

农村集体土地基准地价评估项目

开封市集体建设用地宗地评估 修正体系

开封市自然资源和规划局

二〇二三年三月

目 录

一	相关修正系数	1
	(一) 年期修正	1
	(二) 容积率修正	3
	(三) 土地开发程度修正	4
二	各类用地修正系数及说明表	5
	附表 1 城区内商服一级地因素指标说明表	6
	附表 2 城区内商服一级地因素修正系数表	7
	附表 3 城区内商服二级地因素指标说明表	8
	附表 4 城区内商服二级地因素修正系数表	9
	附表 5 城区内商服三级地因素指标说明表	10
	附表 6 城区内商服三级地因素修正系数表	11
	附表 7 城区内商服四级地因素指标说明表	12
	附表 8 城区内商服四级地因素修正系数表	13
	附表 9 城区内商服五级地因素指标说明表	14
	附表 10 城区内商服五级地因素修正系数表	15
	附表 11 城区内商服六级地因素指标说明表	16
	附表 12 城区内商服六级地因素修正系数表	17
	附表 13 城区外商服五级地因素指标说明表	18
	附表 14 城区外商服五级地因素修正系数表	19
	附表 15 城区外商服六级地因素指标说明表	20
	附表 16 城区外商服六级地因素修正系数表	21
	附表 17 城区外商服七级地因素指标说明表	22
	附表 18 城区外商服七级地因素修正系数表	23
	附表 19 城区内宅基地一级地因素指标说明表	24
	附表 20 城区内宅基地一级地因素修正系数表	25
	附表 21 城区内宅基地二级地因素指标说明表	26
	附表 22 城区内宅基地二级地因素修正系数表	27
	附表 23 城区内宅基地三级地因素指标说明表	28
	附表 24 城区内宅基地三级地因素修正系数表	29
	附表 25 城区内宅基地四级地因素指标说明表	30
	附表 26 城区内宅基地四级地因素修正系数表	31
	附表 27 城区内宅基地五级地因素指标说明表	32
	附表 28 城区内宅基地五级地因素修正系数表	33
	附表 29 城区内宅基地六级地因素指标说明表	34
	附表 30 城区内宅基地六级地因素修正系数表	35
	附表 31 城区外宅基地四级地因素指标说明表	36
	附表 32 城区外宅基地四级地因素修正系数表	37
	附表 33 城区外宅基地五级地因素指标说明表	38

附表 34	城区外宅基地五级地因素修正系数表	39
附表 35	城区外宅基地六级地因素指标说明表	40
附表 36	城区外宅基地六级地因素修正系数表	41
附表 37	城区外宅基地七级地因素指标说明表	42
附表 38	城区外宅基地七级地因素修正系数表	43
附表 39	城区内工业一级地因素指标说明表	44
附表 40	城区内工业一级地因素修正系数表	45
附表 41	城区内工业二级地因素指标说明表	46
附表 42	城区内工业二级地因素修正系数表	47
附表 43	城区内工业三级地因素指标说明表	48
附表 44	城区内工业三级地因素修正系数表	49
附表 45	城区内工业四级地因素指标说明表	50
附表 46	城区内工业四级地因素修正系数表	51
附表 47	城区外工业三级地因素指标说明表	52
附表 48	城区外工业三级地因素修正系数表	53
附表 49	城区外工业四级地因素指标说明表	54
附表 50	城区外工业四级地因素修正系数表	55
附表 51	城区外工业五级地因素指标说明表	56
附表 52	城区外工业五级地因素修正系数表	57
附表 53	城区内公共一级地因素指标说明表	58
附表 54	城区内公共一级地因素修正系数表	59
附表 55	城区内公共二级地因素指标说明表	60
附表 56	城区内公共二级地因素修正系数表	61
附表 57	城区内公共三级地因素指标说明表	62
附表 58	城区内公共三级地因素修正系数表	63
附表 59	城区内公共四级地因素指标说明表	64
附表 60	城区内公共四级地因素修正系数表	65
附表 61	城区内公共五级地因素指标说明表	66
附表 62	城区内公共五级地因素修正系数表	67
附表 63	城区内公共六级地因素指标说明表	68
附表 64	城区内公共六级地因素修正系数表	69
附表 65	城区外公共四级地因素指标说明表	70
附表 66	城区外公共四级地因素修正系数表	71
附表 67	城区外公共五级地因素指标说明表	72
附表 68	城区外公共五级地因素修正系数表	73
附表 69	城区外公共六级地因素指标说明表	74
附表 70	城区外公共六级地因素修正系数表	75

一 相关修正系数

(一) 年期修正

表 1-1-1 商业服务业用地年期修正系数表

使用年期	修正系数	使用年期	修正系数	使用年期	修正系数	使用年期	修正系数
1	0.0746	11	0.5845	21	0.8295	31	0.9474
2	0.1440	12	0.6178	22	0.8456	32	0.9551
3	0.2084	13	0.6488	23	0.8605	33	0.9622
4	0.2683	14	0.6776	24	0.8743	34	0.9689
5	0.3240	15	0.7043	25	0.8872	35	0.9750
6	0.3757	16	0.7292	26	0.8991	36	0.9808
7	0.4238	17	0.7523	27	0.9102	37	0.9861
8	0.4685	18	0.7738	28	0.9205	38	0.9911
9	0.5100	19	0.7937	29	0.9301	39	0.9957
10	0.5486	20	0.8123	30	0.9391	40	1.0000

表 1-1-2 农村宅基地年期修正系数表

使用年期	修正系数	使用年期	修正系数	使用年期	修正系数	使用年期	修正系数
1	0.0654	19	0.7235	37	0.9182	55	0.9758
2	0.1266	20	0.7416	38	0.9235	56	0.9774
3	0.1837	21	0.7585	39	0.9285	57	0.9789
4	0.2371	22	0.7743	40	0.9332	58	0.9802
5	0.2870	23	0.7891	41	0.9376	59	0.9815
6	0.3337	24	0.8029	42	0.9417	60	0.9827
7	0.3773	25	0.8158	43	0.9455	61	0.9839
8	0.4180	26	0.8278	44	0.9491	62	0.9849
9	0.4561	27	0.8391	45	0.9524	63	0.9859
10	0.4917	28	0.8496	46	0.9555	64	0.9868
11	0.5249	29	0.8594	47	0.9584	65	0.9877
12	0.5560	30	0.8686	48	0.9611	66	0.9885
13	0.5850	31	0.8772	49	0.9637	67	0.9893
14	0.6122	32	0.8853	50	0.9661	68	0.9900
15	0.6376	33	0.8928	51	0.9683	69	0.9906
16	0.6613	34	0.8998	52	0.9703	70	0.9912
17	0.6834	35	0.9063	53	0.9723	--	--
18	0.7041	36	0.9125	54	0.9741	--	--

表 1-1-3 工业用地年期修正系数表

使用年期	修正系数	使用年期	修正系数	使用年期	修正系数	使用年期	修正系数
1	0.0599	14	0.5897	27	0.8381	40	0.9546
2	0.1163	15	0.6162	28	0.8505	41	0.9604
3	0.1696	16	0.6412	29	0.8623	42	0.9659
4	0.2198	17	0.6647	30	0.8733	43	0.9711
5	0.2673	18	0.6869	31	0.8837	44	0.9760
6	0.3120	19	0.7079	32	0.8936	45	0.9806
7	0.3542	20	0.7277	33	0.9028	46	0.9849
8	0.3940	21	0.7464	34	0.9116	47	0.9890
9	0.4315	22	0.7640	35	0.9198	48	0.9929
10	0.4670	23	0.7806	36	0.9276	49	0.9966
11	0.5004	24	0.7962	37	0.9350	50	1.0000
12	0.5319	25	0.8110	38	0.9419	--	--
13	0.5617	26	0.8250	39	0.9484	--	--

表 1-1-4 公共管理与公共服务用地年期修正系数表

使用年期	修正系数	使用年期	修正系数	使用年期	修正系数	使用年期	修正系数
1	0.0638	14	0.6122	27	0.8540	40	0.9607
2	0.1236	15	0.6386	28	0.8657	41	0.9658
3	0.1799	16	0.6634	29	0.8766	42	0.9706
4	0.2327	17	0.6866	30	0.8869	43	0.9752
5	0.2822	18	0.7085	31	0.8965	44	0.9794
6	0.3288	19	0.7290	32	0.9056	45	0.9834
7	0.3725	20	0.7483	33	0.9141	46	0.9872
8	0.4135	21	0.7664	34	0.9220	47	0.9907
9	0.4520	22	0.7834	35	0.9295	48	0.9940
10	0.4882	23	0.7994	36	0.9366	49	0.9971
11	0.5222	24	0.8143	37	0.9432	50	1.0000
12	0.5541	25	0.8284	38	0.9494	--	--
13	0.5840	26	0.8416	39	0.9552	--	--

(二) 容积率修正

表 1-2-1 商业服务业用地容积率修正系数 (城区内)

容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数
0.5 及以下	0.7123	1.4	0.8924	2.3	1.0501	3.2	1.1853
0.6	0.7333	1.5	0.9110	2.4	1.0662	3.3	1.1990
0.7	0.7542	1.6	0.9294	2.5	1.0820	3.4	1.2124
0.8	0.7748	1.7	0.9475	2.6	1.0976	3.5	1.2253
0.9	0.7951	1.8	0.9653	2.7	1.1129	3.6	1.2382
1	0.8151	1.9	0.9828	2.8	1.1280	3.7	1.2507
1.1	0.8348	2	1.0000	2.9	1.1427	3.8	1.2629
1.2	0.8543	2.1	1.0170	3	1.1572	3.9	1.2750
1.3	0.8734	2.2	1.0337	3.1	1.1715	4.0 及以上	1.2867

表 1-2-2 商业服务业用地容积率修正系数 (城区外)

容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数
0.5 及以下	0.8151	1.4	1.0894	2.3	1.2487	3.2	1.3304
0.6	0.8494	1.5	1.1072	2.4	1.2551	3.3	1.3488
0.7	0.8775	1.6	1.2544	2.5	1.2624	3.4	1.3568
0.8	0.9153	1.7	1.4676	2.6	1.2692	3.5 及以上	1.3614
0.9	0.9528	1.8	1.6895	2.7	1.2887		
1	1.0000	1.9	1.8912	2.8	1.2965		
1.1	1.0256	2	1.2124	2.9	1.3096		
1.2	1.0447	2.1	1.2278	3.0	1.3147		
1.3	1.0689	2.2	1.2397	3.1	1.3264		

表 1-2-3 农村宅基地容积率修正系数 (城区内)

容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数
1.0 及以下	0.7775	1.9	0.9210	2.8	1.0367	3.7	1.1395
1.1	0.7959	2.0	0.9348	2.9	1.0486	3.8	1.1505
1.2	0.8135	2.1	0.9484	3.0	1.0604	3.9	1.1613
1.3	0.8304	2.2	0.9616	3.1	1.0720	4.0 及以上	1.1721
1.4	0.8467	2.3	0.9746	3.2	1.0835		
1.5	0.8624	2.4	0.9874	3.3	1.0950		
1.6	0.8777	2.5	1.0000	3.4	1.1062		
1.7	0.8925	2.6	1.0124	3.5	1.1174		
1.8	0.9069	2.7	1.0246	3.6	1.1285		

表 1-2-4 农村宅基地容积率修正系数（城区外）

容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数
0.5 及以下	0.7242	1.3	1.0503	2.1	1.1845	2.9	1.2987
0.6	0.7794	1.4	1.0671	2.2	1.2013	3.0 及以上	1.3085
0.7	0.8345	1.5	1.0839	2.3	1.2181		
0.8	0.8897	1.6	1.1006	2.4	1.2348		
0.9	0.9448	1.7	1.1174	2.5	1.2516		
1	1.0000	1.8	1.1342	2.6	1.2684		
1.1	1.0168	1.9	1.1510	2.7	1.2751		
1.2	1.0335	2	1.1677	2.8	1.2839		

（三）土地开发程度修正

开封市集体建设用地基准地价设定开发程度城区为城区内七通一平， 城区外五通一平， 以此为标准, 多于或少于标准的情况， 根据实际开发费用计算修正值。

表 1-3-1 土地开发费平均价格表

单位：元/m²

设施类别	通路	给水	排水	电力	通讯	通气	通暖	土地平整	合计
城区内	25	25	20	20	7	25	30	8	160
城区外	20	18	15	12	5	20	25	5	120

二 各类用地修正系数及说明表

附表 1 城区内商服一级地因素指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华条件	距最近商服中心距离	≤100m	100-300m	300-600m	600-800m	>800m
	商业环境	人流量大, 店铺密集、大型商场分布集中	人流量较大, 店铺分布集中	人流量一般, 店铺分布较分散	人流量较少, 店铺较少	人流量少, 购物环境较差
交通条件	道路通达度	周边 500m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 500m 范围内支路 3-4 条	周边 500m 范围内支路 1-2 条
	公交便捷度	附近公交线路多于 10 条	附近公交线路 9-10 条	附近公交线路 7-8 条	附近公交线路 5-6 条	附近公交线路 1-4 条
基础设施条件	基础设施完善度	供水、排水、供电、通讯等设施保证率高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率一般	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较低	供水、排水、供电、通讯等设施保证率低
公共设施条件	公共设施完善度	临近汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较近	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等距离一般	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较远	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较远
宗地条件	四邻土地利用状况	四邻土地利用方式对宗地有良好地增益	四邻土地利用方式对宗地有一定增益	四邻土地利用方式对宗地利用无影响	四邻土地利用方式对宗地利用有一定不良影响	四邻土地利用方式对宗地利用有较大不良影响
	临街类型	两面临街/三面临街	—	一面临街	—	不临街
	临街道路等级	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道/交通型主干道	交通型次干道	支路、小巷
	临街宽度 (m)	>12	(8, 12]	(5, 8]	(3, 5]	≤3
	临街深度 (m)	≤3	(3, 5]	(5, 7]	(7, 10]	>10
	宗地形状	规则, 利于商业利用	较规则	基本规则, 不影响宗地利用	不规则, 对利用有一定影响	不规则, 对利用产生严重影响
	宗地面积	面积适中可充分利用	—	面积偏小/偏大可充分利用	—	面积过小/过大难以充分利用
	配套水平	配套设施完善、停车位充足	配套设施较完善、有停车位	配套设施少、无停车位、附近可停车	配套设施少、无停车位	无配套设施、无停车位
规划限制	土地利用类型、强度无限制	土地利用类型、强度略有限制	土地利用类型、强度有一定限制	土地利用类型、强度限制较大	土地利用类型、强度限制大	

附表 2 城区内商服一级地因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华条件	距离最近商服中心距离	0.0213	0.0107	0	-0.0101	-0.0201
繁华条件	商业环境	0.0142	0.0071	0	-0.0067	-0.0134
公共设施条件	道路通达度	0.0142	0.0071	0	-0.0067	-0.0134
基础设施条件	公交便捷度	0.0095	0.0047	0	-0.0045	-0.0089
交通条件	基础设施完善度	0.0237	0.0118	0	-0.0112	-0.0224
交通条件	公共设施完善度	0.0237	0.0118	0	-0.0112	-0.0224
宗地条件	四邻土地利用状况	0.0130	0.0065	0	-0.0062	-0.0123
宗地条件	临街类型	0.0261	0.0130	0	-0.0123	-0.0246
宗地条件	临街道路等级	0.0130	0.0065	0	-0.0062	-0.0123
宗地条件	临街宽度	0.0130	0.0065	0	-0.0062	-0.0123
宗地条件	临街深度	0.0130	0.0065	0	-0.0062	-0.0123
宗地条件	宗地形状	0.0130	0.0065	0	-0.0062	-0.0123
宗地条件	宗地面积	0.0130	0.0065	0	-0.0062	-0.0123
宗地条件	配套水平	0.0130	0.0065	0	-0.0062	-0.0123
宗地条件	规划限制	0.0130	0.0065	0	-0.0062	-0.0123

附表 3 城区内商服二级地因素指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华条件	距最近商服中心距离	≤150m	150-350m	350-650m	650-1000m	>1000m
	商业环境	人流量大, 店铺密集、大型商场分布集中	人流量较大, 店铺分布集中	人流量一般, 店铺分布较分散	人流量较少, 店铺较少	人流量少, 购物环境较差
交通条件	道路通达度	周边 500m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 500m 范围内支路 3-4 条	周边 500m 范围内支路 1-2 条
	公交便捷度	附近公交线路多于 9 条	附近公交线路 8-9 条	附近公交线路 6-7 条	附近公交线路 4-5 条	附近公交线路 1-3 条
基础设施条件	基础设施完善度	供水、排水、供电、通讯等设施保证率高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率一般	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较低	供水、排水、供电、通讯等设施保证率低
公共设施条件	公共设施完善度	临近汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较近	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等距离一般	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较远	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较远
宗地条件	四邻土地利用状况	四邻土地利用方式对宗地有良好地增益	四邻土地利用方式对宗地有一定增益	四邻土地利用方式对宗地利用无影响	四邻土地利用方式对宗地利用有一定不良影响	四邻土地利用方式对宗地利用有较大不良影响
	临街类型	两面临街/三面临街	—	一面临街	—	不临街
	临街道路等级	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道/交通型主干道	交通型次干道	支路、小巷
	临街宽度 (m)	>12	(8, 12]	(5, 8]	(3, 5]	≤3
	临街深度 (m)	≤3	(3, 5]	(5, 7]	(7, 10]	>10
	宗地形状	规则, 利于商业利用	较规则	基本规则, 不影响宗地利用	不规则, 对利用有一定影响	不规则, 对利用产生严重影响
	宗地面积	面积适中可充分利用	—	面积偏小/偏大可充分利用	—	面积过小/过大难以充分利用
	配套水平	配套设施完善、停车位充足	配套设施较完善、有停车位	配套设施少、无停车位、附近可停车	配套设施少、无停车位	无配套设施、无停车位
规划限制	土地利用类型、强度无限制	土地利用类型、强度略有限制	土地利用类型、强度有一定限制	土地利用类型、强度限制较大	土地利用类型、强度限制大	

附表 4 城区内商服二级地因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华条件	距离最近商服中心距离	0.0199	0.0100	0	-0.0100	-0.0199
繁华条件	商业环境	0.0133	0.0066	0	-0.0066	-0.0133
公共设施条件	道路通达度	0.0133	0.0066	0	-0.0066	-0.0133
基础设施条件	公交便捷度	0.0089	0.0044	0	-0.0044	-0.0089
交通条件	基础设施完善度	0.0221	0.0111	0	-0.0111	-0.0221
交通条件	公共设施完善度	0.0221	0.0111	0	-0.0111	-0.0221
宗地条件	四邻土地利用状况	0.0122	0.0061	0	-0.0061	-0.0122
宗地条件	临街类型	0.0244	0.0122	0	-0.0122	-0.0244
宗地条件	临街道路等级	0.0122	0.0061	0	-0.0061	-0.0122
宗地条件	临街宽度	0.0122	0.0061	0	-0.0061	-0.0122
宗地条件	临街深度	0.0122	0.0061	0	-0.0061	-0.0122
宗地条件	宗地形状	0.0122	0.0061	0	-0.0061	-0.0122
宗地条件	宗地面积	0.0122	0.0061	0	-0.0061	-0.0122
宗地条件	配套水平	0.0122	0.0061	0	-0.0061	-0.0122
宗地条件	规划限制	0.0122	0.0061	0	-0.0061	-0.0122

附表 5 城区内商服三级地因素指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华条件	距最近商服中心距离	≤200m	200-400m	400-700m	700-1000m	>1000m
	商业环境	人流量大, 店铺密集、商场分布集中	人流量较大, 店铺分布较为集中	人流量一般, 店铺分布较分散	人流量较少, 店铺较少	人流量少, 购物环境较差
交通条件	道路通达度	周边 500m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 500m 范围内支路 3-4 条	周边 500m 范围内支路 1-2 条
	公交便捷度	附近公交线路多于 7 条	附近公交线路 6-7 条	附近公交线路 5-6 条	附近公交线路 3-4 条	附近公交线路 1-2 条
基础设施条件	基础设施完善度	供水、排水、供电、通讯等设施保证率高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率一般	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较低	供水、排水、供电、通讯等设施保证率低
公共设施条件	公共设施完善度	临近汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较近	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等距离一般	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较远	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较远
宗地条件	四邻土地利用状况	四邻土地利用方式对宗地有良好地增益	四邻土地利用方式对宗地有一定增益	四邻土地利用方式对宗地利用无影响	四邻土地利用方式对宗地利用有一定不良影响	四邻土地利用方式对宗地利用有较大不良影响
	临街类型	两面临街/三面临街	—	一面临街	—	不临街
	临街道路等级	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道/交通型主干道	交通型次干道	支路、小巷
	临街宽度 (m)	>12	(8, 12]	(5, 8]	(3, 5]	≤3
	临街深度 (m)	≤3	(3, 5]	(5, 7]	(7, 10]	>10
	宗地形状	规则, 利于商业利用	较规则	基本规则, 不影响宗地利用	不规则, 对利用有一定影响	不规则, 对利用产生严重影响
	宗地面积	面积适中可充分利用	—	面积偏小/偏大可充分利用	—	面积过小/过大难以充分利用
	配套水平	配套设施完善、停车位充足	配套设施较完善、有停车位	配套设施少、无停车位、附近可停车	配套设施少、无停车位	无配套设施、无停车位
规划限制	土地利用类型、强度无限制	土地利用类型、强度略有限制	土地利用类型、强度有一定限制	土地利用类型、强度限制较大	土地利用类型、强度限制大	

附表 6 城区内商服三级地因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华条件	距离最近商服中心距离	0.0194	0.0097	0	-0.0097	-0.0194
繁华条件	商业环境	0.0129	0.0065	0	-0.0065	-0.0129
公共设施条件	道路通达度	0.0129	0.0065	0	-0.0065	-0.0129
基础设施条件	公交便捷度	0.0086	0.0043	0	-0.0043	-0.0086
交通条件	基础设施完善度	0.0215	0.0108	0	-0.0108	-0.0215
交通条件	公共设施完善度	0.0215	0.0108	0	-0.0108	-0.0215
宗地条件	四邻土地利用状况	0.0118	0.0059	0	-0.0059	-0.0118
宗地条件	临街类型	0.0237	0.0118	0	-0.0118	-0.0237
宗地条件	临街道路等级	0.0118	0.0059	0	-0.0059	-0.0118
宗地条件	临街宽度	0.0118	0.0059	0	-0.0059	-0.0118
宗地条件	临街深度	0.0118	0.0059	0	-0.0059	-0.0118
宗地条件	宗地形状	0.0118	0.0059	0	-0.0059	-0.0118
宗地条件	宗地面积	0.0118	0.0059	0	-0.0059	-0.0118
宗地条件	配套水平	0.0118	0.0059	0	-0.0059	-0.0118
宗地条件	规划限制	0.0118	0.0059	0	-0.0059	-0.0118

附表 7 城区内商服四级地因素指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华条件	距最近商服中心距离	≤300m	300-500m	500-800m	800-1200m	>1200m
	商业环境	人流量大, 店铺密集、商场分布集中	人流量较大, 店铺分布较为集中	人流量一般, 店铺分布较分散	人流量较少, 店铺较少	人流量少, 购物环境较差
交通条件	道路通达度	周边 500m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 500m 范围内支路 3-4 条	周边 500m 范围内支路 1-2 条
	公交便捷度	附近公交线路多于 7 条	附近公交线路 6-7 条	附近公交线路 5-6 条	附近公交线路 3-4 条	附近公交线路 1-2 条
基础设施条件	基础设施完善度	供水、排水、供电、通讯等设施保证率高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率一般	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较低	供水、排水、供电、通讯等设施保证率低
公共设施条件	公共设施完善度	临近汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较近	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等距离一般	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较远	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较远
宗地条件	四邻土地利用状况	四邻土地利用方式对宗地有良好地增益	四邻土地利用方式对宗地有一定增益	四邻土地利用方式对宗地利用无影响	四邻土地利用方式对宗地利用有一定不良影响	四邻土地利用方式对宗地利用有较大不良影响
	临街类型	两面临街/三面临街	—	一面临街	—	不临街
	临街道路等级	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道/交通型主干道	交通型次干道	支路、小巷
	临街宽度 (m)	>12	(8, 12]	(5, 8]	(3, 5]	≤3
	临街深度 (m)	≤3	(3, 5]	(5, 7]	(7, 10]	>10
	宗地形状	规则, 利于商业利用	较规则	基本规则, 不影响宗地利用	不规则, 对利用有一定影响	不规则, 对利用产生严重影响
	宗地面积	面积适中可充分利用	—	面积偏小/偏大可充分利用	—	面积过小/过大难以充分利用
	配套水平	配套设施完善、停车位充足	配套设施较完善、有停车位	配套设施少、无停车位、附近可停车	配套设施少、无停车位	无配套设施、无停车位
规划限制	土地利用类型、强度无限制	土地利用类型、强度略有限制	土地利用类型、强度有一定限制	土地利用类型、强度限制较大	土地利用类型、强度限制大	

附表 8 城区内商服四级地因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华条件	距离最近商服中心距离	0.0193	0.0096	0	-0.0096	-0.0193
繁华条件	商业环境	0.0129	0.0064	0	-0.0064	-0.0129
公共设施条件	道路通达度	0.0129	0.0064	0	-0.0064	-0.0129
基础设施条件	公交便捷度	0.0086	0.0043	0	-0.0043	-0.0086
交通条件	基础设施完善度	0.0214	0.0107	0	-0.0107	-0.0214
交通条件	公共设施完善度	0.0214	0.0107	0	-0.0107	-0.0214
宗地条件	四邻土地利用状况	0.0118	0.0059	0	-0.0059	-0.0118
宗地条件	临街类型	0.0236	0.0118	0	-0.0118	-0.0236
宗地条件	临街道路等级	0.0118	0.0059	0	-0.0059	-0.0118
宗地条件	临街宽度	0.0118	0.0059	0	-0.0059	-0.0118
宗地条件	临街深度	0.0118	0.0059	0	-0.0059	-0.0118
宗地条件	宗地形状	0.0118	0.0059	0	-0.0059	-0.0118
宗地条件	宗地面积	0.0118	0.0059	0	-0.0059	-0.0118
宗地条件	配套水平	0.0118	0.0059	0	-0.0059	-0.0118
宗地条件	规划限制	0.0118	0.0059	0	-0.0059	-0.0118

附表 9 城区内商服五级地因素指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华条件	距最近商服中心距离	≤400m	400-600m	600-900m	900-1300m	>1300m
	商业环境	人流量大, 店铺密集、商场分布集中	人流量较大, 店铺分布较为集中	人流量一般, 店铺分布较分散	人流量较少, 店铺较少	人流量少, 购物环境较差
交通条件	道路通达度	周边 500m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 500m 范围内支路 3-4 条	周边 500m 范围内支路 1-2 条
	公交便捷度	附近公交线路多于 6 条	附近公交线路 5-6 条	附近公交线路 3-4 条	附近公交线路 1-2 条	附近无公交线路
基础设施条件	基础设施完善度	供水、排水、供电、通讯等设施保证率高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率一般	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较低	供水、排水、供电、通讯等设施保证率低
公共设施条件	公共设施完善度	临近汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较近	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等距离一般	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较远	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较远
宗地条件	四邻土地利用状况	四邻土地利用方式对宗地有良好地增益	四邻土地利用方式对宗地有一定增益	四邻土地利用方式对宗地利用无影响	四邻土地利用方式对宗地利用有一定不良影响	四邻土地利用方式对宗地利用有较大不良影响
	临街类型	两面临街/三面临街	—	一面临街	—	不临街
	临街道路等级	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道/交通型主干道	交通型次干道	支路、小巷
	临街宽度 (m)	>12	(8, 12]	(5, 8]	(3, 5]	≤3
	临街深度 (m)	≤3	(3, 5]	(5, 7]	(7, 10]	>10
	宗地形状	规则, 利于商业利用	较规则	基本规则, 不影响宗地利用	不规则, 对利用有一定影响	不规则, 对利用产生严重影响
	宗地面积	面积适中可充分利用	—	面积偏小/偏大可充分利用	—	面积过小/过大难以充分利用
	配套水平	配套设施完善、停车位充足	配套设施较完善、有停车位	配套设施少、无停车位、附近可停车	配套设施少、无停车位	无配套设施、无停车位
规划限制	土地利用类型、强度无限制	土地利用类型、强度略有限制	土地利用类型、强度有一定限制	土地利用类型、强度限制较大	土地利用类型、强度限制大	

附表 10 城区内商服五级地因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华条件	距离最近商服中心距离	0.0189	0.0095	0	-0.0095	-0.0189
繁华条件	商业环境	0.0126	0.0063	0	-0.0063	-0.0126
公共设施条件	道路通达度	0.0126	0.0063	0	-0.0063	-0.0126
基础设施条件	公交便捷度	0.0084	0.0042	0	-0.0042	-0.0084
交通条件	基础设施完善度	0.0211	0.0105	0	-0.0105	-0.0211
交通条件	公共设施完善度	0.0211	0.0105	0	-0.0105	-0.0211
宗地条件	四邻土地利用状况	0.0116	0.0058	0	-0.0058	-0.0116
宗地条件	临街类型	0.0232	0.0116	0	-0.0116	-0.0232
宗地条件	临街道路等级	0.0116	0.0058	0	-0.0058	-0.0116
宗地条件	临街宽度	0.0116	0.0058	0	-0.0058	-0.0116
宗地条件	临街深度	0.0116	0.0058	0	-0.0058	-0.0116
宗地条件	宗地形状	0.0116	0.0058	0	-0.0058	-0.0116
宗地条件	宗地面积	0.0116	0.0058	0	-0.0058	-0.0116
宗地条件	配套水平	0.0116	0.0058	0	-0.0058	-0.0116
宗地条件	规划限制	0.0116	0.0058	0	-0.0058	-0.0116

附表 11 城区内商服六级地因素指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华条件	距最近商服中心距离	≤500m	500-700m	700-1000m	1000-1400m	>1400m
	商业环境	人流量大, 店铺密集、商场分布集中	人流量较大, 店铺分布较为集中	人流量一般, 店铺分布较分散	人流量较少, 店铺较少	人流量少, 购物环境较差
交通条件	道路通达度	周边 500m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 500m 范围内支路 3-4 条	周边 500m 范围内支路 1-2 条
	公交便捷度	附近公交线路多于 6 条	附近公交线路 5-6 条	附近公交线路 3-4 条	附近公交线路 1-2 条	附近无公交线路
基础设施条件	基础设施完善度	供水、排水、供电、通讯等设施保证率高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率一般	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较低	供水、排水、供电、通讯等设施保证率低
公共设施条件	公共设施完善度	临近汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较近	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等距离一般	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较远	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较远
宗地条件	四邻土地利用状况	四邻土地利用方式对宗地有良好地增益	四邻土地利用方式对宗地有一定增益	四邻土地利用方式对宗地利用无影响	四邻土地利用方式对宗地利用有一定不良影响	四邻土地利用方式对宗地利用有较大不良影响
	临街类型	两面临街/三面临街	—	一面临街	—	不临街
	临街道路等级	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道/交通型主干道	交通型次干道	支路、小巷
	临街宽度 (m)	>12	(8, 12]	(5, 8]	(3, 5]	≤3
	临街深度 (m)	≤3	(3, 5]	(5, 7]	(7, 10]	>10
	宗地形状	规则, 利于商业利用	较规则	基本规则, 不影响宗地利用	不规则, 对利用有一定影响	不规则, 对利用产生严重影响
	宗地面积	面积适中可充分利用	—	面积偏小/偏大可充分利用	—	面积过小/过大难以充分利用
	配套水平	配套设施完善、停车位充足	配套设施较完善、有停车位	配套设施少、无停车位、附近可停车	配套设施少、无停车位	无配套设施、无停车位
规划限制	土地利用类型、强度无限制	土地利用类型、强度略有限制	土地利用类型、强度有一定限制	土地利用类型、强度限制较大	土地利用类型、强度限制大	

附表 12 城区内商服六级地因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华条件	距离最近商服中心距离	0.0180	0.0090	0	-0.0090	-0.0180
繁华条件	商业环境	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
公共设施条件	道路通达度	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
基础设施条件	公交便捷度	0.0080	0.0040	0	-0.0040	-0.0080
交通条件	基础设施完善度	0.0200	0.0100	0	-0.0100	-0.0200
交通条件	公共设施完善度	0.0200	0.0100	0	-0.0100	-0.0200
宗地条件	四邻土地利用状况	0.0110	0.0055	0	-0.0055	-0.0110
宗地条件	临街类型	0.0220	0.0110	0	-0.0110	-0.0220
宗地条件	临街道路等级	0.0110	0.0055	0	-0.0055	-0.0110
宗地条件	临街宽度	0.0110	0.0055	0	-0.0055	-0.0110
宗地条件	临街深度	0.0110	0.0055	0	-0.0055	-0.0110
宗地条件	宗地形状	0.0110	0.0055	0	-0.0055	-0.0110
宗地条件	宗地面积	0.0110	0.0055	0	-0.0055	-0.0110
宗地条件	配套水平	0.0110	0.0055	0	-0.0055	-0.0110
宗地条件	规划限制	0.0110	0.0055	0	-0.0055	-0.0110

附表 13 城区外商服五级地因素指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
宏观区位	距最近中心城市距离	≤500m	500-1000m	1000-1500m	1500-2000m	>2000m
交通条件	道路通达度	周边 500m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 500m 范围内支路 3-4 条	周边 500m 范围内支路 1-2 条
	公交便捷度	附近公交线路多于 10 条	附近公交线路 9-10 条	附近公交线路 7-8 条	附近公交线路 5-6 条	附近公交线路 1-4 条
基础设施条件	基础设施完善度	供水、排水、供电、通讯等设施保证率高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率一般	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较低	供水、排水、供电、通讯等设施保证率低
公共设施条件	公共设施完善度	临近汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较近	汽距离车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等距离一般	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较远	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较远
宗地条件	四邻土地利用状况	四邻土地利用方式对宗地有良好地增益	四邻土地利用方式对宗地有一定增益	四邻土地利用方式对宗地利用无影响	四邻土地利用方式对宗地利用有一定不良影响	四邻土地利用方式对宗地利用有较大不良影响
	临街类型	两面临街/三面临街	—	一面临街	—	不临街
	临街道路等级	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道/交通型主干道	交通型次干道	支路、小巷
	临街宽度 (m)	>12	(8, 12]	(5, 8]	(3, 5]	≤3
	临街深度 (m)	≤3	(3, 5]	(5, 7]	(7, 10]	>10
	宗地形状	规则, 利于商业利用	较规则	基本规则, 不影响宗地利用	不规则, 对利用有一定影响	不规则, 对利用产生严重影响
	宗地面积	面积适中可充分利用	—	面积偏小/偏大可充分利用	—	面积过小/过大难以充分利用
	配套水平	配套设施完善、停车位充足	配套设施较完善、有停车位	配套设施少、无停车位、附近可停车	配套设施少、无停车位	无配套设施、无停车位
规划限制	土地利用类型、强度无限制	土地利用类型、强度略有限制	土地利用类型、强度有一定限制	土地利用类型、强度限制较大	土地利用类型、强度限制大	

附表 14 城区外商服五级地因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
宏观区域影响度	距离最近中心城镇距离	0.0288	0.0144	0	-0.0168	-0.0336
交通条件	道路通达度	0.0168	0.0084	0	-0.0098	-0.0196
交通条件	公交便捷度	0.0072	0.0036	0	-0.0042	-0.0084
基础设施条件	基础设施完善度	0.0240	0.0120	0	-0.0140	-0.0280
公共设施条件	公共设施完善度	0.0240	0.0120	0	-0.0140	-0.0280
宗地条件	四邻土地利用状况	0.0139	0.0070	0	-0.0081	-0.0162
宗地条件	临街类型	0.0278	0.0139	0	-0.0162	-0.0325
宗地条件	临街道路等级	0.0139	0.0070	0	-0.0081	-0.0162
宗地条件	临街宽度	0.0139	0.0070	0	-0.0081	-0.0162
宗地条件	临街深度	0.0139	0.0070	0	-0.0081	-0.0162
宗地条件	宗地形状	0.0139	0.0070	0	-0.0081	-0.0162
宗地条件	宗地面积	0.0139	0.0070	0	-0.0081	-0.0162
宗地条件	配套水平	0.0139	0.0070	0	-0.0081	-0.0162
宗地条件	规划限制	0.0139	0.0070	0	-0.0081	-0.0162

附表 15 城区外商服六级地因素指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
宏观区位	距最近中心城市距离	≤800m	800-1200m	1200-1700m	1700-2200m	>2200m
交通条件	道路通达度	周边 500m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 500m 范围内支路 3-4 条	周边 500m 范围内支路 1-2 条
	公交便捷度	附近公交线路多于 9 条	附近公交线路 8-9 条	附近公交线路 6-7 条	附近公交线路 4-5 条	附近公交线路 1-3 条
基础设施条件	基础设施完善度	供水、排水、供电、通讯等设施保证率高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率一般	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较低	供水、排水、供电、通讯等设施保证率低
公共设施条件	公共设施完善度	临近汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较近	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等距离一般	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较远	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较远
宗地条件	四邻土地利用状况	四邻土地利用方式对宗地有良好地增益	四邻土地利用方式对宗地有一定增益	四邻土地利用方式对宗地利用无影响	四邻土地利用方式对宗地利用有一定不良影响	四邻土地利用方式对宗地利用有较大不良影响
	临街类型	两面临街/三面临街	—	一面临街	—	不临街
	临街道路等级	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道/交通型主干道	交通型次干道	支路、小巷
	临街宽度 (m)	>12	(8, 12]	(5, 8]	(3, 5]	≤3
	临街深度 (m)	≤3	(3, 5]	(5, 7]	(7, 10]	>10
	宗地形状	规则, 利于商业利用	较规则	基本规则, 不影响宗地利用	不规则, 对利用有一定影响	不规则, 对利用产生严重影响
	宗地面积	面积适中可充分利用	—	面积偏小/偏大可充分利用	—	面积过小/过大难以充分利用
	配套水平	配套设施完善、停车位充足	配套设施较完善、有停车位	配套设施少、无停车位、附近可停车	配套设施少、无停车位	无配套设施、无停车位
	规划限制	土地利用类型、强度无限制	土地利用类型、强度略有限制	土地利用类型、强度有一定限制	土地利用类型、强度限制较大	土地利用类型、强度限制大

附表 16 城区外商服六级地因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
宏观区域影响度	距离最近中心城镇距离	0.0320	0.0160	0	-0.0147	-0.0293
交通条件	道路通达度	0.0187	0.0093	0	-0.0086	-0.0171
交通条件	公交便捷度	0.0080	0.0040	0	-0.0037	-0.0073
基础设施条件	基础设施完善度	0.0267	0.0133	0	-0.0122	-0.0244
公共设施条件	公共设施完善度	0.0267	0.0133	0	-0.0122	-0.0244
宗地条件	四邻土地利用状况	0.0155	0.0077	0	-0.0071	-0.0142
宗地条件	临街类型	0.0309	0.0155	0	-0.0142	-0.0284
宗地条件	临街道路等级	0.0155	0.0077	0	-0.0071	-0.0142
宗地条件	临街宽度	0.0155	0.0077	0	-0.0071	-0.0142
宗地条件	临街深度	0.0155	0.0077	0	-0.0071	-0.0142
宗地条件	宗地形状	0.0155	0.0077	0	-0.0071	-0.0142
宗地条件	宗地面积	0.0155	0.0077	0	-0.0071	-0.0142
宗地条件	配套水平	0.0155	0.0077	0	-0.0071	-0.0142
宗地条件	规划限制	0.0155	0.0077	0	-0.0071	-0.0142

附表 17 城区外商服七级地因素指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
宏观区位	距最近中心城市距离	≤1000m	1000-1400m	1400-1900m	1900-2400m	>2400m
交通条件	道路通达度	周边 500m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 500m 范围内支路 3-4 条	周边 500m 范围内支路 1-2 条
	公交便捷度	附近公交线路多于 7 条	附近公交线路 6-7 条	附近公交线路 5-6 条	附近公交线路 3-4 条	附近公交线路 1-2 条
基础设施条件	基础设施完善度	供水、排水、供电、通讯等设施保证率高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率一般	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较低	供水、排水、供电、通讯等设施保证率低
公共设施条件	公共设施完善度	临近汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较近	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等距离一般	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较远	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较远
宗地条件	四邻土地利用状况	四邻土地利用方式对宗地有良好地增益	四邻土地利用方式对宗地有一定增益	四邻土地利用方式对宗地利用无影响	四邻土地利用方式对宗地利用有一定不良影响	四邻土地利用方式对宗地利用有较大不良影响
	临街类型	两面临街/三面临街	—	一面临街	—	不临街
	临街道路等级	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道/交通型主干道	交通型次干道	支路、小巷
	临街宽度 (m)	>12	(8, 12]	(5, 8]	(3, 5]	≤3
	临街深度 (m)	≤3	(3, 5]	(5, 7]	(7, 10]	>10
	宗地形状	规则, 利于商业利用	较规则	基本规则, 不影响宗地利用	不规则, 对利用有一定影响	不规则, 对利用产生严重影响
	宗地面积	面积适中可充分利用	—	面积偏小/偏大可充分利用	—	面积过小/过大难以充分利用
	配套水平	配套设施完善、停车位充足	配套设施较完善、有停车位	配套设施少、无停车位、附近可停车	配套设施少、无停车位	无配套设施、无停车位
规划限制	土地利用类型、强度无限制	土地利用类型、强度略有限制	土地利用类型、强度有一定限制	土地利用类型、强度限制较大	土地利用类型、强度限制大	

附表 18 城区外商服七级地因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
宏观区域影响度	距离最近中心城镇距离	0.0300	0.0150	0	-0.0150	-0.0300
交通条件	道路通达度	0.0175	0.0088	0	-0.0088	-0.0175
交通条件	公交便捷度	0.0075	0.0038	0	-0.0038	-0.0075
基础设施条件	基础设施完善度	0.0250	0.0125	0	-0.0125	-0.0250
公共设施条件	公共设施完善度	0.0250	0.0125	0	-0.0125	-0.0250
宗地条件	四邻土地利用状况	0.0145	0.0073	0	-0.0073	-0.0145
宗地条件	临街类型	0.0290	0.0145	0	-0.0145	-0.0290
宗地条件	临街道路等级	0.0145	0.0073	0	-0.0073	-0.0145
宗地条件	临街宽度	0.0145	0.0073	0	-0.0073	-0.0145
宗地条件	临街深度	0.0145	0.0073	0	-0.0073	-0.0145
宗地条件	宗地形状	0.0145	0.0073	0	-0.0073	-0.0145
宗地条件	宗地面积	0.0145	0.0073	0	-0.0073	-0.0145
宗地条件	配套水平	0.0145	0.0073	0	-0.0073	-0.0145
宗地条件	规划限制	0.0145	0.0073	0	-0.0073	-0.0145

附表 19 城区内宅基地一级地因素指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华条件	距最近商服中心距离	≤100m	100-300m	300-600m	600-1000m	>1000m
交通条件	道路通达度	周边 500m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 500m 范围内支路 3-4 条	周边 500m 范围内支路 1-2 条
	公交便捷度	附近公交线路多于 10 条	附近公交线路 9-10 条	附近公交线路 7-8 条	附近公交线路 5-6 条	附近公交线路 1-4 条
基础设施条件	基础设施完善度	供水、排水、供电、通讯等设施保证率高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率一般	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较低	供水、排水、供电、通讯等设施保证率低
公共设施条件	公共设施完善度	临近汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较近	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等距离一般	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较远	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较远
环境条件	污染情况	附近无污染源，环境好	附近无污染源，环境较好	附近无明显污染，环境一般	附近有污染源，环境较差	临近污染源，环境差
宗地条件	四邻土地利用状况	四邻土地利用方式对宗地有良好地增益	四邻土地利用方式对宗地有一定增益	四邻土地利用方式对宗地利用无影响	四邻土地利用方式对宗地利用有一定不良影响	四邻土地利用方式对宗地利用有较大不良影响
	临街类型	两面临街/三面临街	—	一面临街	—	不临街
	临街道路等级	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道/交通型主干道	交通型次干道	支路、小巷
	宗地形状	规则，利于利用	较规则	基本规则，不影响宗地利用	不规则，对利用有一定影响	不规则，对利用产生严重影响
	宗地面积	面积大，可以形成规模	面积较大	面积中等	面积较小	面积过小，难以形成规模
	配套水平	配套完善，有中小学、幼儿园、医院等	配套设施较完善	配套设施一般	配套设施少	无配套设施
	规划限制	土地利用类型、强度无限制	土地利用类型、强度略有限制	土地利用类型、强度有一定限制	土地利用类型、强度限制较大	土地利用类型、强度限制大

附表 20 城区内宅基地一级地因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华条件	距离最近商服中心距离	0.0261	0.0130	0	-0.0130	-0.0261
交通条件	道路通达度	0.0104	0.0052	0	-0.0052	-0.0104
交通条件	公交便捷度	0.0070	0.0035	0	-0.0035	-0.0070
基础设施条件	基础设施完善度	0.0174	0.0087	0	-0.0087	-0.0174
公共设施条件	公共设施完善度	0.0174	0.0087	0	-0.0087	-0.0174
环境条件	污染情况	0.0196	0.0098	0	-0.0098	-0.0196
宗地自身条件	四邻土地利用状况	0.0119	0.0060	0	-0.0060	-0.0119
宗地条件	临街类型	0.0239	0.0119	0	-0.0119	-0.0239
宗地条件	临街道路等级	0.0119	0.0060	0	-0.0060	-0.0119
宗地条件	宗地形状	0.0239	0.0119	0	-0.0119	-0.0239
宗地条件	宗地面积	0.0239	0.0119	0	-0.0119	-0.0239
宗地条件	配套水平	0.0119	0.0060	0	-0.0060	-0.0119
宗地条件	规划限制	0.0119	0.0060	0	-0.0060	-0.0119

附表 21 城区内宅基地二级地因素指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华条件	距最近商服中心距离	≤200m	200-400m	400-700m	700-1100m	>1100m
交通条件	道路通达度	周边 500m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 500m 范围内支路 3-4 条	周边 500m 范围内支路 1-2 条
	公交便捷度	附近公交线路多于 9 条	附近公交线路 8-9 条	附近公交线路 6-7 条	附近公交线路 4-5 条	附近公交线路 1-3 条
基础设施条件	基础设施完善度	供水、排水、供电、通讯等设施保证率高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率一般	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较低	供水、排水、供电、通讯等设施保证率低
公共设施条件	公共设施完善度	临近汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较近	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等距离一般	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较远	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较远
环境条件	污染情况	附近无污染源，环境好	附近无污染源，环境较好	附近无明显污染，环境一般	附近有污染源，环境较差	临近污染源，环境差
宗地条件	四邻土地利用状况	四邻土地利用方式对宗地有良好地增益	四邻土地利用方式对宗地有一定增益	四邻土地利用方式对宗地利用无影响	四邻土地利用方式对宗地利用有一定不良影响	四邻土地利用方式对宗地利用有较大不良影响
	临街类型	两面临街/三面临街	—	一面临街	—	不临街
	临街道路等级	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道/交通型主干道	交通型次干道	支路、小巷
	宗地形状	规则，利于利用	较规则	基本规则，不影响宗地利用	不规则，对利用有一定影响	不规则，对利用产生严重影响
	宗地面积	面积大，可以形成规模	面积较大	面积中等	面积较小	面积过小，难以形成规模
	配套水平	配套完善，有中小学、幼儿园、医院等	配套设施较完善	配套设施一般	配套设施少	无配套设施
	规划限制	土地利用类型、强度无限制	土地利用类型、强度略有限制	土地利用类型、强度有一定限制	土地利用类型、强度限制较大	土地利用类型、强度限制大

附表 22 城区内宅基地二级地因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华条件	距离最近商服中心距离	0.0257	0.0129	0	-0.0129	-0.0257
交通条件	道路通达度	0.0103	0.0051	0	-0.0051	-0.0103
交通条件	公交便捷度	0.0069	0.0034	0	-0.0034	-0.0069
基础设施条件	基础设施完善度	0.0171	0.0086	0	-0.0086	-0.0171
公共设施条件	公共设施完善度	0.0171	0.0086	0	-0.0086	-0.0171
环境条件	污染情况	0.0193	0.0096	0	-0.0096	-0.0193
宗地条件	四邻土地利用状况	0.0118	0.0059	0	-0.0059	-0.0118
宗地条件	临街类型	0.0236	0.0118	0	-0.0118	-0.0236
宗地条件	临街道路等级	0.0118	0.0059	0	-0.0059	-0.0118
宗地条件	宗地形状	0.0236	0.0118	0	-0.0118	-0.0236
宗地条件	宗地面积	0.0236	0.0118	0	-0.0118	-0.0236
宗地条件	配套水平	0.0118	0.0059	0	-0.0059	-0.0118
宗地条件	规划限制	0.0118	0.0059	0	-0.0059	-0.0118

附表 23 城区内宅基地三级地因素指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华条件	距最近商服中心距离	≤300m	300-500m	500-800m	800-1200m	>1200m
交通条件	道路通达度	周边 500m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 500m 范围内支路 3-4 条	周边 500m 范围内支路 1-2 条
	公交便捷度	附近公交线路多于 9 条	附近公交线路 8-9 条	附近公交线路 6-7 条	附近公交线路 4-5 条	附近公交线路 1-3 条
基础设施条件	基础设施完善度	供水、排水、供电、通讯等设施保证率高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率一般	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较低	供水、排水、供电、通讯等设施保证率低
公共设施条件	公共设施完善度	临近汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较近	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等距离一般	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较远	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较远
环境条件	污染情况	附近无污染源，环境好	附近无污染源，环境较好	附近无明显污染，环境一般	附近有污染源，环境较差	临近污染源，环境差
宗地条件	四邻土地利用状况	四邻土地利用方式对宗地有良好地增益	四邻土地利用方式对宗地有一定增益	四邻土地利用方式对宗地利用无影响	四邻土地利用方式对宗地利用有一定不良影响	四邻土地利用方式对宗地利用有较大不良影响
	临街类型	两面临街/三面临街	—	一面临街	—	不临街
	临街道路等级	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道/交通型主干道	交通型次干道	支路、小巷
	宗地形状	规则，利于利用	较规则	基本规则，不影响宗地利用	不规则，对利用有一定影响	不规则，对利用产生严重影响
	宗地面积	面积大，可以形成规模	面积较大	面积中等	面积较小	面积过小，难以形成规模
	配套水平	配套完善，有中小学、幼儿园、医院等	配套设施较完善	配套设施一般	配套设施少	无配套设施
	规划限制	土地利用类型、强度无限制	土地利用类型、强度略有限制	土地利用类型、强度有一定限制	土地利用类型、强度限制较大	土地利用类型、强度限制大

附表 24 城区内宅基地三级地因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华条件	距离最近商服中心距离	0.0248	0.0124	0	-0.0124	-0.0248
交通条件	道路通达度	0.0099	0.0050	0	-0.0050	-0.0099
交通条件	公交便捷度	0.0066	0.0033	0	-0.0033	-0.0066
基础设施条件	基础设施完善度	0.0166	0.0083	0	-0.0083	-0.0166
公共设施条件	公共设施完善度	0.0166	0.0083	0	-0.0083	-0.0166
环境条件	污染情况	0.0186	0.0093	0	-0.0093	-0.0186
宗地条件	四邻土地利用状况	0.0114	0.0057	0	-0.0057	-0.0114
宗地条件	临街类型	0.0228	0.0114	0	-0.0114	-0.0228
宗地条件	临街道路等级	0.0114	0.0057	0	-0.0057	-0.0114
宗地条件	宗地形状	0.0228	0.0114	0	-0.0114	-0.0228
宗地条件	宗地面积	0.0228	0.0114	0	-0.0114	-0.0228
宗地条件	配套水平	0.0114	0.0057	0	-0.0057	-0.0114
宗地条件	规划限制	0.0114	0.0057	0	-0.0057	-0.0114

附表 25 城区内宅基地四级地因素指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华条件	距最近商服中心距离	≤400m	400-600m	600-900m	900-1300m	>1200m
交通条件	道路通达度	周边 500m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 500m 范围内支路 3-4 条	周边 500m 范围内支路 1-2 条
	公交便捷度	附近公交线路多于 7 条	附近公交线路 6-7 条	附近公交线路 5-6 条	附近公交线路 3-4 条	附近公交线路 1-2 条
基础设施条件	基础设施完善度	供水、排水、供电、通讯等设施保证率高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率一般	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较低	供水、排水、供电、通讯等设施保证率低
公共设施条件	公共设施完善度	临近汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较近	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等距离一般	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较远	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较远
环境条件	污染情况	附近无污染源，环境好	附近无污染源，环境较好	附近无明显污染，环境一般	附近有污染源，环境较差	临近污染源，环境差
宗地条件	四邻土地利用状况	四邻土地利用方式对宗地有良好地增益	四邻土地利用方式对宗地有一定增益	四邻土地利用方式对宗地利用无影响	四邻土地利用方式对宗地利用有一定不良影响	四邻土地利用方式对宗地利用有较大不良影响
	临街类型	两面临街/三面临街	—	一面临街	—	不临街
	临街道路等级	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道/交通型主干道	交通型次干道	支路、小巷
	宗地形状	规则，利于利用	较规则	基本规则，不影响宗地利用	不规则，对利用有一定影响	不规则，对利用产生严重影响
	宗地面积	面积大，可以形成规模	面积较大	面积中等	面积较小	面积过小，难以形成规模
	配套水平	配套完善，有中、小学、幼儿园、医院等	配套设施较完善	配套设施一般	配套设施少	无配套设施
	规划限制	土地利用类型、强度无限制	土地利用类型、强度略有限制	土地利用类型、强度有一定限制	土地利用类型、强度限制较大	土地利用类型、强度限制大

附表 26 城区内宅基地四级地因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华条件	距离最近商服中心距离	0.0240	0.0120	0	-0.0120	-0.0240
交通条件	道路通达度	0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096
交通条件	公交便捷度	0.0064	0.0032	0	-0.0032	-0.0064
基础设施条件	基础设施完善度	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
公共设施条件	公共设施完善度	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
环境条件	污染情况	0.0180	0.0090	0	-0.0090	-0.0180
宗地条件	四邻土地利用状况	0.0110	0.0055	0	-0.0055	-0.0110
宗地条件	临街类型	0.0220	0.0110	0	-0.0110	-0.0220
宗地条件	临街道路等级	0.0110	0.0055	0	-0.0055	-0.0110
宗地条件	宗地形状	0.0220	0.0110	0	-0.0110	-0.0220
宗地条件	宗地面积	0.0220	0.0110	0	-0.0110	-0.0220
宗地条件	配套水平	0.0110	0.0055	0	-0.0055	-0.0110
宗地条件	规划限制	0.0110	0.0055	0	-0.0055	-0.0110

附表 27 城区内宅基地五级地因素指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华条件	距最近商服中心距离	≤500m	500-700m	700-1000m	1000-1300m	>1300m
交通条件	道路通达度	周边 500m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 500m 范围内支路 3-4 条	周边 500m 范围内支路 1-2 条
	公交便捷度	附近公交线路多于 7 条	附近公交线路 6-7 条	附近公交线路 5-6 条	附近公交线路 3-4 条	附近公交线路 1-2 条
基础设施条件	基础设施完善度	供水、排水、供电、通讯等设施保证率高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率一般	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较低	供水、排水、供电、通讯等设施保证率低
公共设施条件	公共设施完善度	临近汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较近	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等距离一般	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较远	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较远
环境条件	污染情况	附近无污染源，环境好	附近无污染源，环境较好	附近无明显污染，环境一般	附近有污染源，环境较差	临近污染源，环境差
宗地条件	四邻土地利用状况	四邻土地利用方式对宗地有良好地增益	四邻土地利用方式对宗地有一定增益	四邻土地利用方式对宗地利用无影响	四邻土地利用方式对宗地利用有一定不良影响	四邻土地利用方式对宗地利用有较大不良影响
	临街类型	两面临街/三面临街	—	一面临街	—	不临街
	临街道路等级	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道/交通型主干道	交通型次干道	支路、小巷
	宗地形状	规则，利于利用	较规则	基本规则，不影响宗地利用	不规则，对利用有一定影响	不规则，对利用产生严重影响
	宗地面积	面积大，可以形成规模	面积较大	面积中等	面积较小	面积过小，难以形成规模
	配套水平	配套完善，有中、小学、幼儿园、医院等	配套设施较完善	配套设施一般	配套设施少	无配套设施
	规划限制	土地利用类型、强度无限制	土地利用类型、强度略有限制	土地利用类型、强度有一定限制	土地利用类型、强度限制较大	土地利用类型、强度限制大

附表 28 城区内宅基地五级地因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华条件	距离最近商服中心距离	0.0223	0.0111	0	-0.0111	-0.0223
交通条件	道路通达度	0.0089	0.0045	0	-0.0045	-0.0089
交通条件	公交便捷度	0.0059	0.0030	0	-0.0030	-0.0059
基础设施条件	基础设施完善度	0.0149	0.0074	0	-0.0074	-0.0149
公共设施条件	公共设施完善度	0.0149	0.0074	0	-0.0074	-0.0149
环境条件	污染情况	0.0167	0.0084	0	-0.0084	-0.0167
宗地条件	四邻土地利用状况	0.0102	0.0051	0	-0.0051	-0.0102
宗地条件	临街类型	0.0204	0.0102	0	-0.0102	-0.0204
宗地条件	临街道路等级	0.0102	0.0051	0	-0.0051	-0.0102
宗地条件	宗地形状	0.0204	0.0102	0	-0.0102	-0.0204
宗地条件	宗地面积	0.0204	0.0102	0	-0.0102	-0.0204
宗地条件	配套水平	0.0102	0.0051	0	-0.0051	-0.0102
宗地条件	规划限制	0.0102	0.0051	0	-0.0051	-0.0102

附表 29 城区内宅基地六级地因素指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华条件	距最近商服中心距离	≤500m	500-700m	700-1000m	1000-1300m	>1300m
交通条件	道路通达度	周边 500m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 500m 范围内支路 3-4 条	周边 500m 范围内支路 1-2 条
	公交便捷度	附近公交线路多于 7 条	附近公交线路 6-7 条	附近公交线路 5-6 条	附近公交线路 3-4 条	附近公交线路 1-2 条
基础设施条件	基础设施完善度	供水、排水、供电、通讯等设施保证率高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率一般	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较低	供水、排水、供电、通讯等设施保证率低
公共设施条件	公共设施完善度	临近汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较近	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等距离一般	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较远	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较远
环境条件	污染情况	附近无污染源，环境好	附近无污染源，环境较好	附近无明显污染，环境一般	附近有污染源，环境较差	临近污染源，环境差
宗地条件	四邻土地利用状况	四邻土地利用方式对宗地有良好地增益	四邻土地利用方式对宗地有一定增益	四邻土地利用方式对宗地利用无影响	四邻土地利用方式对宗地利用有一定不良影响	四邻土地利用方式对宗地利用有较大不良影响
	临街类型	两面临街/三面临街	—	一面临街	—	不临街
	临街道路等级	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道/交通型主干道	交通型次干道	支路、小巷
	宗地形状	规则，利于利用	较规则	基本规则，不影响宗地利用	不规则，对利用有一定影响	不规则，对利用产生严重影响
	宗地面积	面积大，可以形成规模	面积较大	面积中等	面积较小	面积过小，难以形成规模
	配套水平	配套完善，有中、小学、幼儿园、医院等	配套设施较完善	配套设施一般	配套设施少	无配套设施
	规划限制	土地利用类型、强度无限制	土地利用类型、强度略有限制	土地利用类型、强度有一定限制	土地利用类型、强度限制较大	土地利用类型、强度限制大

附表 30 城区内宅基地六级地因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华条件	距离最近商服中心距离	0.0223	0.0111	0	-0.0111	-0.0223
交通条件	道路通达度	0.0089	0.0045	0	-0.0045	-0.0089
交通条件	公交便捷度	0.0059	0.0030	0	-0.0030	-0.0059
基础设施条件	基础设施完善度	0.0149	0.0074	0	-0.0074	-0.0149
公共设施条件	公共设施完善度	0.0149	0.0074	0	-0.0074	-0.0149
环境条件	污染情况	0.0167	0.0084	0	-0.0084	-0.0167
宗地条件	四邻土地利用状况	0.0102	0.0051	0	-0.0051	-0.0102
宗地条件	临街类型	0.0204	0.0102	0	-0.0102	-0.0204
宗地条件	临街道路等级	0.0102	0.0051	0	-0.0051	-0.0102
宗地条件	宗地形状	0.0204	0.0102	0	-0.0102	-0.0204
宗地条件	宗地面积	0.0204	0.0102	0	-0.0102	-0.0204
宗地条件	配套水平	0.0102	0.0051	0	-0.0051	-0.0102
宗地条件	规划限制	0.0102	0.0051	0	-0.0051	-0.0102

附表 31 城区外宅基地四级地因素指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
宏观区位	距最近中心城镇距离	≤500m	500-1000m	1000-1500m	1500-2000m	>2000m
交通条件	道路通达度	周边 500m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 500m 范围内支路 3-4 条	周边 500m 范围内支路 1-2 条
	公交便捷度	附近公交线路多于 10 条	附近公交线路 9-10 条	附近公交线路 7-8 条	附近公交线路 5-6 条	附近公交线路 1-4 条
基础设施条件	基础设施完善度	供水、排水、供电、通讯等设施保证率高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率一般	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较低	供水、排水、供电、通讯等设施保证率低
公共设施条件	公共设施完善度	临近汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较近	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等距离一般	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较远	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较远
环境条件	污染情况	附近无污染源，环境好	附近无污染源，环境较好	附近无明显污染，环境一般	附近有污染源，环境较差	临近污染源，环境差
宗地条件	四邻土地利用状况	四邻土地利用方式对宗地有良好地增益	四邻土地利用方式对宗地有一定增益	四邻土地利用方式对宗地利用无影响	四邻土地利用方式对宗地利用有一定不良影响	四邻土地利用方式对宗地利用有较大不良影响
	临街类型	两面临街/三面临街	—	一面临街	—	不临街
	临街道路等级	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道/交通型主干道	交通型次干道	支路、小巷
	宗地形状	规则，利于利用	较规则	基本规则，不影响宗地利用	不规则，对利用有一定影响	不规则，对利用产生严重影响
	宗地面积	面积大，可以形成规模	面积较大	面积中等	面积较小	面积过小，难以形成规模
	配套水平	配套完善，有中小学、幼儿园、医院等	配套设施较完善	配套设施一般	配套设施少	无配套设施
	规划限制	土地利用类型、强度无限制	土地利用类型、强度略有限制	土地利用类型、强度有一定限制	土地利用类型、强度限制较大	土地利用类型、强度限制大

附表 32 城区外宅基地四级地因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
宏观区域影响度	距离最近中心城镇距离	0.0222	0.0111	0	-0.0111	-0.0222
交通条件	道路通达度	0.0124	0.0062	0	-0.0062	-0.0124
交通条件	公交便捷度	0.0053	0.0027	0	-0.0027	-0.0053
基础设施条件	基础设施完善度	0.0178	0.0089	0	-0.0089	-0.0178
公共设施条件	公共设施完善度	0.0178	0.0089	0	-0.0089	-0.0178
环境条件	污染情况	0.0178	0.0089	0	-0.0089	-0.0178
宗地自身条件	四邻土地利用状况	0.0129	0.0064	0	-0.0064	-0.0129
宗地条件	临街类型	0.0258	0.0129	0	-0.0129	-0.0258
宗地条件	临街道路等级	0.0129	0.0064	0	-0.0064	-0.0129
宗地条件	宗地形状	0.0258	0.0129	0	-0.0129	-0.0258
宗地条件	宗地面积	0.0258	0.0129	0	-0.0129	-0.0258
宗地条件	配套水平	0.0129	0.0064	0	-0.0064	-0.0129
宗地条件	规划限制	0.0129	0.0064	0	-0.0064	-0.0129

附表 33 城区外宅基地五级地因素指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
宏观区位	距最近中心城镇距离	≤600m	600-1200m	1200-1700m	1700-2200m	>2200m
交通条件	道路通达度	周边 500m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 500m 范围内支路 3-4 条	周边 500m 范围内支路 1-2 条
	公交便捷度	附近公交线路多于 9 条	附近公交线路 8-9 条	附近公交线路 6-7 条	附近公交线路 4-5 条	附近公交线路 1-3 条
基础设施条件	基础设施完善度	供水、排水、供电、通讯等设施保证率高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率一般	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较低	供水、排水、供电、通讯等设施保证率低
公共设施条件	公共设施完善度	临近汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较近	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等距离一般	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较远	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较远
环境条件	污染情况	附近无污染源，环境好	附近无污染源，环境较好	附近无明显污染，环境一般	附近有污染源，环境较差	临近污染源，环境差
宗地条件	四邻土地利用状况	四邻土地利用方式对宗地有良好地增益	四邻土地利用方式对宗地有一定增益	四邻土地利用方式对宗地利用无影响	四邻土地利用方式对宗地利用有一定不良影响	四邻土地利用方式对宗地利用有较大不良影响
	临街类型	两面临街/三面临街	—	一面临街	—	不临街
	临街道路等级	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道/交通型主干道	交通型次干道	支路、小巷
	宗地形状	规则，利于利用	较规则	基本规则，不影响宗地利用	不规则，对利用有一定影响	不规则，对利用产生严重影响
	宗地面积	面积大，可以形成规模	面积较大	面积中等	面积较小	面积过小，难以形成规模
	配套水平	配套完善，有中小学、幼儿园、医院等	配套设施较完善	配套设施一般	配套设施少	无配套设施
	规划限制	土地利用类型、强度无限制	土地利用类型、强度略有限制	土地利用类型、强度有一定限制	土地利用类型、强度限制较大	土地利用类型、强度限制大

附表 34 城区外宅基地五级地因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
宏观区域影响度	距离最近中心城镇距离	0.0212	0.0106	0	-0.0106	-0.0212
交通条件	道路通达度	0.0118	0.0059	0	-0.0059	-0.0118
交通条件	公交便捷度	0.0051	0.0025	0	-0.0025	-0.0051
基础设施条件	基础设施完善度	0.0169	0.0085	0	-0.0085	-0.0169
公共设施条件	公共设施完善度	0.0169	0.0085	0	-0.0085	-0.0169
环境条件	污染情况	0.0169	0.0085	0	-0.0085	-0.0169
宗地条件	四邻土地利用状况	0.0123	0.0061	0	-0.0061	-0.0123
宗地条件	临街类型	0.0245	0.0123	0	-0.0123	-0.0245
宗地条件	临街道路等级	0.0123	0.0061	0	-0.0061	-0.0123
宗地条件	宗地形状	0.0245	0.0123	0	-0.0123	-0.0245
宗地条件	宗地面积	0.0245	0.0123	0	-0.0123	-0.0245
宗地条件	配套水平	0.0123	0.0061	0	-0.0061	-0.0123
宗地条件	规划限制	0.0123	0.0061	0	-0.0061	-0.0123

附表 35 城区外宅基地六级地因素指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
宏观区位	距最近中心城镇距离	≤700m	700-1400m	1400-1900m	1900-2400m	>2400m
交通条件	道路通达度	周边 500m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 500m 范围内支路 3-4 条	周边 500m 范围内支路 1-2 条
	公交便捷度	附近公交线路多于 7 条	附近公交线路 6-7 条	附近公交线路 5-6 条	附近公交线路 3-4 条	附近公交线路 1-2 条
基础设施条件	基础设施完善度	供水、排水、供电、通讯等设施保证率高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率一般	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较低	供水、排水、供电、通讯等设施保证率低
公共设施条件	公共设施完善度	临近汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较近	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等距离一般	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较远	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较远
环境条件	污染情况	附近无污染源，环境好	附近无污染源，环境较好	附近无明显污染，环境一般	附近有污染源，环境较差	临近污染源，环境差
宗地条件	四邻土地利用状况	四邻土地利用方式对宗地有良好地增益	四邻土地利用方式对宗地有一定增益	四邻土地利用方式对宗地利用无影响	四邻土地利用方式对宗地利用有一定不良影响	四邻土地利用方式对宗地利用有较大不良影响
	临街类型	两面临街/三面临街	—	一面临街	—	不临街
	临街道路等级	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道/交通型主干道	交通型次干道	支路、小巷
	宗地形状	规则，利于利用	较规则	基本规则，不影响宗地利用	不规则，对利用有一定影响	不规则，对利用产生严重影响
	宗地面积	面积大，可以形成规模	面积较大	面积中等	面积较小	面积过小，难以形成规模
	配套水平	配套完善，有中、小学、幼儿园、医院等	配套设施较完善	配套设施一般	配套设施少	无配套设施
	规划限制	土地利用类型、强度无限制	土地利用类型、强度略有限制	土地利用类型、强度有一定限制	土地利用类型、强度限制较大	土地利用类型、强度限制大

附表 36 城区外宅基地六级地因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
宏观区域影响度	距离最近中心城镇距离	0.0229	0.0114	0	-0.0100	-0.0200
交通条件	道路通达度	0.0128	0.0064	0	-0.0056	-0.0112
交通条件	公交便捷度	0.0055	0.0027	0	-0.0024	-0.0048
基础设施条件	基础设施完善度	0.0183	0.0091	0	-0.0080	-0.0160
公共设施条件	公共设施完善度	0.0183	0.0091	0	-0.0080	-0.0160
环境条件	污染情况	0.0183	0.0091	0	-0.0080	-0.0160
宗地条件	四邻土地利用状况	0.0133	0.0066	0	-0.0058	-0.0116
宗地条件	临街类型	0.0265	0.0133	0	-0.0116	-0.0232
宗地条件	临街道路等级	0.0133	0.0066	0	-0.0058	-0.0116
宗地条件	宗地形状	0.0265	0.0133	0	-0.0116	-0.0232
宗地条件	宗地面积	0.0265	0.0133	0	-0.0116	-0.0232
宗地条件	配套水平	0.0133	0.0066	0	-0.0058	-0.0116
宗地条件	规划限制	0.0133	0.0066	0	-0.0058	-0.0116

附表 37 城区外宅基地七级地因素指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
宏观区位	距最近中心城镇距离	≤700m	700-1400m	1400-1900m	1900-2400m	>2400m
交通条件	道路通达度	周边 500m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 500m 范围内支路 3-4 条	周边 500m 范围内支路 1-2 条
	公交便捷度	附近公交线路多于 7 条	附近公交线路 6-7 条	附近公交线路 5-6 条	附近公交线路 3-4 条	附近公交线路 1-2 条
基础设施条件	基础设施完善度	供水、排水、供电、通讯等设施保证率高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率一般	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较低	供水、排水、供电、通讯等设施保证率低
公共设施条件	公共设施完善度	临近汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较近	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等距离一般	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较远	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较远
环境条件	污染情况	附近无污染源，环境好	附近无污染源，环境较好	附近无明显污染，环境一般	附近有污染源，环境较差	临近污染源，环境差
宗地条件	四邻土地利用状况	四邻土地利用方式对宗地有良好地增益	四邻土地利用方式对宗地有一定增益	四邻土地利用方式对宗地利用无影响	四邻土地利用方式对宗地利用有一定不良影响	四邻土地利用方式对宗地利用有较大不良影响
	临街类型	两面临街/三面临街	—	一面临街	—	不临街
	临街道路等级	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道/交通型主干道	交通型次干道	支路、小巷
	宗地形状	规则，利于利用	较规则	基本规则，不影响宗地利用	不规则，对利用有一定影响	不规则，对利用产生严重影响
	宗地面积	面积大，可以形成规模	面积较大	面积中等	面积较小	面积过小，难以形成规模
	配套水平	配套完善，有中、小学、幼儿园、医院等	配套设施较完善	配套设施一般	配套设施少	无配套设施
	规划限制	土地利用类型、强度无限制	土地利用类型、强度略有限制	土地利用类型、强度有一定限制	土地利用类型、强度限制较大	土地利用类型、强度限制大

附表 38 城区外宅基地七级地因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
宏观区域影响度	距离最近中心城镇距离	0.0200	0.0100	0	-0.0100	-0.0200
交通条件	道路通达度	0.0112	0.0056	0	-0.0056	-0.0112
交通条件	公交便捷度	0.0048	0.0024	0	-0.0024	-0.0048
基础设施条件	基础设施完善度	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
公共设施条件	公共设施完善度	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
环境条件	污染情况	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
宗地条件	四邻土地利用状况	0.0116	0.0058	0	-0.0058	-0.0116
宗地条件	临街类型	0.0232	0.0116	0	-0.0116	-0.0232
宗地条件	临街道路等级	0.0116	0.0058	0	-0.0058	-0.0116
宗地条件	宗地形状	0.0232	0.0116	0	-0.0116	-0.0232
宗地条件	宗地面积	0.0232	0.0116	0	-0.0116	-0.0232
宗地条件	配套水平	0.0116	0.0058	0	-0.0058	-0.0116
宗地条件	规划限制	0.0116	0.0058	0	-0.0058	-0.0116

附表 39 城区内工业一级地因素指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
产业集聚条件	产业集聚度	位于工业园区/产业集聚区内	工业企业集中分布, 形成区域规模	工业企业分布较集中	工业企业零星分布, 无集聚效应	其他类型
交通条件	道路通达度	周边 500m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 500m 范围内支路 3-4 条	周边 500m 范围内支路 1-2 条
	货运站口距离	≤500	(500, 1000]	(1000, 2000]	(2000, 4000]	>4000
基础设施条件	基础设施完善度	供水、排水、供电、通讯等设施保证率高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率一般	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较低	供水、排水、供电、通讯等设施保证率低
产业联系	产业联系紧密度	高新技术产业联系紧密区	高新技术产业一般区; 一般产业紧密区	高新技术产业松散区; 一般产业一般区	一般产业松散区	独立企业
宗地条件	四邻土地利用状况	四邻土地利用方式对宗地有良好地增益	四邻土地利用方式对宗地有一定增益	四邻土地利用方式对宗地利用无影响	四邻土地利用方式对宗地利用有一定不良影响	四邻土地利用方式对宗地利用有较大不良影响
	临街类型	两面临街/三面临街	—	一面临街	—	不临街
	临街道路等级	交通型主干道	交通型次干道	支路可直通交通干道, 距离较近	支路可直通交通干道, 距离较远	其他类型
	宗地形状	规则, 便于利用	较规则	基本规则, 不影响利用	不规则, 对利用有一定影响	不规则, 对利用产生严重影响
	宗地面积	面积大, 可以形成规模	面积较大	面积中等	面积较小	面积过小, 难以形成规模
	配套水平	配套设施完善	配套设施较完善	配套设施一般	配套设施较少	无配套设施
	规划限制	土地利用类型、强度无限制	土地利用类型、强度略有限制	土地利用类型、强度有一定限制	土地利用类型、强度限制较大	土地利用类型、强度限制大

附表 40 城区内工业一级地因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
产业集聚条件	产业集聚度	0.0180	0.0090	0	-0.0100	-0.0200
交通条件	道路通达度	0.0105	0.0053	0	-0.0058	-0.0117
交通条件	距离最近货运站口距离	0.0045	0.0023	0	-0.0025	-0.0050
基础设施条件	基础设施完善度	0.0120	0.0060	0	-0.0067	-0.0133
产业联系	产业联系紧密度	0.0150	0.0075	0	-0.0083	-0.0167
宗地条件	四邻土地利用状况	0.0090	0.0045	0	-0.0050	-0.0100
宗地条件	临街类型	0.0180	0.0090	0	-0.0100	-0.0200
宗地条件	临街道路等级	0.0090	0.0045	0	-0.0050	-0.0100
宗地条件	宗地形状	0.0180	0.0090	0	-0.0100	-0.0200
宗地条件	宗地面积	0.0180	0.0090	0	-0.0100	-0.0200
宗地条件	配套水平	0.0090	0.0045	0	-0.0050	-0.0100
宗地条件	规划限制	0.0090	0.0045	0	-0.0050	-0.0100

附表 41 城区内工业二级地因素指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
产业集聚条件	产业集聚度	位于工业园区/产业集聚区内	工业企业集中分布, 形成区域规模	工业企业分布较集中	工业企业零星分布, 无集聚效应	其他类型
交通条件	道路通达度	周边 700m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 700m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 700m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 700m 范围内支路 3-4 条	周边 700m 范围内支路 1-2 条
	货运站或交通节点距离 (m)	≤600	(600, 1200]	(1200, 2400]	(2400, 4400]	>4400
基础设施条件	基础设施完善度	供水、排水、供电、通讯等设施保证率高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率一般	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较低	供水、排水、供电、通讯等设施保证率低
产业联系	产业联系紧密度	高新技术产业联系紧密区	高新技术产业一般区; 一般产业紧密区	高新技术产业松散区; 一般产业一般区	一般产业松散区	独立企业
宗地条件	四邻土地利用状况	四邻土地利用方式对宗地有良好地增益	四邻土地利用方式对宗地有一定增益	四邻土地利用方式对宗地利用无影响	四邻土地利用方式对宗地利用有一定不良影响	四邻土地利用方式对宗地利用有较大不良影响
	临街类型	两面临街/三面临街	—	一面临街	—	不临街
	临街道路等级	交通型主干道	交通型次干道	支路可直通交通干道, 距离较近	支路可直通交通干道, 距离较远	其他类型
	宗地形状	规则, 便于利用	较规则	基本规则, 不影响利用	不规则, 对利用有一定影响	不规则, 对利用产生严重影响
	宗地面积	面积大, 可以形成规模	面积较大	面积中等	面积较小	面积过小, 难以形成规模
	配套水平	配套设施完善	配套设施较完善	配套设施一般	配套设施较少	无配套设施
	规划限制	土地利用类型、强度无限制	土地利用类型、强度略有限制	土地利用类型、强度有一定限制	土地利用类型、强度限制较大	土地利用类型、强度限制大

附表 42 城区内工业二级地因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
产业集聚条件	产业集聚度	0.0183	0.0091	0	-0.0091	-0.0183
交通条件	道路通达度	0.0107	0.0053	0	-0.0053	-0.0107
交通条件	距离最近货运站口距离	0.0046	0.0023	0	-0.0023	-0.0046
基础设施条件	基础设施完善度	0.0122	0.0061	0	-0.0061	-0.0122
产业联系	产业联系紧密度	0.0152	0.0076	0	-0.0076	-0.0152
宗地条件	四邻土地利用状况	0.0091	0.0046	0	-0.0046	-0.0091
宗地条件	临街类型	0.0183	0.0091	0	-0.0091	-0.0183
宗地条件	临街道路等级	0.0091	0.0046	0	-0.0046	-0.0091
宗地条件	宗地形状	0.0183	0.0091	0	-0.0091	-0.0183
宗地条件	宗地面积	0.0183	0.0091	0	-0.0091	-0.0183
宗地条件	配套水平	0.0091	0.0046	0	-0.0046	-0.0091
宗地条件	规划限制	0.0091	0.0046	0	-0.0046	-0.0091

附表 43 城区内工业三级地因素指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
产业集聚条件	产业集聚度	位于工业园区/产业集聚区内	工业企业集中分布, 形成区域规模	工业企业分布较集中	工业企业零星分布, 无集聚效应	其他类型
交通条件	道路通达度	周边 1000m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 1000m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 1000m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 1000m 范围内支路 3-4 条	周边 1000m 范围内支路 1-2 条
	货运站或交通节点距离 (m)	≤700	(700, 1500]	(1500, 2800]	(2800, 4700]	>4700
基础设施条件	基础设施完善度	供水、排水、供电、通讯等设施保证率高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率一般	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较低	供水、排水、供电、通讯等设施保证率低
产业联系	产业联系紧密度	高新技术产业联系紧密区	高新技术产业一般区; 一般产业紧密区	高新技术产业松散区; 一般产业一般区	一般产业松散区	独立企业
宗地条件	四邻土地利用状况	四邻土地利用方式对宗地有良好地增益	四邻土地利用方式对宗地有一定增益	四邻土地利用方式对宗地利用无影响	四邻土地利用方式对宗地利用有一定不良影响	四邻土地利用方式对宗地利用有较大不良影响
	临街类型	两面临街/三面临街	—	一面临街	—	不临街
	临街道路等级	交通型主干道	交通型次干道	支路可直通交通干道, 距离较近	支路可直通交通干道, 距离较远	其他类型
	宗地形状	规则, 便于利用	较规则	基本规则, 不影响利用	不规则, 对利用有一定影响	不规则, 对利用产生严重影响
	宗地面积	面积大, 可以形成规模	面积较大	面积中等	面积较小	面积过小, 难以形成规模
	配套水平	配套设施完善	配套设施较完善	配套设施一般	配套设施较少	无配套设施
	规划限制	土地利用类型、强度无限制	土地利用类型、强度略有限制	土地利用类型、强度有一定限制	土地利用类型、强度限制较大	土地利用类型、强度限制大

附表 44 城区内工业三级地因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
产业集聚条件	产业集聚度	0.0171	0.0086	0	-0.0086	-0.0171
交通条件	道路通达度	0.0100	0.0050	0	-0.0050	-0.0100
交通条件	距离最近货运站口距离	0.0043	0.0021	0	-0.0021	-0.0043
基础设施条件	基础设施完善度	0.0114	0.0057	0	-0.0057	-0.0114
产业联系	产业联系紧密度	0.0143	0.0071	0	-0.0071	-0.0143
宗地条件	四邻土地利用状况	0.0086	0.0043	0	-0.0043	-0.0086
宗地条件	临街类型	0.0171	0.0086	0	-0.0086	-0.0171
宗地条件	临街道路等级	0.0086	0.0043	0	-0.0043	-0.0086
宗地条件	宗地形状	0.0171	0.0086	0	-0.0086	-0.0171
宗地条件	宗地面积	0.0171	0.0086	0	-0.0086	-0.0171
宗地条件	配套水平	0.0086	0.0043	0	-0.0043	-0.0086
宗地条件	规划限制	0.0086	0.0043	0	-0.0043	-0.0086

附表 45 城区内工业四级地因素指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
产业集聚条件	产业集聚度	位于工业园区/产业集聚区内	工业企业集中分布, 形成区域规模	工业企业分布较集中	工业企业零星分布, 无集聚效应	其他类型
交通条件	道路通达度	周边 1500m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 1500m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 1500m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 1500m 范围内支路 3-4 条	周边 1500m 范围内支路 1-2 条
	货运站或交通节点距离 (m)	≤800	(800, 1800]	(1800, 3000]	(3000, 5000]	>5000
基础设施条件	基础设施完善度	供水、排水、供电、通讯等设施保证率高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率一般	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较低	供水、排水、供电、通讯等设施保证率低
产业联系	产业联系紧密度	高新技术产业联系紧密区	高新技术产业一般区; 一般产业紧密区	高新技术产业松散区; 一般产业一般区	一般产业松散区	独立企业
宗地条件	四邻土地利用状况	四邻土地利用方式对宗地有良好地增益	四邻土地利用方式对宗地有一定增益	四邻土地利用方式对宗地利用无影响	四邻土地利用方式对宗地利用有一定不良影响	四邻土地利用方式对宗地利用有较大不良影响
	临街类型	两面临街/三面临街	—	一面临街	—	不临街
	临街道路等级	交通型主干道	交通型次干道	支路可直通交通干道, 距离较近	支路可直通交通干道, 距离较远	其他类型
	宗地形状	规则, 便于利用	较规则	基本规则, 不影响利用	不规则, 对利用有一定影响	不规则, 对利用产生严重影响
	宗地面积	面积大, 可以形成规模	面积较大	面积中等	面积较小	面积过小, 难以形成规模
	配套水平	配套设施完善	配套设施较完善	配套设施一般	配套设施较少	无配套设施
	规划限制	土地利用类型、强度无限制	土地利用类型、强度略有限制	土地利用类型、强度有一定限制	土地利用类型、强度限制较大	土地利用类型、强度限制大

附表 46 城区内工业四级地因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
产业集聚条件	产业集聚度	0.0178	0.0089	0	-0.0089	-0.0178
交通条件	道路通达度	0.0104	0.0052	0	-0.0052	-0.0104
交通条件	距离最近货运站口距离	0.0044	0.0022	0	-0.0022	-0.0044
基础设施条件	基础设施完善度	0.0119	0.0059	0	-0.0059	-0.0119
产业联系	产业联系紧密度	0.0148	0.0074	0	-0.0074	-0.0148
宗地条件	四邻土地利用状况	0.0089	0.0044	0	-0.0044	-0.0089
宗地条件	临街类型	0.0178	0.0089	0	-0.0089	-0.0178
宗地条件	临街道路等级	0.0089	0.0044	0	-0.0044	-0.0089
宗地条件	宗地形状	0.0178	0.0089	0	-0.0089	-0.0178
宗地条件	宗地面积	0.0178	0.0089	0	-0.0089	-0.0178
宗地条件	配套水平	0.0089	0.0044	0	-0.0044	-0.0089
宗地条件	规划限制	0.0089	0.0044	0	-0.0044	-0.0089

附表 47 城区外工业三级地因素指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
宏观区位	距最近中心城市距离	≤500m	500-1000m	1000-1500m	1500-2000m	>2000m
交通条件	道路通达度	周边 500m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 500m 范围内支路 3-4 条	周边 500m 范围内支路 1-2 条
	货运站口距离	≤500	(500, 1000]	(1000, 2000]	(2000, 4000]	>4000
基础设施条件	基础设施完善度	供水、排水、供电、通讯等设施保证率高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率一般	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较低	供水、排水、供电、通讯等设施保证率低
产业联系	产业联系紧密度	高新技术产业联系紧密区	高新技术产业一般区；一般产业紧密区	高新技术产业松散区；一般产业一般区	一般产业松散区	独立企业
宗地条件	四邻土地利用状况	四邻土地利用方式对宗地有良好地增益	四邻土地利用方式对宗地有一定增益	四邻土地利用方式对宗地利用无影响	四邻土地利用方式对宗地利用有一定不良影响	四邻土地利用方式对宗地利用有较大不良影响
	临街类型	两面临街/三面临街	—	一面临街	—	不临街
	临街道路等级	交通型主干道	交通型次干道	支路可直通交通干道，距离较近	支路可直通交通干道，距离较远	其他类型
	宗地形状	规则，便于利用	较规则	基本规则，不影响利用	不规则，对利用有一定影响	不规则，对利用产生严重影响
	宗地面积	面积大，可以形成规模	面积较大	面积中等	面积较小	面积过小，难以形成规模
	配套水平	配套设施完善	配套设施较完善	配套设施一般	配套设施较少	无配套设施
	规划限制	土地利用类型、强度无限制	土地利用类型、强度略有限制	土地利用类型、强度有一定限制	土地利用类型、强度限制较大	土地利用类型、强度限制大

附表 48 城区外工业三级地因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
宏观区域影响度	距离最近中心城镇距离	0.0172	0.0086	0	-0.0086	-0.0172
交通条件	道路通达度	0.0155	0.0078	0	-0.0078	-0.0155
交通条件	距离最近货运站口距离	0.0155	0.0078	0	-0.0078	-0.0155
基础设施条件	基础设施完善度	0.0138	0.0069	0	-0.0069	-0.0138
产业联系	产业联系紧密度	0.0155	0.0078	0	-0.0078	-0.0155
宗地条件	四邻土地利用状况	0.1103	0.0552	0	-0.0552	-0.1103
宗地条件	临街类型	0.1103	0.0552	0	-0.0552	-0.1103
宗地条件	临街道路等级	0.1103	0.0552	0	-0.0552	-0.1103
宗地条件	宗地形状	0.1103	0.0552	0	-0.0552	-0.1103
宗地条件	宗地面积	0.1103	0.0552	0	-0.0552	-0.1103
宗地条件	配套水平	0.1103	0.0552	0	-0.0552	-0.1103
宗地条件	规划限制	0.1103	0.0552	0	-0.0552	-0.1103

附表 49 城区外工业四级地因素指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
宏观区位	距最近中心城市距离	≤600m	600-1200m	1200-1700m	1700-2200m	>2200m
交通条件	道路通达度	周边 700m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 700m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 700m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 700m 范围内支路 3-4 条	周边 700m 范围内支路 1-2 条
	货运站或交通节点距离 (m)	≤500	(500, 1000]	(1000, 2000]	(2000, 4000]	>4000
基础设施条件	基础设施完善度	供水、排水、供电、通讯等设施保证率高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率一般	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较低	供水、排水、供电、通讯等设施保证率低
产业联系	产业联系紧密度	高新技术产业联系紧密区	高新技术产业一般区；一般产业紧密区	高新技术产业松散区；一般产业一般区	一般产业松散区	独立企业
宗地条件	四邻土地利用状况	四邻土地利用方式对宗地有良好地增益	四邻土地利用方式对宗地有一定增益	四邻土地利用方式对宗地利用无影响	四邻土地利用方式对宗地利用有一定不良影响	四邻土地利用方式对宗地利用有较大不良影响
	临街类型	两面临街/三面临街	—	一面临街	—	不临街
	临街道路等级	交通型主干道	交通型次干道	支路可直通交通干道，距离较近	支路可直通交通干道，距离较远	其他类型
	宗地形状	规则，便于利用	较规则	基本规则，不影响利用	不规则，对利用有一定影响	不规则，对利用产生严重影响
	宗地面积	面积大，可以形成规模	面积较大	面积中等	面积较小	面积过小，难以形成规模
	配套水平	配套设施完善	配套设施较完善	配套设施一般	配套设施较少	无配套设施
	规划限制	土地利用类型、强度无限制	土地利用类型、强度略有限制	土地利用类型、强度有一定限制	土地利用类型、强度限制较大	土地利用类型、强度限制大

附表 50 城区外工业四级地因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
宏观区域影响度	距离最近中心城镇距离	0.0136	0.0068	0	-0.0045	-0.0091
交通条件	道路通达度	0.0086	0.0043	0	-0.0029	-0.0057
交通条件	距离最近货运站口距离	0.0037	0.0018	0	-0.0012	-0.0025
基础设施条件	基础设施完善度	0.0109	0.0055	0	-0.0036	-0.0073
产业联系	产业联系紧密度	0.0123	0.0061	0	-0.0041	-0.0082
宗地条件	四邻土地利用状况	0.0087	0.0044	0	-0.0029	-0.0058
宗地条件	临街类型	0.0175	0.0087	0	-0.0058	-0.0116
宗地条件	临街道路等级	0.0087	0.0044	0	-0.0029	-0.0058
宗地条件	宗地形状	0.0175	0.0087	0	-0.0058	-0.0116
宗地条件	宗地面积	0.0175	0.0087	0	-0.0058	-0.0116
宗地条件	配套水平	0.0087	0.0044	0	-0.0029	-0.0058
宗地条件	规划限制	0.0087	0.0044	0	-0.0029	-0.0058

附表 51 城区外工业五级地因素指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
宏观区位	距最近中心城市距离	≤700m	700-1400m	1400-1900m	1900-2400m	>2400m
交通条件	道路通达度	周边 1000m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 1000m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 1000m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 1000m 范围内支路 3-4 条	周边 1000m 范围内支路 1-2 条
	货运站或交通节点距离 (m)	≤700	(700, 1500]	(1500, 3000]	(3000, 5000]	>5000
基础设施条件	基础设施完善度	供水、排水、供电、通讯等设施保证率高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率一般	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较低	供水、排水、供电、通讯等设施保证率低
产业联系	产业联系紧密度	高新技术产业联系紧密区	高新技术产业一般区；一般产业紧密区	高新技术产业松散区；一般产业一般区	一般产业松散区	独立企业
宗地条件	四邻土地利用状况	四邻土地利用方式对宗地有良好地增益	四邻土地利用方式对宗地有一定增益	四邻土地利用方式对宗地利用无影响	四邻土地利用方式对宗地利用有一定不良影响	四邻土地利用方式对宗地利用有较大不良影响
	临街类型	两面临街/三面临街	—	一面临街	—	不临街
	临街道路等级	交通型主干道	交通型次干道	支路可直通交通干道，距离较近	支路可直通交通干道，距离较远	其他类型
	宗地形状	规则，便于利用	较规则	基本规则，不影响利用	不规则，对利用有一定影响	不规则，对利用产生严重影响
	宗地面积	面积大，可以形成规模	面积较大	面积中等	面积较小	面积过小，难以形成规模
	配套水平	配套设施完善	配套设施较完善	配套设施一般	配套设施较少	无配套设施
	规划限制	土地利用类型、强度无限制	土地利用类型、强度略有限制	土地利用类型、强度有一定限制	土地利用类型、强度限制较大	土地利用类型、强度限制大

附表 52 城区外工业五级地因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
宏观区域影响度	距离最近中心城镇距离	0.0105	0.0053	0	-0.0039	-0.0079
交通条件	道路通达度	0.0066	0.0033	0	-0.0025	-0.0050
交通条件	距离最近货运站口距离	0.0028	0.0014	0	-0.0011	-0.0021
基础设施条件	基础设施完善度	0.0084	0.0042	0	-0.0032	-0.0063
产业联系	产业联系紧密度	0.0095	0.0047	0	-0.0036	-0.0071
宗地条件	四邻土地利用状况	0.0067	0.0034	0	-0.0025	-0.0051
宗地条件	临街类型	0.0135	0.0067	0	-0.0051	-0.0101
宗地条件	临街道路等级	0.0067	0.0034	0	-0.0025	-0.0051
宗地条件	宗地形状	0.0135	0.0067	0	-0.0051	-0.0101
宗地条件	宗地面积	0.0135	0.0067	0	-0.0051	-0.0101
宗地条件	配套水平	0.0067	0.0034	0	-0.0025	-0.0051
宗地条件	规划限制	0.0067	0.0034	0	-0.0025	-0.0051

附表 53 城区内公共一级地因素指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华条件	行政中心距离(m)	≤200	(200, 400]	(400, 700]	(700, 1000]	>1000
交通条件	道路通达度	周边 500m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 500m 范围内支路 3-4 条	周边 500m 范围内支路 1-2 条
	公交便捷度	附近公交线路多于 10 条	附近公交线路 9-10 条	附近公交线路 7-8 条	附近公交线路 5-6 条	附近公交线路 1-4 条
基础设施条件	基础设施完善度	供水、排水、供电、通讯等设施保证率高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率一般	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较低	供水、排水、供电、通讯等设施保证率低
公共设施条件	公共设施完善度	临近汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较近	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等距离一般	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较远	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较远
环境条件	污染情况	附近无污染源，环境好	附近无污染源，环境较好	附近无明显污染，环境一般	附近有污染源，环境较差	临近污染源，环境差
宗地条件	四邻土地利用状况	四邻土地利用方式对宗地有良好地增益	四邻土地利用方式对宗地有一定增益	四邻土地利用方式对宗地利用无影响	四邻土地利用方式对宗地利用有一定不良影响	四邻土地利用方式对宗地利用有较大不良影响
	临街类型	两面临街/三面临街	—	一面临街	—	不临街
	临街道路等级	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道/交通型主干道	交通型次干道	支路、小巷
	宗地形状	规则，便于利用	较规则	基本规则，不影响宗地利用	不规则，对利用有一定影响	不规则，对利用产生严重影响
	宗地面积	面积适中可充分利用	—	面积偏小/偏大，利用率较高	—	面积过小/过大难以充分利用
	配套水平	配套设施完善、停车位充足	配套设施较完善、有停车位	配套设施少、无停车位、附近可停车	配套设施少、无停车位	无配套设施、无停车位
	规划限制	土地利用类型、强度无限制	土地利用类型、强度略有限制	土地利用类型、强度有一定限制	土地利用类型、强度限制较大	土地利用类型、强度限制大

附表 54 城区内公共一级地因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华条件	距离最近行政中心距离	0.0197	0.0098	0	-0.0098	-0.0197
交通条件	道路通达度	0.0177	0.0089	0	-0.0089	-0.0177
交通条件	公交便捷度	0.0118	0.0059	0	-0.0059	-0.0118
基础设施条件	基础设施完善度	0.0138	0.0069	0	-0.0069	-0.0138
公共设施条件	公共设施完善度	0.0158	0.0079	0	-0.0079	-0.0158
环境条件	污染情况	0.0158	0.0079	0	-0.0079	-0.0158
宗地条件	四邻土地利用状况	0.0205	0.0102	0	-0.0102	-0.0205
宗地条件	临街类型	0.0205	0.0102	0	-0.0102	-0.0205
宗地条件	临街道路等级	0.0102	0.0051	0	-0.0051	-0.0102
宗地条件	宗地形状	0.0102	0.0051	0	-0.0051	-0.0102
宗地条件	宗地面积	0.0205	0.0102	0	-0.0102	-0.0205
宗地条件	配套水平	0.0102	0.0051	0	-0.0051	-0.0102
宗地条件	规划限制	0.0102	0.0051	0	-0.0051	-0.0102

附表 55 城区内公共二级地因素指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华条件	距最近行政中心距离(m)	≤300	(300, 600]	(600, 900]	(900, 1200]	>1200
交通条件	道路通达度	周边 500m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 500m 范围内支路 3-4 条	周边 500m 范围内支路 1-2 条
	公交便捷度	附近公交线路多于 9 条	附近公交线路 8-9 条	附近公交线路 6-7 条	附近公交线路 4-5 条	附近公交线路 1-3 条
基础设施条件	基础设施完善度	供水、排水、供电、通讯等设施保证率高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率一般	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较低	供水、排水、供电、通讯等设施保证率低
公共设施条件	公共设施完善度	临近汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较近	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等距离一般	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较远	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较远
环境条件	污染情况	附近无污染源，环境好	附近无污染源，环境较好	附近无明显污染，环境一般	附近有污染源，环境较差	临近污染源，环境差
宗地条件	四邻土地利用状况	四邻土地利用方式对宗地有良好地增益	四邻土地利用方式对宗地有一定增益	四邻土地利用方式对宗地利用无影响	四邻土地利用方式对宗地利用有一定不良影响	四邻土地利用方式对宗地利用有较大不良影响
	临街类型	两面临街/三面临街	—	一面临街	—	不临街
	临街道路等级	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道/交通型主干道	交通型次干道	支路、小巷
	宗地形状	规则，便于利用	较规则	基本规则，不影响宗地利用	不规则，对利用有一定影响	不规则，对利用产生严重影响
	宗地面积	面积适中可充分利用	—	面积偏小/偏大，利用率较高	—	面积过小/过大难以充分利用
	配套设施条件	配套设施完善、停车位充足	配套设施较完善、有停车位	配套设施少、无停车位、附近可停车	配套设施少、无停车位	无配套设施、无停车位
	规划限制	土地利用类型、强度无限制	土地利用类型、强度略有限制	土地利用类型、强度有一定限制	土地利用类型、强度限制较大	土地利用类型、强度限制大

附表 56 城区内公共二级地因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华条件	距离最近行政中心距离	0.0180	0.0090	0	-0.0090	-0.0180
交通条件	道路通达度	0.0162	0.0081	0	-0.0081	-0.0162
交通条件	公交便捷度	0.0108	0.0054	0	-0.0054	-0.0108
基础设施条件	基础设施完善度	0.0126	0.0063	0	-0.0063	-0.0126
公共设施条件	公共设施完善度	0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
环境条件	污染情况	0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
宗地条件	四邻土地利用状况	0.0187	0.0094	0	-0.0094	-0.0187
宗地条件	临街类型	0.0187	0.0094	0	-0.0094	-0.0187
宗地条件	临街道路等级	0.0094	0.0047	0	-0.0047	-0.0094
宗地条件	宗地形状	0.0094	0.0047	0	-0.0047	-0.0094
宗地条件	宗地面积	0.0187	0.0094	0	-0.0094	-0.0187
宗地条件	配套水平	0.0094	0.0047	0	-0.0047	-0.0094
宗地条件	规划限制	0.0094	0.0047	0	-0.0047	-0.0094

附表 57 城区内公共三级地因素指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华条件	距最近行政中心距离(m)	≤400	(400, 800]	(800, 1200]	(1200, 1600]	>1600
交通条件	道路通达度	周边 500m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 500m 范围内支路 3-4 条	周边 500m 范围内支路 1-2 条
	公交便捷度	附近公交线路多于 8 条	附近公交线路 7-8 条	附近公交线路 5-6 条	附近公交线路 3-4 条	附近公交线路 1-2 条
基础设施条件	基础设施完善度	供水、排水、供电、通讯等设施保证率高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率一般	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较低	供水、排水、供电、通讯等设施保证率低
公共设施条件	公共设施完善度	临近汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较近	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等距离一般	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较远	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较远
环境条件	污染情况	附近无污染源，环境好	附近无污染源，环境较好	附近无明显污染，环境一般	附近有污染源，环境较差	临近污染源，环境差
宗地条件	四邻土地利用状况	四邻土地利用方式对宗地有良好地增益	四邻土地利用方式对宗地有一定增益	四邻土地利用方式对宗地利用无影响	四邻土地利用方式对宗地利用有一定不良影响	四邻土地利用方式对宗地利用有较大不良影响
	临街类型	两面临街/三面临街	—	一面临街	—	不临街
	临街道路等级	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道/交通型主干道	交通型次干道	支路、小巷
	宗地形状	规则，便于利用	较规则	基本规则，不影响宗地利用	不规则，对利用有一定影响	不规则，对利用产生严重影响
	宗地面积	面积适中可充分利用	—	面积偏小/偏大，利用率较高	—	面积过小/过大难以充分利用
	配套设施条件	配套设施完善、停车位充足	配套设施较完善、有停车位	配套设施少、无停车位、附近可停车	配套设施少、无停车位	无配套设施、无停车位
	规划限制	土地利用类型、强度无限制	土地利用类型、强度略有限制	土地利用类型、强度有一定限制	土地利用类型、强度限制较大	土地利用类型、强度限制大

附表 58 城区内公共三级地因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华条件	距离最近行政中心距离	0.0179	0.0090	0	-0.0090	-0.0179
交通条件	道路通达度	0.0162	0.0081	0	-0.0081	-0.0162
交通条件	公交便捷度	0.0108	0.0054	0	-0.0054	-0.0108
基础设施条件	基础设施完善度	0.0126	0.0063	0	-0.0063	-0.0126
公共设施条件	公共设施完善度	0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
环境条件	污染情况	0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
宗地条件	四邻土地利用状况	0.0187	0.0093	0	-0.0093	-0.0187
宗地条件	临街类型	0.0187	0.0093	0	-0.0093	-0.0187
宗地条件	临街道路等级	0.0093	0.0047	0	-0.0047	-0.0093
宗地条件	宗地形状	0.0093	0.0047	0	-0.0047	-0.0093
宗地条件	宗地面积	0.0187	0.0093	0	-0.0093	-0.0187
宗地条件	配套水平	0.0093	0.0047	0	-0.0047	-0.0093
宗地条件	规划限制	0.0093	0.0047	0	-0.0047	-0.0093

附表 59 城区内公共四级地因素指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华条件	距最近行政中心距离(m)	≤500	(500, 900]	(900, 1500]	(1500, 2000]	>2000
交通条件	道路通达度	周边 500m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 500m 范围内支路 3-4 条	周边 500m 范围内支路 1-2 条
	公交便捷度	附近公交线路多于 7 条	附近公交线路 6-7 条	附近公交线路 4-5 条	附近公交线路 2-3 条	附近公交线路 1 条
基础设施条件	基础设施完善度	供水、排水、供电、通讯等设施保证率高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率一般	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较低	供水、排水、供电、通讯等设施保证率低
公共设施条件	公共设施完善度	临近汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较近	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等距离一般	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较远	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较远
环境条件	污染情况	附近无污染源, 环境好	附近无污染源, 环境较好	附近无明显污染, 环境一般	附近有污染源, 环境较差	临近污染源, 环境差
宗地条件	四邻土地利用状况	四邻土地利用方式对宗地有良好地增益	四邻土地利用方式对宗地有一定增益	四邻土地利用方式对宗地利用无影响	四邻土地利用方式对宗地利用有一定不良影响	四邻土地利用方式对宗地利用有较大不良影响
	临街类型	两面临街/三面临街	—	一面临街	—	不临街
	临街道路等级	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道/交通型主干道	交通型次干道	支路、小巷
	宗地形状	规则, 便于利用	较规则	基本规则, 不影响宗地利用	不规则, 对利用有一定影响	不规则, 对利用产生严重影响
	宗地面积	面积适中可充分利用	—	面积偏小/偏大, 利用率较高	—	面积过小/过大难以充分利用
	配套设施条件	配套设施完善、停车位充足	配套设施较完善、有停车位	配套设施少、无停车位、附近可停车	配套设施少、无停车位	无配套设施、无停车位
	规划限制	土地利用类型、强度无限制	土地利用类型、强度略有限制	土地利用类型、强度有一定限制	土地利用类型、强度限制较大	土地利用类型、强度限制大

附表 60 城区内公共四级地因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华条件	距离最近行政中心距离	0.0167	0.0083	0	-0.0083	-0.0167
交通条件	道路通达度	0.0150	0.0075	0	-0.0075	-0.0150
交通条件	公交便捷度	0.0100	0.0050	0	-0.0050	-0.0100
基础设施条件	基础设施完善度	0.0117	0.0058	0	-0.0058	-0.0117
公共设施条件	公共设施完善度	0.0133	0.0067	0	-0.0067	-0.0133
环境条件	污染情况	0.0133	0.0067	0	-0.0067	-0.0133
宗地条件	四邻土地利用状况	0.0173	0.0087	0	-0.0087	-0.0173
宗地条件	临街类型	0.0173	0.0087	0	-0.0087	-0.0173
宗地条件	临街道路等级	0.0087	0.0043	0	-0.0043	-0.0087
宗地条件	宗地形状	0.0087	0.0043	0	-0.0043	-0.0087
宗地条件	宗地面积	0.0173	0.0087	0	-0.0087	-0.0173
宗地条件	配套水平	0.0087	0.0043	0	-0.0043	-0.0087
宗地条件	规划限制	0.0087	0.0043	0	-0.0043	-0.0087

附表 61 城区内公共五级地因素指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华条件	距最近行政中心距离(m)	≤600	(600, 1200]	(1200, 1800]	(1800, 2500]	>2500
交通条件	道路通达度	周边 500m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 500m 范围内支路 3-4 条	周边 500m 范围内支路 1-2 条
	公交便捷度	附近公交线路多于 6 条	附近公交线路 5-6 条	附近公交线路 3-4 条	附近公交线路 1-2 条	附近无公交线路
基础设施条件	基础设施完善度	供水、排水、供电、通讯等设施保证率高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率一般	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较低	供水、排水、供电、通讯等设施保证率低
公共设施条件	公共设施完善度	临近汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较近	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等距离一般	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较远	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较远
环境条件	污染情况	附近无污染源，环境好	附近无污染源，环境较好	附近无明显污染，环境一般	附近有污染源，环境较差	临近污染源，环境差
宗地条件	四邻土地利用状况	四邻土地利用方式对宗地有良好地增益	四邻土地利用方式对宗地有一定增益	四邻土地利用方式对宗地利用无影响	四邻土地利用方式对宗地利用有一定不良影响	四邻土地利用方式对宗地利用有较大不良影响
	临街类型	两面临街/三面临街	—	一面临街	—	不临街
	临街道路等级	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道/交通型主干道	交通型次干道	支路、小巷
	宗地形状	规则，便于利用	较规则	基本规则，不影响宗地利用	不规则，对利用有一定影响	不规则，对利用产生严重影响
	宗地面积	面积适中可充分利用	—	面积偏小/偏大，利用率较高	—	面积过小/过大难以充分利用
	配套设施条件	配套设施完善、停车位充足	配套设施较完善、有停车位	配套设施少、无停车位、附近可停车	配套设施少、无停车位	无配套设施、无停车位
	规划限制	土地利用类型、强度无限制	土地利用类型、强度略有限制	土地利用类型、强度有一定限制	土地利用类型、强度限制较大	土地利用类型、强度限制大

附表 62 城区内公共五级地因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华条件	距离最近行政中心距离	0.0152	0.0076	0	-0.0076	-0.0152
交通条件	道路通达度	0.0137	0.0068	0	-0.0068	-0.0137
交通条件	公交便捷度	0.0091	0.0046	0	-0.0046	-0.0091
基础设施条件	基础设施完善度	0.0107	0.0053	0	-0.0053	-0.0107
公共设施条件	公共设施完善度	0.0122	0.0061	0	-0.0061	-0.0122
环境条件	污染情况	0.0122	0.0061	0	-0.0061	-0.0122
宗地条件	四邻土地利用状况	0.0158	0.0079	0	-0.0079	-0.0158
宗地条件	临街类型	0.0158	0.0079	0	-0.0079	-0.0158
宗地条件	临街道路等级	0.0079	0.0040	0	-0.0040	-0.0079
宗地条件	宗地形状	0.0079	0.0040	0	-0.0040	-0.0079
宗地条件	宗地面积	0.0158	0.0079	0	-0.0079	-0.0158
宗地条件	配套水平	0.0079	0.0040	0	-0.0040	-0.0079
宗地条件	规划限制	0.0079	0.0040	0	-0.0040	-0.0079

附表 63 城区内公共六级地因素指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华条件	距最近行政中心距离(m)	≤600	(600, 1200]	(1200, 1800]	(1800, 2500]	>2500
交通条件	道路通达度	周边 500m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 500m 范围内支路 3-4 条	周边 500m 范围内支路 1-2 条
	公交便捷度	附近公交线路多于 6 条	附近公交线路 5-6 条	附近公交线路 3-4 条	附近公交线路 1-2 条	附近无公交线路
基础设施条件	基础设施完善度	供水、排水、供电、通讯等设施保证率高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率一般	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较低	供水、排水、供电、通讯等设施保证率低
公共设施条件	公共设施完善度	临近汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较近	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等距离一般	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较远	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较远
环境条件	污染情况	附近无污染源，环境好	附近无污染源，环境较好	附近无明显污染，环境一般	附近有污染源，环境较差	临近污染源，环境差
宗地条件	四邻土地利用状况	四邻土地利用方式对宗地有良好地增益	四邻土地利用方式对宗地有一定增益	四邻土地利用方式对宗地利用无影响	四邻土地利用方式对宗地利用有一定不良影响	四邻土地利用方式对宗地利用有较大不良影响
	临街类型	两面临街/三面临街	—	一面临街	—	不临街
	临街道路等级	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道/交通型主干道	交通型次干道	支路、小巷
	宗地形状	规则，便于利用	较规则	基本规则，不影响宗地利用	不规则，对利用有一定影响	不规则，对利用产生严重影响
	宗地面积	面积适中可充分利用	—	面积偏小/偏大，利用率较高	—	面积过小/过大难以充分利用
	配套设施条件	配套设施完善、停车位充足	配套设施较完善、有停车位	配套设施少、无停车位、附近可停车	配套设施少、无停车位	无配套设施、无停车位
	规划限制	土地利用类型、强度无限制	土地利用类型、强度略有限制	土地利用类型、强度有一定限制	土地利用类型、强度限制较大	土地利用类型、强度限制大

附表 64 城区内公共六级地因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华条件	距离最近行政中心距离	0.0139	0.0069	0	-0.0069	-0.0139
交通条件	道路通达度	0.0125	0.0063	0	-0.0063	-0.0125
交通条件	公交便捷度	0.0083	0.0042	0	-0.0042	-0.0083
基础设施条件	基础设施完善度	0.0097	0.0049	0	-0.0049	-0.0097
公共设施条件	公共设施完善度	0.0111	0.0056	0	-0.0056	-0.0111
环境条件	污染情况	0.0111	0.0056	0	-0.0056	-0.0111
宗地条件	四邻土地利用状况	0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
宗地条件	临街类型	0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
宗地条件	临街道路等级	0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072
宗地条件	宗地形状	0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072
宗地条件	宗地面积	0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
宗地条件	配套水平	0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072
宗地条件	规划限制	0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072

附表 65 城区外公共四级地因素指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
宏观区位	距最近中心城镇距离	≤500m	500-1000m	1000-1500m	1500-2000m	>2000m
交通条件	道路通达度	周边 500m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 500m 范围内支路 3-4 条	周边 500m 范围内支路 1-2 条
	公交便捷度	附近公交线路多于 10 条	附近公交线路 9-10 条	附近公交线路 7-8 条	附近公交线路 5-6 条	附近公交线路 1-4 条
基础设施条件	基础设施完善度	供水、排水、供电、通讯等设施保证率高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率一般	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较低	供水、排水、供电、通讯等设施保证率低
公共设施条件	公共设施完善度	临近汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较近	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等距离一般	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较远	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较远
环境条件	污染情况	附近无污染源，环境好	附近无污染源，环境较好	附近无明显污染，环境一般	附近有污染源，环境较差	临近污染源，环境差
宗地条件	四邻土地利用状况	四邻土地利用方式对宗地有良好地增益	四邻土地利用方式对宗地有一定增益	四邻土地利用方式对宗地利用无影响	四邻土地利用方式对宗地利用有一定不良影响	四邻土地利用方式对宗地利用有较大不良影响
	临街类型	两面临街/三面临街	—	一面临街	—	不临街
	临街道路等级	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道/交通型主干道	交通型次干道	支路、小巷
	宗地形状	规则，便于利用	较规则	基本规则，不影响宗地利用	不规则，对利用有一定影响	不规则，对利用产生严重影响
	宗地面积	面积适中可充分利用	—	面积偏小/偏大，利用率较高	—	面积过小/过大难以充分利用
	配套水平	配套设施完善、停车位充足	配套设施较完善、有停车位	配套设施少、无停车位、附近可停车	配套设施少、无停车位	无配套设施、无停车位
	规划限制	土地利用类型、强度无限制	土地利用类型、强度略有限制	土地利用类型、强度有一定限制	土地利用类型、强度限制较大	土地利用类型、强度限制大

附表 66 城区外公共四级地因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
宏观区域影响度	距离最近中心城镇距离	0.0212	0.0106	0	-0.0106	-0.0212
交通条件	道路通达度	0.0178	0.0089	0	-0.0089	-0.0178
交通条件	公交便捷度	0.0076	0.0038	0	-0.0038	-0.0076
基础设施条件	基础设施完善度	0.0148	0.0074	0	-0.0074	-0.0148
公共设施条件	公共设施完善度	0.0169	0.0085	0	-0.0085	-0.0169
环境条件	污染情况	0.0169	0.0085	0	-0.0085	-0.0169
宗地条件	四邻土地利用状况	0.0233	0.0116	0	-0.0116	-0.0233
宗地条件	临街类型	0.0233	0.0116	0	-0.0116	-0.0233
宗地条件	临街道路等级	0.0116	0.0058	0	-0.0058	-0.0116
宗地条件	宗地形状	0.0116	0.0058	0	-0.0058	-0.0116
宗地条件	宗地面积	0.0233	0.0116	0	-0.0116	-0.0233
宗地条件	配套水平	0.0116	0.0058	0	-0.0058	-0.0116
宗地条件	规划限制	0.0116	0.0058	0	-0.0058	-0.0116

附表 67 城区外公共五级地因素指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
宏观区位	距最近中心城镇距离	≤600m	600-1200m	1200-1700m	1700-2200m	>2200m
交通条件	道路通达度	周边 500m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 500m 范围内支路 3-4 条	周边 500m 范围内支路 1-2 条
	公交便捷度	附近公交线路多于 9 条	附近公交线路 8-9 条	附近公交线路 6-7 条	附近公交线路 4-5 条	附近公交线路 1-3 条
基础设施条件	基础设施完善度	供水、排水、供电、通讯等设施保证率高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率一般	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较低	供水、排水、供电、通讯等设施保证率低
公共设施条件	公共设施完善度	临近汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较近	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等距离一般	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较远	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较远
环境条件	污染情况	附近无污染源，环境好	附近无污染源，环境较好	附近无明显污染，环境一般	附近有污染源，环境较差	临近污染源，环境差
宗地条件	四邻土地利用状况	四邻土地利用方式对宗地有良好地增益	四邻土地利用方式对宗地有一定增益	四邻土地利用方式对宗地利用无影响	四邻土地利用方式对宗地利用有一定不良影响	四邻土地利用方式对宗地利用有较大不良影响
	临街类型	两面临街/三面临街	—	一面临街	—	不临街
	临街道路等级	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道/交通型主干道	交通型次干道	支路、小巷
	宗地形状	规则，便于利用	较规则	基本规则，不影响宗地利用	不规则，对利用有一定影响	不规则，对利用产生严重影响
	宗地面积	面积适中可充分利用	—	面积偏小/偏大，利用率较高	—	面积过小/过大难以充分利用
	配套设施条件	配套设施完善、停车位充足	配套设施较完善、有停车位	配套设施少、无停车位、附近可停车	配套设施少、无停车位	无配套设施、无停车位
	规划限制	土地利用类型、强度无限制	土地利用类型、强度略有限制	土地利用类型、强度有一定限制	土地利用类型、强度限制较大	土地利用类型、强度限制大

附表 68 城区外公共五级地因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
宏观区域影响度	距离最近中心城镇距离	0.0222	0.0111	0	-0.0125	-0.0250
交通条件	道路通达度	0.0187	0.0093	0	-0.0105	-0.0210
交通条件	公交便捷度	0.0080	0.0040	0	-0.0045	-0.0090
基础设施条件	基础设施完善度	0.0156	0.0078	0	-0.0088	-0.0175
公共设施条件	公共设施完善度	0.0178	0.0089	0	-0.0100	-0.0200
环境条件	污染情况	0.0178	0.0089	0	-0.0100	-0.0200
宗地条件	四邻土地利用状况	0.0244	0.0122	0	-0.0138	-0.0275
宗地条件	临街类型	0.0244	0.0122	0	-0.0138	-0.0275
宗地条件	临街道路等级	0.0122	0.0061	0	-0.0069	-0.0138
宗地条件	宗地形状	0.0122	0.0061	0	-0.0069	-0.0138
宗地条件	宗地面积	0.0244	0.0122	0	-0.0138	-0.0275
宗地条件	配套水平	0.0122	0.0061	0	-0.0069	-0.0138
宗地条件	规划限制	0.0122	0.0061	0	-0.0069	-0.0138

附表 69 城区外公共六级地因素指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
宏观区位	距最近中心城镇距离	≤700m	700-1400m	1400-1900m	1900-2400m	>2400m
交通条件	道路通达度	周边 500m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 500m 范围内支路 3-4 条	周边 500m 范围内支路 1-2 条
	公交便捷度	附近公交线路多于 8 条	附近公交线路 7-8 条	附近公交线路 5-6 条	附近公交线路 3-4 条	附近公交线路 1-2 条
基础设施条件	基础设施完善度	供水、排水、供电、通讯等设施保证率高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较高	供水、排水、供电、通讯等设施保证率一般	供水、排水、供电、通讯等设施保证率较低	供水、排水、供电、通讯等设施保证率低
公共设施条件	公共设施完善度	临近汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较近	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等距离一般	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较远	距离汽车站、公园、绿地广场、医院、学校、文体设施等较远
环境条件	污染情况	附近无污染源，环境好	附近无污染源，环境较好	附近无明显污染，环境一般	附近有污染源，环境较差	临近污染源，环境差
宗地条件	四邻土地利用状况	四邻土地利用方式对宗地有良好地增益	四邻土地利用方式对宗地有一定增益	四邻土地利用方式对宗地利用无影响	四邻土地利用方式对宗地利用有一定不良影响	四邻土地利用方式对宗地利用有较大不良影响
	临街类型	两面临街/三面临街	—	一面临街	—	不临街
	临街道路等级	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道/交通型主干道	交通型次干道	支路、小巷
	宗地形状	规则，便于利用	较规则	基本规则，不影响宗地利用	不规则，对利用有一定影响	不规则，对利用产生严重影响
	宗地面积	面积适中可充分利用	—	面积偏小/偏大，利用率较高	—	面积过小/过大难以充分利用
	配套设施条件	配套设施完善、停车位充足	配套设施较完善、有停车位	配套设施少、无停车位、附近可停车	配套设施少、无停车位	无配套设施、无停车位
	规划限制	土地利用类型、强度无限制	土地利用类型、强度略有限制	土地利用类型、强度有一定限制	土地利用类型、强度限制较大	土地利用类型、强度限制大

附表 70 城区外公共六级地因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
宏观区域影响度	距离最近中心城镇距离	0.0217	0.0109	0	-0.0098	-0.0196
交通条件	道路通达度	0.0183	0.0091	0	-0.0082	-0.0164
交通条件	公交便捷度	0.0078	0.0039	0	-0.0035	-0.0070
基础设施条件	基础设施完善度	0.0152	0.0076	0	-0.0068	-0.0137
公共设施条件	公共设施完善度	0.0174	0.0087	0	-0.0078	-0.0157
环境条件	污染情况	0.0174	0.0087	0	-0.0078	-0.0157
宗地条件	四邻土地利用状况	0.0239	0.0120	0	-0.0108	-0.0215
宗地条件	临街类型	0.0239	0.0120	0	-0.0108	-0.0215
宗地条件	临街道路等级	0.0120	0.0060	0	-0.0054	-0.0108
宗地条件	宗地形状	0.0120	0.0060	0	-0.0054	-0.0108
宗地条件	宗地面积	0.0239	0.0120	0	-0.0108	-0.0215
宗地条件	配套水平	0.0120	0.0060	0	-0.0054	-0.0108
宗地条件	规划限制	0.0120	0.0060	0	-0.0054	-0.0108