

本溪高新技术产业开发区城镇国有建设用地定级与 基准地价成果更新成果应用说明

仅供内部使用

本溪高新技术产业开发区管委会于 2026 年 7 月发布了《本溪高新技术产业开发区城镇国有建设用地定级与基准地价成果更新》的公告

一、土地级别调整的主要成果

(一) 重新绘制了土地级别图，基准日及土地还原率如下；

基准日：2026 年 1 月 1 日

土地还原率：商服用地 6.26%，住宅用地 5.61%，工业用地 4.14%，公共管理服务用地(0801-0808)5.10%，公共管理服务用地(0809-0810)3.74%。

(二) 各用途级别范围

(1) 本溪高新区商服用地级别范围

表 2-86 本溪高新区商服用地级别范围

级 别	地 区 范 围
一级	①木兰路、东方人药业东 1 门——丹阜高速——丹阜高速石桥子收费站——溪城丽景东侧——本溪市第十中学东侧——南风新苑东侧——金穗新城——沿丹霍线——跨铁路——沿香樟路——香樟路水务公司——木兰路、东方人药业东 1 门
二级	①华联 M 桥——沿香槐路——丹阜高速公路与 304 国道、药都大街交汇处——沿药都大街——沿枫叶路——沿神农大街——沿仙榆路——沿孙思邈大街——枫叶路——香樟路——华联 M 桥 ②石桥子高速口——百合小区——金穗小区——沿丹霍线——丹阜高速——石桥子高速口
三级	在定级范围内除一级、二级以外所有的区域

(2) 本溪高新区住宅用地级别范围

表 2-87 本溪高新区住宅用地级别范围

级 别	范 围
一级	①香樟路——木兰路——丹阜高速——石桥子高速服务区——金桥路 149-10 号楼——金桥路 149-9 号楼——本溪实验中学分校——百合小区东侧——金桥路 264-1 号楼——华岩街 13A 号——华岩街 3-1 号——华岩街 24-3 号——华岩街 8-11 号——华岩街 5-14 栋 1 号——原石桥子小学——金桥路 351-1 栋——金石桥 15 号——拥军路——沿 304 国道——滨河路——石桥子街——香樟路
二级	①丹阜高速公路与 304 国道、药都大街交汇处——丹阜高速公路——上石桥子东沟——拥军路——跨 304 国道——跨沈丹铁路线——枫叶路——沿枫叶路——绿地花都——孙思邈大街——仙榆路——后燕家沟——辽宁晟麦实业公司——

	沿山体——沈阳药科大学西侧山体——红旗村西南沟——红旗村——一亩芳华——枫叶路——药都大街——丹阜高速公路与 304 国道、药都大街交汇处 ②石桥子高速口——百合小区——金穗小区——沿丹霍线——丹阜高速——石桥子高速口
三级	在定级范围内除一级、二级以外所有的区域

(3) 本溪高新区工业用地级别范围

表 2-88 本溪高新区工业用地级别范围

级 别	范 围
一级	①北至药都大街——南至石虎街（响山子东沟）——西至枫叶路——东至丹阜高速
二级	①丹阜高速公路边牛收费站——沿自然山体边缘——张仲景大街——沿沈丹铁路线——沿药都大街——沿丹阜高速公路——丹阜高速公路边牛收费 ②一亩芳华——绿谷生命园——本溪恒康制药有限公司——孙思邈大街——康溪温泉——省实验中学本溪分校——枫叶路中石油加油站——枫叶路——华佗大街——一亩芳华
三级	在定级范围内除一级、二级以外所有的区域

(4) 本溪高新区公共管理与公共服用地（0801-0808）级别范围

表 2-89 本溪高新区公共管理与公共服用地（0801-0808）级别范围

级 别	地 区 范 围
一级	①木兰路、东方人药业东 1 门——丹阜高速——丹阜高速石桥子收费站——溪城丽景东侧——本溪市第十中学东侧——南风新苑东侧——金穗新城——沿丹霍线——跨铁路——沿香樟路——香樟路水务公司——木兰路、东方人药业东 1 门
二级	①华联 M 桥——沿香槐路——丹阜高速公路与 304 国道、药都大街交汇处——药都大街——沿枫叶路——沿神农大街——仙榆路——沿孙思邈大街——枫叶路——香樟路——华联 M 桥 ②石桥子高速口——百合小区——金穗小区——沿丹霍线——丹阜高速——石桥子高速口
三级	在定级范围内除一级、二级以外所有的区域

(5) 本溪高新区公共管理与公共服务用地（0809-0810）级别范围

表 2-90 本溪高新区公共管理与公共服务用地（0809-0810）级别范围

级 别	范 围
一级	①北至药都大街——南至石虎街（响山子东沟）——西至枫叶路——东至丹阜高速
二级	①丹阜高速公路边牛收费站——沿自然山体边缘——张仲景大街——沿沈丹铁路线——药都大街——沿丹阜高速公路——丹阜高速公路边牛收费

	②一亩芳华——绿谷生命园——本溪恒康制药有限公司——孙思邈大街——康溪温泉——省实验中学本溪分校——枫叶路中石油加油站——枫叶路——华佗大街——一亩芳华
三级	在定级范围内除一级、二级以外所有的区域

(6) 土地定级级别特点分析

从土地定级来看，商业、住宅用地以城区商业区为中心，土地级别依次递减。高级别土地主要分布在商服繁华程度高、交通便利、基础设施好的城区以及环路以内，低级别土地主要分布在城镇近郊区。

详见附件 3-基准地价级别图

二、基准地价更新主要工作成果

(一) 基准地价的内涵

结合高新区土地利用状况，确定基准地价内涵如下。

高新区商服用地基准地价内涵

级别	土地权利	使用年期	容积率	开发程度	估价期日
1-3 级	出让土地使用权	40 年	1.5	六通一平	2026.01.01

高新区住宅用地基准地价内涵

级别	土地权利	使用年期	容积率	开发程度	估价期日
1-3 级	出让土地使用权	70 年	1.5	七通一平	2026.01.01

高新区工业用地基准地价内涵

级别	土地权利	使用年期	容积率	开发程度	估价期日
1-3 级	出让土地使用权	50 年	0.8	五通一平	2026.01.01

高新区公服用地（0801-0808）基准地价内涵

级别	土地权利	使用年期	容积率	开发程度	估价期日
1-3 级	出让土地使用权	50 年	1.5	六通一平	2026.01.01

高新区公服用地（0809-0810）基准地价内涵

级别	土地权利	使用年期	容积率	开发程度	估价期日
1-3 级	出让土地使用权	50 年	0.8	五通一平	2026.01.01

(二) 级别基准地价表；

本溪高新区基准地价评估结果表

单位：元/平方米

商服用地			住宅用地			工业用地	
级别	基准地价	楼面地价	级别	基准地价	楼面地价	级别	基准地价
I 级	1150	766	I 级	995	663	I 级	430
II 级	698	465	II 级	627	418	II 级	362
III 级	405	270	III 级	386	257	III 级	300
公共管理服务用地（0801-0808）						公共管理服务用地（0809-0810）	
级别	基准地价		楼面地价		级别	基准地价	
I 级	780		520		I 级	400	
II 级	450		300		II 级	300	
III 级	300		200		III 级	230	

（三）基准地价修正体系

1、关于基准地价涵盖用途以外其他用途地价标准的适用

按照《城镇土地分等定级规程》的要求，此次土地定级采用综合定级，其他类型用地参照《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）相关用途使用级别及地价标准，并给予一定调节系数。

表 1 一级商服用地地价因素修正说明表

因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
距区商服中心距离		0.20	小于 200 米	200-400 米	400-600 米	600-800 米	大于 800 米
距街道商服中心距离		0.08	小于 100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	大于 400 米
与长途汽车站距离		0.07	小于 500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	大于 2000 米
与火车站距离		0.17	小于 500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	大于 2000 米
道路通达度		0.13	综合主干道	单一主干道	综合次干道	单一次干道	支路
基础设施配套状况		0.09	六通、保证率 100%	六通、保证率 100%-95%	六通、保证率 95%-90%	六通、保证率 90%-80%	六通、保证率 80%以下
宗地自身条件	临街状况	0.10	两面以上临街，其中至少一面临主要商业街	一面临主要商业街	不临主要商业街但二面以上临次要街道	一面临次要街道	临支路

	临街宽度	0.04	大于 80 米	80-60 米	60-40 米	40-20 米	小于 20 米
	宗地形状	0.04	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
周围用地情况		0.08	商服用地	住宅用地	公共用地	工业用地	特殊用地

表 2 一级商服用地地价修正系数表

因素		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距区商服中心距离		4.03	2.02	0	-2.02	-4.03
距街道商服中心距离		1.61	0.81	0	-0.81	-1.61
与长途汽车站距离		1.41	0.71	0	-0.71	-1.41
与火车站距离		3.43	1.72	0	-1.72	-3.43
道路通达度		2.62	1.31	0	-1.31	-2.62
基础设施配套状况		1.81	0.91	0	-0.91	-1.81
宗地自身条件	临街状况	2.02	1.01	0	-1.01	-2.02
	临街宽度	0.81	0.41	0	-0.41	-0.81
	宗地形状	0.81	0.41	0	-0.41	-0.81
周围用地情况		1.61	0.81	0	-0.81	1.61

表 3 二级商服用地地价因素修正说明表

因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
距区商服中心距离		0.20	小于 300 米	300-600 米	600-900 米	900-1200 米	大于 1200 米
距街道商服中心距离		0.08	小于 200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	大于 500 米
与长途汽车站距离		0.07	小于 600 米	600-1200 米	1200-1800 米	1800-2400 米	大于 2400 米
与火车站距离		0.17	小于 600 米	600-1200 米	1200-1800 米	1800-2400 米	大于 2400 米
道路通达度		0.13	综合主干道	单一主干道	综合次干道	单一干道	支路
基础设施配套状况		0.09	六通、保证率 100%	六通、保证率 100%-95%	六通、保证率 95%-90%	六通、保证率 90%-80%	六通、保证率 80%以下
宗地自身条件	临街状况	0.1	两面以上临街, 其中至少一面临主要商业街	一面临主要商业街	不临主要商业街但二面以上临次要街道	一面临次要街道	临支路
	临街宽度	0.04	大于 80 米	80-60 米	60-40 米	40-20 米	小于 20 米
	宗地形状	0.04	规则	较规则	一般	较不规则	不规则

周围用地情况	0.08	商服用地	住宅用地	公共用地	工业用地	特殊用地
--------	------	------	------	------	------	------

表 4 二级商服用地地价修正系数表

因素		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距区商服中心距离		3.74	1.87	0	-1.87	-3.74
距街道商服中心距离		1.49	0.75	0	-0.75	-1.49
与长途汽车站距离		1.31	0.66	0	-0.66	-1.31
与火车站距离		3.18	1.59	0	-1.59	-3.18
道路通达度		2.43	1.22	0	-1.22	-2.43
基础设施配套状况		1.68	0.84	0	-0.84	-1.68
宗地自身条件	临街状况	1.87	0.94	0	-0.94	-1.87
	临街宽度	0.75	0.38	0	-0.38	-0.75
	宗地形状	0.75	0.38	0	-0.38	-0.75
周围用地情况		1.49	0.75	0	-0.75	-1.49

表 5 三级商服用地地价因素修正说明表

因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
距区商服中心距离		0.20	小于 800 米	800-1300 米	1300-1800 米	1800-2400 米	大于 2400 米
距街道商服中心距离		0.08	小于 300 米	300-400 米	400-500 米	600-700 米	大于 800 米
与长途汽车站距离		0.07	小于 1000 米	1000-2000 米	2000-3000 米	3000-4000 米	大于 4000 米
与火车站距离		0.17	小于 1000 米	1000-2000 米	2000-3000 米	3000-4000 米	大于 4000 米
道路通达度		0.13	综合主干道	单一主干道	综合次干道	单一干道	支路
基础设施配套状况		0.09	六通、保证率 100%	六通、保证率 100%-95%	六通、保证率 95%-90%	六通、保证率 90%-80%	六通、保证率 80% 以下
宗地自身条件	临街状况	0.09	两面以上临街，其中至少一面临主要商业街	一面临主要商业街	不临主要商业街但二面以上临次要街道	一面临次要街道	临支路
	临街宽度	0.04	大于 80 米	80-60 米	60-40 米	40-20 米	小于 20 米
	宗地形状	0.04	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
周围用地情况		0.08	商服用地	住宅用地	公共用地	工业用地	特殊用地

表 6 三级商服用地地价修正系数表

因素	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距区商服中心距离	3.25	1.63	0	-1.63	-3.25
距街道商服中心距离	1.3	0.65	0	-0.65	-1.3

与长途汽车站距离	1.14	0.57	0	-0.57	-1.14
与火车站距离	2.76	1.38	0	-1.38	-2.76
道路通达度	2.11	1.06	0	-1.06	-2.11
基础设施配套状况	1.46	0.73	0	-0.73	-1.46
宗地自身条件	临街状况	1.62	0.81	-0.81	-1.62
	临街宽度	0.65	0.33	-0.33	-0.65
	宗地形状	0.65	0.33	-0.33	-0.33
周围用地情况	1.3	0.65	0	-0.65	-1.3

表 7 一级住宅用地地价因素修正说明表

因素	权重	优	较优	一般	较劣	劣
距区商服中心距离	0.08	小于 300 米	300-600 米	600-900 米	900-1200 米	大于 1200 米
距街道商服中心距离	0.08	小于 100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	大于 400 米
与汽车站距离	0.02	小于 800 米	800-1600 米	1600-2400 米	2400-3200 米	大于 3200 米
与火车站距离	0.05	小于 800 米	800-1600 米	1600-2400 米	2400-3200 米	大于 3200 米
道路通达度	0.08	综合主干道	单一主干道	综合次干道	单一次干道	支路
供热情况	0.07	市政集中供暖前段	市政集中供暖后段	小区日供热 ≥8 小时	小区日供暖 <8 小时	土暖供热
供水条件	0.07	保证率 100-90%	保证率 80-90%	保证率 70-80%	保证率 70% 以下	没有自来水
排水条件	0.04	排污管道密集	管网较密集	雨污合流	明沟排水	无排污设施
与中学距离	0.04	<200 米	200-400 米	400-600 米	600-800 米	大于 800 米
与小学距离	0.05	<200 米	200-400 米	400-600 米	600-800 米	大于 800 米
与医院距离	0.04	<400 米	400-600 米	600-800 米	800-1200 米	大于 1200 米
与公园距离	0.04	<500 米	500-800 米	800-1200 米	1200-2000 米	大于 2000 米
大气污染	0.04	全无	夜间无	夜间无、白天轻微	白天较严重、夜间轻微	全天较严重
噪声污染	0.04	全无	夜间无	夜间无、白天轻微	白天较严重、夜间轻微	全天较严重
绿地覆盖	0.05	20%以下	15%	10%	5%	1%以下
地质情况	0.05	没限制	基本没限	一般限制	限制	限制严重

			制			
地形坡度	0.04	宗地地势平坦,无坡度	宗地地势较平坦,坡度 $\leq 10^\circ$	$(10^\circ, 15^\circ]$	$(15^\circ, 20^\circ]$	$>20^\circ$
朝向	0.08	正南	东南西南	东、西	东北西北	北
宗地形状	0.04	规则	较规则	一般	较不规则	不规则

表 8 一级住宅用地地价修正系数表

因素	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距区商服中心距离	1.61	0.81	0	-0.81	-1.61
距街道商服中心距离	1.61	0.81	0	-0.81	-1.61
与汽车站距离	0.4	0.2	0	-0.2	-0.4
与火车站距离	1.01	0.51	0	-0.51	-1.01
道路通达度	1.61	0.81	0	-0.81	-1.61
供热情况	1.41	0.71	0	-0.71	-1.41
供水条件	1.41	0.71	0	-0.71	-1.41
排水条件	0.81	0.41	0	-0.41	-0.81
与中学距离	0.81	0.41	0	-0.41	-0.81
与小学距离	1.01	0.51	0	-0.51	-1.01
与医院距离	0.81	0.41	0	-0.41	-0.81
与公园距离	0.81	0.41	0	-0.41	-0.81
大气污染	0.81	0.41	0	-0.41	-0.81
噪声污染	0.81	0.41	0	-0.41	-0.81
周围绿地覆盖	1.01	0.51	0	-0.51	-1.01
工程地质情况	1.01	0.51	0	-0.51	-1.01
地形坡度	0.81	0.41	0	-0.41	-0.81
朝向	1.61	0.81	0	-0.81	-1.61
宗地形状	0.81	0.41	0	-0.41	-0.81

表 9 二级住宅用地地价因素修正说明表

因素	权重	优	较优	一般	较劣	劣
距区商服中心距离	0.08	小于 500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	大于 2000 米
距街道商服中心距离	0.08	小于 200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	大于 500 米
与汽车站距离	0.05	小于 1000 米	1000-2000 米	2000-3000 米	3000-4000 米	大于 4000 米
与火车站距离	0.08	小于 1000 米	1000-2000 米	2000-3000 米	3000-4000 米	大于 4000 米
道路通达度	0.08	综合主干	单一主干	综合次干道	单一干道	支路

		道	道			
供热情况	0.07	市政集中 供暖前段	市政集中 供暖后段	小区日供热 ≥8 小时	小区日供暖 ≤8 小时	土暖供热
供水条件	0.07	保证率 100-90%	保证率 80-90%	保证率 70-80%	保证率 70% 以下	没有自来 水
排水条件	0.04	排污管道 密集	管网较密 集	雨污合流	明沟排水	无排污设 施
与中学距离	0.04	<300 米	300-500 米	500-800 米	800-1000 米	大于 1000 米
与小学距离	0.05	<300 米	300-500 米	500-800 米	800-1000 米	大于 1000 米
与医院距离	0.04	<300 米	300-500 米	500-800 米	800-1000 米	大于 1000 米
与公园距离	0.04	<300 米	300-500 米	500-800 米	800-1000 米	大于 1000 米
大气污染	0.04	全无	夜间无	夜间无、白 天轻微	白天较严重、 夜间轻微	全天较严 重
噪声污染	0.04	全无	夜间无	夜间无、白 天轻微	白天较严重、 夜间轻微	全天较严 重
绿地覆盖	0.05	20%以下	15%	10%	5%	1%以下
地质情况	0.05	没限制	基本没限 制	一般限制	限制	限制严重
地形坡度	0.04	宗地地势 平坦,无坡 度	宗地地势 较平坦,坡 度≤10°	(10° ,15°]	(15° ,20°]	>20°
朝向	0.08	正南	东南西南	东、西	东北西北	北
宗地形状	0.04	规则	较规则	一般	较不规则	不规则

表 10 二级住宅用地地价修正系数表

因素	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距区商服中心距离	1.49	0.75	0	-0.75	-1.49
距街道商服中心距离	1.49	0.75	0	-0.75	-1.49
与汽车站距离	0.37	0.19	0	-0.19	-0.37
与火车站距离	0.93	0.47	0	-0.47	-0.93
道路通达度	1.49	0.75	0	-0.75	-1.49
供热情况	1.3	0.65	0	-0.65	-1.3
供水条件	1.3	0.65	0	-0.65	-1.3
排水条件	0.74	0.37	0	-0.37	-0.74
与中学距离	0.74	0.37	0	-0.37	-0.74
与小学距离	0.93	0.47	0	-0.47	-0.93

与医院距离	0.74	0.37	0	-0.37	-0.74
与公园距离	0.74	0.37	0	-0.37	-0.74
大气污染	0.74	0.37	0	-0.37	-0.74
噪声污染	0.74	0.37	0	-0.37	-0.74
周围绿地覆盖	0.93	0.47	0	-0.47	-0.93
工程地质情况	0.93	0.47	0	-0.47	-0.93
地形坡度	0.74	0.37	0	-0.37	-0.74
朝向	1.49	0.75	0	-0.75	-1.49
宗地形状	0.74	0.37	0	-0.37	-0.74

表 11 三级住宅用地地价因素修正说明表

因素	权重	优	较优	一般	较劣	劣
距区商服中心距离	0.08	小于 1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米	大于 2500 米
距街道商服中心距离	0.08	小于 300 米	300-400 米	400-500 米	600-700 米	大于 800 米
与汽车站距离	0.02	小于 1500 米	1500-2500 米	2500-3500 米	3500-4500 米	大于 4500 米
与火车站距离	0.05	小于 1500 米	1500-2500 米	2500-3500 米	3500-4500 米	大于 4500 米
道路通达度	0.08	综合主干道	单一主干道	综合次干道	单一次干道	支路
供热情况	0.07	市政集中供暖前段	市政集中供暖后段	小区日供热 ≥8 小时	小区日供暖 <8 小时	土暖供热
供水条件	0.07	保证率 100-90%	保证率 80-90%	保证率 70-80%	保证率 70% 以下	没有自来水
排水条件	0.04	排污管道密集	管网较密集	雨污合流	明沟排水	无排污设施
与中学距离	0.04	<400 米	400-600 米	600-900 米	900-1200 米	大于 1200 米
与小学距离	0.05	<400 米	400-600 米	600-900 米	900-1200 米	大于 1200 米
与医院距离	0.04	<400 米	400-600 米	600-900 米	900-1200 米	大于 1200 米
与公园距离	0.04	<400 米	400-600 米	600-900 米	900-1200 米	大于 1200 米
大气污染	0.04	全无	夜间无	夜间无、白天轻微	白天较严重、夜间轻微	全天较严重
噪声污染	0.04	全无	夜间无	夜间无、白天轻微	白天较严重、夜间轻微	全天较严重

绿地覆盖	0.05	20%以下	15%	10%	5%	1%以下
地质情况	0.05	没限制	基本没限制	一般限制	限制	限制严重
地形坡度	0.04	宗地地势平坦,无坡度	宗地地势较平坦,坡度 $\leq 10^\circ$	(10° , 15°]	(15° , 20°]	$>20^\circ$
朝向	0.08	正南	东南西南	东、西	东北西北	北
宗地形状	0.04	规则	较规则	一般	较不规则	不规则

表 12 三级住宅用地地价修正系数表

因素	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距区商服中心距离	1.33	0.67	0	-0.67	-1.33
距街道商服中心距离	1.33	0.67	0	-0.67	-1.33
与汽车站距离	0.33	0.17	0	-0.17	-0.33
与火车站距离	0.83	0.42	0	-0.42	-0.83
道路通达度	1.33	0.67	0	-0.67	-1.33
供热情况	1.17	0.59	0	-0.59	-1.17
供水条件	1.17	0.59	0	-0.59	-1.17
排水条件	0.67	0.34	0	-0.34	-0.67
与中学距离	0.67	0.34	0	-0.34	-0.67
与小学距离	0.83	0.42	0	-0.42	-0.83
与医院距离	0.67	0.34	0	-0.34	-0.67
与公园距离	0.67	0.34	0	-0.34	-0.67
大气污染	0.67	0.34	0	-0.34	-0.67
噪声污染	0.67	0.34	0	-0.34	-0.67
周围绿地覆盖	0.83	0.42	0	-0.42	-0.83
工程地质情况	0.83	0.42	0	-0.42	-0.83
地形坡度	0.67	0.34	0	-0.34	-0.67
朝向	1.33	0.67	0	-0.67	-1.33
宗地形状	0.67	0.34	0	-0.34	-0.67

表 13 一级工业用地地价因素修正说明表

因素	权重	优	较优	一般	较劣	劣
道路级别	0.15	交通型主干路	混合型主干路	次干路	支路	其他
产业聚集规模	0.16	已形成工业区	基本形成工业区	未形成工业区	零星分布	独立分布
环境质量优劣度	0.05	大气无污染 噪声达标	大气轻度污染 噪声达标	大气轻度污染 噪声基本达标	大气轻度污染 噪声未达标	大气污染 严重噪声 严重超标

区域土地利用限制	0.1	无限制	个别条件限制	部分工业可布置	工业布置受到极大限制	不允许布置工业
路网状况	0.1	路网稠密,周围有多条主干道经过,进出主干道各方向均便利	路网较稠密,周围有主干道经过,进出主干道便利	路网较稠密,周围有主干道经过,可通过次干道直接进入主干道	路网较稠密,周围有主干道经过,进出主干道有一定的影响	路网较稠密,进出主干道受交通影响较大
产业类型	0.05	高新技术产业	制造业	仓储业	采掘业	其他
面积(m ²)	0.03	>20,000	10,000-20,000	5,000-10,000	2,000-5,000	<2,000
临街状况	0.08	双面临街(含主干路)	单面临主干路	双面临街(含次干路)	单面临次干路	单面临支路
宗地形状	0.05	矩形	近似矩形	较不规则,对土地利用无影响	不规则,对土地利用有一定影响	很不规则,对土地利用影响很大
距火车站距离(m)	0.1	小于 800 米	800-1600 米	1600-2400 米	2400-3200 米	大于 3200 米
距高速口距离(m)	0.13	小于 500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	大于 2000 米

表 14 一级工业用地地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
道路级别	3.1	1.55	0	-1.55	-3.1
产业聚集规模	3.31	1.66	0	-1.66	-3.31
环境质量优劣度	1.03	0.52	0	-0.52	-1.03
区域土地利用限制	2.07	1.04	0	-1.04	-2.07
路网状况	2.07	1.04	0	-1.04	-2.07
产业类型	1.03	0.52	0	-0.52	-1.03
面积	0.62	0.31	0	-0.31	-0.62
临街状况	1.65	0.83	0	-0.83	-1.65
宗地形状	1.03	0.52	0	-0.52	-1.03
距火车站距离	2.07	1.04	0	-1.04	-2.07
距高速口距离	2.69	1.35	0	-1.35	-2.69

表 15 二级工业用地地价因素修正说明表

因素	权重	优	较优	一般	较劣	劣
道路级别	0.15	交通型主干路	混合型主干路	次干路	支路	其他

产业聚集规模	0.16	已形成工业区	基本形成工业区	未形成工业区	零星分布	独立分布
环境质量优劣度	0.05	大气无污染 噪声达标	大气轻度污染 噪声达标	大气轻度污染 噪声基本达标	大气轻度污染 噪声未达标	大气污染 严重噪声 严重超标
区域土地利用限制	0.1	无限制	个别条件限制	部分工业可布置	工业布置受到极大限制	不允许布置工业
路网状况	0.1	路网稠密,周围有多条主干道经过,进出主干道各方向均便利	路网较稠密,周围有主干道经过,进出主干道便利	路网较稠密,周围有主干道经过,可通过次干道直接进入主干道	路网较稠密,周围有主干道经过,进出主干道有一定的影响	路网较稠密,进出主干道受交通影响较大
产业类型	0.05	高新技术产业	制造业	仓储业	采掘业	其他
面积(m ²)	0.03	>20,000	10,000-20,000	5,000-10,000	2,000-5,000	<2,000
临街状况	0.08	双面临街(含主干道)	单面临主干道	双面临街(含次干路)	单面临次干路	单面临支路
宗地形状	0.05	矩形	近似矩形	较不规则,对土地利用无影响	不规则,对土地利用有一定影响	很不规则,对土地利用影响很大
距火车站距离(m)	0.1	小于1000米	1000-2000米	2000-3000米	3000-4000米	大于4000米
距高速口距离(m)	0.13	小于1000米	1000-2000米	2000-3000米	3000-4000米	大于4000米

表 16 二级工业用地地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
道路级别	2.85	-1.43	0	-1.43	2.85
产业聚集规模	3.04	-1.52	0	-1.52	3.04
环境质量优劣度	0.95	-0.48	0	-0.48	0.95
区域土地利用限制	1.9	-0.95	0	-0.95	1.9
路网状况	1.9	-0.95	0	-0.95	1.9
产业类型	0.95	-0.48	0	-0.48	0.95
面积	0.57	-0.29	0	-0.29	0.57
临街状况	1.52	-0.76	0	-0.76	1.52
宗地形状	0.95	-0.48	0	-0.48	0.95
距火车站距离	1.9	-0.95	0	-0.95	1.9
距高速口距离	2.47	-1.24	0	-1.24	2.47

表 17 三级工业用地地价因素修正说明表

因素	权重	优	较优	一般	较差	劣
道路级别	0.15	交通型主干路	混合型主干路	次干路	支路	其他
产业聚集规模	0.16	已形成工业区	基本形成工业区	未形成工业区	零星分布	独立分布
环境质量优劣度	0.05	大气无污染 噪声达标	大气轻度污染 噪声达标	大气轻度污染 噪声基本达标	大气轻度污染 噪声未达标	大气污染 严重噪声 严重超标
区域土地利用限制	0.1	无限制	个别条件限制	部分工业可布置	工业布置受到极大限制	不允许布置工业
路网状况	0.1	路网稠密, 周围有多条主干道经过, 进出主干道各方向均便利	路网较稠密, 周围有主干道经过, 进出主干道便利	路网较稠密, 周围有主干道经过, 可通过次干道直接进入主干道	路网较稠密, 周围有主干道经过, 进出主干道有一定的影响	路网较稠密, 进出主干道受交通影响较大
产业类型	0.05	高新技术产业	制造业	仓储业	采掘业	其他
面积(m ²)	0.03	>20,000	10,000-20,000	5,000-10,000	2,000-5,000	<2,000
临街状况	0.08	双面临街(含主干道)	单面临主干道	双面临街(含次干路)	单面临次干路	单面临支路
宗地形状	0.05	矩形	近似矩形	较不规则, 对土地利用无影响	不规则, 对土地利用有一定影响	很不规则, 对土地利用影响很大
距火车站距离(m)	0.1	小于 1200 米	1200-2200 米	2200-3200 米	3200-4200 米	大于 4200 米
距高速公路距离(m)	0.13	小于 1500 米	1500-2500 米	2500-3500 米	3500-4500 米	大于 4500 米

表 18 三级工业用地地价修正系数表

因素	优	较优	一般	较差	劣
道路级别	2.63	1.31	0	-1.31	-2.63
产业聚集规模	2.81	1.40	0	-1.40	-2.81
环境质量优劣度	0.88	0.44	0	-0.44	-0.88
区域土地利用限制	1.75	0.88	0	-0.88	-1.75
路网状况	1.75	0.88	0	-0.88	-1.75
产业类型	0.88	0.44	0	-0.44	-0.88
面积	0.53	0.26	0	-0.26	-0.53
临街状况	1.40	0.70	0	-0.70	-1.40

宗地形状	0.88	0.44	0	-0.44	-0.88
距火车站距离	1.75	0.88	0	-0.88	-1.75
距高速口距离	2.28	1.14	0	-1.14	-2.28

表 19 一级公服用地（0801-0808）地价因素修正说明表

因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
距区商服中心距离		0.20	小于 200 米	200-400 米	400-600 米	600-800 米	大于 800 米
距街道商服中心距离		0.08	小于 100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	大于 400 米
与长途汽车站距离		0.07	小于 500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	大于 2000 米
与火车站距离		0.17	小于 500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	大于 2000 米
道路通达度		0.13	综合主干道	单一主干道	综合次干道	单一次干道	支路
基础设施配套状况		0.09	六通、保证率 100%	六通、保证率 100%-95%	六通、保证率 95%-90%	六通、保证率 90%-80%	六通、保证率 80%以下
宗地自身条件	临街状况	0.10	两面以上临街, 其中至少一面临主要商业街	一面临主要商业街	不临主要商业街但二面以上临次要街道	一面临次要街道	临支路
	临街宽度	0.04	大于 80 米	80-60 米	60-40 米	40-20 米	小于 20 米
	宗地形状	0.04	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
周围用地情况		0.08	商服用地	住宅用地	公共用地	工业用地	特殊用地

表 20 一级公服用地（0801-0808）地价修正系数表

因素		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距区商服中心距离		4.03	2.02	0	-2.02	-4.03
距街道商服中心距离		1.61	0.81	0	-0.81	-1.61
与长途汽车站距离		1.41	0.71	0	-0.71	-1.41
与火车站距离		3.43	1.72	0	-1.72	-3.43
道路通达度		2.62	1.31	0	-1.31	-2.62
基础设施配套状况		1.81	0.91	0	-0.91	-1.81
宗地自身条件	临街状况	2.02	1.01	0	-1.01	-2.02
	临街宽度	0.81	0.41	0	-0.41	-0.81
	宗地形状	0.81	0.41	0	-0.41	-0.81

周围用地情况	1.61	0.81	0	-0.81	1.61
--------	------	------	---	-------	------

表 21 二级公服用地（0801-0808）地价因素修正说明表

因素	权重	优	较优	一般	较劣	劣
距区商服中心距离	0.20	小于 300 米	300-600 米	600-900 米	900-1200 米	大于 1200 米
距街道商服中心距离	0.08	小于 200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	大于 500 米
与长途汽车站距离	0.07	小于 600 米	600-1200 米	1200-1800 米	1800-2400 米	大于 2400 米
与火车站距离	0.17	小于 600 米	600-1200 米	1200-1800 米	1800-2400 米	大于 2400 米
道路通达度	0.13	综合主干道	单一主干道	综合次干道	单一干道	支路
基础设施配套状况	0.09	六通、保证率 100%	六通、保证率 100%-95%	六通、保证率 95%-90%	六通、保证率 90%-80%	六通、保证率 80%以下
宗地自身条件	临街状况	0.1	两面以上临街, 其中至少一面临主要商业街	一面临主要商业街	不临主要商业街但二面以上临次要街道	一面临次要街道
	临街宽度	0.04	大于 80 米	80-60 米	60-40 米	40-20 米
	宗地形状	0.04	规则	较规则	一般	较不规则
周围用地情况	0.08	商服用地	住宅用地	公共用地	工业用地	特殊用地

表 22 二级公服用地（0801-0808）地价修正系数表

因素	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距区商服中心距离	3.74	1.87	0	-1.87	-3.74
距街道商服中心距离	1.49	0.75	0	-0.75	-1.49
与长途汽车站距离	1.31	0.66	0	-0.66	-1.31
与火车站距离	3.18	1.59	0	-1.59	-3.18
道路通达度	2.43	1.22	0	-1.22	-2.43
基础设施配套状况	1.68	0.84	0	-0.84	-1.68
宗地自身条件	临街状况	1.87	0.94	0	-0.94
	临街宽度	0.75	0.38	0	-0.38
	宗地形状	0.75	0.38	0	-0.38
周围用地情况	1.49	0.75	0	-0.75	-1.49

表 23 三级公服用地（0801-0808）地价因素修正说明表

因素	权重	优	较优	一般	较劣	劣
距区商服中心距离	0.20	小于 800 米	800-1300 米	1300-1800 米	1800-2400 米	大于 2400 米

距街道商服中心距离		0.08	小于 300 米	300-400 米	400-500 米	600-700 米	大于 800 米
与长途汽车站距离		0.07	小于 1000 米	1000-2000 米	2000-3000 米	3000-4000 米	大于 4000 米
与火车站距离		0.17	小于 1000 米	1000-2000 米	2000-3000 米	3000-4000 米	大于 4000 米
道路通达度		0.13	综合主干道	单一主干道	综合次干道	单一次干道	支路
基础设施配套状况		0.09	六通、保证率 100%	六通、保证率 100%-95%	六通、保证率 95%-90%	六通、保证率 90%-80%	六通、保证率 80% 以下
宗地自身条件	临街状况	0.09	两面以上临街，其中至少一面临主要商业街	一面临主要商业街	不临主要商业街但二面以上临次要街道	一面临次要街道	临支路
	临街宽度	0.04	大于 80 米	80-60 米	60-40 米	40-20 米	小于 20 米
	宗地形状	0.04	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
周围用地情况		0.08	商服用地	住宅用地	公共用地	工业用地	特殊用地

表 24 三级公服用地（0801-0808）地价修正系数表

因素		优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
距区商服中心距离		3.25	1.63	0	-1.63	-3.25
距街道商服中心距离		1.3	0.65	0	-0.65	-1.3
与长途汽车站距离		1.14	0.57	0	-0.57	-1.14
与火车站距离		2.76	1.38	0	-1.38	-2.76
道路通达度		2.11	1.06	0	-1.06	-2.11
基础设施配套状况		1.46	0.73	0	-0.73	-1.46
宗地自身条件	临街状况	1.62	0.81	-0.81	-1.62	-0.81
	临街宽度	0.65	0.33	-0.33	-0.65	-0.33
	宗地形状	0.65	0.33	-0.33	-0.65	-0.33
周围用地情况		1.3	0.65	0	-0.65	-1.3

表 25 一级公服用地（0809-0810）地价因素修正说明表

影响因素	指标标准				
	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型主干道	邻近支路及规划型道路
基础设施完善度	六通一平	五通一平	四通一平	三通一平	其它
环境质量优劣状况	无大气和噪音污染	大气和噪音污染均不明	大气和噪音污染均较轻	大气和噪音污染较明显	大气和噪音污染明显

		显			
客流人口密度	人口稠密、人口流量大	人口稠密、人口流量较大	人口较稠密、人口流量一般	人口较稠密、人口流量较小	人口较稀疏、人口流量小
宗地形状	形状规则，且长边临街	形状规则，短边临街	形状较规则，对利用无影响	形状不规则，对利用有一定影响	形状不规则，严重影响土地利用

表 26 一级公服用地（0809-0810）地价修正系数表

影响因素	指标标准				
	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	0.0268	0.0134	0	-0.0134	-0.0268
基础设施完善度	0.0234	0.0017	0	-0.0017	-0.0234
环境质量优劣状况	0.0214	0.0017	0	-0.0017	-0.0214
客流人口密度	0.0192	0.0096	0	-0.0096	-0.0192
宗地形状	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160

表 27 二级公服用地（0809-0810）地价因素修正说明表

影响因素	指标标准				
	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型主干道	邻近支路及规划型道路
基础设施完善度	六通一平	五通一平	四通一平	三通一平	其它
环境质量优劣状况	无大气和噪音污染	大气和噪音污染均不明显	大气和噪音污染均较轻	大气和噪音污染较明显	大气和噪音污染明显
客流人口密度	人口稠密、人口流量大	人口稠密、人口流量较大	人口较稠密、人口流量一般	人口较稠密、人口流量较小	人口较稀疏、人口流量小
宗地形状	形状规则，且长边临街	形状规则，短边临街	形状较规则，对利用无影响	形状不规则，对利用有一定影响	形状不规则，严重影响土地利用

表 28 二级公服用地（0809-0810）地价修正系数表

影响因素	指标标准				
	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	0.0240	0.0120	0	-0.0120	-0.0240
基础设施完善度	0.0212	0.0106	0	-0.0106	-0.0212
环境质量优劣状况	0.0192	0.0096	0	-0.0096	-0.0192
客流人口密度	0.0174	0.0087	0	-0.0087	-0.0174

宗地形状	0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
------	--------	--------	---	---------	---------

表 29 三级公服用地（0809-0810）地价因素修正说明表

影响因素	指标标准				
	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型主干道	邻近支路及规划型道路
基础设施完善度	六通一平	五通一平	四通一平	三通一平	其它
环境质量优劣状况	无大气和噪音污染	大气和噪音污染均不明显	大气和噪音污染均较轻	大气和噪音污染较明显	大气和噪音污染明显
客流人口密度	人口稠密、人口流量大	人口稠密、人口流量较大	人口较稠密、人口流量一般	人口较稠密、人口流量较小	人口较稀疏、人口流量小
宗地形状	形状规则，且长边临街	形状规则，短边临街	形状较规则，对利用无影响	形状不规则，对利用有一定影响	形状不规则，严重影响土地利用

表 30 三级公服用地（0809-0810）地价修正系数表

影响因素	指标标准				
	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	0.0176	0.0088	0	-0.0088	-0.0176
基础设施完善度	0.0154	0.0077	0	-0.0077	-0.0154
环境质量优劣状况	0.0140	0.0070	0	-0.0070	-0.0140
客流人口密度	0.0126	0.0063	0	-0.0063	-0.0126
宗地形状	0.0106	0.0053	0	-0.0053	-0.0106

6、本溪高新区城镇基准地价的其他修正

基准地价是在平均开发程度下，各类用地在法定最高出让年期的某一点的完整的土地使用权区域平均价格。待估宗地地价影响因素修正仅对基准地价的区域平均性做了修正，因此，还需做如下修正。

1、期日修正

待估宗地的基准期日与基准地价的基准日若有不同，则需根据地价变化程度进行修正，期日修正系数按下列公式计算：

$$K_t = P_1 / P_0$$

式中： K_t ——将基准地价评估期日修正到待估宗地评估期日的系数

P_1 ——待估宗地所在土地级别评估期日的土地交易平均价或
地价指数

P_0 ——基准地价评估期日待估宗地所在土地级别的土地交易
平均价格或地价指数

2. 容积率修正

当待估宗地的容积率与基准地价所设定的容积率不一致时，则需要
进行容积率修正，容积率修正系数按下式计算：

$$K_r = P_i / P_s$$

式中： K_r ——将基准地价所设定的容积率下地价修正到待估宗地实际
容积率下地价的修正系数

P_i ——待估宗地所在级别同一用途实际容积率下单位面积的平均
价格

P_s ——待估宗地所在级别同一用途规定容积率下单位面积平均
地价

表 31 商服用地容积率修正系数表

容积率	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3	1.4
修正系数	0.729	0.768	0.803	0.834	0.863	0.890	0.914	0.938	0.959	0.98
容积率	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4
修正系数	1	1.019	1.037	1.054	1.070	1.086	1.102	1.116	1.131	1.145
容积率	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4
修正系数	1.158	1.171	1.184	1.194	1.209	1.221	1.232	1.244	1.255	1.265
容积率	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	1.276	1.286	1.297	1.307	1.316	1.326	1.336	1.345	1.354	1.363
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5				
修正系数	1.372	1.380	1.389	1.398	1.406	1.414				

注：商服用地容积率大于 5 的修正系数以 5 为准，容积率小于 1.0 的不做修正，以 1.0 为界。

表 32 住宅用地容积率修正系数表

容积率	1	1.1	1.2	1.3	1.4
修正系数	0.800	0.847	0.890	0.929	0.966
容积率	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9
修正系数	1.000	1.032	1.062	1.090	1.117
容积率	2	2.1	2.2	2.3	2.4
修正系数	1.142	1.166	1.189	1.211	1.232
容积率	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9
修正系数	1.252	1.271	1.290	1.308	1.325
容积率	3				
修正系数	1.342				

注：住宅用地容积率大于 3 的修正系数以 3 为准，容积率小于 1.0 的普通住宅不做修正，以 1.0 为界。

表 33 公共管理及公共服务用地（0801-0808）容积率修正系数表

容积率	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3	1.4
修正系数	0.729	0.768	0.803	0.834	0.863	0.890	0.914	0.938	0.959	0.98
容积率	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4
修正系数	1	1.019	1.037	1.054	1.070	1.086	1.102	1.116	1.131	1.145
容积率	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4
修正系数	1.158	1.171	1.184	1.194	1.209	1.221	1.232	1.244	1.255	1.265
容积率	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	1.276	1.286	1.297	1.307	1.316	1.326	1.336	1.345	1.354	1.363
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5				
修正系数	1.372	1.380	1.389	1.398	1.406	1.414				

注：公服用地 0801-0808 容积率大于 5 的修正系数以 5 为准，容积率小于 1.0 的不做修正，以 1.0 为界。

3. 年期修正

当待估宗地的土地使用年期与基准地价所设定的法定最高出让年期不一致时，就要进行年期修正，公式如下：

$$K_n = [1 - 1/(1+R)^m] / [1 - 1/(1+R)^n]$$

式中：K_n——年期修正系数

R——土地还原率

m——待估宗地土地可用年限

n——与待估宗地同用途土地法定最高使用年限

表 34 商服用地出让年期修正系数

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
年期修正系数	0.0627	0.1218	0.1777	0.2303	0.2799	0.3268	0.371	0.4127	0.452	0.4891
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
年期修正系数	0.5241	0.5572	0.5884	0.6177	0.6454	0.6717	0.6963	0.7196	0.7416	0.7623
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
年期修正系数	0.7818	0.8003	0.8177	0.8341	0.8496	0.8642	0.8779	0.891	0.9032	0.9148
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
年期修正系数	0.9257	0.936	0.9457	0.9549	0.9636	0.9718	0.9794	0.9867	0.9935	1.0000

表 35 住宅用地出让年期修正系数

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
年期修正系数	0.0492	0.0962	0.1408	0.1833	0.2239	0.2624	0.2991	0.3342	0.3675	0.3992
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
年期修正系数	0.4294	0.4583	0.4857	0.5117	0.5367	0.5603	0.5829	0.6044	0.6249	0.6443
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
年期修正系数	0.6629	0.6806	0.6973	0.7134	0.7287	0.7433	0.7571	0.7702	0.7829	0.7947
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
年期修正系数	0.8061	0.817	0.8273	0.8371	0.8466	0.8554	0.864	0.8721	0.8798	0.8872
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
年期修正系数	0.8941	0.9008	0.9071	0.9131	0.9189	0.9244	0.9297	0.9346	0.9393	0.9439
剩余使用年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
年期修正系数	0.9481	0.9522	0.9562	0.9599	0.9634	0.9667	0.9699	0.973	0.9759	0.9787
剩余使用年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
年期修正系数	0.9813	0.9838	0.9862	0.9885	0.9907	0.9928	0.9947	0.9966	0.9983	1.0000

表 36 工业用地出让年期修正系数

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
年期修正系数	0.0448	0.0877	0.1292	0.169	0.2073	0.244	0.2794	0.3134	0.3461	0.3775
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
年期修正系数	0.4078	0.4369	0.4648	0.4917	0.5175	0.5424	0.5663	0.5893	0.6114	0.6326
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
年期修正系数	0.6531	0.6726	0.6916	0.7098	0.7272	0.744	0.7602	0.7756	0.7905	0.805
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
年期修正系数	0.8187	0.832	0.8448	0.857	0.8688	0.8801	0.8911	0.9015	0.9117	0.9213
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
年期修正系数	0.9306	0.9396	0.9482	0.9566	0.9645	0.9722	0.9795	0.9866	0.9935	1.0000

表 37 公共管理及公共服务用地（0801-0808）出让年期修正系数

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
年期修正系数	0.0521	0.1019	0.1492	0.1942	0.2372	0.278	0.3169	0.3541	0.3894	0.423
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20

年期修正系数	0.455	0.4855	0.5146	0.5422	0.5686	0.5937	0.6176	0.6403	0.662	0.6826
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
年期修正系数	0.7023	0.7211	0.7388	0.7558	0.772	0.7875	0.8021	0.8161	0.8294	0.842
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
年期修正系数	0.8541	0.8656	0.8765	0.8869	0.8969	0.9063	0.9154	0.924	0.9322	0.94
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
年期修正系数	0.9473	0.9544	0.9611	0.9675	0.9736	0.9794	0.985	0.9902	0.9952	1.0000

表 38 公共管理及公共服务用地（0809-0810）出让年期修正系数

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
年期修正系数	0.0448	0.0877	0.1292	0.169	0.2073	0.244	0.2794	0.3134	0.3461	0.3775
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
年期修正系数	0.4078	0.4369	0.4648	0.4917	0.5175	0.5424	0.5663	0.5893	0.6114	0.6326
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
年期修正系数	0.6531	0.6726	0.6916	0.7098	0.7272	0.744	0.7602	0.7756	0.7905	0.805
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
年期修正系数	0.8187	0.832	0.8448	0.857	0.8688	0.8801	0.8911	0.9015	0.9117	0.9213
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
年期修正系数	0.9306	0.9396	0.9482	0.9566	0.9645	0.9722	0.9795	0.9866	0.9935	1.0000

4. 土地开发程度修正

基准地价所设定的土地开发程度一般为全估价区域的平均开发程度或均质区域的平均开发程度。当待估宗地的土地开发程度与基准地价所设定的土地开发程度不一致时，就需要进行土地开发程度修正。

表 39 本溪高新区土地开发费用标准

元/平方米

级别	通路	通电	供水	排水	通讯	供气	供热	场地平整
I -III 级	25	20	10	10	5	20	20	10

表 40 本溪高新区土地开发费用标准

元/平方米

配套程度 土地级别	三通	四通	五通	六通	七通	平整
I -III 级	50	60	70	90	110	10

5. 土地分类体系中基准地价设定用途以外其他用地与基准地价设定用途的衔接与用途修正。

土地利用现状分类		国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类	参照体系	修正幅度
一级地类	二级地类			
09 特殊用地	0901 军事设施用地	1501 军事设施用地	根据实际用途确定	100%
	0902 使领馆用地	1502 使领馆用地	公服 0801-0808	100%
	0903 监教场所用地	1505 监教场所用地	公服 0801-0808	100%
	0904 宗教用地	1503 宗教用地	公服 0801-0808	100%
	0905 殡葬用地	1506 殡葬用地	商服用地	100%
	0906 风景名胜设施用地	--	商服用地	85%
	--	1504 文物古迹用地	公服 0809-0810	100%
	--	1507 其他特殊用地	公服 0801-0808	100%
10 交通运输用地	1001 铁路用地	1201 铁路用地	工业用地	100%
	1002 轨道交通过地	1206 城市轨道交通用地	工业用地	100%
	1003 公路用地	1202 公路用地	工业用地	100%
	1004 城镇村道路用地	1207 城镇道路用地	工业用地	100%
	1005 交通服务场站用地	1208 交通场站用地	工业用地	100%
	1007 机场用地	1203 机场用地	工业用地	100%
	1008 港口码头用地	1204 港口码头用地	工业用地	100%
	1009 管道运输用地	1205 管道运输用地	工业用地	100%
	——	1209 其他交通设施用地	工业用地	100%
11 水域及水利设施用地	1109 水工建筑用地	1312 水工设施用地	工业用地	90%, 不低于工业用地最低限价标准
——	——	0601 乡村道路用地	工业用地	100%