

乌兰浩特市土地定级与基准地 价更新成果报告

乌兰浩特市国土资源局

二〇一七年

目录

一、乌兰浩特市城区基准地价主要成果.....	1
(一) 土地定级成果.....	1
1、商服用地边界说明.....	1
2、住宅用地边界说明.....	4
3、工业用地边界说明.....	5
(二) 乌兰浩特市基准地价成果.....	6
1、乌兰浩特市各类用地基准地价.....	6
2、基准地价内涵.....	7
二、乌兰浩特市城区基准地价修正体系.....	8
1、商服用地基准地价修正体系.....	11
2、住宅用地基准地价的修正体系.....	26
3、工业用地基准地价的修正体系.....	40
4、相关参数.....	48
5、其他修正.....	48

一、乌兰浩特市城区基准地价主要成果

(一) 土地定级成果

根据定级分值计算结果,按有关技术操作对各级别界线进行适当调整和修订后,确定最终级别,根据确定后的土地级别图,进行如下各级土地分布范围描述,具体落界以级别图为准。

1、商服用地边界说明

乌兰浩特市商服用地级别划分为六级。

I 级商服用地:

北起向阳街与兴安盟路交叉路口,沿向阳街向东至富民路;沿富民路向南至惠普街,沿惠普街向东至五一路;在五一路与惠普街交叉路口沿五一路向南至团结西街;南起团结西街,沿团结西街向西至兴安路,在兴安路与团结西交叉路口处,沿兴安路向北至向阳街。

I 级商服用地面积为 0.40 平方公里。

II 级商服用地:

II 级商服用地以 I 级商服用地向周围扩展,北起查干街与陵园路交叉路口向东至五一路,沿五一路向南至向阳街,沿向阳街至民和北路路口,沿民和北路向南行至民主东街,沿民主东街向东到民主东街与民和路交叉路口,沿着民和路向南到复兴街,沿复兴街向西至与五一路交叉口沿五一路向南至光明西街,光明西街向西至兴安路,沿兴安路向北至复兴西街,沿复兴西街向西至纺织路;西沿纺织路至都林街,从都林街向东至陵园路向北至查干街。

II级商服用地面积 1.67 平方公里。

III级商服用地：

III级商服用地转绕II级商服用地向外延伸。北起罕山街，在罕山街与爱国路交叉路口向南至向阳街，沿向阳街向东至洮河路；在向阳街与洮河路交叉处，沿洮河路向南至新桥大街；南至新桥大街，在新桥大街与洮河路交叉路口处向西至爱国路，沿爱国南路向南至劳动街，沿劳动街向西至科尔沁北大路，沿科尔沁北大路向北至查干街，沿查干街向西至评价区边缘。

III级商服用地面积为 6.16 平方公里。

IV级商服用地：

IV级商服用地是III级商服用地以外延伸。一片：北起乌布林街，沿乌布林街向南至铁西北路；东至铁西北路，在铁西北路与乌布林街交叉路口处，沿铁西北路向南至山北路，沿山北路向东至兴安北路；沿兴安北路向南至新元街，沿新元街向东至翁根路，沿翁根路向南至新林街，沿新林街向东至爱国北路，沿爱国北路向南至罕山街，在罕山街与爱国北路交叉路口，沿罕山街向东至滨河路，沿滨河路向南穿过新桥大街至洮河路，沿洮河路向南至庆兴街；南至庆兴街，沿庆兴街向西至兴安南路，沿兴安南路向北至富康街，由富康街向西至小街后到评价区外围；西至评价区外围。

二片：洮儿河东部，北起罕山街与福华路交叉处沿福华路向北至第一个十字路口；东至翠微路东第一个十字路口向南至新桥大街；南至新桥大街，沿新桥大街向西至芸溪南路；西起新桥大街与芸溪路交叉处，沿芸溪路向北、福华路向北。

三片：归河东路东部，城北大街以南，山城北路以西，沿山城北路向北至规划一路，在山地北路与规划一路交叉处向的第一个十字路口；山地北路与规划一路交叉处向的第一个十字路口，沿此路向西方至归河东路。

IV级商服用地面积为 18.57 平方公里。

V 级商服用地：

V 级商服用地是IV级商服用地以外延伸。一片：西至归流河东路，沿图什业图街与归河东路交叉路口向北至城北大街；北至城北大街，沿城北大街向东至山城北路，沿山城北路向北至规划一路，沿规划一路向东至北郊路；东至北郊路，在北郊路与规划一路交叉路口，沿北郊路、公园西路向南至山北路；南起山北路，在山北路与公园西路的交叉路口，沿山北路向西至铁西路，沿铁西路向北至乌布林路，沿乌布林路向西至醴泉路，沿醴泉路向南至图什业图街。

二片：北至庆兴街，沿庆兴街向西至兴安南路，沿兴安南路向北至富康街，富康街至新桥大街西与纺织路东的区域，在纺织路与工厂路交叉路口处，沿工厂街向西方双合路；西、南、东至评价区最外围界线。

三片：北至城北大道，沿城北大道路向东至环城东路；东至环城东路，沿环城东路向南至柳林街；南至柳林街向西至洮东路；沿洮东路向北至罕山街，沿罕山街向东至景明路，沿景明路向北至城北大道。

V 级商服用地面积为 25.17 平方公里。

VI 范围用地：

VI级商服用地是 V 级范围用地向处延伸止评价区最外围界线。

VI级商服用地面积为 32.33 平方公里。

2、住宅用地边界说明

I 级住宅用地:

北至罕山街向西至五一路,沿五一路向南直至复兴街;再由复兴街一直向西到铁路旁,沿铁路向北,此圈内为一级住宅区。

I 级住宅用地面积为 2.09 平方公里。

II 级住宅用地:

II 级住宅用地以 I 级住宅用地向周围扩展,南至新桥大街,东至新桥大街与爱国路交接处沿爱国路向北,截止罕山街再向西路过代钦路直至翁根路向北至新开街,沿新开街再一直向西,路过公园西路,再过新城路向西到铁路,沿着铁路向北 200 米再向西到铁西北路,沿铁西北路向南至罕山街,沿罕山街向西到双合路,有双合路向南到查干街交界处,沿查干街向东在到铁西路交界处,沿铁西路向南直到新桥大街。

II 级住宅用地面积为 4.37 平方公里。

III 级住宅用地:

III 级住宅用地围绕 II 级住宅用地向外延伸。可分为二个片区,第一片,北起城北大道向东至兴安北路,沿兴安北路向南与山北街交汇处向东,后沿爱国北路至罕山街,至评价区边缘;东至滨河路;南至钢铁大街;西至双河路。

第二片以洮儿河东的洮东路为西界线,钢铁大街为南界线,罕山街为北界线,芸溪南路西侧第一条街道为东界线。

III 级住宅用地面积为 23.02 平方公里。

IV 级住宅用地:

IV级住宅用地围绕III级住宅用地向外延伸。第一片西以洮东北路为界，北以山北路为界，东到翠微路东第一条道路，南到新桥大街，沿新桥大街到芸溪路西第一条街道，沿这条街道向南再到钢铁大街，向西会到洮东路。

第二片南以城北大道为界，西以归流河东路为界，北以山城北路为起点，进入规划一路，由规划一路由北郊路东第一条街道为止为北界。沿北郊路东第一条街道直到洮儿河，沿洮儿河到北新桥，与再到罕山街的交界处向北至山北路，沿山北路向西到兴安北路再回到城北大道。

第三片以钢铁大街与洮儿河为界。

IV级住宅用地面积为 21.44 平方公里。

V级住宅用地：

V级住宅用地围绕IV级住宅用地向外延伸至评价区最外围界线。

V级住宅用地面积为 33.38 平方公里

3、工业用地边界说明

乌兰浩特市工业用地级别划分为三级，并根据实际用地情况在市区中部位置设立限制区。

限制区：

北起罕山街，沿罕山街向东至爱国路，后沿爱国路向南至新桥大街，后从新桥大街与铁路交汇处，以铁路为分界线向北至罕山街。

I级工业用地：

北起城北大道，沿城北大道向东至与兴安北路交汇处；东起兴安北路，至山北路后向东延伸，至洮儿河评估界线，随界线向南延伸至钢铁大街；

南至钢铁大街一路向西至环城南路；西起环城南路，延环城南路一路向北与城北大道闭合。

I 级工业用地面积为 20.62 平方公里。

II 级工业用地：

II 级工业用地以 I 级工业用地用向周围扩展，分为东、西两部分。东部区北起规划一路，至北效路向东约 2 公里处，沿规划路向东至评估界线。西部区北起乌兰大街至环城北路；东至环城北路，行至新桥大街后沿评价区范围线向南至环城南路；南至环城南路向西延伸至洮东路；西起洮东路向北延伸至乌兰大街闭合。

II 级工业用地面积为 26.99 平方公里。

III 级工业用地：

III 级工业用地围绕 II 级工业用地向外延伸，至评价区界线。

III 级工业用地面积 32.62 平方公里。

（二）乌兰浩特市基准地价成果

1、乌兰浩特市各类用地基准地价

本轮基准地价更新范围为乌兰浩特市土地利用总体规划可作为城镇建设用地使用的土地共 84.3 平方公里。工作项目组在对乌兰浩特市本轮土地级别及基准地价更新时，采用多因素综合评定法进行土地级别划分，最终确定乌兰浩特市城区商服用地六个级别，住宅用地五个级别、工业用地划分为工业限制区和三个级别，并测算出各类用地不同级别的基准地价。

乌兰浩特市各类用地基准地价表

级别 \ 类型	商服地价		住宅地价		工业地价	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
I	1641	109.40	434	28.93	297	19.80
II	1352	90.13	363	24.20	197	13.13
III	1108	73.87	276	18.40	120	8.00
IV	930	62.00	213	14.20	—	—
V	715	47.67	167	11.13	—	—
VI	513	34.20	—	—	—	—

2、基准地价内涵

(1) 估价基准日：2016 年 12 月 31 日；

(2) 土地使用年期：40 年（商服用地）、70 年（住宅用地）、50 年（工业用地）；

(3) 容积率：容积率的设定综合考虑了乌兰浩特市平均容积率，确定商业容积率：商业一级二级 2.0，三级四级 1.5，五六级 1.0；住宅用地容积率：一级二级 2.2，三级 1.5，四级五级 1.0；工业用地容积率：0.8。

(4) 开发程度：

商业用地各级别土地开发程度表

土地级	土地开发程度
一	供水、排水、供热、通讯、通电、通路及土地平整“六通一平”
二	供水、排水、供热、通讯、通电、通路及土地平整“六通一平”
三	供水、排水、供热、通讯、通电、通路及土地平整“六通一平”

四	供水、排水、供热、通讯、通电、通路及土地平整“六通一平”
五	供水、排水、供热、通讯、通电、通路及土地平整“六通一平”
六	供水、通讯、通电、通路及土地平整“四通一平”

住宅用地各级别土地开发程度表

土地级	土地开发程度
一	供水、排水、供热、通讯、通电、通路及土地平整“六通一平”
二	供水、排水、供热、通讯、通电、通路及土地平整“六通一平”
三	供水、排水、供热、通讯、通电、通路及土地平整“六通一平”
四	供水、排水、供热、通讯、通电、通路及土地平整“六通一平”
五	供水、通讯、通电、通路及土地平整“四通一平”

工业用地各级别土地开发程度表

土地级	土地开发程度
一	供水、排水、供热、通讯、通电、通路及土地平整“六通一平”
二	供水、排水、供热、通讯、通电、通路及土地平整“六通一平”
三	供水、通讯、通电、通路及土地平整“四通一平”

二、乌兰浩特市城区基准地价修正体系

影响商服用地因素及权重表

因素类型	区域修正因素	区域修正因子	权重值
区域因素	所在区域	区域位置	0.18
	交通条件	道路通达度	0.11
	交通条件	公交便捷度	0.14
	交通条件	街道状况	0.09
	社会因素	人口密度	0.11
	公用设施状况	银行	0.03
	基础设施状况	供水	0.02
	基础设施状况	排水	0.02
	基础设施状况	供热	0.02
	基础设施状况	燃气	0.01
	规划条件	规划用途影响度	0.02

个别因素	规划条件	规划设施影响度	0.03
	交通条件	对外交通便利度（火车站）	0.03
	交通条件	对外交通便利度（汽车站）	0.03
	交通条件	对外交通便利度（公交站）	0.04
	距商服中心距离	距商服中心距离	0.09
	地上建筑物情况	地上建筑物情况	0.03

影响住宅用地因素及权重表

因素类型	区域修正因素	区域修正因子	权重值
区域因素	所在区域	区域位置	0.08
	交通条件	道路通达度	0.09
	交通条件	公交便捷度	0.1
	交通条件	街道状况	0.09
	社会因素	人口密度	0.07
	基础设施状况	供水	0.03
	基础设施状况	排水	0.03
	基础设施状况	供热	0.03
	基础设施状况	燃气	0.02
	公用设施条件	学校状况	0.03
	公用设施条件	医疗状况	0.02
	公用设施条件	文体场馆设施状况	0.02
	规划条件	规划用途影响度	0.02
	规划条件	规划设施影响度	0.03
个别因素	交通条件	对外交通便利度（火车站）	0.03
	交通条件	对外交通便利度（汽车站）	0.03

交通条件	对外交通便利度（公交站）	0.04
公用设施距离	幼儿园	0.02
公用设施距离	小学	0.03
公用设施距离	中学	0.03
公用设施距离	高中	0.03
公用设施距离	医院	0.02
公用设施距离	文体场馆	0.01
公用设施距离	公园	0.01
距商服中心距离	距商服中心距离	0.05
地上建筑物情况	地上建筑物情况	0.04
地上停车场	按住宅用地基准地价的 1.1 进行修正	
地下停车场	按住宅用地基准地价的 1.3 进行修正	
地上车库	按住宅用地基准地价的 1.5 进行修正	

影响工业用地因素及权重表

因素类型	区域修正因素	区域修正因子	权重值
区域因素	交通条件	道路通达度	0.18
	交通条件	街道状况	0.13
	社会因素	人口密度	0.08
	基础设施状况	供水	0.06
	基础设施状况	排水	0.06
	基础设施状况	供热	0.05
	地形条件	地形条件	0.06
	规划条件	规划用途影响度	0.05
	规划条件	规划设施影响度	0.04
	交通条件	对外交通便利度（火车站）	0.1
	环境状况	污染物排放治理	0.05
个别因素	距火车站距离	距火车站距离	0.07
	宗地邻路状况	宗地邻路状况	0.07

1、商服用地基准地价修正体系

乌兰浩特市商服用地的基准地价的修正系数，主要依据基准地价修正的技术路线进行。其修正系数主要包括区域因素修正和个别因素修正。

(1) 因素修正

乌兰浩特市商服用地价格的区域影响主要包括：商服繁华程度、交通条件、基础设施状况、规划因素和人口状况等因素，具体根据《城镇土地估价规程》结合乌兰浩特市镇商服用地的实际情况，选取了区域位置、距商服中心距离、道路通达度、对外交通便利度、供热状况、供水状况、排水状况、供燃气状况、规划用途影响度、规划设施影响度、人口密度等因子进行修正。

按调查宗地各因素的状况，分别在各类用地修正系数中查找因素修正系数，计算宗地区域因素修正值。具体的商服用地区域因素修正系数见下表。

乌兰浩特市一级商服用地基准地价修正系数表

单位：%

区域因素 修正因子	权重	一级				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域位置	0.18	4.25	2.12	0.00	-1.68	-3.36
道路通达度	0.10	2.36	1.18	0.00	-0.93	-1.86
公交便捷度	0.14	3.30	1.65	0.00	-1.30	-2.61
街道状况	0.09	2.12	1.06	0.00	-0.84	-1.68
人口密度	0.11	2.59	1.30	0.00	-1.03	-2.05

银行	0.03	0.71	0.35	0.00	-0.28	-0.56
供水	0.02	0.47	0.24	0.00	-0.19	-0.37
排水	0.02	0.47	0.24	0.00	-0.19	-0.37
供热	0.02	0.47	0.24	0.00	-0.19	-0.37
燃气	0.01	0.24	0.12	0.00	-0.09	-0.19
规划用途影响度	0.02	0.47	0.24	0.00	-0.19	-0.37
规划设施影响度	0.03	0.71	0.35	0.00	-0.28	-0.56
对外交通便利度 (火车站)	0.03	0.71	0.35	0.00	-0.28	-0.56
对外交通便利度 (汽车站)	0.03	0.71	0.35	0.00	-0.28	-0.56
对外交通便利度 (公交站)	0.04	0.94	0.47	0.00	-0.37	-0.75
距商服中心距离	0.09	2.12	1.06	0.00	-0.84	-1.68
地上建筑物情况	0.04	0.94	0.47	0.00	-0.37	-0.75

乌兰浩特市一级商服用地影响因素指标说明表

指标说明	优	较优	一般	较劣	劣
区域位置	位于市区商业区	位于市区居住区	位于市区边缘商住混合区或文教旅游区	位于市区其他区域	位于市区工业过渡区
人口密度	人口密度 2.2-2.4万人/km ²	人口密度 1.8-2.2万人/km ² 或人口 密度 2.4-2.6万人/km ²	人口密度 1.5-1.8万人/km ² 或人口 密度 2.6-2.8万人/km ²	人口密度 1.2-1.5万人/km ² 或人口 密度 2.8-3.0万人/km ²	人口密度 <1.2万人/km ² 或人口 密度>3.0万人/km ²
街道状况	街道宽度大,路面质量好	街道宽度较大,路面质量较好	街道宽度一般,路面质量一般	街道宽度较小,路面质量较差	街道宽度小,路面质量差
道路通达度	主干道为主,有三条以上道路经过	主干道与次干道并重,有三条以上道路经过	次干道为主,有两条以上道路经过	次干道与支路并重,有两条以上道路经过	支路为主,有一条以上道路经过
公交便捷度	公交线路3条以上	有公交线路2-3条	有公交线路1-2条	有公交线路1条	无公交线路

距银行距离	<200 米	200-400 米	400-600 米	600-800 米	>800 米
供水	统一供水	统一供水	统一供水	无统一供水	无统一供水
排水	排水设施完善,排水通畅	排水设施较完善,排水较通畅	排水设施能基本满足排水的需要,排水状况一般	排水设施尚不能满足排水的需要,排水状况较差	排水不通畅,排水状况差
供热	集中供热	集中供热	小区域供热	无统一供热	无统一供热
燃气	有燃气管道	有燃气管道	有燃气管道	无燃气管道	无燃气管道
规划用途影响度	未来土地利用以商业、办公用地为主	未来土地利用以商业、住宅用地为主	未来土地利用以住宅和公共设施用地为主	未来土地利用以工业、仓储用地为主	未来土地利用以其它用地为主
规划设施影响度	规划设施类型齐全,数量多	规划设施类型较齐全,数量较多	规划设施类型和数量一般	规划设施类型和数量较少	规划设施类型和数量少
对外交通便利度(火车站)	<200 米	200-500 米	500-800 米	800-1000 米	>1000 米
对外交通便利度(汽车站)	<400 米	400-700 米	700-1000 米	1000-1500 米	>1500 米
对外交通便利度(公交站)	<100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米
距商服中心距离	<100 米	100-300 米	300-500 米	500-800 米	>800 米
地上建筑物情况	建筑物成新度高	建筑物成新度较高	建筑物成新度一般	建筑物成新度较低	建筑物成新度低

乌兰浩特市二级商服用地基准地价修正系数表

单位: %

区域因素 修正因子	权重	二级				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域位置	0.18	4.72	2.36	0.00	-2.08	-4.17
道路通达度	0.11	2.88	1.44	0.00	-1.27	-2.55
公交便捷度	0.14	3.67	1.83	0.00	-1.62	-3.24
街道状况	0.09	2.36	1.18	0.00	-1.04	-2.08

人口密度	0.10	2.88	1.44	0.00	-1.27	-2.55
银行	0.03	0.79	0.39	0.00	-0.35	-0.69
供水	0.02	0.52	0.26	0.00	-0.23	-0.46
排水	0.02	0.52	0.26	0.00	-0.23	-0.46
供热	0.02	0.52	0.26	0.00	-0.23	-0.46
燃气	0.01	0.26	0.13	0.00	-0.12	-0.23
规划用途影响度	0.02	0.52	0.26	0.00	-0.23	-0.46
规划设施影响度	0.03	0.79	0.39	0.00	-0.35	-0.69
对外交通便利度 (火车站)	0.03	0.79	0.39	0.00	-0.35	-0.69
对外交通便利度 (汽车站)	0.03	0.79	0.39	0.00	-0.35	-0.69
对外交通便利度 (公交站)	0.04	1.05	0.52	0.00	-0.46	-0.93
距商服中心距离	0.09	2.36	1.18	0.00	-1.04	-2.08
地上建筑物情况	0.04	1.05	0.52	0.00	-0.46	-0.93

乌兰浩特市二级商服用地影响因素指标说明表

指标说明	优	较优	一般	较劣	劣
区域位置	位于市区商业区	位于市区居住区	位于市区边缘商住混合区或文教旅游区	位于市区其他区域	位于市区工业过渡区
人口密度	人口密度 2.2-2.4 万人/km ²	人口密度 1.8-2.2 万人/km ² 或人口密度 2.4-2.6 万人/km ²	人口密度 1.5-1.8 万人/km ² 或人口密度 2.6-2.8 万人/km ²	人口密度 1.2-1.5 万人/km ² 或人口密度 2.8-3.0 万人/km ²	人口密度 <1.2 万人/km ² 或人口密度 >3.0 万人/km ²
街道状况	街道宽度大, 路面质量好	街道宽度较大, 路面质量较好	街道宽度一般, 路面质量一般	街道宽度较小, 路面质量较差	街道宽度小, 路面质量差
道路通达度	主干道为主, 有三条以上道路经过	主干道与次干道并重, 有三条以上道路经过	次干道为主, 有两条以上道路经过	次干道与支路并重, 有两条以上道路经过	支路为主, 有一条以上道路经过

		过			
公交便捷度	公交线路 3 条以上	有公交线路 2-3 条	有公交线路 1-2 条	有公交线路 1 条	无公交线路
距银行距离	<400 米	400-600 米	600-800 米	800-1000 米	>1000 米
供水	统一供水	统一供水	统一供水	无统一供水	无统一供水
排水	排水设施完善, 排水通畅	排水设施较完善, 排水较通畅	排水设施能基本满足排水的需要, 排水状况一般	排水设施尚不能满足排水的需要, 排水状况较差	排水不通畅, 排水状况差
供热	集中供热	集中供热	小区域供热	无统一供热	无统一供热
燃气	有燃气管道	有燃气管道	有燃气管道	无燃气管道	无燃气管道
规划用途影响度	未来土地利用以商业、办公用地为主	未来土地利用以商业、住宅用地为主	未来土地利用以住宅和公共设施用地为主	未来土地利用以工业、仓储用地为主	未来土地利用以其它用地为主
规划设施影响度	规划设施类型齐全, 数量多	规划设施类型较齐全, 数量较多	规划设施类型和数量一般	规划设施类型和数量较少	规划设施类型和数量少
对外交通便利度 (火车站)	<500 米	500-800 米	800-1100 米	1100-1500 米	>1500 米
对外交通便利度 (汽车站)	<700 米	700-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
对外交通便利度 (公交站)	<150 米	150-250 米	250-350 米	350-450 米	>450 米
距商服中心距离	<500 米	500-800 米	800-1000 米	1000-1500 米	>1500 米
地上建筑物情况	建筑物成新度高	建筑物成新度较高	建筑物成新度一般	建筑物成新度较低	建筑物成新度低

乌兰浩特市三级商服用地基准地价修正系数表

单位: %

区域因素 修正因子	权重	三级				
		优	较优	一般	较劣	劣

区域位置	0.18	4.35	2.18	0.00	-1.89	-3.78
道路通达度	0.11	2.66	1.33	0.00	-1.16	-2.31
公交便捷度	0.14	3.39	1.69	0.00	-1.47	-2.94
街道状况	0.09	2.18	1.09	0.00	-0.95	-1.89
人口密度	0.10	2.66	1.33	0.00	-1.16	-2.31
银行	0.03	0.73	0.36	0.00	-0.32	-0.63
供水	0.02	0.48	0.24	0.00	-0.21	-0.42
排水	0.02	0.48	0.24	0.00	-0.21	-0.42
供热	0.02	0.48	0.24	0.00	-0.21	-0.42
燃气	0.01	0.24	0.12	0.00	-0.11	-0.21
规划用途影响度	0.02	0.48	0.24	0.00	-0.21	-0.42
规划设施影响度	0.03	0.73	0.36	0.00	-0.32	-0.63
对外交通便利度（火车站）	0.03	0.73	0.36	0.00	-0.32	-0.63
对外交通便利度（汽车站）	0.03	0.73	0.36	0.00	-0.32	-0.63
对外交通便利度（公交站）	0.04	0.97	0.48	0.00	-0.42	-0.84
距商服中心距离	0.09	2.18	1.09	0.00	-0.95	-1.89
地上建筑物情况	0.04	0.97	0.48	0.00	-0.42	-0.84

乌兰浩特市三级商服用地影响因素指标说明表

指标说明	优	较优	一般	较差	劣
------	---	----	----	----	---

区域位置	位于市区商业区	位于市区居住区	位于市区边缘商住混合区或文教旅游区	位于市区其他区域	位于市区工业过渡区
人口密度	人口密度 2.2-2.4 万人/km ²	人口密度 1.8-2.2 万人/km ² 或人口密度 2.4-2.6 万人/km ²	人口密度 1.5-1.8 万人/km ² 或人口密度 2.6-2.8 万人/km ²	人口密度 1.2-1.5 万人/km ² 或人口密度 2.8-3.0 万人/km ²	人口密度 <1.2 万人/km ² 或人口密度 >3.0 万人/km ²
街道状况	街道宽度大, 路面质量好	街道宽度较大, 路面质量较好	街道宽度一般, 路面质量一般	街道宽度较小, 路面质量较差	街道宽度小, 路面质量差
道路通达度	主干道为主, 有三条以上道路经过	主干道与次干道并重, 有三条以上道路经过	次干道为主, 有两条以上道路经过	次干道与支路并重, 有两条以上道路经过	支路为主, 有一条以上道路经过
公交便捷度	公交线路 3 条以上	有公交线路 2-3 条	有公交线路 1-2 条	有公交线路 1 条	无公交线路
距银行距离	<600 米	600-800 米	800-1000 米	1000-1500 米	>1500 米
供水	统一供水	统一供水	统一供水	无统一供水	无统一供水
排水	排水设施完善, 排水通畅	排水设施较完善, 排水较通畅	排水设施能基本满足排水的需要, 排水状况一般	排水设施尚不能满足排水的需要, 排水状况较差	排水不通畅, 排水状况差
供热	集中供热	集中供热	小区域供热	无统一供热	无统一供热
燃气	有燃气管道	有燃气管道	有燃气管道	无燃气管道	无燃气管道
规划用途影响度	未来土地利用以商业、办公用地为主	未来土地利用以商业、住宅用地为主	未来土地利用以住宅和公共设施用地为主	未来土地利用以工业、仓储用地为主	未来土地利用以其它用地为主
规划设施影响度	规划设施类型齐全, 数量多	规划设施类型较齐全, 数量较多	规划设施类型和数量一般	规划设施类型和数量较少	规划设施类型和数量少
对外交通便利度 (火车站)	<800 米	800-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
对外交通便利度 (汽车站)	<800 米	800-1200 米	1200-1600 米	1600-2100 米	>2100 米
对外交通便利度 (公交站)	<200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	>500 米

距商服中心 距离	<800 米	800-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
地上建筑物 情况	建筑物成新 度高	建筑物成新度 较高	建筑物成新度 一般	建筑物成新度 较低	建筑物成新 度低

乌兰浩特市四级商服用地基准地价修正系数表

单位：%

区域因素 修正因子	权重	四级				
		优	较优	一般	较差	劣
区域位置	0.18	4.07	2.03	0.00	-2.24	-4.48
道路通达度	0.11	2.48	1.24	0.00	-1.37	-2.74
公交便捷度	0.14	3.16	1.58	0.00	-1.74	-3.48
街道状况	0.09	2.03	1.02	0.00	-1.12	-2.24
人口密度	0.10	2.48	1.24	0.00	-1.37	-2.74
银行	0.03	0.68	0.34	0.00	-0.37	-0.75
供水	0.02	0.45	0.23	0.00	-0.25	-0.50
排水	0.02	0.45	0.23	0.00	-0.25	-0.50
供热	0.02	0.45	0.23	0.00	-0.25	-0.50
燃气	0.01	0.23	0.11	0.00	-0.12	-0.25
规划用途影响 度	0.02	0.45	0.23	0.00	-0.25	-0.50
规划设施影响 度	0.03	0.68	0.34	0.00	-0.37	-0.75
对外交通便利 度（火车站）	0.03	0.68	0.34	0.00	-0.37	-0.75
对外交通便利 度（汽车站）	0.03	0.68	0.34	0.00	-0.37	-0.75
对外交通便利 度（公交站）	0.04	0.90	0.45	0.00	-0.50	-0.99

距商服中心距离	0.09	2.03	1.02	0.00	-1.12	-2.24
地上建筑物情况	0.04	0.90	0.45	0.00	-0.50	-0.99

乌兰浩特市四级商服用地影响因素指标说明表

指标说明	优	较优	一般	较劣	劣
区域位置	位于市区商业区	位于市区居住区	位于市区边缘商住混合区或文教旅游区	位于市区其他区域	位于市区工业过渡区
人口密度	人口密度 2.2-2.4 万人/km ²	人口密度 1.8-2.2 万人/km ² 或人口密度 2.4-2.6 万人/km ²	人口密度 1.5-1.8 万人/km ² 或人口密度 2.6-2.8 万人/km ²	人口密度 1.2-1.5 万人/km ² 或人口密度 2.8-3.0 万人/km ²	人口密度 <1.2 万人/km ² 或人口密度 >3.0 万人/km ²
街道状况	街道宽度大, 路面质量好	街道宽度较大, 路面质量较好	街道宽度一般, 路面质量一般	街道宽度较小, 路面质量较差	街道宽度小, 路面质量差
道路通达度	主干道为主, 有三条以上道路经过	主干道与次干道并重, 有三条以上道路经过	次干道为主, 有两条以上道路经过	次干道与支路并重, 有两条以上道路经过	支路为主, 有一条以上道路经过
公交便捷度	公交线路 3 条以上	有公交线路 2-3 条	有公交线路 1-2 条	有公交线路 1 条	无公交线路
距银行距离	<800 米	800-1000 米	1000-1500 米	1500-1800 米	>1800 米
供水	统一供水	统一供水	统一供水	无统一供水	无统一供水
排水	排水设施完善, 排水通畅	排水设施较完善, 排水较通畅	排水设施能基本满足排水的需要, 排水状况一般	排水设施尚不能满足排水的需要, 排水状况较差	排水不畅通, 排水状况差
供热	集中供热	集中供热	小区域供热	无统一供热	无统一供热
燃气	有燃气管道	有燃气管道	有燃气管道	无燃气管道	无燃气管道
规划用途影响度	未来土地利用以商业、办公用地为主	未来土地利用以商业、住宅用地为主	未来土地利用以住宅和公共设施用地为主	未来土地利用以工业、仓储用地为主	未来土地利用以其它用地为主
规划设施影响度	规划设施类型齐全, 数量多	规划设施类型较齐全, 数量较多	规划设施类型和数量一般	规划设施类型和数量较少	规划设施类型和数量少

对外交通便利度（火车站）	<1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米	>2500 米
对外交通便利度（汽车站）	<1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米	>2500 米
对外交通便利度（公交站）	<200 米	200-300 米	300-450 米	450-600 米	>600 米
距商服中心距离	<1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米	2500-3000 米	>3000 米
地上建筑物情况	建筑物成新度高	建筑物成新度较高	建筑物成新度一般	建筑物成新度较低	建筑物成新度低

乌兰浩特市五级商服用地基准地价修正系数表

单位：%

区域因素 修正因子	权重	五级				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域位置	0.18	5.03	2.52	0.00	-1.61	-3.23
道路通达度	0.11	3.08	1.54	0.00	-0.99	-1.97
公交便捷度	0.14	3.91	1.96	0.00	-1.26	-2.51
街道状况	0.09	2.52	1.26	0.00	-0.81	-1.61
人口密度	0.10	3.08	1.54	0.00	-0.99	-1.97
银行	0.03	0.84	0.42	0.00	-0.27	-0.54
供水	0.02	0.56	0.28	0.00	-0.18	-0.36
排水	0.02	0.56	0.28	0.00	-0.18	-0.36
供热	0.02	0.56	0.28	0.00	-0.18	-0.36
燃气	0.01	0.28	0.14	0.00	-0.09	-0.18

规划用途影响度	0.02	0.56	0.28	0.00	-0.18	-0.36
规划设施影响度	0.03	0.84	0.42	0.00	-0.27	-0.54
对外交通便利度（火车站）	0.03	0.84	0.42	0.00	-0.27	-0.54
对外交通便利度（汽车站）	0.03	0.84	0.42	0.00	-0.27	-0.54
对外交通便利度（公交站）	0.04	1.12	0.56	0.00	-0.36	-0.72
距商服中心距离	0.09	2.52	1.26	0.00	-0.81	-1.61
地上建筑物情况	0.04	1.12	0.56	0.00	-0.36	-0.72

乌兰浩特市五级商服用地影响因素指标说明表

指标说明	优	较优	一般	较劣	劣
区域位置	位于市区商业区	位于市区居住区	位于市区边缘商住混合区或文教旅游区	位于市区其他区域	位于市区工业过渡区
人口密度	人口密度 2.2-2.4 万人/km ²	人口密度 1.8-2.2 万人/km ² 或人口密度 2.4-2.6 万人/km ²	人口密度 1.5-1.8 万人/km ² 或人口密度 2.6-2.8 万人/km ²	人口密度 1.2-1.5 万人/km ² 或人口密度 2.8-3.0 万人/km ²	人口密度 <1.2 万人/km ² 或人口密度 >3.0 万人/km ²
街道状况	街道宽度大，路面质量好	街道宽度较大，路面质量较好	街道宽度一般，路面质量一般	街道宽度较小，路面质量较差	街道宽度小，路面质量差
道路通达度	主干道为主，有三条以上道路经过	主干道与次干道并重，有三条以上道路经过	次干道为主，有两条以上道路经过	次干道与支路并重，有两条以上道路经过	支路为主，有一条以上道路经过
公交便捷度	公交线路 3 条以上	有公交线路 2-3 条	有公交线路 1-2 条	有公交线路 1 条	无公交线路
距银行距离	<1000 米	1000-1500 米	1500-1800 米	1800-2000 米	>2000 米
供水	统一供水	统一供水	统一供水	无统一供水	无统一供水
排水	排水设施完善，排水通畅	排水设施较完善，排水较通畅	排水设施能基本满足排水的需要，排水状况一般	排水设施尚不能满足排水的需要，排水状况较差	排水不通畅，排水状况差

供热	集中供热	集中供热	小区域供热	无统一供热	无统一供热
燃气	有燃气管道	有燃气管道	有燃气管道	无燃气管道	无燃气管道
规划用途影响度	未来土地利用以商业、办公用地为主	未来土地利用以商业、住宅用地为主	未来土地利用以住宅和公共设施用地为主	未来土地利用以工业、仓储用地为主	未来土地利用以其它用地为主
规划设施影响度	规划设施类型齐全, 数量多	规划设施类型较齐全, 数量较多	规划设施类型和数量一般	规划设施类型和数量较少	规划设施类型和数量少
对外交通便利度(火车站)	<2000 米	2000-2500 米	2500-3000 米	3000-3500 米	>3500 米
对外交通便利度(汽车站)	<2000 米	2000-2500 米	2500-3000 米	3000-3500 米	>3500 米
对外交通便利度(公交站)	<250 米	250-350 米	350-500 米	500-700 米	>700 米
距商服中心距离	<2000 米	2000-2500 米	2500-3000 米	3000-3500 米	>3500 米
地上建筑物情况	建筑物成新度高	建筑物成新度较高	建筑物成新度一般	建筑物成新度较低	建筑物成新度低

乌兰浩特市六级商服用地基准地价修正系数表

单位: %

区域因素 修正因子	权重	六级				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域位置	0.18	3.96	1.98	0.00	-2.35	-4.70
道路通达度	0.11	2.42	1.21	0.00	-1.44	-2.87
公交便捷度	0.14	3.08	1.54	0.00	-1.83	-3.66
街道状况	0.09	1.98	0.99	0.00	-1.18	-2.35
人口密度	0.10	2.42	1.21	0.00	-1.44	-2.87
银行	0.03	0.66	0.33	0.00	-0.39	-0.78
供水	0.02	0.44	0.22	0.00	-0.26	-0.52

排水	0.02	0.44	0.22	0.00	-0.26	-0.52
供热	0.02	0.44	0.22	0.00	-0.26	-0.52
燃气	0.01	0.22	0.11	0.00	-0.13	-0.26
规划用途影响度	0.02	0.44	0.22	0.00	-0.26	-0.52
规划设施影响度	0.03	0.66	0.33	0.00	-0.39	-0.78
对外交通便利度（火车站）	0.03	0.66	0.33	0.00	-0.39	-0.78
对外交通便利度（汽车站）	0.03	0.66	0.33	0.00	-0.39	-0.78
对外交通便利度（公交站）	0.04	0.88	0.44	0.00	-0.52	-1.05
距商服中心距离	0.09	1.98	0.99	0.00	-1.18	-2.35
地上建筑物情况	0.04	0.88	0.44	0.00	-0.52	-1.05

乌兰浩特市六级商服用地影响因素指标说明表

指标说明	优	较优	一般	较劣	劣
区域位置	位于市区商业区	位于市区居住区	位于市区边缘商住混合区或文教旅游区	位于市区其他区域	位于市区工业过渡区
人口密度	人口密度 2.2-2.4 万人/km ²	人口密度 1.8-2.2 万人/km ² 或人口密度 2.4-2.6 万人/km ²	人口密度 1.5-1.8 万人/km ² 或人口密度 2.6-2.8 万人/km ²	人口密度 1.2-1.5 万人/km ² 或人口密度 2.8-3.0 万人/km ²	人口密度 <1.2 万人/km ² 或人口密度 >3.0 万人/km ²
街道状况	街道宽度大，路面质量好	街道宽度较大，路面质量较好	街道宽度一般，路面质量一般	街道宽度较小，路面质量较差	街道宽度小，路面质量差
道路通达度	主干道为主，有三条以上道路经过	主干道与次干道并重，有三条以上道路经过	次干道为主，有两条以上道路经过	次干道与支路并重，有两条以上道路经过	支路为主，有一条以上道路经过
公交便捷度	公交线路 3 条以上	有公交线路 2-3 条	有公交线路 1-2 条	有公交线路 1 条	无公交线路

距银行距离	<1500 米	1500-1800 米	1800-2000 米	2000-2500 米	>2500 米
供水	统一供水	统一供水	统一供水	无统一供水	无统一供水
排水	排水设施完善, 排水通畅	排水设施较完善, 排水较通畅	排水设施能基本满足排水的需要, 排水状况一般	排水设施尚不能满足排水的需要, 排水状况较差	排水不畅通, 排水状况差
供热	集中供热	集中供热	小区域供热	无统一供热	无统一供热
燃气	有燃气管道	有燃气管道	有燃气管道	无燃气管道	无燃气管道
规划用途影响度	未来土地利用以商业、办公用地为主	未来土地利用以商业、住宅用地为主	未来土地利用以住宅和公共设施用地为主	未来土地利用以工业、仓储用地为主	未来土地利用以其它用地为主
规划设施影响度	规划设施类型齐全, 数量多	规划设施类型较齐全, 数量较多	规划设施类型和数量一般	规划设施类型和数量较少	规划设施类型和数量少
对外交通便利度 (火车站)	<3000 米	3000-3500 米	3500-4000 米	4000-5000 米	>5000 米
对外交通便利度 (汽车站)	<3000 米	3000-3500 米	3500-4000 米	4000-5000 米	>5000 米
对外交通便利度 (公交站)	<300 米	300-400 米	400-600 米	600-800 米	>800 米
距商服中心距离	<3000 米	3000-4000 米	4000-5000 米	5000-6000 米	>6000 米
地上建筑物情况	建筑物成新度高	建筑物成新度较高	建筑物成新度一般	建筑物成新度较低	建筑物成新度低

(2) 土地使用年期修正

有限年期使用权价格应该修正到法定最高年期地价, 商服用地法定最高出让年期为 40 年。乌兰浩特市土地使用权可使用年期地价修正系数如下表:

商服用地使用年期修正系数表

使用年期 (年)	1	2	3	4	5	6
修正系数	0.067	0.130	0.189	0.254	0.297	0.345
使用年期 (年)	7	8	9	10	11	12
修正系数	0.391	0.434	0.474	0.512	0.547	0.581
使用年期 (年)	13	14	15	16	17	18
修正系数	0.612	0.641	0.668	0.694	0.718	0.741
使用年期 (年)	19	20	21	22	23	24

修正系数	0.762	0.782	0.801	0.818	0.835	0.850
使用年期(年)	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.865	0.878	0.891	0.903	0.914	0.925
使用年期(年)	31	32	33	34	35	36
修正系数	0.935	0.944	0.953	0.961	0.968	0.976
使用年期(年)	37	38	39	40		
修正系数	0.982	0.989	0.994	1.000		

(3) 开发程度修正

乌兰浩特市的商服用地基准地价设施设定开发程度均达到“七通一平”条件。若宗地基础设施配套程度修正没有达到该程度,利用基准地价来评估宗地地价时就应该减去相应的开发费用,反之则加上相应的开发费用。详见基础设施配套程度开发费用表。

(4) 容积率修正

以设定容积率的样点均价为基准,求取各容积率区间的地价比例系数。

商服用地容积率修正系数见下表:

一、二级商服地价容积率修正系数表 ($y=0.2825x+0.4295$)

容积率	.....	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
修正系数	.....	0.846	0.877	0.908	0.939	0.970	1
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	.....
修正系数	1.029	1.057	1.085	1.109	1.131	1.152	.....

三、四级商服地价容积率修正系数表 ($y=0.2187x+0.6717$)

容积率	.....	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5
修正系数	.....	0.890	0.912	0.934	0.956	0.978	1
容积率	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1	.....
修正系数	1.022	1.044	1.066	1.087	1.109	1.130	.....

五、六级商服地价容积率修正系数表 ($y=0.3073x+0.6912$)

容积率	.....	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1
修正系数	.....	0.844	0.874	0.905	0.936	0.968	1

容积率	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	.....
修正系数	1.032	1.063	1.093	1.122	1.151	1.178	.....

注：除表中列出的容积率修正系数外，其它容积率修正通过表中相邻容积率对应修正系数线性内插计算获取。

线性内插法的基本计算公式为：

$$B = A + (C - A) \times (b - a)$$

式中：A —— 与 B 相邻而较低的那一级容积率修正系数；

C —— 与 B 相邻而较高的那一容积率修正系数；

b —— 与 B 相对应的容积率；

a —— 与 A 相对应的容积率。

2、住宅用地基准地价的修正体系

乌兰浩特市住宅用地的基准地价的修正系数，主要依据基准地价修正的技术路线进行。其修正系数主要包括：

（1）因素修正

乌兰浩特市住宅用地价格的区域影响主要包括：商服繁华程度、交通条件、基础设施状况、公用设施状况、规划因素、环境条件和人口状况等因素，具体根据《城镇土地估价规程》，结合乌兰浩特市住宅用地的实际情况，选取了距商服中心距离、道路通达度、距长途汽车站距离、供热状况、供水状况、排水状况、距中小学幼儿园距离、距医院门诊部距离、距公园、广场距离、距银行信用社距离、距农贸市场距离、大气污染、水污染、噪声污染、规划用途影响度、规划道路影响度、规划设施影响度和人口密度等。

具体的住宅用地区域因素修正系数见下表：

乌兰浩特市一级住宅用地基准地价修正系数表

单位：%

修正因子	区域因素	权重	一级				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域位置		0.08	1.48	0.74	0.00	-0.84	-1.68
道路通达度		0.09	1.66	0.83	0.00	-0.95	-1.89
公交便捷度		0.1	1.85	0.92	0.00	-1.05	-2.10
街道状况		0.09	1.66	0.83	0.00	-0.95	-1.89
人口密度		0.07	1.29	0.65	0.00	-0.74	-1.47
供水		0.03	0.55	0.28	0.00	-0.32	-0.63
排水		0.03	0.55	0.28	0.00	-0.32	-0.63
供热		0.03	0.55	0.28	0.00	-0.32	-0.63
燃气		0.02	0.37	0.18	0.00	-0.21	-0.42
学校状况		0.03	0.55	0.28	0.00	-0.32	-0.63
医疗状况		0.02	0.37	0.18	0.00	-0.21	-0.42
文体场馆设施状况		0.02	0.37	0.18	0.00	-0.21	-0.42
规划用途影响度		0.02	0.37	0.18	0.00	-0.21	-0.42
规划设施影响度		0.03	0.55	0.28	0.00	-0.32	-0.63
对外交通便利度(火车站)		0.03	0.55	0.28	0.00	-0.32	-0.63
对外交通便利度(汽车站)		0.03	0.55	0.28	0.00	-0.32	-0.63
对外交通便利度(公交站)		0.04	0.74	0.37	0.00	-0.42	-0.84
幼儿园		0.02	0.37	0.18	0.00	-0.21	-0.42
小学		0.03	0.55	0.28	0.00	-0.32	-0.63
中学		0.03	0.55	0.28	0.00	-0.32	-0.63
高中		0.03	0.55	0.28	0.00	-0.32	-0.63
医院		0.02	0.37	0.18	0.00	-0.21	-0.42
文体场馆		0.01	0.18	0.09	0.00	-0.11	-0.21
公园		0.01	0.18	0.09	0.00	-0.11	-0.21
距商服中心距离		0.05	0.92	0.46	0.00	-0.53	-1.05
地上建筑物情况		0.04	0.74	0.37	0.00	-0.42	-0.84

乌兰浩特市一级住宅用地影响因素指标说明表

指标说明	优	较优	一般	较劣	劣
区域位置	位于市区中心区域	位于市区次中心区域	位于市区一般区域	位于工业过渡区域	位于工业区域
道路通达度	主干道为主, 有三条以上道路经过	主干道与次干道并重, 有三条以上道路经过	次干道为主, 有两条以上道路经过	次干道与支路并重, 有两条以上道路经过	支路为主, 有一条以上道路经过
公交便捷度	公交线路 2 条以上	公交线路 1-2 条	公交线路 1 条	无公交线路	无公交线路
街道状况	街道整洁, 道路宽敞	街道较整洁, 道路宽敞	街道一般, 道路一般	街道凌乱, 道路一般	街道凌乱, 道路狭窄

人口密度	人口密度 2.2-2.4 万人 /km ²	人口密度 1.8-2.2 万人 /km ² 或人口 密度 2.4-2.6 万人/km ²	人口密度 1.5-1.8 万人 /km ² 或人口 密度 2.6-2.8 万人/km ²	人口密度 1.2-1.5 万人 /km ² 或人口 密度 2.8-3.0 万人/km ²	人口密度 <1.2 万人 /km ² 或人口 密度>3.0 万 人/km ²
供水	统一供水	统一供水	统一供水	无统一供水	无统一供水
排水	排水设施完 善, 排水通畅	排水设施较完 善, 排水较通 畅	排水设施能基 本满足排水的 需要, 排水状 况一般	排水设施尚不 能满足排水的 需要, 排水状 况较差	排水不畅通, 排水状况差
供热	集中供热	集中供热	小区域供热	无统一供热	无统一供热
燃气	有燃气管道	有燃气管道	有燃气管道	无燃气管道	无燃气管道
学校状况	小学、幼儿园、 中学齐全; 或 重点中学、小 学、幼儿园有 一个以上	小学、幼儿园、 中学较齐全; 或重点中学、 小学、幼儿园 有其一	小学、幼儿园、 中学有其一以 上	小学、幼儿园、 中学有其一	无小学、幼儿 园、中学
医疗状况	有综合医院	有医院分院或 专科医院	有社区卫生服 务中心或卫生 站	有私人诊所	无医疗设施
文体场馆设施 状况	文体设施类型 较齐全	文体设施类型 和数量一般	文体设施类型 和数量较少	文体设施类型 和数量少	无文体设施
规划用途影响 度	未来土地利用 以住宅用地为 主	未来土地利用 以商业、住宅 为主	未来土地利用 以住宅和公共 设施为主	未来土地利用 以工业、仓储 为主	未来土地利 用以其它用 地为主
规划设施影响 度	规划设施完善	规划设施较完 善	规划设施状况 一般	规划设施状况 较差	规划设施状 况差
对外交通便利 度(火车站)	<500 米	500-800 米	800-1200 米	1200-1500 米	>1500 米
对外交通便利 度(汽车站)	<600 米	600-900 米	900-1200 米	1200-1500 米	>1500 米
对外交通便利 度(公交站)	<100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米
幼儿园	<200 米	200-400 米	400-600 米	600-800 米	>800 米
小学	<400 米	400-600 米	600-800 米	800-1000 米	>1000 米
中学	<400 米	400-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米
高中	<400 米	400-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米
医院	<400 米	400-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	>1200 米
文体场馆	<500 米	500-800 米	800-1200 米	1200-1500 米	>1500 米
公园	<500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
距商服中心距 离	<400 米	400-800 米	800-1200 米	1200-1500 米	>1500 米

地上建筑物情 况	建筑物成新度 高	建筑物成新度 较高	建筑物成新度 一般	建筑物成新度 较低	建筑物成新 度低
-------------	-------------	--------------	--------------	--------------	-------------

乌兰浩特市二级住宅用地基准地价修正系数表

单位：%

修正因子	区域因素 权重	二级				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域位置	0.08	1.37	0.68	0.00	-0.87	-1.74
道路通达度	0.09	1.54	0.77	0.00	-0.98	-1.96
公交便捷度	0.1	1.71	0.86	0.00	-1.09	-2.18
街道状况	0.09	1.54	0.77	0.00	-0.98	-1.96
人口密度	0.07	1.20	0.60	0.00	-0.76	-1.52
供水	0.03	0.51	0.26	0.00	-0.33	-0.65
排水	0.03	0.51	0.26	0.00	-0.33	-0.65
供热	0.03	0.51	0.26	0.00	-0.33	-0.65
燃气	0.02	0.34	0.17	0.00	-0.22	-0.44
学校状况	0.03	0.51	0.26	0.00	-0.33	-0.65
医疗状况	0.02	0.34	0.17	0.00	-0.22	-0.44
文体场馆设施状况	0.02	0.34	0.17	0.00	-0.22	-0.44
规划用途影响度	0.02	0.34	0.17	0.00	-0.22	-0.44
规划设施影响度	0.03	0.51	0.26	0.00	-0.33	-0.65
对外交通便利度（火车站）	0.03	0.51	0.26	0.00	-0.33	-0.65
对外交通便利度（汽车站）	0.03	0.51	0.26	0.00	-0.33	-0.65
对外交通便利度（公交站）	0.04	0.68	0.34	0.00	-0.44	-0.87
幼儿园	0.02	0.34	0.17	0.00	-0.22	-0.44
小学	0.03	0.51	0.26	0.00	-0.33	-0.65
中学	0.03	0.51	0.26	0.00	-0.33	-0.65
高中	0.03	0.51	0.26	0.00	-0.33	-0.65
医院	0.02	0.34	0.17	0.00	-0.22	-0.44
文体场馆	0.01	0.17	0.09	0.00	-0.11	-0.22
公园	0.01	0.17	0.09	0.00	-0.11	-0.22
距商服中心距离	0.05	0.86	0.43	0.00	-0.54	-1.09
地上建筑物情况	0.04	0.68	0.34	0.00	-0.44	-0.87

乌兰浩特市二级住宅用地影响因素指标说明表

指标说明	优	较优	一般	较劣	劣
区域位置	位于市区中心区域	位于市区次中心区域	位于市区一般区域	位于工业过渡区域	位于工业区域
道路通达度	主干道为主, 有三条以上道路经过	主干道与次干道并重, 有三条以上道路经过	次干道为主, 有两条以上道路经过	次干道与支路并重, 有两条以上道路经过	支路为主, 有一条以上道路经过
公交便捷度	公交线路 2 条以上	公交线路 1-2 条	公交线路 1 条	无公交线路	无公交线路
街道状况	街道整洁, 道路宽敞	街道较整洁, 道路宽敞	街道一般, 道路一般	街道凌乱, 道路一般	街道凌乱, 道路狭窄
人口密度	人口密度 2.2-2.4 万人/km ²	人口密度 1.8-2.2 万人/km ² 或人口密度 2.4-2.6 万人/km ²	人口密度 1.5-1.8 万人/km ² 或人口密度 2.6-2.8 万人/km ²	人口密度 1.2-1.5 万人/km ² 或人口密度 2.8-3.0 万人/km ²	人口密度 <1.2 万人/km ² 或人口密度 >3.0 万人/km ²
供水	统一供水	统一供水	统一供水	无统一供水	无统一供水
排水	排水设施完善, 排水通畅	排水设施较完善, 排水较通畅	排水设施能基本满足排水的需要, 排水状况一般	排水设施尚不能满足排水的需要, 排水状况较差	排水不通畅, 排水状况差
供热	集中供热	集中供热	小区域供热	无统一供热	无统一供热
燃气	有燃气管道	有燃气管道	有燃气管道	无燃气管道	无燃气管道
学校状况	小学、幼儿园、中学齐全; 或重点中学、小学、幼儿园有一个以上	小学、幼儿园、中学较齐全; 或重点中学、小学、幼儿园有其一	小学、幼儿园、中学有其一以上	小学、幼儿园、中学有其一	无小学、幼儿园、中学
医疗状况	有综合医院	有医院分院或专科医院	有社区卫生服务中心或卫生站	有私人诊所	无医疗设施
文体场馆设施状况	文体设施类型较齐全	文体设施类型和数量一般	文体设施类型和数量较少	文体设施类型和数量少	无文体设施
规划用途影响度	未来土地利用以住宅用地为主	未来土地利用以商业、住宅为主	未来土地利用以住宅和公共设施为主	未来土地利用以工业、仓储为主	未来土地利用以其它用地为主
规划设施影响度	规划设施完善	规划设施较完善	规划设施状况一般	规划设施状况较差	规划设施状况差
对外交通便利度 (火车站)	<800 米	800-1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米	>2500 米

对外交通便利度（汽车站）	<1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米	>2500 米
对外交通便利度（公交站）	<150 米	150-250 米	250-350 米	350-500 米	>500 米
幼儿园	<300 米	300-500 米	500-800 米	800-1000 米	>1000 米
小学	<500 米	500-700 米	700-900 米	900-1200 米	>1200 米
中学	<500 米	500-900 米	900-1200 米	1200-1500 米	>1500 米
高中	<500 米	500-900 米	900-1200 米	1200-1500 米	>1500 米
医院	<500 米	500-900 米	900-1200 米	1200-1500 米	>1500 米
文体场馆	<800 米	800-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
公园	<1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米	>2500 米
距商服中心距离	<800 米	800-1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米	>2500 米
地上建筑物情况	建筑物成新度高	建筑物成新度较高	建筑物成新度一般	建筑物成新度较低	建筑物成新度低

乌兰浩特市三级住宅用地基准地价修正系数表

单位：%

区域因素 修正因子	权重	三级				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域位置	0.08	1.22	0.61	0.00	-1.09	-2.17
道路通达度	0.09	1.37	0.68	0.00	-1.22	-2.45
公交便捷度	0.1	1.52	0.76	0.00	-1.36	-2.72
街道状况	0.09	1.37	0.68	0.00	-1.22	-2.45
人口密度	0.07	1.07	0.53	0.00	-0.95	-1.90
供水	0.03	0.46	0.23	0.00	-0.41	-0.82
排水	0.03	0.46	0.23	0.00	-0.41	-0.82
供热	0.03	0.46	0.23	0.00	-0.41	-0.82
燃气	0.02	0.30	0.15	0.00	-0.27	-0.54
学校状况	0.03	0.46	0.23	0.00	-0.41	-0.82
医疗状况	0.02	0.30	0.15	0.00	-0.27	-0.54
文体场馆设施状况	0.02	0.30	0.15	0.00	-0.27	-0.54
规划用途影响度	0.02	0.30	0.15	0.00	-0.27	-0.54
规划设施影响度	0.03	0.46	0.23	0.00	-0.41	-0.82

对外交通便利度 (火车站)	0.03	0.46	0.23	0.00	-0.41	-0.82
对外交通便利度 (汽车站)	0.03	0.46	0.23	0.00	-0.41	-0.82
对外交通便利度 (公交站)	0.04	0.61	0.30	0.00	-0.54	-1.09
幼儿园	0.02	0.30	0.15	0.00	-0.27	-0.54
小学	0.03	0.46	0.23	0.00	-0.41	-0.82
中学	0.03	0.46	0.23	0.00	-0.41	-0.82
高中	0.03	0.46	0.23	0.00	-0.41	-0.82
医院	0.02	0.30	0.15	0.00	-0.27	-0.54
文体场馆	0.01	0.15	0.08	0.00	-0.14	-0.27
公园	0.01	0.15	0.08	0.00	-0.14	-0.27
距商服中心距离	0.05	0.76	0.38	0.00	-0.68	-1.36
地上建筑物情况	0.04	0.61	0.30	0.00	-0.54	-1.09

乌兰浩特市三级住宅用地影响因素指标说明表

指标说明	优	较优	一般	较劣	劣
区域位置	位于市区中心区域	位于市区次中心区域	位于市区一般区域	位于工业过渡区域	位于工业区域
道路通达度	主干道为主，有三条以上道路经过	主干道与次干道并重，有三条以上道路经过	次干道为主，有两条以上道路经过	次干道与支路并重，有两条以上道路经过	支路为主，有一条以上道路经过
公交便捷度	公交线路 2 条以上	公交线路 1-2 条	公交线路 1 条	无公交线路	无公交线路
街道状况	街道整洁，道路宽敞	街道较整洁，道路宽敞	街道一般，道路一般	街道凌乱，道路一般	街道凌乱，道路狭窄
人口密度	人口密度 2.2-2.4 万人/km ²	人口密度 1.8-2.2 万人/km ² 或人口密度 2.4-2.6 万人/km ²	人口密度 1.5-1.8 万人/km ² 或人口密度 2.6-2.8 万人/km ²	人口密度 1.2-1.5 万人/km ² 或人口密度 2.8-3.0 万人/km ²	人口密度<1.2 万人/km ² 或人口密度>3.0 万人/km ²
供水	统一供水	统一供水	统一供水	无统一供水	无统一供水
排水	排水设施完善，排水通畅	排水设施较完善，排水较通畅	排水设施能基本满足排水的需要，排水状况一般	排水设施尚不能满足排水的需要，排水状况较差	排水不畅通，排水状况差

供热	集中供热	集中供热	小区域供热	无统一供热	无统一供热
燃气	有燃气管道	有燃气管道	有燃气管道	无燃气管道	无燃气管道
学校状况	小学、幼儿园、中学齐全；或重点中学、小学、幼儿园有一个以上	小学、幼儿园、中学较齐全；或重点中学、小学、幼儿园有其一	小学、幼儿园、中学有其一以上	小学、幼儿园、中学有其一	无小学、幼儿园、中学
医疗状况	有综合医院	有医院分院或专科医院	有社区卫生服务中心或卫生站	有私人诊所	无医疗设施
文体场馆设施状况	文体设施类型较齐全	文体设施类型和数量一般	文体设施类型和数量较少	文体设施类型和数量少	无文体设施
规划用途影响度	未来土地利用以住宅用地为主	未来土地利用以商业、住宅为主	未来土地利用以住宅和公共设施为主	未来土地利用以工业、仓储为主	未来土地利用以其它用地为主
规划设施影响度	规划设施完善	规划设施较完善	规划设施状况一般	规划设施状况较差	规划设施状况差
对外交通便利度（火车站）	<1500 米	1500-2500 米	2500-3000 米	3000-4000 米	>4000 米
对外交通便利度（汽车站）	<1500 米	1500-2500 米	2500-3000 米	3000-4000 米	>4000 米
对外交通便利度（公交站）	<200 米	200-300 米	300-450 米	450-600 米	>600 米
幼儿园	<400 米	400-600 米	600-900 米	900-1200 米	>1200 米
小学	<600 米	600-900 米	900-1200 米	1200-1500 米	>1500 米
中学	<800 米	800-1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米	>2500 米
高中	<800 米	800-1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米	>2500 米
医院	<800 米	800-1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米	>2500 米
文体场馆	<1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米	>2500 米
公园	<1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米	2500-3500 米	>3500 米
距商服中心距离	<1500 米	1500-2500 米	2500-3000 米	3000-4000 米	>4000 米
地上建筑物情况	建筑物成新度高	建筑物成新度较高	建筑物成新度一般	建筑物成新度较低	建筑物成新度低

乌兰浩特市四级住宅用地基准地价修正系数表

单位：%

修正因子	区域因素	权重	四级				
			优	较优	一般	较劣	劣

区域位置	0.08	1.95	0.98	0.00	-1.02	-2.05
道路通达度	0.09	2.20	1.10	0.00	-1.15	-2.30
公交便捷度	0.1	2.44	1.22	0.00	-1.28	-2.56
街道状况	0.09	2.20	1.10	0.00	-1.15	-2.30
人口密度	0.07	1.71	0.86	0.00	-0.90	-1.79
供水	0.03	0.73	0.37	0.00	-0.38	-0.77
排水	0.03	0.73	0.37	0.00	-0.38	-0.77
供热	0.03	0.73	0.37	0.00	-0.38	-0.77
燃气	0.02	0.49	0.24	0.00	-0.26	-0.51
学校状况	0.03	0.73	0.37	0.00	-0.38	-0.77
医疗状况	0.02	0.49	0.24	0.00	-0.26	-0.51
文体场馆设施状况	0.02	0.49	0.24	0.00	-0.26	-0.51
规划用途影响度	0.02	0.49	0.24	0.00	-0.26	-0.51
规划设施影响度	0.03	0.73	0.37	0.00	-0.38	-0.77
对外交通便利度 (火车站)	0.03	0.73	0.37	0.00	-0.38	-0.77
对外交通便利度 (汽车站)	0.03	0.73	0.37	0.00	-0.38	-0.77
对外交通便利度 (公交站)	0.04	0.98	0.49	0.00	-0.51	-1.02
幼儿园	0.02	0.49	0.24	0.00	-0.26	-0.51
小学	0.03	0.73	0.37	0.00	-0.38	-0.77
中学	0.03	0.73	0.37	0.00	-0.38	-0.77
高中	0.03	0.73	0.37	0.00	-0.38	-0.77
医院	0.02	0.49	0.24	0.00	-0.26	-0.51
文体场馆	0.01	0.24	0.12	0.00	-0.13	-0.26
公园	0.01	0.24	0.12	0.00	-0.13	-0.26
距商服中心距离	0.05	1.22	0.61	0.00	-0.64	-1.28
地上建筑物情况	0.04	0.98	0.49	0.00	-0.51	-1.02

乌兰浩特市四级住宅用地影响因素指标说明表

指标说明	优	较优	一般	较劣	劣
区域位置	位于市区中心区域	位于市区次中心区域	位于市区一般区域	位于工业过渡区域	位于工业区域

道路通达度	主干道为主，有三条以上道路经过	主干道与次干道并重，有三条以上道路经过	次干道为主，有两条以上道路经过	次干道与支路并重，有两条以上道路经过	支路为主，有一条以上道路经过
公交便捷度	公交线路 2 条以上	公交线路 1-2 条	公交线路 1 条	无公交线路	无公交线路
街道状况	街道整洁，道路宽敞	街道较整洁，道路宽敞	街道一般，道路一般	街道凌乱，道路一般	街道凌乱，道路狭窄
人口密度	人口密度 2.2-2.4 万人/km ²	人口密度 1.8-2.2 万人/km ² 或人口密度 2.4-2.6 万人/km ²	人口密度 1.5-1.8 万人/km ² 或人口密度 2.6-2.8 万人/km ²	人口密度 1.2-1.5 万人/km ² 或人口密度 2.8-3.0 万人/km ²	人口密度 <1.2 万人/km ² 或人口密度 >3.0 万人/km ²
供水	统一供水	统一供水	统一供水	无统一供水	无统一供水
排水	排水设施完善，排水通畅	排水设施较完善，排水较通畅	排水设施能基本满足排水的需要，排水状况一般	排水设施尚不能满足排水的需要，排水状况较差	排水不畅通，排水状况差
供热	集中供热	集中供热	小区域供热	无统一供热	无统一供热
燃气	有燃气管道	有燃气管道	有燃气管道	无燃气管道	无燃气管道
学校状况	小学、幼儿园、中学齐全；或重点中学、小学、幼儿园有一个以上	小学、幼儿园、中学较齐全；或重点中学、小学、幼儿园有其一	小学、幼儿园、中学有其一以上	小学、幼儿园、中学有其一	无小学、幼儿园、中学
医疗状况	有综合医院	有医院分院或专科医院	有社区卫生服务中心或卫生站	有私人诊所	无医疗设施
文体场馆设施状况	文体设施类型较齐全	文体设施类型和数量一般	文体设施类型和数量较少	文体设施类型和数量少	无文体设施
规划用途影响度	未来土地利用以住宅用地为主	未来土地利用以商业、住宅为主	未来土地利用以住宅和公共设施为主	未来土地利用以工业、仓储为主	未来土地利用以其它用地为主
规划设施影响度	规划设施完善	规划设施较完善	规划设施状况一般	规划设施状况较差	规划设施状况差
对外交通便利度（火车站）	<2000 米	2000-3000 米	3000-4000 米	4000-5000 米	>5000 米
对外交通便利度（汽车站）	<2000 米	2000-3000 米	3000-4000 米	4000-5000 米	>5000 米
对外交通便利度（公交站）	<250 米	250-350 米	350-500 米	500-700 米	>700 米
幼儿园	<500 米	500-700 米	700-1000 米	1000-1500 米	>1500 米

小学	<700 米	700-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
中学	<1000 米	1000-1800 米	1800-2500 米	2500-3500 米	>3500 米
高中	<1000 米	1000-1800 米	1800-2500 米	2500-3500 米	>3500 米
医院	<1000 米	1000-1800 米	1800-2500 米	2500-3500 米	>3500 米
文体场馆	<1500 米	1500-2000 米	2000-3000 米	3000-3500 米	>3500 米
公园	<2000 米	2000-3000 米	3000-4000 米	4000-5000 米	>5000 米
距商服中心距离	<2000 米	2000-3000 米	3000-4000 米	4000-5000 米	>5000 米
地上建筑物情况	建筑物成新度高	建筑物成新度较高	建筑物成新度一般	建筑物成新度较低	建筑物成新度低

乌兰浩特市五级住宅用地基准地价修正系数表

单位：%

修正因子 \ 区域因素	权重	五级				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域位置	0.08	1.75	0.88	0.00	-0.84	-1.68
道路通达度	0.09	1.97	0.99	0.00	-0.94	-1.89
公交便捷度	0.1	2.19	1.09	0.00	-1.05	-2.10
街道状况	0.09	1.97	0.99	0.00	-0.94	-1.89
人口密度	0.07	1.53	0.77	0.00	-0.73	-1.47
供水	0.03	0.66	0.33	0.00	-0.31	-0.63
排水	0.03	0.66	0.33	0.00	-0.31	-0.63
供热	0.03	0.66	0.33	0.00	-0.31	-0.63
燃气	0.02	0.44	0.22	0.00	-0.21	-0.42
学校状况	0.03	0.66	0.33	0.00	-0.31	-0.63
医疗状况	0.02	0.44	0.22	0.00	-0.21	-0.42
文体场馆设施状况	0.02	0.44	0.22	0.00	-0.21	-0.42
规划用途影响度	0.02	0.44	0.22	0.00	-0.21	-0.42
规划设施影响度	0.03	0.66	0.33	0.00	-0.31	-0.63
对外交通便利度（火车站）	0.03	0.66	0.33	0.00	-0.31	-0.63
对外交通便利度（汽车站）	0.03	0.66	0.33	0.00	-0.31	-0.63
对外交通便利度（公交站）	0.04	0.88	0.44	0.00	-0.42	-0.84
幼儿园	0.02	0.44	0.22	0.00	-0.21	-0.42

小学	0.03	0.66	0.33	0.00	-0.31	-0.63
中学	0.03	0.66	0.33	0.00	-0.31	-0.63
高中	0.03	0.66	0.33	0.00	-0.31	-0.63
医院	0.02	0.44	0.22	0.00	-0.21	-0.42
文体场馆	0.01	0.22	0.11	0.00	-0.10	-0.21
公园	0.01	0.22	0.11	0.00	-0.10	-0.21
距商服中心距离	0.05	1.09	0.55	0.00	-0.52	-1.05
地上建筑物情况	0.04	0.88	0.44	0.00	-0.42	-0.84

乌兰浩特市五级住宅用地影响因素指标说明表

指标说明	优	较优	一般	较劣	劣
区域位置	位于市区中心区域	位于市区次中心区域	位于市区一般区域	位于工业过渡区域	位于工业区域
道路通达度	主干道为主，有三条以上道路经过	主干道与次干道并重，有三条以上道路经过	次干道为主，有两条以上道路经过	次干道与支路并重，有两条以上道路经过	支路为主，有一条以上道路经过
公交便捷度	公交线路 2 条以上	公交线路 1-2 条	公交线路 1 条	无公交线路	无公交线路
街道状况	街道整洁，道路宽敞	街道较整洁，道路宽敞	街道一般，道路一般	街道凌乱，道路一般	街道凌乱，道路狭窄
人口密度	人口密度 2.2-2.4 万人/km ²	人口密度 1.8-2.2 万人/km ² 或人口密度 2.4-2.6 万人/km ²	人口密度 1.5-1.8 万人/km ² 或人口密度 2.6-2.8 万人/km ²	人口密度 1.2-1.5 万人/km ² 或人口密度 2.8-3.0 万人/km ²	人口密度<1.2 万人/km ² 或人口密度>3.0 万人/km ²
供水	统一供水	统一供水	统一供水	无统一供水	无统一供水
排水	排水设施完善，排水通畅	排水设施较完善，排水较通畅	排水设施能基本满足排水的需要，排水状况一般	排水设施尚不能满足排水的需要，排水状况较差	排水不通畅，排水状况差
供热	集中供热	集中供热	小区域供热	无统一供热	无统一供热
燃气	有燃气管道	有燃气管道	有燃气管道	无燃气管道	无燃气管道
学校状况	小学、幼儿园、中学齐全；或重点中学、小学、幼儿园有	小学、幼儿园、中学较齐全；或重点中学、小学、幼儿园	小学、幼儿园、中学有其一以上	小学、幼儿园、中学有其一	无小学、幼儿园、中学

	一个以上	有其一			
医疗状况	有综合医院	有医院分院或专科医院	有社区卫生服务中心或卫生站	有私人诊所	无医疗设施
文体场馆设施状况	文体设施类型较齐全	文体设施类型和数量一般	文体设施类型和数量较少	文体设施类型和数量少	无文体设施
规划用途影响度	未来土地利用以住宅用地为主	未来土地利用以商业、住宅为主	未来土地利用以住宅和公共设施为主	未来土地利用以工业、仓储为主	未来土地利用以其它用地为主
规划设施影响度	规划设施完善	规划设施较完善	规划设施状况一般	规划设施状况较差	规划设施状况差
对外交通便利度（火车站）	<3000 米	3000-4000 米	4000-5000 米	5000-6000 米	>6000 米
对外交通便利度（汽车站）	<3000 米	3000-4000 米	4000-5000 米	5000-6000 米	>6000 米
对外交通便利度（公交站）	<300 米	300-400 米	400-600 米	600-800 米	>800 米
幼儿园	<600 米	600-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
小学	<900 米	900-1500 米	1500-2000 米	2000-3000 米	>3000 米
中学	<1500 米	1500-2000 米	2000-3000 米	3000-4000 米	>4000 米
高中	<1500 米	1500-2000 米	2000-3000 米	3000-4000 米	>4000 米
医院	<1500 米	1500-2000 米	2000-3000 米	3000-4000 米	>4000 米
文体场馆	<2000 米	2000-3000 米	3000-4000 米	4000-5000 米	>5000 米
公园	<2500 米	2500-3500 米	3500-5000 米	5000-6000 米	>6000 米
距商服中心距离	<3000 米	3000-4000 米	4000-5000 米	5000-6000 米	>6000 米
地上建筑物情况	建筑物成新度高	建筑物成新度较高	建筑物成新度一般	建筑物成新度较低	建筑物成新度低

（2）土地使用年期修正

有限年期使用权价格应该修正到法定最高年期地价，住宅用地法定最高出让年期为 70 年。乌兰浩特市住宅用地地价土地使用权可使用年期地价修正系数如下表：

住宅用地使用年期修正系数表

使用年期（年）	1	2	3	4	5	6
修正系数	0.060	0.116	0.169	0.219	0.266	0.310
使用年期（年）	7	8	9	10	11	12
修正系数	0.351	0.390	0.427	0.462	0.494	0.525

使用年期(年)	13	14	15	16	17	18
修正系数	0.554	0.581	0.606	0.630	0.653	0.674
使用年期(年)	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.694	0.713	0.731	0.748	0.763	0.778
使用年期(年)	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.792	0.805	0.818	0.829	0.840	0.850
使用年期(年)	31	32	33	34	35	36
修正系数	0.860	0.869	0.878	0.886	0.893	0.900
使用年期(年)	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.907	0.913	0.919	0.925	0.930	0.935
使用年期(年)	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.940	0.944	0.948	0.952	0.956	0.959
使用年期(年)	49	50	51	52	53	54
修正系数	0.963	0.966	0.969	0.971	0.974	0.976
使用年期(年)	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.978	0.981	0.983	0.984	0.986	0.988
使用年期(年)	61	62	63	64	65	66
修正系数	0.989	0.991	0.992	0.994	0.995	0.996
使用年期(年)	67	68	69	70		
修正系数	0.997	0.998	0.999	1.000		

(3) 开发程度修正

乌兰浩特市的住宅用地基准地价设施设定开发程度均达到“七通一平”条件。若宗地基础设施配套程度修正没有达到该程度,利用基准地价来评估宗地地价时就应该减去相应的开发费用,反之则加上相应的开发费用。详见基础设施配套程度开发费用表。

(4) 容积率修正

以设定容积率下的样点均价为基准,求取各容积率区间的地价比例系数。

住宅用地容积率修正系数见下表:

一、二级住宅地价容积率修正系数表 ($y=0.1321x+0.7076$)

容积率		1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2
-----	-------	-----	-----	-----	---	-----	-----

修正系数	.....	0.929	0.943	0.958	0.972	0.986	1
容积率	2.3	2.4	2.5	2.6	2.8	2.9	.....
修正系数	1.014	1.028	1.042	1.055	1.068	1.081	.....

 三级住宅地价容积率修正系数表 ($0.1642x+0.7563$)

容积率	.....	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5
修正系数	.....	0.925	0.939	0.953	0.969	0.984	1
容积率	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1	.....
修正系数	1.016	1.033	1.050	1.068	1.087	1.106	.....

 四、五级住宅地价容积率修正系数表 ($y=0.2442x+0.7613$)

容积率	.....	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1
修正系数	.....	0.891	0.912	0.933	0.954	0.977	1
容积率	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	.....
修正系数	1.025	1.049	1.075	1.104	1.131	1.161	.....

注：除表中列出的容积率修正系数外，其它容积率修正通过表中相邻容积率对应修正系数线性内插计算获取。

3、工业用地基准地价的修正体系

乌兰浩特市工业用地的基准地价的修正体系，主要依据基准地价修正的技术路线进行。其修正系数主要包括：

(1) 因素修正

乌兰浩特市工业用地价格的区域影响主要包括：交通条件、基础设施状况、规划、环境条件和城镇规划因素，具体根据《城镇土地估价规程》结合乌兰浩特市工业用地的实际情况，选取了道路通达度、距货运站距离、供水状况、排水状况、供热状况、工程地质、大气污染、水污染、噪声污

染、产业集聚影响度、规划用途影响度、规划道路影响度和规划设施影响度。

乌兰浩特市一级工业用地基准地价修正系数表

单位：%

修正因子	权重	一级				
		优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	0.18	5.02	2.51	0.00	-2.58	-5.15
街道状况	0.13	3.63	1.81	0.00	-1.86	-3.72
人口密度	0.08	2.23	1.12	0.00	-1.14	-2.29
供水	0.06	1.67	0.84	0.00	-0.86	-1.72
排水	0.06	1.67	0.84	0.00	-0.86	-1.72
供热	0.05	1.39	0.70	0.00	-0.72	-1.43
地形条件	0.06	1.67	0.84	0.00	-0.86	-1.72
规划用途影响度	0.05	1.39	0.70	0.00	-0.72	-1.43
规划设施影响度	0.04	1.12	0.56	0.00	-0.57	-1.14
对外交通便利度 (火车站)	0.1	2.79	1.39	0.00	-1.43	-2.86
污染物排放治理	0.05	1.39	0.70	0.00	-0.72	-1.43
距火车站距离	0.07	1.95	0.98	0.00	-1.00	-2.00
宗地邻路状况	0.07	1.95	0.98	0.00	-1.00	-2.00

乌兰浩特市一级工业用地影响因素指标说明表

指标说明	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	主干道为主，有三条以上道路经过	主干道与次干道并重，有三条以上道路经过	次干道为主，有两条以上道路经过	次干道与支路并重，有两条以上道路经过	支路为主，有一条以上道路经过

街道状况	街道整洁, 道路宽敞	街道较整洁, 道路宽敞	街道一般, 道路一般	街道凌乱, 道路一般	街道凌乱, 道路狭窄
人口密度	人口密度 1.2-1.5 万人/km ²	人口密度 0.8-1.2 万人/km ² 或人口密度 1.5-1.8 万人/km ²	人口密度 0.5-0.8 万人/km ² 或人口密度 1.8-2.0 万人/km ²	人口密度 0.2-0.5 万人/km ² 或人口密度 2.0-2.3 万人/km ²	人口密度 <0.2 万人/km ² 或人口密度 >2.3 万人/km ²
供水	统一供水	统一供水	统一供水	无统一供水	无统一供水
排水	排水设施完善, 排水通畅	排水设施较完善, 排水较通畅	排水设施能基本满足排水的需要, 排水状况一般	排水设施尚不能满足排水的需要, 排水状况较差	排水不通畅, 排水状况差
供热	集中供热	集中供热	小区域供热	无统一供热	无统一供热
地形条件	地面平坦	地面较平坦	地面略有起伏	地面有一定起伏	地面起伏较大
规划用途影响度	未来土地利用以工业用地为主	未来土地利用以工业、市政公用设施用地为主	未来土地利用以市政公用设施、住宅用地为主	未来土地利用以住宅、商业用地为主	未来土地利用以其它用地为主
规划设施影响度	规划设施完善	规划设施较完善	规划设施状况一般	规划设施状况较差	规划设施状况差
产业集聚程度	高	较高	一般	较低	低
污染物排放治理	污染物排放达标, 污染治理状况好	污染物排放基本达标, 污染治理状况较好	污染物排放略有超标, 污染治理状况一般	污染物排放超标较严重, 污染治理状况较差	污染物排放严重超标, 污染治理状况差
距火车站距离	<200 米	200-600 米	600-1000 米	1000-1500 米	>1500 米
宗地邻路状况	临交通型主干道	临混合型主干道	临生活型主干道或交通型次干道	临生活型次干道	临支路或巷道

乌兰浩特市二级工业用地基准地价修正系数表

单位：%

修正因子 \ 区域因素	权重	二级				
		优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	0.18	4.59	2.29	0.00	-2.63	-5.27
街道状况	0.13	3.31	1.66	0.00	-1.90	-3.80
人口密度	0.08	2.04	1.02	0.00	-1.17	-2.34
供水	0.06	1.53	0.76	0.00	-0.88	-1.76
排水	0.06	1.53	0.76	0.00	-0.88	-1.76
供热	0.05	1.27	0.64	0.00	-0.73	-1.46
地形条件	0.06	1.53	0.76	0.00	-0.88	-1.76
规划用途影响度	0.05	1.27	0.64	0.00	-0.73	-1.46
规划设施影响度	0.04	1.02	0.51	0.00	-0.59	-1.17
对外交通便利度(火车站)	0.1	2.55	1.27	0.00	-1.46	-2.93
污染物排放治理	0.05	1.27	0.64	0.00	-0.73	-1.46
距火车站距离	0.07	1.78	0.89	0.00	-1.02	-2.05
宗地邻路状况	0.07	1.78	0.89	0.00	-1.02	-2.05

乌兰浩特市二级工业用地影响因素指标说明表

指标说明	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	主干道为主,有三条以上道路经过	主干道与次干道并重,有三条以上道路经过	次干道为主,有两条以上道路经过	次干道与支路并重,有两条以上道路经过	支路为主,有一条以上道路经过
街道状况	街道整洁,道路宽敞	街道较整洁,道路宽敞	街道一般,道路一般	街道凌乱,道路一般	街道凌乱,道路狭窄
人口密度	人口密度 1.2-1.5 万人/km ²	人口密度 0.8-1.2 万人/km ² 或人口密度 1.5-1.8 万人/km ²	人口密度 0.5-0.8 万人/km ² 或人口密度 1.8-2.0 万人/km ²	人口密度 0.2-0.5 万人/km ² 或人口密度 2.0-2.3 万人/km ²	人口密度 <0.2 万人/km ² 或人口密度 >2.3 万人/km ²
供水	统一供水	统一供水	统一供水	无统一供水	无统一供水
排水	排水设施完善,排水通畅	排水设施较完善,排水较通畅	排水设施能满足排水的需要,排水状况一般	排水设施尚不能满足排水的需要,排水状况较差	排水不通畅,排水状况差
供热	集中供热	集中供热	小区域供热	无统一供热	无统一供热
地形条件	地面平坦	地面较平坦	地面略有起伏	地面有一定起伏	地面起伏较大
规划用途影响度	未来土地利用以工业用地为主	未来土地利用以工业、市政公用设施用地为主	未来土地利用以市政公用设施、住宅用地为主	未来土地利用以住宅、商业用地为主	未来土地利用以其它用地为主
规划设施影响度	规划设施完善	规划设施较完善	规划设施状况一般	规划设施状况较差	规划设施状况差
产业集聚程度	高	较高	一般	较低	低

污染物排放治理	污染物排放达标, 污染治理状况好	污染物排放基本达标, 污染治理状况较好	污染物排放略有超标, 污染治理状况一般	污染物排放超标较严重, 污染治理状况较差	污染物排放严重超标, 污染治理状况差
距火车站距离	<600 米	600-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
宗地邻路状况	临交通型主干道	临混合型主干道	临生活型主干道或交通型次干道	临生活型次干道	临支路或巷道

乌兰浩特市三级工业用地基准地价修正系数表

单位: %

修正因子 \ 区域因素	权重	一级				
		优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	0.18	5.10	2.55	0.00	-2.32	-4.65
街道状况	0.13	3.68	1.84	0.00	-1.68	-3.36
人口密度	0.08	2.27	1.13	0.00	-1.03	-2.07
供水	0.06	1.70	0.85	0.00	-0.77	-1.55
排水	0.06	1.70	0.85	0.00	-0.77	-1.55
供热	0.05	1.42	0.71	0.00	-0.65	-1.29
地形条件	0.06	1.70	0.85	0.00	-0.77	-1.55
规划用途影响度	0.05	1.42	0.71	0.00	-0.65	-1.29
规划设施影响度	0.04	1.13	0.57	0.00	-0.52	-1.03
对外交通便利度(火车站)	0.1	2.83	1.42	0.00	-1.29	-2.58
污染物排放治理	0.05	1.42	0.71	0.00	-0.65	-1.29
距火车站距离	0.07	1.98	0.99	0.00	-0.90	-1.81
宗地邻路状况	0.07	1.98	0.99	0.00	-0.90	-1.81

乌兰浩特市三级工业用地影响因素指标说明表

指标说明	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	主干道为主, 有三条以上道路经过	主干道与次干道并重, 有三条以上道路经过	次干道为主, 有两条以上道路经过	次干道与支路并重, 有两条以上道路经过	支路为主, 有一条以上道路经过
街道状况	街道整洁, 道路宽敞	街道较整洁, 道路宽敞	街道一般, 道路一般	街道凌乱, 道路一般	街道凌乱, 道路狭窄
人口密度	人口密度 1.2-1.5 万人/km ²	人口密度 0.8-1.2 万人/km ² 或人口密度 1.5-1.8 万人/km ²	人口密度 0.5-0.8 万人/km ² 或人口密度 1.8-2.0 万人/km ²	人口密度 0.2-0.5 万人/km ² 或人口密度 2.0-2.3 万人/km ²	人口密度 <0.2 万人/km ² 或人口密度 >2.3 万人/km ²
供水	统一供水	统一供水	统一供水	无统一供水	无统一供水
排水	排水设施完善, 排水通畅	排水设施较完善, 排水较通畅	排水设施能满足排水的需要, 排水状况一般	排水设施尚不能满足排水的需要, 排水状况较差	排水不通畅, 排水状况差
供热	集中供热	集中供热	小区域供热	无统一供热	无统一供热
地形条件	地面平坦	地面较平坦	地面略有起伏	地面有一定起伏	地面起伏较大
规划用途影响度	未来土地利用以工业用地为主	未来土地利用以工业、市政公用设施用地为主	未来土地利用以市政公用设施、住宅用地为主	未来土地利用以住宅、商业用地为主	未来土地利用以其它用地为主
规划设施影响度	规划设施完善	规划设施较完善	规划设施状况一般	规划设施状况较差	规划设施状况差
产业集聚程度	高	较高	一般	较低	低
污染物排放治理	污染物排放达标, 污染治理状况好	污染物排放基本达标, 污染治理状况较好	污染物排放略有超标, 污染治理状况一般	污染物排放超标较严重, 污染治理状况较差	污染物排放严重超标, 污染治理状况差

					况差
距火车站 距离	<1000 米	1000-1800 米	1800-2500 米	2500-3000 米	>3000 米
宗地邻路 状况	临交通型主 干道	临混合型主干道	临生活型主干道 或交通型次干道	临生活型次干道	临支路或巷 道

(2) 土地使用年期修正

有限年期使用权价格应该修正到法定最高年期地价,工业用地法定最高出让年期为 50 年。工业用地使用年期修正系数计算过程见下表:

工业用地使用年期修正系数表

使用年期(年)	1	2	3	4	5	6
修正系数	0.059	0.115	0.168	0.217	0.264	0.309
使用年期(年)	7	8	9	10	11	12
修正系数	0.350	0.390	0.427	0.463	0.496	0.527
使用年期(年)	13	14	15	16	17	18
修正系数	0.557	0.585	0.612	0.637	0.660	0.682
使用年期(年)	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.704	0.723	0.742	0.760	0.777	0.792
使用年期(年)	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.807	0.821	0.835	0.847	0.859	0.870
使用年期(年)	31	32	33	34	35	36
修正系数	0.881	0.891	0.900	0.909	0.918	0.926
使用年期(年)	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.933	0.940	0.947	0.953	0.959	0.965
使用年期(年)	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.970	0.975	0.980	0.984	0.989	0.993
使用年期(年)	49	50				
修正系数	0.996	1.000				

(3) 开发程度修正

乌兰浩特市的工业用地基准地价设施设定开发程度均达到“五通一平”条件。若宗地基础设施配套程度修正没有达到该程度,利用基准地价来评估宗地地价时就应该减去相应的开发费用,反之则加上相应的开发费用。

4、相关参数

(1) 土地开发费用

通过对相关部门的走访与实地调查的结合,可得乌兰浩特市总体开发程度较高,但存在区域差异较大的现象,因此设定基准地价评估的土地开发程度。设定的土地开发程度不同,相应土地级别的配套开发费用也存在相应差异。

基础设施配套程度开发费

单位: 元/m²

基础设施状况	通路	通电	通讯	通上水	通下水	通暖	通燃气	平整土地
开发费用	12-22	13-20	10-15	11-18	14-20	16-25	20-30	5-13

(2) 土地还原利率

乌兰浩特市商服、住宅、工业用地土地还原利率见下表:

土地还原利率表

土地还原利率	商服	住宅	工业
	6.60%	6.26%	5.90%

5、其他修正

其他用地类型修正系数表

用途名称	主要用地类型	修正基准	修正系数	法定最高出让年限
商服用地 05	批发零售用地	商业用地 基准地价	1	40
	住宿餐饮用地		0.7	
	商务金融用地		0.6	
	其他商服用地		1	
工矿仓储 用地 06	工业用地	工业用地 基准地价	1	50
	采矿用地		1	
	仓储物流用地		1.5	
公共管理 与公共服 务用地 08	科教用地	住宅用地 基准地价	1.3	50
	医卫慈善用地		1.2	
	公共设施用地		1	
	风景名胜设施用地		0.6	
特殊用地 09	宗教用地	住宅用地 基准地价	0.3	50
	殡葬用地		1.5	
交通运输 用地 10	铁路用地	工业用地 基准地价	1	50
	公路用地		1	
	街巷用地		1	
	机场用地		1	
	港口码头用地		1.3	
	管道运输用地		0.2	