第一章基准地价成果

**1**.**1基准地价内涵说明**

本次基准地价成果为分用途各级别国有建设用地在一定设定条 件下的土地使用权平均价格。

A基准日为2013年1月1日；

B使用年限为对应用途的法定最高出让年限；

C开发强度为各用途各级别的设定容积率；

D住宅、商业、办公用地开发程度为“七通一平”，指宗地外通 路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气及宗地内场地平 整；研发总部类和工业用地开发程度为“五通一平”，指宗地外通路、 供电、通讯、通上水、通下水及宗地内场地平整。

**表1**一**1上海市基准地价内涵说明表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 内容  用途 | 基准日 | 开发程度 | 年限 | 使用权类型 |
| 住宅 | **2013**年**1**月**1**日 | 七通一平 | **70** | 出让国有建设用地使用权 |
| 商业 | **2013**年**1**月**1**日 | 七通一平 | **40** | 出让国有建设用地使用权 |
| 办公 | **2013**年**1**月**1**日 | 七通一平 | **50** | 出让国有建设用地使用权 |
| 研发总部 | **2013**年**1**月**1**日 | 五通一平 | **50** | 出让国有建设用地使用权 |
| 工业 | **2013**年**1**月**1**日 | 五通一平 | **50** | 出让国有建设用地使用权 |
|  |  |  |  |  |

**1**.**2基准地价成果表**

上海市2013年基准地价釆用分类定级的方式，即依据不同用途 划分土地级别，并确定基准地价成果。各用途各级别的基准地价成果 如下表：

**表1**-**2上海市基准地价成果表（楼面地价）**

基准日：2013年1月1日 单位：元/平方米

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 用途 | 住宅 | | 商业 | | 办公 | | 研发总部 | | 工业 | |
| 级别 | 价格 | 设定  容积  率 | 价格 | 设定  容积  率 | 价格 | 设定  容积  率 | 价格 | 设定  容积  率 | 价格 | 设定  容积  率 |
| 1 | 25,840 | 2.5 | 34,060 | 4.0 | 22,850 | 4.0 | **―** |  | 6,500 | 2.0 |
| 2 | 18,890 | 2.5 | 27,090 | 4.0 | 17,040 | 4.0 |  | **―** | 4,350 | 2.0 |
| 3 | 15,220 | 2.0 | 19,670 | 2.0 | 12,910 | 4.0 | **―** | **―** | 2,740 | 1.6 |
| 4 | 12,750 | 2.0 | 15,270 | 2.0 | 10,990 | 3.5 | **―** | **―** | 1,450 | 1.6 |
| 5 | 10,730 | 2.0 | 11,130 | 1.8 | 7,350 | 3.5 | **―** |  | 990 | 1.6 |
| 6 | 8.200 | 1.8 | 8,120 | 1.8 | 5,780 | 3.5 | 1,550 | 2.0 | 860 | 1.2 |
| 7 | 6,160 | 1.8 | 5,770 | 1.6 | 4,230 | 2.5 | 920 | 2.0 | 615 | 1.0 |
| 8 | 4,370 | 1.4 | 4,400 | 1.6 | 3,090 | 2.5 | 675 | 2.0 | 450 | 1.0 |
| 9 | 2,810 | 1.4 | 2910 | 1.2 | 2070 | 2.0 | 450 | 2.0 | 300 | 1.0 |
| 10 | 2,090 | 1.2 | 2230 | 1.2 | 1370 | 2.0 | **―** | **―** | **―** | **―** |

**说明：**

**1**、该表不可独立理解和使用，须与基准地价土地级别范围说明和成果应用说明结合使用。

**2**、研发总部用途基准地价**1-5**级级别价格另行规定。

**表1** - **3上海市基准地价成果表**^**土地面积单价**^

基准日：2013年1月1日 单位：万元/亩

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 用途 | 住宅 | | 商业 | | 办公 | | 研发总部 | | **工业** | |
| 级别 | 价格 | 设定  容积率 | 价格 | 设定  容积率 | 价格 | 设定  容积率 | 价格 | 设定  容积率 | 价格 | 设定  容积  率 |
| 1 | 4,307 | 2.5 | 9,083 | 4.0 | 6,093 | 4.0 |  | **―** | 867 | 2.0 |
| 2 | 3,148 | 2.5 | 7,224 | 4.0 | 4,544 | 4.0 | **―** | **―** | 580 | 2.0 |
| 3 | 2,029 | 2.0 | 2,623 | 2.0 | 3,443 | 4.0 | **―** | **―** | 292 | 1.6 |
| 4 | 1,700 | 2.0 | 2,036 | 2.0 | 2,564 | 3.5 |  | **―** | 155 | 1.6 |
| 5 | 1,431 | 2.0 | 1,336 | 1.8 | 1,715 | 3.5 | **―** | **―** | 106 | 1.6 |
| 6 | 984 | 1.8 | 974 | 1.8 | 1,349 | 3.5 | 207 | 2.0 | 69 | 1.2 |
| 7 | 739 | 1.8 | 615 | 1.6 | 705 | 2.5 | 123 | 2.0 | 41 | 1.0 |
| 8 | 408 | 1.4 | 469 | 1.6 | 515 | 2.5 | 90 | 2.0 | 30 | 1.0 |
| 9 | 262 | 1.4 | 233 | 1.2 | 276 | 2.0 | 60 | 2.0 | 20 | 1.0 |
| 10 | 167 | 1.2 | 178 | 1.2 | 183 | 2.0 | **―** | **―** | **―** | **―** |

**说明：**

**1**、该表不可独立理解和使用，须与基准地价土地级别范围说明和成果应用说明结合使用。

**2**、研发总部用途基准地价**1-5**级级别价格另行规定。 **^ ^** 、

**1.3** **土地级别范围说明**

根据不同用途土地价格影响因素因子的分布情况，住宅、商业、 办公用地分为10个级别，研发总部、工业用地分为9个级别。 所述级别范围均不含滩涂。

**1**.**3**.**1住宅用地**

全市住宅用地共分为10级，中心城区以1-6级为主。

具体定级范围说明如下：

1级：

黄浦江以西：北京西路-万航渡路-华山路-延安西路-江苏路 -华山路-广兀西路-恭城路-虹桥路-文定路―南丹路-南丹东 路-宛平路-建国西路-襄阳南路-永嘉路-瑞金二路-复兴中路 -西藏南路-西藏中路-北京西路

北外滩：秦皇岛路-杨树浦路-东大名路-大名路-黄浦江-秦 皇岛路

黄浦滨江：中山东路、中山东一路、中山南路：苏州河-南浦大

桥

徐汇滨江：黄浦江-沪杭铁路新日支线-苑平南路-龙华港-黄

浦江

黄浦江以东：黄浦江-张家浜-浦明路-浦电路-浦城路-陆家 嘴环路-黄浦江

2级：

黄浦江以西：黄浦江-秦皇岛路-杨树浦路-大连路-周家嘴路 -海宁路-河南北路-苏州河-长寿路-武宁路-苏州河-中山西 路（内环)-延安西路-虹许路（中环)-古羊路-宋园路-吴中路 -中山西路（内环)-延安西路（延安路高架)-虹许路（中环)- 古羊路-宋园路-吴中路-中山西路（内环)-中山南二路（内环) -宛平南路-龙华港-黄浦江，所围范围内1级以外的其他地区

黄浦江以东：黄浦江-陆家嘴环路-浦城路-浦电路~浦明路- 张家浜-黄浦江-塘桥新路-浦建路-东方路-浦电路-灵山路- 民生路-黄浦江

联洋：杨高中路-民生路-锦绣路-芳甸路-花木路-罗山路 (内环〕-杨高中路

世纪公园：花木路-锦绣路-梅花路-白杨路-龙阳路-芳甸路 -花木路

3级：

内环内除杨浦区，1-2以外的其他区域

黄浦江以西：

杨浦滨江：杨树浦路-秦皇岛路-黄浦江-宁国路（内环)-杨 树浦路

天山：苏州河-双流路-天山路-古北路-延安西路-中山西路 (内环)-苏州河

田林龙华世博滨江：吴中路-桂林路-桂林南路-沪杭铁路-龙 吴路-上中路(中环黄浦江-龙华港-宛平南路-中山南二路〔内 环）-中山西路（内环)-吴中路

新江湾城：军工路-杨浦区西部行政边界（逸仙路）-政立路- 淞沪路-闸殷路-军工路

黄浦江以东：

世博区域：世博大道-耀华路-浦东南路-龙阳路-世博大道

碧云：杨高中路-罗山路（内环)-锦绣东路-金桥路（中环) -杨高中路

4级：

政立路-逸仙路高架-汉水东路-粤秀路-彭江路-共和新路 -灵石路-岚皋路-石泉路-中宁路-武宁路-大渡河路-金沙江 路-真北路-苏州河-北虹路-天山西路-环西一大道〔外环)-吴 中路-莲花路-沪闽路-虹梅路（中环)-上中西路（中环〉-上中 路（中环)-龙吴路-黄浦江-耀华路-浦东南路-高科西路-张江 路（中环)-金桥路（中环〕-黎平路（中环)-军工路（中环)- 翔殷路（中环)-国和路-政立路，所围范围内1-3级以外的其他 地区

5级：

黄浦江-杨浦区北部行政边界-逸仙路高架-场中路-共和新

路-汶水路（中环)-真北路（中环)-沪宁铁路-祁连山南路-普

陀区西部行政边界-苏州河-环西一大道(外环)-环南二大道（外 **环）**-黄浦江-中环-华夏西路（中环)-华夏中路（中环)-张江 路（中环)-高科中路-申江路-唐陆公路-东陆公路-杨高北路- 赵家沟-黄浦江，所围范围内1 ~4级以外的其他区域

6级：

外环内1-5级以外的其他区域(除浦东新区港城路、中高路以北 区域）

普陀区、长宁区、徐汇区1-5级以外的其他区域

嘉定区：真新新村街道外环外区域

宝山区：友谊路街道、吴淞街道规划建设区

闽行区：闵行边界-北横泾-沪青平公路-中春路-春申塘-闵 行区边界-环南大道（外环)-环西大道（外环)-闵行边界

浦东新区：外环高速公路-龙东大道-华东路-川杨河 浦东运河-迎宾高速公路(31)-外环高速公路(320)

7级：

黄浦江以西：

闵行区：华清镇、&桥镇、马桥镇、吴泾镇、江川街道规划建设

区

宝山区：顾村镇、杨行镇、大场镇规划建设区内6级以外的其他

区域

嘉定区：江桥镇、南翔镇规划建设区 松江区：九亭镇、新桥镇规划建设区 青浦区：徐泾镇规划建设区 黄浦江以东：

浦东新区：高桥镇、高东镇规划建设区内6级以外的其他区域; S20以西1-6级以外的其他区域

浦东新区（原南汇区）周浦、康桥镇规划建设区 闵行区：浦江镇沈杜公路以北区域

8级：

黄浦江以西：

宝山区：月浦镇、罗店镇规划建设区 嘉定区：新成路街道、菊园新区、嘉定镇街道、安亭镇、马陆镇、 嘉定工业区规划建设区

松江区：岳阳街道、永丰街道、方松街道、中山街道，佘山镇、 泗泾镇、洞泾镇、车墩镇、小昆山镇规划建设区

青浦区：朱家角镇沪渝高速公路〔G50〕以北区域、赵巷镇、盈 浦街道、夏阳街道、香花桥街道规划建设区、华新镇

金山区：朱泾镇建成区（健康路-亭枫公路-仙业路-临源街）、 金山新城建成区（龙翔路-东平北路-东平南路-临桂路-卫零路- 隆平路-卫一路-大堤路-荔浦路-海滨路-沪杭公路-亭卫南路

**8**

-亭卫公路-龙翔路）、枫泾镇建成区、枫泾新镇区 黄浦江以东：

闵行区：浦江镇沈杜公路以南区域

浦东新区（含原南汇区）惠南镇规划建设区、临港新城中心区、 祝桥镇、六灶镇、宣桥镇、新场镇、航头镇

奉贤区:南桥镇；金汇港-G1501上海绕城高速-浦星公路- 金汇镇界-金汇港

9级：

上海市（不含金山区、崇明县）1-8级以外的其他区域 金山区：金山新城中心城区未建成区、枫泾镇8级以外区域、朱 泾镇8级以外区域、亭林老镇区、亭林大型居住社区、张堰镇建成区 崇明县：城桥镇规划建设区、陈家镇、长兴岛

10级：

上海市1-9级以外的其他区域

**1**.**3**.**2商业用地**

全市商业用地共分为10级，中心城区以1-6级为主。

具体定级范围说明如下：

1级：

黄浦江以西:

外滩：中山东一路：延安东路-苏州河 南京东（西）路：中山东一路-乌鲁木齐北路 西藏中路：南京东路-福州路 淮海东（中）路：西藏南路-襄阳北路 新天地：淮海路-马当路-自忠路-黄陂南路-淮海路 徐家汇：虹桥路肇家浜路：恭城路--天平路；华山路：广元路 - -虹桥路；天钥桥路：肇家浜路--南丹路；漕溪路：虹桥路- - 南丹路 *'、‘*

2级：

黄浦江以西：

四川北路：苏州河-东江湾路 福州路：河南中路-西藏中路 金陵东路：中山东二路-西藏南路 衡山路：乌鲁木齐北路-宛平南路 豫园：人民路-河南南路-方浜中路-人民路 静安寺：北京西路-乌鲁木齐北路-华山路-延安中路-常德路 -北京西路

中山公园：汇川路-凯旋路-长宁路-汇川路长宁路：定西路 -汇川路

虹桥：仙霞路-古北路-延安西路-仙霞路

黄浦江以东:

陆家嘴：黄浦江-东昌路-浦东南路-黄浦江 新上海城：商城路-浦东南路-张杨路-崂山东路 张杨路：崂山东路-浦东南路

3级：

黄浦江以西：

周家嘴路-海宁路-河南北路-天目东路-共和新路-沪宁铁 路-苏州河-中山西路（内环）-天山路-古北路-仙霞路-延安西 路-中山西路（内环）-卢湾区边界-黄浦江-秦皇岛路-杨树浦路 -大连路-周家嘴路，所围范围内1-2级以外的其他地区

虹桥：天山路-古北路-仙霞路-延安西路-中山西路（内环） -天山路

古北：延安西路-虹许路（中环〉-古羊路-宋园路-吴中路- 中山西路（内环）-延安西路

五角场：政立路-国定路-国定东路-国和路-政立路 大宁商务区：大宁路-万荣路-延长中路-共和新路-大宁路 虹口足球场：大连西路-中山北一路（内环）-花园路-四川北 路-四达路-欧阳路-大连西路 黄浦江以东：

黄浦江-塘桥新路~浦建路-东方路-浦电路-源深路-张杨 路-东方路-黄浦江

联洋：杨高中路-民生路-锦绣路-罗山路（内环）-杨高中路

"―― 1 ―^ ―18—^11111 ||6岭凝—、广…一 ^^1

1. 级：

内环内1-3级以外的其他区域 黄浦江以西：

江湾：殷高路-淞沪路西侧规划道路（江湾-五角场城市副中心 西边界）-三门路-国定路-政立路-国京路-殷高路 曹杨：梅岭北路-杨柳青路-梅岭南路-梅岭北路 真北：真光路-同普路-中环路-金沙江路-丹巴路-武宁路- 曹安路

天山：苏州河-双流路-天山路-中山西路（内环）-苏州河 仙霞路：古北路-北虹路（中环）

金汇路：吴中路-红松路 田林路：桂林路-虹漕路

田林龙华世博：吴中路-桂林路-钦州南路-钦州路-龙华港- 黄浦江-外马路-中山南路-中山南一路（内环）-中山南二路（内 环）-中山西路（内环）-吴中路

黄浦江以东：

碧云：杨高中路-罗山路（内环）-锦绣东路-金桥路（中环） -杨高中路

张江：碧波路-高科中路-科苑路-碧波路

龙汇路：莲溪路-沪南路

世博区域：世博大道-耀华路-浦东南路-龙阳路-世博大道

1. 级：

中环内1-4级以外的其他区域 黄浦江以西：

五角场辐射区：国和路-政立路-囯权北路-三门路-逸仙路- 邯郸路-翔殷路（中环〉-包头路-国和路 ^大柏树：纪念路-广纪路-汶水东路-逸仙路-纪念路 曹安梅川：曹安路-真光路-梅川路-真北路〖中环〕-曹安路； 梅川路：真光路-万镇路

南方商城：古美西路-莲花路-沪闵路-万源路-古美西路 彭浦：保德路-三泉路-闻喜路-阳曲路-保德路 新泾金汇：天山西路-环西一大道（外环〉-吴中路-虹许路〔中 环）-北虹路（中环〉-天山西路

虹桥商务功能核心区：扬虹路-华翔路-建虹路-申贵路-甬虹 路-申虹路-锡虹路-申贵路~扬虹路

6级：

外环内1-5级以外的其他区域〖除浦东新区港城路、中高路以 北区域〕

黄浦江以西：

普陀区、长宁区、徐汇区1-5级以外的其他区域

宝山区：友谊路街道、吴浓街道规划建设区

闵行区：虹桥商务区〖北翟路-华翔路-沪青平公路-环西大道

**12**

**13**

(外环）-北翟路）；沪青平公路-中春路-春申塘-闵行区边界- 环南大道（外环）-环西大道（外环）-沪青平公路 黄浦江以东：

浦东新区：外环高速公路（S20）-龙东大道-华东路-川杨河 浦东运河-迎宾高速公路〔S1〉-外环高速公路〔S20〉

7级：

闳行区：华漕镇、七宝镇、莘庄镇、梅龙镇规划建设区内除6级 以外的其他区域；颛桥镇、吴泾镇、江川路街道规划建设区；浦江镇 规划建设区内沈杜公路以北的区域

宝山区：杨行镇、顾村镇、大场镇规划建设区内6级以外的其他

区域

嘉定区：南翔镇规划建设区；真新新村街道、江桥镇规划建设区 内6级以外的其他区域

青浦区：徐泾镇规划建设区 松江区：九亭镇、新桥镇规划建设区

浦东新区：高桥镇、高东镇规划建设区内6级以外的其他区域; S20以西1-6级以外的其他区域

浦东新区（原南汇区）康桥镇规划建设区内除6级以外的区域；

周浦镇规划建设区

8级：

闵行区：1-7级以外的其他区域 宝山区：月浦镇、罗店镇规划建设区 嘉定区：新成路街道、菊园新区、嘉定镇街道，马陆镇、安亭镇、 嘉定工业区规划建设区

青浦区：夏阳街道、盈浦街道、香花桥街道规划建设区 松江区：岳阳街道、永丰街道、方松街道、中山街道、泗泾镇、 洞泾镇、车墩镇、佘山镇、小昆山镇规划建设区

金山区：朱泾镇建成区（健康路-亭枫公路-仙业路-临源街〕、 金山新城建成区（龙翔路-东平北路-东平南路-临桂路-卫零路- 隆平路-卫一路-大堤路-蒸浦路-海滨路-沪杭公路-亭卫南路 -亭卫公路-龙翔路）、枫泾镇建成区、枫泾新镇区

奉贤区：南桥镇；金汇港-G1501上海绕城高速-浦星公路- 金汇镇界-金汇港

浦东新区（原南汇区惠南镇规划建设区、临港新城中心区及 洋山保税港、航头镇、新场镇、机场镇

9级：

上海市（不含金山区、崇明县）1-8级以外的其他区域 金山区：金山新城中心城区未建成区、枫泾镇8级以外区域、朱 泾镇8级以外区域、亭林老镇区、亭林大型居住社区、张堰镇建成区 崇明县：城桥镇规划建设区

**15**

10级：

上海市1-9级以外的其他区域

**1**.**3**.**3办公用地**

全市办公用地共分为10级，中心城区以1-6级为主。

具体定级范围说明如下：

1级：

*\*

黄浦江以西：黄浦江-苏州河-河南中路-天津路-贵州路-牛 庄路-凤阳路-石门二路-奉贤路-南阳路-铜仁路-愚园东路― 愚园路-愚园文路-乌鲁木齐北路-延安西路-延安中路-威海路 -成都北路-重庆中路-长乐路-襄阳北路-襄阳南路-南昌路- 兴业路-淡水路-复兴中路-西藏南路-方浜西路-人民路-云南 南路-云南中路-九江路-河南中路-河南南路-人民路-兴东路 -豆市街-白渡路-中山南路-王家码头路-外仓桥街-南仓街- 陆家浜路-黄浦江

徐家汇：广元路-广元西路-乐山路-虹桥路-文定路-南丹路 -南丹东路-天钥桥路-肇家浜路-天平路-广元路

北外滩：秦皇岛路-杨树浦路-东大名路-大名路-黄浦江-秦 皇岛路

黄浦江以东：黄浦江-东昌路-浦东南路-栖霞路-南泉北路*一* 乳山路-东方路-黄浦江

**16**

2级：

黄浦江以西：

苏州河-安远路-长寿路-万航渡路-苏州河-中山西路（内环) -天山路-古北路-虹桥路-伊犁路-延安西路-中山西路（内环）

-虹桥路-恭城路-广元西路-广元路-天平路-肇家浜路-徐家 汇路-陆家浜路-黄浦江-苏州河，所围范围内1级以外的其他地区

北外滩：东长治路-长治路-大名路-东大名路-公平路-东 长治路

黄浦江以东：

黄浦江-浦东南路-东昌路-黄浦江-塘桥新路-浦建路-东 方路-浦电路-民生路-黄浦江

3级：

黄浦江以西：

内环线内除杨浦，1-2级以外的其他区域

杨浦滨江：杨树浦路-秦皇岛路-黄浦江-宁国路（内环）-杨 树浦路

五角场：政立路-国定路-国定东路-国和路-政立路

黄浦江以东：

黄浦江-民生路-浦东大道-罗山路（内环）-黄浦江

浦电路-东方路-浦建路-锦绣路-民生路-浦电路

塘桥新路-黄浦江-龙阳路（内环）-浦东南路-塘桥新路

**17**

4级:

黄浦江以西：

殷高路-淞沪路西侧规划道路（江湾―五角场城市副中心西边界） -三门路-国定路-政立路-逸仙路高架-汶水东路-水电路-广 中路-广中西路-志丹路-光新路-真如港一岚皋路―石泉路一中 宁路-武宁路-桃浦-虬江-杨柳青路-枣阳路-金沙江路-真北 路（中环〉-苏州河-芙蓉江路-天山路-水城路-水城南路*一*延安 西路（延安路高架）-虹许路（中环）-古羊路-宋园路-桂林路- 钦州南路-钦州路-龙华港-龙吴路-长桥路（中环）-黄浦江-宁 国路（内环）-黄兴路（内环）-国定东路-国和路-政立路-国京 路-殷高路，所围范围内1-3级以外的其他区域。

宁国路（内环）-杨树浦路-中环路-黄浦江 黄浦江以东：

内环内1-3级以外的其他区域

世博区域：世博大道-耀华路-浦东南路-龙阳路-世博大道 世博外围：耀华路-浦东南路-龙阳路-杨高南路-川杨河-耀

华路

碧云张江：杨高中路-罗山路（内环）-高科中路-张江路-金 桥路-杨高中路

5级：

中环内1-4级以外的其他区域

**18**

**黄浦江以西**:

新泾：天山西路-环西一大道（外环）-延安西路-北虹路（中 环）-天山西路

虹桥商务区：北翟路-华翔路-沪青平公路-环西大道（外环） -北翟路

大柏树：场中路-广粤路-汶水东路-逸仙路-场中路 新江湾城：军工路-杨浦区西部行政边界（逸仙路）-政立路- 淞沪路-闸殷路-军工路 黄浦江以东：

外高桥保税区：海高公路-杨高北路-五洲大道-高川河-海高 公路

金桥出口加工区：金海路-杨高中路-金桥路（中环）-川桥路 -唐陆公路-东陆公路-金海路

张江集成电路产业区：龙东大道-张江路（中环）-高科中路- 环东二大道（外环）-龙东大道

6级：

外环内1-5级以外的其他区域（除浦东新区港城路、中高路以 北区域）

黄浦江以西：

普陀区、长宁区、徐汇区1-4级以外的其他区域 宝山区；友谊路街道、吴淞街道规划建设区

**19**

闽行区：虹桥交通枢纽（北翟路-华翔路-沪青平高速公路-环 西大遒（外环）-北翟路）；莘庄、七宝（S20外环高速-G50沪渝 高速-集中建设区边界-春申塘-莲花南路-S20外环高速〉

黄浦江以东：

浦东新区：外环高速公路（S20）-龙东大道-华东路-川杨河 浦东运河-迎宾高速公路（S1）-外环高速公路（S20）

7级：

*\*

闵行区：华漕镇、七宝镇、莘庄镇、梅陇镇规划建设区内6级以 外的其他区域；颛桥镇、吴泾镇、江川路街道规划建设区；浦江镇规 划建设区内沈杜公路以北的区域

宝山区：杨行镇、顾村镇、大场镇规划建设区内除6级以外的区

域

嘉定区：南翔镇规划建设区；真新新村街道、江桥镇规划建设区 内6级以外的其他区域

青浦区：徐泾镇规划建设区 松江区：九亭镇、新桥镇规划建设区

浦东新区：高桥镇、高东镇规划建设区内6级以外的其他区域； 320以西1-6级以外的其他区域

浦东新区（原南汇区康桥镇规划建设区内6级以外的其他区

域；周浦镇规划建设区

8级：

闵行区：1-7级以外的其他区域 宝山区：月浦镇规划建设区

嘉定区：新成路街道、菊园新区、嘉定镇街道，马陆镇、安亭镇、 嘉定工业区规划建设区

青浦区：夏阳街道、盈浦街道、香花桥街道规划建设区 松江区：岳阳街道、永丰街道、方松街道、中山街道、泗泾镇、 洞泾镇、车墩镇、佘山镇、小昆山镇规划建设区

金山区：朱泾镇建成区（健康路-亭枫公路-仙业路-临源街入 金山新城建成区（龙翔路-东平北路-东平南路-临桂路-卫零路- 隆平路-卫一路-大堤路-蒸浦路-海滨路-沪杭公路-亭卫南路 -亭卫公路-龙翔路）、枫泾镇建成区、枫泾新镇区

奉贤区：南桥镇；金汇港-61501上海绕城高速-浦星公路- 金汇镇界-金汇港

浦东新区（原南汇区）惠南镇规划建设区、临港新城中心区及 洋山保税港、航头镇、新场镇

9级：

上海市（不含金山区、崇明县）1-8级以外的其他区域 金山区：金山新城中心城区未建成区、枫泾镇8级以外区域、朱 泾镇8级以外区域、亭林老镇区、亭林大型居住社区、张堰镇建成区 崇明县：城桥镇规划建设区

21

10级：

上海市1-9级以外的其他区域

**1**.**3**.**4研发总部用地**

全市研发总部用地共分为9级，中心城区以1 级为主。

具体定级范围说明如下：

1级：

黄浦江以西：黄浦江-苏州河-石门二路-北京西路-乌鲁木齐 北路-乌鲁木齐中路-复兴中路-复兴东路-黄浦江

北外滩：黄浦江-溧阳路-大名路-长治路-苏州河-黄浦江 黄浦江以东：黄浦江-张杨路-东方路-黄浦江

2级：

黄浦江以西：

内环内除杨浦，1级以外的其他区域 虹桥经济技术开发区 黄浦江以东：

黄浦江-东方路-张杨路-黄浦江-塘桥新路-浦建路-东方 路-蛾山路-杨高南路-源深路-浦东大道-民生路-黄浦江

3级：

黄浦江以西：

**22**

杨浦内环内区域

中环内除杨浦，1-2级以外的其他区域

五角场、市北工业区：政立路-场中路-沪太路-汶水路〔中环）

-邯郸路（中环）-国定路-国定东路-国和路-政立路 漕河泾经济技术开发区（超出中环的部分）

黄浦江以东：

内环内1-2级以外的其他区域

世博区域：世博大道-耀华路-浦东南路-龙阳路-世博大道 4级：

中环内1-3级以外的其他区域 5级：

外环内的1-4级以外的其他区域（嘉定区行政范围内的区域除 外）

普陀区外环线内1-4级以外的其他区域 长宁区外环线内1-4级以外的其他区域 徐汇区外环线内1级以外的其他区域 上海紫竹高新技术产业园区、上海闵行经济技术开发区闵行园区、 机场镇临空产业园区、川沙经济园区、上海外高桥保税区（超出外环 的部分）

**23**

**6**级**:**

徐汇区、普陀区、长宁区、闵行区、浦东新区1-5级以外的其 他区域

宝山区：友谊路街道、吴淞街道、杨行镇（外环以外区域）；顾 村镇（跃进路-宝安公路-沪太路-顾村镇集中建设区边界-顾村镇 镇界）；大场镇（S20外环高速以西、蕰藻浜以南）

嘉定区：江桥镇、真新新村街道

浦东新区（原南汇区）：洋山保税港区、上海周浦都市型工业园、 康桥镇、周浦镇、康桥工业园区

7级：

宝山区：杨行镇和顾村镇规划建设区内5级和6级以外的其他区 域、月浦镇、上海宝山工业园区〈宝山城市园北区块、罗店园、嘉定 徐行园东区块、嘉定徐行园西区块〕、宝山钢铁集团公司

嘉定区：新成路街道、菊园新区、嘉定镇街道，马陆镇、南翔镇、 安亭镇、嘉定工业区规划建设区

青浦区：夏阳街道、盈浦街道、徐泾镇规划建设区、华新镇、上 海青浦工业园区（区块1-5）

松江区：岳阳街道、永丰街道、方松街道、中山街道，九亭镇、 新桥镇、洒经镇、洞经镇、车墩镇、佘山镇、小昆山镇规划建设区 金山区：金山石化基地 奉贤区：南桥镇规划建设区

**24**

**浦东新区（原南汇区惠南镇、周浦镇、康桥镇规划建设区、**

临港新城中心区、上海浦东空港工业园区祝桥分园 8级：

上海市（不含崇明县）1-7级以外的其他区域

崇明县：城桥镇规划建设区、长兴岛、上海崇明工业园区

9级：

上海市1*一*8级以外的其他区域

**1**.**3**.**5工业用地**

全市工业用地共分为9级，中心城区以1-5级为主。

具体定级范围说明如下：

1级：

黄浦江以西：黄浦江-苏州河-石门二路-北京西路-乌鲁木齐 北路-乌鲁木齐中路-复兴中路—复兴东路-黄浦江

北外滩：黄浦江-溧阳路-大名路-长治路-苏州河-黄浦江 黄浦江以东：黄浦江-张杨路-东方路-黄浦江

2级：

黄浦江以西：

内环内除杨浦，1级以外的其他区域

**25**

虹桥经济技术开发区 黄浦江以东：

黄浦江-东方路-张杨路-黄浦江-塘桥新路-浦建路-东方 路-蛾山路-杨高南路-源深路-浦东大道-民生路-黄浦江

3级：

黄浦江以西：

杨浦内环内区域

中环内除杨浦，1-2级以外的其他区域 五角场、市北工业区：政立路-场中路-沪太路-文水路（中环）

-邯郸路（中环）-国定路-国定东路-国和路-政立路 漕河泾经济技术开发区（超出中环的部分）

黄浦江以东：

内环内1-2级以外的其他区域

世博区域：世博大道-耀华路-浦东南路-龙阳路-世博大道 4级：

中环内1-3级以外的其他区域 5级：

外环内的1-4 级以外的其他区域（嘉定区行政范围内的区域除

外）

**26**

普陀区外环线内1-4级以外的其他区域

长宁区外环线内1-4级以外的其他区域

徐汇区外环线内1-4级以外的其他区域

上海紫竹高新技术产业园区、上海闵行经济技术开发区闵行园区、 机场镇临空产业园区、川沙经济园区、上海外高桥保税区（超出外环 的部分）

6级：

徐汇区、普陀区、长宁区、闵行区、浦东新区1-5级以外的其 他区域

宝山区：友谊路街道、吴淞街道、杨行镇（外环以外区域顾 村镇（跃进路-宝安公路-沪太路-顾村镇集中建设区边界-顾村镇 镇界）；大场镇（S20外环高速以西、蕰藻浜以南）

嘉定区：江桥镇、真新新村街道

浦东新区（原南汇区洋山保税港区、上海周浦都市型工业园、

康桥镇、周浦镇、康桥工业园区

7级：

宝山区：杨行镇和顾村镇规划建设区内5级和6级以外的其他区 域、月浦镇、上海宝山工业园区（宝山城市园北区块、罗店园、嘉定 徐行园东区块、嘉定徐行园西区块）、宝山钢铁集团公司

嘉定区：新成路街道、菊园新区、嘉定镇街道，马陆镇、南翔镇、

**27**

**安亭镇、嘉定工业区规划建设区**

青浦区：夏阳街道、盈浦街道、徐泾镇规划建设区、华新镇、上 海青浦工业园区（区块1-5）

松江区：岳阳街道、永丰街道、方松街道、中山街道，九亭镇、 新桥镇、泗泾镇、洞泾镇、车墩镇、佘山镇、小昆山镇规划建设区 金山区：金山石化基地 奉贤区：南桥镇规划建设区

浦东新区（原南汇区）惠南镇、周浦镇、康桥镇规划建设区、 临港新城中心区、上海浦东空港工业园区祝桥分园

8级：

上海市（不含崇明县）1-7级以外的其他区域

崇明县：城桥镇规划建设区、长兴岛、上海崇明工业园区

9级：

上海市1 - 8级以外的其他区域

**28**

第二章基准地价成果应用说明

**2**.**1应用范围**

本次上海市基准地价成果，主要应用范围如下：

(1）反映土地价格及土地市场的总体变化和发展趋势，为政府 制定相关宏观调控政策提供参考。

(2）为政府进行土地出让价格管理提供依据，为政府审核、确 定土地使用权出让价格，国有土地补偿价格提供参考。

(3)为政府征收土地相关税费提供参考。

(4）为宗地和房地产价格的评估提供依据。

**2**.**2用途分类**

2013年基准地价分住宅、商业、办公、研发总部和工业五个用 途，各用途对应的细化分类范围如下表，综合用地地价参照分用途用 地基准地价面积加权平均价格。

**29**

**表2**-**1基准地价土地用途分类表**

|  |  |
| --- | --- |
| 参考  用途 | 范围 |
| 住宅 | 指主要用于人们生活居住的场所及其附属设施等用地。包括商品住宅用地等。 |
|  | 批发零售用地：指主要用于商品批发、零售的用地。包括百货店、批发市场、  大型超市（专业店、折扣店**〉**、菜场**（农产**品批发市场、农贸市场、社区菜市 场）购物中心、超市、加油站等各类商业网点用地。  -― -.…一^ … |
| 商业 | 住宿餐饮用地：指主要用于提供住宿、餐饮服务的用地。包括旅馆用地和餐饮 用地，其中旅馆用地包括宾馆、酒店、旅馆、招待所、度假村等用地；餐饮用地 包括饭店、餐厅、酒吧、酒楼、饭庄、快餐店等用地。 |
|  | 商业金融用地指主要用于金融、保险行业等用地。包括金融、保险、证券等 用地。 |
|  | 其他商服用地：指上述用地以外的其他商业用地。包括洗浴场、倶乐部、康乐中 心、歌舞厅、高尔夫球场和停车场（楼）等用地。 |
|  | 商务办公用地：指企业、服务业等办公场所，以及经营性的办公场所用地。包括 经营性写字楼，办公楼、服务业的办公场所等用地。 |
|  | 科研用地指用于各类独立的科研、勘测、设计、技术推广、科普等用地。包 括各类科研设计等用地。 |
| 办公 | 文体、教育用地指用于各类文化、体育、教育及公共场所等用地。包括各类 教育、培训、新闻出版、文化艺术、广播电视、图书馆、会展中心、博物馆、影 剧院、体育场馆和训练场地等用地。 |
|  | 医疗卫生用地：指用于医疗保健、医检药检、福利救助等用地。包括各类医院、 休养所、疗养院、福利院、养老院等用地。 |
|  | 养老用地、指用于老龄人居住、保健、护理活动等服务设施用地。包括各类老 年公寓、敬老院、老龄护理院和老龄活动中心等。 |
| 研发  总部 | 研发总部用地：指用于研发设计、企业总部、信息技术服务等新型产业用地，且 需通过相关部门的认定。 |
|  | 工业用地**:**指工业生产及直接为工业生产服务的附属设施用地。包括产业类用地、 农产品加工类标准厂房类等用地。 |
| 工业 | 仓储用地：指用于物资储备、中转的场所及其相应附属设施用地。 |
|  | 交通运输用地：指用于运输通行的地面线路、厂站等的土地。包括机场、港口、 码头、地面运输管道和各种道路用地。 |

**注:**

**1.**其他未列入用途归入性质相似的类别**; 2 \***注是特定用途土地，

菜场用地价格参照市政府有关文件执行。

**30**

**2**.**3特定用途土地**

特定用途土地参照下列标准确定其基准地价：

A大型超市（专业店、折扣店）特指营业面积一般在5000m2以 上的超市（专业店、折扣店），该类用地的基准地价不低于同级别商 业基准地价的70%。

B旅馆业用地基准地价不低于同级别商业基准地价的80%。

C商业金融业用地基准地价不低于同级别商业基准地价的80%。 D停车场（楼)用地基准地价不低于同级别商业基准地价的30%。 E文体、科研用地基准地价不低于同级别办公基准地价的80%。

F教育、医疗卫生和养老用地基准地价不低于同级别办公基准地 价的60%。

G农产品加工类基准地价不低于同级别工业用地基准地的 70%

H标准厂房类（不包括企业自用型)工业用地基准地价不低于 同级别工业用地基准地价的130%。

**2**.**4修正体系**

基准地价反映的是各用途各级别国有建设用地在一定设定条件 下的土地使用权平均价格。在应用时需要考虑时间因素、年期、容积 率、区域因素、个别因素、楼层等条件的影响。为此，制定基准地价 修正体系。

在运用基准地价修正体系时，住宅、商业、办公和研发总部用地

**31**

以楼面地价为参考基准，工业用地以地面价为参考基准。

**2**.**4**.**1期日修正**

基准地价是各用途土地在基准日时点的土地使用权平均价格，当 宗地的评估期日与基准地价的基准日不一致时，需进行期曰修正。期 日修正系数测算的基本公式如下：

期日修正系数二宗地评估基准日地价指数丨基准地价基准曰地价 指数 （公式2 - 1〕

**2**.**4**.**2年期修正**

基准地价是各用途土地在法定最高出让年期下的土地使用权平 均价格，当土地的剩佘使用年限不等于法定最高出让年限时，需进行 年期修正。年期修正系数测算公式如下：

年期修正系数

式中:

r=土地还原利率

m=宗地剩佘使用年限

n=法定最高出让年限

(公式2-2)

土地还原利率可参照下表数值:

**表2**-**2各用途土地还原利率参考表**

|  |  |
| --- | --- |
| 土地用途 | 土地还原利率 |
| 住宅 | *6%* |
| 商业 | **8 %** |
| 办公 | *7%* |
| 研发总部 | **6%** |
| 工业 | **5.5%** |

**2**.**4**.**3容积率修正**

基准地价一般根据平均的土地利用程度来确定其设定容积率。当 宗地的容积率水平2与基准地价设定容积率不一致时，需进行容积率 修正。

目前工业用地容积率对地价的影响较小，另根据《国务院关于促 进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）第八条“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。”因此工业用地原则上不设容积率修正。

对住宅、商业、办公和研发总部用地，釆用数理统计学原理，在 调查样点数据基础上，通过建立数学模型，编制得到楼面地价的容积 率修正系数表，具体见表2-3—表2-6。

教育用地中的操场、医疗卫生用地中的广场等用地可不计入容积率水平测算。

**33**

**表2**-**3住宅用地容积率修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **住宅**  **容积率** | **1-2级** | **3-5级** | **6-7级** | **8-9级** | **10级** | **住宅**  **容积率** | **1-2级** | **3-5级** | **6-7级** | **8-9级** | **10级** |
| **0.3** | 3.956 | 3.789 | 3.675 | 3.363 | 3.210 | **3.4** | 0.938 | 0.904 | 0.877 | 0.803 | 0.754 |
| **0.5** | 2.482 | 2.377 | 2.306 | 2.110 | 2.014 | **3.5** | 0.930 | 0.897 | 0.870 | 0.796 | 0.749 |
| **0.8** | 1.645 | 1.576 | 1.528 | 1.398 | 1.335 | **3.6** | 0.923 | 0.890 | 0.862 | 0.790 | 0.740 |
| **1.0** | 1.488 | 1.332 | 1.256 | 1.111 | 1.060 | **3.7** | 0.917 | 0.884 | 0.858 | 0.784 | 0.736 |
| **1.1** | 1.402 | 1.269 | 1.206 | 1.076 | 1.029 | **3.8** | 0.910 | 0.877 | 0.851 | 0.778 | 0.730 |
| **1.2** | 1.333 | 1.220 | 1.163 | 1.048 | 1.000 | **3.9** | 0.903 | 0.870 | 0.843 | 0.771 | 0.723 |
| **1.3** | 1.274 | 1.177 | 1.124 | 1.022 | 0.972 | **4.0** | 0.896 | 0.862 | 0.836 | 0.765 | 0.718 |
| **1.4** | 1.224 | 1.139 | 1.093 | 1.000 | 0.948 | **4.1** | 0.890 | 0.856 | 0.830 | 0.759 | 0.712 |
| **1.5** | 1.180 | 1.105 | 1.064 | 0.977 | 0.925 | **4.2** | 0.883 | 0.851 | 0.825 | 0.752 | 0.705 |
| **1.6** | 1.143 | 1.078 | 1.041 | 0.955 | 0.906 | **4.3** | 0.875 | 0.843 | 0.817 | 0.746 | 0.699 |
| **1.7** | 1.111 | 1.052 | 1.018 | 0.936 | 0.885 | **4.4** | 0.868 | 0.836 | 0.810 | 0.739 | 0.692 |
| **1.8** | 1.084 | 1.031 | 1.000 | 0.919 | 0.869 | **4.5** | 0.861 | 0.829 | 0.803 | 0.733 | 0.685 |
| **1.9** | 1.063 | 1.015 | 0.984 | 0.904 | 0.855 | **4.6** | 0.855 | 0.823 | 0.797 | 0.727 | 0.681 |
| **2.0** | 1.044 | 1.000 | 0.971 | 0.891 | 0.842 | **4.7** | 0.848 | 0.816 | 0.791 | 0.722 | 0.674 |
| **2.1** | 1.029 | 0.988 | 0.959 | 0.881 | 0.831 | **4.8** | 0.841 | 0.809 | 0.784 | 0.714 | 0.668 |
| **2.2** | 1.017 | 0.978 | 0.951 | 0.872 | 0.822 | **4.9** | 0.833 | 0.801 | 0.777 | 0.709 | 0.662 |
| **2.3** | 1.008 | 0.971 | 0.943 | 0.865 | 0.815 | **5.0** | 0.827 | 0.797 | 0.771 | 0.703 | 0.656 |
| **2.4** | 1.003 | 0.968 | 0.939 | 0.861 | 0.811 | **5.1** | 0.820 | 0.790 | 0.764 | 0.697 | 0.650 |
| **2.5** | 1.000 | 0.965 | 0.936 | 0.859 | 0.810 | **5.2** | 0.813 | 0.783 | 0.758 | 0.690 | 0.644 |
| **2.6** | 0.993 | 0.958 | 0.929 | 0.852 | 0.804 | **5.3** | 0.806 | 0.775 | 0.751 | 0.684 | 0.637 |
| **2.7** | 0.986 | 0.951 | 0.922 | 0.846 | 0.796 | **5.4** | 0.798 | 0.768 | 0.743 | 0.677 | 0.631 |
| **2.8** | 0.980 | 0.945 | 0.917 | 0.841 | 0.791 | **5.5** | 0.793 | 0.762 | 0.738 | 0.671 | 0.626 |
| **2.9** | 0.972 | 0.938 | 0.910 | 0.833 | 0.785 | **5.6** | 0.785 | 0.755 | 0.732 | 0.665 | 0.619 |
| **3.0** | 0.965 | 0.930 | 0.903 | 0.827 | 0.779 | **5.7** | 0.778 | 0.748 | 0.725 | 0.658 | 0.613 |
| **3.1** | 0.958 | 0.923 | 0.896 | 0.820 | 0.773 | **5.8** | 0.771 | 0.740 | 0.717 | 0.652 | 0.607 |
| **3.2** | 0.952 | 0.917 | 0.890 | 0.816 | 0.767 | **5.9** | 0.764 | 0.735 | 0.710 | 0.645 | 0.599 |
| **3.3** | 0.945 | 0.912 | 0.884 | 0.809 | 0.760 | **6.0** | 0.758 | 0.729 | 0.704 | 0.640 | 0.595 |

**34**

**表2**-**4商业用地容积率修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **商业**  **容积率** | **1-2级** | **3-4级** | **5-6级** | **7-8级** | **9-10**  **级** | **商业**  **容积率** | **1-2级** | **3-4级** | ***5****-****6****级* | **7-8级** | **9-10** **级** |
| **1.0** | 2.071 | 1.439 | 1.335 | 1.241 | 1.073 | **3.6** | 1.042 | 0.790 | 0.717 | 0.658 | 0.595 |
| **1.1** | 1.999 | 1.389 | 1.289 | 1.198 | 1.036 | **3.7** | 1.031 | 0.785 | 0.712 | 0.653 | 0.591 |
| **1.2** | 1.930 | 1.341 | 1.244 | 1.156 | 1.000 | **3.8** | 1.021 | 0.780 | 0.706 | 0.648 | 0.587 |
| **1.3** | 1.861 | 1.293 | 1.200 | 1.115 | 0.969 | **3.9** | 1.010 | 0.775 | 0.702 | 0.643 | 0.583 |
| **1.4** | 1.794 | 1.247 | 1.157 | 1.075 | 0.939 | **4.0** | 1.000 | 0.770 | 0.696 | 0.638 | 0.578 |
| **1.5** | 1.730 | 1.202 | 1.115 | 1.037 | 0.910 | **4.1** | 0.991 | 0.766 | 0.692 | 0.634 | 0.575 |
| **1.6** | 1.669 | 1.160 | 1.076 | 1.000 | 0.881 | **4.2** | 0.981 | 0.761 | 0.686 | 0.629 | 0.570 |
| **1.7** | 1.608 | 1.117 | 1.037 | 0.968 | 0.854 | **4.3** | 0.970 | 0.756 | 0.682 | 0.623 | 0.566 |
| **1.8** | 1.551 | 1.078 | 1.000 | 0.936 | 0.828 | **4.4** | 0.961 | 0.752 | 0.677 | 0.619 | 0.563 |
| **1.9** | 1.494 | 1.038 | 0.969 | 0.906 | 0.802 | **4.5** | 0.951 | 0.747 | 0.672 | 0.614 | 0.558 |
| **2.0** | 1.439 | 1.000 | 0.938 | 0.876 | 0.778 | **4.6** | 0.942 | 0.743 | 0.667 | 0.610 | 0.554 |
| **2.1** | 1.387 | 0.973 | 0.910 | 0.848 | 0.754 | **4.7** | 0.933 | 0.739 | 0.663 | 0.605 | 0.551 |
| **2.2** | 1.337 | 0.946 | 0.882 | 0.820 | 0.731 | **4.8** | 0.923 | 0.734 | 0.658 | 0.600 | 0.547 |
| **2.3** | 1.294 | 0.924 | 0.859 | 0.798 | 0.712 | **4.9** | 0.914 | 0.730 | 0.654 | 0.595 | 0.543 |
| **2.4** | 1.256 | 0.904 | 0.838 | 0.776 | 0.695 | **5.0** | 0.905 | 0.726 | 0.649 | 0.591 | 0.539 |
| **2.5** | 1.246 | 0.886 | 0.818 | 0.758 | 0.679 | **5.1** | 0.896 | 0.722 | 0.645 | 0.587 | 0.536 |
| **2.6** | 1.210 | 0.869 | 0.801 | 0.740 | 0.664 | **5.2** | 0.887 | 0.717 | 0.640 | 0.583 | 0.532 |
| **2.7** | 1.176 | 0.853 | 0.783 | 0.724 | 0.650 | **5.3** | 0.878 | 0.713 | 0.636 | 0.578 | 0.529 |
| **2.8** | 1.146 | 0.839 | 0.769 | 0.709 | 0.638 | **5.4** | 0.869 | 0.709 | 0.631 | 0.574 | 0.525 |
| **2.9** | 1.118 | 0.826 | 0.754 | 0.695 | 0.627 | **5.5** | 0.860 | 0.705 | 0.627 | 0.570 | 0.521 |
| **3.0** | 1.106 | 0.820 | 0.749 | 0.690 | 0.622 | **5.6** | 0.853 | 0.701 | 0.623 | 0.566 | 0.518 |
| **3.1** | 1.095 | 0.815 | 0.744 | 0.685 | 0.617 | **5.7** | 0.844 | 0.697 | 0.619 | 0.561 | 0.514 |
| **3.2** | 1.085 | 0.810 | 0.738 | 0.680 | 0.613 | **5.8** | 0.835 | 0.693 | 0.614 | 0.557 | 0.511 |
| **3.3** | 1.073 | 0.805 | 0.733 | 0.674 | 0.608 | **5.9** | 0.827 | 0.689 | 0.610 | 0.554 | 0.508 |
| **3.4** | 1.063 | 0.800 | 0.727 | 0.669 | 0.604 | **6.0** | 0.818 | 0.685 | 0.606 | 0.550 | 0.504 |
| **3.5** | 1.052 | 0.795 | 0.722 | 0.663 | 0.600 |  |  |  |  |  |  |

**35**

**表2**-**5办公用地容积率修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **办公**  **容积率** | **1-3级** | **4-6级** | **7-8级** | **9-10** **级** | **办公**  **容积率** | **1-3级** | **4-6级** | **7-8级** | **9-10** **级** |
| **1.0** | 1.463 | 1.387 | 1.226 | 1.132 | **3.6** | 1.043 | 0.990 | 0.892 | 0.766 |
| **1.1** | 1.443 | 1.368 | 1.210 | 1.117 | **3.7** | 1.032 | 0.982 | 0.885 | 0.760 |
| **1.2** | 1.422 | 1.348 | 1.192 | 1.100 | **3.8** | 1.020 | 0.972 | 0.876 | 0.752 |
| **1.3** | 1.403 | 1.330 | 1.176 | 1.087 | **3.9** | 1.010 | 0.964 | 0.868 | 0.746 |
| **1.4** | 1.384 | 1.312 | 1.160 | 1.074 | **4.0** | 1.000 | 0.956 | 0.861 | 0.740 |
| **1.5** | 1.365 | 1.294 | 1.144 | 1.061 | **4.1** | 0.988 | 0.945 | 0.851 | 0.731 |
| **1.6** | 1.346 | 1.276 | 1.128 | 1.048 | **4.2** | 0.976 | 0.933 | 0.841 | 0.722 |
| **1.7** | 1.328 | 1.259 | 1.113 | 1.036 | **4.3** | 0.964 | 0.922 | 0.830 | 0.713 |
| **1.8** | 1.310 | 1.242 | 1.098 | 1.023 | **4.4** | 0.953 | 0.911 | 0.821 | 0.705 |
| **1.9** | 1.292 | 1.225 | 1.083 | 1.011 | **4.5** | 0.941 | 0.900 | 0.811 | 0.696 |
| **2.0** | 1.275 | 1.209 | 1.069 | 1.000 | **4.6** | 0.930 | 0.889 | 0.801 | 0.688 |
| **2.1** | 1.257 | 1.191 | 1.054 | 0.898 | **4.7** | 0.919 | 0.879 | 0.792 | 0.680 |
| **2.2** | 1.240 | 1.175 | 1.039 | 0.888 | **4.8** | 0.908 | 0.868 | 0.782 | 0.672 |
| **2.3** | 1.224 | 1.160 | 1.026 | 0.878 | **4.9** | 0.897 | 0.858 | 0.773 | 0.663 |
| **2.4** ^ | 1.209 | 1.146 | 1.013 | 0.868 | **5.0** | 0.886 | 0.847 | 0.763 | 0.655 |
| **2.5** | 1.193 | 1.131 | 1.000 | 0.859 |  | 0.876 | 0.837 | 0.755 | 0.648 |
| **2.6** | 1.178 | 1.117 | 0.989 | 0.849 | **5.2** | 0.865 | 0.827 | 0.745 | 0.640 |
| **2.7** | 1.162 | 1.101 | 0.978 | 0.839 | **5.3** | 0.855 | 0.817 | 0.736 | 0.632 |
| **2.8** | 1.148 | 1.088 | 0.967 | 0.831 | **5.4** | 0.844 | 0.807 | 0.727 | 0.624 |
| **2.9** | 1.133 | 1.074 | 0.957 | 0.822 | **5.5** | 0.834 | 0.797 | 0.718 | 0.617 |
| **3.0** | 1.120 | 1.062 | 0.947 | 0.814 | **5.6** | 0.824 | 0.788 | 0.710 | 0.609 |
| **3.1** | 1.107 | 1.049 | 0.938 | 0.805 | **5.7** | 0.814 | 0.778 | 0.701 | 0.602 |
| **3.2** | 1.094 | 1.037 | 0.929 | 0.797 | **5.8** | 0.805 | 0.770 | 0.693 | 0.595 |
| **3.3** | 1.080 | 1.024 | 0.919 | 0.789 | **5.9** | 0.795 | 0.760 | 0.685 | 0.588 |
| **3.4** | 1.067 | 1.011 | 0.910 | 0.781 | **6.0** | 0.785 | 0.750 | 0.676 | 0.581 |
| **3.5** | 1.055 | 1.000 | 0.901 | 0.774 |  |  |  |  |  |

**36**

**表2**-**6研发总部用地容积率修正系数表**

|  |  |
| --- | --- |
| **研发总部 容积率** | **6-9级** |
| **1.0** | 1.139 |
| **1.1** | 1.124 |
| **1.2** | 1.108 |
| **1.3** | 1.093 |
| **1.4** | 1.079 |
| **1.5** | 1.065 |
| **1.6** | 1.052 |
| **1.7** | 1.038 |
| **1.8** | 1.025 |
| **1.9** | 1.012 |
| **2.0** | 1.000 |
| **2.1** | 0.987 |
| **2.2** | 0.974 |
| **2.3** | 0.963 |
| **2.4** | 0.951 |
| **2.5** | 0.940 |
| **2.6** | 0.930 |
| **2.7** | 0.919 |
| **2.8** | 0.909 |
| **2.9** | 0.899 |
| **3.0** | 0.890 |

说明：

（1）住宅容积率低于**0**.**3**时，按容积率为**0**.**3**对应的地面价计算；商业、办公、研发总部类容积率 低于**1**.**0**时，按容积率为**1**.**0**对应的地面价计算；

（2）住宅、商业、办公容积率高于**6**.**0**时按容积率为**6**.**0**对应的楼面价计算；

（3）当宗地容积率介于上述所列的容积率之间时，可用直线插值法确定其对应的修正系数。

**37**

**2**.**4**.**4区域因素和个别因素修正**

基准地价为对应区域因素和个别因素为“一般”时的地价水平， 具体宗地的区域因素和个别因素有可能会优于或劣于基准地价对应 的水平，需进行相关修正。

进行区域因素和个别因素修正时，可参照下述区域因素和个别因 素修正表进行。区域因素和个别因素修正系数由区域因素和个别因素 各项修正系数加总计算，修正系数可为负数。

在具体宗地评估中，个别因素可根据宗地实际情况做出相应的设 定和调整，表中所列个别因素项目及修正幅度仅供参考。

**38**

**表2**-**7住宅用地因素修正系数指标说明表〈1**-**3级**)

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **影响因素** | | | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
|  |  | **距市级商务 中心距离 （KM**) | < 0.3 | [0.3，1) | **【**1,2**〕** | 【2**，**3**〕** | ^3 |
|  | **繁华**  **程度** | **距区级商业 中心距离** (KM) | < 0.2 | [(0.2，0.5) | **【**0.5**，**1**〕** | 【1**，2）** | ^2 |
|  |  | **距社区商业 中心距离** (KM) | < 0.1 | [(0.1，0.3) | [0.3,0.8) | **【**0.8**，**1.5） | *》*1.5 |
|  |  | **周围道路类 型** | 300**米内有 主干道** | 500**米内有主 干道** | 500**米内有次**  **干道** | 500**米外有次 干道** |  |
| **区** | **交通**  **条件** | **距快速路匝 口距离**(KM**）** | < 0.5 | [0.5，1) | **【**1**，**1.5) | **【**1.5**，2）** | ^2 |
| **域**  **因**  **素** | **距轨道交通 站点距离** (KM) | 500**米内有**  **两条以上线 路的站点** | < 0.5 | 【0.5,1） | **【**1**，**2**〉** | ^2 |
|  |  | **距公交站点 距离**(KM**）** | 200**米内有**  **十条以上线 路的站点** | 200**米内有五**  **条以上线路 的站点** | 《 0.3 | **【**0.3**，**0.5） | 0.5 |
|  | **基本设** | **基础设施** | **保障率高** | **保障率较高** | **保障率一般** | **保障率较低** | **保障率低** |
|  | **施状况** | **公用设施** | 1**公里内设 施齐全** | 2**公里内设施 齐全** | 2**公里内设施 较齐全** | 2**公里内设施 较少** |  |
|  | **环境**  **状况** | **环境状况** | **优越** | **良好** | **一般** | **较差** | **差** |
|  | **人口**  **状况** | **人文环境** | **好** | **较好** | **一般** | **较差** | **差** |
|  | **城市**  **规划** | **城市规划** | **有利** | **较有利** | **无影响** | **较不利** | **不利** |
| **个**  **别**  **因**  **素** | **临街**  **状况** | **临街道路类 型** | **支路** | **综合性次干 道** | **交通性次干 道** | **主干道** | **快速路** |
| **宗地**  **形状** | **宗地形状** | **规则，利用 合理** | **较规则，有利 于利用** | **无不利影响** | **不规则，影响 利用** | **不规则，严 重影响利 用** |
| **宗地**  **面积** | **宗地面积（平 方米）** | 50000 |  |  |  | 0000 |

**39**

**表2**-**8住宅用地因素修正系数表〈1**-**3级**)

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **影响因素** | | | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
|  |  | **距市级商务中心距离** | 1.6% | 0.8% | 0.0% | -0.8% | -1.6% |
|  | **繁华程度** | **距区级商业中心距离** | 1.0% | 0.5% | 0.0% |  | -1.0% |
|  |  | **距社区商业中心距离** | 0.7% | 0.3% | 0.0% |  | -0.7% |
|  |  | **周围道路类型** | 2.1% | 1.0% | 0.0% | -1.0% |  |
|  | **交通条件** | **距快速路匝口距离** | 0.5% | 0.3% | 0.0% |  | -0.5% |
| **区域因素** | **距轨道交通站点距离** | 2.1% | 1.1% | 0.0% | -1.1% | -2.1% |
|  | **距公交站点距离** | 1.8% | 0.9% | 0.0% | *~****0.9***% | -1.8% |
|  | **基本设施状况** | **基础设施** | 1.9% | 0.9% | 0.0% | -0.9% | -1.9% |
|  | **公用设施** | 1.9% | 0.9% | 0.0% | -0.9% |  |
|  | **环境状况** | **环境状况** | 4.50/0 | 2.3% | 0.0% | *~****2.3***% | **-4.5**% |
|  | **人口状况** | **人文环境** | 4.3% | 2.1% | 0.0% | -2.1% | **-4.3**% |
|  | **城市规划** | **城市规划** | 2.8% | 1.4% | 0.0% | -1.4% | -2.8% |
|  | **临街状况** | **临街道路类型** | 5.0% | ***2****..****50***% | 0.0% | *~****2.5***% | -5.0% |
| **个别因素** | **宗地形状** | **宗地形状** | 3.0% | 1.5% | 0.0% | -1.5% | -3.0% |
|  | **宗地面积** | **宗地面积** | 5.0% | 2.5% | 0.0% | *~****2.5***% | -5.0% |

**40**

**表2**-**9住宅用地因素修正系数指标说明表〈4**-**6级**)

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **影**1 | | **句因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
|  |  | **距市级商务中 心距离**(KM | < 3 | [3,5) | **【**5**，**8) | **【**8**，** 12） | ^12 |
|  | **繁华**  **程度** | **距区级商业中 心距离(KM)** | < 0.2 | [0.2，0.5) | **[0.5，1)** | **【**1，2） | ^2 |
|  |  | **距社区商业中 心距离(KM)** | < 0.1 | [0.1，0.3 ) | **[0.3，0.8）** | **【**0.8**，**1.5） | ^1.5 |
|  |  | **周围道路类型** | 300**米内有主 干道** | 500**米内有主 干道** | 500**米内有次 干道** | 500**米外有**  **次干道** | 1000**米外**  **有次干道** |
|  | **交通 条件** | **距快速路匝口 距离(KM)** | < 0.5 | [0..5，1) | **【**1**，** 1.5） | **【**1.5**，**3） | ^3 |
| **区**  **域**  **因**  **素** | **距轨道交通站 点距离(KM)** | 800**米内有两**  **条以上线路的 站点** | < 0.8 | 【0.8,1.5） | **〔**1.5**，**3**〉** | ^3 |
|  | **距公交站点距 离(KM)** | 300**米内有六 条以上线路的 站点** | 300**米内有三 条以上线路的 站点** | 《 0.5 | **【**0.5，1） | ^1 |
|  | **基本** | **基础设施** | **保障率高** | **保障率较高** | **保障率一般** | **保障率较低** | **保障率低** |
|  | **设施 状况** | **公用设施** | 2**公里内设施 齐全** | 3**公里内设施 齐全** | 3**公里内设施 较齐全** | 3**公里内设 施较少** | 3**公里内 无设施** |
|  | **环境 状况** | **环境状况** | **优越** | **良好** | **一般** | **较差** | **差** |
|  | **人口 状况** | **人文环境** | **好** | **较好** | **一般** | **较差** | **差** |
|  | **城市 规划** | **城市规划** | **有利** | **较有利** | **无影响** | **较不利** | **不利** |
| **个**  **别**  **因**  **素** | **临街 状况** | **临街道路类型** | **支路** | **综合性次干道** | **交通性次干 道** ‘ | **主干道** | **快速路** |
| **宗地 形状** | **宗地形状** | **规则，利用合 理** | **较规则，有利 于利用** | **无不利影响** | **不规则，影 响利用** | **不规则， 严重影响 利用** |
| **宗地 面积** | **宗地面积（平方 米）** | ^70000 | **【**40000’ 70000） | （20000,40000） | （80000,20000） |  |

**41**

**表2**-**10住宅用地因素修正系数表〈4**-**6级**)

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **影响因素** | | | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
|  |  | **距市级商务中心距离** | **1.6**% | **0**..**8**% | **0**..**0**% | -0.8% | **-1.**.**6**% |
|  | **繁华程度** | **距区级商业中心距离** | **1.**.**0**% | **0**..**5**% | **0**..**0**% | -0.5% | -1.0% |
|  |  | **距社区商业中心距离** | **0**..**7**% | **0**..**3**% | **0**..**0**% | -0.3% | -0.7% |
|  |  | **周围道路类型** | **1**..**6**% | **0.8**% | **0**..**00**% | -0.8% | --**0.0156**% |
|  | **交通条件** | **距快速路匝口距离** | **0.**.**4**% | **0**..**2**% | **0**..**00**% | -0.2% | -0.4% |
| **区域因素** | **距轨道交通站点距离** | ***2****..****5***% | **1**..**3**% | **0**..**0**% | --**1**.**3**% | -2.5% |
|  | **距公交站点距离** | **2**..**0**% | **1**.**0**% | **0**..**0**% | --**1**.**0**% | -2.0% |
|  | **基本设施状况** | **基础设施** | **1**..**9**% | **0**..**9**% | **0**..0% | *-~0.9*% | -1.9% |
|  | **公用设施** | **1**..**90**% | **0**..**9**% | **0**..**0**% | -0.9% | -1.9% |
|  | **环境状况** | **环境状况** | **4**..**5**% | **2**..**30**% | **0**..**0**% | -2.3% | -4.5% |
|  | **人口状况** | **人文环境** | **4**..**3**% | **2**..**1**% | **0.0**% | --**2**..**1**% | *-~44.3*% |
|  | **城市规划** | **城市规划** | **2**..**8**% | **1**..**4**% | **0**..**0**% | --**1**..**4**% | -2.8% |
|  | **临街状况** | **临街道路类型** | **5**..**0**% | **2**..**5**% | **0.0**% | -2.5% | -5.0% |
| **个别因素** | **宗地形状** | **宗地形状** | **3**..**0**% | **1**..**5**% | **0**..**0**% | --**1.**.**5**% | --**3.0**% |
|  | **宗地面积** | **宗地面积** | **5**..**0**% | **2**..**5**% | **0.0**% | -2.5% | -~**5.0**% |

**42**

**表2**-**11住宅用地因素修正系数指标说明表**^**7**-**10级**)

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **影哺** | | **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
|  | **繁华** | **距区级商业 中心距离** (^!) |  | [0.5，1) | [2，3) | 【**2**，**3)** | 3 |
|  | **程度** | **距社区商业 中心距离** (^) |  | [0.1，0.5) | [0.5，1) | 【**1**，***2)*** | 2 |
|  |  | **周围道路类 型** | **500米内**  **有主干遒** | **1000米内有主**  **干道** | **1000米内有**  **次干道** | **1-2公里有次 干道** | **2000米外**  **有次干道** |
|  | **交通 条件** | **距快速路匝 口距离0^0** |  | 【**1**，**2**〉 | 【2,3) | 【**3**，**4)** | **4** |
| **区**  **域**  **因** | **距轨道交通 站点距离**  (**謂）** |  | 【**1**，**2**〉 | 【**2**’ **3)** | 【**3**，**5)** | 5 |
| **素** |  | **距公交站点 距离胃）** |  | [0.3，0.8) | [0.8，1.5) | 【**1**.**5**，**2**.**5)** | **2.5** |
|  | **基本** | **基础设施** | **保障率高** | **保障率较高** | **保障率一般** | **保障率较低** | **保障率低** |
|  | **设施 状况** | **公用设施** | **3公里内 设施齐全** | **4公里内设施齐 全** | **4公里内设施 较齐全** | **4公里内设施 较少** | **4公里内 无设施** |
|  | **环境 状况** | **环境状况** | **优越** | **良好** | **一般** | **较差** | **差** |
|  | **人口 状况** | **人文环境** | **好** | **较好** | **一般** | **较差** | **差** |
|  | **城市 规划** | **城市规划** | **有利** | **较有利** | **无影响** | **较不利** | **不利** |
| **个**  **别**  **因**  **素** | **临街 状况** | **临街道路类 型** | **支路** | **综合性次干道** | **交通性次干 道** | **主干道** | **快速路** |
| **宗地 形状** | **宗地形状** | **规则，利 用合理** | **较规则，有利于 利用** | **无不利影响** | **不规则，影响 利用** | **不规则， 严重影响 利用** |
| **宗地 面积** | **宗地面积（平 方米）** | **120000** | 【**80000**，**120000**〕 | (30000，80000) | (15000，30000) | **15000** |

**43**

**表2**-**12住宅用地因素修正系数表〈7**-**10级**)

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **影响因素** | | | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
|  | **繁华程度** | **距区级商业中心距离** | 2.0% | 1.0% | 0.0% | -1.0% | -2.0% |
|  | **距社区商业中心距离** | 1.3% | 0.7% | 0.0% | -0.4% | -1.3% |
|  |  | **周围道路类型** | 1.0% | 0.5% | 0.0% | -0.5% | -1.0% |
|  | **交通条件** | **距快速路匝口距离** | 0.3% | 0.1% | 0.0% | -0.1% | -0.3% |
|  | **距轨道交通站点距离** | 2.9% | 1.4% | 0.0% | -1.4% | -2.9% |
| **区域因素** |  | **距公交站点距离** | 2.3% | 1.2% | 0.0% | -1.2% | -2.3% |
|  | **基本设施状况** | **基础设施** | 1.9% | 0.9% | 0.0% | -0.9% | -1.9% |
|  | **公用设施** | 1.9% | 0.9% | 0.0% | -0.9% | -1.9% |
|  | **环境状况** | **环境状况** | 4.5% | 2.3% | 0.0% | -2.3% | -4.5% |
|  | **人口状况** | **人文环境** | 4.3% | 2.1% | 0.0% | -2.1% | -4.3% |
|  | **城市规划** | **城市规划** | 2.8% | 1.4% | 0.0% | -1.4% | -4.3% |
|  | **临街状况** | **临街道路类型** | 5.0% | 2.5% | 0.0% | -2.5% | -2.8% |
| **个别因素** | **宗地形状** | **宗地形状** | 3.0% | 1.5% | 0.0% | -1.5% | -3.0% |
|  | **宗地面积** | **宗地面积** | 5.0% | 2.5% | 0.0% | -2.5% | -5.0% |

住宅用地因素修正说明： **1**、繁华程度

市级商务中心对住宅用地的作用主要体现在：大比例的居民工作地点在市级 商务中心区域，离工作地点近或较近是大多数居民的首选因素，所以距市级商务 中心的距离远近对住宅用地产生较大影响。

市级商务中心目前指商业与办公聚集区：南京东路商业中心、南京西路商业 中心、淮海中路商业中心、四川北路商业中心、徐家汇商业中心、张杨路商业中 心、豫园商城商业中心、五角场商业中心、新客站不夜城商业中心、中山公园商 业中心、新虹桥商业中心、中环商业中心、陆家嘴及东扩、外滩、北外滩、南外 滩等。区级、社区商业中心对居民的曰常生活带来较大便利。

**2**、交通条件

道路类型的划分：快速路、主干道、次干道、支路四级。一块宗地距区域内 的高等级道路越近表明其交通条件越好。评判标准的距离参数通过分析住宅用地 相应各级别区域内的道路状况得出。

**44**

快速路主要指封闭式道路。距快速路匝口距离对住宅用地的作用与周边道路 类型同理。距快速路匝口距离参数依据住宅用地相应各级别范围内快速路匝口的 平均分布情况确定。

轨道交通站点以及公交站点对住宅用地的作用与周边道路类型同理。距轨道 交通站点**500**米与距公交站点**200**米主要依据一般居民步行承耐力确定。若无 具体说明几条线路的，是指一条以上线路的站点。

**3**、基本设施

基础设施的保障率是指是否有道路严重拥堵、拉电、电压不稳、供水限制、 大雨积水等情况。

公用设施指医院、幼儿园、中小学校、菜市场、公园、体育场馆、邮局、图 书馆、警察局等设施，银行归入商业中心。设施齐全是指：具备医院、幼儿园、 小学、中学、菜市场、邮局该六项以上；设施较齐全是指：具备医院、幼儿园、 小学、中学、菜市场、邮局该六项中的至少四项。

**4**、环境状况

环境状况指环境质量、社区街道感观、绿化覆盖、环境景观等。环境质量主 要指大气污染、水污染、噪声污染等优劣度。环境景观主要是指滨江、大型绿地、 湿地等自然景观。环境状况的评价综合前述因素一并考虑。衡量指标以定性为主， 分为优越、良好、一般、较差、差。

**5**、人口状况

人口状况主要指人文环境，人文环境主要指居住人口的收入水平、职业状况、 生活习惯、社会治安等。人文环境的评价综合前述因素一并考虑。衡量指标以定 性为主，分为好、较好、一般、较差、差。

**6**、城市规划

住宅用途的城市规划指商服中心、城市道路、城市内部公共交通、基本设施、 环境状况等规划。

城市规划的正面影响依程度分为有利、较有利，负面影响依程度分为较不利、 不利。

对住宅用途而言，程度为有利的城市规划有区域内区级以上商业中心的规划 新建、升级、营业总量增大；高等级的城市道路的规划新增、改扩建；轨道交通

**45**

站点（线路〕和公交站点（线路〕的规划新增新建；基本设施（基础设施和公用 设施）的高标准的规划新增、改扩建、升级；规划使大气、水、噪声环境质量将 有明显改善、绿化覆盖率将有明显增加、景观将有明显改善等。

程度为较有利的城市规划有区域内社区级以下商业中心的规划新建、升级、 营业总量增大；一般等级的城市道路的规划新增、改扩建；轨道交通站点（线路〕 和公交站点（线路〕的运营时间延长、发车间隔时间缩短；基本设施（基础设施 和公用设施）的一般标准的规划新增、改扩建、升级；规划使大气、水、噪声环 境质量将有改善、绿化覆盖率将有增加、景观将有改善篆

城市规划可能对某一特定的区域造成不利或较不利影响的情况有：规划的 改变将使双向道路变为单向道路；原道路没有隔离带将变成有隔离带；规划建 设的附近封闭式道路将使某区域的通达性变差；规划建设的大型卖场将增加周

I

边区域道路的车流量，造成拥堵和噪音。

对于住宅用地，临街道路需要体现生活环境幽静与交通通畅便捷的适度调和。 支路正好结合这两种要求的优点，因此其作用影响为**“**好”；而快速路噪声污染等 影响最大，使其作用影响为**“**劣”。

**46**

**表2**-**13商业用地因素修正系数指标说明表〈14级**)

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **影响因素** | | | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
|  |  | **距市级商业中 心距离胃）** | **位于中心** | **<**1 | [1,2） | [2,3） | ≥3 |
|  | **繁华程**  **度** | **距区级商业中 心距离,〉** | **位于中心** | **<0.5** | [0.5,1） | [1，2） | ≥2 |
|  |  | **距社区商业中 心距离胃）** | **位于中心** | **<0.3** | [0.3,0.5） | [0.5,1） | ≥1 |
|  |  | **周围道路类型** | 300**米内有主**  **干道** | 500**米内有主干**  **道** | 500**米内有次**  **干道** | 500**米外有**  **次干道** |  |
|  |  | **距快速路匝口 距离**,^ | [0.5,1） | [1,1.5） | [1.5,2） | [0.5,1） | ≥2 |
|  |  | **距停车场距离** (^) | [0.1,0.2） | [0.2,0.3） | [0.3,0.5） | [0.3，0.5,） | ≥0.5 |
| **区**  **域** | **交通条** | **距轨道交通站 点距离**,^ | 100**米内有两**  **条以上线路的 站点** | <0.3 | [0.5,1） | [0.5,1） | ≥1 |
| **因**  **素** | **件** | **距公交站点距 离**(^) | 200**米内有十**  **条以上线路的 站点** | 200**米内有五条 以上线路的站 点** | <0.3 | [0.3,0.5） | ≥0.5 |
|  |  | **距火车站距离**  (**腿）** | <0.2 | 【0.2,0.5】 |  |  |  |
|  |  | **距长途汽车站 距离**,^ | <0.1 | 【0.1,0.2】 |  |  |  |
|  |  | **距客运码头距 离,）** | <0.2 | 【0.2,0.5】 |  |  |  |
|  | **基本设**  **施状况** | **基础设施** | **保障率高** | **保障率较高** | **保障率一般** | **保障率较低** | **保障率低** |
|  | **人口状**  **况** | **客流量（万人 次/日〕** | 高>40 | 较高[20-140） | 一般[10,20） | 较低[3,10） | 低≤3 |
|  | **城市规**  **划** | **城市规划** |  | **较有利** | **无影响** | **较不利** | **不利** |
|  | **临街道**  **路类型** | **临街道路类型** | **主要商业繁华 道路的核心区 段** | **主要商业繁华 道路的非核心 区段以及周边 支路** | **一般商业道 路** | **一般商业道 路的周边支 路** | **交通性主干 道** |
| **个**  **别** | **况** | **临街状况** | **三面临街** | **两面临街** | **一面临街** | **袋地** | **袋地（严重 影响利用〉** |
| **因**  **素** | **宗地形**  **状** | **宗地形状** | **规则，利用合 理** | **较规则，有利于 利用** | **无不利影响** | **不规则，影响 利用** | **不规则，严 重影响利用** |
|  | **宗地面**  **积** | **宗地面积（平 方米）** | 12000 | [80000,12000） | [5000,80000） | [1000,5000） | 1000 |
| — | **宽深比** | **宽深比** |  |  |  |  |  |

**47**

**表2**-**14商业用地因素修正系数表〈1**-**4级**)

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **影响因素** | | | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
|  |  | **距市级商业中心距离** | 5.4% | 2.7% | 0.0% | -2.7% | -5.4% |
|  | **繁华程度** | **距区级商业中心距离** | 3.2% | 1.6% | 0.0% | -1.6% | -3.2% |
|  |  | **距社区商业中心距离** | 2.2% | 1.1% | 0.0% | -1.1% | -2.2% |
|  |  | **周围道路类型** | 1.4% | 0.7% | 0.0% | -0.7% | ﹣ |
|  |  | **距快速路匝口距离** | 0.3% | 0.1% | 0.0% | -0.1% | -0.3% |
|  |  | **距停车场距离** | 1.1% | 0.5% | 0.0% | -0.5% | -1.1% |
|  | **交通条件** | **距轨道交通站点距离** | 3.6% | 1.8% | 0.0% | -1.8% | -3.6% |
| **区域因素** | **距公交站点距离** | 2.9% | 1.5% | 0.0% | -1.5% | -2.9% |
|  |  | **距火车站距离** | 0.6% | 0.3% | ﹣ | ﹣ | ﹣ |
|  |  | **距长途汽车站距离** | 0.6% | 0.3% | ﹣ | ﹣ | ﹣ |
|  |  | **距客运码头距离** | 0.3% | 0.2% | ﹣ | ﹣ | ﹣ |
|  | **基本设施状况** | **基础设施** | 2.4% | 1.2% | 0.0% | -1.2% | -2.4% |
|  | **人口状况** | **客流量** | 3.6% | 1.8% | 0.0% | -1.8% | -3.6% |
|  | **城市规划** | **城市规划** | 2.4% | 1.2% | 0.0% | -1.2% | -2.4% |
|  | **临街道路类型** | **临街道路类型** | 10.0% | 5.0% | 0.0% | -5.0% | -10.0% |
|  | **临街状况** | **临街状况** | 10.0% | 5.0% | 0.0% | -5.0% | -10.0% |
| **个别因素** | **宗地形状** | **宗地形状** | 3.0% | 1.5% | 0.0% | -1.5% | -3.0% |
|  | **宗地面积** | **宗地面积** | 6.0% | 3.0% | 0.0% | -3.0% | -6.0% |
|  | **宽深比** | **宽深比** | 6.0% | 3.0% | 0.0% | -3.0% | -6.0% |

**48**

**表2**-**15商业用地因素修正系数指标说明表〔5**-**10级**)

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | | **优** | **‘较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
|  | **繁华程** | **距区级商业 中心距离** (^) | 位于中心 | ﹤0.5 | [0.5,1) | [1,2) | ≥2 |
|  | **度** | **距社区商业 中心距离** (^) | 位于中心 | ﹤0.3 | [0.3,0.5) | [0.5,1) | ≥1 |
|  |  | **周围道路类 型** | 300米内有主干道 | 500米内有主干道 | 500米内有次干道 | 500米外有次干道 | 1000米外有次干道 |
|  |  | **距快速路匝 口距离**(^) | ﹤0.5 | [0.5,1) | [1,1.5) | [1.5,2) | ≥3 |
|  |  | **距停车场距 离,）** | ﹤0.1 | [0.1,0.2) | [0.2,0.3) | [0.3,0.5) | ≥0.5 |
| **区域** | **交通条** | **距轨道交通 站点距离** (^!) | 终点站200米内 | ﹤0.5 | [0.5,1) | [1,2) | ≥2 |
| **因素** | **件** | **距公交站点 距离胃）** | 200米内有四条以上线路的站点 | 200米内有两条以上线路的站点 | ﹤0.5 | [0.5,1) | ≥1 |
|  |  |  | ﹤0.1 | [0.1,0.3) | ﹣ | ﹣ | ﹣ |
|  |  |  | ﹤0.1 | [0.1,0.3) | ﹣ | ﹣ | ﹣ |
|  |  |  | ﹤0.1 | [0.1,0.3) | ﹣ | ﹣ | ﹣ |
|  | **基本设**  **施状况** | **基础设施** | 保障率高 | 保障率较高 | 保障一般 | 保障率较低 | 保障率低 |
|  | **人口状**  **况** | **客流量（万人 次乂日〉** | 高，>15 | 较高，（5-15] | 一般，（2-5] | 较低，（1，2] | 低，≤1 |
|  | **城市规**  **划** | **城市规划** | 有利 | 较有利 | 无影响 | 较不利 | 不利 |
|  | **临街道**  **路类型** | **临街道路类 型** | 主要商业繁华道路 | 主要商业繁华道路的周边支路 | 一般商业道路 | 一般商业道路的周边支路 | 交通性主干道 |
| **个别** | **临街状**  **况** | **临街状况** | 三面临街 | 二面临街 | 一面临街 | 袋地 | 袋地（严重影响利用） |
| **因素** | **宗地形**  **状** | **宗地形状** | 规则，利用合理 | 较规则，有利于利用 | 无不利影响 | 不规则，影响利用 | 不规则，严重影响利用 |
|  | **宗地面**  **积** | **宗地面积（平 方米）** | ≥20000 | [12000,20000) | (8000,12000) | (3000,8000] | ≤3000 |
|  | **宽深比** | **宽深比** |  |  |  |  |  |

**49**

**表2**-**16商业用地因素修正系数表〈5**-**10级**)

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **影响因素** | | | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
|  | **繁华程度** | **距区级商业中心距离** | 6.5% | 3.2% | 0.0% | -3.2% | -6.5% |
|  | **距社区商业中心距离** | 4.3% | 2.2% | 0.0% | -2.2% | -4.3% |
|  |  | **周围道路类型** | 1.4% | 0.7% | 0.0% | -0.7% | -1.4% |
|  |  | **距快速路匝口距离** | 0.3% | 0.1% | 0.0% | -0.1% | -0.3% |
|  |  | **距停车场距离** | 1.1% | 0.5% | 0.0% | -0.5% | -1.1% |
|  | **交通条件** | **距轨道交通站点距离** | 3.6% | 1.8% | 0.0% | -1.8% | -3.6% |
| **区域因素** | **距公交站点距离** | 2.9% | 1.5% | 0.0% | -1.5% | -2.9% |
|  |  | **距火车站距离** | 0.6% | 0.3% | ﹣ | ﹣ | ﹣ |
|  |  | **距长途汽车站距离** | 0.6% | 0.3% | ﹣ | ﹣ | ﹣ |
|  |  | **距客运码头距离** | 0.3% | 0.2% | ﹣ | ﹣ | ﹣ |
|  | **基本设施状况** | **基础设施** | 2.4% | 1.2% | 0.0% | -1.2% | -2.4% |
|  | **人口状况** | **客流量** | 3.6% | 1.8% | 0.0% | -1.8% | -3.6% |
|  | **城市规划** | **城市规划** | 2.4% | 1.2% | 0.0% | -1.2% | -2.4% |
|  | **临街道路类型** | **临街道路类型** | 10.0% | 5.0% | 0.0% | -5.0% | -10.0% |
|  | **临街状况** | **临街状况** | 10.0% | 5.0% | 0.0% | -5.0% | -10.0% |
| **个别因素** | **宗地形状** | **宗地形状** | 3.0% | 1.5% | 0.0% | -1.5% | -3.0% |
|  | **宗地面积** | **宗地面积** | 3.0% | 1.5% | 0.0% | -1.5% | -3.0% |
|  | **宽深比** | **宽深比** | 6.0% | 3.0% | 0.0% | -3.0% | -6.0% |

**商业用地因素修正说明：**

**1**、繁华程度

市级商业中心目前指：南京东路商业中心、南京西路商业中心、淮海中路商 业中心、四川北路商业中心、徐家汇商业中心、张杨路商业中心、豫园商城商业 中心、五角场商业中心、新客站不夜城商业中心、中山公园商业中心、新虹桥商 业中心、中环商业中心等。**2**、交通条件

道路类型的划分：快速路、主干道、次干道、支路四级。一块宗地距区域内 的高等级道路越近表明其交通条件越好。评判标准的距离参数通过分析商业用地 相应各级别区域内的道路状况得出。

**50**

快速路主要指封闭式道路。距快速路匝口距离对商业用地的作用与周边道路 类型同理。距快速路匝口距离参数依据商业用地相应各级别范围内快速路匝口的 平均分布情况确定。

停车场对商业用地的作用：就近充足的停车场对驾车购物的市民提供便利， 有利于增加客流量从而促进商业繁华。

轨道交通站点以及公交站点对商业用地的作用与周边道路类型同理。若无具 体说明几条线路的，是指一条以上线路的站点。

火车站、长途汽车站、客运码头等对外交通设施产生大量的客流量，并在其 一定影响范围内提升商业繁华程度。

**3**、基本设施

基础设施的保障率是指是否有道路严重拥堵、拉电、电压不稳、供水限制**、”** 大雨积水等情况。

**4**、人口状况

区域客流量可以参考区域内最近商圈、商业中心的客流量水平。通常，市级 商业中心的客流量约为**40**万人次/日以上，区级商业中心的客流量约为**20**万人 次**7**曰以上，社区级商业中心的客流量约为**5-10**万人次丨曰，小区级商业中心的客 流量约为**2.5**万人次**7**日以下。

**5**、城市规划

城市规划是指：商服中心、城市道路、城市内部公共交通、对外交通、主要 基础设施等规划。

城市规划的正面影响依程度分为有利、较有利，负面影响依程度分为较不利、 不利。

对商业用途而言，程度为有利的城市规划有区域内区级以上商业中心的规划 新建、升级、营业总量增大；高等级的城市道路的规划新增、改扩建；轨道交通 站点（线路〉和公交站点（线路〕的规划新增新建；高等级的对外交通设施和交 通枢纽的规划新建、升级；主要基础设施的高标准的规划新增、改扩建、升级等。

程度为较有利的城市规划有区域内社区级以下商业中心的规划新建、升级、 营业总量增大；一般等级的城市道路的规划新增、改扩建；轨道交通站点（线路〕

**51**

和公交站点（线路〕的运营时间延长、发车间隔时间缩短；一般等级的对外交通 设施的规划新建、升级；主要基础设施的一般标准的规划新增、改扩建、升级等。

城市规划可能对某一特定的区域造成不利或较不利影响的情况有：规划的改 变将使双向道路变为单向道路；原道路没有隔离带将变成有隔离带；规划建设的 附近封闭式道路将使某区域的通达性变差；规划建设的大型卖场将增加周边区域 道路的车流量，造成拥堵和噪音。

**6**、宽深比

一般而言，对同一地块，其临近街面部分价值高，远离街面部分价值低。或 者说，同一宽**度下，**随着地块深度的增加，地块的单位地价逐步降低，当深度达 到某一临街深度以后，地块的单位地价维持不变。另一方面，在同一深**度下，**地 块临街宽度不同，引起铺面宽窄不同，对顾客的吸引力产生差异，而直接影响

*I*

其营业额。可见，地块的临街深度和宽度都会对地价产生影响，随着深度的增加 单位地价要降低，随着宽度增加单位地价要升高。因此，用地块宽度与深度的比 率（即宽深比）来反映其对地价的影响。

**52**

**表2**-**17办公用地因素修正系数指标说明表〈1**-**3级**)

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **系"响因素** | | | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
|  |  | **距市级商业 中心距离 (KM）** | 位于中心 | ﹤1 | [1,2) | [2,3) | ≥3 |
|  | **繁华程度** | **距区级商业 中心距离 (KM）** | 位于中心 | ﹤0.5 | [0.5,1) | [1,2) | ≥2 |
|  | **距商务办公 中心距离 (KM）** | 位于中心 | ﹤2 | [2,3) | [3,5) | ≥5 |
|  |  | **距行政机关 中心距离 (KM）** | 位于中心 | ﹤0.5 | [0.5,1) | [1,2) | ≥2 |
|  |  | **周围道路类 型** | 300米内有主干道 | 500米内有主干道 | 500米内有次干道 | 500米外有次干道 | ﹣ |
| **区**  **域** |  | **距快速路匝 口距离**(KM) | ﹤0.5 | [0.5,1) | [1,1.5) | [1.5,2) | ≥2 |
| **因**  **素** |  | **距停车场距 (KM）** | ﹤0.1 | [0.1,0.2) | [0.2,0.3) | [0.3,0.5) | ≥0.5 |
|  | **交通条件** | **距轨道交通 站点距离** | 300米内有两条以上线路的站点 | ﹤0.4 | [0.4,0.8) | [0.8,1.2) | ≥1.2 |
|  |  | **距公交站点 距离(KM）** | 200米内有十条以上线路的站点 | 200米内有五条以上线路的站点 | ﹤0.3 | [0.3,0.5) | ≥0.5 |
|  |  | **距火车站距 离卿）** | ﹤0.5 | [0.5,1) | [1,2) | [2,3) | ≥3 |
|  |  | **距机场距离 (KM**) | ﹤10 | [10,15) | [15,20) | ≥20 | ﹣ |
|  | **基本设施** | **基础设施** | 保障率高 | 保障率较高 | 保障一般 | 保障率较低 | 保障率低 |
|  | **状况** | **配套设施** | 具备5项以上 | 具备3项以上 | ﹣ | ﹣ | ﹣ |
|  | **环境状况** | **环境状况** | 优越 | 良好 | 一般 | 较差 | 差 |
|  | **城市规划** | **城市规划** | 有利 | 较有利 | 无影响 | 较不利 | 不利 |
|  | **临街状况** | **临街状况** | 三面临街 | 二面临街 | 一面临街 | 袋地 | 袋地（严重影响利用） |
| **个**  **别** | **临街道路类 型** | 主干道 | 次干道 | 支路 | 支路（二车道） | ﹣ |
| **因**  **素** | **宗地形状** | **宗地形状** | 规则，利用合理 | 较规则，有利于利用 | 无不利影响 | 不规则，影响利用 | 不规则，严重影响利用 |
|  | **宗地面积** | **宗地面积（平 方米）** | ≥20000 | [12000,20000) | (8000,12000) | (3000,8000] | ≤3000 |

**表2** - **18办公用地因素修正系数表〈1**-**3级**)

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **影响因素** | | | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
|  |  | **距市级商业中心距离** | 1.5% | 0.7% | 0.0% | -0.7% | -1.5% |
|  | **繁华程度** | **距区级商业中心距离** | 0.8% | 0.4% | 0.0% | -0.4% | -0.8% |
|  | **距办公商务中心距离** | 3.0% | 1.5% | 0.0% | -1.5% | -3.0% |
|  |  | **距行政机关中心距离** | 2.3% | 1.1% | 0.0% | -1.1% | -2.3% |
|  |  | **周围道路类型** | 1.1% | 0.5% | 0.0% | -0.5% | ﹣ |
|  |  | **距快速路匝口距离** | 0.2% | 0.1% | 0.0% | -0.1% | -0.2% |
|  |  | **距停车场距离** | 0.9% | 0.4% | 0.0% | -0.4% | -0.9% |
| **区域因素** | **交通条件** | **距轨道交通站点距离** | 3.6% | 1.8% | 0.0% | -1.8% | -3.6% |
|  |  | **距公交站点距离** | 2.9% | 1.5% | 0.0% | -1.5% | -2.9% |
|  |  | **距火车站距离** | 1.1% | 0.5% | 0.0% | -0.5% | -1.1% |
|  |  | **距机场距离** | 1.1% | 0.5% | 0.0% | -0.5% | ﹣ |
|  | **基本设施状况** | **基础设施** | 3.0% | 1.5% | 0.0% | -1.5% | -3.0% |
|  | **配套设施** | 2.4% | 1.2% | 0.0% | -1.2% | -2.4% |
|  | **环境状况** | **环境状况** | 3.6% | 1.8% | 0.0% | -1.8% | -3.6% |
|  | **城市规划** | **城市规划** | 2.7% | 1.4% | 0.0% | -1.4% | -2.7% |
|  | **临街状况** | **临街状况** | 10.0% | 5.0% | 0.0% | -5.0% | -10.0% |
| **个别因素** | **临街道路类型** | 3.0% | 1.5% | 0.0% | -1.5% | ﹣ |
| **宗地形状** | **宗地形状** | 3.0% | 1.5% | 0.0% | -1.5% | -3.0% |
|  | **宗地面积** | **宗地面积** | 3.0% | 1.5% | 0.0% | -1.5% | -3.0% |

**54**

**表2**-**19办公用地因素修正系数指标说明表〈4**-**10级**)

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **因素** | | | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
|  |  | **距区级商业中 心距离(KM）** | 位于中心 | ﹤0.5 | [0.5,1) | [1,2) | ≥2 |
|  | **繁华程**  **度** | **距办公商务中 心距离(KM）** | ﹤3 | [3,6) | [6,9) | [9,12) | ≥12 |
|  |  | **距行政机关中 心距离(KM）** | 位于中心 | ﹤0.5 | [0.5,1) | [1,2) | ≥2 |
|  |  | **周围道路类型** | 300米内有主干道 | 500米内有主干道 | 500米内有次干道 | 500米外有次干道 | 1000米外有次干道 |
|  |  | **距快速路匝口 距离(KM）** | ﹤0.5 | [0.5,1) | [1,1.5) | [1.5,3) | ≥3 |
|  |  | **距停车场距离 (KM）** | ﹤0.1 | [0.1,0.2) | [0.2,0.3) | [0.3,0.5) | ≥0.5 |
| **区** |  | **距轨道交通站 点距离(KM）** | ﹤0.2 | [0.2,0.5) | [0.5,1) | [1,2) | ≥2 |
| **域**  **因** | **交通条**  **件** | **距公交站点距 离,(KM）** | 200米内有六条以上线路的站点 | 200米内有三条以上线路的站点 | ﹤0.5 | [0.5,1) | ≥1 |
| **素** |  | **距火车站距离 (KM）** | ﹤3 | [3,6) | [6,10) | [10,15) | ≥15 |
|  |  | **距机场距离 (KM）** | ﹤5 | [5,15) | [15,20) | [20,25) | ≥25 |
|  |  | **距长途汽车站 距离(KM）** | ﹤0.5 | [0.5,1) | [1,1.5) | [1.5,2) | ≥2 |
|  |  | **距客运码头距 离(KM）** | ﹤0.5 | [0.5,1) | ﹣ | ﹣ | ﹣ |
|  | **基本设** | **基础设施** | 保障率高 | 保障率较高 | 保障一般 | 保障率较低 | 保障率低 |
|  | **施状况** | **配套设施** | 具备5项以上 | 具备3项以上 | ﹣ | ﹣ | ﹣ |
|  | **环境状**  **况** | **环境状况** | 优越 | 良好 | 一般 | 较差 | 差 |
|  | **城市规**  **划** | **城市规划** | 有利 | 较有利 | 无影响 | 较不利 | 不利 |
|  | **临街状** | **临街状况** | 三面临街 | 二面临街 | 一面临街 | 袋地 | 袋地（严重影响利用） |
| **个**  **别**  **因**  **素** | **况** | **临街道路类型** | 主干道 | 次干道 | 支路 | 支路（二车道） | ﹣ |
| **宗地形**  **状** | **宗地形状** | 规则，利用合理 | 较规则，有利于利用 | 无不利影响 | 不规则，影响利用 | 不规则，严重影响利用 |
| **I** | **宗地面**  **积** | **宗地面积（平 方米）** | ≥15000 | [1000,15000) | (6000,10000) | (3000,6000] | ≤3000 |

**55**

**表2**-**20办公用地因素修正系数表〈4**-**10级**)

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **影响因素** | | | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
|  |  | **距区级商业中心距离** | 2.3% | 1.1% | 0.0% | -1.1% | -2.3% |
|  | **繁华程度** | **距办公商务中心距离** | 3.0% | 1.5% | 0.0% | -1.5% | -3.0% |
|  |  | **距行政机关中心距离** | 2.3% | 1.1% | 0.0% | -1.1% | -2.3% |
|  |  | **周围道路类型** | 1.1% | 0.5% | 0.0% | -0.5% | -1.1% |
|  |  | **距快速路阻口距离** | 0.2% | 0.1% | 0.0% | -0.1% | -0.2% |
|  |  | **距停车场距离** | 0.9% | 0.4% | 0.0% | -0.4% | -0.9% |
|  |  | **距轨道交通站点距离** | 3.6% | 1.8% | 0.0% | -1.8% | -3.6% |
| **区域** | **交通条件** | **距公交站点距离** | 2.9% | 1.5% | 0.0% | -1.5% | -2.9% |
| **因素** |  | **距火车站距离** | 0.6% | 0.3% | 0.0% | -0.3% | -0.6% |
|  |  | **距机场距离** | 0.6% | 0.3% | 0.0% | -0.3% | -0.6% |
|  |  | **距长途汽车站距离** | 0.4% | 0.2% | 0.0% | -0.2% | -0.4% |
|  |  | **距客运码头距离** | 0.4% | 0.2% | ﹣ | ﹣ | ﹣ |
|  | **基本设施状** | **基础设施** | 3.0% | 1.5% | 0.0% | -1.5% | -3.0% |
|  | **况** | **配套设施** | 2.4% | 1.2% | 0.0% | -1.2% | -2.4% |
|  | **环境状况** | **环境状况** | 3.6% | 1.8% | 0.0% | -1.8% | -3.6% |
|  | **城市规划** | **城市规划** | 2.7% | 1.4% | 0.0% | -1.4% | -2.7% |
|  | **临街状况** | **临街状况** | 10.0% | 5.0% | 0.0% | -5.0% | -10.0% |
| **个别** | **临街道路类型** | 3.0% | 1.5% | 0.0% | -1.5% | ﹣ |
| **因素** | **宗地形状** | **宗地形状** | 3.0% | 1.5% | 0.0% | -1.5% | -3.0% |
|  | **宗地面积** | **宗地面积** | 3.0% | 1.5% | 0.0% | -1.5% | -3.0% |

**办公用地因素修正说明：**

1**、繁华程度**

**市级商业中心目前指：南京东路商业中心、南京西路商业中心、淮海中路商 业中心、四川北路商业中心、徐家汇商业中心、张杨路商业中心、豫园商城商业 中心、五角场商业中心、新客站不夜城商业中心、中山公园商业中心、新虹桥商 业中心、中环商业中心等。商务办公中心目前指：陆家嘴及东扩、外滩、北外滩、 南外滩、大虹桥商务区、大世博地区、人民广场商务集聚区、张江综合商务区、 徐家汇、五角场、真如长风、花木及世纪大道沿线等。**

**56**

行政机关中心指区级以上行政机关集聚区。

**2**、交通条件

道路类型的划分：快速路、主干道、次干道、支路四级。一块宗地距区域内 的高等级道路越近表明其交通条件越好。评判标准的距离参数通过分析办公用地 相应各级别区域内的道路状况得出。

快速路主要指封闭式道路。距快速路匝口距离对商业用地的作用与周边道路 类型同理。距快速路匝口距离参数依据办公用地相应各级别范围内快速路匝口的 平均分布情况确定。

停车场对办公用地的作用：就近充足的停车场对商务活动提供便利。

轨道交通站点以及公交站点对办公用地的作用与周边道路类型同理。若无具 体说明几条线路的，是指一条以上线路的站点。

火车站、机场、长途汽车站、客运码头等对外交通设施对对外商务活动提供 便利。

**3**、基本设施

基础设施的保障率是指是否有道路严重拥堵、拉电、电压不稳、供水限制、 大雨积水等情况。

配套设施指银行、便利店、员工餐厅、公园、大学、邮局、健身馆等设施。

**4**、环境状况

环境状况指环境质量、绿化覆盖、环境景观等。环境质量主要指大气污染、 水污染、噪声污染等优劣度。环境景观主要是指滨江、大型绿地、湿地等自然景 观。环境状况的评价综合前述因素一并考虑。衡量指标以定性为主，分为优越、 良好、一般、较差、差。

**5**、城市规划

办公用途的城市规划指商服中心、城市道路、城市内部公共交通、对外交通、

主要基本设施、环境状况等规划。

城市规划的正面影响依程度分为有利、较有利，负面影响依程度分为较不利、 不利。

对于办公用途，程度有利的城市规划有区域内区级以上商业中心的规划新建、 升级、营业总量增大；高等级的城市道路的规划新增、改扩建；轨道交通站点（线

**57**

路）和公交站点（线路〕的规划新增新建；高等级的对外交通设施和交通枢纽的 规划新建、升级；主要基础设施和配套设施的高标准的规划新增、改扩建、升级； 大气、水、噪声环境质量的明显改善、绿化覆盖率的规划增加、景观的明显改善 等。 **^**

程度为较有利的城市规划有区域内社区级以下商业中心的规划新建、升级、 营业总量增大；一般等级的城市道路的规划新增、改扩建；轨道交通站点（线路〕 和公交站点（线路〉的运营时间延长、发车间隔时间缩短；一般等级的对外交通 设施的规划新建、升级；主要基础设施和配套设施的一般标准的规划新增、改扩 建、升级；大气、水、噪声环境质量的改善、绿化覆盖率的规划增加、景观的改 善等。

城市规划可能对某一特定的区域造成不利或较不利影响的情况有：规划的改 变将使双向道路变为单向道路；原道路没有隔离带将变成有隔离带；规划建设的 附近封闭式道路将使某区域的通达性变差；规划建设的大型卖场将增加周边区域 道路的车流量，造成拥堵和噪音。

**58**

**表2**-**21研发总部用地因素修正系数指标说明表〈6**-**9级**)

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **因素** | | | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
|  |  | **周围道路类 型** | 300米内有主干道 | 500米内有主干道 | 500米内有次干道 | 500米外有次干道 | 1000米外有次干道 |
|  |  | **距快速路匝 口距离(KM）** | ﹤0.5 | [0.5,1) | [1,1.5) | [1.5,3) | ≥3 |
|  |  | **距停车场距 离(KM）** | ﹤0.1 | [0.1,0.2) | [0.2,0.3) | [0.3,0.5) | ≥0.5 |
|  | **交通条**  **件** | **距轨道交通 站点距离**  **(KM）** | ﹤1 | [1,2) | [2,3) | [3,5) | ≥5 |
|  | **距公交站点 距离(KM）** | ﹤0.3 | [0.3,0.8) | [0.8,1.5) | [1.5,2.5) | ≥2.5 |
| **区域**  **因素** |  | **距火车站距 离(KM）** | ﹤3 | [3,5) | [5,10) | [10,20) | ≥20 |
|  |  | **距长途汽车 站距离(KM）** | ﹤2 | [2,4) | [4,6) | [6,10) | ≥10 |
|  |  | **距机场距离 (KM）** | ﹤10 | [10,15) | [15,20) | [20,30) | ≥30 |
|  | **基本设**  **施状况** | **基础设施** | 保障率高 | 保障率较高 | 保障一般 | 保障率较低 | 保障率低 |
|  | **配套设施 (500KM** **内)** | 具备5项及以上 | 具备3-4项 | 具备2项 | 具备1项 | 无配套 |
|  | **环境状**  **况** | **环境状况** | 优越 | 良好 | 一般 | 较差 | 差 |
|  | **城市规**  **划** | **城市规划** | 有利 | 较有利 | 无影响 | 较不利 | 不利 |
|  | **临街状**  **况** | **临街状况** | 三面临街 | 二面临街 | 一面临街 | 袋地 | 袋地（严重影响利用） |
| **个别** | **临街道路类 型** | 主干道 | 次干道 | 支路（三、四车道 | 支路（二车道） | ﹣ |
| **因素** | **宗地形**  **状** | **宗地形状** | 规则，利用合理 | 较规则，有利于利用 | 无不利影响 | 不规则，影响利用 | 不规则，严重影响利用 |
|  | **宗地面**  **积** | **宗地面积（平 方米）** | ≥25000 | [15000,25000) | (8000,15000) | (3000,8000] | ≤3000 |

**59**

**表2**-**22研发总部用地因素修正系数表〈6**-**9级**)

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **影响因素** | | | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
|  |  | **周围道路类型** | 1.7% | 0.9% | 0.0% | -0.9% | -1.7% |
|  |  | **距快速路匝口距离** | 0.2% | 0.1% | 0.0% | -0.1% | -0.2% |
|  |  | **距停车场距离** | 0.9% | 0.4% | 0.0% | -0.4% | -0.9% |
|  | **交通条件** | **距轨道交通站点距离** | 1.0% | 0.5% | 0.0% | -0.5% | -1.0% |
|  | **距公交站点距离** | 0.8% | 0.4% | 0.0% | -0.4% | -0.8% |
| **区域** |  | **距火车站距离** | 1.6% | 0.8% | 0.0% | -0.8% | -1.6% |
| **因素** |  | **距长途汽车站距离** | 0.5% | 0.3% | 0.0% | -0.3% | -0.5% |
|  |  | **距机场距离** | 1.6% | 0.8% | 0.0% | -0.8% | -1.6% |
|  | **基本设施状** | **基础设施** | 7.8% | 3.9% | 0.0% | -3.9% | -7.8% |
|  | **况** | **配套设施** | 2.4% | 1.2% | 0.0% | -1.2% | -2.4% |
|  | **环境状况** | **环境状况** | 3.6% | 1.8% | 0.0% | -1.8% | -3.6% |
|  | **城市规划** | **城市规划** | 2.7% | 1.4% | 0.0% | -1.4% | -2.7% |
|  | **临街状况** | **临街状况** | 10.0% | 5.0% | 0.0% | -5.0% | -10.0% |
| **个别** | **临街道路类型** | 5.0% | 2.5% | 0.0% | -2.5% | ﹣ |
| **因素** | **宗地形状** | **宗地形状** | 3.0% | 1.5% | 0.0% | -1.5% | -3.0% |
|  | **宗地面积** | **宗地面积** | 3.0% | 1.5% | 0.0% | -1.5% | -3.0% |

**研发总部用地因素修正说明：**

**1**、交通条件 **‘**

道路类型的划分：快速路、主干道、次干道、支路四级。一块宗地距区域内 的高等级道路越近表明其交通条件越好。评判标准的距离参数通过分析研发总部 类用地相应各级别区域内的道路状况得出。

轨道交通站点以及公交站点对研发总部类用地的作用与周边道路类型同理。 若无具体说明，指一条以上线路的站点。

火车站、长途汽车站、机场等对外交通设施对研发活动提供便利。

**2**、基本设施

基础设施的保障率是指是否有道路严重拥堵、拉电、电压不稳、供水限制、 大雨积水等情况，衡量指标以定性为主。

配套设施指银行、便利店、员工餐厅、公园、大学、邮局、健身馆等设施。

**60**

**3**、环境状况

环境状况指环境质量、绿化覆盖、环境景观等。环境质量主要指大气污染、 水污染、噪声污染等优劣度。环境景观主要是指滨江、大型绿地、湿地等自然景 观。环境状况的评价综合前述因素一并考虑。衡量指标以定性为主，分为优越、 良好、一般、较差、差。

**4**、城市规划

研发总部用途的城市规划指城市道路、城市内部公共交通、对外交通、主要 基本设施、环境状况等规划。

城市规划的正面影响依程度分为有利、较有利，负面影响依程度分为较不利、 不利。丨

对研发总部用途而言，程度为有利的城市规划有区域内高等级的城市道路的 规划新增、改扩建；轨道交通站点（线路〕和公交站点（线路〕的规划新增新建； 高等级的对外交通设施和交通枢纽的规划新建、升级；主要基础设施的高标准的 规划新增、改扩建、升级；规划使大气、水、噪声环境质量将有明显改善等。

程度为较有利的城市规划有区域内一般等级的城市道路的规划新增、改扩建**;** 轨道交通站点〈线路）和公交站点〖线路）的运营时间延长、发车间隔时间缩短； 一般等级的对外交通设施的规划新建、升级；主要基础设施的一般标准的规划新 增、改扩建、升级；规划使大气、水、噪声环境质量将有改善等。

城市规划可能对某一特定的区域造成不利或较不利影响的情况有：规划的改 变将使双向道路变为单向道路；原道路没有隔离带将变成有隔离带；规划建设的 附近封闭式道路将使某区域的通达性变差；规划建设的大型卖场将增加周边区域 道路的车流量，造成拥堵和噪音。

**61**

**表2**-**23工业用地因素修正系数指标说明表〈1**-**5级**)

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **影响因素** | | | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| **区**  **域**  **因**  **素** | **交通条件** | 周围道路类型 | 300米内有主干道 | 500米内有主干道 | 500米内有次干道 | 500米外有次干道 | ﹣ |
| 距轨道交通站点距离（KM) | 300米内有两条以上线路的站点 | ﹤0.5 | [0.5,1) | [1,1.5) | ≥1.5 |
| 距公交站点距离（KM) | 200米内有十条以上线路的站点 | 200米内有五条以上线路的站点 | ﹤0.3 | [0.3,0.5) | ≥0.5 |
| 距火车站距离（KM) | ﹤3 | [3,5) | [5,10) | [10,15) | ≥15 |
| 距长途汽车站距离（KM) | ﹤2 | [2,4) | [4,6) | [6,10) | ≥10 |
| 距港口码头距离（KM) | ﹤3 | [3,6) | [6,10) | [10,20) | ≥20 |
| 距机场距离（KM) | ﹤5 | [5,10) | [10,15) | [15,20) | ≥20 |
| **基本设施 状况** | 基础设施 | 保障率高 | 保障率较高 | 保障一般 | 保障率较低 | 保障率低 |
| **环境状况** | 环境质量 | 质量指数好 | 质量指数较好 | 质量指数一般 | 质量指数较差 | 质量指数差 |
| **产业集聚 度** | 工业园区等级 | 国家级工业园区和市政府认定的产业基地 | 市级工业园区 | 规划认定的其他工业园区 | 非正规园区 | 零星工业点 |
| 产业定位 | 高新技术产业9大领域 | 9大领域外，本市鼓励发展的其他主导产业 | 一般产业 | 限制产业 | 淘汰产业 |
| 关联产业集聚程度 | 主导产业明确，产业集聚度大于50% | 主导产业较为明确，产业集聚度大于30%—50% | 主导产业不明确，产业集聚度不高 | 无主导产业，产业间无联系 | 无主导产业和大型企业 |
| **城市规划** | 城市规划 | 有利 | 较有利 | 无影响 | 较不利 | 不利 |
| **个**  **别**  **因**  **素** | **临街状况** | 临街道路类型 | 主干道 | 次干道 | 支路（三、四车道 | 支路（二车道） | ﹣ |
| **宗地形状** | 宗地形状 | 规则，利用合理 | 较规则，有利于利用 | 无不利影响 | 不规则，影响利用 | 不规则，严重影响利用 |
| **宗地面积** | 宗地面积（平方米） | ≥25000 | [15000,25000) | (8000,15000) | (3000,8000] | ≤3000 |

**62**

**表2**-**24工业用地因素修正系数表〈1**-**5级**)

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **影响因素** | | | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| **区域**  **因素** | **交通条件** | 周围道路类型 | 1.7% | 0.9% | 0.0% | -0.9% | ﹣ |
| 距轨道交通站点距离（KM) | 1.0% | 0.5% | 0.0% | -0.5% | -1.0% |
| 距公交站点距离（KM) | 0.8% | 0.4% | 0.0% | -0.4% | -0.8% |
| 距火车站距离（KM) | 1.6% | 0.8% | 0.0% | -0.8% | -1.6% |
| 距长途汽车站距离（KM) | 0.5% | 0.3% | 0.0% | -0.3% | -0.5% |
| 距港口码头距离（KM) | 1.6% | 0.8% | 0.0% | -0.8% | -1.6% |
| 距机场距离（KM) | 1.6% | 0.8% | 0.0% | -0.8% | -1.6% |
| **基本设施状 况** | 基础设施 | 7.8% | 3.9% | 0.0% | -3.9% | -7.8% |
| **环境状况** | 环境质量 | 3.6% | 1.8% | 0.0% | -1.8% | -3.6% |
| **产业集聚度** | 工业园区等级 | 4.0% | 2.0% | 0.0% | -2.0% | -4.0% |
| 产业定位 | 1.6% | 0.8% | 0.0% | -0.8% | -1.6% |
| 关联产业集聚程度 | 1.6% | 0.8% | 0.0% | -0.8% | -1.6% |
| **城市规划** | 城市规划 | 2.7% | 1.4% | 0.0% | -1.4% | -2.7% |
| **个别**  **因素** | **临街状况** | 临街道路类型 | 5.0% | 2.5% | 0.0% | -2.5% | ﹣ |
| **宗地形状** | 宗地形状 | 3.0% | 1.5% | 0.0% | -1.5% | -3.0% |
| **宗地面积** | 宗地面积（平方米） | 3.0% | 1.5% | 0.0% | -1.5% | -3.0% |

**63**

**表2**-**25工业用地因素修正系数指标说明表〈6**-**9级**)

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **影哺** | | **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
|  |  | 周围道路类型 | 300米内有主干道 | 500米内有主干道 | 500米内有次干道 | 500米外有次干道 | 1000米外有次干道 |
|  |  | 距轨道交通站点距离（KM) | ﹤1 | [1,2) | [2,3) | [3,5) | ≥5 |
|  | **交通条**  **件** | 距公交站点距离（KM) | ﹤0.3 | [0.3,0.8) | [0.8,1.5) | [1.5,2.5) | ≥2.5 |
|  | 距火车站距离（KM) | ﹤3 | [3,5) | [5,10) | [10,20) | ≥20 |
|  |  | 距长途汽车站距离（KM) | ﹤2 | [2,4) | [4,6) | [6,10) | ≥10 |
|  |  | 距港口码头距离（KM) | ﹤10 | [10,20) | [20,30) | [30,40) | ≥40 |
| **区**  **域** |  | 距机场距离（KM) | ﹤10 | [10,15) | [15,20) | [20,30) | ≥30 |
| **因**  **素** | **基本设**  **施状况** | 基础设施 | 保障率高 | 保障率较高 | 保障一般 | 保障率较低 | 保障率低 |
|  | **环境状**  **况** | 环境质量 | 质量指数好 | 质量指数较好 | 质量指数一般 | 质量指数较差 | 质量指数差 |
|  |  | 工业园区等级 | 国家级工业园区和市政府认定的产业基地 | 市级工业园区 | 规划认定的其他工业园区 | 非正规园区 | 零星工业点 |
|  | **产业集**  **聚度** | 产业定位 | 高新技术产业9大领域 | 9大领域外，本市鼓励发展的其他主导产业 | 一般产业 | 限制产业 | 淘汰产业 |
|  |  | 关联产业集聚程度 | 主导产业明确，产业集聚度大于50% | 主导产业较为明确，产业集聚度大于30%—50% | 主导产业不明确，产业集聚度不高 | 无主导产业，产业间无联系 | 无主导产业和大型企业 |
|  | **城市规**  **划** | 城市规划 | 有利 | 较有利 | 无影响 | 较不利 | 不利 |
| **个**  **别**  **因**  **素** | **临街状**  **况** | 临街道路类型 | 主干道 | 次干道 | 支路（三、四车道 | 支路（二车道以下） | ﹣ |
| **宗地形**  **状** | 宗地形状 | 规则，利用合理 | 较规则，有利于利用 | 无不利影响 | 不规则，影响利用 | 不规则，严重影响利用 |
| **宗地面**  **积** | 宗地面积（平方米） | ≥50000 | [30000,50000) | (12000,30000) | (5000,12000] | ≤5000 |

**64**

**表2**-**26工业用地因素修正系数表〈6**-**9级**)

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **影响** | | **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| **区域**  **因素** | **交通条件** | 周围道路类型 | 1.7% | 0.9% | 0.0% | -0.9% | -1.7% |
| 距轨道交通站点距离（KM) | 1.0% | 0.5% | 0.0% | -0.5% | -1.0% |
| 距公交站点距离（KM) | 0.8% | 0.4% | 0.0% | -0.4% | -0.8% |
| 距火车站距离（KM) | 1.6% | 0.8% | 0.0% | -0.8% | -1.6% |
| 距长途汽车站距离（KM) | 0.5% | 0.3% | 0.0% | -0.3% | -0.5% |
| 距港口码头距离（KM) | 1.6% | 0.8% | 0.0% | -0.8% | -1.6% |
| 距机场距离（KM) | 1.6% | 0.8% | 0.0% | -0.8% | -1.6% |
| **基本设施状 况** | 基础设施 | 7.8% | 3.9% | 0.0% | -3.9% | -7.8% |
| **环境状况** | 环境质量 | 3.6% | 1.8% | 0.0% | -1.8% | -3.6% |
| **产业集聚度** | 工业园区等级 | 4.0% | 2.0% | 0.0% | -2.0% | -4.0% |
| 产业定位 | 1.6% | 0.8% | 0.0% | -0.8% | -1.6% |
| 关联产业集聚程度 | 1.6% | 0.8% | 0.0% | -0.8% | -1.6% |
| **城市规划** | 城市规划 | 2.7% | 1.4% | 0.0% | -1.4% | -2.7% |
| **个别**  **因素** | **临街状况** | 临街道路类型 | 5.0% | 2.5% | 0.0% | -2.5% | ﹣ |
| **宗地形状** | 宗地形状 | 3.0% | 1.5% | 0.0% | -1.5% | -3.0% |
| **宗地面积** | 宗地面积（平方米） | 3.0% | 1.5% | 0.0% | -1.5% | -3.0% |

**工业用地因素修正说明：**

**1**、交通条件

道路类型的划分：快速路、主干道、次干道、支路四级。一块宗地距区域内

的高等级道路越近表明其交通条件越好。评判标准的距离参数通过分析工业用地 相应各级别区域内的道路状况得出。

轨道交通站点以及公交站点对工业用地的作用与周边道路类型同理。若无具 体说明，指一条以上线路的站点：

火车站、长途汽车站、港口码头、机场等对外交通设施对货物运输提供便利。

**2**、基本设旅

基础设施的保障率是指是否有道路严重拥堵、拉电、电压不稳、供水限制、 大雨积水等情况。

**3**、环境状况

环境质量是指：大气污染、水污染、噪声污染等优劣度。环境状况的评价综 合前述因素一并考虑。质量指数由环境保护监测部门发布。

**65**

**4**、产业集聚度

工业园区等级反映工业基础设施配套等级、配套服务水平。较高等级的工业 园区能容纳大规模、高强度的投资，使单位土地产出较高的工业产值，所以，工 业园区等级能反映工业用地的价值。

产业定位考虑资源优势、区位优势等因素，能够合理地进行产业发展规划和 布局〔其中，主导产业是区域经济发展的核心力量），体现土地资源的承载能力 和利用水平。

关联产业集聚能促进物流、商贸、会展、科技、生产协同发展，可降低成本、 提高利润，提升土地的利用价值。

**5**、城市规划

工业用途的城市规划指城市道路、城市内部公共交通、对外交通、主要基本 设施、环境状况、工业园区、产业等规划**。’**

城市规划的正面影响依程度分为有利、较有利，负面影响依程度分为较不利、 不利。

对工业用途而言，程度为有利的城市规划有区域内高等级的城市道路的规划 新增、改扩建；轨道交通站点（线路〉和公交站点（线路〉的规划新增新建；高 等级的对外交通设施和交通枢纽的规划新建、升级；主要基础设施的高标准的规 划新增、改扩建、升级；规划使大气、水、噪声环境质量将有明显改善；国家级 以上工业园区的规划新建、升级，高新技术产业的规划升级等。

程度为较有利的城市规划有区域内一般等级的城市道路的规划新增、改扩建**;** 轨道交通站点（线路〕和公交站点（线路〉的运营时间延长、发车间隔时间缩短； 一般等级的对外交通设施的规划新建、升级；主要基础设施的一般标准的规划新 增、改扩建、升级；规划使大气、水、噪声环境质量将有改善；市级以下工业园 区的规划新建、升级，一般产业的规划升级等。

城市规划可能对某一特定的区域造成不利或较不利影响的情况有：规划的改 变将使双向道路变为单向道路；原道路没有隔离带将变成有隔离带；规划建设的 附近封闭式道路将使某区域的通达性变差；规划建设的大型卖场将增加周边区域 道路的车流量，造成拥堵和噪音。

**66**

**2**.**4.5** **土地开发程度修正**

基准地价反映的是“七通一平”或“五通一平”条件下的土地使 用权平均价格，其中“七通”、“五通”不包括项目建设向有关部门缴纳 的宗地外城市基础设施建设费及市政管线的接入工程费用。当宗地设 定的土地开发程度与基准地价设定的土地开发程度不相一致时，应进 行土地开发程度修正。每一 “通”的修正幅度建议在10—30元彡平方 米，具体根据区域水平确定。

**2**.**4**.**6商业用地土地价格楼层修正**

商业用地土地价格楼层修正主要适用于楼层数明确的存量商业 分摊土地使用权价格的修正。

一层商业用地价格以基准地价为依据，确定各级别一层相对基准 地价的修正系数；其他楼层商业用地价格以一层商业用地价格为依据, 确定各楼层相对一层的修正系数

**表2**-**27各级别一层相对基准地价的修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **土地级别** | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 1**层修正系数** | 1.88 | 1.88 | 1.62 | 1.62 | 1.50 | 1.50 | 1.39 | 1.39 | 1.25 | 1.25 |

**表2**-**28各楼层相对一层的修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **土地级别** | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 2**层相对**1**层** | 0.75 | 0.75 | 0.70 | 0.70 | 0.70 | 0.70 | 0.65 | 0.65 | 0.60 | 0.60 |
| 3**层相对**1**层** | 0.60 | 0.60 | 0.55 | 0.55 | 0.55 | 0.55 | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 |
| 4**层相对**1**层** | 0.50 | 0.50 | 0.45 | 0.45 | 0.45 | 0.45 | 0.45 | 0.45 | 0.45 | 0.45 |
| 5**层相对**1**层** | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 |
| 6**层及以上相对**1**层** | 0.35 | 0.35 | 0.35 | 0.35 | 0.35 | 0.35 | 0.35 | 0.35 | 0.35 | 0.35 |

**67**

**2**.**4**.**7地下建设用地使用权基本价格**

地下建设用地使用权基本价格，是指在基准日下法定最高年期的 地下建设用地使用权区域平均价格(简称基本价格)

地下一层基本价格以基准地价为依据，区分不同用途和相应级别， 参照地上同类用途基准地价的下述比例关系确定（指楼面地价比例关 系X地下二层按地下一层的60%确定，地下三层及以下按上一层的 70%确定。

**表2**-**29地下一层基本价格与基准地价比例关系**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 级别 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 商业 | 50% | 50% | 50% | 50% | 40% | 40% | 20% | 20% | 20% | 20% |
| 办公 | 20% | 20% | 20% | 15% | 15% | 15% | 10% | 10% | 10% | 10% |
| 工业 | 15% | 15% | 15% | 15% | 10% | 6% | 6% | 6% | 6% | / |
| 停车场参照商业 | 15% | 15% | 15% | 15% | 10% | 10% | 6% | 6% | 6% | 6% |

**注：上表的比例基数以不同用途相应级别的基准地价成果表中的楼面地价为准。停车 库包括各类经营性地下停车库。**

**68**

第三章附件

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. | 上海市2013年住宅用途基准地价成果图 | (全市域〉 |
| 2 | 上海市2013年住宅用途基准地价成果图 | (中心城区） |
| 3 | 上海市2013年商业用途基准地价成果图 | (全市域〉 |
| 4 | 上海市2013年商业用途基准地价成果图 | (中心城区） |
| 5 | 上海市2013年办公用途基准地价成果图 | (全市域) |
| 6 | 上海市2013年办公用途基准地价成果图 | (中心城区） |
| 7 | 上海市2013年研发总部用途基准地价成果图（全市域) | |
| 8 | 上海市2013年工业用途基准地价成果图 | （全市） |
| 9 | 上海市2013年工业用途基准地价成果图 | (中心城区） |

**69**