%	有轻微扬尘和空气污染	0	有严重扬尘或空气污染	-0.75%	有严重扬尘和空气污染	-1.49%
其他因素	周边土地用途	0.08	多为商服用地	0.97%	多为商住综合用地	0.49%	多为居住用地	0	多为公服用地	-0.60%	多为其他用地	-1.19%

集体商服用地地价影响因素指标说明与修正系数表（IV级）

项目			优		较优		一般		较劣		劣	
修正幅度			13.75%		6.88%		0		-5.94%		-11.88%	
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)	0.35	<1500	4.81%	1500-2000	2.41%	2000-2500	0	2500-3000	-2.08%	>3000	-4.16%
交通便捷度	临街道路类型	0.15	国道	2.06%	省道	1.03%	县道	0	乡道	-0.89%	其他道路	-1.78%
	距汽车站距离(米)	0.10	<15000	1.38%	15000-18000	0.69%	18000-20000	0	20000-25000	-0.59%	>25000	-1.19%
宗地条件	临街状况	0.10	临十字路口	1.38%	临丁字路口	0.69%	两面临街	0	一面临街	-0.59%	不临街	-1.19%
	临街宽深比	0.07	>1	0.96%	0.8-1	0.48%	0.6-0.8	0	0.4-0.6	-0.42%	<0.4	-0.83%
	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	-0.30%	形状极不规则, 利用严重受限	-0.59%
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	-0.59%	有严重扬尘和空气污染	-1.19%
其他因素	周边土地用途	0.08	多为商服用地	1.10%	多为商住综合用地	0.55%	多为居住用地	0	多为公服用地	-0.48%	多为其他用地	-0.95%

宅基地地价影响因素指标说明与修正系数表（I级）

项目			优		较优		一般		较劣		劣	
修正幅度			13.86%		6.93%		0		-7.42%		-14.83%	
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）	0.25	<300	3.47%	300-500	1.73%	500-800	0	800-1000	-1.85%	>1000	-3.71%
交通便捷度	临街道路类型	0.14	国道	1.94%	省道	0.97%	县道	0	乡道	-1.04%	其他道路	-2.08%
	距汽车站距离（米）	0.08	<1000	1.11%	1000-2000	0.55%	2000-3000	0	3000-4000	-0.59%	>4000	-1.19%
公用设施完备度	距小学距离（米）	0.07	<500	0.97%	500-1000	0.49%	1000-1500	0	1500-2000	-0.52%	>2000	-1.04%
	距中学距离（米）	0.07	<1000	0.97%	1000-1500	0.49%	1500-2000	0	2000-2500	-0.52%	>2500	-1.04%
	距医院距离（米）	0.07	<1000	0.97%	1000-1500	0.49%	1500-2000	0	2000-2500	-0.52%	>2500	-1.04%
宗地条件	宗地形状	0.10	矩形，利用不受影响	1.39%	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	-0.74%	形状极不规则，利用严重受限	-1.48%
环境条件	环境质量状况	0.12	无污染	1.66%	有轻微扬尘或空气污染	0.83%	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	-1.78%
其他因素	周边土地用途	0.10	多为商服用地	1.39%	多为商住综合用地	0.69%	多为居住用地	0	多为公服用地	-0.74%	多为其他用地	-1.48%

宅基地地价影响因素指标说明与修正系数表（Ⅱ级）

项目			优		较优		一般		较劣		劣	
修正幅度			14.97%		7.49%		0		-7.92%		-15.83%	
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）	0.25	<500	3.74%	500-800	1.87%	800-1000	0	1000-1200	-1.98%	>1200	-3.96%
交通便捷度	临街道路类型	0.14	国道	2.10%	省道	1.05%	县道	0	乡道	-1.11%	其他道路	-2.22%
	距汽车站距离（米）	0.08	<2000	1.20%	2000-3000	0.60%	3000-5000	0	5000-8000	-0.63%	>8000	-1.27%
公用设施完备度	距小学距离（米）	0.07	<1000	1.05%	1000-1500	0.52%	1500-2000	0	2000-2500	-0.55%	>2500	-1.11%
	距中学距离（米）	0.07	<1500	1.05%	1500-2000	0.52%	2000-2500	0	2500-3000	-0.55%	>3000	-1.11%
	距医院距离（米）	0.07	<1500	1.05%	1500-2000	0.52%	2000-2500	0	2500-3000	-0.55%	>3000	-1.11%
宗地条件	宗地形状	0.10	矩形，利用不受影响	1.50%	规则多边形，利用不受影响	0.75%	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	-1.58%
环境条件	环境质量状况	0.12	无污染	1.80%	有轻微扬尘或空气污染	0.90%	有轻微扬尘和空气污染	0	有严重扬尘或空气污染	-0.95%	有严重扬尘和空气污染	-1.90%
其他因素	周边土地用途	0.10	多为商服用地	1.50%	多为商住综合用地	0.75%	多为居住用地	0	多为公服用地	-0.79%	多为其他用地	-1.58%

宅基地地价影响因素指标说明与修正系数表（Ⅲ级）

项目			优		较优		一般		较劣		劣	
修正幅度			16.33%		8.17%		0		-7.12%		-14.24%	
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）	0.25	<1000	4.08%	1000-1300	2.04%	1300-1600	0	1600-2000	-1.78%	>2000	-3.56%
交通便捷度	临街道路类型	0.14	国道	2.29%	省道	1.14%	县道	0	乡道	-1.00%	其他道路	-1.99%
	距汽车站距离（米）	0.08	<5000	1.31%	5000-8000	0.65%	8000-10000	0	10000-15000	-0.57%	>15000	-1.14%
公用设施完备度	距小学距离（米）	0.07	<1500	1.14%	1500-2000	0.57%	2000-2500	0	2500-3000	-0.50%	>3000	-1.00%
	距中学距离（米）	0.07	<2000	1.14%	2000-2500	0.57%	2500-3000	0	3000-3500	-0.50%	>3500	-1.00%
	距医院距离（米）	0.07	<2000	1.14%	2000-2500	0.57%	2500-3000	0	3000-3500	-0.50%	>3500	-1.00%
宗地条件	宗地形状	0.10	矩形，利用不受影响	1.63%	规则多边形，利用不受影响	0.82%	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	-0.71%	形状极不规则，利用严重受限	-1.42%
环境条件	环境质量状况	0.12	无污染	1.96%	有轻微扬尘或空气污染	0.98%	有轻微扬尘和空气污染	0	有严重扬尘或空气污染	-0.85%	有严重扬尘和空气污染	-1.71%
其他因素	周边土地用途	0.10	多为商服用地	1.63%	多为商住综合用地	0.82%	多为居住用地	0	多为公服用地	-0.71%	多为其他用地	-1.42%

宅基地地价影响因素指标说明与修正系数表（IV级）

项目			优		较优		一般		较劣		劣	
修正幅度			12.25%		6.13%		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
商服繁华影响度	距商服中心距离（米）	0.25	<1500	3.06%	1500-2000	1.53%	2000-2500	0	2500-3000	-1.45%	>3000	-2.90%
交通便捷度	临街道路类型	0.14	国道	1.72%	省道	0.86%	县道	0	乡道	-0.81%	其他道路	-1.62%
	距汽车站距离（米）	0.08	<15000	0.98%	15000-18000	0.49%	18000-20000	0	20000-25000	-0.46%	>25000	-0.93%
公用设施完备度	距小学距离（米）	0.07	<2000	0.86%	2000-2500	0.43%	2500-3000	0	3000-3500	-0.41%	>3500	-0.81%
	距中学距离（米）	0.07	<2500	0.86%	2500-3000	0.43%	3000-3500	0	3500-4000	-0.41%	>4000	-0.81%
	距医院距离（米）	0.07	<2500	0.86%	2500-3000	0.43%	3000-3500	0	3500-4000	-0.41%	>4000	-0.81%
宗地条件	宗地形状	0.10	矩形，利用不受影响	1.23%	规则多边形，利用不受影响	0.61%	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	-0.58%	形状极不规则，利用严重受限	-1.16%
环境条件	环境质量状况	0.12	无污染	1.47%	有轻微扬尘或空气污染	0.74%	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%
其他因素	周边土地用途	0.10	多为商服用地	1.23%	多为商住综合用地	0.61%	多为居住用地	0	多为公服用地	-0.58%	多为其他用地	-1.16%

集体工业用地地价影响因素指标说明与修正系数表（I级）

项目			优		较优		一般		较差		劣	
修正幅度			11.05%		5.53%		0		-5.24%		-10.47%	
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	0.13	国道	1.44%	省道	0.72%	县道	0	乡道	-0.68%	其他道路	-1.36%
	距主干道距离（米）	0.15	<500	1.66%	500-800	0.83%	800-1200	0	1200-1500	-0.79%	>1500	-1.57%
	距高速出入口距离（米）	0.11	<500	1.22%	500-1000	0.61%	1000-1500	0	1500-2000	-0.58%	>2000	-1.15%
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	2.21%	周边相关工业企业较多，但较为分散	1.11%	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	-1.05%	周边无相关企业	-2.09%
宗地条件	宗地形状	0.13	矩形，利用不受影响	1.44%	规则多边形，利用不受影响	0.72%	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	-0.68%	形状极不规则，利用严重受限	-1.36%
环境条件	环境质量优劣度	0.06	无污染	0.66%	有轻微扬尘或空气污染	0.33%	有轻微扬尘和空气污染	0	有严重扬尘或空气污染	-0.31%	有严重扬尘和空气污染	-0.63%
	工程地质条件	0.10	无需进行复杂地质处理，可直接满足各类建筑的建设要求	1.11%	无需复杂地基处理，可满足多层建筑和一般工业建筑的建设要求	0.55%	经常规地基处理后，可满足低层建筑和普通工业建筑的建设要求	0	需进行地质改良和地基处理，仅适宜低层工业建筑和仓储用地	-0.52%	不适宜各类建筑用地开发	-1.05%
其他因素	区位条件	0.12	位于一类产业园内	1.33%	位于二类产业园内	0.66%	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	-0.63%	不在产业园内，周边无工业企业	-1.26%

集体工业用地地价影响因素指标说明与修正系数表（Ⅱ级）

项目			优		较优		一般		较差		劣	
修正幅度			11.27%		5.64%		0		-6.50%		-12.99%	
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	0.13	国道	1.47%	省道	0.73%	县道	0	乡道	-0.84%	其他道路	-1.69%
	距主干道距离（米）	0.15	<800	1.69%	800-1200	0.85%	1200-1500	0	1500-1800	-0.97%	>1800	-1.95%
	距高速出入口距离（米）	0.11	<500	1.24%	500-1000	0.62%	1000-1500	0	1500-2000	-0.71%	>2000	-1.43%
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	2.25%	周边相关工业企业较多，但较为分散	1.13%	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	-1.30%	周边无相关企业	-2.60%
宗地条件	宗地形状	0.13	矩形，利用不受影响	1.47%	规则多边形，利用不受影响	0.73%	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	-0.84%	形状极不规则，利用严重受限	-1.69%
环境条件	环境质量优劣度	0.06	无污染	0.68%	有轻微扬尘或空气污染	0.34%	有轻微扬尘和空气污染	0	有严重扬尘或空气污染	-0.39%	有严重扬尘和空气污染	-0.78%
	工程地质条件	0.10	无需进行复杂地质处理，可直接满足各类建筑的建设要求	1.13%	无需复杂地基处理，可满足多层建筑和一般工业建筑的建设要求	0.56%	经常规地基处理后，可满足低层建筑和普通工业建筑的建设要求	0	需进行地质改良和地基处理，仅适宜低层工业建筑和仓储用地	-0.65%	不适宜各类建筑用地开发	-1.30%
其他因素	区位条件	0.12	位于一类产业园内	1.35%	位于二类产业园内	0.68%	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	-0.78%	不在产业园内，周边无工业企业	-1.56%

集体工业用地地价影响因素指标说明与修正系数表（Ⅲ级）

项目			优		较优		一般		较差		劣	
修正幅度			12.75%		6.38%		0		-4.59%		-9.18%	
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	0.13	国道	1.66%	省道	0.83%	县道	0	乡道	-0.60%	其他道路	-1.19%
	距主干道距离（米）	0.15	<1000	1.91%	1000-1500	0.96%	1500-1800	0	1800-2100	-0.69%	>2100	-1.38%
	距高速出入口距离（米）	0.11	<1000	1.40%	1000-2000	0.70%	2000-3000	0	3000-4000	-0.50%	>4000	-1.01%
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	2.55%	周边相关工业企业较多，但较为分散	1.28%	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	-0.92%	周边无相关企业	-1.84%
宗地条件	宗地形状	0.13	矩形，利用不受影响	1.66%	规则多边形，利用不受影响	0.83%	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	-0.60%	形状极不规则，利用严重受限	-1.19%
环境条件	环境质量优劣度	0.06	无污染	0.77%	有轻微扬尘或空气污染	0.38%	有轻微扬尘和空气污染	0	有严重扬尘或空气污染	-0.28%	有严重扬尘和空气污染	-0.55%
	工程地质条件	0.10	无需进行复杂地质处理，可直接满足各类建筑的建设要求	1.28%	无需复杂地基处理，可满足多层建筑和一般工业建筑的建设要求	0.64%	经常规地基处理后，可满足低层建筑和普通工业建筑的建设要求	0	需进行地质改良和地基处理，仅适宜低层工业建筑和仓储用地	-0.46%	不适宜各类建筑用地开发	-0.92%
其他因素	区位条件	0.12	位于一类产业园内	1.53%	位于二类产业园内	0.77%	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	-0.55%	不在产业园内，周边无工业企业	-1.10%

集体工业用地地价影响因素指标说明与修正系数表（IV级）

项目			优		较优		一般		较差		劣	
修正幅度			10.06%		5.03%		0		-4.88%		-9.76%	
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	0.13	国道	1.31%	省道	0.65%	县道	0	乡道	-0.63%	其他道路	-1.27%
	距主干道距离（米）	0.15	<1500	1.51%	1500-2000	0.75%	2000-3000	0	3000-5000	-0.73%	>5000	-1.46%
	距高速出入口距离（米）	0.11	<3000	1.11%	3000-5000	0.55%	5000-7000	0	7000-9000	-0.54%	>9000	-1.07%
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	2.01%	周边相关工业企业较多，但较为分散	1.01%	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	-0.98%	周边无相关企业	-1.95%
宗地条件	宗地形状	0.13	矩形，利用不受影响	1.31%	规则多边形，利用不受影响	0.65%	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	-1.27%
环境条件	环境质量优劣度	0.06	无污染	0.60%	有轻微扬尘或空气污染	0.30%	有轻微扬尘和空气污染	0	有严重扬尘或空气污染	-0.29%	有严重扬尘和空气污染	-0.59%
	工程地质条件	0.10	无需进行复杂地质处理，可直接满足各类建筑的建设要求	1.01%	无需复杂地基处理，可满足多层建筑和一般工业建筑的建设要求	0.50%	经常规地基处理后，可满足低层建筑和普通工业建筑的建设要求	0	需进行地质改良和地基处理，仅适宜低层工业建筑和仓储用地	-0.49%	不适宜各类建筑用地开发	-0.98%
其他因素	区位条件	0.12	位于一类产业园内	1.21%	位于二类产业园内	0.60%	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	-0.59%	不在产业园内，周边无工业企业	-1.17%

集体公共管理与公共服务用地地价影响因素指标说明与修正系数表（I级）

项目			优		较优		一般		较差		劣	
修正幅度			14.21%		7.11%		0		-7.30%		-14.59%	
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）	0.25	<300	3.55%	300-500	1.78%	500-800	0	800-1000	-1.82%	>1000	-3.65%
交通便捷度	距主干道距离（米）	0.15	<500	2.13%	500-800	1.07%	800-1200	0	1200-1500	-1.09%	>1500	-2.19%
	距汽车站距离（米）	0.10	<1000	1.42%	1000-2000	0.71%	2000-3000	0	3000-4000	-0.73%	>4000	-1.46%
	临近道路类型	0.12	国道	1.71%	省道	0.85%	县道	0	乡道	-0.88%	其他道路	-1.75%
宗地条件	宗地形状	0.10	矩形，利用不受影响	1.42%	规则多边形，利用不受影响	0.71%	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	-0.73%	形状极不规则，利用严重受限	-1.46%
环境条件	环境质量状况	0.16	无污染	2.27%	有轻微扬尘或空气污染	1.14%	有轻微扬尘和空气污染	0	有严重扬尘或空气污染	-1.17%	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	0.85%	公共管理与公共服务用地	0	工业用地	-0.88%	其他	-1.75%

集体公共管理与公共服务用地地价影响因素指标说明与修正系数表（Ⅱ级）

项目			优		较优		一般		较差		劣	
修正幅度			14.62%		7.31%		0		-5.87%		-11.74%	
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）	0.25	<500	3.66%	500-800	1.83%	800-1000	0	1000-1200	-1.47%	>1200	-2.94%
交通便捷度	距主干道距离（米）	0.15	<800	2.19%	800-1200	1.10%	1200-1500	0	1500-1800	-0.88%	>1800	-1.76%
	距汽车站距离（米）	0.10	<2000	1.46%	2000-3000	0.73%	3000-5000	0	5000-8000	-0.59%	>8000	-1.17%
	临近道路类型	0.12	国道	1.75%	省道	0.88%	县道	0	乡道	-0.70%	其他道路	-1.41%
宗地条件	宗地形状	0.10	矩形，利用不受影响	1.46%	规则多边形，利用不受影响	0.73%	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	-0.59%	形状极不规则，利用严重受限	-1.17%
环境条件	环境质量状况	0.16	无污染	2.34%	有轻微扬尘或空气污染	1.17%	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%
其他因素	周边土地用途	0.12	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	-0.70%	其他	-1.41%

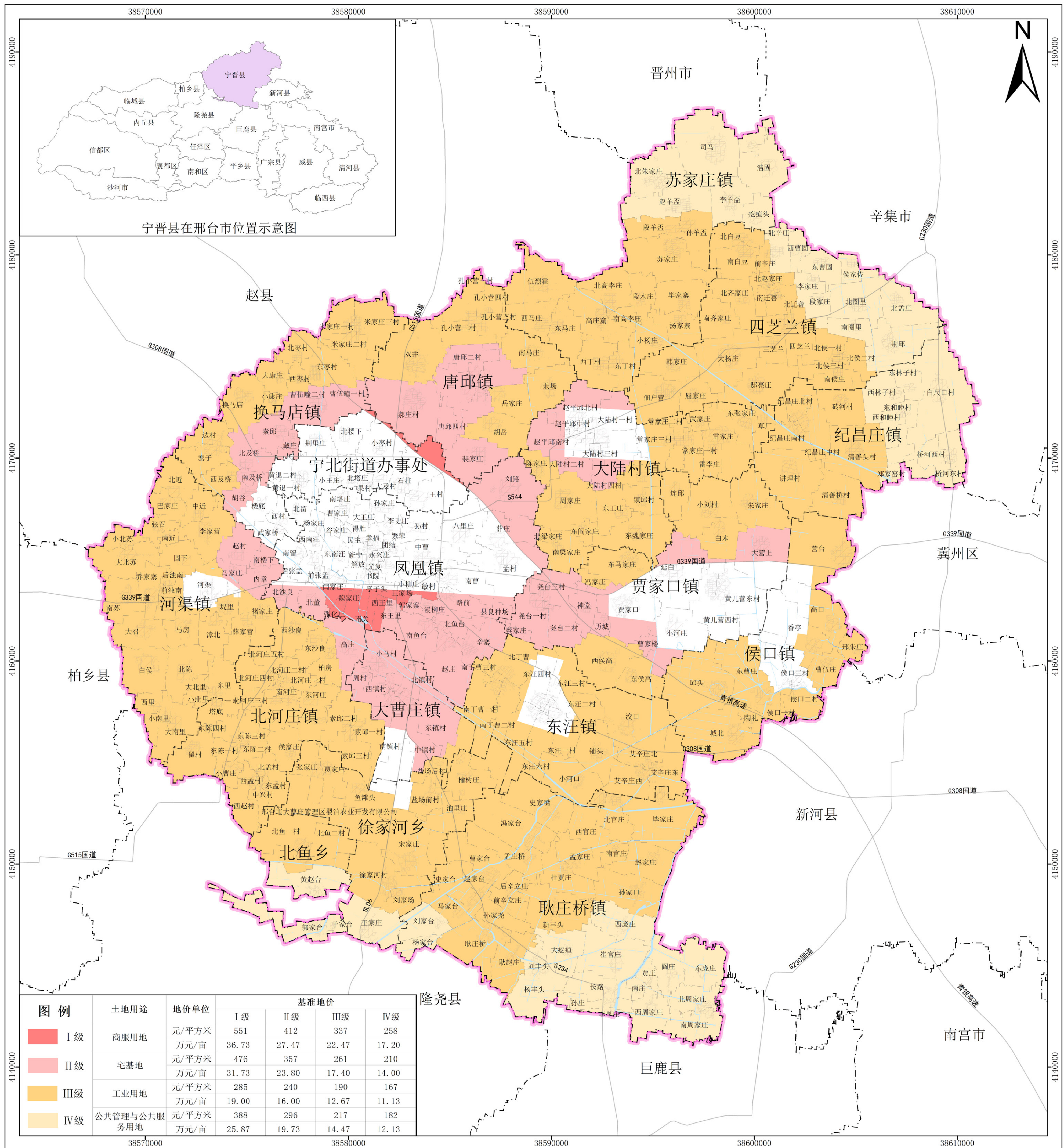
集体公共管理与公共服务用地地价影响因素指标说明与修正系数表（Ⅲ级）

项目			优		较优		一般		较差		劣	
修正幅度			10.55%		5.28%		0		-4.91%		-9.82%	
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）	0.25	<1000	2.64%	1000-1300	1.32%	1300-1600	0	1600-2000	-1.23%	>2000	-2.46%
交通便捷度	距主干道距离（米）	0.15	<1000	1.58%	1000-1500	0.79%	1500-1800	0	1800-2100	-0.74%	>2100	-1.47%
	距汽车站距离（米）	0.10	<5000	1.06%	5000-8000	0.53%	8000-10000	0	10000-15000	-0.49%	>15000	-0.98%
	临近道路类型	0.12	国道	1.27%	省道	0.63%	县道	0	乡道	-0.59%	其他道路	-1.18%
宗地条件	宗地形状	0.10	矩形，利用不受影响	1.06%	规则多边形，利用不受影响	0.53%	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%
环境条件	环境质量状况	0.16	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	-0.79%	有严重扬尘和空气污染	-1.57%
其他因素	周边土地用途	0.12	商服用地	1.27%	住宅用地	0.63%	公共管理与公共服务用地	0	工业用地	-0.59%	其他	-1.18%

集体公共管理与公共服务用地地价影响因素指标说明与修正系数表（IV级）

项目			优		较优		一般		较差		劣	
修正幅度			11.18%		5.59%		0		-4.88%		-9.76%	
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）	0.25	<1500	2.80%	1500-2000	1.40%	2000-2500	0	2500-3000	-1.22%	>3000	-2.44%
交通便捷度	距主干道距离（米）	0.15	<1500	1.68%	1500-2000	0.84%	2000-3000	0	3000-5000	-0.73%	>5000	-1.46%
	距汽车站距离（米）	0.10	<15000	1.12%	15000-18000	0.56%	18000-20000	0	20000-25000	-0.49%	>25000	-0.98%
	临近道路类型	0.12	国道	1.34%	省道	0.67%	县道	0	乡道	-0.59%	其他道路	-1.17%
宗地条件	宗地形状	0.10	矩形，利用不受影响	1.12%	规则多边形，利用不受影响	0.56%	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%
环境条件	环境质量状况	0.16	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	-0.78%	有严重扬尘和空气污染	-1.56%
其他因素	周边土地用途	0.12	商服用地	1.34%	住宅用地	0.67%	公共管理与公共服务用地	0	工业用地	-0.59%	其他	-1.17%

宁晋县集体建设用土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 1:100000

宁晋县自然资源和规划局 制图
河北鑫诚房地产资产评估有限公司