兴义市、义龙新区（兴义部分）城镇土地定级与基准地价更新成果

根据 《城镇土地估价规程》、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》、《国土资源部办公厅关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》等法律法规及相关文件规定，兴义市对本市城镇土地定级与基准地价进行了更新，作业成果已通过了贵州省自然资源厅组织的专家组验收。现将2022年兴义市、义龙新区（兴义部分）城镇土地定级及基准地价更新成果向社会公布，更新成果内容如下：

一、土地定级与基准地价更新范围介绍

根据《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》的要求，本次2022年兴义市、义龙新区（兴义部分）城镇土地定级及基准地价更新工作范围包括三个部分：

（一）兴义市中心城区：黄草、兴泰、桔山、丰都、坪东、木贾、下五屯、万峰林、洒金、马岭10个街道，定级面积为114.49k㎡。

（二）兴义市乡镇：清水河、威舍、则戎、猪场坪、敬南、乌沙、白碗窑、泥凼、南盘江、仓更、七舍、捧乍、鲁布格、三江口、沧江、洛万、雄武17个乡镇，将兴义市乡镇划分为三类乡镇，定级面积为24.61k㎡。

（三）义龙新区（兴义部分）：本次义龙新区（兴义部分）土地级别及基准地价更新范围为木咙街道、顶效街道及郑屯、鲁屯、万屯3个乡镇，定级面积为57.08k㎡。

二、土地定级与基准地价确定

（一）土地级别情况

表 1 兴义市城区（街道）商服、住宅、工业、公共管理与公共服务用地级别范围

级别	范围	面积（km²）	占比
Ⅰ	桔康路——桔马大道——桔丰路——兴义大道——延安路——田坝街——老城街——双桥街——崇文街——南环路－－富民路支巷——富民路——文化路——将台营隧道——遵义路——凤仪路——神奇东路与机场路交叉口－－金水南路——金水北路——万峰大道——桔康路	8.49	7.41%
Ⅱ	峡谷大道——兴义大道——北环线（在建）——桔马大道及周边——桔乡路小学及周边——滴水幼儿园及周边——巴谷山以南区域——栖霞路——西湖路——西帽山以东区域——闽兴综合农贸市场——红旗村——东正门——刘氏庄园——兴义市第九中学——凤凰路——兴义客运南站——景峰大道——民航大道——林溪郡——万峰大道——果树农场——桔园综合安置区——福昆线——峡谷大道	21.40	18.69%
Ⅲ	马岭大道——桔马大道——延安路中心幼儿园附近——福禄山——兴义木贾国际商贸城——木贾安置区及周边——三立商品混凝土有限责任公司周边——324 国道——西南环线—洒金大道——健康大道——博文路——海天阳光城——下丰大道（规划）——东环路——桔北快速（规划）——宜化大道——马岭大道	42.76	37.35%
Ⅳ	岭北大道（规划）——岭东大道——铁马五金建材市场五级——桔顶快速（规划）——兴义机场——赵庄附近——东南环线——东南环线与江平大道交叉路口附近——下丰南路（规划）——景峰大道——612 县道——平桥路周边——金成实验学校——324 国道——北环线（规划）——桔马大道——岭北大道（规划）	31.15	27.21%
Ⅴ	Ⅳ级以外，至本次定级范围边界内全部建设用地或有条件建设用地	10.69	9.34%
合计		**114.49**	**100%**

表 2 兴义市乡镇土地类别划分结果表

类别分类	级别范围	面积（km²）	合计（km²）	占比
一类	泥凼镇	0.38	22.34	90.78%
	捧乍镇	0.91		
	南盘江镇	0.39		
	七舍镇	0.49		
	敬南镇	3.37		
	则戎镇	2.61		
	乌沙镇	2.11		
	威舍镇	3.4		
	清水河镇	8.68		
二类	仓更镇	0.46	1.42	5.77%
	鲁布格镇	0.32		
	白碗窑镇	0.36		
	猪场坪镇	0.28		
三类	洛万乡	0.18	0.85	3.45%
	沧江乡	0.14		
	三江口镇	0.22		
	雄武乡	0.31		
合计			**24.61**	**100%**

表 3　义龙新区（兴义部分）商服、住宅、工业、公共管理与公共服务用地级别范围

级别	范围	面积（㎢）	占比
Ⅰ	兴仁路——银桥翠堤湾——贵醇路——迎宾中路——兴义农商银行（农贸市场分理处）——顶效镇绿荫村卫生室——大龙潭安置区——贵阳银行——站前路周边——兴义市火车站——兴仁路	3.21	5.62%
Ⅱ	兴义民族师范学院（北校区）——开发西路与顶效大道交叉口——东峰林大道——步马安置区——绿荫大道周边——郑屯中学——郑屯镇团结小学——贵州荣盛集团——郑屯站——郑鲁大道——汕昆高速——章磨村——义龙大道——佐舍大道——万屯村——关兴公路——兴义民族师范学院（北校区）	45.18	79.15%
Ⅲ	Ⅱ级以外，至本次定级范围边界内全部建设用地或有条件建设用地	8.69	15.23%
总计		57.08	100.00%

（二）基准地价主要分类和基准条件

基准地价体系分类由商服、住宅、工矿仓储、公共管理与公共服务用地四大类用途组成，不同用途价格对应的基准条件如下，详见表：

1．估价期日：2022 年 7 月 01 日。

2．土地使用年限：按各类用地出让土地使用权的法定最高年限，即商服用地 40 年，住宅用地 70 年，工矿仓储用地 50 年、公共管理与公共服务用地设定为 50 年。

3．土地利用状况：商服用地容积率为 1.0；住宅用地容积率为 2.0；工矿仓储用地容积率为 1.0；公服用地一类容积率为 2.0，公服用地二类 1.0.

4．土地权利状况：无他项权利限制下的出让国有建设用地土地使用权价格。

5.土地开发程度状况：

表 4 兴义市城区商服、住宅、工业及公共管理与公共服务用地各级别内土地开发程度表

土地级别	设定条件	开发程度
Ⅰ级	六通一平	宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气，宗地红线内土地平整
Ⅱ级	六通一平	宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气，宗地红线内土地平整
Ⅲ级	五通一平	宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内土地平整
Ⅳ级	五通一平	宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内土地平整
Ⅴ级	五通一平	宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内土地平整

表 5 兴义市乡镇各级别内土地开发程度表

土地级别	设定条件	开发程度
一类乡镇	四通一平	宗地红线外通路、通电、通上水、通讯，宗地红线内土地平整
二类乡镇	四通一平	宗地红线外通路、通电、通上水、通讯，宗地红线内土地平整
三类乡镇	四通一平	宗地红线外通路、通电、通上水、通讯，宗地红线内土地平整

表 6　义龙新区（兴义部分）商服、住宅、工业及公服用地各级别内土地开发程度表

土地级别	设定条件	开发程度
Ⅰ级	“五通一平”	宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水），宗地红线内“场地平整”
Ⅱ级	“五通一平”	宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水），宗地红线内“场地平整”
Ⅲ级	“五通一平”	宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水），宗地红线内“场地平整”

（三）基准地价水平情况

1.土地级别基准地价评估成果表

表 7 兴义市城区级别及基准地价表

（单位：元/平方米）

土地级别 土地用途	土地用途	Ⅰ级	Ⅱ级	Ⅲ级	Ⅳ级	Ⅴ级
商服用地	零售商业用地	5800	3650	2630	1600	1100
	批发市场用地	5220	3285	2367	1440	990
	餐饮用地	5800	3650	2630	1600	1100
	旅馆用地	3480	2190	1578	960	660
	商务金融用地	3480	2190	1578	960	660
	娱乐用地	2900	1825	1315	800	550
	其他商服用地	4060	2555	1841	1120	770
住宅用地	商品房住宅用地	2650	2000	1620	1150	960
	政策性住宅用地	2385	1800	1458	1035	864
工业用地	工业用地	450	370	330	280	220
	采矿用地	405	333	297	252	198
	仓储用地	495	407	363	308	242
公服用地（一类）	机关团体用地	2120	1600	1300	1030	770
	新闻出版用地	2120	1600	1300	920	770
	教育用地	1484	1120	910	721	539
	科研用地	2120	1600	1300	1030	770
	医疗卫生用地	1484	1120	910	721	539
	社会福利用地	1484	1120	910	721	539
	文化设施用地	2120	1600	1300	1030	770
	体育用地	2120	1600	1300	1030	770
公服用地（二类）	公园与绿地	390	325	240	230	220
	公用设施用地	390	325	240	230	220
特殊用地	使领馆用地	2120	1600	1300	1030	770
	监教场所用地	390	325	240	230	220
	宗教用地	390	325	240	230	220
	殡葬用地	1484	1120	910	721	539
	风景名胜设施用地	1484	1120	910	721	539
	铁路用地	390	325	240	230	220
交通运输用地	轨道交通用地	390	325	240	230	220
	机场用地	390	325	240	230	220
	港口码头用地	390	325	240	230	220
水域及水利设施用地	水工建筑用地	390	325	240	230	220

公服用地（一类）：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。
公服用地（二类）：公用设施用地、公园与绿地。

表 8　兴义市乡镇类别及基准地价表

（单位：元/平方米）

土地级别 土地用途	土地用途	一类乡镇	二类乡镇	三类乡镇
商服用地	零售商业用地	1200	950	700
	批发市场用地	1080	855	630
	餐饮用地	1200	950	700
	旅馆用地	720	570	420
	商务金融用地	720	570	420
	娱乐用地	600	475	350
	其他商服用地	840	665	490
住宅用地	商品房住宅用地	1130	850	570
	政策性住宅用地	1017	765	513
工业用地	工业用地	240	220	200
	采矿用地	216	198	180
	仓储用地	264	242	220
公服用地（一类）	机关团体用地	800	520	350
	新闻出版用地	800	520	350
	教育用地	560	364	245
	科研用地	800	520	350
	医疗卫生用地	560	364	245
	社会福利用地	560	364	245
	文化设施用地	800	520	350
	体育用地	800	520	350
公服用地（二类）	公园与绿地	220	210	200
	公用设施用地	220	210	200
特殊用地	使领馆用地	800	520	350
	监教场所用地	220	210	200
	宗教用地	220	210	200
	殡葬用地	560	364	245
	风景名胜设施用地	560	364	245
	铁路用地	220	210	200
交通运输用地	轨道交通用地	220	210	200
	机场用地	220	210	200
	港口码头用地	220	210	200
水域及水利设施用地	水工建筑用地	220	210	200

公服用地（一类）：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。

公服用地（二类）：公用设施用地、公园与绿地。

表 9　义龙新区（兴义部分）级别及基准地价表

（单位：元/平方米）

土地级别 土地用途	土地用途	Ⅰ级	Ⅱ级	Ⅲ级
商服用地	零售商业用地	1740	1250	810
	批发市场用地	1566	1125	729
	餐饮用地	1740	1250	810
	旅馆用地	1044	750	486
	商务金融用地	1044	750	486
	娱乐用地	870	625	405
	其他商服用地	1218	875	567
住宅用地	商品房住宅用地	1350	1100	600
	政策性住宅用地	1215	880	480
工业用地	工业用地	250	220	180
	采矿用地	225	198	162
	仓储用地	275	242	198
公服用地（一类）	机关团体用地	810	550	360
	新闻出版用地	810	550	360
	教育用地	567	385	252
	科研用地	810	550	360
	医疗卫生用地	567	385	252
	社会福利用地	567	385	252
	文化设施用地	810	550	360
	体育用地	810	550	360
公服用地（二类）	公园与绿地	230	210	180
	公用设施用地	230	210	180
特殊用地	使领馆用地	810	550	360
	监教场所用地	230	210	180
	宗教用地	230	210	180
	殡葬用地	567	385	252
	风景名胜设施用地	567	385	252
	铁路用地	230	210	180
交通运输用地	轨道交通用地	230	210	180
	机场用地	230	210	180
	港口码头用地	230	210	180
水域及水利设施用	水工建筑用地	230	210	180
公服用地（一类）：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。 公服用地（二类）：公用设施用地、公园与绿地。				

2.土地级别划拨地价基准评估成果表

表 10　兴义市城区划拨土地基准地价表

（单位：元/平方米）

土地级别 土地用途	土地用途	Ⅰ级	Ⅱ级	Ⅲ级	Ⅳ级	Ⅴ级
商服用地	零售商业用地	3480	2190	1578	960	660
	批发市场用地	3132	1971	1420	864	594
	餐饮用地	3480	2190	1578	960	660
	旅馆用地	2088	1314	947	576	396
	商务金融用地	2088	1314	947	576	396
	娱乐用地	1740	1095	789	480	330
	其他商服用地	2436	1533	1105	672	462
住宅用地	商品房住宅用地	1506	1000	687	428	349
	政策性住宅用地	1355	900	618	385	314
工业用地	工业用地	315	259	231	196	154
	采矿用地	284	233	208	176	139
	仓储用地	347	285	254	216	169
公服用地（一类）	机关团体用地	1296	880	626	448	329
	新闻出版用地	1296	880	626	400	329
	教育用地	907	616	438	313	230
	科研用地	1296	880	626	448	329
	医疗卫生用地	907	616	438	313	230
	社会福利用地	907	616	438	313	230
	文化设施用地	1296	880	626	448	329
	体育用地	1296	880	626	448	329
公服用地（二类）	公园与绿地	273	228	168	161	154
	公用设施用地	273	228	168	161	154
特殊用地	使领馆用地	1296	880	626	448	329
	监教场所用地	273	228	168	161	154
	宗教用地	273	228	168	161	154
	殡葬用地	907	616	438	313	230
	风景名胜设施用地	907	616	438	313	230
	铁路用地	273	228	168	161	154
交通运输用地	轨道交通用地	273	228	168	161	154
	机场用地	273	228	168	161	154
	港口码头用地	273	228	168	161	154
水域及水利设施用	水工建筑用地	273	228	168	161	154
公服用地（一类）：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。 公服用地（二类）：公用设施用地、公园与绿地。						

表 11兴义市乡镇划拨基准地价表

（单位：元/平方米）

类别 土地用途	土地用途	一类乡镇	二类乡镇	三类乡镇
商服用地	零售商业用地	720	570	420
	批发市场用地	648	513	378
	餐饮用地	720	570	420
	旅馆用地	432	342	252
	商务金融用地	432	342	252
	娱乐用地	360	285	210
	其他商服用地	504	399	294
住宅用地	商品房住宅用地	519	494	281
	政策性住宅用地	467	445	253
工业用地	工业用地	144	132	120
	采矿用地	130	119	108
	仓储用地	158	145	132
公服用地（一类）	机关团体用地	368	307	175
	新闻出版用地	368	307	175
	教育用地	258	215	123
	科研用地	368	307	175
	医疗卫生用地	258	215	123
	社会福利用地	258	215	123
	文化设施用地	368	307	175
	体育用地	368	307	175
公服用地（二类）	公园与绿地	154	147	140
	公用设施用地	154	147	140
特殊用地	使领馆用地	368	307	175
	监教场所用地	154	147	140
	宗教用地	154	147	140
	殡葬用地	258	215	123
	风景名胜设施用地	258	215	123
	铁路用地	154	147	140
交通运输用地	轨道交通用地	154	147	140
	机场用地	154	147	140
	港口码头用地	154	147	140
水域及水利设施用地	水工建筑用地	154	147	140

表 12 义龙新区（兴义部分）划拨土地级别及基准地价表

（单位：元/平方米）

土地级别 土地用途	土地用途	Ⅰ级	Ⅱ级	Ⅲ级
商服用地	零售商业用地	1044	750	486
	批发市场用地	940	675	437
	餐饮用地	1044	750	486
	旅馆用地	626	450	292
	商务金融用地	626	450	292
	娱乐用地	522	375	243
	其他商服用地	731	525	340
住宅用地	商品房住宅用地	628	489	267
	政策性住宅用地	565	330	180
工业用地	工业用地	150	132	108
	采矿用地	135	119	97
	仓储用地	165	145	119
公服用地（一类）	机关团体用地	377	206	135
	新闻出版用地	377	206	135
	教育用地	264	144	95
	科研用地	377	206	135
	医疗卫生用地	264	144	95
	社会福利用地	264	144	95
	文化设施用地	377	206	135
	体育用地	377	206	135
公服用地（二类）	公园与绿地	161	147	126
	公用设施用地	161	147	126
特殊用地	使领馆用地	377	206	135
	监教场所用地	161	147	126
	宗教用地	161	147	126
	殡葬用地	264	144	95
	风景名胜设施用地	264	144	95
	铁路用地	161	147	126
交通运输用地	轨道交通用地	161	147	126
	机场用地	161	147	126
	港口码头用地	161	147	126
水域及水利设施用地	水工建筑用地	161	147	126
公服用地（一类）：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。 公服用地（二类）：公用设施用地、公园与绿地。				

三、土地级别及基准地价更新成果的应用说明

（一）各土地级别的四至范围文字描述只是大致说明，确定土地级别必须以基准地价图为准。

（二）道路作为土地级别界线时，低一级别的临街（路）宗地按高一级土地评估。（两个土地级别以道路为界线时，因道路两侧地价相当，两个级别相交时，根据实际情况，以道路侧临路进深 20 米为高一级别的范围。）

（三）宗地跨级别的，土地级别和基准地价均全部采用高级别。

（四）在土地定级范围之外的地价水平，参照所属区域末级地基准地价进行评估。

（五）在使用中注意工业用地地价要参照国家规定等级所对应的出让最低价标准。

四、兴义市城镇基准用地分类及其适用范围

依据《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)、《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)地类用途使用表明细如下表：

表 13　兴义市基准地价土地用途修正系数表

基于《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)的细分用地类型及其含义						
一级类		适用基准地价类型	二级类		含义	修正幅度
编码	名称		编码	名称		
05	商服用地	商服用地	-	-	指主要用于商业、服务业的土地	-
			0501	零售商业用地	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和加油、加气、充换电站等的营业场所用地	100%
			0502	批发市场用地	以批发功能为主的市场用地	90%
			0503	餐饮用地	饭店、餐厅、酒吧等以餐饮为主的场所用地	100%
			0504	旅馆用地	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓（酒店式公寓）、度假村等以住宿为主的营业场所用地	60%
			0505	商务金融用地	指商务服务用地，以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、广告传媒等用地	60%
			0506	娱乐用地	指单独设置的剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城等绿地率小于 65%的大型游乐等设施用地	50%
			0507	其他商服用地	包括洗车场、废旧物资回收站、维修网点、照相馆、理发美容店、洗浴场、物流营业网点、居住小区及小区级以下的配套的服务设施、农贸市场等用地（适用于零售商业、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）	70%
06	工矿仓储用地	工业用地	-	-	指用于工业生产、物资存放场所的土地	-
			0601	工业用地	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	100%
			0602	采矿用地	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	90%
			0604	仓储用地	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	110%

基于《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)的细分用地类型及其含义						
一级类		适用基准地价类型	二级类		含义	修正幅度
编码	名称		编码	名称		
07	住宅用地	住宅用地	-	-	指用于人们生活居住的房基地及其附属设施的土地	-
			0701	城镇住宅用地	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	100%
08	公共管理与公共服务用地	公服用地一类	-	-	指用于机关团体、新闻出版、科教文卫、公用设施等的土地	-
			0801	机关团体用地	指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地	100%
			0802	新闻出版用地	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	100%
			0803	教育用地	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，以及为学校配套的独立地段的学生生活用地	70%
			0804	科研用地	指独立的科研、勘察、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与检测、科普等科研事业单位及其附属设施用地	100%
			0805	医疗卫生用地	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	70%
			0806	社会福利用地	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、孤儿院等用地	70%
			0807	文化设施用地	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	100%
			0808	体育用地	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，不包括学校等机构专用的体育设施用地	100%

基于《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)的细分用地类型及其含义						
一级类		适用基准地价类型	二级类		含义	修正幅度
编码	名称		编码	名称		
		公服用地二类	0809	公用设施用地	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	100%
			0810	公园与绿地	指城镇、村庄范围内的公园、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	100%
09	特殊用地	公服用地二类	-	-	指用于军事设施、涉外、宗教、监教、殡葬、风景名胜等的土地	-
			0901	军事设施用地	指直接用于军事目的的设施用地	100%
		公服用地一类	0902	使领馆用地	指用于外国政府及国际组织驻华使领馆、办事处等的用地	100%
		公服用地二类	0903	监教场所用地	指用于监狱、看守所、劳改场、戒毒所等的建筑用地	100%
		公服用地二类	0904	宗教用地	指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地	100%
		公服用地一类	0905	殡葬用地	指陵园、墓地、殡葬场所用地	70%
			0906	风景名胜设施用地	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入相应地类	70%
10	交通运输用地	公服用地二类	-	-	指用于运输通信的地面线路、场站等的土地。包括民用机场、汽车客货运场站、港口、码头、地面运输管道和各种道路以及轨道交通用地	-
			1001	铁路用地	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	100%
			1002	轨道交通用地	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	100%
			1003	公路用地	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	100%
			1004	城镇村道路	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	100%

基于《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)的细分用地类型及其含义						
一级类		适用基准地价类型	二级类		含义	修正幅度
编码	名称		编码	名称		
				用地	路、专用人行道和非机动车道及其交叉口等	
			1005	交通服务场站用地	指城镇、村庄范围内交通服务设施用地，包括公交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	100%
			1006	农村道路	在农村范围内，南方宽度≥1.0m，≤8m，北方宽度≥2.0m，≤8m，用于村间、田间交通运输，并在国家公路网络体系之外，以服务于农村农业生产为主要用途的道路（含机耕道）	100%
			1007	机场用地	指用于民用机场，军民合用机场的用地	100%
			1008	港口码头用地	指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	100%
			1009	管道运输用地	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	100%
11	水域及水利设施用地	公服用地二类	-	-	指陆地水域、滩涂、沟渠、沼泽、水工建筑物等用地。不包括滞洪区和已垦滩涂中的耕地、园地、林地、城镇、村庄、道路等用地	-
			1109	水工建筑用地	指人工修建的闸、坝、堤路临、水电厂房、扬水站等常水位岸线以上的建（构）筑物用地	100%

五、成果应用修正系数

（一）容积率修正系数

基准地价评估时对应的容积率是均质地域内的基准地价容积率，各宗地的容积率可能各不相同。容积率对地价的影响较大，因此必须对估价对象的容积率进行进一步修正，将基准地价容积率修正到实际容积率水平。

表 14 兴义市城区商服用地容积率修正系数表

容积率	0.5	1	1.5	2	2.5	3
修正系数	0.87	1.00	1.13	1.27	1.40	1.54
容积率	3.5	4	4.5	5	5.5	6
修正系数	1.67	1.81	1.94	2.08	2.21	2.34

表 15 兴义市城区商服用地容积率修正系数表

容积率	0.5	1	1.5	2	2.5	3
修正系数	0.69	0.79	0.90	1.00	1.10	1.21
容积率	3.5	4	4.5	5	5.5	6
修正系数	1.31	1.41	1.52	1.62	1.72	1.83

表 16 兴义市城区公服用地（一类）容积率修正系数表

容积率	0.5	1	1.5	2	2.5	3
修正系数	0.88	0.92	0.96	1.00	1.04	1.08
容积率	3.5	4	4.5	5	5.5	6
修正系数	1.12	1.17	1.21	1.25	1.29	1.33

注：除表中列出的容积率修正系数外，其他的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。

工业用地及公服用地（二类），根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号）第二条第八款，鼓励开发利用地上地下空间。对现有工业用地，在符合规划、不改变用途的前提下，提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款；对新增工业用地，要进一步提高工业用地控制指标，厂房建筑面积高于容积率控制指标的部分，不再增收土地价款。故工业用地不作容积率修正。

（二）期日修正

基准地价估价期日地价水平随时间迁移会有所变化，必须进行期日修正，把基准地价对应的地价水平修正到估价对象地价估价期日。期日修正一般根据地价指数的变动幅度进行。期日修正系数的计算公式如下：

T=Ti/Tj

式中：T——期日修正系数

Ti——估价对象估价期日的地价指数

Tj——基准地价估价期日的地价指数

土地使用年期修正，基准地价土地使用年限及土地还原率：商服用地、住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地（一类）、公共管理与公共服务用地（二类）土地使用年限分别为40年、70年、50年、50年、50年，土地还原率商业6.23%、住宅及公服用地（一类）5.60%、工业及公服用地（二类）5%，实际使用年限与基准地价内涵不一致时，可按照土地使用年期修正系数公式进行修正：

$$Y=[1-1/(1+r_d)^m]\div[1-1/(1+r_d)^n]$$

式中：Y——土地使用年期修正系数；

rd——土地还原率；

n——基准地价土地使用年限；

m——宗地实际使用年限。

（三）开发程度修正

比较估价对象价格与基准地价的土地开发程度，当二者开发程度一致，则无需进行土地开发程度差异修正，当二者发程度不一致时，则需进行土地开发程度修正，将基准地价修正为与估价对象地价设定的土地开发程度。

表 17土地开发费用分项一览表

元/平方米

通路	通电	通上水	通下水	通燃气	通讯	场地平整	总计
20	10	8	12	10	5	20	85

（四）商服用地临街修正系数

1.临街深度修正系数表

表 18 商服用地临街深度修正系数表

深度(米)	≤2	3	4	5	6	7	8
修正系数	1.2187	1.1886	1.1593	1.1308	1.1031	1.0762	1.0501
深度(米)	9	10	11	12	13	14	15
修正系数	1.0248	1.0000	0.9766	0.9537	0.9316	0.9103	0.8898
深度(米)	16	17	18	19	≥20		
修正系数	0.8701	0.8512	0.8331	0.8158	0.7993		
说明	其他修正系数采用内插法确定						

深度修正系数表主要应用于商服路线价修正，当宗地临街深度小于或等于 20 米的部分按表中系数计算，大于 20 米部分按照级别价计算。

2.临街宽度修正表

表 19 商服用地临街宽度修正系数表

临街宽度（米）	K<2	2≤k<4	4≤k<6	6≤k<9	9≤k<12	k≥12
修正系数（kk）	0.83	0.94	1.00	1.06	1.11	1.14

3.宽深比系数表

表 20 商服用地宽深比修正系数表

宽深比	≤0.3	0.3～0.4	0.4～0.5	0.5	0.5～0.6	0.6～0.7
修正系数	0.68	0.69～0.83	0.84～1.0	1.0	1.0～1.15	1.16～1.35
宽深比	0.7～0.8	0.8～0.9	0.9～1.0	>1.0	--	
修正系数	1.35～1.65	1.66～1.85	1.86～1.99	2	--	

注：①上表指的宽深比是临街土地临街面宽度与深度的比值；②修正系数区间值含上不含下，区间内系数取值采用插值法确定；③临街深度大于 20 米和不临路的宗地不需进行本项修正；④采用路线价测算的宗地不需进行本项修正。⑤当宗地宽深比在上表设定的宽深比区间内时，宽深比修正系数采用内插法计算确定。

4.临街状况修正系数

表 21 商服用地路线价临街状况修正系数表

临街状况	一面临街	二面临街	两面临街且为街角地	三面临街或四面
修正系数	1.0	1.10	0.16	1.20

（五）区域因素和个别因素修正

根据已经确定的宗地级别和基准地价内涵，对估价对象进行区域因素和个别因素等相关因素进行分析，确定估价对象区域因素和个别因素修正值。修正系数表如下：

一）兴义市城区区域因素和个别因素修正

1.兴义市城区商服用地修正因素指标说明表

表 22 兴义市城区一级商服用地基准地价修正因素指标说明表

修正因素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离（米）	说明	＜100	100－200	200－300	300－400	>400
		修正系数	4.01%	2.01%	0.00%	-2.27%	-4.53%
	距集贸市场距离（米）	说明	R＜100	100－300	300－400	400－600	>600
		修正系数	1.72%	0.86%	0.00%	-0.97%	-1.94%
	人流量、车流量	说明	大	较大	一般	较少	少
		修正系数	2.10%	1.05%	0.00%	-0.97%	-1.94%
	区域道路类型	说明	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
		修正系数	1.72%	0.86%	0.00%	-0.97%	-1.94%
	距公交站点距离（米）	说明	＜200	200－400	400－600	600－800	＞800
		修正系数	1.53%	0.76%	0.00%	-0.86%	-1.73%
	距长途汽车站距离（米）	说明	＜1000	1000－1500	1500－2000	2000－2500	>2500
		修正系数	1.15%	0.57%	0.00%	-0.65%	-1.30%
	距机场距离、（在建）高铁站	说明	＜5000	5000－6000	6000－7000	7000－8000	>8000
		修正系数	0.76%	0.38%	0.00%	-0.43%	-0.86%
	基础设施完善度	说明	供水、供电、排水保证率高	供水、供电、排水保证率较高	供水、供电、排水保证率一般	供水、供电、排水保证率较低	供水、供电、排水保证率低
		修正系数	1.34%	0.67%	0.00%	-0.76%	-1.51%
	公用设施完备度	说明	完备	较完备	基本完备	不完备	缺乏配套
		修正系数	1.34%	0.67%	0.00%	-0.76%	-1.51%
	商业环境状况	说明	店铺连续分布、商品类别齐全，大型店铺居多	店铺连续分布、商品类别基本齐全、中型店铺居多	店铺连续分布、以小型店铺为主	店铺间断分布	店铺独立分布
		修正系数	1.91%	0.96%	0.00%	-1.08%	-2.16%
	周围用地类型	说明	商服繁华区	商住综合区	文教、行政、办公区	住宅区	工业区
		修正系数	0.76%	0.38%	0.00%	-0.43%	-0.86%
	未来规划土地用途	说明	商业用地	商住综合用地	住宅用地	文教、行政、办公用地	工业用地
		修正系数	0.76%	0.38%	0.00%	-0.43%	-0.86%
个别因素	宗地形状	说明	形状规则、有利于土地利用	形状较规则、较利于土地利用	形状基本规则、对土地利用无影响	形状较不规则、对土地利用稍有影响	形状不规则、对土地利用有明显影响
		修正系数	0.98%	0.49%	0.00%	-0.56%	-1.11%
	宗地面积	说明	面积适中、有利于土地利用	面积较适中、较利于土地利用	面积大小一般、对土地利用无影响	面积偏大或偏小、对土地利用稍有影响	面积过大或过小、对土地利用有明显影响
		修正系数	0.98%	0.49%	0.00%	-0.56%	-1.11%
	临街状况	说明	三面临街	二面临街	一面临街	街旁小巷	不临街
		修正系数	2.17%	1.08%	0.00%	-1.22%	-2.45%
	临街深度（米）	说明	＜4	4--7	7--9	9--12	＞12
		修正系数	2.07%	1.03%	0.00%	-1.17%	-2.34%
	临街宽度（米）	说明	＞8	6--8	4--6	2--4	＜2
		修正系数	2.17%	1.08%	0.00%	-1.22%	-2.45%
	地形地势	说明	地势高、从不积水	地势较高、基本不积水	地势平缓、偶有积水	地势较低、较易积水	地势低、易积水
		修正系数	1.48%	0.74%	0.00%	-0.83%	-1.67%

表 23 兴义市城区二级商服用地基准地价修正因素指标说明表

修正因素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离（米）	说明	＜200	200－500	500－800	800－1000	>1000
		修正系数	4.13%	2.07%	0.00%	-2.05%	-4.11%
	距集贸市场距离（米）	说明	R＜200	200－400	400－600	600－800	>800
		修正系数	2.16%	1.08%	0.00%	-1.08%	-2.15%
	人流量、车流量	说明	大	较大	一般	较少	少
		修正系数	1.57%	0.79%	0.00%	-0.78%	-1.56%
	区域道路类型	说明	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
		修正系数	0.79%	0.39%	0.00%	-0.39%	-0.78%
	距公交站点距离（米）	说明	＜400	400－600	600－800	800－1000	＞1000
		修正系数	1.38%	0.69%	0.00%	-0.68%	-1.37%
	距长途汽车站距离（米）	说明	＜1000	1000－1500	1500－2000	2000－2500	>2500
		修正系数	0.79%	0.39%	0.00%	-0.39%	-0.78%
	距机场距离、（在建）高铁站	说明	＜5000	5000－6000	6000－7000	7000－8000	>8000
		修正系数	1.01%	0.51%	0.00%	-0.50%	-1.01%
	基础设施完善度	说明	供水、供电、排水保证率高	供水、供电、排水保证率较高	供水、供电、排水保证率一般	供水、供电、排水保证率较低	供水、供电、排水保证率低
		修正系数	2.23%	1.11%	0.00%	-1.11%	-2.22%
	公用设施完备度	说明	完备	较完备	基本完备	不完备	缺乏配套
		修正系数	2.23%	1.11%	0.00%	-1.11%	-2.22%
	商业环境状况	说明	店铺连续分布、商品类别齐全，大型店铺居多	店铺连续分布、商品类别基本齐全、中型店铺居多	店铺连续分布、以小型店铺为主	店铺间断分布	店铺独立分布
		修正系数	1.97%	0.98%	0.00%	-0.98%	-1.96%
	周围用地类型	说明	商服繁华区	商住综合区	文教、行政、办公区	住宅区	工业区
		修正系数	0.79%	0.39%	0.00%	-0.39%	-0.78%
	未来规划土地用途	说明	商业用地	商住综合用地	住宅用地	文教、行政、办公用地	工业用地
		修正系数	1.01%	0.51%	0.00%	-0.50%	-1.01%
个别因素	宗地形状	说明	形状规则、有利于土地利用	形状较规、较利于土地利用	形状基本规则、对土地利用无影响	形状较不规则、对土地利用稍有影响	形状不规则、对土地利用有明显影响
		修正系数	2.13%	1.06%	0.00%	-1.06%	-2.12%
	宗地面积	说明	面积适中、有利于土地利用	面积较适中、较利于土地利用	面积大小一般、对土地利用无影响	面积偏大或偏小、对土地利用稍有影响	面积过大或过小、对土地利用有明显影响
		修正系数	1.52%	0.76%	0.00%	-0.76%	-1.51%
	临街状况	说明	三面临街	二面临街	一面临街	街旁小巷	不临街
		修正系数	2.23%	1.11%	0.00%	-1.11%	-2.22%
	临街深度（米）	说明	＜4	4--7	7--9	9--12	＞12
		修正系数	2.23%	1.11%	0.00%	-1.06%	-2.12%
	临街宽度（米）	说明	＞8	6--8	4--6	2--4	＜2
		修正系数	2.23%	1.11%	0.00%	-0.76%	-1.51%
	地形地势	说明	地势高、从不积水	地势较高、基本不积水	地势平缓、偶有积水	地势较低、较易积水	地势低、易积水
		修正系数	1.52%	0.76%	0.00%	-0.76%	-1.51%

表 24 兴义市城区三级商服用地基准地价修正因素指标说明表

修正因素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离（米）	说明	＜400	400－700	700－1000	1000－1300	>1300
		修正系数	4.49%	2.25%	0.00%	-2.35%	-4.70%
	距集贸市场距离（米）	说明	R＜400	400－600	600－800	800－1000	>1200
		修正系数	1.92%	0.96%	0.00%	-1.01%	-2.01%
	人流量、车流量	说明	大	较大	一般	较少	少
		修正系数	2.35%	1.18%	0.00%	-1.01%	-2.01%
	区域道路类型	说明	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
		修正系数	1.92%	0.96%	0.00%	-1.01%	-2.01%
	距公交站点距离（米）	说明	＜600	600－800	800－1000	1000－1200	＞1200
		修正系数	1.71%	0.86%	0.00%	-0.90%	-1.79%
	距长途汽车站距离（米）	说明	＜1000	1000－1500	1500－2000	2000－2500	>2500
		修正系数	1.28%	0.64%	0.00%	-0.67%	-1.34%
	距机场距离、（在建）高铁站	说明	＜5000	5000－6000	6000－7000	7000－8000	>8000
		修正系数	0.86%	0.43%	0.00%	-0.45%	-0.90%
	基础设施完善度	说明	供水、供电、排水保证率高	供水、供电、排水保证率较高	供水、供电、排水保证率一般	供水、供电、排水保证率较低	供水、供电、排水保证率低
		修正系数	1.50%	0.75%	0.00%	-0.78%	-1.57%
	公用设施完备度	说明	完备	较完备	基本完备	不完备	缺乏配套
		修正系数	1.50%	0.75%	0.00%	-0.78%	-1.57%
	商业环境状况	说明	店铺连续分布、商品类别齐全、大型店铺居多	店铺连续分布、商品类别基本齐全、中型店铺居多	店铺连续分布、以小型店铺为主	店铺间断分布	店铺独立分布
		修正系数	2.14%	1.07%	0.00%	-1.12%	-2.24%
	周围用地类型	说明	商服繁华区	商住综合区	文教、行政、办公区	住宅区	工业区
		修正系数	0.86%	0.43%	0.00%	-0.45%	-0.90%
	未来规划土地用途	说明	商业用地	商住综合用地	住宅用地	文教、行政、办公用地	工业用地
		修正系数	0.86%	0.43%	0.00%	-0.45%	-0.90%
个别因素	宗地形状	说明	形状规则、有利于土地利用	形状较规则、较利于土地利用	形状基本规则、对土地利用无影响	形状较不规则、对土地利用稍有影响	形状不规则、对土地利用有明显影响
		修正系数	1.10%	0.55%	0.00%	-0.58%	-1.15%
	宗地面积	说明	面积适中、有利于土地利用	面积较适中、较利于土地利用	面积大小一般、对土地利用无影响	面积偏大或偏小、对土地利用稍有影响	面积过大或过小、对土地利用有明显影响
		修正系数	1.10%	0.55%	0.00%	-0.58%	-1.15%
	临街状况	说明	三面临街	二面临街	一面临街	街旁小巷	不临街
		修正系数	2.42%	1.21%	0.00%	-1.27%	-2.54%
	临街深度（米）	说明	＜4	4--7	7--9	9--12	＞12
		修正系数	2.31%	1.16%	0.00%	-1.21%	-2.42%
	临街宽度（米）	说明	＞8	6--8	4--6	2--4	＜2
		修正系数	2.42%	1.21%	0.00%	-1.27%	-2.54%
	地形地势	说明	地势高、从不积水	地势较高、基本不积水	地势平缓、偶有积水	地势较低、较易积水	地势低、易积水
		修正系数	1.65%	0.83%	0.00%	-0.86%	-1.73%

表 25 兴义市城区四级商服用地基准地价修正因素指标说明表

修正因素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离（米）	说明	＜600	600－900	900－1200	1200－1500	>1500
		修正系数	3.05%	1.52%	0.00%	-1.82%	-3.64%
	距集贸市场距离（米）	说明	R＜600	600－800	800－1000	1000－1200	>1200
		修正系数	1.31%	0.65%	0.00%	-0.78%	-1.56%
	人流量、车流量	说明	大	较大	一般	较少	少
		修正系数	1.60%	0.80%	0.00%	-0.78%	-1.56%
	区域道路类型	说明	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
		修正系数	1.31%	0.65%	0.00%	-0.78%	-1.56%
	距公交站点距离（米）	说明	＜800	800－1000	1000－1200	1200－1400	＞1400
		修正系数	1.16%	0.58%	0.00%	-0.69%	-1.39%
	距长途汽车站距离（米）	说明	＜1000	1000－1500	1500－2000	2000－2500	>2500
		修正系数	0.87%	0.44%	0.00%	-0.52%	-1.04%
	距机场距离、（在建）高铁站	说明	＜5000	5000－6000	6000－7000	7000－8000	>8000
		修正系数	0.58%	0.29%	0.00%	-0.35%	-0.69%
	基础设施完善度	说明	供水、供电、排水保证率高	供水、供电、排水保证率较高	供水、供电、排水保证率一般	供水、供电、排水保证率较低	供水、供电、排水保证率低
		修正系数	1.02%	0.51%	0.00%	-0.61%	-1.21%
	公用设施完备度	说明	完备	较完备	基本完备	不完备	缺乏配套
		修正系数	1.02%	0.51%	0.00%	-0.61%	-1.21%
	商业环境状况	说明	店铺连续分布、商品类别齐全、大型店铺居多	店铺连续分布、商品类别基本齐全、中型店铺居多	店铺连续分布、以小型店铺为主	店铺间断分布	店铺独立分布
		修正系数	1.45%	0.73%	0.00%	-0.87%	-1.73%
	周围用地类型	说明	商服繁华区	商住综合区	文教、行政、办公区	住宅区	工业区
		修正系数	0.58%	0.29%	0.00%	-0.35%	-0.69%
	未来规划土地用途	说明	商业用地	商住综合用地	住宅用地	文教、行政、办公用地	工业用地
		修正系数	0.58%	0.29%	0.00%	-0.35%	-0.69%
个别因素	宗地形状	说明	形状规则、有利于土地利用	形状较规则、较利于土地利用	形状基本规则、对土地利用无影响	形状较不规则、对土地利用稍有影响	形状不规则、对土地利用有明显影响
		修正系数	0.75%	0.37%	0.00%	-0.45%	-0.89%
	宗地面积	说明	面积适中、有利于土地利用	面积较适中、较利于土地利用	面积大小一般、对土地利用无影响	面积偏大或偏小、对土地利用稍有影响	面积过大或过小、对土地利用有明显影响
		修正系数	0.75%	0.37%	0.00%	-0.45%	-0.89%
	临街状况	说明	三面临街	二面临街	一面临街	街旁小巷	不临街
		修正系数	1.65%	0.82%	0.00%	-0.98%	-1.96%
	临街深度(米)	说明	＜4	4--7	7--9	9--12	＞12
		修正系数	1.57%	0.79%	0.00%	-0.94%	-1.87%
	临街宽度(米)	说明	＞8	6--8	4--6	2--4	＜2
		修正系数	1.65%	0.82%	0.00%	-0.98%	-1.96%
	地形地势	说明	地势高、从不积水	地势较高、基本不积水	地势平缓、偶有积水	地势较低、较易积水	地势低、易积水
		修正系数	1.12%	0.56%	0.00%	-0.67%	-1.34%

表 26 兴义市城区五级商服用地基准地价修正因素指标说明表

修正因素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离（米）	说明	＜800	800－1000	1000－1200	1200－1500	>1500
		修正系数	3.63%	1.81%	0.00%	-1.33%	-2.66%
	距集贸市场距离（米）	说明	＜800	800－1000	1000－1200	1200－1500	>1500
		修正系数	1.56%	0.78%	0.00%	-0.57%	-1.14%
	人流量、车流量	说明	大	较大	一般	较少	少
		修正系数	1.90%	0.95%	0.00%	-0.57%	-1.14%
	区域道路类型	说明	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
		修正系数	1.56%	0.78%	0.00%	-0.57%	-1.14%
	距公交站点距离（米）	说明	＜1000	1000－1200	1200－1400	1400－1500	＞1500
		修正系数	1.38%	0.69%	0.00%	-0.51%	-1.01%
	距长途汽车站距离（米）	说明	＜1000	1000－1500	1500－2000	2000－2500	>2500
		修正系数	1.04%	0.52%	0.00%	-0.38%	-0.76%
	距机场距离、(在建)高铁站	说明	＜5000	5000－6000	6000－7000	7000－8000	>8000
		修正系数	0.69%	0.35%	0.00%	-0.25%	-0.51%
	基础设施完善度	说明	供水、供电、排水保证率高	供水、供电、排水保证率较高	供水、供电、排水保证率一般	供水、供电、排水保证率较低	供水、供电、排水保证率低
		修正系数	1.21%	0.60%	0.00%	-0.44%	-0.89%
	公用设施完备度	说明	完备	较完备	基本完备	不完备	缺乏配套
		修正系数	1.21%	0.60%	0.00%	-0.44%	-0.89%
	商业环境状况	说明	店铺连续分布、商品类别齐全，大型店铺居多	店铺连续分布、商品类别基本齐全、中型店铺居多	店铺连续分布、以小型店铺为主	店铺间断分布	店铺独立分布
		修正系数	1.73%	0.86%	0.00%	-0.63%	-1.27%
	周围用地类型	说明	商服繁华区	商住综合区	文教、行政、办公区	住宅区	工业区
		修正系数	0.69%	0.35%	0.00%	-0.25%	-0.51%
	未来规划土地用途	说明	商业用地	商住综合用地	住宅用地	文教、行政、办公用地	工业用地
		修正系数	0.69%	0.35%	0.00%	-0.25%	-0.51%
个别因素	宗地形状	说明	形状规则、有利于土地利用	形状较规则、较利于土地利用	形状基本规则、对土地利用无影响	形状较不规则、对土地利用稍有影响	形状不规则、对土地利用有明显影响
		修正系数	0.89%	0.45%	0.00%	-0.33%	-0.65%
	宗地面积	说明	面积适中、有利于土地利用	面积较适中、较利于土地利用	面积大小一般、对土地利用无影响	面积偏大或偏小、对土地利用稍有影响	面积过大或过小、对土地利用有明显影响
		修正系数	0.89%	0.45%	0.00%	-0.33%	-0.65%
	临街状况	说明	三面临街	二面临街	一面临街	街旁小巷	不临街
		修正系数	1.96%	0.98%	0.00%	-0.72%	-1.43%
	临街深度（米）	说明	＜4	4--7	7--9	9--12	＞12
		修正系数	1.87%	0.93%	0.00%	-0.68%	-1.37%
	临街宽度（米）	说明	＞8	6--8	4--6	2--4	＜2
		修正系数	1.96%	0.98%	0.00%	-0.72%	-1.43%
	地形地势	说明	地势高、从不积水	地势较高、基本不积水	地势平缓、偶有积水	地势较低、较易积水	地势易积水
		修正系数	1.34%	0.67%	0.00%	-0.49%	-0.98%

2.兴义市城区住宅用地修正因素指标说明表

表 27 兴义市城区一级住宅用地基准地价修正因素指标说明表

修正因素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离（米）	说明	＜100	100－300	300－400	400－600	>600
		修正系数	2.07%	1.03%	0.00%	-1.15%	-2.30%
	距集贸市场距离（米）	说明	R＜100	100－300	300－400	400－600	>600
		修正系数	1.55%	0.77%	0.00%	-0.86%	-1.72%
	区域道路类型	说明	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
		修正系数	1.20%	0.60%	0.00%	-0.67%	-1.34%
	距公交站点距离（米）	说明	＜200	200－400	400－600	600－800	＞800
		修正系数	1.72%	0.86%	0.00%	-0.96%	-1.91%
	基础设施完善度	说明	供水、供电、排水保证率高	供水、供电、排水保证率较高	供水、供电、排水保证率一般	供水、供电、排水保证率较低	供水、供电、排水保证率低
		修正系数	1.72%	0.86%	0.00%	-0.96%	-1.91%
	公用设施完备度	说明	幼儿园、公共服务中心、公园、文化体育设施等完备	幼儿园、公共服务中心、公园、文化体育设施等较完备	幼儿园、公共服务中心、公园、文化体育设施等基本完备	幼儿园、公共服务中心、公园、文化体育设施等不完备	幼儿园、公共服务中心、公园、文化体育设施等缺乏配套
		修正系数	1.72%	0.86%	0.00%	-0.96%	-1.91%
	距离中小学（米）	说明	≦400	401-600	601-800	801-1000	1000 以上
		修正系数	1.72%	0.86%	0.00%	-0.96%	-1.91%
	距离医院（米）	说明	≦1000	1001-1500	1501-200	2001-2500	≧2501
		修正系数	1.55%	0.77%	0.00%	-0.86%	-1.72%
	环境质量优劣度	说明	无空气、噪声、水污染	基本无污染	轻度污染	较大生活污染	较大工业及生活污染
		修正系数	1.38%	0.69%	0.00%	-0.77%	-1.53%
	周围用地类型	说明	文教、行政、办公区	住宅区	商住综合区	商服繁华区	工业区
		修正系数	0.86%	0.43%	0.00%	-0.48%	-0.96%
	人口密度	说明	适中	较密集	很密集	较小	很小
		修正系数	0.86%	0.43%	0.00%	-0.48%	-0.96%
	未来规划土地用途	说明	住宅用地	文教、行政、办公用地	商住综合用地	商业用地	工业用地
		修正系数	0.86%	0.43%	0.00%	-0.48%	-0.96%
个别因素	宗地形状	说明	形状规则、有利于土地利用	形状较规则、较利于土地利用	形状基本规则、对土地利用无影响	形状较不规则、对土地利用稍有影响	形状不规则、对土地利用有明显影响
		修正系数	2.22%	1.11%	0.00%	-1.23%	-2.46%
	宗地面积	说明	面积适中、有利于土地利用	面积较适中、较利于土地利用	面积大小一般、对土地利用无影响	面积偏大或偏小、对土地利用稍有影响	面积过大或过小、对土地利用有明显影响
		修正系数	2.22%	1.11%	0.00%	-1.23%	-2.46%
	临路情况	说明	临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道或交通型主干道	临交通型次干道	临支路
		修正系数	2.22%	1.11%	0.00%	-1.23%	-2.46%
	地形地势	说明	平坦、不积水、地基承载力大	较平坦、基本不积水、地基承载力较大	基本平坦、偶有积水、地基承载一般	不平坦、易积水、地基承载力较小	不平坦、易积水、地基承载小
		修正系数	2.22%	1.11%	0.00%	-1.23%	-2.46%

表 28 兴义市城区二级住宅用地基准地价修正因素指标说明表

修正因素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离（米）	说明	＜300	300－500	500－600	600－800	>800
		修正系数	2.51%	1.26%	0.00%	-1.20%	-2.40%
	距集贸市场距离（米）	说明	R＜300	300－500	500－600	600－800	>800
		修正系数	1.89%	0.94%	0.00%	-0.90%	-1.80%
	区域道路类型	说明	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
		修正系数	1.47%	0.73%	0.00%	-0.70%	-1.40%
	距公交站点距离（米）	说明	＜400	400－600	600－800	800－1000	＞1000
		修正系数	2.10%	1.05%	0.00%	-1.00%	-2.00%
	基础设施完善度	说明	供水、供电、排水保证率高	供水、供电、排水保证率较高	供水、供电、排水保证率一般	供水、供电、排水保证率较低	供水、供电、排水保证率低
		修正系数	2.10%	1.05%	0.00%	-1.00%	-2.00%
	公用设施完备度	说明	幼儿园、公共服务中心、公园、文化体育设施等完备	幼儿园、公共服务中心、公园、文化体育设施等较完备	幼儿园、公共服务中心、公园、文化体育设施等基本完备	幼儿园、公共服务中心、公园、文化体育设施等不完备	幼儿园、公共服务中心、公园、文化体育设施等缺乏配套
		修正系数	2.10%	1.05%	0.00%	-1.00%	-2.00%
	距离中小学（米）	说明	≦400	401-600	601-800	801-1000	1000 以上
		修正系数	2.10%	1.05%	0.00%	-1.00%	-2.00%
	距离医院（米）	说明	≦1000	1001-1500	1501-200	2001-2500	≧2501
		修正系数	1.89%	0.94%	0.00%	-0.90%	-1.80%
	环境质量优劣度	说明	无空气、噪声、水污染	基本无污染	轻度污染	较大生活污染	较大工业及生活污染
		修正系数	1.68%	0.84%	0.00%	-0.80%	-1.60%
	周围用地类型	说明	文教、行政、办公区	住宅区	商住综合区	商服繁华区	工业区
		修正系数	1.05%	0.52%	0.00%	-0.50%	-1.00%
	人口密度	说明	适中	较密集	很密集	较小	很小
		修正系数	1.05%	0.52%	0.00%	-0.50%	-1.00%
	未来规划土地用途	说明	住宅用地	文教、行政、办公用地	商住综合用地	商业用地	工业用地
		修正系数	1.05%	0.52%	0.00%	-0.50%	-1.00%
个别因素	宗地形状	说明	形状规则、有利于土地利用	形状较规则、较利于土地利用	形状基本规则、对土地利用无影响	形状较不规则、对土地利用稍有影响	形状不规则、对土地利用有明显影响
		修正系数	2.70%	1.35%	0.00%	-1.29%	-2.58%
	宗地面积	说明	面积适中、有利于土地利用	面积较适中、较利于土地利用	面积大小一般、对土地利用无影响	面积偏大或偏小、对土地利用稍有影响	面积过大或过小、对土地利用有明显影响
		修正系数	2.70%	1.35%	0.00%	-1.29%	-2.58%
	临路情况	说明	临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道或交通型主干道	临交通型次干道	临支路
		修正系数	2.70%	1.35%	0.00%	-1.29%	-2.58%
	地形地势	说明	平坦、不积水、地基承载力大	较平坦、基本不积水、地基承载力较大	基本平坦、偶有积水、地基承载一般	不平坦、易积水、地基承载力较小	不平坦、易积水、地基承载小
		修正系数	2.70%	1.35%	0.00%	-1.29%	-2.58%

表 29 兴义市城区三级住宅用地基准地价修正因素指标说明表

修正因素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离（米）	说明	＜500	500－700	700－800	800－1000	>1000
		修正系数	2.37%	1.19%	0.00%	-0.90%	-1.81%
	距集贸市场距离（米）	说明	R＜500	500－700	700－800	800－1000	>1000
		修正系数	1.78%	0.89%	0.00%	-0.68%	-1.36%
	区域道路类型	说明	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
		修正系数	1.38%	0.69%	0.00%	-0.53%	-1.06%
	距公交站点距离（米）	说明	＜600	600－800	800－1000	1000－1200	＞1200
		修正系数	1.98%	0.99%	0.00%	-0.75%	-1.51%
	基础设施完善度	说明	供水、供电、排水保证率高	供水、供电、排水保证率较高	供水、供电、排水保证率一般	供水、供电、排水保证率较低	供水、供电、排水保证率低
		修正系数	1.98%	0.99%	0.00%	-0.75%	-1.51%
	公用设施完备度	说明	幼儿园、公共服务中心、公园、文化体育设施等完备	幼儿园、公共服务中心、公园、文化体育设施等较完备	幼儿园、公共服务中心、公园、文化体育设施等基本完备	幼儿园、公共服务中心、公园、文化体育设施等不完备	幼儿园、公共服务中心、公园、文化体育设施等缺乏配套
		修正系数	1.98%	0.99%	0.00%	-0.75%	-1.51%
	距离中小学（米）	说明	≦400	401-600	601-800	801-1000	1000 以上
		修正系数	1.98%	0.99%	0.00%	-0.75%	-1.51%
	距离医院（米）	说明	≦1000	1001-1500	1501-200	2001-2500	≧2501
		修正系数	1.78%	0.89%	0.00%	-0.68%	-1.36%
	环境质量优劣度	说明	无空气、噪声、水污染	基本无污染	轻度污染	较大生活污染	较大工业及生活污染
		修正系数	1.58%	0.79%	0.00%	-0.60%	-1.21%
	周围用地类型	说明	文教、行政、办公区	住宅区	商住综合区	商服繁华区	工业区
		修正系数	0.99%	0.49%	0.00%	-0.38%	-0.75%
	人口密度	说明	适中	较密集	很密集	较小	很小
		修正系数	0.99%	0.49%	0.00%	-0.38%	-0.75%
	未来规划土地用途	说明	住宅用地	文教、行政、办公用地	商住综合用地	商业用地	工业用地
		修正系数	0.99%	0.49%	0.00%	-0.38%	-0.75%
个别因素	宗地形状	说明	形状规则、有利于土地利用	形状较规则、较利于土地利用	形状基本规则、对土地利用无影响	形状较不规则、对土地利用稍有影响	形状不规则、对土地利用有明显影响
		修正系数	2.54%	1.27%	0.00%	-0.97%	-1.94%
	宗地面积	说明	面积适中、有利于土地利用	面积较适中、较利于土地利用	面积大小一般、对土地利用无影响	面积偏大或偏小、对土地利用稍有影响	面积过大或过小、对土地利用有明显影响
		修正系数	2.54%	1.27%	0.00%	-0.97%	-1.94%
	临路情况	说明	临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道或交通型主干道	临交通型次干道	临支路
		修正系数	2.54%	1.27%	0.00%	-0.97%	-1.94%
	地形地势	说明	平坦、不积水、地基承载力大	较平坦、基本不积水、地基承载力较大	基本平坦、偶有积水、地基承载一般	不平坦、易积水、地基承载力较小	不平坦、易积水、地基承载小
		修正系数	2.54%	1.27%	0.00%	-0.97%	-1.94%

表 30 兴义市城区四级住宅用地基准地价修正因素指标说明表

修正因素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离（米）	说明	＜700	700－900	900－1100	1100－1300	>1300
		修正系数	2.45%	1.23%	0.00%	-1.14%	-2.28%
	距集贸市场距离（米）	说明	R＜700	700－900	900－1100	1100－1300	>1300
		修正系数	1.84%	0.92%	0.00%	-0.85%	-1.71%
	区域道路类型	说明	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
		修正系数	1.43%	0.72%	0.00%	-0.66%	-1.33%
	距公交站点距离（米）	说明	＜800	800－1000	1000－1200	1200－1400	＞1400
		修正系数	2.04%	1.02%	0.00%	-0.95%	-1.90%
	基础设施完善度	说明	供水、供电、排水保证率高	供水、供电、排水保证率较高	供水、供电、排水保证率一般	供水、供电、排水保证率较低	供水、供电、排水保证率低
		修正系数	2.04%	1.02%	0.00%	-0.95%	-1.90%
	公用设施完备度	说明	幼儿园、公共服务中心、公园、文化体育设施等完备	幼儿园、公共服务中心、公园、文化体育设施等较完备	幼儿园、公共服务中心、公园、文化体育设施等基本完备	幼儿园、公共服务中心、公园、文化体育设施等不完备	幼儿园、公共服务中心、公园、文化体育设施等缺乏配套
		修正系数	2.04%	1.02%	0.00%	-0.95%	-1.90%
	距离中小学（米）	说明	≦400	401-600	601-800	801-1000	1000 以上
		修正系数	2.04%	1.02%	0.00%	-0.95%	-1.90%
	距离医院（米）	说明	≦1000	1001-1500	1501-200	2001-2500	≧2501
		修正系数	1.84%	0.92%	0.00%	-0.85%	-1.71%
	环境质量优劣度	说明	无空气、噪声、水污染	基本无污染	轻度污染	较大生活污染	较大工业及生活污染
		修正系数	1.63%	0.82%	0.00%	-0.76%	-1.52%
	周围用地类型	说明	文教、行政、办公区	住宅区	商住综合区	商服繁华区	工业区
		修正系数	1.02%	0.51%	0.00%	-0.47%	-0.95%
	人口密度	说明	适中	较密集	很密集	较小	很小
		修正系数	1.02%	0.51%	0.00%	-0.47%	-0.95%
	未来规划土地用途	说明	住宅用地	文教、行政、办公用地	商住综合用地	商业用地	工业用地
		修正系数	1.02%	0.51%	0.00%	-0.47%	-0.95%
个别因素	宗地形状	说明	形状规则、有利于土地利用	形状较规则、较利于土地利用	形状基本规则、对土地利用无影响	形状较不规则、对土地利用稍有影响	形状不规则、对土地利用有明显影响
		修正系数	2.63%	1.32%	0.00%	-1.22%	-2.45%
	宗地面积	说明	面积适中、有利于土地利用	面积较适中、较利于土地利用	面积大小一般、对土地利用无影响	面积偏大或偏小、对土地利用稍有影响	面积过大或过小、对土地利用有明显影响
		修正系数	2.63%	1.32%	0.00%	-1.22%	-2.45%
	临路情况	说明	临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道或交通型主干道	临交通型次干道	临支路
		修正系数	2.63%	1.32%	0.00%	-1.22%	-2.45%
	地形地势	说明	平坦、不积水、地基承载力大	较平坦、基本不积水、地基承载力较大	基本平坦、偶有积水、地基承载一般	不平坦、易积水、地基承载力较小	不平坦、易积水、地基承载小
		修正系数	2.63%	1.32%	0.00%	-1.22%	-2.45%

表 31 兴义市城区五级住宅用地基准地价修正因素指标说明表

修正因素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离（米）	说明	＜800	800－1000	1000－1200	1200－1500	>1500
		修正系数	1.82%	0.91%	0.00%	-0.71%	-1.43%
	距集贸市场距离（米）	说明	＜800	800－1000	1000－1200	1200－1500	>1500
		修正系数	1.36%	0.68%	0.00%	-0.54%	-1.07%
	区域道路类型	说明	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
		修正系数	1.06%	0.53%	0.00%	-0.42%	-0.83%
	距公交站点距离（米）	说明	＜1000	1000-1200	1200-1400	1400－1600	＞1600
		修正系数	1.51%	0.76%	0.00%	-0.59%	-1.19%
	基础设施完善度	说明	供水、供电、排水保证率高	供水、供电、排水保证率较高	供水、供电、排水保证率一般	供水、供电、排水保证率较低	供水、供电、排水保证率低
		修正系数	1.51%	0.76%	0.00%	-0.59%	-1.19%
	公用设施完备度	说明	幼儿园、公共服务中心、公园、文化体育设施等完备	幼儿园、公共服务中心、公园、文化体育设施等较完备	幼儿园、公共服务中心、公园、文化体育设施等基本完备	幼儿园、公共服务中心、公园、文化体育设施等不完备	幼儿园、公共服务中心、公园、文化体育设施等缺乏配套
		修正系数	1.51%	0.76%	0.00%	-0.59%	-1.19%
	距离中小学（米）	说明	≦400	401-600	601-800	801-1000	1000 以上
		修正系数	1.51%	0.76%	0.00%	-0.59%	-1.19%
	距离医院（米）	说明	≦1000	1001-1500	1501-200	2001-2500	≧2501
		修正系数	1.36%	0.68%	0.00%	-0.54%	-1.07%
	环境质量优劣度	说明	无空气、噪声、水污染	基本无污染	轻度污染	较大生活污染	较大工业及生活污染
		修正系数	1.21%	0.61%	0.00%	-0.48%	-0.95%
	周围用地类型	说明	文教、行政、办公区	住宅区	商住综合区	商服繁华区	工业区
		修正系数	0.76%	0.38%	0.00%	-0.30%	-0.59%
	人口密度	说明	适中	较密集	很密集	较小	很小
		修正系数	0.76%	0.38%	0.00%	-0.30%	-0.59%
	未来规划土地用途	说明	住宅用地	文教、行政、办公用地	商住综合用地	商业用地	工业用地
		修正系数	0.76%	0.38%	0.00%	-0.30%	-0.59%
个别因素	宗地形状	说明	形状规则、有利于土地利用	形状较规则、较利于土地利用	形状基本规则、对土地利用无影响	形状较不规则、对土地利用稍有影响	形状不规则、对土地利用有明显影响
		修正系数	1.95%	0.97%	0.00%	-0.77%	-1.53%
	宗地面积	说明	面积适中、有利于土地利用	面积较适中、较利于土地利用	面积大小一般、对土地利用无影响	面积偏大或偏小、对土地利用稍有影响	面积过大或过小、对土地利用有明显影响
		修正系数	1.95%	0.97%	0.00%	-0.77%	-1.53%
	临路情况	说明	临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道或交通型主干道	临交通型次干道	临支路
		修正系数	1.95%	0.97%	0.00%	-0.77%	-1.53%
	地形地势	说明	平坦、不积水、地基承载力大	较平坦、基本不积水、地基承载力较大	基本平坦、偶有积水、地基承载一般	不平坦、易积水、地基承载力较小	不平坦、易积水、地基承载小
		修正系数	1.95%	0.97%	0.00%	-0.77%	-1.53%

3.兴义市城区工业用地修正因素指标说明表

表 32 兴义市一级工业用地基准地价修正因素指标说明表

修正因素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	对外交通情况	说明	路网密，通达性高	路网较密，通达性较高	路网一般，通达性一般	路网较疏，通达性较差	路网疏，通达性差
		修正系数	2.16%	1.08%	0.00%	-0.68%	-1.36%
	基础设施完善度	说明	完善	较完善	基本完善	较不完善	不完善
		修正系数	1.87%	0.93%	0.00%	-0.59%	-1.18%
	环境质量优劣度	说明	环境优越，无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较为严重	污染严重
		修正系数	1.57%	0.79%	0.00%	-0.50%	-0.99%
	区域用地规划	说明	已具规模的工业园区、高新技术产业园	在建的工业园区	工业街坊	独立工矿区	分散小厂
		修正系数	1.28%	0.64%	0.00%	-0.40%	-0.81%
	未来规划土地用途	说明	工业用地	住宅用地	文教、行政、办公用地	商住综合用地	商业用地
		修正系数	0.98%	0.49%	0.00%	-0.31%	-0.62%
	产业集聚度	说明	高	较高	一般	较低	低
		修正系数	1.97%	0.98%	0.00%	-0.62%	-1.24%
个别因素	宗地形状	说明	规则矩形	较规则	一般规则	较不规则	很不规则
		修正系数	0.48%	0.24%	0.00%	-0.15%	-0.30%
	宗地面积	说明	面积大，对土地利用极为有利	面积较大，对土地利用较为有利	面积适宜，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	0.56%	0.28%	0.00%	-0.18%	-0.35%
	临路情况	说明	交通型主干道	混合型主干道、交通型次干道	生活型主干道	生活型次干道	支路
		修正系数	0.65%	0.32%	0.00%	-0.20%	-0.41%
	地形地势	说明	平坦、不积水、地基承载力大	较平坦、基本不积水、地基承载力较大	基本平坦、偶有积水、地基承载一般	不平坦、易积水、地基承载力较小	不平坦、易积水、地基承载小
		修正系数	0.48%	0.24%	0.00%	-0.15%	-0.30%

表 33 兴义市二级工业用地基准地价修正因素指标说明表

修正因素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	对外交通情况	说明	路网密，通达性高	路网较密，通达性较高	路网一般，通达性一般	路网较疏，通达性较差	路网疏，通达性差
		修正系数	1.17%	0.59%	0.00%	-1.54%	-3.07%
	基础设施完善度	说明	完善	较完善	基本完善	较不完善	不完善
		修正系数	1.01%	0.51%	0.00%	-1.33%	-2.65%
	环境质量优劣度	说明	环境优越，无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较为严重	污染严重
		修正系数	0.85%	0.43%	0.00%	-1.12%	-2.23%
	区域用地规划	说明	已具规模的工业园区、高新技术产业园	在建的工业园区	工业街坊	独立工矿区	分散小厂
		修正系数	0.69%	0.35%	0.00%	-0.91%	-1.82%
	未来规划土地用途	说明	工业用地	住宅用地	文教、行政、办公用地	商住综合用地	商业用地
		修正系数	0.53%	0.27%	0.00%	-0.70%	-1.40%
	产业集聚度	说明	高	较高	一般	较低	低
		修正系数	1.06%	0.53%	0.00%	-1.40%	-2.79%
个别因素	宗地形状	说明	规则矩形	较规则	一般规则	较不规则	很不规则
		修正系数	0.26%	0.13%	0.00%	-0.34%	-0.67%
	宗地面积	说明	面积大、对土地利用极为有利	面积较大、对土地利用较为有利	面积适宜、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	0.30%	0.15%	0.00%	-0.40%	-0.80%
	临路情况	说明	交通型主干道	混合型主干道、交通型次干道	生活型主干道	生活型次干道	支路
		修正系数	0.35%	0.18%	0.00%	-0.46%	-0.92%
	地形地势	说明	平坦、不积水、地基承载力大	较平坦、基本不积水、地基承载力较大	基本平坦、偶有积水、地基承载一般	不平坦、易积水、地基承载力较小	不平坦、易积水、地基承载小
		修正系数	0.26%	0.13%	0.00%	-0.34%	-0.67%

表 34 兴义市三级工业用地基准地价修正因素指标说明表

修正因素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	对外交通情况	说明	路网密，通达性高	路网较密，通达性较高	路网一般，通达性一般	路网较疏，通达性较差	路网疏，通达性差
		修正系数	4.48%	2.24%	0.00%	-2.41%	-4.81%
	基础设施完善度	说明	完善	较完善	基本完善	较不完善	不完善
		修正系数	3.87%	1.94%	0.00%	-2.08%	-4.16%
	环境质量优劣度	说明	环境优越，无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较为严重	污染严重
		修正系数	3.26%	1.63%	0.00%	-1.75%	-3.50%
	区域用地规划	说明	已具规模的工业园区、高新技术产业园	在建的工业园区	工业街坊	独立工矿区	分散小厂
		修正系数	2.65%	1.32%	0.00%	-1.42%	-2.84%
	未来规划土地用途	说明	工业用地	住宅用地	文教、行政、办公用地	商住综合用地	商业用地
		修正系数	2.04%	1.02%	0.00%	-1.09%	-2.19%
	产业集聚度	说明	高	较高	一般	较低	低
		修正系数	4.08%	2.04%	0.00%	-2.19%	-4.37%
个别因素	宗地形状	说明	规则矩形	较规则	一般规则	较不规则	很不规则
		修正系数	0.98%	0.49%	0.00%	-0.53%	-1.06%
	宗地面积	说明	面积大、对土地利用极为有利	面积较大、对土地利用较为有利	面积适宜、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	1.16%	0.58%	0.00%	-0.62%	-1.25%
	临路情况	说明	交通型主干道	混合型主干道、交通型次干道	生活型主干道	生活型次干道	支路
		修正系数	1.34%	0.67%	0.00%	-0.72%	-1.44%
	地形地势	说明	平坦、不积水、地基承载力大	较平坦、基本不积水、地基承载力较大	基本平坦、偶有积水、地基承载一般	不平坦、易积水、地基承载力较小	不平坦、易积水、地基承载小
		修正系数	0.98%	0.49%	0.00%	-0.53%	-1.06%

表 35 兴义市四级工业用地基准地价修正因素指标说明表

修正因素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	对外交通情况	说明	路网密，通达性高	路网较密，通达性较高	路网一般，通达性一般	路网较疏，通达性较差	路网疏，通达性差
		修正系数	4.96%	2.48%	0.00%	-1.90%	-3.80%
	基础设施完善度	说明	完善	较完善	基本完善	较不完善	不完善
		修正系数	4.28%	2.14%	0.00%	-1.64%	-3.28%
	环境质量优劣度	说明	环境优越，无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较为严重	污染严重
		修正系数	3.61%	1.80%	0.00%	-1.38%	-2.76%
	区域用地规划	说明	已具规模的工业园区、高新技术产业园	在建的工业园区	工业街坊	独立工矿区	分散小厂
		修正系数	2.93%	1.47%	0.00%	-1.12%	-2.25%
	未来规划土地用途	说明	工业用地	住宅用地	文教、行政、办公用地	商住综合用地	商业用地
		修正系数	2.26%	1.13%	0.00%	-0.86%	-1.73%
	产业集聚度	说明	高	较高	一般	较低	低
		修正系数	4.51%	2.26%	0.00%	-1.73%	-3.46%
个别因素	宗地形状	说明	规则矩形	较规则	一般规则	较不规则	很不规则
		修正系数	1.09%	0.54%	0.00%	-0.42%	-0.83%
	宗地面积	说明	面积大、对土地利用极为有利	面积较大、对土地利用较为有利	面积适宜、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	1.29%	0.64%	0.00%	-0.49%	-0.99%
	临路情况	说明	交通型主干道	混合型主干道、交通型次干道	生活型主干道	生活型次干道	支路
		修正系数	1.49%	0.74%	0.00%	-0.57%	-1.14%
	地形地势	说明	平坦、不积水、地基承载力大	较平坦、基本不积水、地基承载力较大	基本平坦、偶有积水、地基承载一般	不平坦、易积水、地基承载力较小	不平坦、易积水、地基承载小
		修正系数	1.09%	0.54%	0.00%	-0.42%	-0.83%

表 36 兴义市五级工业用地基准地价修正因素指标说明表

修正因素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	对外交通情况	说明	路网密，通达性高	路网较密，通达性较高	路网一般，通达性一般	路网较疏，通达性较差	路网疏，通达性差
		修正系数	3.94%	1.97%	0.00%	-2.26%	-4.51%
	基础设施完善度	说明	完善	较完善	基本完善	较不完善	不完善
		修正系数	3.40%	1.70%	0.00%	-1.95%	-3.90%
	环境质量优劣度	说明	环境优越，无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较为严重	污染严重
		修正系数	2.86%	1.43%	0.00%	-1.64%	-3.28%
	区域用地规划	说明	已具规模的工业园区、高新技术产业园	在建的工业园区	工业街坊	独立工矿区	分散小厂
		修正系数	2.33%	1.16%	0.00%	-1.33%	-2.67%
	未来规划土地用途	说明	工业用地	住宅用地	文教、行政、办公用地	商住综合用地	商业用地
		修正系数	1.79%	0.89%	0.00%	-1.03%	-2.05%
	产业集聚度	说明	高	较高	一般	较低	低
		修正系数	3.58%	1.79%	0.00%	-2.05%	-4.10%
个别因素	宗地形状	说明	规则矩形	较规则	一般规则	较不规则	很不规则
		修正系数	0.86%	0.43%	0.00%	-0.50%	-0.99%
	宗地面积	说明	面积大、对土地利用极为有利	面积较大、对土地利用较为有利	面积适宜、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	1.02%	0.51%	0.00%	-0.59%	-1.17%
	临路情况	说明	交通型主干道	混合型主干道、交通型次干道	生活型主干道	生活型次干道	支路
		修正系数	1.18%	0.59%	0.00%	-0.68%	-1.35%
	地形地势	说明	平坦、不积水、地基承载力大	较平坦、基本不积水、地基承载力较大	基本平坦、偶有积水、地基承载一般	不平坦、易积水、地基承载力较小	不平坦、易积水、地基承载小
		修正系数	0.86%	0.43%	0.00%	-0.50%	-0.99%

二）兴义市乡镇区域因素和个别因素修正

表 37 兴义市乡镇商服用地基准地价修正因素指标说明表

修正因素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距集贸市场距离（米）	说明	R＜100	100－200	200－300	300－500	>500
		修正系数	3.88%	1.94%	0.00%	-1.84%	-3.67%
	交通状况	说明	交通方便	交通较方便	交通一般	交通较不方便	交通不方便
		修正系数	2.91%	1.46%	0.00%	-1.38%	-2.76%
	基础设施完善度	说明	供水、供电、排水保证率高	供水、供电、排水保证率较高	供水、供电、排水保证率一般	供水、供电、排水保证率较低	供水、供电、排水保证率低
		修正系数	2.52%	1.26%	0.00%	-1.19%	-2.39%
	公用设施完备度	说明	完备	较完备	基本完备	不完备	缺乏配套
		修正系数	2.52%	1.26%	0.00%	-1.19%	-2.39%
	商业经营种类	说明	金融业及配套	集市、农贸市场	小商品、零售	零星铺面	无铺面
		修正系数	2.91%	1.46%	0.00%	-1.38%	-2.76%
	周围用地类型	说明	商服繁华区	商住区	文教、行政、办公区	住宅区	工业区
		修正系数	2.52%	1.26%	0.00%	-1.19%	-2.39%
	未来规划土地用途	说明	商业用地	商住综合用地	住宅用地	文教、行政、办公用地	工业用地
		修正系数	2.14%	1.07%	0.00%	-1.01%	-2.02%
个别因素	宗地形状	说明	形状规则，有利于土地利用	形状较规则，较利于土地利用	形状基本规则，对土地利用无影响	形状较不规则，对土地利用稍有影响	形状不规则，对土地利用有明显影响
		修正系数	1.70%	0.85%	0.00%	-0.80%	-1.61%
	宗地面积	说明	面积适中、有利于土地利用	面积较适中、较利于土地利用	面积大小一般、对土地利用无影响	面积偏大或偏小、对土地利用稍有影响	面积过大或过小、对土地利用有明显影响
		修正系数	1.80%	0.90%	0.00%	-0.85%	-1.70%
	临街状况	说明	三面临街	二面临街	一面临街	街旁小巷	不临街
		修正系数	2.50%	1.25%	0.00%	-1.18%	-2.37%
	临街深度（米）	说明	＜4	4--7	7--9	9--12	＞12
		修正系数	1.30%	0.65%	0.00%	-0.62%	-1.23%
	临街宽度（米）	说明	＞8	6--8	4--6	2--4	＜2
		修正系数	1.70%	0.85%	0.00%	-0.80%	-1.61%
	地形地势	说明	地势高、从不积水	地势较高、基本不积水	地势平缓、偶有积水	地势较低、较易积水	地势、易积水
		修正系数	1.00%	0.50%	0.00%	-0.47%	-0.95%

表 38 兴义市乡镇住宅用地基准地价修正因素指标说明表

修正因素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距集贸市场距离（米）	说明	R＜100	100－200	200－300	300－500	>500
		修正系数	1.37%	0.68%	0.00%	-1.28%	-2.57%
	交通状况	说明	交通方便	交通较方便	交通一般	交通较不方便	交通不方便
		修正系数	1.03%	0.51%	0.00%	-0.96%	-1.93%
	基础设施完善度	说明	供水、供电、排水保证率高	供水、供电、排水保证率较高	供水、供电、排水保证率一般	供水、供电、排水保证率较低	供水、供电、排水保证率低
		修正系数	0.89%	0.44%	0.00%	-0.84%	-1.67%
	公用设施完备度	说明	完备	较完备	基本完备	不完备	缺乏配套
		修正系数	0.89%	0.44%	0.00%	-0.84%	-1.67%
	环境质量优劣度	说明	无空气、噪声、水污染	基本无污染	轻度污染	较大生活污染	较大工业及生活污染
		修正系数	1.03%	0.51%	0.00%	-0.96%	-1.93%
	周围用地类型	说明	商服繁华区	商住综合区	文教、行政、办公区	住宅区	工业区
		修正系数	0.89%	0.44%	0.00%	-0.84%	-1.67%
	未来规划土地用途	说明	商业用地	商住综合用地	住宅用地	文教、行政、办公用地	工业用地
		修正系数	0.75%	0.38%	0.00%	-0.71%	-1.41%
个别因素	宗地形状	说明	形状规则，有利于土地利用	形状较规则，较利于土地利用	形状基本规则，对土地利用无影响	形状较不规则，对土地利用稍有影响	形状不规则，对土地利用有明显影响
		修正系数	0.88%	0.44%	0.00%	-0.83%	-1.65%
	宗地面积	说明	面积适中，有利于土地利用	面积较适中，较利于土地利用	面积大小一般，对土地利用无影响	面积偏大或偏小，对土地利用稍有影响	面积过大或过小，对土地利用有明显影响
		修正系数	0.88%	0.44%	0.00%	-0.83%	-1.65%
	临街状况	说明	三面临街	二面临街	一面临街	街旁小巷	不临街
		修正系数	0.88%	0.44%	0.00%	-0.83%	-1.65%
	地形地势	说明	地势高，从不积水	地势较高，基本不积水	地势平缓，偶有积水	地势较低，较易积水	地势低，易积水
		修正系数	0.88%	0.44%	0.00%	-0.83%	-1.65%

表 39 兴义市乡镇工业用地基准地价修正因素指标说明表

修正因素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	对外交通情况	说明	路网密，通达性高	路网较密，通达性较高	路网一般，通达性一般	路网较疏，通达性较差	路网疏，通达性差
		修正系数	3.20%	1.60%	0.00%	-1.35%	-2.71%
	基础设施完善度	说明	完善	较完善	基本完善	较不完善	不完善
		修正系数	2.76%	1.38%	0.00%	-1.17%	-2.34%
	环境质量优劣度	说明	环境优越，无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较为严重	污染严重
		修正系数	2.33%	1.16%	0.00%	-0.98%	-1.97%
	区域用地规划	说明	已具规模的工业园区、高新技术产业园	在建的工业园区	工业街坊	独立工矿区	分散小厂
		修正系数	1.89%	0.95%	0.00%	-0.80%	-1.60%
	未来规划土地用途	说明	工业用地	住宅用地	文教、行政、办公用地	商住综合用地	商业用地
		修正系数	1.45%	0.73%	0.00%	-0.62%	-1.23%
	产业集聚度	说明	高	较高	一般	较低	低
		修正系数	2.91%	1.45%	0.00%	-1.23%	-2.46%
个别因素	宗地形状	说明	规则矩形	较规则	一般规则	较不规则	很不规则
		修正系数	0.70%	0.35%	0.00%	-0.30%	-0.59%
	宗地面积	说明	面积大、对土地利用极为有利	面积较大、对土地利用较为有利	面积适宜、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	0.83%	0.41%	0.00%	-0.35%	-0.70%
	临路情况	说明	交通型主干道	混合型主干道、交通型次干道	生活型主干道	生活型次干道	支路
		修正系数	0.96%	0.48%	0.00%	-0.41%	-0.81%
	地形地势	说明	平坦、不积水、地基承载力大	较平坦、基本不积水、地基承载力较大	基本平坦、偶有积水、地基承载一般	不平坦、易积水、地基承载力较小	不平坦、易积水、地基承载小
		修正系数	0.70%	0.35%	0.00%	-0.30%	-0.59%

三）义龙新区（兴义部分）区域因素和个别因素修正

1. 商服用地修正因素指标说明表

表 40 义龙新区（兴义部分）一级商服用地基准地价修正因素指标说明表

修正因素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离（米）	说明	＜100	100－200	200－300	300－400	>400
		修正系数	3.33%	1.66%	0.00%	-2.23%	-4.45%
	距集贸市场距离（米）	说明	R＜100	100－300	300－400	400－600	>600
		修正系数	1.43%	0.71%	0.00%	-0.95%	-1.91%
	人流量、车流量	说明	大	较大	一般	较少	少
		修正系数	1.74%	0.87%	0.00%	-0.95%	-1.91%
	区域道路类型	说明	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
		修正系数	1.43%	0.71%	0.00%	-0.95%	-1.91%
	距公交站点距离（米）	说明	＜200	200－400	400－600	600－800	＞800
		修正系数	1.27%	0.63%	0.00%	-0.85%	-1.70%
	距长途汽车站距离（米）	说明	＜1000	1000－1500	1500－2000	2000－2500	>2500
		修正系数	0.95%	0.48%	0.00%	-0.64%	-1.27%
	基础设施完善度	说明	供水、供电、排水保证率高	供水、供电、排水保证率较高	供水、供电、排水保证率一般	供水、供电、排水保证率较低	供水、供电、排水保证率低
		修正系数	1.11%	0.55%	0.00%	-0.74%	-1.48%
	公用设施完备度	说明	完备	较完备	基本完备	不完备	缺乏配套
		修正系数	1.11%	0.55%	0.00%	-0.74%	-1.48%
	商业环境状况	说明	店铺连续分布、商品类别齐全，大型店铺居多	店铺连续分布、商品类别基本齐全、中型店铺居多	店铺连续分布、以小型店铺为主	店铺间断分布	店铺独立分布
		修正系数	1.59%	0.79%	0.00%	-1.06%	-2.12%
	周围用地类型	说明	商服繁华区	商住综合区	文教、行政、办公区	住宅区	工业区
		修正系数	0.63%	0.32%	0.00%	-0.42%	-0.85%
	未来规划土地用途	说明	商业用地	商住综合用地	住宅用地	文教、行政、办公用地	工业用地
		修正系数	0.63%	0.32%	0.00%	-0.42%	-0.85%
个别因素	宗地形状	说明	形状规则、有利于土地利用	形状较规则、较利于土地利用	形状基本规则、对土地利用无影响	形状较不规则、对土地利用稍有影响	形状不规则、对土地利用有明显影响
		修正系数	0.82%	0.41%	0.00%	-0.55%	-1.09%
	宗地面积	说明	面积适中、有利于土地利用	面积较适中、较利于土地利用	面积大小一般、对土地利用无影响	面积偏大或偏小、对土地利用稍有影响	面积过大或过小、对土地利用有明显影响
		修正系数	0.82%	0.41%	0.00%	-0.55%	-1.09%
	临街状况	说明	三面临街	二面临街	一面临街	街旁小巷	不临街
		修正系数	1.80%	0.90%	0.00%	-1.20%	-2.40%
	临街深度（米）	说明	＜4	4--7	7--9	9--12	＞12
		修正系数	1.72%	0.86%	0.00%	-1.15%	-2.29%
	临街宽度（米）	说明	＞8	6--8	4--6	2--4	＜2
		修正系数	1.80%	0.90%	0.00%	-1.20%	-2.40%
	地形地势	说明	地势高、从不积水	地势较高、基本不积水	地势平缓、偶有积水	地势较低、较易积水	地势低、易积水
		修正系数	1.23%	0.61%	0.00%	-0.82%	-1.64%

表 41 义龙新区（兴义部分）二级商服用地基准地价修正因素指标说明表

修正因素			优	较优	一般	较劣	劣
	距集贸市场距离（米）	说明	R＜100	100-200	20－300	300-500	>500
		修正系数	4.27%	2.13%	0.00%	-1.94%	-3.88%
	交通状况	说明	交通方便	交通较方便	交通一般	交通较不方便	交通不方便
		修正系数	3.20%	1.60%	0.00%	-1.45%	-2.91%
	基础设施完善度	说明	供水、供电、排水保证率高	供水、供电、排水保证率较高	供水、供电、排水保证率一般	供水、供电、排水保证率较低	供水、供电、排水保证率低
		修正系数	2.77%	1.39%	0.00%	-1.26%	-2.52%
	公用设施完备度	说明	完备	较完备	基本完备	不完备	缺乏配套
		修正系数	2.77%	1.39%	0.00%	-1.26%	-2.52%
	商业经营种类	说明	金融业及配套	集市、农贸市场	小商品、零售	零星铺面	无铺面
		修正系数	3.20%	1.60%	0.00%	-1.45%	-2.91%
	周围用地类型	说明	商服繁华区	商住综合区	文教、行政、办公区	住宅区	工业区
		修正系数	2.77%	1.39%	0.00%	-1.26%	-2.52%
	未来规划土地用途	说明	商业用地	商住综合用地	住宅用地	文教、行政、办公用地	工业用地
		修正系数	2.35%	1.17%	0.00%	-1.07%	-2.13%
个别因素	宗地形状	说明	形状规则，有利于土地利用	形状较规则，较利于土地利用	形状基本规则，对土地利用无影响	形状较不规则，对土地利用稍有影响	形状不规则，对土地利用有明显影响
		修正系数	1.87%	0.93%	0.00%	-0.85%	-1.70%
	宗地面积	说明	面积适中，有利于土地利用	面积较适中，较利于土地利用	面积大小一般，对土地利用无影响	面积偏大或偏小，对土地利用稍有影响	面积过大或过小,对土地利用有明显影响
		修正系数	1.98%	0.99%	0.00%	-0.90%	-1.80%
	临街状况	说明	三面临街	二面临街	一面临街	街旁小巷	不临街
		修正系数	2.75%	1.37%	0.00%	-1.25%	-2.50%
	临街深度（米）	说明	＜4	4--7	7--9	9--12	＞12
		修正系数	1.43%	0.71%	0.00%	-0.65%	-1.30%
	临街宽度（米）	说明	＞8	6--8	4--6	2--4	＜2
		修正系数	1.87%	0.93%	0.00%	-0.85%	-1.70%
	地形地势	说明	地势高、从不积水	地势较高、基本不积水	地势平缓、偶有积水	地势较低、较易积水	地势低、易积水
		修正系数	1.10%	0.55%	0.00%	-0.50%	-1.00%

表 42 义龙新区（兴义部分）三级商服用地基准地价修正因素指标说明表

修正因素			优	较优	一般	较劣	劣
个别因素	距集贸市场距离（米）	说明	＜400	400－700	700－1000	1000－1300	>1300
		修正系数	2.93%	1.47%	0.00%	-1.83%	-3.67%
	交通状况	说明	交通方便	交通较方便	交通一般	交通较不方便	交通不方便
		修正系数	2.20%	1.10%	0.00%	-1.38%	-2.75%
	基础设施完善度	说明	供水、供电、排水保证率高	供水、供电、排水保证率较高	供水、供电、排水保证率一般	供水、供电、排水保证率较低	供水、供电、排水保证率低
		修正系数	1.91%	0.95%	0.00%	-1.19%	-2.38%
	公用设施完备度	说明	完备	较完备	基本完备	不完备	缺乏配套
		修正系数	1.91%	0.95%	0.00%	-1.19%	-2.38%
	商业经营种类	说明	金融业及配套	集市、农贸市场	小商品、零售	零星铺面	无铺面
		修正系数	2.20%	1.10%	0.00%	-1.38%	-2.75%
	周围用地类型	说明	商服繁华区	商住综合区	文教、行政、办公区	住宅区	工业区
		修正系数	1.91%	0.95%	0.00%	-1.19%	-2.38%
	未来规划土地用途	说明	商业用地	商住综合用地	住宅用地	文教、行政、办公用地	工业用地
		修正系数	1.61%	0.81%	0.00%	-1.01%	-2.02%
	宗地形状	说明	形状规则，有利于土地利用	形状较规则，较利于土地利用	形状基本规则，对土地利用无影响	形状较不规则，对土地利用稍有影响	形状不规则，对土地利用有明显影响
		修正系数	1.28%	0.64%	0.00%	-0.80%	-1.61%
	宗地面积	说明	面积适中，有利于土地利用	面积较适中，较利于土地利用	面积大小一般，对土地利用无影响	面积偏大或偏小，对土地利用稍有影响	面积过大或过小，对土地利用有明显影响
		修正系数	1.36%	0.68%	0.00%	-0.85%	-1.70%
	临街状况	说明	三面临街	二面临街	一面临街	街旁小巷	不临街
		修正系数	1.89%	0.94%	0.00%	-1.18%	-2.36%
	临街深度（米）	说明	＜4	4--7	7--9	9--12	＞12
		修正系数	0.98%	0.49%	0.00%	-0.61%	-1.23%
	临街宽度（米）	说明	＞8	6--8	4--6	2--4	＜2
		修正系数	1.28%	0.64%	0.00%	-0.80%	-1.61%
	地形地势	说明	地势高、从不积水	地势较高、基本不积水	地势平缓、偶有积水	地势较低、较易积水	地势低、易积水
		修正系数	0.76%	0.38%	0.00%	-0.47%	-0.94%

2.住宅用地修正因素指标说明表

表 43 义龙新区（兴义部分）一级住宅用地基准地价修正因素指标说明表

修正因素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离（米）	说明	＜100	100－300	300－400	400－600	>600
		修正系数	0.70%	0.35%	0.00%	-0.82%	-1.63%
	距集贸市场距离（米）	说明	R＜100	100－300	300－400	400－600	>600
		修正系数	0.53%	0.26%	0.00%	-0.61%	-1.22%
	区域道路类型	说明	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
		修正系数	0.41%	0.21%	0.00%	-0.48%	-0.95%
	距公交站点距离（米）	说明	＜200	200－400	400－600	600－800	＞800
		修正系数	0.59%	0.29%	0.00%	-0.68%	-1.36%
	基础设施完善度	说明	供水、供电、排水保证率高	供水、供电、排水保证率较高	供水、供电、排水保证率一般	供水、供电、排水保证率较低	供水、供电、排水保证率低
		修正系数	0.59%	0.29%	0.00%	-0.68%	-1.36%
	公用设施完备度	说明	幼儿园、公共服务中心、公园、文化体育设施等完备	幼儿园、公共服务中心、公园、文化体育设施等较完备	幼儿园、公共服务中心、公园、文化体育设施等基本完备	幼儿园、公共服务中心、公园、文化体育设施等不完备	幼儿园、公共服务中心、公园、文化体育设施等缺乏配套
		修正系数	0.59%	0.29%	0.00%	-0.68%	-1.36%
	距离中小学（米）	说明	≦400	401-600	601-800	801-1000	1000 以上
		修正系数	0.59%	0.29%	0.00%	-0.68%	-1.36%
	距离医院（米）	说明	≦1000	1001-1500	1501-200	2001-2500	≧2501
		修正系数	0.53%	0.26%	0.00%	-0.61%	-1.22%
	环境质量优劣度	说明	无空气、噪声、水污染	基本无污染	轻度污染	较大生活污染	较大工业及生活污染
		修正系数	0.47%	0.23%	0.00%	-0.54%	-1.09%
	周围用地类型	说明	文教、行政、办公区	住宅区	商住综合区	商服繁华区	工业区
		修正系数	0.29%	0.15%	0.00%	-0.34%	-0.68%
	人口密度	说明	适中	较密集	很密集	较小	很小
		修正系数	0.29%	0.15%	0.00%	-0.34%	-0.68%
	未来规划土地用途	说明	住宅用地	文教、行政、办公用地	商住综合用地	商业用地	工业用地
		修正系数	0.29%	0.15%	0.00%	-0.34%	-0.68%
个别因素	宗地形状	说明	形状规则、有利于土地利用	形状较规则、较利于土地利用	形状基本规则、对土地利用无影响	形状较不规则、对土地利用稍有影响	形状不规则、对土地利用有明显影响
		修正系数	0.76%	0.38%	0.00%	-0.88%	-1.75%
	宗地面积	说明	面积适中、有利于土地利用	面积较适中、较利于土地利用	面积大小一般、对土地利用无影响	面积偏大或偏小、对土地利用稍有影响	面积过大或过小、对土地利用有明显影响
		修正系数	0.76%	0.38%	0.00%	-0.88%	-1.75%
	临路情况	说明	临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道或交通型主干道	临交通型次干道	临支路
		修正系数	0.76%	0.38%	0.00%	-0.88%	-1.75%
	地形地势	说明	平坦、不积水、地基承载力大	较平坦、基本不积水、地基承载力较大	基本平坦、偶有积水、地基承载一般	不平坦、易积水、地基承载力较小	不平坦、易积水、地基承载小
		修正系数	0.76%	0.38%	0.00%	-0.88%	-1.75%

表 44 义龙新区（兴义部分）二级住宅用地基准地价修正因素指标说明表

修正因素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距集贸市场距离（米）	说明	＜300	300－500	500－600	600－800	>800
		修正系数	0.62%	0.31%	0.00%	-0.68%	-1.36%
	交通状况	说明	交通方便	交通较方便	交通一般	交通较不方便	交通不方便
		修正系数	0.46%	0.23%	0.00%	-0.51%	-1.02%
	基础设施完善度	说明	供水、供电、排水保证率高	供水、供电、排水保证率较高	供水、供电、排水保证率一般	供水、供电、排水保证率较低	供水、供电、排水保证率低
		修正系数	0.40%	0.20%	0.00%	-0.44%	-0.89%
	公用设施完备度	说明	完备	较完备	基本完备	不完备	缺乏配套
		修正系数	0.40%	0.20%	0.00%	-0.44%	-0.89%
	环境质量优劣度	说明	无空气、噪声、水污染	基本无污染	轻度污染	较大生活污染	较大工业及生活污染
		修正系数	0.46%	0.23%	0.00%	-0.51%	-1.02%
	周围用地类型	说明	商服繁华区	商住综合区	文教、行政、办公区	住宅区	工业区
		修正系数	0.40%	0.20%	0.00%	-0.44%	-0.89%
	未来规划土地用途	说明	商业用地	商住综合用地	住宅用地	文教、行政、办公用地	工业用地
		修正系数	0.34%	0.17%	0.00%	-0.38%	-0.75%
个别因素	宗地形状	说明	形状规则，有利于土地利用	形状较规则，较利于土地利用	形状基本规则，对土地利用无影响	形状较不规则，对土地利用稍有影响	形状不规则，对土地利用有明显影响
		修正系数	0.40%	0.20%	0.00%	-0.44%	-0.88%
	宗地面积	说明	面积适中，有利于土地利用	面积较适中，较利于土地利用	面积大小一般，对土地利用无影响	面积偏大或偏小，对土地利用稍有影响	面积过大或过小，对土地利用有明显影响
		修正系数	0.40%	0.20%	0.00%	-0.44%	-0.88%
	临街状况	说明	三面临街	二面临街	一面临街	街旁小巷	不临街
		修正系数	0.40%	0.20%	0.00%	-0.44%	-0.88%
	地形地势	说明	地势高，从不积水	地势较高，基本不积水	地势平缓，偶有积水	地势较低，较易积水	地势低，易积水
		修正系数	0.40%	0.20%	0.00%	-0.44%	-0.88%

表 45 义龙新区（兴义部分）三级住宅用地基准地价修正因素指标说明表

修正因素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距集贸市场距离（米）	说明	＜700	700－900	900－1100	1100－1300	>1300
		修正系数	0.62%	0.31%	0.00%	-0.68%	-1.36%
	交通状况	说明	交通方便	交通较方便	交通一般	交通较不方便	交通不方便
		修正系数	0.46%	0.23%	0.00%	-0.51%	-1.02%
	基础设施完善度	说明	供水、供电、排水保证率高	供水、供电、排水保证率较高	供水、供电、排水保证率一般	供水、供电、排水保证率较低	供水、供电、排水保证率低
		修正系数	0.40%	0.20%	0.00%	-0.44%	-0.89%
	公用设施完备度	说明	完备	较完备	基本完备	不完备	缺乏配套
		修正系数	0.40%	0.20%	0.00%	-0.44%	-0.89%
	环境质量优劣度	说明	无空气、噪声、水污染	基本无污染	轻度污染	较大生活污染	较大工业及生活污染
		修正系数	0.46%	0.23%	0.00%	-0.51%	-1.02%
	周围用地类型	说明	商服繁华区	商住综合区	文教、行政、办公区	住宅区	工业区
		修正系数	0.40%	0.20%	0.00%	-0.44%	-0.89%
	未来规划土地用途	说明	商业用地	商住综合用地	住宅用地	文教、行政、办公用地	工业用地
		修正系数	0.34%	0.17%	0.00%	-0.38%	-0.75%
个别因素	宗地形状	说明	形状规则，有利于土地利用	形状较规则，较利于土地利用	形状基本规则，对土地利用无影响	形状较不规则，对土地利用稍有影响	形状不规则，对土地利用有明显影响
		修正系数	0.40%	0.20%	0.00%	-0.44%	-0.88%
	宗地面积	说明	面积适中，有利于土地利用	面积较适中，较利于土地利用	面积大小一般，对土地利用无影响	面积偏大或偏小，对土地利用稍有影响	面积过大或过小，对土地利用有明显影响
		修正系数	0.40%	0.20%	0.00%	-0.44%	-0.88%
	临街状况	说明	三面临街	二面临街	一面临街	街旁小巷	不临街
		修正系数	0.40%	0.20%	0.00%	-0.44%	-0.88%
	地形地势	说明	地势高，从不积水	地势较高，基本不积水	地势平缓，偶有积水	地势较低，较易积水	地势低，易积水
		修正系数	0.40%	0.20%	0.00%	-0.44%	-0.88%

3.工业用地修正因素指标说明表

表 46 义龙新区（兴义部分）一级工业用地基准地价修正因素指标说明表

修正因素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	对外交通情况	说明	路网密、通达性高	路网较密、通达性较高	路网一般、通达性一般	路网较疏、通达性较差	路网疏、通达性差
		修正系数	4.69%	2.35%	0.00%	-1.30%	-2.60%
	基础设施完善度	说明	完善	较完善	基本完善	较不完善	不完善
		修正系数	4.05%	2.03%	0.00%	-1.12%	-2.24%
	环境质量优劣度	说明	环境优越，无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较为严重	污染严重
		修正系数	3.41%	1.71%	0.00%	-0.94%	-1.89%
	区域用地规划	说明	已具规模的工业园区、高新技术产业园	在建的工业园区	工业街坊	独立工矿区	分散小厂
		修正系数	2.77%	1.39%	0.00%	-0.77%	-1.54%
	未来规划土地用途	说明	工业用地	住宅用地	文教、行政、办公用地	商住综合用地	商业用地
		修正系数	2.13%	1.07%	0.00%	-0.59%	-1.18%
	产业集聚度	说明	高	较高	一般	较低	低
		修正系数	4.26%	2.13%	0.00%	-1.18%	-2.36%
个别因素	宗地形状	说明	规则矩形	较规则	一般规则	较不规则	很不规则
		修正系数	1.03%	0.51%	0.00%	-0.29%	-0.57%
	宗地面积	说明	面积大、对土地利用极为有利	面积较大、对土地利用较为有利	面积适宜、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	1.22%	0.61%	0.00%	-0.34%	-0.67%
	临路情况	说明	交通型主干道	混合型主干道、交通型次干道	生活型主干道	生活型次干道	支路
		修正系数	1.40%	0.70%	0.00%	-0.39%	-0.78%
	地形地势	说明	平坦、不积水、地基承载力大	较平坦、基本不积水、地基承载力较大	基本平坦、偶有积水、地基承载一般	不平坦、易积水、地基承载力较小	不平坦、易积水、地基承载小
		修正系数	1.03%	0.51%	0.00%	-0.29%	-0.57%

表 47 义龙新区（兴义部分）二级工业用地基准地价修正因素指标说明表

修正因素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	对外交通情况	说明	路网密、通达性高	路网较密、通达性较高	路网一般、通达性一般	路网较疏、通达性较差	路网疏、通达性差
		修正系数	5.92%	2.96%	0.00%	-2.05%	-4.10%
	基础设施完善度	说明	完善	较完善	基本完善	较不完善	不完善
		修正系数	5.11%	2.56%	0.00%	-1.77%	-3.54%
	环境质量优劣度	说明	环境优越，无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较为严重	污染严重
		修正系数	4.30%	2.15%	0.00%	-1.49%	-2.98%
	区域用地规划	说明	已具规模的工业园区、高新技术产业园	在建的工业园区	工业街坊	独立工矿区	分散小厂
		修正系数	3.50%	1.75%	0.00%	-1.21%	-2.42%
	未来规划土地用途	说明	工业用地	住宅用地	文教、行政、办公用地	商住综合用地	商业用地
		修正系数	2.69%	1.34%	0.00%	-0.93%	-1.86%
	产业集聚度	说明	高	较高	一般	较低	低
		修正系数	5.38%	2.69%	0.00%	-1.86%	-3.73%
个别因素	宗地形状	说明	规则矩形	较规则	一般规则	较不规则	很不规则
		修正系数	1.30%	0.65%	0.00%	-0.45%	-0.90%
	宗地面积	说明	面积大、对土地利用极为有利	面积较大、对土地利用较为有利	面积适宜、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	1.54%	0.77%	0.00%	-0.53%	-1.06%
	临路情况	说明	交通型主干道	混合型主干道、交通型次干道	生活型主干道	生活型次干道	支路
		修正系数	1.77%	0.89%	0.00%	-0.61%	-1.23%
	地形地势	说明	平坦、不积水、地基承载力大	较平坦、基本不积水、地基承载力较大	基本平坦、偶有积水、地基承载一般	不平坦、易积水、地基承载力较小	不平坦、易积水、地基承载小
		修正系数	1.30%	0.65%	0.00%	-0.45%	-0.90%

表 48 义龙新区（兴义部分）三级工业用地基准地价修正因素指标说明表

修正因素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	对外交通情况	说明	路网密、通达性高	路网较密、通达性较高	路网一般、通达性一般	路网较疏、通达性较差	路网疏、通达性差
		修正系数	1.60%	0.80%	0.00%	-0.50%	-1.00%
	基础设施完善度	说明	完善	较完善	基本完善	较不完善	不完善
		修正系数	1.38%	0.69%	0.00%	-0.43%	-0.87%
	环境质量优劣度	说明	环境优越，无污染影响	无污染影响	污染影响不明显	污染较为严重	污染严重
		修正系数	1.17%	0.58%	0.00%	-0.36%	-0.73%
	区域用地规划	说明	已具规模的工业园区、高新技术产业园	在建的工业园区	工业街坊	独立工矿区	分散小厂
		修正系数	0.95%	0.47%	0.00%	-0.30%	-0.59%
	未来规划土地用途	说明	工业用地	住宅用地	文教、行政、办公用地	商住综合用地	商业用地
		修正系数	0.73%	0.36%	0.00%	-0.23%	-0.46%
	产业集聚度	说明	高	较高	一般	较低	低
		修正系数	1.46%	0.73%	0.00%	-0.46%	-0.91%
个别因素	宗地形状	说明	规则矩形	较规则	一般规则	较不规则	很不规则
		修正系数	0.35%	0.18%	0.00%	-0.11%	-0.22%
	宗地面积	说明	面积大、对土地利用极为有利	面积较大、对土地利用较为有利	面积适宜、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	0.42%	0.21%	0.00%	-0.13%	-0.26%
	临路情况	说明	交通型主干道	混合型主干道、交通型次干道	生活型主干道	生活型次干道	支路
		修正系数	0.48%	0.24%	0.00%	-0.15%	-0.30%
	地形地势	说明	平坦、不积水、地基承载力大	较平坦、基本不积水、地基承载力较大	基本平坦、偶有积水、地基承载一般	不平坦、易积水、地基承载力较小	不平坦、易积水、地基承载小
		修正系数	0.35%	0.18%	0.00%	-0.11%	-0.22%

四）公服用地一类及二类用地修正因素指标说明表

公服一类用地因素修正请分别参照城区及乡镇住宅用地修正系数表，公服二类用地因素修正请分别参照城区及乡镇工业用地修正系数表。

六、成果图件

根据成果层次，本轮基准更新图件为兴义市城区综合定级、兴义市乡镇分类定级及义龙新区（兴义部分）综合定级图件成果，级别、范围图件成果内容详见附图。

七、利用基准地价评估宗地价格说明

1.评估公式

根据《城镇土地估价规程》，利用级别或区域基准地价评估宗地地价时，基准地价修正系数法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。其基本公式如下

$$P=P_{1b}\times(1\pm\sum K_i)\times K_j+D$$

式中：P—土地价格

P_{1b}—某一用途土地在某一土地级上的基准地价

$\sum K_i$—宗地地价修正系数

K_j—估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数

D—土地开发程度差异修正值

2.运用基准地价评估宗地地价程序

确定宗地所处级别（区域）的同类用途基准地价；

分析宗地的地价影响因素，编制宗地地价影响因素条件说明表；

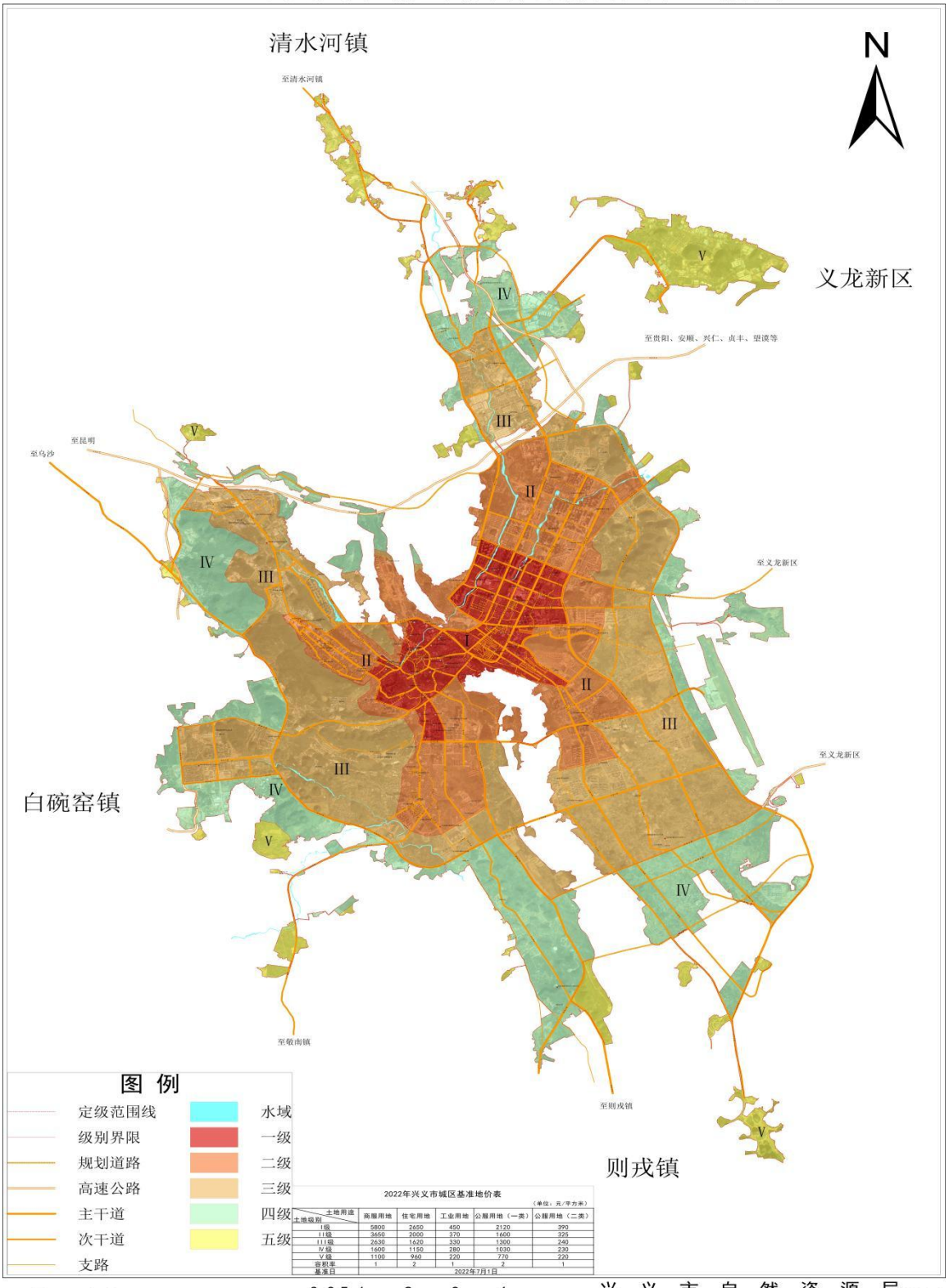
依据宗地地价影响因素指标说明表和基准地价修正系数表，确定宗地地价修正系数；

进行土地使用年期、估价期日、用途、容积率等其他修正；

计算宗地地价。

八、附图

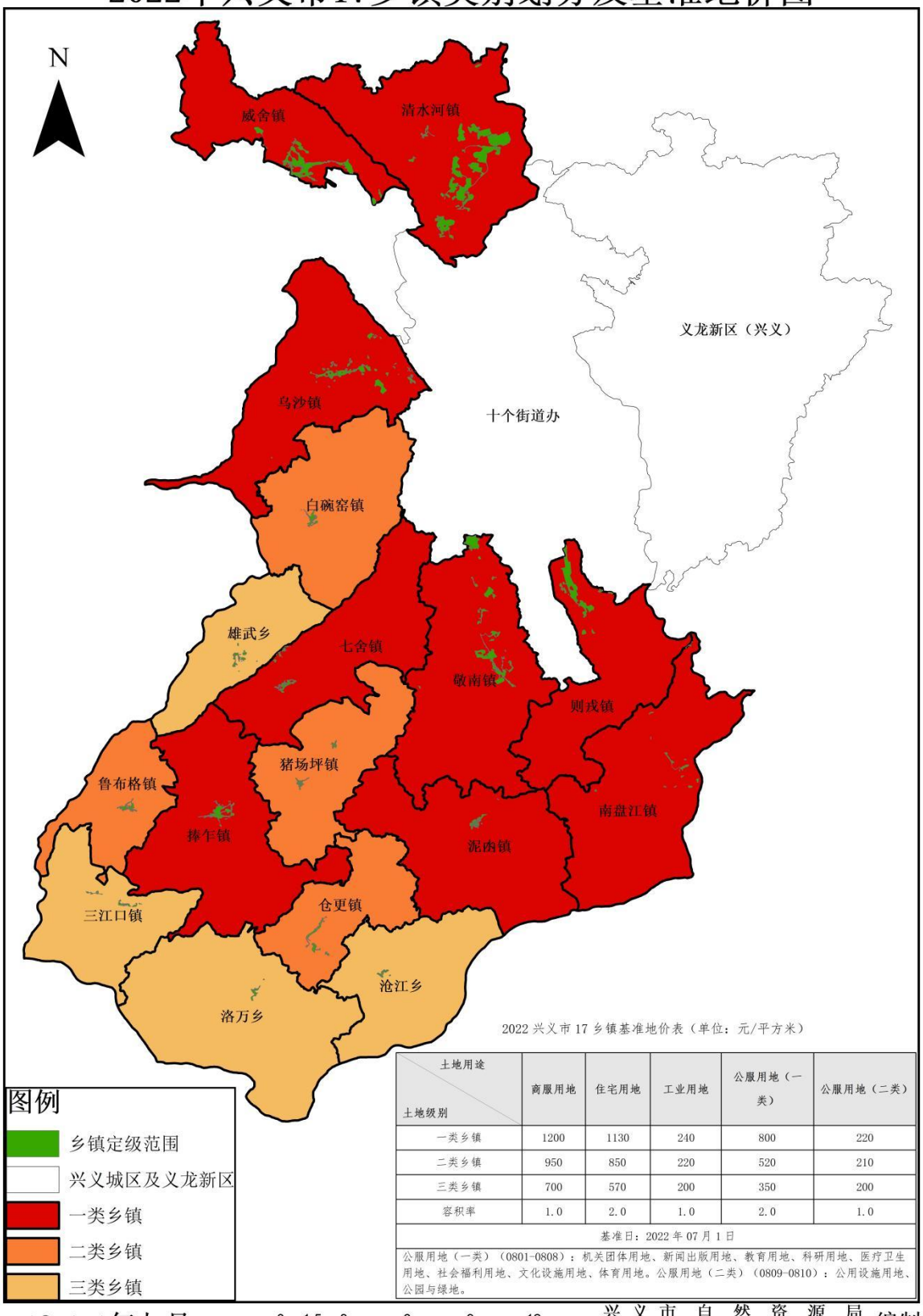
2022年兴义市城区综合定级及基准地价图



二零二二年九月

兴 义 市 自 然 资 源 局
贵州天正房地产资产评估有限公司 编制

2022年兴义市17乡镇类别划分及基准地价图



2022 兴义市 17 乡镇基准地价表（单位：元/平方米）

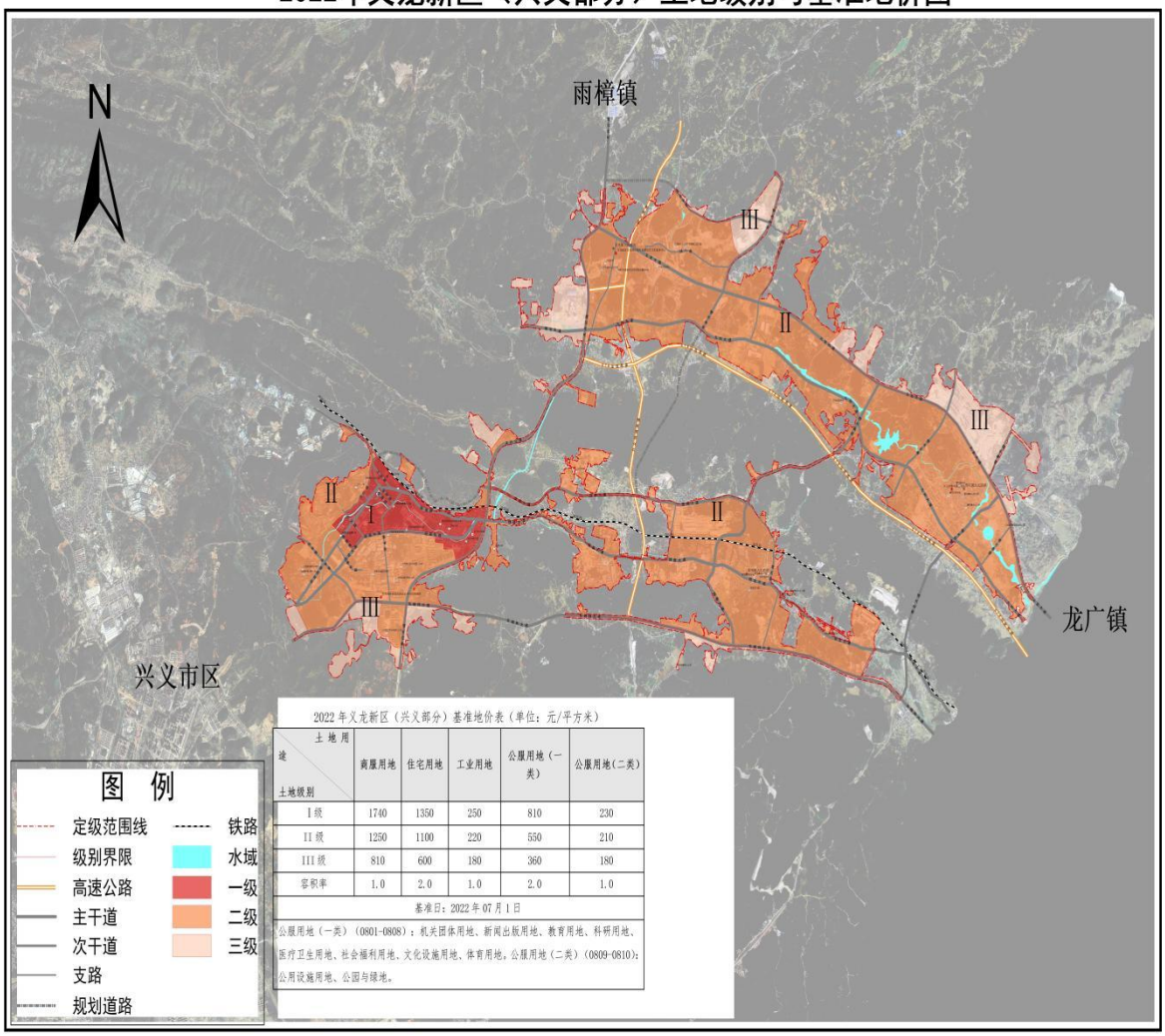
土地用途 / 土地级别	商服用地	住宅用地	工业用地	公服用地（一类）	公服用地（二类）
一类乡镇	1200	1130	240	800	220
二类乡镇	950	850	220	520	210
三类乡镇	700	570	200	350	200
容积率	1.0	2.0	1.0	2.0	1.0
基准日：2022 年 07 月 1 日					

公服用地（一类）（0801-0808）：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。公服用地（二类）（0809-0810）：公用设施用地、公园与绿地。

二0二二年九月

兴义市自然资源局
贵州天正房地产资产评估有限公司 编制

2022年义龙新区（兴义部分）土地级别与基准地价图



2022年义龙新区（兴义部分）基准地价表（单位：元/平方米）

土地用途 / 土地级别	商服用地	住宅用地	工业用地	公服用地（一类）	公服用地(二类)
I级	1740	1350	250	810	230
II级	1250	1100	220	550	210
III级	810	600	180	360	180
容积率	1.0	2.0	1.0	2.0	1.0

基准日：2022年07月1日

公服用地（一类）（0801-0808）：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。公服用地（二类）（0809-0810）：公用设施用地、公园与绿地。

二0二二年九月

0 0.75 1.5 3 4.5 6 Miles

黔西南州自然资源局义龙新区分局
贵州天正房地产资产评估有限公司 编制