

同德县2025年城镇基准地价更新 与调整项目成果

应 用 手 册

同德县自然资源和林业草原局
二〇二五年十一月

目 录

第一章 工作范围及地价内涵	1
一、工作范围及对象	1
二、基准地价内涵	3
第二章 基准地价成果	6
一、各用途级别价格	6
二、各用途级别范围	7
三、各用途级别修正幅度	8
第三章 基准地价修正体系	10
一、商服用地基准地价修正因素指标说明表及修正系数	11
二、住宅用地基准地价修正因素指标说明表及修正系数表	17
三、工业用地基准地价修正因素指标说明表及修正系数表	24
四、公共管理与公共服务用地（类别一）基准地价修正因素指标说明表及修正系数表	30
五、公共管理与公共服务用地（类别二）基准地价修正因素指标说明表及修正系数表	36
第四章 宗地地价评估方法	42
一、基准地价系数修正法的定义	42
二、基准地价系数修正法原理	42
三、基准地价系数修正法计算公式	43
四、基准地价系数修正法的评估程序	43
第五章 基准地价成果应用注意事项	44
一、在宗地地价评估中应注意事项	44
二、应与其他评估方法结合使用	45
三、基准地价要定期进行调整	45

第一章 工作范围及地价内涵

一、工作范围及对象

本次同德县城镇土地定级与基准地价评估工作对象为同德县城区范围。工作范围为同德县最新城镇开发边界划定成果。总面积为：504.32公顷。

同德县城区范围图



图1-1 同德县2025年城镇基准地价更新与调整项目工作范围图

二、基准地价内涵

1、基准地价更新期日

根据有关文件规定和土地市场交易资料收集情况，按样点地价测算截止日期作为本次基准地价更新期日，即本次基准地价更新期日确定为2025年01月01日。

2、基准地价用地类型

本次基准地价更新的用地类型包括商服用地、住宅用地、工业用地、公服用地（类别二）、公服用地（类别二）五类。

3、基准地价使用年期

根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院[1990]第 55 号令）的有关规定，本次基准地价使用年期统一为各类用地法定最高使用年期，即：商服用地40年；住宅用地70年；工业用地50年；公共服务用地（类别一）50年；公共服务用地（类别二）50年。

4、基准地价表现形式

本次基准地价更新的表现形式均为均质区域内的熟地地价（不包含地上建筑物拆迁费用）。

5、基准地价开发程度

在上一版基准地价成果设定的基础上，结合同德县城区的实际情况，确定本次基准地价更新的土地开发程度为：宗地红线外基础

设施条件达到“六通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、供暖），宗地红线内基础设施条件达到“场地平整”。

6、平均容积率

根据市场样点地价调查资料和规划部门对不同区域的建筑要求，结合《同德县总体空间规划》（2021-2035年）、《工业项目建设用地控制指标》（国土资发[2008]24号）等规定，确定各区域不同用途的现状平均容积率。同德县中心城区商服用地、住宅用地、公服用地（类别一）、工业用地、公服用地（类别二）的平均容积率。见下表：

1-1 同德县中心城区各用途容积率表

用途	商服用地	住宅用地	公服用地 (类别一)	工业用地	公服用地 (类别二)
容积率	1.5	1.5	1.5	1.0	1.0

7、基准地价价格类型

本次更新的基准地价是指不同级别内不同用途在法定最高使用年期下的出让土地使用权价格。

8、土地级别分布范围与面积

同德县城区土地级别划分分布范围与各级别面积量算结果。

表 1-2 同德县城镇土地级别范围表

区域	土地级别	级别范围
同德县城区	I级	旧城区：东至：尕巴松多镇人民政府以西；西至：新村路以西至城区范围线以内；南至：南环路以北；北至：北环路以北的沿街商铺、泽兴线以南的城区范围。 新城区：东至：同贵北路以西；西至：贡工麻路以东；南至：泽兴线以北；北至：友谊路以南。
	II级	旧城区：东至：尕巴松多镇人民政府以东至城区范围；西至：西关路以西至城区范围线以内；南至：南环路以南至定级范围；北至：北环路以南至城区范围。 新城区：东至：同贵北路以东至城区范围；西至：贡工麻路以西至城区范围；南至：泽兴线以南、西关路、同德县委党校；北至：友谊路以北至城区范围。
	III级	城区范围内除I级、II级外的其他区域，包括塞隆社区、科加滩社区、羊胎素厂等。

表 1-3 同德县城镇土地级别面积统计表

单位：公顷、%

区域	评估范围面积	土地级别	级别面积汇总	所占比重
同德县城区	504.32	I级	202.42	40.14
		II级	209.84	41.61
		III级	92.06	18.25

第二章 基准地价成果

一、各用途级别价格

表2-1 同德县城镇基准地价更新结果表

区域	开发程度	容积率	级别	用途	价格类型	元/平方米	万元/亩
同德县城区	六通一平	商服：1.5 ； 住宅：1.5 ； 工业：1.0 ； 公服（类别一）：1.5 ； 公服（类别二）：1.0	I级	商服用地	中值	392	26.13
					范围	(468-330)	(31.20-22.00)
				住宅用地	中值	301	20.07
					范围	(360-255)	(24.00-17.00)
				工业用地	中值	154	10.27
					范围	(182-132)	(12.13-8.80)
				公服用地（类别一）	中值	235	15.67
					范围	(285-202)	(19.00-13.47)
				公服用地（类别二）	中值	133	8.87
					范围	(153-114)	(10.20-7.60)
			II级	商服用地	中值	304	20.27
					范围	(354-262)	(23.60-17.47)
				住宅用地	中值	254	16.93
					范围	(291-209)	(19.40-13.93)
				工业用地	中值	130	8.67
					范围	(150-107)	(10.00-7.13)
				公服用地（类别一）	中值	202	13.47
					范围	(232-164)	(15.47-10.93)
				公服用地（类别二）	中值	105	7.00
					范围	(121-86)	(8.07-5.73)
			III级	商服用地	中值	226	15.07
					范围	(265-183)	(17.67-12.20)
				住宅用地	中值	180	12.00
					范围	(210-149)	(14.00-9.93)
				工业用地	中值	94	6.27
					范围	(109-79)	(7.27-5.27)
				公服用地（类别一）	中值	143	9.53
					范围	(167-118)	(11.13-7.87)
				公服用地（类别二）	中值	73	4.87
					范围	(87-60)	(5.80-4.00)

二、各用途级别范围

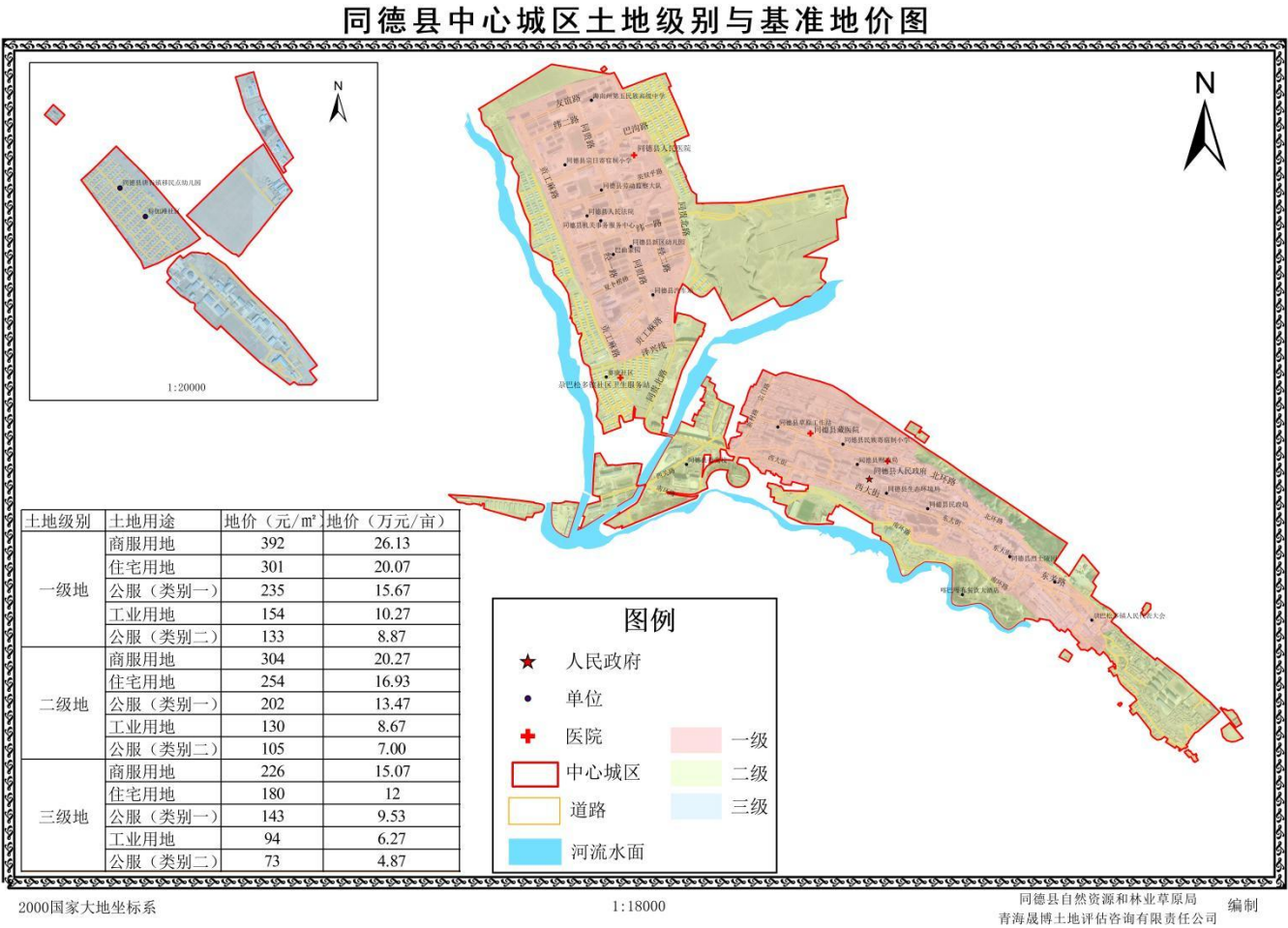


图2-1 同德县中心城区城镇土地级别与基准地价图

三、各用途级别修正幅度

最终确定的同德县中心城区（尕巴松多镇）各用途用地修正幅度表如下所示：

（1）同德县中心城区（尕巴松多镇）各类用地基准地价修正幅度表

表2-2 同德县中心城区（尕巴松多镇）商服用地基准地价修正幅度表

级别	基准地价	最大调整值（元/平方米）		最大调整幅度（%）	
	（元/平方米）	上调至	下调至	上调	下调
I级	392	468	330	19.31%	-15.78%
II级	304	354	262	16.55%	-13.89%
III级	226	265	183	17.18%	-19.00%

表2-3 同德县中心城区（尕巴松多镇）住宅用地基准地价修正幅度表

级别	基准地价	最大调整值（元/平方米）		最大调整幅度（%）	
	（元/平方米）	上调至	下调至	上调	下调
I级	301	360	255	19.74%	-15.20%
II级	254	291	209	14.49%	-17.73%
III级	180	210	149	16.81%	-17.14%

表2-3 同德县中心城区（尕巴松多镇）公服用地（类别一）基准地价修正幅度表

级别	基准地价	最大调整值（元/平方米）		最大调整幅度（%）	
	（元/平方米）	上调至	下调至	上调	下调
I级	235	285	204	21.43%	-13.10%
II级	202	232	164	15.06%	-18.81%
III级	143	167	118	16.54%	-17.67%

表2-4 同德县中心城区（尕巴松多镇）工业用地基准地价修正幅度表

级别	基准地价	最大调整值（元/平方米）		最大调整幅度（%）	
	（元/平方米）	上调至	下调至	上调	下调
I级	154	182	132	18.46%	-14.32%
II级	130	150	107	15.60%	-17.43%
III级	94	109	79	15.44%	-16.12%

表 2-5 同德县中心城区（朶巴松多镇）公服用地（类别二）基准地价修正幅度表

级别	基准地价	最大调整值（元/平方米）		最大调整幅度（%）	
	（元/平方米）	上调至	下调至	上调	下调
I级	133	153	114	15.31%	-14.10%
II级	105	121	86	15.06%	-17.81%
III级	73	87	60	18.54%	-17.67%

第三章 基准地价修正体系

按照规程要求评估的基准地价，对反映地价格变化，加强建设用地价格评估与管理。但为了更好地满足地价管理、土地市场管理和土地资产管理的需要，国土资源部门和其他一些部门、机构，仅仅掌握基准地价是不够的，由于各宗地之间还存在各种各样程度不一的差异，因此还需掌握宗地的具体价格。编制宗地地价修正体系，是在分析宗地地价的影响因素同基准地价、宗地地价之间关系的基础上，采用比较法的原理，建立基准地价、宗地地价及其影响因素之间的关系，编制出基准地价在不同因素条件下修正为宗地地价的修正系数体系。

一、商服用地基准地价修正因素指标说明表及修正系数

表 3-1 同德县中心城区（朶巴松多镇）Ⅰ级商服用地基准地价修正因素指标说明表

因素	因 子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离（m）	≤200	（200，500]	（500，800]	（800，1200]	>1200
	临道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活型主干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	距长途汽车站距离（m）	≤200	（200，500]	（500，800]	（800，1100]	>1100
	供水状况	供水设施完善，供水保证率≥95%	供水设施较完善，供水保证率[85%，95%]	供水设施一般，供水保证率[70%，85%]	供水设施较不完善，供水保证率[50%，70%]	供水设施不完善，供水保证率<50%
	排水状况	排水设施完善，排水畅通	排水设施较完善，排水较畅通	排水设施一般，排水较畅通，个别地段有跑、漏现象	排水设施不完善，跑、漏、冒现象时有发生	无排水设施，以明沟排水为主
	供电状况	供电设施完善，供电保证率≥95%	供电设施较完善，供电保证率[85%，95%]	供电设施一般，供电保证率[70%，85%]	供电设施较不完善，供电保证率[50%，70%]	供电设施不完善，供电保证率<50%
	供热状况	供热保证率≥95%	供热保证率[70%-95%]	供热保证率[50%-70%]	供热保证率<50%	供热未覆盖区域
	距银行网点距离（m）	≤100	（100，200]	（200，300]	（300，400]	>400
	距文化娱乐设施距离（m）	≤200	（200，400]	（400，600]	（600，800]	>800
	地质状况（吨/m ² ）	≥60	（60，40]	（40，20]	（20，10]	<10
	自然灾害状况	无洪水、泥石流威胁、安全性高	无洪水、泥石流威胁、安全性较高	无洪水、泥石流威胁、安全性一般	无洪水、泥石流威胁、安全性较差	无洪水、泥石流威胁、安全性差
	用地规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
	道路规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
个别因素	宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
	宗地形状	形状规则，对土地利用合理	形状规则，对土地利用较为合理	形状规则，对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用不合理	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	临街状况	三面临街	两面临街	一面临街	临便道	不临街
	宗地宽深比	≥1.5	1.0-1.5	0.7-1.0	0.5-0.7	<0.5
	周围土地利用状况	商业服务业	商住混合区	行政文教	工业仓储	其他用地

表 3-2 同德县中心城区（尕巴松多镇）Ⅰ级商服用地基准地价修正系数表

调整幅度			19.31%	9.66%	0.00%	-7.89%	-15.78%
因 素	因 子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离（m）	0.1943	0.0375	0.0188	0.0000	-0.0153	-0.0307
	临道路类型	0.0960	0.0185	0.0093	0.0000	-0.0076	-0.0151
	距长途汽车站距离（m）	0.0816	0.0158	0.0079	0.0000	-0.0064	-0.0129
	供水状况	0.0472	0.0091	0.0046	0.0000	-0.0037	-0.0074
	排水状况	0.0425	0.0082	0.0041	0.0000	-0.0034	-0.0067
	供电状况	0.0455	0.0088	0.0044	0.0000	-0.0036	-0.0072
	供热状况	0.0358	0.0069	0.0035	0.0000	-0.0028	-0.0056
	距银行网点距离（m）	0.0352	0.0068	0.0034	0.0000	-0.0028	-0.0056
	距文化娱乐设施距离（m）	0.0358	0.0069	0.0035	0.0000	-0.0028	-0.0056
	地质状况（吨/m ² ）	0.0413	0.0080	0.0040	0.0000	-0.0033	-0.0065
	自然灾害状况	0.0416	0.0080	0.0040	0.0000	-0.0033	-0.0066
	用地规划	0.0438	0.0085	0.0042	0.0000	-0.0035	-0.0069
	道路规划	0.0440	0.0085	0.0042	0.0000	-0.0035	-0.0069
个别因素	宗地面积	0.0395	0.0076	0.0038	0.0000	-0.0031	-0.0062
	宗地形状	0.0408	0.0079	0.0039	0.0000	-0.0032	-0.0064
	临街状况	0.0431	0.0083	0.0042	0.0000	-0.0034	-0.0068
	宗地宽深比	0.0457	0.0088	0.0044	0.0000	-0.0036	-0.0072
	周围土地利用状况	0.0463	0.0089	0.0045	0.0000	-0.0037	-0.0073

表 3-3 同德县中心城区（朶巴松多镇）II 级商服用地基准地价修正因素指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离（m）	≤500	（500，800]	（800，1200]	（1200，1500]	>1500
	临道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	距长途汽车站距离（m）	≤500	（500，800]	（800，1100]	（1100，1500]	>1500
	供水状况	供水设施完善，供水保证率≥95%	供水设施较完善，供水保证率[85%，95%]	供水设施一般，供水保证率[70%，85%]	供水设施较不完善，供水保证率[50%，70%]	供水设施不完善，供水保证率<50%
	排水状况	排水设施完善，排水畅通	排水设施较完善，排水较畅通	排水设施一般，排水较畅通，个别地段有跑、漏现象	排水设施不完善，跑、漏、冒现象时有发生	无排水设施，以明沟排水为主
	供电状况	供电设施完善，供电保证率≥95%	供电设施较完善，供电保证率[85%，95%]	供电设施一般，供电保证率[70%，85%]	供电设施较不完善，供电保证率[50%，70%]	供电设施不完善，供电保证率<50%
	供热状况	供热保证率≥95%	供热保证率[70%-95%]	供热保证率[50%-70%]	供热保证率<50%	供热未覆盖区域
	距银行网点距离（m）	≤400	（400，600]	（600，800]	（800，1000]	>1000
	距文化娱乐设施距离（m）	≤500	（500，700]	（700，900]	（900，1200]	>1200
	地质状况（吨/m³）	≥60	（60，40]	（40，20]	（20，10]	<10
	自然灾害情况	无洪水、泥石流威胁，安全性高	无洪水、泥石流威胁，安全性较高	无洪水、泥石流威胁，安全性一般	无洪水、泥石流威胁，安全性较差	无洪水、泥石流威胁，安全性差
	用地规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
	道路规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
个别因素	宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
	宗地形状	形状规则，对土地利用合理	形状规则，对土地利用较为合理	形状规则，对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用不合理	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	临街状况	三面临街	两面临街	一面临街	临便道	不临街
	宗地宽深比	≥1.5	1.0-1.5	0.7-1.0	0.5-0.7	<0.5
	周围土地利用状况	商业服务业	商住混合区	行政文教	工业仓储	其他用地

表3-4 同德县中心城区（朶巴松多镇）II级商服用地基准地价修正系数表

调整幅度			16.55%	8.28%	0.00%	-6.95%	-13.89%
因 素	因 子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离（m）	0.1943	0.0322	0.0161	0.0000	-0.0135	-0.0270
	临道路类型	0.0960	0.0159	0.0079	0.0000	-0.0067	-0.0133
	距长途汽车站距离（m）	0.0816	0.0135	0.0068	0.0000	-0.0057	-0.0113
	供水状况	0.0472	0.0078	0.0039	0.0000	-0.0033	-0.0066
	排水状况	0.0425	0.0070	0.0035	0.0000	-0.0030	-0.0059
	供电状况	0.0455	0.0075	0.0038	0.0000	-0.0032	-0.0063
	供热状况	0.0358	0.0059	0.0030	0.0000	-0.0025	-0.0050
	距银行网点距离（m）	0.0352	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0024	-0.0049
	距文化娱乐设施距离（m）	0.0358	0.0059	0.0030	0.0000	-0.0025	-0.0050
	地质状况（吨/m ² ）	0.0413	0.0068	0.0034	0.0000	-0.0029	-0.0057
	自然灾害状况	0.0416	0.0069	0.0034	0.0000	-0.0029	-0.0058
	用地规划	0.0438	0.0072	0.0036	0.0000	-0.0030	-0.0061
	道路规划	0.0440	0.0073	0.0036	0.0000	-0.0031	-0.0061
个别因素	宗地面积	0.0395	0.0065	0.0033	0.0000	-0.0027	-0.0055
	宗地形状	0.0408	0.0068	0.0034	0.0000	-0.0028	-0.0057
	临街状况	0.0431	0.0071	0.0036	0.0000	-0.0030	-0.0060
	宗地宽深比	0.0457	0.0076	0.0038	0.0000	-0.0032	-0.0063
	周围土地利用状况	0.0463	0.0077	0.0038	0.0000	-0.0032	-0.0064

表3-5 同德县中心城区（朶巴松多镇）III级商服用地基准地价修正因素指标说明表

因素	因 子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	距商服中心距离（m）	≤800	（800，1200]	（1200，1500]	（1500，1800]	>1800
	临道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	距长途汽车站距离（m）	≤800	（800，1100]	（1100，1500]	（1500，2000]	>2000
	供水状况	供水设施完善，供水保证率≥95%	供水设施较完善，供水保证率[85%，95%]	供水设施一般，供水保证率[70%，85%]	供水设施较不完善，供水保证率[50%，70%]	供水设施不完善，供水保证率<50%
	排水状况	排水设施完善，排水畅通	排水设施较完善，排水较畅通	排水设施一般，排水较畅通，个别地段有跑、漏现象	排水设施不完善，跑、漏、冒现象时有发生	无排水设施，以明沟排水为主
	供电状况	供电设施完善，供电保证率≥95%	供电设施较完善，供电保证率[85%，95%]	供电设施一般，供电保证率[70%，85%]	供电设施较不完善，供电保证率[50%，70%]	供电设施不完善，供电保证率<50%
	供热状况	供热保证率≥95%	供热保证率[70%-95%]	供热保证率[50%-70%]	供热保证率<50%	供热未覆盖区域
	距银行网点距离（m）	≤800	（800，1000]	（1000，1200]	（1200，1400]	>1400
	距文化娱乐设施距离（m）	≤1000	（1000，1400]	（1400，1700]	（1700，2000]	>2000
	地质状况（吨/m²）	≥60	（60，40]	（40，20]	（20，10]	<10
	自然灾害情况	无洪水、泥石流威胁，安全性高	无洪水、泥石流威胁，安全性较高	无洪水、泥石流威胁，安全性一般	无洪水、泥石流威胁，安全性较差	无洪水、泥石流威胁，安全性差
	用地规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
	道路规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
个别因素	宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
	宗地形状	形状规则，对土地利用合理	形状规则，对土地利用较为合理	形状规则，对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用不合理	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	临街状况	三面临街	两面临街	一面临街	临便道	不临街
	宗地宽深比	≥1.5	1.0-1.5	0.7-1.0	0.5-0.7	<0.5
	周围土地利用状况	商业服务业	商住混合区	行政文教	工业仓储	其他用地

表3-6 同德县中心城区（朶巴松多镇）III级商服用地基准地价修正系数表

调整幅度			17.18%	8.59%	0.00%	-9.50%	-19.00%
因素	因 子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域 因素	距商服中心距离（m）	0.1943	0.0334	0.0167	0.0000	-0.0185	-0.0369
	临道路类型	0.0960	0.0165	0.0082	0.0000	-0.0091	-0.0182
	距长途汽车站距离（m）	0.0816	0.0140	0.0070	0.0000	-0.0078	-0.0155
	供水状况	0.0472	0.0081	0.0041	0.0000	-0.0045	-0.0090
	排水状况	0.0425	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0040	-0.0081
	供电状况	0.0455	0.0078	0.0039	0.0000	-0.0043	-0.0086
	供热状况	0.0358	0.0062	0.0031	0.0000	-0.0034	-0.0068
	距银行网点距离（m）	0.0352	0.0060	0.0030	0.0000	-0.0033	-0.0067
	距文化娱乐设施距离（m）	0.0358	0.0062	0.0031	0.0000	-0.0034	-0.0068
	地质状况（吨/m ² ）	0.0413	0.0071	0.0035	0.0000	-0.0039	-0.0078
	自然灾害状况	0.0416	0.0071	0.0036	0.0000	-0.0040	-0.0079
	用地规划	0.0438	0.0075	0.0038	0.0000	-0.0042	-0.0083
	道路规划	0.0440	0.0076	0.0038	0.0000	-0.0042	-0.0084
个别 因素	宗地面积	0.0395	0.0068	0.0034	0.0000	-0.0038	-0.0075
	宗地形状	0.0408	0.0070	0.0035	0.0000	-0.0039	-0.0078
	临街状况	0.0431	0.0074	0.0037	0.0000	-0.0041	-0.0082
	宗地宽深比	0.0457	0.0079	0.0039	0.0000	-0.0043	-0.0087
	周围土地利用状况	0.0463	0.0080	0.0040	0.0000	-0.0044	-0.0088

二、住宅用地基准地价修正因素指标说明表及修正系数表

表3-7 同德县中心城区（朶巴松多镇）I级住宅用地基准地价修正因素指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离（m）	≤200	（200，500]	（500，800]	（800，1200]	>1200
	临道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活型主干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	距长途汽车站距离（m）	≤200	（200，500]	（500，800]	（800，1100]	>1100
	供水状况	供水设施完善，供水保证率≥95%	供水设施较完善，供水保证率[85%，95%]	供水设施一般，供水保证率[70%，85%]	供水设施较不完善，供水保证率[50%，70%]	供水设施不完善，供水保证率<50%
	排水状况	排水设施完善，排水畅通	排水设施较完善，排水较畅通	排水设施一般，排水较畅通，个别地段有跑、漏现象	排水设施不完善，跑、漏、冒现象时有发生	无排水设施，以明沟排水为主
	供电状况	供电设施完善，供电保证率≥95%	供电设施较完善，供电保证率[85%，95%]	供电设施一般，供电保证率[70%，85%]	供电设施较不完善，供电保证率[50%，70%]	供电设施不完善，供电保证率<50%
	供热状况	供热保证率≥95%	供热保证率[70%-95%]	供热保证率[50%-70%]	供热保证率<50%	供热未覆盖区域
	距中学距离（m）	≤150	（150，300]	（300，450]	（450，600]	>600
	距小学距离（m）	≤100	（100，200]	（200，300]	（300，500]	>500
	距幼儿园距离（m）	≤100	（100，200]	（200，300]	（300，400]	>400
	距医院距离（m）	≤100	（100，200]	（200，300]	（300，500]	>500
	距银行网点距离（m）	≤100	（100，200]	（200，300]	（300，400]	>400
	距农贸市场距离（m）	≤200	（200，400]	（400，600]	（600，800]	>800
	距文化娱乐设施距离（m）	≤200	（200，400]	（400，600]	（600，800]	>800
	地质状况	≥60	（60，40]	（40，20]	（20，10]	<10
	自然灾害状况	无洪水、泥石流威胁，安全性高	无洪水、泥石流威胁，安全性较高	无洪水、泥石流威胁，安全性一般	有洪水、泥石流威胁，安全性较差	有洪水、泥石流威胁，安全性差
	用地规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
	道路规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
个别因素	宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响

	宗地形状	形状规则，对土地利用合理	形状规则，对土地利用较为合理	形状规则，对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用不合理	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	临街状况	三面临街	两面临街	一面临街	临便道	不临街
	建筑物朝向	正南方向	东南、西南方向	东西向	西北、东北方向	正北方向
	周围土地利用状况	商住混合区	居住区	行政文教	工业仓储	其它用地

表3-8 同德县中心城区（朶巴松多镇）Ⅰ级住宅用地基准地价修正系数表

调整幅度			19.74%	9.87%	0.00%	-7.60%	-15.20%
因素	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域 因素	距商服中心距离（m）	0.1745	0.0344	0.0172	0.0000	-0.0133	-0.0265
	临道路类型	0.0801	0.0158	0.0079	0.0000	-0.0061	-0.0122
	距长途汽车站距离（m）	0.0705	0.0139	0.0070	0.0000	-0.0054	-0.0107
	供水状况	0.0402	0.0079	0.0040	0.0000	-0.0031	-0.0061
	排水状况	0.0326	0.0064	0.0032	0.0000	-0.0025	-0.0050
	供电状况	0.0405	0.0080	0.0040	0.0000	-0.0031	-0.0062
	供热状况	0.0309	0.0061	0.0030	0.0000	-0.0023	-0.0047
	距中学距离（m）	0.0427	0.0084	0.0042	0.0000	-0.0032	-0.0065
	距小学距离（m）	0.0432	0.0085	0.0043	0.0000	-0.0033	-0.0066
	距幼儿园距离（m）	0.0422	0.0083	0.0042	0.0000	-0.0032	-0.0064
	距医院距离（m）	0.0435	0.0086	0.0043	0.0000	-0.0033	-0.0066
	距银行网点距离（m）	0.0387	0.0076	0.0038	0.0000	-0.0029	-0.0059
	距农贸市场距离（m）	0.0371	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0028	-0.0056
	距文化娱乐设施距离（m）	0.0242	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0018	-0.0037
	地质状况	0.0302	0.0060	0.0030	0.0000	-0.0023	-0.0046
	自然灾害状况	0.0289	0.0057	0.0029	0.0000	-0.0022	-0.0044
	用地规划	0.0291	0.0057	0.0029	0.0000	-0.0022	-0.0044
	道路规划	0.0298	0.0059	0.0029	0.0000	-0.0023	-0.0045
个别 因素	宗地面积	0.0295	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0022	-0.0045
	宗地形状	0.0316	0.0062	0.0031	0.0000	-0.0024	-0.0048
	临街状况	0.0327	0.0065	0.0032	0.0000	-0.0025	-0.0050
	建筑物朝向	0.0287	0.0057	0.0028	0.0000	-0.0022	-0.0044
	周围土地利用状况	0.0186	0.0037	0.0018	0.0000	-0.0014	-0.0028

表3-9 同德县中心城区（朶巴松多镇）II级住宅用地基准地价修正因素指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离（m）	≤500	（500，800]	（800，1200]	（1200，1500]	>1500
	临道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活型主干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	距长途汽车站距离（m）	≤500	（500，800]	（800，1100]	（1100，1500]	>1500
	供水状况	供水设施完善，供水保证率≥95%	供水设施较完善，供水保证率[85%，95%]	供水设施一般，供水保证率[70%，85%]	供水设施较不完善，供水保证率[50%，70%]	供水设施不完善，供水保证率<50%
	排水状况	排水设施完善，排水畅通	排水设施较完善，排水较畅通	排水设施一般，排水较畅通，个别地段有跑、漏现象	排水设施不完善，跑、漏、冒现象时有发生	无排水设施，以明沟排水为主
	供电状况	供电设施完善，供电保证率≥95%	供电设施较完善，供电保证率[85%，95%]	供电设施一般，供电保证率[70%，85%]	供电设施较不完善，供电保证率[50%，70%]	供电设施不完善，供电保证率<50%
	供热状况	供热保证率≥95%	供热保证率[70%-95%]	供热保证率[50%-70%]	供热保证率<50%	供热未覆盖区域
	距中学距离（m）	≤300	（300，500]	（500，800]	（800，1100]	>1100
	距小学距离（m）	≤300	（300，500]	（500，700]	（700，900]	>900
	距幼儿园距离（m）	≤200	（200，400]	（400，600]	（600，800]	>800
	距医院距离（m）	≤400	（400，600]	（600，900]	（900，1200]	>1200
	距银行网点距离（m）	≤400	（400，600]	（600，800]	（800，1000]	>1000
	距农贸市场距离（m）	≤400	（400，600]	（600，900]	（900，1200]	>1200
	距文化娱乐设施距离（m）	≤500	（500，700]	（700，900]	（900，1200]	>1200
	地质状况	≥60	（60，40]	（40，20]	（20，10]	<10
	自然灾害状况	无洪水、泥石流威胁，安全性高	无洪水、泥石流威胁，安全性较高	无洪水、泥石流威胁，安全性一般	有洪水、泥石流威胁，安全性较差	有洪水、泥石流威胁，安全性差
	用地规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
	道路规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
个别因素	宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
	宗地形状	形状规则，对土地利用合理	形状规则，对土地利用较为合理	形状规则，对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用不合理	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	临街状况	三面临街	两面临街	一面临街	临便道	不临街
	建筑物朝向	正南方向	东南、西南方向	东西向	西北、东北方向	正北方向
	周围土地利用状况	商住混合区	居住区	行政文教	工业仓储	其它用地

表3-10 同德县中心城区（尕巴松多镇）II级住宅用地基准地价修正系数表

调整幅度			14.49%	7.25%	0.00%	-8.87%	-17.73%
因素	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离（m）	0.1745	0.0253	0.0126	0.0000	-0.0155	-0.0309
	临道路类型	0.0801	0.0116	0.0058	0.0000	-0.0071	-0.0142
	距长途汽车站距离（m）	0.0705	0.0102	0.0051	0.0000	-0.0062	-0.0125
	供水状况	0.0402	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0036	-0.0071
	排水状况	0.0326	0.0047	0.0024	0.0000	-0.0029	-0.0058
	供电状况	0.0405	0.0059	0.0029	0.0000	-0.0036	-0.0072
	供热状况	0.0309	0.0045	0.0022	0.0000	-0.0027	-0.0055
	距中学距离（m）	0.0427	0.0062	0.0031	0.0000	-0.0038	-0.0076
	距小学距离（m）	0.0432	0.0063	0.0031	0.0000	-0.0038	-0.0077
	距幼儿园距离（m）	0.0422	0.0061	0.0031	0.0000	-0.0037	-0.0075
	距医院距离（m）	0.0435	0.0063	0.0032	0.0000	-0.0039	-0.0077
	距银行网点距离（m）	0.0387	0.0056	0.0028	0.0000	-0.0034	-0.0069
	距农贸市场距离（m）	0.0371	0.0054	0.0027	0.0000	-0.0033	-0.0066
	距文化娱乐设施距离（m）	0.0242	0.0035	0.0018	0.0000	-0.0021	-0.0043
	地质状况	0.0302	0.0044	0.0022	0.0000	-0.0027	-0.0054
	自然灾害状况	0.0289	0.0042	0.0021	0.0000	-0.0026	-0.0051
	用地规划	0.0291	0.0042	0.0021	0.0000	-0.0026	-0.0052
	道路规划	0.0298	0.0043	0.0022	0.0000	-0.0026	-0.0053
个别因素	宗地面积	0.0295	0.0043	0.0021	0.0000	-0.0026	-0.0052
	宗地形状	0.0316	0.0046	0.0023	0.0000	-0.0028	-0.0056
	临街状况	0.0327	0.0047	0.0024	0.0000	-0.0029	-0.0058
	建筑物朝向	0.0287	0.0042	0.0021	0.0000	-0.0025	-0.0051
	周围土地利用状况	0.0186	0.0027	0.0013	0.0000	-0.0016	-0.0033

表 3-11 同德县中心城区（朶巴松多镇）III级住宅用地基准地价修正因素指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	距商服中心距离（m）	≤800	（800，1200]	（1200，1600]	（1600，2000]	>2000
	临道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活型主干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	距长途汽车站距离（m）	≤800	（800，1100]	（1100，1500]	（1500，2000]	>2000
	供水状况	供水设施完善，供水保证率≥95%	供水设施较完善，供水保证率[85%，95%]	供水设施一般，供水保证率[70%，85%]	供水设施较不完善，供水保证率[50%，70%]	供水设施不完善，供水保证率<50%
	排水状况	排水设施完善，排水畅通	排水设施较完善，排水较畅通	排水设施一般，排水较畅通，个别地段有跑、漏现象	排水设施不完善，跑、漏、冒现象时有发生	无排水设施，以明沟排水为主
	供电状况	供电设施完善，供电保证率≥95%	供电设施较完善，供电保证率[85%，95%]	供电设施一般，供电保证率[70%，85%]	供电设施较不完善，供电保证率[50%，70%]	供电设施不完善，供电保证率<50%
	供热状况	供热保证率≥95%	供热保证率[70%-95%]	供热保证率[50%-70%]	供热保证率<50%	供热未覆盖区域
	距中学距离（m）	≤600	（600，800]	（800，1000]	（1000，1400]	>1400
	距小学距离（m）	≤600	（600，800]	（800，1100]	（1100，1500]	>1500
	距幼儿园距离（m）	≤500	（500，700]	（700，900]	（900，1200]	>1200
	距医院距离（m）	≤600	（600，800]	（800，1100]	（1100，1500]	>1500
	距银行网点距离（m）	≤800	（800，1000]	（1000，1200]	（1200，1400]	>1400
	距农贸市场距离（m）	≤600	（600，900]	（900，1200]	（1200，1500]	>1500
	距文化娱乐设施距离（m）	≤900	（900，1300]	（1300，1700]	（1700，2200]	>2200
	地质状况	≥60	（60，40]	（40，20]	（20，10]	<10
	自然灾害状况	无洪水、泥石流威胁，安全性高	无洪水、泥石流威胁，安全性较高	无洪水、泥石流威胁，安全性一般	有洪水、泥石流威胁，安全性较差	有洪水、泥石流威胁，安全性差
	用地规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
	道路规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
个别因素	宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
	宗地形状	形状规则，对土地利用合理	形状规则，对土地利用较为合理	形状规则，对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用不合理	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	临街状况	三面临街	两面临街	一面临街	临便道	不临街
	建筑物朝向	正南方向	东南、西南方向	东西向	西北、东北方向	正北方向
	周围土地利用状况	商住混合区	居住区	行政文教	工业仓储	其它用地

表 3-12 同德县中心城区（尕巴松多镇）Ⅲ级住宅用地基准地价修正系数表

调整幅度			16.81%	8.41%	0.00%	-8.57%	-17.14%
因素	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离（m）	0.1745	0.0293	0.0147	0.0000	-0.0150	-0.0299
	临道路类型	0.0801	0.0135	0.0067	0.0000	-0.0069	-0.0137
	距长途汽车站距离（m）	0.0705	0.0119	0.0059	0.0000	-0.0060	-0.0121
	供水状况	0.0402	0.0068	0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0069
	排水状况	0.0326	0.0055	0.0027	0.0000	-0.0028	-0.0056
	供电状况	0.0405	0.0068	0.0034	0.0000	-0.0035	-0.0069
	供热状况	0.0309	0.0052	0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0053
	距中学距离（m）	0.0427	0.0072	0.0036	0.0000	-0.0037	-0.0073
	距小学距离（m）	0.0432	0.0073	0.0036	0.0000	-0.0037	-0.0074
	距幼儿园距离（m）	0.0422	0.0071	0.0035	0.0000	-0.0036	-0.0072
	距医院距离（m）	0.0435	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0075
	距银行网点距离（m）	0.0387	0.0065	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0066
	距农贸市场距离（m）	0.0371	0.0062	0.0031	0.0000	-0.0032	-0.0064
	距文化娱乐设施距离（m）	0.0242	0.0041	0.0020	0.0000	-0.0021	-0.0041
	地质状况	0.0302	0.0051	0.0025	0.0000	-0.0026	-0.0052
	自然灾害状况	0.0289	0.0049	0.0024	0.0000	-0.0025	-0.0050
	用地规划	0.0291	0.0049	0.0024	0.0000	-0.0025	-0.0050
	道路规划	0.0298	0.0050	0.0025	0.0000	-0.0026	-0.0051
个别因素	宗地面积	0.0295	0.0050	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0051
	宗地形状	0.0316	0.0053	0.0027	0.0000	-0.0027	-0.0054
	临街状况	0.0327	0.0055	0.0027	0.0000	-0.0028	-0.0056
	建筑物朝向	0.0287	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0025	-0.0049
	周围土地利用状况	0.0186	0.0031	0.0016	0.0000	-0.0016	-0.0032

三、工业用地基准地价修正因素指标说明表及修正系数表

表 3-13 同德县中心城区（尕巴松多镇）I级工业用地基准地价修正因素指标说明

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	临道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	距长途汽车站距离（m）	≤200	（200，500]	（500，800]	（800，1100]	>1100
	供水状况	供水设施完善，供水保证率≥95%	供水设施较完善，供水保证率[85%，95%）	供水设施一般，供水保证率[70%，85%）	供水设施较不完善，供水保证率[50%，70%）	供水设施不完善，供水保证率<50%
	排水状况	排水设施完善，排水畅通	排水设施较完善，排水较畅通	排水设施一般，排水较畅通，个别地段有跑、漏现象	排水设施不完善，跑、漏、冒现象时有发生	无排水设施，以明沟排水为主
	供电状况	供电设施完善，供电保证率≥95%	供电设施较完善，供电保证率[85%，95%）	供电设施一般，供电保证率[70%，85%）	供电设施较不完善，供电保证率[50%，70%）	供电设施不完善，供电保证率<50%
	产业聚集效益	效益好	效益较好	效益一般	效益较差	效益差
	地质状况	≥60	（60，40]	（40，20]	（20，10]	<10
	自然灾害状况	无洪水、泥石流威胁，安全性高	无洪水、泥石流威胁，安全性较高	无洪水、泥石流威胁，安全性一般	有洪水、泥石流威胁，安全性较差	有洪水、泥石流威胁，安全性差
	用地规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
	道路规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
个别因素	宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
	宗地形状	形状规则，对土地利用合理	形状规则，对土地利用较为合理	形状规则，对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用不合理	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	临街状况	三面临街	两面临街	一面临街	临便道	不临街

表 3-14 同德县中心城区（尕巴松多镇）Ⅰ级工业用地基准地价修正系数表

调整幅度			18.46%	9.23%	0.00%	-7.16%	-14.32%
因 素	因 子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	临道路类型	0.1226	0.0226	0.0113	0.0000	-0.0088	-0.0176
	距长途汽车站距离（m）	0.1122	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0080	-0.0161
	供水状况	0.0517	0.0095	0.0048	0.0000	-0.0037	-0.0074
	排水状况	0.0506	0.0093	0.0047	0.0000	-0.0036	-0.0072
	供电状况	0.0527	0.0097	0.0049	0.0000	-0.0038	-0.0075
	产业聚集效益	0.2327	0.0430	0.0215	0.0000	-0.0167	-0.0333
	地质状况	0.0523	0.0097	0.0048	0.0000	-0.0037	-0.0075
	自然灾害状况	0.0516	0.0095	0.0048	0.0000	-0.0037	-0.0074
	用地规划	0.0502	0.0093	0.0046	0.0000	-0.0036	-0.0072
	道路规划	0.0583	0.0108	0.0054	0.0000	-0.0042	-0.0083
个别因素	宗地面积	0.0524	0.0097	0.0048	0.0000	-0.0038	-0.0075
	宗地形状	0.0538	0.0099	0.0050	0.0000	-0.0039	-0.0077
	临街状况	0.0589	0.0109	0.0054	0.0000	-0.0042	-0.0084

表 3-15 同德县中心城区（孕巴松多镇）Ⅱ级工业用地基准地价修正因素指标说明

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	临道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	距长途汽车站距离（m）	≤500	（500，900]	（900，1200]	（1200，1500]	>1500
	供水状况	供水设施完善，供水保证率≥95%	供水设施较完善，供水保证率[85%，95%）	供水设施一般，供水保证率[70%，85%）	供水设施较不完善，供水保证率[50%，70%）	供水设施不完善，供水保证率<50%
	排水状况	排水设施完善，排水畅通	排水设施较完善，排水较畅通	排水设施一般，排水较畅通，个别地段有跑、漏现象	排水设施不完善，跑、漏、冒现象时有发生	无排水设施，以明沟排水为主
	供电状况	供电设施完善，供电保证率≥95%	供电设施较完善，供电保证率[85%，95%）	供电设施一般，供电保证率[70%，85%）	供电设施较不完善，供电保证率[50%，70%）	供电设施不完善，供电保证率<50%
	产业聚集效益	效益好	效益较好	效益一般	效益较差	效益差
	地质状况	≥60	（60，40]	（40，20]	（20，10]	<10
	自然灾害状况	无洪水、泥石流威胁，安全性高	无洪水、泥石流威胁，安全性较高	无洪水、泥石流威胁，安全性一般	有洪水、泥石流威胁，安全性较差	有洪水、泥石流威胁，安全性差
	用地规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
	道路规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
个别因素	宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
	宗地形状	形状规则，对土地利用合理	形状规则，对土地利用较为合理	形状规则，对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用不合理	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	临街状况	三面临街	两面临街	一面临街	临便道	不临街

表 3-16 同德县中心城区（尕巴松多镇）Ⅱ级工业用地基准地价修正系数表

调整幅度			15.60%	7.80%	0.00%	-8.72%	-17.43%
因素	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	临道路类型	0.1226	0.0191	0.0096	0.0000	-0.0107	-0.0214
	距长途汽车站距离（m）	0.1122	0.0175	0.0088	0.0000	-0.0098	-0.0196
	供水状况	0.0517	0.0081	0.0040	0.0000	-0.0045	-0.0090
	排水状况	0.0506	0.0079	0.0039	0.0000	-0.0044	-0.0088
	供电状况	0.0527	0.0082	0.0041	0.0000	-0.0046	-0.0092
	产业聚集效益	0.2327	0.0363	0.0182	0.0000	-0.0203	-0.0406
	地质状况	0.0523	0.0082	0.0041	0.0000	-0.0046	-0.0091
	自然灾害状况	0.0516	0.0080	0.0040	0.0000	-0.0045	-0.0090
	用地规划	0.0502	0.0078	0.0039	0.0000	-0.0044	-0.0087
	道路规划	0.0583	0.0091	0.0045	0.0000	-0.0051	-0.0102
个别因素	宗地面积	0.0524	0.0082	0.0041	0.0000	-0.0046	-0.0091
	宗地形状	0.0538	0.0084	0.0042	0.0000	-0.0047	-0.0094
	临街状况	0.0589	0.0092	0.0046	0.0000	-0.0051	-0.0103

表 3-17 同德县中心城区（尕巴松多镇）III级工业用地基准地价修正因素指标说明

因素	因 子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	临道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	距长途汽车站距离（m）	≤900	（900，1500]	（1500，2000]	（2000，3000]	>3000
	供水状况	供水设施完善，供水保证率≥95%	供水设施较完善，供水保证率[85%，95%]	供水设施一般，供水保证率[70%，85%]	供水设施较不完善，供水保证率[50%，70%]	供水设施不完善，供水保证率<50%
	排水状况	排水设施完善，排水畅通	排水设施较完善，排水较畅通	排水设施一般，排水较畅通，个别地段有跑、漏现象	排水设施不完善，跑、漏、冒现象时有发生	无排水设施，以明沟排水为主
	供电状况	供电设施完善，供电保证率≥95%	供电设施较完善，供电保证率[85%，95%]	供电设施一般，供电保证率[70%，85%]	供电设施较不完善，供电保证率[50%，70%]	供电设施不完善，供电保证率<50%
	产业聚集效益	效益好	效益较好	效益一般	效益较差	效益差
	地质状况	≥60	（60，40]	（40，20]	（20，10]	<10
	自然灾害状况	无洪水、泥石流威胁，安全性高	无洪水、泥石流威胁，安全性较高	无洪水、泥石流威胁，安全性一般	有洪水、泥石流威胁，安全性较差	有洪水、泥石流威胁，安全性差
	用地规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
	道路规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
个别因素	宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
	宗地形状	形状规则，对土地利用合理	形状规则，对土地利用较为合理	形状规则，对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用不合理	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	临街状况	三面临街	两面临街	一面临街	临便道	不临街

表 3-18 同德县中心城区（尕巴松多镇）III级工业用地基准地价修正系数表

调整幅度			15.44%	7.72%	0.00%	-8.06%	-16.12%
因素	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域 因素	临道路类型	0.1226	0.0189	0.0095	0.0000	-0.0099	-0.0198
	距长途汽车站距离（m）	0.1122	0.0173	0.0087	0.0000	-0.0090	-0.0181
	供水状况	0.0517	0.0080	0.0040	0.0000	-0.0042	-0.0083
	排水状况	0.0506	0.0078	0.0039	0.0000	-0.0041	-0.0082
	供电状况	0.0527	0.0081	0.0041	0.0000	-0.0042	-0.0085
	产业聚集效益	0.2327	0.0359	0.0180	0.0000	-0.0188	-0.0375
	地质状况	0.0523	0.0081	0.0040	0.0000	-0.0042	-0.0084
	自然灾害状况	0.0516	0.0080	0.0040	0.0000	-0.0042	-0.0083
	用地规划	0.0502	0.0078	0.0039	0.0000	-0.0040	-0.0081
	道路规划	0.0583	0.0090	0.0045	0.0000	-0.0047	-0.0094
个别 因素	宗地面积	0.0524	0.0081	0.0040	0.0000	-0.0042	-0.0084
	宗地形状	0.0538	0.0083	0.0042	0.0000	-0.0043	-0.0087
	临街状况	0.0589	0.0091	0.0045	0.0000	-0.0047	-0.0095

四、公共管理与公共服务用地（类别一）基准地价修正因素指标说明表及修正系数表

表 3-19 同德县中心城区（朶巴松多镇）I级公共管理与公共服务用地（类别一）基准地价修正因素指标说明

因素	因子	优	较优	一般	劣	较劣
区域因素	距商服中心距离	≤200	(200, 400]	(400, 600]	(600, 800]	>800
	临道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	距长途汽车站距离 (m)	≤200	(200, 500]	(500, 800]	(800, 1100]	>1100
	供水状况 (%)	已实施大口径新型供水系统改造, 供水保证率≥95%	部分实施新型管网改造, 供水保证率85%—95%	已计划实施新型管网改造, 供水保证率75%—85%	供水设施不完善, 供水保证率65%—75%	供水设施不完善, 供水保证率<65%
	排水状况 (%)	已实施新型排水管网改造, 排水畅通	部分实施新型排水管网改造, 排水较通畅	排水设施一般, 排水较畅通, 个别地段有跑、漏现象	排水设施不健全, 跑、漏、冒现象时有发生	排水设施极度不健全, 以明沟排水为主
	供电状况 (%)	≥95	[85,95)	[75,85)	[75,65)	<65
	供热状况 (%)	供热保证率≥95%	供热保证率[70%-95%)	供热保证率[50%-70%)	供热保证率<50%	供热未覆盖区域
	公用设施完备度	配备齐全	配备较齐全	配备一般	配备较不齐全	配备不齐全
	大气状况 (污染指数)	≤60	(60,70]	(70,80]	(80,90]	>90
	噪声状况 (db)	≤48	(48,55]	(55,62]	(62,70]	>70
	地质状况 (吨/平方米)	>60	(31,60]	(25,30]	(10,24]	<10
	地形状况	地形平坦	地形较平坦	地形一般	地形有起伏	地形起伏较大
个别因素	宗地面积	面积适中	面积较适中	一般	面积较大或较小	面积过大或过小
	宗地形状	形状规则, 容易利用	形状较规则, 较易利用	形状一致, 不影响利用	形状较不规则, 较难利用	形状不规则, 很难利用
	临街状况	三面临街	两面临街	一面临街	临便道	不临街
	建筑密度 (%)	≥50	(50,45]	(45,40]	(40,35]	<35

表 3-20 同德县中心城区（朶巴松多镇）I级公共管理与公共服务用地（类别一）基准地价影响因素修正系数表

调整幅度			21.43%	10.72%	0.00%	-7.05%	-13.10%
因素	因子	权重	优	较优	一般	较差	劣
区域 因素	距商服中心距离	0.1547	0.0332	0.0166	0.0000	-0.0109	-0.0203
	临道路类型	0.1046	0.0224	0.0112	0.0000	-0.0074	-0.0137
	距长途汽车站距离（m）	0.1021	0.0219	0.0109	0.0000	-0.0072	-0.0134
	供水状况（%）	0.0657	0.0141	0.0070	0.0000	-0.0046	-0.0086
	排水状况（%）	0.0626	0.0134	0.0067	0.0000	-0.0044	-0.0082
	供电状况（%）	0.0665	0.0143	0.0071	0.0000	-0.0047	-0.0087
	供热状况（%）	0.0515	0.0110	0.0055	0.0000	-0.0036	-0.0067
	公用设施完备度	0.0812	0.0174	0.0087	0.0000	-0.0057	-0.0106
	大气状况（污染指数）	0.0435	0.0093	0.0047	0.0000	-0.0031	-0.0057
	噪声状况（db）	0.0329	0.0071	0.0035	0.0000	-0.0023	-0.0043
	地质状况（吨/平方米）	0.0412	0.0088	0.0044	0.0000	-0.0029	-0.0054
	地形状况	0.0411	0.0088	0.0044	0.0000	-0.0029	-0.0054
个别 因素	宗地面积	0.0395	0.0085	0.0042	0.0000	-0.0028	-0.0052
	宗地形状	0.0316	0.0068	0.0034	0.0000	-0.0022	-0.0041
	临街状况	0.0427	0.0092	0.0046	0.0000	-0.0030	-0.0056
	建筑密度（%）	0.0386	0.0083	0.0041	0.0000	-0.0027	-0.0051

表 3-21 同德县中心城区（尕巴松多镇）Ⅱ级公共管理与公共服务用地（类别一）基准地价修正因素指标说明

因素	因子	优	较优	一般	劣	较差
区域因素	距商服中心距离	≤500	(500, 800]	(800, 1100]	(1100, 1400]	>1400
	临道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	距长途汽车站距离 (m)	≤500	(500, 800]	(800, 1100]	(1100, 1500]	>1500
	供水状况 (%)	已实施大口径新型供水系统改造, 供水保证率≥95%	部分实施新型管网改造, 供水保证率85%—95%	已计划实施新型管网改造, 供水保证率75%—85%	供水设施不完善, 供水保证率65%—75%	供水设施不完善, 供水保证率<65%
	排水状况 (%)	已实施新型排水管网改造, 排水畅通	部分实施新型排水管网改造, 排水较通畅	排水设施一般, 排水较畅通, 个别地段有跑、漏现象	排水设施不健全, 跑、漏、冒现象时有发生	排水设施极度不健全, 以明沟排水为主
	供电状况 (%)	≥95	[85,95)	[75,85)	[75,65)	<65
	供热状况 (%)	供热保证率≥95%	供热保证率[70%-95%)	供热保证率[50%-70%)	供热保证率<50%	供热未覆盖区域
	公用设施完备度	配备齐全	配备较齐全	配备一般	配备较不齐全	配备不齐全
	大气状况 (污染指数)	≤60	(60,70]	(70,80]	(80,90]	>90
	噪声状况 (db)	≤48	(48,55]	(55,62]	(62,70]	>70
	地质状况 (吨/平方米)	>60	(31,60]	(25,30]	(10,24]	<10
	地形状况	地形平坦	地形较平坦	地形一般	地形有起伏	地形起伏较大
个别因素	宗地面积	面积适中	面积较适中	一般	面积较大或较小	面积过大或过小
	宗地形状	形状规则, 容易利用	形状较规则, 较易利用	形状一致, 不影响利用	形状较不规则, 较难利用	形状不规则, 很难利用
	临街状况	三面临街	两面临街	一面临街	临便道	不临街
	建筑密度 (%)	≥50	(50,45]	(45,40]	(40,35]	<35

表 3-22 同德县中心城区（尕巴松多镇）Ⅱ级公共管理与公共服务用地（类别一）基准地价影响因素修正系数表

调整幅度			15.06%	7.53%	0.00%	-9.41%	-18.81%
因素	因子	权重	优	较优	一般	较差	劣
区域 因素	距商服中心距离	0.1547	0.0233	0.0116	0.0000	-0.0145	-0.0291
	临道路类型	0.1046	0.0158	0.0079	0.0000	-0.0098	-0.0197
	距长途汽车站距离（m）	0.1021	0.0154	0.0077	0.0000	-0.0096	-0.0192
	供水状况（%）	0.0657	0.0099	0.0049	0.0000	-0.0062	-0.0124
	排水状况（%）	0.0626	0.0094	0.0047	0.0000	-0.0059	-0.0118
	供电状况（%）	0.0665	0.0100	0.0050	0.0000	-0.0063	-0.0125
	供热状况（%）	0.0515	0.0078	0.0039	0.0000	-0.0048	-0.0097
	公用设施完备度	0.0812	0.0122	0.0061	0.0000	-0.0076	-0.0153
	大气状况（污染指数）	0.0435	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0041	-0.0082
	噪声状况（db）	0.0329	0.0050	0.0025	0.0000	-0.0031	-0.0062
	地质状况（吨/平方米）	0.0412	0.0062	0.0031	0.0000	-0.0039	-0.0077
	地形状况	0.0411	0.0062	0.0031	0.0000	-0.0039	-0.0077
个别 因素	宗地面积	0.0395	0.0059	0.0030	0.0000	-0.0037	-0.0074
	宗地形状	0.0316	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0030	-0.0059
	临街状况	0.0427	0.0064	0.0032	0.0000	-0.0040	-0.0080
	建筑密度（%）	0.0386	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0036	-0.0073

表 3-23 同德县中心城区（朶巴松多镇）III级公共管理与公共服务用地（类别一）基准地价修正因素指标说明

因素	因子	优	较优	一般	劣	较差
区域因素	距商服中心距离	≤800	(800, 1100]	(1100, 1500]	(1500, 2000]	>2000
	临道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	距长途汽车站距离 (m)	≤800	(800, 1100]	(1100, 1500]	(1500, 2000]	>2000
	供水状况 (%)	已实施大口径新型供水系统改造, 供水保证率≥95%	部分实施新型管网改造, 供水保证率85%—95%	已计划实施新型管网改造, 供水保证率75%—85%	供水设施不完善, 供水保证率65%—75%	供水设施不完善, 供水保证率<65%
	排水状况 (%)	已实施新型排水管网改造, 排水畅通	部分实施新型排水管网改造, 排水较通畅	排水设施一般, 排水较通畅, 个别地段有跑、漏现象	排水设施不健全, 跑、漏、冒现象时有发生	排水设施极度不健全, 以明沟排水为主
	供电状况 (%)	≥95	[85,95)	[75,85)	[75,65)	<65
	供热状况 (%)	供热保证率≥95%	供热保证率[70%-95%)	供热保证率[50%-70%)	供热保证率<50%	供热未覆盖区域
	公用设施完备度	配备齐全	配备较齐全	配备一般	配备较不齐全	配备不齐全
	大气状况 (污染指数)	≤60	(60,70]	(70,80]	(80,90]	>90
	噪声状况 (db)	≤48	(48,55]	(55,62]	(62,70]	>70
	地质状况 (吨/平方米)	>60	(31,60]	(25,30]	(10,24]	<10
	地形状况	地形平坦	地形较平坦	地形一般	地形有起伏	地形起伏较大
个别因素	宗地面积	面积适中	面积较适中	一般	面积较大或较小	面积过大或过小
	宗地形状	形状规则, 容易利用	形状较规则, 较易利用	形状一致, 不影响利用	形状较不规则, 较难利用	形状不规则, 很难利用
	临街状况	三面临街	两面临街	一面临街	临便道	不临街
	建筑密度 (%)	≥50	(50,45]	(45,40]	(40,35]	<35

表 3-24 同德县中心城区（尕巴松多镇）III级公共管理与公共服务用地（类别一）基准地价影响因素修正系数表

调整幅度			16.54%	8.27%	0.00%	-8.84%	-17.67%
因素	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域 因素	距商服中心距离	0.1547	0.0256	0.0128	0.0000	-0.0137	-0.0273
	临道路类型	0.1046	0.0173	0.0087	0.0000	-0.0092	-0.0185
	距长途汽车站距离（m）	0.1021	0.0169	0.0084	0.0000	-0.0090	-0.0180
	供水状况（%）	0.0657	0.0109	0.0054	0.0000	-0.0058	-0.0116
	排水状况（%）	0.0626	0.0104	0.0052	0.0000	-0.0055	-0.0111
	供电状况（%）	0.0665	0.0110	0.0055	0.0000	-0.0059	-0.0118
	供热状况（%）	0.0515	0.0085	0.0043	0.0000	-0.0046	-0.0091
	公用设施完备度	0.0812	0.0134	0.0067	0.0000	-0.0072	-0.0143
	大气状况（污染指数）	0.0435	0.0072	0.0036	0.0000	-0.0038	-0.0077
	噪声状况（db）	0.0329	0.0054	0.0027	0.0000	-0.0029	-0.0058
	地质状况（吨/平方米）	0.0412	0.0068	0.0034	0.0000	-0.0036	-0.0073
	地形状况	0.0411	0.0068	0.0034	0.0000	-0.0036	-0.0073
个别 因素	宗地面积	0.0395	0.0065	0.0033	0.0000	-0.0035	-0.0070
	宗地形状	0.0316	0.0052	0.0026	0.0000	-0.0028	-0.0056
	临街状况	0.0427	0.0071	0.0035	0.0000	-0.0038	-0.0075
	建筑密度（%）	0.0386	0.0064	0.0032	0.0000	-0.0034	-0.0068

五、公共管理与公共服务用地（类别二）基准地价修正因素指标说明表及修正系数表

表 3-25 同德县中心城区（朶巴松多镇）Ⅰ级公共管理与公共服务用地（类别二）基准地价修正因素指标说明

因素	因子	优	较优	一般	劣	较差
区域因素	临道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	供水状况（%）	已实施大口径新型供水系统改造，供水保证率 $\geq 95\%$	部分实施新型管网改造，供水保证率 $85\%—95\%$	已计划实施新型管网改造，供水保证率 $75\%—85\%$	供水设施不完善，供水保证率 $65\%—75\%$	供水设施不完善，供水保证率 $<65\%$
	排水状况（%）	已实施新型排水管网改造，排水畅通	部分实施新型排水管网改造，排水较通畅	排水设施一般，排水较畅通，个别地段有跑、漏现象	排水设施不健全，跑、漏、冒现象时有发生	排水设施极度不健全，以明沟排水为主
	供电状况（%）	$\geq 95\%$	$[85\%, 95\%)$	$[75\%, 85\%)$	$[75\%, 65\%)$	$<65\%$
	地质状况	>60	$(31,60]$	$(25,30]$	$(10,24]$	<10
	自然灾害	无洪水、泥石流威胁，安全性高	无洪水、泥石流威胁，安全性较高	无洪水、泥石流威胁，安全性一般	有洪水、泥石流威胁，安全性较差	有洪水、泥石流威胁，安全性差
	地形状况	地形平坦	地形较平坦	地形一般	地形有起伏	地形起伏较大
	用地规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
	道路规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
个别因素	宗地面积	面积适中	面积较适中	一般	面积较大或较小	面积过大或过小
	宗地形状	形状规则，容易利用	形状较规则，较易利用	形状一致，不影响利用	形状较不规则，较难利用	形状不规则，很难利用
	临街状况	三面临街	两面临街	一面临街	临便道	不临街

表 3-26 同德县中心城区（朶巴松多镇）I级公共管理与公共服务用地（类别二）基准地价影响因素修正系数表

调整幅度			15.31%	7.66%	0.00%	-7.05%	-14.10%
因 素	因 子	权重	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	临道路类型	0.0892	0.0137	0.0068	0.0000	-0.0063	-0.0126
	供水状况	0.0976	0.0149	0.0075	0.0000	-0.0069	-0.0138
	排水状况	0.0965	0.0148	0.0074	0.0000	-0.0068	-0.0136
	供电状况	0.0936	0.0143	0.0072	0.0000	-0.0066	-0.0132
	地质状况	0.0874	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
	自然灾害	0.0884	0.0135	0.0068	0.0000	-0.0062	-0.0125
	地形状况	0.0695	0.0106	0.0053	0.0000	-0.0049	-0.0098
	用地规划	0.0834	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0059	-0.0118
	道路规划	0.0884	0.0135	0.0068	0.0000	-0.0062	-0.0125
个别因素	宗地面积	0.0696	0.0107	0.0053	0.0000	-0.0049	-0.0098
	宗地形状	0.0677	0.0104	0.0052	0.0000	-0.0048	-0.0095
	临街状况	0.0687	0.0105	0.0053	0.0000	-0.0048	-0.0097

表 3-27 同德县中心城区（尕巴松多镇）Ⅱ级公共管理与公共服务用地（类别二）基准地价修正因素指标说明

因素	因子	优	较优	一般	劣	较差
区域因素	临道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	供水状况 (%)	已实施大口径新型供水系统改造, 供水保证率 $\geq 95\%$	部分实施新型管网改造, 供水保证率 $85\%—95\%$	已计划实施新型管网改造, 供水保证率 $75\%—85\%$	供水设施不完善, 供水保证率 $65\%—75\%$	供水设施不完善, 供水保证率 $<65\%$
	排水状况 (%)	已实施新型排水管网改造, 排水畅通	部分实施新型排水管网改造, 排水较通畅	排水设施一般, 排水较畅通, 个别地段有跑、漏现象	排水设施不健全, 跑、漏、冒现象时有发生	排水设施极度不健全, 以明沟排水为主
	供电状况 (%)	$\geq 95\%$	$[85\%, 95\%)$	$[75\%, 85\%)$	$[75\%, 65\%)$	$< 65\%$
	地质状况	> 60	$(31, 60]$	$(25, 30]$	$(10, 24]$	< 10
	自然灾害	无洪水、泥石流威胁, 安全性高	无洪水、泥石流威胁, 安全性较高	无洪水、泥石流威胁, 安全性一般	有洪水、泥石流威胁, 安全性较差	有洪水、泥石流威胁, 安全性差
	地形状况	地形平坦	地形较平坦	地形一般	地形有起伏	地形起伏较大
	用地规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
	道路规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
个别因素	宗地面积	面积适中	面积较适中	一般	面积较大或较小	面积过大或过小
	宗地形状	形状规则, 容易利用	形状较规则, 较易利用	形状一致, 不影响利用	形状较不规则, 较难利用	形状不规则, 很难利用
	临街状况	三面临街	两面临街	一面临街	临便道	不临街

表 3-28 同德县中心城区（尕巴松多镇）Ⅱ级公共管理与公共服务用地（类别二）基准地价影响因素修正系数表

调整幅度			15.06%	7.53%	0.00%	-8.91%	-17.81%
因 素	因 子	权重	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	临道路类型	0.0892	0.0134	0.0067	0.0000	-0.0079	-0.0159
	供水状况	0.0976	0.0147	0.0073	0.0000	-0.0087	-0.0174
	排水状况	0.0965	0.0145	0.0073	0.0000	-0.0086	-0.0172
	供电状况	0.0936	0.0141	0.0070	0.0000	-0.0083	-0.0167
	地质状况	0.0874	0.0132	0.0066	0.0000	-0.0078	-0.0156
	自然灾害	0.0884	0.0133	0.0067	0.0000	-0.0079	-0.0157
	地形状况	0.0695	0.0105	0.0052	0.0000	0.0000	0.0000
	用地规划	0.0834	0.0126	0.0063	0.0000	-0.0074	-0.0149
	道路规划	0.0884	0.0133	0.0067	0.0000	-0.0079	-0.0157
个别因素	宗地面积	0.0696	0.0105	0.0052	0.0000	-0.0062	-0.0124
	宗地形状	0.0677	0.0102	0.0051	0.0000	-0.0060	-0.0121
	临街状况	0.0687	0.0103	0.0052	0.0000	-0.0061	-0.0122

表 3-29 同德县中心城区（朶巴松多镇）III级公共管理与公共服务用地（类别二）基准地价修正因素指标说明

因素	因子	优	较优	一般	劣	较劣
区域因素	临道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	供水状况（%）	已实施大口径新型供水系统改造，供水保证率 $\geq 95\%$	部分实施新型管网改造，供水保证率 $85\%—95\%$	已计划实施新型管网改造，供水保证率 $75\%—85\%$	供水设施不完善，供水保证率 $65\%—75\%$	供水设施不完善，供水保证率 $<65\%$
	排水状况（%）	已实施新型排水管网改造，排水畅通	部分实施新型排水管网改造，排水较通畅	排水设施一般，排水较畅通，个别地段有跑、漏现象	排水设施不健全，跑、漏、冒现象时有发生	排水设施极度不健全，以明沟排水为主
	供电状况（%）	≥ 95	[85,95)	[75,85)	[75,65)	< 65
	地质状况（吨/平方米）	> 60	(31,60]	(25,30]	(10,24]	< 10
	自然灾害	无洪水、泥石流威胁，安全性高	无洪水、泥石流威胁，安全性较高	无洪水、泥石流威胁，安全性一般	有洪水、泥石流威胁，安全性较差	有洪水、泥石流威胁，安全性差
	地形状况	地形平坦	地形较平坦	地形一般	地形有起伏	地形起伏较大
	用地规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
	道路规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
个别因素	宗地面积	面积适中	面积较适中	一般	面积较大或较小	面积过大或过小
	宗地形状	形状规则，容易利用	形状较规则，较易利用	形状一致，不影响利用	形状较不规则，较难利用	形状不规则，很难利用
	临街状况	三面临街	两面临街	一面临街	临便道	不临街

表 3-30 同德县中心城区（尕巴松多镇）III级公共管理与公共服务用地（类别二）基准地价影响因素修正系数表

调整幅度			18.54%	9.27%	0.00%	-8.84%	-17.67%
因 素	因 子	权重	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	临道路类型	0.0892	0.0165	0.0083	0.0000	-0.0079	-0.0158
	供水状况	0.0976	0.0181	0.0090	0.0000	-0.0086	-0.0172
	排水状况	0.0965	0.0179	0.0089	0.0000	-0.0085	-0.0171
	供电状况	0.0936	0.0174	0.0087	0.0000	-0.0083	-0.0165
	地质状况	0.0874	0.0162	0.0081	0.0000	-0.0077	-0.0154
	自然灾害	0.0884	0.0164	0.0082	0.0000	-0.0078	-0.0156
	地形状况	0.0695	0.0129	0.0064	0.0000	-0.0061	-0.0123
	用地规划	0.0834	0.0155	0.0077	0.0000	-0.0074	-0.0147
	道路规划	0.0884	0.0164	0.0082	0.0000	-0.0078	-0.0156
个别因素	宗地面积	0.0696	0.0129	0.0065	0.0000	-0.0061	-0.0123
	宗地形状	0.0677	0.0126	0.0063	0.0000	-0.0060	-0.0120
	临街状况	0.0687	0.0127	0.0064	0.0000	-0.0061	-0.0121

第四章 宗地地价评估方法

根据编制的同德县不同级别不同用途的基准地价修正体系和其他修正系数，利用《城镇土地估价规程》规定的计算公式，就可以在实际评估过程中进行宗地价格评估，以满足主管部门对地价的宏观管理和社会各方对地价评估的日常需求。

一、基准地价系数修正法的定义

基准地价系数修正法，是利用已公布的城镇基准地价和基准地价修正体系等成果，按照替代原则，就估价对象宗地的区域条件和个别条件与其所处区域的平均条件相比较，并对照基准地价修正系数表，选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象宗地在估价设定基准日价格的方法。

二、基准地价系数修正法原理

基准地价系数修正法的基本原理是替代原理,就是利用城镇基准地价和地块地价修正系数表等估价成果,按照替代原则,就影响估价对象的区域因素和个别因素,与地块地价修正系数表中的区域因素和个别因素指标条件相比较,从而确定这些因素对地价的影响程度,然后对照修正系数表中相应的档次,确定每个影响地价因素的修正系数,最后再根据基准地价估价基准日、使用年期、容积率分别对估价对象进行估价基准日、使用年期、容积率修正,即可求得估价对象在估价基准日时的价格。

三、基准地价系数修正法计算公式

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

式中：P—宗地地价；

P_{lb} —某一用途、某级别（均质区域）的基准地价；

$\sum K_i$ —基准地价修正系数；

K_j —估价期日、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。

四、基准地价系数修正法的评估程序

1、确定估价基本事项，拟定估价作业计划

主要确定估价对象、估价目的、估价期日、价格类型、估价日期等。确定估价项目、内容、资料类型及来源、调查方法、人员安排、时间与成果组成等。

2、收集资料实地查勘

收集社会、经济、政治、环境等一般资料及宗地所处地区的区域因素和个别因素资料，宗地自身条件、权利状况和利用状况。确定宗地所处土地级别及基准地价，收集基准地价修正体系。

3、相关资料分析整理

对所收集的相关资料进行分析整理，判断地价的走势和因素对地价的影响程度。

4、计算宗地地价

根据现场资料分析结果，利用基准地价系数修正法公式计算出宗地价格。

第五章 基准地价成果应用注意事项

一、在宗地地价评估中应注意事项

1、基准地价是城市规划区范围内不同土地级别中不同用地类型的区域平均价，而宗地价格时具体的某一宗土地的使用权价格，宗地价格有多种表现形式，如：出让价格、抵押价格、转让价格、交易价格、出让底价等，区域内的基准地价并不代表具体的宗地价格，而是一定时期内某一区域的平均价格，具有一定的稳定性，利用其评估宗地地价，需要进行年期、容积率、期日等一系列因素修正。

2、基准地价是每个级别内的平均价，仅是政府的指导价，在实际工作中建议优先使用基准地价系数修正法。

3、由于其他用地类型的交易样点较少，利用本基准地价成果评估其他类型用地时修正系数只供参考。

4、不在本基准地价覆盖范围内的土地使用权价格评估，应以其临近区域条件相当的基准地价进行比较修正后确定。

5、本基准地价未涉及用地类型价格评估，应以其相似的用地类型基准地价进行比较修正后确定。

6、影响宗地地价的因素很复杂，当某些宗地受特殊因素影响，造成地价发生具大变化时，应对这些因素和修正幅度做一些特殊处理，使之更符合实际情况。

二、应与其他评估方法结合使用

由于编制资料、编制方法的原因以及基准地价本身特性，决定了基准地价精度的局限性，虽然其在引导地产市场、宏观调控地价以及在短时间内进行大批量宗地评估方面得到广泛应用，但在具体宗地评估时，应尽量与其他宗地评估方法结合使用，这样更能得到宗地的客观市场价格。

三、基准地价要定期进行调整

基准地价是在一定经济条件下测算出来的某一时期的区域平均价格，随着时间的向后推移、经济的不断发展、基础设施的进一步完善，整体或某一区域的土地使用权价值会发生变化，因此，基准地价成果及其修正体系要定期进行调整，保持基准地价成果的现时性。