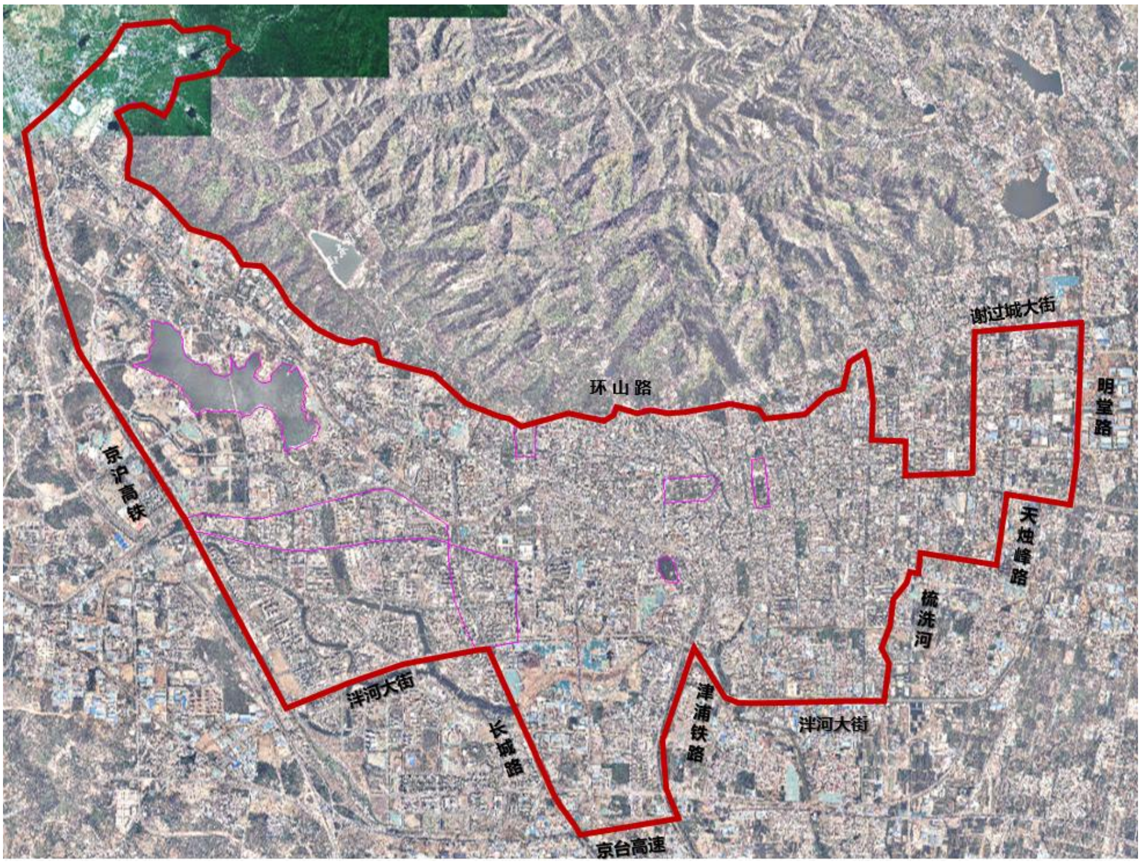
泰安市城区标定地价

一、标定地价公示范围

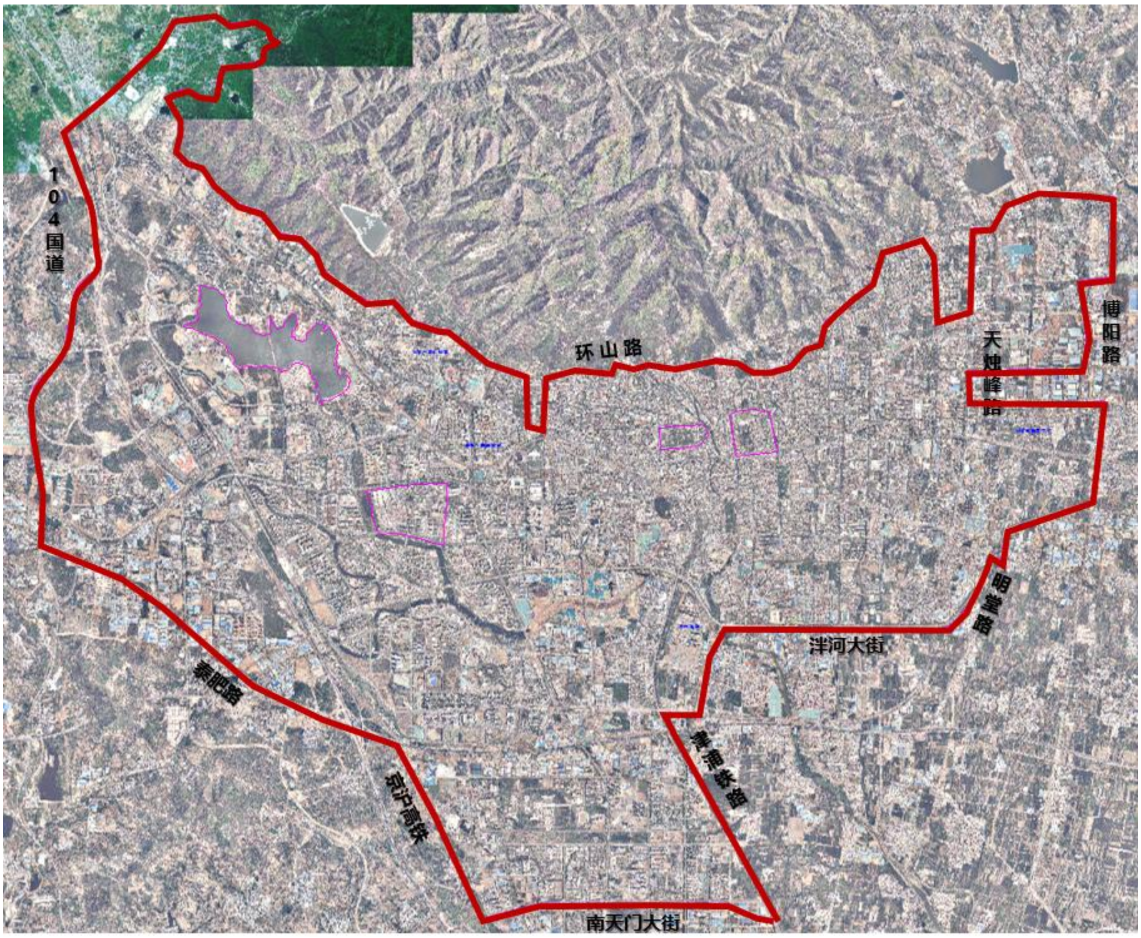
（一）商服用地

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



（二）住宅用地

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



（三）工业用地

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

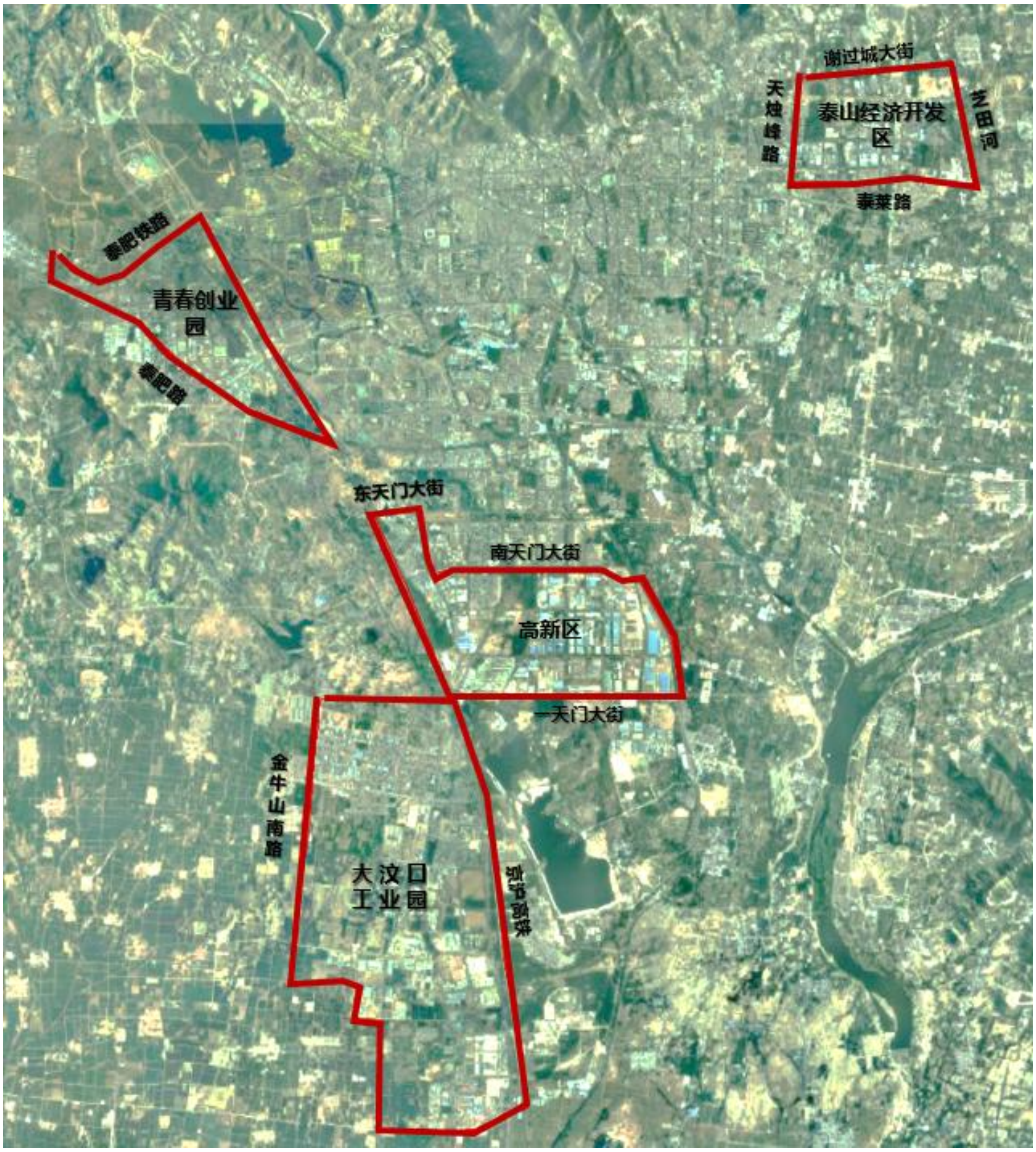
高新区：南天门大街与一天门大街之间区域，面积为17.84平方公里。

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

大汶口工业园区：金牛山南路与京沪高铁之间区域，面积为40.25平方公里。

青春创业园区：泰肥路与泰肥铁路之间区域，面积为

11.08 平方公里。


谢过城大街
天烛峰路
泰山经济开发区
芝田河
泰莱路
泰肥铁路
青春创业园
泰肥路
东天门大街
南天门大街
高新区
一天门大街
金牛山南路
大汶口工业园
京沪高铁

二、地价内涵

1.估价期日：2025年1月1日。

2.权利特征：相对完整的土地权利价格，不考虑抵押权、地役权等他项权利的限制。

3.价格类型：出让土地使用权价格。

4.土地用途、容积率、开发程度、用途比例等指标取值，依据标准宗地合法的现状条件设定，其中红线内开发程度设定为场地平整。

5.土地使用年期：按各用途的法定最高年期设定，即商服40年，住宅70年，工业50年。

6.市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件。

三、标定地价公示信息表

泰安市城区商服用地标定地价公示信息表

序号	标准宗地编号	位置和名称	用途	权利类型	面积（㎡）	容积率	土地开发程度	土地使用年期	商业占比	标定地价(元/㎡)	
										地面地价	楼面地价
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
1	370900S5400101	泰山区东岳大街 138 号	其他商服用地	出让，无他项权利限制	5070.00	2.10	七通一平	40 年		3941	1877
2	370900S5400201	泰山区迎胜东路 19 号	其他商服用地	出让，无他项权利限制	10188.26	1.29	七通一平	40 年		3188	2471
3	370900S5400301	泰山区东岳大街 100 号	其他商服用地	出让，无他项权利限制	10073.00	2.34	七通一平	40 年		3837	1640
4	370900S5400401	泰山区龙潭路 55 号	其他商服用地	出让，无他项权利限制	772.63	1.88	七通一平	40 年		4118	2190
5	370900S5100501	泰山区东岳大街 82 号	零售商业用地	出让，无他项权利限制	28891.00	1.28	七通一平	40 年		3785	2957
6	370900S5200601	泰山区龙潭路 82 号	旅馆用地	出让，无他项权利限制	5471.00	1.36	七通一平	40 年		3871	2846
7	370900S5100701	泰山区财源大街 150 号	零售商业用地	出让，无他项权利限制	3270.30	2.73	七通一平	40 年		4309	1578
8	370900S5400801	泰山区东岳大街 49 号	其他商服用地	出让，无他项权利限制	7586.30	4.30	七通一平	40 年		4318	1002
9	370900S5100901	泰山区财源大街 108 号	零售商业用地	出让，无他项权利限制	5059.00	2.58	七通一平	40 年		4006	1553

序号	标准宗地编号	位置和名称	用途	权利类型	面积（㎡）	容积率	土地开发程度	土地使用年期	商业占比	标定地价(元/㎡)	
										地面地价	楼面地价
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
10	370900S5101001	泰山区财源大街 90 号	零售商业用地	出让，无他项权利限制	15500.00	2.14	七通一平	40 年		4137	1933
11	370900S5301101	泰山区环山路 139 号	商务金融用地	出让，无他项权利限制	15370.90	1.32	七通一平	40 年		4113	3116
12	370900S5101201	泰山区升平街 6 号	零售商业用地	出让，无他项权利限制	1995.70	4.37	七通一平	40 年		4579	1048
13	370900S5401301	泰山区迎春路 55 号	其他商服用地	出让，无他项权利限制	1276.47	3.81	七通一平	40 年		3900	1024
14	370900S5401401	岱岳区粥店办事处枣行村，樱桃园路以东	其他商服用地	出让，无他项权利限制	3264.36	1.46	七通一平	40 年		2883	1975
15	370900S5301501	泰山区长城路 78 号	商务金融用地	出让，无他项权利限制	7111.20	3.55	七通一平	40 年		3377	951
16	370900S5401601	泰山区泰山大街 777 号	其他商服用地	出让，无他项权利限制	9389.32	1.69	七通一平	40 年		2961	1752
17	370900S5301701	泰山区泰山大街 566 号	商务金融用地	出让，无他项权利限制	162043.00	3.40	七通一平	40 年		3459	1017
18	370900S5201801	泰山区泰山大街 412 号	旅馆用地	出让，无他项权利限制	17246.91	3.82	七通一平	40 年		4043	1058
19	370900S5401901	泰山区泰山大街以南、荣院东路以东路口	其他商服用地	出让，无他项权利限制	6805.00	2.09	七通一平	40 年		3188	1525
20	370900S5402001	泰山区致富路 1 号	其他商服用地	出让，无他项权利限制	15584.00	3.65	七通一平	40 年		3462	948

序号	标准宗地编号	位置和名称	用途	权利类型	面积（m²）	容积率	土地开发程度	土地使用年期	商业占比	标定地价(元/m²)	
										地面地价	楼面地价
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
21	370900S5402101	泰山区灵山大街中段以北，奈河以南	其他商服用地	出让，无他项权利限制	26387.66	1.38	七通一平	40 年		3042	2204
22	370900S5202201	泰山区东岳大街 77 号	旅馆用地	出让，无他项权利限制	10935.00	5.97	七通一平	40 年		3976	666
23	370900S5402301	泰山区岱宗大街 338 号	其他商服用地	出让，无他项权利限制	19285.04	1.89	七通一平	40 年		3130	1656
24	370900S5402401	泰山区虎山东路 2 号	其他商服用地	出让，无他项权利限制	1464.00	1.10	七通一平	40 年		2828	2571
26	370900S5402501	岱岳区环湖路，大辛小学西 700 米	其他商服用地	出让，无他项权利限制	29585.00	0.58	七通一平	40 年		2195	3784
26	370900S5402601	岱岳区高铁东路与灵山大街交叉口南约 200 米路东	其他商服用地	出让，无他项权利限制	13937.00	1.30	七通一平	40 年		2969	2284
27	370900S5402701	岱岳区泰山大街以南、开元路以东	其他商服用地	出让，无他项权利限制	7491.00	4.61	七通一平	40 年		3019	655
28	370900S5102801	岱岳区泰山大街、光彩路交叉口西南角	零售商业用地	出让，无他项权利限制	37084.98	1.14	七通一平	40 年		2184	1916
29	370900S5202901	泰山区龙潭路 176 号	旅馆用地	出让，无他项权利限制	927.00	2.45	七通一平	40 年		2450	1000
30	370900S5403001	泰山区南关大街 59 号	其他商服用地	出让，无他项权利限制	3484.80	0.87	七通一平	40 年		2261	2599
31	370900S5403101	泰山区泰良路与芙蓉路交叉口以南，泰良路以西	其他商服用地	出让，无他项权利限制	2353.76	1.00	七通一平	40 年		2104	2104

序号	标准宗地编号	位置和名称	用途	权利类型	面积（m^2）	容积率	土地开发程度	土地使用年期	商业占比	标定地价(元/m^2)	
										地面地价	楼面地价
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
32	370900S5303201	泰山区上高街道办唐訾路 10 号	商务金融用地	出让，无他项权利限制	3434.31	1.83	七通一平	40 年		2377	1299
33	370900S5303301	泰山区天烛峰路 357 号	商务金融用地	出让，无他项权利限制	9752.00	2.13	七通一平	40 年		2199	1032
34	370900S5403401	泰山区龙潭路 207 号	其他商服用地	出让，无他项权利限制	27651.63	1.99	七通一平	40 年		1736	872
35	370900S5403501	泰山区岱阳大街与龙潭路交汇处西南角	其他商服用地	出让，无他项权利限制	86175.00	1.72	七通一平	40 年		1853	1077

泰安市城区住宅用地标定地价公示信息表

序号	标准宗地编号	位置	用途	权利类型	面积（m^2）	容积率	土地开发程度	土地使用年期	商业占比	标定地价(元/m^2)	
										地面地价	楼面地价
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
1	370900Z7100101	岱岳区粥店办事处枣行村，樱桃园路以东	城镇住宅用地	出让，无他项权利限制	31952.20	1.13	七通一平	70 年		9419	8335
2	370900Z7100201	泰山区御碑楼路 66 号	城镇住宅用地	出让，无他项权利限制	32494.00	1.10	七通一平	70 年		9874	8976
3	370900H7100301	泰山区迎胜西路 8 号	城镇住宅用地、其他商服用地	出让，无他项权利限制	28735.60	1.39	七通一平	70 年/40 年	11%	9058	6517
4	370900Z7100401	泰山区龙潭路 55 号	城镇住宅用地	出让，无他项权利限制	32002.00	1.18	七通一平	70 年		8634	7317
5	370900Z7100501	泰山区东岳大街 407 号望山花园小区用地	城镇住宅用地	出让，无他项权利限制	16547.90	1.57	七通一平	70 年		7787	4960
6	370900Z7100601	泰山区擂鼓石路 656 号	城镇住宅用地	出让，无他项权利限制	20865.30	1.90	七通一平	70 年		8862	4664
7	370900H7100701	泰山区傲徕峰路 6 号	城镇住宅用地	出让，无他项权利限制	32839.00	1.89	七通一平	70 年/40 年	21%	8858	4687
8	370900H7100801	泰山区擂鼓石大街 609 号	城镇住宅用地、其他商服用地	出让，无他项权利限制	14958.00	1.28	七通一平	70 年/40 年	12%	9879	7718

序号	标准宗地编号	位置	用途	权利类型	面积（㎡）	容积率	土地开发程度	土地使用年期	商业占比	标定地价(元/㎡)	
										地面地价	楼面地价
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
9	370900Z7100901	泰山区岱宗大街 249 号	城镇住宅用地	出让，无他项权利限制	13399.00	1.68	七通一平	70 年		8457	5034
10	370900Z7101001	泰山区擂鼓石大街 361 号	城镇住宅用地	出让，无他项权利限制	11132.30	1.37	七通一平	70 年		8308	6064
11	370900Z7101101	泰山区环山路与温泉路交叉口东 300 米路南	城镇住宅用地	出让，无他项权利限制	47765.21	1.11	七通一平	70 年		8218	7404
12	370900Z7101201	泰山区温泉路 666 号	城镇住宅用地	出让，无他项权利限制	45771.38	1.47	七通一平	70 年		8440	5741
13	370900Z7101301	泰山区泰前办事处上峪村紫欣园街 77 号	城镇住宅用地、其他商服用地	出让，无他项权利限制	175800.00	0.81	七通一平	70 年/40 年	4%	8040	9926
14	370900Z7101401	泰山区佛光路 288 号	城镇住宅用地	出让，无他项权利限制	34860.00	1.37	七通一平	70 年		7473	5455
15	370900Z7101501	岱岳区天平湖公园东南侧，环湖路以北	城镇住宅用地	出让，无他项权利限制	58032.00	1.39	七通一平	70 年		5715	4112
16	370900H7101601	高铁新区天平湖路以南、高铁南街以北、开元河以东	城镇住宅用地、其他商服用地	出让，无他项权利限制	99056.00	1.29	七通一平	70 年/40 年	10%	6104	4732
17	370900H7101701	泰山区泮河西路以西，泰山大街以北	城镇住宅用地、其他商服用地	出让，无他项权利限制	39767.24	1.11	七通一平	70 年/40 年	15%	5649	5089

序号	标准宗地编号	位置	用途	权利类型	面积（m^2）	容积率	土地开发程度	土地使用年期	商业占比	标定地价(元/m^2)	
										地面地价	楼面地价
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
18	370900Z7101801	岱岳区财兴街 117 号	城镇住宅用地	出让，无他项权利限制	18777.00	2.38	七通一平	70 年		6107	2566
19	370900Z7101901	岱岳区凤凰路 88 号	城镇住宅用地	出让，无他项权利限制	82892.90	1.20	七通一平	70 年		6614	5512
20	370900H7102001	高铁新区长城路以西、泮河大街以北	城镇住宅用地	出让，无他项权利限制	27059.00	3.57	七通一平	70 年/40 年	10%	6781	1899
21	370900Z7102101	岱岳区万官大街 399 号	城镇住宅用地、其他商服用地	出让，无他项权利限制	178459.00	2.37	七通一平	70 年/40 年	4%	5909	2493
22	370900Z7102201	泰山区长城路北段路东，乐园街 13 号	城镇住宅用地	出让，无他项权利限制	9080.30	1.38	七通一平	70 年		7777	5636
23	370900H7102301	泰山区迎胜南路 363 号	城镇住宅用地、其他商服用地	出让，无他项权利限制	21817.20	2.49	七通一平	70 年/40 年	12%	7464	2998
24	370900Z7102401	岱岳区灵山大街以南、望岳东路以东	城镇住宅用地	出让，无他项权利限制	24043.00	2.70	七通一平	70 年		6565	2431
25	370900Z7102501	泰山区荣院东路以东，灵山大街以北，温州商业步行街西首南邻	城镇住宅用地	出让，无他项权利限制	8198.03	1.40	七通一平	70 年		5889	4206
26	370900Z7102601	泰山区东岳大街 58 号	城镇住宅用地	出让，无他项权利限制	5132.47	2.75	七通一平	70 年		8609	3131

序号	标准宗地编号	位置	用途	权利类型	面积（m^2）	容积率	土地开发程度	土地使用年期	商业占比	标定地价(元/m^2)	
										地面地价	楼面地价
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
27	370900H7102701	泰山区龙潭路以东、东岳大街以南、教场街以西	城镇住宅用地、其他商服用地	出让，无他项权利限制	14161.50	3.77	七通一平	70年/40年	23%	6649	1764
28	370900Z7102801	泰山区灵山大街120号	城镇住宅用地	出让，无他项权利限制	44295.43	1.61	七通一平	70年		5777	3588
29	370900Z7102901	泰山区南关大街59号	城镇住宅用地	出让，无他项权利限制	10179.31	1.33	七通一平	70年		5165	3883
30	370900H7103001	泰山区灵山大街263号	城镇住宅用地、其他商服用地	出让，无他项权利限制	7454.00	2.92	七通一平	70年/40年	45%	6845	2344
31	370900Z7103101	泰山区岱宗大街338号	城镇住宅用地	出让，无他项权利限制	101119.35	1.89	七通一平	70年/40年	2%	7227	3824
32	370900Z7103201	泰山区迎春路3号	城镇住宅用地	出让，无他项权利限制	17119.00	2.28	七通一平	70年		5931	2601
33	370900Z7103301	泰山区唐王街71号	城镇住宅用地	出让，无他项权利限制	15715.80	1.50	七通一平	70年		6027	4018
34	370900Z7103401	泰山区花园路208号	城镇住宅用地	出让，无他项权利限制	47049.00	1.61	七通一平	70年		6687	4153
35	370900Z7103501	泰山区温泉路889号	城镇住宅用地	出让，无他项权利限制	9083.38	1.42	七通一平	70年		5391	3796
35	370900Z7103601	泰山区温泉路与南湖大街交叉口南300米路东	城镇住宅用地	出让，无他项权利限制	61074.00	2.39	七通一平	70年		6018	2518

序号	标准宗地编号	位置	用途	权利类型	面积（㎡）	容积率	土地开发程度	土地使用年期	商业占比	标定地价(元/㎡)	
										地面地价	楼面地价
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
37	370900Z7103701	泰山区佛光路 379 号	城镇住宅用地、其他商服用地	出让，无他项权利限制	36116.00	1.28	七通一平	70 年/40 年	1%	5615	4387
38	370900Z7103801	泰山区东岳大街 6 号	城镇住宅用地	出让，无他项权利限制	49517.75	1.67	七通一平	70 年		6315	3781
39	370900Z7103901	泰山区天烛峰路 282 号	城镇住宅用地	出让，无他项权利限制	32512.00	2.03	七通一平	70 年		6827	3363
40	370900Z7104001	岱岳区泰山大街西段以北，共青团路以东	城镇住宅用地	出让，无他项权利限制	117302.00	1.01	七通一平	70 年		4059	4019
41	370900Z7104101	岱岳区卧虎山中街 3 号	城镇住宅用地	出让，无他项权利限制	118673.00	1.26	七通一平	70 年		3291	2612
42	370900H7104201	岱岳区长城路 677 号	城镇住宅用地、其他商服用地	出让，无他项权利限制	66651.00	2.56	七通一平	70 年/40 年	10%	4740	1852
43	370900Z7104301	高新区正阳门大街 28 号	城镇住宅用地	出让，无他项权利限制	64043.00	2.50	七通一平	70 年		4556	1822
44	370900H7104401	泰山区岱阳大街以南、迎胜路以西	城镇住宅用地、其他商服用地	出让，无他项权利限制	62710.00	2.54	七通一平	70 年/40 年	12%	4988	1964
45	370900H7104501	泰山区徐家楼街 2 号	城镇住宅用地	出让，无他项权利限制	24040.48	3.10	七通一平	70 年/40 年	20%	4746	1531

序号	标准宗地编号	位置	用途	权利类型	面积（m^2）	容积率	土地开发程度	土地使用年期	商业占比	标定地价(元/m^2)	
										地面地价	楼面地价
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
46	370900Z7104701	泰山区上高办事处天烛峰路以东，五马街以南	城镇住宅用地	出让，无他项权利限制	39803.00	2.32	七通一平	70 年		4432	1910
47	370900Z7104801	泰山区上高办事处繁荣大街 286 号	城镇住宅用地	出让，无他项权利限制	91169.00	1.68	七通一平	70 年		5443	3240
48	370900Z7104901	泰安市泰山区徐家楼街道办事处新华片区规划一路以北、规划四路以西	城镇住宅用地	出让，无他项权利限制	36903.00	2.57	七通一平	70 年		6135	2387
49	370900Z7105001	泰安市泰山区泰良路以东、富康路以南	城镇住宅用地、其他商服用地	出让，无他项权利限制	36972.00	2.72	七通一平	70 年/40 年		6237	2293

泰安市城区工业用地标定地价公示信息表

序号	标准宗地编号	位置	用途	权利类型	面积（㎡）	容积率	土地开发程度	土地使用年期	商业占比	标定地价 地面地价（元/㎡）
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1	370900G6100101	泰山区擂鼓石大街以南，明堂路以西	工业用地	出让，无他项权利限制	112732.00	0.44	六通一平	50 年		601
2	370900G6100201	岱岳区天平街道青春创业园卧虎山北街 19 号	工业用地	出让，无他项权利限制	89444.00	0.37	五通一平	50 年		385
3	370900G6100301	泰山区创业大街以北，科技中路以西	工业用地	出让，无他项权利限制	164618.00	0.53	六通一平	50 年		452
4	370900G6100401	高新区长城路以西、中天门大街以北	工业用地	出让，无他项权利限制	115568.00	0.23	五通一平	50 年		397
5	370900G6100501	高新区凤祥路以西、京卫北支路以北	工业用地	出让，无他项权利限制	20700.00	0.56	五通一平	50 年		402
6	370900G6100601	高新区一天门大街北、龙泉路东	工业用地	出让，无他项权利限制	94166.00	0.27	五通一平	50 年		405
7	370900G6100701	岱岳区满庄镇钢材大市场淳于路以西，首钢大街以北	工业用地	出让，无他项权利限制	5339.90	0.06	五通一平	50 年		387
8	370900G6100801	岱岳区大汶口石膏工业园，104 国道以东，泰和纸业以北	工业用地	出让，无他项权利限制	117329.00	0.46	五通一平	50 年		378

四、各用途修正体系

（一）各用途修正因素说明表

泰安市城区标定地价商业用地个别因素指标说明表

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

泰安市城区标定地价住宅用地个别因素指标说明表

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

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

泰安市城区标定地价工业用地个别因素指标说明表

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

（二）各用途修正系数表

泰安市城区标定地价商业用地个别因素修正系数表

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

泰安市城区标定地价住宅用地个别因素指标说明表

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

泰安市城区标定地价工业用地个别因素指标说明表

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

（三）容积率修正系数表

泰安市城区住宅用地宗地地价容积率修正系数表

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

泰安市城区商服用地宗地地价容积率修正系数表

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

（四）年期修正系数表

泰安市城区住宅用地使用年期修正系数表

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

泰安市城区商服用地使用年期修正系数表

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

泰安市城区工业用地使用年期修正系数表

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

（五）商住混合用地商业配套类型及比例修正体系

泰安市城区以住宅用地为主导的商住混合用地商业配套类型及比例修正系数表

<table>
<tr><td rowspan="2">配建商业用房类型</td><td>商业用房类型</td><td colspan="7">一至三层独立沿街底商为主</td><td colspan="7">上层为住宅的沿街底商为主</td><td colspan="7">上层办公下层底商的沿街多层建筑为主</td><td colspan="7">沿街纯办公多层建筑为主</td><td colspan="7">高层办公楼或小区内部商业建筑为主</td></tr>
<tr><td>修正系数</td><td colspan="7">10%</td><td colspan="7">5%</td><td colspan="7">0</td><td colspan="7">-10%</td><td colspan="7">-20%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">配套商业用地占比</td><td>商业用地占比</td><td colspan="5">0%</td><td colspan="5">5%</td><td colspan="5">10%</td><td colspan="5">15%</td><td colspan="5">20%</td><td colspan="5">30%</td><td colspan="5">≥40%</td></tr>
<tr><td>修正系数</td><td colspan="5">0</td><td colspan="5">3%</td><td colspan="5">6%</td><td colspan="5">4%</td><td colspan="5">0</td><td colspan="5">-8%</td><td colspan="5">-17%</td></tr>
<tr><td colspan="37">$K_{商住比}$=1+商业用地占比修正系数×(1+商业用房类型修正系数)</td></tr>
</table>

注：表中未列举商住比例修正系数可通过内插法确定；待出让土地规划条件尚未明确配套商业类型的，商业用房类型修正系数取 0。

（六）开发程度修正体系

泰安市城区开发程度修正表

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