

泰安市城区基准地价修正体系

一、土地开发程度修正

土地开发程度修正主要以设定的基准地价条件的正常平均开发费用为基准，根据待估宗地的实际开发状态与基准条件开发程度的比较，直接加上或扣除相应的开发费。依照基准地价内涵，确定土地开发程度修正幅度见表 1。

表 1 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

二、年期修正

年期修正的土地还原率，商服用地按 7%，住宅用地按 6.5%，公共管理与公共服务用地按 6%，工矿仓储用地按 6%编制，详见下表 2 至表 5。

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

表 3 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
修正系数(%)	6.18	11.98	17.43	22.54	27.34	31.85	36.09	40.06
剩余使用年期	9	10	11	12	13	14	15	16
修正系数(%)	43.8	47.3	50.59	53.69	56.59	59.31	61.87	64.27
剩余使用年期	17	18	19	20	21	22	23	24

修正系数(%)	66.53	68.65	70.64	72.5	74.26	75.9	77.45	78.9
剩余使用年期	25	26	27	28	29	30	31	32
修正系数(%)	80.26	81.54	82.75	83.87	84.93	85.93	86.86	87.74
剩余使用年期	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数(%)	88.56	89.34	90.06	90.74	91.38	91.98	92.55	93.08

表 4 住宅用地使用年期修正系数表 (续表)

剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48
修正系数(%)	93.58	94.04	94.48	94.89	95.28	95.64	95.99	96.31
剩余使用年期	49	50	51	52	53	54	55	56
修正系数(%)	96.61	96.89	97.15	97.4	97.64	97.86	98.06	98.26
剩余使用年期	57	58	59	60	61	62	63	64
修正系数(%)	98.44	98.61	98.77	98.92	99.06	99.19	99.32	99.43
剩余使用年期	65	66	67	68	69	70		
修正系数(%)	99.54	99.65	99.74	99.83	99.92	100		

表 5 工矿仓储用地与公共管理用地剩余使用年期修正系数

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8
修正系数(%)	5.99	11.63	16.96	21.98	26.73	31.20	35.42	39.40
剩余使用年期	9	10	11	12	13	14	15	16
修正系数(%)	43.15	46.70	50.04	53.19	56.17	58.97	61.62	64.12
剩余使用年期	17	18	19	20	21	22	23	24
修正系数(%)	66.47	68.69	70.79	72.77	74.64	76.40	78.06	79.62
剩余使用年期	25	26	27	28	29	30	31	32
修正系数(%)	81.10	82.50	83.81	85.05	86.23	87.33	88.37	89.36
剩余使用年期	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数(%)	90.28	91.16	91.98	92.76	93.50	94.19	94.84	95.46
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48
修正系数(%)	96.04	96.59	97.11	97.60	98.06	98.49	98.90	99.29
剩余使用年期	49	50						
修正系数(%)	99.66	100						

三、容积率修正

容积率修正主要针对商服用地、住宅用地，公共管理与公共服务设施用地、工矿仓储用地对容积率敏感性较弱，暂不考虑。在具体宗地评估中，采用楼面基准地价进行评估的，容积率修正系数表采用楼面地价容积率修正系数表。

表 6 城区一级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	0.859	0.932	1	1.063	1.124	1.183	1.241	1.295	1.348
楼面地价修正	1.031	1.017	1	0.981	0.963	0.946	0.931	0.914	0.899
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.6	2.8	3.0
地价修正系数	1.4	1.45	1.498	1.545	1.591	1.634	1.703	1.768	1.829
楼面地价修正	0.884	0.87	0.856	0.843	0.83	0.817	0.786	0.758	0.732

表 7 城区二至五级住宅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	0.845	0.899	0.95	1	1.049	1.095	1.139	1.183	1.226
楼面地价修正	1.056	1.037	1.018	1	0.983	0.966	0.949	0.934	0.92
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	1.266	1.306	1.345	1.381	1.411	1.44	1.467	1.495	1.521

楼面地价修正	0.904	0.89	0.877	0.863	0.847	0.831	0.815	0.801	0.787
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	1.546	1.571	1.597	1.621	1.645	1.669	1.693	1.717	1.74
楼面地价修正	0.773	0.76	0.749	0.737	0.726	0.715	0.705	0.696	0.687
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	1.763	1.786	1.809	1.832	1.854	1.875	1.896	1.915	1.932
楼面地价修正	0.678	0.67	0.662	0.654	0.647	0.639	0.632	0.624	0.617

表 7 城区二至五级住宅用地宗地地价容积率修正系数表 (续表)

容积率	4.8	4.9	5	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6
地价修正系数	1.947	1.960	1.971	1.980	1.987	1.992	1.995	1.998	2.000
楼面地价修正	0.608	0.6	0.591	0.582	0.573	0.564	0.554	0.544	0.534

表 8 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	1.041	1.080	1.117	1.153	1.188
楼面地价修正	1.047	1.031	1.016	1	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、土地用途修正

依据《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007),按照一级类确定了商服用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地、工矿仓储用地等四大类用途的基准地价。基准地价应用时,考虑到一级类内各二级类用途土地的收益能力及投资风险的差异,确定评估参考基准地价体系,并进行相应的用途修正,具体见表9。

表9 其他用途宗地评估适用基准地价标准及修正系数表

一级类用途	二级类用途	含义	适用参照基准地价的用途	修正系数	备注
商服用地	片区临街商服用地	片区开发临街配建商服用地。	商服用地	1.3	
	农产品批发市场用地	农产品集中交易、临时储存、转运、配送的批发市场用地。	工业用地	1	
	住宿餐饮用地	用于提供住宿、餐饮服务的用地。包括宾馆、酒店、饭店、旅馆、招待所、度假村、餐厅、酒吧等。	商服用地	0.9	
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	企业或自然人使用的机关团体用地(证载用途)。	商服用地	0.9	
	养老服务设施用地	专门为老年人提供生活照料、康复护理、托管等服务的房屋和场地设施占用土地。	公共管理与公共服务用地	1	国土资厅发[2014]11号明确的“养老服务设施用地”。
	娱乐、康体用地	剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧及绿地率小于65%的大型游乐设施用地;赛马场、高尔夫球场用地。	商服用地	1	

特殊 用地	监教场所 用地	用于监狱、看守所、劳改场、劳教所、戒毒所等的建筑用地。	公共管理与公共服务 用地	1	
	宗教用地	专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地		1	
	殡葬用地	经营性陵园、墓地、殡葬场所用地。	商服用地	1	
交通运输用地	铁路用地	用于铁道线路、轻轨、场站的用地。包括设计内的路堤、路堑、道沟、桥梁、林木等用地。	工矿仓储 用地	1	客运场站参照公共管理与公共服务用地评估。
	公路用地	用于国道、省道、县道和乡道的用地。包括设计内的路堤、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。		1	客运场站参照公共管理与公共服务用地评估。
	街巷用地	用于城镇、村庄内部公用道路（含立交桥）及行道树的用地。包括公共停车场，汽车客货运输站点及停车场等用地。		1	客运站点参照公共管理与公共服务用地评估。
	管道运输 用地	用于运输煤炭、石油、天然气等管道及其相应附属设施的地上部分用地。		1	
水域及水利设 施用地	水库水面	人工拦截汇积而成的总库容 ≥ 10 万 m^3 的水库正常蓄水位岸线所围成的水面。	工矿仓储 用地	0.8	
	水工建筑 用地	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		0.85	

附表 1 泰安市城区商业用地基准地价修正系数表（一）

影响因素	一级地					二级地					三级地				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	2.40	1.20	0.00	-1.20	-2.40	1.50	0.75	0.00	-0.75	-1.50	1.20	0.60	0.00	-0.66	-1.32
区域商服集聚规模	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20	2.10	1.05	0.00	-1.05	-2.10	1.60	0.80	0.00	-0.88	-1.76
临路适宜程度	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20	1.60	0.80	0.00	-0.88	-1.76
公交状况	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90	1.20	0.60	0.00	-0.66	-1.32
交通管制	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90	1.20	0.60	0.00	-0.66	-1.32
停车方便程度	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90	1.20	0.60	0.00	-0.66	-1.32
人流量	1.50	0.75	0.00	-0.75	-1.50	1.80	0.90	0.00	-0.90	-1.80	1.60	0.80	0.00	-0.88	-1.76
周边环境质量	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90	2.40	1.20	0.00	-1.32	-2.64
地形地貌	0.60	0.30	0.00	-0.30	-0.60	0.60	0.30	0.00	-0.30	-0.60	1.20	0.60	0.00	-0.66	-1.32
地质状况	0.60	0.30	0.00	-0.30	-0.60	0.60	0.30	0.00	-0.30	-0.60	1.20	0.60	0.00	-0.66	-1.32
面积和形状	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90	2.00	1.00	0.00	-1.10	-2.20
宗地基础设施条件	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20	2.00	1.00	0.00	-1.10	-2.20
临街状况	1.50	0.75	0.00	-0.75	-1.50	1.50	0.75	0.00	-0.75	-1.50	1.60	0.80	0.00	-0.88	-1.76

附表 2 泰安市城区商业用地基准地价修正系数表（二）

影响因素	四级地					五级地				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	1.50	0.75	0.00	-0.69	-1.38	1.76	0.88	0.00	-0.96	-1.92
区域商服集聚规模	2.00	1.00	0.00	-0.92	-1.84	2.20	1.10	0.00	-1.20	-2.40
临路适宜程度	2.00	1.00	0.00	-0.92	-1.84	1.32	0.66	0.00	-0.72	-1.44
公交状况	1.50	0.75	0.00	-0.69	-1.38	0.88	0.44	0.00	-0.48	-0.96
交通管制	1.50	0.75	0.00	-0.69	-1.38	0.88	0.44	0.00	-0.48	-0.96
停车方便程度	1.50	0.75	0.00	-0.69	-1.38	0.88	0.44	0.00	-0.48	-0.96
人流量	2.00	1.00	0.00	-0.92	-1.84	2.64	1.32	0.00	-1.44	-2.88
周边环境质量	3.00	1.50	0.00	-1.38	-2.76	2.20	1.10	0.00	-1.20	-2.40
地形地貌	1.50	0.75	0.00	-0.69	-1.38	1.76	0.88	0.00	-0.96	-1.92
地质状况	1.50	0.75	0.00	-0.69	-1.38	1.76	0.88	0.00	-0.96	-1.92
面积和形状	2.50	1.25	0.00	-1.15	-2.30	1.76	0.88	0.00	-0.96	-1.92
宗地基础设施条件	2.50	1.25	0.00	-1.15	-2.30	2.20	1.10	0.00	-1.20	-2.40
临街状况	2.00	1.00	0.00	-0.92	-1.84	1.76	0.88	0.00	-0.96	-1.92

附表 3 泰安市城区一级商业用地宗地地价影响因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	位于财源大街商服中心内	距市级商服中心 < 200 米	区级商服中心内, 或距市级商服中心 200-500 米	距市级商服中心 500-1000 米, 或区级商服中心 200 米内	距市级商服中心 > 1000 米, 距区级商服中心 > 200 米
区域商服集聚规模	商服中心内, 商业繁荣, 服务业发达, 门类齐全, 设施档次高	沿街商业密集, 但无大型综合商场等设施	住宿、餐饮、旅游服务等设施密集区	独立大型综合商场辐射区	住宅区商服配套设施
临路适宜程度	非常适宜, 如步行街-沿街商铺, 混合型主干道-综合商场等	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
公交状况	紧邻公交站点, 区域内公交站点多, 公交线路 > 5 条	区域内公交线路 > 5 条但距离站点 150-300 米	区域内公交线路 3-4 条, 距离站点较近	公交线路 1-2 条, 距离较近; 或公交线路 3-4 条, 距离稍远	300 米内无公交站点
交通管制	无交通管制	步行街, 禁止车辆通行	单行道, 但区域道路密度较大, 绕行方便	有交通管制, 车辆进出不便	有交通管制, 对人流、车流影响均较大
停车方便程度	区域周边有停车场周边高峰时停车方便	周边有停车场平时停车方便, 高峰时有一定影响	区域内无专业停车场, 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
人流量	人流量大, 常住人口、目的性人流、随机性人流均较大	人流量较大, 以常住人口和目的性人流为主	人流量一般, 多为常住人口和目的性人流	人流量一般, 多为常住人口和随机性人流	人流量较少, 多为常住人口
周边环境质量	周边环境质量好, 距离景区近, 周边无污染	周边环境质量较好, 距离景区较近, 有交通噪声污染	区域绿化一般, 空气质量一般, 有交通噪声污染	区域绿化较差, 空气质量较差, 噪声污染较严重	商业繁华区, 空气质量差, 噪声污染严重
地形地貌	宗地内有一定起伏, 有利于景	宗地内地势较高, 地形平坦排水	宗地地势平坦, 中雨时排	宗地地势较低, 地形平坦,	宗地内地形不适宜建设,

	观设计、建筑布局和排水	方便	水顺利	易积水	需动用大量土方
地质状况	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
面积和形状	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，对开发商实力要 求较高	面积较小，形状规则	形状不规则，不利于建筑布 局，土地无法充分利用	畸零地
宗地基础设施条件	暖气、燃气保障率高	供气供暖有一项保障率差	无供暖或无供气	仅有一项，且保障程度差	无供暖和供气设施
临街状况	三面临街	两面临街	单面临街	局部临街	临背街巷

附表 4 泰安市城区二级商业用地宗地地价影响因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	距市级商服中心 < 500 米或 区级商服中心内	距市级商服中心 500-1000 米，或区级商服中心 200 米 内	距市级商服中心 1000-1500 米，或距区级中心 200-400 米	距市级商服中心 1500-2000 米，或区级中心 400-600 米	距市级商服中心 > 2000 米， 且距区级中心 > 600 米
区域商服集聚规模	商服中心内，商业、服务业 发达，门类齐全，设施档次 高	沿街商业密集，但无大型综 合商场等设施	住宿、餐饮、旅游服务等设 施密集区	独立大型综合商场辐射区	住宅区商服配套设施
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
公交状况	紧邻公交站点，区域内公交 线路 > 3 条	区域内公交线路 > 3 条但距离 站点 150-300 米	区域内公交线路 2 条，距离 站点较近	公交线路 1 条，距离较近； 或公交线路 2 条，但距离较 远	300 米内无公交站点
交通管制	无交通管制	步行街，禁止车辆通行	单行道，但区域道路密度较 大，绕行方便，影响较小	有交通管制，车辆进出不便	有交通管制，对人流、车流 影响均较大
停车方便程度	区域周边有停车场周边高峰 时停车方便	周边有停车场平时停车方 便，高峰时有一定影响	区域内无专业停车场，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
人流量	人流量大，常住人口、目的 性人流、随机性人流均较大	人流量较大，以常住人口和 目的性人流为主	人流量一般，多为常住人口 和目的性人流	人流量一般，多为常住人口 和随机性人流	人流量较少，多为常住人口
周边环境质量	周边环境质量好，距离景区 近，周边无污染	周边环境质量较好，距离景 区较近，有交通噪声污染	区域绿化一般，空气质量一 般，有交通噪声污染	区域绿化较差，空气质量较 差，噪声污染较严重	商业繁华区，空气质量差， 噪声污染严重

地形地貌	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
地质状况	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
面积和形状	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,对开发商实力要求较高	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
宗地基础设施条件	暖气、燃气保障率高	供气供暖有一项保障率较差	无供暖或无供气	仅有一项,且保障程度较差	无供暖和供气设施
临街状况	三面临街	两面临街	单面临街	局部临街	临背街巷

附表 5 泰安市城区三级商业用地宗地地价影响因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	位于区级商服中心内	距区级商服中心 < 200 米	小区级商服中心内, 或距区级商服中心距离 200-500 米	距区级商服中心 500-1000 米, 或小区区级商服中心 200 米内	距区级中心 > 1000 米, 且距小区级中心 > 200 米
区域商服集聚规模	商服中心内, 商业、服务业发达, 门类齐全, 设施档次高	沿街商业密集, 但无大型综合商场等设施	住宿、餐饮、旅游服务等设施密集区	独立大型综合商场辐射区	住宅区商服配套设施
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
公交状况	紧邻公交站点, 公交线路 > 2 条	区域内公交线路 > 2 条, 但距离站点距离稍远, 100-300 米	区域内公交线路 1 条, 距离站点较近	区域内公交线路 1 条, 但距离稍远, 100-300 米	300 米内无公交站点
交通管制	无交通管制	步行街, 禁止车辆通行	单行道, 但区域道路密度较大, 绕行方便, 影响较小	有交通管制, 车辆进出不便	有交通管制, 对人流、车流影响均较大
停车方便程度	区域周边有停车场, 高峰时停车方便	周边有停车场平时停车方便, 高峰时有一定影响	区域内无专业停车场, 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
人流量	人流量大, 常住人口、目的性人流、随机性人流均较大	人流量较大, 以常住人口和目的性人流为主	人流量一般, 多为常住人口和目的性人流	人流量一般, 多为常住人口和随机性人流	人流量较少, 多为常住人口
周边环境质量	周边环境质量好, 距离景区近, 周边无污染	周边环境质量较好, 距离景区较近, 有交通噪声污染	区域绿化一般, 空气质量一般, 有交通噪声污染	区域绿化较差, 空气质量较差, 噪声污染较严重	商业繁华区, 空气质量差, 噪声污染严重

地形地貌	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
地质状况	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
面积和形状	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,对开发商实力要求较高	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
宗地基础设施条件	暖气、燃气保障率高	供气、供暖有一项保障率较差	无供暖或无供气	仅有一项,且保障程度较差	无供暖和供气设施
临街状况	三面临街	两面临街	单面临街	局部临街	临背街巷

附表 6 泰安市城区四级商业用地宗地地价影响因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	距区级商服中心 < 500 米或小区级商服中心内	距区级商服中心 500-1000 米,或小区级商服中心 200 米内	距区级中心 1000-1500 米,或距小区级中心 200-400 米	距区级中心 1500-2000 米,或小区级中心 400-600 米	距区级商服中心 > 2000 米,且距小区级商服中心 > 600 米
区域商服集聚规模	商业、服务业繁荣,门类齐全	沿街商业密集,但无大型综合商场等设施	住宿、餐饮、旅游服务等设施密集区	独立大型综合商场辐射区	住宅区商服配套设施
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
公交状况	紧邻公交站点,区域内公交	区域内公交线路 > 2 条但距离	区域内公交线路 1 条,距离	区域内公交线路 1 条,但距	300 米内无公交站点

	站点多，公交线路 > 2 条	稍远，100-300 米	站点较近	离稍远，100-300 米	
交通管制	无交通管制	步行街，禁止车辆通行	单行道，但区域道路密度较大，绕行方便，影响较小	有交通管制，车辆进出不便	有交通管制，对人流、车流影响均较大
停车方便程度	区域周边有停车场周边高峰时停车方便	周边有停车场平时停车方便，高峰时有一定影响	区域内无专业停车场，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
人流量	人流量大，常住人口、目的性人流、随机性人流均较大	人流量较大，以常住人口和目的性人流为主	人流量一般，多为常住人口和目的性人流	人流量一般，多为常住人口和随机性人流	人流量较少，多为常住人口
周边环境质量	周边环境质量好，距离景区近，周边无污染	周边环境质量较好，距离景区较近，有交通噪声污染	区域绿化一般，空气质量一般，有交通噪声污染	区域绿化较差，空气质量较差，噪声污染较严重	商业繁华区，空气质量差，噪声污染严重
地形地貌	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
地质状况	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
面积和形状	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，对开发商实力要求较高	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
宗地基础设施条件	暖气、燃气保障率高	供气供暖有一项保障率较差	无供暖或无供气	仅有一项，且保障程度较差	无供暖和供气设施
临街状况	三面临街	两面临街	单面临街	局部临街	临背街巷

附表 7 泰安市城区五级商业用地宗地地价影响因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	距区级商服中心 < 1000 米或 小区级商服中心 < 300 米	距区级商服中心 1000-2000 米, 或小区级中心 300-500 米	距区级中心 2000-3000 米, 或小区级中心 500-1000 米	距区级中心 3000-5000 米, 或小区级中心 1000-2000 米	距区级商服中心 > 5000 米, 且距小区级商服中心 > 2000 米
区域商服集聚规模	商业、服务业繁荣, 门类齐 全	沿街商业密集, 但无大型综 合商场等设施	住宿、餐饮、旅游服务等设 施密集区	独立大型综合商场辐射区	住宅区商服配套设施
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
公交状况	紧邻公交站点, 区域内公交 站点多, 公交线路 > 2 条	区域内公交线路 > 2 条但距离 稍远, 200-400 米	区域内公交线路 1 条, 距离 站点较近	区域内公交线路 1 条, 但距 离稍远, 200-400 米	400 米内无公交站点
交通管制	无交通管制	——	禁止大型车辆通行	有交通管制, 车辆进出不便	有交通管制, 对人流、车流 影响均较大
停车方便程度	区域周边有停车场周边高峰 时停车方便	周边有停车场平时停车方 便, 高峰时有一定影响	区域内无专业停车场, 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
人流量	人流量大, 常住人口、目的 性人流、随机性人流均较大	人流量较大, 以常住人口和 目的性人流为主	人流量一般, 多为常住人口 和目的性人流	人流量一般, 多为常住人口 和随机性人流	人流量较少, 多为常住人口
周边环境质量	周边环境质量好, 距离景区 近, 周边无污染	周边环境质量较好, 距离景 区较近, 有交通噪声污染	区域绿化一般, 空气质量一 般, 有交通噪声污染	区域绿化较差, 空气质量较 差, 噪声污染较严重	商业繁华区, 空气质量差, 噪声污染严重
地形地貌	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

地质状况	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
面积和形状	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，对开发商实力要求较高	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
宗地基础设施条件	暖气、燃气保障率高	供气供暖有一项保障率较差	无供暖或无供气	仅有一项，且保障程度较差	无供暖和供气设施
临街状况	三面临街	两面临街	单面临街	局部临街	临背街巷

附表 8 泰安市城区住宅用地基准地价修正系数表（一）

影响因素	一级地					二级地					三级地				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距泰山山体距离	1.70	0.85	0.00	-0.75	-1.50	1.44	0.72	0.00	-0.80	-1.60	1.44	0.72	0.00	-0.66	-1.32
环境质量状况	1.70	0.85	0.00	-0.75	-1.50	1.80	0.90	0.00	-1.00	-2.00	2.40	1.20	0.00	-1.10	-2.20
距公园广场距离	1.36	0.68	0.00	-0.60	-1.20	1.44	0.72	0.00	-0.80	-1.60	1.92	0.96	0.00	-0.88	-1.76
临路状况	1.02	0.51	0.00	-0.45	-0.90	1.08	0.54	0.00	-0.60	-1.20	1.44	0.72	0.00	-0.66	-1.32
所临道路类型	1.02	0.51	0.00	-0.45	-0.90	1.08	0.54	0.00	-0.60	-1.20	1.44	0.72	0.00	-0.66	-1.32
公交状况	0.68	0.34	0.00	-0.30	-0.60	1.08	0.54	0.00	-0.60	-1.20	1.92	0.96	0.00	-0.88	-1.76
生活配套设施状况	1.36	0.68	0.00	-0.60	-1.20	1.80	0.90	0.00	-1.00	-2.00	2.40	1.20	0.00	-1.10	-2.20
教育配套设施状况	1.36	0.68	0.00	-0.60	-1.20	1.44	0.72	0.00	-0.80	-1.60	1.92	0.96	0.00	-0.88	-1.76

周围土地利用类型	1.70	0.85	0.00	-0.75	-1.50	1.80	0.90	0.00	-1.00	-2.00	1.92	0.96	0.00	-0.88	-1.76
区域规划	1.02	0.51	0.00	-0.45	-0.90	1.08	0.54	0.00	-0.60	-1.20	1.92	0.96	0.00	-0.88	-1.76
地形地貌	1.02	0.51	0.00	-0.45	-0.90	0.72	0.36	0.00	-0.40	-0.80	0.96	0.48	0.00	-0.44	-0.88
地质状况	0.68	0.34	0.00	-0.30	-0.60	0.72	0.36	0.00	-0.40	-0.80	0.96	0.48	0.00	-0.44	-0.88
面积和形状	1.36	0.68	0.00	-0.60	-1.20	1.44	0.72	0.00	-0.80	-1.60	1.92	0.96	0.00	-0.88	-1.76
宗地基础设施条件	1.02	0.51	0.00	-0.45	-0.90	1.08	0.54	0.00	-0.60	-1.20	1.44	0.72	0.00	-0.66	-1.32

附表 9 泰安市城区住宅用地基准地价修正系数表（二）

影响因素	四级地					五级地				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距泰山山体距离	1.32	0.66	0.00	-0.72	-1.44	1.50	0.75	0.00	-0.75	-1.50
环境质量状况	1.76	0.88	0.00	-0.96	-1.92	1.00	0.50	0.00	-0.50	-1.00
距公园广场距离	1.32	0.66	0.00	-0.72	-1.44	1.00	0.50	0.00	-0.50	-1.00
临路状况	1.32	0.66	0.00	-0.72	-1.44	1.50	0.75	0.00	-0.75	-1.50
所临道路类型	1.32	0.66	0.00	-0.72	-1.44	2.00	1.00	0.00	-1.00	-2.00
公交状况	1.76	0.88	0.00	-0.96	-1.92	2.50	1.25	0.00	-1.25	-2.50
生活配套设施状况	2.20	1.10	0.00	-1.20	-2.40	3.00	1.50	0.00	-1.50	-3.00
教育配套设施状况	2.20	1.10	0.00	-1.20	-2.40	2.50	1.25	0.00	-1.25	-2.50
周围土地利用类型	1.76	0.88	0.00	-0.96	-1.92	1.50	0.75	0.00	-0.75	-1.50
区域规划	2.20	1.10	0.00	-1.20	-2.40	2.50	1.25	0.00	-1.25	-2.50
地形地貌	0.88	0.44	0.00	-0.48	-0.96	1.00	0.50	0.00	-0.50	-1.00
地质状况	0.88	0.44	0.00	-0.48	-0.96	1.50	0.75	0.00	-0.75	-1.50
面积和形状	1.76	0.88	0.00	-0.96	-1.92	1.50	0.75	0.00	-0.75	-1.50
宗地基础设施条件	1.32	0.66	0.00	-0.72	-1.44	2.00	1.00	0.00	-1.00	-2.00

附表 10 泰安市城区一级住宅用地宗地地价影响因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距泰山山体距离	临近景区上山道路，直接邻环山路，规划允许在环山路设出口	直接邻环山路，规划允许在环山路设出口，距景区上山道路远	环山路上无出入口，出口距环山路小于 200 米	距环山路距离 200-500 米	距环山路距离大于 500 米
环境质量状况	综合判断声环境质量、空气质量、水环境质量、人文环境、视觉环境，各项指标均优良	综合判断声环境质量、空气质量、水环境质量、人文环境、视觉环境，有三项以上为优良	综合判断声环境质量、空气质量、水环境质量、人文环境、视觉环境，整体环境质量一般	综合判断声环境质量、空气质量、水环境质量、人文环境、视觉环境，整体环境质量较差	综合判断声环境质量、空气质量、水环境质量、人文环境、视觉环境，整体环境质量为差
距公园广场距离	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，档次较高，且距离小于 500 米	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离 300-500 米	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，距离 500-800 米	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离 800-1200 米	1200 米范围内无公园、广场
临路状况	三面以上临路，且均允许设置出入口	两面临街且均允许设置出入口	一面临街	局部临街	临背街巷
所临道路类型	环山路	生活型主干道	混合型主干道	次干道	交通型主干道或支路
公交状况	紧邻公交站点，区域内公交站点多，公交线路 > 5 条	区域内公交站点多，公交线路 > 5 条但距离站点距离稍远，200-500 米	区域内公交线路 3-4 条，距离站点较近	区域内公交站点 1-2 条，距离站点较近；或公交线路 3-4 条，但距离稍远，200-500 米	500 米内无公交站点
生活配套设施状况	区域生活方便，500 米内金融、购物、就医、就餐等设施齐全，档次较高	500 米之内金融、购物、就医、就餐等设施齐全，但档次一般	1000 米之内的金融、购物、就医、就餐等设施，能够满足生活所需	1500 米范围内金融、购物、就医、就餐等设施能够满足生活所需	1500 米范围内无法满足金融、购物、就医、就餐等生活所需
教育配套设施状况	重点中小学学区，距离学校距离小于 500 米	重点中小学学区，距离学校距离 500-1000 米	普通中小学学区，距离学校距离小于 500 米	普通中小学学区，距离学校距离 500-1000 米	非 1000 米内中小学学区
周围土地利用类型	高档住宅区	住宅密集区	住宅，行政办公、公建混合区	商住混合区	旧城、村居与商品房混合区

区域规划	高档住宅区，配套路网、公建设施档次高	高层住宅区，配套建设路网、公建设施	现状住宅密集区，区域路网改造有难度	规划商业区	规划有环卫设施等嫌恶设施
地形地貌	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
地质状况	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
面积和形状	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，对开发商实力要求较高	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
宗地基础设施条件	暖气、燃气保障率高	供气、供暖有一项保障率较差	无供暖或无供气	仅有一项，且保障程度较差	无供暖和供气设施

附表 11 泰安市城区二级住宅用地宗地地价影响因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距泰山山体距离	距山体距离小于 300 米	距山体距离 300-500 米	距山体距离 500-800 米	距山体距离 800-1200 米	距环山路距离大于 1200 米
环境质量状况	综合判断声环境质量、空气质量、水环境质量、人文环境、视觉环境，各项指标均优良，整体环境质量为优	综合判断声环境质量、空气质量、水环境质量、人文环境、视觉环境，有三项以上为优良，整体环境质量为较优	综合判断声环境质量、空气质量、水环境质量、人文环境、视觉环境，整体环境质量为一般	综合判断声环境质量、空气质量、水环境质量、人文环境、视觉环境，整体环境质量为较差	综合判断声环境质量、空气质量、水环境质量、人文环境、视觉环境，整体环境质量为差
距公园广场距离	有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，档次较高，距离小于 500 米	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离 300-500 米	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离 500-800 米	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离 800-1200 米	1200 米范围内无公园、广场
临路状况	三面以上临路，且均允许设置出入口	两面临街且均允许设置出入口	一面临街	局部临街	临背街巷
所临道路类型	环山路	生活型主干道	混合型主干道	次干道	交通型主干道或支路
公交状况	紧邻公交站点，区域内公交站点多，公交线路 > 5 条	区域内公交站点多，公交线路 > 5 条但距离站点稍远，200-500 米	区域内公交线路 3-4 条，距离站点较近	区域内公交站点 1-2 条，距离站点较近；或公交线路 3-4 条，但距离稍远，200-500 米	500 米内无公交站点
生活配套设施状况	区域生活方便，500 米内金融、购物、就医、就餐等设施齐全，档次较高	500 米之内金融、购物、就医、就餐等设施齐全，但档次一般	1000 米之内的金融、购物、就医、就餐等设施，能够满足生活所需	1500 米范围内金融、购物、就医、就餐等设施能够满足生活所需	1500 米范围内无法满足金融、购物、就医、就餐等生活所需
教育配套设施状况	重点中小学学区，距学校距离小于 500 米	重点中小学学区，距学校距离 500-1000 米	普通中小学学区，距学校距离小于 500 米	普通中小学学区，距学校距离 500-1000 米	非 1000 米内中小学学区
周围土地利用类型	高档住宅区	住宅密集区	住宅，行政办公、公建混合区	商住混合区	旧城、村居与商品房混合区

区域规划	高档住宅区，配套路网、公建设施档次高	高层住宅区，配套建设路网、公建设施	现状住宅密集区，区域路网改造有难度	规划商业区	规划有环卫设施等嫌恶设施
地形地貌	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
地质状况	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
面积和形状	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，对开发商实力要求较高	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
宗地基础设施条件	暖气、燃气保障率高	供气供暖有一项保障率较差	无供暖或无供气	仅有一项，且保障程度较差	无供暖和供气设施

附表 12 泰安市城区三级住宅用地宗地地价影响因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
距泰山山体距离	距山体距离小于 500 米	距山体距离 500-800 米	距山体距离 800-1200 米	距山体距离 1200-2000 米	距环山路距离大于 2000 米
环境质量状况	综合判断声环境质量、空气质量、水环境质量、人文环境、视觉环境，各项指标均优良，整体环境质量为优	综合判断声环境质量、空气质量、水环境质量、人文环境、视觉环境，有三项以上为优良，整体环境质量为较优	综合判断声环境质量、空气质量、水环境质量、人文环境、视觉环境，整体环境质量为一般	综合判断声环境质量、空气质量、水环境质量、人文环境、视觉环境，整体环境质量为较差	综合判断声环境质量、空气质量、水环境质量、人文环境、视觉环境，整体环境质量为差
距公园广场距离	区域内有免费可供日常休闲散步乘凉的绿地、公园、广场，档次较高，且距离小于 500 米	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离 300-500 米	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离 500-800 米	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离 800-1200 米	1200 米范围内无公园、广场
临路状况	三面临路，且均允许设出入口	两面临街且均允许设出入口	一面临街	局部临街	临背街巷
所临道路类型	生活型主干道	混合型主干道	次干道	交通型主干道	支路

公交状况	紧邻公交站点，区域内公交站点多，公交线路 > 4 条	区域内公交站点多，公交线路 > 4 条但距离站点距离稍远，200-500 米	区域内公交线路 2-3 条，距离站点较近	区域内公交站点 1 条，距离站点较近；或公交线路 2-3 条，但距离稍远，200-500 米	500 米内无公交站点
生活配套设施状况	区域生活方便，500 米内金融、购物、就医、就餐等设施齐全，档次较高	500 米之内金融、购物、就医、就餐等设施齐全，但档次一般	1000 米之内的金融、购物、就医、就餐等设施，能够满足生活所需	1500 米范围内金融、购物、就医、就餐等设施能够满足生活所需	1500 米范围内无法满足金融、购物、就医、就餐等生活所需
教育配套设施状况	重点中小学学区，距学校距离小于 500 米	重点中小学学区，距学校距离 500-1000 米	普通中小学学区，距学校距离小于 500 米	普通中小学学区，距学校距离 500-1000 米	非 1000 米内中小学学区
周围土地利用类型	高档住宅区	住宅密集区	住宅，行政办公、公建混合区	商住混合区	旧城、村居与商品房混合区
区域规划	高档住宅区，配套路网、公建设施档次高	高层住宅区，配套建设路网、公建设施	现状住宅密集区，区域路网改造有难度	规划商业区	规划有环卫设施等嫌恶设施
地形地貌	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
地质状况	水文地质与工程地质状况优良无地质灾害威胁，地质承载力高	水文地质条件优良，地质承载力一般，无地灾威胁	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
面积和形状	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，对开发商实力要求较高	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
宗地基础设施条件	暖气、燃气保障率高	供气供暖有一项保障率较差	无供暖或无供气	仅有一项，且保障程度较差	无供暖和供气设施

附表 13 泰安市城区四级住宅用地宗地地价影响因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
距泰山山体距离	距山体距离小于 500 米	距山体距离 500-1000 米	距山体距离 1000-1500 米	距山体距离 1500-2500 米	距环山路距离大于 2500 米

环境质量状况	综合判断声环境质量、空气质量、水环境质量、人文环境、视觉环境，各项指标均优良，整体环境质量为优	综合判断声环境质量、空气质量、水环境质量、人文环境、视觉环境，有三项以上为优良，整体环境质量为较优	综合判断声环境质量、空气质量、水环境质量、人文环境、视觉环境，整体环境质量为一般	综合判断声环境质量、空气质量、水环境质量、人文环境、视觉环境，整体环境质量为较差	综合判断声环境质量、空气质量、水环境质量、人文环境、视觉环境，整体环境质量为差
距公园广场距离	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，档次较高，且距离小于 500 米	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离 300-500 米	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离 500-1000 米	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离 1000-2000 米	2000 米范围内无公园、广场
临路状况	三面临路，且均允许设出入口	两面临街且均允许设出入口	一面临街	局部临街	临背街巷
所临道路类型	生活型主干道	混合型主干道	次干道	交通型主干道	支路
公交状况	紧邻公交站点，区域内公交站点多，公交线路 > 3 条	区域内公交站点多，公交线路 > 3 条但距离站点距离稍远，200-500 米	区域内公交线路 2 条，距离站点较近	区域内公交站点 1 条，距离站点较近；或公交线路 2 条，但距离稍远，200-500 米	500 米内无公交站点
生活配套设施状况	区域生活方便，1000 米内金融、购物、就医、就餐等设施齐全，档次较高	1000 米之内金融、购物、就医、就餐等设施齐全，但档次一般	2000 米之内的金融、购物、就医、就餐等设施，能够满足生活所需	3000 米范围内金融、购物、就医、就餐等设施能够满足生活所需	3000 米范围内无法满足金融、购物、就医、就餐等生活所需
教育配套设施状况	重点中小学学区，距离学校距离小于 1000 米	重点中小学学区，距离学校距离 1000-2000 米	普通中小学学区，距离学校距离小于 1000 米	普通中小学学区，距离学校距离 1000-2000 米	非 2000 米内中小学学区
周围土地利用类型	高档住宅区	住宅密集区	住宅，行政办公、公建混合区	商住混合区	旧城、村居与商品房混合区
区域规划	高档住宅区，配套路网、公建设施档次高	高层住宅区，配套建设路网、公建设施	现状住宅密集区，区域路网改造有难度	规划商业区	规划有环卫设施等嫌恶设施
地形地貌	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

地质状况	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
面积和形状	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，对开发商实力要求较高	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
宗地基础设施条件	暖气、燃气保障率高	供气供暖有一项保障率较差	无供暖或无供气	仅有一项，且保障程度较差	无供暖和供气设施

附表 14 泰安市城区五级住宅用地宗地地价影响因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
距泰山山体距离	距山体距离小于 1000 米	距山体距离 1000-2000 米	距山体距离 2000-3000 米	距山体距离 3000-5000 米	距环山路距离大于 5000 米
环境质量状况	综合判断声环境质量、空气质量、水环境质量、人文环境、视觉环境，各项指标均优良，整体环境质量为优	综合判断声环境质量、空气质量、水环境质量、人文环境、视觉环境，有三项以上为优良，整体环境质量为较优	综合判断声环境质量、空气质量、水环境质量、人文环境、视觉环境，整体环境质量为一般	综合判断声环境质量、空气质量、水环境质量、人文环境、视觉环境，整体环境质量为较差	综合判断声环境质量、空气质量、水环境质量、人文环境、视觉环境，整体环境质量为差
距公园广场距离	区域内有免费可供日常休闲散步乘凉的绿地、公园、广场，距离小于 500 米	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离 500-1000 米	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离 1000-2000 米	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离 2000-3000 米	3000 米范围内无公园、广场
临路状况	三面临路，且均允许设出入口	两面临街且均允许设出入口	一面临街	局部临街	临背街巷
所临道路类型	生活型主干道	混合型主干道	次干道	交通型主干道	支路
公交状况	紧邻公交站点，区域内公交站点多，公交线路 > 2 条	区域内公交线路 > 2 条但距离稍远，200-500 米	区域内公交线路 1 条，距离站点较近	区域内公交线路 1 条，但距离稍远，200-500 米	500 米内无公交站点
生活配套设施状况	区域生活方便，1000 米内金融、购物、就医、就餐等设施	1000 米之内金融、购物、就医、就餐等设施齐全，但档	2000 米之内的金融、购物、就医、就餐等设施，能够满	3000 米范围内金融、购物、就医、就餐等设施能够满足	3000 米范围内无法满足金融、购物、就医、就餐等生

	施齐全，档次较高	次一般	足生活所需	生活所需	活所需
教育配套设施状况	重点中小学学区，距离学校距离小于 2000 米	重点中小学学区，距离学校距离 2000-3000 米	普通中小学学区，距离学校距离小于 2000 米	普通中小学学区，距离学校距离 2000-3000 米	非 3000 米内中小学学区
周围土地利用类型	高档住宅区	住宅密集区	住宅，行政办公、公建混合区	商住混合区	旧城、村居与商品房混合区
区域规划	高档住宅区，配套路网、公建设施档次高	高层住宅区，配套建设路网、公建设施	现状住宅密集区，区域路网改造有难度	规划商业区	规划有环卫设施等嫌恶设施
地形地貌	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
地质状况	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
面积和形状	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，对开发商实力要求较高	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
宗地基础设施条件	暖气、燃气保障率高	供气供暖有一项保障率较差	无供暖或无供气	仅有一项，且保障程度较差	无供暖和供气设施

附表 15 泰安市城区公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（一）

影响因素	一级地					二级地					三级地				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距泰山山体距离	2.04	1.02	0.00	-1.02	-2.04	2.38	1.19	0.00	-1.26	-2.52	2.52	1.26	0.00	-1.40	-2.80
环境质量状况	1.36	0.68	0.00	-0.68	-1.36	1.02	0.51	0.00	-0.54	-1.08	1.80	0.90	0.00	-1.00	-2.00
所临道路类型	1.36	0.68	0.00	-0.68	-1.36	1.02	0.51	0.00	-0.54	-1.08	1.08	0.54	0.00	-0.60	-1.20
距公园广场距离	1.70	0.85	0.00	-0.85	-1.70	2.04	1.02	0.00	-1.08	-2.16	1.80	0.90	0.00	-1.00	-2.00
距商服中心距离	2.38	1.19	0.00	-1.19	-2.38	1.70	0.85	0.00	-0.90	-1.80	1.44	0.72	0.00	-0.80	-1.60
距市、区机关距离	1.36	0.68	0.00	-0.68	-1.36	1.70	0.85	0.00	-0.90	-1.80	1.44	0.72	0.00	-0.80	-1.60
公交状况	1.36	0.68	0.00	-0.68	-1.36	1.36	0.68	0.00	-0.72	-1.44	1.80	0.90	0.00	-1.00	-2.00
周围土地利用类型	1.70	0.85	0.00	-0.85	-1.70	1.70	0.85	0.00	-0.90	-1.80	1.44	0.72	0.00	-0.80	-1.60
区域规划	1.02	0.51	0.00	-0.51	-1.02	1.36	0.68	0.00	-0.72	-1.44	1.80	0.90	0.00	-1.00	-2.00
地形地貌	1.02	0.51	0.00	-0.51	-1.02	1.02	0.51	0.00	-0.54	-1.08	1.08	0.54	0.00	-0.60	-1.20
地质状况	0.68	0.34	0.00	-0.34	-0.68	0.68	0.34	0.00	-0.36	-0.72	0.72	0.36	0.00	-0.40	-0.80
面积和形状	1.02	0.51	0.00	-0.51	-1.02	1.02	0.51	0.00	-0.54	-1.08	1.08	0.54	0.00	-0.60	-1.20

附表 16 泰安市城区公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（二）

影响因素	四级地					五级地				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距泰山山体距离	2.00	1.00	0.00	-1.10	-2.20	1.84	0.92	0.00	-1.00	-2.00
环境质量状况	2.00	1.00	0.00	-1.10	-2.20	2.30	1.15	0.00	-1.25	-2.50
所临道路类型	1.20	0.60	0.00	-0.66	-1.32	1.84	0.92	0.00	-1.00	-2.00
距公园广场距离	1.60	0.80	0.00	-0.88	-1.76	1.84	0.92	0.00	-1.00	-2.00
距商服中心距离	1.60	0.80	0.00	-0.88	-1.76	1.84	0.92	0.00	-1.00	-2.00
距市、区机关距离	1.60	0.80	0.00	-0.88	-1.76	1.84	0.92	0.00	-1.00	-2.00
公交状况	1.60	0.80	0.00	-0.88	-1.76	1.84	0.92	0.00	-1.00	-2.00
周围土地利用类型	1.60	0.80	0.00	-0.88	-1.76	1.84	0.92	0.00	-1.00	-2.00
区域规划	2.40	1.20	0.00	-1.32	-2.64	2.30	1.15	0.00	-1.25	-2.50
地形地貌	1.60	0.80	0.00	-0.88	-1.76	1.84	0.92	0.00	-1.00	-2.00
地质状况	1.20	0.60	0.00	-0.66	-1.32	1.84	0.92	0.00	-1.00	-2.00
面积和形状	1.60	0.80	0.00	-0.88	-1.76	1.84	0.92	0.00	-1.00	-2.00

附表 17 泰安市城区一级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距泰山山体距离	临近景区上山道路，直接邻环山路，规划允许在环山路设出口	直接邻环山路，规划允许在环山路设出口，距景区上山道路远	环山路上无出入口，出口距环山路小于 200 米	距环山路距离 200-500 米	距环山路距离大于 500 米
环境质量状况	综合判断声环境质量、空气质量、水环境质量、人文环境、视觉环境，各项指标均优良，整体环境质量为优	综合判断声环境质量、空气质量、水环境质量、人文环境、视觉环境，有三项以上为优良，整体环境质量为较优	综合判断声环境质量、空气质量、水环境质量、人文环境、视觉环境，整体环境质量为一般	综合判断声环境质量、空气质量、水环境质量、人文环境、视觉环境，整体环境质量为较差	综合判断声环境质量、空气质量、水环境质量、人文环境、视觉环境，整体环境质量为差
所临道路类型	环山路	混合型主干道	生活型或交通型主干道	次干道	支路
距公园广场距离	小于 200 米	200-500 米	500-1000 米	1000-1500 米	>1500 米
距商服中心距离	位于商服中心内	距市级商服中心 < 200 米	区级商服中心内，或距市级商服中心 200-500 米	距市级商服中心 500-1000 米，或区级商服中心 200 米内	距市级商服中心 > 1000 米，距区级商服中心 > 200 米
距市、区机关距离	小于 500 米	500-800 米	800-1200 米	1200-1500 米	>1500 米
公交状况	紧邻公交站点，区域内公交站点多，公交线路 > 5 条	区域内公交线路 > 5 条但距离站点 150-300 米	区域内公交线路 3-4 条，距离站点较近	公交线路 1-2 条，距离较近；或公交线路 3-4 条，距离稍远	300 米内无公交站点
周围土地利用类型	行政办公、商务金融区	商业区	商住混合区	居住区	旧城、村居区

区域规划	行政办公区	商务金融区	现状商住混合区，区域路网改造有难度	规划住宅区	规划有环卫设施等嫌恶设施
地形地貌	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
地质状况	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
面积和形状	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，对开发商实力要求较高	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

附表 18 泰安市城区二级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距泰山山体距离	距山体距离小于 300 米	距山体距离 300-500 米	距山体距离 500-800 米	距山体距离 800-1200 米	距环山路距离大于 1200 米
环境质量状况	综合判断声环境质量、空气质量、水环境质量、人文环境、视觉环境，各项指标均优良，整体环境质量为优	综合判断声环境质量、空气质量、水环境质量、人文环境、视觉环境，有三项以上为优良，整体环境质量为较优	综合判断声环境质量、空气质量、水环境质量、人文环境、视觉环境，整体环境质量为一般	综合判断声环境质量、空气质量、水环境质量、人文环境、视觉环境，整体环境质量为较差	综合判断声环境质量、空气质量、水环境质量、人文环境、视觉环境，整体环境质量为差
所临道路类型	混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道	次干道	支路
距公园广场距离	小于 200 米	200-500 米	500-1000 米	1000-1500 米	>1500 米
距商服中心距离	距市级商服中心 < 200 米	区级商服中心内，或距市级商服中心 200-500 米	距市级商服中心 500-1000 米，或区级商服中心 200 米内	距市级中心 1000-1500 米，距区级中心 200-500 米	距市级中心大于 500 米，距区级中心大于 500 米
距市、区机关距离	小于 500 米	500-800 米	800-1200 米	1200-1500 米	>1500 米
公交状况	紧邻公交站点，区域内公交站点多，公交线路 > 5 条	区域内公交站点多，公交线路 > 5 条但距离站点稍远，200-500 米	区域内公交线路 3-4 条，距离站点较近	区域内公交站点 1-2 条，距离站点较近；或公交线路 3-4 条，但距离稍远，200-500 米	500 米内无公交站点
周围土地利用类型	行政办公、商务金融区	商业区	商住混合区	居住区	旧城、村居区
区域规划	行政办公区	商务金融区	现状商住混合区，区域路网	规划住宅区	规划有环卫设施等嫌恶设施

			改造有难度		
地形地貌	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
地质状况	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
面积和形状	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,对开发商实力要求较高	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

附表 19 泰安市城区三级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距泰山山体距离	距山体距离小于 500 米	距山体距离 500-800 米	距山体距离 800-1200 米	距山体距离 1200-2000 米	距环山路距离大于 2000 米
环境质量状况	综合判断声环境质量、空气质量、水环境质量、人文环境、视觉环境,各项指标均优良,整体环境质量为优	综合判断声环境质量、空气质量、水环境质量、人文环境、视觉环境,有三项以上为优良,整体环境质量为较优	综合判断声环境质量、空气质量、水环境质量、人文环境、视觉环境,整体环境质量为一般	综合判断声环境质量、空气质量、水环境质量、人文环境、视觉环境,整体环境质量为较差	综合判断声环境质量、空气质量、水环境质量、人文环境、视觉环境,整体环境质量为差
所临道路类型	混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道	次干道	支路
距公园广场距离	小于 300 米	300-600 米	600-1000 米	1000-1500 米	>1500 米
距商服中心距离	位于区级商服中心内	距区级商服中心 < 200 米	小区级商服中心内,或距区级商服中心距离 200-500 米	距区级商服中心 500-1000 米,或小区区级商服中心	距区级中心 > 1000 米,且距小区级中心 > 200 米

				200 米内	
距市、区机关距离	小于 1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	2000-3000 米	>3000 米
公交状况	紧邻公交站点，区域内公交站点多，公交线路 > 4 条	区域内公交站点多，公交线路 > 4 条但距离站点距离稍远，200-500 米	区域内公交线路 2-3 条，距离站点较近	区域内公交站点 1 条，距离站点较近；或公交线路 2-3 条，但距离稍远，200-500 米	500 米内无公交站点
周围土地利用类型	行政办公、商务金融区	商业区或居住区	旧城、村居区	工矿仓储区	周围有嫌恶设施
区域规划	行政办公区	商务金融区	现状商住混合区，区域路网改造有难度	规划住宅区	规划有环卫设施等嫌恶设施
地形地貌	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
地质状况	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
面积和形状	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，对开发商实力要求较高	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

附表 20 泰安市城区四级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距泰山山体距离	距山体距离小于 1000 米	距山体距离 1000-2000 米	距山体距离 2000-3000 米	距山体距离 3000-5000 米	距环山路距离大于 5000 米
环境质量状况	综合判断声环境质量、空气质量、水环境质量、人文环境、视觉环境，各项指标均优良，整体环境质量为优	综合判断声环境质量、空气质量、水环境质量、人文环境、视觉环境，有三项以上为优良，整体环境质量为较优	综合判断声环境质量、空气质量、水环境质量、人文环境、视觉环境，整体环境质量为一般	综合判断声环境质量、空气质量、水环境质量、人文环境、视觉环境，整体环境质量为较差	综合判断声环境质量、空气质量、水环境质量、人文环境、视觉环境，整体环境质量为差
所临道路类型	混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道	次干道	支路
距公园广场距离	小于 500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
距商服中心距离	距区级商服中心 < 1000 米或小区级商服中心 < 300 米	距区级商服中心 1000-2000 米，或小区级中心 300-500 米	距区级中心 2000-3000 米，或小区级中心 500-1000 米	距区级中心 3000-5000 米，或小区级中心 1000-2000 米	距区级商服中心 > 5000 米，且距小区级商服中心 > 2000 米
距市、区机关距离	小于 1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	2000-3000 米	>3000 米
公交状况	紧邻公交站点，区域内公交站点多，公交线路 > 2 条	区域内公交线路 > 2 条但距离稍远，200-500 米	区域内公交线路 1 条，距离站点较近	区域内公交线路 1 条，但距离稍远，200-500 米	500 米内无公交站点
周围土地利用类型	商业区	居住区	旧城、村居区	工矿仓储区	周围有嫌恶设施
区域规划	行政办公区	商务金融区	现状商住混合区，区域路网改造有难度	规划住宅区	规划有环卫设施等嫌恶设施

地形地貌	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
地质状况	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
面积和形状	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,对开发商实力要求较高	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

附表 21 泰安市城区五级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距泰山山体距离	距山体距离小于 1000 米	距山体距离 1000-2000 米	距山体距离 2000-3000 米	距山体距离 3000-5000 米	距环山路距离大于 5000 米
环境质量状况	综合判断声环境质量、空气质量、水环境质量、人文环境、视觉环境,各项指标均优良,整体环境质量为优	综合判断声环境质量、空气质量、水环境质量、人文环境、视觉环境,有三项以上为优良,整体环境质量为较优	综合判断声环境质量、空气质量、水环境质量、人文环境、视觉环境,整体环境质量为一般	综合判断声环境质量、空气质量、水环境质量、人文环境、视觉环境,整体环境质量为较差	综合判断声环境质量、空气质量、水环境质量、人文环境、视觉环境,整体环境质量为差
所临道路类型	混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道	次干道	支路
距公园广场距离	小于 500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
距商服中心距离	距区级商服中心 < 2000 米或小区级商服中心 < 500 米	距区级中心 2000-3000 米,或小区级中心 500-800 米	距区级中心 3000-4500 米,且距小区级中心 800-1200 米	距区级中心 4500-8000 米,或小区级中心 1200-2500 米	距区级商服中心 > 8000 米,且距小区级商服中心 > 2500 米

距市、区机关距离	小于 2000 米	2000-3000 米	3000-4000 米	4000-5000 米	>5000 米
公交状况	紧邻公交站点，区域内公交站点多，公交线路 > 2 条	区域内公交线路 > 2 条但距离稍远，200-500 米	区域内公交线路 1 条，距离站点较近	区域内公交线路 1 条，但距离稍远，200-500 米	500 米内无公交站点
周围土地利用类型	商业区	居住区	旧城、村居区	工矿仓储区	周围有嫌恶设施
区域规划	行政办公区	商务金融区	现状商住混合区，区域路网改造有难度	规划住宅区	规划有环卫设施等嫌恶设施
地形地貌	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
地质状况	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
面积和形状	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，对开发商实力要求较高	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

附表 22 泰安市城区工矿仓储用地基准地价修正系数表

影响因素	一级地					二级地				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	3.00	1.50	0.00	-1.50	-3.00	3.00	1.50	0.00	-1.50	-3.00
商服中心级别	2.00	1.00	0.00	-1.00	-2.00	2.00	1.00	0.00	-1.00	-2.00
公交便捷度	2.00	1.00	0.00	-1.00	-2.00	2.00	1.00	0.00	-1.00	-2.00
临路类型	2.00	1.00	0.00	-1.00	-2.00	2.00	1.00	0.00	-1.00	-2.00
对外交通便利度	3.00	1.50	0.00	-1.50	-3.00	3.00	1.50	0.00	-1.50	-3.00
生活便捷度	2.00	1.00	0.00	-1.00	-2.00	2.00	1.00	0.00	-1.00	-2.00
区域基础设施状况	2.00	1.00	0.00	-1.00	-2.00	2.00	1.00	0.00	-1.00	-2.00
环境质量状况	2.00	1.00	0.00	-1.00	-2.00	2.00	1.00	0.00	-1.00	-2.00
宗地面积与形状	2.00	1.00	0.00	-1.00	-2.00	2.00	1.00	0.00	-1.00	-2.00

附表 23 泰安市城区工矿仓储用地基准地价修正系数表

影响因素	三级地					四级地				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
区域道路类型	3.00	1.50	0.00	-1.50	-3.00	3.00	1.50	0.00	-1.50	-3.00
区域基础设施配套程度	2.50	1.25	0.00	-1.25	-2.50	2.50	1.25	0.00	-1.25	-2.50
区域产业集聚规模	2.00	1.00	0.00	-1.00	-2.00	2.00	1.00	0.00	-1.00	-2.00
区域环境质量	3.50	1.75	0.00	-1.75	-3.50	3.50	1.75	0.00	-1.75	-3.50
工业企业性质	1.50	0.75	0.00	-0.75	-1.50	1.50	0.75	0.00	-0.75	-1.50
对外交通便捷度	2.00	1.00	0.00	-1.00	-2.00	2.00	1.00	0.00	-1.00	-2.00
宗地临路状况	2.50	1.25	0.00	-1.25	-2.50	2.50	1.25	0.00	-1.25	-2.50
地质条件	2.50	1.25	0.00	-1.25	-2.50	2.50	1.25	0.00	-1.25	-2.50
宗地供排水状况	1.50	0.75	0.00	-0.75	-1.50	1.50	0.75	0.00	-0.75	-1.50
宗地供热供气情况	1.50	0.75	0.00	-0.75	-1.50	1.50	0.75	0.00	-0.75	-1.50
宗地面积及形状	2.50	1.25	0.00	-1.25	-2.50	2.50	1.25	0.00	-1.25	-2.50

附表 24 泰安市城区一级工矿仓储用地宗地地价影响因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
距最近商服中心距离	≤300	300—600 米	600—900 米	900—1500 米	≥1500 米
商服中心级别	市级商服中心	区级商服中心	小区级商服中心	街区级商服中心	---
公交便捷度	便捷	较便捷	一般	不便捷	很不便捷
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远， 但方面通达	距主要交通节点远，但 较方面通达	距主要交通节点很远，且 不方便通达
生活便捷度	便捷	较便捷	一般	不便捷	很不便捷
区域基础设施状况	七通一平，配套程度高	七通一平，配套程度较高	七通一平，配套程度一般	七通一平，配套程度较差	七通一平，配套程度差
环境质量状况	环境优，无污染	环境较优，无污染	无污染	轻度污染	污染严重
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，对用地方 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

附表 25 泰安市城区二级工矿仓储用地宗地地价影响因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
距最近商服中心距离	≤500	500—1000 米	1000—1200 米	1200—1500 米	≥1500 米
商服中心级别	市级商服中心	区级商服中心	小区级商服中心	街区级商服中心	---
公交便捷度	便捷	较便捷	一般	不便捷	很不便捷
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远， 但方面通达	距主要交通节点远，但 较方面通达	距主要交通节点很远，且 不方便通达
生活便捷度	便捷	较便捷	一般	不便捷	很不便捷
区域基础设施状况	七通一平，配套程度高	七通一平，配套程度较高	七通一平，配套程度一般	七通一平，配套程度较差	七通一平，配套程度差
环境质量状况	环境优，无污染	环境较优，无污染	无污染	轻度污染	污染严重
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，对用地方 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

附表 26 泰安市城区三级工矿仓储用地宗地地价影响因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域道路类型	交通型主干道	交通型次干道	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道
区域基础设施配套程度	五通一平，配套程度高	五通一平，配套程一般	四通一平，配套程度高	四通一平，配套程度较差	四通一平，配套程度差
区域产业集聚规模	工业区	独立大企业	独立中等企业	松散联系的小企业	松散小企业
区域环境质量	环境质量良好、无污染	无污染	有轻度污染	有中度污染	有较重污染
工业企业性质	高新技术企业	电子、食品、文体用品制造等企业	纺织、服装、包装等企业	金属制品制造等企业	污染性企业
对外交通便捷度	邻重要交通节点	距重要交通节点较近	距重要交通节点稍远、但方便通达	距重要交通节点稍远、但较方便通达	距重要交通节点较远、且不方便通达
宗地临路状况	三面以上临街	两面临街	一面临街	局部临街	不临街
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
宗地供排水状况	好	较好	一般	较差	差
宗地供热供气情况	好	较好	一般	较差	差

宗地面积及形状	面积适中，长方形或正方形，便于土地利用	面积较大	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状对土地利用影响较严重	对土地利用影响严重
---------	---------------------	------	------------------	--------------	-----------

附表 27 泰安市城区四级工矿仓储用地宗地地价影响因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域道路类型	交通型主干道	交通型次干道	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道
区域基础设施配套程度	五通一平，配套程度高	五通一平，配套程一般	四通一平，配套程度高	四通一平，配套程度较差	四通一平，配套程度差
区域产业集聚规模	工业区	独立大企业	独立中等企业	松散联系的小企业	松散小企业
区域环境质量	环境质量良好、无污染	无污染	有轻度污染	有中度污染	有较重污染
工业企业性质	高新技术企业	电子、食品、文体用品制造等企业	纺织、服装、包装等企业	金属制品制造等企业	污染性企业
对外交通便捷度	邻重要交通节点	距重要交通节点较近	距重要交通节点稍远、但方便通达	距重要交通节点稍远、但较方便通达	距距重要交通节点较远、且不方便通达
宗地临路状况	三面以上临街	两面临街	一面临街	局部临街	不临街
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
宗地供排水状况	好	较好	一般	较差	差

宗地供热供气情况	好	较好	一般	较差	差
宗地面积及形状	面积适中，长方形或正方形，便于土地利用	面积较大	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状对土地利用影响较严重	对土地利用影响严重