

西安市城区基准地价修正体系

西安市城区本轮基准地价的修正体系编制以满足地价精细化管理、宗地评估、促进土地节约集约利用为目的，构建了包括用途、区域因素、个别因素、容积率、特殊因素、楼层修正、地下空间等多方面的修正体系。用途修正体系将《土地利用现状分类》（GB21010-2017）和《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）一一对应，细分用途 56 类，制订用途修正系数；区域因素修正体系突出重要因子对地价的影响；个别因素修正体系包括宗地面积、宗地形状、临街状况、建筑密度等修正；对于房地产开发用地，容积率修正采用楼面价修正系数，可更好的促进土地节约集约利用；特殊因素包括地裂缝，污染源（或危险源），地铁站，河、湖、公园、娱乐中心等，自持物业等五类，充分体现特殊因素对宗地价格的影响；地下空间修正包括地下商业和地下停车场的楼层修正，显化土地立体空间价值。具体修正体系如下：

一、修正公式

本次基准地价更新中确定的宗地地价修正公式如下：

(一) 商服（办公类和其他类）、住宅、工矿仓储、公共管理与公共服务用地单位地价计算公式

$$V = [v_b \times K_y \times K_r \times K_q \times (1 + K_s) \times K_g \times \prod_{i=1}^n (1 + K_{ti}) \times \prod_{j=1}^m (1 + K_{wj}) + v_c] \times K_z$$

(公式 1)

(二) 商服用地（一般商服类）单位地价计算公式

$$V = [v_b \times K_y \times (1 + K_f) \times K_r \times K_q \times (1 + K_s) \times K_g \times \prod_{i=1}^n (1 + K_{ti}) \times \prod_{j=1}^m (1 + K_{wj}) + v_c] \times K_z$$

(公式 2)

式中：

V ——宗地价格；

v_b ——某一用途土地在某一级别上的基准地价；

K_y ——土地用途修正系数；

K_f ——临商业繁华路段加价率；

K_r ——容积率修正系数；

K_q ——期日修正系数；

K_s ——区域因素修正系数；

K_g ——个别因素修正系数；

K_{ti} ——第 i 项特殊因素修正系数；

K_{wj} ——第 j 项宗地外开发条件修正系数；

v_c ——宗地内开发程度修正值，计算地面价时 $v_c = v_{cd}$ ，即地面价对应的宗地内开发程度修正值；计算楼面价时 $v_c = v_{cl}$ ，即楼面价对应的宗地内开发程度修正值；

K_z —一年期修正系数。

（三）使用说明

1.商服用地

商服用地具体分为三大类：一般商服类用地、办公类用地和其他类商服用地。其中，一般商服类用地具体为零售商业用地（B11）-商铺（含配商），零售商业用地（B11）-商场，零售商业用地（B11）-超市、市场，批发市场用地（B12）和餐饮用地（B13），对应用途修正系数表中序号为 1、2、3、5、6 的用地类型；办公类用地具体为旅馆用地（B14），金融保险用地（B21），其它商务设施用地（B29）和艺术传媒用地（B22），对应用途修正系数表中序号为 7、8、9、10、11 的用地类型；其他类商服用地具体为加油加气站用地（B41），娱乐用地（B31），康体用地（B32），其它服务设施用地（B9）（不含殡葬用地），其它公用设施营业网点用地（B49）和汽车 4S 店，对应用途修正系数表中序号为 4、12、13、14、15、16 的用地类型。

一般商服类用地地价评估采用楼面价，适用于公式 2，容积率修正系数按照一般商服类容积率修正系数表执行，临商业繁华加价路段的宗地需要进行临商业繁华路段加价修正。办公类用地地价评估采用楼面价，适用公式 1，容积率修正系数按照办公类容积率修正系数表执行。其他类商服用地地价评估采用地面价评估思路，将楼面价按照 3.0 容积率

换算为地面价，适用公式 1，容积率修正系数参照办公类用地容积率修正系数表换算成地面价修正系数后进行容积率修正（换算公式见公式 3），加油加气站用地不进行容积率修正。

地面价容积率修正系数换算公式：

$$K_{r地} = \frac{K_{r楼} \times R}{R_{基}} \quad (\text{公式 3})$$

式中：

$K_{r地}$ ——地面价容积率修正系数；

$K_{r楼}$ ——楼面地价容积率修正系数；

R ——宗地容积率（小于 1 时，按 1 计算）；

$R_{基}$ ——基准地价设定容积率。

对于一般商服类用地和办公类用地，当容积率<1 时，按容积率为 1 时的楼面地价反算地面价，按照地面价评估；对于配建的底商，当容积率>3 时，不进行容积率修正。

2.住宅用地

住宅用地评估适用公式 1，采用楼面价评估。当宗地容积率<1 时，按照容积率为 1 时的楼面价反算地面价，采用地面价评估。

3.工矿仓储用地

工矿仓储用地评估适用公式 1，采用地面价评估，容积率不作修正。

4.公共管理与公共服务用地

公共管理与公共服务用地评估适用公式 1，采用地面价评估。其中，供应设施用地（U11-U15）、环境设施用地（U21-U23）、安全设施用地（U31、U32）、其它公用设施用地（U9）、公园绿地（G1）、防护绿地（G2）、广场用地（G3）、宗教设施用地（A9）、其它服务设施用地（B9）（殡葬用地）、文物古迹用地（A7）、交通枢纽用地（S3）、公共交通场站用地（S41）和社会停车场用地（S42），不进行容积率修正。

5.划拨地价评估

划拨宗地地价评估一般不涉及年期修正。

6.土地级别确定的说明

一般情况下，级别线两侧宗地级别就高确定，但当级别线为铁路、高压走廊、高速路等，导致级别线两侧土地经济质量存在显著差异时，低级别一侧的土地不再就高。

二、修正系数

（一）用途修正系数（ K_y ）

根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第 55 号）、《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）、《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB 50137-2011）和各类用地地价水平、地价影响因素等综合确定土地用途修正系数，土地用途修正系数见表 1。

表 1 西安市基准地价用途修正系数表 (K_y)

序号	土地利用现状分类(2017)	含义	城市用地分类及规划用途标准	基准地价地类参照	修正系数	
1	零售商业用地(0501)	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和加油、加气、充换电站等的用地	零售商业用地(B11)-商铺(含配商)	商服用地	1.15	
2			零售商业用地(B11)-商场		1.1	
3			零售商业用地(B11)-超市、市场		0.9	
4			加油加气站用地(B41)		I-II	1
					III-V	1.2
					VI-VII	1.35
5	批发市场用地(0502)	以批发功能为主的市场用地	批发市场用地(B12)		0.9	
6	餐饮用地(0503)	饭店、餐厅、酒吧等用地	餐饮用地(B13)		1.1	
7	旅馆用地(0504)	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地	旅馆用地(B14)		0.9	
8	商务金融用地(0505)	包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区外独立的办公场所等用地	金融保险用地(B21)		1	
9		信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务等用地	其它商务设施用地(B29)		0.85	
10		广告传媒等用地	艺术传媒用地(B22)		0.8	
11	新闻出版用地(0802)	包括报社、杂志社、通讯社、出版社等用地。				
12	娱乐用地(0506)	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于 65%的大型游乐等设施用地	娱乐用地(B31)		0.8	
13	体育用地(0808)	滑冰场、跳伞场、摩托车场、射击场、以及水上运动的陆域部分等用地,以及为体育运动专设的训练基地用地,不包括学校等机构专用的体育设施用地。	康体用地(B32)		0.8	
14	其他商服用地(0507)	指零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐用地以外的其他商业、服务业用地。包括洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、赛马场、高尔夫球场、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用产品修理网点、物流营业网点等用地。	其它服务设施用地(B9)(不含殡葬用地)		0.85	
15			其它公用设施营业网点用地(B49)			
16			汽车 4S 店		0.8	
17	城镇住宅用地(0701)	指城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地,不含配套的商业服务设施等用地。	一类居住用地(R1)	住宅用地	1.2	
18			二类居住用地(R2)		1	
19			三类居住用地(R3)		0.9	
20	工业用地(0601)	指工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产等服务的附属设施用地。	工业用地(M1、M2、M3)	工矿仓储用地	1	
21	仓储用地(0604)	指用于物资储备、中转的场所用地,包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等。	物流仓储用地(W1、W2、W3)		1.2	
22	采矿用地(0602)	指采矿、采石、采砂(沙)场,砖瓦窑等地面生产用地,排土(石)及尾矿堆放地。	采矿用地(H5)		0.85	

序号	土地利用现状分类(2017)	含义	城市用地分类及规划用途标准	基准地价地类参照	修正系数
23	盐田(0603)	指用于生产盐的土地,包括晒盐场所、盐池及附属设施用地。			0.85
24	铁路用地(1001)	指用于铁道线路及场站的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、林木等用地。	铁路用地(H21)		1
25	轨道交通用地(1002)	指用于轻轨、现代有轨单车、单轨等轨道交通用地,以及场站的用地。	城市轨道交通用地(S2)		1
26	公路用地(1003)	指用于国道、省道、县道和乡道的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、汽车停靠站、林木及直接为其服务的附属用地。	公路用地(H22)		1
27	城镇村道路用地(1004)	指城镇、村庄范围内公用道路及行道树用地,包括快速路、主干道、次干道、支路、专用人行道和非机动车道,及其交叉口等。	城市道路用地(S1)		1
28	机关团体用地(0801)	指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地。	行政办公用地(A1)	公共管理与公共服务用地	1.1
29	新闻出版用地(0802)	包括广播电台、电视台、电影厂用地。	广播电视用地(U16)		1
30	教育用地(0803)	指用于各类教育用地,包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地,聋、哑、盲人学校及工读学校用地,以及为学校配件的独立地段的学生生活用地。	高等院校用地(A31)		1
31			中等专业学校用地(A32)		1
32			中小学用地(A33)		0.9
33			幼儿园		0.9
34			特殊教育用地(A34)		0.85
35	科研用地(0804)	指独立的科研、勘察、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地。	科研用地(A35)		1.1
36	医疗卫生用地(0805)	指医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地。包括综合医院、专科医院、社区卫生服务中心等用地;卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地;对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地。	医疗卫生用地(A51、A52、A53、A59)		1
37	社会福利用地(0806)	指为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地。包括福利院、养老院、孤儿院等用地。	社会福利设施用地(A6)		0.85
38	文化设施用地(0807)	指图书、展览等公共文化活动设施用地。包括公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆等设施用地;综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心,老年活动中心等设施用地。	图书展览用地(A21)		1
39			文化活动用地(A22)		0.9
40	体育用地(0808)	指体育场馆和体育训练基地等用地,包括室内外体育运动用地,如体育场馆、游泳场馆、各类球场及其附属的业余体校等用地;	体育用地(A41、A42)		0.85
41	公用设施用地(0809)	指用于城乡基础设施的用地。包括供水、排水、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地。	供应设施用地(U11-U15)		0.7
42			环境设施用地(U21-U23)		0.7
43			安全设施用地(U31、U32)		0.7
44			其它公用设施用地(U9)		0.7

序号	土地利用现状分类(2017)	含义	城市用地分类及规划用途标准	基准地价地类参照	修正系数
45	公园与绿地(0810)	指城镇、村庄内部的公园、动物园、植物园、街心花园和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地。	公园绿地(G1)		0.6
46			防护绿地(G2)		0.6
47			广场用地(G3)		0.6
48	军事设施用地(0901)	指直接用于军事目的的设施用地。	军事用地(H41)		1
49	使领馆用地(0902)	指用于外国政府及国际组织驻华使领馆、办事处等的用地。	外事用地(A8)		1
50	监教场所用地(0903)	指用于监狱、看守所、劳改场、戒毒所等的建筑用地。	安保用地(H42)		0.9
51	宗教用地(0904)	指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地。	宗教设施用地(A9)		0.9
52	殡葬用地(0905)	指陵园、墓地、殡葬场所用地。	其它服务设施用地(B9)(殡葬用地)		1
53	风景名胜设施用地(0906)	指风景名胜(包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址、自然保护区、森林公园、地质公园、湿地公园等)的管理机构,以及旅游服务设施的建筑用地。景区内的其他用地按现状归入相应地类。	文物古迹用地(A7)		1
54	交通服务场站用地(1005)	指用于城镇、村庄范围内交通服务设施用地,包括公交枢纽及其附属设施用地、公路长途客运站、公共交通场站、公共停车场(含设有充电桩的停车场)、停车楼、教练场等用地,不包括交通指挥中心、交通队用地。	交通枢纽用地(S3)		0.8
55			公共交通场站用地(S41)		0.8
56			社会停车场用地(S42)		0.8

（二）临商业繁华路段加价率（ K_f ）

1. 临商业繁华路段加价率计算

临商业繁华路段加价率计算公式如下：

①当宗地深度小于标准深度时，采用公式（4）计算临商业繁华路段加价率：

$$K_f = (1.6A_1 + 1.2A_2 + 0.8A_3 + 0.4A_4) \times K_{f0} \quad (\text{公式 4})$$

K_f ——临商业繁华路段加价率；

K_{f0} ——临商业繁华路段加价标准；

A_1 ——临商业街红线 1/4 标准深度与宗地深度的比值；

A_2 ——临商业街红线 1/4 至 2/4 标准深度与宗地深度的比值；

A_3 ——临商业街红线 2/4 至 3/4 标准深度与宗地深度的比值；

A_4 ——临商业街红线 3/4 至 4/4 标准深度与宗地深度的比值。

②当宗地深度大于标准深度时，采用公式（5）计算临商业繁华路段加价率：

$$K_f = \frac{B_0}{B} \times K_{f0} \quad (\text{公式 5})$$

K_f ——临商业繁华路段加价率；

K_{f0} ——临商业繁华路段加价标准；

B_0 ——商业繁华路段标准深度；

B ——宗地深度。

2.临商业繁华路段加价路段

表 2 商服用地临商业繁华路段加价标准及标准深度表

序号	名称	路段	加价标准 (%)	标准深度 (米)
1	北大街	钟楼-西新街	30	80
2	东大街	钟楼-柏树林	30	80
3	南大街	钟楼-粉巷	30	80
4	南关正街	环城南路-友谊东路	30	80
5	西大街	钟楼-竹笆市	30	80
6	小寨东路	长安南路-翠华路	30	80
7	长安中路	南二环-纬二街	30	80
8	北大街	北大街十字-西新街	25	80
9	西大街	竹笆市-南广济街	25	80
10	北大街	北大街十字-北门	20	80
11	电子正街	电子二路-电子四路	20	50
12	东大街	柏树林-大差市	20	80
13	东大街	大差市-东门	20	80
14	高新路	科技路-南二环	20	50
15	解放路	大差市-五路口	20	80
16	解放路	火车站-五路口	20	80
17	科技路	高新路-唐延路	20	50
18	南大街	粉巷-南门里	20	80
19	南广济街	西大街-朱雀门	20	50
20	未央路	北门-凤城南路	20	80
21	未央路	凤城五路-凤城八路	20	80
22	小寨东路	翠华路-雁塔南路	20	50
23	小寨西路	朱雀大街-长安南路	20	80
24	雁塔路	南二环-友谊东路	20	50
25	长安北路	南稍门十字-体育场北路	20	50
26	长安北路	体育场北路-南二环	20	80
27	长安南路	纬二街-小寨西路	20	80
28	长乐西路	朝阳门-万年路	20	50
29	慈恩路	慈恩西路-慈恩东路	15	50
30	东二环	咸宁路-延兴门	15	50
31	粉巷	竹笆市-南大街	15	80
32	和平路	和平门-东大街	15	80
33	康复路	长缨西路-长乐西路	15	50
34	太白南路	南二环-科技路	15	50
35	太华路	凤城二路-北二环	15	50
36	未央路	凤城八路-凤城十路	15	80

序号	名称	路段	加价标准 (%)	标准深度 (米)
37	未央路	凤城五路-北二环	15	80
38	西大街	安定门-广济街	15	80
39	小寨西路	含光路-朱雀大街	15	50
40	雁塔路	友谊东路-建东路	15	50
41	长安南路	雁塔西路-长安立交	15	50
42	长乐东路	柳鸣路-纺渭路	15	50
43	大兴东路	星火路-大白杨南路	10	50
44	东新街	中山门-南新街	10	80
45	洪庆街	航欣广场-白鹿驾校	10	50
46	洪庆街	航欣广场-同心路	10	50
47	科技路	丈八北路-高新六路	10	50
48	劳动南路	丰庆路-南二环	10	50
49	文景路	凤城七路-凤城九路	10	50
50	西关正街	劳动路-南小巷	10	50
51	西五路	北大街-朝阳门	10	80
52	西新街	南新街-北大街	10	80
53	星火路	红庙坡路-星火东巷	10	50
54	长缨西路	东二环-华清西路	10	50

3.使用说明

临商业繁华路段加价率仅适用于一般商服类用地，本次共确定商业繁华街道 54 处，对新发育成熟的未在表 2 范围内的街道，具体评估时，参考同体量类似商业街道的加价标准和标准深度进行计算。

（三）容积率修正体系（ K_r ）

本次区分商服用地（一般商服类）、商服用地（办公类）、住宅用地和公共管理与公共服务用地四种用地类型分别制定容积率修正系数，具体修正系数见表 3 - 表 6。

表 3 商服用地（一般商服类）容积率修正系数表（ K_r ）

容积率	I-III 级	IV-VII 级	容积率	I-III 级	IV-VII 级	容积率	I-III 级	IV-VII 级
1.0	1.500	1.579	4.1	0.828	0.842	7.1	0.568	0.585
1.1	1.460	1.530	4.2	0.815	0.829	7.2	0.562	0.580
1.2	1.420	1.481	4.3	0.802	0.816	7.3	0.557	0.575
1.3	1.380	1.432	4.4	0.789	0.804	7.4	0.552	0.570
1.4	1.340	1.382	4.5	0.777	0.792	7.5	0.547	0.565
1.5	1.300	1.333	4.6	0.765	0.781	7.6	0.542	0.560
1.6	1.275	1.304	4.7	0.754	0.770	7.7	0.537	0.555
1.7	1.250	1.274	4.8	0.743	0.759	7.8	0.532	0.550
1.8	1.225	1.244	4.9	0.733	0.749	7.9	0.528	0.545
1.9	1.200	1.214	5.0	0.722	0.739	8.0	0.523	0.541
2.0	1.175	1.184	5.1	0.713	0.729	8.1	0.519	0.536
2.1	1.156	1.162	5.2	0.703	0.720	8.2	0.514	0.532
2.2	1.137	1.140	5.3	0.694	0.711	8.3	0.510	0.528
2.3	1.118	1.118	5.4	0.685	0.702	8.4	0.506	0.524
2.4	1.099	1.096	5.5	0.677	0.693	8.5	0.502	0.520
2.5	1.080	1.074	5.6	0.668	0.685	8.6	0.498	0.516
2.6	1.064	1.059	5.7	0.660	0.677	8.7	0.494	0.512
2.7	1.048	1.044	5.8	0.652	0.669	8.8	0.490	0.508
2.8	1.032	1.029	5.9	0.645	0.662	8.9	0.486	0.504
2.9	1.016	1.015	6.0	0.637	0.655	9.0	0.483	0.500
3.0	1.000	1.000	6.1	0.630	0.647	9.1	0.479	0.497
3.1	0.990	0.993	6.2	0.623	0.640	9.2	0.475	0.493
3.2	0.973	0.985	6.3	0.616	0.634	9.3	0.472	0.489
3.3	0.962	0.973	6.4	0.610	0.627	9.4	0.469	0.486
3.4	0.943	0.954	6.5	0.603	0.621	9.5	0.465	0.483
3.5	0.924	0.936	6.6	0.597	0.614	9.6	0.462	0.479
3.6	0.906	0.918	6.7	0.591	0.608	9.7	0.459	0.476
3.7	0.889	0.902	6.8	0.585	0.602	9.8	0.455	0.473
3.8	0.873	0.886	6.9	0.579	0.597	9.9	0.452	0.470
3.9	0.857	0.871	7.0	0.573	0.591	10.0	0.449	0.466
4.0	0.843	0.856	-	-	-	-	-	-

注：当容积率<1 时，宜采用地面价评估，按上表容积率为 1 时楼面地价反算地面价。容积率>10 时，参照 10 确定容积率修正系数。

表 4 商服用地（办公类）容积率修正系数表（ K_r ）

容积率	I-III 级	IV-VII 级	容积率	I-III 级	IV-VII 级	容积率	I-III 级	IV-VII 级
1.0	1.500	1.483	4.1	0.868	0.893	7.1	0.661	0.686
1.1	1.459	1.431	4.2	0.858	0.883	7.2	0.656	0.682
1.2	1.417	1.385	4.3	0.848	0.873	7.3	0.652	0.677
1.3	1.376	1.343	4.4	0.838	0.864	7.4	0.648	0.673
1.4	1.335	1.306	4.5	0.829	0.854	7.5	0.643	0.669
1.5	1.294	1.273	4.6	0.820	0.845	7.6	0.639	0.664
1.6	1.269	1.242	4.7	0.811	0.837	7.7	0.635	0.660
1.7	1.245	1.214	4.8	0.803	0.828	7.8	0.631	0.656
1.8	1.220	1.188	4.9	0.794	0.820	7.9	0.627	0.652
1.9	1.195	1.164	5.0	0.787	0.812	8.0	0.623	0.648
2.0	1.171	1.142	5.1	0.779	0.804	8.1	0.619	0.644
2.1	1.149	1.121	5.2	0.771	0.797	8.2	0.615	0.640
2.2	1.127	1.101	5.3	0.764	0.790	8.3	0.612	0.637
2.3	1.105	1.083	5.4	0.757	0.783	8.4	0.608	0.633
2.4	1.083	1.065	5.5	0.750	0.776	8.5	0.605	0.630
2.5	1.061	1.049	5.6	0.744	0.769	8.6	0.601	0.626
2.6	1.049	1.034	5.7	0.737	0.763	8.7	0.598	0.623
2.7	1.037	1.029	5.8	0.731	0.756	8.8	0.594	0.619
2.8	1.024	1.015	5.9	0.725	0.750	8.9	0.591	0.616
2.9	1.012	1.002	6.0	0.719	0.744	9.0	0.588	0.612
3.0	1.000	1.000	6.1	0.713	0.738	9.1	0.584	0.609
3.1	0.992	0.995	6.2	0.707	0.732	9.2	0.581	0.606
3.2	0.981	0.983	6.3	0.701	0.727	9.3	0.578	0.603
3.3	0.967	0.968	6.4	0.696	0.721	9.4	0.575	0.600
3.4	0.952	0.962	6.5	0.691	0.716	9.5	0.572	0.597
3.5	0.939	0.954	6.6	0.685	0.711	9.6	0.569	0.594
3.6	0.926	0.951	6.7	0.680	0.706	9.7	0.566	0.591
3.7	0.913	0.938	6.8	0.675	0.701	9.8	0.563	0.588
3.8	0.901	0.927	6.9	0.670	0.696	9.9	0.561	0.585
3.9	0.890	0.915	7.0	0.666	0.691	10.0	0.558	0.582
4.0	0.879	0.904	-	-	-	-	-	-

注：当容积率<1 时，宜采用地面价评估，按上表容积率为 1 时的楼面地价反算地面价。容积率>10 时，参照 10 确定容积率修正系数。

表 5 住宅用地容积率修正系数表 (K_r)

容积率	I-III 级	IV-V 级	VI-VII 级	容积率	I-III 级	IV-V 级	VI-VII 级	容积率	I-III 级	IV-V 级	VI-VII 级
1.0	1.900	1.861	1.820	4.1	0.849	0.877	0.884	7.1	0.677	0.697	0.708
1.1	1.802	1.764	1.726	4.2	0.840	0.868	0.876	7.2	0.673	0.693	0.704
1.2	1.703	1.666	1.632	4.3	0.832	0.860	0.867	7.3	0.669	0.689	0.700
1.3	1.605	1.569	1.538	4.4	0.825	0.852	0.859	7.4	0.666	0.685	0.696
1.4	1.506	1.471	1.444	4.5	0.817	0.844	0.851	7.5	0.662	0.681	0.692
1.5	1.408	1.374	1.350	4.6	0.810	0.836	0.844	7.6	0.658	0.678	0.688
1.6	1.356	1.323	1.301	4.7	0.802	0.828	0.836	7.7	0.655	0.674	0.685
1.7	1.305	1.272	1.252	4.8	0.795	0.821	0.829	7.8	0.651	0.670	0.681
1.8	1.253	1.221	1.203	4.9	0.789	0.814	0.822	7.9	0.648	0.667	0.678
1.9	1.202	1.170	1.153	5.0	0.782	0.807	0.816	8.0	0.645	0.663	0.674
2.0	1.150	1.119	1.104	5.1	0.776	0.801	0.809	8.1	0.641	0.660	0.671
2.1	1.120	1.095	1.083	5.2	0.770	0.794	0.803	8.2	0.638	0.656	0.667
2.2	1.090	1.071	1.063	5.3	0.764	0.788	0.797	8.3	0.635	0.653	0.664
2.3	1.060	1.048	1.042	5.4	0.758	0.782	0.791	8.4	0.632	0.650	0.661
2.4	1.030	1.024	1.021	5.5	0.752	0.776	0.785	8.5	0.629	0.647	0.658
2.5	1.000	1.000	1.000	5.6	0.747	0.770	0.779	8.6	0.626	0.643	0.655
2.6	0.990	0.993	0.996	5.7	0.741	0.764	0.773	8.7	0.623	0.640	0.652
2.7	0.982	0.986	0.990	5.8	0.736	0.759	0.768	8.8	0.620	0.637	0.649
2.8	0.976	0.980	0.984	5.9	0.731	0.753	0.763	8.9	0.617	0.634	0.646
2.9	0.972	0.974	0.978	6.0	0.726	0.748	0.758	9.0	0.614	0.631	0.643
3.0	0.965	0.967	0.971	6.1	0.721	0.743	0.752	9.1	0.611	0.628	0.640
3.1	0.952	0.960	0.964	6.2	0.716	0.738	0.748	9.2	0.608	0.626	0.637
3.2	0.940	0.954	0.958	6.3	0.711	0.733	0.743	9.3	0.606	0.623	0.634
3.3	0.928	0.941	0.945	6.4	0.707	0.728	0.738	9.4	0.603	0.620	0.632
3.4	0.917	0.938	0.942	6.5	0.702	0.723	0.733	9.5	0.600	0.617	0.629
3.5	0.906	0.927	0.931	6.6	0.698	0.719	0.729	9.6	0.598	0.615	0.626
3.6	0.896	0.922	0.926	6.7	0.693	0.714	0.724	9.7	0.595	0.612	0.624
3.7	0.886	0.916	0.922	6.8	0.689	0.710	0.720	9.8	0.593	0.609	0.621
3.8	0.876	0.906	0.912	6.9	0.685	0.705	0.716	9.9	0.590	0.607	0.618
3.9	0.867	0.896	0.902	7.0	0.681	0.701	0.712	10.0	0.588	0.604	0.616
4.0	0.858	0.886	0.893	-	-	-	-	-	-	-	-

注：当容积率<1 时，宜采用地面价评估，按上表容积率为 1 时的楼面地价反算地面价。容积率>10 时，参照 10 确定容积率修正系数。

表 6 公共管理与公共服务用地容积率修正系数表（地面价）（ K_r ）

容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数
1	0.970	3.7	1.145	6.4	1.352
1.1	0.976	3.8	1.152	6.5	1.36
1.2	0.982	3.9	1.159	6.6	1.368
1.3	0.988	4	1.166	6.7	1.377
1.4	0.994	4.1	1.173	6.8	1.385
1.5	1	4.2	1.181	6.9	1.394
1.6	1.006	4.3	1.188	7	1.403
1.7	1.012	4.4	1.195	7.1	1.411
1.8	1.019	4.5	1.203	7.2	1.42
1.9	1.025	4.6	1.21	7.3	1.429
2	1.031	4.7	1.218	7.4	1.437
2.1	1.038	4.8	1.225	7.5	1.446
2.2	1.044	4.9	1.233	7.6	1.455
2.3	1.05	5	1.24	7.7	1.464
2.4	1.057	5.1	1.248	7.8	1.473
2.5	1.063	5.2	1.256	7.9	1.482
2.6	1.07	5.3	1.263	8	1.492
2.7	1.077	5.4	1.271	8.1	1.501
2.8	1.083	5.5	1.279	8.2	1.51
2.9	1.09	5.6	1.287	8.3	1.519
3	1.097	5.7	1.295	8.4	1.529
3.1	1.103	5.8	1.303	8.5	1.538
3.2	1.110	5.9	1.311	8.6	1.548
3.3	1.117	6	1.319	8.7	1.557
3.4	1.124	6.1	1.327	8.8	1.567
3.5	1.131	6.2	1.335	8.9	1.576
3.6	1.138	6.3	1.343	9	1.586

注：当容积率<1 时，按上表容积率为 1 时的容积率修正系数。容积率>9 时，参照 9 确定容积率修正系数。

（四）期日修正系数（ K_q ）

期日修正一般采用地价指数进行，应结合区域房地产市场变化规律进行适当修正。

$$K_q = \frac{Q}{Q_0} \quad (\text{公式 6})$$

式中：

Q ——待估宗地估价期日地价指数；

Q_0 ——基准地价基准日地价指数。

（五）区域因素修正体系（ K_s ）

区域因素修正区分商服用地、住宅用地、工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地四种用地类型分级别制定，工业限制区内存量工矿仓储用地参照公共管理与公共服务用地对应级别区域因素修正体系，详见附表 3-附表 7。各因素的修正系数计算见公式 7，区域因素修正系数计算见公式 8。

$$F_i = F \times W_i \quad (\text{公式 7})$$

$$K_s = \sum_{i=1}^n F_i \quad (\text{公式 8})$$

式中：

F ——基准地价某一因素优劣条件的修正幅度，各用途各级别修正幅度详见附表 3-8、附表 4-8、附表 5-6、附表 6-8、附表 7-1；

F_i ——某一因素的修正系数，保留三位小数；

W_i ——某一因素对宗地地价的影响权重，各用途因素权重详见附表 3-9、附表 4-9、附表 5-7、附表 6-9、附表 7-2；

K_s ——宗地的区域因素修正系数。

(六) 个别因素修正体系 (K_g)

个别因素修正系数 K_g 为各细项条件对应修正系数的乘积。

1. 个别因素修正系数表

个别因素修正区分商服用地、住宅用地、工矿仓储用地和公共管理与公共服务用地四种用地类型分别制定，具体见表 7-表 10。

表 7 商服用地个别因素修正系数表 (K_g)

项目名称		具体条件及修正系数				
临街状况	条件	三面临街、十字街角地	两面临街	一面临主街	临次街	临支路
	修正系数	1.05	1.03	1	0.98	0.95
临街深度	条件 (米)	(0,30]	(30, 60]	(60, 90]	(90, 120]	(120, ∞)
	修正系数	1.04	1.02	1	0.98	0.95
临街宽度	条件 (米)	>60	(40-60]	(30-40]	(10-30]	≤10
	修正系数	1.03	1.01	1	0.99	0.98
宗地形状	条件	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	修正系数	1.02	1.01	1	0.98	0.95
宗地面积	条件	适当	较适当	一般	偏大或偏小	过大或过小
	修正系数	1.02	1.01	1	0.99	0.98
土地工程能力	条件	良好场地	较良好场地	一般性控制场地	较严格控制场地	严格控制场地
	修正系数	1.02	1.01	1	0.98	0.96
建筑密度	条件	>55%	(50-55%]	(45-50%]	(40-45%]	≤40%
	修正系数	1.05	1.03	1	0.98	0.96
车位充足率(车位数/100m ²)	条件	>1.5	(1.2-1.5]	(1-1.2]	(0.7-1]	≤0.7
	修正系数	1.02	1.01	1	0.99	0.98

注：加油加气站不做建筑密度、车位充足度、临街深度等修正。

表 8 住宅用地个别因素修正系数表 (K_g)

项目名称		具体条件及修正系数				
临街状况	条件	三面临街	两面临街	一面临街	临支路	不临街
	修正系数	1.02	1.01	1	0.99	0.98
宗地形状	条件	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	修正系数	1.02	1.01	1	0.98	0.95
宗地面积	条件	适当	较适当	一般	偏小	过小
	修正系数	1.04	1.02	1	0.98	0.96
土地工程能力	条件	良好场地	较良好场地	一般性控制场地	较严格控制场地	严格控制场地
	修正系数	1.02	1.01	1	0.99	0.98
车位充足率 (车位数/100m ²)	条件	>1.2	-	(1.0-1.2]	-	≤1
	修正系数	1.02	-	1	-	0.98

表 9 工矿仓储用地个别因素修正系数表 (K_g)

项目名称		具体条件及修正系数				
临路状况	条件	三面临路	两面临路	一面临路	临支路	不临路
	修正系数	1.02	1.01	1	0.99	0.98
宗地形状	条件	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	修正系数	1.02	1.01	1	0.98	0.95
宗地面积	条件	适当	较适当	一般	偏大或偏小	过大或过小
	修正系数	1.02	1.01	1	0.99	0.98
地形坡度	条件(%)	≤2	-	(2-3]	-	>3
	修正系数	1.01	-	1	-	0.99
土地工程能力	条件	良好场地	较良好场地	一般性控制场地	较严格控制场地	严格控制场地
	修正系数	1.02	1.01	1	0.99	0.98

表 10 公共管理与公共服务用地个别因素修正系数表 (K_g)

项目名称		具体条件及修正系数				
临街状况	条件	三面临街	两面临街	一面临街	临支路	不临街
	修正系数	1.02	1.01	1	0.99	0.98
宗地形状	条件	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	修正系数	1.02	1.01	1	0.98	0.95
宗地面积	条件	适当	较适当	一般	偏小	过小
	修正系数	1.02	1.01	1	0.99	0.98
土地工程能力	条件	良好场地	较良好场地	一般性控制场地	较严格控制场地	严格控制场地
	修正系数	1.02	1.01	1	0.99	0.98

2.使用说明

①对形状不规则宗地，应合理计算其临街深度，不宜直接按宗地深度最大（小）值计算。

②临街深度在各范围内按线性插入法取值。

③里地（如下图）评估时临街深度的确定，见下式：

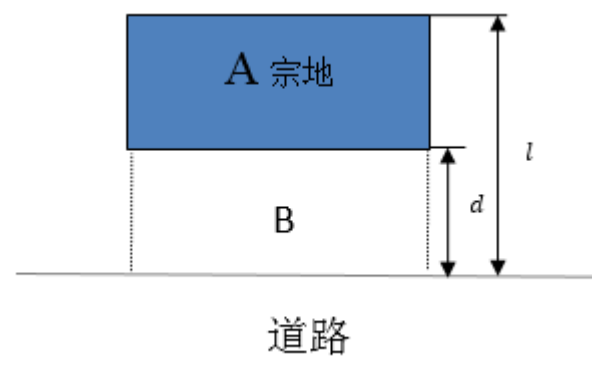
$$d_v = \frac{d_{vl} \times l - d_{vd} \times d}{(l - d)} \quad (\text{公式 9})$$

式中：

d_v ——里地临街深度系数；

d_{vl} ——临街深度为 l (里地最大临街深度)时对应的修正系数；

d_{vd} ——临街深度为 d (里地最小临街深度)时对应的修正系数。



对分摊商服用地，不宜直接用分摊土地所在整宗地的深度判断临街深度条件，需结合相应商业用房进深判断临街深度。

④宗地形状主要是考虑土地利用中建筑物布局的便利程度、是否会影响集约节约利用及影响小区环境等。

(七) 特殊因素修正 (K_{ti})

特殊因素是指只有在部分宗地评估中存在、且对宗地地价影响较大、其他修正系数中没有涉及的一些因素，主要包括：地裂缝、地铁站、河、湖、公园、开放型大型文体娱乐

中心、污染源（危险源）、持有方式等因素。

1.地裂缝（ K_{t1} ）

地裂缝对价格产生贬值影响，采用比例系数修正。根据西安市地裂缝（带）土地价格评估原则，地裂缝对地价的影响按地裂缝影响建筑物布置土地面积占用总面积之比乘以一定的修正系数来确定。具体修正体系如下：

（1）主变形带贬值修正系数按地裂缝影响建筑物布置的土地面积与用地总面积之比的 30%核定；（2）微变形带修正系数为 20%。

2.地铁站（ K_{t2} ）

地铁站对土地价格产生增值影响，采用比例系数修正。分已建成地铁站、在建与规划三年内动工地铁站点两种情况进行修正。以地铁各站点为中心，对半径在 1 公里（商服用地、公共管理与公共服务用地）、1.5 公里（住宅用地、工矿仓储用地）范围内土地进行加价修正。

地铁站修正系数按下式进行计算：

商服用地、公共管理与公共服务用地：

$$K_{t2} = (f_i)^{1-r} / 100 \quad (\text{公式 10})$$

住宅用地、工矿仓储用地：

$$K_{t2} = (f_i) \times (1-r) / 100 \quad (\text{公式 11})$$

式中：

f_i —— i 地铁站点标准修正系数，取值具体见表 11；

r ——j 点到 i 地铁站点的相对距离。

$$r = d_i / d \quad [0 \leq r \leq 1] \quad (\text{公式 12})$$

式中：

d_i ——宗地中心点距地铁站点的实际距离；

d ——影响距离。

表 11 西安市地铁站标准修正系数 (f_i)、影响距离 d (米) 一览表 (K_{t2})

地铁站点状况	已建成		在建及规划地铁站点	
	一般站 $f_i/(d)$	换乘站 $f_i/(d)$	一般站 $f_i/(d)$	换乘站 $f_i/(d)$
商服用地	15/ (1000)	20/ (1000)	10/ (1000)	15/ (1000)
住宅用地	15/ (1500)	20/ (1500)	10/ (1500)	15/ (1500)
公共管理与公共服务用地	10/ (1000)	15/ (1000)	8/ (1000)	10/ (1000)
工矿仓储用地	5/ (1500)	8/ (1500)	3/ (1500)	6/ (1500)

当宗地作用半径内有 2 个以上站点时，取最大值作为修正系数。

3.河、湖、公园、开放型大型文体娱乐中心 (K_{t3})

河、湖、公园、开放型大型文体娱乐中心等对住宅用地、商服用地和公共管理与公共服务用地价格产生增值影响，采用比例系数进行修正。临河、湖等修正系数按下式进行计算：

$$K_{t3} = (f_i) \times (1-r) / 100 \quad (\text{公式 13})$$

式中：

f_i ——i 河流、湖、公园、开放型大型文体娱乐中心等标准修正系数；

r ——j 点到 i 河流、湖、公园的相对距离。

$$r = d_i / d \quad [0 \leq r \leq 1] \quad (\text{公式 14})$$

d_i ——宗地中心点距因素的实际距离；

d ——影响距离。

表 12 河流、湖、公园等标准修正系数 (f_i)、影响距离 (d) 一览表 (K_{t3})

类型	名称	住宅 $f_i/(d)$	商服、公服 $f_i/(d)$
河流、湖泊	灞河、渭河、浐河、沣河、泾河	10/ (1000)	8/ (1000)
公园	西安世博园、城市运动公园、大明宫遗址区、汉城湖遗址公园、大雁塔遗址公园、曲江池遗址公园、唐城墙遗址公园、灞河湿地公园、文景山公园、浐灞公园、文景公园、革命公园、莲湖公园、劳动公园、长乐公园、兴庆公园、小雁塔遗址公园、丰庆公园、雁鸣湖休闲公园、木塔寺遗址公园、云水公园、永阳公园、皂河公园、清凉山公园、三爻公园、曲江文化运动公园、航天城中湖公园、神州公园、高新城市公园、梁家滩湿地公园、沣河湿地公园、植物园、未央湖游乐园、崇文公园、贞观公园、北辰公园、纺织城公园、天坛公园、红光公园、丈八公园、西太路公园、紫薇运动公园、环城公园		
开放型大型文体娱乐中心	西安市奥体中心、西安丝路国际会展中心、西安丝路国际会议中心、华夏文旅西安度假区		

当宗地作用半径内有 2 个以上因素时，取大值作为修正系数；规划三年内动工建设的湖泊、公园、大型文体娱乐中心等因素，按以上修正系数的 50% 计算。

4. 污染源（危险源）（ K_{t4} ）

污染源是指对宗地环境造成明显污染的来源，如污水渠、垃圾处理场、污水厂等对环境有明显污染的生产场所等，小型及轻微污染场所不在考虑范围之内。危险源是指因存在重大安全隐患并对宗地使用人造成明显心理影响的来源，如较大型易爆、有毒物品库、高压走廊等，小型及危害程度不大的危险源（如加油加气站等）不在考虑范围之内。

污染源（危险源）分布较为分散，在基准地价使用中其规模及危害程度会有一定变化，其修正应根据表 13 给出的标准修正系数、影响距离参考值，并结合实际情况，进行适当贬值修正。

表 13 污染源、危险源标准修正系数（ f_i ）、影响距离（ d ）参考表（ K_{t4} ）

土地用途	环境污染源（危险源） $f_i/(d)$
商服用地 公共管理与公共服务用地	8/（1000）
住宅用地	10/（1000）
工矿仓储用地	5/（1000）

修正系数按下式进行计算：

$$K_{t4} = -(f_i)^{1-r} / 100 \quad (\text{公式 15})$$

式中：

f_i —— i 污染源（危险源）标准修正系数；

r —— j 点到 i 污染源（危险源）的相对距离。

$$r = d_i / d \quad [0 \leq r \leq 1] \quad (\text{公式 16})$$

d_i ——宗地中心点距污染源（危险源）的实际距离；

d ——影响距离。

5. 自持物业（ K_{t5} ）

自持物业修正系数指针对整体经营、不得分割转让的建筑物的地价修正系数，该修正仅针对要求自持年限 ≥ 10 年的商服用地，对自持部分的楼面地价进行减价 15%修正，当整宗地统一计算平均楼面价时，具体修正系数计算公式如下：

$$K_{t5} = -15\% \times \frac{S_z}{S} \quad (\text{公式 17})$$

式中：

K_{t5} ——自持物业修正系数；

S_z ——自持建筑面积；

S ——宗地总建筑面积。

（八）宗地外开发程度修正系数（ K_{wj} ）

当宗地所处区域土地开发程度高于基准地价内涵中土地开发程度时，相应的修正值为正值；当宗地所处区域土地开发程度低于基准地价内涵中土地开发程度时，相应的修正值为负值。

表 14 宗地外土地开发程度修正系数表（ K_{wj} ）
（商服、住宅、公共管理与公共服务用地）

单位：%

宗地所处级别	供水	排水	供电	供气	供暖	道路	通讯
I-IV 级	2	2	4	3	3	4	1
V-VII 级	3	3	5	4	4	5	1

表 15 宗地外土地开发程度修正系数表（ K_{wj} ）（工矿仓储用地）

单位：%

项目	供水	排水	供电	供气	供暖	道路	通讯
I-III 级	2	3	4	2	2	4	1
IV-V 级	3	4	5	3	3	5	1

（九）宗地内开发程度修正值（ v_c ）

宗地内土地开发程度修正，应重点考虑达到宗地内实际开发程度的社会平均投资额，按照每项配套设施实际开发工程量、估价时点社会平均成本水平确定。

表 16 地面价评估时宗地内土地开发程度修正值 (v_{cd})单位: 元/ m^2

项目	供水	排水	供电	供气	供暖	道路	通讯	场地平整
修正值	9-12	12-16	11-14	9-12	9-12	27-36	4-6	9

表 17 楼面价评估时宗地内土地开发程度修正值 (v_{cl})单位: 元/ m^2

项目	供水	排水	供电	供气	供暖	道路	通讯	场地平整
修正值	3-4	3-5	3-5	3-4	3-4	9-12	1-2	3

(十) 年期修正系数 (K_z)

基准地价对应的是各用途土地的法定最高出让年期的价格, 在进行宗地价格评估时, 需要根据宗地剩余使用年期进行年期修正。公式为:

$$K_z = (1 - \frac{1}{(1+r)^n}) / (1 - \frac{1}{(1+r)^m}) \quad (\text{公式 18})$$

式中:

K_z ——年期修正系数;

r ——土地还原率;

n ——宗地对应使用年限;

m ——法定最高出让年限。

三、其他需要修正的情况

(一) 商服用地 (一般商服类) 楼层修正 (K_{ds})

对已建成或规划条件可明确分层面积、需进行分层估价的, 楼层修正系数见表 18。

表 18 各级别各楼层楼面价修正系数表 (K_{dsi})

楼层	I-III 级修正系数	IV-VII 级修正系数
首层	2.0	2.1
2 层	1	1.05
3 层	0.9	0.84
4 层	0.8	0.74
5 层	0.7	0.63
6 层及以上	0.6	0.63

一般商服类用地各楼层楼面价评估时，不进行容积率修正，计算公式如下：

$$V_i = \left[v_b \times K_y \times (1 + K_f) \times K_q \times (1 + K_s) \times K_g \times \prod_{i=1}^n (1 + K_{ui}) \times \prod_{j=1}^m (1 + K_{wj}) + v_{cl} \right] \times K_z \times K_{dsi}$$

（公式 19）

式中：

V_i ——第 i 层楼面价；

K_{dsi} ——第 i 层的商服用地楼面价楼层修正系数；

其他字母含义同公式 1 和公式 2。

（二）地下空间楼层修正（ K_{dx} ）

地下空间的利用一般包括地下商业和停车场，针对各类用地分别制定地下空间修正体系，其他如地下通道等用途参照地下停车场楼层修正系数。

1. 地下商业楼层修正系数（ K_{dxi} ）

地下商业楼面价评估时以对应用途标准容积率（3.0）的楼面价为基准，按照表 19 的修正系数计算各楼层楼面价。

表 19 地下商业楼层修正系数

楼层	I-III 级修正系数	IV-VII 级修正系数
-1	0.8	0.84
-2	0.4	0.42
-3 及以下	0	0

对半地下室、中厅下沉式地下室，楼层修正系数参照表

20。

表 20 地下商业楼层修正系数（下沉式广场或半地下）

楼层	I-III 级修正系数	IV-VII 级修正系数
-1	1.2	1.26
-2	0.6	0.63
-3 及以下	0	0

地下商服用地（一般商服类）各楼层单位地价计算公式如下：

$$V_i = \left[v_b \times K_y \times (1 + K_f) \times K_q \times (1 + K_s) \times K_g \times \prod_{i=1}^n (1 + K_{ti}) \times \prod_{j=1}^m (1 + K_{wj}) + v_{cl} \right] \times K_z \times K_{dxi}$$

（公式 20）

式中：

V_i ——地下第 i 层楼面价；

K_{dxi} ——地下第 i 层的商服用地楼面价修正系数；

其他字母含义同公式 1 和公式 2。

2. 地下停车场楼层修正系数(K_{dxti})

地下单独的停车场（不含结建的地下停车场），基准地价参照社会停车场用地，按照公式 21，结合表 21 中各楼层修正系数得到各楼层的楼面地价。

表 21 地下停车场楼层修正系数

楼层	修正系数
-1	0.6
-2	0.4
-3 及以下楼层	0

地下停车场用地各楼层单位地价计算公式如下：

$$V_i = \left[\frac{v_b}{1.5} \times K_y \times K_q \times (1 + K_s) \times K_g \times \prod_{i=1}^n (1 + K_{ti}) \times \prod_{j=1}^m (1 + K_{wj}) + v_{cl} \right] \times K_z \times K_{dxti}$$

(公式 21)

式中:

V_i ——地下第 i 层楼面价;

K_{dxti} ——地下第 i 层停车场的楼层修正系数;

其他字母含义同公式 1 和公式 2。

附表

附表 1 西安市国有土地基准地价表

土地用途 土地级别	元/建筑平方米		元/平方米（万元/亩）	
	商服用地	住宅用地	工矿仓储用地	公共管理与公共服务用地
I	4500	4650	1200（80）	4800（320）
II	3350	3900	825（55）	3300（220）
III	2500	3300	495（33）	2400（160）
IV	2000	2820	405（27）	1800（120）
V	1550	2400	345（23）	1350（90）
VI	1200	1980	-	1050（70）
VII	900	1680	-	825（55）

1、基准地价内涵：
 ①估价基准日：2018 年 12 月 31 日；
 ②容积率：商服用地 3.0；住宅用地 2.5；工矿仓储用地 1.0，公共管理与公共服务用地 1.5；
 ③土地开发程度：商服、住宅、公共管理与公共服务用地均为“六通一平”（供水、排水、供电、供气、通路、通讯、场地平整），工矿仓储用地为“五通一平”（供水、排水、供电、通路、通讯、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，工矿仓储用地和公共管理与公共服务用地为 50 年；
 ⑤使用权类型：出让国有建设用地使用权。

2、土地级别：以《西安市商服用地基准地价图》、《西安市住宅用地基准地价图》、《西安市工矿仓储用地基准地价图》、《西安市公共管理与公共服务用地基准地价图》为准。

3、土地用途分类：商服用地、住宅用地、工矿仓储用地和公共管理与公共服务用地，具体各细类用途地价水平按照用途修正体系执行。

4、工业限制区：工矿仓储用地基准地价不包含工业限制区，对工业限制区内现有存量工矿仓储用地，参照工业限制区范围内公共管理与公共服务用地土地级别，并按一级 2700 元/平方米（180 万元/亩）、二级 1950 元/平方米（130 万元/亩）、三级 1500 元/平方米（100 万元/亩）、四级 1200 元/平方米（80 万元/亩）执行。

附表 2 西安市国有划拨土地基准地价表

土地用途 土地级别	元/建筑平方米		元/平方米（万元/亩）	
	商服用地	住宅用地	工矿仓储用地	公共管理与公共服务用地
I	2655	2490	750（50）	3645（243）
II	2005	2010	510（34）	2355（157）
III	1565	1758	330（22）	1695（113）
IV	1280	1470	255（17）	1215（81）
V	915	1230	240（16）	900（60）
VI	745	990	-	720（48）
VII	560	912	-	600（40）
1、基准地价内涵： ①估价基准日、容积率、土地开发程度等内涵界定同国有出让建设使用权基准地价； ②土地使用年期：无年期限制； ③使用权类型：划拨国有建设用地使用权。 2、土地级别、土地用途分类参照出让国有建设使用权基准地价的对应内容执行。 3、工业限制区：工矿仓储用地基准地价不包含工业限制区，对工业限制区内现有存量工矿仓储用地，参照工业限制区范围内公共管理与公共服务用地土地级别，基准地价按照一级 1755 元/平方米（117 万元/亩）、二级 1305 元/平方米（87 万元/亩）、三级 1020 元/平方米（68 万元/亩）、四级 750 元/平方米（50 万元/亩）执行。				

附表 3 商服用地区域因素说明表

附表 3-1 商服用地区域因素说明表（I 级）

影响因素		优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距市级商服中心距离	在市级商服中心内	<1000	[1000-2000)	[2000-3000)	≥3000
	距区级商服中心距离	-	在区级商服中心内	<800	[800-1500)	≥1500
	距小区级商服中心距离	-	-	在小区级商服中心内	<300	≥300
	街区级商服中心距离	-	-	-	在街区级商服中心内	>0
交通条件	临道路级别	生活型主干道	混合型主干道、生活型次干道	混合型次干道、交通型主干道	交通型次干道、支路	其他
	公交线路	≥25	[20-25)	[15-20)	[10-15)	<10
	距火车站	<2000	[2000-3000)	[3000-4000)	[4000-5000)	≥5000
	距汽车站	<2000	[2000-3000)	[3000-4000)	[4000-5000)	≥5000
基本设施状况	基础设施综合保证率	≥95%	[90-95%)	[85-90%)	[80-85%)	<80%
	公用设施完善度	1 公里内设施齐全	2 公里内设施齐全	2 公里内设施较齐全	2 公里内设施较少	3 公里内设施较少
环境状况	周边土地利用状况	商业区	-	住宅区	-	其他
人口状况	人口密度	密度大	较大	一般	较低	低

注：①距离单位米（m）；②繁华程度条件选择距离四类商服中心最优的条件作为评估使用的优劣条件；下同。

附表 3-2 商服用地区域因素说明表（II 级）

影响因素		优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距市级商服中心距离	在市级商服中心内	<1000	[1000-2000)	[2000-3000)	≥3000
	距区级商服中心距离	-	在区级商服中心内	<800	[800-1500)	≥1500
	距小区级商服中心距离	-	-	在小区级商服中心内	<300	≥300
	街区级商服中心距离	-	-	-	在街区级商服中心内	>0
交通条件	临道路级别	生活型主干道	混合型主干道、生活型次干道	混合型次干道、交通型主干道	交通型次干道、支路	其他
	公交线路	≥20	[15-20)	[10-15)	[5-10)	<5
	距火车站	<500	[500-1000)	[1000-2000)	[2000-3000)	≥3000
	距汽车站	<500	[500-1000)	[1000-2000)	[2000-3000)	≥3000
基本设施状况	基础设施综合保证率	≥95%	[90-95%)	[85-90%)	[80-85%)	<80%
	公用设施完善度	1 公里内设施齐全	2 公里内设施齐全	2 公里内设施较齐全	2 公里内设施较少	3 公里内设施较少
环境状况	周边土地利用	商务办公区	商业区	新型住宅区	老旧住宅区	其他
人口状况	人口密度	密度大	较大	一般	较低	低

附表 3-3 商服用地区域因素说明表（III 级）

影响因素		优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距市级商服中心距离	在市级商服中心内	<2000	[2000-3000)	[3000-4000)	≥4000
	距区级商服中心距离	-	在区级商服中心内	<1000	[1000-2000)	≥2000
	距小区级商服中心距离	-	-	在小区级商服中心内	<300	≥300
	街区级商服中心距离	-	-	-	在街区级商服中心内	>0
交通条件	临道路级别	生活型主干道	混合型主干道、生活型次干道	混合型次干道、交通型主干道	交通型次干道、支路	其他
	公交线路	≥20	[15-20)	[10-15)	[5-10)	<5
	距火车站	<1000	[1000-2000)	[2000-3000)	[3000-4000)	≥4000
	距汽车站	<500	[500-1000)	[1000-2000)	[2000-3000)	≥3000
基本设施状况	基础设施综合保证率	≥95%	[90-95%)	[85-90%)	[80-85%)	<80%
	公用设施完善度	1 公里内设施齐全	2 公里内设施齐全	2 公里内设施较齐全	2 公里内设施较少	3 公里内设施较少
环境状况	周边土地利用	新型商业区	成熟新型住宅区	普通商业区	新建住宅区	其他
人口状况	人口密度	密度大	较大	一般	较低	低
城市规划	城市规划	规划无限制	-	有一定限制	-	限制多

附表 3-4 商服用地区域因素说明表（IV 级）

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距市级商服中心距离	-	<2000	[2000-3000)	[3000-4000)	≥4000
	距区级商服中心距离	在区级商服中心内	<1000	[1000-2000)	[2000-3000)	≥3000
	距小区级商服中心距离	-	在小区级商服中心内	<300	[300-500)	≥500
	街区级商服中心距离	-	-	-	在街区级商服中心内	>0
交通条件	临道路级别	生活型主干道	混合型主干道、生活型次干道	混合型次干道、交通型主干道	交通型次干道、支路	其他
	公交线路	≥15	[10-15)	[5-10)	[1-5)	无
	距火车站	<1000	[1000-2000)	[2000-3000)	[3000-4000)	≥4000
	距汽车站	<1000	[1000-2000)	[2000-3000)	[3000-4000)	≥4000
基本设施状况	基础设施综合保证率	≥95%	[90-95%)	[85-90%)	[80-85%)	<80%
	公用设施完善度	2 公里内设施齐全	3 公里内设施齐全	3 公里内设施较齐全	3 公里内设施较少	4 公里内设施较少
环境状况	周边土地利用	商业区	-	成熟住宅区	新建住宅区	其他
人口状况	人口密度	密度大	较大	一般	较低	低
城市规划	城市规划	规划无限制	-	有一定限制	-	限制多

附表 3-5 商服用地区域因素说明表（V 级）

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距市级商服中心距离	-	<5000	[5000-7000)	[7000-9000)	≥9000
	距区级商服中心距离	-	<2000	[2000-3500)	[3500-5000)	≥5000
	距小区级商服中心距离	在小区级商服中心内	<400	[400-800)	[800-1200)	≥1200
	街区级商服中心距离	-	-	在街区级商服中心内	<300	≥300
交通条件	临道路级别	生活型主干道	混合型主干道、生活型次干道	混合型次干道、交通型主干道	交通型次干道、支路	其他
	公交线路	≥10	[7-10)	[4-7)	[1-4)	无
	距火车站	<1000	[1000-1500)	[1500-3000)	[3000-5000)	≥5000
	距汽车站	<1000	[1000-2000)	[2000-3000)	[3000-4000)	≥4000
基本设施状况	基础设施综合保证率	≥95%	[90-95%)	[85-90%)	[80-85%)	<80%
	公用设施完善度	2 公里内设施齐全	3 公里内设施齐全	3 公里内设施较齐全	3 公里内设施较少	4 公里内设施较少
环境状况	周边土地利用	成熟新型住宅区	新商业区	普通商业区	新建住宅区	其他
人口状况	人口密度	较大	-	一般	-	低
城市规划	城市规划	规划无限制	-	有一定限制	-	限制多

附表 3-6 商服用地区域因素说明表（VI 级）

影响因素		优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距市级商业中心距离	-	<6000	[6000-8000)	[8000-10000)	≥10000
	距区级商业中心距离	-	<3000	[3000-5000)	[5000-7000)	≥7000
	距小区级商业中心距离	在小区级商业中心内	<500	[500-1000)	[1000-1500)	≥1500
	街区级商业中心距离	-	-	在街区级商业中心内	<500	≥500
交通条件	临道路级别	生活型主干道	混合型主干道、生活型次干道	混合型次干道、交通型主干道	交通型次干道、支路	其他
	公交线路	≥5	4	3,2	1	无
	距火车站	<1000	[1000-2000)	[2000-4000)	[4000-6000)	≥6000
	距汽车站	<4000	[4000-5000)	[5000-6000)	[6000-7000)	≥7000
基本设施状况	基础设施综合保证率	≥95%	[90-95%)	[85-90%)	[80-85%)	<80%
	公用设施完善度	2 公里内设施齐全	3 公里内设施齐全	3 公里内设施较齐全	3 公里内设施较少	4 公里内设施较少
环境状况	周边土地利用	新商业区	-	新建住宅区	-	其他
人口状况	人口密度	较大	-	一般	-	低
城市规划	城市规划	规划无限制	-	有一定限制	-	限制多

附表 3-7 商服用地区域因素说明表（VII 级）

影响因素		优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距市级商业中心距离	-	<7000	[7000-9000)	[9000-11000)	≥11000
	距区级商业中心距离	-	<4000	[4000-6000)	[6000-8000)	≥8000
	距小区级商业中心距离	在小区级商业中心内	<500	[500-1000)	[1000-1500)	≥1500
	街区级商业中心距离	-	-	在街区级商业中心内	<500	≥500
交通条件	临道路级别	生活型主干道	混合型主干道、生活型次干道	混合型次干道、交通型主干道	交通型次干道、支路	其他
	公交线路	≥3	-	1,2	-	无
	距火车站	<1000	[1000-2000)	[2000-4000)	[4000-6000)	≥6000
	距汽车站	<5000	[5000-6000)	[6000-7000)	[7000-8000)	≥8000
基本设施状况	基础设施综合保证率	≥95%	[90-95%)	[85-90%)	[80-85%)	<80%
	公用设施完善度	2 公里内设施齐全	3 公里内设施齐全	3 公里内设施较齐全	3 公里内设施较少	4 公里内设施较少
环境状况	周边土地利用	新商业区	-	新建住宅区	-	其他
人口状况	人口密度	较大	-	一般	-	低
城市规划	城市规划	规划无限制	-	有一定限制	-	限制多

附表 3-8 商服用地各级别区域因素修正幅度表

影响因素优劣度 土地级别	优	较优	一般	较劣	劣
I	14.770	7.385	0.000	-7.385	-14.770
II	19.160	9.580	0.000	-7.335	-14.670
III	19.000	9.500	0.000	-6.500	-13.000
IV	16.100	8.050	0.000	-6.770	-13.540
V	16.990	8.495	0.000	-6.000	-12.000
VI	14.480	7.240	0.000	-7.240	-14.480
VII	18.660	9.330	0.000	-9.330	-18.660

附表 3-9 商服用地各级别区域因素权重表

影响因素		区域因素权重		
		I-II	III-IV	V-VII
繁华程度	距商服中心距离	0.3351	0.2931	0.2531
交通条件	临道路级别	0.1186	0.1186	0.1186
	公交线路	0.0879	0.0879	0.0879
	距火车站	0.0547	0.0487	0.0637
	距汽车站	0.0552	0.0502	0.0532
基本设施状况	基础设施综合保证率	0.097	0.097	0.1023
	公用设施完善度	0.0684	0.0684	0.0684
环境状况	周边土地利用状况	0.0489	0.0889	0.0989
人口状况	人口密度	0.1342	0.0922	0.0622
城市规划	城市规划	-	0.055	0.0917

附表 4 住宅用地区域因素说明表

附表 4-1 住宅用地因素说明表（I 级）

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距市级商服中心距离	在市级商服中心内	<1000	[1000-2000)	[2000-3000)	≥3000
	距区级商服中心距离	-	在区级商服中心内	<800	[800-1500)	≥1500
	距小区级商服中心距离	-	-	在小区级商服中心内	<300	≥300
	距街区级商服中心距离	-	-	-	在街区级商服中心内	>0
交通条件	临道路级别	生活型主干道、混合型主干道	生活型次干道、混合型次干道	支路	交通型主干道、交通型次干道	便道或其他
	公交线路	≥20	[15-20)	[10-15)	[5-10)	<5
	距客运火车站	(0,7000)	[7000-8000)	[8000-9000)	[9000-10000)	≥10000
	距客运汽车站	(0,2000)	[2000-3500)	[3500-5000)	[5000-6000)	≥6000
基本设施状况	基础设施综合保证率	≥95%	[90-95%)	[85-90%)	[80-85%)	<80%
	公用设施完备度	1 公里内设施齐全	2 公里内设施齐全	2 公里内设施较齐全	2 公里内设施较少	3 公里内设施较少
环境状况	自然环境	优越	良好	一般	较差	差
	人文环境	优越	良好	一般	较差	差
城市规划	城市规划	居住用地	文教、体育、科研、办公用地	公建用地	医疗卫生用地	其他

附表 4-2 住宅用地因素说明表（Ⅱ级）

影响因素		优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距市级商业中心距离	在市级商业中心内	<1000	[1000-2000)	[2000-3000)	≥3000
	距区级商业中心距离	-	在区级商业中心内	<800	[800-1500)	≥1500
	距小区级商业中心距离	-	-	在小区级商业中心内	<300	≥300
	距街区级商业中心距离	-	-	-	在街区级商业中心内	>0
交通条件	临道路级别	生活型主干道、混合型主干道	生活型次干道、混合型次干道	支路	交通型主干道、交通型次干道	便道或其他
	公交线路	≥25	[20-25)	[15-20)	[10-15)	<10
	距客运火车站	<1000	[1000-2000)	[2000-3000)	[3000-4000)	≥4000
	距客运汽车站	<1000	[1000-2000)	[2000-3000)	[3000-4000)	≥4000
基本设施状况	基础设施综合保证率	≥95%	[90-95%)	[85-90%)	[80-85%)	<80%
	公用设施完备度	1公里内设施齐全	2公里内设施齐全	2公里内设施较齐全	2公里内设施较少	3公里内设施较少
环境状况	自然环境	优越	良好	一般	较差	差
	人文环境	优越	良好	一般	较差	差
城市规划	城市规划	居住用地	文教、体育、科研、办公用地	公建用地	医疗卫生用地	其他

附表 4-3 住宅用地因素说明表（III 级）

影响因素		优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距市级商服中心距离	在市级商服中心内	<2000	[2000-3000)	[3000-4000)	≥4000
	距区级商服中心距离	-	在区级商服中心内	<1000	[1000-2000)	≥2000
	距小区级商服中心距离	-	-	在小区级商服中心内	<300	≥300
	距街区级商服中心距离	-	-	-	在街区级商服中心内	>0
交通条件	临道路级别	生活型主干道、混合型主干道	生活型次干道、混合型次干道	支路	交通型主干道、交通型次干道	便道或其他
	公交线路	≥15	[10-15)	[5-10)	[1-5)	无
	距客运火车站	<5000	[5000-7000)	[7000-9000)	[9000-10000)	≥10000
	距客运汽车站	<1500	[1500-3000)	[3000-4000)	[4000-5000)	≥5000
基本设施状况	基础设施综合保证率	≥95%	[90-95%)	[85-90%)	[80-85%)	<80%
	公用设施完备度	1 公里内设施齐全	2 公里内设施齐全	2 公里内设施较齐全	2 公里内设施较少	3 公里内设施较少
环境状况	自然环境	优越	良好	一般	较差	差
	人文环境	优越	良好	一般	较差	差
城市规划	城市规划	居住用地	文教、体育、科研、办公用地	公建用地	医疗卫生用地	其他

附表 4-4 住宅用地因素说明表（IV 级）

影响因素		优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距市级商业中心距离	-	<4000	[4000-6000)	[6000-8000)	≥8000
	距区级商业中心距离	在区级商业中心内	<1000	[1000-2000)	[2000-3000)	≥3000
	距小区级商业中心距离	-	在小区级商业中心内	<300	[300-500)	≥500
	距街区级商业中心距离	-	-	-	在街区级商业中心内	>0
交通条件	临道路级别	生活型主干道、混合型主干道	生活型次干道、混合型次干道	支路	交通型主干道、交通型次干道	便道或其他
	公交线路	≥10	[5-10)	[3-5)	[1-3)	无
	距客运火车站	<2000	[2000-3000)	[3000-4000)	[4000-5000)	≥5000
	距客运汽车站	<1500	[1500-3000)	[3000-4000)	[4000-5000)	≥5000
基本设施状况	基础设施综合保证率	≥95%	[90-95%)	[85-90%)	[80-85%)	<80%
	公用设施完备度	1 公里内设施齐全	2 公里内设施齐全	2 公里内设施较齐全	2 公里内设施较少	3 公里内设施较少
环境状况	自然环境	优越	良好	一般	较差	差
	人文环境	优越	良好	一般	较差	差
城市规划	城市规划	居住用地	文教、体育、科研、办公用地	公建用地	医疗卫生用地	其他

附表 4-5 住宅用地因素说明表（V 级）

影响因素		优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距市级商服中心距离	-	<5000	[5000-7000)	[7000-9000)	≥9000
	距区级商服中心距离	-	<2000	[2000-3500)	[3500-5000)	≥5000
	距小区级商服中心距离	在小区级商服中心内	<400	[400-800)	[800-1200)	≥1200
	距街区级商服中心距离	-	-	在街区级商服中心内	<300	≥300
交通条件	临道路级别	生活型主干道、混合型主干道	生活型次干道、混合型次干道	支路	交通型主干道、交通型次干道	便道或其他
	公交线路	≥5	4	3,2	1	无
	距客运火车站	<3000	[3000-4000)	[4000-5000)	[5000-6000)	≥6000
	距客运汽车站	<3000	[3000-4000)	[4000-5000)	[5000-6000)	≥6000
基本设施状况	基础设施综合保证率	≥95%	[90-95%)	[85-90%)	[80-85%)	<80%
	公用设施完备度	2 公里内设施齐全	3 公里内设施齐全	3 公里内设施较齐全	3 公里内设施较少	4 公里内设施较少
环境状况	自然环境	优越	良好	一般	较差	差
	人文环境	优越	良好	一般	较差	差
城市规划	城市规划	开发区范围内	-	改造区范围区域	-	其他区域

附表 4-6 住宅用地因素说明表（VI 级）

影响因素		优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距市级商服中心距离	-	<6000	[6000-8000)	[8000-10000)	≥10000
	距区级商服中心距离	-	<3000	[3000-5000)	[5000-7000)	≥7000
	距小区级商服中心距离	在小区级商服中心内	<500	[500-1000)	[1000-1500)	≥1500
	距街区级商服中心距离	-	-	在街区级商服中心内	<500	≥500
交通条件	临道路级别	生活型主干道、混合型主干道	生活型次干道、混合型次干道	支路	交通型主干道、交通型次干道	便道或其他
	公交线路	≥3	-	1,2	-	无
	距客运火车站	<5000	[5000-6000)	[6000-7000)	[7000-8000)	≥8000
	距客运汽车站	<4000	[4000-5000)	[5000-6000)	[6000-7000)	≥7000
基本设施状况	基础设施综合保证率	≥95%	[90-95%)	[85-90%)	[80-85%)	<80%
	公用设施完备度	2 公里内设施齐全	3 公里内设施齐全	3 公里内设施较齐全	3 公里内设施较少	4 公里内设施较少
环境状况	自然环境	优越	良好	一般	较差	差
	人文环境	优越	良好	一般	较差	差
城市规划	城市规划	开发区范围内	-	改造区范围区域	-	其他区域

附表 4-7 住宅用地因素说明表（VII 级）

影响因素		优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距市级商服中心距离	-	<7000	[7000-9000)	[9000-11000)	≥11000
	距区级商服中心距离	-	<4000	[4000-6000)	[6000-8000)	≥8000
	距小区级商服中心距离	在小区级商服中心内	<500	[500-1000)	[1000-1500)	≥1500
	距街区级商服中心距离	-	-	在街区级商服中心内	<500	≥500
交通条件	临道路级别	生活型主干道、混合型主干道	生活型次干道、混合型次干道	支路	交通型主干道、交通型次干道	便道或其他
	公交线路	≥3	-	1,2	-	无
	距客运火车站	<5000	[5000-6000)	[6000-7000)	[7000-8000)	≥8000
	距客运汽车站	<4000	[4000-5000)	[5000-6000)	[6000-7000)	≥7000
基本设施状况	基础设施综合保证率	≥95%	[90-95%)	[85-90%)	[80-85%)	<80%
	公用设施完备度	2 公里内设施齐全	3 公里内设施齐全	3 公里内设施较齐全	3 公里内设施较少	4 公里内设施较少
环境状况	自然环境	优越	良好	一般	较差	差
	人文环境	优越	良好	一般	较差	差
城市规划	城市规划	开发区范围内	-	改造区范围区域	-	其他区域

附表 4-8 住宅用地各级别区域因素修正幅度表

影响因素优劣度 土地级别	优	较优	一般	较差	劣
I	10.070	5.035	0.000	-5.035	-10.070
II	11.610	5.805	0.000	-4.840	-9.680
III	11.080	5.540	0.000	-4.640	-9.280
IV	10.500	5.250	0.000	-4.730	-9.460
V	10.740	5.370	0.000	-5.370	-10.740
VI	12.620	6.310	0.000	-4.785	-9.570
VII	10.920	5.460	0.000	-5.460	-10.920

附表 4-9 住宅用地各级别区域因素权重表

影响因素		区域因素权重		
		I-II	III-IV	V-VII
繁华程度	距商服中心距离	0.1893	0.1657	0.1435
交通条件	临道路级别	0.0851	0.0851	0.0951
	公交线路	0.0579	0.0779	0.0782
	距客运火车站	0.0235	0.044	0.044
	距客运汽车站	0.0245	0.0445	0.0427
基本设施状况	基础设施综合保证率	0.1016	0.1122	0.1216
	公用设施	0.2384	0.2684	0.2584
环境状况	环境状况	0.115	0.0665	0.0418
	人文环境	0.0897	0.0507	0.0497
城市规划	周边土地利用状况/城市规划	0.075	0.085	0.125

附表 5 工矿仓储用地区域因素说明表

附表 5-1 工矿仓储用地因素说明表（I 级）

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临道路级别	交通型主干道	交通型次干道、混合型主干道	生活型主干道、混合型次干道	生活型次干道、支路	便道或其他
	距火车站（货运）	<1000	[1000-2000)	[2000-3000)	[3000-4000)	≥4000
	距高速出入口	<1000	[1000-3000)	[3000-4000)	[4000-5000)	≥5000
基本设施状况	基础设施综合保证率	≥95%	[90-95%)	[85-90%)	[80-85%)	<80%
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
产业聚集条件	产业集聚规模	高	较高	一般	较差	差

附表 5-2 工矿仓储用地因素说明表（II 级）

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临道路级别	交通型主干道	交通型次干道、混合型主干道	生活型主干道、混合型次干道	生活型次干道、支路	便道或其他
	距火车站（货运）	<1000	[1000-2000)	[2000-3000)	[3000-4000)	≥4000
	距高速出入口	<1000	[1000-2000)	[2000-3000)	[3000-4000)	≥4000
基本设施状况	基础设施综合保证率	≥95%	[90-95%)	[85-90%)	[80-85%)	<80%
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
产业聚集条件	产业集聚规模	良好	较好	一般	较差	差
城市规划	城市规划	新型工业区	-	老工业基地	-	非工业区

附表 5-3 工矿仓储用地因素说明表（III 级）

影响因素		优	较优	一般	较差	劣
交通条件	临道路级别	交通型主干道	交通型次干道、混合型主干道	生活型主干道、混合型次干道	生活型次干道、支路	便道或其他
	距火车站（货运）	<3000	[3000-4000)	[4000-5000)	[5000-6000)	≥6000
	距高速出入口	<1000	[1000-2000)	[2000-3000)	[3000-4000)	≥4000
基本设施状况	基础设施综合保证率	≥95%	[90-95%)	[85-90%)	[80-85%)	<80%
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
产业聚集条件	产业集聚规模	良好	较好	一般	较差	差
城市规划	城市规划	新型工业区	-	老工业基地	-	非工业区

附表 5-4 工矿仓储用地因素说明表（IV 级）

影响因素		优	较优	一般	较差	劣
交通条件	临道路级别	交通型主干道	交通型次干道、混合型主干道	生活型主干道、混合型次干道	生活型次干道、支路	便道或其他
	距火车站（货运）	<8000	[8000-9000)	[9000-10000)	[10000-11000)	≥11000
	距高速出入口	<500	[500-1000)	[1000-2000)	[2000-3000)	≥3000
基本设施状况	基础设施综合保证率	≥95%	[90-95%)	[85-90%)	[80-85%)	<80%
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
产业聚集条件	产业集聚影响度	良好	较好	一般	较差	差
城市规划	城市规划	新型工业区	-	老工业基地	-	非工业区

附表 5-5 工矿仓储用地因素说明表（V 级）

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临道路级别	交通型主干道	交通型次干道、混合型主干道	生活型主干道、混合型次干道	生活型次干道、支路	便道或其他
	距火车站（货运）	<10000	[10000-12000)	[12000-14000)	[14000-16000)	≥16000
-	距高速出入口	<500	[500-1000)	[1000-2000)	[2000-3000)	≥3000
基本设施状况	基础设施综合保证率	≥95%	[90-95%)	[85-90%)	[80-85%)	<80%
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
产业聚集条件	产业集聚影响度	良好	较好	一般	较差	差
城市规划	城市规划	新型工业区	-	老工业基地	-	非工业区

附表 5-6 工矿仓储用地各级别区域因素修正幅度表

影响因素优劣度 土地级别	优	较优	一般	较劣	劣
I	16.620	8.310	0.000	-8.310	-16.620
II	14.710	7.355	0.000	-5.505	-11.010
III	12.000	6.000	0.000	-5.015	-10.030
IV	13.120	6.560	0.000	-4.200	-8.400
V	9.690	4.845	0.000	-4.845	-9.690

附表 5-7 工矿仓储用地各级别区域因素权重表

影响因素		区域因素权重		
		I	II-III	IV-V
交通条件	临道路级别	0.281	0.261	0.201
	距火车站（货运）	0.12	0.1	0.1
	距高速出入口	0.112	0.077	0.137
基本设施状况	基础设施综合保证率	0.209	0.189	0.189
	公用设施完备度	0.153	0.125	0.125
产业聚集条件	产业集聚规模	0.125	0.123	0.123
城市规划	城市规划	-	0.125	0.125

附表 6 公共管理与公共服务用地区域因素说明表

附表 6-1 公共管理与公共服务用地因素说明表（I 级）

影响因素		优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距市级商业中心距离	在市级商业中心内	<1000	[1000-2000)	[2000-3000)	≥3000
	距区级商业中心距离	-	在区级商业中心内	<800	[800-1500)	≥1500
	距小区级商业中心距离	-	-	在小区级商业中心内	<300	≥300
	距街区级商业中心距离	-	-	-	在街区级商业中心内	>0
交通条件	临道路级别	生活型主干道、混合型主干道	生活型次干道、混合型次干道	支路	交通型主干道、交通型次干道	便道或其他
	公交线路	≥25	[20-25)	[15-20)	[10-15)	<10
	距客运火车站	<500	[500-1000)	[1000-2000)	[2000-3000)	≥3000
	距客运汽车站	<500	[500-1000)	[1000-1500)	[1500-2000)	≥2000
基本设施状况	基础设施综合保证率	≥95%	[90-95%)	[85-90%)	[80-85%)	<80%
	公用设施完备度	1 公里内设施齐全	2 公里内设施齐全	2 公里内设施较齐全	2 公里内设施较少	3 公里内设施较少
环境状况	周边土地利用	商业区	-	一般	-	老旧住宅区

附表 6-2 公共管理与公共服务用地因素说明表（II 级）

影响因素		优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距市级商业中心距离	在市级商业中心内	<1000	[1000-2000)	[2000-3000)	≥3000
	距区级商业中心距离	-	在区级商业中心内	<800	[800-1500)	≥1500
	距小区级商业中心距离	-	-	在小区级商业中心内	<300	≥300
	距街区级商业中心距离	-	-	-	在街区级商业中心内	>0
交通条件	临道路级别	生活型主干道、混合型主干道	生活型次干道、混合型次干道	支路	交通型主干道、交通型次干道	便道或其他
	公交线路	≥20	[15-20)	[10-15)	[5-10)	<5
	距客运火车站	<1000	[1000-2000)	[2000-3000)	[3000-4000)	≥4000
	距客运汽车站	<500	[500-1000)	[1000-2000)	[2000-3000)	≥3000
基本设施状况	基础设施综合保证率	≥95%	[90-95%)	[85-90%)	[80-85%)	<80%
	公用设施完备度	1 公里内设施齐全	2 公里内设施齐全	2 公里内设施较齐全	2 公里内设施较少	3 公里内设施较少
环境状况	周边土地利用	成熟新型住宅区	成熟商业区	新型住宅区	新型商业区	其他区域

附表 6-3 公共管理与公共服务用地因素说明表（III 级）

影响因素		优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距市级商服中心距离	在市级商服中心内	<2000	[2000-3000)	[3000-4000)	≥4000
	距区级商服中心距离	-	在区级商服中心内	<1000	[1000-2000)	≥2000
	距小区级商服中心距离	-	-	在小区级商服中心内	<300	≥300
	街区级商服中心距离	-	-	-	在街区级商服中心内	>0
交通条件	临道路级别	生活型主干道、混合型主干道	生活型次干道、混合型次干道	支路	交通型主干道、交通型次干道	便道或其他
	公交线路	≥15	[10-15)	[5-10)	[1-5)	无
	距客运火车站	<2000	[2000-3000)	[3000-4000)	[4000-5000)	≥5000
	距客运汽车站	<1000	[1000-2000)	[2000-3000)	[3000-4000)	≥4000
基本设施状况	基础设施综合保证率	≥95%	[90-95%)	[85-90%)	[80-85%)	<80%
	公用设施完备度	1 公里内设施齐全	2 公里内设施齐全	2 公里内设施较齐全	2 公里内设施较少	3 公里内设施较少
环境状况	周边土地利用	新型成熟住宅区	成熟商业区	新型住宅区	新型商业区	其他区域

附表 6-4 公共管理与公共服务用地因素说明表（IV 级）

影响因素		优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距市级商服中心距离	-	<2000	[2000-3000)	[3000-4000)	≥4000
	距区级商服中心距离	在区级商服中心内	<1000	[1000-2000)	[2000-3000)	≥3000
	距小区级商服中心距离	-	在小区级商服中心内	<300	[300-500)	≥500
	街区级商服中心距离	-	-	-	在街区级商服中心内	>0
交通条件	临道路级别	生活型主干道、混合型主干道	生活型次干道、混合型次干道	支路	交通型主干道、交通型次干道	便道或其他
	公交线路	≥10	[5-10)	[3-5)	[1-3)	无
	距客运火车站	<3000	[3000-4000)	[4000-5000)	[5000-6000)	≥6000
	距客运汽车站	<1000	[1000-2000)	[2000-3000)	[3000-4000)	≥4000
基本设施状况	基础设施综合保证率	≥95%	[90-95%)	[85-90%)	[80-85%)	<80%
	公用设施完备度	1 公里内设施齐全	2 公里内设施齐全	2 公里内设施较齐全	2 公里内设施较少	3 公里内设施较少
环境状况	周边土地利用	新型成熟住宅区	成熟商业区	新型住宅区	新型商业区	其他区域
城市规划	城市规划	科教、文卫、机关办公区	新型住宅社区	普通住宅区	混合区	待改造区

附表 6-5 公共管理与公共服务用地因素说明表（V 级）

影响因素		优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距市级商服中心距离	-	<5000	[5000-7000)	[7000-9000)	≥9000
	距区级商服中心距离	-	<2000	[2000-3500)	[3500-5000)	≥5000
	距小区级商服中心距离	在小区级商服中心内	<400	[400-800)	[800-1200)	≥1200
	街区级商服中心距离	-	-	在街区级商服中心内	<300	≥300
交通条件	临道路级别	生活型主干道、混合型主干道	生活型次干道、混合型次干道	支路	交通型主干道、交通型次干道	便道或其他
	公交线路	≥5	4	2,3	1	无
	距客运火车站	<5000	[5000-6000)	[6000-7000)	[7000-8000)	≥8000
	距客运汽车站	<1000	[1000-2000)	[2000-3000)	[3000-4000)	≥4000
基本设施状况	基础设施综合保证率	≥95%	[90-95%)	[85-90%)	[80-85%)	<80%
	公用设施完备度	2 公里内设施齐全	3 公里内设施齐全	3 公里内设施较齐全	3 公里内设施较少	4 公里内设施较少
环境状况	周边土地利用	新型成熟住宅区	新型住宅区	一般商业区	老旧商业区	其他区域
城市规划	城市规划	科教、文卫、机关办公区	新型住宅社区	普通住宅区	混合区	待改造区

附表 6-6 公共管理与公共服务用地因素说明表（VI 级）

影响因素		优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距市级商服中心距离	-	<6000	[6000-8000)	[8000-10000)	≥10000
	距区级商服中心距离	-	<3000	[3000-5000)	[5000-7000)	≥7000
	距小区级商服中心距离	在小区级商服中心内	<500	[500-1000)	[1000-1500)	≥1500
	街区级商服中心距离	-	-	在街区级商服中心内	<500	≥500
交通条件	临道路级别	生活型主干道、混合型主干道	生活型次干道、混合型次干道	支路	交通型主干道、交通型次干道	便道或其他
	公交线路	≥3	-	1,2	-	无
	距客运火车站	<5000	[5000-6000)	[6000-7000)	[7000-8000)	≥8000
	距客运汽车站	<3000	[3000-4000)	[4000-5000)	[5000-6000)	≥6000
基本设施状况	基础设施综合保证率	≥95%	[90-95%)	[85-90%)	[80-85%)	<80%
	公用设施完备度	2 公里内设施齐全	3 公里内设施齐全	3 公里内设施较齐全	3 公里内设施较少	4 公里内设施较少
环境状况	周边土地利用	新型住宅区	-	新型商业区	-	其他区域
城市规划	城市规划	科教、文卫、机关办公区	新型住宅社区	普通住宅区	混合区	待改造区

附表 6-7 公共管理与公共服务用地因素说明表（VII 级）

影响因素		优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距市级商业中心距离	-	<7000	[7000-9000)	[9000-11000)	≥11000
	距区级商业中心距离	-	<4000	[4000-6000)	[6000-8000)	≥8000
	距小区级商业中心距离	在小区级商业中心内	<500	[500-1000)	[1000-1500)	≥1500
	距街区级商业中心距离	-	-	在街区级商业中心内	<500	≥500
交通条件	临道路级别	生活型主干道、混合型主干道	生活型次干道、混合型次干道	支路	交通型主干道、交通型次干道	便道或其他
	公交线路	≥3	-	1,2	-	无
	距客运火车站	<5000	[5000-6000)	[6000-7000)	[7000-8000)	≥8000
	距客运汽车站	<4000	[4000-5000)	[5000-6000)	[6000-7000)	≥7000
基本设施状况	基础设施综合保证率	≥95%	[90-95%)	[85-90%)	[80-85%)	<80%
	公用设施完备度	2 公里内设施齐全	3 公里内设施齐全	3 公里内设施较齐全	3 公里内设施较少	4 公里内设施较少
环境状况	周边土地利用	新型住宅区	-	新型商业区	-	其他区域
城市规划	城市规划	科教、文卫、机关办公区	新型住宅社区	普通住宅区	混合区	待改造区

附表 6-8 公共管理与公共服务用地各级别区域因素修正幅度表

影响因素优劣度 土地级别	优	较优	一般	较差	劣
I	16.630	8.315	0.000	-8.315	-16.630
II	24.730	12.365	0.000	-7.320	-14.640
III	20.730	10.365	0.000	-6.750	-13.500
IV	18.660	9.330	0.000	-6.755	-13.510
V	18.670	9.335	0.000	-6.055	-12.110
VI	16.280	8.140	0.000	-5.855	-11.710
VII	14.640	7.320	0.000	-7.320	-14.640

附表 6-9 公共管理与公共服务用地各级别区域因素权重表

影响因素		区域因素权重	
		I-III	IV-VII
繁华程度	距商服中心距离	0.2232	0.2032
交通条件	临道路级别	0.1051	0.1051
	公交线路	0.0879	0.0879
	距客运火车站	0.073	0.073
	距客运汽车站	0.059	0.059
基本设施状况	基础设施综合保证率	0.1016	0.1016
	公用设施	0.204	0.134
环境状况	周边土地利用状况	0.1462	0.1462
城市规划	城市规划	-	0.09

附表 7 工业限制区内工矿仓储用地区域因素修正系数表

工业限制区内工矿仓储用地区域因素说明表参照公共管理与公共服务用地区域因素说明表执行。区域因素幅度和因素权重表修正系数表见附表 7-1——7-2。

附表 7-1 工业限制区内工矿仓储用地各级别区域因素修正幅度表

影响因素优劣度 土地级别	优	较优	一般	较劣	劣
I	13.880	6.940	0.000	-6.940	-13.880
II	19.210	9.605	0.000	-5.765	-11.530
III	15.010	7.505	0.000	-5.000	-10.000
IV	12.510	6.255	0.000	-6.255	-12.510

附表 7-2 工业限制区内工矿仓储用地各级别区域因素权重表

影响因素		区域因素权重	
		I-III	IV
繁华程度	距商服中心距离	0.2232	0.2032
交通条件	临道路级别	0.1051	0.1051
	公交线路	0.0879	0.0879
	距客运火车站	0.073	0.073
	距客运汽车站	0.059	0.059
基本设施状况	基础设施综合保证率	0.1016	0.1016
	公用设施	0.204	0.134
环境状况	周边土地利用状况	0.1462	0.1462
城市规划	城市规划	-	0.09