

黄石市城区、开发区·铁山区 城镇土地级别与基准地价更新

- 技术报告 -



黄石市自然资源和规划局

二〇二四年三月

目 录

一、黄石市概况	1
(一) 黄石市社会经济概况	1
(二) 黄石市城区、开发区·铁山区概况	7
(三) 黄石市城区、开发区·铁山区相关规划概况	14
(四) 黄石市房地产市场状况	17
(五) 黄石市土地市场情况	19
二、黄石市上一轮基准地价实施成效评估及本轮更新要点	23
(一) 上一轮基准地价概况	23
(二) 上一轮基准地价实施成效	24
(三) 本轮基准地价更新的必要性	25
(四) 本轮土地级别与基准地价更新要点	26
三、黄石市城区、开发区·铁山区城镇土地级别与基准地价更新概况	28
(一) 更新工作依据	28
(二) 更新范围和内容	30
(三) 土地级别与基准地价更新的基本原则	32
(四) 土地级别与基准地价更新技术路线	34
四、黄石市城区、开发区·铁山区土地级别更新	39
(一) 土地级别更新因素因子及权重确定	39
(二) 定级资料调查	62
(三) 土地级别更新因子整理与指标分析	65
(四) 土地级别更新因子量化	69
(五) 土地级别单元分值计算	112
(六) 土地级别划分	122
(七) 黄石市城区、开发区·铁山区各类用地级别统计分析	136
五、黄石市城区、开发区·铁山区基准地价更新	143
(一) 基准地价内涵确定	143

(二) 估价资料的收集整理	145
(三) 样点地价测算	163
(四) 基准地价结果确定、分析与验证	182
(五) 主要商业街道路线价更新	194
六、黄石市城区、开发区·铁山区基准地价修正体系编制	201
(一) 基准地价修正体系及编制原理	201
(二) 商业服务业用地基准地价修正体系	207
(三) 居住用地基准地价修正体系	221
(四) 工业用地基准地价修正体系	239
(五) 公共服务项目用地基准地价修正体系	249
七、黄石市城区、开发区·铁山区基准地价成果分析	274
(一) 基准地价的级差比较分析	274
(二) 各用途基准地价收益分析	274
八、成果应用及创新	276
(一) 成果应用	276
(二) 成果创新	283
附件	284
附件 1 国有建设用地与基准地价表	284
附件 2 因素因子权重调查专家名单表	302
附件 3 城镇土地级别与基准地价更新成果图件	303

一、黄石市概况

（一）黄石市社会经济概况

1.地理位置及区位状况

黄石，位于湖北省东南部，地处长江中游南岸，距省会武汉 70 公里，东北临长江，与黄冈市隔江相望，北接鄂州市鄂城区，西靠武汉市江夏区、鄂州市梁子湖区，西南与咸宁市咸安区、通山县为邻，东南与江西省九江市武宁县、瑞昌市接壤。

黄石市地理区位优势，自然环境优美。市区形状成“入”字形，三面环山，一面临江，风光绮丽的磁湖镶嵌区中心，是一个盆地城市。城区中心地段海拔一般在 20 米左右。黄石处于京广、京九两条铁路大动脉与京珠、沪蓉、大广、杭瑞四条高速公路和长江黄金水道的交汇地带，是承东启西、贯南通北之地，是鄂东南地区的水陆交通枢纽。黄石位于鄂赣皖三省交界处，是长江中游城市群的重要节点城市、国家沿江开放城市、武汉都市圈对接长三角的门户和打造国家经济新增长极的战略衔接点。



图 1.1 黄石市在湖北省地理位置

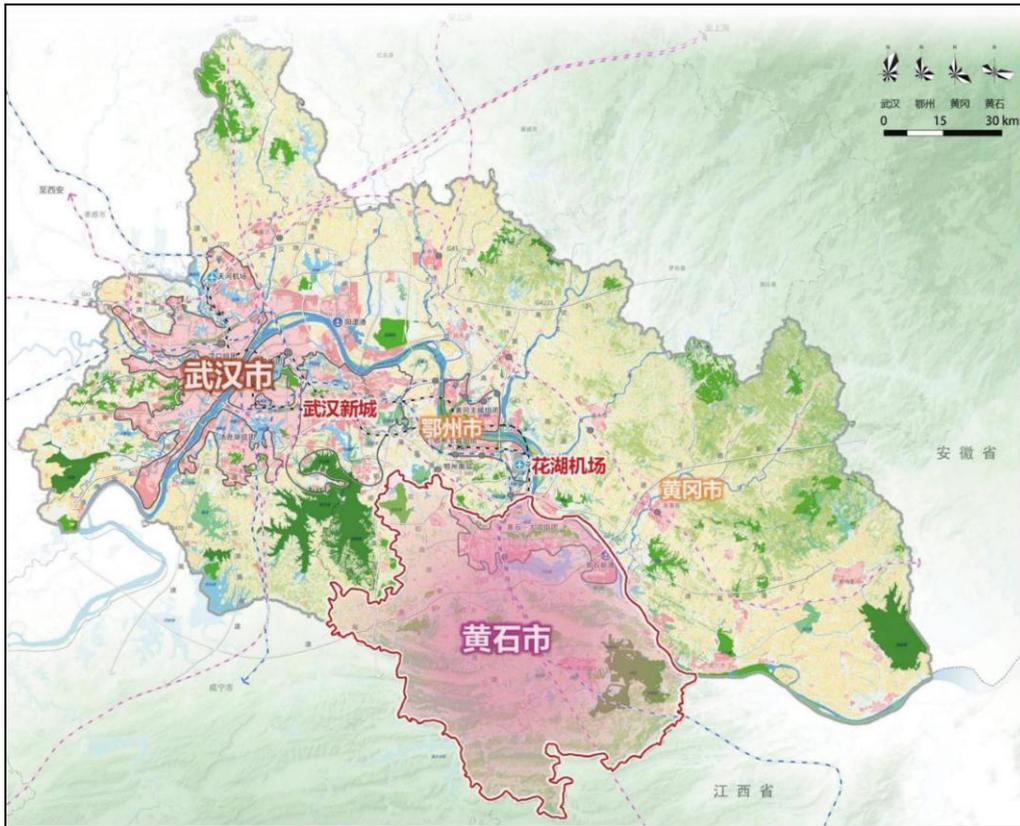


图 1.2 黄石市相对周边城市地理位置及区位图

2.行政区划

黄石市现辖 6 个县级行政区，含 4 个市辖区、1 个县级市、1 个县，分别为黄石港区、西塞山区、下陆区、铁山区、大冶市、阳新县，包括 47 个乡级行政区，含 19 个街道、27 个镇、1 个乡，全市国土面积 4583 平方公里。

3.自然条件与城市资源

(1) 气候

黄石地处中纬度，太阳辐射季节性差别大，远离海洋，陆面多为矿山群。春夏季下垫面粗糙且增湿快，对流强，加之受东亚季风环流影响，其气候特征冬冷夏热、四季分明，光照充足，热能丰富，雨量充沛，为典型的亚热带大陆性季风气候。

黄石属亚热带季风气候，四季分明，雨量充沛。黄石年平均气温 17℃。最热的 7 月份平均气温为 29.2℃，最冷的 1 月份平均气温为 3.9℃。无霜期年平均 264 天，年平均降水量 1382.6 毫米，年平均降雨日 132 天左右，全年日照 1666.4-2280.9 小时，占全年月日可照射时数的 31%-63%。境内多东南风，年平均风速为每秒 2.17 米。全境气候温和、湿润，冬寒期短，水热条件优越，有利农作物生长。但由于大气环流、地形、季

节变换，气候各要素年际、年内变化较大，因而倒春寒、大暴雨、强风、伏秋连旱等灾害性天气时有发生。

（2）水文

长江自北向东流过市境，北起与黄石接壤的鄂州市杨叶乡艾家湾，下迄阳新县上巢湖天马岭，全长 76.87 公里。市境内由富水水系、大冶湖水系、保安湖水系及若干干流、支流和 258 个大小湖泊组成本地区水系。最大的水系为阳新境内的富水水系。富水河发源于通山，由西向东，流入长江，全长 196 公里，流域面积 5310 平方公里，在市境内河段长 81 公里，流域面积 2245 平方公里。大冶湖水系流域面积 1339 平方公里，保安湖水系流域面积 570 平方公里。市境内河港纵横，湖泊、水库星罗棋布，大小河港有 408 条，其中 5 公里以上河港有 146 条，总河长 1732 公里。

（3）水利资源

黄石市襟江带湖，水资源十分丰富，长江流经黄石市东北边境，上起鄂州市艾家湾，下迄阳新县上巢湖天马岭，主河道流程长 72.31 公里。市境内河港、湖泊纵横，水库星罗棋布。

黄石市湖泊 258 处，主要湖泊有：磁湖、青山湖、青港湖、茵湖、游贾湖、大冶湖、保安湖、网湖、朱婆湖、宝塔湖、十里湖、北煞湖、牧羊湖、海口湖，仙岛湖，总承雨面积 2469.76 平方公里。水库 266 座，总库容 25.05 亿立方米，其中大型水库 2 座，中型水库 6 座，小（一）型水库 51 座，小（二）型水库 207 座。全市水资源总量 42.43 亿立方米，其中地下水资源量为 8.05 亿立方米。

（4）矿产资源

黄石具有丰富的矿产资源，享有“百里黄金地，江南聚宝盆”之美誉。全市已发现的矿产有能源、金属、非金属、水气 4 大类，计 76 种，已探明储量的有 37 种。其中金、铜、钼、钴、锶、硅灰石等 14 种矿产储量居全省首位。铁、铜、金、煤、石灰石等是黄石的优势矿产，尤其是石灰岩、白云岩找矿前景看好，且远景规模大，质量好，宜露天开采；天青石、熔结凝灰岩等矿产尚未开发利用，品种配套程度高，潜在经济价值大。全市矿产资源保有储量潜在经济价值（不含延伸加工）达 4000 余亿元，有利于依托本地资源形成钢铁、有色金属和建材工业为主体的系列产品。

（5）林业资源

黄石地区在中国植被区划上属于亚热带常绿阔叶林区，而地带性植被类型则是亚热带常绿阔叶落叶混交林，实际上亚热带针叶林占一定优势。此外，还有亚热带竹林、灌丛、荒山草地及人为栽种的混合植被型。

黄石植被种类繁多，已知的主要植被种类有：裸子植物 7 科 18 属 30 多种，被子植物 150 多种 300 余属 2000 余种，蕨类植物有 18 科 30 多属 60 余种，还有藻类、菌类、地衣、苔藓等各类植物。被子植物占绝对优势，其中又以菊科、禾木科、豆科、十字花科、蔷薇科、葫芦科、苋科、毛茛科等植物品种为最多。

4.经济与社会发展

据 2022 年黄石市统计公报，黄石市 2022 年经济与社会发展情况如下：

（1）综合

2022 年，全市地区生产总值 2041.51 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.6%。分产业看，第一产业增加值 140.82 亿元，同比增长 4.1%；第二产业增加值 970.43 亿元，同比增长 8.5%；第三产业增加值 930.26 亿元，同比增长 3.2%。三次产业结构占比为 6.9：47.5：45.6。跟同期比，一产占比提升 0.1 个百分点，二产占比提升 1.4 个百分点，三产占比下降 1.5 个百分点。

居民消费价格同比增长 1.8%，八大类价格均上涨：食品烟酒增长 0.6%，衣着增长 4.7%，居住增长 1.3%，生活用品及服务增长 2.3%，交通和通信增长 3.8%，教育文化和娱乐增长 2.4%，医疗保健增长 0.4%，其他用品和服务价格增长 3.3%。

城镇新增就业人员 5.16 万人，新增扩面参保 3 万人；城镇登记失业率 3.73%。

新入库规上工业企业 93 家、规上服务业企业 56 家、限上批零住餐业 242 家、有资质的建筑业 42 家、有开发经营活动的房地产业 11 家。全市市场主体 327465 户，同比增长 18.6%，新登记市场主体 97570 户，同比增长 116.2%。

（2）工业和建筑业

2022 年，全市规模以上工业总产值同比增长 8.9%。其中，采矿增长 35.8%，制造业增长 4.7%，电力、热力燃气及水的生产和供应业增长 31.7%。从主要行业看，金属制品业产值同比下降 28.7%；农产品加工业同比增长 1.9%；非金属矿物制品业同比下

降 1.2%；有色金属冶炼及压延加工业同比下降 12.4%；黑色金属冶炼及压延加工业同比增长 3.8%。规模以上工业增加值同比增长 11.3%，高技术制造业增加值同比增长 56.4%，装备制造业增加值同比增长 16.9%。

规模以上工业企业 799 家，规模以上工业营业收入 2639.03 亿元，同比增长 5.2%；利润 137.48 亿元，同比增长 17.8%；利税 193.51 亿元，同比增长 13%。工业品出口交货值 101.68 亿元，同比增长 10.7%。

资质以上建筑企业完成产值 507.73 亿元，同比增长 13.6%；房屋建筑施工面积 2080.30 万平方米，同比下降 13.2%；房屋建筑竣工面积 1229.87 万平方米，同比增长 5.5%。建筑业增加值 124.88 亿元，同比增长 11.2%。

（3）固定资产投资

2022 年，全市固定资产投资同比增长 18.3%。在固定资产投资中，国有及国有控股投资同比增长 25.9%；外商港澳台投资同比下降 2.3%；民间投资同比增长 16.8%；个体私营投资同比增长 24.6%。民间投资占固定资产投资的比重为 63.6%，比去年同期下降 0.9 个百分点。

在固定资产投资中，第一产业投资同比增长 73.3%；第二产业投资同比增长 24.4%；第三产业投资同比增长 13.8%。工业投资同比增长 24.5%。其中，有色金属冶炼及压延加工业投资同比下降 14.6%，黑色金属冶炼及压延加工业投资同比下降 27.5%，通用设备制造业投资同比增长 120.8%；专用设备制造业投资同比增长 59.6%。农副食品加工业投资同比增长 36.6%；非金属矿物制品业投资同比增长 25.3%；纺织业投资同比下降 38.3%。

在第三产业投资中，水利、环境和公共设施管理业投资同比增长 31.0%；批发和零售业投资同比增长 34.7%；交通运输仓储和邮政业投资同比增长 2.6%；住宿和餐饮业投资同比增长 89.0%；教育投资同比增长 80.9%。

在建的亿元以上项目 540 个，同比增加 88 个。房地产开发投资 199.50 亿元，同比下降 7.6%。商品房施工面积 1232.24 万平方米，下降 16.7%；商品房销售面积 326.62 万平方米，同比下降 10.6%。

（4）国内贸易

2022年，全市社会消费品零售总额984.66亿元，同比增长1.8%。分行业看，批发业、零售业、住宿业、餐饮业分别完成185.24亿元、667.04亿元、8.31亿元、124.07亿元，分别下降27.5%、增长12.4%、增长7.1%和增长12.6%。

（5）运输、邮电、旅游和服务

2022年，完成公路旅客运输量1438.19万人次，下降10.4%；完成公路货物运输量5381.14万吨，下降10.5%。完成水运货物运输量2040.26万吨，增长13.9%；完成港口货物吞吐量6855.20万吨，增长37.3%。其中，外贸货物吞吐量758.23万吨，增长3.7%；港口集装箱吞吐量75778.5标准箱，增长71.8%。

年末民用汽车保有量318853辆，增长10.4%。其中，私人汽车保有量288717辆，增长11.1%。民用客车保有量291360辆，增长11.3%；民用货车25378辆，增长0.6%。年末公路通车总里程8419.548公里，增长0.6%。其中，境内高速公路通车里程241.015公里，同比持平，一级公路497.433公里，国道420.437公里。

邮政业务总量12.50亿元，增长19.2%。

运输物流、信息、租赁和商务服务等达到国家标准的各类规模以上服务业企业275家，实现营业收入160.23亿元，增长17.3%。其中交通运输邮政业营业收入51.84亿元，增长20.5%；其他营利性服务业营业收入41.87亿元，增长27.1%。

（6）财政金融和保险业

2022年，全市地方财政总收入210.68亿元，增长14.8%；其中，地方公共财政预算收入136.75亿元，剔除增值税留抵退税因素，可比增长17.8%。地方税收收入88.87亿元，增长9.5%，地方税收收入占地方公共财政预算收入的比重达65.0%。财政支出514.81亿元，增长19.3%。

年末金融机构本外币各项存款余额2465.29亿元，比年初增长11.6%；其中，住户存款余额1609.23亿元，比年初增长17.6%。金融机构本外币各项贷款余额2057.95亿元，比年初增长15.8%。保费收入64.01亿元，增长6.6%；其中，财险收入16.44亿元，增长9.4%；寿险收入47.57亿元，增长5.6%；保险赔付支出19.13亿元，增长10.3%。

(7) 人民生活

2022年，城镇居民人均可支配收入44417元，增长6.8%；农村常住居民人均可支配收入20127元，增长8.3%。城镇居民人均消费支出28725元，增长3.0%；农村居民人均消费支出17879元，增长7.1%。城镇居民恩格尔系数为31.77%，农村居民恩格尔系数为30.38%。全市常住人口244.4万人，城镇人口163.85万人，城镇化率67.04%。

(8) 近年社会经济变化情况

根据黄石市2019-2022年的统计年鉴及国民经济和社会发展统计公报，黄石市近年来经济发展良好，持续保持较快的发展势头。

表 1.1 黄石市 2018-2022 年社会经济指标表¹

指标		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
GDP	总值(亿元)	1587.33	1767.19	1641.32	1865.68	2041.51
	增长率(%)	7.8	8.2	-5.9	13	5.6
固定资产投资	增长率(%)	11.1	12.6	-18.4	25.4	18.3
规模以上工业总产值	总额(亿元)	2030.52	2196.00	1931.3	2452.85	2571.95
	增长率(%)	12.4	9.8	-4.9	32.8	8.9
房地产开发投资	总额(亿元)	149.13	170.57	141.85	215.87	199.50
	增长率(%)	-4.6	14.4	-16.8	52.2	-7.6%
商品房销售面积	总量(万平方米)	343.75	391.69	299.65	365.28	326.62
	增长率(%)	9.4	13.9	-23.5	21.9	-10.6
社会消费品零售总额	总额(亿元)	803.27	1026.38	758.81	966.96	984.66
	增长率(%)	11.1	11.4	-26.1	27.4	1.8
城镇居民人均可支配收入	总额(元)	35327	38725	37912	41589	44417
	增长率(%)	8.6	9.6	-2.1	9.7	6.8
人口	人数(万人)	247.07	247.17	246.91	244.43	244.4

(二) 黄石市城区、开发区·铁山区概况

黄石市城区、开发区·铁山区城镇土地级别与基准地价更新技术报告的范围为黄石市城区、开发区·铁山区，主要包括黄石港区、西塞山区、下陆区和黄石经济技术开发区·铁山区²等。黄石市城区、开发区·铁山区国土总面积572.76平方公里。

¹ 由于黄石市2023年统计年鉴尚未发布，且无法剥离本次工作范围内对应的各项经济指标数据，为保持数据可比性，本次采用2018年和2022年全市指标进行对比分析。

² 2019年4月，湖北省委省政府批复关于同意黄石经济技术开发区与铁山区实行一体化发展的文件，两区一体化发展改革后，名称定为开发区·铁山区。

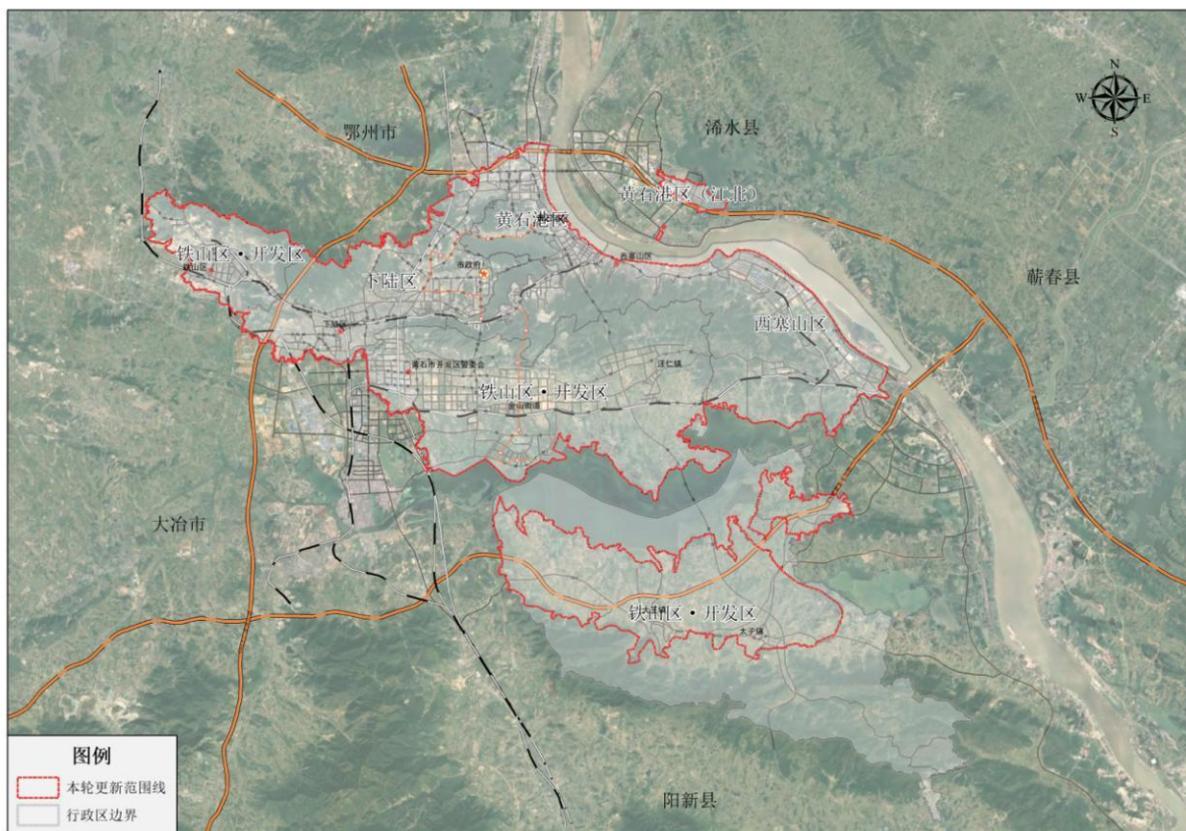


图 1.3 黄石市城区、开发区·铁山区行政区划图

1.黄石港区

黄石港区是黄石市的中心城区，东临长江，西依磁湖，南接西塞，北与鄂州毗邻，面积 50.6 平方公里，常住人口 24 万，辖花湖、黄石港、沈家营、胜阳港 4 个街道办事处，1 个管理区（江北管理区），33 个社区居委会。2022 年，地区生产总值 240.13 亿元，社会消费品零售总额 163.53 亿元，服务业增加值 195.88 亿元，规上工业增加值 11.68 亿元，城镇人均支配收入 51256 元，在全省市县服务业发展评估中位居第三。

黄石港是全域临空新城。是黄石市东大门，地处武鄂黄黄都市圈的中心节点，位于光谷科创大走廊东端。2 座跨江大桥、1 条高铁、5 条高速穿城而过，5 分钟可上高速、10 分钟可上高铁、40 分钟可达武汉。距鄂州花湖机场 8 公里，位于空港紧邻区与相邻区，是机场周边功能相对完备的成熟城区。已规划建设临空商务产业园、临空智造产业园，商贸商务、交通物流、人力资源、金融信息、数字平台等临空产业聚集。

黄石港是科教医养高地。有省级科创园 1 个，国家省市重点实验室 3 个、专家院士工作站 7 个、企业研发中心 12 个，高新技术企业 35 家，科技型中小企业 116 家，连续

4次获评全国科技进步先进城区。有1所高等院校、17所中小学，是基础教育国家级优秀教学成果推广应用示范区、义务教育发展基本均衡示范区。有三甲医院1家、三级医院5家、二级医院10家、基层医疗卫生机构107家，医疗资源辐射鄂东县市。有专业医养机构2家、社会化养老机构4家，社区康养中心全覆盖，是全国养老服务社会化示范区。有标准化室内室外各类运动场所110余处，是健康运动之城。

黄石港全区有城市公园9个、口袋公园20个，森林覆盖率达15.72%，水域覆盖率达20.42%，空气优良天数超80%，素有“半城山色半城湖”的美称。



图 1.4 黄石港区

2.西塞山区

西塞山区位于黄石市东部，是黄石最大的中心城区之一，东起河口镇牯牛洲，与阳新县韦源口镇交界，西止白塔岩，与下陆区和团城山开发区为邻，南依黄荆山，与大冶市汪仁镇相连，北与黄冈市的浠水县、蕲春县隔江相望，西北与黄石港接壤，面积112.47平方公里，常住人口19.7万人，因唐朝诗人张志和《渔歌子》中的“西塞山前白鹭飞”而得名。现辖1个省级工业园区(河口镇)和黄思湾、八泉、澄月、牧羊湖4个街道，共31个城市社区、10个村(含1个村改居社区)。2022年，全区地区生产总值完成234.58亿元，同比增长4.2%。其中，第一产业完成0.56亿元，同比下降4.8%，第二产业完成119.83亿元，同比增长5.7%，第三产业完成114.19亿元，同比增长3.2%，三次产业占比为0.24:51.08:48.68。全区规模以上工业总产值完成442.51亿元，同比增长5.2%，规

模以上工业增加值同比增长 7.1%。固定资产投资同比增长 21.1%，其中，工业投资同比增长 33%；工业技改投资同比增长 4.6%。全区实现全社会消费品零售总额 97.27 亿元，同比增长 2.0%。全区财政总收入完成 11.92 亿元，可比增长 2.3%，公共财政预算收入完成 6.6 亿元，可比增长 5.4%。

西塞山区水陆交通便利，是鄂东的交通枢纽。水运上通汉渝，下达宁沪；公路连接 106、316 国道、宜黄高速公路和黄石公路大桥；铁路与京广、京九相联，直达汉、沪、京、广。

西塞山区是一方富饶的土地，蕴藏着丰富的矿产资源，主要有石灰石、白云石、煤炭、铅、锌等五大类 25 种，其蕴藏量在全国占据重要位置。

西塞山区是中国近代工业的发祥地之一，中国近代最早的钢铁和水泥企业在这里诞生，钢铁摇篮汉冶萍煤铁厂矿有限公司孕育了中国重要特殊钢基地——冶钢集团。水泥故里华记水泥厂孕育了远东第一的华新集团。辖区内冶钢、十五冶、矿务局、华新四号窑、锻压等 30 多家国家、省、市级国有企业成为湖北省实现腾飞的重要基础，构成了黄石市强有力的工业支柱。



图 1.5 西塞山区

3. 下陆区

下陆区地处黄石市中心腹地，东接黄石港区、西塞山区，西连铁山区，南邻大冶市，北毗鄂州市汀祖镇，是全市政治、金融、文化、信息中心和重要交通枢纽。全区东西长约 13.5 公里，南北宽约 5.09 公里，跨北纬 30°09'-30°13'，东经 114°56'-115°03'。辖区内下陆大道、发展大道、快速路、冶建路、铜花路、大泉路、杭州西路等街道纵横交错，黄新、浠大省道、106 国道、大广高速下陆段纵横通过城区，铁路西经武大线与京广线相接，南经武九线与华东路网联通，素有“黄金走廊”之美誉。辖 1 个国家 4A 级旅游景区——东方山风景区，1 个省级经济开发区——长乐山工业园区，4 个街道办事处——团城山街道办事处、东方山街道办事处、新下陆街道办事处、老下陆街道办事处，5 个功能新区——工业新区、旅游新区、生态新区、商务新区、幸福新区，全区共 38 个社区，区划面积 68 平方公里，总人口 21.5 万。

2022 年全区地区生产总值完成 330 亿元左右，增长 6.2%左右；规模以上工业增加值完成 220 亿元左右，增长 11%左右；固定资产投资完成 116.2 亿元左右，增长 20%左右；社会消费品零售总额完成 141.3 亿元左右，增长 3.1%左右；一般公共预算收入完成 6.1 亿元左右，可比基本持平；城镇登记失业率控制在 4%以内。

下陆区矿产资源丰富，现已探明的有金矿、铁矿、煤矿、铅锌矿、硫铁矿、白云石矿、花岗石矿、石膏矿、粘土矿、天青石矿等 11 种。其中，天青石矿储量居全国第二位，极具开发价值；石灰石矿储量亦丰，目前尚在开采之中。

磁湖位于下陆城区东边，面积 10 平方公里，大于著名的杭州西湖，居全国市区内湖之首，磁湖以湖边盛产磁铁而得名。苏轼谪居黄州（今市）时，其弟苏辙由广陵乘船来黄州，舟经黄石江面，突遇风阻，曾由胜阳港入湖避风，苏轼闻讯后，寄诗相迎，辙亦以诗章酬答。湖中有小山，据记载，原建有清风阁、木樨亭等，久废。山麓有石，曰“苏公石”，当年“二苏”酬唱诗刻，犹存石上。磁湖的主要景点有睡美人、鲢鱼墩、澄月岛、逸趣园、映趣园、野趣园等。磁湖景区内，山形峻峭，水域纵横，山环水抱、交相辉映，美不胜收。1997 年，磁湖风景区经省政府批准定为省级风景区。

下陆区经济基础雄厚，辖区大中型企业众多，现有规模以上工业企业 69 家，高新技术企业 33 家，已形成冶金、纺织服装、铜钢延伸加工、机械制造等主导产业，拥有

大冶有色、美尔雅西装、青岛啤酒等一批中国名牌和中国驰名商标。铜冶炼及深加工产业集群被列为湖北省重点成长型产业集群，年销售收入已突破 1000 亿元，千亿元铜产业集群逐步形成，工业四项指标近年稳居全市第一方阵。

下陆区区位优势明显，紧邻黄石火车站、沪渝高速、国家一类开放口岸长江黄石棋盘洲码头；武九铁路、大广高速贯穿城区，武黄城际铁路将下陆与武汉打造成半小时经济圈。下陆大道、发展大道、106 国道、谈山立交桥等纵横交错，实现了城区之间快速互通，形成以下陆为中心向外辐射的现代化立体交通网络。

下陆区山水风光秀丽，坐落城西北的东方山有“三楚第一山”之称，现有大小寺庙 22 座，为湖北省最大的佛教寺庙群。境内磁湖水岸线达 11 公里，各类保护区面积达国土面积的 20% 以上；磁湖西岸的黄石人民广场依山傍水、因势造型，是湖北省最大的山水园林广场。



图 1.6 下陆区

4.黄石经济技术开发区·铁山区

黄石经济技术开发区成立于 1992 年，2010 年升格为国家级经济技术开发区，是湖北省第二家获批的国家级经济技术开发区；铁山区成立于 1979 年，素有“千年铁镇”“江南聚宝盆”等美誉；2019 年 4 月，黄石开发区与铁山区实施一体化发展改革，现

辖 6 个镇街，470 平方公里，23 万人，是国家新型工业化示范基地、海峡两岸产业合作区、国家级创业中心、国家产业转型升级示范园区、全国第三大 PCB 生产基地，2022 年，黄石经济技术开发区挺进全国高质量发展园区百强、位列第 97 位，成功迈入国家级经开区五十强，位列第 49 位。预计全年地区生产总值增长 7.5% 左右，规模以上工业增加值增长 12%，一般公共预算收入可比增长 18%；固定资产投资增长 14%，外贸出口总额增长 25%，社会消费品零售总额增长 3.3%。

经过多年深耕，黄石经济技术开发区·铁山区形成了电子信息、智能制造、生命健康、新材料等四大产业集群，特别是电子信息产业发展迅猛，成功招引了沪士电子、诺德铜箔、联新显示、晶芯半导体、锐科激光、神通光学、闻泰科技等一批头部企业，共聚集了光电子信息企业 104 家，其中全球百强 3 家，全国百强 14 家，产值突破了 200 亿规模，成为全国三大 PCB 产业聚集区、全省唯一的中国电子电路产业创新发展示范园区，形成了电子元器件、新型显示、半导体、激光、消费电子终端等链条完整的光电子信息产业体系，尤其是与武汉的“光芯屏端网”产业形成了你中有我、我中有你，相互配套、协同发展的格局。目前，武汉有近 500 家企业采购该区企业生产的产品或原材料。同时，该区坚持“以产促城、以城兴产”，建成大冶湖新区“六纵六横”骨干路网，“三园三馆三中心”成为黄石城市新地标。

目前，黄石经济技术开发区·铁山区正发挥区位优势突出、产业支撑强劲、创新资源密集、功能环境一流、体制机制灵活“五大优势”，聚力产业、创新、环境、功能、生态“五大跃升”，实施项目建设提速、招商引资提质、创新驱动提能、营商环境提档、新区建设提标“五大行动”，发扬争先争优的奋进精神、攻坚克难的担当精神、敢闯敢试的创新精神、善作善成的实干精神、坚持坚韧的斗争精神“五种精神”，实现底盘、增量、质效、开放、能级“五个进位”，全力建设武汉都市圈产业协同发展示范区、光谷科创大走廊功能示范区、全省优化营商环境示范区、产城融合发展示范区、流域综合治理示范区“五个示范区”。



图 1.7 黄石经济技术开发区·铁山区

（三）黄石市城区、开发区·铁山区相关规划概况

1.黄石市国土空间规划范围

根据《黄石市国土空间规划（2021-2035年）》（公示版），规划分为三个层次，市域 4583 平方公里、都市区 1397 平方公里、中心城区 186 平方公里；规划期限为 2021-2035 年，近期至 2025 年，远期至 2035 年，远景展望至 2050 年。本次黄石市城区、开发区·铁山区城镇土地级别与基准地价更新技术报告的范围介于中心城区与都市区之间。



图 1.8 黄石市国土空间规划范围

2.黄石市国土空间目标愿景

黄石市致力打造长江中游世界级城市群的“区域中心、山水名城、开放高地”。至 2025 年，国土空间开发保护格局不断优化，基本建成以武鄂黄黄为核心的武汉都市圈重要增长极，实现中等城市向现代化大城市的历史性跨越。至 2035 年，基本形成生态优先、高质量发展的国土空间格局，显著提升与“区域中心、山水名城、开放高地”相适应的国土空间竞争力。至 2050 年，全面建成生态优先、高质量、高品质的社会主义现代化强市，成为全国新时代高质量发展的样板城市。至 2035 年，黄石市国土空间人口规模规划市域常住人口 320 万，其中城镇人口 250 万，城镇化率 78%。

3.黄石市国土空间城市性质

依托长江经济带，立足长江中游城市群，深度融入武汉城市圈，主动对接长三角，着力打造长江中游城市群区域性中心城市、全国性综合交通枢纽、全国先进制造业基地、山水文化名城，充分发挥黄石在全国、全省和区域发展中的中心城市辐射带动、高端产业引领、交通枢纽和开放门户“四大功能”。

4.黄石市五大空间战略

(1) 双向开发。融入“双循环”新发展格局，深化双向开放对外主动融入武汉都市圈，全面对接武汉新城和鄂州花湖机场；对内积极拓展城市发展空间，打造引领全市跨越发展的黄石都市区。

(2) 绿色发展。强化山水林田湖草等自然资源系统保护利用与治理将长江黄石段打造成长江经济带绿色发展样板。加强生态环境治理与生态修复，提升环境容量和质量。构筑现代化城市安全体系，提高城市综合防灾减灾能力，提升应对国土空间的不确定性风险能力。

(3) 中心集聚。以提升中心城市首位度为重点，发挥黄石都市区集聚人口、经济的作用，引导都市区形成双“200+”规模能级。着力优化都市区规划布局，提升都市区建设品质，完善都市区功能配套支撑，创新都市区空间治理方式，加快构建极具综合竞争力和国际影响力的都市区。

(4) 创新高效。形成支撑产业升级的创新空间布局加快实施创新驱动战略，主动对接光谷科创大走廊，集聚创新资源和要素，形成支撑创新链与产业链共进的产业空间布局，全面提升融合创新能力。对接武汉新城，在保安湖、三山湖、大冶湖畔规划光谷东科创岛、大冶湖高新区、黄石经开区等创新产业组团，形成从科教到研发、中试、加速、产业化的链式布局。

(5) 品质提升。提升健康品质生活，全面提升城乡空间品质，创造优良人居环境打造优质便捷的公共服务和安全健康、优美宜人的环境品质，建立山水融城的魅力风貌体系，塑造凸显黄石特色、文化特质的文化景观格局和城乡风貌，增强城市吸引力和凝聚力，建设高品质宜居、宜业、宜游城市。

（四）黄石市房地产市场状况

2022 年黄石市受严峻的经济形势及后疫情影响，房地产开发投资、房屋施工及销售均呈下降趋势。

1.黄石市房地产市场建设情况

根据《2022 年黄石市统计公报》，2022 年黄石市房地产开发投资 199.50 亿元，同比下降 7.6%。商品房施工面积 1232.24 万平方米，下降 16.7%。从全市 2018 至 2022 年变化趋势来看，房地产开发投资在稳定上涨后有所回落，施工面积同步略微下滑，商品房销售面积受疫情和经济环境影响，在 2020 年和 2022 年出现明显波动。

表 1.2 黄石市 2018-2022 年房地产市场建设情况

指标		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
房地产开发投资	总额（亿元）	149.13	170.57	141.85	215.87	199.50
	增长率（%）	-4.6	14.4	-16.8	52.2	-7.6%
商品房施工面积	总量（万平方米）	1349.97	1219.69	1221.95	1479.13	1232.24
	增长率（%）	8.7	-9.7	0.2	21.0	-16.7
商品房销售面积	总量（万平方米）	343.75	391.69	299.65	365.28	326.62
	增长率（%）	9.4	13.9	-23.5	21.9	-10.6

2.黄石市城区房地产市场销售情况

（1）房地产销售套数和面积

根据黄石市住房和城乡建设局公布数据，2022 年新建商品房批准预售 7234 套，批准预售面积 100 万平方米；其中，新建商品住房批准预售 5401 套，批准预售面积 65.99 万平方米。新建商品房网签销售 7600 套，网签销售面积 92.12 万平方米；其中，新建商品住房网签销售 7016 套，网签销售面积 83.63 万平方米。

黄石市批准预售商品房和商品住房销售从近五年变化情况分析，批准预售面积自 2018 至 2019 年明显增长后呈逐年递减趋势，降幅趋于收窄；网签销售面积 2018 至 2021 年呈递减趋势，2022 年明显下降，主要是受外经济形势及人口流动性影响。

表 1.3 黄石市新建商品房销售情况

时间	批准预售套数	批准预售面积（万平方米）	网签销售	网签销售面积（万平方米）
2022 年	7234	100	7600	92.12
2021 年	11296	137.1	11603	138.75
2020 年	13787	154.87	11371	133.67
2019 年	19349	240.04	12716	142.45
2018 年	15354	181.57	12448	144.93

表 1.4 黄石市新建商品住房销售情况

时间	批准预售套数	批准预售面积（万平方米）	网签销售套数	网签销售面积（万平方米）	已批准未网签套数	已批准未网签面积（万平方米）
2022 年	5401	65.99	7016	83.63	12757	161
2021 年	10393	123.95	10592	128.26	18013	219.89
2020 年	12222	144.70	10815	129.11	16810	207.91
2019 年	18142	217.77	11007	131.19	16138	197.19
2018 年	13211	161.30	11695	138.84	9474	116.57

表 1.5 黄石市存量房和存量住房情况

时间	存量房		存量住房	
	交易套数	成交面积（万平方米）	交易套数	成交面积（万平方米）
2022 年	/	/	/	/
2021 年	2926	42.32	2924	42.314
2020 年	939	9.53	918	8.83
2019 年	2767	31.59	2726	31.02
2018 年	7965	80.93	7839	78.98

（2）房地产价格销售价格情况

根据安居客分析数据，2022 年末黄石市房屋均价为 5921 元/m²，其中黄石港区均价为 6409 元/m²，西塞山区均价为 5932 元/m²，下陆区均价为 6091 元/m²，铁山区均价为 2848 元/m²。

表 1.6 黄石市及区县的房价情况

单位：元/平方米

时间	黄石市	黄石港区	西塞山区	下陆区	铁山区
2022 年	5921	6409	5932	6091	2848
2021 年	5984	6729	6002	5430	3028
2020 年	6252	7057	6163	5072	3960
2019 年	6411	7074	6441	4789	3960
2018 年	6956	7506	6529	4333	3421

(3) 房地产销售热点楼盘

黄石市热点楼盘主要分布在黄石港区、铁山区、经济技术开发区等区域。



图 1.9 黄石市 2022 年成交热点楼盘分布

表 1.7 黄石市 2022 年成交热点楼盘

排名	项目名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (万m ²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m ²)	区域
1	建发和玺	4.33	4.92	417	8790	黄石港区
2	碧桂园磁湖半岛	4.16	5.1	332	8158	黄石港区
3	龙衢苑	4.09	10.1	1019	4047	铁山区
4	中梁滨江壹号	3.85	4.43	361	8697	黄石港区
5	黄石万达公馆	2.84	4.58	412	6199	经济技术开发区
6	嘉泰银河湾	2.46	2.66	182	9262	经济技术开发区
7	中冶黄石公园	1.79	2.22	179	8069	黄石港区
8	宏维星湖湾	1.75	1.96	146	8941	经济技术开发区
9	中都巴黎城	1.71	1.98	169	8631	经济技术开发区

(五) 黄石市土地市场情况

截止 2023 年 6 月，根据中国土地市场网统计数据，2018 年至 2023 年黄石市（除大冶市、阳新县外）通过挂牌出让、拍卖出让、协议出让及划拨共计供应土地 633 宗，

面积为 1238.89 公顷，实现成交金额 1976810.31 万元。

1. 出让土地供应

2018 年至 2023 年³黄石市（除大冶市、阳新县外）以挂牌出让、拍卖出让、协议出让供应土地为 442 宗，面积为 184.62 公顷，实现成交金额 1975631.44 万元。从面积来分析，出让面积占比最大的为工矿仓储用地 47.8%，面积为 445.45 公顷；排第二位为住宅用地 42%，面积为 392.55 公顷；排第三位为商服用地 5.2%，面积为 48.88 公顷；其次为公共管理与公共服务用地 3.9%，面积为 36.32 公顷。从变化趋势分析，2018 至 2020 年间出让土地供应较为稳定，2021 年受疫情影响出现明显下滑，2022 年呈现复苏态势，2023 年受经济环境及后疫情影响，土地市场热点有所下降，其中住宅用地和供应工矿仓储用地波动较为显著。

表 1.8 黄石市 2018-2023 年国有建设用地供应表（出让类）

单位：公顷

土地类型	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
工矿仓储用地	131.72	90.77	77.81	60.56	64.6	19.99
公共管理与公共服务用地	14.1	2.79	0.37	0.06	6.89	12.11
交通运输用地	-	3.31	-	-	-	4.75
商服用地	11	4.99	1.53	8.98	16	6.38
住宅用地	43.88	86.18	106.06	59.15	97.13	0.15
总计	200.7	188.04	185.77	128.75	184.62	43.38

2018-2023 年间各土地用途供应结构也各有不同，2018 年供应土地中工矿仓储用地占比最高，为 65.6%，2019 年工矿仓储用地和住宅用地占比较高，分别为 48.3%、45.8%；2020 年住宅用地和工矿仓储用地占比最高，分别为 57.1%、41.9%；2021 年工矿仓储用地和住宅用地仍占比较高为 47%、45.9%，但商服用地供应有所提升，占比为 7.0%；2022 年住宅、工矿仓储和商服用地占比分别为 52.6%、35.0%和 8.6%；2023 年供应量整体下降，住宅用地占比显著下降，工矿仓储用地占比最高为 46.1%，公共服务项目用地的占比其次为 27.9%。

³ 数据截止至 2023 年 5 月，下同。

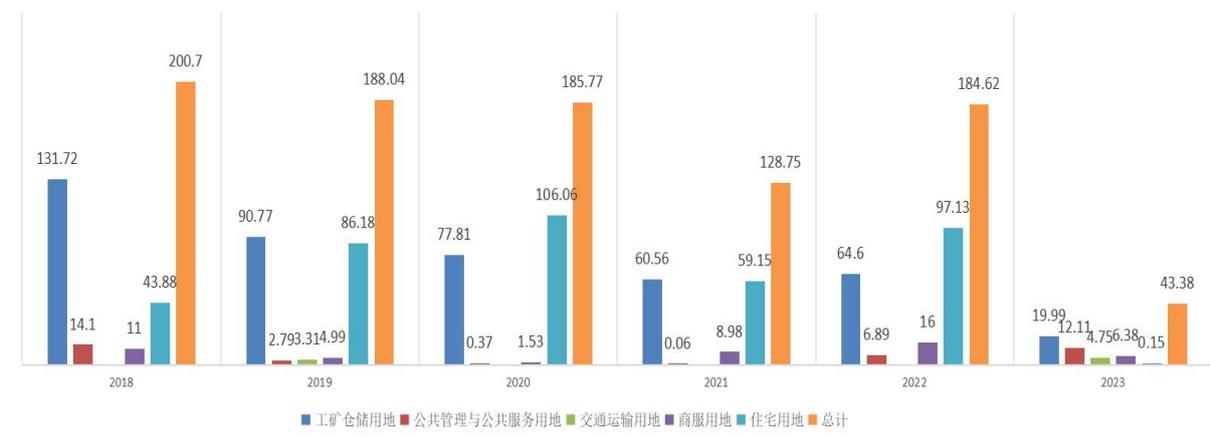


图 1.10 2018 年-2023 年（上半年）各类土地供应面积统计图

2018 年至 2023 年上半年，出让土地成交金额最多的为 2019 年，总金额为 507299.23 万元。从历年各类土地成交总金额来看，住宅用地成交总额最高为 1726085.83 万元，其次为商服用地成交总额 133970.33 万元，主要原因是住宅用地供给量较好且价值量相对也较高，商服的单价较高，尽管成交面积不及工矿仓储用地，但土地总价超过了工矿仓储用地。交通运输用地的成交总额最少，为 2798.67 万元，主要是以划拨的方式无偿供给，出让供给的方式较少，所以成交总额较低。

表 1.9 黄石市 2018-2023 年国有出让建设用地成交金额表

单位：万元

一级地类	2018	2019	2020	2021	2022	2023
工矿仓储用地	26300.19	18171.69	15847.48	13324.79	14196.40	5148.87
公共管理与公共服务用地	2103.56	561.33	744.36	21.74	7659.30	8696.91
交通运输用地		1578.26				1220.41
商服用地	15136.38	31031.38	2141.74	34935.00	35409.44	15316.40
住宅用地	241502.88	455956.5681	376914.50	246893.33	404456.63	361.91
总计	285043.01	507299.23	395648.08	295174.86	461721.77	30744.49

2. 划拨土地供应

2018 年至 2023 年黄石市（除大冶市、阳新县外）以划拨方式供应土地为 191 宗，面积为 307.63 公顷，实现成交金额 1178.87 万元。从供应面积分析，公共管理与公共服

务用地供应面积占比最大为 56%，总供应面积为 173.35 公顷；其次为交通运输用地占比 34.0%，总供应面积为 104.67 公顷。从成交金额分析，有偿供应的划拨用地均为公共管理与公共服务用地。从变化趋势分析，2018 至 2023 年上半年划拨供应量除 2020、2023 年出现明显波动外，维持较为稳定供状态。

表 1.10 黄石市 2018-2023 年国有建设用地供应表（划拨类）

单位：公顷

土地类型	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
公共管理与公共服务用地	60.52	54.02	15.92	19.9	19.77	3.22
交通运输用地	13.45	9.34	0.11	37.54	44.23	
水域及水利设施用地				0.49		
特殊用地		1.5		8	0.41	
住宅用地	2.51	6.34	5.22	3.7	0.54	0.9
总计	76.48	71.2	21.25	69.63	64.95	4.12

二、黄石市上一轮基准地价实施成效评估及本轮更新要点

（一）上一轮基准地价概况

1.基准地价范围

上一轮黄石城区基准地价更新评估的范围以黄石市土地利用总体规划中确定的城镇建设用地范围作为主要依据，结合黄石市城市发展实际，与《黄石市城市总体规划（2001-2020年）》（2017年修订）衔接，并与用途管制区（允许建设区和有条件建设区）进行叠加，结合城市发展重点目标和空间安排，综合确定城区范围包括黄石港区、西塞山区、下陆区、铁山区以及黄石经济开发区，北边界、西边界大体与黄石市城区行政界线一致，南边界大体在大王镇和太子镇及金海管理区镇中心附近，东边界大体在长江以西（此外，还包括江北农场），扣除黄荆山，水域等面积，约354.87平方公里。

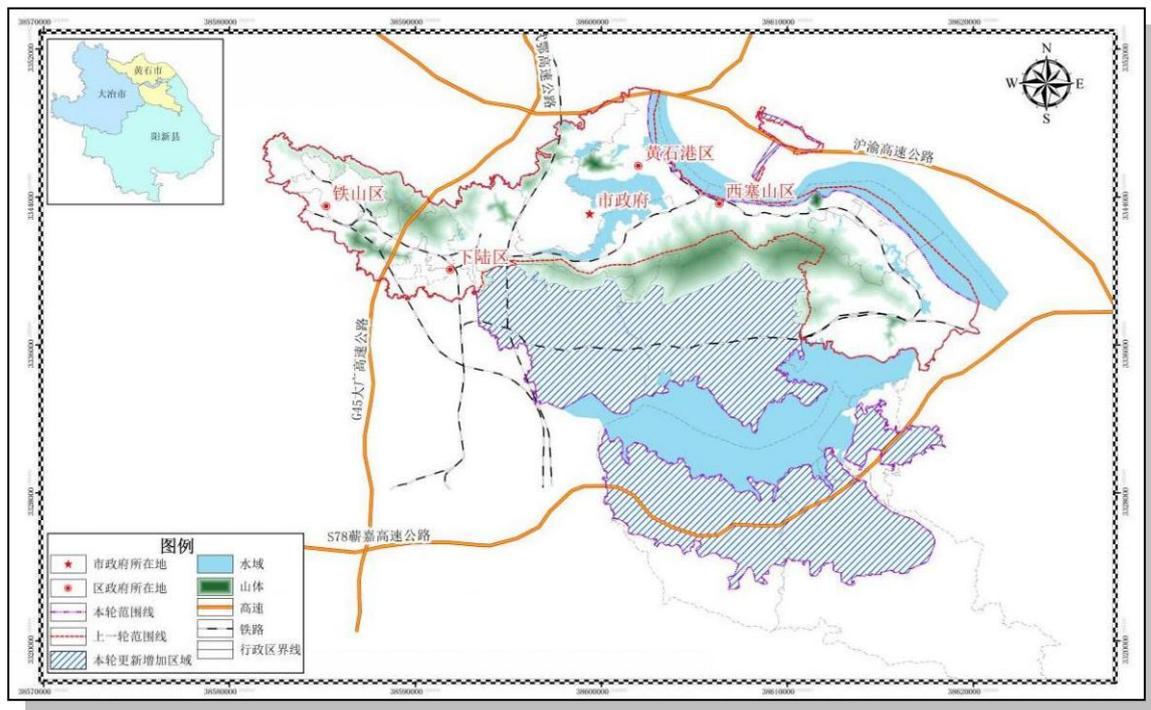


图 2.1 上一轮基准地价定级范围

2.基准地价内涵

上一轮基准地价以《城镇土地估价规程》为指导，根据调查资料分析，在广泛征询各部门意见的基础上，充分考虑黄石市的实际情况，确定了上一轮黄石市城区基准地价内涵如表 2.1。

表 2.1 上一轮黄石市城区、开发区·铁山区土地基准地价内涵表

类别	基准日	平均容积率	开发程度	年限	使用权类型
商服用地	2018年6月30日	2.5	六通一平	40年	国有出让土地使用权
住宅用地	2018年6月30日	2.0	六通一平	70年	国有出让土地使用权
工业用地	2018年6月30日	1.0	五通一平	50年	国有出让土地使用权
一类公共服务项目用地	2018年6月30日	2.0	六通一平	50年	国有出让土地使用权
二类公共服务项目用地	2018年6月30日	1.0	五通一平	50年	国有出让土地使用权

注：一类公共服务项目用地包括机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地、风景名胜设施用地、殡葬用地、宗教用地、监教场所用地、使领馆用地；二类公共服务项目用地包括公用设施用地、公园与绿地、水工建筑用地、军事设施用地、铁路用地、轨道交通用地、公路用地、城镇村道路用地、交通服务场站用地、机场用地、港口码头用地、管道运输用地。

表 2.2 上一轮黄石市城区、开发区·铁山区各类用地基准地价结果表

单位：元/平方米

用途级别	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX
商服用地	5315	4120	3204	2562	2105	1652	1202	755	435
住宅用地	3823	3102	2490	2031	1595	1163	733	420	—
工业用地	615	510	407	307	208	132	115	—	—
一类公共服务项目用地	2150	1654	1249	880	635	454	280	—	—
二类公共服务项目用地	680	550	432	345	270	209	150	—	—

（二）上一轮基准地价实施成效

黄石市城区上一轮基准地价自 2020 年（黄政发〔2020〕3 号）公布执行以来，为黄石市土地市场健康有序运行、促进城市建设和经济发展发挥了重要作用。

1. 为地价管理工作提供了标准

基准地价作为城镇地价体系的核心，反映了城镇整体地价水平，是政府进行地价管理的标准。黄石市上一轮基准地价体系，近年来在指导土地利用、加强土地市场管理、实现土地资源的合理布局、推动土地资源的市场化配置等方面起到了重要作用。

2. 加强了政府对土地税费征收工作的管理

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》和《中华人民共和国契税法》等规定，国家对土地税费的征收与管理，主要政策依据就是城市土地定级估价成果。黄石市上一轮基准地价实施以来，对土地交易双

方申报地价起到了控制和检核作用，有效地防止了虚报、瞒报地价的行为，保障了政府土地税费征收。

3.推动了土地市场的健康发展

黄石市上一轮基准地价为近年来土地市场中土地使用权的出让、转让、出租、抵押、企业改制重组以及旧城改造拆迁等方面涉及的土地价格提供了参照标准和依据，保护了土地所有者、使用者的合法权益，有效地调节了土地市场各方之间的利益分配关系，推动了土地市场的健康有序发展。

4.为土地利用和城市规划提供了参考

上一轮基准地价成果有效反映了城市内部土地质量和经济效益的差异。依据土地质量空间分布的差异性，在土地利用中充分考虑各类用地安排的合理性，尽量做到优地优用，促使城市用地结构不断优化。规划部门依据土地质量和地价分布的空间规律，科学安排城市用地结构，为城市规划调整修编提供了参考。

5.健全城市地价评估体系建设

黄石市上一轮基准地价成果作为政府公布的城镇地价体系中的规范性文件，对土地一级市场和土地二级市场都起到了强有力的市场导向作用，成为土地、房地产评估技术操作中的重要参考和标准，促进了黄石市宗地地价评估制度的规范。

（三）本轮基准地价更新的必要性

1.落实自然资源评价评估政策的需要

2022年4月13日，自然资源部办公厅发布《关于做好2022年度自然资源评价评估工作的通知》，要求各省级组织进行城乡公示地价体系建设情况检查。同时，根据《省自然资源厅办公室关于做好2022年度自然资源评价评估工作的通知》（鄂自然资办函〔2022〕64号）和《省自然资源厅办公室关于进一步明确公示地价体系成果更新和园林、草地定级与估价有关工作的通知》（鄂自然资办函〔2023〕47号）等文件的要求，为更好满足要素市场化配置改革和日常管理工作需要，各地可根据“三调”成果发布应用、国土空间规划编制或地价水平变化等情况，依据国家和省里的技术规程、规范及相关办法，开展相关类型基准地价和标定地价更新，特别是基准地价成果评估基准日为2018年底以前且已发布实施的地区，按照国家有关规定，要启动基准地价更新工作，

确保地价成果能够有效衔接和合法使用。黄石市上一轮基价基准日为2018年6月30日，即将超过6年，故依据上述文件要求应尽快完成全面更新工作。

2. 满足城市规划发展的需要

近年来，黄石市社会经济快速发展，城市基础设施建设不断完善，现行的公示地价级别的价格与黄石市国土空间规划、黄石市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要等衔接力度不够，近几年发展重点区域如环大冶湖核心区、临港片区、磁湖片区等逐渐完善，规划格局变化对商服繁华程度、交通便利程度、基础设施状况等发生不同程度的影响，改变了黄石市内部土地条件，打破了原由土地级别界限，因此，亟待调整原地价定级及基准地价，以适应城市规划发展。

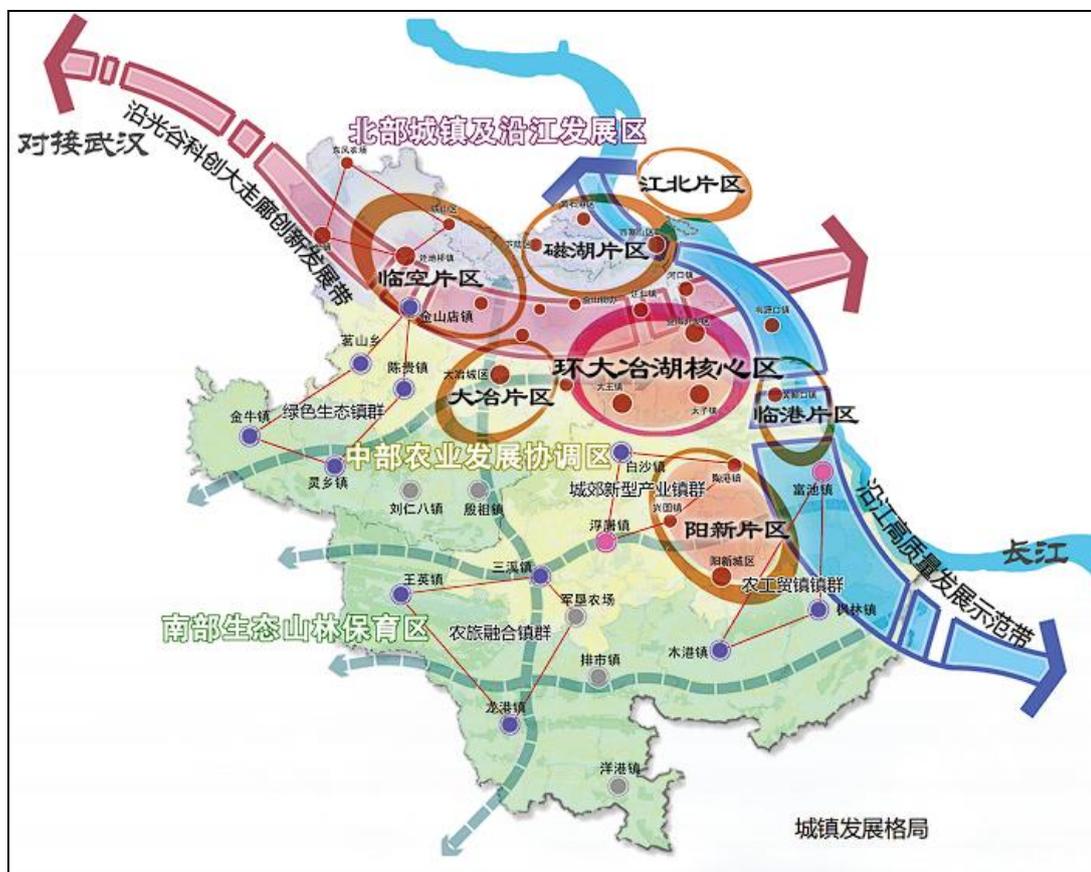


图 2.2 黄石市城镇发展格局

（四）本轮土地级别与基准地价更新要点

1. 落实定级范围与城市发展方向的一致性

在工作底图与工作范围的确定上充分集成《黄石市国土空间总体规划（2021-2035年）》（公示版）以及黄石市最新的“三区三线”等空间数据，全面反映黄石市土地利

用现状以及用地趋势，加强地价管理图件与规划图件的衔接。

2.更新土地定级因素因子体系

按照规程要求，土地定级采用多因素综合评价法，即选择对地价产生影响的因素，建立因素评价体系。本轮定级因素因子体系在“规程”要求基础上，结合黄石市上一轮定级因素因子体系，删除对地价影响程度较小的因素因子，并新增对地价有显著影响、覆盖面广且在不同区域有较大差异的因素因子。

3.科学编制基准地价修正体系

基准地价是代表设定容积率水平下的地价，在进行宗地地价计算时需将基准地价修正到宗地实际容积率水平下的地价。容积率修正采用分级别进行不同系数的修正，且容积率越低、修正系数越大的分段函数修正方法，更好促进土地集约利用。结合上一轮基准地价在应用中出现的問題，如容积率修正幅度过高等问题进行合理调整，实际确保各用地类型各级别的区域因素、个别因素修正体系具有科学性和实用性。

4.加强基准地价成果应用研究

根据当前土地管理部门对地价管理与基准地价应用中的新要求,加强对修正体系的研究,确保各用地类型各级别的区域因素、个体因素修正体系具有科学性和实用性。

三、黄石市城区、开发区·铁山区城镇土地级别与基准地价更新概况

（一）更新工作依据

1.政策法规及相关文件

- （1）《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日修订、自2020年1月1日起施行、中华人民共和国主席令第32号）；
- （2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日修订、自2020年1月1日起施行、中华人民共和国主席令第32号）；
- （3）国务院《关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）；
- （4）国务院《关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31号）；
- （5）国务院办公厅《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发〔2010〕4号）；
- （6）国土资源部《关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》（国土资发〔2009〕56号）；
- （7）《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资规〔2016〕20号）；
- （8）财政部 国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
- （9）财政部 国家税务总局《关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号）；
- （10）国家税务总局 财政部 国土资源部《关于进一步加强土地税收管理工作的通知》（国税发〔2008〕14号）；
- （11）国土资源部《关于调整部分地区土地等别的通知》（国土资发〔2008〕308号）；
- （12）湖北省人民政府《省人民政府关于重新公布全省征地区片综合地价标准的通知》（鄂政发〔2023〕16号）；
- （13）《湖北省自然资源厅办公室关于做好2022年度自然资源评价评估工作的通知》（鄂自然资办函〔2022〕64号）；
- （14）《湖北省自然资源厅办公室<省自然资源厅办公室关于进一步明确公示地价

体系成果更新和园、林、草地定级与估价有关工作的通知》（鄂自然资办函〔2023〕47号）；

（15）其他相关政策法规。

2.技术依据

（1）《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；
（2）《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
（3）《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234号）；

（4）《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）；
（5）《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）；
（6）《湖北省公示地价体系建设技术规范》（2018年试行）；
（7）《湖北省公示地价体系数据库技术标准》（2018年试行）；
（8）《湖北省公示地价体系成果验收办法》。

3.其他相关资料依据

（1）《黄石市国土空间规划（2021-2035年）》（2023年公示版）；
（2）《黄石市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》（2021年）；
（3）《黄石市工业高质量发展“十四五”规划》（2021年）；
（1）《黄石市服务业发展“十四五”规划》（2021年）；
（2）《黄石市城市商业网点规划（2016-2020）》；
（3）《黄石市土地利用总体规划（2006-2020年）调整完善》（2017年）；
（4）《黄石市城市总体规划（2001-2020年）》（2017年修订）；
（5）《黄石市统计年鉴》（2018-2022年）；
（6）《黄石市交通运输年鉴》（2018-2021年）；
（6）市自然资源和规划局、统计局、住房和城乡建设委员会、房管局、物价局、交通局、文化局、教育局、卫生局、生态环境局、工商局、公安局等单位各部门的资料；

- (7) 市场调查样点资料;
- (8) 其他相关资料。

(二) 更新范围和内容

1.更新范围

根据《城镇土地分等定级规程》，城镇土地定级对象是土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内的所有土地。城镇以外的独立工矿区、开发区、旅游区等用地可一同参与评定。

本次黄石市城区、开发区·铁山区土地级别和基准地价更新工作范围是按照省自然资源厅文件要求，以《黄石市国土空间总体规划（2021-2035年）》（公示版）、《黄石市土地利用总体规划（2006-2020年）调整完善》、《黄石市城市总体规划（2001—2020年）》（2017年修订）等规划资料为基础，参考三区三线相关成果，并结合黄石市城区、开发区·铁山区城市发展现状，综合确定本次更新工作范围为黄石市城区、开发区·铁山区（含金山街道、汪仁街道、大王镇、太子镇、金海开发区），范围北边界、西边界大体与黄石市城区行政界线一致，南边界大体在大王镇和太子镇及金海管理区镇中心附近，东边界大体在长江以西（此外，还包括江北农场）。

下图红色实线表示本次更新工作范围，与上一轮基本一致。在扣除山体、水域后，工作范围的总面积为319.17平方公里，相比上一轮工作范围减少35.70平方公里。这个变化主要是由于近年来，黄石市在提升长江岸线生态功能、加强森林生态系统保护、推进河湖湿地修养生息和受损山体修复治理等方面取得了显著的进展。通过“退垸还湖”“退耕还林”“矿山复垦”等措施，增加山体绿化、水域的面积。因此，本轮更新调整了部分山体、水域的范围，导致扣除山体、水域后的工作范围总面积减少，实际定级范围未变化。

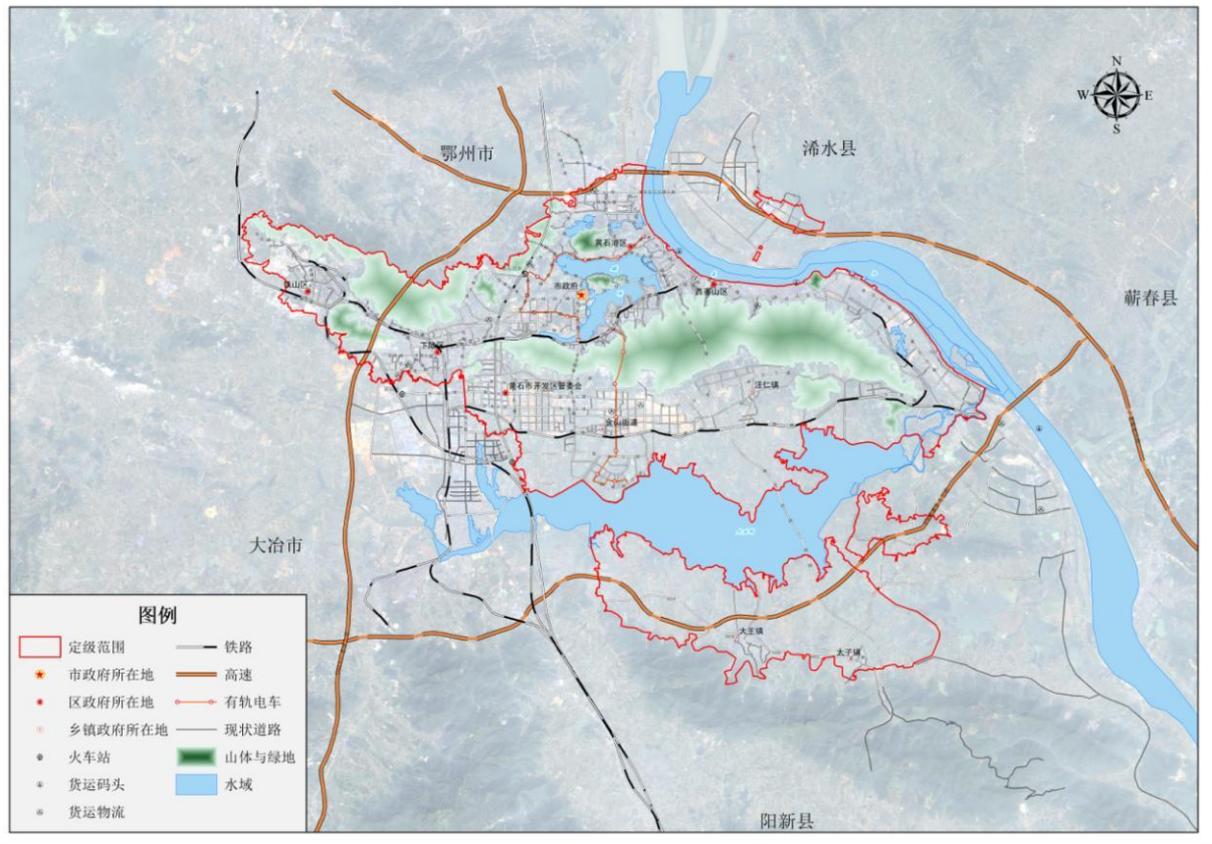


图 3.1 黄石市城区、开发区·铁山区城镇土地级别与基准地价更新范围图

城镇边界

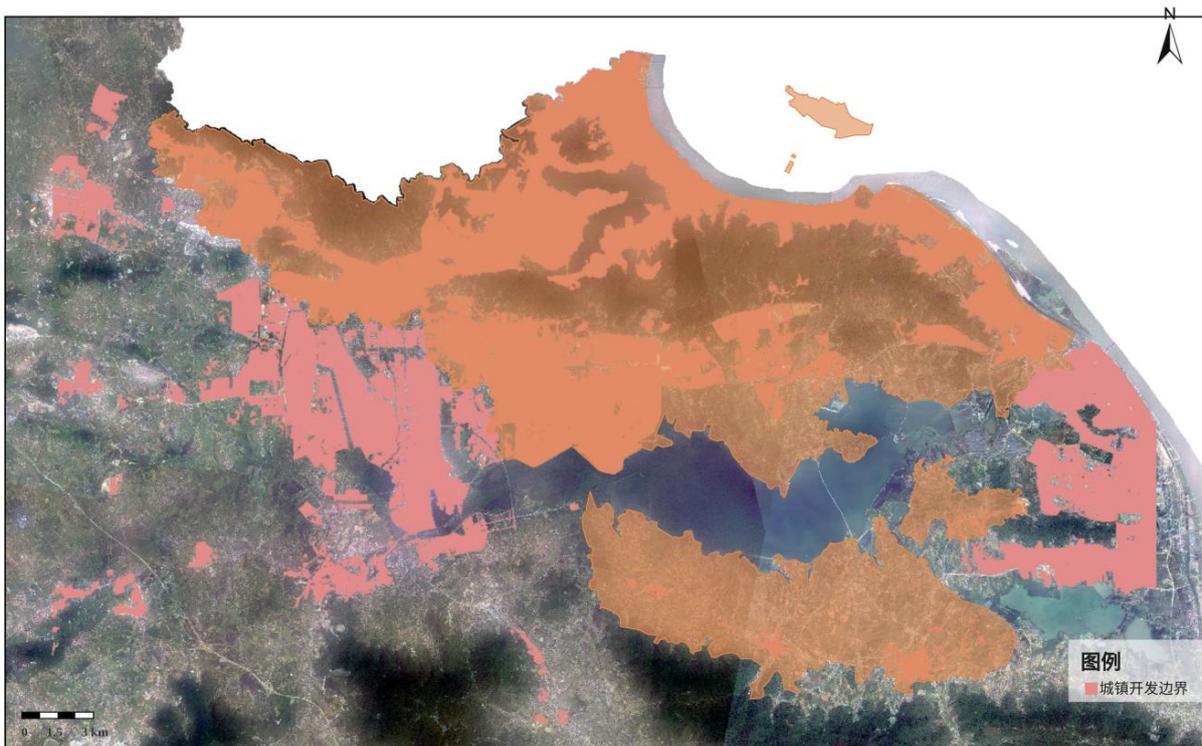


图 3.2 本轮基准地价更新范围与城镇开发边界对比图

2.更新工作具体内容

本次土地级别与基准地价更新工作的主要内容包括：

(1) 根据黄石市城区、开发区·铁山区的自然社会经济概况，对原有综合定级和商业服务业、居住、工业、公共服务项目用地级别范围进行更新调整；

(2) 在土地级别更新基础上，对原商业服务业、居住、工业、公共服务项目用地基准地价标准进行更新调整；

(3) 调整商业服务业、居住、工业、公共服务项目用地基准地价修正体系；

(4) 完成城区、开发区·铁山区土地级别与基准地价更新技术报告；

(5) 由黄石市自然资源和规划局组织完成听证，并向湖北省自然资源厅申请验收，验收通过后上报市政府批准公布实施；

(6) 公布实施后，进行电子化备案。

(三) 土地级别与基准地价更新的基本原则

1.土地级别更新原则

根据《城镇土地分等定级规程》规定，结合新一轮基准地价更新工作的实际情况，确定黄石市城区、开发区·铁山区土地定级遵循如下基本原则：

(1) 综合分析原则：土地定级应对影响土地质量的各种经济、社会、自然因素进行综合分析，按综合差异划分土地级别。这点体现在土地定级过程中的利用多因素加权评价法来进行土地定级。

(2) 显著性原则：在分析影响土地级别各种因素的基础上，重点分析对土地级别具有重要作用的因素，突出重点因素对土地质量的影响。因此，土地定级中在选取定级因素、因子时要进行专家意见征询。

(3) 差异性原则：土地定级应掌握土地区位条件特性和分布组合规律，分析由于区位条件不同形成的土地质量差异，将类似地域划归为同一土地级。

(4) 定量与定性分析结合原则：土地定级应尽量把定性的、经验性的分析进行量化，通过定量与定性分析结合确定土地级别。土地定级中有定量和定性的因素因子，通过对这些因素因子定量、定性的分析来确定其对土地质量的影响程度。

(5) 连续性原则：在原有基础上进行的土地级别成果的更新，必须考虑土地级别变化的渐进性和原有成果资料的连续性，在更新时充分利用原有成果，使新旧成果具有一定的连续性。

2. 基准地价更新原则

(1) 商业服务业、居住、工业用地基准地价更新原则

黄石市城区、开发区·铁山区基准地价更新过程中需要遵循的原则包括两个方面，一方面是土地估价原则，包括预期收益原则、替代原则、最有效利用原则、供需原则、报酬递增递减原则、贡献原则、变动原则等。另一方面就是基准地价更新的原则，包括准确性原则、重点性原则、动态分析原则、比较性原则等。

1) 预期收益原则：土地估价应以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

2) 替代原则：土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。

3) 最有效利用原则：土地估价应以估价对象的最有效利用为前提估价。判断土地的最有效利用以及土地利用符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等。最有效利用原则主要应体现三点：最佳用途、最佳规模和最佳状态。

4) 供需原则：土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

5) 报酬递增递减原则：按照经济学中的边际效益递减原则，在一定的生产技术条件下，增加各生产要素的单位投入量时，纯收益随之增加，但投入量达到某一数值以后，如继续追加投资，其纯收益不再会与追加的投资成比例增加。土地估价要考虑在技术条件一定的前提下，土地纯收益会随着土地投资的增加而出现由递增到递减的特点。

6) 贡献原则：也叫收益分配原则，土地总收益由土地及其它生产要素共同作用的结果，土地的价格可由土地对土地收益的贡献大小来决定。贡献原则与宗地评估中的收益法和假设开发法关系密切，是土地估价中的一条重要原则。

7) 变动原则：城市土地价格受供求关系、社会经济发展水平、自然人文环境和区位条件等多种因素的影响，其高低水平经常处于动态变化之中。因此应把握土地价格影

响因素及土地价格的变动规律，动态分析地价历史变化过程、规律及发展趋势，准确地评估价格。

8) 准确性原则：为确保更新后的基准地价能够反映土地资源在地产市场中估价期日时点的价格水平，须采用多种方法对地价进行测算、分析、比较与确定。

(2) 公共服务项目用地基准地价更新原则

1) 合规性原则：公共服务项目用地基准地价更新必须以评估时点的各种有效土地法律、政策和规范性文件为依据，采用的数据、方法、案例必须符合法律、政策、规范性文件和行业标准、技术规范的要求。

2) 衔接性原则：公共服务项目用地基准地价评估必须和现有城镇基准地价成果和地价法律、政策等衔接，注重延续性，分析存在的差异，提出衔接的办法。

3) 定量与定性分析相结合原则：公共服务项目用地基准地价评估应尽量把定性的、经验性的分析进行量化。在定量分析各种影响因素的前提下，辅以定性手段，使调整、评估结果更符合实际。

4) 成本优先原则：根据公共服务项目用地市场成交案例少、收益不明显、收益时间长、收益低等特点及降低公共服务成本的政策，在不适宜采用市场比较法时，优先考虑采用成本法的思路划定公共服务项目用地基准地价。

5) 客观性与实用性原则：公共服务项目用地基准地价是体现特定用途土地的可观收益或者价值，是特定土地内涵条件下的区域平均价格。要充分发挥地价的土地市场晴雨表和资源配置的作用，加强地价的应用研究，从实际出发，使公共服务项目用地基准地价具有可操作性。

6) 用途（功能）比较定价原则：根据公共服务项目用地使用功能为主、收益不显现的特点，充分分析用途（功能）的差异性，综合比较确定公共服务项目用地基准地价。

(四) 土地级别与基准地价更新技术路线

根据《城镇土地定级规程》（GB/T 18507-2014）和《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），结合黄石市实际情况，2023年黄石市城区、开发区·铁山区城镇土地级别与基准地价更新总体技术路线为：先定级后估价，以级定价，以价调级。

1.土地级别更新技术路线

城镇土地级别更新主要以多因素加权评价法为主，级差收益测算法或市场交易地价资料为辅，参照原土地定级成果更新土地级别，更新具体过程为：

(1) 在《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)规定的基础上，结合黄石市实际，确定并选取经济、社会和自然条件能体现土地区位差异的因素，作为影响土地级别的定级因素，为保证工作的延续性，此次更新在上一轮基准地价的土地定级因素基础上进行部分调整，确定其相应因素因子指标体系。

(2) 聘请专家，采用特尔斐法来确定因素因子的权重。

(3) 资料调查，根据定级因子编制资料调查表格，进行定级资料调查。

(4) 量化因子指标，在地理信息平台中，按照各定级因子的分布变化规律，计算各因子的功能分、作用分和服务半径。

(5) 划分定级单元，在地理信息平台中，将定级单元划分为 50m×50m 大小的固定网格作为土地级别更新的基本定级单元，根据因子对土地级别的影响方式和影响范围计算定级单元因素影响作用分值。

(6) 划分土地级别，在地理信息平台中，采用各分值加权求和计算定级单元总分值，按总分值的分布情况，采用总分频率曲线法，对总分值作频率统计，绘制频率直方图，取频率图中总分值分段数目突变处作为土地级别的分值界限，划分综合级别、商业服务业、居住、工业、公共服务项目用地级别。

(7) 级别检验，在不同土地级别上参考典型行业的市场交易资料检验土地级别。

(8) 更新土地级别，征询专家意见，调整级别界线，绘制土地级别图，完成土地级别更新工作。

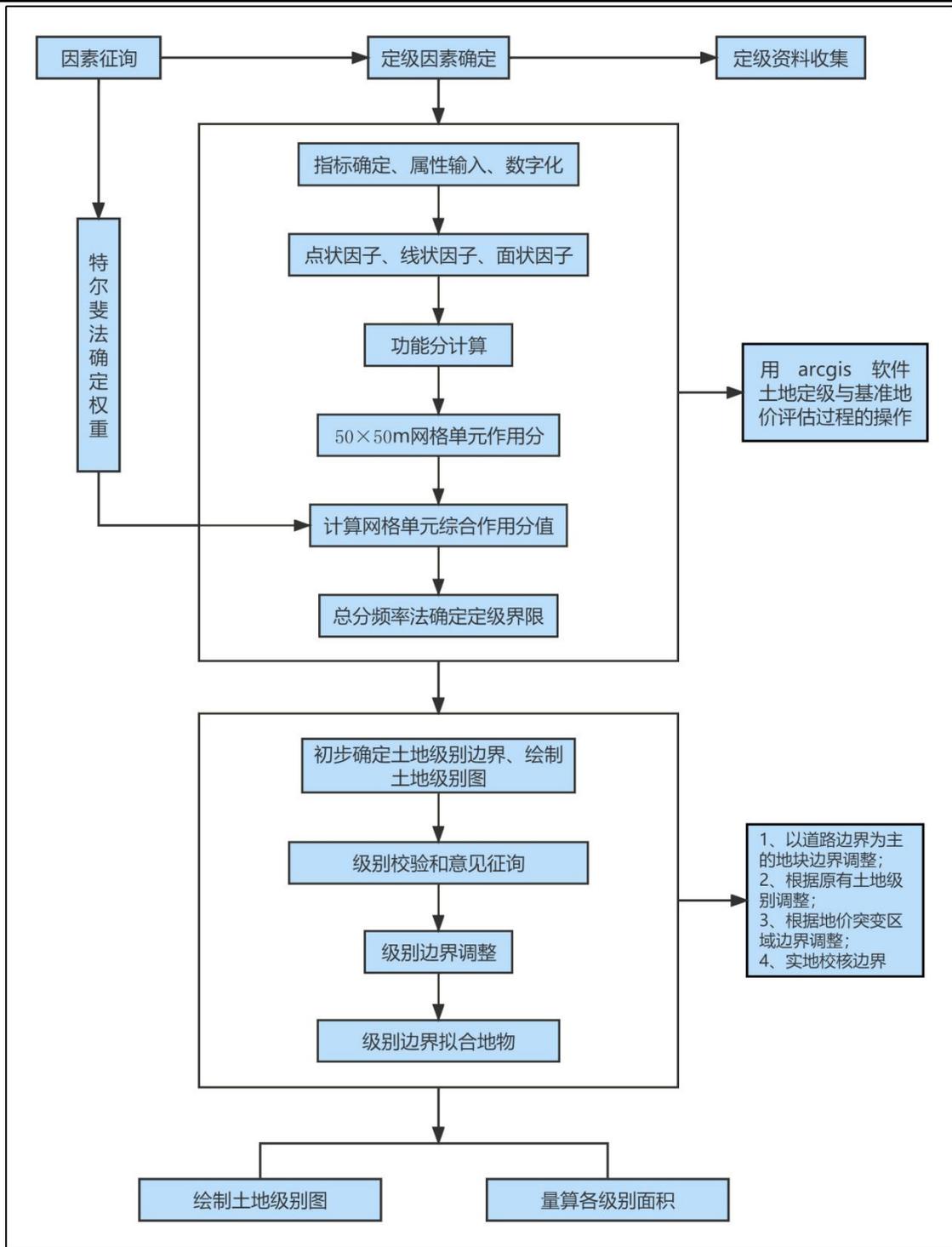


图 3.3 土地级别更新技术路线图

2.基准地价更新技术路线

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）和《湖北省公示地价体系建设技术规范》（试行）规定，本次黄石市城区、开发区·铁山区基准地价的更新技术具体步骤为：

- (1) 资料调查。按照规定的表格内容，进行外业资料调查，并将调查数据录入。
- (2) 样点地价评估。在地理信息平台中，对样点资料进行地价评估，评估方法有收益还原法、剩余法、成本逼近法、市场比较法。样点地价要进行个别因素修正包括出让年期修正、交易时间修正、容积率修正、基础设施配套修正。
- (3) 样点数据检验剔除。以土地级别为单位，按土地利用类型进行抽样样本的总体和方差检验。
- (4) 基准地价测算。利用样点平均地价法、数学模型法、比例系数法综合测算级别基准地价。
- (5) 检验基准地价。
- (6) 确定基准地价标准。征询专家意见，对通过检验后的基准地价进行确定，成为新的基准地价标准。

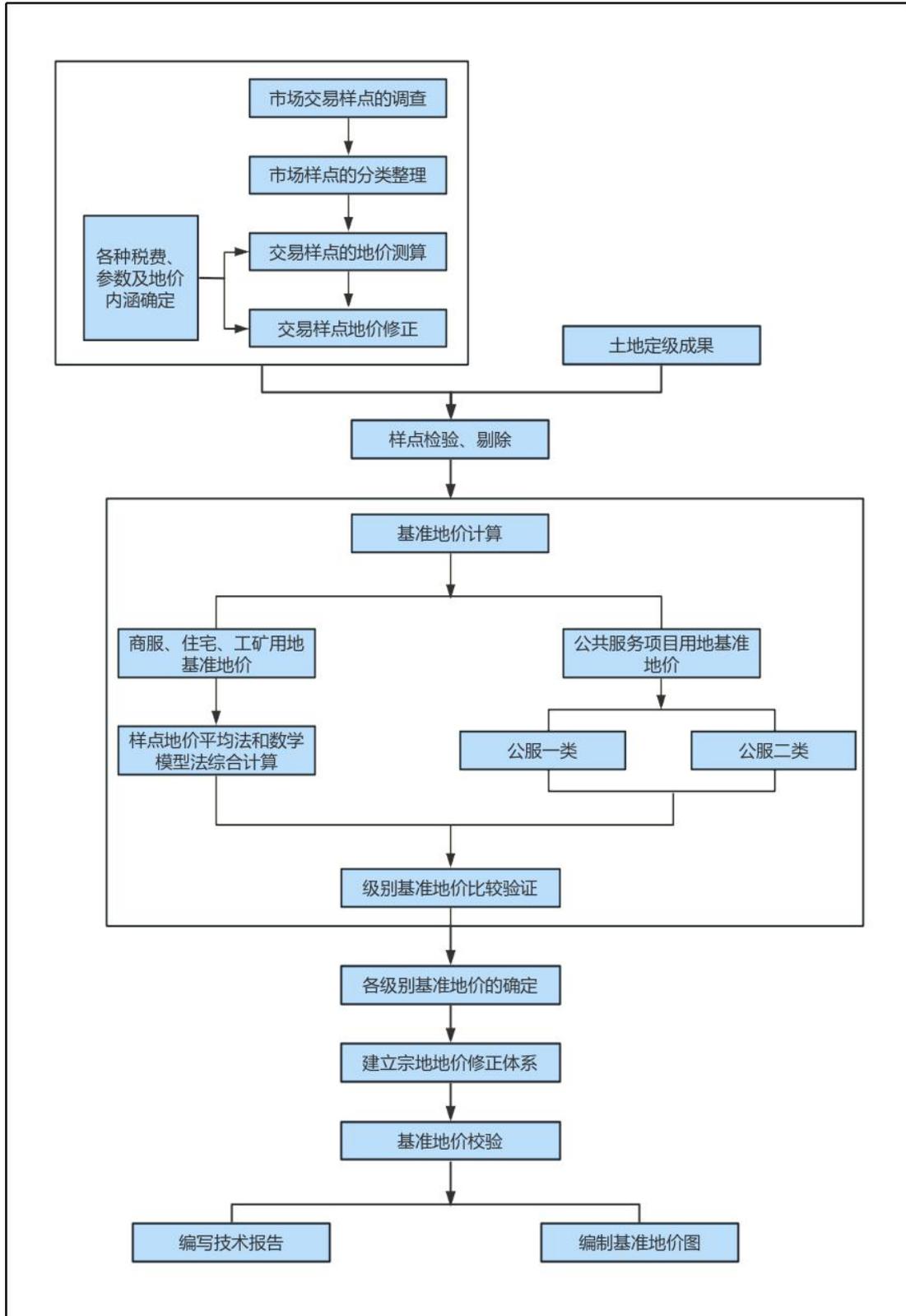


图 3.4 基准地价更新技术路线图

四、黄石市城区、开发区·铁山区土地级别更新

（一）土地级别更新因素因子及权重确定

1.土地定级因素选择

土地定级因素选择就是要把对土地级别有重要影响,并能反映城镇土地地区位差异的经济、社会和自然因素选取出来作为土地定级的因素体系。定级因素的选取必须遵循一定的原则。结合黄石市城区、开发区·铁山区特点,确定综合和商业服务业、居住、工业、公共服务项目用地分类定级的土地定级因素因子体系。

（1）土地定级因素选取原则

1) 评价因素对土地质量的影响具有显著性

在黄石市城区、开发区·铁山区中,商服繁华度和交通条件仍然是影响商业服务业用地地价最重要的因素。

2) 评价因素在不同区域具有较大的差异性

在制定定级因素因子体系的过程中,由于邮局等因素在黄石市城区、开发区·铁山区各个区域作用的差异性较小,对于土地质量的影响程度较低,因而没有将其纳入定级因素因子的考虑范围。

3) 现状与规划相结合

在确定因素因子的过程中,不但要考虑对土地质量产生作用的各种现状因素,而且还应适当考虑城市近期规划建设中对土地质量产生影响的因素。

4) 相关资料的易得性

土地定级是一项涉及面广,工作量大,时间要求紧的系统工作。在选择因素以及这些因素评价指标的过程中,应充分分析各因素的内在联系和相关性,尽可能选择既能科学合理地反映土地质量空间差异,又较易调查和收集资料的因素,建立相应的评价指标体系。

5) 评价因素对土地质量影响具有全域性

所谓影响的全域性是指所选择的因素因子应对评价区域内所有土地的质量均产生影响,忽略仅对少数个别区域产生影响的因素,以避免定级过程中的不均衡的现象。

6) 不同类型的土地定级应分别选择相应的定级因素

不同用途的土地，决定其质量的主导因素不同，相同因素对不同类型土地的影响程度以及方式也不尽相同，因此，不同类型的土地定级应建立各自的因素体系。

7) 专家意见征询和实际调查相结合

在实际工作中，确定因素因子体系一般先根据规程要求，结合对当地情况的了解确定初步的因素因子体系，然后以此为基础，结合对当地技术专家进行意见征询的结果修改完善原有结果，力求做到科学合理地确定定级因素因子体系。

(2) 土地定级因素分析

1) 商服繁华程度

①商服中心

对于城镇土地级别更新而言，繁华度是影响土地级别的一个很重要的因素，是反应土地经济区域的重要指标，本报告中以商服中心来揭示城镇的繁华度标准。

商服中心是城镇中某些对人口流动和物质能量交换具有聚焦作用的特殊地段。衡量商服中心的繁华程度有多项指标，其中商业、服务业（以下简称“商服”）的密集程度和规模大小比较容易调查，也很直观、容易衡量并能客观地反映城镇的繁华程度。因此，在本次土地级别更新工作中衡量繁华程度时，以商服规模代替商服中心规模、以商服中心的吸引半径代表繁华影响范围、以商服吸引力随距离的衰减值和商业服务业用地的分布密度来代表土地的繁华程度。

②商服网点密度

商服中心的影响是外延性的，商服中心仅仅只反映了城区具有一定规模的商业服务业用地对城区土地的辐射影响，不能够从整体上反映城区土地对商业活动的整体水平。从总体上来看黄石市城区、开发区·铁山区的商服业分布是市中心与各区中心较多、外围区域分局较少。因此，采用商业服务业用地分布密度来衡量区域性的商业活动频度就非常必要，实际工作中用临街铺面集聚情况来反映。

2) 交通条件

城市交通按照出行的地方可以分为市内交通和对外交通两个方面。市内交通与人们的生活息息相关，直接影响居民生活、生产出行的便利程度，从而影响土地的利用效益。对外交通的长途汽车站点、火车站和飞机场等一方面为外埠出行提供便利，同时也是人

流、物流和信息流汇集的中心。交通条件的改善、交通设施的规模都影响着土地级别和地价水平。

①道路通达度

道路通达度是城镇道路状况（包括道路等级、功能、宽度、道路网密度）和各区域道路通行能力的一种量度，其好坏取决于城市内道路体系和道路布局，是距离、耗时、运输费用的综合体现。黄石境内长江穿城而过，并且城区内分布有黄荆山、部分区域地势落差较大，这对整个城市的道路交通形成了分割影响。道路通达度对于黄石市城区的市场保证、商业集聚条件、人们出行条件和产品运输等方面的条件具有重要影响。对商业服务业用地来说道路越发达意味着人流量越大，相应的商品需求越大，用地效益越好，土地的级别也就越高。现代城市的住宅和办公分离，对居住用地来说，上下班交通的便利程度就显得很重要，因此，道路交通对居住用地极为重要。工业用地选址考虑的最大效益问题是原材料地和销售地与工厂之间以及生产过程中的运输问题，因此，道路也是土地级别更新中的主要影响因子。无论是商业服务业用地、居住用地、工业用地还是公共服务项目用地，道路交通问题都是最主要考虑的因素之一，是商业服务业、居住、工业、公共服务项目用地土地级别划定的必选因素之一。

②公交便捷度

公交汽车是目前城区内人流交通运输的主要方式，直接影响到市民和流动人口的出行，同时也影响一个地段的人流量。公交线路、公交站点多的地段，对商业集聚度有明显的影 响。因此，公交便捷度影响对商业服务业、居住、公共服务项目等用地极为重要。

③对外交通便利度

对外交通是城镇对外联系的交通总称，主要包括铁路、公路、水路和航空等运输形式。在城镇中对外交通便利度主要通过火车站、长途汽车站、货运码头、机场等设施的作用和分布状况对区域人流、物流向城市外移动的方便程度和频率高低来反映。

黄石市城区、开发区·铁山区周边目前有黄石火车站、黄石北站、大冶北站三个客（货）运火车站，以及新下陆站、铁山站两个货运火车站，对黄石市的区域人流、物流向城市外移动起到了重要作用。火车站给商业服务业用地带来较大的流动消费人群，为居住用地提供了一定的外出便利，为工业用地原材料运输、产品输出提供了对外交通便

利。因此，黄石市城区、开发区·铁山区土地级别更新应考虑火车站的影响。

黄石市城区、开发区·铁山区主要长途客运站有黄石市综合客运枢纽站、大冶市中心客运站、黄石市综合客运枢纽站武黄路分站。它们是市民出行的重要交通渠道，黄石市城区、开发区·铁山区土地级别更新应考虑长途汽车站的影响。

由于黄石市城区沿长江分布，沿江的港口与货运码头在黄石市的交通和运输方面起到重要作用，因此，城镇工业用地土地级别更新考虑了货运码头的的影响。

黄石市以“通道+枢纽+网络+平台”建设为切入点，加快构建现代物流体系。货运物流站作为连通各大交通枢纽的重要节点，对生产企业的重要性不言而喻，对于依靠第三方物流公司的企业，其货运成本由空驶费和运输费组成，其中运输费由生产企业距交通枢纽的距离决定，而空驶费则由生产企业距货运物流站的距离确定，故本轮城镇工业用地土地级别更新考虑了货运物流站的影响。

2022年通航的鄂州花湖机场虽然对黄石市城区、开发区·铁山区有一定的辐射作用，但其位于黄石市北方，从影响效果来说其便利度由北至南逐渐降低，与黄石市原级别分布基本一致；且其距黄石市城区约16公里，从影响分值衰减的角度，对黄石市土地级别影响程度较低，故本次未考虑机场的影响。

3) 基本设施状况

①基础设施完善度

基础设施完善度是投入土地社会化劳动量的直接体现，反映对城镇土地开发程度的高低。基础设施的配套程度、服务水平和保障率，是投资环境好坏的主要标志之一，影响城镇土地质量和价格的高低，主要包括供气、供水、排水、供电和供暖等配套状况。

黄石市城区、开发区·铁山区目前没有实现集中供暖的条件，但随着城市建设和人民生活水平的提高，部分的区域铺设管道天然气，因此在级别更新的过程中考虑了供气因素。

目前黄石市城区、开发区·铁山区内排水条件不尽相同。排水状况直接影响到人们的生活以及工业的开展，对各类用地的影响也存在着差异，尤其是近年来多个城市由于大雨出现内涝情况，排水状况在城市基础设施建设中越发显得重要，因此排水设施状况在本次黄石市城区、开发区·铁山区土地级别更新中应着重考虑。

而对于供水、供电条件，虽然根据供电公司以及供水公司提供的数据来看，黄石市城区供电与供水覆盖度已经近 95%，但开发区部分未建成区域供电、供水条件较差，故本次黄石市城区、开发区·铁山区工业土地级别更新中应予以考虑。

②公用设施完备度

公用设施完备度是衡量投入土地的社会物化劳动量的指标之一。主要指与日常生活密切相关的幼儿园、小学、中学、医院、农贸市场、银行网点等公用设施的完备程度，还包括公园、广场、休憩场所等设施完备度和分布状况对居民文化、娱乐、生活状况的影响。

公用设施对各用地类型的影响是复杂且多维的，按影响来分可分为直接影响和间接影响。对于居住用地，幼儿园、小学、中学、医院、农贸市场等公用设施完备度的高低直接影响到居民生活的品质和便捷度，因此居住用地等土地级别更新应重点考虑该类因素，而高校本身对公用设施有一定的集聚效应，对居住用地影响往往是通过增加居住需求、提升居住环境等方面，属于间接影响，故居住用地等土地级别更新未考虑该因素；对于商业服务业用地，教育设施、医疗设施等公用设施带来的更多是稳定的人流量、密集的商服网点等，属于间接影响，此类影响因素已在客流人口、商服网点密度等因素中考虑，因此商业服务业土地级别更新未考虑教育设施、医疗设施等因素；而对于综合定级，则需综合全面考虑所有公用设施的影响。

4) 环境条件

环境质量是一个综合概念，此处指水污染、噪声污染、自然条件和绿地覆盖等。环境状况对居住用地的影响尤为显著，随着人们生活水平的提高，生活环境的要求也会越来越高。从构成环境状况的几个因素的功能上看，环境状况一方面决定城市发展的基本条件，另一方面还关系到人们的健康安定（如环境质量优劣度）。

该指标是对土地社会生态效益好坏状况的量度，它不直接对土地的经济和交通区位等构成影响，且以其造成的生态效益和社会效益直接影响到在土地上所进行的一切社会、经济和生活等人类活动，从而使不同环境质量的土地体现不同的优劣等级。

①自然条件优劣度

自然条件优劣度主要通过地质等状况来反映。

不同类型的建筑物对地基承载力有不同的要求，不同的土地有不同的承载力。地质条件决定着土地的承载力。地质坚实、承载力较大，有利于建筑使用。在城市土地中，尤其是在现代城市建设向高层化发展的情况下，地质条件对地价的影响较大。地价与地质条件成正相关；地质条件好，地价就高；反之，地质条件差，地价则低。

因此，自然条件优劣度是土地级别更新应考虑的因素。

②环境质量优劣度

环境质量优劣度是反映环境条件的重要指标，以不同的生态效应和社会效应直接影响土地上所进行的社会、经济活动。此次本着以人为本的原则，主要从人的视觉、嗅觉、听觉等主观感受上将其划分为大气状况、噪音状况、水状况等。

大气状况主要分析大气污染对土地级别的影响。黄石市城区、开发区·铁山区的大气污染主要是可吸入颗粒、二氧化硫、二氧化氮的污染。随着人民生活水平的提高，汽车拥有率越来越高，汽车尾气的污染物排放已经成为日常生活中最主要的大气污染源。大气环境是必须考虑的因子。

声状况主要分析噪声污染对土地级别影响，噪声污染主要来自工业生产和交通运输。工业噪声主要成点状分布，交通噪声污染则呈网状分布。对黄石市城区、开发区·铁山区噪音状况影响较大的是交通噪声的污染，特别是不同级别、类型的道路、铁路其影响程度也不一样，因此，应该考虑该因子对土地级别的影响。

地表水环境能够提升居住品质，提高视觉景观环境的影响，但同时水体的污染也会影响周围的环境。因此在主要考虑水体景观影响的同时还应该考虑该因子给土地级别带来一定的负面影响。

环境质量的优劣程度对人们的生产、生活造成影响，对土地质量好坏、土地价格的高低也有一定的影响。因此，环境质量优劣度是土地级别更新应考虑的因素。

5) 人口状况

人口密度指城市一定区域内单位面积的人口数量，也是土地级别更新考虑的因素之一，反映了区域人口聚集的程度。为了区分不同类型的人口对土地的不同影响，人口状况这次从居住人口和客流人口两方面来考虑。

居住人口密度较高地区，相对应的居民需求就多，就会更好的促进各行业的发展，

才会带动相应的商业和服务业配套设施的设置、完善或等级提升。因此，居住（常住）人口密度是必须考虑的因子。

客流人口较高的区域，商业、服务业必然发达，也就是人气聚集的地方，这点对于商业来说尤其重要。但另一方面，客流人口密度过高会导致生活环境恶化，影响居住区环境。所有对于商业来说本因子主要考虑的是其正面影响，对于住宅来说则是负面影响。因此是必须考虑的因子。

6) 发展潜力状况

在确定因素因子的过程中，不但需要考虑对土地质量产生作用的各种现状因素，而且还应适当考虑城市近期规划的因素，主要通过近期规划中的用地规划来反映，并重点突出交通规划的影响。比如近期规划中用地类型为道路用地、公共服务设施用地的，则相应地提升了周边土地的质量；规划为一类居住、工业用地，则对应地块质量较高。

7) 产业集聚状况

产业集聚状况用产业集聚规模影响度和物流中心等指标来反映，指某一行业的集聚程度和规模大小。其指标大小反映土地对其产业布局生产的适宜程度，从某种角度也反映了不同用途的土地质量，尤其对工业用地影响比较明显，它是工业用地土地级别更新必须考虑的因素。

（3）土地定级因素体系的确定

基于定级因素的选取原则和因素的分析，在征询有关专家意见的基础上，确定了黄石市城区、开发区·铁山区土地按商业服务业、居住、工业、公共服务项目用地四种用途定级和综合定级的土地定级因素体系。

1) 综合级别更新因素因子体系

与上一轮（评估时点 2018 年 6 月 30 日）相比，本轮综合级别更新因素因子有如下变化：

①对外交通便利度删除了码头，由于黄石市城区、开发区·铁山区码头多为生产非公用类型，生产公用则主要分布在棋盘洲港区和新冶钢码头，整体对综合级别影响较小，故删除。②基础设施完善度中增加了供电、供水，虽然根据供电公司以及供水公司提供的数据来看，黄石市城区建成区供电与供水覆盖度已经近 95%，但开发区部分未建成区

域供电、供水条件较差，故增加该两项因素因子。③公用设施完备度删除农贸市场，由于该因素与商服繁华影响度具有一定的重合性，故删除。④自然条件优劣度删除了地形状况，主要是因为黄石市城区、开发区·铁山区城镇开发边界内的整体地势相对平缓，地形状况影响较小，故删除。

表 4.1 综合级别更新因素因子体系表

基本定级因素	一级因子	二级因子
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心
		商服网点密度
交通条件	道路通达度	道路通达度
	对外交通便利度	火车站
		长途汽车站
公交便捷度	公交站点	
基本设施状况	公用设施完备度	中学
		小学
		医院
		文体设施
		公园广场
	基础设施完善度	供水
		供电
		供气
		排水
环境条件	环境质量优劣度	水环境
		噪声环境
		大气环境
	自然条件优劣度	地质状况
人口状况	人口密度	客流人口密度
		居住人口密度
城市规划	城市规划	道路规划
		用地规划

2) 商业服务业用地级别更新因素因子体系

与上一轮（评估时点 2018 年 6 月 30 日）相比，本轮商业服务业用地级别更新因素因子有如下变化：

①公用设施完备度增加银行网点，主要是由于大金额商业金融服务需要到营业网点办理；删除农贸市场则是由于该因素与商服繁华影响度具有一定的重合性。

表 4.2 商业服务业用地级别更新因素因子体系表

基本定级因素	一级因子	二级因子
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心
		商服网点密度
交通条件	道路通达度	道路通达度
	公交便捷度	公交站点
	对外交通便利度	火车站
长途汽车站		
基本设施状况	公用设施完备度	银行网点
	基础设施完善度	供气
排水		
人口状况	人口密度	客流人口密度
		居住人口密度
城市规划	城市规划	道路规划
		用地规划

3) 居住用地级别更新因素因子体系

与上一轮（评估时点 2018 年 6 月 30 日）相比，本轮居住用地级别更新因素因子有如下变化：

①商服繁华影响度删除商服网点密度，主要是由于商服网点密度较高的地方往往伴随着噪声污染，对居住用地价格有一定负面影响，故删除该项因素因子。

②公用设施完备度删除文体设施，“十三五时期”，黄石市基层综合性文化服务中心达标率为 99%，全市“三馆一站”覆盖率达到 1.41，随着党群活动中心、口袋公园等小型设施建设普及，城镇居民对于大型文体设施需求降低，故删除该项因素因子。

③将公用设施完备度中大型超市与农贸市场因子进行合并为农贸市场（生活超市），农贸市场、生活超市对于人们日常生活来说，都是必不可少的，二者在功能上具有较高

的重合度，故本轮居住用地的公用设施完备度中将二者合并为一个因子。

④公用设施完备度删除公园广场，并在环境条件增加了一级因子景观条件优劣度、二级因子景观条件，主要是随着公众对生活环境质量的需求提高，景观资源对地价的影响比城市绿地更为显著。

⑤自然条件优劣度删除了地形状况，主要是因为黄石市城区、开发区·铁山区城镇开发边界内的整体地势相对平缓，地形状况影响较小，故删除。

表 4.3 居住用地级别更新因素因子体系表

基本定级因素	一级因子	二级因子
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心
交通条件	道路通达度	道路通达度
	对外交通便利度	火车站
		长途汽车站
公交便捷度	公交站点	
基本设施状况	公用设施完备度	幼儿园
		中学
		小学
		医院
		农贸市场（生活超市）
	基础设施完善度	供气
		排水
环境条件	环境质量优劣度	水环境
		噪声环境
		大气环境
	景观条件优劣度	景观条件
自然条件优劣度	地质条件	
人口状况	人口密度	居住人口密度
城市规划	城市规划	道路规划
		用地规划

4) 工业用地级别更新因素因子体系

与上一轮（评估时点 2018 年 6 月 30 日）相比，本轮工业用地级别更新因素因子有如下变化：

①对外交通便利度增加了高速入口、货运物流站，对于依靠第三方物流公司的生产企业，距货运物流站、高速入口的远近影响着其运输成本和运输效率的高低，故增加了该两项因素。

②基础设施完善度中增加了供电、供水，虽然根据供电公司以及供水公司提供的数据来看，黄石市城区供电与供水覆盖度已经近 95%，但开发区部分未建成区域供电、供水条件较差，故增加该两项因素因子。

③自然条件优劣度删除了地形状况，主要是因为黄石市城区、开发区·铁山区城镇开发边界内的整体地势相对平缓，地形状况影响较小，故删除。

表 4.4 工业用地级别更新因素因子体系表

基本定级因素	一级因子	二级因子
交通条件	道路通达度	道路通达度
	对外交通便利度	高速入口
		火车站（含货运）
		货运物流站
		货运码头
基本设施状况	基础设施完善度	供水
		供电
		排水
环境条件	自然条件优劣度	地质状况
产业集聚效益	产业集聚影响度	产业集聚影响度
城市规划	城市规划	道路规划
		用地规划

5) 公共服务项目用地级别确定因素因子体系

与上一轮（评估时点 2018 年 6 月 30 日）相比，本轮公共服务项目用地级别更新因素因子有如下变化：

①基础设施完善度删除了供气条件，主要是由于公共服务项目用地（一类）中科教文卫用地占比最高；公共服务项目用地（二类）则以公益性服务为主，其用地特点更接

近工业用地，因此供气条件对于公服用地级别影响较低，故删除。

②基础设施完善度中增加了供电、供水，虽然根据供电公司以及供水公司提供的数据来看，黄石市城区供电与供水覆盖度已经近 95%，但开发区部分未建成区域供电、供水条件较差，故增加该两项因素因子。

③自然条件优劣度删除了地形状况，主要是因为黄石市城区、开发区·铁山区城镇开发边界内的整体地势相对平缓，地形状况影响较小，故删除。

表 4.5 公共服务项目用地级别更新因素因子体系表

基本定级因素	一级因子	二级因子
交通条件	道路通达度	道路通达度
	公交便捷度	公交站点
基本设施状况	公用设施完备度	中学
		小学
		普通高校
		医院
		公园广场
	基础设施完善度	供水
		供电
		排水
环境条件	环境质量优劣度	水环境
		噪声环境
		大气环境
	自然条件优劣度	地质状况
人口状况	人口密度	居住人口密度
城市规划	城市规划	道路规划
		用地规划

2.定级因素权重确定

(1) 权重确定方法概述

土地级别更新因素因子权重确定主要有三种方法：特尔菲法、因素成对比较法和层次分析法，本次黄石市城区、开发区·铁山区土地级别更新因素因子权重确定选用特尔菲法。

特尔菲法是由美国兰德公司发展的一种新型专家预测方法。它通过寄发调查表的形式征求专家的意见，专家在提出意见后反馈回来，组织者将得到的初步结果进行综合整理，然后再反馈给各位专家，请他们重新考虑后再次提出意见，经过几轮的轮流反馈过程，专家意见基本趋向一致，依此得出预测结果。即根据专家的经验 and 主观判断，对大量无法定量分析的因素进行统计，并将结果再返回给专家，使分散的意见收敛，充分发挥信息反馈和信息控制的作用，最后集中在协调一致的结果上。

其测算方法是首先对各因素进行多轮次的专家打分，并按下式计算权重值：

$$W_i = E_i / 100 \quad (\text{公式 1})$$

式中： W_i ——第 i 个因素或因子的权重；

E_i ——第 i 个因素或因子经过多轮打分后的均值。

特尔菲打分法实施要求：

- a) 专家应是熟悉城镇土地状况和社会经济发展状况等有关行业的技术、管理专家以及高层次决策者，专家总体权威程度较高，总数为 10-40 人；
- b) 专家打分应根据相应工作的背景材料和打分说明进行，在不协商的情况下独立打分；
- c) 从第二轮打分起，打分可参考上一轮打分的结果进行；
- d) 打分轮次为 2-3 轮。

(2) 确定定级因素及权重

本次黄石市城区、开发区·铁山区土地级别更新因素因子权重确定采用特尔菲法，主要工作是通过专家对土地定级因素权重做出统计估算。因此，专家的选择、测定是很重要的。在专家选取时主要以其权威性、代表性为原则，专家人数符合《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）的要求。本次定级因素及权重打分的专家主要包括黄石市自然资源和规划局各科室、各区分局等有关部门的技术、管理专家和高层决策人员、高校专家、行业专家等共 21 人。

根据《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）的要求，编制了黄石市城区、开发区·铁山区土地级别更新因素权重打分意见征询表及填表说明。各位专家按《黄石市城区、开发区·铁山区 2023 年度城镇土地定级因素因子权重调查表》的要求，运用特

尔菲法对综合、商业服务业、居住、工业、公共服务项目用地级别更新因素进行了权重打分，黄石市城区、开发区·铁山区土地级别更新总共进行了两轮因素权重打分。

(3) 数据处理

利用 Excel，对各位专家的打分进行录入，按照下式计算专家打分的均值、方差、标准差和离散系数。

1) 均值和方差计算

$$\text{均值计算公式} \quad E = \sum_{i=1}^n a_i \div n \quad (\text{公式 2})$$

$$\text{方差计算公式} \quad \sigma^2 = \sum_{i=1}^n (a_i - E)^2 \div n \quad (\text{公式 3})$$

$$\text{标准差计算公式} \quad \sigma = \sqrt{\sigma^2} \quad (\text{公式 4})$$

$$\text{离散系数计算公式} \quad c_v = \frac{\sigma}{E} \quad (\text{公式 5})$$

式中： E —— 某因素权重的均值；

n —— 打分的专家数；

a_i —— 第 i 位专家的打分值；

σ^2 —— 某因素权重的方差；

σ —— 某因素权重的标准差；

c_v —— 某因素权重的离散系数。

2) 计算结果

① 综合级别更新因素及因子权重结果

表 4.6 综合级别更新因素及因子权重结果表

基本定级因素			一级因子			二级因子			
因素名称	方差	权重	因子名称	方差	权重	因子名称	方差	离散系数	权重
繁华程度	3.13	0.2795	商服繁华影响度	0	0.2795	商服中心	7.84	0.0497	0.1574
						商服网点密度	7.84	0.0641	0.1222
交通条件	1.08	0.2109	道路通达度	2.19	0.0733	道路通达度	0	0	0.0733
			对外交通便利度	3.84	0.0683	火车站	7.78	0.0511	0.0373

基本定级因素			一级因子			二级因子			
因素名称	方差	权重	因子名称	方差	权重	因子名称	方差	离散系数	权重
						长途汽车站	7.78	0.0614	0.031
			公交便捷度	3.42	0.0693	公交站点	0	0	0.0693
基本设施状况	1.3	0.2024	公用设施完备度	3.72	0.0969	中学	3.31	0.0796	0.0221
						小学	3.69	0.0835	0.0223
						医院	2.76	0.0815	0.0197
						文体设施	2.59	0.0953	0.0164
						公园广场	2.62	0.0961	0.0163
			基础设施完善度	3.72	0.1055	供水	2.86	0.0627	0.0284
						供电	4.08	0.0755	0.0282
						供气	3.1	0.0741	0.0251
排水	5.06	0.0999	0.0238	水环境	2.13	0.0431	0.0262		
				噪声环境	3.28	0.0569	0.0246		
				大气环境	5.02	0.0652	0.0265		
				地质状况	0	0	0.0637		
环境条件	0.59	0.141	环境质量优劣度	9.55	0.0773	客流人口密度	9	0.0627	0.0437
						居住人口密度	9	0.0575	0.0477
			自然条件优劣度	9.55	0.0637	地质状况	0	0	0.0637
人口状况	1.12	0.0914	人口密度	0	0.0914	客流人口密度	9	0.0627	0.0437
						居住人口密度	9	0.0575	0.0477
城市规划	1.17	0.0748	城市规划	0	0.0748	道路规划	10.18	0.0633	0.0377
						用地规划	10.18	0.0643	0.0371

②商业服务业用地级别更新因素及因子权重结果

表 4.7 商业服务业用地级别更新因素及因子权重结果表

基本定级因素			一级因子			二级因子			
因素名称	方差	权重	因子名称	方差	权重	因子名称	方差	离散系数	权重
繁华程度	2.72	0.3814	商服繁华影响度	0	0.3814	商服中心	5.66	0.0442	0.2052
						商服网点密度	5.66	0.0515	0.1762
交通条件	1.96	0.1943	道路通达度	2.07	0.0684	道路通达度	0	0	0.0684
			公交便捷度	4.84	0.0634	公交站点	0	0	0.0634
			对外交通便利度	6.05	0.0625	火车站	8.58	0.0547	0.0335
						长途汽车站	8.58	0.0631	0.029
基本设施状况	1.82	0.1786	公用设施完备度	5.43	0.0828	银行网点	0	0	0.0828
			基础设施完善度	5.43	0.0958	供气	7.62	0.0552	0.0479
						排水	7.62	0.0552	0.0479
人口状况	1.37	0.1581	人口密度	0	0.1581	客流人口密度	5.86	0.0436	0.0878
						居住人口密度	5.86	0.0544	0.0703
城市规划	1.19	0.0876	城市规划	0	0.0876	道路规划	10.18	0.0627	0.0446
						用地规划	10.18	0.065	0.043

③居住用地级别更新因素因子权重结果

表 4.8 居住用地级别更新因素及因子权重结果表

基本定级因素			一级因子			二级因子			
因素名称	方差	权重	因子名称	方差	权重	因子名称	方差	离散系数	权重
繁华程度	0.94	0.1595	商服繁华影响度	0	0.1595	商服中心	0	0	0.1596
交通条件	0.45	0.1962	道路通达度	3.96	0.0705	道路通达度	0	0	0.0705
			对外交通便利度	5.71	0.0594	火车站	15.05	0.0755	0.0305
						长途汽车站	15.05	0.0798	0.0289
公交便捷度	3.69	0.0662	公交站点	0	0	0.0662			
基本设施状况	0.66	0.2452	公用设施完备度	12.6	0.1204	幼儿园	2.59	0.0816	0.0238
						中学	1.51	0.0584	0.0254
						小学	4.54	0.0912	0.0281
						医院	2.96	0.0947	0.0219
			农贸市场（生活超市）	3.28	0.1025	0.0212			
			基础设施完善度	12.6	0.1248	供气	9.36	0.0578	0.066
排水	9.36	0.065				0.0588			
环境条件	0.72	0.2029	环境质量优劣度	2.25	0.072	水环境	3.92	0.0613	0.0233
						噪声环境	5.57	0.0716	0.0237
						大气环境	8.47	0.0837	0.025
			景观条件优劣度	4.04	0.0682	景观条件	0	0	0.0682
自然条件优劣度	3.53	0.0626	地质条件	0	0	0.0626			
人口状况	0.79	0.1076	人口密度	0	0.1076	居住人口密度	0	0	0.1077
城市规划	1.12	0.0886	城市规划	0	0.0886	道路规划	10.11	0.0645	0.0437
						用地规划	10.11	0.0628	0.0449

④工业用地级别更新因素因子权重结果

表 4.9 工业用地级别更新因素及因子权重结果表

基本定级因素			一级因子			二级因子			
因素名称	方差	权重	因子名称	方差	权重	因子名称	方差	离散系数	权重
交通条件	4	0.3271	道路通达度	9.61	0.1464	道路通达度	0	0	0.1464
			对外交通便利度	9.61	0.1807	高速入口	3.57	0.073	0.0468
						火车站（含货运）	3.53	0.0788	0.0431
						货运汽车站	3.06	0.0687	0.046
货运码头	7.51	0.1107	0.0447						
基本设施状况	2.43	0.2686	基础设施完善度	0	0.2686	供水	3.13	0.0578	0.0822
						供电	2.76	0.0456	0.0979

基本定级因素			一级因子			二级因子			
因素名称	方差	权重	因子名称	方差	权重	因子名称	方差	离散系数	权重
						排水	6.35	0.0765	0.0885
环境条件	1.46	0.1519	自然条件优劣度	0	0.1519	地质状况	0	0	0.1519
产业集聚效益	1.51	0.1529	产业集聚影响度	0	0.1529	产业集聚影响度	0	0	0.1529
城市规划	0.85	0.0995	城市规划	0	0.0995	道路规划	12.53	0.0706	0.0499
						用地规划	12.53	0.071	0.0496

⑤公共服务项目用地级别更新因素因子权重结果

表 4.10 公共服务项目用地级别更新因素及因子权重结果表

基本定级因素			一级因子			二级因子			
因素名称	方差	权重	因子名称	方差	权重	因子名称	方差	离散系数	权重
交通条件	2.66	0.3062	道路通达度	10.24	0.1502	道路通达度	0	0	0.1502
			公交便捷度	10.24	0.156	公交站点	0	0	0.156
基本设施状况	3.5	0.269	公用设施完备度	9.42	0.1389	中学	3.96	0.095	0.0291
						小学	2.96	0.0789	0.0303
						普通高校	3.24	0.0954	0.0262
						医院	3.65	0.0988	0.0268
			基础设施完善度	9.42	0.1301	公园广场	3.24	0.0945	0.0265
						供水	4.16	0.0609	0.0436
						供电	2.79	0.0476	0.0457
排水	5.95	0.0778	0.0408						
环境条件	1.39	0.1724	环境质量优劣度	10.05	0.0954	水环境	3.31	0.054	0.0322
						噪声环境	4.49	0.0663	0.0305
						大气环境	9.24	0.0887	0.0327
			自然条件优劣度	10.05	0.077	地质状况	0	0	0.077
人口状况	0.92	0.1586	人口密度	0	0.1586	居住人口密度	0	0	0.1586
城市规划	1.85	0.0938	城市规划	0	0.0938	道路规划	6.66	0.0522	0.0464
						用地规划	6.66	0.051	0.0474

(4) 数据检验

特尔菲打分法在实施过程中需要对专家的代表性、积极性、协调程度进行检验。

①代表性

本次调查参与的专家为高校相关专业教授、黄石市自然资源管理部门主管领导、黄石市评估公司一线估价师，故两轮打分的专家具有代表性。

②积极性

本次调查中，每轮调查均发出 21 份问卷，回收 21 份，回收率为 100%，发出 21 份问卷，准时回收 21 份，准时回收率为 100。故两轮打分的专家具有积极性。

③协调程度

协调程度可采用通过变异系数（CV）来评价。变异系数（CV）表示专家对指标重要性、计算公式合理性、收集方法可操作性的协调程度，系数越小，说明专家协调程度越高。通过表 4.6 至表 4.10 可知，第二轮打分每个因素因子的 CV 显著下降且均小于 12%，可以认为第二轮专家之间的各个因素因子之间的协调度较高，没有显著性差异。

（5）因素因子权重结果分析

1) 因素因子权重占比分析

汇总各用途因素因子权重结果，总结各因素因子权重占比关系，分析主要影响因素，具体占比如下图所示：

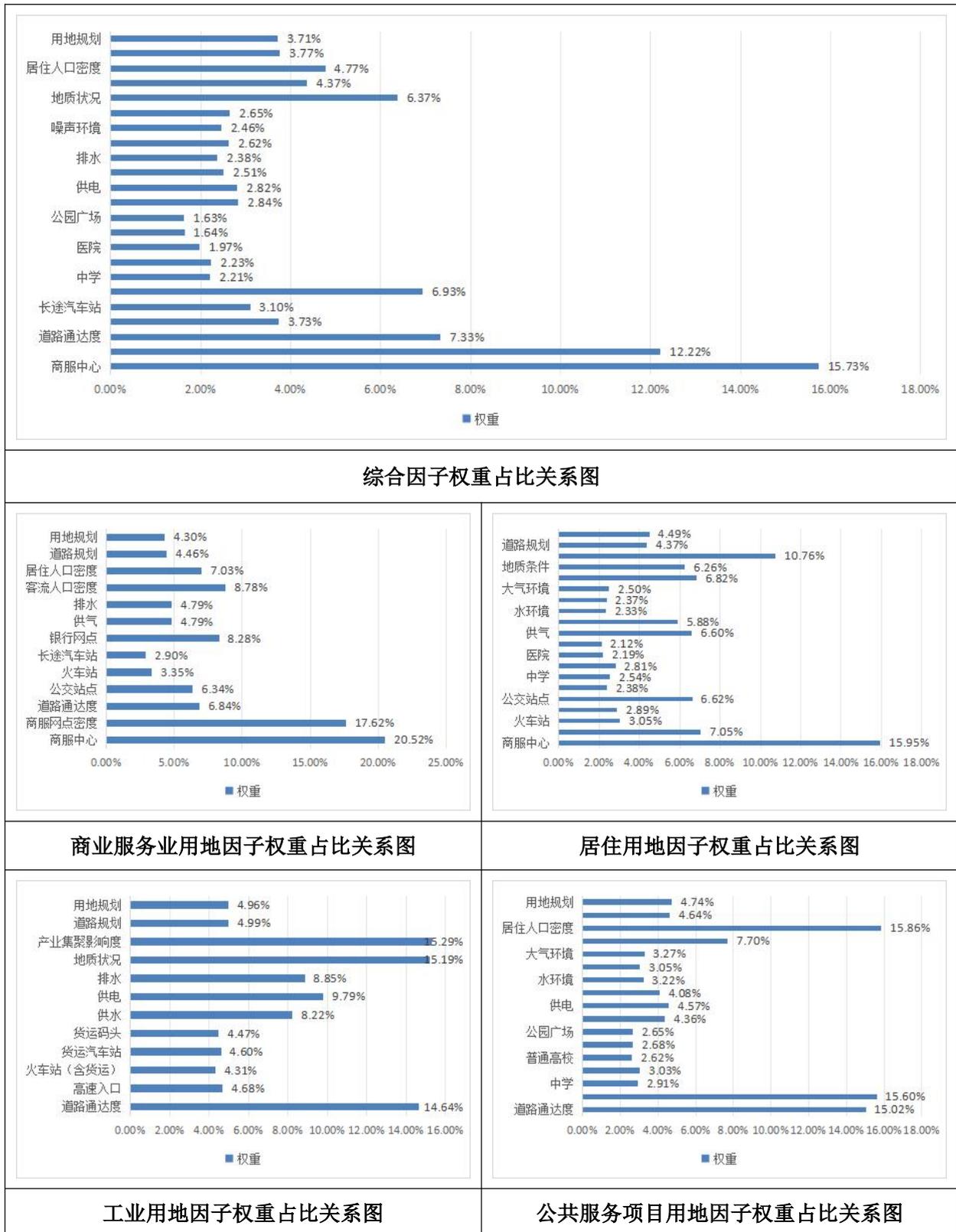


图 4.1 各用途因素因子权重占比关系表

①综合：权重大于 0.05 的二级影响因子主要为商服中心、商服网点密度、道路通达度、公交便捷度和地质状况 5 个因子，其中权重最大的为商服中心和商服网点密度；权重小于 0.03 的二级影响因子有中学、小学、医院、文体设施、公园广场、供水、供电、供气、排水、水环境、噪声环境、大气环境等。

②商业服务业用地：权重大于 0.1 的二级影响因子主要为商服中心和商服网点密度 2 个因子，因为商业服务业用地以大型的商场为主体，可以拉动周边地区市场经济，促进市场交易；权重占比相对较少的二级影响因子为长途汽车站、火车站，主要是由于现在交通工具的普及，缩短了城市的距离，交通带来的市场效益逐渐减弱。

③居住用地：居住用地级别二级影响因子权重大于 0.07 的主要为商服中心、道路通达度和居住人口密度，主要原因是黄石市城区中生活配套设施主要集中于人口密度高、繁华程度高的区域，人们对于生活条件的改善需求主要在提高生活便捷程度上。

④工业用地：定级因子相对较少，二级影响因子权重大于 0.1 的主要为产业集聚影响度、地质状况、道路通达度，这三项是工业项目选址的重点研究内容。

⑤公共服务项目用地：二级影响因子权重大于 0.1 的主要为道路通达度、公交站点、居住人口密度 3 项，其中权重最大的为居住人口密度；权重小于 0.03 的，主要为中学、小学、普通高校、医院、公园广场。

2) 因素因子权重变化分析

汇总本轮各用途因素因子确定的权重对比分析，形成各用途因素因子的权重与上一轮的变化对比表，如下表所示。

表 4.11 综合定级级别因素因子变化对比表

基本定级因素	一级因子	二级因子	2023 年权重	2018 年权重	变化
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	0.1574	0.1743	-0.0169
		商服网点密度	0.1222	0.1529	-0.0307
交通条件	道路通达度	道路通达度	0.0733	0.0795	-0.0062
	对外交通便利度	火车站	0.0373	0.027	0.0103
		长途汽车站	0.031	0.0272	0.0038
	公交便捷度	公交站点	0.0693	0.0612	0.0081
基本设施状况	公用设施完备度	中学	0.0221	0.0191	0.003
		小学	0.0223	0.0189	0.0034
		医院	0.0197	0.018	0.0017
		文体设施	0.0164	0.018	-0.0016

基本定级因素	一级因子	二级因子	2023 年权重	2018 年权重	变化
	基础设施完善度	公园广场	0.0163	0.0176	-0.0013
		供水	0.0284	-	-
		供电	0.0282	-	-
		供气	0.0251	0.0485	-0.0234
		排水	0.0238	0.0479	-0.0241
环境条件	环境质量优劣度	水环境	0.0262	0.0251	0.0011
		噪声环境	0.0246	0.0251	-0.0005
		大气环境	0.0265	0.025	0.0015
	自然条件优劣度	地质状况	0.0637	0.0305	0.0332
人口状况	人口密度	客流人口密度	0.0437	0.0317	0.012
		居住人口密度	0.0477	0.0315	0.0162
城市规划	城市规划	道路规划	0.0377	0.0265	0.0112
		用地规划	0.0371	0.0239	0.0132

表 4.12 商业服务业用地定级级别因素因子变化对比表

基本定级因素	一级因子	二级因子	本轮权重	上一轮权重	变化
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	0.2052	0.2064	-0.0012
		商服网点密度	0.1762	0.1848	-0.0086
交通条件	道路通达度	道路通达度	0.0684	0.0731	-0.0047
	公交便捷度	公交站点	0.0634	0.0751	-0.0117
	对外交通便利度	火车站	0.0335	0.0283	0.0052
		长途汽车站	0.029	0.0279	0.0011
基本设施状况	公用设施完备度	银行网点	0.0828	-	-
	基础设施完善度	供气	0.0479	0.0471	0.0008
		排水	0.0479	0.0477	0.0002
人口状况	人口密度	客流人口密度	0.0878	0.0774	0.0104
		居住人口密度	0.0703	0.0718	-0.0015
城市规划	城市规划	道路规划	0.0446	0.0354	0.0092
		用地规划	0.043	0.0322	0.0108

表 4.13 居住用地定级级别因素因子变化对比表

基本定级因素	一级因子	二级因子	2023 年权重	2018 年权重	变化
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	0.1596	0.0701	0.0895
交通条件	道路通达度	道路通达度	0.0705	0.0868	-0.0163
	对外交通便利度	火车站	0.0305	0.0232	0.0073
		长途汽车站	0.0289	0.023	0.0059
	公交便捷度	公交站点	0.0662	0.0886	-0.0224
基本设施状况	公用设施完备度	幼儿园	0.0238	0.0456	-0.0218
		中学	0.0254	0.0545	-0.0291
		小学	0.0281	0.0528	-0.0247
		医院	0.0219	0.0225	-0.0006

基本定级因素	一级因子	二级因子	2023 年权重	2018 年权重	变化
	基础设施完善度	农贸市场（生活超市）	0.0212	0.0512	-0.03
		供气	0.066	0.0222	0.0438
		排水	0.0588	0.0205	0.0383
环境条件	环境质量优劣度	水环境	0.0233	0.0483	-0.025
		噪声环境	0.0237	0.0582	-0.0345
		大气环境	0.025	0.0521	-0.0271
	景观条件优劣度	景观条件	0.0682	-	-
	自然条件优劣度	地质条件	0.0626	0.0216	0.041
人口状况	人口密度	居住人口密度	0.1077	0.0308	0.0769
城市规划	城市规划	道路规划	0.0437	0.0366	0.0071
		用地规划	0.0449	0.0238	0.0211

表 4.14 工业用地定级级别因素因子变化对比表

基本定级因素	一级因子	二级因子	2023 年权重	2018 年权重	变化
交通条件	道路通达度	道路通达度	0.1464	0.1673	-0.0209
		高速入口	0.0468	-	-
	对外交通便利度	火车站（含货运）	0.0431	0.0942	-0.0511
		货运物流站	0.046	-	-
		货运码头	0.0447	0.0973	-0.0526
基本设施状况	基础设施完善度	供水	0.0822	-	-
		供电	0.0979	-	-
		排水	0.0885	0.2584	-0.1699
环境条件	自然条件优劣度	地质状况	0.1519	0.0808	0.0711
产业集聚效益	产业集聚影响度	产业集聚影响度	0.153	0.1368	0.0162
城市规划	城市规划	道路规划	0.0499	0.0397	0.0102
		用地规划	0.0496	0.0355	0.0141

表 4.15 公服项目用地定级级别因素因子变化对比表

基本定级因素	一级因子	二级因子	2023 年权重	2018 年权重	变化
交通条件	道路通达度	道路通达度	0.1502	0.1678	-0.0176
	公交便捷度	公交站点	0.156	0.1654	-0.0094
基本设施状况	公用设施完备度	中学	0.0291	0.0296	-0.0005
		小学	0.0303	0.0287	0.0016
		普通高校	0.0262	0.0288	-0.0026
		医院	0.0268	0.028	-0.0012
		公园广场	0.0265	0.0277	-0.0012
	基础设施完善度	供水	0.0436	-	-
		供电	0.0457	-	-
		排水	0.0408	0.0659	-0.0251
环境条件	环境质量优劣	水环境	0.0322	0.0337	-0.0015

基本定级因素	一级因子	二级因子	2023 年权重	2018 年权重	变化
	度	噪声环境	0.0305	0.0336	-0.0031
		大气环境	0.0327	0.0341	-0.0014
	自然条件优劣 度	地质状况	0.077	0.0394	0.0376
人口状况	人口密度	居住人口密度	0.1586	0.1356	0.023
城市规划	城市规划	道路规划	0.0464	0.042	0.0044
		用地规划	0.0474	0.038	0.0094

表 4.16 各用途定级因素权重对比表

定级因素	综合		商业服务业用地		居住用地		工业用地		公共服务项目用地	
	2023 年	2018 年	2023 年	2018 年	2023 年	2018 年	2023 年	2018 年	2023 年	2018 年
繁华程度	0.2795	0.3272	0.3814	0.3912	0.1595	0.1284	-	-	-	-
交通条件	0.211	0.2216	0.1943	0.2044	0.1962	0.2216	0.3271	0.3588	0.3062	0.3332
基本设施状况	0.2024	0.2048	0.1786	0.1876	0.2452	0.3572	0.2686	0.2584	0.269	0.2744
环境条件	0.141	0.1328	-	-	0.2029	0.2016	0.1519	0.1708	0.1724	0.1768
人口状况	0.0914	0.0632	0.1581	0.1492	0.1076	0.0308	-	-	0.1586	0.1356
产业集聚效益	-	-	-	-	-	-	0.1529	0.1368	-	-
城市规划	0.0748	0.0504	0.0876	0.0676	0.0886	0.0604	0.0995	0.0752	0.0938	0.08

汇总各用途因素因子权重对比表，总结分析如下所示：

①居住用地的繁华程度因素权重提高最多，提高 0.0311，主要是由于近年人民物质生活水平提高，生活品质的提高对商业设施和服务设施的追求更高，因此其权重相对增加。

②交通条件因素权重相对上一轮均有所减少，主要是现在人们生活水平提高，交通工具的普遍使用，生活中的距离逐渐缩短。同时，现在道路工程的不断完善，道路通达度各地方普遍提高，导致人们对交通条件的重视度不断减少，因此导致其权重降低。

③基本设施状况，除工业用地外其他用途均相对上一轮有所降低，主要是随着黄石市城区、开发区·铁山区城市“补短板”行动的推进，各区域之间的基础设施水平差异逐渐减小，导致人们对基本设施状况的重视度有所降低，因此导致其权重降低。

④环境条件，除工业用地对环境要求相对较少，权重有所减少，其他用途均有所提高，主要是随着生活水平的提高，城镇居民越来越注重周边的生活环境，关注度提升导

致其权重提升。

⑤城市规划权重相较上一轮均有所提高，城市规划在城市发展中起着重要引领作用，是城市未来发展的风向标，随着各项规划的落地实施，为黄石市带来新的城市风貌和社会经济效益，城市规划重要程度也逐渐显现。

（二）定级资料调查

1.定级估价资料收集的方法和一般要求

资料收集工作是一项复杂的、严肃的、细致的工作，是整个基准地价更新工作的基础，任何疏忽和大意都会导致调查资料的失真，只有采用科学的方法，有组织、有目的地开展调查工作，才能使调查资料全面、精确，才能保证基准地价更新科学、合理。此次工作定级和估价资料是同时收集的，主要是根据《城镇土地分等定级规程》中的资料收集方法和要求来开展的。

（1）资料收集的方法

1) 访谈收集相关资料

有关单位和部门主要包括发改委、公安局、供电公司、交通运输局、教育局、经济与信息化局、农业农村局、商务局、生态环保局、市场监管局、市城管委、水利局、统计局、卫健委、住建局、自然资源和规划等部门；这类资料主要为背景资料及部分区位因素资料和交易资料，如社会经济统计年鉴、城市规划系列资料、土地年度出让统计、土地年度转让统计、土地年度评估资料和相关房地产税费以及相关法律法规、文件等资料。

2) 各种媒介中的房地产信息

A.报纸、房地产专业杂志、相关黄石市房地产信息网站等公开媒介；

B.房产局、土地交易中心公布的房源信息。

3) 通过询访方式或发放调查表格获取资料

A.向有关富有经验的房地产开发商、经纪人了解房地产市场、建筑成本费用、相关收费标准依据等；

B.房产中介调查房屋出租、房屋买卖等资料。

4) 实地调查

实地调查是本次外业调查的重点，调查内容主要是房地产交易、租赁资料等。

（2）资料收集的一般要求

本次定级资料收集主要方法实地走访有关职能部门，发放资料收集函件完成部分定级资料的收集工作。具体是由项目调查组根据《城镇土地分等定级规程》要求的定级资料调查范围和内容，结合黄石市实际，编制以各有关单位为对象的调查表格及要求；然后由项目组成员持黄石市自然资源和规划局出具的工作联系函到各相关部门进行资料的收集。

调查组核实有关资料，对于缺少或不准确的资料一是进一步向有关部门咨询，二是实地补调。

样点调查按照如下要求进行：

- 1) 外业调查收集到的有关资料按其空间位置标注到定级估价工作底图上；
- 2) 租金、售价等数据的调查按抽样方法进行，要求近期连续三年以上的资料；
- 3) 抽样或断面调查中，保证每种类型有足够的样本且估价调查样本数符合数理统计的要求；
- 4) 估价样本采用分类抽样调查，样本要有代表性，分布要均匀；
- 5) 所选样本应能同时获得地价或利用效益和相对应的土地条件资料；
- 6) 出让、转让、出租等地价和企业单位土地利用效益资料以元（人民币）为单位，准确到小数点后一位；
- 7) 外业调查资料必须填入相应的调查手簿或表格中，数值记录到小数点后一位。

2.基础图件收集与处理

根据《城镇土地分等定级规程》要求土地定级工作所需准备的图件主要为各类工作底图，各类底图采用能覆盖城镇整体范围的城镇平面图、地形图或地籍图等。

3.定级资料收集与整理

（1）资料收集情况

表 4.17 级别更新因子调查资料一览表

序号	因子名称	资料来源说明
1	商服中心	按照现状调查确定
2	商服网点密度	根据临街商铺分布密集程度划分区片和等级，网点来源于采集的 POI 数据
3	道路通达度	在原路网图的基础上，依据近几年城区道路建设情况更新
4	火车站	主要办理客运业务的火车站
5	长途汽车站	对定级范围内有影响的长途客运汽车站
6	高速入口	来源于采集的 POI 数据
7	货运火车站	可办理货运业务的火车站
8	货运物流	物流中心、货运站等
9	货运码头	根据《黄石市交通运输年鉴》《黄石市综合交通图》，主要为生产公用码头
10	公交站点	来源于交通局提供的资料以及采集的 POI 数据
11	银行网点	来源于采集的 POI 数据
12	幼儿园	来源教育局提供的资料以及采集的 POI 数据
13	中学	来源教育局提供的资料以及采集的 POI 数据
14	小学	来源教育局提供的资料以及采集的 POI 数据
15	普通高校	来源教育局提供的资料以及采集的 POI 数据
16	医疗设施	来源卫健委提供的资料以及采集的 POI 数据
17	文体设施	来源于采集的 POI 数据
18	公园广场	来源于采集的 POI 数据
19	农贸市场（生活超市）	来源商务局提供的资料以及采集的 POI 数据
20	供水	根据供水保证率来反映
21	供电	根据供电保证率来反映
22	供气	根据供气保证率来反映
23	排水	根据暴雨发生时容易积水的程度及排水时间来反映
24	水环境	根据城区内各区域水体等级进行描述
25	噪声环境	主要考虑噪声等效声级设置噪声污染等级
26	大气环境	主要根据生态环境局公布的各区空气污染指数来划分等级
27	景观条件	来源于采集的 POI 数据，主要为 3A 级以上景点
28	地质条件	主要通过地质的好坏来划分区片和等级
29	客流人口密度	根据一定面积区域的客流人口密度指标来划分区片和等级
30	居住人口密度	根据城区各分区人口规模指标来划分区片和等级
31	产业集聚影响度	产业集聚影响度主要根据不同类产业的单位面积企业数量来反映，来源于采集的 POI 数据
32	道路规划	根据自然资源和规划局资料来确定
33	用地规划	根据《黄石市国土空间总体规划（2021-2035 年）》等资料

(2) 资料整理

根据已确定的土地定级因素指标体系,将采集到的所有定级因子资料标绘在工作底图上,对图形数据进行数字化建库,文档数据录入并建立属性数据库。

(三) 土地级别更新因子整理与指标分析

1. 土地级别更新因子整理

根据已制定的技术方案,结合确定的土地级别更新因素指标体系,将更新调查的所有因子分类建立因子图层。

级别更新因子按其分布类型及对土地质量的影响方式不同可分为点状因素、线状因素、面状因素三种类型。点状因子相对整个城市范围而言为点状分布,其对土地级别的影响既与因子涉及的设施规模有关,又与距设施的相对距离有关,如公园、长途汽车站、医院门诊部、学校等;线状因子主要是呈线状分布的影响设施,其对土地级别的影响与点状因子类似,既与设施规模有关,又与距设施的相对距离有关,如道路通达度等;面状因子呈片状均匀分布,具有全域覆盖性质,其对土地级别的影响仅与因子指标有关系,如商业网点密度、大气状况等。

2. 土地级别更新因子指标分析

土地级别更新因子指标分析就是根据各种定级因素对土地质量的影响特点、影响规律进行分析,并分别以适宜的方法将其对土地质量影响程度量化的过程。该过程主要包括:按照功能指标计算其规模指数、功能分和按照各定级因子的分布变化规律,计算各因子服务半径。

(1) 因子规模指数、功能分计算方法

通过对各因子空间实体的规模、等级等指标进行量化赋分计算规模指数,并对因子规模指数或分级因子平均规模指数进行极值标准化,求出因子实体影响的功能分,标准化值的范围为[0, 100]。

若因素对土地的影响仅与因素指标值有关,则为面状因子。其作用分公式如下:

$$e_i = 100 \times (X_i - X_{\min}) \div (X_{\max} - X_{\min}) \quad (\text{公式 6})$$

式中: e_i —— i 指标值的作用分;

X_i —— i 指标值;

X_{\min} —— i 指标值的最小值；

X_{\max} —— i 指标值的最大值。

若因素对土地的影响既与因素涉及的设施规模有关又与距设施的相对距离有关，则为点、线状因素。

其功能分公式如下：

$$f_i = 100 \times \frac{X_i}{X_{\max}} \quad (\text{公式 7})$$

上式中： f_i —— 设施功能分；

X_i —— 设施规模值；

X_{\max} —— 设施最大规模值。

需特别指出的是，因子的功能分计算时候有几类特殊情况需要处理，即商服中心、居住人口密度等功能分计算。

对于商服中心：依据区位理论，高级商服中心包含低一级商服中心的功能，因此需要对商服中心的功能分按下述公式进行分割计算。

$$\begin{aligned} f_i^M &= I_i^M - I_l^M \\ f_{\min}^M &= I_{\min}^M \end{aligned} \quad (\text{公式 8})$$

式中： f_i^M —— 某商服中心 i 级功能的功能分；

I_i^M —— i 级商服中心规模指数；

I_l^M —— 次一级中心规模指数；

f_{\min}^M —— 最低级中心的商服繁华作用功能分；

I_{\min}^M —— 最低级商服中心规模指数。

对于居住人口密度：人口密度作为反映城市规模的重要指标，对商业和居住用地有着普遍影响，但其量化方法有所不同。在商业服务业用地中，居住人口密度越密集，表明商品需求越大；在居住用地定级中，按照《黄石市城市总体规划（2001-2020年）》（2017年修订）中确定的人口密度来计算。其作用分计算公式如下：

$$e_{Di} = 100 \times \frac{X_{iD} - X_{\min D}}{X_{gD} - X_{\min D}} \quad (\text{公式 9})$$

式中： e_{Di} —— i 区域或单元人口密度作用分；

X_{gD} —— 人口密度最佳值；

X_{iD} —— i 区域或单元人口密度指标值；

$X_{\min D}$ —— 人口密度指标的最小值。

对于规划设施：功能分按照现状设施进行标准化分处理后，需要通过规划折扣系数进行修正，规划折扣系数公式为：

$$e'_{Di} = K_n \times e_{Di} = \frac{1}{(1+r)^n} \times e_{Di} \quad (\text{公式 10})$$

式中： e'_{Di} —— 修正后功能分；

e_{Di} —— 修正前功能分；

K_n —— 规划折扣系数；

n —— 规划年期；

r —— 贴现系数（采用各类用地的还原率）。

(2) 辐射影响因子作用半径计算方法

辐射影响因子主要是点线因子，首先计算因素内各相同规模或类型的点、线因素的平均作用或平均吸引范围，量取因子到影响范围边界的距离即作用半径。

1) 点状因子作用半径计算公式

$$D = \sqrt{S/(n \times \pi)} \quad (\text{公式 11})$$

式中： D —— 某级因子的服务半径；

n —— 某级因子级别数目；

S —— 评估范围面积。

一级商服中心的服务半径为一级商服中心到建成区边缘的最大距离。

2) 线状因子作用半径计算公式

$$D = S/2L \quad (\text{公式 12})$$

式中： S —— 评估范围面积；

L —— 各类线状因子的总长度；

D —— 各类线状因子的影响距离。

3) 根据作用特征设定作用半径

对于水状况、公园等部分面状因子，直接根据其影响特征设定其影响半径。

(3) 因子功能分与作用半径计算

黄石市城区、开发区·铁山区土地级别更新因子功能分与作用半径计算的相关指标见表 4.18。更新因子的原始数据及相关图件见基础资料汇编。

表 4.18 土地级别更新因子类型及功能分计算指标

序号	因子名称	因子类型	功能分计算指标项
1	商服中心	点面状	等级、服务人口、建设规模
2	商服网点密度	面状	商业网点密度指标
3	道路通达度	线状	道路宽度、道路等级
4	火车站	点状	站房建筑面积、年运营能力
5	长途汽车站	点状	占地面积、年运营能力
6	公交站点	点状	公交线路数、公交站点流量
7	高速入口	点状	通达度，最高限速
8	火车站（含货运）	点状	站房建筑面积、年运营能力
9	货运物流站	点状	占地面积、年运营能力
10	货运码头	点状	泊位、靠泊吨级
11	供水	面状	各区域供水保证率
12	供电	面状	各区域供电保证率
13	供气	面状	各区域供气保证率
14	排水	面状	各区域根据暴雨发生时容易积水的程度及排水时间来反映
15	幼儿园	点状	等级、教职工人数、学生人数
16	中学	点状	等级、教职工人数、学生人数
17	小学	点状	等级、教职工人数、学生人数
18	普通高校	点状	等级、教职工人数、学生人数
19	医院	点状	等级、职工人数、床位数
20	文体设施	点状	等级、占地面积
21	公园广场	点状	功能类型、占地面积
22	银行网点	点状	银行网点等级、银行性质
23	农贸市场（生活超市）	点状	占地面积和类型等级
24	水环境	面状	水体等级
25	噪声环境	面状	噪声污染等级
26	大气环境	面状	空气污染指数
27	地质状况	面状	地质灾害分布与易发程度
28	景观条件	面状	景观等级、占地规模
29	客流人口密度	面状	客流人口密度
30	居住人口密度	面状	居住人口密度
31	产业集聚影响度	面状	区域产业规划限制状况、企业密度
32	道路规划	线状	规划道路类型

序号	因子名称	因子类型	功能分计算指标项
33	用地规划	面状	根据国土空间规划的区域等级

(四) 土地级别更新因子量化

1. 商服繁华度

(1) 商服中心

① 确定商服中心和等级划分

本次更新工作范围内的商业发展现状，黄石市城区、开发区·铁山区共确定了 42 个商服中心。其中包括市级商服中心 2 个、区级商服中心 3 个和 37 个小区级商服中心。

a. 商服中心

近年来，黄石市城区商业形态以大型购物中心、大型综合超市、大型专业店、仓储式商场、超市、专业店、专卖店等代表的新兴零售商业为主，业态呈蓬勃发展态势。根据现状调查，城市商业网点体系规划由市级商业中心、片区级商业中心和小区级商服中心等三级商业中心构成。

市级商业中心：以金融、商务、旅游为核心，兼具商贸服务、展览展示、生态文化、科技信息、养生休闲、生命健康等综合功能，打造高端服务要素集聚、城市服务功能突出、现代都市魅力彰显的服务鄂东区域的城市级商业中心和示范引领区。市级商业中心主要是两个，其一是大冶湖城市商业中心；其二是胜阳港城市商业中心。

区级商业中心：重点服务黄石港片区居民，辐射周边黄冈、浠水、鄂州等地区中高端消费人群的片区商业中心。片区商业中心主要有三个，黄石港片区商业中心、团城山片区商业中心、生态新城片区商业中心。

小区级商业中心：以小型超市、便民店、菜场、餐饮店为主体，主要配置居民日常生活消费必需的商业行业和生活服务设施。主要包括：新闻小区级商服中心、桂花路小区级商服中心、月亮山小区级商服中心、马家嘴小区级商服中心、黄思湾小区级商服中心、澄月湖小区级商服中心、皇姑岭小区级商服中心、王圣路小区级商服中心、工人路小区级商服中心、金山大道东小区级商服中心、花湖小区级商服中心、延安岭小区级商服中心、环磁湖小区级商服中心、八泉小区级商服中心、临江小区级商服中心、胡家湾小区级商服中心、青龙山小区级商服中心、新下陆街小区级商服中心、钟山大道小区级商服中心、四棵大道小区级商服中心、百花大道小区级商服中心、新城大道小区级商服

中心、花园路小区级商服中心、白马路小区级商服中心、杭州西路小区级商服中心、老下陆小区级商服中心、铜花小区级商服中心、宝山路南小区级商服中心、新城大道西小区级商服中心、大王镇小区级商服中心、太子镇小区级商服中心、金海开发区小区级商服中心、中庄小区级商服中心、洪桥小区级商服中心、铁山小区级商服中心、汪仁小区级商服中心、河口小区级商服中心等 37 个小区级商服中心。

②商服中心功能分计算

A. 单项指标标准化

黄石市城区商服中心主要收集的指标项目有等级、服务人口、建设规模，根据调查数据，对各项指标，进行量化。公式如下：

$$a_i = 100b_i / b_{\max} \quad (\text{公式 13})$$

式中： a_i — 标准化的指数值；

b_i — i 商服中心某项指标的实际值；

b_{\max} — 所有商服中心该项指标的实际最大值。

B. 商服中心的综合规模指数计算

综合规模指数是各项指标的综合体现，通过服务人口、建设规模等指标来区分商服中心级内差异，计算综合规模指数，公式如下：

$$X_i = \frac{\sum_{i=1}^n (p_i a_i)}{\sum_{i=1}^n p_i} \quad (\text{公式 14})$$

式中： X_i — 商服中心的综合规模指数；

p_i — 某项指标的权重值；

a_i — 该项指标标准化的指标值；

n — 统计指标数。

根据实际调查分析及结合专家意见，确定了各指标的权重值，见下表。

表 4.19 黄石市城区、开发区·铁山区商服中心指标权重值表

指标	商服中心等级	建设规模	服务人口
权重值	0.5	0.2	0.3

C. 各商服中心规模指数极限标准化

对综合规模指数进行极限标准化，标准化公式为：

$$I_i = 100X_i / X_{\max} \quad (\text{公式 15})$$

式中： I_i ——标准化的规模指数；

X_i ——原规模指数；

X_{\max} ——最大规模指数。

D. 商服繁华度功能分分割计算

《城镇土地分等定级规程》中规定，当同时存在多级功能影响时，对各级商服中心影响作用分仅取一次值，进行加和。因此，需对商服中心的功能分进行分割计算，即高级商服中心含有较低级商服中心的功能。

商服中心繁华度功能分的计算公式为：

$$f_i = I_i - I_{i-1} \quad (\text{公式 16})$$

式中： f_i ——某级商服中心的功能分；

I_i ——该级商服中心的平均规模指数；

I_{i-1} ——次一级商服中心的平均规模指数。

E. 商服中心服务半径的确定

市级商服中心的服务半径为一级商服中心到建成区边缘的最大距离。由于一级商服中心有 2 个，量算商服中心距离连片建成区边缘的最大距离为 22500 米，即一级商服中心服务半径为 22500 米；区级、小区级的服务半径按下式计算：

$$D = \sqrt{S / (n \times \pi)} \quad (\text{公式 17})$$

式中： D ——某级商服中心的服务半径；

n ——某级商服中心的数量；

S ——评估范围面积。

其中，二级服务半径计算 $N_2 = n_1 + n_2$ ，三级服务半径计算 $N_3 = n_1 + n_2 + n_3$ 。

F. 商服中心指标计算结果

根据《黄石市城市商业网点规划》（2016-2020 年）中统计，并结合开发区·铁山区商业网点发展现状，具体各商服中心建设规模、服务人口数值见表 4.20。

表 4.20 各商服中心相关计算指标值

商服中心名称	商服中心等级	商业网点建设规模 (万平方米)	服务人口(万人)
胜阳港城市商业中心	市级商服中心	47	2.8
大冶湖城市商业中心	市级商服中心	50(增量)	2.5
黄石港片区商业中心	区级商服中心	15	2
团城山片区商业中心	区级商服中心	10(增量)	1.2
生态新城片区商业中心	区级商服中心	13	1.2
新闻小区级商服中心	小区级商服中心	0.5-1.0	0.6
桂花路小区级商服中心	小区级商服中心	0.5-1.0	0.6
月亮山小区级商服中心	小区级商服中心	0.5-1.0	0.6
马家嘴小区级商服中心	小区级商服中心	0.5-1.0	0.6
黄思湾小区级商服中心	小区级商服中心	0.5-1.0	0.6
澄月湖小区级商服中心	小区级商服中心	0.5-1.0	0.6
皇姑岭小区级商服中心	小区级商服中心	0.5-1.0	0.6
王圣路小区级商服中心	小区级商服中心	0.5-1.0	0.6
工人路小区级商服中心	小区级商服中心	0.5-1.0	0.6
金山大道东小区级商服中心	小区级商服中心	0.5-1.0	0.6
花湖小区级商服中心	小区级商服中心	1.0-1.5	0.6
延安岭小区级商服中心	小区级商服中心	1.0-1.5	0.6
环磁湖小区级商服中心	小区级商服中心	1.0-1.5	0.6
八泉小区级商服中心	小区级商服中心	1.0-1.5	0.6
临江小区级商服中心	小区级商服中心	1.0-1.5	0.6
胡家湾小区级商服中心	小区级商服中心	1.0-1.5	0.6
青龙山小区级商服中心	小区级商服中心	1.0-1.5	0.6
新下陆街小区级商服中心	小区级商服中心	1.0-1.5	0.6
钟山大道小区级商服中心	小区级商服中心	1.0-1.5	0.6
四棵大道小区级商服中心	小区级商服中心	1.0-1.5	0.6
百花大道小区级商服中心	小区级商服中心	1.0-1.5	0.6
新城大道小区级商服中心	小区级商服中心	1.0-1.5	0.6
花园路小区级商服中心	小区级商服中心	1.5-2.0	0.6
白马路小区级商服中心	小区级商服中心	1.5-2.0	0.6
杭州西路小区级商服中心	小区级商服中心	1.5-2.0	0.6
老下陆小区级商服中心	小区级商服中心	1.5-2.0	0.6
铜花小区级商服中心	小区级商服中心	1.5-2.0	0.6
宝山路南小区级商服中心	小区级商服中心	1.5-2.0	0.6
新城大道西小区级商服中心	小区级商服中心	1.5-2.0	0.6
大王镇小区级商服中心	小区级商服中心	1.5-2.0	0.6
太子镇小区级商服中心	小区级商服中心	1.5-2.0	0.6
金海开发区小区级商服中心	小区级商服中心	1.5-2.0	0.6
中庄小区级商服中心	小区级商服中心	1.5-2.0	0.6
洪桥小区级商服中心	小区级商服中心	1.5-2.0	0.6

商服中心名称	商服中心等级	商业网点建设规模 (万平方米)	服务人口(万人)
铁山小区级商服中心	小区级商服中心	1.5-2.0	0.6
汪仁小区级商服中心	小区级商服中心	1.5-2.0	0.6
河口小区级商服中心	小区级商服中心	1.5-2.0	0.6

表 4.21 商服中心指标分析结果表

因子级别	商服中心级别	数目(个)	平均规模指数	功能分	服务半径(米)
一级	市级商服中心	2	100	44	22500
二级	区级商服中心	3	56	32	5169
三级	小区级商服中心	37	24	24	1784

(2) 商服网点密度

商服中心的设定会增加影响距离内、外商业活动对土地质量的差异，商服网点密度可以平衡这种状况，来显示各级商服中心以外的商业服务业发展情况，实际工作中用临街铺面的集聚情况予以反映。本轮更新工作选取购物服务、生活服务、餐饮服务、住宿服务、汽车服务等网点类型 POI 点共 8058 个，使用地理信息平台中的点密度分析功能，根据落入每个单元周围邻域内的点要素计算每单位面积的量级，将 POI 矢量数据转换成栅格，再使用重分类确定各因子级别区域点密度分值，结果见表 4.22。

表 4.22 商服网点密度指标分析结果表

因子级别	密度分值范围	作用分
一级	86.34-171.51	100
二级	51.81-86.34	75
三级	26.02-51.81	50
四级	7.81-26.02	35
五级	0-7.81	20

2.交通条件

(1) 道路通达度

①道路等级的划分

城区道路类型按其功能和等级组合分为：混合型主干道、生活型主干道、交通型主干道、生活型次干道、交通型次干道、支路。混合型主干道指城镇内部主要客货运输线；生活型主、次干道指城镇内部主要以客运为主的道路；交通型主、次干道指城镇内部主要以货运和过境为主的道路；支路指各街坊之间的联系道路。

黄石城市规划中将城市道路划分为快速路、主干路、次干路、支路四个层次，其中主干路又分为干线性主干路和普通主干路。结合各道路的功能与作用，将快速路划归混合型主干道，主干路与次干路进一步划分为生活型和交通型两种。

表 4.23 黄石市城区、开发区·铁山区主要道路调查统计表

单位：米

道路名称	道路类型	道路长度
湖滨大道	混合型主干道	8601.103
金山大道	混合型主干道	17619.53
S206 新冶大道	混合型主干道	1602.234
S206 发展大道	混合型主干道	6996.45
沿湖路	混合型主干道	13841.61
园博园大道	混合型主干道	5057.77
奥体大道	混合型主干道	4083.114
黄石大道	混合型主干道	23920.71
长乐大道	混合型主干道	4793.422
园博大道	混合型主干道	2356.548
奥体大道	混合型主干道	2808.03
下陆大道	混合型主干道	2788.188
向阳路	生活型主干道	1062.356
桂林路	生活型主干道	5046.117
青鱼路	生活型主干道	1669.806
磁湖路	生活型主干道	11000.07
紫新路	生活型主干道	1945.907
彩虹路	生活型主干道	1110.1
武汉路	生活型主干道	1919.838
南京路	生活型主干道	815.6606
交通路	生活型主干道	894.7608
广州路	生活型主干道	3537.673
广场路	生活型主干道	973.8387
圣水路	生活型主干道	2594.836
王圣路	生活型主干道	9282.14
杭州西路	生活型主干道	3293.841
杭州东路	生活型主干道	3886.469
颐阳路	生活型主干道	2600.853
苏州路	生活型主干道	4479.013
肖家铺路	生活型主干道	2006.233
铁山大道	生活型主干道	1132.893
盛洪卿路	生活型主干道	1036.896
体育西路	生活型主干道	845.3016
百花大道	生活型主干道	2360.352

道路名称	道路类型	道路长度
太子街	生活型主干道	1309.153
江北大道	生活型主干道	1108.136
桂林南路	生活型主干道	776.013
紫新路	生活型主干道	1029.221
广州路	生活型主干道	645.4358
百花大道	生活型主干道	1081.28
体育西路	生活型主干道	675.7279
老下路街	生活型主干道	2158.063
木栏路	交通型主干道	2778.159
大泉路	交通型主干道	6080.525
迎宾大道	交通型主干道	2950.397
黄石长江公路大桥	交通型主干道	650.7551
王太路	交通型主干道	2418.567
中宏路	交通型主干道	810.5032
铜鼓大道	交通型主干道	9711.417
钟山大道	交通型主干道	13784.67
大棋路	交通型主干道	26195.73
庆洪路	交通型主干道	3113.044
鹏程大道	交通型主干道	8576.637
黄石阳新一级路	交通型主干道	11811.82
月亮山隧道	交通型主干道	6800.345
S315	交通型主干道	8586.38
沿江路	交通型主干道	7236.77
冶炼路	交通型主干道	1063.996
铜都大道	交通型主干道	637.9374
冶炼路	交通型主干道	593.8012
S315	交通型主干道	9447.65
S315	交通型主干道	1268.335
铜鑫路	交通型主干道	1089.358
鹏程大道	交通型主干道	1593.722
鹏程大道	交通型主干道	643.4182
建设路	生活型次干道	952.6982
铜花南路	生活型次干道	1968.017
扬州路	生活型次干道	778.0959
白马路	生活型次干道	1459.624
花山路	生活型次干道	936.9983
青龙山路	生活型次干道	1070.737
湖锦路	生活型次干道	872.0298
桂花路	生活型次干道	1025.431
延安路	生活型次干道	2136.541
华新路	生活型次干道	634.3078
芜湖路	生活型次干道	652.5933

道路名称	道路类型	道路长度
天津路	生活型次干道	899.1858
黄石摩尔城北街	生活型次干道	367.6412
英才路	生活型次干道	279.0502
牧羊湖路	生活型次干道	761.1624
太子湾路	生活型次干道	1543.457
朝阳路	生活型次干道	878.606
湖滨二巷	生活型次干道	362.6028
消防路	生活型次干道	519.6508
京华路	生活型次干道	413.1855
大智路	生活型次干道	327.1686
水机路	生活型次干道	763.8378
拥军路	生活型次干道	604.9588
笔架山路	生活型次干道	2579.925
蓝鑫路	生活型次干道	1280.331
金湖大道	生活型次干道	1261.895
马鞍畈路	生活型次干道	2616.72
澄月路	生活型次干道	896.4409
湖滨巷	生活型次干道	346.4401
纺织五路	生活型次干道	400.1561
友爱路	生活型次干道	1600.207
纺织二路	生活型次干道	713.6216
公园路	生活型次干道	1500.712
公安路	生活型次干道	555.6742
环村路	生活型次干道	2394.111
省拖路	生活型次干道	693.7305
杨家山路	生活型次干道	947.3525
张之洞大道	生活型次干道	2729.854
紫鑫路	生活型次干道	1264.891
乌泥滩路	生活型次干道	3784.01
龙泉湖中路	生活型次干道	2928.433
胜利街	生活型次干道	703.5881
兴北四路	生活型次干道	371.5648
大畈路	生活型次干道	504.1387
板城路	生活型次干道	506.5457
板城路	生活型次干道	1109.288
乐园路	生活型次干道	174.9032
环湖路	生活型次干道	8049.943
大排山路	生活型次干道	1304.355
广会路	生活型次干道	138.2681
肖家铺路	生活型次干道	1066.334
体育南路	生活型次干道	1244.389
苏州路	生活型次干道	584.2526

道路名称	道路类型	道路长度
板城路	生活型次干道	400.0881
长乐大道	交通型次干道	3163.938
S112	交通型次干道	10567.6
河口大道	交通型次干道	1145.313
磁湖东路	交通型次干道	2022.829
水韵大道	交通型次干道	2600.227
白塔岩路	交通型次干道	1910.664
刘韦线	交通型次干道	2265.368
胜利路	交通型次干道	2300.303
铁贺大道	交通型次干道	2216.5
东方大道	交通型次干道	4872.146
新下陆街	交通型次干道	4066.825
宝山路	交通型次干道	4797.892
圣明路	交通型次干道	6303.321
四棵街	交通型次干道	4155.207
林家庄路	交通型次干道	2169.531
马垅畈路	交通型次干道	1224.516
兴港大道	交通型次干道	2953.398
花湖大道	交通型次干道	2915.682
三园路	交通型次干道	2440.334
花园路	交通型次干道	1605.207
伍家洪大道	交通型次干道	1899.643
山湖大道	交通型次干道	1243.353
胜利路	交通型次干道	865.3708
四棵树	交通型次干道	1344.412
苏州路	交通型次干道	2043.14
樊家山路	交通型次干道	891.9422
广州路	交通型次干道	853.1611
马鞍山路	支路	1888.305
北村一路	支路	742.8869
花径路	支路	1670.071
和平路	支路	1912.982
王家湾路	支路	514.8366
情人路	支路	1352.571
上港路	支路	352.2357
柯尔山东路	支路	210.8899
广会路	支路	507.7743
安达路	支路	787.5199
新街	支路	304.1691
师院路	支路	842.3445
兴冶路	支路	308.8002
新洲路	支路	653.9947

道路名称	道路类型	道路长度
中窑湾路	支路	1429.811
新建区路	支路	531.1968
东屏路	支路	1289.115
松山路	支路	488.8753
东方山西路	支路	573.3496
花径南路	支路	230.2294
花湖路	支路	850.4292
广友路	支路	732.5741
仿古街	支路	918.0326
南岳路	支路	1829.567
信息巷	支路	428.6396
新建路	支路	1135.318
飞云街	支路	465.3276
广会路	支路	1020.533
建安路	支路	314.0278
惠民巷	支路	266.778
商贸街	支路	589.3414
毛狗林街	支路	793.9566
兴北一路	支路	430.5373
二龙路	支路	1579.237
射击馆路	支路	739.2879
月亮山路	支路	365.2635
联合村路	支路	1434.695
朱家嘴路	支路	608.9244
连心路	支路	420.6279
中窑湾路	支路	894.8581
鹿獐山大道	支路	748.5742
经二路	支路	525.8015
岳家坳西路	支路	719.0057

②道路功能分确定

不同类型道路对商业服务业、居住和工业用地的影响不同，在确定道路功能分和影响半径时按照四类用地和综合定级影响分别计算。

A.道路作用指数计算

先划分黄石市各道路的类型，再根据《城镇土地分等定级规程》中公式求取各类型道路的平均作用指数。

B.道路功能分计算

道路功能分计算为：

$$f_i^R = 100 \times I_i^R \quad (\text{公式 18})$$

式中： f_i^R —— i 条道路的功能分；

I_i^R —— i 类道路平均作用指数。

③道路影响距离计算

各级的影响距离计算公式为：

$$d = S/2l \quad (\text{公式 19})$$

式中： d ——某级道路影响距离；

S ——评估范围面积；

l ——某级道路的总长度。

商业服务业、居住、工业、公共服务项目用地的道路通达度指标分析结果见下表。

表 4.24 各类用地道路通达度指标分析结果表

因子级别	等级说明	平均功能分				作用半径（米）			
		综合（公服）	商服	居住	工业	综合（公服）	商服	居住	工业
一级	混合型主干道	100	100	86	87	2030	2030	2030	2030
二级	生活型主干道	80	85	100	70	1910	1910	1910	1910
三级	交通型主干道	75	70	70	100	1580	1580	1580	1580
四级	生活型次干道	60	65	65	45	1440	1440	1440	1440
五级	交通型次干道	50	42	42	65	1400	1400	1400	1400
六级	支路	30	30	30	20	750	750	750	750

注：支路的影响半径在 0.30km-0.75km 之间确定。

表 4.25 道路通达度综合用地、公服用地影响随距离衰减的作用分值

单位：m

r=相对距离	混合型主干道		生活型主干道		交通型主干道		生活型次干道		交通型次干道		支路	
	2030		1910		1580		1440		1400		750	
	实际距离	作用分	实际距离	作用分								
1	2030	1	1910	1	1580	1	1440	1	1400	1	750	1
0.8	1624	3	1528	2	1264	2	1152	2	1120	2	600	2
0.6	1218	6	1146	6	948	6	864	5	840	5	450	4
0.4	812	16	764	14	632	13	576	12	560	10	300	8
0.2	406	40	382	33	316	32	288	26	280	23	150	15
0	0	100	0	80	0	75	0	60	0	50	0	30

表 4.26 道路通达度商服用地影响随距离衰减的作用分值

单位: m

r=相对距离	混合型主干道		生活型主干道		交通型主干道		生活型次干道		交通型次干道		支路	
	2030		1910		1580		1440		1400		750	
	实际距离	作用分	实际距离	作用分								
1	2030	1	1910	1	1580	1	1440	1	1400	1	750	1
0.8	1624	3	1528	2	1264	2	1152	2	1120	2	600	2
0.6	1218	6	1146	6	948	6	864	5	840	5	450	4
0.4	812	16	764	14	632	13	576	12	560	10	300	8
0.2	406	40	382	33	316	32	288	26	280	23	150	15
0	0	100	0	85	0	70	0	65	0	42	0	30

表 4.27 道路通达度住宅用地影响随距离衰减的作用分值

单位: m

r=相对距离	混合型主干道		生活型主干道		交通型主干道		生活型次干道		交通型次干道		支路	
	2030		1910		1580		1440		1400		750	
	实际距离	作用分	实际距离	作用分								
1	2030	0	1910	0	1580	0	1440	0	1400	0	750	0
0.8	1624	17	1528	20	1264	14	1152	13	1120	8	600	6
0.6	1218	34	1146	40	948	28	864	26	840	17	450	12
0.4	812	52	764	60	632	42	576	39	560	25	300	18
0.2	406	69	382	80	316	56	288	52	280	34	150	24
0	0	86	0	100	0	70	0	65	0	42	0	30

表 4.28 道路通达度工业用地影响随距离衰减的作用分值

单位: m

r=相对距离	混合型主干道		生活型主干道		交通型主干道		生活型次干道		交通型次干道		支路	
	2030		1910		1580		1440		1400		750	
	实际距离	作用分	实际距离	作用分								
1	2030	0	1910	0	1580	0	1440	0	1400	0	750	0
0.8	1624	17	1528	14	1264	20	1152	9	1120	13	600	4
0.6	1218	35	1146	28	948	40	864	18	840	26	450	8
0.4	812	52	764	42	632	60	576	27	560	39	300	12
0.2	406	70	382	56	316	80	288	36	280	52	150	16
0	0	87	0	70	0	100	0	45	0	65	0	20

(2) 公交便捷度

黄石市城区、开发区·铁山区土地级别更新主要通过公交站点的公共汽车的车流量来考虑公交便捷度对土地的影响。根据公交站点的均衡分布影响，公交站点功能分的计算公式：

$$f_i^B = 100X_i^B / X_{\max}^B \quad (\text{公式 20})$$

式中： f_i^B —— i 公交站点功能分；
 X_i^B —— i 公交站点流量值；
 X_{\max}^B —— 最大公交站点流量值。

根据黄石市交通局提供数据可知，黄石市城区、开发区·铁山区共有 45 条公交线路，具体相关数据如下：

采用 WEBGIS 提供的 API 搜索功能，对黄石市城区、开发区·铁山区的公交站点进行检索，得到约 730 个公交站点，并对每个站点经过的公交条数、客流量等进行汇总分析，得出一级公交站点 41 个（包含现代有轨电车 1 号线的 28 个站点）、二级 41 个、三级 134 个、四级 517 个。确定公交站点的服务半径，超过合理范围，对作用半径进行调整（取合理范围的最大值），根据公交站点的均衡分布影响和黄石市城区、开发区·铁山区公交站点的实际状况，一至三级公交站点服务半径取 0.8 公里。由于数据冗长，具体原始数据和标准化过程见基础资料汇编。

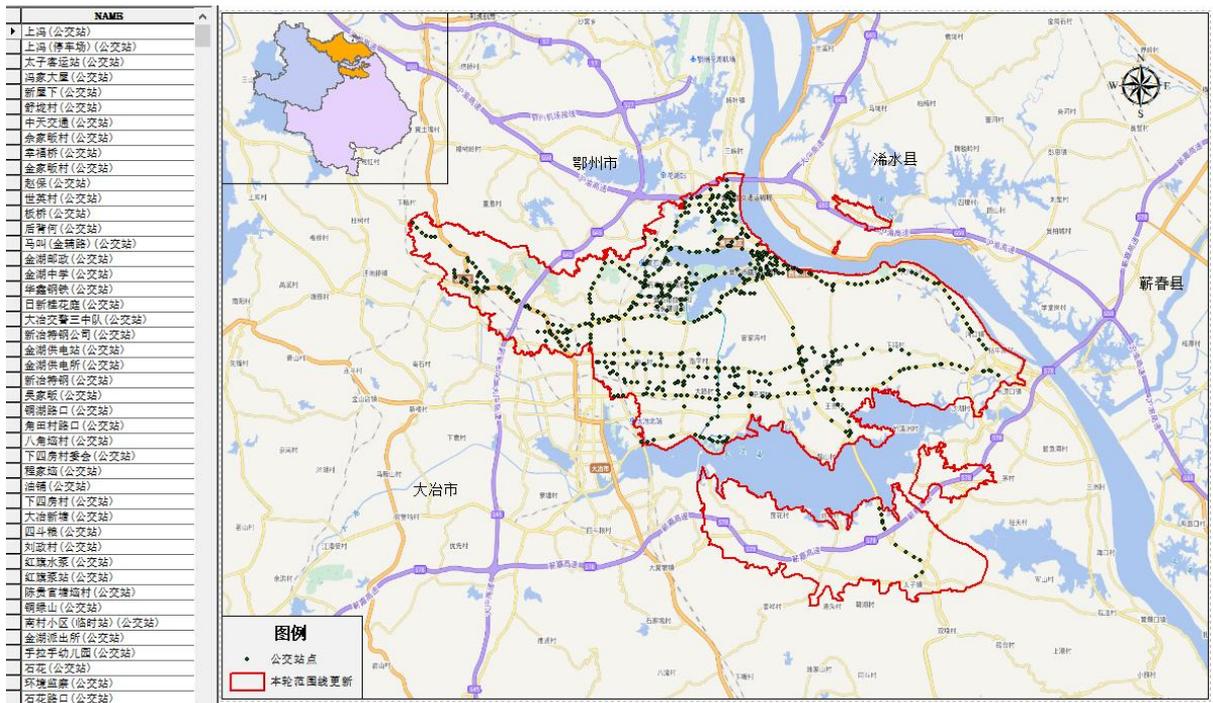


图 4.2 黄石市公交站点分布情况

指标统计分析结果见下表。

表 4.29 公交便捷度指标分析结果表

因子级别	数目 (个)	平均功能分	作用半径 (米)
一级	41	100	800
二级	41	65	800
三级	134	41	800
四级	517	15	600

注：公交站点的服务半径以站点为原点，统一在 0.3~0.8km 之间确定。

(3) 对外交通

① 长途汽车站

黄石市长途汽车站的功能分主要根据车站的占地面积、年运营能力等进行综合计算。将长途汽车站分为二级，并分级确定各级长途汽车站的作用半径（计算公式： $D = \sqrt{S/(n \times \pi)}$ ）范围在 2-20km 之间，分析结果见下表：

表 4.30 长途汽车站指标分析结果表

因子级别	名称	站级	占地面积 (平方米)	年运营能力 (万人)	年运营能力 标准化	占地面积 标准化	功能分	平均 功能分	作用半 径(米)
一级	黄石市综合 客运枢纽站	一级	49989.9	144	68	66	67	100	11559
二级	大冶市中心 客运站	一级	73333.7	219	100	100	25	33	8173
	武黄路分站	二级	10000	50	14	23	18.5		

注：大冶市中心客运站位于大冶市，距离黄石市综合客运枢纽站约 10 公里，距离本次更新范围边界约 2.8 公里，对黄石市城区的下陆区和开发区·铁山区具有一定辐射能力，周边 5 公里以内会优先考虑其在该站乘车，考虑站点功能和对更新范围的影响程度，按照其功能分值的 1/4 参与定级作用分计算。

② 火车站

火车站的功能分主要根据其站房建筑面积、年运营能力进行计算，根据功能分计算结果，并分别确定其的作用半径（计算公式： $D = \sqrt{S/(n \times \pi)}$ ）范围在 2-20km 之间。分析结果见表 4.27。

表 4.31 火车站指标分析结果表

因子级别	名称	站房建筑面 积(平方米)	年运营能力 (人)	年运营能力 标准化	占地面积标 准化	功能分	平均 功能分	作用半径 (米)
一级	黄石北站	4000	1069281	17	100	75.1	100	8173
二级	大冶北站	2500	634949	11	59	44.6	65	6673
	黄石站	23795	730000	100	68	38.8		

注：黄石站位于大冶市，距离黄石北站约 9 公里，距离本次更新范围边界约 800 米，对黄石市城区的下陆区和开发区·铁山区具有一定辐射能力，周边 4 公里以内会优先考虑其在该站乘车，考虑车次和对更新范围的影响程度，按照其功能分值的 1/2 参与定级作用分计算。

③码头

黄石市城区、开发区·铁山区的生产公用码头主要位于棋盘洲港区和新冶钢码头，该因子功能分主要综合泊位、靠泊吨级等指标进行计算，根据功能分计算结果，将港口分为二级，分别确定各港口码头的作用半径（计算公式： $D = \sqrt{S/(n \times \pi)}$ ）。分析结果见下表：

表 4.32 码头指标数值及标准化过程表

因子级别	港口码头名称	泊位（个）	平均靠泊能力（吨）	泊位标准化	平均靠泊能力标准化	功能分	作用半径（米）
一级	棋盘洲港区	13	4700	100	100	100	11559
二级	新冶钢码头	2	1500	15	32	24	8173

注：对外交通设施的服务半径以各设施场所为原点，范围分别确定在 2~20km 之间。

④高速入口

黄石市城区、开发区·铁山区过境的高速主要为 S78 蕲嘉高速和 G45 大广高速，定级范围内共有 4 个高速入口，该因子功能分主要综合通达方向、最高限速等指标进行计算，根据功能分计算结果，将高速入口因子分为二级，分别确定各高速入口的作用半径（计算公式： $D = \sqrt{S/(n \times \pi)}$ ）。分析结果见下表：

表 4.33 高速入口指标数值及标准化过程表

因子级别	高速入口	通达方向	最高限速（千米/小时）	通达方向标准化	最高限速标准化	平均功能分	作用半径（米）
一级	黄石收费站(G45 大广高速入口)	4	120	100	100	100	11559
二级	黄石南收费站(S78 蕲嘉高速入口)	2	100	81	83	85	5779
	黄石西收费站(G45 大广高速入口)	2	120	81	100		
	大王收费站(S78 蕲嘉高速入口)	2	100	81	83		

注：通达方向标准化根据通达度系数计算；对外交通设施的服务半径以各设施场所为原点，范围分别确定在 2~20km 之间。

⑤货运物流站

黄石市城区、开发区·铁山区的货运物流站主要为定级范围内的各大物流园，该因子功能分主要以占地面积等指标进行计算，根据功能分计算结果，将货运物流站分为三级，分别确定各高速入口的作用半径（计算公式： $D = \sqrt{S/(n \times \pi)}$ ）。分析结果见下表：

表 4.34 货运物流站指标数值及标准化过程表

因子级别	高速入口	占地面积（亩）	占地面积标准化	平均功能分	作用半径（米）
一级	捷利物流园	430	100	100	8173
	传化诚通公路港	400	93		
二级	黄石润信农产品物流园	240	56	56	5779
	现代物流园	218	51		
三级	黄石物流中心	85.2	20	19	4369
	昌龙综合物流园	80	19		
	众联物流园	59.44	14		

注：对外交通设施的服务半径以各设施场所为原点，范围分别确定在 2~20km 之间。

⑥火车站（含货运）

黄石市城区、开发区·铁山区的火车站含经营货运业务的共有 5 座，该因子功能分主要综合站房建筑面积和站点等级等指标进行计算，根据功能分计算结果，将火车站（含货运）分为二级，分别确定各火车站（含货运）的作用半径（计算公式： $D = \sqrt{S/(n \times \pi)}$ ）。分析结果见下表：

表 4.35 火车站（含货运）指标数值及标准化过程表

因子级别	货运火车站	站房建筑面积（平方米）	站点等级	站房建筑面积标准化	站点等级标准化	平均功能分	作用半径（米）
一级	大冶北站	2500	三等站	11	75	100	6673
一级	黄石北站	4000	三等站	17	75		
一级	黄石站	23795	二等站	100	100		
二级	新下陆站	6814.64	四等站	29	25	58	5169
二级	铁山站	10169	四等站	43	25		

注：黄石站位于大冶市，距离黄石北站约 9 公里，距离本次更新范围边界约 800 米，对黄石市城区的下陆区和开发区·铁山区具有一定辐射能力，考虑其坐落和对更新范围的影响程度，按照其功能分值的 1/2 参与定级作用分计算。

3.基础公用设施状况

(1) 基础设施完善度

基础设施完善度作用分计算公式：

$$e_i^T = 100 \times I_i \times \lambda_{i1} \times \lambda_{i2} \quad (\text{公式 21})$$

式中： e_i^T —— i 类基础设施的作用分；

I_i —— i 类基础设施的作用指数；

λ_{i1} —— i 类基础设施水平系数；

λ_{i2} —— i 类基础设施的使用保证率。

本次级别更新已经将权重分配到每个因子来计算作用分，因此，上式中的作用指数已经在因子权重中体现，实际确定基础设施作用分时不计算作用指数。

①供水状况

根据黄石市供水保证率来反映，征询相关部门专家意见，将整个城区和开发区的供水状况划分为五个级别，分析结果见表 4.32。

表 4.36 供水状况指标分析结果表

因子级别	作用分	特征描述	位置
一级	100	供水保证率达到 98%以上	黄石港区中心城区、西塞山区中心城区、下陆区中心城区
二级	90	供水保证率达到 96-98%之间	铁山区中心城区以及西塞山区与下陆区其他建成区
三级	80	供水保证率达到 93-96%之间	铁山区其他建成区、金山街道办、汪仁镇中心
四级	70	供水保证率达到 90-93%之间	江北农场及其他建成区域
五级	60	供水保证率低于 90%	未建成区域

②供电状况

根据黄石市供电保证率来反映，征询相关部门专家意见，将整个城区和开发区的供电状况划分为五个级别，分析结果见表 4.33。

表 4.37 供电状况指标分析结果表

因子级别	作用分	特征描述	位置
一级	100	供电保证率达到 98%以上	黄石港区中心城区、西塞山区中心城区、下陆区中心城区
二级	90	供电保证率达到 96-98%之间	铁山区中心城区以及西塞山区与下陆区其他建成区
三级	80	供电保证率达到 93-96%之间	铁山区其他建成区、金山街道办、汪仁镇中心
四级	70	供电保证率达到 90-93%之间	江北农场及其他建成区域
五级	60	供电保证率低于 90%	未建成区域

③排水状况

根据黄石市暴雨发生时容易积水的程度及排水时间来反映，征询相关部门专家意见，将整个城区和开发区的排水状况划分为五个级别，分析结果见表 4.34。

表 4.38 排水状况指标分析结果表

因子级别	作用分	特征描述	位置
一级	100	排水条件优	黄石港区中心城区、西塞山区中心城区、下陆区中心城区、铁山区中心城区
二级	85	排水条件较优	铁山区、西塞山区、下陆区其他建成区以及金山街道办、汪仁镇中心
三级	55	排水条件一般	江北农场
四级	40	排水条件较差	两镇一区及其他建成区域
五级	25	排水条件极差	未建成区域

④供气状况

根据各区域的天然气供应状况，可以确定供气保证率，以此来计算作用分，征询相关部门专家意见，将整个城区和开发区的供气状况划分为五个级别，分析结果见下表。

表 4.39 供气状况指标分析结果表

因子级别	作用分	特征描述	范围描述
一级	100	供气保证率达到 95%以上	黄石港区中心城区、西塞山区中心城区、下陆区中心城区
二级	85	供气保证率 90-95%之间	铁山区中心城区以及西塞山区与下陆区其他建成区
三级	70	供气保证率 85-90%之间	铁山区其他建成区、金山街道办、汪仁镇中心
四级	55	供气保证率 80-85%之间	江北农场及其他建成区域
五级	40	供气保证率低于 80%	未建成区域

(2) 公用设施完备度

公用设施作用指数计算，首先将各因子指标量化，然后综合计算指标作用指数。标准化公式如下：

$$k_i = a_i / a_{\max} \quad (\text{公式 22})$$

式中： k_i ——第 i 个公用设施的作用指数；

a_i ——第 i 个公用设施的指标无量纲化值；

a_{\max} ——最大的公用设施的指标无量纲化值。

综合作用指数根据各指标作用指数的加权平均数来确定，各级内差异是通过属性指标来反映的。

其功能分计算公式为：

$$f_i^G = 100 \times k_i \quad (\text{公式 23})$$

式中： f_i^G ——第 i 个公用设施的功能分；

k_i ——第 i 类公用设施的作用指数。

服务半径公式为： $D = \sqrt{S / (n \times \pi)}$ （范围在 0.3-3km 之间）

① 中学

更新区域内收集到中学资料 37 所，包括 20 所初级中学，9 所高级中学，7 所九年一贯制学校和 1 所十二年一贯制学校。其属性指标包括教职工人数、学生人数等。分别计算规模指数，将黄石市中学划分为三个级别；按照公式计算中学服务半径，对作用半径进行调整（取合理范围的最大值），并征询专家意见和实地考察情况，调整服务半径，确定中学分析结果见下表。

表 4.40 中学指标分析结果表

因子级别	名称	数目(个)	平均规模指数	平均功能分标准化	作用半径(米)
一级	黄石市第十四中学、湖北省黄石市第二中学、黄石市第一中学	3	93	100	3000
二级	黄石市第八中学、黄石市第七中学、黄石市第十六中学、湖北省黄石市第三中学、黄石市实验中学、黄石市有色第一中学、黄石市有色中学	8	72	77	3000
三级	黄石市体育中学、黄石市第二十一中学、黄石市第九中学、黄石市第十中学、黄石市第二中学滨江学校、湖北省黄石市第六中学、湖北省黄石市下陆中学、湖北省黄石市铁山区第一中学、黄石市河口中学、黄石市鹏程中学、黄石市四棵中学、黄石市汪仁镇初级中学、阳新县大王镇大王初级中学、阳新县大王镇中庄初级中学、阳新县太子镇初级中学、湖北省黄石市第五中学、黄石市育英高中有限公司	26	35	38	1900
注：各类公用设施的服务半径按设施的数量、规模、影响确定，范围 0.3~3km					

②小学

共收集到小学 64 所（不包括九年一贯制学校和十二年一贯制学校），其属性指标包括学校等级、占地面积、固定资产总值、教职工人数、学生人数等。分别计算规模指数，将黄石市小学划分为三个级别；按照公式计算小学服务半径，对作用半径进行调整（取合理范围的最大值），并征询专家意见和实地考察情况，调整服务半径，确定小学分析结果见下表。

表 4.41 小学指标分析结果表

因子级别	名称	数目(个)	平均规模指数	平均功能分标准化	作用半径(米)
一级	黄石市广场路小学、黄石市中山小学、老虎头小学、黄石市白马山小学、黄石市团城山小学、黄石市有色小学	6	88	100	3000
二级	黄石市花湖小学、黄石市沈家营小学、黄石市市府路小学、武汉路小学、黄石市龚家巷小学、黄石市沿湖路小学	6	65	74	3000
三级	黄石市磁湖小学、黄石市湖滨路小学、黄石市铁山小学、黄石市广场路英才学校、黄石市楠竹林小学、黄石市武黄路小学、黄石市河口镇二港小学、黄石市河口镇牯牛洲小学、黄石市河口镇闸口小学、黄石市黄厂街学校、黄石市马家嘴小学、黄石市民主街小学、黄石市新建区小学、黄石市中窑小学、湖北省黄石市下陆小学、黄石市广州路小学、黄石市铜都小学、黄石市下陆区陆家铺小学、黄石市张家湖小学、大冶市金山街道办事处大路小学、大冶市金山街道办事处路平小学、大冶市金山街道办事处明港小学、大冶市金山街道办事处鹏程小学、大冶市金山街道办事处圣水泉小学、大冶市金山街道办事处四棵小学、大冶市金山街道办事处王太小学、大冶市	52	32	36	1445

因子级别	名称	数目(个)	平均规模指数	平均功能分标 标准化	作用半径(米)
	金山街道办事处钟山小学、大冶市汪仁镇刘铺小学、大冶市汪仁镇王贵小学、大冶市汪仁镇王叶小学、大冶市汪仁镇小学、大冶市汪仁镇沿湖小学、大冶市汪仁镇章畈小学、黄石市钢山学校、黄石市河口镇龙泉小学、黄石市铁山区第三小学、阳新县大王镇金寨完全小学、阳新县大王镇李清完全小学、阳新县大王镇莲花初级小学、阳新县大王镇下刘完全小学、阳新县大王镇下堰初级小学、阳新县大王镇巷口初级小学、阳新县大王镇长林完全小学、阳新县大王镇中心完全小学、阳新县大王镇中庄完全小学、阳新县太子镇洪桥完全小学、阳新县太子镇李姓完全小学、阳新县太子镇茂立完全小学、阳新县太子镇向前完全小学、阳新县太子镇新建初级小学、阳新县太子镇樟树初级小学、阳新县太子镇中心完全小学、阳新县大王镇红果果幼儿园、黄石市金拇指幼儿园				
注：各类公用设施的服务半径按设施的数量、规模、影响确定，范围 0.3~3km					

③幼儿园

共收集到 105 所幼儿园资料，其属性指标包括机构等级、教职工人数、学生人数等。分别计算规模指数，将黄石市幼儿园划分为四个级别；按照公式计算幼儿园服务半径，对作用半径进行调整（取合理范围的最大值），并征询专家意见和实地考察情况，调整服务半径，确定幼儿园分析结果见下表。

表 4.42 幼儿园指标现状表

序号	机构名称	所属区	学生人数(人)	教职工人数(人)	等级量化	级别
1	黄石市童麦幼儿园有限公司	黄石港区	81	27	省级示范	二级
2	黄石市委机关幼儿园	黄石港区	494	69	省级示范	一级
3	黄石市政府机关幼儿园	黄石港区	695	107	省级示范	一级
4	天宝艺术幼儿园	黄石港区	379	66	省级示范	一级
5	黄石市黄石港区宏星楠竹林幼儿园	黄石港区	96	19	市级示范	三级
6	黄石市黄石港区黄棉昌大公司幼儿园	黄石港区	351	58	市级示范	二级
7	黄石市黄石港区天方幼儿园	黄石港区	230	36	市级示范	二级
8	黄石市天虹幼儿园	黄石港区	300	54	市级示范	二级
9	黄石市西塞山区博士友第三幼儿园	西塞山区	194	32	市级示范	二级
10	黄石市西塞山区金龟子锻压幼儿园	西塞山区	179	26	市级示范	三级
11	黄石市西塞山区新星鑫语幼儿园	西塞山区	108	18	市级示范	三级
12	黄石市西塞山区星月幼儿园	西塞山区	46	11	市级示范	三级
13	黄石市新星学前教育中心	西塞山区	174	26	市级示范	三级
14	湖北省大冶市汪仁中心幼儿园	铁山区	146	12	市级示范	三级
15	黄石经济技术开发区太子中心幼儿园	铁山区	357	22	市级示范	二级

序号	机构名称	所属区	学生人数(人)	教职工人数(人)	等级量化	级别
16	黄石经济技术开发区星月第五分园	铁山区	155	12	市级示范	三级
17	黄石市铁山区第三小学附属幼儿园	铁山区	358	22	市级示范	二级
18	星月幼儿园金山分园	铁山区	52	6	市级示范	四级
19	开发区黄金山第一幼儿园	铁山区	306	10	市级示范	二级
20	黄石市黄石港区磁湖幼儿园	黄石港区	225	29	市级示范	二级
21	黄石市黄石港区华新路爱心艺术幼儿园	黄石港区	89	24	市级示范	三级
22	黄石市银晶幼儿园有限公司	西塞山区	313	41	一级幼儿园	二级
23	湖北省黄石经济技术开发区博乐幼儿园	铁山区	297	18	一级幼儿园	三级
24	黄石经济技术开发区百花幼儿园	铁山区	278	20	一级幼儿园	三级
25	黄石铁山区英才幼儿园	铁山区	181	14	一级幼儿园	四级
26	阳新县大王镇下海幼儿园	铁山区	267	22	一级幼儿园	三级
27	黄石港区交运艺术双语幼儿园	黄石港区	377	56	一级幼儿园	二级
28	黄石港区小太阳幼儿园	黄石港区	147	25	一级幼儿园	三级
29	精灵宝贝幼儿园	黄石港区	192	27	一级幼儿园	三级
30	黄石市西塞山区龚家巷幼儿园	西塞山区	267	32	一级幼儿园	三级
31	黄石市西塞山区沿湖路小学附属幼儿园	西塞山区	261	22	一级幼儿园	三级
32	黄石经济技术开发区花朵童年幼儿园	铁山区	224	12	一级幼儿园	三级
33	黄石市风华金山幼儿园	铁山区	175	11	一级幼儿园	四级
34	博士友第二友幼儿园	黄石港区	315	52	一级幼儿园	二级
35	湖北师范学院附属幼儿园	黄石港区	188	29	一级幼儿园	三级
36	黄石市黄石港区花朵幼儿园	黄石港区	82	18	一级幼儿园	四级
37	黄石市西塞山区第一幼儿园	西塞山区	446	50	一级幼儿园	二级
38	阳新县大王镇红果果幼儿园	铁山区	265	20	二级幼儿园	三级
39	黄石市金拇指幼儿园	黄石港区	195	31	二级幼儿园	三级
40	黄石经济技术开发区洪桥幼儿园	铁山区	105	8	二级幼儿园	四级
41	黄石经济技术开发区三三幼儿园	铁山区	146	10	二级幼儿园	四级
42	黄石经济技术开发区上舒幼儿园	铁山区	254	18	二级幼儿园	三级
43	黄石市黄石港区爱心艺术幼儿园	黄石港区	116	15	二级幼儿园	四级
44	黄石市西塞山区磁湖学前迪智园	西塞山区	121	18	二级幼儿园	四级
45	黄石市西塞山区博士友银湖月色幼儿园	西塞山区	115	19	二级幼儿园	四级
46	好时节幼儿园	黄石港区	119	29	三级幼儿园	四级
47	江北学校附属幼儿园	黄石港区	257	26	三级幼儿园	三级
48	零点教育金水湾幼儿园	黄石港区	4	4	三级幼儿园	四级
49	黄石市黄石港区天华幼儿园	黄石港区	78	12	三级幼儿园	四级
50	黄石市黄石港区童星幼儿园	黄石港区	111	16	三级幼儿园	四级
51	黄石市黄石港区阳光幼儿园	黄石港区	111	20	三级幼儿园	四级
52	黄石港区爱贝幼儿园	黄石港区	202	30	三级幼儿园	三级
53	黄石港区贝比乐乐双语幼儿园	黄石港区	123	22	三级幼儿园	四级

序号	机构名称	所属区	学生人数(人)	教职工人数(人)	等级量化	级别
54	黄石港区广场路亚光幼儿园	黄石港区	88	21	三级幼儿园	四级
55	黄石港区翰林美语幼儿园	黄石港区	190	27	三级幼儿园	四级
56	黄石港区慧心幼儿园	黄石港区	60	15	三级幼儿园	四级
57	黄石港区时利和幼儿园	黄石港区	168	18	三级幼儿园	四级
58	黄石港区中和花湖幼儿园	黄石港区	350	43	三级幼儿园	三级
59	黄石港区众星幼儿园	黄石港区	235	35	三级幼儿园	三级
60	黄石青葵幼儿园有限公司	黄石港区	237	37	三级幼儿园	三级
61	黄石市花湖启才幼儿园有限公司	黄石港区	153	23	三级幼儿园	四级
62	黄石市花蕊幼儿园有限公司	黄石港区	183	44	三级幼儿园	三级
63	黄石市黄石港区新港幼儿园	黄石港区	110	16	三级幼儿园	四级
64	黄石市黄石港区新街口幼儿园有限公司	黄石港区	249	29	三级幼儿园	三级
65	黄石市黄石港区呦呦王家里幼儿园有限公司	黄石港区	146	19	三级幼儿园	四级
66	黄石市黄石港区呦呦中山幼儿园	黄石港区	219	31	三级幼儿园	三级
67	黄石市金龟子幼儿园有限公司	黄石港区	117	22	三级幼儿园	四级
68	黄石市紫荆花艺术幼儿园有限公司	黄石港区	227	35	三级幼儿园	三级
69	黄石天使之翼幼儿园有限公司	黄石港区	167	29	三级幼儿园	四级
70	黄石市凡晶幼儿园有限公司	西塞山区	129	20	三级幼儿园	四级
71	黄石市太阳花学前教育有限责任公司	西塞山区	83	13	三级幼儿园	四级
72	黄石市西塞山区胡家湾幼儿园	西塞山区	87	18	三级幼儿园	四级
73	黄石市西塞山区黄厂街童星幼儿园	西塞山区	53	11	三级幼儿园	四级
74	黄石市西塞山区金宝贝幼儿园	西塞山区	180	24	三级幼儿园	四级
75	黄石市西塞山区金枣苑幼儿园	西塞山区	85	15	三级幼儿园	四级
76	黄石市西塞山区马家嘴小学附属幼儿园	西塞山区	183	24	三级幼儿园	四级
77	黄石市西塞山区仁之初幼儿园有限公司	西塞山区	121	15	三级幼儿园	四级
78	黄石市西塞山区阳光苗苗幼儿园	西塞山区	106	17	三级幼儿园	四级
79	黄石市西塞山区中窑小明星幼儿园	西塞山区	87	14	三级幼儿园	四级
80	黄石市西塞山区中窑幼儿园	西塞山区	142	21	三级幼儿园	四级
81	黄石经济技术开发区汪仁镇王叶幼儿园	铁山区	70	3	三级幼儿园	四级
82	湖北省黄石市开发区手拉手幼儿园	铁山区	150	5	三级幼儿园	四级
83	湖北省黄石市阳新县大王镇喜洋洋幼儿	铁山区	137	12	三级幼儿园	四级
84	湖北省黄石市阳新县太子镇红太阳幼儿园	铁山区	112	8	三级幼儿园	四级
85	黄石经济技术开发区奥山幼儿园	铁山区	153	21	三级幼儿园	四级
86	黄石经济技术开发区蓓蕾幼儿园	铁山区	85	4	三级幼儿园	四级
87	黄石经济技术开发区风华·铭博幼儿园	铁山区	302	22	三级幼儿园	三级
88	黄石经济技术开发区官路幼儿园	铁山区	134	12	三级幼儿园	四级
89	黄石经济技术开发区儒邦幼儿园	铁山区	68	6	三级幼儿园	四级
90	黄石经济技术开发区王太中心幼儿园	铁山区	144	12	三级幼儿园	四级
91	黄石经济技术开发区文曲星幼儿园	铁山区	103	4	三级幼儿园	四级

序号	机构名称	所属区	学生人数 (人)	教职工人数 (人)	等级量化	级别
92	黄石经济技术开发区银燕实验幼儿园	铁山区	107	8	三级幼儿园	四级
93	黄石经济技术开发区英才幼儿园	铁山区	200	14	三级幼儿园	四级
94	黄石市铁山区贝贝星幼儿园	铁山区	165	6	三级幼儿园	四级
95	铁山区启迪幼儿园	铁山区	73	4	三级幼儿园	四级
96	铁山育才幼儿园	铁山区	175	12	三级幼儿园	四级
97	汪仁小明星幼儿园	铁山区	144	10	三级幼儿园	四级
98	黄石经济技术开发区汪仁镇新星幼儿园	铁山区	300	10	三级幼儿园	四级
99	阳新县大王镇鹏博幼儿园	铁山区	270	20	三级幼儿园	三级
100	铁山区矿山路幼儿园	铁山区	75	5	三级幼儿园	四级
101	黄石经济技术开发区·铁山区金山幼儿园百花分园	铁山区	357	24	三级幼儿园	三级
102	黄石经济技术开发区金山幼儿园王坛分园	铁山区	180	12	三级幼儿园	四级
103	湖北工程职业学院实验幼儿园	铁山区	354	12	三级幼儿园	三级
104	黄石经济技术开发区·铁山区湖山小学附属幼儿园	铁山区	352	23	三级幼儿园	三级
105	阳新县大王镇开心幼儿园	铁山区	117	10	三级幼儿园	四级

表 4.43 幼儿园指标分析结果表

因子级别	数目 (个)	平均规模指数	平均功能分标准化	作用半径 (米)
一级	3	85	100	3000
二级	13	43	51	2890
三级	34	29	34	1635
四级	55	18	21	1128

注: 各类公用设施的服务半径按设施的数量、规模、影响确定, 范围 0.3~3km

④普通高校

共收集 4 所普通高校资料, 其属性指标包括学校等级、占地面积、教职工人数、学生人数和普通图书等。分别计算规模指数, 将黄石市高校划分为二个级别; 按照公式计算高校服务半径, 对作用半径进行调整 (取合理范围的最大值), 并征询专家意见和实地考察情况, 调整服务半径, 确定高校分析结果见下表。

表 4.44 普通高校指标分析结果表

因子级别	名称	个数 (个)	平均功能分标准化	作用半径 (米)
一级	湖北师范大学、湖北理工学院	2	100	8173
二级	湖北师范学院文理学院、湖北工程职业学院	2	54	5779

⑤医院

医院级别划分主要依据医院等级指标，属性指标包括医院等级、总资产、总诊疗人次数。共收集到 75 所医院资料。对其属性指标包括病床数、医院等级（三级、二级、一级），分别计算规模指数，将黄石市医院划分为三个级别；按照公式计算医院服务半径，对作用半径进行调整（取合理范围的最大值），并征询专家意见和实地考察情况，调整服务半径，确定医院分析结果见下表。

表 4.45 医院指标分析结果表

因子级别	名称	个数(个)	平均规模指数	平均功能标标准化	作用半径(米)
一级	黄石广慈老年病医院、黄石市妇幼保健院、黄石市中医医院、黄石市中心医院、黄石爱康医院	5	75	100	3000
二级	黄石现代口腔医院、黄石市精神病医院、黄石市第五医院、黄石品众口腔医院、黄石普仁医院、大冶铁矿医院、大冶美维中山口腔医院、华新医院、黄石市第二医院、黄石人福医院、黄石市第四医院	8	46	61	3000
三级	黄石市花湖农场卫生院、太子中心卫生院、西塞卫生院、汪仁镇中心卫生院、大王镇中心卫生院、湖北理工学院医院、黄石国安医院、黄石市煤炭矿务局职工医院、黄石同心糖尿病专科医院、黄石博仕肛肠医院、黄石圣心妇产医院、黄石市结核病防治院、黄石东方妇产医院、黄石弘康中医医院、黄石华中福康医院、黄石爱尔眼科医院、黄石宏悦妇产医院	17	28	37	2110
四级	各镇、街道、社区卫生服务中心、卫生服务站、卫生院	45	9	12	1335

注：各类公用设施的服务半径按设施的数量、规模、影响确定，范围 0.3~3km

⑥农贸市场（生活超市）

根据黄石市商务委资料，共收集到 48 个农贸市场（生活超市）资料，属性指标包含占地面积和摊位个数，分别计算规模指数，将黄石市农贸市场（生活超市）划分为四个级别；按照公式计算农贸市场（生活超市）服务半径，对作用半径进行调整（取合理范围的最大值），并征询专家意见和实地考察情况，调整服务半径，确定农贸市场（生活超市）分析结果见下表。

表 4.46 农贸市场（生活超市）指标分析结果表

因子级别	名称	个数(个)	功能分标准化分值	作用半径(米)
一级	黄石购物 MALL、黄石港区万达广场、下陆区团城山万达广场、下陆区团城山居然之家、大冶雨润广场、沃尔玛黄石武汉路店、大冶冶商平价、宏进市场	8	100	3000
二级	永安里市场、华夏城农贸市场、青山花苑市场、富星生活广场、星源生活广场彩虹路店、天虹集贸市场、怡诚农贸市场、腾龙家天下市场、杭州路农贸市场、下陆中心市场、红星集贸市场、铁山桥洞综合市场、富星生活广场	13	34	2522
三级	富豪集贸市场、王家里便民市场、南岳便民市场、楠竹林农贸市场、纺织二路市场、新美伊天生活广场、纺织五路市场、四门阳光生活市场、黄思湾农贸市场、袁海湾集贸市场、西塞农贸市场、河口安福农贸市场、伊家人市场、澄月集贸市场、采阳园十五冶农贸市场、磁湖东路农贸市场、鸿业便民市场、上窑生活广场、青龙阁生活广场、联合村农贸市场、临江生活广场、袁家畈生活广场、众鑫农贸市场、下陆新中心市场、南村市场、新北村生活广场、亚东市场、金山农贸市场、伊家人市场、鸿业便民市场、新北村生活广场	31	13	1603
注：各类公用设施的服务半径按设施的数量、规模、影响确定，范围 0.3~3km				

⑦文体设施

文体设施主要为黄石市城区、开发区·铁山区内的文化体育设施，属性指标包括占地面积，分别计算规模指数，将黄石市文体设施划分为三个级别；按照公式计算文体设施服务半径，对作用半径进行调整（取合理范围的最大值），并征询专家意见和实地考察情况，调整服务半径，确定文体设施分析结果见下表。

表 4.47 文体设施指标现状值

名称	等级	面积	因子级别
黄石市博物馆	一等	13720	一级
黄石市图书馆	一等	7300	
黄石市科学技术馆	一等	20620	
黄石市工人文化宫	一等	53400	
黄石市奥林匹克体育中心	一等	36000	
黄石体育馆	一等	35600	
黄石矿物晶体奇石文化博览园	一等	100000	
湖北(黄石)地质博物馆	二等	8000	二级
黄石市档案馆	二等	14000	
黄石规划展示馆	二等	10328	
黄石市群艺馆	二等	3298	
黄石市群众艺术馆(新馆)	二等	5298	
大冶铁矿博物馆	二等	6400	

名称	等级	面积	因子级别
黄石港区图书馆	二等	5000	三级
太子文体中心	三等	500	
大王人民礼堂	三等	500	
黄石绿地国际会议中心	三等	43000	
荆楚文化及非遗馆	三等	8000	
湖北金典农耕文化博览园	三等	66667	
磁湖湿地科普馆	三等	1370	
黄石市磁湖和乐园(建设中)	三等	16429	
黄金山综合运动中心	三等	2000	

表 4.48 文体设施指标分析结果表

因子级别	个数(个)	作用分	作用半径(米)
一级	7	100	3000
二级	7	80	3000
三级	8	60	2464

注：各类公用设施的服务半径按设施的数量、规模、影响确定，范围 0.3~3km

⑧公园广场

公园广场属性指标包括功能类型、占地面积等，分别计算规模指数，将黄石市公园广场划分为三个级别；按照公式计算公园广场服务半径，对作用半径进行调整（取合理范围的最大值），并征询专家意见和实地考察情况，调整服务半径，确定公园广场分析结果见下表。

表 4.49 公园广场功能类型及占地面积情况表

类别代码			名称	绿地面积 (公顷)
大类	中类	小类		
一、黄石港区建成区绿地面积统计表				
G1 公园绿地	G11 综合公园	G111 全市性公园	——	——
		G112 区域性公园	磁湖北岸公园	42.00
	朝阳阁（黄石港江滩）公园		10.00	
	G12 社区公园	G121 居住区公园	明珠广场	1.18
			桂花湾广场	4.90
			桥头公园	8.60
			青山湖广场	4.13
		G122 小区游园	大众山公园	322
			青山湖一号湖广场	4.11
			天方百花园小区小游园	2.00
			王家里社区公园	0.40
			斗笠山路电厂小区游园	0.52

类别代码			名称	绿地面积 (公顷)	
大类	中类	小类			
G1 公园绿地	G15 街旁绿地		海观山社区公园	0.51	
			覆盆山社区公园	0.20	
		G13 专类公园	G131 儿童公园	—	—
			G132 动物园	—	—
			G133 植物园	—	—
			G134 历史名园	—	—
			G135 风景名胜公园	—	—
			G136 游乐园	—	—
			G137 其他专类公园	—	—
		G14 带状公园		三号湖绿带	0.49
				磁湖东北岸景观(磁湖天地)	5.60
				鲢鱼墩	0.50
				绿化长廊 B 段	5.50
		G15 街旁绿地		胜阳港喷泉广场	0.15
				青山湖四号湖广场	0.83
				华新广场	0.21
				王家里绿地(电厂花坛)	1.38
				客运站前广场	0.35
		G1 公园绿地	G15 街旁绿地		文化宫广场
师院路口花坛	0.18				
群芳小游园	0.21				
公园路口绿地	0.16				
G2 生产绿地	—	—	—	—	
G3 防护绿地	—	—	—	8.45	
G4 附属绿地			G41 居住绿地	—	104.32
			G42 公共设施绿地	—	117.88
			G43 工业绿地	—	8.63
			G44 仓储绿地	—	—
			G45 对外交通绿地	—	—
			G46 道路绿地	—	51.63
			G47 市政设施绿地	—	8.84
			G48 特殊绿地	—	—
G5 其他绿地	—	—	—	—	
总绿地面积(公顷)				717.2	
二、西塞山区建成区绿地面积统计表					
G1 公园绿地	G11 综合公园	G111 全市性公园		—	
		G112 区域性公园	澄月岛公园(含儿童公园、东南岸十里景观带)	18.26	
	G12 社区公园	G121 居住区公园	中窑江滩公园	3.35	
			陈家湾广场	1.89	
			枣子山山地生态公园	6.70	
			G122 小区游园	澄月绿化广场	0.83

类别代码			名称	绿地面积 (公顷)	
大类	中类	小类			
	G13 专类公园	G131 儿童公园	——	—	
		G132 动物园	——	—	
		G133 植物园	——	—	
		G134 历史名园	——	—	
		G135 风景名胜公园	西塞山公园	65.80	
			飞云公园	49.11	
		G136 游乐园	——	—	
	G137 其他专类公园	汉冶萍工业遗址公园	14.60		
	G14 带状公园		绿化长廊 A 段	2.50	
			黄石大道黄思湾、马家嘴带状游园	1.20	
			滨江公园	2.00	
			磁湖南岸景观	0.79	
	G15 街旁绿地		火车站广场	0.58	
			李家坊绿地	1.33	
			上窑小游园	0.21	
			西塞小区绿化广场	0.24	
			胡家湾社区广场	0.10	
			太子湾广场	0.45	
			澄月广场	2.64	
	G2 生产绿地	——	——	——	—
	G3 防护绿地	——	——	——	188.85
G4 附属绿地	G41 居住绿地	——	——	42.69	
	G42 公共设施绿地	——	——	10.48	
	G43 工业绿地	——	——	105.55	
	G44 仓储绿地	——	——	—	
	G45 对外交通绿地	——	——	—	
	G46 道路绿地	——	——	25.91	
	G47 市政设施绿地	——	——	1.76	
	G48 特殊绿地	——	——	—	
G5 其他绿地	——	——	——	66.08	
总绿地面积(公顷)				613.9	
三、下陆区建成区绿地面积统计表					
G1 公园绿地	G11 综合公园	G111 全市性公园	团城山公园	115.61	
		G111 全市性公园	柯尔山—白马山公园	39	
		G112 区域性公园	——	—	
G1 公园绿地	G12 社区公园	G121 居住区公园	人民广场	14.84	
			G121 居住区公园	下陆广场	1.10
G1 公园绿地	G12 社区公园	G121 居住区公园	铜花广场	1.20	
			新东钢前广场	4.97	
			骆驼山山地生态公园	9.30	

类别代码			名称	绿地面积 (公顷)
大类	中类	小类		
		G122 小区游园	三号小区广场	0.82
			下陆鑫绿小游园	0.30
			山水名城小区小游园	1.00
			义诚学生公寓小游园	1.00
			友谊社区游园	0.52
			铜都广场	0.56
			东钢游园	1.18
			百世威小区游园	0.55
			宏维新都游园	1.50
			青龙广场	0.70
			理工学院教工宿舍游园	2.00
			宏维山水名城游园	1.50
			G13 专类公园	G131 儿童公园
	G132 动物园	——		—
	G133 植物园	——		—
	G134 历史名园	——		—
	G135 风景名胜公园	——		—
	G13 游乐园 6	——		—
	G137 其他专类公园	——		—
	G14 带状公园	——	湖景工程	9.43
			磁湖西岸景观	18.00
			磁湖西北岸景观	6.80
			106 国道下陆段	3.24
	G15 街旁绿地	——	杭州东路山坡绿化	8.62
			阳光新干线小游园	0.75
			皇姑岭绿化	18
			华亿节点	2.5
谈山隧道绿化			9.5	
杭州东路临湖			1.20	
杭州东路四号景点			2.37	
杭州东路五号景点			0.90	
杭州东路六号景点			1.05	
G1 公园绿地	G15 街旁绿地	——	伍家洪游园	0.97
			下陆神牛路绿化节点	0.10
G2 生产绿地	——	——	——	—
G3 防护绿地	——	——	——	284.21
G4 附属绿地	G41 居住绿地	——	——	137.18
	G42 公共设施绿地	——	——	139.55
	G43 工业绿地	——	——	63.47
	G44 仓储绿地	——	——	—
	G45 对外交通绿地	——	——	——

类别代码			名称	绿地面积 (公顷)
大类	中类	小类		
	G46 道路绿地	——	——	64.84
	G47 市政设施绿地	——	——	3.39
	G48 特殊绿地	——	——	—
G5 其他绿地	——	——	——	16.77
总绿地面积(公顷)				990.49
四、铁山区建成区绿地面积统计表				
G1 公园绿地	G11 综合公园	G111 全市性公园	——	—
		G112 区域性公园	鹿獐山公园	12.01
	G12 社区公园	G121 居住区公园	九龙公园	1.40
			九龙广场	0.41
			张之洞广场	0.46
			铁山人民公园	26.68
			北纬 30 度生态公园	12.00
			蔡家山公园	7.00
			G122 小区游园	美丽广场
		矿建花园	0.76	
	G13 专类公园	G131 儿童公园	——	—
		G132 动物园	——	—
		G133 植物园	——	—
		G134 历史名园	——	—
		G135 风景名胜公园	黄石国家矿山公园	25.00
		G136 游乐园	——	—
		G137 其他专类公园	——	—
	G14 带状公园	——	106 国道铁山段	14.00
	G15 街旁绿地	——	铁山地质广场	0.30
			矿冶广场	0.60
地质队休闲广场			0.28	
铁山环城西路排洪渠绿地			0.65	
G2 生产绿地	——	——	——	—
G3 防护绿地	——	——	——	125.8
G4 附属绿地	G41 居住绿地	——	——	26.31
	G42 公共设施绿地	——	——	3.12
	G43 工业绿地	——	——	22.82
	G44 仓储绿地	——	——	—
	G45 对外交通绿地	——	——	—
	G46 道路绿地	——	——	13.20
	G47 市政设施绿地	——	——	—
	G48 特殊绿地	——	——	—
G4 附属绿地	——	——	——	120.27
总绿地面积(公顷)				413.41

类别代码			名称	绿地面积 (公顷)
大类	中类	小类		
四、开发区建成区绿地面积统计表				
G1 公园绿地	G11 综合性公园	G111 全市性公园	园博园	60
G4 附属绿地	G41 居住绿地	——	——	1.0
	G43 工业绿地	——	——	1.0
	G46 道路绿地	——	——	5.0
总绿地面积(公顷)				67
合计: 建成区总绿地面积				2802

表 4.50 公园广场指标分析结果表

因子级别	名称	个数 (个)	功能分	作用半径 (米)
一级	磁湖湿地公园、白马山公园、飞云公园、儿童公园、华新 1907 文化遗址公园	5	100	3000
二级	黄石奥体公园、黄石市人民广场、柯尔山公园、鹿獐山公园、澄月岛、磁湖公园、上窑江滩公园、中窑江滩健康主题公园、大众山国家森林公园、青山湖公园	10	80	2984
三级	刘政上门文化广场、李家广场、百花路口袋公园、下罗村庄广场、下罗活动广场、法治公园、章山新时代文明实践广场、石林广场、沁园、下陆广场、李家坊广场、王家坳广场、下陆法治文化广场、文体广场、松林尾公园、黄石消防主题公园、松园、黄石人防主题公园、五彩广场、太子湾口袋公园、石榴园社区文化广场、街心公园、北纬 30 度健康广场、陈家湾广场、蔡家山公园、君翊庄广场、九龙公园、九龙广场、中门广场、桂花广场、石榴园、华新广场、黄石市法治文化公园、大众山公园、沈家营码头公园、青山湖广场、黄石广场	37	60	1603
注: 各类公用设施的服务半径按设施的数量、规模、影响确定, 范围 0.3~3km				

⑨银行网点

根据采集的 POI 数据, 本次定级范围共有 82 个银行网点, 属性指标包含银行性质和银行网点等级, 分别计算规模指数, 将黄石市银行网点划分为三个级别; 按照公式计算银行网点服务半径, 对作用半径进行调整(取合理范围的最大值), 并征询专家意见和实地考察情况, 调整服务半径, 确定银行网点分析结果见下表。

表 4.51 银行网点指标分析结果表

因子级别	指标解释	个数(个)	功能分标准化分值	作用半径 (米)
一级	五大行分行	4	100	3000
二级	五大行支行	54	75	1518
三级	地方银行支行、营业所	24	50	1276
注: 各类公用设施的服务半径按设施的数量、规模、影响确定, 范围 0.3~3km				

4.环境状况

(1) 环境质量优劣度

黄石市面临长江，市内有很多黄荆山和最大的城市湖泊“磁湖”，总体环境质量良好。但是黄石是个工业城市，各种污染在一些工业区是普遍存在的，同时过境交通等因素对于城区声环境质量也有一定影响。这里选取噪声环境、水环境和大气环境三个因子。

①大气状况

大气污染状况主要参照《环境空气质量标准》（GB3095-2012）、《环境空气质量功能区划分原则与技术方法》（HJ14-1996）和《自然保护区类型与级别划分原则》（GBT14529-1993）以及黄石市生态环境局提供的图件资料、《黄石市环境空气质量状况报告》及空气质量监测数据。

表 4.52 2022 年空气污染物平均浓度情况表⁴

区、县（市）	PM ₁₀ ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	PM _{2.5} ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	SO ₂ ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	NO ₂ ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	CO 第 95 百分值 (mg/m^3)	O ₃ 最大 8 小时第 90 百分位 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)
黄石港区	60	30	11	25	1.2	175
西塞山区	60	35	8	22	1.3	166
铁山区	69	37	13	25	1.5	173
下陆区	60	31	10	24	1.2	176
经开区	58	30	10	23	1.1	172

表 4.53 2022 年黄石市各监测点累积空气污染物平均浓度情况表

序号	各城区、县（市）	考核站点	2022 年 1~6 月累积 PM ₁₀ 浓度 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	2022 年 1~6 月累积 PM _{2.5} 浓度 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)
1	黄石港区	沈家营	84	44
2	西塞山区	陈家湾	74	49
3	铁山区	铁山	84	50
4	下陆区	团城山	85	55
5	经开区	笔架山北路	85	49

⁴ 表 4.48 至表 4.51 数据来源：黄石市生态环境局《黄石市环境空气质量状况》。

表 4.54 2022 年累积空气质量优良天数比例情况表

序号	各城区、县(市)	优	良	轻度污染	中度污染	重度污染	严重污染	优良天数 (有效监测 天数)
1	黄石港区	83	196	61	8	0	0	279 (348)
2	西塞山区	80	205	57	6	0	0	285 (348)
3	铁山区	78	185	69	13	2	0	263 (347)
4	下陆区	82	193	68	11	0	0	275 (354)
5	经开区	81	189	68	6	0	0	270 (344)

表 4.55 2022 年空气质量综合指数排名表

序名	城 区	综合指数	最大指数	主要污染物
1	黄石港区	3.91	1.09	O3
2	西塞山区	3.9	1.04	O3
3	铁山区	4.35	1.08	O3
4	下陆区	3.92	1.1	O3
5	经济技术开发区	3.8	1.08	O3

大气污染各影响区域内作用分计算公式为：

$$e_i^E = 100 \times (X_i^E - X_{\min}^E) / (X_{\max}^E - X_{\min}^E) \quad (\text{公式 24})$$

式中： e_i^E ——因素作用分；

X_i^E ——影响区域污染指数；

X_{\max}^E ——最小大气污染指数（环境质量指标值的最优值）；

X_{\min}^E ——最大大气污染指数（环境质量指标值的最劣值）。

大气状况属面状因素，各影响区域内作用分计算采用公式 24，其中大气污染指数数据为表 4.51 中的综合指数。分析处理结果见表 4.52。

表 4.56 大气污染指标分析结果表

因子级别	作用分	范围
一级	100	经济技术开发区
二级	85	西塞山区
三级	84	黄石港区
四级	82	下陆区
五级	19	铁山区

②水状况

根据黄石市生态环境局提供的水源监测报告资料，定级范围内的监测断面（点位）共有 8 个，其中开发区·铁山区大冶湖闸和龙潭村断面水质为Ⅱ类，大冶湖磊山湖心和三山湖（大冶水域）湖心点位水质为Ⅲ类，大冶湖大桥断面水质为Ⅳ类；黄石港区磁湖鲇鱼墩和青山湖 1 号湖中心点点位水质为Ⅳ类；西塞山区长江风波港（右岸）断面水质为Ⅱ类，磁湖南半湖湖心点位水质为Ⅴ类；下陆区磁湖理工学院点位水质为Ⅳ类。

表 4.57 2022 年黄石市主要河流、湖库水质状况

被考核行政区划名称	所在水体名称	断面（点位）名称	2022 年水质类别
黄石港区	磁湖	鲇鱼墩	Ⅳ类
	青山湖	1 号湖中心点	Ⅳ类
西塞山区	磁湖	南半湖湖心	Ⅴ类
	长江	风波港（右岸）	Ⅱ类
下陆区	磁湖	理工学院	Ⅳ类
开发区·铁山区	大冶湖	大冶湖闸	Ⅱ类
	大冶湖	磊山湖心	Ⅲ类
	大港	大冶湖大桥	Ⅳ类

按水质状况按照水质达标率进行分类，计算水状况作用分，并结合断面点位地理信息和各级别因子作用分在地理信息平台中生成泰森多边形，得到水状况面状因子分值分布图，分析结果见下表。

表 4.58 水环境指标分析结果表

因子级别	作用分	断面(点位)名称
一级	100	风波港(右岸)
		大冶湖闸
二级	80	磊山湖心
三级	60	鲇鱼墩
		1号湖中心点
		理工学院
		大冶湖大桥
四级	40	南半湖湖心

③噪声状况

声环境功能区划执行《声环境质量标准(GB3096-2008)》中各类标准,其中0类标准适用于疗养区、高级别墅区、高级宾馆区等特别需要安静的区域,位于城郊和乡村的这一类区域分别按严于0类标准5dB执行;1类标准适用于以居住、文教机关为主的区域,乡村居住环境可参照执行该类标准;2类标准适用于居住、商业、工业混杂区;3类标准适用于工业区;4类标准适用于城市中的交通干线道路两侧区域,穿越城区的内河航道两侧区域,穿越城区的铁路两侧区域的背景噪声(指不通过列车时的噪声水平)限值也执行该类标准,如下图所示。

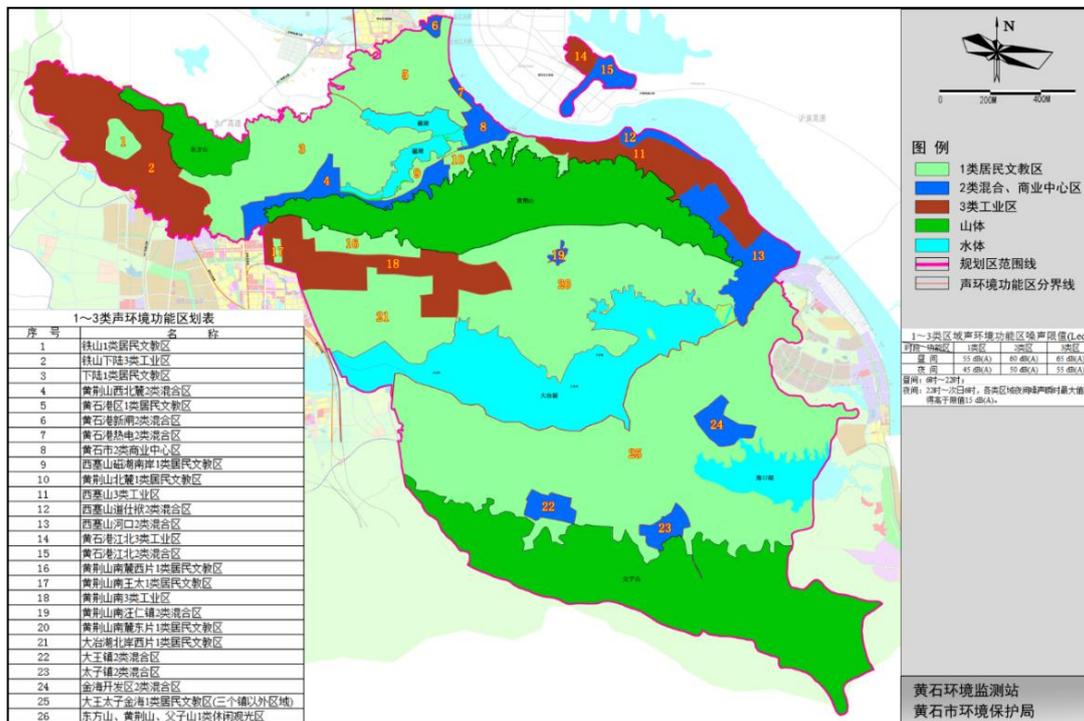


图 4.3 声环境功能区划图

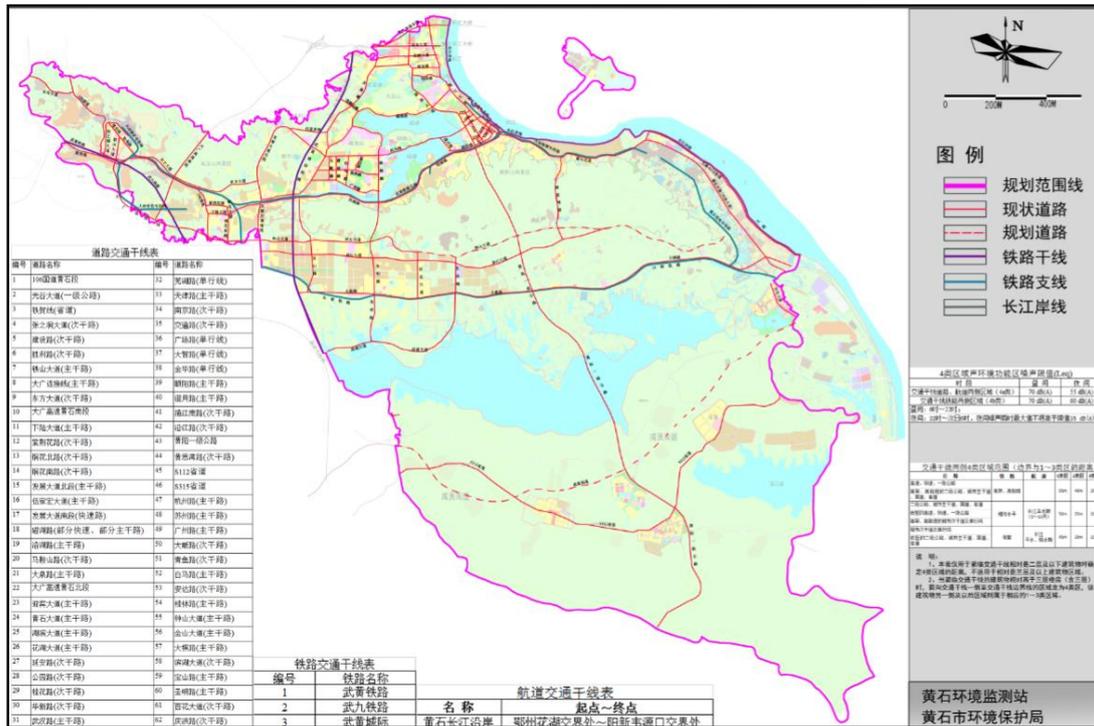


图 4.4 黄石市道路规划图

表 4.59 噪声状况指标分析结果表

因子级别	噪声等效声级 (分贝)	声环境状况	作用分
一级	≤45	居民文教区	100
二级	(45, 50]	居民商业混合区	70
三级	(50, 60]	工业区造成的轻度污染	40
四级	>60	铁路及交通型干线两侧造成的中度污染	10

(2) 景观条件优劣度

①景观条件

黄石市城区、开发区·铁山区景观资源丰富，主要的包含 1 个国家 3A 级景区、2 个 4A 级景区和其他景观条件较好景点，属性指标包括景区等级、占地面积等，分别计算规模指数，将景观条件划分为三个级别；按照公式计算景观条件服务半径，对作用半径进行调整（取合理范围的最大值），并征询专家意见和实地考察情况，调整服务半径，确定景观条件分析结果见下表。

表 4.60 景观条件指标分析结果表

因子级别	景观名称	基础数据		单项指标标准化		平均规模指数	平均功能分标准化	作用半径(米)
		景区等级	占地面积(平方公里)	景区等级	占地面积			
一级	黄石国家矿山公园	国家 AAAA 级旅游景区	23.2	100	44	88.8	100	8173
	东方山风景区	国家 AAAA 级旅游景区	18.6	100	35	87		
二级	西塞山风景区	国家 AAA 级旅游景区	0.49	75	1	60.2	68	6673
三级	磁湖风景区	其他景区景点	8.4	25	14	22.8	36	5169
	大冶湖	其他景区景点	1106	25	100	40		

(3) 自然条件优劣度

①地质状况

根据黄石市地质队提供的《黄石市地质灾害易发性评价图》资料，将定级范围分成若干不同的区域，分析结果见下表。

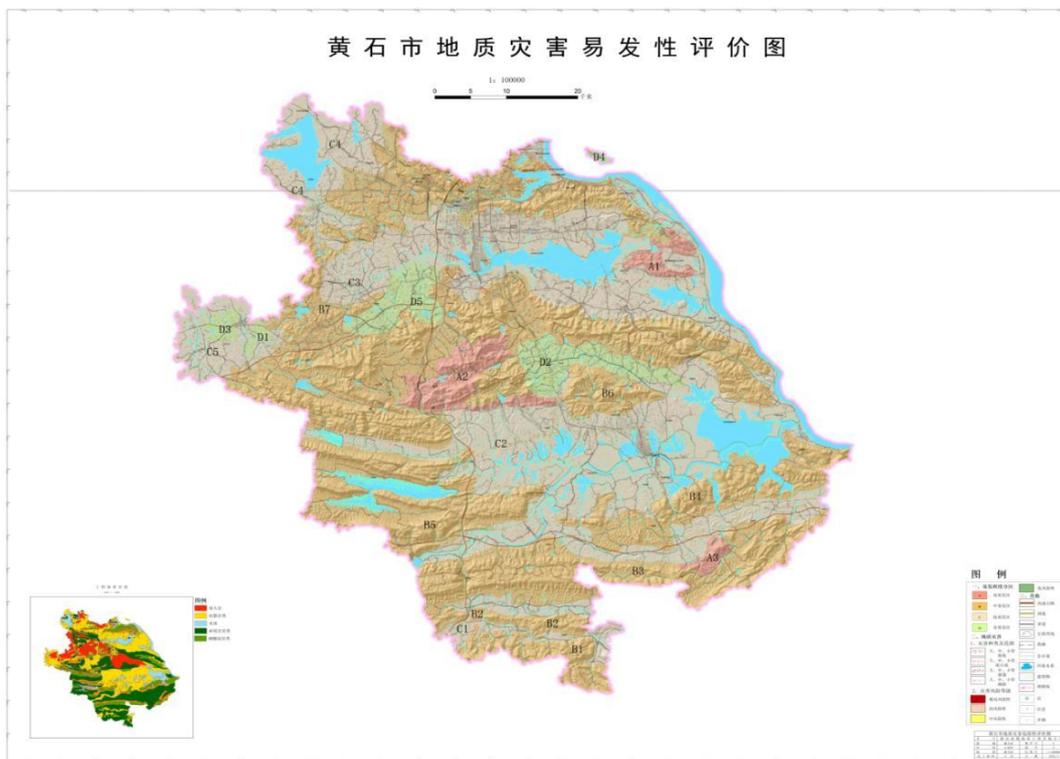


图 4.5 黄石市地质灾害分布与易发程度分布图

表 4.61 地质灾害状况指标分析结果表

因子级别	作用分	功能区
一级	100	地质灾害非易发区
二级	80	地质灾害低易发区
三级	60	地质灾害中易发区
四级	40	地质灾害高易发区

5.人口状况

(1) 居住人口密度

根据黄石市居住人口分布情况,结合街道路网将全市按居住人口密度分为五个等级区域。居住人口密度对商业服务业用地和居住用地影响不同,按照《城镇分等定级规程》要求商业服务业用地级别更新时涉及的人口密度资料为客流人口密度,居住用地级别更新时涉及的人口密度资料为居住(常住及暂住)人口密度。

人口密度指标值计算公式:

$$X_i = p_i / s_i \quad (\text{公式 25})$$

式中: X_i —— 居住人口密度指标值;

p_i —— i 区域人口总数;

s_i —— i 区域面积。

居住用地按照《黄石市城市总体规划(2001-2020年)》(2017年修订)中确定的胜阳港组团为400-600人/公顷,其它组团为300-400人/公顷,则人口密度分别为40000-60000人/平方公里和30000-40000人/平方公里,确定选取二者平均值42500人/平方公里作为黄石市城区最佳人口密度值。对于大于最佳居住人口密度的指标值进行如下处理:

$$X_i^Z = 2X_g - X_{\max} \quad (\text{公式 26})$$

式中: X_i^Z —— 处理后的指标值;

X_g —— 最佳人口密度指标值;

X_{\max} —— 大于最佳人口密度指标值。

根据公安局提供的黄石市2022年各街道人口统计数据 and 自规局提供的变更调查数据库中各街道面积数据,计算居住用地居住人口密度作用分,计算公式为:

$$e_i^Z = 100 \times (X_i^Z - X_{\min}^Z) / (X_g^Z - X_{\min}^Z) \quad (\text{公式 27})$$

式中： e_i^z —— 人口密度作用分；
 X_i^z —— 人口密度指标值；
 X_{\min}^z —— 人口密度指标最小值；
 X_g —— 最佳人口密度指标值（城镇人口未达到最佳值时取最大值）。

居住用地居住人口密度作用分处理结果见下表：

表 4.62 居住用地居住人口密度指标分析结果表

因子级别	作用分	范围
一级	100	胜阳港街道办事处、红旗桥街道办事处
二级	80	黄石港街道办事处、新街办、新下陆城区
三级	60	开发区花湖街道办事处、西塞山城区、沈家营街道办事处、 开发区团城山街道办事处
四级	40	东街办、东方山风景区、鹿獐山街道办事处、铁山城区
五级	20	江北农场、金山街道、汪仁镇、老街办、大王镇、金海开发区、 太子镇、西塞山街道办事处、河口镇

（2）客流人口密度

按照黄石市城区、开发区·铁山区典型区域单位时间断面客流人口（人/km²），征询商务委相关领导意见，将黄石市城区、开发区·铁山区划分为四个不同等级区域。

指标分析结果见下表：

表 4.63 商业服务业用地客流人口密度指标分析结果表

因子级别	描述	范围	作用分
一级	客流人口密集区域	胜阳港综合商贸核心区商业网点密集程度密集区域	100
二级	客流人口较密集区域	磁湖南岸游憩商业功能区、团城山综合商贸功能区、花湖商贸物流功能区较密集区域	70
三级	客流人口密集程度一般的区域	黄思湾生活服务功能区、下陆服务业集聚功能区、 黄金山产城融合功能区网点密集程度一般的区域	40
四级	客流人口不密集的区域	其他商业网点不密集区域	10

6.产业集聚影响度

产业集聚分为同类产业及其配套产业的集聚和不同类产业的集聚。根据《黄石市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，黄石市城区、开发区·铁山区经济布局如下图所示：

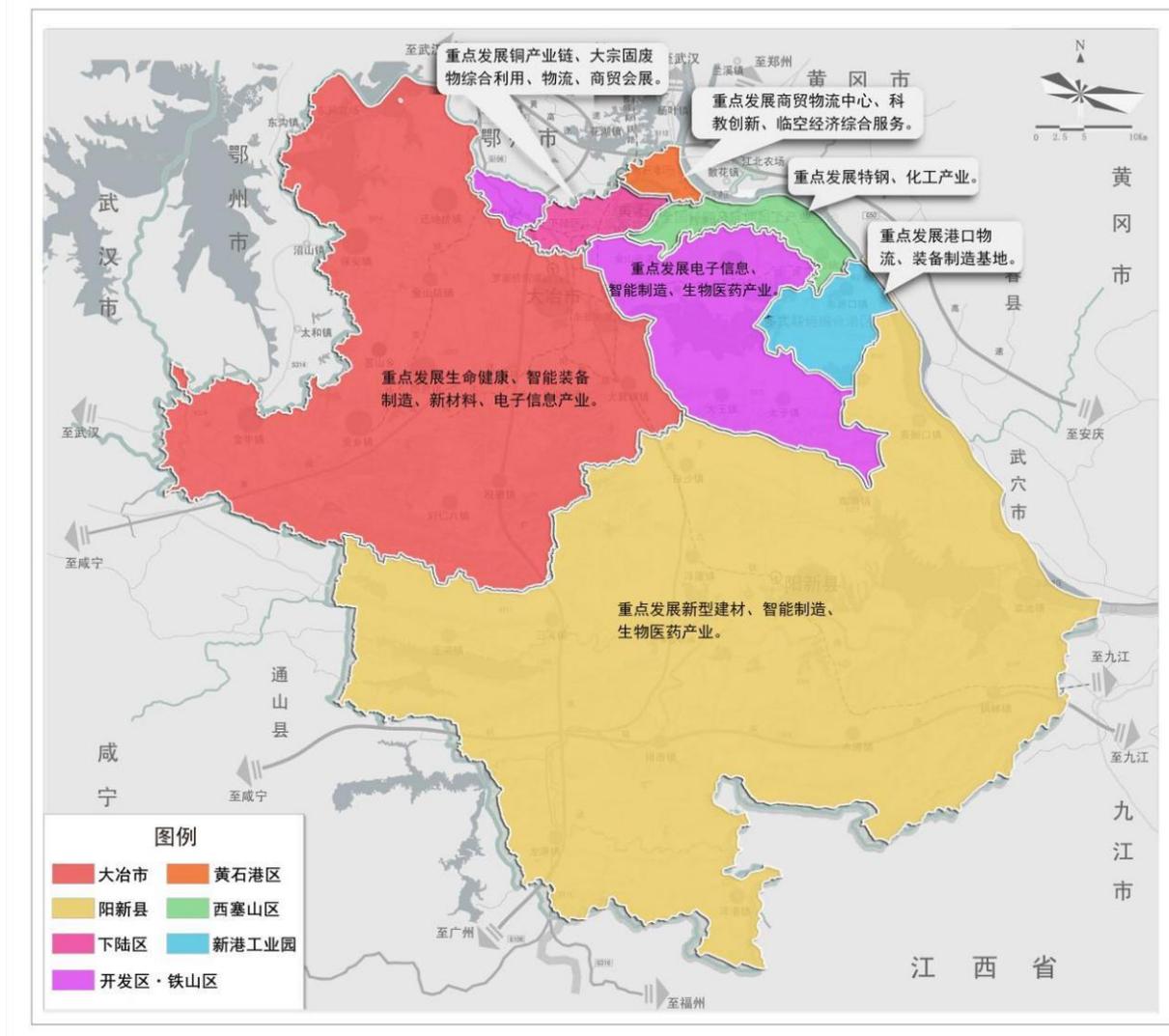


图 4.6 黄石区域经济布局图

产业集聚影响度主要根据不同类产业的单位面积企业数量（个/km²）来反映，本轮更新工作在上述产业布局的基础上，选取公司、企业类型 POI，使用地理信息平台中的点密度分析功能，根据落入每个单元周围邻域内的点要素计算每单位面积的量级，将 POI 矢量数据转换成栅格，在使用重分类方法确定各区域点密度分值，并以分值最高的

区域作用分为 100，根据其它区域的点密度分值与最高值的比重确定，各区域作用分规模指数计算方式为：

$$G_i = X_i^G / X_{\max}^G \quad (\text{公式 28})$$

式中： G_i —— i 类产业区域聚集规模指数；

X_i^G —— i 类产业区域聚集指标；

X_{\max}^G —— i 产业区域聚集指标最大值。

作用分计算公式：

$$e_i^G = 100 \times G_i \quad (\text{公式 29})$$

指标处理结果将产业集聚规模度分为 4 个等级，结果见下表：

表 4.64 产业集聚规模指标分析结果表

级别	区域状况	作用分
一级	高新技术产业区紧密区	100
二级	高新技术产业区一般区	80
	一般产业集聚区紧密区	80
三级	高新技术产业区松散区	60
	一般产业集聚区一般区	60
四级	一般产业集聚区松散区	40

7. 发展潜力

(1) 用地规划

根据《黄石市国土空间总体规划（2021-2035 年）》（公示版），根据划分的三级、十四个组团的级别、功能定位，并结合土地级别更新中的综合、商业服务业、居住、工业、公共服务几个用地类型特点，将城市规划影响按规划用地类型分为 4 个等级，分析结果见下表。

表 4.65 用地规划指标分析结果表

因子级别	范围描述	作用分
一级	大冶湖核心区组团、磁湖西组团、大冶城区组团、磁湖东组团、新港组团、大冶高新区组团和金山产业组团	100
二级	河口新城组团、汪仁科教组团、西塞产业组团和临空组团	80
三级	科创岛组团、大王太子组团和江北组团	60
四级	其他	40

（2）道路规划

根据《黄石市国土空间总体规划（2021-2035年）》（公示版）中的道路规划，按照道路宽度来确定级别差异，其功能分和作用半径计算方法与道路通达度相同。道路规划因素分析结果见下表。

表 4.66 道路规划指标分析结果表

因子级别	等级说明	平均功能分				作用半径（米）			
		综合（公服）	商服	居住	工业	综合（公服）	商服	居住	工业
一级	混合型主干道	100	100	86	87	2030	2030	2030	2030
二级	生活型主干道	80	85	100	70	1910	1910	1910	1910
三级	交通型主干道	75	70	70	100	1580	1580	1580	1580
四级	生活型次干道	60	65	65	45	1440	1440	1440	1440
五级	交通型次干道	50	42	42	65	1400	1400	1400	1400
六级	支路	30	30	30	20	750	750	750	750

注：支路的影响半径在 0.30km-0.75km 之间确定。

（五）土地级别单元分值计算

1. 定级单元的划分

定级单元是评定土地级别的基本空间单位，单元内部土地特性和区位条件基本一致。单元的划分应以保证单元内部土地质量均匀、有利于提高单元分值计算的准确性、科学性为基本原则。定级单元的划分方法主要有主导因素判定法、叠置法、动态网格法、网格法等方法。本次土地级别更新采用网格法在系统内直接生成 50m×50m 的固定网格作为土地级别更新网格定级单元（共计 176562 个），形成各类用地网格图层。

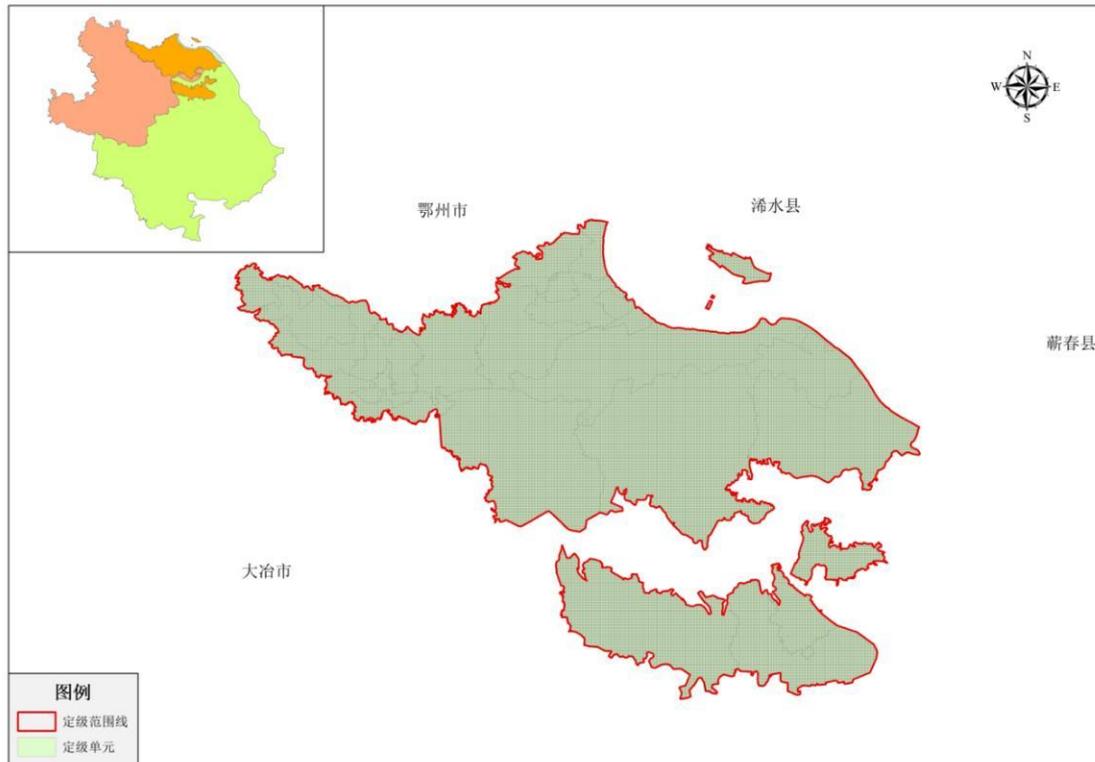


图 4.7 黄石市城区、开发区·铁山区土地级别与基准地价基本定级单元

2.定级因素因子分布及其规律

定级因素按其分布类型及对土地的影响方式不同，分为点状因素、线状因素、面状因素。对不同用地类型，因子的作用分值衰减方式不同，主要分为指数衰减和线性衰减。

(1) 定级因子类型

影响土地级别的因子根据其空间的分布类型可分为点状因子、线状因子和面状因子。

1) 点状因子

点状因子相对整个城区范围而言为点状分布，其对土地级别的影响既与因子涉及的设施规模有关，又与距设施的相对距离有关，如中学、公园广场等。

2) 线状因子

线状因子主要是呈线状分布的影响设施，其对土地级别的影响与点状因子类似，既与设施规模有关，又与距设施的相对距离有关，如现状道路、规划道路。

3) 面状因子

面状因子呈片状均匀分布，具有全域覆盖性质。其对土地级别的影响仅与因子指标有关系，如大气污染、噪声污染等。

(2) 作用分衰减模型

各种因子对土地区位的影响具有外延性，其向外辐射影响与距离的关系主要有线性模型和指数模型两类。（线性衰减比较慢，而指数衰减比较快）

1) 线性衰减

线性衰减方式公式为：

$$f_i = F_i \times (1 - r) \quad (\text{公式 30})$$

式中： f_i ——因素对某一网格点的作用分；

F_i ——该因素的功能分；

r ——该因素至网格点的相对距离。

其中， r 可按下式计算：

$$r = \begin{cases} d/R (d < R) \\ 1 (d \geq R) \end{cases} \quad (\text{公式 31})$$

式中： d ——因素网格点的实际距离；

R ——因素的最大影响半径（或服务半径）。

2) 指数衰减

指数衰减模型公式为：

$$f_i = \begin{cases} F_j^{(1-r)} (r < 1) \\ 1 (r \geq 1) \end{cases} \quad (\text{公式 32})$$

式中： f_i ——因素对某一网格点的作用分；

F_j ——该因素的功能分；

r ——该因素至网格点的相对距离。

3.定级因素因子分值确定

(1) 定级因子作用分值计算

计算定级因子对评价单元的作用分值是整个土地定级的关键,它直接影响土地定级的结果。同类定级因子对评价单元的影响,随定级因子与评价单元的距离增加而衰减。不同类型因子对同一用地类型的影响方式不同,同一类型因子对不同用地类型的影响方式也不一样。在获取黄石市城区、开发区·铁山区各定级评价因子作用分和作用半径后,根据各类定级因子计算模型,得到各因子等值线图(分值图)。基本过程简单介绍如下:

- ①生成各指标的覆盖全部评价范围的正方形网格(50m×50m);
- ②借助地理信息平台软件得到各网格中心点位置;
- ③借助地理信息平台软件分级计算各网格中心点到定级因素所在位置的实际距离;
- ④按照确定的衰减模型,计算各网格中心点作用分值;
- ⑤获取各定级因子的等值线图。

表 4.67 综合定级因素因子算法及衰减模型表

基本定级因素	一级因子	二级因子	计算模型
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	指数模型,同级取最高值
		商服网点密度	面状覆盖
交通条件	道路通达度	道路通达度	指数模型,同级取最高值
	对外交通便利度	火车站	线性模型,取最高值
		长途汽车站	线性模型,取最高值
公交便捷度	公交站点	线性模型,取最高值	
基本设施状况	公用设施完备度	中学	线性模型,取最高值
		小学	线性模型,取最高值
		医院	线性模型,取最高值
		文体设施	线性模型,取最高值
		公园广场	线性模型,取最高值
	基础设施完善度	供水	面状覆盖
		供电	面状覆盖
		供气	面状覆盖
		排水	面状覆盖
环境条件	环境质量优劣度	水环境	面状覆盖
		噪声环境	面状覆盖
		大气环境	面状覆盖

基本定级因素	一级因子	二级因子	计算模型
	自然条件优劣度	地质状况	面状覆盖
人口状况	人口密度	客流人口密度	面状覆盖
		居住人口密度	面状覆盖
城市规划	城市规划	道路规划	指数模型，同级取最高值
		用地规划	面状覆盖

表 4.68 商业服务业用地因素因子算法及衰减模型表

基本定级因素	一级因子	二级因子	计算模型
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	指数模型，同级取最高值
		商服网点密度	面状覆盖
交通条件	道路通达度	道路通达度	指数模型，同级取最高值
	公交便捷度	公交站点	线性模型，取最高值
	对外交通便利度	火车站	指数模型，同级取最高值
		长途汽车站	指数模型，同级取最高值
基本设施状况	公用设施完备度	银行网点	线性模型，取最高值
	基础设施完善度	供气	面状覆盖
		排水	面状覆盖
人口状况	人口密度	客流人口密度	面状覆盖
		居住人口密度	面状覆盖
城市规划	城市规划	道路规划	指数模型，同级取最高值
		用地规划	面状覆盖

表 4.69 居住用地因素因子算法及衰减模型表

基本定级因素	一级因子	二级因子	计算模型
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	线性模型，取最高值
交通条件	道路通达度	道路通达度	线性模型，取最高值
	对外交通便利度	火车站	线性模型，取最高值
		长途汽车站	线性模型，取最高值
	公交便捷度	公交站点	线性模型，取最高值
基本设施状况	公用设施完备度	幼儿园	线性模型，取最高值
		中学	线性模型，取最高值
		小学	线性模型，取最高值
		医院	线性模型，取最高值

基本定级因素	一级因子	二级因子	计算模型
	基础设施完善度	农贸市场（生活超市）	线性模型，取最高值
		供气	面状覆盖
		排水	面状覆盖
环境条件	环境质量优劣度	水环境	面状覆盖
		噪声环境	面状覆盖
		大气环境	面状覆盖
	景观条件优劣度	景观条件	线性模型，取最高值
	自然条件优劣度	地质条件	面状覆盖
人口状况	人口密度	居住人口密度	面状覆盖
城市规划	城市规划	道路规划	线性模型，取最高值
		用地规划	面状覆盖

表 4.70 工业用地因素因子算法及衰减模型表

基本定级因素	一级因子	二级因子	计算模型
交通条件	道路通达度	道路通达度	线性模型，取最高值
	对外交通便利度	高速入口	指数模型，同级取最高值
		火车站（含货运）	指数模型，同级取最高值
		货运物流站	指数模型，同级取最高值
		货运码头	指数模型，同级取最高值
基本设施状况	基础设施完善度	供水	面状覆盖
		供电	面状覆盖
		排水	面状覆盖
环境条件	自然条件优劣度	地质状况	面状覆盖
产业集聚效益	产业集聚影响度	产业集聚影响度	面状覆盖
城市规划	城市规划	道路规划	线性模型，取最高值
		用地规划	面状覆盖

表 4.71 公共服务项目用地因素因子算法及衰减模型表

基本定级因素	一级因子	二级因子	计算模型
交通条件	道路通达度	道路通达度	线性模型，取最高值
	公交便捷度	公交站点	线性模型，取最高值
基本设施状况	公用设施完备度	中学	线性模型，取最高值
		小学	线性模型，取最高值
		普通高校	线性模型，取最高值
		医院	线性模型，取最高值
		公园广场	线性模型，取最高值
	基础设施完善度	供水	面状覆盖
		供电	面状覆盖
		排水	面状覆盖
环境条件	环境质量优劣度	水环境	面状覆盖
		噪声环境	面状覆盖
		大气环境	面状覆盖
	自然条件优劣度	地质状况	面状覆盖
人口状况	人口密度	居住人口密度	面状覆盖
城市规划	城市规划	道路规划	线性模型，取最高值
		用地规划	面状覆盖

(2) 定级因子作用分值确定

定级因素根据其对网格点作用分结果的不同，可分为分值叠加型和单一取值型。单一取值型是指一网格点的作用分，为该因素内各级设施对该网格点作用分值的最大值。即：

$$f_k = f_{\max} \quad (\text{公式 33})$$

式中： f_k —某因素对某网格点的最终作用分；

f_{\max} —该因素的对某网格点作用分值的最大值。

分值叠加型因素中，高级设施包括低级设施的功能，由于高、低级功能和服务半径不同，需将高级设施中的低级功能分离出来独立考虑，该因素对一网格点的作用分最终结果为各级设施中最大设施作用分之和。

$$f_k = \sum_{j=1}^m f_{j\max} \quad (\text{公式 34})$$

式中： f_k —该因素对某网格点的最终作用分；

j —设施级别；

m —设施级别数目；

$f_{j\max}$ —该因素第 j 级设施对某一网格点的最大作用分。

(3) 定级因子分值图获取

根据以上介绍的衰减模型和方法，先算出各类定级因子不同级别下的作用分值与衰减距离，再采用地理信息平台软件进行多环缓冲，缓冲后的矢量数据进行多次叠加后综合取值，并赋值到评价底图上，最后得到各定级因子单元分值，获得各定级因子等值线图。

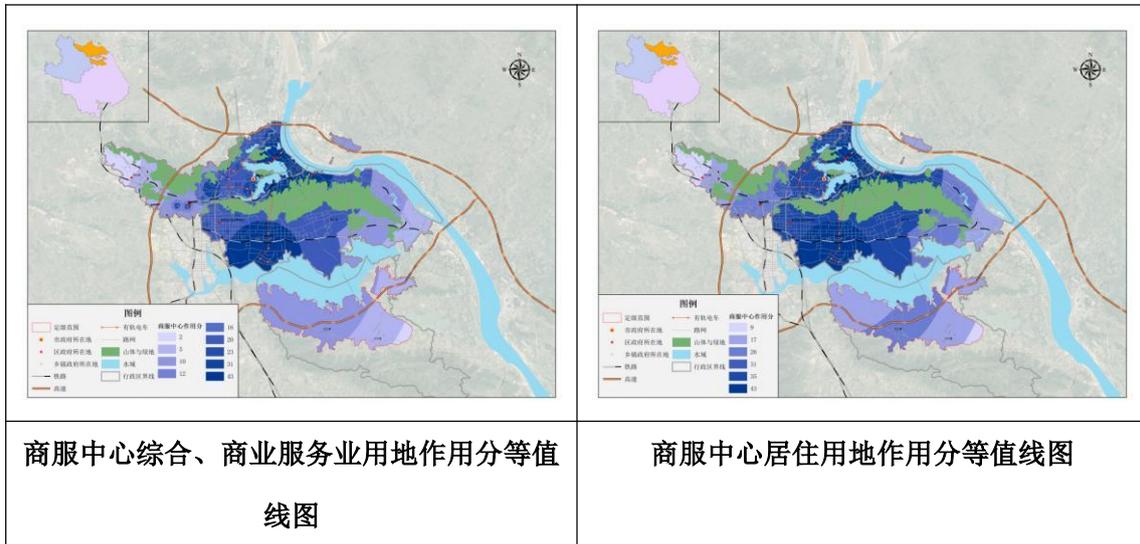


图 4.8 商服中心各用地作用分等值线图

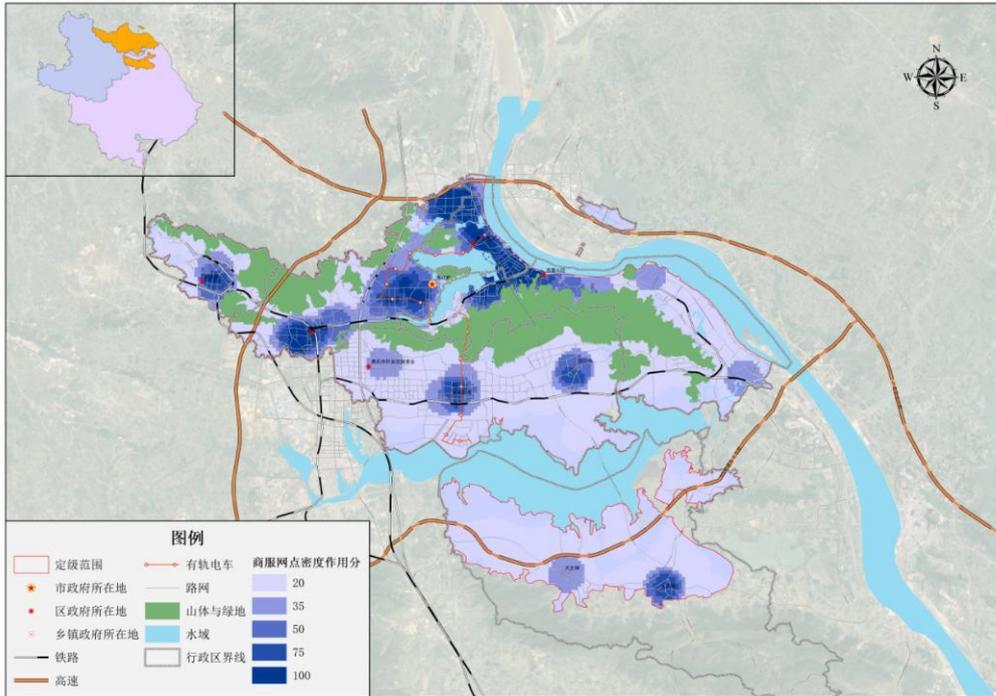


图 4.9 商服网点密度各用地（综合、商业服务业、居住）作用分值图

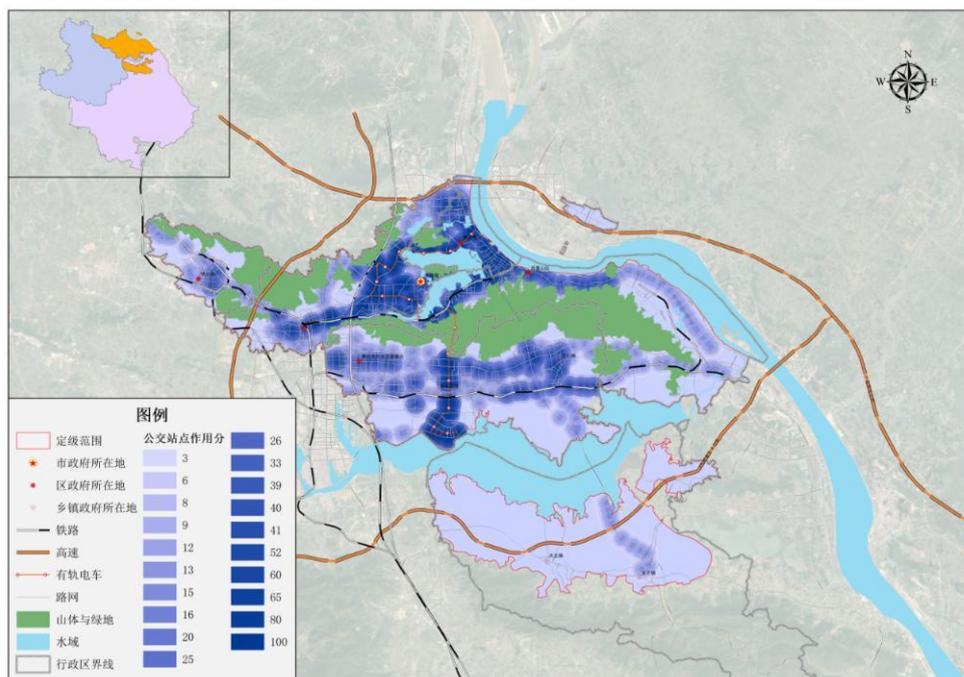


图 4.10 公交便捷度各用地作用分等值线图

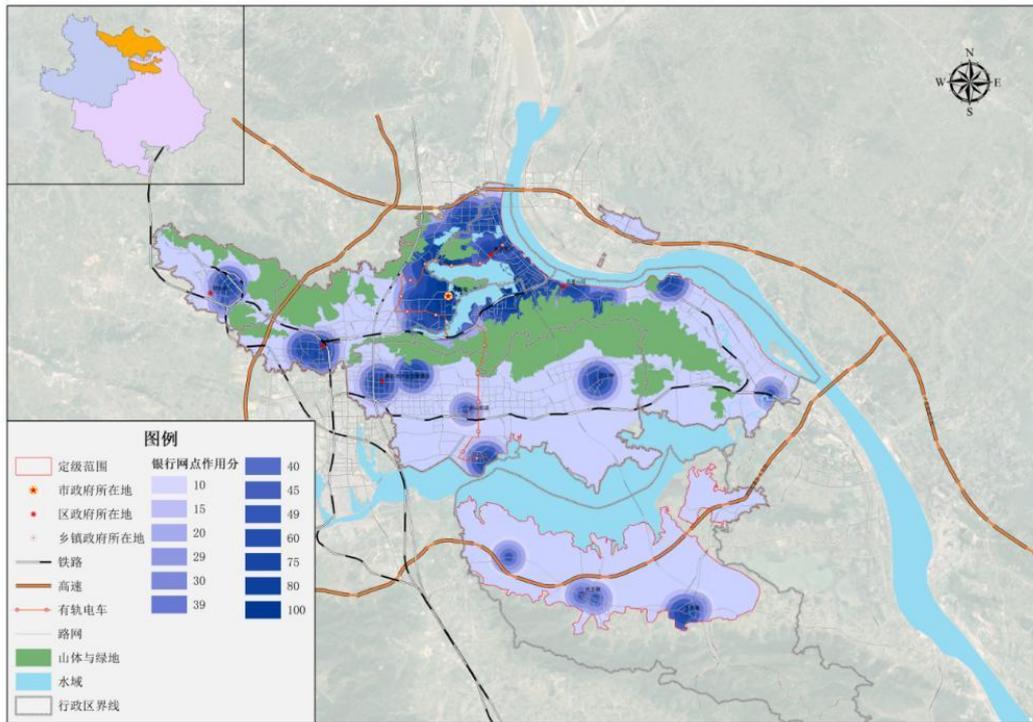


图 4.11 银行网点作用分等值线图

4.评价单元因子作用分的叠加和土地总分值的计算

(1) 各用地类型单元总分值计算

计算定级因子对评价单元的作用分值是整个土地定级的关键，它直接影响土地级别的结果。同一类定级因素对评价单元的影响随定级因素与评价单元的距离增加而衰减；不同类型因子对同一用地类型的影响方式不同，同一类型因子对不同用地类型影响方式也不一样。将各因素因子各用地类型的功能分值图导入到网格内在根据因素因子权重进行计算：计算公式如下所示：

$$S_f = \sum_{k=1}^n (f_k p_k) \quad (\text{公式 35})$$

式中： S_f —网格点的总分值；

k —因素（因子）数目；

p_k —各因素对网格点的作用分；

f_k —各因素权重。

(2) 各用地类型总作用分值确定

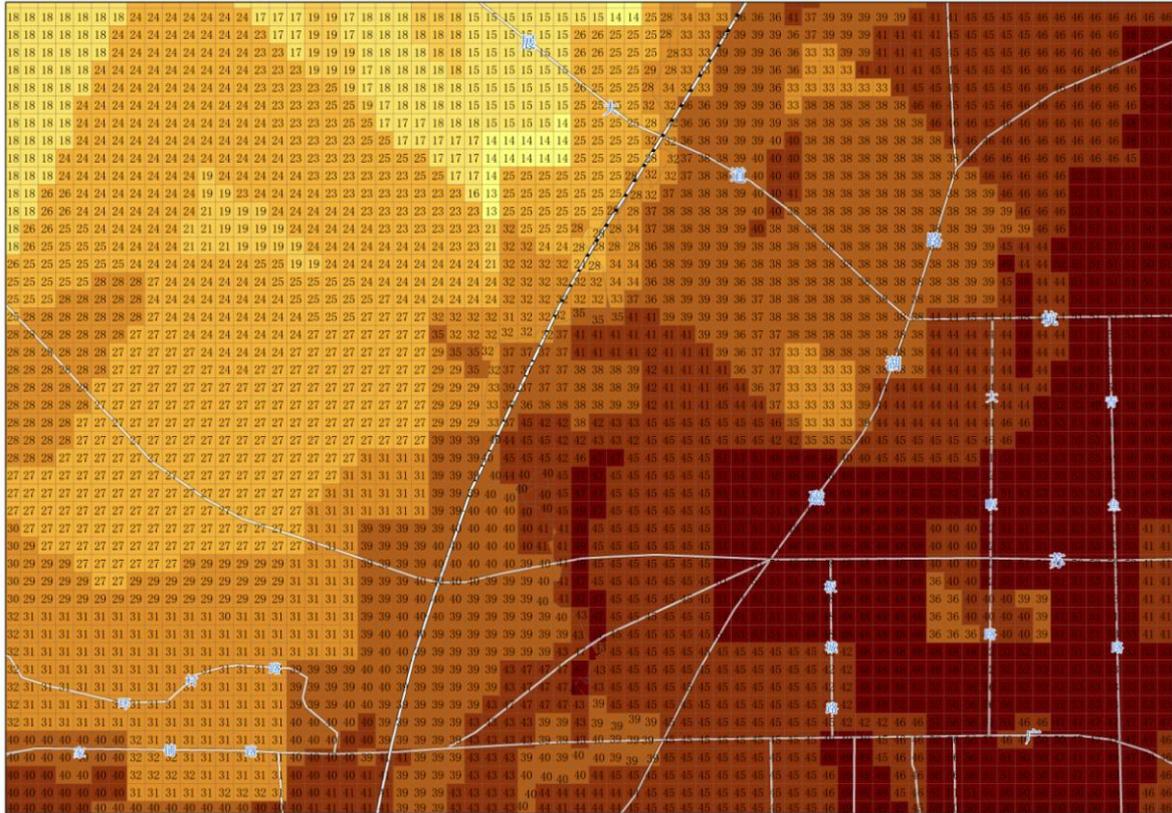


图 4.12 综合用地总作用分值部分示意图

(六) 土地级别划分

1. 土地级别确定原则

根据《城镇土地分等定级规程》，为保证定级成果的合理性、实用性，黄石市城区、开发区·铁山区土地级别划分主要遵循如下原则：

(1) 评价分值主导性原则。以土地级别单元总分为划分各类土地级别的主导参照因素，依据定级单元分值分布频率直方图，寻求定级综合分值的空间分布规律，初步确定土地级别。

(2) 级间差异大，级内差异小原则。在确定土地级别的过程中，应注意保持级与级之间单元分值的平均值具有较大的差距，同时保证同一土地级别内单元分值方差较小。

(3) 级别边界尽量采用具有地域特征的自然和人工界线，尽可能保持自然地块的完整性。各级边界应闭合，并覆盖全部定级区域。

(4) 级别内地价水平一致性原则。更新过程中，应保证同一级别内土地价格具有均等水平，对于土地价格过高或过低的区域应进行适当范围调整。

2. 土地级别初步确定

(1) 级别总分值界限的确定

对总分值作频率统计，绘制频率直方图，根据商业服务业用地、居住用地、工业用地和公共服务项目用地定级总分频率图的分布情况，采用总分频率曲线法，划分各类用地土地级别。《城镇土地分等定级规程》规定的土地定级级别数目表如下：

表 4.72 城市土地级别数划分标准

定级类型	城市规模		
	大城市	中等城市	小城市以下
综合定级	5-10 级	4-7 级	3-5 级
商业服务业用地定级	6-12 级	5-9 级	4-7 级
居住用地定级	5-10 级	4-7 级	3-5 级
工业用地定级	4-8 级	3-5 级	2-4 级

参考上表，并结合黄石市城区、开发区·铁山区发展情况，本轮更新将综合定级划分为 6 个级别，商业服务业用地划分为 8 个级别，居住用地、工业用地和公共服务项目用地划分为 7 个级别。

1) 综合定级总分频率图及级别划分区间

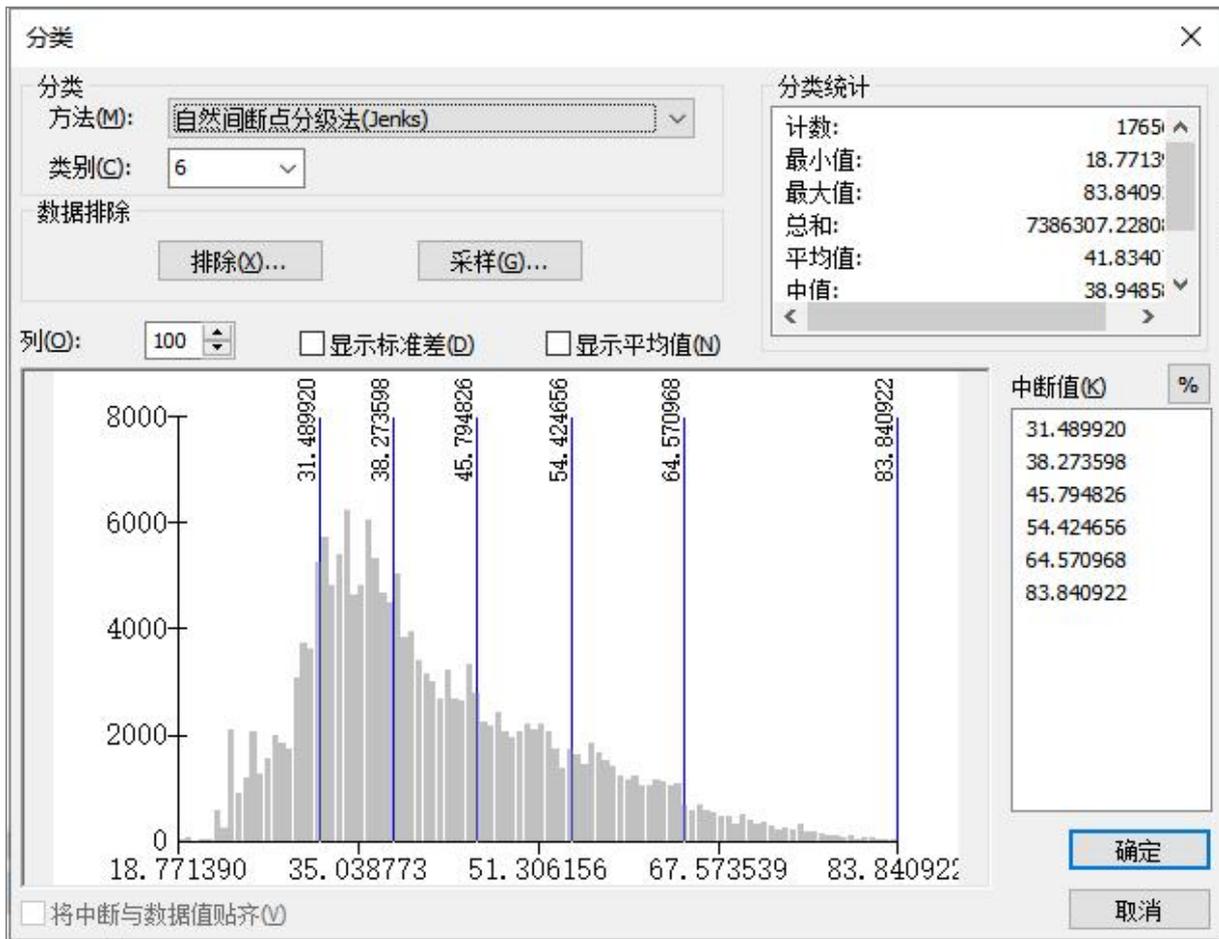


图 4.13 综合定级总分频率及级别划分区间图

根据综合定级图的频率分布直方图可知，综合定级单元总分值最大值为 83.8409，最小值为 18.7713，均值为 41.8340；借鉴地理信息平台根据自然间断点分级法，将综合定级单元总分值划分为 6 个区间，分别为[18.7713， 31.4899]、（31.4899， 38.2736]、（38.2736， 45.7948]、（45.7948， 54.4247]、（54.4247， 64.571]、（64.571， 83.8409]。

2) 商业服务业用地总分频率及级别划分区间图

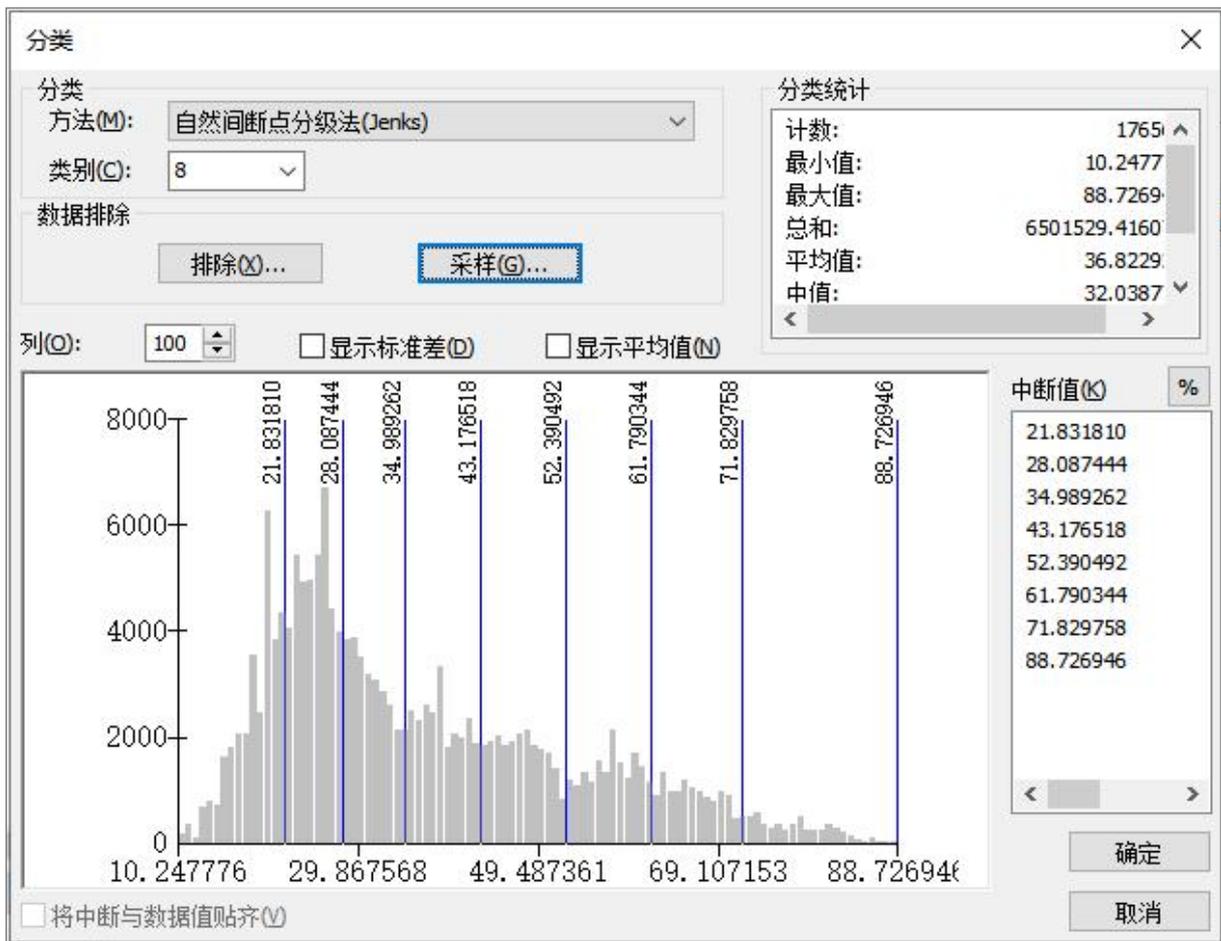


图 4.14 商业服务业用地总分频率及级别划分区间图

根据商业服务业用地的频率分布直方图可知，商业服务业用地定级单元总分值最大值为 88.7269，最小值为 10.2477，均值为 36.8229；借鉴地理信息平台根据自然间断点分级法，将商业服务业用地定级单元总分值划分为 8 个区间，分别为[10.2477, 21.8318]、(21.8318, 28.0874]、(28.0874, 34.9893]、(34.9893, 43.1765]、(43.1765, 52.3905]、(52.3905, 61.7903]、(61.7903, 71.8298]、(71.8298, 88.7269]。

3) 居住用地总分频率及级别划分区间图

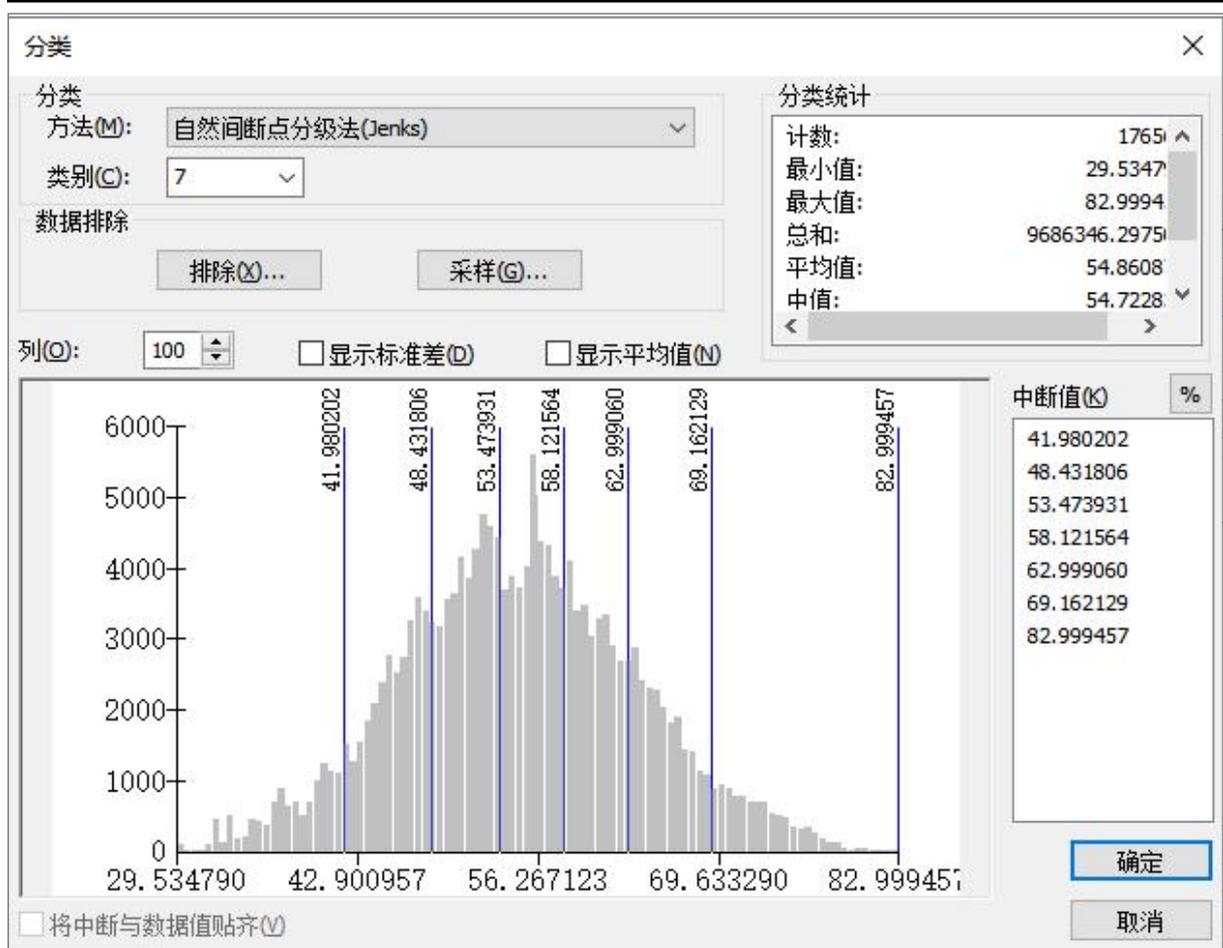


图 4.15 居住用地总分频率及级别划分区间图

根据居住用地的频率分布直方图可知，居住用地定级单元总分值最大值为 82.9995，最小值为 29.5347，均值为 54.8608；借鉴地理信息平台根据自然间断点分级法，将居住用地定级单元总分值划分为 7 个区间，分别为[29.5347, 41.9802]、(41.9802, 48.4318]、(48.4318, 53.4739]、(53.4739, 58.1216]、(58.1216, 62.9991]、(62.9991, 69.1621]、(69.1621, 82.9995]。

4) 工业用地总分频率及级别划分区间图

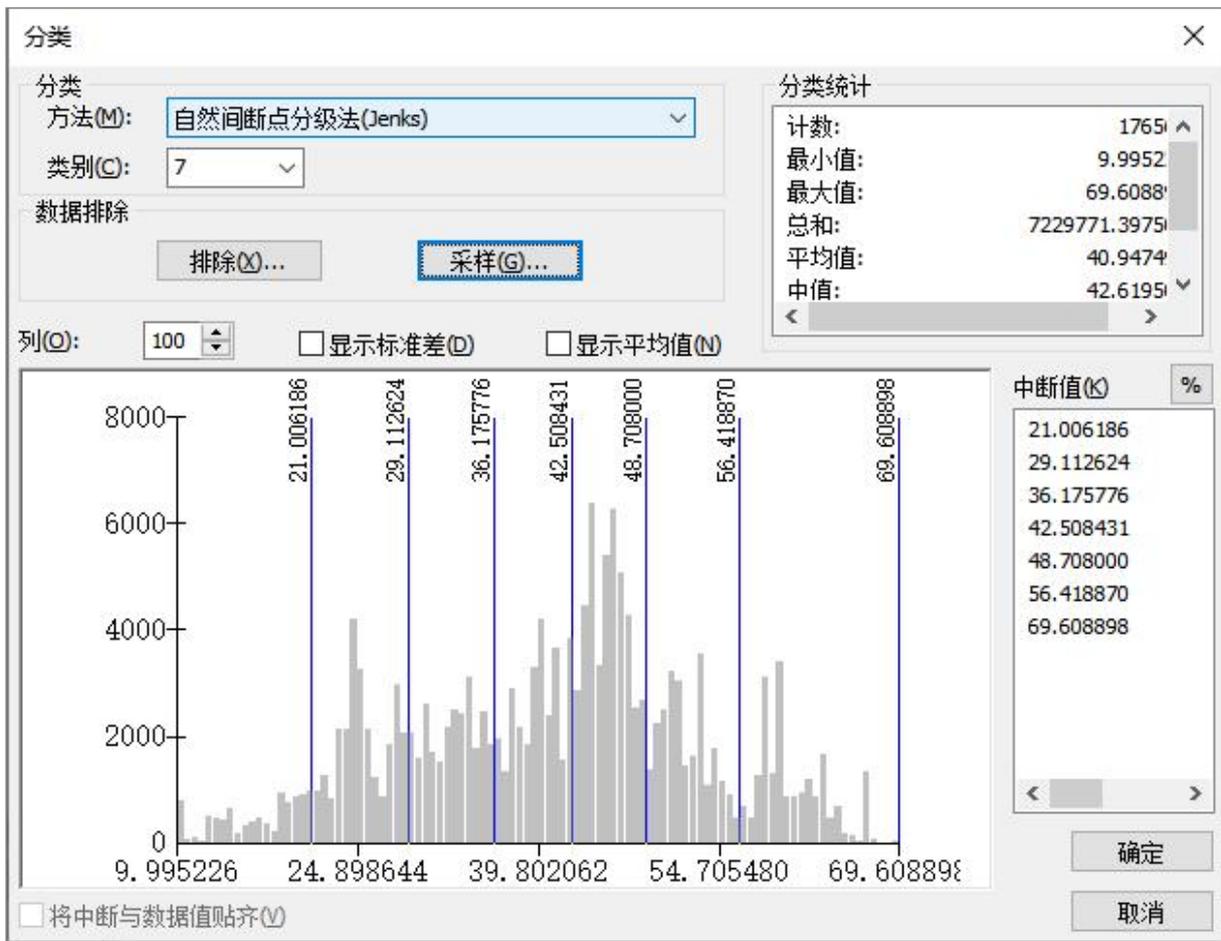


图 4.16 工业用地总分频率及级别划分区间图

根据工业用地的频率分布直方图可知，工业用地定级单元总分值最大值为 69.6089，最小值为 9.9952，均值为 40.9474；借鉴地理信息平台根据自然间断点分级法，将工业用地定级单元总分值划分为 7 个区间，分别为[9.9952, 21.0062]、(21.0062, 29.1126]、(29.1126, 36.1758]、(36.1758, 42.5084]、(42.5084, 48.708]、(48.708, 56.4189]、(56.4189, 69.6089]。

5) 公共服务项目用地总分频率及级别划分区间图

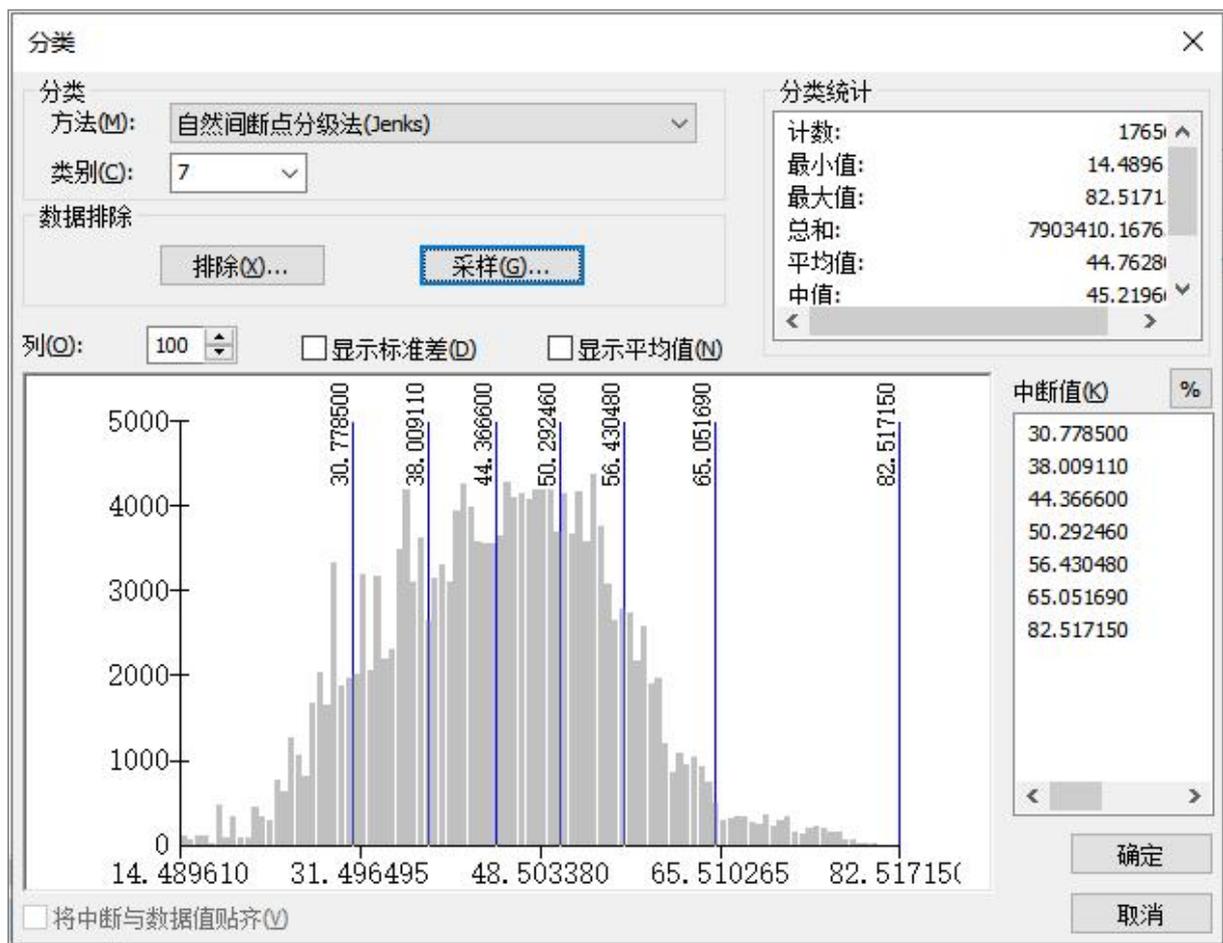


图 4.17 公共服务项目用地总分频率及级别划分区间图

根据公共服务项目用地的频率分布直方图可知，公共服务项目用地定级单元总分值最大值为 82.5172，最小值为 14.4896，均值为 44.7628；借鉴地理信息平台根据自然间断点分级法，将公共服务项目用地定级单元总分值划分为 7 个区间，分别为[14.4896，30.7785]、(30.7785，38.0091]、(38.0091，44.3666]、(44.3666，50.2925]、(50.2925，56.4305]、(56.4305，65.0517]、(65.0517，82.5172]。

(2) 土地级别边界的初步确定

1) 综合定级土地级别初步确定

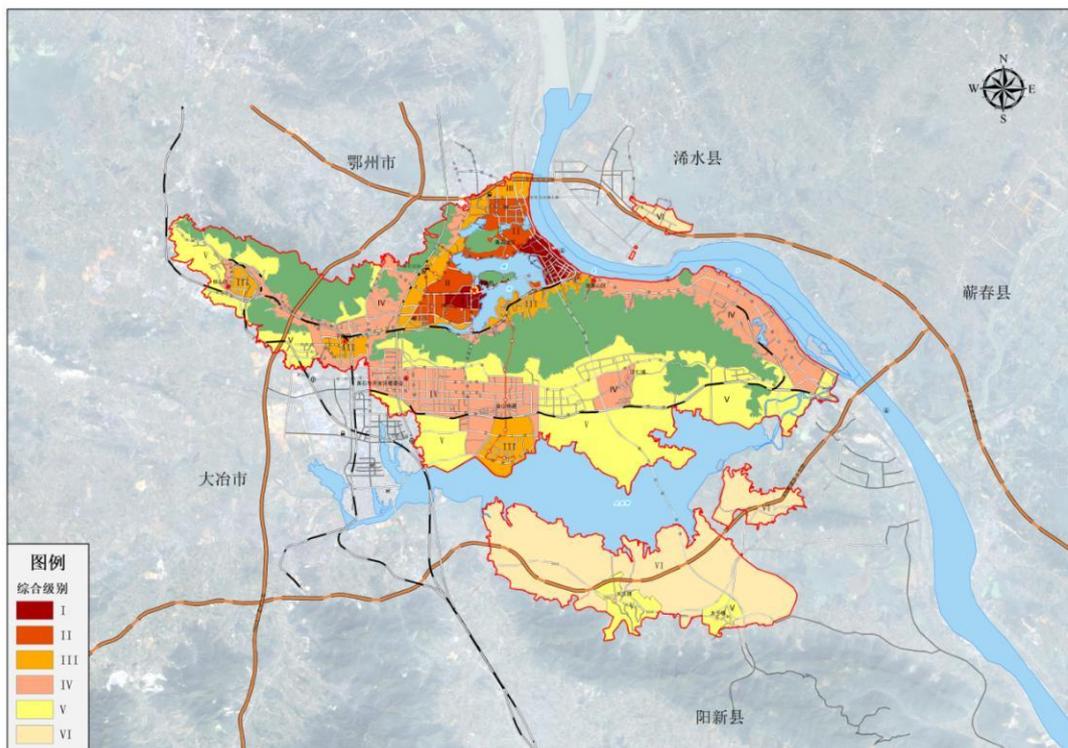


图 4.18 综合定级土地级别边界初步确定

2) 商业服务业用地土地级别初步确定

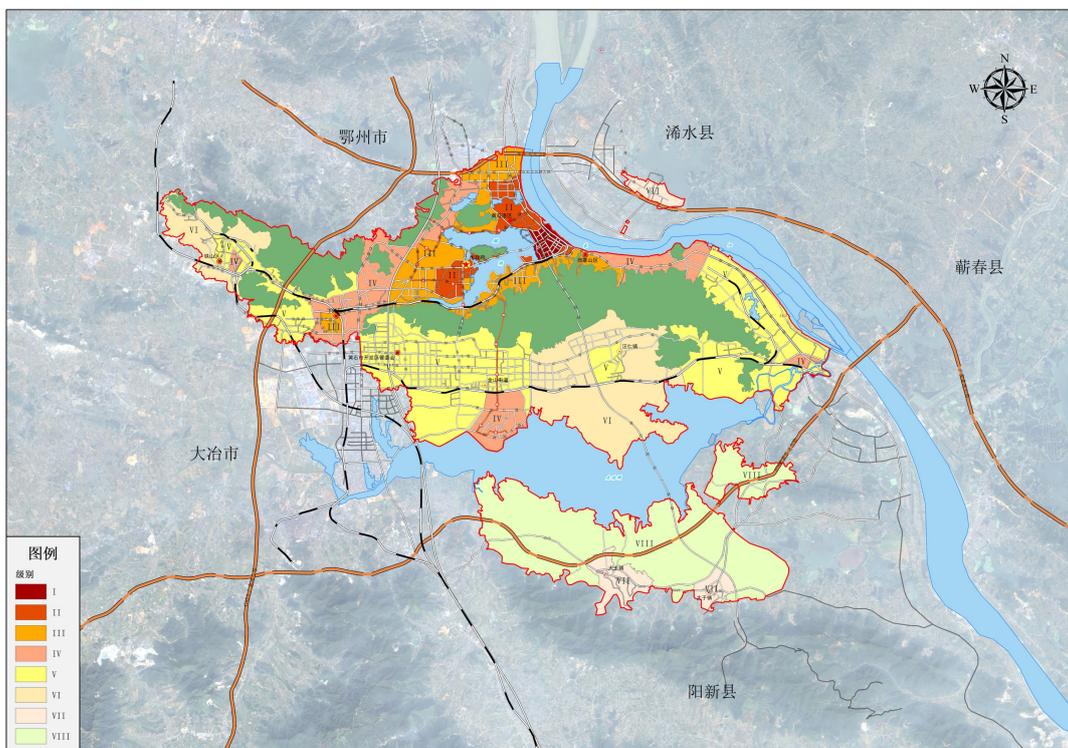


图 4.19 商业服务业用地土地级别初步确定

3) 居住用地土地级别初步确定

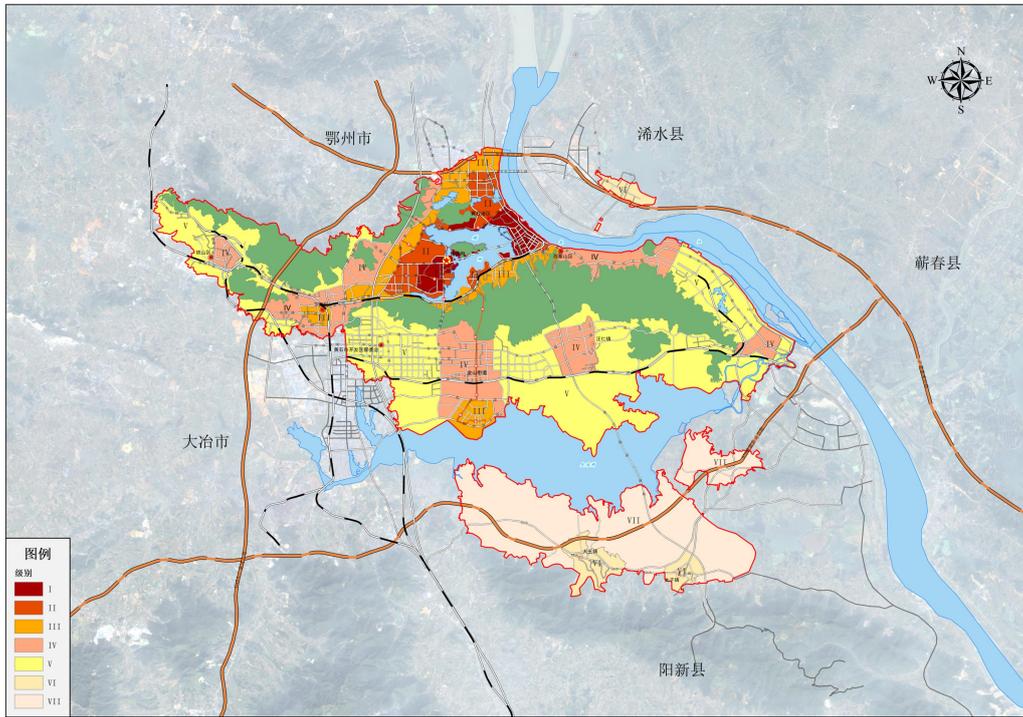


图 4.20 居住用地土地级别初步确定

4) 工业用地土地级别初步确定

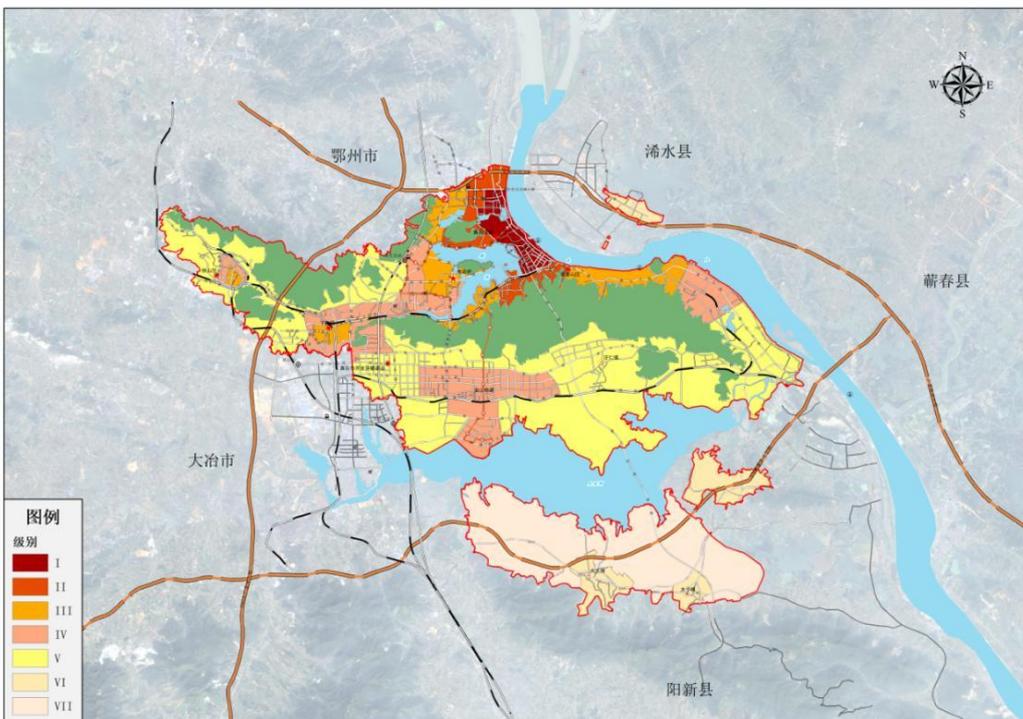


图 4.21 工业用地土地级别初步确定

5) 公共服务项目用地土地级别初步确定

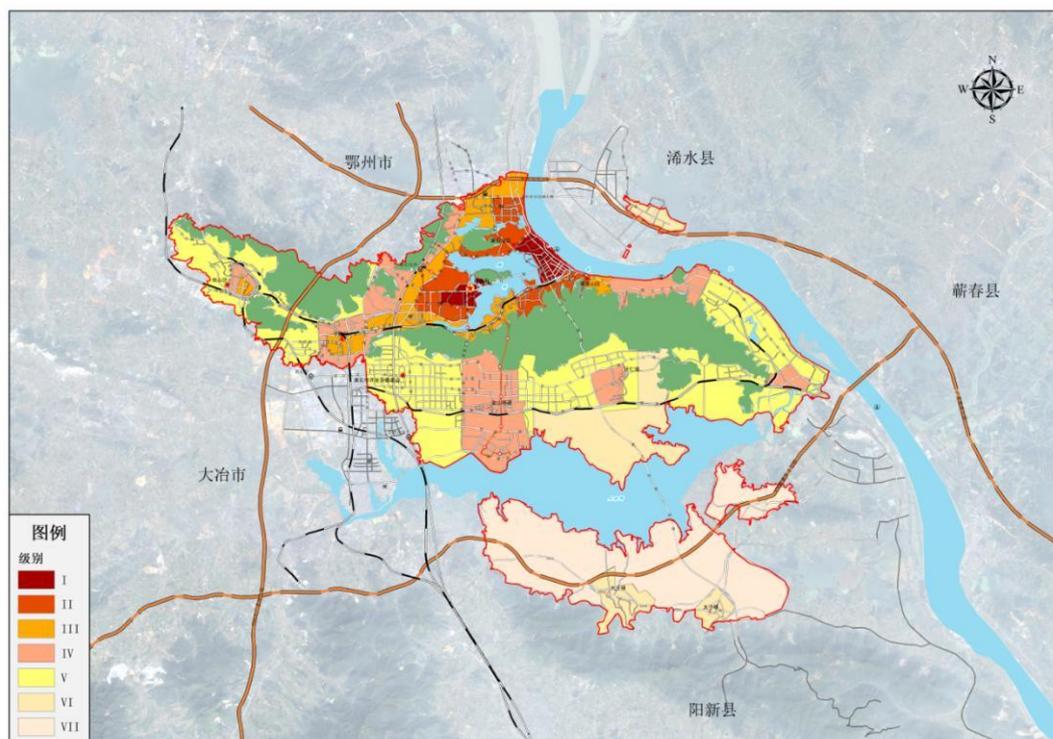


图 4.22 公共服务项目用地土地级别初步确定

3.土地级别检验与调整

采用多因素综合评定法初步确定的土地级别，从土地区位方面反映了土地质量的差别，为了体现级别划分的合理性、客观性，从经济上真实地反映了土地质量之间的差异，则需要通过土地市场交易价格为依据对土地级别进行验证。

(1) 土地级别的经济校验

初步测算的样点地价结果来验证各类用地级别的合理性。将样点地价进行修正、检验和剔除，通过计算机统计分析，初步得出各级别内样点均价见下表。

表 4.73 测算的样点地价与土地级别关系表

单位：元/平方米

用途级别	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
商业服务业用地	4722	3599	2684	2136	1526	1032	678	393
居住用地	3701	3237	2404	1732	1240	670	410	
工业用地	614	558	445	324	206	130	123	

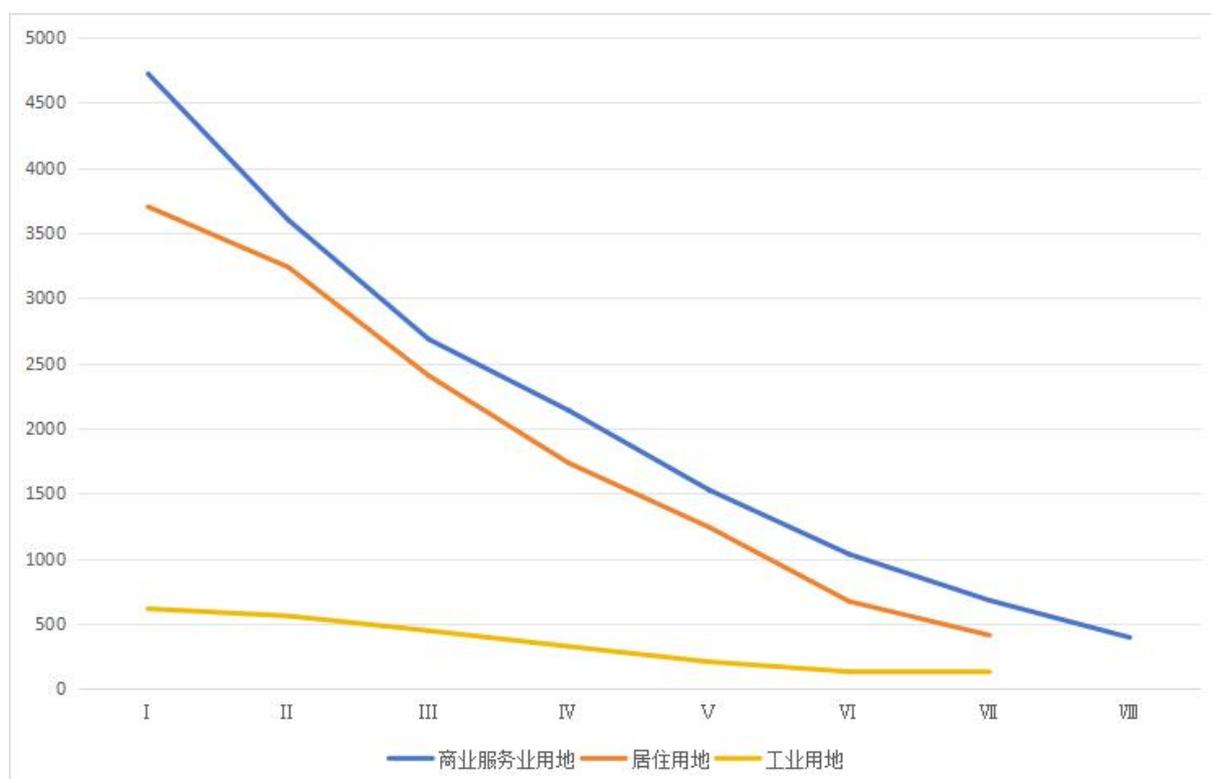


图 4.23 各类用地级别与样点均价对应关系

从商业服务业、居住、工业用地土地级别内样点均价对应关系图中可以看出，三条线都向右下角均匀倾斜，说明软件初步划分的土地级别，在区位条件方面和经济效益方面反映了土地质量的差异是一致的，黄石市城区、开发区·铁山区商业服务业、居住、工业用地的土地级别初步划分是合理、客观的。

(2) 土地级别的边界调整

采用多因素综合评定法初步确定的土地级别，从土地区位方面反映了土地质量的差别，须再进行实地校核验证，并且为了体现级别划分的合理性、客观性，从经济上真实

地反映土地质量之间的差异，则需要通过土地市场交易资料为依据对土地级别进行验证，最后根据以下五点原则对土地级别进行调整。

1) 调整土地级别高低与土地相对优劣的对应关系基本一致

广泛征求专家组的意见，检查网格分值和频率直方图，对土地定级初步结果进行分析，并进行实地校核验证，结合实际情况，对土地定级初步结果进行级别边界局部调整。

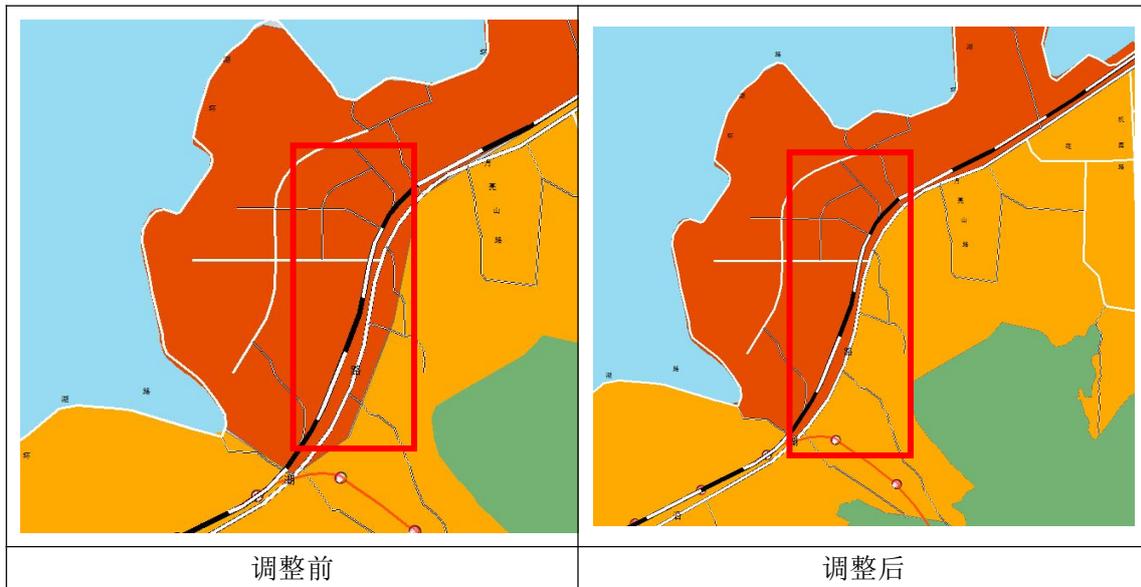


图 4.24 商服级别调整分析图

2) 调整相邻单元之间土地级差，确保级别之间应渐变过渡

仔细核查土地定级初步结果，调整发生级别跳跃的相邻单元级别边界，保证土地级别之间渐变过渡，防止相邻单元之间土地级差过大。

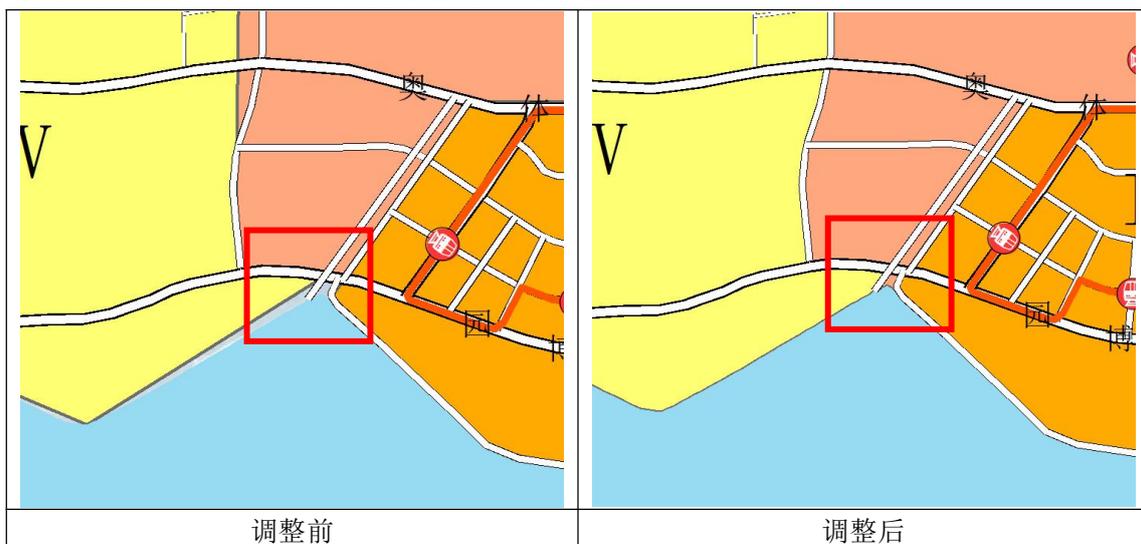


图 4.25 跳级调整分析图

3) 依据各类用途的各级土地市场交易价格调整局部土地级别边界, 使地价具有明显差异并呈正向级差

利用市场交易资料对土地级别进行验证, 即利用各级别分用途样点资料测算平均地价, 对于同一土地用途如果级别之间平均地价差距明显, 则说明级别划分是合理的。利用外业调查样点资料测算商业服务业、居住、工业用地级别平均地价, 测算结果表明级别之间平均价格差异明显, 级别划分合理。再结合专家咨询及社会听证意见, 参考黄石市城区、开发区·铁山区重点建设地区现状, 对城区、开发区·铁山区设施完善、市场交易价格相对较高的城市重点建设地区土地级别进行微调。

4) 调整级别边界保持自然地块及权属单位的完整性

将土地级别边界落实到大比例尺的地形图上, 并核实相应的土地使用单位, 按宗地边界调整级别边界, 保持自然地块及权属单位的完整性。

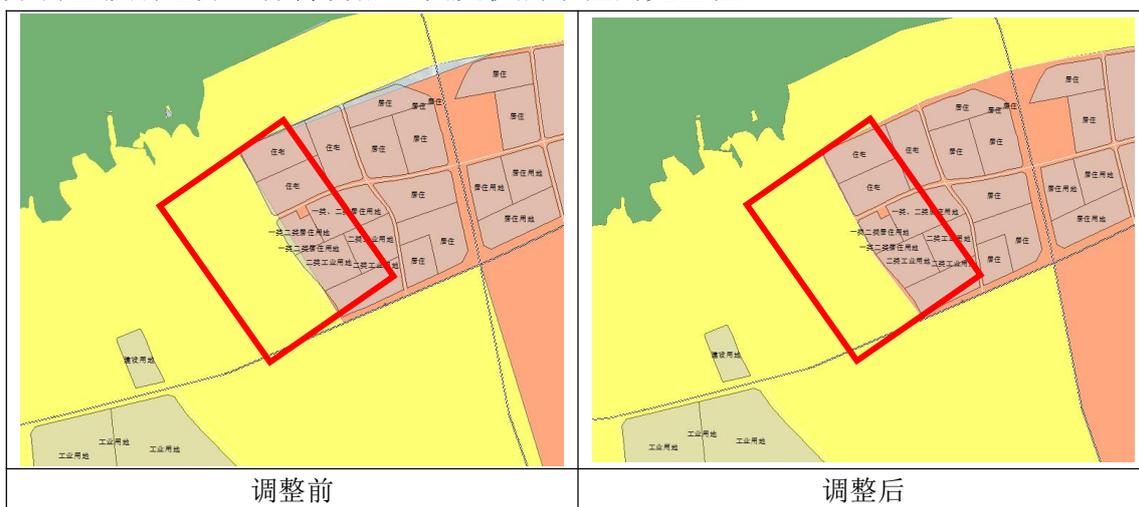


图 4.26 宗地界线调整级别边界

5) 尽量采用具有地域突变特征的自然界线及人工界线调整边界

实地踏勘边界并进行校核, 根据河流、湖泊、道路、山体等自然界线及人工界线调整级别边界。

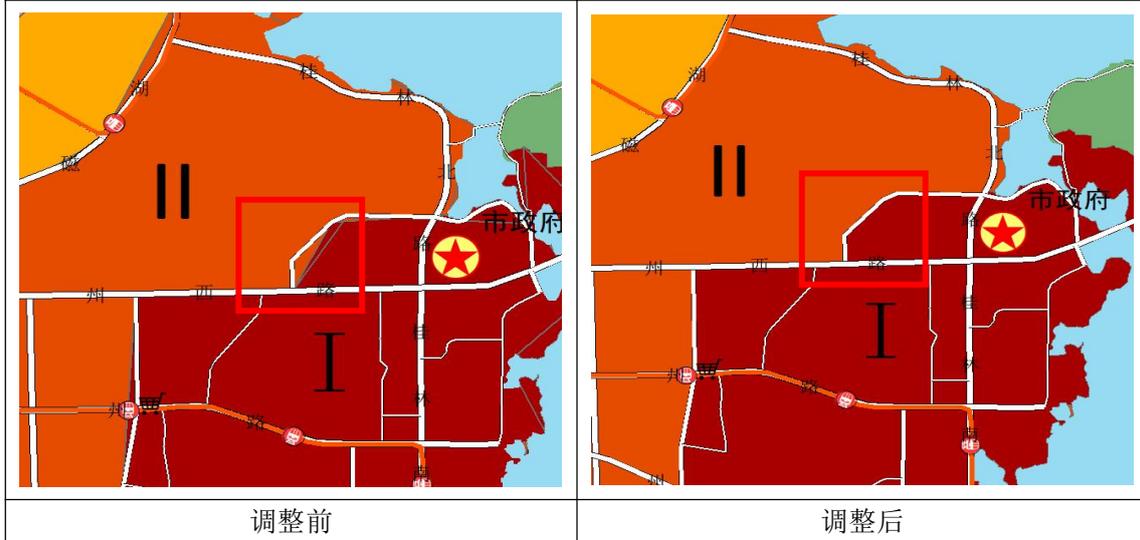


图 4.27 道路界线调整级别边界

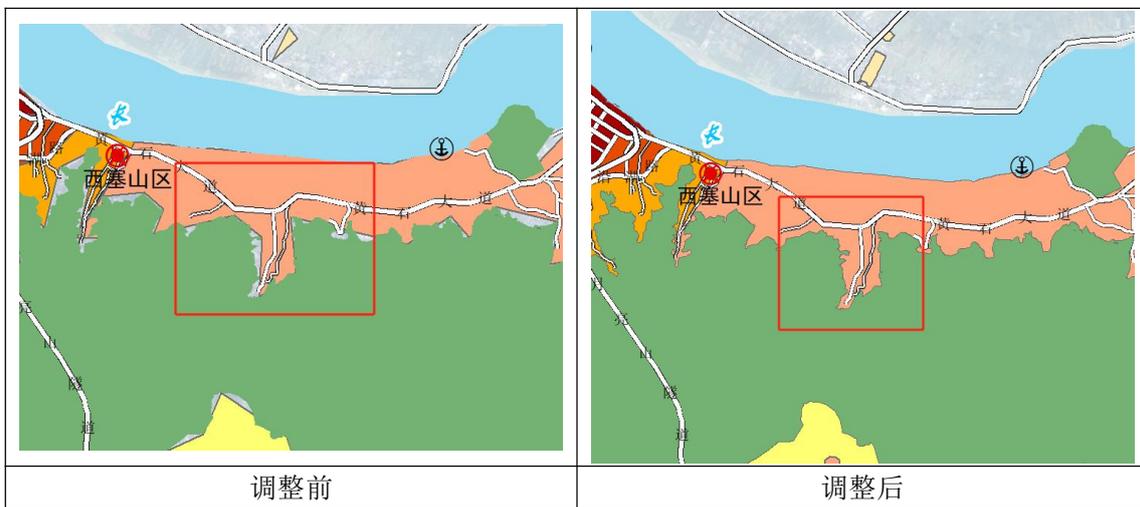


图 4.28 山体界线调整级别边界

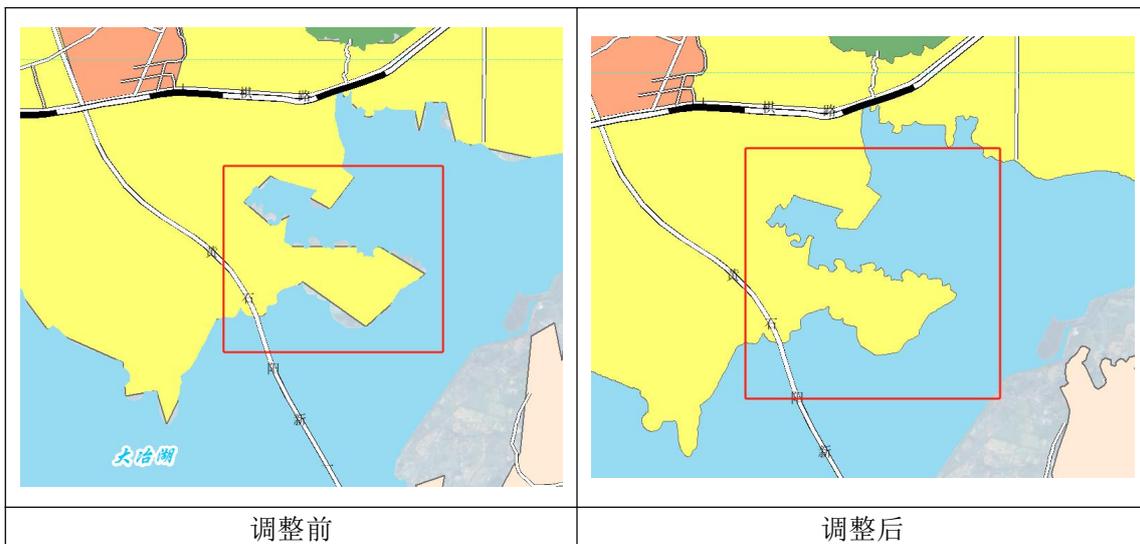


图 4.29 水系界线调整级别边界

（七）黄石市城区、开发区·铁山区各类用地级别统计分析

1. 级别面积统计

（1）土地级别面积量算方法

根据土地级别图形数据库，利用地理信息平台软件所提供的面积统计功能，统计各级别的土地面积。

（2）土地级别面积量算结果

根据以上面积量算方法，量算出黄石市城区、开发区·铁山区综合、商业服务业用地、居住用地、工业用地、公共服务项目用地各级别土地面积。

1) 综合定级

表 4.74 综合级别面积比例统计表

土地级别	土地面积（公顷）	比例
I	736.78	2.31%
II	1617.55	5.07%
III	3078.61	9.65%
IV	10140.55	31.77%
V	8412.25	26.36%
VI	7931.26	24.84%
合计	31917	100.00%

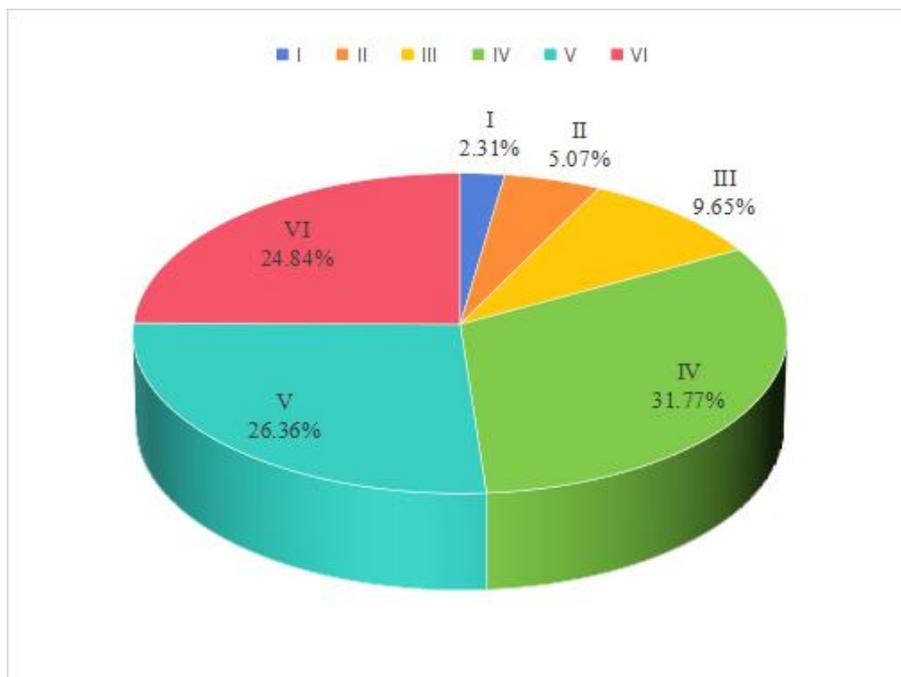


图 4.30 综合定级各级别面积比例图

2) 商业服务业用地

表 4.75 商业服务业用地级别面积比例统计表

土地级别	土地面积 (公顷)	比例
I	271.23	0.85%
II	1117.85	3.50%
III	2844.55	8.91%
IV	3484.68	10.92%
V	9644.2	30.22%
VI	5589.65	17.51%
VII	1353.17	4.24%
VIII	7611.67	23.85%
合计	31917	100.00%

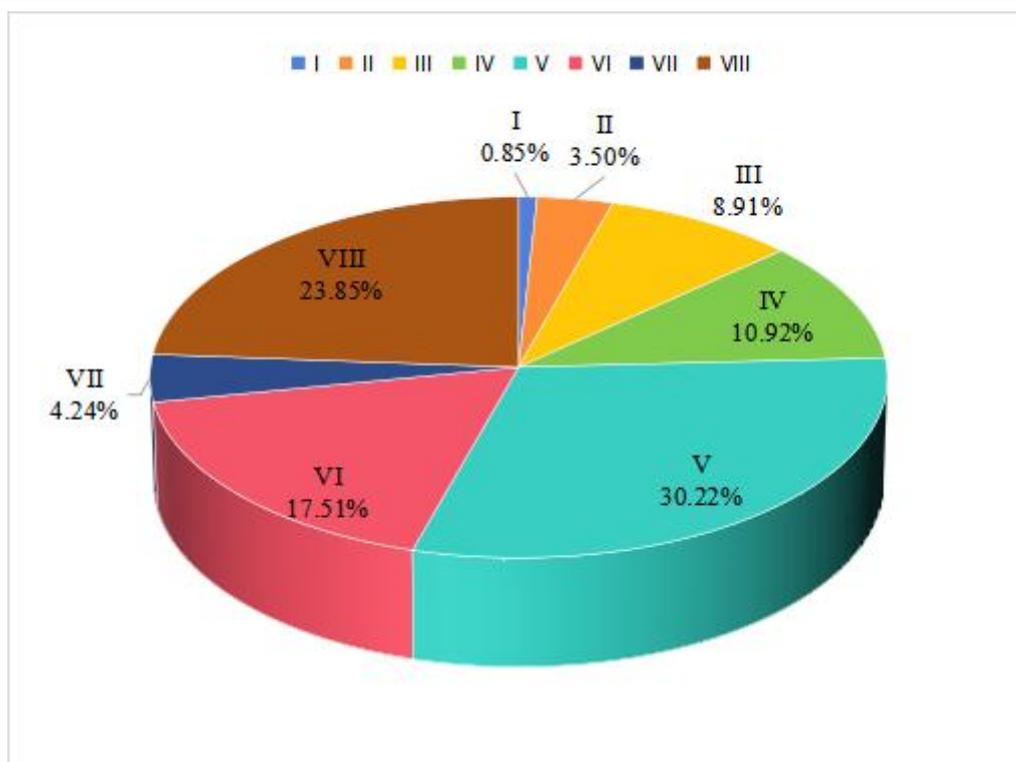


图 4.31 商业服务业用地定级各级别面积比例图

3) 居住用地

表 4.76 居住用地级别面积比例统计表

土地级别	土地面积 (公顷)	比例
I	977.69	3.06%
II	1419.26	4.45%
III	2602.62	8.15%
IV	5183.1	16.24%
V	12769.49	40.01%
VI	1353.17	4.24%
VII	7611.67	23.85%
合计	31917	100.00%

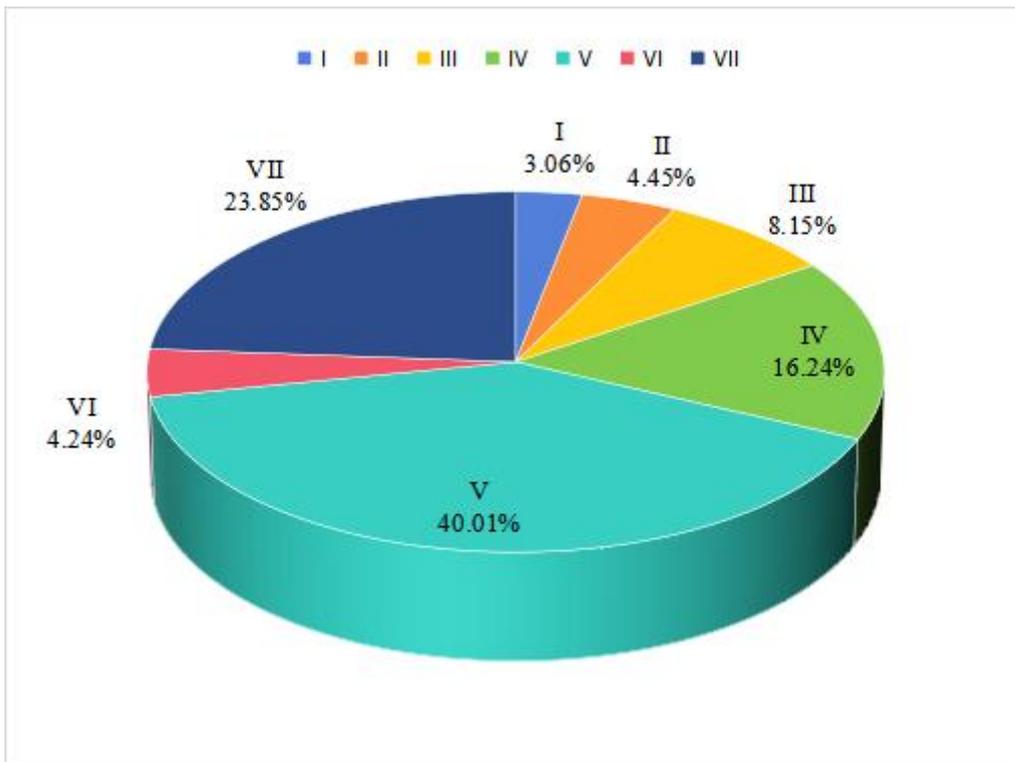


图 4.32 居住用地定级各级别面积比例图

4) 工业用地

表 4.77 工业用地级别面积比例统计表

土地级别	土地面积 (公顷)	比例
I	288.52	0.90%
II	1405.02	4.40%
III	2711.87	8.50%
IV	3256.02	10.20%
V	15290.73	47.92%
VI	2282.19	7.15%
VII	6682.65	20.93%
合计	31917	100.00%

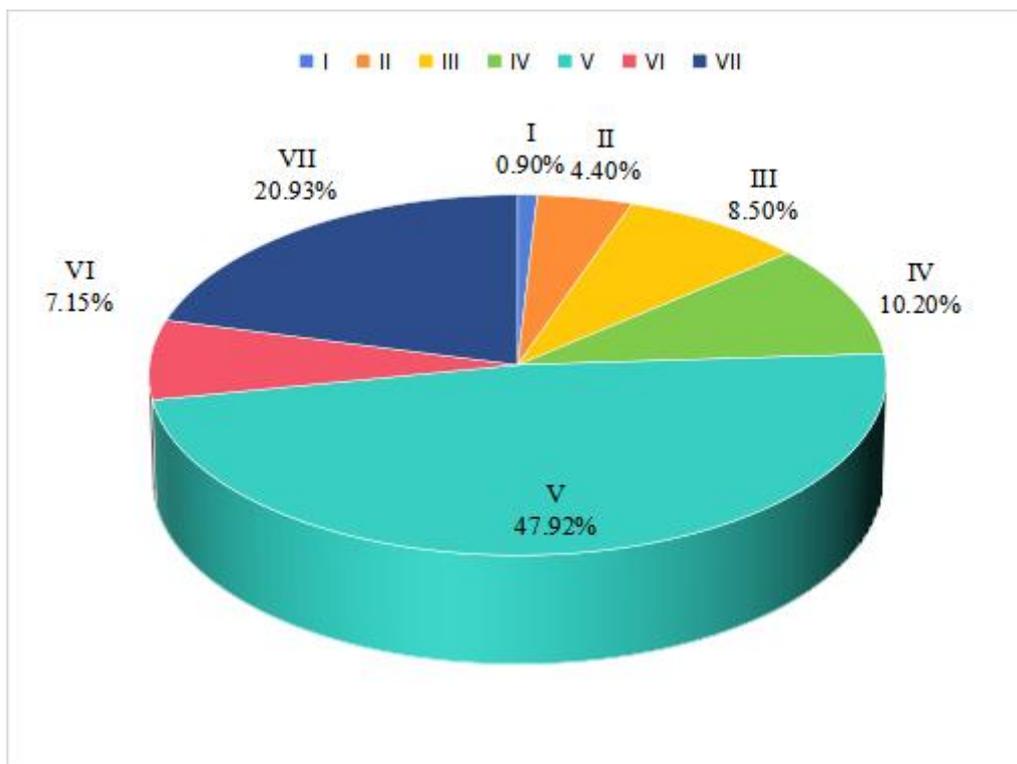


图 4.33 工业用地定级各级别面积比例图

5) 公共服务项目用地

表 4.78 公共服务项目用地级别面积比例统计表

土地级别	土地面积（公顷）	比例
I	739.28	2.32%
II	1738.1	5.45%
III	2349.28	7.36%
IV	4761.1	14.92%
V	10604.3	33.21%
VI	4113.27	12.89%
VII	7611.67	23.85%
合计	31917	100.00%

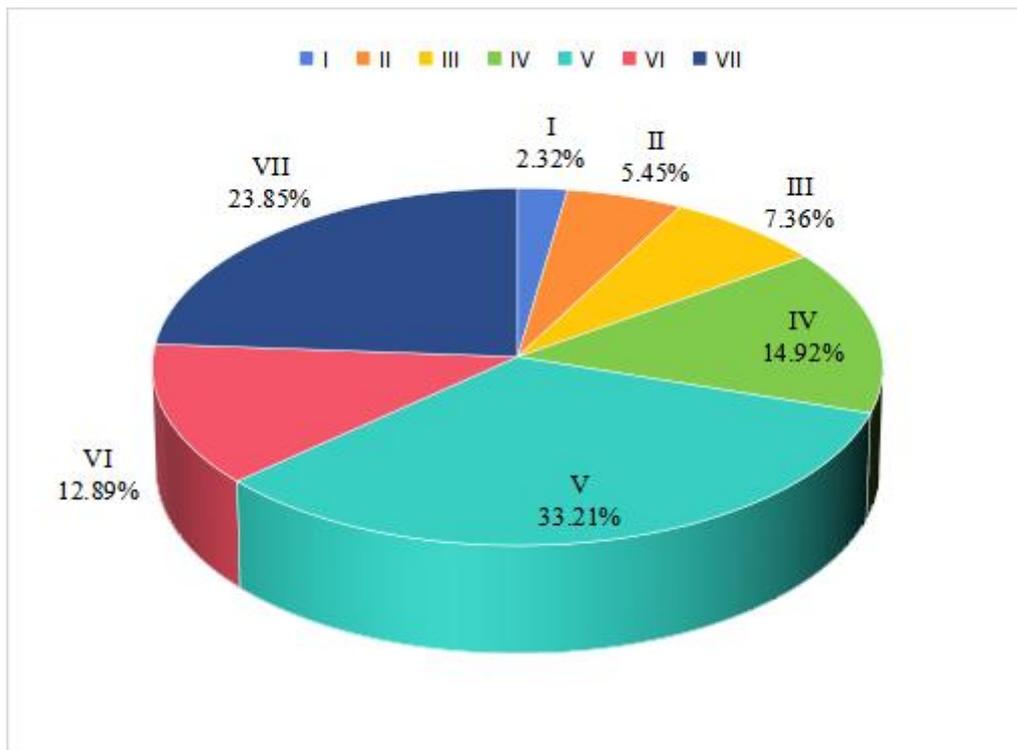


图 4.34 公共服务项目用地定级各级别面积比例图

2. 各类用地级别面积比例变化说明

黄石市城区、开发区·铁山区土地定级分为综合和商服、居住、工业、公共服务项目四类用地定级，反映了城市的整体区位变化。无论商业服务业、居住、工业、公共服

务项目用地，高级别土地均分布在黄石市中心城区内，该区域地理位置优越，这也是黄石市历史发展形成的商服集中区，已经成为基础设施、生活公用设施最齐全、建设最好的区域，影响地价各因素的综合值为最高；其他土地级别以中心城区为中心呈同心圆的形式向外扩散，土地质量由中心向外围依次下降。另外，由于城市基础设施的改进和完善，提高了城区的土地区位条件，城区内各土地级别土地质量状况普遍得到提升。

将上轮土地定级不同级别面积与本轮面积结果进行对比，计算结果见下表。受定级工作范围调整等因素的影响，级别面积的对比结果不能全面反映级别范围的变化情况，但总体来看，高级别的面积有所增加，随着城市基础设施完善，交通条件的改进，城市土地的整体质量水平正在逐步提升。

表 4.79 与上轮土地级别面积对比表

单位：公顷

用地类型	土地级别	上轮面积	本轮面积	面积增加值	增加的比例
商业服务业用地	I	258.46	271.23	12.77	4.94%
	II	1252.43	1117.85	-134.58	-10.75%
	III	2947.54	2844.55	-102.99	-3.49%
	IV	3676.6	3484.68	-191.92	-5.22%
	V	7705.13	9644.2	1939.07	25.17%
	VI	4151.44	5589.65	1438.21	34.64%
	VII	5347.33	1353.17	-3994.16	-74.69%
	VIII	1211.68	7611.67	6399.99	528.19%
	IX	8936.11	-	-	-
	合计	35486.72	31917	-3569.72	-10.06%
居住用地	I	792.37	977.69	185.32	23.39%
	II	1510.89	1419.26	-91.63	-6.06%
	III	2188.27	2602.62	414.35	18.94%
	IV	6018.24	5183.1	-835.14	-13.88%
	V	8543.8	12769.49	4225.69	49.46%
	VI	5147.58	1353.17	-3794.41	-73.71%
	VII	1211.68	7611.67	6399.99	528.19%
	VIII	10073.89	-	-	-
	合计	35486.72	31917	-3569.72	-10.06%
工业用地	I	310.59	288.52	-22.07	-7.11%
	II	1273.75	1405.02	131.27	10.31%
	III	3318.09	2711.87	-606.22	-18.27%
	IV	2278.14	3256.02	977.88	42.92%
	V	19195.2	15290.73	-3904.47	-20.34%
	VI	2140.76	2282.19	141.43	6.61%

用地类型	土地级别	上轮面积	本轮面积	面积增加值	增加的比例
	VII	6970.19	6682.65	-287.54	-4.13%
	合计	35486.72	31917	-3569.72	-10.06%
公共服务项目用地	I	837.87	739.28	-98.59	-11.77%
	II	1764.69	1738.1	-26.59	-1.51%
	III	2374.77	2349.28	-25.49	-1.07%
	IV	5500.42	4761.1	-739.32	-13.44%
	V	12950.78	10604.3	-2346.48	-18.12%
	VI	4158.92	4113.27	-45.65	-1.10%
	VII	7899.27	7611.67	-287.6	-3.64%
	合计	35486.72	31917	-3569.72	-10.06%

五、黄石市城区、开发区·铁山区基准地价更新

（一）基准地价内涵确定

1. 基准地价定义

《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）对基准地价的定义为：“是指在城镇规划区范围内，对现状利用条件下不同级别或不同均质地域的土地，按照商服、居住、工业等用途，分别评估确定的某一估价期日上法定最高年期土地使用权区域平均价格。”本轮城市基准地价按照城市主要用地类型评估，按商业服务业用地、居住用地、工业用地、公共服务项目用地四种用途区分，各用途的使用年期确定为法定最高出让年限，它具有平均性、综合性、时间性、区域性、级差性、公开性等特点，根据《湖北省公示地价体系建设技术规范》文件的要求，确定各用途的地价内涵，具体如下表所示：

表 5.1 各种用地类型法定出让年限

用地类型	法定最高出让年限（年）
商业服务业用地	40
居住用地	70
工业用地	50
公共服务项目用地	50

表 5.2 各种用地类型容积率

用地类型	容积率区间值
商业服务业用地	1.0-2.6
居住用地	1.0-2.3
工业用地	1.0
公共服务项目用地	根据实际自主确定

表 5.3 各种用地发开程度

用地类型	开发利用程度
商服和居住用地	六通一平
工业用地	五通一平
公共服务项目用地	根据实际自主确定

2.确定本次更新基准地价内涵

(1) 基准地价内涵的确定

根据《湖北省国土资源厅办公室关于印发公示地价体系建设工作方案的通知》（鄂土资办函〔2018〕84号）文件要求：“商服用地标准容积率区间为1.0-2.6，居住用地标准容积率区间为1.0-2.3，工业用地标准容积率为1.0。”再结合上轮内涵，以及黄石市近3年土地招拍挂数据及外业样点调查的实际水平、近年来黄石市城市规划和产业规划，确定本轮黄石市城区商业服务业、居住、工业、公共服务项目用地基准地价内涵。

按照黄石市2018-2022年土地供应情况，商业服务业用地容积率在1.0-4.0之间，平均值为2.5，以容积率为1.3-3.0成交地块最多；居住用地容积率在1.0-3.6之间，平均值为2.0，以容积率为1.5-3.0成交地块最多；工业用地容积率分布区间为0.5-1.2，以容积率为1.0成交地块最多。根据《湖北省公示地价体系建设技术规范》要求，通过分析公共服务项目用地一类和二类的各地类特性，并结合两类公共服务项目用地近5年土地招拍挂数据，其中一类公服用地的样点容积率主要集中在1.0-3.0之间，其中以2.0的居多，二类公服用地的样点容积率主要集中在1.0。

通过实地调研核实，并结合黄石市城区、开发区·铁山区实际情况，综合确定出本轮商业服务业、居住、工业、公共服务项目用地的内涵设定如表5.4所示。

表 5.4 2023 年黄石市城区、开发区·铁山区商业服务业、居住、工业基准地价内涵表

内容 用途	估价基准日	平均 容积率	开发程度	年限	使用权类型
商业服务业用地	2023年6月30日	2.5	六通一平	40年	国有出让土地使用权
居住用地	2023年6月30日	2.0	六通一平	70年	国有出让土地使用权
工业用地	2023年6月30日	1.0	五通一平	50年	国有出让土地使用权
一类公共服务项目用地	2023年6月30日	2.0	六通一平	50年	国有出让土地使用权
二类公共服务项目用地	2023年6月30日	1.0	五通一平	50年	国有出让土地使用权

注1：“六通一平”指宗地红线外“通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气”及宗地红线内“场地平整”；“五通一平”指宗地红线外“通路、通电、通讯、通上水、通下水”及宗地红线内“场地平整”。

注2：一类公共服务项目用地包括机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地、风景名胜设施用地、殡葬用地、宗教用地、监教场所用地、使领馆用地；二类公共服务项目用地包括公用设施用地、公园与绿地、水工建筑用地、军事设施用地、铁路用地、轨道交通用地、公路用地、城镇村道路用地、交通服务场站用地、机场用地、港口码头用地、管道运输用地。

（二）估价资料的收集整理

1. 资料收集要求

对于市场交易资料（样点资料）的收集必须遵循以下要求：

- （1）调查、收集的有关地价资料应按实地位置标注于估价工作底图上；
- （2）调查以土地级别或均质地域为单位进行；
- （3）地价样本选取应采用分类不等比抽样，样本数应符合数理统计要求，每级样本总数原则上不少于 30 个；样本总数不足 30 个的，应进行全样本调查；
- （4）样本应具代表性，且原则上分布均匀；
- （5）所选样本宜能同时获得地价或土地利用效益和相对应的土地条件资料；
- （6）土地利用效益等经济资料应不少于近期连续两年的数据；
- （7）出让、转让、出租、入股、联营、联建等地价和土地利用效益资料以人民币元为单位，准确到小数点后一位；
- （8）调查资料应填入相应的调查表格。

2. 估价资料的分类收集

估价资料包括市场交易资料和估价相关资料两大部分。其中市场交易资料根据用地类型的不同分为三类：商业服务业用地样点资料包括房屋出租、土地使用权出让、土地使用权转让、商品房出售和柜台出租；居住用地样点资料包括商品房出售、房屋买卖、土地使用权出让、土地使用权转让；工业用地样点资料包括土地使用权出让、土地使用权转让资料。估价相关资料又分为两类：一类是与地价内涵确定相关的资料，另一类是其它相关资料，包括相关经济指数、房地产政策法规制度以及房地产税费标准等。

市场交易资料中，土地使用权出让、土地使用权转让资料是由黄石市自然资源和规划局提供，房屋出租、商品房买卖、柜台出租资料是由调查组工作人员实地调查或网络搜集。估价相关参数资料是由项目组工作人员到相关职能部门收集，并结合文献与网络检索予以补充。

3. 估价资料整理

- （1）估价样点资料统计

- 1) 样点类型的分布

依据《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)有关规定,以及本次黄石市城区、开发区·铁山区基准地价更新工作实际,累计收集到估价样点 3236 个,其中商业服务业样点 1505 个,居住样点 1429 个,工业样点 2407 个,公服样点 62 个。样点资料收集结果如下表所示:

表 5.5 样点资料分类统计表

用地类型	样点类型	样点数(个)	合计
商业服务业用地	商铺出租	1352	1505
	土地使用权出让、转让	33	
	地价监测点	31	
	商品房出售	89	
居住用地	房屋买卖	982	1429
	土地使用权出让、转让	128	
	地价监测点	46	
	房屋出租	273	
工业用地	土地使用权出让、转让	129	240
	地价监测点	19	
	工业厂房出租	92	
公服用地	土地使用权出让、转让	14	62
	建筑物出租	48	
总计	——	3236	3236

由表可知,商业服务业用地、居住用地样点较多,工业用地和公共服务项目用地样点较少,另外商业服务业用地、居住用地、工业用地、公共服务项目用地的样点在一级市场和二级市场中均有分布,样点类型多样,样点个数符合规程要求。

2) 样点空间的分布

通过把收集到的样点矢量化并上图,叠加本轮土地级别图,确定各类型用地各级别的分布情况,具体分布见下表所示:

表 5.6 样点资料空间分布统计表

单位:个

用途	I级	II级	III级	IV级	V级	VI级	VII级	VIII级	合计
商业服务业用地	223	616	466	101	73	20	1	5	1505
居住用地	507	335	378	172	33	3	1	-	1429
工业用地	0	11	12	39	171	6	1	-	240
一类公共服务项目用地	0	8	12	22	5	0	0	0	47
二类公共服务项目用地	2	1	1	2	8	1	0	-	15

由表可知，商业服务业用地、居住用地样点主要集中于 I-IV 级用地区域，工业用地样点主要集中于 IV-V 级用地区域，公共服务项目用地样点个数较少，主要集中于 IV、V 级区域。

3) 样点时间的分布

通过把收集到的样点进行整理，按照时间顺序排列分类，确定各类型用地各时间段的分布情况，具体分布见下表所示：

表 5.7 样点资料时间分布统计表

单位：个

用地类型	样点时间分布	样点个数 (个)
商业服务业用地	2020 年 6 月 30 日-2020 年 12 月 31 日	143
	2021 年	245
	2022 年	335
	2023 年 1 月 1 日-2023 年 6 月 30 日	782
	小计	1505
居住用地	2020 年 6 月 30 日-2020 年 12 月 31 日	54
	2021 年	235
	2022 年	444
	2023 年 1 月 1 日-2023 年 6 月 30 日	696
	小计	1429
工业用地	2020 年 6 月 30 日-2020 年 12 月 31 日	48
	2021 年	64
	2022 年	87
	2023 年 1 月 1 日-2023 年 6 月 30 日	41
	小计	240
一类公共服务项目用地	2020 年 6 月 30 日-2020 年 12 月 31 日	0
	2021 年	13
	2022 年	23
	2023 年 1 月 1 日-2023 年 6 月 30 日	11
	小计	47
二类公共服务项目用地	2020 年 6 月 30 日-2020 年 12 月 31 日	6
	2021 年	2
	2022 年	2
	2023 年 1 月 1 日-2023 年 6 月 30 日	5
	小计	15
合计		3236

由表可知，各用地类型的样点主要分布于 2020 年 6 月 30 日-2023 年 6 月 30 日之间，均为近三年的样点，符合规程要求。其中各类型样点主要集中于 2022 年和 2023 年，部

分成交于 2023 年上半年，有利于保证样点数据的时效性，更好的保证基准地价测算的准确性。

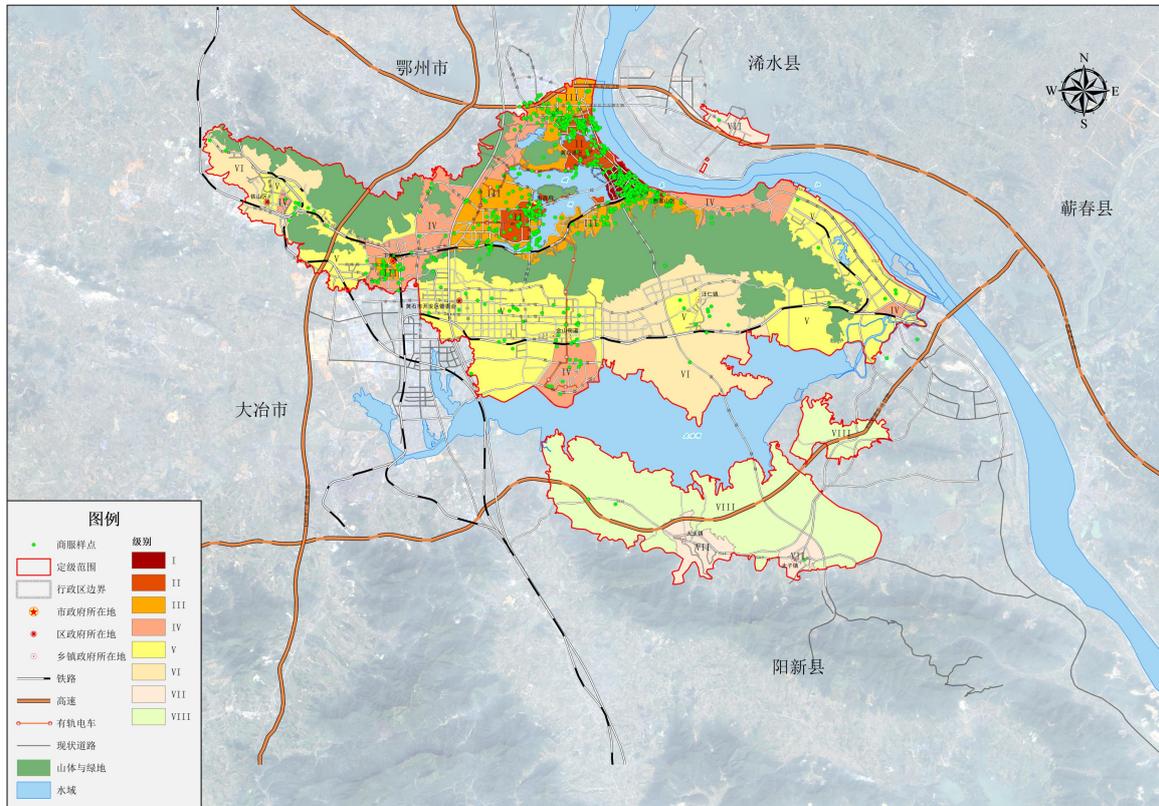


图 5.1 商业服务业用地样点分布图

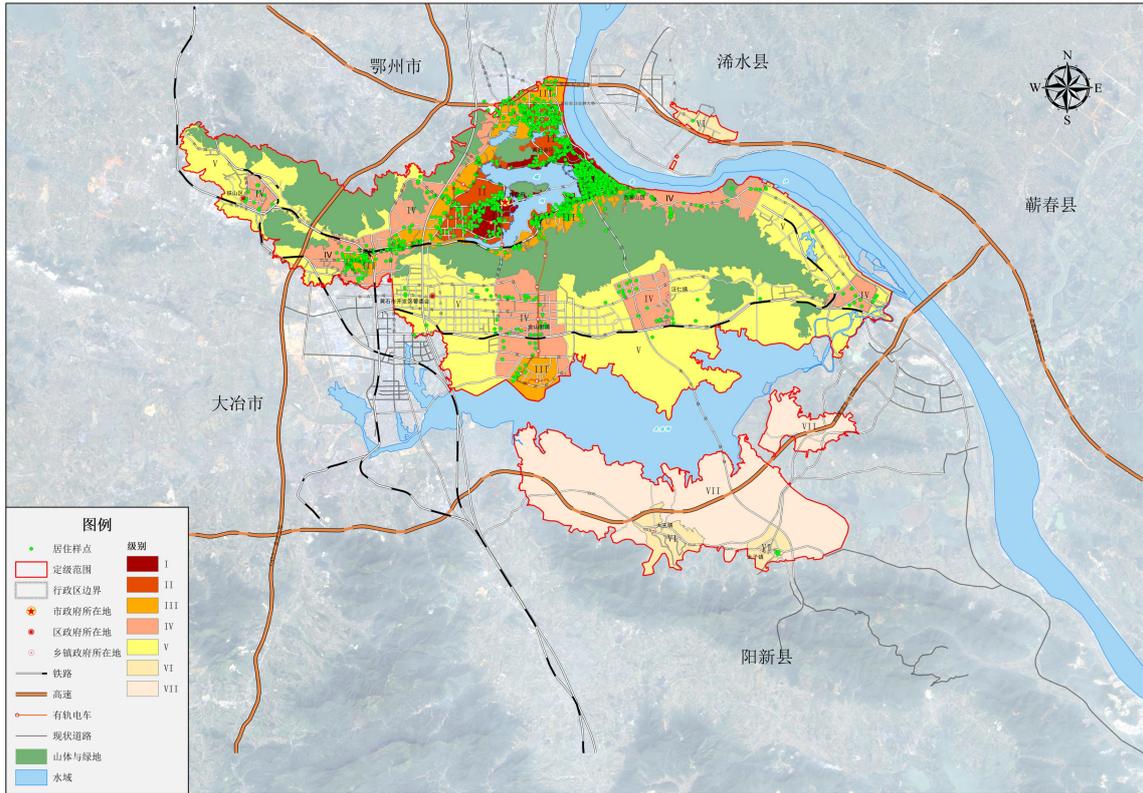


图 5.2 居住用地样点分布图

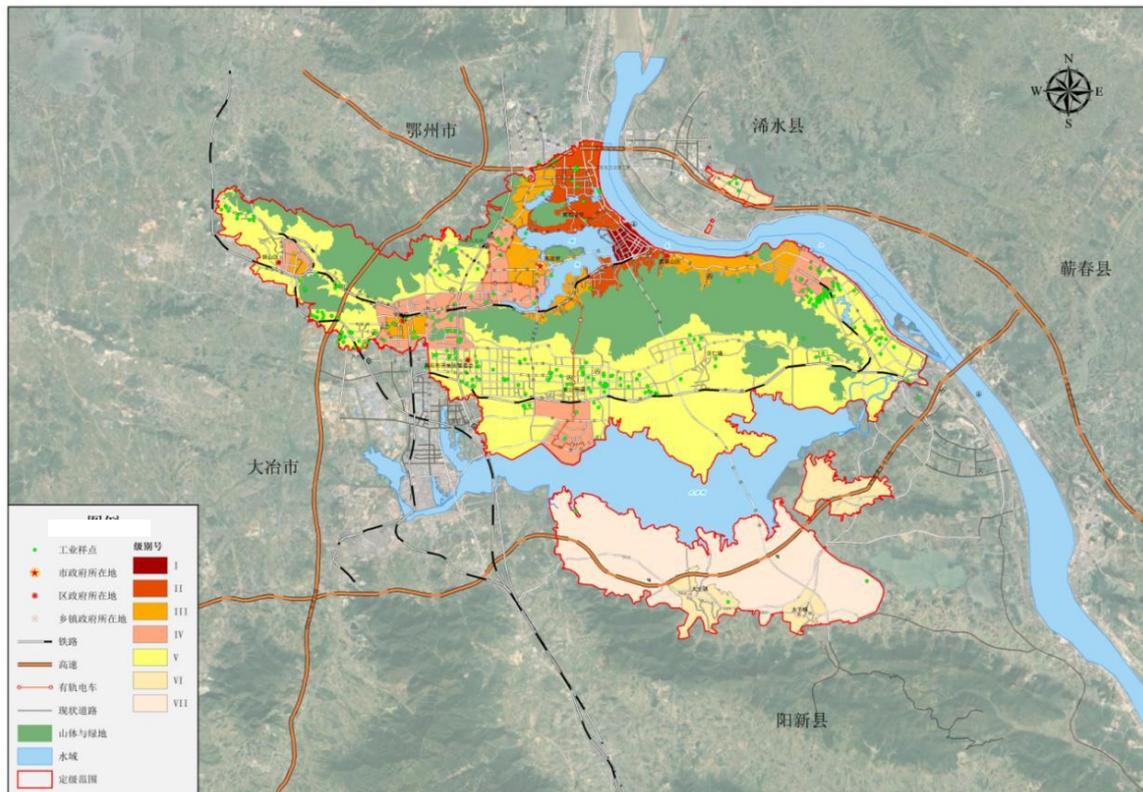


图 5.3 工业用地样点分布图

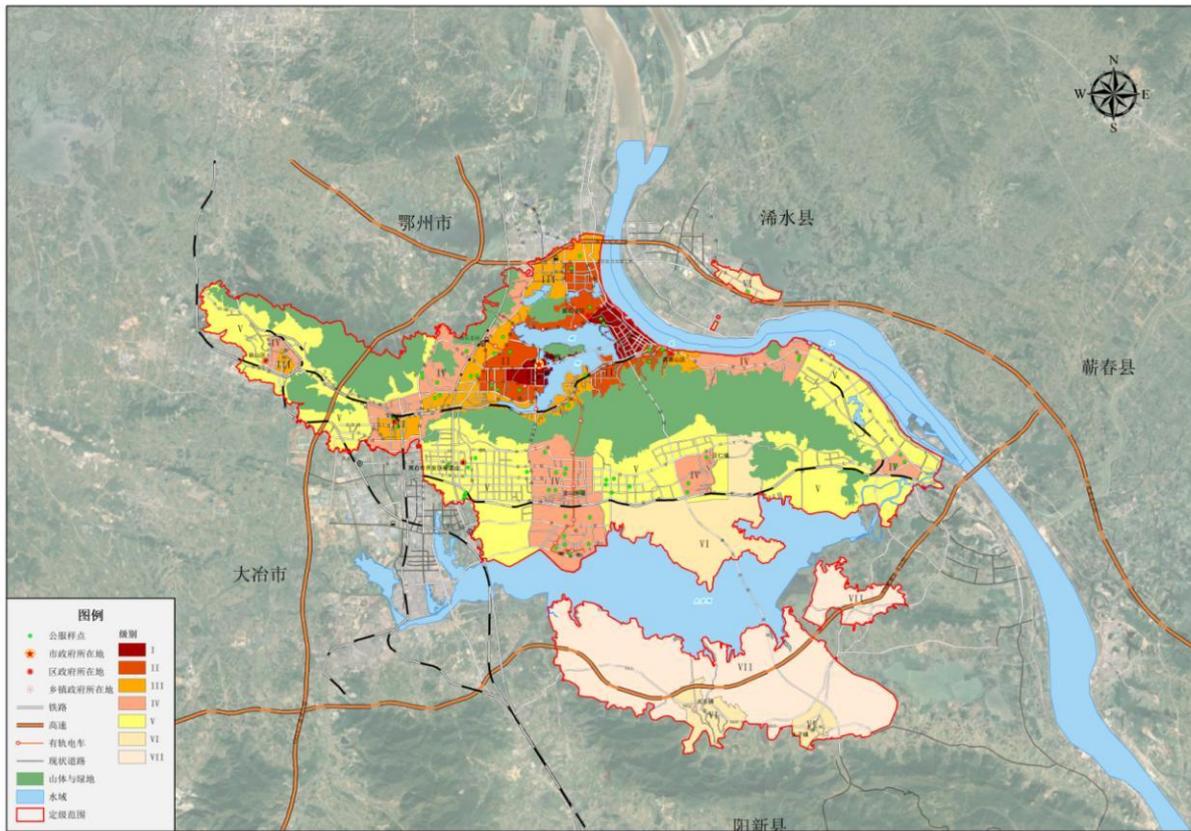


图 5.4 公共服务项目用地样点分布图

(2) 估价相关参数的确定

黄石市城区、开发区·铁山区基准地价更新估价参数资料包括房屋重置、耐用年限、成新率、银行存贷款利率、各种房地产交易税费、征地补偿标准、物价指数等有关标准以及政策法规资料。

1) 估价参数的整理

①房屋重置价相关标准

房屋重置价格是采用估价时点的建筑材料和建筑技术，按照估价时点的价格水平，重新建设与估价对象具有同等功能效用、全新状态的房屋建筑物的正常价格。本报告中所指房屋重置价格具体是指：假设承包商根据发包商的要求完成新的房屋建筑后，发包商支付的全部费用。该费用对应的发包方式为房屋建筑施工安装工程总承包方式。根据湖北工程造价管理、黄石市工程造价信息，黄石市房地产、城建、物价部门相关资料，结合建筑材料价格指数变化，初步修订得到黄石市城区、开发区·铁山区房屋重置单价，并结合《黄石市 2023 年第二季度城市住宅建筑工程造价指标》，同时项目组进行了实

地调查，并对收集到的市场数据进行了整理分析，确定本次黄石市城区、开发区·铁山区城镇土地级别与基准地价更新采用的房屋重置价格标准如下表。

表 5.8 黄石市 2023 年第二季度城市住宅建筑工程造价指标⁵

单位：元/平方米

层数	结构	基础	主体	本期（元/ m ² ）	综合（元/ m ² ）
多层 (4-6 层)	砖混	条形基础	灰砂砖墙体材料，现浇构造柱、矩形柱、梁、板、预应力钢筋混凝土空心板，水泥砂浆楼地面，卷材防水、现浇珍珠岩保温屋面，塑钢窗，木门，天棚及内粉为混合砂浆，外墙涂料，包括水电安装	1533	1764
		桩基础	多孔砖墙体材料，现浇构造柱、矩形柱、梁、板、预应力钢筋混凝土空心板，水泥砂浆及彩釉砖楼地面，卷材防水、聚苯乙烯泡沫板保温屋面，塑钢门窗，防盗门，天棚及内粉为混合砂浆，外墙面砖及涂料，包括水电安装	1533	
	框架	桩基础	混凝土空心砌块墙体材料，现浇柱、梁、板，水泥砂浆及彩釉砖楼地面，卷材防水、聚苯乙烯泡沫板保温屋面，塑钢门窗，防盗门，天棚及内粉为混合砂浆，外墙面砖及涂料，包括水电安装	1496	
小高层 (7-12 层)	框架	独立基础	加气混凝土砌块墙体材料，现浇柱、梁、板，水泥砂浆楼地面，卷材防水、聚苯乙烯泡沫板保温屋面，塑钢门窗，防盗门，天棚及内墙为水泥砂浆，外墙面砖及涂料，包括水电安装	1860	1764
		桩基础	加气混凝土砌块、聚苯颗粒保温墙体材料，现浇柱、梁、板，水泥砂浆楼地面，卷材防水、聚苯乙烯泡沫板保温屋面，塑钢门窗，防盗门，防火门，天棚及内粉为混合砂浆，外墙面砖及涂料，包括水电安装	1860	
	框剪	满堂基础	加气混凝土砌块、挤塑聚苯板保温墙体材料，钢筋混凝土剪力墙、钢筋混凝土柱、梁、板，水泥砂浆楼地面，卷材防水、聚苯乙烯泡沫板保温屋面，铝合金门窗，防盗门，防火门，天棚及内粉为水泥砂浆、乳胶漆，外墙面砖及涂料，带电梯，包括水电安装	1860	
		桩基础	加气混凝土砌块、保温砂浆墙体材料，钢筋混凝土剪力墙、钢筋混凝土柱、梁、板，水泥砂浆楼地面，卷材防水、珍珠岩保温屋面，塑钢门窗，防盗门，天棚及内粉为水泥砂浆、涂料，外墙面砖，包括水电安装	1860	

⁵ 来源于黄石市住房和城乡建设局网站。

层数	结构	基础	主体	本期 (元/㎡)	综合 (元/㎡)
高层 (12层以上)	框架	桩基础	加气混凝土砌块、聚苯颗粒保温墙体材料, 现浇柱、梁、板, 水泥砂浆楼地面, 卷材防水、聚苯乙烯泡沫板保温屋面, 塑钢门窗, 防盗门, 防火门, 天棚及内粉为混合砂浆, 外墙面砖, 包括水电安装	1938	
	框剪	桩基础	加气混凝土砌块、聚苯颗粒保温墙体材料, 钢筋混凝土剪力墙、钢筋混凝土柱、梁、板, 水泥砂浆楼地面, 卷材防水、珍珠岩保温屋面, 塑钢门窗, 防盗门, 防火门, 天棚及内粉为水泥砂浆、涂料, 外墙面砖及涂料, 包括水电安装	1938	

表 5.9 黄石市房屋重置价

房屋结构	参数类别	重置单价 (元/平方米)
	框架 (6层以下)	1570
	框架 (7-12层)	1980
	框剪 (12层以上)	2260
	砖混结构	1050
	砖木结构	750

②房屋建筑物分类折旧年限表

表 5.10 房屋建筑物分类折旧年限表

结构	用途	年限			残值率
		生产用房	受腐蚀的生产用房	非生产用房	
	钢混结构	50	35	60	0
	混合结构	40	30	50	2%
	砖木结构	30	20	40	3%~6%
	简易结构	/	/	10	0

③房屋成新率评定标准

表 5.11 房屋成新率评定标准

分类标准 成新	钢筋混凝土结构	砖混结构
十成	新建房屋（特殊情况例外）	新建房屋（特殊情况例外）
九成	<p>1. 结构部分：</p> <p>①地基基础：足够承载能力，无不均匀沉降。</p> <p>②承重构件：完好牢固。</p> <p>③非承重墙：砖墙完好牢固，预制墙板节点牢固，拼缝处密实。</p> <p>④屋面：不渗漏，防水层、隔热层、保温层完好；排水畅通。</p> <p>⑤楼地面：整体面层完好平整，硬木楼地面平整坚固，油漆完好，块料面层完整牢固。</p> <p>2. 装修部分：</p> <p>①门窗：完好无损，开关灵活，油漆完好。</p> <p>②内外粉刷：完整无损（风裂除外）。</p> <p>③顶棚：完好牢固，无变形。</p> <p>3. 水电卫设施部分：</p> <p>①水卫：上、下水管道畅通无阻，各种卫生器具完好，零件齐全。</p> <p>②电照：电器设备、线路、各种照明装置完整牢固，绝缘良好。</p>	<p>1. 结构部分：</p> <p>①地基基础：足够承载能力，无不均匀沉降。</p> <p>②承重构件：砖墙（柱）、屋架完好牢固。</p> <p>③非承重墙：砖体完好无损。</p> <p>④屋面：不渗漏，基层平整完好，排水畅通。</p> <p>⑤楼地面：整体面层完好平整。</p> <p>2. 装修部分：</p> <p>①门窗：完好无损，开关灵活，油漆完好。</p> <p>②内外粉刷：完整无损（风裂除外）。</p> <p>③顶棚：完整牢固，无变形。</p> <p>3. 水电卫设施部分：</p> <p>①水卫：上、下水管道畅通无阻，各种卫生器具完好，零件齐全。</p> <p>②电照：线路、各种照明装置完好无缺，绝缘良好。</p>
八成	部分符合九成条件者为八成。	部分符合九成条件者为八成。
七成	<p>1. 结构部分：</p> <p>①地基基础：有承载能力，有少量不均匀沉降，但已稳定。</p> <p>②承重构件：基本完好，梁、板、柱有轻微裂缝、变形、露筋。</p> <p>③非承重墙：外墙面稍有风化，轻微裂缝，预制墙板拼缝处不够密实，稍有局部破损。</p> <p>④屋面：个别渗漏，隔热层、保温层有局部损坏；卷材防水稍有空鼓、翘边或封口不严，油膏防水发现龟裂，刚性防水稍有纤维性裂缝，块体防水层有脱壳。排水基本畅通。</p> <p>⑤楼地面：整体面层稍有裂缝、空鼓、起砂、剥落，硬木楼地面少有磨损，油漆尚好，块料面层有缝纹脱落。</p> <p>2. 装修部分：</p> <p>①门窗：少量开关不灵，钢门窗少量变形、锈蚀，五金个别残缺，油漆尚好。</p> <p>②内外粉刷：稍有脱灰、空鼓、裂缝、脱落。</p> <p>③顶棚：面层稍有脱钉、裂缝、翘角、缺损。</p>	<p>1. 结构部分：</p> <p>①地基基础：有承载能力，有少量不均匀沉降。</p> <p>②承重构件：墙、柱、梁基本完好。屋架各部件节点基本完好。</p> <p>③非承重墙：轻微裂缝，面层破损。</p> <p>④屋面：局部渗漏，排水设施基本畅通。</p> <p>⑤楼地面：整体面层基本完好。</p> <p>2. 装修部分：</p> <p>①门窗：少量开关不灵，玻璃五金少量残缺，油漆尚好。</p> <p>②内外粉刷：稍有空鼓、裂缝、风化。</p> <p>③顶棚：少量面层破裂、缺损，少量压条脱钉。</p> <p>3. 水电卫设施部分：</p> <p>①水卫：上、下水管道基本畅通，各种卫生器具基本完好，个别零件缺损。</p> <p>②电照：线路、各种照明装置基本良好。</p>

分类标准 成新	钢筋混凝土结构	砖混结构
	3.水电卫设施部分： ①水卫：上下水基本畅通，卫生器具基本完好。 ②电照：设备、线路照明装置基本完好。	
六成	部分符合七成条件者为六成。	部分符合七成条件者为六成。
五成	稍好于下列条件者为五成	稍好于下列条件者为五成
四成	1. 结构部分 ①地基基础：承载能力不足，有较大不均匀沉降，对上部结构已产生一定影响。 ②承重结构：有轻微裂缝混凝土剥落，露筋锈蚀。 ③非承重墙：墙面局部损坏，部分立筋松动变形。 ④屋面：局部露雨，保温层、隔热层严重损坏。 ⑤楼地面：整体面层空鼓、裂缝剥落、严重起砂。硬木楼地面腐朽蛀蚀、翘裂、松动，油漆老化。 2. 装修部分 ①门窗：开关不灵，翘曲脱榫，木质腐朽。钢门窗变形，玻璃、五金残缺不齐，油漆老化、剥落。 ②内外粉刷：部分空鼓、裂缝、剥落、贴面掉角、脱落。 ③顶棚：面层局部损坏，有明显下垂变形。 3. 水电卫设施部分 ①水卫：上下管锈蚀严重，下水破漏。 ②电照：设备陈旧，电线老化。	1. 结构部分 ①地基基础：有一定的强度，局部有较大不均匀沉降，对上部结构已产生一定影响（变形，裂缝）。 ②承重构件：墙、柱产生下沉开裂，屋架有局部变形、腐朽、锈蚀。 ③非承重墙：部分裂缝，间隔墙面层局部损坏，失修严重。 ④屋面：局部露雨，平层面、隔热层、防水层破损较重，板层面基层局部有腐朽变形。排水设施破坏严重。 ⑤楼地面：整体面层部分空鼓、剥落。 2. 装修部分 ①门窗：部分开关不灵，局部破缺，油漆老化、剥落。 ②内外粉刷：部分空鼓、裂缝、剥落，勒角严重侵蚀，有大面积风化。 ③顶棚：面层损坏较重，有下垂变形。 3. 水电卫设施部分 ①水卫：上下水管锈蚀，下水不够通畅，卫生器具个别滴漏损坏严重。 ②电照：电线老化，照明装置残缺。
三成	稍好于下列条件者为三成	稍好于下列条件者为三成
二成	1. 结构部分： ①地基基础：强度不足，有明显不均匀沉降，影响上部安全使用。 ②承重构件：有明显下挠倾向、裂缝变形，混凝土剥落，露钢筋锈蚀严重。 ③非承重墙：砖隔墙严重开裂、倾斜、腐蚀。门隔离筋松动、断折，面层破坏严重。 ④屋面：严重漏雨，保温层、隔热层严重损坏。 ⑤楼地面：整体面层严重起砂剥落，硬木楼地面层破损腐朽。 2. 装修部分： ①门窗：普通开关不灵，木材腐朽，钢门窗锈蚀变形。 ②内外粉刷：严重空鼓、剥落。	1. 结构部分： ①地基基础：强度不足，有较大不均匀沉降，且仍继续发展，严重影响住房安全。 ②承重构件：承重墙（柱）严重损坏，有明显倾斜变形，层架端节点腐朽，锈蚀严重，有下挠变形。 ③非承重墙：严重开裂、倾斜、墙立筋松动、断折，面层破损。 ④层面：严重漏雨，平屋面、防水隔热层都严重破损，排水设施严重锈烂。 ⑤楼地面：整体面层严重剥落，木楼地面腐朽破损。 2. 装修部分：

分类标准 成新	钢筋混凝土结构	砖混结构
	③顶棚：基层下垂翘裂严重，木质腐朽。面层破损脱落严重。 3. 水电卫设施部分： ①水卫：下水管道严重堵塞，卫生器具严重残缺。 ②电照：照明装置陈旧残缺，电线普遍老化。	①门墙：普通开关不灵，朽乱。 ②内外粉刷：严重风化剥落。 ③顶棚：基层破乱，面层缺损。 3. 水电卫设施部分： ①水卫：下水管道严重堵塞，卫生器具严重残缺。 ②电照：电线普遍老化，凌乱，照明装置陈旧，不符合绝缘要求。

分类标准成新	砖木结构	其它结构
十成	新建房屋（特殊情况例外）	新建房屋（特殊情况例外）
九成	1. 结构部分 ①地基基础：有足够强度，无不均匀沉降。 ②承重构件：完好牢固，无变形、腐朽、节点松动。 ③非承重构件：墙体完好。 ④屋面：不渗漏，木基层平整牢固，瓦面完好无损，排水畅通。 ⑤楼地面：整体面层完好，木楼地面平整牢固，油漆完好。 2. 装修部分： ①门窗：完好无损，开关灵活，油漆完好。 ②内外粉刷：完整牢固，无裂缝、空鼓。 ③顶棚：完好牢固，无变形、脱落。 3. 水电卫设施部分： ①水卫：上、下水管道畅通无阻。各种卫生用具完好。 ②电照：线路及各种照明装置完好无缺，绝缘良好。	1. 结构部分： ①承重构件：竹、木构件节点牢固，无断裂、腐朽蛀蚀。 ②非承重墙：围护墙完整无破损。 ③屋面：不渗漏，屋面平整牢固，面层完好，排水无阻。 ④地面：平整密实。 2. 装修部分： ①门窗：开关灵活，完整无损。粉刷完好无损。 ②顶棚：完整牢固。 3. 水电卫设施部分： 线路、照明符合用电安全要求。
八成	部分符合九成条件者为八成	部分符合九成条件者为八成
七成	1. 结构部分： ①地基基础：有足够承载能力，有少量不均匀沉降。 ②承重构件：砖墙基本完好。木柱架稍有损坏，个别节点有松动，铁件锈蚀支撑松动。 ③非承重墙：基本完好。 ④屋面：局部渗漏，稍有翘曲，瓦面少量破损、松动。 ⑤楼地面：水泥地坪基本完好，木板面层部分磨损，油漆一般。 2. 装修部分： ①门窗：少量开关不灵，基本完好，油漆失光。 ②内外粉刷：稍有空鼓、裂缝或风化，勾缝砂浆少量酥脱落。 ③顶棚：无明显变形，面层有细裂缝，部分缺损，脱落。	1. 结构部分 ①承重结构：竹木构件、节点较牢固，有少数蛀蚀、铁件锈蚀。 ②非承重墙：墙体有少量破损。 ③屋面：稍有漏雨、翘曲，瓦块有风化、破损，油毡芦席屋面有少量破漏。 ④地面：表面不平整。 2. 装修部分： ①门窗：部分开关不灵，玻璃、五金不齐全。 ②内外抹灰：稍有裂缝剥落。 ③顶棚：面层少量破损。 3. 水电卫设施部分： 临时电线照明简单使用。

分类标准成新	砖木结构	其它结构
	<p>3. 水电卫设施部分:</p> <p>①水卫: 上下水基本通畅, 卫生器具基本完好。</p> <p>②电照: 线路和各种照明装置基本完好。</p>	
六成	部分符合七成条件者为六成	部分符合七成条件者为六成
五成	稍好于下列条件者为五成	稍好于下列条件者为五成
四成	<p>1. 结构部分:</p> <p>①地基基础: 下沉较大, 对上部结构已产生一定影响(变形裂缝)。</p> <p>②承重构件: 局部承重砖墙变形、裂缝, 大结构局部倾斜、下垂, 侧向变形, 腐朽蛀蚀, 少数节点松动, 脱榫, 铁件锈蚀。</p> <p>③非承重墙: 部分裂缝较重。</p> <p>④屋面: 基层部分下垂, 腐朽。排水设施锈烂、断裂。</p> <p>⑤楼地面: 水泥面层裂缝、磨损露石。木楼板大部分磨损细缝、油漆剥落。</p> <p>2. 装修部分:</p> <p>①门窗: 部分变形, 部分残缺, 开关不灵, 木质腐朽, 油漆老化剥落。</p> <p>②内外粉刷: 风化较重, 裂缝脱落, 勾缝砂浆松动脱落。</p> <p>③顶棚: 吊筋松动下垂, 面层破烂脱落。</p> <p>3. 水电卫设施部分:</p> <p>①水卫: 上下水管锈蚀, 下水管不够通畅, 卫生器具破损较大。</p> <p>②电照: 电线老化、照明装置残缺。</p>	<p>1. 结构部分</p> <p>①承重构件: 竹木构件节点个别松动, 材料开裂、蛀蚀、腐朽, 局部变形。</p> <p>②非承重墙: 砖墙风化严重。芦席、板条、竹篾墙糟乱严重。</p> <p>③屋面: 局部漏雨, 基层腐朽变形, 瓦面局部风化。</p> <p>④地面: 地面磨损有坑洼。</p> <p>2. 装修部分:</p> <p>①门窗: 部分翘裂腐朽, 开关不灵, 玻璃破坏严重, 五金锈蚀残缺。</p> <p>②内外粉刷: 部分空鼓、剥落。</p> <p>③顶棚: 面层破损、多眼。</p>
三成	稍好于下列条件者为三成	稍好于下列条件者为三成
二成	<p>1. 结构部分:</p> <p>①地基基础: 有明显不均匀沉降, 且仍继续发展, 严重影响上部结构安全。</p> <p>②承重构件: 墙体严重倾斜、开裂。木柱架倾斜腐朽, 侧向变形严重。</p> <p>③非承重墙: 砖墙裂缝倾斜。</p> <p>2. 装修部分:</p> <p>①门窗: 普遍开关不灵、翘曲变形严重, 油漆见酥。</p> <p>②内外粉刷: 普遍风化、脱落。</p> <p>③顶棚: 严重下垂变形, 面层破烂不堪。</p> <p>3. 水电卫设施部分:</p> <p>①水卫: 下水管道严重堵塞、锈蚀, 卫生器具严重残缺。</p> <p>②电照: 电线普遍老化, 照明装置残缺不齐, 绝缘不符合安全用电要求。</p>	<p>1. 结构部分:</p> <p>①承重构件: 竹木构件节点大部分松动、折断、腐朽变形。</p> <p>②非承重墙: 围护墙大部分破损腐朽、蛀蚀。</p> <p>③屋面: 严重漏雨, 瓦面破乱, 油毡、芦席大部分冻鼓、破裂。</p> <p>④地面: 坑洼积水、高低不平。</p> <p>2. 装修部分:</p> <p>①门窗: 大部分残缺不全。</p> <p>②内外粉刷: 严重剥落。</p>

表 5.12 房屋成新评定对照表

完损等级	新旧程度	成新率
完好	十成新、九成新、八成新	80%-100%
基本完好房	七成新、六成新	60%-79%
一般损坏房	五成新、四成新	40%-59%
严重损坏房	三成新	30%-39%
危险房	不足三成新	按残值计算

④房屋交易相关税费标准

据调查在黄石市房屋交易的实际操作过程中，房产交易税费直接采用湖北省的相关税费标准。主要分两种，其中包括一手房屋交易税费标准和二手房房屋交易税费标准。

一手房房屋交易税费包括：契税、维修基金、物业管理费三项费用。

契税：是指不动产（土地、房屋）产权发生转移变动时，就当事人所订契约按产价的一定比例向新业主（产权承受人）征收的一次性税收。买新房子要缴纳的契税为购房总价的 3-5%，普通商品住宅减半，也就是 1.5%-2.5%。

维修基金：又称“公共维修资金”、“住宅专项维修资金”，是指住宅物业的业主为了本物业区域内公共部位和共用设施、设备的维修养护事项而缴纳一定标准的钱款至专项帐户，并授权物业服务企业或其他管理单位使用的资金。主要是按建筑面积乘一定金额收取。

物业管理费：是物业管理公司依据物业管理服务合同为物业使用人或所有人提供物业管理服务，物业管理使用人或所有人依据物业管理服务合同应当付出的费用。房屋交房后支付，具体档次费率按物价部门规定执行。

二手房房屋交易税费包括：增值税、个人所得税和契税等费用。

增值税：（税率 5.55% 卖方缴纳）根据 2016 年房产新政，转让出售购买时间不足 5 年的非普通住宅按照全额征收增值税，转让出售购买时间超过 5 年的非普通住宅或者转让出售购买时间不足 5 年的普通住宅按照两次交易差价征收增值税，转让出售购买时间超过 5 年的普通住宅免征增值税。另：如果所售房产是非住宅类如商铺、写字间或厂房等则不论是否过 5 年都需要全额征收增值税。

个人所得税：（税率交易总额 1% 或两次交易差的 20% 卖方缴纳）征收条件以家庭为单位出售非唯一住房需缴纳个人房转让所得税。A. 交易房产满五年的，且是唯一住

房的，不需要缴纳个人所得税；B.交易房产面积超过 144 平方米的，需要缴纳房产交易盈利部分的 20%或者房产总价的 2%；C.交易房产面积不超过 144 平方米的，需要缴纳房产交易盈利部分的 20%或者房产总价的 1%。

契税：（基准税率 3% 优惠税率 1.5% 和 1% 买方缴纳）征收方法：按照基准税率征收交易总额的 3%，若买方是首次购买面积不足 90 平的普通住宅缴纳交易总额的 1%，若买方首次购买面积超过 90 平（包含 90 平）的普通住宅则缴纳交易总额的 1.5%。注：首次购买和普通住宅同时具备才可以享受优惠，契税的优惠是以个人计算的，只要是首次缴契税都可以享受优惠。若买方购买的房产是非普通住宅或者是非住宅则缴纳交易总额的 3%。

⑤房屋租赁相关税费标准表

根据《省地方税务局关于房屋出租有关税收政策的公告》（2015 年第 7 号），关于出租房屋有关政策规定如下：

一、个人出租房屋应就取得的租金收入按规定缴纳增值税及附加、个人所得税、房产税等税费。

（一）对个人出租住房减按 1.5%的税率征收增值税。

（二）对个人出租住房取得的所得减按 10%的税率征收个人所得税。对不能提供有关凭证资料，无法准确核算收入、成本和费用的，按《中华人民共和国税收征收管理法》第三十五条规定实行核定征收。

（三）对个人出租住房按 4%的税率征收房产税。

二、企事业单位、社会团体以及其他组织应就取得的房屋租金收入按规定缴纳增值税及附加、企业所得税、房产税等税费。

对企事业单位、社会团体以及其他组织按市场价格向个人出租用于居住的住房，减按 4%的税率征收房产税。

⑥评估相关的银行存款和贷款利率

表 5.13 中国人民银行人民币存款利率表

序号	日期	活期 (%)	整存整取					零存整取 整存零取 存本取息	
			3个月 (%)	6个月 (%)	一年 (%)	二年 (%)	三年 (%)	一年 (%)	三年 (%)
1	2023年6月 30日	0.35	1.10	1.30	1.50	2.10	2.75	1.10	1.30

注：自 2014 年 11 月 22 日起，人民银行不再公布金融机构人民币五年期定期存款基准利率。

表 5.14 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布 LPR 利率

公布日期	1年期 LPR	5年期以上 LPR
2019年8月20日	4.25%	4.85%
2019年9月20日	4.20%	4.85%
2019年10月21日	4.20%	4.85%
2019年11月20日	4.15%	4.80%
2019年12月20日	4.15%	4.80%
2020年1月20日	4.15%	4.80%
2020年2月20日	4.05%	4.75%
2020年3月20日	4.05%	4.75%
2020年4月20日	3.85%	4.65%
2020年5月20日	3.85%	4.65%
2020年6月22日	3.85%	4.65%
2020年7月20日	3.85%	4.65%
2020年8月20日	3.85%	4.65%
2020年9月21日	3.85%	4.65%
2020年10月20日	3.85%	4.65%
2020年11月20日	3.85%	4.65%
2020年12月21日	3.85%	4.65%
2021年1月20日	3.85%	4.65%
2021年2月20日	3.85%	4.65%
2021年3月22日	3.85%	4.65%
2021年4月20日	3.85%	4.65%
2021年5月20日	3.85%	4.65%
2021年6月21日	3.85%	4.65%
2021年7月20日	3.85%	4.65%
2021年8月20日	3.85%	4.65%
2021年9月22日	3.85%	4.65%
2021年10月20日	3.85%	4.65%

公布日期	1年期 LPR	5年期以上 LPR
2021年11月22日	3.85%	4.65%
2021年12月20日	3.80%	4.65%
2022年1月20日	3.70%	4.60%
2022年2月21日	3.70%	4.60%
2022年3月21日	3.70%	4.60%
2022年4月20日	3.70%	4.60%
2022年5月20日	3.70%	4.45%
2022年6月20日	3.70%	4.45%
2022年7月20日	3.70%	4.45%
2022年8月22日	3.65%	4.30%
2022年9月20日	3.65%	4.30%
2022年10月20日	3.65%	4.30%
2022年11月21日	3.65%	4.30%
2022年12月20日	3.65%	4.30%
2023年1月20日	3.65%	4.30%
2023年2月20日	3.65%	4.30%
2023年3月20日	3.65%	4.30%
2023年4月20日	3.65%	4.30%
2023年5月22日	3.65%	4.30%
2023年6月20日	3.55%	4.20%
2023年7月20日	3.55%	4.20%
2023年8月21日	3.45%	4.20%
2023年9月20日	3.45%	4.20%
2023年10月20日	3.45%	4.20%

2) 估价参数的确定

①确定土地还原率

土地还原率应该按下列方法确定：

方法 1：安全利率加风险调整值法：即：还原率=安全利率+风险调整值。安全利率可选用同一时期的一年国债利率或一年定期存款年利率；风险调整值应根据估价对象所处地区的社会经济发展和土地市场等状况对其影响程度而确定。

方法 2：土地纯收益与价格比率法：应该选择三宗以上近期发生的，且在交易类型上与待估土地相似的交易实例，以交易实例的纯收益与其价格的比率的均值作为还原率。

方法 3：投资风险与投资收益率综合排序插入法：将社会上各种相关类型，按它们的收益率与风险大小排序，然后分析判断估价对象所对应的范围，确定其还原率。

在确定土地还原率时，还应注意不同土地权利、不同土地使用年期、不同类型及不同级别土地之间还原率的差别。

由于投资风险与投资收益率综合排序插入法中不同行业的投资风险和投资收益率在不同时期相对而言较不稳定，因此其测算出的还原率稳定性较差；由于本次更新范围包括黄石市城区、开发区·铁山区，范围内的不动产市场发育差异较大，在此条件下运用土地纯收益与价格比率法测算出的还原率代表性和准确性较差。本次更新只运用方法 1 确定还原率。

方法 1：安全利率加风险调整值法

$$r = r_s + r_v$$

式中： r ——还原率；

r_s ——安全利率（以自有资金报酬率为安全利率 r_s ）；

r_v ——风险调整值。

考虑土地投资风险、物价变动指数等综合确定还原率。

A.安全利率的确定

通过搜集各大银行近期保守型理财产品信息，本次将保守型理财产品年化收益率平均值作为安全利率。近期各大银行保守型理财产品信息如下表所示，年化收益率平均值为结果为 3.39%。则本次确定的安全利率为 3.39%。

表 5.15 各大银行保守型理财产品一览表

银行	产品类型	年化收益率	风险评级
招商银行	301030B	3.30%	谨慎型
招商银行	YC010203	3.50%	谨慎型
招商银行	XY020208	3.10%	谨慎型
中国农业银行	NYSXLD3601L	3.67%	低风险型
中国农业银行	NYADLDESG360	3.71%	低风险型
中国农业银行	NYJXLDSZZQ360	3.72%	低风险型
中国建设银行	JXQYAX360D2018202	3.39%	低风险型
中国建设银行	JXQYAX180D2018201	3.36%	低风险型
中国工商银行	23G5006A	3.20%	低风险型
中国工商银行	AF22875A	3.30%	低风险型

银行	产品类型	年化收益率	风险评级
中国工商银行	22GS3167	3.18%	低风险型
交通银行	5811222060	3.41%	稳健型
交通银行	AF212306B	3.29%	稳健型
交通银行	AF213029B	3.32%	稳健型
平均利率	——	3.39%	——

B. 风险调整值

“风险调整值”主要是根据地区的社会经济现状、未来预测以及物价指数的波动确定。鉴于黄石市近年来社会经济发展迅速，物价和地价的变动情况较 GDP 的快速增长而言表现的更为稳定，因此本次综合考虑经济指标和各类用途地价指数的波动情况确定风险调整值，居民消费价格指数、商品零售价格指数、第三产业增长率与居住用地价格密切相关，采用 2018-2022 年居民消费价格指数、商品零售价格指数、第三产业增长率变化情况的均值作为居住用地的风险调整值，根据各因素对居住用地的影响，确定其权重分别为 0.50、0.30、0.20；而对于商业服务业用地，第三产业对其影响更为显著，根据居民消费价格指数、商品零售价格指数、第三产业增长率对商业服务业用地的影响，确定其权重分别为 0.30、0.30、0.40。最终得到商业服务业用地、居住用地的风险调整值分别为 3.48%、2.67%，依据经验工业用地风险调整值低于居住用地风险调整值 1.00-2.00 个百分点左右，再结合黄石市近年来工业用地一级出让市场的地价变化情况，最终确定工业用地风险调整值为 1.73%。综上所述，商业服务业用地土地还原率为 6.87%，居住用地土地还原率为 6.06%，工业为 5.12%。

通过对商业服务业、居住、工业、一类公共服务项目用地和二类公共服务项目用地五类用途土地比较分析，由于风险等级越高，相应的本金安全性相对越差，以及受土地增值和经营者变动较快的影响，商业服务业用地稳定性不如居住，其风险比率大于居住用地；工业用地由于增值较小，风险最小，低于商服和居住用地；一类公共服务项目用地稳定性较高，但增值较小，风险比率介于居住和工业用地之间；二类公共服务项目用地稳定性与工业用地的相似。结合黄石实际情况，一类公共服务项目用地的还原率取居住用地和工业用地还原率的平均值 5.59%，二类公共服务项目用地的还原率取与工业用地还原率相同值，为 5.12%。

经专家和项目组成员讨论、研究，由于建筑物均有一定的经济耐用年限，到其经济耐用年限结束时，建筑物除其残值外的主体价值已全部耗损，因此比土地还原率高，一般高 1-2 个百分点，结合黄石市的实际情况，取 1.50%。黄石市城区、开发区·铁山区各用地类型的土地、房屋还原率详见下表。

表 5.16 还原率计算结果表

用地类型	土地还原率	房屋还原率
商业服务业用地	6.87%	8.37%
居住用地	6.06%	7.56%
工业用地	5.12%	6.62%
一类公共服务项目用地	5.59%	7.09%
二类公共服务项目用地	5.12%	6.62%

2) 其他相关参数的确定

其他相关参数包括开发程度、估价期日、使用年限、土地使用权类型等，均根据湖北省自然资源厅下发的《湖北省公示地价体系建设工作方案》中的相关要求来确定。

(三) 样点地价测算

地价样点分析与处理包括样点地价的计算、样点地价修正、样点地价检验剔除等工作。

1. 样点地价计算

(1) 商业服务业用地样点地价计算方法

① 商业服务业用地铺面出租样点地价计算

根据收益还原法的基础理论，运用租金剥离法，从房地租金收益中扣除其它成份，剥离出土地纯收益，即地租，以适当的还原率将其还原为资本价格。商业服务业用地铺面样点地价计算公式如下：

$$\text{地价} = \text{土地年纯收益} \div \text{土地还原率}$$

其中：土地年纯收益 = 房地年纯收益 - 房屋年纯收益

房地年纯收益 = 房地年总收益 - 经营管理费 - 维修费 - 保险费 - 税费

房屋年纯收益 = 房屋现值 × 房屋还原率

房屋现值 = 房屋重置成本 - 房屋折旧

或房屋现值 = 房屋重置成本 × 房屋成新率

经营管理费=年租金×5%

维修费=房屋重置成本×2%

保险费=房屋重置成本×0.2%

税费=年租金×6.1%（月租金<5000）

税费=年租金×8.1%（≥5000≤月租金<20000）

税费=年租金×15.7%（月租金≥20000）

房屋重置成本=重置价格×建筑面积

估价中确定建筑物耐用年限与折旧，遇有下列情况时的处理应为：

A.建筑物的建设期不计入耐用年限，即建筑物的耐用年限应从建筑物竣工验收合格之日起计。

B.建筑物耐用年限短于土地使用权年限时，应按建筑物耐用年限计算折旧。

C.建筑物耐用年限长于土地使用权年限时，应按土地使用权年限计算折旧。

D.建筑物出现于补办土地使用权出让手续之前，其耐用年限早于土地使用权年限而结束时，应按建筑物耐用年限计算折旧。

E.建筑物出现于补办土地使用权出让手续之前，其耐用年限晚于土地使用权年限而结束时，应按建筑物已使用年限加土地使用权剩余年限计算折旧。

②商业服务业用地房屋出售样点地价计算

商业用地房屋出售样点地价按下式计算（以单位面积为准）：

样点地价=[房屋总售价-（建筑单位造价×总建筑面积）-开发利润-税费-利息]×
（规划建筑覆盖率 / 建筑物占地面积）

③商业服务业用地土地使用权出让样点地价计算

土地使用权出让是指国家以土地所有者的身份将土地使用权在一定年限内出让给土地使用者，并由土地使用者向国家交付土地使用金的行为，其实质是国家以土地所有者的身份参与了经济租金分配。

将黄石市自然资源管和规划管理部门提供的近3年来土地出让资料汇总，根据公式计算单位面积土地价格。

单位面积地价=出让宗地总价格/出让宗地总面积

④商业服务业用地土地转让样点地价计算

土地使用权转让是指土地使用者将土地使用权再次转移的行为，包括出售、交换和赠与。它是一种市场行为，转让价格是由供求关系决定的，它能够反映市场上土地的真实价格，转让是否活跃也成为衡量土地市场是否活跃的一个标志。

土地转让资料调查表格的主要内容为：转让方、受让方、宗地位置、宗地面积、原使用年限、转让方式、转让时间、土地开发程度、转让价格、土地用途、建筑面积、建筑容积率、建筑密度、建筑物楼层等。

利用转让资料计算地价的公式为：

$$\text{单位面积地价} = \text{宗地转让纯收益} / \text{宗地转让总面积}$$

⑤商业服务业用地柜台出租样点地价计算

商业服务业用地柜台出租样点地价计算公式与商业服务业用地房屋出租相同。

(2) 居住用地样点地价计算方法

①居住用地房屋出租样点地价计算

房屋租金是土地价值表现的最主要形式，房屋租金上涨一般会刺激土地价格的上涨，而土地价格上涨也往往导致房屋租金上涨，二者相互作用，互为因果。黄石市的房屋租赁现象较为普遍，可以通过分析城区、开发区·铁山区现有房屋出租的收益，从中分离出地租进而评估地产价格。利用该类型资料计算样点地价主要采用收益还原法。

1) 计算房地纯收益

房地年纯收益是房地年总收益减去房地年总费用，房地年总收益又指房地出租年总收入。纯收益计算公式如下：

$$\text{房地年纯收益} = \text{房地出租年总收入} - \text{房地年总费用}$$

其中，房地年总收入即为年租金；房地年总费用是指业主为取得总收益而必须支付的有关费用，计算公式如下：

$$\text{房地年总费用} = \text{管理费} + \text{维修费} + \text{保险费} + \text{税金}$$

2) 计算房屋年纯收益

房屋年纯收益的计算公式如下：

$$\text{房屋年纯收益} = \text{房屋现值} \times \text{房屋还原率}$$

房屋现值=房屋重置价格×房屋成新度=房屋重置价－房屋总折旧

3) 计算土地年纯收益

土地纯收益=房地纯收益－房屋纯收益

4) 计算土地价格

土地纯收益确定以后，根据收益变化状况和土地使用权年期等条件，即可计算得到土地价格。

土地总价格计算公式如下：

$$p = \frac{a}{r} \times \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right] \quad (\text{公式 36})$$

式中：p——土地总价格；

a——土地纯收益；

r——土地还原率；

n——土地的使用年期或土地有效收益的年期。

单位面积地价的计算为土地总价格除以土地总面积，计算公式如下：

单位面积地价=土地总价格/土地总面积

②居住用地商品房销售样点地价计算

商品房销售样点地价计算公式如下：

样点地价=[房屋总售价－(单位建筑造价×总建筑面积)－开发利润－税费－利息]×
(规划建筑覆盖率 / 建筑物占地面积)

③居住用地土地出让样点地价计算

计算公式同商业服务业用地出让样点计算方法。

④居住用地房地出售样点地价计算

1) 确定商品房售价

通过黄石市自然资源和规划局及房屋管理局提供的资料，以及通过市场调查确定商品房售价。

2) 估算同类建筑单位面积平均造价

同类建筑单位面积平均造价，指各地在国家建筑定额标准控制下，确定的各地各类房屋的造价，以平均价估算地价，可以避免开发经营单位管理水平差异造成的造价水平变动，合理的估算造价。

3) 根据建设期，估算预付资本的利息

开发建设周期是指从取得土地使用权一直到不动产全部销售或出租完毕的这一段时期。在调查商品房开发资料时，对各开发商的实际开发建设周期进行了调查，一般建设周期为1年。通过相关资料进行对比分析，对有些因资金缺乏等原因造成的建设开发时间明显高于正常开发周期的项目，根据项目的特点、工程技术要求及不动产市场的状况等进行了调整。

利息指全部预付资本的利息。商品房开发的预付资本包括土地费和建筑总成本。地价款利息按整个开发周期计算；建筑费用在开发期内均匀投入，按开发期的一半计算，以复利进行计息。利息率采用2015年10月时中国人民银行公布的一年期LPR，即3.45%计算。

4) 估算税费

税费主要是指建成后不动产销售的增值税（2016年5月1日前为营业税）、城建税、教育附加费、土地增值税、印花税、契税、企业的销售费用等。根据市房管局有关规定，开发公司交纳的各种税费为不动产总价的5.95%（2016年5月1日前按6.55%计算）。

5) 估算利润

利润是指开发公司的合理利润，根据对部分房产企业普通商品房开发项目的调查取得，利润率取10-20%。

6) 计算

样点地价具体公式为：

地价=房屋买卖价-正常开发成本-利润-利息-税费

(3) 工业用地样点地价计算方法

①工业用地房屋出租样点计算

工业用地房屋出租样点地价计算公式如下：

地价 = (房地年租金 - 管理费 - 维修费 - 保险费 - 税费 - 空房损失费 - 房屋纯收益) ÷ (土地面积 × 土地还原率)

其中：房地年租金 = 房地月租金 × 12

管理费 = 房地年租金 × 3%

维修费 = 房屋重置成本 × 建筑面积 × 2%

保险费 = 房屋重置成本 × 建筑面积 × 0.05%

折旧费 = 房屋重置成本 × 建筑面积 × 房屋年折旧率

税费 = 房地年租金 × 6.1% (月租金小于 5000)

税费 = 房地年租金 × 13.68% (月租金大于或等于 5000)

空房损失费 = 房地年租金 × 0.05

房屋纯收益 = 房屋重置成本 × 建筑面积 × 成新率 × 房屋还原率

②工业用地土地出让样点计算

工业用地土地出让样点地价计算公式为：

$$\text{样点地价} = \text{出让宗地总价} \div \text{出让宗地总面积}$$

③工业用地征地样点计算

采用成本逼近法计算样点地价，计算公式为：

样点地价 = (土地取得费 + 土地开发费 + 税费 + 利息 + 利润 + 土地增值收益) / 宗地面积

所谓成本逼近法，就是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的估价方法。公式为：

单位面积土地价格 = 土地取得费 + 土地开发费 + 税费 + 利息 + 利润 + 土地增值

1) 土地取得费

土地取得费按取得土地权利而支付的各项客观费用计算，不同情况如下：

征用农村集体土地时，土地取得费就是征地费用。征地费用一般包括征地补偿费、安置补助费、青苗及地上物补偿费等。

城镇国有土地的土地取得费可按拆迁安置费计算，拆迁安置费主要包括拆除房屋及构筑物的补偿费及拆迁安置补助费。城镇拆迁安置费应根据当地政府规定的标准，或应

当支付的客观费用来确定。根据《省人民政府关于重新公布全省征地区片综合地价标准的通知》（鄂政发〔2023〕16号）文件，可知2023年黄石市黄石港区、西塞山区、下陆区、铁山区及黄石市经济技术开发区修订的征地区片综合地价，确定土地补偿费和安置补助费。

因此，土地取得费=征地补偿费+安置补助费+青苗及地上物补偿费+社会保障费。

2) 土地开发费

土地开发费用主要是指宗地红线外通市政路、通市政电、通市政供水、通市政排水、通讯等方面的费用和场地平整费用。基准地价所设定的土地开发程度一般为全估价区域的平均开发程度或各均质区域的平均开发度。

土地开发费的取值参考下面表格确定。

表 5.17 土地开发费用一览表

单位：元/平方米

开发程度	通路	通电	通上水	通下水	通讯	通气	土地平整
开发费用	20-35	20-30	15-25	15-25	15-25	15-25	25-50

3) 相关税费的确定

a. 耕地占用税

根据《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》（国务院令第511号）和《中华人民共和国耕地占用税暂行条例实施细则》（财政部国家税务总局令第49号）以及《湖北省人民代表大会常务委员会关于耕地占用税具体适用税额标准的决定》（2019年7月26日湖北省第十三届人民代表大会常务委员会第十次会议通过），黄石港区、西塞山区、下陆区、铁山区耕地占用税按45元/平方米计收，开发区金山街道、汪仁镇按35元/平方米计收，开发区大王镇、太子镇按30元/平方米计收。

b. 耕地开垦费

根据《湖北省耕地开发专项资金征收和使用管理办法》（鄂政发〔1999〕52号），“使用基本农田保护区内耕地的，耕地开垦费为土地补偿费总额的2倍；使用其他耕地的，耕地开垦费为土地补偿费总额的1倍。”黄石市土地耕地开垦费取土地补偿费的1倍。

4) 投资利息

利息为投资人占用资金的成本，即资金的机会成本。投资人的投资包括土地取得费、土地开发费和有关税费。利息按中国人民银行现行的一年期 LPR 利率 3.45% 计算。一般土地取得费、有关税费为土地取得时一次性支付，而土地开发费为土地取得到开发成熟地陆续投入。据调查土地的开发时间一般为一年，土地开发的投入假设为均匀投入，则利息的计算为：

$$\text{利息} = (\text{土地取得费} + \text{税费}) \times 1 \times 3.45\% + \text{土地开发费} \times 1/2 \times 3.45\%$$

5) 投资利润

投资利润是把土地作为一种生产要素，以固定资产方式投入，发挥作用，因此投资利润应与同行业投资回报相一致。城市中心的区位条件优越的地段，利润率高；商用商品房的利润率比住宅商品房高。根据各房地产开发公司提供的资料，本次级别、用途平均利润率取值在一定范围。因此根据调查资料的不同，在 1-2 年开发期内，居住、工业和公共服务项目用地的利润取 8%~25%，商业服务业用地的利润正常水平在 15%~25% 左右。

$$\text{投资利润} = (\text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{各项税费}) \times \text{利润率}$$

6) 土地增值收益

由于土地是自然资源，其供给缺乏弹性。所以土地的价格主要是由需求决定的，土地增值收益是国家以所有者的身份对经济地租的一种分成。

依据《原国家土地管理局印发关于地籍管理几个问题处理意见的通知》（〔1992〕国土[籍]字第 46 号）规定，土地增值收益按成本价格（即农地取得费、税费、土地开发费、投资利息和投资利润之和）的 10%~25% 计，结合黄石市城区、开发区·铁山区的实际情况，商业服务业用地按 15%~25% 计算，居住用地、工业用地和公共服务项目用地按 10%~20% 计算。

$$\text{土地增值收益} = (\text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{税费} + \text{利息} + \text{利润}) \times \text{土地增值收益率}$$

除依照《城镇土地估价规程》的规定外，还需体现以下技术要求：

① 国家或地方拟从土地出让收入或土地出让收益中计提（安排）的各类专项资金，包括农业土地开发资金、国有土地收益基金、农田水利建设资金、教育资金、保障性安

居工程资金等，以及新增建设用地土地有偿使用费、新增耕地指标和城乡建设用地增减挂钩节余指标等指标流转费用，不得计入土地成本，也不得计入出让底价。

②土地取得成本应通过调查当地正常情况下取得土地实际发生的客观费用水平确定，需注意与当地土地征收、房屋征收和安置补偿等标准的差异。

③土地开发成本应通过调查所在区域开发同类土地的客观费用水平确定。对拟出让宗地超出所在区域开发同类土地客观费用水平的个例性实际支出，不能纳入成本。

④评估工业用地出让地价时，不得以当地工业用地出让最低价标准为基础，推算各项参数和取值后，评估出地价。

(4) 公共服务项目用地样点地价计算方法

依据上文分析，公共服务用地估价样点数量较少，基准地价测算工作通过外业调查收集的房屋拆迁补偿标准和案例信息、公共服务项目用地供地信息等资料，公共服务项目用地一般为划拨供地、市场交易案例信息相对较少，且房屋拆迁折算土地价格虚高。因此，本次基准地价测算以土地级别为基础，依据黄石市征地成本资料和现行基准地价成果，结合公共服务项目用地性质，进行样点地价的测算。

2. 样点地价修正

调查的市场交易资料是在交易时日、实际开发程度和实际容积率下某一用途尚可使用年限或无限年限的地价，依据基准地价的涵义，必须对其进行修正，使其变为统一的内涵，才用来测算基准地价，因此，这里对市场样点修正，包括样点地价的年期修正、交易时间修正、容积率修正、开发程度修正。

(1) 出让年期修正

基准地价评估要求样点资料具有可比性。由于宗地出让年限或转让年限的剩余使用年期不统一，相互缺乏可比性，因此，在利用样点地价评估基准地价前，要求将基准地价评估所需的样点地价修正到按法律规定的各类土地法定的最高年限。因此，对收集、整理的样点地价，要根据出让或转让中剩余的实际使用年期进行修正。没有明确使用年期的，应按无限年期使用权价格修正到法定最高年限；对有限年期但未到最高出让年限的也要修正到法定最高年限，计算公式如下：

1) 有限年期使用权地价修正到法定最高年期地价的计算公式为:

$$P_m = P_{ml} \times \frac{1 - \frac{1}{(1+r_d)^m}}{1 - \frac{1}{(1+r_d)^{ml}}} \quad (\text{公式 37})$$

式中: p_m ——最高出让年限的土地使用权价格;

m ——土地使用权出让法定最高年限;

p_{ml} ——有限年期出让地价或剩余使用年期转让地价;

ml ——实际出让年期或剩余使用年期;

r_d ——土地还原率。

表 5.18 商业服务业用地样点使用年期修正系数表

使用年期	1 年	2 年	3 年	4 年	5 年	6 年	7 年	8 年	9 年	10 年
修正系数	14.4718	7.4738	5.1467	3.9841	3.2895	2.8281	2.5000	2.2553	2.0661	1.9157
使用年期	11 年	12 年	13 年	14 年	15 年	16 年	17 年	18 年	19 年	20 年
修正系数	1.7934	1.6923	1.6077	1.5356	1.4741	1.4205	1.3740	1.3330	1.2968	1.2647
使用年期	21 年	22 年	23 年	24 年	25 年	26 年	27 年	28 年	29 年	30 年
修正系数	1.2361	1.2105	1.1875	1.1667	1.1480	1.1308	1.1153	1.1012	1.0884	1.0765
使用年期	31 年	32 年	33 年	34 年	35 年	36 年	37 年	38 年	39 年	40 年
修正系数	1.0658	1.0559	1.0467	1.0383	1.0306	1.0235	1.0169	1.0108	1.0052	1.0000

表 5.19 居住用地样点使用年期修正系数表

使用年期	1 年	2 年	3 年	4 年	5 年	6 年	7 年	8 年	9 年	10 年
修正系数	17.2117	8.8652	6.0790	4.6904	3.8595	3.3080	2.9138	2.6205	2.3929	2.2119
使用年期	11 年	12 年	13 年	14 年	15 年	16 年	17 年	18 年	19 年	20 年
修正系数	2.0644	1.9425	1.8403	1.7528	1.6779	1.6129	1.5562	1.5060	1.4616	1.4223
使用年期	21 年	22 年	23 年	24 年	25 年	26 年	27 年	28 年	29 年	30 年
修正系数	1.3868	1.3552	1.3264	1.3006	1.2771	1.2557	1.2362	1.2183	1.2019	1.1869
使用年期	31 年	32 年	33 年	34 年	35 年	36 年	37 年	38 年	39 年	40 年
修正系数	1.1730	1.1604	1.1485	1.1377	1.1275	1.1182	1.1095	1.1014	1.0940	1.0871
使用年期	41 年	42 年	43 年	44 年	45 年	46 年	47 年	48 年	49 年	50 年
修正系数	1.0806	1.0746	1.0688	1.0636	1.0588	1.0541	1.0499	1.0458	1.0421	1.0385
使用年期	51 年	52 年	53 年	54 年	55 年	56 年	57 年	58 年	59 年	60 年
修正系数	1.0352	1.0322	1.0292	1.0266	1.0240	1.0217	1.0194	1.0173	1.0153	1.0134
使用年期	61 年	62 年	63 年	64 年	65 年	66 年	67 年	68 年	69 年	70 年
修正系数	1.0116	1.0100	1.0085	1.0070	1.0057	1.0044	1.0032	1.0021	1.0010	1.0000

表 5.20 工业用地样点使用年期修正系数表

使用年期	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年
修正系数	18.8324	9.6618	6.5963	5.0710	4.1545	3.5461	3.1114	2.7871	2.5355	2.3354
使用年期	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年
修正系数	2.1716	2.0362	1.9220	1.8248	1.7409	1.6681	1.6044	1.5477	1.4977	1.4531
使用年期	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年
修正系数	1.4128	1.3767	1.3439	1.3142	1.2872	1.2623	1.2396	1.2189	1.1996	1.1820
使用年期	31年	32年	33年	34年	35年	36年	37年	38年	39年	40年
修正系数	1.1656	1.1505	1.1365	1.1233	1.1112	1.1000	1.0894	1.0796	1.0703	1.0618
使用年期	41年	42年	43年	44年	45年	46年	47年	48年	49年	50年
修正系数	1.0537	1.0461	1.0391	1.0324	1.0262	1.0203	1.0147	1.0095	1.0046	1.0000

表 5.21 一类公共服务项目用地样点使用年期修正系数表

使用年期	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年
修正系数	17.6367	9.0662	6.2035	4.7778	3.9231	3.3546	2.9499	2.6476	2.4131	2.2267
使用年期	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年
修正系数	2.0747	1.9489	1.8426	1.7525	1.6748	1.6075	1.5482	1.4963	1.4501	1.4088
使用年期	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年
修正系数	1.3719	1.3387	1.3087	1.2816	1.2568	1.2343	1.2136	1.1946	1.1773	1.1613
使用年期	31年	32年	33年	34年	35年	36年	37年	38年	39年	40年
修正系数	1.1465	1.1329	1.1202	1.1085	1.0977	1.0875	1.0782	1.0695	1.0613	1.0537
使用年期	41年	42年	43年	44年	45年	46年	47年	48年	49年	50年
修正系数	1.0467	1.0400	1.0338	1.0280	1.0226	1.0175	1.0127	1.0082	1.0039	1.0000

表 5.22 二类公共服务项目用地样点使用年期修正系数表

使用年期	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年
修正系数	18.8324	9.6618	6.5963	5.0710	4.1545	3.5461	3.1114	2.7871	2.5355	2.3354
使用年期	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年
修正系数	2.1716	2.0362	1.9220	1.8248	1.7409	1.6681	1.6044	1.5477	1.4977	1.4531
使用年期	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年
修正系数	1.4128	1.3767	1.3439	1.3142	1.2872	1.2623	1.2396	1.2189	1.1996	1.1820
使用年期	31年	32年	33年	34年	35年	36年	37年	38年	39年	40年
修正系数	1.1656	1.1505	1.1365	1.1233	1.1112	1.1000	1.0894	1.0796	1.0703	1.0618
使用年期	41年	42年	43年	44年	45年	46年	47年	48年	49年	50年
修正系数	1.0537	1.0461	1.0391	1.0324	1.0262	1.0203	1.0147	1.0095	1.0046	1.0000

2) 无限年期土地使用权地价修正到法定最高年期地价的计算公式为:

$$p_m = p \times [1 - \frac{1}{(1+r_d)^m}] \quad (\text{公式 38})$$

式中: p ——无限年期土地使用权价格;

p_m , m , r_d 含义同上。

(2) 交易时间修正

土地市场中的地价水平在不同时间是不相同的。为保证样点地价的可比性,基准地价评估中,对不同年份发生的出让或转让地价,必须进行交易时间修正。交易时间修正应以年为单位,区别不同土地用途,根据年度统计资料得到的地价平均上涨、下降幅度或地价指数,计算市场交易时间修正系数,计算公式为:

$$K_{ij} = \frac{p_{is}}{p_{ij}} \quad (\text{公式 39})$$

式中: k_{ij} ——某类土地用途第 j 年数据修正到评估年的时间修正系数;

p_{is} ——该类土地用途评估年交易平均价或地价指数;

p_{ij} ——该类土地用途第 j 年交易平均价或地价指数。

黄石市自 2008 年进行了地价动态监测的项目研究,并纳入了国家级地价监测范围,根据该项目成果确定黄石市地价指数见下表,从而计算得出样点地价交易期日修正系数。

对不同年份发生的宗地交易地价,修正到评估年份的地价计算公式为:

$$p_{is} = k_{ij} \times p_{ji} \quad (\text{公式 40})$$

式中: p_{is} ——修正到评估年的宗地地价;

p_{ji} ——第 j 年第 i 宗地的实际成交价;

k_{ij} ——含义同上。

表 5.23 黄石市地价指数一览表

年度	商服	住宅	工业
2018 年 2 季度	100	100	100
2018 年 3 季度	101.3	101.78	100
2018 年 4 季度	102.5	103.61	100
2019 年 1 季度	103.4	105.11	100.08

年度	商服	住宅	工业
2019年2季度	104.25	106.22	100.08
2019年3季度	105.2	107.23	100.08
2019年4季度	106.05	108.39	100.56
2020年1季度	105.65	108.14	100.56
2020年2季度	105.8	109.01	100.56
2020年3季度	106	110.55	100.56
2020年第4季度	106.2	112.53	100.56
2021年第1季度	106.35	113.16	100.56
2021年第2季度	106.5	113.35	100.56
2021年第3季度	106.75	113.59	101.03
2021年第4季度	107	113.69	101.03
2022年第1季度	107.15	115.95	101.03
2022年第2季度	107.2	116.77	101.03
2022年第3季度	107.4	117.01	101.98
2022年第4季度	106.9	115.86	101.98
2023年第1季度	106.7	115.57	102.46
2023年第2季度	106.6	115.42	102.46

表 5.24 黄石市样点交易时间修正系数

年度	商服	住宅	工业
2018年2季度	0.9381	0.8664	0.976
2018年3季度	0.9503	0.8818	0.976
2018年4季度	0.9615	0.8977	0.976
2019年1季度	0.97	0.9107	0.9768
2019年2季度	0.978	0.9203	0.9768
2019年3季度	0.9869	0.929	0.9768
2019年4季度	0.9948	0.9391	0.9815
2020年1季度	0.9911	0.9369	0.9815
2020年2季度	0.9925	0.9445	0.9815
2020年3季度	0.9944	0.9578	0.9815
2020年第4季度	0.9962	0.975	0.9815
2021年第1季度	0.9977	0.9804	0.9815
2021年第2季度	0.9991	0.9821	0.9815
2021年第3季度	1.0014	0.9841	0.986
2021年第4季度	1.0038	0.985	0.986
2022年第1季度	1.0052	1.0046	0.986
2022年第2季度	1.0056	1.0117	0.986
2022年第3季度	1.0075	1.0138	0.9953
2022年第4季度	1.0028	1.0038	0.9953

年度	商服	住宅	工业
2023 年第 1 季度	1.0009	1.0013	1
2023 年第 2 季度	1	1	1

(3) 容积率修正

容积率修正按区域进行，用下列公式计算容积率修正系数。

$$K_r = \frac{p_{is}}{p_i} \quad (\text{公式 41})$$

式中： K_r ——容积率修正系数；

p_{is} ——某一区域某一用途标准容积率下单位面积平均地价；

p_i ——某一区域某一用途在某一容积率时单位面积的平均地价。

1) 选取不同容积率下的地价。按照收益还原法、剩余法等计算各种不同容积率下的样点地价，然后选择若干个典型的具有可比性的不同容积率下的样点地价。所谓具有可比性，是指土地用途相同、交易日期相近、价格类型相同等，即其价格影响因素除容积率外是一致的。

2) 求取典型样点的容积率修正系数。设定标准容积率的修正系数 1.00，其它典型样点所在地价区段平均地价除以标准容积率下的平均地价即得到典型样点地价的容积率修正系数。

3) 对某些不在典型样点之列的容积率修正系数，可根据已取得的典型样点地价的容积率修正系数采用内插法或者回归代入确定，并根据实际情况对修正系数进行适当的调整。本次采用回归分析来确定不在典型样点之列的容积率修正系数。

本轮黄石市基准地价更新工作严格按照容积率修正系数理论测算步骤建立容积率修正体系，利用各类调查样点，测算了商服、居住用地典型样点的容积率修正系数，对某些容积率下无实测修正系数的采用内插法确定并根据实际情况对修正系数作适当调整。由于工业用地、公服用地地价样点较少，无法进行容积率修正系数测算，加之工业用地、公服用地各级别容积率差别不大，对地价影响较小，因此，对工业用地、公服用地样点地价不进行容积率修正。

对不同容积率情况下发生的交易地价，按下式将地价修正到规定容积率的价格。

$$p_{is} = k_r \times p_{ij} \quad (\text{公式 42})$$

式中： p_{is} ——修正到规定容积率时的宗地地价；

k_r ——容积率修正系数；

p_{ij} ——某一容积率下宗地成交价。

表 5.25 商业服务业用地样点容积率修正系数表

容积率	I级	II级	III级	IV级	V级—IX级
1.0	1.5499	1.5214	1.517	1.4943	1.493
1.1	1.5044	1.4797	1.4765	1.456	1.4558
1.2	1.4605	1.4391	1.4368	1.4182	1.419
1.3	1.4178	1.3992	1.3978	1.3812	1.3827
1.4	1.3763	1.3605	1.3596	1.3448	1.3468
1.5	1.3362	1.3228	1.3224	1.3094	1.3116
1.6	1.2972	1.286	1.286	1.2747	1.2771
1.7	1.2596	1.2502	1.2505	1.2408	1.2433
1.8	1.2231	1.2155	1.216	1.2077	1.2102
1.9	1.1879	1.1818	1.1823	1.1755	1.1779
2.0	1.1538	1.149	1.1497	1.1442	1.1463
2.1	1.121	1.1173	1.1179	1.1137	1.1153
2.2	1.0891	1.0866	1.0871	1.084	1.0853
2.3	1.0583	1.0569	1.0572	1.0552	1.0561
2.4	1.0287	1.028	1.0282	1.0272	1.0276
2.5	1	1	1	1	1
2.6	0.9723	0.973	0.9728	0.9736	0.9731
2.7	0.9456	0.9468	0.9463	0.948	0.9471
2.8	0.9198	0.9214	0.9207	0.9232	0.9217
2.9	0.8949	0.8969	0.896	0.8992	0.8972
3.0	0.8708	0.8731	0.8721	0.8759	0.8734
3.1	0.8475	0.8502	0.8488	0.8532	0.8503
3.2	0.8252	0.828	0.8264	0.8314	0.8279
3.3	0.8035	0.8065	0.8046	0.8102	0.8062
3.4	0.7825	0.7858	0.7836	0.7896	0.7852
3.5	0.7623	0.7657	0.7633	0.7697	0.7648
3.6	0.7428	0.7462	0.7437	0.7504	0.745
3.7	0.7239	0.7274	0.7246	0.7317	0.726
3.8	0.7057	0.7092	0.7062	0.7136	0.7075
3.9	0.688	0.6917	0.6884	0.6961	0.6896
4.0	0.671	0.6746	0.6711	0.6792	0.6723
4.1	0.6545	0.6581	0.6545	0.6627	0.6555
4.2	0.6386	0.6422	0.6383	0.6468	0.6392
4.3	0.6232	0.6267	0.6227	0.6314	0.6235

容积率	I级	II级	III级	IV级	V级—IX级
4.4	0.6083	0.6118	0.6076	0.6164	0.6082
4.5	0.5939	0.5973	0.593	0.6019	0.5935
4.6	0.5799	0.5833	0.5788	0.5879	0.5792
4.7	0.5664	0.5697	0.5651	0.5743	0.5653
4.8	0.5533	0.5566	0.5518	0.5611	0.5519
4.9	0.5407	0.5438	0.5389	0.5483	0.5389
5.0	0.5284	0.5315	0.5265	0.5359	0.5263
5.1	0.5166	0.5195	0.5144	0.5239	0.5141
5.2	0.505	0.5079	0.5027	0.5122	0.5023
5.3	0.4939	0.4967	0.4913	0.5009	0.4908
5.4	0.4831	0.4858	0.4803	0.4899	0.4797
5.5	0.4726	0.4752	0.4697	0.4793	0.469
5.6	0.4624	0.4649	0.4593	0.469	0.4585
5.7	0.4526	0.455	0.4493	0.4589	0.4484
5.8	0.443	0.4453	0.4396	0.4492	0.4385
5.9	0.4337	0.436	0.4302	0.4397	0.429
6.0	0.4247	0.4269	0.421	0.4306	0.4198

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

表 5.26 居住用地样点容积率修正系数表

容积率	I级	II级	III级	IV级	V级—VII级
1.0	1.4937	1.5117	1.4941	1.4954	1.5309
1.1	1.4282	1.4424	1.428	1.4286	1.4569
1.2	1.3671	1.3782	1.3665	1.3665	1.3889
1.3	1.3103	1.3187	1.3094	1.3091	1.3264
1.4	1.2571	1.2636	1.2563	1.2557	1.2689
1.5	1.2073	1.212	1.2064	1.2058	1.2157
1.6	1.1606	1.164	1.1598	1.1592	1.1663
1.7	1.1168	1.1189	1.1162	1.1156	1.1203
1.8	1.0755	1.0768	1.075	1.0747	1.0775
1.9	1.0367	1.0372	1.0364	1.0362	1.0375
2.0	1	1	1	1	1
2.1	0.9653	0.9649	0.9656	0.9659	0.9649
2.2	0.9326	0.9318	0.9331	0.9336	0.9318
2.3	0.9016	0.9005	0.9024	0.9032	0.9007
2.4	0.8721	0.8709	0.8732	0.8743	0.8713
2.5	0.8442	0.8429	0.8455	0.847	0.8436
2.6	0.8177	0.8163	0.8193	0.821	0.8173
2.7	0.7924	0.7911	0.7943	0.7963	0.7925
2.8	0.7683	0.767	0.7705	0.7728	0.7689

容积率	I级	II级	III级	IV级	V级—VII级
2.9	0.7454	0.7442	0.7478	0.7505	0.7465
3.0	0.7236	0.7224	0.7263	0.7291	0.7252
3.1	0.7027	0.7017	0.7056	0.7088	0.705
3.2	0.6828	0.6819	0.6859	0.6894	0.6856
3.3	0.6637	0.663	0.6671	0.6708	0.6672
3.4	0.6455	0.6449	0.6491	0.653	0.6496
3.5	0.628	0.6276	0.6318	0.636	0.6328
3.6	0.6112	0.611	0.6153	0.6197	0.6167
3.7	0.5952	0.5951	0.5994	0.6041	0.6013
3.8	0.5798	0.5799	0.5842	0.5891	0.5865
3.9	0.565	0.5653	0.5695	0.5746	0.5723
4.0	0.5508	0.5513	0.5555	0.5608	0.5587
4.1	0.5371	0.5378	0.542	0.5475	0.5456
4.2	0.524	0.5248	0.529	0.5347	0.5331
4.3	0.5113	0.5123	0.5165	0.5223	0.521
4.4	0.4992	0.5003	0.5044	0.5104	0.5094
4.5	0.4874	0.4887	0.4928	0.499	0.4982
4.6	0.4761	0.4776	0.4816	0.4879	0.4874
4.7	0.4652	0.4668	0.4708	0.4773	0.477
4.8	0.4546	0.4565	0.4604	0.467	0.4669
4.9	0.4445	0.4464	0.4503	0.457	0.4572
5.0	0.4347	0.4368	0.4406	0.4474	0.4479
5.1	0.4252	0.4274	0.4312	0.4381	0.4388
5.2	0.416	0.4184	0.4221	0.4291	0.4301
5.3	0.4071	0.4097	0.4133	0.4204	0.4216
5.4	0.3986	0.4012	0.4048	0.412	0.4134
5.5	0.3903	0.393	0.3965	0.4039	0.4054
5.6	0.3822	0.3851	0.3886	0.396	0.3978
5.7	0.3744	0.3774	0.3808	0.3883	0.3903
5.8	0.3669	0.37	0.3733	0.3809	0.3831
5.9	0.3596	0.3628	0.3661	0.3737	0.3761
6.0	0.3525	0.3558	0.359	0.3667	0.3693

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

(4) 土地开发程度修正

土地开发费用主要是指宗地红线外通市政路、通市政电、通市政供水、通市政排水、通讯、通市政供热、通市政供气等方面的费用和场地平整费用。本次评估设定了各级别的平均土地开发程度为“六通一平”（工业、二类公共服务项目用地“五通一平”），而各宗地的实际开发程度可能与平均开发程度一致，也可能与平均开发程度不一致，对

于与平均开发程度不一致的样点宗地，必须将其实际开发程度修正到所在级别平均开发程度。依据获得的建设开发费用资料整理，并结合统计出的不同开发程度样点地价之间的关系，确定出不同开发程度下土地开发费用。

表 5.27 基础设施修正系数表

单位：元/平方米

基础设施状况	通路	通电	通上水	通下水	通讯	通气	土地平整
标准	20-35	20-30	15-25	15-25	15-25	15-25	25-50

3. 样点地价检验与有效样点的确定

由于样点资料处理中的可变参数选择，可能造成地价水平的系统误差，影响整个基准地价的水平。因此，样点数据检验对于确定基准地价来说是相当重要的。

样点地价数据检验方法主要有：秩和检验法、卡方检验法、t 检验法和均值-方差法。秩和检验法检验由不同交易方式计算的样点地价是否来自同一个总体分布；卡方检验法检验不同土地利用类型不同级别的样点地价是否服从正态总体分布，考虑到样点收集的工作量大、难度高，一般收集的样点地价分布都不可能达到正态；t 检验法和均值-方差法用于异常数据的剔除，分别对应正态分布和非正态分布。

(1) 秩和检验法

各土地级别中相同土地利用类型下的秩和检验统计量通过下面公式计算：

$$H = \frac{12}{N(N+1)} \sum_{i=1}^m \frac{T_i^2}{n_i} - 3(n+1) \quad (\text{公式 43})$$

式中：H——秩和检验统计量

N——样点总数

T_i ——每种数据处理方法所得样点地价的秩和

n_i ——第 i 种数据处理方法的样本数

m——数据处理方法数

(2) 卡方 X^2 检验法

以土地级别为单位，按土地分类整理数据的归并结果，用卡方法对样本数据做正态总体分布的拟和优度检验，以判断样点地价的分布函数与理论上的正态总体分布是否相吻合。

拟和优度检验前须对样本进行分组。一般采用等概分组。按经验公式：

$$K = 1.87 \times (N - 1)^2 / 5$$

确定样本空间的分组数或者根据土地级别确定分组数。按下面公式计算 X^2 统计量：

$$x^2 = \sum_{i=1}^k \frac{(f_i - NP_i)^2}{NP_i} \quad (\text{公式 44})$$

式中：Pi——样点落入第 i 组的理论概率

fi——样点落入第 i 组的实际频数

N——样点数

(3) t 检验法和均值-方差法

当样本总体服从正态分布时可用 t 检验法。t 统计量计算公式为：

$$t = \frac{(X_{n-1} - \mu)}{S} \cdot \sqrt{n} \quad (\text{公式 45})$$

式中：X_{n-1}——样本地价的平均值

μ——正态总体均值

S ——样本方差

n ——样本数

对非正态分布总体采用均值方差法，剔除标准为 $X \pm 2S$ ，其中 x 为均值，s 为方差。

针对上面的检验方法，本次基准地价更新工作对样点地价检验主要分为以下几个方面：

1) 以土地级别为单位，分土地利用类型进行抽样样本的总体检验，由于样点地价分布是非正态的所以用方差法，根据实际情况取 1 倍方差检验。

2) 同一土地级别中，不同交易方式计算的样本地价，必须通过样本总体同一性的检验，同一性检验利用秩和检验法。

运用 t 检验法和均值-方差法对异常样点进行检验与剔除。商业用地剔除样点 128 个，有效样点 1377 个；居住用地剔除样点 131 个，有效样点 1298 个；工业用地剔除样点 12 个，有效样点 228 个；公共服务项目用地剔除样点 8 个，有效样点 54 个。

表 5.28 样点检验与剔除情况表

用地类型	样点类型	样点数 (个)	样点剔除情况	有效样点个数
商业服务业用地	商铺出租	1352	116	1236
	土地使用权出让、转让	33	4	29
	地价监测点	31	0	31
	商品房出售	89	8	81
居住用地	房屋买卖	982	94	888
	土地使用权出让、转让	128	14	114
	地价监测点	46	0	46
	房屋出租	273	23	250
工业用地	土地使用权出让、转让	129	4	125
	地价监测点	19	0	19
	工业厂房出租	92	8	84
公服用地	土地使用权出让、转让	14	2	12
	建筑物出租	48	6	42
总计	—	3236	279	2957

4.样点地价数据

通过运用前述各种样点地价的计算方法对收集到的地价市场案例资料进行处理,得到各种用途的样点地价数据。

(四) 基准地价结果确定、分析与验证

1.商业服务业、居住、工业用地基准地价更新初步结果

(1) 基准地价的确定方法

基准地价的确定方法主要有三种:①取某一用途某一级别样点地价的算术平均值作为该区域或级别基准地价;②通过建立样点地价和土地级别数学模型,更新级别基准地价;③建立样点地价和土地定级单元总分值的数学模型,更新级别基准地价。本次黄石市城区、开发区·铁山区基准地价更新采用的是方法①和方法③来确定。

(2) 基准地价的初步确定

1) 样点地价平均法

样点地价平均法是利用各个级别区域内样点地价,采用简单的算术平均值法计算基准地价,具体公式如下:

$$P_i = \sum p_i / m \quad (\text{公式 46})$$

P_i 为 i 级别基准地价, p_i 为 i 级别有效样点单位面积地价, m 为 i 级别有效样点数量。

地价样本选取应采用分类不等比抽样，样本数应符合数理统计要求，每级样本总数原则上不少于 30 个；样本总数不足 30 个的，应进行全样本调查。采用简单算术平均值作为该级别的基准地价。初步计算结果如下表所示。

表 5.29 商业服务业、居住、工业用地测算基准地价初步结果（样点地价平均法）

单位：元/平方米

用途级别	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
商业服务业用地	4722	3599	2684	2136	1526	1032	678	393
居住用地	3701	3237	2404	1732	1240	670	410	-
工业用地	614	558	445	324	206	130	123	-

2) 数学模型法

在土地定级的基础上，通过建立样点地价与土地定级单元总分值之间的数学关系模型，求出各用途各级别的地价级差系数，利用地价级差系数等参数测算级别基准地价。

地价模型构建的基本理论是基于城区土地价格与其综合质量存在着一定的相关性。通过散点图对样本的定级单元总分值与样点地价进行相关性分析。两者之间关系复杂，有确定性关系，也有非确定性关系，有线性关系，也有非线性关系。为了全面反映土地价格与数学模型之间的映射关系，分别选择指数模型，线性模型、对数模型、多项式模型、幂模型等进行估计，以选择最优的核算模型。

①商业服务业用地基准地价

通过样本数据建立回归方程后，不能立即用于实际问题的分析与预测，通常要进行各种统计检验，在实际工作中对模型进行统计学意义的特征参数检验，主要为模型拟合优度检验（ R^2 ）。

模型拟合优度检验是检验样本数据点聚集在模型周围的密集程度，从而评价模型对样本数据的代表程度，采用 R^2 统计量， R^2 越接近于 1，表示模型对样本数据拟合效果较好，越接近于 0 拟合效果较差。

统计各模型的拟合优度检验值见下表。

表 5.30 商业服务业用地拟合优度检验值 (R²) 统计

计算模型	公式	商业服务业用地 R ²
指数模型	$y = 649.88e^{0.0268x}$	R ² = 0.6743
线性模型	$y = 82.434x - 1471.7$	R ² = 0.7156
对数模型	$y = 4094.1\ln(x) - 13164$	R ² = 0.6397
多项式模型	$y = 0.1943x^2 + 59.385x - 817.03$	R ² = 0.7174
幂模型	$y = 9.4276x^{1.4366}$	R ² = 0.6323

由上表可知，商业服务业用地模拟效果较好的为多项式型模型，公式为：

$$y = 0.1943x^2 + 59.385x - 817.03 \quad (\text{公式 47})$$

利用建立的定级指数与单元地价关系模型，计算所有定级单元地价，并利用定级单元地价的面积加权算术平均值作为级别基准地价。利用数学模型法计算的级别基准地价见下表。

表 5.31 商业服务业用地基准地价 (数学模型法)

单位：元/平方米

用途级别	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
商业服务业用地	5150	4015	3186	2394	1788	1136	786	447

② 居住用地基准地价

居住用地各模型的拟合优度检验值见下表。

表 5.32 居住用地拟合优度检验值 (R²) 统计

计算模型	公式	居住用地 R ²
指数模型	$y = 252.9e^{0.0355x}$	R ² = 0.6959
线性模型	$y = 96.85x - 3613.6$	R ² = 0.7089
对数模型	$y = 6328.7\ln(x) - 23688$	R ² = 0.7236
多项式模型	$y = 0.2187x^2 + 67.583x - 2649.2$	R ² = 0.7339
幂模型	$y = 0.1438x^{2.3469}$	R ² = 0.6722

由上表可知，居住用地模拟效果较好的为多项式型模型，公式为：

$$y = 0.2187x^2 + 67.583x - 2649.2 \quad (\text{公式 48})$$

利用建立的定级指数与单元地价关系模型，计算所有定级单元地价，并利用定级单元地价的面积加权算术平均值作为级别基准地价。利用数学模型法计算的级别基准地价见下表。

表 5.33 居住用地基准地价（数学模型法）

单位：元/平方米

用途级别	I	II	III	IV	V	VI	VII
居住用地	3859	2769	2386	1918	1280	750	406

③工业用地基准地价

工业用地统计各模型的拟合优度检验值见下表。

表 5.34 工业用地拟合优度检验值（R²）统计

计算模型	公式	工业用地 R ²
指数模型	$y = 70.511e^{0.0355x}$	R ² = 0.6522
线性模型	$y = 12.158x - 168.98$	R ² = 0.7336
对数模型	$y = 409.53\ln(x) - 1192.1$	R ² = 0.5963
多项式模型	$y = 0.1111x^2 + 2.6352x + 23.274$	R ² = 0.7509
幂模型	$y = 2.9248x^{1.2505}$	R ² = 0.5807

由上表可知，工业用地模拟效果较好的为多项式型模型，公式为：

$$y = 0.1111x^2 + 2.6352x + 23.274 \quad (\text{公式 49})$$

利用建立的定级指数与单元地价关系模型，计算所有定级单元地价，并利用定级单元地价的面积加权算术平均值作为级别基准地价。利用数学模型法计算的级别基准地价见下表。

表 5.35 工业用地基准地价（数学模型法）

单位：元/平方米

用途级别	I	II	III	IV	V	VI	VII
工业用地	626	472	377	294	230	142	113

(3) 基准地价测算结果确定

样点地价平均法和数学模型法这两种方法基准地价结果上基本上都是一致的，但是从定级与估价结合的角度来看，样点地价平均法是在定级基础上进行分区以样点形式得

出的基准地价，而数学模型法是一种确立在单元地价与定级指数间的关系，样点来自于定级，且地价结果又与数学模型紧密结合。两种方法计算得到黄石市城镇基准地价，见下表。

表 5.36 样点地价平均法和数学模型法确定基准地价表

单位：元/平方米

地类	方法	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
商业 服务 业用 地	样点地价平均法	4722	3599	2684	2136	1526	1032	678	393
	数学模型法	5150	4015	3186	2394	1788	1136	786	447
居住 用地	样点地价平均法	3701	3237	2404	1732	1240	670	410	-
	数学模型法	3859	2769	2386	1918	1280	750	406	-
工业 用地	样点地价平均法	614	558	445	324	206	130	123	-
	数学模型法	626	472	377	294	230	142	113	-

由上表可知，两种方法计算得到的黄石市城区、开发区·铁山区基准地价结果相近，因此取两者的算术平均值作为城区、开发区·铁山区基准地价，见下表。

表 5.37 黄石市城区、开发区·铁山区商业服务业、居住、工业用地基准地价

单位：元/平方米

用途 级别	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
商业服务业用 地	4936	3807	2935	2265	1657	1084	732	420
居住用地	3780	3003	2395	1825	1260	710	408	-
工业用地	620	515	411	309	218	136	118	-

2. 公共服务项目用地基准地价更新初步结果

(1) 公共服务项目用地基准地价更新思路

《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资规〔2016〕20号）提出完善公共服务项目用地政策，完善国有企事业单位改制建设用地资产处置政策，鼓励养老、教育、文化、体育及供水、燃气供应、供热设施等项目以出让方式供应土地，市、县政府应依据当地土地取得成本、市场供需、产业政策和其他用途基准地价等，制定公共服

务项目基准地价。

由于公共服务项目用地样点数量较少，所有样点个数合计仅为 62 个（有效样点 54 个），其中一类公共服务项目用地地价样点主要分布在 IV 级，二类公共服务项目用地地价样点主要分布在 V 级。依据技术规程，通过对该级别内样点修正后的价格取算数平均值作为该级别土地基准地价。分别得到一类公共服务项目用地四级地价为 914 元/平方米，二类公共服务项目用地五级地价为 275 元/平方米。

按照《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）规定，“没有交易资料的级别（区域），采用比较法、比例系数法确定基准地价”，本次黄石市公共服务项目用地其他级别基准地价确定采用比例系数法确定。评估程序为：

- A.对已评估出基准地价的级别（区域），建立地价与影响价格的土地条件对照表；
- B.对没有交易资料或数量不足的级别（区域），进行土地条件调查和量化；
- C.比较待估价级别（区域）与有地价级别（区域）土地条件的接近程度；
- D.在比较基础上，采用系数修正法评估区域基准地价；
- E.通过确定相关用途基准地价在不同级别（区域）内的比例关系，评估待估用途的基准地价。

根据规程要求，本次黄石市公共服务项目用地具体评估思路为：

- 1) 分别建立一类公共服务项目用地四级地价、二类公共服务项目用地五级地价与影响价格的土地条件对照关系；
- 2) 对其他的级别，进行土地综合条件调查和量化；
- 3) 比较其他各级别与一类公共服务项目用地四级地价、二类公共服务项目用地五级地价土地条件的接近程度；
- 4) 在对各级别的基准地价的比较基础上，采用土地条件相关的系数评估其他各级别的基准地价。

通过对各级别影响土地条件进行调查，结合公共服务项目用地各项影响因素因子功能分和作用分范围，以一类公共服务项目用地、二类公共服务项目用地土地的综合条件为基础，定性分析和定量判断相结合，对各级别土地的综合条件进行比较量化，具体比较分值结果及系数计算结果如下表所示。

一类公共服务项目用地以四级土地的综合条件为基础，二类公共服务项目用地以五级土地的综合条件为基础，基于该级别地价结果，分别修正得到其他各级别公共服务项目用地的基准地价。

表 5.38 公共服务项目用地各级别土地条件对比系数表

分类	因素	I	II	III	IV	V	VI	VII
一类公共服务项目用地	整体土地条件系数	2.36	1.83	1.41	1	0.72	0.51	0.32
	基准地价	2155	1672	1289	914	660	462	288
二类公共服务项目用地	整体土地条件系数	2.49	1.98	1.6	1.27	1	0.78	0.57
	基准地价	685	545	440	349	275	215	156

综上，黄石市城区、开发区·铁山区基准地价初步测算结果如下表所示。

表 5.39 基准地价初步结果

单位：元/平方米

级别	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
商业服务业用地	4936	3807	2935	2265	1657	1084	732	420
居住用地	3780	3003	2395	1825	1260	710	408	-
工业用地	620	515	411	309	218	136	118	-
一类公共服务项目用地	2155	1672	1289	914	660	462	288	-
二类公共服务项目用地	685	545	440	349	275	215	156	-

注：一类公共服务项目用地包括机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地、殡葬用地、风景名胜设施用地、使领馆用地、监教场所用地、宗教用地；二类公共服务项目用地包括公用设施用地、公园与绿地、机场用地、港口码头用地、交通服务场站用地、军事设施用地、铁路用地、轨道交通用地、公路用地、城镇村道路用地、管道运输用地、水工建筑用地。

(2) 公共服务项目用地基准地价结果对比分析

由于一、二类公共服务项目用地定级因素分别与居住、工业用地具有一定的相似性，故将一类公共服务项目用地与居住用地之间的价格进行比较，得到一类公共服务项目用地各级别价格占居住用地相同级别价格的比重在 0.50-0.71 倍之间；将二类公共服务项目用地与工业用地之间的价格进行比较，得到二类公共服务项目用地各级别价格占工业用地相同级别价格的比重在 1.05-1.54 倍之间，具体详见下表。

表 5.40 一类公共服务项目用地各级别价格与居住用地相同位置价格对比表

单位：元/平方米

一类公共服务项目用地级别	一类公共服务项目用地价格①	对应居住用地相同位置面积加权后价格②	比值
I	2155	3780	0.57
II	1672	3003	0.56
III	1289	2395	0.54
IV	914	1825	0.50
V	660	1260	0.52
VI	462	710	0.65
VII	288	408	0.71

注：比值=①/②/

表 5.41 二类公共服务项目用地各级别价格与工业用地相同位置价格对比表

单位：元/平方米

二类公共服务项目用地级别	二类公共服务项目用地价格①	对应工业用地相同位置面积加权后价格②	比值
I	680	620	1.1
II	550	515	1.07
III	432	411	1.05
IV	345	309	1.12
V	270	218	1.24
VI	209	136	1.54
VII	150	118	1.27

注：比值=①/②

3. 各类用地类型收益比较

基准地价内涵界定土地使用权出让年限分别为商业服务业 40 年、居住 70 年、工业 50 年和公共服务项目用地 50 年，单纯采用基准地价进行比较，不合理。根据用地类型对应的行业特性，一般情况下对于同一宗地块的土地利用收益排序为商业服务业用地>居住用地>公共服务项目用地>工业用地。将黄石市的基准地价按本次基准地价更新的还原率和设定的使用年限计算各级别四类用地的土地年收益进行比较分析。

表 5.42 各类用地的土地还原率和土地使用年限

用地类型	商业服务业用地	居住用地	工业用地、二类公共服务项目用地	一类公共服务项目用地
土地还原率	6.87%	6.06%	5.12%	5.59%
使用年限	40	70	50	50

年收益按照公式：基准地价×土地还原率/（1-1/（1+土地还原率）^{使用年限}）计算，结果下表。

表 5.43 各类用地级别土地年收益

单位：元/平方米

用途 土地级别	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
商业服务业用地	365	281	217	167	122	80	54	31
居住用地	233	185	148	112	78	44	25	-
工业用地	35	29	23	17	12	8	7	-
一类公共服务项目用地	129	100	77	55	39	28	17	-
二类公共服务项目用地	38	30	25	19	15	12	9	-

由于黄石市城区、开发区·铁山区基准地价采用全域覆盖评估，因此同一地块同时具有商业服务业、居住、工业、公共服务项目用地的基准地价，土地定级与基准地价合理与否需要分用地类型进行比较。采用空间叠加的方法获取所有评估单元的商业服务业、居住、工业、公共服务项目用地所在级别的年土地收益进行对比分析，所有地块的收益排序保证了商业服务业用地>居住用地>一类公共服务项目用地>二类公共服务项目用地>工业用地。

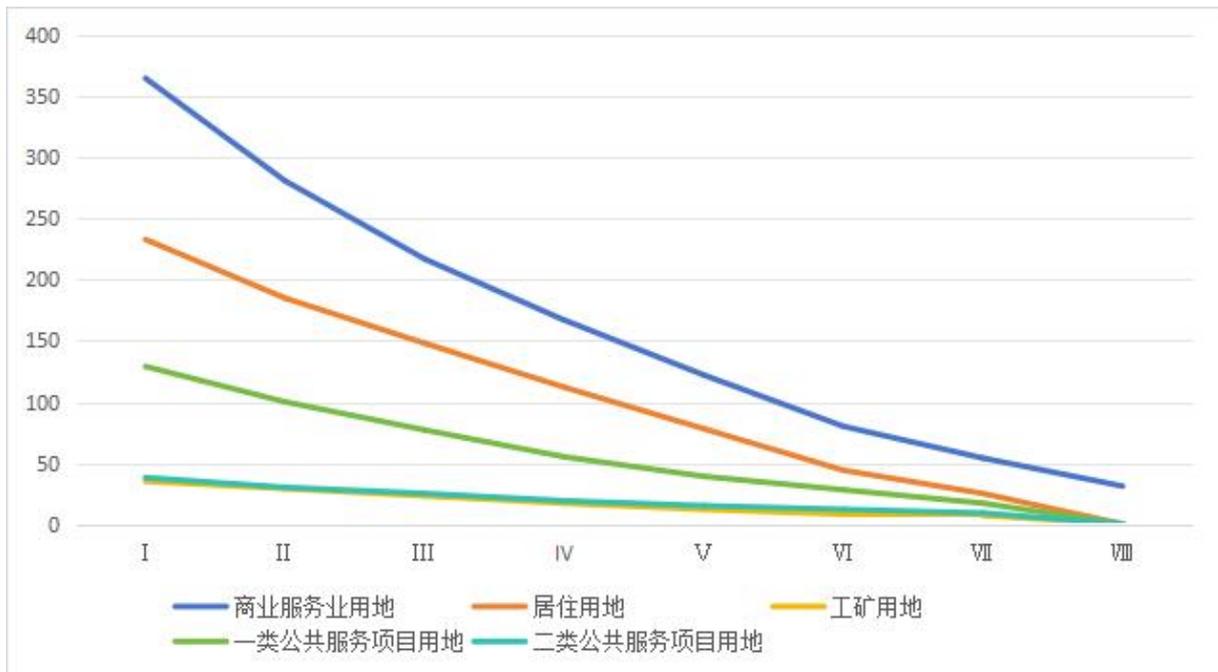


图 5.5 各类用地级别土地年收益对比图 (单位: 元/平方米)

综上所述，黄石市城区、开发区·铁山区的各类用地基准地价分布级差结构是合理的。

4.基准地价更新初步成果对比分析

(1) 工业基准地价与最低工业出让价比较

根据《关于发布实施<全国工业用地出让最低价标准>的通知》（国土资发〔2006〕307号）、《关于调整部分地区土地等别的通知》（国土资发〔2008〕308号）和《关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》（国土资发〔2009〕56号）中规定的工业用地出让的最低标准，本轮各区域工业用地基准地价均高于所在区域工业用地出让的最低标准，因此，本次的工业用地末级地价是符合国家文件规定的。具体对比如下：

表 5.44 本轮工业用地基准地价与工业最低出让价对比

全国工业用地出让最低价标准			本轮基准地价结果		
区域	土地等别	最低价标准	对应本轮基准地价区域	最低级别	最低级别基准地价
黄石港区	六等	336	黄石港区	III级	411
铁山区、下陆区、西塞山区	十等	168	铁山区、下陆区、西塞山区	V级	218
大冶市	十一等	144	铁山区·开发区金山街道、汪仁镇	V级	218
浠水县	十三等	96	江北农场	VI级	136
阳新县	十四等	84	铁山区·开发区大王镇、太子镇、金海开发区	VII级	118

(2) 纵向对比分析

受级别调整、市场变动及经济形势等因素的影响，与上一轮基准地价相比，各级别时隔五年后的商服用地基准地价累计平均降幅为 4.22%；住宅用地基准地价累计平均涨幅为 0.68%，工业用地累计平均涨幅为 1.98%，一类公共服务项目用地累计平均涨幅为 2.42%，二类公共服务项目用地累计平均涨幅为 1.65%。具体对比情况如下表所示：

表 5.45 本轮与上轮基准地价对比表

单位：地面价 元/平方米

用途	上一轮		本轮		调整幅度	平均调整幅度	备注
	土地级别	基准地价 (元/m ²)	本轮对应级别	基准地价 (元/m ²)			
商业服务用地	I 级	5315	I 级	4936	-7.13%	-8.09%	-
	II 级	4120	II 级	3807	-7.60%		-
	III 级	3204	III 级	2935	-8.40%		-
	IV 级	2562	IV 级	2265	-11.59%		-
	V 级	2105	V 级	1657	-13.67%		级别调整,原部分 VI 级调整为 V 级,对比上轮基准地价按照调整面积比例计算调整幅度
	VI 级	1652					级别调整,原 VII 级调整为 VI 级
	VII 级	1202	VI 级	1084	-9.82%		级别调整,原 VIII 级调整为 VII 级
	VIII 级	755	VII 级	732	-3.05%		级别调整,原 IX 级调整为 VIII 级
	IX 级	435	VIII 级	420	-3.45%		
居住用地	I 级	3823	I 级	3780	-1.12%	-5.10%	-
	II 级	3102	II 级	3003	-3.19%		-
	III 级	2490	III 级	2395	-3.82%		-
	IV 级	2031	IV 级	1825	-10.14%		-
	V 级	1595	V 级	1260	-11.40%		级别调整,原部分 VI 级调整为 V 级,对比上轮基准地价按照调整面积比例计算调整幅度
	VI 级	1163					级别调整,原 VII 级调整为 VI 级
	VII 级	733	VI 级	710	-3.14%		级别调整,原 VIII 级调整为 VII 级
	VIII 级	420	VII 级	408	-2.86%		
工业用地	I 级	615	I 级	620	0.81%	1.98%	-
	II 级	510	II 级	515	0.98%		-
	III 级	407	III 级	411	0.98%		-
	IV 级	307	IV 级	309	0.65%		-
	V 级	208	V 级	218	4.81%		-
	VI 级	132	VI 级	136	3.03%		-
	VII 级	115	VII 级	118	2.61%		-
一类	I 级	2150	I 级	2155	0.23%	2.42%	-

用途	上一轮		本轮		调整幅度	平均调整幅度	备注
	土地级别	基准地价 (元/m ²)	本轮对应级别	基准地价 (元/m ²)			
公共 服务 项目 用地	II 级	1654	II 级	1672	1.09%	1.65%	-
	III 级	1249	III 级	1289	3.20%		-
	IV 级	880	IV 级	914	3.86%		-
	V 级	635	V 级	660	3.94%		-
	VI 级	454	VI 级	462	1.76%		-
	VII 级	280	VII 级	288	2.86%		-
二类 公共 服务 项目 用地	I 级	680	I 级	685	0.74%	1.65%	-
	II 级	550	II 级	545	-0.91%		-
	III 级	432	III 级	440	1.85%		-
	IV 级	345	IV 级	349	1.16%		-
	V 级	270	V 级	275	1.85%		-
	VI 级	209	VI 级	215	2.87%		-
	VII 级	150	VII 级	156	4.00%	-	

(3) 横向对比分析

选取省内宜昌、鄂州、咸宁和黄冈四个地级市城区基准地价与黄石市进行横向比较，包括商业服务业、居住、工业三个类型，以下为修正到同一基准地价内涵下的价格。

表 1 五个城市相关指标对比表

单位：元/人、元/平方米

类别	黄石	宜昌	鄂州	咸宁	黄冈	黄石排名
人均 GDP (2022 年度)	83521	140734	118133	71862	47459	3
商业服务业用地 最高级别基准地价	4936	5974	5654	3990	4004	3
居住用地 最高级别基准地价	3780	5102	4452	2148	2811	3
工业用地 最高级别基准地价	620	1185	467	582	566	2

五个城市中，调整后，黄石市的人均 GDP（2022 年度）、商业服务业用地、居住用地基准地价均高于咸宁、黄冈，低于宜昌、鄂州；工业用地基准地价低于宜昌，高于鄂州、咸宁、黄冈，人均 GDP 与商业服务业用地、居住用地、工业用地等基准地价的排名基本一致。

比较结果表明，黄石市本轮基准地价综合价格水平符合实际，与城市发展水平相协调。主要差异在于黄石市近年来持续加大招商引资力度，积极承接发达地区产业转移，

在工业用地上给予的优惠政策更多。在 2022 年，黄石市签约亿元以上项目总金额达到 2365.89 亿元，同比增长 106.81%，增速居全省第 4，目标完成度 188.01%，排名全省第 6。此外，市党政主要领导出省招商 15 次，排名全省第 1。黄石市招商引资工作具有招商引资总体成绩优异、签约总金额爆发式增长、项目含金量越来越高、落地转化率有效提升、产业聚集度越来越高、大员招商跑出加速度等六大特点。

（五）主要商业街道路线价更新

商业路线地价主要是用于繁华商业区段的价格评估。在路线价与区域平均基准地价发生地价交叉时，里地线以内以路线价为主，里地线以外以区域平均基准地价为主。

1. 路线价区段划分

根据调查结果，对地价区段进行划分。地价区段划分标准：（1）城市土地的区位条件、交通条件、人流量、位置相似的地块划归同一区段；（2）商服繁华程度基本相同的地块划归同一地价区段。在本次基准地价更新评估工作中，在上一轮的基础上，增加了新下陆街（下陆大道——治中路）一条商业路线进行评估，主要是因为该道路商业网点较密集，商业氛围浓厚，故将其新增为商服路线价区域；删除京华路（武汉路——湖滨大道），主要是因为该道路为单行道，与大智路为垂直交叉，两条线路类似且功能相近，但商业氛围低于大智路，故将其删除。

表 5.46 商业路线价评估区段范围

序号	区段名称	区段范围	路线编号
1	交通路	武汉路——黄石大道	HS001
2	黄石大道南段	华新路——芜湖路	HS002
		芜湖路——颐阳路	HS003
		颐阳路——上窑天桥	HS004
3	黄石大道北段	延安路——花湖大道	HS005
4	黄石大道中段	王家里路口——师院路	HS006
5	延安路东段	湖滨大道——黄石大道	HS007
6	花湖大道西段	大泉路——湖滨大道	HS008
7	花湖大道东段	湖滨大道——黄石大道	HS009
8	磁湖路	黄石大道——湖滨大道	HS010
9	南京路	武汉路——黄石大道	HS011
10	广场路	体委正门——颐阳路	HS012
11	消防路	南京路——颐阳路	HS013
12	武汉路南段	天津路——颐阳路	HS014
13	武汉路北段	华新路——天津路	HS015
14	天津路	湖滨大道——黄石大道	HS016

序号	区段名称	区段范围	路线编号
15	芜湖路	湖滨大道——黄石大道	HS017
16	华新路	湖滨大道——黄石大道	HS018
17	湖滨大道北段	延安路——迎宾大道	HS019
18	湖滨大道南段	华新路——颐阳路	HS020
19	信息巷	武汉路——黄石大道	HS022
20	大智路	京华路——颐阳路	HS023
21	新建路	黄石大道——沿湖路	HS024
22	颐阳路	黄石大道——磁湖东路	HS025
23	迎宾大道	大泉路——黄石大道	HS026
24	杭州路	桂林路——白马路	HS027
25	下陆大道东段	神牛路口——武装部	HS028
26	下陆大道中段	铜花山庄路口——发展大道与沿湖路交汇处	HS029
27	下陆大道西段	冶炼路口——铜花山庄路口	HS030
28	铁山大道	盛隆大厦——张之洞广场	HS031
29	安达路	杭州西路——苏州路	HS032
30	青龙山路	杭州西路——桂林北路	HS033
31	新下陆街	下陆大道——治中路	HS034

2.标准深度的确定

由于临街土地价格在很大程度上决定于其深度，路线价评估需要首先设定标准深度。在 1:500 地籍图中分别量取各商业街道两侧的商业用地的进深，结合实地调查确定临街宗地进深，通过算术平均得出各道路商业用地临街宗地的平均进深为 15 米。

表 5.47 道路临街宗地平均进深调查表

道路名称	黄石大道	湖滨大道	武汉路	颐阳路	下陆大道	延安路	师院路
平均进深（米）	14.12	14.76	15.70	15.80	14.81	14.36	14.68

3.样点临街深度修正

一般来讲，临街土地其深度不同，利用价值就不同，地价水平也就不一样。商业街道路线价用标准深度下单位面积地价表示。利用样点计算路线价时必须将样点地价修正到同一临街深度水平。

黄石市城区、开发区·铁山区商业服务业用地以沿街铺面为主，各路段样点的临街深度差别较小。对于临街深度与标准深度不一致的样点需要进行临街深度修正，将样点地价修正为标准深度下的地价。样点的临街深度修正系数根据各路段不同深度样点的地价数据统计测算得到。

统计各路线价区段中不同深度下的样本均价，根据不同深度下的样点均价水平编制

临街深度修正系数，临街深度修正系数结果见下表。

表 5.48 样点地价临街深度修正系数

深度（米）	≤4	4-6	6-8	8-10	10-12	12-14	14-16	16-18
修正系数	0.665	0.723	0.811	0.892	0.942	0.977	1.000	1.042
深度（米）	18-20	20-22	22-24	24-26	26-28	28-30	>30	--
修正系数	1.068	1.095	1.107	1.125	1.135	1.468	1.576	--

注：深度区段为上含下不含。

4.路线价的测算

路线价是通过对面特定街道、实用价值相等的市街地，设定标准深度，求取在该深度上数宗土地的平均单价并附设于特定街道上，即得到该街道的路线价。

在同一路线价区段内选择 30 宗以上的标准临街宗地，若某一路段现有样点不能满足数量要求，则进行必要补充。计算各路线价区段内样点的平均地价，作为该区段的路线价。根据上述过程，最终确定了本轮主要商业街道路线价，并与上轮主要街道商业路线价进行对比，结果情况如下表所示。

表 5.49 主要街道商业路线价成果及与上轮对比表

价格形式：地面价

序号	区段名称	区段范围	路线编号	上一轮		本轮		增幅
				路线价 (元/m ²)	路线价 (万元/亩)	路线价 (元/m ²)	路线价 (万元/亩)	
1	交通路	武汉路——黄石大道	HS001	12985	865.67	13055	870.33	0.54%
2	黄石大道南段	华新路——芜湖路	HS002	9788	652.53	9615	641	-1.77%
		芜湖路——颐阳路	HS003	11500	766.67	10951	730.07	-4.77%
		颐阳路——上窑天桥	HS004	8983	598.87	8860	590.67	-1.37%
3	黄石大道北段	延安路——花湖大道	HS005	6307	420.47	6335	422.33	0.44%
4	黄石大道中段	王家里路口——师院路	HS006	5850	390	5940	396	1.54%
5	延安路东段	湖滨大道——黄石大道	HS007	6980	465.33	7034	468.93	0.77%
6	花湖大道西段	大泉路——湖滨大道	HS008	5504	366.93	5522	368.13	0.33%

序号	区段名称	区段范围	路线编号	上一轮		本轮		增幅
				路线价 (元/m ²)	路线价 (万元/亩)	路线价 (元/m ²)	路线价 (万元/亩)	
7	花湖大道东段	湖滨大道——黄石大道	HS009	5784	385.6	5814	387.6	0.52%
8	磁湖路	黄石大道——湖滨大道	HS010	6720	448	6925	461.67	3.05%
9	南京路	武汉路——黄石大道	HS011	12012	800.8	11050	736.67	-8.01%
10	广场路	体委正门——颐阳路	HS012	11470	764.67	10780	718.67	-6.02%
11	消防路	南京路——颐阳路	HS013	11812	787.47	10875	725	-7.93%
12	武汉路南段	天津路——颐阳路	HS014	10587	705.8	11254	750.27	6.30%
13	武汉路北段	华新路——天津路	HS015	7644	509.6	7818	521.2	2.28%
14	天津路	湖滨大道——黄石大道	HS016	6606	440.4	6750	450	2.18%
15	芜湖路	湖滨大道——黄石大道	HS017	6414	427.6	6518	434.53	1.62%
16	华新路	湖滨大道——黄石大道	HS018	6016	401.07	6180	412	2.73%
17	湖滨大道北段	延安路——迎宾大道	HS019	6147	409.8	6230	415.33	1.35%
18	湖滨大道南段	华新路——颐阳路	HS020	7440	496	7630	508.67	2.55%
19	京华路	武汉路——湖滨大道	HS021	7798	519.87	本轮删除		
20	信息巷	武汉路——黄石大道	HS022	7042	469.47	6750	450	-4.15%
21	大智路	京华路——颐阳路	HS023	7579	505.27	7345	489.67	-3.09%
22	新建路	黄石大道——沿湖路	HS024	6777	451.8	6558	437.2	-3.23%
23	颐阳路	黄石大道——磁湖东路	HS025	6997	466.47	7006	467.07	0.13%
24	迎宾大道	大泉路——黄石大道	HS026	5055	337	5020	334.67	-0.69%
25	杭州路	桂林路——白马路	HS027	7096	473.07	7135	475.67	0.55%
26	下陆大道东段	神牛路口——武装部	HS028	4098	273.2	4008	267.2	-2.20%

序号	区段名称	区段范围	路线编号	上一轮		本轮		增幅
				路线价 (元/m ²)	路线价 (万元/亩)	路线价 (元/m ²)	路线价 (万元/亩)	
27	下陆大道中段	铜花山庄路口——发展大道与沿湖路交汇处	HS029	3842	256.13	3910	260.67	1.77%
28	下陆大道西段	冶炼路口——铜花山庄路口	HS030	3726	248.4	3755	250.33	0.78%
29	铁山大道	盛隆大厦——张之洞广场	HS031	3726	248.4	3670	244.67	-1.50%
30	安达路	杭州西路——苏州路	HS032	7050	470	7118	474.53	0.96%
31	青龙山路	杭州西路——桂林北路	HS033	6520	434.67	6530	435.33	0.15%
32	新下陆街	下陆大道——冶中路	HS034	-	-	3670	244.67	-

5. 路线价修正体系

运用路线价评估宗地地价，需要在临街深度修正的基础上，进行其它因素修正。根据对黄石市城区外业调查数据分析，征询专家意见，我们采用宗地深度、宽度、宽深比、街角地、容积率和土地使用年期等 6 项个别条件修正系数，建立路线价修正体系。

(1) 宗地深度指数修正

深度指数修正表根据宗地临街深度对路线价的变化程度制定。

a. 确定标准深度即里地线。

b. 确定级距。在同一级距内，地价变化程度较小，分析比较市场地价资料，根据地价与临街深度变化的规律性，从而确定级数、级距。

c. 确定单独深度百分率。将宗地自临街红线至里地线以内依一定距离（级距）划分若干单元格，并依次为 $a_1, a_2, a_3, \dots, a_n$ ，则越接近道路，利用价值越大，即有其单独深度百分率为 $a_1 > a_2 > a_3 > \dots > a_n$ 。随着宗地离道路越来越远，单位地价之差逐渐接近于零。

d. 采用平均深度百分率获取深度百分率修正表。

其中深度百分率为： $a_1 > (a_1+a_2)/2 > (a_1+a_2+a_3)/3 > \dots > (a_1+a_2+a_3+\dots+a_n)/n$

e. 编制深度修正指数表。

通过对调查样点数据统计分析最终确定临街深度指数表，见下表。

表 5.50 临街深度指数表

深度(米)	≤4	(4, 7]	(7, 9]	(9, 12]	(12, 15]	(15, 20]	(20, 30]	≥30
修正率	160	140	120	110	100	90	80	75

(2) 临街宽度修正

对临街商业用地来说,地块临街宽度不同,其地价是不相等的。由于临街商铺的宽度不同,对顾客的吸引力会有所差异,进而影响到营业额,所以在路线价评估宗地时,必须考虑进行宽度修正。其计算方法是同一路线价区中进深相等的样点,考虑在不同宽度情况下反映在土地价格上的变动情况,最后确定宽度条件下的修正系数。

表 5.51 临街宽度修正系数表

深度区间(米)	≤2	(2, 3]	(3, 4]	(4, 5]	(5, 6]
修正系数	0.9502	0.9734	0.9856	0.9913	1.0000
深度区间(米)	(6, 7]	(7, 8]	(8, 9]	(9, 10]	>10
修正系数	1.0125	1.0256	1.0356	1.0478	1.055

(3) 临街宽深比修正

在一般情况下,大型的商业建筑物,进深较大,随着地块深度的增加,土地价格会逐步降低。另一方面,由于商店大,铺面宽度宽,外观醒目,同样会增加顾客的吸引力,所以对大型商店单独采用铺面宽度深度修正,不太实际,而且也难于操作。因此,应采用宽深比率系数来反映地价的修正情况。

表 5.52 临街宽深比修正系数表

宽深比	≤0.1	(0.1, 0.3]	(0.3, 0.5]	(0.5, 0.7]
修正系数	0.8978	0.9318	0.9659	1.0000
宽深比	(0.7, 0.9]	(0.9, 1.1]	(1.1, 1.3]	≥1.3
修正系数	1.034	1.0681	1.1022	1.1362

(4) 临街状况修正

根据样点地价资料,并与临街样点地价的比较,编制修正系数。

表 5.53 临街状况修正系数表

临街状况	非拐角	拐角	十字路口	丁字路口
修正系数	1.00	1.06	1.08	1.10

(5) 楼层修正系数

根据调查取得的商业用房样点资料,测算商业用房楼面地价,利用楼面地价测算楼层修正系数,公式如下所示:

楼层修正系数=所在楼层样点平均楼面地价/一层样点平均楼面地价

据此测算的楼层修正系数如下表所示。

表 5.54 楼层修正系数表

楼层(层)	1	2	3	4	5	≥6
修正系数	1.00	0.78	0.69	0.63	0.59	0.56

注：当存在所在楼层跨越多个楼层时，取各楼层修正系数平均值作为总的楼层修正系数。

(6) 其他修正

其他修正包括宗地面积修正、容积率修正等，可以参考商业服务业用地基准地价个别因素修正体系。

六、黄石市城区、开发区·铁山区基准地价修正体系编制

基准地价修正体系是指利用替代原理，建立基准地价、宗地地价及其影响因素之间的相关关系，编制出基准地价在不同因素条件下修正为宗地地价的系数体系，以便能在宗地条件调查的基础上，按对应的修正系数，快速高效、及时的评估出宗地地价。

(一) 基准地价修正体系及编制原理

1. 基准地价修正体系

基准地价修正系数分为区域因素修正和个别因素修正。基准地价修正体系可以分为不同用地类型、不同修正因素、不同级别土地修正体系三个层次。黄石市城区、开发区·铁山区基准地价体系中宗地地价修正体系见图 6.1。

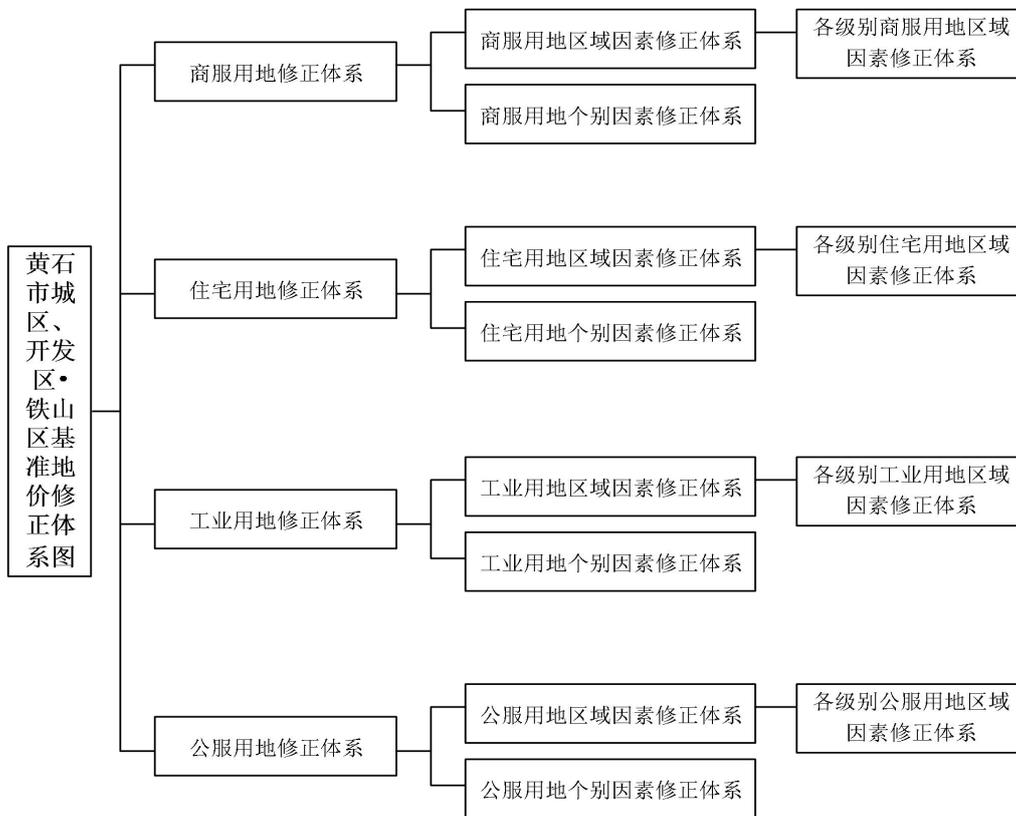


图 6.1 黄石市城区、开发区·铁山区基准地价修正体系图

2. 基准地价修正因素及其权重确定

根据地租地价理论和区位理论可知影响土地级别和影响土地价格的区域因素具有一致性。在进行基准地价因素修正体系编制时，选取土地定级因素因子体系作为地价影响的区域因素，以专家打分计算的定级因素权重作为宗地地价区域影响因素权重，再根据实际情况进行适当调整。黄石市城区、开发区·铁山区基准地价各类用地修正因素具

体因素见修正体系系数表。基准地价各修正因素的权重确定是采用特尔菲法来确定。

黄石市城区、开发区·铁山区基准地价修正系数体系建立遵循以下原则：

- (1) 因素全面，权重确定科学；
- (2) 因素指标说明量化，增强评估工作的可操作性；
- (3) 专家咨询与实际调查相结合；
- (4) 修正范围合理，覆盖面广。

3.基准地价修正体系的编制原理

(1) 区域因素修正系数编制

按照《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），区域因素修正系数的编制采用土地利用效益资料、市场地价资料和定级分值三种方法。本次基准地价修正系数表采用市场地价资料编制。为了给土地评估提供形象直观的因素条件描述，级别内因素条件按优、较优、一般、较劣、劣分为5个段，并给出每段对应的条件指标描述和相应的地价修正系数。区位条件修正系数编制按照以下步骤进行：

1) 级别或区域基准地价

按评估结果，确定级别与基准地价。

2) 计算修正幅度值

将调查到的区域中正常地价的最高值、最低值与基准地价作相对值比较，得到相对于基准地价的最高和最低修正幅度值，其计算方法按以下公式确定。

$$F_1 = [(I_{nh} - I_b) / I_b] \times 100\% \quad (\text{公式 } 50)$$

$$F_2 = [(I_b - I_{nl}) / I_b] \times 100\%$$

式中：F₁—基准地价上调最大幅度；

F₂—基准地价下调最大幅度；

I_b—基准地价；

I_{nh}—级别或区域正常地价的最高值；

I_{nl}—级别或区域正常地价的最低值。

这里的最高地价和最低地价是剔除了不合理样点之后的地价，前提条件是调查样点的均匀分布，也可在各级别选定一个最高或最低地价区间，取其平均值作为最高地价。

对基准地价与最高地价、最低地价之间的均分点，按样点地价计算修正幅度。根据黄石市样点地价计算中间结果，按照上述公式得到计算各级别不同用地类型的上、下调幅度。在具体宗地评估时，各级别界线两边的宗地可通过上、下调整幅度的区域因素修正和个别因素修正而基本保持一致。

表 6.1 黄石市城区、开发区·铁山区不同用途土地基准地价上下限价格表

用地类型	级别	地面价（元/平方米）			楼面价（元/建筑平方米）		
		上限	基准价	下限	上限	基准价	下限
商业服务业用地	I	6359	4936	3890	2544	1974	1556
	II	4867	3807	2925	1947	1523	1170
	III	3704	2935	2239	1482	1174	896
	IV	2791	2265	1815	1116	906	726
	V	2114	1657	1274	846	663	510
	VI	1372	1084	809	549	434	324
	VII	942	732	532	377	293	213
	VIII	547	420	302	219	168	121
居住用地	I	4862	3780	2767	2431	1890	1384
	II	3866	3003	2213	1933	1502	1107
	III	2812	2395	2028	1406	1198	1014
	IV	2267	1825	1435	1134	913	718
	V	1639	1260	885	820	630	443
	VI	931	710	493	466	355	247
	VII	521	408	302	261	204	151
工业用地	I	774	620	496	774	620	496
	II	643	515	404	643	515	404
	III	513	411	317	513	411	317
	IV	394	309	229	394	309	229
	V	272	218	167	272	218	167
	VI	175	136	108	175	136	108
	VII	140	118	98	140	118	98
一类公共服务项目用地	I	2753	2155	1662	1377	1078	831
	II	2056	1672	1288	1028	836	644
	III	1614	1289	980	807	645	490
	IV	1149	914	685	575	457	343
	V	903	660	449	452	330	225
	VI	585	462	347	293	231	174
	VII	369	288	209	185	144	105
二类公共服务项目用地	I	852	685	544	852	685	544
	II	675	545	429	675	545	429
	III	538	440	346	538	440	346
	IV	432	349	272	432	349	272

用地类型	级别	地面价 (元/平方米)			楼面价 (元/建筑平方米)		
		上限	基准价	下限	上限	基准价	下限
	V	345	275	214	345	275	214
	VI	276	215	158	276	215	158
	VII	199	156	115	199	156	115

表 6.2 黄石市城区、开发区·铁山区不同用途土地基准地价修正幅度表

用地类型	级别	修正幅度				
		优	较优	一般	较差	劣
商业服务业用地	I	28.83%	14.42%	0.00%	-10.60%	-21.19%
	II	27.84%	13.92%	0.00%	-11.59%	-23.17%
	III	26.20%	13.10%	0.00%	-11.86%	-23.71%
	IV	23.22%	11.61%	0.00%	-9.94%	-19.87%
	V	27.58%	13.79%	0.00%	-11.56%	-23.11%
	VI	26.57%	13.29%	0.00%	-12.69%	-25.37%
	VII	28.69%	14.35%	0.00%	-13.66%	-27.32%
	VIII	30.24%	15.12%	0.00%	-14.05%	-28.10%
居住用地	I	28.62%	14.31%	0.00%	-13.40%	-26.80%
	II	28.74%	14.37%	0.00%	-13.16%	-26.31%
	III	17.41%	8.71%	0.00%	-7.66%	-15.32%
	IV	24.22%	12.11%	0.00%	-10.69%	-21.37%
	V	30.08%	15.04%	0.00%	-14.88%	-29.76%
	VI	31.13%	15.57%	0.00%	-15.28%	-30.56%
	VII	27.70%	13.85%	0.00%	-12.99%	-25.98%
工业用地	I	24.84%	12.42%	0.00%	-10.00%	-20.00%
	II	24.85%	12.43%	0.00%	-10.78%	-21.55%
	III	24.82%	12.41%	0.00%	-11.44%	-22.87%
	IV	27.51%	13.76%	0.00%	-12.95%	-25.89%
	V	24.77%	12.39%	0.00%	-11.70%	-23.39%
	VI	28.68%	14.34%	0.00%	-10.30%	-20.59%
	VII	18.64%	9.32%	0.00%	-8.48%	-16.95%
一类公共服务项目用地	I	27.75%	13.88%	0.00%	-11.44%	-22.88%
	II	22.97%	11.49%	0.00%	-11.49%	-22.97%
	III	25.21%	12.61%	0.00%	-11.99%	-23.97%
	IV	25.71%	12.86%	0.00%	-12.53%	-25.05%
	V	36.82%	18.41%	0.00%	-15.99%	-31.97%
	VI	26.62%	13.31%	0.00%	-12.45%	-24.89%
	VII	28.13%	14.07%	0.00%	-13.72%	-27.43%
二类公共服务项目用地	I	24.38%	12.19%	0.00%	-10.29%	-20.58%
	II	23.85%	11.93%	0.00%	-10.64%	-21.28%
	III	22.27%	11.14%	0.00%	-10.68%	-21.36%
	IV	23.78%	11.89%	0.00%	-11.03%	-22.06%
	V	25.45%	12.73%	0.00%	-11.09%	-22.18%

用地类型	级别	修正幅度				
		优	较优	一般	较劣	劣
	VI	28.37%	14.19%	0.00%	-13.26%	-26.51%
	VII	27.56%	13.78%	0.00%	-13.14%	-26.28%

3) 影响地价各因素修正值的确定

根据五个标准的修正幅度，将修正幅度分解到各影响地价的因素上，确定出各因素在不同标准下的修正值，其计算方法按以下公式确定。

$$F_{1i}=F_1 \times W_i$$

$$F_{2i}=F_2 \times W_i \quad (\text{公式 51})$$

式中： F_{1i} —某一因素的上调幅度；

F_{2i} —某一因素的下调幅度；

W_i —某一因素对宗地地价的影响权重。

在一般水平与上限之间，采用内插法确定各档次对地价的影响。因素条件指标在一定的条件范围内，往往要求定量化，但有的指标也可定性表示。在确定上调、下调幅度的情况下，内插修正值，将宗地地价修正幅度划分成五个档次。以基准地价为一般水平，其修正系数为零。在一般水平与上限价格之间，内插条件较优的修正系数为 $F_{1i}/2$ ，条件优修正系数为 F_{1i} 。在一般水平与下限价格之间，内插条件较劣的修正系数为 $F_{2i}/2$ 。

4) 确定宗地地价修正系数对应的因素条件

按优、较优、一般、较劣、劣确定各种地价标准下的因素修正系数，在此基础上，量化所有影响因素的标准，按此编制修正系数表，并通过已有地价点的检验、校核，编制基准地价修正系数表。区域因素修正系数条件指标中包括两类指标：一是与因子本身状况有关的属性指标如等级；二是宗地与因子的空间位置指标，一般用距离来衡量。

(2) 个别因素修正系数编制

个别条件修正系数条件指标的编制主要是基于调查、数理统计和比较分析基础之上对各因素不同条件下的地价水平进行统计，并进行规律性分析，确定因素各修正系数对应的条件指标。

包括容积率修正、年期修正、交易日期修正、开发程度修正、宗地面积形状修正等，各种修正系数计算方法如下：

1) 容积率修正系数编制

黄石市城区、开发区·铁山区容积率修正系数编制主要综合基准地价、房屋重置成本和容积率与建筑面积关系（商业服务业用地考虑楼层售价关系）进行综合测算而得。本次黄石市城区、开发区·铁山区基准地价修正体系编制中只考虑了商服、居住用地的容积率与地价关系，工业用地实用价值不高，因此不作考虑。具体步骤如下：

调查黄石市典型区域房屋不同用途下各楼层的平均售价、各种结构房屋重置成本、建筑成本，利用房地分割方法求取不同楼层下的房屋土地价格，得出各楼层地价分配比例；

通过各典型区域建筑规划条件获取各类用地的平均建筑密度，计算各容积率对应下的楼层与单位土地面积下的最大建筑面积；

在设定的平均土地面积下，按照剩余法计算各容积率下对应的单位土地面积地价；

根据以上计算得到的不同容积率下对应的地价，计算基准地价设定的平均容积率条件下的容积率修正系数；

根据各容积率修正系数变化关系建立模型，得到容积率修正系数公式。

具体过程如下：

A. 计算不同容积率下土地价格

根据收集到不同容积率下房地产的平均市场价格以及各种不同结构房屋建筑成本、费用、利润、贷款利率等资料，利用剩余法来计算不同容积率下的土地价格。剩余法公式：

宗地价格 = 总楼价 - 建安费 - 专业费用 - 销售税费 - 配套费 - 利息 - 利润

B. 建立容积率—地价模型

根据报酬递增和递减规律、边际效益与容积率的关系以及容积率对土地价格的影响，考虑城市规划中对各种用地类型容积率以及建筑密度的限制（《黄石市城市规划管理技术规定》）；根据剩余法所计算出来的土地价格与容积率的关系，可以建立模型进行分析。经过各种模型比较发现只有多项式建模的相关性最高，因此利用多项式建模。

C. 容积率修正系数的计算

设定黄石市商业服务业用地的平均容积率为 2.5，居住用地的平均容积率均为 2.0，公服一类用地的平均容积率均为 2.0。利用容积率—地价模型来计算不同容积率下的

土地价格,进而用计算所得的不同容积率的土地价格与平均容积率下的土地价格进行比较,从而得出同一级别不同容积率下的容积率修正系数,然后使用收集到的不同容积率下的样点数据进行验证,对于个别容积率修正系数进行调整,使之更能符合实际情况。

2) 年期修正系数编制

年期修正系数是依据如下公式计算所得:

$$Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+R} \right)^N \right] / \left[1 - \left(\frac{1}{1+R} \right)^M \right] \quad (\text{公式 52})$$

式中: R —土地还原率;

M —土地使用权法定最高出让年限;

N —出让年期;

Y —使用年期修正系数。

3) 交易期日修正参考黄石市城市动态监测地价指数和本轮定级范围的实际情况来确定,开发程度修正参考黄石市城区基础配套的相关建筑工程造价来确定。

(二) 商业服务业用地基准地价修正体系

1. 商业服务业用地基准地价区域因素修正体系

商业服务业用地基准地价区域修正因子采用了商业服务业用地级别更新因素因子体系中的因子,各因子对地价的影响权重,采用了商业服务业用地级别更新中因子的权重。

(1) I级商业服务业用地宗地地价区域因素修正系数

表 6.3 I级商业服务业用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距市级商服中心(米)	≤500	(500, 800]	(800, 1100]	(1100, 1400]	>1400
	距区级商服中心(米)	≤400	(400, 700]	(700, 1000]	(1000, 1300]	>1300
交通条件	临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道	生活、交通型次干道	支路
	公交线路(条)	≥8	[6, 8)	[4, 6)	[2, 4)	<2
	距火车站(米)	≤7000	(7000, 7500]	(7500, 8000]	(8000, 8500]	>8500
	距长途汽车站(米)	≤6500	(6500, 7000]	(7000, 7500]	(7500, 8000]	>8000
基本设施状况	排水保证率(%)	(98, 100]	(95, 98]	(90, 95]	(85, 90]	(80, 85]
	供气保证率(%)	(95, 100]	(90, 95]	(85, 90]	(80, 85]	≤80
	距金融网点距离(米)	≤200	(200, 400]	(400, 600]	(600, 800]	>800
人口状况	客流人口密度状况	客流人口密集	客流人口较密集	客流人口密集程度一般	客流人口不密集	未建成区
	居住人口密度状况	居住人口密集适宜	居住人口密集较适宜	居住人口密集一般	居住人口密集过大或过小	未建成区
发展潜力	用地规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
	交通规划	临规划混合型主干道	临规划生活型主干道	临规划交通型主干道	临规划生活、交通型次干道	临规划支路

表 6.4 I级商业服务业用地宗地地价区域因素修正系数表

因素	权重	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	0.3814	距市级商服中心	0.2052	0.0592	0.0296	0	-0.0217	-0.0435
		距区级商服中心	0.1762	0.0508	0.0254	0	-0.0187	-0.0373
交通条件	0.1943	临街道路类型	0.0684	0.0197	0.0099	0	-0.0072	-0.0145
		公交线路	0.0634	0.0183	0.0091	0	-0.0067	-0.0134
		距火车站	0.0335	0.0097	0.0048	0	-0.0035	-0.0071
		距长途汽车站	0.029	0.0084	0.0042	0	-0.0031	-0.0061
基本设施状况	0.1786	排水保证率	0.0479	0.0138	0.0069	0	-0.0051	-0.0102
		供气保证率	0.0479	0.0138	0.0069	0	-0.0051	-0.0102
		距金融网点距离	0.0828	0.0239	0.0119	0	-0.0088	-0.0175
人口状况	0.1581	客流人口密度状况	0.0878	0.0253	0.0127	0	-0.0093	-0.0186
		居住人口密度状况	0.0703	0.0203	0.0101	0	-0.0074	-0.0149
发展潜力	0.0876	用地规划	0.043	0.0124	0.0062	0	-0.0046	-0.0091
		交通规划	0.0446	0.0129	0.0064	0	-0.0047	-0.0095

(2) II级商业服务业用地宗地地价区域因素修正系数

表 6.5 II级商业服务业用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距市级商服中心(米)	≤1000	(1000, 1500]	(1500, 2000]	(2000, 2500]	>2500
	距区级商服中心(米)	≤700	(700, 1200]	(1200, 1700]	(1700, 2200]	>2200
交通条件	临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道	生活、交通型次干道	支路
	公交线路(条)	≥7	[5, 7)	[3, 5)	[1, 3)	<1
	距火车站(米)	≤4000	(4000, 4500]	(4500, 5000]	(5000, 5500]	>5500
	距长途汽车站(米)	≤3500	(3500, 4000]	(4000, 4500]	(4500, 5000]	>5000
基本设施状况	排水保证率(%)	(98, 100]	(95, 98]	(90, 95]	(85, 90]	(80, 85]
	供气保证率(%)	(95, 100]	(90, 95]	(85, 90]	(80, 85]	≤80
	距金融网点距离(米)	≤400	(400, 600]	(600, 800]	(800, 1000]	>1000
人口状况	客流人口密度状况	客流人口密集	客流人口较密集	客流人口密集程度一般	客流人口不密集	未建成区
	居住人口密度状况	居住人口密集适宜	居住人口密集较适宜	居住人口密集一般	居住人口密集过大或过小	未建成区
发展潜力	用地规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
	交通规划	临规划混合型主干道	临规划生活型主干道	临规划交通型主干道	临规划生活、交通型次干道	临规划支路

表 6.6 II级商业服务业用地宗地地价区域因素修正系数表

因素	权重	因子	权重	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	0.3814	距市级商服中心	0.2052	0.0571	0.0286	0	-0.0238	-0.0475
		距区级商服中心	0.1762	0.0491	0.0245	0	-0.0204	-0.0408
交通条件	0.1943	临街道路类型	0.0684	0.019	0.0095	0	-0.0079	-0.0158
		公交线路	0.0634	0.0177	0.0088	0	-0.0073	-0.0147
		距火车站	0.0335	0.0093	0.0047	0	-0.0039	-0.0078
		距长途汽车站	0.029	0.0081	0.004	0	-0.0034	-0.0067
基本设施状况	0.1786	排水保证率	0.0479	0.0133	0.0067	0	-0.0055	-0.0111
		供气保证率	0.0479	0.0133	0.0067	0	-0.0055	-0.0111
		距金融网点距离	0.0828	0.0231	0.0115	0	-0.0096	-0.0192
人口状况	0.1581	客流人口密度状况	0.0878	0.0244	0.0122	0	-0.0102	-0.0203
		居住人口密度状况	0.0703	0.0196	0.0098	0	-0.0081	-0.0163
发展潜力	0.0876	用地规划	0.043	0.012	0.006	0	-0.005	-0.01
		交通规划	0.0446	0.0124	0.0062	0	-0.0052	-0.0103

(3) III级商业服务业用地宗地地价区域因素修正系数

表 6.7 III级商业服务业用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距市级商服中心(米)	≤1500	(1500, 2000]	(2000, 2500]	(2500, 3000]	>3000
	距区级商服中心(米)	≤1000	(1000, 1500]	(1500, 2000]	(2000, 2500]	>2500
交通条件	临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道	生活、交通型次干道	支路
	公交线路(条)	≥7	[5, 7)	[3, 5)	[1, 3)	<1
	距火车站(米)	≤3000	(3000, 3500]	(3500, 4000]	(4000, 4500]	>4500
	距长途汽车站(米)	≤2500	(2500, 3000]	(3000, 3500]	(3500, 4000]	>4000
基本设施状况	排水保证率(%)	(98, 100]	(95, 98]	(90, 95]	(85, 90]	(80, 85]
	供气保证率(%)	(95, 100]	(90, 95]	(85, 90]	(80, 85]	≤80
	距金融网点距离(米)	≤600	(600, 800]	(800, 1000]	(1000, 1200]	>1200
人口状况	客流人口密度状况	客流人口密集	客流人口较密集	客流人口密集程度一般	客流人口不密集	未建成区
	居住人口密度状况	居住人口密集适宜	居住人口密集较适宜	居住人口密集一般	居住人口密集过大或过小	未建成区
发展潜力	用地规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
	交通规划	临规划混合型主干道	临规划生活型主干道	临规划交通型主干道	临规划生活、交通型次干道	临规划支路

表 6.8 III级商业服务业用地宗地地价区域因素修正系数表

因素	权重	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	0.3814	距市级商服中心	0.2052	0.0538	0.0269	0	-0.0243	-0.0487
		距区级商服中心	0.1762	0.0462	0.0231	0	-0.0209	-0.0418
交通条件	0.1943	临街道路类型	0.0684	0.0179	0.009	0	-0.0081	-0.0162
		公交线路	0.0634	0.0166	0.0083	0	-0.0075	-0.015
		距火车站	0.0335	0.0088	0.0044	0	-0.004	-0.0079
		距长途汽车站	0.029	0.0076	0.0038	0	-0.0034	-0.0069
基本设施状况	0.1786	排水保证率	0.0479	0.0125	0.0063	0	-0.0057	-0.0114
		供气保证率	0.0479	0.0125	0.0063	0	-0.0057	-0.0114
		距金融网点距离	0.0828	0.0217	0.0108	0	-0.0098	-0.0196
人口状况	0.1581	客流人口密度状况	0.0878	0.023	0.0115	0	-0.0104	-0.0208
		居住人口密度状况	0.0703	0.0184	0.0092	0	-0.0083	-0.0167
发展潜力	0.0876	用地规划	0.043	0.0113	0.0056	0	-0.0051	-0.0102
		交通规划	0.0446	0.0117	0.0058	0	-0.0053	-0.0106

(4) IV级商业服务业用地宗地地价区域因素修正系数

表 6.9 IV级商业服务业用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距市级商服中心(米)	≤2000	(2000, 2500]	(2500, 3000]	(3000, 3500]	>3500
	距区级商服中心(米)	≤1300	(1300, 1800]	(1800, 2300]	(2300, 2800]	>2800
交通条件	临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道	生活、交通型次干道	支路
	公交线路(条)	≥6	[5, 6)	[3, 5)	[1, 3)	<1
	距火车站(米)	≤5000	(5000, 5500]	(5500, 6000]	(6000, 6500]	>6500
	距长途汽车站(米)	≤4500	(4500, 5000]	(5000, 5500]	(5500, 6000]	>6000
基本设施状况	排水保证率(%)	(98, 100]	(95, 98]	(90, 95]	(85, 90]	(80, 85]
	供气保证率(%)	(95, 100]	(90, 95]	(85, 90]	(80, 85]	≤80
	距金融网点距离(米)	≤800	(800, 1000]	(1000, 1200]	(1200, 1400]	>1400
人口状况	客流人口密度状况	客流人口密集	客流人口较密集	客流人口密集程度一般	客流人口不密集	未建成区
	居住人口密度状况	居住人口密集适宜	居住人口密集较适宜	居住人口密集一般	居住人口密集过大或过小	未建成区
发展潜力	用地规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
	交通规划	临规划混合型主干道	临规划生活型主干道	临规划交通型主干道	临规划生活、交通型次干道	临规划支路

表 6.10 IV级商业服务业用地宗地地价区域因素修正系数表

因素	权重	因子	权重	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	0.3814	距市级商服中心	0.2052	0.0476	0.0238	0	-0.0204	-0.0408
		距区级商服中心	0.1762	0.0409	0.0205	0	-0.0175	-0.035
交通条件	0.1943	临街道路类型	0.0684	0.0159	0.0079	0	-0.0068	-0.0136
		公交线路	0.0634	0.0147	0.0074	0	-0.0063	-0.0126
		距火车站	0.0335	0.0078	0.0039	0	-0.0033	-0.0067
		距长途汽车站	0.029	0.0067	0.0034	0	-0.0029	-0.0058
基本设施状况	0.1786	排水保证率	0.0479	0.0111	0.0056	0	-0.0048	-0.0095
		供气保证率	0.0479	0.0111	0.0056	0	-0.0048	-0.0095
		距金融网点距离	0.0828	0.0192	0.0096	0	-0.0082	-0.0165
人口状况	0.1581	客流人口密度状况	0.0878	0.0204	0.0102	0	-0.0087	-0.0174
		居住人口密度状况	0.0703	0.0163	0.0082	0	-0.007	-0.014
发展潜力	0.0876	用地规划	0.043	0.01	0.005	0	-0.0043	-0.0085
		交通规划	0.0446	0.0104	0.0052	0	-0.0044	-0.0089

(5) V级商业服务业用地宗地地价区域因素修正系数

表 6.11 V级商业服务业用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距市级商服中心(米)	≤2500	(2500, 3000]	(3000, 3500]	(3500, 4000]	>4000
	距区级商服中心(米)	≤1600	(1600, 2100]	(2100, 2600]	(2600, 3100]	>3100
交通条件	临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道	生活、交通型次干道	支路
	公交线路(条)	≥6	[5, 6)	[3, 5)	[1, 3)	<1
	距火车站(米)	≤6000	(6000, 6500]	(6500, 7000]	(7000, 7500]	>7500
	距长途汽车站(米)	≤5500	(5500, 6000]	(6000, 6500]	(6500, 7000]	>7000
基本设施状况	排水保证率(%)	(98, 100]	(95, 98]	(90, 95]	(85, 90]	(80, 85]
	供气保证率(%)	(95, 100]	(90, 95]	(85, 90]	(80, 85]	≤80
	距金融网点距离(米)	≤1000	(1000, 1200]	(1200, 1400]	(1400, 1600]	>1600
人口状况	客流人口密度状况	客流人口密集	客流人口较密集	客流人口密集程度一般	客流人口不密集	未建成区
	居住人口密度状况	居住人口密集适宜	居住人口密集较适宜	居住人口密集一般	居住人口密集过大或过小	未建成区
发展潜力	用地规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
	交通规划	临规划混合型主干道	临规划生活型主干道	临规划交通型主干道	临规划生活、交通型次干道	临规划支路

表 6.12 V级商业服务业用地宗地地价区域因素修正系数表

因素	权重	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	0.3814	距市级商服中心	0.2052	0.0566	0.0283	0	-0.0237	-0.0474
		距区级商服中心	0.1762	0.0486	0.0243	0	-0.0204	-0.0407
交通条件	0.1943	临街道路类型	0.0684	0.0189	0.0094	0	-0.0079	-0.0158
		公交线路	0.0634	0.0175	0.0087	0	-0.0073	-0.0147
		距火车站	0.0335	0.0092	0.0046	0	-0.0039	-0.0077
		距长途汽车站	0.029	0.008	0.004	0	-0.0034	-0.0067
基本设施状况	0.1786	排水保证率	0.0479	0.0132	0.0066	0	-0.0055	-0.0111
		供气保证率	0.0479	0.0132	0.0066	0	-0.0055	-0.0111
		距金融网点距离	0.0828	0.0228	0.0114	0	-0.0096	-0.0191
人口状况	0.1581	客流人口密度状况	0.0878	0.0242	0.0121	0	-0.0101	-0.0203
		居住人口密度状况	0.0703	0.0194	0.0097	0	-0.0081	-0.0162
发展潜力	0.0876	用地规划	0.043	0.0119	0.0059	0	-0.005	-0.0099
		交通规划	0.0446	0.0123	0.0062	0	-0.0052	-0.0103

(6) VI级商业服务业用地宗地地价区域因素修正系数

表 6.13 VI级商业服务业用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距市级商服中心(米)	≤3500	(3500, 4000]	(4000, 4500]	(4500, 5000]	>5000
	距区级商服中心(米)	≤2500	(2500, 3000]	(3000, 3500]	(3500, 4000]	>4000
交通条件	临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道	生活、交通型次干道	支路
	公交线路(条)	≥5	[4, 5)	[3, 4)	[1, 3)	<1
	距火车站(米)	≤3000	(3000, 3500]	(3500, 4000]	(4000, 4500]	>4500
	距长途汽车站(米)	≤6500	(6500, 7000]	(7000, 7500]	(7500, 8000]	>8000
基本设施状况	排水保证率(%)	(98, 100]	(95, 98]	(90, 95]	(85, 90]	(80, 85]
	供气保证率(%)	(95, 100]	(90, 95]	(85, 90]	(80, 85]	≤80
	距金融网点距离(米)	≤1200	(1200, 1400]	(1400, 1600]	(1600, 1800]	>1800
人口状况	客流人口密度状况	客流人口密集	客流人口较密集	客流人口密集程度一般	客流人口不密集	未建成区
	居住人口密度状况	居住人口密集适宜	居住人口密集较适宜	居住人口密集一般	居住人口密集过大或过小	未建成区
发展潜力	用地规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
	交通规划	临规划混合型主干道	临规划生活型主干道	临规划交通型主干道	临规划生活、交通型次干道	临规划支路

表 6.14 VI级商业服务业用地宗地地价区域因素修正系数表

因素	权重	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	0.3814	距市级商服中心	0.2052	0.0545	0.0273	0	-0.026	-0.0521
		距区级商服中心	0.1762	0.0468	0.0234	0	-0.0224	-0.0447
交通条件	0.1943	临街道路类型	0.0684	0.0182	0.0091	0	-0.0087	-0.0174
		公交线路	0.0634	0.0168	0.0084	0	-0.008	-0.0161
		距火车站	0.0335	0.0089	0.0045	0	-0.0042	-0.0085
		距长途汽车站	0.029	0.0077	0.0039	0	-0.0037	-0.0074
基本设施状况	0.1786	排水保证率	0.0479	0.0127	0.0064	0	-0.0061	-0.0122
		供气保证率	0.0479	0.0127	0.0064	0	-0.0061	-0.0122
		距金融网点距离	0.0828	0.022	0.011	0	-0.0105	-0.021
人口状况	0.1581	客流人口密度状况	0.0878	0.0233	0.0117	0	-0.0111	-0.0223
		居住人口密度状况	0.0703	0.0187	0.0093	0	-0.0089	-0.0178
发展潜力	0.0876	用地规划	0.043	0.0114	0.0057	0	-0.0055	-0.0109
		交通规划	0.0446	0.0119	0.0059	0	-0.0057	-0.0113

(7) VII级商业服务业用地宗地地价区域因素修正系数

表 6.15 VII级商业服务业用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距市级商服中心(米)	≤4500	(4500, 5000]	(5000, 5500]	(5500, 6000]	>6000
	距区级商服中心(米)	≤3500	(3500, 4000]	(4000, 4500]	(4500, 5000]	>5000
交通条件	临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道	生活、交通型次干道	支路
	公交线路(条)	≥5	[4, 5)	[3, 4)	[1, 3)	<1
	距火车站(米)	≤9000	(9000, 9500]	(9500, 10000]	(10000, 10500]	>10500
	距长途汽车站(米)	≤9500	(9500, 10000]	(10000, 10500]	(10500, 11000]	>11000
基本设施状况	排水保证率(%)	(98, 100]	(95, 98]	(90, 95]	(85, 90]	(80, 85]
	供气保证率(%)	(95, 100]	(90, 95]	(85, 90]	(80, 85]	≤80
	距金融网点距离(米)	≤1400	(1400, 1600]	(1600, 1800]	(1800, 2000]	>2000
人口状况	客流人口密度状况	客流人口密集	客流人口较密集	客流人口密集程度一般	客流人口不密集	未建成区
	居住人口密度状况	居住人口密集适宜	居住人口密集较适宜	居住人口密集一般	居住人口密集过大或过小	未建成区
发展潜力	用地规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
	交通规划	临规划混合型主干道	临规划生活型主干道	临规划交通型主干道	临规划生活、交通型次干道	临规划支路

表 6.16 VII级商业服务业用地宗地地价区域因素修正系数表

因素	权重	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	0.3814	距市级商服中心	0.2052	0.0589	0.0294	0	-0.028	-0.0561
		距区级商服中心	0.1762	0.0506	0.0253	0	-0.0241	-0.0481
交通条件	0.1943	临街道路类型	0.0684	0.0196	0.0098	0	-0.0093	-0.0187
		公交线路	0.0634	0.0182	0.0091	0	-0.0087	-0.0173
		距火车站	0.0335	0.0096	0.0048	0	-0.0046	-0.0092
		距长途汽车站	0.029	0.0083	0.0042	0	-0.004	-0.0079
基本设施状况	0.1786	排水保证率	0.0479	0.0137	0.0069	0	-0.0065	-0.0131
		供气保证率	0.0479	0.0137	0.0069	0	-0.0065	-0.0131
		距金融网点距离	0.0828	0.0238	0.0119	0	-0.0113	-0.0226
人口状况	0.1581	客流人口密度状况	0.0878	0.0252	0.0126	0	-0.012	-0.024
		居住人口密度状况	0.0703	0.0202	0.0101	0	-0.0096	-0.0192
发展潜力	0.0876	用地规划	0.043	0.0123	0.0062	0	-0.0059	-0.0117
		交通规划	0.0446	0.0128	0.0064	0	-0.0061	-0.0122

(8) VIII级商业服务业用地宗地地价区域因素修正系数

表 6.17 VIII级商业服务业用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距市级商服中心(米)	≤6000	(6000, 6500]	(6500, 7000]	(7000, 7500]	>7500
	距区级商服中心(米)	≤4500	(4500, 5000]	(5000, 5500]	(5500, 6000]	>6000
交通条件	临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道	生活、交通型次干道	支路
	公交线路(条)	≥4	[3, 4)	[2, 3)	[1, 2)	<1
	距火车站(米)	≤20000	(20000, 21000]	(21000, 22000]	(22000, 23000]	>23000
	距长途汽车站(米)	≤19500	(19500, 20500]	(20500, 21500]	(21500, 22500]	>22500
基本设施状况	排水保证率(%)	(98, 100]	(95, 98]	(90, 95]	(85, 90]	(80, 85]
	供气保证率(%)	(95, 100]	(90, 95]	(85, 90]	(80, 85]	≤80
	距金融网点距离(米)	≤1600	(1600, 1800]	(1800, 2000]	(2000, 2200]	>2200
人口状况	客流人口密度状况	客流人口密集	客流人口较密集	客流人口密集程度一般	客流人口不密集	未建成区
	居住人口密度状况	居住人口密集适宜	居住人口密集较适宜	居住人口密集一般	居住人口密集过大或过小	未建成区
发展潜力	用地规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
	交通规划	临规划混合型主干道	临规划生活型主干道	临规划交通型主干道	临规划生活、交通型次干道	临规划支路

表 6.18 VIII级商业服务业用地宗地地价区域因素修正系数表

因素	权重	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	0.3814	距市级商服中心	0.2052	0.0621	0.031	0	-0.0288	-0.0577
		距区级商服中心	0.1762	0.0533	0.0266	0	-0.0248	-0.0495
交通条件	0.1943	临街道路类型	0.0684	0.0207	0.0103	0	-0.0096	-0.0192
		公交线路	0.0634	0.0192	0.0096	0	-0.0089	-0.0178
		距火车站	0.0335	0.0101	0.0051	0	-0.0047	-0.0094
		距长途汽车站	0.029	0.0088	0.0044	0	-0.0041	-0.0081
基本设施状况	0.1786	排水保证率	0.0479	0.0145	0.0072	0	-0.0067	-0.0135
		供气保证率	0.0479	0.0145	0.0072	0	-0.0067	-0.0135
		距金融网点距离	0.0828	0.025	0.0125	0	-0.0116	-0.0233
人口状况	0.1581	客流人口密度状况	0.0878	0.0266	0.0133	0	-0.0123	-0.0247
		居住人口密度状况	0.0703	0.0213	0.0106	0	-0.0099	-0.0198
发展潜力	0.0876	用地规划	0.043	0.013	0.0065	0	-0.006	-0.0121
		交通规划	0.0446	0.0135	0.0067	0	-0.0063	-0.0125

2.商业服务业用地基准地价个别因素修正体系

(1) 容积率修正系数

基准地价是代表设定容积率水平下的地价，在进行宗地地价计算时需将基准地价修正到宗地实际容积率水平下的地价。采用数理统计学原理，调查不同容积率水平下的地价，以容积率作为变量，地价作为应变量作曲线拟合，并通过回归检验，两者线性关系显著，由此确定回归方程参数。利用回归方程参数最终确定容积率与地价的函数关系（见下表）。

表 6.19 商服容积率与容积率修正系数的函数关系

用途	级别	函数关系 (x 代表容积率, y 代表用地价格)
商业服务业用地	I级	$y = 166.97x^2 + 671.4x + 2214$
	II级	$y = 124.21x^2 + 528.1x + 1710$
	III级	$y = 99.6x^2 + 357.11x + 1420$
	IV级	$y = 74.6x^2 + 292.08x + 1068.1$
	V-VIII级	$y = 42.41x^2 + 153.84x + 679.11$

商业服务业用地部分容积率修正系数见下表，若容积率不在下表之中，可分两种情况来解决：

1) 容积率超过 6.0，则可利用容积率函数求取地价，然后与基准地价相比得出修正系数。例如，商业服务业用地一级中容积率为 8.0，将 $x=8.0$ 代入公式 $y = 166.97x^2 + 671.4x + 2214$ 中，求得 $y=18271$ ，然后与商服一级基准地价相比得出修正系数即：修正系数= y /基准地价= $18271/4936=3.7016$ 。

2) 若容积率是两位小数，则采用内插法。例如商服一级地中，已知容积率 A_1 等于 1.0 对应的修正系数 B_1 是 0.6184，容积率 A_2 等于 1.1 对应的修正系数 B_2 是 0.6391，那么容积率 A 为 1.05 时，求其对应的修正系数 B ， A 介于 A_1 和 A_2 之间，则可以按照内插法公式 $(A_1-A) / (A_1-A_2) = (B_1-B) / (B_1-B_2)$ 计算得出 B 的数值，其中 A_1 、 A_2 、 B_1 、 B_2 、 A 都是已知数据，代入公式，求得 B 等于 0.6288。

表 6.20 黄石市商业服务业用地容积率修正系数表

容积率	I级	II级	III级	IV级	V级—IX级
1	0.6184	0.6206	0.6394	0.6336	0.6588
1.1	0.6391	0.6413	0.6587	0.6534	0.6771
1.2	0.6605	0.6627	0.6786	0.6739	0.696

容积率	I级	II级	III级	IV级	V级—IX级
1.3	0.6825	0.6847	0.6993	0.695	0.7155
1.4	0.7053	0.7074	0.7206	0.7168	0.7357
1.5	0.7287	0.7307	0.7426	0.7393	0.7566
1.6	0.7528	0.7547	0.7653	0.7624	0.778
1.7	0.7775	0.7794	0.7887	0.7861	0.8001
1.8	0.803	0.8047	0.8127	0.8106	0.8229
1.9	0.8291	0.8306	0.8374	0.8356	0.8463
2	0.8559	0.8572	0.8628	0.8614	0.8703
2.1	0.8834	0.8845	0.8889	0.8878	0.895
2.2	0.9115	0.9124	0.9157	0.9149	0.9203
2.3	0.9403	0.9409	0.9431	0.9426	0.9462
2.4	0.9698	0.9701	0.9712	0.971	0.9728
2.5	1	1	1	1	1
2.6	1.0309	1.0305	1.0295	1.0297	1.0279
2.7	1.0624	1.0617	1.0596	1.0601	1.0563
2.8	1.0946	1.0935	1.0905	1.0911	1.0855
2.9	1.1275	1.126	1.122	1.1227	1.1153
3	1.161	1.1591	1.1541	1.1551	1.1457
3.1	1.1953	1.1929	1.187	1.1881	1.1767
3.2	1.2302	1.2273	1.2206	1.2217	1.2084
3.3	1.2658	1.2624	1.2548	1.256	1.2407
3.4	1.302	1.2981	1.2897	1.291	1.2737
3.5	1.339	1.3345	1.3253	1.3266	1.3073
3.6	1.3766	1.3716	1.3615	1.3629	1.3415
3.7	1.4149	1.4093	1.3984	1.3999	1.3764
3.8	1.4539	1.4476	1.4361	1.4375	1.4119
3.9	1.4935	1.4866	1.4744	1.4757	1.4481
4	1.5338	1.5262	1.5133	1.5147	1.4849
4.1	1.5748	1.5666	1.553	1.5542	1.5223
4.2	1.6165	1.6075	1.5933	1.5945	1.5604
4.3	1.6589	1.6491	1.6343	1.6354	1.5991
4.4	1.7019	1.6914	1.676	1.6769	1.6384
4.5	1.7456	1.7343	1.7184	1.7192	1.6784
4.6	1.79	1.7779	1.7614	1.762	1.719
4.7	1.8351	1.8221	1.8051	1.8056	1.7603
4.8	1.8808	1.867	1.8495	1.8498	1.8022
4.9	1.9272	1.9125	1.8946	1.8946	1.8447
5	1.9743	1.9587	1.9404	1.9401	1.8879
5.1	2.0221	2.0055	1.9868	1.9863	1.9317
5.2	2.0705	2.053	2.0339	2.0331	1.9761
5.3	2.1196	2.1011	2.0817	2.0806	2.0212
5.4	2.1694	2.1499	2.1302	2.1288	2.067

容积率	I级	II级	III级	IV级	V级—IX级
5.5	2.2199	2.1993	2.1794	2.1776	2.1133
5.6	2.271	2.2494	2.2292	2.227	2.1603
5.7	2.3229	2.3002	2.2797	2.2771	2.208
5.8	2.3754	2.3516	2.3309	2.3279	2.2563
5.9	2.4286	2.4036	2.3827	2.3794	2.3052
6	2.4824	2.4563	2.4353	2.4315	2.3547

(2) 使用年期修正系数

表 6.21 商业服务业用地使用年期修正系数表（土地还原率 6.87%）

使用年期	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年
修正系数	0.0691	0.1338	0.1943	0.2510	0.3040	0.3536	0.4000	0.4434	0.4840	0.5220
使用年期	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年
修正系数	0.5576	0.5909	0.6220	0.6512	0.6784	0.7040	0.7278	0.7502	0.7711	0.7907
使用年期	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年
修正系数	0.8090	0.8261	0.8421	0.8571	0.8711	0.8843	0.8966	0.9081	0.9188	0.9289
使用年期	31年	32年	33年	34年	35年	36年	37年	38年	39年	40年
修正系数	0.9383	0.9471	0.9554	0.9631	0.9703	0.9770	0.9834	0.9893	0.9948	1.0000

注：其他不是整数的年份，采用内插法。例如已知使用年期 A_1 等于 1 年对应的修正系数 B_1 是 0.0691，使用年期 A_2 等于 2 年对应的修正系数 B_2 是 0.1338，那么使用年期 A 为 1.25 年，求其对应的修正系数 B ， A 介于 A_1 和 A_2 之间，则可以按照内插法公式 $(A_1 - A) / (A_1 - A_2) = (B_1 - B) / (B_1 - B_2)$ 计算得出 B 的数值，其中 A_1 、 A_2 、 B_1 、 B_2 、 A 都是已知数据，代入公式，求得 B 等于 0.0853。

(3) 交易期日修正系数

交易日期修正系数结合黄石商业服务业土地市场状况，并参考 2018 年到 2023 年黄石市地价指数的平均变化情况进行计算，以此确定修正系数。

表 6.22 商业服务业用地交易期日修正系数表

日期	2018/9/30	2018/12/31	2019/3/31	2019/6/30
修正系数	0.9696	0.9712	0.9728	0.9744
日期	2019/9/30	2019/12/31	2020/3/31	2020/6/30
修正系数	0.976	0.9776	0.9792	0.9808
日期	2020/9/30	2020/12/31	2021/3/31	2021/6/30
修正系数	0.9824	0.984	0.9856	0.9872
日期	2021/9/30	2021/12/31	2022/3/31	2022/6/30
修正系数	0.9888	0.9904	0.992	0.9936
日期	2022/9/30	2022/12/31	2023/3/31	2023/6/30
修正系数	0.9952	0.9968	0.9984	1

(4) 商业服务业用地宗地面积修正

表 6.23 商业服务业用地宗地面积修正说明表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	面积适中, 对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小, 对土地利用有一定影响	面积过小, 对土地利用产生严重影响
修正系数	1.08	1.05	1.00	0.96	0.94

(5) 商业服务业用地宗地形状修正

表 6.24 商业服务业用地宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	形状规则, 对土地利用合理	土地利用较为合理	土地利用无不良影响	形状不规则, 对土地利用不合理	形状不规则, 对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.08	1.04	1.00	0.97	0.94

(6) 街角地修正

位于道路交叉口的土地, 由于过往人流量大, 土地利用效益高, 相应地价水平也就比位于道路中间的高, 因此, 对于位于街角的宗地地价进行侧街加价的修正。街角地修正以宗地所靠近的侧街路线价乘以修正系数作为宗地加价。没有测算路线价的侧街, 侧街地价采用临侧街的应用评价单元的基准地价作为计价基准。其中侧街的确定依据以下原则: 宗地所临道路的宽度较大者为主街, 宽度较小者为侧街; 道路宽度一样时, 以地价高者为主街, 地价低者为侧街。

以商业服务业用地的平均面宽为单位, 选择了各路口对临路口一定范围的地价样本进行比较分析, 并且参照国内其它城市的经验, 最后确定街角地的修正系数见下表。

表 6.25 商业服务业用地街角地修正系数表

临路口情况	三面临街	两面临街	一面临街
修正系数	1.18	1.15	1.00

临路口情况如图 6.2: 地块 A 为三面临街, B 为两面临街, C 为一面临街。

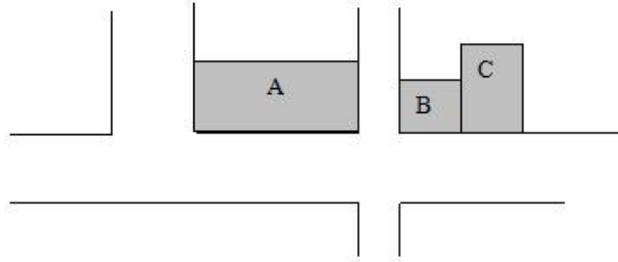


图 6.2 临路口情况示意图

(7) 宗地开发程度修正

本次黄石市城区、开发区·铁山区基准地价更新，商业服务业用地设定的开发程度为红线外“六通一平”。若宗地基础设施配套程度没有达到该程度，利用基准地价来评估宗地地价时就应该减去相应的开发费用。根据工程造价经验和相关城市基础配套设施费用比例，确定本次黄石市宗地开发程度修正如下表所示：

表 6.26 开发程度修正表

单位：元/平方米

开发程度	通路	通电	通上水	通下水	通讯	通气	土地平整
开发费用	20	20	15	15	15	15	30

(三) 居住用地基准地价修正体系

1. 居住用地基准地价区域因素修正体系

居住用地基准地价区域修正因子采用了居住用地级别更新因素因子体系中的因子，各因子对地价的影响权重，采用了居住用地级别更新中因子的权重。

(1) I级居住用地宗地地价区域因素修正系数

表 6.27 I级居住用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距市级商服中心(米)	≤500	(500, 800]	(800, 1100]	(1100, 1400]	>1400
交通条件	临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	公交线路(条)	≥8	[6, 8)	[4, 6)	[2, 4)	<2
	距火车站(米)	≤5000	(5000, 5500]	(5500, 6000]	(6000, 6500]	>6500
	距长途汽车站(米)	≤4500	(4500, 5000]	(5000, 5500]	(5500, 6000]	>6000
基本设施状况	供气保证率(%)	(95, 100]	(90, 95]	(85, 90]	(80, 85]	≤80
	排水保证率(%)	(98, 100]	(95, 98]	(90, 95]	(85, 90]	(80, 85]
	距中学(米)	≤1000	(1000, 1300]	(1300, 1600]	(1600, 1900]	>1900
	距小学(米)	≤800	(800, 1100]	(1100, 1400]	(1400, 1700]	>1700
	距幼儿园(米)	≤800	(800, 1100]	(1100, 1400]	(1400, 1700]	>1700
	距医院(米)	(500, 800]	(800, 1100]或≤500	(1100, 1400]	(1400, 1700]	>1700
	距农贸市场(米)	(500, 800]	(800, 1100]或≤500	(1100, 1400]	(1400, 1700]	>1700
环境状况	大气污染指数	≤30	(30, 50]	(50, 80]	(80, 100]	>150
	水状况	I类水域	II类水域	III类水域	IV类水域	V类及劣V类水域
	噪声状况(分贝)	≤45	(45, 50]	(50, 60]	(60, 80]	>80
	地质状况	地基承载力高	地基承载力较高	地基承载力一般	地基承载力较差	地基承载力差
	景观条件	好	较好	一般	较差	差
人口状况	居住人口密度状况	居住人口密集适宜	居住人口密集较适宜	居住人口密集一般	居住人口密集过大或过小	未建成区
发展潜力	用地规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
	交通规划	临混合型主干道	临生活型主干道	临生活型次干道或交通型主干道	临交通型次干道	临支路

表 6.28 I级居住用地宗地地价区域因素修正系数表

因素	权重	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	0.1595	距市级商服中心	0.1595	0.0456	0.0228	0	-0.0214	-0.0427
交通条件	0.1962	临街道类型	0.0706	0.0202	0.0101	0	-0.0095	-0.0189
		公交线路	0.0662	0.0189	0.0095	0	-0.0089	-0.0177
		距火车站	0.0305	0.0087	0.0044	0	-0.0041	-0.0082
		距长途汽车站	0.0289	0.0083	0.0041	0	-0.0039	-0.0077
基本设施状况	0.2452	供气保证率	0.066	0.0189	0.0094	0	-0.0088	-0.0177
		排水保证率	0.0588	0.0168	0.0084	0	-0.0079	-0.0158
		距中学	0.0254	0.0073	0.0036	0	-0.0034	-0.0068
		距小学	0.0281	0.008	0.004	0	-0.0038	-0.0075
		距幼儿园	0.0238	0.0068	0.0034	0	-0.0032	-0.0064
		距医院	0.0219	0.0063	0.0031	0	-0.0029	-0.0059
		距农贸市场	0.0212	0.0061	0.003	0	-0.0028	-0.0057
环境状况	0.2029	大气污染指数	0.025	0.0072	0.0036	0	-0.0034	-0.0067
		水状况	0.0233	0.0067	0.0033	0	-0.0031	-0.0062
		噪声状况	0.0237	0.0068	0.0034	0	-0.0032	-0.0064
		地质状况	0.0626	0.0179	0.009	0	-0.0084	-0.0168
		景观条件	0.0682	0.0195	0.0098	0	-0.0091	-0.0183
人口状况	0.1076	居住人口密度状况	0.1077	0.0308	0.0154	0	-0.0144	-0.0289
发展潜力	0.0886	用地规划	0.0449	0.0129	0.0064	0	-0.006	-0.012
		交通规划	0.0437	0.0125	0.0063	0	-0.0059	-0.0117

(2) II级居住用地宗地地价区域因素修正系数

表 6.29 II级居住用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距市级商服中心(米)	≤1000	(1000, 1500]	(1500, 2000]	(2000, 2500]	>2500
交通条件	临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道 或交通型主干道	交通型次干道	支路
	公交线路(条)	≥7	[5, 7)	[3, 5)	[1, 3)	<1
	距火车站(米)	≤4000	(4000, 4500]	(4500, 5000]	(5000, 5500]	>5500
	距长途汽车站(米)	≤3500	(3500, 4000]	(4000, 4500]	(4500, 5000]	>5000
基本设施状况	供气保证率(%)	(95, 100]	(90, 95]	(85, 90]	(80, 85]	≤80
	排水保证率(%)	(98, 100]	(95, 98]	(90, 95]	(85, 90]	(80, 85]
	距中学(米)	≤1100	(1100, 1400]	(1400, 1700]	(1700, 2000]	>2000
	距小学(米)	≤900	(900, 1200]	(1200, 1500]	(1500, 1800]	>1800
	距幼儿园(米)	≤900	(900, 1200]	(1200, 1500]	(1500, 1800]	>1800
	距医院(米)	(700, 1000]	(1000, 1300] 或≤700	(1300, 1600]	(1600, 1900]	>1900
	距农贸市场(米)	(700, 1000]	(1000, 1300] 或≤700	(1300, 1600]	(1600, 1900]	>1900
环境状况	大气污染指数	≤30	(30, 50]	(50, 80]	(80, 100]	>150
	水状况	I类水域	II类水域	III类水域	IV类水域	V类及劣V类水域
	噪声状况(分贝)	≤45	(45, 50]	(50, 60]	(60, 80]	>80
	地质状况	地基承载力高	地基承载力较高	地基承载力一般	地基承载力较差	地基承载力差
	景观条件	好	较好	一般	较差	差
人口状况	居住人口密度状况	居住人口密集适宜	居住人口密集较适宜	居住人口密集一般	居住人口密集过大或过小	未建成区
发展潜力	用地规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
	交通规划	临混合型主干道	临生活型主干道	临生活型次干道 或交通型主干道	临交通型次干道	临支路

表 6.30 II级居住用地宗地地价区域因素修正系数表

因素	权重	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	0.1595	距市级商服中心	0.0701	0.0201	0.0101	0	-0.0092	-0.0184
交通条件	0.1962	临街道类型	0.0868	0.0249	0.0125	0	-0.0114	-0.0228
		公交线路	0.0886	0.0255	0.0127	0	-0.0117	-0.0233
		距火车站	0.0232	0.0067	0.0033	0	-0.0031	-0.0061
		距长途汽车站	0.023	0.0066	0.0033	0	-0.003	-0.0061
基本设施状况	0.2452	供气保证率	0.0222	0.0064	0.0032	0	-0.0029	-0.0058
		排水保证率	0.0205	0.0059	0.0029	0	-0.0027	-0.0054
		距中学	0.0545	0.0157	0.0078	0	-0.0072	-0.0143
		距小学	0.0528	0.0152	0.0076	0	-0.0069	-0.0139
		距幼儿园	0.0456	0.0131	0.0066	0	-0.006	-0.012
		距医院	0.0425	0.0122	0.0061	0	-0.0056	-0.0112
		距农贸市场	0.0546	0.0157	0.0078	0	-0.0072	-0.0144
环境状况	0.2029	大气污染指数	0.0521	0.015	0.0075	0	-0.0069	-0.0137
		水状况	0.0483	0.0139	0.0069	0	-0.0064	-0.0127
		噪声状况	0.0582	0.0167	0.0084	0	-0.0077	-0.0153
		地质状况	0.0216	0.0062	0.0031	0	-0.0028	-0.0057
		景观条件	0.0682	0.0196	0.0098	0	-0.009	-0.0179
人口状况	0.1076	居住人口密度状况	0.0308	0.0089	0.0044	0	-0.0041	-0.0081
发展潜力	0.0886	用地规划	0.0238	0.0068	0.0034	0	-0.0031	-0.0063
		交通规划	0.0366	0.0105	0.0053	0	-0.0048	-0.0096

(3) III级居住用地宗地地价区域因素修正系数

表 6.31 III级居住用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距市级商服中心(米)	≤1500	(1500, 2000]	(2000, 2500]	(2500, 3000]	>3000
交通条件	临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	公交线路(条)	≥7	[5, 7)	[3, 5)	[1, 3)	<1
	距火车站(米)	≤5000	(5000, 5500]	(5500, 6000]	(6000, 6500]	>6500
	距长途汽车站(米)	≤4500	(4500, 5000]	(5000, 5500]	(5500, 6000]	>6000
基本设施状况	供气保证率(%)	(95, 100]	(90, 95]	(85, 90]	(80, 85]	≤80
	排水保证率(%)	(98, 100]	(95, 98]	(90, 95]	(85, 90]	(80, 85]
	距中学(米)	≤1200	(1200, 1500]	(1500, 1800]	(1800, 2100]	>2100
	距小学(米)	≤1000	(1000, 1300]	(1300, 1600]	(1600, 1900]	>1900
	距幼儿园(米)	≤1000	(1000, 1300]	(1300, 1600]	(1600, 1900]	>1900
	距医院(米)	≤1100	(1100, 1400]	(1400, 1700]	(1700, 2000]	>2000
	距农贸市场(米)	≤1100	(1100, 1400]	(1400, 1700]	(1700, 2000]	>2000
环境状况	大气污染指数	≤30	(30, 50]	(50, 80]	(80, 100]	>150
	水状况	I类水域	II类水域	III类水域	IV类水域	V类及劣V类水域
	噪声状况(分贝)	≤45	(45, 50]	(50, 60]	(60, 80]	>80
	地质状况	地基承载力高	地基承载力较高	地基承载力一般	地基承载力较差	地基承载力差
	景观条件	好	较好	一般	较差	差
人口状况	居住人口密度状况(人/km ²)	居住人口密集适宜	居住人口密集较适宜	居住人口密集一般	居住人口密集过大或过小	未建成区
发展潜力	用地规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
	交通规划	临混合型主干道	临生活型主干道	临生活型次干道或交通型主干道	临交通型次干道	临支路

表 6.32 III级居住用地宗地地价区域因素修正系数表

因素	权重	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	0.1595	距市级商服中心	0.0701	0.0122	0.0061	0	-0.0054	-0.0107
交通条件	0.1962	临街道类型	0.0868	0.0151	0.0076	0	-0.0066	-0.0133
		公交线路	0.0886	0.0154	0.0077	0	-0.0068	-0.0136
		距火车站	0.0232	0.004	0.002	0	-0.0018	-0.0036
		距长途汽车站	0.023	0.004	0.002	0	-0.0018	-0.0035
基本设施状况	0.2452	供气保证率	0.0222	0.0039	0.0019	0	-0.0017	-0.0034
		排水保证率	0.0205	0.0036	0.0018	0	-0.0016	-0.0031
		距中学	0.0545	0.0095	0.0047	0	-0.0042	-0.0083
		距小学	0.0528	0.0092	0.0046	0	-0.004	-0.0081
		距幼儿园	0.0456	0.0079	0.004	0	-0.0035	-0.007
		距医院	0.0425	0.0074	0.0037	0	-0.0033	-0.0065
		距农贸市场	0.0546	0.0095	0.0048	0	-0.0042	-0.0084
环境状况	0.2029	大气污染指数	0.0521	0.0091	0.0045	0	-0.004	-0.008
		水状况	0.0483	0.0084	0.0042	0	-0.0037	-0.0074
		噪声状况	0.0582	0.0101	0.0051	0	-0.0045	-0.0089
		地质状况	0.0216	0.0038	0.0019	0	-0.0017	-0.0033
		景观条件	0.0682	0.0119	0.0059	0	-0.0052	-0.0104
人口状况	0.1076	居住人口密度状况	0.0308	0.0054	0.0027	0	-0.0024	-0.0047
发展潜力	0.0886	用地规划	0.0238	0.0041	0.0021	0	-0.0018	-0.0036
		交通规划	0.0366	0.0064	0.0032	0	-0.0028	-0.0056

(4) IV级居住用地宗地地价区域因素修正系数

表 6.33 IV级居住用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距市级商服中心(米)	≤2000	(2000, 2500]	(2500, 3000]	(3000, 3500]	>3500
交通条件	临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	公交线路(条)	≥6	[5, 6)	[3, 5)	[1, 3)	<1
	距火车站(米)	≤7000	(7000, 7500]	(7500, 8000]	(8000, 8500]	>8500
	距长途汽车站(米)	≤6500	(6500, 7000]	(7000, 7500]	(7500, 8000]	>8000
基本设施状况	供气保证率(%)	(95, 100]	(90, 95]	(85, 90]	(80, 85]	≤80
	排水保证率(%)	(98, 100]	(95, 98]	(90, 95]	(85, 90]	(80, 85]
	距中学(米)	≤1300	(1300, 1600]	(1600, 1900]	(1900, 2200]	>2200
	距小学(米)	≤1100	(1100, 1400]	(1400, 1700]	(1700, 2000]	>2000
	距幼儿园(米)	≤1100	(1100, 1400]	(1400, 1700]	(1700, 2000]	>2000
	距医院(米)	≤1200	(1200, 1500]	(1500, 1800]	(1800, 2100]	>2100
	距农贸市场(米)	≤1200	(1200, 1500]	(1500, 1800]	(1800, 2100]	>2100
环境状况	大气污染指数	≤30	(30, 50]	(50, 80]	(80, 100]	>150
	水状况	I类水域	II类水域	III类水域	IV类水域	V类及劣V类水域
	噪声状况(分贝)	≤45	(45, 50]	(50, 60]	(60, 80]	>80
	地质状况	地基承载力高	地基承载力较高	地基承载力一般	地基承载力较差	地基承载力差
	景观条件	好	较好	一般	较差	差
人口状况	居住人口密度状况	居住人口密集适宜	居住人口密集较适宜	居住人口密集一般	居住人口密集过大或过小	未建成区
发展潜力	用地规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
	交通规划	临混合型主干道	临生活型主干道	临生活型次干道或交通型主干道	临交通型次干道	临支路

表 6.34 IV级居住用地宗地地价区域因素修正系数表

因素	权重	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	0.1595	距市级商服中心	0.0701	0.017	0.0085	0	-0.0075	-0.015
交通条件	0.1962	临街道类型	0.0868	0.021	0.0105	0	-0.0093	-0.0185
		公交线路	0.0886	0.0215	0.0107	0	-0.0095	-0.0189
		距火车站	0.0232	0.0056	0.0028	0	-0.0025	-0.005
		距长途汽车站	0.023	0.0056	0.0028	0	-0.0025	-0.0049
基本设施状况	0.2452	供气保证率	0.0222	0.0054	0.0027	0	-0.0024	-0.0047
		排水保证率	0.0205	0.005	0.0025	0	-0.0022	-0.0044
		距中学	0.0545	0.0132	0.0066	0	-0.0058	-0.0116
		距小学	0.0528	0.0128	0.0064	0	-0.0056	-0.0113
		距幼儿园	0.0456	0.011	0.0055	0	-0.0049	-0.0097
		距医院	0.0425	0.0103	0.0051	0	-0.0045	-0.0091
		距农贸市场	0.0546	0.0132	0.0066	0	-0.0058	-0.0117
环境状况	0.2029	大气污染指数	0.0521	0.0126	0.0063	0	-0.0056	-0.0111
		水状况	0.0483	0.0117	0.0058	0	-0.0052	-0.0103
		噪声状况	0.0582	0.0141	0.007	0	-0.0062	-0.0124
		地质状况	0.0216	0.0052	0.0026	0	-0.0023	-0.0046
		景观条件	0.0682	0.0165	0.0083	0	-0.0073	-0.0146
人口状况	0.1076	居住人口密度状况	0.0308	0.0075	0.0037	0	-0.0033	-0.0066
发展潜力	0.0886	用地规划	0.0238	0.0058	0.0029	0	-0.0025	-0.0051
		交通规划	0.0366	0.0089	0.0044	0	-0.0039	-0.0078

(5) V级居住用地宗地地价区域因素修正系数

表 6.35 V级居住用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距市级商服中心(米)	≤2500	(2500, 3000]	(3000, 3500]	(3500, 4000]	>4000
交通条件	临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道 或交通型主干道	交通型次干道	支路
	公交线路(条)	≥6	[5, 6)	[3, 5)	[1, 3)	<1
	距火车站(米)	≤9000	(9000, 9500]	(9500, 10000]	(10000, 10500]	>10500
	距长途汽车站(米)	≤9500	(9500, 10000]	(10000, 10500]	(10500, 11000]	>11000
基本设施状况	供气保证率(%)	(95, 100]	(90, 95]	(85, 90]	(80, 85]	≤80
	排水保证率(%)	(98, 100]	(95, 98]	(90, 95]	(85, 90]	(80, 85]
	距中学(米)	≤1400	(1400, 1700]	(1700, 2000]	(2000, 2300]	>2300
	距小学(米)	≤1200	(1200, 1500]	(1500, 1800]	(1800, 2100]	>2100
	距幼儿园(米)	≤1200	(1200, 1500]	(1500, 1800]	(1800, 2100]	>2100
	距医院(米)	≤1300	(1300, 1600]	(1600, 1900]	(1900, 2200]	>2200
	距农贸市场(米)	≤1300	(1300, 1600]	(1600, 1900]	(1900, 2200]	>2200
环境状况	大气污染指数	≤30	(30, 50]	(50, 80]	(80, 100]	>150
	水状况	I类水域	II类水域	III类水域	IV类水域	V类及劣 V类水域
	噪声状况(分贝)	≤45	(45, 50]	(50, 60]	(60, 80]	>80
	地质状况	地基承载力高	地基承载力较高	地基承载力一般	地基承载力较差	地基承载力差
	景观条件	好	较好	一般	较差	差
人口状况	居住人口密度状况	居住人口密集适宜	居住人口密集较适宜	居住人口密集一般	居住人口密集过大或过小	未建成区
发展潜力	用地规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
	交通规划	临混合型主干道	临生活型主干道	临生活型次干道 或交通型主干道	临交通型次干道	临支路

表 6.36 V级居住用地宗地地价区域因素修正系数表

因素	权重	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	0.1595	距市级商服中心	0.0701	0.0211	0.0105	0	-0.0104	-0.0209
交通条件	0.1962	临街道类型	0.0868	0.0261	0.0131	0	-0.0129	-0.0258
		公交线路	0.0886	0.0267	0.0133	0	-0.0132	-0.0264
		距火车站	0.0232	0.007	0.0035	0	-0.0035	-0.0069
		距长途汽车站	0.023	0.0069	0.0035	0	-0.0034	-0.0068
基本设施状况	0.2452	供气保证率	0.0222	0.0067	0.0033	0	-0.0033	-0.0066
		排水保证率	0.0205	0.0062	0.0031	0	-0.0031	-0.0061
		距中学	0.0545	0.0164	0.0082	0	-0.0081	-0.0162
		距小学	0.0528	0.0159	0.0079	0	-0.0079	-0.0157
		距幼儿园	0.0456	0.0137	0.0069	0	-0.0068	-0.0136
		距医院	0.0425	0.0128	0.0064	0	-0.0063	-0.0126
		距农贸市场	0.0546	0.0164	0.0082	0	-0.0081	-0.0162
环境状况	0.2029	大气污染指数	0.0521	0.0157	0.0078	0	-0.0078	-0.0155
		水状况	0.0483	0.0145	0.0073	0	-0.0072	-0.0144
		噪声状况	0.0582	0.0175	0.0088	0	-0.0087	-0.0173
		地质状况	0.0216	0.0065	0.0032	0	-0.0032	-0.0064
		景观条件	0.0682	0.0205	0.0103	0	-0.0101	-0.0203
人口状况	0.1076	居住人口密度状况	0.0308	0.0093	0.0046	0	-0.0046	-0.0092
发展潜力	0.0886	用地规划	0.0238	0.0072	0.0036	0	-0.0035	-0.0071
		交通规划	0.0366	0.011	0.0055	0	-0.0054	-0.0109

(6) VI级居住用地宗地地价区域因素修正系数

表 6.37 VI级居住用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距市级商服中心(米)	≤3500	(3500, 4000]	(4000, 4500]	(4500, 5000]	>5000
交通条件	临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	公交线路(条)	≥5	[4, 5)	[3, 4)	[1, 3)	<1
	距火车站(米)	≤10000	(10000, 10500]	(10500, 11000]	(11000, 11500]	>11500
	距长途汽车站(米)	≤10500	(10500, 11000]	(11000, 11500]	(11500, 12000]	>12000
基本设施状况	供气保证率(%)	(95, 100]	(90, 95]	(85, 90]	(80, 85]	≤80
	排水保证率(%)	(98, 100]	(95, 98]	(90, 95]	(85, 90]	(80, 85]
	距中学(米)	≤1500	(1500, 1800]	(1800, 2100]	(2100, 2400]	>2400
	距小学(米)	≤1300	(1300, 1600]	(1600, 1900]	(1900, 2200]	>2200
	距幼儿园(米)	≤1300	(1300, 1600]	(1600, 1900]	(1900, 2200]	>2200
	距医院(米)	≤1400	(1400, 1700]	(1700, 2000]	(2000, 2300]	>2300
	距农贸市场(米)	≤1400	(1400, 1700]	(1700, 2000]	(2000, 2300]	>2300
环境状况	大气污染指数	≤30	(30, 50]	(50, 80]	(80, 100]	>150
	水状况	I类水域	II类水域	III类水域	IV类水域	V类及劣V类水域
	噪声状况(分贝)	≤45	(45, 50]	(50, 60]	(60, 80]	>80
	地质状况	地基承载力高	地基承载力较高	地基承载力一般	地基承载力较差	地基承载力差
	景观条件	好	较好	一般	较差	差
人口状况	居住人口密度状况	居住人口密集适宜	居住人口密集较适宜	居住人口密集一般	居住人口密集过大或过小	未建成区
发展潜力	用地规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
	交通规划	临混合型主干道	临生活型主干道	临生活型次干道或交通型主干道	临交通型次干道	临支路

表 6.38 VI级居住用地宗地地价区域因素修正系数表

因素	权重	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	0.1595	距市级商服中心	0.0701	0.0218	0.0109	0	-0.0107	-0.0214
交通条件	0.1962	临街道类型	0.0868	0.027	0.0135	0	-0.0133	-0.0265
		公交线路	0.0886	0.0276	0.0138	0	-0.0135	-0.0271
		距火车站	0.0232	0.0072	0.0036	0	-0.0035	-0.0071
		距长途汽车站	0.023	0.0072	0.0036	0	-0.0035	-0.007
基本设施状况	0.2452	供气保证率	0.0222	0.0069	0.0035	0	-0.0034	-0.0068
		排水保证率	0.0205	0.0064	0.0032	0	-0.0031	-0.0063
		距中学	0.0545	0.017	0.0085	0	-0.0083	-0.0167
		距小学	0.0528	0.0164	0.0082	0	-0.0081	-0.0161
		距幼儿园	0.0456	0.0142	0.0071	0	-0.007	-0.0139
		距医院	0.0425	0.0132	0.0066	0	-0.0065	-0.013
		距农贸市场	0.0546	0.017	0.0085	0	-0.0083	-0.0167
环境状况	0.2029	大气污染指数	0.0521	0.0162	0.0081	0	-0.008	-0.0159
		水状况	0.0483	0.015	0.0075	0	-0.0074	-0.0148
		噪声状况	0.0582	0.0181	0.0091	0	-0.0089	-0.0178
		地质状况	0.0216	0.0067	0.0034	0	-0.0033	-0.0066
		景观条件	0.0682	0.0212	0.0106	0	-0.0104	-0.0208
人口状况	0.1076	居住人口密度状况	0.0308	0.0096	0.0048	0	-0.0047	-0.0094
发展潜力	0.0886	用地规划	0.0238	0.0074	0.0037	0	-0.0036	-0.0073
		交通规划	0.0366	0.0114	0.0057	0	-0.0056	-0.0112

(7) VII级居住用地宗地地价区域因素修正系数

表 6.39 VII级居住用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距市级商服中心(米)	≤6000	(6000, 6500]	(6500, 7000]	(7000, 7500]	>7500
交通条件	临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	公交线路(条)	≥4	[3, 4)	[2, 3)	[1, 2)	<1
	距火车站(米)	≤20000	(20000, 21000]	(21000, 22000]	(22000, 23000]	>23000
	距长途汽车站(米)	≤19500	(19500, 20500]	(20500, 21500]	(21500, 22500]	>22500
基本设施状况	供气保证率(%)	(95, 100]	(90, 95]	(85, 90]	(80, 85]	≤80
	排水保证率(%)	(98, 100]	(95, 98]	(90, 95]	(85, 90]	(80, 85]
	距中学(米)	≤1600	(1600, 1900]	(1900, 2200]	(2200, 2500]	>2500
	距小学(米)	≤1400	(1400, 1700]	(1700, 2000]	(2000, 2300]	>2300
	距幼儿园(米)	≤1400	(1400, 1700]	(1700, 2000]	(2000, 2300]	>2300
	距医院(米)	≤1500	(1500, 1800]	(1800, 2100]	(2100, 2400]	>2400
	距农贸市场(米)	≤1500	(1500, 1800]	(1800, 2100]	(2100, 2400]	>2400
环境状况	大气污染指数	≤30	(30, 50]	(50, 80]	(80, 100]	>150
	水状况	I类水域	II类水域	III类水域	IV类水域	V类及劣V类水域
	噪声状况(分贝)	≤45	(45, 50]	(50, 60]	(60, 80]	>80
	地质状况	地基承载力高	地基承载力较高	地基承载力一般	地基承载力较差	地基承载力差
	景观条件	好	较好	一般	较差	差
人口状况	居住人口密度状况	居住人口密集适宜	居住人口密集较适宜	居住人口密集一般	居住人口密集过大或过小	未建成区
发展潜力	用地规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
	交通规划	临混合型主干道	临生活型主干道	临生活型次干道或交通型主干道	临交通型次干道	临支路

表 6.40 VII级居住用地宗地地价区域因素修正系数表

因素	权重	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	0.1595	距市级商服中心	0.0701	0.0194	0.0097	0	-0.0091	-0.0182
交通条件	0.1962	临街道类型	0.0868	0.024	0.012	0	-0.0113	-0.0226
		公交线路	0.0886	0.0245	0.0123	0	-0.0115	-0.023
		距火车站	0.0232	0.0064	0.0032	0	-0.003	-0.006
		距长途汽车站	0.023	0.0064	0.0032	0	-0.003	-0.006
基本设施状况	0.2452	供气保证率	0.0222	0.0061	0.0031	0	-0.0029	-0.0058
		排水保证率	0.0205	0.0057	0.0028	0	-0.0027	-0.0053
		距中学	0.0545	0.0151	0.0075	0	-0.0071	-0.0142
		距小学	0.0528	0.0146	0.0073	0	-0.0069	-0.0137
		距幼儿园	0.0456	0.0126	0.0063	0	-0.0059	-0.0118
		距医院	0.0425	0.0118	0.0059	0	-0.0055	-0.011
		距农贸市场	0.0546	0.0151	0.0076	0	-0.0071	-0.0142
环境状况	0.2029	大气污染指数	0.0521	0.0144	0.0072	0	-0.0068	-0.0135
		水状况	0.0483	0.0134	0.0067	0	-0.0063	-0.0125
		噪声状况	0.0582	0.0161	0.0081	0	-0.0076	-0.0151
		地质状况	0.0216	0.006	0.003	0	-0.0028	-0.0056
		景观条件	0.0682	0.0189	0.0094	0	-0.0089	-0.0177
人口状况	0.1076	居住人口密度状况	0.0308	0.0085	0.0043	0	-0.004	-0.008
发展潜力	0.0886	用地规划	0.0238	0.0066	0.0033	0	-0.0031	-0.0062
		交通规划	0.0366	0.0101	0.0051	0	-0.0048	-0.0095

2. 居住用地基准地价个别因素修正体系

(1) 容积率修正

居住用地容积率与容积率修正系数关系的确定同商业服务业用地，具体函数关系见下表。

表 6.41 居住用地价格与容积率的函数关系

用途	级别	函数关系 (x 代表容积率, y 代表地价)
居住用地	I级	$y = 111.65x^2 + 926.8x + 1479.7$
	II级	$y = 82.91x^2 + 751.53x + 1167.9$
	III级	$y = 69.31x^2 + 559.65x + 998.7$
	IV级	$y = 47.724x^2 + 445.56x + 743.33$
	V-VII级	$y = 18.243x^2 + 311.01x + 328.77$

居住用地部分容积率修正系数见下表，若容积率不在下表之中，则同商业服务业用地一样分两种情况来解决。

表 6.42 黄石市居住用地容积率修正系数表

容积率	I级	II级	III级	IV级	V级—VII级
1	0.6662	0.6669	0.6795	0.6775	0.6427
1.1	0.6969	0.6977	0.709	0.7074	0.6769
1.2	0.7282	0.7291	0.739	0.7378	0.7113
1.3	0.7601	0.761	0.7696	0.7687	0.7462
1.4	0.7926	0.7935	0.8008	0.8002	0.7814
1.5	0.8257	0.8265	0.8325	0.8322	0.8169
1.6	0.8594	0.8601	0.8649	0.8647	0.8528
1.7	0.8937	0.8943	0.8978	0.8977	0.8891
1.8	0.9285	0.929	0.9313	0.9313	0.9257
1.9	0.964	0.9642	0.9653	0.9654	0.9627
2	1	1	1	1	1
2.1	1.0366	1.0364	1.0352	1.0351	1.0377
2.2	1.0739	1.0733	1.071	1.0708	1.0757
2.3	1.1117	1.1107	1.1074	1.107	1.1141
2.4	1.1501	1.1487	1.1444	1.1437	1.1529
2.5	1.1891	1.1873	1.1819	1.1809	1.192
2.6	1.2286	1.2264	1.2201	1.2186	1.2315
2.7	1.2688	1.2661	1.2588	1.2569	1.2713
2.8	1.3096	1.3063	1.298	1.2957	1.3115
2.9	1.3509	1.347	1.3379	1.335	1.352
3	1.3929	1.3884	1.3783	1.3748	1.3929
3.1	1.4354	1.4302	1.4194	1.4152	1.4341

容积率	I级	II级	III级	IV级	V级—VII级
3.2	1.4785	1.4727	1.4609	1.4561	1.4757
3.3	1.5223	1.5156	1.5031	1.4975	1.5177
3.4	1.5666	1.5592	1.5459	1.5394	1.56
3.5	1.6115	1.6032	1.5892	1.5818	1.6027
3.6	1.657	1.6479	1.6331	1.6248	1.6457
3.7	1.703	1.6931	1.6776	1.6683	1.6891
3.8	1.7497	1.7388	1.7227	1.7123	1.7329
3.9	1.797	1.7851	1.7683	1.7569	1.777
4	1.8448	1.8319	1.8145	1.8019	1.8214
4.1	1.8933	1.8793	1.8613	1.8475	1.8662
4.2	1.9423	1.9273	1.9087	1.8936	1.9114
4.3	1.9919	1.9758	1.9567	1.9403	1.9569
4.4	2.0422	2.0248	2.0052	1.9874	2.0028
4.5	2.093	2.0744	2.0543	2.0351	2.049
4.6	2.1444	2.1246	2.104	2.0833	2.0956
4.7	2.1964	2.1753	2.1543	2.132	2.1426
4.8	2.2489	2.2266	2.2052	2.1813	2.1899
4.9	2.3021	2.2784	2.2566	2.231	2.2376
5	2.3559	2.3307	2.3086	2.2813	2.2856
5.1	2.4102	2.3837	2.3612	2.3322	2.334
5.2	2.4652	2.4371	2.4144	2.3835	2.3827
5.3	2.5207	2.4912	2.4681	2.4354	2.4318
5.4	2.5768	2.5457	2.5225	2.4877	2.4812
5.5	2.6335	2.6009	2.5774	2.5406	2.531
5.6	2.6908	2.6565	2.6328	2.5941	2.5812
5.7	2.7487	2.7128	2.6889	2.648	2.6317
5.8	2.8072	2.7696	2.7456	2.7025	2.6826
5.9	2.8663	2.8269	2.8028	2.7575	2.7338
6	2.926	2.8848	2.8606	2.813	2.7854

(2) 使用年期修正系数

表 6.43 居住用地使用年期修正系数表（土地还原率=6.06%）

使用年期	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年
修正系数	0.0581	0.1128	0.1645	0.2132	0.2591	0.3023	0.3432	0.3816	0.4179	0.4521
使用年期	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年
修正系数	0.4844	0.5148	0.5434	0.5705	0.5960	0.6200	0.6426	0.6640	0.6842	0.7031
使用年期	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年
修正系数	0.7211	0.7379	0.7539	0.7689	0.7830	0.7964	0.8089	0.8208	0.8320	0.8425
使用年期	31年	32年	33年	34年	35年	36年	37年	38年	39年	40年

修正系数	0.8525	0.8618	0.8707	0.8790	0.8869	0.8943	0.9013	0.9079	0.9141	0.9199
使用年期	41年	42年	43年	44年	45年	46年	47年	48年	49年	50年
修正系数	0.9254	0.9306	0.9356	0.9402	0.9445	0.9487	0.9525	0.9562	0.9596	0.9629
使用年期	51年	52年	53年	54年	55年	56年	57年	58年	59年	60年
修正系数	0.9660	0.9688	0.9716	0.9741	0.9766	0.9788	0.9810	0.9830	0.9849	0.9868
使用年期	61年	62年	63年	64年	65年	66年	67年	68年	69年	70年
修正系数	0.9885	0.9901	0.9916	0.9930	0.9943	0.9956	0.9968	0.9979	0.9990	1.0000

注：其他不是整数的年份，同商业服务业用地使用年期修正一样采用内插法。

(3) 交易期日修正系数

表 6.44 居住用地交易期日修正系数表

日期	2018/9/30	2018/12/31	2019/3/31	2019/6/30
修正系数	0.9178	0.922	0.9262	0.9304
日期	2019/9/30	2019/12/31	2020/3/31	2020/6/30
修正系数	0.9346	0.9388	0.943	0.9473
日期	2020/9/30	2020/12/31	2021/3/31	2021/6/30
修正系数	0.9516	0.9559	0.9602	0.9645
日期	2021/9/30	2021/12/31	2022/3/31	2022/6/30
修正系数	0.9689	0.9733	0.9777	0.9821
日期	2022/9/30	2022/12/31	2023/3/31	2023/6/30
修正系数	0.9865	0.991	0.9955	1

(4) 居住用地宗地面积修正

表 6.45 居住用地宗地面积修正说明表

指标标准	优	较优	一般	较差	劣
指标标准说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.12	1.06	1.00	0.95	0.91

(5) 居住用地宗地形状

表 6.46 居住用地宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较差	劣
指标标准说明	形状规则，对土地利用合理	土地利用较为合理	土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用不合理	形状不规则，对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.08	1.04	1.00	0.96	0.92

(6) 建筑物朝向修正

表 6.47 居住用地建筑物朝向修正系数表

指标标准说明	东南	南、西南	东	东北、西北	北、西
修正系数	1.08	1.04	1.00	0.96	0.92

(7) 宗地开发程度修正

黄石市城区、开发区·铁山区本次基准地价更新居住用地设定的开发程度为“六通一平”。若宗地基础设施配套程度没有达到该程度，利用基准地价来评估宗地地价时就应该减去相应的开发费用。

表 6.48 开发程度修正值范围表

单位：元/平方米

开发程度	通路	通电	通上水	通下水	通讯	通气	土地平整
开发费用	20	20	15	15	15	15	30

（四）工业用地基准地价修正体系

1.工业用地基准地价区域因素修正体系

工业用地基准地价区域修正因子采用了工业用地级别更新因素因子体系中的因子，各因子对地价的影响权重，采用了工业用地级别更新中因子的权重。

（1）I级工业用地宗地地价区域因素修正系数

表 6.49 I级工业用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	临街道路类型	交通型主干道	混合型主干道	生活主干道或交通型次干道	生活型次干道	支路
	距火车站（米）	≤7000	(7000, 7500]	(7500, 8000]	(8000, 8500]	>8500
	距码头（米）	≤1000	(1000, 1500]	(1500, 2000]	(2000, 2500]	>2500
	距物流中心（米）	≤7000	(7000, 7500]	(7500, 8000]	(8000, 8500]	>8500
	距高速入口（米）	≤1000	(1000, 1500]	(1500, 2000]	(2000, 2500]	>2500
基本设施状况	排水保证率（%）	(98, 100]	(95, 98]	(90, 95]	(85, 90]	(80, 85]
	供电保证率（%）	(98, 100]	(96, 98]	(93, 96]	(90, 93]	≤90
	供水保证率（%）	(98, 100]	(96, 98]	(93, 96]	(90, 93]	≤90
环境状况	地质状况	地基承载力高	地基承载力较高	地基承载力一般	地基承载力较差	地基承载力差
产业集聚度	产业集聚影响度	聚集度高	聚集度较高	聚集度一般	聚集度较差	独立工业
发展潜力	用地规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
	交通规划	临交通型主干道	临混合型主干道	临生活主干道或交通型次干道	临生活型次干道	临支路

表 6.50 I级工业用地宗地地价区域因素修正系数表

因素	权重	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	0.3271	临街道路类型	0.1464	0.0364	0.0182	0	-0.0146	-0.0293
		距火车站	0.0431	0.0107	0.0054	0	-0.0043	-0.0086
		距码头	0.0447	0.0111	0.0056	0	-0.0045	-0.0089
		距物流中心	0.046	0.0114	0.0057	0	-0.0046	-0.0092
		距高速入口	0.0468	0.0116	0.0058	0	-0.0047	-0.0094
基本设施 状况	0.2686	排水保证率	0.0885	0.022	0.011	0	-0.0089	-0.0177
		供电保证率	0.0979	0.0243	0.0122	0	-0.0098	-0.0196
		供水保证率	0.0822	0.0204	0.0102	0	-0.0082	-0.0164
环境状况	0.1519	地质状况	0.1519	0.0377	0.0189	0	-0.0152	-0.0304
产业集聚 度	0.1529	产业集聚影响度	0.153	0.038	0.019	0	-0.0153	-0.0306
发展潜力	0.0995	用地规划	0.0496	0.0123	0.0062	0	-0.005	-0.0099
		交通规划	0.0499	0.0124	0.0062	0	-0.005	-0.01

(2) II级工业用地宗地地价区域因素修正系数

表 6.51 II级工业用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临街道路类型	交通型主干道	混合型主干道	生活主干道或交通型次干道	生活型次干道	支路
	距火车站(米)	≤6000	(6000, 6500]	(6500, 7000]	(7000, 7500]	>7500
	距码头(米)	≤1500	(1500, 2000]	(2000, 2500]	(2500, 3000]	>3000
	距物流中心(米)	≤6000	(6000, 6500]	(6500, 7000]	(7000, 7500]	>7500
	距高速入口(米)	≤2000	(2000, 2500]	(2500, 3000]	(3000, 3500]	>3500
基本设施状况	排水保证率(%)	(98, 100]	(95, 98]	(90, 95]	(85, 90]	(80, 85]
	供电保证率(%)	(98, 100]	(96, 98]	(93, 96]	(90, 93]	≤90
	供水保证率(%)	(98, 100]	(96, 98]	(93, 96]	(90, 93]	≤90
环境状况	地质状况	地基承载力高	地基承载力较高	地基承载力一般	地基承载力较差	地基承载力差
产业集聚度	产业集聚影响度	聚集度高	聚集度较高	聚集度一般	聚集度较差	独立工业
发展潜力	用地规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
	交通规划	临交通型主干道	临混合型主干道	临生活主干道或交通型次干道	临生活型次干道	临支路

表 6.52 II级工业用地宗地地价区域因素修正系数表

因素	权重	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	0.3588	临街道路类型	0.1464	0.0364	0.0182	0	-0.0158	-0.0315
		距火车站	0.0431	0.0107	0.0054	0	-0.0046	-0.0093
		距码头	0.0447	0.0111	0.0056	0	-0.0048	-0.0096
		距物流中心	0.046	0.0114	0.0057	0	-0.005	-0.0099
		距高速入口	0.0468	0.0116	0.0058	0	-0.005	-0.0101
基本设施状况	0.2584	排水保证率	0.0885	0.022	0.011	0	-0.0095	-0.0191
		供电保证率	0.0979	0.0243	0.0122	0	-0.0105	-0.0211
		供水保证率	0.0822	0.0204	0.0102	0	-0.0089	-0.0177
环境状况		地质状况	0.1519	0.0377	0.0189	0	-0.0164	-0.0327
产业集聚度	0.1368	产业集聚影响度	0.153	0.038	0.019	0	-0.0165	-0.033
发展潜力	0.0752	用地规划	0.0496	0.0123	0.0062	0	-0.0053	-0.0107
		交通规划	0.0499	0.0124	0.0062	0	-0.0054	-0.0108

(3) III级工业用地宗地地价区域因素修正系数

表 6.53 III级工业用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临街道路类型	交通型主干道	混合型主干道	生活主干道或交通型次干道	生活型次干道	支路
	距火车站(米)	≤5000	(5000, 5500]	(5500, 6000]	(6000, 6500]	>6500
	距码头(米)	≤2000	(2000, 2500]	(2500, 3000]	(3000, 3500]	>3500
	距物流中心(米)	≤5000	(5000, 5500]	(5500, 6000]	(6000, 6500]	>6500
	距高速入口(米)	≤3000	(3000, 3500]	(3500, 4000]	(4000, 4500]	>4500
基本设施状况	排水保证率(%)	(98, 100]	(95, 98]	(90, 95]	(85, 90]	(80, 85]
	供电保证率(%)	(98, 100]	(96, 98]	(93, 96]	(90, 93]	≤90
	供水保证率(%)	(98, 100]	(96, 98]	(93, 96]	(90, 93]	≤90
环境状况	地质状况	地基承载力高	地基承载力较高	地基承载力一般	地基承载力较差	地基承载力差
产业集聚度	产业集聚影响度	聚集度高	聚集度较高	聚集度一般	聚集度较差	独立工业
发展潜力	用地规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
	交通规划	临交通型主干道	临混合型主干道	临生活主干道或交通型次干道	临生活型次干道	临支路

表 6.54 III级工业用地宗地地价区域因素修正系数表

因素	权重	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	0.3588	临街道路类型	0.1464	0.0363	0.0182	0	-0.0167	-0.0335
		距火车站	0.0431	0.0107	0.0053	0	-0.0049	-0.0099
		距码头	0.0447	0.0111	0.0055	0	-0.0051	-0.0102
		距物流中心	0.046	0.0114	0.0057	0	-0.0053	-0.0105
		距高速入口	0.0468	0.0116	0.0058	0	-0.0054	-0.0107
基本设施状况	0.2584	排水保证率	0.0885	0.022	0.011	0	-0.0101	-0.0202
		供电保证率	0.0979	0.0243	0.0121	0	-0.0112	-0.0224
		供水保证率	0.0822	0.0204	0.0102	0	-0.0094	-0.0188
环境状况		地质状况	0.1519	0.0377	0.0189	0	-0.0174	-0.0347
产业集聚度	0.1368	产业集聚影响度	0.153	0.038	0.019	0	-0.0175	-0.035
发展潜力	0.0752	用地规划	0.0496	0.0123	0.0062	0	-0.0057	-0.0113
		交通规划	0.0499	0.0124	0.0062	0	-0.0057	-0.0114

(4) IV级工业用地宗地地价区域因素修正系数

表 6.55 IV级工业用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临街道路类型	交通型主干道	混合型主干道	生活主干道或交通型次干道	生活型次干道	支路
	距火车站(米)	≤4000	(4000, 4500]	(4500, 5000]	(5000, 5500]	>5500
	距码头(米)	≤2500	(2500, 3000]	(3000, 3500]	(3500, 4000]	>4000
	距物流中心(米)	≤4000	(4000, 4500]	(4500, 5000]	(5000, 5500]	>5500
	距高速入口(米)	≤4000	(4000, 4500]	(4500, 5000]	(5000, 5500]	>5500
基本设施状况	排水保证率(%)	(98, 100]	(95, 98]	(90, 95]	(85, 90]	(80, 85]
	供电保证率(%)	(98, 100]	(96, 98]	(93, 96]	(90, 93]	≤90
	供水保证率(%)	(98, 100]	(96, 98]	(93, 96]	(90, 93]	≤90
环境状况	地质状况	地基承载力高	地基承载力较高	地基承载力一般	地基承载力较差	地基承载力差
产业集聚度	产业集聚影响度	聚集度高	聚集度较高	聚集度一般	聚集度较差	独立工业
发展潜力	用地规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
	交通规划	临交通型主干道	临混合型主干道	临生活主干道或交通型次干道	临生活型次干道	临支路

表 6.56 IV级工业用地宗地地价区域因素修正系数表

因素	权重	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	0.3588	临街道路类型	0.1464	0.0403	0.0201	0	-0.019	-0.0379
		距火车站	0.0431	0.0119	0.0059	0	-0.0056	-0.0112
		距码头	0.0447	0.0123	0.0061	0	-0.0058	-0.0116
		距物流中心	0.046	0.0127	0.0063	0	-0.006	-0.0119
		距高速入口	0.0468	0.0129	0.0064	0	-0.0061	-0.0121
基本设施状况	0.2584	排水保证率	0.0885	0.0243	0.0122	0	-0.0115	-0.0229
		供电保证率	0.0979	0.0269	0.0135	0	-0.0127	-0.0253
		供水保证率	0.0822	0.0226	0.0113	0	-0.0106	-0.0213
环境状况		地质状况	0.1519	0.0418	0.0209	0	-0.0197	-0.0393
产业集聚度	0.1368	产业集聚影响度	0.153	0.0421	0.021	0	-0.0198	-0.0396
发展潜力	0.0752	用地规划	0.0496	0.0136	0.0068	0	-0.0064	-0.0128
		交通规划	0.0499	0.0137	0.0069	0	-0.0065	-0.0129

(5) V级工业用地宗地地价区域因素修正系数

表 6.57 V级工业用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临街道路类型	交通型主干道	混合型主干道	生活主干道或交通型次干道	生活型次干道	支路
	距火车站(米)	≤9000	(9000, 9500]	(9500, 10000]	(10000, 10500]	>10500
	距码头(米)	≤4000	(4000, 4500]	(4500, 5000]	(5000, 5500]	>5500
	距物流中心(米)	≤9000	(9000, 9500]	(9500, 10000]	(10000, 10500]	>10500
	距高速入口(米)	≤5000	(5000, 5500]	(5500, 6000]	(6000, 6500]	>6500
基本设施状况	排水保证率(%)	(98, 100]	(95, 98]	(90, 95]	(85, 90]	(80, 85]
	供电保证率(%)	(98, 100]	(96, 98]	(93, 96]	(90, 93]	≤90
	供水保证率(%)	(98, 100]	(96, 98]	(93, 96]	(90, 93]	≤90
环境状况	地质状况	地基承载力高	地基承载力较高	地基承载力一般	地基承载力较差	地基承载力差
产业集聚度	产业集聚影响度	聚集度高	聚集度较高	聚集度一般	聚集度较差	独立工业
发展潜力	用地规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
	交通规划	临交通型主干道	临混合型主干道	临生活主干道或交通型次干道	临生活型次干道	临支路

表 6.58 V级工业用地宗地地价区域因素修正系数表

因素	权重	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	0.3588	临街道路类型	0.1464	0.0363	0.0181	0	-0.0171	-0.0342
		距火车站	0.0431	0.0107	0.0053	0	-0.005	-0.0101
		距码头	0.0447	0.0111	0.0055	0	-0.0052	-0.0105
		距物流中心	0.046	0.0114	0.0057	0	-0.0054	-0.0108
		距高速入口	0.0468	0.0116	0.0058	0	-0.0055	-0.0109
基本设施状况	0.2584	排水保证率	0.0885	0.0219	0.011	0	-0.0104	-0.0207
		供电保证率	0.0979	0.0242	0.0121	0	-0.0114	-0.0229
		供水保证率	0.0822	0.0204	0.0102	0	-0.0096	-0.0192
环境状况		地质状况	0.1519	0.0376	0.0188	0	-0.0178	-0.0355
产业集聚度	0.1368	产业集聚影响度	0.153	0.0379	0.0189	0	-0.0179	-0.0358
发展潜力	0.0752	用地规划	0.0496	0.0123	0.0061	0	-0.0058	-0.0116
		交通规划	0.0499	0.0124	0.0062	0	-0.0058	-0.0117

(6) VI级工业用地宗地地价区域因素修正系数

表 6.59 VI级工业用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临街道路类型	交通型主干道	混合型主干道	生活主干道或交通型次干道	生活型次干道	支路
	距火车站(米)	≤10000	(10000, 10500]	(10500, 11000]	(11000, 11500]	>11500
	距码头(米)	≤5000	(5000, 5500]	(5500, 6000]	(6000, 6500]	>6500
	距物流中心(米)	≤10000	(10000, 10500]	(10500, 11000]	(11000, 11500]	>11500
	距高速入口(米)	≤5000	(5000, 5500]	(5500, 6000]	(6000, 6500]	>6500
基本设施状况	排水保证率(%)	(98, 100]	(95, 98]	(90, 95]	(85, 90]	(80, 85]
	供电保证率(%)	(98, 100]	(96, 98]	(93, 96]	(90, 93]	≤90
	供水保证率(%)	(98, 100]	(96, 98]	(93, 96]	(90, 93]	≤90
环境状况	地质状况	地基承载力高	地基承载力较高	地基承载力一般	地基承载力较差	地基承载力差
产业集聚度	产业集聚影响度	聚集度高	聚集度较高	聚集度一般	聚集度较差	独立工业
发展潜力	用地规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
	交通规划	临交通型主干道	临混合型主干道	临生活主干道或交通型次干道	临生活型次干道	临支路

表 6.60 VI级工业用地宗地地价区域因素修正系数表

因素	权重	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	0.3588	临街道路类型	0.1464	0.042	0.021	0	-0.0151	-0.0301
		距火车站	0.0431	0.0124	0.0062	0	-0.0044	-0.0089
		距码头	0.0447	0.0128	0.0064	0	-0.0046	-0.0092
		距物流中心	0.046	0.0132	0.0066	0	-0.0047	-0.0095
		距高速入口	0.0468	0.0134	0.0067	0	-0.0048	-0.0096
基本设施状况	0.2584	排水保证率	0.0885	0.0254	0.0127	0	-0.0091	-0.0182
		供电保证率	0.0979	0.0281	0.014	0	-0.0101	-0.0202
		供水保证率	0.0822	0.0236	0.0118	0	-0.0085	-0.0169
环境状况		地质状况	0.1519	0.0436	0.0218	0	-0.0156	-0.0313
产业集聚度	0.1368	产业集聚影响度	0.153	0.0439	0.0219	0	-0.0158	-0.0315
发展潜力	0.0752	用地规划	0.0496	0.0142	0.0071	0	-0.0051	-0.0102
		交通规划	0.0499	0.0143	0.0072	0	-0.0051	-0.0103

(7) VII级工业用地宗地地价区域因素修正系数

表 6.61 VII级工业用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	临街道路类型	交通型主干道	混合型主干道	生活主干道或交通型次干道	生活型次干道	支路
	距火车站(米)	≤10000	(10000, 10500]	(10500, 11000]	(11000, 11500]	>11500
	距码头(米)	≤5000	(5000, 5500]	(5500, 6000]	(6000, 6500]	>6500
	距物流中心(米)	≤10000	(10000, 10500]	(10500, 11000]	(11000, 11500]	>11500
	距高速入口(米)	≤5000	(5000, 5500]	(5500, 6000]	(6000, 6500]	>6500
基本设施状况	排水保证率(%)	(98, 100]	(95, 98]	(90, 95]	(85, 90]	(80, 85]
	供电保证率(%)	(98, 100]	(96, 98]	(93, 96]	(90, 93]	≤90
	供水保证率(%)	(98, 100]	(96, 98]	(93, 96]	(90, 93]	≤90
环境状况	地质状况	地基承载力高	地基承载力较高	地基承载力一般	地基承载力较差	地基承载力差
产业集聚度	产业集聚影响度	聚集度高	聚集度较高	聚集度一般	聚集度较差	独立工业
发展潜力	用地规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
	交通规划	临交通型主干道	临混合型主干道	临生活主干道或交通型次干道	临生活型次干道	临支路

表 6.62 VII级工业用地宗地地价区域因素修正系数表

因素	权重	因子	权重	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	0.3588	临街道路类型	0.1464	0.0273	0.0136	0	-0.0124	-0.0248
		距火车站	0.0431	0.008	0.004	0	-0.0037	-0.0073
		距码头	0.0447	0.0083	0.0042	0	-0.0038	-0.0076
		距物流中心	0.046	0.0086	0.0043	0	-0.0039	-0.0078
		距高速入口	0.0468	0.0087	0.0044	0	-0.004	-0.0079
基本设施状况	0.2584	排水保证率	0.0885	0.0165	0.0082	0	-0.0075	-0.015
		供电保证率	0.0979	0.0182	0.0091	0	-0.0083	-0.0166
		供水保证率	0.0822	0.0153	0.0077	0	-0.007	-0.0139
环境状况		地质状况	0.1519	0.0283	0.0142	0	-0.0129	-0.0257
产业集聚度	0.1368	产业集聚影响度	0.153	0.0285	0.0143	0	-0.013	-0.0259
发展潜力	0.0752	用地规划	0.0496	0.0092	0.0046	0	-0.0042	-0.0084
		交通规划	0.0499	0.0093	0.0047	0	-0.0042	-0.0085

2.工业用地基准地价个别因素修正体系

(1) 使用年期修正数

表 6.63 工业用地使用年期修正系数表（土地还原率=5.12%）

使用年期	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年
修正系数	0.0531	0.1035	0.1516	0.1972	0.2407	0.2820	0.3214	0.3588	0.3944	0.4282
使用年期	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年
修正系数	0.4605	0.4911	0.5203	0.5480	0.5744	0.5995	0.6233	0.6461	0.6677	0.6882
使用年期	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年
修正系数	0.7078	0.7264	0.7441	0.7609	0.7769	0.7922	0.8067	0.8204	0.8336	0.8460
使用年期	31年	32年	33年	34年	35年	36年	37年	38年	39年	40年
修正系数	0.8579	0.8692	0.8799	0.8902	0.8999	0.9091	0.9179	0.9263	0.9343	0.9418
使用年期	41年	42年	43年	44年	45年	46年	47年	48年	49年	50年
修正系数	0.9490	0.9559	0.9624	0.9686	0.9745	0.9801	0.9855	0.9906	0.9954	1.0000

注：其他不是整数的年份，同商业服务业用地使用年期修正一样采用内插法。

(2) 交易期日修正系数

表 6.64 工业用地交易期日修正系数表

日期	2018/9/30	2018/12/31	2019/3/31	2019/6/30
修正系数	0.976	0.976	0.9768	0.9768
日期	2019/9/30	2019/12/31	2020/3/31	2020/6/30
修正系数	0.9768	0.9815	0.9815	0.9815
日期	2020/9/30	2020/12/31	2021/3/31	2021/6/30
修正系数	0.9815	0.9815	0.9815	0.9815
日期	2021/9/30	2021/12/31	2022/3/31	2022/6/30
修正系数	0.986	0.986	0.986	0.986
日期	2022/9/30	2022/12/31	2023/3/31	2023/6/30
修正系数	0.9953	0.9953	1	1

(3) 工业用地宗地面积修正

表 6.65 工业用地宗地面积修正说明表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.06	1.03	1.00	0.94	0.92

(4) 工业用地宗地形状修正

表 6.66 工业用地宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	形状规则，对土地利用合理	土地利用较为合理	土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用不合理	形状不规则，对土地利用产生严重影响
修正系数	1.06	1.03	1.00	0.97	0.94

(5) 宗地开发程度修正

黄石市城区本次城镇基准地价更新工业用地设定的开发程度为“五通一平”。若宗地基础设施配套程度没有达到该程度，利用基准地价来评估宗地地价时就应该减去相应的开发费用。

表 6.67 开发程度修正值范围表

单位：元/平方米

开发程度	通路	通电	通上水	通下水	通讯	土地平整
开发费用	20	20	15	15	15	30

（五）公共服务项目用地基准地价修正体系

1. 公共服务项目用地基准地价区域因素修正体系

一类公共服务项目地基准地价区域修正因子采用公共服务项目用地级别更新因素因子体系中的因子，二类公共服务项目地基准地价区域修正因子综合采用公共服务项目用地和工业用地级别更新因素因子体系中的因子。各因子对地价的影响权重，采用了公共服务项目用地级别更新中因子的权重。

（1）I级公共服务项目用地宗地地价区域因素修正系数

表 6.68 I级公共服务项目用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表（一类）

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	公交线路（条）	≥8	[6, 8)	[4, 6)	[2, 4)	<2
基本设施状况	排水保证率（%）	(98, 100]	(95, 98]	(90, 95]	(85, 90]	(80, 85]
	距中学（米）	≤1000	(1000, 1300]	(1300, 1600]	(1600, 1900]	>1900
	距小学（米）	≤800	(800, 1100]	(1100, 1400]	(1400, 1700]	>1700
	距高等院校（米）	≤1200	(1200, 1500]	(1500, 1800]	(1800, 2100]	>2100
	距医院（米）	≤800	(800, 1100]	(1100, 1400]	(1400, 1700]	>1700
	距公园广场（米）	≤800	(800, 1100]	(1100, 1400]	(1400, 1700]	>1700
环境状况	大气污染指数	≤30	(30, 50]	(50, 80]	(80, 100]	>150
	水状况	I类水域	II类水域	III类水域	IV类水域	V类及劣V类水域
	噪声状况	≤45	(45, 50]	(50, 60]	(60, 80]	>80
	地质状况	地基承载力高	地基承载力较高	地基承载力一般	地基承载力较差	地基承载力差
人口状况	居住人口密度状况	居住人口密集适宜	居住人口密集较适宜	居住人口密集一般	居住人口密集过大或过小	未建成区
发展潜力	用地规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
	交通规划	临混合型主干道	临生活型主干道	临生活型次干道或交通型主干道	临交通型次干道	临支路

表 6.69 I级公共服务项目用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表（二类）

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临街道路类型	交通型主干道	混合型主干道	生活主干道或交通型次干道	生活型次干道	支路
	距长途汽车站（米）	≤4500	（4500，5000]	（5000，5500]	（5500，6000]	>6000
	距火车站（米）	≤5000	（5000，5500]	（5500，6000]	（6000，6500]	>6500
	距码头（米）	交通型主干道	混合型主干道	生活主干道或交通型次干道	生活型次干道	支路
基本设施状况	排水保证率（%）	（98，100]	（95，98]	（90，95]	（85，90]	（80，85]
	供电保证率（%）	（98，100]	（96，98]	（93，96]	（90，93]	≤90
	供水保证率（%）	（98，100]	（96，98]	（93，96]	（90，93]	≤90
环境状况	地质状况	地基承载力高	地基承载力较高	地基承载力一般	地基承载力较差	地基承载力差
发展潜力	用地规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
	交通规划	临交通型主干道	临混合型主干道	临生活主干道或交通型次干道	临生活型次干道	临支路

表 6.70 I级公共服务项目用地宗地地价区域因素修正系数表（一类）

因素	权重	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	0.3062	临街道路类型	0.1502	0.0417	0.0208	0	-0.0172	-0.0344
		公交线路	0.156	0.0433	0.0216	0	-0.0178	-0.0357
基本设施状况	0.269	排水保证率	0.0611	0.017	0.0085	0	-0.007	-0.014
		距中学	0.0436	0.0121	0.006	0	-0.005	-0.01
		距小学	0.0454	0.0126	0.0063	0	-0.0052	-0.0104
		距高等院校	0.0392	0.0109	0.0054	0	-0.0045	-0.009
		距医院	0.0401	0.0111	0.0056	0	-0.0046	-0.0092
		距公园广场	0.0396	0.011	0.0055	0	-0.0045	-0.0091
环境状况	0.1724	大气污染指数	0.0327	0.0091	0.0045	0	-0.0037	-0.0075
		水状况	0.0322	0.0089	0.0045	0	-0.0037	-0.0074
		噪声状况	0.0305	0.0085	0.0042	0	-0.0035	-0.007
		地质状况	0.077	0.0214	0.0107	0	-0.0088	-0.0176
人口状况	0.1586	居住人口密度状况	0.1586	0.044	0.022	0	-0.0181	-0.0363
发展潜力	0.0938	用地规划	0.0474	0.0132	0.0066	0	-0.0054	-0.0108
		交通规划	0.0464	0.0129	0.0064	0	-0.0053	-0.0106

表 6.71 I级公共服务项目用地宗地地价区域因素修正系数表（二类）

因素	权重	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	0.3639	临街道路类型	0.1901	0.0463	0.0232	0	-0.0196	-0.0391
		距长途汽车站	0.0597	0.0146	0.0073	0	-0.0061	-0.0123
		距火车站	0.056	0.0137	0.0068	0	-0.0058	-0.0115
		距码头	0.0581	0.0142	0.0071	0	-0.006	-0.012
基本设施状况	0.3197	排水保证率	0.1071	0.0261	0.0131	0	-0.011	-0.022
		供电保证率	0.1123	0.0274	0.0137	0	-0.0116	-0.0231
		供水保证率	0.1003	0.0245	0.0122	0	-0.0103	-0.0206
环境状况	0.2049	地质状况	0.2049	0.05	0.025	0	-0.0211	-0.0422
发展潜力	0.1115	用地规划	0.0563	0.0137	0.0069	0	-0.0058	-0.0116
		交通规划	0.0552	0.0135	0.0067	0	-0.0057	-0.0114

(2) II级公共服务项目用地宗地地价区域因素修正系数

表 6.72 II级公共服务项目用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表（一类）

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	公交线路（条）	≥7	[5, 7)	[3, 5)	[1, 3)	<1
基本设施状况	排水保证率（%）	(98, 100]	(95, 98]	(90, 95]	(85, 90]	(80, 85]
	距中学（米）	≤1100	(1100, 1400]	(1400, 1700]	(1700, 2000]	>2000
	距小学（米）	≤900	(900, 1200]	(1200, 1500]	(1500, 1800]	>1800
	距高等院校（米）	≤1300	(1300, 1600]	(1600, 1900]	(1900, 2200]	>2200
	距医院（米）	≤900	(900, 1200]	(1200, 1500]	(1500, 1800]	>1800
	距公园广场（米）	≤900	(900, 1200]	(1200, 1500]	(1500, 1800]	>1800
环境状况	大气污染指数	≤30	(30, 50]	(50, 80]	(80, 100]	>150
	水状况	I类水域	II类水域	III类水域	IV类水域	V类及劣V类水域
	噪声状况	≤45	(45, 50]	(50, 60]	(60, 80]	>80
	地质状况	地基承载力高	地基承载力较高	地基承载力一般	地基承载力较差	地基承载力差
人口状况	居住人口密度状况	居住人口密集适宜	居住人口密集较适宜	居住人口密集一般	居住人口密集过大或过小	未建成区
发展潜力	用地规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
	交通规划	临混合型主干道	临生活型主干道	临生活型次干道或交通型主干道	临交通型次干道	临支路

表 6.73 II级公共服务项目用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表（二类）

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临街道路类型	交通型主干道	混合型主干道	生活主干道或交通型次干道	生活型次干道	支路
	距长途汽车站（米）	≤3500	(3500, 4000]	(4000, 4500]	(4500, 5000]	>5000
	距火车站（米）	≤4000	(4000, 4500]	(4500, 5000]	(5000, 5500]	>5500
	距码头（米）	交通型主干道	混合型主干道	生活主干道或交通型次干道	生活型次干道	支路
基本设施状况	排水保证率（%）	(98, 100]	(95, 98]	(90, 95]	(85, 90]	(80, 85]
	供电保证率（%）	(98, 100]	(96, 98]	(93, 96]	(90, 93]	≤90
	供水保证率（%）	(98, 100]	(96, 98]	(93, 96]	(90, 93]	≤90
环境状况	地质状况	地基承载力高	地基承载力较高	地基承载力一般	地基承载力较差	地基承载力差
发展潜力	用地规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
	交通规划	临交通型主干道	临混合型主干道	临生活主干道或交通型次干道	临生活型次干道	临支路

表 6.74 II级公共服务项目用地宗地地价区域因素修正系数表（一类）

因素	权重	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	0.3062	临街道路类型	0.1502	0.0345	0.0173	0	-0.0173	-0.0345
		公交线路	0.156	0.0358	0.0179	0	-0.0179	-0.0358
基本设施状况	0.269	排水保证率	0.0611	0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
		距中学	0.0436	0.01	0.005	0	-0.005	-0.01
		距小学	0.0454	0.0104	0.0052	0	-0.0052	-0.0104
		距高等院校	0.0392	0.009	0.0045	0	-0.0045	-0.009
		距医院	0.0401	0.0092	0.0046	0	-0.0046	-0.0092
		距公园广场	0.0396	0.0091	0.0045	0	-0.0045	-0.0091
环境状况	0.1724	大气污染指数	0.0327	0.0075	0.0038	0	-0.0038	-0.0075
		水状况	0.0322	0.0074	0.0037	0	-0.0037	-0.0074
		噪声状况	0.0305	0.007	0.0035	0	-0.0035	-0.007
		地质状况	0.077	0.0177	0.0088	0	-0.0088	-0.0177
人口状况	0.1586	居住人口密度状况	0.1586	0.0364	0.0182	0	-0.0182	-0.0364
发展潜力	0.0938	用地规划	0.0474	0.0109	0.0054	0	-0.0054	-0.0109
		交通规划	0.0464	0.0107	0.0053	0	-0.0053	-0.0107

表 6.75 II级公共服务项目用地宗地地价区域因素修正系数表（二类）

因素	权重	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	0.3639	临街道路类型	0.1901	0.0453	0.0227	0	-0.0202	-0.0405
		距长途汽车站	0.0597	0.0142	0.0071	0	-0.0064	-0.0127
		距火车站	0.056	0.0134	0.0067	0	-0.006	-0.0119
		距码头	0.0581	0.0139	0.0069	0	-0.0062	-0.0124
基本设施状况	0.3197	排水保证率	0.1071	0.0255	0.0128	0	-0.0114	-0.0228
		供电保证率	0.1123	0.0268	0.0134	0	-0.0119	-0.0239
		供水保证率	0.1003	0.0239	0.012	0	-0.0107	-0.0213
环境状况	0.2049	地质状况	0.2049	0.0489	0.0244	0	-0.0218	-0.0436
发展潜力	0.1115	用地规划	0.0563	0.0134	0.0067	0	-0.006	-0.012
		交通规划	0.0552	0.0132	0.0066	0	-0.0059	-0.0117

(3) III级公共服务项目用地宗地地价区域因素修正系数

表 6.76 III级公共服务项目用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表（一类）

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道 或交通型主干道	交通型次干道	支路
	公交线路（条）	≥6	[5, 6)	[3, 5)	[1, 3)	<1
基本设施状况	排水保证率（%）	(98, 100]	(95, 98]	(90, 95]	(85, 90]	(80, 85]
	距中学（米）	≤1200	(1200, 1500]	(1500, 1800]	(1800, 2100]	>2100
	距小学（米）	≤1000	(1000, 1300]	(1300, 1600]	(1600, 1900]	>1900
	距高等院校（米）	≤1400	(1400, 1700]	(1700, 2000]	(2000, 2300]	>2300
	距医院（米）	≤1000	(1000, 1300]	(1300, 1600]	(1600, 1900]	>1900
	距公园广场（米）	≤1000	(1000, 1300]	(1300, 1600]	(1600, 1900]	>1900
环境状况	大气污染指数	≤30	(30, 50]	(50, 80]	(80, 100]	>150
	水状况	I类水域	II类水域	III类水域	IV类水域	V类及劣V类水域
	噪声状况	≤45	(45, 50]	(50, 60]	(60, 80]	>80
	地质状况	地基承载力高	地基承载力较高	地基承载力一般	地基承载力较差	地基承载力差
人口状况	居住人口密度状况	居住人口密集适宜	居住人口密集较适宜	居住人口密集一般	居住人口密集过大或过小	未建成区
发展潜力	用地规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
	交通规划	临混合型主干道	临生活型主干道	临生活型次干道 或交通型主干道	临交通型次干道	临支路

表 6.77 III级公共服务项目用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表（二类）

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临街道路类型	交通型主干道	混合型主干道	生活主干道或交通型次干道	生活型次干道	支路
	距长途汽车站（米）	≤4500	(4500, 5000]	(5000, 5500]	(5500, 6000]	>6000
	距火车站（米）	≤5000	(5000, 5500]	(5500, 6000]	(6000, 6500]	>6500
	距码头（米）	交通型主干道	混合型主干道	生活主干道或交通型次干道	生活型次干道	支路
基本设施状况	排水保证率（%）	(98, 100]	(95, 98]	(90, 95]	(85, 90]	(80, 85]
	供电保证率（%）	(98, 100]	(96, 98]	(93, 96]	(90, 93]	≤90
	供水保证率（%）	(98, 100]	(96, 98]	(93, 96]	(90, 93]	≤90
环境状况	地质状况	地基承载力高	地基承载力较高	地基承载力一般	地基承载力较差	地基承载力差
发展潜力	用地规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
	交通规划	临交通型主干道	临混合型主干道	临生活主干道或交通型次干道	临生活型次干道	临支路

表 6.78 III级公共服务项目用地宗地地价区域因素修正系数表（一类）

因素	权重	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	0.3062	临街道路类型	0.1502	0.0379	0.0189	0	-0.018	-0.036
		公交线路	0.156	0.0393	0.0197	0	-0.0187	-0.0374
基本设施 状况	0.269	排水保证率	0.0611	0.0154	0.0077	0	-0.0073	-0.0146
		距中学	0.0436	0.011	0.0055	0	-0.0052	-0.0105
		距小学	0.0454	0.0114	0.0057	0	-0.0054	-0.0109
		距高等院校	0.0392	0.0099	0.0049	0	-0.0047	-0.0094
		距医院	0.0401	0.0101	0.0051	0	-0.0048	-0.0096
		距公园广场	0.0396	0.01	0.005	0	-0.0047	-0.0095
环境状况	0.1724	大气污染指数	0.0327	0.0082	0.0041	0	-0.0039	-0.0078
		水状况	0.0322	0.0081	0.0041	0	-0.0039	-0.0077
		噪声状况	0.0305	0.0077	0.0038	0	-0.0037	-0.0073
		地质状况	0.077	0.0194	0.0097	0	-0.0092	-0.0185
人口状况	0.1586	居住人口密度状况	0.1586	0.04	0.02	0	-0.019	-0.038
发展潜力	0.0938	用地规划	0.0474	0.0119	0.006	0	-0.0057	-0.0114
		交通规划	0.0464	0.0117	0.0058	0	-0.0056	-0.0111

表 6.79 III级公共服务项目用地宗地地价区域因素修正系数表（二类）

因素	权重	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	0.3639	临街道路类型	0.1901	0.0423	0.0212	0	-0.0203	-0.0406
		距长途汽车站	0.0597	0.0133	0.0066	0	-0.0064	-0.0128
		距火车站	0.056	0.0125	0.0062	0	-0.006	-0.012
		距码头	0.0581	0.0129	0.0065	0	-0.0062	-0.0124
基本设施 状况	0.3197	排水保证率	0.1071	0.0239	0.0119	0	-0.0114	-0.0229
		供电保证率	0.1123	0.025	0.0125	0	-0.012	-0.024
		供水保证率	0.1003	0.0223	0.0112	0	-0.0107	-0.0214
环境状况	0.2049	地质状况	0.2049	0.0456	0.0228	0	-0.0219	-0.0438
发展潜力	0.1115	用地规划	0.0563	0.0125	0.0063	0	-0.006	-0.012
		交通规划	0.0552	0.0123	0.0061	0	-0.0059	-0.0118

(4) IV级公共服务项目用地宗地地价区域因素修正系数

表 6.80 IV级公共服务项目用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表（一类）

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	公交线路（条）	≥6	[5, 6)	[3, 5)	[1, 3)	<1
基本设施状况	排水保证率（%）	(98, 100]	(95, 98]	(90, 95]	(85, 90]	(80, 85]
	距中学（米）	≤1300	(1300, 1600]	(1600, 1900]	(1900, 2200]	>2200
	距小学（米）	≤1100	(1100, 1400]	(1400, 1700]	(1700, 2000]	>2000
	距高等院校（米）	≤1500	(1500, 1800]	(1800, 2100]	(2100, 2400]	>2400
	距医院（米）	≤1100	(1100, 1400]	(1400, 1700]	(1700, 2000]	>2000
	距公园广场（米）	≤1100	(1100, 1400]	(1400, 1700]	(1700, 2000]	>2000
环境状况	大气污染指数	≤30	(30, 50]	(50, 80]	(80, 100]	>150
	水状况	I类水域	II类水域	III类水域	IV类水域	V类及劣V类水域
	噪声状况	≤45	(45, 50]	(50, 60]	(60, 80]	>80
	地质状况	地基承载力高	地基承载力较高	地基承载力一般	地基承载力较差	地基承载力差
人口状况	居住人口密度状况	居住人口密集适宜	居住人口密集较适宜	居住人口密集一般	居住人口密集过大或过小	未建成区
发展潜力	用地规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
	交通规划	临混合型主干道	临生活型主干道	临生活型次干道或交通型主干道	临交通型次干道	临支路

表 6.81 IV级公共服务项目用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表（二类）

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临街道路类型	交通型主干道	混合型主干道	生活主干道或交通型次干道	生活型次干道	支路
	距长途汽车站（米）	≤6500	（6500，7000]	（7000，7500]	（7500，8000]	>8000
	距火车站（米）	≤7000	（7000，7500]	（7500，8000]	（8000，8500]	>8500
	距码头（米）	交通型主干道	混合型主干道	生活主干道或交通型次干道	生活型次干道	支路
基本设施状况	排水保证率（%）	（98，100]	（95，98]	（90，95]	（85，90]	（80，85]
	供电保证率（%）	（98，100]	（96，98]	（93，96]	（90，93]	≤90
	供水保证率（%）	（98，100]	（96，98]	（93，96]	（90，93]	≤90
环境状况	地质状况	地基承载力高	地基承载力较高	地基承载力一般	地基承载力较差	地基承载力差
发展潜力	用地规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
	交通规划	临交通型主干道	临混合型主干道	临生活主干道或交通型次干道	临生活型次干道	临支路

表 6.82 IV级公共服务项目用地宗地地价区域因素修正系数表（一类）

因素	权重	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	0.3062	临街道路类型	0.1502	0.0386	0.0193	0	-0.0188	-0.0376
		公交线路	0.156	0.0401	0.0201	0	-0.0195	-0.0391
基本设施状况	0.269	排水保证率	0.0611	0.0157	0.0079	0	-0.0077	-0.0153
		距中学	0.0436	0.0112	0.0056	0	-0.0055	-0.0109
		距小学	0.0454	0.0117	0.0058	0	-0.0057	-0.0114
		距高等院校	0.0392	0.0101	0.005	0	-0.0049	-0.0098
		距医院	0.0401	0.0103	0.0052	0	-0.005	-0.01
		距公园广场	0.0396	0.0102	0.0051	0	-0.005	-0.0099
环境状况	0.1724	大气污染指数	0.0327	0.0084	0.0042	0	-0.0041	-0.0082
		水状况	0.0322	0.0083	0.0041	0	-0.004	-0.0081
		噪声状况	0.0305	0.0078	0.0039	0	-0.0038	-0.0076
		地质状况	0.077	0.0198	0.0099	0	-0.0096	-0.0193
人口状况	0.1586	居住人口密度状况	0.1586	0.0408	0.0204	0	-0.0199	-0.0397
发展潜力	0.0938	用地规划	0.0474	0.0122	0.0061	0	-0.0059	-0.0119
		交通规划	0.0464	0.0119	0.006	0	-0.0058	-0.0116

表 6.83 IV级公共服务项目用地宗地地价区域因素修正系数表（二类）

因素	权重	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	0.3639	临街道路类型	0.1901	0.0452	0.0226	0	-0.021	-0.0419
		距长途汽车站	0.0597	0.0142	0.0071	0	-0.0066	-0.0132
		距火车站	0.056	0.0133	0.0067	0	-0.0062	-0.0124
		距码头	0.0581	0.0138	0.0069	0	-0.0064	-0.0128
基本设施状况	0.3197	排水保证率	0.1071	0.0255	0.0127	0	-0.0118	-0.0236
		供电保证率	0.1123	0.0267	0.0134	0	-0.0124	-0.0248
		供水保证率	0.1003	0.0239	0.0119	0	-0.0111	-0.0221
环境状况	0.2049	地质状况	0.2049	0.0487	0.0244	0	-0.0226	-0.0452
发展潜力	0.1115	用地规划	0.0563	0.0134	0.0067	0	-0.0062	-0.0124
		交通规划	0.0552	0.0131	0.0066	0	-0.0061	-0.0122

(5) V级公共服务项目用地宗地地价区域因素修正系数

表 6.84 V级公共服务项目用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表（一类）

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	公交线路（条）	≥5	[4, 5)	[3, 4)	[1, 3)	<1
基本设施状况	排水保证率（%）	(98, 100]	(95, 98]	(90, 95]	(85, 90]	(80, 85]
	距中学（米）	≤1400	(1400, 1700]	(1700, 2000]	(2000, 2300]	>2300
	距小学（米）	≤1200	(1200, 1500]	(1500, 1800]	(1800, 2100]	>2100
	距高等院校（米）	≤1600	(1600, 1900]	(1900, 2200]	(2200, 2500]	>2500
	距医院（米）	≤1200	(1200, 1500]	(1500, 1800]	(1800, 2100]	>2100
	距公园广场（米）	≤1200	(1200, 1500]	(1500, 1800]	(1800, 2100]	>2100
环境状况	大气污染指数	≤30	(30, 50]	(50, 80]	(80, 100]	>150
	水状况	I类水域	II类水域	III类水域	IV类水域	V类及劣V类水域
	噪声状况	≤45	(45, 50]	(50, 60]	(60, 80]	>80
	地质状况	地基承载力高	地基承载力较高	地基承载力一般	地基承载力较差	地基承载力差
人口状况	居住人口密度状况	居住人口密集适宜	居住人口密集较适宜	居住人口密集一般	居住人口密集过大或过小	未建成区
发展潜力	用地规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
	交通规划	临混合型主干道	临生活型主干道	临生活型次干道或交通型主干道	临交通型次干道	临支路

表 6.85 V级公共服务项目用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表（二类）

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临街道路类型	交通型主干道	混合型主干道	生活主干道或交通型次干道	生活型次干道	支路
	距长途汽车站（米）	≤9500	(9500, 10000]	(10000, 10500]	(10500, 11000]	>11000
	距火车站（米）	≤9000	(9000, 9500]	(9500, 10000]	(10000, 10500]	>10500
	距码头（米）	交通型主干道	混合型主干道	生活主干道或交通型次干道	生活型次干道	支路
基本设施状况	排水保证率（%）	(98, 100]	(95, 98]	(90, 95]	(85, 90]	(80, 85]
	供电保证率（%）	(98, 100]	(96, 98]	(93, 96]	(90, 93]	≤90
	供水保证率（%）	(98, 100]	(96, 98]	(93, 96]	(90, 93]	≤90
环境状况	地质状况	地基承载力高	地基承载力较高	地基承载力一般	地基承载力较差	地基承载力差
发展潜力	用地规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
	交通规划	临交通型主干道	临混合型主干道	临生活主干道或交通型次干道	临生活型次干道	临支路

表 6.86 V级公共服务项目用地宗地地价区域因素修正系数表（一类）

因素	权重	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	0.3062	临街道路类型	0.1502	0.0553	0.0277	0	-0.024	-0.048
		公交线路	0.156	0.0574	0.0287	0	-0.0249	-0.0499
基本设施状况	0.269	排水保证率	0.0611	0.0225	0.0112	0	-0.0098	-0.0195
		距中学	0.0436	0.0161	0.008	0	-0.007	-0.0139
		距小学	0.0454	0.0167	0.0084	0	-0.0073	-0.0145
		距高等院校	0.0392	0.0144	0.0072	0	-0.0063	-0.0125
		距医院	0.0401	0.0148	0.0074	0	-0.0064	-0.0128
		距公园广场	0.0396	0.0146	0.0073	0	-0.0063	-0.0127
环境状况	0.1724	大气污染指数	0.0327	0.012	0.006	0	-0.0052	-0.0105
		水状况	0.0322	0.0119	0.0059	0	-0.0051	-0.0103
		噪声状况	0.0305	0.0112	0.0056	0	-0.0049	-0.0098
		地质状况	0.077	0.0284	0.0142	0	-0.0123	-0.0246
人口状况	0.1586	居住人口密度状况	0.1586	0.0584	0.0292	0	-0.0254	-0.0507
发展潜力	0.0938	用地规划	0.0474	0.0175	0.0087	0	-0.0076	-0.0152
		交通规划	0.0464	0.0171	0.0085	0	-0.0074	-0.0148

表 6.87 V级公共服务项目用地宗地地价区域因素修正系数表（二类）

因素	权重	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	0.3639	临街道路类型	0.1901	0.0484	0.0242	0	-0.0211	-0.0422
		距长途汽车站	0.0597	0.0152	0.0076	0	-0.0066	-0.0132
		距火车站	0.056	0.0143	0.0071	0	-0.0062	-0.0124
		距码头	0.0581	0.0148	0.0074	0	-0.0064	-0.0129
基本设施状况	0.3197	排水保证率	0.1071	0.0273	0.0136	0	-0.0119	-0.0238
		供电保证率	0.1123	0.0286	0.0143	0	-0.0125	-0.0249
		供水保证率	0.1003	0.0255	0.0128	0	-0.0111	-0.0222
环境状况	0.2049	地质状况	0.2049	0.0521	0.0261	0	-0.0227	-0.0454
发展潜力	0.1115	用地规划	0.0563	0.0143	0.0072	0	-0.0062	-0.0125
		交通规划	0.0552	0.014	0.007	0	-0.0061	-0.0122

(6) VI级公共服务项目用地宗地地价区域因素修正系数

表 6.88 VI级公共服务项目用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表（一类）

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道 或交通型主干道	交通型次干道	支路
	公交线路（条）	≥4	[3, 4)	[2, 3)	[1, 2)	<1
基本设施状况	排水保证率（%）	(98, 100]	(95, 98]	(90, 95]	(85, 90]	(80, 85]
	距中学（米）	≤1500	(1500, 1800]	(1800, 2100]	(2100, 2400]	>2400
	距小学（米）	≤1300	(1300, 1600]	(1600, 1900]	(1900, 2200]	>2200
	距高等院校（米）	≤1700	(1700, 2000]	(2000, 2300]	(2300, 2600]	>2600
	距医院（米）	≤1300	(1300, 1600]	(1600, 1900]	(1900, 2200]	>2200
	距公园广场（米）	≤1300	(1300, 1600]	(1600, 1900]	(1900, 2200]	>2200
环境状况	大气污染指数	≤30	(30, 50]	(50, 80]	(80, 100]	>150
	水状况	I类水域	II类水域	III类水域	IV类水域	V类及劣V类水域
	噪声状况	≤45	(45, 50]	(50, 60]	(60, 80]	>80
	地质状况	地基承载力高	地基承载力较高	地基承载力一般	地基承载力较差	地基承载力差
人口状况	居住人口密度状况	居住人口密集适宜	居住人口密集较适宜	居住人口密集一般	居住人口密集过大或过小	未建成区
发展潜力	用地规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
	交通规划	临混合型主干道	临生活型主干道	临生活型次干道或交通型主干道	临交通型次干道	临支路

表 6.89 VI级公共服务项目用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表（二类）

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临街道路类型	交通型主干道	混合型主干道	生活主干道或交通型次干道	生活型次干道	支路
	距长途汽车站（米）	≤19500	(19500, 20500]	(20500, 21000]	(21000, 22000]	>22000
	距火车站（米）	≤20000	(20000, 21000]	(21000, 22000]	(22000, 23000]	>23000
	距码头（米）	交通型主干道	混合型主干道	生活主干道或交通型次干道	生活型次干道	支路
基本设施状况	排水保证率（%）	(98, 100]	(95, 98]	(90, 95]	(85, 90]	(80, 85]
	供电保证率（%）	(98, 100]	(96, 98]	(93, 96]	(90, 93]	≤90
	供水保证率（%）	(98, 100]	(96, 98]	(93, 96]	(90, 93]	≤90
环境状况	地质状况	地基承载力高	地基承载力较高	地基承载力一般	地基承载力较差	地基承载力差
发展潜力	用地规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
	交通规划	临交通型主干道	临混合型主干道	临生活主干道或交通型次干道	临生活型次干道	临支路

表 6.90 VI级公共服务项目用地宗地地价区域因素修正系数表（一类）

因素	权重	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	0.3062	临街道路类型	0.1502	0.04	0.02	0	-0.0187	-0.0374
		公交线路	0.156	0.0415	0.0208	0	-0.0194	-0.0388
基本设施状况	0.269	排水保证率	0.0611	0.0163	0.0081	0	-0.0076	-0.0152
		距中学	0.0436	0.0116	0.0058	0	-0.0054	-0.0109
		距小学	0.0454	0.0121	0.006	0	-0.0057	-0.0113
		距高等院校	0.0392	0.0104	0.0052	0	-0.0049	-0.0098
		距医院	0.0401	0.0107	0.0053	0	-0.005	-0.01
		距公园广场	0.0396	0.0105	0.0053	0	-0.0049	-0.0099
环境状况	0.1724	大气污染指数	0.0327	0.0087	0.0044	0	-0.0041	-0.0081
		水状况	0.0322	0.0086	0.0043	0	-0.004	-0.008
		噪声状况	0.0305	0.0081	0.0041	0	-0.0038	-0.0076
		地质状况	0.077	0.0205	0.0102	0	-0.0096	-0.0192
人口状况	0.1586	居住人口密度状况	0.1586	0.0422	0.0211	0	-0.0197	-0.0395
发展潜力	0.0938	用地规划	0.0474	0.0126	0.0063	0	-0.0059	-0.0118
		交通规划	0.0464	0.0124	0.0062	0	-0.0058	-0.0115

表 6.91 VI级公共服务项目用地宗地地价区域因素修正系数表（二类）

因素	权重	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	0.3639	临街道路类型	0.1901	0.0539	0.027	0	-0.0252	-0.0504
		距长途汽车站	0.0597	0.0169	0.0085	0	-0.0079	-0.0158
		距火车站	0.056	0.0159	0.0079	0	-0.0074	-0.0148
		距码头	0.0581	0.0165	0.0082	0	-0.0077	-0.0154
基本设施状况	0.3197	排水保证率	0.1071	0.0304	0.0152	0	-0.0142	-0.0284
		供电保证率	0.1123	0.0319	0.0159	0	-0.0149	-0.0298
		供水保证率	0.1003	0.0285	0.0142	0	-0.0133	-0.0266
环境状况	0.2049	地质状况	0.2049	0.0581	0.0291	0	-0.0272	-0.0543
发展潜力	0.1115	用地规划	0.0563	0.016	0.008	0	-0.0075	-0.0149
		交通规划	0.0552	0.0157	0.0078	0	-0.0073	-0.0146

(7) VII级公共服务项目用地宗地地价区域因素修正系数

表 6.92 VII级公共服务项目用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表（一类）

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道 或交通型主干道	交通型次干道	支路
	公交线路（条）	≥4	[3, 4)	[2, 3)	[1, 2)	<1
基本设施状况	排水保证率（%）	(98, 100]	(95, 98]	(90, 95]	(85, 90]	(80, 85]
	距中学（米）	≤1600	(1600, 1900]	(1900, 2200]	(2200, 2500]	>2500
	距小学（米）	≤1400	(1400, 1700]	(1700, 2000]	(2000, 2300]	>2300
	距高等院校（米）	≤1800	(1800, 2100]	(2100, 2400]	(2400, 2700]	>2700
	距医院（米）	≤1400	(1400, 1700]	(1700, 2000]	(2000, 2300]	>2300
	距公园广场（米）	≤1400	(1400, 1700]	(1700, 2000]	(2000, 2300]	>2300
环境状况	大气污染指数	≤30	(30, 50]	(50, 80]	(80, 100]	>150
	水状况	I类水域	II类水域	III类水域	IV类水域	V类及劣V类水域
	噪声状况	≤45	(45, 50]	(50, 60]	(60, 80]	>80
	地质状况	地基承载力高	地基承载力较高	地基承载力一般	地基承载力较差	地基承载力差
人口状况	居住人口密度状况	居住人口密集适宜	居住人口密集较适宜	居住人口密集一般	居住人口密集过大或过小	未建成区
发展潜力	用地规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
	交通规划	临混合型主干道	临生活型主干道	临生活型次干道或交通型主干道	临交通型次干道	临支路

表 6.93 VII级公共服务项目用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表（二类）

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临街道路类型	交通型主干道	混合型主干道	生活主干道或交通型次干道	生活型次干道	支路
	距长途汽车站（米）	≤9500	（9500，10500]	（10500，11000]	（11000，12000]	>12000
	距火车站（米）	≤10000	（10000，11000]	（11000，12000]	（12000，13000]	>13000
	距码头（米）	交通型主干道	混合型主干道	生活主干道或交通型次干道	生活型次干道	支路
基本设施状况	排水保证率（%）	（98，100]	（95，98]	（90，95]	（85，90]	（80，85]
	供电保证率（%）	（98，100]	（96，98]	（93，96]	（90，93]	≤90
	供水保证率（%）	（98，100]	（96，98]	（93，96]	（90，93]	≤90
环境状况	地质状况	地基承载力高	地基承载力较高	地基承载力一般	地基承载力较差	地基承载力差
发展潜力	用地规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
	交通规划	临交通型主干道	临混合型主干道	临生活主干道或交通型次干道	临生活型次干道	临支路

表 6.94 VII级公共服务项目用地宗地地价区域因素修正系数表（一类）

因素	权重	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	0.3062	临街道路类型	0.1502	0.0423	0.0211	0	-0.0206	-0.0412
		公交线路	0.156	0.0439	0.0219	0	-0.0214	-0.0428
基本设施状况	0.269	排水保证率	0.0611	0.0172	0.0086	0	-0.0084	-0.0168
		距中学	0.0436	0.0123	0.0061	0	-0.006	-0.012
		距小学	0.0454	0.0128	0.0064	0	-0.0062	-0.0125
		距高等院校	0.0392	0.011	0.0055	0	-0.0054	-0.0108
		距医院	0.0401	0.0113	0.0056	0	-0.0055	-0.011
		距公园广场	0.0396	0.0111	0.0056	0	-0.0054	-0.0109
环境状况	0.1724	大气污染指数	0.0327	0.0092	0.0046	0	-0.0045	-0.009
		水状况	0.0322	0.0091	0.0045	0	-0.0044	-0.0088
		噪声状况	0.0305	0.0086	0.0043	0	-0.0042	-0.0084
		地质状况	0.077	0.0217	0.0108	0	-0.0106	-0.0211
人口状况	0.1586	居住人口密度状况	0.1586	0.0446	0.0223	0	-0.0218	-0.0435
发展潜力	0.0938	用地规划	0.0474	0.0133	0.0067	0	-0.0065	-0.013
		交通规划	0.0464	0.0131	0.0065	0	-0.0064	-0.0127

表 6.95 VII级公共服务项目用地宗地地价区域因素修正系数表（二类）

因素	权重	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	0.3639	临街道路类型	0.1901	0.0524	0.0262	0	-0.025	-0.05
		距长途汽车站	0.0597	0.0165	0.0082	0	-0.0078	-0.0157
		距火车站	0.056	0.0154	0.0077	0	-0.0074	-0.0147
		距码头	0.0581	0.016	0.008	0	-0.0076	-0.0153
基本设施状况	0.3197	排水保证率	0.1071	0.0295	0.0148	0	-0.0141	-0.0281
		供电保证率	0.1123	0.0309	0.0155	0	-0.0148	-0.0295
		供水保证率	0.1003	0.0276	0.0138	0	-0.0132	-0.0264
环境状况	0.2049	地质状况	0.2049	0.0565	0.0282	0	-0.0269	-0.0538
发展潜力	0.1115	用地规划	0.0563	0.0155	0.0078	0	-0.0074	-0.0148
		交通规划	0.0552	0.0152	0.0076	0	-0.0073	-0.0145

2. 公共服务项目用地基准地价个别因素修正体系

(1) 容积率修正系数

一类公共服务项目用地包括机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地、风景名胜设施用地、殡葬用地、宗教用地、监教场所用地、使领馆用地；二类公共服务项目用地包括公用设施用地、公园与绿地、水工建筑用地、军事设施用地、铁路用地、轨道交通用地、公路用地、城镇村道路用地、交通服务场站用地、机场用地、港口码头用地、管道运输用地，不考虑容积率修正。具体函数关系见下表。若容积率不在下表之中，则同商业服务业用地一样分两种情况来解决。

表 6.96 一类公共服务项目用地价格与容积率的函数关系

用途	级别	函数关系 (x 代表容积率, y 代表地价)
一类公共服务项目用地	I级	$y = 86.135x^2 + 203.4x + 1403.5$
	II级	$y = 68.43x^2 + 129.4x + 1139.1$
	III级	$y = 51.489x^2 + 112.4x + 858.13$
	IV级	$y = 38.432x^2 + 78.66x + 602.75$
	V-VII级	$y = 19.439x^2 + 31.13x + 348.51$

表 6.97 一类公共服务项目用地容积率修正系数

容积率	I级	II级	III级	IV级	V-VII级
1.0	0.7857	0.7998	0.7929	0.7877	0.8169
1.1	0.8035	0.8161	0.8101	0.8052	0.8316
1.2	0.8222	0.8333	0.828	0.8235	0.8472
1.3	0.8416	0.8513	0.8467	0.8426	0.8635
1.4	0.8618	0.87	0.8662	0.8626	0.8806
1.5	0.8829	0.8897	0.8865	0.8834	0.8985
1.6	0.9047	0.9101	0.9076	0.905	0.9172
1.7	0.9273	0.9313	0.9295	0.9275	0.9367
1.8	0.9507	0.9534	0.9522	0.9508	0.957
1.9	0.975	0.9763	0.9757	0.975	0.9781
2.0	1	1	1	1	1
2.1	1.0258	1.0245	1.0251	1.0259	1.0227
2.2	1.0525	1.0499	1.051	1.0525	1.0462
2.3	1.0799	1.076	1.0777	1.0801	1.0704
2.4	1.1081	1.103	1.1052	1.1085	1.0955
2.5	1.1371	1.1308	1.1335	1.1377	1.1214
2.6	1.167	1.1594	1.1626	1.1677	1.1481
2.7	1.1976	1.1889	1.1925	1.1986	1.1755

容积率	I级	II级	III级	IV级	V-VII级
2.8	1.229	1.2191	1.2232	1.2304	1.2038
2.9	1.2612	1.2502	1.2547	1.2629	1.2328
3.0	1.2943	1.2821	1.2869	1.2964	1.2627
3.1	1.3281	1.3148	1.32	1.3306	1.2933
3.2	1.3627	1.3483	1.3539	1.3657	1.3248
3.3	1.3981	1.3827	1.3886	1.4017	1.357
3.4	1.4343	1.4179	1.4241	1.4385	1.39
3.5	1.4714	1.4538	1.4604	1.4761	1.4239
3.6	1.5092	1.4906	1.4975	1.5146	1.4585
3.7	1.5478	1.5283	1.5354	1.5539	1.4939
3.8	1.5872	1.5667	1.574	1.594	1.5301
3.9	1.6274	1.606	1.6135	1.635	1.5671
4.0	1.6685	1.6461	1.6538	1.6768	1.6049
4.1	1.7103	1.687	1.6949	1.7195	1.6435
4.2	1.7529	1.7287	1.7368	1.763	1.6829
4.3	1.7963	1.7712	1.7794	1.8074	1.7231
4.4	1.8405	1.8146	1.8229	1.8526	1.7641
4.5	1.8855	1.8587	1.8672	1.8986	1.8059
4.6	1.9314	1.9037	1.9123	1.9455	1.8485
4.7	1.978	1.9495	1.9581	1.9932	1.8919
4.8	2.0254	1.9962	2.0048	2.0418	1.936
4.9	2.0736	2.0436	2.0523	2.0912	1.981
5.0	2.1226	2.0919	2.1005	2.1414	2.0268
5.1	2.1724	2.141	2.1496	2.1925	2.0733
5.2	2.223	2.1909	2.1995	2.2445	2.1207
5.3	2.2744	2.2416	2.2501	2.2972	2.1689
5.4	2.3266	2.2932	2.3016	2.3508	2.2178
5.5	2.3797	2.3455	2.3539	2.4053	2.2675
5.6	2.4335	2.3987	2.4069	2.4606	2.3181
5.7	2.4881	2.4527	2.4608	2.5167	2.3694
5.8	2.5435	2.5075	2.5155	2.5737	2.4216
5.9	2.5997	2.5631	2.5709	2.6315	2.4745
6.0	2.6567	2.6196	2.6272	2.6902	2.5282

(2) 使用年期修正系数

表 6.98 一类公共服务项目土地使用年期修正系数表 (土地还原率=5.59%)

使用年期	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年
修正系数	0.0567	0.1103	0.1612	0.2093	0.2549	0.2981	0.3390	0.3777	0.4144	0.4491
使用年期	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年
修正系数	0.4820	0.5131	0.5427	0.5706	0.5971	0.6221	0.6459	0.6683	0.6896	0.7098
使用年期	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年
修正系数	0.7289	0.7470	0.7641	0.7803	0.7957	0.8102	0.8240	0.8371	0.8494	0.8611
使用年期	31年	32年	33年	34年	35年	36年	37年	38年	39年	40年
修正系数	0.8722	0.8827	0.8927	0.9021	0.9110	0.9195	0.9275	0.9350	0.9422	0.9490
使用年期	41年	42年	43年	44年	45年	46年	47年	48年	49年	50年
修正系数	0.9554	0.9615	0.9673	0.9728	0.9779	0.9828	0.9875	0.9919	0.9961	1.0000

注：其他不是整数的年份，同商业服务业用地使用年期修正一样采用内插法。

表 6.99 二类公共服务项目土地使用年期修正系数表 (土地还原率=5.12%)

使用年期	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年
修正系数	0.0531	0.1035	0.1516	0.1972	0.2407	0.2820	0.3214	0.3588	0.3944	0.4282
使用年期	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年
修正系数	0.4605	0.4911	0.5203	0.5480	0.5744	0.5995	0.6233	0.6461	0.6677	0.6882
使用年期	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年
修正系数	0.7078	0.7264	0.7441	0.7609	0.7769	0.7922	0.8067	0.8204	0.8336	0.8460
使用年期	31年	32年	33年	34年	35年	36年	37年	38年	39年	40年
修正系数	0.8579	0.8692	0.8799	0.8902	0.8999	0.9091	0.9179	0.9263	0.9343	0.9418
使用年期	41年	42年	43年	44年	45年	46年	47年	48年	49年	50年
修正系数	0.9490	0.9559	0.9624	0.9686	0.9745	0.9801	0.9855	0.9906	0.9954	1.0000

注：其他不是整数的年份，同商业服务业用地使用年期修正一样采用内插法。

(3) 交易期日修正系数

表 6.100 公共服务项目用地交易期日修正系数表

日期	2018/6/30	2019/6/30	2020/6/30	2021/6/30	2022/6/30	2023/6/30
修正系数	0.97	0.9759	0.9819	0.9879	0.9939	1

(4) 公共服务项目用地宗地面积修正

表 6.101 公共服务项目用地宗地面积修正说明表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.07	1.04	1.00	0.95	0.92

(5) 公共服务项目用地宗地形状

表 6.102 公共服务项目用地宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	形状规则，对土地利用合理	土地利用较为合理	土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用不合理	形状不规则，对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.07	1.03	1.00	0.96	0.92

(6) 宗地开发程度修正

一类公共服务项目用地设定的开发程度为“六通一平”，二类公共服务项目用地设定的开发程度为“五通一平”。若宗地基础设施配套程度没有达到该程度，利用基准地价来评估宗地地价时就应该减去相应的开发费用。

表 6.103 开发程度修正值范围表

单位：元/平方米

开发程度	通路	通电	通上水	通下水	通讯	通气	土地平整
开发费用	20	20	15	15	15	15	30

七、黄石市城区、开发区·铁山区基准地价成果分析

黄石市城区、开发区·铁山区土地级别和基准地价客观地揭示了更新范围内不同区段土地使用价值及变化规律，是政府宏观调控土地市场、科学合理配置土地资产的有效手段。随着黄石市经济发展和城市规划建设的实施，城市基础设施不断完善，带动了城市房地产市场健康发展和土地使用权价格稳中有涨。

（一）基准地价的级差比较分析

各级基准地价的价格水平反映了土地级别与地价相关关系，也客观反映城市中心到城市边缘的地价等级落差。土地级别地价关系曲线的特征一般与评估区域的城镇化水平相关，在城市化建设比较成熟，发展比较均匀的城市，由于各级别之间的差别不十分明显，级别和价格关系趋于线性关系，反之，则呈指数关系。黄石市商业服务业用地最高级与最末级基准地价比值为 11.75 倍，居住用地最高级与最末级基准地价比值为 9.26 倍，工业用地最高级与最末级比值为 5.25 倍，一类公共服务项目用地最高级与最末级比值为 7.48 倍，二类公共服务项目用地最高级与最末级比值为 4.39 倍。黄石市基准地价极差较为合理，符合黄石市城市建设发展水平。各用途最高级与最末级基准地价比值从大到小依次是商业服务业用地、居住用地、一类公共服务项目用地、工业用地、二类公共服务项目用地。

（二）各用途基准地价收益分析

基准地价内涵界定土地使用权出让年限分别为商业服务业 40 年、居住 70 年、工业 50 年和公共服务项目用地 50 年，根据用地类型对应的行业特性，一般情况下对于同一宗地块的土地利用收益排序为商业服务业用地>居住用地>公共服务项目用地>工业用地。将黄石市的基准地价按本次基准地价更新的还原率和设定的使用年限计算各级别四类用地的土地年收益进行比较分析。

表 7.1 各类用地的土地还原率和土地使用年限

用地类型	商业服务业用地	居住用地	工业用地、二类公共服务项目用地	一类公共服务项目用地
土地还原率	6.87%	6.06%	5.12%	5.59%
使用年限	40	70	50	50

年收益按照公式：基准地价×土地还原率/（1-1/（1+土地还原率）^{使用年限}）计算，结果下表。

表 7.2 各类用地级别土地年收益

单位：元/平方米

用途 \ 土地级别	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
商业服务业用地	365	281	217	167	122	80	54	31
居住用地	233	185	148	112	78	44	25	-
工业用地	35	29	23	17	12	8	7	-
一类公共服务项目用地	129	100	77	55	39	28	17	-
二类公共服务项目用地	38	30	25	19	15	12	9	-

由于黄石市城区、开发区·铁山区基准地价采用全域覆盖评估，因此同一地块同时具有商业服务业、居住、工业、公共服务项目用地的基准地价，土地定级与基准地价合理与否需要分用地类型进行比较。采用空间叠加的方法获取所有评估单元的商业服务业、居住、工业、公共服务项目用地所在级别的年土地收益进行对比分析，所有地块的收益排序保证了商业服务业用地>居住用地>一类公共服务项目用地>二类公共服务项目用地>工业用地。

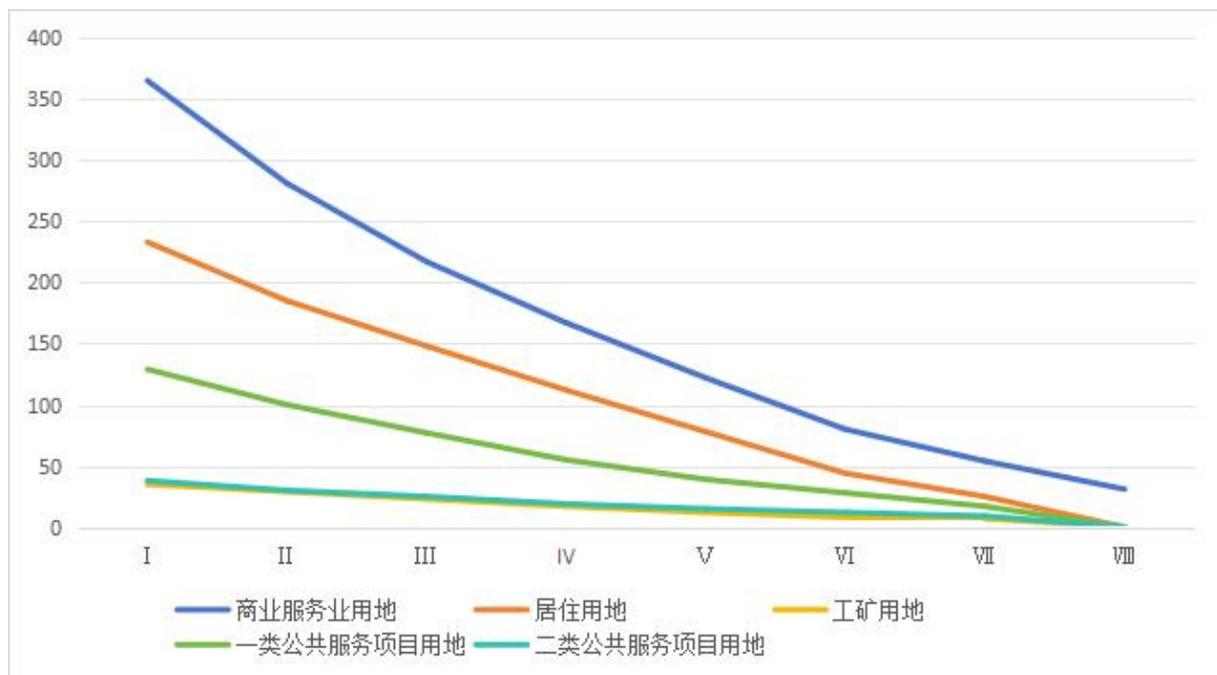


图 8.1 各类用地级别土地年收益对比图 (单位：元/平方米)

综上所述，黄石市城区、开发区·铁山区的各类用地基准地价分布级差结构是合理的。

八、成果应用及创新

（一）成果应用

1.为合理配置土地资源提供参考

公示地价反映了城市内部土地质量和利用效益的差异，可为土地利用、城市规划、房地产投资提供参考依据，从而达到合理配置城市土地，最大限度地发挥土地的经济、社会、环境综合效益。通过公示地价，可引导土地在各类企业单位间的合理分配，并尽可能提高优等土地利用效率。此外，结合公示地价成果，还可以科学安排城市用地结构，减少不合理用地现象，进而调整、引导或控制各类经济社会活动，落实城市规划、经济发展战略和产业政策。

2.为土地资产核算提供参考

根据《国土资源“十三五”规划纲要》的要求，“逐步建立城乡统一的土地价格监测体系，建设全国土地资产核算监管体系”。2017年，国务院印发《关于全民所有自然资源资产有偿使用制度改革的指导意见》中也明确指出，“以各类自然资源调查评价和统计监测为基础，推进全民所有自然资源资产清查核算，研究完善相关指标体系、标准规范和技术规程，做好与自然资源资产负债表编制工作的衔接，建立全民所有自然资源资产目录清单、台账和动态更新机制，全面、准确、及时掌握我国全民所有自然资源资产‘家底’，为全面推进有偿使用和监管提供依据”。

土地资产核算是生态文明建设的重要内容，是自然资源核算的重要组成部分。黄石市城区、开发区·铁山区土地资源经济价值评估工作已经较为成熟，可利用已经完成的公示地价体系，采用公示地价系数修正法，运用城市的公示地价体系核算中各种类型的土地资产价值量，结合黄石市城区、开发区·铁山区土地资源调查、土地利用总体规划和年度计划、耕地保护和土地整治、土地征收和农转非、土地节约集约利用和土地登记、土地生态环境保护等方面资料，为黄石市城区、开发区·铁山区土地资源资产核算提供参考。

3.为国企改革显化土地资产提供依据

由国家控制的国企土地被无偿划拨给国企使用，因此，在企业的资产负债表上，企业在经营管理的过程中，土地资产不能作为固定资产反应在企业账目上，只能以无形资

产处理，土地资产价值不显化，由此产生的问题是企业资产数据不实。为了消除国企土地资产账目不明确性的影响，必须依据科学的方法，按照合理程序评估、核定、显化国企的土地资产价值。

本次工作制定了黄石市城区、开发区·铁山区全域各用途基准地价及其修正体系，可以用于评估国企土地资产价值，较为科学合理显化国企的土地资产价值，为国有企业改制时土地资产处置政策的制定提供参考，防止国有资产流失。

4.为公共服务项目用地出让、租赁提供依据

《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资规〔2016〕20号）中提出，“要完善公共服务项目用地政策。根据投融资体制改革要求，对可以使用划拨土地的能量、环境保护、保障性安居工程、养老、教育、文化、体育及供水、燃气供应、供热设施等项目，除可按划拨方式供应土地外，鼓励以出让、租赁方式供应土地，支持市、县政府以国有建设用地使用权作价出资或者入股的方式提供土地，与社会资本共同投资建设”。本次对城镇公共服务项目用地基准地价进行了更新，并增加了集体公共服务项目用地基准地价的制定内容，依据土地取得成本、市场供需、产业政策和其他用途基准地价等，制定更新了公共服务项目用地基准地价，为公共服务项目用地以出让、租赁等有偿方式供应，提供了科学的出让价格底价依据。

5.为国土空间规划编制提供依据

2019年1月23日，中央全面深化改革委员会第六次会议审议通过了《关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》。会议指出，将主体功能区规划、土地利用规划、城乡规划等空间规划融合为统一的国土空间规划，实现“多规合一”。而基准地价成果反映了土地利用过程中的所能产生的各类经济收益的差异，可结合土地级别与基准地价成果，引导科学安排用地结构，构建适度有序的国土空间开发格局，产业发展布局，进一步优化土地资源配置，促进土地节约集约利用，为新时代国土空间规划提供依据。

6.为城乡统筹发展服务

城市规划的核心是搞好城市布局、合理利用土地。城市基准地价成果是对城市布局、合理用地的经济反映，它对城市建设、城乡一体化发展有引导作用。黄石市本轮基准地价更新成果，将开发区（金山街道办、汪仁镇、大王镇、太子镇和金海管理区）与中心

城区（黄石港区、下陆区、铁山区和西塞山区）的建设用地实施一体化定级与估价，市政府在实施城乡一体化发展时，可以制定统一的地价管理政策，缩小城乡地价政策差异造成发展怪圈（在城郊结合部，因地价政策影响而使得开发商更愿意到与市区接壤的地区开发，使得资金不合理流向城郊结合部的近郊区一方），使城乡建设步入良性轨道。

7.为征收土地税费提供价格依据

基准地价既可为黄石市政府征收土地使用税提供主要依据，也可为土地增值税的征收提供计算增值量的重要方法。利用基准地价可以对申报地价明显偏低的土地交易行为实行政府优先购买权制度，从而防止土地交易双方虚报、瞒报地价，保障政府的土地收益。根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》和《中华人民共和国城区土地使用税暂行条例》《中华人民共和国契税暂行条例》的规定，征收土地增值税、城区土地使用税和契税都离不开地价管理体系。

8.助力城中村改造等重大举措落实

积极稳步实施城中村改造是改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的一项重要举措。要坚持稳中求进、积极稳妥，优先对群众需求迫切、城市安全和社会治理隐患多的城中村进行改造。基准地价是城中村改造及其项目实施的成本和收益的重要参考因素。例如在城中村改造过程中，需要对土地进行评估，确定其价值，以便在拆迁、补偿、安置等方面进行合理规划。基准地价可以提供参考，帮助政府和企业制定合理的改造方案。同时随着城市化进程的加速，城市土地资源日益紧张，土地价值不断攀升。基准地价可以反映城市土地资源的供求关系和价值水平，为城中村改造提供市场指导。总体来看，基准地价是衡量土地价值的重要指标，对于城市存量资产的盘活具有重要意义。在城市更新和再开发过程中，通过对基准地价的更新，可以促进土地资源的优化配置和高效利用，助力于城中村改造等重大政策举措的落实，进而推动城市化进程。

9.为M0等新型用地方式提供价格引导

M0用地是指新型产业用地，其特点包括较高的开发强度、集约利用土地、提高产业价值等，旨在促进城市经济发展和创新。M0用地的价格可受到土地市场的供求关系、土地的用途和质量、开发成本等因素的影响。而城镇基准地价是土地市场供求关系、土地用途与质量、土地开发成本的重要表征成果，因此基准地价的评估与调整对M0用地

价格的引导与调整具有重要作用。地方土地主管机构可在基准地价成果基础上，结合地方产业用地政策、土地节约集约政策制定 M0 用地价格参考，引导企业和个人更加节约集约地利用土地，提高土地利用效率，进而降低企业生产成本和增加地方经济效益，同时推动产业用地的集约节约利用和城市的可持续发展。

10. 宗地地价评估的应用

应用基准地价系数修正法评估宗地地价，是利用基准地价和宗地地价修正系数表等进行宗地评估，按照替代原则，就待估宗地条件与个别条件与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表，选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取得待估宗地在估价期日价格的方法。其主要步骤如下：

（1）收集基准地价的成果资料

资料主要包括：基准地价图（表）、宗地地价修正系数表和相应的因素说明表。

（2）确定待估宗地所处的级别基准地价

确定待估宗地所在的位置，查找待估宗地对应的级别基准地价，选择相应的宗地地价修正系数表和因素条件说明表。

（3）调查宗地地价影响因素的指标条件

通过实地调查和测算，获取影响宗地地价的包括区域因素、容积率水平、使用年期、宗地面积和形状等在内的区域与个别因素指标。具体有：

商业服务业用地：区域因素、容积率、商服路线价（含临街宽度、临街深度）、街角地状况、使用年期、土地开发程度、宗地形状、宗地大小以及待估宗地的内外基础设施配套情况。

居住用地：区域因素、用途类别、容积率、使用年期、土地开发程度、宗地大小、宗地形状、建筑物朝向以及待估宗地的内外基础设施配套情况。

工业用地：区域因素、使用年期、土地开发程度、宗地大小、宗地形状以及待估宗地的内外基础设施配套情况。

公共服务项目用地（类别一）：区域因素、容积率、使用年期、土地开发程度、宗地大小、宗地形状以及待估宗地的内外基础设施配套情况。

公共服务项目用地（类别二）：区域因素、使用年期、土地开发程度、宗地大小、

宗地形状以及待估宗地的内外基础设施配套情况。

(4) 确定修正系数

将宗地的个别因素指标条件与宗地地价个别因素修正系数表的条件描述进行比较，确定个别因素修正系数。

(5) 计算宗地地价

在收集到上述资料后，就可以按照对应用途基准地价计算公式进行评估实务的应用。

A. 商业服务业用地宗地地价公式

商业服务业用地宗地地价公式分为两种：

针对存在商服路线价且已建成的临街商铺，计算公式为：

商业服务业用地平均楼面地价={ [路线价×标准深度内建筑面积×深度修正系数×宽深比修正系数+商业服务业用地级别基准地价×(总建筑面积-标准深度内建筑面积)]÷商服总建筑面积±土地开发程度修正值}÷容积率×容积率修正系数×期日修正系数×街角地修正系数×土地剩余使用年期修正系数×(1+商服区域因素修正系数之和)×其他个别因素修正系数×用地类型修正系数

商业服务业用地总地价=商业服务业用地平均楼面地价×商业服务业用地总建筑面积

除了上述情况外的商业服务业用地计算公式为：

商业服务业用地平均楼面地价=(商业服务业用地级别基准地价±土地开发程度修正值)÷容积率×容积率修正系数×街角地修正系数×商服期日修正系数×(1+商服区域因素修正系数之和)×其他个别因素修正系数×土地剩余使用年期修正系数×用地类型修正系数

商业服务业用地总地价=商业服务业用地平均楼面地价×商业服务业用地总建筑面积

特别说明：存在商服路线价的计算公式只针对已建成的临街商铺，对于未建项目的国有商业服务业用地，均按不存在路线价的公式计算。

B. 居住用地宗地地价公式

居住用地平均楼面地价=（居住级别基准地价±土地开发程度修正值）÷容积率
×容积率修正系数×用途类别修正系数×期日修正系数×（1+住宅区域因素修正系数
之和）×其他个别因素修正系数×土地剩余使用年期修正系数

居住用地总地价=居住用地平均楼面地价×住宅总建筑面积

C.工业用地宗地地价公式

工业用地地面地价=（工业级别基准地价±开发程度修正值）×（1+工业区域因素修
正系数）×其他个别因素修正系数×土地剩余使用年期修正系数×期日修正系数
×用地类型修正系数

工业用地总地价=工业用地地面地价×土地面积

D.公共服务项目用地（类别一）宗地地价公式

公共服务项目用地（类别一）平均楼面地价=[（公共服务项目用地（类别一）级别
基准地价±开发程度修正值）]÷容积率×公共服务项目用地（类别一）容积率修正系数×
公共服务项目用地（类别一）期日修正系数×[（1+公共服务项目用地（类别一）区域因
素修正系数之和）]×其他个别因素修正系数×土地剩余使用年期修正系数×用地类型修正
系数

公共服务项目用地（类别一）用地总地价=公共服务项目用地（类别一）用地平均
楼面地价×公共服务项目用地（类别一）总建筑面积

E.公共服务项目用地（类别二）宗地地价公式

公共服务项目用地（类别二）地面地价=[公共服务项目（类别二）级别基准地价±
开发程度修正值]×[（1+公共服务项目（类别二）区域因素修正系数）]×其他个别因素
修正系数×土地剩余使用年期修正系数×用地类型修正系数

公共服务项目用地（类别二）总地价=公共服务项目（类别二）地面地价×土地面积

F.宗地地价公式特殊处理说明

- 1) 在评估宗地地价时，若成果图与本文区片表的价格不一致，则以成果图为准。
- 2) 当一宗地同时兼容不同土地用途时，需分别计算宗地内各种用途的地价，宗地
的总地价等于各种用途的地价之和。
- 3) 当临街商铺同时临多条路线价时，首层商服部分应参照商业服务业宗地地价公

式对临路线价部分进行加权测算。

4) 当商业服务业、居住和公共服务项目用地（类别一）宗地容积率小于 1 时，应适当考虑宗地内的建基面积以外的空地对宗地整体土地价值的影响。

G. 利用基准地价系数修正法评估二级类土地使用权价格

黄石市城区、开发区·铁山区 2023 年城镇基准地价成果的用地类型主要有商业服务业、居住、工业和公共服务项目用地四类，但除这四种主要的用地类型外，还有一些其他的用地类型，例如批发零售用地、铁路用地、街巷用地等特殊用地类型。根据上述各具体用地类型的收益能力差异，参考北京、上海、广州、深圳、杭州、武汉等城市的做法，根据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类》，二级类用地中的某些用地类型若直接采用一级类用地类型对应的基准地价进行测算会出现地价过高或过低等问题，为满足黄石市各用地类型利用及地价管理的需要，结合自然资源部颁发的《产业用地政策实施工作指引（2019 年版）》、黄石市土地利用现状，通过对不同用地类型地价的比较，结合黄石市上一轮基准地价成果及本轮更新的实际情况，确定用地类型衔接修正系数详见附表三，以供参考选用。

11. 其他应用说明

(1) 土地级别以道路、沟渠、河流等自然地物为分界线的，低级别一侧临街（河、沟）第一宗土地基准地价结合实际情况可以参考上一级别进行确定。

(2) 在分界线两侧的第一宗地的评估可以采用两个级别价格的加权平均值作为基准地价的参考，这样就形成了一个梯度，将级别两边连接起来了，而不是一个跨度。根据设定方法提出的级别边缘均衡基准地价与两个级别的基准地价还是有较大差别的，这就与基准地价的内涵规定的基准地价是一个片区的平均地价价格相冲突，因此我们仍需要对级别边缘均衡基准地价进行区位上的再次修正，使之更趋于宗地所在级别的基准地价。我们的修正思路是：处于高级别的宗地修正后的价格不高于高级别的基准地价，处于低级别的宗地修正后的价格不低于低级别的基准地价，这里我们对处于高级别的宗地进行加价修正，对处于低级别的宗地进行减价修正。

(3) 在评估确定工业用地出让地价时，若经过基准地价修正后的结果较《全国工业用地出让最低价标准》规定的标准低，则按政策规定，不得低于最低价标准。

（二）成果创新

本次公示地价更新过程中，充分利用了编程技术进行相关数据的采集、影响因子分值计算等工作。在数据采集阶段，工作团队使用 Python、JavaScript 等编程语言编写程序进行专项数据采集，包括全市商业网点分布、小区分布、企业分布、公交站点分布、土地市场信息、房地产市场信息等，数据量高达 44253 条，并结合 WebGis 与 Arcgis 等软件工具，进行基于地图的数据可视化分析。在权重确定阶段，采用线上线下相结合的方式征询专家意见，其中线上通过编写问卷星问卷，便于专家填写的同时提升了统计效率。在定级阶段，针对公示地价项目特点，将影响因子属性字段进行标准化，并在 Arcgis 平台开发脚本进行因子影响分值分析和定级单元分值计算。



图 8.2 基准地价定级脚本

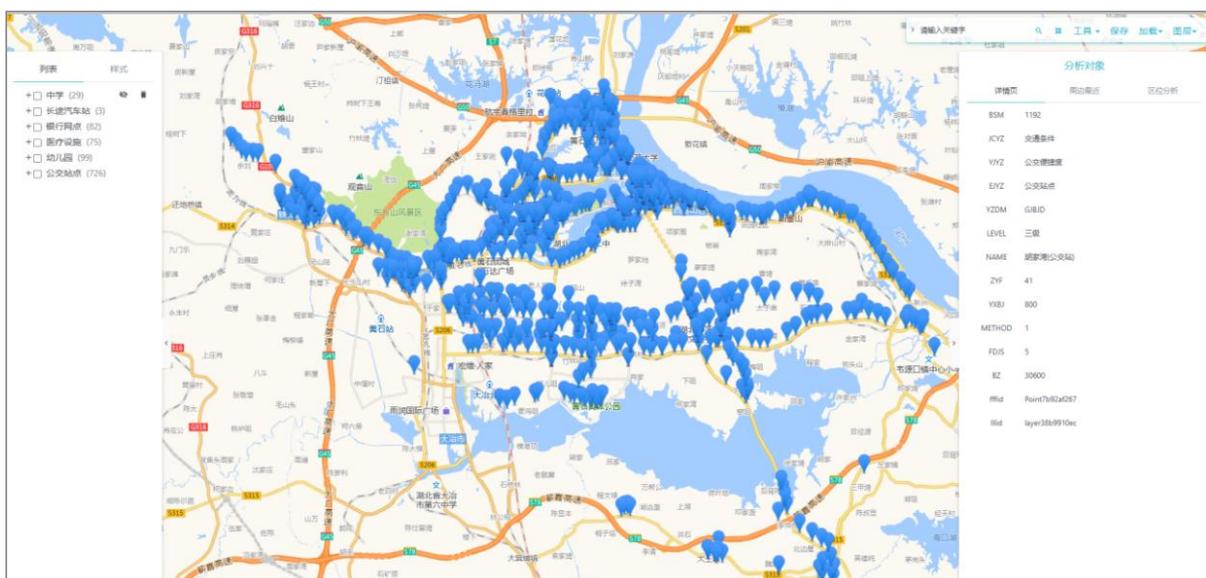


图 8.3 WebGis 信息采集和数据可视化

附件

附件 1 国有建设用地与基准地价表

附表 1 黄石市城区、开发区·铁山区国有建设用地级别与基准地价表

地价形式：地面价

级别	单位	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
商业服务业用地	元/平方米	4936	3807	2935	2265	1657	1084	732	420
	万元/亩	329.07	253.80	195.67	151.00	110.47	72.27	48.80	28.00
居住用地	元/平方米	3780	3003	2395	1825	1260	710	408	-
	万元/亩	252.00	200.20	159.67	121.67	84.00	47.33	27.20	
工业用地	元/平方米	620	515	411	309	218	136	118	-
	万元/亩	41.33	34.33	27.40	20.60	14.53	9.07	7.87	
一类公共服务项目用地	元/平方米	2155	1672	1289	914	660	462	288	-
	万元/亩	143.67	111.47	85.93	60.93	44.00	30.80	19.20	
二类公共服务项目用地	元/平方米	685	545	440	349	275	215	156	-
	万元/亩	45.67	36.33	29.33	23.27	18.33	14.33	10.40	

注：一类公共服务项目用地包括机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地、风景名胜设施用地、殡葬用地、宗教用地、监教场所用地、使领馆用地；二类公共服务项目用地包括公用设施用地、公园与绿地、水工建筑用地、军事设施用地、铁路用地、轨道交通用地、公路用地、城镇村道路用地、交通服务场站用地、机场用地、港口码头用地、管道运输用地。

附表2 黄石市土地用途二级分类用地地价修正系数表

该修正系数仅适用于基准地价，主要是通过修正将一级用途商业服务业、居住、工业、公共服务项目用地的基准地价差别细化到土地利用二级分类，修正后为对应二级用地类型的基准地价参考标准。城市建设用地分类与土地利用现状分类对应体系仅做参考，最终对应用途以自然资源管理部门确定为主。

黄石市土地用途二级分类用地地价修正系数表

类别	土地利用现状分类（GB/T 21010-2017）		国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类				估价参照用途	修正系数
	二级地类	内涵	一级地类	二级地类	三级地类	内涵		
商业服务业用地	批发市场用地（0502）	以批发功能为主的市场用地	商业服务业用地	商业用地	批发市场用地	指以批发功能为主的市场用地	商业服务业用地	0.7
	零售商业用地（0501）	以零售功能为主的商铺商场、超市、市场和加油、加气、充换电站等的用地			零售商业用地	指商铺、商场、超市、服装及小商品市场等用地	商业服务业用地	1.1
					公用设施营业网点用地	指零售加油、加气、充换电站、电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等公用设施营业网点用地	商业服务业用地	1.1
					餐饮用地	指饭店、餐厅、酒吧等用地	商业服务业用地	1
	旅馆用地（0504）	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地			旅馆用地	指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、有住宿功能的度假村等用地	商业服务业用地	1
	商务金融用地（0505）	指商务服务业用地，以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区外独立的办公场所；信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、		商务金融用地	——	指金融保险、艺术传媒、研发设计、技术服务、物流管理中心等综合性办公用地	商业服务业用地	0.8

类别	土地利用现状分类 (GB/T 21010-2017)		国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类				估价参照用途	修正系数
	二级地类	内涵	一级地类	二级地类	三级地类	内涵		
		广告传媒等用地						
	娱乐用地 (0506)	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于 65% 的大型游乐等设施用地		娱乐康体用地	娱乐用地	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧以及绿地率小于 65% 的大型游乐等设施用地	商业服务业用地	1
					康体用地	指高尔夫练习场、赛马场、溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及水上运动的陆域部分等用地	商业服务业用地	1
	其它商服用地 (0507)	指零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐用地以外的其他商业、服务业用地。包括洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、赛马场、高尔夫球场、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用产品修理网点、物流营业网点及居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地		其他商业服务业用地	——	指除以上之外的商业服务业用地，包括以观光娱乐为目的的直升机停机坪等通用航空、汽车维修站以及宠物医院、洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用产品修理网点、物流营业网点等用地	商业服务业用地	1
居住用地	城镇住宅用地 (0701)	指城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地,不含配套的商业服务设施等用地	居住用地	城镇住宅用地	——	指用于城镇生活居住功能的各类住宅建筑用地及其附属设施用地	住宅用地	1
工业用地	工业用地 (0601)	指工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产等服务的附属设施用地	工矿用地	工业用地	——	指工矿企业的生产车间、装备修理、自用库房及其附属设施用地，包括专用铁路、码头和附属道路、停车场等用地	工矿仓储用地	1
	采矿用地 (0602)	指采矿、采石、采砂(沙)场，砖瓦窑等地面生产用地，排土(石)及尾矿堆放地		采矿用地	——	指采矿、采石、采砂(沙)场，砖瓦窑等地面生产用地及排土(石)、	工矿仓储用地	1

类别	土地利用现状分类 (GB/T 21010-2017)		国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类				估价参照用途	修正系数
	二级地类	内涵	一级地类	二级地类	三级地类	内涵		
						尾矿堆放用地		
	仓储用地 (0604)	指用于物资储备、中转的场所用地,包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等	仓储用地	物流仓储用地	—	指国家和省级战略性储备库以外,城、镇、村用于物资存储、中转、配送等设施用地,包括附属设施、道路、停车场等用地	工矿仓储用地	1
						指国家和省级战略性储备库以外,城、镇、村用于物资存储、中转、配送等设施用地,包括附属设施、道路、停车场等用地	工矿仓储用地	1
公服一类	机关团体用地 (0801)	指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地	公共管理与公共服务用地	机关团体用地	—	指党政机关、人民团体及其相关直属机构、派出机构和直属事业单位的办公及附属设施用地	一类公服	1
	新闻出版用地 (0802)	指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地		—	—	—	一类公服	1.2
	教育用地 (0803)	指用于各类教育用地,包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地,聋、哑、盲人学校及工读学校用地,以及为学校配建的独立地段的学生生活用地		教育用地	—	指高等教育、中等职业教育、中小学教育、幼儿园、特殊教育设施等用地,包括为学校配建的独立地段的学生生活用地	一类公服	1
	科研用地 (0804)	指独立的科研、勘测、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地		科研用地	—	指科研机构及其科研设施用地	一类公服	1.2
	医疗卫生用地 (0805)	指医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地。包括综合医院、专科医院、社区		医疗卫生用地	—	指医疗、预防、保健、护理、康复、急救、安宁疗护等用地	一类公服	1.2

类别	土地利用现状分类 (GB/T 21010-2017)		国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类				估价参照用途	修正系数
	二级地类	内涵	一级地类	二级地类	三级地类	内涵		
		卫生服务中心等用地；卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地；对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地；急救中心、血库等用地						
	社会福利用地 (0806)	指为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地。包括福利院、养老院和孤儿院等用地		社会福利用地	—	指为老年人、儿童及残疾人等提供社会福利和慈善服务的设施用地	一类公服	0.8
	文化设施用地 (0807)	指图书、展览等公共文化活动设施用地。包括公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆等设施用地；综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地		文化用地	—	指图书、展览等公共文化活动设施用地	一类公服	0.8
	体育用地 (0808)	指体育场馆和体育训练基地等用地，包括室内外体育运动用地，如体育场馆、游泳场馆、各类球场及其附属的业余体校等用地。溜冰场、跳伞场摩托车场射击场，以及水上运动的陆域部分等用地，以及为体育运动专设的训练基地用地，不包括学校等机构用的体育设施用地		体育用地	—	指体育场馆和体育训练基地等用地，不包括学校、企事业、军队等机构内部专用的体育设施用地	一类公服	1.2
	风景名胜设施用地 (0906)	指风景名胜景点(包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址、自然保护区、森林公园、地质公园、湿地公园等)的管理机构,以及旅游服务设施的建筑用地。景区内的其他用地按现状归	特殊用地	—	—	—	一类公服	1.2

类别	土地利用现状分类 (GB/T 21010-2017)		国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类				估价参照用途	修正系数
	二级地类	内涵	一级地类	二级地类	三级地类	内涵		
		入相应地类						
	殡葬用地 (0905)	指陵园、墓地、殡葬场所用地		殡葬用地	—	指殡仪馆、火葬场、骨灰存放处和陵园、墓地等用地	一类公服	1.3
	宗教用地 (0904)	指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地		宗教用地	—	指宗教活动场所用地	一类公服	1.2
	监教场所用地 (0903)	指用于监狱、看守所、劳改场、戒毒所等的建筑用地		监教场所用地	—	指监狱、看守所、劳改场、戒毒所等用地范围内的建设用地, 不包括公安局等行政办公设施用地	一类公服	0.8
	使领馆用地 (0902)			使领馆用地	—	指外国驻华使领馆、国际机构办事处及其附属设施等用地	一类公共服务项目用地	1
公服二类	军事设施用地 (0901)		军事设施用地	—	指直接用于军事目的的设施用地	二类公服	1	
	公用设施用地 (0809)	指用于城乡基础设施的用地。包括供水, 排水、污水处理、供电、供热、供气, 邮政、电信消防、环卫、公用设施维修等用地	供水用地	—	指取水设施、供水厂、再生水厂、加压泵站、高位水池等设施用地	二类公服	1.1	
			排水用地	—	指雨水泵站、污水泵站、污水处理、污泥处理厂等设施及其附属的构筑物用地, 不包括排水河渠用地	二类公服	1.1	
			供电用地	—	指变电站、开关站、环网柜等设施用地, 不包括电厂等工业用地。高压走廊下规定的控制范围内的用地应按其地面实际用途归类	二类公服	1.1	
			供燃气用地	—	指分输站、调压站、门站、供气站、	二类公服	1.1	

类别	土地利用现状分类 (GB/T 21010-2017)		国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类				估价参照用途	修正系数
	二级地类	内涵	一级地类	二级地类	三级地类	内涵		
						储配站、气化站、灌瓶站和地面输气管廊等设施用地, 不包括制气厂等工业用地		
				通信用地	—	指通信铁塔、基站、卫星地球站、海缆登陆站、电信局、微波站、中继站等设施用地	二类公服	1.1
				邮政用地	—	指邮政中心局、邮政支局(所)、邮件处理中心等设施用地	二类公服	1.1
				广播电视设施用地	—	指广播电视的发射、传输和监测设施用地, 包括无线电收信区、发信区以及广播电视发射台、转播台、差转台、监测站等设施用地	二类公服	1.1
				环卫用地	—	指生活垃圾、医疗垃圾、危险废物处理和处置, 以及垃圾转运、公厕、车辆清洗、环卫车辆停放修理等设施用地	二类公服	1.1
				消防用地	—	指消防站、消防通信及指挥训练中心等设施用地	二类公服	1.1
				干渠	—	指除农田水利以外, 人工修建的从水源地直接引水或调水, 用于工农业生产、生活和水生态调节的大型渠道	二类公服	1.1
				其他公用设施	—	指除以上之外的公用设施用地, 包	二类公服	1.1

类别	土地利用现状分类 (GB/T 21010-2017)		国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类				估价参照用途	修正系数
	二级地类	内涵	一级地类	二级地类	三级地类	内涵		
	水工建筑用地 (1109)	人工修建的闸、坝、堤路林、水电厂房、扬水厂等常水位岸线以上的建(构)筑物用地		用地		指施工、养护、维修等设施用地	二类公服	1
				水工设施用地	—	指人工修建的闸、坝、堤林路、水电厂房、扬水厂等常水位岸线以上的建(构)筑物用地,包括防洪堤、防洪枢纽、排洪沟(渠)等设施用地		
	公园与绿地 (0810)	指城镇、村范围内的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地	绿地与开敞空间用地	公园绿地	—	指向公众开放,以游憩为主要功能,兼具生态、景观、文教、体育和应急避险等功能,有一定服务设施的公园和绿地,包括综合公园、社区公园、专类公园和游园等	二类公服	1
				防护绿地	—	指具有卫生、隔离、安全、生态防护功能,游人不宜进入的绿地		
				广场用地	—	指以游憩、健身、纪念、集会和避险等功能为主的公共活动场地		
	铁路用地 (1001)	指用于铁道线路及场站的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、林木等用地	交通运输用地	铁路用地	—	指铁路编组站、轨道线路(含城际轨道)等用地,不包括铁路客货站等交通场站用地	二类公服	1
公路用地 (1003)	指用于国道、省道、县道和乡道的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、汽车停靠站、林木及直接为其服务的附属用地	公路用地		—	指国道、省道、县道和乡道用地及附属设施用地,不包括已纳入城镇集中连片建成区,发挥城镇内部道路功能的路段,以及公路长途客货站等交通场站用地			

类别	土地利用现状分类 (GB/T 21010-2017)		国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类				估价参照用途	修正系数
	二级地类	内涵	一级地类	二级地类	三级地类	内涵		
	城镇村道路用地 (1004)	指城镇、村庄范围内公用道路及行道树用地, 包括快速路、主干路、次干路、支路、专用人行道和非机动车道, 及其交叉口等		城镇道路用地	——	指快速路、主干路、次干路、支路、专用人行道和非机动车道等用地, 包括其交叉口用地	二类公服	1
	交通服务场站用地 (1005)	指城镇村庄范围内交通服务设施用地, 包括交通枢纽及其附属设施用地、公路长途客运站、公共交通场站、公共停车场(含设有充电桩的停车场)、停车楼、教练场等用地。不包括交通指挥中心、交通队用地		交通场站用地	——	指交通服务设施用地, 不包括交通指挥中心、交通队等行政办公设施用地	二类公服	1
	港口码头用地 (1008)	用于人工修建的客运、货运、捕捞及工程、工作船舶停靠的场所及其附属建筑物的用地, 不包括常水位以下部分		港口码头用地	——	指海港和河港的陆域部分, 包括用于堆场、货运码头及其他港口设施的用地, 不包括港口客运码头等交通场站用地	二类公服	1
	管道运输用地 (1009)	指用于运输煤炭、矿石、石油、天然气等管道及其相应附属设施的地上部分用地		管道运输用地	——	指运输矿石、石油和天然气等地面管道运输用地, 地下管道运输规定的地面控制范围内的用地应按其地面实际用途归类	二类公服	1
	轨道交通用地 (1002)	指用于轻轨、现代有轨电车、单轨等轨道交通用地, 以及场站的用地		城市轨道交通用地	——	指独立占地的城市轨道交通地面以上部分的线路、站点用地	二类公服	1
	机场用地 (1007)	指用于民用机场、军民合用机场的用地		机场用地	——	指民用及军民合用的机场用地, 包括飞行区、航站区等用地, 不包括净空控制范围内的其他用地	二类公服	1.2

附表3 土地级别边界描述表

综合级别边界描述表

所在区	编号	路段范围			
		东 至	南 至	西 至	北 至
I 级					
黄石港区	1-1	长江沿线	颐阳路	磁湖	磁湖路以南第一宗地
下陆区	1-2	磁湖及杭州东路沿线	苏州路以南第一宗地	白马路以东第一宗地	青龙山路以北
II 级					
黄石港区	2-1	长江沿线	磁湖路以北第一宗地、磁湖	花山路、湖滨大道、桂花路以西第一宗地	迎宾大道以南第一宗地
	2-2	磁湖路沿线、银泉路沿线			
下陆区	2-3	磁湖	广州路以南第一宗地	磁湖路以东第一宗地	桂林北路两侧
西塞山区	2-4	长江沿线	沿湖路	磁湖	磁湖、颐阳路
III 级					
黄石港区	3-1	长江沿线	黄石港区行政区边界	大泉路沿线	黄石港区行政区边界
下陆区	3-2	磁湖、磁湖路	磁湖、铁路沿线	铁路沿线、大泉路沿线	下陆区行政区边界
	3-3	铁路、发展大道、S206 新冶大道沿线	长乐大道	新下陆街	紫新路、神牛路
西塞山区	3-4	长江沿线	黄荆山	磁湖	磁湖、沿湖路
开发区·铁山区	3-5	兴业路、大冶湖	大冶湖	金城路	大棋路
	3-6	铁路沿线	鹿獐山大道	鹿獐山大道	尖林山路、铁路沿线
IV 级					
黄石港区	4-1	大泉路	黄石港区行政区边界	铁路沿线	黄石港区行政区边界
下陆区	4-2	大泉路、武黄城际铁路、黄荆山	下陆区行政区边界	下陆区行政区边界	东方山风景区、发展大道沿线
西塞山区	4-3	长江沿线、西塞山区行政区边界	黄荆山、大冶湖	飞云路、中窑湾路、黄荆山	长江沿线
	4-4	沿湖路以南、黄荆山以北区域			
开发区·铁山区	4-5	鹿獐山大道	铁贺大道	三岔路	鹿獐山大道、铁路沿线
	4-6	铁路沿线	铜鼓大道沿线	盛洪卿路	铁路沿线
	4-7	庆洪路	园博园大道	新冶大道	柏家湾路、钟山大道
	4-8	育才路以东地块	大棋路	黄阳一级公路及以西保	金山大道

所在区	编号	路段范围			
		东 至	南 至	西 至	北 至
				利时代地块	
V级					
下陆区	5-1	发展大道	东方大道	东方山风景区	东方山风景区
	5-2	杨亦举路	下陆区行政区 边界	下陆区行政区边界	东方山
开发区·铁 山区	5-3	三岔路	铁贺大道以南	铁路沿线	木栏路、铁路沿线
	5-4	大冶湖	大冶湖	庆洪路、黄荆山	黄荆山
	5-5	圣明路	大冶湖	大冶市行政区边界	铁路沿线
	5-6	大王镇、太子镇的镇中心区域			
VI级					
黄石港区	6-1	江北农场			
开发区·铁 山区	6-2	大王镇、太子镇扣除 V 级外的区域			

注：级别边界描述难以区分的，以图件为准。

商业服务业用地级别边界描述表

所在区	编号	路段范围			
		东 至	南 至	西 至	北 至
I级					
黄石港区	1-1	长江沿线	颐阳路	磁湖	华新路
II级					
黄石港区	2-1	长江沿线	华新路	湖滨大道、桂花路、磁湖	花湖大道、上港路
西塞山区	2-2	长江沿线	沿湖路	磁湖	颐阳路
下陆区	2-3	磁湖、桂林南路	广州路	白马路	杭州西路、青龙山路、磁湖
III级					
黄石港区	3-1	长江沿线	花湖大道、上港路	黄石港区行政区边界	黄石港区行政区边界
	3-2	湖滨大道、桂花路	磁湖	黄石港区行政区边界	青港湖
下陆区	3-3	磁湖（扣除II级区域）	黄荆山	铁路	桂林北路
	3-4	发展大道、铁路	长乐大道	新下陆街、北村一路	紫新路、神牛路
西塞山区	3-5	黄石大道、东屏路	黄荆山	黄荆山	磁湖、沿湖路
IV级					
下陆区	4-1	磁湖路、铁路	下陆区行政区边界	新下陆街	东方大道、行政区边界、花湖大道
铁山区	4-2	仿古街右侧第一宗地	鹿獐山大道、盛洪卿路	友爱路	建设路、胜利路
西塞山区	4-3	大排山路，黄石大道沿线两侧第一宗地，大棋路、和平路、铁路围合区域	黄荆山	东屏路、黄石大道	长江沿线
开发区	4-4	规划路	大冶湖	体育西路	大棋路
V级					
下陆区	5-1	发展大道、新下陆街	下陆区行政区边界	下陆区行政区边界	下陆区行政区边界
铁山区	5-2	盛洪卿路	鹿獐山大道、盛洪卿路	铁山区行政区边界	铁路
西塞山区	5-3	西塞山区行政区边界	西塞山区行政区边界	大排山路、黄荆山	长江沿线
开发区	5-4	园博大道	大冶湖（扣减4-4区域）	金山街道办行政区边界	黄荆山
	5-5	汪仁镇道路	大棋大道	黄阳一级公路	金山大道
VI级					
开发区	6-1	汪仁镇扣除V级区域			

所在区	编号	路段范围			
		东 至	南 至	西 至	北 至
铁山区	6-2	东至铁山区行政区边界，南至铁贺大道，西至支路，北到铁路，扣除商服IV级、V级区域			
VII 级					
开发区	7-1	大王镇、太子镇的镇中心区域			
VIII 级					
黄石港区	8-1	江北农场			
开发区	8-2	扣除商服VIII级以外的区域，主要分布在城市外围区域，大多属于未建成区域			

注：级别边界描述难以区分的，以图件为准。

居住用地级别边界描述表

所在区	编号	路段范围			
		东 至	南 至	西 至	北 至
I级					
黄石港区	1-1	长江沿线、桂花路	颐阳路、磁湖	磁湖、神农草 药业	磁湖路
下陆区	1-2	桂林南路	广州路	白马路	杭州西路、青龙山 路
II级					
黄石港区	2-1	长江沿线	华新路、湖滨大道 以北第一宗地	湖滨大道、大 众山	迎宾大道
下陆区	2-2	磁湖（扣除住宅I 级下陆片区）	磁湖	磁湖路	磁湖
西塞山区	2-3	长江沿线	沿湖路	磁湖	颐阳路
III级					
黄石港区	3-1	长江沿线	花湖大道、上港路	大泉路	黄石港区行政区边 界
下陆区	3-2	磁湖路	黄荆山	发展大道	下陆区行政区边界
	3-3	支路	长乐大道	新下陆街	紫新路、神牛路、 肖家铺路
西塞山区	3-4	长江沿线	黄荆山、花园路、 沿湖路	磁湖	磁湖、沿湖路
开发区	3-5	规划路	大冶湖	体育西路	奥体大道
IV级					
下陆区	4-1	大泉路、铁路	下陆区行政区边界	长乐山	东方大道、发展大 道、伍家洪大道， 扣除住宅III级下陆 片区
铁山区	4-2	盛洪卿路	鹿獐山大道、盛洪 卿路	鹿獐山大道	铁路沿线
西塞山区	4-3	太子湾路	黄荆山	黄荆山	沿湖路、花园路
	4-4	大排山路	黄荆山	支路	长江沿线
	4-5	支路	大棋路、河口大道	中宏路	支路
开发区	4-6	马垅畈路	大冶湖（扣减 3-5III 级区域）	圣明路	黄荆山
	4-7	育才路	大棋大道	保利时代西侧 道路沿线	钟山大道
V级					
下陆区	5-1	发展大道	下陆区行政区边界	下陆区行政区 边界	下陆区行政区边界
铁山区	5-2	东至铁山区行政区边界，南至铁贺大道，西至支路，北到铁路，扣除住宅IV级 区域			
西塞山区	5-3	西塞山区行政区	西塞山区行政区边	黄荆山	长江沿线，扣除住

所在区	编号	路段范围			
		东 至	南 至	西 至	北 至
		边界			宅IV级
开发区	5-4	圣明路	大冶湖	金山街道办行政边界	黄荆山
	5-5	庆洪路	大冶湖	马垅畈路	黄荆山
	5-6	汪仁镇镇中心			
	5-7	汪仁镇扣除镇中心外区域			
铁山区	5-1	扣除住宅IV级区域			
VI级					
黄石港区	6-1	江北农场			
开发区	6-2	大王镇、太子镇的镇中心区域			
VII级					
开发区	7-1	扣除住宅 VI 级开发区外的区域，主要分布在城市外围区域，大多属于未建成区域			

注：级别边界描述难以区分的，以图件为准。

工业用地级别边界描述表

所在区	编号	路段范围			
		东至	南至	西至	北至
I级					
黄石港区	1-1	长江沿线	铁路	磁湖	华新路
II级					
黄石港区	2-1	长江沿线	磁湖	花山路、青港湖	黄石市行政区边界
西塞山区	2-2	中窑湾路、长江沿线	黄荆山	支路	磁湖、颐阳路、铁路
III级					
黄石港区	3-1	长江沿线	马鞍山路、磁湖	区行政界线	区行政界线
西塞山区	3-2	支路	黄荆山	黄荆山	磁湖
	3-3	大排山路	黄荆山	中窑湾路	长江沿线
下陆区	3-4	磁湖	苏州路	磁湖路、白龙路	磁湖
	3-5	支路、发展大道	长乐大道	铜花北路、铜花南路	神牛路、老下陆街
铁山区	3-6	盛洪脚路	鹿獐山大道、盛洪脚路	友爱路	建设路、胜利路
IV级					
西塞山区	4-1	化工区东边界	黄荆山	大排山路	长江沿线
下陆区	4-2	磁湖，扣除III级区域	区行政区界线	新下陆街，扣除III级区域	东方大道、马鞍山路
铁山区	4-3	铁路	铁贺大道	鹿獐山大道	铁路
V级					
西塞山区	5-1	长江沿线	区行政区界线	区行政区界线	化工区边界
下陆区	5-2	扣除III级、IV级外的下陆区范围			
铁山区	5-3	扣除III级、IV级外的铁山区范围			
开发区	5-4	金山街道办、汪仁镇			
VI级					
黄石港区	6-1	江北管理区片			
开发区	6-2	金海管理区、大王镇、太子镇镇域中心			
VII级					
开发区	7-1	汪仁镇、大王镇、太子镇扣除VI级外的区域			

注：级别边界描述难以区分的，以图件为准。

公共服务项目用地级别边界描述表

所在区	编号	路段范围			
		东 至	南 至	西 至	北 至
I级					
黄石港区	1-1	长江沿线	颐阳路	磁湖	磁湖路
下陆区	1-2	磁湖	苏州路	白马路	杭州西路、青龙山路
II级					
黄石港区	2-1	长江沿线	磁湖路	湖滨大道、桂花路	迎宾大道
下陆区	2-2	磁湖（扣除下陆片区公服用地I级区域）	广州路	磁湖路、坂城路	磁湖
西塞山区	2-3	长江沿线、中窑湾路	黄荆山	支路	磁湖、颐阳路
III级					
黄石港区	3-1	长江沿线	磁湖、迎宾大道	大泉路	黄石港区行政区边界
下陆区	3-2	磁湖路	黄荆山	大泉路、铁路	下陆区行政区边界
	3-3	支路、发展大道	长乐大道	北村一路、新下陆街	紫新路、神牛路、老下陆街
西塞山区	3-4	支路	黄荆山	中窑湾路	长江沿线
	3-5	支路	黄荆山	黄荆山	磁湖
IV级					
下陆区	4-1	大泉路、铁路、黄荆山	下陆区行政区边界	新下陆街	东方大道、发展大道
铁山区	4-2	铁路	铁贺大道	鹿筲山大道	铁路沿线
西塞山区	4-3	大排山路	黄荆山	支路	长江沿线
	4-4	和平路	铁路	黄荆山	中宏路
开发区	4-5	马垅畈路	大冶湖	圣明路	黄荆山
V级					
下陆区	5-1	发展大道、新下陆街	下陆区行政区边界	下陆区行政区边界	下陆区行政区边界
铁山区	5-2	铁山区行政区扣除公服用地III级、IV级外的区			
西塞山区	5-3	西塞山区行政区边界	西塞山区行政区边界	黄荆山、大排山路	长江沿线
开发区	5-4	圣明路	大冶湖	金山街道办事处边界	黄荆山
	5-5	支路	大棋路	马垅畈路	黄荆山
VI级					
黄石港区	6-1	江北农场			
开发区	6-2	支路	行政区边界	庆洪路、支路	黄荆山
	6-3	大王镇、太子镇的镇中心区域			

所在区	编号	路段范围			
		东 至	南 至	西 至	北 至
VII级					
开发区	7-1	金山街道办和汪仁镇中扣除公服用地VI级外的区			
	7-2	在评估范围内的大王镇、太子镇及金海管理区域扣除公服用地VI级外的区域。主要分布在城市外围区域，大多属于未建成区域			

注：级别边界描述难以区分的，以图件为准。

附件2 因素因子权重调查专家名单表

附表4 黄石市城区、开发区·铁山区公示地价体系更新因素因子
权重调查专家名单表

序号	姓名	单位
1	杨钢桥	华中农业大学
2	赵翔	武汉大学
3	杨建新	中国地质大学(武汉)
4	潘朝祯	黄石市自然资源和规划局
5	骆明销	黄石市自然资源和规划局
6	张希	黄石市自然资源和规划局
7	陈志	黄石市税务局
8	朱磊	黄石市自然资源和规划局黄石港区分局
9	石华庭	黄石市自然资源和规划局开发区·铁山区分局
10	张红星	大冶市自然资源和规划局
11	阮红丽	黄石市东楚集团
12	许红超	湖北九洲房地产评估测绘有限公司
13	曹宜	湖北九洲房地产评估测绘有限公司
14	郑义	武汉洪房房地产土地估价有限公司
15	夏晓玲	黄石嘉晟房地产评估事务所
16	吴琼	黄石嘉晟房地产评估事务所
17	黄学伟	湖北玖誉房地产评估有限公司黄石分公司
18	余惠	湖北玖誉房地产评估有限公司黄石分公司
19	杨方	黄石鑫晟土地评估事务所(普通合伙)
20	张静	永业行土地房地产资产评估有限公司
21	贺肖肖	永业行土地房地产资产评估有限公司

附件3 城镇土地级别与基准地价更新成果图件

附图1 黄石市城区、开发区·铁山区城镇综合级别图

附图2 黄石市城区、开发区·铁山区城镇商业服务业用地级别与基准地价图

附图3 黄石市城区、开发区·铁山区城镇居住用地级别与基准地价图

附图4 黄石市城区、开发区·铁山区城镇工业用地级别与基准地价图

附图5 黄石市城区、开发区·铁山区城镇公共服务项目用地级别与基准地价图

附图6 黄石市城区、开发区·铁山区城镇商业服务业用地路线价分区域图

永业行武汉总部

地 址：武汉市武昌区友谊大道303号武车路水岸国际K6-1栋20-23层

邮 编：430062

电 话：027-87250866

E-mail: recruitment@realhom.com

北京业务总部

地 址：北京市丰台区莲花池东路106号汇融大厦A座506室

邮 编：100055

电 话：010-63952061

REALHOM

专业机构 · 专业人员 · 专业服务



永业行小程序



永业行官方微信