

# 米易县人民政府 关于公布实施米易县城区土地定级与基准地价 更新成果的通知

各乡（镇）人民政府，县级各部门：

按照《四川省自然资源厅办公室关于加强城镇建设用地基准地价管理的通知》（〔2024〕-648）等文件要求，米易县城区土地定级与基准地价更新成果已通过省自然资源厅技术检查，现予以公布，自2026年03月11日起执行，原土地定级与基准地价成果同时废止。

附件：米易县城区土地定级与基准地价更新成果（2025版）

米易县人民政府

2026年03月11日

# 米易县城区 土地定级与基准地价更新成果 (2025 版)

项目单位：米易县自然资源和规划局

编制单位：四川大成房地产土地资产评估有限公司

编制时间：二〇二五年十二月

# 目 录

一、 米易县城区基准地价成果.....	1
(一) 米易县城区基准地价表.....	1
(二) 米易县城区基准地价内涵.....	2
二、 米易县城区土地级别成果.....	3
(一) 米易县城区土地级别与基准地价图.....	3
(二) 米易县城区土地级别范围文字说明表.....	6
三、 米易县城区基准地价修正体系成果.....	7
(一) 米易县城区基准地价系数修正法计算公式.....	7
(二) 米易县城区基准地价系数修正法参数选取.....	8
(三) 米易县城区基准地价系数修正法修正体系.....	11

## 一、米易县城区基准地价成果

### （一）米易县城区基准地价表

级别			I级	II级	III级	IV级
商业服务业用地	地面地价	元/平方米	3495	2280	1305	870
		万元/亩	<b>233</b>	<b>152</b>	<b>87</b>	<b>58</b>
城镇住宅用地	地面地价	元/平方米	3045	2025	1380	/
		万元/亩	<b>203</b>	<b>135</b>	<b>92</b>	
	楼面地价	元/平方米	1523	1013	690	
公共管理与公共服务用地	地面地价	元/平方米	1260	1035	810	/
		万元/亩	<b>84</b>	<b>69</b>	<b>54</b>	
工业用地	地面地价	元/平方米	270	/		
		万元/亩	<b>18</b>			

## （二）米易县城区基准地价内涵

### 1. 估价期日

2025年1月1日。

### 2. 土地使用年期

商业服务业用地 40 年、城镇住宅用地 70 年、工业用地 50 年、公共管理与公共服务用地 50 年。

### 3. 容积率

商业服务业用地 1.6、城镇住宅用地 2.0、工业用地 1.0、公共管理与公共服务用地 1.2。

### 4. 权利状况

商业服务业用地、城镇住宅用地、工业用地为出让国有建设用地使用权，无他项权利限制；公共管理与公共服务用地为出让国有建设用地使用权，无他项权利限制（符合相关法律法规约定）。

5. 开发程度：宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯）、宗地内“场平”（场地平整）。

## 二、米易县城区土地级别成果

### （一）米易县城区土地级别范围文字说明表

米易县城区商业服务业用地级别范围分布表

级别	土地级别范围	级别内的主要街道
I	东至：安宁路-东兴路-新隆巷-北街 南至：文体路-桥东街 西至：安宁河 北至：人民路	安宁路、人民路南侧、育才路、同和路、府城路、宁江路、北街、东兴路、城中街、新民巷、茶园巷、新隆巷
II	区域一： 东至：安宁河 南至：高阳路 西至：定级边界--攀西高速 北至：梅溪谷湿地公园-盐米路-米普路	高阳路北侧、人民路北侧、凤凰大道、若木路、大坪南路、观湖路、迷阳路、桥西街、大坪北路、迎晖路、普林路、河熙北路、迎宾大道、盐米路、米普路
	区域二： 东至：定级边界 南至：校园路 西至：安宁河-安宁路-东兴路-新隆巷-北街 北至：定级边界	校园路、顺墙北街、青皮路、利民路、柳溪路、214省道、向阳路
	区域三： 东至：定级边界-顺墙南街 南至：高阳路 西至：安宁河 北至：文体路-校园路	南街、顺墙南街、新七东路、福园路
III	区域一： 东至：定级边界 南至：梅溪谷湿地公园-盐米路-米普路 西至：安宁河 北至：定级边界	克挂路、盐米路、米普路、养生路
	区域二： 东至：定级边界 南至：牛哨土-定级边界 西至：定级边界-顺墙南街 北至：高阳路-米易县农村客运站	铁建路、顺达路、胜利路、顺墙南街、成昆铁路、
IV	I-III级以外，定级范围以内区域	214省道

注：具体范围以“米易县城区商业服务业用地土地级别与基准地价图”为准

米易县城区城镇住宅用地级别范围分布表

级别	土地级别范围	级别内的主要街道
I	区域一： 东至：安宁河 南至：高阳路 西至：大坪北路-大坪南路 北至：睿龙花园	人民路、普林路、河熙北路、迎晖路、大坪北路东侧、大坪南路、桥西街、迷阳路、凤凰大道、若木路、观湖路、高阳路北侧
	区域二： 东至：宁泽阳光酒店-利民路-青皮路-顺墙北街-南街-高阳路 南至：县中医院-高阳路 西至：安宁河 北至：安宁河	同和路、清桐路、育才路、府城路、安宁路、城中街、桥东街、北街、南街、文体路、福园路、新民巷、茶园巷、新隆巷、青皮路西侧
II	区域一： 东至：安宁河-大坪北路-大坪南路 南至：定级边界-迷阳路 西至：定级边界 北至：定级边界	克挂路、盐米路、米普路、宜康路、宜养路、西攀高速、迎宾大道、大坪北路西侧
	区域二： 东至：安宁河 南至：定级边界 西至：定级边界 北至：高阳路	高阳路南侧
	区域三： 东至：定级边界-成昆铁路 南至：高阳路-中国石油城关加油站-铁建路 西至：顺墙北街-南街-高阳路 北至：县中医院-桥东街-定级边界	顺达路、顺墙南街、成昆铁路、校园路、铁建路、顺墙北街
	区域四： 东至：定级边界 南至：利民路-青皮路 西至：安宁河 北至：定级边界	利民路、青皮路东侧、柳溪路
III	I-II级以外，定级范围以内区域	胜利路、214省道

注：具体范围以“米易县城区城镇住宅用地土地级别与基准地价图”为准

米易县城区工业用地级别范围分布表

级别	土地级别范围	级别内的主要街道
I	定级范围全部区域	定级范围全部街道

注：具体范围以“米易县城区工业用地土地级别与基准地价图”为准

米易县城区公共管理与公共服务用地级别范围分布表

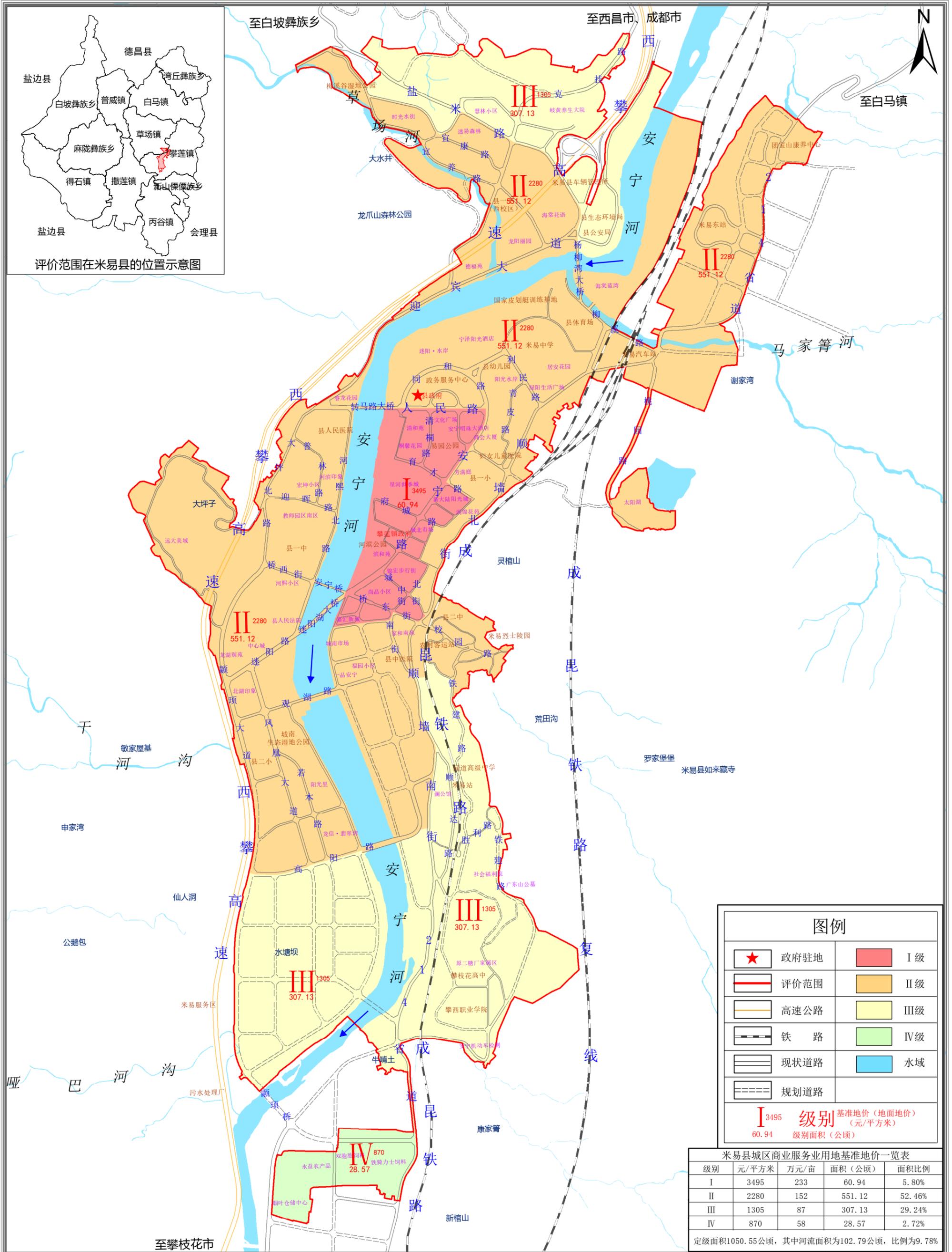
级别	土地级别范围	级别内的主要街道
I	区域一： 东至：安宁河 南至：观湖路 西至：大坪北路-大坪南路 北至：睿龙花园	河熙北路、人民路、普林路、迎晖路、大坪北路东侧、桥西街、迷阳路、大坪南路
	区域二： 东至：顺墙北街 南至：桥东街 西至：安宁河 北至：柳溪路	桥东街北侧、城中街、北街、安宁路、府城路、育才路、清桐路、同和路、利民路、青皮路、观湖路北侧
II	区域一： 东至：安宁河-大坪北路-大坪南路 南至：定级边界-观湖路 西至：定级边界 北至：定级边界	克挂路、盐米路、米普路、宜康路、宜养路、西攀高速、迎宾大道、大坪北路西侧
	区域二： 东至：安宁河 南至：高阳路 西至：定级边界 北至：观湖路	观湖路南侧、凤凰大道、若木路、高阳路北侧
	区域三： 东至：定级边界-顺墙南街 南至：高阳路-中国石油城关加油站-铁建路 西至：安宁河 北至：桥东街-定级边界	校园路、南街、顺墙南街、福园路、桥东街南侧
	区域四： 东至：定级边界 南至：柳溪路-顺墙北街-定级边界 西至：安宁河 北至：定级边界	柳溪路、顺墙北街、214省道、成昆铁路
III	I-II级以外，定级范围以内区域	顺达路、铁建路、胜利路、高阳路南侧

注：具体范围以“米易县城区公共管理与公共服务用地土地级别与基准地价图”为准

## （二）米易县城区土地级别与基准地价图

备注：米易县城区土地级别与基准地价图为级别判定的最终依据，即无法通过土地级别范围文字说明表判定土地级别，应以米易县城区各用途土地级别与基准地价图为准。

# 米易县城区商业服务业用地土地级别与基准地价图



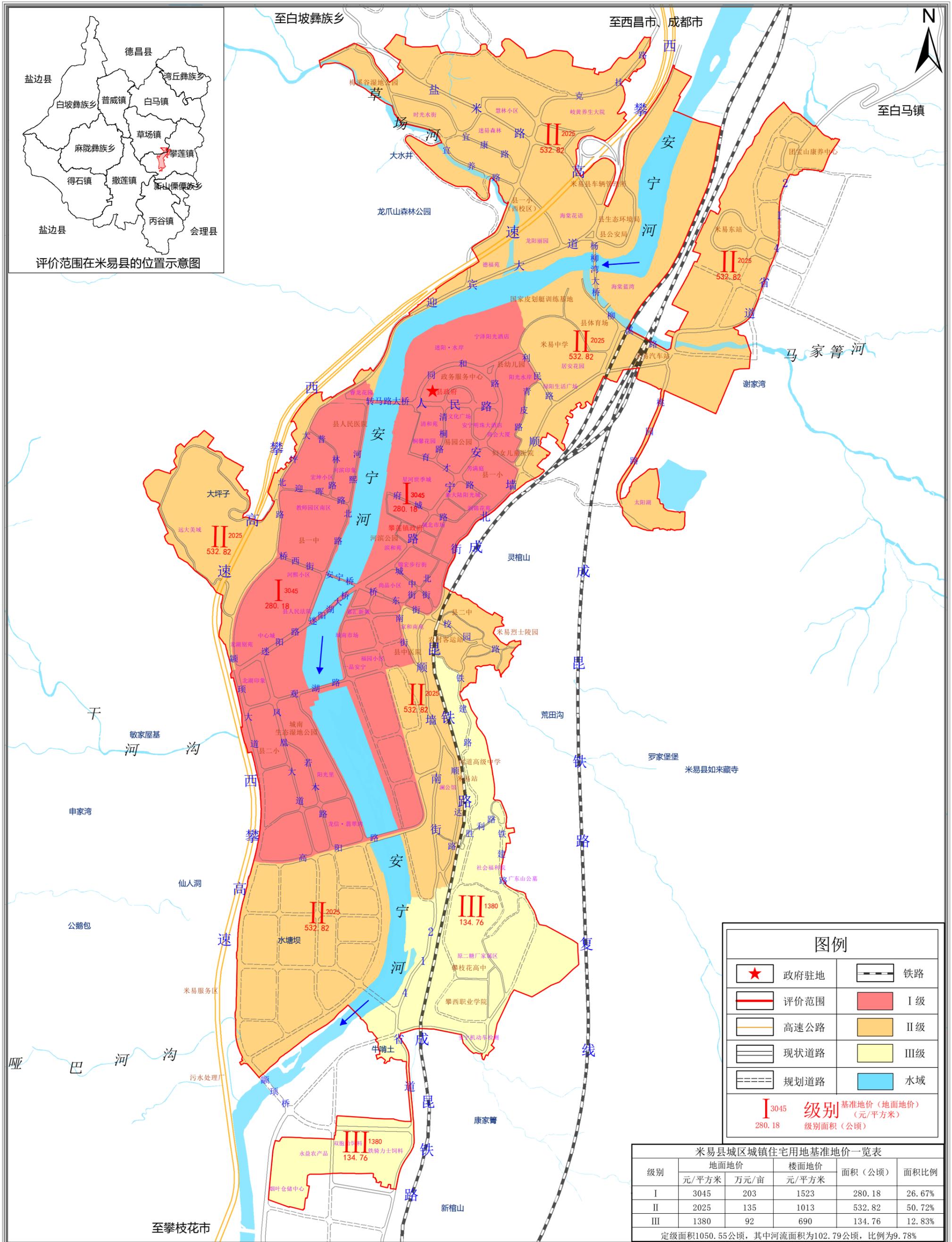
项目单位：米易县自然资源和规划局

比例尺 1 : 20000

编制单位：四川大成房地产土地资产评估有限公司

编制时间：二〇二五年十二月

# 米易县城区域镇住宅用地土地级别与基准地价图



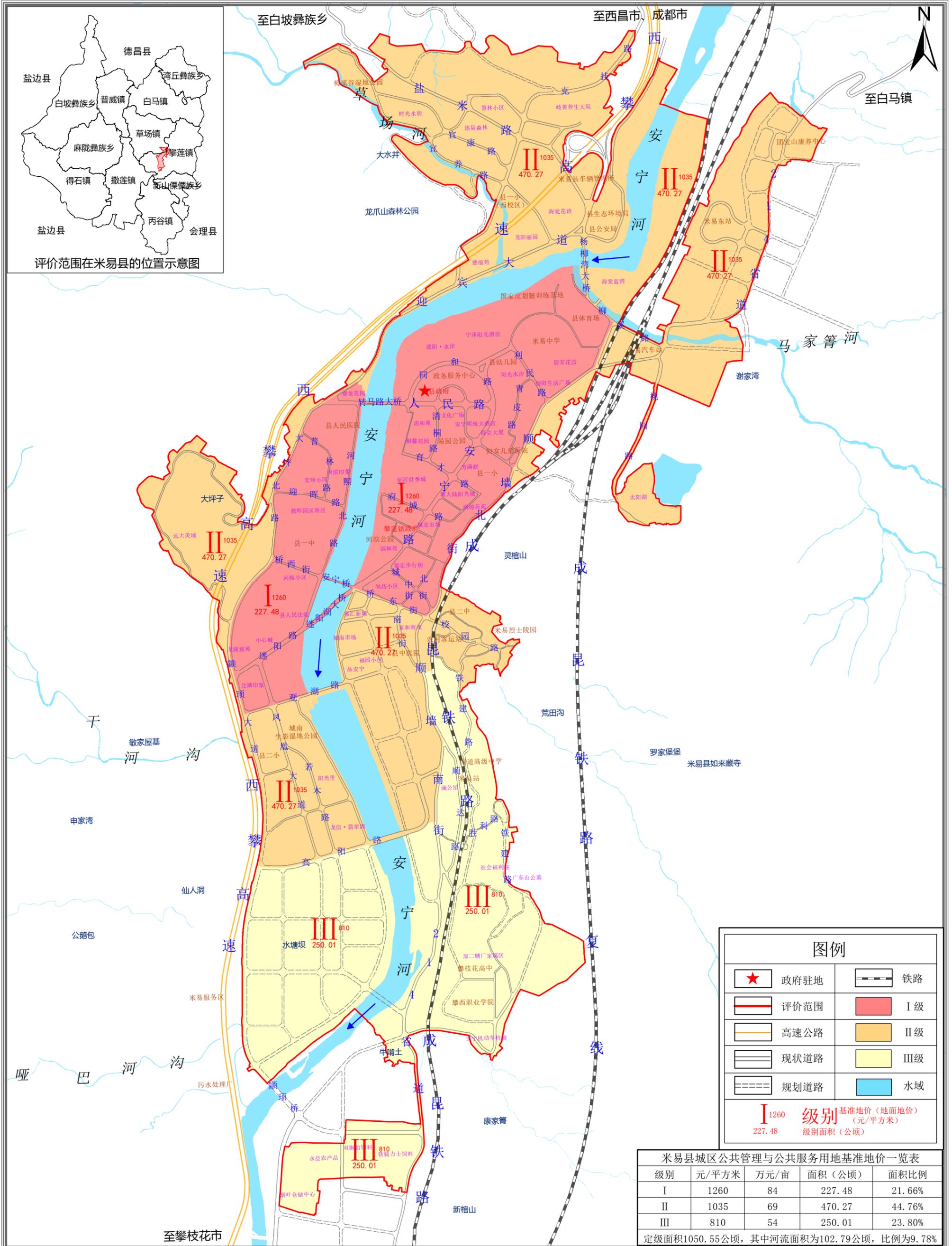
项目单位：米易县自然资源和规划局

比例尺 1 : 20000

编制单位：四川大成房地产土地资产评估有限公司

编制时间：二〇二五年十二月

# 米易县城区公共管理与公共服务用地土地级别与基准地价图

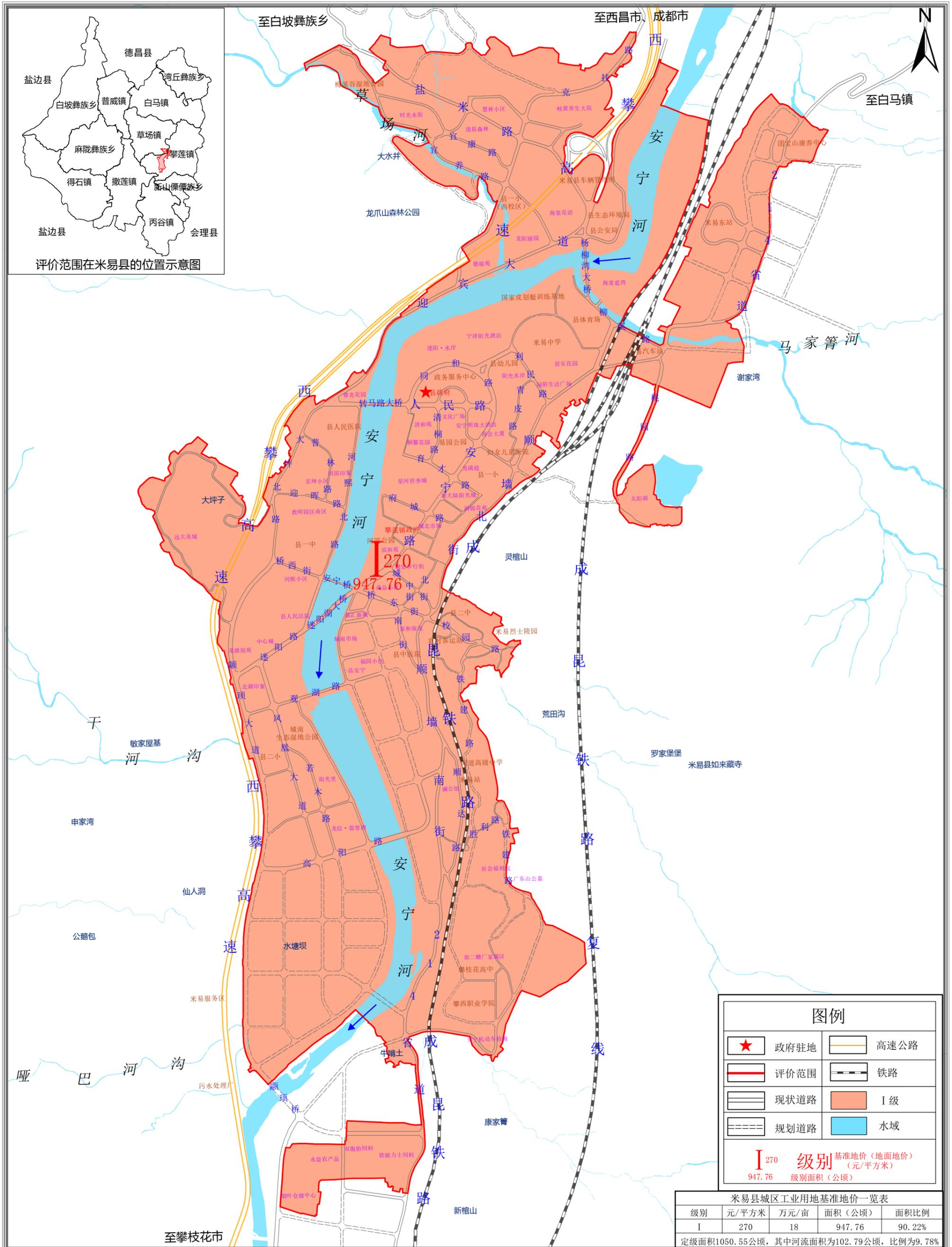


	政府驻地		铁路
	评价范围		I级
	高速公路		II级
	现状道路		III级
	规划道路		水域

级别	元/平方米	万元/亩	面积(公顷)	面积比例
I	1260	84	227.48	21.66%
II	1035	69	470.27	44.76%
III	810	54	250.01	23.80%

定级面积1050.55公顷，其中河流面积为102.79公顷，比例为9.78%

# 米易县城区工业用地土地级别与基准地价图



项目单位：米易县自然资源和规划局

比例尺 1 : 20000

编制单位：四川大成房地产土地资产评估有限公司

编制时间：二〇二五年十二月

### 三、米易县城区基准地价修正体系成果

#### （一）米易县城区基准地价系数修正法计算公式

##### 1. 商业服务业用地

宗地地面地价=适用的基准地价×用途修正系数×期日修正系数×土地使用年期修正系数×容积率修正系数×（1±区域、个别因素修正系数）±开发程度修正值

##### 2. 城镇住宅用地

宗地地面地价=适用的基准地价×期日修正系数×土地使用年期修正系数×容积率修正系数×（1±区域、个别因素修正系数）±开发程度修正值

##### 3. 工业用地

宗地地面地价=适用的基准地价×期日修正系数×土地使用年期修正系数×（1±区域、个别因素修正系数）±开发程度修正值

##### 4. 公共管理与公共服务用地

宗地地面地价=适用的基准地价×期日修正系数×土地使用年期修正系数×容积率修正系数×（1±区域、个别因素修正系数）±开发程度修正值

## （二）米易县城区基准地价系数修正法参数选取

### 1. 宗地用途类别的确定

根据待估宗地登记用途或规划用途，确定待估宗地用途类别。不能确定用途类别的特殊宗地，可参照其他有关规定合理确定。

### 2. 宗地对应基准地价的确定

基准地价参照《米易县城区土地定级与基准地价更新成果》确定。

### 3. 用途修正

详见“表 3-1 米易县城区细分用途基准地价一览表”。

### 4. 期日修正

基准地价期日修正系数以区域房价、物价指数的变化趋势、幅度确定。

### 5. 土地使用年期修正

$$\text{年期修正系数} = \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^n}}{1 - \frac{1}{(1+r)^m}}$$

式中：

r 为对应用途的土地还原率；

n 为待估宗地剩余使用年期；

m 为基准地价对应用途的使用年期。

商业服务业用地土地还原率为 6.2%；城镇住宅用地土地还原率为 5.3%；工业用地土地还原率为 4.9%；公共管理与

公共服务用地土地还原率为 5.0%。

## 6. 容积率修正

按照待估宗地实际用途、实际容积率（R）查询对应用途容积率修正系数表确定对应的修正系数。

### （1）R 在修正系数表中

直接以修正系数表中的对应系数代入基准地价系数修正法计算公式中使用。

### （2）R 不在修正系数表中

用以下公式计算容积率修正系数：

$$X = X_1 + (X_2 - X_1) \times \frac{R - R_1}{R_2 - R_1}$$

式中：

$R_1 < R < R_2$ ， $R_1$ 、 $R_2$  为容积率修正系数表所列容积率；

$X$  为  $R$  对应的容积率修正系数；

$X_1$  为  $R_1$  对应的容积率修正系数；

$X_2$  为  $R_2$  对应的容积率修正系数。

## 7. 区域、个别因素修正

区域、个别因素修正系数参照米易县城区各用途各级别的修正因素指标说明表以及系数表，根据待估宗地所在位置的情况确定其区域、个别因素的修正系数。应用以下公式测算宗地区域、个别因素修正系数：

$$\text{区域、个别因素修正系数} = \sum_{i=1}^n K_i$$

式中： $K_i$  是指第  $i$  种区域、个别因素的修正系数。

## 8. 开发程度修正

若待估宗地开发程度与基准地价内涵设定的开发程度不一致时，应按照“表 3-31 米易县城区各类用地各项土地开发费用表”进行开发程度修正。

### （三）米易县城区基准地价系数修正法修正体系

#### 1. 细分用途基准地价

表 3-1 米易县城区细分用途基准地价一览表

代码		名称	用途系数	参照基准地价地类
一级类	二级类			
09	—	商业服务业用地	/	/
	0901	商业用地	1.20	商业服务业用地
	0902	商务金融用地	1.05	
	0903	娱乐用地	0.95	
	0904	其他商业服务业用地	0.75	

#### 2. 土地使用年期修正系数

表 3-2 米易县城区商业服务业用地土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	0.0642	0.1246	0.1815	0.2350	0.2855	0.3330	0.3777	0.4198	0.4595	0.4968
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5320	0.5651	0.5963	0.6256	0.6533	0.6793	0.7038	0.7269	0.7486	0.7691
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7883	0.8065	0.8236	0.8396	0.8548	0.8691	0.8825	0.8951	0.9070	0.9183
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9288	0.9388	0.9481	0.9569	0.9652	0.9730	0.9804	0.9873	0.9939	1.0000

表 3-3 米易县城区城镇住宅用地土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	0.0517	0.1008	0.1475	0.1918	0.2339	0.2738	0.3118	0.3478	0.3820	0.4145
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4454	0.4747	0.5025	0.5289	0.5540	0.5779	0.6005	0.6220	0.6424	0.6618
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6802	0.6977	0.7143	0.7301	0.7451	0.7593	0.7728	0.7856	0.7978	0.8094
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8204	0.8308	0.8407	0.8501	0.8591	0.8675	0.8756	0.8833	0.8905	0.8974
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9040	0.9102	0.9161	0.9217	0.9271	0.9321	0.9369	0.9415	0.9458	0.9500
使用年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9539	0.9576	0.9611	0.9645	0.9676	0.9707	0.9735	0.9763	0.9788	0.9813
使用年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9836	0.9858	0.9880	0.9900	0.9919	0.9937	0.9954	0.9970	0.9985	1.0000

表 3-4 米易县城区工业用地土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	0.0514	0.1004	0.1471	0.1917	0.2341	0.2746	0.3132	0.3500	0.3851	0.4185
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4503	0.4807	0.5097	0.5373	0.5636	0.5887	0.6126	0.6354	0.6571	0.6779
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6976	0.7164	0.7344	0.7515	0.7678	0.7833	0.7982	0.8123	0.8258	0.8386
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8509	0.8625	0.8736	0.8842	0.8944	0.9040	0.9132	0.9219	0.9303	0.9382
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9458	0.9531	0.9600	0.9665	0.9728	0.9788	0.9845	0.9899	0.9951	1.0000

表 3-5 米易县城区公共管理与公共服务用地土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	0.0522	0.1019	0.1492	0.1942	0.2372	0.2780	0.3170	0.3540	0.3893	0.4230
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4550	0.4855	0.5145	0.5422	0.5686	0.5937	0.6176	0.6403	0.6620	0.6826
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7023	0.7210	0.7389	0.7558	0.7720	0.7874	0.8021	0.8161	0.8294	0.8421
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8541	0.8656	0.8766	0.8870	0.8969	0.9064	0.9154	0.9240	0.9321	0.9399
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9473	0.9544	0.9611	0.9675	0.9736	0.9794	0.9849	0.9902	0.9952	1.0000

### 3. 容积率修正系数

表 3-6 米易县城区商业服务业用地容积率修正系数表

容积率	≤0.8	1.0	1.2	1.6	1.8	2.0	2.4	2.7	3.0	3.3
修正系数	0.80	0.87	0.94	1.00	1.05	1.10	1.15	1.20	1.25	1.30
容积率	3.5	3.8	4.0	4.2	4.5	4.8	5.0	5.2	≥5.5	/
修正系数	1.35	1.39	1.43	1.46	1.49	1.53	1.56	1.58	1.60	/

表 3-7 米易县城区城镇住宅用地容积率修正系数表

容积率	≤0.8	1.0	1.2	1.6	1.8	2.0	2.5	2.8	3.0	3.3
修正系数	0.72	0.80	0.86	0.91	0.96	1.00	1.07	1.13	1.17	1.22
容积率	3.5	3.8	4.0	4.2	4.5	4.8	5.0	5.2	≥5.5	/
修正系数	1.26	1.31	1.35	1.36	1.39	1.43	1.45	1.47	1.50	/

表 3-8 米易县城区公共管理与公共服务用地容积率修正系数表

容积率	≤0.5	0.8	1.0	1.2	1.5	2.0	2.5	≥3.0
修正指数	0.89	0.93	0.97	1.00	1.05	1.09	1.13	1.17

## 4. 区域、个别因素指标说明和修正系数

表 3-9 米易县城区I级商业服务业用地修正因素指标说明表

影响因素		因素因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<100 米	[100,200) 米	[200,300) 米	[300,500) 米	≥500 米
	交通条件	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	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路
		公交便捷度	>4 路	4 路	3 路	2 路	1 路
		距汽车客运站距离	<100 米	[100,200) 米	[200,300) 米	[300,500) 米	≥500 米
		距火车站距离	<300 米	[300,500) 米	[500,1000) 米	[1000,1500) 米	≥1500 米
	人口状况	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
个别因素	临街状况	三面临街	二面临街	一面临街（临主或次干道）	临支路	临巷道	
	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	
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中，对利用无影响	偏大（小），对利用有一定影响	偏大（小），严重影响土地利用	
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏，对利用无影响	有较大起伏，对利用有一定影响	起伏过大，严重影响土地利用	
	工程地质	地质承载力强，利于建设	地质承载力较强，利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况，但无需特殊处理	有不良地质状况，并需特殊处理	

表 3-10 米易县城区 I 级商业服务业用地基准地价修正系数表（%）

影响因素		因素因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	6.51	3.26	0.00	-3.75	-7.49
	交通条件	道路通达度	0.47	0.24	0.00	-0.27	-0.54
		公交便捷度	0.37	0.19	0.00	-0.22	-0.43
		距汽车客运站距离	0.37	0.19	0.00	-0.22	-0.43
		距火车站距离	0.65	0.33	0.00	-0.38	-0.75
	人口状况	客流人口密度	4.64	2.31	0.00	-2.67	-5.35
个别因素		临街状况	1.67	0.84	0.00	-0.97	-1.93
		宗地形状	1.12	0.56	0.00	-0.64	-1.28
		宗地面积	1.12	0.56	0.00	-0.64	-1.28
		地形状况	0.84	0.41	0.00	-0.47	-0.96
		工程地质	0.84	0.41	0.00	-0.47	-0.96

表 3-11 米易县城区Ⅱ级商业服务业用地基准地价修正因素指标

## 说明表

影响因素		因素因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<300 米	[300,600)米	[600,900) 米	[900,1200)米	≥1200 米
	交通条件	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	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路
		公交便捷度	>3 路	3 路	2 路	1 路	无公交线路
		距汽车客运站距离	<200 米	[200,500)米	[500,800) 米	[800,1000)米	≥1000 米
		距火车站距离	<500 米	[500,1000) 米	[1000,1500) 米	[1500,2000) 米	≥2000 米
	人口状况	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
	基本设施状况	基础设施完善度	配套设施完善, 保障度达 90% 以上	配套设施较完善, 保障度达 80% 以上	配套设施基本完善, 保障度达 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
个别因素	临街状况	三面临街	二面临街	一面临街(临主或次干道)	临支路	临巷道	
	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	
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大(小), 对利用有一定影响	偏大(小), 严重影响土地利用	
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用	
	工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理	

表 3-12 米易县城区Ⅱ级商业服务业用地基准地价修正系数表（%）

影响因素		因素因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	6.50	3.25	0.00	-4.07	-8.13
	交通条件	道路通达度	0.78	0.39	0.00	-0.49	-0.98
		公交便捷度	0.78	0.39	0.00	-0.49	-0.98
		距汽车客运站距离	0.81	0.41	0.00	-0.51	-1.02
		距火车站距离	0.88	0.44	0.00	-0.55	-1.10
	人口状况	客流人口密度	3.25	1.63	0.00	-2.04	-4.07
基本设施状况	基础设施完善度	2.16	1.07	0.00	-1.36	-2.73	
个别因素		临街状况	1.95	0.97	0.00	-1.21	-2.43
		宗地形状	1.63	0.81	0.00	-1.00	-2.02
		宗地面积	1.63	0.82	0.00	-1.02	-2.03
		地形状况	0.65	0.33	0.00	-0.41	-0.81
		工程地质	0.65	0.33	0.00	-0.41	-0.81

表 3-13 米易县城区Ⅲ级商业服务业用地基准地价修正因素指标

## 说明表

影响因素		因素因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<500 米	[500,1000) 米	[1000,1500) 米	[1500,2000) 米	≥2000 米
	交通条件	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	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路
		公交便捷度	>3 路	3 路	2 路	1 路	无公交线路
		距汽车客运站距离	<500 米	[500,1000) 米	[1000,1500) 米	[1500,2000) 米	≥2000 米
		距火车站距离	<800 米	[800,1200) 米	[1200,1600) 米	[1600,2000) 米	≥2000 米
	人口状况	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
	基本设施状况	基础设施完善度	配套设施完善, 保障度达 90% 以上	配套设施较完善, 保障度达 80% 以上	配套设施基本完善, 保障度达 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
个别因素	临街状况	三面临街	二面临街	一面临街(临主或次干道)	临支路	临巷道	
	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	
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大(小), 对利用有一定影响	偏大(小), 严重影响土地利用	
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用	
	工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理	

表 3-14 米易县城区Ⅲ级商业服务业用地基准地价修正系数表（%）

影响因素		因素因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	6.97	3.49	0.00	-2.56	-5.11
	交通条件	道路通达度	1.12	0.56	0.00	-0.41	-0.82
		公交便捷度	1.12	0.56	0.00	-0.41	-0.82
		距汽车客运站距离	1.67	0.84	0.00	-0.62	-1.23
		距火车站距离	1.67	0.84	0.00	-0.62	-1.23
	人口状况	客流人口密度	2.80	1.37	0.00	-1.02	-2.05
	基本设施状况	基础设施完善度	4.74	2.37	0.00	-1.74	-3.48
个别因素		临街状况	1.95	0.98	0.00	-0.72	-1.43
		宗地形状	1.95	0.98	0.00	-0.72	-1.43
		宗地面积	1.95	0.98	0.00	-0.71	-1.43
		地形状况	1.17	0.59	0.00	-0.42	-0.86
		工程地质	0.78	0.39	0.00	-0.28	-0.57

表 3-15 米易县城区IV级商业服务业用地基准地价修正因素指标

## 说明表

影响因素		因素因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<500 米	[500,1000) 米	[1000,1500) 米	[1500,2000) 米	≥2000 米
	交通条件	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	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路
		公交便捷度	>3 路	3 路	2 路	1 路	无公交线路
		距汽车客运站距离	<500 米	[500,1000) 米	[1000,1500) 米	[1500,2000) 米	≥2000 米
		距火车站距离	<800 米	[800,1200) 米	[1200,1600) 米	[1600,2000) 米	≥2000 米
	人口状况	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
	基本设施状况	基础设施完善度	配套设施完善, 保障度达 90%以上	配套设施较完善, 保障度达 80%以上	配套设施基本完善, 保障度达 65%以上	有少数配套设施	无配套设施
个别因素	临街状况	三面临街	二面临街	一面临街(临主或次干道)	临支路	临巷道	
	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	
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大(小), 对利用有一定影响	偏大(小), 严重影响土地利用	
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用	
	工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理	

表 3-16 米易县城区IV级商业服务业用地基准地价修正系数表（%）

影响因素		因素因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	6.27	3.14	0.00	-3.14	-6.27
	交通条件	道路通达度	1.00	0.50	0.00	-0.50	-1.00
		公交便捷度	1.00	0.50	0.00	-0.50	-1.00
		距汽车客运站距离	1.50	0.75	0.00	-0.75	-1.50
		距火车站距离	1.50	0.75	0.00	-0.75	-1.50
	人口状况	客流人口密度	2.52	1.26	0.00	-1.26	-2.52
	基本设施状况	基础设施完善度	4.27	2.14	0.00	-2.14	-4.27
个别因素		临街状况	1.75	0.87	0.00	-0.87	-1.75
		宗地形状	1.75	0.87	0.00	-0.87	-1.75
		宗地面积	1.75	0.87	0.00	-0.87	-1.75
		地形状况	1.05	0.53	0.00	-0.53	-1.05
		工程地质	0.70	0.35	0.00	-0.35	-0.70

表 3-17 米易县城区I级城镇住宅用地基准地价修正因素指标说明表

影响因素		因素因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<100 米	[100,300) 米	[300,500)米	[500,1000)米	≥1000 米
	交通条件	道路通达度	邻近生活型主干道	邻近混合型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路
		公交便捷度	>4 路	4 路	3 路	2 路	1 路
		距汽车客运站距离	<100 米	[100,200) 米	[200,300)米	[300,500) 米	≥500 米
		距火车站距离	<300 米	[300,500) 米	[500,1000) 米	[1000,1500) 米	≥1500 米
		基本设施状况	距教育设施距离	<100 米	[100,300) 米	[300,500)米	[500,1000)米
	距医疗设施距离		<100 米	[100,300) 米	[300,500)米	[500,1000)米	≥1000 米
	距农贸市场距离		<100 米	[100,300) 米	[300,500)米	[500,1000)米	≥1000 米
	环境条件	距河流距离	<100 米	[100,300) 米	[300,500)米	[500,1000)米	≥1000 米
	个别因素	临街状况	三面临街	二面临街	一面临街（临主或次干道）	临支路	临巷道
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	
宗地面积		面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中，对利用无影响	偏大（小），对利用有一定影响	偏大（小），严重影响土地利用	
地形状况		地势平坦	有较小起伏	有一定起伏，对利用无影响	有较大起伏，对利用有一定影响	起伏过大，严重影响土地利用	
工程地质		地质承载力强，利于建设	地质承载力较强，利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况，但无需特殊处理	有不良地质状况，并需特殊处理	

表 3-18 米易县城区I级城镇住宅用地基准地价修正系数表（%）

影响因素		因素因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	4.20	2.10	0.00	-2.56	-5.12
	交通条件	道路通达度	0.63	0.32	0.00	-0.39	-0.77
		公交便捷度	0.63	0.32	0.00	-0.39	-0.77
		距汽车客运站距离	0.63	0.32	0.00	-0.39	-0.77
		距火车站距离	0.63	0.32	0.00	-0.39	-0.77
	基本设施状况	距教育设施距离	1.26	0.63	0.00	-0.77	-1.54
		距医疗设施距离	1.26	0.63	0.00	-0.77	-1.54
		距农贸市场距离	1.68	0.84	0.00	-1.03	-2.05
	环境条件	距河流距离	2.54	1.24	0.00	-1.50	-3.07
	个别因素	临街状况	1.01	0.51	0.00	-0.62	-1.23
宗地形状		0.67	0.34	0.00	-0.41	-0.82	
宗地面积		0.67	0.34	0.00	-0.41	-0.82	
地形状况		0.50	0.25	0.00	-0.31	-0.61	
工程地质		0.50	0.25	0.00	-0.31	-0.61	

表 3-19 米易县城区Ⅱ级城镇住宅用地基准地价修正因素指标

## 说明表

影响因素		因素因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<300 米	[300,600)米	[600,900) 米	[900,1200)米	≥1200 米
	交通条件	道路通达度	邻近生活型主干道	邻近混合型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路
		公交便捷度	>3 路	3 路	2 路	1 路	无公交线路
		距汽车客运站距离	<200 米	[200,500)米	[500,800) 米	[800,1000)米	≥1000 米
		距火车站距离	<500 米	[500,1000) 米	[1000,1500) 米	[1500,2000) 米	≥2000 米
	人口状况	常住人口密度	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
	基本设施状况	基础设施完善度	配套设施完善,保障度达 90% 以上	配套设施较完善,保障度达 80% 以上	配套设施基本完善,保障度达 65% 以上	有少数配套设施	无配套设施
		距教育设施距离	<300 米	[300,600)米	[600,900) 米	[900,1200)米	≥1200 米
		距医疗设施距离	<300 米	[300,600)米	[600,900) 米	[900,1200)米	≥1200 米
		距农贸市场距离	<300 米	[300,600)米	[600,900) 米	[900,1200)米	≥1200 米
	环境条件	距河流距离	<300 米	[300,600)米	[600,900) 米	[900,1200)米	≥1200 米
个别因素	临街状况	三面临街	二面临街	一面临街(临主或次干道)	临支路	临巷道	
	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	
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用	
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用	
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理	

表 3-20 米易县城区Ⅱ级城镇住宅用地基准地价修正系数表（%）

影响因素		因素因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	5.03	2.52	0.00	-2.49	-4.98
	交通条件	道路通达度	0.40	0.20	0.00	-0.20	-0.40
		公交便捷度	0.40	0.20	0.00	-0.20	-0.40
		距汽车客运站距离	0.60	0.30	0.00	-0.30	-0.60
		距火车站距离	0.60	0.30	0.00	-0.30	-0.60
	人口状况	常住人口密度	2.01	1.01	0.00	-1.00	-1.99
	基本设施状况	基础设施完善度	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80
		距教育设施距离	1.01	0.51	0.00	-0.50	-1.00
		距医疗设施距离	1.01	0.51	0.00	-0.50	-1.00
		距农贸市场距离	1.21	0.61	0.00	-0.60	-1.19
环境条件	距河流距离	3.01	1.47	0.00	-1.46	-2.94	
个别因素	临街状况	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80	
	宗地形状	1.01	0.51	0.00	-0.50	-1.00	
	宗地面积	1.01	0.51	0.00	-0.50	-1.00	
	地形状况	0.60	0.30	0.00	-0.30	-0.60	
	工程地质	0.60	0.30	0.00	-0.30	-0.60	

表 3-21 米易县城区Ⅲ级城镇住宅用地基准地价修正因素指标说明表

影响因素		因素因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<300 米	[300,600) 米	[600,900) 米	[900,1200) 米	≥1200 米
	交通条件	道路通达度	邻近生活型主干道	邻近混合型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路
		公交便捷度	>3 路	3 路	2 路	1 路	无公交线路
		距汽车客运站距离	<200 米	[200,500) 米	[500,800) 米	[800,1000) 米	≥1000 米
		距火车站距离	<500 米	[500,1000) 米	[1000,1500) 米	[1500,2000) 米	≥2000 米
	人口状况	常住人口密度	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
	基本设施状况	基础设施完善度	配套设施完善, 保障度达 90%以上	配套设施较完善, 保障度达 80%以上	配套设施基本完善, 保障度达 65%以上	有少数配套设施	无配套设施
		距教育设施距离	<300 米	[300,600) 米	[600,900) 米	[900,1200) 米	≥1200 米
		距医疗设施距离	<300 米	[300,600) 米	[600,900) 米	[900,1200) 米	≥1200 米
		距农贸市场距离	<300 米	[300,600) 米	[600,900) 米	[900,1200) 米	≥1200 米
	环境条件	距河流距离	<300 米	[300,600) 米	[600,900) 米	[900,1200) 米	≥1200 米
	个别因素	临街状况	三面临街	二面临街	一面临街(临主或次干道)	临支路	临巷道
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	
宗地面积		面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大(小), 对利用有一定影响	偏大(小), 严重影响土地利用	
地形状况		地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用	
工程地质		地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理	

表 3-22 米易县城区Ⅲ级城镇住宅用地基准地价修正系数表（%）

影响因素		因素因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	5.35	2.68	0.00	-2.60	-5.20
	交通条件	道路通达度	0.43	0.22	0.00	-0.21	-0.42
		公交便捷度	0.43	0.22	0.00	-0.21	-0.42
		距汽车客运站距离	0.64	0.32	0.00	-0.31	-0.62
		距火车站距离	0.64	0.32	0.00	-0.31	-0.62
	人口状况	常住人口密度	2.14	1.07	0.00	-1.04	-2.08
	基本设施状况	基础设施完善度	0.86	0.43	0.00	-0.42	-0.83
		距教育设施距离	1.07	0.54	0.00	-0.52	-1.04
		距医疗设施距离	1.07	0.54	0.00	-0.52	-1.04
		距农贸市场距离	1.28	0.64	0.00	-0.63	-1.25
环境条件	距河流距离	3.19	1.56	0.00	-1.55	-3.13	
个别因素		临街状况	0.86	0.43	0.00	-0.42	-0.83
		宗地形状	1.07	0.54	0.00	-0.52	-1.04
		宗地面积	1.07	0.54	0.00	-0.52	-1.04
		地形状况	0.64	0.32	0.00	-0.31	-0.62
		工程地质	0.64	0.32	0.00	-0.31	-0.62

表 3-23 米易县城区I级工业用地基准地价修正因素指标说明表

影响因素		因素因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路通达度	邻近交通型主干道	邻近交通型次干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近生活型干道	邻近支路及规划道路
		距火车站货运站距离	<300 米	[300,500) 米	[500,1000) 米	[1000,1500) 米	≥1500 米
	基本设施状况	基础设施完善度	配套设施完善, 保障度达 90%以上	配套设施较完善, 保障度达 80%以上	配套设施基本完善, 保障度达 65%以上	有少数配套设施	无配套设施
	产业集聚效益	产业集聚影响度	周边有工业聚集, 相关产业联系紧密	周边有工业聚集, 且有产业联系	周边有工业聚集, 相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
个别因素		临街状况	三面临街	二面临街	一面临街 (临主或次干道)	临支路	临巷道
		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
		宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大(小), 对利用有一定影响	偏大(小), 严重影响土地利用
		地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
		工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 3-24 米易县城区I级工业用地基准地价修正系数表（%）

影响因素		因素因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路通达度	1.72	0.86	0.00	-0.92	-1.83
		距火车货运站距离	1.72	0.86	0.00	-0.92	-1.83
	基本设施状况	基础设施完善度	2.30	1.15	0.00	-1.22	-2.44
	产业集聚效益	产业集聚影响度	2.88	1.42	0.00	-1.51	-3.07
个别因素		临街状况	0.72	0.36	0.00	-0.38	-0.76
		宗地形状	0.57	0.29	0.00	-0.31	-0.61
		宗地面积	0.57	0.29	0.00	-0.31	-0.61
		地形状况	0.57	0.29	0.00	-0.31	-0.61
		工程地质	0.43	0.22	0.00	-0.23	-0.46

表 3-25 米易县城区I级公共管理与公共服务用地基准地价  
修正因素指标说明表

影响因素		因素因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<100 米	[100,300) 米	[300,500) 米	[500,1000) 米	≥1000 米
	交通条件	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	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路
		公交便捷度	>4 路	4 路	3 路	2 路	1 路
		距汽车客运站距离	<100 米	[100,200) 米	[200,300) 米	[300,500) 米	≥500 米
		距火车站距离	<300 米	[300,500) 米	[500,1000) 米	[1000,1500) 米	≥1500 米
	环境条件	距河流距离	<100 米	[100,300) 米	[300,500) 米	[500,1000) 米	≥1000 米
个别因素	临街状况	三面临街	二面临街	一面临街（临主或次干道）	临支路	临巷道	
	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	
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中，对利用无影响	偏大（小），对利用有一定影响	偏大（小），严重影响土地利用	
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏，对利用无影响	有较大起伏，对利用有一定影响	起伏过大，严重影响土地利用	
	工程地质	地质承载力强，利于建设	地质承载力较强，利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况，但无需特殊处理	有不良地质状况，并需特殊处理	

表 3-26 米易县城区I级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（%）

影响因素		因素因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	2.50	1.25	0.00	-1.25	-2.50
	交通条件	道路通达度	0.52	0.26	0.00	-0.26	-0.52
		公交便捷度	0.52	0.26	0.00	-0.26	-0.52
		距汽车客运站距离	0.52	0.26	0.00	-0.26	-0.52
		距火车站距离	0.52	0.26	0.00	-0.26	-0.52
	环境条件	距河流距离	1.67	0.83	0.00	-0.83	-1.67
个别因素		临街状况	0.42	0.21	0.00	-0.21	-0.42
		宗地形状	0.52	0.26	0.00	-0.26	-0.52
		宗地面积	0.52	0.26	0.00	-0.26	-0.52
		地形状况	0.31	0.16	0.00	-0.16	-0.31
		工程地质	0.31	0.16	0.00	-0.16	-0.31

表 3-27 米易县城区Ⅱ级公共管理与公共服务用地基准地价  
修正因素指标说明表

影响因素		因素因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<300 米	[300, 600) 米	[600, 900) 米	[900, 1200) 米	≥1200 米
	交通条件	道路通达度	邻近生活型主干道	邻近混合型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路
		公交便捷度	>3 路	3 路	2 路	1 路	无公交线路
		距汽车客运站距离	<200 米	[200, 500) 米	[500, 800) 米	[800, 1000) 米	≥1000 米
		距火车站距离	<500 米	[500, 1000) 米	[1000, 1500) 米	[1500, 2000) 米	≥2000 米
	人口状况	常住人口密度	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
	基本设施状况	基础设施完善度	配套设施完善, 保障度达 90%以上	配套设施较完善, 保障度达 80%以上	配套设施基本完善, 保障度达 65%以上	有少数配套设施	无配套设施
		公用设施完备度	周边 300 米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边 500 米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边 1000 米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边 1500 米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边 1500 米外有教育、医疗、农贸市场等公用设施
	环境条件	距河流距离	<300 米	[300, 600) 米	[600, 900) 米	[900, 1200) 米	≥1200 米
	个别因素	临街状况	三面临街	二面临街	一面临街(临主或次干道)	临支路	临巷道
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	
宗地面积		面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大(小), 对利用有一定影响	偏大(小), 严重影响土地利用	
地形状况		地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用	
工程地质		地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理	

表 3-28 米易县城区Ⅱ级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（%）

影响因素		因素因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	2.09	1.05	0.00	-0.92	-1.83
	交通条件	道路通达度	0.35	0.18	0.00	-0.15	-0.30
		公交便捷度	0.35	0.18	0.00	-0.15	-0.30
		距汽车客运站距离	0.23	0.12	0.00	-0.10	-0.20
		距火车站距离	0.23	0.12	0.00	-0.10	-0.20
	人口状况	常住人口密度	1.74	0.87	0.00	-0.76	-1.52
	基本设施状况	基础设施完善度	1.04	0.52	0.00	-0.46	-0.91
		公用设施完备度	0.70	0.35	0.00	-0.31	-0.61
	环境条件	距河流距离	1.74	0.87	0.00	-0.76	-1.52
个别因素		临街状况	0.78	0.38	0.00	-0.34	-0.69
		宗地形状	0.78	0.38	0.00	-0.34	-0.69
		宗地面积	0.78	0.38	0.00	-0.34	-0.69
		地形状况	0.47	0.24	0.00	-0.20	-0.41
		工程地质	0.31	0.16	0.00	-0.14	-0.27

表 3-29 米易县城区Ⅲ级公共管理与公共服务用地基准地价  
修正因素指标说明表

影响因素	因素因子	优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<300 米	[300,600)米	[600,900)米	[900,1200)米	≥1200 米
	交通条件	道路通达度	邻近生活型主干道	邻近混合型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路
		公交便捷度	>3 路	3 路	2 路	1 路	无公交线路
		距汽车客运站距离	<200 米	[200,500)米	[500,800)米	[800,1000)米	≥1000 米
		距火车站距离	<500 米	[500,1000)米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	≥2000 米
	人口状况	常住人口密度	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
	基本设施状况	基础设施完善度	配套设施完善，保障度达 90%以上	配套设施较完善，保障度达 80%以上	配套设施基本完善，保障度达 65%以上	有少数配套设施	无配套设施
		公用设施完备度	周边 300 米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边 500 米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边 1000 米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边 1500 米内有教育、医疗、农贸市场等公用设施	周边 1500 米外有教育、医疗、农贸市场等公用设施
	环境条件	距河流距离	<300 米	[300,600)米	[600,900)米	[900,1200)米	≥1200 米
	个别因素	临街状况	三面临街	二面临街	一面临街（临主或次干道）	临支路	临巷道
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	
宗地面积		面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中，对利用无影响	偏大（小），对利用有一定影响	偏大（小），严重影响土地利用	
地形状况		地势平坦	有较小起伏	有一定起伏，对利用无影响	有较大起伏，对利用有一定影响	起伏过大，严重影响土地利用	
工程地质		地质承载力强，利于建设	地质承载力较强，利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况，但无需特殊处理	有不良地质状况，并需特殊处理	

表 3-30 米易县城区Ⅲ级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（%）

影响因素		因素因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	2.67	1.34	0.00	-1.34	-2.67
	交通条件	道路通达度	0.44	0.22	0.00	-0.22	-0.44
		公交便捷度	0.44	0.22	0.00	-0.22	-0.44
		距汽车客运站距离	0.30	0.15	0.00	-0.15	-0.30
		距火车站距离	0.30	0.15	0.00	-0.15	-0.30
	人口状况	常住人口密度	2.22	1.11	0.00	-1.11	-2.22
	基本设施状况	基础设施完善度	1.33	0.67	0.00	-0.67	-1.33
		公用设施完备度	0.89	0.45	0.00	-0.45	-0.89
环境条件	距河流距离	2.22	1.10	0.00	-1.10	-2.22	
个别因素	临街状况	1.00	0.50	0.00	-0.50	-1.00	
	宗地形状	1.00	0.50	0.00	-0.50	-1.00	
	宗地面积	1.00	0.50	0.00	-0.50	-1.00	
	地形状况	0.60	0.30	0.00	-0.30	-0.60	
	工程地质	0.40	0.20	0.00	-0.20	-0.40	

## 6. 开发程度修正值

表 3-31 米易县城区各类用地各项土地开发费用表

单位：元/平方米

用地类型		商业服务业用地	城镇住宅用地	工业用地	公共管理与公共服务用地
宗地外	通上水	30	30	18	30
	通下水	26	26	14	26
	通气	20	20	11	20
	通电	20	20	11	20
	通讯	20	20	11	20
	通路	40	40	24	40
宗地内	场平	20	20	20	20
合计		176	176	109	176