

附件 1:

安康市中心城区 2021 年度城镇基准地价更新和调整 基本内容

第一部分 基准地价成果

一、基准地价内涵

依据《陕西省自然资源厅关于开展 2021 年度全省城镇基准地价更新和调整工作的通知》(陕自然资用发〔2021〕13 号)、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014), 确定本轮安康市中心城区基准地价内涵, 详见下表。

安康市中心城区基准地价内涵表

	商服用地	住宅用地	工业用地	公共管理与公共服务用地
估价期日	2020 年 12 月 31 日			
平均容积率	2.5	2.5	1.0	1.2
平均开发程度	I 级-III 级: 六通一平 IV 级-VI 级: 五通一平			
法定最高出让年期	40	70	50	50
权利类型	国有出让土地使用权	国有出让土地使用权	国有出让土地使用权	国有出让土地使用权

注: 1、“六通一平”: “六通”指宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气; “一平”是指宗地内场地平整; “五通一平”: “五通”指宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水; “一平”是指宗地内场地平整。2、地价不包含地下配套功能空间的价值。3、商服用地、住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地的地价表现形式为地面价。

二、基准地价成果

(一) 土地级别划分成果

安康市中心城区土地级别范围说明表

土地级别	片区名称	范围描述			
		东至	南至	西至	北至
I 级	江南老城片区	东外环路, 党校路	南环西路、瀛湖路	滨江尚城西侧	汉江
	江北片区	东坝汉江大桥	汉江、安康职业技术学院、仕府大院南侧	花园沟路	滨江大道、黄沟路北侧 200 米区域, 规划花园沟路
	高新片区(一)	规划黄沟东路、襄渝铁路	安康大道	高新大道、G316	G316
	高新片区(二)	秦岭大道	创新路	规划高新六路	规划创新二路

土地级别	片区名称	范围描述			
		东至	南至	西至	北至
II 级	江南老城片区	东坝内环路、南山路东侧 100-280 米	南环快速干道、十天高速与汉江交汇处(水电总厂南侧)	汉江、东外环路、党校路	汉江、瀛湖路、南环西路
	江北片区	东坝汉江大桥	滨江大道以北 200 米	G316	阳安铁路、江北大道东段以北 100 米
	高新片区(一)	规划黄沟东路、汉江路以东 100-260 米	花园沟路, 兴科高新森林小区、万浩梦想小镇沿线以南	高新大道	安康大道、阳安铁路以北(高新智博园小区以南)
	高新片区(二)	科技路	G316	秦岭大道	新安康大道
	高新片区(三)	秦岭大道、规划高新六路、G316	规划创新二路、G316、规划安康大道西段	傅家河	新安康大道、创新路
III 级	江南老城片区	黄洋河	环城快速干道、环城快速干道以南 200 米、十天高速公路	瀛湖路以东 100-400 米, 东坝内环路, 南山路以东 100-280 米	汉江、南环快速干道
	城东新区	规划永安路	规划汪岭路、湖滨路、黄洋河	黄洋河	汉江
	江北片区(一)	关庙汉江大桥	汉江	东坝汉江大桥	G316
	江北片区(二)	东坝汉江大桥	江北大道东段以北 100 米	规划万春大道	阳安铁路
	高新片区(片区一)	规划科技路、规划建科路、规划寇东路、G316	汉江路以东 100-260 米	规划黄沟东路、傅家河	北环线、规划创新四路东段
	高新片区(片区二)	安康大道、秦岭大道	环山路、长春路及长春路以南 400 米	傅家河、月河	规划安康大道西段, 万浩未来城及康泰园小区沿线南侧, 花园沟路, 仕府大院、安康职业技术学院南侧沿线
	高新片区(片区三)	傅家河	G316	冉家河	兴业路
IV 级	江南片区	香溪文化旅游广场	十天高速公路、十天高速公路以南 300-1000 米	汉江、瀛湖路以东 400 米	十天高速公路、环城快速干道以南 200 米
	城东新区	规划东环路	十天高速公路、张石大道以南 200 米	环城快速干道	规划汪岭路、湖滨路、汉江
	江北片区(关庙镇区)	工作范围东边界	G316、汉江	东坝汉江大桥	阳安铁路
	江北片区(月河口区域)	汉江	汉江	月河、定级边界	十天高速

土地级别	片区名称	范围描述			
		东至	南至	西至	北至
	江北片区（长春路区域）	规划新罗路	规划忠心路东段、规划环山路南 300 米	红星路南段规划道路	长春路、规划环山路、长春路以南 400 米
	高新片区（片区一）	北环线沿线两侧 200 米区域			
	高新片区（片区二）	规划万春西路	阳安铁路	规划科技路北段、规划建科路、规划寇东路	北环线以北 200 米
	高新片区（片区三）	傅家河、规划滨河东路	兴业路、月河	规划民主路、冉家河西路、冉家河	G316、新时代大道西段、规划北环线北 200 米
V 级	江北片区	北环线以西 200 米	襄渝铁路	规划万春西路	北环线以南 200 米
	北环线北侧片区	规划周黑北路与 G316 交汇处	阳安铁路、北环线以北 200 米	傅家河	北环线北 200-650 米、规划周黑北路
	长春片区	S207	十天高速、月河	月河	长春路、规划环山路南 300 米、规划新罗路
	高新片区	傅家河、规划民主路、冉家河西路、冉家河	新时代大道、十天高速	包茂高速	规划北环线北 650 米
	城东新区	张石大道东侧乡道东 100 米，规划汪岭路、黄洋河	十天高速公路	规划东环路	张石大道以南 200 米
	吉河片区	吉河镇区及吉河镇区东北部至马坡岭社区区域			
VI 级	中心城区定级范围内上述五个级别土地以外区域				

本表的范围描述供参考，具体级别范围以《安康市中心城区基准地价图》、《安康市中心城区划拨基准地价图》、《安康市中心城区工业用地弹性年期出让基准地价图》为准。

（二）基准地价表

安康市中心城区基准地价表

土地级别	商服用地		住宅用地		工业用地		公共管理与公共服务用地	
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
I 级	2760	184.0	2280	152.0	870	58.00	1113	74.20
II 级	1914	127.6	1680	112.0	744	49.60	990	66.00
III 级	1377	91.8	1170	78.0	606	40.40	738	49.20
IV 级	915	61.0	804	53.6	501	33.40	615	41.00
V 级	702	46.8	630	42.0	425	28.33	495	33.00
VI 级	570	38.0	510	34.0	335	22.33	366	24.40

备注：
 ①估价期日：2020 年 12 月 31 日；
 ②容积率：商服用地设定容积率为 2.5，住宅用地设定容积率为 2.5，工业用地设定容积率为

1.0, 公共管理与公共服务用地设定容积率为 1.2;
 ③土地开发程度: I 级-III 级为“六通一平”(宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气, 宗地内场地平整), IV 级-VI 级为“五通一平”(宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水, 宗地内场地平整);
 ④土地使用年期: 商服用地为 40 年, 住宅用地为 70 年, 工业用地和公共管理与公共服务用地为 50 年;
 ⑤权利类型: 出让土地使用权;
 ⑥地价表现形式: 地面价。

安康市中心城区划拨基准地价表

土地级别	元/平方米	万元/亩
I 级	750	50
II 级	675	45
III 级	600	40
IV 级	495	33
V 级	405	27
VI 级	300	20

备注:
 ①估价期日: 2020 年 12 月 31 日;
 ②容积率: 设定容积率为 1.2;
 ③土地开发程度: I 级-III 级为“六通一平”(宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气, 宗地内场地平整), IV 级-VI 级为“五通一平”(宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水, 宗地内场地平整);
 ④土地使用年期: 无年限限制;
 ⑤权利类型: 划拨土地使用权;
 ⑥地价表现形式: 地面价。

安康市中心城区工业用地弹性年期出让基准地价表

土地级别	10 年期		20 年期		30 年期	
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
I 级	174	11.60	348	23.20	522	34.80
II 级	149	9.93	298	19.87	446	29.73
III 级	121	8.07	242	16.13	364	24.27
IV 级	100	6.67	200	13.33	301	20.07
V 级	85	5.67	170	11.33	255	17.00
VI 级	67	4.47	134	8.93	201	13.40

备注:
 ①估价期日: 2020 年 12 月 31 日;
 ②容积率: 工业用地设定容积率为 1.0;
 ③土地开发程度: I 级-III 级为“六通一平”(宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气, 宗地内场地平整), IV 级-VI 级为“五通一平”(宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水, 宗地内场地平整);
 ④土地使用年期: 分别为 10 年、20 年和 30 年;
 ⑤权利类型: 出让土地使用权;
 ⑥地价表现形式: 地面价。

第二部分 成果应用说明

一、基准地价的说明

1、评估具体宗地时，若宗地跨不同级别的，原则上参考面积占比较大的级别基准地价进行评估。

2、混合用途的土地使用权价值评估，按用途分别参照对应用途的基准地价及其修正体系进行评估，最终按面积分摊比例加权测算评估结果。

3、基准地价覆盖范围外的国有建设用地评估，可参照同类用途末级基准地价，采用相应土地用途的修正体系进行评估。

4、商服用地评估中存在临商业地段加价修正系数，标准深度为 16 米，当待估宗地深度超出 16 米深度时，分别采用宗地所处标准深度两侧地价以面积为权重的计算结果作为其基准地价。

二、基准地价修正体系的说明

在应用基准地价系数修正法进行宗地评估时，应选择对应的基准地价和修正体系。

1、本次基准地价更新仅对商服、住宅、工业、公共管理与公共服务四类用途一级地类编制了基准地价成果，现实土地交易过程中涉及的土地类型较多，因此在实际操作过程中，依据《土地用途修正系数表》进行用途修正。

2、本成果所建立的修正体系，分修正系数表修正和其他因素修正。在应用过程中应准确理解各项修正的内涵，特别注意按修正系数表进行分析研究，以获取准确的修正值。其他因素修正中的开发程度修正和期日修正，或因宗地条件差别过大，或因修正取值取决于未来因素而没有给出具体的修正值，需由估价人员根据实际情况确定。

3、各类用地的容积率修正时，应按照合法和最高最佳使用原则，取规划设定容积率上限值。

4、中心城区划拨用地基准地价基准地价体系参考安康市中心城区公共管理与公共服务用地基准地价修正体系；中心城区工业用地弹性年期出让基准地价基准地价体系采用安康市中心城区工业用地基准地价修正体系。

5、仓储用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地不进行容积率的修正。

三、基准地价公式基准地价系数修正法基本公式

应用级别基准地价测算宗地地价，需要建立宗地地价修正体系。宗地地价修正公式如下：

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

式中：

P —宗地价格

P_{1b}—某一用途、某级别（均质区域）的基准地价；

$\sum K_i$ —宗地地价修正系数；

K_j—估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

D—土地开发程度修正值。

第三部分 基准地价修正体系

一、区域、个别因素修正体系

(一) 安康市中心城区商服用地基准地价修正体系

安康市中心城区商服用地基准地价修正体系见表 3.1.1~表 3.1.12。

表 3.1.1 安康市中心城区I级商服用地修正因素指标说明表

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离(米)		≤400	(400, 800]	(800, 1200]	(1200, 1600]	>1600
	交通条件	临街道路类型		混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
		交通便捷度		便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷
		距火车站距离(米)		≤2000	(2000, 3000]	(3000, 4000]	(4000, 5500]	>5500
		距汽车站距离(米)		≤1000	(1000, 1500]	(1500, 2000]	(2000, 2500]	>2500
		距公交站点距离(米)		≤50	(50, 100]	(100, 200]	(200, 300]	>300
		距高速出入口距离(米)		≤2000	(2000, 3000]	(3000, 4000]	(4000, 5000]	>5000
	基础设施状况	基础状况	供水状况(%)	供水设施完善, 供水保证率≥95%	供水设施较完善, 供水保证率[85%, 95%)	供水设施一般, 供水保证率[75%, 85%)	供水设施不完善, 供水保证率[65%, 75%)	供水设施较差, 供水保证率<65%
			排水状况	排水设施完善, 排水畅通	排水设施较完善, 排水较畅通	排水设施一般, 排水较畅通, 个别地段有跑、漏现象	排水设施不健全, 跑、漏、冒现象时有发生	排水设施极度不健全, 以明沟排水为主
			供气状况(%)	供气管道密集, 供气保证率≥80%	供气管道较密集, 供气保证率[60%, 75%)	供气管道密度一般, 供气保证率[50%, 60%)	供气管道密度较小, 供气保证率[30%, 50%)	尚未铺设燃气管道
		人口密度		密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
		周围土地利用状况		中心商业区	较繁华商业区	一般商业区	零星商业网点	其他类型
个别因素	宗地面积		面积适中, 对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用有一定影响	面积对土地利用影响较大	
	宗地形状		形状规则, 对土地利用极为有利	形状较规则, 对土地利用较为有利	形状一般, 对土地利用无不良影响	形状较不规则, 对土地利用有一定影响	形状不规则, 对土地利用影响较大	
	临街状况		四面临街	三面临街	两面临街	一面临主干道(次干道)	一面临支路	
	临街宽度(米)		>14	(11, 14]	(8, 11]	(5, 8]	≤5	
	临街深度(米)		≤7	(7, 12]	(12, 16]	(16, 20]	>20	

注：“(”表示>；“)”表示<；“[”表示≥；“]”表示≤。

表 3.1.2 安康市中心城区I级商服用地修正系数表

调整幅度 (%)			16.84%	8.45%	0.00%	-7.57%	-15.05%		
影响因素	优劣程度		权重	优	较优	一般	较劣	劣	
	区域因素	繁华程度	距商服中心距离	0.275	4.63%	2.32%	0.00%	-2.07%	-4.13%
交通条件		临街道路类型	0.076	1.28%	0.64%	0.00%	-0.57%	-1.14%	
		交通便捷度	0.045	0.76%	0.38%	0.00%	-0.34%	-0.68%	
		距火车站距离	0.026	0.44%	0.22%	0.00%	-0.20%	-0.39%	
		距汽车站距离	0.025	0.42%	0.21%	0.00%	-0.19%	-0.38%	
		距公交站点距离	0.018	0.30%	0.15%	0.00%	-0.14%	-0.27%	
		距高速出入口距离	0.043	0.72%	0.36%	0.00%	-0.33%	-0.65%	
基本设施状况		基础	供水状况	0.045	0.76%	0.38%	0.00%	-0.34%	-0.68%
			排水状况	0.045	0.76%	0.38%	0.00%	-0.34%	-0.68%
			供气状况	0.03	0.51%	0.26%	0.00%	-0.23%	-0.45%
人口密度		0.072	1.21%	0.61%	0.00%	-0.54%	-1.08%		
周围土地利用状况		0.054	0.91%	0.46%	0.00%	-0.41%	-0.81%		
个别因素	宗地面积		0.051	0.86%	0.43%	0.00%	-0.39%	-0.77%	
	宗地形状		0.053	0.89%	0.45%	0.00%	-0.40%	-0.80%	
	临街状况		0.062	1.04%	0.52%	0.00%	-0.47%	-0.93%	
	临街宽度		0.039	0.66%	0.33%	0.00%	-0.30%	-0.59%	
	临街深度		0.041	0.69%	0.35%	0.00%	-0.31%	-0.62%	

表 3.1.3 安康市中心城区II级商服用地修正因素指标说明表

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离(米)		≤800	(800, 1600]	(1600, 2400]	(2400, 3200]	>3200
	交通条件	临街道路类型		混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
		交通便捷度		便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷
		距火车站距离(米)		≤2000	(2000, 4000]	(4000, 6000]	(6000, 8000]	>8000
		距汽车站距离(米)		≤1000	(1000, 2000]	(2000, 3000]	(3000, 4000]	>4000
		距公交站点距离(米)		≤50	(50, 100]	(100, 200]	(200, 300]	>300
		距高速出入口距离(米)		≤2500	(2500, 3500]	(3500, 4500]	(4500, 6000]	>6000
	基本设施	基础设施状况	供水状况(%)	供水设施完善, 供水保证率≥95%	供水设施较完善, 供水保证率[85%, 95%)	供水设施一般, 供水保证率[75%, 85%)	供水设施不完善, 供水保证率[65%, 75%)	供水设施较差, 供水保证率<65%
			排水状况	排水设施完善, 排水畅通	排水设施较完善, 排水较畅通	排水设施一般, 排水较畅通, 个别地段有跑、漏现象	排水设施不健全, 跑、漏、冒现象时有发生	排水设施极度不健全, 以明沟排水为主
			供气状况(%)	供气管道密集, 供气保证率≥80%	供气管道较密集, 供气保证率[60%, 75%)	供气管道密度一般, 供气保证率[50%, 60%)	供气管道密度较小, 供气保证率[30%, 50%)	尚未铺设燃气管道
		人口密度		密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
		周围土地利用状况		中心商业区	较繁华商业区	一般商业区	零星商业网点	其他类型
个别因素	宗地面积		面积适中, 对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用有一定影响	面积对土地利用影响较大	
	宗地形状		形状规则, 对土地利用极为有利	形状较规则, 对土地利用较为有利	形状一般, 对土地利用无不良影响	形状较不规则, 对土地利用有一定影响	形状不规则, 对土地利用影响较大	
	临街状况		四面临街	三面临街	两面临街	一面临主干道(次干道)	一面临支路	
	临街宽度(米)		>14	(11, 14]	(8, 11]	(5, 8]	≤5	
	临街深度(米)		≤7	(7, 12]	(12, 16]	(16, 20]	>20	

注：“(”表示>；“)”表示<；“[”表示≥；“]”表示≤。

表 3.1.4 安康市中心城区II级商服用地修正系数表

调整幅度 (%)			16.49%	8.28%	0.00%	-7.05%	-13.99%		
影响因素	优劣程度		权重	优	较优	一般	较劣	劣	
	区域因素	繁华程度	距商服中心距离	0.275	4.54%	2.27%	0.00%	-1.93%	-3.85%
交通条件		临街道路类型	0.076	1.25%	0.63%	0.00%	-0.53%	-1.06%	
		交通便捷度	0.045	0.74%	0.37%	0.00%	-0.32%	-0.63%	
		距火车站距离	0.026	0.43%	0.22%	0.00%	-0.18%	-0.36%	
		距汽车站距离	0.025	0.41%	0.21%	0.00%	-0.18%	-0.35%	
		距公交站点距离	0.018	0.30%	0.15%	0.00%	-0.13%	-0.25%	
		距高速出入口距离	0.043	0.71%	0.36%	0.00%	-0.30%	-0.60%	
基本设施		基础设施状况	供水状况	0.045	0.74%	0.37%	0.00%	-0.32%	-0.63%
			排水状况	0.045	0.74%	0.37%	0.00%	-0.32%	-0.63%
			供气状况	0.03	0.50%	0.25%	0.00%	-0.21%	-0.42%
人口密度		0.072	1.19%	0.60%	0.00%	-0.51%	-1.01%		
周围土地利用状况		0.054	0.89%	0.45%	0.00%	-0.38%	-0.76%		
个别因素	宗地面积		0.051	0.84%	0.42%	0.00%	-0.36%	-0.71%	
	宗地形状		0.053	0.87%	0.44%	0.00%	-0.37%	-0.74%	
	临街状况		0.062	1.02%	0.51%	0.00%	-0.44%	-0.87%	
	临街宽度		0.039	0.64%	0.32%	0.00%	-0.28%	-0.55%	
	临街深度		0.041	0.68%	0.34%	0.00%	-0.29%	-0.57%	

表 3.1.5 安康市中心城区Ⅲ级商服用地修正因素指标说明表

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离(米)		≤2500	(2500, 3500]	(3500, 4500]	(4500, 5500]	>5500
	交通条件	临街道路类型		混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
		交通便捷度		便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷
		距火车站距离(米)		≤3000	(3000, 4500]	(4500, 6200]	(6200, 8000]	>8000
		距汽车站距离(米)		≤1300	(1300, 2500]	(2500, 3700]	(3700, 5000]	>5000
		距公交站点距离(米)		≤100	(100, 200]	(200, 300]	(300, 500]	>500
		距高速出入口距离(米)		≤2500	(2500, 3500]	(3500, 4500]	(4500, 6000]	>6000
	基本设施	基础设施状况	供水状况(%)	供水设施完善, 供水保证率≥95%	供水设施较完善, 供水保证率[85%, 95%)	供水设施一般, 供水保证率[75%, 85%)	供水设施不完善, 供水保证率[65%, 75%)	供水设施较差, 供水保证率<65%
			排水状况	排水设施完善, 排水畅通	排水设施较完善, 排水较畅通	排水设施一般, 排水较畅通, 个别地段有跑、漏现象	排水设施不健全, 跑、漏、冒现象时有发生	排水设施极度不健全, 以明沟排水为主
			供气状况(%)	供气管道密集, 供气保证率≥80%	供气管道较密集, 供气保证率[60%, 75%)	供气管道密度一般, 供气保证率[50%, 60%)	供气管道密度较小, 供气保证率[30%, 50%)	尚未铺设燃气管道
		人口密度		密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
		周围土地利用状况		中心商业区	较繁华商业区	一般商业区	零星商业网点	其他类型
	个别因素	宗地面积		面积适中, 对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用有一定影响	面积对土地利用影响较大
宗地形状		形状规则, 对土地利用极为有利	形状较规则, 对土地利用较为有利	形状一般, 对土地利用无不良影响	形状较不规则, 对土地利用有一定影响	形状不规则, 对土地利用影响较大		
临街状况		四面临街	三面临街	两面临街	一面临主干道(次干道)	一面临支路		
临街宽度(米)		>14	(11, 14]	(8, 11]	(5, 8]	≤5		
临街深度(米)		≤7	(7, 12]	(12, 16]	(16, 20]	>20		

注：“(”表示>；“)”表示<；“[”表示≥；“]”表示≤。

表 3.1.6 安康市中心城区III级商服用地修正系数表

调整幅度 (%)			15.40%	7.75%	0.00%	-6.43%	-12.79%		
影响因素	优劣程度		权重	优	较优	一般	较劣	劣	
	区域因素	繁华程度	距商服中心距离	0.275	4.24%	2.12%	0.00%	-1.76%	-3.52%
交通条件		临街道路类型	0.076	1.17%	0.59%	0.00%	-0.49%	-0.97%	
		交通便捷度	0.045	0.69%	0.35%	0.00%	-0.29%	-0.58%	
		距火车站距离	0.026	0.40%	0.20%	0.00%	-0.17%	-0.33%	
		距汽车站距离	0.025	0.39%	0.20%	0.00%	-0.16%	-0.32%	
		距公交站点距离	0.018	0.28%	0.14%	0.00%	-0.12%	-0.23%	
		距高速出入口距离	0.043	0.66%	0.33%	0.00%	-0.28%	-0.55%	
基本设施		基础设施状况	供水状况	0.045	0.69%	0.35%	0.00%	-0.29%	-0.58%
			排水状况	0.045	0.69%	0.35%	0.00%	-0.29%	-0.58%
			供气状况	0.03	0.46%	0.23%	0.00%	-0.19%	-0.38%
人口密度		0.072	1.11%	0.56%	0.00%	-0.46%	-0.92%		
周围土地利用状况		0.054	0.83%	0.42%	0.00%	-0.35%	-0.69%		
个别因素	宗地面积		0.051	0.79%	0.40%	0.00%	-0.33%	-0.65%	
	宗地形状		0.053	0.82%	0.41%	0.00%	-0.34%	-0.68%	
	临街状况		0.062	0.95%	0.48%	0.00%	-0.40%	-0.79%	
	临街宽度		0.039	0.60%	0.30%	0.00%	-0.25%	-0.50%	
	临街深度		0.041	0.63%	0.32%	0.00%	-0.26%	-0.52%	

表 3.1.7 安康市中心城区IV级商服用地修正因素指标说明表

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	繁华程度	距商服中心距离(米)		≤4000	(4000, 5000]	(5000, 6000]	(6000, 7000]	>7000	
	交通条件	临街道路类型		混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路	
		交通便捷度		便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷	
		距火车站距离(米)		≤3000	(3000, 4500]	(4500, 6200]	(6200, 8000]	>8000	
		距汽车站距离(米)		≤2500	(2500, 3500]	(3500, 4500]	(4500, 5500]	>5500	
		距公交站点距离(米)		≤100	(100, 200]	(200, 300]	(300, 500]	>500	
		距高速出入口距离(米)		≤3500	(3500, 4500]	(4500, 6500]	(6500, 8000]	>8000	
	基础设施	基础设施状况	供水状况(%)		供水设施完善, 供水保证率≥95%	供水设施较完善, 供水保证率[85%, 95%]	供水设施一般, 供水保证率[75%, 85%]	供水设施不完善, 供水保证率[65%, 75%]	供水设施较差, 供水保证率<65%
			排水状况		排水设施完善, 排水畅通	排水设施较完善, 排水较畅通	排水设施一般, 排水较畅通, 个别地段有跑、漏现象	排水设施不健全, 跑、漏、冒现象时有发生	排水设施极度不健全, 以明沟排水为主
			供气状况(%)		供气管道密集, 供气保证率≥80%	供气管道较密集, 供气保证率[60%, 75%]	供气管道密度一般, 供气保证率[50%, 60%]	供气管道密度较小, 供气保证率[30%, 50%]	尚未铺设燃气管道
		人口密度		密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏	
		周围土地利用状况		中心商业区	较繁华商业区	一般商业区	零星商业网点	其他类型	
个别因素	宗地面积		面积适中, 对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用有一定影响	面积对土地利用影响较大		
	宗地形状		形状规则, 对土地利用极为有利	形状较规则, 对土地利用较为有利	形状一般, 对土地利用无不良影响	形状较不规则, 对土地利用有一定影响	形状不规则, 对土地利用影响较大		
	临街状况		四面临街	三面临街	两面临街	一面临主干道(次干道)	一面临支路		
	临街宽度(米)		>14	(11, 14]	(8, 11]	(5, 8]	≤5		
	临街深度(米)		≤7	(7, 12]	(12, 16]	(16, 20]	>20		

注：“(”表示>；“)”表示<；“[”表示≥；“]”表示≤。

表 3.1.8 安康市中心城区IV级商服用地修正系数表

调整幅度 (%)			9.27%	4.67%	0.00%	-6.24%	-12.39%		
影响因素		优劣程度	权重	优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	0.275	2.55%	1.28%	0.00%	-1.71%	-3.41%	
	交通条件	临街道路类型	0.076	0.70%	0.35%	0.00%	-0.47%	-0.94%	
		交通便捷度	0.045	0.42%	0.21%	0.00%	-0.28%	-0.56%	
		距火车站距离	0.026	0.24%	0.12%	0.00%	-0.16%	-0.32%	
		距汽车站距离	0.025	0.23%	0.12%	0.00%	-0.16%	-0.31%	
		距公交站点距离	0.018	0.17%	0.09%	0.00%	-0.11%	-0.22%	
		距高速出入口距离	0.043	0.40%	0.20%	0.00%	-0.27%	-0.53%	
	基本设施	基础设施状况	供水状况	0.045	0.42%	0.21%	0.00%	-0.28%	-0.56%
			排水状况	0.045	0.42%	0.21%	0.00%	-0.28%	-0.56%
			供气状况	0.03	0.28%	0.14%	0.00%	-0.19%	-0.37%
人口密度		0.072	0.67%	0.34%	0.00%	-0.45%	-0.89%		
周围土地利用状况		0.054	0.50%	0.25%	0.00%	-0.34%	-0.67%		
个别因素	宗地面积		0.051	0.47%	0.24%	0.00%	-0.32%	-0.63%	
	宗地形状		0.053	0.49%	0.25%	0.00%	-0.33%	-0.66%	
	临街状况		0.062	0.57%	0.29%	0.00%	-0.39%	-0.77%	
	临街宽度		0.039	0.36%	0.18%	0.00%	-0.24%	-0.48%	
	临街深度		0.041	0.38%	0.19%	0.00%	-0.26%	-0.51%	

表 3.1.9 安康市中心城区V级商服用地修正因素指标说明表

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离(米)		≤4000	(4000, 5000]	(5000, 6000]	(6000, 7000]	>7000
	交通条件	临街道路类型		混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
		交通便捷度		便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷
		距火车站距离(米)		≤4000	(4000, 5500]	(5500, 7000]	(7000, 9000]	>9000
		距汽车站距离(米)		≤2500	(2500, 4000]	(4000, 6500]	(6500, 8000]	>8000
		距公交站点距离(米)		≤100	(100, 200]	(200, 300]	(300, 500]	>500
		距高速出入口距离(米)		≤4000	(4000, 5500]	(5500, 7000]	(7000, 9000]	>9000
	基础设施	基础设施状况	供水状况(%)	供水设施完善, 供水保证率≥95%	供水设施较完善, 供水保证率[85%, 95%]	供水设施一般, 供水保证率[75%, 85%]	供水设施不完善, 供水保证率[65%, 75%]	供水设施较差, 供水保证率<65%
			排水状况	排水设施完善, 排水畅通	排水设施较完善, 排水较畅通	排水设施一般, 排水较畅通, 个别地段有跑、漏现象	排水设施不健全, 跑、漏、冒现象时有发生	排水设施极度不健全, 以明沟排水为主
			供气状况(%)	供气管道密集, 供气保证率≥80%	供气管道较密集, 供气保证率[60%, 75%]	供气管道密度一般, 供气保证率[50%, 60%]	供气管道密度较小, 供气保证率[30%, 50%]	尚未铺设燃气管道
		人口密度		密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
		周围土地利用状况		中心商业区	较繁华商业区	一般商业区	零星商业网点	其他类型
个别因素		宗地面积		面积适中, 对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用有一定影响	面积对土地利用影响较大
	宗地形状		形状规则, 对土地利用极为有利	形状较规则, 对土地利用较为有利	形状一般, 对土地利用无不良影响	形状较不规则, 对土地利用有一定影响	形状不规则, 对土地利用影响较大	
	临街状况		四面临街	三面临街	两面临街	一面临主干道(次干道)	一面临支路	
	临街宽度(米)		>14	(11, 14]	(8, 11]	(5, 8]	≤5	
	临街深度(米)		≤7	(7, 12]	(12, 16]	(16, 20]	>20	

注：“(”表示>；“)”表示<；“[”表示≥；“]”表示≤。

表 3.1.10 安康市中心城区V级商服用地修正系数表

调整幅度 (%)			11.11%	5.59%	0.00%	-4.88%	-9.70%		
影响因素		优劣程度	权重	优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	0.275	3.05%	1.53%	0.00%	-1.34%	-2.67%	
		交通条件	临街道路类型	0.076	0.84%	0.42%	0.00%	-0.37%	-0.74%
	交通便捷度		0.045	0.50%	0.25%	0.00%	-0.22%	-0.44%	
	距火车站距离		0.026	0.29%	0.15%	0.00%	-0.13%	-0.25%	
	距汽车站距离		0.025	0.28%	0.14%	0.00%	-0.12%	-0.24%	
	距公交站点距离		0.018	0.20%	0.10%	0.00%	-0.09%	-0.17%	
	距高速出入口距离		0.043	0.48%	0.24%	0.00%	-0.21%	-0.42%	
	基本设施	基础设施状况	供水状况	0.045	0.50%	0.25%	0.00%	-0.22%	-0.44%
			排水状况	0.045	0.50%	0.25%	0.00%	-0.22%	-0.44%
			供气状况	0.03	0.33%	0.17%	0.00%	-0.15%	-0.29%
	人口密度		0.072	0.80%	0.40%	0.00%	-0.35%	-0.70%	
周围土地利用状况		0.054	0.60%	0.30%	0.00%	-0.26%	-0.52%		
个别因素	宗地面积		0.051	0.57%	0.29%	0.00%	-0.25%	-0.49%	
	宗地形状		0.053	0.59%	0.30%	0.00%	-0.26%	-0.51%	
	临街状况		0.062	0.69%	0.35%	0.00%	-0.30%	-0.60%	
	临街宽度		0.039	0.43%	0.22%	0.00%	-0.19%	-0.38%	
	临街深度		0.041	0.46%	0.23%	0.00%	-0.20%	-0.40%	

表 3.1.11 安康市中心城区VI级商服用地修正因素指标说明表

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离(米)		≤5000	(5000, 6000]	(6000, 7000]	(7000, 8500]	>8500
	交通条件	临街道路类型		混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
		交通便捷度		便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷
		距火车站距离(米)		≤8000	(8000, 9000]	(9000, 10000]	(10000, 12000]	>12000
		距汽车站距离(米)		≤5500	(5500, 6500]	(6500, 7500]	(7500, 8500]	>8500
		距公交站点距离(米)		≤100	(100, 200]	(200, 300]	(300, 500]	>500
		距高速出入口距离(米)		≤4000	(4000, 5500]	(5500, 7000]	(7000, 9000]	>9000
	基础设施	基础设施状况	供水状况(%)	供水设施完善, 供水保证率≥95%	供水设施较完善, 供水保证率[85%, 95%)	供水设施一般, 供水保证率[75%, 85%)	供水设施不完善, 供水保证率[65%, 75%)	供水设施较差, 供水保证率<65%
			排水状况	排水设施完善, 排水畅通	排水设施较完善, 排水较畅通	排水设施一般, 排水较畅通, 个别地段有跑、漏现象	排水设施不健全, 跑、漏、冒现象时有发生	排水设施极度不健全, 以明沟排水为主
			供气状况(%)	供气管道密集, 供气保证率≥80%	供气管道较密集, 供气保证率[60%, 75%)	供气管道密度一般, 供气保证率[50%, 60%)	供气管道密度较小, 供气保证率[30%, 50%)	尚未铺设燃气管道
		人口密度		密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
		周围土地利用状况		中心商业区	较繁华商业区	一般商业区	零星商业网点	其他类型
	个别因素	宗地面积		面积适中, 对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用有一定影响	面积对土地利用影响较大
宗地形状		形状规则, 对土地利用极为有利	形状较规则, 对土地利用较为有利	形状一般, 对土地利用无不良影响	形状较不规则, 对土地利用有一定影响	形状不规则, 对土地利用影响较大		
临街状况		四面临街	三面临街	两面临街	一面临主干道(次干道)	一面临支路		
临街宽度(米)		>14	(11, 14]	(8, 11]	(5, 8]	≤5		
临街深度(米)		≤7	(7, 12]	(12, 16]	(16, 20]	>20		

注：“(”表示>；“)”表示<；“[”表示≥；“]”表示≤。

表 3.1.12 安康市中心城区VI级商服用地修正系数表

调整幅度 (%)			10.52%	1283.00%	0.00%	-1283.00%	-8.00%		
影响因素		优劣程度	权重	优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	0.275	2.89%	1.45%	0.00%	-1.10%	-2.20%	
	交通条件	临街道路类型	0.076	0.80%	0.40%	0.00%	-0.31%	-0.61%	
		交通便捷度	0.045	0.47%	0.24%	0.00%	-0.18%	-0.36%	
		距火车站距离	0.026	0.27%	0.14%	0.00%	-0.11%	-0.21%	
		距汽车站距离	0.025	0.26%	0.13%	0.00%	-0.10%	-0.20%	
		距公交站点距离	0.018	0.19%	0.10%	0.00%	-0.07%	-0.14%	
		距高速出入口距离	0.043	0.45%	0.23%	0.00%	-0.17%	-0.34%	
	基本设施	基础设施状况	供水状况	0.045	0.47%	0.24%	0.00%	-0.18%	-0.36%
			排水状况	0.045	0.47%	0.24%	0.00%	-0.18%	-0.36%
			供气状况	0.03	0.32%	0.16%	0.00%	-0.12%	-0.24%
人口密度		0.072	0.76%	0.38%	0.00%	-0.29%	-0.58%		
周围土地利用状况		0.054	0.57%	0.29%	0.00%	-0.22%	-0.43%		
个别因素	宗地面积		0.051	0.54%	0.27%	0.00%	-0.21%	-0.41%	
	宗地形状		0.053	0.56%	0.28%	0.00%	-0.21%	-0.42%	
	临街状况		0.062	0.65%	0.33%	0.00%	-0.25%	-0.50%	
	临街宽度		0.039	0.41%	0.21%	0.00%	-0.16%	-0.31%	
	临街深度		0.041	0.43%	0.22%	0.00%	-0.17%	-0.33%	

(二) 安康市中心城区住宅用地基准地价修正体系

安康市中心城区住宅用地基准地价修正体系见表 3.2.1~表 3.2.12。

表 3.2.1 安康市中心城区I级住宅用地修正因素指标说明表

影响因素		优劣程度						
		优	较优	一般	较差	劣		
繁华程度	距市级商服中心距离(米)	≤1500	(1500, 3000]	(3000, 4500]	(4500, 6000]	>6000		
	距区级商服中心距离(米)	≤400	(400, 800]	(800, 1200]	(1200, 1600]	>1600		
交通条件	临街道路类型	生活型主干道	混合型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路		
	交通便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷		
	距火车站距离(米)	≤2000	(2000, 3000]	(3000, 4000]	(4000, 5500]	>5500		
	距汽车站距离(米)	≤1000	(1000, 1500]	(1500, 2000]	(2000, 2500]	>2500		
	距公交站点距离(米)	≤50	(50, 100]	(100, 200]	(200, 300]	>300		
	距高速出入口距离(米)	≤2000	(2000, 3000]	(3000, 4000]	(4000, 5000]	>5000		
区域因素	基础设施状况	供水状况(%)	供水设施完善, 供水保证率≥95%	供水设施较完善, 供水保证率[85%, 95%)	供水设施一般, 供水保证率[75%, 85%)	供水设施不完善, 供水保证率[65%, 75%)	供水设施较差, 供水保证率<65%	
		排水状况	排水设施完善, 排水畅通	排水设施较完善, 排水较畅通	排水设施一般, 排水较畅通, 个别地段有跑、漏现象	排水设施不健全, 跑、漏、冒现象时有发生	排水设施极度不健全, 以明沟排水为主	
		供气状况(%)	供气管道密集, 供气保证率≥80%	供气管道较密集, 供气保证率[60%, 75%)	供气管道密度一般, 供气保证率[50%, 60%)	供气管道密度较小, 供气保证率[30%, 50%)	尚未铺设燃气管道	
	基本设施	公共设施状况	距大中专院校(米)	≤800	(800, 1400]	(1400, 2000]	(2000, 2600]	>2600
			距中学(米)	≤500	(500, 1000]	(1000, 1500]	(1500, 2000]	>2000
			距小学(米)	≤100	(100, 200]	(200, 300]	(300, 400]	>400
			距幼儿园(米)	≤100	(100, 200]	(200, 300]	(300, 400]	>400
			距医院、诊所(米)	≤500	(500, 1000]	(1000, 1500]	(1500, 2000]	>2000
			距文体设施(米)	≤200	(200, 400]	(400, 600]	(600, 800]	>800
			距公园广场(米)	≤400	(400, 800]	(800, 1200]	(1200, 1600]	>1600
距银行网点(米)			≤100	(100, 250]	(250, 500]	(500, 800]	>800	
环境条件		距农贸市场(米)	≤500	(500, 1000]	(1000, 1500]	(1500, 2000]	>2000	
		大气状况	无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量差	环境严重较污染	
		地形状况	地形平坦	地形较平坦	地形一般	地形有起伏	地形起伏较明显	
		景观条件优劣度	景观条件优	景观条件较优	景观条件一般	景观条件较差	景观条件劣	
		周围土地利用状况	高档住宅区、	商、住综合	普通住宅区	文教科研区	其它用地	

影响因素		优劣程度		一般	较差	劣
		优	较优			
个别因素		低密度住宅区	区			
	人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
	宗地面积	面积适中, 对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用有一定影响	面积对土地利用影响较大
	宗地形状	形状规则, 对土地利用极为有利	形状较规则, 对土地利用较为有利	形状一般, 对土地利用无不良影响	形状较不规则, 对土地利用有一定影响	形状不规则, 对土地利用影响较大
	临街状况	四面临街	三面临街	两面临街	一面临主干道 (次干道)	一面临支路

注：“(”表示>；“)”表示<；“[”表示≥；“]”表示≤。

表 3.2.2 安康市中心城区I级住宅用地修正系数表

			调整幅度 (%)		15.59%	7.88%	0.00%	-7.61%	-15.04%
影响因素			优劣程度	权重	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	繁华程度	距市级商服中心距离	0.088	1.37%	0.69%	0.00%	-0.66%	-1.32%	
		距区级商服中心距离	0.075	1.17%	0.59%	0.00%	-0.57%	-1.13%	
	交通条件	临街道路类型	0.066	1.03%	0.52%	0.00%	-0.50%	-0.99%	
		交通便捷度	0.058	0.90%	0.45%	0.00%	-0.44%	-0.87%	
		距火车站距离	0.032	0.50%	0.25%	0.00%	-0.24%	-0.48%	
		距汽车站距离	0.035	0.55%	0.28%	0.00%	-0.27%	-0.53%	
		距公交站点距离	0.028	0.44%	0.22%	0.00%	-0.21%	-0.42%	
		距高速出入口距离	0.040	0.62%	0.31%	0.00%	-0.30%	-0.60%	
	基本设施	基础设施状况	供水状况	0.035	0.55%	0.28%	0.00%	-0.27%	-0.53%
			排水状况	0.042	0.65%	0.33%	0.00%	-0.32%	-0.63%
			供气状况	0.038	0.59%	0.30%	0.00%	-0.29%	-0.57%
		公共设施状况	距大中专院校	0.012	0.19%	0.10%	0.00%	-0.09%	-0.18%
			距中学	0.021	0.33%	0.17%	0.00%	-0.16%	-0.32%
			距小学	0.018	0.28%	0.14%	0.00%	-0.14%	-0.27%
			距幼儿园	0.015	0.23%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.23%
			距医院、诊所	0.023	0.36%	0.18%	0.00%	-0.18%	-0.35%
			距文体设施	0.020	0.31%	0.16%	0.00%	-0.15%	-0.30%
			距公园广场	0.020	0.31%	0.16%	0.00%	-0.15%	-0.30%
	环境条件	距银行网点	0.013	0.20%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.20%	
		距农贸市场	0.010	0.16%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.15%	
大气状况		0.025	0.39%	0.20%	0.00%	-0.19%	-0.38%		
	地形状况	0.034	0.53%	0.27%	0.00%	-0.26%	-0.51%		
	景观条件优劣度	0.030	0.47%	0.24%	0.00%	-0.23%	-0.45%		
	周围土地利用状况	0.046	0.72%	0.36%	0.00%	-0.35%	-0.69%		
	人口密度	0.050	0.78%	0.39%	0.00%	-0.38%	-0.75%		
个别因素		宗地面积	0.046	0.72%	0.36%	0.00%	-0.35%	-0.69%	
		宗地形状	0.038	0.59%	0.30%	0.00%	-0.29%	-0.57%	
		临街状况	0.042	0.65%	0.33%	0.00%	-0.32%	-0.63%	

表 3.2.3 安康市中心城区II级住宅用地修正因素指标说明表

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较差	劣
		优	较优	一般	较差	劣		
区域因素	繁华程度	距市级商服中心距离(米)	≤2000	(2000, 3500]	(3500, 5000]	(5000, 6500]	>6500	
		距区级商服中心距离(米)	≤800	(800, 1600]	(1600, 2400]	(2400, 3200]	>3200	
	交通条件	临街道路类型	生活型主干道	混合型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路	
		交通便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷	
		距火车站距离(米)	≤2000	(2000, 4000]	(4000, 6000]	(6000, 8000]	>8000	
		距汽车站距离(米)	≤1000	(1000, 2000]	(2000, 3000]	(3000, 4000]	>4000	
		距公交站点距离(米)	≤50	(50, 100]	(100, 200]	(200, 300]	>300	
		距高速出入口距离(米)	≤2500	(2500, 3500]	(3500, 4500]	(4500, 6000]	>6000	
	基础设施状况	基础设施状况	供水状况(%)	供水设施完善, 供水保证率≥95%	供水设施较完善, 供水保证率[85%, 95%)	供水设施一般, 供水保证率[75%, 85%)	供水设施不完善, 供水保证率[65%, 75%)	供水设施较差, 供水保证率<65%
			排水状况	排水设施完善, 排水畅通	排水设施较完善, 排水较畅通	排水设施一般, 排水较畅通, 个别地段有跑、漏现象	排水设施不健全, 跑、漏、冒现象时有发生	排水设施极度不健全, 以明沟排水为主
			供气状况(%)	供气管道密集, 供气保证率≥80%	供气管道较密集, 供气保证率[60%, 75%)	供气管道密度一般, 供气保证率[50%, 60%)	供气管道密度较小, 供气保证率[30%, 50%)	尚未铺设燃气管道
		公共设施状况	距大中专院校(米)	≤2000	(2000, 2400]	(2400, 2800]	(2800, 3200]	>3200
			距中学(米)	≤500	(500, 1000]	(1000, 1500]	(1500, 2000]	>2000
			距小学(米)	≤300	(300, 600]	(600, 900]	(900, 1200]	>1200
			距幼儿园(米)	≤100	(100, 200]	(200, 300]	(300, 400]	>400
			距医院、诊所(米)	≤600	(600, 1200]	(1200, 1800]	(1800, 2400]	>2400
			距文体设施(米)	≤500	(500, 1000]	(1000, 1500]	(1500, 2000]	>2000
			距公园广场(米)	≤400	(400, 800]	(800, 1200]	(1200, 1600]	>1600
	距银行网点(米)		≤150	(150, 400]	(400, 800]	(800, 1200]	>1200	
	距农贸市场(米)	≤500	(500, 1000]	(1000, 1500]	(1500, 2000]	>2000		
环境条件	大气状况	无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量差	环境严重较污染		
	地形状况	地形平坦	地形较平坦	地形一般	地形有起伏	地形起伏较明显		
	景观条件优劣度	景观条件优	景观条件较优	景观条件一般	景观条件较差	景观条件劣		
周围土地利用状况	高档住宅区、低密度住宅区	商、住综合区	普通住宅区	文教科研区	其它用地			
人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏			

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较劣	劣
		优	较优	一般	较劣	劣		
个别因素	宗地面积	面积适中, 对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用有一定影响	面积对土地利用影响较大		
	宗地形状	形状规则, 对土地利用极为有利	形状较规则, 对土地利用较为有利	形状一般, 对土地利用无不良影响	形状较不规则, 对土地利用有一定影响	形状不规则, 对土地利用影响较大		
	临街状况	四面临街	三面临街	两面临街	一面临主干道(次干道)	一面临支路		

注：“(”表示>；“)”表示<；“[”表示≥；“]”表示≤。

表 3.2.4 安康市中心城区II级住宅用地修正系数表

			调整幅度 (%)		14.31%	7.21%	0.00%	-6.03%	-12.01%	
影响因素		优劣程度		权重	优	较优	一般	较劣	劣	
		区域因素	繁华程度	距市级商服中心距离		0.088	1.26%	0.63%	0.00%	-0.53%
距区级商服中心距离				0.075	1.07%	0.54%	0.00%	-0.45%	-0.90%	
交通条件	临街道路类型		0.066	0.94%	0.47%	0.00%	-0.40%	-0.79%		
	交通便捷度		0.058	0.83%	0.42%	0.00%	-0.35%	-0.70%		
	距火车站距离		0.032	0.46%	0.23%	0.00%	-0.19%	-0.38%		
	距汽车站距离		0.035	0.50%	0.25%	0.00%	-0.21%	-0.42%		
	距公交站点距离		0.028	0.40%	0.20%	0.00%	-0.17%	-0.34%		
	距高速出入口距离		0.040	0.57%	0.29%	0.00%	-0.24%	-0.48%		
基本设施	基础设施状况		供水状况		0.035	0.50%	0.25%	0.00%	-0.21%	-0.42%
			排水状况		0.042	0.60%	0.30%	0.00%	-0.25%	-0.50%
			供气状况		0.038	0.54%	0.27%	0.00%	-0.23%	-0.46%
	公共设施状况		距大中专院校		0.012	0.17%	0.09%	0.00%	-0.07%	-0.14%
			距中学		0.021	0.30%	0.15%	0.00%	-0.13%	-0.25%
			距小学		0.018	0.26%	0.13%	0.00%	-0.11%	-0.22%
			距幼儿园		0.015	0.21%	0.11%	0.00%	-0.09%	-0.18%
			距医院、诊所		0.023	0.33%	0.17%	0.00%	-0.14%	-0.28%
			距文体设施		0.020	0.29%	0.15%	0.00%	-0.12%	-0.24%
			距公园广场		0.020	0.29%	0.15%	0.00%	-0.12%	-0.24%
环境条件	距银行网点		0.013	0.19%	0.10%	0.00%	-0.08%	-0.16%		
	距农贸市场		0.010	0.14%	0.07%	0.00%	-0.06%	-0.12%		
	大气状况		0.025	0.36%	0.18%	0.00%	-0.15%	-0.30%		
周围土地利用状况			地形状况		0.034	0.49%	0.25%	0.00%	-0.21%	-0.41%
			景观条件优劣度		0.030	0.43%	0.22%	0.00%	-0.18%	-0.36%
人口密度		周围土地利用状况		0.046	0.66%	0.33%	0.00%	-0.28%	-0.55%	
个别因素		宗地面积		0.050	0.72%	0.36%	0.00%	-0.30%	-0.60%	
个别因素		宗地形状		0.046	0.66%	0.33%	0.00%	-0.28%	-0.55%	
		宗地形状		0.038	0.54%	0.27%	0.00%	-0.23%	-0.46%	
		临街状况		0.042	0.60%	0.30%	0.00%	-0.25%	-0.50%	

表 3.2.5 安康市中心城区Ⅲ级住宅用地修正因素指标说明表

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较差	劣
		优	较优	一般	较差	劣		
繁华程度	距市级商服中心距离(米)	≤3500	(3500, 4500]	(4500, 6000]	(6000, 8000]	>8000		
	距区级商服中心距离(米)	≤2500	(2500, 3500]	(3500, 4500]	(4500, 5500]	>5500		
交通条件	临街道路类型	生活型主干道	混合型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路		
	交通便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷		
	距火车站距离(米)	≤3000	(3000, 4500]	(4500, 6200]	(6200, 8000]	>8000		
	距汽车站距离(米)	≤1300	(1300, 2500]	(2500, 3700]	(3700, 5000]	>5000		
	距公交站点距离(米)	≤100	(100, 200]	(200, 300]	(300, 500]	>500		
	距高速出入口距离(米)	≤2500	(2500, 3500]	(3500, 4500]	(4500, 6000]	>6000		
区域因素	基础设施状况	供水状况(%)	供水设施完善, 供水保证率≥95%	供水设施较完善, 供水保证率[85%, 95%)	供水设施一般, 供水保证率[75%, 85%)	供水设施不完善, 供水保证率[65%, 75%)	供水设施较差, 供水保证率<65%	
		排水状况	排水设施完善, 排水畅通	排水设施较完善, 排水较畅通	排水设施一般, 排水较畅通, 个别地段有跑、漏现象	排水设施不健全, 跑、漏、冒现象时有发生	排水设施极度不健全, 以明沟排水为主	
		供气状况(%)	供气管道密集, 供气保证率≥80%	供气管道较密集, 供气保证率[60%, 75%)	供气管道密度一般, 供气保证率[50%, 60%)	供气管道密度较小, 供气保证率[30%, 50%)	尚未铺设燃气管道	
	基本设施	公共设施状况	距大中专院校(米)	≤2500	(2500, 2800]	(2800, 3100]	(3100, 3500]	>3500
			距中学(米)	≤1000	(1000, 1600]	(1600, 2200]	(2200, 2800]	>2800
			距小学(米)	≤400	(400, 800]	(800, 1200]	(1200, 1600]	>1600
			距幼儿园(米)	≤100	(100, 200]	(200, 300]	(300, 400]	>400
			距医院、诊所(米)	≤1000	(1000, 2000]	(2000, 3000]	(3000, 4000]	>4000
			距文体设施(米)	≤2000	(2000, 2500]	(2500, 3000]	(3000, 3500]	>3500
			距公园广场(米)	≤500	(500, 1000]	(1000, 1500]	(1500, 2000]	>2000
			距银行网点(米)	≤400	(400, 800]	(800, 1200]	(1200, 1600]	>1600
			距农贸市场(米)	≤1500	(1500, 2000]	(2000, 2500]	(2500, 3000]	>3000
	环境条件	大气状况	无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量差	环境严重较污染	
		地形状况	地形平坦	地形较平坦	地形一般	地形有起伏	地形起伏较明显	
		景观条件优劣度	景观条件优	景观条件较优	景观条件一般	景观条件较差	景观条件劣	
周围土地利用状况		高档住宅区、低密度住宅区	商、住综合区	普通住宅区	文教科研区	其它用地		
人口密度		密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏		
个别因素	宗地面积	面积适中, 对土地利用极	面积对土地利用较为有	面积对土地利用无不良	面积对土地利用有一定影响	面积对土地利用影响较		

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较差	劣
		为有利	利	影响				
宗地形状		形状规则, 对土地利用极为有利	形状较规则, 对土地利用较为有利	形状一般, 对土地利用无不良影响	形状较不规则, 对土地利用有一定影响	形状不规则, 对土地利用影响较大		
临街状况		四面临街	三面临街	两面临街	一面临主干道(次干道)	一面临支路		

注：“(”表示>；“)”表示<；“[”表示≥；“]”表示≤。

表 3.2.6 安康市中心城区Ⅲ级住宅用地修正系数表

			调整幅度 (%)		11.10%	5.62%	0.00%	-6.36%	-12.57%	
影响因素		优劣程度		权重	优	较优	一般	较差	劣	
		区域因素	繁华程度	距市级商服中心距离		0.088	0.98%	0.49%	0.00%	-0.55%
距区级商服中心距离				0.075	0.83%	0.42%	0.00%	-0.47%	-0.94%	
交通条件	临街道路类型		0.066	0.73%	0.37%	0.00%	-0.42%	-0.83%		
	交通便捷度		0.058	0.64%	0.32%	0.00%	-0.37%	-0.73%		
	距火车站距离		0.032	0.36%	0.18%	0.00%	-0.20%	-0.40%		
	距汽车站距离		0.035	0.39%	0.20%	0.00%	-0.22%	-0.44%		
	距公交站点距离		0.028	0.31%	0.16%	0.00%	-0.18%	-0.35%		
	距高速出入口距离		0.040	0.44%	0.22%	0.00%	-0.25%	-0.50%		
基本设施	基础设施状况		供水状况		0.035	0.39%	0.20%	0.00%	-0.22%	-0.44%
			排水状况		0.042	0.47%	0.24%	0.00%	-0.27%	-0.53%
			供气状况		0.038	0.42%	0.21%	0.00%	-0.24%	-0.48%
	公共设施状况		距大中专院校		0.012	0.13%	0.07%	0.00%	-0.08%	-0.15%
			距中学		0.021	0.23%	0.12%	0.00%	-0.13%	-0.26%
			距小学		0.018	0.20%	0.10%	0.00%	-0.12%	-0.23%
			距幼儿园		0.015	0.17%	0.09%	0.00%	-0.10%	-0.19%
			距医院、诊所		0.023	0.26%	0.13%	0.00%	-0.15%	-0.29%
			距文体设施		0.020	0.22%	0.11%	0.00%	-0.13%	-0.25%
			距公园广场		0.020	0.22%	0.11%	0.00%	-0.13%	-0.25%
环境条件	距银行网点		0.013	0.14%	0.07%	0.00%	-0.08%	-0.16%		
	距农贸市场		0.010	0.11%	0.06%	0.00%	-0.07%	-0.13%		
	大气状况		0.025	0.28%	0.14%	0.00%	-0.16%	-0.31%		
		地形状况		0.034	0.38%	0.19%	0.00%	-0.22%	-0.43%	
		景观条件优劣度		0.030	0.33%	0.17%	0.00%	-0.19%	-0.38%	
		周围土地利用状况		0.046	0.51%	0.26%	0.00%	-0.29%	-0.58%	
		人口密度		0.050	0.56%	0.28%	0.00%	-0.32%	-0.63%	
个别因素	宗地面积		0.046	0.51%	0.26%	0.00%	-0.29%	-0.58%		
	宗地形状		0.038	0.42%	0.21%	0.00%	-0.24%	-0.48%		
	临街状况		0.042	0.47%	0.24%	0.00%	-0.27%	-0.53%		

表 3.2.7 安康市中心城区IV级住宅用地修正因素指标说明表

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较差	劣
		优	较优	一般	较差	劣		
区域因素	繁华程度	距市级商服中心距离(米)	(1200, 2000]	>2000	(5500, 7000]	(7000, 9000]	>9000	
		距区级商服中心距离(米)	≤4000	(4000, 5000]	(5000, 6000]	(6000, 7000]	>7000	
	交通条件	临街道路类型	生活型主干道	混合型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路	
		交通便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷	
		距火车站距离(米)	≤3000	(3000, 4500]	(4500, 6200]	(6200, 8000]	>8000	
		距汽车站距离(米)	≤2500	(2500, 3500]	(3500, 4500]	(4500, 5500]	>5500	
		距公交站点距离(米)	≤100	(100, 200]	(200, 300]	(300, 500]	>500	
		距高速出入口距离(米)	≤3500	(3500, 4500]	(4500, 6500]	(6500, 8000]	>8000	
	基础设施状况	供水状况(%)	供水设施完善, 供水保证率≥95%	供水设施较完善, 供水保证率[85%, 95%)	供水设施一般, 供水保证率[75%, 85%)	供水设施不完善, 供水保证率[65%, 75%)	供水设施较差, 供水保证率<65%	
		排水状况	排水设施完善, 排水畅通	排水设施较完善, 排水较畅通	排水设施一般, 排水较畅通, 个别地段有跑、漏现象	排水设施不健全, 跑、漏、冒现象时有发生	排水设施极度不健全, 以明沟排水为主	
		供气状况(%)	供气管道密集, 供气保证率≥80%	供气管道较密集, 供气保证率[60%, 75%)	供气管道密度一般, 供气保证率[50%, 60%)	供气管道密度较小, 供气保证率[30%, 50%)	尚未铺设燃气管道	
	基本设施	公共设施状况	距大中专院校(米)	≤3500	(3500, 3800]	(3800, 4100]	(4100, 4500]	>4500
			距中学(米)	≤1500	(1500, 2500]	(2500, 3500]	(3500, 4500]	>4500
			距小学(米)	≤400	(400, 800]	(800, 1200]	(1200, 1600]	>1600
			距幼儿园(米)	≤200	(200, 400]	(400, 600]	(600, 800]	>800
		距医院、诊所(米)	≤1000	(1000, 2000]	(2000, 3000]	(3000, 4000]	>4000	
		距文体设施(米)	≤3500	(3500, 3800]	(3800, 4100]	(4100, 4500]	>4500	
		距公园广场(米)	≤1500	(1500, 2500]	(2500, 3500]	(3500, 4500]	>4500	
		距银行网点(米)	≤400	(400, 800]	(800, 1200]	(1200, 1600]	>1600	
	距农贸市场(米)	≤1500	(1500, 2000]	(2000, 2500]	(2500, 3000]	>3000		
环境条件	大气状况	无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量差	环境严重较污染		
	地形状况	地形平坦	地形较平坦	地形一般	地形有起伏	地形起伏较明显		
	景观条件优劣度	景观条件优	景观条件较优	景观条件一般	景观条件较差	景观条件劣		
周围土地利用状况	高档住宅区、低密度住宅区	商、住综合区	普通住宅区	文教科研区	其它用地			
人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏			

影响因素		优劣程度				
		优	较优	一般	较差	劣
个别因素	宗地面积	面积适中,对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用有一定影响	面积对土地利用影响较大
	宗地形状	形状规则,对土地利用极为有利	形状较规则,对土地利用较为有利	形状一般,对土地利用无不良影响	形状较不规则,对土地利用有一定影响	形状不规则,对土地利用影响较大
	临街状况	四面临街	三面临街	两面临街	一面临主干道(次干道)	一面临支路

注：“(”表示>；“)”表示<；“[”表示≥；“]”表示≤。

表 3.2.8 安康市中心城区IV级住宅用地修正系数表

			调整幅度(%)		10.72%	5.44%	0.00%	-4.81%	-9.51%	
影响因素		优劣程度		权重	优	较优	一般	较差	劣	
		区域因素	繁华程度	距市级商服中心距离		0.088	0.94%	0.47%	0.00%	-0.42%
距区级商服中心距离				0.075	0.80%	0.40%	0.00%	-0.36%	-0.71%	
交通条件	临街道路类型		0.066	0.71%	0.36%	0.00%	-0.32%	-0.63%		
	交通便捷度		0.058	0.62%	0.31%	0.00%	-0.28%	-0.55%		
	距火车站距离		0.032	0.34%	0.17%	0.00%	-0.15%	-0.30%		
	距汽车站距离		0.035	0.38%	0.19%	0.00%	-0.17%	-0.33%		
	距公交站点距离		0.028	0.30%	0.15%	0.00%	-0.14%	-0.27%		
	距高速出入口距离		0.040	0.43%	0.22%	0.00%	-0.19%	-0.38%		
基本设施	基础设施状况		供水状况		0.035	0.38%	0.19%	0.00%	-0.17%	-0.33%
			排水状况		0.042	0.45%	0.23%	0.00%	-0.20%	-0.40%
			供气状况		0.038	0.41%	0.21%	0.00%	-0.18%	-0.36%
	公共设施状况		距大中专院校		0.012	0.13%	0.07%	0.00%	-0.06%	-0.11%
			距中学		0.021	0.23%	0.12%	0.00%	-0.10%	-0.20%
			距小学		0.018	0.19%	0.10%	0.00%	-0.09%	-0.17%
			距幼儿园		0.015	0.16%	0.08%	0.00%	-0.07%	-0.14%
			距医院、诊所		0.023	0.25%	0.13%	0.00%	-0.11%	-0.22%
			距文体设施		0.020	0.21%	0.11%	0.00%	-0.10%	-0.19%
			距公园广场		0.020	0.21%	0.11%	0.00%	-0.10%	-0.19%
环境条件	距银行网点		0.013	0.14%	0.07%	0.00%	-0.06%	-0.12%		
	距农贸市场		0.010	0.11%	0.06%	0.00%	-0.05%	-0.10%		
	大气状况		0.025	0.27%	0.14%	0.00%	-0.12%	-0.24%		
			地形状况		0.034	0.36%	0.18%	0.00%	-0.16%	-0.32%
			景观条件优劣度		0.030	0.32%	0.16%	0.00%	-0.15%	-0.29%
		周围土地利用状况		0.046	0.49%	0.25%	0.00%	-0.22%	-0.44%	
		人口密度		0.050	0.54%	0.27%	0.00%	-0.24%	-0.48%	
个别因素	宗地面积		0.046	0.49%	0.25%	0.00%	-0.22%	-0.44%		
	宗地形状		0.038	0.41%	0.21%	0.00%	-0.18%	-0.36%		
	临街状况		0.042	0.45%	0.23%	0.00%	-0.20%	-0.40%		

表 3.2.9 安康市中心城区V级住宅用地修正因素指标说明表

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较差	劣
		优	较优	一般	较差	劣		
区域因素	繁华程度	距市级商服中心距离(米)	≤4500	(4500, 5500]	(5500, 7000]	(7000, 9000]	>9000	
		距区级商服中心距离(米)	≤4000	(4000, 5000]	(5000, 6000]	(6000, 7000]	>7000	
	交通条件	临街道路类型	生活型主干道	混合型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路	
		交通便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷	
		距火车站距离(米)	≤4000	(4000, 5500]	(5500, 7000]	(7000, 9000]	>9000	
		距汽车站距离(米)	≤2500	(2500, 4000]	(4000, 6500]	(6500, 8000]	>8000	
		距公交站点距离(米)	≤100	(100, 200]	(200, 300]	(300, 500]	>500	
		距高速出入口距离(米)	≤4000	(4000, 5500]	(5500, 7000]	(7000, 9000]	>9000	
	基本设施	基础设施状况	供水状况(%)	供水设施完善, 供水保证率≥95%	供水设施较完善, 供水保证率[85%, 95%)	供水设施一般, 供水保证率[75%, 85%)	供水设施不完善, 供水保证率[65%, 75%)	供水设施较差, 供水保证率<65%
			排水状况	排水设施完善, 排水畅通	排水设施较完善, 排水较畅通	排水设施一般, 排水较畅通, 个别地段有跑、漏现象	排水设施不健全, 跑、漏、冒现象时有发生	排水设施极度不健全, 以明沟排水为主
			供气状况(%)	供气管道密集, 供气保证率≥80%	供气管道较密集, 供气保证率[60%, 75%)	供气管道密度一般, 供气保证率[50%, 60%)	供气管道密度较小, 供气保证率[30%, 50%)	尚未铺设燃气管道
		公共设施状况	距大中专院校(米)	≤3500	(3500, 3800]	(3800, 4100]	(4100, 4500]	>4500
			距中学(米)	≤1500	(1500, 2500]	(2500, 3500]	(3500, 4500]	>4500
			距小学(米)	≤500	(500, 1000]	(1000, 1500]	(1500, 2000]	>2000
			距幼儿园(米)	≤500	(500, 1000]	(1000, 1500]	(1500, 2000]	>2000
			距医院、诊所(米)	≤2000	(2000, 3000]	(3000, 4000]	(4000, 5000]	>5000
			距文体设施(米)	≤3500	(3500, 3800]	(3800, 4100]	(4100, 4500]	>4500
			距公园广场(米)	≤1500	(1500, 2500]	(2500, 3500]	(3500, 4500]	>4500
			距银行网点(米)	≤500	(500, 1000]	(1000, 1500]	(1500, 2000]	>2000
		距农贸市场(米)	≤2000	(2000, 3000]	(3000, 4000]	(4000, 5000]	>5000	
环境条件		大气状况	无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量差	环境严重较污染	
		地形状况	地形平坦	地形较平坦	地形一般	地形有起伏	地形起伏较明显	
	景观条件优劣度	景观条件优	景观条件较优	景观条件一般	景观条件较差	景观条件劣		
周围土地利用状况	高档住宅区、低密度住宅区	商、住综合区	普通住宅区	文教科研区	其它用地			
人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏			
个别因素	宗地面积	面积适中, 对土地利用极	面积对土地利用较为有	面积对土地利用无不良	面积对土地利用有一定影响	面积对土地利用影响较		

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较差	劣
		为有利	利	影响			大	
	宗地形状	形状规则, 对土地利用极为有利	形状较规则, 对土地利用较为有利	形状一般, 对土地利用无不良影响	形状较不规则, 对土地利用有一定影响	形状不规则, 对土地利用影响较大		
	临街状况	四面临街	三面临街	两面临街	一面临主干道(次干道)	一面临支路		

注：“(”表示>；“)”表示<；“[”表示≥；“]”表示≤。

表 3.2.10 安康市中心城区V级住宅用地修正系数表

			调整幅度 (%)		11.03%	5.60%	0.00%	-5.32%	-10.52%
影响因素			优劣程度	权重	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	繁华程度	距市级商服中心距离	0.088	0.97%	0.49%	0.00%	-0.46%	-0.92%	
		距区级商服中心距离	0.075	0.83%	0.42%	0.00%	-0.40%	-0.79%	
	交通条件	临街道路类型	0.066	0.73%	0.37%	0.00%	-0.35%	-0.69%	
		交通便捷度	0.058	0.64%	0.32%	0.00%	-0.31%	-0.61%	
		距火车站距离	0.032	0.35%	0.18%	0.00%	-0.17%	-0.34%	
		距汽车站距离	0.035	0.39%	0.20%	0.00%	-0.19%	-0.37%	
		距公交站点距离	0.028	0.31%	0.16%	0.00%	-0.15%	-0.29%	
		距高速出入口距离	0.040	0.44%	0.22%	0.00%	-0.21%	-0.42%	
	基本设施	基础设施状况	供水状况	0.035	0.39%	0.20%	0.00%	-0.19%	-0.37%
			排水状况	0.042	0.46%	0.23%	0.00%	-0.22%	-0.44%
			供气状况	0.038	0.42%	0.21%	0.00%	-0.20%	-0.40%
		公共设施状况	距大中专院校	0.012	0.13%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.13%
			距中学	0.021	0.23%	0.12%	0.00%	-0.11%	-0.22%
			距小学	0.018	0.20%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.19%
			距幼儿园	0.015	0.17%	0.09%	0.00%	-0.08%	-0.16%
			距医院、诊所	0.023	0.25%	0.13%	0.00%	-0.12%	-0.24%
			距文体设施	0.020	0.22%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.21%
			距公园广场	0.020	0.22%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.21%
	环境条件	距银行网点	0.013	0.14%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.14%	
		距农贸市场	0.010	0.11%	0.06%	0.00%	-0.06%	-0.11%	
大气状况		0.025	0.28%	0.14%	0.00%	-0.13%	-0.26%		
周围土地利用状况	地形状况	0.034	0.37%	0.19%	0.00%	-0.18%	-0.36%		
	景观条件优劣度	0.030	0.33%	0.17%	0.00%	-0.16%	-0.32%		
	周围土地利用状况	0.046	0.51%	0.26%	0.00%	-0.24%	-0.48%		
个别因素	人口密度	0.050	0.55%	0.28%	0.00%	-0.27%	-0.53%		
	宗地面积	0.046	0.51%	0.26%	0.00%	-0.24%	-0.48%		
	宗地形状	0.038	0.42%	0.21%	0.00%	-0.20%	-0.40%		
	临街状况	0.042	0.46%	0.23%	0.00%	-0.22%	-0.44%		

表 3.2.11 安康市中心城区VI级住宅用地修正因素指标说明表

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较差	劣
		优	较优	一般	较差	劣		
繁华程度	距市级商服中心距离(米)	≤6000	(6000, 8000]	(8000, 10000]	(10000, 12000]	>12000		
	距区级商服中心距离(米)	≤5000	(5000, 6000]	(6000, 7000]	(7000, 8500]	>8500		
交通条件	临街道路类型	生活型主干道	混合型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路		
	交通便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷		
	距火车站距离(米)	≤8000	(8000, 9000]	(9000, 10000]	(10000, 12000]	>12000		
	距汽车站距离(米)	≤5500	(5500, 6500]	(6500, 7500]	(7500, 8500]	>8500		
	距公交站点距离(米)	≤100	(100, 200]	(200, 300]	(300, 500]	>500		
	距高速出入口距离(米)	≤4000	(4000, 5500]	(5500, 7000]	(7000, 9000]	>9000		
区域因素	基础设施状况	供水状况(%)	供水设施完善, 供水保证率≥95%	供水设施较完善, 供水保证率[85%, 95%)	供水设施一般, 供水保证率[75%, 85%)	供水设施不完善, 供水保证率[65%, 75%)	供水设施较差, 供水保证率<65%	
		排水状况	排水设施完善, 排水畅通	排水设施较完善, 排水较畅通	排水设施一般, 排水较畅通, 个别地段有跑、漏现象	排水设施不健全, 跑、漏、冒现象时有发生	排水设施极度不健全, 以明沟排水为主	
		供气状况(%)	供气管道密集, 供气保证率≥80%	供气管道较密集, 供气保证率[60%, 75%)	供气管道密度一般, 供气保证率[50%, 60%)	供气管道密度较小, 供气保证率[30%, 50%)	尚未铺设燃气管道	
	基本设施	公共设施状况	距大中专院校(米)	≤5000	(5000, 6000]	(6000, 7500]	(7500, 9000]	>9000
			距中学(米)	≤2500	(2500, 3500]	(3500, 4500]	(4500, 6000]	>6000
			距小学(米)	≤1500	(1500, 2500]	(2500, 3500]	(3500, 4500]	>4500
			距幼儿园(米)	≤1500	(1500, 2500]	(2500, 3500]	(3500, 4500]	>4500
			距医院、诊所(米)	≤2000	(2000, 3000]	(3000, 4000]	(4000, 5000]	>5000
			距文体设施(米)	≤5000	(5000, 6000]	(6000, 7500]	(7500, 9000]	>9000
			距公园广场(米)	≤2500	(2500, 3500]	(3500, 4500]	(4500, 6000]	>6000
			距银行网点(米)	≤2000	(2000, 2500]	(2500, 3000]	(3000, 3500]	>3500
	距农贸市场(米)	≤2000	(2000, 3000]	(3000, 4000]	(4000, 5000]	>5000		
	环境条件	大气状况	无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量差	环境严重较污染	
		地形状况	地形平坦	地形较平坦	地形一般	地形有起伏	地形起伏较明显	
景观条件优劣度		景观条件优	景观条件较优	景观条件一般	景观条件较差	景观条件劣		
周围土地利用状况	高档住宅区、低密度住宅区	商、住综合区	普通住宅区	文教科研区	其它用地			
人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏			
个别因素	宗地面积	面积适中, 对	面积对土地	面积对土地	面积对土地	面积对土地		

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较差	劣
		优	较优	一般	较差	劣		
		土地利用极为有利	利用较为有利	利用无不良影响	用有一定影响	利用影响较大		
	宗地形状	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状一般，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用影响较大		
	临街状况	四面临街	三面临街	两面临街	一面临主干道（次干道）	一面临支路		

注：“(”表示>；“)”表示<；“[”表示≥；“]”表示≤。

表 3.2.12 安康市中心城区VI级住宅用地修正系数表

			调整幅度 (%)		9.81%	5.00%	0.00%	-4.33%	-8.52%	
影响因素			优劣程度		权重	优	较优	一般	较差	劣
			优	较优	一般	较差	劣			
区域因素	繁华程度	距市级商服中心距离	0.088	0.86%	0.43%	0.00%	-0.38%	-0.75%		
		距区级商服中心距离	0.075	0.74%	0.37%	0.00%	-0.32%	-0.64%		
	交通条件	临街道路类型	0.066	0.65%	0.33%	0.00%	-0.28%	-0.56%		
		交通便捷度	0.058	0.57%	0.29%	0.00%	-0.25%	-0.49%		
		距火车站距离	0.032	0.31%	0.16%	0.00%	-0.14%	-0.27%		
		距汽车站距离	0.035	0.34%	0.17%	0.00%	-0.15%	-0.30%		
		距公交站点距离	0.028	0.27%	0.14%	0.00%	-0.12%	-0.24%		
		距高速出入口距离	0.040	0.39%	0.20%	0.00%	-0.17%	-0.34%		
	基本设施	基础设施状况	供水状况	0.035	0.34%	0.17%	0.00%	-0.15%	-0.30%	
			排水状况	0.042	0.41%	0.21%	0.00%	-0.18%	-0.36%	
			供气状况	0.038	0.37%	0.19%	0.00%	-0.16%	-0.32%	
		公共设施状况	距大中专院校	0.012	0.12%	0.06%	0.00%	-0.05%	-0.10%	
			距中学	0.021	0.21%	0.11%	0.00%	-0.09%	-0.18%	
			距小学	0.018	0.18%	0.09%	0.00%	-0.08%	-0.15%	
			距幼儿园	0.015	0.15%	0.08%	0.00%	-0.07%	-0.13%	
			距医院、诊所	0.023	0.23%	0.12%	0.00%	-0.10%	-0.20%	
			距文体设施	0.020	0.20%	0.10%	0.00%	-0.09%	-0.17%	
			距公园广场	0.020	0.20%	0.10%	0.00%	-0.09%	-0.17%	
	环境条件	距银行网点	0.013	0.13%	0.07%	0.00%	-0.06%	-0.11%		
		距农贸市场	0.010	0.10%	0.05%	0.00%	-0.05%	-0.09%		
大气状况		0.025	0.25%	0.13%	0.00%	-0.11%	-0.21%			
周围土地利用状况	地形状况	0.034	0.33%	0.17%	0.00%	-0.15%	-0.29%			
	景观条件优劣度	0.030	0.29%	0.15%	0.00%	-0.13%	-0.26%			
	周围土地利用状况	0.046	0.45%	0.23%	0.00%	-0.20%	-0.39%			
个别因素	人口密度	0.050	0.49%	0.25%	0.00%	-0.22%	-0.43%			
	宗地面积	0.046	0.45%	0.23%	0.00%	-0.20%	-0.39%			
	宗地形状	0.038	0.37%	0.19%	0.00%	-0.16%	-0.32%			
	临街状况	0.042	0.41%	0.21%	0.00%	-0.18%	-0.36%			

(三) 安康市中心城区工业用地基准地价修正体系

安康市中心城区工业用地基准地价修正体系见表 3.3.1~表 3.3.12。

表 3.3.1 安康市中心城区I级工业用地修正因素指标说明表

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较差	劣
		优	劣					
区域因素	交通条件	临街道路类型	交通型主干道	混合型主干道	生活型主干道	交通型次干道或生活型次干道	支路	
		交通便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷	
		距火车站(货运站)距离(米)	≤6000	(6000, 8000]	(8000, 10000]	(10000, 12000]	>12000	
		距高速出入口距离(米)	≤2000	(2000, 3000]	(3000, 4000]	(4000, 5000]	>5000	
	基础设施状况	供水状况(%)	供水设施完善, 供水保证率≥95%	供水设施较完善, 供水保证率[85%, 95%)	供水设施一般, 供水保证率[75%, 85%)	供水设施不完善, 供水保证率[65%, 75%)	供水设施较差, 供水保证率<65%	
		排水状况	排水设施完善, 排水畅通	排水设施较完善, 排水较畅通	排水设施一般, 排水较畅通, 个别地段有跑、漏现象	排水设施不健全, 跑、漏、冒现象时有发生	排水设施极度不健全, 以明沟排水为主	
	环境条件	地形条件	地形平坦	地形较平坦	地形一般	地形有起伏	地形起伏较明显	
	城市规划影响度	用地规划	工业密集区	工业较密集区	一般工业区	零星工业区	其它类型	
	产业集聚规模	产业集聚影响度	密集	较密集	一般	较稀疏区	稀疏区	
	个别因素	宗地面积	面积适中, 对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用有一定影响	面积对土地利用影响较大	
宗地形状		形状规则, 对土地利用极为有利	形状较规则, 对土地利用较为有利	形状一般, 对土地利用无不良影响	形状较不规则, 对土地利用有一定影响	形状不规则, 对土地利用影响较大		
临街状况		四面临街	三面临街	两面临街	一面临主干道(次干道)	一面临支路		

注：“(”表示>；“)”表示<；“[”表示≥；“]”表示≤。

表 3.3.2 安康市中心城区I级工业用地修正系数表

调整幅度 (%)			6.78%	3.42%	0.00%	-3.72%	-7.39%	
影响因素		优劣程度	权重值	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	临街道路类型	0.122	0.83%	0.42%	0.00%	-0.45%	-0.90%
		交通便捷度	0.090	0.61%	0.31%	0.00%	-0.34%	-0.67%
		距火车站(货运站)距离	0.060	0.41%	0.21%	0.00%	-0.22%	-0.44%
		距高速出入口距离	0.083	0.56%	0.28%	0.00%	-0.31%	-0.61%
	基础设施状况	供水状况	0.065	0.44%	0.22%	0.00%	-0.24%	-0.48%
		排水状况	0.065	0.44%	0.22%	0.00%	-0.24%	-0.48%
	环境条件	地形条件	0.102	0.69%	0.35%	0.00%	-0.38%	-0.75%
	城市规划影响度	用地规划	0.083	0.56%	0.28%	0.00%	-0.31%	-0.61%
	产业集聚规模	产业集聚影响度	0.135	0.92%	0.46%	0.00%	-0.50%	-1.00%
个别因素		宗地面积	0.055	0.37%	0.19%	0.00%	-0.21%	-0.41%
		宗地形状	0.062	0.42%	0.21%	0.00%	-0.23%	-0.46%
		临街状况	0.078	0.53%	0.27%	0.00%	-0.29%	-0.58%

表 3.3.3 安康市中心城区II级工业用地修正因素指标说明表

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较差	劣
		临街道路类型	交通型主干道	混合型主干道	生活型主干道	交通型次干道 或生活型次干道	支路	
区域因素	交通条件	交通便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷	
		距火车站(货运站)距离(米)	≤6000	(6000, 8000]	(8000, 10000]	(10000, 12000]	>12000	
		距高速出入口距离(米)	≤2500	(2500, 3500]	(3500, 4500]	(4500, 6000]	>6000	
		供水状况(%)	供水设施完善, 供水保证率≥95%	供水设施较完善, 供水保证率[85%, 95%)	供水设施一般, 供水保证率[75%, 85%)	供水设施不完善, 供水保证率[65%, 75%)	供水设施较差, 供水保证率<65%	
	基础设施状况	排水状况	排水设施完善, 排水畅通	排水设施较完善, 排水较畅通	排水设施一般, 排水较畅通, 个别地段有跑、漏现象	排水设施不健全, 跑、漏、冒现象时有发生	排水设施极度不健全, 以明沟排水为主	
		环境条件	地形调整	地形平坦	地形较平坦	地形一般	地形有起伏	地形起伏较明显
	城市规划影响度	用地规划	工业密集区	工业较密集区	一般工业区	零星工业区	其它类型	
	产业集聚规模	产业集聚影响度	密集	较密集	一般	较稀疏区	稀疏区	
	个别因素	宗地面积	面积适中, 对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用有一定影响	面积对土地利用影响较大	
		宗地形状	形状规则, 对土地利用极为有利	形状较规则, 对土地利用较为有利	形状一般, 对土地利用无不良影响	形状较不规则, 对土地利用有一定影响	形状不规则, 对土地利用影响较大	
临街状况		四面临街	三面临街	两面临街	一面临主干道(次干道)	一面临支路		

注：“(”表示>；“)”表示<；“[”表示≥；“]”表示≤。

表 3.3.4 安康市中心城区II级工业用地修正系数表

调整幅度 (%)			7.12%	3.59%	0.00%	-3.27%	-6.50%	
影响因素		优劣程度	权重值	优	较优	一般	较劣	劣
		区域因素	交通条件	临街道路类型	0.122	0.87%	0.44%	0.00%
交通便捷度	0.090			0.64%	0.32%	0.00%	-0.30%	-0.59%
距火车站(货运站)距离	0.060			0.43%	0.22%	0.00%	-0.20%	-0.39%
距高速出入口距离	0.083			0.59%	0.30%	0.00%	-0.27%	-0.54%
基础设施状况	供水状况		0.065	0.46%	0.23%	0.00%	-0.21%	-0.42%
	排水状况		0.065	0.46%	0.23%	0.00%	-0.21%	-0.42%
环境条件	地形条件		0.102	0.73%	0.37%	0.00%	-0.33%	-0.66%
城市规划影响度	用地规划		0.083	0.59%	0.30%	0.00%	-0.27%	-0.54%
产业集聚规模	产业集聚影响度		0.135	0.96%	0.48%	0.00%	-0.44%	-0.88%
个别因素	宗地面积		0.055	0.39%	0.20%	0.00%	-0.18%	-0.36%
	宗地形状	0.062	0.44%	0.22%	0.00%	-0.20%	-0.40%	
	临街状况	0.078	0.56%	0.28%	0.00%	-0.26%	-0.51%	

表 3.3.5 安康市中心城区III级工业用地修正因素指标说明表

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较差	劣
		临街道路类型	交通型主干道	混合型主干道	生活型主干道	交通型次干道 或生活型次干道	支路	
区域因素	交通条件	交通便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷	
		距火车站(货运站)距离(米)	≤7000	(7000, 9000]	(9000, 11000]	(11000, 13000]	>13000	
		距高速出入口距离(米)	≤2500	(2500, 3500]	(3500, 4500]	(4500, 6000]	>6000	
		供水状况(%)	供水设施完善, 供水保证率≥95%	供水设施较完善, 供水保证率[85%, 95%)	供水设施一般, 供水保证率[75%, 85%)	供水设施不完善, 供水保证率[65%, 75%)	供水设施较差, 供水保证率<65%	
	基础设施状况	排水状况	排水设施完善, 排水畅通	排水设施较完善, 排水较畅通	排水设施一般, 排水较畅通, 个别地段有跑、漏现象	排水设施不健全, 跑、漏、冒现象时有发生	排水设施极度不健全, 以明沟排水为主	
		环境条件	地形调整	地形平坦	地形较平坦	地形一般	地形有起伏	地形起伏较明显
	城市规划影响度	用地规划	工业密集区	工业较密集区	一般工业区	零星工业区	其它类型	
	产业集聚规模	产业集聚影响度	密集	较密集	一般	较稀疏区	稀疏区	
	个别因素	宗地面积	面积适中, 对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用有一定影响	面积对土地利用影响较大	
		宗地形状	形状规则, 对土地利用极为有利	形状较规则, 对土地利用较为有利	形状一般, 对土地利用无不良影响	形状较不规则, 对土地利用有一定影响	形状不规则, 对土地利用影响较大	
临街状况		四面临街	三面临街	两面临街	一面临主干道(次干道)	一面临支路		

注：“(”表示>；“)”表示<；“[”表示≥；“]”表示≤。

表 3.3.6 安康市中心城区Ⅲ级工业用地修正系数表

		调整幅度 (%)		5.80%	2.92%	0.00%	-3.72%	-7.39%	
影响因素		优劣程度		权重值	优	较优	一般	较劣	劣
		区域因素	交通条件	临街道路类型	0.122	0.71%	0.36%	0.00%	-0.45%
交通便捷度	0.090			0.52%	0.26%	0.00%	-0.34%	-0.67%	
距火车站(货运站)距离	0.060			0.35%	0.18%	0.00%	-0.22%	-0.44%	
距高速出入口距离	0.083			0.48%	0.24%	0.00%	-0.31%	-0.61%	
基础设施状况	供水状况		0.065	0.38%	0.19%	0.00%	-0.24%	-0.48%	
	排水状况		0.065	0.38%	0.19%	0.00%	-0.24%	-0.48%	
环境条件	地形条件		0.102	0.59%	0.30%	0.00%	-0.38%	-0.75%	
城市规划影响度	用地规划		0.083	0.48%	0.24%	0.00%	-0.31%	-0.61%	
产业集聚规模	产业集聚影响度		0.135	0.78%	0.39%	0.00%	-0.50%	-1.00%	
个别因素	宗地面积		0.055	0.32%	0.16%	0.00%	-0.21%	-0.41%	
	宗地形状	0.062	0.36%	0.18%	0.00%	-0.23%	-0.46%		
	临街状况	0.078	0.45%	0.23%	0.00%	-0.29%	-0.58%		

表 3.3.7 安康市中心城区IV级工业用地修正因素指标说明表

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较差	劣
		临街道路类型	交通型主干道	混合型主干道	生活型主干道	交通型次干道 或生活型次干道	支路	
区域因素	交通条件	交通便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷	
		距火车站(货运站)距离(米)	≤7000	(7000, 9000]	(9000, 11000]	(11000, 13000]	>13000	
		距高速出入口距离(米)	≤3500	(3500, 4500]	(4500, 6500]	(6500, 8000]	>8000	
		供水状况(%)	供水设施完善, 供水保证率≥95%	供水设施较完善, 供水保证率[85%, 95%)	供水设施一般, 供水保证率[75%, 85%)	供水设施不完善, 供水保证率[65%, 75%)	供水设施较差, 供水保证率<65%	
	基础设施状况	排水状况	排水设施完善, 排水畅通	排水设施较完善, 排水较畅通	排水设施一般, 排水较畅通, 个别地段有跑、漏现象	排水设施不健全, 跑、漏、冒现象时有发生	排水设施极度不健全, 以明沟排水为主	
		环境条件	地形调整	地形平坦	地形较平坦	地形一般	地形有起伏	地形起伏较明显
	城市规划影响度	用地规划	工业密集区	工业较密集区	一般工业区	零星工业区	其它类型	
	产业集聚规模	产业集聚影响度	密集	较密集	一般	较稀疏区	稀疏区	
	个别因素	宗地面积	面积适中, 对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用有一定影响	面积对土地利用影响较大	
		宗地形状	形状规则, 对土地利用极为有利	形状较规则, 对土地利用较为有利	形状一般, 对土地利用无不良影响	形状较不规则, 对土地利用有一定影响	形状不规则, 对土地利用影响较大	
临街状况		四面临街	三面临街	两面临街	一面临主干道(次干道)	一面临支路		

注：“(”表示>；“)”表示<；“[”表示≥；“]”表示≤。

表 3.3.8 安康市中心城区IV级工业用地修正系数表

影响因素		调整幅度 (%)		6.50%	3.27%	0.00%	-3.36%	-6.65%
		优劣程度	权重值	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	临街道路类型	0.122	0.79%	0.40%	0.00%	-0.41%	-0.81%
		交通便捷度	0.090	0.59%	0.30%	0.00%	-0.30%	-0.60%
		距火车站(货运站)距离	0.060	0.39%	0.20%	0.00%	-0.20%	-0.40%
		距高速出入口距离	0.083	0.54%	0.27%	0.00%	-0.28%	-0.55%
	基础设施状况	供水状况	0.065	0.42%	0.21%	0.00%	-0.22%	-0.43%
		排水状况	0.065	0.42%	0.21%	0.00%	-0.22%	-0.43%
	环境条件	地形条件	0.102	0.66%	0.33%	0.00%	-0.34%	-0.68%
	城市规划影响度	用地规划	0.083	0.54%	0.27%	0.00%	-0.28%	-0.55%
	产业集聚规模	产业集聚影响度	0.135	0.88%	0.44%	0.00%	-0.45%	-0.90%
	个别因素	宗地面积	0.055	0.36%	0.18%	0.00%	-0.19%	-0.37%
宗地形状		0.062	0.40%	0.20%	0.00%	-0.21%	-0.41%	
临街状况		0.078	0.51%	0.26%	0.00%	-0.26%	-0.52%	

表 3.3.9 安康市中心城区V级工业用地修正因素指标说明表

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较差	劣
		临街道路类型	交通型主干道	混合型主干道	生活型主干道	交通型次干道 或生活型次干道	支路	
区域因素	交通条件	交通便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷	
		距火车站(货运站)距离(米)	≤8000	(8000, 10000]	(10000, 12000]	(12000, 14000]	>14000	
		距高速出入口距离(米)	≤4000	(4000, 5500]	(5500, 7000]	(7000, 9000]	>9000	
		供水状况(%)	供水设施完善, 供水保证率≥95%	供水设施较完善, 供水保证率[85%, 95%)	供水设施一般, 供水保证率[75%, 85%)	供水设施不完善, 供水保证率[65%, 75%)	供水设施较差, 供水保证率<65%	
	基础设施状况	排水状况	排水设施完善, 排水畅通	排水设施较完善, 排水较畅通	排水设施一般, 排水较畅通, 个别地段有跑、漏现象	排水设施不健全, 跑、漏、冒现象时有发生	排水设施极度不健全, 以明沟排水为主	
		环境条件	地形调整	地形平坦	地形较平坦	地形一般	地形有起伏	地形起伏较明显
	城市规划影响度	用地规划	工业密集区	工业较密集区	一般工业区	零星工业区	其它类型	
	产业集聚规模	产业集聚影响度	密集	较密集	一般	较稀疏区	稀疏区	
	个别因素	宗地面积	面积适中, 对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用有一定影响	面积对土地利用影响较大	
		宗地形状	形状规则, 对土地利用极为有利	形状较规则, 对土地利用较为有利	形状一般, 对土地利用无不良影响	形状较不规则, 对土地利用有一定影响	形状不规则, 对土地利用影响较大	
临街状况		四面临街	三面临街	两面临街	一面临主干道(次干道)	一面临支路		

注：“(”表示>；“)”表示<；“[”表示≥；“]”表示≤。

表 3.3.10 安康市中心城区 V 级工业用地修正系数表

		调整幅度 (%)	5.89%	2.97%	0.00%	-3.35%	-6.60%	
影响因素		优劣程度	权重值	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	临街道路类型	0.122	0.72%	0.36%	0.00%	-0.41%	-0.81%
		交通便捷度	0.090	0.53%	0.27%	0.00%	-0.30%	-0.59%
		距火车站(货运站)距离	0.060	0.35%	0.18%	0.00%	-0.20%	-0.40%
		距高速出入口距离	0.083	0.49%	0.25%	0.00%	-0.28%	-0.55%
	基础设施状况	供水状况	0.065	0.38%	0.19%	0.00%	-0.22%	-0.43%
		排水状况	0.065	0.38%	0.19%	0.00%	-0.22%	-0.43%
	环境条件	地形条件	0.102	0.60%	0.30%	0.00%	-0.34%	-0.67%
	城市规划影响度	用地规划	0.083	0.49%	0.25%	0.00%	-0.28%	-0.55%
	产业集聚规模	产业集聚影响度	0.135	0.80%	0.40%	0.00%	-0.45%	-0.89%
个别因素	宗地面积	0.055	0.32%	0.16%	0.00%	-0.18%	-0.36%	
	宗地形状	0.062	0.37%	0.19%	0.00%	-0.21%	-0.41%	
	临街状况	0.078	0.46%	0.23%	0.00%	-0.26%	-0.51%	

表 3.3.11 安康市中心城区VI级工业用地修正因素指标说明表

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较差	劣
		临街道路类型	交通型主干道	混合型主干道	生活型主干道	交通型次干道 或生活型次干道	支路	
区域因素	交通条件	交通便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷	
		距火车站(货运站)距离(米)	≤8000	(8000, 10000]	(10000, 12000]	(12000, 14000]	>14000	
		距高速出入口距离(米)	≤4000	(4000, 5500]	(5500, 7000]	(7000, 9000]	>9000	
		供水状况(%)	供水设施完善, 供水保证率≥95%	供水设施较完善, 供水保证率[85%, 95%)	供水设施一般, 供水保证率[75%, 85%)	供水设施不完善, 供水保证率[65%, 75%)	供水设施较差, 供水保证率<65%	
	基础设施状况	排水状况	排水设施完善, 排水畅通	排水设施较完善, 排水较畅通	排水设施一般, 排水较畅通, 个别地段有跑、漏现象	排水设施不健全, 跑、漏、冒现象时有发生	排水设施极度不健全, 以明沟排水为主	
		环境条件	地形调整	地形平坦	地形较平坦	地形一般	地形有起伏	地形起伏较明显
	城市规划影响度	用地规划	工业密集区	工业较密集区	一般工业区	零星工业区	其它类型	
	产业集聚规模	产业集聚影响度	密集	较密集	一般	较稀疏区	稀疏区	
	个别因素	宗地面积	面积适中, 对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用有一定影响	面积对土地利用影响较大	
		宗地形状	形状规则, 对土地利用极为有利	形状较规则, 对土地利用较为有利	形状一般, 对土地利用无不良影响	形状较不规则, 对土地利用有一定影响	形状不规则, 对土地利用影响较大	
临街状况		四面临街	三面临街	两面临街	一面临主干道(次干道)	一面临支路		

注：“(”表示>；“)”表示<；“[”表示≥；“]”表示≤。

表 3.3.12 安康市中心城区VI级工业用地修正系数表

		调整幅度 (%)	5.20%	2.64%	0.00%	-2.77%	-5.51%	
影响因素		优劣程度	权重值	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	临街道路类型	0.122	0.63%	0.32%	0.00%	-0.34%	-0.67%
		交通便捷度	0.090	0.47%	0.24%	0.00%	-0.25%	-0.50%
		距火车站(货运站)距离	0.060	0.31%	0.16%	0.00%	-0.17%	-0.33%
		距高速出入口距离	0.083	0.43%	0.22%	0.00%	-0.23%	-0.46%
	基础设施状况	供水状况	0.065	0.34%	0.17%	0.00%	-0.18%	-0.36%
		排水状况	0.065	0.34%	0.17%	0.00%	-0.18%	-0.36%
	环境条件	地形条件	0.102	0.53%	0.27%	0.00%	-0.28%	-0.56%
	城市规划影响度	用地规划	0.083	0.43%	0.22%	0.00%	-0.23%	-0.46%
	产业集聚规模	产业集聚影响度	0.135	0.70%	0.35%	0.00%	-0.37%	-0.74%
个别因素	宗地面积	0.055	0.29%	0.15%	0.00%	-0.15%	-0.30%	
	宗地形状	0.062	0.32%	0.16%	0.00%	-0.17%	-0.34%	
	临街状况	0.078	0.41%	0.21%	0.00%	-0.22%	-0.43%	

(四) 安康市中心城区公共管理与公共服务用地基准地价修正体系

安康市中心城区公共管理与公共服务用地基准地价修正体系见表 3.4.1~表 3.4.12。

表 3.4.1 安康市中心城区I级公共管理与公共服务用地修正因素指标说明表

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较差	劣
		优	较优	一般	较差	劣		
区域因素	繁华程度	距商服中心距离(米)	≤400	(400, 800]	(800, 1200]	(1200, 1600]	>1600	
	交通条件	临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路	
		交通便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷	
		距火车站距离(米)	≤2000	(2000, 3000]	(3000, 4000]	(4000, 5500]	>5500	
		距汽车站距离(米)	≤1000	(1000, 1500]	(1500, 2000]	(2000, 2500]	>2500	
		距公交站点距离(米)	≤50	(50, 100]	(100, 200]	(200, 300]	>300	
		距高速出入口距离(米)	≤2000	(2000, 3000]	(3000, 4000]	(4000, 5000]	>5000	
	基本设施	基础设施状况	供水状况(%)	供水设施完善, 供水保证率≥95%	供水设施较完善, 供水保证率[85%, 95%)	供水设施一般, 供水保证率[75%, 85%)	供水设施不完善, 供水保证率[65%, 75%)	供水设施较差, 供水保证率<65%
			排水状况	排水设施完善, 排水畅通	排水设施较完善, 排水较畅通	排水设施一般, 排水较畅通, 个别地段有跑、漏现象	排水设施不健全, 跑、漏、冒现象时有发生	排水设施极度不健全, 以明沟排水为主
			供气状况(%)	供气管道密集, 供气保证率≥80%	供气管道较密集, 供气保证率[60%, 75%)	供气管道密度一般, 供气保证率[50%, 60%)	供气管道密度较小, 供气保证率[30%, 50%)	尚未铺设燃气管道
	环境条件	大气状况	无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量差	环境严重较污染	
		地形状况	地形平坦	地形较平坦	地形一般	地形有起伏	地形起伏较明显	
		周围土地利用状况	住宅区	商住区	商业区	工业区	其他类型	
		人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏	
个别因素	宗地面积	面积适中, 对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用有一定影响	面积对土地利用影响较大		
	宗地形状	形状规则, 对土地利用极为有利	形状较规则, 对土地利用较为有利	形状一般, 对土地利用无不良影响	形状较不规则, 对土地利用有一定影响	形状不规则, 对土地利用影响较大		
	临街状况	四面临街	三面临街	两面临街	一面临主干道(次干道)	一面临支路		

注：“(”表示>；“)”表示<；“[”表示≥；“]”表示≤。

表 3.4.2 安康市中心城区I级公共管理与公共服务用地修正系数表

			调整幅度 (%)		10.02%	5.06%	0.00%	-2.94%	-5.80%	
影响因素			优劣程度	权重	优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	繁华程度	距商服中心距离		0.188	1.89%	0.95%	0.00%	-0.55%	-1.09%	
		交通条件	临街道路类型		0.112	1.13%	0.57%	0.00%	-0.33%	-0.65%
	交通便捷度		0.083	0.83%	0.42%	0.00%	-0.24%	-0.48%		
	距火车站距离		0.031	0.31%	0.16%	0.00%	-0.09%	-0.18%		
	距汽车站距离		0.035	0.35%	0.18%	0.00%	-0.10%	-0.20%		
	距公交站点距离		0.028	0.28%	0.14%	0.00%	-0.08%	-0.16%		
	距高速出入口距离		0.043	0.43%	0.22%	0.00%	-0.13%	-0.25%		
	基本设施	基础 设施 状况	供水状况		0.051	0.51%	0.26%	0.00%	-0.15%	-0.30%
			排水状况		0.051	0.51%	0.26%	0.00%	-0.15%	-0.30%
			供气状况		0.046	0.46%	0.23%	0.00%	-0.14%	-0.27%
	环境条件	大气状况		0.038	0.38%	0.19%	0.00%	-0.11%	-0.22%	
		地形状况		0.041	0.41%	0.21%	0.00%	-0.12%	-0.24%	
	周围土地利用状况				0.052	0.52%	0.26%	0.00%	-0.15%	-0.30%
人口密度				0.061	0.61%	0.31%	0.00%	-0.18%	-0.35%	
个别因素	宗地面积				0.05	0.50%	0.25%	0.00%	-0.15%	-0.29%
	宗地形状				0.05	0.50%	0.25%	0.00%	-0.15%	-0.29%
	临街状况				0.04	0.40%	0.20%	0.00%	-0.12%	-0.23%

表 3.4.3 安康市中心城区II级公共管理与公共服务用地修正因素指标说明表

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	繁华程度	距商服中心距离(米)		≤800	(800, 1600]	(1600, 2400]	(2400, 3200]	>3200	
	交通条件	临街道路类型		混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路	
		交通便捷度		便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷	
		距火车站距离(米)		≤2000	(2000, 4000]	(4000, 6000]	(6000, 8000]	>8000	
		距汽车站距离(米)		≤1000	(1000, 2000]	(2000, 3000]	(3000, 4000]	>4000	
		距公交站点距离(米)		≤50	(50, 100]	(100, 200]	(200, 300]	>300	
		距高速出入口距离(米)		≤2500	(2500, 3500]	(3500, 4500]	(4500, 6000]	>6000	
	基本设施	基础设施状况	供水状况(%)		供水设施完善, 供水保证率≥95%	供水设施较完善, 供水保证率[85%, 95%)	供水设施一般, 供水保证率[75%, 85%)	供水设施不完善, 供水保证率[65%, 75%)	供水设施较差, 供水保证率<65%
			排水状况		排水设施完善, 排水畅通	排水设施较完善, 排水较畅通	排水设施一般, 排水较畅通, 个别地段有跑、漏现象	排水设施不健全, 跑、漏、冒现象时有发生	排水设施极度不健全, 以明沟排水为主
			供气状况(%)		供气管道密集, 供气保证率≥80%	供气管道较密集, 供气保证率[60%, 75%)	供气管道密度一般, 供气保证率[50%, 60%)	供气管道密度较小, 供气保证率[30%, 50%)	尚未铺设燃气管道
	环境条件	大气状况		无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量差	环境严重较污染	
		地形状况		地形平坦	地形较平坦	地形一般	地形有起伏	地形起伏较明显	
	周围土地利用状况				住宅区	商住区	商业区	工业区	其他类型
	人口密度				密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
	个别因素	宗地面积		面积适中, 对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用有一定影响	面积对土地利用影响较大	
宗地形状		形状规则, 对土地利用极为有利	形状较规则, 对土地利用较为有利	形状一般, 对土地利用无不良影响	形状较不规则, 对土地利用有一定影响	形状不规则, 对土地利用影响较大			
临街状况		四面临街	三面临街	两面临街	一面临主干道(次干道)	一面临支路			

注：“(”表示>；“)”表示<；“[”表示≥；“]”表示≤。

表 3.4.4 安康市中心城区II级公共管理与公共服务用地修正系数表

调整幅度 (%)			5.21%	2.64%	0.00%	-2.91%	-5.72%		
影响因素	优劣程度		权重	优	较优	一般	较劣	劣	
	区域因素	繁华程度	距商服中心距离	0.188	0.98%	0.49%	0.00%	-0.54%	-1.07%
交通条件		临街道路类型	0.112	0.58%	0.29%	0.00%	-0.32%	-0.64%	
		交通便捷度	0.083	0.43%	0.22%	0.00%	-0.24%	-0.47%	
		距火车站距离	0.031	0.16%	0.08%	0.00%	-0.09%	-0.18%	
		距汽车站距离	0.035	0.18%	0.09%	0.00%	-0.10%	-0.20%	
		距公交站点距离	0.028	0.15%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.16%	
		距高速出入口距离	0.043	0.22%	0.11%	0.00%	-0.13%	-0.25%	
基本设施		基础设施状况	供水状况	0.051	0.27%	0.14%	0.00%	-0.15%	-0.29%
			排水状况	0.051	0.27%	0.14%	0.00%	-0.15%	-0.29%
			供气状况	0.046	0.24%	0.12%	0.00%	-0.13%	-0.26%
环境条件		大气状况	0.038	0.20%	0.10%	0.00%	-0.11%	-0.22%	
		地形状况	0.041	0.21%	0.11%	0.00%	-0.12%	-0.23%	
周围土地利用状况		0.052	0.27%	0.14%	0.00%	-0.15%	-0.30%		
人口密度	0.061	0.32%	0.16%	0.00%	-0.18%	-0.35%			
个别因素	宗地面积	0.05	0.26%	0.13%	0.00%	-0.15%	-0.29%		
	宗地形状	0.05	0.26%	0.13%	0.00%	-0.15%	-0.29%		
	临街状况	0.04	0.21%	0.11%	0.00%	-0.12%	-0.23%		

表 3.4.5 安康市中心城区Ⅲ级公共管理与公共服务用地修正因素指标说明表

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较差	劣
		优	较优	一般	较差	劣		
区域因素	繁华程度	距商服中心距离(米)	≤2500	(2500, 3500]	(3500, 4500]	(4500, 5500]	>5500	
	交通条件	临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路	
		交通便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷	
		距火车站距离(米)	≤3000	(3000, 4500]	(4500, 6200]	(6200, 8000]	>8000	
		距汽车站距离(米)	≤1300	(1300, 2500]	(2500, 3700]	(3700, 5000]	>5000	
		距公交站点距离(米)	≤100	(100, 200]	(200, 300]	(300, 500]	>500	
		距高速出入口距离(米)	≤2500	(2500, 3500]	(3500, 4500]	(4500, 6000]	>6000	
	基本设施	基础设施状况	供水状况(%)	供水设施完善, 供水保证率≥95%	供水设施较完善, 供水保证率[85%, 95%)	供水设施一般, 供水保证率[75%, 85%)	供水设施不完善, 供水保证率[65%, 75%)	供水设施较差, 供水保证率<65%
			排水状况	排水设施完善, 排水畅通	排水设施较完善, 排水较畅通	排水设施一般, 排水较畅通, 个别地段有跑、漏现象	排水设施不健全, 跑、漏、冒现象时有发生	排水设施极度不健全, 以明沟排水为主
			供气状况(%)	供气管道密集, 供气保证率≥80%	供气管道较密集, 供气保证率[60%, 75%)	供气管道密度一般, 供气保证率[50%, 60%)	供气管道密度较小, 供气保证率[30%, 50%)	尚未铺设燃气管道
	环境条件	大气状况	无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量差	环境严重较污染	
		地形状况	地形平坦	地形较平坦	地形一般	地形有起伏	地形起伏较明显	
		周围土地利用状况	住宅区	商住区	商业区	工业区	其他类型	
		人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏	
个别因素	宗地面积	面积适中, 对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用有一定影响	面积对土地利用影响较大		
	宗地形状	形状规则, 对土地利用极为有利	形状较规则, 对土地利用较为有利	形状一般, 对土地利用无不良影响	形状较不规则, 对土地利用有一定影响	形状不规则, 对土地利用影响较大		
	临街状况	四面临街	三面临街	两面临街	一面临主干道(次干道)	一面临支路		

注：“(”表示>；“)”表示<；“[”表示≥；“]”表示≤。

表 3.4.6 安康市中心城区III级公共管理与公共服务用地修正系数表

调整幅度 (%)			6.34%	3.21%	0.00%	-3.41%	-6.71%		
影响因素		优劣程度	权重	优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	0.188	1.19%	0.60%	0.00%	-0.63%	-1.26%	
		交通条件	临街道路类型	0.112	0.71%	0.36%	0.00%	-0.38%	-0.75%
	交通便捷度		0.083	0.53%	0.27%	0.00%	-0.28%	-0.56%	
	距火车站距离		0.031	0.20%	0.10%	0.00%	-0.11%	-0.21%	
	距汽车站距离		0.035	0.22%	0.11%	0.00%	-0.12%	-0.23%	
	距公交站点距离		0.028	0.18%	0.09%	0.00%	-0.10%	-0.19%	
	距高速出入口距离		0.043	0.27%	0.14%	0.00%	-0.15%	-0.29%	
	基本设施	基础设施状况	供水状况	0.051	0.32%	0.16%	0.00%	-0.17%	-0.34%
			排水状况	0.051	0.32%	0.16%	0.00%	-0.17%	-0.34%
			供气状况	0.046	0.29%	0.15%	0.00%	-0.16%	-0.31%
	环境条件	大气状况	0.038	0.24%	0.12%	0.00%	-0.13%	-0.25%	
		地形状况	0.041	0.26%	0.13%	0.00%	-0.14%	-0.27%	
	周围土地利用状况		0.052	0.33%	0.17%	0.00%	-0.18%	-0.35%	
人口密度		0.061	0.39%	0.20%	0.00%	-0.21%	-0.41%		
个别因素	宗地面积		0.05	0.32%	0.16%	0.00%	-0.17%	-0.34%	
	宗地形状		0.05	0.32%	0.16%	0.00%	-0.17%	-0.34%	
	临街状况		0.04	0.25%	0.13%	0.00%	-0.14%	-0.27%	

表 3.4.7 安康市中心城区IV级公共管理与公共服务用地修正因素指标说明表

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	繁华程度	距商服中心距离(米)		≤4000	(4000, 5000]	(5000, 6000]	(6000, 7000]	>7000	
	交通条件	临街道路类型		混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路	
		交通便捷度		便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷	
		距火车站距离(米)		≤3000	(3000, 4500]	(4500, 6200]	(6200, 8000]	>8000	
		距汽车站距离(米)		≤2500	(2500, 3500]	(3500, 4500]	(4500, 5500]	>5500	
		距公交站点距离(米)		≤100	(100, 200]	(200, 300]	(300, 500]	>500	
		距高速出入口距离(米)		≤3500	(3500, 4500]	(4500, 6500]	(6500, 8000]	>8000	
	基本设施	基础设施状况	供水状况(%)		供水设施完善, 供水保证率≥95%	供水设施较完善, 供水保证率[85%, 95%)	供水设施一般, 供水保证率[75%, 85%)	供水设施不完善, 供水保证率[65%, 75%)	供水设施较差, 供水保证率<65%
			排水状况		排水设施完善, 排水畅通	排水设施较完善, 排水较畅通	排水设施一般, 排水较畅通, 个别地段有跑、漏现象	排水设施不健全, 跑、漏、冒现象时有发生	排水设施极度不健全, 以明沟排水为主
			供气状况(%)		供气管道密集, 供气保证率≥80%	供气管道较密集, 供气保证率[60%, 75%)	供气管道密度一般, 供气保证率[50%, 60%)	供气管道密度较小, 供气保证率[30%, 50%)	尚未铺设燃气管道
	环境条件	大气状况		无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量差	环境严重较污染	
		地形状况		地形平坦	地形较平坦	地形一般	地形有起伏	地形起伏较明显	
	周围土地利用状况				住宅区	商住区	商业区	工业区	其他类型
	人口密度				密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
	个别因素	宗地面积		面积适中, 对土地利用极为有利		面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用有一定影响	面积对土地利用影响较大
宗地形状		形状规则, 对土地利用极为有利		形状较规则, 对土地利用较为有利	形状一般, 对土地利用无不良影响	形状较不规则, 对土地利用有一定影响	形状不规则, 对土地利用影响较大		
临街状况		四面临街		三面临街	两面临街	一面临主干道(次干道)	一面临支路		

注：“(”表示>；“)”表示<；“[”表示≥；“]”表示≤。

表 3.4.8 安康市中心城区IV级公共管理与公共服务用地修正系数表

调整幅度 (%)			6.03%	3.07%	0.00%	-4.03%	-8.00%		
影响因素	优劣程度		权重	优	较优	一般	较劣	劣	
	区域因素	繁华程度	距商服中心距离	0.188	1.13%	0.57%	0.00%	-0.75%	-1.50%
交通条件		临街道路类型	0.112	0.67%	0.34%	0.00%	-0.45%	-0.90%	
		交通便捷度	0.083	0.50%	0.25%	0.00%	-0.33%	-0.66%	
		距火车站距离	0.031	0.19%	0.10%	0.00%	-0.13%	-0.25%	
		距汽车站距离	0.035	0.21%	0.11%	0.00%	-0.14%	-0.28%	
		距公交站点距离	0.028	0.17%	0.09%	0.00%	-0.11%	-0.22%	
		距高速出入口距离	0.043	0.26%	0.13%	0.00%	-0.17%	-0.34%	
基本设施		基础设施状况	供水状况	0.051	0.31%	0.16%	0.00%	-0.21%	-0.41%
			排水状况	0.051	0.31%	0.16%	0.00%	-0.21%	-0.41%
			供气状况	0.046	0.28%	0.14%	0.00%	-0.19%	-0.37%
环境条件		大气状况	0.038	0.23%	0.12%	0.00%	-0.15%	-0.30%	
		地形状况	0.041	0.25%	0.13%	0.00%	-0.17%	-0.33%	
周围土地利用状况		0.052	0.31%	0.16%	0.00%	-0.21%	-0.42%		
人口密度		0.061	0.37%	0.19%	0.00%	-0.25%	-0.49%		
个别因素	宗地面积		0.05	0.30%	0.15%	0.00%	-0.20%	-0.40%	
	宗地形状		0.05	0.30%	0.15%	0.00%	-0.20%	-0.40%	
	临街状况		0.04	0.24%	0.12%	0.00%	-0.16%	-0.32%	

表 3.4.9 安康市中心城区V级公共管理与公共服务用地修正因素指标说明表

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	繁华程度	距商服中心距离(米)		≤4000	(4000, 5000]	(5000, 6000]	(6000, 7000]	>7000	
	交通条件	临街道路类型		混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路	
		交通便捷度		便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷	
		距火车站距离(米)		≤4000	(4000, 5500]	(5500, 7000]	(7000, 9000]	>9000	
		距汽车站距离(米)		≤2500	(2500, 4000]	(4000, 6500]	(6500, 8000]	>8000	
		距公交站点距离(米)		≤100	(100, 200]	(200, 300]	(300, 500]	>500	
		距高速出入口距离(米)		≤4000	(4000, 5500]	(5500, 7000]	(7000, 9000]	>9000	
	基本设施	基础设施状况	供水状况(%)		供水设施完善, 供水保证率≥95%	供水设施较完善, 供水保证率[85%, 95%)	供水设施一般, 供水保证率[75%, 85%)	供水设施不完善, 供水保证率[65%, 75%)	供水设施较差, 供水保证率<65%
			排水状况		排水设施完善, 排水畅通	排水设施较完善, 排水较畅通	排水设施一般, 排水较畅通, 个别地段有跑、漏现象	排水设施不健全, 跑、漏、冒现象时有发生	排水设施极度不健全, 以明沟排水为主
			供气状况(%)		供气管道密集, 供气保证率≥80%	供气管道较密集, 供气保证率[60%, 75%)	供气管道密度一般, 供气保证率[50%, 60%)	供气管道密度较小, 供气保证率[30%, 50%)	尚未铺设燃气管道
	环境条件	大气状况		无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量差	环境严重较污染	
		地形状况		地形平坦	地形较平坦	地形一般	地形有起伏	地形起伏较明显	
	周围土地利用状况				住宅区	商住区	商业区	工业区	其他类型
	人口密度				密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
	个别因素	宗地面积		面积适中, 对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用有一定影响	面积对土地利用影响较大	
		宗地形状		形状规则, 对土地利用极为有利	形状较规则, 对土地利用较为有利	形状一般, 对土地利用无不良影响	形状较不规则, 对土地利用有一定影响	形状不规则, 对土地利用影响较大	
临街状况		四面临街	三面临街	两面临街	一面临主干道(次干道)	一面临支路			

注：“(”表示>；“)”表示<；“[”表示≥；“]”表示≤。

表 3.4.10 安康市中心城区V级公共管理与公共服务用地修正系数表

调整幅度 (%)			6.06%	3.07%	0.00%	-3.30%	-6.52%		
影响因素	优劣程度		权重	优	较优	一般	较劣	劣	
	区域因素	繁华程度	距商服中心距离	0.188	1.14%	0.57%	0.00%	-0.61%	-1.22%
交通条件			临街道路类型	0.112	0.68%	0.34%	0.00%	-0.37%	-0.73%
		交通便捷度	0.083	0.50%	0.25%	0.00%	-0.27%	-0.54%	
		距火车站距离	0.031	0.19%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.20%	
		距汽车站距离	0.035	0.21%	0.11%	0.00%	-0.12%	-0.23%	
		距公交站点距离	0.028	0.17%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.18%	
		距高速出入口距离	0.043	0.26%	0.13%	0.00%	-0.14%	-0.28%	
基本设施		基础设施状况	供水状况	0.051	0.31%	0.16%	0.00%	-0.17%	-0.33%
			排水状况	0.051	0.31%	0.16%	0.00%	-0.17%	-0.33%
			供气状况	0.046	0.28%	0.14%	0.00%	-0.15%	-0.30%
环境条件		大气状况	0.038	0.23%	0.12%	0.00%	-0.13%	-0.25%	
		地形状况	0.041	0.25%	0.13%	0.00%	-0.14%	-0.27%	
周围土地利用状况		0.052	0.32%	0.16%	0.00%	-0.17%	-0.34%		
人口密度		0.061	0.37%	0.19%	0.00%	-0.20%	-0.40%		
个别因素	宗地面积		0.05	0.30%	0.15%	0.00%	-0.17%	-0.33%	
	宗地形状		0.05	0.30%	0.15%	0.00%	-0.17%	-0.33%	
	临街状况		0.04	0.24%	0.12%	0.00%	-0.13%	-0.26%	

表 3.4.11 安康市中心城区VI级公共管理与公共服务用地修正因素指标说明表

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	繁华程度	距商服中心距离(米)		≤5000	(5000, 6000]	(6000, 7000]	(7000, 8500]	>8500	
	交通条件	临街道路类型		混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路	
		交通便捷度		便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷	
		距火车站距离(米)		≤8000	(8000, 9000]	(9000, 10000]	(10000, 12000]	>12000	
		距汽车站距离(米)		≤5500	(5500, 6500]	(6500, 7500]	(7500, 8500]	>8500	
		距公交站点距离(米)		≤100	(100, 200]	(200, 300]	(300, 500]	>500	
		距高速出入口距离(米)		≤4000	(4000, 5500]	(5500, 7000]	(7000, 9000]	>9000	
	基本设施	基础设施状况	供水状况(%)		供水设施完善, 供水保证率≥95%	供水设施较完善, 供水保证率[85%, 95%)	供水设施一般, 供水保证率[75%, 85%)	供水设施不完善, 供水保证率[65%, 75%)	供水设施较差, 供水保证率<65%
			排水状况		排水设施完善, 排水畅通	排水设施较完善, 排水较畅通	排水设施一般, 排水较畅通, 个别地段有跑、漏现象	排水设施不健全, 跑、漏、冒现象时有发生	排水设施极度不健全, 以明沟排水为主
			供气状况(%)		供气管道密集, 供气保证率≥80%	供气管道较密集, 供气保证率[60%, 75%)	供气管道密度一般, 供气保证率[50%, 60%)	供气管道密度较小, 供气保证率[30%, 50%)	尚未铺设燃气管道
	环境条件	大气状况		无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量差	环境严重较污染	
		地形状况		地形平坦	地形较平坦	地形一般	地形有起伏	地形起伏较明显	
	周围土地利用状况				住宅区	商住区	商业区	工业区	其他类型
	人口密度				密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
	个别因素	宗地面积		面积适中, 对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用有一定影响	面积对土地利用影响较大	
宗地形状		形状规则, 对土地利用极为有利	形状较规则, 对土地利用较为有利	形状一般, 对土地利用无不良影响	形状较不规则, 对土地利用有一定影响	形状不规则, 对土地利用影响较大			
临街状况		四面临街	三面临街	两面临街	一面临主干道(次干道)	一面临支路			

注：“(”表示>；“)”表示<；“[”表示≥；“]”表示≤。

表 3.4.12 安康市中心城区VI级公共管理与公共服务用地修正系数表

调整幅度 (%)			7.33%	3.71%	0.00%	-3.07%	-6.03%		
影响因素	优劣程度		权重	优	较优	一般	较劣	劣	
	区域因素	繁华程度	距商服中心距离	0.188	1.38%	0.69%	0.00%	-0.57%	-1.13%
交通条件			临街道路类型	0.112	0.82%	0.41%	0.00%	-0.34%	-0.67%
		交通便捷度	0.083	0.61%	0.31%	0.00%	-0.25%	-0.50%	
		距火车站距离	0.031	0.23%	0.12%	0.00%	-0.10%	-0.19%	
		距汽车站距离	0.035	0.26%	0.13%	0.00%	-0.11%	-0.21%	
		距公交站点距离	0.028	0.20%	0.10%	0.00%	-0.09%	-0.17%	
		距高速出入口距离	0.043	0.31%	0.16%	0.00%	-0.13%	-0.26%	
基本设施		基础设施状况	供水状况	0.051	0.37%	0.19%	0.00%	-0.16%	-0.31%
			排水状况	0.051	0.37%	0.19%	0.00%	-0.16%	-0.31%
			供气状况	0.046	0.34%	0.17%	0.00%	-0.14%	-0.28%
环境条件		大气状况	0.038	0.28%	0.14%	0.00%	-0.12%	-0.23%	
		地形状况	0.041	0.30%	0.15%	0.00%	-0.13%	-0.25%	
周围土地利用状况		0.052	0.38%	0.19%	0.00%	-0.16%	-0.31%		
人口密度	0.061	0.45%	0.23%	0.00%	-0.19%	-0.37%			
个别因素	宗地面积	0.05	0.37%	0.19%	0.00%	-0.15%	-0.30%		
	宗地形状	0.05	0.37%	0.19%	0.00%	-0.15%	-0.30%		
	临街状况	0.04	0.29%	0.15%	0.00%	-0.12%	-0.24%		

二、基准地价其他因素修正体系编制

安康市中心城区容积率修正系数表

商服用地	容积率	≤1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
	修正系数	0.9	0.841	0.854	0.868	0.881	0.894	0.907	0.921	0.934
	容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9
	修正系数	0.947	0.96	0.974	0.987	1	1.013	1.027	1.04	1.053
	容积率	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8
	修正系数	1.066	1.08	1.093	1.106	1.119	1.132	1.146	1.159	1.172
	容积率	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7
	修正系数	1.185	1.199	1.212	1.225	1.238	1.252	1.265	1.278	1.291
	容积率	4.8	4.9	≥5						
修正系数	1.305	1.318	1.331							
住宅用地	容积率	≤1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
	修正系数	0.811	0.826	0.840	0.855	0.869	0.884	0.898	0.913	0.927
	容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9
	修正系数	0.942	0.956	0.971	0.985	1.000	1.014	1.029	1.044	1.058
	容积率	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8
	修正系数	1.073	1.087	1.102	1.116	1.131	1.145	1.160	1.174	1.189
	容积率	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7
	修正系数	1.203	1.218	1.233	1.247	1.262	1.276	1.291	1.305	1.320
	容积率	4.8	4.9	5	5.1	5.2	5.3	5.4	≥5.5	
修正系数	1.334	1.349	1.363	1.378	1.392	1.407	1.421	1.436		
公共管理与公共服务用地	容积率	≤0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5
	修正系数	0.942	0.954	0.965	0.977	0.988	1.000	1.011	1.023	1.035
	容积率	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4
	修正系数	1.046	1.058	1.069	1.081	1.092	1.104	1.116	1.127	1.139
	容积率	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3
	修正系数	1.150	1.162	1.173	1.185	1.197	1.208	1.220	1.231	1.243
	容积率	3.4	≥3.5							
修正系数	1.254	1.266								

安康市中心城区使用年期修正系数表

商服用地	使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	修正系数	0.0649	0.126	0.1834	0.2374	0.2883	0.3361	0.3811	0.4234	0.4632	0.5006
	使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	修正系数	0.5359	0.569	0.6002	0.6295	0.6571	0.6831	0.7075	0.7305	0.7521	0.7724
	使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
	修正系数	0.7915	0.8095	0.8264	0.8424	0.8573	0.8714	0.8847	0.8972	0.9089	0.9199
	修正系数	0.9303	0.9401	0.9493	0.9579	0.966	0.9737	0.9809	0.9876	0.994	1
住宅用地	使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	修正系数	0.0567	0.1103	0.1609	0.2087	0.2538	0.2964	0.3366	0.3746	0.4105	0.4443
	使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	修正系数	0.4763	0.5065	0.535	0.562	0.5874	0.6114	0.6341	0.6555	0.6757	0.6948
	使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
	修正系数	0.7128	0.7299	0.7459	0.7611	0.7755	0.789	0.8018	0.8138	0.8252	0.836
	使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
	修正系数	0.8462	0.8558	0.8648	0.8734	0.8815	0.8891	0.8963	0.9031	0.9095	0.9156
	使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
	修正系数	0.9213	0.9267	0.9318	0.9367	0.9412	0.9455	0.9496	0.9534	0.957	0.9605
	使用年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
	修正系数	0.9637	0.9667	0.9696	0.9723	0.9749	0.9773	0.9796	0.9818	0.9838	0.9857
工业用地	使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	修正系数	0.0537	0.1047	0.1532	0.1993	0.2432	0.2848	0.3244	0.3621	0.3979	0.4319
	使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	修正系数	0.4642	0.495	0.5242	0.552	0.5784	0.6035	0.6273	0.65	0.6716	0.6921
	使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
	修正系数	0.7115	0.7301	0.7477	0.7644	0.7803	0.7954	0.8098	0.8234	0.8364	0.8488
	使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
	修正系数	0.8605	0.8716	0.8822	0.8923	0.9019	0.911	0.9197	0.9279	0.9357	0.9431
公共管理与公共服务用地	使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	修正系数	0.0568	0.1105	0.1614	0.2096	0.2552	0.2984	0.3394	0.3781	0.4148	0.4496
	使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	修正系数	0.4825	0.5137	0.5432	0.5711	0.5976	0.6226	0.6464	0.6689	0.6901	0.7103
	使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
	修正系数	0.7294	0.7474	0.7646	0.7808	0.7961	0.8107	0.8244	0.8374	0.8498	0.8615
	使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
	修正系数	0.8725	0.883	0.893	0.9024	0.9113	0.9197	0.9277	0.9352	0.9424	0.9492
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	
修正系数	0.9556	0.9617	0.9674	0.9729	0.978	0.9829	0.9875	0.9919	0.9961	1	

注：土地还原率商服用地为 6.3%，住宅用地为 5.9%，工业用地为 5.2%，公共管理与公共服务用地为 5.6%。

土地用途修正系数表

一级类名称	二级类名称	三级类名称	参照地价体系	修正系数	备注
商业服务业用地	商业用地	---	商服用地	1.05	指零售商业、批发市场及餐饮、旅馆及公用设施营业网点等服务业用地
	商务金融用地	---		1.0	指金融保险、艺术传媒、研发设计、技术服务、物流管理中心等综合性办公用地
	娱乐康体用地	---		0.90	指各类娱乐、康体等设施用地
	其他商业服务业用地	---		1.0	指除以上之外的商业服务业用地,包括以观光娱乐为目的的直升机停机坪等通用航空、汽车维修站以及宠物医院、洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用产品修理网点、物流营业网点等用地
居住用地	城镇住宅用地	---	住宅用地	1.00	指用于城镇生活居住功能的各类住宅建筑用地及其附属设施用地
工矿用地	工业用地	---	工业用地	1.00	指工矿企业的生产车间、装备修理、自用库房及其附属设施用地,包括专用铁路、码头和附属道路、停车场等用地,不包括采矿用地
仓储用地	物流仓储用地	---	工业用地	1.05	指物流仓储和战略性物资储备库用地
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	---	公共管理与公共服务用地	1.15	指党政机关、人民团体及其相关直属机构、派出机构和直属事业单位的办公及附属设施用地
	科研用地	---		1.05	指科研机构及其科研设施用地。
	文化用地	---		0.95	指图书、展览等公共文化活动设施用地
	教育用地	---		1.05	指高等教育、中等职业教育、中小学教育、幼儿园、特殊教育设施等用地,包括为学校配建的独立地段的学生生活用地
	体育用地	---		0.95	指体育场馆和体育训练基地等用地,不包括学校、企事业、军队等机构内部专用的体育设施用地
	医疗卫生用地	---		1.1	指综合医院、中医医院、中西医结合医院、民族医院、各类专科医院、护理院等用地
	社会福利用地	---		0.95	指为老年人、儿童及残疾人等提供社会福利和慈善服务的设施用地
公用设施用地	---	---	公共管理与公共服务用地	0.9	指用于城乡和区域基础设施的供水、排水、供电、供燃气、供热、通信、邮政、广播电视、环卫、消防、干渠、水工等设施用地
绿地与开敞空间用地	---	---	公共管理与公共服务用地	0.85	指城镇、村庄建设用地范围内的公园绿地、防护绿地、广场等公共开敞空间用地,不包括其他建设用地中的附属绿地
交通运输用地	铁路用地	---	公共管理与公共服务用地	0.8	指铁路编组站、轨道线路(含城际轨道)等用地,不包括铁路客货运站等交通场站用地
	公路用地	---			指国道、省道、县道和乡道用地及附属设施用地,不包括已纳入城镇集中连片建成区,发挥城镇内部道路功能的路段,以及公路长途客货运站等交

一级类名称	二级类名称	三级类名称	参照地价体系	修正系数	备注	
					通场站用地	
	机场用地	---			指民用及军民合用的机场用地, 包括飞行区、航站区等用地, 不包括净空控制范围内的其他用地	
	港口码头用地	---			指海港和河港的陆域部分, 包括用于堆场、货运码头及其他港口设施的用地, 不包括港口客运码头等交通场站用地	
	管道运输用地	---			指运输矿石、石油和天然气等地面管道运输用地, 地下管道运输规定的地面控制范围内的用地应按其地面实际用途归类	
	城市轨道交通用地	---			指独立占地的城市轨道交通地面以上部分的线路、站点用地	
	城镇道路用地	---			指快速路、主干路、次干路、支路、专用人行道和非机动车道等用地, 包括其交叉口用地	
	交通场站用地	对外交通场站用地		公共管理与公共服务用地	0.8	指铁路客货运站、公路长途客运站、港口客运码头及其附属设施用地
		公共交通场站用地				指城市轨道交通车辆基地及附属设施, 公共汽(电)车首末站、停车场(库)、保养场, 出租汽车场站设施等用地, 以及轮渡、缆车、索道等的地面部分及其附属设施用地
		社会停车场用地		公共管理与公共服务用地	1.0	指独立占地的公共停车场和停车库用地(含设有充电桩的社会停车场), 不包括其他建设用地配建的停车场和停车库用地
	其他交通设施用地	---		公共管理与公共服务用地	0.8	指除以上之外的交通设施用地, 包括教练场等用地
特殊用地	军事设施用地	---	公共管理与公共服务用地	0.8	指直接用于军事目的的设施用地	
	使领馆用地	---			指外国驻华使领馆、国际机构办事处及其附属设施等用地	
	宗教用地	---			指宗教活动场所用地	
	文物古迹用地	---			指具有保护价值的古遗址、古建筑、古墓葬、石窟寺、近现代史迹及纪念建筑等用地, 不包括已作其他用途的文物古迹用地	
	监教场所用地	---			指监狱、看守所、劳改场、戒毒所等用地范围内的建设用地, 不包括公安局等行政办公设施用地	
	殡葬用地	---			指殡仪馆、火葬场、骨灰存放处和陵园、墓地等用地	
	其他特殊用地	---			指除以上之外的特殊建设用地, 包括边境口岸和自然保护地等的管理与服务设施用地	

安康市中心城区开发费用构成表

单位：元/平方米

开发程度	通路	通电	通讯	通上水	通下水	通燃气	场地平整
安康市中心城区	40	30	15	20	25	20	30

开发程度修正系数说明表

单位：元/平方米

项目	高配置 (75%-100%)	中配置 (50%-75%)	低配置 (0%-50%)
通路	道路畅通, 形成网络, 达到规划设计标准, 路面质量较高	有主干道路通过, 但未形成网络。基本能够通达, 路面质量一般	接近主干道, 或远离主干道, 无法直接通达, 路面质量差
	中心城区 (30, 40]	中心城区 (20, 30]	中心城区 (0, 20]
通电	建有变电站, 通过地下电缆或架杆明线输送电源, 电力供应充分	有输电线路经过, 接电方便, 电力基本能满足需要	远离输电线路, 接电不方便
	中心城区 (23, 30]	中心城区 (15, 23]	中心城区 (0, 15]
通讯	通讯方便快捷, 电话装机容量充足, 达到规划设计标准	有主要的通讯电缆、电线经过, 接线方便	电缆、电线经过, 可以接线但不方便
	中心城区 (11, 15]	中心城区 (8, 11]	中心城区 (0, 8]
通上水	有水厂, 供水系统呈循环状或树枝状, 供水能满足要求, 达到规划设计标准	邻近水厂或有主要的供水系统经过, 用水条件基本便利	基本靠打井取水, 用水条件较不便利
	中心城区 (15, 20]	中心城区 (10, 15]	中心城区 (0, 10]
通下水	建有污水处理厂, 雨污分流, 暗沟排污。达到规划设计标准	雨水污水排放条件基本便利, 基本能满足需要	雨污合流, 明沟排污。排水条件差
	中心城区 (19, 25]	中心城区 (13, 19]	中心城区 (0, 13]
通燃气	煤气管道已形成网络, 达到规划设计标准	有煤气管道通过, 但未形成网络, 用气条件基本便利	接近煤气管道, 或远离煤气管道, 无法直接利用
	中心城区 (15, 20]	中心城区 (10, 15]	中心城区 (0, 10]
场地平整	地面平整, 可以利用	地面基本平整, 基本可以利用	地面需经过平整, 才可以利用
	中心城区 (23, 30]	中心城区 (15, 23]	中心城区 (0, 15]

安康市中心城区商服用地商业繁华路段修正系数表

临街道路状况	商业繁华路段	商业较繁华路段	商业繁华度一般路段
修正系数	1.20	1.10	1.00
标准深度（米）	16米	16米	16米

安康市中心城区地下空间基准地价修正体系表

类别	参考用途	修正系数
商业服务业用地	商服用地	25%
工业用地、物流仓储用地	工业用地	10%
公共管理与公共服务用地	公共管理与公共服务用地	10%
停车场（单建）	商服用地	15%
停车场（结建）	项目用途	15%