# 德州市中心城区基准地价
# 使用手册

**德州市自然资源局**

**二〇二六年八月**

# 目　录

德州市人民政府关于公布实施德州市中心城区土地级别与基准地价的通知

德州市中心城区土地级别与基准地价更新验收意见

一、评价范围 ..... 1

二、土地级别 ..... 1

三、基准地价内涵 ..... 4

四、基准地价标准 ..... 5

五、基准地价适用条件 ..... 7

六、宗地地价计算公式 ..... 7

七、期日修正 ..... 7

八、土地开发程度修正 ..... 8

九、容积率修正 ..... 8

十、区域因素与个别因素修正 ..... 12

十一、土地用途修正 ..... 12

十二、几种类型的地价评估 ..... 14

附表 ..... 17

附件 ..... 71

# 一、评价范围

本次德州市中心城区基准地价更新评价范围：北至天衢工业园北边缘、山东省界、北外环；东至天衢新区界、马颊河；南至东风东路、崇德七大道、抬头寺路、南外环、桃园路；西至运河大道、山东省界。总面积 338.12 平方公里。

德州市德城区行政辖区内，坐落在基准地价范围外的宗地估价时，可以参照相邻末级地的基准地价测算。德州市陵城区土地级别与基准地价由陵城区政府公布实施。

# 二、土地级别

德州市中心城区商业服务业用地、城镇住宅用地和公共管理与服务用地划分为五个级别，工业用地划分为三个级别。各类土地用途、各级别土地界线具体为：

**1．商业服务业用地**

一级地包括 2 个区域，区域 1:西起向阳大街、津浦铁路线、解放中大道，北至天衢中路、青年路，东至岔河，南至新华路。区域 2:西起广川大道，北至市政府南德政路、常兴西路，东至体育街，南至澳德乐南侧、国防路、国泰路。面积 11.00 平方公里。以天衢中路、湖滨中大道、东方红西路、东地中大街为界划分为 2 个区片。

二级地西起商贸大道、东风西路、纺织大街、津浦铁路、解放北大道，北至大学西路、果园路、天衢东路、东风东路，东至岔河、晶华大道、京台高速，南至太阳湖路、新河东路、新河西路。面积 32.71 平方公里。以津浦铁路、岔河、长河大道、康博大道、东风东路、晶华大道为界划分为 5 个区片。

三级地西起津浦铁路、丰源路、运河大道、聚源路、鑫源大道、西外环，北至萱蕙路、北外环、岔河、果园路，东至京台高速，南至太阳湖路、广川大道、横河路、岔河、丰源路。面积 47.58 平方公里。以津浦铁路、岔河、萱蕙路、天

衢东路为界划分为 4 个区片。

四级地西起运河大道、山东省界，北至北外环、红都路，东至减河、尚德二路、崇德四大道、三八东路、崇德五大道、东方红东路、京沪高铁，南至尚德十二路、减马横河、减河、横河、创业南路、津浦铁路。面积 78.37 平方公里。以东风西路、津浦铁路、岔河、减河、东风东路、广川大道为界划分为 3 个区片。

五级地是除一至四级地以外的外围区域，主要分布在北外环以北、减河以东和横河、创业南路以南。面积 168.46 平方公里。以减河、东方红东路、东风东路为界划分为 3 个区片。

**2．城镇住宅用地**

一级地包括 2 个区域，区域 1:西起解放南大道、向阳大街、迎宾大街、天衢中路、解放中大道，北至大学西路、广川大道、教育路，东至晶华大道，南至新河东路、新河西路。区域 2:西起减河，北至天衢东路，东至崇德三大道，南至杨庄沟。面积 37.57 平方公里。以湖滨中大道、三八中路、解放中大道、东风中路、文化路、岔河、天衢东路、康博大道、广川大道、东风东路为界划分为 3 个区片。

二级地西起津浦铁路、运粮路、纺织大街、迎宾大街，北至天衢西路、果园路、艾家沟、大学东路、尚德三路，东至崇德五大道、崇德四大道，南至减马横河、京台高速、减河、横河、双一路。面积 48.96 平方公里。以解放大道、岔河、京台高速、东风东路、减河、太阳湖路为界划分为 5 个区片。

三级地西起津浦铁路、运河大道、青年路、西外环，北至萱蕙路、德贤大道、北外环、岔河、广达东路、红都路，东至减河、尚德二路、崇德五大道、东方红东路、京沪高铁，南至减马横河、耿韩路南侧规划路、减河、南外环。面积 70.00 平方公里。以萱蕙路、大学西路、东风东路、崇德七大道为界划分为 4 个区片。

四级地西起山东省界、中联大道、东风西路、聚源大道、鑫源大道、中联大道、石德铁路、山东省界、西外环，北至北外环、大学东路，东至京沪高铁、三八东路、天衢新区界、马颊河，南至东风东路、崇德七大道、抬头寺路、南外环、

桃园路。面积 101.55 平方公里。

五级地为除一至四级地以外的外围区域，主要分布在中心城区西部和北部。面积 80.04 平方公里。

**3．公共管理与公共服务用地**

一级地西起解放中大道，北至大学西路、教育路、天衢东路，东至晶华大道，南至新河东路、岔河、新岭路。面积 30.73 平方公里。

二级地西起津浦铁路、运粮路、东风西路、纺织大街、天衢西路、西外环，北至果园路，东至京台高速路、天衢东路、崇德三大道，南至减马横河、太阳湖路南侧规划路、横河路、岔河、新河西路。面积 45.93 平方公里。

三级地西起津浦铁路线、丰源路、运河大道、青年路、西外环，北至萱蕙路、红都路、大学东路、尚德三路，东至崇德五大道、东方红东路、京沪高铁，南至减马横河、耿韩路南侧规划路、减河、横河、创业南路。面积 60.14 平方公里。

四级地西起津浦铁路、运河大道、山东省界、东风西路、聚源大道、鑫源大道、山东省界、西外环，北至北外环、减河，东至京沪高铁、三八东路、天衢新区界、马颊河，南至东风东路、崇德七大道、抬头寺路、南外环、桃园路。面积 123.04 平方公里。

五级地为除一至四级地以外的外围区域，主要分布在中心城区西部和北部。面积 78.28 平方公里。

**4．工业用地**

限制区西起向阳大街、津浦铁路、天衢西路、天衢中路、解放中大道，北至大学西路、大学东路、康博大道、天衢东路，东至晶华大道，南至新河东路。面积 32.74 平方公里。

一级地西起运河大道、天衢西路、聚源大道、华能电厂、山东省界、石德铁路、山东省界、西外环，北至萱蕙路、红都路，东至京台高速，南至太阳湖路、沟盘河、新河西路。面积 54.42 平方公里。

二级地包括 2 个区域。区域 1:运河开发区。区域 2:西起运河大道、西外环，北至富康路、小李路、兴业东路、实华北路、岔河、瑞康路、崇德一大道、崇德二大道、减河、尚德一路、崇德五大道、北外环，东至天衢新区界，南至东方红东路、京沪高铁、站南路、崇德十大道、尚德十一路、减河、横河、南外环。面积 120.07 平方公里。

三级地为除限制区和一、二级以外的外围区域，主要位于北外环以北，京沪高铁以东，东方红东路、尚德十一路、减河、横河以南。面积 130.89 平方公里。

## 三、基准地价内涵

**1．土地用途**

依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》，土地用途划分以下四类：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**

土地开发程度统一界定为“六通一平”（供水、排水、供电、通讯、通路、供气和场地平整）。

**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、城镇住宅用地一、二级地为 2.0，其他级别为 1.8；公共管理与公共服务用地为 1.5；工业用地为 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2026年1月1日。

# 四、基准地价标准

**表1　德州市中心城区级别基准地价表**

| 土地级别 | 表达形式 | 单位 | 一级 | 二级 | 三级 | 四级 | 五级 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 商业服务业用地 | 单位面积地价 | 元/平方米 | 3235 | 2245 | 1465 | 1105 | 855 |
| | | 万元/亩 | 215.67 | 149.67 | 97.67 | 73.67 | 57.00 |
| | 楼面地价 | 元/平方米 | 1618 | 1123 | 814 | 614 | 475 |
| 城镇住宅用地 | 单位面积地价 | 元/平方米 | 5265 | 3890 | 2650 | 1920 | 1125 |
| | | 万元/亩 | 351.00 | 259.33 | 176.67 | 128.00 | 75.00 |
| | 楼面地价 | 元/平方米 | 2633 | 1945 | 1472 | 1067 | 625 |
| 公共管理与公共服务用地 | 单位面积地价 | 元/平方米 | 1365 | 1135 | 905 | 785 | 690 |
| | | 万元/亩 | 91.00 | 75.67 | 60.33 | 52.33 | 46.00 |
| **土地级别** | **地价类型** | **单位** | **限制区** | **一级** | **二级** | **三级** | |
| 工业用地 | 单位面积地价 | 元/平方米 | 565 | 450 | 405 | 330 | |
| | | 万元/亩 | 37.67 | 30.00 | 27.00 | 22.00 | |

**表2　德州市中心城区商业服务业用地区片基准地价表**

| 区片编号 | 地面价 | | 楼面价 | 区片面积 |
|---|---|---|---|---|
| | 元/平方米 | 万元/亩 | 元/平方米 | 公顷 |
| Ⅰ-1 | 3455 | 230.33 | 1728 | 485 |
| Ⅰ-2 | 3065 | 204.33 | 1533 | 615 |
| Ⅱ-1 | 2485 | 165.67 | 1243 | 710 |
| Ⅱ-2 | 2340 | 156.00 | 1170 | 846 |
| Ⅱ-3 | 2205 | 147.00 | 1103 | 769 |
| Ⅱ-4 | 2115 | 141.00 | 1058 | 389 |
| Ⅱ-5 | 1945 | 129.67 | 973 | 557 |
| Ⅲ-1 | 1640 | 109.33 | 911 | 1618 |

| 区片编号 | 地面价 | | 楼面价 | 区片面积 |
|---|---|---|---|---|
| | 元/平方米 | 万元/亩 | 元/平方米 | 公顷 |
| Ⅲ-2 | 1460 | 97.33 | 811 | 1112 |
| Ⅲ-3 | 1345 | 89.67 | 747 | 1705 |
| Ⅲ-4 | 1195 | 79.67 | 664 | 323 |
| Ⅳ-1 | 1145 | 76.33 | 636 | 3059 |
| Ⅳ-2 | 1095 | 73.00 | 608 | 3300 |
| Ⅳ-3 | 1050 | 70.00 | 583 | 1478 |
| Ⅴ-1 | 955 | 63.67 | 531 | 4709 |
| Ⅴ-2 | 865 | 57.67 | 481 | 4003 |
| Ⅴ-3 | 790 | 52.67 | 439 | 8134 |

**表 3　德州市中心城区城镇住宅用地区片基准地价表**

| 区片编号 | 地面价 | | 楼面价 | 区片面积 |
|---|---|---|---|---|
| | 元/平方米 | 万元/亩 | 元/平方米 | 公顷 |
| 1-1 | 5955 | 397.00 | 2978 | 685 |
| 1-2 | 5490 | 366.00 | 2745 | 889 |
| 1-3 | 4955 | 330.33 | 2478 | 2183 |
| 2-1 | 4410 | 294.00 | 2205 | 1117 |
| 2-2 | 4100 | 273.33 | 2050 | 925 |
| 2-3 | 3790 | 252.67 | 1895 | 1572 |
| 2-4 | 3475 | 231.67 | 1738 | 864 |
| 2-5 | 3275 | 218.33 | 1638 | 418 |
| 3-1 | 2940 | 196.00 | 1633 | 818 |
| 3-2 | 2755 | 183.67 | 1531 | 1814 |
| 3-3 | 2565 | 171.00 | 1425 | 4044 |
| 3-4 | 2385 | 159.00 | 1325 | 324 |
| 4-1 | 1920 | 128.00 | 1067 | 10155 |
| 5-1 | 1125 | 75.00 | 625 | 8004 |

## 五、基准地价适用条件

1．在具体宗地评估中商业服务业和城镇住宅用地采用楼面基准地价进行评估，容积率修正系数采用楼面基准地价容积率修正系数，容积率按照地上容积率确定，楼面基准地价=单位面积基准地价÷标准容积率。

2．宗地所在级别的界定及评估

（1）商服业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。

## 六、宗地地价计算公式

由基准地价修正出宗地地价的公式为：

待估宗地单位面积地价＝（待估宗地所在基准地价）×期日修正系数×容积率修正系数（单位面积地价）×年期修正系数×土地用途修正×（1＋Σ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）×年期修正系数×土地用途修正×（1＋Σ各区域因素和个别因素修正系数）+土地开发程度修正值

地下楼面地价＝楼面地价×地下楼面地价评估折算系数

宗地总地价＝楼面地价×地上建筑面积＋地下楼面地价×地下建筑面积

宗地单价＝宗地总地价÷土地面积

## 七、期日修正

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

## 八、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 4。由于工业用地对基础设施依赖程度差别较小，不作单独修正。

**表 4　土地开发程度修正表**

| 类型 | 通路 | 供水 | 排水 | 供电 | 通讯 | 供热 | 供气 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 土地开发费 | 65 | 29 | 22 | 13 | 5 | 63 | 24 |

## 九、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 5　商业服务业用地容积率修正系数表（楼面地价）**

| 一、二级地 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 容积率 | ≤1 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 |
| 修正系数 | 1.250 | 1.214 | 1.181 | 1.151 | 1.124 | 1.099 | 1.076 | 1.057 | 1.038 |
| 容积率 | 1.9 | 2 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 |
| 修正系数 | 1.021 | 1.000 | 0.982 | 0.967 | 0.954 | 0.942 | 0.931 | 0.921 | 0.912 |
| 容积率 | 2.8 | 2.9 | 3 | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 |
| 修正系数 | 0.903 | 0.894 | 0.884 | 0.876 | 0.868 | 0.860 | 0.852 | 0.845 | 0.838 |
| 容积率 | 3.7 | 3.8 | 3.9 | 4 | 4.1 | 4.2 | 4.3 | 4.4 | 4.5 |
| 修正系数 | 0.831 | 0.824 | 0.818 | 0.812 | 0.806 | 0.801 | 0.796 | 0.791 | 0.786 |
| 容积率 | 4.6 | 4.7 | 4.8 | 4.9 | 5 | 5.1 | 5.2 | 5.3 | 5.4 |
| 修正系数 | 0.781 | 0.776 | 0.771 | 0.766 | 0.762 | 0.759 | 0.755 | 0.752 | 0.749 |
| 容积率 | 5.5 | 5.6 | 5.7 | 5.8 | 5.9 | 6 | 6.1 | 6.2 | 6.3 |
| 修正系数 | 0.745 | 0.742 | 0.739 | 0.735 | 0.733 | 0.730 | 0.726 | 0.723 | 0.719 |
| 容积率 | 6.4 | 6.5 | 6.6 | 6.7 | 6.8 | 6.9 | 7 | 7.1 | 7.2 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 修正系数 | 0.715 | 0.711 | 0.707 | 0.704 | 0.701 | 0.698 | 0.695 | 0.692 | 0.690 |
| 容积率 | 7.3 | 7.4 | 7.5 | 7.6 | 7.7 | 7.8 | 7.9 | ≥8 | |
| 修正系数 | 0.688 | 0.685 | 0.683 | 0.681 | 0.680 | 0.678 | 0.676 | 0.673 | |
| **其他级别** | | | | | | | | | |
| 容积率 | ≤1 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 |
| 修正系数 | 1.613 | 1.46 | 1.342 | 1.25 | 1.176 | 1.117 | 1.07 | 1.031 | 1 |
| 容积率 | 1.9 | 2 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 |
| 修正系数 | 0.973 | 0.947 | 0.923 | 0.903 | 0.883 | 0.865 | 0.848 | 0.833 | 0.819 |
| 容积率 | 2.8 | 2.9 | 3 | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 |
| 修正系数 | 0.806 | 0.794 | 0.784 | 0.773 | 0.765 | 0.756 | 0.749 | 0.741 | 0.734 |
| 容积率 | 3.7 | 3.8 | 3.9 | 4 | 4.1 | 4.2 | 4.3 | 4.4 | ≥4.5 |
| 修正系数 | 0.728 | 0.722 | 0.716 | 0.71 | 0.705 | 0.7 | 0.696 | 0.692 | 0.687 |

**表 6　住宅用地容积率修正系数表（楼面地价）**

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **一、二级地** | | | | | | | | | |
| 容积率 | ≤1 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 |
| 修正系数 | 1.333 | 1.274 | 1.242 | 1.192 | 1.157 | 1.125 | 1.093 | 1.070 | 1.043 |
| 容积率 | 1.9 | 2 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 |
| 修正系数 | 1.018 | 1.000 | 0.939 | 0.923 | 0.910 | 0.895 | 0.883 | 0.870 | 0.859 |
| 容积率 | 2.8 | 2.9 | 3 | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 |
| 修正系数 | 0.848 | 0.838 | 0.831 | 0.822 | 0.812 | 0.803 | 0.796 | 0.788 | 0.781 |
| 容积率 | 3.7 | 3.8 | 3.9 | 4 | 4.1 | 4.2 | 4.3 | 4.4 | 4.5 |
| 修正系数 | 0.770 | 0.763 | 0.758 | 0.752 | 0.746 | 0.741 | 0.735 | 0.730 | 0.722 |
| 容积率 | 4.6 | 4.7 | 4.8 | 4.9 | 5 | 5.1 | 5.2 | 5.3 | 5.4 |
| 修正系数 | 0.719 | 0.712 | 0.707 | 0.702 | 0.697 | 0.692 | 0.687 | 0.683 | 0.678 |
| 容积率 | 5.5 | 5.6 | 5.7 | 5.8 | 5.9 | ≥6 | | | |
| 修正系数 | 0.673 | 0.669 | 0.664 | 0.660 | 0.656 | 0.651 | | | |
| **其他级别** | | | | | | | | | |
| 容积率 | ≤1 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 |
| 修正系数 | 1.513 | 1.406 | 1.305 | 1.225 | 1.161 | 1.114 | 1.071 | 1.032 | 1 |
| 容积率 | 1.9 | 2 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 |
| 修正系数 | 0.972 | 0.945 | 0.922 | 0.899 | 0.878 | 0.861 | 0.844 | 0.829 | 0.815 |
| 容积率 | 2.8 | 2.9 | 3 | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 修正系数 | 0.803 | 0.789 | 0.778 | 0.767 | 0.757 | 0.747 | 0.738 | 0.73 | 0.722 |
| 容积率 | 3.7 | 3.8 | 3.9 | 4 | 4.1 | 4.2 | 4.3 | 4.4 | ≥4.5 |
| 修正系数 | 0.715 | 0.708 | 0.701 | 0.695 | 0.689 | 0.684 | 0.678 | 0.673 | 0.668 |

**表 7　商服用地宗地地价容积率修正系数表（单位面积地价）**

| **一、二级地** | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 容积率 | ≤1 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 |
| 修正系数 | 0.800 | 0.824 | 0.847 | 0.869 | 0.890 | 0.910 | 0.929 | 0.946 | 0.963 |
| 容积率 | 1.9 | 2 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 |
| 修正系数 | 0.979 | 1 | 1.018 | 1.034 | 1.048 | 1.062 | 1.074 | 1.086 | 1.097 |
| 容积率 | 2.8 | 2.9 | 3 | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 |
| 修正系数 | 1.108 | 1.119 | 1.131 | 1.141 | 1.152 | 1.163 | 1.174 | 1.184 | 1.194 |
| 容积率 | 3.7 | 3.8 | 3.9 | 4 | 4.1 | 4.2 | 4.3 | 4.4 | 4.5 |
| 修正系数 | 1.204 | 1.213 | 1.222 | 1.231 | 1.240 | 1.249 | 1.257 | 1.265 | 1.273 |
| 容积率 | 4.6 | 4.7 | 4.8 | 4.9 | 5 | 5.1 | 5.2 | 5.3 | 5.4 |
| 修正系数 | 1.281 | 1.289 | 1.297 | 1.305 | 1.312 | 1.318 | 1.324 | 1.330 | 1.336 |
| 容积率 | 5.5 | 5.6 | 5.7 | 5.8 | 5.9 | 6 | 6.1 | 6.2 | 6.3 |
| 修正系数 | 1.342 | 1.348 | 1.354 | 1.360 | 1.365 | 1.370 | 1.377 | 1.384 | 1.391 |
| 容积率 | 6.4 | 6.5 | 6.6 | 6.7 | 6.8 | 6.9 | 7 | 7.1 | 7.2 |
| 修正系数 | 1.399 | 1.406 | 1.415 | 1.421 | 1.426 | 1.433 | 1.438 | 1.445 | 1.449 |
| 容积率 | 7.3 | 7.4 | 7.5 | 7.6 | 7.7 | 7.8 | 7.9 | ≥8 | |
| 修正系数 | 1.454 | 1.460 | 1.465 | 1.468 | 1.471 | 1.475 | 1.480 | 1.485 | |
| **其他级别** | | | | | | | | | |
| 容积率 | ≤1 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 |
| 修正系数 | 0.62 | 0.685 | 0.745 | 0.8 | 0.85 | 0.895 | 0.935 | 0.97 | 1 |
| 容积率 | 1.9 | 2 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 |
| 修正系数 | 1.028 | 1.056 | 1.083 | 1.108 | 1.133 | 1.156 | 1.179 | 1.2 | 1.221 |
| 容积率 | 2.8 | 2.9 | 3 | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 |
| 修正系数 | 1.24 | 1.259 | 1.276 | 1.293 | 1.308 | 1.323 | 1.336 | 1.349 | 1.362 |
| 容积率 | 3.7 | 3.8 | 3.9 | 4 | 4.1 | 4.2 | 4.3 | 4.4 | ≥4.5 |
| 修正系数 | 1.374 | 1.386 | 1.397 | 1.408 | 1.418 | 1.428 | 1.437 | 1.446 | 1.455 |

## 表 8　住宅用地宗地地价容积率修正系数（单位面积地价）

| 一、二级地 | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 容积率 | ≤1 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 |
| 修正系数 | 0.750 | 0.785 | 0.805 | 0.839 | 0.864 | 0.889 | 0.915 | 0.935 | 0.959 |
| 容积率 | 1.9 | 2 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 |
| 修正系数 | 0.982 | 1 | 1.065 | 1.084 | 1.099 | 1.117 | 1.132 | 1.149 | 1.164 |
| 容积率 | 2.8 | 2.9 | 3 | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 |
| 修正系数 | 1.179 | 1.194 | 1.203 | 1.217 | 1.231 | 1.245 | 1.257 | 1.269 | 1.281 |
| 容积率 | 3.7 | 3.8 | 3.9 | 4 | 4.1 | 4.2 | 4.3 | 4.4 | 4.5 |
| 修正系数 | 1.298 | 1.310 | 1.320 | 1.330 | 1.340 | 1.350 | 1.360 | 1.370 | 1.385 |
| 容积率 | 4.6 | 4.7 | 4.8 | 4.9 | 5 | 5.1 | 5.2 | 5.3 | 5.4 |
| 修正系数 | 1.390 | 1.405 | 1.415 | 1.425 | 1.435 | 1.445 | 1.455 | 1.465 | 1.475 |
| 容积率 | 5.5 | 5.6 | 5.7 | 5.8 | 5.9 | ≥6 | | | |
| 修正系数 | 1.485 | 1.495 | 1.505 | 1.515 | 1.525 | 1.535 | | | |
| 其他级别 | | | | | | | | | |
| 容积率 | ≤1 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 |
| 修正系数 | 0.661 | 0.711 | 0.766 | 0.816 | 0.861 | 0.898 | 0.934 | 0.969 | 1 |
| 容积率 | 1.9 | 2 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 |
| 修正系数 | 1.029 | 1.058 | 1.085 | 1.112 | 1.139 | 1.162 | 1.185 | 1.206 | 1.227 |
| 容积率 | 2.8 | 2.9 | 3 | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 |
| 修正系数 | 1.246 | 1.267 | 1.286 | 1.304 | 1.321 | 1.338 | 1.355 | 1.37 | 1.385 |
| 容积率 | 3.7 | 3.8 | 3.9 | 4 | 4.1 | 4.2 | 4.3 | 4.4 | ≥4.5 |
| 修正系数 | 1.399 | 1.413 | 1.426 | 1.439 | 1.451 | 1.463 | 1.474 | 1.485 | 1.496 |

## 表 9　公共管理与公共服务用地宗地地价容积率修正系数（单位面积地价）

| 容积率 | ≤1 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 修正系数 | 0.838 | 0.876 | 0.91 | 0.942 | 0.972 | 1 | 1.028 | 1.056 | 1.084 |
| 容积率 | 1.9 | 2 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 |
| 修正系数 | 1.109 | 1.134 | 1.159 | 1.181 | 1.203 | 1.225 | 1.244 | 1.263 | 1.282 |
| 容积率 | 2.8 | 2.9 | 3 | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | ≥3.5 | |
| 修正系数 | 1.298 | 1.314 | 1.33 | 1.343 | 1.356 | 1.369 | 1.382 | 1.395 | |

注:楼面地价容积率修正系数=单位面积地价容积率修正系数×标准容积率÷该宗地实际容积率。

## 十、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、城镇住宅、公共管理与公共服务和工业用地修正因素体系以及不同级别或区片各因素的修正幅度值，编制区位因素修正系数表。详见附表。

## 十一、土地用途修正

本次基准地价更新中，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，其他土地用途通过修正后即为该用途的基准地价，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 | 具体用途 | 含义 | 参照基准地价用途 | 修正系数 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|
| 住宅用地 | 低密度住宅 | 低密度豪华住宅。 | 城镇住宅用地 | 1.3 | 不进行容积率修正 |
| 公共管理与公共服务用地 | 机关团体用地（商务金融用地） | 仅指企业或自然人使用的办公用地，证载用途为机关团体用地。 | 商业服务业用地 | 1.0 | |
| 商业服务业用地 | 农产品批发市场用地（经营性商业用地） | 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 | 国办发[2011]38号 |
| | 公用设施营业网点用地 | 指零售加油、加气、充换电站用地。 | 商业服务业用地 | 1.5 | |
| | 片区临街商服用地 | 片区开发临街配建商服用地。 | 商业服务业用地 | 1.5 | |

## 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 | 参照基准地价用途 | 修正系数 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|
| 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 | 1.0 | |
| | 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。 | | | |
| 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，不包括铁路客货运站等交通场站用地。 | 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，以及公路长途客货运站等交通场站用地。 | | | 高速公路服务区参照公服用地 1.0。 |
| | 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。 | | | |
| | 城镇道路用地 | 指快速路、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。 | | | |
| 交通运输用地 | 交通场站用地：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 | 指铁路客货运站、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） | | | |
| | 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。 | | | |
| | 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。 | | | |
| | 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。 | | | |
| | 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。 | | | |
| | 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。 | | | |
| | 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。 | | | |
| | 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。 | | | |
| 公用设施用地 | 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 | |

| 一级类用途 | 二级类用途 | 含义 | 参照基准地价用途 | 修正系数 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 消防用地 | 指消防站、消防通信及指挥训练中心等设施用地。 | | | |
| | 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。 | | | |
| | 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。 | | | |
| 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 | 1.0 | |
| | 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。 | | | |
| | 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。 | | | |
| 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。 | | | |
| | 殡葬用地 | 经营性陵园、墓地、殡葬场所用地。 | 商业服务业用地 | 1.0 | |
| 陆地水域 | 水库水面 | 指人工拦截汇集而成的总设计库容≥10 万立方米的水库正常蓄水位岸线所围成的水面。 | 工业用地 | 0.8 | |

# 十二、几种类型的地价评估

**1．承租土地使用权价格**

国有土地租赁是指国家将国有土地出租给使用者使用，由土地使用者与县级以上人民政府土地行政主管部门签订一定年期的土地租赁合同，并支付租金的行为。对于土地使用者已支付土地取得费的土地使用权可依据现状基准地价测算市场租金，即根据评估地块所处区域，先采用基准地价系数修正法评估该地块的正常市场价格，再将此价格采用一定的还原率折算为租金，即为市场条件下的土地租金。

**2. 商住综合用地地价**

对于商、住综合用地地价的计算，原则上按照各用途分摊土地面积分别评估商业服务业和城镇住宅用地地价，然后进行加总确定。

（1）平面综合用地（有独占用地时）

A．面积分摊

首先确定独占土地的面积，在总土地面积中减去独占用地，再根据商业和住宅的建筑面积进行共用土地面积的分摊，最终分摊的土地面积为某用途独占用地与该用途建筑面积分摊的土地面积的和。其中，共用土地面积的分摊，原则上第一层楼层分摊应高于其他楼层。

某用途分摊土地面积＝该用途独占土地面积＋该用途分摊的共用土地面积

$$=\text{该用途独占土地面积}+\sum_{i=1}^{n}\text{共用土地面积}\times\frac{\text{该用途所在楼层建筑面积}}{\text{总建筑面积}}\times k_i$$

式中，n 为总楼层数，ki 为楼层调整系数；其中，第一层楼层调整系数 k1 取 1～1.2，其他楼层楼层调整系数取（$n-k_1$）/(n-1)。

B．容积率修正

不同用途分别进行容积率修正，各用途容积率按照下式计算：

某用途容积率修正系数＝该用途建筑面积/该用途分摊土地面积

根据上式计算出容积率，查相应用途的容积率修正系数表进行容积率修正。

C．综合土地价格的确定

根据上述原则，分用途评估土地单价，然后根据各自分摊土地面积加总得到综合土地价格。

土地总价＝商业服务业用地评估单价×商业服务业分摊土地面积＋城镇住宅用地评估单价×城镇住宅分摊土地面积

（2）垂直综合用地（无独占用地时）

例如底商上住的综合用地，首先计算设定宗地全部为商业服务业用地时的单价 a，然后计算设定宗地全部为住宅用地时的单价 b，再计算商业服务业用地部分设定为城镇住宅用地时的单价 c，则共用部分综合地价为：a+b-c。

关于容积率的修正：计算 a 时按照商业服务业用地实际容积率修正；计算 b

时按照全部为城镇住宅的容积率修正，即整个综合楼总的容积率；计算 c 时按照计算 a 时的容积率。

关于年期修正：计算 a 时按照商业服务业用地实际剩余年期修正；计算 b、c 时按照城镇住宅用地实际剩余年期修正。

对于商住综合用地，对应的商业服务业用地基准地价低于城镇住宅用地基准地价时，商业服务业用地采用上一级别基准地价。

# 附表

## 附表 1　德州市中心城区商业服务业用地基准地价修正系数表（一）

| 影响因素 | Ⅰ-1 | | | | | Ⅰ-2 | | | | | Ⅱ-1 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 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 | 1.50 | 0.80 | 0 | -0.75 | -1.50 | 1.04 | 0.50 | 0 | -0.65 | -1.30 | 1.80 | 0.90 | 0 | -0.83 | -1.65 |
| 周围商服设施条件 | 1.00 | 0.50 | 0 | -0.50 | -1.00 | 0.96 | 0.50 | 0 | -0.60 | -1.20 | 1.20 | 0.60 | 0 | -0.55 | -1.10 |
| 临路适宜程度 | 1.00 | 0.50 | 0 | -0.50 | -1.00 | 0.96 | 0.50 | 0 | -0.60 | -1.20 | 0.96 | 0.50 | 0 | -0.44 | -0.88 |
| 公交站点距离 | 0.90 | 0.50 | 0 | -0.45 | -0.90 | 0.64 | 0.30 | 0 | -0.40 | -0.80 | 1.20 | 0.60 | 0 | -0.55 | -1.10 |
| 500 米内公交站点数 | 1.00 | 0.50 | 0 | -0.50 | -1.00 | 0.56 | 0.30 | 0 | -0.35 | -0.70 | 0.72 | 0.40 | 0 | -0.33 | -0.66 |
| 交通管制 | 0.80 | 0.40 | 0 | -0.40 | -0.80 | 0.64 | 0.30 | 0 | -0.40 | -0.80 | 0.96 | 0.50 | 0 | -0.44 | -0.88 |
| 停车方便程度 | 0.60 | 0.30 | 0 | -0.30 | -0.60 | 0.80 | 0.40 | 0 | -0.50 | -1.00 | 1.20 | 0.60 | 0 | -0.55 | -1.10 |
| 人流量 | 0.70 | 0.40 | 0 | -0.35 | -0.70 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.25 | -0.50 | 0.96 | 0.50 | 0 | -0.44 | -0.88 |
| 路口形式 | 0.50 | 0.30 | 0 | -0.25 | -0.50 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.25 | -0.50 | 0.60 | 0.30 | 0 | -0.28 | -0.55 |
| 临街宽度 | 0.50 | 0.30 | 0 | -0.25 | -0.50 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.25 | -0.50 | 0.60 | 0.30 | 0 | -0.28 | -0.55 |
| 宗地进深 | 0.50 | 0.30 | 0 | -0.25 | -0.50 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.25 | -0.50 | 0.60 | 0.30 | 0 | -0.28 | -0.55 |
| 宗地形状 | 0.50 | 0.30 | 0 | -0.25 | -0.50 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.25 | -0.50 | 0.60 | 0.30 | 0 | -0.28 | -0.55 |
| 周边土地利用类型 | 0.50 | 0.30 | 0 | -0.25 | -0.50 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.25 | -0.50 | 0.60 | 0.30 | 0 | -0.28 | -0.55 |
| 合计 | 10.00 | 5.40 | 0.0 | -5.00 | -10.00 | 8.00 | 4.00 | 0.0 | -5.00 | -10.00 | 12.00 | 6.10 | 0.0 | -5.53 | -11.00 |

## 附表 1　德州市中心城区商业服务业用地基准地价修正系数表（二）

| 影响因素 | Ⅱ-2 | | | | | Ⅱ-3 | | | | | Ⅱ-4 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 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 | 0.60 | 0.30 | 0 | -0.30 | -0.60 | 0.60 | 0.30 | 0 | -0.36 | -0.72 | 0.75 | 0.40 | 0 | -0.45 | -0.90 |
| 周围商服设施条件 | 0.65 | 0.30 | 0 | -0.33 | -0.65 | 0.65 | 0.30 | 0 | -0.39 | -0.78 | 0.50 | 0.30 | 0 | -0.30 | -0.60 |
| 临路适宜程度 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.20 | -0.40 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.24 | -0.48 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.24 | -0.48 |
| 公交站点距离 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.20 | -0.40 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.24 | -0.48 | 0.50 | 0.30 | 0 | -0.30 | -0.60 |
| 500 米内公交站点数 | 0.45 | 0.20 | 0 | -0.23 | -0.45 | 0.45 | 0.20 | 0 | -0.27 | -0.54 | 0.45 | 0.20 | 0 | -0.27 | -0.54 |
| 交通管制 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.20 | -0.40 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.24 | -0.48 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.24 | -0.48 |
| 停车方便程度 | 0.50 | 0.30 | 0 | -0.25 | -0.50 | 0.50 | 0.30 | 0 | -0.30 | -0.60 | 0.30 | 0.20 | 0 | -0.18 | -0.36 |
| 人流量 | 0.35 | 0.20 | 0 | -0.18 | -0.35 | 0.35 | 0.20 | 0 | -0.21 | -0.42 | 0.45 | 0.20 | 0 | -0.27 | -0.54 |
| 路口形式 | 0.25 | 0.10 | 0 | -0.13 | -0.25 | 0.25 | 0.10 | 0 | -0.15 | -0.30 | 0.25 | 0.10 | 0 | -0.15 | -0.30 |
| 临街宽度 | 0.25 | 0.10 | 0 | -0.13 | -0.25 | 0.25 | 0.10 | 0 | -0.15 | -0.30 | 0.25 | 0.10 | 0 | -0.15 | -0.30 |
| 宗地进深 | 0.25 | 0.10 | 0 | -0.13 | -0.25 | 0.25 | 0.10 | 0 | -0.15 | -0.30 | 0.25 | 0.10 | 0 | -0.15 | -0.30 |
| 宗地形状 | 0.25 | 0.10 | 0 | -0.13 | -0.25 | 0.25 | 0.10 | 0 | -0.15 | -0.30 | 0.25 | 0.10 | 0 | -0.15 | -0.30 |
| 周边土地利用类型 | 0.25 | 0.10 | 0 | -0.13 | -0.25 | 0.25 | 0.10 | 0 | -0.15 | -0.30 | 0.25 | 0.10 | 0 | -0.15 | -0.30 |
| 合计 | 5.00 | 2.40 | 0.0 | -2.54 | -5.00 | 5.00 | 2.40 | 0.0 | -3.00 | -6.00 | 5.00 | 2.50 | 0.0 | -3.00 | -6.00 |

# 附表 1　德州市中心城区商业服务业用地基准地价修正系数表（三）

| 影响因素 | Ⅱ-5 | | | | | 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 |
| 距商服中心距离 | 0.80 | 0.40 | 0 | -0.40 | -0.80 | 1.00 | 0.50 | 0 | -0.50 | -1.00 | 0.80 | 0.40 | 0 | -0.40 | -0.80 |
| 周围商服设施条件 | 1.04 | 0.50 | 0 | -0.52 | -1.04 | 1.30 | 0.70 | 0 | -0.65 | -1.30 | 1.04 | 0.50 | 0 | -0.52 | -1.04 |
| 临路适宜程度 | 0.96 | 0.50 | 0 | -0.48 | -0.96 | 0.80 | 0.40 | 0 | -0.40 | -0.80 | 0.64 | 0.30 | 0 | -0.32 | -0.64 |
| 公交站点距离 | 0.56 | 0.30 | 0 | -0.28 | -0.56 | 1.00 | 0.50 | 0 | -0.50 | -1.00 | 0.80 | 0.40 | 0 | -0.40 | -0.80 |
| 500 米内公交站点数 | 0.48 | 0.20 | 0 | -0.24 | -0.48 | 1.00 | 0.50 | 0 | -0.50 | -1.00 | 0.80 | 0.40 | 0 | -0.40 | -0.80 |
| 交通管制 | 0.64 | 0.30 | 0 | -0.32 | -0.64 | 0.60 | 0.30 | 0 | -0.30 | -0.60 | 0.48 | 0.20 | 0 | -0.24 | -0.48 |
| 停车方便程度 | 0.80 | 0.40 | 0 | -0.40 | -0.80 | 0.60 | 0.30 | 0 | -0.30 | -0.60 | 0.48 | 0.20 | 0 | -0.24 | -0.48 |
| 人流量 | 0.72 | 0.40 | 0 | -0.36 | -0.72 | 1.20 | 0.60 | 0 | -0.60 | -1.20 | 0.96 | 0.50 | 0 | -0.48 | -0.96 |
| 路口形式 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.20 | -0.40 | 0.50 | 0.30 | 0 | -0.25 | -0.50 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.20 | -0.40 |
| 临街宽度 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.20 | -0.40 | 0.50 | 0.30 | 0 | -0.25 | -0.50 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.20 | -0.40 |
| 宗地进深 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.20 | -0.40 | 0.50 | 0.30 | 0 | -0.25 | -0.50 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.20 | -0.40 |
| 宗地形状 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.20 | -0.40 | 0.50 | 0.30 | 0 | -0.25 | -0.50 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.20 | -0.40 |
| 周边土地利用类型 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.20 | -0.40 | 0.50 | 0.30 | 0 | -0.25 | -0.50 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.20 | -0.40 |
| 合计 | 8.00 | 4.00 | 0.0 | -4.00 | -8.00 | 10.00 | 5.30 | 0.0 | -5.00 | -10.00 | 8.00 | 3.90 | 0.0 | -4.00 | -8.00 |

# 附表 1　德州市中心城区商业服务业用地基准地价修正系数表（四）

| 影响因素 | Ⅲ-3 | | | | | Ⅲ-4 | | | | | Ⅳ-1 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 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 | 0.64 | 0.30 | 0 | -0.36 | -0.72 | 0.64 | 0.30 | 0 | -0.32 | -0.64 | 0.70 | 0.40 | 0 | -0.35 | -0.70 |
| 周围商服设施条件 | 1.04 | 0.50 | 0 | -0.59 | -1.17 | 1.04 | 0.50 | 0 | -0.52 | -1.04 | 1.40 | 0.70 | 0 | -0.70 | -1.40 |
| 临路适宜程度 | 0.64 | 0.30 | 0 | -0.36 | -0.72 | 0.64 | 0.30 | 0 | -0.32 | -0.64 | 1.20 | 0.60 | 0 | -0.60 | -1.20 |
| 公交站点距离 | 0.80 | 0.40 | 0 | -0.45 | -0.90 | 0.80 | 0.40 | 0 | -0.40 | -0.80 | 0.70 | 0.40 | 0 | -0.35 | -0.70 |
| 500 米内公交站点数 | 0.64 | 0.30 | 0 | -0.36 | -0.72 | 0.64 | 0.30 | 0 | -0.32 | -0.64 | 0.60 | 0.30 | 0 | -0.30 | -0.60 |
| 交通管制 | 0.48 | 0.20 | 0 | -0.27 | -0.54 | 0.48 | 0.20 | 0 | -0.24 | -0.48 | 0.50 | 0.30 | 0 | -0.25 | -0.50 |
| 停车方便程度 | 0.80 | 0.40 | 0 | -0.45 | -0.90 | 0.80 | 0.40 | 0 | -0.40 | -0.80 | 0.80 | 0.40 | 0 | -0.40 | -0.80 |
| 人流量 | 0.96 | 0.50 | 0 | -0.54 | -1.08 | 0.96 | 0.50 | 0 | -0.48 | -0.96 | 1.50 | 0.80 | 0 | -0.75 | -1.50 |
| 路口形式 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.23 | -0.45 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.20 | -0.40 | 0.50 | 0.30 | 0 | -0.25 | -0.50 |
| 临街宽度 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.23 | -0.45 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.20 | -0.40 | 0.50 | 0.30 | 0 | -0.25 | -0.50 |
| 宗地进深 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.23 | -0.45 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.20 | -0.40 | 0.50 | 0.30 | 0 | -0.25 | -0.50 |
| 宗地形状 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.23 | -0.45 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.20 | -0.40 | 0.50 | 0.30 | 0 | -0.25 | -0.50 |
| 周边土地利用类型 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.23 | -0.45 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.20 | -0.40 | 0.60 | 0.30 | 0 | -0.30 | -0.60 |
| 合计 | 8.00 | 3.90 | 0.0 | -4.53 | -9.00 | 8.00 | 3.90 | 0.0 | -4.00 | -8.00 | 10.00 | 5.40 | 0.0 | -5.00 | -10.00 |

# 附表 1　德州市中心城区商业服务业用地基准地价修正系数表（五）

| 影响因素 | Ⅳ-2 | | | | | Ⅳ-3 | | | | | Ⅴ-1 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 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 | 0.54 | 0.30 | 0 | -0.30 | -0.60 | 0.48 | 0.20 | 0 | -0.21 | -0.42 | 0.54 | 0.30 | 0 | -0.27 | -0.54 |
| 周围商服设施条件 | 1.35 | 0.70 | 0 | -0.75 | -1.50 | 1.20 | 0.60 | 0 | -0.53 | -1.05 | 1.35 | 0.70 | 0 | -0.68 | -1.35 |
| 临路适宜程度 | 1.08 | 0.50 | 0 | -0.60 | -1.20 | 0.96 | 0.50 | 0 | -0.42 | -0.84 | 0.90 | 0.50 | 0 | -0.45 | -0.90 |
| 公交站点距离 | 0.63 | 0.30 | 0 | -0.35 | -0.70 | 0.56 | 0.30 | 0 | -0.25 | -0.49 | 0.90 | 0.50 | 0 | -0.45 | -0.90 |
| 500 米内公交站点数 | 0.54 | 0.30 | 0 | -0.30 | -0.60 | 0.48 | 0.20 | 0 | -0.21 | -0.42 | 0.72 | 0.40 | 0 | -0.36 | -0.72 |
| 交通管制 | 0.45 | 0.20 | 0 | -0.25 | -0.50 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.18 | -0.35 | 0.45 | 0.20 | 0 | -0.23 | -0.45 |
| 停车方便程度 | 0.72 | 0.40 | 0 | -0.40 | -0.80 | 0.64 | 0.30 | 0 | -0.28 | -0.56 | 0.45 | 0.20 | 0 | -0.23 | -0.45 |
| 人流量 | 1.35 | 0.70 | 0 | -0.75 | -1.50 | 1.20 | 0.60 | 0 | -0.53 | -1.05 | 1.35 | 0.70 | 0 | -0.68 | -1.35 |
| 路口形式 | 0.45 | 0.20 | 0 | -0.25 | -0.50 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.18 | -0.35 | 0.45 | 0.20 | 0 | -0.23 | -0.45 |
| 临街宽度 | 0.45 | 0.20 | 0 | -0.25 | -0.50 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.18 | -0.35 | 0.45 | 0.20 | 0 | -0.23 | -0.45 |
| 宗地进深 | 0.45 | 0.20 | 0 | -0.25 | -0.50 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.18 | -0.35 | 0.45 | 0.20 | 0 | -0.23 | -0.45 |
| 宗地形状 | 0.45 | 0.20 | 0 | -0.25 | -0.50 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.18 | -0.35 | 0.45 | 0.20 | 0 | -0.23 | -0.45 |
| 周边土地利用类型 | 0.54 | 0.30 | 0 | -0.30 | -0.60 | 0.48 | 0.20 | 0 | -0.21 | -0.42 | 0.54 | 0.30 | 0 | -0.27 | -0.54 |
| 合计 | 9.00 | 4.50 | 0.0 | -5.00 | -10.00 | 8.00 | 3.90 | 0.0 | -3.54 | -7.00 | 9.00 | 4.60 | 0.0 | -4.54 | -9.00 |

## 附表 1　德州市中心城区商业服务业用地基准地价修正系数表（六）

| 影响因素 | V-2 | | | | | V-3 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 距商服中心距离 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.23 | -0.45 | 0.32 | 0.20 | 0 | -0.14 | -0.28 |
| 周围商服设施条件 | 1.28 | 0.60 | 0 | -0.72 | -1.44 | 1.36 | 0.70 | 0 | -0.60 | -1.19 |
| 临路适宜程度 | 0.80 | 0.40 | 0 | -0.45 | -0.90 | 0.80 | 0.40 | 0 | -0.35 | -0.70 |
| 公交站点距离 | 0.80 | 0.40 | 0 | -0.45 | -0.90 | 0.80 | 0.40 | 0 | -0.35 | -0.70 |
| 500 米内公交站点数 | 0.64 | 0.30 | 0 | -0.36 | -0.72 | 0.64 | 0.30 | 0 | -0.28 | -0.56 |
| 交通管制 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.23 | -0.45 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.18 | -0.35 |
| 停车方便程度 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.23 | -0.45 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.18 | -0.35 |
| 人流量 | 1.20 | 0.60 | 0 | -0.68 | -1.35 | 1.20 | 0.60 | 0 | -0.53 | -1.05 |
| 路口形式 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.23 | -0.45 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.18 | -0.35 |
| 临街宽度 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.23 | -0.45 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.18 | -0.35 |
| 宗地进深 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.23 | -0.45 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.18 | -0.35 |
| 宗地形状 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.23 | -0.45 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.18 | -0.35 |
| 周边土地利用类型 | 0.48 | 0.20 | 0 | -0.27 | -0.54 | 0.48 | 0.20 | 0 | -0.21 | -0.42 |
| 合计 | 8.00 | 3.90 | 0.0 | -4.54 | -9.00 | 8.00 | 4.00 | 0.0 | -3.54 | -7.00 |

## 附表 2　德州市中心城区Ⅰ-1 区片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 | 位于德百商服中心内 | 距市级商服中心＜300 米 | 距德百商服中心 300-500 米 | 距德百商服中心 500-1000 米 | 距德百商服中心＞1000 米 |
| 周围商服设施条件 | 区域内有较多商场、商业设施多且集聚形成规模 | 区域内商服设施较多、能形成一定规模效应 | 区域内商服设施多且集中、服务设施齐全 | 区域内服务设施较多，功能齐全 | 附近商业服务设施较少，服务设施不齐全 |
| 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 |
| 公交站点距离 | ＜100 米 | 100~200 米 | 200~300 米 | 400~500 米 | ＞500 米 |
| 500 米内公交站点数 | >10 | 7-10 | 4-7 | 2-4 | ≤2 |
| 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，对车辆进出不便 | 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 |
| 路口形式 | 十字路口 | 丁字路口 | 两面临街 | 一面临街 | 不临街 |
| 临街宽度 | >50 | 30-50 | 20-30 | 10-20 | <10 |
| 宗地进深 | >30 | 20-30 | 10-20 | 5-10 | <5 |
| 宗地面积形状 | 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 |
| 周边土地利用类型 | 商服用地 | 商业与公建混合 | 商业与居住混合 | 居住用地 | 其他用地 |

## 附表 2　德州市中心城区Ⅰ-2 区片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 | 距市级商服中心 < 1200 米 | 距德百商服中心 1200-1500 米 | 距德百商服中心 1500-2000 米 | 距德百商服中心 > 2000 米 | 距德百商服中心 > 2500 米 |
| 周围商服设施条件 | 区域内有较多商场、商业设施多且集聚形成规模 | 区域内商服设施较多、能形成一定规模效应 | 区域内商服设施多且集中、服务设施齐全 | 区域内服务设施较多，功能齐全 | 附近商业服务设施较少，服务设施不齐全 |
| 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 |
| 公交站点距离 | ＜100 米 | 100~200 米 | 200~300 米 | 400~500 米 | ＞500 米 |
| 500 米内公交站点数 | >10 | 7-10 | 4-7 | 2-4 | ≤2 |
| 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，对车辆进出不便 | 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 |
| 路口形式 | 十字路口 | 丁字路口 | 两面临街 | 一面临街 | 不临街 |
| 临街宽度 | >50 | 30-50 | 20-30 | 10-20 | <10 |
| 宗地进深 | >30 | 20-30 | 10-20 | 5-10 | <5 |
| 宗地面积形状 | 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 |
| 周边土地利用类型 | 商服用地 | 商业与公建混合 | 商业与居住混合 | 居住用地 | 其他用地 |

## 附表 3　德州市中心城区Ⅱ-1 区片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 | 在区级商服中心内 | 距区级商服中心 500 米内 | 距区级商服中心 500-1000 米 | 距区级商服中心 1000-2000 米 | 距区级商服中心 > 2000 米 |
| 周围商服设施条件 | 区域内有较多商场、商业设施多且集聚形成规 | 区域内商服设施较多、能形成一定规模效应 | 区域内商服设施多且集中、服务设施齐全 | 区域内服务设施较多，功能齐全 | 附近商业服务设施较少，服务设施不齐全 |
| 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 | 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 |
| 公交站点距离 | ＜200 米 | 200~300 米 | 300~400 米 | 400~500 米 | ＞500 米 |
| 500 米内公交站点数 | >7 | 5-7 | 3-5 | 1-3 | ≤1 |
| 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，对车辆进出不便 | 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 |
| 路口形式 | 十字路口 | 丁字路口 | 两面临街 | 一面临街 | 不临街 |
| 临街宽度 | >50 | 30-50 | 20-30 | 10-20 | <10 |
| 宗地进深 | >30 | 20-30 | 10-20 | 5-10 | <5 |
| 宗地面积形状 | 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 |
| 周边土地利用类型 | 商服用地 | 商业与公建混合 | 商业与居住混合 | 居住用地 | 其他用地 |

## 附表 3　德州市中心城区Ⅱ-2 区片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 | 距区级商服中心 500 米内 | 距区级商服中心 500-1000 米 | 距区级商服中心 1000-2000 米 | 距区级商服中心 2000-3000 米 | 距区级商服中心 > 3000 米 |
| 周围商服设施条件 | 区域内有较多商场、商业设施多且集聚形成规模 | 区域内商服设施较多、能形成一定规模效应 | 区域内商服设施多且集中、服务设施齐全 | 区域内服务设施较多，功能齐全 | 附近商业服务设施较少，服务设施不齐全 |
| 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 |
| 公交站点距离 | ＜200 米 | 200~300 米 | 300~400 米 | 400~500 米 | ＞500 米 |
| 500 米内公交站点数 | >7 | 5-7 | 3-5 | 1-3 | ≤1 |
| 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，对车辆进出不便 | 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 |
| 路口形式 | 十字路口 | 丁字路口 | 两面临街 | 一面临街 | 不临街 |
| 临街宽度 | >50 | 30-50 | 20-30 | 10-20 | <10 |
| 宗地进深 | >30 | 20-30 | 10-20 | 5-10 | <5 |
| 宗地面积形状 | 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 |
| 周边土地利用类型 | 商服用地 | 商业与公建混合 | 商业与居住混合 | 居住用地 | 其他用地 |

## 附表 3　德州市中心城区Ⅱ-3 区片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 | 距市级商服中心 < 1500 米 | 距市级商服中心 1500-2000 米 | 距市级商服中心 2000-3000 米 | 距市级商服中心 3000-4000 米 | 距市级商服中心 > 4000 米 |
| 周围商服设施条件 | 区域内有较多商场、商业设施多且集聚形成规模 | 区域内商服设施较多、能形成一定规模效应 | 区域内商服设施多且集中、服务设施齐全 | 区域内服务设施较多，功能齐全 | 附近商业服务设施较少，服务设施不齐全 |
| 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 |
| 公交站点距离 | ＜200 米 | 200~300 米 | 300~400 米 | 400~500 米 | ＞500 米 |
| 500 米内公交站点数 | >7 | 5-7 | 3-5 | 1-3 | ≤1 |
| 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，对车辆进出不便 | 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 |
| 路口形式 | 十字路口 | 丁字路口 | 两面临街 | 一面临街 | 不临街 |
| 临街宽度 | >50 | 30-50 | 20-30 | 10-20 | <10 |
| 宗地进深 | >30 | 20-30 | 10-20 | 5-10 | <5 |
| 宗地面积形状 | 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 |
| 周边土地利用类型 | 商服用地 | 商业与公建混合 | 商业与居住混合 | 居住用地 | 其他用地 |

## 附表 3　德州市中心城区Ⅱ-4 区片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 | 距市级商服中心 < 500 米 | 距市级商服中心 500-1000 米 | 距市级商服中心 1000-1500 米 | 距市级商服中心 1500-2000 米 | 距市级商服中心 > 2000 米 |
| 周围商服设施条件 | 区域内有较多商场、商业设施多且集聚形成规模 | 区域内商服设施较多、能形成一定规模效应 | 区域内商服设施多且集中、服务设施齐全 | 区域内服务设施较多，功能齐全 | 附近商业服务设施较少，服务设施不齐全 |
| 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 |
| 公交站点距离 | ＜200 米 | 200~300 米 | 300~400 米 | 400~500 米 | ＞500 米 |
| 500 米内公交站点数 | >7 | 5-7 | 3-5 | 1-3 | ≤1 |
| 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，对车辆进出不便 | 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 |
| 路口形式 | 十字路口 | 丁字路口 | 两面临街 | 一面临街 | 不临街 |
| 临街宽度 | >50 | 30-50 | 20-30 | 10-20 | <10 |
| 宗地进深 | >30 | 20-30 | 10-20 | 5-10 | <5 |
| 宗地面积形状 | 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 |
| 周边土地利用类型 | 商服用地 | 商业与公建混合 | 商业与居住混合 | 居住用地 | 其他用地 |

## 附表 3　德州市中心城区Ⅱ-5 区片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 | 距区级商服中心 < 1000 米 | 距区级商服中心 1000-1500 米 | 距区级商服中心 1500-2000 米 | 距区级商服中心 2000-3000 米 | 距区级商服中心 > 3000 米 |
| 周围商服设施条件 | 区域内有较多商场、商业设施多且集聚形成规模 | 区域内商服设施较多、能形成一定规模效应 | 区域内商服设施多且集中、服务设施齐全 | 区域内服务设施较多，功能齐全 | 附近商业服务设施较少，服务设施不齐全 |
| 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 |
| 公交站点距离 | ＜200 米 | 200~300 米 | 300~400 米 | 400~500 米 | ＞500 米 |
| 500 米内公交站点数 | >7 | 5-7 | 3-5 | 1-3 | ≤1 |
| 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，对车辆进出不便 | 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 |
| 路口形式 | 十字路口 | 丁字路口 | 两面临街 | 一面临街 | 不临街 |
| 临街宽度 | >50 | 30-50 | 20-30 | 10-20 | <10 |
| 宗地进深 | >30 | 20-30 | 10-20 | 5-10 | <5 |
| 宗地面积形状 | 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 |
| 周边土地利用类型 | 商服用地 | 商业与公建混合 | 商业与居住混合 | 居住用地 | 其他用地 |

## 附表 4　德州市中心城区Ⅲ-1 区片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 | 距区级商服中心 < 500 米 | 小区级商服中心内，或距区级商服中心距离 500-1000 米 | 距区级商服中心 1000-1500 米，或市级商服中心 3000 米内 | 距区级商服中心 1500-2500 米，或市级商服中心 3000-5000 米 | 距区级商服中心 > 2500 米，或市级商服中心 > 5000 米 |
| 周围商服设施条件 | 区域内有较多商场、商业设施多且集聚形成规模 | 区域内商服设施较多、能形成一定规模效应 | 区域内商服设施多且集中、服务设施齐全 | 区域内服务设施较多，功能齐全 | 附近商业服务设施较少，服务设施不齐全 |
| 临路适宜程度 | 非常适宜，如步行街-沿街商铺，混合型主干道- | 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 |
| 公交站点距离 | ＜300 米 | 300~400 米 | 400~500 米 | 500~600 米 | ＞600 米 |
| 500 米内公交站点数 | >6 | 4-6 | 2-4 | 2 | ≤1 |
| 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，对车辆进出不便 | 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 | 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 |
| 路口形式 | 十字路口 | 丁字路口 | 两面临街 | 一面临街 | 不临街 |
| 临街宽度 | >50 | 30-50 | 20-30 | 10-20 | <10 |
| 宗地进深 | >30 | 20-30 | 10-20 | 5-10 | <5 |
| 宗地面积形状 | 面积适中，有利于形成竞争形状较规则，有利于建 | 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 |
| 周边土地利用类型 | 商服用地 | 商业与公建混合 | 商业与居住混合 | 居住用地 | 其他用地 |

## 附表 4　德州市中心城区Ⅲ-2 区片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 | 小区级商服中心内，或距区级商服中心距离 < 500 米 | 距区级商服中心 500-1000 米，或市级商服中心 < 2500 米 | 距区级商服中心 1000-1500 米，或市级商服中心 2500-3000 米 | 距区级商服中心 1500-2500 米，或市级商服中心 3000-3500 米 | 距区级商服中心 > 2500 米，或市级商服中心 > 3500 米 |
| 周围商服设施条件 | 区域内有较多商场、商业设施多且集聚形成规模 | 区域内商服设施较多、能形成一定规模效应 | 区域内商服设施多且集中、服务设施齐全 | 区域内服务设施较多，功能齐全 | 附近商业服务设施较少，服务设施不齐全 |
| 临路适宜程度 | 非常适宜，如步行街-沿街商铺，混合型主干道- | 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 |
| 公交站点距离 | ＜300 米 | 300~400 米 | 400~500 米 | 500~600 米 | ＞600 米 |
| 500 米内公交站点数 | >6 | 4-6 | 2-4 | 2 | ≤1 |
| 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，对车辆进出不便 | 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 | 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 |
| 路口形式 | 十字路口 | 丁字路口 | 两面临街 | 一面临街 | 不临街 |
| 临街宽度 | >50 | 30-50 | 20-30 | 10-20 | <10 |
| 宗地进深 | >30 | 20-30 | 10-20 | 5-10 | <5 |
| 宗地面积形状 | 面积适中，有利于形成竞争形状较规则，有利于建 | 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 |
| 周边土地利用类型 | 商服用地 | 商业与公建混合 | 商业与居住混合 | 居住用地 | 其他用地 |

## 附表 4　德州市中心城区Ⅲ-3 区片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 | 距区级商服中心距离 < 1500 米 | 距区级商服中心 1500-2500 米 | 距区级商服中心 2500-3500 米 | 距区级商服中心 3500-5000 米 | 距区级商服中心 > 5000 米 |
| 周围商服设施条件 | 区域内有较多商场、商业设施多且集聚形成规模 | 区域内商服设施较多、能形成一定规模效应 | 区域内商服设施多且集中、服务设施齐全 | 区域内服务设施较多，功能齐全 | 附近商业服务设施较少，服务设施不齐全 |
| 临路适宜程度 | 非常适宜，如步行街-沿街商铺，混合型主干道- | 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 |
| 公交站点距离 | ＜300 米 | 300~400 米 | 400~500 米 | 500~600 米 | ＞600 米 |
| 500 米内公交站点数 | >6 | 4-6 | 2-4 | 2 | ≤1 |
| 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，对车辆进出不便 | 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 | 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 |
| 路口形式 | 十字路口 | 丁字路口 | 两面临街 | 一面临街 | 不临街 |
| 临街宽度 | >50 | 30-50 | 20-30 | 10-20 | <10 |
| 宗地进深 | >30 | 20-30 | 10-20 | 5-10 | <5 |
| 宗地面积形状 | 面积适中，有利于形成竞争形状较规则，有利于建 | 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 |
| 周边土地利用类型 | 商服用地 | 商业与公建混合 | 商业与居住混合 | 居住用地 | 其他用地 |

## 附表 4　德州市中心城区Ⅲ-4 区片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 | 距区级商服中心距离 < 3000 米 | 距区级商服中心 3000-3500 米 | 距区级商服中心 3500-4000 米 | 距区级商服中心 4000-4500 米 | 距区级商服中心 > 4500 米 |
| 周围商服设施条件 | 区域内有较多商场、商业设施多且集聚形成规模 | 区域内商服设施较多、能形成一定规模效应 | 区域内商服设施多且集中、服务设施齐全 | 区域内服务设施较多，功能齐全 | 附近商业服务设施较少，服务设施不齐全 |
| 临路适宜程度 | 非常适宜，如步行街-沿街商铺，混合型主干道- | 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 |
| 公交站点距离 | ＜300 米 | 300~400 米 | 400~500 米 | 500~600 米 | ＞600 米 |
| 500 米内公交站点数 | >6 | 4-6 | 2-4 | 2 | ≤1 |
| 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，对车辆进出不便 | 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 | 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 |
| 路口形式 | 十字路口 | 丁字路口 | 两面临街 | 一面临街 | 不临街 |
| 临街宽度 | >50 | 30-50 | 20-30 | 10-20 | <10 |
| 宗地进深 | >30 | 20-30 | 10-20 | 5-10 | <5 |
| 宗地面积形状 | 面积适中，有利于形成竞争形状较规则，有利于建 | 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 |
| 周边土地利用类型 | 商服用地 | 商业与公建混合 | 商业与居住混合 | 居住用地 | 其他用地 |

# 附表 5　德州市中心城区Ⅳ-1 区片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 | 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 300 米内 | 距区级中心 1000-1500 米，或距小区级中心 300-500 米 | 距区级中心 1500-2000 米，或小区级中心 500-1000 米 | 距区级商服中心 > 2000 米，且距小区级商服中心 > 1000 米 |
| 周围商服设施条件 | 区域内有较多商场、商业设施多且集聚形成规模 | 区域内商服设施较多、能形成一定规模效应 | 区域内商服设施多且集中、服务设施齐全 | 区域内服务设施较多，功能齐全 | 附近商业服务设施较少，服务设施不齐全 |
| 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 |
| 公交站点距离 | ＜200 米 | 200~300 米 | 300~400 米 | 400~500 米 | ＞500 米 |
| 500 米内公交站点数 | >5 | 3-5 | 1-3 | 1 | 无 |
| 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，对车辆进出不便 | 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 |
| 路口形式 | 十字路口 | 丁字路口 | 两面临街 | 一面临街 | 不临街 |
| 临街宽度 | >50 | 30-50 | 20-30 | 10-20 | <10 |
| 宗地进深 | >30 | 20-30 | 10-20 | 5-10 | <5 |
| 宗地面积形状 | 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 |
| 周边土地利用类型 | 商服用地 | 商业与公建混合 | 商业与居住混合 | 居住用地 | 其他用地 |

# 附表 5　德州市中心城区Ⅳ-2 区片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 | 距区级商服中心 < 1000 米或小区级商服中心内 | 距区级商服中心 1000-1500 米，或小区级商服中心 300 米内 | 距区级中心 1500-2000 米，或距小区级中心 300-500 米 | 距区级中心 2000-2500 米，或小区级中心 500-1000 米 | 距区级商服中心 > 2500 米，且距小区级商服中心 > 1000 米 |
| 周围商服设施条件 | 区域内有较多商场、商业设施多且集聚形成规模 | 区域内商服设施较多、能形成一定规模效应 | 区域内商服设施多且集中、服务设施齐全 | 区域内服务设施较多，功能齐全 | 附近商业服务设施较少，服务设施不齐全 |
| 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 |
| 公交站点距离 | ＜200 米 | 200~300 米 | 300~400 米 | 400~500 米 | ＞500 米 |
| 500 米内公交站点数 | >5 | 3-5 | 1-3 | 1 | 无 |
| 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，对车辆进出不便 | 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 |
| 路口形式 | 十字路口 | 丁字路口 | 两面临街 | 一面临街 | 不临街 |
| 临街宽度 | >50 | 30-50 | 20-30 | 10-20 | <10 |
| 宗地进深 | >30 | 20-30 | 10-20 | 5-10 | <5 |
| 宗地面积形状 | 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 |
| 周边土地利用类型 | 商服用地 | 商业与公建混合 | 商业与居住混合 | 居住用地 | 其他用地 |

## 附表 5　德州市中心城区Ⅳ-3 区片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 | 距区级商服中心 < 1500 米或小区级商服中心内 | 距区级商服中心 1500-2000 米，或小区级商服中心 300 米内 | 距区级中心 2000-2500 米，或距小区级中心 300-500 米 | 距区级中心 2500-3000 米，或小区级中心 500-1000 米 | 距区级商服中心 > 3000 米，且距小区级商服中心 > 1000 米 |
| 周围商服设施条件 | 区域内有较多商场、商业设施多且集聚形成规模 | 区域内商服设施较多、能形成一定规模效应 | 区域内商服设施多且集中、服务设施齐全 | 区域内服务设施较多，功能齐全 | 附近商业服务设施较少，服务设施不齐全 |
| 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 |
| 公交站点距离 | ＜200 米 | 200~300 米 | 300~400 米 | 400~500 米 | ＞500 米 |
| 500 米内公交站点数 | >5 | 3-5 | 1-3 | 1 | 无 |
| 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，对车辆进出不便 | 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 |
| 路口形式 | 十字路口 | 丁字路口 | 两面临街 | 一面临街 | 不临街 |
| 临街宽度 | >50 | 30-50 | 20-30 | 10-20 | <10 |
| 宗地进深 | >30 | 20-30 | 10-20 | 5-10 | <5 |
| 宗地面积形状 | 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 |
| 周边土地利用类型 | 商服用地 | 商业与公建混合 | 商业与居住混合 | 居住用地 | 其他用地 |

# 附表 6　德州市中心城区Ⅴ-1 区片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 | 距区级商服中心 < 1000 米或小区级商服中心 < 500 米 | 距区级商服中心 1000-2000 米，或小区级中心 500-800 米 | 距区级中心 2000-3000 米，或小区级中心 800-1000 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 |
| 周围商服设施条件 | 区域内有较多商场、商业设施多且集聚形成规模 | 区域内商服设施较多、能形成一定规模效应 | 区域内商服设施多且集中、服务设施齐全 | 区域内服务设施较多，功能齐全 | 附近商业服务设施较少，服务设施不齐全 |
| 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 |
| 公交站点距离 | ＜300 米 | 300~400 米 | 400~500 米 | 500~600 米 | ＞600 米 |
| 500 米内公交站点数 | >5 | 3-5 | 1-3 | 1 | 无 |
| 交通管制 | 无交通管制 | —— | 禁止大型车辆通行 | 有交通管制，对车辆进出不便 | 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 |
| 路口形式 | 十字路口 | 丁字路口 | 两面临街 | 一面临街 | 不临街 |
| 临街宽度 | >50 | 30-50 | 20-30 | 10-20 | <10 |
| 宗地进深 | >30 | 20-30 | 10-20 | 5-10 | <5 |
| 宗地面积形状 | 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 |
| 周边土地利用类型 | 商服用地 | 商业与公建混合 | 商业与居住混合 | 居住用地 | 其他用地 |

# 附表 6　德州市中心城区Ⅴ-2 区片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 | 距区级商服中心 < 1500 米或小区级商服中心 < 500 米 | 距区级商服中心 1500-2500 米，或小区级中心 500-800 米 | 距区级中心 2500-3500 米，或小区级中心 800-1000 米 | 距区级中心 3500-5000 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 |
| 周围商服设施条件 | 区域内有较多商场、商业设施多且集聚形成规模 | 区域内商服设施较多、能形成一定规模效应 | 区域内商服设施多且集中、服务设施齐全 | 区域内服务设施较多，功能齐全 | 附近商业服务设施较少，服务设施不齐全 |
| 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 |
| 公交站点距离 | ＜300 米 | 300~400 米 | 400~500 米 | 500~600 米 | ＞600 米 |
| 500 米内公交站点数 | >5 | 3-5 | 1-3 | 1 | 无 |
| 交通管制 | 无交通管制 | —— | 禁止大型车辆通行 | 有交通管制，对车辆进出不便 | 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 |
| 路口形式 | 十字路口 | 丁字路口 | 两面临街 | 一面临街 | 不临街 |
| 临街宽度 | >50 | 30-50 | 20-30 | 10-20 | <10 |
| 宗地进深 | >30 | 20-30 | 10-20 | 5-10 | <5 |
| 宗地面积形状 | 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 |
| 周边土地利用类型 | 商服用地 | 商业与公建混合 | 商业与居住混合 | 居住用地 | 其他用地 |

# 附表 6　德州市中心城区Ⅴ-3 区片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 | 距区级商服中心 < 2000 米或小区级商服中心 < 500 米 | 距区级商服中心 2000-3000 米，或小区级中心 500-800 米 | 距区级中心 3000-4000 米，或小区级中心 800-1000 米 | 距区级中心 4000-6000 米，或小区级中心 1000-2000 米 | 距区级商服中心 > 6000 米，且距小区级商服中心 > 2000 米 |
| 周围商服设施条件 | 区域内有较多商场、商业设施多且集聚形成规模 | 区域内商服设施较多、能形成一定规模效应 | 区域内商服设施多且集中、服务设施齐全 | 区域内服务设施较多，功能齐全 | 附近商业服务设施较少，服务设施不齐全 |
| 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 |
| 公交站点距离 | ＜300 米 | 300~400 米 | 400~500 米 | 500~600 米 | ＞600 米 |
| 500 米内公交站点数 | >5 | 3-5 | 1-3 | 1 | 无 |
| 交通管制 | 无交通管制 | —— | 禁止大型车辆通行 | 有交通管制，对车辆进出不便 | 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 |
| 路口形式 | 十字路口 | 丁字路口 | 两面临街 | 一面临街 | 不临街 |
| 临街宽度 | >50 | 30-50 | 20-30 | 10-20 | <10 |
| 宗地进深 | >30 | 20-30 | 10-20 | 5-10 | <5 |
| 宗地面积形状 | 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 |
| 周边土地利用类型 | 商服用地 | 商业与公建混合 | 商业与居住混合 | 居住用地 | 其他用地 |

# 附表 7　德州市中心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 |
| 环境质量状况 | 1.00 | 0.50 | 0 | -0.50 | -1.00 | 0.75 | 0.40 | 0 | -0.38 | -0.75 | 0.70 | 0.40 | 0 | -0.30 | -0.60 |
| 基础设施条件 | 1.00 | 0.50 | 0 | -0.50 | -1.00 | 0.50 | 0.30 | 0 | -0.25 | -0.50 | 0.70 | 0.40 | 0 | -0.30 | -0.60 |
| 距中小学距离 | 1.50 | 0.80 | 0 | -0.75 | -1.50 | 0.50 | 0.30 | 0 | -0.25 | -0.50 | 1.05 | 0.50 | 0 | -0.45 | -0.90 |
| 文体设施方便度 | 1.00 | 0.50 | 0 | -0.50 | -1.00 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.20 | -0.40 | 0.56 | 0.30 | 0 | -0.24 | -0.48 |
| 距公园广场距离 | 1.00 | 0.50 | 0 | -0.50 | -1.00 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.20 | -0.40 | 0.56 | 0.30 | 0 | -0.24 | -0.48 |
| 距医院距离 | 0.50 | 0.30 | 0 | -0.25 | -0.50 | 0.25 | 0.10 | 0 | -0.13 | -0.25 | 0.35 | 0.20 | 0 | -0.15 | -0.30 |
| 距农贸市场距离 | 0.50 | 0.30 | 0 | -0.25 | -0.50 | 0.30 | 0.20 | 0 | -0.15 | -0.30 | 0.42 | 0.20 | 0 | -0.18 | -0.36 |
| 临街类型 | 0.70 | 0.40 | 0 | -0.35 | -0.70 | 0.35 | 0.20 | 0 | -0.18 | -0.35 | 0.49 | 0.20 | 0 | -0.21 | -0.42 |
| 公交站点距离 | 0.60 | 0.30 | 0 | -0.30 | -0.60 | 0.35 | 0.20 | 0 | -0.18 | -0.35 | 0.49 | 0.20 | 0 | -0.21 | -0.42 |
| 500 米内公交站点数 | 0.50 | 0.30 | 0 | -0.25 | -0.50 | 0.35 | 0.20 | 0 | -0.18 | -0.35 | 0.49 | 0.20 | 0 | -0.21 | -0.42 |
| 距商服中心距离 | 0.70 | 0.40 | 0 | -0.35 | -0.70 | 0.35 | 0.20 | 0 | -0.18 | -0.35 | 0.49 | 0.20 | 0 | -0.21 | -0.42 |
| 宗地面积形状 | 0.50 | 0.30 | 0 | -0.25 | -0.50 | 0.25 | 0.10 | 0 | -0.13 | -0.25 | 0.35 | 0.20 | 0 | -0.15 | -0.30 |
| 周边土地利用类型 | 0.50 | 0.30 | 0 | -0.25 | -0.50 | 0.25 | 0.10 | 0 | -0.13 | -0.25 | 0.35 | 0.20 | 0 | -0.15 | -0.30 |
| 合计 | 10.00 | 5.40 | 0.0 | -5.00 | -10.00 | 5.00 | 2.70 | 0.0 | -2.54 | -5.00 | 7.00 | 3.50 | 0.0 | -3.00 | -6.00 |

# 附表 7　德州市中心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 |
| 环境质量状况 | 1.30 | 0.70 | 0 | -0.65 | -1.30 | 0.60 | 0.30 | 0 | -0.30 | -0.60 | 0.77 | 0.40 | 0 | -0.39 | -0.77 |
| 基础设施条件 | 1.00 | 0.50 | 0 | -0.50 | -1.00 | 0.60 | 0.30 | 0 | -0.30 | -0.60 | 0.91 | 0.50 | 0 | -0.46 | -0.91 |
| 距中小学距离 | 1.00 | 0.50 | 0 | -0.50 | -1.00 | 0.50 | 0.30 | 0 | -0.25 | -0.50 | 0.70 | 0.40 | 0 | -0.35 | -0.70 |
| 文体设施方便度 | 0.80 | 0.40 | 0 | -0.40 | -0.80 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.20 | -0.40 | 0.49 | 0.20 | 0 | -0.25 | -0.49 |
| 距公园广场距离 | 0.80 | 0.40 | 0 | -0.40 | -0.80 | 0.35 | 0.20 | 0 | -0.18 | -0.35 | 0.49 | 0.20 | 0 | -0.25 | -0.49 |
| 距医院距离 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.20 | -0.40 | 0.20 | 0.10 | 0 | -0.10 | -0.20 | 0.28 | 0.10 | 0 | -0.14 | -0.28 |
| 距农贸市场距离 | 0.50 | 0.30 | 0 | -0.25 | -0.50 | 0.25 | 0.10 | 0 | -0.13 | -0.25 | 0.35 | 0.20 | 0 | -0.18 | -0.35 |
| 临街类型 | 0.70 | 0.40 | 0 | -0.35 | -0.70 | 0.35 | 0.20 | 0 | -0.18 | -0.35 | 0.49 | 0.20 | 0 | -0.25 | -0.49 |
| 公交站点距离 | 0.80 | 0.40 | 0 | -0.40 | -0.80 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.20 | -0.40 | 0.56 | 0.30 | 0 | -0.28 | -0.56 |
| 500 米内公交站点数 | 0.80 | 0.40 | 0 | -0.40 | -0.80 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.20 | -0.40 | 0.35 | 0.20 | 0 | -0.18 | -0.35 |
| 距商服中心距离 | 0.80 | 0.40 | 0 | -0.40 | -0.80 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.20 | -0.40 | 0.56 | 0.30 | 0 | -0.28 | -0.56 |
| 宗地面积形状 | 0.50 | 0.30 | 0 | -0.25 | -0.50 | 0.25 | 0.10 | 0 | -0.13 | -0.25 | 0.49 | 0.20 | 0 | -0.25 | -0.49 |
| 周边土地利用类型 | 0.60 | 0.30 | 0 | -0.30 | -0.60 | 0.30 | 0.20 | 0 | -0.15 | -0.30 | 0.56 | 0.30 | 0 | -0.28 | -0.56 |
| 合计 | 10.00 | 5.20 | 0.0 | -5.00 | -10.00 | 5.00 | 2.60 | 0.0 | -2.52 | -5.00 | 7.00 | 3.50 | 0.0 | -3.54 | -7.00 |

# 附表 7　德州市中心城区城镇住宅用地基准地价修正系数表（三）

| 影响因素 | Ⅱ-4 | | | | | Ⅱ-5 | | | | | Ⅲ-1 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 环境质量状况 | 0.70 | 0.40 | 0 | -0.35 | -0.70 | 1.05 | 0.50 | 0 | -0.53 | -1.05 | 1.30 | 0.70 | 0 | -0.65 | -1.30 |
| 基础设施条件 | 0.60 | 0.30 | 0 | -0.30 | -0.60 | 0.84 | 0.40 | 0 | -0.42 | -0.84 | 1.00 | 0.50 | 0 | -0.50 | -1.00 |
| 距中小学距离 | 0.45 | 0.20 | 0 | -0.23 | -0.45 | 0.56 | 0.30 | 0 | -0.28 | -0.56 | 0.90 | 0.50 | 0 | -0.45 | -0.90 |
| 文体设施方便度 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.20 | -0.40 | 0.56 | 0.30 | 0 | -0.28 | -0.56 | 0.80 | 0.40 | 0 | -0.40 | -0.80 |
| 距公园广场距离 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.20 | -0.40 | 0.56 | 0.30 | 0 | -0.28 | -0.56 | 0.80 | 0.40 | 0 | -0.40 | -0.80 |
| 距医院距离 | 0.20 | 0.10 | 0 | -0.10 | -0.20 | 0.28 | 0.10 | 0 | -0.14 | -0.28 | 0.30 | 0.20 | 0 | -0.15 | -0.30 |
| 距农贸市场距离 | 0.25 | 0.10 | 0 | -0.13 | -0.25 | 0.35 | 0.20 | 0 | -0.18 | -0.35 | 0.30 | 0.20 | 0 | -0.15 | -0.30 |
| 临街类型 | 0.45 | 0.20 | 0 | -0.23 | -0.45 | 0.63 | 0.30 | 0 | -0.32 | -0.63 | 0.50 | 0.30 | 0 | -0.25 | -0.50 |
| 公交站点距离 | 0.25 | 0.10 | 0 | -0.13 | -0.25 | 0.35 | 0.20 | 0 | -0.18 | -0.35 | 0.80 | 0.40 | 0 | -0.40 | -0.80 |
| 500 米内公交站点数 | 0.25 | 0.10 | 0 | -0.13 | -0.25 | 0.35 | 0.20 | 0 | -0.18 | -0.35 | 0.80 | 0.40 | 0 | -0.40 | -0.80 |
| 距商服中心距离 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.20 | -0.40 | 0.56 | 0.30 | 0 | -0.28 | -0.56 | 0.80 | 0.40 | 0 | -0.40 | -0.80 |
| 宗地面积形状 | 0.25 | 0.10 | 0 | -0.13 | -0.25 | 0.35 | 0.20 | 0 | -0.18 | -0.35 | 0.70 | 0.40 | 0 | -0.35 | -0.70 |
| 周边土地利用类型 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.20 | -0.40 | 0.56 | 0.30 | 0 | -0.28 | -0.56 | 1.00 | 0.50 | 0 | -0.50 | -1.00 |
| 合计 | 5.00 | 2.40 | 0.0 | -2.53 | -5.00 | 7.00 | 3.60 | 0.0 | -3.53 | -7.00 | 10.00 | 5.30 | 0.0 | -5.00 | -10.00 |

# 附表 7　德州市中心城区城镇住宅用地基准地价修正系数表（四）

| 影响因素 | Ⅲ-2 | | | | | Ⅲ-3 | | | | | Ⅲ-4 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 环境质量状况 | 0.75 | 0.40 | 0 | -0.38 | -0.75 | 0.90 | 0.50 | 0 | -0.38 | -0.75 | 1.30 | 0.70 | 0 | -0.72 | -1.43 |
| 基础设施条件 | 0.60 | 0.30 | 0 | -0.30 | -0.60 | 0.72 | 0.40 | 0 | -0.30 | -0.60 | 1.50 | 0.80 | 0 | -0.83 | -1.65 |
| 距中小学距离 | 0.35 | 0.20 | 0 | -0.18 | -0.35 | 0.42 | 0.20 | 0 | -0.18 | -0.35 | 0.70 | 0.40 | 0 | -0.39 | -0.77 |
| 文体设施方便度 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.20 | -0.40 | 0.48 | 0.20 | 0 | -0.20 | -0.40 | 0.70 | 0.40 | 0 | -0.39 | -0.77 |
| 距公园广场距离 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.20 | -0.40 | 0.48 | 0.20 | 0 | -0.20 | -0.40 | 0.70 | 0.40 | 0 | -0.39 | -0.77 |
| 距医院距离 | 0.15 | 0.10 | 0 | -0.08 | -0.15 | 0.18 | 0.10 | 0 | -0.08 | -0.15 | 0.30 | 0.20 | 0 | -0.17 | -0.33 |
| 距农贸市场距离 | 0.15 | 0.10 | 0 | -0.08 | -0.15 | 0.18 | 0.10 | 0 | -0.08 | -0.15 | 0.30 | 0.20 | 0 | -0.17 | -0.33 |
| 临街类型 | 0.45 | 0.20 | 0 | -0.23 | -0.45 | 0.54 | 0.30 | 0 | -0.23 | -0.45 | 1.00 | 0.50 | 0 | -0.55 | -1.10 |
| 公交站点距离 | 0.25 | 0.10 | 0 | -0.13 | -0.25 | 0.30 | 0.20 | 0 | -0.13 | -0.25 | 0.50 | 0.30 | 0 | -0.28 | -0.55 |
| 500 米内公交站点数 | 0.25 | 0.10 | 0 | -0.13 | -0.25 | 0.30 | 0.20 | 0 | -0.13 | -0.25 | 0.50 | 0.30 | 0 | -0.28 | -0.55 |
| 距商服中心距离 | 0.40 | 0.20 | 0 | -0.20 | -0.40 | 0.48 | 0.20 | 0 | -0.20 | -0.40 | 0.80 | 0.40 | 0 | -0.44 | -0.88 |
| 宗地面积形状 | 0.35 | 0.20 | 0 | -0.18 | -0.35 | 0.42 | 0.20 | 0 | -0.18 | -0.35 | 0.70 | 0.40 | 0 | -0.39 | -0.77 |
| 周边土地利用类型 | 0.50 | 0.30 | 0 | -0.25 | -0.50 | 0.60 | 0.30 | 0 | -0.25 | -0.50 | 1.00 | 0.50 | 0 | -0.55 | -1.10 |
| 合计 | 5.00 | 2.60 | 0.0 | -2.54 | -5.00 | 6.00 | 3.10 | 0.0 | -2.54 | -5.00 | 10.00 | 5.50 | 0.0 | -5.55 | -11.00 |

# 附表 7　德州市中心城区城镇住宅用地基准地价修正系数表（五）

| 影响因素 | Ⅳ-1 | | | | | Ⅴ-1 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 环境质量状况 | 3.60 | 1.80 | 0 | -1.95 | -3.90 | 2.70 | 1.40 | 0 | -1.25 | -2.50 |
| 基础设施条件 | 3.12 | 1.60 | 0 | -1.69 | -3.38 | 3.78 | 1.90 | 0 | -1.75 | -3.50 |
| 距中小学距离 | 1.92 | 1.00 | 0 | -1.04 | -2.08 | 1.89 | 0.90 | 0 | -0.88 | -1.75 |
| 文体设施方便度 | 1.68 | 0.80 | 0 | -0.91 | -1.82 | 1.89 | 0.90 | 0 | -0.88 | -1.75 |
| 距公园广场距离 | 1.68 | 0.80 | 0 | -0.91 | -1.82 | 1.89 | 0.90 | 0 | -0.88 | -1.75 |
| 距医院距离 | 0.72 | 0.40 | 0 | -0.39 | -0.78 | 0.81 | 0.40 | 0 | -0.38 | -0.75 |
| 距农贸市场距离 | 0.72 | 0.40 | 0 | -0.39 | -0.78 | 0.81 | 0.40 | 0 | -0.38 | -0.75 |
| 临街类型 | 2.40 | 1.20 | 0 | -1.30 | -2.60 | 1.89 | 0.90 | 0 | -0.88 | -1.75 |
| 公交站点距离 | 1.20 | 0.60 | 0 | -0.65 | -1.30 | 2.16 | 1.10 | 0 | -1.00 | -2.00 |
| 500 米内公交站点数 | 1.20 | 0.60 | 0 | -0.65 | -1.30 | 2.16 | 1.10 | 0 | -1.00 | -2.00 |
| 距商服中心距离 | 1.68 | 0.80 | 0 | -0.91 | -1.82 | 2.16 | 1.10 | 0 | -1.00 | -2.00 |
| 宗地面积形状 | 1.68 | 0.80 | 0 | -0.91 | -1.82 | 2.16 | 1.10 | 0 | -1.00 | -2.00 |
| 周边土地利用类型 | 2.40 | 1.20 | 0 | -1.30 | -2.60 | 2.70 | 1.40 | 0 | -1.25 | -2.50 |
| 合计 | 24.00 | 12.00 | 0.0 | -13.00 | -26.00 | 27.00 | 13.50 | 0.0 | -12.53 | -25.00 |

# 附表 8　德州市中心城区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 | 较劣 | 劣 |
|---|---|---|---|---|---|
| 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 |
| 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 |
| 距中小学距离 | 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 | 重点中小学学区，距离学校距离 1000-1500 米 | 重点中小学学区，距离学校距离 1500-2000 米 | 普通中小学学区，距离学校距离 500-1000 米 |
| 文体设施方便度 | 距文体设施距离小于 500 米 | 距文体设施 500-800 米 | 距文体设施 800-1000 米 | 距文体设施 1000-1500 米 | 距文体设施＞1500 米 |
| 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 |
| 距医院距离 | <500 | 500-800 | 800-1200 | 1200-1500 | >1500 |
| 距农贸市场距离 | <500 | 500-800 | 800-1200 | 1200-1500 | >1500 |
| 临街类型 | 生活型主干道 | 混合型主干道 | 生活型次干道 | 混合型次干道 | 交通型主干道或支路 |
| 公交站点距离 | ＜100 米 | 100~200 米 | 200~300 米 | 400~500 米 | ＞500 米 |
| 500 米内公交站点数 | >10 | 7-10 | 4-7 | 1-3 | ≤1 |
| 距商服中心距离 | 位于德百商服中心内 | 距市级商服中心 < 300 米 | 在奥德乐商服中心内，或距德百商服中心 300-500 米 | 距德百商服中心 500-1000 米，或奥德乐商服中心 300 米内 | 距德百商服中心 > 1000 米，距奥德乐商服中心 > 300 米 |
| 宗地面积形状 | 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 |
| 周边土地利用类型 | 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 |

# 附表 8　德州市中心城区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 |
|---|---|---|---|---|---|
| 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 |
| 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 |
| 距中小学距离 | 重点中小学学区，距离学校距离小于 1000 米 | 普通中小学学区，距离学校距离小于 500 米 | 普通中小学学区，距离学校距离 500-1000 米 | 普通中小学学区，距离学校距离 1000-2000 米 | 普通中小学学区，距离学校距离大于 2000 米 |
| 文体设施方便度 | 距文体设施距离小于 500 米 | 距文体设施 500-800 米 | 距文体设施 800-1000 米 | 距文体设施 1000-1500 米 | 距文体设施＞1500 米 |
| 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 |
| 距医院距离 | <500 | 500-800 | 800-1200 | 1200-1500 | >1500 |
| 距农贸市场距离 | <500 | 500-800 | 800-1200 | 1200-1500 | >1500 |
| 临街类型 | 生活型主干道 | 混合型主干道 | 生活型次干道 | 混合型次干道 | 交通型主干道或支路 |
| 公交站点距离 | ＜100 米 | 100~200 米 | 200~300 米 | 400~500 米 | ＞500 米 |
| 500 米内公交站点数 | >10 | 7-10 | 4-7 | 1-3 | ≤1 |
| 距商服中心距离 | 位于奥德乐商服中心内 | 距市级商服中心 < 3000 米 | 在奥德乐商服中心内，或距德百商服中心 3000-4000 米 | 距德百商服中心 4000-5000 米，或奥德乐商服中心 500 米内 | 距德百商服中心 > 5000 米，距奥德乐商服中心 > 500 米 |
| 宗地面积形状 | 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 |
| 周边土地利用类型 | 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 |

# 附表 8　德州市中心城区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 | 较劣 | 劣 |
|---|---|---|---|---|---|
| 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 |
| 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 |
| 距中小学距离 | 重点中小学学区，距离学校距离小于 1000 米 | 普通中小学学区，距离学校距离小于 500 米 | 普通中小学学区，距离学校距离 500-1000 米 | 普通中小学学区，距离学校距离 1000-2000 米 | 普通中小学学区，距离学校距离大于 2000 米 |
| 文体设施方便度 | 距文体设施距离小于 500 米 | 距文体设施 500-800 米 | 距文体设施 800-1000 米 | 距文体设施 1000-1500 米 | 距文体设施＞1500 米 |
| 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 |
| 距医院距离 | <500 | 500-800 | 800-1200 | 1200-1500 | >1500 |
| 距农贸市场距离 | <500 | 500-800 | 800-1200 | 1200-1500 | >1500 |
| 临街类型 | 生活型主干道 | 混合型主干道 | 生活型次干道 | 混合型次干道 | 交通型主干道或支路 |
| 公交站点距离 | ＜100 米 | 100~200 米 | 200~300 米 | 400~500 米 | ＞500 米 |
| 500 米内公交站点数 | >10 | 7-10 | 4-7 | 1-3 | ≤1 |
| 距商服中心距离 | 位于区级商服中心内或市级商服中心内 | 距区级商服中心 500-1000 米，或距市级商服中心 500-1000 米 | 距区级商服中心 1000-1500 米，或距市级商服中心 1000-1500 米 | 距区级商服中心 1500-2000 米，或距市级商服中心 1500-2000 米 | 距区级商服中心＞2000 米，或距市级商服中心＞2000 米 |
| 宗地面积形状 | 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 |
| 周边土地利用类型 | 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 |

# 附表 9　德州市中心城区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 |
|---|---|---|---|---|---|
| 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 |
| 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 |
| 距中小学距离 | 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 | 普通中小学学区，距离学校距离 1000-2000 米 | 普通中小学学区，距离学校距离 2000-2500 米 | 普通中小学学区，距离学校距离大于 2500 米 |
| 文体设施方便度 | 距文体设施距离＜600 米 | 距文体设施距离 600-1000 米 | 距文体设施 1000-1200 米 | 距文体设施 1200-1500 米 | 距文体设施距离＞1500 米 |
| 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 |
| 距医院距离 | <800 | 800-1200 | 1200-1500 | 1500-1800 | >1800 |
| 距农贸市场距离 | <500 | 500-800 | 800-1200 | 1200-1500 | >1500 |
| 临街类型 | 生活型主干道 | 混合型主干道 | 生活型次干道 | 混合型次干道 | 交通型主干道或支路 |
| 公交站点距离 | ＜200 米 | 200~300 米 | 300~400 米 | 400~500 米 | ＞500 米 |
| 500 米内公交站点数 | >7 | 5-7 | 3-5 | 1-3 | ≤1 |
| 距商服中心距离 | 距市级商服中心＜1500 米或区级商服中心＜1000 米 | 距市级商服中心 1500-2000 米，或区级商服中心 1000-1500 米 | 距市级商服中心 2000-2500 米，或区级商服中心 1500-2000 米 | 距市级商服中心 2500-3000 米，或区级商服中心 2000-2500 米 | 距市级商服中心＞3000 米，或距区级商服中心＞2500 米 |
| 宗地面积形状 | 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 |
| 周边土地利用类型 | 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 |

## 附表 9　德州市中心城区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 | 较劣 | 劣 |
|---|---|---|---|---|---|
| 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 |
| 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 |
| 距中小学距离 | 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 | 普通中小学学区，距离学校距离 1000-2000 米 | 普通中小学学区，距离学校距离 2000-2500 米 | 普通中小学学区，距离学校距离大于 2500 米 |
| 文体设施方便度 | 距文体设施距离＜600 米 | 距文体设施距离 600-1000 米 | 距文体设施 1000-1200 米 | 距文体设施 1200-1500 米 | 距文体设施距离＞1500 米 |
| 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 |
| 距医院距离 | <800 | 800-1200 | 1200-1500 | 1500-2000 | >2000 |
| 距农贸市场距离 | <500 | 500-800 | 800-1200 | 1200-1500 | >1500 |
| 临街类型 | 生活型主干道 | 混合型主干道 | 生活型次干道 | 混合型次干道 | 交通型主干道或支路 |
| 公交站点距离 | ＜200 米 | 200~300 米 | 300~400 米 | 400~500 米 | ＞500 米 |
| 500 米内公交站点数 | >7 | 5-7 | 3-5 | 1-3 | ≤1 |
| 距商服中心距离 | 距市级商服中心＜1500 米或区级商服中心＜1000 米 | 距市级商服中心 1500-2000 米，或区级商服中心 1000-1500 米 | 距市级商服中心 2000-2500 米，或区级商服中心 1500-2000 米 | 距市级商服中心 2500-3000 米，或区级商服中心 2000-2500 米 | 距市级商服中心＞3000 米，或距区级商服中心＞2500 米 |
| 宗地面积形状 | 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 |
| 周边土地利用类型 | 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 |

# 附表 9　德州市中心城区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 | 较劣 | 劣 |
|---|---|---|---|---|---|
| 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 |
| 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 |
| 距中小学距离 | 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 | 普通中小学学区，距离学校距离 1000-2000 米 | 普通中小学学区，距离学校距离 2000-2500 米 | 普通中小学学区，距离学校距离大于 2500 米 |
| 文体设施方便度 | 距文体设施距离＜600 米 | 距文体设施距离 600-1000 米 | 距文体设施 1000-1200 米 | 距文体设施 1200-1500 米 | 距文体设施距离＞1500 米 |
| 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 |
| 距医院距离 | <800 | 800-1200 | 1200-1500 | 1500-2000 | >2000 |
| 距农贸市场距离 | <500 | 500-800 | 800-1200 | 1200-1500 | >1500 |
| 临街类型 | 生活型主干道 | 混合型主干道 | 生活型次干道 | 混合型次干道 | 交通型主干道或支路 |
| 公交站点距离 | ＜200 米 | 200~300 米 | 300~400 米 | 400~500 米 | ＞500 米 |
| 500 米内公交站点数 | >7 | 5-7 | 3-5 | 1-3 | ≤1 |
| 距商服中心距离 | 距市级商服中心＜1500 米或区级商服中心＜2000 米 | 距市级商服中心 1500-2000 米，或区级商服中心 2000-2500 米 | 距市级商服中心 2000-2500 米，或区级商服中心 2500-3000 米 | 距市级商服中心 2500-3000 米，或区级商服中心 3000-3500 米 | 距市级商服中心＞3000 米，或距区级商服中心＞3500 米 |
| 宗地面积形状 | 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 |
| 周边土地利用类型 | 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 |

# 附表 9　德州市中心城区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 | 较劣 | 劣 |
|---|---|---|---|---|---|
| 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 |
| 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 |
| 距中小学距离 | 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 | 普通中小学学区，距离学校距离 1000-2000 米 | 普通中小学学区，距离学校距离 2000-2500 米 | 普通中小学学区，距离学校距离大于 2500 米 |
| 文体设施方便度 | 距文体设施距离＜600 米 | 距文体设施距离 600-1000 米 | 距文体设施 1000-1200 米 | 距文体设施 1200-1500 米 | 距文体设施距离＞1500 米 |
| 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 |
| 距医院距离 | <800 | 800-1200 | 1200-1500 | 1500-2000 | >2000 |
| 距农贸市场距离 | <500 | 500-800 | 800-1200 | 1200-1500 | >1500 |
| 临街类型 | 生活型主干道 | 混合型主干道 | 生活型次干道 | 混合型次干道 | 交通型主干道或支路 |
| 公交站点距离 | ＜200 米 | 200~300 米 | 300~400 米 | 400~500 米 | ＞500 米 |
| 500 米内公交站点数 | >7 | 5-7 | 3-5 | 1-3 | ≤1 |
| 距商服中心距离 | 区级商服中心 < 3000 米 | 距区级商服中心 3000-3500 米 | 距区级商服中心 3500-4000 米 | 距区级商服中心 4000-5000 米 | 距区级商服中心 > 5000 米 |
| 宗地面积形状 | 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 |
| 周边土地利用类型 | 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 |

# 附表 9　德州市中心城区Ⅱ-5 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 |
|---|---|---|---|---|---|
| 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 |
| 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 |
| 距中小学距离 | 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 | 普通中小学学区，距离学校距离 1000-2000 米 | 普通中小学学区，距离学校距离 2000-2500 米 | 普通中小学学区，距离学校距离大于 2500 米 |
| 文体设施方便度 | 距文体设施距离＜600 米 | 距文体设施距离 600-1000 米 | 距文体设施 1000-1200 米 | 距文体设施 1200-1500 米 | 距文体设施距离＞1500 米 |
| 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 |
| 距医院距离 | <800 | 800-1200 | 1200-1500 | 1500-2000 | >2000 |
| 距农贸市场距离 | <500 | 500-800 | 800-1200 | 1200-1500 | >1500 |
| 临街类型 | 生活型主干道 | 混合型主干道 | 生活型次干道 | 混合型次干道 | 交通型主干道或支路 |
| 公交站点距离 | ＜200 米 | 200~300 米 | 300~400 米 | 400~500 米 | ＞500 米 |
| 500 米内公交站点数 | >7 | 5-7 | 3-5 | 1-3 | ≤1 |
| 距商服中心距离 | 区级商服中心 < 2500 米 | 距区级商服中心 2500-3000 米 | 距区级商服中心 3000-3500 米 | 距区级商服中心 3500-5000 米 | 距区级商服中心 > 5000 米 |
| 宗地面积形状 | 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 |
| 周边土地利用类型 | 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 |

# 附表 10　德州市中心城区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 | 较劣 | 劣 |
|---|---|---|---|---|---|
| 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 |
| 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 |
| 距中小学距离 | 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 | 普通中小学学区，距离学校距离 1000-2000 米 | 普通中小学学区，距离学校距离 2000-2500 米 | 普通中小学学区，距离学校距离大于 2500 米 |
| 文体设施方便度 | 距文体设施距离＜800 米 | 距文体设施距离 800-1200 米 | 距文体设施 1200-1500 米 | 距文体设施 1500-1800 米 | 距文体设施距离＞1800 米 |
| 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 |
| 距医院距离 | <1000 | 1000-1500 | 1500-1800 | 1800-2000 | >2000 |
| 距农贸市场距离 | <500 | 500-800 | 800-1200 | 1200-1500 | >1500 |
| 临街类型 | 生活型主干道 | 混合型主干道 | 生活型次干道 | 混合型次干道 | 交通型主干道或支路 |
| 公交站点距离 | ＜300 米 | 300~400 米 | 400~500 米 | 500~600 米 | ＞600 米 |
| 500 米内公交站点数 | >6 | 4-6 | 2-4 | 2 | ≤1 |
| 距商服中心距离 | 距区级商服中心 < 3000 米 | 小区级商服中心内，或距区级商服中心距离 3000-3500 米 | 距区级商服中心 3500-4000 米，或小区级商服中心 300 米内 | 距区级商服中心 4000-5000 米，或小区级商服中心 300-1000 米 | 距区级中心 > 4000 米，且距小区级中心 > 1000 米 |
| 宗地面积形状 | 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 |
| 周边土地利用类型 | 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 |

# 附表 10　德州市中心城区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 |
|---|---|---|---|---|---|
| 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 |
| 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 |
| 距中小学距离 | 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 | 普通中小学学区，距离学校距离 1000-2000 米 | 普通中小学学区，距离学校距离 2000-2500 米 | 普通中小学学区，距离学校距离大于 2500 米 |
| 文体设施方便度 | 距文体设施距离＜800 米 | 距文体设施距离 800-1200 米 | 距文体设施 1200-1500 米 | 距文体设施 1500-1800 米 | 距文体设施距离＞1800 米 |
| 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 |
| 距医院距离 | <1000 | 1000-1500 | 1500-1800 | 1800-2000 | >2000 |
| 距农贸市场距离 | <500 | 500-800 | 800-1200 | 1200-1500 | >1500 |
| 临街类型 | 生活型主干道 | 混合型主干道 | 生活型次干道 | 混合型次干道 | 交通型主干道或支路 |
| 公交站点距离 | ＜300 米 | 300~400 米 | 400~500 米 | 500~600 米 | ＞600 米 |
| 500 米内公交站点数 | >6 | 4-6 | 2-4 | 2 | ≤1 |
| 距商服中心距离 | 距市级或区级商服中心＜3000 米 | 小区级商服中心内，或距市级或区级商服中心距离 3000-3500 米 | 距市级或区级商服中心 3500-4000 米，或小区级商服中心 300 米内 | 距市级或区级商服中心 4000-5000 米，或小区级商服中心 300-1000 米 | 距市级或区级中心＞4000 米，且距小区级中心＞1000 米 |
| 宗地面积形状 | 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 |
| 周边土地利用类型 | 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 |

# 附表 10　德州市中心城区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 |
|---|---|---|---|---|---|
| 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 |
| 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 |
| 距中小学距离 | 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 | 普通中小学学区，距离学校距离 1000-2000 米 | 普通中小学学区，距离学校距离 2000-2500 米 | 普通中小学学区，距离学校距离大于 2500 米 |
| 文体设施方便度 | 距文体设施距离＜800 米 | 距文体设施距离 800-1200 米 | 距文体设施 1200-1500 米 | 距文体设施 1500-1800 米 | 距文体设施距离＞1800 米 |
| 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 |
| 距医院距离 | <1000 | 1000-1500 | 1500-1800 | 1800-2000 | >2000 |
| 距农贸市场距离 | <500 | 500-800 | 800-1200 | 1200-1500 | >1500 |
| 临街类型 | 生活型主干道 | 混合型主干道 | 生活型次干道 | 混合型次干道 | 交通型主干道或支路 |
| 公交站点距离 | ＜300 米 | 300~400 米 | 400~500 米 | 500~600 米 | ＞600 米 |
| 500 米内公交站点数 | >6 | 4-6 | 2-4 | 2 | ≤1 |
| 距商服中心距离 | 距市级或区级商服中心＜3000 米 | 小区级商服中心内，或距市级或区级商服中心距离 3000-3500 米 | 距市级或区级商服中心 3500-4000 米，或小区级商服中心 300 米内 | 距市级或区级商服中心 4000-5000 米，或小区级商服中心 300-1000 米 | 距市级或区级中心＞4000 米，且距小区级中心＞1000 米 |
| 宗地面积形状 | 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 |
| 周边土地利用类型 | 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 |

# 附表 10　德州市中心城区Ⅲ-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 | 较劣 | 劣 |
|---|---|---|---|---|---|
| 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 |
| 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 |
| 距中小学距离 | 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 | 普通中小学学区，距离学校距离 1000-2000 米 | 普通中小学学区，距离学校距离 2000-2500 米 | 普通中小学学区，距离学校距离大于 2500 米 |
| 文体设施方便度 | 距文体设施距离＜800 米 | 距文体设施距离 800-1200 米 | 距文体设施 1200-1500 米 | 距文体设施 1500-1800 米 | 距文体设施距离＞1800 米 |
| 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 |
| 距医院距离 | <1500 | 1500-2000 | 2000-2500 | 2500-3000 | >3000 |
| 距农贸市场距离 | <500 | 500-800 | 800-1200 | 1200-1500 | >1500 |
| 临街类型 | 生活型主干道 | 混合型主干道 | 生活型次干道 | 混合型次干道 | 交通型主干道或支路 |
| 公交站点距离 | ＜300 米 | 300~400 米 | 400~500 米 | 500~600 米 | ＞600 米 |
| 500 米内公交站点数 | >6 | 4-6 | 2-4 | 2 | ≤1 |
| 距商服中心距离 | 距市级或区级商服中心＜3000 米 | 小区级商服中心内，或距市级或区级商服中心距离 3000-3500 米 | 距市级或区级商服中心 3500-4000 米，或小区级商服中心 300 米内 | 距市级或区级商服中心 4000-5000 米，或小区级商服中心 300-1000 米 | 距市级或区级中心＞4000 米，且距小区级中心＞1000 米 |
| 宗地面积形状 | 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 |
| 周边土地利用类型 | 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 |

# 附表 11　德州市中心城区四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 |
|---|---|---|---|---|---|
| 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 |
| 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 |
| 距中小学距离 | 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 | 普通中小学学区，距离学校距离 1000-2000 米 | 普通中小学学区，距离学校距离 2000-2500 米 | 普通中小学学区，距离学校距离大于 2500 米 |
| 文体设施方便度 | 距重要文体设施距离＜1000 米 | 距重要文体设施距离 1000-1500 米 | 距重要文体设施距离 1500-1800 米 | 距重要文体设施距离 1800-2000 米 | 距重要文体设施距离＞2000 米 |
| 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 |
| 距医院距离 | <1500 | 1500-2000 | 2000-2500 | 2500-3000 | >3000 |
| 距农贸市场距离 | <500 | 500-800 | 800-1200 | 1200-1500 | >1500 |
| 临街类型 | 生活型主干道 | 混合型主干道 | 次干道 | 交通型主干道 | 支路 |
| 公交站点距离 | ＜200 米 | 200~300 米 | 300~400 米 | 400~500 米 | ＞500 米 |
| 500 米内公交站点数 | >5 | 3-5 | 1-3 | 1 | 无 |
| 距商服中心距离 | 距区级商服中心＜10000 米或小区级商服中心内 | 距区级商服中心 10000-11000 米，或小区级商服中心 300 米内 | 距区级中心 11000-12000 米，或距小区级中心 300-500 米 | 距区级中心 12000-13000 米，或小区级中心 500-1000 米 | 距区级商服中心＞13000 米，且距小区级商服中心＞1000 米 |
| 宗地面积形状 | 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 |
| 周边土地利用类型 | 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 |

# 附表 12　德州市中心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 |
|---|---|---|---|---|---|
| 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 |
| 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 |
| 距中小学距离 | 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 | 普通中小学学区，距离学校距离 1000-2000 米 | 普通中小学学区，距离学校距离 2000-2500 米 | 普通中小学学区，距离学校距离大于 2500 米 |
| 文体设施方便度 | 距重要文体设施距离＜1200 米 | 距重要文体设施距离 1200-1800 米 | 距重要文体设施距离 1800-2000 米 | 距重要文体设施距离 2000-2500 米 | 距重要文体设施距离＞2500 米 |
| 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 |
| 距医院距离 | <2000 | 2000-2500 | 2500-3000 | 3000-5000 | >5000 |
| 距农贸市场距离 | <500 | 500-800 | 800-1200 | 1200-1500 | >1500 |
| 临街类型 | 生活型主干道 | 混合型主干道 | 次干道 | 交通型主干道 | 支路 |
| 公交站点距离 | ＜300 米 | 300~400 米 | 400~500 米 | 500~600 米 | ＞600 米 |
| 500 米内公交站点数 | >5 | 3-5 | 1-3 | 1 | 无 |
| 距商服中心距离 | 距市级商服中心＜5000 米或小区级商服中心＜500 米 | 距市级商服中心 5000-5500 米，或小区级中心 500-800 米 | 距市级中心 5500-6000 米，或小区级中心 800-1000 米 | 距市级中心 6000-6500 米，或小区级中心 1000-2000 米 | 距市级商服中心＞6500 米，且距小区级商服中心＞2000 米 |
| 宗地面积形状 | 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 |
| 周边土地利用类型 | 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 |

## 附表 13　德州市中心城区公共管理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 |
| 距商服中心距离 | 1.56 | 0.78 | 0 | -0.78 | -1.56 | 1.00 | 0.50 | 0 | -0.55 | -1.10 | 0.91 | 0.46 | 0 | -0.42 | -0.84 |
| 距市区机关距离 | 1.44 | 0.72 | 0 | -0.72 | -1.44 | 1.30 | 0.65 | 0 | -0.72 | -1.43 | 1.30 | 0.65 | 0 | -0.60 | -1.20 |
| 区域环境质量状况 | 1.20 | 0.60 | 0 | -0.60 | -1.20 | 1.00 | 0.50 | 0 | -0.55 | -1.10 | 1.30 | 0.65 | 0 | -0.60 | -1.20 |
| 区域道路类型 | 1.08 | 0.54 | 0 | -0.54 | -1.08 | 0.90 | 0.45 | 0 | -0.50 | -0.99 | 1.43 | 0.72 | 0 | -0.66 | -1.32 |
| 周围土地利用类型 | 1.20 | 0.60 | 0 | -0.60 | -1.20 | 1.00 | 0.50 | 0 | -0.55 | -1.10 | 1.04 | 0.52 | 0 | -0.48 | -0.96 |
| 距公园广场水系距离 | 1.20 | 0.60 | 0 | -0.60 | -1.20 | 1.00 | 0.50 | 0 | -0.55 | -1.10 | 1.04 | 0.52 | 0 | -0.48 | -0.96 |
| 公交站点情况 | 0.96 | 0.48 | 0 | -0.48 | -0.96 | 0.80 | 0.40 | 0 | -0.44 | -0.88 | 1.30 | 0.65 | 0 | -0.60 | -1.20 |
| 宗地基础设施条件 | 0.96 | 0.48 | 0 | -0.48 | -0.96 | 0.80 | 0.40 | 0 | -0.44 | -0.88 | 1.30 | 0.65 | 0 | -0.60 | -1.20 |
| 宗地形状及面积 | 0.96 | 0.48 | 0 | -0.48 | -0.96 | 0.80 | 0.40 | 0 | -0.44 | -0.88 | 1.30 | 0.65 | 0 | -0.60 | -1.20 |
| 宗地自然条件 | 0.72 | 0.36 | 0 | -0.36 | -0.72 | 0.80 | 0.40 | 0 | -0.44 | -0.88 | 1.04 | 0.52 | 0 | -0.48 | -0.96 |
| 区域规划限制条件 | 0.72 | 0.36 | 0 | -0.36 | -0.72 | 0.60 | 0.30 | 0 | -0.33 | -0.66 | 1.04 | 0.52 | 0 | -0.48 | -0.96 |
| 合计 | 12.00 | 6.00 | 0.0 | -6.00 | -12.00 | 10.00 | 5.00 | 0.0 | -5.51 | -11.00 | 13.00 | 6.51 | 0.00 | -6.00 | -12.00 |

# 附表 13　德州市中心城区公共管理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 |
| 距商服中心距离 | 0.70 | 0.35 | 0 | -0.35 | -0.70 | 0.70 | 0.35 | 0 | -0.35 | -0.70 |
| 距市区机关距离 | 1.00 | 0.50 | 0 | -0.50 | -1.00 | 1.00 | 0.50 | 0 | -0.50 | -1.00 |
| 区域环境质量状况 | 1.00 | 0.50 | 0 | -0.50 | -1.00 | 1.00 | 0.50 | 0 | -0.50 | -1.00 |
| 区域道路类型 | 1.10 | 0.55 | 0 | -0.55 | -1.10 | 1.10 | 0.55 | 0 | -0.55 | -1.10 |
| 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 |
| 距公园广场水系距离 | 0.60 | 0.30 | 0 | -0.30 | -0.60 | 0.60 | 0.30 | 0 | -0.30 | -0.60 |
| 公交站点情况 | 0.80 | 0.40 | 0 | -0.40 | -0.80 | 0.80 | 0.40 | 0 | -0.40 | -0.80 |
| 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 |
| 宗地形状及面积 | 1.00 | 0.50 | 0 | -0.50 | -1.00 | 1.00 | 0.50 | 0 | -0.50 | -1.00 |
| 宗地自然条件 | 1.00 | 0.50 | 0 | -0.50 | -1.00 | 1.00 | 0.50 | 0 | -0.50 | -1.00 |
| 区域规划限制条件 | 1.00 | 0.50 | 0 | -0.50 | -1.00 | 1.00 | 0.50 | 0 | -0.50 | -1.00 |
| 合计 | 10.00 | 5.00 | 0.00 | -5.00 | -10.00 | 10.00 | 5.00 | 0.00 | -5.00 | -10.00 |

# 附表 14　德州市中心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 |
|---|---|---|---|---|---|
| 距商服中心距离 | 位于市级商服中心内 | 距市级商服中心 < 300 米 | 在区级商服中心内，或距市级商服中心 300-500 米 | 距市级商服中心 500-1000 米，或区级商服中心 300 米内 | 距市级商服中心 > 1000 米，距区级商服中心 > 300 米 |
| 距市区机关距离 | 小于 500 米 | 500-800 米 | 800-1200 米 | 1200-1500 米 | >1500 米 |
| 区域环境质量状况 | 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 |
| 区域道路类型 | 生活型主干道 | 混合型主干道 | 生活型次干道 | 混合型次干道 | 交通型主干道或支路 |
| 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 |
| 距公园广场水系距离 | 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 |
| 公交站点情况 | >10 路公交线路，距公交站点距离＜100 米。 | 7-10 路公交线路，距公交站点距离 100~200 米。 | 4-7 路公交线路，距公交站点距离 200~300 米。 | 1-3 路公交线路，距公交站点距离 400~500 米。 | ≤1 路公交线路，距公交站点距离＞500 米。 |
| 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 |
| 宗地形状及面积 | 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 |
| 宗地自然条件 | 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 |
| 区域规划限制条件 | 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 |

# 附表 15　德州市中心城区二级公共管理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 300 米内 | 距市级商服中心 1000-1500 米，或距区级商服中心 300-500 米 | 距市级商服中心 1500-2000 米，或区级商服中心 500-1000 米 | 距市级商服中心 > 2000 米，且距区级商服中心 > 1000 米 |
| 距行政机关距离 | 小于 500 米 | 500-800 米 | 800-1200 米 | 1200-1500 米 | >1500 米 |
| 区域环境质量状况 | 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 |
| 区域道路类型 | 生活型主干道 | 混合型主干道 | 生活型次干道 | 混合型次干道 | 交通型主干道或支路 |
| 周边土地利用类型 | 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 |
| 距公园广场水系距离 | 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 | 1200 米范围内无公园、广场 |
| 公交站点情况 | >7 路公交线路，距公交站点距离＜100 米。 | 5-7 路公交线路，距公交站点距离 100~200 米。 | 3-5 路公交线路，距公交站点距离 200~300 米。 | 1-3 路公交线路，距公交站点距离 400~500 米。 | ≤1 路公交线路，距公交站点距离＞500 米。 |
| 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 |
| 宗地形状及面积 | 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 |
| 宗地自然条件 | 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 |
| 区域规划限制条件 | 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 |

# 附表 16　德州市中心城区三级公共管理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 |
|---|---|---|---|---|---|
| 距商服中心距离 | 位于区级商服中心内 | 距区级商服中心＜300 米 | 小区级商服中心内，或距区级商服中心距离 300-500 米 | 距区级商服中心 500-1000 米，或小区级商服中心 300 米内 | 距区级商服中心＞1000 米，且距小区级商服中心＞300 米 |
| 距行政机关距离 | 小于 1000 米 | 1000-1500 米 | 1500-2000 米 | 2000-3000 米 | >3000 米 |
| 区域环境质量状况 | 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 |
| 区域道路类型 | 生活型主干道 | 混合型主干道 | 生活型次干道 | 混合型次干道 | 交通型主干道或支路 |
| 周边土地利用类型 | 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 |
| 距公园广场水系距离 | 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 |
| 公交站点情况 | >6 路公交线路，距公交站点距离＜300 米。 | 4-6 路公交线路，距公交站点距离 300~400 米。 | 2-4 路公交线路，距公交站点距离 400~500 米。 | 2 路公交线路，距公交站点距离 500~600 米。 | ≤1 路公交线路，距公交站点距离＞600 米。 |
| 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 |
| 宗地形状及面积 | 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 |
| 宗地自然条件 | 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 |
| 区域规划限制条件 | 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 |

# 附表 17　德州市中心城区四级公共管理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 300 米内 | 距区级商服中心 1000-1500 米，或距小区级中心 300-500 米 | 距区级商服中心 1500-2000 米，或小区级商服中心 500-1000 米 | 距区级商服中心 > 2000 米，且距小区级商服中心 > 1000 米 |
| 距行政机关距离 | 小于 1000 米 | 1000-1500 米 | 1500-2000 米 | 2000-3000 米 | >3000 米 |
| 区域环境质量状况 | 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 | 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 |
| 区域道路类型 | 生活型主干道 | 混合型主干道 | 次干道 | 交通型主干道 | 支路 |
| 周边土地利用类型 | 商业区 | 居住区 | 旧城、村居区 | 工矿仓储区 | 周围有嫌恶设施 |
| 距公园广场水系距离 | 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 |
| 公交站点情况 | >5 路公交线路，距公交站点距离＜300 米。 | 3-5 路公交线路，距公交站点距离 300~400 米。 | 1-3 路公交线路，距公交站点距离 400~500 米。 | 1 路公交线路，距公交站点距离 500~600 米。 | 无公交线路 |
| 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 |
| 宗地形状及面积 | 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 |
| 宗地自然条件 | 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 |
| 区域规划限制条件 | 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 |

# 附表 18　德州市中心城区五级公共管理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 |
|---|---|---|---|---|---|
| 距商服中心距离 | 距区级商服中心 < 1000 米或小区级商服中心 < 500 米 | 距区级商服中心 1000-2000 米，或小区级商服中心 500-800 米 | 距区级商服中 2000-3000 米，或小区级商服中 800-1000 米 | 距区级商服中心 3000-5000 米，或小区级商服中心 1000-2000 米 | 距区级商服中心 > 5000 米，且距小区级商服中心 > 2000 米 |
| 距行政机关距离 | 小于 2000 米 | 2000-3000 米 | 3000-4000 米 | 4000-5000 米 | >5000 米 |
| 区域环境质量状况 | 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 |
| 区域道路类型 | 生活型主干道 | 混合型主干道 | 次干道 | 交通型主干道 | 支路 |
| 周边土地利用类型 | 商业区 | 居住区 | 旧城、村居区 | 工矿仓储区 | 周围有嫌恶设施 |
| 距公园广场水系距离 | 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 |
| 公交站点情况 | >5 路公交线路，距公交站点距离＜300 米。 | 3-5 路公交线路，距公交站点距离 300~400 米。 | 1-3 路公交线路，距公交站点距离 400~500 米。 | 1 路公交线路，距公交站点距离 500~600 米。 | 无公交线路 |
| 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 |
| 宗地形状及面积 | 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 |
| 宗地自然条件 | 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 |
| 区域规划限制条件 | 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 |

# 附表 19　德州市中心城区工业限制区工业用地基准地价修正系数表及说明表

| 影响因素 | 修正系数表 | | | | | 修正系数说明表 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 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 | 1.80 | 0.90 | 0 | -0.90 | -1.80 | ≤300 | 300—600 米 | 600—900 米 | 900—1500 米 | ≥1500 米 |
| 商服中心级别 | 1.20 | 0.60 | 0 | -0.60 | -1.20 | 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 | 0.96 | 0.48 | 0 | -0.48 | -0.96 | 便捷 | 较便捷 | 一般 | 不便捷 | 很不便捷 |
| 临路类型 | 1.44 | 0.72 | 0 | -0.72 | -1.44 | 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 | 1.80 | 0.90 | 0 | -0.90 | -1.80 | 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，但方便通达 | 距主要交通节点远，但较方便通达 | 距主要交通节点很远，且不方便通达 |
| 生活便捷度 | 1.20 | 0.60 | 0 | -0.60 | -1.20 | 便捷 | 较便捷 | 一般 | 不便捷 | 很不便捷 |
| 区域基础设施状况 | 1.20 | 0.60 | 0 | -0.60 | -1.20 | 七通一平，配套程度高 | 七通一平，配套程度较高 | 六通一平，配套程度一般 | 六通一平，配套程度较差 | 六通一平，配套程度差 |
| 环境质量状况 | 1.20 | 0.60 | 0 | -0.60 | -1.20 | 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 | 1.20 | 0.60 | 0 | -0.60 | -1.20 | 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 |
| 合计 | 12.00 | 6.00 | 0.00 | -6.00 | -12.00 | | | | | |

## 附表 20　德州市中心城区一至三级工业用地基准地价修正系数表

| 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 |
| 临路类型 | 2.40 | 1.20 | 0 | -1.00 | -2.00 | 2.00 | 1.00 | 0 | -1.20 | -2.40 | 2.40 | 1.20 | 0 | -1.00 | -2.00 |
| 距最近交通设施距离（火车站/汽车站） | 1.44 | 0.72 | 0 | -0.60 | -1.20 | 1.20 | 0.60 | 0 | -0.72 | -1.44 | 1.44 | 0.72 | 0 | -0.60 | -1.20 |
| 距高速路出入口距离 | 1.80 | 0.90 | 0 | -0.75 | -1.50 | 1.50 | 0.75 | 0 | -0.90 | -1.80 | 1.80 | 0.90 | 0 | -0.75 | -1.50 |
| 产业集聚规模 | 1.20 | 0.60 | 0 | -0.50 | -1.00 | 1.00 | 0.50 | 0 | -0.60 | -1.20 | 1.20 | 0.60 | 0 | -0.50 | -1.00 |
| 生活便捷度 | 0.84 | 0.42 | 0 | -0.35 | -0.70 | 0.70 | 0.35 | 0 | -0.42 | -0.84 | 0.84 | 0.42 | 0 | -0.35 | -0.70 |
| 工业企业性质 | 1.08 | 0.54 | 0 | -0.45 | -0.90 | 0.90 | 0.45 | 0 | -0.54 | -1.08 | 1.08 | 0.54 | 0 | -0.45 | -0.90 |
| 宗地面积形状 | 1.08 | 0.54 | 0 | -0.45 | -0.90 | 0.90 | 0.45 | 0 | -0.54 | -1.08 | 1.08 | 0.54 | 0 | -0.45 | -0.90 |
| 区域基础设施状况 | 1.08 | 0.54 | 0 | -0.45 | -0.90 | 0.90 | 0.45 | 0 | -0.54 | -1.08 | 1.08 | 0.54 | 0 | -0.45 | -0.90 |
| 周边土地利用类型 | 1.08 | 0.54 | 0 | -0.45 | -0.90 | 0.90 | 0.45 | 0 | -0.54 | -1.08 | 1.08 | 0.54 | 0 | -0.45 | -0.90 |
| 合计 | 12.00 | 6.00 | 0.00 | -5.00 | -10.00 | 10.00 | 5.00 | 0.00 | -6.00 | -12.00 | 12.00 | 6.00 | 0.00 | -5.00 | -10.00 |

## 附表 21　德州市中心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 | 较劣 | 劣 |
|---|---|---|---|---|---|
| 临路类型 | 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 |
| 距最近交通设施距离（火车站/汽车站） | ＜1000 米 | 1000-2000 米 | 2000－3000 米 | 3000－4000 米 | ＞4000 米 |
| 距高速路出入口距离 | 邻高速路出入口 | 距高速路出入口较近 | 距高速路出入口稍远、但方便通达 | 距高速路出入口稍远、但较方便通达 | 距高速路出入口较远、且不方便通达 |
| 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 |
| 生活便捷度 | 便捷 | 较便捷 | 一般 | 不便捷 | 很不便捷 |
| 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 |
| 宗地面积形状 | 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 |
| 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 | 六通一平，配套程度一般 | 五通一平，配套程度一般 | 五通一平，配套程度较差 |
| 周边土地利用类型 | 省级开发区 | 工业园区 | 一般工业集中区 | 其他用地区 | 商住区 |

## 附表 22　德州市中心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 | 较劣 | 劣 |
|---|---|---|---|---|---|
| 临路类型 | 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 |
| 距最近交通设施距离（火车站/汽车站） | ＜2000 米 | 2000-3000 米 | 3000－4000 米 | 4000－5000 米 | ＞5000 米 |
| 距高速路出入口距离 | 邻高速路出入口 | 距高速路出入口较近 | 距高速路出入口稍远、但方便通达 | 距高速路出入口稍远、但较方便通达 | 距高速路出入口较远、且不方便通达 |
| 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 |
| 生活便捷度 | 便捷 | 较便捷 | 一般 | 不便捷 | 很不便捷 |
| 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 |
| 宗地面积形状 | 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 |
| 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 | 六通一平，配套程度一般 | 五通一平，配套程度一般 | 四通一平，配套程度一般 |
| 周边土地利用类型 | 省级开发区 | 工业园区 | 一般工业集中区 | 其他用地区 | 商住区 |

## 附表 23　德州市中心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 | 较劣 | 劣 |
|---|---|---|---|---|---|
| 临路类型 | 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 |
| 距最近交通设施距离（火车站/汽车站） | ＜3000 米 | 3000-4000 米 | 4000－5000 米 | 5000－6000 米 | ＞6000 米 |
| 距高速路出入口距离 | 邻高速路出入口 | 距高速路出入口较近 | 距高速路出入口稍远、但方便通达 | 距高速路出入口稍远、但较方便通达 | 距高速路出入口较远、且不方便通达 |
| 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 |
| 生活便捷度 | 便捷 | 较便捷 | 一般 | 不便捷 | 很不便捷 |
| 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 |
| 宗地面积形状 | 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 |
| 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 | 六通一平，配套程度一般 | 五通一平，配套程度一般 | 四或三通一平，配套程度一般 |
| 周边土地利用类型 | 省级开发区 | 工业园区 | 一般工业集中区 | 其他用地区 | 商住区 |

# 附件

1．商业服务业用地土地级别与基准地价图

2．商业服务业用地土地区片与基准地价图

3．城镇住宅用地土地级别与基准地价图

4．城镇住宅用地土地区片与基准地价图

5．公共管理与公共服务用地土地级别与基准地价图

6．工业用地土地级别与基准地价图