

2023 年习水县城镇 土地定级及基准地价更新实施细则

习水县自然资源局
贵州佳信达房地产资产评估有限责任公司
二〇二三年十月

目 录

一、习水县城镇基准地价更新结果 1

 （一）2023 年习水县中心城区基准地价更新范围 1

 （二）习水县中心城区土地级别 1

 （三）关于土地级别的相关说明 2

 （四）2023 年习水县中心城区基准地价 3

 （五）习水县乡镇基准地价 4

 （六）关于其他用途基准地价水平的确定 6

 （七）划拨土地使用权基准地价 20

二、采用基准地价系数修正法评估宗地地价 25

 （一）确定基准地价的内涵 25

 （二）确定待估宗地土地级别与级别基准地价 25

 （三）确定待估宗地地价区域因素和个别因素修正值 25

 （四）确定其他个别因素修正值 25

 （五）计算土地价格 30

三、地下空间利用情况修正 30

 （二）全封闭的地下空间。 31

 （三）非全封闭的地下空间 31

附表一：习水县中心城区因素修正系数说明表及修正系数表 33

附表二：习水县乡镇因素修正系数说明表及修正系数表 52

2023 年习水县城镇 土地定级及基准地价更新实施细则

为进一步规范和培育健康有序的土地市场，发挥市场配置土地资源的决定性作用，强化土地资源和资产管理，使基准地价成果能更好地为土地交易市场与管理服务，特制定本实施细则。

一、习水县城镇基准地价更新结果

（一）2023 年习水县中心城区基准地价更新范围

习水县中心城区更新工作范围为 206.30 平方公里，包括杉王街道、东皇街道、九龙街道、马临街道。其中杉王街道除天鹅池村、长嵌沟村、太平村外的全部行政区域（48.27km²）；东皇街道除大坝村、白坭村（27.18km²）；九龙街道全部行政区域（52.19km²）；马临街道全部行政区域（36.48km²）；土城镇幸福村（17.54km²）；民化镇三元村（15.75km²）；隆兴镇柑甜村（8.89km²），图幅总面积 206.30km²。

（二）习水县中心城区土地级别

2023 年习水县中心城区商业用地、住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地（一）、公共管理与公共服务用地（二）一共划分为 4 个级别，具体情况如下表：

表1 习水县中心城区商业、住宅、工业、公服用地（一）、（二）土地级别范围表

级别	级别范围		级别面积 (km ²)
I 级	杉王街道、东皇街道、九龙街道	东至：府东路； 南至：东皇中学、井冈东路； 西至：希望城、维也纳酒店； 北至：湘江中路以南、红城天街、交警大队。	1.23
II 级	杉王街道、东皇街道、九龙街道	东至：泥垭隧道； 南至：岷山路与江习古交界处、农产品集配中心； 西至：习水县第十小学、岷山路； 北至：环北大道与丹霞北路交叉处。	14.86
III 级	杉王街道、东皇街道、九龙街道、马临街道、隆兴镇部分、民化镇部分	东至：九龙街道黄木坪村； 南至：隆兴镇柑甜村、蓉遵高速； 西至：民化镇三元村； 北至：习水县第九小学。	33.51
IV 级	/	定级范围内除 I、II、III 级地以外的区域。	156.70
合计		/	206.30

注：具体级别以基准地价图为准

（三）关于土地级别的相关说明

1. 土地级别范围说明是对土地级别图划定土地级别界限的简要说明，确定宗地的土地级别应以土地级别图为准。

2. 以主次干道为级别界限的，低级别一侧 100 米内宗地的基准地价可参照高级别基准地价。

3. 宗地跨越两个不同级别的，按照所处相应级别的比例确定土地级别和基

准地价。

4. 在土地定级范围之外的地价水平，参照城区末级地基准地价进行评估。

5. 工业用地地价在使用时要注意国家规定等级所对应的出让最低价标准。

6. 基准地价更新成果按《习水县土地利用总体规划（2006-2020）修改方案》确定的允许建设区及有条件建设区地范围进行使用，不适用于限制、禁止建设用地，基本农田、水源及生态保护地。在政府进行招商引资和城市建设中，不宜在限制、禁止建设区进行建设活动，应避开基本农田与水源及生态保护地。

（四）2023 年习水县中心城区基准地价

基准地价的内涵

1. 估价期日：2023 年 07 月 01 日。

2. 商服用地地价：土地使用年限为 40 年，容积率为 1.0，临街深度 20 米，市政基础设施配套程度 I、II 级地范围内达到“六通一平”，III 级地范围达到“五通一平”，IV 级地范围达到“四通一平”。

3. 住宅用地地价：土地使用年限为 70 年，容积率为 2.0，市政基础设施配套程度 I、II 级地范围内达到“六通一平”，III 级地范围达到“五通一平”，IV 级地范围达到“四通一平”。

4. 工业用地地价：定级范围内国有土地使用权价格，指主要用于工业生产、物资存放场所的土地。土地使用年限为 50 年，容积率为 1.0，市政基础设施配套程度 I、II 级地范围内达到“五通一平”，III、IV 级地范围达到“四通一平”。

5. 公共管理与公共服务用地：土地使用年限为 50 年。其中：

公共管理与公共服务用地（一）是指机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地和体育用地，容积率为 2.0。市政基础设施配套程度 I、II 级地范围内达到“六通一平”，

III 级地范围达到“五通一平”，IV 级地范围达到“四通一平”。

公共管理与公共服务用地（二）是指公共设施用地（供应设施用地、环境设施用地、安全设施用地、其他公用设施用地）（不含营业网点用地）和公园与绿地，容积率为 1.0，市政基础设施配套程度 I、II 级地范围内达到“五通一平”，III、IV 级地范围达到“四通一平”。

表 2 2023 年习水县中心城区商服、住宅、工业用地基准地价

用途 \ 级别	单位	I 级	II 级	III 级	IV 级
商服用地	元/m ²	3000	2250	1650	900
	万元/亩	200	150	110	60
住宅用地	元/m ²	1450	1220	960	650
	万元/亩	96.67	81.33	64	43.33
工业用地	元/m ²	580	480	410	330
	万元/亩	38.67	32	27.33	22

表 3 2023 年习水县中心城区公共管理与公共服务用地基准地价

类别 \ 级别	单位	I 级	II 级	III 级	IV 级
公共管理与公共服务用地（一）	元/m ²	1015	854	672	455
	万元/亩	67.67	56.93	44.8	30.33
公共管理与公共服务用地（二）	元/m ²	580	480	410	330
	万元/亩	38.67	32	27.33	22

（五）习水县乡镇基准地价

本次习水县乡镇类别划分的范围为习水县下辖的土城镇、同民镇、醒民镇、隆兴镇、习酒镇、回龙镇、桑木镇、永安镇、良村镇、温水镇、仙源镇、官店镇、寨坝镇、民化镇、二郎镇、二里镇、三岔河镇、大坡镇、桃林镇、程寨镇、双龙乡、坭坝乡 22 个乡镇所在地范围。各乡镇基准地价评估范围与乡镇类别划分范围一致。

表 4 习水县乡镇分类

乡镇类别	乡镇名称
一类乡镇	土城镇、温水镇、习酒镇
二类乡镇	良村镇、民化镇、寨坝镇、仙源镇、二郎镇、坭坝乡
三类乡镇	回龙镇、隆兴镇、桑木镇、程寨镇、大坡镇、同民镇、二里镇、醒民镇、永安镇、三岔河镇、官店镇、桃林镇、双龙乡

基准地价内涵

1. 估价期日：2023 年 07 月 01 日。

2. 商服用地地价：土地使用年限为 40 年，容积率为 1.0，临街深度 10 米，市政基础设施配套程度达到“四通一平”。

3. 住宅用地地价：土地使用年限为 70 年，容积率为 2.0，市政基础设施配套程度达到“四通一平”。

4. 工业用地地价：土地使用年限为 50 年，容积率为 1.0，市政基础设施配套程度达到“四通一平”。

5. 公共管理与公共服务用地：土地使用年限为 50 年。其中：

公共管理与公共服务用地（一）是指机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地和体育用地，容积率为 2.0。市政基础设施配套程度达到“四通一平”。

公共管理与公共服务用地（二）是指公共设施用地（供应设施用地、环境设施用地、安全设施用地、其他公用设施用地）（不含营业网点用地）和公园与绿地，容积率为 1.0，市政基础设施配套程度达到“四通一平”。

表5 2023年习水县乡镇基准地价表

类别 用途	单位	一类乡镇	二类乡镇	三类乡镇
商服用地	元/m ²	1130	1010	860
	万元/亩	75.33	67.33	57.33
住宅用地	元/m ²	730	660	570
	万元/亩	48.67	44	38
工业用地	元/m ²	240	225	210
	万元/亩	16	15	14
公共管理与公共服务 用地（一）	元/m ²	511	462	399
	万元/亩	34.07	30.8	26.6
公共管理与公共服务 用地（二）	元/m ²	240	225	210
	万元/亩	16	15	14

（六）关于其他用途基准地价水平的确定

中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）自2017年11月1日起实施，按该国家标准，建设用地包括商服用地、工业用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地、特殊用地、交通运输用地、水域及水利设施用地、其他土地，对每一种用地又进行了细分，如商服用地分为零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地和其他商服用地。其他用途均为一类用途下划分出的二类用途。

中华人民共和国国家标准《城市用地分类与规划建设用地标准》，自2012年1月1日起实施。新标准增加了城乡用地分类体系，调整了城市建设用地分类体系，将市域城乡用地分为2大类8中类17小类，城市建设用地分为8大类35中类44小类。

按照现行《城镇土地分等定级规程》、《城镇土地估价规程》的要求，在定级基础上，分商服、住宅、公共管理与公共服务、工业四种用途确定了基准地价。

为做好与国家标准《土地利用现状分类》及《城市用地分类与规划建设用地标准》的衔接，适应现实工作中众多用途的地价管理和评估需要，落实《国土资源部办公厅关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》（国土资厅发〔2017〕27号）第二款制订公共服务项目用地基准地价的要求，按照土地供求关系的替代性和价格的相对一致性，分析其他用途用地与商服、住宅、公共管理与公共服务（一）、公共管理与公共服务（二）和工业用地的利用特点和经济收益能力的差异，以商服、住宅、公共管理与公共服务（一）、公共管理与公共服务（二）和工业用途基准地价的一定比例确定了公共服务项目用地等其他用途的基准地价水平。

表 6 中心城区国有建设用地分用途基准地价水平说明表

土地用途	《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017) 细分用地类型含义		与《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）的对照关系		参照地价水平
	编码名称	含义	编码名称	含义	
商服用地	0501 零售商业用地	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	B4 公用设施营业网点用地	零售加油、加气、电信、邮政等公用设施营业网点用地。包括：零售加油、加气以及液化石油气换瓶站用地；电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等其他公用设施营业网点用地	商服基价
			B11 零售商业用地	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场等用地	商服基价
	0502 批发市场用地	以批发功能为主的市场用地	B12 批发市场用地	以批发功能为主的市场用地	商服基价
	0503 餐饮用地	饭店、餐厅、酒吧等用地	B13 餐饮业用地	饭店、餐厅、酒吧等用地	商服基价
	0504 旅馆用地	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地	B14 旅馆用地	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地	商服基价 80%
	0505 商务金融用地	指商务服务用地，以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区外独立的办公场所；信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地	B2 商务设施用地	金融、保险、证券、新闻出版、文艺团体等综合性办公用地。包括：银行及分理处、信用社、信托投资公司、证券期货交易所、保险公司，以及各类公司总部及综合性商务办公楼宇等用地；音乐、美术、影视、广告、网络媒体等的制作及管理设施用地；邮政、电信、工程咨询、技术服务、会计和法律服务以及其他中介服务等的办公用地	商服基价 80%
	0506 娱乐用地	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	B31 娱乐用地	剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧以及绿地率小于 65%的大型游乐等设施用地	商服基价
	0507 其他商服用地	指上述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、及居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地	B9 其他服务设施用地	业余学校、民营培训机构、私人诊所、宠物医院等其他服务设施用地	商服基价 80%
			B32 康体用地（一）	赛马场、高尔夫等用地	
			R12、R22、R32 中的商业金融用地		

土地用途	《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)细分用地类型含义		与《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)的对照关系		参照地价水平
	编码名称	含义	编码名称	含义	
工业仓储用地	0601 工业用地	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	M1、M2、M3 一、二、三类工业用地	工矿企业的生产车间、库房及其附属设施等用地，包括专用的铁路、码头和道路等用地，不包括露天矿用地	工业基价
	0602 采矿用地	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	H5 采矿用地	采矿、采石、采沙、盐田、砖瓦窑等地面生产用地及尾矿堆放地	工业基价 90%
	0604 仓储用地	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	W1、W2、W3 一、二、三类物流仓储用地	物资储备、中转、配送、批发、交易等的用地，包括货运公司车队的站场（不包括加工）等用地，不包括大型批发市场	工业基价 120%
住宅用地	0701 城镇住宅用地	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	R1、R2、R3 居住用地（一、二、三类居住用地）	住宅和相应服务设施的用地。包括：住宅建筑用地、危房、棚户区、临时住宅等用地，及居住区内城市支路以下的道路、停车场及其社区附属绿地、幼托、文化体育设施、社区卫生服务站、公用设施等用地，但不包括中小学用地及商业金融设施用地	住宅基价
公共管理与公共服务用地	0801 机关团体用地	指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地	A1 行政办公用地	党政机关、社会团体、事业单位等机构及其相关设施用地	公共管理（一）基价
	0802 新闻出版用地	指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地	/	/	公共管理（一）基价
	0803 教育用地	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，以及为学校配建的独立地段的學生生活用地	A31 高等院校用地	大学、学院、专科学校、研究生院、电视大学、党校、干部学校及其附属设施用地，包括军事院校用地	公共管理（一）基价
			A32 中等专业学校用地	中等专业学校、技工学校、职业学校等用地，不包括附属于普通中学内的职业高中用地	
			A33 中小学用地	中学、小学用地	
			A34 特殊教育用地	聋、哑、盲人学校及工读学校等用地	

土地用途	《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)细分用地类型含义		与《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)的对照关系		参照地价水平
	编码名称	含义	编码名称	含义	
公共管理与 公共服务用 地	0804 科研用地	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	A35 科研用地	科研事业单位用地	公共管理（一）基价
	0805 医疗卫生用地	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；急救中心、血库等用地	A5 医疗卫生用地	含综合医院、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；急救中心、血库等用地	公共管理（一）基价
	0806 社会福利用地	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	A6 社会福利设施用地	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	公共管理（一）基价 80%
	0807 文化设施用地	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	A2 文化设施用地	包括公共图书馆、博物馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆、会展中心等设施用地；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	公共管理（一）基价
	0808 体育用地	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，溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场、一级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	A4 体育用地	体育场馆和体育训练基地等用地，不包括学校等机构专用的体育设施用地，含室内外体育运动用地，包括体育场馆、游泳场馆、各类球场及其附属的业余体校等用地及为各类体育运动专设的训练基地用地	公共管理（一）基价
			B32 康体用地（二）	溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场、以及通用航空、水上运动的陆域部分等用地	

土地用途	《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)细分用地类型含义		与《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)的对照关系		参照地价水平
	编码名称	含义	编码名称	含义	
公共管理与公共服务用地	0809 公共设施用地	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	U1 供应设施用地	供水、供电、供燃气和供热等设施用地。含城市取水设施、水厂、加压站及其附属的构筑物用地，包括泵房和高位水池等用地；变电站、配电所、高压塔基等用地，包括各类发电设施用地；分输站、门站、储气站、加气母站、液化石油气储配站、灌瓶站和地面输气管廊等用地；集中供热锅炉房、热力站、换热站和地面输热管廊等用地；邮政中心局、邮政支局、邮件处理中心等用地；广播电视与通信系统的发射和接收设施等用地，包括发射塔、转播台、差转台、基站等用地	公共管理（二）基价
			U2 环境设施用地	雨水、污水、固体废物处理和环境保护等的公用设施及其附属设施用地。含雨水、污水泵站、污水处理、污泥处理厂等及其附属的构筑物用地，不包括排水河渠用地；垃圾转运站、公厕、车辆清洗站、环卫车辆停放修理厂等用地；垃圾处理、危险品处理、医疗垃圾处理等设施用地。	
			U3 安全设施用地	消防、防洪等保卫城市安全的公用设施及其附属设施用地。含消防站、消防通信及指挥训练中心等设施用地；防洪堤、排涝泵站、防洪枢纽、排洪沟渠等防洪设施用地	
			U9 其他公用设施用地	除以上之外的公用设施用地，包括施工、养护、维修设施等用地	
	0810 公园与绿地	指城镇、村庄内部的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地	G 绿地	公园绿地、防护绿地等开放空间用地，不包括住区、单位内部配建的绿地。含向公众开放，以游憩为主要功能，兼具生态、美化、防灾等作用的绿地；城市中具有卫生、隔离和安全防护功能的绿地，包括卫生隔离带、道路防护绿地、城市高压走廊绿带等；以硬质铺装为主的城市公共活动场地	公共管理（二）基价 80%

土地用途	《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)细分用地类型含义		与《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)的对照关系		参照地价水平
	编码名称	含义	编码名称	含义	
特殊用地	0901 军事设施用地	指直接用于军事目的的设施用地	H41 军事用地	专门用于军事目的的设施用地，不包括部队家属生活区和军民共用设施等用地	工业基价
	0903 监教场所用地	指用于监狱、看守所、劳改场、戒毒所等的建筑用地	H42 安保用地	监狱、拘留所、劳改场所和安全保卫设施等用地，不包括公安局用地	工业基价
	0905 殡葬用地(经营性)	指陵园、墓地、殡葬场所用地	H3 区域公用设施用地	区域公用设施用地中的殡葬设施用地	住宅基价
	0905 殡葬用地(公益性)	指陵园、墓地、殡葬场所用地	H3 区域公用设施用地	区域公用设施用地中的殡葬设施用地	工业基价
	0906 风景名胜设施用地	指风景名胜景点(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	/	/	公共管理(一)基价
水域及水利设施用地	1109 水工建筑用地	指人工修建的闸、坝、堤路林、水电厂房、扬水站等常水位岸线以上的建筑物用地	H3 中的水工设施、排水设施等用地；U32 防洪设施用地	防洪堤、排涝泵站、防洪枢纽、排洪沟渠等防洪设施用地	工业基价
交通运输用地	1001 铁路用地	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	H21 铁路用地	铁路编组站、线路等用地	工业基价
	1003 公路用地	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	H22 公路用地	高速公路、国道、省道、县道和乡道用地及附属设施用地	工业基价
	1004 城镇村道路用地	指用于城镇、村庄范围内公用道路及行道树的用地，包括快速路、主干路、次干路、支路、专用人行道和非机动车道，及其交叉口等	S1 城市道路用地	快速路、主干路、次干路和支路用地，包括其交叉路口用地，不包括居住用地、工业用地等内部配建的道路用地	工业基价

土地用途	《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017) 细分用地类型含义		与《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011) 的对照关系		参照地价水平
	编码名称	含义	编码名称	含义	
交通运输用地	1005 交通服务场站用地	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	S3 综合交通枢纽用地	铁路客货站、公路长途客货站、港口客运码头、公交枢纽及其附属用地	工业基价
			S41 公共交通场站用地	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、索道等地面部分及其附属设施用地	
			S42 社会停车场用地	独立地段的公共停车场和停车库用地，不包括其他各类用地配建的停车场和停车库用地	工业基价 150%
	1007 机场用地	指用于民用机场，军民合用机场的用地	H24 机场用地	民用及军民合用的机场用地，包括飞行区、航站区等用地	工业基价
	1009 管道运输用地	指用于运输煤炭、矿石、石油、天然气等管道及其相应附属设施的地上部分用地	H25 管道运输用地	运输煤炭、石油和天然气等地面管道运输用地	工业基价
地下空间	地下第一层商业利用	作为商场、办公等经营性场所	/	/	按商业基价 35%
	地下第一层车库、仓储	作为经营性停车场、仓库等	/	/	按地下一层商业基价 50%

表 7 习水县中心城区国有建设用地分用途出让基准地价表

单位：元/平方米

土地用途	《土地利用现状分类》 (GB/T21010-2017) 细分用地类型含义	与《城市用地分类与规划建设用地标准》 (GB50137-2011) 的对照关系	I 级	II 级	III 级	IV 级
商服用地	0501 零售商业用地	B4 公用设施营业网点用地	3000	2250	1650	900
		B11 零售商业用地	3000	2250	1650	900
	0502 批发市场用地	B12 批发市场用地	3000	2250	1650	900
	0503 餐饮用地	B13 餐饮业用地	3000	2250	1650	900
	0504 旅馆用地	B14 旅馆用地	2400	1800	1320	720
	0505 商务金融用地	B2 商务设施用地	2400	1800	1320	720
	0506 娱乐用地	B31 娱乐用地	3000	2250	1650	900
	0507 其他商服用地	B9 其他服务设施用地	2400	1800	1320	720
		B32 康体用地（一）	2400	1800	1320	720
		R12、R22、R32 中的商业金融用地	2400	1800	1320	720
工业仓储用地	0601 工业用地	M1、M2、M3 一、二、三类工业用地	580	480	410	330
	0602 采矿用地	H5 采矿用地	522	432	369	297
	0604 仓储用地	W1、W2、W3 一、二、三类物流仓储用地	696	576	492	396
住宅用地	0701 城镇住宅用地	R1、R2、R3 居住用地（一、二、三类居住用地）	1450	1220	960	650

土地用途	《土地利用现状分类》 (GB/T21010-2017) 细分用地类型含义	与《城市用地分类与规划建设用地标准》 (GB50137-2011) 的对照关系	I 级	II 级	III 级	IV 级
公共管理与公共服务 用地	0801 机关团体用地	A1 行政办公用地	1015	854	672	455
	0802 新闻出版用地	/	1015	854	672	455
	0803 教育用地	A31 高等院校用地	1015	854	672	455
		A32 中等专业学校用地	1015	854	672	455
		A33 中小学用地	1015	854	672	455
		A34 特殊教育用地	1015	854	672	455
	0804 科研用地	A35 科研用地	1015	854	672	455
	0805 医疗卫生用地	A5 医疗卫生用地	1015	854	672	455
	0806 社会福利用地	A6 社会福利设施用地	812	683	538	364
	0807 文化设施用地	A2 文化设施用地	1015	854	672	455
	0808 体育用地	A4 体育用地	1015	854	672	455
		B32 康体用地（二）	1015	854	672	455
	0809 公共设施用地	U1 供应设施用地	580	480	410	330
		U2 环境设施用地	580	480	410	330
		U3 安全设施用地	580	480	410	330
		U9 其他公用设施用地	580	480	410	330
	0810 公园与绿地	G 绿地	464	384	328	264

土地用途	《土地利用现状分类》 (GB/T21010-2017) 细分用地类型含义	与《城市用地分类与规划建设用地标准》 (GB50137-2011) 的对照关系	I 级	II 级	III 级	IV 级
特殊用地	0901 军事设施用地	H41 军事用地	580	480	410	330
	0903 监教场所用地	H42 安保用地	580	480	410	330
	0905 殡葬用地(经营性)	H3 区域公用设施用地	1450	1220	960	650
	0905 殡葬用地(公益性)	H3 区域公用设施用地	580	480	410	330
	0906 风景名胜设施用地	/	1015	854	672	455
水域及水利设施用地	1109 水工建筑用地	H3 中的水工设施、排水设施等用地；U32 防洪设施用地	580	480	410	330
交通运输用地	1001 铁路用地	H21 铁路用地	580	480	410	330
	1003 公路用地	H22 公路用地	580	480	410	330
	1004 城镇村道路用地	S1 城市道路用地	580	480	410	330
	1005 交通服务场站用地	S3 综合交通枢纽用地	580	480	410	330
		S41 公共交通场站用地	580	480	410	330
		S42 社会停车场用地	870	720	615	495
	1007 机场用地	H24 机场用地	580	480	410	330
	1009 管道运输用地	H25 管道运输用地	580	480	410	330
地下空间	地下第一层商业利用	/	1050	788	578	315
	地下第一层车库、仓储	/	525	394	289	158

表 8 习水县乡镇国有建设用地分用途出让基准地价表

单位：元/平方米

土地用途	《土地利用现状分类》 (GB/T21010-2017) 细分用地类型含义	与《城市用地分类与规划建设用地标准》 (GB50137-2011) 的对照关系	一类乡镇	二类乡镇	三类乡镇
商服用地	0501 零售商业用地	B4 公用设施营业网点用地	1130	1010	860
		B11 零售商业用地	1130	1010	860
	0502 批发市场用地	B12 批发市场用地	1130	1010	860
	0503 餐饮用地	B13 餐饮用地	1130	1010	860
	0504 旅馆用地	B14 旅馆用地	904	808	688
	0505 商务金融用地	B2 商务设施用地	904	808	688
	0506 娱乐用地	B31 娱乐用地	1130	1010	860
	0507 其他商服用地	B9 其他服务设施用地	904	808	688
		B32 康体用地（一）	904	808	688
		R12、R22、R32 中的商业金融用地	904	808	688
工业仓储用地	0601 工业用地	M1、M2、M3 一、二、三类工业用地	240	225	210
	0602 采矿用地	H5 采矿用地	216	203	189
	0604 仓储用地	W1、W2、W3 一、二、三类物流仓储用地	288	270	252
住宅用地	0701 城镇住宅用地	R1、R2、R3 居住用地（一、二、三类居住用地）	730	660	570

土地用途	《土地利用现状分类》 (GB/T21010-2017) 细分用地类型含义	与《城市用地分类与规划建设用地标准》 (GB50137-2011) 的对照关系	一类乡镇	二类乡镇	三类乡镇
公共管理与公共服务用地	0801 机关团体用地	A1 行政办公用地	511	462	399
	0802 新闻出版用地	/	511	462	399
	0803 教育用地	A31 高等院校用地	511	462	399
		A32 中等专业学校用地	511	462	399
		A33 中小学用地	511	462	399
		A34 特殊教育用地	511	462	399
	0804 科研用地	A35 科研用地	511	462	399
	0805 医疗卫生用地	A5 医疗卫生用地	511	462	399
	0806 社会福利用地	A6 社会福利设施用地	409	370	319
	0807 文化设施用地	A2 文化设施用地	511	462	399
	0808 体育用地	A4 体育用地	511	462	399
		B32 康体用地（二）	511	462	399
	0809 公共设施用地	U1 供应设施用地	240	225	210
		U2 环境设施用地	240	225	210
		U3 安全设施用地	240	225	210
		U9 其他公用设施用地	240	225	210
	0810 公园与绿地	G 绿地	192	180	168

土地用途	《土地利用现状分类》 (GB/T21010-2017) 细分用地类型含义	与《城市用地分类与规划建设用地标准》 (GB50137-2011) 的对照关系	一类乡镇	二类乡镇	三类乡镇
特殊用地	0901 军事设施用地	H41 军事用地	240	225	210
	0903 监教场所用地	H42 安保用地	240	225	210
	0905 殡葬用地(经营性)	H3 区域公用设施用地	730	660	570
	0905 殡葬用地(公益性)	H3 区域公用设施用地	240	225	210
	0906 风景名胜设施用地	/	511	462	399
水域及水利设施 用地	1109 水工建筑用地	H3 中的水工设施、排水设施等用地；U32 防洪设施用地	240	225	210
交通运输用地	1001 铁路用地	H21 铁路用地	240	225	210
	1003 公路用地	H22 公路用地	240	225	210
	1004 城镇村道路用地	S1 城市道路用地	240	225	210
	1005 交通服务场站用地	S3 综合交通枢纽用地	240	225	210
		S41 公共交通场站用地	240	225	210
		S42 社会停车场用地	360	338	315
	1007 机场用地	H24 机场用地	240	225	210
	1009 管道运输用地	H25 管道运输用地	240	225	210
地下空间	地下第一层商业利用	/	396	354	301
	地下第一层车库、仓储	/	198	177	151

（七）划拨土地使用权基准地价

划拨用地是我国特有的项目建设用地的取得方式之一，是有审批权限的各级政府根据我国《土地管理法》和《城市房地产管理法》的有关规定和 2001 年 10 月 22 日自然资源部令第 9 号令《划拨用地目录》，向符合划拨用地条件的建设项目无偿供应的土地，自然资源部办公厅关于印发《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》的通知（自然资办函〔2019〕922 号），以及《城镇土地估价规程》，《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4 号）均记载了划拨土地使用权评估：

1. 划拨土地使用权价格评估技术方法，划拨土地使用权评估可以采用收益还原法、市场比较法、剩余法、成本逼近法和公示地价系数修正法等；

2. 运用适宜方法评估划拨土地使用权，应当重点考虑出让土地使用权与划拨土地使用权之间的权利差别对价格的影响。

3. 采用收益还原法评估划拨价格，确定土地收益时，应当考虑因全能受限造成的划拨土地收益与出让土地收益的差异，确定还原率时，考虑划拨土地使用权的处置闲置，使用行业限制等的影响。

4. 采用市场比较法评估划拨土地价格，科学选择划拨土地比较案例。

5. 采用成本逼近法评估划拨土地价格，用正常的土地取得成本、开发成本以及合理的利息，利润。

6. 采用剩余法评估划拨土地价格，注意在划拨土地上开发的不动产，其销售具有严格限制。

7. 通过评估出让土地使用权价格扣减土地增值的方法测算划拨土地价格，应当科学确定土地增值。

运用所收集到的资料，通过上述评估方法进行测算，确定划拨土地使用权基准地价如下：

表9 习水县中心城区划拨基准地价

单位：元/平方米

级别用途		I 级	II 级	III级	IV级
商服用地	元/平方米	1642	1282	921	470
	万元/亩	109.47	85.47	61.4	31.33
住宅用地	元/平方米	932	770	610	415
	万元/亩	62.13	51.33	40.67	27.67
工业用地	元/平方米	410	335	290	230
	万元/亩	27.33	22.33	19.33	15.33

表10 习水县乡镇划拨基准地价

单位：元/平方米

级别用途		一类乡镇	二类乡镇	三类乡镇
商服用地	(元/平方米)	588	536	465
	万元/亩	39.2	35.73	31
住宅用地	元/平方米	460	415	363
	万元/亩	30.67	27.67	24.2
工业用地	元/平方米	168	158	147
	万元/亩	11.2	10.53	9.8

表11 中心城区及乡镇国有建设用地各用途划拨基准地价表

单位：元/平方米

土地用途	《土地利用现状分类》的 用地类型	《城市用地分类与规划建设用 地标准》的用地类型	I 级	II 级	III 级	IV 级	一类乡镇	二类乡镇	三类乡镇
商服用地	0501零售商业用地	B4公用设施营业网点用地	1642	1282	921	470	588	536	465
		B11零售商业用地	1642	1282	921	470	588	536	465
	0502批发市场用地	B12批发市场用地	1642	1282	921	470	588	536	465
	0503餐饮用地	B13餐饮业用地	1642	1282	921	470	588	536	465
	0504旅馆用地	B14旅馆用地	1314	1026	737	376	470	429	372
	0505商务金融用地	B2商务设施用地	1314	1026	737	376	470	429	372
	0506娱乐用地	B31娱乐用地	1642	1282	921	470	588	536	465
	0507其他商服用地	B9其他服务设施用地	1314	1026	737	376	470	429	372
		B32康体用地（一）	1314	1026	737	376	470	429	372
		R12、R22、R32中的商业金融用地	1314	1026	737	376	470	429	372
工业用地	0601工业用地	M1、M2、M3一、二、三类工业用地	410	335	290	230	168	158	147
	0602采矿用地	H5采矿用地	369	302	261	207	151	142	132
	0604仓储用地	W1、W2、W3一、二、三类物流仓储用地	492	402	348	276	202	190	176
住宅用地	0701城镇住宅用地	R1、R2、R3居住用地（一、二、三类居住用地）	932	770	610	415	460	415	363

土地用途	《土地利用现状分类》的 用地类型	《城市用地分类与规划建设用地 标准》的用地类型	I 级	II 级	III 级	IV 级	一类乡镇	二类乡镇	三类乡镇
公共管理与 公共服务用 地	0801机关团体用地	A1行政办公用地	652	539	427	291	322	291	254
	0802新闻出版用地	/	652	539	427	291	322	291	254
	0803教育用地	A31高等院校用地	652	539	427	291	322	291	254
		A32中等专业学校用地	652	539	427	291	322	291	254
		A33中小学用地	652	539	427	291	322	291	254
		A34特殊教育用地	652	539	427	291	322	291	254
	0804科研用地	A35科研用地	652	539	427	291	322	291	254
	0805医疗卫生用地	A5医疗卫生用地	652	539	427	291	322	291	254
	0806社会福利用地	A6社会福利设施用地	522	431	342	233	258	233	203
	0807文化设施用地	A2文化设施用地	652	539	427	291	322	291	254
	0808体育用地	A4体育用地	652	539	427	291	322	291	254
		B32康体用地（二）	652	539	427	291	322	291	254
公共管理与 公共服务用 地	0809公共设施用地	U1供应设施用地	410	335	290	230	168	158	147
		U2环境设施用地	410	335	290	230	168	158	147
		U3安全设施用地	410	335	290	230	168	158	147
		U9其他公用设施用地	410	335	290	230	168	158	147
	0810公园与绿地	G绿地	328	268	232	184	134	126	118

土地用途	《土地利用现状分类》的 用地类型	《城市用地分类与规划建设用地 标准》的用地类型	I 级	II 级	III 级	IV 级	一类乡镇	二类乡镇	三类乡镇
特殊用地	0901军事设施用地	H41 军事用地	410	335	290	230	168	158	147
	0903监教场所用地	H42安保用地	410	335	290	230	168	158	147
	0905殡葬用地(经营性)	H3区域公用设施用地	932	770	610	415	460	415	363
	0905殡葬用地(公益性)	H3区域公用设施用地	410	335	290	230	168	158	147
	0906风景名胜设施用地	/	652	539	427	291	168	158	147
水域及水利 设施用地	1109水工建筑用地	H3中的水工设施、排水设施等用 地；U32防洪设施用地	410	335	290	230	168	158	147
交通运输用 地	1001铁路用地	H21铁路用地	410	335	290	230	168	158	147
	1003公路用地	H22公路用地	410	335	290	230	168	158	147
	1004城镇村道路用地	S1城市道路用地	410	335	290	230	168	158	147
	1005交通服务场站用地	S3综合交通枢纽用地	410	335	290	230	168	158	147
		S41公共交通场站用地	410	335	290	230	168	158	147
		S42社会停车场用地	615	503	435	345	252	237	221
	1007机场用地	H24机场用地	410	335	290	230	168	158	147
	1009管道运输用地	H25管道运输用地	410	335	290	230	168	158	147
地下空间	地下第一层商业利用	/	575	449	322	165	206	188	163
	地下第一层车库、仓储	/	288	225	161	83	103	94	82

二、采用基准地价系数修正法评估宗地地价

基准地价系数修正法，是我国土地估价的方法之一。它是利用基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

（一）确定基准地价的内涵

确定该级别土地平均开发程度和基准地价内涵。

（二）确定待估宗地土地级别与级别基准地价

根据待估宗地的位置、用途，对照所收集的土地级别图表、基准地价图表等，确定待估宗地所处的土地级别、对应的基准地价水平。

（三）确定待估宗地地价区域因素和个别因素修正值

根据已经确定的宗地级别和基准地价内涵，对待估宗地进行区域因素和个别因素等相关因素分析，以确定地价修正的基准和需要调查的影响因素项目，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正。

（四）确定其他个别因素修正值

1. 确定土地使用权年期修正系数(Y)

基准地价对应的使用年期，是各用途土地使用权的最高出让年期，而具体宗地的使用年期可能各不相同，因此必须进行年期修正。土地使用年期修正系数可按下式计算：

基准地价中土地使用年限及土地还原率如下：

商业40年、土地还原率6.40%；住宅70年、土地还原率6.05%；工业50年、土地还原率5.39%。

$$Y = [1 - (1/(1+r)^m)] / [1 - (1/(1+r)^n)]$$

式中：

Y——宗地使用年期修正系数；

r——土地还原率；

m——宗地剩余使用年期；

n——基准地价法定使用年限。

2. 交易日期修正系数(T)

基准地价估价期日地价水平随时间迁移会有所变化，必须进行期日修正，把基准地价对应的地价水平修正到宗地地价评估期日。期日修正一般根据地价指数的变动幅度进行，期日修正系数可按下式计算：

$$T = \text{宗地估价期日的地价指数} / \text{基准地价评估期日的地价指数}$$

3. 开发程度修正系数(F)

比较待估宗地价格定义与基准地价内涵，当二者内涵一致，开发程度相同时，则不必进行土地开发程度差异修正，当二者不一致时，则需进行土地开发程度差异修正，将基准地价修正为与待估宗地地价设定的土地开发程度。

表12 土地开发费用分项一览表

单位：元/平方米

开发程度	通路	通电	通上水	通下水	通讯	通气	土地平整	合计
六通一平	15	7	8	10	5	8	15	68
五通一平	15	7	8	10	5	0	15	60
四通一平	15	7	8	0	5	0	15	50

4. 土地利用强度修正

反映土地利用强度的指标中，与地价关系密切相关的主要是建筑平均层数、建筑密度和容积率，由于容积率=建筑平均层数×建筑密度，所以在宗地评估时，可选择建筑平均层数、建筑密度两项修正或者容积率修正。

通过对习水县城城区商服、住宅用地土地利用强度调查，发现在符合规划的前提下，随着总层数的增加，商业用房平均售价降低，住宅用房平均售价波动不大，建筑密度与商服用地地价也有一定的相关性，对住宅用地地价的影响不

大，故土地利用强度修正应把商服用地与建筑密度和建筑平均层数修正结合，住宅用地只做容积率修正。

基准地价评估时对应的容积率是土地定级范围内的平均容积率，各宗地的容积率可能各不相同，而同时，容积率对地价的影响极大，难以在编制基准地价修正系数时考虑进去。因此，如果在因素修正系数表中未能考虑容积率影响，就必须进行进一步修正，将平均容积率修正到实际容积率水平。习水县基准地价容积率修正体系如下：

1. 商服用地

容积率修正公式为：

（1）中心城区（用于零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、娱乐用地、其他商服用地）

I、II 级地： $K_{ij}=K_1 \times H + (k_2+k_3+k_4+\cdots+k_n) \times 45\%$

III、IV 级地： $K_{ij}=K_1 \times H + (k_2+k_3+k_4+\cdots+k_n) \times 50\%$

式中： K_{ij} 为容积率修正系数；

$k_1, k_2, k_3 \cdots k_n$ 分别为商服房屋第 1 层、第 2 层、第 3 层…第 n 层按面积比例分摊的容积率。其中 k_1 小于 1 时按 1 计。

H 为底层房屋临街（主次干道）深度修正系数，当深度小于或等于 20 米时， $H=100\%$ ；当深度大于 20 米时，计算式为：

I、II 级地 $H=[(h-20) \times 40\%+20]/h$ ；不临主次干道时， $H=50\%$ 。

III、IV 级地 $H=[(h-20) \times 45\%+20]/h$ ；不临主次干道时， $H=60\%$ 。

h 为实际临街深度，当临街深度大于 50 米时，按 50 米计。

①容积率小于或等于 1.0 时，不作修正。

②按容积率修正规则测算的容积率修正系数小于 1.0 时，按 1.0 计。

（2）乡镇

$K_{ij}=k_1 \times H + (k_2+k_3+k_4+\cdots+k_n) \times 55\%$

式中：

K_{ij} 为容积率修正系数；

$k_1、k_2、k_3\cdots k_n$ 分别为商服房屋第 1 层、第 2 层、第 3 层…第 n 层按面积比例分摊的容积率。其中 k_1 小于 1 时按 1 计。

H 为底层房屋临街（主次干道）深度修正系数，当深度小于或等于 10 米时， $H=100\%$ ；当深度大于 10 米时，计算式为：

$H=[(h-10) \times 55\%+10]/h$ ；不临主次干道时， $H=65\%$ 。

h 为实际临街深度，当临街深度大于 40 米时，按 40 米计。

①容积率小于或等于 1.0 时，不作修正。

②按容积率修正规则测算的容积率修正系数小于 1.0 时，按 1.0 计。

2. 住宅用地

当宗地容积率 k 小于或等于标准容积率（标准容积率为 2.0）时，不作容积率修正；当宗地容积率 k 大于 2.0 时， $K_{ij}=k/2.0 \times 100\% \times b$ 。

式中：

K_{ij} 为容积率修正系数；

k 为实际容积率；

b 为限高修正系数：

限高 24 米及以下多层住宅， $b=100\%$ ；

限高 24-50 米高层住宅， $b=90\%$ ；

限高 50-100 米高层住宅， $b=80\%$ ；

限高 100 米及以上超高层住宅， $b=70\%$ 。

（注：对空地或待出让用地，以规划指标限高评估，对已有建筑物的土地评估，按现有建筑物高度确定限高修正。）

①容积率小于或等于 2.0 时，不作修正。

②按容积率修正规则测算的容积率修正系数小于 1.0 时，按 1.0 计。

3. 工业用地

国土资源部关于《节约集约利用土地规定》（国土资源部令第 61 号）第二十四条，鼓励土地使用者在符合规划的前提下，通过厂房加层、厂区改造、内部用地整理等途径，提高土地利用率。在符合规划、不改变用途的前提下，现有工业用地提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款。故在工业用地评估中不作容积率修正。

对于在基准地价土地用途细分中，参照工业用地基准地价水平的其他用途，不分评估目的，均需作容积率修正。容积率修正系数 K_{ij} 按照如下方式进行：当容积率 k 小于或等于1.0时，按1.0计；当容积率 k 大于1.0时， $K_{ij}=1+(k-1) \times 20\%$ 。

4. 公共管理与公共服务用地（一）

当宗地容积率 k 小于或等于标准容积率（标准容积率为 2.0）时，不作容积率修正；当宗地容积率 k 大于 2.0 时， $K_{ij}=k/2.0 \times 100\% \times b$ 。

式中：

K_{ij} 为容积率修正系数；

k 为实际容积率；

b 为限高修正系数：

限高 24 米及以下， $b=100\%$ ；

限高 24-50 米， $b=90\%$ ；

限高 50-100 米， $b=80\%$ ；

限高 100 米及以上， $b=70\%$ 。

（注：对空地或待出让用地，以规划指标根据规划限高评估，对已有建筑物的土地评估，按现有建筑物高度确定限高修正。）

①容积率小于或等于2.0时，不作修正。

②按容积率修正规则测算的容积率修正系数小于1.0时，按1.0计。

5. 公共管理与公共服务用地（二）

当容积率 k 小于或等于1.0时,按1.0计;当容积率 k 大于1.0时, $K_{ij}=1+(k-1) \times 20\%$ 。其中: K_{ij} 代表容积率修正系数, k 为实际容积率。

（五）计算土地价格

按区域和个别因素修正系数表所列因素调查待估宗地的实际情况,根据调查宗地的因素状况,由修正系数说明表确定各因素的等级水平,在修正系数表中查取相应区域和个别因素修正系数,同时考虑其他个别因素修正。故运用基准地价系数修正法评估地价的公式为:

$$P_i = P \times (1 \pm K) \times T \times k_{ij} \times Y \pm F$$

式中:

P_i ——待估宗地地价;

P ——待估宗地设定用途对应的基准地价;

K ——各影响因素修正系数之和,包括区域因素和个别因素;

T ——期日修正系数;

k_{ij} ——容积率修正系数;

Y ——待估宗地使用年期修正系数;

F ——开发程度修正系数。

评估宗地出让土地使用权价格、划拨土地使用权价格均采用上述公式。

三、地下空间利用情况修正

（一）建设用地空间权利评估

1. 地下空间权评估

评估地下空间权价格应当重点考虑地下用途、地下深度、地下水文地质条件、地下建设对地上的影响、规划限制等因素对价格的影响。

根据《城镇土地估价规程》记载的技术要求:地下空间权价格可以采用收益还原法、市场比较法、成本逼近法等方法评估。

1. 采用收益还原法时，应当注意空间差异可能导致的收益差异。由于地下空间的运营成本较高，限制性较大，以及通达便捷性较差等原因，地下空间的投资风险交底表更高，七还原率通常略高。

2. 采用市场比较法时，应当注意影响地下空间权价格的区域因数和个别因素的选择及其价格影响的特殊性，应当重点考虑所处区域集聚方便程度、基础设施和公共设施集聚度、地质条件、地下空间深度、规模、人防管控及地下空间规划限制等。

3. 采用成本逼近法时，成本费用、利润率等均应当按照该区域地下空间开发、利用的客观水平确定。运营成本逼近法评估非独立地下空间时，应结合对地下、地上、不动产价格的贡献，确定地下、地上的成本分摊。

（二）全封闭的地下空间。

运用所收集到的资料，通过上述评估方法进行测算，确定地下空间权价格基准地价如下：

表 13 习水县中心城区地下空间价格表

单位：元/平方米

类别	层数	性质	I 级	II 级	III 级	IV 级
地下空间	地下第一层商业利用	作为商场、办公等经营性场所	1050	788	578	315
	地下第一层车库、仓储	作为经营性停车场、仓库等	525	394	289	158

表 14 习水县乡镇地下空间价格表

单位：元/平方米

类别	层数	性质	一类乡镇	二类乡镇	三类乡镇
地下空间	地下第一层商业利用	作为商场、办公等经营性场所	396	354	301
	地下第一层车库、仓储	作为经营性停车场、仓库等	198	177	151

（三）非全封闭的地下空间

由于在土地的实际利用中，存在规划设计标高以下的“地下层”房屋实际

位于土地地面以上，评估中按照其实际位置参照地面基准地价标准及其修正体系进行评估。

（四）地下空间价格评估

城市规划等部门同意地下空间作为商业、停车场、仓储使用，且需办理房屋产权手续可进入二级市场的。

地下空间评估价格=楼面基价×区域及个别因素修正系数×土地使用年期修正系数×期日修正系数×建筑面积。

根据《土地节约集约利用》要求，为鼓励地下空间的开发利用，经城市规划及相关部门同意后地下二层及以下空间的开发使用不再征收出让金。

附表一：习水县中心城区因素修正系数说明表及修正系数表

附表 1-1 习水县中心城区商服用地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素	影响因子		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	距县级商服中心距离(米)	I 级地	b≤400	400<b≤600	600<b≤800	800<b≤1000	b>1000
		II 级地	b≤700	700<b≤1500	1500<b≤2300	2300<b≤3100	b>3100
		III级地	b≤1000	1000<b≤2000	2000<b≤3000	3000<b≤4000	b>4000
		IV级地	b≤1300	1300<b≤2500	2500<b≤3700	3700<b≤5000	b>5000
	距小区级商服中心距离(米)	I 级地	b≤200	200<<b≤400	400<b≤600	600<b≤800	b>800
		II 级地	b≤300	300<b≤500	500<b≤700	700<b≤900	b>900
		III级地	b≤400	400<b≤800	800<≤1200	1200<b≤1800	b>1800
		IV级地	b≤500	500<b≤1000	1000<b≤1500	1500<b≤2000	b>2000
交通条件	道路通达度		道路宽度≥20m	道路宽度15-20m	道路宽度10-15m	道路宽度5-10m	道路宽度<5m
	距公交站点的距离(米)		b≤100	100<b≤200	200<b≤300	300<b≤400	b>400
	距客运站的距离		c≤500	500<c≤1500	1500<c≤2500	2500<c≤3500	c>3500
基础设施条件	供电状况		/	供电保证率>99%	97%<供电保证率≤99%	95%<供电保证率≤97%	供电保证率≤95%
	供水状况		/	供水保证率>99%	97%<供水保证率≤99%	95%<供水保证率≤97%	供水保证率≤95%
	排水状况		排水设施完善, 排水通畅	排水设施较完善, 排水较通畅	排水设施基本能满足排水的需要, 排水一般	排水设施不能满足排水的需要, 排水较差	无排水设施
	供气状况		供气保证率>99%	97%<供气保证率≤99%	95%<供气保证率≤97%	90%<供气保证率≤95%	供气保证率<90%
宗地条件	临街状况		街角地或两面临街	一面临主干道	一面临次干道	袋地或近似于袋地	不临街
	宗地形状		对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较严重	对土地利用影响严重
规划条件	规划发展影响度		重点发展的商业路段	正在实施的商业开发片区	一年内将实施的商业开发片区	两年内将实施的商业开发片区	三至五年内将实施的商业发展片区

注：供电保证率=正常供电天数/365

供水保证率=正常供水天数/365

附表 1-2 习水县中心城区商服用地基准地价修正系数表（I 级地）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	县级商服区级别	0.0480	0.0240	0	-0.0240	-0.0480
	小区级商服区级别	0.0320	0.0160	0	-0.0160	-0.0320
交通条件	道路通达度	0.0416	0.0208	0	-0.0208	-0.0416
	距公交站点的距离	0.0139	0.0069	0	-0.0069	-0.0139
	距汽车客运站的距离	0.0139	0.0069	0	-0.0069	-0.0139
基础设施条件	供电状况		0.0067	0	-0.0067	-0.0133
	供水状况		0.0067	0	-0.0067	-0.0133
	排水状况	0.0133	0.0067	0	-0.0067	-0.0133
	供气状况	0.0133	0.0067	0	-0.0067	-0.0133
宗地条件	临街状况	0.0224	0.0112	0	-0.0112	-0.0224
	宗地形状	0.0149	0.0075	0	-0.0075	-0.0149
规划条件	规划发展影响度	0.0267	0.0133	0	-0.0133	-0.0267

附表 1-3 习水县中心城区商服用地基准地价修正系数表（II 级地）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	县级商服区级别	0.0360	0.0180	0	-0.0180	-0.0360
	小区级商服区级别	0.0240	0.0120	0	-0.0120	-0.0240
交通条件	道路通达度	0.0312	0.0156	0	-0.0156	-0.0312
	距公交站点的距离	0.0104	0.0052	0	-0.0052	-0.0104
	距汽车客运站的距离	0.0104	0.0052	0	-0.0052	-0.0104
基础设施条件	供电状况		0.0050	0	-0.0050	-0.0100
	供水状况		0.0050	0	-0.0050	-0.0100
	排水状况	0.0100	0.0050	0	-0.0050	-0.0100
	供气状况	0.0100	0.0050	0	-0.0050	-0.0100
宗地条件	临街状况	0.0168	0.0084	0	-0.0084	-0.0168
	宗地形状	0.0112	0.0056	0	-0.0056	-0.0112
规划条件	规划发展影响度	0.0200	0.0100	0	-0.0100	-0.0200

附表 1-4 习水县中心城区商服用地基准地价修正系数表（Ⅲ级地）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	县级商服区级别	0.0491	0.0245	0	-0.0245	-0.0491
	小区级商服区级别	0.0327	0.0164	0	-0.0164	-0.0327
交通条件	道路通达度	0.0425	0.0213	0	-0.0213	-0.0425
	距公交站点的距离	0.0142	0.0071	0	-0.0071	-0.0142
	距汽车客运站的距离	0.0142	0.0071	0	-0.0071	-0.0142
基础设施条件	供电状况		0.0068	0	-0.0068	-0.0136
	供水状况		0.0068	0	-0.0068	-0.0136
	排水状况	0.0136	0.0068	0	-0.0068	-0.0136
	供气状况	0.0136	0.0068	0	-0.0068	-0.0136
宗地条件	临街状况	0.0229	0.0115	0	-0.0115	-0.0229
	宗地形状	0.0153	0.0076	0	-0.0076	-0.0153
规划条件	规划发展影响度	0.0273	0.0136	0	-0.0136	-0.0273

附表 1-5 习水县中心城区商服用地基准地价修正系数表（Ⅳ级地）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	县级商服区级别	0.0700	0.0350	0	-0.0250	-0.0500
	小区级商服区级别	0.0467	0.0233	0	-0.0167	-0.0333
交通条件	道路通达度	0.0607	0.0303	0	-0.0217	-0.0433
	距公交站点的距离	0.0202	0.0101	0	-0.0072	-0.0144
	距汽车客运站的距离	0.0202	0.0101	0	-0.0072	-0.0144
基础设施条件	供电状况		0.0097	0	-0.0069	-0.0139
	供水状况		0.0097	0	-0.0069	-0.0139
	排水状况	0.0194	0.0097	0	-0.0069	-0.0139
	供气状况	0.0194	0.0097	0	-0.0069	-0.0139
宗地条件	临街状况	0.0327	0.0163	0	-0.0117	-0.0233
	宗地形状	0.0218	0.0109	0	-0.0078	-0.0156
规划条件	规划发展影响度	0.0389	0.0194	0	-0.0139	-0.0278

附表 1-6 习水县中心城区住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素	影响因子		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	距县商业中心(米)	I级	b≤400	400<b≤600	600<b≤800	800<b≤1000	b>1000
		II级	b≤700	700<b≤1500	1500<b≤2300	2300<b≤3100	b>3100
		III级	b≤1000	1000<b≤2000	2000<b≤3000	3000<b≤4000	b>4000
		IV级	b≤1300	1300<b≤2500	2500<b≤3700	3700<b≤5000	b>5000
交通条件	道路通达度		道路宽度≥20m	道路宽度15-20m	道路宽度10-15m	道路宽度5-10m	道路宽度<5m
	距公交站点的距离(米)		b≤200	200<b≤300	300<b≤400	400<b≤500	b>500
	对外交通便捷度		方便	较方便	一般	较不方便	不方便
公用设施条件	距中小学(米)		d≤500	500<d≤1000	1000<d≤2000	2000<d≤3000	d>3000
	距医院(米)		e≤500	500<e≤1000	1000<e≤2000	2000<e≤3000	e>3000
	距公园广场的距离(米)		e≤500	500<e≤1000	1000<e≤2000	2000<e≤3000	e>3000
基础设施条件	供电状况		/	供电保证率>99%	97%<供电保证率≤99%	95%<供电保证率≤97%	供电保证率≤95%
	供水状况		/	供水保证率>99%	97%<供水保证率≤99%	95%<供水保证率≤97%	供水保证率≤95%
	排水状况		排水设施完善,排水通畅	排水设施较完善,排水较通畅	排水设施基本能满足排水的需要,排水一般	排水设施不能满足排水的需要,排水较差	无排水设施
	供气状况		供气保证率>99%	97%<供气保证率≤99%	95%<供气保证率≤97%	90%<供气保证率≤95%	供气保证率<90%
自然环境条件	环境质量状况		环境整洁,绿化率高,无污染	环境整洁,有一定绿化	有轻微污染	环境较乱,有一定污染	环境脏乱,污染明显
	坡度		地势平坦	地势较平坦	地势略有起伏	地势有一定起伏	地势起伏较大
宗地条件	临路状况		街角地或两面临街	一面临主干道	一面临次干道	袋地或近似于袋地	不临街
	宗地形状		对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
周围土地利用类型	周围土地利用类型		住宅小区	教学机关宿舍区	商业、普通住宅区	厂矿住宅区	未改造居民区、农业用地

附表 1-7 习水县中心城区住宅用地基准地价修正系数表（I 级地）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	距县级商服中心	0.0207	0.0103	0	-0.0103	-0.0207
交通条件	道路通达度	0.0141	0.0070	0	-0.0070	-0.0141
	距公交站点的距离	0.0106	0.0053	0	-0.0053	-0.0106
	对外交通便捷度	0.0106	0.0053	0	-0.0053	-0.0106
公用设施完备度	距中小学距离	0.0166	0.0083	0	-0.0083	-0.0166
	医疗设施状况	0.0124	0.0062	0	-0.0062	-0.0124
	距公园距离	0.0124	0.0062	0	-0.0062	-0.0124
基础设施条件	供电状况	/	0.0052	0	-0.0052	-0.0103
	供水状况	/	0.0052	0	-0.0052	-0.0103
	排水状况	0.0103	0.0052	0	-0.0052	-0.0103
	供气状况	0.0103	0.0052	0	-0.0052	-0.0103
自然环境条件	环境质量状况	0.0155	0.0078	0	-0.0078	-0.0155
	坡度	0.0155	0.0078	0	-0.0078	-0.0155
宗地条件	临街状况	0.0103	0.0052	0	-0.0052	-0.0103
	宗地形状	0.0103	0.0052	0	-0.0052	-0.0103
周围土地利用类型	周围土地利用类型	0.0166	0.0083	0	-0.0083	-0.0166

附表 1-8 习水县中心城区住宅用地基准地价修正系数表（Ⅱ级地）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	距县级商服中心	0.0201	0.0100	0	-0.0100	-0.0201
交通条件	道路通达度	0.0137	0.0068	0	-0.0068	-0.0137
	距公交站点的距离	0.0102	0.0051	0	-0.0051	-0.0102
	对外交通便捷度	0.0102	0.0051	0	-0.0051	-0.0102
公用设施完备度	距中小学距离	0.0161	0.0080	0	-0.0080	-0.0161
	医疗设施状况	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
	距公园距离	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
基础设施条件	供电状况	/	0.0050	0	-0.0050	-0.0100
	供水状况	/	0.0050	0	-0.0050	-0.0100
	排水状况	0.0100	0.0050	0	-0.0050	-0.0100
	供气状况	0.0100	0.0050	0	-0.0050	-0.0100
环境条件	环境质量状况	0.0151	0.0075	0	-0.0075	-0.0151
	坡度	0.0151	0.0075	0	-0.0075	-0.0151
宗地条件	临街状况	0.0100	0.0050	0	-0.0050	-0.0100
	宗地形状	0.0100	0.0050	0	-0.0050	-0.0100
周围土地利用类型	周围土地利用类型	0.0161	0.0080	0	-0.0080	-0.0161

附表 1-9 习水县中心城区住宅用地基准地价修正系数表（Ⅲ级地）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
商服繁华度	距县级商服中心	0.0198	0.0099	0	-0.0099	-0.0198
交通条件	道路通达度	0.0135	0.0067	0	-0.0067	-0.0135
	距公交站点的距离	0.0101	0.0050	0	-0.0050	-0.0101
	对外交通便捷度	0.0101	0.0050	0	-0.0050	-0.0101
公用设施完备度	距中小学距离	0.0158	0.0079	0	-0.0079	-0.0158
	医疗设施状况	0.0119	0.0059	0	-0.0059	-0.0119
	距公园距离	0.0119	0.0059	0	-0.0059	-0.0119
基础设施条件	供电状况	/	0.0049	0	-0.0049	-0.0099
	供水状况	/	0.0049	0	-0.0049	-0.0099
	排水状况	0.0099	0.0049	0	-0.0049	-0.0099
	供气状况	0.0099	0.0049	0	-0.0049	-0.0099
环境条件	环境质量状况	0.0148	0.0074	0	-0.0074	-0.0148
	坡度	0.0148	0.0074	0	-0.0074	-0.0148
宗地条件	临街状况	0.0099	0.0049	0	-0.0049	-0.0099
	宗地形状	0.0099	0.0049	0	-0.0049	-0.0099
周围土地利用类型	周围土地利用类型	0.0158	0.0079	0	-0.0079	-0.0158

附表 1-10 习水县中心城区住宅用地基准地价修正系数表（IV级地）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	距县级商服中心	0.0200	0.0100	0	-0.0100	-0.0200
交通条件	道路通达度	0.0136	0.0068	0	-0.0068	-0.0136
	距公交站点的距离	0.0102	0.0051	0	-0.0051	-0.0102
	对外交通便捷度	0.0102	0.0051	0	-0.0051	-0.0102
公用设施完备度	距中小学距离	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
	医疗设施状况	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
	距公园距离	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
基础设施条件	供电状况	/	0.0050	0	-0.0050	-0.0100
	供水状况	/	0.0050	0	-0.0050	-0.0100
	排水状况	0.0100	0.0050	0	-0.0050	-0.0100
	供气状况	0.0100	0.0050	0	-0.0050	-0.0100
环境条件	环境质量状况	0.0150	0.0075	0	-0.0075	-0.0150
	坡度	0.0150	0.0075	0	-0.0075	-0.0150
宗地条件	临街状况	0.0100	0.0050	0	-0.0050	-0.0100
	宗地形状	0.0100	0.0050	0	-0.0050	-0.0100
周围土地利用类型	周围土地利用类型	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160

附表 1-11 习水县中心城区工业用地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
产业集聚规模	产业集聚规模	省级产业园或工业园区	产业联系较紧密	产业联系一般	产业联系松散	独立分布
交通条件	道路通达度	道路宽度 ≥20m	道路宽度 15-20m	道路宽度 10-15m	道路宽度 5-10m	道路宽度 <5m
基础设施条件	供电保证率	/	供电保证率 >99%	97%<供电保证率 ≤99%	95%<供电保证率 ≤97%	供电保证率 ≤95%
	供水保证率	/	供水保证率 >99%	97%<供水保证率 ≤99%	95%<供水保证率 ≤97%	供水保证率 ≤95%
规划限制	规划限制	政府支持产业	无限制产业	对部分工业有限制	对大多数工业有限制	不允许布置工业
自然条件	自然条件	地势平坦，无淹水现象，自然条件好	地势较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好	地形略有起伏，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般	地形有一定起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差	地势起伏较大，常有淹水现象，自然条件差

附表 1-12 习水县中心城区工业用地基准地价修正系数表（I 级地）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
产业集聚规模	产业集聚规模	0.0362	0.0181	0	-0.0181	-0.0362
交通条件	道路通达度	0.0121	0.0060	0	-0.0060	-0.0121
基础设施条件	供电保证率	/	0.0060	0	-0.0060	-0.0121
	供水状况	/	0.0060	0	-0.0060	-0.0121
规划限制	规划限制	0.0181	0.0091	0	-0.0091	-0.0181
自然条件	自然条件	0.0181	0.0091	0	-0.0091	-0.0181

附表 1-13 习水县中心城区工业用地基准地价修正系数表（II 级地）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
产业集聚规模	产业集聚规模	0.0438	0.0219	0	-0.0219	-0.0438
交通条件	道路通达度	0.0146	0.0073	0	-0.0073	-0.0146
基础设施条件	供电保证率	/	0.0073	0	-0.0073	-0.0146
	供水状况	/	0.0073	0	-0.0073	-0.0146
规划限制	规划限制	0.0219	0.0109	0	-0.0109	-0.0219
自然条件	自然条件	0.0219	0.0109	0	-0.0109	-0.0219

附表 1-14 习水县中心城区工业用地基准地价修正系数表（Ⅲ级地）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
产业集聚规模	产业集聚规模	0.0439	0.0220	0	-0.0220	-0.0439
交通条件	道路通达度	0.0146	0.0073	0	-0.0073	-0.0146
基础设施条件	供电保证率	/	0.0073	0	-0.0073	-0.0146
	供水状况	/	0.0073	0	-0.0073	-0.0146
规划限制	规划限制	0.0220	0.0110	0	-0.0110	-0.0220
自然条件	自然条件	0.0220	0.0110	0	-0.0110	-0.0220

附表 1-15 习水县中心城区工业用地基准地价修正系数表（Ⅳ级地）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
产业集聚规模	产业集聚规模	0.0455	0.0227	0	-0.0227	-0.0455
交通条件	道路通达度	0.0152	0.0076	0	-0.0076	-0.0152
基础设施条件	供电保证率	/	0.0076	0	-0.0076	-0.0152
	供水状况	/	0.0076	0	-0.0076	-0.0152
规划限制	规划限制	0.0227	0.0114	0	-0.0114	-0.0227
自然条件	自然条件	0.0227	0.0114	0	-0.0114	-0.0227

附表 1-16 习水县中心城区公共管理与公共服务用地（一）

宗地地价影响因素指标说明表

影响因素	影响因子		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	距县商服中心 (米)	I 级	$b\leq 400$	$400<b\leq 600$	$600<b\leq 800$	$800<b\leq 1000$	$b>1000$
		II 级	$b\leq 700$	$700<b\leq 1500$	$1500<b\leq 2300$	$2300<b\leq 3100$	$b>3100$
		III级	$b\leq 1000$	$1000<b\leq 2000$	$2000<b\leq 3000$	$3000<b\leq 4000$	$b>4000$
		IV 级	$b\leq 1300$	$1300<b\leq 2500$	$2500<b\leq 3700$	$3700<b\leq 5000$	$b>5000$
交通条件	道路通达度		道路宽度 $\geq 20\text{m}$	道路宽度 15-20m	道路宽度 10-15m	道路宽度 5-10m	道路宽度 <5m
	距公交站点的 距离(米)		$b\leq 200$	$200<b\leq 300$	$300<b\leq 400$	$400<b\leq 500$	$b>500$
公用设施条件	公共设施完备度		公共设施完善	公共设施较完善	一般	公共设施较差	公共设施差
基础设施条件	供电状况		/	供电保证率 >99%	$97\%<\text{供电保证率}\leq 99\%$	$95\%<\text{供电保证率}\leq 97\%$	供电保证率 $\leq 95\%$
	供水状况		/	供水保证率 >99%	$97\%<\text{供水保证率}\leq 99\%$	$95\%<\text{供水保证率}\leq 97\%$	供水保证率 $\leq 95\%$
环境条件	环境质量状况		环境整洁,绿化率高,无污染	环境整洁,有一定绿化	有轻微污染	环境较乱,有一定污染	环境脏乱,污染明显
宗地条件	临路状况		街角地或两面临街	一面临主干道	一面临次干道	袋地或近似于袋地	不临街
	宗地形状		对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
周围土地利用类型	周围土地利用类型		住宅小区	教学机关宿舍区	商业、普通住宅区	厂矿住宅区	未改造居民区、农业用地

附表 1-17 习水县中心城区公共管理与公共服务用地（一）

基准地价修正系数表（I 级地）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	距商服中心距离	0.0202	0.0101	0	-0.0101	-0.0202
交通条件	道路通达度	0.0162	0.0081	0	-0.0081	-0.0162
	距公交站点的距离	0.0242	0.0121	0	-0.0121	-0.0242
公用设施完备度	公用设施完备度	0.0404	0.0202	0	-0.0202	-0.0404
基础设施	供电状况	/	0.0101	0	-0.0101	-0.0202
	供水状况	/	0.0101	0	-0.0101	-0.0202
环境条件	环境质量状况	0.0202	0.0101	0	-0.0101	-0.0202
宗地条件	临路状况	0.0121	0.0061	0	-0.0061	-0.0121
	宗地形状	0.0121	0.0061	0	-0.0061	-0.0121
周围土地利用类型	周围土地利用类型	0.0162	0.0081	0	-0.0081	-0.0162

附表 1-18 习水县中心城区公共管理与公共服务用地（一）

基准地价修正系数表（Ⅱ级地）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	距商服中心距离	0.0200	0.0100	0	-0.0100	-0.0200
交通条件	道路通达度	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
	距公交站点的距离	0.0240	0.0120	0	-0.0120	-0.0240
公用设施完备度	公用设施完备度	0.0400	0.0200	0	-0.0200	-0.0400
基础设施	供电状况	/	0.0100	0	-0.0100	-0.0200
	供水状况	/	0.0100	0	-0.0100	-0.0200
环境条件	环境质量状况	0.0200	0.0100	0	-0.0100	-0.0200
宗地条件	临路状况	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
	宗地形状	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
周围土地利用类型	周围土地利用类型	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160

附表 1-19 习水县中心城区公共管理与公共服务用地（一）

基准地价修正系数表（Ⅲ级地）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	距商服中心距离	0.0198	0.0099	0	-0.0100	-0.0199
交通条件	道路类型	0.0158	0.0079	0	-0.0080	-0.0160
	距公交站点的距离	0.0238	0.0119	0	-0.0120	-0.0239
公用设施完备度	公用设施完备度	0.0396	0.0198	0	-0.0199	-0.0399
基础设施	供电状况	/	0.0099	0	-0.0100	-0.0199
	供水状况	/	0.0099	0	-0.0100	-0.0199
环境条件	环境质量状况	0.0198	0.0099	0	-0.0100	-0.0199
宗地条件	临路状况	0.0119	0.0059	0	-0.0060	-0.0120
	宗地形状	0.0119	0.0059	0	-0.0060	-0.0120
周围土地利用类型	周围土地利用类型	0.0158	0.0079	0	-0.0080	-0.0160

附表 1-20 习水县中心城区公共管理与公共服务用地（一）

基准地价修正系数表（IV级地）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	距商服中心距离	0.0198	0.0099	0	-0.0099	-0.0198
交通条件	道路通达度	0.0158	0.0079	0	-0.0079	-0.0158
	距公交站点的距离	0.0237	0.0119	0	-0.0119	-0.0237
公用设施完备度	公用设施完备度	0.0396	0.0198	0	-0.0198	-0.0396
基础设施	供电状况	/	0.0099	0	-0.0099	-0.0198
	供水状况	/	0.0099	0	-0.0099	-0.0198
环境条件	环境质量状况	0.0198	0.0099	0	-0.0099	-0.0198
宗地条件	临路状况	0.0119	0.0059	0	-0.0059	-0.0119
	宗地形状	0.0119	0.0059	0	-0.0059	-0.0119
周围土地利用类型	周围土地利用类型	0.0158	0.0079	0	-0.0079	-0.0158

附表 1-21 习水县中心城区公共管理与公共服务用地（二）

宗地地价影响因素指标说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	道路宽度 ≥20m	道路宽度 15-20m	道路宽度 10-15m	道路宽度 5-10m	道路宽度 <5m
基础设施 条件	供电保证率	/	供电保证率 >99%	97%<供电保证 率≤99%	95%<供电保 证率≤97%	供电保证 率≤95%
	供水保证率	/	供水保证率 >99%	97%<供水保证 率≤99%	95%<供水保 证率≤97%	供水保证 率≤95%
自然条件	形状坡度	地势平坦， 无淹水现 象，自然条 件好	地势较平坦， 基本无淹水 现象，自然条 件较好	地形略有起伏， 连续大雨后有 淹水现象，自然 条件一般	地形有一定 起伏，大雨后 有淹水现象， 自然条件较 差	地势起伏 较大，常有 淹水现象， 自然条件 差
宗地条件	临路状况	街角地或 两面临街	一面临主干 道	一面临次干道	袋地或近似 于袋地	不临街
周围土地 利用类型	周围土地利 用类型	住宅小区	教学机关宿 舍区	商业、普通住宅 区	厂矿住宅区	未改造居 民区、农业 用地

附表 1-22 习水县中心城区公共管理与公共服务用地（二）

基准地价修正系数表（I 级地）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	0.0386	0.0193	0	-0.0193	-0.0386
基础设施	供电状况	/	0.0091	0	-0.0091	-0.0181
	供水状况	/	0.0091	0	-0.0091	-0.0181
自然条件	地形坡度	0.0181	0.0091	0	-0.0091	-0.0181
宗地条件	临路状况	0.0181	0.0091	0	-0.0091	-0.0181
周围土地利用类型	周围土地利用类型	0.0097	0.0048	0	-0.0048	-0.0097

附表 1-23 习水县中心城区公共管理与公共服务用地（二）

基准地价修正系数表（II 级地）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	0.0467	0.0233	0	-0.0233	-0.0467
基础设施	供电状况	/	0.0109	0	-0.0109	-0.0219
	供水状况	/	0.0109	0	-0.0109	-0.0219
自然条件	地形坡度	0.0219	0.0109	0	-0.0109	-0.0219
宗地条件	临路状况	0.0219	0.0109	0	-0.0109	-0.0219
周围土地利用类型	周围土地利用类型	0.0117	0.0058	0	-0.0058	-0.0117

附表 1-24 习水县中心城区公共管理与公共服务用地（二）

基准地价修正系数表（Ⅲ级地）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	0.0468	0.0234	0	-0.0234	-0.0468
基础设施	供电状况	/	0.0110	0	-0.0110	-0.0220
	供水状况	/	0.0110	0	-0.0110	-0.0220
自然条件	地形坡度	0.0220	0.0110	0	-0.0110	-0.0220
宗地条件	临路状况	0.0220	0.0110	0	-0.0110	-0.0220
周围土地利用类型	周围土地利用类型	0.0117	0.0059	0	-0.0059	-0.0117

附表 1-25 习水县中心城区公共管理与公共服务用地（二）

基准地价修正系数表（Ⅳ级地）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	0.0485	0.0242	0	-0.0242	-0.0485
基础设施	供电状况	/	0.0114	0	-0.0114	-0.0227
	供水状况	/	0.0114	0	-0.0114	-0.0227
自然条件	地形坡度	0.0227	0.0114	0	-0.0114	-0.0227
宗地条件	临路状况	0.0227	0.0114	0	-0.0114	-0.0227
周围土地利用类型	周围土地利用类型	0.0121	0.0061	0	-0.0061	-0.0121

附表二：习水县乡镇因素修正系数说明表及修正系数表

附表 2-1 习水县乡镇商服用地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	距农贸市场距离	距农贸市场的距离 <200 米	距农贸市场的距离 <200-400 米	距农贸市场的距离 400—600 米	距农贸市场的距离 600— 800 米	距农贸市场的距离>800m
道路通达度	道路宽度	道路宽度 ≥20m	道路宽度 15-20m	道路宽度 10-15m	道路宽度 5-10m	道路宽度 <5m
基础设施完善度	基础设施完善度	基础设施完备	基础设施较完备	基础设施一般	基础设施单一	无基础设施
临街状况	临街状况	一面临主干道	一面临次干道	一面临支干道	袋地或近似于袋地	里地

附表 2-2 习水县乡镇商服用地基准地价修正系数表（一类乡镇）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
商服繁华度	距农贸市场距离	0.0701	0.0350	0	-0.0350	-0.0701
道路通达度	道路宽度	0.0467	0.0234	0	-0.0234	-0.0467
基础设施完善度	基础设施完善度	0.0389	0.0195	0	-0.0195	-0.0389
临街状况	临街状况	0.0389	0.0195	0	-0.0195	-0.0389

附表 2-3 习水县乡镇商服用地基准地价修正系数表（二类乡镇）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
商服繁华度	距农贸市场距离	0.0749	0.0374	0	-0.0374	-0.0749
道路通达度	道路宽度	0.0499	0.0250	0	-0.0250	-0.0499
基础设施完善度	基础设施完善度	0.0416	0.0208	0	-0.0208	-0.0416
临街状况	临街状况	0.0416	0.0208	0	-0.0208	-0.0416

附表 2-4 习水县乡镇商服用地基准地价修正系数表（三类乡镇）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
商服繁华度	距农贸市场距离	0.0795	0.0398	0	-0.0398	-0.0795
道路通达度	道路宽度	0.0530	0.0265	0	-0.0265	-0.0530
基础设施完善度	基础设施完善度	0.0442	0.0221	0	-0.0221	-0.0442
临街状况	临街状况	0.0442	0.0221	0	-0.0221	-0.0442

附表 2-5 习水县乡镇住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距农贸市场的距离 $\leq 30\text{m}$	距农贸市场的距离 30-50m	距农贸市场的距离 50-100m	距农贸市场的距离 100-200m	距农贸市场的距离 $>200\text{m}$
道路通达度	道路宽度 $\geq 20\text{m}$	道路宽度 15-20m	道路宽度 10-15m	道路宽度 5-10m	道路宽度 $<5\text{m}$
公用设备完备度	公用设施完备	公用设施较完备	公用设施一般	公用设施单一	无公用设施
基础设施完善度	基础设施完备	基础设施较完备	基础设施一般	基础设施单一	无基础设施
环境质量优劣度	环境整洁，绿化率高，无污染	环境整洁，绿化率较高，无污染	环境质量一般	环境较脏乱，环境质量较差	环境脏乱，环境质量差
临街状况	街角地两面临街	一面临主干道	一面临次干道	袋地或近似于袋地	里地

附表 2-6 习水县乡镇住宅用地基准地价修正系数表（一类乡镇）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	距农贸市场距离	0.0362	0.0181	0	-0.0181	-0.0362
道路通达度	道路宽度	0.0332	0.0166	0	-0.0166	-0.0332
公用设备完备度	公用设备完备度	0.0241	0.0121	0	-0.0121	-0.0241
基础设施完善度	基础设施完善度	0.0241	0.0121	0	-0.0121	-0.0241
环境质量优劣度	环境质量优劣度	0.0151	0.0075	0	-0.0075	-0.0151
临街状况	临街状况	0.0181	0.0090	0	-0.0090	-0.0181

附表 2-7 习水县乡镇住宅用地基准地价修正系数表（二类乡镇）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	距农贸市场距离	0.0364	0.0182	0	-0.0182	-0.0364
道路通达度	道路宽度	0.0333	0.0167	0	-0.0167	-0.0333
公用设备完备度	公用设备完备度	0.0242	0.0121	0	-0.0121	-0.0242
基础设施完善度	基础设施完善度	0.0242	0.0121	0	-0.0121	-0.0242
环境质量优劣度	环境质量优劣度	0.0152	0.0076	0	-0.0076	-0.0152
临街状况	临街状况	0.0182	0.0091	0	-0.0091	-0.0182

附表 2-8 习水县乡镇住宅用地基准地价修正系数表（三类乡镇）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	距农贸市场距离	0.0358	0.0179	0	-0.0179	-0.0358
道路通达度	道路宽度	0.0328	0.0164	0	-0.0164	-0.0328
公用设备完备度	公用设备完备度	0.0239	0.0119	0	-0.0119	-0.0239
基础设施完善度	基础设施完善度	0.0239	0.0119	0	-0.0119	-0.0239
环境质量优劣度	环境质量优劣度	0.0149	0.0075	0	-0.0075	-0.0149
临街状况	临街状况	0.0179	0.0089	0	-0.0089	-0.0179

附表 2-9 习水县乡镇工业用地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	道路宽度 $\geq$ 20m	道路宽度15-20m	道路宽度10-15m	道路宽度5-10m	道路宽度 $<$ 5m
基础设施完善度	基础设施完备	基础设施较完备	基础设施一般	基础设施单一	无基础设施
产业集聚规模	已形成一定规模	规模一般	独立工矿区	零散工业	个别工业
城市规划	近期规划前景好	近期规划前景较好	无限制	限制较小	限制大
自然环境条件	地势平坦	地势较平坦	一般	有一定坡度	坡度大

附表 2-10 习水县乡镇工业用地基准地价修正系数表（一类乡镇）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	道路宽度	0.0333	0.0167	0	-0.0167	-0.0333
基础设施完善度	基础设施完善度	0.0250	0.0125	0	-0.0125	-0.0250
产业集聚规模	产业集聚规模	0.0156	0.0078	0	-0.0078	-0.0156
城市规划	城市规划	0.0188	0.0094	0	-0.0094	-0.0188
自然环境条件	地势	0.0115	0.0057	0	-0.0057	-0.0115

附表 2-11 习水县乡镇工业用地基准地价修正系数表（二类乡镇）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	道路宽度	0.0356	0.0178	0	-0.0178	-0.0356
基础设施完善度	基础设施完善度	0.0267	0.0133	0	-0.0133	-0.0267
产业集聚规模	产业集聚规模	0.0167	0.0083	0	-0.0083	-0.0167
城市规划	城市规划	0.0200	0.0100	0	-0.0100	-0.0200
自然环境条件	地势	0.0122	0.0061	0	-0.0061	-0.0122

附表 2-12 习水县乡镇工业用地基准地价修正系数表（三类乡镇）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	道路宽度	0.0305	0.0152	0	-0.0152	-0.0305
基础设施完善度	基础设施完善度	0.0229	0.0114	0	-0.0114	-0.0229
产业集聚规模	产业集聚规模	0.0143	0.0071	0	-0.0071	-0.0143
城市规划	城市规划	0.0171	0.0086	0	-0.0086	-0.0171
自然环境条件	地势	0.0105	0.0052	0	-0.0052	-0.0105

附表 2-13 习水县乡镇公共管理与公共服务用地（一）

宗地地价影响因素指标说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
商业繁华度	距农贸市场距离	≤500m	500-1000m	1000-1500m	1500-2000m	>2000m
道路通达度	道路宽度	道路宽度≥20m	道路宽度15-20m	道路宽度10-15m	道路宽度5-10m	道路宽度<5m
公用设备完备度	公用设备完备度	公用设施完备	公用设施较完备	公用设施一般	公用设施单一	无公用设施
基础设施完善度	基础设施完善度	基础设施完备	基础设施较完备	基础设施一般	基础设施单一	无基础设施
环境质量优劣度	环境质量优劣度	环境整洁，绿化率高，无污染	环境整洁，绿化率较高，无污染	环境质量一般	环境较脏乱，环境质量较差	环境脏乱，环境质量差
临街状况	临街状况	街角地或两面临街	一面临主干道	一面临次干道	袋地或近似于袋地	不临街

附表 2-14 习水县乡镇公共管理与公共服务用地（一）

基准地价修正系数表（一类乡镇）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
商服繁华度	距农贸市场距离	0.0240	0.0120	0	-0.0125	-0.0250
道路通达度	道路宽度	0.0192	0.0096	0	-0.0100	-0.0200
公用设备完备度	公用设备完备度	0.0144	0.0072	0	-0.0075	-0.0150
基础设施完善度	基础设施完善度	0.0144	0.0072	0	-0.0075	-0.0150
环境质量优劣度	环境质量优劣度	0.0096	0.0048	0	-0.0050	-0.0100
临街状况	临街状况	0.0144	0.0072	0	-0.0075	-0.0150

附表 2-15 习水县乡镇公共管理与公共服务用地（一）

基准地价修正系数表（二类乡镇）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
商服繁华度	距农贸市场距离	0.0260	0.0130	0	-0.0127	-0.0254
道路通达度	道路宽度	0.0208	0.0104	0	-0.0102	-0.0203
公用设备完备度	公用设备完备度	0.0156	0.0078	0	-0.0076	-0.0153
基础设施完善度	基础设施完善度	0.0156	0.0078	0	-0.0076	-0.0153
环境质量优劣度	环境质量优劣度	0.0104	0.0052	0	-0.0051	-0.0102
临街状况	临街状况	0.0156	0.0078	0	-0.0076	-0.0153

附表 2-16 习水县乡镇公共管理与公共服务用地（一）

基准地价修正系数表（三类乡镇）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	距农贸市场距离	0.0257	0.0128	0	-0.0122	-0.0244
道路通达度	道路宽度	0.0206	0.0103	0	-0.0098	-0.0195
公用设备完备度	公用设备完备度	0.0154	0.0077	0	-0.0073	-0.0147
基础设施完善度	基础设施完善度	0.0154	0.0077	0	-0.0073	-0.0147
环境质量优劣度	环境质量优劣度	0.0103	0.0051	0	-0.0049	-0.0098
临街状况	临街状况	0.0154	0.0077	0	-0.0073	-0.0147

附表 2-17 习水县乡镇公共管理与公共服务用地（二）

宗地地价影响因素指标说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	距农贸市场距离	≤500m	500-1000m	1000-1500m	1500-2000m	>2000m
道路通达度	道路宽度	道路宽度 ≥20m	道路宽度 15-20m	道路宽度 10-15m	道路宽度 5-10m	道路宽度 <5m
公用设备完备度	公用设备完备度	公用设施完备	公用设施较完备	公用设施一般	公用设施单一	无公用设施
基础设施完善度	基础设施完善度	基础设施完备	基础设施较完备	基础设施一般	基础设施单一	无基础设施
环境质量优劣度	环境质量优劣度	环境整洁，绿化率高，无污染	环境整洁，绿化率较高，无污染	环境质量一般	环境较脏乱，环境质量较差	环境脏乱，环境质量差

附表 2-18 习水县乡镇公共管理与公共服务用地（二）

基准地价修正系数表（一类乡镇）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	距农贸市场距离	0.0104	0.0052	0	-0.0052	-0.0104
道路通达度	道路宽度	0.0313	0.0156	0	-0.0156	-0.0313
公用设备完备度	公用设备完备度	0.0260	0.0130	0	-0.0130	-0.0260
基础设施完善度	基础设施完善度	0.0208	0.0104	0	-0.0104	-0.0208
环境质量优劣度	环境质量优劣度	0.0156	0.0078	0	-0.0078	-0.0156

附表 2-19 习水县乡镇公共管理与公共服务用地（二）

基准地价修正系数表（二类乡镇）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	距农贸市场距离	0.0111	0.0056	0	-0.0056	-0.0111
道路通达度	道路宽度	0.0333	0.0167	0	-0.0167	-0.0333
公用设备完备度	公用设备完备度	0.0278	0.0139	0	-0.0139	-0.0278
基础设施完善度	基础设施完善度	0.0222	0.0111	0	-0.0111	-0.0222
环境质量优劣度	环境质量优劣度	0.0167	0.0083	0	-0.0083	-0.0167

附表 2-20 习水县乡镇公共管理与公共服务用地（二）

基准地价修正系数表（三类乡镇）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	距农贸市场距离	0.0095	0.0048	0	-0.0048	-0.0095
道路通达度	道路宽度	0.0286	0.0143	0	-0.0143	-0.0286
公用设备完备度	公用设备完备度	0.0238	0.0119	0	-0.0119	-0.0238
基础设施完善度	基础设施完善度	0.0190	0.0095	0	-0.0095	-0.0190
环境质量优劣度	环境质量优劣度	0.0143	0.0071	0	-0.0071	-0.0143