

泰安市城区基准地价修正体系

一、基准地价内涵

1. 土地用途

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。

2. 土地开发程度

商业服务业、城镇住宅用地一至四级地开发程度界定为“七通一平”，工业、公共管理与公共服务用地一至三级地开发程度界定为“七通一平”，其他级别五通一平。

3. 土地使用年期

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

4. 标准容积率

商业服务业用地 1.5，城镇住宅用地一级 1.2、二至五级 1.5，公共管理与公共服务用地 1.5，工业用地 1.0。

5. 土地权利类型

本次基准地价界定为出让土地使用权价格，是指在正常市场条件下一定年期的土地使用权未来纯收益的现值总和，其权利特征是国有出让土地使用权，且不包括他项权利，如抵押权、租赁权、地役权等对地价的影响。

6. 估价基准日

本次基准地价评估基准日设定为 2023 年 1 月 1 日。

7. 土地还原率

商业服务业用地 7%，城镇住宅用地 6%，公共管理与公共服务用地、工业用地按 5% 执行。

二、基准地价标准

表1 泰安市城区基准地价表

土地级别	表达形式	单位	一级地	二级地	三级地	四级地	五级地
商业服务业用地	地面价	元/平方米	3600	2850	2250	1500	1050
		万元/亩	240	190	150	100	70
	楼面价	元/平方米	2400	1900	1500	1000	700
城镇住宅用地	地面价	元/平方米	6450	4500	3150	2250	1755
		万元/亩	430	300	210	150	117
	楼面价	元/平方米	5375	3000	2100	1500	1170
公共管理与公共服务用地	地面价	元/平方米	2400	1800	1350	975	750
		万元/亩	160	120	90	65	50
工业用地	地面价	元/平方米	1125	825	600	375	
		万元/亩	75	55	40	25	

表2 泰安市城区城镇住宅用地区片基准地价表

土地级别	区片编号	地面价		楼面价
		元/平方米	万元/亩	元/平方米
一级地	I-1	7050	470.00	5875
	I-2	6450	430.00	5375
	I-3	5925	395.00	4938
二级地	II-1	4755	317.00	3170
	II-2	4500	300.00	3000
	II-3	4245	283.00	2830
	II-4	4110	274.00	2740
三级地	III-1	3390	226.00	2260
	III-2	3120	208.00	2080
	III-3	2850	190.00	1900
四级地	IV-1	2460	164.00	1640
	IV-2	2235	149.00	1490

土地级别	区片编号	地面价		楼面价
		元/平方米	万元/亩	元/平方米
	IV-3	2070	138.00	1380
五级地	V-1	1755	117.00	1170

三、基准地价适用条件

1. 商业服务业用地沿主要繁华街道跨级别的宗地评估时，按地价高级别基准地价标准进行评估。

2. 评价区范围外的宗地评估，参照邻近级别基准地价结合市场及区位条件适当进行减价修正。

四、宗地地价计算公式

由基准地价修正出宗地地价的公式为：

待估宗地地面地价 = (待估宗地所在地面基准地价) × 期日修正系数 × 容积率修正系数 (地价修正系数) × 年期修正系数 × 土地用途修正 × (1 + ∑ 各区域因素和个别因素修正系数) + 土地开发程度修正值

待估宗地楼面地价 = (待估宗地所在楼面基准地价) × 期日修正系数 × 容积率修正系数 (楼面地价修正) × 年期修正系数 × 土地用途修正 × (1 + ∑ 各区域因素和个别因素修正系数) + 土地开发程度修正值

五、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 3。

表 3 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	75	33	25	15	5	72	27

六、期日修正

期日修正系数测算的基本公式为：

期日修正系数=宗地评估基准日地价指数/基准地价基准日地价指数

七、年期修正

年期修正的土地还原率商业服务业用地按 7%，城镇住宅用地按 6%，公共管理与公共服务用地、工业用地按 5%编制，详见下表 4 至表 6。

表 4 商业服务业用地使用剩余年期修正系数表

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 5 城镇住宅用地使用剩余年期修正系数表

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8
修正系数(%)	5.76	11.19	16.31	21.15	25.71	30.01	34.07	37.9
剩余使用年期	9	10	11	12	13	14	15	16
修正系数(%)	41.51	44.92	48.14	51.17	54.03	56.73	59.28	61.68

剩余使用年期	17	18	19	20	21	22	23	24
修正系数(%)	63.95	66.08	68.1	70	71.8	73.49	75.09	76.6
剩余使用年期	25	26	27	28	29	30	31	32
修正系数(%)	78.02	79.36	80.63	81.82	82.95	84.01	85.01	85.96
剩余使用年期	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数(%)	86.85	87.69	88.49	89.24	89.94	90.61	91.24	91.83
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48
修正系数(%)	92.39	92.92	93.42	93.89	94.33	94.75	95.14	95.52
剩余使用年期	49	50	51	52	53	54	55	56
修正系数(%)	95.87	96.2	96.51	96.81	97.09	97.35	97.6	97.83
剩余使用年期	57	58	59	60	61	62	63	64
修正系数(%)	98.05	98.26	98.45	98.64	98.81	98.98	99.13	99.28
剩余使用年期	65	66	67	68	69	70		
修正系数(%)	99.42	99.55	99.67	99.79	99.9	100		

表6 工业用地、公共管理与公共服务用地使用剩余年期修正系数

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8
修正系数(%)	5.22	10.19	14.92	19.42	23.72	27.8	31.7	35.4
剩余使用年期	9	10	11	12	13	14	15	16
修正系数(%)	38.93	42.3	45.5	48.55	51.45	54.22	56.86	59.37
剩余使用年期	17	18	19	20	21	22	23	24
修正系数(%)	61.76	64.03	66.2	68.26	70.23	72.1	73.89	75.58
剩余使用年期	25	26	27	28	29	30	31	32
修正系数(%)	77.2	78.74	80.21	81.61	82.94	84.21	85.41	86.56
剩余使用年期	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数(%)	87.66	88.7	89.69	90.64	91.54	92.4	93.21	93.99
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48
修正系数(%)	94.73	95.44	96.11	96.75	97.36	97.94	98.49	99.02
剩余使用年期	49	50						
修正系数(%)	99.52	100						

八、容积率修正

容积率修正主要针对商业服务业用地、城镇住宅用地和公共管理与公共服务设施用地，工业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7 商业服务业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	2.0
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	3.0	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	≥4.0							
地价修正系数	1.584	1.595							
楼面地价修正	0.609	0.598							

表8 一级城镇住宅用地宗地地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	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	1.00	1.063	1.124	1.183	1.241	1.295	1.348
楼面地价修正	1.031	1.017	1.00	0.981	0.963	0.946	0.931	0.914	0.899
容积率	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	≥2.5		
地价修正系数	1.4	1.45	1.498	1.545	1.591	1.634	1.669		
楼面地价修正	0.884	0.87	0.856	0.843	0.83	0.817	0.786		

表9 二至五级城镇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	2.0
-----	------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

地价修正系数	0.845	0.899	0.95	1.00	1.049	1.095	1.139	1.183	1.226
楼面地价修正	1.056	1.037	1.018	1.00	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	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	≥3.5			
地价修正系数	1.546	1.571	1.597	1.621	1.645	1.669			
楼面地价修正	0.773	0.76	0.749	0.737	0.726	0.715			

公共管理与公共服务用地容积率修正参照商服用地修正体系。

十二、土地用途修正

依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》，按照一级类确定了商业服务业用地、城镇住宅用地、公共管理与公共服务用地、工业用地等四大类用途的基准地价。基准地价应用时，一是考虑到商业服务业、城镇住宅一级类内具体用途土地的收益能力及投资风险的差异，确定了基准地价具体用途应用标准及修正系数，具体见表 10；二是通过调查分析其他建设用地类型的土地的收益能力及投资风险的差异以及用地类型的公益性强弱，编制了其他土地用途修正体系，具体见表 11。

表 10 基准地价应用标准及修正系数表

一级类用途	二级类用途	含义	适用参照基准地价用途	修正系数	备注
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）。	商业服务业用地	0.9	
商业服务业用地	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	1.0	

表 11 其他土地用途修正体系表

一级类用途	二级类用途	含义	适用参照基准地价用途及修正体系	修正系数	备注
新产业用地 M0	新产业用地包括融合科技、研发、创意、设计、中试、无污染生产等新型产业功能以及相关配套服务的用地。		工业用地	1.2	依据《泰安市人民政府关于进一步优化土地供应的实施意见》(泰政发[2022]1号)
	企业自持物业比例 100%				
	企业自持物业比例 70%（含）以上				
	企业自持物业比例 50%（含）以上 70%以下				
仓储用地	物流仓储用地	指国家和省级战略性储备库以外，城、镇、村用于物资存储、中转、配送等设施用地，包括附属设施、道路、停车场等用地。	工业用地	1.2	
	储备库用地	指国家和省级的粮食、棉花、石油等战略性储备库用地。		1.0	
交通运输用地	铁路用地	指铁路编组站、轨道线路（含城际轨道）等用地，不包括铁路客货车站等交通场站用地。	工业用地	1.0	
	公路用地	指国道、省道、县道和乡道用地及附属设施用地，不包括已纳入城镇集中连片建成区，发挥城镇内部道路功能的路段，以及公路长途客货车站等交通场站用地。		1.0	高速公路服务区参照公服用地

表 11 其他土地用途修正体系表（续表）

一级类用途	二级类用途	含义	适用参照基准地价用途及修正体系	修正系数	备注
交通运输用地	管道运输用地	指运输矿石、石油和天然气等地面管道运输用地，地下管道运输规定的地面控制范围内的用地应按其地面实际用途归类。	工业用地	1.0	
	城镇村道路用地	指城镇、村庄范围内公用道路及行道树用地，包括快速路、主干路、次干路、支路、专用人行道和非机动车道等用地，包括其交叉口用地。		1.0	
	交通场站用地：指交通服务设施用地，不包括交通指挥中心、交通队等行政办公设施用地。				
	对外交通场站用地	指铁路客货站、公路长途客运站、港口客运码头用地及其附属设施用地。	公共管理与公共服务用地	1.0	
	公共交通场站用地	指公共汽（电）车首末站、停车库、保养场，出租汽车场站设施用地。	工业用地	1.0	
	社会停车场用地	指独立占地的公共停车场和停车库用地（含设有充电桩的社会停车场）		1.0	
	其他交通设施用地	指除以上之外的交通设施用地，包括教练场等用地。	工业用地	1.0	
公用设施用地	供水用地	指取水设施、供水厂、再生水厂、加压泵站、高位水池等设施用地。	工业用地	1.0	
	排水用地	指雨水泵站、污水泵站、污水处理、污泥处理厂等设施及其附属的构筑物用地，不包括排水河渠用地。		1.0	
	供电用地	指变电站、开关站、环网柜等设施用地，不包括电厂等工业用地。高压走廊下规定的控制范围内的用地应按其地面实际用途归类。		1.0	
	供燃气用地	指分输站、调压站、门站、供气站、储配站、气化站、灌瓶站和地面输气管廊等设施用地，不包括制气厂等工业用地。		1.0	
	供热用地	指集中供热厂、换热站、区域能源站、分布式能源站和地面输热管廊等设施用地。		1.0	
	通信用地	指通信铁塔、基站、卫星地球站、海缆登陆站、微波站、中继站等设施用地。		1.0	

表 11 其他土地用途修正体系表（续表）

一级类用途	二级类用途	含义	适用参照基准地 价用途及修正体	修正 系数	备注
公用设施用地	邮政用地	指邮政中心局、邮政支局（所）、邮件处理中心等设施用地。	公共管理与公共 服务用地	1.0	
	广播电视设施用地	指广播电视的发射、传输和监测设施用地，包括无线电收信区、发信区以及广播电视发射台、转播台、差转台、监测站等设施用地。		1.0	
	环卫用地	指生活垃圾、医疗垃圾、危险废物处理和处置，以及垃圾转运、公厕、车辆清洗、环卫车辆停放修理等设施用地。	工业用地	1.0	
	消防用地	指消防站、消防通信及指挥训练中心等设施用地。	公共管理与公共 服务用地	1.0	
	水工设施用地	指人工修建的闸、坝、堤林路、水电厂房、扬水站等常水位岸线以上的建（构）筑物用地，包括防洪堤、防洪枢纽、排洪沟（渠）等设施用地。		0.9	
	其他公用设施用地	指除以上之外的公用设施用地，包括施工、养护、维修等设施用地。		1.0	
绿地与开敞空 间用地	公园绿地	指向公众开放，以游憩为主要功能，兼具生态、景观、文教、体育和应急避险等功能，有一定服务设施的公园和绿地，包括综合公园、社区公园、专类公园和游园等。	工业用地	0.9	
	防护绿地	指具有卫生、隔离、安全、生态防护功能，游人不宜进入的绿地。		0.9	
	广场用地	指以游憩、健身、纪念、集会和避险等功能为主的公共活动场地。		0.9	
特殊用地	宗教用地	指宗教活动场所用地。	公共管理与公共 服务用地	1.0	
	监教场所用地	指监狱、看守所、劳改场、戒毒所等用地范围内的建设用地，不包括公安局等行政办公设施用地。		1.0	
	殡葬用地	指经营性墓地。	商业服务业用地	1.0	

十三、区域因素与个别因素修正

根据各因素对宗地土地利用的影响程度以及优劣状况，把影响因素的优劣度分为五级：优、较优、一般、较劣、劣。根据商业服务业用地、城镇住宅用地、公共管理服务用地、工业用地修正因素体系以及不同级别各因素的修正幅度值，编制区位因素修正系数表。详见附表。

附表 泰安市城区基准地价修正系数表

附表 1 泰安市城区商业服务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	2.25	1.13	0	-0.90	-1.80	1.08	0.54	0	-0.54	-1.08	1.00	0.50	0	-0.50	-1.00
区域商服集聚规模	1.20	0.60	0	-0.48	-0.96	1.80	0.90	0	-0.90	-1.80	2.00	1.00	0	-1.00	-2.00
临路适宜程度	1.20	0.60	0	-0.48	-0.96	0.96	0.48	0	-0.48	-0.96	1.60	0.80	0	-0.80	-1.60
公交状况	1.20	0.60	0	-0.48	-0.96	0.72	0.36	0	-0.36	-0.72	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20
交通管制	1.05	0.53	0	-0.42	-0.84	0.72	0.36	0	-0.36	-0.72	1.00	0.50	0	-0.50	-1.00
停车方便程度	1.05	0.53	0	-0.42	-0.84	0.72	0.36	0	-0.36	-0.72	1.00	0.50	0	-0.50	-1.00
人流量	1.50	0.75	0	-0.60	-1.20	1.44	0.72	0	-0.72	-1.44	1.80	0.90	0	-0.90	-1.80
周边环境质量	0.75	0.38	0	-0.30	-0.60	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60	1.60	0.80	0	-0.80	-1.60
地形地貌	0.60	0.30	0	-0.24	-0.48	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20
地质状况	0.60	0.30	0	-0.24	-0.48	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20
面积和形状	0.90	0.45	0	-0.36	-0.72	0.72	0.36	0	-0.36	-0.72	2.00	1.00	0	-1.00	-2.00
宗地基础设施条件	1.20	0.60	0	-0.48	-0.96	0.96	0.48	0	-0.48	-0.96	2.00	1.00	0	-1.00	-2.00
临街状况	1.50	0.75	0	-0.60	-1.20	1.32	0.66	0	-0.66	-1.32	2.40	1.20	0	-1.20	-2.40

合计	15.00	7.52	0	-6.00	-12.00	12.00	6.00	0	-6.00	-12.00	20.00	10.00	0	-10.00	-20.00
----	-------	------	---	-------	--------	-------	------	---	-------	--------	-------	-------	---	--------	--------

附表2 泰安市城区商业服务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	1.00	0.50	0	-0.50	-1.00	1.40	0.70	0	-0.70	-1.40
区域商服集聚规模	2.00	1.00	0	-1.00	-2.00	2.00	1.00	0	-1.00	-2.00
临路适宜程度	1.60	0.80	0	-0.80	-1.60	2.00	1.00	0	-1.00	-2.00
公交状况	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80
交通管制	1.00	0.50	0	-0.50	-1.00	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80
停车方便程度	1.00	0.50	0	-0.50	-1.00	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80
人流量	1.80	0.90	0	-0.90	-1.80	1.40	0.70	0	-0.70	-1.40
周边环境质量	1.60	0.80	0	-0.80	-1.60	1.60	0.80	0	-0.80	-1.60
地形地貌	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20	1.60	0.80	0	-0.80	-1.60
地质状况	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20	1.60	0.80	0	-0.80	-1.60
面积和形状	2.00	1.00	0	-1.00	-2.00	1.60	0.80	0	-0.80	-1.60
宗地基础设施条件	2.00	1.00	0	-1.00	-2.00	2.00	1.00	0	-1.00	-2.00
临街状况	2.40	1.20	0	-1.20	-2.40	2.40	1.20	0	-1.20	-2.40

合计	20.00	10.00	0	-10.00	-20.00	20.00	10.00	0	-10.00	-20.00
----	-------	-------	---	--------	--------	-------	-------	---	--------	--------

附表3 泰安市城区一级商业服务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, 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服务业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服务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服务业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，区域内公交站点多，公交线路 > 2 条	区域内公交线路 > 2 条但距离稍远，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服务业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	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 泰安市城区城镇住宅用地基准地价修正系数表（一）

影响因素	I-1					I-2					I-3				
	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	0.50	0.30	0	-0.25	-0.50	0.50	0.30	0	-0.25	-0.50	1.00	0.50	0	-0.60	-1.20
环境质量状况	0.50	0.30	0	-0.25	-0.50	0.50	0.30	0	-0.25	-0.50	1.00	0.50	0	-0.60	-1.20
距公园广场距离	0.40	0.20	0	-0.20	-0.40	0.25	0.10	0	-0.13	-0.25	0.50	0.30	0	-0.30	-0.60
临路状况	0.30	0.20	0	-0.15	-0.30	0.30	0.20	0	-0.15	-0.30	0.60	0.30	0	-0.36	-0.72
所临道路类型	0.30	0.20	0	-0.15	-0.30	0.40	0.20	0	-0.20	-0.40	0.80	0.40	0	-0.48	-0.96
公交状况	0.20	0.10	0	-0.10	-0.20	0.25	0.10	0	-0.13	-0.25	0.50	0.30	0	-0.30	-0.60
生活配套设施状况	0.50	0.30	0	-0.25	-0.50	0.40	0.20	0	-0.20	-0.40	0.80	0.40	0	-0.48	-0.96
教育配套设施状况	0.50	0.30	0	-0.25	-0.50	0.40	0.20	0	-0.20	-0.40	0.80	0.40	0	-0.48	-0.96
周围土地利用类型	0.40	0.20	0	-0.20	-0.40	0.50	0.30	0	-0.25	-0.50	1.00	0.50	0	-0.60	-1.20
区域规划	0.25	0.10	0	-0.13	-0.25	0.30	0.20	0	-0.15	-0.30	0.60	0.30	0	-0.36	-0.72

地形地貌	0.30	0.20	0	-0.15	-0.30	0.30	0.20	0	-0.15	-0.30	0.60	0.30	0	-0.36	-0.72
地质状况	0.20	0.10	0	-0.10	-0.20	0.20	0.10	0	-0.10	-0.20	0.40	0.20	0	-0.24	-0.48
面积和形状	0.40	0.20	0	-0.20	-0.40	0.40	0.20	0	-0.20	-0.40	0.80	0.40	0	-0.48	-0.96
宗地基础设施条件	0.25	0.10	0	-0.13	-0.25	0.30	0.20	0	-0.15	-0.30	0.60	0.30	0	-0.36	-0.72
合计	5.00	2.80	0	-2.51	-5.00	5.00	2.80	0	-2.51	-5.00	10.00	5.10	0	-6.00	-12.00

附表9 泰安市城区城镇住宅用地基准地价修正系数表（二）

影响因素	II-1					II-2					II-3				
	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	1.08	0.50	0	-0.45	-0.90	0.45	0.20	0	-0.23	-0.45	0.45	0.20	0	-0.23	-0.45
环境质量状况	1.20	0.60	0	-0.50	-1.00	0.50	0.30	0	-0.25	-0.50	0.40	0.20	0	-0.20	-0.40
距公园广场距离	0.96	0.50	0	-0.40	-0.80	0.40	0.20	0	-0.20	-0.40	0.40	0.20	0	-0.20	-0.40
临路状况	0.72	0.40	0	-0.30	-0.60	0.30	0.20	0	-0.15	-0.30	0.30	0.20	0	-0.15	-0.30
所临道路类型	0.72	0.40	0	-0.30	-0.60	0.30	0.20	0	-0.15	-0.30	0.35	0.20	0	-0.18	-0.35
公交状况	0.72	0.40	0	-0.30	-0.60	0.30	0.20	0	-0.15	-0.30	0.35	0.20	0	-0.18	-0.35
生活配套设施状况	1.20	0.60	0	-0.50	-1.00	0.50	0.30	0	-0.25	-0.50	0.50	0.30	0	-0.25	-0.50
教育配套设施状况	0.96	0.50	0	-0.40	-0.80	0.40	0.20	0	-0.20	-0.40	0.40	0.20	0	-0.20	-0.40
周围土地利用类型	1.20	0.60	0	-0.50	-1.00	0.50	0.30	0	-0.25	-0.50	0.45	0.20	0	-0.23	-0.45
区域规划	0.72	0.40	0	-0.30	-0.60	0.30	0.20	0	-0.15	-0.30	0.35	0.20	0	-0.18	-0.35
地形地貌	0.48	0.20	0	-0.20	-0.40	0.20	0.10	0	-0.10	-0.20	0.20	0.10	0	-0.10	-0.20
地质状况	0.48	0.20	0	-0.20	-0.40	0.20	0.10	0	-0.10	-0.20	0.20	0.10	0	-0.10	-0.20
面积和形状	0.96	0.50	0	-0.40	-0.80	0.40	0.20	0	-0.20	-0.40	0.40	0.20	0	-0.20	-0.40
宗地基础设施条件	0.60	0.30	0	-0.25	-0.50	0.25	0.10	0	-0.13	-0.25	0.25	0.10	0	-0.13	-0.25

合计	12.00	6.10	0	-5.00	-10.00	5.00	2.80	0	-2.51	-5.00	5.00	2.60	0	-2.53	-5.00
----	-------	------	---	-------	--------	------	------	---	-------	-------	------	------	---	-------	-------

附表 10 泰安市城区城镇住宅用地基准地价修正系数表（三）

影响因素	II-4					III-1					III-2				
	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	0.90	0.50	0	-0.45	-0.90	0.75	0.40	0	-0.38	-0.75	0.25	0.10	0	-0.13	-0.25
环境质量状况	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80	1.50	0.80	0	-0.75	-1.50	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60
距公园广场距离	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20	0.40	0.20	0	-0.20	-0.40
临路状况	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60	0.90	0.50	0	-0.45	-0.90	0.30	0.20	0	-0.15	-0.30
所临道路类型	0.70	0.40	0	-0.35	-0.70	0.90	0.50	0	-0.45	-0.90	0.30	0.20	0	-0.15	-0.30
公交状况	0.70	0.40	0	-0.35	-0.70	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20	0.35	0.20	0	-0.18	-0.35
生活配套设施状况	1.00	0.50	0	-0.50	-1.00	1.50	0.80	0	-0.75	-1.50	0.50	0.30	0	-0.25	-0.50
教育配套设施状况	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80	1.05	0.50	0	-0.53	-1.05	0.35	0.20	0	-0.18	-0.35
周围土地利用类型	0.90	0.50	0	-0.45	-0.90	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20	0.40	0.20	0	-0.20	-0.40
区域规划	0.70	0.40	0	-0.35	-0.70	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20	0.40	0.20	0	-0.20	-0.40
地形地貌	0.40	0.20	0	-0.20	-0.40	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60	0.20	0.10	0	-0.10	-0.20
地质状况	0.40	0.20	0	-0.20	-0.40	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60	0.20	0.10	0	-0.10	-0.20
面积和形状	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20	0.30	0.20	0	-0.15	-0.30

宗地基础设施条件	0.50	0.30	0	-0.25	-0.50	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20	0.45	0.20	0	-0.23	-0.45
合计	10.00	5.30	0	-5.00	-10.00	15.00	7.70	0	-7.51	-15.00	5.00	2.70	0	-2.52	-5.00

附表 11 泰安市城区城镇住宅用地基准地价修正系数表（四）

影响因素	Ⅲ-3					Ⅳ-1					Ⅳ-2				
	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	0.50	0.30	0	-0.25	-0.50	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60	0.25	0.10	0	-0.13	-0.25
环境质量状况	1.00	0.50	0	-0.50	-1.00	1.44	0.70	0	-0.72	-1.44	0.50	0.30	0	-0.25	-0.50
距公园广场距离	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60	0.25	0.10	0	-0.13	-0.25
临路状况	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60	0.84	0.40	0	-0.42	-0.84	0.35	0.20	0	-0.18	-0.35
所临道路类型	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60	0.84	0.40	0	-0.42	-0.84	0.35	0.20	0	-0.18	-0.35
公交状况	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60	0.25	0.10	0	-0.13	-0.25
生活配套设施状况	1.00	0.50	0	-0.50	-1.00	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20	0.50	0.30	0	-0.25	-0.50
教育配套设施状况	0.70	0.40	0	-0.35	-0.70	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60	0.25	0.10	0	-0.13	-0.25
周围土地利用类型	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80	0.96	0.50	0	-0.48	-0.96	0.40	0.20	0	-0.20	-0.40
区域规划	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60
地形地貌	0.40	0.20	0	-0.20	-0.40	0.48	0.20	0	-0.24	-0.48	0.20	0.10	0	-0.10	-0.20
地质状况	0.40	0.20	0	-0.20	-0.40	0.48	0.20	0	-0.24	-0.48	0.20	0.10	0	-0.10	-0.20

面积和形状	0.70	0.40	0	-0.35	-0.70	0.96	0.50	0	-0.48	-0.96	0.40	0.20	0	-0.20	-0.40
宗地基础设施条件	0.90	0.50	0	-0.45	-0.90	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20	0.50	0.30	0	-0.25	-0.50
合计	10.00	5.20	0	-5.00	-10.00	12.00	5.90	0	-6.00	-12.00	5.00	2.60	0	-2.53	-5.00

附表 12 泰安市城区城镇住宅用地基准地价修正系数表（五）

影响因素	IV-3					V-1				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距泰山山体距离	0.50	0.30	0	-0.25	-0.50	0.50	0.30	0	-0.25	-0.50
环境质量状况	1.00	0.50	0	-0.50	-1.00	0.40	0.20	0	-0.20	-0.40
距公园广场距离	0.50	0.30	0	-0.25	-0.50	0.50	0.30	0	-0.25	-0.50
临路状况	0.70	0.40	0	-0.35	-0.70	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60
所临道路类型	0.70	0.40	0	-0.35	-0.70	1.00	0.50	0	-0.50	-1.00
公交状况	0.50	0.30	0	-0.25	-0.50	0.70	0.40	0	-0.35	-0.70
生活配套设施状况	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20
教育配套设施状况	0.50	0.30	0	-0.25	-0.50	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80
周围土地利用类型	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80
区域规划	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20	1.00	0.50	0	-0.50	-1.00
地形地貌	0.50	0.30	0	-0.25	-0.50	0.40	0.20	0	-0.20	-0.40

地质状况	0.50	0.30	0	-0.25	-0.50	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60
面积和形状	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80	0.50	0.30	0	-0.25	-0.50
宗地基础设施条件	1.00	0.50	0	-0.50	-1.00	1.00	0.50	0	-0.50	-1.00
合计	10.00	5.40	0	-5.00	-10.00	10.00	5.20	0	-5.00	-10.00

附表 13 泰安市城区一级 I -1 区片城镇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	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 300 米	距环山路距离 300-700 米	距环山路距离大于 700 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
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 泰安市城区一级 I-2 区片城镇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 > 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 1-2 条,距离站点较近	区域内公交站点 1-2 条,距离 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 1000 米	重点中小学学区,距离学校距离 1000-1500 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 1000-1500 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
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 泰安市城区一级 I-3 区片城镇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	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 500 米	距环山路距离 500-1000 米	距环山路距离大于 1000 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 > 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 1-2 条，距离站点较近	区域内公交站点 1-2 条，距离 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 1000 米	重点中小学学区，距离学校距离 1000-1500 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 1000-1500 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 16 泰安市城区二级 II-1 区片城镇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 1000 米	距山体距离 1000-1500 米	距山体距离 1500-2000 米	距山体距离 2000-2500 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	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	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 > 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 17 泰安市城区二级 II-2 区片城镇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 1000-1500 米	距山体距离 1500-2000 米	距山体距离 2000-2500 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，有三年以上为优良，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	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 > 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 18 泰安市城区二级 II-3 区片城镇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 3000 米	距山体距离 3000-4000 米	距山体距离 4000-5000 米	距山体距离 5000-6000 米	距环山路距离大于 6000 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	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 > 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 19 泰安市城区二级 II -4 区片城镇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 4000 米	距山体距离 4000-4500 米	距山体距离 4500-5000 米	距山体距离 5000-5500 米	距环山路距离大于 5500 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	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 > 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 20 泰安市城区三级Ⅲ-1 区片城镇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 8500 米	距山体距离 8500-9000 米	距山体距离 9000-9500 米	距山体距离 9500-10000 米	距环山路距离大于 10000 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 21 泰安市城区三级Ⅲ-2 区片城镇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 4500 米	距山体距离 4500-5500 米	距山体距离 5500-6500 米	距山体距离 6500-7500 米	距环山路距离大于 7500 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 1000 米	重点中小学学区, 距学校距离 1000-1500 米	普通中小学学区, 距学校距离小于 1000 米	普通中小学学区, 距学校距离 1000-1500 米	非 1500 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 22 泰安市城区三级Ⅲ-3 区片城镇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 5000 米	距山体距离 5000-6000 米	距山体距离 6000-7000 米	距山体距离 7000-7500 米	距环山路距离大于 7500 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1000米	重点中小学学区，距学校距离1000-1500米	普通中小学学区，距学校距离小于1000米	普通中小学学区，距学校距离1000-1500米	非1500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	规划有环卫设施等厌恶设施
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 23 泰安市城区四级IV-1 区片城镇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12000米	距山体距离12000-13000米	距山体距离13000-14000米	距山体距离14000-15000米	距环山路距离大于15000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	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	4000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 24 泰安市城区四级IV-2 区片城镇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 9000 米	距山体距离 9000-11000 米	距山体距离 11000-13000 米	距山体距离 13000-15000 米	距环山路距离大于 15000 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	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广	2000 米范围内无公园、广场

	场, 档次较高, 且距离小于 500 米	场, 且距离 300-500 米	场, 且距离 500-1000 米	场, 且距离 1000-2000 米	
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	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	4000 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 25 泰安市城区四级 IV-3 区片城镇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 7000 米	距山体距离 7000-8000 米	距山体距离 8000-9000 米	距山体距离 9000-10000 米	距环山路距离大于 10000 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	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	4000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 26 泰安市城区五级城镇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15000米	距山体距离15000-16000米	距山体距离16000-17000米	距山体距离17000-18000米	距环山路距离大于18000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、	综合判断声环境质量、空气质量、水环境质量、人文环境、	综合判断声环境质量、空气质量、水环境质量、人文环境、	综合判断声环境质量、空气质量、水环境质量、人文环境、	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	视觉环境, 有三项以上为优良, 整体环境质量为较优	视觉环境, 整体环境质量为一般	视觉环境, 整体环境质量为较差	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 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 27 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	2.10	1.05	0	-1.05	-2.10	2.10	1.05	0	-1.05	-2.10	2.40	1.20	0	-1.20	-2.40
环境质量状况	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20	2.00	1.00	0	-1.00	-2.00
所临道路类型	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20	0.90	0.45	0	-0.45	-0.90	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20
距公园广场距离	1.50	0.75	0	-0.75	-1.50	1.80	0.90	0	-0.90	-1.80	2.00	1.00	0	-1.00	-2.00
距商服中心距离	1.80	0.90	0	-0.90	-1.80	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20	1.60	0.80	0	-0.80	-1.60
距市、区机关距离	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20	1.50	0.75	0	-0.75	-1.50	1.60	0.80	0	-0.80	-1.60
公交状况	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20	2.00	1.00	0	-1.00	-2.00
周围土地利用类型	1.50	0.75	0	-0.75	-1.50	1.50	0.75	0	-0.75	-1.50	1.60	0.80	0	-0.80	-1.60
区域规划	0.90	0.45	0	-0.45	-0.90	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20	2.00	1.00	0	-1.00	-2.00
地形地貌	0.90	0.45	0	-0.45	-0.90	0.90	0.45	0	-0.45	-0.90	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20
地质状况	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80
面积和形状	0.90	0.45	0	-0.45	-0.90	0.90	0.45	0	-0.45	-0.90	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20
合计	15.00	7.50	0	-7.50	-15.00	15.00	7.50	0	-7.50	-15.00	19.60	9.80	0	-9.80	-19.60

附表 28 泰安市城市市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	1.50	0.75	0	-0.75	-1.50	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20
环境质量状况	1.50	0.75	0	-0.75	-1.50	1.50	0.75	0	-0.75	-1.50
所临道路类型	0.90	0.45	0	-0.45	-0.90	1.50	0.75	0	-0.75	-1.50
距公园广场距离	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20	1.50	0.75	0	-0.75	-1.50
距商服中心距离	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20
距市、区机关距离	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20	1.50	0.75	0	-0.75	-1.50
公交状况	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20
周围土地利用类型	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20
区域规划	1.80	0.90	0	-0.90	-1.80	1.50	0.75	0	-0.75	-1.50
地形地貌	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20	0.90	0.45	0	-0.45	-0.90
地质状况	0.90	0.45	0	-0.45	-0.90	0.90	0.45	0	-0.45	-0.90
面积和形状	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20	0.90	0.45	0	-0.45	-0.90
合计	15.00	7.50	0	-7.50	-15.00	15.00	7.50	0	-7.50	-15.00

附表 29 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 300 米	距环山路距离 300-700 米	距环山路距离大于 700 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;	宗地面积较大,对开发商实力	面积较小,形状规则	形状不规则,不利于建筑布	畸零地

	形状较规则,有利于建筑布局	要求较高		局,造成土地无法充分利用	
--	---------------	------	--	--------------	--

附表 30 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	较差	劣
距泰山山体距离	距山体距离小于 800 米	距山体距离 800-1300 米	距山体距离 1300-2000 米	距山体距离 2000-3000 米	距环山路距离大于 3000 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 31 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	较差	劣
距泰山山体距离	距山体距离小于 2000 米	距山体距离 2000-3000 米	距山体距离 3000-4000 米	距山体距离 4000-5000 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 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 200 米内	距区级中心 > 1000 米，且距小区级中心 > 200 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 > 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 32 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	较差	劣
距泰山山体距离	距山体距离小于 8500 米	距山体距离 8500-10000 米	距山体距离 10000-12000 米	距山体距离 12000-15000 米	距环山路距离大于 15000 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，有利于景观设计和建筑布局和排水	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 33 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 15000 米	距山体距离 15000-16000 米	距山体距离 16000-17000 米	距山体距离 17000-20000 米	距环山路距离大于 20000 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	区域内公交线路 > 2 条但距离	区域内公交线路 1 条，距离站	区域内公交线路 1 条，但距离	500 米内无公交站点

	点多,公交线路>2条	稍远,200-500米	点较近	稍远,200-500米	
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 34 泰安市城区工业用地基准地价修正系数表(一)

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	2.25	1.13	0	-1.13	-2.25	2.40	1.20	0	-1.20	-2.40
商服中心级别	1.50	0.75	0	-0.75	-1.50	2.60	1.30	0	-1.30	-2.60
公交便捷度	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20	1.60	0.80	0	-0.80	-1.60
临路类型	1.80	0.90	0	-0.90	-1.80	2.40	1.20	0	-1.20	-2.40

对外交通便利度	2.25	1.13	0	-1.13	-2.25	3.00	1.50	0	-1.50	-3.00
生活便捷度	1.50	0.75	0	-0.75	-1.50	2.00	1.00	0	-1.00	-2.00
区域基础设施状况	1.50	0.75	0	-0.75	-1.50	2.00	1.00	0	-1.00	-2.00
环境质量状况	1.50	0.75	0	-0.75	-1.50	2.00	1.00	0	-1.00	-2.00
宗地面积与形状	1.50	0.75	0	-0.75	-1.50	2.00	1.00	0	-1.00	-2.00
合计	15.00	7.51	0	-7.51	-15.00	20.00	10.00	0	-10.00	-20.00

附表 34 泰安市城区工业用地基准地价修正系数表（二）

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	1.80	0.90	0	-0.90	-1.80	3.75	1.88	0	-1.88	-3.75
区域基础设施配套程度	1.50	0.75	0	-0.75	-1.50	2.50	1.25	0	-1.25	-2.50
区域产业集聚规模	2.10	1.05	0	-1.05	-2.10	3.50	1.75	0	-1.75	-3.50
区域环境质量	1.50	0.75	0	-0.75	-1.50	1.75	0.88	0	-0.88	-1.75
工业企业性质	0.90	0.45	0	-0.45	-0.90	1.50	0.75	0	-0.75	-1.50
对外交通便捷度	1.80	0.90	0	-0.90	-1.80	2.50	1.25	0	-1.25	-2.50
宗地临路状况	1.50	0.75	0	-0.75	-1.50	2.50	1.25	0	-1.25	-2.50
地质条件	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20	2.00	1.00	0	-1.00	-2.00
宗地供排水状况	0.75	0.38	0	-0.38	-0.75	1.50	0.75	0	-0.75	-1.50
宗地供热供气情况	0.75	0.38	0	-0.38	-0.75	1.50	0.75	0	-0.75	-1.50
宗地面积及形状	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20	2.00	1.00	0	-1.00	-2.00
合计	15.00	7.51	0	-7.51	-15.00	25.00	12.51	0	-12.51	-25.00

附表 35 泰安市城区一级工业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 36 泰安市城区二级工业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 37 泰安市城区三级工业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
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 38 泰安市城区四级工业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
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
---------	---------------------	------	------------------	--------------	-----------