

乐山市五通桥区城镇土地定级与基准地价 更新成果（2026 版）

项目单位：乐山市五通桥区自然资源局

编制单位：四川大成房地产土地资产评估有限公司

编制时间：二〇二六年六月

目 录

一、乐山市五通桥区城镇基准地价成果	1
(一) 乐山市五通桥区城区基准地价表	1
(二) 乐山市五通桥区城区基准地价内涵	1
(三) 乐山市五通桥区城区基准地价细分用途价格表	2
(四) 冠英镇等 7 个镇城镇基准地价表	4
(五) 冠英镇等 7 个镇城镇基准地价内涵	5
二、乐山市五通桥区土地级别成果	6
(一) 乐山市五通桥区城区土地级别与基准地价图	6
(二) 冠英镇等 7 个镇城镇土地级别与基准地价图	13
(三) 乐山市五通桥区城区土地级别范围文字说明表	20
(四) 冠英镇等 7 个镇城镇土地级别范围文字说明表	24
三、乐山市五通桥区基准地价修正体系成果	26
(一) 乐山市五通桥区基准地价系数修正法计算公式	26
(二) 乐山市五通桥区基准地价系数修正法参数选取	26
(三) 乐山市五通桥区基准地价系数修正法修正体系	29

一、乐山市五通桥区城镇基准地价成果

（一）乐山市五通桥区城区基准地价表

表 1 乐山市五通桥区城区基准地价一览表

级别		I级	II级	III级	IV级
商业服务业用地	元/平方米	2700	1995	1350	840
	万元/亩	180.00	133.00	90.00	56.00
城镇住宅用地	元/平方米	1380	1005	600	\
	万元/亩	92.00	67.00	40.00	\
公共管理与公共服务用地	元/平方米	1050	780	525	\
	万元/亩	70.00	52.00	35.00	\
工业用地	级别	工业限制区	I级	II级	\
	元/平方米	\	225	150	\
	万元/亩	\	15.00	10.00	\
物流仓储用地	级别	限制区	I级	II级	\
	元/平方米	\	270	180	\
	万元/亩	\	18.00	12.00	\
交通运输用地	级别	I级	II级	III级	\
	元/平方米	825	555	435	\
	万元/亩	55.00	37.00	29.00	\
特殊用地	元/平方米	780	540	420	\
	万元/亩	52.00	36.00	28.00	\

（二）乐山市五通桥区城区基准地价内涵

- 1.估价期日：2026年1月1日；
- 2.开发程度：宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯），宗地内“场平”（场地平整）；
- 3.土地使用年期：商业服务业用地40年、城镇住宅用地70年、工业用地50年、公共管理与公共服务用地50年、物流仓储用地50年、交通运输用地50年、特殊用地50年；
- 4.容积率：商业服务业用地2.0；城镇住宅用地2.0；工业用地1.0；公共管理与公共服务用地1.0；物流仓储用地1.0；交通运输用地1.0；

特殊用地 1.0；

5.土地权利状况：商业服务业用地、城镇住宅用地、工业用地、物流仓储用地为出让国有建设用地使用权，无他项权利限制；公共管理与公共服务用地、交通运输用地和特殊用地为出让国有建设用地使用权，无他项权利限制（符合相关法律法规约定）；

6.工业限制区基准地价参照工业用地一级基准地价执行；物流仓储用地限制区基准地价参照物流仓储用地一级基准地价执行。

（三）乐山市五通桥区城区基准地价细分用途价格表

表 2 乐山市五通桥区城区商业服务业用地细分用途基准地价表

细分用途名称	单位	I级	II级	III级	IV级
零售商业用地	元/平方米	3240	2400	1620	1005
	万元/亩	216	160	108	67
批发市场用地	元/平方米	2910	2145	1455	900
	万元/亩	194	143	97	60
餐饮用地	元/平方米	3030	2235	1515	945
	万元/亩	202	149	101	63
旅馆用地	元/平方米	3030	2235	1515	945
	万元/亩	202	149	101	63
公用设施营业网点用地（不包括加油加气站）	元/平方米	2235	1650	1125	690
	万元/亩	149	110	75	46
公用设施营业网点用地（仅指加油、加气站用地）	元/平方米	4875	4500	4140	3795
	万元/亩	325	300	276	253
商务金融用地	元/平方米	2805	2070	1410	870
	万元/亩	187	138	94	58
娱乐用地	元/平方米	2640	1950	1320	825
	万元/亩	176	130	88	55
其他商业服务业用地	元/平方米	2430	1800	1215	750
	万元/亩	162	120	81	50

备注：商业服务业用地细分用途级别参照乐山市五通桥区城区商业服务业用地土地级别。

表3 乐山市五通桥区城区公共管理与公共服务用地细分用途基准地价表

细分用途名称	单位	I级	II级	III级
机关团体用地	元/平方米	960	720	480
	万元/亩	64	48	32
科研用地	元/平方米	1110	825	555
	万元/亩	74	55	37
文化用地	元/平方米	945	705	480
	万元/亩	63	47	32
教育用地	元/平方米	1110	825	555
	万元/亩	74	55	37
体育用地	元/平方米	1035	765	510
	万元/亩	69	51	34
医疗卫生用地	元/平方米	1155	855	585
	万元/亩	77	57	39
社会福利用地	元/平方米	975	720	495
	万元/亩	65	48	33

备注：公共管理与公共服务用地细分用途级别参照乐山市五通桥区城区公共管理与公共服务用地土地级别。

表4 乐山市五通桥区城区公用设施用地等细分用途基准地价表

细分用途名称	单位	I级	II级	III级
公用设施用地	元/平方米	945	705	480
	万元/亩	63	47	32
公园绿地	元/平方米	840	630	420
	万元/亩	56	42	28

备注：公用设施用地细分用途级别参照乐山市五通桥区城区公共管理与公共服务用地土地级别。

（四）冠英镇等7个镇城镇基准地价表

表5 冠英镇等7个镇城镇基准地价一览表

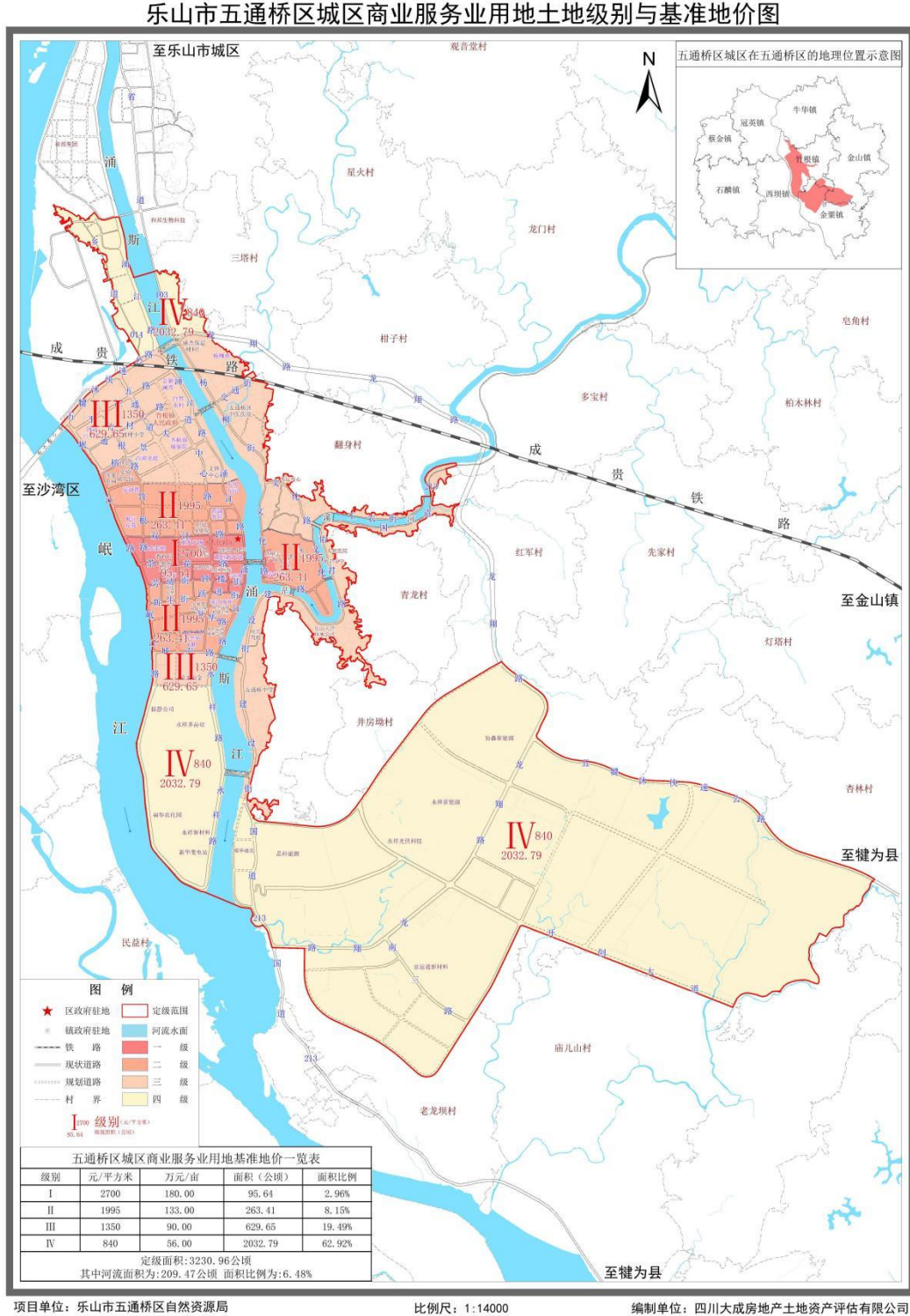
序号	镇名	单位	商业服务业用地			城镇住宅用地			工业用地	公共管理与公共服务用地			物流仓储用地	交通运输用地			特殊用地		
			I级	II级	III级	I级	II级	III级		I级	II级	III级		I级	II级	III级	I级	II级	III级
1	冠英镇	元/平方米	2355	1485	1185	1935	1170	1110	150	1170	765	585	180	720	645	585	630	585	525
		万元/亩	157.00	99.00	79.00	129.00	78.00	74.00	10.00	78.00	51.00	39.00	12.00	48.00	43.00	39.00	42.00	39.00	35.00
2	牛华镇	元/平方米	1815	1155	825	960	750	585	150	660	555	510	180	510	465	420	480	435	405
		万元/亩	121.00	77.00	55.00	64.00	50.00	39.00	10.00	44.00	37.00	34.00	12.00	34.00	31.00	28.00	32.00	29.00	27.00
3	西坝镇	元/平方米	1095	720	\	690	570	\	150	480	375	\	180	345	315	\	330	300	\
		万元/亩	73.00	48.00	\	46.00	38.00	\	10.00	32.00	25.00	\	12.00	23.00	21.00	\	22.00	20.00	\
4	金粟镇	元/平方米	915	675	\	645	465	\	150	405	345	\	180	315	285	\	300	255	\
		万元/亩	61.00	45.00	\	43.00	31.00	\	10.00	27.00	23.00	\	12.00	21.00	19.00	\	20.00	17.00	\
5	金山镇	元/平方米	900	660	\	645	465	\	150	405	330	\	180	315	285	\	285	255	\
		万元/亩	60.00	44.00	\	43.00	31.00	\	10.00	27.00	22.00	\	12.00	21.00	19.00	\	19.00	17.00	\
6	蔡金镇	元/平方米	870	\	\	570	\	\	150	390	\	\	180	300	\	\	270	\	\
		万元/亩	58.00	\	\	38.00	\	\	10.00	26.00	\	\	12.00	20.00	\	\	18.00	\	\
7	石麟镇	元/平方米	855	600	\	570	450	\	150	390	360	\	180	315	285	\	285	255	\
		万元/亩	57.00	40.00	\	38.00	30.00	\	10.00	26.00	24.00	\	12.00	21.00	19.00	\	19.00	17.00	\

（五）冠英镇等7个镇城镇基准地价内涵

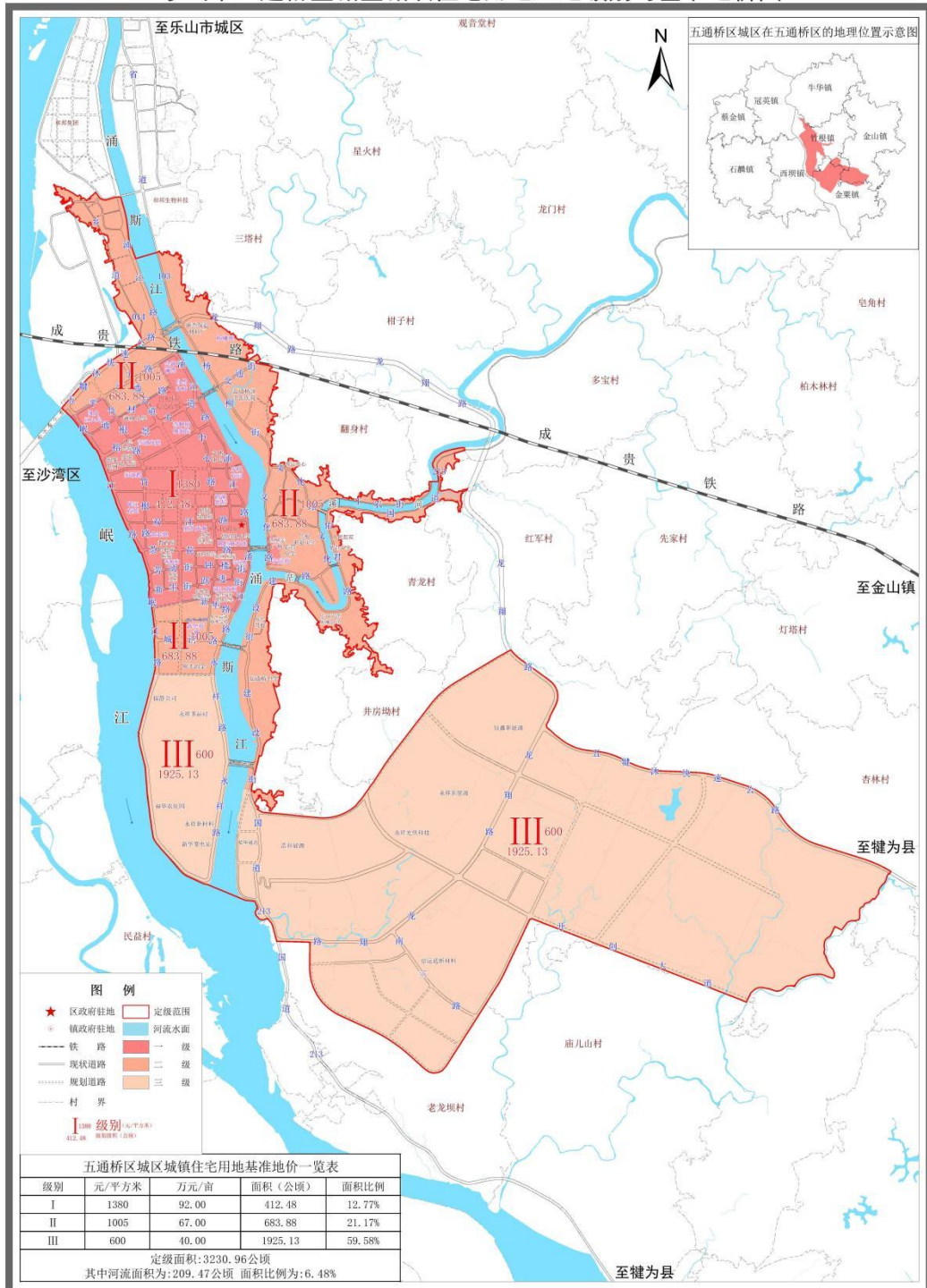
- 1.估价期日：2026年1月1日；
- 2.开发程度：宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯），宗地内“场平”（场地平整）；
- 3.土地使用年期：商业服务业用地40年、城镇住宅用地70年、工业用地50年、公共管理与公共服务用地50年、物流仓储用地50年、交通运输用地50年、特殊用地50年；
- 4.容积率：商业服务业用地2.0；城镇住宅用地2.0；工业用地1.0；公共管理与公共服务用地1.0；物流仓储用地1.0；交通运输用地1.0；特殊用地1.0；
- 5.土地权利状况：商业服务业用地、城镇住宅用地、工业用地、物流仓储用地为出让国有建设用地使用权，无他项权利限制；公共管理与公共服务用地、交通运输用地和特殊用地为出让国有建设用地使用权，无他项权利限制（符合相关法律法规约定）。

二、乐山市五通桥区土地级别成果

（一）乐山市五通桥区城区土地级别与基准地价图



乐山市五通桥区城区城镇住宅用地土地级别与基准地价图

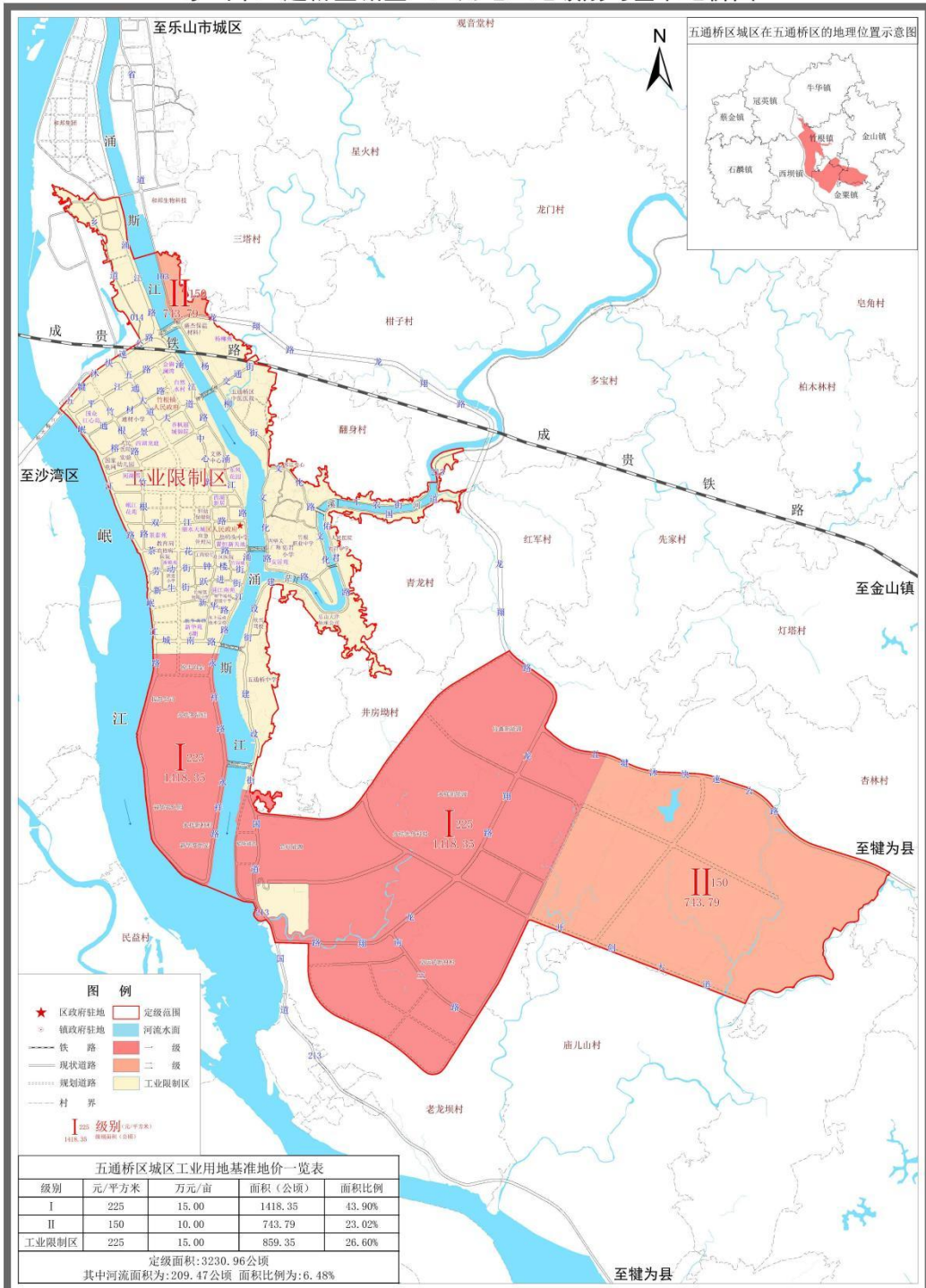


项目单位: 乐山市五通桥区自然资源局

比例尺: 1:14000

编制单位: 四川大成房地产土地资产评估有限公司
制图时间: 二〇二六年六月

乐山市五通桥区城区工业用地土地级别与基准地价图

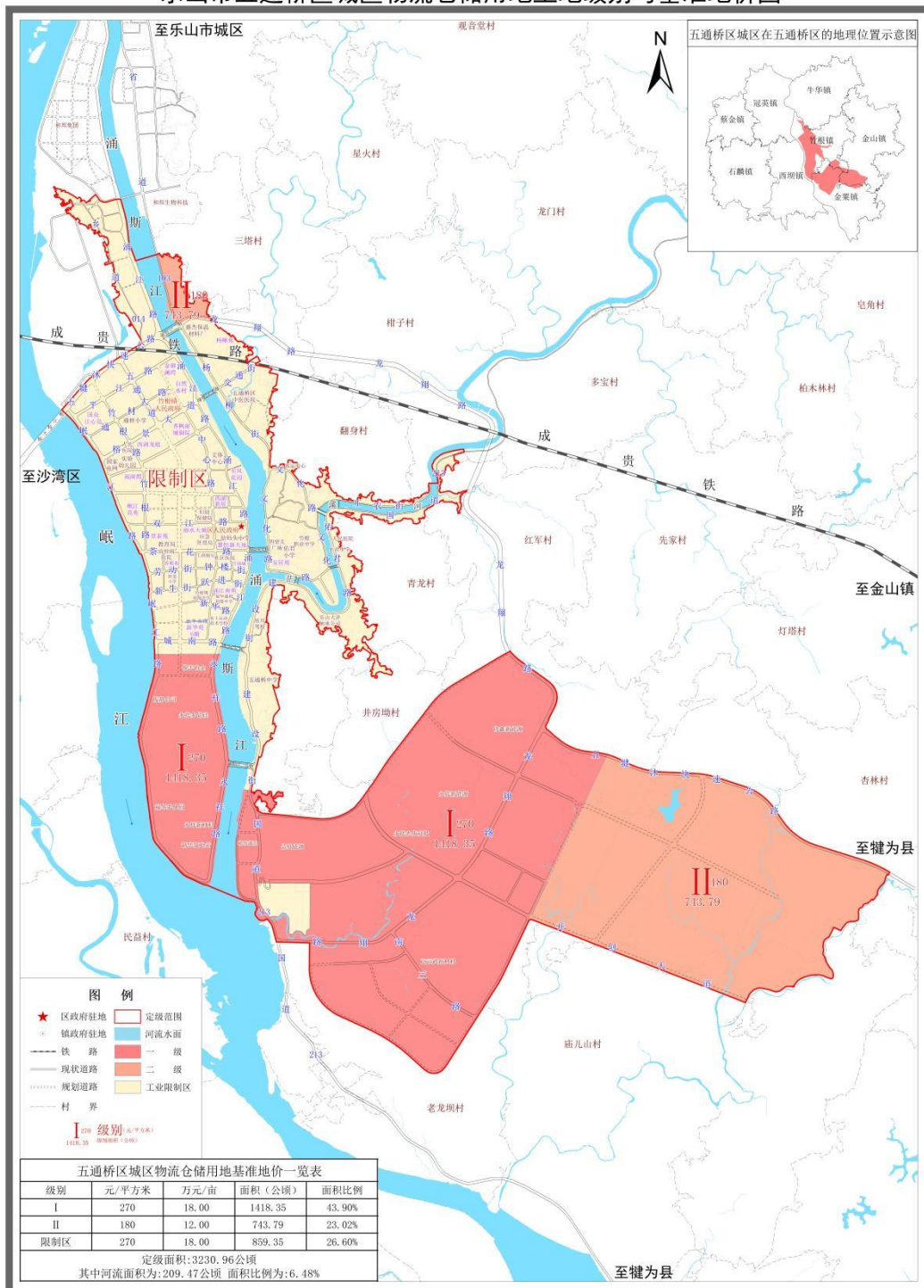


项目单位: 乐山市五通桥区自然资源局

比例尺: 1:14000

编制单位: 四川大成房地产土地资产评估有限公司
制图时间: 二〇二六年六月

乐山市五通桥区城区物流仓储用地土地级别与基准地价图

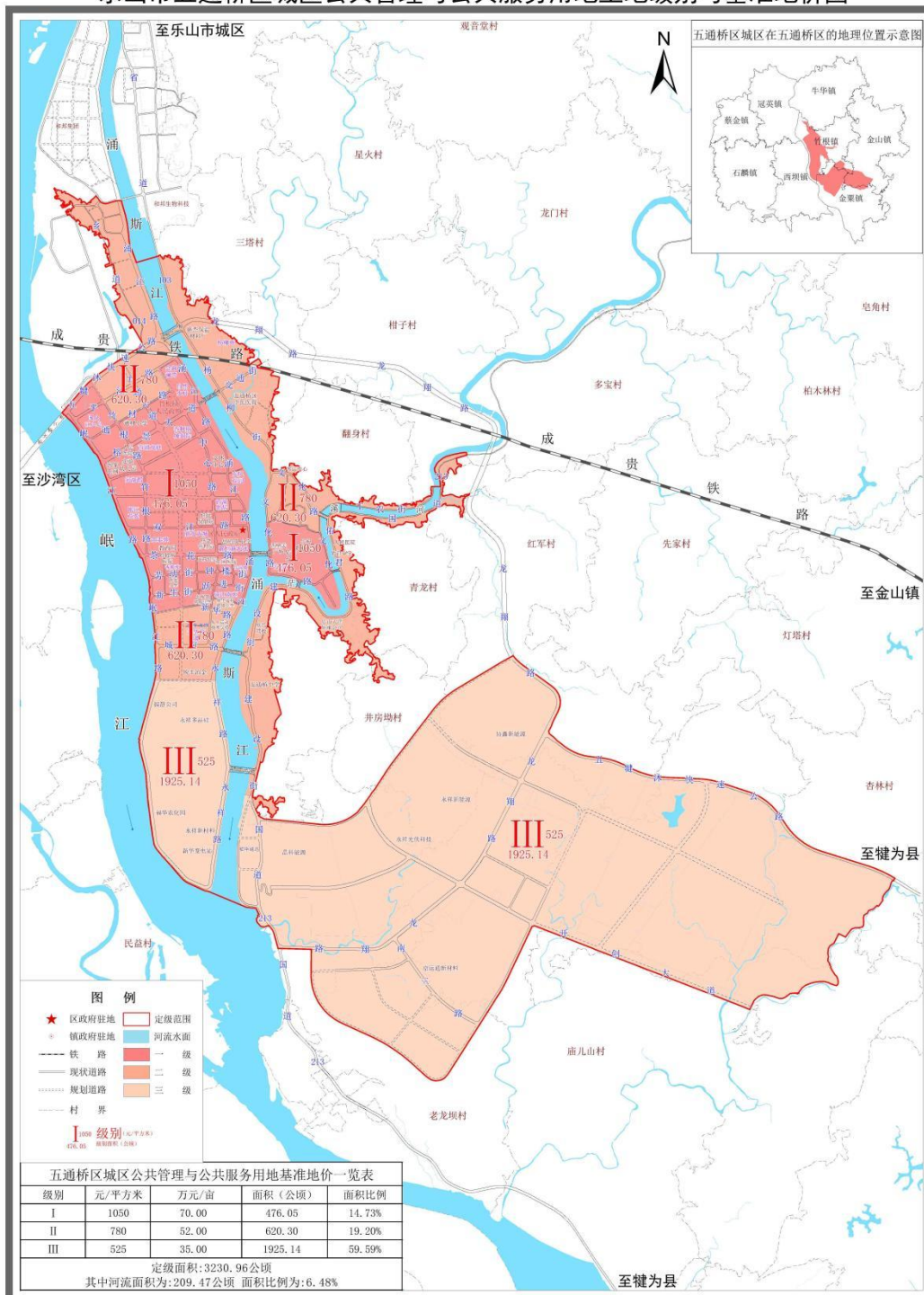


项目单位: 乐山市五通桥区自然资源局

比例尺: 1:14000

编制单位: 四川大成房地产土地资产评估有限公司
制图时间: 二〇二六年六月

乐山市五通桥区城区公共管理与公共服务用地土地级别与基准地价图

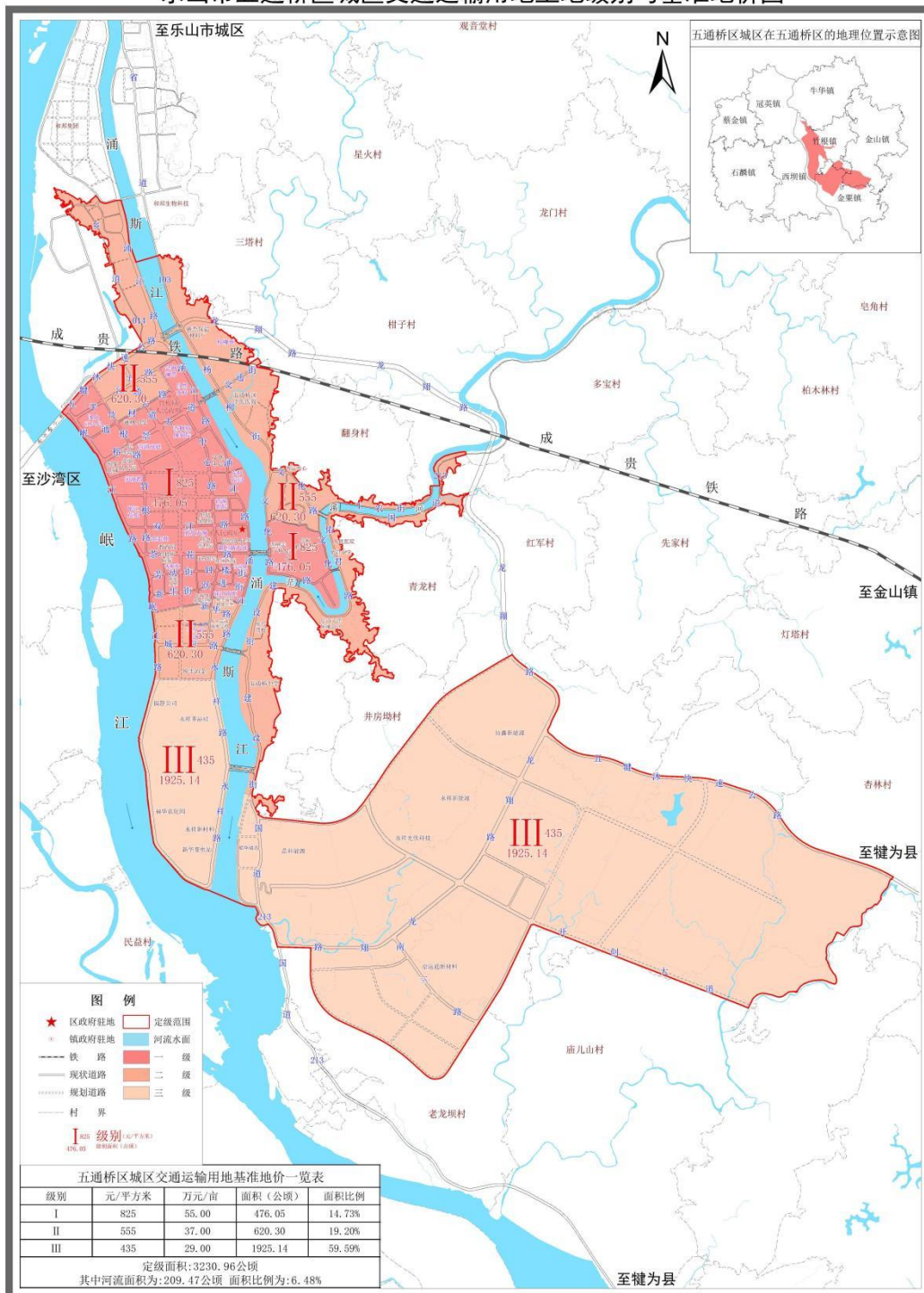


项目单位: 乐山市五通桥区自然资源局

比例尺: 1:14000

编制单位: 四川大成房地产土地资产评估有限公司
制图时间: 二〇二六年六月

乐山市五通桥区城区交通运输用地土地级别与基准地价图

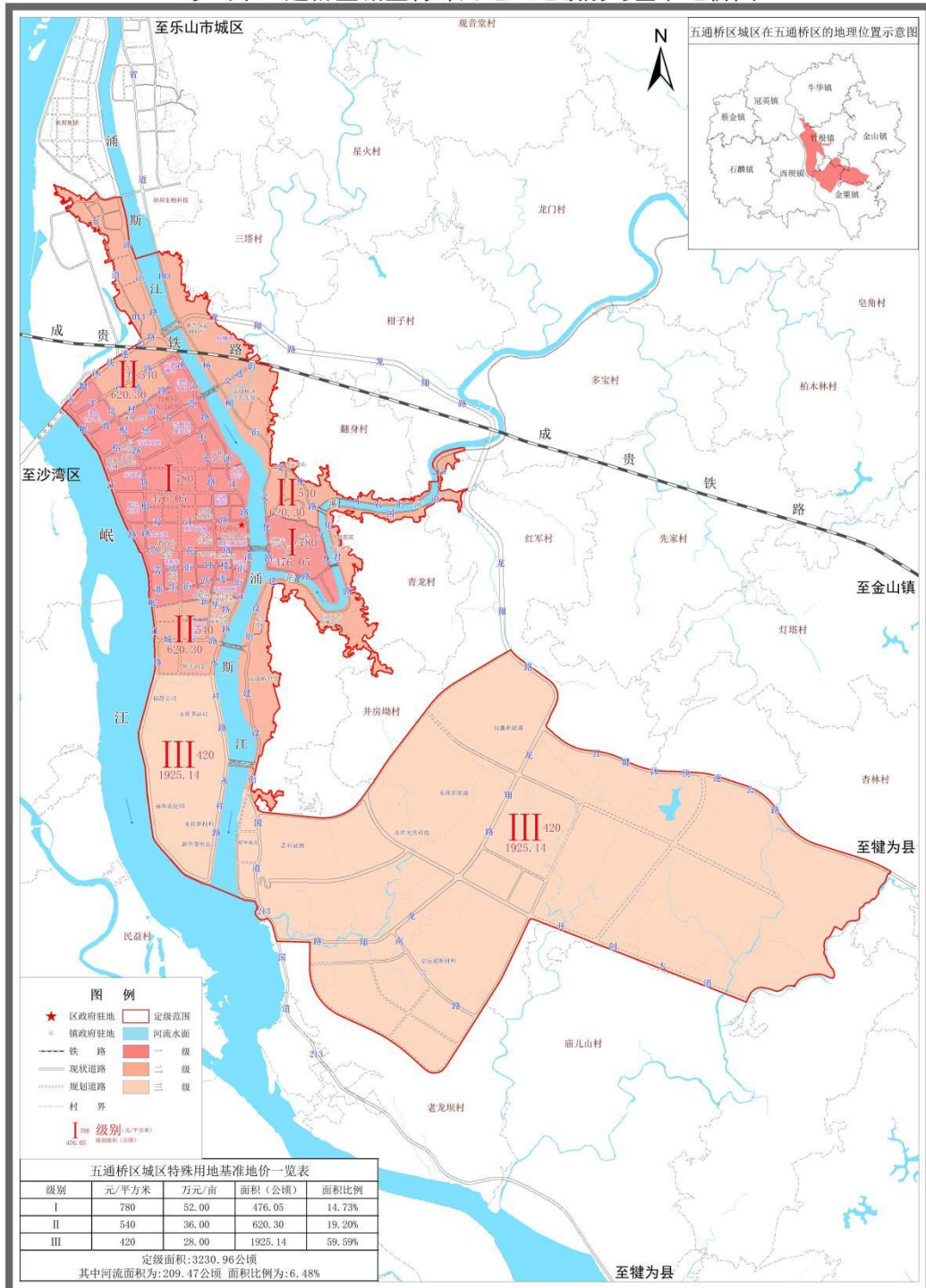


项目单位: 乐山市五通桥区自然资源局

比例尺: 1:14000

编制单位: 四川大成房地产土地资产评估有限公司
制图时间: 二〇二六年六月

乐山市五通桥区城区特殊用地土地级别与基准地价图

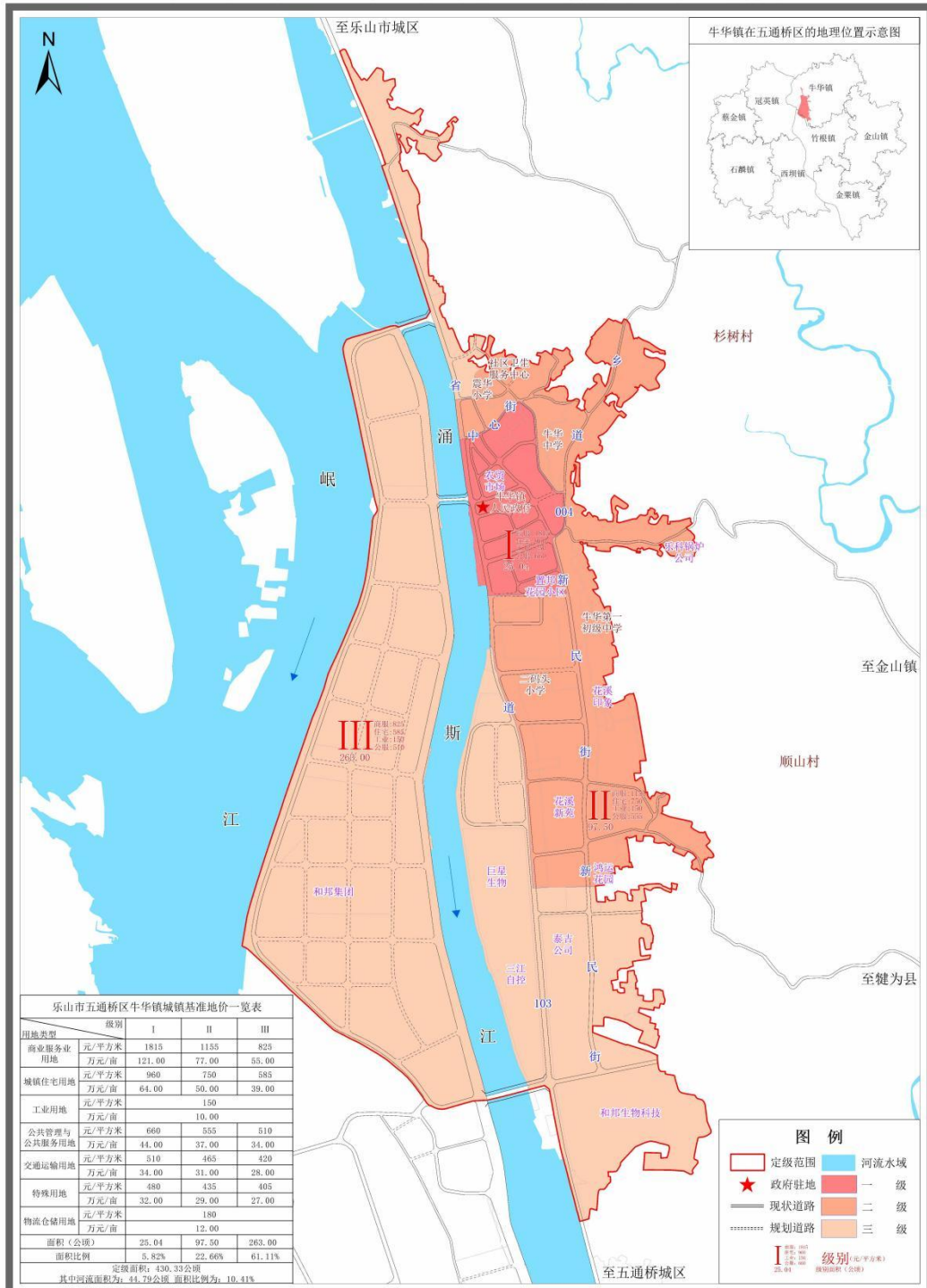


项目单位: 乐山市五通桥区自然资源局

比例尺: 1:14000

编制单位: 四川大成房地产土地资产评估有限公司
制图时间: 二〇二六年六月

乐山市五通桥区牛华镇城镇土地级别与基准地价图

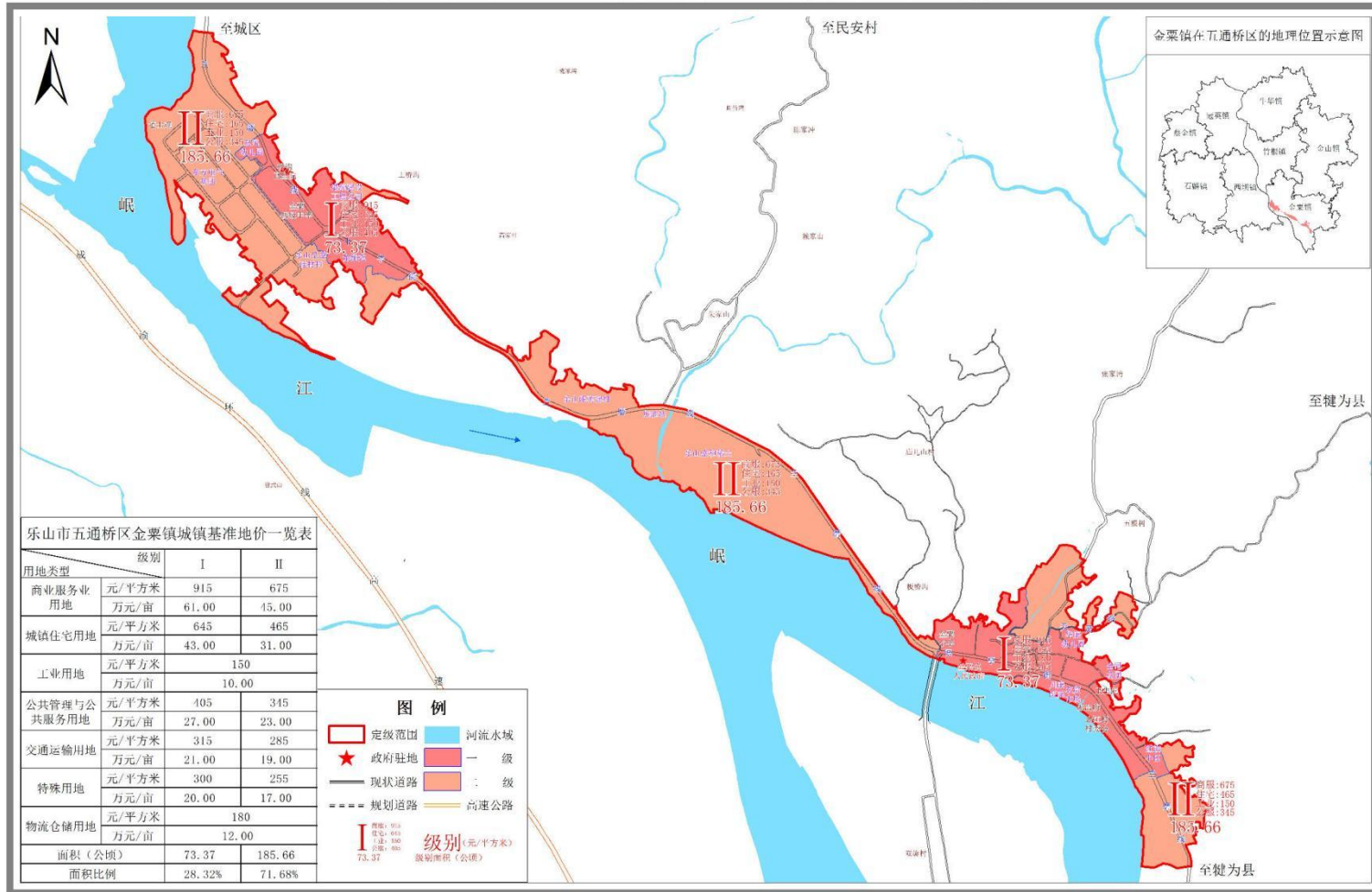


项目单位: 乐山市五通桥区自然资源局

比例尺: 1:4900

编制单位: 四川大成房地产土地资产评估有限公司
制图时间: 二〇二六年六月

乐山市五通桥区金粟镇城镇土地级别与基准地价图

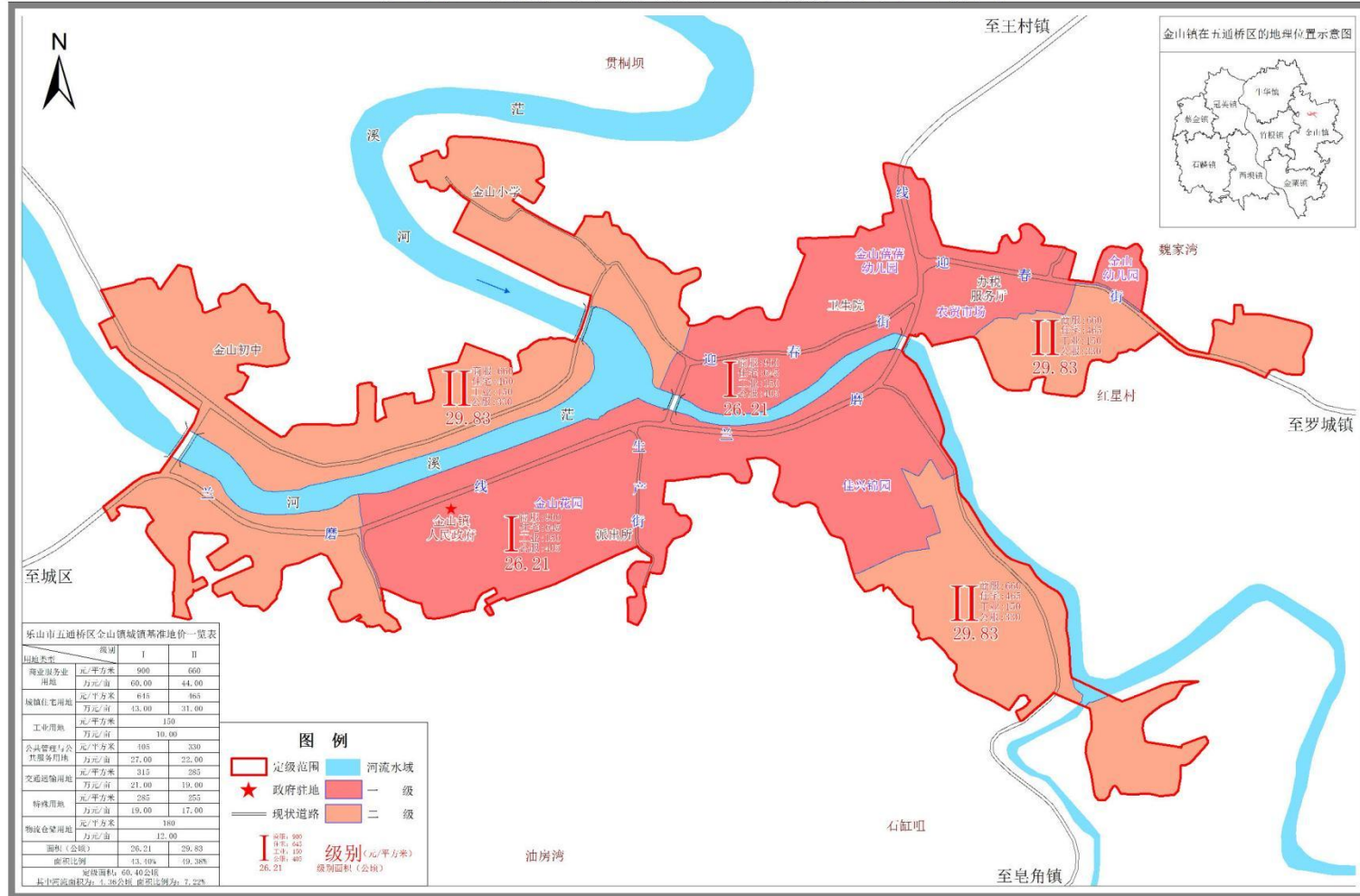


项目单位: 乐山市五通桥区自然资源局

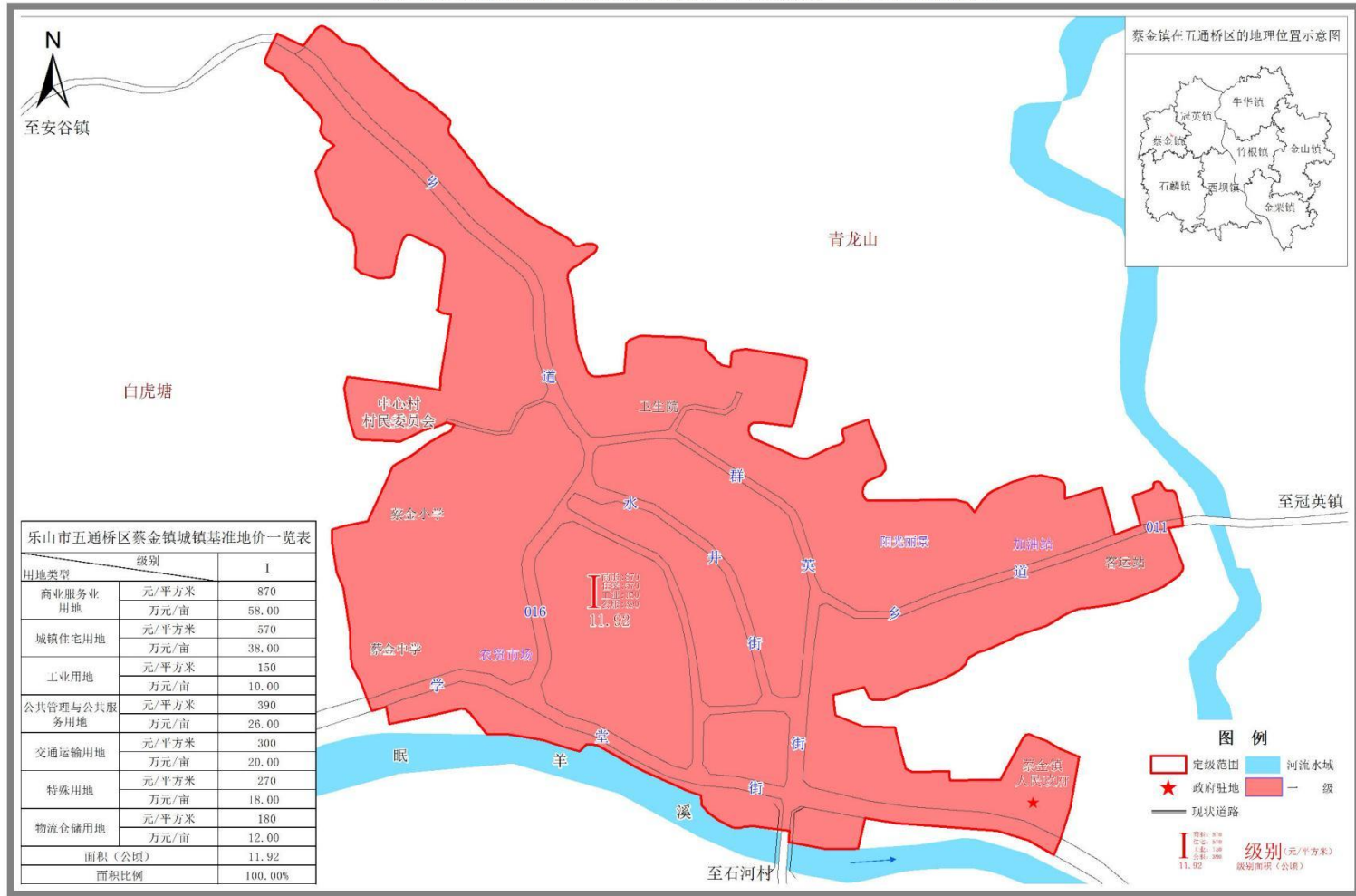
比例尺: 1:19500

编制单位: 四川大成房地产土地资产评估有限公司
制图时间: 二〇二六年六月

乐山市五通桥区金山镇城镇土地级别与基准地价图



乐山市五通桥区蔡集镇城镇土地级别与基准地价图

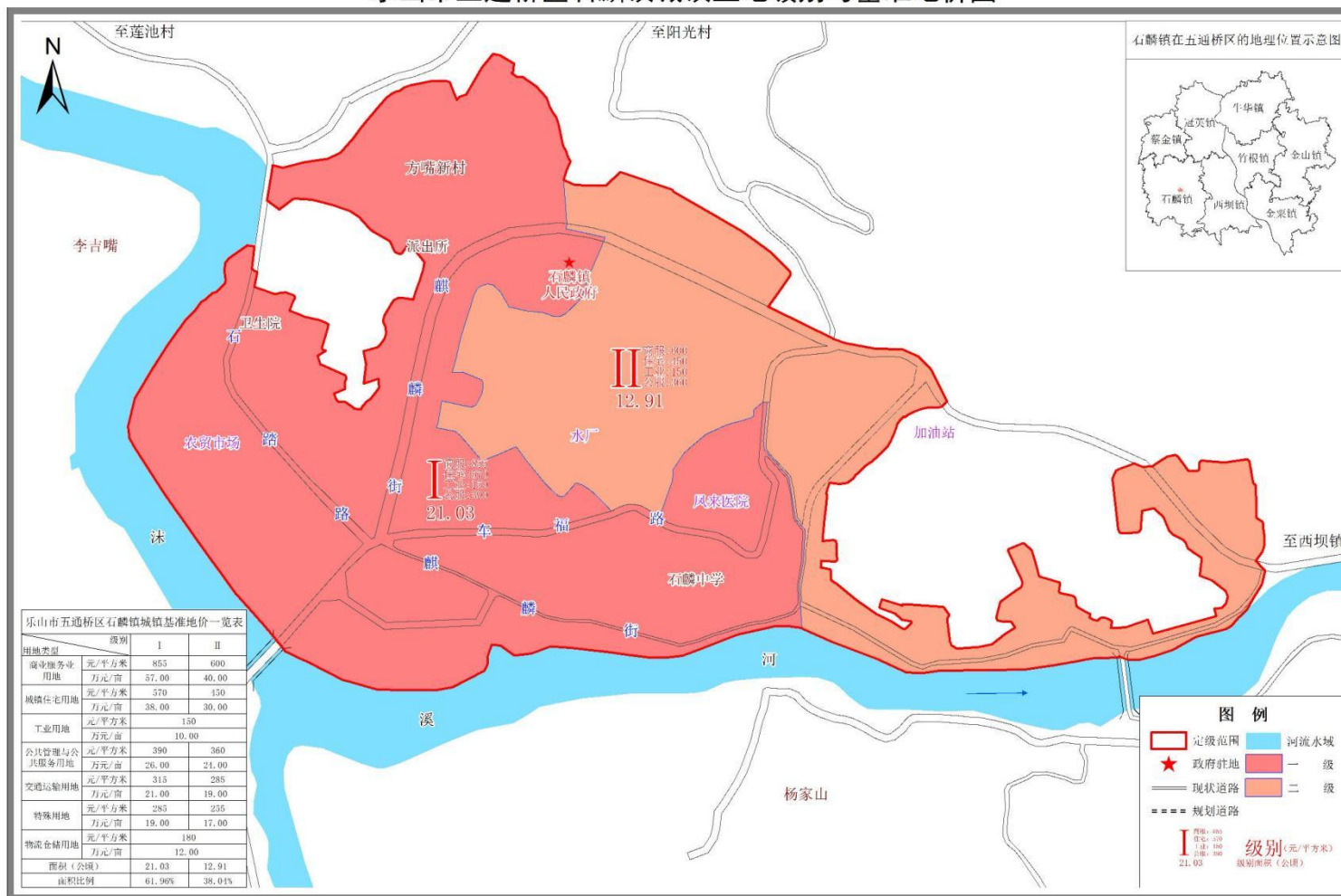


项目单位: 乐山市五通桥区自然资源局

比例尺: 1:2100

编制单位: 四川大成房地产土地资产评估有限公司
制图时间: 二〇二六年六月

乐山市五通桥区石麟镇城镇土地级别与基准地价图



项目单位：乐山市五通桥区自然资源局

比例尺：1:3400

编制单位：四川大成房地产土地资产评估有限公司
制图时间：二〇二六年六月

（三）乐山市五通桥区城区土地级别范围文字说明表

表 6 乐山市五通桥区城区商业服务业用地级别范围分布表

级别	土地级别范围	主要街道名称
I	区域一： 东至：涌江路北段、涌江路南段 南至：劳动街、钟楼街、跃进街 西至：岷江路 北至：双江路 区域二： 东至：菩提山公园 南至：安居苑 西至：涌斯江 北至：四望关广场	茶花路、劳动街、岷江路（劳动街以北，双江路以南段）、双江路、涌江路（跃进街以北，双江路以南段）、中心路（跃进街以北，双江路以南段）、钟楼街、竹根路（双江路以南段）、文化路等
II	区域一： 东至：涌江路北段 南至：双江路 西至：岷江路 北至：榕景大道、体育场路 区域二： 东至：涌江路南段 南至：城南路 西至：岷江路 北至：劳动街、钟楼街、跃进街 区域三： 东至：茫溪河 南至：新华村村委会 西至：四望关 北至：中国根书艺术馆	岷江路（双江路以北，榕景大道以南段）、榕景大道、体育场路、天竺巷、涌江路北段（双江路以北，体育场路以南段）、中心路（双江路以北，体育场路以南段）、竹根路（双江路以北，榕景大道以南段）、城南路、岷江路（城南路以北，劳动街以南段）、新华路、新华南路、新生街、涌江路南段（城南路以北，跃进街以南段）、跃进街、中心路（城南路以北，钟楼街以南段）、钟楼街等
III	区域一： 东至：涌江路北段 南至：榕景大道、体育场路 西至：岷江路北段 北至：五犍沐快速公路北段 区域二： 东至：涌江路南段 南至：瑞丰冶金 西至：岷江路南段 北至：城南路 区域三： 东至：工农街 南至：竹根职业中学 西至：杨柳街 北至：盛杰保温材料厂 区域四： 东至：青龙村、红军村 南至：下蔡家湾 西至：建设街 北至：国道 213	岷江路（榕景大道以北，五犍沐快速公路以南段）、平江路、通材路、五犍沐快速公路北段、五通大道、中心路（体育场路以北段）、涌江路北段（体育场路以北，五犍沐快速公路以南段）、竹根路（阅湖郡以北段）、岷江路（瑞丰冶金以北，城南路以南段）、永祥路（瑞丰冶金以北段）、工农街、交通街、龙翔路北段、文化路、杨柳街、国道 213 北段、建设街、佑君路等
IV	区域一： 东至：涌江路北段	乡道 014、涌江路北段（五犍沐快速公路以北段）、岷江路（锐丰冶金以南段）、永祥路（锐丰冶金以南段）

级别	土地级别范围	主要街道名称
	南至：五犍沐快速公路北段 西至：乡道 014 北至：和邦集团 区域二： 东至：永祥路 南至：兔儿坝 西至：岷江路 北至：瑞丰冶金 区域三： 东至：艾丽碧丝宿舍 南至：龙翔路北段 西至：省道 103 北至：三块碑 区域四： 东至：鲢金路 南至：老龙坝村、庙儿山村 西至：涌斯江 北至：井房坳村、五犍沐快速公路	省道 103、国道 213 南段、龙翔路南段、南三路、五犍沐快速公路南段等

注：具体范围以“乐山市五通桥区城区商业服务业用地土地级别与基准地价图”为准

表 7 乐山市五通桥区城区城镇住宅用地级别范围分布表

级别	土地级别范围	级别内的主要街道
I	区域一： 东至：涌江路 南至：新华路 西至：岷江路 北至：平江路、通材路 区域二： 东至：菩提山公园 南至：安居苑 西至：涌斯江 北至：四望关广场	茶花路、劳动街、岷江路（平江路以南，新华路以北段）、平江路、榕景大道、双江路、体育场路、天竺巷、通材路、五通大道（通材路以南段）、新华路、新生街、涌江路北段（平江路以南段）、涌江路南段（新华路以北段）、跃进街、中心路（新华路以北段）、钟楼街、竹根路、文化路等
II	区域一： 东至：涌江路北段 南至：平江路、通材路 西至：岷江 北至：和邦集团 区域二： 东至：涌斯江 南至：瑞丰冶金 西至：岷江路 北至：新华路 区域三： 东至：工农街 南至：茫溪河 西至：涌斯江 北至：省道 103 区域四： 东至：青龙村、红军村 南至：下蔡家湾	岷江路（平江路以北段）、通材路、五犍沐快速公路北段、五通大道（通材路以北段）、乡道 014、涌江路北段（平江路以北段）、涌江路南段（新华路以南，瑞丰冶金以北段）、竹根路（通材路以北段）、城南路、岷江路（瑞丰冶金以北，新华路以南段）、新华南路、涌江路南段（瑞丰冶金以北，新华路以南段）、工农街、交通街、龙翔路北段、省道 103、文化路、杨柳街、国道 213 北段、建设街、佑君路等

级别	土地级别范围	级别内的主要街道
	西至：涌斯江 北至：国道 213	
III	区域一： 东至：永祥路 南至：兔儿坝 西至：岷江 北至：瑞丰冶金 区域二： 东至：羞金路 南至：老龙坝村、庙儿山村 西至：涌斯江 北至：井房坳村、五犍沐快速公路	岷江路（瑞丰冶金以南段）、永祥路（瑞丰冶金以南段）、国道 213 南段、龙翔路南段、南三路、五犍沐快速公路南段等

注：具体范围以“乐山市五通桥区城区城镇住宅用地土地级别与基准地价图”为准

表 8 乐山市五通桥区城区工业用地级别范围分布表

级别	土地级别范围	级别内的主要街道
I	区域一： 东至：永祥路 南至：兔儿坝 西至：岷江 北至：瑞丰冶金 区域二： 东至：孚益化工 南至：老龙坝村 西至：涌斯江 北至：井房坳村	岷江路（城南路以南段）、永祥路、国道 213 南段、龙翔路南段、南三路、省道 103、五犍沐快速公路南段（五犍沐快速路消防站以西段）等
II	区域一： 东至：羞金路 南至：庙儿山村 西至：孚益化工 北至：五犍沐快速公路 区域二： 东至：艾丽碧丝宿舍 南至：龙翔路北段 西至：省道 103 北至：三块碑	五犍沐快速公路北段、五犍沐快速公路南段（五犍沐快速路消防站以东段）、龙翔路北段等
工业限制区	定级范围以内，I~II级以外区域	茶花路、城南路、工农街、国道 213 北段、建设街、交通街、劳动街、岷江路（城南路以北段）、平江路、榕景大道、双江路、体育场路、天竺巷、通材路、文化路、五通大道、乡道 014、新华路、新华南路、新生街、杨柳街、永祥路（城南路以北段）、涌江路北段、涌江路南段、佑君路、跃进街等

注：具体范围以“乐山市五通桥区城区工业用地土地级别与基准地价图”为准

表9 乐山市五通桥区城区公共管理与公共服务用地级别范围分布表

级别	土地级别范围	级别内的主要街道
I	<p>区域一： 东至：涌斯江 南至：新华路 西至：岷江 北至：五犍沐快速公路、通材路、平江路</p> <p>区域二： 东至：茫溪河 南至：新华村村委会 西至：涌斯江 北至：中国根书艺术馆</p>	茶花路、劳动街、岷江路（新华路以北段）、平江路、榕景大道、双江路、体育场路、天竺巷、通材路、五犍沐快速公路北段、五通大道（通材路以南段）、新华路、新生街、涌江路北段（平江路以南段）、涌江路南段（涌江南苑以北段）、跃进街、中心路（新华路以北段）、钟楼街、竹根路、文化路等
II	<p>区域一： 东至：涌江路北段 南至：通材路、平江路 西至：竹根路 北至：和邦集团</p> <p>区域二： 东至：涌斯江 南至：瑞丰冶金 西至：岷江 北至：新华路</p> <p>区域三： 东至：工农街 南至：中国根书艺术馆 西至：涌斯江 北至：三块碑</p> <p>区域四： 东至：青龙村、红军村 南至：下蔡家湾 西至：涌斯江 北至：茫溪河</p>	五通大道（通材路以北段）、乡道014、涌江路北段（平江路以北段）、竹根路（通材路以北段）、城南路、岷江路（瑞丰冶金以北，新华路以南段）、新华南路、永祥路（瑞丰冶金以北段）、涌江路南段（涌江南苑以南段）、中心路（涌江南苑以南段）、工农街、交通街、龙翔路北段、省道103、杨柳街、国道213北段、建设街、佑君路等
III	<p>区域一： 东至：永祥路 南至：兔儿坝 西至：岷江 北至：瑞丰冶金</p> <p>区域二： 东至：羞金路 南至：老龙坝村、庙儿山村 西至：涌斯江 北至：井房坳村、五犍沐快速公路</p>	岷江路（瑞丰冶金以南段）、永祥路（瑞丰冶金以南段）、国道213南段、龙翔路南段、南三路、五犍沐快速公路南段等

注：具体范围以“乐山市五通桥区城区公共管理与公共服务用地土地级别与基准地价图”为准

（四）冠英镇等7个镇城镇土地级别范围文字说明表

表10 乐山市五通桥区冠英镇城镇土地级别范围分布表

级别	土地级别范围	级别面积（公顷）	面积比例
I	东至：进港大道 南至：冠英学校 西至：建业大道 北至：冠城国际	147.81	34.94%
II	东至：进港大道 南至：庙儿坝 西至：阳光·天樾国际 北至：石子埂路	162.83	38.49%
III	I-II级之外，定级范围之内的区域	112.43	26.57%
合计		423.07	100%

注：具体范围以“乐山市五通桥区冠英镇城镇土地级别与基准地价图”为准

表11 乐山市五通桥区牛华镇城镇土地级别范围分布表

级别	土地级别范围	级别面积（公顷）	面积比例
I	东至：乡道004 南至：置邦花园小区 西至：涌斯江 北至：中心街	25.04	5.82%
II	东至：乐科锅炉公司 南至：鸿运花园 西至：省道103 北至：震华小学	97.50	22.66%
III	I-II级之外，定级范围之内的区域	263.00	61.11%
水域面积		44.79	10.41%
合计		430.33	100%

注：具体范围以“乐山市五通桥区牛华镇城镇土地级别与基准地价图”为准

表12 乐山市五通桥区西坝镇城镇土地级别范围分布表

级别	土地级别范围	级别面积（公顷）	面积比例
I	东至：岷江 南至：西坝镇小学 西至：沫溪河 北至：西坝派出所	50.43	40.58%
II	I级之外，定级范围之内的区域	64.99	52.29%
水域面积		8.86	7.13%
合计		124.28	100%

注：具体范围以“乐山市五通桥区西坝镇城镇土地级别与基准地价图”为准

表 13 乐山市五通桥区金粟镇城镇土地级别范围分布表

级别	土地级别范围	级别面积（公顷）	面积比例
I	区域一： 东至：港航建设工程公司 南至：龙翔苑 西至：金粟初级中学 北至：东风幼儿园	73.37	28.32%
	区域二： 东至：金河花园 南至：红旗小区 西至：岷江 北至：天灵路		
II	I级之外，定级范围内的区域	185.66	71.68%
合计		259.03	100%

注：具体范围以“乐山市五通桥区金粟镇城镇土地级别与基准地价图”为准

表 14 乐山市五通桥区金山镇城镇土地级别范围分布表

级别	土地级别范围	级别面积（公顷）	面积比例
I	东至：迎春街 南至：金山派出所 西至：金山花园 北至：金山蓓蓓幼儿园	26.21	43.40%
II	I级之外，定级范围内的区域	29.83	49.38%
水域面积		4.36	7.22%
合计		60.40	100%

注：具体范围以“乐山市五通桥区金山镇城镇土地级别与基准地价图”为准

表 15 乐山市五通桥区蔡金镇城镇土地级别范围分布表

级别	土地级别范围	级别面积（公顷）	面积比例
I	东至：蔡金客运站 南至：眠羊溪 西至：蔡金中学 北至：乡道 016	11.92	100.00%
合计		11.92	100%

注：具体范围以“乐山市五通桥区蔡金镇城镇土地级别与基准地价图”为准

表 16 乐山市五通桥区石麟镇城镇土地级别范围分布表

级别	土地级别范围	级别面积（公顷）	面积比例
I	东至：凤来医院 南至：沫溪河 西至：农贸市场 北至：方嘴新村	21.03	61.96%
II	I级之外，定级范围内的区域	12.91	38.04%
合计		33.94	100.00%

注：具体范围以“乐山市五通桥区石麟镇城镇土地级别与基准地价图”为准

备注：乐山市五通桥区城镇土地级别与基准地价图为级别判定的最终依据，即无法通过土地级别范围文字说明表判定土地级别，应以乐山市五通桥区城镇各用途土地级别与基准地价图为准。

三、乐山市五通桥区基准地价修正体系成果

（一）乐山市五通桥区基准地价系数修正法计算公式

1.商业服务业用地

宗地地面地价=基准地价（地面地价）×（1±区域及个别修正系数）×期日修正系数×容积率修正系数×使用年期修正系数±土地开发程度修正值

宗地楼面地价=宗地地面地价÷待估宗地容积率

2.城镇住宅用地

宗地地面地价=基准地价（地面地价）×（1±区域及个别修正系数）×期日修正系数×容积率修正系数×使用年期修正系数±土地开发程度修正值

宗地楼面地价=宗地地面地价÷待估宗地容积率

3.工业用地及地价参照本类用途的其他用地

宗地地价=基准地价（地面地价）×（1±区域及个别修正系数）×期日修正系数×使用年期修正系数±土地开发程度修正值

4.公共管理与公共服务用地及地价参照本类用途的其他用地

宗地地价=基准地价（地面地价）×（1±区域及个别修正系数）×期日修正系数×容积率修正系数×使用年期修正系数±土地开发程度修正值

（二）乐山市五通桥区基准地价系数修正法参数选取

1.宗地对应基准地价的确定

基准地价参照《乐山市五通桥区城镇土地定级与基准地价更新

（评估）成果（2025 版）》确定。

2. 土地使用年期修正

$$\text{年期修正系数} = \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^n}}{1 - \frac{1}{(1+r)^m}}$$

式中：

r 为对应用途的土地还原率；

n 为待估宗地剩余使用年期；

m 为基准地价对应用途的使用年期。

乐山市五通桥区城区商业服务业用地土地还原率为 6.30%；城镇住宅用地土地还原率为 5.90%；工业用地土地还原率为 4.10%；公共管理与公共服务用地土地还原率为 4.60%；

冠英镇商业服务业用地土地还原率为 6.50%；城镇住宅用地土地还原率为 6.20%；工业用地土地还原率为 4.40%；公共管理与公共服务用地土地还原率为 4.80%；

其余 6 个镇商业服务业用地土地还原率为 6.60%；城镇住宅用地土地还原率为 6.40%；工业用地土地还原率为 4.40%；公共管理与公共服务用地土地还原率为 4.80%。

3. 容积率修正

按照待估宗地实际用途、实际容积率（ R ）查询对应用途容积率修正系数表确定对应的修正系数。

① R 在修正系数表中

直接以修正系数表中的对应系数代入基准地价系数修正法计算公式中使用。

② R 不在修正系数表中

用以下公式计算容积率修正系数：

$$X = X_1 + (X_2 - X_1) \times \frac{R - R_1}{R_2 - R_1}$$

式中：

$R_1 < R < R_2$ ， R_1 、 R_2 为容积率修正系数表所列容积率；

X 为 R 对应的容积率修正系数；

X_1 为 R_1 对应的容积修正系数；

X_2 为 R_2 对应的容积率修正数。

4. 区域、个别因素修正

区域、个别因素修正系数参照乐山市五通桥区各用途各级别的修正因素指标说明表以及系数表，根据待估宗地的所在位置的情况确定其区域、个别因素的修正系数。应用以下公式测算宗地区域、个别因素修正系数：

$$\text{区域、个别因素修正系数} = \sum_{i=1}^n K_i$$

式中： K_i 是指第 i 种区域、个别因素的修正系数。

5. 开发程度修正

若待估宗地开发程度与基准地价内涵设定的开发程度不一致时，应按照《乐山市五通桥区各类用地各项土地开发费用表》进行开发程度修正。

（三）乐山市五通桥区基准地价系数修正法修正体系

1.乐山市五通桥区土地使用年期修正系数

表 19 乐山市五通桥区城区商业服务业用地宗地评估

土地使用年期修正系数

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0649	0.1260	0.1834	0.2374	0.2883	0.3361	0.3811	0.4234	0.4632	0.5006
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5359	0.5690	0.6002	0.6295	0.6571	0.6831	0.7075	0.7305	0.7521	0.7724
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7915	0.8095	0.8264	0.8424	0.8573	0.8714	0.8847	0.8972	0.9089	0.9199
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9303	0.9401	0.9493	0.9579	0.9660	0.9737	0.9809	0.9876	0.9940	1.0000

表 20 乐山市五通桥区城区城镇住宅用地宗地评估

土地使用年期修正系数

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0567	0.1103	0.1609	0.2087	0.2538	0.2964	0.3366	0.3746	0.4105	0.4443
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4763	0.5065	0.5350	0.5620	0.5874	0.6114	0.6341	0.6555	0.6757	0.6948
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7128	0.7299	0.7459	0.7611	0.7755	0.7890	0.8018	0.8138	0.8252	0.8360
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8462	0.8558	0.8648	0.8734	0.8815	0.8891	0.8963	0.9031	0.9095	0.9156
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9213	0.9267	0.9318	0.9367	0.9412	0.9455	0.9496	0.9534	0.9570	0.9605
使用年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9637	0.9667	0.9696	0.9723	0.9749	0.9773	0.9796	0.9818	0.9838	0.9857
使用年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9876	0.9893	0.9909	0.9924	0.9939	0.9953	0.9965	0.9978	0.9989	1.0000

表 21 乐山市五通桥区城区工业用地宗地评估土地使用年期修正系数

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0455	0.0892	0.1312	0.1715	0.2102	0.2474	0.2832	0.3175	0.3505	0.3821
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4126	0.4418	0.4699	0.4969	0.5228	0.5477	0.5716	0.5946	0.6166	0.6378
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6582	0.6778	0.6966	0.7146	0.7320	0.7486	0.7646	0.7800	0.7947	0.8089
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8226	0.8356	0.8482	0.8603	0.8719	0.8830	0.8937	0.9040	0.9139	0.9234
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9325	0.9413	0.9497	0.9578	0.9655	0.9730	0.9802	0.9870	0.9936	1.0000

表 22 乐山市五通桥区城区公共管理与公共服务用地宗地评估
土地使用年期修正系数

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0492	0.0962	0.1411	0.1841	0.2251	0.2644	0.3019	0.3378	0.3721	0.4049
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4363	0.4663	0.4949	0.5223	0.5485	0.5736	0.5975	0.6204	0.6423	0.6632
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6832	0.7023	0.7206	0.7381	0.7548	0.7708	0.7860	0.8006	0.8146	0.8279
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8407	0.8529	0.8645	0.8757	0.8863	0.8965	0.9063	0.9156	0.9245	0.9330
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9411	0.9489	0.9563	0.9635	0.9702	0.9767	0.9830	0.9889	0.9946	1.0000

表 23 乐山市五通桥区冠英镇城镇商业服务业用地宗地评估
土地使用年期修正系数

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0664	0.1287	0.1872	0.2422	0.2938	0.3422	0.3877	0.4304	0.4705	0.5082
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5436	0.5768	0.6079	0.6372	0.6647	0.6905	0.7148	0.7375	0.7589	0.7789
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7978	0.8155	0.8321	0.8477	0.8623	0.8761	0.8890	0.9011	0.9125	0.9232
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9332	0.9426	0.9515	0.9598	0.9676	0.9749	0.9818	0.9882	0.9943	1.0000

表 24 乐山市五通桥区牛华镇等 6 个镇城镇商业服务业用地宗地评估
土地使用年期修正系数

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0671	0.1301	0.1892	0.2446	0.2965	0.3453	0.3910	0.4340	0.4742	0.5120
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5474	0.5806	0.6118	0.6410	0.6685	0.6942	0.7183	0.7410	0.7622	0.7822
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8008	0.8184	0.8348	0.8503	0.8647	0.8783	0.8911	0.9030	0.9142	0.9247
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9346	0.9439	0.9526	0.9607	0.9683	0.9755	0.9822	0.9885	0.9944	1.0000

表 25 乐山市五通桥区冠英镇城镇住宅用地宗地评估
土地使用年期修正系数

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0593	0.1151	0.1676	0.2171	0.2637	0.3075	0.3488	0.3877	0.4244	0.4588
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4913	0.5219	0.5507	0.5778	0.6033	0.6274	0.6500	0.6713	0.6914	0.7103
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7281	0.7448	0.7606	0.7754	0.7894	0.8026	0.8150	0.8267	0.8377	0.8480
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8578	0.8670	0.8756	0.8838	0.8914	0.8986	0.9054	0.9118	0.9179	0.9235
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9289	0.9339	0.9387	0.9431	0.9473	0.9513	0.9550	0.9585	0.9618	0.9649
使用年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9678	0.9706	0.9732	0.9756	0.9779	0.9801	0.9821	0.9841	0.9859	0.9876
使用年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9892	0.9907	0.9921	0.9935	0.9947	0.9959	0.9970	0.9981	0.9991	1.0000

表 26 乐山市五通桥区牛华镇等 6 个镇城镇住宅用地宗地评估
土地使用年期修正系数

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0609	0.1182	0.1721	0.2226	0.2702	0.3149	0.3569	0.3964	0.4335	0.4683
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5011	0.5319	0.5609	0.5881	0.6136	0.6377	0.6603	0.6815	0.7014	0.7202
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7378	0.7544	0.7699	0.7846	0.7983	0.8112	0.8234	0.8348	0.8455	0.8556
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8651	0.8740	0.8824	0.8902	0.8976	0.9046	0.9111	0.9173	0.9230	0.9284
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9335	0.9383	0.9428	0.9471	0.9510	0.9548	0.9583	0.9616	0.9647	0.9676
使用年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9704	0.9729	0.9754	0.9776	0.9798	0.9818	0.9837	0.9854	0.9871	0.9887
使用年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9901	0.9915	0.9928	0.9941	0.9952	0.9963	0.9973	0.9983	0.9992	1.0000

表 27 乐山市五通桥区冠英镇等 7 个镇城镇工业用地宗地评估
土地使用年期修正系数

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0455	0.0892	0.1312	0.1715	0.2102	0.2474	0.2832	0.3175	0.3505	0.3821
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4126	0.4418	0.4699	0.4969	0.5228	0.5477	0.5716	0.5946	0.6166	0.6378
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6582	0.6778	0.6966	0.7146	0.7320	0.7486	0.7646	0.7800	0.7947	0.8089
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8226	0.8356	0.8482	0.8603	0.8719	0.8830	0.8937	0.9040	0.9139	0.9234
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9325	0.9413	0.9497	0.9578	0.9655	0.9730	0.9802	0.9870	0.9936	1.0000

表 28 乐山市五通桥区冠英镇等 7 个镇城镇公共管理与公共服务用地
宗地评估土地使用年期修正系数

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0492	0.0962	0.1411	0.1841	0.2251	0.2644	0.3019	0.3378	0.3721	0.4049
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4363	0.4663	0.4949	0.5223	0.5485	0.5736	0.5975	0.6204	0.6423	0.6632
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6832	0.7023	0.7206	0.7381	0.7548	0.7708	0.7860	0.8006	0.8146	0.8279
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8407	0.8529	0.8645	0.8757	0.8863	0.8965	0.9063	0.9156	0.9245	0.9330
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9411	0.9489	0.9563	0.9635	0.9702	0.9767	0.9830	0.9889	0.9946	1.0000

2.乐山市五通桥区容积率修正系数

表 29 乐山市五通桥区城区商业服务业用地容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.2	1.5	1.8	2.0	2.2
修正指数	0.70	0.75	0.84	0.93	1.00	1.06
容积率	2.5	2.8	3.0	3.5	≥4.0	/
修正指数	1.15	1.22	1.27	1.35	1.43	/

表 30 乐山市五通桥区城区城镇住宅用地容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.2	1.5	1.8	2.0	2.2	2.5
修正指数	0.69	0.82	0.88	0.95	1.00	1.04	1.10
容积率	2.8	3.0	3.2	3.5	3.8	4.0	≥4.5
修正指数	1.15	1.18	1.20	1.25	1.28	1.32	1.35

表 31 乐山市五通桥区城区公共管理与公共服务用地容积率修正系数表

容积率	≤0.5	0.8	1.0	1.2	1.5	2.0	2.5	≥3.0
修正指数	0.95	0.97	1.00	1.03	1.06	1.09	1.11	1.13

表 32 乐山市五通桥区冠英镇等 7 个镇城镇商业服务业用地容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.2	1.5	1.8	2.0	2.2	2.5	2.8	3.0	3.5	≥4.0
修正系数	0.88	0.90	0.92	0.95	1.00	1.06	1.14	1.18	1.20	1.23	1.25

表 33 乐山市五通桥区冠英镇等 7 个镇城镇住宅用地容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.2	1.5	1.8	2.0	2.2	2.5	2.8	3.0	3.5	≥4.0
修正系数	0.83	0.85	0.89	0.93	1.00	1.04	1.09	1.14	1.15	1.20	1.23

表 34 乐山市五通桥区冠英镇等 7 个镇城镇公共管理与公共服务用地容积率修正系数表

容积率	≤0.5	0.8	1.0	1.2	1.5	2.0	2.5	≥3.0
修正系数	0.95	0.97	1.00	1.02	1.05	1.08	1.10	1.12

3.乐山市五通桥区区域、个别因素指标说明和修正系数

(1) 乐山市五通桥区城区区域、个别因素指标说明和修正系数表

表 35 乐山市五通桥区城区I级商业服务业用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明 影响因素		标准	标准				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<100 米	[100,300)米	[300,500) 米	[500,800) 米	≥800 米
	交通条件	道路通达度	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路
		公交便捷度	>4 路	4 路	3 路	2 路	1 路
		距汽车客运站距离	<1000 米	[1000,1200) 米	[1200,1400) 米	[1400,1600)米	≥1600 米
	人口状况	客流人口密度	人口稠密, 人口流量大	人口稠密, 人口流量较大	人口较稠密, 人口流量一般	人口较稠密, 人口流量较小	人口较稀疏, 人口流量小
	基本设施状况	基础设施完备度	配套设施完善,保障度达 95%以上	配套设施较完善,保障度达 90%以上	配套设施基本完善, 保障度达 80%以上	供水、排水、供气等设施齐备	供水、排水、供气等设施基本齐备
个别因素		临街状况	三面临街	二面临街	一面临街 (临主或次干道)	临支路	临巷道
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
		宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大 (小), 对利用有一定影响	偏大 (小), 严重影响土地利用
		距公交站距离	<50 米	[50,100) 米	[100,150) 米	[150,200) 米	≥200 米
		工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 36 乐山市五通桥区城区I级商业服务业用地基准地价修正系数表（%）

修正说明		标准	标准				
			优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	繁华程度	距商服中心 距离	7.38	3.69	0.00	-3.39	-6.77
	交通条件	道路通达度	2.00	1.00	0.00	-0.92	-1.84
		公交便捷度	1.60	0.80	0.00	-0.74	-1.47
		距汽车客运站 距离	1.40	0.70	0.00	-0.64	-1.28
	人口状况	客流人口密度	2.38	1.19	0.00	-1.09	-2.18
	基本设施状况	基础设施 完备度	4.29	2.15	0.00	-1.97	-3.93
个别因素		临街状况	1.19	0.60	0.00	-0.55	-1.09
		地形状况	0.71	0.36	0.00	-0.33	-0.66
		宗地形状	0.48	0.24	0.00	-0.22	-0.44
		宗地面积	0.86	0.43	0.00	-0.40	-0.79
		距公交站距离	0.95	0.48	0.00	-0.44	-0.87
		工程地质	0.57	0.29	0.00	-0.26	-0.52

表 37 乐山市五通桥区城区Ⅱ级商业服务业用地基准地价
修正因素指标说明表

修正说明		标准	标准				
			优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<100 米	[100,400) 米	[400,900) 米	[900,1500) 米	≥1500 米
	交通条件	道路通达度	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路
		公交便捷度	>4 路	4 路	3 路	2 路	1 路
		距汽车客运站距离	<1000 米	[1000,1200) 米	[1200,1400) 米	[1400,1600) 米	≥1600 米
	人口状况	客流人口密度	人口稠密, 人口流量大	人口稠密, 人口流量较大	人口较稠密, 人口流量一般	人口较稠密, 人口流量较小	人口较稀疏, 人口流量小
基本设施状况	基础设施完备度	配套设施完善, 保障度达 95% 以上	配套设施较完善, 保障度达 90% 以上	配套设施基本完善, 保障度达 80% 以上	供水、排水、供气等设施齐备	供水、排水、供气等设施基本齐备	
个别因素		临街状况	三面临街	二面临街	一面临街(临主或次干道)	临支路	临巷道
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
		宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大(小), 对利用有一定影响	偏大(小), 严重影响土地利用
		距公交站距离	<100 米	[100,200) 米	[200,300) 米	[300,500) 米	≥500 米
		工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 38 乐山市五通桥区城区Ⅱ级商业服务业用地基准地价修正系数表（%）

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	7.37	3.69	0.00	-3.23	-6.45
	交通条件	道路通达度	2.00	1.00	0.00	-0.88	-1.75
		公交便捷度	1.60	0.80	0.00	-0.70	-1.40
		距汽车客运站距离	1.40	0.70	0.00	-0.61	-1.22
	人口状况	客流人口密度	2.38	1.19	0.00	-1.04	-2.08
	基本设施状况	基础设施完备度	4.28	2.14	0.00	-1.88	-3.75
个别因素		临街状况	1.19	0.60	0.00	-0.52	-1.04
		地形状况	0.71	0.36	0.00	-0.31	-0.62
		宗地形状	0.48	0.24	0.00	-0.21	-0.42
		宗地面积	0.86	0.43	0.00	-0.38	-0.75
		距公交站距离	0.95	0.48	0.00	-0.42	-0.83
		工程地质	0.57	0.29	0.00	-0.25	-0.50

表 39 乐山市五通桥区城区Ⅲ级商业服务业用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准					
		优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素							
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<1000 米	[1000,1500) 米	[1500,2000) 米	[2000,2500) 米	≥2500 米
	交通条件	道路通达度	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路
		公交便捷度	>4 路	4 路	3 路	2 路	1 路
		距汽车客运站距离	<500 米	[500,900) 米	[900,1500) 米	[1500,2200) 米	≥2200 米
	人口状况	客流人口密度	人口稠密, 人口流量大	人口稠密, 人口流量较大	人口较稠密, 人口流量一般	人口较稠密, 人口流量较小	人口较稀疏, 人口流量小
	基本设施状况	基础设施完备度	配套设施完善, 保障度达 95% 以上	配套设施较完善, 保障度达 90% 以上	配套设施基本完善, 保障度达 80% 以上	供水、排水、供气等设施齐备	供水、排水、供气等设施基本齐备
个别因素	临街状况	三面临街	二面临街	一面临街 (临主或次干道)	临支路	临巷道	
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用	
	宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用	
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大 (小), 对利用有一定影响	偏大 (小), 严重影响土地利用	
	距公交站距离	<200 米	[200,400) 米	[400,600) 米	[600,800) 米	≥800 米	
	工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理	

表 40 乐山市五通桥区城区Ⅲ级商业服务业用地基准地价修正系数表
(%)

修正说明		标准	标准				
			优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	7.12	3.56	0.00	-4.03	-8.05
	交通条件	道路通达度	1.93	0.97	0.00	-1.09	-2.18
		公交便捷度	1.54	0.77	0.00	-0.88	-1.75
		距汽车客运站距离	1.35	0.68	0.00	-0.77	-1.53
	人口状况	客流人口密度	2.30	1.15	0.00	-1.30	-2.60
	基本设施状况	基础设施完备度	4.13	2.07	0.00	-2.34	-4.68
个别因素		临街状况	1.15	0.58	0.00	-0.65	-1.30
		地形状况	0.69	0.35	0.00	-0.39	-0.78
		宗地形状	0.46	0.23	0.00	-0.26	-0.52
		宗地面积	0.83	0.42	0.00	-0.47	-0.94
		距公交站距离	0.92	0.46	0.00	-0.52	-1.04
		工程地质	0.55	0.28	0.00	-0.31	-0.62

表 41 乐山市五通桥区城区IV级商业服务业用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明 影响因素		标准	标准				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<2000 米	[2000,2500) 米	[2500,3000) 米	[3000,3500) 米	≥3500 米
	交通条件	道路通达度	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路
		公交便捷度	>3 路	3 路	2 路	1 路	无公交线路
		距汽车客运站距离	<4000 米	[4000,4500) 米	[4500,5000) 米	[5000,5500) 米	≥5500 米
基本设施状况	基础设施完备度	配套设施完善,保障度达 95%以上	配套设施较完善,保障度达 90%以上	配套设施基本完善,保障度达 80%以上	供水、排水、供气等设施齐备	供水、排水、供气等设施基本齐备	
个别因素	临街状况	临街状况	三面临街	二面临街	一面临街(临主或次干道)	临支路	临巷道
	地形状况	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
	宗地形状	宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用
	宗地面积	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用
	距公交站距离	距公交站距离	<500 米	[500,900) 米	[900,1500) 米	[1500,2200) 米	≥2200 米
	工程地质	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 42 乐山市五通桥区城区IV级商业服务业用地基准地价修正系数表
(%)

修正说明		标准	标准				
			优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	8.17	4.09	0.00	-3.30	-6.59
	交通条件	道路通达度	2.67	1.34	0.00	-1.08	-2.16
		公交便捷度	2.14	1.07	0.00	-0.86	-1.72
		距汽车客运站距离	1.87	0.94	0.00	-0.76	-1.51
	基本设施状况	基础设施完备度	4.95	2.48	0.00	-2.00	-3.99
个别因素		临街状况	1.24	0.62	0.00	-0.50	-1.00
		地形状况	0.74	0.37	0.00	-0.30	-0.60
		宗地形状	0.50	0.25	0.00	-0.20	-0.40
		宗地面积	0.89	0.45	0.00	-0.36	-0.72
		距公交站距离	0.99	0.50	0.00	-0.40	-0.80
		工程地质	0.59	0.30	0.00	-0.24	-0.48

表 43 乐山市五通桥区城区I级城镇住宅用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准					
		优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素							
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<500 米	[500,1000) 米	[1000,1500) 米	[1500,2000) 米	≥2000 米
	交通条件	道路通达度	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路
		公交便捷度	>4 路	4 路	3 路	2 路	1 路
		距汽车客运站距离	<800 米	[800,1000) 米	[1000,1500) 米	[1500,2000) 米	≥2000 米
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区, 常住人口密集	邻中型居住社区, 常住人口较密集	邻一般居住社区, 常住人口密度适中	邻零星居住社区, 常住人口较少	无居住社区, 常住人口少
	基本设施状况	距中学、小学设施距离	<200 米	[200,400) 米	[400,600) 米	[600,800) 米	≥800 米
		距医院距离	<100 米	[100,300) 米	[300,500) 米	[500,700) 米	≥700 米
		距农贸市场距离	<200 米	[200, 400) 米	[400,700) 米	[700,1100) 米	≥1100 米
		基础设施完备度	配套设施完善,保障度达 95%以上	配套设施较完善,保障度达 90%以上	配套设施基本完善,保障度达 80%以上	供水、排水、供气等设施齐备	供水、排水、供气等设施基本齐备
	环境条件	绿地覆盖度	周边区域绿化覆盖度高	周边区域绿化覆盖度较高	周边区域绿化覆盖度一般	周边区域绿地较少,绿化覆盖度较低	周边区域零星绿地,绿化覆盖度低
		距河流距离	<100 米	[100,200) 米	[200,300) 米	[300,500) 米	≥500 米
	个别因素	距公交车站距离	<100 米	[100,200) 米	[200,300) 米	[300,500) 米	≥500 米
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理
小区配套状况		自备停车场,车位比大于 1:1.5	自备停车场,车位比达到 1:1.1	自备停车场,车位比达到 1:1.0	自备停车场,车位比低于 1:1.0	无自备停车场	
宗地面积		面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用	
宗地形状		形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用	

表 44 乐山市五通桥区城区I级城镇住宅用地基准地价修正系数表（%）

修正说明		标准	标准				
			优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	2.27	1.14	0.00	-1.14	-2.27
	交通条件	道路通达度	1.81	0.91	0.00	-0.91	-1.81
		公交便捷度	1.45	0.73	0.00	-0.73	-1.45
		距汽车客运站距离	1.27	0.64	0.00	-0.64	-1.27
	人口状况	常住人口密度	1.36	0.68	0.00	-0.68	-1.36
	基本设施状况	距中学、小学设施距离	1.05	0.53	0.00	-0.53	-1.05
		距医院距离	0.79	0.40	0.00	-0.40	-0.79
		距农贸市场距离	0.66	0.33	0.00	-0.33	-0.66
		基础设施完备度	4.08	2.04	0.00	-2.04	-4.08
	环境条件	绿地覆盖度	1.91	0.96	0.00	-0.96	-1.91
		距河流距离	1.50	0.75	0.00	-0.75	-1.50
	个别因素		距公交车站距离	0.91	0.46	0.00	-0.46
		地形状况	0.77	0.39	0.00	-0.39	-0.77
		工程地质	0.59	0.30	0.00	-0.30	-0.59
		小区配套状况	1.18	0.59	0.00	-0.59	-1.18
		宗地面积	0.68	0.34	0.00	-0.34	-0.68
		宗地形状	0.41	0.21	0.00	-0.21	-0.41

表 45 乐山市五通桥区城区Ⅱ级城镇住宅用地基准地价
修正因素指标说明表

修正说明		标准					
		优	较优	一般	较差	劣	
影响因素							
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<800 米	[800,1200) 米	[1200,1600) 米	[1600,2000) 米	≥2000 米
	交通条件	道路通达度	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路
		公交便捷度	>4 路	4 路	3 路	2 路	1 路
		距汽车客运站距离	<800 米	[800,1000) 米	[1000,1500) 米	[1500,2000) 米	≥2000 米
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区, 常住人口密集	邻中型居住社区, 常住人口较密集	邻一般居住社区, 常住人口密度适中	邻零星居住社区, 常住人口较少	无居住社区, 常住人口少
	基本设施状况	距中学、小学设施距离	<300 米	[300,600) 米	[600,1000) 米	[1000,1500) 米	≥1500 米
		距医院距离	<300 米	[300,600) 米	[600,1000) 米	[1000,1500) 米	≥1500 米
		距农贸市场距离	<300 米	[300,600) 米	[600,1000) 米	[1000,1500) 米	≥1500 米
		基础设施完备度	配套设施完善, 保障度达 95% 以上	配套设施较完善, 保障度达 90% 以上	配套设施基本完善, 保障度达 80% 以上	供水、排水、供气等设施齐备	供水、排水、供气等设施基本齐备
	环境条件	绿地覆盖度	周边区域绿化覆盖度高	周边区域绿化覆盖度较高	周边区域绿化覆盖度一般	周边区域绿地较少, 绿化覆盖度较低	周边区域零星绿地, 绿化覆盖度低
		距河流距离	<100 米	[100,200) 米	[200,300) 米	[300,500) 米	≥500 米
	个别因素	距公交车站距离	<100 米	[100,200) 米	[200,300) 米	[300,500) 米	≥500 米
地形状况		地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用	
工程地质		地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理	
小区配套状况		自备停车场, 车位比大于 1:1.5	自备停车场, 车位比达到 1:1.1	自备停车场, 车位比达到 1:1.0	自备停车场, 车位比低于 1:1.0	无自备停车场	
宗地面积		面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大(小), 对利用有一定影响	偏大(小), 严重影响土地利用	
宗地形状		形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用	

表 46 乐山市五通桥区城区Ⅱ级城镇住宅用地基准地价修正系数表（%）

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	2.33	1.17	0.00	-1.30	-2.59
	交通条件	道路通达度	1.86	0.93	0.00	-1.04	-2.07
		公交便捷度	1.49	0.75	0.00	-0.83	-1.66
		距汽车客运站距离	1.30	0.65	0.00	-0.73	-1.45
	人口状况	常住人口密度	1.40	0.70	0.00	-0.78	-1.55
	基本设施状况	距中学、小学设施距离	1.08	0.54	0.00	-0.60	-1.20
		距医院距离	0.81	0.41	0.00	-0.45	-0.90
		距农贸市场距离	0.68	0.34	0.00	-0.38	-0.75
		基础设施完备度	4.19	2.10	0.00	-2.33	-4.65
	环境条件	绿地覆盖度	1.96	0.98	0.00	-1.09	-2.17
		距河流距离	1.54	0.77	0.00	-0.86	-1.71
	个别因素	距公交车站距离	0.93	0.47	0.00	-0.52	-1.03
		地形状况	0.79	0.40	0.00	-0.44	-0.88
工程地质		2.33	1.17	0.00	-1.30	-2.59	
小区配套状况		1.86	0.93	0.00	-1.04	-2.07	
宗地面积		1.49	0.75	0.00	-0.83	-1.66	
宗地形状		1.30	0.65	0.00	-0.73	-1.45	

表 47 乐山市五通桥区城区Ⅲ级城镇住宅用地基准地价
修正因素指标说明表

修正说明 影响因素		标准	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<2000 米	[2000,2500) 米	[2500,3000) 米	[3000,3500) 米	≥3500 米
	交通条件	道路通达度	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路
		公交便捷度	>4 路	4 路	3 路	2 路	1 路
		距汽车客运站距离	<4000 米	[4000,4500) 米	[4500,5000) 米	[5000,5500) 米	≥5500 米
	基本设施状况	距中学、小学设施距离	<2500 米	[2500,3000) 米	[3000,3500) 米	[3500,4000) 米	≥4000 米
		距医院距离	<2500 米	[2500,3000) 米	[3000,3500) 米	[3500,4000) 米	≥4000 米
		距农贸市场距离	<2500 米	[2500,3000) 米	[3000,3500) 米	[3500,4000) 米	≥4000 米
		基础设施完备度	配套设施完善,保障度达 95%以上	配套设施较完善,保障度达 90%以上	配套设施基本完善,保障度达 80%以上	供水、排水、供气等设施齐备	供水、排水、供气等设施基本齐备
	环境条件	绿地覆盖度	周边区域绿化覆盖度高	周边区域绿化覆盖度较高	周边区域绿化覆盖度一般	周边区域绿地较少,绿化覆盖度较低	周边区域零星绿地,绿化覆盖度低
		距河流距离	<600 米	[600,1100) 米	[1100,1600) 米	[2100,2600) 米	≥3100 米
个别因素		距公交车站距离	<1000 米	[1000,1500) 米	[1500, 2000) 米	[2000,2500) 米	≥2500 米
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理
		小区配套状况	自备停车场,车位比大于 1:1.5	自备停车场,车位比达到 1:1.1	自备停车场,车位比达到 1:1.0	自备停车场,车位比低于 1:1.0	无自备停车场
		宗地面积	面积适中,利于布局	面积适中,较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用
		宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用

表 48 乐山市五通桥区城区Ⅲ级城镇住宅用地基准地价修正系数表（%）

修正说明		标准	标准				
			优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	3.32	1.66	0.00	-1.42	-2.84
	交通条件	道路通达度	2.24	1.12	0.00	-0.96	-1.92
		公交便捷度	1.80	0.90	0.00	-0.77	-1.54
		距汽车客运站距离	1.57	0.79	0.00	-0.67	-1.34
	基本设施状况	距中学、小学设施距离	1.22	0.61	0.00	-0.53	-1.05
		距医院距离	0.92	0.46	0.00	-0.40	-0.79
		距农贸市场距离	0.77	0.39	0.00	-0.33	-0.66
		基础设施完备度	4.74	2.37	0.00	-2.03	-4.06
	环境条件	绿地覆盖度	2.14	1.07	0.00	-0.92	-1.83
		距河流距离	1.68	0.84	0.00	-0.72	-1.44
个别因素		距公交车站距离	1.02	0.51	0.00	-0.44	-0.87
		地形状况	0.87	0.44	0.00	-0.37	-0.74
		工程地质	0.66	0.33	0.00	-0.29	-0.57
		小区配套状况	1.33	0.67	0.00	-0.57	-1.14
		宗地面积	0.77	0.39	0.00	-0.33	-0.66
		宗地形状	0.46	0.23	0.00	-0.20	-0.39

表 49 乐山市五通桥区城区I级工业用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准					
		优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素							
区域因素	交通条件	道路通达度	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路
	基本设施状况	基础设施完备度	配套设施完善,保障度达95%以上	配套设施较完善,保障度达90%以上	配套设施基本完善,保障度达80%以上	供水、排水、供气等设施齐备	供水、排水、供气等设施基本齐备
	产业集聚效益	产业集聚影响度	周边有工业聚集,相关产业联系紧密	周边有工业聚集,且有产业联系	周边有工业聚集,相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
个别因素		宗地面积	面积适中,利于布局	面积适中,较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用
		宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 50 乐山市五通桥区城区I级工业用地基准地价修正系数表（%）

修正说明		标准	标准				
			优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	交通条件	道路通达度	7.07	3.54	0.00	-3.78	-7.56
	基本设施状况	基础设施完备度	5.73	2.87	0.00	-3.07	-6.13
	产业集聚效益	产业集聚影响度	2.48	1.24	0.00	-1.33	-2.66
个别因素		宗地面积	0.76	0.38	0.00	-0.41	-0.82
		宗地形状	0.57	0.29	0.00	-0.31	-0.61
		地形状况	1.15	0.58	0.00	-0.62	-1.23
		工程地质	1.34	0.67	0.00	-0.72	-1.43

表 51 乐山市五通桥区城区II级工业用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准					
		优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素							
区域因素	交通条件	道路通达度	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路
	基本设施状况	基础设施完备度	配套设施完善,保障度达95%以上	配套设施较完善,保障度达90%以上	配套设施基本完善,保障度达80%以上	供水、排水、供气等设施齐备	供水、排水、供气等设施基本齐备
	产业集聚效益	产业集聚影响度	周边有工业聚集,相关产业联系紧密	周边有工业聚集,且有产业联系	周边有工业聚集,相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
个别因素		宗地面积	面积适中,利于布局	面积适中,较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用
		宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 52 乐山市五通桥区城区Ⅱ级工业用地基准地价修正系数表（%）

修正说明		标准	标准				
			优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	交通条件	道路通达度	7.65	3.83	0.00	-3.33	-6.66
	基本设施状况	基础设施完备度	6.20	3.10	0.00	-2.70	-5.40
	产业集聚效益	产业集聚影响度	2.69	1.35	0.00	-1.17	-2.34
个别因素		宗地面积	0.83	0.42	0.00	-0.36	-0.72
		宗地形状	0.62	0.31	0.00	-0.27	-0.54
		地形状况	1.24	0.62	0.00	-0.54	-1.08
		工程地质	1.45	0.73	0.00	-0.63	-1.26

表 53 乐山市五通桥区城区I级公共管理与公共服务用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	标准				
			优	较优	一般	较差	劣
影响因素							
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<400 米	[400,800) 米	[800,1200) 米	[1200,1600) 米	≥1600 米
	交通条件	道路通达度	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路
		公交便捷度	≥5 路	4 路	3 路	2 路	<2 路
		距汽车客运站距离	<800 米	[800,1000) 米	[1000,1500) 米	[1500,2000) 米	≥2000 米
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区,常住人口密集	邻中型居住社区,常住人口较密集	邻一般居住社区,常住人口密度适中	邻零星居住社区,常住人口较少	无居住社区,常住人口少
	基本设施状况	距中学、小学设施距离	<200 米	[200,400) 米	[400,600) 米	[600,800) 米	≥800 米
		距医疗设施距离	<200 米	[200,400) 米	[400,600) 米	[600,800) 米	≥800 米
		基础设施完备度	配套设施完善,保障度达 95%以上	配套设施较完善,保障度达 90%以上	配套设施基本完善,保障度达 80%以上	供水、排水、供气等设施齐备	供水、排水、供气等设施基本齐备
	环境条件	绿地覆盖度	周边区域绿化覆盖度高	周边区域绿化覆盖度较高	周边区域绿化覆盖度一般	周边区域绿地较少,绿化覆盖度较低	周边区域零星绿地,绿化覆盖度低
	个别因素		距公交站距离	<100 米	[100,300) 米	[300,500) 米	[500,700) 米
		宗地面积	面积适中,利于布局	面积适中,较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用
		宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 54 乐山市五通桥区城区I级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（%）

修正说明		标准	标准				
			优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	1.05	0.53	0.00	-0.53	-1.05
	交通条件	道路通达度	1.18	0.59	0.00	-0.59	-1.18
		公交便捷度	1.08	0.54	0.00	-0.54	-1.08
		距汽车客运站距离	1.02	0.51	0.00	-0.51	-1.02
	人口状况	常住人口密度	0.92	0.46	0.00	-0.46	-0.92
	基本设施状况	距中学、小学设施距离	1.22	0.61	0.00	-0.61	-1.22
		距医疗设施距离	0.53	0.27	0.00	-0.27	-0.53
		基础设施完备度	2.05	1.03	0.00	-1.03	-2.05
	环境条件	绿地覆盖度	1.44	0.72	0.00	-0.72	-1.44
	个别因素		距公交站距离	0.79	0.40	0.00	-0.40
		宗地面积	0.39	0.20	0.00	-0.20	-0.39
		宗地形状	0.21	0.11	0.00	-0.11	-0.21
		地形状况	0.58	0.29	0.00	-0.29	-0.58
		工程地质	0.66	0.33	0.00	-0.33	-0.66

表 55 乐山市五通桥区城区Ⅱ级公共管理与公共服务用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	标准				
			优	较优	一般	较差	劣
影响因素							
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<1000 米	[1000,1300) 米	[1300,1600) 米	[1600,1900) 米	≥1900 米
	交通条件	道路通达度	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路
		公交便捷度	≥4 路	3 路	2 路	1 路	无公交线路
		距汽车客运站距离	<800 米	[800,1000) 米	[1000,1500) 米	[1500,2000) 米	≥2000 米
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区, 常住人口密集	邻中型居住社区, 常住人口较密集	邻一般居住社区, 常住人口密度适中	邻零星居住社区, 常住人口较少	无居住社区, 常住人口少
	基本设施状况	距中学、小学设施距离	<200 米	[200,500) 米	[500,800) 米	[800,1100) 米	≥1100 米
		距医疗设施距离	<200 米	[200,500) 米	[500,800) 米	[800,1100) 米	≥1100 米
		基础设施完备度	配套设施完善, 保障度达 95% 以上	配套设施较完善, 保障度达 90% 以上	配套设施基本完善, 保障度达 80% 以上	供水、排水、供气等设施齐备	供水、排水、供气等设施基本齐备
	环境条件	绿地覆盖度	周边区域绿化覆盖度高	周边区域绿化覆盖度较高	周边区域绿化覆盖度一般	周边区域绿化覆盖度较低	周边区域零星绿地, 绿化覆盖度低
	个别因素		距公交站距离	<200 米	[200,500) 米	[500,800) 米	[800,1100) 米
		宗地面积	面积适中, 利于布局	面积适中, 较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大(小), 对利用有一定影响	偏大(小), 严重影响土地利用
		宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 56 乐山市五通桥区城区Ⅱ级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表

修正说明		标准	标准				
			优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	1.41	0.71	0.00	-0.61	-1.21
	交通条件	道路通达度	1.58	0.79	0.00	-0.69	-1.37
		公交便捷度	1.45	0.73	0.00	-0.63	-1.25
		距汽车客运站距离	1.36	0.68	0.00	-0.59	-1.18
	人口状况	常住人口密度	1.23	0.62	0.00	-0.53	-1.06
	基本设施状况	距中学、小学设施距离	1.63	0.82	0.00	-0.71	-1.41
		距医疗设施距离	0.71	0.36	0.00	-0.31	-0.62
		基础设施完备度	2.76	1.38	0.00	-1.19	-2.38
	环境条件	绿地覆盖度	1.94	0.97	0.00	-0.84	-1.67
	个别因素		距公交站距离	1.06	0.53	0.00	-0.46
		宗地面积	0.53	0.27	0.00	-0.23	-0.46
		宗地形状	0.28	0.14	0.00	-0.12	-0.24
		地形状况	0.77	0.39	0.00	-0.34	-0.67
		工程地质	0.88	0.44	0.00	-0.38	-0.76

表 57 乐山市五通桥区城区Ⅲ级公共管理与公共服务用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准	标准					
			优	较优	一般	较差	劣	
影响因素								
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<2000 米	[2000,2500) 米	[2500,3000) 米	[3000,3500) 米	≥3500 米	
	交通条件	道路通达度	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路	
		公交便捷度	≥4 路	3 路	2 路	1 路	无公交线路	
		距汽车客运站距离	<4000 米	[4000,4500) 米	[4500,5000) 米	[5000,5500) 米	≥5500 米	
	基本设施状况	距中学、小学设施距离	<2500 米	[2500,3000) 米	[3000,3500) 米	[3500,4000) 米	≥4000 米	
		距医疗设施距离	<2500 米	[2500,3000) 米	[3000,3500) 米	[3500,4000) 米	≥4000 米	
		基础设施完备度	配套设施完善,保障度达 95%以上	配套设施较完善,保障度达 90%以上	配套设施基本完善,保障度达 80%以上	供水、排水、供气等设施齐备	供水、排水、供气等设施基本齐备	
	环境条件	绿地覆盖度	周边区域绿化覆盖度高	周边区域绿化覆盖度较高	周边区域绿化覆盖度一般	周边区域绿地较少,绿化覆盖度较低	周边区域零星绿地,绿化覆盖度低	
	个别因素		距公交站距离	<1000 米	[1000,1500) 米	[1500, 2000) 米	[2000,2500) 米	≥2500 米
			宗地面积	面积适中,利于布局	面积适中,较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用
		宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用	
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用	
		工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理	

表 58 乐山市五通桥区城区Ⅲ级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（%）

修正说明		标准	标准				
			优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	2.27	1.14	0.00	-1.14	-2.27
	交通条件	道路通达度	2.45	1.23	0.00	-1.23	-2.45
		公交便捷度	2.25	1.13	0.00	-1.13	-2.25
		距汽车客运站距离	2.11	1.06	0.00	-1.06	-2.11
	基本设施状况	距中学、小学设施距离	2.59	1.30	0.00	-1.30	-2.59
		距医疗设施距离	1.13	0.57	0.00	-0.57	-1.13
		基础设施完备度	4.36	2.18	0.00	-2.18	-4.36
	环境条件	绿地覆盖度	3.03	1.52	0.00	-1.52	-3.03
个别因素		距公交站距离	1.52	0.76	0.00	-0.76	-1.52
		宗地面积	0.76	0.38	0.00	-0.38	-0.76
		宗地形状	0.40	0.20	0.00	-0.20	-0.40
		地形状况	1.11	0.56	0.00	-0.56	-1.11
		工程地质	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.26

表 59 乐山市五通桥区冠英镇城镇I级商业服务业用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准					
		优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<100 米	[100,300) 米	[300,500) 米	[500,1000) 米	≥1000 米
	交通条件	道路通达度	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路
	人口状况	客流人口密度	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口密度一般,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个别因素		宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中,利于布局	面积适中,较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理
		距公交车站距离		<100 米	[100,300) 米	[300,500) 米	[500,1000) 米

表 60 乐山市五通桥区冠英镇城镇I级商业服务业用地基准地价修正系数表（%）

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	6.54	3.27	0.00	-3.45	-6.90
	交通条件	道路通达度	6.11	3.06	0.00	-3.22	-6.44
	人口状况	客流人口密度	3.71	1.86	0.00	-1.96	-3.91
个别因素		宗地形状	1.09	0.55	0.00	-0.58	-1.15
		宗地面积	1.31	0.66	0.00	-0.69	-1.38
		地形状况	0.98	0.49	0.00	-0.52	-1.03
		工程地质	1.09	0.55	0.00	-0.58	-1.15
		距公交车站距离	0.98	0.49	0.00	-0.52	-1.03

表 61 乐山市五通桥区冠英镇城镇Ⅱ级商业服务业用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准					
		优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<2000 米	[2000,2200) 米	[2200,2400) 米	[2400,2600) 米	≥2600 米
	交通条件	道路通达度	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路
	基本设施状况	基础设施完善度	配套设施完善,保障度达 90%以上	配套设施较完善,保障度达 80%以上	配套设施基本完善,保障度达 65%以上	有少数配套设施	无配套设施
	人口状况	客流人口密度	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口密度一般,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个别因素		宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中,利于布局	面积适中,较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理
		距公交车站距离	<100 米	[100,300) 米	[300,500) 米	[500,1000) 米	≥1000 米

表 62 乐山市五通桥区冠英镇城镇Ⅱ级商业服务业用地基准地价修正系数表（%）

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	5.22	2.61	0.00	-2.37	-4.74
	交通条件	道路通达度	6.13	3.07	0.00	-2.78	-5.56
	基本设施状况	基础设施完善度	3.18	1.59	0.00	-1.45	-2.89
	人口状况	客流人口密度	2.95	1.48	0.00	-1.34	-2.68
个别因素		宗地形状	1.25	0.63	0.00	-0.57	-1.14
		宗地面积	1.15	0.58	0.00	-0.52	-1.04
		地形状况	0.89	0.45	0.00	-0.41	-0.81
		工程地质	1.04	0.52	0.00	-0.48	-0.95
		距公交车站距离	0.89	0.45	0.00	-0.41	-0.81

表 63 乐山市五通桥区冠英镇城镇Ⅲ级商业服务业用地基准地价
修正因素指标说明表

修正说明		标准					
		优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<2000 米	[2000,2200) 米	[2200,2400) 米	[2400,2600) 米	≥2600 米
	交通条件	道路通达度	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路
	基本设施状况	基础设施完善度	配套设施完善,保障度达 90%以上	配套设施较完善,保障度达 80%以上	配套设施基本完善,保障度达 65%以上	有少数配套设施	无配套设施
个别因素		宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理
		距公交车站距离		<100 米	[100,300) 米	[300,500) 米	[500,1000) 米

表 64 乐山市五通桥区冠英镇城镇Ⅲ级商业服务业用地基准地价
修正系数表（%）

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.80	1.90	0.00	-2.03	-4.06
	交通条件	道路通达度	5.25	2.63	0.00	-2.80	-5.60
	基本设施状况	基础设施完善度	5.43	2.72	0.00	-2.90	-5.79
个别因素		宗地形状	0.91	0.46	0.00	-0.49	-0.97
		宗地面积	0.72	0.36	0.00	-0.39	-0.77
		地形状况	0.72	0.36	0.00	-0.39	-0.77
		工程地质	0.62	0.31	0.00	-0.33	-0.66
		距公交车站距离	0.65	0.33	0.00	-0.35	-0.70

表 65 乐山市五通桥区冠英镇城镇I级城镇住宅用地基准地价
修正因素指标说明表

修正说明		标准		优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素						
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<100 米	[100,300) 米	[300,500) 米	[500,1000) 米	≥1000 米	
	交通条件	道路通达度	邻近生活型主干道	邻近混合型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路	
	基本设施状况	距离教育设施距离	<100 米	[100,500) 米	[500,1000) 米	[1000,1500) 米	≥1500 米	
		距离医疗设施距离	<100 米	[100,300) 米	[300,500) 米	[500,1000) 米	≥1000 米	
		距离农贸市场距离	<100 米	[100,200) 米	[200,300) 米	[300,400) 米	≥400 米	
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区	
个别因素	宗地形状	形状规则，且长边临街	形状规则，短边临街	形状较规则，对利用无影响	形状不规则，对利用有一定影响	形状不规则，严重影响土地利用		
	宗地面积	面积适中，利于布局	面积适中，较利于布局	适中，对利用无影响	偏大（小），对利用有一定影响	偏大（小），严重影响土地利用		
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏，对利用无影响	有较大起伏，对利用有一定影响	起伏过大，严重影响土地利用		
	工程地质	地质承载力强，利于建设	地质承载力较强，利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况，但无需特殊处理	有不良地质状况，并需特殊处理		
	距公交车站距离	<100 米	[100,300) 米	[300,500) 米	[500,1000) 米	≥1000 米		

表 66 乐山市五通桥区冠英镇城镇I级城镇住宅用地基准地价修正系数表（%）

修正说明		标准	优	较优	一般	较差	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	4.34	2.17	0.00	-2.82	-5.63
	交通条件	道路通达度	3.16	1.58	0.00	-2.05	-4.09
	基本设施状况	距离教育设施距离	1.17	0.59	0.00	-0.76	-1.52
		距离医疗设施距离	1.14	0.57	0.00	-0.74	-1.48
		距离农贸市场距离	1.04	0.52	0.00	-0.68	-1.35
	人口状况	常住人口密度	3.55	1.78	0.00	-2.30	-4.60
个别因素		宗地形状	1.07	0.54	0.00	-0.69	-1.38
		宗地面积	1.07	0.54	0.00	-0.69	-1.38
		地形状况	1.12	0.56	0.00	-0.73	-1.45
		工程地质	0.96	0.48	0.00	-0.62	-1.24
		距公交车站距离	1.12	0.56	0.00	-0.73	-1.45

表 67 乐山市五通桥区冠英镇城镇Ⅱ级城镇住宅用地基准地价
修正因素指标说明表

修正说明 影响因素		标准	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<2000 米	[2000,2200) 米	[2200,2400) 米	[2400,2600) 米	≥2600 米
	交通条件	道路通达度	邻近生活型主干道	邻近混合型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路
	基本设施状况	基础设施完善度	配套设施完善,保障度达 90%以上	配套设施较完善,保障度达 80%以上	配套设施基本完善,保障度达 65%以上	有少数配套设施	无配套设施
		距离教育设施距离	<300 米	[300,600) 米	[600,1000) 米	[1000,1500) 米	≥1500 米
		距离医疗设施距离	<300 米	[300,500) 米	[500,1000) 米	[1000,1500) 米	≥1500 米
		距离农贸市场距离	<500 米	[500,1000) 米	[1000,1500) 米	[1500,2000) 米	≥2000 米
人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区	
个别因素	宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用	
	宗地面积	面积适中,利于布局	面积适中,较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用	
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用	
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理	
		距公交车站距离	<100 米	[100,300) 米	[300,500) 米	[500,1000) 米	≥1000 米

表 68 乐山市五通桥区冠英镇城镇Ⅱ级城镇住宅用地基准地价修正系数表（%）

修正说明		标准	影响因素					
			优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	5.38	2.69	0.00	-1.84	-3.67	
	交通条件	道路通达度	4.64	2.32	0.00	-1.59	-3.17	
	基本设施状况	基础设施完善度		1.00	0.50	0.00	-0.34	-0.68
		距离教育设施距离		1.08	0.54	0.00	-0.37	-0.74
		距离医疗设施距离		1.04	0.52	0.00	-0.36	-0.71
		距离农贸市场距离		1.04	0.52	0.00	-0.36	-0.71
	人口状况	常住人口密度	2.93	1.47	0.00	-1.00	-2.00	
个别因素		宗地形状	1.47	0.74	0.00	-0.50	-1.00	
		宗地面积	1.47	0.74	0.00	-0.50	-1.00	
		地形状况	1.54	0.77	0.00	-0.53	-1.05	
		工程地质	1.32	0.66	0.00	-0.45	-0.90	
		距公交车站距离	1.54	0.77	0.00	-0.53	-1.05	

表 69 乐山市五通桥区冠英镇城镇Ⅲ级城镇住宅用地基准地价
修正因素指标说明表

修正说明		标准					
		优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<2000 米	[2000,2200) 米	[2200,2400) 米	[2400,2600) 米	≥2600 米
	交通条件	道路通达度	邻近生活型主干道	邻近混合型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路
	基本设施状况	基础设施完善度	配套设施完善,保障度达90%以上	配套设施较完善,保障度达80%以上	配套设施基本完善,保障度达65%以上	有少数配套设施	无配套设施
		距离教育设施距离	<500 米	[500,700) 米	[700,1000) 米	[1000,1500) 米	≥1500 米
		距离医疗设施距离	<2000 米	[2000,2200) 米	[2200,2400) 米	[2400,2600) 米	≥2600 米
		距离农贸市场距离	<1400 米	[1400,1800) 米	[1800,2400) 米	[2400,3000) 米	≥3000 米
个别因素	宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用	
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用	
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用	
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理	
	距公交车站距离	<100 米	[100,300) 米	[300,500) 米	[500,1000) 米	≥1000 米	

表 70 乐山市五通桥区冠英镇城镇Ⅲ级城镇住宅用地基准地价
修正系数表（%）

修正说明		标准	标准					
			优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素								
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	5.25	2.63	0.00	-2.53	-5.05	
	交通条件	道路通达度	4.87	2.44	0.00	-2.35	-4.69	
	基本设施状况	基础设施完善度		1.12	0.56	0.00	-0.54	-1.08
		距离教育设施距离		1.05	0.53	0.00	-0.51	-1.01
		距离医疗设施距离		0.82	0.41	0.00	-0.40	-0.79
		距离农贸市场距离		0.75	0.38	0.00	-0.36	-0.72
个别因素		宗地形状	0.97	0.49	0.00	-0.47	-0.94	
		宗地面积	0.97	0.49	0.00	-0.47	-0.94	
		地形状况	1.02	0.51	0.00	-0.49	-0.98	
		工程地质	0.88	0.44	0.00	-0.42	-0.84	
		距公交车站距离	1.02	0.51	0.00	-0.49	-0.98	

表 71 乐山市五通桥区冠英镇城镇工业用地基准地价
修正因素指标说明表

修正说明		标准					
		优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素							
区域因素	交通条件	道路通达度	邻近交通型 主干道	邻近混合型 主干道	邻近生活型 主干道	邻近次干道	邻近支路及 规划道路
	基本设施状况	基础设施 完善度	配套设施完 善，保障度 达 90%以上	配套设施较 完善，保障 度达 80%以 上	配套设施基 本完善，保 障度达 65% 以上	有少数配套 设施	无配套设施
个别因素		宗地形状	形状规则， 且长边临街	形状规则， 短边临街	形状较规 则，对利用 无影响	形状不规 则，对利用 有一定影响	形状不规 则，严重影 响土地利用
		宗地面积	面积适中利 于布局	面积适中较 利于布局	适中，对利 用无影响	偏大（小）， 对利用有一 定影响	偏大（小）， 严重影响土 地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起 伏，对利用 无影响	有较大起 伏，对利用 有一定影响	起伏过大， 严重影响土 地利用
		工程地质	地质承载力 强，利于建 设	地质承载力 较强，利于 建设	无不良地质 现象	有不良地质 状况，但无 需特殊处理	有不良地质 状况，并需 特殊处理

表 72 乐山市五通桥区冠英镇城镇工业用地基准地价修正系数表（%）

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	交通条件	道路通达度	5.33	2.67	0.00	-2.94	-5.87
	基本设施状况	基础设施完善度	4.67	2.34	0.00	-2.57	-5.13
个别因素		宗地形状	0.90	0.45	0.00	-0.50	-0.99
		宗地面积	0.87	0.44	0.00	-0.48	-0.95
		地形状况	0.80	0.40	0.00	-0.44	-0.88
		工程地质	0.77	0.39	0.00	-0.42	-0.84

表 73 乐山市五通桥区冠英镇城镇I级公共管理与公共服务用地
基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准		优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素						
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<100 米	[100,300) 米	[300,500) 米	[500,1000) 米	≥1000 米	
	交通条件	道路通达度	邻近生活型主干道	邻近混合型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路	
	基本设施状况	公用设施完备度	周边 300 米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边 500 米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边 1000 米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边 1500 米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边 1500 米外有教育、医疗、农贸市场等公用设施	
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区	
个别因素		宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用	
		宗地面积	面积适中,利于布局	面积适中,较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用	
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用	
		工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理	
		距公交车站距离	<100 米	[100,300) 米	[300,500) 米	[500,1000) 米	≥1000 米	

表 74 乐山市五通桥区冠英镇城镇I级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表（%）

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.33	1.67	0.00	-1.67	-3.33
	交通条件	道路通达度	4.17	2.09	0.00	-2.09	-4.17
	基本设施状况	公用设施完备度	4.17	2.09	0.00	-2.09	-4.17
	人口状况	常住人口密度	1.67	0.84	0.00	-0.84	-1.67
个别因素		宗地形状	0.67	0.34	0.00	-0.34	-0.67
		宗地面积	0.60	0.30	0.00	-0.30	-0.60
		地形状况	0.67	0.34	0.00	-0.34	-0.67
		工程地质	0.67	0.34	0.00	-0.34	-0.67
		距公交车站距离	0.73	0.37	0.00	-0.37	-0.73

表 75 乐山市五通桥区冠英镇城镇Ⅱ级公共管理与公共服务用地
基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准					
		优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<2000 米	[2000,2200) 米	[2200,2400) 米	[2400,2600) 米	≥2600 米
	交通条件	道路通达度	邻近生活型主干道	邻近混合型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路
	基本设施状况	基础设施完善度	配套设施完善,保障度达 90%以上	配套设施较完善,保障度达 80%以上	配套设施基本完善,保障度达 65%以上	有少数配套设施	无配套设施
		公用设施完备度	周边 500 米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边 1000 米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边 1500 米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边 2000 米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边 2000 米外有教育、医疗、农贸市场等公用设施
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素	宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用	
	宗地面积	面积适中,利于布局	面积适中,较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用	
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用	
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理	
	距公交车站距离		<100 米	[100,300) 米	[300,500) 米	[500,1000) 米	≥1000 米

表 76 乐山市五通桥区冠英镇城镇Ⅱ级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表（%）

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	5.49	2.75	0.00	-1.18	-2.35
	交通条件	道路通达度	6.59	3.30	0.00	-1.41	-2.82
	基本设施状况	基础设施完善度	2.75	1.38	0.00	-0.59	-1.18
		公用设施完备度	2.75	1.38	0.00	-0.59	-1.18
	人口状况	常住人口密度	2.75	1.38	0.00	-0.59	-1.18
个别因素		宗地形状	1.43	0.72	0.00	-0.31	-0.61
		宗地面积	1.28	0.64	0.00	-0.28	-0.55
		地形状况	1.43	0.72	0.00	-0.31	-0.61
		工程地质	1.43	0.72	0.00	-0.31	-0.61
		距公交车站距离	1.57	0.79	0.00	-0.34	-0.67

表 77 乐山市五通桥区冠英镇城镇Ⅲ级公共管理与公共服务用地
基准地价修正因素指标说明表

修正说明 影响因素		标准	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<1500 米	[1500,2000) 米	[2000,2500) 米	[2500,3000) 米	≥3000 米
	交通条件	道路通达度	邻近生活型主干道	邻近混合型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路
	基本设施状况	基础设施完善度	配套设施完善,保障度达90%以上	配套设施较完善,保障度达80%以上	配套设施基本完善,保障度达65%以上	有少数配套设施	无配套设施
		公用设施完备度	周边 1000 米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边 1500 米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边 2000 米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边 3000 米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边 3000 米外有教育、医疗、农贸市场等公用设施
	个别因素		宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响
		宗地面积	面积适中,利于布局	面积适中,较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理
		距公交车站距离	<100 米	[100,300) 米	[300,500) 米	[500,1000) 米	≥1000 米

表 78 乐山市五通桥区冠英镇城镇Ⅲ级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表（%）

修正说明		标准	优	较优	一般	较差	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.69	1.85	0.00	-1.85	-3.69
	交通条件	道路通达度	3.38	1.69	0.00	-1.69	-3.38
	基本设施状况	基础设施完善度	2.00	1.00	0.00	-1.00	-2.00
		公用设施完备度	2.00	1.00	0.00	-1.00	-2.00
个别因素		宗地形状	0.86	0.43	0.00	-0.43	-0.86
		宗地面积	0.78	0.39	0.00	-0.39	-0.78
		地形状况	0.86	0.43	0.00	-0.43	-0.86
		工程地质	0.86	0.43	0.00	-0.43	-0.86
		距公交车站距离	0.95	0.48	0.00	-0.48	-0.95

表 79 乐山市五通桥区牛华镇城镇I级商业服务业用地基准地价
修正因素指标说明表

修正说明 影响因素		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		商服繁华度	距商服中心距离	<50 米	[50,100) 米	[100,200) 米	[200,300) 米
区域因素	交通条件	道路通达度	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路
		对外交通便捷度	<100 米	[100,200) 米	[200,300) 米	[300,400) 米	≥400 米
	人口状况	客流人口密度	人口稠密, 人口流量大	人口稠密, 人口流量较大	人口较稠密, 人口流量一般	人口密度一般, 人口流量较小	人口较稀疏, 人口流量小
个别因素	宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用	
	宗地面积	面积适中, 利于布局	面积适中, 较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大(小), 对利用有一定影响	偏大(小), 严重影响土地利用	
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用	
	工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理	
	距公交车站距离	<100 米	[100,200) 米	[200,300) 米	[300,400) 米	≥400 米	

表 80 乐山市五通桥区牛华镇城镇I级商业服务业用地基准地价修正系数表（%）

修正说明		标准	优	较优	一般	较差	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	6.47	3.24	0.00	-3.39	-6.77
	交通条件	道路通达度	3.20	1.60	0.00	-1.68	-3.35
		对外交通便捷度	2.62	1.31	0.00	-1.37	-2.74
	人口状况	客流人口密度	3.66	1.83	0.00	-1.92	-3.83
个别因素		宗地形状	1.12	0.56	0.00	-0.59	-1.17
		宗地面积	1.34	0.67	0.00	-0.71	-1.41
		地形状况	1.01	0.51	0.00	-0.53	-1.06
		工程地质	1.12	0.56	0.00	-0.59	-1.17
		距公交车站距离	1.01	0.51	0.00	-0.53	-1.06

表 81 乐山市五通桥区牛华镇城镇Ⅱ级商业服务业用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准					
		优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<600 米	[600,800) 米	[800,1000) 米	[1000,1200) 米	≥1200 米
	交通条件	道路通达度	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路
		对外交通便捷度	<600 米	[600,800) 米	[800,1000) 米	[1000,1200) 米	≥1200 米
	基本设施状况	基础设施完善度	配套设施完善,保障度达 90%以上	配套设施较完善,保障度达 80%以上	配套设施基本完善,保障度达 65%以上	有少数配套设施	无配套设施
	人口状况	客流人口密度	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口密度一般,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小
个别因素		宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中,利于布局	面积适中,较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理
		距公交车站距离	<100 米	[100,300) 米	[300,500) 米	[500,700) 米	≥700 米

表 82 乐山市五通桥区牛华镇城镇Ⅱ级商业服务业用地基准地价修正系数表（%）

修正说明		标准	影响因素				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	5.14	2.57	0.00	-2.12	-4.23
	交通条件	道路通达度	3.32	1.66	0.00	-1.37	-2.73
		对外交通便捷度	2.72	1.36	0.00	-1.12	-2.23
	基本设施状况	基础设施完善度	3.13	1.57	0.00	-1.29	-2.57
	人口状况	客流人口密度	2.91	1.46	0.00	-1.20	-2.39
个别因素		宗地形状	1.03	0.52	0.00	-0.43	-0.85
		宗地面积	1.23	0.62	0.00	-0.51	-1.01
		地形状况	0.93	0.47	0.00	-0.38	-0.76
		工程地质	1.03	0.52	0.00	-0.43	-0.85
		距公交车站距离	0.93	0.47	0.00	-0.38	-0.76

表 83 乐山市五通桥区牛华镇城镇Ⅲ级商业服务业用地基准地价
修正因素指标说明表

修正说明		标准					
		优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<800 米	[800,1200) 米	[1200,1600) 米	[1600,2000) 米	≥2000 米
	交通条件	道路通达度	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路
		对外交通便捷度	<800 米	[800,1200) 米	[1200,1600) 米	[1600,2000) 米	≥2000 米
	基本设施状况	基础设施完善度	配套设施完善,保障度达 90%以上	配套设施较完善,保障度达 80%以上	配套设施基本完善,保障度达 65%以上	有少数配套设施	无配套设施
个别因素		宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中,利于布局	面积适中,较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理
		距公交车站距离	<100 米	[100,300) 米	[300,500) 米	[500,700) 米	≥700 米

表 84 乐山市五通桥区牛华镇城镇Ⅲ级商业服务业用地基准地价修正系数表（%）

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.85	1.93	0.00	-1.99	-3.98
	交通条件	道路通达度	2.93	1.47	0.00	-1.51	-3.02
		对外交通便捷度	2.39	1.20	0.00	-1.24	-2.47
	基本设施状况	基础设施完善度	5.50	2.75	0.00	-2.84	-5.68
个别因素		宗地形状	0.88	0.44	0.00	-0.46	-0.91
		宗地面积	0.73	0.37	0.00	-0.38	-0.76
		地形状况	0.73	0.37	0.00	-0.38	-0.76
		工程地质	0.66	0.33	0.00	-0.34	-0.68
		距公交车站距离	0.66	0.33	0.00	-0.34	-0.68

表 85 乐山市五通桥区牛华镇城镇I级城镇住宅用地基准地价
修正因素指标说明表

修正说明		标准		优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素						
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<50 米	[50,100) 米	[100,200) 米	[200,300) 米	≥300 米	
	交通条件	道路通达度	邻近生活型主干道	邻近混合型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路	
		对外交通便捷度	<100 米	[100,200) 米	[200,300) 米	[300,400) 米	≥400 米	
	基本设施状况	距离教育设施距离	<100 米	[100,200) 米	[200,300) 米	[300,400) 米	≥400 米	
		距离医疗设施距离	<300 米	[300,400) 米	[400,600) 米	[600,700) 米	≥700 米	
		距离农贸市场距离	<100 米	[100,200) 米	[200,300) 米	[300,400) 米	≥400 米	
	临河状况	距河流距离	<100 米	[100,200) 米	[200,300) 米	[300,400) 米	≥400 米	
人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区		
个别因素	宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用		
	宗地面积	面积适中,利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用		
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用		
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理		
	距公交车站距离	<100 米	[100,200) 米	[200,300) 米	[300,400) 米	≥400 米		

表 86 乐山市五通桥区牛华镇城镇I级城镇住宅用地基准地价修正系数表（%）

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.83	1.92	0.00	-1.80	-3.59
	交通条件	道路通达度	1.70	0.85	0.00	-0.80	-1.60
		对外交通便捷度	1.39	0.70	0.00	-0.66	-1.31
	基本设施状况	距离教育设施距离	1.15	0.58	0.00	-0.54	-1.08
		距离医疗设施距离	1.12	0.56	0.00	-0.53	-1.05
		距离农贸市场距离	1.02	0.51	0.00	-0.48	-0.95
	临河状况	距河流距离	1.82	0.91	0.00	-0.86	-1.71
人口状况	常住人口密度	3.28	1.64	0.00	-1.54	-3.07	
个别因素		宗地形状	0.70	0.35	0.00	-0.33	-0.66
		宗地面积	0.58	0.29	0.00	-0.28	-0.55
		地形状况	0.53	0.27	0.00	-0.25	-0.49
		工程地质	0.53	0.27	0.00	-0.25	-0.49
		距公交车站距离	0.58	0.29	0.00	-0.28	-0.55

表 87 乐山市五通桥区牛华镇城镇Ⅱ级城镇住宅用地基准地价
修正因素指标说明表

修正说明		标准					
		优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<600 米	[600,800) 米	[800,1000) 米	[1000,1200) 米	≥1200 米
	交通条件	道路通达度	邻近生活型主干道	邻近混合型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路
		对外交通便捷度	<600 米	[600,800) 米	[800,1000) 米	[1000,1200) 米	≥1200 米
	基本设施状况	基础设施完善度	配套设施完善,保障度达 90%以上	配套设施较完善,保障度达 80%以上	配套设施基本完善,保障度达 65%以上	有少数配套设施	无配套设施
		距离教育设施距离	<100 米	[100,300) 米	[300,500) 米	[500,700) 米	≥700 米
		距离医疗设施距离	<300 米	[300,500) 米	[500,900) 米	[900,1500) 米	≥1500 米
		距离农贸市场距离	<500 米	[500,800) 米	[800,1100) 米	[1100,1400) 米	≥1400 米
	临河状况	距河流距离	<100 米	[100,300) 米	[300,500) 米	[500,700) 米	≥700 米
人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区	
个别因素	宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用	
	宗地面积	面积适中,利于布局	面积适中,较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用	
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用	
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理	
	距公交车站距离	<100 米	[100,300) 米	[300,500) 米	[500,700) 米	≥700 米	

表 88 乐山市五通桥区牛华镇城镇Ⅱ级城镇住宅用地基准地价修正系数表（%）

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	5.23	2.62	0.00	-2.70	-5.40
	交通条件	道路通达度	2.30	1.15	0.00	-1.19	-2.38
		对外交通便捷度	1.88	0.94	0.00	-0.97	-1.94
	基本设施状况	基础设施完善度	1.00	0.50	0.00	-0.52	-1.04
		距离教育设施距离	1.09	0.55	0.00	-0.56	-1.12
		距离医疗设施距离	1.05	0.53	0.00	-0.54	-1.08
		距离农贸市场距离	1.05	0.53	0.00	-0.54	-1.08
	临河状况	距河流距离	2.09	1.05	0.00	-1.08	-2.16
人口状况	常住人口密度	2.51	1.26	0.00	-1.30	-2.59	
个别因素	宗地形状		0.63	0.32	0.00	-0.33	-0.65
	宗地面积		0.60	0.30	0.00	-0.31	-0.62
	地形状况		0.54	0.27	0.00	-0.28	-0.56
	工程地质		0.41	0.21	0.00	-0.21	-0.42
	距公交车站距离		0.54	0.27	0.00	-0.28	-0.56

表 89 乐山市五通桥区牛华镇城镇Ⅲ级城镇住宅用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准					
		优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<800 米	[800,1200) 米	[1200,1600) 米	[1600,2000) 米	≥2000 米
	交通条件	道路通达度	邻近生活型主干道	邻近混合型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路
		对外交通便捷度	<800 米	[800,1200) 米	[1200,1600) 米	[1600,2000) 米	≥2000 米
	基本设施状况	基础设施完善度	配套设施完善,保障度达 90%以上	配套设施较完善,保障度达 80%以上	配套设施基本完善,保障度达 65%以上	有少数配套设施	无配套设施
		距离教育设施距离	<800 米	[800,1200) 米	[1200,1400) 米	[1400,1600) 米	≥1600 米
		距离医疗设施距离	<800 米	[800,1200) 米	[1200,2000) 米	[2000,3000) 米	≥3000 米
		距离农贸市场距离	<900 米	[900,1200) 米	[1200,1700) 米	[1700,2300) 米	≥2300 米
临河状况	距河流距离	<100 米	[100,300) 米	[300,500) 米	[500,700) 米	≥700 米	
个别因素	宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用	
	宗地面积	面积适中,利于布局	面积适中,较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用	
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用	
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理	
	距公交车站距离	<100 米	[100,300) 米	[300,500) 米	[500,700) 米	≥700 米	

表 90 乐山市五通桥区牛华镇城镇Ⅲ级城镇住宅用地基准地价修正系数表（%）

修正说明		标准	优	较优	一般	较差	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	5.36	2.68	0.00	-2.44	-4.88
	交通条件	道路通达度	2.74	1.37	0.00	-1.25	-2.49
		对外交通便捷度	2.24	1.12	0.00	-1.02	-2.04
	基本设施状况	基础设施完善度	1.38	0.69	0.00	-0.63	-1.26
		距离教育设施距离	1.29	0.65	0.00	-0.59	-1.17
		距离医疗设施距离	1.01	0.51	0.00	-0.46	-0.92
		距离农贸市场距离	0.92	0.46	0.00	-0.42	-0.84
	临河状况	距河流距离	1.92	0.96	0.00	-0.87	-1.74
个别因素	宗地形状	0.55	0.28	0.00	-0.25	-0.50	
	宗地面积	0.51	0.26	0.00	-0.23	-0.46	
	地形状况	0.41	0.21	0.00	-0.19	-0.38	
	工程地质	0.37	0.19	0.00	-0.17	-0.33	
	距公交车站距离	0.46	0.23	0.00	-0.21	-0.42	

表 91 乐山市五通桥区牛华镇城镇工业用地基准地价
修正因素指标说明表

修正说明		标准					
		优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素							
区域因素	产业聚集效益	产业聚集影响度	周边有工业聚集, 相关产业联系紧密	周边有工业聚集, 且有产业联系	周边有工业聚集, 相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
	交通条件	道路通达度	邻近交通型主干道	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近次干道	邻近支路及规划道路
	基本设施状况	基础设施完善度	配套设施完善, 保障度达 90% 以上	配套设施较完善, 保障度达 80% 以上	配套设施基本完善, 保障度达 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
个别因素		宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中, 利于布局	面积适中, 较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大(小), 对利用有一定影响	偏大(小), 严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 92 乐山市五通桥区牛华镇城镇工业用地基准地价
修正系数表（%）

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	产业聚集效益	产业聚集影响度	3.78	1.89	0.00	-1.98	-3.96
	交通条件	道路通达度	4.48	2.24	0.00	-2.35	-4.69
	基本设施状况	基础设施完善度	2.52	1.26	0.00	-1.32	-2.64
个别因素		宗地形状	1.00	0.50	0.00	-0.53	-1.05
		宗地面积	0.93	0.47	0.00	-0.49	-0.98
		地形状况	0.64	0.32	0.00	-0.34	-0.67
		工程地质	0.64	0.32	0.00	-0.34	-0.67

表 93 乐山市五通桥区牛华镇城镇I级公共管理与公共服务用地
基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准		优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素						
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<50 米	[50,100) 米	[100,200) 米	[200,300) 米	≥300 米	
	交通条件	道路通达度	邻近生活型主干道	邻近混合型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路	
		对外交通便捷度	<100 米	[100,200) 米	[200,300) 米	[300,400) 米	≥400 米	
	基本设施状况	公共设施完备度	周边 300 米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边 500 米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边 1000 米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边 1500 米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边 1500 米外有教育、医疗、农贸市场等公用设施	
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区	
个别因素		宗地形状	形状规则，且长边临街	形状规则，短边临街	形状较规则，对利用无影响	形状不规则，对利用有一定影响	形状不规则，严重影响土地利用	
		宗地面积	面积适中，利于布局	面积适中，较利于布局	适中，对利用无影响	偏大（小），对利用有一定影响	偏大（小），严重影响土地利用	
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏，对利用无影响	有较大起伏，对利用有一定影响	起伏过大，严重影响土地利用	
		工程地质	地质承载力强，利于建设	地质承载力较强，利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况，但无需特殊处理	有不良地质状况，并需特殊处理	
		距公交车站距离	<100 米	[100,200) 米	[200,300) 米	[300,400) 米	≥400 米	

表 94 乐山市五通桥区牛华镇城镇I级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表（%）

修正说明		标准	优	较优	一般	较差	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	1.36	0.68	0.00	-0.68	-1.36
	交通条件	道路通达度	0.94	0.47	0.00	-0.47	-0.94
		对外交通便捷度	0.77	0.39	0.00	-0.39	-0.77
	基本设施状况	公共设施完备度	1.71	0.86	0.00	-0.86	-1.71
	人口状况	常住人口密度	0.68	0.34	0.00	-0.34	-0.68
个别因素		宗地形状	0.30	0.15	0.00	-0.15	-0.30
		宗地面积	0.27	0.14	0.00	-0.14	-0.27
		地形状况	0.27	0.14	0.00	-0.14	-0.27
		工程地质	0.25	0.13	0.00	-0.13	-0.25
		距公交车站距离	0.27	0.14	0.00	-0.14	-0.27

表 95 乐山市五通桥区牛华镇城镇II级公共管理与公共服务用地
基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准					
		优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<600 米	[600,800) 米	[800,1000) 米	[1000,1200) 米	≥1200 米
	交通条件	道路通达度	邻近生活型主干道	邻近混合型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路
		对外交通便捷度	<600 米	[600,800) 米	[800,1000) 米	[1000,1200) 米	≥1200 米
	基本设施状况	基础设施完善度	配套设施完善,保障度达 90%以上	配套设施较完善,保障度达 80%以上	配套设施基本完善,保障度达 65%以上	有少数配套设施	无配套设施
		公共设施完备度	周边 500 米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边 1000 米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边 1500 米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边 2000 米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边 2000 米外有教育、医疗、农贸市场等公用设施
人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区	
个别因素	宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用	
	宗地面积	面积适中,利于布局	面积适中,较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用	
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用	
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理	
	距公交车站距离	<100 米	[100,300) 米	[300,500) 米	[500,700) 米	≥700 米	

表 96 乐山市五通桥区牛华镇城镇Ⅱ级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表（%）

修正说明		标准	优	较优	一般	较差	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	2.16	1.08	0.00	-0.54	-1.08
	交通条件	道路通达度	1.43	0.72	0.00	-0.36	-0.71
		对外交通便捷度	1.17	0.59	0.00	-0.29	-0.58
	基本设施状况	基础设施完善度	1.08	0.54	0.00	-0.27	-0.54
		公共设施完备度	1.08	0.54	0.00	-0.27	-0.54
	人口状况	常住人口密度	1.08	0.54	0.00	-0.27	-0.54
个别因素		宗地形状	0.65	0.33	0.00	-0.16	-0.32
		宗地面积	0.65	0.33	0.00	-0.16	-0.32
		地形状况	0.48	0.24	0.00	-0.12	-0.24
		工程地质	0.51	0.26	0.00	-0.13	-0.25
		距公交车站距离	0.53	0.27	0.00	-0.14	-0.27

表 97 乐山市五通桥区牛华镇城镇Ⅲ级公共管理与公共服务用地
基准地价修正因素指标说明表

修正说明 影响因素		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		商服繁华度	距商服中心距离	<800 米	[800,1200) 米	[1200,1600) 米	[1600,2000) 米
区域因素	交通条件	道路通达度	邻近生活型主干道	邻近混合型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路
		对外交通便捷度	<800 米	[800,1200) 米	[1200,1600) 米	[1600,2000) 米	≥2000 米
	基本设施状况	基础设施完善度	配套设施完善,保障度达 90%以上	配套设施较完善,保障度达 80%以上	配套设施基本完善,保障度达 65%以上	有少数配套设施	无配套设施
		公共设施完备度	周边 1000 米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边 1500 米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边 2000 米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边 3000 米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边 3000 米外有教育、医疗、农贸市场等公用设施
个别因素	宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用	
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用	
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用	
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理	
	距公交车站距离	<100 米	[100,300) 米	[300,500) 米	[500,700) 米	≥700 米	

表 98 乐山市五通桥区牛华镇城镇Ⅲ级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表（%）

修正说明		标准	优	较优	一般	较差	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	1.41	0.71	0.00	-0.71	-1.41
	交通条件	道路通达度	0.71	0.36	0.00	-0.36	-0.71
		对外交通便捷度	0.58	0.29	0.00	-0.29	-0.58
	基本设施状况	基础设施完善度	0.76	0.38	0.00	-0.38	-0.76
		公共设施完备度	0.76	0.38	0.00	-0.38	-0.76
个别因素		宗地形状	0.36	0.18	0.00	-0.18	-0.36
		宗地面积	0.33	0.17	0.00	-0.17	-0.33
		地形状况	0.31	0.16	0.00	-0.16	-0.31
		工程地质	0.31	0.16	0.00	-0.16	-0.31
		距公交车站距离	0.33	0.17	0.00	-0.17	-0.33

表 99 乐山市五通桥区西坝镇城镇I级商业服务业用地基准地价
修正因素指标说明表

修正说明		标准		优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素						
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<50 米	[50,100) 米	[100,200) 米	[200,300) 米	≥300 米	
	交通条件	道路通达度	邻近混合型 主干道	邻近生活型 主干道	邻近混合型、 生活型次干 道	邻近交通型 干道	邻近支路及 规划道路	
		对外交通 便捷度	<200 米	[200,400) 米	[400,600) 米	[600,800) 米	≥800 米	
	基本设施 状况	基础设施 完善度	配套设施完 善,保障度达 90%以上	配套设施较 完善,保障度 达 80%以上	配套设施基 本完善,保障 度达 65%以 上	有少数配套 设施	无配套设施	
	人口状况	客流人口 密度	人口稠密,人 口流量大	人口稠密,人 口流量较大	人口较稠密, 人口流量一 般	人口密度一 般,人口流量 较小	人口较稀疏, 人口流量小	
个别因素	宗地形状	形状规则,且 长边临街	形状规则,短 边临街	形状较规则, 对利用无影 响	形状不规则, 对利用有一 定影响	形状不规则, 严重影响土 地利用		
	宗地面积	面积适中利 于布局	面积适中较 利于布局	适中,对利用 无影响	偏大(小), 对利用有一 定影响	偏大(小), 严重影响土 地利用		
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影 响	有较大起伏, 对利用有一 定影响	起伏过大,严 重影响土地 利用		
	工程地质	地质承载力 强,利于建设	地质承载力 较强,利于建 设	无不良地质 现象	有不良地质 状况,但无需 特殊处理	有不良地质 状况,并需特 殊处理		

表 100 乐山市五通桥区西坝镇城镇I级商业服务业用地基准地价修正系数表（%）

修正说明 影响因素		标准	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	4.61	2.31	0.00	-2.81	-5.61
	交通条件	道路通达度	2.88	1.44	0.00	-1.75	-3.50
		对外交通便捷度	1.92	0.96	0.00	-1.17	-2.33
	基本设施状况	基础设施完善度	3.32	1.66	0.00	-2.02	-4.04
	人口状况	客流人口密度	2.21	1.11	0.00	-1.35	-2.69
个别因素		宗地形状	0.91	0.46	0.00	-0.56	-1.11
		宗地面积	0.91	0.46	0.00	-0.56	-1.11
		地形状况	0.84	0.42	0.00	-0.51	-1.02
		工程地质	0.84	0.42	0.00	-0.51	-1.02

表 101 乐山市五通桥区西坝镇城镇II级商业服务业用地基准地价
修正因素指标说明表

修正说明		标准					
		优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<900 米	[900,1200) 米	[1200,1500) 米	[1500,1800) 米	≥1800 米
	交通条件	道路通达度	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路
		对外交通便捷度	<900 米	[900,1200) 米	[1200,1500) 米	[1500,1800) 米	≥1800 米
	基本设施状况	基础设施完善度	配套设施完善,保障度达 90%以上	配套设施较完善,保障度达 80%以上	配套设施基本完善,保障度达 65%以上	有少数配套设施	无配套设施
个别因素	宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用	
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用	
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用	
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理	

表 102 乐山市五通桥区西坝镇城镇II级商业服务业用地基准地价
修正系数表（%）

修正说明 影响因素		标准	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	4.33	2.17	0.00	-2.23	-4.45
	交通条件	道路通达度	2.26	1.13	0.00	-1.16	-2.32
		对外交通便捷度	1.51	0.76	0.00	-0.78	-1.55
	基本设施状况	基础设施完善度	5.65	2.83	0.00	-2.91	-5.81
个别因素		宗地形状	1.32	0.66	0.00	-0.68	-1.36
		宗地面积	1.27	0.64	0.00	-0.66	-1.31
		地形状况	1.22	0.61	0.00	-0.63	-1.25
		工程地质	1.27	0.64	0.00	-0.66	-1.31

表 103 乐山市五通桥区西坝镇城镇I级城镇住宅用地基准地价
修正因素指标说明表

修正说明		标准		优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素						
区域因素	商服繁华度	距离服务中心距离	<50 米	[50,100) 米	[100,200) 米	[200,300) 米	≥300 米	
	交通条件	道路通达度	邻近生活型主干道	邻近混合型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路	
		对外交通便捷度	<200 米	[200,400) 米	[400,600) 米	[600,800) 米	≥800 米	
	基本设施状况	基础设施完善度	配套设施完善,保障度达 90%以上	配套设施较完善,保障度达 80%以上	配套设施基本完善,保障度达 65%以上	有少数配套设施	无配套设施	
		距离教育设施距离	<100 米	[100,300) 米	[300,500) 米	[500,700) 米	≥700 米	
		距离医疗设施距离	<100 米	[100,200) 米	[200,300) 米	[300,400) 米	≥400 米	
		距离农贸市场距离	<100 米	[100,300) 米	[300,500) 米	[500,700) 米	≥700 米	
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区	
个别因素	宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用		
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用		
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用		
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理		

表 104 乐山市五通桥区西坝镇城镇I级城镇住宅用地基准地价修正系数表（%）

修正说明		标准	优	较优	一般	较差	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	4.77	2.39	0.00	-1.95	-3.90
	交通条件	道路通达度	2.50	1.25	0.00	-1.02	-2.04
		对外交通便捷度	1.67	0.84	0.00	-0.68	-1.36
	基本设施状况	基础设施完善度	1.22	0.61	0.00	-0.50	-1.00
		距离教育设施距离	1.05	0.53	0.00	-0.43	-0.86
		距离医疗设施距离	1.05	0.53	0.00	-0.43	-0.86
		距离农贸市场距离	1.05	0.53	0.00	-0.43	-0.86
	人口状况	常住人口密度	2.38	1.19	0.00	-0.98	-1.95
个别因素		宗地形状	0.57	0.29	0.00	-0.23	-0.46
		宗地面积	0.57	0.29	0.00	-0.23	-0.46
		地形状况	0.55	0.28	0.00	-0.23	-0.45
		工程地质	0.50	0.25	0.00	-0.21	-0.41

表 105 乐山市五通桥区西坝镇城镇II级城镇住宅用地基准地价
修正因素指标说明表

修正说明 影响因素		标准	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<900米	[900,1200)米	[1200,1500)米	[1500,1800)米	≥1800米
	交通条件	道路通达度	邻近生活型主干道	邻近混合型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路
		对外交通便捷度	<900米	[900,1200)米	[1200,1500)米	[1500,1800)米	≥1800米
	基本设施状况	基础设施完善度	配套设施完善,保障度达90%以上	配套设施较完善,保障度达80%以上	配套设施基本完善,保障度达65%以上	有少数配套设施	无配套设施
		距离教育设施距离	<900米	[900,1100)米	[1100,1300)米	[1300,1600)米	≥1600米
		距离医疗设施距离	<900米	[900,1100)米	[1100,1300)米	[1300,1600)米	≥1600米
		距离农贸市场距离	<900米	[900,1100)米	[1100,1300)米	[1300,1600)米	≥1600米
个别因素	宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用	
	宗地面积	面积适中,利于布局	面积适中,较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用	
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用	
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理	

表 106 乐山市五通桥区西坝镇城镇Ⅱ级城镇住宅用地基准地价修正系数表（%）

修正说明		标准	优	较优	一般	较差	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	4.61	2.31	0.00	-2.17	-4.34
	交通条件	道路通达度	2.76	1.38	0.00	-1.31	-2.61
		对外交通便捷度	1.84	0.92	0.00	-0.87	-1.74
	基本设施状况	基础设施完善度	1.44	0.72	0.00	-0.68	-1.35
		距离教育设施距离	1.25	0.63	0.00	-0.59	-1.17
		距离医疗设施距离	1.15	0.58	0.00	-0.54	-1.08
		距离农贸市场距离	0.96	0.48	0.00	-0.45	-0.90
个别因素		宗地形状	0.64	0.32	0.00	-0.31	-0.61
		宗地面积	0.64	0.32	0.00	-0.31	-0.61
		地形状况	0.64	0.32	0.00	-0.31	-0.61
		工程地质	0.64	0.32	0.00	-0.31	-0.61

表 107 乐山市五通桥区西坝镇城镇工业用地基准地价
修正因素指标说明表

修正说明 影响因素		标准					
		优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	交通条件	道路通达度	邻近交通型 主干道	邻近混合型 主干道	邻近生活型 主干道	邻近次干道	邻近支路及 规划道路
	基本设施 状况	基础设施 完善度	配套设施完 善,保障度达 90%以上	配套设施较 完善,保障度 达 80%以上	配套设施基 本完善,保障 度达 65%以 上	有少数配套 设施	无配套设施
个别因素		宗地形状	形状规则,且 长边临街	形状规则,短 边临街	形状较规则, 对利用无影 响	形状不规则, 对利用有一 定影响	形状不规则, 严重影响土 地利用
		宗地面积	面积适中利 于布局	面积适中较 利于布局	适中,对利用 无影响	偏大(小), 对利用有一 定影响	偏大(小), 严重影响土 地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影 响	有较大起伏, 对利用有一 定影响	起伏过大,严 重影响土地 利用
		工程地质	地质承载力 强,利于建设	地质承载力 较强,利于建 设	无不良地质 现象	有不良地质 状况,但无需 特殊处理	有不良地质 状况,并需特 殊处理

表 108 乐山市五通桥区西坝镇城镇工业用地基准地价
修正系数表（%）

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	交通条件	道路通达度	6.13	3.07	0.00	-2.14	-4.27
	基本设施状况	基础设施完善度	5.37	2.67	0.00	-1.85	-3.72
个别因素		宗地形状	1.03	0.52	0.00	-0.36	-0.72
		宗地面积	1.00	0.50	0.00	-0.35	-0.69
		地形状况	0.92	0.46	0.00	-0.32	-0.64
		工程地质	0.88	0.44	0.00	-0.31	-0.61

表 109 乐山市五通桥区西坝镇城镇I级公共管理与公共服务用地
基准地价修正因素指标说明表

修正说明 影响因素		标准	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<50 米	[50,100) 米	[100,200) 米	[200,300) 米	≥300 米
	交通条件	道路通达度	邻近生活型主干道	邻近混合型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路
	基本设施状况	基础设施完善度	配套设施完善,保障度达 90%以上	配套设施较完善,保障度达 80%以上	配套设施基本完善,保障度达 65%以上	有少数配套设施	无配套设施
		公用设施完备度	周边 300 米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边 500 米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边 1000 米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边 1500 米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边 1500 米外有教育、医疗、农贸市场等公用设施
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素	宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用	
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用	
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用	
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理	

表 110 乐山市五通桥区西坝镇城镇I级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表（%）

修正说明		标准	标准				
			优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	2.16	1.08	0.00	-1.08	-2.16
	交通条件	道路通达度	2.26	1.11	0.00	-1.11	-2.26
	基本设施状况	基础设施完善度	1.03	0.52	0.00	-0.52	-1.03
		公用设施完备度	1.03	0.52	0.00	-0.52	-1.03
	人口状况	常住人口密度	1.13	0.57	0.00	-0.57	-1.13
个别因素		宗地形状	0.46	0.23	0.00	-0.23	-0.46
		宗地面积	0.48	0.24	0.00	-0.24	-0.48
		地形状况	0.41	0.21	0.00	-0.21	-0.41
		工程地质	0.43	0.22	0.00	-0.22	-0.43

表 111 乐山市五通桥区西坝镇城镇Ⅱ级公共管理与公共服务用地
基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准					
		优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<900 米	[900,1200) 米	[1200,1500) 米	[1500,1800) 米	≥1800 米
	交通条件	道路通达度	邻近生活型主干道	邻近混合型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路
	基本设施状况	基础设施完善度	配套设施完善,保障度达 90%以上	配套设施较完善,保障度达 80%以上	配套设施基本完善,保障度达 65%以上	有少数配套设施	无配套设施
		公用设施完备度	周边 800 米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边 1100 米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边 1300 米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边 1500 米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边 1500 米外有教育、医疗、农贸市场等公用设施
个别因素		宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中,利于布局	面积适中,较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 112 乐山市五通桥区西坝镇城镇Ⅱ级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表（%）

修正说明		标准	优	较优	一般	较差	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.20	1.60	0.00	-1.60	-3.20
	交通条件	道路通达度	4.80	2.37	0.00	-2.37	-4.80
	基本设施状况	基础设施完善度	2.41	1.21	0.00	-1.21	-2.41
		公用设施完备度	1.75	0.88	0.00	-0.88	-1.75
个别因素		宗地形状	1.04	0.52	0.00	-0.52	-1.04
		宗地面积	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
		地形状况	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
		工程地质	0.88	0.44	0.00	-0.44	-0.88

表 113 乐山市五通桥区金粟镇城镇I级商业服务业用地基准地价
修正因素指标说明表

修正说明		标准		优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素						
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<100 米	[100,200) 米	[200,400) 米	[400,500) 米	≥500 米	
	交通条件	道路通达度	邻近混合型 主干道	邻近生活型 主干道	邻近混合型、 生活型次干 道	邻近交通型 干道	邻近支路及 规划道路	
	人口状况	客流人口 密度	人口稠密,人 口流量大	人口稠密,人 口流量较大	人口较稠密, 人口流量一 般	人口密度一 般,人口流量 较小	人口较稀疏, 人口流量小	
个别因素		宗地形状	形状规则,且 长边临街	形状规则,短 边临街	形状较规则, 对利用无影 响	形状不规则, 对利用有一 定影响	形状不规则, 严重影响土 地利用	
		宗地面积	面积适中,利 于布局	面积适中,较 利于布局	适中,对利用 无影响	偏大(小), 对利用有一 定影响	偏大(小), 严重影响土 地利用	
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影 响	有较大起伏, 对利用有一 定影响	起伏过大,严 重影响土地 利用	
		工程地质	地质承载力 强,利于建设	地质承载力 较强,利于建 设	无不良地质 现象	有不良地质 状况,但无需 特殊处理	有不良地质 状况,并需特 殊处理	

表 114 乐山市五通桥区金粟镇城镇I级商业服务业用地基准地价
修正系数表（%）

修正说明		标准	影响因素				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	4.67	2.34	0.00	-2.01	-4.01
	交通条件	道路通达度	4.49	2.22	0.00	-1.91	-3.84
	人口状况	客流人口密度	2.99	1.50	0.00	-1.29	-2.57
个别因素		宗地形状	1.31	0.66	0.00	-0.56	-1.12
		宗地面积	1.57	0.79	0.00	-0.68	-1.35
		地形状况	1.18	0.59	0.00	-0.51	-1.01
		工程地质	1.31	0.66	0.00	-0.56	-1.12

表 115 乐山市五通桥区金粟镇城镇II级商业服务业用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准		优	较优	一般	较差	劣
		影响因素						
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<700 米	[700,900) 米	[900,1200) 米	[1200,2000) 米	≥2000 米	
	交通条件	道路通达度	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路	
	基本设施状况	基础设施完善度	配套设施完善,保障度达90%以上	配套设施较完善,保障度达80%以上	配套设施基本完善,保障度达65%以上	有少数配套设施	无配套设施	
	人口状况	客流人口密度	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口密度一般,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小	
个别因素		宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用	
		宗地面积	面积适中,利于布局	面积适中,较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用	
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用	
		工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理	

表 116 乐山市五通桥区金粟镇城镇II级商业服务业用地基准地价
修正系数表（%）

修正说明		标准	影响因素				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	4.06	2.03	0.00	-2.05	-4.09
	交通条件	道路通达度	4.77	2.38	0.00	-2.39	-4.80
	基本设施状况	基础设施完善度	2.47	1.24	0.00	-1.25	-2.49
	人口状况	客流人口密度	2.30	1.15	0.00	-1.16	-2.31
个别因素		宗地形状	0.97	0.49	0.00	-0.49	-0.98
		宗地面积	0.89	0.45	0.00	-0.45	-0.90
		地形状况	0.69	0.35	0.00	-0.35	-0.70
		工程地质	0.81	0.41	0.00	-0.41	-0.82

表 117 乐山市五通桥区金粟镇城镇I级城镇住宅用地基准地价
修正因素指标说明表

修正说明		标准					
		优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<100 米	[100,200) 米	[200,400) 米	[400,500) 米	≥500 米
	交通条件	道路通达度	邻近生活型主干道	邻近混合型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路
	基本设施状况	距离教育设施距离	配套设施完善,保障度达 90% 以上	配套设施较完善,保障度达 80% 以上	配套设施基本完善,保障度达 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
		距离医疗设施距离	<100 米	[100,300) 米	[300,500) 米	[500,1000) 米	≥1000 米
		距离农贸市场距离	<100 米	[100,200) 米	[200,300) 米	[300,400) 米	≥400 米
	环境状况	距河流距离	<100 米	[100,300) 米	[300,500) 米	[500,700) 米	≥700 米
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素	宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用	
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用	
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用	
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理	

表 118 乐山市五通桥区金粟镇城镇I级城镇住宅用地基准地价修正系数表（%）

修正说明		标准	标准				
			优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.99	2.00	0.00	-2.20	-4.40
	交通条件	道路通达度	3.63	1.82	0.00	-2.00	-4.00
	基本设施状况	距离教育设施距离	1.21	0.61	0.00	-0.67	-1.33
		距离医疗设施距离	1.21	0.61	0.00	-0.67	-1.33
		距离农贸市场距离	1.17	0.59	0.00	-0.65	-1.29
	环境状况	距河流距离	1.07	0.54	0.00	-0.59	-1.18
	人口状况	常住人口密度	2.54	1.27	0.00	-1.40	-2.80
个别因素		宗地形状	0.65	0.33	0.00	-0.36	-0.72
		宗地面积	0.54	0.27	0.00	-0.30	-0.60
		地形状况	0.49	0.25	0.00	-0.27	-0.54
		工程地质	0.49	0.25	0.00	-0.27	-0.54

表 119 乐山市五通桥区金粟镇城镇II级城镇住宅用地基准地价
修正因素指标说明表

修正说明		标准	标准				
			优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<700 米	[700,900) 米	[900,1200) 米	[1200,2000) 米	≥2000 米
	交通条件	道路通达度	邻近生活型主干道	邻近混合型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路
	基本设施状况	基础设施完善度	配套设施完善,保障度达 90% 以上	配套设施较完善,保障度达 80% 以上	配套设施基本完善,保障度达 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
		距离教育设施距离	<300 米	[300,600) 米	[600,1200) 米	[1200,1800) 米	≥1800 米
		距离医疗设施距离	<500 米	[500,1000) 米	[1000,1500) 米	[1500,2000) 米	≥2000 米
		距离农贸市场距离	<500 米	[500,1000) 米	[1000,1500) 米	[1500,2000) 米	≥2000 米
	环境状况	距河流距离	<100 米	[100,300) 米	[300,500) 米	[500,700) 米	≥700 米
个别因素	宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用	
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用	
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用	
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理	

表 120 乐山市五通桥区金粟镇城镇II级城镇住宅用地基准地价修正系数表（%）

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣	
		影响因素						
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	4.33	2.17	0.00	-2.23	-4.45	
	交通条件	道路通达度	3.41	1.71	0.00	-1.75	-3.50	
	基本设施状况	基础设施完善度		0.74	0.37	0.00	-0.38	-0.76
		距离教育设施距离		0.80	0.40	0.00	-0.42	-0.83
		距离医疗设施距离		0.77	0.39	0.00	-0.40	-0.80
		距离农贸市场距离		0.77	0.39	0.00	-0.40	-0.80
	环境状况	距河流距离	1.55	0.78	0.00	-0.80	-1.59	
个别因素		宗地形状	0.71	0.36	0.00	-0.37	-0.73	
		宗地面积	0.68	0.34	0.00	-0.35	-0.70	
		地形状况	0.62	0.31	0.00	-0.32	-0.64	
		工程地质	0.46	0.23	0.00	-0.24	-0.48	

表 121 乐山市五通桥区金粟镇城镇工业用地基准地价
修正因素指标说明表

修正说明 影响因素		标准					
		优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	产业集聚效益	产业集聚影响度	周边有工业聚集,相关产业联系紧密	周边有工业聚集,且有产业联系	周边有工业聚集,相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
	交通条件	道路通达度	邻近交通型主干道	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近次干道	邻近支路及规划道路
	基本设施状况	基础设施完善度	配套设施完善,保障度达90%以上	配套设施较完善,保障度达80%以上	配套设施基本完善,保障度达65%以上	有少数配套设施	无配套设施
个别因素		宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 122 乐山市五通桥区金粟镇城镇工业用地基准地价
修正系数表（%）

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	产业聚集效益	产业聚集影响度	3.24	1.62	0.00	-1.98	-3.96
	交通条件	道路通达度	3.84	1.92	0.00	-2.35	-4.69
	基本设施状况	基础设施完善度	2.17	1.08	0.00	-1.31	-2.64
个别因素		宗地形状	0.86	0.43	0.00	-0.53	-1.05
		宗地面积	0.80	0.40	0.00	-0.49	-0.98
		地形状况	0.55	0.28	0.00	-0.34	-0.67
		工程地质	0.55	0.28	0.00	-0.34	-0.67

表 123 乐山市五通桥区金粟镇城镇I级公共管理与公共服务用地
基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准		优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素						
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<100 米	[100,200) 米	[200,400) 米	[400,500) 米	≥500 米	
	交通条件	道路通达度	邻近生活型主干道	邻近混合型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路	
	基本设施状况	公用设施完备度	周边 100 米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边 300 米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边 500 米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边 1000 米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边 1000 米外有教育、医疗、农贸市场等公用设施	
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区	
个别因素		宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用	
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用	
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用	
		工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理	

表 124 乐山市五通桥区金粟镇城镇I级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表（%）

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	1.48	0.74	0.00	-0.74	-1.48
	交通条件	道路通达度	1.84	0.91	0.00	-0.91	-1.84
	基本设施状况	公用设施完备度	1.85	0.93	0.00	-0.93	-1.85
	人口状况	常住人口密度	0.74	0.37	0.00	-0.37	-0.74
个别因素		宗地形状	0.30	0.15	0.00	-0.15	-0.30
		宗地面积	0.27	0.14	0.00	-0.14	-0.27
		地形状况	0.30	0.15	0.00	-0.15	-0.30
		工程地质	0.30	0.15	0.00	-0.15	-0.30

表 125 乐山市五通桥区金粟镇城镇II级公共管理与公共服务用地
基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准					
		优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<700 米	[700,900) 米	[900,1200) 米	[1200,2000) 米	≥2000 米
	交通条件	道路通达度	邻近生活型主干道	邻近混合型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路
	基本设施状况	基础设施完善度	配套设施完善,保障度达 90%以上	配套设施较完善,保障度达 80%以上	配套设施基本完善,保障度达 65%以上	有少数配套设施	无配套设施
		公用设施完备度	周边 500 米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边 1000 米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边 1500 米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边 2000 米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边 2000 米外有教育、医疗、农贸市场等公用设施
个别因素		宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 126 乐山市五通桥区金粟镇城镇II级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表（%）

修正说明		标准	优	较优	一般	较差	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	2.44	1.22	0.00	-1.22	-2.44
	交通条件	道路通达度	2.09	1.04	0.00	-1.04	-2.09
	基本设施状况	基础设施完善度	1.04	0.52	0.00	-0.52	-1.04
		公用设施完备度	1.04	0.52	0.00	-0.52	-1.04
个别因素		宗地形状	0.48	0.24	0.00	-0.24	-0.48
		宗地面积	0.48	0.24	0.00	-0.24	-0.48
		地形状况	0.35	0.18	0.00	-0.18	-0.35
		工程地质	0.38	0.19	0.00	-0.19	-0.38

表 127 乐山市五通桥区金山镇城镇I级商业服务业用地基准地价
修正因素指标说明表

修正说明		标准					
		优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<100 米	[100,200) 米	[200,300) 米	[300,400) 米	≥400 米
	交通条件	道路通达度	邻近混合型 主干道	邻近生活型 主干道	邻近混合型、 生活型次干 道	邻近交通型 干道	邻近支路及 规划道路
	基本设施 状况	基础设施 完善度	配套设施完 善,保障度达 90%以上	配套设施较 完善,保障度 达 80%以上	配套设施基 本完善,保障 度达 65%以 上	有少数配套 设施	无配套设施
	人口状况	客流人口 密度	人口稠密,人 口流量大	人口稠密,人 口流量较大	人口较稠密, 人口流量一 般	人口密度一 般,人口流量 较小	人口较稀疏, 人口流量小
个别因素		宗地形状	形状规则,且 长边临街	形状规则,短 边临街	形状较规则, 对利用无影 响	形状不规则, 对利用有一 定影响	形状不规则, 严重影响土 地利用
		宗地面积	面积适中利 于布局	面积适中较 利于布局	适中,对利用 无影响	偏大(小), 对利用有一 定影响	偏大(小), 严重影响土 地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影 响	有较大起伏, 对利用有一 定影响	起伏过大,严 重影响土地 利用
		工程地质	地质承载力 强,利于建设	地质承载力 较强,利于建 设	无不良地质 现象	有不良地质 状况,但无需 特殊处理	有不良地质 状况,并需特 殊处理

表 128 乐山市五通桥区金山镇城镇I级商业服务业用地基准地价修正系数表（%）

修正说明		标准	标准				
			优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	4.47	2.24	0.00	-2.15	-4.30
	交通条件	道路通达度	4.63	2.31	0.00	-2.22	-4.47
	基本设施状况	基础设施完善度	3.21	1.61	0.00	-1.55	-3.09
	人口状况	客流人口密度	2.14	1.07	0.00	-1.03	-2.06
个别因素		宗地形状	0.88	0.44	0.00	-0.43	-0.85
		宗地面积	0.88	0.44	0.00	-0.43	-0.85
		地形状况	0.81	0.41	0.00	-0.39	-0.78
		工程地质	0.81	0.41	0.00	-0.39	-0.78

表 129 乐山市五通桥区金山镇城镇II级商业服务业用地基准地价
修正因素指标说明表

修正说明		标准		优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素						
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<400 米	[400,500) 米	[500,600) 米	[600,700) 米	≥700 米	
	交通条件	道路通达度	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路	
	基本设施状况	基础设施完善度	配套设施完善,保障度达90%以上	配套设施较完善,保障度达80%以上	配套设施基本完善,保障度达65%以上	有少数配套设施	无配套设施	
个别因素		宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用	
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用	
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用	
		工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理	

表 130 乐山市五通桥区金山镇城镇II级商业服务业用地基准地价
修正系数表（%）

修正说明		标准	影响因素				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	4.02	2.01	0.00	-2.26	-4.52
	交通条件	道路通达度	3.49	1.75	0.00	-1.97	-3.93
	基本设施状况	基础设施完善度	5.24	2.60	0.00	-2.94	-5.91
个别因素		宗地形状	1.23	0.62	0.00	-0.69	-1.38
		宗地面积	1.18	0.59	0.00	-0.67	-1.33
		地形状况	1.13	0.57	0.00	-0.64	-1.27
		工程地质	1.18	0.59	0.00	-0.67	-1.33

表 131 乐山市五通桥区金山镇城镇I级城镇住宅用地基准地价
修正因素指标说明表

修正说明		标准		优	较优	一般	较劣	劣										
		影响因素																
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<100 米	[100,200) 米	[200,300) 米	[300,400) 米	≥400 米											
	交通条件	道路通达度	邻近生活型主干道	邻近混合型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路											
	基本设施状况	基础设施完善度	配套设施完善，保障度达 90% 以上	配套设施较完善，保障度达 80% 以上	配套设施基本完善，保障度达 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施											
								距离教育设施距离	<100 米	[100,300) 米	[300,500) 米	[500,700) 米	≥700 米					
								距离医疗设施距离	<100 米	[100,300) 米	[300,500) 米	[500,700) 米	≥700 米					
								距离农贸市场距离	<100 米	[100,300) 米	[300,500) 米	[500,700) 米	≥700 米					
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区											
个别因素	宗地形状	形状规则，且长边临街	形状规则，短边临街	形状较规则，对利用无影响	形状不规则，对利用有一定影响	形状不规则，严重影响土地利用												
							宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中，对利用无影响	偏大（小），对利用有一定影响	偏大（小），严重影响土地利用						
													地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏，对利用无影响	有较大起伏，对利用有一定影响	起伏过大，严重影响土地利用

表 132 乐山市五通桥区金山镇城镇I级城镇住宅用地基准地价修正系数表（%）

修正说明		标准	优	较优	一般	较差	劣	
		影响因素						
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	4.17	2.09	0.00	-2.35	-4.69	
	交通条件	道路通达度	3.65	1.83	0.00	-2.05	-4.10	
	基本设施状况	基础设施完善度		1.07	0.54	0.00	-0.60	-1.20
		距离教育设施距离		0.92	0.46	0.00	-0.52	-1.03
		距离医疗设施距离		0.92	0.46	0.00	-0.52	-1.03
		距离农贸市场距离		0.92	0.46	0.00	-0.52	-1.03
	人口状况	常住人口密度	2.08	1.04	0.00	-1.17	-2.34	
个别因素		宗地形状	0.50	0.25	0.00	-0.28	-0.56	
		宗地面积	0.50	0.25	0.00	-0.28	-0.56	
		地形状况	0.48	0.24	0.00	-0.27	-0.54	
		工程地质	0.44	0.22	0.00	-0.25	-0.49	

表 133 乐山市五通桥区金山镇城镇II级城镇住宅用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准					
		优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<400 米	[400,500) 米	[500,600) 米	[600,700) 米	≥700 米
	交通条件	道路通达度	邻近生活型主干道	邻近混合型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路
	基本设施状况	基础设施完善度	配套设施完善,保障度达 90%以上	配套设施较完善,保障度达 80%以上	配套设施基本完善,保障度达 65%以上	有少数配套设施	无配套设施
		距离教育设施距离	<100 米	[100,300) 米	[300,500) 米	[500,1000) 米	≥1000 米
		距离医疗设施距离	<500 米	[500,700) 米	[700,900) 米	[900,1100) 米	≥1100 米
		距离农贸市场距离	<500 米	[500,700) 米	[700,900) 米	[900,1100) 米	≥1100 米
个别因素	宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用	
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用	
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用	
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理	

表 134 乐山市五通桥区金山镇城镇Ⅱ级城镇住宅用地基准地价修正系数表（%）

修正说明		标准	标准					
			优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素								
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	5.00	2.50	0.00	-2.34	-4.68	
	交通条件	道路通达度	5.00	2.50	0.00	-2.34	-4.68	
	基本设施状况	基础设施完善度		1.56	0.78	0.00	-0.73	-1.46
		距离教育设施距离		1.35	0.68	0.00	-0.63	-1.26
		距离医疗设施距离		1.25	0.63	0.00	-0.59	-1.17
		距离农贸市场距离		1.04	0.52	0.00	-0.49	-0.97
个别因素		宗地形状	0.70	0.35	0.00	-0.33	-0.65	
		宗地面积	0.70	0.35	0.00	-0.33	-0.65	
		地形状况	0.70	0.35	0.00	-0.33	-0.65	
		工程地质	0.70	0.35	0.00	-0.33	-0.65	

表 135 乐山市五通桥区金山镇城镇工业用地基准地价
修正因素指标说明表

修正说明		标准					
		优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素							
区域因素	交通条件	道路通达度	邻近交通型 主干道	邻近混合型 主干道	邻近生活型 主干道	邻近次干道	邻近支路及 规划道路
	基本设施状况	基础设施 完善度	配套设施完 善，保障度 达 90%以上	配套设施较 完善，保障 度达 80%以 上	配套设施基 本完善，保 障度达 65% 以上	有少数配套 设施	无配套设施
个别因素		宗地形状	形状规则， 且长边临街	形状规则， 短边临街	形状较规 则，对利用 无影响	形状不规 则，对利用 有一定影响	形状不规 则，严重影 响土地利用
		宗地面积	面积适中利 于布局	面积适中较 利于布局	适中，对利 用无影响	偏大（小）， 对利用有一 定影响	偏大（小）， 严重影响土 地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起 伏，对利用 无影响	有较大起 伏，对利用 有一定影响	起伏过大， 严重影响土 地利用
		工程地质	地质承载力 强，利于建 设	地质承载力 较强，利于 建设	无不良地质 现象	有不良地质 状况，但无 需特殊处理	有不良地质 状况，并需特 殊处理

表 136 乐山市五通桥区金山镇城镇工业用地基准地价
修正系数表（%）

修正说明		标准	影响因素				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路通达度	4.84	2.42	0.00	-2.94	-5.87
	基本设施状况	基础设施完善度	4.22	2.11	0.00	-2.56	-5.13
个别因素		宗地形状	0.82	0.41	0.00	-0.50	-0.99
		宗地面积	0.79	0.40	0.00	-0.48	-0.95
		地形状况	0.73	0.37	0.00	-0.44	-0.88
		工程地质	0.70	0.35	0.00	-0.42	-0.84

表 137 乐山市五通桥区金山镇城镇I级公共管理与公共服务用地
基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准		优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素						
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<100 米	[100,200) 米	[200,300) 米	[300,400) 米	≥400 米	
	交通条件	道路通达度	邻近生活型主干道	邻近混合型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路	
	基本设施状况	基础设施完善度	配套设施完善,保障度达90%以上	配套设施较完善,保障度达80%以上	配套设施基本完善,保障度达65%以上	有少数配套设施	无配套设施	
		公用设施完备度	周边100米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边300米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边500米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边1000米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边1000米外有教育、医疗、农贸市场等公用设施	
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区	
个别因素	宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用		
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用		
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用		
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理		

表 138 乐山市五通桥区金山镇城镇I级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表（%）

修正说明		标准	标准				
			优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	1.70	0.85	0.00	-0.85	-1.70
	交通条件	道路通达度	1.78	0.86	0.00	-0.86	-1.78
	基本设施状况	基础设施完善度	0.82	0.41	0.00	-0.41	-0.82
		公用设施完备度	0.82	0.41	0.00	-0.41	-0.82
	人口状况	常住人口密度	0.89	0.45	0.00	-0.45	-0.89
个别因素		宗地形状	0.37	0.19	0.00	-0.19	-0.37
		宗地面积	0.38	0.19	0.00	-0.19	-0.38
		地形状况	0.32	0.16	0.00	-0.16	-0.32
		工程地质	0.34	0.17	0.00	-0.17	-0.34

表 139 乐山市五通桥区金山镇城镇II级公共管理与公共服务用地
基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准		优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素						
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<400 米	[400,500) 米	[500,600) 米	[600,700) 米	≥700 米	
	交通条件	道路通达度	邻近生活型主干道	邻近混合型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路	
	基本设施状况	基础设施完善度	配套设施完善,保障度达90%以上	配套设施较完善,保障度达80%以上	配套设施基本完善,保障度达65%以上	有少数配套设施	无配套设施	
		公用设施完备度	周边500米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边700米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边900米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边1100米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边1100米外有教育、医疗、农贸市场等公用设施	
个别因素		宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用	
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用	
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用	
		工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理	

表 140 乐山市五通桥区金山镇城镇II级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表（%）

修正说明		标准	标准				
			优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	2.73	1.37	0.00	-1.37	-2.73
	交通条件	道路通达度	4.09	2.03	0.00	-2.03	-4.09
	基本设施状况	基础设施完善度	2.06	1.03	0.00	-1.03	-2.06
		公用设施完备度	1.49	0.75	0.00	-0.75	-1.49
个别因素		宗地形状	0.88	0.44	0.00	-0.44	-0.88
		宗地面积	0.82	0.41	0.00	-0.41	-0.82
		地形状况	0.82	0.41	0.00	-0.41	-0.82
		工程地质	0.75	0.38	0.00	-0.38	-0.75

表 141 乐山市五通桥区石麟镇城镇I级商业服务业用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准		优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素						
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<50 米	[50,100) 米	[100,200) 米	[200,300) 米	≥300 米	
	交通条件	道路通达度	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路	
	基本设施状况	基础设施完善度	配套设施完善,保障度达 90%以上	配套设施较完善,保障度达 80%以上	配套设施基本完善,保障度达 65%以上	有少数配套设施	无配套设施	
	人口状况	客流人口密度	人口稠密,人口流量大	人口稠密,人口流量较大	人口较稠密,人口流量一般	人口密度一般,人口流量较小	人口较稀疏,人口流量小	
个别因素		宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用	
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用	
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用	
		工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理	

表 142 乐山市五通桥区石麟镇城镇I级商业服务业用地基准地价修正系数表（%）

影响因素		修正说明	标准				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	4.44	2.22	0.00	-2.50	-5.00
	交通条件	道路通达度	4.61	2.30	0.00	-2.57	-5.19
	基本设施状况	基础设施完善度	3.20	1.60	0.00	-1.80	-3.60
	人口状况	客流人口密度	2.13	1.07	0.00	-1.20	-2.40
个别因素		宗地形状	0.88	0.44	0.00	-0.50	-0.99
		宗地面积	0.88	0.44	0.00	-0.50	-0.99
		地形状况	0.81	0.41	0.00	-0.46	-0.91
		工程地质	0.81	0.41	0.00	-0.46	-0.91

表 143 乐山市五通桥区石麟镇城镇II级商业服务业用地基准地价
修正因素指标说明表

修正说明		标准		优	较优	一般	较差	劣
		影响因素						
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<200 米	[200,300) 米	[300,400) 米	[400,500) 米	≥500 米	
	交通条件	道路通达度	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路	
	基本设施状况	基础设施完善度	配套设施完善,保障度达90%以上	配套设施较完善,保障度达80%以上	配套设施基本完善,保障度达65%以上	有少数配套设施	无配套设施	
个别因素		宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用	
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用	
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用	
		工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理	

表 144 乐山市五通桥区石麟镇城镇II级商业服务业用地基准地价修正系数表（%）

修正说明		标准	优	较优	一般	较差	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	4.76	2.38	0.00	-2.12	-4.23
	交通条件	道路通达度	4.14	2.07	0.00	-1.84	-3.68
	基本设施状况	基础设施完善度	6.22	3.11	0.00	-2.74	-5.52
个别因素		宗地形状	1.45	0.73	0.00	-0.65	-1.29
		宗地面积	1.40	0.70	0.00	-0.62	-1.24
		地形状况	1.34	0.67	0.00	-0.60	-1.19
		工程地质	1.40	0.70	0.00	-0.62	-1.24

表 145 乐山市五通桥区石麟镇城镇I级城镇住宅用地基准地价
修正因素指标说明表

修正说明		标准					
		优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<50 米	[50,100) 米	[100,200) 米	[200,300) 米	≥300 米
	交通条件	道路通达度	邻近生活型主干道	邻近混合型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路
	基本设施状况	基础设施完善度	配套设施完善,保障度达 90% 以上	配套设施较完善,保障度达 80% 以上	配套设施基本完善,保障度达 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
		距离教育设施距离	<100 米	[100,200) 米	[200,300) 米	[300,400) 米	≥400 米
		距离医疗设施距离	<100 米	[100,200) 米	[200,300) 米	[300,400) 米	≥400 米
		距离农贸市场距离	<100 米	[100,200) 米	[200,300) 米	[300,400) 米	≥400 米
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素	宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用	
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用	
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用	
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理	

表 146 乐山市五通桥区石麟镇城镇I级城镇住宅用地基准地价
修正系数表（%）

修正说明		标准	优	较优	一般	较差	劣	
		影响因素						
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	5.22	2.61	0.00	-2.47	-4.93	
	交通条件	道路通达度	4.57	2.29	0.00	-2.16	-4.31	
	基本设施状况	基础设施完善度		1.34	0.67	0.00	-0.63	-1.26
		距离教育设施距离		1.15	0.58	0.00	-0.54	-1.08
		距离医疗设施距离		1.15	0.58	0.00	-0.54	-1.08
		距离农贸市场距离		1.15	0.58	0.00	-0.54	-1.08
	人口状况	常住人口密度	2.61	1.30	0.00	-1.22	-2.46	
个别因素		宗地形状	0.62	0.31	0.00	-0.30	-0.59	
		宗地面积	0.62	0.31	0.00	-0.30	-0.59	
		地形状况	0.60	0.30	0.00	-0.28	-0.56	
		工程地质	0.55	0.28	0.00	-0.26	-0.52	

表 147 乐山市五通桥区石麟镇城镇II级城镇住宅用地基准地价
修正因素指标说明表

修正说明		标准					
		优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<200 米	[200,300) 米	[300,400) 米	[400,500) 米	≥500 米
	交通条件	道路通达度	邻近生活型主干道	邻近混合型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路
	基本设施状况	基础设施完善度	配套设施完善,保障度达90%以上	配套设施较完善,保障度达80%以上	配套设施基本完善,保障度达65%以上	有少数配套设施	无配套设施
		距离教育设施距离	<100 米	[100,200) 米	[200,300) 米	[300,400) 米	≥400 米
		距离医疗设施距离	<100 米	[100,200) 米	[200,300) 米	[300,400) 米	≥400 米
		距离农贸市场距离	<100 米	[100,200) 米	[200,300) 米	[300,400) 米	≥400 米
个别因素	宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用	
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用	
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用	
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理	

表 148 乐山市五通桥区石麟镇城镇II级城镇住宅用地基准地价修正系数表（%）

修正说明		标准	影响因素					
			优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	4.56	2.28	0.00	-2.20	-4.39	
	交通条件	道路通达度	4.56	2.28	0.00	-2.20	-4.39	
	基本设施状况	基础设施完善度		1.42	0.71	0.00	-0.68	-1.37
		距离教育设施距离		1.23	0.62	0.00	-0.60	-1.19
		距离医疗设施距离		1.14	0.57	0.00	-0.55	-1.10
		距离农贸市场距离		0.95	0.48	0.00	-0.46	-0.91
个别因素	宗地形状		0.64	0.32	0.00	-0.31	-0.61	
	宗地面积		0.64	0.32	0.00	-0.31	-0.61	
	地形状况		0.64	0.32	0.00	-0.31	-0.61	
	工程地质		0.64	0.32	0.00	-0.31	-0.61	

表 149 乐山市五通桥区石麟镇城镇工业用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准					
		优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素							
区域因素	交通条件	道路通达度	邻近交通型主干道	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近次干道	邻近支路及规划道路
	基本设施状况	基础设施完善度	配套设施完善,保障度达90%以上	配套设施较完善,保障度达80%以上	配套设施基本完善,保障度达65%以上	有少数配套设施	无配套设施
个别因素		宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 150 乐山市五通桥区石麟镇城镇工业用地基准地价
修正系数表（%）

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	交通条件	道路通达度	4.84	2.42	0.00	-2.94	-5.87
	基本设施状况	基础设施完善度	4.24	2.10	0.00	-2.55	-5.13
个别因素		宗地形状	0.82	0.41	0.00	-0.50	-0.99
		宗地面积	0.79	0.40	0.00	-0.48	-0.95
		地形状况	0.73	0.37	0.00	-0.44	-0.88
		工程地质	0.70	0.35	0.00	-0.42	-0.84

表 151 乐山市五通桥区石麟镇城镇I级公共管理与公共服务用地
基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准					
		优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素	商服繁华度	距商服中心距离	<50 米	[50,100) 米	[100,200) 米	[200,300) 米	≥300 米
	交通条件	道路通达度	邻近生活型主干道	邻近混合型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路
	基本设施状况	基础设施完善度	配套设施完善,保障度达90%以上	配套设施较完善,保障度达80%以上	配套设施基本完善,保障度达65%以上	有少数配套设施	无配套设施
		公用设施完备度	周边100米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边200米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边300米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边400米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边400米外有教育、医疗、农贸市场等公用设施
	人口状况	常住人口密度	邻大型居住社区	邻中型居住社区	邻一般居住社区	邻零星居住社区	无居住社区
个别因素	宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用	
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用	
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用	
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理	

表 152 乐山市五通桥区石麟镇城镇I级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表（%）

修正说明		标准	优	较优	一般	较差	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	0.89	0.45	0.00	-0.45	-0.89
	交通条件	道路通达度	0.92	0.45	0.00	-0.45	-0.92
	基本设施状况	基础设施完善度	0.42	0.21	0.00	-0.21	-0.42
		公用设施完备度	0.42	0.21	0.00	-0.21	-0.42
	人口状况	常住人口密度	0.46	0.23	0.00	-0.23	-0.46
个别因素		宗地形状	0.19	0.10	0.00	-0.10	-0.19
		宗地面积	0.20	0.10	0.00	-0.10	-0.20
		地形状况	0.17	0.09	0.00	-0.09	-0.17
		工程地质	0.18	0.09	0.00	-0.09	-0.18

表 153 乐山市五通桥区石麟镇城镇II级公共管理与公共服务用地
基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准		优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素						
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<200 米	[200,300) 米	[300,400) 米	[400,500) 米	≥500 米	
	交通条件	道路通达度	邻近生活型主干道	邻近混合型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路	
	基本设施状况	基础设施完善度	配套设施完善,保障度达90%以上	配套设施较完善,保障度达80%以上	配套设施基本完善,保障度达65%以上	有少数配套设施	无配套设施	
		公用设施完备度	周边100米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边200米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边300米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边400米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边400米外有教育、医疗、农贸市场等公用设施	
个别因素	宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用		
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用		
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用		
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理		

表 154 乐山市五通桥区石麟镇城镇II级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表（%）

修正说明		标准	优	较优	一般	较差	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	0.83	0.42	0.00	-0.42	-0.83
	交通条件	道路通达度	1.22	0.59	0.00	-0.59	-1.22
	基本设施状况	基础设施完善度	0.63	0.32	0.00	-0.32	-0.63
		公用设施完备度	0.46	0.23	0.00	-0.23	-0.46
个别因素		宗地形状	0.27	0.14	0.00	-0.14	-0.27
		宗地面积	0.25	0.13	0.00	-0.13	-0.25
		地形状况	0.25	0.13	0.00	-0.13	-0.25
		工程地质	0.23	0.12	0.00	-0.12	-0.23

表 155 乐山市五通桥区蔡金镇城镇I级商业服务业用地基准地价
修正因素指标说明表

修正说明		标准					
		优	较优	一般	较差	劣	
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<50 米	[50,100) 米	[100,150) 米	[150,200) 米	≥200 米
	交通条件	道路通达度	邻近混合型 主干道	邻近生活型 主干道	邻近混合 型、生活型 次干道	邻近交通型 干道	邻近支路及 规划道路
		对外交通 便捷度	<100 米	[100,200) 米	[200,300) 米	[300,400) 米	≥400 米
个别因素		宗地形状	形状规则， 且长边临街	形状规则， 短边临街	形状较规 则，对利用 无影响	形状不规 则，对利用 有一定影响	形状不规 则，严重影 响土地利用
		宗地面积	面积适中利 于布局	面积适中较 利于布局	适中，对利 用无影响	偏大（小）， 对利用有一 定影响	偏大（小）， 严重影响土 地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起 伏，对利用 无影响	有较大起 伏，对利用 有一定影响	起伏过大， 严重影响土 地利用
		工程地质	地质承载力 强，利于建 设	地质承载力 较强，利于 建设	无不良地质 现象	有不良地质 状况，但无 需特殊处理	有不良地质 状况,并需特 殊处理

表 156 乐山市五通桥区蔡金镇城镇I级商业服务业用地基准地价修正系数表（%）

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.69	1.85	0.00	-1.88	-3.75
	交通条件	道路通达度	1.66	0.83	0.00	-0.85	-1.69
		对外交通便捷度	1.11	0.56	0.00	-0.56	-1.12
个别因素		宗地形状	3.00	1.50	0.00	-1.52	-3.04
		宗地面积	3.00	1.50	0.00	-1.52	-3.04
		地形状况	3.00	1.50	0.00	-1.52	-3.04
		工程地质	3.00	1.50	0.00	-1.52	-3.04

表 157 乐山市五通桥区蔡金镇城镇I级城镇住宅用地基准地价
修正因素指标说明表

修正说明		标准					
		优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<50 米	[50,100) 米	[100,150) 米	[150,200) 米	≥200 米
	交通条件	道路通达度	邻近生活型主干道	邻近混合型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路
		对外交通便捷度	<100 米	[100,200) 米	[200,300) 米	[300,400) 米	≥400 米
	基本设施状况	距离教育设施距离	<50 米	[50,150) 米	[150,250) 米	[250,300) 米	≥300 米
		距离医疗设施距离	<50 米	[50,150) 米	[150,250) 米	[250,300) 米	≥300 米
		距离农贸市场距离	<50 米	[50,150) 米	[150,250) 米	[250,300) 米	≥300 米
	景观条件优劣度	距河流距离	<100 米	[100,200) 米	[200,300) 米	[300,400) 米	≥400 米
个别因素	宗地形状	形状规则，且长边临街	形状规则，短边临街	形状较规则，对利用无影响	形状不规则，对利用有一定影响	形状不规则，严重影响土地利用	
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中，对利用无影响	偏大（小），对利用有一定影响	偏大（小），严重影响土地利用	
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏，对利用无影响	有较大起伏，对利用有一定影响	起伏过大，严重影响土地利用	
	工程地质	地质承载力强，利于建设	地质承载力较强，利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况，但无需特殊处理	有不良地质状况，并需特殊处理	

表 158 乐山市五通桥区蔡金镇城镇I级城镇住宅用地基准地价修正系数表（%）

修正说明		标准	优	较优	一般	较差	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.72	1.86	0.00	-1.91	-3.82
	交通条件	道路通达度	1.67	0.84	0.00	-0.86	-1.72
		对外交通便捷度	1.12	0.56	0.00	-0.58	-1.15
	基本设施状况	距离教育设施距离	0.98	0.49	0.00	-0.50	-1.00
		距离医疗设施距离	0.98	0.49	0.00	-0.50	-1.00
		距离农贸市场距离	0.84	0.42	0.00	-0.43	-0.86
	景观条件优劣度	距河流距离	1.86	0.93	0.00	-0.96	-1.91
个别因素		宗地形状	1.93	0.97	0.00	-1.00	-1.99
		宗地面积	1.93	0.97	0.00	-1.00	-1.99
		地形状况	1.93	0.97	0.00	-1.00	-1.99
		工程地质	1.64	0.82	0.00	-0.84	-1.68

表 159 乐山市五通桥区蔡金镇城镇工业用地基准地价
修正因素指标说明表

修正说明		标准	标准				
			优	较优	一般	较差	劣
影响因素							
区域因素	交通条件	道路通达度	邻近交通型 主干道	邻近混合型 主干道	邻近生活型 主干道	邻近次干道	邻近支路及 规划道路
个别因素		宗地形状	形状规则， 且长边临街	形状规则， 短边临街	形状较规 则，对利用 无影响	形状不规 则，对利用 有一定影响	形状不规 则，严重影 响土地利用
		宗地面积	面积适中利 于布局	面积适中较 利于布局	适中，对利 用无影响	偏大（小）， 对利用有一 定影响	偏大（小）， 严重影响土 地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起 伏，对利用 无影响	有较大起 伏，对利用 有一定影响	起伏过大， 严重影响土 地利用
		工程地质	地质承载力 强，利于建 设	地质承载力 较强，利于 建设	无不良地质 现象	有不良地质 状况，但无 需特殊处理	有不良地质 状况，并需特 殊处理

表 160 乐山市五通桥区蔡金镇城镇工业用地基准地价修正系数表（%）

修正说明			标准					
			优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素								
区域因素	交通条件	道路通达度	3.63	1.82	0.00	-2.00	-4.00	
个别因素			宗地形状	2.12	1.06	0.00	-1.17	-2.33
			宗地面积	2.03	1.02	0.00	-1.12	-2.24
			地形状况	2.20	1.10	0.00	-1.22	-2.43
			工程地质	2.12	1.06	0.00	-1.17	-2.33

表 161 乐山市五通桥区蔡金镇城镇I级公共管理与公共服务用地
基准地价修正因素指标说明表

修正说明		标准		优	较优	一般	较劣	劣
		影响因素						
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<50 米	[50,100) 米	[100,150) 米	[150,200) 米	≥200 米	
	交通条件	道路通达度	邻近生活型主干道	邻近混合型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路	
	基本设施状况	公用设施完备度	周边 50 米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边 150 米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边 250 米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边 350 米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边 350 米外有教育、医疗、农贸市场等公用设施	
个别因素		宗地形状	形状规则，且长边临街	形状规则，短边临街	形状较规则，对利用无影响	形状不规则，对利用有一定影响	形状不规则，严重影响土地利用	
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中，对利用无影响	偏大（小），对利用有一定影响	偏大（小），严重影响土地利用	
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏，对利用无影响	有较大起伏，对利用有一定影响	起伏过大，严重影响土地利用	
		工程地质	地质承载力强，利于建设	地质承载力较强，利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况，但无需特殊处理	有不良地质状况，并需特殊处理	

表 162 乐山市五通桥区蔡金镇城镇I级公共管理与公共服务用地
基准地价修正系数表（%）

修正说明		标准	优	较优	一般	较差	劣
		影响因素					
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.69	1.85	0.00	-1.88	-3.75
	交通条件	道路通达度	2.22	1.11	0.00	-1.13	-2.25
	基本设施状况	公用设施完备度	2.40	1.20	0.00	-1.22	-2.43
个别因素		宗地形状	2.54	1.27	0.00	-1.29	-2.58
		宗地面积	2.54	1.27	0.00	-1.29	-2.58
		地形状况	2.64	1.32	0.00	-1.34	-2.68
		工程地质	2.44	1.22	0.00	-1.24	-2.47

4.开发程度修正值

表 163 乐山市五通桥区城区各类用地各项土地开发费用表

单位：元/平方米

用地类型		商业服务业用地	城镇住宅用地	工业用地	公共管理与公共服务用地
宗地外	通上水	16	16	6	16
	通下水	20	20	7	20
	通气	22	22	8	22
	通电	28	28	9	28
	通讯	18	18	7	18
	通路	41	41	13	41
宗地内	场平	15	15	15	15
合计		160	160	65	160

表 164 乐山市五通桥区冠英镇、金粟镇土地开发费用表

单位：元/平方米

开发项目		商业服务业、城镇住宅、公服用地开发费	工业用地开发费
宗地外	通上水	16	6
	通下水	20	7
	通气	22	8
	通电	28	9
	通讯	18	7
	通路	41	13
宗地内	场平	15	15
合计		160	65

表 165 乐山市五通桥区牛华镇等其余 5 个镇土地开发费用表

单位：元/平方米

开发项目		商业服务业、城镇住宅、公服用地开发费	工业用地开发费
宗地外	通上水	15	3
	通下水	14	2
	通气	18	4
	通电	20	5
	通讯	18	3
	通路	15	8
宗地内	场平	15	15
合计		115	40