

附件

大英县城区土地定级与基准地价更新成果
(2025 版)

项目单位：大英县自然资源和规划局

编制单位：四川大成房地产土地资产评估有限公司

编制时间：二〇二五年十月

目 录

一、 大英县城区基准地价成果.....	1
(一) 大英县城区基准地价表.....	1
(二) 大英县城区基准地价内涵.....	1
二、 大英县城区土地级别成果.....	2
(一) 大英县城区土地级别与基准地价图.....	2
(二) 大英县城区土地级别范围文字说明表.....	6
三、 大英县城区基准地价修正体系成果.....	8
(一) 大英县城区基准地价系数修正法计算公式.....	8
(二) 大英县城区基准地价系数修正法参数选取.....	8
(三) 大英县城区基准地价系数修正法修正体系.....	10

一、大英县城区基准地价成果

（一）大英县城区基准地价表

级别		I 级	II 级	III 级	IV 级
商业服务业用地	元/平方米	2880	1875	1290	795
	万元/亩	192.00	125.00	86.00	53.00
城镇住宅用地	元/平方米	2010	1500	1170	690
	万元/亩	134.00	100.00	78.00	46.00
工业用地	元/平方米	237	162	/	
	万元/亩	15.80	10.80		
公共管理与公共服务用地	元/平方米	645	480	345	/
	万元/亩	43.00	32.00	23.00	

（二）大英县城区基准地价内涵

1. 估价期日

2025 年 1 月 1 日。

2. 土地使用年期

商业服务业用地 40 年、城镇住宅用地 70 年、工业用地 50 年、公共管理与公共服务用地 50 年。

3. 容积率

商业服务业用地 1.5，城镇住宅用地 2.0，工业用地 1.0，公共管理与公共服务用地符合宗地规划设计条件。

4. 开发程度

宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气）、宗地内“场平”（场地平整）。

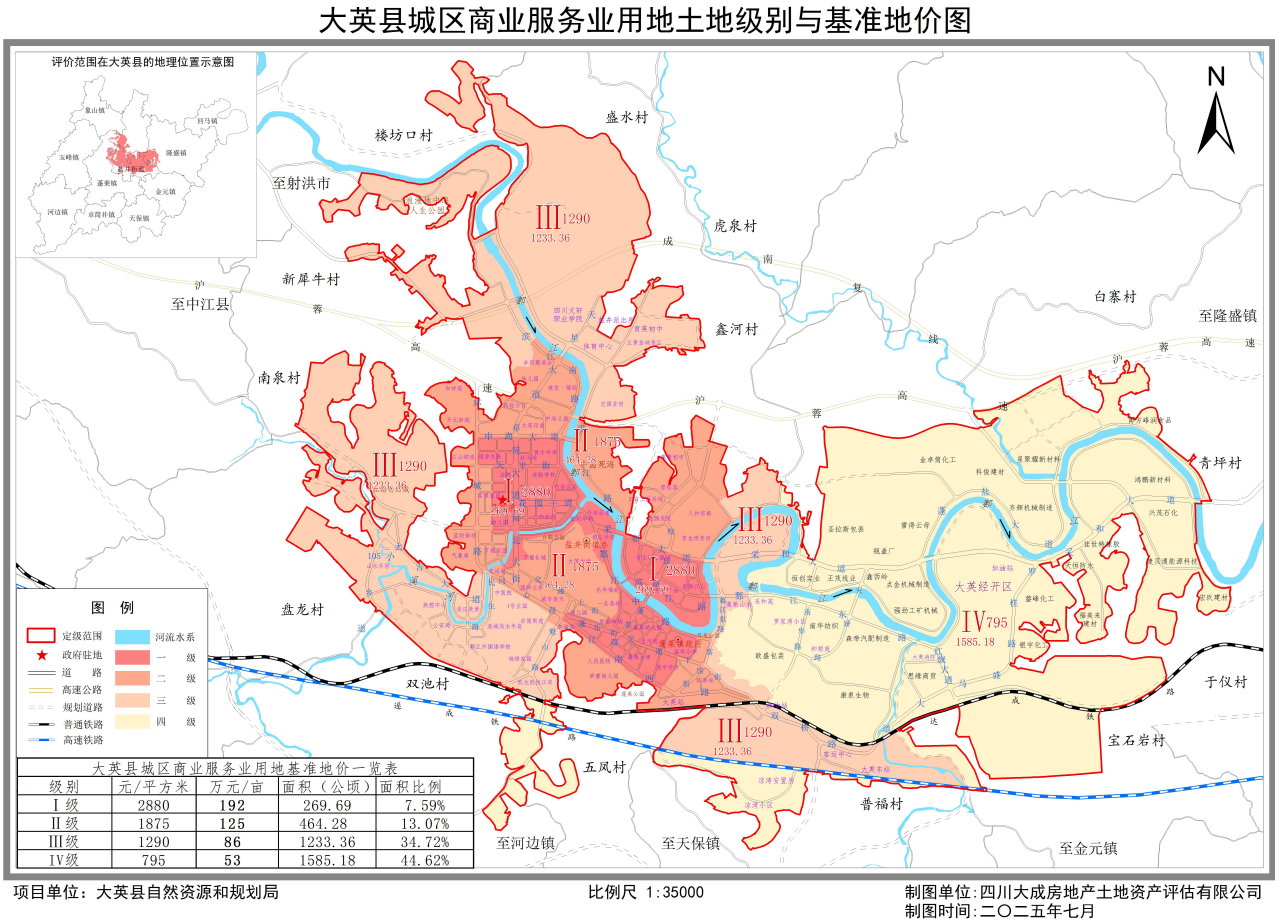
5. 权利状况

商业服务业用地、城镇住宅用地、工业用地出让土地使用权，无他项权利限制；公共管理与公共服务用地出让土地使用权，无他项权利限制（符合相关法律法规约定）。

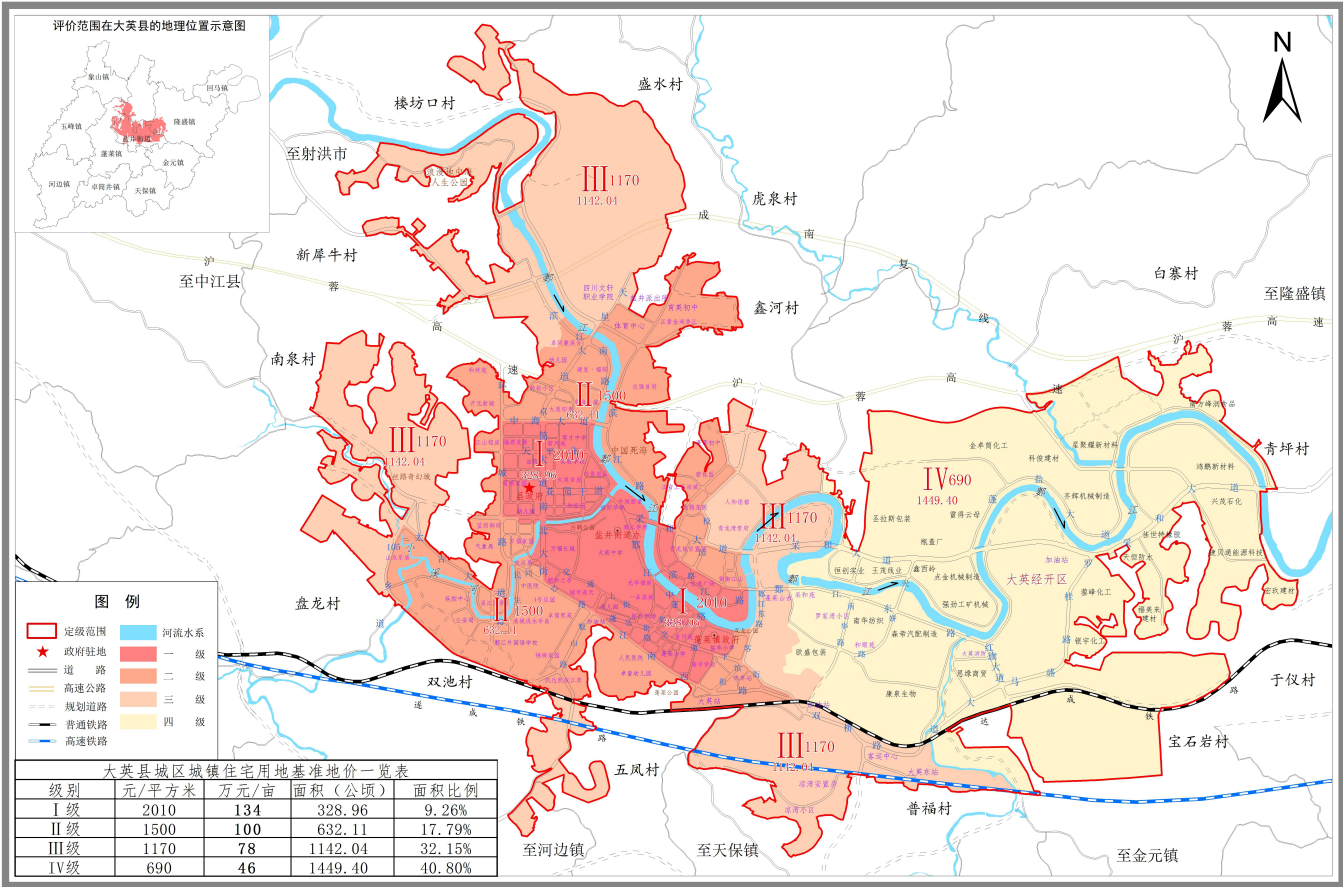
备注：工业限制区内工业用地基准地价参照 I 级工业用地基准地价执行。

二、大英县城区土地级别成果

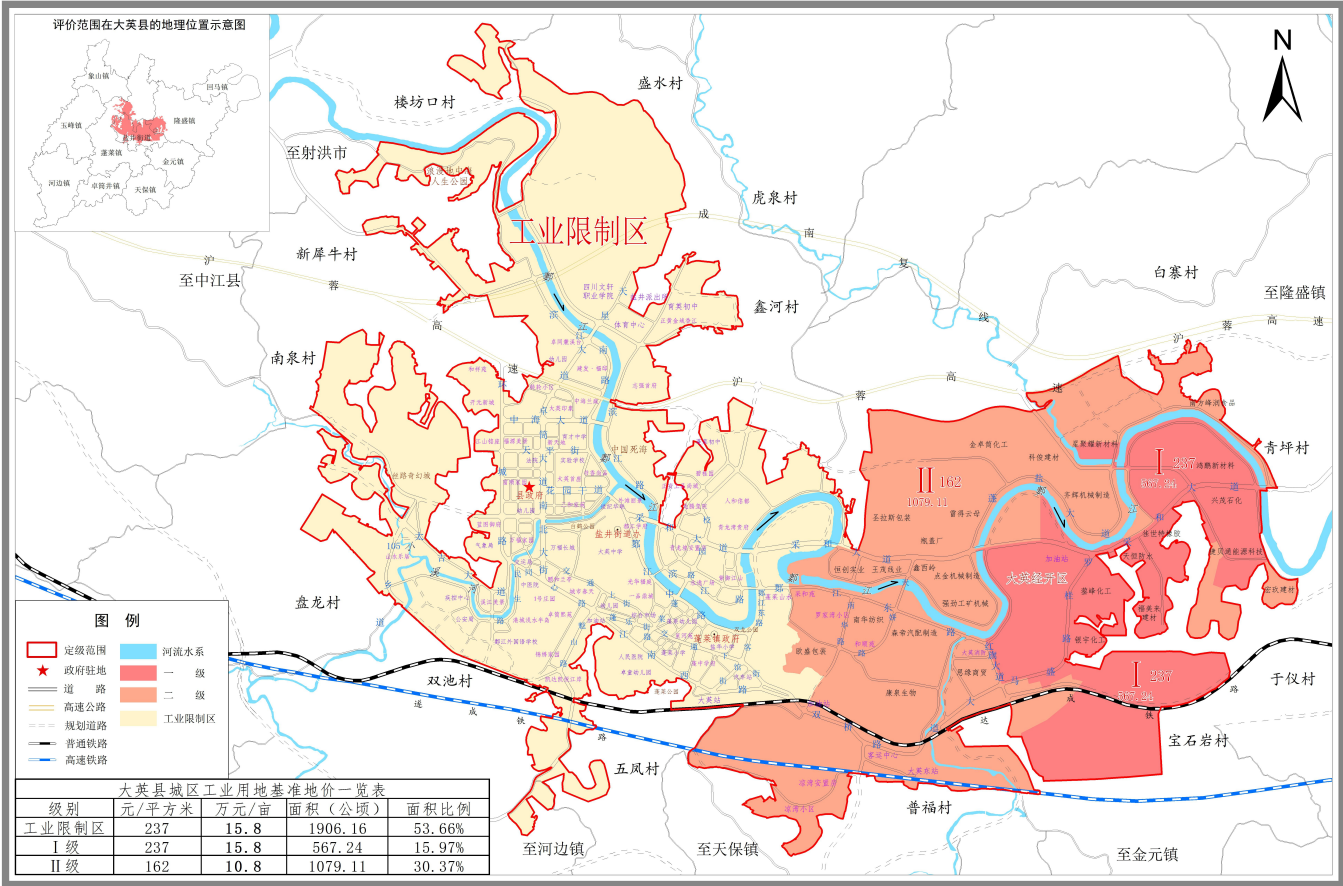
（一）大英县城区土地级别与基准地价图



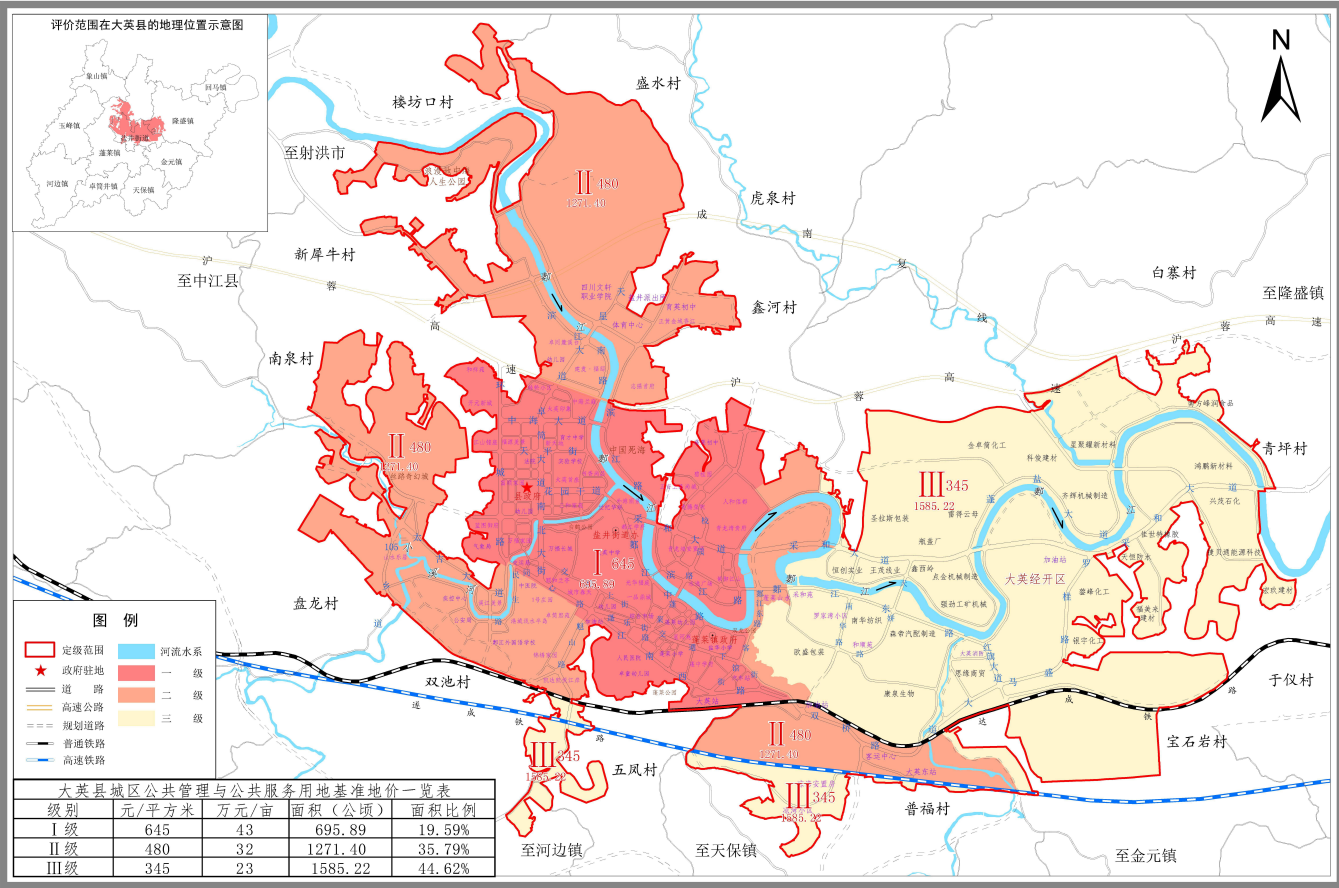
大英县城区城镇住宅用地土地级别与基准地价图



大英县城区工业用地土地级别与基准地价图



大英县城区公共管理与公共服务用地土地级别与基准地价图



（二）大英县城区土地级别范围文字说明表

表 1 大英县城区商业服务业用地级别范围分布表

级别	土地级别范围	级别内的主要街道
I	东至：鄞江、外滩丽景、采和大道、文化街、蓬中路 南至：江南西路、鄞江中路、顺河路、明星北街、金元街 西至：政府街、环城路 北至：中海大道	卓简大道、南北大街、花园干道、天平街、蓬乐街、交通下街、江南西路、蓬莱路、校园路（采和大道以南段）、滨江路、育才路、政府街、贾岛后街、贾岛街、广场北街、铜鼓街、邮政街、建设路、玉峰街、顺河路、鄞江中路、巷道、通仙街、丰盛街、书院街、蓬中路、蜀中路、正大街、五星南街、五星西街、五星北街、五星东街、大南街、新华街、朝阳街等
II	东至：鄞江、交通下街 南至：蓬莱公园、定级边界 西至：定级边界 北至：滨江南路	天星大道、交通上街、开元路、滨江南路、万福街、金阳后街、同心路、公园路、校园路（采和大道以北段）、客馆街、青狮路、死海前街、死海北街、站东路等
III	东至：鄞江、鄞江东路 南至：遂成铁路、达成铁路 西至：丝路奇幻城西侧定级边界 北至：定级边界	文体大道、景区路、民生路、太吉大道、105 乡道、江西路、魁山路、双桥路、采和大道（葫芦坝段）等
IV	定级范围以内，I～III 级以外区域	采和大道（经开区段）、罗桂路、鄞江东路、红旗大道、盛马大道、天骄南街、蓬盐大道、庙山路、恒发街、南华路等

注：具体范围以“大英县城区商业服务业用地土地级别与基准地价图”为准

表 2 大英县城区城镇住宅用地级别范围分布表

级别	土地级别范围	级别内的主要街道
I	东至：鄞江、外滩丽景、采和大道、巷道、文化街、蓬中路 南至：江南西路、同心路 西至：南北大街、金元街、环城路 北至：中海大道	卓简大道、南北大街、花园干道、天平街、蓬乐街、交通下街、江南西路、蓬莱路、校园路（采和大道以南段）、滨江路、育才路、政府街、贾岛后街、贾岛街、广场北街、铜鼓街、邮政街、建设路、玉峰街、顺河路、鄞江中路、巷道、通仙街、丰盛街、书院街、蓬中路、蜀中路、正大街、五星南街、五星西街、五星北街、五星东街、大南街、新华街、朝阳街、公园路、交通上街等
II	东至：中国死海、校园路、鄞江 南至：大英站、蓬莱公园、定级边界 西至：105 乡道、太吉大道、定级边界 北至：体育中心、育英中学	天星大道、开元路、滨江南路、万福街、金阳后街、同心路、校园路（采和大道以北段）、客馆街、青狮路、死海前街、死海北街、站东路、太吉大道、民生路、江西路、魁山路等
III	东至：鄞江、蓬莱山水、大英东站 南至：遂成铁路、东方生态旅游度假区 西至：丝路奇幻城西侧定级边界 北至：文轩学院以北定级边界	景区路、双桥路、采和大道（葫芦坝段）、医院路、104 乡道、鄞江东路等
IV	定级范围以内，I～III 级以外区域	采和大道（经开区段）、罗桂路、鄞江东路、红旗大道、盛马大道、天骄南街、蓬盐大道、庙山路、恒发街、南华路等

注：具体范围以“大英县城区城镇住宅用地土地级别与基准地价图”为准

表 3 大英县城区工业用地级别范围分布表

级别	土地级别范围	级别内的主要街道
工业限制区	东至：鄞江、大英经开区 南至：达成铁路、东方生态旅游度假区 西至：定级边界 北至：定级边界	卓筒大道、南北大街、花园干道、天平街、蓬乐街、交通下街、江南西路、蓬莱路、校园路、滨江路、育才路、政府街、贾岛后街、贾岛街、广场北街、铜鼓街、邮政街、建设路、玉峰街、顺河路、鄞江中路、巷道、通仙街、丰盛街、书院街、蓬中路、蜀中路、正大街、五星南街、五星西街、五星北街、五星东街、大南街、新华街、朝阳街、天星大道、交通上街、开元路、滨江南路、万福街、金阳后街、同心路、公园路、客馆街、青狮路、死海前街、死海北街、站东路、文体大道、景区路、民生路、太吉大道、105 乡道、江西路、魁山路、双桥路、采和大道（大英经开区以西段）等
I	东至：定级边界 南至：定级边界 西至：鄞江 北至：鄞江	罗桂路、采和大道（红旗化工园区段）、景家坝路、盛马大道（红旗化工园区段）等
II	定级范围以内，工业限制区、I 级以外区域	采和大道（红旗化工园区以西、经开区段）、盛马大道（红旗化工园区以西、经开区段）、天骄南街、蓬盐大道、庙山路、恒发街、南华路等

注：具体范围以“大英县城区工业用地土地级别与基准地价图”为准

表 4 大英县城区公共管理与公共服务用地级别范围分布表

级别	土地级别范围	级别内的主要街道
I	东至：鄞江、鄞江东路 南至：达成铁路、蓬莱公园、同心路 西至：环城路西侧 北至：沪蓉高速	卓筒大道、南北大街、花园干道、天平街、蓬乐街、交通下街、江南西路、蓬莱路、校园路、滨江路、育才路、政府街、贾岛后街、贾岛街、广场北街、铜鼓街、邮政街、建设路、玉峰街、顺河路、鄞江中路、巷道、通仙街、丰盛街、书院街、蓬中路、蜀中路、正大街、五星南街、五星西街、五星北街、五星东街、大南街、新华街、朝阳街、交通上街、开元路、滨江南路、万福街、金阳后街、同心路、公园路、客馆街、青狮路、死海前街、死海北街、站东路等
II	东至：鄞江、鄞江东路、大英东站 南至：遂成铁路、达成铁路 西至：丝路奇幻城西侧定级边界 北至：文轩学院以北定级边界	文体大道、景区路、民生路、太吉大道、105 乡道、江西路、魁山路、双桥路、采和大道（葫芦坝段）、天星大道等
III	定级范围以内，I ~ II 级以外区域	采和大道（经开区段）、罗桂路、鄞江东路、红旗大道、盛马大道、天骄南街、蓬盐大道、庙山路、恒发街、南华路等

注：具体范围以“大英县城区公共管理与公共服务用地土地级别与基准地价图”为准

三、大英县城区基准地价修正体系成果

（一）大英县城区基准地价系数修正法计算公式

1.商业服务业用地

宗地地价=基准地价×（1±区域及个别修正系数）×期日修正系数×容积率修正系数×使用年期修正系数±土地开发程度修正值

2.城镇住宅用地

宗地地价=基准地价×（1±区域及个别修正系数）×期日修正系数×容积率修正系数×使用年期修正系数±土地开发程度修正值

3.工业用地及地价参照本类用途的其他用地

宗地地价=基准地价×（1±区域及个别修正系数）×期日修正系数×使用年期修正系数±土地开发程度修正值

4.公共管理与公共服务用地及地价参照本类用途的其他用地

宗地地价=基准地价×（1±区域及个别修正系数）×期日修正系数×使用年期修正系数±土地开发程度修正值

（二）大英县城区基准地价系数修正法参数选取

1.宗地对应基准地价的确定

基准地价参照《大英县城区土地定级与基准地价更新成果（2025 版）》确定。

2.土地使用年期修正

$$\text{年期修正系数} = \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^n}}{1 - \frac{1}{(1+r)^m}}$$

式中：

r 为对应用途的土地还原率；

n 为待估宗地剩余使用年期；

m 为基准地价对应用途的使用年期。

大英县城区商业服务业用地土地还原率为 6.10%；城镇住宅用地土地还原率为 5.40%；工业用地土地还原率为 4.80%；公共管理与公共服务用地土地还原率为 5.10%；

3.容积率修正

按照待估宗地实际用途、实际容积率（R）查询对应用途容积率修正系数表确定对应的修正系数。

①R 在修正系数表中

直接以修正系数表中的对应系数代入基准地价系数修正法计算公式中使用。

②R 不在修正系数表中

用以下公式计算容积率修正系数：

$$X = X_1 + (X_2 - X_1) \times \frac{R - R_1}{R_2 - R_1}$$

式中：

$R_1 < R < R_2$ ， R_1 、 R_2 为容积率修正系数表所列容积率；

X 为 R 对应的容积率修正系数；

X_1 为 R_1 对应的容积修正系数；

X_2 为 R_2 对应的容积率修正数。

4.区域、个别因素修正

区域、个别因素修正系数参照大英县各用途各级别的修正因素指标说明表以及系数表，根据待估宗地的所在位置的情况确定其区域、个别因素的修正系数。应用以下公式测算宗地区域、个别因素修正系数：

$$\text{区域、个别因素修正系数} = \sum_{i=1}^n K_i$$

式中： K_i 是指第 i 种区域、个别因素的修正系数。

5.开发程度修正

若待估宗地开发程度与基准地价内涵设定的开发程度不一致时，应按照《大英县城区各类用地各项土地开发费用表》进行开发程度修正。

（三）大英县城区基准地价系数修正法修正体系

1.大英县土地使用年期修正系数

表 5 大英县城区商业服务业用地宗地评估土地使用年期修正系数

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0634	0.1232	0.1796	0.2327	0.2827	0.3299	0.3744	0.4163	0.4558	0.4930
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5281	0.5612	0.5923	0.6217	0.6494	0.6755	0.7001	0.7233	0.7451	0.7657
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7851	0.8034	0.8207	0.8369	0.8522	0.8667	0.8803	0.8931	0.9052	0.9166
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9273	0.9374	0.9469	0.9559	0.9644	0.9724	0.9799	0.9870	0.9937	1.0000

表 6 大英县城区城镇住宅用地宗地评估土地使用年期修正系数

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0526	0.1024	0.1497	0.1946	0.2372	0.2776	0.3159	0.3523	0.3868	0.4196
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4506	0.4801	0.5081	0.5346	0.5597	0.5836	0.6063	0.6278	0.6482	0.6675
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6859	0.7033	0.7198	0.7355	0.7504	0.7645	0.7779	0.7906	0.8026	0.8141
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8249	0.8352	0.8450	0.8542	0.8630	0.8714	0.8793	0.8868	0.8939	0.9007
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9071	0.9132	0.9189	0.9244	0.9296	0.9345	0.9392	0.9437	0.9479	0.9519
使用年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9557	0.9593	0.9627	0.9659	0.9690	0.9719	0.9746	0.9773	0.9798	0.9821
使用年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9844	0.9865	0.9885	0.9904	0.9922	0.9940	0.9956	0.9971	0.9986	1.0000

表 7 大英县城区工业用地宗地评估土地使用年期修正系数

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0507	0.0990	0.1451	0.1891	0.2311	0.2712	0.3095	0.3459	0.3808	0.4140
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4457	0.4759	0.5048	0.5323	0.5586	0.5837	0.6076	0.6304	0.6522	0.6730
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6929	0.7118	0.7298	0.7471	0.7635	0.7792	0.7942	0.8085	0.8221	0.8351
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8475	0.8594	0.8707	0.8815	0.8917	0.9016	0.9109	0.9199	0.9284	0.9365
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9443	0.9517	0.9588	0.9655	0.9720	0.9781	0.9840	0.9896	0.9949	1.0000

表 8 大英县城区公共管理与公共服务用地宗地评估
土地使用年期修正系数

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0529	0.1033	0.1512	0.1968	0.2402	0.2814	0.3207	0.3581	0.3936	0.4274
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4596	0.4903	0.5194	0.5471	0.5735	0.5986	0.6225	0.6452	0.6668	0.6874
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7069	0.7256	0.7433	0.7601	0.7762	0.7914	0.8060	0.8198	0.8329	0.8454
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8573	0.8687	0.8794	0.8897	0.8994	0.9087	0.9175	0.9260	0.9339	0.9416
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9488	0.9557	0.9622	0.9685	0.9744	0.9800	0.9854	0.9905	0.9954	1.0000

2.大英县城区容积率修正系数

表 9 大英县城区商业服务业用地容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.2	1.5	1.8	2.0	2.2
修正系数	0.92	0.96	1.00	1.05	1.09	1.13
容积率	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	≥5.0
修正系数	1.17	1.22	1.27	1.32	1.36	1.39

表 10 大英县城区城镇住宅用地容积率修正系数表

容积率	≤1.2	1.5	1.8	2.0	2.2	2.5	2.8
修正系数	0.86	0.90	0.95	1.00	1.05	1.12	1.18
容积率	3.0	3.3	3.5	3.7	4.0	4.5	≥5.0
修正系数	1.22	1.27	1.30	1.33	1.37	1.40	1.42

3.大英县城区区域、个别因素指标说明和修正系数

表 11 大英县城区 I 级商业服务业用地基准地价

修正因素指标说明表

修正说明 影响因素			标准	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离		<50 米	[50,100) 米	[100,150) 米	[150,200) 米	≥200 米
	交通条件	道路通达度		邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路或规划道路
		公交便捷度		>3 路	3 路	2 路	1 路	无
		距汽车站距离		<400 米	[400,700) 米	[700,1000) 米	[1000,1300) 米	≥1300 米
		距高铁站距离		<600 米	[600,1000) 米	[1000,1500) 米	[1500,2000) 米	≥2000 米
	基本设施状况	距旅游设施距离		<400 米	[400,700) 米	[700,1000) 米	[1000,1300) 米	≥1300 米
	人口状况	客流人口密度		人口稠密，人口流量大	人口稠密，人口流量较大	人口较稠密，人口流量一般	人口较稠密，人口流量较小	人口较稀疏，人口流量小
个别因素			距公交车站距离	<150 米	[150,300) 米	[300,400) 米	[400,500) 米	≥500 米
			宗地形状	形状规则，且长边临街	形状规则，短边临街	形状较规则，对利用无影响	形状不规则，对利用有一定影响	形状不规则，严重影响土地利用
			宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中，对利用无影响	偏大（小），对利用有一定影响	偏大（小），严重影响土地利用
			地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏，对利用无影响	有较大起伏，对利用有一定影响	起伏过大，严重影响土地利用
			工程地质	地质承载力强，利于建设	地质承载力较强，利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况，但无需特殊处理	有不良地质状况，并需特殊处理

表 12 大英县城区 I 级商业服务业用地基准地价
修正系数表（%）

修正说明			标准				
影响因素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	5.63	2.82	0.00	-2.79	-5.57
	交通条件	道路通达度	1.82	0.91	0.00	-0.91	-1.81
		公交便捷度	1.82	0.91	0.00	-0.91	-1.81
		距汽车站距离	1.55	0.78	0.00	-0.77	-1.54
		距高铁站距离	1.55	0.78	0.00	-0.77	-1.54
	基本设施状况	距旅游设施距离	1.80	0.90	0.00	-0.89	-1.78
	人口状况	客流人口密度	2.70	1.35	0.00	-1.34	-2.67
个别因素		距公交车站距离	1.13	0.57	0.00	-0.56	-1.11
		宗地形状	1.13	0.57	0.00	-0.56	-1.11
		宗地面积	1.13	0.57	0.00	-0.56	-1.11
		地形状况	1.13	0.57	0.00	-0.56	-1.11
		工程地质	1.13	0.57	0.00	-0.56	-1.11

表 13 大英县城区 II 级商业服务业用地基准地价
修正因素指标说明表

修正说明 标准 影响因素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<800 米	[800,1600) 米	[1600,2400) 米	[2400,3000) 米	≥3000 米
	交通条件	道路通达度	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路或规划道路
		公交便捷度	>3 路	3 路	2 路	1 路	无
		距汽车站距离	<700 米	[700,1400) 米	[1400,2000) 米	[2000,2500) 米	≥2500 米
		距高铁站距离	<600 米	[600,1400) 米	[1400,2200) 米	[2200,3000) 米	≥3000 米
	基本设施状况	距旅游设施距离	<700 米	[700,1400) 米	[1400,2000) 米	[2000,2500) 米	≥2500 米
		基础设施完善度	配套设施完善,保障度达 98% 以上	配套设施较完善,保障度达 94% 以上	配套设施基本完善,保障度达 90% 以上	供水、供电、供气、排水等设施齐备	供水、供电、供气、排水等设施基本齐备
	人口状况	客流人口密度	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口较稠密,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
	个别因素	距公交车站距离	<150 米	[150,300) 米	[300,400) 米	[400,500) 米	≥500 米
		宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 14 大英县城区Ⅱ级商业服务业用地基准地价
修正系数表（%）

修正说明			标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素								
区域因素	繁华程度	距商服中心距离		4.49	2.25	0.00	-2.25	-4.50
	交通条件	道路通达度		1.89	0.95	0.00	-0.95	-1.89
		公交便捷度		1.89	0.95	0.00	-0.95	-1.89
		距汽车站距离		1.89	0.95	0.00	-0.95	-1.89
		距高铁站距离		1.89	0.95	0.00	-0.95	-1.89
	基本设施状况	距旅游设施距离		1.89	0.95	0.00	-0.95	-1.89
		基础设施完善度		1.89	0.95	0.00	-0.95	-1.89
	人口状况	客流人口密度		1.89	0.95	0.00	-0.95	-1.89
个别因素			距公交车站距离	1.18	0.59	0.00	-0.59	-1.18
			宗地形状	1.18	0.59	0.00	-0.59	-1.18
			宗地面积	1.18	0.59	0.00	-0.59	-1.18
			地形状况	1.18	0.59	0.00	-0.59	-1.18
			工程地质	1.18	0.59	0.00	-0.59	-1.18

表 15 大英县城区Ⅲ级商业服务业用地基准地价
修正因素指标说明表

修正说明 标准 影响因素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<1200 米	[1200,2200) 米	[2200,3000) 米	[3000,3800) 米	≥3800 米
	交通条件	道路通达度	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路或规划道路
		公交便捷度	>3 路	3 路	2 路	1 路	无
		距汽车站距离	<500 米	[500,1000) 米	[1000,1500) 米	[1500,2000) 米	≥2000 米
		距高铁站距离	<1000 米	[1000,2000) 米	[2000,3500) 米	[3500,5000) 米	≥5000 米
	基本设施状况	距旅游设施距离	<1300 米	[1300,1800) 米	[1800,2200) 米	[2200,2600) 米	≥2600 米
		基础设施完善度	配套设施完善,保障度达 98% 以上	配套设施较完善,保障度达 94% 以上	配套设施基本完善,保障度达 90% 以上	供水、供电、供气、排水等设施齐备	供水、供电、供气、排水等设施基本齐备
	人口状况	客流人口密度	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口较稠密,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个别因素		距公交车站距离	<150 米	[150,300) 米	[300,400) 米	[400,500) 米	≥500 米
		宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 16 大英县城区Ⅲ级商业服务业用地基准地价
修正系数表（%）

修正说明			标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素								
区域因素	繁华程度	距商服中心距离		4.20	2.10	0.00	-2.30	-4.60
	交通条件	道路通达度		1.77	0.89	0.00	-0.97	-1.94
		公交便捷度		1.77	0.89	0.00	-0.97	-1.94
		距汽车站距离		1.77	0.89	0.00	-0.97	-1.94
		距高铁站距离		1.77	0.89	0.00	-0.97	-1.94
	基本设施状况	距旅游设施距离		1.77	0.89	0.00	-0.97	-1.94
		基础设施完善度		1.77	0.89	0.00	-0.97	-1.94
	人口状况	客流人口密度		1.77	0.89	0.00	-0.97	-1.94
	个别因素		距公交车站距离	1.10	0.55	0.00	-0.61	-1.21
			宗地形状	1.10	0.55	0.00	-0.61	-1.21
			宗地面积	1.10	0.55	0.00	-0.61	-1.21
			地形状况	1.10	0.55	0.00	-0.61	-1.21
			工程地质	1.10	0.55	0.00	-0.61	-1.21

表 17 大英县城区Ⅳ级商业服务业用地基准地价
修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<3000 米	[3000,4000) 米	[4000,4500) 米	[4500,5000) 米	≥5000 米
	交通条件	道路通达度	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路或规划道路
		公交便捷度	>3 路	3 路	2 路	1 路	无
		距汽车站距离	<1000 米	[1000,2000) 米	[2000,3000) 米	[3000,4000) 米	≥4000 米
		距高铁站距离	<2400 米	[2400,3200) 米	[3200,4200) 米	[4200,5400) 米	≥5400 米
	基本设施状况	基础设施完善度	配套设施完善,保障度达 98% 以上	配套设施较完善,保障度达 94% 以上	配套设施基本完善,保障度达 90% 以上	供水、供电、供气、排水等设施齐备	供水、供电、供气、排水等设施基本齐备
	人口状况	客流人口密度	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口较稠密,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个别因素		距公交车站距离	<150 米	[150,300) 米	[300,400) 米	[400,500) 米	≥500 米
		宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 18 大英县城区Ⅳ级商业服务业用地基准地价
修正系数表（%）

修正说明			标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素								
区域因素	繁华程度	距商服中心距离		4.91	2.46	0.00	-2.27	-4.53
	交通条件	道路通达度		1.96	0.98	0.00	-0.91	-1.81
		公交便捷度		1.96	0.98	0.00	-0.91	-1.81
		距汽车站距离		1.96	0.98	0.00	-0.91	-1.81
		距高铁站距离		1.96	0.98	0.00	-0.91	-1.81
	基本设施状况	基础设施完善度		2.45	1.23	0.00	-1.13	-2.26
	人口状况	客流人口密度		3.19	1.60	0.00	-1.47	-2.94
个别因素		距公交车站距离		1.23	0.62	0.00	-0.57	-1.13
		宗地形状		1.23	0.62	0.00	-0.57	-1.13
		宗地面积		1.23	0.62	0.00	-0.57	-1.13
		地形状况		1.23	0.62	0.00	-0.57	-1.13
		工程地质		1.23	0.62	0.00	-0.57	-1.13

表 19 大英县城区 I 级城镇住宅用地基准地价
修正因素指标说明表

修正说明 标准 影响因素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<300 米	[300,600) 米	[600,900) 米	[900,1200) 米	≥1200 米
	交通条件	道路通达度	邻近生活型主干道	邻近混合型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型主、次干道	邻近支路或规划道路
		公交便捷度	>3 路	3 路	2 路	1 路	无
		距汽车站距离	<800 米	[800,1200) 米	[1200,1600) 米	[1600,2000) 米	≥2000 米
		距高铁站距离	<600 米	[600,1200) 米	[1200,1800) 米	[1800,2400) 米	≥2400 米
	基本设施状况	距教育设施距离	<200 米	[200,400) 米	[400,600) 米	[600,800) 米	≥800 米
		距医疗设施距离	<250 米	[250,500) 米	[500,750) 米	[750,1000) 米	≥1000 米
		距农贸市场距离	<250 米	[250,500) 米	[500,750) 米	[750,1000) 米	≥1000 米
		距旅游设施距离	<600 米	[600,1200) 米	[1200,1700) 米	[1700,2100) 米	≥2100 米
	环境条件	临水域状况	<150 米	[150,300) 米	[300,450) 米	[450,600) 米	≥600 米
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素		距公交车站距离	<150 米	[150,300) 米	[300,400) 米	[400,500) 米	≥500 米
		宗地形状	形状规则，且长边临街	形状规则，短边临街	形状较规则，对利用无影响	形状不规则，对利用有一定影响	形状不规则，严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中，对利用无影响	偏大（小），对利用有一定影响	偏大（小），严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏，对利用无影响	有较大起伏，对利用有一定影响	起伏过大，严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强，利于建设	地质承载力较强，利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况，但无需特殊处理	有不良地质状况，并需特殊处理

表 20 大英县城区 I 级城镇住宅用地基准地价
修正系数表（%）

修正说明 标准 影响因素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	3.57	1.79	0.00	-1.70	-3.39
	交通条件	道路通达度	1.42	0.71	0.00	-0.68	-1.35
		公交便捷度	1.42	0.71	0.00	-0.68	-1.35
		距汽车站距离	1.20	0.60	0.00	-0.57	-1.14
		距高铁站距离	1.42	0.71	0.00	-0.68	-1.35
	基本设施状况	距教育设施距离	1.31	0.66	0.00	-0.62	-1.24
		距医疗设施距离	1.31	0.66	0.00	-0.62	-1.24
		距农贸市场距离	1.41	0.71	0.00	-0.67	-1.34
		距旅游设施距离	1.20	0.60	0.00	-0.57	-1.14
	环境条件	临水域状况	1.90	0.95	0.00	-0.91	-1.81
	人口状况	常住人口密度	1.90	0.95	0.00	-0.91	-1.81
个别因素		距公交车站距离	1.37	0.69	0.00	-0.65	-1.30
		宗地形状	1.08	0.54	0.00	-0.52	-1.03
		宗地面积	1.08	0.54	0.00	-0.52	-1.03
		地形状况	1.08	0.54	0.00	-0.52	-1.03
		工程地质	1.08	0.54	0.00	-0.52	-1.03

表 21 大英县城区 II 级城镇住宅用地基准地价
修正因素指标说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<800 米	[800,1600) 米	[1600,2400) 米	[2400,3000) 米	≥3000 米
	交通条件	道路通达度	邻近生活型主干道	邻近混合型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型主、次干道	邻近支路或规划道路
		公交便捷度	>3 路	3 路	2 路	1 路	无
		距汽车站距离	<700 米	[700,1400) 米	[1400,2000) 米	[2000,2500) 米	≥2500 米
		距高铁站距离	<900 米	[900,1800) 米	[1800,2700) 米	[2700,3600) 米	≥3600 米
	基本设施状况	距教育设施距离	<250 米	[250,500) 米	[500,750) 米	[750,1000) 米	≥1000 米
		距医疗设施距离	<250 米	[250,500) 米	[500,750) 米	[750,1000) 米	≥1000 米
		距农贸市场距离	<250 米	[250,500) 米	[500,750) 米	[750,1000) 米	≥1000 米
		距旅游设施距离	<700 米	[700,1400) 米	[1400,2000) 米	[2000,2500) 米	≥2500 米
		基础设施完善度	配套设施完善,保障度达 98% 以上	配套设施较完善,保障度达 94% 以上	配套设施基本完善,保障度达 90% 以上	供水、供电、供气、排水等设施齐备	供水、供电、供气、排水等设施基本齐备
	环境条件	临水域状况	<150 米	[150,300) 米	[300,450) 米	[450,600) 米	≥600 米
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素		距公交车站距离	<150 米	[150,300) 米	[300,400) 米	[400,500) 米	≥500 米
		宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 22 大英县城区 II 级城镇住宅用地基准地价
修正系数表（%）

修正说明 标准			优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	3.60	1.80	0.00	-1.75	-3.50
	交通条件	道路通达度	1.35	0.68	0.00	-0.66	-1.31
		公交便捷度	1.35	0.68	0.00	-0.66	-1.31
		距汽车站距离	1.24	0.62	0.00	-0.61	-1.21
		距高铁站距离	1.24	0.62	0.00	-0.61	-1.21
	基本设施状况	距教育设施距离	1.13	0.57	0.00	-0.55	-1.09
		距医疗设施距离	1.13	0.57	0.00	-0.55	-1.09
		距农贸市场距离	1.24	0.62	0.00	-0.60	-1.20
		距旅游设施距离	1.01	0.00	0.00	0.00	-0.98
		基础设施完善度	1.13	0.57	0.00	-0.55	-1.09
	环境条件	临水域状况	1.35	0.68	0.00	-0.66	-1.31
	人口状况	常住人口密度	1.58	0.79	0.00	-0.77	-1.53
个别因素	距公交车站距离		1.35	0.68	0.00	-0.66	-1.31
	宗地形状		0.98	0.49	0.00	-0.48	-0.96
	宗地面积		0.98	0.49	0.00	-0.48	-0.96
	地形状况		0.93	0.47	0.00	-0.46	-0.91
	工程地质		0.93	0.47	0.00	-0.46	-0.91

表 23 大英县城区Ⅲ级城镇住宅用地基准地价
修正因素指标说明表

修正说明 标准 影响因素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<1200 米	[1200,2200) 米	[2200,3000) 米	[3000,3800) 米	≥3800 米
	交通条件	道路通达度	邻近生活型主干道	邻近混合型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型主、次干道	邻近支路或规划道路
		公交便捷度	>3 路	3 路	2 路	1 路	无
		距汽车站距离	<500 米	[500,1000) 米	[1000,1500) 米	[1500,2000) 米	≥2000 米
		距高铁站距离	<900 米	[900,1800) 米	[1800,2700) 米	[2700,3600) 米	≥3600 米
	基本设施状况	距教育设施距离	<250 米	[250,500) 米	[500,750) 米	[750,1000) 米	≥1000 米
		距医疗设施距离	<250 米	[250,500) 米	[500,750) 米	[750,1000) 米	≥1000 米
		距农贸市场距离	<700 米	[700,1400) 米	[1400,2000) 米	[2000,2500) 米	≥2500 米
		距旅游设施距离	<1300 米	[1300,1800) 米	[1800,2200) 米	[2200,2600) 米	≥2600 米
		基础设施完善度	配套设施完善,保障度达 98% 以上	配套设施较完善,保障度达 94% 以上	配套设施基本完善,保障度达 90% 以上	供水、供电、供气、排水等设施齐备	供水、供电、供气、排水等设施基本齐备
	环境条件	临河状况	<150 米	[150,300) 米	[300,450) 米	[450,600) 米	≥600 米
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素		距公交车站距离	<150 米	[150,300) 米	[300,400) 米	[400,500) 米	≥500 米
		宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 24 大英县城区Ⅲ级城镇住宅用地基准地价
修正系数表（%）

修正说明 标准 影响因素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	3.46	1.73	0.00	-2.13	-4.25
	交通条件	道路通达度	1.29	0.65	0.00	-0.80	-1.59
		公交便捷度	1.29	0.65	0.00	-0.80	-1.59
		距汽车站距离	1.19	0.60	0.00	-0.74	-1.47
		距高铁站距离	1.19	0.60	0.00	-0.74	-1.47
	基本设施状况	距教育设施距离	1.08	0.54	0.00	-0.67	-1.33
		距医疗设施距离	1.08	0.54	0.00	-0.67	-1.33
		距农贸市场距离	1.19	0.60	0.00	-0.73	-1.46
		距旅游设施距离	0.97	0.49	0.00	-0.60	-1.20
		基础设施完善度	1.08	0.54	0.00	-0.67	-1.33
	环境条件	临河状况	1.30	0.65	0.00	-0.80	-1.59
	人口状况	常住人口密度	1.51	0.76	0.00	-0.93	-1.86
个别因素		距公交车站距离	1.29	0.65	0.00	-0.80	-1.59
		宗地形状	0.94	0.47	0.00	-0.58	-1.16
		宗地面积	0.94	0.47	0.00	-0.58	-1.16
		地形状况	0.90	0.45	0.00	-0.55	-1.10
		工程地质	0.90	0.45	0.00	-0.55	-1.10

表 25 大英县城区Ⅳ级城镇住宅用地基准地价
修正因素指标说明表

修正说明 标准 影响因素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<3000 米	[3000,4000) 米	[4000,4500) 米	[4500,5000) 米	≥5000 米
	交通条件	道路通达度	邻近生活型主干道	邻近混合型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型主、次干道	邻近支路或规划道路
		公交便捷度	>3 路	3 路	2 路	1 路	无
		距汽车站距离	<1000 米	[1000,2000) 米	[2000,3000) 米	[3000,4000) 米	≥4000 米
		距高铁站距离	<1000 米	[1000,2000) 米	[2000,3500) 米	[3500,5000) 米	≥5000 米
	基本设施状况	距教育设施距离	<700 米	[700,1400) 米	[1400,2000) 米	[2000,2500) 米	≥2500 米
		距医疗设施距离	<1000 米	[1000,1500) 米	[1500,2000) 米	[2000,2500) 米	≥2500 米
		距农贸市场距离	<1300 米	[1300,1800) 米	[1800,2200) 米	[2200,2600) 米	≥2600 米
		基础设施完善度	配套设施完善，保障度达 98%以上	配套设施较完善，保障度达 94%以上	配套设施基本完善，保障度达 90%以上	供水、供电、供气、排水等设施齐备	供水、供电、供气、排水等设施基本齐备
	环境条件	临水域状况	<150 米	[150,300) 米	[300,450) 米	[450,600) 米	≥600 米
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素	距公交车站距离		<150 米	[150,300) 米	[300,400) 米	[400,500) 米	≥500 米
	宗地形状		形状规则，且长边临街	形状规则，短边临街	形状较规则，对利用无影响	形状不规则，对利用有一定影响	形状不规则，严重影响土地利用
	宗地面积		面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中，对利用无影响	偏大（小），对利用有一定影响	偏大（小），严重影响土地利用
	地形状况		地势平坦	有较小起伏	有一定起伏，对利用无影响	有较大起伏，对利用有一定影响	起伏过大，严重影响土地利用
	工程地质		地质承载力强，利于建设	地质承载力较强，利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况，但无需特殊处理	有不良地质状况，并需特殊处理

表 26 大英县城区Ⅳ级城镇住宅用地基准地价
修正系数表（%）

修正说明 标准			优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	3.39	1.70	0.00	-1.67	-3.33
	交通条件	道路通达度	1.97	0.99	0.00	-0.97	-1.94
		公交便捷度	1.97	0.99	0.00	-0.97	-1.94
		距汽车站距离	1.55	0.78	0.00	-0.76	-1.52
		距高铁站距离	1.55	0.78	0.00	-0.76	-1.52
	基本设施状况	距教育设施距离	1.43	0.72	0.00	-0.71	-1.41
		距医疗设施距离	1.43	0.72	0.00	-0.71	-1.41
		距农贸市场距离	1.32	0.66	0.00	-0.65	-1.30
		基础设施完善度	1.55	0.78	0.00	-0.76	-1.52
	环境条件	临河状况	1.83	0.92	0.00	-0.90	-1.80
	人口状况	常住人口密度	1.57	0.79	0.00	-0.77	-1.54
个别因素		距公交车站距离	1.57	0.79	0.00	-0.77	-1.54
		宗地形状	1.24	0.62	0.00	-0.61	-1.22
		宗地面积	1.24	0.62	0.00	-0.61	-1.22
		地形状况	1.24	0.62	0.00	-0.61	-1.22
		工程地质	1.24	0.62	0.00	-0.61	-1.22

表 27 大英县城区 I 级工业用地基准地价
修正因素指标说明表

标准			优	较优	一般	较差	劣
修正说明							
影响因素							
区域因素	产业集聚效益	产业集聚影响度	周边有工业聚集，相关产业联系紧密	周边有工业聚集，且有产业联系	周边有工业聚集，相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
	交通条件	道路通达度	邻近交通型主干道	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近次干道	邻近支路或规划道路
		距高速路出入口距离	<1000 米	[1000,2000) 米	[2000,3000) 米	[3000,4000) 米	≥4000 米
		距火车站距离	<1000 米	[1000,2000) 米	[2000,3000) 米	[3000,4000) 米	≥4000 米
	基本设施状况	基础设施完善度	配套设施完善，保障度达 98% 以上	配套设施较完善，保障度达 94% 以上	配套设施基本完善，保障度达 90% 以上	供水、供电、供气、排水等设施齐备	供水、供电、供气、排水等设施基本齐备
个别因素		宗地形状	形状规则，且长边临街	形状规则，短边临街	形状规则，对利用无影响	形状不规则，对利用有一定影响	形状不规则，严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中，利于布局	面积适中，较利于布局	适中，对利用无影响	偏大（小），对利用有一定影响	偏大（小），严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏，对利用无影响	有较大起伏，对利用有一定影响	起伏过大，严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强，利于建设	地质承载力较强，利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况，但无需特殊处理	有不良地质状况，并需特殊处理

表 28 大英县城区 I 级工业用地基准地价
修正系数表（%）

修正说明			标准				
影响因素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	产业聚集效益	产业聚集影响度	4.61	2.31	0.00	-2.47	-4.94
	交通条件	道路通达度	2.15	1.08	0.00	-1.16	-2.31
		距高速路出入口距离	1.76	0.88	0.00	-0.94	-1.88
		距火车站距离	1.76	0.88	0.00	-0.94	-1.88
	基本设施状况	基础设施完善度	2.48	1.24	0.00	-1.33	-2.66
个别因素		宗地形状	1.24	0.62	0.00	-0.67	-1.33
		宗地面积	1.24	0.62	0.00	-0.67	-1.33
		地形状况	1.24	0.62	0.00	-0.67	-1.33
		工程地质	1.24	0.62	0.00	-0.67	-1.33

表 29 大英县城区 II 级工业用地基准地价
修正因素指标说明表

标准			修正说明				
影响因素			优	较优	一般	较差	劣
区域因素	产业集聚效益	产业集聚影响度	周边有工业聚集，相关产业联系紧密	周边有工业聚集，且有产业联系	周边有工业聚集，相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
	交通条件	道路通达度	邻近交通型主干道	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近次干道	邻近支路或规划道路
		距高速路出入口距离	<2000 米	[2000,3000) 米	[3000,4000) 米	[4000,5000) 米	≥5000 米
		距火车站距离	<2000 米	[2000,3000) 米	[3000,4000) 米	[4000,5000) 米	≥5000 米
	基本设施状况	基础设施完善度	配套设施完善，保障度达 98% 以上	配套设施较完善，保障度达 94% 以上	配套设施基本完善，保障度达 90% 以上	供水、供电、供气、排水等设施齐备	供水、供电、供气、排水等设施基本齐备
个别因素		宗地形状	形状规则，且长边临街	形状规则，短边临街	形状规则，对利用无影响	形状不规则，对利用有一定影响	形状不规则，严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中，利于布局	面积适中，较利于布局	适中，对利用无影响	偏大（小），对利用有一定影响	偏大（小），严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏，对利用无影响	有较大起伏，对利用有一定影响	起伏过大，严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强，利于建设	地质承载力较强，利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况，但无需特殊处理	有不良地质状况，并需特殊处理

表 30 大英县城区 II 级工业用地基准地价
修正系数表（%）

修正说明			标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素								
区域因素	产业聚集效益	产业聚集影响度		4.98	2.49	0.00	-2.33	-4.65
	交通条件	道路通达度		2.33	1.17	0.00	-1.09	-2.18
		距高速路出入口距离		1.90	0.95	0.00	-0.89	-1.78
		距火车站距离		1.90	0.95	0.00	-0.89	-1.78
	基本设施状况	基础设施完善度		2.68	1.34	0.00	-1.26	-2.51
个别因素			宗地形状	1.34	0.67	0.00	-0.63	-1.25
			宗地面积	1.34	0.67	0.00	-0.63	-1.25
			地形状况	1.34	0.67	0.00	-0.63	-1.25
			工程地质	1.34	0.67	0.00	-0.63	-1.25

表 31 大英县城区 I 级公共管理与公共服务用地基准地价
修正因素指标说明表

标准							
修正说明			优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<300 米	[300,600)米	[600,900) 米	[900,1200)米	≥1200 米
	交通条件	道路通达度	邻近生活型主干道	邻近混合型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型主、次干道	邻近支路或规划道路
		公交便捷度	>3 路	3 路	2 路	1 路	无
		距汽车站距离	<500 米	[500,1000)米	[1000,1400)米	[1400,1800)米	≥1800 米
		距火车站距离	<600 米	[600,1400)米	[1400,2200)米	[2200,3000)米	≥3000 米
	基本设施状况	距教育设施距离	<200 米	[200,400)米	[400,600) 米	[600,800) 米	≥800 米
		距医疗设施距离	<200 米	[200,400)米	[400,600) 米	[600,800) 米	≥800 米
	环境条件	临水域状况	<150 米	[150,300)米	[300,450) 米	[450,600) 米	≥600 米
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素		距公交车站距离	<150 米	[150,300)米	[300,400) 米	[400,500) 米	≥500 米
		宗地形状	形状规则，且长边临街	形状规则，短边临街	形状较规则，对利用无影响	形状不规则，对利用有一定影响	形状不规则，严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中，对利用无影响	偏大（小），对利用有一定影响	偏大（小），严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏，对利用无影响	有较大起伏，对利用有一定影响	起伏过大，严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强，利于建设	地质承载力较强，利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况，但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 32 大英县城区 I 级公共管理与公共服务用地基准地价
修正系数表（%）

修正说明			标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素								
区域因素	繁华程度	距商服中心距离		2.05	1.03	0.00	-1.03	-2.05
	交通条件	道路通达度		0.88	0.44	0.00	-0.44	-0.88
		公交便捷度		0.76	0.38	0.00	-0.38	-0.76
		距汽车站距离		0.65	0.33	0.00	-0.33	-0.65
	基本设施状况	距教育设施距离		0.65	0.33	0.00	-0.33	-0.65
		距医疗设施距离		1.02	0.51	0.00	-0.51	-1.02
	环境条件	临水域状况		1.02	0.51	0.00	-0.51	-1.02
	人口状况	常住人口密度		1.02	0.51	0.00	-0.51	-1.02
个别因素			距公交车站距离	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
			宗地形状	0.77	0.39	0.00	-0.39	-0.77
			宗地面积	0.77	0.39	0.00	-0.39	-0.77
			地形状况	0.77	0.39	0.00	-0.39	-0.77
			工程地质	0.77	0.39	0.00	-0.39	-0.77

表 33 大英县城区 II 级公共管理与公共服务用地基准地价
修正因素指标说明表

修正说明 影响因素			标准	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<1200 米	[1200,2200) 米	[2200,3000) 米	[3000,3800) 米	≥3800 米	
	交通条件	道路通达度	邻近生活型主干道	邻近混合型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型主、次干道	邻近支路或规划道路	
		公交便捷度	>3 路	3 路	2 路	1 路	无	
		距汽车站距离	<700 米	[700,1400) 米	[1400,2100) 米	[2100,2800) 米	≥2800 米	
	基本设施状况	距教育设施距离	<250 米	[250,500) 米	[500,750) 米	[750,1000) 米	≥1000 米	
		距医疗设施距离	<250 米	[250,500) 米	[500,750) 米	[750,1000) 米	≥1000 米	
		基础设施完善度	配套设施完善,保障度达 98% 以上	配套设施较完善,保障度达 94% 以上	配套设施基本完善,保障度达 90% 以上	供水、供电、供气、排水等设施齐备	供水、供电、供气、排水等设施基本齐备	
	环境条件	临水域状况	<150 米	[150,300) 米	[300,450) 米	[450,600) 米	≥600 米	
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区	
	个别因素	距公交车站距离	<150 米	[150,300) 米	[300,400) 米	[400,500) 米	≥500 米	
		宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用	
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用	
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用	
		工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理	

表 34 大英县城区 II 级公共管理与公共服务用地基准地价
修正系数表（%）

修正说明 影响因素			标准	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离		2.92	1.46	0.00	-1.20	-2.39
	交通条件	道路通达度		1.20	0.60	0.00	-0.49	-0.98
		公交便捷度		1.20	0.60	0.00	-0.49	-0.98
		距汽车站距离		1.20	0.60	0.00	-0.49	-0.98
	基本设施 状况	距教育设施距离		1.20	0.60	0.00	-0.49	-0.98
		距医疗设施距离		0.85	0.43	0.00	-0.35	-0.69
		基础设施完善度		0.69	0.35	0.00	-0.29	-0.57
	环境条件	临水域状况		0.69	0.35	0.00	-0.29	-0.57
	人口状况	常住人口密度		0.86	0.43	0.00	-0.35	-0.70
	个别因素	距公交车站距离		1.20	0.60	0.00	-0.49	-0.98
		宗地形状		1.03	0.52	0.00	-0.42	-0.84
		宗地面积		1.03	0.52	0.00	-0.42	-0.84
		地形状况		1.03	0.52	0.00	-0.42	-0.84
		工程地质		1.03	0.52	0.00	-0.42	-0.84

表 35 大英县城区Ⅲ级公共管理与公共服务用地基准地价
修正因素指标说明表

修正说明 影响因素			标准	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<3000 米	[3000,4000) 米	[4000,4500) 米	[4500,5000) 米	≥5000 米	
	交通条件	道路通达度	邻近生活型主干道	邻近混合型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型主、次干道	邻近支路或规划道路	
		公交便捷度	>3 路	3 路	2 路	1 路	无	
		距汽车站距离	<1000 米	[1000,2000) 米	[2000,3000) 米	[3000,4000) 米	≥4000 米	
	基本设施状况	距教育设施距离	<700 米	[700,1400) 米	[1400,2000) 米	[2000,2500) 米	≥2500 米	
		距医疗设施距离	<700 米	[700,1400) 米	[1400,2000) 米	[2000,2500) 米	≥2500 米	
		基础设施完善度	配套设施完善,保障度达 98% 以上	配套设施较完善,保障度达 94% 以上	配套设施基本完善,保障度达 90% 以上	供水、供电、供气、排水等设施齐备	供水、供电、供气、排水等设施基本齐备	
	环境条件	临水域状况	<150 米	[150,300) 米	[300,450) 米	[450,600) 米	≥600 米	
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区	
个别因素		距公交车站距离	<150 米	[150,300) 米	[300,400) 米	[400,500) 米	≥500 米	
		宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用	
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用	
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用	
		工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理	

表 36 大英县城区Ⅲ级公共管理与公共服务用地基准地价
修正系数表（%）

修正说明 影响因素			标准	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离		3.33	1.67	0.00	-1.67	-3.33
	交通条件	道路通达度		1.37	0.69	0.00	-0.69	-1.37
		公交便捷度		1.37	0.69	0.00	-0.69	-1.37
		距汽车站距离		1.37	0.69	0.00	-0.69	-1.37
	基本设施 状况	距教育设施距离		1.37	0.69	0.00	-0.69	-1.37
		距医疗设施距离		0.97	0.49	0.00	-0.49	-0.97
		基础设施完善度		0.79	0.40	0.00	-0.40	-0.79
	环境条件	临水域状况		0.79	0.40	0.00	-0.40	-0.79
	人口状况	常住人口密度		0.98	0.49	0.00	-0.49	-0.98
个别因素			距公交车站距离	1.37	0.69	0.00	-0.69	-1.37
			宗地形状	1.17	0.59	0.00	-0.59	-1.17
			宗地面积	1.17	0.59	0.00	-0.59	-1.17
			地形状况	1.17	0.59	0.00	-0.59	-1.17
			工程地质	1.17	0.59	0.00	-0.59	-1.17

4.开发程度修正值

表 37 大英县城区各类用地各项土地开发费用表

单位：元/平方米

开发项目		商业服务业用地、城镇住宅用地、公共管理与 公共服务用地	工业用地
宗地外	通上水	12	8
	通下水	11	7
	通气	11	6
	通电	9	7
	通讯	9	6
	通路	8	6
宗地内	场平	10	10
合计		70	50