

附件 6

汉中市中心城区（汉台区和南郑区） 城镇基准地价修正体系

一、区域、个别因素修正说明表

（一）汉中市城区

汉中市城区基准地价区域、个别因素修正说明见表 1-1—表 1-19。

表 1-1 汉中市城区I级商业服务业用地影响因素指标说明表

影响因素		优劣程度	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距市级商服中心距离 (m)	≤200	(200-500]	(500-700]	(700-1000]	(1000-1500]	>1000
	距区级商服中心距离 (m)	≤100	(100-150]	(150-300]	(300-500]	(500-700]	>500
	距小区级商服中心距离 (m)	≤50	(50-100]	(100-150]	(150-200]	(200-250]	>200
	人流量	大	较大	一般	较少	少	极少
	环境质量状况	无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量较差	环境质量差	环境质量很差
	距公交站点距离 (m)	≤50	(50-100]	(100-200]	(200-400]	(400-700]	>400
	距火车站距离 (m)	≤1000	(1000-2000]	(2000-2500]	(2500-3000]	(3000-4000]	>3000
	距长途汽车站距离 (m)	≤1000	(1000-1500]	(1500-1800]	(1800-2500]	(2500-3500]	>2500
	道路类型	主干道	/	次干道	/	支路	其他
	道路通达度	与主干道通达好	与主干道通达、与次干道通达好	与次干道通达	与主干道通达困难	与次干道通达困难	不通达
个别因素	交通管制状况	/	/	无限制	限制较大	限制大	严格限制
	城市规划限制	/	/	无限制区	一般限制区	严格限制区	禁止建设
	临街状况	三面临街或街角地	两面临街	一面临主街	临支路	不临街	无
	临街宽度 (m)	≥50	(50-40]	(40-30]	(30-20]	(20-10]	<20
	宗地宽深比	≥1.5:1	(1.5:1-1:1]	(1:1-1:1.5]	(1:1.5-1:2]	(1:2-1:1.5]	<1:2
	宗地面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	过大或过小	过小
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则	不规则
停车便利度		便利	较便利	一般	较不便利	不便利	不便
土地工程能力		良好场地	较良好场地	一般性控制场地	较严格控制场地	严格控制场地	无法施工

表 1-2 汉中市城区II级商业服务业用地影响因素指标说明表

影响因素	优劣程度	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距市级商服中心距离 (m)	≤500	(500-1000]	(1000-1500]	(1500-2000]	>2000
	距区级商服中心距离 (m)	≤300	(300-500]	(500-1000]	(1000-1500]	>1500
	距小区级商服中心距离 (m)	≤100	(100-200]	(200-500]	(500-1000]	>1000
	人流量	大	较大	一般	较少	少
	环境质量状况	无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量较差	环境质量差
	距公交站点距离 (m)	≤50	(50-100]	(100-200]	(200-400]	>400
	距火车站距离 (m)	≤1000	(1000-2000]	(2000-2500]	(2500-3000]	>3000
	距长途汽车站距离 (m)	≤1000	(1000-1500]	(1500-1800]	(1800-2500]	>2500
	道路类型	主干道	/	次干道	/	其他
	道路通达度	与主干道通达好	与主干道通达、与次干道通达好	与次干道通达	与主干道通达困难	与次干道通达困难
个别因素	交通管制状况	/	/	无限制	限制较大	限制大
	城市规划限制	/	/	无限制区	一般限制区	严格限制区
	临街状况	三面临街或街角地	两面临街	一面临主街	临支路	不临街
	临街宽度 (m)	≥50	(50-40]	(40-30]	(30-20]	<20
	宗地宽深比	≥1.5:1	(1.5:1-1:1]	(1:1-1:1.5]	(1:1.5-1:2]	<1:2
	宗地面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	过大或过小
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	停车便利度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	土地工程能力	良好场地	较良好场地	一般性控制场地	较严格控制场地	严格控制场地

表 1-3 汉中市城区III级商业服务业用地影响因素指标说明表

影响因素	优劣程度	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距市级商服中心距离 (m)	≤ 1000	(1000-1500]	(1500-2000]	(2000-3000]	>3000
	距区级商服中心距离 (m)	≤ 500	(500-1000]	(1000-1500]	(1500-2000]	>2000
	距小区级商服中心距离 (m)	≤ 200	(200-500]	(500-1000]	(1000-1500]	>1500
	人流量	大	较大	一般	较少	少
	环境质量状况	无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量较差	环境质量差
	距公交站点距离 (m)	≤ 50	(50-100]	(100-200]	(200-400]	>400
	距火车站距离 (m)	≤ 1000	(1000-2000]	(2000-2500]	(2500-3000]	>3000
	距长途汽车站距离 (m)	≤ 1000	(1000-1500]	(1500-1800]	(1800-2500]	>2500
	道路类型	主干道	/	次干道	/	其他
	道路通达度	与主干道通达好	与主干道通达、与次干道通达好	与次干道通达	与主干道通达困难	与次干道通达困难
个别因素	交通管制状况	/	/	无限制	限制较大	限制大
	城市规划限制	/	/	无限制区	一般限制区	严格限制区
	临街状况	三面临街或街角地	两面临街	一面临主街	临支路	不临街
	临街宽度 (m)	≥ 50	(50-40]	(40-30]	(30-20]	<20
	宗地宽深比	$\geq 1.5:1$	(1.5:1-1:1]	(1:1-1:1.5]	(1:1.5-1:2]	$<1:2$
	宗地面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	过大或过小
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	停车便利度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	土地工程能力	良好场地	较良好场地	一般性控制场地	较严格控制场地	严格控制场地

表 1-4 汉中市城区IV级商业服务业用地影响因素指标说明表

影响因素	优劣程度	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距市级商服中心距离 (m)	≤ 2000	(2000-2500]	(2500-3000]	(3000-3500]	>3500
	距区级商服中心距离 (m)	≤ 1000	(1000-1500]	(1500-2000]	(2000-2500]	>2500
	距小区级商服中心距离 (m)	≤ 500	(500-1000]	(1000-1500]	(1500-2000]	>2000
	人流量	大	较大	一般	较少	少
	环境质量状况	无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量较差	环境质量差
	距公交站点距离 (m)	≤ 50	(50-100]	(100-200]	(200-400]	>400
	距火车站距离 (m)	≤ 1000	(1000-2000]	(2000-2500]	(2500-3000]	>3000
	距长途汽车站距离 (m)	≤ 1000	(1000-1500]	(1500-1800]	(1800-2500]	>2500
	道路类型	主干道	/	次干道	/	其他
	道路通达度	与主干道通达好	与主干道通达、与次干道通达好	与次干道通达	与主干道通达困难	与次干道通达困难
个别因素	交通管制状况	/	/	无限制	限制较大	限制大
	城市规划限制	/	/	无限制区	一般限制区	严格限制区
	临街状况	三面临街或街角地	两面临街	一面临主街	临支路	不临街
	临街宽度 (m)	≥ 50	(50-40]	(40-30]	(30-20]	<20
	宗地宽深比	$\geq 1.5:1$	(1.5:1-1:1]	(1:1-1:1.5]	(1:1.5-1:2]	$<1:2$
	宗地面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	过大或过小
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	停车便利度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	土地工程能力	良好场地	较良好场地	一般性控制场地	较严格控制场地	严格控制场地

表 1-5 汉中市城区V级商业服务业用地影响因素指标说明表

影响因素	优劣程度	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距市级商服中心距离 (m)	≤3000	(3000-3500]	(3500-4000]	(4000-4500]	>4500
	距区级商服中心距离 (m)	≤1500	(1500-2000]	(2000-2500]	(2500-3000]	>3000
	距小区级商服中心距离 (m)	≤1000	(1000-1500]	(1500-2000]	(2000-2500]	>2500
	人流量	大	较大	一般	较少	少
	环境质量状况	无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量较差	环境质量差
	距公交站点距离 (m)	≤50	(50-100]	(100-200]	(200-400]	>400
	距火车站距离 (m)	≤1000	(1000-2000]	(2000-2500]	(2500-3000]	>3000
	距长途汽车站距离 (m)	≤1000	(1000-1500]	(1500-1800]	(1800-2500]	>2500
	道路类型	主干道	/	次干道	/	其他
	道路通达度	与主干道通达好	与主干道通达、与次干道通达好	与次干道通达	与主干道通达困难	与次干道通达困难
个别因素	交通管制状况	/	/	无限制	限制较大	限制大
	城市规划限制	/	/	无限制区	一般限制区	严格限制区
	临街状况	三面临街或街角地	两面临街	一面临主街	临支路	不临街
	临街宽度 (m)	≥50	(50-40]	(40-30]	(30-20]	<20
	宗地宽深比	≥1.5:1	(1.5:1-1:1]	(1:1-1:1.5]	(1:1.5-1:2]	<1:2
	宗地面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	过大或过小
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	停车便利度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
	土地工程能力	良好场地	较良好场地	一般性控制场地	较严格控制场地	严格控制场地

表 1-6 汉中市城区I级居住用地影响因素指标说明表

影响因素		优劣程度	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距市级商服中心距离 (m)	≤500	(500-700]	(700-1000]	(1000-1500]	>1500	
	距区级商服中心距离 (m)	≤200	(200-300]	(300-400]	(400-500]	>500	
	距小区级商服中心距离 (m)	≤50	(50-100]	(100-150]	(150-200]	>200	
	环境质量状况	无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量较差	环境质量差	
	公用设施方便度	方便	较方便	一般	较不方便	不方便	
	距火车站距离(m)	≤1000	(1000-2000]	(2000-2500]	(2500-3000]	>3000	
	距长途汽车站距离 (m)	≤1000	(1000-1500]	(1500-1800]	(1800-2500]	>2500	
	距农贸市场距离	≤200	(200-300]	(300-400]	(400-500]	>500	
	道路类型	主干道	/	次干道	/	其他	
	道路通达度	与主干道通达好	与主干道通达、与次干道通达好	与次干道通达	与主干道通达困难	与次干道通达困难	
	交通管制状况	/	/	无限制	限制较大	限制大	
个别因素	城市规划限制	/	/	无限制区	一般限制区	严格限制区	
	周围土地利用类型	居住用地	文教、体育、科研、办公用地	公建用地	医疗卫生用地	其他	
	居住类型	高档住宅区	中档住宅区	普通住宅区	混合住宅区	棚户区	
	建筑物朝向	/	南北朝向	混合朝向	东西朝向	/	
	采光条件	采光好	采光较好	采光一般	采光较差	采光差	
	宗地面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	过大或过小	
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则	
	土地工程能力	良好场地	较良好场地	一般性控制场地	较严格控制场地	严格控制场地	

表 1-7 汉中市城区II级居住用地影响因素指标说明表

影响因素		优劣程度	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距市级商服中心距离 (m)	≤1000	(1000-1500]	(1500-2000]	(2000-2500]	>2500	
	距区级商服中心距离 (m)	≤500	(500-800]	(800-1000]	(1000-1500]	>1500	
	距小区级商服中心距离 (m)	≤100	(100-200]	(200-300]	(300-500]	>500	
	环境质量状况	无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量较差	环境质量差	
	公用设施方便度	方便	较方便	一般	较不方便	不方便	
	距火车站距离 (m)	≤1000	(1000-2000]	(2000-2500]	(2500-3000]	>3000	
	距长途汽车站距离 (m)	≤1000	(1000-1500]	(1500-1800]	(1800-2500]	>2500	
	距农贸市场距离 (m)	≤200	(200-300]	(300-400]	(400-500]	>500	
	道路类型	主干道	/	次干道	/	其他	
	道路通达度	与主干道通达好	与主干道通达、与次干道通达好	与次干道通达	与主干道通达困难	与次干道通达困难	
	交通管制状况	/	/	无限制	限制较大	限制大	
个别因素	城市规划限制	/	/	无限制区	一般限制区	严格限制区	
	周围土地利用类型	居住用地	文教、体育、科研、办公用地	公建用地	医疗卫生用地	其他	
	居住类型	高档住宅区	中档住宅区	普通住宅区	混合住宅区	棚户区	
	建筑物朝向	/	南北朝向	混合朝向	东西朝向	/	
	采光条件	采光好	采光较好	采光一般	采光较差	采光差	
	宗地面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	过大或过小	
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则	
	土地工程能力	良好场地	较良好场地	一般性控制场地	较严格控制场地	严格控制场地	

表 1-8 汉中市城区III级居住用地影响因素指标说明表

影响因素		优劣程度	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距市级商服中心距离 (m)	≤1500	(1500-2000]	(2000-2500]	(2500-3000]	>3000	
	距区级商服中心距离 (m)	≤1000	(1000-1200]	(1200-1500]	(1500-2000]	>2000	
	距小区级商服中心距离 (m)	≤200	(200-400]	(400-700]	(700-1000]	>1000	
	环境质量状况	无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量较差	环境质量差	
	公用设施方便度	方便	较方便	一般	较不方便	不方便	
	距火车站距离 (m)	≤1000	(1000-2000]	(2000-2500]	(2500-3000]	>3000	
	距长途汽车站距离 (m)	≤1000	(1000-1500]	(1500-1800]	(1800-2500]	>2500	
	距农贸市场距离 (m)	≤200	(200-300]	(300-400]	(400-500]	>500	
	道路类型	主干道	/	次干道	/	其他	
	道路通达度	与主干道通达好	与主干道通达、与次干道通达好	与次干道通达	与主干道通达困难	与次干道通达困难	
	交通管制状况	/	/	无限制	限制较大	限制大	
个别因素	城市规划限制	/	/	无限制区	一般限制区	严格限制区	
	周围土地利用类型	居住用地	文教、体育、科研、办公用地	公建用地	医疗卫生用地	其他	
	居住类型	高档住宅区	中档住宅区	普通住宅区	混合住宅区	棚户区	
	建筑物朝向	/	南北朝向	混合朝向	东西朝向	/	
	采光条件	采光好	采光较好	采光一般	采光较差	采光差	
	宗地面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	过大或过小	
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则	
	土地工程能力	良好场地	较良好场地	一般性控制场地	较严格控制场地	严格控制场地	

表 1-9 汉中市城区IV级居住用地影响因素指标说明表

影响因素	优劣程度	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距市级商服中心距离 (m)	≤2000	(2000-2500]	(2500-3000]	(3000-4000]	>4000
	距区级商服中心距离 (m)	≤1500	(1500-2000]	(2000-2500]	(2500-3000]	>3000
	距小区级商服中心距离 (m)	≤500	(500-700]	(700-1000]	(1000-1500]	>1500
	环境质量状况	无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量较差	环境质量差
	公用设施方便度	方便	较方便	一般	较不方便	不方便
	距火车站距离 (m)	≤1000	(1000-2000]	(2000-2500]	(2500-3000]	>3000
	距长途汽车站距离 (m)	≤1000	(1000-1500]	(1500-1800]	(1800-2500]	>2500
	距农贸市场距离 (m)	≤200	(200-300]	(300-400]	(400-500]	>500
	道路类型	主干道	/	次干道	/	其他
	道路通达度	与主干道通达好	与主干道通达、与次干道通达好	与次干道通达	与主干道通达困难	与次干道通达困难
个别因素	交通管制状况	/	/	无限制	限制较大	限制大
	城市规划限制	/	/	无限制区	一般限制区	严格限制区
	周围土地利用类型	居住用地	文教、体育、科研、办公用地	公建用地	医疗卫生用地	其他
	居住类型	高档住宅区	中档住宅区	普通住宅区	混合住宅区	棚户区
	建筑物朝向	/	南北朝向	混合朝向	东西朝向	/
	采光条件	采光好	采光较好	采光一般	采光较差	采光差
	宗地面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	过大或过小
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	土地工程能力	良好场地	较良好场地	一般性控制场地	较严格控制场地	严格控制场地

表 1-10 汉中市城区V级居住用地影响因素指标说明表

影响因素	优劣程度	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距市级商服中心距离 (m)	≤3000	(3000-3500]	(3500-4000]	(4000-5000]	>5000
	距区级商服中心距离 (m)	≤2000	(2000-2500]	(2500-3000]	(3000-4000]	>4000
	距小区级商服中心距离 (m)	≤800	(800-1000]	(1000-1500]	(1500-2000]	>2000
	环境质量状况	无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量较差	环境质量差
	公用设施方便度	方便	较方便	一般	较不方便	不方便
	距火车站距离 (m)	≤1000	(1000-2000]	(2000-2500]	(2500-3000]	>3000
	距长途汽车站距离 (m)	≤1000	(1000-1500]	(1500-1800]	(1800-2500]	>2500
	距农贸市场距离 (m)	≤200	(200-300]	(300-400]	(400-500]	>500
	道路类型	主干道	/	次干道	/	其他
	道路通达度	与主干道通达好	与主干道通达、与次干道通达好	与次干道通达	与主干道通达困难	与次干道通达困难
	交通管制状况	/	/	无限制	限制较大	限制大
	城市规划限制	/	/	无限制区	一般限制区	严格限制区
个别因素	周围土地利用类型	居住用地	文教、体育、科研、办公用地	公建用地	医疗卫生用地	其他
	居住类型	高档住宅区	中档住宅区	普通住宅区	混合住宅区	棚户区
	建筑物朝向	/	南北朝向	混合朝向	东西朝向	/
	采光条件	采光好	采光较好	采光一般	采光较差	采光差
	宗地面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	过大或过小
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	土地工程能力	良好场地	较良好场地	一般性控制场地	较严格控制场地	严格控制场地

表 1-11 汉中市城区I级公共管理与公共服务用地影响因素指标说明表

影响因素		优劣程度	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路类型	主干道	/	次干道	/	其他	
	距火车站距离 (m)	≤1000	(1000-2000]	(2000-2500]	(2500-3000]	>3000	
	距长途汽车站距离 (m)	≤1000	(1000-1500]	(1500-1800]	(1800-2500]	>2500	
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善	
	公共设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备	
	环境质量状况	无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量较差	环境质量差	
	道路通达度	与主干道通达好	与主干道通达、与次干道通达好	与次干道通达	与主干道通达困难	与次干道通达困难	
	城市规划限制	/	/	无限制区	一般限制区	严格限制区	
	周围土地利用类型	/	/	公服用地	商、住用地	其他用地	
个别因素	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则	
	宗地面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	过大或过小	
	土地工程能力	良好场地	较良好场地	一般性控制场地	较严格控制场地	严格控制场地	

表 1-12 汉中市城区II级公共管理与公共服务用地影响因素指标说明表

影响因素		优劣程度	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路类型	主干道	/	次干道	/	其他	
	距火车站距离 (m)	≤1000	(1000-2000]	(2000-2500]	(2500-3000]	>3000	
	距长途汽车站距离 (m)	≤1000	(1000-1500]	(1500-1800]	(1800-2500]	>2500	
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善	
	公共设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备	
	环境质量状况	无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量较差	环境质量差	
	道路通达度	与主干道通达好	与主干道通达、与次干道通达好	与次干道通达	与主干道通达困难	与次干道通达困难	
	城市规划限制	/	/	无限制区	一般限制区	严格限制区	
	周围土地利用类型	/	/	公服用地	商、住用地	其他用地	
个别因素	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则	
	宗地面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	过大或过小	
	土地工程能力	良好场地	较良好场地	一般性控制场地	较严格控制场地	严格控制场地	

表 1-13 汉中市城区III级公共管理与公共服务用地影响因素指标说明表

影响因素		优劣程度	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路类型	主干道	/	次干道	/	其他	
	距火车站距离 (m)	≤1000	(1000-2000]	(2000-2500]	(2500-3000]	>3000	
	距长途汽车站距离 (m)	≤1000	(1000-1500]	(1500-1800]	(1800-2500]	>2500	
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善	
	公共设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备	
	环境质量状况	无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量较差	环境质量差	
	道路通达度	与主干道通达好	与主干道通达、与次干道通达好	与次干道通达	与主干道通达困难	与次干道通达困难	
	城市规划限制	/	/	无限制区	一般限制区	严格限制区	
	周围土地利用类型	/	/	公服用地	商、住用地	其他用地	
个别因素	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则	
	宗地面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	过大或过小	
	土地工程能力	良好场地	较良好场地	一般性控制场地	较严格控制场地	严格控制场地	

表 1-14 汉中市城区IV级公共管理与公共服务用地影响因素指标说明表

影响因素		优劣程度	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路类型	主干道	/	次干道	/	其他	
	距火车站距离 (m)	≤1000	(1000-2000]	(2000-2500]	(2500-3000]	>3000	
	距长途汽车站距离 (m)	≤1000	(1000-1500]	(1500-1800]	(1800-2500]	>2500	
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善	
	公共设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备	
	环境质量状况	无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量较差	环境质量差	
	道路通达度	与主干道通达好	与主干道通达、与次干道通达好	与次干道通达	与主干道通达困难	与次干道通达困难	
	城市规划限制	/	/	无限制区	一般限制区	严格限制区	
	周围土地利用类型	/	/	公服用地	商、住用地	其他用地	
个别因素	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则	
	宗地面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	过大或过小	
	土地工程能力	良好场地	较良好场地	一般性控制场地	较严格控制场地	严格控制场地	

表 1-15 汉中市城区V级公共管理与公共服务用地影响因素指标说明表

影响因素	优劣程度	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路类型	主干道	/	次干道	/	其他
	距火车站距离 (m)	≤1000	(1000-2000]	(2000-2500]	(2500-3000]	>3000
	距长途汽车站距离 (m)	≤1000	(1000-1500]	(1500-1800]	(1800-2500]	>2500
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公共设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	环境质量状况	无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量较差	环境质量差
	道路通达度	与主干道通达好	与主干道通达、与次干道通达好	与次干道通达	与主干道通达困难	与次干道通达困难
	城市规划限制	/	/	无限制区	一般限制区	严格限制区
	周围土地利用类型	/	/	公服用地	商、住用地	其他用地
个别因素	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	过大或过小
	土地工程能力	良好场地	较良好场地	一般性控制场地	较严格控制场地	严格控制场地

表 1-16 汉中市城区I级工矿用地影响因素指标说明表

影响因素	优劣程度	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路类型	主干道	/	次干道	/	其他
	到城市出口便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷
	城市内部交通便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷
	区域用地类型	新型工业园区	工业基地	独立工矿区	混合区	非工业区
	环境质量状况	无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量较差	环境质量差
	区域企业聚集效益	大	较大	一般	较小	小
	交通管制状况	/	/	无限制	限制较大	限制大
	区域土地利用限制	/	/	无限制	一般限制	严格限制
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
个别因素	宗地面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	过大或过小
	道路条件	三面临街	两面临街	一面临街	临支路	便道
	土地工程能力	良好场地	较良好场地	一般性控制场地	较严格控制场地	严格控制场地

表 1-17 汉中市城区II级工矿用地影响因素指标说明表

影响因素		优劣程度	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路类型	主干道	/	次干道	/	其他	
	到城市出口便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷	
	城市内部交通便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷	
	区域用地类型	新型工业园区	工业基地	独立工矿区	混合区	非工业区	
	环境质量状况	无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量较差	环境质量差	
	区域企业聚集效益	大	较大	一般	较小	小	
	交通管制状况	/	/	无限制	限制较大	限制大	
	区域土地利用限制	/	/	无限制	一般限制	严格限制	
个别因素	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则	
	宗地面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	过大或过小	
	道路条件	三面临街	两面临街	一面临街	临支路	便道	
	土地工程能力	良好场地	较良好场地	一般性控制场地	较严格控制场地	严格控制场地	

表 1-18 汉中市城区III级工矿用地影响因素指标说明表

影响因素		优劣程度	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路类型	主干道	/	次干道	/	其他	
	到城市出口便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷	
	城市内部交通便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷	
	区域用地类型	新型工业园区	工业基地	独立工矿区	混合区	非工业区	
	环境质量状况	无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量较差	环境质量差	
	区域企业聚集效益	大	较大	一般	较小	小	
	交通管制状况	/	/	无限制	限制较大	限制大	
	区域土地利用限制	/	/	无限制	一般限制	严格限制	
个别因素	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则	
	宗地面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	过大或过小	
	道路条件	三面临街	两面临街	一面临街	临支路	便道	
	土地工程能力	良好场地	较良好场地	一般性控制场地	较严格控制场地	严格控制场地	

表 1-19 汉中市城区IV级工矿用地影响因素指标说明表

影响因素		优劣程度	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路类型	主干道	/	次干道	/	其他	
	到城市出口便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷	
	城市内部交通便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷	
	区域用地类型	新型工业园区	工业基地	独立工矿区	混合区	非工业区	
	环境质量状况	无污染, 环境质量好	污染较小, 环境质量较好	环境质量一般	环境质量较差	环境质量差	
	区域企业聚集效益	大	较大	一般	较小	小	
	交通管制状况	/	/	无限制	限制较大	限制大	
	区域土地利用限制	/	/	无限制	一般限制	严格限制	
个别因素	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则	
	宗地面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	过大或过小	
	道路条件	三面临街	两面临街	一面临街	临支路	便道	
	土地工程能力	良好场地	较良好场地	一般性控制场地	较严格控制场地	严格控制场地	

(二) 汉台区褒河物流园及其他各建制镇

汉台区褒河物流园及其他各建制镇基准地价区域、个别因素修正说明见表 1-20—表 1-31。

表 1-20 汉台区河东店镇I级商业服务业用地影响因素指标说明表

影响因素		优劣程度	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离 (m)	在商服中心范围内	(100-300]	(300-500]	(500-1000]	>1000	
	人流量	大	较大	一般	较少	少	
	环境质量状况	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染	
	道路类型	主干道	/	次干道	/	其他	
	道路通达度	与主干道通达好	与主干道通达、与次干道通达好	与次干道通达	与主干道通达困难	与次干道通达困难	
	交通管制状况	/	/	无限制	限制较大	限制大	
	城市规划限制	/	/	无限制区	一般限制区	严格限制区	
个别因素	临街状况	三面临街或街角地	两面临街	一面临主街	临支路	不临街	
	临街宽度 (m)	≥30	(30-20]	(20-10]	(10-5]	<5	
	宗地宽深比	≥1.5:1	(1.5:1-1:1]	(1:1-1:1.5]	(1:1.5-1:2]	<1:2	
	宗地面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	过大或过小	
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则	
	土地工程能力	良好场地	较良好场地	一般性控制场地	较严格控制场地	严格控制场地	

表 1-21 汉台区河东店镇II级商业服务业用地影响因素指标说明表

影响因素	优劣程度	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离 (m)	≤400	(400-800]	(800-1500]	(1500-2000]	>2000
	人流量	大	较大	一般	较少	少
	环境质量状况	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染
	道路类型	主干道	/	次干道	/	其他
	道路通达度	与主干道通达好	与主干道通达、与次干道通达好	与次干道通达	与主干道通达困难	与次干道通达困难
	交通管制状况	/	/	无限制	限制较大	限制大
	城市规划限制	/	/	无限制区	一般限制区	严格限制区
个别因素	临街状况	三面临街或街角地	两面临街	一面临主街	临支路	不临街
	临街宽度 (m)	≥30	(30-20]	(20-10]	(10-5]	<5
	宗地宽深比	≥1.5:1	(1.5:1-1:1]	(1:1-1:1.5]	(1:1.5-1:2]	<1:2
	宗地面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	过大或过小
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	土地工程能力	良好场地	较良好场地	一般性控制场地	较严格控制场地	严格控制场地

表 1-22 汉台区河东店镇I级居住用地影响因素指标说明表

影响因素	优劣程度	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离 (m)	在商服中心范围内	(100-300]	(300-500]	(500-1000]	>1000
	环境质量状况	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染
	公用设施方便度	方便	较方便	一般	较不方便	不方便
	距农贸市场距离 (m)	≤200	(200-300]	(300-400]	(400-500]	>500
	道路类型	主干道	/	次干道	/	其他
	道路通达度	与主干道通达好	与主干道通达、与次干道通达好	与次干道通达	与主干道通达困难	与次干道通达困难
	交通管制状况	/	/	无限制	限制较大	限制大
个别因素	城市规划限制	/	/	无限制区	一般限制区	严格限制区
	周围土地利用类型	居住用地	文教、体育、科研、办公用地	公建用地	医疗卫生用地	其他
	居住类型	高档住宅区	中档住宅区	普通住宅区	混合住宅区	棚户区
	建筑物朝向	/	南北朝向	混合朝向	东西朝向	/
	采光条件	采光好	采光较好	采光一般	采光较差	采光差
	宗地面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	过大或过小
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	土地工程能力	良好场地	较良好场地	一般性控制场地	较严格控制场地	严格控制场地

表 1-23 汉台区河东店镇II级居住用地影响因素指标说明表

优劣程度 影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域 因素	距离服务中心距离 (m)	≤400	(400-800]	(800-1500]	(1500-2000]	>2000
	环境质量状况	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染
	公用设施方便度	方便	较方便	一般	较不方便	不方便
	距农贸市场距离 (m)	≤400	(400-600]	(600-800]	(800-1000]	>1000
	道路类型	主干道	/	次干道	/	其他
	道路通达度	与主干道通达好	与主干道通达、与次干道通达好	与次干道通达	与主干道通达困难	与次干道通达困难
	交通管制状况	/	/	无限制	限制较大	限制大
	城市规划限制	/	/	无限制区	一般限制区	严格限制区
	周围土地利用类型	居住用地	文教、体育、科研、办公用地	公建用地	医疗卫生用地	其他
个别 因素	居住类型	高档住宅区	中档住宅区	普通住宅区	混合住宅区	棚户区
	建筑物朝向	/	南北朝向	混合朝向	东西朝向	/
	采光条件	采光好	采光较好	采光一般	采光较差	采光差
	宗地面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	过大或过小
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	土地工程能力	良好场地	较良好场地	一般性控制场地	较严格控制场地	严格控制场地

表 1-24 汉台区河东店镇I级公共管理与公共服务用地影响因素指标说明表

优劣程度 影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域 因素	道路类型	主干道	/	次干道	/	其他
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公共设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	环境质量状况	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染
	道路通达度	与主干道通达好	与主干道通达、与次干道通达好	与次干道通达	与主干道通达困难	与次干道通达困难
	城市规划限制	/	/	无限制区	一般限制区	严格限制区
	周围土地利用类型	/	/	公服用地	商、住用地	工业用地
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	过大或过小
个别 因素	土地工程能力	良好场地	较良好场地	一般性控制场地	较严格控制场地	严格控制场地

表 1-25 汉台区河东店镇II级公共管理与公共服务用地影响因素指标说明表

优劣程度 影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路类型	主干道	/	次干道	/	其他
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公共设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	环境质量状况	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染
	道路通达度	与主干道通达好	与主干道通达、与次干道通达好	与次干道通达	与主干道通达困难	与次干道通达困难
	城市规划限制	/	/	无限制区	一般限制区	严格限制区
	周围土地利用类型	/	/	公服用地	商、住用地	工业用地
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
个别因素	宗地面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	过大或过小
	土地工程能力	良好场地	较良好场地	一般性控制场地	较严格控制场地	严格控制场地

表 1-26 汉台区河东店镇I级工矿用地影响因素指标说明表

优劣程度 影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路类型	主干道	/	次干道	/	其他
	到城市出口便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷
	城市内部交通便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷
	区域用地类型	新型工业园区	工业基地	独立工矿区	混合区	非工业区
	环境质量状况	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染
	区域企业聚集效益	大	较大	一般	较小	小
	交通管制状况	/	/	无限制	限制较大	限制大
	区域土地利用限制	/	/	无限制	一般限制	严格限制
个别因素	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	过大或过小
	道路条件	三面临街	两面临街	一面临街	临支路	便道
	土地工程能力	良好场地	较良好场地	一般性控制场地	较严格控制场地	严格控制场地

表 1-27 汉台区河东店镇II级工矿用地影响因素指标说明表

影响因素		优劣程度	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路类型	主干道	/	次干道	/	其他	
	到城市出口便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷	
	城市内部交通便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷	
	区域用地类型	新型工业园区	工业基地	独立工矿区	混合区	非工业区	
	环境质量状况	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染	
	区域企业聚集效益	大	较大	一般	较小	小	
	交通管制状况	/	/	无限制	限制较大	限制大	
	区域土地利用限制	/	/	无限制	一般限制	严格限制	
个别因素	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则	
	宗地面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	过大或过小	
	道路条件	三面临街	两面临街	一面临街	临支路	便道	
	土地工程能力	良好场地	较良好场地	一般性控制场地	较严格控制场地	严格控制场地	

表 1-28 汉台区褒河物流园及其他各建制镇商业服务业用地影响因素指标说明表

影响因素		优劣程度	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离 (m)	在商服中心范围内	(100-300]	(300-500]	(500-1000]	>1000	
	人流量	大	较大	一般	较少	少	
	环境质量状况	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染	
	道路类型	主干道	/	次干道	/	其他	
	道路通达度	与主干道通达好	与主干道通达、与次干道通达好	与次干道通达	与主干道通达困难	与次干道通达困难	
	交通管制状况	/	/	无限制	限制较大	限制大	
	城市规划限制	/	/	无限制区	一般限制区	严格限制区	
个别因素	临街状况	三面临街或街角地	两面临街	一面临主街	临支路	不临街	
	临街宽度 (m)	≥30	(30-20]	(20-10]	(10-5]	<5	
	宗地宽深比	≥1.5:1	(1.5:1-1:1]	(1:1-1:1.5]	(1:1.5-1:2]	<1:2	
	宗地面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	过大或过小	
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则	
	土地工程能力	良好场地	较良好场地	一般性控制场地	较严格控制场地	严格控制场地	

表 1-29 汉台区褒河物流园及其他各建制镇居住用地影响因素指标说明表

影响因素		优劣程度	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离 (m)	在商服中心范围内		(100-300]	(300-500]	(500-1000]	>1000
	环境质量状况	无污染		基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染
	公用设施方便度	方便		较方便	一般	较不方便	不方便
	距农贸市场距离 (m)	≤200		(200-300]	(300-400]	(400-500]	>500
	道路类型	主干道		/	次干道	/	其他
	道路通达度	与主干道通达好		与主干道通达、与次干道通达好	与次干道通达	与主干道通达困难	与次干道通达困难
	交通管制状况	/		/	无限制	限制较大	限制大
	城市规划限制	/		/	无限制区	一般限制区	严格限制区
	周围土地利用类型	居住用地		文教、体育、科研、办公用地	公建用地	医疗卫生用地	其他
个别因素	居住类型	高档住宅区		中档住宅区	普通住宅区	混合住宅区	棚户区
	建筑物朝向	/		南北朝向	混合朝向	东西朝向	/
	采光条件	采光好		采光较好	采光一般	采光较差	采光差
	宗地面积	适当		较适当	一般	偏大或偏小	过大或过小
	宗地形状	规则		较规则	一般	较不规则	不规则
	土地工程能力	良好场地		较良好场地	一般性控制场地	较严格控制场地	严格控制场地

表 1-30 汉台区褒河物流园及其他各建制镇公共管理与公共服务用地影响因素指标说明表

影响因素		优劣程度	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路类型	主干道	/		次干道	/	其他
	基础设施完善度	完善		较完善	一般	较不完善	不完善
	公共设施完备度	完备		较完备	一般	较不完备	不完备
	环境质量状况	无污染		基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染
	道路通达度	与主干道通达好		与主干道通达、与次干道通达好	与次干道通达	与主干道通达困难	与次干道通达困难
	城市规划限制	/		/	无限制区	一般限制区	严格限制区
	周围土地利用类型	/		/	公服用地	商、住用地	工业用地
个别因素	宗地形状	规则		较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适当		较适当	一般	偏大或偏小	过大或过小
	土地工程能力	良好场地		较良好场地	一般性控制场地	较严格控制场地	严格控制场地

表 1-31 汉台区褒河物流园及其他各建制镇工矿用地影响因素指标说明表

影响因素		优劣程度	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路类型	主干道	/	次干道	/	其他	
	到城市出口便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷	
	城市内部交通便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷	
	区域用地类型	新型工业园区	工业基地	独立工矿区	混合区	非工业区	
	环境质量状况	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染	
	区域企业聚集效益	大	较大	一般	较小	小	
	交通管制状况	/	/	无限制	限制较大	限制大	
	区域土地利用限制	/	/	无限制	一般限制	严格限制	
个别因素	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则	
	宗地面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	过大或过小	
	道路条件	三面临街	两面临街	一面临街	临支路	便道	
	土地工程能力	良好场地	较良好场地	一般性控制场地	较严格控制场地	严格控制场地	

(三) 南郑区其他各建制镇

南郑区其他各建制镇基准地价区域、个别因素修正说明见表

1-32—表 1-43。

表 1-32 南郑区新集镇、牟家坝镇I级商业服务业用地影响因素指标说明表

影响因素		优劣程度	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离 (m)	在商服中心范围内	(100-300]	(300-500]	(500-1000]	>1000	
	人流量	大	较大	一般	较少	少	
	环境质量状况	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染	
	道路类型	主干道	/	次干道	/	其他	
	道路通达度	与主干道通达好	与主干道通达、与次干道通达好	与次干道通达	与主干道通达困难	与次干道通达困难	
	交通管制状况	/	/	无限制	限制较大	限制大	
	城市规划限制	/	/	无限制区	一般限制区	严格限制区	
	临街状况	三面临街或街角地	两面临街	一面临主街	临支路	不临街	
个别因素	临街宽度 (m)	≥30	(30-20]	(20-10]	(10-5]	<5	
	宗地宽深比	≥1.5:1	(1.5:1-1:1]	(1:1-1:1.5]	(1:1.5-1:2]	<1:2	
	宗地面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	过大或过小	
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则	
	土地工程能力	良好场地	较良好场地	一般性控制场地	较严格控制场地	严格控制场地	

表 1-33 南郑区新集镇、牟家坝镇II级商业服务业用地影响因素指标说明表

优劣程度 影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离 (m)	≤400	(400-800]	(800-1500]	(1500-2000]	>2000
	人流量	大	较大	一般	较少	少
	环境质量状况	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染
	道路类型	主干道	/	次干道	/	其他
	道路通达度	与主干道通达好	与主干道通达、与次干道通达好	与次干道通达	与主干道通达困难	与次干道通达困难
	交通管制状况	/	/	无限制	限制较大	限制大
	城市规划限制	/	/	无限制区	一般限制区	严格限制区
个别因素	临街状况	三面临街或街角地	两面临街	一面临主街	临支路	不临街
	临街宽度 (m)	≥30	(30-20]	(20-10]	(10-5]	<5
	宗地宽深比	≥1.5:1	(1.5:1-1:1]	(1:1-1:1.5]	(1:1.5-1:2]	<1:2
	宗地面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	过大或过小
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	土地工程能力	良好场地	较良好场地	一般性控制场地	较严格控制场地	严格控制场地

表 1-34 南郑区新集镇、牟家坝镇I级居住用地影响因素指标说明表

优劣程度 影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离 (m)	在商服中心范围内	(100-300]	(300-500]	(500-1000]	>1000
	环境质量状况	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染
	公用设施方便度	方便	较方便	一般	较不方便	不方便
	距农贸市场距离 (m)	≤200	(200-300]	(300-400]	(400-500]	>500
	道路类型	主干道	/	次干道	/	其他
	道路通达度	与主干道通达好	与主干道通达、与次干道通达好	与次干道通达	与主干道通达困难	与次干道通达困难
	交通管制状况	/	/	无限制	限制较大	限制大
个别因素	城市规划限制	/	/	无限制区	一般限制区	严格限制区
	周围土地利用类型	居住用地	文教、体育、科研、办公用地	公建用地	医疗卫生用地	其他
	居住类型	高档住宅区	中档住宅区	普通住宅区	混合住宅区	棚户区
	建筑物朝向	/	南北朝向	混合朝向	东西朝向	/
	采光条件	采光好	采光较好	采光一般	采光较差	采光差
	宗地面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	过大或过小
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	土地工程能力	良好场地	较良好场地	一般性控制场地	较严格控制场地	严格控制场地

表 1-35 南郑区新集镇、牟家坝镇II级居住用地影响因素指标说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离 (m)	≤400	(400-800]	(800-1500]	(1500-2000]	>2000
	环境质量状况	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染
	公用设施方便度	方便	较方便	一般	较不方便	不方便
	距农贸市场距离 (m)	≤400	(400-600]	(600-800]	(800-1000]	>1000
	道路类型	主干道	/	次干道	/	其他
	道路通达度	与主干道通达好	与主干道通达、与次干道通达好	与次干道通达	与主干道通达困难	与次干道通达困难
	交通管制状况	/	/	无限制	限制较大	限制大
	城市规划限制	/	/	无限制区	一般限制区	严格限制区
	周围土地利用类型	居住用地	文教、体育、科研、办公用地	公建用地	医疗卫生用地	其他
个别因素	居住类型	高档住宅区	中档住宅区	普通住宅区	混合住宅区	棚户区
	建筑物朝向	/	南北朝向	混合朝向	东西朝向	/
	采光条件	采光好	采光较好	采光一般	采光较差	采光差
	宗地面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	过大或过小
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	土地工程能力	良好场地	较良好场地	一般性控制场地	较严格控制场地	严格控制场地

表 1-36 南郑区新集镇、牟家坝镇I级公共管理与公共服务用地影响因素指标说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路类型	主干道	/	次干道	/	其他
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公共设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	环境质量状况	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染
	道路通达度	与主干道通达好	与主干道通达、与次干道通达好	与次干道通达	与主干道通达困难	与次干道通达困难
	城市规划限制	/	/	无限制区	一般限制区	严格限制区
	周围土地利用类型	/	/	公服用地	商、住用地	工业用地
个别因素	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	过大或过小
	土地工程能力	良好场地	较良好场地	一般性控制场地	较严格控制场地	严格控制场地

表 1-37 南郑区新集镇、牟家坝镇II级公共管理与公共服务用地影响因素指标说明表

优劣程度 影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路类型	主干道	/	次干道	/	其他
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公共设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	环境质量状况	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染
	道路通达度	与主干道通达好	与主干道通达、与次干道通达好	与次干道通达	与主干道通达困难	与次干道通达困难
	城市规划限制	/	/	无限制区	一般限制区	严格限制区
	周围土地利用类型	/	/	公服用地	商、住用地	工业用地
个别因素	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	过大或过小
	土地工程能力	良好场地	较良好场地	一般性控制场地	较严格控制场地	严格控制场地

表 1-38 南郑区新集镇、牟家坝镇I级工矿用地影响因素指标说明表

优劣程度 影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路类型	主干道	/	次干道	/	其他
	到城市出口便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷
	城市内部交通便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷
	区域用地类型	新型工业园区	工业基地	独立工矿区	混合区	非工业区
	环境质量状况	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染
	区域企业聚集效益	大	较大	一般	较小	小
	交通管制状况	/	/	无限制	限制较大	限制大
个别因素	区域土地利用限制	/	/	无限制	一般限制	严格限制
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	过大或过小
	道路条件	三面临街	两面临街	一面临街	临支路	便道
个别因素	土地工程能力	良好场地	较良好场地	一般性控制场地	较严格控制场地	严格控制场地

表 1-39 南郑区新集镇、牟家坝镇II级工矿用地影响因素指标说明表

优劣程度 影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路类型	主干道	/	次干道	/	其他
	到城市出口便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷
	城市内部交通便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷
	区域用地类型	新型工业园区	工业基地	独立工矿区	混合区	非工业区
	环境质量状况	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染
	区域企业聚集效益	大	较大	一般	较小	小
	交通管制状况	/	/	无限制	限制较大	限制大
	区域土地利用限制	/	/	无限制	一般限制	严格限制
个别因素	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	过大或过小
	道路条件	三面临街	两面临街	一面临街	临支路	便道
	土地工程能力	良好场地	较良好场地	一般性控制场地	较严格控制场地	严格控制场地

表 1-40 南郑区其他各建制镇商业服务业用地影响因素指标说明表

优劣程度 影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离 (m)	在商服中心范围内	(100-300]	(300-500]	(500-1000]	>1000
	人流量	大	较大	一般	较少	少
	环境质量状况	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染
	道路类型	主干道	/	次干道	/	其他
	道路通达度	与主干道通达好	与主干道通达、与次干道通达好	与次干道通达	与主干道通达困难	与次干道通达困难
	交通管制状况	/	/	无限制	限制较大	限制大
	城市规划限制	/	/	无限制区	一般限制区	严格限制区
个别因素	临街状况	三面临街或街角地	两面临街	一面临主街	临支路	不临街
	临街宽度 (m)	≥30	(30-20]	(20-10]	(10-5]	<5
	宗地宽深比	≥1.5:1	(1.5:1-1:1]	(1:1-1:1.5]	(1:1.5-1:2]	<1:2
	宗地面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	过大或过小
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	土地工程能力	良好场地	较良好场地	一般性控制场地	较严格控制场地	严格控制场地

表 1-41 南郑区其他各建制镇居住用地影响因素指标说明表

影响因素		优劣程度	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)	在商服中心范围内	(100-300]	(300-500]	(500-1000]	>1000	
	环境质量状况	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染	
	公用设施方便度	方便	较方便	一般	较不方便	不方便	
	距农贸市场距离(m)	≤200	(200-300]	(300-400]	(400-500]	>500	
	道路类型	主干道	/	次干道	/	其他	
	道路通达度	与主干道通达好	与主干道通达、与次干道通达好	与次干道通达	与主干道通达困难	与次干道通达困难	
	交通管制状况	/	/	无限制	限制较大	限制大	
	城市规划限制	/	/	无限制区	一般限制区	严格限制区	
	周围土地利用类型	居住用地	文教、体育、科研、办公用地	公建用地	医疗卫生用地	其他	
个别因素	居住类型	高档住宅区	中档住宅区	普通住宅区	混合住宅区	棚户区	
	建筑物朝向	/	南北朝向	混合朝向	东西朝向	/	
	采光条件	采光好	采光较好	采光一般	采光较差	采光差	
	宗地面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	过大或过小	
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则	
	土地工程能力	良好场地	较良好场地	一般性控制场地	较严格控制场地	严格控制场地	

表 1-42 南郑区其他各建制镇公共管理与公共服务用地影响因素指标说明表

影响因素		优劣程度	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路类型	主干道	/	次干道	/	其他	
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善	
	公共设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备	
	环境质量状况	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染	
	道路通达度	与主干道通达好	与主干道通达、与次干道通达好	与次干道通达	与主干道通达困难	与次干道通达困难	
	城市规划限制	/	/	无限制区	一般限制区	严格限制区	
	周围土地利用类型	/	/	公服用地	商、住用地	工业用地	
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则	
	宗地面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	过大或过小	
个别因素	土地工程能力	良好场地	较良好场地	一般性控制场地	较严格控制场地	严格控制场地	

表 1-43 南郑区其他各建制镇工矿用地影响因素指标说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路类型	主干道	/	次干道	/	其他
	到城市出口便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷
	城市内部交通便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷
	区域用地类型	新型工业园区	工业基地	独立工矿区	混合区	非工业区
	环境质量状况	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染
	区域企业聚集效益	大	较大	一般	较小	小
	交通管制状况	/	/	无限制	限制较大	限制大
	区域土地利用限制	/	/	无限制	一般限制	严格限制
个别因素	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	过大或过小
	道路条件	三面临街	两面临街	一面临街	临支路	便道
	土地工程能力	良好场地	较良好场地	一般性控制场地	较严格控制场地	严格控制场地

二、区域、个别因素修正系数表

(一) 汉中市城区

汉中市城区基准地价区域、个别因素修正系数见表 2-1—表 2-19。

表 2-1 汉中市城区I级商业服务业用地影响因素修正系数表

影响因素		调整幅度 (%)	15	7.5	0	-7.5	-15
影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距市级商服中心距离 (m)	0.112	1.68	0.84	0.00	-0.84	-1.68
	距区级商服中心距离 (m)	0.055	0.83	0.41	0.00	-0.41	-0.83
	距小区级商服中心距离 (m)	0.033	0.50	0.25	0.00	-0.25	-0.50
	人流量	0.092	1.38	0.69	0.00	-0.69	-1.38
	环境质量状况	0.077	1.16	0.58	0.00	-0.58	-1.16
	距公交站点距离 (m)	0.050	0.75	0.38	0.00	-0.38	-0.75
	距火车站距离 (m)	0.034	0.51	0.26	0.00	-0.26	-0.51
	距长途汽车站距离 (m)	0.039	0.59	0.29	0.00	-0.29	-0.59
	道路类型	0.052	0.78	/	0.00	/	-0.78
	道路通达度	0.055	0.83	0.41	0.00	-0.41	-0.83
	交通管制状况	0.033	/	/	0.00	-0.25	-0.50
	城市规划限制	0.038	/	/	0.00	-0.29	-0.57
个别因素	临街状况	0.091	1.37	0.68	0.00	-0.68	-1.37
	临街宽度 (m)	0.068	1.02	0.51	0.00	-0.51	-1.02
	宗地宽深比	0.041	0.62	0.31	0.00	-0.31	-0.62
	宗地面积	0.021	0.32	0.16	0.00	-0.16	-0.32
	宗地形状	0.032	0.48	0.24	0.00	-0.24	-0.48
	停车便利度	0.042	0.63	0.32	0.00	-0.32	-0.63
	土地工程能力	0.035	0.53	0.26	0.00	-0.26	-0.53

表 2-2 汉中市城区II级商业服务业用地影响因素修正系数表

调整幅度 (%)		20	10	0	-10	-20	
影响因素	优劣程度	权重	优	较优	一般	较劣	劣
	距市级商服中心距离 (m)	0.112	2.24	1.12	0.00	-1.12	-2.24
区域因素	距区级商服中心距离 (m)	0.055	1.10	0.55	0.00	-0.55	-1.10
	距小区级商服中心距离 (m)	0.033	0.66	0.33	0.00	-0.33	-0.66
	人流量	0.092	1.84	0.92	0.00	-0.92	-1.84
	环境质量状况	0.077	1.54	0.77	0.00	-0.77	-1.54
	距公交站点距离 (m)	0.050	1.00	0.50	0.00	-0.50	-1.00
	距火车站距离 (m)	0.034	0.68	0.34	0.00	-0.34	-0.68
	距长途汽车站距离 (m)	0.039	0.78	0.39	0.00	-0.39	-0.78
	道路类型	0.052	1.04	/	0.00	/	-1.04
	道路通达度	0.055	1.10	0.55	0.00	-0.55	-1.10
	交通管制状况	0.033	/	/	0.00	-0.33	-0.66
	城市规划限制	0.038	/	/	0.00	-0.38	-0.76
个别因素	临街状况	0.091	1.82	0.91	0.00	-0.91	-1.82
	临街宽度 (m)	0.068	1.36	0.68	0.00	-0.68	-1.36
	宗地宽深比	0.041	0.82	0.41	0.00	-0.41	-0.82
	宗地面积	0.021	0.42	0.21	0.00	-0.21	-0.42
	宗地形状	0.032	0.64	0.32	0.00	-0.32	-0.64
	停车便利度	0.042	0.84	0.42	0.00	-0.42	-0.84
	土地工程能力	0.035	0.70	0.35	0.00	-0.35	-0.70

表 2-3 汉中市城区III级商业服务业用地影响因素修正系数表

调整幅度 (%)		25	12.5	0	-12.5	-25	
影响因素	优劣程度	权重	优	较优	一般	较劣	劣
	距市级商服中心距离 (m)	0.112	2.80	1.40	0.00	-1.40	-2.80
区域因素	距区级商服中心距离 (m)	0.055	1.38	0.69	0.00	-0.69	-1.38
	距小区级商服中心距离 (m)	0.033	0.83	0.41	0.00	-0.41	-0.83
	人流量	0.092	2.30	1.15	0.00	-1.15	-2.30
	环境质量状况	0.077	1.93	0.96	0.00	-0.96	-1.93
	距公交站点距离 (m)	0.050	1.25	0.63	0.00	-0.63	-1.25
	距火车站距离 (m)	0.034	0.85	0.43	0.00	-0.43	-0.85
	距长途汽车站距离 (m)	0.039	0.98	0.49	0.00	-0.49	-0.98
	道路类型	0.052	1.30	/	0.00	/	-1.30
	道路通达度	0.055	1.38	0.69	0.00	-0.69	-1.38
	交通管制状况	0.033	/	/	0.00	-0.41	-0.83
	城市规划限制	0.038	/	/	0.00	-0.48	-0.95
个别因素	临街状况	0.091	2.28	1.14	0.00	-1.14	-2.28
	临街宽度 (m)	0.068	1.70	0.85	0.00	-0.85	-1.70
	宗地宽深比	0.041	1.03	0.51	0.00	-0.51	-1.03
	宗地面积	0.021	0.53	0.26	0.00	-0.26	-0.53
	宗地形状	0.032	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80
	停车便利度	0.042	1.05	0.53	0.00	-0.53	-1.05
	土地工程能力	0.035	0.88	0.44	0.00	-0.44	-0.88

表 2-4 汉中市城区IV级商业服务业用地影响因素修正系数表

调整幅度 (%)		15	7.5	0	-7.5	-15	
影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因 素	距市级商服中心距离 (m)	0.112	1.68	0.84	0.00	-0.84	-1.68
	距区级商服中心距离 (m)	0.055	0.83	0.41	0.00	-0.41	-0.83
	距小区级商服中心距离 (m)	0.033	0.50	0.25	0.00	-0.25	-0.50
	人流量	0.092	1.38	0.69	0.00	-0.69	-1.38
	环境质量状况	0.077	1.16	0.58	0.00	-0.58	-1.16
	距公交站点距离 (m)	0.050	0.75	0.38	0.00	-0.38	-0.75
	距火车站距离 (m)	0.034	0.51	0.26	0.00	-0.26	-0.51
	距长途汽车站距离 (m)	0.039	0.59	0.29	0.00	-0.29	-0.59
	道路类型	0.052	0.78	/	0.00	/	-0.78
	道路通达度	0.055	0.83	0.41	0.00	-0.41	-0.83
	交通管制状况	0.033	/	/	0.00	-0.25	-0.50
	城市规划限制	0.038	/	/	0.00	-0.29	-0.57
个别因 素	临街状况	0.091	1.37	0.68	0.00	-0.68	-1.37
	临街宽度 (m)	0.068	1.02	0.51	0.00	-0.51	-1.02
	宗地宽深比	0.041	0.62	0.31	0.00	-0.31	-0.62
	宗地面积	0.021	0.32	0.16	0.00	-0.16	-0.32
	宗地形状	0.032	0.48	0.24	0.00	-0.24	-0.48
	停车便利度	0.042	0.63	0.32	0.00	-0.32	-0.63
	土地工程能力	0.035	0.53	0.26	0.00	-0.26	-0.53

表 2-5 汉中市城区V级商业服务业用地影响因素修正系数表

调整幅度 (%)		30	15	0	-15	-30	
影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因 素	距市级商服中心距离 (m)	0.112	3.36	1.68	0.00	-1.68	-3.36
	距区级商服中心距离 (m)	0.055	1.65	0.83	0.00	-0.83	-1.65
	距小区级商服中心距离 (m)	0.033	0.99	0.50	0.00	-0.50	-0.99
	人流量	0.092	2.76	1.38	0.00	-1.38	-2.76
	环境质量状况	0.077	2.31	1.16	0.00	-1.16	-2.31
	距公交站点距离 (m)	0.050	1.50	0.75	0.00	-0.75	-1.50
	距火车站距离 (m)	0.034	1.02	0.51	0.00	-0.51	-1.02
	距长途汽车站距离 (m)	0.039	1.17	0.59	0.00	-0.59	-1.17
	道路类型	0.052	1.56	/	0.00	/	-1.56
	道路通达度	0.055	1.65	0.83	0.00	-0.83	-1.65
	交通管制状况	0.033	/	/	0.00	-0.50	-0.99
	城市规划限制	0.038	/	/	0.00	-0.57	-1.14
个别因 素	临街状况	0.091	2.73	1.37	0.00	-1.37	-2.73
	临街宽度 (m)	0.068	2.04	1.02	0.00	-1.02	-2.04
	宗地宽深比	0.041	1.23	0.62	0.00	-0.62	-1.23
	宗地面积	0.021	0.63	0.32	0.00	-0.32	-0.63
	宗地形状	0.032	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
	停车便利度	0.042	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
	土地工程能力	0.035	1.05	0.53	0.00	-0.53	-1.05

表 2-6 汉中市城区I级居住用地影响因素修正系数表

调整幅度 (%)		22	11	0	-11	-22	
影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距市级商服中心距离 (m)	0.124	2.73	1.36	0.00	-1.36	-2.73
	距区级商服中心距离 (m)	0.063	1.39	0.69	0.00	-0.69	-1.39
	距小区级商服中心距离 (m)	0.042	0.92	0.46	0.00	-0.46	-0.92
	环境质量状况	0.080	1.76	0.88	0.00	-0.88	-1.76
	公用设施方便度	0.092	2.02	1.01	0.00	-1.01	-2.02
	距火车站距离 (m)	0.042	0.92	0.46	0.00	-0.46	-0.92
	距长途汽车站距离 (m)	0.044	0.97	0.48	0.00	-0.48	-0.97
	距农贸市场距离 (m)	0.062	1.36	0.68	0.00	-0.68	-1.36
	道路类型	0.035	0.77	/	0.00	/	-0.77
	道路通达度	0.068	1.50	0.75	0.00	-0.75	-1.50
	交通管制状况	0.019	/	/	0.00	-0.21	-0.42
	城市规划限制	0.039	/	/	0.00	-0.43	-0.86
	周围土地利用类型	0.033	0.73	0.36	0.00	-0.36	-0.73
个别因素	居住类型	0.054	1.19	0.59	0.00	-0.59	-1.19
	建筑物朝向	0.041	/	0.45	0.00	-0.45	/
	采光条件	0.039	0.86	0.43	0.00	-0.43	-0.86
	宗地面积	0.038	0.84	0.42	0.00	-0.42	-0.84
	宗地形状	0.039	0.86	0.43	0.00	-0.43	-0.86
	土地工程能力	0.046	1.01	0.51	0.00	-0.51	-1.01

表 2-7 汉中市城区II级居住用地影响因素修正系数表

调整幅度 (%)		20	10	0	-10	-20	
影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距市级商服中心距离 (m)	0.124	2.48	1.24	0.00	-1.24	-2.48
	距区级商服中心距离 (m)	0.063	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
	距小区级商服中心距离 (m)	0.042	0.84	0.42	0.00	-0.42	-0.84
	环境质量状况	0.080	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
	公用设施方便度	0.092	1.84	0.92	0.00	-0.92	-1.84
	距火车站距离 (m)	0.042	0.84	0.42	0.00	-0.42	-0.84
	距长途汽车站距离 (m)	0.044	0.88	0.44	0.00	-0.44	-0.88
	距农贸市场距离 (m)	0.062	1.24	0.62	0.00	-0.62	-1.24
	道路类型	0.035	0.70	/	0.00	/	-0.70
	道路通达度	0.068	1.36	0.68	0.00	-0.68	-1.36
	交通管制状况	0.019	/	/	0.00	-0.19	-0.38
	城市规划限制	0.039	/	/	0.00	-0.39	-0.78
	周围土地利用类型	0.033	0.66	0.33	0.00	-0.33	-0.66
个别因素	居住类型	0.054	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
	建筑物朝向	0.041	/	0.41	0.00	-0.41	/
	采光条件	0.039	0.78	0.39	0.00	-0.39	-0.78
	宗地面积	0.038	0.76	0.38	0.00	-0.38	-0.76
	宗地形状	0.039	0.78	0.39	0.00	-0.39	-0.78
	土地工程能力	0.046	0.92	0.46	0.00	-0.46	-0.92

表 2-8 汉中市城区III级居住用地影响因素修正系数表

调整幅度 (%)		20	10	0	-10	-20	
影响因素	优劣程度	权重	优	较优	一般	较劣	劣
	距市级商服中心距离 (m)	0.124	2.48	1.24	0.00	-1.24	-2.48
区域因素	距区级商服中心距离 (m)	0.063	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
	距小区级商服中心距离 (m)	0.042	0.84	0.42	0.00	-0.42	-0.84
	环境质量状况	0.080	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
	公用设施方便度	0.092	1.84	0.92	0.00	-0.92	-1.84
	距火车站距离 (m)	0.042	0.84	0.42	0.00	-0.42	-0.84
	距长途汽车站距离 (m)	0.044	0.88	0.44	0.00	-0.44	-0.88
	距农贸市场距离 (m)	0.062	1.24	0.62	0.00	-0.62	-1.24
	道路类型	0.035	0.70	/	0.00	/	-0.70
	道路通达度	0.068	1.36	0.68	0.00	-0.68	-1.36
	交通管制状况	0.019	/	/	0.00	-0.19	-0.38
	城市规划限制	0.039	/	/	0.00	-0.39	-0.78
	周围土地利用类型	0.033	0.66	0.33	0.00	-0.33	-0.66
个别因素	居住类型	0.054	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
	建筑物朝向	0.041	/	0.41	0.00	-0.41	/
	采光条件	0.039	0.78	0.39	0.00	-0.39	-0.78
	宗地面积	0.038	0.76	0.38	0.00	-0.38	-0.76
	宗地形状	0.039	0.78	0.39	0.00	-0.39	-0.78
	土地工程能力	0.046	0.92	0.46	0.00	-0.46	-0.92

表 2-9 汉中市城区IV级居住用地影响因素修正系数表

调整幅度 (%)		20	10	0	-10	-20	
影响因素	优劣程度	权重	优	较优	一般	较劣	劣
	距市级商服中心距离 (m)	0.124	2.48	1.24	0.00	-1.24	-2.48
区域因素	距区级商服中心距离 (m)	0.063	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
	距小区级商服中心距离 (m)	0.042	0.84	0.42	0.00	-0.42	-0.84
	环境质量状况	0.080	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
	公用设施方便度	0.092	1.84	0.92	0.00	-0.92	-1.84
	距火车站距离 (m)	0.042	0.84	0.42	0.00	-0.42	-0.84
	距长途汽车站距离 (m)	0.044	0.88	0.44	0.00	-0.44	-0.88
	距农贸市场距离 (m)	0.062	1.24	0.62	0.00	-0.62	-1.24
	道路类型	0.035	0.70	/	0.00	/	-0.70
	道路通达度	0.068	1.36	0.68	0.00	-0.68	-1.36
	交通管制状况	0.019	/	/	0.00	-0.19	-0.38
	城市规划限制	0.039	/	/	0.00	-0.39	-0.78
	周围土地利用类型	0.033	0.66	0.33	0.00	-0.33	-0.66
个别因素	居住类型	0.054	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
	建筑物朝向	0.041	/	0.41	0.00	-0.41	/
	采光条件	0.039	0.78	0.39	0.00	-0.39	-0.78
	宗地面积	0.038	0.76	0.38	0.00	-0.38	-0.76
	宗地形状	0.039	0.78	0.39	0.00	-0.39	-0.78
	土地工程能力	0.046	0.92	0.46	0.00	-0.46	-0.92

表 2-10 汉中市城区V级居住用地影响因素修正系数表

调整幅度 (%)		24	12	0	-12	-24	
影响因素	优劣程度	权重	优	较优	一般	较劣	劣
	距市级商服中心距离 (m)	0.124	2.98	1.49	0.00	-1.49	-2.98
区域因素	距区级商服中心距离 (m)	0.063	1.51	0.76	0.00	-0.76	-1.51
	距小区级商服中心距离 (m)	0.042	1.01	0.50	0.00	-0.50	-1.01
	环境质量状况	0.080	1.92	0.96	0.00	-0.96	-1.92
	公用设施方便度	0.092	2.21	1.10	0.00	-1.10	-2.21
	距火车站距离 (m)	0.042	1.01	0.50	0.00	-0.50	-1.01
	距长途汽车站距离 (m)	0.044	1.06	0.53	0.00	-0.53	-1.06
	距农贸市场距离 (m)	0.062	1.49	0.74	0.00	-0.74	-1.49
	道路类型	0.035	0.84	/	0.00	/	-0.84
	道路通达度	0.068	1.63	0.82	0.00	-0.82	-1.63
	交通管制状况	0.019	/	/	0.00	-0.23	-0.46
	城市规划限制	0.039	/	/	0.00	-0.47	-0.94
	周围土地利用类型	0.033	0.79	0.40	0.00	-0.40	-0.79
个别因素	居住类型	0.054	1.30	0.65	0.00	-0.65	-1.30
	建筑物朝向	0.041	/	0.49	0.00	-0.49	/
	采光条件	0.039	0.94	0.47	0.00	-0.47	-0.94
	宗地面积	0.038	0.91	0.46	0.00	-0.46	-0.91
	宗地形状	0.039	0.94	0.47	0.00	-0.47	-0.94
	土地工程能力	0.046	1.10	0.55	0.00	-0.55	-1.10

表 2-11 汉中市城区I级公共管理与公共服务用地影响因素修正系数表

调整幅度 (%)		18	9	0	-9	-18	
影响因素	优劣程度	权重	优	较优	一般	较劣	劣
	道路类型	0.085	1.53	/	0.00	/	-1.53
区域因素	距火车站距离 (m)	0.066	1.19	0.59	0.00	-0.59	-1.19
	距长途汽车站距离 (m)	0.064	1.15	0.58	0.00	-0.58	-1.15
	基础设施完善度	0.142	2.56	1.28	0.00	-1.28	-2.56
	公共设施完备度	0.131	2.36	1.18	0.00	-1.18	-2.36
	环境质量状况	0.088	1.58	0.79	0.00	-0.79	-1.58
	道路通达度	0.135	2.43	1.22	0.00	-1.22	-2.43
	城市规划限制	0.050	/	/	0.00	-0.45	-0.90
	周围土地利用类型	0.062	/	/	0.00	-0.56	-1.12
	宗地形状	0.051	0.92	0.46	0.00	-0.46	-0.92
个别因素	宗地面积	0.074	1.33	0.67	0.00	-0.67	-1.33
	土地工程能力	0.052	0.94	0.47	0.00	-0.47	-0.94

表 2-12 汉中市城区II级公共管理与公共服务用地影响因素修正系数表

调整幅度 (%)			22	11	0	-11	-22
影响因素	优劣程度	权重	优	较优	一般	较劣	劣
	道路类型	0.085	1.87	/	0.00	/	-1.87
区域因素	距火车站距离 (m)	0.066	1.45	0.73	0.00	-0.73	-1.45
	距长途汽车站距离 (m)	0.064	1.41	0.70	0.00	-0.70	-1.41
	基础设施完善度	0.142	3.12	1.56	0.00	-1.56	-3.12
	公共设施完备度	0.131	2.88	1.44	0.00	-1.44	-2.88
	环境质量状况	0.088	1.94	0.97	0.00	-0.97	-1.94
	道路通达度	0.135	2.97	1.49	0.00	-1.49	-2.97
	城市规划限制	0.050	/	/	0.00	-0.55	-1.10
	周围土地利用类型	0.062	/	/	0.00	-0.68	-1.36
	宗地形状	0.051	1.12	0.56	0.00	-0.56	-1.12
个别因素	宗地面积	0.074	1.63	0.81	0.00	-0.81	-1.63
	土地工程能力	0.052	1.14	0.57	0.00	-0.57	-1.14

表 2-13 汉中市城区III级公共管理与公共服务用地影响因素修正系数表

调整幅度 (%)			25	12.5	0	-12.5	-25
影响因素	优劣程度	权重	优	较优	一般	较劣	劣
	道路类型	0.085	2.13	/	0.00	/	-2.13
区域因素	距火车站距离 (m)	0.066	1.65	0.83	0.00	-0.83	-1.65
	距长途汽车站距离 (m)	0.064	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
	基础设施完善度	0.142	3.55	1.78	0.00	-1.78	-3.55
	公共设施完备度	0.131	3.28	1.64	0.00	-1.64	-3.28
	环境质量状况	0.088	2.20	1.10	0.00	-1.10	-2.20
	道路通达度	0.135	3.38	1.69	0.00	-1.69	-3.38
	城市规划限制	0.050	/	/	0.00	-0.63	-1.25
	周围土地利用类型	0.062	/	/	0.00	-0.78	-1.55
	宗地形状	0.051	1.28	0.64	0.00	-0.64	-1.28
个别因素	宗地面积	0.074	1.85	0.93	0.00	-0.93	-1.85
	土地工程能力	0.052	1.30	0.65	0.00	-0.65	-1.30

表 2-14 汉中市城区IV级公共管理与公共服务用地影响因素修正系数表

调整幅度 (%)			20	10	0	-10	-20
影响因素	优劣程度	权重	优	较优	一般	较劣	劣
	道路类型	0.085	1.70	/	0.00	/	-1.70
区域因素	距火车站距离 (m)	0.066	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32
	距长途汽车站距离 (m)	0.064	1.28	0.64	0.00	-0.64	-1.28
	基础设施完善度	0.142	2.84	1.42	0.00	-1.42	-2.84
	公共设施完备度	0.131	2.62	1.31	0.00	-1.31	-2.62
	环境质量状况	0.088	1.76	0.88	0.00	-0.88	-1.76
	道路通达度	0.135	2.70	1.35	0.00	-1.35	-2.70
	城市规划限制	0.050	/	/	0.00	-0.50	-1.00
	周围土地利用类型	0.062	/	/	0.00	-0.62	-1.24
	宗地形状	0.051	1.02	0.51	0.00	-0.51	-1.02
个别因素	宗地面积	0.074	1.48	0.74	0.00	-0.74	-1.48
	土地工程能力	0.052	1.04	0.52	0.00	-0.52	-1.04

表 2-15 汉中市城区V级公共管理与公共服务用地影响因素修正系数表

调整幅度 (%)			14	7	0	-7	-14
影响因素	优劣程度	权重	优	较优	一般	较劣	劣
	道路类型	0.085	1.19	/	0.00	/	-1.19
区域因素	距火车站距离 (m)	0.066	0.92	0.46	0.00	-0.46	-0.92
	距长途汽车站距离 (m)	0.064	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
	基础设施完善度	0.142	1.99	0.99	0.00	-0.99	-1.99
	公共设施完备度	0.131	1.83	0.92	0.00	-0.92	-1.83
	环境质量状况	0.088	1.23	0.62	0.00	-0.62	-1.23
	道路通达度	0.135	1.89	0.95	0.00	-0.95	-1.89
	城市规划限制	0.050	/	/	0.00	-0.35	-0.70
	周围土地利用类型	0.062	/	/	0.00	-0.43	-0.87
	宗地形状	0.051	0.71	0.36	0.00	-0.36	-0.71
个别因素	宗地面积	0.074	1.04	0.52	0.00	-0.52	-1.04
	土地工程能力	0.052	0.73	0.36	0.00	-0.36	-0.73

表 2-16 汉中市城区I级工矿用地影响因素修正系数表

调整幅度 (%)		12	6	0	-6	-12	
影响因素	优劣程度	权重	优	较优	一般	较劣	劣
	道路类型	0.152	1.82	/	0.00	/	-1.82
区域因素	到城市出口便捷度	0.190	2.28	1.14	0.00	-1.14	-2.28
	城市内部交通便捷度	0.116	1.39	0.70	0.00	-0.70	-1.39
	区域用地类型	0.075	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
	环境质量状况	0.052	0.62	0.31	0.00	-0.31	-0.62
	区域企业聚集效益	0.081	0.97	0.49	0.00	-0.49	-0.97
	交通管制状况	0.068	/	/	0.00	-0.41	-0.82
	区域土地利用限制	0.051	/	/	0.00	-0.31	-0.62
	宗地形状	0.031	0.37	0.19	0.00	-0.19	-0.37
个别因素	宗地面积	0.046	0.55	0.28	0.00	-0.28	-0.55
	道路条件	0.075	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
	土地工程能力	0.063	0.76	0.38	0.00	-0.38	-0.76

表 2-17 汉中市城区II级工矿用地影响因素修正系数表

调整幅度 (%)		24	12	0	-12	-24	
影响因素	优劣程度	权重	优	较优	一般	较劣	劣
	道路类型	0.152	3.65	/	0.00	/	-3.65
区域因素	到城市出口便捷度	0.190	4.56	2.28	0.00	-2.28	-4.56
	城市内部交通便捷度	0.116	2.78	1.39	0.00	-1.39	-2.78
	区域用地类型	0.075	1.80	0.90	0.00	-0.90	-1.80
	环境质量状况	0.052	1.25	0.62	0.00	-0.62	-1.25
	区域企业聚集效益	0.081	1.94	0.97	0.00	-0.97	-1.94
	交通管制状况	0.068	/	/	0.00	-0.82	-1.64
	区域土地利用限制	0.051	/	/	0.00	-0.61	-1.22
	宗地形状	0.031	0.74	0.37	0.00	-0.37	-0.74
个别因素	宗地面积	0.046	1.10	0.55	0.00	-0.55	-1.10
	道路条件	0.075	1.80	0.90	0.00	-0.90	-1.80
	土地工程能力	0.063	1.51	0.76	0.00	-0.76	-1.51

表 2-18 汉中市城区III级工矿用地影响因素修正系数表

调整幅度 (%)		18	9	0	-9	-18	
影响因素	优劣程度	权重	优	较优	一般	较劣	劣
	道路类型	0.152	2.74	/	0.00	/	-2.74
区域因素	到城市出口便捷度	0.190	3.42	1.71	0.00	-1.71	-3.42
	城市内部交通便捷度	0.116	2.09	1.04	0.00	-1.04	-2.09
	区域用地类型	0.075	1.35	0.68	0.00	-0.68	-1.35
	环境质量状况	0.052	0.94	0.47	0.00	-0.47	-0.94
	区域企业聚集效益	0.081	1.46	0.73	0.00	-0.73	-1.46
	交通管制状况	0.068	/	/	0.00	-0.61	-1.22
	区域土地利用限制	0.051	/	/	0.00	-0.46	-0.92
	宗地形状	0.031	0.56	0.28	0.00	-0.28	-0.56
个别因素	宗地面积	0.046	0.83	0.41	0.00	-0.41	-0.83
	道路条件	0.075	1.35	0.68	0.00	-0.68	-1.35
	土地工程能力	0.063	1.13	0.57	0.00	-0.57	-1.13

表 2-19 汉中市城区IV级工矿用地影响因素修正系数表

调整幅度 (%)		10	5	0	-5	-10	
影响因素	优劣程度	权重	优	较优	一般	较劣	劣
	道路类型	0.152	1.52	/	0.00	/	-1.52
区域因素	到城市出口便捷度	0.190	1.90	0.95	0.00	-0.95	-1.90
	城市内部交通便捷度	0.116	1.16	0.58	0.00	-0.58	-1.16
	区域用地类型	0.075	0.75	0.38	0.00	-0.38	-0.75
	环境质量状况	0.052	0.52	0.26	0.00	-0.26	-0.52
	区域企业聚集效益	0.081	0.81	0.41	0.00	-0.41	-0.81
	交通管制状况	0.068	/	/	0.00	-0.34	-0.68
	区域土地利用限制	0.051	/	/	0.00	-0.26	-0.51
	宗地形状	0.031	0.31	0.16	0.00	-0.16	-0.31
个别因素	宗地面积	0.046	0.46	0.23	0.00	-0.23	-0.46
	道路条件	0.075	0.75	0.38	0.00	-0.38	-0.75
	土地工程能力	0.063	0.63	0.32	0.00	-0.32	-0.63

(二) 汉台区褒河物流园及其他各建制镇基
 汉台区褒河物流园及其他各建制镇基准地价区域、个别因素
 修正系数见表 2-20—表 2-39。

表 2-20 汉台区河东店镇I级商业服务业用地影响因素修正系数表

调整幅度 (%)		20	10	0	-10	-20	
影响因素	优劣程度	权重	优	较优	一般	较劣	劣
	距商服中心距离 (m)	0.195	3.90	1.95	0.00	-1.95	-3.90
区域因素	人流量	0.139	2.78	1.39	0.00	-1.39	-2.78
	环境质量状况	0.085	1.70	0.85	0.00	-0.85	-1.70
	道路类型	0.079	1.58	/	0.00	/	-1.58
	道路通达度	0.088	1.76	0.88	0.00	-0.88	-1.76
	交通管制状况	0.046	/	/	0.00	-0.46	-0.92
	城市规划限制	0.045	/	/	0.00	-0.45	-0.90
	临街状况	0.108	2.16	1.08	0.00	-1.08	-2.16
个别因素	临街宽度 (m)	0.078	1.56	0.78	0.00	-0.78	-1.56
	宗地宽深比	0.044	0.88	0.44	0.00	-0.44	-0.88
	宗地面积	0.027	0.54	0.27	0.00	-0.27	-0.54
	宗地形状	0.028	0.56	0.28	0.00	-0.28	-0.56
	土地工程能力	0.038	0.76	0.38	0.00	-0.38	-0.76

表 2-21 汉台区河东店镇II级商业服务业用地影响因素修正系数表

调整幅度 (%)		15	7.5	0	-7.5	-15	
影响因素	优劣程度	权重	优	较优	一般	较劣	劣
	距商服中心距离 (m)	0.195	2.93	1.46	0.00	-1.46	-2.93
区域因素	人流量	0.139	2.09	1.04	0.00	-1.04	-2.09
	环境质量状况	0.085	1.28	0.64	0.00	-0.64	-1.28
	道路类型	0.079	1.19	/	0.00	/	-1.19
	道路通达度	0.088	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32
	交通管制状况	0.046	/	/	0.00	-0.35	-0.69
	城市规划限制	0.045	/	/	0.00	-0.34	-0.68
	临街状况	0.108	1.62	0.81	0.00	-0.81	-1.62
个别因素	临街宽度 (m)	0.078	1.17	0.59	0.00	-0.59	-1.17
	宗地宽深比	0.044	0.66	0.33	0.00	-0.33	-0.66
	宗地面积	0.027	0.41	0.20	0.00	-0.20	-0.41
	宗地形状	0.028	0.42	0.21	0.00	-0.21	-0.42
	土地工程能力	0.038	0.57	0.29	0.00	-0.29	-0.57

表 2-22 汉台区河东店镇I级居住用地影响因素修正系数表

调整幅度 (%)		30	15	0	-15	-30	
影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离 (m)	0.164	4.92	2.46	0.00	-2.46	-4.92
	环境质量状况	0.096	2.88	1.44	0.00	-1.44	-2.88
	公用设施方便度	0.137	4.11	2.06	0.00	-2.06	-4.11
	距农贸市场距离 (m)	0.068	2.04	1.02	0.00	-1.02	-2.04
	道路类型	0.058	1.74	/	0.00	/	-1.74
	道路通达度	0.063	1.89	0.95	0.00	-0.95	-1.89
	交通管制状况	0.019	/	/	0.00	-0.29	-0.57
	城市规划限制	0.038	/	/	0.00	-0.57	-1.14
	周围土地利用类型	0.065	1.95	0.98	0.00	-0.98	-1.95
个别因素	居住类型	0.049	1.47	0.74	0.00	-0.74	-1.47
	建筑物朝向	0.056	/	0.84	0.00	-0.84	/
	采光条件	0.054	1.62	0.81	0.00	-0.81	-1.62
	宗地面积	0.043	1.29	0.65	0.00	-0.65	-1.29
	宗地形状	0.043	1.29	0.65	0.00	-0.65	-1.29
	土地工程能力	0.047	1.41	0.71	0.00	-0.71	-1.41

表 2-23 汉台区河东店镇II级居住用地影响因素修正系数表

调整幅度 (%)		20	10	0	-10	-20	
影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离 (m)	0.164	3.28	1.64	0.00	-1.64	-3.28
	环境质量状况	0.096	1.92	0.96	0.00	-0.96	-1.92
	公用设施方便度	0.137	2.74	1.37	0.00	-1.37	-2.74
	距农贸市场距离 (m)	0.068	1.36	0.68	0.00	-0.68	-1.36
	道路类型	0.058	1.16	/	0.00	/	-1.16
	道路通达度	0.063	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
	交通管制状况	0.019	/	/	0.00	-0.19	-0.38
	城市规划限制	0.038	/	/	0.00	-0.38	-0.76
	周围土地利用类型	0.065	1.30	0.65	0.00	-0.65	-1.30
个别因素	居住类型	0.049	0.98	0.49	0.00	-0.49	-0.98
	建筑物朝向	0.056	/	0.56	0.00	-0.56	/
	采光条件	0.054	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
	宗地面积	0.043	0.86	0.43	0.00	-0.43	-0.86
	宗地形状	0.043	0.86	0.43	0.00	-0.43	-0.86
	土地工程能力	0.047	0.94	0.47	0.00	-0.47	-0.94

表 2-24 汉台区河东店镇I级公共管理与公共服务用地影响因素修正系数表

调整幅度 (%)			20	10	0	-10	-20
影响因素	优劣程度	权重	优	较优	一般	较劣	劣
	道路类型	0.127	2.54	/	0.00	/	-2.54
区域因素	基础设施完善度	0.123	2.46	1.23	0.00	-1.23	-2.46
	公共设施完备度	0.139	2.78	1.39	0.00	-1.39	-2.78
	环境质量状况	0.109	2.18	1.09	0.00	-1.09	-2.18
	道路通达度	0.145	2.90	1.45	0.00	-1.45	-2.90
	城市规划限制	0.060	/	/	0.00	-0.60	-1.20
	周围土地利用类型	0.078	/	/	0.00	-0.78	-1.56
	宗地形状	0.067	1.34	0.67	0.00	-0.67	-1.34
个别因素	宗地面积	0.087	1.74	0.87	0.00	-0.87	-1.74
	土地工程能力	0.065	1.30	0.65	0.00	-0.65	-1.30

表 2-25 汉台区河东店镇II级公共管理与公共服务用地影响因素修正系数表

调整幅度 (%)			15	7.5	0	-7.5	-15
影响因素	优劣程度	权重	优	较优	一般	较劣	劣
	道路类型	0.127	1.91	/	0.00	/	-1.91
区域因素	基础设施完善度	0.123	1.85	0.92	0.00	-0.92	-1.85
	公共设施完备度	0.139	2.09	1.04	0.00	-1.04	-2.09
	环境质量状况	0.109	1.64	0.82	0.00	-0.82	-1.64
	道路通达度	0.145	2.18	1.09	0.00	-1.09	-2.18
	城市规划限制	0.060	/	/	0.00	-0.45	-0.90
	周围土地利用类型	0.078	/	/	0.00	-0.59	-1.17
	宗地形状	0.067	1.01	0.50	0.00	-0.50	-1.01
个别因素	宗地面积	0.087	1.31	0.65	0.00	-0.65	-1.31
	土地工程能力	0.065	0.98	0.49	0.00	-0.49	-0.98

表 2-26 汉台区河东店镇I级工矿用地影响因素修正系数表

调整幅度 (%)		14	7	0	-7	-14	
影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路类型	0.124	1.74	/	0.00	/	-1.74
	到城市出口便捷度	0.143	2.00	1.00	0.00	-1.00	-2.00
	城市内部交通便捷度	0.116	1.62	0.81	0.00	-0.81	-1.62
	区域用地类型	0.074	1.04	0.52	0.00	-0.52	-1.04
	环境质量状况	0.062	0.87	0.43	0.00	-0.43	-0.87
	区域企业聚集效益	0.129	1.81	0.90	0.00	-0.90	-1.81
	交通管制状况	0.069	/	/	0.00	-0.48	-0.97
	区域土地利用限制	0.080	/	/	0.00	-0.56	-1.12
个别因素	宗地形状	0.036	0.50	0.25	0.00	-0.25	-0.50
	宗地面积	0.050	0.70	0.35	0.00	-0.35	-0.70
	道路条件	0.065	0.91	0.46	0.00	-0.46	-0.91
	土地工程能力	0.052	0.73	0.36	0.00	-0.36	-0.73

表 2-27 汉台区河东店镇II级工矿用地影响因素修正系数表

调整幅度 (%)		10	5	0	-5	-10	
影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路类型	0.124	1.24	/	0.00	/	-1.24
	到城市出口便捷度	0.143	1.43	0.72	0.00	-0.72	-1.43
	城市内部交通便捷度	0.116	1.16	0.58	0.00	-0.58	-1.16
	区域用地类型	0.074	0.74	0.37	0.00	-0.37	-0.74
	环境质量状况	0.062	0.62	0.31	0.00	-0.31	-0.62
	区域企业聚集效益	0.129	1.29	0.65	0.00	-0.65	-1.29
	交通管制状况	0.069	/	/	0.00	-0.35	-0.69
	区域土地利用限制	0.080	/	/	0.00	-0.40	-0.80
个别因素	宗地形状	0.036	0.36	0.18	0.00	-0.18	-0.36
	宗地面积	0.050	0.50	0.25	0.00	-0.25	-0.50
	道路条件	0.065	0.65	0.33	0.00	-0.33	-0.65
	土地工程能力	0.052	0.52	0.26	0.00	-0.26	-0.52

表 2-28 汉台区褒河物流园商业服务业用地影响因素修正系数表

调整幅度 (%)		20	10	0	-10	-20	
影响因素	优劣程度	权重	优	较优	一般	较劣	劣
	距商服中心距离 (m)	0.195	3.90	1.95	0.00	-1.95	-3.90
区域因素	人流量	0.139	2.78	1.39	0.00	-1.39	-2.78
	环境质量状况	0.085	1.70	0.85	0.00	-0.85	-1.70
	道路类型	0.079	1.58	/	0.00	/	-1.58
	道路通达度	0.088	1.76	0.88	0.00	-0.88	-1.76
	交通管制状况	0.046	/	/	0.00	-0.46	-0.92
	城市规划限制	0.045	/	/	0.00	-0.45	-0.90
	临街状况	0.108	2.16	1.08	0.00	-1.08	-2.16
个别因素	临街宽度 (m)	0.078	1.56	0.78	0.00	-0.78	-1.56
	宗地宽深比	0.044	0.88	0.44	0.00	-0.44	-0.88
	宗地面积	0.027	0.54	0.27	0.00	-0.27	-0.54
	宗地形状	0.028	0.56	0.28	0.00	-0.28	-0.56
	土地工程能力	0.038	0.76	0.38	0.00	-0.38	-0.76

表 2-29 汉台区褒河物流园居住用地影响因素修正系数表

调整幅度 (%)		20	10	0	-10	-20	
影响因素	优劣程度	权重	优	较优	一般	较劣	劣
	距商服中心距离 (m)	0.164	3.28	1.64	0.00	-1.64	-3.28
区域因素	环境质量状况	0.096	1.92	0.96	0.00	-0.96	-1.92
	公用设施方便度	0.137	2.74	1.37	0.00	-1.37	-2.74
	距农贸市场距离 (m)	0.068	1.36	0.68	0.00	-0.68	-1.36
	道路类型	0.058	1.16	/	0.00	/	-1.16
	道路通达度	0.063	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
	交通管制状况	0.019	/	/	0.00	-0.19	-0.38
	城市规划限制	0.038	/	/	0.00	-0.38	-0.76
	周围土地利用类型	0.065	1.30	0.65	0.00	-0.65	-1.30
	居住类型	0.049	0.98	0.49	0.00	-0.49	-0.98
个别因素	建筑物朝向	0.056	/	0.56	0.00	-0.56	/
	采光条件	0.054	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
	宗地面积	0.043	0.86	0.43	0.00	-0.43	-0.86
	宗地形状	0.043	0.86	0.43	0.00	-0.43	-0.86
	土地工程能力	0.047	0.94	0.47	0.00	-0.47	-0.94

表 2-30 汉台区褒河物流园公共管理与公共服务用地影响因素修正系数表

调整幅度 (%)			15	7.5	0	-7.5	-15
影响因素	优劣程度	权重	优	较优	一般	较劣	劣
	道路类型	0.127	1.91	/	0.00	/	-1.91
区域因素	基础设施完善度	0.123	1.85	0.92	0.00	-0.92	-1.85
	公共设施完备度	0.139	2.09	1.04	0.00	-1.04	-2.09
	环境质量状况	0.109	1.64	0.82	0.00	-0.82	-1.64
	道路通达度	0.145	2.18	1.09	0.00	-1.09	-2.18
	城市规划限制	0.060	/	/	0.00	-0.45	-0.90
	周围土地利用类型	0.078	/	/	0.00	-0.59	-1.17
	宗地形状	0.067	1.01	0.50	0.00	-0.50	-1.01
个别因素	宗地面积	0.087	1.31	0.65	0.00	-0.65	-1.31
	土地工程能力	0.065	0.98	0.49	0.00	-0.49	-0.98

表 2-31 汉台区褒河物流园工矿用地影响因素修正系数表

调整幅度 (%)			22	11	0	-11	-22
影响因素	优劣程度	权重	优	较优	一般	较劣	劣
	道路类型	0.124	2.73	/	0.00	/	-2.73
区域因素	到城市出口便捷度	0.143	3.15	1.57	0.00	-1.57	-3.15
	城市内部交通便捷度	0.116	2.55	1.28	0.00	-1.28	-2.55
	区域用地类型	0.074	1.63	0.81	0.00	-0.81	-1.63
	环境质量状况	0.062	1.36	0.68	0.00	-0.68	-1.36
	区域企业聚集效益	0.129	2.84	1.42	0.00	-1.42	-2.84
	交通管制状况	0.069	/	/	0.00	-0.76	-1.52
	区域土地利用限制	0.080	/	/	0.00	-0.88	-1.76
	宗地形状	0.036	0.79	0.40	0.00	-0.40	-0.79
个别因素	宗地面积	0.050	1.10	0.55	0.00	-0.55	-1.10
	道路条件	0.065	1.43	0.72	0.00	-0.72	-1.43
	土地工程能力	0.052	1.14	0.57	0.00	-0.57	-1.14

表 2-32 汉台区宗营镇商业服务业用地影响因素修正系数表

调整幅度 (%)		15	7.5	0	-7.5	-15	
影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离 (m)	0.195	2.93	1.46	0.00	-1.46	-2.93
	人流量	0.139	2.09	1.04	0.00	-1.04	-2.09
	环境质量状况	0.085	1.28	0.64	0.00	-0.64	-1.28
	道路类型	0.079	1.19	/	0.00	/	-1.19
	道路通达度	0.088	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32
	交通管制状况	0.046	/	/	0.00	-0.35	-0.69
	城市规划限制	0.045	/	/	0.00	-0.34	-0.68
个别因素	临街状况	0.108	1.62	0.81	0.00	-0.81	-1.62
	临街宽度 (m)	0.078	1.17	0.59	0.00	-0.59	-1.17
	宗地宽深比	0.044	0.66	0.33	0.00	-0.33	-0.66
	宗地面积	0.027	0.41	0.20	0.00	-0.20	-0.41
	宗地形状	0.028	0.42	0.21	0.00	-0.21	-0.42
	土地工程能力	0.038	0.57	0.29	0.00	-0.29	-0.57

表 2-33 汉台区宗营镇居住用地影响因素修正系数表

调整幅度 (%)		15	7.5	0	-7.5	-15	
影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离 (m)	0.164	2.46	1.23	0.00	-1.23	-2.46
	环境质量状况	0.096	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
	公用设施方便度	0.137	2.06	1.03	0.00	-1.03	-2.06
	距农贸市场距离 (m)	0.068	1.02	0.51	0.00	-0.51	-1.02
	道路类型	0.058	0.87	/	0.00	/	-0.87
	道路通达度	0.063	0.95	0.47	0.00	-0.47	-0.95
	交通管制状况	0.019	/	/	0.00	-0.14	-0.29
	城市规划限制	0.038	/	/	0.00	-0.29	-0.57
个别因素	周围土地利用类型	0.065	0.98	0.49	0.00	-0.49	-0.98
	居住类型	0.049	0.74	0.37	0.00	-0.37	-0.74
	建筑物朝向	0.056	/	0.42	0.00	-0.42	/
	采光条件	0.054	0.81	0.41	0.00	-0.41	-0.81
	宗地面积	0.043	0.65	0.32	0.00	-0.32	-0.65
	宗地形状	0.043	0.65	0.32	0.00	-0.32	-0.65
	土地工程能力	0.047	0.71	0.35	0.00	-0.35	-0.71

表 2-34 汉台区宗营镇公共管理与公共服务用地影响因素修正系数表

调整幅度 (%)		13	6.5	0	-6.5	-13	
影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路类型	0.127	1.65	/	0.00	/	-1.65
	基础设施完善度	0.123	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
	公共设施完备度	0.139	1.81	0.90	0.00	-0.90	-1.81
	环境质量状况	0.109	1.42	0.71	0.00	-0.71	-1.42
	道路通达度	0.145	1.89	0.94	0.00	-0.94	-1.89
	城市规划限制	0.060	/	/	0.00	-0.39	-0.78
	周围土地利用类型	0.078	/	/	0.00	-0.51	-1.01
个别因素	宗地形状	0.067	0.87	0.44	0.00	-0.44	-0.87
	宗地面积	0.087	1.13	0.57	0.00	-0.57	-1.13
	土地工程能力	0.065	0.85	0.42	0.00	-0.42	-0.85

表 2-35 汉台区宗营镇工矿用地影响因素修正系数表

调整幅度 (%)		18	9	0	-9	-18	
影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路类型	0.124	2.23	/	0.00	/	-2.23
	到城市出口便捷度	0.143	2.57	1.29	0.00	-1.29	-2.57
	城市内部交通便捷度	0.116	2.09	1.04	0.00	-1.04	-2.09
	区域用地类型	0.074	1.33	0.67	0.00	-0.67	-1.33
	环境质量状况	0.062	1.12	0.56	0.00	-0.56	-1.12
	区域企业聚集效益	0.129	2.32	1.16	0.00	-1.16	-2.32
	交通管制状况	0.069	/	/	0.00	-0.62	-1.24
	区域土地利用限制	0.080	/	/	0.00	-0.72	-1.44
个别因素	宗地形状	0.036	0.65	0.32	0.00	-0.32	-0.65
	宗地面积	0.050	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
	道路条件	0.065	1.17	0.59	0.00	-0.59	-1.17
	土地工程能力	0.052	0.94	0.47	0.00	-0.47	-0.94

表 2-36 汉台区武乡镇、徐望镇、汉王镇商业服务业用地影响因素修正系数表

调整幅度 (%)		20	10	0	-10	-20	
影响因素	优劣程度	权重	优	较优	一般	较劣	劣
	距商服中心距离 (m)	0.195	3.90	1.95	0.00	-1.95	-3.90
区域因素	人流量	0.139	2.78	1.39	0.00	-1.39	-2.78
	环境质量状况	0.085	1.70	0.85	0.00	-0.85	-1.70
	道路类型	0.079	1.58	/	0.00	/	-1.58
	道路通达度	0.088	1.76	0.88	0.00	-0.88	-1.76
	交通管制状况	0.046	/	/	0.00	-0.46	-0.92
	城市规划限制	0.045	/	/	0.00	-0.45	-0.90
	临街状况	0.108	2.16	1.08	0.00	-1.08	-2.16
个别因素	临街宽度 (m)	0.078	1.56	0.78	0.00	-0.78	-1.56
	宗地宽深比	0.044	0.88	0.44	0.00	-0.44	-0.88
	宗地面积	0.027	0.54	0.27	0.00	-0.27	-0.54
	宗地形状	0.028	0.56	0.28	0.00	-0.28	-0.56
	土地工程能力	0.038	0.76	0.38	0.00	-0.38	-0.76

表 2-37 汉台区武乡镇、徐望镇、汉王镇居住用地影响因素修正系数表

调整幅度 (%)		20	10	0	-10	-20	
影响因素	优劣程度	权重	优	较优	一般	较劣	劣
	距商服中心距离 (m)	0.164	3.28	1.64	0.00	-1.64	-3.28
区域因素	环境质量状况	0.096	1.92	0.96	0.00	-0.96	-1.92
	公用设施方便度	0.137	2.74	1.37	0.00	-1.37	-2.74
	距农贸市场距离 (m)	0.068	1.36	0.68	0.00	-0.68	-1.36
	道路类型	0.058	1.16	/	0.00	/	-1.16
	道路通达度	0.063	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26
	交通管制状况	0.019	/	/	0.00	-0.19	-0.38
	城市规划限制	0.038	/	/	0.00	-0.38	-0.76
	周围土地利用类型	0.065	1.30	0.65	0.00	-0.65	-1.30
	居住类型	0.049	0.98	0.49	0.00	-0.49	-0.98
个别因素	建筑物朝向	0.056	/	0.56	0.00	-0.56	/
	采光条件	0.054	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
	宗地面积	0.043	0.86	0.43	0.00	-0.43	-0.86
	宗地形状	0.043	0.86	0.43	0.00	-0.43	-0.86
	土地工程能力	0.047	0.94	0.47	0.00	-0.47	-0.94

表 2-38 汉台区武乡镇、徐望镇、汉王镇公共管理与公共服务用地影响因素修正系数表

调整幅度 (%)		20	10	0	-10	-20	
影响因素	优劣程度	权重	优	较优	一般	较劣	劣
	道路类型	0.127	2.54	/	0.00	/	-2.54
区域因素	基础设施完善度	0.123	2.46	1.23	0.00	-1.23	-2.46
	公共设施完备度	0.139	2.78	1.39	0.00	-1.39	-2.78
	环境质量状况	0.109	2.18	1.09	0.00	-1.09	-2.18
	道路通达度	0.145	2.90	1.45	0.00	-1.45	-2.90
	城市规划限制	0.060	/	/	0.00	-0.60	-1.20
	周围土地利用类型	0.078	/	/	0.00	-0.78	-1.56
	宗地形状	0.067	1.34	0.67	0.00	-0.67	-1.34
个别因素	宗地面积	0.087	1.74	0.87	0.00	-0.87	-1.74
	土地工程能力	0.065	1.30	0.65	0.00	-0.65	-1.30

表 2-39 汉台区武乡镇、徐望镇、汉王镇工矿用地影响因素修正系数表

调整幅度 (%)		15	7.5	0	-7.5	-15	
影响因素	优劣程度	权重	优	较优	一般	较劣	劣
	道路类型	0.124	1.86	/	0.00	/	-1.86
区域因素	到城市出口便捷度	0.143	2.15	1.07	0.00	-1.07	-2.15
	城市内部交通便捷度	0.116	1.74	0.87	0.00	-0.87	-1.74
	区域用地类型	0.074	1.11	0.56	0.00	-0.56	-1.11
	环境质量状况	0.062	0.93	0.47	0.00	-0.47	-0.93
	区域企业聚集效益	0.129	1.94	0.97	0.00	-0.97	-1.94
	交通管制状况	0.069	/	/	0.00	-0.52	-1.04
	区域土地利用限制	0.080	/	/	0.00	-0.60	-1.20
个别因素	宗地形状	0.036	0.54	0.27	0.00	-0.27	-0.54
	宗地面积	0.050	0.75	0.38	0.00	-0.38	-0.75
	道路条件	0.065	0.98	0.49	0.00	-0.49	-0.98
	土地工程能力	0.052	0.78	0.39	0.00	-0.39	-0.78

(三) 南郑区其他各建制镇

南郑区其他各建制镇基准地价区域、个别因素修正系数见表2-40—表2-59。

表 2-40 南郑区新集镇I级商业服务业用地影响因素修正系数表

调整幅度 (%)		10	5	0	-5	-10	
影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离 (m)	0.195	1.95	0.98	0.00	-0.98	-1.95
	人流量	0.139	1.39	0.70	0.00	-0.70	-1.39
	环境质量状况	0.085	0.85	0.43	0.00	-0.43	-0.85
	道路类型	0.079	0.79	/	0.00	/	-0.79
	道路通达度	0.088	0.88	0.44	0.00	-0.44	-0.88
	交通管制状况	0.046	/	/	0.00	-0.23	-0.46
	城市规划限制	0.045	/	/	0.00	-0.23	-0.45
个别因素	临街状况	0.108	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
	临街宽度 (m)	0.078	0.78	0.39	0.00	-0.39	-0.78
	宗地宽深比	0.044	0.44	0.22	0.00	-0.22	-0.44
	宗地面积	0.027	0.27	0.14	0.00	-0.14	-0.27
	宗地形状	0.028	0.28	0.14	0.00	-0.14	-0.28
	土地工程能力	0.038	0.38	0.19	0.00	-0.19	-0.38

表 2-41 南郑区新集镇II级商业服务业用地影响因素修正系数表

调整幅度 (%)		8	4	0	-4	-8	
影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离 (m)	0.195	1.56	0.78	0.00	-0.78	-1.56
	人流量	0.139	1.11	0.56	0.00	-0.56	-1.11
	环境质量状况	0.085	0.68	0.34	0.00	-0.34	-0.68
	道路类型	0.079	0.63	/	0.00	/	-0.63
	道路通达度	0.088	0.70	0.35	0.00	-0.35	-0.70
	交通管制状况	0.046	/	/	0.00	-0.18	-0.37
	城市规划限制	0.045	/	/	0.00	-0.18	-0.36
个别因素	临街状况	0.108	0.86	0.43	0.00	-0.43	-0.86
	临街宽度 (m)	0.078	0.62	0.31	0.00	-0.31	-0.62
	宗地宽深比	0.044	0.35	0.18	0.00	-0.18	-0.35
	宗地面积	0.027	0.22	0.11	0.00	-0.11	-0.22
	宗地形状	0.028	0.22	0.11	0.00	-0.11	-0.22
	土地工程能力	0.038	0.30	0.15	0.00	-0.15	-0.30

表 2-42 南郑区新集镇I级居住用地影响因素修正系数表

调整幅度 (%)			8	4	0	-4	-8	
影响因素		优劣程度	权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离 (m)	0.164	1.31	0.66	0.00	-0.66	-1.31	
	环境质量状况	0.096	0.77	0.38	0.00	-0.38	-0.77	
	公用设施方便度	0.137	1.10	0.55	0.00	-0.55	-1.10	
	距农贸市场距离 (m)	0.068	0.54	0.27	0.00	-0.27	-0.54	
	道路类型	0.058	0.46	/	0.00	/	-0.46	
	道路通达度	0.063	0.50	0.25	0.00	-0.25	-0.50	
	交通管制状况	0.019	/	/	0.00	-0.08	-0.15	
	城市规划限制	0.038	/	/	0.00	-0.15	-0.30	
	周围土地利用类型	0.065	0.52	0.26	0.00	-0.26	-0.52	
个别因素	居住类型	0.049	0.39	0.20	0.00	-0.20	-0.39	
	建筑物朝向	0.056	/	0.22	0.00	-0.22	/	
	采光条件	0.054	0.43	0.22	0.00	-0.22	-0.43	
	宗地面积	0.043	0.34	0.17	0.00	-0.17	-0.34	
	宗地形状	0.043	0.34	0.17	0.00	-0.17	-0.34	
	土地工程能力	0.047	0.38	0.19	0.00	-0.19	-0.38	

表 2-43 南郑区新集镇II级居住用地影响因素修正系数表

调整幅度 (%)			6	3	0	-3	-6	
影响因素		优劣程度	权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离 (m)	0.164	0.98	0.49	0.00	-0.49	-0.98	
	环境质量状况	0.096	0.58	0.29	0.00	-0.29	-0.58	
	公用设施方便度	0.137	0.82	0.41	0.00	-0.41	-0.82	
	距农贸市场距离 (m)	0.068	0.41	0.20	0.00	-0.20	-0.41	
	道路类型	0.058	0.35	/	0.00	/	-0.35	
	道路通达度	0.063	0.38	0.19	0.00	-0.19	-0.38	
	交通管制状况	0.019	/	/	0.00	-0.06	-0.11	
	城市规划限制	0.038	/	/	0.00	-0.11	-0.23	
	周围土地利用类型	0.065	0.39	0.20	0.00	-0.20	-0.39	
个别因素	居住类型	0.049	0.29	0.15	0.00	-0.15	-0.29	
	建筑物朝向	0.056	/	0.17	0.00	-0.17	/	
	采光条件	0.054	0.32	0.16	0.00	-0.16	-0.32	
	宗地面积	0.043	0.26	0.13	0.00	-0.13	-0.26	
	宗地形状	0.043	0.26	0.13	0.00	-0.13	-0.26	
	土地工程能力	0.047	0.28	0.14	0.00	-0.14	-0.28	

表 2-44 南郑区新集镇I级公共管理与公共服务用地影响因素修正系数表

调整幅度 (%)		10	5	0	-5	-10	
影响因素	优劣程度	权重	优	较优	一般	较劣	劣
	道路类型	0.127	1.27	/	0.00	/	-1.27
区域因素	基础设施完善度	0.123	1.23	0.62	0.00	-0.62	-1.23
	公共设施完备度	0.139	1.39	0.70	0.00	-0.70	-1.39
	环境质量状况	0.109	1.09	0.55	0.00	-0.55	-1.09
	道路通达度	0.145	1.45	0.73	0.00	-0.73	-1.45
	城市规划限制	0.060	/	/	0.00	-0.30	-0.60
	周围土地利用类型	0.078	/	/	0.00	-0.39	-0.78
	宗地形状	0.067	0.67	0.34	0.00	-0.34	-0.67
个别因素	宗地面积	0.087	0.87	0.44	0.00	-0.44	-0.87
	土地工程能力	0.065	0.65	0.33	0.00	-0.33	-0.65

表 2-45 南郑区新集镇II级公共管理与公共服务用地影响因素修正系数表

调整幅度 (%)		6	3	0	-3	-6	
影响因素	优劣程度	权重	优	较优	一般	较劣	劣
	道路类型	0.127	0.76	/	0.00	/	-0.76
区域因素	基础设施完善度	0.123	0.74	0.37	0.00	-0.37	-0.74
	公共设施完备度	0.139	0.83	0.42	0.00	-0.42	-0.83
	环境质量状况	0.109	0.65	0.33	0.00	-0.33	-0.65
	道路通达度	0.145	0.87	0.44	0.00	-0.44	-0.87
	城市规划限制	0.060	/	/	0.00	-0.18	-0.36
	周围土地利用类型	0.078	/	/	0.00	-0.23	-0.47
	宗地形状	0.067	0.40	0.20	0.00	-0.20	-0.40
个别因素	宗地面积	0.087	0.52	0.26	0.00	-0.26	-0.52
	土地工程能力	0.065	0.39	0.20	0.00	-0.20	-0.39

表 2-46 南郑区新集镇I级工矿用地影响因素修正系数表

调整幅度 (%)		10	5	0	-5	-10	
影响因素	优劣程度	权重	优	较优	一般	较劣	劣
	道路类型	0.124	1.24	/	0.00	/	-1.24
区域因素	到城市出口便捷度	0.143	1.43	0.72	0.00	-0.72	-1.43
	城市内部交通便捷度	0.116	1.16	0.58	0.00	-0.58	-1.16
	区域用地类型	0.074	0.74	0.37	0.00	-0.37	-0.74
	环境质量状况	0.062	0.62	0.31	0.00	-0.31	-0.62
	区域企业聚集效益	0.129	1.29	0.65	0.00	-0.65	-1.29
	交通管制状况	0.069	/	/	0.00	-0.35	-0.69
	区域土地利用限制	0.080	/	/	0.00	-0.40	-0.80
	宗地形状	0.036	0.36	0.18	0.00	-0.18	-0.36
个别因素	宗地面积	0.050	0.50	0.25	0.00	-0.25	-0.50
	道路条件	0.065	0.65	0.33	0.00	-0.33	-0.65
	土地工程能力	0.052	0.52	0.26	0.00	-0.26	-0.52

表 2-47 南郑区新集镇II级工矿用地影响因素修正系数表

调整幅度 (%)		7	3.5	0	-3.5	-7	
影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路类型	0.124	0.87	/	0.00	/	-0.87
	到城市出口便捷度	0.143	1.00	0.50	0.00	-0.50	-1.00
	城市内部交通便捷度	0.116	0.81	0.41	0.00	-0.41	-0.81
	区域用地类型	0.074	0.52	0.26	0.00	-0.26	-0.52
	环境质量状况	0.062	0.43	0.22	0.00	-0.22	-0.43
	区域企业聚集效益	0.129	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
	交通管制状况	0.069	/	/	0.00	-0.24	-0.48
	区域土地利用限制	0.080	/	/	0.00	-0.28	-0.56
个别因素	宗地形状	0.036	0.25	0.13	0.00	-0.13	-0.25
	宗地面积	0.050	0.35	0.18	0.00	-0.18	-0.35
	道路条件	0.065	0.46	0.23	0.00	-0.23	-0.46
	土地工程能力	0.052	0.36	0.18	0.00	-0.18	-0.36

表 2-48 南郑区牟家坝镇I级商业服务业用地影响因素修正系数表

调整幅度 (%)		15	7.5	0	-7.5	-15	
影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离 (m)	0.195	2.93	1.46	0.00	-1.46	-2.93
	人流量	0.139	2.09	1.04	0.00	-1.04	-2.09
	环境质量状况	0.085	1.28	0.64	0.00	-0.64	-1.28
	道路类型	0.079	1.19	/	0.00	/	-1.19
	道路通达度	0.088	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32
	交通管制状况	0.046	/	/	0.00	-0.35	-0.69
	城市规划限制	0.045	/	/	0.00	-0.34	-0.68
个别因素	临街状况	0.108	1.62	0.81	0.00	-0.81	-1.62
	临街宽度 (m)	0.078	1.17	0.59	0.00	-0.59	-1.17
	宗地宽深比	0.044	0.66	0.33	0.00	-0.33	-0.66
	宗地面积	0.027	0.41	0.20	0.00	-0.20	-0.41
	宗地形状	0.028	0.42	0.21	0.00	-0.21	-0.42
	土地工程能力	0.038	0.57	0.29	0.00	-0.29	-0.57

表 2-49 南郑区牟家坝镇II级商业服务业用地影响因素修正系数表

调整幅度 (%)			8	4	0	-4	-8	
影响因素		优劣程度	权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离 (m)	0.195	1.56	0.78	0.00	-0.78	-1.56	
	人流量	0.139	1.11	0.56	0.00	-0.56	-1.11	
	环境质量状况	0.085	0.68	0.34	0.00	-0.34	-0.68	
	道路类型	0.079	0.63	/	0.00	/	-0.63	
	道路通达度	0.088	0.70	0.35	0.00	-0.35	-0.70	
	交通管制状况	0.046	/	/	0.00	-0.18	-0.37	
	城市规划限制	0.045	/	/	0.00	-0.18	-0.36	
个别因素	临街状况	0.108	0.86	0.43	0.00	-0.43	-0.86	
	临街宽度 (m)	0.078	0.62	0.31	0.00	-0.31	-0.62	
	宗地宽深比	0.044	0.35	0.18	0.00	-0.18	-0.35	
	宗地面积	0.027	0.22	0.11	0.00	-0.11	-0.22	
	宗地形状	0.028	0.22	0.11	0.00	-0.11	-0.22	
	土地工程能力	0.038	0.30	0.15	0.00	-0.15	-0.30	

表 2-50 南郑区牟家坝镇I级居住用地影响因素修正系数表

调整幅度 (%)			14	7	0	-7	-14	
影响因素		优劣程度	权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离 (m)	0.164	2.30	1.15	0.00	-1.15	-2.30	
	环境质量状况	0.096	1.34	0.67	0.00	-0.67	-1.34	
	公用设施方便度	0.137	1.92	0.96	0.00	-0.96	-1.92	
	距农贸市场距离 (m)	0.068	0.95	0.48	0.00	-0.48	-0.95	
	道路类型	0.058	0.81	/	0.00	/	-0.81	
	道路通达度	0.063	0.88	0.44	0.00	-0.44	-0.88	
	交通管制状况	0.019	/	/	0.00	-0.13	-0.27	
	城市规划限制	0.038	/	/	0.00	-0.27	-0.53	
个别因素	周围土地利用类型	0.065	0.91	0.46	0.00	-0.46	-0.91	
	居住类型	0.049	0.69	0.34	0.00	-0.34	-0.69	
	建筑物朝向	0.056	/	0.39	0.00	-0.39	/	
	采光条件	0.054	0.76	0.38	0.00	-0.38	-0.76	
	宗地面积	0.043	0.60	0.30	0.00	-0.30	-0.60	
	宗地形状	0.043	0.60	0.30	0.00	-0.30	-0.60	
	土地工程能力	0.047	0.66	0.33	0.00	-0.33	-0.66	

表 2-51 南郑区牟家坝镇II级居住用地影响因素修正系数表

调整幅度 (%)			8	4	0	-4	-8
影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离 (m)	0.164	1.31	0.66	0.00	-0.66	-1.31
	环境质量状况	0.096	0.77	0.38	0.00	-0.38	-0.77
	公用设施方便度	0.137	1.10	0.55	0.00	-0.55	-1.10
	距农贸市场距离 (m)	0.068	0.54	0.27	0.00	-0.27	-0.54
	道路类型	0.058	0.46	/	0.00	/	-0.46
	道路通达度	0.063	0.50	0.25	0.00	-0.25	-0.50
	交通管制状况	0.019	/	/	0.00	-0.08	-0.15
	城市规划限制	0.038	/	/	0.00	-0.15	-0.30
	周围土地利用类型	0.065	0.52	0.26	0.00	-0.26	-0.52
个别因素	居住类型	0.049	0.39	0.20	0.00	-0.20	-0.39
	建筑物朝向	0.056	/	0.22	0.00	-0.22	/
	采光条件	0.054	0.43	0.22	0.00	-0.22	-0.43
	宗地面积	0.043	0.34	0.17	0.00	-0.17	-0.34
	宗地形状	0.043	0.34	0.17	0.00	-0.17	-0.34
	土地工程能力	0.047	0.38	0.19	0.00	-0.19	-0.38

表 2-52 南郑区牟家坝镇I级公共管理与公共服务用地影响因素修正系数表

调整幅度 (%)			10	5	0	-5	-10
影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路类型	0.127	1.27	/	0.00	/	-1.27
	基础设施完善度	0.123	1.23	0.62	0.00	-0.62	-1.23
	公共设施完备度	0.139	1.39	0.70	0.00	-0.70	-1.39
	环境质量状况	0.109	1.09	0.55	0.00	-0.55	-1.09
	道路通达度	0.145	1.45	0.73	0.00	-0.73	-1.45
	城市规划限制	0.060	/	/	0.00	-0.30	-0.60
	周围土地利用类型	0.078	/	/	0.00	-0.39	-0.78
个别因素	宗地形状	0.067	0.67	0.34	0.00	-0.34	-0.67
	宗地面积	0.087	0.87	0.44	0.00	-0.44	-0.87
	土地工程能力	0.065	0.65	0.33	0.00	-0.33	-0.65

表 2-53 南郑区牟家坝镇II级公共管理与公共服务用地影响因素修正系数表

调整幅度 (%)			6	3	0	-3	-6
影响因素	优劣程度	权重	优	较优	一般	较劣	劣
	道路类型	0.127	0.76	/	0.00	/	-0.76
区域因素	基础设施完善度	0.123	0.74	0.37	0.00	-0.37	-0.74
	公共设施完备度	0.139	0.83	0.42	0.00	-0.42	-0.83
	环境质量状况	0.109	0.65	0.33	0.00	-0.33	-0.65
	道路通达度	0.145	0.87	0.44	0.00	-0.44	-0.87
	城市规划限制	0.060	/	/	0.00	-0.18	-0.36
	周围土地利用类型	0.078	/	/	0.00	-0.23	-0.47
	宗地形状	0.067	0.40	0.20	0.00	-0.20	-0.40
个别因素	宗地面积	0.087	0.52	0.26	0.00	-0.26	-0.52
	土地工程能力	0.065	0.39	0.20	0.00	-0.20	-0.39

表 2-54 南郑区牟家坝镇I级工矿用地影响因素修正系数表

调整幅度 (%)			10	5	0	-5	-10
影响因素	优劣程度	权重	优	较优	一般	较劣	劣
	道路类型	0.124	1.24	/	0.00	/	-1.24
区域因素	到城市出口便捷度	0.143	1.43	0.72	0.00	-0.72	-1.43
	城市内部交通便捷度	0.116	1.16	0.58	0.00	-0.58	-1.16
	区域用地类型	0.074	0.74	0.37	0.00	-0.37	-0.74
	环境质量状况	0.062	0.62	0.31	0.00	-0.31	-0.62
	区域企业聚集效益	0.129	1.29	0.65	0.00	-0.65	-1.29
	交通管制状况	0.069	/	/	0.00	-0.35	-0.69
	区域土地利用限制	0.080	/	/	0.00	-0.40	-0.80
	宗地形状	0.036	0.36	0.18	0.00	-0.18	-0.36
个别因素	宗地面积	0.050	0.50	0.25	0.00	-0.25	-0.50
	道路条件	0.065	0.65	0.33	0.00	-0.33	-0.65
	土地工程能力	0.052	0.52	0.26	0.00	-0.26	-0.52

表 2-55 南郑区牟家坝镇II级工矿用地影响因素修正系数表

调整幅度 (%)			5	2.5	0	-2.5	-5
影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路类型	0.124	0.62	/	0.00	/	-0.62
	到城市出口便捷度	0.143	0.72	0.36	0.00	-0.36	-0.72
	城市内部交通便捷度	0.116	0.58	0.29	0.00	-0.29	-0.58
	区域用地类型	0.074	0.37	0.19	0.00	-0.19	-0.37
	环境质量状况	0.062	0.31	0.16	0.00	-0.16	-0.31
	区域企业聚集效益	0.129	0.65	0.32	0.00	-0.32	-0.65
	交通管制状况	0.069	/	/	0.00	-0.17	-0.35
	区域土地利用限制	0.080	/	/	0.00	-0.20	-0.40
个别因素	宗地形状	0.036	0.18	0.09	0.00	-0.09	-0.18
	宗地面积	0.050	0.25	0.13	0.00	-0.13	-0.25
	道路条件	0.065	0.33	0.16	0.00	-0.16	-0.33
	土地工程能力	0.052	0.26	0.13	0.00	-0.13	-0.26

表 2-56 南郑区其他各建制镇商业服务业用地影响因素修正系数表

调整幅度 (%)			12	6	0	-6	-12
影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离 (m)	0.195	2.34	1.17	0.00	-1.17	-2.34
	人流量	0.139	1.67	0.83	0.00	-0.83	-1.67
	环境质量状况	0.085	1.02	0.51	0.00	-0.51	-1.02
	道路类型	0.079	0.95	/	0.00	/	-0.95
	道路通达度	0.088	1.06	0.53	0.00	-0.53	-1.06
	交通管制状况	0.046	/	/	0.00	-0.28	-0.55
	城市规划限制	0.045	/	/	0.00	-0.27	-0.54
个别因素	临街状况	0.108	1.30	0.65	0.00	-0.65	-1.30
	临街宽度 (m)	0.078	0.94	0.47	0.00	-0.47	-0.94
	宗地宽深比	0.044	0.53	0.26	0.00	-0.26	-0.53
	宗地面积	0.027	0.32	0.16	0.00	-0.16	-0.32
	宗地形状	0.028	0.34	0.17	0.00	-0.17	-0.34
	土地工程能力	0.038	0.46	0.23	0.00	-0.23	-0.46

表 2-57 南郑区其他各建制镇居住用地影响因素修正系数表

调整幅度 (%)		10	5	0	-5	-10	
影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离 (m)	0.164	1.64	0.82	0.00	-0.82	-1.64
	环境质量状况	0.096	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
	公用设施方便度	0.137	1.37	0.69	0.00	-0.69	-1.37
	距农贸市场距离 (m)	0.068	0.68	0.34	0.00	-0.34	-0.68
	道路类型	0.058	0.58	/	0.00	/	-0.58
	道路通达度	0.063	0.63	0.32	0.00	-0.32	-0.63
	交通管制状况	0.019	/	/	0.00	-0.10	-0.19
	城市规划限制	0.038	/	/	0.00	-0.19	-0.38
	周围土地利用类型	0.065	0.65	0.33	0.00	-0.33	-0.65
个别因素	居住类型	0.049	0.49	0.25	0.00	-0.25	-0.49
	建筑物朝向	0.056	/	0.28	0.00	-0.28	/
	采光条件	0.054	0.54	0.27	0.00	-0.27	-0.54
	宗地面积	0.043	0.43	0.22	0.00	-0.22	-0.43
	宗地形状	0.043	0.43	0.22	0.00	-0.22	-0.43
	土地工程能力	0.047	0.47	0.24	0.00	-0.24	-0.47

表 2-58 南郑区其他各建制镇公共管理与公共服务用地影响因素修正系数表

调整幅度 (%)		6	3	0	-3	-6	
影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路类型	0.127	0.76	/	0.00	/	-0.76
	基础设施完善度	0.123	0.74	0.37	0.00	-0.37	-0.74
	公共设施完备度	0.139	0.83	0.42	0.00	-0.42	-0.83
	环境质量状况	0.109	0.65	0.33	0.00	-0.33	-0.65
	道路通达度	0.145	0.87	0.44	0.00	-0.44	-0.87
	城市规划限制	0.060	/	/	0.00	-0.18	-0.36
	周围土地利用类型	0.078	/	/	0.00	-0.23	-0.47
个别因素	宗地形状	0.067	0.40	0.20	0.00	-0.20	-0.40
	宗地面积	0.087	0.52	0.26	0.00	-0.26	-0.52
	土地工程能力	0.065	0.39	0.20	0.00	-0.20	-0.39

表 2-59 南郑区其他各建制镇工矿用地影响因素修正系数表

影响因素	优劣程度	权重	8	4	0	-4	-8
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路类型	0.124	0.99	/	0.00	/	-0.99
	到城市出口便捷度	0.143	1.14	0.57	0.00	-0.57	-1.14
	城市内部交通便捷度	0.116	0.93	0.46	0.00	-0.46	-0.93
	区域用地类型	0.074	0.59	0.30	0.00	-0.30	-0.59
	环境质量状况	0.062	0.50	0.25	0.00	-0.25	-0.50
	区域企业聚集效益	0.129	1.03	0.52	0.00	-0.52	-1.03
	交通管制状况	0.069	/	/	0.00	-0.28	-0.55
	区域土地利用限制	0.080	/	/	0.00	-0.32	-0.64
个别因素	宗地形状	0.036	0.29	0.14	0.00	-0.14	-0.29
	宗地面积	0.050	0.40	0.20	0.00	-0.20	-0.40
	道路条件	0.065	0.52	0.26	0.00	-0.26	-0.52
	土地工程能力	0.052	0.42	0.21	0.00	-0.21	-0.42

三、土地用途修正系数表

土地用途修正系数见表 3-1—表 3-5。

表 3-1 商业服务业用地用途修正系数表

一级类	二级类	三级类	含义	修正系数
商业服务业用地	商业用地	零售商业用地	指商铺、商场、超市、服装及小商品市场等用地	1.1
		批发市场用地	指以批发功能为主的市场用地	1.1
		餐饮用地	指饭店、餐厅、酒吧等用地	1.0
		旅馆用地	指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、有住宿功能的度假村等用地	1.0
		公用设施营业网点用地	指零售加油、加气、充换电站等用地	1.2
			指除零售加油、加气、充换电站等用地外的其他公用设施营业网点用地	0.9
	商务金融用地	---	指金融保险、艺术传媒、设计、技术服务、物流管理中心等综合性办公用地	0.9
	娱乐用地	---	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧以及绿地率小于 65% 的大型游乐等设施用地	1.0
	其他商业服务业用地	---	指除以上之外的商业服务业用地，包括高尔夫练习场、赛马场、以观光娱乐为目的的直升机停机坪等通用航空、汽车维修站以及宠物医院、洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用产品修理网点、物流营业网点等用地	0.9

表 3-2 居住用地用途修正系数表

一级类	二级类	含义	修正系数
居住用地	城镇住宅用地	指用于城镇生活居住功能的各类住宅建筑用地及其附属设施用地	1.0
	城镇社区服务设施用地	指为城镇居住生活配套的社区服务设施用地,包括社区服务站以及托儿所、社区卫生服务站、文化活动站、小型综合体育场、小型超市等用地,以及老年人日间照料中心(托老所)等社区养老服务设施用地,不包括中小学、幼儿园用地	1.0

表 3-3 工矿用地用途修正系数表

一级类	二级类	含义	修正系数
工矿用地	工业用地	指工矿企业的生产车间、装备修理、自用库房及其附属设施用地,包括专用铁路、码头和附属道路、停车场等用地,包括工业生产必须的研发、设计、测试、中试用地,不包括采矿用地	1.0
	采矿用地	指采矿、采石、采砂(沙)场,砖瓦窑等地面生产用地及排土(石)、尾矿堆放用地	0.9
	盐田	指用于以自然蒸发方式进行盐业生产的用地,包括晒盐场所、盐池及附属设施用地	1.0

表 3-4 公共管理与公共服务用地用途修正系数表

一级类	二级类	含义	修正系数
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	指党政机关、人民团体及其相关直属机构、派出机构和直属事业单位的办公及附属设施用地	1.0
	科研用地	指科研机构及其科研设施、企业科学的研究和研发设施用地	1.05
	文化用地	指图书、展览等公共文化活动设施用地	0.95
	教育用地	指高等教育、中等职业教育、中小学教育、幼儿园、特殊教育设施等用地,包括为学校配建的独立地段的学生生活用地	1.0
	体育用地	指体育场馆、体育训练基地、溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场,以及水上运动的陆域部分等用地,不包括学校、企事业、军队等机构内部专用的体育设施用地	1.05
	医疗卫生用地	指医疗、预防、保健、护理、康复、急救、安宁疗护等用地	1.05
	社会福利用地	指为老年人、儿童及残疾人等提供社会福利和慈善服务的设施用地	1.0

表 3-5 其他用途参考基准地价修正系数表

一级类	二级类	参照用途分类体系	修正系数
仓储用地	物流仓储用地	工矿用地	1.0
	储备库用地		0.85
特殊用地	军事设施用地	工矿用地	1.0
	使领馆用地		1.0
	宗教用地		1.0
	文物古迹用地		1.0
	宗教场所用地		1.0
	殡葬用地	属于营利性的参考商业服务业用地	0.8
		属于非营利性的参考公共管理与公共服务用地	1.0
	其他特殊用地	工矿用地	1.0
交通运输用地	铁路用地	工矿用地	0.9
	公路用地		0.9
	机场用地		1.0
	港口码头用地		1.0
	管道运输用地		0.9
	城市轨道交通用地		0.9
	城镇村道路用地		0.9
	交通场站用地		1.0
	其他交通设施用地		0.9
公用设施用地	供水用地	公共管理与公共服务用地	0.8
	排水用地		0.8
	供电用地		0.8
	供燃气用地		0.8
	供热用地		0.8
	通信用地		0.8
	邮政用地		0.8
	广播电视台设施用地		0.8
	环卫用地		0.8
	消防用地		0.8
	水工设施用地		0.8
	其他公用设施用地		0.8
绿地与开敞空间用地	公园用地	公共管理与公共服务用地	0.8
	防护用地		0.8
	广场用地		0.8

四、容积率修正系数表

容积率修正系数见表 4-1—表 4-5。

表 4-1 汉中市城区商业服务业用地容积率修正系数表

容积率	土地级别			
	I级	II级	III级	IV、V级
≤1.0	0.7884	0.8076	0.8498	0.8870
1.1	0.8041	0.8215	0.8601	0.8946
1.2	0.8191	0.8350	0.8710	0.9015
1.3	0.8343	0.8485	0.8809	0.9091
1.4	0.8492	0.8621	0.8913	0.9159
1.5	0.8638	0.8752	0.9016	0.9235
1.6	0.8784	0.8884	0.9120	0.9312
1.7	0.8925	0.9012	0.9218	0.9388
1.8	0.9067	0.9141	0.9317	0.9464
1.9	0.9208	0.9269	0.9421	0.9541
2.0	0.9344	0.9393	0.9519	0.9609
2.1	0.9480	0.9518	0.9617	0.9685
2.2	0.9612	0.9639	0.9716	0.9762
2.3	0.9743	0.9761	0.9809	0.9847
2.4	0.9874	0.9882	0.9907	0.9924
2.5	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
2.6	1.0127	1.0117	1.0098	1.0077
2.7	1.0250	1.0235	1.0192	1.0153
2.8	1.0370	1.0350	1.0284	1.0238
2.9	1.0489	1.0465	1.0377	1.0315
3.0	1.0608	1.0575	1.0470	1.0391
3.1	1.0724	1.0686	1.0563	1.0476
3.2	1.0838	1.0793	1.0655	1.0552
3.3	1.0948	1.0902	1.0743	1.0637
3.4	1.1057	1.1008	1.0837	1.0714
3.5	1.1166	1.1112	1.0923	1.0799
3.6	1.1271	1.1217	1.1011	1.0884
3.7	1.1374	1.1321	1.1099	1.0969
3.8	1.1476	1.1421	1.1186	1.1045
3.9	1.1577	1.1522	1.1273	1.1130
4.0	1.1674	1.1618	1.1361	1.1215
4.1	1.1770	1.1715	1.1443	1.1299
4.2	1.1864	1.1813	1.1530	1.1384
4.3	1.1955	1.1906	1.1612	1.1469
4.4	1.2045	1.2000	1.1695	1.1555
4.5	1.2133	1.2090	1.1776	1.1640
4.6	1.2219	1.2180	1.1858	1.1725
4.7	1.2305	1.2270	1.1940	1.1809
4.8	1.2385	1.2356	1.2022	1.1895
4.9	1.2467	1.2444	1.2104	1.1988
≥5.0	1.2545	1.2527	1.2180	1.2073

表 4-2 汉中市城区居住用地容积率修正系数表

容积率	土地级别			
	I级	II级	III级	IV、V级
≤1.0	0.8131	0.8406	0.8774	0.9203
1.1	0.8217	0.8517	0.8856	0.9254
1.2	0.8310	0.8624	0.8929	0.9306
1.3	0.8407	0.8734	0.9011	0.9357
1.4	0.8511	0.8845	0.9093	0.9409
1.5	0.8618	0.8951	0.9175	0.9473
1.6	0.8734	0.9057	0.9257	0.9525
1.7	0.8852	0.9168	0.9338	0.9576
1.8	0.8977	0.9274	0.9420	0.9627
1.9	0.9107	0.9380	0.9501	0.9679
2.0	0.9243	0.9486	0.9583	0.9730
2.1	0.9383	0.9587	0.9665	0.9782
2.2	0.9530	0.9693	0.9747	0.9833
2.3	0.9681	0.9793	0.9837	0.9884
2.4	0.9835	0.9899	0.9919	0.9948
2.5	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
2.6	1.0165	1.0101	1.0082	1.0051
2.7	1.0337	1.0202	1.0164	1.0103
2.8	1.0516	1.0303	1.0253	1.0154
2.9	1.0700	1.0404	1.0335	1.0206
3.0	1.0890	1.0504	1.0417	1.0257
3.1	1.1084	1.0600	1.0506	1.0308
3.2	1.1280	1.0701	1.0589	1.0359
3.3	1.1485	1.0797	1.0678	1.0411
3.4	1.1697	1.0892	1.0760	1.0462
3.5	1.1912	1.0988	1.0841	1.0514
3.6	1.2132	1.1084	1.0931	1.0565
3.7	1.2358	1.1179	1.1013	1.0617
3.8	1.2587	1.1275	1.1102	1.0669
3.9	1.2824	1.1366	1.1193	1.0719
4.0	1.3068	1.1463	1.1274	1.0771
4.1	1.3316	1.1553	1.1365	1.0823
4.2	1.3567	1.1644	1.1446	1.0874
4.3	1.3826	1.1740	1.1535	1.0925
4.4	1.4086	1.1830	1.1625	1.0977
4.5	1.4355	1.1916	1.1715	1.1028
4.6	1.4633	1.2008	1.1798	1.1079
4.7	1.4908	1.2098	1.1888	1.1131
4.8	1.5195	1.2183	1.1977	1.1182
4.9	1.5487	1.2274	1.2067	1.1233
≥5.0	1.5780	1.2359	1.2157	1.1285

表 4-3 汉中市城区公共管理与公共服务用地容积率修正系数表

容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数
≤0.7	0.8621	1.5	1.0000	2.3	1.0977	3.1	1.1792
0.8	0.8834	1.6	1.0142	2.4	1.1086	3.2	1.1876
0.9	0.9025	1.7	1.0267	2.5	1.1198	3.3	1.1962
1.0	0.9208	1.8	1.0395	2.6	1.1299	3.4	1.2063
1.1	0.9390	1.9	1.0515	2.7	1.1403	≥3.5	1.2151
1.2	0.9551	2	1.0638	2.8	1.1494	—	—
1.3	0.9709	2.1	1.0753	2.9	1.1587	—	—
1.4	0.9852	2.2	1.0870	3	1.1696	—	—

表 4-4 汉台区褒河物流园及其他各建制镇商业服务业、居住、公共管理与公共服务用地容积率修正系数表

容积率	商业服务业用地	居住用地	公共管理与公共服务用地
≤1.0	0.8508	0.9011	0.9634
1.1	0.8842	0.9224	0.9817
1.2	0.9153	0.9438	1.0000
1.3	0.9465	0.9653	1.0152
1.4	0.9732	0.9840	1.0335
1.5	1.0000	1.0000	1.0519
1.6	1.0245	1.0161	1.0701
1.7	1.0490	1.0321	1.0884
1.8	1.0691	1.0481	1.1067
1.9	1.0891	1.0615	1.1250
2.0	1.1069	1.0749	1.1432
2.1	1.1225	1.0855	1.1616
2.2	1.1380	1.0963	1.1799
2.3	1.1492	1.1042	1.1982
2.4	1.1604	1.1150	1.2195
2.5	1.1693	1.1203	1.2378
2.6	1.1759	1.1283	1.2561
2.7	1.1826	1.1337	1.2775
2.8	1.1871	1.1364	1.2957
2.9	1.1893	1.1417	1.3170
≥3.0	1.1910	1.1444	1.3353

表 4-5 南郑区其他各建制镇商业服务业、居住、公共管理与公共服务用地容积率修正系数表

容积率	商业服务业用地	居住用地	公共管理与公共服务用地
≤1.0	0.9711	0.9681	0.9734
1.1	0.9844	0.9855	0.9867
1.2	1.0000	1.0000	1.0000
1.3	1.0111	1.0116	1.0100
1.4	1.0245	1.0262	1.0232
1.5	1.0379	1.0378	1.0333
1.6	1.0490	1.0494	1.0432
1.7	1.0601	1.0581	1.0532
1.8	1.0712	1.0697	1.0598
1.9	1.0824	1.0785	1.0697
2.0	1.0913	1.0842	1.0764
2.1	1.1002	1.0930	1.0831
2.2	1.1114	1.0988	1.0897
2.3	1.1203	1.1046	1.0964
2.4	1.1269	1.1075	1.0996
2.5	1.1358	1.1133	1.1030
2.6	1.1426	1.1163	1.1063
2.7	1.1514	1.1188	1.1096
2.8	1.1581	1.1208	1.1130
2.9	1.1648	1.1225	1.1158
≥3.0	1.1693	1.1237	1.1181

五、土地开发程度修正值表

土地用途开发程度修正值见表 5-1—表 5-3。

表 5-1 汉中市城区商业服务业、居住、公共管理与公共服务用地（I-III 级）和工矿用地（I-II 级）土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

项目	通路	通电	通上水	通下水	通讯	通天然气	通暖	场地平整
宗地外	30	20	30	40	15	15.5	40	/
宗地内	15	15	15	20	8	8	20	20

表 5-2 汉中市城区商业服务业、居住、公共管理与公共服务用地（IV-V 级）和工矿用地（III-IV 级）土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

项目	通路	通电	通上水	通下水	通讯	通天然气	通暖	场地平整
宗地外	20	10	20	25	10	12	25	/
宗地内	10	5	10	15	5	5	10	20

表 5-3 汉台区褒河物流园及其他各建制镇、南郑区其他各建制镇土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

项目	通路	通电	通讯	通上水	通下水	场地平整
宗地外	20	10	10	20	25	/
宗地内	10	8	8	10	15	10