文成县2021年建设用地基准地价

成果报告

文成县自然资源和规划局

温州市东瓯土地价格评估事务所有限公司

二〇二一年十月

目录

成果汇总
文成县基准地价内涵与基准条件 1
一、基准地价内涵 2
1．评估基准日 2
2．评估范围 2
3．土地开发程度 2
4．地价内涵构成 2
5．土地使用年期 2
二、基准地价体系 3
三、基准地价“基准条件”界定 4
成果汇总二 5
文成县国有建设用地基准地价成果表 5
一、文成县城区大岙镇（城区）基准地价 6
二、文成县建制镇(乡)基准地价 13
三、文成县旅游风景区基准地价 29
成果汇总三 30
文成县集体建设用地基准地价成果表 30
一、文成县城区（大岙镇）集体建设用地基准地价表 31
二、文成县其他建制镇（乡）集体建设用地商服用地、宅基地、工业用地、公共管理与公共服务用地基准地价表 35
成果汇总四 42
文成县基准地价修正体系附表 42
一、他项因素修正系数一览表 43
（一）评估时日修正 43
（二）交易年期修正 43
（三）土地开发状态修正 44
二、几个特殊的宗地条件修正系数一览表 45
（一）土地利用强度修正系数 45
（二）楼层差价系数与楼层地价分配率表 47
（三）商服小宗地临街深度及宽深比修正系数表 48
三、大岙镇商服用地修正系数表及其因素指标说明表一览 50
（一）大岙镇商服路线价修正系数表 50
（二）大岙镇商服级别价修正系数表 52
四、大岙镇住宅用地修正系数及其因素指标说明一览 54
（一）大岙镇住宅区片价修正系数表 54

（二）大岙镇住宅用地级别价修正系数表 56
五、大岙镇工业用地修正系数表及其因素指标说明一览 58
（一）大岙镇工业用地修正系数及其因素指标说明表 58
六、建制镇商服用地修正系数表及其因素指标说明表一览 60
（一）建制镇商服路线价修正系数表 60
（二）建制镇商服级别价修正系数表 62
七、建制镇住宅用地修正系数及其因素指标说明一览 64
（一）建制镇住宅区片价修正系数表 64
（二）建制镇住宅用地级别价修正系数表 66
八、建制镇工业用地修正系数表及其因素指标说明一览 68
九、其余乡商服用地修正系数及其因素指标说明表 70
十、其余乡住宅用地修正系数及其因素指标说明表 72
十一、其余乡工业用地修正系数及其因素指标说明表 76
十二、旅游风景区零售商业用地修正系数及其因素指标说明表 78
十三、旅游风景区旅馆、餐饮用地修正系数及其因素指标说明表 79
十四、公共管理和公共服务用地修正系数及其因素指标说明表 80
十五、地下空间利用修正系数及其因素指标说明表 82
十六、交通运输用地及特殊用地修正系数及其因素指标说明表 86
十七、基准地价系数修正法公式及修正系数表应用说明 88
（一）、基准地价系数修正法公式及计算步骤 88
（二）、注意事项 88
十八、成果附图 90
1、大岙镇基准地价图 91-99
2、珊溪镇基准地价图 100-104
3、玉壶镇基准地价图 105-109
4、南田镇基准地价图 110-114
5、黄坦镇基准地价图 115-116
6、西坑镇基准地价图 117-124
7、百丈漈镇基准地价图 125-129
8、巨屿镇基准地价图 130-134
9、铜铃山镇基准地价图 135-138
10、周壤镇基准地价图 139-142
11、二源镇基准地价图 143-146
12、桂山乡基准地价图 147-150
13、双桂乡基准地价图 151-154
14、平和乡基准地价图 155-158
15、公阳乡基准地价图 159-162
16、周山乡基准地价图 163-166
17、风景区基准地价图 167

成果汇总一

文成县基准地价内涵与基准条件

一、基准地价内涵

1．评估基准日

2021年4月1日。

2．评估范围

本次文成县建设用地基准地价评估范围包括：（1）文成县大峃镇（城区）、珊溪镇、玉壶镇、南田镇、黄坦镇、西坑镇、百丈漈镇、峃口镇、巨屿镇、铜铃山镇、周壤镇、二源镇等 12 个建制镇和桂山乡、双桂乡、平和乡、公阳乡、周山乡行政区范围内的全部适宜建设的土地；（2）文成县风景区规划范围内的国有土地。

3．土地开发程度

大宗地按熟地设定，即达到外围五通（宗地红线外通上水、通下水、通路、通电、通讯）配套，场地内部平整的状态设定。

小宗地按成熟在利用设定，即外围五通（宗地红线外通上水、通下水、通路、通电、通讯）市政配套，场地内部平整在利用状态设定。

其中具体乡镇按照实际达到的市政配套要求设定。

4．地价内涵构成

包括土地所有权收益价值、土地取得及开发带来的价值，其中开发价值指外围基础设施配套贡献的分摊价值和场地内部平整开发贡献的价值，但不包括市政部门规定交纳的城建设施费等规费；国有划拨土地使用权权益价格构成则仅包含土地取得费用、开发费以及国有划拨土地使用权属于土地使用者的部分增值收益。

5．土地使用年期

按国家规定的最高出让年限设定，即：商服用地40年、住宅用地70年、工矿仓储用地50年；公共管理与公共服务用地、交通运输用地及特殊用地设定土地使用年限50年；商服利用方式、停车利用方式和仓储利用方式的地下空间土地使用权均设定土地使用年限40年；宅基地无年期限制。

二、基准地价体系

表1-1　文成县基准地价体系一览表

<table>
<tr><th>建设用地类型</th><th colspan="3">用地类型</th><th>权利状况</th><th>基准地价类别或表达方式</th></tr>
<tr><td rowspan="14">国有建设用地</td><td colspan="3">商服用地</td><td>出让</td><td>级别价、
路线价（楼面地价形式）</td></tr>
<tr><td colspan="3">住宅用地</td><td>出让</td><td>级别价、
区片价（楼面地价形式）、
通天房地价</td></tr>
<tr><td colspan="3">工业用地</td><td>出让</td><td>级别价</td></tr>
<tr><td colspan="3">公共管理与公共服务用地</td><td>出让</td><td>级别价</td></tr>
<tr><td rowspan="2">县域范围风景区</td><td rowspan="2">商服用地</td><td>零售商业用地</td><td>出让</td><td>区片价</td></tr>
<tr><td>旅馆、餐饮用地</td><td>出让</td><td>区片价</td></tr>
<tr><td colspan="3">商服用地</td><td>划拨</td><td>级别价</td></tr>
<tr><td colspan="3">住宅用地</td><td>划拨</td><td>级别价</td></tr>
<tr><td colspan="3">工业用地</td><td>划拨</td><td>级别价</td></tr>
<tr><td colspan="3">公共管理与公共服务用地</td><td>划拨</td><td>级别价</td></tr>
<tr><td rowspan="2">大峃镇</td><td colspan="2">地下空间（商服、仓储、停车利用）</td><td>出让</td><td>楼面地价</td></tr>
<tr><td colspan="2">交通运输用地、特殊用地基准地价</td><td>出让</td><td>级别价</td></tr>
<tr><td rowspan="5">集体建设用地</td><td colspan="3">宅基地</td><td>流转</td><td>级别价</td></tr>
<tr><td colspan="3">商服用地</td><td>出让</td><td>级别价</td></tr>
<tr><td colspan="3">工矿仓储用地</td><td>出让</td><td>级别价</td></tr>
<tr><td colspan="3">公共管理与公共服务用地</td><td>出让</td><td>级别价</td></tr>
<tr><td colspan="3">商服、工矿仓储、公共管理与公共服务用地用地细分用途基准地价</td><td>出让</td><td>级别价</td></tr>
</table>

三、基准地价“基准条件”界定

表1-2　文成县基准地价基准条件一览表

区域	用地类型	基准地价类型	容积率	建筑密度	宗地进深	宗地宽度	交易年限	开发状态	备注
文成县（除县域范围风景区）	商服用地	级别价	2.0	50%	25m	--	40	外围五通内部平整待开发	大宗地
		路线价	1.0	100%	12m	3.6m	40	外围五通内部平整待开发	底层楼面
	住宅用地	级别价	2.0	30%	--	--	70	外围五通内部平整待开发	大宗地
		区片价	1.0	100%	--	--	70	外围五通内部平整待开发	二层楼面
		通天房地价	5.0	100%	--	--	70	外围五通内部平整待开发	单间地基
	工业用地	级别价	1.0～1.2	--	--	--	50	外围五通内部平整待开发	大宗地
县域范围风景区	零售商业用地	区片价	1.5	50%	--	--	40	外围五通内部平整待开发	大宗地
	旅馆、餐饮用地	区片价	1.5	50%	--	--	40	外围五通内部平整待开发	大宗地
宅基地		级别价	3.0	100%	--	--	无期限	外围五通，内部平整待开发	单间地基
公共管理与公共服务用地		级别价	详见具体土地分类条件				50	外围五通内部平整待开发	大宗地
大峃镇	地下空间（商服、仓储、停车利用）	级别价	1.0	100%	--	--	40	外围五通，内部平整待开发	楼面地价
	交通运输用地、特殊用地	级别价	详见具体基准地价成果表备注				50	外围五通，内部平整待开发	大宗地

注：

①各乡镇的配套程度有所不同，以实际各乡镇达到的市政配套档次为标准。

②住宅区片价是指小宗地二层楼面地价，可依据楼层差价修正系数修正得到各楼层楼面地价。

③划拨用地的基准地价级别价的基准条件与出让用地基准地价级别价的基准条件一致。

成果汇总二

文成县国有建设用地

基准地价成果表

一、文成县城区大岙镇（城区）基准地价

表2-1　文成县大岙镇（城区）商服级别基准地价表

单位：元/平方米

级别	范围	出让商服用地（2.0,50%）
Ⅰ级	伯温路－建设东路－山边—建设路－凤溪－周村街－县政府、县医院后－永安路－苔湖街－大岙街－上林宅巷—伯温路	4990
Ⅱ级	Ⅰ级地以外，体育场路—象溪—规划环城北路—珊门街—城东小区—文化路—老年大学、市场监管局等单位后—规划西山路—体育场路；伯温路—规划西山路—建设路以西—永安路—苔湖街－大岙街－上林宅巷—伯温路；樟垄路—樟山路—朝阳新村—小侨路—规划环城南路—山边—建设东路—建设路－凤溪－周村街－县政府、县医院后－樟垄路	3630
Ⅲ级	Ⅰ、Ⅱ级地以外，象溪－文青公路－规划公园路－规划环城北路－城东路－山边－规划环城北路－体育场路－规划西山路—老年大学、市场监管局等单位后－文化路－城东小区－珊门街－规划环城北路－象溪；规划西山路—伯温路—建设路—规划西山路；樟山路—朝阳新村边界—小侨路—规划环城南路—山边——规划环城南路—樟山路；瑞友线—樟岭路；规划樟山片区；兴福堂区片；文化中心区片	2550
Ⅳ级	Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ级地外，中心城区的其他规划区域	1850
Ⅴ级	其他评估区	1060
说明	1、上述文字表述中有简略，详细范围以《文成县大岙镇（城区）商服级别基准地价图》为准； 2、商服用地基准地价的容积率、建筑密度为2.0、50%，具体基准条件见《文成县基准地价基准条件一览表》； 3、土地使用年限：商服用地40年； 4、范围以道路为界线的，道路两侧的土地均划入高的同一级别内。	

表2-2　大岙镇（城区）商服路线段基准地价表

单位：元/平方米

编号	路线段	起止范围	路线价（1.0,100%）
L001	建设路西段	规划西山路—樟垄路	2340
L002	建设路中西段	樟垄路—健康中路	4810
L003	建设路县中段	健康中路—幸福路	9320
L004	建设东路	幸福路—伯温路	3780
L005	县前街	伯温路—建设路	13370
L006	二新街南段	建设路—粮管所	11000
L007	二新街北段	粮管所—伯温路	7270
L008	大岙街西段	规划西山路—健康中路	2360
L009	大岙街中段	健康中路—县前街	7000
L010	大岙街中段	县前街—徐宅巷	10770
L011	大岙街东段	徐宅巷—幸福东路	3440
L012	伯温路西段	规划西山路—桥头路	2580
L013	伯温路中段	桥头路—凤溪	5420
L014	伯温路东段	凤溪—建设东路	2680
L015	体育场路西段	徐村大桥—文化路	3050
L016	体育场路中段	文化路—城东路	4890
L017	体育场路东段	城东路—文青公路	3110
L018	苔湖街	建设路—伯温路	2630
L019	上林宅巷	大岙街—伯温路	2600
L020	永安路	永安南巷—建设路	1770
L021	健康路	栖凤路—建设路	2650
L022	健康中路	建设路—大岙街	3440
L023	栖云路北段	建设路—周村街	3250
L024	人行路	幸福东路—建设东路	1910
L025	菜场路	周村街—建设路	4110
L026	菜场南路北段	菜场路—栖霞路	3390
L027	菜场南路南段	栖霞路—凤溪北路	2690
L028	周村街	栖云路—凤溪北路	3170
L029	栖霞路	周村街—建设路	4590
L030	车站东路	幸福东路—建设东路	2630
L031	邮政路	建设东路—建新南路	2840
L032	商城路	车站东路—伯温路	1990
L033	建新路	城南路—建设东路	2010
L034	文青公路	体育场路—国际大酒店	2140
L035	城南路南段	建设路—大岙街	1850
L036	城南路北段	伯温路—大岙街	2440
L037	西门街	建设路—大岙街	2350
L038	幸福东路	建设路—伯温路	2110
L039	幸福路	规划路—建设路	1630
L040	桥头路	大岙街—伯温路	1760

表2-3　文成县大峃镇（城区）住宅级别基准地价表

单位：元/平方米

级别	范围	出让住宅用地(2.0,30%)
Ⅰ级	伯温路—建设东路—山边—建设路—栖云路—县政府、人民医院、镇政府等单位后—建设路以西—规划西山路—伯温路；体育场路—象溪—规划环城北路—珊门街—城东小区边界—山边—文化路—老年大学、市场监管局等单位后—规划西山路—体育场路-徐村大桥；象溪—泗溪—山边—象溪	7860
Ⅱ级	Ⅰ级地以外，樟垄路—樟山路—朝阳新区边界—小侨路—规划环城南路—山边—建设路—栖云路—县政府、人民医院、镇政府等单位后—樟垄路；珊门街—规划环城北路—山边—茶山公园—公园路—珊门街	6630
Ⅲ级	Ⅰ、Ⅱ级地以外，规划公园路—规划环城北路—山边—规划公园路；规划环城北路—体育场路—规划西山路—老年大学、市场监管局等单位后—文化路—山边—规划环城北路；规划西山路—伯温路—山边—规划西山路；规划环城南路—樟山路—朝阳新村边界—规划小侨路—山边—规划环城南路；体育场路—樟岭路—新56省道—樟台路—青文泰公路—体育场路；规划樟山片区；兴福堂区片	4410
Ⅳ级	Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ级地外，中心城区的其他规划区域	3020
Ⅴ级	Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ、Ⅳ级地外其他评估区	1950
说明	1、上述文字表述中有简略，详细范围以《文成县大峃镇（城区）住宅级别基准地价图》为准； 2、住宅用地基准地价的容积率、建筑密度为2.0、30%，具体基准条件见《文成县基准地价基准条件一览表》； 3、土地使用年限：住宅用地70年； 4、范围以道路为界线的，道路两侧的土地均划入高的同一级别内。	

表2-4　文成县大峃镇（城区）住宅区片基准地价表

单位：元/平方米

编号	范围	区片价（1,100%）	通天价（5,100%）
Q001	伯温路—府前大楼—建设路—广场巷—伯温路	3920	16415
Q002	伯温路—凤溪—建设路—府前大楼—伯温路	3420	14300
Q003	伯温路—广场巷—建设路—西门街—桥头路—伯温路	3240	13575
Q004	伯温路—桥头路—西门街—建设路—规划西山路—伯温路	3270	13690
Q005	建设路—栖云路—周村街延伸段—县政府、人民医院、镇政府等单位后—樟垄路—建设路	3065	12830
Q006	体育场路—山边—文化路—老年大学、市场监管局等单位后—规划西山路—体育场路	2965	12415
Q007	建设路—规划西山路—建设路以南—樟垄路—建设路	2690	11260
Q008	伯温路—建设东路—山边—建设东路—凤溪—伯温路	2795	11685
Q009	体育场路—象溪—规划环城北路—珊门街—城东小区边界—山脚—体育场路	2980	12485
Q010	建设东路—山边—规划环城南路—规划小侨路—凤溪—建设东路	2825	11825
Q011	珊门街—规划环城北路—山边—茶山公园—公园路—珊门街	2575	10795
Q012	建设路—凤溪—周村街—栖云路—建设路	2610	10935
Q013	象溪—泗溪—山边—象溪	2650	11090
Q014	周村街—凤溪—朝阳新村边界—樟山路—樟垄路—县政府、人民医院、镇政府等单位后—周村街	2230	9340
Q015	体育场路—规划环城北路—山边—文化路—老年大学、市场监管局等单位后—规划西山路—体育场路	1860	7775
Q016	伯温路—规划西山路—西山公园—伯温路	1705	7140
Q017	规划环城北路—公园路—山边—规划环城北路	1680	7020
Q018	规划环城南路—樟山路—朝阳新村边界—规划小侨路—山边—规划环城南路、樟山部分区片	1600	6705
Q019	瑞友线—樟岭路	1530	6405
Q020	规划西山路—规划环城西路—樟垄路—建设路以西—规划西山路；兴福堂区片	1420	5960
Q021	龙川路—花园路—龙川路；瑞友线鹤东村、樟台、排门、下门、新亭片区	1360	5690
Q022	规划区片	1200	5035
Q023	其余区片	910	3800
说明	1、上述文字表述中有简略，详细范围以《文成县大峃镇（城区）住宅区片基准地价图》为准； 2、范围以道路为界线的，道路两侧的土地均划入高的同一区片内。		

表2-5　文成县大峃镇（城区）工业级别基准地价表

单位：元/平方米

级别	范围	出让工业用地
Ⅰ级	伯温路—建设东路—山边—建设路—栖云路—县政府、人民医院、镇政府等单位后—建设路以西—规划西山路—伯温路；体育场路—象溪—规划环城北路—珊门街—城东小区边界—山边—文化路—老年大学、市场监管局等单位后—规划西山路—体育场路-徐村大桥	545
Ⅱ级	Ⅰ级地以外，樟垄路—樟山路—朝阳新区边界—小侨路—规划环城南路—山边—建设路—栖云路—县政府、人民医院、镇政府等单位后—樟垄路；象溪—泗溪—山边—象溪；珊门街—规划环城北路—山边—茶山公园—公园路—珊门街	490
Ⅲ级	Ⅰ、Ⅱ级地以外，规划公园路—规划环城北路—山边—规划公园路；规划环城北路—体育场路—规划西山路—老年大学、市场监管局等单位后—文化路—山边—规划环城北路；规划西山路—伯温路—山边—规划西山路；规划环城南路—樟山路—朝阳新村边界—规划小侨路—山边—规划环城南路；体育场路—樟岭路—新56省道—樟台路—青文泰公路—体育场路；规划樟山片区；兴福堂区片	465
Ⅳ级	Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ地外，中心城区的其他规划区域	420
Ⅴ级	Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ、Ⅳ级地外其他评估区	330
说明	1、上述文字表述中有简略，详细范围以《文成县大峃镇（城区）工业级别基准地价图》为准； 2、工业用地基准地价的容积率 1.0～1.2，具体基准条件见《文成县基准地价基准条件一览表》； 3、土地使用年限：工业用地50年； 4、范围以道路为界线的，道路两侧的土地均划入高的同一级别内。	

表2-6　文成县大峃镇（城区）出让公共管理与公共服务用地基准地价表

单位：元/平方米

级别	公共管理与公共服务用地					
	教育用地	机关团体、科研用地	医疗卫生用地	社会福利用地	文化设施用地	公用设施用地
Ⅰ级	1261	1198	1248	1135	1324	706
Ⅱ级	861	818	853	775	904	583
Ⅲ级	738	701	731	665	775	497
Ⅳ级	564	536	559	508	593	410
Ⅴ级	340	323	337	306	357	281
备注	1、公共管理与公共服务用地设定土地使用年限为50年； 2、公共管理与公共服务用地土地级别范围参照商服用地土地级别范围； 3、公共管理与公共服务用地设定容积率、建筑密度为1.5、50%。					

表2-7 文成县大岙镇（城区）划拨公共管理与公共服务用地基准地价表

单位：元/平方米

级别	划拨公共管理与公共服务用地					
	教育用地	机关团体、科研用地	医疗卫生用地	社会福利用地	文化设施用地	公用设施用地
Ⅰ级	756	719	749	681	794	424
Ⅱ级	517	491	512	465	543	350
Ⅲ级	443	421	439	399	465	298
Ⅳ级	339	322	335	305	356	246
Ⅴ级	204	194	202	184	214	169
备注	1、公共管理与公共服务用地的设定土地使用年限为50年； 2、公共管理与公共服务用地土地级别范围参照商服用地土地级别范围； 3、公共管理与公共服务用地设定容积率、建筑密度为1.5、50%。					

表2-8 文成县大岙镇（城区）商服、住宅、工矿仓储用途细分基准地价表(出让)

单位：元/平方米

级别	商服用地						住宅用地		工矿仓储用地	
	零售商业用地	批发市场用地	餐饮用地	旅馆用地	商务金融用地	娱乐、其他商服用地	普通住宅	政策性住宅	工业用地	仓储用地
Ⅰ级	4990	3990	3743	3490	4240	3240	7860	6288	545	654
Ⅱ级	3630	2900	2723	2540	3090	2360	6630	5304	490	588
Ⅲ级	2550	2040	1913	1790	2170	1660	4410	3528	465	558
Ⅳ级	1850	1480	1388	1300	1570	1200	3020	2416	420	504
Ⅴ级	1060	850	795	740	900	690	1950	1560	330	396

表2-9 文成县大岙镇（城区）商服、住宅、工矿仓储用途细分基准地价表（划拨）

单位：元/平方米

级别	商服用地						住宅用地		工矿仓储用地	
	零售商业用地	批发市场用地	餐饮用地	旅馆用地	商务金融用地	娱乐、其他商服用地	普通住宅	政策性住宅	工业用地	仓储用地
Ⅰ级	2990	2390	2250	2090	2540	1940	4720	3770	330	390
Ⅱ级	2180	1740	1630	1520	1850	1420	3980	3180	290	350
Ⅲ级	1530	1220	1150	1070	1300	1000	2650	2120	280	330
Ⅳ级	1110	890	830	780	940	720	1810	1450	250	300
Ⅴ级	640	510	480	440	540	410	1170	940	200	240

表2-10　文成县大岙镇（城区）地下空间土地使用权基准地价表(出让)

单位：元/平方米

级别	商服利用	停车利用	仓储利用
Ⅰ级	1070	320	160
Ⅱ级	790	250	120
Ⅲ级	510	160	90
Ⅳ级	400	110	60
Ⅴ级	260	/	/
备注	1、设定土地使用年限均为40年； 2、商服利用土地级别参照商服用地土地级别范围，停车利用土地级别参照住宅用地土地级别范围，仓储利用土地级别参照工矿仓储用地土地级别范围； 3、地下空间基准地价是以地下实际建筑面积为对象的楼面地价，即容积率1.0、建筑密度100%，并且是指未形成利用、需投入开发的地下空间的出让价格； 4、基于地下空间基准地价对应的内涵，考虑到实际开发成本，停车利用、仓储利用在四级范围以外基准地价已经为负值，因此该价格实际已不存在； 5、地下空间基准地价是指地下一层的楼面地价，地下一层以下的空间土地使用权可参照地下一层的楼面地价适当修正。		

表2-11　文成县大岙镇（城区）交通运输用地和特殊用地土地使用权基准地价表(出让)

单位：元/平方米

级别	交通运输用地			特殊用地	
	公路用地	管道运输用地	交通服务场站用地	殡葬用地	宗教用地
Ⅰ	635	635	777	-	741
Ⅱ	525	525	641	-	612
Ⅲ	447	447	547	-	522
Ⅳ	369	369	451	574	431
Ⅴ	253	253	309	393	295
备注：1、交通运输用地、特殊用地的土地级别范围参照工矿仓储用地土地级别范围；2、交通运输用地、特殊用地不作容积率建筑密度的规定，以实际符合设计规范标准为基准；3、交通运输用地、特殊用地的使用年限为50年。					

二、文成县建制镇(乡)基准地价

表2-12　文成县建制镇(乡)级别基准地价表

单位：元/平方米

镇名	级别	范围	出让商服用地	出让住宅用地	出让工业用地
珊溪镇	Ⅰ级	滨江西路—大桥路—新建东路—河流—纬二路—市场路—滨江路	1115	1750	320
	Ⅱ级	Ⅰ级地以外，滨江西路—岭坳门安置小区—山脚—沿溪东路-新建东路-大桥路；双珊线-珊瑚岛南-飞云江-双珊线；李井安置小区	810	1435	270
	Ⅲ级	Ⅰ、Ⅱ级地以外的其他镇区规划区域	520	915	245
	Ⅳ级	Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ级地以外范围	450	680	205
玉壶镇	Ⅰ级	冰心街—芝水街—沿溪北路—沿溪中路—沿溪东路—府前街—玉泉路—壶山路—壶冰路—冰心街	1275	1850	325
	Ⅱ级	Ⅰ级地以外，玉泉南路—佑善路—壶山路—水厂路—沿溪北路—芝水街—冰心街—壶冰路—壶山路—玉泉街—府前街—沿溪东路—玉泉南路；东头桥以西、玉泉溪以北规划区片；寿星桥以东、克木大桥以南规划区片	900	1270	290
	Ⅲ级	Ⅰ、Ⅱ级地以外的其他镇区规划区域	690	1175	275
	Ⅳ级	Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ级地以外范围	660	840	220
南田镇	Ⅰ级	参政路-诚意路-伯温路—56省道-文化路-规划道路	1160	2210	325
	Ⅱ级	Ⅰ级地以外，文化路-56省道-公园路-诚意路	940	1585	295
	Ⅲ级	Ⅰ、Ⅱ级地以外的其他镇区规划区域	700	1365	270
	Ⅳ级	Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ级地以外范围	580	1010	220
黄坦镇	Ⅰ级	栖霞路—河流—富强路—规划经一路—云湖路—栖霞路	765	1250	320
	Ⅱ级	Ⅰ级地以外的其他镇区规划区域	530	860	260
	Ⅲ级	Ⅰ、Ⅱ级地以外范围	450	627	205

镇名	级别	范围	出让商服用地	出让住宅用地	出让工业用地
西坑镇	Ⅰ级	梧溪一新56省道一站前路—茶山公园一和平路—新56省道—西坑溪—梧溪	1001	1600	310
	Ⅱ级	Ⅰ级地以外的其他镇区规划区域	710	950	250
	Ⅲ级	Ⅰ、Ⅱ级地以外范围	563	570	205
百丈漈镇	Ⅰ级	百丈漈路一镇中路一学校一规划路一派出所—百丈漈路	910	1280	218
	Ⅱ级	Ⅰ级地以外，腾飞小区一期、二期区片	830	1155	210
	Ⅲ级	Ⅰ、Ⅱ级地以外的其他镇区规划区域	735	1050	200
	Ⅳ级	Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ级地以外范围	660	950	195
岙口镇	Ⅰ级	飞云江岙口段沿线两岸	570	825	225
	Ⅱ级	Ⅰ级地以外的其他区域	490	720	200
巨屿镇	Ⅰ级	云江大道-龙翔路-屿安路-云江大道线	885	1300	345
	Ⅱ级	Ⅰ级地以外，云江大道-龙翔路-屿安东路-云江大道；双珊路—公园路—云居路—大桥北路—双珊路；岙院线-垟边路-岙院线	645	1070	290
	Ⅲ级	Ⅰ、Ⅱ级地以外的其他镇区规划区域	525	910	250
铜铃山镇	Ⅰ级	镇政府所在村建成区(天鹅堡小镇、中垟村)	695	1250	220
	Ⅱ级	原乡政府所在建成区（上垟、下垟、岭垟村等）	590	1015	200
	Ⅲ级	Ⅰ、Ⅱ级地以外的其他镇区规划区域	530	960	185
周壤镇	Ⅰ级	镇政府所在村建成区、规划区(联丰、项山、岙底村)	745	1160	255
	Ⅱ级	周墩、项山、大坑、岙底工业小区所在区域	645	880	235
	Ⅲ级	Ⅰ、Ⅱ级地以外的其他区域	550	768	195
二源镇	Ⅰ级	镇政府所在村建成区、规划区	750	1040	200
	Ⅱ级	Ⅰ级地以外的其他区域	465	650	185
桂山乡	Ⅰ级	乡政府所在村建成区	350	485	185
	Ⅱ级	Ⅰ级地以外的其他区域	285	350	170

成果汇总

镇名	级别	范围	出让商服用地	出让住宅用地	出让工业用地
双桂乡	Ⅰ级	乡政府所在村建成区	540	760	210
	Ⅱ级	Ⅰ级地以外的其他区域	430	545	170
平和乡	Ⅰ级	乡政府所在村建成区	390	540	195
	Ⅱ级	Ⅰ级地以外的其他区域	325	410	170
公阳乡	Ⅰ级	公阳村、水碓宅村建成区	500	685	205
	Ⅱ级	Ⅰ级地以外的其他区域	330	470	170
周山乡	Ⅰ级	乡政府所在村建成区	480	676	195
	Ⅱ级	Ⅰ级地以外的其他区域	315	503	170
说明	1、上述文字表述中有简略，详细范围以文成县各建制镇（乡）级别基准地价图为准； 2、商服用地基准地价的容积率、建筑密度为 2.0、50%，住宅用地基准地价的容积率、建筑密度为 2.0、30%，工业用地基准地价的容积率 1.0～1.2，具体基准条件见《文成县基准地价基准条件一览表》； 3、土地使用年限：商服用地 40 年，住宅用地 70 年，工业用地 50 年； 4、范围以道路为界线的，道路两侧的土地均划入高的同一级别内。				

表2-13　文成县建制镇商服路线价基准地价表

单位：元/平方米

镇名	编号	路线段	起止范围	路线价（1.0,100%）
珊溪镇	S001	新建东路中段	大桥路—市场路	1160
	S002	新建东路西段	市场路—河流	1700
	S003	大桥路	滨江西路—新建东路	1075
	S004	市场路	滨江西路—新建东路	845
	S005	南林路	新建东路—镇西路	750
玉壶镇	Y001	冰心街	壶冰路—沿溪中路	1795
	Y002	玉壶街	市场路—沿溪中路	2350
	Y003	芝水街南段	冰心街—沿溪中路	2250
	Y004	迎春路	市场路—芝水街	2525
	Y005	玉泉街	玉壶街—玉泉南路	1200
	Y006	市场路	玉壶街—府前街	1985
	Y007	府前街	玉泉街—沿溪东路	1530
	Y008	壶山路	佑善路—沿溪中路	915
	Y009	玉泉南路	玉泉街—沿溪东路	765
	Y010	佑善路	壶山路—玉泉南路	745
	Y011	壶冰路	冰心街—壶山路	700
南田镇	N001	诚意路东段	伯温东路—忠节路	1475
	N002	市场路	河流—朱宅路	2320
	N003	南田街	伯温中路—诚意路	2465
	N004	朝阳路	河流—朱宅路	1630
	N005	伯温中路东段	伯温东路—邮电巷	2165
	N006	伯温中路西段	邮电巷—忠节路	1430
	N007	朱宅路	伯温中路—诚意路	1550
黄坦镇	H001	新街	兴华路—富强路	645
	H002	中兴路	医院—富强路	1355
	H003	兴华路	中兴路—市场路	915
	H004	富强路	栖霞路—新街	495
	H005	栖真路	中兴路—栖霞路	750

成果汇总

镇名	编号	路线段	起止范围	路线价（1.0,100%）
西坑镇	X001	双龙东路	梧溪—规划边界线	485
	X002	双龙中路东段	站前路—梧溪	870
	X003	双龙中路西段	双龙西路—站前路	580
	X004	镇前路	中心路—双龙中路	775
	X005	高电路	双龙中路—站前路	435
百丈漈镇	B001	振兴路	规划景园路—百丈漈路	630
	B002	百丈漈路	规划清水路—56 省道	525
	B003	镇中路	百丈漈路—镇中路尾	365
巨屿镇	J001	屿安路东段	沿溪西路—大桥路	995
	J002	屿安路西段	大桥路—扶贫路	760
	J003	大桥路	云江大道—屿安路	1470
	J004	桥南路	屿安路—屿南路	875
	J005	巨中路	新村路—桥头路	780

表2-14　文成县建制镇(乡)住宅区片基准地价表

单位：元/平方米

镇名	编号	范围	区片价（1,100%）	通天价（5,100%）
珊溪镇	QS001	滨江西路—大桥路—新建东路—河流—纬二路—市场路—滨江路	980	4105
	QS002	大桥路—滨江西路—岭坳门安置小区—山脚—大桥路	790	3310
	QS003	环镇西路—工商巷—溪—镇西路—环镇西路	695	2910
	QS004	滨江西路—市场路—纬二路—溪—滨江西路	540	2265
	QS005	新建东路—大桥路—山脚—镇西路—溪—新建东路	475	1990
	QS006	坦歧路—江北路—兴游路—坦歧路	600	2515
	QS007	滨江路—环镇西路—工商巷—溪—滨江路	430	1800
	QS008	镇西路以南区片、李井安置小区	420	1760
	QS009	李井安置小区以东规划区片	320	1340
	QS010	坦歧路以西、兴游路以北规划区片	290	1215
玉壶镇	QY001	沿溪中路—芝水街—冰心街—壶冰路—壶山路—玉泉路—府前街—沿溪中路	785	3290
	QY002	沿溪东路—玉泉南路—佑善路—壶山路—水厂路—沿溪北路—芝水街—冰心街—壶冰路—壶山路—玉泉街—府前街—沿溪东路	685	2870
	QY003	寿星桥以东、克木大桥以南规划区片	540	2265
	QY004	东头桥以西、玉泉溪以北规划区片	690	2890
	QY005	佑善路以西、壶山路以南区片	520	2180
	QY006	玉泉溪以东、文青公路以北区片	470	1970
	QY007	芝水大桥以南区片	445	1865
	QY008	东头桥以西、玉泉溪以南规划区片	410	1720
南田镇	QN001	河流—文化路—朱宅路—伯温中路—河流	925	3875
	QN002	朱宅路—规划路—华盖路—伯温西路—伯温中路—朱宅路	820	3435
	QN003	朱宅路—文化路—参政路—诚意路—忠节路、规划路、伯温东路-56省道-公园路-河流	760	3185
	QN004	朱宅路—伯温中路—伯温西路—华盖路—华盖北路—朱宅路	715	2995
	QN005	伯温西路—参政路-城意路-华盖路	650	2725
	QN006	参政路—文化路—河流—伯温中路—朱宅路—华盖北路—伯温东路	590	2470
	QN007	其他区片	525	2200

成果汇总

镇名	编号	范围	区片价（1,100%）	通天价（5,100%）
黄坦镇	QH001	栖霞路—河流—新街—兴华路—栖真路—栖霞路	705	2955
	QH002	栖霞路—云湖路—规划经一路—富强路—新街—兴华路—栖真路—栖霞路	615	2575
	QH003	富强路—环镇东路—河流—规划经一路—富强路	520	2180
	QH004	富强路以北、栖霞路以西区片	440	1845
	QH005	栖霞路—规划纬一路—云峰路—环镇东路—纬五路—规划经一路—富强路—环镇东路—河流—规划经一路—云湖路—栖霞路	385	1615
	QH006	规划区内其他区片	250	1050
西坑镇	QX001	站前路—西坑溪—梧溪—新 56 省道—站前路	735	3080
	QX002	站前路—茶山公园—和平路—西坑溪—站前路	665	2785
	QX003	梧溪以东规划区	490	2055
	QX004	梧溪、西坑溪以西规划区	430	1800
	QX005	北部规划区	315	1320
百丈漈镇	QB001	百丈漈路—派出所—规划路—振兴路—百丈漈路	620	2600
	QB002	百丈漈路—镇中路—学校—规划路—振兴路—百丈漈路	555	2325
	QB003	腾飞小区一期	495	2075
	QB004	腾飞小区二期	450	1885
	QB005	其他区片	275	1150
巨屿镇	QJ001	云江大道—桥头路—屿安路—新村路—云江大道	550	2305
	QJ002	沿溪西路—屿安路—桥头路—巨中路—新村路—屿安路—云江大道—新村路—屿安路—桥头路—云江大道—沿溪西路	465	1950
	QJ003	双珊路—公园路—云居路—桥北路—双珊路	420	1760
	QJ004	东垟路——巨垟路—东垟路	445	1865
	QJ005	沿溪西路以东、屿安路以南工业区区片	410	1720
	QJ006	除 QJ005 区片外，飞云江以北规划区片	310	1300
	QJ007	东垟路以东规划区片	375	1570

镇名	编号	范围	区片价（1,100%）	通天价（5,100%）
岔口镇	XK001	飞云江岔口段沿线两岸建成区	410	1720
	XK002	其他区域	365	1530
铜铃山镇	TL001	镇政府所在村建成区(天鹅堡小镇、中垟村)	615	2575
	TL002	原乡政府所在建成区（上垟、下垟、岭垟村等）	510	2135
	TL003	其他区域	350	1465
周壤镇	ZR001	镇政府所在村建成区、规划区(联丰、项山、岙底村)	570	2390
	ZR002	周墩、项山、大坑、岙底工业小区所在区域	440	1845
	ZR003	Ⅰ、Ⅱ级地以外的其他区域	340	1425
二源镇	EY001	镇政府所在村建成区、规划区	530	2220
	EY002	其他区域	360	1510
桂山乡	GS001	乡政府所在村建成区	215	900
	GS002	其他区域	160	670
双桂乡	SG001	乡政府所在村建成区	345	1445
	SG002	其他区域	240	1005
平和乡	PH001	乡政府所在村建成区	250	1050
	PH002	其他区域	185	775
公阳乡	GY001	公阳村、水碓宅村建成区	290	1215
	GY002	其他区域	210	880
周山乡	ZS001	乡政府所在村建成区	285	1195
	ZS002	其他区域	215	900
说明	1、上述文字表述中有简略，详细范围以文成县各建制镇(乡)住宅区片基准地价图为准； 2、范围以道路为界线的，道路两侧的土地均划入高的同一区片内。			

表 2-15　文成县建制镇(乡)出让公共管理与公共服务用地级别基准地价表

单位：元/平方米

镇名	级别	出让公共管理与公共服务用地					
		教育用地	机关团体、科研用地	医疗卫生用地	社会福利用地	文化设施用地	公用设施用地
珊溪镇	Ⅰ级	475	451	470	428	499	383
	Ⅱ级	342	325	339	308	359	297
	Ⅲ级	281	267	278	253	295	251
	Ⅳ级	243	231	241	219	255	191
玉壶镇	Ⅰ级	496	471	491	446	521	389
	Ⅱ级	352	334	348	317	370	317
	Ⅲ级	278	264	275	250	292	277
	Ⅳ级	241	229	239	217	253	209
南田镇	Ⅰ级	472	448	467	425	496	356
	Ⅱ级	381	362	377	343	400	297
	Ⅲ级	287	273	284	258	301	251
	Ⅳ级	246	234	244	221	258	191
黄坦镇	Ⅰ级	363	345	359	327	381	350
	Ⅱ级	266	253	263	239	279	264
	Ⅲ级	194	184	192	175	204	178
西坑镇	Ⅰ级	374	355	370	337	393	343
	Ⅱ级	267	254	264	240	280	251
	Ⅲ级	186	177	184	167	195	178
百丈漈镇	Ⅰ级	358	340	354	322	376	264
	Ⅱ级	308	293	305	277	323	240
	Ⅲ级	256	243	253	230	269	213
	Ⅳ级	214	203	212	193	225	187
岙口镇	Ⅰ级	251	238	248	226	264	257
	Ⅱ级	201	191	199	181	211	211
巨屿镇	Ⅰ级	385	366	381	347	404	409
	Ⅱ级	304	289	301	274	319	317
	Ⅲ级	250	238	248	225	263	251
铜铃山镇	Ⅰ级	329	313	326	296	345	238
	Ⅱ级	296	281	293	266	311	218
	Ⅲ级	223	212	221	201	234	185

镇名	级别	出让公共管理与公共服务用地					
		教育用地	机关团体、科研用地	医疗卫生用地	社会福利用地	文化设施用地	公用设施用地
周壤镇	Ⅰ级	375	356	371	338	394	317
	Ⅱ级	304	289	301	274	319	277
	Ⅲ级	241	229	239	217	253	211
二源镇	Ⅰ级	316	300	313	284	332	211
	Ⅱ级	231	219	229	208	243	185
桂山乡	Ⅰ级	231	229	229	222	243	185
	Ⅱ级	196	194	194	188	206	158
双桂乡	Ⅰ级	297	294	294	285	312	211
	Ⅱ级	218	216	216	209	229	158
平和乡	Ⅰ级	211	209	209	203	222	198
	Ⅱ级	198	196	196	190	208	158
公阳乡	Ⅰ级	267	264	264	256	280	205
	Ⅱ级	202	200	200	194	212	158
周山乡	Ⅰ级	264	261	261	253	277	198
	Ⅱ级	198	196	196	190	208	158
说明	1、公共管理与公共服务用地设定土地使用年限为 50 年； 2、公共管理与公共服务用地土地级别范围参照商服用地土地级别范围； 3、公共管理与公共服务用地设定容积率、建筑密度为 1.5、50%。						

表 2-16　文成县建制镇(乡)划拨公共管理与公共服务用地级别基准地价表

单位：元/平方米

镇名	级别	划拨公共管理与公共服务用地					
		教育用地	机关团体、科研用地	医疗卫生用地	社会福利用地	文化设施用地	公用设施用地
珊溪镇	Ⅰ级	285	271	282	257	299	230
	Ⅱ级	205	195	203	185	215	178
	Ⅲ级	169	160	167	152	177	151
	Ⅳ级	146	139	145	131	153	115
玉壶镇	Ⅰ级	298	283	295	268	313	233
	Ⅱ级	211	200	209	190	222	190
	Ⅲ级	167	158	165	150	175	166
	Ⅳ级	145	137	143	130	152	125
南田镇	Ⅰ级	283	269	280	255	298	214
	Ⅱ级	229	217	226	206	240	178
	Ⅲ级	172	164	170	155	181	151
	Ⅳ级	148	140	146	133	155	115
黄坦镇	Ⅰ级	218	207	215	196	229	210
	Ⅱ级	160	152	158	143	167	158
	Ⅲ级	116	110	115	105	122	107
西坑镇	Ⅰ级	224	213	222	202	236	206
	Ⅱ级	160	152	158	144	168	151
	Ⅲ级	112	106	110	100	117	107
百丈漈镇	Ⅰ级	215	204	212	193	226	158
	Ⅱ级	185	176	183	166	194	144
	Ⅲ级	154	146	152	138	161	128
	Ⅳ级	128	122	127	116	135	112
峃口镇	Ⅰ级	151	143	149	136	158	154
	Ⅱ级	121	115	119	109	127	127
巨屿镇	Ⅰ级	231	220	229	208	242	245
	Ⅱ级	182	173	181	164	191	190
	Ⅲ级	150	143	149	135	158	151
铜铃山镇	Ⅰ级	197	188	196	178	207	143
	Ⅱ级	178	169	176	160	187	131
	Ⅲ级	134	127	133	121	140	111

镇名	级别	划拨公共管理与公共服务用地					
		教育用地	机关团体、科研用地	医疗卫生用地	社会福利用地	文化设施用地	公用设施用地
周壤镇	Ⅰ级	225	214	223	203	236	190
	Ⅱ级	182	173	181	164	191	166
	Ⅲ级	145	137	143	130	152	127
二源镇	Ⅰ级	190	180	188	170	199	127
	Ⅱ级	139	131	137	125	146	111
桂山乡	Ⅰ级	139	137	137	133	146	111
	Ⅱ级	118	116	116	113	124	95
双桂乡	Ⅰ级	178	176	176	171	187	127
	Ⅱ级	131	130	130	125	137	95
平和乡	Ⅰ级	127	125	125	122	133	119
	Ⅱ级	119	118	118	114	125	95
公阳乡	Ⅰ级	160	158	158	154	168	123
	Ⅱ级	121	120	120	116	127	95
周山乡	Ⅰ级	158	157	157	152	166	119
	Ⅱ级	119	118	118	114	125	95
说明	1、公共管理与公共服务用地设定土地使用年限为 50 年； 2、公共管理与公共服务用地土地级别范围参照商服用地土地级别范围； 3、公共管理与公共服务用地设定容积率、建筑密度为 1.5、50%。						

表 2-17　　文成县建制镇(乡)商服、住宅、工矿仓储用途细分基准地价表（出让）

单位：元/平方米

镇名	级别	商服用地						住宅用地		工矿仓储用地	
		零售商业用地	批发市场用地	餐饮用地	旅馆用地	商务金融用地	娱乐、其他商服用地	普通住宅	政策性住宅	工业用地	仓储用地
珊溪镇	Ⅰ级	1115	892	836	725	948	725	1750	1400	320	384
	Ⅱ级	810	648	608	527	689	527	1435	1148	270	324
	Ⅲ级	520	416	390	338	442	338	915	732	245	294
	Ⅳ级	450	360	338	293	383	293	680	544	205	246
玉壶镇	Ⅰ级	1275	1020	956	829	1084	829	1850	1480	325	390
	Ⅱ级	900	720	675	585	765	585	1270	1016	290	348
	Ⅲ级	690	552	518	449	587	449	1175	940	275	330
	Ⅳ级	660	528	495	429	561	429	840	672	220	264
南田镇	Ⅰ级	1160	928	870	754	986	754	2210	1768	325	390
	Ⅱ级	940	752	705	611	799	611	1585	1268	295	354
	Ⅲ级	700	560	525	455	595	455	1365	1092	270	324
	Ⅳ级	580	464	435	377	493	377	1010	808	220	264
黄坦镇	Ⅰ级	765	612	574	497	650	497	1250	1000	320	384
	Ⅱ级	530	424	398	345	451	345	860	688	260	312
	Ⅲ级	450	360	338	293	383	293	627	502	205	246
西坑镇	Ⅰ级	1001	801	751	651	851	651	1600	1280	310	372
	Ⅱ级	710	568	533	462	604	462	950	760	250	300
	Ⅲ级	563	450	422	366	479	366	570	456	205	246
百丈漈镇	Ⅰ级	910	728	683	592	774	592	1280	1024	218	262
	Ⅱ级	830	664	623	540	706	540	1155	924	210	252
	Ⅲ级	735	588	551	478	625	478	1050	840	200	240
	Ⅳ级	660	528	495	429	561	429	950	760	195	234
岙口镇	Ⅰ级	570	456	428	371	485	371	825	660	225	270
	Ⅱ级	490	392	368	319	417	319	720	576	200	240
巨屿镇	Ⅰ级	885	708	664	575	752	575	1300	1040	345	414
	Ⅱ级	645	516	484	419	548	419	1070	856	290	348
	Ⅲ级	525	420	394	341	446	341	910	728	250	300
铜铃山镇	Ⅰ级	695	556	521	452	591	452	1250	1000	220	264
	Ⅱ级	590	472	443	384	502	384	1015	812	200	240
	Ⅲ级	530	424	398	345	451	345	960	768	185	222
周壤镇	Ⅰ级	745	596	559	484	633	484	1160	928	255	306
	Ⅱ级	645	516	484	419	548	419	880	704	235	282
	Ⅲ级	550	440	413	358	468	358	768	614	195	234
二源镇	Ⅰ级	750	600	563	488	638	488	1040	832	200	240
	Ⅱ级	465	372	349	302	395	302	650	520	185	222

镇名	级别	商服用地						住宅用地		工矿仓储用地	
		零售商业用地	批发市场用地	餐饮用地	旅馆用地	商务金融用地	娱乐、其他商服用地	普通住宅	政策性住宅	工业用地	仓储用地
桂山乡	Ⅰ级	350	280	263	228	298	228	485	388	185	222
	Ⅱ级	285	228	214	185	242	185	350	280	170	204
双桂乡	Ⅰ级	540	432	405	351	459	351	760	608	210	252
	Ⅱ级	430	344	323	280	366	280	545	436	170	204
平和乡	Ⅰ级	390	312	293	254	332	254	540	432	195	234
	Ⅱ级	325	260	244	211	276	211	410	328	170	204
公阳乡	Ⅰ级	500	400	375	325	425	325	685	548	205	246
	Ⅱ级	330	264	248	215	281	215	470	376	170	204
周山乡	Ⅰ级	480	384	360	312	408	312	676	541	195	234
	Ⅱ级	315	252	236	205	268	205	503	402	170	204

表 2-18　　文成建制镇(乡)商服、住宅、工矿仓储用途细分基准地价表（划拨）

单位：元/平方米

镇名	级别	商服用地						住宅用地		工矿仓储用地	
		零售商业用地	批发市场用地	餐饮用地	旅馆用地	商务金融用地	娱乐、其他商服用地	普通住宅	政策性住宅	工业用地	仓储用地
珊溪镇	Ⅰ级	669	535	502	435	569	435	1050	840	192	230
	Ⅱ级	486	389	365	316	413	316	861	689	162	194
	Ⅲ级	312	250	234	203	265	203	549	439	147	176
	Ⅳ级	270	216	203	176	230	176	408	326	123	148
玉壶镇	Ⅰ级	763	611	572	496	649	496	1110	888	195	234
	Ⅱ级	538	430	403	349	457	349	762	610	173	207
	Ⅲ级	414	331	311	269	352	269	705	564	164	197
	Ⅳ级	394	315	296	256	335	256	504	403	132	158
南田镇	Ⅰ级	696	557	522	452	592	452	1326	1061	195	234
	Ⅱ级	564	451	423	367	479	367	951	761	177	212
	Ⅲ级	420	336	315	273	357	273	819	655	162	194
	Ⅳ级	348	278	261	226	296	226	606	485	132	158
黄坦镇	Ⅰ级	459	367	344	298	390	298	750	600	192	230
	Ⅱ级	318	254	239	207	270	207	516	413	156	187
	Ⅲ级	270	216	203	176	230	176	376	301	123	148
西坑镇	Ⅰ级	601	480	450	390	511	390	960	768	186	223
	Ⅱ级	426	341	320	277	362	277	570	456	150	180
	Ⅲ级	338	270	253	220	287	220	342	274	123	148
百丈漈镇	Ⅰ级	546	437	410	355	464	355	768	614	131	157
	Ⅱ级	498	398	374	324	423	324	693	554	126	151
	Ⅲ级	441	353	331	287	375	287	630	504	120	144
	Ⅳ级	396	317	297	257	337	257	570	456	117	140
岙口镇	Ⅰ级	342	274	257	222	291	222	495	396	135	162
	Ⅱ级	294	235	221	191	250	191	432	346	120	144
巨屿镇	Ⅰ级	531	425	398	345	451	345	780	624	207	248
	Ⅱ级	387	310	290	252	329	252	642	514	174	209
	Ⅲ级	315	252	236	205	268	205	546	437	150	180
铜铃山镇	Ⅰ级	417	334	313	271	354	271	750	600	132	158
	Ⅱ级	354	283	266	230	301	230	609	487	120	144
	Ⅲ级	318	254	239	207	270	207	576	461	111	133
周壤镇	Ⅰ级	447	358	335	291	380	291	696	557	153	184
	Ⅱ级	387	310	290	252	329	252	528	422	141	169
	Ⅲ级	330	264	248	215	281	215	461	369	117	140
二源镇	Ⅰ级	450	360	338	293	383	293	624	499	120	144
	Ⅱ级	279	223	209	181	237	181	390	312	111	133
桂山乡	Ⅰ级	210	168	158	137	179	137	291	233	111	133
	Ⅱ级	171	137	128	111	145	111	210	168	102	122

镇名	级别	商服用地						住宅用地		工矿仓储用地	
		零售商业用地	批发市场用地	餐饮用地	旅馆用地	商务金融用地	娱乐、其他商服用地	普通住宅	政策性住宅	工业用地	仓储用地
双桂乡	Ⅰ级	324	259	243	211	275	211	456	365	126	151
	Ⅱ级	258	206	194	168	219	168	327	262	102	122
平和乡	Ⅰ级	234	187	176	152	199	152	324	259	117	140
	Ⅱ级	195	156	146	127	166	127	246	197	102	122
公阳乡	Ⅰ级	300	240	225	195	255	195	411	329	123	148
	Ⅱ级	198	158	149	129	168	129	282	226	102	122
周山乡	Ⅰ级	288	230	216	187	245	187	406	325	117	140
	Ⅱ级	189	151	142	123	161	123	302	242	102	122

三、文成县旅游风景区基准地价

表2-19　文成县旅游风景区基准地价用地类型适用范围表

用地类型		适用范围
商服用地	零售商业用地	指景区内主要用于商品批发、零售的用地。包括商场、商店、超市、各类零售市场等的用地。
	旅馆、餐饮用地	指风景区内主要用于提供住宿、餐饮服务的用地。包括宾馆、酒店、饭店、旅馆、招待所、度假村、餐厅、酒吧等。

表2-20　文成县旅游风景区基准地价表

单位：元/平方米

风景区		范围	零售商业用地	餐饮用地	旅馆用地
百丈漈片区	峡谷景廊景区	以百二电至百一电的溪流为中心，面积3.12平方公里	618	630	649
	百丈飞瀑景区	以百一漈、二漈、三漈为中心，面积2.95平方公里	371	378	390
	天顶湖景区	天顶湖水面区域及部分山地区域，面积3.54平方公里	377	385	396
	朱阳九峰景区	以朱阳九峰为中心，面积2.85平方公里	345	352	362
	刘基故里景区	以刘基庙为中心，面积8.41平方公里	481	491	505
	龙麒源景区	以金壁滩、龙麒峡为中心，面积3.45平方公里	351	358	369
飞云湖片区	铜铃山峡景区	以“十二垟”为中心，面积1.45平方公里以及石垟林场	423	431	444
	岩门大峡谷景区	以大峡谷及两旁峭壁山体为中心，面积13.74平方公里	364	371	382
	飞云湖景区	以飞云湖为中心，面积31.25平方公里	397	405	417
	双龙景区	以双龙瀑布为中心，面积4.75平方公里	358	365	376
说明		1、上述文字表述中有简略，详细范围以文成县风景区规划范围为准； 2、具体基准条件及土地使用年限见《文成县基准地价基准条件一览表》； 3、各用地类型适用范围详见《文成县风景区基准地价用地类型适用范围表》； 4、旅游风景核心区域不在土地出让范围内的，按照法律法规执行。			

成果汇总三

文成县集体建设用地

基准地价成果表

一、文成县城区（大岙镇）集体建设用地基准地价表

表3-1 文成县城区（大岙镇）集体建设用地商服用地级别基准地价表

单位：元/平方米

级别	范围	基准地价
Ⅰ级	伯温路－建设东路－山边—建设路－凤溪－周村街－县政府、县医院后－永安路－苔湖街－大岙街－上林宅巷—伯温路	3745
Ⅱ级	Ⅰ级地以外，体育场路—象溪—规划环城北路—珊门街—城东小区—文化路—老年大学、市场监管局等单位后—规划西山路—体育场路；伯温路—规划西山路—建设路以西—永安路—苔湖街－大岙街－上林宅巷—伯温路；樟垄路—樟山路—朝阳新村—小侨路—规划环城南路—山边—建设东路—建设路－凤溪－周村街－县政府、县医院后－樟垄路	2725
Ⅲ级	Ⅰ、Ⅱ级地以外，象溪－文青公路－规划公园路－规划环城北路－城东路－山边－规划环城北路－体育场路－规划西山路—老年大学、市场监管局等单位后－文化路－城东小区－珊门街－规划环城北路－象溪；规划西山路—伯温路—建设路—规划西山路；樟山路—朝阳新村边界—小侨路—规划环城南路—山边——规划环城南路—樟山路；瑞友线—樟岭路；规划樟山片区；兴福堂区片；文化中心区片	1915
Ⅳ级	Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ级地外，中心城区的其他规划区域	1390
Ⅴ级	其他评估区	955
说明	1、上述文字表述中有简略，详细范围以《文成县大岙镇（城区）商服级别基准地价图》为准； 2、商服用地基准地价的容积率、建筑密度为 2.0、50%，具体基准条件见《文成县基准地价基准条件一览表》； 3、土地使用年限：商服用地 40 年； 4、范围以道路为界线的，道路两侧的土地均划入高的同一级别内。	

表3-2　文成县城区（大岙镇）宅基地级别基准地价表

单位：元/平方米

级别	范围	基准地价
Ⅰ级	伯温路—建设东路—山边—建设路—栖云路—县政府、人民医院、镇政府等单位后—建设路以西—规划西山路—伯温路；体育场路－象溪—规划环城北路—珊门街—城东小区边界－山边－文化路—老年大学、市场监管局等单位后—规划西山路—体育场路-徐村大桥	8160
Ⅱ级	Ⅰ级地以外，樟垄路—樟山路—朝阳新区边界—小侨路—规划环城南路—山边—建设路—栖云路—县政府、人民医院、镇政府等单位后—樟垄路；象溪—泗溪—山边—象溪；珊门街－规划环城北路－山边—茶山公园—公园路—珊门街	6890
Ⅲ级	Ⅰ、Ⅱ级地以外，规划公园路－规划环城北路－山边－规划公园路；规划环城北路－体育场路－规划西山路—老年大学、市场监管局等单位后－文化路－山边－规划环城北路；规划西山路—伯温路—山边—规划西山路；规划环城南路－樟山路—朝阳新村边界－规划小侨路—山边—规划环城南路；瑞友线—樟岭路；规划樟山片区；兴福堂区片	4580
Ⅳ级	Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ级地外，中心城区的其他规划区域	3140
Ⅴ级	其他评估区	2030
说明	1、上述文字表述中有简略，详细范围以《文成县大岙镇（城区）宅基地级别基准地价图》为准； 2、宅基地基准地价的容积率、建筑密度为 3、100%，具体基准条件见《文成县基准地价基准条件一览表》； 3、土地使用年限：无年期限制； 4、范围以道路为界线的，道路两侧的土地均划入高的同一级别内。	

表3-3 文成县城区（大峃镇）集体建设用地工矿仓储用地级别基准地价表

单位：元/平方米

级别	范围	基准地价
Ⅰ级	伯温路—建设东路—山边—建设路—栖云路—县政府、人民医院、镇政府等单位后—建设路以西—规划西山路—伯温路；体育场路－象溪—规划环城北路—珊门街—城东小区边界－山边－文化路—老年大学、市场监管局等单位后—规划西山路—体育场路-徐村大桥	410
Ⅱ级	Ⅰ级地以外，樟垄路—樟山路—朝阳新区边界—小侨路—规划环城南路—山边—建设路—栖云路—县政府、人民医院、镇政府等单位后—樟垄路；象溪—泗溪—山边—象溪；珊门街－规划环城北路－山边—茶山公园—公园路—珊门街	370
Ⅲ级	Ⅰ、Ⅱ级地以外，规划公园路－规划环城北路－山边－规划公园路；规划环城北路－体育场路－规划西山路—老年大学、市场监管局等单位后－文化路－山边－规划环城北路；规划西山路—伯温路—山边—规划西山路；规划环城南路－樟山路—朝阳新村边界－规划小侨路—山边—规划环城南路；体育场路—樟岭路—新56省道—樟台路—青文泰公路—体育场路；规划樟山片区；兴福堂区片	350
Ⅳ级	Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ级地外，中心城区的其他规划区域	320
Ⅴ级	其他评估区	260
说明	1、上述文字表述中有简略，详细范围以《文成县大峃镇（城区）工业级别基准地价图》为准； 2、工业用地基准地价的容积率1.0～1.2，具体基准条件见《文成县基准地价基准条件一览表》； 3、土地使用年限：工业用地50年； 4、范围以道路为界线的，道路两侧的土地均划入高的同一级别内。	

表3-4　文成县城区（大岙镇）集体建设用地公共管理与公共服务用地级别基准地价表

单位：元/平方米

级别	公共管理与公共服务用地					
	教育用地	机关团体、科研用地	医疗卫生用地	社会福利用地	文化设施用地	公用设施用地
Ⅰ级	945	898	936	851	993	530
Ⅱ级	646	614	640	581	678	437
Ⅲ级	554	526	548	498	581	373
Ⅳ级	423	402	419	381	444	308
Ⅴ级	306	291	303	275	321	253
备注	1、公共管理与公共服务用地设定土地使用年限为50年； 2、公共管理与公共服务用地土地级别范围参照商服用地土地级别范围； 3、公共管理与公共服务用地设定容积率、建筑密度为1.5、50%。					

二、文成县其他建制镇（乡）集体建设用地商服用地、宅基地、工业用地、公共管理与公共服务用地基准地价表

表 3-5 文成县其他建制镇（乡）集体建设用地商服用地、宅基地、工业用地级别基准地价表

单位：元/平方米

镇名	级别	范围	商服用地	宅基地	工业用地
珊溪镇	Ⅰ级	滨江西路—大桥路—新建东路—河流—纬二路—市场路—滨江路	835	1940	240
	Ⅱ级	Ⅰ级地以外，滨江西路—岭坳门安置小区—山脚—沿溪东路-新建东路-大桥路；双珊线-珊瑚岛南-飞云江-双珊线；李井安置小区	610	1590	205
	Ⅲ级	Ⅰ、Ⅱ级地以外的其他镇区规划区域	390	1015	185
	Ⅳ级	Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ级地以外范围	340	755	155
玉壶镇	Ⅰ级	冰心街—芝水街—沿溪北路—沿溪中路—沿溪东路—府前街—玉泉路—壶山路—壶冰路—冰心街	955	2050	245
	Ⅱ级	Ⅰ级地以外，玉泉南路—佑善路—壶山路—水厂路—沿溪北路—芝水街—冰心街—壶冰路—壶山路—玉泉街—府前街—沿溪东路—玉泉南路；东头桥以西、玉泉溪以北规划区片；寿星桥以东、克木大桥以南规划区片	670	1405	215
	Ⅲ级	Ⅰ、Ⅱ级地以外的其他镇区规划区域	520	1300	205
	Ⅳ级	Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ级地以外范围	495	930	165
南田镇	Ⅰ级	参政路-诚意路-伯温路—56 省道-文化路-规划道路	870	2450	245
	Ⅱ级	Ⅰ级地以外，文化路-56 省道-公园路-诚意路	705	1755	220
	Ⅲ级	Ⅰ、Ⅱ级地以外的其他镇区规划区域	525	1510	205
	Ⅳ级	Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ级地以外范围	435	1120	165
黄坦镇	Ⅰ级	栖霞路—河流—富强路—规划经一路—云湖路—栖霞路	575	1385	240
	Ⅱ级	Ⅰ级地以外的其他镇区规划区域	400	955	195
	Ⅲ级	Ⅰ、Ⅱ级地以外范围	340	695	155

镇名	级别	范围	商服用地	宅基地	工业用地
西坑镇	Ⅰ级	梧溪—新56省道—站前路—茶山公园—和平路—新56省道—西坑溪—梧溪	750	1775	235
	Ⅱ级	Ⅰ级地以外的其他镇区规划区域	535	1055	190
	Ⅲ级	Ⅰ、Ⅱ级地以外范围	420	630	155
百丈漈镇	Ⅰ级	百丈漈路—镇中路—学校—规划路—派出所—百丈漈路	685	1420	165
	Ⅱ级	Ⅰ级地以外，腾飞小区一期、二期区片	625	1280	160
	Ⅲ级	Ⅰ、Ⅱ级地以外的其他镇区规划区域	550	1165	150
	Ⅳ级	Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ级地以外范围	495	1055	145
岙口镇	Ⅰ级	飞云江岙口段沿线两岸	430	915	170
	Ⅱ级	Ⅰ级地以外的其他区域	370	800	150
巨屿镇	Ⅰ级	云江大道-龙翔路-屿安路-云江大道线	665	1440	260
	Ⅱ级	Ⅰ级地以外，云江大道-龙翔路-屿安东路-云江大道；双珊路—公园路—云居路—大桥北路—双珊路；岙院线-垟边路-岙院线	485	1185	220
	Ⅲ级	Ⅰ、Ⅱ级地以外的其他镇区规划区域	395	1010	190
铜铃山镇	Ⅰ级	镇政府所在村建成区(天鹅堡小镇、中垟村)	520	1385	165
	Ⅱ级	原乡政府所在建成区（上垟、下垟、岭垟村等）	445	1125	150
	Ⅲ级	Ⅰ、Ⅱ级地以外的其他镇区规划区域	400	1065	140
周壤镇	Ⅰ级	镇政府所在村建成区、规划区(联丰、项山、岙底村)	560	1285	190
	Ⅱ级	周墩、项山、大坑、岙底工业小区所在区域	485	975	175
	Ⅲ级	Ⅰ、Ⅱ级地以外的其他区域	415	850	145
二源镇	Ⅰ级	镇政府所在村建成区、规划区	565	1150	150
	Ⅱ级	云江大道-龙翔路-屿安路-云江大道线	350	720	140
桂山乡	Ⅰ级	乡政府所在村建成区	265	535	140
	Ⅱ级	Ⅰ级地以外的其他区域	215	390	130
双桂乡	Ⅰ级	乡政府所在村建成区	405	840	160
	Ⅱ级	Ⅰ级地以外的其他区域	325	605	130

镇名	级别	范围	商服用地	宅基地	工业用地
平和乡	Ⅰ级	乡政府所在村建成区	295	600	145
	Ⅱ级	Ⅰ级地以外的其他区域	245	455	130
公阳乡	Ⅰ级	公阳村、水碓宅村建成区	375	760	155
	Ⅱ级	Ⅰ级地以外的其他区域	250	520	130
周山乡	Ⅰ级	乡政府所在村建成区	360	750	145
	Ⅱ级	Ⅰ级地以外的其他区域	235	555	130
说明	1、上述文字表述中有简略，详细范围以文成县各建制镇（乡）级别基准地价图为准； 2、商服用地基准地价的容积率、建筑密度为 2.0、50%，宅基地基准地价的容积率、建筑密度为 3、100%，工业用地基准地价的容积率 1.0～1.2，具体基准条件见《文成县基准地价基准条件一览表》； 3、土地使用年限：商服用地 40 年，宅基地无期限要求，工业用地 50 年； 4、范围以道路为界线的，道路两侧的土地均划入高的同一级别内。				

表3-6 文成县其他建制镇（乡）集体建设用地公共管理与公共服务用地级别基准地价表

镇名	级别	公共管理与公共服务用地					
		教育用地	机关团体、科研用地	医疗卫生用地	社会福利用地	文化设施用地	公用设施用地
珊溪镇	Ⅰ级	356	338	353	321	374	287
	Ⅱ级	257	244	254	231	269	223
	Ⅲ级	211	200	209	190	221	188
	Ⅳ级	182	173	181	164	191	143
玉壶镇	Ⅰ级	372	353	368	335	391	292
	Ⅱ级	264	251	261	238	278	238
	Ⅲ级	209	198	206	188	219	208
	Ⅳ级	181	172	179	163	190	157
南田镇	Ⅰ级	354	336	350	319	372	267
	Ⅱ级	286	272	283	257	300	223
	Ⅲ级	215	205	213	194	226	188
	Ⅳ级	185	176	183	166	194	143
黄坦镇	Ⅰ级	272	259	269	245	286	263
	Ⅱ级	200	190	197	179	209	198
	Ⅲ级	146	138	144	131	153	134
西坑镇	Ⅰ级	281	266	278	253	295	257
	Ⅱ级	200	191	198	180	210	188
	Ⅲ级	140	133	138	125	146	134
百丈漈镇	Ⅰ级	269	255	266	242	282	198
	Ⅱ级	231	220	229	208	242	180
	Ⅲ级	192	182	190	173	202	160
	Ⅳ级	161	152	159	145	169	140
岙口镇	Ⅰ级	188	179	186	170	198	193
	Ⅱ级	151	143	149	136	158	158
巨屿镇	Ⅰ级	289	275	286	260	303	307
	Ⅱ级	228	217	226	206	239	238
	Ⅲ级	188	179	186	169	197	188
铜铃山镇	Ⅰ级	247	235	245	222	259	179
	Ⅱ级	222	211	220	200	233	164
	Ⅲ级	167	159	166	151	176	139

镇名	级别	公共管理与公共服务用地					
		教育用地	机关团体、科研用地	医疗卫生用地	社会福利用地	文化设施用地	公用设施用地
周壤镇	Ⅰ级	281	267	278	254	296	238
	Ⅱ级	228	217	226	206	239	208
	Ⅲ级	181	172	179	163	190	158
二源镇	Ⅰ级	237	225	235	213	249	158
	Ⅱ级	173	164	172	156	182	139
桂山乡	Ⅰ级	173	172	172	167	182	139
	Ⅱ级	147	146	146	141	155	119
双桂乡	Ⅰ级	223	221	221	214	234	158
	Ⅱ级	164	162	162	157	172	119
平和乡	Ⅰ级	158	157	157	152	167	149
	Ⅱ级	149	147	147	143	156	119
公阳乡	Ⅰ级	200	198	198	192	210	154
	Ⅱ级	152	150	150	146	159	119
周山乡	Ⅰ级	198	196	196	190	208	149
	Ⅱ级	149	147	147	143	156	119
说明	1、公共管理与公共服务用地设定土地使用年限为 50 年； 2、公共管理与公共服务用地土地级别范围参照商服用地土地级别范围； 3、公共管理与公共服务用地设定容积率、建筑密度为 1.5、50%。						

表 3-7　文成县集体建设用地商服用地用途细分基准地价表

单位：元/平方米

镇名	级别	商服用地					
		零售商业用地	批发市场用地	餐饮用地	旅馆用地	商务金融用地	娱乐、其他商服用地
珊溪镇	Ⅰ级	836	669	627	544	711	544
	Ⅱ级	608	486	456	395	516	395
	Ⅲ级	390	312	293	254	332	254
	Ⅳ级	360	288	270	234	306	234
玉壶镇	Ⅰ级	954	763	716	620	811	620
	Ⅱ级	672	538	504	437	571	437
	Ⅲ级	518	414	388	336	440	336
	Ⅳ级	493	394	370	320	419	320
南田镇	Ⅰ级	870	696	653	566	740	566
	Ⅱ级	705	564	529	458	599	458
	Ⅲ级	525	420	394	341	446	341
	Ⅳ级	435	348	326	283	370	283
黄坦镇	Ⅰ级	574	459	430	373	488	373
	Ⅱ级	398	318	298	258	338	258
	Ⅲ级	360	288	270	234	306	234
西坑镇	Ⅰ级	751	601	563	488	638	488
	Ⅱ级	533	426	399	346	453	346
	Ⅲ级	422	338	317	274	359	274
百丈漈镇	Ⅰ级	683	546	512	444	580	444
	Ⅱ级	623	498	467	405	529	405
	Ⅲ级	551	441	413	358	469	358
	Ⅳ级	495	396	371	322	421	322
峃口镇	Ⅰ级	428	342	321	278	363	278
	Ⅱ级	368	294	276	239	312	239
巨屿镇	Ⅰ级	664	531	498	431	564	431
	Ⅱ级	484	387	363	314	411	314
	Ⅲ级	394	315	295	256	335	256
铜铃山镇	Ⅰ级	521	417	391	339	443	339
	Ⅱ级	443	354	332	288	376	288
	Ⅲ级	398	318	298	258	338	258
周壤镇	Ⅰ级	559	447	419	363	475	363
	Ⅱ级	484	387	363	314	411	314
	Ⅲ级	413	330	309	268	351	268
二源镇	Ⅰ级	563	450	422	366	478	366
	Ⅱ级	349	279	262	227	296	227
桂山乡	Ⅰ级	280	224	210	182	238	182
	Ⅱ级	228	182	171	148	194	148
双桂乡	Ⅰ级	405	324	304	263	344	263
	Ⅱ级	344	275	258	224	292	224

镇名	级别	商服用地					
		零售商业用地	批发市场用地	餐饮用地	旅馆用地	商务金融用地	娱乐、其他商服用地
平和乡	Ⅰ级	312	250	234	203	265	203
	Ⅱ级	260	208	195	169	221	169
公阳乡	Ⅰ级	400	320	300	260	340	260
	Ⅱ级	264	211	198	172	224	172
周山乡	Ⅰ级	384	307	288	250	326	250
	Ⅱ级	252	202	189	164	214	164

成果汇总四

文成县基准地价修正体系附表

一、他项因素修正系数一览表

（一）评估时日修正

根据评估时期实际的市场波动情况，由估价师自行确定。

（二）交易年期修正

根据《城镇土地估价规程》的公式计算，国有建设用地土地还原率取 5%；集体建设用地土地还原率取 6%。年期修正系数见下表。

附表1-1-1 国有商服用地交易年期修正系数表

使用年期（年）	1	2	3	4	5	6	7	8
修正系数	0.0555	0.1084	0.1587	0.2067	0.2523	0.2958	0.3372	0.3767
使用年期（年）	9	10	11	12	13	14	15	16
修正系数	0.4142	0.45	0.4841	0.5165	0.5474	0.5769	0.6049	0.6316
使用年期（年）	17	18	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.657	0.6812	0.7043	0.7263	0.7472	0.7671	0.7861	0.8042
使用年期（年）	25	26	27	28	29	30	31	32
修正系数	0.8214	0.8378	0.8534	0.8682	0.8824	0.8959	0.9087	0.921
使用年期（年）	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9326	0.9437	0.9543	0.9643	0.9739	0.983	0.9917	1

附表1-1-2 集体商服用地交易年期修正系数表

使用年期（年）	1	2	3	4	5	6	7	8
修正系数	0.0627	0.1219	0.1777	0.2303	0.28	0.3268	0.371	0.4127
使用年期（年）	9	10	11	12	13	14	15	16
修正系数	0.4521	0.4892	0.5242	0.5572	0.5884	0.6178	0.6455	0.6717
使用年期（年）	17	18	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.6963	0.7196	0.7416	0.7623	0.7819	0.8003	0.8177	0.8341
使用年期（年）	25	26	27	28	29	30	31	32
修正系数	0.8496	0.8642	0.878	0.891	0.9033	0.9148	0.9257	0.936
使用年期（年）	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9458	0.9549	0.9636	0.9717	0.9794	0.9867	0.9935	1

附表1-2 国有住宅用地交易年期修正系数

使用年期（年）	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0492	0.0961	0.1408	0.1833	0.2238	0.2624	0.2992	0.3341	0.3675	0.3992
使用年期（年）	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4294	0.4582	0.4856	0.5118	0.5366	0.5603	0.5829	0.6043	0.6248	0.6443
使用年期（年）	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30

修正系数	0.6628	0.6805	0.6973	0.7134	0.7286	0.7432	0.757	0.7702	0.7828	0.7947
使用年期（年）	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8061	0.817	0.8273	0.8372	0.8465	0.8555	0.864	0.8721	0.8798	0.8871
使用年期（年）	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.8941	0.9008	0.9071	0.9132	0.9189	0.9244	0.9296	0.9346	0.9393	0.9438
使用年期（年）	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9481	0.9522	0.9561	0.9598	0.9633	0.9667	0.9699	0.973	0.9759	0.9786
使用年期（年）	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9813	0.9838	0.9862	0.9884	0.9906	0.9927	0.9946	0.9965	0.9983	1

附表1-3-1 国有工业用地交易年期修正系数

使用年期（年）	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0522	0.1019	0.1492	0.1942	0.2372	0.278	0.317	0.354	0.3893	0.423
使用年期（年）	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.455	0.4855	0.5145	0.5422	0.5686	0.5937	0.6176	0.6403	0.662	0.6826
使用年期（年）	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7023	0.721	0.7389	0.7558	0.772	0.7874	0.8021	0.8161	0.8294	0.8421
使用年期（年）	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8541	0.8656	0.8766	0.887	0.8969	0.9064	0.9154	0.924	0.9321	0.9399
使用年期（年）	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9473	0.9544	0.9611	0.9675	0.9736	0.9794	0.9849	0.9902	0.9952	1

附表1-3-2 集体工业用地交易年期修正系数

使用年期（年）	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0599	0.1163	0.1696	0.2198	0.2673	0.312	0.3542	0.394	0.4315	0.467
使用年期（年）	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5004	0.5319	0.5617	0.5897	0.6162	0.6412	0.6647	0.6869	0.7079	0.7277
使用年期（年）	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7464	0.764	0.7806	0.7962	0.811	0.825	0.8381	0.8505	0.8623	0.8733
使用年期（年）	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8837	0.8936	0.9028	0.9116	0.9198	0.9276	0.935	0.9419	0.9484	0.9546
使用年期（年）	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9604	0.9659	0.9711	0.976	0.9806	0.9849	0.989	0.9929	0.9966	1

（三）土地开发状态修正

根据宗地实际客观开发量与基准地价对应的五通一平开发水平的比较，直接增加或扣除费用。

二、几个特殊的宗地条件修正系数一览表

（一）土地利用强度修正系数

附表2-1 文成县商服用地以楼面空间为基准的小宗地容积率修正系数表

容积率	1	2	3	4	5	6	7
系数	1.0	1.49	1.84	2.1	2.24	2.34	2.43

注：实际评估应用时须以底层楼面面积为基准计算容积率。

附表2-2 文成县商服用地大宗地基准条件下土地利用强度修正系数表

建筑密度 容积率	≤0.4	0.5	0.6	0.7	1
≤0.5	0.43	0.46			
1	0.63	0.67	0.68	0.70	0.83
1.5	0.81	0.86	0.88	0.89	1.03
2	0.97	1.00	1.03	1.08	1.24
2.5	1.11	1.12	1.18	1.26	1.38
3	1.15	1.19	1.29	1.43	1.53
4	1.26	1.31	1.44	1.56	1.74
5	1.36	1.46	1.58	1.75	1.86
6	1.45	1.59	1.76	1.89	1.94

附表2-3 文成县单间式住宅用地以楼面空间为基准的小宗地容积率修正系数表

容积率	1	2	3	4	5	6	7
修正系数	0.942	1.942	2.77	3.891	4.190	4.413	4.793

附表2-4 文成县套房式住宅用地以楼面空间为基准的小宗地容积率修正系数表

容积率	1	2	3	4	5	6	7
修正系数	1	1.942	2.77	3.891	4.87	5.916	6.967

附表 2-5文成县住宅用地大宗地基准条件下土地利用强度修正系数表

建筑密度 容积率	0.3	0.35	0.4	0.45	0.7	1
1	0.459	0.498	0.505	0.531	0.456	0.459
1.2	0.609	0.522	0.563	0.562	0.549	0.55
1.3	0.61	0.642	0.642	0.618	0.594	0.596
1.5	0.755	0.706	0.716	0.727	0.687	0.688
1.8	0.893	0.867	0.881	0.849	0.825	0.826
2	1.0	0.995	0.977	0.974	0.915	0.891
2.5	1.193	1.204	1.206	1.193	1.146	1.124
3	1.413	1.413	1.427	1.44	1.381	1.271
4	1.812	1.846	1.849	1.853	1.83	1.785
5	2.225	2.248	2.271	2.328	2.28	2.271
6	2.775	2.778	2.784	2.72	2.761	2.731
7	3.188	3.211	3.225	3.257	3.211	3.208

注：对于除正常建筑物以外有对地价影响比较大的景观或构筑物的宗地评估，土地利用强度修正系数可以依据上表进行适当调整。

附表2-6风景区商服用地（零售商业用地、旅馆用地、餐饮用地）大宗地基准条件下土地利用强度修正系数表

建筑密度 容积率	0.3	0.4	0.5	0.6	0.7	1.0
0.5	0.60	0.64	0.67			
1	0.73	0.81	0.88	0.89	0.97	1.19
1.5	0.79	0.88	1.00	1.04	1.13	1.41
2	0.87	0.95	1.06	1.17	1.23	1.61
2.5	0.92	1.02	1.12	1.23	1.31	1.73
3	0.98	1.07	1.18	1.28	1.40	1.85
4	1.03	1.22	1.29	1.38	1.48	1.97

（二）楼层差价系数与楼层地价分配率表

附表2-7 多层商服建筑楼层地价差价修正系数表

层次	一层	二层	三层	四层	五层
修正系数	1.0	0.4	0.3	0.2	0.15

附表2-8 多层商服建筑楼层地价分配率表

层次	一层	二层	三层	四层	五层
修正系数	0.488	0.195	0.146	0.098	0.073

附表2-9 多层住宅建筑楼层地价差价修整系数表

层数 / 总层数	1	2	3	4	5	6	7
2	0.942	1.000					
3	0.806	1.000	0.964				
4	0.848	1.000	1.078	0.965			
5	0.844	1.000	1.039	1.057	0.930		
6	0.849	1.000	1.048	1.064	1.000	0.955	
7	0.879	1.000	1.060	1.098	1.091	0.944	0.895

附表2-10 多层住宅建筑楼层地价分配率表

层数 总层数	1	2	3	4	5	6	7
2	0.485	0.515					
3	0.291	0.361	0.348				
4	0.218	0.257	0.277	0.248			
5	0.173	0.205	0.213	0.217	0.192		
6	0.144	0.169	0.177	0.18	0.169	0.161	
7	0.126	0.144	0.152	0.158	0.157	0.135	0.128

附表2-11 高层商务金融建筑楼层差价参考系数

层次	一层	二层	三层	中间层	顶层
系数	1	1.04	1.07	1.07-1.12	1.15

注:这里的高层商务金融建筑楼是指底层为商务金融建用途,如办公或写字楼配套利用,对于底层也为商服商铺的写字楼楼层差价系数可参考上表进行调整。

附表2-12 高层住宅楼楼层差价参考系数

层次	一层	二层	三层～五层	中间层	顶层
系数	0.90	1.0	1.003～1.01	1.01～1.1	1.12

注：楼层差价修正只适用于评估建筑物分割所分摊的地价，对整个宗地的评估没有意义。

（三）商服小宗地临街深度及宽深比修正系数表

1、临街深度

附表2-13 文成县商服用地小宗地临街深度修正系数表

临街深度（米）	3～5	5～7	7～9	9～11	11～13	13～15	15～17	17～19	＞19
修正系数	1.51	1.35	1.20	1.10	1.00	0.91	0.84	0.80	0.77

注：具体修正时，可在深度对应的修正系数基础上，根据不同深度值作适当微调。

2、宽深比修正

附表2-14 文成县商服用地小宗地宽深比率修正系数表

宽深比率	＜0.2	0.2～0.3	0.3～0.4	0.4～0.5
修正系数	0.90	0.95	1.0	1.05
宽深比率	0.5～0.6	0.6～0.8	0.8～1.0	＞1.0
修正系数	1.10	1.18	1.25	1.30

附表 2-15 文成县公共管理与公共服务用地土地利用强度修正系数表

建筑密度 容积率	≤30%	40%	50%	60%	70%	80%	100%
≤1.0	0.941	0.946	0.951	0.956	0.961	0.966	0.976
1.5	0.990	0.995	1.000	1.005	1.010	1.015	1.024
2.0	1.039	1.044	1.049	1.054	1.059	1.063	1.073
2.5	1.137	1.141	1.146	1.151	1.156	1.161	1.171
3.0	1.234	1.239	1.244	1.249	1.254	1.259	1.268
4.0	1.332	1.337	1.341	1.346	1.351	1.356	1.366
5.0	1.429	1.434	1.439	1.444	1.449	1.454	1.463

附表 2-16 文成县商服用地细分用途基准地价适用范围表

用地类型	细分用途说明	二级类(编码)	适用范围	城市用地用途分类对照	空间规划调查分类对照
商服用地	零售商业用地	零售商业用地(0501)	主要以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场加油站、加气、充换电站等用地。**若不可分割销售，可根据对应的细分用途基准地价下浮 30%（除市场加油站、加气、充换电站等用地）。**	零售商业用地（B11)	零售商业用地（090101)
	批发市场用地	批发市场用地(0502)	以批发功能为主的市场用地，如农贸市场、小商品市场、工业品市场、大型超市等。**若不可分割销售，可根据对应的细分用途基准地价下浮 30%。**	批发市场用地(B12)	批发市场用地(090102)
	餐饮用地	餐饮用地(0503)	饭店、餐厅、酒吧等用地。**若不可分割销售，可根据对应的细分用途基准地价下浮 30%。**	餐饮业用地（B13)	餐饮业用地（090103)
	旅馆用地	旅馆用地(0504)	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地。**若不可分割销售，可根据对应的细分用途基准地价下浮 30%。**	旅馆用地（B14)	旅馆用地（090104)
	商务金融用地	商务金融用地(0505)	指商务金融用地，以及经营性的办公场所有地。包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区外独立的办公场所；信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地。**若不可分割销售，可根据对应的细分用途基准地价下浮 30%。**	商务用地(B2)	商务用地(0902)
	娱乐用地	娱乐用地(0506)	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于 65%的大型游乐等设施用地。**若不可分割销售，可根据对应的细分用途基准地价下浮 30%。**	娱乐用地(B31)	娱乐用地(090301)
	其它商服用地	其它商服用地(0507)	指零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐用地以外的其他商业、服务业用地。包括洗车厂、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、赛马场、高尔夫球场、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用产品修理网店、物流营业网点，及居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地。	商业服务业设施用地(B)	其他商业服务用地(0904)
备注	**以上国有商服用地和集体商服用地均适用此范围表。**				

三、大岔镇商服用地修正系数表及其因素指标说明表一览

（一）大岔镇商服路线价修正系数表

附表3-1-1　大岔镇商服路线价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
微观区位因素	宗地在区段中位置	1.06	1.03	1.0	0.97	0.94
	周围土地利用状况	1.04	1.02	1.0	0.98	0.96
	宗地临路状况	1.08	1.04	1.0	0.96	0.92
	宗地基础设施保证度	—	—	1.0	0.95	0.90
宗地条件	宗地形状	—	—	1.0	0.98	0.96
	面积适宜度	—	—	1.0	0.98	0.96
	地质承载力	—	—	1.0	0.99	0.98
	地形地势	1.02	—	1.0	—	0.98
	土地利用强度	详见附表 2-1。				
	临街深度	详见附表 2-13。				
	宽深比	详见附表 2-14。				
	街角地	根据旁街路线价乘以临街宽、深度及面积比例单独加价。				
	土地开发成熟度	—	—	1.0	0.97	0.94
特殊因素		由估价人员根据实际情况具体确定				
他项因素		详见附表 1 中各表				

注：商服路线价适用于小宗地评估。

附表3-1-2　大岔镇商服路线价修正因素指标说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
微观区位因素	宗地在区段中位置	位于区段最繁华处	位于区段较繁华处，人流量较多	位于区段一般位置，人流量相对一般	位于区段较偏处，人流量较少处	位于区段偏僻处，人流量相对较少
	周围土地利用状况	周围以商业、金融等公服设施为主，店铺多	周围以商业办公设施为主，店铺较多	周围以商住混合区为主，店铺相对一般	周围以住宅用地为主，店铺较少	周围多为住宅用地，几乎无店铺
	宗地临路状况	两面临商业路线段街道	一面临商业路线段街道，一面临支路	一面临商业路线段街道	临支路	通过小路连接支路
	宗地基础设施保证度	—	—	基本保证	相对区片一般水平减少5%	相对区片一般水平减少10%
宗地条件	宗地形状	—	—	形状规则	较不规则，三角形等	不规则，不可利用棱角多
	面积适宜度	—	—	面积适宜土地利用	面积偏大或偏小	面积过大或过小
	地质承载力	—	—	区域正常水平，无须处理	对宗地略有影响	对宗地有较大影响
	地形地势	平坦，不易积水	—	略有坡度或略高于路面	—	坡度较大或低洼地
	土地利用强度	详见附表2-1。				
	临街深度	详见附表2-13。				
	宽深比	详见附表2-14。				
	街角地	根据旁街路线价乘以临街宽、深度及面积比例单独加价。				
	土地开发成熟度	—	—	开发成熟在利用	已平整待建设	未平整待开发
特殊因素		由估价人员根据实际情况具体确定				
他项因素		详见附表1中各表				

注：商服路线价适用于小宗地评估。

（二）大岔镇商服级别价修正系数表

附表3-2-1 大岔镇商服级别价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域距镇商服中心距离	0.02	0.01	0	－0.01	－0.02
	区域内部商业繁华度	0.04	0.02	0	－0.02	－0.04
	区域主干道等级	0.02	—	0	—	－0.02
	区域人流状况	0.03	0.015	0	－0.015	－0.03
	区域基础设施完善度	—	—	0	－0.01	－0.02
	区域公服设施状况	0.02	—	0	－0.01	－0.02
	区域规划方向	0.02	—	0	—	－0.02
	区域环境质量	0.01	0.005	0	－0.005	－0.01
微观区位因素	宗地在区域中位置	1.03	1.015	1.0	0.985	0.97
	周围土地利用状况	1.02	—	1.0	—	0.98
	宗地临路条件	1.05	—	1.0	—	0.95
	宗地基础设施保证度	—	—	1.0	0.97	0.94
宗地条件	宗地形状	—	—	1.0	0.99	0.98
	面积适宜度	—	—	1.0	0.995	0.99
	地质承压力	—	—	1.0	0.99	0.98
	地形地势	1.02	—	1.0	—	0.98
	土地利用强度	详见附表 2-2。				
	临街宽度	1.02	1.01	1.0	0.99	0.98
	临街深度	1.04	1.02	1.0	0.98	0.96
	土地开发成熟度	1.04	—	1.0	—	0.96
特殊因素		由估价人员根据实际情况具体确定				
他项因素		详见附表 1 中各表				

附表3-2-2 大岔镇商服级别价修正因素指标说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域距镇商服中心距离	本级中最靠近中心处	本级中较接近中心处	本级相对中部位置	本级中距中心较远	本级中相对最边缘
	区域内部商业繁华度	区内有较明显商业街，店铺多	区域靠近商服中心，店铺较多	区域有一些店铺，繁华度一般	距商服中心较远，繁华度较低	距商服中心远,无店铺，繁华度低
	区域主干道等级	多条主干道	—	主干道（相对基准地价）一条	—	小区道路及支路
	区域人流状况	人流量相对本级其他地区大	相对较大	相对一般	相对较少	相对小
	区域基础设施完善度	—	—	区域达市政五通	市政四通+自然排污	市政三通
	区域公服设施状况	区内金融、通讯、邮电、文、体、住宿齐全	—	有部分设施，较齐全	无设施，距离较近	无设施且距离远
	区域规划方向	区域规划为商业区	—	区域规划为商住混合区	—	区域规划以非商业为主
	区域环境质量	空气质量好，无污染	较好	一般	较差	相对差
微观区位因素	宗地在区域中位置	位于区域繁华中心或人流量最大处	较繁华，人流量较多处	区域一般位置，人流一般	较偏处，人流较少	偏僻处，人流少
	周围土地利用状况	商业用地为主	—	商住混和用地	—	比较分散的住宅用地
	宗地临路条件	临区域主干道	—	临次干道	—	临支路或通过小路连支路
	宗地基础设施保证度	—	—	基本保证	相对级别内保证度减少5%	相对级别内保证度减少10%
宗地条件	宗地形状	—	—	矩形	较规则多边形	不规则，不可利用较角多
	面积适宜度	—	—	适宜利用	面积偏大或偏小	面积过大或过小
	地质承压力	—	—	区域正常水平，无须处理	对宗地略有影响	对宗地有较大影响
	地形地势	平坦、不易积水	—	略有坡度或高于路面	—	坡度大或低洼地
	土地利用强度	详见附表 2-2。				
	临街宽度	≥20 米	20—15 米	15—10 米	5—10 米	5 米以下
	临街深度	15 米以下	15—25 米	25—30 米	30—40 米	40 米以上
	土地开发成熟度（大宗地）	开发成熟在利用	—	已平整待建设	—	未开发平整
特殊因素		由估价人员根据实际情况具体确定				
他项因素		详见附表 1 中各表				

四、大岔镇住宅用地修正系数及其因素指标说明一览

（一）大岔镇住宅区片价修正系数表

附表 4-1-1　大岔镇住宅区片价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
微观区位因素	宗地在区片中位置	1.03	1.015	1.0	0.985	0.97
	周围土地利用状况	1.05	—	1.0	—	0.95
	宗地临路状况	1.02	—	1.0	—	0.98
	宗地基础设施保证度	—	—	1.0	0.96	0.92
	宗地接近文教设施程度	1.04	1.02	1.0	0.98	0.96
宗地条件	宗地形状	—	—	1.0	0.99	0.98
	面积适宜度	—	—	1.0	0.99	0.98
	朝向	1.04	—	1.0	0.98	0.96
	绿化状况	1.02	1.01	1.0	0.99	0.98
	地质承压力	—	—	1.0	0.98	0.96
	地形地势	—	—	1.0	0.99	0.98
	土地利用强度	详见附表 2-3；附表 2-4。				
	土地开发成熟度	—	—	1.0	0.96	0.92
特殊因素		由估价人员根据实际情况具体确定				
他项因素		详见附表 1 中各表				

注：住宅区片价适用于小宗地，房地通天价参照住宅区片价修正。

附表 4-1-2　大岔镇住宅区片价修正因素指标说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
微观区位因素	宗地在区片中位置	区片中最靠近商服中心位置	较靠近中心位置	区内一般地段	区内较偏位置	区内远离中心位置
	周围土地利用状况	商业用地居多，商住混合	—	住宅用地为主	—	工业用地、空地
	宗地临路状况	临主干道	—	临小区道路或次干道	—	临支路
	宗地基础设施保证度	—	—	基本保证	相对区片内保证度减少 10%	相对区片内保证度减少 20%
	接近文教卫设施程度	相对最靠近处	相对较靠近处	一般位置	相对较远离处	相对远处
宗地条件	宗地形状	—	—	形状规则	较不规则，三角形	不规则，不可利用棱角多
	面积适宜度	—	—	适宜利用	面积偏大或偏小	面积过大或过小
	朝向	朝南	—	朝东	朝西	朝北
	绿化状况	绿化率比平均水平高 15%以上	绿化率比平均水平高 10%	绿化率在区片平均水平	绿化率比平均水平低 10%	绿化率比平均水平低 15%以上
	地质承压力	—	—	区片正常水平，无须处理	对宗地略有影响	对宗地影响较大
	地形地势	—	—	平坦	略有坡度或高于路	坡度较大或洼地
	土地利用强度	详见附表 2-3；附表 2-4。				
	土地开发成熟度	—	—	开发成熟在利用	已平整待建设	未平整开发
特殊因素		由估价人员根据实际情况具体确定				
他项因素		详见附表 1 中各表				

注：住宅区片价适用于小宗地，房地通天价参照住宅区片价修正。

（二）大岔镇住宅用地级别价修正系数表

附表 4-2-1　大岔镇住宅用地级别价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域距商服中心距离	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
	区域距车站距离	0.01	0.005	0	-0.005	-0.01
	区域主干道等级	0.02	—	0	—	-0.02
	区域基础设施完善度	0.01	—	0	—	-0.01
	区域文教卫设施完善度	0.01	—	0	-0.005	-0.01
	区域距农贸市场距离	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
	区域规划方向	0.01	0.005	0	-0.005	-0.01
	区域环境质量	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
微观区位因素	宗地在级别中位置	1.02	1.01	1.0	0.99	0.98
	周围土地利用状况	1.04	—	1.0	—	0.96
	宗地临路状况	1.02	—	1.0	—	0.98
	基础设施保证度	—	—	1.0	0.96	0.92
	接近文教卫设施程度	1.03	1.015	1.0	0.985	0.97
宗地条件	宗地形状	—	—	1.0	0.99	0.98
	朝向	1.04	—	1.0	0.98	0.96
	绿化状况	1.02	1.01	1.0	0.99	0.98
	宗地面积适宜度	—	—	1.0	0.99	0.98
	地质承压力	—	—	1.0	0.98	0.96
	地形地势	—	—	1.0	0.99	0.98
	土地利用强度	详见附表 2-5。				
	土地开发成熟度	1.04	—	1.0	—	0.96
特殊因素		由估价人员根据实际情况具体确定				
他项因素		详见附表 1 中各表				

附表 4-2-2　大岔镇住宅用地级别价修正因素指标说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域距商服中心距离	本级中最靠近靠近商服中心	本级中接近商服中心处	处于本级相对中间距离	本级中距商服中心较远处	本级中相对最远处
	区域距车站距离	本级中距车站距最近区域	本级中距车站较近区域	本级中距车站相对一般位置	本级中距车站较远区域	本级中距车站最远处
	区域主干道等级	城市主干道	—	城市次干道	—	小区内部道路或支路
	区域基础设施完善度	—	—	市政五通	市政四通+自然排污	市政三通
	区域文教卫设施完善度	区内设施齐全	—	区内有部分设施	区内无设施，距离较近	区内无设施，距离远
	区域距农贸市场距离	本级中相对最近处	本级中相对较近处	本级中相对一般位置	本级中相对较远处	本级中相对最远处
	区域规划方向	区域规划以商住混和用地	—	区域规划以住宅为主	—	区域规划以非住宅为主
	区域环境质量	环境优美，空气清新	较好	一般	较差	有较多污染
微观区位因素	宗地在级别中位置	商服中心位置	较靠近中心位置	级别内一般地段	级别内较偏位置	远离中心位置
	周围土地利用状况	成片住宅及商业用地	—	多为成片住宅	—	比较分散的住宅用地
	宗地临路状况	临区域主干道	—	临小区道路或次干道	—	临小路或支路
	宗地基础设施保证度	—	—	基本保证	相对级别内保证度减少 5%	相对级别内保证度减少 10%
	接近文教卫设施程度	相对最靠近处	较近处	一般位置	较远处	远离处
宗地条件	宗地形状	—	—	矩形	较规则多边形	不规则，不可利用棱角多
	朝向	朝南	—	朝东	朝西	朝北
	绿化状况	绿化率比平均水平高 15%以上	绿化率比平均水平高 10%	绿化率在区片平均水平	绿化率比平均水平低 10%	绿化率比平均水平低 15%以上
	面积适宜度	—	—	适宜利用	面积偏大或偏小	面积过大或过小
	地质承压力	—	—	正常水平，无须处理	对宗地略有影响	对宗地影响较大
	地形地势	—	—	平坦	略有坡度或高于路面	坡度大或低洼地
	土地利用强度	详见附表 2-5。				
	土地开发成熟度	开发成熟在利用	—	已平整待建设	—	未开发平整
特殊因素		由估价人员根据实际情况具体确定				
他项因素		详见附表 1 中各表				

五、大岔镇工业用地修正系数表及其因素指标说明一览

（一）大岔镇工业用地修正系数及其因素指标说明表

附表 5-1-1　大岔镇工业用地级别价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在级别中位置	0.015	—	0	—	-0.015
	区域道路通达度	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
	区域基础设施完善度	—	—	0	-0.01	-0.02
	区域工业集聚条件	0.01	—	0	—	-0.01
	区域规划方向	0.02	—	0	—	-0.01
	区域环境质量	0.01	0.005	0	-0.005	-0.01
微观区位因素	宗地临路条件	1.03	—	1.0	—	0.97
	与周围用地协作关系	1.03	1.015	1.0	0.985	0.97
	宗地供电保证度	—	—	1.0	0.97	0.94
	宗地供水保证度	—	—	1.0	0.97	0.94
宗地条件	宗地工业职能	1.06	1.03	1.0	0.97	0.94
	宗地形状	—	—	1.0	0.99	0.98
	面积适宜度	—	—	1.0	0.995	0.99
	地质承载力	—	—	1.0	0.99	0.98
	地形地势	1.03	—	1.0	—	0.97
	土地利用强度	1.05	1.03	1.0	0.97	0.95
	土地开发成熟度	1.04	—	1.0	—	0.96
特殊因素		由估价人员根据实际情况具体确定				
他项因素		详见附表 1 中各表				

附表 5-1-2 大岔镇工业用地级别价修正因素指标说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在级别中位置	本级中部	—	本级中部周围一般区	—	较偏僻区或下一级边缘
	区域道路通达度	区内有县级主干道一条，可通多个方向	县级主干道一条且横穿区域绝大部分	有县级主干道一条在区域边缘经过	以区间交通道路为区域主干道	内无县级和区级干道，路网稀疏
	区域基础设施完善度	—	—	总体配套达市政五通	达市政四通+自然排污	市政三通
	区域工业集聚条件	为同一行业集聚区	—	有部分企业，互不相干	—	区内无工业企业
	区域规划方向	区域规划以商业为主	—	区域规划住宅为主，有工业用地	—	区域规划有少数工业用地
	区域环境质量	级别内相对好	相对较好	一般	相对较差	相对差
微观区位因素	宗地临路条件	紧临区域主干道	—	紧临区域次干道	—	临小路或专用道路
	与周围用地协作关系	紧密协作，不可或缺	协作性较强	协作性一般，互不相干	略有抵触或有竞争	容易产生相互干扰现象
	宗地供电保证度	—	—	基本保证	相对区域保证度低 5%	相对区域保证度低 10%
	宗地供水保证度	—	—	基本保证	相对区域保证度低 5%	相对区域保证度低 10%
宗地条件	宗地工业职能	企业管理、销售中心，兼有部分营销门面	集管理、生活区、生产为一体的综合厂区或库房	以生产为主，兼有厂前区和库房的厂区	纯生产性厂区	为生产配套的配套区
	宗地形状	—	—	矩形	较规则多边形	边角地多的不规则土地
	面积适宜度	—	—	适宜利用	偏大或偏小	过大或过小
	地质承载力	—	—	基本不影响，无须处理	略有影响	影响较大
	地形地势	平坦无积水	—	略有坡度或于路面	—	坡度过大或洼地
	土地利用强度	容积率 1.5 以上，有效利用率 90%以上	容积率 1.2 左右，有效利用率 80%以上	容积率 0.8—1.0，有效利用率 70%以上	容积率 0.5—0.8，有效利用率 60%以上	容积率 0.5 以下，有效利用率不足 60%
	土地开发成熟度	开发成熟在利用	—	已平整待建设	—	未平整开发
特殊因素		由估价人员根据实际情况具体确定				
他项因素		详见附表 1 中各表				

六、建制镇商服用地修正系数表及其因素指标说明表一览

（一）建制镇商服路线价修正系数表

附表 6-1-1　建制镇商服路线价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
微观区位因素	宗地在区段中位置	1.06	1.03	1.0	0.97	0.94
	周围土地利用状况	1.02	—	1.0	0.99	0.98
	宗地临路状况	1.08	1.04	1.0	0.96	0.92
	宗地基础设施保证度	—	—	1.0	0.98	0.94
宗地条件	宗地形状	—	—	1.0	0.99	0.98
	面积适宜度	—	—	1.0	0.99	0.98
	地质承载力	—	—	1.0	0.99	0.98
	地形地势	—	—	1.0	0.99	0.98
	土地利用强度	详见附表 2-1。				
	临街深度	详见附表 2-13。				
	宽深比	详见附表 2-14。				
	街角地	根据旁街路线价乘以临街宽、深度及面积比例单独加价。				
	土地开发成熟度	—	—	1.0	0.96	0.92
特殊因素		由估价人员根据实际情况具体确定				
他项因素		详见附表 1 中各表				

注：商服路线价适用于小宗地。

附表 6-1-2　建制镇商服路线价修正因素指标说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
微观区位因素	宗地在区段中位置	位于区段中心或人流量最大处	位于区段较繁华，人流量较多处	位于区段一般位置，人流量相对一般	位于区段较偏，人流量较少处	位于区片人流量相对较少，偏僻处
	周围土地利用状况	周围以商业公服设施为主，店铺多	—	周围以住宅用地为主，有较多店铺	周围以住宅用地为主，几乎无店铺	周围多为空地，无店铺
	宗地临路状况	两面临干道（相对基准地价）	一面临干道，一面临支路	一面临主干道	临支路	通过小路连接支路
	宗地基础设施保证度	—	—	基本保证	相对区片内保证度减少 10%	相对区片一般水平减少 20%
宗地条件	宗地形状	—	—	形状规则	较不规则，凸三角形等	不规则，不可利用棱角多
	面积适宜度	—	—	面积适宜土地利用	面积偏大或偏小	面积过大或过小
	地质承载力	—	—	区域正常水平，无须处理	对宗地略有影响	对宗地有较大影响
	地形地势	—	—	平坦，不易积水	略有坡度或略高于路面	坡度较大或低洼地
	土地利用强度	详见附表 2-1。				
	临街深度	详见附表 2-13。				
	宽深比	详见附表 2-14。				
	街角地	根据旁街路线价乘以临街宽、深度及面积比例单独加价。				
	土地开发成熟度	—	—	开发成熟在利用	已平整待建设	未平整待开发
特殊因素		由估价人员根据实际情况具体确定				
他项因素		详见附表 1 中各表				

注：商业路线价适用于小宗地。

（二）建制镇商服级别价修正系数表

附表 6-2-1　建制镇商服级别价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域距镇商服中心距离	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
	区域内部商业繁华度	0.02	—	0	—	-0.02
	区域主干道等级	0.02	—	0	—	-0.02
	区域人流状况	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
	区域基础设施完善度	—	—	0	-0.005	-0.01
	区域公服设施状况	0.01	0.005	0	-0.005	-0.01
	区域规划方向	0.02	—	0	—	-0.02
	区域环境质量	0.01	0.005	0	-0.005	-0.01
微观区位因素	宗地在区域中位置	1.02	1.01	1.0	0.99	0.98
	周围土地利用状况	1.02	—	1.0	—	0.98
	宗地临路条件	1.04	—	1.0	—	0.96
	宗地基础设施保证度	—	—	1.0	0.97	0.94
宗地条件	宗地形状	—	—	1.0	0.99	0.98
	面积适宜度	—	—	1.0	0.995	0.99
	地质承压力	—	—	1.0	0.99	0.98
	地形地势	—	—	1.0	0.99	0.98
	土地利用强度	详见附表 2-2。				
	临街宽度	1.02	1.01	1.0	0.99	0.98
	临街深度	1.04	1.02	1.0	0.98	0.96
	土地开发成熟度	1.05	—	1.0	—	0.95
特殊因素		由估价人员根据实际情况具体确定				
他项因素		详见附表 1 中各表				

附表 6-2-2　建制镇商服级别价修正因素指标说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域距镇商服中心距离	本级中最靠近中心处	级中较接近中心处	本级相对中部位置	本级中距中心较远	本级中相对最边缘
	区域内部商业繁华度	区域靠近商服中心，店铺较多	—	区域为均质区域，有店铺，繁华度一般	—	距商服中心较远，无店铺，繁华度低
	区域主干道等级	主干道	—	次干道	—	小路及支路
	区域人流状况	区域人流量相对本级其他地区大	相对较大	相对一般	相对较少	相对小
	区域基础设施完善度	—	—	达市政五通	市政四通+自然排污	市政三通
	区域公服设施状况	设施齐全	有部分设施，较齐全	无设施，但距离较近	无设施，距离较远	无设施且距离远
	区域规划方向	规划为商业区	—	规划为一般商住区	—	规划以住宅为主
	区域环境质量	相对好	较好	一般	较差	相对差
微观区位因素	宗地在区域中位置	位于区域中心或人流量最大处	区域较繁华，人流量较多处	区域一般位置，人流一般	区域较偏处，人流较少	区域偏僻处，人流少
	周围土地利用状况	商业为主	—	商住混合用地	—	住宅为主
	宗地临路条件	临主干道	—	临次干道	—	临支路或通过小路连支路
	宗地基础设施保证度	—	—	基本保证	相对区域内保证度减少 10%	相对区域内保证度减少 20%
宗地条件	宗地形状	—	—	形状规则	较不规则，三角形	不规则，不可利用较角多
	面积适宜度	—	—	适宜利用	面积偏大或偏小	面积过大或过小
	地质承压力	—	—	区域正常水平，无须处理	对宗地略有影响	对宗地有较大影响
	地形地势	—	—	平坦、不易积水	略有坡度或高于路面	坡度大或低洼地
	土地利用强度	详见附表 2-2。				
	临街宽度	≥20 米	20－15 米	15－10 米	5－10 米	5 米以下
	临街深度	15 米以下	15－25 米	25－30 米	30－40 米	40 米以下
	土地开发成熟度	开发成熟在利用	—	已平整待建设	—	未开发平整
特殊因素		由估价人员根据实际情况具体确定				
他项因素		详见附表 1 中各表				

七、建制镇住宅用地修正系数及其因素指标说明一览

（一）建制镇住宅区片价修正系数表

附表 7-1-1　建制镇住宅区片价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
微观区位因素	宗地在区片中位置	1.02	1.01	1.0	0.99	0.98
	周围土地利用状况	1.03	—	1.0	—	0.97
	宗地临路状况	1.02	—	1.0	—	0.98
	宗地基础设施保证度	—	—	1.0	0.96	0.92
	宗地接近文教设施程度	1.03	1.02	1.0	0.98	0.97
宗地条件	宗地形状	—	—	1.0	0.99	0.98
	面积适宜度	—	—	1.0	0.99	0.98
	朝向	1.04	—	1.0	0.98	0.96
	绿化状况	1.02	1.01	1.0	0.99	0.98
	地质承压力	—	—	1.0	0.98	0.96
	地形地势	—	—	1.0	0.99	0.97
	土地利用强度	详见附表 2-3；附表 2-4。				
	土地开发成熟度	—	—	1.0	0.95	0.90
特殊因素		由估价人员根据实际情况具体确定				
他项因素		详见附表 1 中各表				

注：住宅区片价适用于小宗地，房地通天价参照住宅区片价修正。

附表 7-1-2　建制镇住宅区片价修正因素指标说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
微观区位因素	宗地在区片中位置	区片中心位置	较靠近中心位置	区内一般地段	区内较偏位置	区内远离中心位置
	周围土地利用状况	商住混合	—	住宅用地为主	—	工业用地、空地
	宗地临路状况	临主干道	—	临小区道路或次干道	—	临支路
	宗地基础设施保证度	—	—	基本保证	相对区片内保证度减少 10%	相对区片内保证度减少 20%
	接近文教卫设施程度	相对最靠近处	相对较靠近处	一般位置	相对较远离处	相对远处
宗地条件	宗地形状	—	—	形状规则	较不规则，三角形	不规则，不可利用棱角多
	面积适宜度	—	—	适宜利用	面积偏大或偏小	面积过大或过小
	朝向	朝南	—	朝东	朝西	朝北
	绿化状况	绿化率比平均水平高 15%以上	绿化率比平均水平高 10%	绿化率在区片平均水平	绿化率比平均水平低 10%	绿化率比平均水平低 15%以上
	地质承压力	—	—	区片正常水平，无须处理	对宗地略有影响	对宗地影响较大
	地形地势	—	—	平坦	略有坡度或高于路	坡度较大或洼地
	土地利用强度	详见附表 2-3；附表 2-4。				
	土地开发成熟度	—	—	开发成熟在利用	已平整待建设	未平整开发
特殊因素		由估价人员根据实际情况具体确定				
他项因素		详见附表 1 中各表				

注：住宅区片价适用于小宗地，房地通天价参照住宅区片价修正。

（二）建制镇住宅用地级别价修正系数表

附表 7-2-1　建制镇住宅用地级别价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域距商服中心距离	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
	区域距车站距离	0.01	0.005	0	-0.005	-0.01
	区域主干道等级	0.01	—	0	—	-0.01
	区域基础设施完善度	—	—	0	-0.005	-0.01
	区域文教卫设施完善度	0.01	—	0	—	-0.01
	区域距农贸市场距离	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
	区域规划方向	0.01	—	0	—	-0.01
	区域环境质量	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
微观区位因素	宗地在区域中位置	1.02	1.01	1.0	0.99	0.98
	周围土地利用状况	1.02	—	1.0	—	0.98
	宗地临路状况	1.01	—	1.0	—	0.99
	基础设施保证度	—	—	1.0	0.96	0.92
	接近文教卫设施程度	1.02	1.01	1.0	0.99	0.98
宗地条件	宗地形状	—	—	1.0	0.99	0.98
	朝向	1.04	—	1.0	0.98	0.96
	绿化状况	1.02	1.01	1.0	0.99	0.98
	宗地面积适宜度	—	—	1.0	0.99	0.98
	地质承压力	—	—	1.0	0.98	0.96
	地形地势	—	—	1.0	0.99	0.98
	土地利用强度	详见附表 2-5。				
	土地开发成熟度	1.05	—	1.0	—	0.95
特殊因素		由估价人员根据实际情况具体确定				
他项因素		详见附表 1 中各表				

附表 7-2-2　建制镇住宅用地级别价修正因素指标说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域距商服中心距离	本级中最靠近商服中心处	本级中接近商服中心处	处于本级相对中间距离	本级中距商服中心较远处	本级中相对最远处
	区域距车站距离	本级中距车站最近区域	本级中距车站较近区域	本级中距车站相对一般位置	本级中距车站较远区域	本级中距车站最远处
	区域主干道等级	城区主干道	—	城区次干道	—	区级道路及支路
	区域基础设施完善度	—	—	达市政五通	市政四通+自然排污	市政三通
	区域文教卫设施完善度	区内有设施	—	区内无设施，距离近	—	区内无设施，距离远
	区域距农贸市场距离	本级中相对最近处	本级中相对较近处	本级中相对一般位置	本级中相对较远处	本级中相对最远处
	区域规划方向	区域规划为成片商住区	—	区域规划以商住为主	—	区域规划以非住宅为主
	区域环境质量	相对好	较好	一般	较差	相对差
微观区位因素	宗地在区域中位置	区域商服中心位置	较靠近中心位置	区内一般地段	区内较偏位置	区域远离中心位置
	周围土地利用状况	多为成片商住用地	—	住宅用地为主	—	部分住宅用地，部分居民点
	宗地临路状况	临主干道	—	临小区道路或次干道	—	临小路或支路
	宗地基础设施保证度	—	—	基本保证	相对区域内保证度减少 10%	相对区域内保证度减少 20%
	接近文教卫设施程度	相对最靠近处	较近处	一般位置	较远处	远离处
宗地条件	宗地形状	—	—	形状多规则	较规则多边形	不规则，不可利用棱角多
	朝向	朝南	—	朝东	朝西	朝北
	绿化状况	绿化率比平均水平高 15%以上	绿化率比平均水平高 10%	绿化率在区片平均水平	绿化率比平均水平低 10%	绿化率比平均水平低 15%以上
	面积适宜度	—	—	适宜利用	面积偏大或偏小	面积过大或过小
	地质承压力	—	—	正常水平，无须处理	对宗地略有影响	对宗地影响较大
	地形地势	—	—	平坦	略有坡度或高于路面	坡度大或低洼地
	土地利用强度	详见附表 2-5。				
	土地开发成熟度	开发成熟在利用	—	已平整待建设	—	未开发平整
特殊因素		由估价人员根据实际情况具体确定				
他项因素		详见附表 1 中各表				

八、建制镇工业用地修正系数表及其因素指标说明一览

附表 8-1-1　建制镇工业用地级别价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在级别中位置	0.01	—	0	—	-0.01
	区域道路通达度	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
	区域基础设施完善度	—	—	0	-0.01	-0.02
	区域工业集聚条件	0.01	—	0	—	-0.01
	区域规划方向	0.01	—	0	—	-0.01
	区域环境质量	0.01	0.005	0	-0.005	-0.01
微观区位因素	宗地临路条件	1.03	—	1.0	—	0.97
	与周围用地协作关系	1.03	1.015	1.0	0.985	0.97
	宗地供电保证度	—	—	1.0	0.97	0.94
	宗地供水保证度	—	—	1.0	0.97	0.94
宗地条件	宗地工业职能	1.06	1.03	1.0	0.97	0.94
	宗地形状	—	—	1.0	0.99	0.98
	面积适宜度	—	—	1.0	0.995	0.99
	地质承载力	—	—	1.0	0.99	0.98
	地形地势	1.02	—	1.0	—	0.98
	土地利用强度	1.05	1.03	1.0	0.97	0.95
	土地开发成熟度	1.05	—	1.0	—	0.95
特殊因素		由估价人员根据实际情况具体确定				
他项因素		详见附表 1 中各表				

附表 8-1-2　建制镇工业用地级别价修正因素指标说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在级别中位置	本级中心	—	本级中心周围一般区域	—	偏僻区或下一级边缘
	区域道路通达度	区内有县级主干道一条，可通多个方向	县级主干道一条且穿区域绝大部分	有县级主干道一条在区域边缘经过	以区间交通道路为区域主干道	内无县级和区级干道，路网稀疏
	区域基础设施完善度	—	—	达市政五通	市政四通+自然排污	市政三通
	区域工业集聚条件	区域有较多企业、办公、行政用地	—	有少量企业、办公用地	—	无企业、办公用地
	区域规划方向	区域规划以住宅为主	—	区域规划工业用地为主	—	区域规划有少数工业用地
	区域环境质量	级别内相对好	相对较好	一般	相对较差	相对差
微观区位因素	宗地临路条件	紧临区域主干道	—	紧临区域次干道	—	临小路或专用道路
	与周围用地协作关系	紧密协作，不可或缺	协作性较强	协作性一般，互不相干	略有抵触或有竞争	容易产生相互干扰现象
	宗地供电保证度	—	—	基本保证	相对区域保证度低 10%	相对区域保证度低 20%
	宗地供水保证度	—	—	基本保证	相对区域保证度低 10%	相对区域保证度低 20%
宗地条件	宗地工业职能	企业管理、销售中心，兼有部分营销门面	集管理、生活区、生产为一体的综合厂区或库房	以生产为主，兼有厂前区和库房的厂区	纯生产性厂区	为生产配套的配套区
	宗地形状	—	—	规则多边形	较规则多边形	边角地多的不规则土地
	面积适宜度	—	—	适宜利用	偏大或偏小	过大或过小
	地质承载力	—	—	基本不影响，无须处理	略有影响	影响较大
	地形地势	平坦无积水	—	略有坡度或于路面	—	坡度过大或洼地
	土地利用强度	容积率 1.5 以上，有效利用率 90%以上	容积率 1.2 左右，有效利用率 80%以上	容积率 0.8－1.0，有效利用率 70%以上	容积率 0.5－0.8，有效利用率 60%以上	容积率 0.5 以下，有效利用率不足 60%
	土地开发成熟度	开发成熟在利用	—	已平整待建设	—	未平整开发
特殊因素		由估价人员根据实际情况具体确定				
他项因素		详见附表 1 中各表				

九、其余乡商服用地修正系数及其因素指标说明表

附表 9-1　其余乡商服用地修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域距乡中心距离	0.03	0.015	0	-0.015	-0.03
	区域内部商业繁华度	0.03	—	0	—	-0.03
	区域主干道等级	0.02	—	0	—	-0.02
	区域人流状况	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
	区域基础设施完善度	—	—	0	-0.01	-0.02
	区域公服设施状况	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
	区域环境质量	0.01	0.005	0	-0.005	-0.01
微观区位因素	宗地在区域中位置	1.04	1.02	1.0	0.98	0.96
	周围土地利用状况	1.02	—	1.0	—	0.98
	宗地临路条件	1.04	1.02	1.0	0.98	0.96
	宗地基础设施保证度	—	—	1.0	0.98	0.96
宗地条件	宗地形状	—	—	1.0	0.99	0.98
	面积适宜度	—	—	1.0	0.995	0.99
	地质承压力	—	—	1.0	0.99	0.98
	地形地势	1. 02	—	1.0	—	0.98
	土地利用强度	详见附表 2-2。				
	临街宽度	1.02	1.01	1.0	0.99	0.98
	临街深度	1.04	1.02	1.0	0.98	0.96
	土地开发成熟度	1.06	—	1.0	—	0.94
特殊因素		由估价人员根据实际情况具体确定				
他项因素		详见附表 1 中各表				

附表 9-2 其余乡商服用地修正因素指标说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域距乡中心距离	乡中心区域	较靠近乡中心区域	乡区中部一般位置	距乡中心较远区域	乡郊相对最边缘区域
	区域内部商业繁华度	内有商服中心，店铺较多，繁华度较高	—	均质区域，有店铺，繁华度一般	—	无店铺，繁华度低
	区域主干道等级	乡区主干道	—	乡区次干道	—	区级道路
	区域人流状况	人流量相对大	相对较大	相对一般	相对较少	相对小
	区域基础设施完善度	—	—	市政五通	达市政四通+自然排污	市政三通
	区域公服设施状况	配套设施齐全	有部分小型设施，较齐全	无设施，但距离较近	无设施，距离较远	无设施且距离远
	区域环境质量	相对好	较好	一般	较差	相对差
微观区位因素	宗地在区域中位置	区域中心或人流量最大处	区域较繁华、人流量较多处	区域一般位置，人流一般	区域较偏处，人流较少	区域偏僻处，人流少
	周围土地利用状况	商住混合	—	住宅为主，部分商住混和	—	零星住宅，多为空地
	宗地临路条件	一面临区域主干道，一面临次干道	一面临区域主干道，一面临支路	一面临区域主干道	一面临区域次干道	临支路
	宗地基础设施保证度	—	—	基本保证	相对区域内保证度减少 10%	相对区域内保证度减少 20%
宗地条件	宗地形状	—	—	形状规则	较不规则，三角形	不规则，不可利用较角多
	面积适宜度	—	—	适宜利用	面积偏大或偏小	面积过大或过小
	地质承压力	—	—	区域正常水平，无须处理	对宗地略有影响	对宗地有较大影响
	地形地势	平坦、不易积水	—	略有坡度或高于路面	—	坡度大或低洼地
	土地利用强度	详见附表 2-2。				
	临街宽度	≥16 米	16－12 米	12－8 米	8－4 米	4 米以下
	临街深度	15 米以下	15－25 米	25－30 米	30－40 米	40 米以下
	土地开发成熟度	开发成熟在利用	—	已平整待建设	—	未开发平整
特殊因素		由估价人员根据实际情况具体确定				
他项因素		详见附表 1 中各表				

十、其余乡住宅用地修正系数及其因素指标说明表

附表 10-1　其余乡住宅用地修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域距乡中心距离	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
	区域距车站距离	0.01	0.005	0	-0.005	-0.01
	区域主干道等级	0.02	—	0	—	-0.02
	区域基础设施完善度	—	—	0	-0.005	-0.01
	区域文教卫设施完善度	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
	区域距农贸市场距离	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
	区域环境质量	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
微观区位因素	宗地在区域中位置	1.03	1.015	1.0	0.985	0.97
	周围土地利用状况	1.02	—	1.0	—	0.98
	宗地临路状况	1.02	—	1.0	—	0.98
	基础设施保证度	—	—	1.0	0.98	0.96
宗地条件	宗地形状	—	—	1.0	0.99	0.98
	朝向	1.04	—	1.0	0.97	0.96
	绿化状况	1.02	1.01	1.0	0.99	0.98
	宗地面积适宜度	—	—	1.0	0.99	0.98
	地质承压力	—	—	1.0	0.98	0.96
	地形地势	1.02	—	1.0	—	0.98
	土地利用强度	详见附表 2-5。				
	土地开发成熟度	1.06	—	1.0	—	0.94
特殊因素		由估价人员根据实际情况具体确定				
他项因素		详见附表 1 中各表				

附表 10-2　其余乡住宅用地修正因素指标说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域距乡中心距离	乡中心区	接近乡中心区	乡内相对中间距离	距乡中心较远区	乡中相对最远区
	区域距车站距离	距车站最近区域	距车站较近区域	距车站相对一般位置	距车站较远区域	距车站最远处
	区域主干道等级	乡级主干道	—	乡级次干道	—	区级道路及支路
	区域基础设施完善度	—	—	市政五通	达市政四通+自然排污	市政三通
	区域文教卫设施完善度	区内有设施	区内无设施，但距离较近	区内无设施，距离一般	区内无设施，距离较远	区内无设施，距离远
	区域距农贸市场距离	农贸市场附近	较近	距离一般	较远	非常远
	区域环境质量	相对好	较好	一般	较差	相对差
微观区位因素	宗地在区域中位置	区域中心或住宅集聚点位置	较靠近中心或住宅集聚点位置	区内一般地段	区内较偏位置	区域偏远位置
	周围土地利用状况	多为住宅	—	部分住宅用地，有空地	—	空地为主
	宗地临路状况	临区域主干道	—	临小区道路或次干道	—	临小路或支路
	宗地基础设施保证度	—	—	基本保证	相对区域内保证度减少 10%	相对区域内保证度减少 20%
宗地条件	宗地形状	—	—	形状多规则	较规则多边形或三角形	不规则，不可利用棱角多
	朝向	朝南	—	朝东	朝西	朝北
	绿化状况	绿化率比平均水平高 15%以上	绿化率比平均水平高 10%	绿化率在区片平均水平	绿化率比平均水平低 10%	绿化率比平均水平低 15%以上
	面积适宜度	—	—	适宜利用	面积偏大或偏小	面积过大或过小
	地质承压力	—	—	正常水平，无须处理	对宗地略有影响	对宗地影响较大
	地形地势	平坦	—	略有坡度或高于路面	—	坡度大或低洼地
	土地利用强度	详见附表 2-5。				
	土地开发成熟度	开发成熟在利用	—	已平整待建设	—	未开发平整
特殊因素		由估价人员根据实际情况具体确定				
他项因素		详见附表 1 中各表				

附表 10-3　其余乡住宅区片价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
微观区位因素	宗地在区片中位置	1.02	1.01	1.0	0.99	0.98
	周围土地利用状况	1.03	—	1.0	—	0.97
	宗地临路状况	1.02	—	1.0	—	0.98
	宗地基础设施保证度	—	—	1.0	0.96	0.92
	宗地接近文教设施程度	1.03	1.02	1.0	0.98	0.97
宗地条件	宗地形状	—	—	1.0	0.99	0.98
	面积适宜度	—	—	1.0	0.99	0.98
	朝向	1.04	—	1.0	0.98	0.96
	绿化状况	1.02	1.01	1.0	0.99	0.98
	地质承压力	—	—	1.0	0.98	0.96
	地形地势	—	—	1.0	0.99	0.97
	土地利用强度	详见附表 2-3；附表 2-4				
	土地开发成熟度	—	—	1.0	0.94	0.88
特殊因素		由估价人员根据实际情况具体确定				
他项因素		详见附表 1 中各表				

注：住宅区片价适用于小宗地，房地通天价参照住宅区片价修正。

附表 10-4　其余乡住宅区片价修正因素指标说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
微观区位因素	宗地在区片中位置	区片中心位置	较靠近中心位置	区内一般地段	区内较偏位置	区内远离中心位置
	周围土地利用状况	商住混合	—	住宅用地为主	—	工业用地、空地
	宗地临路状况	临主干道	—	临小区道路或次干道	—	临支路
	宗地基础设施保证度	—	—	基本保证	相对区片内保证度减少 10%	相对区片内保证度减少 20%
	接近文教卫设施程度	相对最靠近处	相对较靠近处	一般位置	相对较远离处	相对远处
宗地条件	宗地形状	—	—	形状规则	较不规则，三角形	不规则，不可利用棱角多
	面积适宜度	—	—	适宜利用	面积偏大或偏小	面积过大或过小
	朝向	朝南	—	朝东	朝西	朝北
	绿化状况	绿化率比平均水平高 15%以上	绿化率比平均水平高 10%	绿化率在区片平均水平	绿化率比平均水平低 10%	绿化率比平均水平低 15%以上
	地质承压力	—	—	区片正常水平，无须处理	对宗地略有影响	对宗地影响较大
	地形地势	—	—	平坦	略有坡度或高于路	坡度较大或洼地
	土地利用强度	详见附表 2-3；附表 2-4				
	土地开发成熟度	—	—	开发成熟在利用	已平整待建设	未平整开发
特殊因素		由估价人员根据实际情况具体确定				
他项因素		详见附表 1 中各表				

注：住宅区片价适用于小宗地，房地通天价参照住宅区片价修正。

十一、其余乡工业用地修正系数及其因素指标说明表

附表 11-1　其余乡工业用地级别地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在级别中位置	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
	区域道路通达度	0.02	—	0	—	-0.02
	区域基础设施完善度	—	—	0	-0.01	-0.02
	区域工业集聚条件	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
	区域规划方向	0.01	—	0	—	-0.01
	区域环境质量	0.01	0.005	0	-0.005	-0.01
微观区位因素	宗地临路条件	1.02	—	1.0	—	0.98
	与周围用地协作关系	1.02	1.01	1.0	0.99	0.98
	宗地供电保证度	—	—	1.0	0.99	0.98
	宗地供水保证度	—	—	1.0	0.99	0.98
宗地条件	宗地工业职能	1.04	1.02	1.0	0.98	0.96
	宗地形状	—	—	1.0	0.99	0.98
	面积适宜度	—	—	1.0	0.995	0.99
	地质承载力	—	—	1.0	0.99	0.98
	地形地势	1.02	—	1.0	—	0.98
	土地利用强度	1.05	1.03	1.0	0.97	0.95
	土地开发成熟度	1.06	—	1.0	—	0.94
特殊因素		由估价人员根据实际情况具体确定				
他项因素		详见附表 1 中各表				

附表 11-2　其余乡工业用地级别地价修正因素指标说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在级别中位置	乡中心区或工业区	接近乡中心区	乡一般区	较偏僻区	偏僻区
	区域道路通达度	乡级主干道一条且横穿区域绝大部分	—	区域主干道	—	内无干道，路网稀疏
	区域基础设施完善度	—	—	市政五通	达市政四通+自然排污	市政三通
	区域工业集聚条件	有类型相同或相近企业	—	有少量企业，互不相干	—	几乎无工业企业
	区域规划方向	区域规划为商住为主	—	区域规划以工业为主	—	区域无规划
	区域环境质量	相对好	相对较好	一般	相对较差	相对差
微观区位因素	宗地临路条件	紧临区域主要道路	—	紧临区域次要道路	—	临小路或专用路连接区域干道
	与周围用地协作关系	紧密协作，不可或缺	协作性较强	协作性一般，互不相干	略有抵触或有竞争	容易产生相互干扰现象
	宗地供电保证度	—	—	基本保证	相对区域保证度低 10%	相对区域保证度低 20%
	宗地供水保证度	—	—	基本保证	相对区域保证度低 10%	相对区域保证度低 20%
宗地条件	宗地工业职能	企业管理、销售中心，兼有部分营销门面	集管理、生活区、生产为一体的综合厂区或库房	以生产为主，兼有厂前区和库房的厂区	纯生产性厂区	为生产配套的生产配套区
	宗地形状	—	—	规则多边形	较规则多边形或三角形	边角地多的不规则土地
	面积适宜度	—	—	适宜利用	偏大或偏小	过大或过小
	地质承载力	—	—	基本不影响，无须处理	略有影响	影响较大
	地形地势	平坦无积水	—	略有坡度或于路面	—	坡度过大或洼地
	土地利用强度	容积率 1.5 以上，有效利用率 90%以上	容积率 1.2 左右，有效利用率 80%以上	容积率 0.8—1.0，有效利用率 70%以上	容积率 0.5—0.8，有效利用率 60%以上	容积率 0.5 以下，有效利用率不足 60%
	土地开发成熟度	开发成熟在利用	—	已平整待建设	—	未平整开发
特殊因素		由估价人员根据实际情况具体确定				
他项因素		详见附表 1 中各表				

十二、旅游风景区零售商业用地修正系数及其因素指标说明表

附表 12-1　旅游风景区零售商业用地修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
微观区位因素	宗地在区域中位置	1.03	1.015	1.0	0.985	0.97
	周围土地利用状况	1.02	—	1.0	—	0.98
	宗地临路条件	1.02	—	1.0	—	0.98
	宗地基础设施保证度	—	—	1.0	0.99	0.98
宗地条件	宗地形状	—	—	1.0	0.995	0.99
	面积适宜度	—	—	1.0	0.995	0.99
	地质承压力	1.02	—	1.0	—	0.98
	地形地势	1.025	—	1.0	—	0.975
	土地利用强度	详见附表 2-6。				
	临街宽度	1.02	1.01	1.0	0.99	0.98
	临街深度	1.02	1.01	1.0	0.99	0.98
	开发成熟度	1.05	—	1.0	—	0.95
特殊因素		由估价人员根据实际情况具体确定				
他项因素		详见附表 1 中各表				

附表 12-2　旅游风景区零售商业用地修正因素指标说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
微观区位因素	宗地在区域中位置	景点集中点，客流量最大处	相对较热闹处	有部分景点，客流量一般	区域内较偏处	区域内偏僻处
	周围土地利用状况	以商服用地为主	—	住宅用地为主，有少量商服用地	—	多为空地
	宗地临路条件	临主干道	—	临次干道	—	临支路
	宗地基础设施保证度	—	—	基本保证	相对区域内保证度减少 10%	相对区域内保证度减少 20%
宗地条件	宗地形状	—	—	形状规则	较不规则，三角形	不规则，不可利用较角多
	面积适宜度	—	—	适宜利用	面积偏大或偏小	面积过大或过小
	地质承压力	区域正常水平，无须处理	—	对宗地略有影响	—	对宗地有较大影响
	地形地势	平坦、不易积水	—	略有坡度或高于路面	—	坡度大或低洼地
	土地利用强度	详见附表 2-6。				
	临街宽度	≥16 米	16－12 米	12－8 米	8－4 米	4 米以下
	临街深度	15 米以下	15－25 米	25－30 米	30－40 米	40 米以下
	开发成熟度	开发成熟在利用	—	已平整待建设	—	未开发平整
特殊因素		由估价人员根据实际情况具体确定				
他项因素		详见附表 1 中各表				

十三、旅游风景区旅馆、餐饮用地修正系数及其因素指标说明表

附表 13-1　旅游风景区旅馆、餐饮用地修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
微观区位因素	宗地在区域中位置	1.03	1.015	1.0	0.985	0.97
	周围土地利用状况	1.03	—	1.0	—	0.97
	宗地临路条件	1.03	—	1.0	—	0.97
	宗地基础设施保证度	—	—	1.0	0.99	0.98
宗地条件	宗地形状	—	—	1.0	0.995	0.99
	面积适宜度	—	—	1.0	0.995	0.99
	地质承压力	1.02	—	1.0	—	0.98
	地形地势	1.03	—	1.0	—	0.97
	临街宽度	1.02	1.01	1.0	0.99	0.98
	临街深度	1.02	1.01	1.0	0.99	0.98
	开发成熟度	1.05	—	1.0	—	0.95
	土地利用强度	详见附表 2-6。				
特殊因素		由估价人员根据实际情况具体确定				
他项因素		详见附表 1 中各表				

附表 13-2 旅游风景区旅馆、餐饮用地修正因素指标说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
微观区位因素	宗地在区域中位置	景观内，客流量最大处	环境相对较好处	区域内一般地段,有部分景点	区域内较偏处	区域内偏僻处
	周围土地利用状况	以商服用地为主	—	住宅用地为主	—	多为空地
	宗地临路条件	临主干道	—	临次干道	—	临支路
	宗地基础设施保证度	—	—	基本保证	相对区域内保证度减少 10%	相对区域内保证度减少 20%
宗地条件	宗地形状	—	—	形状规则	较不规则,三角形	不规则，不可利用较角多
	面积适宜度	—	—	适宜利用	面积偏大或偏小	面积过大或过小
	地质承压力	区域正常水平，无须处理	—	对宗地略有影响	—	对宗地有较大影响
	地形地势	平坦、不易积水	—	略有坡度或高于路面	—	坡度大或低洼地
	临街宽度	≥16 米	16－12 米	12－8 米	8－4 米	4 米以下
	临街深度	15 米以下	15－25 米	25－30 米	30－40 米	40 米以下
	开发成熟度	开发成熟在利用	—	已平整待建设	—	未开发平整
	土地利用强度	详见附表 2-6。				
特殊因素		由估价人员根据实际情况具体确定				
他项因素		详见附表 1 中各表				

十四、公共管理和公共服务用地修正系数及其因素指标说明表

附表 14-1 文成县公共管理和公共服务用地级别价修正系数表

修正系数 等级 影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域繁华度	0.03	0.015	0.0	—0.015	—0.03
	区域主干道等级	0.02	0.01	0.0	-0.01	—0.02
	区域人流状况	0.03	0.015	0.0	—0.015	—0.03
	区域基础设施完善度	0.02	0.01	0.0	—	—
	区域公服配套设施状况	0.02	0.01	0.0	—0.01	—0.02
	区域发展潜力	0.03	0.015	0.0	-0.015	-0.03
	区域环境质量	0.01	0.005	0.0	—0.005	—0.01
微观区位因素	宗地在区域中位置	1.03	1.015	1.00	0.985	0.97
	周围土地利用状况	1.02	—	1.00	—	0.98
	宗地临路条件	1.04	1.02	1.00	0.98	0.96
	宗地基础设施保证度	1.06	1.03	1.00	0.97	0.94
宗地条件	功能辐射范围定位	1.04	—	1.00	—	0.94
	宗地形状	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
	面积适宜度	—	—	1.00	0.985	0.97
	地质承压力	—	—	1.00	0.98	0.96
	地形地势	—	—	1.00	0.98	0.96
	土地利用强度	详见附表 2-15				
	土地开发成熟度	1.05	—	1.00	—	0.95
特殊因素		由估价人员根据实际情况具体确定				
他项因素		详见他项因素修正系数各表				

附表 14-2 文成县公共管理和公共服务用地级别价修正因素指标说明表

指数说明 等级 / 影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域繁华度	区内有区级中心,店铺较多	区内有小区级或街道/镇级中心,主要街道有店铺	一般建成区,靠近小区级或街道/镇级中心,有店铺,繁华度一般	距中心区较远,均质区域,有零星商业店铺	距中心区远,无商业店铺,繁华度差
	区域主干道	20 米以上干道 3 条，均可出入区域	20 米以上干道纵横两条，均可出入区域	20 米以上干道一条	10 米左右干道一条	无 10 米以上干道
	区域人流状况	区域人流量相对本级其他地区大	相对较大	相对一般	相对较少	相对小
	区域基础设施完善度	区域达市政七通	区域达市政六通	区域达市政五通	——	——
	区域公服配套设施状况	区内文、体、教、卫、金融、通讯、菜场等齐全	区内教、卫、金融、通讯、菜场等较齐全	区内有教、卫、菜场等部分公服设施	无设施，但距离较近	无设施，距离较远
	区域发展潜力	属规划发展方向，发展潜力大	部分规划发展，发展潜力较好	属成熟区域,发展潜力一般	部分限制，发展潜力较差	规划限制区，发展潜力差
	区域环境质量	环境优美、空气清新	无污染、环境安静整洁	基本无污染,环境一般	有一定噪音，轻度污染	污染较严重
微观区位因素	宗地在区域中位置	位于区域中心或人流量最大处	区域较繁华，人流量较多处	区域一般位置，人流一般	区域较偏处，人流较少	区域偏僻处，人流少
	周围土地利用状况	住宅为主，有商业用地	——	住宅为主,几乎无商业	——	零星居民，空地为主
	宗地临路条件	一面临主干道，一面临次干道或支路	一面临主干道	一面临次干道	临支路	不临路
	宗地基础设施保证度	相对区域保证增加 10%	相对区域保证增加 5%	基本保证	相对区域保证度低 10%	相对区域保证度低 20%
宗地条件	功能辐射范围定位	市级范围	——	区级范围	——	镇级范围
	宗地形状	规则矩形	——	规则多边形	较规则多边形或三角形	边角地多的不规则土地
	面积适宜度	——	——	适宜利用	面积偏大或偏小	面积过大或过小
	地质承压力	——	——	区域正常水平，无须处理	对宗地略有影响	对宗地有较大影响
	地形地势	——	——	区域正常水平，无须处理	对宗地略有影响	对宗地有较大影响
	土地利用强度	详见附表 2-15				
	土地开发成熟度	开发成熟在利用	——	已平整待建设	——	未开发平整
特殊因素		由估价人员根据实际情况具体确定				
他项因素		详见他项因素修正系数各表				

十五、地下空间利用修正系数及其因素指标说明表

附表 15-1 文成县地下空间商服、仓储利用级别基准地价修正系数表

修正系数 等级 / 影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域繁华度	0.05	0.025	0.0	-0.025	-0.05
	区域主干道	0.04	0.02	0.0	-0.02	-0.04
	区域人流状况	0.04	0.02	0.0	-0.02	-0.04
	区域公交便利度	0.03	0.015	0.0	-0.015	-0.03
	区域基础设施完善度	0.03	0.015	0.0	-0.015	-0.03
	区域公服配套设施状况	0.04	0.02	0.0	-0.02	-0.04
	区域交通管制	0.02	—	0.0	—	-0.04
	区域环境质量	0.02	0.01	0.0	-0.01	-0.02
微观区位因素	宗地在区域中位置	1.06	1.03	1.00	0.97	0.94
	周围土地利用状况	1.03	—	1.00	0.985	0.97
	距最近公交站距离	1.03	1.015	1.00	0.985	0.97
	宗地临路条件	1.05	1.025	1.00	0.975	0.95
	接近公服设施距离	1.03	1.015	1.00	0.985	0.97
	停车便利度	—	—	1.00	—	0.97
宗地条件	与地上空间协调性	1.03	—	1.00	—	0.97
	宗地形状	1.02	—	1.00	0.99	0.98
	面积适宜度	1.02	—	1.00	0.99	0.98
	地质承压力	—	—	1.00	0.99	0.98
	地形地势	—	—	1.00	0.97	0.94
特殊因素		由估价人员根据实际情况具体确定				
他项因素		详见他项因素修正系数各表				

附表 15-2　文成县地下空间商服、仓储利用级别基准地价修正因素指标说明表

指标说明 等级 / 影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域繁华度	区内有区级中心,店铺较多	区内有小区级或街道/镇级中心,主要街道有店铺	一般建成区，靠近小区级或街道/镇级中心，有店铺，繁华度一般	距中心区较远，均质区域，有零星商业店铺	距中心区远，无商业店铺，繁华度差
	区域主干道	20 米以上干道 3 条，均可出入区域	20 米以上干道纵横两条，均可出入区域	20 米左右干道一条	10 米左右干道一条	无 10 米以上干道
	区域人流状况	人流量相对本级其他地区大	相对较多	相对一般	相对较少	相对少
	区域公交便利度	区内有公交线路 8 条以上	区内公交线路 6-8 条	区内公交线路 4-6 条	区内公交线路 2-4 条	区内公交线路 2 条以下
	区域基础设施完善度	达七通	达六通	达五通	达四通	达三通及以下
	区域公服配套设施状况	区内公服设施齐全	小型公服设施较齐全	有部分公服设施	无设施，但距离较近	无设施，距离较远
	区域交通管制	——	——	无交通管制	——	有交通限制
	区域环境质量	有公园、河流，空气质量好，环境好	无噪音，有少量公共绿地，环境较好	有轻微噪音，环境一般	有噪音、尘土较多，环境较差	环境嘈杂，有空气污染
微观区位因素	宗地在区域中位置	位于区域中心，人流量最大处	区域较繁华，人流量较多处	区域一般位置，人流量一般	区域较偏处，人流量较少	区域偏僻处，人流量少
	周围土地利用状况	周围以商服住宅用地为主，店铺较多	——	周围以住宅用地为主，店铺相对一般	周围多为住宅用地或空地，店铺较少	周围多为工业用地或空地，无店铺
	距最近公交站距离	<100 米	100-200 米	200-400 米	400-600 米	>600 米
	宗地临路条件	一面临干道，一面临次干道或支路	一面临主干道	一面次干道	临支路	不临路
	接近公服设施距离	＜100 米	100-200 米	200-400 米	400-600 米	>600 米
	停车便利度	有停车场	——	有停车位	——	无停车位
宗地条件	与地上空间协调性	地上空间为商服用地	——	地上空间为广场等公服设施用地	——	地上空间为其他用地
	宗地形状	规则矩形	——	规则多边形	较不规则多边形	不规则，不可利用的棱角多
	宗地面积适宜度	面积非常适宜土地利用	——	面积大小一般，较适宜土地利用	面积偏大或偏小	面积过大或过小
	地质承压力	——	——	区域正常水平，无须处理	对宗地略有影响	对宗地有较大影响
	地形地势	——	——	区域正常水平，无须处理	对宗地略有影响	对宗地有较大影响
特殊因素		由估价人员根据实际情况具体确定				
他项因素		详见他项因素修正系数各表				

附表 15-3 文成县地下空间停车利用级别基准地价修正系数表

修正系数 等级 影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域繁华度	0.03	0.015	0.0	-0.015	-0.03
	区域公交便捷度	0.02	0.01	0.0	-0.01	-0.02
	区域主干道	0.04	0.02	0.0	-0.02	-0.04
	区域基础设施完善度	0.03	0.015	0.0	—	—
	区域公服设施完善度	0.03	0.015	0.0	-0.015	-0.03
	区域发展潜力	0.04	0.02	0.0	-0.02	-0.04
	区域环境质量	0.02	0.01	0.0	-0.01	-0.02
微观区位因素	宗地在区域中位置	1.04	1.02	1.00	0.98	0.96
	周围土地利用状况	1.03	1.015	1.00	0.985	0.97
	宗地出入交通状况	1.04	1.02	1.00	0.98	0.96
	距公交站点距离	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
	基础设施保证度	1.04	1.02	1.00	0.98	0.96
宗地条件	与地上空间协调性	1.03	—	1.00	—	0.97
	宗地形状	1.02	—	1.00	0.99	0.98
	宗地面积适宜度	—	—	1.00	0.985	0.97
	地质承压力	—	—	1.00	0.98	0.96
	地形地势	—	—	1.00	0.98	0.96
特殊因素		由估价人员根据实际情况具体确定				
他项因素		详见他项因素修正系数各表				

成果汇总

附表 15-4 文成县地下空间停车利用级别基准地价修正因素指标说明表

指标说明 等级 影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域繁华度	有大中型商场，繁华度高	区内有一般商场或多个小区级中心	区内有小区级中心	区内有部分小区级中心	内部人流较少，无明显繁华中心
	区域公交便利度	区内有公交线路 6 条及以上	区内公交线路 4-5 条	区内公交线路 3 条	区内公交线路 2 条	区内公交线路 1 条以下
	区域主干道	30 米以上干道 3 条，均可出入区域	30 米以上干道纵横两条，均可出入区域	30 米以上干道一条	20 米左右干道一条	无 20 米以上干道
	区域基础设施完善度	区域达市政七通	区域达市政六通	区域达市政五通	——	——
	区域公服设施完善度	区内文、教、体、卫、娱乐、金融、通讯、菜场等齐全，且档次高	区内文、教、体、卫、金融、通讯、菜场等齐全	区内有文、教、卫、菜场等公服设施较齐全	区内有文、教、卫、体、菜场等部分公服设施	区内公服设施较欠缺
	区域发展潜力	属规划发展方向，发展潜力大	发展潜力较大	属成熟区，发展潜力一般	发展潜力较差	属规划限制区，发展受限制
	区域环境质量	环境优美、空气清新	无污染、环境安静整洁	基本无污染，环境一般	有一定噪音，轻度污染	污染较严重
微观区位因素	宗地在区域中位置	区域商服中心位置	较靠近中心位置	区内一般地段	区内较偏位置	远离中心位置
	周围土地利用状况	多为成片住宅，大型公服设施用地	住宅、公服用地等	住宅用地为主	目前空地多，规划多为住宅	空地较多，规划多为其他
	宗地出入交通状况	宗地出入交通状况	有多个主干道出入口	有一个主干道出入口	出入口离主干道近	出入条件差
	距公交站点距离	＜100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	＞400 米
	宗地基础设施保证度	相对区域平均保证度增加 10%	相对区域平均保证度增加 5%	区域平均保证度	相对区域平均保证度减少 5%	相对区域平均保证度减少 10%
宗地条件	与地上空间协调性	地上空间为住宅用地	——	地上空间为商服用地	——	地上空间为其他用地
	宗地形状	规则矩形	——	规则多边形	较规则多边形	不规则，不可利用棱角多
	宗地面积适宜度	——	——	适宜利用	面积偏大或偏小	面积过大或过小
	地质承压力	——	——	正常水平，无须处理	对宗地略有影响	对宗地影响较大
	地形地势	——	——	区域正常水平，无须处理	对宗地略有影响	对宗地有较大影响
特殊因素		由估价人员根据实际情况具体确定				
他项因素		详见他项因素修正系数各表				

十六、交通运输用地及特殊用地修正系数及其因素指标说明表

附表 16-1 文成县交通运输用地及特殊用地级别价修正系数表

修正系数 影响因素	等级	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域繁华度	0.03	0.015	0.0	－0.015	－0.03
	区域主干道等级	0.02	0.01	0.0	-0.01	－0.02
	区域人流状况	0.03	0.015	0.0	－0.015	－0.03
	区域基础设施完善度	0.02	0.01	0.0	—	—
	区域公服配套设施状况	0.02	0.01	0.0	－0.01	－0.02
	区域发展潜力	0.03	0.015	0.0	-0.015	-0.03
	区域环境质量	0.01	0.005	0.0	－0.005	－0.01
微观区位因素	宗地在区域中位置	1.03	1.015	1.00	0.985	0.97
	周围土地利用状况	1.02	—	1.00	—	0.98
	宗地临路条件	1.04	1.02	1.00	0.98	0.96
	宗地基础设施保证度	1.06	1.03	1.00	0.97	0.94
宗地条件	功能辐射范围定位	1.04	—	1.00	—	0.94
	宗地形状	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
	面积适宜度	—	—	1.00	0.985	0.97
	地质承压力	—	—	1.00	0.98	0.96
	地形地势	—	—	1.00	0.98	0.96
	土地利用强度	交通运输用地、特殊用地不作容积率建筑密度的规定，以实际符合设计规范标准为基准				
	土地开发成熟度	1.05	—	1.00	—	0.95
特殊因素		由估价人员根据实际情况具体确定				
他项因素		详见他项因素修正系数各表				

附表 16-2 文成县交通运输用地及特殊用地级别价修正因素指标说明表

指数说明 等级 / 影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域繁华度	区内有区级中心,店铺较多	区内有小区级或街道/镇级中心,主要街道有店铺	一般建成区，靠近小区级或街道/镇级中心，有店铺，繁华度一般	距中心区较远，均质区域，有零星商业店铺	距中心区远，无商业店铺，繁华度差
	区域主干道	20 米以上干道 3 条，均可出入区域	20 米以上干道纵横两条，均可出入区域	20 米以上干道一条	10 米左右干道一条	无 10 米以上干道
	区域人流状况	区域人流量相对本级其他地区大	相对较大	相对一般	相对较少	相对小
	区域基础设施完善度	区域达市政七通	区域达市政六通	区域达市政五通	——	——
	区域公服配套设施状况	区内文、体、教、卫、金融、通讯、菜场等齐全	区内教、卫、金融、通讯、菜场等较齐全	区内有教、卫、菜场等部分公服设施	无设施，但距离较近	无设施，距离较远
	区域发展潜力	属规划发展方向，发展潜力大	部分规划发展，发展潜力较好	属成熟区域，发展潜力一般	部分限制，发展潜力较差	规划限制区，发展潜力差
	区域环境质量	环境优美、空气清新	无污染、环境安静整洁	基本无污染，环境一般	有一定噪音，轻度污染	污染较严重
微观区位因素	宗地在区域中位置	位于区域中心或人流量最大处	区域较繁华，人流量较多处	区域一般位置，人流一般	区域较偏处，人流较少	区域偏僻处，人流少
	周围土地利用状况	住宅为主，有商业用地	——	住宅为主，几乎无商业	——	零星居民，空地为主
	宗地临路条件	一面临主干道，一面临次干道或支路	一面临主干道	一面临次干道	临支路	不临路
	宗地基础设施保证度	相对区域保证增加 10%	相对区域保证增加 5%	基本保证	相对区域保证度低 10%	相对区域保证度低 20%
宗地条件	功能辐射范围定位	区级范围	——	镇级范围	——	村级范围
	宗地形状	规则矩形	——	规则多边形	较规则多边形或三角形	边角地多的不规则土地
	面积适宜度	——	——	适宜利用	面积偏大或偏小	面积过大或过小
	地质承压力	——	——	区域正常水平，无须处理	对宗地略有影响	对宗地有较大影响
	地形地势	——	——	区域正常水平，无须处理	对宗地略有影响	对宗地有较大影响
	土地利用强度	交通运输用地、特殊用地不作容积率建筑密度的规定，以实际符合设计规范标准为基准				
	土地开发成熟度	开发成熟在利用	——	已平整待建设	——	未开发平整
特殊因素		由估价人员根据实际情况具体确定				
他项因素		详见他项因素修正系数各表				

十七、基准地价系数修正法公式及修正系数表应用说明

（一）、基准地价系数修正法公式及计算步骤

采用本次各类基准地价的系数修正表评估标定地价时，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、确定待估宗地进行系数修正所对应的基准地价。

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，确定各因素的修正系数。包括区域因素、个别因素、他项因素等各类因素的修正系数。

4、按以下计算公式计算初步标定地价：

$$D_{标} = D_{基} \times t \times y \times h \times \left(1 + \sum Q_i\right) \times \prod G_i + \triangle k$$

公式中：

$D_{标}$——待估宗地标定地价

$D_{基}$——宗地所采用的基准地价

t——待估宗地评估时日的修正系数

y——--待估宗地交易年限的修正系数

h——待估宗地用途行业类型差异修正系数

G_i——-待估宗地在第 i 个微观区位、宗地条件等个别因素的修正系数

Q_i——-待估宗地在第 i 个区域因素条件下的修正系数

△k——待估宗地土地开发状态修正值

5、对修正得到的初步标定地价与其区位条件、基准地价等进行比较，观察其合理性，必要时适当调整修正因素或修正系数，并增加本修正体系中尚未考虑的特殊因素修正。对一些与基准地价条件差异较大，系数修正难以到位的宗地，则可考虑直接利用收益还原法、剩余法、市场比较法、成本逼近法等。

（二）、注意事项

利用本基准地价系数修正表评估标定地价时，应注意的事项有以下几个方面：

1、本次因素修正体系繁多，不同的基准地价对应不同的修正体系，因此，

在实际运用中一定要找准相对应的基准地价，避免张冠李戴。采用路线价、区片价为修正基础，不必进行区域因素修正；采用级别价、平均价为修正基础，须进行区域因素修正。

2、评估时日的修正系数，应按照评估时期的市场行情和土地供需状况进行确定。

3、影响地价的因素众多且较复杂，不同因素在不同时期对不同宗地的影响机制也会发生变化。因此，实际评估时应根据待估宗地的实际情况，适当调整影响因素及修正幅度，必要时还可以增加一些本修正体系未考虑到的特殊因素

4、跨越两个或两个以上基准地价区域的宗地，应先将不同区域宗地部分单独计算其标定地价，然后分别按各区域所在宗地部分的面积乘以该区域宗地部分的标定地价的总和除以宗地总面积作为该宗地的地价

5、土地开发状态修正，主要通过比较宗地土地开发状态下的开发费用与基准条件中设定开发程度的开发费用的差额，直接加减。

6、楼层差价修正只适用于评估建筑物分割所分摊的地价，而对整个宗地的评估没有意义。

7、采用以楼面地价为基准的小宗地基准地价进行修正时，尽可能以单层楼面为估价对象进行影响因素分析和修正，而不是以宗地分摊为估价对象。

8、文成县旅游风景区用地因处于正在建设阶段，用地条件变化较快，修正体系为原则性修正体系，具体修正时可根据实际情况，参考本体系进行因素和系数调整。

9、集体建设用地基准地价级别修正系数表和修正因素指标说明表参照同区域、同用途的国有建设用地级别修正系数表和修正因素指标说明表,其中宅基地级别修正系数表和修正因素指标说明表参照国有建设用地住宅级别修正系数表和修正因素指标说明表。

10、本次公共管理与公共服务用地中公园与绿地用地地价水平可参照同级别公用设施用地级别基准地价的 0.9 予以修正;地上停车利用地价水平可参照同级

别地下停车利用基准地价的1.1予以修正；加油站用地不做容积率、建筑密度等方面的设定，地价水平可参照同级别的商服用地基准地价的1.2予以修正。以上用途相关的修正系数表和修正因素指标说明表参照同级别同用地类型的级别修正系数表和修正因素指标说明表；铜铃山镇、周壤镇、二源镇、桂山乡、双桂乡、平和乡、公阳乡、周山乡等乡镇区片基准地价范围参照国有用地级别基准地价图。

十八、成果附图

1、大岧镇基准地价图
2、珊溪镇基准地价图
3、玉壶镇基准地价图
4、南田镇基准地价图
5、黄坦镇基准地价图
6、西坑镇基准地价图
7、百丈漈镇基准地价图
8、巨屿镇基准地价图
9、铜铃山镇基准地价图
10、周壤镇基准地价图
11、二源镇基准地价图
12、桂山乡基准地价图
13、双桂乡基准地价图
14、平和乡基准地价图
15、公阳乡基准地价图
16、周山乡基准地价图
17、风景区基准地价图

成果汇总