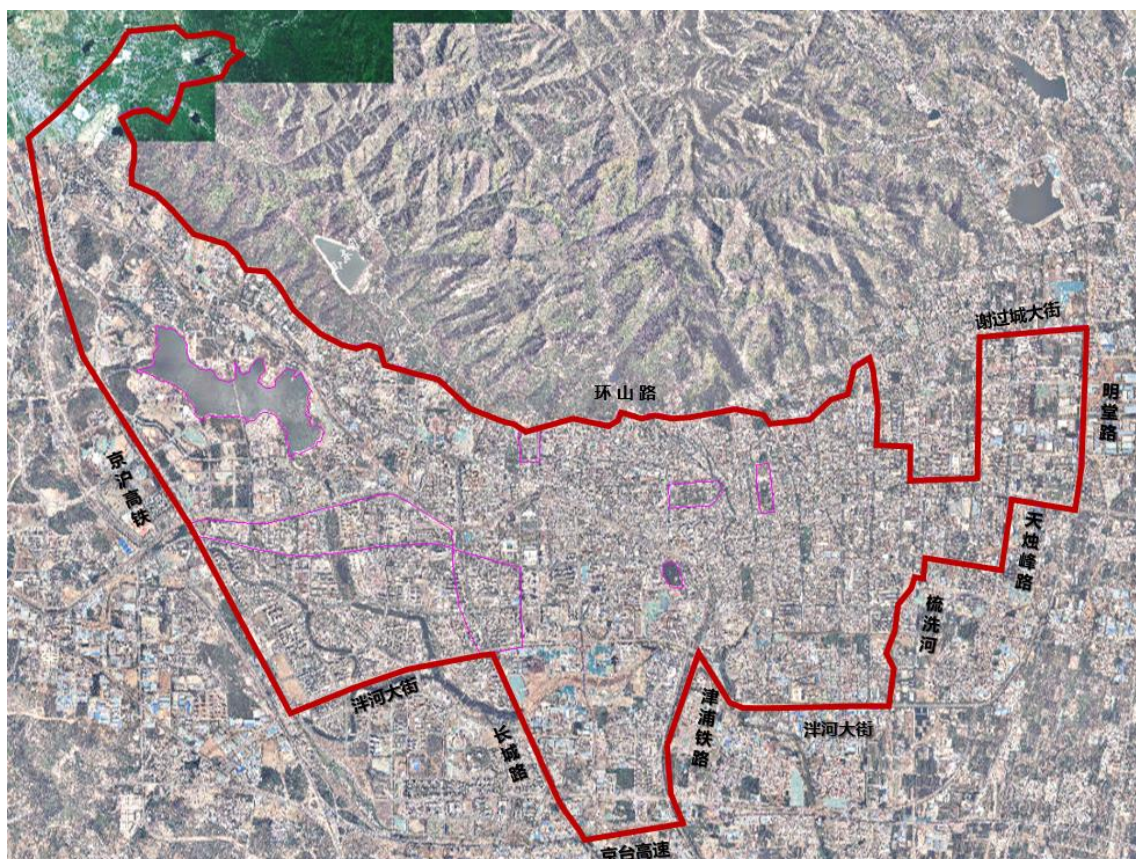


泰安市城区标定地价

一、标定地价公示范围

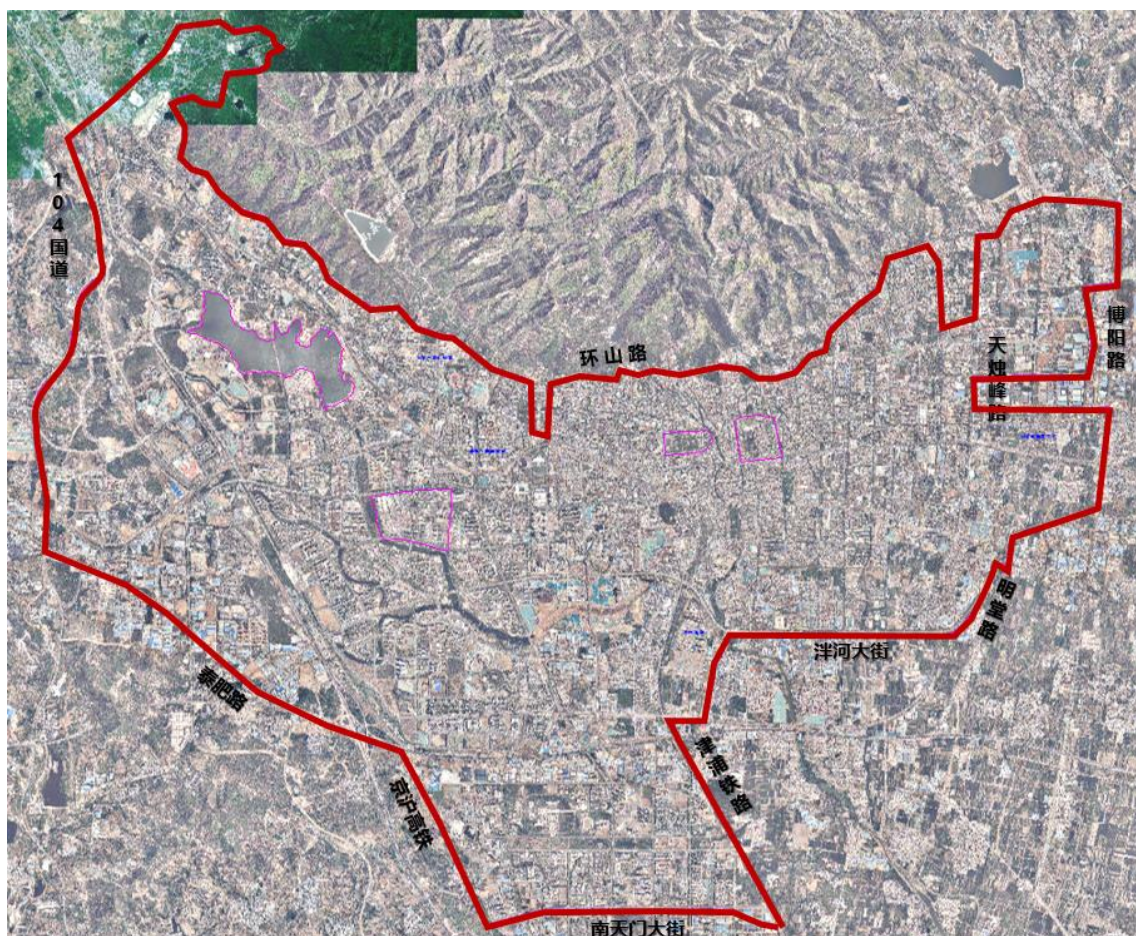
(一) 商服用地

商服用地公示范围大致：北至环山路、谢过城大街，东至明堂路、天烛峰路、梳洗河、津浦铁路，南至泮河大街、京台高速，西至京沪高铁，面积 79.89 平方公里。



(二) 住宅用地

住宅用地公示范围大致：北至环山路，东至博阳路、天烛峰路、明堂路、津浦铁路，南至泮河大街、南天门大街，西至京沪高铁、泰肥路、104 国道。面积 153.39 平方公里。



(三) 工业用地

工业用地公示范围在工业集中区内划定，包括高新区和泰山经济开发区、大汶口工业园和青春创业园四部分，四部分不相连，面积共 79.37 平方公里。

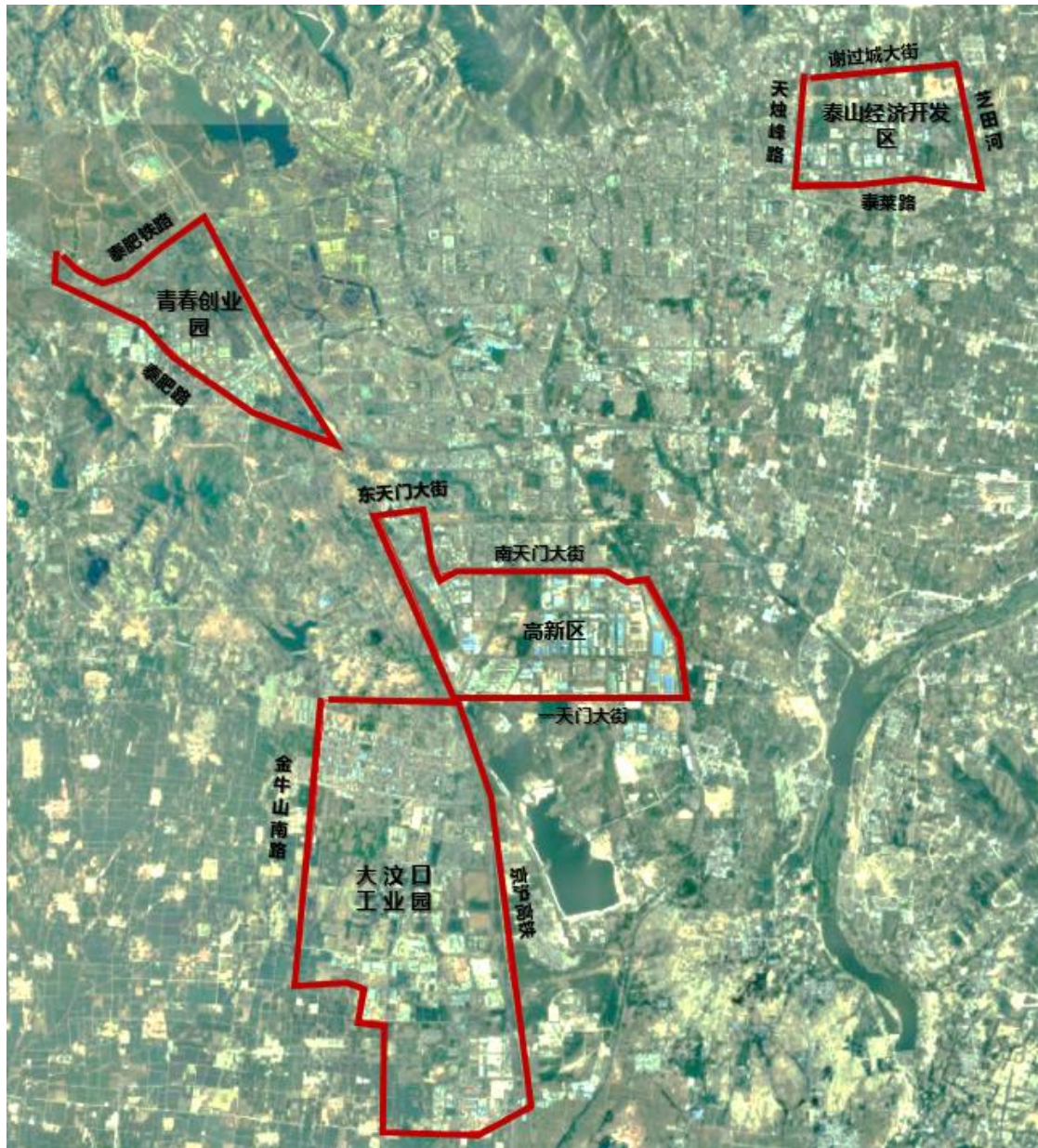
高新区：南天门大街与一天门大街之间区域，面积为 17.84 平方公里。

泰山经济开发区：西至天烛峰路、北至谢过城大街，东至芝田河，南至泰莱路，面积为 10.20 平方公里。

大汶口工业园区：金牛山南路与京沪高铁之间区域，面积为 40.25 平方公里。

青春创业园区：泰肥路与泰肥铁路之间区域，面积为

11.08 平方公里。



二、地价内涵

1. 估价期日：2022 年 1 月 1 日。
2. 权利特征：相对完整的土地权利价格，不考虑抵押权、地役权等他项权利的限制。
3. 价格类型：出让土地使用权价格。
4. 土地用途、容积率、开发程度、用途比例等指标取值，依据标准宗地合法的现状条件设定，其中红线内开发程度设定为场地平整。
5. 土地使用年期：按各用途的法定最高年期设定，即商服 40 年，住宅 70 年，工业 50 年。
6. 市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件。

三、标定地价公示信息表

泰安市城区商服用地标定地价公示信息表

序号	标准宗地编号	位置和名称	用途	权利类型	面积 (m ²)	容积率	土地开 发程 度	土地使 用年 期	商业 占 比	标定地价(元/m ²)	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	地面地 价	楼面地 价
1	370900S5400101	泰山区东岳大街 138 号	其他商服 用地	出让, 无他 项权利限制	5070.00	2.10	七通一平	40 年		3990	1900
2	370900S5400201	泰山区迎胜东路 19 号	其他商服 用地	出让, 无他 项权利限制	10188.26	1.29	七通一平	40 年		3230	2504
3	370900S5400301	泰山区东岳大街 100 号	其他商服 用地	出让, 无他 项权利限制	10073.00	2.34	七通一平	40 年		3900	1667
4	370900S5400401	泰山区龙潭路 55 号	其他商服 用地	出让, 无他 项权利限制	772.63	1.88	七通一平	40 年		4190	2229
5	370900S5100501	泰山区东岳大街 82 号	零售商业 用地	出让, 无他 项权利限制	28891.00	1.28	七通一平	40 年		3840	3000
6	370900S5200601	泰山区龙潭路 82 号	旅馆用地	出让, 无他 项权利限制	5471.00	1.36	七通一平	40 年		3920	2882
7	370900S5100701	泰山区财源大街 150 号	零售商业 用地	出让, 无他 项权利限制	3270.30	2.73	七通一平	40 年		4380	1600
8	370900S5400801	泰山区东岳大街 49 号	其他商服 用地	出让, 无他 项权利限制	7586.30	4.30	七通一平	40 年		4380	1019
9	370900S5100901	泰山区财源大街 108 号	零售商业 用地	出让, 无他 项权利限制	5059.00	2.58	七通一平	40 年		4060	1574

序号	标准宗地编号	位置和名称	用途	权利类型	面积 (m ²)	容积率	土地开发程度	土地使用年期	商业占比	标定地价(元/m ²)	
										地面地价	楼面地价
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
10	370900S5101001	泰山区财源大街 90 号	零售商业用地	出让, 无他项权利限制	15500.00	2.14	七通一平	40 年		4200	1963
11	370900S5301101	泰山区环山路 139 号	商务金融用地	出让, 无他项权利限制	15370.90	1.32	七通一平	40 年		4160	3152
12	370900S5101201	泰山区升平街 6 号	零售商业用地	出让, 无他项权利限制	1995.70	4.37	七通一平	40 年		4640	1062
13	370900S5401301	泰山区迎春路 55 号	其他商服用地	出让, 无他项权利限制	1276.47	3.81	七通一平	40 年		3960	1039
14	370900S5401401	岱岳区粥店办事处枣行村, 樱桃园路以东	其他商服用地	出让, 无他项权利限制	3264.36	1.46	七通一平	40 年		2950	2021
15	370900S5301501	泰山区长城路 78 号	商务金融用地	出让, 无他项权利限制	7111.20	3.55	七通一平	40 年		3440	969
16	370900S5401601	泰山区泰山大街 777 号	其他商服用地	出让, 无他项权利限制	9389.32	1.69	七通一平	40 年		3020	1787
17	370900S5301701	泰山区泰山大街 566 号	商务金融用地	出让, 无他项权利限制	162043.00	3.40	七通一平	40 年		3520	1035
18	370900S5201801	泰山区泰山大街 412 号	旅馆用地	出让, 无他项权利限制	17246.91	3.82	七通一平	40 年		4130	1082
19	370900S5401901	泰山区泰山大街以南、荣院东路以东路口	其他商服用地	出让, 无他项权利限制	6805.00	2.09	七通一平	40 年		3250	1555
20	370900S5402001	泰山区致富路 1 号	其他商服用地	出让, 无他项权利限制	15584.00	3.65	七通一平	40 年		3530	967

序号	标准宗地编号	位置和名称	用途	权利类型	面积 (m ²)	容积率	土地开发程度	土地使用年期	商业占比	标定地价(元/m ²)	
										地面地价	楼面地价
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
21	370900S5402101	泰山区灵山大街中段以北, 奈河以南	其他商服用地	出让, 无他项权利限制	26387.66	1.38	七通一平	40年		3100	2246
22	370900S5202201	泰山区东岳大街77号	旅馆用地	出让, 无他项权利限制	10935.00	5.97	七通一平	40年		4060	680
23	370900S5402301	泰山区岱宗大街338号	其他商服用地	出让, 无他项权利限制	19285.04	1.89	七通一平	40年		3180	1683
24	370900S5402401	泰山区虎山东路2号	其他商服用地	出让, 无他项权利限制	1464.00	1.10	七通一平	40年		2890	2627
26	370900S5402501	岱岳区环湖路, 大辛小学西700米	其他商服用地	出让, 无他项权利限制	29585.00	0.58	七通一平	40年		2250	3879
26	370900S5402601	岱岳区高铁东路与灵山大街交叉口南约200米路东	其他商服用地	出让, 无他项权利限制	13937.00	1.30	七通一平	40年		3060	2354
27	370900S5402701	岱岳区泰山大街以南、开元路以东	其他商服用地	出让, 无他项权利限制	7491.00	4.61	七通一平	40年		3120	677
28	370900S5102801	岱岳区泰山大街、光彩路交叉口西南角	零售商业用地	出让, 无他项权利限制	37084.98	1.14	七通一平	40年		2250	1974
29	370900S5202901	泰山区龙潭路176号	旅馆用地	出让, 无他项权利限制	927.00	2.45	七通一平	40年		2490	1016
30	370900S5403001	泰山区南关大街59号	其他商服用地	出让, 无他项权利限制	3484.80	0.87	七通一平	40年		2330	2678
31	370900S5403101	泰山区泰良路与芙蓉路交叉口以南, 泰良路以西	其他商服用地	出让, 无他项权利限制	2353.76	1.00	七通一平	40年		2170	2170

序号	标准宗地编号	位置和名称	用途	权利类型	面积 (m ²)	容积率	土地开发程度	土地使用年期	商业占比	标定地价(元/m ²)	
										地面地价	楼面地价
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
32	370900S5303201	泰山区上高街道办唐訾路 10 号	商务金融用地	出让, 无他项权利限制	3434.31	1.83	七通一平	40 年		2440	1333
33	370900S5303301	泰山区天烛峰路 357 号	商务金融用地	出让, 无他项权利限制	9752.00	2.13	七通一平	40 年		2270	1066
34	370900S5403401	泰山区龙潭路 207 号	其他商服用地	出让, 无他项权利限制	27651.63	1.99	七通一平	40 年		1780	895
35	370900S5403501	泰山区岱阳大街与龙潭路交汇处西南角	其他商服用地	出让, 无他项权利限制	86175.00	1.72	七通一平	40 年		1910	1111

泰安市城区住宅用地标定地价公示信息表

序号	标准宗地编号	位置	用途	权利类型	面积 (m ²)	容积率	土地开 发程 度	土地使 用年 期	商业 占 比	标定地价(元/m ²)	
										地面地价	楼面地价
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
1	370900Z7100101	岱岳区粥店办事处枣行村, 樱桃园路以东	城镇住宅用地	出让, 无他项权利限制	31952.20	1.13	七通一平	70年		9450	8363
2	370900Z7100201	泰山区御碑楼路66号	城镇住宅用地	出让, 无他项权利限制	32494.00	1.10	七通一平	70年		9900	9000
3	370900H7100301	泰山区迎胜西路8号	城镇住宅用地、其他商服用地	出让, 无他项权利限制	28735.60	1.39	七通一平	70年/40年	11%	9110	6554
4	370900Z7100401	泰山区龙潭路55号	城镇住宅用地	出让, 无他项权利限制	32002.00	1.18	七通一平	70年		8640	7322
5	370900Z7100501	泰山区东岳大街407号望山花园小区用地	城镇住宅用地	出让, 无他项权利限制	16547.90	1.57	七通一平	70年		7800	4968
6	370900Z7100601	泰山区擂鼓石路656号	城镇住宅用地	出让, 无他项权利限制	20865.30	1.90	七通一平	70年		8900	4684
7	370900H7100701	泰山区傲徕峰路6号	城镇住宅用地	出让, 无他项权利限制	32839.00	1.89	七通一平	70年/40年	21%	8880	4698
8	370900H7100801	泰山区擂鼓石大街609号	城镇住宅用地、其他商服用地	出让, 无他项权利限制	14958.00	1.28	七通一平	70年/40年	12%	9910	7742

序号	标准宗地编号	位置	用途	权利类型	面积 (m ²)	容积率	土地开发程度	土地使用年期	商业占比	标定地价(元/m ²)	
										地面地价	楼面地价
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
9	370900Z7100901	泰山区岱宗大街 249 号	城镇住宅用地	出让, 无他项权利限制	13399.00	1.68	七通一平	70 年		8470	5042
10	370900Z7101001	泰山区擂鼓石大街 361 号	城镇住宅用地	出让, 无他项权利限制	11132.30	1.37	七通一平	70 年		8320	6073
11	370900Z7101101	泰山区环山路与温泉路交叉 路口东 300 米路南	城镇住宅用地	出让, 无他项权利限制	47765.21	1.11	七通一平	70 年		8240	7423
12	370900Z7101201	泰山区温泉路 666 号	城镇住宅用地	出让, 无他项权利限制	45771.38	1.47	七通一平	70 年		8470	5762
13	370900Z7101301	泰山区泰前办事处上峪村 紫欣园街 77 号	城镇住宅用地、其他商服用地	出让, 无他项权利限制	175800.00	0.81	七通一平	70 年 /40 年	4%	8060	9951
14	370900Z7101401	泰山区佛光路 288 号	城镇住宅用地	出让, 无他项权利限制	34860.00	1.37	七通一平	70 年		7500	5475
15	370900Z7101501	岱岳区天平湖公园东南 侧, 环湖路以北	城镇住宅用地	出让, 无他项权利限制	58032.00	1.39	七通一平	70 年		6200	4460
16	370900H7101601	高铁新区天平湖路以南、 高铁南街以北、开元河以 东	城镇住宅用地、其他商服用地	出让, 无他项权利限制	99056.00	1.29	七通一平	70 年 /40 年	10%	6830	5295
17	370900H7101701	泰山区泮河西路以西, 泰 山大街以北	城镇住宅用地、其他商服用地	出让, 无他项权利限制	39767.24	1.11	七通一平	70 年 /40 年	15%	6230	5613

序号	标准宗地编号	位置	用途	权利类型	面积 (m ²)	容积率	土地开发程度	土地使用年期	商业占比	标定地价(元/m ²)	
										地面地价	楼面地价
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
18	370900Z7101801	岱岳区财兴街 117 号	城镇住宅用地	出让, 无他项权利限制	18777.00	2.38	七通一平	70 年		6760	2840
19	370900Z7101901	岱岳区凤凰路 88 号	城镇住宅用地	出让, 无他项权利限制	82892.90	1.20	七通一平	70 年		6970	5808
20	370900H7102001	高铁新区长城路以西、泮河大街以北	城镇住宅用地	出让, 无他项权利限制	27059.00	3.57	七通一平	70 年 /40 年	10%	7270	2036
21	370900Z7102101	岱岳区万官大街 399 号	城镇住宅用地、其他商服用地	出让, 无他项权利限制	178459.00	2.37	七通一平	70 年 /40 年	4%	7580	3198
22	370900Z7102201	泰山区长城路北段路东, 乐园街 13 号	城镇住宅用地	出让, 无他项权利限制	9080.30	1.38	七通一平	70 年		7800	5652
23	370900H7102301	泰山区迎胜南路 363 号	城镇住宅用地、其他商服用地	出让, 无他项权利限制	21817.20	2.49	七通一平	70 年 /40 年	12%	7560	3036
24	370900Z7102401	岱岳区灵山大街以南、望岳东路以东	城镇住宅用地	出让, 无他项权利限制	24043.00	2.70	七通一平	70 年		6640	2459
25	370900Z7102501	泰山区荣院东路以东, 灵山大街以北, 温州商业步行街西首南邻	城镇住宅用地	出让, 无他项权利限制	8198.03	1.40	七通一平	70 年		5960	4257
26	370900Z7102601	泰山区东岳大街 58 号	城镇住宅用地	出让, 无他项权利限制	5132.47	2.75	七通一平	70 年		8710	3167

序号	标准宗地编号	位置	用途	权利类型	面积 (m ²)	容积率	土地开发程度	土地使用年期	商业占比	标定地价(元/m ²)	
										地面地价	楼面地价
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
27	370900H7102701	泰山区龙潭路以东、东岳大街以南、教场街以西	城镇住宅用地、其他商服用地	出让, 无他项权利限制	14161.50	3.77	七通一平	70年/40年	23%	6740	1788
28	370900Z7102801	泰山区灵山大街120号	城镇住宅用地	出让, 无他项权利限制	44295.43	1.61	七通一平	70年		5840	3627
29	370900Z7102901	泰山区南关大街59号	城镇住宅用地	出让, 无他项权利限制	10179.31	1.33	七通一平	70年		5230	3932
30	370900H7103001	泰山区灵山大街263号	城镇住宅用地、其他商服用地	出让, 无他项权利限制	7454.00	2.92	七通一平	70年/40年	45%	6920	2370
31	370900Z7103101	泰山区岱宗大街338号	城镇住宅用地	出让, 无他项权利限制	101119.35	1.89	七通一平	70年/40年	2%	7320	3873
32	370900Z7103201	泰山区迎春路3号	城镇住宅用地	出让, 无他项权利限制	17119.00	2.28	七通一平	70年		6000	2632
33	370900Z7103301	泰山区唐王街71号	城镇住宅用地	出让, 无他项权利限制	15715.80	1.50	七通一平	70年		6120	4080
34	370900Z7103401	泰山区花园路208号	城镇住宅用地	出让, 无他项权利限制	47049.00	1.61	七通一平	70年		6760	4199
35	370900Z7103501	泰山区温泉路889号	城镇住宅用地	出让, 无他项权利限制	9083.38	1.42	七通一平	70年		5460	3845
35	370900Z7103601	泰山区温泉路与南湖大街交叉口南300米路东	城镇住宅用地	出让, 无他项权利限制	61074.00	2.39	七通一平	70年		6100	2552

序号	标准宗地编号	位置	用途	权利类型	面积 (m ²)	容积率	土地开发程度	土地使用年期	商业占比	标定地价(元/m ²)	
										地面地价	楼面地价
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
37	370900Z7103701	泰山区佛光路 379 号	城镇住宅用地、其他商服用地	出让, 无他项权利限制	36116.00	1.28	七通一平	70 年/40 年	1%	5690	4445
38	370900Z7103801	泰山区东岳大街 6 号	城镇住宅用地	出让, 无他项权利限制	49517.75	1.67	七通一平	70 年		6390	3826
39	370900Z7103901	泰山区天烛峰路 282 号	城镇住宅用地	出让, 无他项权利限制	32512.00	2.03	七通一平	70 年		6840	3370
40	370900Z7104001	岱岳区泰山大街西段以北, 共青团路以东	城镇住宅用地	出让, 无他项权利限制	117302.00	1.01	七通一平	70 年		3450	3416
41	370900Z7104101	岱岳区卧虎山中街 3 号	城镇住宅用地	出让, 无他项权利限制	118673.00	1.26	七通一平	70 年		3590	2849
42	370900H7104201	岱岳区长城路 677 号	城镇住宅用地、其他商服用地	出让, 无他项权利限制	66651.00	2.56	七通一平	70 年/40 年	10%	5640	2203
43	370900Z7104301	高新区正阳门大街 28 号	城镇住宅用地	出让, 无他项权利限制	64043.00	1.88	七通一平	70 年		5910	3144
44	370900H7104401	泰山区岱阳大街以南、迎胜路以西	城镇住宅用地、其他商服用地	出让, 无他项权利限制	62710.00	2.54	七通一平	70 年/40 年	12%	6140	2417
45	370900H7104501	泰山区徐家楼街 2 号	城镇住宅用地	出让, 无他项权利限制	24040.48	3.10	七通一平	70 年/40 年	20%	6040	1948

序号	标准宗地编号	位置	用途	权利类型	面积 (m ²)	容积率	土地开发程度	土地使用年期	商业占比	标定地价(元/m ²)	
										地面地价	楼面地价
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
46	370900Z7105001	泰安市泰山区泰良路以东、富康路以南	城镇住宅用地、其他商服用地	出让, 无他项权利限制	36972.00	2.72	七通一平	70年/40年		6340	2331
47	370900Z7104701	泰山区上高办事处天烛峰路以东, 五马街以南	城镇住宅用地	出让, 无他项权利限制	39803.00	2.32	七通一平	70年		4500	1940
48	370900Z7104801	泰山区上高办事处繁荣大街 286 号	城镇住宅用地	出让, 无他项权利限制	91169.00	1.68	七通一平	70年		6040	3595
49	370900Z7104901	泰安市泰山区徐家楼街道办事处新华片区规划一路以北、规划四路以西	城镇住宅用地	出让, 无他项权利限制	36903.00	2.57	七通一平	70年		6220	2420

泰安市城区工业用地标定地价公示信息表

序号	标准宗地编号	位置	用途	权利类型	面积 (m ²)	容积率	土地开 发程 度	土地使 用年 期	商业占 比	标定地价 地面地价 (元/m ²)
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1	370900G6100101	泰山区擂鼓石大街以南, 明堂路以西	工业 用地	出让, 无他 项权利限制	112732.00	0.44	六通一平	50年		596
2	370900G6100201	岱岳区天平街道青春创业园卧虎山北街 19号	工业 用地	出让, 无他 项权利限制	89444.00	0.37	五通一平	50年		383
3	370900G6100301	泰山区创业大街以北, 科技中路以西	工业 用地	出让, 无他 项权利限制	164618.00	0.53	六通一平	50年		450
4	370900G6100401	高新区长城路以西、中天门大街以北	工业 用地	出让, 无他 项权利限制	115568.00	0.23	五通一平	50年		394
5	370900G6100501	高新区凤祥路以西、京卫北支路以北	工业 用地	出让, 无他 项权利限制	20700.00	0.56	五通一平	50年		398
6	370900G6100601	高新区一天门大街北、龙泉路东	工业 用地	出让, 无他 项权利限制	94166.00	0.27	五通一平	50年		401
7	370900G6100701	岱岳区满庄镇钢材大市场淳于路以西, 首钢大街以北	工业 用地	出让, 无他 项权利限制	5339.90	0.06	五通一平	50年		385
8	370900G6100801	岱岳区大汶口石膏工业园, 104国道以 东, 泰和纸业以北	工业 用地	出让, 无他 项权利限制	117329.00	0.46	五通一平	50年		375

四、各用途修正体系

(一) 各用途修正因素说明表

泰安市城区标定地价商业用地个别因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较差	劣
临街状况	三面临街	两面临街	单面临街	局部临街	临背街巷
临路适宜程度	非常适宜，如步行街-沿街商铺，混合型主干道-综合商场	比较适宜，如生活型主干道-沿街商铺	无不利影响，如繁华路段混合型主干道-沿街商铺	不适宜，如综合商场、酒店-生活型次干道	极不适宜，如大型商服设施-支路
临街宽深比	>2	1-2	1	0.5-1	<0.5
宗地面积与形状	面积适中，有利于形成竞争；形状较规则，有利于建筑布局	宗地面积较大，对投资人实力要求较高	面积较小，形状规则	形状不规则，不利于建筑布局，造成土地无法充分利用	畸零地
距公交站点距离	<100米	100-200米	200-300米	300-400米	>400米
地质条件	水文地质与工程地质状况优良无地质灾害威胁	水文地质条件优良，地质承载力一般，无地质灾害威胁	水文地质与工程地质条件均一般	水文地质条件较差	有地质灾害危险
地形条件	宗地内有一定起伏，有利于景观设计、建筑布局和排水	宗地内地势较高，地形平坦排水方便	宗地地势平坦，中雨时排水顺利	宗地地势较低，地形平坦，易积水	宗地内地形不适宜建设，需动用大量土方
停车方便程度	200米内有停车场，高峰时停车方便	200米内有停车场，平时停车方便，高峰时有一定影响	200米内无专业停车场，路边停车较方便	高峰时路边停车不方便	停车位紧张，平时停车不便

泰安市城区标定地价住宅用地个别因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较差	劣
出入口临路类型	生活型主干道	混合型主干道	次干道	交通型主干道	支路
宗地面积与形状	面积适中，有利于形成竞争；形状规则，有利于建筑布局	宗地面积较大，对投资人实力要求较高	面积较小，形状规则	形状不规则，不利于建筑布局，造成土地无法充分利用	畸零地
距公交站点距离	<100米	100-200米	200-300米	300-400米	>400米
地质条件	水文地质与工程地质状况优良无地质灾害威胁	水文地质条件优良，地质承载力一般，无地质灾害威胁	水文地质与工程地质条件均一般	水文地质条件较差	有地质灾害危险
地形条件	宗地内有一定起伏，有利于景观设计和建筑布局及排水	宗地内地势较高，地形平坦排水方便	宗地地势平坦，中雨时排水顺利	宗地地势较低，地形平坦，易积水	宗地内地形不适宜建设，需动用大量土方
与嫌恶设施接近程度	基本不受嫌恶设施影响	距嫌恶设施距离较远，少有影响	距嫌恶设施距离稍远，影响一般	紧邻嫌恶设施，影响较严重	紧邻嫌恶设施，影响严重
周围生活服务设施配套	500米内金融、购物、就医、就餐、买菜等设施齐全、距离较近、数量较多、档次较高	500米内金融、购物、就医、就餐、买菜等设施较齐全，数量档次一般，能够基本满足日常生活所需	500米内金融、购物、就医、就餐、买菜等设施种类不齐全，数量少，档次低	500米内金融、购物、就医、就餐、买菜等多项日常生活需求无法满足	1000米内金融、购物、就医、就餐、买菜等多项日常生活需求无法满足

注：嫌恶设施是指对周边环境质量有负面影响的存在安全隐患、生活干扰、文化忌讳的设施，包括但不限于机场、加油站、高压变电站、垃圾转运堆积焚烧场站、工业污染源、墓地殡葬设施等。

泰安市城区标定地价工业用地个别因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
出入口临路类型	交通型主干道	混合型主干道	交通型次干道	混合型次干道	其他道路
宗地形状	形状规则，有利于使用		形状较规则，对使用无不利影响		形状不规则，造成土地难以充分利用
宗地面积	面积适中，有利于使用		面积偏大或偏小，对使用无不利影响		面积过大或过小，不利于使用
地质条件	水文地质与工程地质状况优良，无地质灾害威胁	水文地质条件优良，地质承载力一般，无地灾	水文地质与工程地质条件均	水文地质条件较差	工程地质条件较差，有地质灾害危险
地形条件	有一定坡度，不影响利用，有利于排水		平坦		地形起伏较大

(二) 各用途修正系数表

泰安市城区标定地价商业用地个别因素修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
临街状况	3	1.5	0	-1.5	-3
临路适宜程度	2	1	0	-1	-2
临街宽深比	2	1	0	-1	-2
宗地面积与形状	1	0.5	0	-0.5	-1
距公交站点距离	1	0.5	0	-0.5	-1
地质条件	1	0.5	0	-0.5	-1
地形条件	1	0.5	0	-0.5	-1
停车方便程度	2	1	0	-1	-2

泰安市城区标定地价住宅用地个别因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
出入口临路类型	2	1	0	-1	-2
宗地面积与形状	2	1	0	-1	-2
距公交站点距离	1	0.5	0	-0.5	-1
地质条件	2	1	0	-1	-2
地形条件	1	0.5	0	-0.5	-1
与嫌恶设施接近程度	2	1	0	-1	-2
周围生活服务设施配套	1	0.5	0	-0.5	-1

泰安市城区标定地价工业用地个别因素指标说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
出入口临路类型	2	1	0	-1	-2
宗地形状	1		0		-1
宗地面积	1		0		-1
地质条件	2	1	0	-1	-2
地形条件	1		0		-1

(三) 容积率修正系数表

泰安市城区住宅用地宗地地价容积率修正系数表

容积率	≤1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
地价修正系数	0.726	0.788	0.845	0.899	0.95	1.00	1.049	1.095	1.139
楼面地价修正	1.089	1.075	1.056	1.037	1.018	1.00	0.983	0.966	0.949
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
地价修正系数	1.183	1.226	1.266	1.306	1.345	1.381	1.411	1.44	1.467
楼面地价修正	0.934	0.92	0.904	0.89	0.877	0.863	0.847	0.831	0.815
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
地价修正系数	1.495	1.521	1.546	1.571	1.597	1.621	1.645	1.669	1.693
楼面地价修正	0.801	0.787	0.773	0.76	0.749	0.737	0.726	0.715	0.705
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
地价修正系数	1.717	1.74	1.763	1.786	1.809	1.832	1.854	1.875	1.896
楼面地价修正	0.696	0.687	0.678	0.67	0.662	0.654	0.647	0.639	0.632
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.2	5.4	≥5.6	
地价修正系数	1.915	1.932	1.947	1.96	1.971	1.987	1.995	2	
楼面地价修正	0.624	0.617	0.608	0.6	0.591	0.573	0.554	0.534	

泰安市城区商服用地宗地地价容积率修正系数表

容积率	≤1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
地价修正系数	0.837	0.894	0.948	1.00	1.041	1.080	1.117	1.153	1.188
楼面地价修正	1.047	1.031	1.016	1.00	0.976	0.953	0.931	0.910	0.891
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9
地价修正系数	1.219	1.250	1.279	1.307	1.333	1.359	1.383	1.406	1.428
楼面地价修正	0.871	0.852	0.834	0.817	0.800	0.784	0.768	0.753	0.738
容积率	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8
地价修正系数	1.449	1.467	1.485	1.502	1.518	1.533	1.547	1.560	1.573
楼面地价修正	0.724	0.710	0.696	0.683	0.669	0.657	0.645	0.633	0.621
容积率	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7
地价修正系数	1.584	1.595	1.605	1.614	1.622	1.630	1.637	1.644	1.651
楼面地价修正	0.609	0.598	0.587	0.576	0.566	0.555	0.546	0.536	0.527
容积率	4.8	5	5.2	5.4	5.6	5.8	≥6		
地价修正系数	1.659	1.672	1.688	1.703	1.717	1.732	1.748		
楼面地价修正	0.518	0.502	0.487	0.473	0.46	0.448	0.437		

(四) 年期修正系数表

泰安市城区住宅用地使用年期修正系数表

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数(%)	6.18	11.98	17.43	22.54	27.34	31.85	36.09	40.06	43.8	47.3
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数(%)	50.59	53.69	56.59	59.31	61.87	64.27	66.53	68.65	70.64	72.5
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数(%)	74.26	75.9	77.45	78.9	80.26	81.54	82.75	83.87	84.93	85.93
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数(%)	86.86	87.74	88.56	89.34	90.06	90.74	91.38	91.98	92.55	93.08
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数(%)	93.58	94.04	94.48	94.89	95.28	95.64	95.99	96.31	96.61	96.89
剩余使用年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数(%)	97.15	97.4	97.64	97.86	98.06	98.26	98.44	98.61	98.77	98.92
剩余使用年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数(%)	99.06	99.19	99.32	99.43	99.54	99.65	99.74	99.83	99.92	100

泰安市城区商服用地使用年期修正系数表

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数(%)	7.01	13.56	19.68	25.41	30.76	35.75	40.42	44.79	48.87	52.68
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数(%)	56.25	59.58	62.69	65.6	68.32	70.86	73.23	75.45	77.53	79.46
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数(%)	81.28	82.97	84.55	86.03	87.41	88.7	89.91	91.04	92.09	93.08
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数(%)	94	94.86	95.67	96.42	97.12	97.78	98.39	98.96	99.5	100

泰安市城区工业用地使用年期修正系数表

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数(%)	5.99	11.63	16.96	21.98	26.73	31.2	35.42	39.4	43.15	46.7
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数(%)	50.04	53.19	56.17	58.97	61.62	64.12	66.47	68.69	70.79	72.77
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数(%)	74.64	76.4	78.06	79.62	81.1	82.5	83.81	85.05	86.23	87.33
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数(%)	88.37	89.36	90.28	91.16	91.98	92.76	93.5	94.19	94.84	95.46
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数(%)	96.04	96.59	97.11	97.6	98.06	98.49	98.9	99.29	99.66	100

(五) 商住混合用地商业配套类型及比例修正体系

泰安市城区以住宅用地为主导的商住混合用地商业配套类型及比例修正系数表

配建商业用房类型	商业用房类型	一至三层独立沿街底商为主		上层为住宅的沿街底商为主	上层办公下层底商的沿街多层建筑为主	沿街纯办公多层建筑为主	高层办公楼或小区内商业建筑为主	
	修正系数	1.10		1.05	1.00	0.90	0.80	
配套商业用地占比	商业用地占比	0%	5%	10%	15%	20%	30%	≥40%
	修正系数	1.00	1.03	1.06	1.04	1	0.92	0.83
$K_{商住比} = \text{商业用房类型修正系数} \times \text{商业用地占比修正系数}$								

(六) 开发程度修正体系

泰安市城区开发程度修正表

类型	通路	供水	排水	供电	通讯	供热	供气
开发费用	35	24	15	10	5	55	26