太原市城镇基准地价修正体系

太原市规划和自然资源局

二〇二五年七月

目　录

一、基准地价 1

（一）出让土地基准地价 1

（二）划拨土地基准地价 5

二、宗地评估计算公式 7

（一）计算公式 7

（二）基准地价应用说明 7

三、住宅用地基准地价修正体系 9

（一）住宅用地宗地地价区域因素修正体系 9

（二）住宅用地宗地地价个别因素修正体系 23

四、商服用地基准地价修正体系 27

（一）商服用地宗地地价区域因素修正体系 27

（二）商服用地宗地地价个别因素修正体系 41

五、公共服务用地基准地价修正体系 46

（一）公共服务用地宗地地价区域因素修正体系 46

（二）公共服务用地宗地地价个别因素修正体系 56

六、工业用地基准地价修正体系 59

（一）工业用地宗地地价区域因素修正体系 59

（二）工业用地宗地地价个别因素修正体系 64

一、基准地价

（一）出让土地基准地价

1、基准地价内涵

本轮太原市城镇基准地价分住宅用地、商服用地、公共服务用地及工业用地四类用途。各用途的地价内涵如下

（1）城镇出让土地基准地价内涵：正常市场条件下，各用途各土地级别区域内，设定土地开发程度、容积率等条件下的国有出让土地使用权平均价格。表 1-1 中所列地价为各级别土地的平均价格。

（2）评估基准日

2025 年 1 月 1 日。

（3）土地使用年期

住宅用地 70 年，商服用地 40 年，公共服务用地 50 年，工业用地 50 年。

（4）设定容积率

住宅用地 2.5，商服用地 3.0，公共服务用地 1.5，工业用地 1.0。

（5）设定开发程度

住宅用地、商服用地、公共服务用地：“七通一平”（宗地红线外通上水、通下水、通电、通讯、通气、通热、通路，红线内场地平整）。

工业用地：“五通一平”（宗地红线外通上水、通下水、通电、通讯、通路，红线内场地平整）。

（6）土地权利状况

无他项权利限制下的国有土地使用权出让价格。

（7）公共服务用地包括公共管理与公共服务用地、仓储用地、交通运输用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地、特殊用地等。此类项目须全部自持。新型产业用地（MO)参照公共服务用地评估，比较案例优选科研用地。

2、基准地价

（1）出让土地基准地价更新成果见下表：

表 1-1　太原市城镇出让土地基准地价表

土地级别	住宅用地		商服用地		公共服务用地		工业用地	
	元/m²	万元/亩	元/m²	万元/亩	元/m²	万元/亩	元/m²	万元/亩
1 级	5483	365.5	7638	509.2	1459	97.3	674	44.9
2 级	4285	285.7	5385	359.0	1051	70.1	492	32.8
3 级	3000	200.0	3435	229.0	838	55.9	441	29.4
4 级	2145	143.0	2322	154.8	712	47.5	363	24.2
5 级	1487	99.1	1635	109.0	604	40.3	——	——
6 级	1200	80.0	1299	86.6	——	——	——	——
7 级	995	66.3	1065	71.0	——	——	——	——

（2）工业用地控制区东至同蒲铁路，南至学府街，西至千峰路，北至兴华街、北大街，基准地价为 1350 元/平方米（合 90.0 万元/亩）。

3、基准地价区间

表 1-2　太原市住宅用地出让基准地价区间表

级别	基准地价		上限			下限		
	元/㎡	万元/亩	元/㎡	万元/亩	上调幅度	元/㎡	万元/亩	下调幅度
1 级	5483	365.5	6600	440.0	20.4%	4884	325.6	-10.9%
2 级	4285	285.7	4884	325.6	14.0%	3643	242.9	-15.0%
3 级	3000	200.0	3643	242.9	21.4%	2573	171.5	-14.2%
4 级	2145	143.0	2573	171.5	20.0%	1816	121.1	-15.3%
5 级	1487	99.1	1816	121.1	22.1%	1344	89.6	-9.6%
6 级	1200	80.0	1344	89.6	12.0%	1098	73.2	-8.5%
7 级	995	66.3	1098	73.2	10.4%	890	59.3	-10.6%

表 1-3　太原市商服用地出让基准地价区间

级别	基准地价		上限			下限		
	元/㎡	万元/亩	元/㎡	万元/亩	上调幅度	元/㎡	万元/亩	下调幅度
1 级	7638	509.2	9200	613.3	20.5%	6512	434.1	-14.7%
2 级	5385	359.0	6512	434.1	20.9%	4410	294.0	-18.1%
3 级	3435	229.0	4410	294.0	28.4%	2879	191.9	-16.2%
4 级	2322	154.8	2879	191.9	24.0%	1979	131.9	-14.8%
5 级	1635	109.0	1979	131.9	21.0%	1467	97.8	-10.3%
6 级	1299	86.6	1467	97.8	12.9%	1182	78.8	-9.0%
7 级	1065	71.0	1182	78.8	11.0%	950	63.3	-10.8%

表 1-4　太原市公共服务用地出让基准地价区间表

级别	基准地价		上限			下限		
	元/㎡	万元/亩	元/㎡	万元/亩	上调幅度	元/㎡	万元/亩	下调幅度
1 级	1459	97.3	1800	120.0	23.4%	1255	83.7	-14.0%
2 级	1051	70.1	1255	83.7	19.4%	945	63.0	-10.1%
3 级	838	55.9	945	63.0	12.8%	775	51.7	-7.5%
4 级	712	47.5	775	51.7	8.8%	658	43.9	-7.6%
5 级	604	40.3	658	43.9	8.9%	530	35.3	-12.3%

表 1-5　太原市工业用地出让基准地价区间表

级别	基准地价		上限			下限		
	元/㎡	万元/亩	元/㎡	万元/亩	上调幅度	元/㎡	万元/亩	下调幅度
控制区	1350	90.0	1620	108.0	20.0%	1012	67.5	-25.0%
1 级	674	44.9	870	58.0	29.1%	583	38.9	-13.5%
2 级	492	32.8	583	38.9	18.5%	467	31.1	-5.1%
3 级	441	29.4	467	31.1	5.9%	402	26.8	-8.8%
4 级	363	24.2	402	26.8	10.7%	320	21.3	-11.8%

（二）划拨土地基准地价

1、基准地价内涵

（1）城镇划拨土地基准地价内涵：正常市场条件下，各用途各土地级别区域内，设定土地开发程度、容积率等条件下的无年期限制的划拨土地使用权平均价格。表 1-6 中所列地价为各级别土地的平均价格。

（2）划拨土地基准地价用途分类、级别划分和基准容积率、评估基准日、设定开发程度等内容与出让基准地价设定相同。

（3）设定土地使用年期：无年期限制

（4）适用范围：主要为划拨土地授权经营、作价出资、划拨土地补办出让、租赁、资产价值核算提供参考依据。（因成本构成不同，不适用于土地收购储备评估）

2、基准地价

表 1-6　太原市城镇划拨土地基准地价表

土地级别	住宅用地		商服用地		公共服务用地		工业用地	
	元/m^2	万元/亩	元/m^2	万元/亩	元/m^2	万元/亩	元/m^2	万元/亩
1 级	2246	149.7	3148	209.9	892	59.5	589	39.2
2 级	1755	117.0	2220	148.0	787	52.5	476	31.8
3 级	1229	81.9	1416	94.4	688	45.9	426	28.4
4 级	879	58.6	957	63.8	596	39.7	348	23.2
5 级	799	53.3	824	54.9	484	32.3	——	——
6 级	726	48.4	753	50.2	——	——	——	——
7 级	628	41.9	648	43.2	——	——	——	——

工业用地控制区内划拨基准地价为 747 元/平方米（合 49.8 万元/亩）

二、宗地评估计算公式

（一）计算公式

评估宗地地价计算公式如下：

$$Pi = Ps \times (1+\sum K) \times \prod O \times T \pm C$$

独立宗地且全部自持的商服用地：

$$Pi = Ps \times Py \times (1+\sum K) \times \prod O \times T \pm C$$

式中：Pi——待估宗地地价

Ps——待估宗地对应的级别基准地价

∑K——待估宗地影响地价的区域因素修正系数之和

∏O ——待估宗地的个别修正系数累乘

C——开发程度修正

Py——商业用地用途修正系数

（二）基准地价应用说明

1、宗地所属土地级别按对应用途的级别图确定。商服、住宅用地级别以城市道路为划分界线的情况下，同一道路两侧低级别的原则按照高一级标准执行。

2、宗地跨越两个不同级别的，按照高级别确定土地级别和基准地价。

3、在评估确定工业用地出让地价时，若经过基准地价系数修正后的结果较《全国工业用地出让最低价标准》规定的标准低，则按政策规定取相应区域的工业用地最低价标准，且不能低于土地取得成本、

土地前期开发成本和按规定收取的相关费用之和。

4、宗地含有两种或两种以上不同用途的，分别按不同用途的面积和单位地价计算，然后合计为总价。具体宗地单位地价根据用地类型、年期、容积率等情况经修正确定。

5、划拨地价评估修正体系参照出让地价评估修正体系。

三、住宅用地基准地价修正体系

（一）住宅用地宗地地价区域因素修正体系

表 3-1 Ⅰ级住宅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	距市级商服中心距离(米)	≤600	(600，1200]	(1200，1800]	(1800，2400]	>2400
	距区级商服中心距离（米）	≤500	(500，1000]	(1000，1500]	(1500，2000]	>2000
	距集贸市场距离(米)	≤300	(300，600]	(600，900]	(900，1200]	>1200
交通条件	临街道路类型	生活型主干道	混合型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	距长途汽车站距离(米)	≤1200	(1200，2400]	(2400，3600]	(3600，4800]	>4800
	距火车站距离(米)	[500，1200]	(1200，2400]	(2400，3600]	(3600，4800]	<500，>4000
	公交站点状况（半径 500 米之内）	≥25	[18，25)	[10，18)	[6，10)	<6
	距地铁站距离（米）	≤100	(100，200]	(200，300]	(300，400]	>400
公用设施状况	公用设施完备度（半径在 500 米范围之内的公用设施种类）	≥6，完备	4 或 5，较完备	3 或 2，一般	1，较不完备	无，不完备
	距小学距离（米）	≤200	(200，400]	(400，600]	(600，800]	>800
	距中学距离（米）	≤200	(200，400]	(400，600]	(600，800]	>800
	距医院距离（米）	≤300	(300，600]	(600，900]	(900，1200]	>1200
	距公园距离（米）	≤300	(300，600]	(600，900]	(900，1200]	>1200
	距超市距离（米）	≤300	(300，600]	(600，900]	(900，1200]	>1200
环境条件	大气污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	噪声污染	无噪声污染	噪声染污较轻	混合型主干道、交通次干道等噪声轻度污染	交通型主干道噪声中度污染	铁路、机场等噪声重度污染
	绿地覆盖度	≥45%	[35%，45%)	[25%，35%)	[15%，25%)	<15%
	距水景距离	≤600	(600，1200]	(1200，1800]	(1800，2400]	>2400
规划条件	城市规划	近期重点规划功能区	近期次重点规划功能区	一般规划功能区	中期规划功能区	远期规划功能区
	道路规划	主干道	次干道	快速路	支路	街坊间支路

注：①（表示>，)表示<，[表示≥，]表示≤

②公交站点状况指半径在 500-800 米之内公交站点的公交线路条数；

③公用设施完备度：指半径在一定范围之内的公用设施种类。公用设施包括医院、幼儿园、中小学、大学、菜市场、公园、体育场馆、邮局、图书馆、银行等

表 3-2 Ⅰ级住宅用地宗地地价区域因素修正系数表

单位：%

因素名称	因子名称	一级				
		上限	20.4%		下限	-10.9%
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距市级商服中心距离	1.020	0.510	0	-0.273	-0.545
	距区级商服中心距离	1.020	0.510	0	-0.273	-0.545
	距集贸市场距离	1.020	0.510	0	-0.273	-0.545
交通条件	临街道路类型	2.448	1.224	0	-0.654	-1.308
	距长途汽车站距离	1.020	0.510	0	-0.273	-0.545
	距火车站距离	1.020	0.510	0	-0.273	-0.545
	公交站点状况	1.224	0.612	0	-0.327	-0.654
	距地铁站距离	1.020	0.510	0	-0.273	-0.545
公用设施状况	公用设施完备度	1.020	0.510	0	-0.273	-0.545
	距小学距离	0.816	0.408	0	-0.218	-0.436
	距中学距离	0.816	0.408	0	-0.218	-0.436
	距医院距离	0.612	0.306	0	-0.164	-0.327
	距公园距离	1.020	0.510	0	-0.273	-0.545
	距超市距离	0.816	0.408	0	-0.218	-0.436
环境条件	大气污染	0.612	0.306	0	-0.164	-0.327
	噪声污染	0.408	0.204	0	-0.109	-0.218
	绿地覆盖度	0.612	0.306	0	-0.164	-0.327
	距水景距离	1.020	0.510	0	-0.273	-0.545
规划条件	城市规划	2.040	1.020	0	-0.545	-1.090
	道路规划	0.816	0.408	0	-0.218	-0.436

表 3-3 Ⅱ级住宅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	距市级商服中心距离(米)	≤2500	(2500，3700]	(3700，4900]	(4900，6100]	>6100
	距区级商服中心距离（米）	≤800	(800，1600]	(1600，2400]	(2400，3200]	>3200
	距集贸市场距离(米)	≤600	(600，1200]	(1200，1800]	(1800，2400]	>2400
交通条件	临街道路类型	生活型主干道	混合型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	距长途汽车站距离(米)	≤1600	(1600，3200]	(3200，4800]	(4800，6400]	>6400
	距火车站距离(米)	[500，2000]	(2000，4000]	(4000，6000]	(6000，8000]	<500，>8000
	公交站点状况(半径 500 米之内)	≥20	[15，20)	[10，15)	[6，10)	<6
	距地铁站距离（米）	≤100	(100，200]	(200，300]	(300，400]	>400
公用设施状况	公用设施完备度（半径在 1000 米范围之内的公用设施种类）	≥6，完备	4 或 5，较完备	3 或 2，一般	1，较不完备	无，不完备
	距小学距离（米）	≤200	(200，400]	(400，600]	(600，800]	>800
	距中学距离（米）	≤400	(400，800]	(800，1200]	(1200，1600]	>1600
	距医院距离（米）	≤400	(400，800]	(800，1200]	(1200，1600]	>1600
	距公园距离（米）	≤400	(400，800]	(800，1200]	(1200，1600]	>1600
	距超市距离（米）	≤300	(300，600]	(600，900]	(900，1200]	>1200
环境条件	大气污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	噪声污染	无噪声污染	噪声染污较轻	混合型主干道、交通次干道等噪声轻度污染	交通型主干道噪声中度污染	铁路、机场等噪声重度污染
	绿地覆盖度	≥45	[35，45)	[25，35)	[15，25)	<15
	距水景距离	≤600	(600，1200]	(1200，1800]	(1800，2400]	>2400
规划条件	城市规划	近期重点规划功能区	近期次重点规划功能区	一般规划功能区	中期规划功能区	远期规划功能区
	道路规划	主干道	次干道	快速路	支路	街坊间支路

表 3-4 Ⅱ级住宅用地宗地地价区域因素修正系数表

单位：%

因素名称	因子名称	二级				
		上限	14.0%		下限	-15.0%
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距市级商服中心距离	0.700	0.350	0	-0.375	-0.750
	距区级商服中心距离	0.700	0.350	0	-0.375	-0.750
	距集贸市场距离	0.700	0.350	0	-0.375	-0.750
交通条件	临街道路类型	1.680	0.840	0	-0.900	-1.800
	距长途汽车站距离	0.700	0.350	0	-0.375	-0.750
	距火车站距离	0.700	0.350	0	-0.375	-0.750
	公交站点状况	0.840	0.420	0	-0.450	-0.900
	距地铁站距离	0.700	0.350	0	-0.375	-0.750
公用设施状况	公用设施完备度	0.700	0.350	0	-0.375	-0.750
	距小学距离	0.560	0.280	0	-0.300	-0.600
	距中学距离	0.560	0.280	0	-0.300	-0.600
	距医院距离	0.420	0.210	0	-0.225	-0.450
	距公园距离	0.700	0.350	0	-0.375	-0.750
	距超市距离	0.560	0.280	0	-0.300	-0.600
环境条件	大气污染	0.420	0.210	0	-0.225	-0.450
	噪声污染	0.280	0.140	0	-0.150	-0.300
	绿地覆盖度	0.420	0.210	0	-0.225	-0.450
	距水景距离	0.700	0.350	0	-0.375	-0.750
规划条件	城市规划	1.400	0.700	0	-0.750	-1.500
	道路规划	0.560	0.280	0	-0.300	-0.600

表 3-5 Ⅲ级住宅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	距市级商服中心距离(米)	≤4000	(4000，5700]	(5700，7400]	(7400，9100]	>9100
	距区级商服中心距离（米）	≤1000	(1000，2000]	(2000，3000]	(3000，4000]	>4000
	距集贸市场距离(米)	≤800	(800，1600]	(1600，2400]	(2400，3200]	>3200
交通条件	临街道路类型	生活型主干道	混合型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	距长途汽车站距离(米)	≤2500	(2500，5000]	(5000，7500]	(7500，10000]	>10000
	距火车站距离(米)	≤2500	(2500，5000]	(5000，7500]	(7500，10000]	>10000
	公交站点状况（半径 500 米之内）	≥16	[13，16)	[10，13)	[5，10)	<5
	距地铁站距离（米）	≤100	(100，200]	(200，300]	(300，400]	>400
公用设施状况	公用设施完备度（半径在 1500 米范围之内的公用设施种类）	≥6，完备	4 或 5，较完备	3 或 2，一般	1，较不完备	无，不完备
	距小学距离（米）	≤400	(400，800]	(800，1200]	(1200，1600]	>1600
	距中学距离（米）	≤500	(500，1000]	(1000，1500]	(1500，2000]	>2000
	距医院距离（米）	≤400	(400，800]	(800，1200]	(1200，1600]	>1600
	距公园距离（米）	≤600	(600，1200]	(1200，1800]	(1800，2400]	>2400
	距超市距离（米）	≤400	(400，700]	(700，1000]	(1000，1500]	>1500
环境条件	大气污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	噪声污染	无噪声污染	噪声染污较轻	混合型主干道、交通次干道等噪声轻度污染	交通型主干道噪声中度污染	铁路、机场等噪声重度污染
	绿地覆盖度	≥45	[35，45)	[25，35)	[15，25)	<15
	距水景距离	≤600	(600，1200]	(1200，1800]	(1800，2400]	>2400
规划条件	城市规划	近期重点规划功能区	近期次重点规划功能区	一般规划功能区	中期规划功能区	远期规划功能区
	道路规划	主干道	次干道	快速路	支路	街坊间支路

表 3-6 Ⅲ级住宅用地宗地地价区域因素修正系数表

单位：%

因素名称	因子名称	三级				
		上限	21.4%		下限	-14.2%
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距市级商服中心距离	1.070	0.535	0	-0.355	-0.710
	距区级商服中心距离	1.070	0.535	0	-0.355	-0.710
	距集贸市场距离	1.070	0.535	0	-0.355	-0.710
交通条件	临街道路类型	2.568	1.284	0	-0.852	-1.704
	距长途汽车站距离	1.070	0.535	0	-0.355	-0.710
	距火车站距离	1.070	0.535	0	-0.355	-0.710
	公交站点状况	1.284	0.642	0	-0.426	-0.852
	距地铁站距离	1.070	0.535	0	-0.355	-0.710
公用设施状况	公用设施完备度	1.070	0.535	0	-0.355	-0.710
	距小学距离	0.856	0.428	0	-0.284	-0.568
	距中学距离	0.856	0.428	0	-0.284	-0.568
	距医院距离	0.642	0.321	0	-0.213	-0.426
	距公园距离	1.070	0.535	0	-0.355	-0.710
	距超市距离	0.856	0.428	0	-0.284	-0.568
环境条件	大气污染	0.642	0.321	0	-0.213	-0.426
	噪声污染	0.428	0.214	0	-0.142	-0.284
	绿地覆盖度	0.642	0.321	0	-0.213	-0.426
	距水景距离	1.070	0.535	0	-0.355	-0.710
规划条件	城市规划	2.140	1.070	0	-0.710	-1.420
	道路规划	0.856	0.428	0	-0.284	-0.568

表 3-7 Ⅳ级住宅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	距市级商服中心距离(米)	≤5400	(5400，7800]	(7800，10200]	(10200，12600]	>12600
	距区级商服中心距离（米）	≤1000	(1000，2000]	(2000，3000]	(3000，4000]	>4000
	距集贸市场距离(米)	≤1000	(1000，2000]	(2000，3000]	(3000，4000]	>4000
交通条件	临街道路类型	生活型主干道	混合型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	距长途汽车站距离(米)	<3000	(3000，6000]	(6000，9000]	(9000，12000]	>12000
	距火车站距离(米)	≤5000	(5000，7500]	(7500，10000]	(10000，12500]	>12500
	公交站点状况（半径 800 米之内）	≥12	[8，12)	[5，8)	[3，5)	<3
	距地铁站距离（米）	≤100	(100，200]	(200，300]	(300，400]	>400
公用设施状况	公用设施完备度（半径在 2000 米范围之内的公用设施种类）	≥6，完备	4 或 5，较完备	3 或 2，一般	1，较不完备	无，不完备
	距小学距离（米）	≤400	(400，800]	(800，1200]	(1200，1600]	>1600
	距中学距离（米）	≤600	(600，1200]	(1200，1800]	(1800，2400]	>2400
	距医院距离（米）	≤500	(500，1000]	(1000，1500]	(1500，2000]	>2000
	距公园距离（米）	≤600	(600，1200]	(1200，1800]	(1800，2400]	>2400
	距超市距离（米）	≤400	(400，700]	(700，1000]	(1000，1500]	>1500
环境条件	大气污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	噪声污染	无噪声污染	噪声染污较轻	混合型主干道、交通次干道等噪声轻度污染	交通型主干道噪声中度污染	铁路、机场等噪声重度污染
	绿地覆盖度	≥45	[35，45)	[25，35)	[15，25)	<15
	距水景距离	≤600	(600，1200]	(1200，1800]	(1800，2400]	>2400
规划条件	城市规划	近期重点规划功能区	近期次重点规划功能区	一般规划功能区	中期规划功能区	远期规划功能区
	道路规划	主干道	次干道	快速路	支路	街坊间支路

表 3-8 Ⅳ级住宅用地宗地地价区域因素修正系数表

单位：%

因素名称	因子名称	四级				
		上限	20.0%		下限	-15.3%
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距市级商服中心距离	1.000	0.500	0	-0.383	-0.765
	距区级商服中心距离	1.000	0.500	0	-0.383	-0.765
	距集贸市场距离	1.000	0.500	0	-0.383	-0.765
交通条件	临街道路类型	2.400	1.200	0	-0.918	-1.836
	距长途汽车站距离	1.000	0.500	0	-0.383	-0.765
	距火车站距离	1.000	0.500	0	-0.383	-0.765
	公交站点状况	1.200	0.600	0	-0.459	-0.918
	距地铁站距离	1.000	0.500	0	-0.383	-0.765
公用设施状况	公用设施完备度	1.000	0.500	0	-0.383	-0.765
	距小学距离	0.800	0.400	0	-0.306	-0.612
	距中学距离	0.800	0.400	0	-0.306	-0.612
	距医院距离	0.600	0.300	0	-0.230	-0.459
	距公园距离	1.000	0.500	0	-0.383	-0.765
	距超市距离	0.800	0.400	0	-0.306	-0.612
环境条件	大气污染	0.600	0.300	0	-0.230	-0.459
	噪声污染	0.400	0.200	0	-0.153	-0.306
	绿地覆盖度	0.600	0.300	0	-0.230	-0.459
	距水景距离	1.000	0.500	0	-0.383	-0.765
规划条件	城市规划	2.000	1.000	0	-0.765	-1.530
	道路规划	0.800	0.400	0	-0.306	-0.612

表 3-9 Ⅴ级住宅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	距市级商服中心距离(米)	≤8000	(8000，10000]	(10000，12000]	(12000，14000]	>14000
	距区级商服中心距离（米）	≤4000	(4000，5000]	(5000，6000]	(6000，7000]	>7000
	距集贸市场距离(米)	≤1500	(1500，3000]	(3000，4500]	(4500，6000]	>6000
交通条件	临街道路类型	生活型主干道	混合型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	距长途汽车站距离(米)	<5000	(5000，8000]	(8000，9000]	(11000，14000]	>14000
	距火车站距离(米)	≤9000	(9000，11000]	(11000，13000]	(13000，15000]	>15000
	公交站点状况(半径 800 米之内）	≥8	[6，8)	[4，6)	[2，4)	<2
	距地铁站距离（米）	≤100	(100，200]	(200，300]	(300，400]	>400
公用设施状况	公用设施完备度（半径在 2500 米范围之内的公用设施种类）	≥6，完备	4 或 5，较完备	3 或 2，一般	1，较不完备	无，不完备
	距小学距离（米）	≤500	(500，1000]	(1000，1500]	(1500，2000]	>2000
	距中学距离（米）	≤800	(800，1600]	(1600，2400]	(2400，3200]	>3200
	距医院距离（米）	≤600	(600，1200]	(1200，1800]	(1800，2400]	>2400
	距公园距离（米）	≤1000	(1000，2000]	(2000，3000]	(3000，4000]	>4000
	距超市距离（米）	≤600	(600，1200]	(1200，1800]	(1800，2400]	>2400
环境条件	大气污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	噪声污染	无噪声污染	噪声染污较轻	混合型主干道、交通次干道等噪声轻度污染	交通型主干道噪声中度污染	铁路、机场等噪声重度污染
	绿地覆盖度	≥45	[35，45)	[25，35)	[15，25)	<15
	距水景距离	≤600	(600，1200]	(1200，1800]	(1800，2400]	>2400
规划条件	城市规划	近期重点规划功能区	近期次重点规划功能区	一般规划功能区	中期规划功能区	远期规划功能区
	道路规划	主干道	次干道	快速路	支路	街坊间支路

表 3-10 Ⅴ级住宅用地宗地地价区域因素修正系数表

单位：%

因素名称	因子名称	五级				
		上限	22.1%		下限	-9.6%
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距市级商服中心距离	1.105	0.553	0	-0.240	-0.480
	距区级商服中心距离	1.105	0.553	0	-0.240	-0.480
	距集贸市场距离	1.105	0.553	0	-0.240	-0.480
交通条件	临街道路类型	2.652	1.326	0	-0.576	-1.152
	距长途汽车站距离	1.105	0.553	0	-0.240	-0.480
	距火车站距离	1.105	0.553	0	-0.240	-0.480
	公交站点状况	1.326	0.663	0	-0.288	-0.576
	距地铁站距离	1.105	0.553	0	-0.240	-0.480
公用设施状况	公用设施完备度	1.105	0.553	0	-0.240	-0.480
	距小学距离	0.884	0.442	0	-0.192	-0.384
	距中学距离	0.884	0.442	0	-0.192	-0.384
	距医院距离	0.663	0.332	0	-0.144	-0.288
	距公园距离	1.105	0.553	0	-0.240	-0.480
	距超市距离	0.884	0.442	0	-0.192	-0.384
环境条件	大气污染	0.663	0.332	0	-0.144	-0.288
	噪声污染	0.442	0.221	0	-0.096	-0.192
	绿地覆盖度	0.663	0.332	0	-0.144	-0.288
	距水景距离	1.105	0.553	0	-0.240	-0.480
规划条件	城市规划	2.210	1.105	0	-0.480	-0.960
	道路规划	0.884	0.442	0	-0.192	-0.384

表 3-11 Ⅵ级住宅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	距市级商服中心距离(米)	≤9500	(9500，10500]	(10500，12500]	(12500，14500]	>14500
	距区级商服中心距离（米）	≤4500	(4500，5400]	(5400，6300]	(6300，7200]	>7200
	距集贸市场距离(米)	≤4400	(4400，5300]	(5300，6200]	(6200，7100]	>7100
交通条件	临街道路类型	生活型主干道	混合型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	距长途汽车站距离(米)	<7000	(7000，9500]	(9500，12000]	(12000，14500]	>14500
	距火车站距离(米)	≤12600	(12600，14200]	(14200，15800]	(15800，17400]	>17400
	公交站点状况（半径 800 米之内）	≥8	[6，8)	[4，6)	[2，4)	<2
	距地铁站距离（米）	≤100	(100，200]	(200，300]	(300，400]	>400
公用设施状况	公用设施完备度（半径在 3000 米范围之内的公用设施种类）	≥6，完备	4 或 5，较完备	3 或 2，一般	1，较不完备	无，不完备
	距小学距离（米）	≤500	(500，1000]	(1000，1500]	(1500，2000]	>2000
	距中学距离（米）	≤1000	(1000，2000]	(2000，3000]	(3000，4000]	>4000
	距医院距离（米）	≤1000	(1000，1700]	(1700，2200]	(2200，2700]	>2700
	距公园距离（米）	≤1000	(1000，2000]	(2000，3000]	(3000，4000]	>4000
	距超市距离（米）	≤700	(700，1400]	(1400，2100]	(2100，2800]	>2500
环境条件	大气污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	噪声污染	无噪声污染	噪声染污较轻	混合型主干道、交通次干道等噪声轻度污染	交通型主干道噪声中度污染	铁路、机场等噪声重度污染
	绿地覆盖度	≥45	[35，45)	[25，35)	[15，25)	<15
	距水景距离	≤600	(600，1200]	(1200，1800]	(1800，2400]	>2400
规划条件	城市规划	近期重点规划功能区	近期次重点规划功能区	一般规划功能区	中期规划功能区	远期规划功能区
	道路规划	主干道	次干道	快速路	支路	街坊间支路

表 3-12 Ⅵ级住宅用地宗地地价区域因素修正系数表

单位：%

因素名称	因子名称	六级				
		上限	12.0%		下限	-8.5%
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距市级商服中心距离	0.600	0.300	0	-0.213	-0.425
	距区级商服中心距离	0.600	0.300	0	-0.213	-0.425
	距集贸市场距离	0.600	0.300	0	-0.213	-0.425
交通条件	临街道路类型	1.440	0.720	0	-0.510	-1.020
	距长途汽车站距离	0.600	0.300	0	-0.213	-0.425
	距火车站距离	0.600	0.300	0	-0.213	-0.425
	公交站点状况	0.720	0.360	0	-0.255	-0.510
	距地铁站距离	0.600	0.300	0	-0.213	-0.425
公用设施状况	公用设施完备度	0.600	0.300	0	-0.213	-0.425
	距小学距离	0.480	0.240	0	-0.170	-0.340
	距中学距离	0.480	0.240	0	-0.170	-0.340
	距医院距离	0.360	0.180	0	-0.128	-0.255
	距公园距离	0.600	0.300	0	-0.213	-0.425
	距超市距离	0.480	0.240	0	-0.170	-0.340
环境条件	大气污染	0.360	0.180	0	-0.128	-0.255
	噪声污染	0.240	0.120	0	-0.085	-0.170
	绿地覆盖度	0.360	0.180	0	-0.128	-0.255
	距水景距离	0.600	0.300	0	-0.213	-0.425
规划条件	城市规划	1.200	0.600	0	-0.425	-0.850
	道路规划	0.480	0.240	0	-0.170	-0.340

表 3-13 Ⅶ级住宅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	距市级商服中心距离(米)	≤10000	(10000,12500]	(12500,15000]	(15000,17500]	>17500
	距区级商服中心距离（米）	≤14000	(14000,15500]	(15500,16000]	(16000,17500]	>17500
	距集贸市场距离(米)	≤14400	(14400,15300]	(15300,16200]	(16200,17100]	>17100
交通条件	临街道路类型	生活型主干道	混合型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	距长途汽车站距离(米)	<7000	(7000，9500]	(9500，12000]	(12000，14500]	>14500
	距火车站距离(米)	≤12600	(12600，14200]	(14200，15800]	(15800，17400]	>17400
	公交站点状况（半径 800 米之内）	≥8	[6，8)	[4，6)	[2，4)	<2
	距地铁站距离（米）	≤100	(100，200]	(200，300]	(300，400]	>400
公用设施状况	公用设施完备度（半径在 3000 米范围之内的公用设施种类）	≥6，完备	4 或 5，较完备	3 或 2，一般	1，较不完备	无，不完备
	距小学距离（米）	≤500	(500，1000]	(1000，1500]	(1500，2000]	>2000
	距中学距离（米）	≤1000	(1000，2000]	(2000，3000]	(3000，4000]	>4000
	距医院距离（米）	≤1000	(1000，1700]	(1700，2200]	(2200，2700]	>2700
	距公园距离（米）	≤1000	(1000，2000]	(2000，3000]	(3000，4000]	>4000
	距超市距离（米）	≤700	(700，1400]	(1400，2100]	(2100，2800]	>2500
环境条件	大气污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	噪声污染	无噪声污染	噪声染污较轻	混合型主干道、交通次干道等噪声轻度污染	交通型主干道噪声中度污染	铁路、机场等噪声重度污染
	绿地覆盖度	≥45	[35，45)	[25，35)	[15，25)	<15
	距水景距离	≤600	(600，1200]	(1200，1800]	(1800，2400]	>2400
规划条件	城市规划	近期重点规划功能区	近期次重点规划功能区	一般规划功能区	中期规划功能区	远期规划功能区
	道路规划	主干道	次干道	快速路	支路	街坊间支路

表 3-14 Ⅶ级住宅用地宗地地价区域因素修正系数表

单位：%

因素名称	因子名称	七级				
		上限	10.4%		下限	-10.6%
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距市级商服中心距离	0.520	0.260	0	-0.265	-0.530
	距区级商服中心距离	0.520	0.260	0	-0.265	-0.530
	距集贸市场距离	0.520	0.260	0	-0.265	-0.530
交通条件	临街道路类型	1.248	0.624	0	-0.636	-1.272
	距长途汽车站距离	0.520	0.260	0	-0.265	-0.530
	距火车站距离	0.520	0.260	0	-0.265	-0.530
	公交站点状况	0.624	0.312	0	-0.318	-0.636
	距地铁站距离	0.520	0.260	0	-0.265	-0.530
公用设施状况	公用设施完备度	0.520	0.260	0	-0.265	-0.530
	距小学距离	0.416	0.208	0	-0.212	-0.424
	距中学距离	0.416	0.208	0	-0.212	-0.424
	距医院距离	0.312	0.156	0	-0.159	-0.318
	距公园距离	0.520	0.260	0	-0.265	-0.530
	距超市距离	0.416	0.208	0	-0.212	-0.424
环境条件	大气污染	0.312	0.156	0	-0.159	-0.318
	噪声污染	0.208	0.104	0	-0.106	-0.212
	绿地覆盖度	0.312	0.156	0	-0.159	-0.318
	距水景距离	0.520	0.260	0	-0.265	-0.530
规划条件	城市规划	1.040	0.520	0	-0.530	-1.060
	道路规划	0.416	0.208	0	-0.212	-0.424

（二）住宅用地宗地地价个别因素修正体系

1、容积率修正系数

表3-15 太原市住宅用地容积率修正系数表

容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数
≤1	0.686	3.8	1.282	6.6	1.738	9.4	2.059
1.1	0.71	3.9	1.301	6.7	1.752	9.5	2.069
1.2	0.734	4	1.32	6.8	1.766	9.6	2.078
1.3	0.756	4.1	1.337	6.9	1.781	9.7	2.088
1.4	0.782	4.2	1.354	7	1.794	9.8	2.099
1.5	0.804	4.3	1.373	7.1	1.806	9.9	2.109
1.6	0.828	4.4	1.39	7.2	1.819	10	2.119
1.7	0.852	4.5	1.408	7.3	1.831	10.1	2.129
1.8	0.874	4.6	1.425	7.4	1.842	10.2	2.138
1.9	0.9	4.7	1.444	7.5	1.855	10.3	2.148
2	0.922	4.8	1.461	7.6	1.868	10.4	2.158
2.1	0.938	4.9	1.478	7.7	1.879	10.5	2.168
2.2	0.952	5	1.495	7.8	1.891	10.6	2.178
2.3	0.968	5.1	1.511	7.9	1.903	10.7	2.188
2.4	0.983	5.2	1.527	8	1.915	10.8	2.196
2.5	1	5.3	1.543	8.1	1.925	10.9	2.207
2.6	1.015	5.4	1.559	8.2	1.935	11	2.216
2.7	1.044	5.5	1.575	8.3	1.946	11.1	2.225
2.8	1.072	5.6	1.591	8.4	1.957	11.2	2.234
2.9	1.102	5.7	1.607	8.5	1.967	11.3	2.244
3	1.13	5.8	1.623	8.6	1.977	11.4	2.254
3.1	1.15	5.9	1.637	8.7	1.988	11.5	2.263
3.2	1.168	6	1.653	8.8	1.999	11.6	2.272
3.3	1.188	6.1	1.667	8.9	2.009	11.7	2.282
3.4	1.206	6.2	1.681	9	2.018	11.8	2.292
3.5	1.225	6.3	1.696	9.1	2.028	11.9	2.3
3.6	1.244	6.4	1.71	9.2	2.039	≥12	2.31
3.7	1.263	6.5	1.724	9.3	2.049		

2、使用年期修正系数

住宅用地使用权出让最高年期为70年，使用年期修正系数用以下年期修正公式求取

$$K=(1-1/(1+r)^{m})/(1-1/(1+r)^{n})$$

式中：

K—使用年期修正系数

r—土地还原利率

m—待估宗地使用年期

n—住宅用地最高使用年期（70年）

也可利用住宅用地使用年期修正系数表求取。

表 3-16 住宅用地使用年期修正系数表

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0635	0.123	0.1787	0.231	0.2799	0.3258	0.3688	0.4091	0.4469	0.4823
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5155	0.5466	0.5758	0.6031	0.6287	0.6527	0.6752	0.6962	0.716	0.7345
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7518	0.7681	0.7833	0.7976	0.811	0.8236	0.8353	0.8463	0.8567	0.8663
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8754	0.8839	0.8919	0.8993	0.9063	0.9129	0.919	0.9248	0.9302	0.9353
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.94	0.9445	0.9486	0.9525	0.9562	0.9596	0.9628	0.9658	0.9687	0.9713
使用年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9738	0.9761	0.9783	0.9803	0.9822	0.984	0.9857	0.9873	0.9888	0.9901
使用年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9914	0.9927	0.9938	0.9949	0.9959	0.9968	0.9977	0.9985	0.9993	1

备注：本表基于基准日 2025 年 1 月 1 日时确定的住宅用地还原利率 6.7%来测算的，在宗地评估中，可根据实际测算的还原利率动态调整。

（三）交易期日修正系数

待估宗地的基准日与基准地价的基准期日如不相同，则需根据地价的实际变化程度进行期日修正。期日修正系数 Kt 与 Pi、Po 关系如下式：

$$Kt=Pi/Po$$

式中：Kt—期日修正系数

Pi—待估宗地所在土地级别评估期日的地价

Po—基准地价评估期日待估宗地所在土地级别的土地交易平均价格

具体期日修正系数 依据土地市场交易行情确定。

（四）临街修正系数

表 3-17 住宅用地临街修正系数表

临路口情况	三面以上临街	两面临街	一面临街	不临街
修正系数	1.04	1.02	1	0.98

（五）宗地面积修正系数

表 3-18 住宅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	1.04	1.02	1	0.98	0.96

（六）宗地形状修正系数

表 3-19 住宅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	1.04	1.02	1	0.98	0.96

（七）开发程度修正系数

表 3-20 住宅用地土地开发程度修正表

单位：元/平方米

开发程度	开发构成费用								合计
	通路	供电	通上水	通下水	通气	通暖	通讯	土地平整	
修正系数	40	30	35	35	30	30	25	20	245

备注：当待估宗地开发程度与本次基准地价相应地类设定开发程度不符时，使用本修正系数表进行修正。若待估宗地开发程度没有达到设定程度，在评估单位地价时应减去相应开发费用；若待估宗地开发程度超过了设定程度，在评估单位地价时应加上相应开发费用。

四、商服用地基准地价修正体系

（一）商服用地宗地地价区域因素修正体系

表 4-1 Ⅰ级商服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	距市级商服中心距离(米)	市级商服中心区域	≤800	(800，1600]	(1600，2400]	>2400
	距区级商服中心距离(米)	≤500	(500，1000]	(1000，1500]	(1500，2000]	>2000
	距集贸市场距离(米)	≤300	(300，600]	(600，900]	(900，1200]	>1200
	距专业市场距离(米)	≤600	(600，1200]	(1200，1800]	(1800，2400]	>2400
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
	距长途汽车站距离(米)	≤1200	(1200，2400]	(2400，3600]	(3600，4800]	>4800
	距火车站距离(米)	≤1000	(1000，2000]	(2000，3000]	(3000，4000]	>4000
	公交站点状况（半径500米之内）	≥25	[18，25)	[10，18)	[6，10)	<6
	距地铁站距离（米）	≤100	(100，200]	(200，300]	(300，400]	>400
公用设施状况	公用设施完备度（半径在500米范围之内的公用设施种类）	≥6，完备	4或5，较完备	3或2，一般	1，较不完备	无，不完备
规划条件	城市规划	近期重点规划功能区	近期次重点规划功能区	一般规划功能区	中期规划功能区	远期规划功能区
	道路规划	主干道	次干道	快速路	支路	街坊间支路

注：①（表示>，)表示<，[表示≥，]表示≤

②公交站点状况指半径在500-800米之内公交站点的公交线路条数；

③公用设施完备度：指半径在N米范围之内的公用设施种类。公用设施包括医院、幼儿园、中小学、大学、菜市场、公园、体育场馆、邮局、图书馆、银行等

表 4-2 Ⅰ级商服用地宗地地价区域因素修正系数表

单位：%

因素名称	因子名称	一级				
		上限	20.5%		下限	-14.7%
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距市级商服中心距离	3.075	1.538	0	-1.103	-2.205
	距区级商服中心距离	2.460	1.230	0	-0.882	-1.764
	距集贸市场距离	1.230	0.615	0	-0.441	-0.882
	距专业市场距离	1.230	0.615	0	-0.441	-0.882
交通条件	临街道路类型	2.460	1.230	0	-0.882	-1.764
	距长途汽车站距离	1.025	0.513	0	-0.368	-0.735
	距火车站距离	1.230	0.615	0	-0.441	-0.882
	公交站点状况	1.640	0.820	0	-0.588	-1.176
	距地铁站距离	1.230	0.615	0	-0.441	-0.882
公用设施状况	公用设施完备度	2.050	1.025	0	-0.735	-1.470
规划条件	城市规划	1.640	0.820	0	-0.588	-1.176
	道路规划	1.230	0.615	0	-0.441	-0.882

表 4-3 Ⅱ级商服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	距市级商服中心距离(米)	≤2500	(2500,3700]	(3700,4900]	(4900,6100]	>6100
	距区级商服中心距离(米)	≤800	(800,1600]	(1600,2400]	(2400,3200]	>3200
	距集贸市场距离(米)	≤600	(600,1200]	(1200,1800]	(1800,2400]	>2400
	距专业市场距离(米)	≤900	(900,1800]	(1800,2700]	(2700,3600]	>3600
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
	距长途汽车站距离(米)	≤1600	(1600,3200]	(3200,4800]	(4800,6400]	>6400
	距火车站距离(米)	≤2000	(2000,4000]	(4000,6000]	(6000,8000]	>8000
	公交站点状况半径（半径 500 米之内）	≥20	[15,20)	[10,15)	[6,10)	<6
	距地铁站距离（米）	≤100	(100，200]	(200，300]	(300，400]	>400
公用设施状况	公用设施完备度（半径在 1000 米范围之内的公用设施种类）	≥6，完备	4 或 5，较完备	3 或 2，一般	1，较不完备	无，不完备
规划条件	城市规划	近期重点规划功能区	近期次重点规划功能区	一般规划功能区	中期规划功能区	远期规划功能区
	道路规划	主干道	次干道	快速路	支路	街坊间支路

表 4-4 Ⅱ级商服用地宗地地价区域因素修正系数表

单位：%

因素名称	因子名称	二级				
		上限	20.9%		下限	-18.1%
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距市级商服中心距离	3.135	1.568	0	-1.358	-2.715
	距区级商服中心距离	2.508	1.254	0	-1.086	-2.172
	距集贸市场距离	1.254	0.627	0	-0.543	-1.086
	距专业市场距离	1.254	0.627	0	-0.543	-1.086
交通条件	临街道路类型	2.508	1.254	0	-1.086	-2.172
	距长途汽车站距离	1.045	0.523	0	-0.453	-0.905
	距火车站距离	1.254	0.627	0	-0.543	-1.086
	公交站点状况	1.672	0.836	0	-0.724	-1.448
	距地铁站距离	1.254	0.627	0	-0.543	-1.086
公用设施状况	公用设施完备度	2.090	1.045	0	-0.905	-1.810
规划条件	城市规划	1.672	0.836	0	-0.724	-1.448
	道路规划	1.254	0.627	0	-0.543	-1.086

表 4-5 Ⅲ级商服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	距市级商服中心距离(米)	≤4000	(4000,5700]	(5700,7400]	(7400,9100]	>9100
	距区级商服中心距离(米)	≤1000	(1000,2000]	(2000,3000]	(3000,4000]	>4000
	距集贸市场距离(米)	≤800	(800,1600]	(1600,2400]	(2400,3200]	>3200
	距专业市场距离(米)	≤1100	(1100,2200]	(2200,3300]	(3300,4400]	>4400
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
	距长途汽车站距离(米)	≤2500	(2500,5000]	(5000,7500]	(7500,10000]	>10000
	距火车站距离(米)	≤2500	(2500,5000]	(5000,7500]	(7500,10000]	>10000
	公交站点状况半径（半径 500 米之内）	≥16	[13,16)	[10,13)	[5,10)	<5
	距地铁站距离（米）	≤100	(100，200]	(200，300]	(300，400]	>400
公用设施状况	公用设施完备度（半径在 1500 米范围之内的公用设施种类）	≥6，完备	4 或 5，较完备	3 或 2，一般	1，较不完备	无，不完备
规划条件	城市规划	近期重点规划功能区	近期次重点规划功能区	一般规划功能区	中期规划功能区	远期规划功能区
	道路规划	主干道	次干道	快速路	支路	街坊间支路

表 4-6 Ⅲ级商服用地宗地地价区域因素修正系数表

单位：%

因素名称	因子名称	三级				
		上限	28.4%		下限	-16.2%
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距市级商服中心距离	4.260	2.130	0	-1.215	-2.430
	距区级商服中心距离	3.408	1.704	0	-0.972	-1.944
	距集贸市场距离	1.704	0.852	0	-0.486	-0.972
	距专业市场距离	1.704	0.852	0	-0.486	-0.972
交通条件	临街道路类型	3.408	1.704	0	-0.972	-1.944
	距长途汽车站距离	1.420	0.710	0	-0.405	-0.810
	距火车站距离	1.704	0.852	0	-0.486	-0.972
	公交站点状况	2.272	1.136	0	-0.648	-1.296
	距地铁站距离	1.704	0.852	0	-0.486	-0.972
公用设施状况	公用设施完备度	2.840	1.420	0	-0.810	-1.620
规划条件	城市规划	2.272	1.136	0	-0.648	-1.296
	道路规划	1.704	0.852	0	-0.486	-0.972

表 4-7 Ⅳ级商服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	距市级商服中心距离(米)	≤5400	(5400,7800]	(7800,10200]	(10200,12600]	>12600
	距区级商服中心距离(米)	≤1000	(1000,2000]	(2000,3000]	(3000,4000]	>4000
	距集贸市场距离(米)	≤1000	(1000,2000]	(2000,3000]	(3000,4000]	>4000
	距专业市场距离(米)	≤1500	(1500,3000]	(3000,4500]	(4500,6000]	>6000
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
	距长途汽车站距离(米)	<3000	(3000,6000]	(6000,9000]	(9000,12000]	>12000
	距火车站距离(米)	≤5000	(5000,7500]	(7500,10000]	(10000,12500]	>12500
	公交站点状况(半径800米之内)	≥12	[8,12)	[5,8)	[3,5)	<3
	距地铁站距离（米）	≤100	(100，200]	(200，300]	(300，400]	>400
公用设施状况	公用设施完备度(半径在2000米范围之内的公用设施种类)	≥6，完备	4或5，较完备	3或2，一般	1，较不完备	无，不完备
规划条件	城市规划	近期重点规划功能区	近期次重点规划功能区	一般规划功能区	中期规划功能区	远期规划功能区
	道路规划	主干道	次干道	快速路	支路	街坊间支路

表 4-8 Ⅳ级商服用地宗地地价区域因素修正系数表

单位：%

因素名称	因子名称	四级				
		上限	24.0%		下限	-14.8%
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距市级商服中心距离	3.600	1.800	0	-1.110	-2.220
	距区级商服中心距离	2.880	1.440	0	-0.888	-1.776
	距集贸市场距离	1.440	0.720	0	-0.444	-0.888
	距专业市场距离	1.440	0.720	0	-0.444	-0.888
交通条件	临街道路类型	2.880	1.440	0	-0.888	-1.776
	距长途汽车站距离	1.200	0.600	0	-0.370	-0.740
	距火车站距离	1.440	0.720	0	-0.444	-0.888
	公交站点状况	1.920	0.960	0	-0.592	-1.184
	距地铁站距离	1.440	0.720	0	-0.444	-0.888
公用设施状况	公用设施完备度	2.400	1.200	0	-0.740	-1.480
规划条件	城市规划	1.920	0.960	0	-0.592	-1.184
	道路规划	1.440	0.720	0	-0.444	-0.888

表 4-9 Ⅴ级商服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	距市级商服中心距离(米)	≤8000	(8000,10000]	(10000,12000]	(12000,14000]	>14000
	距区级商服中心距离(米)	≤4000	(4000,5000]	(5000,6000]	(6000,7000]	>7000
	距集贸市场距离(米)	≤1500	(1500,3000]	(3000,4500]	(4500,6000]	>6000
	距专业市场距离(米)	≤4500	(4500,5500]	(5500,6500]	(6500,7500]	>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
	距长途汽车站距离(米)	<5000	(5000,8000]	(8000,9000]	(11000,14000]	>14000
	距火车站距离(米)	≤9000	(9000,11000]	(11000,13000]	(13000,15000]	>15000
	公交站点状况(半径800米之内)	≥8	[6,8)	[4,6)	[2,4)	<2
	距地铁站距离（米）	≤100	(100，200]	(200，300]	(300，400]	>400
公用设施状况	公用设施完备度(半径在2500米范围之内的公用设施种类)	≥6，完备	4或5，较完备	3或2，一般	1，较不完备	无，不完备
规划条件	城市规划	近期重点规划功能区	近期次重点规划功能区	一般规划功能区	中期规划功能区	远期规划功能区
	道路规划	主干道	次干道	快速路	支路	街坊间支路

表 4-10 Ⅴ级商服用地宗地地价区域因素修正系数表

单位：%

因素名称	因子名称	五级				
		上限	21.0%		下限	-10.3%
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距市级商服中心距离	3.150	1.575	0	-0.773	-1.545
	距区级商服中心距离	2.520	1.260	0	-0.618	-1.236
	距集贸市场距离	1.260	0.630	0	-0.309	-0.618
	距专业市场距离	1.260	0.630	0	-0.309	-0.618
交通条件	临街道路类型	2.520	1.260	0	-0.618	-1.236
	距长途汽车站距离	1.050	0.525	0	-0.258	-0.515
	距火车站距离	1.260	0.630	0	-0.309	-0.618
	公交站点状况	1.680	0.840	0	-0.412	-0.824
	距地铁站距离	1.260	0.630	0	-0.309	-0.618
公用设施状况	公用设施完备度	2.100	1.050	0	-0.515	-1.030
规划条件	城市规划	1.680	0.840	0	-0.412	-0.824
	道路规划	1.260	0.630	0	-0.309	-0.618

表 4-11 Ⅵ级商服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	距市级商服中心距离(米)	≤9500	(9500,10500]	(10500,12500]	(12500,14500]	>14500
	距区级商服中心距离(米)	≤4500	(4500,5400]	(5400,6300]	(6300,7200]	>7200
	距集贸市场距离(米)	≤4400	(4400,5300]	(5300,6200]	(6200,7100]	>7100
	距专业市场距离(米)	≤6500	(6500,7000]	(7000,7500]	(7500,8000]	>8000
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
	距长途汽车站距离(米)	<7000	(7000,9500]	(9500,12000]	(12000,14500]	>14500
	距火车站距离(米)	≤12600	(12600,14200]	(14200,15800]	(15800,17400]	>17400
	公交站点状况(半径800米之内)	≥8	[6,8)	[4,6)	[2,4)	<2
	距地铁站距离（米）	≤100	(100，200]	(200，300]	(300，400]	>400
公用设施状况	公用设施完备度(半径在3000米范围之内的公用设施种类)	≥6，完备	4或5，较完备	3或2，一般	1，较不完备	无，不完备
规划条件	城市规划	近期重点规划功能区	近期次重点规划功能区	一般规划功能区	中期规划功能区	远期规划功能区
	道路规划	主干道	次干道	快速路	支路	街坊间支路

表 4-12 Ⅵ级商服用地宗地地价区域因素修正系数表

单位：%

因素名称	因子名称	六级				
		上限	12.9%		下限	-9.0%
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距市级商服中心距离	1.935	0.968	0	-0.675	-1.350
	距区级商服中心距离	1.548	0.774	0	-0.540	-1.080
	距集贸市场距离	0.774	0.387	0	-0.270	-0.540
	距专业市场距离	0.774	0.387	0	-0.270	-0.540
交通条件	临街道路类型	1.548	0.774	0	-0.540	-1.080
	距长途汽车站距离	0.645	0.323	0	-0.225	-0.450
	距火车站距离	0.774	0.387	0	-0.270	-0.540
	公交站点状况	1.032	0.516	0	-0.360	-0.720
	距地铁站距离	0.774	0.387	0	-0.270	-0.540
公用设施状况	公用设施完备度	1.290	0.645	0	-0.450	-0.900
规划条件	城市规划	1.032	0.516	0	-0.360	-0.720
	道路规划	0.774	0.387	0	-0.270	-0.540

表 4-13 Ⅶ级商服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	距市级商服中心距离(米)	≤10000	(10000,12500]	(12500,15000]	(15000,17500]	>17500
	距区级商服中心距离(米)	≤14000	(14000,15500]	(15500,16000]	(16000,17500]	>17500
	距集贸市场距离(米)	≤14400	(14400,15300]	(15300,16200]	(16200,17100]	>17100
	距专业市场距离(米)	≤16500	(16500,17000]	(17000,17500]	(17500,18000]	>18000
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
	距长途汽车站距离(米)	<7000	(7000,9500]	(9500,12000]	(12000,14500]	>14500
	距火车站距离(米)	≤12600	(12600,14200]	(14200,15800]	(15800,17400]	>17400
	公交站点状况(半径800米之内)	≥8	[6,8)	[4,6)	[2,4)	<2
公用设施状况	公用设施完备度(半径在3000米范围之内的公用设施种类)	≥6，完备	4或5，较完备	3或2，一般	1，较不完备	无，不完备
规划条件	城市规划	近期重点规划功能区	近期次重点规划功能区	一般规划功能区	中期规划功能区	远期规划功能区
	道路规划	主干道	次干道	快速路	支路	街坊间支路

表 4-14 Ⅶ级商服用地宗地地价区域因素修正系数表

单位：%

因素名称	因子名称	七级				
		上限	11.0%		下限	-10.8%
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距市级商服中心距离	1.650	0.825	0	-0.810	-1.620
	距区级商服中心距离	1.320	0.660	0	-0.648	-1.296
	距集贸市场距离	0.660	0.330	0	-0.324	-0.648
	距专业市场距离	0.660	0.330	0	-0.324	-0.648
交通条件	临街道路类型	1.320	0.660	0	-0.648	-1.296
	距长途汽车站距离	0.550	0.275	0	-0.270	-0.540
	距火车站距离	0.660	0.330	0	-0.324	-0.648
	公交站点状况	0.880	0.440	0	-0.432	-0.864
	距地铁站距离	0.660	0.330	0	-0.324	-0.648
公用设施状况	公用设施完备度	1.100	0.550	0	-0.540	-1.080
规划条件	城市规划	0.880	0.440	0	-0.432	-0.864
	道路规划	0.660	0.330	0	-0.324	-0.648

（二）商服用地宗地地价个别因素修正体系

1、商服用地用途修正系数

表 4-15 太原市商服用地基准地价用途修正系数表

一级类	二级类	三级类	修正系数
商业服务业用地	商业用地	零售商业用地	0.7
		批发市场用地	1.0
		餐饮用地	0.7
		旅馆用地	0.7
	公用设施营业网点用地	加油加气站用地	1.2
		其他公用设施营业网点用地	1.0
	商务金融用地		0.7
	娱乐用地		0.7
	其他商业服务业用地		0.8
	商业综合体		0.7

备注：①适用上述用地修正系数的项目须独立宗地且全部自持。

②商业综合体指零售商业、餐饮、娱乐等两种及以上商业功能于一体的单体建筑或建筑群。

2、容积率修正系数

表 4-16 太原市商服用地容积率修正系数表

容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数
≤1	0.634	3.8	1.133	6.6	1.499	9.4	1.753
1.1	0.652	3.9	1.151	6.7	1.512	9.5	1.760
1.2	0.670	4	1.167	6.8	1.523	9.6	1.765
1.3	0.686	4.1	1.179	6.9	1.536	9.7	1.772
1.4	0.706	4.2	1.193	7	1.547	9.8	1.778
1.5	0.724	4.3	1.204	7.1	1.558	9.9	1.784
1.6	0.742	4.4	1.217	7.2	1.567	10	1.791
1.7	0.762	4.5	1.230	7.3	1.578	10.1	1.796
1.8	0.778	4.6	1.242	7.4	1.588	10.2	1.802
1.9	0.796	4.7	1.254	7.5	1.599	10.3	1.806
2	0.816	4.8	1.266	7.6	1.608	10.4	1.812
2.1	0.834	4.9	1.279	7.7	1.618	10.5	1.817
2.2	0.852	5	1.292	7.8	1.629	10.6	1.821
2.3	0.870	5.1	1.306	7.9	1.639	10.7	1.827
2.4	0.889	5.2	1.320	8	1.649	10.8	1.832
2.5	0.908	5.3	1.333	8.1	1.657	10.9	1.838
2.6	0.926	5.4	1.347	8.2	1.664	11	1.842
2.7	0.944	5.5	1.361	8.3	1.672	11.1	1.846
2.8	0.963	5.6	1.373	8.4	1.680	11.2	1.851
2.9	0.981	5.7	1.387	8.5	1.688	11.3	1.853
3	1	5.8	1.401	8.6	1.697	11.4	1.858
3.1	1.016	5.9	1.414	8.7	1.705	11.5	1.861
3.2	1.033	6	1.428	8.8	1.713	11.6	1.863
3.3	1.050	6.1	1.441	8.9	1.720	11.7	1.868
3.4	1.067	6.2	1.453	9	1.728	11.8	1.872
3.5	1.084	6.3	1.464	9.1	1.734	11.9	1.875
3.6	1.100	6.4	1.476	9.2	1.740	≥12	1.879
3.7	1.117	6.5	1.488	9.3	1.747		

注：如容积率不在表中可利用内插法求取修正系数。

3、使用年期修正系数

商服用地使用权最高出让年期为40年，使用年期修正系数用以下年期修正公式求取

$$K=(1-1/(1+r)^{m})/(1-1/(1+r)^{n})$$

式中：

K—使用年期修正系数

r—土地还原利率

m—待估宗地使用年期

n—商服用地最高使用年期（40年）

也可利用商服用地使用年期修正系数表求取。

表 4-17 商服用地使用年期修正系数表

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0754	0.1454	0.2103	0.2707	0.3267	0.3787	0.427	0.4718	0.5135	0.5521
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.588	0.6214	0.6523	0.6811	0.7077	0.7325	0.7555	0.7769	0.7967	0.8151
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8322	0.8481	0.8628	0.8765	0.8892	0.901	0.912	0.9221	0.9316	0.9404
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9485	0.9561	0.9631	0.9696	0.9756	0.9813	0.9865	0.9913	0.9958	1

备注：本表基于基准日 2025 年 1 月 1 日时确定的商服用地还原利率 7.7%来测算的，在宗地评估中，可根据实际测算的还原利率动态调整。

4、交易期日修正系数

待估宗地的基准日与基准地价的基准期日如不相同，则需根据地

价的实际变化程度进行期日修正。期日修正系数 Kt 与 Pi、Po 关系如下式：

$$Kt=Pi/Po$$

式中：Kt—期日修正系数

Pi—待估宗地所在土地级别评估期日的地价

Po—基准地价评估期日待估宗地所在土地级别的土地交易平均价格

具体期日修正系数 依据土地市场交易行情确定。

5、宗地面积修正系数

适宜的宗地面积既便于商业开发应用，又体现了土地利用的均衡性、协调性，对地价水平存在显著影响。宗地面积修正系数见下表：

表 4-18 商服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	1.04	1.02	1	0.98	0.95

6、宗地形状修正系数

宗地形状是否规则，与土地的可利用程度及类型密切相关，从而影响土地价格。宗地形状修正系数见下表：

表 4-19 商服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	1.04	1.02	1	0.98	0.96

7、临街修正系数

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，相应地价水平通常高于道路中段者。因此，对于位于街角的宗地地价应进行侧街加价的修正。

表 4-20 商服用地街角地修正系数表

临路口情况	三面以上临街	两面临街	一面临街距侧街 10 米内	一面临街距侧街 10 米外	不临街
修正系数	1.10	1.08	1.05	1	0.98

临街情况如下图：地块 A 为三面临街，B 为两面临街，C 为一面临街。

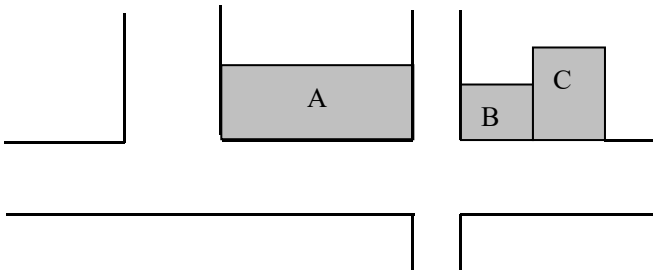

图 4-1 临街情况示意图

8、开发程度修正系数

表 4-21 商服用地土地开发程度修正表

单位：元/平方米

开发程度	开发构成费用								合计
	通路	供电	通上水	通下水	通气	通暖	通讯	土地平整	
修正系数	40	30	35	35	30	30	25	20	245

备注：当待估宗地开发程度与本次基准地价相应地类设定开发程度不符时，使用本修正系数表进行修正。若待估宗地开发程度没有达到设定程度，在评估单位地价时应减去相应开发费用；若待估宗地开发程度超过了设定程度，在评估单位地价时应加上相应开发费用。

五、公共服务用地基准地价修正体系

（一）公共服务用地宗地地价区域因素修正体系

表 5-1 Ⅰ级公共服务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	距市级商服中心距离(米)	≤800	(800，1600]	(1600，2400]	(2400，3200]	>3200
	距区级商服中心距离（米）	≤600	(600，1200]	(1200，1800]	(1800，2400]	>2400
	距集贸市场距离(米)	≤500	(500，1000]	(1000，1500]	(1500，2000]	>2000
	距行政中心距离(米)	≤600	(600，1200]	(1200，1800]	(1800，2400]	>2400
交通条件	临街道路类型	生活型主干道	混合型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	距长途汽车站距离(米)	≤1200	(1200，2400]	(2400，3600]	(3600，4800]	>4800
	距火车站距离(米)	≤2000	(2000，4000]	(4000，6000]	(6000，8000]	>8000
	公交站点状况（半径 500 米之内）	≥20	[15，20)	[10，15)	[6，10)	<6
	距地铁站距离（米）	≤100	(100，200]	*(200，300]*	(300，400]	>400
公用设施状况	公用设施完备度（半径在 1000 米范围之内的公用设施种类）	≥6，完备	4 或 5，较完备	3 或 2，一般	1，较不完备	无，不完备
环境条件	大气污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	地形状况	地形平坦，便于开发利用	地形较平坦，对开发利用无影响	地势较平坦，对开发利用影响较小	有一定坡度，对开发利用有一定影响	地形不平坦，对开发利用影响较大
规划条件	城市规划	近期重点规划功能区	近期次重点规划功能区	一般规划功能区	中期规划功能区	远期规划功能区
	道路规划	主干道	次干道	快速路	支路	街坊间支路

注：①（表示>，)表示<，[表示≥，]表示≤

②公交站点状况指半径在 500-800 米之内公交站点的公交线路条数；

③公用设施完备度：指半径在一定范围之内的公用设施种类。公用设施包括医院、幼儿园、中小学、大学、菜市场、公园、体育场馆、邮局、图书馆、银行等

④行政机关中心指区级以上行政机关集聚区

表 5-2 Ⅰ级公共服务用地宗地地价区域因素修正系数表

单位：%

因素名称	因子名称	一级				
		上限	23.4%		下限	-14.0%
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距市级商服中心距离	1.872	0.936	0	-0.560	-1.120
	距区级商服中心距离	1.872	0.936	0	-0.560	-1.120
	距集贸市场距离	1.170	0.585	0	-0.350	-0.700
	距行政中心距离	1.872	0.936	0	-0.560	-1.120
交通条件	临街道路类型	2.808	1.404	0	-0.840	-1.680
	距长途汽车站距离	1.404	0.702	0	-0.420	-0.840
	距火车站距离	1.404	0.702	0	-0.420	-0.840
	公交站点状况	1.404	0.702	0	-0.420	-0.840
	距地铁站距离	1.404	0.702	0	-0.420	-0.840
公用设施状况	公用设施完备度	2.340	1.170	0	-0.700	-1.400
环境条件	大气污染	0.936	0.468	0	-0.280	-0.560
	地形状况	1.404	0.702	0	-0.420	-0.840
规划条件	城市规划	2.340	1.170	0	-0.700	-1.400
	道路规划	1.170	0.585	0	-0.350	-0.700

表 5-3 Ⅱ级公共服务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	距市级商服中心距离(米)	≤4000	(4000，5700]	(5700，7400]	(7400，9100]	>9100
	距区级商服中心距离（米）	≤1000	(1000，2000]	(2000，3000]	(3000，4000]	>4000
	距集贸市场距离(米)	≤800	(800，1600]	(1600，2400]	(2400，3200]	>3200
	距行政中心距离(米)	≤1200	(1200，2400]	(2400，3600]	(3600，4800]	>4800
交通条件	临街道路类型	生活型主干道	混合型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	距长途汽车站距离(米)	≤2500	(2500，5000]	(5000，7500]	(7500，10000]	>10000
	距火车站距离(米)	≤2500	(2500，5000]	(5000，7500]	(7500，10000]	>10000
	公交站点状况（半径 500 米之内）	≥16	[13，16)	[10，13)	[5，10)	<5
	距地铁站距离（米）	≤100	(100，200]	*(200，300]*	(300，400]	>400
公用设施状况	公用设施完备度（半径在 1500 米范围之内的公用设施种类）	≥6，完备	4 或 5，较完备	3 或 2，一般	1，较不完备	无，不完备
环境条件	大气污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	地形状况	地形平坦，便于开发利用	地形较平坦，对开发利用无影响	地势较平坦，对开发利用影响较小	有一定坡度，对开发利用有一定影响	地形不平坦，对开发利用影响较大
规划条件	城市规划	近期重点规划功能区	近期次重点规划功能区	一般规划功能区	中期规划功能区	远期规划功能区
	道路规划	主干道	次干道	快速路	支路	街坊间支路

表 5-4 Ⅱ级公共服务用地宗地地价区域因素修正系数表

单位：%

因素名称	因子名称	二级				
		上限	19.4%		下限	-10.1%
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距市级商服中心距离	1.552	0.776	0	-0.404	-0.808
	距区级商服中心距离	1.552	0.776	0	-0.404	-0.808
	距集贸市场距离	0.970	0.485	0	-0.253	-0.505
	距行政中心距离	1.552	0.776	0	-0.404	-0.808
交通条件	临街道路类型	2.328	1.164	0	-0.606	-1.212
	距长途汽车站距离	1.164	0.582	0	-0.303	-0.606
	距火车站距离	1.164	0.582	0	-0.303	-0.606
	公交站点状况	1.164	0.582	0	-0.303	-0.606
	距地铁站距离	1.164	0.582	0	-0.303	-0.606
公用设施状况	公用设施完备度	1.940	0.970	0	-0.505	-1.010
环境条件	大气污染	0.776	0.388	0	-0.202	-0.404
	地形状况	1.164	0.582	0	-0.303	-0.606
规划条件	城市规划	1.940	0.970	0	-0.505	-1.010
	道路规划	0.970	0.485	0	-0.253	-0.505

表 5-5 Ⅲ级公共服务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	距市级商服中心距离(米)	≤5400	(5400，7800]	(7800，10200]	(10200，12600]	>12600
	距区级商服中心距离（米）	≤1000	(1000，2000]	(2000，3000]	(3000，4000]	>4000
	距集贸市场距离(米)	≤1000	(1000，2000]	(2000，3000]	(3000，4000]	>4000
	距行政中心距离(米)	≤2000	(2000，4000]	(4000，6000]	(6000，8000]	>8000
交通条件	临街道路类型	生活型主干道	混合型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	距长途汽车站距离(米)	≤3000	(3000，6000]	(6000，9000]	(9000，12000]	>12000
	距火车站距离(米)	≤5000	(5000，7500]	(7500，10000]	(10000，12500]	>12500
	公交站点状况（半径 800 米之内）	≥12	[8，12)	[5，8)	[3，5)	<3
	距地铁站距离（米）	≤100	(100，200]	*(200，300]*	(300，400]	>400
公用设施状况	公用设施完备度（半径在 2000 米范围之内的公用设施种类）	≥6，完备	4 或 5，较完备	3 或 2，一般	1，较不完备	无，不完备
环境条件	大气污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	地形状况	地形平坦，便于开发利用	地形较平坦，对开发利用无影响	地势较平坦，对开发利用影响较小	有一定坡度，对开发利用有一定影响	地形不平坦，对开发利用影响较大
规划条件	城市规划	近期重点规划功能区	近期次重点规划功能区	一般规划功能区	中期规划功能区	远期规划功能区
	道路规划	主干道	次干道	快速路	支路	街坊间支路

表 5-6 Ⅲ级公共服务用地宗地地价区域因素修正系数表

单位：%

因素名称	因子名称	三级				
		上限	12.8%		下限	-7.5%
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距市级商服中心距离	1.024	0.512	0	-0.300	-0.600
	距区级商服中心距离	1.024	0.512	0	-0.300	-0.600
	距集贸市场距离	0.640	0.320	0	-0.188	-0.375
	距行政中心距离	1.024	0.512	0	-0.300	-0.600
交通条件	临街道路类型	1.536	0.768	0	-0.450	-0.900
	距长途汽车站距离	0.768	0.384	0	-0.225	-0.450
	距火车站距离	0.768	0.384	0	-0.225	-0.450
	公交站点状况	0.768	0.384	0	-0.225	-0.450
	距地铁站距离	0.768	0.384	0	-0.225	-0.450
公用设施状况	公用设施完备度	1.280	0.640	0	-0.375	-0.750
环境条件	大气污染	0.512	0.256	0	-0.150	-0.300
	地形状况	0.768	0.384	0	-0.225	-0.450
规划条件	城市规划	1.280	0.640	0	-0.375	-0.750
	道路规划	0.640	0.320	0	-0.188	-0.375

表 5-7 Ⅳ级公共服务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	距市级商服中心距离(米)	≤8000	(8000，10000]	(10000，12000]	(12000，14000]	>14000
	距区级商服中心距离（米）	≤4500	(4500，5400]	(5400，6300]	(6300，7200]	>7200
	距集贸市场距离(米)	≤4400	(4400，5300]	(5300，6200]	(6200，7100]	>7100
	距行政中心距离(米)	≤3000	(3000，6000]	(6000，9000]	(9000，12000]	>12000
交通条件	临街道路类型	生活型主干道	混合型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	距长途汽车站距离(米)	<5000	(5000，8000]	(8000，9000]	(11000，14000]	>14000
	距火车站距离(米)	≤9000	(9000，11000]	(11000，13000]	(13000，15000]	>15000
	公交站点状况（半径 500 米之内）	≥8	[6，8)	[4，6)	[2，4)	<2
	距地铁站距离（米）	≤100	(100，200]	*(200，300]*	(300，400]	>400
公用设施状况	公用设施完备度（半径在 500 米范围之内的公用设施种类）	≥6，完备	4 或 5，较完备	3 或 2，一般	1，较不完备	无，不完备
环境条件	大气污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	地形状况	地形平坦，便于开发利用	地形较平坦，对开发利用无影响	地势较平坦，对开发利用影响较小	有一定坡度，对开发利用有一定影响	地形不平坦，对开发利用影响较大
规划条件	城市规划	近期重点规划功能区	近期次重点规划功能区	一般规划功能区	中期规划功能区	远期规划功能区
	道路规划	主干道	次干道	快速路	支路	街坊间支路

表 5-8 Ⅳ级公共服务用地宗地地价区域因素修正系数表

单位：%

因素名称	因子名称	四级				
		上限	8.8%		下限	-7.6%
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距市级商服中心距离	0.704	0.352	0	-0.304	-0.608
	距区级商服中心距离	0.704	0.352	0	-0.304	-0.608
	距集贸市场距离	0.440	0.220	0	-0.190	-0.380
	距行政中心距离	0.704	0.352	0	-0.304	-0.608
交通条件	临街道路类型	1.056	0.528	0	-0.456	-0.912
	距长途汽车站距离	0.528	0.264	0	-0.228	-0.456
	距火车站距离	0.528	0.264	0	-0.228	-0.456
	公交站点状况	0.528	0.264	0	-0.228	-0.456
	距地铁站距离	0.528	0.264	0	-0.228	-0.456
公用设施状况	公用设施完备度	0.880	0.440	0	-0.380	-0.760
环境条件	大气污染	0.352	0.176	0	-0.152	-0.304
	地形状况	0.528	0.264	0	-0.228	-0.456
规划条件	城市规划	0.880	0.440	0	-0.380	-0.760
	道路规划	0.440	0.220	0	-0.190	-0.380

表 5-9 Ⅴ级公共服务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	距市级商服中心距离(米)	≤10000	(10000,12500]	(12500,15000]	(15000,17500]	>17500
	距区级商服中心距离（米）	≤14000	(14000,15500]	(15500,16000]	(16000,17500]	>17500
	距集贸市场距离(米)	≤14400	(14400,15300]	(15300,16200]	(16200,17100]	>17100
	距行政中心距离(米)	≤5000	(5000，7500]	(7500，10000]	(10000，12500]	>12500
交通条件	临街道路类型	生活型主干道	混合型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	距长途汽车站距离(米)	<7000	(7000，9500]	(9500，12000]	(12000，14500]	>14500
	距火车站距离(米)	≤12600	(12600，14200]	(14200，15800]	(15800，17400]	>17400
	公交站点状况（半径 500 米之内）	≥8	[6，8)	[4，6)	[2，4)	<2
	距地铁站距离（米）	≤100	(100，200]	*(200，300]*	(300，400]	>400
公用设施状况	公用设施完备度（半径在 500 米范围之内的公用设施种类）	≥6，完备	4 或 5，较完备	3 或 2，一般	1，较不完备	无，不完备
环境条件	大气污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	地形状况	地形平坦，便于开发利用	地形较平坦，对开发利用无影响	地势较平坦，对开发利用影响较小	有一定坡度，对开发利用有一定影响	地形不平坦，对开发利用影响较大
规划条件	城市规划	近期重点规划功能区	近期次重点规划功能区	一般规划功能区	中期规划功能区	远期规划功能区
	道路规划	主干道	次干道	快速路	支路	街坊间支路

表 5-10 Ⅴ级公共服务用地宗地地价区域因素修正系数表

单位：%

因素名称	因子名称	五级				
		上限	8.9%		下限	-12.3%
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距市级商服中心距离	0.712	0.356	0	-0.492	-0.984
	距区级商服中心距离	0.712	0.356	0	-0.492	-0.984
	距集贸市场距离	0.445	0.223	0	-0.308	-0.615
	距行政中心距离	0.712	0.356	0	-0.492	-0.984
交通条件	临街道路类型	1.068	0.534	0	-0.738	-1.476
	距长途汽车站距离	0.534	0.267	0	-0.369	-0.738
	距火车站距离	0.534	0.267	0	-0.369	-0.738
	公交站点状况	0.534	0.267	0	-0.369	-0.738
	距地铁站距离	0.534	0.267	0	-0.369	-0.738
公用设施状况	公用设施完备度	0.890	0.445	0	-0.615	-1.230
环境条件	大气污染	0.356	0.178	0	-0.246	-0.492
	地形状况	0.534	0.267	0	-0.369	-0.738
规划条件	城市规划	0.890	0.445	0	-0.615	-1.230
	道路规划	0.445	0.223	0	-0.308	-0.615

（二）公共服务用地宗地地价个别因素修正体系

1、容积率修正系数

表5-11 太原市公共服务用地容积率修正系数表

容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数
≤1	0.932	2.3	1.122	3.6	1.442	4.9	1.713
1.1	0.946	2.4	1.139	3.7	1.464	5	1.733
1.2	0.96	2.5	1.159	3.8	1.486	5.1	1.751
1.3	0.973	2.6	1.176	3.9	1.509	5.2	1.77
1.4	0.987	2.7	1.21	4	1.53	5.3	1.788
1.5	1	2.8	1.243	4.1	1.55	5.4	1.807
1.6	1.014	2.9	1.277	4.2	1.57	5.5	1.825
1.7	1.028	3	1.31	4.3	1.591	5.6	1.844
1.8	1.041	3.1	1.332	4.4	1.611	5.7	1.862
1.9	1.055	3.2	1.354	4.5	1.632	5.8	1.881
2	1.068	3.3	1.376	4.6	1.652	5.9	1.898
2.1	1.087	3.4	1.398	4.7	1.673	≥6	1.916
2.2	1.104	3.5	1.42	4.8	1.693		

2、使用年期修正系数

公共服务用地使用权最高出让年期为50年，使用年期修正系数用以下年期修正公式求取：

$$K=(1-1/(1+r)^{m})/(1-1/(1+r)^{n})$$

式中：

K—使用年期修正系数

r—土地还原利率

m—待估宗地使用年期

n—公共服务用地最高使用年期（50年）

也可利用公共服务用地使用年期修正系数表求取。

表 5-12　公共服务用地使用年期修正系数表

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0638	0.1236	0.1799	0.2327	0.2822	0.3288	0.3725	0.4135	0.452	0.4882
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5222	0.5541	0.584	0.6122	0.6386	0.6634	0.6866	0.7085	0.729	0.7483
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7664	0.7834	0.7994	0.8143	0.8284	0.8416	0.854	0.8657	0.8766	0.8869
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8965	0.9056	0.9141	0.922	0.9295	0.9366	0.9432	0.9494	0.9552	0.9607
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9658	0.9706	0.9752	0.9794	0.9834	0.9872	0.9907	0.994	0.9971	1

备注：本表基于基准日 2025 年 1 月 1 日时确定的公共服务用地还原利率 6.5%来测算的，在宗地评估中，可根据实际测算的还原利率动态调整。

3、交易期日修正系数

待估宗地的基准日与基准地价的基准期日如不相同，则需根据地价的实际变化程度进行期日修正。期日修正系数 Kt 与 Pi、Po 关系如下式：

$$Kt=Pi/Po$$

式中：Kt—期日修正系数

Pi—待估宗地所在土地级别评估期日的地价

Po—基准地价评估期日待估宗地所在土地级别的土地交易平均价格

具体期日修正系数 依据土地市场交易行情确定。

4、临街修正系数

表 5-13 公共服务用地临街修正系数表

临路口情况	三面以上临街	两面临街	一面临街	不临街
修正系数	1.04	1.02	1	0.98

5、宗地面积修正系数

表 5-14 公共服务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	1.04	1.02	1	0.98	0.96

6、宗地形状修正系数

表 5-15 公共服务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	1.04	1.02	1	0.98	0.96

7、开发程度修正系数

表 5-16 公共服务用地土地开发程度修正系数表

单位：元/平方米

开发程度	开发构成费用								合计
	通路	供电	通上水	通下水	通气	通暖	通讯	土地平整	
修正系数	40	30	35	35	30	30	25	20	245

注：当待估宗地开发程度与本次基准地价相应地类设定开发程度不符时，使用本修正系数表进行修正。若待估宗地开发程度没有达到设定程度，在评估单位地价时应减去相应开发费用；若待估宗地开发程度超过了设定程度，在评估单位地价时应加上相应开发费用。

六、工业用地基准地价修正体系

（一）工业用地宗地地价区域因素修正体系

表 6-1 控制区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
	距货运火车站距离(米)	≤1000 或有铁路专用线	(1000，2000]	(2000，3000]	(3000，4000]	>4000
	距货运长途汽车站距离(米)	≤1000	(1000，2000]	(2000，3000]	(3000，4000]	>4000
	距高速公路入口距离(米)	≤6000	(6000，7000]	(7000，8000]	(8000，9000]	>9000
环境状况	地形状况	地形平坦，便于开发利用	地形较平坦，对开发利用无影响	地势较平坦，对开发利用影响较小	有一定坡度，对开发利用有一定影响	地形不平坦，对开发利用影响较大
产业集聚状况	产业集聚影响度	高新技术产业联系紧密区	高新技术产业联系一般区、一般产业联系紧密区	高新技术产业联系松散区、一般产业联系一般区	一般产业联系松散区	独立分布区
城市规划	城市规划	有利于发展工业	较有利于发展工业	对工业无影响	对发展工业有一定限制	对工业限制较大，不利于发展工业
	道路规划	主干道	快速路	次干道	支路	街坊间支路

注：①（表示>，）表示<，［表示≥，］表示≤；

表 6-2 工业控制区工业用地宗地地价区域因素修正系数表

单位：%

因素名称	因子名称	控制区				
		上限	20.0%		下限	-25.0%
		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临街道路类型	5.000	2.500	0	-3.125	-6.250
	距货运火车站距离	2.000	1.000	1	-1.250	-2.500
	距货运长途汽车站距离	1.800	0.900	2	-1.125	-2.250
	距高速公路入口距离	1.600	0.800	3	-1.000	-2.000
环境状况	地形状况	2.000	1.000	4	-1.250	-2.500
产业集聚状况	产业集聚影响度	3.000	1.500	5	-1.875	-3.750
城市规划	城市规划	2.600	1.300	6	-1.625	-3.250
	道路规划	2.000	1.000	7	-1.250	-2.500

表 6-3 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
	距货运火车站距离(米)	≤1000 或有铁路专用线	(1000，2000]	(2000，3000]	(3000，4000]	>4000
	距货运长途汽车站距离(米)	≤1600	(1600，3200]	(3200，4800]	(4800，6400]	>6400
	距高速公路入口距离(米)	≤1000	(1000，2000]	(2000，3000]	(3000，4000]	>4000
环境状况	地形状况	地形平坦，便于开发利用	地形较平坦，对开发利用无影响	地势较平坦，对开发利用影响较小	有一定坡度，对开发利用有一定影响	地形不平坦，对开发利用影响较大
产业集聚状况	产业集聚影响度	高新技术产业联系紧密区	高新技术产业联系一般区、一般产业联系紧密区	高新技术产业联系松散区、一般产业联系一般区	一般产业联系松散区	独立分布区
城市规划	城市规划	有利于发展工业	较有利于发展工业	对工业无影响	对发展工业有一定限制	对工业限制较大，不利于发展工业
	道路规划	主干道	快速路	次干道	支路	街坊间支路

表 6-4 Ⅰ级工业用地宗地地价区域因素修正系数表

单位：%

因素名称	因子名称	一级				
		上限	29.1%		下限	-13.5%
		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临街道路类型	7.275	3.638	0	-1.688	-3.375
	距货运火车站距离	2.910	1.455	0	-0.675	-1.350
	距货运长途汽车站距离	2.619	1.310	0	-0.608	-1.215
	距高速公路入口距离	2.328	1.164	0	-0.540	-1.080
环境状况	地形状况	2.910	1.455	0	-0.675	-1.350
产业集聚状况	产业集聚影响度	4.365	2.183	0	-1.013	-2.025
城市规划	城市规划	3.783	1.892	0	-0.878	-1.755
	道路规划	2.910	1.455	0	-0.675	-1.350

表 6-5 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
	距货运火车站距离(米)	≤2500 或有铁路专用线	(2500，5000]	(5000，7500]	(7500，10000]	>10000
	距货运长途汽车站距离(米)	≤3400	(3400，6800]	(6800，10200]	(10200，13600]	>13600
	距高速公路入口距离(米)	≤1500	(1500，3000]	(3000，4500]	(4500，6000]	>6000
环境状况	地形状况	地形平坦，便于开发利用	地形较平坦，对开发利用无影响	地势较平坦，对开发利用影响较小	有一定坡度，对开发利用有一定影响	地形不平坦，对开发利用影响较大
产业集聚状况	产业集聚影响度	高新技术产业联系紧密区	高新技术产业联系一般区、一般产业联系紧密区	高新技术产业联系松散区、一般产业联系一般区	一般产业联系松散区	独立分布区
城市规划	城市规划	有利于发展工业	较有利于发展工业	对工业无影响	对发展工业有一定限制	对工业限制较大，不利于发展工业
	道路规划	主干道	快速路	次干道	支路	街坊间支路

表 6-6 Ⅱ级工业用地宗地地价区域因素修正系数表

单位：%

因素名称	因子名称	二级				
		上限	18.5%		下限	-5.1%
		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临街道路类型	4.625	2.313	0	-0.638	-1.275
	距货运火车站距离	1.850	0.925	0	-0.255	-0.510
	距货运长途汽车站距离	1.665	0.833	0	-0.230	-0.459
	距高速公路入口距离	1.480	0.740	0	-0.204	-0.408
环境状况	地形状况	1.850	0.925	0	-0.255	-0.510
产业集聚状况	产业集聚影响度	2.775	1.388	0	-0.383	-0.765
城市规划	城市规划	2.405	1.203	0	-0.332	-0.663
	道路规划	1.850	0.925	0	-0.255	-0.510

表 6-7 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
	距货运火车站距离(米)	≤2500 或有铁路专用线	(2500，5000]	(5000，7500]	(7500，10000]	>10000
	距货运长途汽车站距离(米)	≤3400	(3400，6800]	(6800，10200]	(10200，13600]	>13600
	距高速公路入口距离(米)	≤2000	(2000，4000]	(4000，6000]	(6000，8000]	>8000
环境状况	地形状况	地形平坦，便于开发利用	地形较平坦，对开发利用无影响	地势较平坦，对开发利用影响较小	有一定坡度，对开发利用有一定影响	地形不平坦，对开发利用影响较大
产业集聚状况	产业集聚影响度	高新技术产业联系紧密区	高新技术产业联系一般区、一般产业联系紧密区	高新技术产业联系松散区、一般产业联系一般区	一般产业联系松散区	独立分布区
城市规划	城市规划	有利于发展工业	较有利于发展工业	对工业无影响	对发展工业有一定限制	对工业限制较大，不利于发展工业
	道路规划	主干道	快速路	次干道	支路	街坊间支路

表 6-8 Ⅲ级工业用地宗地地价区域因素修正系数表

单位：%

因素名称	因子名称	三级				
		上限	5.9%		下限	-8.8%
		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临街道路类型	1.475	0.738	0	-1.100	-2.200
	距货运火车站距离	0.590	0.295	0	-0.440	-0.880
	距货运长途汽车站距离	0.531	0.266	0	-0.396	-0.792
	距高速公路入口距离	0.472	0.236	0	-0.352	-0.704
环境状况	地形状况	0.590	0.295	0	-0.440	-0.880
产业集聚状况	产业集聚影响度	0.885	0.443	0	-0.660	-1.320
城市规划	城市规划	0.767	0.384	0	-0.572	-1.144
	道路规划	0.590	0.295	0	-0.440	-0.880

表 6-9 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
	距货运火车站距离(米)	≤2500 或有铁路专用线	(2500，5000]	(5000，7500]	(7500，10000]	>10000
	距货运长途汽车站距离(米)	≤3400	(3400，6800]	(6800，10200]	(10200，13600]	>13600
	距高速公路入口距离(米)	≤2000	(2000，4000]	(4000，6000]	(6000，8000]	>8000
环境状况	地形状况	地形平坦，便于开发利用	地形较平坦，对开发利用无影响	地势较平坦，对开发利用影响较小	有一定坡度，对开发利用有一定影响	地形不平坦，对开发利用影响较大
产业集聚状况	产业集聚影响度	高新技术产业联系紧密区	高新技术产业联系一般区、一般产业联系紧密区	高新技术产业联系松散区、一般产业联系一般区	一般产业联系松散区	独立分布区
城市规划	城市规划	有利于发展工业	较有利于发展工业	对工业无影响	对发展工业有一定限制	对工业限制较大，不利于发展工业
	道路规划	主干道	快速路	次干道	支路	街坊间支路

表 6-10 Ⅳ级工业用地宗地地价区域因素修正系数表

单位：%

因素名称	因子名称	四级				
		上限	10.7%		下限	-11.8%
		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临街道路类型	2.675	1.338	0	-1.475	-2.950
	距货运火车站距离	1.070	0.535	0	-0.590	-1.180
	距货运长途汽车站距离	0.963	0.482	0	-0.531	-1.062
	距高速公路入口距离	0.856	0.428	0	-0.472	-0.944
环境状况	地形状况	1.070	0.535	0	-0.590	-1.180
产业集聚状况	产业集聚影响度	1.605	0.803	0	-0.885	-1.770
城市规划	城市规划	1.391	0.696	0	-0.767	-1.534
	道路规划	1.070	0.535	0	-0.590	-1.180

（二）工业用地宗地地价个别因素修正体系

1、使用年期修正系数

工业用地使用权最高出让年期为50年，使用年期修正系数用以下年期修正公式求取

$$K=(1-1/(1+r)^{m})/(1-1/(1+r)^{n})$$

式中：

K—使用年期修正系数

r—土地还原利率

m—待估宗地使用年期

n—工业用地最高使用年期（50年）

也可利用工业用地使用年期修正系数表求取。

表 6-11 工业用地使用年期修正系数表

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0614	0.1192	0.1737	0.225	0.2733	0.3187	0.3615	0.4018	0.4398	0.4755
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5092	0.5409	0.5707	0.5988	0.6253	0.6502	0.6736	0.6957	0.7165	0.7361
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7545	0.7719	0.7883	0.8037	0.8181	0.8318	0.8447	0.8568	0.8682	0.8789
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.889	0.8985	0.9075	0.9159	0.9238	0.9313	0.9384	0.945	0.9512	0.9571
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9627	0.9679	0.9728	0.9774	0.9818	0.9859	0.9897	0.9934	0.9968	1

备注：本表基于基准日 2025 年 1 月 1 日时确定的工业用地还原利率 6.2%来测算的，在宗地评估中，可根据实际测算的还原利率动态调整。

2、交易期日修正系数

待估宗地的基准日与基准地价的基准期日如不相同，则需根据地价的实际变化程度进行期日修正。期日修正系数 Kt 与 Pi、Po 关系如下式：

$$Kt=Pi/Po$$

式中：Kt—期日修正系数

Pi—待估宗地所在土地级别评估期日的地价

Po—基准地价评估期日待估宗地所在土地级别的土地交易平均价格

具体期日修正系数 依据土地市场交易行情确定。

3、宗地面积修正系数

表 6-12 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	1.04	1.02	1	0.98	0.96

4、宗地形状修正系数

表 6-13 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	0.97	0.94

5、开发程度修正系数

表 6-14 工业用地土地开发程度修正表

单位：元/平方米

开发程度	开发构成费用						合计
	通路	供电	通上水	通下水	通讯	土地平整	
修正系数	40	30	35	35	25	20	185

备注：当待估宗地开发程度与本次基准地价相应地类设定开发程度不符时，使用本修正系数表进行修正。若待估宗地开发程度没有达到设定程度，在评估单位地价时应减去相应开发费用；工业用地设定土地开发程度为“五通一平”，超过五通一平不修正。

6、工业用地容积率修正

《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发［2004］28号）第（十六条）规定：“建设用地要严格控制增量，积极盘活存量，把节约用地放在首位，重点在盘活存量上下功夫。…… 对工业用地在符合规划、不改变原用途的前提下，提高土地利用率和增加容积率的，原则上不再收取或调整土地有偿使用费。……”。国土资源部办公厅《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）》（国土资厅发[2013]20 号）对此进行了重申。根据文件精神，本次太原市基准地价修正体系不制定工业用地容积率修正系数。