

泽库县
城镇土地定级与基准地价更新评估

泽库县人民政府
二〇二一年十一月

前言

根据相关规定，政府应定期确定并公布基准地价，基准地价每 3 年应全面更新一次。泽库县现有城镇土地定级与基准地价评估成果，是按照原国土资源部和原青海省国土资源厅工作部署于 2006 年开展形成。现有成果对于指导泽库县深化城镇土地使用制度改革，建立和规范城镇土地市场，开展和加强城镇土地价格管理，曾发挥了重要作用。然而，由于多方面原因，现有成果一直未能得到及时更新，致使其相对于泽库县经济社会的快速发展、城镇建设的迅速推进、基础设施的不断完善等而言，已严重陈旧和滞后，无法对当前的城镇土地价格管理工作进行科学有效的指导。在此背景下，根据《自然资源部办公厅关于部署开展 2020 年度自然资源评价评估工作的通知》、《青海省自然资源厅关于开展 2020 年度自然资源评价评估工作的通知》等政策文件的相关要求，泽库县人民政府于 2020 年 10 月份组织启动本次城镇土地定级与基准地价更新评估工作。

本次城镇土地定级与基准地价更新评估针对全县行政辖区范围内的所有城镇土地展开，包括县城（泽曲镇）和各乡镇（和日镇、麦秀镇、宁秀镇、王家乡、西卜沙乡、多禾茂乡）。结合泽库县实际，本次更新评估具体工作是以县城（泽曲镇）、和日镇为重点，同时兼顾其它乡镇（麦秀镇、宁秀镇、王家乡、西卜沙乡、多禾茂乡）。本次更新评估的评估时点为 2020 年 12 月 31 日。本次更新评估成果由工作报告、技术报告、表格、图件四部分所组成。

目 录

第一部分 工作报告.....	1
第一章 土地定级与基准地价更新评估的背景	2
第一节 上一轮成果基本情况.....	2
一、成果简介.....	2
二、实施成效及存在问题.....	3
第二节 土地定级与基准地价更新的必要性、目的及意义.....	4
一、必要性.....	4
二、目的及意义.....	5
第二章 工作方案.....	7
第一节 工作范围与工作内容.....	7
一、工作范围.....	7
二、工作内容.....	7
第二节 工作依据.....	8
一、法规政策依据.....	8
二、技术规范依据.....	8
三、数据资料依据.....	9
第三节 工作方法与原则.....	9
一、工作方法.....	9
二、工作原则.....	10
第四节 技术路线与工作进程.....	10
一、技术路线.....	10
二、工作进程.....	13
第三章 工作成果.....	14
第一节 土地定级更新成果.....	14
一、城镇土地等别排序.....	14
二、中心城区土地定级.....	14
三、和日镇土地定级.....	16
四、其他乡镇土地定级.....	16
第二节 基准地价更新成果.....	17
一、基准地价内涵.....	17
二、中心城区基准地价.....	17
三、和日镇基准地价.....	18
四、其他乡镇基准地价.....	18

第三节 基准地价纵横对比.....	20
一、与上版基准地价对比.....	20
二、与临县基准地价对比.....	20
第二部分 技术报告.....	22
第一章 评估区域概况.....	23
第一节 泽库县概况.....	23
一、地理位置.....	23
二、行政区划.....	23
三、人口状况.....	24
四、自然条件.....	25
五、资源禀赋.....	26
六、经济发展.....	27
七、城镇发展.....	30
第二节 乡镇概况.....	30
一、中心城镇.....	30
二、重点乡镇.....	31
三、一般乡镇.....	34
第二章 城镇土地定级与基准地价评估的基本原理.....	38
第一节 地租和地价理论.....	38
第二节 区位理论.....	38
第三节 城镇规划理论.....	39
第四节 土地供求理论.....	39
第三章 城镇土地定级.....	41
第一节 土地等别排序.....	41
一、土地等别排序概述.....	41
二、土地等别排序过程.....	42
三、土地等别排序结果.....	45
第二节 土地定级概述.....	46
一、土地定级的基本原理.....	46
二、土地定级的基本原则.....	46
三、工作内容和程序.....	47
第三节 定级因素因子.....	48
一、定级因素选择.....	48
二、定级因素因子权重.....	49

三、定级因素量化原则	50
四、定级因素量化方法	50
第四节 商服繁华度分值测算	51
一、商服中心的确定	52
二、计算商服繁华度作用分	53
三、编制商服繁华度作用分等值线图	54
第五节 交通条件分值测算	55
一、道路通达度分值测算	55
二、对外交通便利度分值测算	58
第六节 基础设施分值测算	60
一、基础设施完善度	60
二、公用设施完备度	61
第七节 环境条件分值测算	68
一、确定环境条件定级因子	68
二、景观条件作用分值测算	69
第八节 定级单元划分和单元总分值计算	71
一、定级单元划分	71
二、单元总分值计算	72
第九节 土地级别划定	72
一、土地级别划定的原则与方法	72
二、初步划定土地级别	73
三、土地级别的校核与确定	73
四、土地级别划定结果	74
第四章 土地价格样点调查与测算	77
第一节 土地价格的调查方法、内容、要求	77
一、调查方法	77
二、调查内容	77
三、资料调查的一般要求	78
第二节 样点地价测算的原则与方法	78
一、样点地价测算的原则	78
二、样点地价测算的方法	80
三、测算方法选择	85
第三节 估价参数确定	85
一、还原利率的确定	85

二、房产重置价、残值率和耐用年限	87
三、房地交易有关税费	88
第四节 样点地价修正	88
一、出让年期修正	88
二、交易时间修正	89
三、开发程度修正	90
第五节 样点检验与异常值剔除	91
一、样本总体检验	91
二、样点数据检验	91
三、经剔除后样点情况	91
第五章 基准地价评估	95
第一节 基准地价概述	95
一、基准地价的概念及特点	95
二、基准地价更新的任务与目的	96
三、基准地价更新的原则	96
四、基准地价评估的工作流程	96
第二节 基准地价内涵	98
一、基准日期	98
二、土地用途	98
三、土地开发程度	98
四、使用年限	98
五、容积率	98
六、权利状况	99
第三节 基准地价的确定	99
一、中心城区基准地价	100
二、和日镇基准地价	100
三、其他乡镇基准地价	100
第四节 基准地价修正体系编制	102
一、建立基准地价修正体系的意义	102
二、编制基准地价修正体系的基本思路	102
三、地价变化幅度的确定方法	103
四、基准地价修正体系的检验	103
第五节 各用途土地基准地价修正体系	104
一、商服用地基准地价修正体系	104

二、住宅用地基准地价修正体系	105
三、工业用地基准地价修正体系	106
四、公共管理与公共服务用地基准地价修正体系	107
第六章 土地级别与基准地价更新评估成果的应用	109
第一节 本次评估成果的特点	109
一、基础资料现势性	109
二、技术路线科学合理	109
三、评估范围覆盖面更广、成果更多样	110
四、基准地价修正体系中指标更趋完善	110
第二节 评估成果的应用方向	110
一、在土地多级市场中的应用	110
二、在土地使用权交易中的应用	111
三、在土地收购储备中的应用	111
四、在国土空间规划中的应用	112
五、在投资和土地利用引导中的应用	112
六、在制定税费标准中的应用	112
第三节 评估成果应用的建议	112
一、建立健全基准地价体系	112
二、完善城乡地价管理体系	113
三、加强基准地价的动态管理与及时更新	113
第三部分 表格	114
表 A 泽库县商服用地地价修正系数表和说明表	115
表 A1 商服用地宗地地价修正系数表 (I级)	115
表 A2 商服用地宗地地价修正因素说明表 (I级)	116
表 A3 商服用地宗地地价修正系数表 (II级)	117
表 A4 商服用地宗地地价修正因素说明表 (II级)	118
表 A5 商服用地宗地地价修正系数表 (III级)	119
表 A6 商服用地宗地地价修正因素说明表 (III级)	120
表 A7 商服用地宗地地价修正系数表 (IV级)	121
表 A8 商服用地宗地地价修正因素说明表 (IV级)	122
表 B 泽库县住宅用地地价修正系数表和说明表	123
表 B1 住宅用地宗地地价修正系数表 (I级)	123
表 B2 住宅用地宗地地价修正因素说明表 (I级)	124
表 B3 住宅用地宗地地价修正系数表 (II级)	125

表 B4 住宅用地宗地地价修正因素说明表 (II级)	126
表 B5 住宅用地宗地地价修正系数表 (III级)	127
表 B6 住宅用地宗地地价修正因素说明表 (III级)	128
表 B7 住宅用地宗地地价修正系数表 (IV级)	129
表 B8 住宅用地宗地地价修正因素说明表 (IV级)	130
表 C 泽库县工业用地地价修正系数表和说明表	131
表 C1 工业用地宗地地价修正系数表 (I级)	131
表 C2 工业用地宗地地价修正因素说明表 (I级)	132
表 C3 工业用地宗地地价修正系数表 (II级)	133
表 C4 工业用地宗地地价修正因素说明表 (II级)	134
表 C5 工业用地宗地地价修正系数表 (III级)	135
表 C6 工业用地宗地地价修正因素说明表 (III级)	136
表 C7 工业用地宗地地价修正系数表 (IV级)	137
表 C8 工业用地宗地地价修正因素说明表 (IV级)	138
表 D 泽库县公共管理与公共服务用地地价修正系数表和说明表	139
表 D1 公共管理与公共服务用地宗地地价修正系数表 (I级)	139
表 D2 公共管理与公共服务用地宗地地价修正因素说明表 (I级)	140
表 D3 公共管理与公共服务用地宗地地价修正系数表 (II级)	142
表 D4 公共管理与公共服务用地宗地地价修正因素说明表 (II级)	143
表 D5 公共管理与公共服务用地宗地地价修正系数表 (III级)	145
表 D6 公共管理与公共服务用地宗地地价修正因素说明表 (III级)	146
表 D7 公共管理与公共服务用地宗地地价修正系数表 (IV级)	148
表 D8 公共管理与公共服务用地宗地地价修正因素说明表 (IV级)	149
第四部分 图件	151
图 1 泽库县行政区划图	152
图 2 泽库县城镇土地等别划分图	153
图 3 泽库县泽曲镇土地定级和基准地价更新评估范围图	154
图 4 泽库县泽曲镇土地定级和基准地价更新评估结果图	155
图 5 泽库县和日镇土地定级与基准地价更新评估范围图	156
图 6 泽库县和日镇土地定级和基准地价更新评估结果图	157

第一部分 工作报告

第一章 土地定级与基准地价更新评估的背景

按照《城镇土地分等定级规程》《城镇土地估价规程》《自然资源部办公厅关于部署开展 2019 年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发[2019]36 号）等要求，每三年应对基准地价进行更新并向社会公布实施。泽库县现行城镇土地定级与基准地价成果形成于 2006 年，其在城镇土地使用制度改革、土地市场建设与交易、土地有偿使用、土地资产管理等方面发挥了积极作用。但是，随着经济社会的发展、城镇规模的扩大和城镇设施的完善，城镇土地利用状况发生了很大变化，原有的城镇土地级别和基准地价已经严重滞后。为使城镇土地级别和基准地价能更好地适应城镇土地市场发展的需要，服务泽库县经济社会发展和城镇建设，在全县开展城镇土地级别和基准地价更新工作显得十分迫切和必要。

第一节 上一轮成果基本情况

一、成果简介

泽库县现有的城镇土地定级与基准地价评估成果完成于 2006 年，评估范围为泽库县中心城区（泽曲镇）。该成果中，土地定级是采用综合定级方式，将泽曲镇划分为三个土地级别。基准地价是以市场样点为基础，确定了商业、住宅、工业三类用途的基准地价，建立了地价内涵规范、基准条件界定明确的城镇基准地价体系，为政府部门对土地价格进行宏观管理，培育和规范地产市场及宗地评估提供了参考依据。

该成果的主要内容包括：

1.土地定级

（1）级别范围

表 1-1 泽曲镇土地级别边界位置表

土地级别	东界	西界	北界	南界
I级	养路征稽所东界	公安局西界	建筑公司北界	草原站南界
II级	冷库东界	过境公路西侧路沿 10 米	检察院南界	水管所南界
III级	现状建成区边缘	现状建成区边缘	现状建成区边缘	现状建成区边缘

（2）级别面积、比例表

表 1-2 各级别土地面积统计表

土地级别	I级	II级	III级	合计
面积（公顷）	14.44	33.01	134.23	181.68
占地比率（%）	7.9	18.17	73.88	1

2.基准地价

（1）基准地价内涵

基准日：2006 年 1 月 1 日。

土地开发程度：“五通一平”，即通排水、通电、通路、通讯、平整土地。

用地类型：商服用地、住宅用地、工业用地。

土地使用年限：商服用地 40 年，住宅用地 70 年，工业用地 50 年。

（2）基准地价数值

表 1-3 泽库县泽曲镇土地基准地价表

单位：元/平方米

土地级别	用途	商服	住宅	工业
	基准地价			
I级	中值	165	135	75
	范围	198—132	161—107	90—60
II级	中值	133	84	50
	范围	160—106	101—65	60—40
III级	中值	84	57	35
	范围	101—65	69—45	42—28

（3）修正因素说明表和修正系数表

具体见《泽库县泽曲镇土地定级与基准地价评估应用手册》。

二、实施成效及存在问题

上一轮土地级别及基准地价总体上反映了当时泽库县城的土地市场状况，反映了泽库县当时的总体地价水平，体现了城镇土地收益能力的地域差异，对促进泽库县县城土地市场的进一步发育有着至关重要的作用，为政府运用价格手段宏观调控土地市场提供了重要参考，对国土资源管理、城镇建设及社会经济发展起到了促进作用。但是上一轮成果距今已超过 14 年，期间国家宏观政策、泽库县城镇建设状况和房地产市场发育程度都发生了较大变化，上一轮成果在实际使用中也有着一些问题，主要体现在以下三个方面：

1.土地级别划分不适应城镇地域结构的变化

随着泽库县城镇规划的逐步实施，新建了道路、公园、医院、住宅小区等设施，城镇内部道路的通达性显著提高，城区内不同地块的微观区位也发生了明显变化。上一轮土地定级成果已经不适应城镇建设引起的土地质量变化。

2.基准地价水平与当前土地市场的实际地价水平不符

期间随着国家宏观经济发展，泽库县社会经济也得到持续快速发展，城镇建设又上新的台阶，上一轮测定的基准地价水平与当前土地市场实际地价水平不符，难以有效发挥其在地价管理与调控中的作用。

3.基准地价评估范围较小

上一轮基准地价评估仅仅覆盖县城，随着泽库县社会经济的快速发展和各城镇城乡一体化建设速度的加快，各城镇土地需求旺盛，供求矛盾日益显现。因此，有必要对各乡镇进行基准地价评估，以达到基准地价全覆盖。

此外，根据国土资源部等《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资规[2016]20号），“市、县政府应依据当地土地取得成本、市场供需、产业政策和其他用途基准地价等，制定公共服务项目基准地价，依法评估并合理确定出让底价”。上一轮城镇土地定级与基准地价评估仅包含了商服用地、住宅用地和工业用地三种用地类型的成果，未将公共管理与公共服务用地纳入评估范围。

第二节 土地定级与基准地价更新的必要性、目的及意义

一、必要性

1.上一轮成果滞后于泽库县经济社会发展实际

土地市场是一个动态的市场，随着社会经济的发展，土地定级和基准地价将发生相应的变化。上一轮土地定级和基准地价是 2006 年测算更新的结果，反映了泽库县当时的总体地价水平，体现了城镇土地收益能力的地域差异。但是上一轮成果距今已超过 14 年，期间随着经济社会的快速发展以及城镇规划的逐步实施，泽库县城区面积不断扩大，城镇基础设施不断完善，城镇面貌日新月异，城镇内部微观区位条件和土地使用价值发生变化，土地价格均有不同程度的上升。而且随着泽库县土地和房地产市场的逐步发育，土地交易日趋活跃，价格不断攀升，导致土地市场交易价格与基准地价之间的脱节。原有的基准地价体系已经不能满足泽库县土地市场发展和政府土地管理的实际需要，给土地管理工作带来一定的困难，迫切需要更新土地定级和基准地价成果。

2.相关法规政策和技术规程的要求

《中华人民共和国房地产管理法》第三十三条和《青海省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》四十九条规定，基准地价、标定地价和各类房屋重置价应当定期确定和公布，并要求建立地价更新制度。2011年，青海省为进一步加快基准地价更新工作，切实加强基准地价管理，省国土资源厅下发《关于抓紧更新城镇基准地价的通知》(国土资发[2011] 248号)，明确要求三年以上未进行基准地价更新的县市及时开展基准地价更新。

国家《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》中也要求，为保证土地定级和基准地价成果符合客观实际，保持成果的现势性，在影响城镇内部土地质量的各种因素发生变化，土地市场发生变化或影响土地价格的各种因素发生变化，必须对城镇土地等级以及基准地价进行重新评定和评估。

自然资源部办公厅《关于部署开展2019年度自然资源评价评估工作的通知》规定，“对超过6年未更新的城镇基准地价，各地应尽快完成全面更新”。青海省自然资源厅《关于部署开展2019年度自然资源评价评估工作的通知》要求，“城镇基准地价应每3年更新1次，对超过6年未更新的城镇基准地价，各市州自然资源主管部门督促各市（县、行委）自然资源主管部门尽快完成全面更新”。青海省自然资源厅《关于部署开展2020年度自然资源评价评估工作的通知》要求，“城镇基准地价应每3年更新1次，对超过5年未更新的城镇，各市州自然资源主管部门负责督促各市（县、行委）自然资源主管部门按时完成城镇基准地价更新及电子化备案工作”。

二、目的及意义

1.目的

开展这项工作的目的在于以落实最严格的土地管理制度为前提，全面掌握泽库县城镇土地经济状况，科学地进行城镇土地级别评定和基准地价评估，建立符合泽库县实际的城镇土地级别和基准地价体系，为泽库县科学管理和合理利用土地、推动土地使用制度改革和建设用地市场建设提供基础支撑。

2.意义

要实现土地价值，加强地价管理，必须要以科学的城镇土地分等定级和基准地价为基础。其重要意义和作用主要表现为：

(1) 泽库县经济社会发展以及土地市场发育相对落后，本项工作的开展有助于泽库县推进土地市场建设，完善城镇地价形成机制，发挥地价杠杆调节作用，保持土地市场管理的现势性和健康发展。

(2) 为政府加强土地市场管理、深化土地使用制度改革、征收土地税费、

优化城镇布局体系提供科学依据，同时地价管理是政府宏观调控的主要经济手段之一，基准地价更新将为宏观调控提供重要依据。

（3）为核定各企业、单位占有的国有土地资产和合理处置企业土地资产提供价格标准，防止国有土地资产流失。

（4）指导和规范土地市场，合理引导投资方向和土地利用方式，为土地投资者或其他市场交易行为提供价格指导和决策参考。

（5）有利于运用地价杠杆调整城镇用地的不合理格局，节约用地，提高土地利用的集约程度，促使城镇土地利用结构合理调整，发挥城镇土地利用的整体效益。

第二章 工作方案

第一节 工作范围与工作内容

一、工作范围

工作范围为全县行政辖区内的所有城镇土地，包括县城（泽曲镇）和各乡镇（和日镇、麦秀镇、宁秀镇、王家乡、西卜沙乡、多禾茂乡）。结合泽库县实际，具体工作是以县城（泽曲镇）、和日镇为重点，同时兼顾其它乡镇（麦秀镇、宁秀镇、王家乡、西卜沙乡、多禾茂乡）。

二、工作内容

1.土地价格基础调查。包括当前城镇地价形成区域背景调查、城镇地价影响因素调查、城镇地价、地租信息及房地产价格信息调查。通过全面调查泽库县及其乡镇城镇地价影响因素和土地市场地价资料，掌握泽库县及其乡镇土地交易形式、土地价格类型、地价水平、地价形成机制及其相互关系，揭示地价发展、演化趋势及存在问题，为地价评估、管理和地价政策制定提供依据。

2.以《城镇土地分等定级规程》为指导确定城镇土地等级。以泽库县城市总体规划、土地利用总体规划和预期开发进度为依据，采用地理信息系统（以下简称 GIS）技术对泽库县地价动态分布规律进行模拟，绘制出不同期限内规划预期实现条件下的地价分布规律模拟图；在此基础上引入泽库县土地利用现状区位和土地市场资料等，评定泽库县城镇土地级别，为基准地价评估奠定基础。

3.全面评估基准地价并完善基准地价修正体系。针对当前土地市场的最新动态及地价管理政策的需要，参照《土地利用现状分类》（GB/T 21010—2017）及土地用途与收益的对应关系，按照《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资规[2016]20号）要求，依据土地取得成本、市场供需、产业政策等，对泽库县的城镇用地基准地价进行评估。由于泽库县的城镇范围比较小且用地类型较为简单，所以方案确定评估泽库县的商服、住宅、工业、公共管理与公共服务四类用途土地的基准地价，建立完善的基准地价体系。

4.调整完善城镇基准地价修正体系和成果应用。根据泽库县土地和房地产市场发展状况、土地利用空间格局变化及上一轮基准地价修正体系应用中存在的问题，完善建立适合泽库县需要的以一级地类用途的基准地价为基准的分区域、分类别、分用途的基准地价修正体系。根据城镇化发展和土地管理的实际需要，进行深入研究，提出成果应用相关建议，为政府制定相关管理政策提供科学依据。

第二节 工作依据

一、法规政策依据

- 1.《中华人民共和国土地管理法（2019年修正版）》；
- 2.《中华人民共和国城市房地产管理法（2019年修正版）》；
- 3.《中华人民共和国城乡规划法（2019年修正版）》；
- 4.《中华人民共和国民法典（2020年）》；
- 5.《中华人民共和国资产评估法（2016年）》；
- 6.《中华人民共和国土地管理法实施条例（2021年修订版）》；
- 7.《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例（2020年修订版）》；
- 8.《节约集约利用土地规定（2019年修正版）》；
- 9.国务院《关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）；
- 10.国务院办公厅《关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》（国办发〔2019〕34号）；
- 11.国土资源部、国家发展和改革委员会、财政部、住房和城乡建设部、农业部、中国人民银行、国家林业局、中国银行业监督管理委员会《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资规〔2016〕20号）；
- 12.自然资源部办公厅《关于部署开展2020年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2020〕23号）；
- 13.自然资源部办公厅《关于印发〈划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）〉的通知》（自然资办函〔2019〕922号）；
- 14.国土资源部办公厅《关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4号）；
- 15.青海省人民政府办公厅《关于印发完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场实施方案的通知》（青政办〔2020〕5号）；
- 16.青海省自然资源厅《关于开展2020年度自然资源评价评估工作的通知》（青自然资办〔2020〕43号）；
- 17.其他相关法规政策。

二、技术规范依据

- 1.《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507—2014）；
- 2.《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）；

- 3.《城镇地籍调查规程》（TD/T 1001—2012）；
- 4.《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）；
- 5.《土地利用现状分类》（GB/T 21010—2017）；
- 6.《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137—2011）；
- 7.《中华人民共和国行政区划代码》（GB/T 2260—2002）；
- 8.《国家基本比例尺地图编绘规范》（GB/T 12343.1—2008）；
- 9.《基础地理信息要素与代码》（GB/T 13923—2006）；
- 10.其他相关技术规范。

三、数据资料依据

- 1.泽库县城镇土地定级和基准地价初始评估成果（2006年）；
- 2.泽库县第三次全国国土调查统一时点更新调查成果（2019年）；
- 3.泽库县城市总体规划（2015-2030年）；
- 4.泽库县土地利用总体规划（2006-2020年）调整完善成果（2017年）；
- 5.泽库县国民经济和社会发展“十三五”规划纲要；
- 6.泽库县国民经济和社会发展“十四五”规划初步成果；
- 7.泽库县城镇开发边界划定初步成果；
- 8.2016-2018年泽库县土地利用现状变更调查成果；
- 9.近年来泽库县土地一级开发相关成本费用数据；
- 10.近年来泽库县土地交易价格相关数据；
- 11.2016-2020年泽库县人民政府年度工作报告；
- 12.2016-2020年泽库县国民经济和社会发展主要统计报表；
- 13.其他有关数据资料。

第三节 工作方法 with 原则

一、工作方法

1.土地分等——多因素综合评定法

泽库县土地分等方法采用多因素综合评定法。多因素综合评定法就是选取对城镇土地等有重大影响，并能体现土地区位差异的经济、社会、自然条件的因素因子，对因素因子进行量化处理，按因素因子对城镇土地质量的影响程度大小赋予一定的权重，并计算出各因素因子分值，因素因子分值求和后，得到城镇土地分等对象的综合分值，依据综合分值初步划分土地等别，经实地验证、调整后，最终确定各城镇的土地等别的一种评定方法。

2.土地定级与基准地价评估——全面更新法

城镇土地定级与基准地价更新方法，根据更新成果与原成果的继承程度可分为“基准地价调整”和“全面更新”二种方法。前一种方法适用于更新周期短、城镇经济发展和建设变化小的城镇，后一种方法适用于更新周期长，期间城镇经济发展和建设有较大变化的城镇。泽库县上一轮土地定级和基准地价是 2006 年测算更新的结果，距今已经 14 年，更新周期长。期间泽库县社会经济发展迅速，经济实力大大提高，致使地价总体水平和地价分布规律发生较大的变化；而且随着城镇化的不断推进，城镇范围不断扩大，城区中心和功能划分发生较大变化，城镇内部微观区位条件和土地使用价值发生也随之产生较大变化，因此，泽库县土地定级与基准地价更新方法采用全面更新的方法。

二、工作原则

基本原则基准地价更新过程中，除遵循《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》中规定的有关原则外，还须遵循以下原则

1.准确性原则，为确保更新后的土地级别、基准地价能够反映土地在估价基准日质量和价格水平，必须选择多因素评定土地级别的同时，采用多种方法对地价进行测算，分析比较确定地价

2.重点性原则。应根据城区规划图以及城区土地利用的空间变化情况，对变动较大区域的地价给予特别重视，使其能够真正反映城镇规划的基本要点和当前经济发展的最新状况

3.动态分析原则。动态地分析城镇地价的变化过程和发展规律及发展趋势，进行期日修正，使基准地价较准确地反映更新期日的实际地价水平

4.比较性原则。须进行地价的涨幅变化以及与同类型或相邻城镇的地价水平做出比较分析，方能得出真实的、合理的地价水平

5.预期性原则。确定城镇基准地价时须充分考虑未来价格的变动，城市总体发展战略较远期的变化对地价的影响。

第四节 技术路线与工作进程

一、技术路线

按照《城镇土地分等定级规程》、《城镇土地估价规程》和《土地利用现状分类》的要求，结合泽库县的具体情况，以计算机系统为技术手段，以网格为定级单元，通过科学测算及统计分析，采用多因素综合评判法确定定级单元总分值，对城镇内部土地进行综合定级。将土地定级与基准地价评估相结合，以级定价，

以价验级，通过市场交易价格等资料验证土地级别，并通过市场交易样点地价和建立样点地价与土地级别分值回归模型等方法综合确定级别基准地价、标定地价，在此基础上建立基准地价修正系数体系。

1.城镇土地分等定级

按照国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507—2014）的要求，进行新一轮的土地定级更新工作，采用多因素法进行定级。多因素综合评定法就是选取对城镇土地等有重大影响并能体现城镇间土地地区位差异的经济、社会、自然条件的因素因子，对因素因子进行量化处理，按因素因子对城镇土地质量的影响程度大小赋予一定的权重，并计算出各因素因子分值，因素因子分值求和后，得到城镇土地级别的综合分值，依据综合分值初步划分土地定级，经实地验证、调整后，最终确定各城镇的土地级别的一种评定方法。泽库县城镇土地定级具体过程为：

（1）选取因素因子。在《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507—2014）规定的基础上，结合泽库县经济、社会和自然特点，选取对城镇土地等有重大影响并能体现城镇间土地地区位差异的因素，作为影响城镇土地定级的因素因子；

（2）定级因素及权重确定。采用派生特尔菲法，召集有关专家进行打分，在三轮填表打分的基础上对泽库县土地等级影响较大的因素因子并确定权重。

（3）分析因素因子的影响方式，建立评价标准；

（4）初步划分土地级别。对各城镇因素因子的评价指标值进行标准化处理，在全部定级区域内划定定级单元并计算单元总分值，初步划分土地级别；

（5）土地级别实地检验和调整。实地勘察，检验初步确定的土地级别是否合理，征询当地土地管理等方面专家意见，对初步划定的土地级别进行调整并定案；

（6）绘制城镇土地级别成果图件。

2.城镇基准地价评估

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014），在划分土地级别的基础上，从土地市场中获取地租、交易价格数据作为基础数据，通过样点的地价来测算出不同行业在不同土地级别的地价，进而评估出基准地价。

泽库县城镇基准地价更新具体过程为：

（1）资料调查。按照规定的表格内容，进行外业资料调查，并将调查数据录入基准地价更新系统。

（2）样点地价评估。采用收益还原法、剩余法对样点资料进行地价评估，对样点地价要进行个别因素修正，包括使用年期修正、交易时间修正和开发程度修正。还需要对样点数据进行检验和剔除，在基准地价更新系统中，以土地级别

为单位，按土地利用类型进行抽样样本的总体和方差检验，剔除异常值。

(3) 基准地价测算。利用两种方法进行基准地价测算，一是样点平均地价检验级别基准地价；二是通过建立级别内的样点均价与级别作用总分值均值之间的数学关系模型，来测算基准地价。

(4) 基准地价的确定。

(5) 编制基准地价修正系数表。

(6) 成果验收、备案及公布。

(7) 确定基准地价标准。征询专家意见，对通过检验后的基准地价进行确定，成为新的基准地价标准。

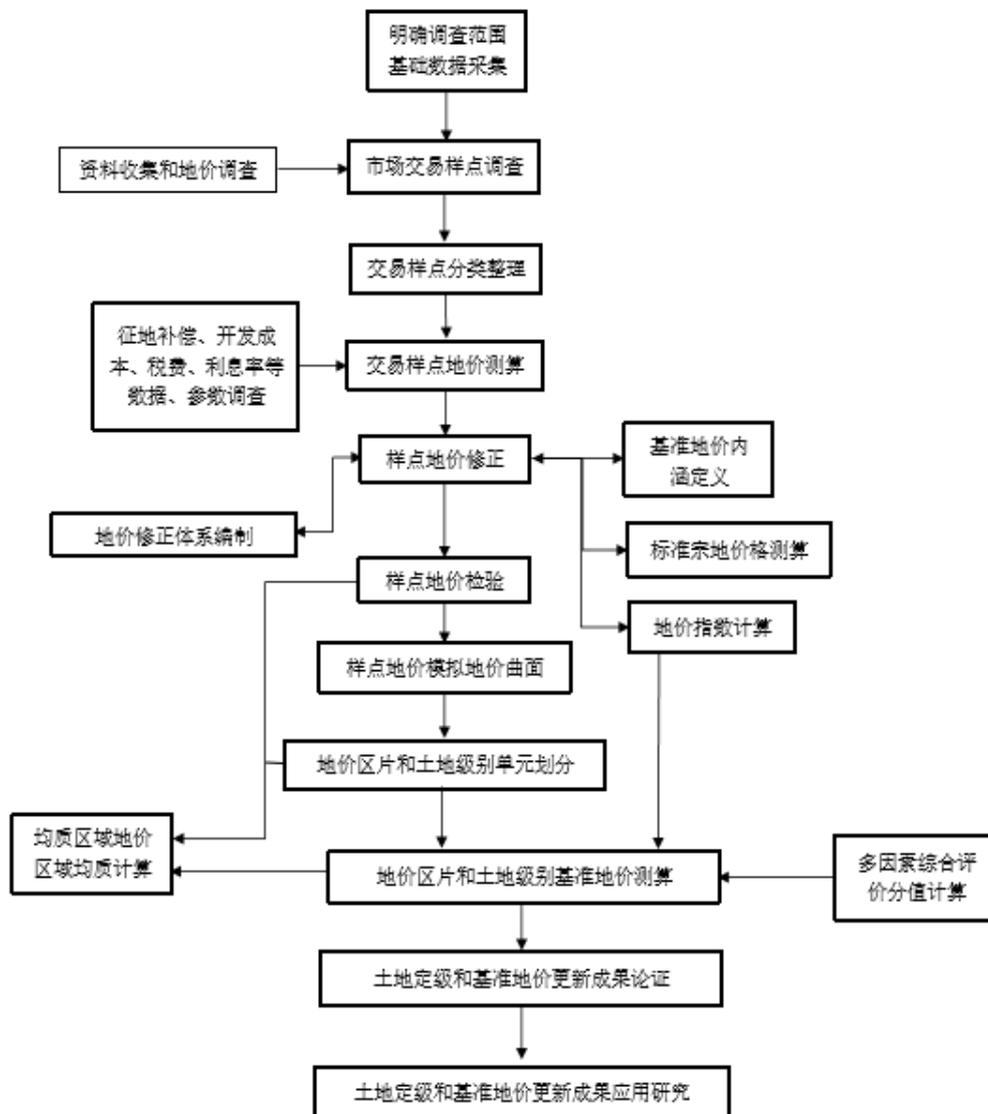


图 1-1 泽库县土地定级与基准地价更新评估技术路线图

二、工作进程

全部工作共分为前期准备、资料收集与实地调查、资料整理与测算、成果汇总、成果验收 5 个阶段，各阶段的工作内容如下：

1.前期准备阶段

组建研究团队，对课题组成员进行土地定级、基准地价评估的相关知识与技术培训。准备必要的外业调查工具，制作基准地价更新调查表，准备工作地图等。

2.资料收集与实地调查阶段

前往泽库县开展实地调查，收集泽库县土地经济与基准地价评估所需要的相关资料。

3.资料整理与测算

对所有调查资料整理归档，数据资料录入计算机，建立 EXCEL 数据库，便于对资料的调整与检查。对资料的可靠性和适用性分析，剔除不符合实地的样点。当资料不能满足规程要求的总数或者本次定级估价的实际需求时，进行实地补充调查。

土地分等定级。采用派生特尔菲法确定定级因素及权重，对各种因素的作用分值进行计算。利用计算机软件进行各因素的综合计算，画出土地级别，确定基本界线，编制土地定级成果图件、报告

基准地价评估。根据整理后的样点资料计算经过样点地价，利用样点地价评估确定基本基准地价。编制基准地价修正体系，编制基准地价成果图件、报告

4.成果汇总

对泽库县城镇土地定级与基准地价更新评估成果进行整理，汇总相关的报告、图件、表格。按照项目要求，系统编写工作报告和技术报告和成果使用手册。对初步成果进行实地核较并征询泽库县自然资源局的意见，修改完善成果。

5.成果验收

成果完成后，报自然资源局验收，并按照验收中提出的意见，对成果作进一步的修改完善，将文字报告印刷成册交付使用。

第三章 工作成果

第一节 土地定级更新成果

一、城镇土地等别排序

为更准确地开展城镇土地定级，借鉴城镇土地分等思路，综合考虑城镇区位、集聚规模、基础设施、经济发展水平、综合服务能力等因素，在综合打分基础上，对县域各城镇土地等别进行排序，以便反映城镇之间的土地价格水平差异。

表 3-1 泽库县城镇土地等别排序

城镇等别	城镇名称	综合分值	备注
1	泽曲镇	94.0	划分分值区间标准： 80 分及以上为 1 等； 50-80 分为 2 等； 50 分以下为 3 等。
2	和日镇	69.5	
2	麦秀镇	58.5	
2	宁秀镇	51.0	
3	王家乡	38.5	
3	多禾茂乡	35.5	
3	西卜沙乡	34.0	

二、中心城区土地定级

评估范围内，中心城区（泽曲镇）土地分为四个级别，各级土地范围如下：

一级土地范围，主要集中在幸福路-迎宾路、平安路-泽雄路、民主路、王家路延伸段道路两侧，大体呈“卅”字型分布。具体地，一级区域边界北至平安路与本溪路交叉口、王家路延伸段与党校路交叉口，南至民主路与小区路-泽曲路交叉口、泽雄路与泽曲路交叉口北约 150 米、王家路延伸段与迎宾路交叉口南约 320 米，西至建设西路与幸福路交叉口，东至王家路延伸段与迎宾路交叉口附近。该区域基础设施完善，商服氛围良好，属于泽库县传统商服中心，是泽库县城区人流量最大的地方。

二级土地范围，主要分布在建设北路和党校路以南、建设西路以东、建设南路以北、宁秀路以西围成的区域内，也包括党校路北侧、建设西路西侧、建设南路南侧各约 80 米区域内。该区域内公用设施较集聚，商服繁华度较高，交通较便利，基础设施较完备，是泽库县城区人口主要居住区域。

三级土地范围，主要分布在二级土地外侧 150-200 米范围，东北延伸至 573 国道与 213 国道交叉口，西南延伸至夏德日曲边缘，东至多禾茂路。该区域主要

为县城周边居民点以及工业主要分布区域，也是未来城镇扩展的主要区域。

四级土地范围，主要分布在三级土地外围，是本次评估范围内除一、二、三级别外的其他区域。该区域多为未开发的草地。

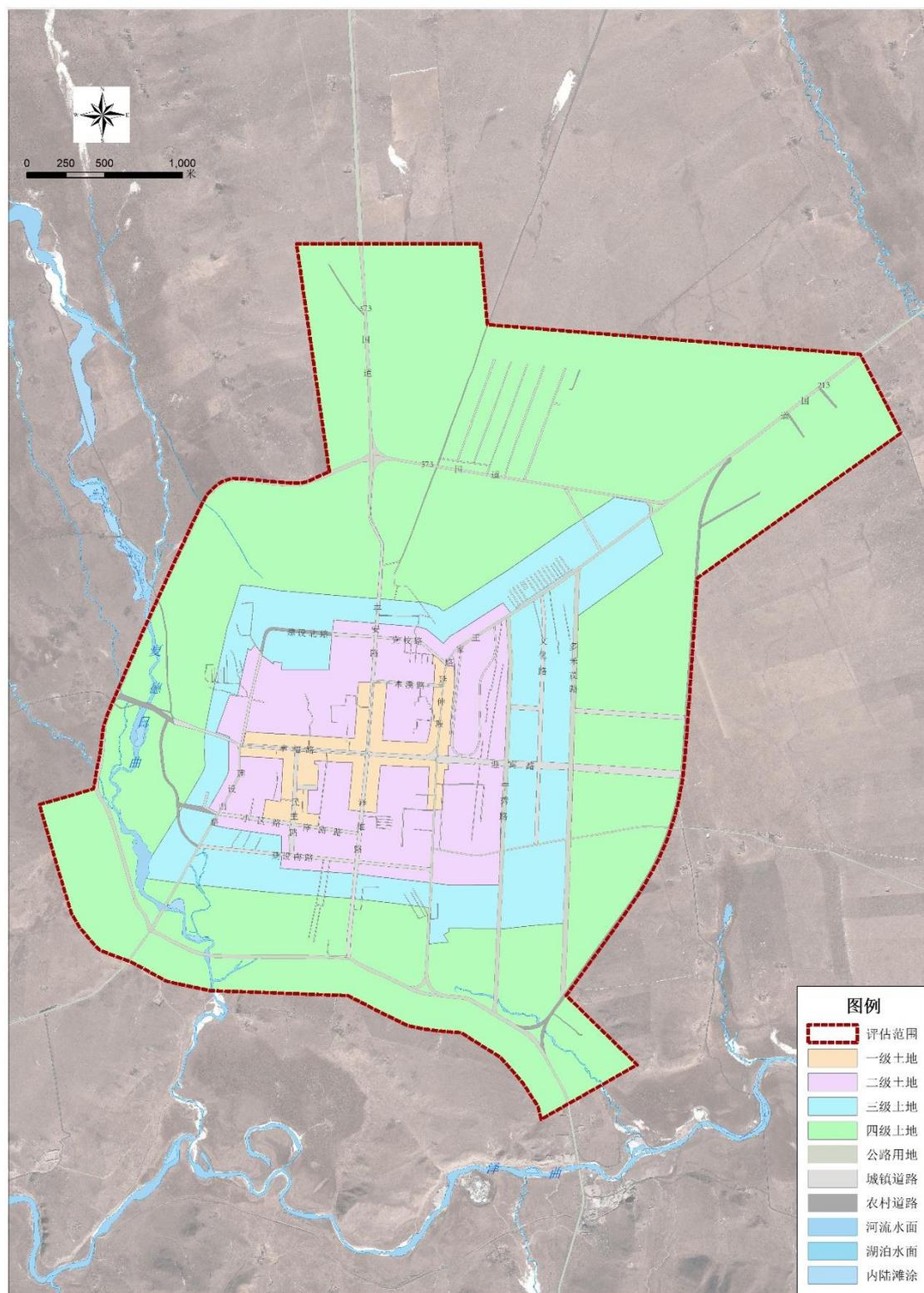


图 3-1 泽库县中心城区土地定级更新结果图

三、和日镇土地定级

评估范围内，和日镇土地分为四个级别，各级土地范围如下：

一级土地范围，主要分布在 621 县道、宁秀路、和泽路两侧。东北至羊旗村和东科日村安置点附近，南至宁秀路南侧的河流边缘，西至巴滩牧场中心幼儿园，东至宁秀路、和泽路和环城东路三叉口（和日石径）附近。该区域是和日镇交通最便利的地区，区域内商业集聚程度较高，公共服务设施齐备。

二级土地范围，分布在一级土地外围，北至 573 国道，南至河流南侧约 150 米（尕叶合村住宅区南缘）；西至巴滩牧场格赛尔文化广场和亚日齐村安置点外缘，东至环城东路外侧约 150 米，东南沿和泽路至和日寺院附近。该区域是和日镇居民点和异地扶贫搬迁安置点主要分布区域。

三级土地范围，分布在二级土地外围，往北延伸至叶贡村安置点外缘，往东延伸至和日寺院外缘。该区域是未来和日镇向外扩展的主要区域。

四级土地范围，主要分布在三级土地外围，是本次评估范围内除一、二、三级别外的其他区域。该区域内主要是连片的草地和耕地。

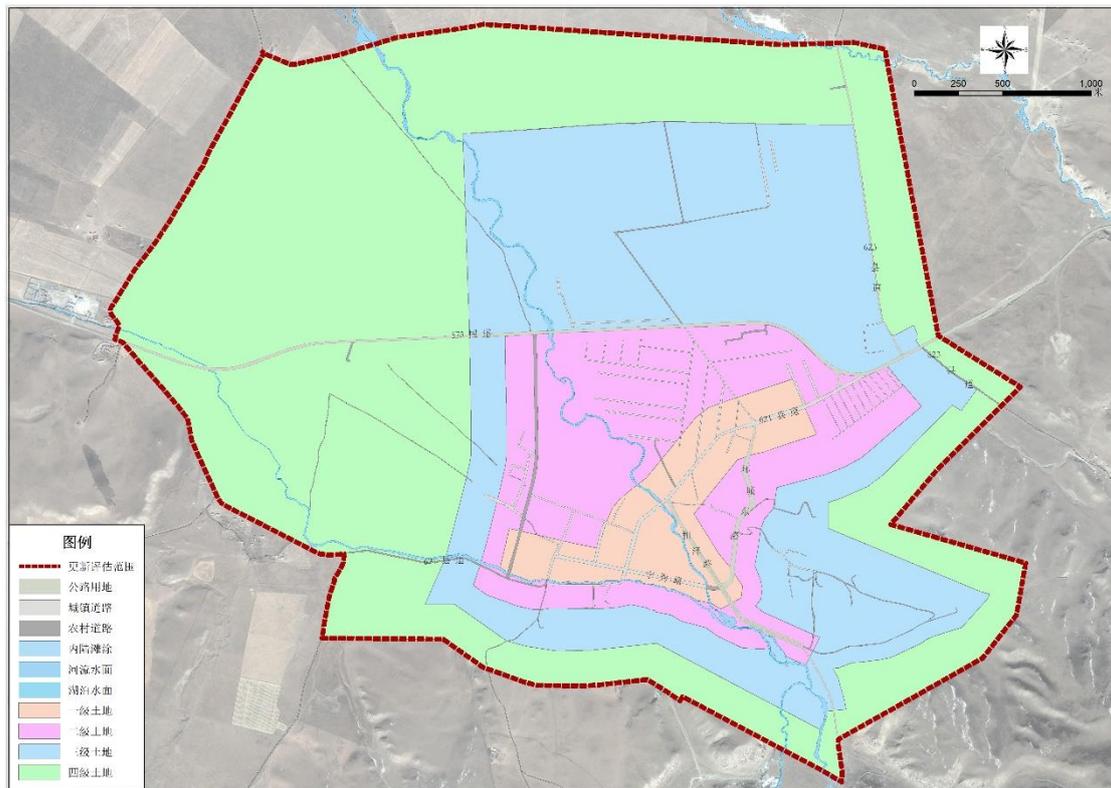


图 3-2 泽库县和日镇土地定级更新结果图

四、其他乡镇土地定级

其他乡镇评估范围内的土地定级，由各乡镇参照中心城区和和日镇的土地定

级思路与方法，结合各自实际情况，按照三个级别分别自行确定。

第二节 基准地价更新成果

一、基准地价内涵

泽库县城镇土地基准地价内涵，详见下表：

表 3-2 基准地价内涵设定表

土地用途 项目	商服用地	住宅用地	工业用地	公共管理与公共 服务用地
估价基准日	2021年1月1日			
土地开发程度	泽库县中心城区（泽曲镇）设定为“六通一平” 和日镇、麦秀镇、宁秀镇设定为“五通一平” 王家乡、多禾茂乡、西卜沙乡设定为“四通一平”			
法定使用年限	40年	70年	50年	50年
设定容积率	1.2	1.0	0.6	1.0
权利状况	出让国有土地使用权			
地价表现形式	级别价			
注：（1）“六通一平”指通路、通电、通给水、通排水、通暖、通电信和场地平整。 （2）“五通一平”指通路、通电、通给水、通排水、通电信和场地平整。 （3）“四通一平”指通路、通电、通给水、通电信和场地平整。				

二、中心城区基准地价

表 3-3 中心城区基准地价表

各级别地价		商服用地 (元)	住宅用地 (元)	工业用地 (元)	公共管理与公共 服务用地 (元)
I级	中值	388	343	166	241
	范围	436-332	398-304	180-150	266-213
II级	中值	326	286	134	202
	范围	366-273	326-245	147-122	220-187
III级	中值	274	246	110	170
	范围	304-246	272-217	120-101	189-152
IV级	中值	230	205	92	143
	范围	256-206	231-177	100-85	157-127

表 3-4 中心城区基准地价调整幅度表

土地级别	商服用地 (%)		住宅用地 (%)		工业用地 (%)		公共管理与公共服务用地 (%)	
	上调最 大幅度	下调最 大幅度	上调最 大幅度	下调最 大幅度	上调最 大幅度	下调最 大幅度	上调最 大幅度	下调最 大幅度
I级	12.37	-14.43	16.03	-11.37	8.43	-9.64	10.37	-11.62
II级	12.27	-16.26	13.99	-14.34	9.70	-8.96	8.91	-7.43
III级	10.95	-10.22	10.57	-11.79	9.09	-8.18	11.18	-10.59
IV级	11.30	-10.43	12.68	-13.66	8.70	-7.61	9.79	-11.19

三、和日镇基准地价

表 3-5 和日镇基准地价表

土地级别	商服用地 (元)	住宅用地 (元)	工业用地 (元)	公共管理与公共服 务用地 (元)
I级	217	180	105	152
II级	183	150	76	113
III级	153	129	73	95
IV级	129	107	65	80

注：各土地级别各用途基准地价上下最大调整幅度参照中心城区基准地价调整幅度进行确定。

四、其他乡镇基准地价

表 3-6 麦秀镇基准地价表

土地级别	商服用地 (元)	住宅用地 (元)	工业用地 (元)	公共管理与公共服 务用地 (元)
I级	205	165	88	140
II级	159	129	74	99
III级	123	100	63	69

注：各土地级别各用途基准地价上下最大调整幅度参照中心城区基准地价调整幅度进行确定。

表 3-7 宁秀镇基准地价表

土地级别	商服用地 (元)	住宅用地 (元)	工业用地 (元)	公共管理与公共服 务用地 (元)
I级	190	153	84	130
II级	148	120	70	92
III级	114	92	61	64

注：各级别各用途基准地价上下最大调整幅度参照中心城区基准地价调整幅度进行确定。

表 3-8 王家乡基准地价表

土地级别	商服用地 (元)	住宅用地 (元)	工业用地 (元)	公共管理与公共服 务用地 (元)
I级	169	136	75	116
II级	131	106	66	83
III级	101	85	60	78

注：各级别各用途基准地价上下最大调整幅度参照中心城区基准地价调整幅度进行确定。

表 3-9 多禾茂乡基准地价表

土地级别	商服用地 (元)	住宅用地 (元)	工业用地 (元)	公共管理与公共服 务用地 (元)
I级	165	133	73	113
II级	128	104	65	80
III级	99	80	60	61

注：各级别各用途基准地价上下最大调整幅度参照中心城区基准地价调整幅度进行确定。

表 3-10 西卜沙乡基准地价表

土地级别	商服用地 (元)	住宅用地 (元)	工业用地 (元)	公共管理与公共服 务用地 (元)
I级	150	121	71	103
II级	117	94	63	72
III级	90	73	60	60

注：各级别各用途基准地价上下最大调整幅度参照中心城区基准地价调整幅度进行确定。

第三节 基准地价纵横对比

一、与上版基准地价对比

与泽库县上版即 2006 年的城镇土地定级与基准地价评估结果相比，本次更新评估结果有了较大幅度的提高。各级别中，三级土地基准地价增幅最大，商服、住宅和工业土地基准地价分别增加了 226.19%、331.58%和 214.29%；分用途来看，住宅用地的基准地价增幅最大，一、二、三级住宅用地基准地价分别增加了 154.07%、240.48%和 331.58%。同时，一、二、三级土地范围面积也相对有较大幅度增加。一定程度上而言，这些变化是对泽库县过去十几年来持续进行土地资源市场配置和有偿使用改革、城镇用地结构调整和布局优化、城镇基础设施和公共服务设施建设等所取得积极成果的充分反映。

表 3-11 泽库县中心城区基准地价前后对比表

土地级别		商服用地	住宅用地	工业用地	公共管理与公共服务用地
一级	上轮基准地价（元）	165	135	75	-
	更新后基准地价（元）	388	343	166	241
	增减幅度（%）	135.15%	154.07%	121.33%	-
二级	上轮基准地价（元）	133	84	50	-
	更新后基准地价（元）	326	286	134	202
	增减幅度（%）	145.11%	240.48%	168.00%	-
三级	上轮基准地价（元）	84	57	35	-
	更新后基准地价（元）	274	246	110	170
	增减幅度（%）	226.19%	331.58%	214.29%	-
四级	上轮基准地价（元）	-	-	-	-
	更新后基准地价（元）	230	205	92	143
	增减幅度（%）	-	-	-	-

注：上版评估成果仅包含三种用途和仅划分三个级别，表中也仅对此进行对比分析。

二、与临县基准地价对比

与临近的河南县最新即 2017 年的城镇土地定级与基准地价评估结果相比，泽库县各级别各用途土地基准地价都高出了一定的幅度，这表明了泽库县城镇土地质量相对优于河南县的客观实际以及近几年城镇土地价格稳步上涨的基本趋势。其中，商服用地和住宅用地的高出幅度相对不高，高出幅度均不足 5%，这

反映了两县城镇发展水平和土地质量状况虽有差距但相差不大的事实。工业用地的高出幅度相对较多，一二三级工业用地的高出幅度分别达到了 27.69%、41.05% 和 57.14%，这既积极顺应了工业土地招拍挂出让改革和市场化配置的发展趋势需求，也有力落实了关于建立工业用地合理价格机制、充分发挥价格杠杆作用促进工业土地节约集约利用的相关政策要求。

表 3-12 泽库县与河南省中心城区基准地价对比表

土地级别		商服用地	住宅用地	工业用地	公共管理与公共服务用地
一级	河南省基准地价（元）	375	330	130	-
	泽库县基准地价（元）	388	343	166	241
	高低幅度（%）	3.47%	3.94%	27.69%	-
二级	河南省基准地价（元）	315	275	95	-
	泽库县基准地价（元）	326	286	134	202
	高低幅度（%）	3.49%	4.00%	41.05%	-
三级	河南省基准地价（元）	265	237	70	-
	泽库县基准地价（元）	274	246	110	170
	高低幅度（%）	3.40%	3.80%	57.14%	-
四级	河南省基准地价（元）	-	-	-	-
	泽库县基准地价（元）	230	205	92	143
	高低幅度（%）	-	-	-	-

注：河南省最新成果仅包含三种用途和仅划分三个级别，表中也仅对此进行对比分析。

第二部分 技术报告

第一章 评估区域概况

第一节 泽库县概况

一、地理位置

泽库县位于青海省东南部，隶属黄南藏族自治州，是一个藏族为主的多民族聚居的纯牧业县。地理坐标在东经 100°34′~102°08′，北纬 34°45′~35°32′之间，东与甘肃省临夏回族自治州夏河县毗邻，东北与同仁市接壤，南临河南蒙古族自治县，西靠海南藏族自治州同德县。

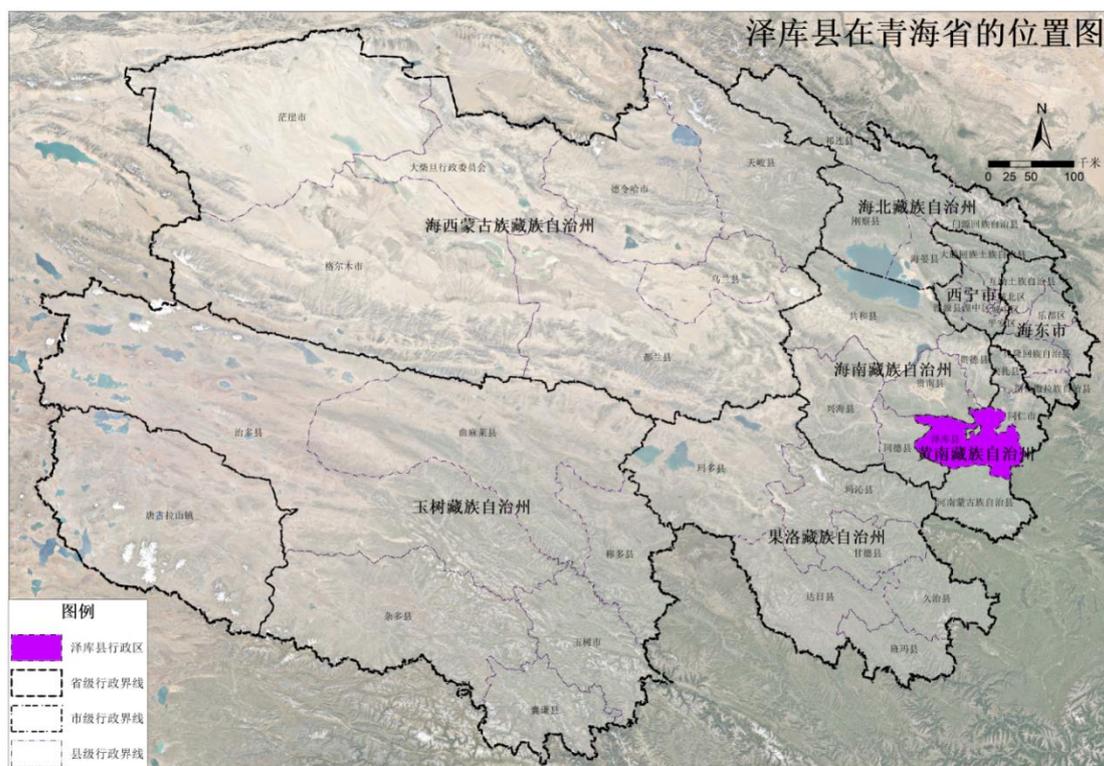


图 1-1 泽库县在青海省的位置图

泽库县东西长约 142 公里，南北宽约 85 公里，总面积 6773.45 平方公里（第三次国土调查总面积，包含黄南州飞地）。县城位于泽曲镇境内的夏德日河东岸，地理座标为东经 101°23′、北纬 35°02′，平均海拔高度为 3600 米，距州府同仁市约 95 公里，距省会西宁市约 285 公里。

二、行政区划

截至目前，泽库县辖 4 个镇、3 个乡，即泽曲镇、和日镇、麦秀镇、宁秀镇、

王家乡、西卜沙乡和多禾茂乡。全县 4 镇 3 乡进一步分为了 10 个社区居委会、64 个村（牧）民委员会。

表 1-1 泽库县行政区划表

乡镇名称	所辖社区和村（牧）委会	备注
泽曲镇	幸福路社区、本溪路社区、迎宾路社区、民主路社区、泽雄路社区、东格尔社区、金滩社区，夏德日村、东科日村、俄果村、夸日龙村、巴什则村、羊玛日村、泽雄村、热旭日村、措日更村、而尖村、果什则村、角乎村、雄让村、智合龙村、尕贡村	7 个社区居委会，15 村（牧）委会
和日镇	和日社区、巴滩社区，和日村、东科日村、环科日村、吉龙村、司么村、唐德村、夏拉村、羊旗村、叶贡村、直干木村、智合茂日村、尕叶合村、秀恰村、亚日齐村	2 个社区居委会，14 村（牧）委会
麦秀镇	多福顿社区，赛龙村、贡青村、哈藏村、龙藏村、多龙村、尕让村	1 个社区居委会，6 个村（牧）委会
宁秀镇	红城村、禾角日村、措夫顿村、宁秀村、热旭日村、仁宗村、赛日龙村、赛日庆村、赛旺村、秀恰村、智格日村、智赛村、尕强村、尕日当村、拉格日村	15 村（牧）委会
王家乡	团结村、旗龙村、红旗村、叶金木村	4 村（牧）委会
西卜沙乡	团结村、红旗村、跃进村	3 村（牧）委会
多禾茂乡	多禾日村、达格日村、加仓村、克宁村、曲玛日村、塔士乎村、秀恰村	7 村（牧）委会

注：数据源于《统计用区划和城乡划分代码 2020》

三、人口状况

1.人口规模

2019 年底，全县有 22186 户，共 78575 人。年末常住人口 7.54 万人。

表 1-2 2019 年各乡镇（户籍）人口分布一览表

	户数	人口	城乡分布		性别构成	
			城镇人口	乡村人口	男	女
泽库县总计	22186	78575	11614	66961	39618	38957
泽曲镇	5803	17788	6710	11078	9121	8667
麦秀镇	3513	13183	1302	11881	6606	6577
和日镇	3459	12480	1563	10917	6331	6149
宁秀镇	4611	17558	720	16838	8803	8755
王家乡	1085	4576	210	4366	2267	2309
多禾茂+西卜沙	3715	12990	1109	11881	6490	6500

注：数据源于《泽库县国民经济统计资料 2020》

2.城乡分布

2019 年底全县有城镇人口 11614 人，占比 14.78%；农村人口 66961 人，占比 85.22%。

3.民族构成

泽库县人口以藏族为主，2019 年底藏族人口 77603 人，占总人口的 98.76%，其他民族还有汉族、回族、土族、撒拉族、蒙古族等。

表 1-3 2019 年各乡镇个民族人口构成情况

地区	汉族	藏族	回族	土族	蒙古族	撒拉族	保安族
泽库县总计	559	77603	135	116	39	65	34
泽曲镇	490	16920	123	109	26	64	33
麦秀镇	24	13144	8	4	1	1	1
和日镇	27	12446	2	1	3	—	—
宁秀镇	5	17547	1	1	4	—	—
王家乡	6	4570	—	—	—	—	—
多禾茂+西卜沙	7	12976	1	1	5	—	—

注：数据源于《泽库县国民经济统计资料 2020》

4.人口变动

2019 年，泽库县出生人口 1511 人、出生率为 19.49‰，死亡人口 185 人、死亡率为 2.39‰，自然增长率为 17.10‰；迁入人口 152 人，迁出人口 144 人。

四、自然条件

1.地形地貌

泽库县位于青藏高原东部，全境东西较狭长，地势由东向西倾斜，南北相对较窄，夏德日山自南向北延伸。泽库系藏语，意为“山间盆地”，因地势得名。泽库县境内群山盘桓，地貌复杂多样。全县地貌可划分为高山带、亚高山带、滩地、河谷阶地、低山丘陵五个地带，属中、强切割高寒山地区，呈高原丘陵地貌。其中，东部、北部地势高峻，沟谷相间，群山连绵，4000 米以上的山峰林立，泽曲河贯穿而过；西部开阔平坦，海拔在 3400 米左右。最低点位于多福顿北端扎毛沟的麦秀河出境口，海拔 2800 米；最高点为北端扎玛日岗，海拔 4971 米（也是黄南州境内最高点）。

2.气候状况

泽库地区受海拔高度及地形的影响，冷季寒冷而漫长，暖季温暖而润凉，气

温日差大，降水集中，光照丰富，日射强烈，多大风天气，无绝对无霜期。全年气温低于 0℃的天数在 164~207 天，年平均气温在-2.4~2.8℃之间，最暖月平均气温 8.6~14.1℃。最冷月平均气温-10.1~14.8℃，气温年较差 23.2~23.5℃。全年平均气温日-2.4℃（极端最高温度 22.6℃，极端最低温度-34.4℃）。无霜期仅 5-24 天。年降水量 437.2~511.9 毫米，5-9 月份的降水量占年降水量的 84%~86%。县城年蒸发量为 1340.9 毫米，约为年降水量的 2.8 倍。年平均风速为 4.1 米 / 秒，大风日数平均 44 天，最多年份可达 98 天。

3.水文条件

泽库县属黄河流域，境内纳入河长制名录的河湖有 57 条。其中，主要河流麦秀河（隆务河上段）、泽曲河和巴曲（巴河）均为黄河一级支流，均发源于泽库县内、出境均汇入黄河。此外，主要河流还有扎毛河、夏德日河、次哈吾曲、航仓曲、曲纳阔河、尕群曲等。

据全县水资源勘测调查：全县境内共有 17 条支溪，11 眼大型泉眼，流域面积 6658.06 平方公里，多年均流量 29.88m³/s。全县地表水多年平均年水量 94184 万立方米。地下潜水径总流量为 4124 万立方米，高于全国人均占有水平的 8 倍多。全县水资源丰富，但时空分布不均，利用程度底下。每年 5-8 月份为丰水期，11 月底结冰，翌年 3 月未解冻。

五、资源禀赋

1.土地资源

根据第三次全国国土调查初步成果，泽库县土地总面积为 6612.55 平方公里（不含黄南藏族自治州贵南县在泽库县境内的飞地）。其中，湿地面积 378.54 平方公里，占土地总面积的 5.72%；耕地面积 72.09 平方公里，占土地总面积的 1.09%；林地面积 1035.96 平方公里，占土地总面积的 15.67%；草地面积 4918.82 平方公里，占土地总面积的 74.39%；住宅用地、工矿用地、商服用地、公共管理与公共设施用地、特殊用地面积共计 14.43 平方公里，占土地总面积的 0.22%；交通运输用地面积 24.53 平方公里，占土地总面积的 0.37%；水域及水利设施用地面积 55.99 平方公里，占土地总面积的 0.85%；沙地、裸土地、裸岩石砾地等其他土地 112.19 平方公里，占土地总面积的 1.70%。

2.矿产资源

泽库县境内已发现有金、砷、银、铅、锌、铜、钼、锑等 19 个矿种，据不完全统计矿产地或矿化线索主要有 71 处，其中已探明的有夏德日锑金矿、夺确壳金砷矿、尕日则石英矿、多隆尕日赛砷金矿、老藏沟铅锌矿等 9 处矿点。其中

夺确壳金矿为大型矿，其它矿点为中小型矿或矿化点。受制于生态环境保护等方面原因，境内矿产资产开发利用程度较低。

3.旅游资源

泽库县地处三江源地区，地貌复杂多样，草原风光宜人，泽曲、巴曲、麦秀河贯穿县域，旅游资源丰富，有较多的自然和人文景观，被誉为“格萨尔故乡之一”。境内有遐迩闻名的中华石刻奇观——和日石经墙，十世班禅大师讲经圣地——幸福山，和日寺、多杰宗寺、宗玛日寺、吾格寺等藏传佛教寺院，藏乡文化底蕴雄浑深厚、民俗风情浓郁独特，形成了丰富的民俗文化和自然人文景观。重要景点有：多杰宗寺、索乃亥寺、吾格寺、西卜沙寺、和日寺及和日石经墙、宗玛寺、麦秀国家森林公园、宁秀智赛格萨尔王遗迹、恰科日阿尼草日更湖、麦秀多龙南措秀莫圣湖等。旅游景点县域分布位置见表 1-4：

表 1-4 泽库县主要旅游资源一览表

资源名称	所在乡镇	备注
多杰宗寺	多禾茂乡	省级文物保护单位
夏德日寺	泽曲镇	
吾格寺	宁秀镇	
西卜沙寺	西卜沙乡	
和日寺及和日石经墙	和日镇	国家级文物保护单位
宗玛日寺	麦秀镇	
麦秀国家森林公园	麦秀镇	国家级森林公园
宁秀智赛格萨尔王遗迹	宁秀镇	
恰科日阿尼草日更湖	泽曲镇	
麦秀多龙南措秀莫圣湖	麦秀镇	

六、经济发展

1.综合经济

泽库县产业以第一产业为主，二、三产业增长速度加快，发展潜力大。2019年实现地区生产总值 18.51 亿元，同比增长 7.7%，其中一产完成 9.41 亿元、同比增长 4.5%，二产完成 3.97 亿元、同比增长 13.4%，三产完成 5.13 亿元、同比增长 8.1%，服务业比重不断增加，为经济社会发展注入了新的活力。地方公共财政预算收入完成 3385 万元，同比增长 8.7%，全社会消费品零售总额达到 1.28 亿元，同比增长 6.1%。

2019 年泽库县全体居民人均可支配收入达到 13179 元、同比增长 12.3%，其中城镇常住居民人均可支配收入达到 32914 元、同比增长 6.9%；农村常住居民

人均可支配收入达到 8240 元、同比增长 12.5%。城镇居民人均可支配收入从 2015 年的 24236 元增加到 2019 年的 32914 元,农村居民人均可支配收入从 2015 年的 5443 元增加到 2019 年的 8240 元。

表 1-5 泽库县居民人均可支配收入、消费支出状况表

指标名称		单位	2019 年	2018 年	增幅 (%)
可支配收入	总计	元	13179.14	11738.21	12.28
	工资性收入	元	3615.59	3049.64	18.56
	经营净收入	元	6813.57	6413.62	6.24
	财产净收入	元	668.18	654.39	2.11
	转移净收入	元	2081.80	1620.57	28.46
消费支出	总计	元	8608.49	7866.72	9.43
	食品烟酒	元	3578.01	3052.49	17.22
	衣着	元	815.45	773.83	5.38
	居住	元	1026.86	960.01	6.96
	生活用品及服务	元	562.19	592.37	-5.10
	交通通信	元	1301.71	1213.03	7.31
	教育文化娱乐	元	567.74	552.83	2.70
	医疗保健	元	421.19	399.65	5.39
其他用品和服务	元	335.34	322.50	3.98	

注：数据源于《泽库县国民经济统计资料 2020》

2. 设施建设

交通设施：泽库县境内没有铁路，阿赛高速和泽曲通用机场处于建设过程中。县域内主要公路有国道 213、国道 573、国道 227、省道 101、省道 203、省道 310、县道 612、县道 615 和县道 721。截止 2013 年底，全县公路通车里程为 1769.766 公里，公路密度 21.6 公里/百平方公里。其中：国道、省道过境里程 251.58 公里；县道 130.5 公里，乡道 788.094 公里，村道 2188.057 公里。截止 2019 年底，农村公路共计里程 3358.231 公里，行政村通畅率达 100%。

供水状况：“十三五”期间，泽库县完善了泽曲镇供水管网，实施了和日镇和王家乡水源地及输配水工程，城镇集中供水能力达到 3500 立方米，乡镇集中供水能力达到 1000 立方米。

排水状况：泽库县仅县城有一座污水处理厂，其他乡镇均无污水处理设施，污水直接排放。县城污水处理厂位于泽曲镇东南 0.5 公里，设计规模 3000 m³/d，占地 1.37 公顷。

供热状况：泽库县城区现状以煤为主要燃料，通过让沫煤燃烧加热后热水供热。2019 年底，集中供热面积超过 20 万平方米。平房区居民住宅使用火炉、土

暖气分散取暖。其他乡镇的供热方式以居民住宅使用火炉、土暖气分散取暖为主，局部的公共建筑和住宅采用独立的小锅炉房供给。

供气状况：泽库县目前没有天然气供应设施。

其他市政设施：“十三五”期间，全县先后实施了 49 项市镇基础设施建设项目，总投资 6.9 亿元，项目涉及市政道路、雨污管网、环境整治、垃圾填埋等，进一步提高了城镇公共服务水平。建成 3 座垃圾填埋场，垃圾处理率达到 88%，污水处理率达到 72%，基础设施承载能力明显提高。

表 1-6 交通运输邮电能源基本情况表

指标	单位	完成数	指标	单位	完成数
邮政业务总量	万元	230	境内公路里程	公里	2655389
电信业务总量	户	1203	其中：高级公路里程		221
互联网宽带接入用户	户	3597	货物运输量	万吨	34
固定电话用户	户	2986	货物周转量	万吨/公里	10710
电信移动用户	户	14754	客运量	万人	4.57
移动通讯业务总量	万元	1686	客运周转量	万人/公里	593.7
移动电话用户	户	22920	全年用电量	万千瓦时	3441.52
联通通讯业务总量	万元	600	其中：工业用电量		281.02
联通电话用户	户	16000	居民用电量		3160.5

注：数据源于《泽库县国民经济统计资料 2020》

4.教育医疗

教育：全县有各级各类学校 51 所，其中幼儿园 25 所，中小学 26 所（完全民族中学 1 所、初级中学 2 所，完全小学 23 所），另有 86 个幼儿巡回支教点和 9 个小学附设学前幼儿班。适龄儿童入学率 100%，初中阶段入学率 100%，初中毕业升学率 97.03%，义务教育适龄残疾儿童少年毛入学率达 98.7%，九年义务教育巩固率 95.62%。现有教职工编制 858 个，教师总数 1243 人，在编教职工 853 人，专任教师 845 人，中小学师生比分别为 1：16、1：15.9。中小学总占地面积 923941.3m²，校舍建筑总面积 217182.2m²，其中：中学校舍建设面积 76620.96 m²，小学校舍建筑面积 140561.24 m²，中小學生均建筑面积分别为 16.7 m² 和 15.8m²。

医疗：泽库县医疗卫生部门主要有县医院、县藏医院以及 8 所乡镇卫生院和 64 所标准化村卫生室，基本形成县、镇、村三级卫生医疗服务救助体系，基本药

物配备和使用率达 100%。乡镇卫生院与县医院远程会诊全覆盖。

七、城镇发展

1.城镇体系

根据《泽库县城市总体规划（2015-2030）》，为强化人口和各生产要素的集聚，优化资源配置，形成与泽库县经济发展水平相符合的、分工明确、层次清晰的城乡体系，将县域内城镇划分为中心城镇-重点乡镇-一般乡镇三级体系。一级中心城镇县城泽曲镇作为全县政治、文化、经济中心，旅游服务中心；二级重点镇麦秀镇、和日镇作为东西两侧的旅游服务节点，宁秀镇则是发挥商贸服务功能，二级重点镇主要是完善区域服务体系，提高区域服务能力，努力发展成为具有片区带动力的中心城镇；三级一般乡镇主要是乡域中心。

2.空间结构

泽库县域空间采取“极核聚集、轴线带动、两翼齐飞、特色区块共荣”的城乡发展策略。

极核聚集：以泽曲镇为中心，形成“1+N”，以城镇为核心，带动周边村庄的“景—城—村一体化”发展模式。

轴向带动：两条轴线。以交通干线串联村镇，形成“点—轴状”城镇空间结构。

两翼齐飞：在县域东西两翼，分别培育麦秀镇、和日镇、宁秀镇作为全域发展的支撑节点。

特色区块互动：县域范围内形成三大特色发展片区，即东部原生态森林草原旅游观光片区、中部城镇综合发展片区、西部多元人文旅游观光片区。

第二节 乡镇概况

一、中心城镇

泽库县政府驻地在泽曲镇，泽曲镇为泽库县的中心城镇。

1.泽曲镇概况

泽曲镇地处县境中部，东与西卜沙乡接壤，南连河南蒙古族自治县，西与和日镇为邻，北与海南州贵南县相邻。地理坐标为北纬 35。2′，东经 101。28′。辖区面积 989.96 平方千米。

泽曲镇下辖 7 个社区居委会，15 村（牧）委会。2019 年全镇总户数 5803 户，总人口 17788 人。泽曲镇是县域内经济最发达、文化底蕴深厚的城镇，也是县政府所在地和全县公共服务设施和经济机构的集聚地，是全县政治经济文化中心。

泽曲镇北靠合藏山，南临泽曲河，总的地势是由东向西倾斜；按地貌特点可划分为：高山带、亚高山带、滩地、河谷阶地、低山丘陵地带，滩地开阔，地貌复杂多样；平均海拔 3650 米，最高海拔 4971 米，最低海拔 2890 米，相对高差为 2171 米。

2.城镇发展

（1）城市性质

泽库县政治、经济、文化中心，青南高原以生态文化旅游、高端有机农畜产品生产加工、商贸服务为主导产业，具有原生态与浓郁民族特色的高原生态典范城镇。

（2）城市规模

规划 2030 年中心城区人口 2.85 万人，城市建设用地 3.98 平方公里左右，人均城市建设用地 139.70 平方米，规划增加建设用地约 1.1 平方公里。规划居住用地 123.09 公顷，占城市总建设用地 30.92%；规划公共管理与公共服务设施用地 55.80 公顷，占整个城市建设用地的 14.01%；规划公共管理与公共服务设施用地 55.80 公顷，占整个城市建设用地的 14.01%；规划商业服务业设施用地 35.75 公顷，占整个城市建设用地的 8.98%；规划工业用地为 38.62 公顷，占城市总建设用地 9.70%；规划绿地总面积达到 59.62 公顷，占城市总建设用地面积的 14.97%；规划城市道路与交通设施用地 74.58 公顷，占城市规划建设用地的 18.73%。

（3）空间布局结构

中心城区形成“一轴三片，两带四核”的空间布局结构。

一轴：指东西大街城市发展轴，既是城市主要的空间拓展轴，也是商业服务及重要的景观轴。

三片：指西部行政生活片区、中部商业生活片区、东部新城综合片区 3 个城市片区。

两带：指城区中部的夏德日滨河公园景观带和城区东部的安多文化湿地公园景观带。

四核：分别指行政中心、商贸中心、文娱休闲中心、产业中心。

二、重点乡镇

根据《泽库县城市总体规划（2015-2030）》，和日镇、麦秀镇、宁秀镇为泽库县城镇规划体系中的重点城镇。

1.和日镇

和日镇概况

和日镇位于泽库县域西北部，距泽库县城 68 公里，西南与宁秀乡相接，北与王家乡接壤，东南与县城驻地泽曲镇毗邻。地理坐标北纬 35°14′，东经 100°59′。是泽库县至海南州、果洛州、同德县、贵南县、玛沁县、兴海县等州县的枢纽要道，也是泽库县城连接宁秀乡、王家乡等乡镇的重要节点。

和日镇下辖 2 个社区居委会，14 村（牧）委会。2019 年全镇总户数 3459 户，总人口 12480 人。

和日镇域总体地势呈东南高，西北低，为典型的高原浅丘、平坝地貌，海拔在 3300~3900 之间，西部用地平缓，东部为草原缓丘。其中，丘区占 62%，坝区占 38%，镇区位于西北部，南丘北坝。镇域地形由东南向西北缓斜，自然坡度为 6~10%。境内最高峰位于叶贡村，海拔 4000 米，最低点位于东科日村海拔 3300 米。镇域河流主要有巴水河、次哈吾河和吉地河。

和日镇历史文化资源较为丰富，有和日寺、和日石经墙、作什娘古建遗址和阿什则沟遗址等历史文化资源。和日寺位于和日镇东南部，始建于清道光十一年（1831 年）。和日石经墙位于和日寺北面的智和加山上，总长 300 米，宽 2.5 米，高 3 米，所刻经文为世界名著《甘珠》和《丹珠尔》，经文《解脱经》，2013 年被列入国家级文物保护单位。阿什则沟遗址位于和日镇唐德村和日二完小东侧，遗址呈椭圆形，南北长 83 米，东西长 55 米。作什娘古建遗址位于东科日村，和日镇至王家乡功能西侧的作娘山顶草场上。基地呈椭圆形，南北长约 30 米，东西宽约 21 米，面积约 630 m²。

城镇发展

（1）城镇性质

泽库县西部地区商贸、农牧生产、生活服务中心；泽库县重要的旅游目的地和旅游服务基地；以石刻艺术和宗教文化为特色的高原美丽小城镇。

（2）城镇规模

近期规划 2020 年：人口规模 3200 人，城镇建设用地规模约 55.48 公顷，人均建设用地约 173.38 平方米。

远期规划 2030 年：人口规模 4900 人，城镇建设用地规模约 68.59 公顷，人均建设用地约 139.98 平方米。

（3）空间布局结构

规划形成“一廊两轴四片多节点”的规划结构：

一廊：沿次哈吾河打造城镇休闲景观廊道；

两轴：城镇空间发展轴：依托泽同公路形成东西向城镇空间发展轴；城镇旅游发展轴：依托和泽公路及其东侧的和日石经墙、和日寺和传统聚落，形成南北向城镇旅游发展轴；

四片：西部公服片区、东部居住片区、人文景观片区、草原牧歌片区。

2.麦秀镇

麦秀镇概况

麦秀镇位于青海省黄南州泽库县西北部，辖龙藏、赛龙、哈藏、贡青、多龙、尕让六个牧委会和 1 个社区，46 个牧业社。辖区面积 1422 平方公里。

麦秀镇下辖 1 个社区居委会，6 个村（牧）委会。2019 年全镇总户数 3513 户，总人口 13183 人。

麦秀镇地处森林与草原的过渡带，境内群山连绵，沟谷相间，滩地开阔，地貌复杂多样，东部为高山河谷，地势落差很大，是隆务河的发源地，西部为高海拔草原，相对平坦，北部为高原山脉，地势最高。镇域境内最低点海拔为 2800 米，最高点海拔为 4900 米以上，中部草原海拔在 3500 米左右。

麦秀镇目前发现的矿区有瓦勒根金矿和多龙尕日则金矿。瓦勒根金矿矿区原普查面积 21 平方公里，现缩小为 3.6 平方公里。矿区有简易公路与便道相通，交通条件较为便利。截止目前，该矿金资源储量为 15.2 吨。多龙尕日则金矿位于麦秀镇多龙村，储量不明。

城镇发展

（1）城镇性质

黄南州重要的生态旅游目的地，泽库县次级中心城镇、区域交通枢纽、旅游服务基地，泽库县高原特色产品的生产、加工、物流商贸基地，具有鲜明民族文化特色的高原美丽小城镇。

（2）城镇规模

近期 2020 年：人口规模 0.69 万人，城镇建设用地规模约 97.51 公顷，人均建设用地约 141.9 平方米。

远期 2030 年：人口规模 0.81 万人，城镇建设用地规模约 113.32 公顷，人均建设用地约 139.9 平方米。

（3）空间布局结构

规划形成“一轴、两心、一带、三廊、五片区”的规划结构。

一轴：城镇空间发展轴一个城镇公共服务中心；

两心：行政中心、镇级文化活动中心；

一带：麦秀河生态湿地绿带；

三廊：三条穿镇而过的生态水系廊道；

五片区：西部居住片区、南部居住片区、中部居住片区、东部特色产业片区、教育片区。

3.宁秀镇

宁秀镇概况

宁秀乡位于位于泽库县域西部，地理坐标北纬 35°12′，东经 100°51′。距泽库县城 85 公里，东邻泽库县巴滩牧场，南接河南县优干宁乡，西靠同德县唐谷乡，北依省牧草良种繁殖场，西久公路从乡域西部穿过，是泽库县至海南州、果洛州、同德县、贵南县、玛沁县、兴海县等州县的枢纽要道，也是泽库县城连接和日镇、王家乡等乡镇的重要节点。

宁秀镇下辖 15 村（牧）委会。2019 年全镇总户数 4611 户，总人口 17558 人。

宁秀镇总体地势呈中间高，两边低，境内山峦起伏，有大小河流 7 条，黄河一级支流泽曲河发源于境内。平均海拔 3812.5 米，最低海拔 3200 米，最高海拔 4425 米。乡域内丘区占 62%，坝区占 38%，镇区位于西北部，中部丘区，西北和东南为坝区。

城镇发展

（1）城镇性质

乡域政治、经济、文化中心；泽库县的特色农牧业基地；具有鲜明民族文化特色的草原商贸小镇。

（2）城镇规模

近期 2020 年：人口规模 1800 人，城镇建设用地规模约 30.91 公顷，人均建设用地约 171.72 平方米。

远期 2030 年：人口规模 3000 人，城镇建设用地规模约 41.92 公顷，人均建设用地约 139.73 平方米。

（3）空间布局结构

规划形成“一心一轴一带两廊四片”的规划结构：

一心：城镇公服中心；

一轴：依托东西向 621 县道形成东西向城镇空间发展轴；

一带：沿宁秀河西岸结合生态湿地打造滨水湿地休闲带；

两廊：结合水系和绿地形成的两条南北向的生态绿廊；

四片：西部牧民定居点片区、北部牧民定居点片区、南部老镇片区、东部牧民定居点片区。

三、一般乡镇

根据《泽库县城市总体规划（2015-2030）》，王家乡、多禾茂乡、西卜沙乡为泽库县城镇规划体系中的一般乡镇。

1.王家乡

王家乡概况

王家乡，地处泽库县西北部，在两州（黄南州、海南州）三县（泽库县、同德县、贵南县）交界处，地理坐标为北纬 35°23′，东经 100°57′。王家乡距离泽库县城约 93 公里，距同德县和贵南县平均不足 50 公里，距离省城西宁 214 公里。省道西久公路穿过乡政府所在地，交通便利，地理位置特殊，素有泽库县“西大门”之称。

王家乡下辖 4 村（牧）委会。2019 年全镇总户数 1085 户，总人口 4576 人。

王家乡域总体地势呈东北高，西南低，境内山峦起伏。王家乡平均海拔 3300 米，最低海拔 3200 米，最高海拔 4700 米。境内最高峰位于红旗村，海拔 4700 米，最低点位于叶金木村、团结村海拔 3200 米。其中，丘区占 38%，坝区占 62%，镇区位于西北部，中部平坝区，东北面为丘区。乡域地形由北向南缓斜，自然坡度为 5-10%。

城镇发展

（1）城镇性质

泽库县西部门户和区域交通节点；泽库县的特色农业基地；和谐宜居的高原花海小镇；王家乡域的生活服务中心。

（2）城镇规模

近期 2020 年：人口规模 900 人，城镇建设用地规模约 17.23 公顷，人均建设用地约 191.44 平方米。

远期 2030 年：人口规模 1400 人，城镇建设用地规模约 19.14 公顷，人均建设用地约 136.71 平方米。

（3）空间布局结构

规划形成“一廊两心两轴五片三节点”的规划结构：

一廊：沿代日斯河形成南北向的生态湿地绿廊；

两心：城镇公服中心、城镇生态绿心；

两轴：城镇空间发展主轴、城镇空间发展次轴；

五片区：城镇生活片区、物流产业片区、西部牧民定居点片区、中部草原花海景观片区、南部牧民定居点片区；

三节点：定居点公服配套、民族活动中心、民俗风情园。

2.多禾茂乡

多禾茂乡概况

多禾茂乡位于泽库县东南部，东经 101°27′~38.16′，北纬 35°02′~27.41′，距县城约 40 公里，地处甘青边界、东高西低、山大沟深，属于“三江源”核心区，

平均海拔 3600 米。南面与河南县接壤，东南面与甘肃省夏河县科才乡、桑科乡接壤，东北面与同仁县多哇乡接壤，北面与泽库县麦秀镇接壤，西面与泽库县西卜沙乡接壤。

多禾茂乡下辖 7 个村（牧）委会，辖区面积 1141 平方公里。2018 年全镇总户数 2733 户，户籍人口 9759 人。

多禾茂乡地处草原与高山河谷过渡带，境内群山连绵，沟谷相间，滩地开阔，地貌复杂多样，东北部为高山河谷，地势落差很大，是隆务河的发源地，西部为高海拔草原，较为平坦，东南部为高原山脉，地势最高。乡域境内最低点海拔为 2800 米，为多杰宗寺附近，最高点海拔为 4200 米左右，为东南部山脉，中部草原海拔在 3500 米左右。

城镇发展

（1）城镇定位

多禾茂乡生产生活服务中心，生态有机畜牧业基地，山水旅游文化小镇。

（2）城镇规模

近期 2020 年：人口规模 0.167 万人，城镇建设用地规模约 24.5 公顷，人均建设用地约 146.4 平方米。

远期 2030 年：人口规模 0.225 万人，城镇建设用地规模约 31.36 公顷，人均建设用地约 139.4 平方米。

（3）空间布局结构

规划形成“一轴两带、一心五片”的规划结构。

一轴：城镇空间发展主轴；

两带：曲玛日河生态绿带；临溪生态绿带；

一心：城镇公共服务中心；

五片区：中部镇区聚居片区、东部牧民安置聚居片区、南部牧民安置聚居片区、南部牧民安置聚居片区、西部牧民聚居片区。

3.西卜沙乡

西卜沙乡概况

西卜沙乡位于泽库县东南部，距泽库县城 26 公里，平均海拔为 3700 米左右。东部与多禾茂乡毗邻，南部与河南县优干宁镇阿毛合村相望，西与泽曲镇措干村相连，北部与麦秀镇赛龙村接壤。

西卜沙乡下辖 3 个村（牧）委会，2018 年全镇总户数 978 户，总人口 3140 人。

西卜沙乡地处泽曲草原中部偏东，境内以草原为主，较为平坦，地貌较为单一，北部和东南部为高原缓丘，地势落差较小。乡域境内最低海拔点为东北色日

冬河，海拔为 3400 米左右，最高点为北部山脉，海拔在 3950 米。

城镇发展

(1) 城镇定位

西卜沙乡生产生活服务中心，生态有机畜牧业基地，黄南州空港物流、旅游经济的先行区。

(2) 城镇规模

近期 2020 年：人口规模 864 人，城镇建设用地规模约 13.1 公顷，人均建设用地约 151.6 平方米。

远期 2030 年：人口规模 1161 人，城镇建设用地规模约 16.2 公顷，人均建设用地约 139.7 平方米。

(3) 空间布局结构

规划形成：“两轴一带、一心四片”的功能结构。

两轴：城镇发展纵轴、城镇发展横轴

一带：滨水生态景观绿带

一心：城镇公共服务中心

四片：老镇更新片区、东部聚居片区、西部聚居片区、西卜沙寺片区。

第二章 城镇土地定级与基准地价评估的基本原理

第一节 地租和地价理论

地租是土地所有者凭借土地所有权得到的收入，是土地所有权借以实现的经济形式。从卖方来讲，土地价格是所出租或出售土地的地租资本化的收入；从买方来讲，土地价格是资本化的，因而是提前支付的地租。也就是说，它等于若干年期间（一定年限土地使用权交易时）或无限年期间（土地所有权交易时）的地租的折现值。土地价格的计算公式可表示为： $\text{土地价格} = \text{地租} / \text{利息率}$ 。土地价格不是土地的购买价格，而是土地所提供的地租的购买价格。也就是说，地租的存在是土地价格的前提。土地的地租收入决定土地的价格。

马克思地租理论为评估土地价格提供了理论依据。我们在进行地价评估时，应该以地租理论为指导。根据地租理论的要求，严格审查被评估土地的权属性质，并确定其相应的价格。根据级差地租和垄断地租等特点分析被评估对象所在的位置和所具有的特定的物质和经济条件，准确评估出土地的价格。

第二节 区位理论

地理区位理论，简称为区位论，是关于人类活动的空间分布及其空间相互作用关系的学说。区位理论产生于 19 世纪 20 年代，除我们经常提及的杜能农业区位论外，在 19 世纪和 20 世纪初，形成了韦伯工业区位论、廖什市场区位论和克里斯塔勒城市中心理论。二次世界大战后，特别是 20 世纪 50 年代掀起的数量地理革命，把区位论研究推向了一个研究多因素的综合阶段，在成本学派、市场学派的基础上，增加了城市-市场学派、社会学派、行为学派等新的学术流派。20 世纪 70 年代后，区位论开始由静态的描述、解释向动态的模拟、预测迈进，正在形成一门新的空间经济学体系。从总体上讲，工业布局，一般按照成本区位理论选址，其追求的目标是成本最小化。商业布局主要按照市场区位理论选址，其追求的目标是利润最大化，其最佳的选择并不一定是成本最低的地方。成本高、市场销售量大的地方，往往是商业利润最为丰厚的地方，是商业的理想选择。住宅建设，一般按照行为区位理论选址，其追求的目标是居民满意度的最大化。

区位是一个综合的概念，是地球上某一事物的空间几何位置及自然界的各种地理要素和人类社会经济活动之间的相互联系和相互作用在空间位置上的反映。土地区位包括自然地理区位、经济地理区位和交通地理区位。三种区位有机联系和相辅相成，共同作用于地域空间，形成区位的优劣差异。

在城镇，由于土地区位的不同，投入等量的资金所产生的经济效益和土地生产及利用率不同，不同行业在同一位置上的经济收益也会相差很大。这种差异性反映了城镇不同土地类型的使用价值和收益水平，从而在空间地域上形成土地级别差异。区位是衡量地租、地价的主要标尺。科学分析土地的区位条件，充分认清区位优势可以揭示地租、地价和土地利用类型之间的分布规律和数量特征，对城市土地定级和基准地价评估起决定性作用。

第三节 城镇规划理论

城镇规划是为了实现一定时期内城镇的经济和社会发展目标，确定城镇性质、规模和发展方向，合理利用城镇土地，协调城镇空间布局 and 各项建设而进行的综合部署和具体安排。城镇规划对土地级别及价格的影响体现在土地使用性质、土地利用强度、土地利用结构和功能分区、商业网点分布、道路交通规划与基础设施建设、公共服务设施建设等方面。城镇土地利用规划同城镇土地定级密切相关、互为影响。一方面，合理的土地定级成果可为城镇规划、调整土地利用结构、合理配置各类用地、发挥土地的经济效益提供依据。另一方面，城镇规划确定的用途、范围等是土地定级的约束条件，将直接影响土地定级和评估成果。

第四节 土地供求理论

在完全的自由市场中，一般商品的价格，取决于需求与供给关系的均衡点。需求超过供给，价格随之提高；反之，供给超过需求，价格随之下降，这就是供求均衡法则。土地供求关系是指土地经济供给与人们对某些土地用途需求之间的关系。土地的供求关系与一般商品的供求关系一样，在自由竞争情况下，供求关系决定土地的价格，土地价格影响土地的供求关系。

但因为土地不同于一般商品，具有一些人文与自然特性，使得它除了遵循上述供求均衡以外，也遵循其特有的供求规律。土地需求是一种引致需求，或者说是一种派生需求，是由于对土地产品的需求才有对土地的需求。由于土地具有地理位置的固定性、不增性、个别性等自然特性，使价格独占性较强，需求与供给都限于局部地区，供给量有限，竞争主要是在需求方面进行。即土地不能实行完全竞争，其价格的独占倾向性较强。土地需求与供给的特点有：①需求与供给方都不容易了解何处有供给或需求信息；②替代性有限。

因此，土地不能仅根据均衡原理来决定价格。尤其在我国城市土地属国家所有，市场中能够流动的仅是有限年期的土地使用权，土地供方主要由国家控制，这一因素对地价具有至关重要的影响。在进行土地估价时，应充分了解土地市场

的上述特性。此外，在进行供求分析时，应考虑时间因素，作动态分析。因为现在的供求状况，常常是在考虑将来发展状况而形成的，即从现在思考将来。

第三章 城镇土地定级

第一节 土地等别排序

一、土地等别排序概述

1.基本原理

城镇土地等别反映城镇之间土地质量的地域差异。确定土地等别是土地定级的基础,也是进行土地价格水平宏观调控和对每个城镇基准地价进行区域均衡的科学依据,对于因地制宜地制定进城镇地价管理政策,实现土地收益的公平和合理分配,促进区域经济的协调发展具有重要的决策参考作用。

2.采用方法

城镇土地等别排序主要采用多因素综合评价法加以确定。多因素综合评价法是根据每个影响因素对不同城镇土地的影响力,分别赋予其一定的分值和权重,通过累加打分确定不同城镇土地的等别。

3.基本原则

城镇土地等别排序遵循如下基本原则:

(1) 综合分析原则。城镇土地等别是土地质量等级化的具体表现,它不仅要反映城镇土地在经济效益上的差异,也要反映城镇土地在社会、生态等综合效益上的差异,只有对城镇土地进行综合分析、全面判断,才能使城镇土地等别更具有客观性,减少片面性。

(2) 主导因素原则。影响城镇土地质量等别的因素有多种,其影响程度各不相同,抓住影响城镇土地质量的主导因素,把收集资料和分析重点放在主导因素上,可大大简化工作程序,减轻工作量,提高工作效率,缩短工作周期。

(3) 地域分异原则。城镇土地等别排序的实质就是反映城镇土地质量的地域差异,土地等别越高,土地质量越好,土地价格越贵。城镇地域间的土地质量差异是明显存在的,这些差异是由不同因素综合组合的结果,呈现出明显的地域分异现象。正是由于这种地域分异,使我们能将不同城镇划分为不同的土地等别。

(4) 定量与定性结合的原则。一方面尽量把定性的、经验性的分析进行量化,另一方面也要对某些现阶段难以量化的社会、经济因素采用定性分析,两方面相结合以便提高评估的准确度。

(5) 规划与现状相结合原则。土地等别排序工作既要立足于现状,又要研究未来变化趋势。

二、土地等别排序过程

1.因素因子

城镇土地等别排序影响因素是指对城镇土地等有较大影响，并能体现城镇间土地区位差异的经济、社会、自然条件，一般分成因素、因子两个层次。参考《城镇土地分等定级规程》，结合泽库县实际，因素因子选择结果见下表：

表 3-1 泽库县土地等别排序因素因子体系表

因素	因子	指标
城镇区位	交通区位	城镇交通条件指数
城镇集聚规模	人口规模	城镇人口规模
	产业经济规模	工业总产值
城镇基础设施	道路状况	城镇人均铺装道路面积
	供水状况	自来水接通率
区域经济发展水平	国内生产总值	国内生产总值综合指数
	财政状况	地方财政收入综合指数
	商业活动	餐饮住宿营业额与 商贸交易额
区域综合服务能力	金融状况	金融网点数量

权重值可单独选用特尔菲法测定法、因素成对比较法或层次分析法确定，也可以用特尔菲法测定法结合其他两种方法确定。本项目单独采用特尔菲测定法，咨询专家的意见，经计算得到泽库县土地分等因素因子权重值。其中，权重值与因素因子对土地质量影响的大小成正比，数值在 0~1 之间，权重值之和为 1。权重确定结果，详见下表：

表 3-2 泽库县城镇土地等别排序因素因子权重表

因素	权重	因子	权重
城镇区位	0.20	交通区位	0.20
城镇集聚规模	0.25	人口规模	0.15
		工业产业规模	0.10
城镇基础设施	0.15	道路状况	0.10
		供水状况	0.05
区域经济发展水平	0.25	国内生产总值	0.20
		财政状况	0.05
区域综合服务能力	0.15	商业活动	0.10
		金融状况	0.05

2.量化打分

各因素因子数据资料采用 10 分制综合打分法予以量化，按照百分制进行标准化，再结合权重进行打分。

城镇交通区位反映城镇对外交通手段及其便捷程度对土地等的影响。一般按各种运输方式的效率和在区域经济联系中的作用，对各城市或城镇对外交通条件进行综合评分。综合考虑国道、省道、县道、车站等交通设施，以及与各县市、各乡镇的交通联系等，计算得到泽库县各城镇交通区位得分结果见下表：

表 3-3 城镇交通区位得分表

编号	城镇	原始值	标准化值	权重	得分
1	泽曲镇	10	100	0.20	20
2	麦秀镇	9	90		18
3	和日镇	8	80		16
4	宁秀镇	6	60		12
5	王家乡	7	70		14
6	西卜沙乡	5	50		10
7	多禾茂乡	4	40		8

城镇集聚规模以城镇人口、工业总产值反映，根据泽库县各乡镇城镇人口、工业总产值对各乡镇城镇集聚规模状况进行打分，得分见下表：

表 3-4 城镇集聚规模状况得分表

编号	城镇	城镇人口			工业总产值			城镇集聚状况总分
		原始值	标准化值	得分	原始值	标准化值	得分	
1	泽曲镇	10	100	15	10	100	10	25
2	麦秀镇	4	40	6	2	20	2	8
3	和日镇	5	50	7.5	3	30	3	10.5
4	宁秀镇	3	30	4.5	1	10	1	5.5
5	王家乡	1	10	1.5	0	0	0	1.5
6	西卜沙乡	1	10	1.5	0	0	0	1.5
7	多禾茂乡	1	10	1.5	0	0	0	1.5
指标权重		0.15			0.10			0.25

以道路状况、供水状况反映城镇基础设施情况。经过专家实地调研后给各城镇道路状况排序。供水状况则由自来水接通率反映，泽库县许多城镇未接通自来水，自来水接通率相较于《城镇土地分等定级规程》中的自来水人均用水量指标而言，更能反映城镇的供水状况。具体得分情况见下表：

表 3-5 城镇基础设施状况得分表

编号	城镇	道路状况			供水状况			基础设施状况总分
		原始值	标准化值	得分	原始值	标准化值	得分	
1	泽曲镇	10	100	10	8	80	4	14
2	麦秀镇	6	60	6	6	60	3	9
3	和日镇	8	80	8	10	100	5	13
4	宁秀镇	7	70	7	6	60	3	10
5	王家乡	6	60	6	8	80	4	10
6	西卜沙乡	4	50	5	9	90	4.5	9.5
7	多禾茂乡	4	40	4	4	40	2	6
指标权重		0.10			0.05			0.10

考虑数据的可获得性与科学性，主要从生产总值、财政收入来衡量经济发展水平。具体得分情况见如下：

表 3-6 区域经济发展水平得分表

编号	城镇	生产总值			财政状况			区域经济发展总分
		原始值	标准化值	得分	原始值	标准化值	得分	
1	泽曲镇	10	100	20	10	100	5	20
2	麦秀镇	5	50	10	6	60	3	13
3	和日镇	7	70	14	8	80	4	18
4	宁秀镇	6	60	12	5	50	2.5	14.5
5	王家乡	3	30	6	4	40	2	8
6	西卜沙乡	3	30	6	4	40	2	8
7	多禾茂乡	5	50	10	5	50	2.5	12.5
指标权重		0.20			0.05			0.25

以各乡镇的商业活动和金融网点数量衡量区域综合服务能力。各乡镇得分情况见下表：

表 3-7 区域综合服务能力得分表

编号	城镇	商业活动			金融网点			区域综合服务能力总分
		原始值	标准化值	得分	原始值	标准化值	得分	
1	泽曲镇	10	100	10	10	100	5	15
2	麦秀镇	7	70	7	7	70	3.5	10.5

3	和日镇	8	80	8	8	80	4	12	
4	宁秀镇	6	60	6	6	60	3	9	
5	王家乡	3	30	3	4	40	2	5	
6	西卜沙乡	3	30	3	4	40	2	5	
7	多禾茂乡	5	50	5	5	50	2.5	7.5	
指标权重		0.10			0.05			0.15	

三、土地等别排序结果

将各个因素的得分相加，计算各乡镇的等别排序因素综合得分。各乡镇的总分值如下：

表 3-8 城镇土地等别排序因素综合分值表

编号	城镇	交通区位	集聚规模	基础设施	经济发展水平	综合服务能力	综合总分值
1	泽曲镇	20	25	14	20	15	94
2	麦秀镇	18	8	9	13	10.5	58.5
3	和日镇	16	10.5	13	18	12	69.5
4	宁秀镇	12	5.5	10	14.5	9	51
5	王家乡	14	1.5	10	8	5	38.5
6	西卜沙乡	10	1.5	9.5	8	5	34
7	多禾茂乡	8	1.5	6	12.5	7.5	35.5

根据多因素综合评价结果，结合实地踏勘情况，经征询专家意见，确定最终方案。泽库县城镇土地等别排序见下表：

表 3-9 泽库县城镇土地等别排序表

城镇等别	城镇名称	综合总分值	备注
1	泽曲镇	94.0	划分分值区间标准： 80分及以上为1等； 50—80分为2等； 50分以下为3等
2	和日镇	69.5	
2	麦秀镇	58.5	
2	宁秀镇	51.0	
3	王家乡	38.5	
3	多禾茂乡	35.5	
3	西卜沙乡	34.0	

第二节 土地定级概述

一、土地定级的基本原理

城镇土地定级是根据城镇土地的经济、自然两方面属性及其在社会经济活动中的地位、作用，对城镇土地使用价值进行综合分析，揭示城镇内部土地质量的地域差异，评定城镇土地等级。土地等级反映城镇内部土地质量的差异。

当独立对一个城镇进行研究时，城镇土地表现为面状分布形态，由不同类型和利用方式的地块构成，而这些地块由于受资本投入、土地的自然条件、现实经济条件和管理方式的影响，所以不同的地块在满足不同职能对土地的要求程度方面有所差异。土地条件优越的地块，被不同职能部门所利用后，就比条件差的地块得到较高的收益，即土地的级差收益。

城镇土地定级有综合定级和分类定级两种类型。综合定级指对影响城镇土地质量的各种经济、社会、自然因素进行综合分析，按综合评价价值的差异划分土地级。分类定级指分别对影响城镇某类型用地质量的各种经济、社会、自然因素进行分析，按分类评价价值的差异划分土地级；分类定级包含商服用地定级、住宅用地定级和工业用地定级等。根据《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507—2001)，“市区非农业人口五十万以上的城市，宜进行综合定级和分类定级，其他城镇宜进行综合定级，必要时可进行分类定级”的要求，本次泽库县土地定级采用的是综合定级的方法。

城镇土地定级的技术途径采用多因素综合评价法，以市场资料分析法等进行验证。多因素综合评价法是根据每个影响因素对不同用地类型土地的影响力，分别赋予其一定的分值和权重，通过累加获得单元内各种因素对不同用地类型影响力的数据，依此确定不同用地类型土地的级别。其主要优点是分类考虑了影响土地质量的多种因素，定级的结果能全面地反映不同类型土地的性质，按不同用地类型显示土地的质量。

二、土地定级的基本原则

1.综合分析原则

土地级别是城镇内部土地质量差别的综合表现，它不仅要反映土地在经济效益上的差异，也要反映土地在社会、生态等综合效益上的差异。只有对土地进行综合分析，全面判断，才能使土地级别更具有客观性，减少片面性。

2.主导因素原则

影响土地质量的定级因素有多种，其对土地质量的影响程度各不相同，抓住

影响土地质量的主导因素，并把收集资料和分析的重点放在主导因素上，可以大大地简化工作程序，减轻工作量，提高工作效率，缩短工作周期。同时主导因素原则与综合分析原则又是相辅相成，相得益彰的。主导因素原则要求我们在定级工作中突出重点，集中主要力量抓住主导因素，综合分析原则要求我们不能忽视其他因素的影响。

3.土地收益差异原则

城镇土地定级的实质就是解释城镇内部土地质量的差异，土地级别越高，土地质量越好，土地收益越高，土地价格越贵。城镇土地级别的划分应符合城镇内部的土地收益分布规律。

4.定量与定性结合的原则

尽量把定性的、经验性的分析进行量化，以定量计算为主，必要时也对某些现阶段难以定量的社会、经济因素采用定性分析，以减少任意性，提高准确性。

三、工作内容和程序

1.工作内容

- (1) 城镇土地定级准备工作及外业调查；
- (2) 城镇土地定级因素资料整理及量化；
- (3) 单元分值计算及土地级评定；
- (4) 编制城镇土地级别图及量算面积；
- (5) 城镇土地级的边界落实及分宗整理；
- (6) 编写城镇土地定级报告；
- (7) 城镇土地定级成果验收；
- (8) 成果归档和资料更新。

2.技术程序

- (1) 建立城镇土地定级的因素、因子体系；
- (2) 确定各因素的权重值；
- (3) 计算各因素的指标值和作用分，编制各因素的指标值与作用分值的对照表；
- (4) 划分城镇土地单元；
- (5) 计算单元内各因素作用分值，加权求和计算总分值，按总分的分布排列和实际情况，初步划分土地级；
- (6) 进行土地收益测算或市场交易价格定级，对初步划分的土地级进行验证和调整；

(7) 编制城镇土地定级图件、报告。

需指出的是，本次土地定级随后的详细分析均针对中心城区，泽曲镇的土地定级参照中心城区的思路方法予以确定，其他乡镇的土地定级由各乡镇参照中心城区和泽曲镇结合各自实际自行予以确定。

第三节 定级因素因子

一、定级因素选择

1.因素选择的原则

(1) 从分析因果关系入手，抓主要矛盾，选择重要因素，即选择对土级别有重大影响的包括社会，经济、自然等因素；

(2) 覆盖面广，对各用地类型有普选性或专选性；

(3) 所选择的要素指标变化范围大，能够反映土地质量的差异；

(4) 因地制宜，所选择的要素需能充分体现泽库县城镇的性质和特征；

(5) 相关资料的易得性。土地定级是一项涉及面广、工作量大的工作，在选择定级因素以及因素评价指标的过程中，应充分分析各因素的内在联系和相关性，尽可能选择既能科学合理地反映土地质量空间差异，又较易调查和收集资料的因素，建立相应的评价指标体系。

2.定级因素选择

(1) 因素选择范围

本次泽库县城镇土地定级采用综合定级。根据《城镇土地分等定级规则》，综合定级因素的选择范围主要有以下几个方面：

a.繁华程度方面的因素有：商服繁华影响度；

b.交通条件方面的因素有：道路通达度、公交便捷度、对外交通便利度；

c.基本设施方面的因素有：基础设施完善度、公用设施完备度；

d.环境条件方面的因素有：环境质量优劣度、绿地覆盖度、自然条件优劣度、景观条件优劣度；

e.其他方面的因素。

(2) 因素选择与权重值确定的方法

根据泽库县具体情况，采用特尔菲法进行因素的选择和权重的确定。在实际测定中，为了减轻专家的负担和缩短测定周期，采用派生特尔菲法，取消第一论证询，根据已掌握的资料确定拟选定的因素和权重值的范围，以缩短专家查找资料或计算数据的时间，使专家能在较短的时间内作出真确的决策。选定了有丰富

土地定级和基准地价评估经验的业务人员、专家，以及熟悉泽库县情的有关领导共 10 人、根据意见征询的统计分析结果确定选择的因素及其权重值。

(3) 拟选定因素

结合泽库县实际情况与资料完善程度，依据以上因素选择的原则和因素选择范围，经特尔菲法征询专家意见后，本次定级项目拟选定的因素因子见下表：

表 3-10 中心城区土地定级因素因子体系表

一级定级因素	二级定级因素	定级因子
商服繁华程度	商服繁华度	商服中心
交通条件	道路通达度	——
	对外交通便利度	距汽车站距离
基础设施	基础设施完善度	供水
		排水
		供电
		供暖
	公用设施完备度	医院
		小学
		中学
环境条件	景观条件	公园

二、定级因素因子权重

对专家的权重测定结果进行统计分析，确定各个因素因子的最终权重值如下：

表 3-11 中心城区土地定级因素因子权重确定表

定级因素	权重	二级定级因素	权重	定级因子	权重
商服繁华程度	0.38	商服繁华度	0.38	商服中心	0.38
交通条件	0.32	道路通达度	0.25	道路通达度	0.25
		对外交通便利度	0.07	距汽车站距离	0.07
基础设施	0.25	基础设施完善度	0.11	供水	0.03
				排水	0.03
				供电	0.02
				供暖	0.03
		公用设施完备度	0.14	医院	0.05

				小学	0.04
				中学	0.05
环境条件	0.05	景观条件	0.05	公园	0.05

三、定级因素量化原则

1.各因素因子作用分值与城镇土地质量优劣呈正相关，土地条件越好，作用分值越高，总分值越大。

2.各因素因子指标均按相对值衡量。在指标值中对规模、级别的最高值、距离最近和状况最优值赋予相对最高分，其余指标按相对大小依次递减，分值体系用0~100分的封闭区间。

3.若因素的指标值只在一定范围内对土地质量起作用，因素分值计算只在该范围内进行。凡高于或低于该范围的指标值，按该范围内的最高值和最低值看待。

4.在土地定级计算中，考虑铁路、河流等障碍物对因素作用分的空间阻隔作用，保证级别线的准确。在本次泽库县评价范围内，主要有水系夏德日古河道，经项目组现场调查，夏德日河通过道路桥梁形成较为密集的通行节点，因此水系对各设施影响空间阻隔较小，故未进行障碍物计算。

5.因素作用分值处理尽可能模型化。

四、定级因素量化方法

定级因素的量化可分面状因素和点、线状因素两大类进行。

1.面状因素量化

若因素对土地的影响仅与因素指标值有关，称之为面状因素，面状因素直接计算其对空间上各点的作用分。其量化步骤为：

(1) 对因素进行整理，计算指标值；

(2) 按下式计算作用分：

$$e_i = 100 \times (X_i - X_{\min}) / (X_{\max} - X_{\min})$$

式中： e_i —— i 指标值的作用分； X_i —— i 指标值； X_{\min} —— i 指标值的最小值； X_{\max} —— i 指标值的最大值。

(3) 划分作用分区间。

2.点、线状因素量化

若因素对土地的影响既与因素涉及的设施规模有关，又与距设施的相对距离有关，称之为点、线状因素。点、线状因素应计算设施本身的功能分，进而计算设施对空间上各点产生的作用分。其量化步骤为：

- (1) 在各因素内按规模或类型求出各点或线的功能分，其最大值为 100；
- (2) 计算因素内各相同规模或类型的点、线的平均作用或平均吸引范围，并划分若干个相对距离区间；
- (3) 点、线设施边界范围内各点的因素作用分一致，都为该设施相应功能的功能分；边界范围以外的各点，根据不同因素及其影响随距离变化的特性不同，以因素的功能分按相应的衰减公式计算；
- (4) 以因素作用分、相对距离区间编制因素作用分值表；
- (5) 采用计算机系统为辅助手段进行定级时，可按相应的衰减公式直接计算因素对单元中心点的作用分。
- (6) 当因素作用分衰减遇到不可直接跨越的障碍（如铁路、高速公路、河流等）时，则作用分衰减应以可通行处为结点，按结点处的因素作用分及剩余的作用半径，再次进行衰减；当不可直接跨越的障碍有较多的通行处时，可以忽视其存在。

3.定级因素衰减模型

计算定级因子对评价单元的作用分值是整个土地定级的关键，它直接影响土地定级的结果。同一类定级因素对评价单元的影响随定级因素与评价单元的距离增加而衰减；不同类型因子对同一用地类型的影响方式不同，同一类型因子对不同用地类型影响方式也不一样。计算作用分值的衰减模型通常有两种形式：

线性模型： $f_{ij}=f_i \times (1-r)$

指数模型： $f_{ij}=F_i^{(1-r)}$ ($r < 1$)

上两式中： f_{ij} —— i 定级因子对 j 单元格的作用分值； F_i —— i 定级因子的功能分； r —— i 定级因子至 j 单元格的相对距离其中， r 可按下式计算：

其中， r 可按下式计算：

$$r = \begin{cases} 1 (d \geq r) \\ d/r (d < r) \end{cases}$$

式中： d ——定级因子到单元格的实际距离； r ——定级因子的最大影响半径（或作用半径）。

第四节 商服繁华度分值测算

商服繁华程度表示城市内商业、服务业繁华水平对土地质量的影响度，其影响度高低反映出该区域居民购物的方便程度和商服业的聚集程度。

一、商服中心的确定

1.商服中心的特征

商服中心商业和服务部门集中分布的地段，物资、资金、信息和人口流动频繁，是城镇中经济和政治集聚能力和辐射能力强的特殊地域。通常，商服中心的商店集中连片，因此，把边缘各商店的宗地界线连在一起，即构成一个完整的商服中心。

具体而言，商服中心具有以下特征：

(1) 商服业职能应齐全

商服中心应是商品种类和服务项目齐全，商家汇集，营业面积成片集中分布，是商品集中销售地，是城镇居民习惯购物的特殊地段。

(2) 商服业经济指标显著

商服中心应是商品销售总额、单位面积销售额，单位面积年租金等经济指标较其他地段突出的地域。

(3) 土地利用应最为充分

商服中心土地利用程度高，建筑物高度和密度也应是全城镇最突出的地段。

(4) 服务半径应大

最高级商服中心的服务范围应是全城性的。

2.泽库县商服中心确定

(1) 商服中心级别数目

按照《城镇土地分等定级规程》的规定，各级城镇应分出的商服中心级别数目见下表：

表 3-12 各级城镇应分出的商服中心级别数目表

城镇类型	应分出商服中心级别数目	最低级中心的建筑面积之和下限
大城市	2~4 级	2000~1500 平方米
中等城市	2~3 级	1500~1000 平方米
小城市以下	1~2 级	1000~500 平方米

泽库县属于小城市，根据泽库县城实际发展状况，本次定级确定泽库县中心城区商服中心级别数目为 1。

(2) 商服中心边界

泽库县中心城区主要商服设施分布在幸福路东段、迎宾路、平安路中段等道路两侧，沿街道呈带状分布。集中分布了惠百家超市、民族手工艺加工综合市场、泽库县蔬菜交易市场、善悦大酒店、电信业务营业网点、中国农业银行泽库支行、

泽库农商银行以及大量的批发零售网点、餐馆等。

商服中心商店群与周围建筑在土地利用上存在明显的差异，中心边界比较清晰。因此按土地利用形态差异，在多次实地观察、了解、分析、比较商服中心的分布现状及中心边缘土地利用形态变化规律的基础上，直观确定边界的方法确定商服中心边界。泽库县商服中心范围见下表：

表 3-13 泽库县中心城区商服中心范围表

商服中心名称	商服中心位置	商服中心范围描述	经营种类
中心城区商服中心	泽库县气象局以南，泽库县城关寄宿制中心完全小学以北，民主路以东；泽库县福利慈善医院以西的区域	以幸福路-迎宾路、平安路-泽雄路交汇而成的“十”字形区域（沿街商服用地地界或临街铺面进深界）；北至泽库县气象局，南至城关寄宿制中心完小，西至民主路，东至泽库县福利慈善医院	服饰、餐饮、百货、住宿、文体娱乐、金融服务、通信器材等

3.确定商服中心的级别及服务半径

由于泽库县城现状是单商服中心城镇，因此该商服中心级别为 1 级，功能分为 100 分。

一级商服中心服务半径为该商服中心边缘到连片建成区边缘的最大距离，经图上量算，服务半径为 3939 米。

二、计算商服繁华度作用分

(1) 计算相对距离

相对距离是评价区域中某点距离商服中心的实际距离与商服中心服务半径相比，根据上述确定的商服中心的服务半径，计算相对距离，其计算公式为：

$$r = \frac{d_i}{d} \quad (0 < r < 1)$$

式中： r ——相对距离；

d_i ——商服中心服务半径内，某点距中心的实际距离；

d ——商服中心的服务半径。

本次定级以空间直线距离来衡量实际距离。

(2) 商服繁华度衰减公式

商服繁华度是距离的函数，其大小是随距离的增大而递减的，可通过某一相对距离上繁华作用分衰减的分值来反映，商服繁华对土地的影响是随距离增加呈

指数衰减的，因此，确定商服繁华作用分计算公式为：

$$e_i = f^{(1-r)}$$

式中： e_i ——商服中心区内某点商服繁华程度分；

f ——商服中心功能分；

r ——商服中心区内某点的相对距离。

根据以上作用分衰减公式，计算商服中心在不同距离上的作用分。

三、编制商服繁华度作用分等值线图

在以上分析研究的基础上，项目组把有关商服中心的数据和图形输入计算机中，利用 ArcGIS 软件进行测算，并生成泽库县中心城区商服繁华影响度作用分等值线图。

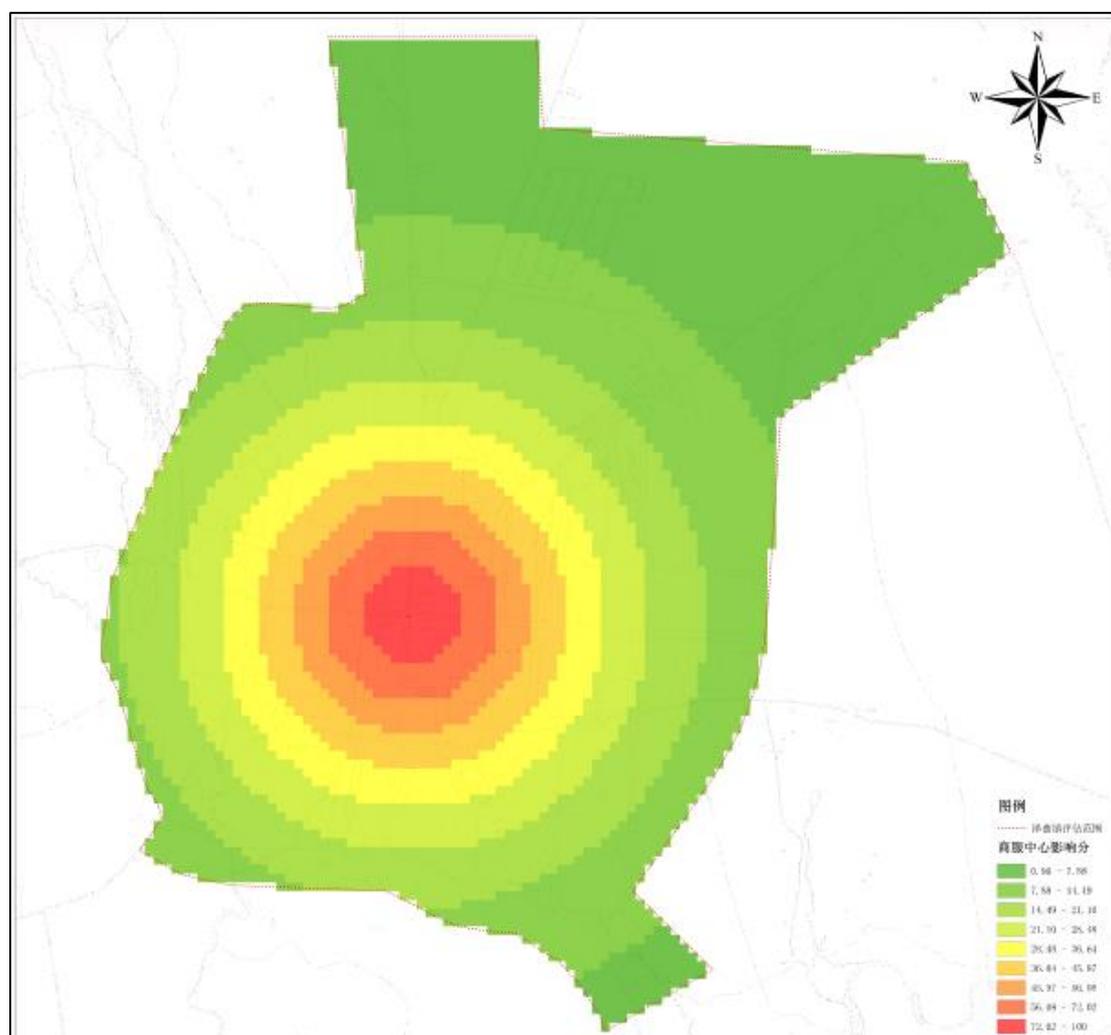


图 3-1 商服中心作用分等值线图

第五节 交通条件分值测算

一、道路通达度分值测算

道路通达度是对城市道路状况（包括道路等级、功能、宽度、道路网密度）和各区域内道路通行能力的一种量度，其好坏取决于城市内道路体系和道路布局，是距离、耗时、运输费用的总和体现。道路通达度高低反映该地区居民生产、生活出行的方便程度。评价土地单元的道路通达性可从单元周围的道路类型、数量、距离道路的相对位置三方面进行衡量。

1.道路类型划分

按道路在城镇交通中的作用可分为主干道、次干道和支路。主干道指联系城镇中主要工矿企业、交通枢纽和全市性公共活动场所的道路，是城镇中主要客货运输线；次干道是指联系城镇主干道之间的道路；支路指各街坊之间的联系道路。

泽库中心城区现状道路网骨架基本形成，为“三纵三横”结构。三横是指本溪路、迎宾路-幸福路、建设南路，三纵是指平安路-泽雄路、环城东路、建设西路。根据《城镇分等定级规程》，小城市以下应当分出道路类型数量为1~3类，结合泽库县实际，综合考虑车道宽度、道路车道数、车流量等因素，将泽库县道路划分为主干道、次干道两种类型。具体的道路类型划分见下表：

表 3-14 中心城区城道路状况一览表

序号	道路名称	道路长度 (km)	车道宽度 (m)	道路类型
1	幸福路-迎宾路	1.247	18	混合型主干道
2	平安路-泽雄路	3.275	18	混合型主干道
合计		4.522	—	
3	环城东路	0.615	12	生活型次干道
4	建设南路	1.490	18	交通型次干道
5	建设北路	0.668	18	交通型次干道
6	建设西路	1.482	18	交通型次干道
7	王家路延伸段	1.428	12	交通型次干道
8	党校路	0.501	12	交通型次干道
合计		6.184	—	
9	建设路	0.861	12	支路
10	本溪路	0.438	12	支路
11	民主路	0.662	12	支路
合计		1.961	—	

2.作用指数和功能分计算

道路作用指数反映某道路在城镇交通运输中所起的作用。其与道路作用或车流量大小呈正比，数值在 0~1 之间。

参考《城镇土地分等定级规程》中对综合定级时不同道路类型对应的道路作用指数的范围，结合对泽库县城实地考察的情况，确定不同道路类型的道路作用指数。

道路功能分计算采用以下公式：

$$f_i^R = 100 \times I_i^R$$

式中： f_i^R —— i 类道路功能分； I_i^R —— i 类道路作用分。

表 3-15 不同道路类型的道路作用指数和功能分表

道路类型	混合型主干道	生活型次干道	交通型次干道	支路
作用指数	1.00	0.70	0.55	0.40
功能分	100	70	55	40

3.道路通达度分值测算

(1) 道路影响距离

道路影响距离按实际测算，其公式为：

$$d = S/2L$$

式中： d --主干道或次干道影响距离； S —城镇规划建设面积； L --主干道或次干道总长度。

根据《泽库县总体规划（2016-2030）》，城镇规划建设面积为 7.19 平方千米。在工作地图上测得泽库县主干道总长 4.52 千米，次干道总长 6.18 千米，支路总长 1.96 千米。代入公式计算，得主干道影响距离为 795 米，次干道影响距离为 582 米，支路的影响距离为 1834 米。支路的影响距离大于主干道和次干道的影响距离，明显不符合常理，这是由于泽库县路网不发达，支路在道路总长度中的占比比较低造成的。经项目组专家讨论，结合实际对支路的影响距离作了调整，确定支路的影响距离为 320 米。

(2) 计算相对距离

道路影响的相对距离按下式计算：

$$r = \frac{d_i}{d} \quad (0 \leq r \leq 1)$$

式中： r —— i 类道路影响的相对距离

d_i ——在 i 类道路影响距离内，单元中心点距离该道路的最短距离

d —— i 类道路的影响距离

本次定级以空间直线距离来衡量实际距离。

(3) 道路通达度作用分衰减公式

综合定级，道路通达度作用分按指数衰减公式计算各单元作用分值。即采用以下公式：

$$e_{ij}^R = (f_i^R)^{(1-r)}$$

式中： e_{ij}^R — i 道路对 j 点通达作用分

f_i^R — i 道路或同类道路的功能分

r — j 点到 i 道路相对距离

根据以上作用分衰减公式，计算各类道路在不同距离上的作用分。

4. 编制道路通达度作用分等值线图

根据以上计算得出的各道路类型、作用距离和各类型道路作用分，项目组把有关道路通达度的数据和图形输入计算机中，利用 ArcGIS 软件进行测算，并生成泽库县中心城区道路通达度作用分等值线图。

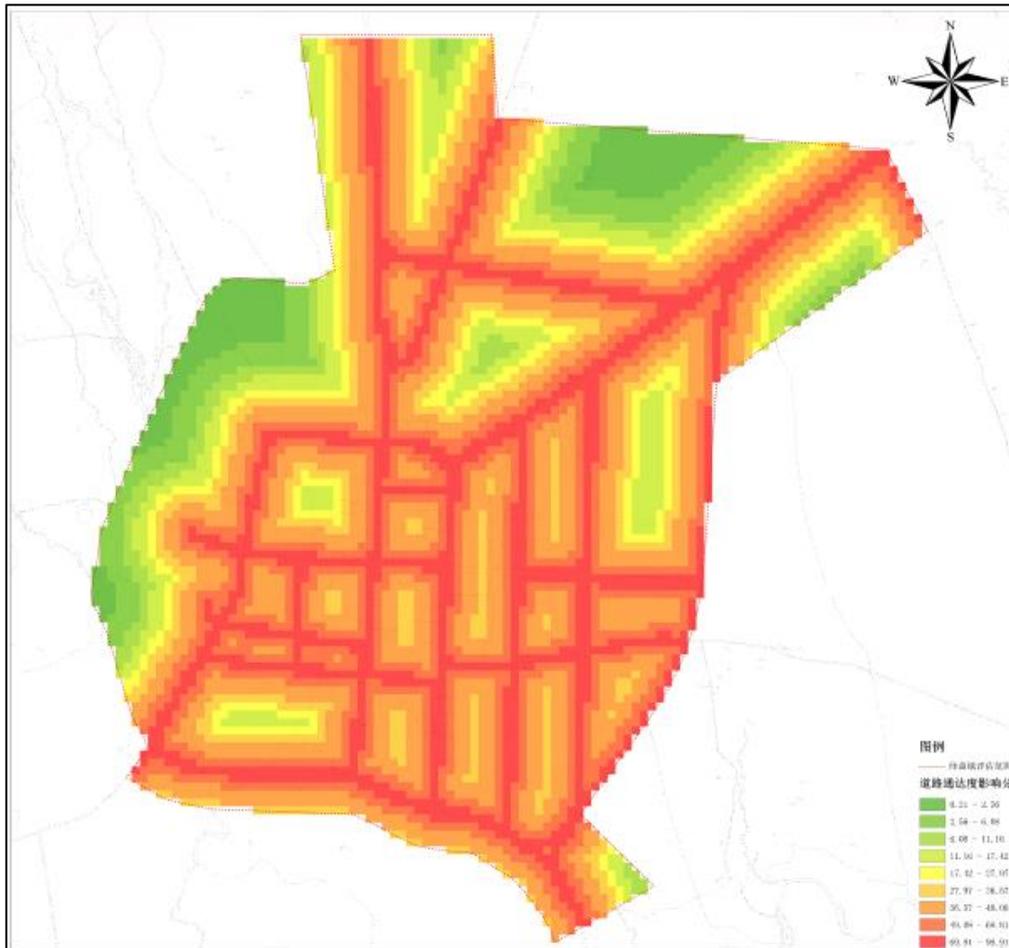


图 3-2 道路通达度作用分等值线图

二、对外交通便利度分值测算

对外交通是城镇对外联系的交通总称，包括公路、铁路、航空等形式。在城镇中，对外交通便利度主要通过长途汽车站、高速公路等设施的作用和分布状况对区域人流、物流向城市外移动的方便程度和频率高低等来反映。

1. 确定对外交通设施类型、级别与服务半径

(1) 类型

在土地定级中，对外交通设施是指火车站、长途汽车站、机场、高速公路出入口等城镇中各种对外经营的客、货运输站点。

泽库县城对外交通仅以陆路汽车运输为主，有长途客运站 1 座，位于迎宾路南侧交通局内，担负着人流的运出和运入。

(2) 级别

由于泽库县中心城区只有一个汽车客运站，因此直接赋予其级别为一级。直接赋予其作用指数为 1.00，功能分为 100 分。

(3) 服务半径

对外交通设施服务半径是设施的主要影响范围，按使用各设施方便程度划分。《城镇土地分等定级规程》规定，对外交通设施“服务半径以各设施为原点，范围分别确定在 2—20 公里之间”。根据客运站的作用规律和服务范围，结合泽库县的实际情况，确定客运站至定级边界最远距离为客运站的服务半径，经图上量算，为 4052 米。

2. 对外交通便利度分值测算

(1) 计算相对距离

依据对外交通设施服务半径，计算相对距离，计算公式为：

$$r = \frac{d_i}{d} \quad (0 \leq r \leq 1)$$

式中： r ——相对距离

d_i ——在客运站的服务半径内，某点距客运站的实际距离

d ——客运站的服务半径

本次定级以空间直线距离来衡量实际距离。

(2) 对外交通便利度作用分衰减公式

对外交通便利度对商服用地的影响是随距离变化而变化的，并且总是随着距离的增大而逐渐减弱，符合指数递减规律，因此，选择指数递减公式计算对外交通便利作用分，计算公式为：

$$e_i = f^{(1-r)}$$

式中： e_i ——某点对外交通便利作用分；
 f ——某类型某级别设施交通便利功能分；
 r ——相对距离。

根据以上作用分衰减公式，计算对外交通设施在不同距离上的作用分。

3.编制对外交通便利度作用分等值线图

在以上分析研究的基础上，项目组把有关对外交通的数据和图形输入计算机中，利用 ArcGIS 软件进行测算，并生成泽库县中心城区对外交通便利度作用分等值线图。

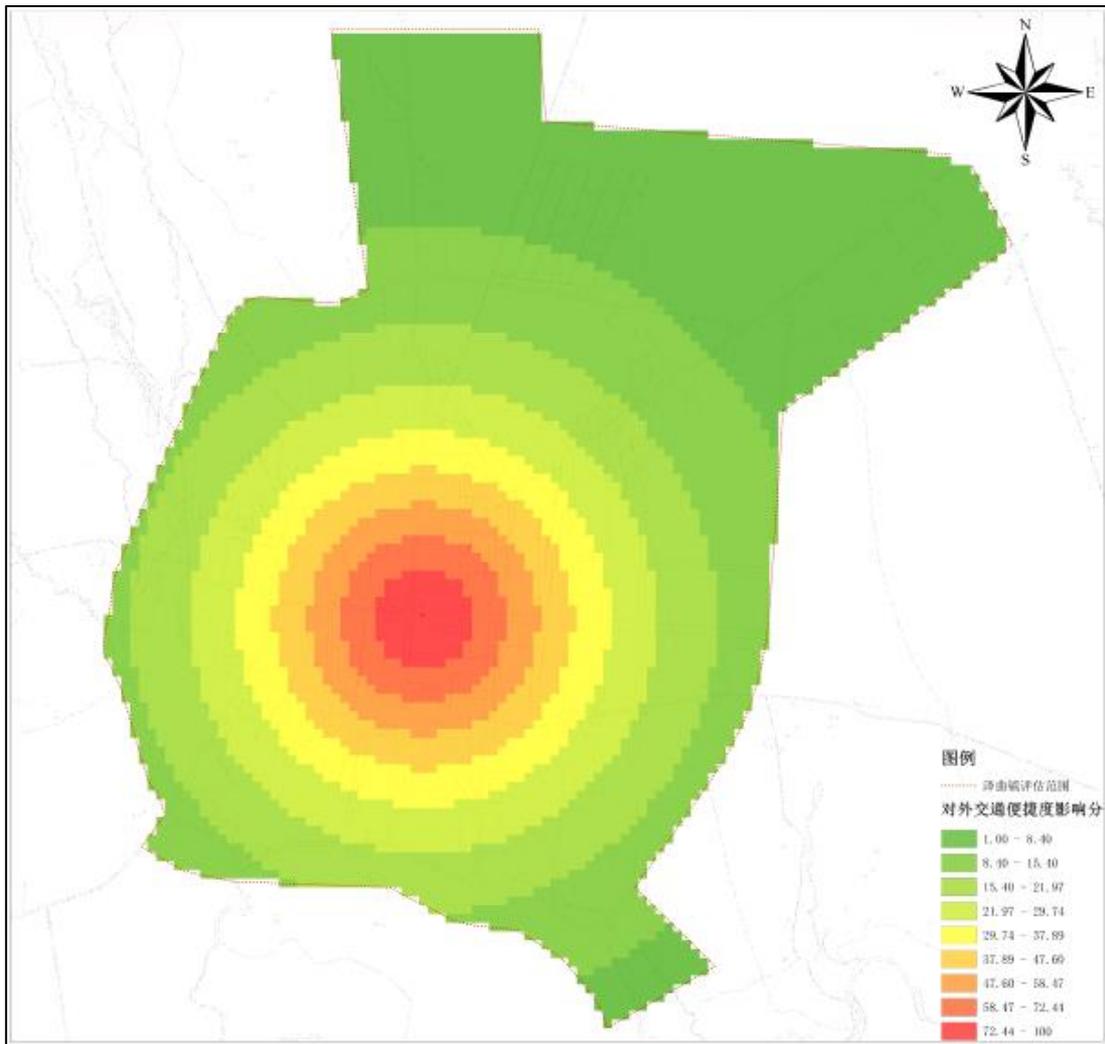


图 3-3 对外交通便利度作用分等值线图

第六节 基础设施分值测算

一、基础设施完善度

基础设施完善度是指城镇内部各区域供水、排水、供电等各类设施的分布状况、齐备与保证程度，是量度城镇各区域土地区位条件优劣的重要指标。衡量基础设施完善度主要是从三个方面进行的。首先是设施类型是否齐备，主要指供水、排水、供电等与生活条件有关的设施；其次是设施水平，如同样有供水设施，但供水设施到户还是到院、或者到街坊，设施水平是有差别的；最后是使用保证率。这些是衡量生产、生活及投资环境好坏的重要标志。

根据泽库县实际情况，本次定级选择了供水状况、排水状况、供电状况、供暖状况四个指标作为衡量基础设施完善度的因子，从设施类型、设施水平和设施保证率这三个方面的指标来计算各基础设施功能分。

1. 供水状况

“十三五”期间，泽库县完善了泽曲镇供水管网，城镇集中供水能力达到 3500 立方米。根据相关资料，将泽库县城的供水状况划分为两个级别，具体作用分赋值如下表所示：

表 3-16 中心城区供水状况作用分值表

状况描述	级别	作用分
供水状况好	1	100
供水状况一般	2	70

2. 排水状况

县城污水处理厂位于泽曲镇东南 0.5 公里，设计规模 3000 m³/d，占地 1.37 公顷。根据相关资料，将泽库县城的排水状况划分为三个级别，具体作用分赋值如下表所示：

表 3-17 中心城区排水状况作用分值表

状况描述	级别	作用分
排水状况好	1	100
排水状况一般	2	70
排水状况差	3	50

3. 供电状况

泽库县供电营业面积为 6494 平方千米，人口为 7 万人，售电量为 0.14 亿

kWh, 10kV 及以下综合线损率为 14.09%，供电可靠率为 99.96%，综合电压合格率为 96.83%，户均配变容量 3.28kVA。根据相关资料，将泽库县城的供电状况划分为两个级别，具体作用分赋值如下表所示：

表 3-18 中心城区供电状况作用分值表

状况描述	级别	作用分
供电状况好	1	100
供电状况一般	2	80

4.供暖状况

泽库县城区现状以煤为主要燃料，通过让煤燃烧加热后热水供热。2019 年底，集中供热面积超过 20 万平方米。平房区居民住宅使用火炉、土暖气分散取暖。根据相关资料，将泽库县的供暖状况划分为三个级别，具体作用分赋值如下表所示：

表 3-19 中心城区供暖状况作用分值表

状况描述	级别	作用分
供暖状况好	1	100
供供暖状况一般	2	60
无供暖	3	20

5.计算基础设施作用分

根据不同区域供水、排水、供电、供暖设施的级别及其对应的作用分，加总得到某区域的基础设施作用分。

二、公用设施完备度

公用设施是与日常生活密切相关的设施，可按设施在各城镇日常生活中的地位和作用选定设施类型和数目。公用设施一般包括中小学、幼儿园、托儿所、医院、诊所、体育场馆、文化馆、大型超市、影剧院、公园、邮局等。

1.确定公用设施类型

根据泽库县的实际情况，我们选择了对居民日常生活影响较大的公用设施作为定级因子，具体包括小学、中学和医院。

2.初等教育设施（小学）作用分值测算

（1）中心城区初等教育设施（小学）基本情况

经实地调查和走访泽库县教育局，得到泽库县中心城区内小学共 2 所，具体

情况见下表：

表 3-20 中心城区初等教育设施基本情况表

学校名称	位置	在校生数	教职工数	校舍建筑面积 (m ²)
泽库县城关寄宿制 中心完全小学	泽库县泽雄路 33 号	1826	97	13189.39
泽曲镇寄宿制中心 完全小学	泽曲镇政府西侧	838	49	22147.31

(2) 中心城区中等教育设施的功能分

接下来，对评定指标进行归一化处理，并计算综合指标值。

评定指标归一化处理按下式进行：

$$M_i = 100 \times \frac{a_i}{a_{max}}$$

式中： M_i ——某教育设施某评定指标归一化值；

a_i ——某教育设施某评定指标值；

a_{max} ——某教育设施某评定指标最大值。

综合指标值按下式计算：

$$A_i = \sum_{i=1}^n M_i K_i \quad n=1, 2, 3, 4, \dots$$

式中： A_i ——某设施综合指标值；

M_i ——某设施某评定指标归一化值；

K_i ——某设施某评定指标权重值。

在校生数、教职工数、校舍建筑面积三个指标的权重的权重分别确定为 0.4、0.4 和 0.2。

泽库县中心城区初等教育设施评定指标归一化值及综合指标值，具体见下表：

3-21 中心城区初等教育设施评定指标归一化值及综合指标值表

学校名称	在校生数归一化指标	教职工数归一化指标	校舍建筑面积归一化指标	综合指标值
泽库县城关寄宿制中心 完全小学	100	100	100	100
泽曲镇寄宿制中心完全 小学	45.89	50.51	59.55	50.47

根据综合指标值，确定学校的规模等级和作用分，具体见下表：

表 3-22 中心城区初等教育设施级别与作用分

学校名称	级别	功能分
泽库县城关寄宿制中心完全小学	1	100

泽曲镇寄宿制中心完全小学	2	50.47
--------------	---	-------

(3) 确定服务半径

结合泽库县实际情况，确定最高级教育设施的服务半径为其边缘到评价范围边缘的最大距离，经图上量算为 3444 米，因此泽库县城关寄宿制中心完全小学的服务半径为 3444 米，其余教育设施的服务半径按下列公式计算。

$$d = \sqrt{\frac{s}{n * \pi}}$$

式中： d ——服务半径；

s ——定级范围总面积（平方米）；

n ——设施总数（本级别设施个数包含上级设施总数）。

算得泽曲镇寄宿制中心完全小学的服务半径为 1078 米。

(4) 计算初等教育设施作用分

首先，计算相对距离

相对距离是某点的实际距离与教育设施服务半径之比，根据上述确定的各级教育设施的服务半径，计算相对距离，其计算公式为：

$$r = \frac{d_i}{d} \quad (0 \leq r \leq 1)$$

式中： r ——相对距离；

d_i ——教育设施服务半径内，某点距中心的实际距离；

d ——教育设施的服务半径。

本次定级以空间直线距离来衡量实际距离。

其次，根据教育设施的衰减公式，计算初等教育设施在不同距离上的作用分值。

按照规程，各教育设施作用分按下式衰减：

$$e_i^P = f_i^P \times (1 - r)$$

式中： r ——各级教育设施影响的相对距离；

e_i^P ——各级教育设施作用分；

f_i^P ——各级教育设施的功能分。

(5) 编制初等教育设施作用分等值线图

在以上分析研究的基础上，项目组把有关初等教育设施的数据和图形输入计算机，利用 ArcGIS 软件进行测算，并生成泽库县中心城区初等教育设施作用分等值线图。

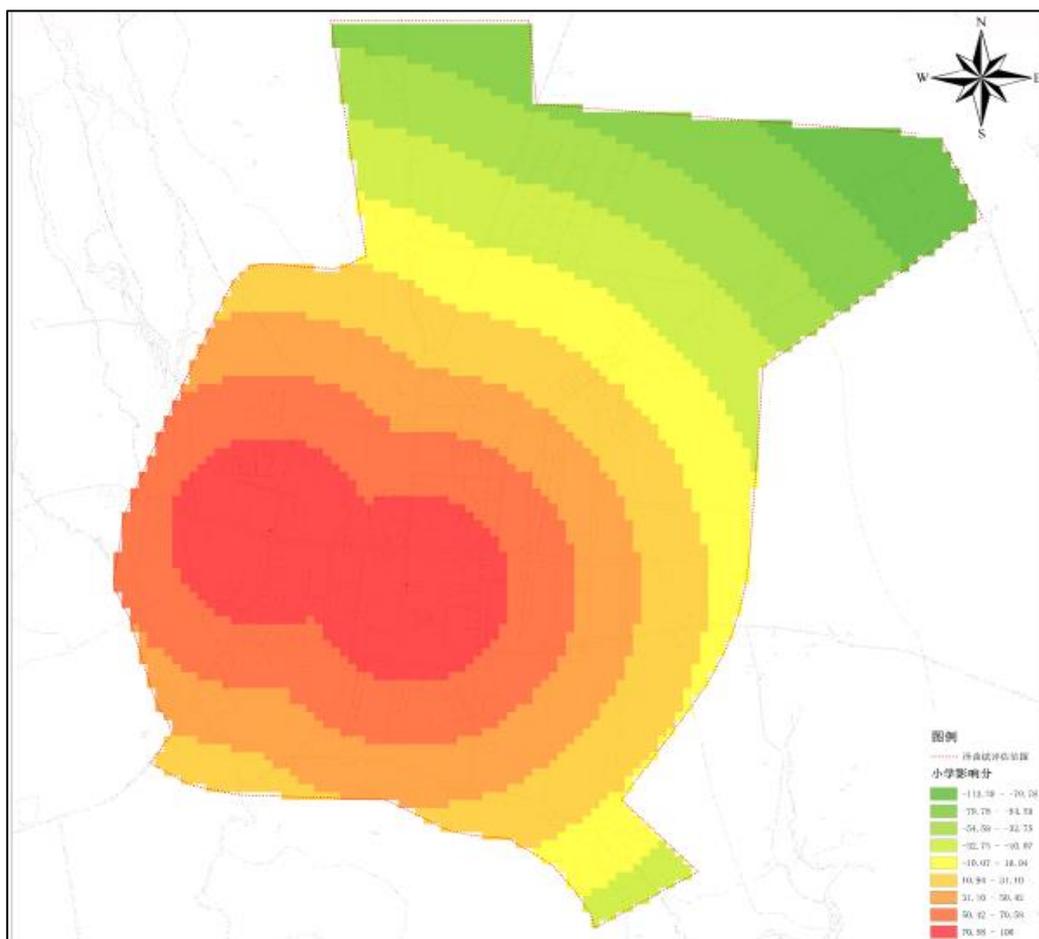


图 3-4 初等教育设施作用分等值线图

3.中等教育设施（初、高中）作用分值测算

(1) 中心城区初等教育设施（初、高中）基本情况

泽库县中心城区有中学两所，分别是泽库县第一民族中学和泽库县第二民族中学。泽库县第一民族中学包括初中部和高中部，第二民族中学仅有初中部。为了简便计算，不再区分初中和高中，以初中和高中相加的规模作为第一民族中学的规模。中心城区中等教育设施基本情况见下表：

表 3-23 中心城区中等教育设施基本情况表

学校名称	位置	在校生数	教职工数	校舍建筑面积 (m ²)
泽库县第一民族中学	平安路 4 号	1867	121	24527.55
泽库县第二民族中学	泽雄路南 150 米	2223	149	34260.26

(2) 中心城区的中等教育设施的功能分

按照与初等教育设施相同的方法，计算中心城区的中等教育设施的功能分，具体见下表：

表 3-24 中心城区中等教育设施评定指标归一化值及综合指标值表

学校名称	在校生数归一化指标	教职工数归一化指标	校舍建筑面积归一化指标	综合指标值
泽库县第二民族中学	100	100	100	100
泽库县第一民族中学	83.98	81.21	71.59	80.39

根据综合指标值，确定学校的规模等级和作用分，具体见下表：

表 3-25 中心城区中等教育设施级别与作用分

学校名称	级别	功能分
泽库县第二民族中学	1	100
泽库县第一民族中学	2	80.39

(3) 确定服务半径

泽库县第二民族中学是泽库县规模最大的初中，其服务半径为其边缘到评价范围边缘的最大距离，经图上量算为 4003 米。泽库县第一民族中学包括初中部和高中部两个部分，其高中部是中心城区唯一的高中，因此其服务半径也确定为其边缘到评价范围边缘的最大距离，经图上量算为 3098 米。

(4) 计算初等教育设施作用分

按照与初等教育设施相同的方法，计算中心城区的中等教育设施功能分。

(5) 编制中等教育设施作用分等值线图

在以上分析研究的基础上，项目组把有关中等教育设施的数据和图形输入计算机中，利用 ArcGIS 软件进行测算，并生成泽库县中心城区中等教育设施作用分等值线图。

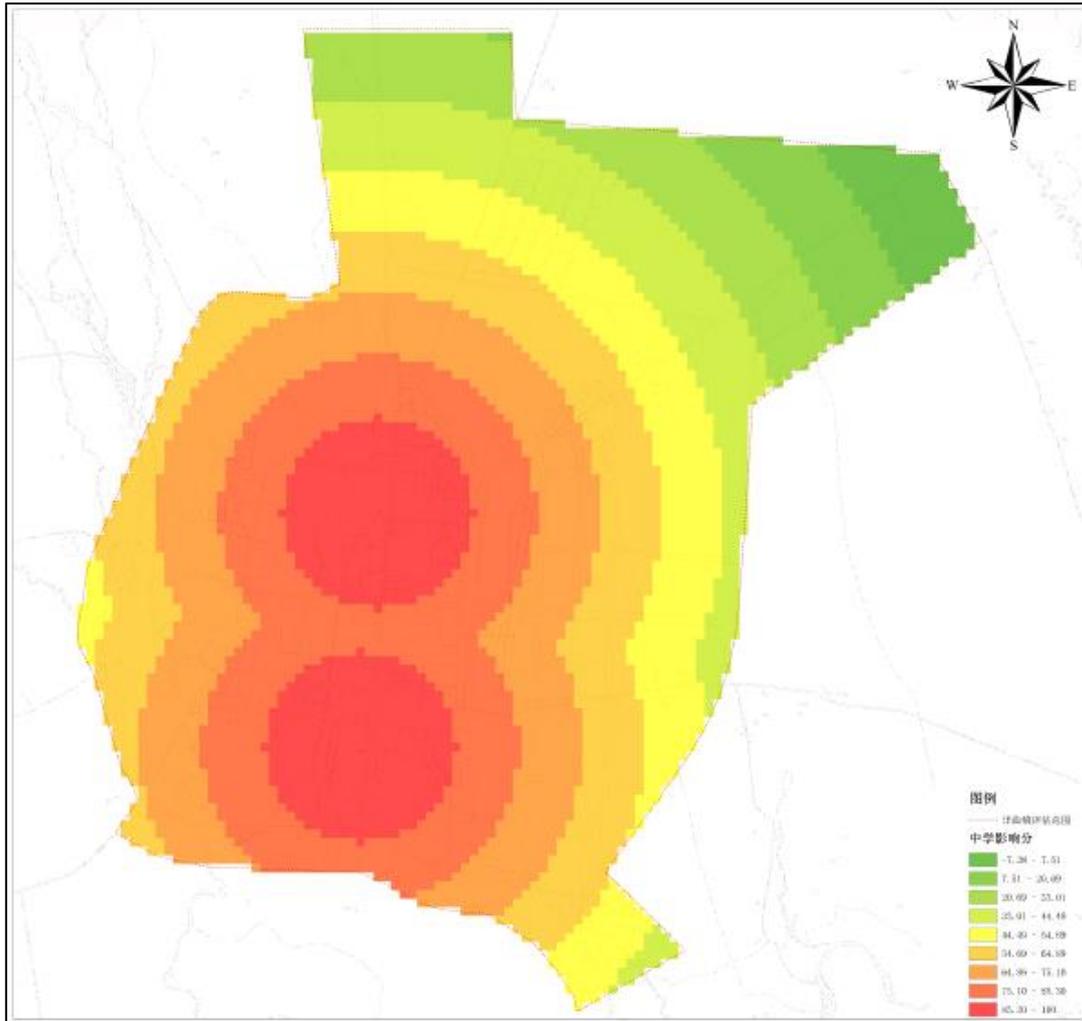


图 3-5 中等教育设施作用分等值线图

4. 医疗设施作用分值测算

(1) 中心城区医疗设施基本情况

泽库县中心城区的医疗设施主要有县人民医院、县藏医院、县妇幼保健计划生育服务中心、泽曲镇卫生服务中心、泽库扎西加藏西医内科诊所、吉俊藏西医内科诊所等。通过调查分析，本次定级选择对城区居民有较大吸引力的综合性医院县人民医院和县藏医院为本次土地定级中的医院设施。其它医疗设施一是规模小，二是设备简单，对整个城区土地定级影响较小，因此，这些医疗设施不作为本次土地定级的评价对象。

泽库县人民医院，位于王家路延伸段北侧，二级甲等医院，医院编制床位 175 张，开放床位 210 张。青海省共建重点特色科室有外科、妇产科、急诊科、检验科、体检中心，医院重点科室有外二科（骨科）。配有车载移动医疗核磁检查车、进口 GE16 排 CT、C 型臂、DR 数字影像诊断系统、奥林巴斯高清腹腔镜、AU680 全自动生化分析仪、电子胃镜、GE 高端彩超仪、进口麻醉呼吸机等医疗设施。

2017 年门诊达到 2.5 万人次

泽库县藏医院，位于建设南路，是泽库县县域内唯一一所集藏医药医疗、教学、预防保健、康复于一体的二级甲等民族医院。医院编制床位 150 张，实际开放 91 张，共有职工 118 人，其中藏医药专业 117 人，医院现设有综合门诊、药浴科、外治科、妇科、综合内科、护理部、医技科、制剂室等 8 个科室。

(2) 中心城区的医疗设施的功能分

根据泽库县卫生健康局提供的资料和外业调查收集的资料，通过营业面积、职工人数、病床数、年就诊人数等指标，划分医院级别，确定医疗设施的功能分。

表 3-26 中心城区医疗设施级别与作用分值表

医院名称	级别	功能分
泽库县人民医院	1	100
泽库县藏医院	2	80

(3) 确定服务半径

泽库县人民医院、泽库县藏医院作为泽库县最好的两座医院，其服务范围覆盖了整个中心城区。因此，医疗设施的服务半径为其边缘到评价范围边缘的最大距离。经图上量算，泽库县人民医院的服务半径为 3321 米，泽库县藏医院的服务半径为 4843 米。

(4) 计算医疗设施作用分

首先，计算相对距离

相对距离是某点的实际距离与教育设施服务半径之比，根据上述确定的各级教育设施的服务半径，计算相对距离，其计算公式为：

$$r = \frac{d_i}{d} \quad (0 \leq r \leq 1)$$

式中： r ——相对距离；

d_i ——教育设施服务半径内，某点距中心的实际距离；

d ——教育设施的服务半径。

本次定级以空间直线距离来衡量实际距离。

其次，根据医疗设施的衰减公式，计算医疗设施在不同距离上的作用分值。

按照规程，医疗设施作用分按下式衰减：

$$e_i = f_i \times (1 - r)$$

式中： r ——医疗设施影响的相对距离；

e_i ——某级医疗设施作用分；

f_i ——某级医疗设施的功能分。

(4) 编制医疗设施作用分等值线图

在以上分析研究的基础上，项目组把有关医疗设施的数据和图形输入计算机中，利用 ArcGIS 软件进行测算，并生成泽库县中心城区医疗设施作用分等值线图。

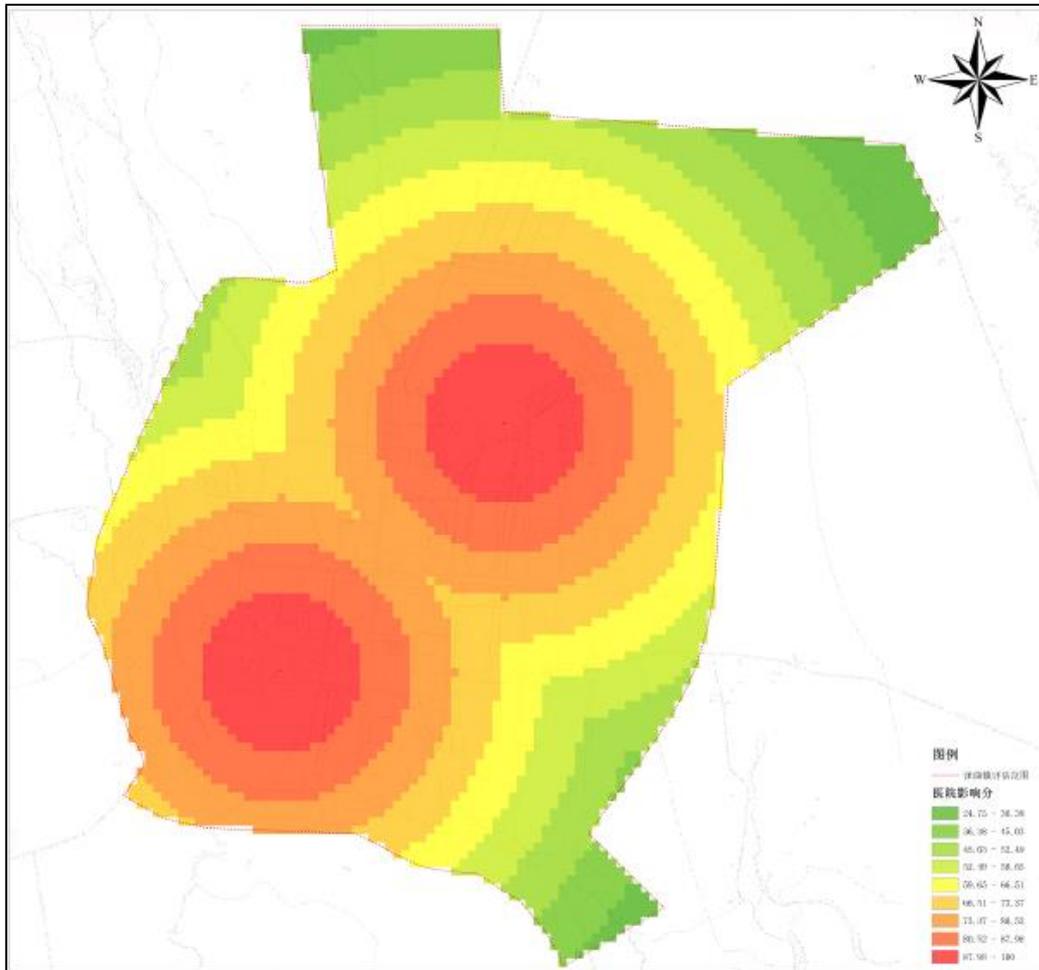


图 3-6 医疗设施作用分等值线图

第七节 环境条件分值测算

一、确定环境条件定级因子

影响环境环境条件的定级因子有环境质量优劣度、绿地覆盖度、自然条件优劣度、景观条件优劣度。

环境质量优劣度指城市内各区域的工程地质、地形、绿化等自然环境状况以及社会治安等社会环境状况的优劣程度。缺少环境质量综合评价成果的城镇，可

以通过评定大气污染、水污染、噪声污染状况来确定环境质量优劣度。泽库县中心城区周围没有污染型工业，城区人口较少，大气污染、水污染、噪声污染都比较小且区域差异不明显，因此环境质量优劣度不宜作为定级因子。

自然条件包括土地的工程地质、地形、地下水、洪水淹没等影响土地利用或建设活动的状况。中心城区规划面积 7.19 平方公里，规划范围内的工程地质、地形等自然条件差异也不明显，因此自然条件不宜作为定级因子。

景观条件包括人文景观和自然景观等。景观效应对整个城市或其周边地区的经济影响，主要表现在周边地价的升值，房地产业、城市旅游业及其配套的商服与交通业的繁荣发展以及吸引各类投资者都有潜在的正面影响。绿地覆盖度主要考虑公共绿地的绿地覆盖率。公共绿地指能满足规定的日照要求，适合于安排游憩活动设施的、供居民共享的游憩绿地，包括居住区公园、小游园和组团绿地。泽库县幸福山公园在《泽库县旅游总体规划》中被确定为四级旅游资源（最高级别为五级），同时也是中心城区重要的绿化设施和泽曲镇居民游憩活动的场所，对土地级别的划分有一定的影响，因此选择其作为定级影响因子。

二、景观条件作用分值测算

1.确定景观条件的级别、作用分、服务半径

幸福山公园位于泽库县中心城区西侧。幸福山被当地人称为吉博日，位于县城西侧，在山顶东北侧可以看到县城的全景，西南侧是辽阔草原、羊群和帐篷，夏德日河从西、南、北山的方向环绕着幸福山。幸福山是泽库 1980 年，第十世班禅大师曾驾临此地讲经说法，后来广大僧侣群众以大师的法座为供物修建了这座纪念塔，所以班禅大师的说法圣地成就了幸福山。幸福山脚下修建有格萨尔文化广场，山顶是四层高的班禅宝塔。山脚下已修建围绕幸福山一圈的转经廊。

目前泽库县城只有一座公园，因此将幸福山公园的级别确定为 1 级，作用分确定为 100。

表 3-27 景观条件作用分值表

名称	级别	作用分
幸福山公园	1	100

幸福山公园的影响具有全域覆盖性，作用距离为设施到定级边界边缘最大距离。经图上量算，确定幸福山公园的作用距离均为 4861 米。

2.计算景观条件作用分

(1) 计算相对距离

依据幸福山公园的服务半径，计算相对距离，计算公式为：

$$r = \frac{d_i}{d} \quad (0 \leq r \leq 1)$$

式中： r ——相对距离

d_i ——在公园的服务半径内，某点距公园的实际距离

d ——公园的服务半径

本次定级以空间直线距离来衡量实际距离。

(2) 景观条件作用分衰减公式

景观条件对土地影响的算法模型为点状要素扩散模型，衰减模型为线性衰减。

计算公式为：

$$e_i^P = f_i^P \times (1 - r)$$

式中： r ——各绿化设施影响的相对距离；

e_i^P ——各绿化设施作用分；

f_i^P ——各绿化设施的功能分。

根据以上作用分衰减公式，计算景观条件在不同距离上的作用分。

3. 编制景观条件作用分等值线图

在以上分析研究的基础上，项目组把有关景观条件的数据和图形输入计算机，利用 ArcGIS 软件进行测算，并生成泽库县中心城区景观条件作用分等值线图。

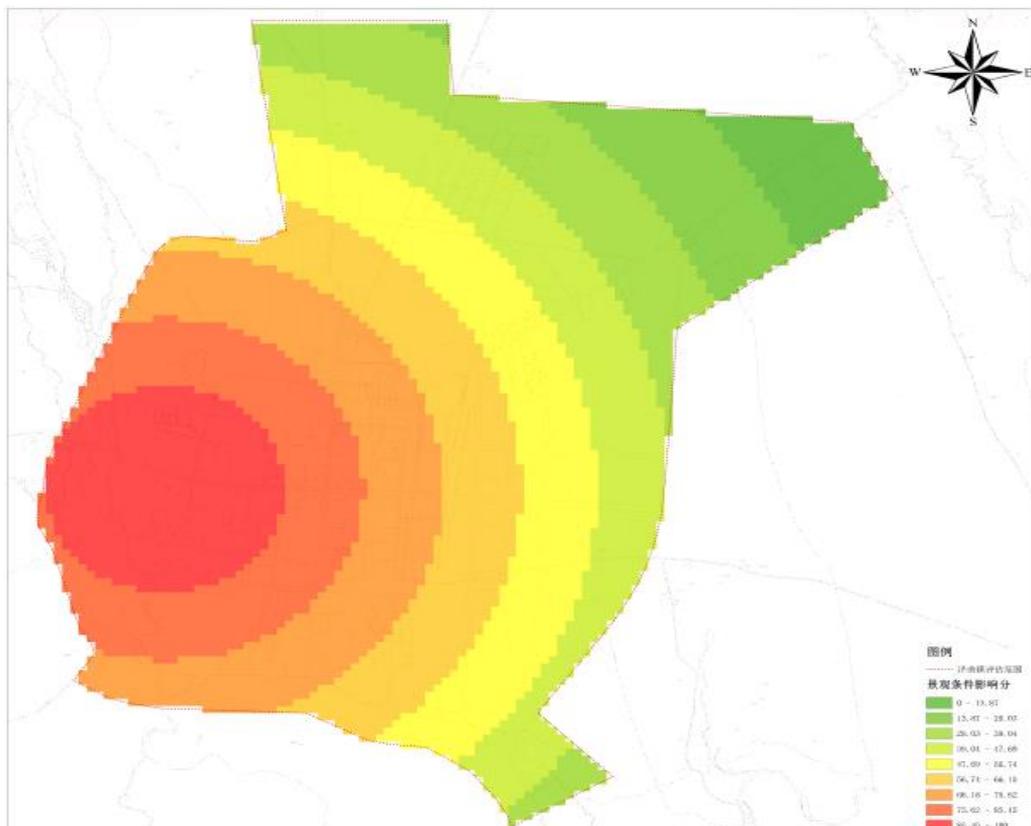


图 3-7 景观条件作用分等值线图

第八节 定级单元划分和单元总分值计算

一、定级单元划分

定级单元是评定和划分土地级别的基本空间单位,是内部特性和区位条件相对均一的地块,是实际工作中取样和获得数据的基本单位。基于此,可以按各因素作用规律和作用分值,计算各单元的因素总分值,作为划分土地级别的基础。

1.定级单元划分的方法

城镇土地定级单元划分方法主要有主导因素判定法、叠置法、网格法等,网格法又分为固定网格法和动态网格法。主导因素判定法、叠置法和动态网格法都是人工划定单元,要经过多次实地调查和计算,费时费力,效果不太理想。

固定网格法是将整个定级区域划分成统一大小和形状的离散网格(通常为正方形)作为基本定级单元。以土地定级工作范围最小外接四边形的左下角(纵横内图廓线的交点)为坐标原点,以一定的间距(纵横间距一致)绘制方格网,每一网格即为一个定级单元,剔除不在定级范围内的网格。在计算机辅助处理的条件下,因可取得较小的网格,定级精度能满足要求,加上计算机高速快捷、准确无误的运算结果,因而成为一种适宜的划分定级单元的方法。

泽库县土地定级单元划分采用固定网格法。

2.定级单元划分

单元的划分由计算机软件自动完成,在定级范围内,建立起了 50 米×50 米的正方形网格体系,每个网格视为一个定级单元,共划分 6477 个单元格。

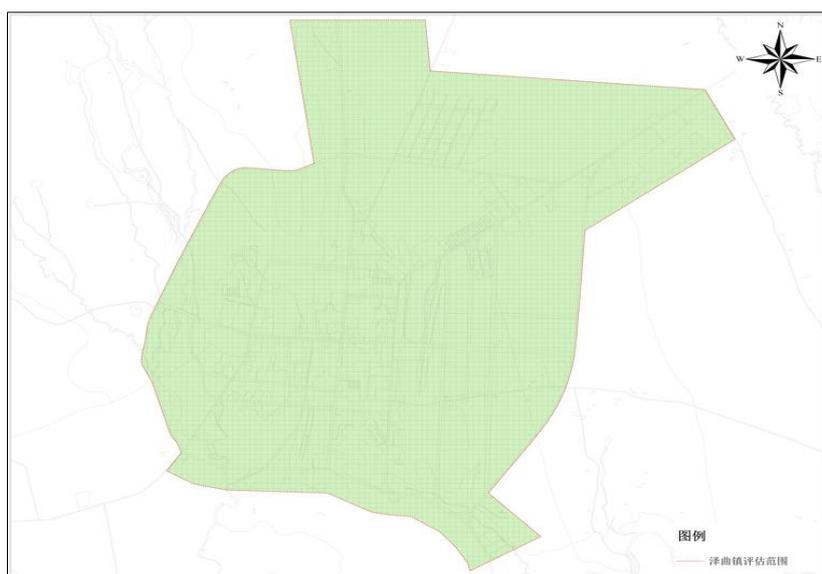


图 3-8 定级单元网格图

二、单元总分值计算

各定级单元总分值采用各单元内各定级因素分值加权求和的方式计算得出，计算公式如下：

根据《城镇土地分等定级规程》的要求，定级单元总分值的计算采用因素加权求和法。计算公式为：

$$P_i = \sum_{i=1}^n k_i f_i$$

式中： P_i ——某一定级单元某土地用途总分值；

k_i ——某定级因素某土地用途的权重；

f_i ——某定级因素在单元的作用分值；

n ——定级因素总数。

运用计算机软件进行计算，得到了泽库县定级单元的总分值。

第九节 土地级别划定

一、土地级别划定的原则与方法

1.土地级别划定的原则

土地级别划定遵循如下原则：

- (1) 土地级别的高低与土地质量好坏基本一致；
- (2) 级间差异大，级别之间的过渡应该是连续、渐变的，相邻单元之间土地级差不宜过大，级内差异小；
- (3) 级别界线闭合，所有级别覆盖整个测算区域；
- (4) 级别边界尽量采用具有地域特征的自然和人工界线，尽可能保持自然地块的完整性。

2.土地级别划定的方法

土地级别划定的常用方法有数轴法、频率曲线法、剖面图法等：

- (1) 分数轴法，以总分值点绘于数轴上，按土地优劣的实际情况，选择数点稀少处为级间分界；
- (2) 频率曲线法，对总分值做频率统计，绘制频率直方图，按土地优劣的实际情况，选择频率曲线分布突变处为级间分界；
- (3) 剖面图法，沿城镇若干方向作总分变化剖面，按土地优劣的实际情况，以剖面线的波谷和波峰的中间部位作为级间分界。

本次定级采用频率曲线法。

二、初步划定土地级别

以横坐标表示单元总分值，纵坐标表示总分频数，建立二维坐标系，根据总分频数的分布状况，选择频率突变处的总分值作为土地级别的界限。定级单元总分频率图如下图所示：

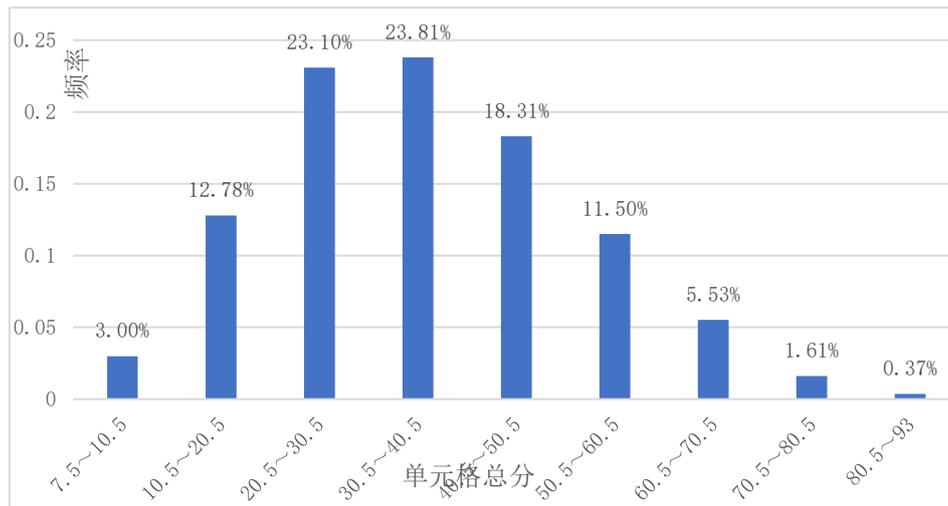


图 3-9 定级单元总分频率直方图

根据定级单元总分频率直方图，在频率分布的空白区或分布低值区，初步将土地级别数划分为四个，各土地级别分值区间详见下表：

表 3-28 中心城区土地级别单元分值范围表

土地级别	I级	II级	III级	IV级
综合分值	>60.5	40.5~60	20.5~40.5	<20.5

根据总分频率突变点划分等值线将级别界限落实到实地，并根据实地情况进行调整，局部区域级别界限调整为采用具有地域特征的自然和人工界线，以保持自然地块的完整性。

三、土地级别的校核与确定

初步划定的土地级别必须经过实地校核和验证才能予以确定。

1. 根据样点地价对定级结果进行检验

运用多因素综合评定法计算出的结果仅侧重于对土地质量的评价，因此还要根据区域土地价格等能反映土地利用效益的因素进行全面考察。首先，按照城镇土地条件相似和样本地价相近的原则，将不同的用地类型划分为若干均值地域：

然后，对均值地域内各类用地的样点地价进行统计、检验、分析，剔除了一些异常值，再对其进行比较、计算，得到各均值地域的平均地价；最后，对各均值地域平均地价进行统计分析，确定各土地级别相对应的平均地价区间，并在图上对处于同一地价区间的相邻均值地域勾画连块，得到各类用地的土地级别。经考察检验和交易样点地价的验证，定级结果基本符合泽库县城区实际。

2.专家讨论

对于上述定级成果，我们邀请泽库县自然资源局有关领导和土地估价师对土地级别划定结果的合理性进行分析，结合泽库县实际情况，对土地级别初步结果进行细部调整，最终确定土地级别范围边界。

四、土地级别划定结果

1.中心城区土地级别

一级土地范围：主要集中在幸福路-迎宾路、平安路-泽雄路、民主路、王家路延伸段道路两侧，大体呈“卅”字型分布。具体地，一级区域边界北至平安路与本溪路交叉口、王家路延伸段与党校路交叉口，南至民主路与小区路-泽曲路交叉口、泽雄路与泽曲路交叉口北约 150 米、王家路延伸段与迎宾路交叉口南约 320 米，西至建设西路与幸福路交叉口，东至王家路延伸段与迎宾路交叉口附近。该区域基础设施完善，商服氛围良好，属于泽库县传统商服中心，是泽库县城区人流量最大的地方。

二级土地范围：主要分布建设北路和党校路以南、建设西路以东、建设南路以北、宁秀路以西围成的区域内，也包括党校路北侧、建设西路西侧、建设南路南侧各约 80 米区域内。该区域内公用设施较集聚，商服繁华度较高，交通较便利，基础设施较完备，是泽库县城区人口主要居住区域。

三级土地范围：主要分布在二级土地外侧 150-200 米范围，东北延伸至 573 国道与 273 国道交叉口，西南延伸至夏德日曲边缘，东至多禾茂路。该区域主要为县城周边居民点以及工业主要分布区域，也是未来城镇扩展的主要区域。

四级土地范围：主要分布在三级土地外围，是本次评估范围内除一、二、三级别外的其他区域。该区域多为未开发的草地。

表 3-29 中心城区各级别土地面积统计表

土地级别	I级	II级	III级	IV级	总计
面积（公顷）	52.99	213.67	264.65	1133.84	1665.14
所占比例（%）	3.18	12.83	15.89	68.09	100.00

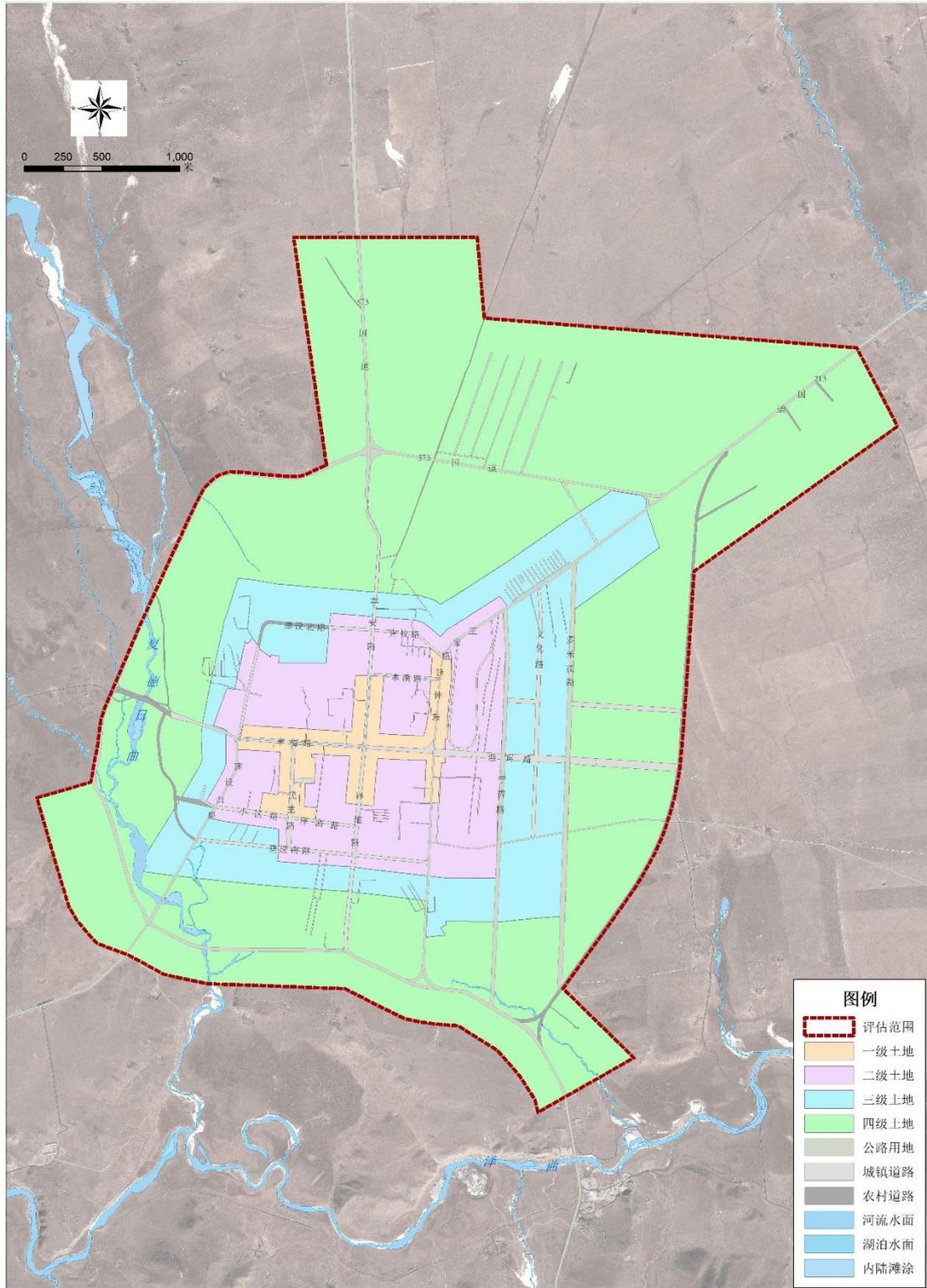


图 3-10 泽库县中心城区土地定级结果图

2.和日镇土地级别

一级土地范围：主要分布在 621 县道、宁秀路、和泽路两侧。东北至羊旗村和东科日村安置点附近，南至宁秀路南侧的河流边缘，西至巴滩牧场中心幼儿园，

东至宁秀路、和泽路和环城东路交叉口（和日石径）附近。该区域是和日镇交通最便利的地区，区域内商业集聚程度较高，公共服务设施齐备。

二级土地范围：分布在一级土地外围，北至 573 国道，南至河流南侧约 150 米（孕叶合村住宅区南缘）；西至巴滩牧场格赛尔文化广场和亚日齐村安置点外缘，东至环城东路外侧约 150 米，东南沿和泽路至和日寺院附近。该区域是和日镇居民点和异地扶贫搬迁安置点主要分布区域。

三级土地范围：分布在二级土地外围，往北延伸至叶贡村安置点外缘，往东延伸至和日寺院外缘。该区域是未来和日镇向外扩展的主要区域。

四级土地范围：主要分布在三级土地外围，是本次评估范围内除一、二、三级别外的其他区域。该区域内主要是连片的草地和耕地。

表 3-30 和日镇各级别土地面积统计表

土地级别	I级	II级	III级	IV级	总计
面积（公顷）	79.32	220.57	455.28	759.40	1514.57
所占比例（%）	5.24	14.56	30.06	50.14	100.00

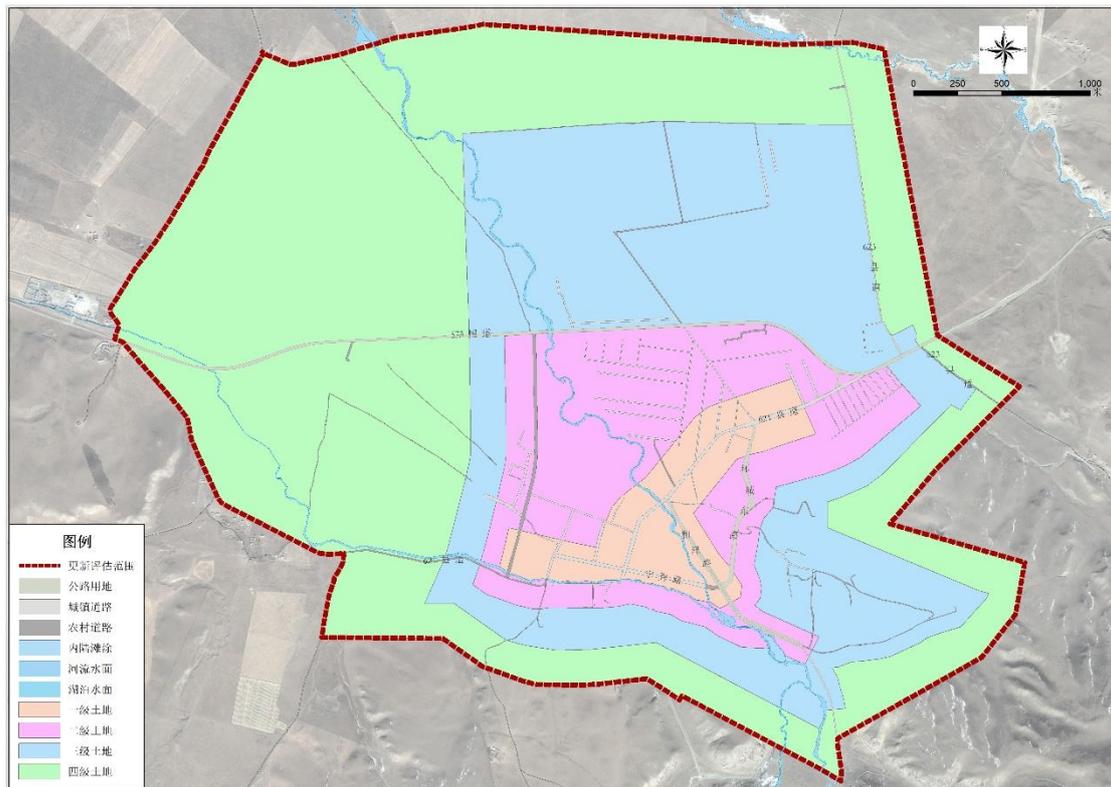


图 3-11 和日镇土地定级结果图

3.其他乡镇土地级别

其他乡镇评估范围内的土地级别划分，由各乡镇参照中心城区与和日镇的土地定级思路与方法，结合各自实际情况，按照三个级别分别自行确定。

第四章 土地价格样点调查与测算

第一节 土地价格的调查方法、内容、要求

一、调查方法

城镇土地交易地价样点的调查,是在全面分析城镇土地和房地产市场发育情况的基础上,以全面反映城市土地价格现状、地域差异和发展趋势为目标的。泽库县土地价格调查中,对于地价信息和资料的搜集,主要按照下列方法进行:

(1) 统计报表法。可利用政府部门有关城市土地利用、土地交易、房地产交易的统计资料,来选择和确定地价调查养点。

(2) 问卷调查法。根据城市土地价格调查的需要,通过问卷调查来确定地价样点选择中需要重视的问题,了解某些特殊养点位置的分布。例如,城市最佳住宅小区的确定,就可以通过问卷调查来进行。

(3) 填表法。为了保证调查地价养点的资料完整性,事先由课题研究人员确定地价调查的内容,然后,再由外业调查人员到实地进行调查,填写出地价调查表格。

(4) 资料搜集法。从报纸、网络上搜集和下载房地产广告资料和房地产买卖交易案例,根据其资料完整性,确定地价样点。

(5) 访谈法。即通过访问城市房地产开发企业、物业管理机构等专业人员,和他们讨论城市土地和房地产交易的市场情况,根据他们提供的城市房地产交易资料、房屋买卖和出租价格资料,确立地价样点。

二、调查内容

根据泽库县基准地价评估的要求和当地土地市场状况,确定主要调查收集以下资料:

1.地租、地价资料

- (1) 土地使用权出让、转让资料;
- (2) 房屋出租资料;
- (3) 房屋买卖资料;
- (4) 土地征收补偿、安置补偿及地上附着物补偿标准;
- (5) 房屋拆迁补偿标准、房屋造价标准、房屋经营及交易管理费用标准;
- (6) 有关税费征收标准;

- (7) 土地开发费用标准、资本的利息、利润水平；
- (8) 其他资料，如还原率、容积率等。

2.影响地价的一般因素、区域因素及样点个别因素资料

一般因素指影响城镇地价总体水平的自然、社会、经济和行政因素等，主要包括地理位置、自然条件、人口密度、社会经济状况、城镇发展公共设施状况、土地制度及住房制度、土地利用规划、城市发展规划、国民经济和社会发展规划等。

区域因素指影响城镇内部区域之间地价水平的因素，主要包括商服繁华程度、区域在城镇中的位置、交通条件、公用设施及基础设施水平、区域环境条件、城市规划限制等。

个别因素指宗地自身的地价影响因素，包括宗地自身的自然条件、开发程度、形状、长度、宽度、坡度、面积、宗地容积率、建筑物高度、建筑密度、土地使用限制和宗地临街条件等。

三、资料调查的一般要求

- (1) 调查、收集的有关地价资料应按实地位置标注于估价工作底图上；
- (2) 调查以土地级别或均质地域为单位进行；
- (3) 地价样本选取应采用分类不等比抽样，样本数应符合数理统计要求，每级样本总数原则上不少于 30 个；样本总数不足 30 个的，应进行全样本调查；
- (4) 样本应有代表性，且原则分布均匀；
- (5) 选样本应能同时获得地价或土地利用效益和相对应的土地条件资料；
- (7) 土地利用效益等经济资料应不少于近期连续两年的数据；
- (8) 出让、转让、出租、入股、联营、联建等地价和土地利用效益资料以人民币元为单位，准确到小数点后一位；
- (9) 调查资料必须填入相应的调查表格。

第二节 样点地价测算的原则与方法

一、样点地价测算的原则

样点地价的测算，实际上是对城市特定宗地的土地价格进行评估，其应当遵循的原则如下：

1.替代原则

城市任何一宗土地的价格，总是受到同类型用地或者功能上可以相互替代的土地价格的影响。土地使用价值相近，其价格也应当相似。土地估价应以相邻地

区或类似地区功能相同相近、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地客观价格。

2.最有效利用原则

土地估价应以待估宗地的最有效利用为前提。判断土地的最有效利用以土地利用符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等为依据。最有效使用原则主要应体现三点：最佳用途、最佳规模和最佳状态。

3.预期收益原则

土地估价应以待估宗地在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。对于土地估价来说，重要的并非是过去，而是未来。过去收益的重要意义，在于为推测未来的收益变化动向提供依据。因此，土地的价格也是受预期收益形成因素的变动所左右。所以，土地投资者是在预测该土地将来所能带来的收益或效用后进行投资的。这就要求必须了解过去的收益状况，并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地市场的影响进行细致分析和预测，准确预测该土地现在以至未来能给权利人带来的收益。

4.供需原则

土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。要掌握一定时期内的供给与需求总量的变化，还要了解供给与需求的结构变化。而且土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

5.贡献原则

不动产总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地价格可以根据土地对不动产收益的贡献大小确定。

6.地价内涵统一原则

地价测算的样点地价是确定城市基准地价的基础。其地价必须修正到符合统一的基准地价内涵。即其地价估价时点一致，土地利用程度为城市的平均开发水平，土地的建筑容积率为城市的平均容积率。

7.多种测算方法相互检核原则

样点地价的测算，应当使用多种估价方法来分别进行计算。要通过不同的估价方法计算结果的比较分析，减少样点地价的计算的失误。

二、样点地价测算的方法

土地估价常用技术方法包括：市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、系数修正法等。

1.市场比较法

对土地出让、转让样点的计算比较简单，首先将土地出让、转让样点统一付款方式、货币单位、面积内涵和面积单位等；其次，对其进行交易情况修正、期日修正、容积率修正、使用年期修正和土地开发程度修正等，将地价修正到某类用途在估价期日，法定最高出让年限下的地价。

以比较法评估土地价格用以下公式：

$$V=VB\times A\times B\times D\times E$$

式中：V——待估宗地价格；

VB——比较实例价格；

A——待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数，

B——待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

D——待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；

E——待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数。

市场比较法主要用于房地产市场发达，有充足可比实例的地区。市场比较法除可直接用于评估土地的价格或土地租金外，还可用于其他估价方法中有关参数的求取。

2.收益还原法

收益还原法是将评估土地在未来每年预期的纯收益，以一定的还原利率统一还原为评估时日总收益的一种方法。此方法是对土地、房屋、不动产或其他具备收益性质资产进行估价的基本方法之一。收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地估价。

由于土地具有固定性、不增性、个别性、永续性等特性，使用者在占有某块土地时，土地不仅能提供现时的纯收益，而且还能期待在未来年间源源不断地继续取得。当将此项随时间延续而能不断取得的纯收益，以一定的适当的还原利率折算为现在价值的总额时，它即表现为该土地的实质价格，也是适当的客观交换价值，这就是收益还原法的原理。

收益还原法的基本公式为：

$$P=a/r$$

式中：P——土地收益价格

a——土地纯收益（或地租），每年不变

r——土地还原利率，固定且大于零。

当收益年限有限时，收益还原法的基本公式为：

$$P=(a/r) [1-1/(1+r)^n]$$

式中：P、a、r 含义同前；

n——未来土地收益年期。

收益还原法的实施程序如下：

(1) 收集相关资料

收集的资料包括待估宗地和与待估宗地特征相同或相似的宗地用于出租或经营时的年平均总收益与总费用资料等。所收集的资料应具有持续性、稳定性，能够反映土地的长期收益趋势。对出租性土地及房屋宜收集 3 年以上的租赁资料；对营业性土地及房屋宜收集 5 年以上的营运资料；直接生产用地应收集过去 5 年中原料、人工及产品的市场价格资料。

(2) 估算年总收益

年总收益是指待估宗地按最有效利用方式出租或自行使用，在正常情况下，合理利用土地应取得持续而稳定的客观年收益或年租金，包括租金收入、押金利息收入等。对总收益的收益期超过或不足 1 年的，要统一折算为年土地总收益。估算年总收益，应考虑客观闲置损失。经营性项目或生产性项目，年总收益分别为经营收入或生产性收入。

(3) 确定年总费用

年总费用是指利用土地进行经营活动并取得相应收益时正常合理的必要年支出。确定土地年总费用时，应根据土地利用方式进行具体分析。对总费用的支出期超过或不足 1 年的，要统一折算为年土地总费用。

几种主要用地方式中土地年总费用主要包括：

- a. 土地租赁：土地使用税、土地管理费、土地维护费及其他税费；
- b. 不动产出租：经营管理费、经营维修费、房屋年保险费、房产税及其他税费；
- c. 经营性项目：销售成本、销售费用、经营管理费、销售税金、财务费用及经营利润等；
- d. 生产性项目：生产成本（包括原材料费、人工费、运输费等）、产品销售费用、产品销售税金及附加、财务费用、管理费用及企业利润等。

(4) 确定土地纯收益

总纯收益按总收益扣除总费用计算。

土地纯收益是在总纯收益中扣除非土地因素所产生的纯收益后的余额。

a. 土地租赁中的土地纯收益计算公式：

$$a = R - C$$

式中：a——土地纯收益
R——年租金收入
C——年总费用

b. 土地租赁中的土地纯收益计算公式：

$$a = R_{in} - I_{hn}$$

式中：a——土地纯收益；
R_{in}——不动产纯收益；
I_{hn}——房屋纯收益。

$$R_{in} = R_{lg} - C_{lg}$$

式中：R_{in}——不动产纯收益；
R_{lg}——不动产年总收益；
C_{lg}——不动产年总费用。

$$I_{hn} = P_{hc} \times r_2$$

式中：I_{hn}——房屋纯收益；
P_{hc}——房屋现值；
r₂——建筑物还原率。

房屋现值应根据估价日期的同类房屋建筑的建造成本费用，结合房屋的物理、经济和功能的退化状况选用适当方法来确定，其公式如下：

$$P_{hc} = P_{hk} \times D_n = P_{hk} - E$$

式中：P_{hc}——房屋现值；
P_{hk}——房屋重置价；
D_n——房屋成新度；
E——房屋折旧总额。

利用不动产收益评估土地收益价格时应关注如下情况：

当房屋经济寿命早于设定土地使用权年期时，应按照房屋经济寿命确定折旧年限；并合理估算剩余年期的土地价格。

当房屋经济寿命晚于设定土地使用权年期时，应按照土地使用权期限确定折旧年限，并合理估算房屋残值。

c. 经营性项目的土地纯收益计算公式：

$$a = I_{jp} - I_{jf}$$

式中：a——土地纯收益；
I_{jp}——企业经营纯收益；
I_{jf}——非土地资产纯收益。

$$I_{jp}=Y_{jp}-C_{jp}$$

式中： I_{jp} ——企业经营纯收益；

Y_{jp} ——年经营总收入；

C_{jp} ——年经营总费用。

d.生产性项目的土地纯收益计算公式：

$$a=I_{sp}-I_{jf}$$

式中： a ——土地纯收益；

I_{sp} ——企业生产纯收益；

I_{jf} ——非土地资产纯收益。

$$I_{sp}=Y_{sp}-C_{sp}$$

式中： I_{sp} ——企业生产纯收益；

Y_{sp} ——年生产总收入；

C_{sp} ——年生产总费用。

e.自主用地的土地纯收益计算方法：

可采用比较法求取客观收益，即比照类似地区或相邻地区有收益的相似土地的纯收益，经过区域因素、个别因素的比较修正，测算其土地纯收益。

(5) 确定土地还原率

(6) 选用适当的计算公式

(7) 测算收益价格

3.成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的方法。成本逼近法的基本公式为：

地价=土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收益

计算步骤如下：

①土地取得费、土地开发费及有关税费

土地取得费及相关税费详见成本逼近法的参数。

②投资利息

土地开发期按一年计，土地开发费均匀投入。

投资利息=（土地取得费+相关税费）×[(1+利息率)⁻¹]+土地

③投资利润

开发费×[(1+利息率)^{0.5}-1]

投资利润=（土地取得费+相关税费+土地开发费）×投资利润率

④土地增值收益

土地增值收益 = (土地取得费 + 土地开发费 + 相关税费 + 投资利息 + 投资利润) × 土地增值收益率

⑤无限年期土地使用权价格

无限年期土地价格 $P = ① + ② + ③ + ④$

⑥有限年期土地使用权价格修正

$P = P [1 - 1/(1 + r)^n]$

式中: P ——有限年期土地使用权价格

P ——无限年期土地使用权价格

r ——土地还原利率

n ——宗地剩余使用年期

成本逼近法一般适用于新开发土地、或土地市场欠发育、交易实例少的地区的土地价格评估。

4.系数修正法

以系数修正法评估土地价格用以下公式:

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

式中: P ——待估宗地价格;

P_{1b} ——某一用途、某级别(均质区域)的基准地价;

$\sum Ki$ ——宗地地价修正系数;

Kj ——估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数;

D ——土地开发程度修正值。

系数修正法可用于政府已公布基准地价且具有完备的基准地价修正体系的区域,且涉及国有土地资产处置或土地资产抵押时,所采用的基准地价应具有现势性,待估宗地的期日距基准地价的期日一般不超过3年。

5.剩余法

剩余法的技术思路是在房地产正常交易价格的基础上,扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费用、利息、利润、税收等费用后,以价格余额来确定土地价格。换言之,剩余法是根据房地产开发预期总价格与总支出的差额来估算土地价格的一种估价方法。

剩余法的基本公式为:

$$p = p_r - p_h - T$$

式中: p ——土地价格

p_r ——不动产交易价格

p_h ——房屋现值

T ——交易税费

剩余法的实施程序如下：

- (1) 调查待估宗地的基本情况；
- (2) 测算不动产交易价格

不动产教育价格应依据客观交易价格，采用市场比较法或结合不动产经营状况和市场条件运用收益还原法确定

- (3) 测算房屋现值

参照收益还原法的有关规则测算。

- (4) 测算交易税费

主要包括不动产交易过程中的税费。

- (5) 测算待估宗地价格

运用剩余法评估公式测算土地价格，应注意待估宗地的设定使用年期与不动产交易价格对应的年期之间的差别并进行年期修正。

三、测算方法选择

上文介绍了五种常用的估价方法和各自的适用范围，由于泽库县土地市场发育程度低，缺乏充足的可比实例，因此不适宜采用市场比较法；上一轮基准地价评估距今已有十二年，基准地价的各项参数发生了较大幅度的变化，因此不适宜采用市场系数修正法；根据收集资料的情况，开发土地所耗费的各项客观费用的资料比较缺乏，因此也不适宜采用成本逼近法。

结合泽库县实际以及收集资料的饱满程度，本项目在测算商服用地、工业用地和公共管理与公共服务用地的样点地价时采用收益还原法，测算住宅用地地价时采用剩余法。

第三节 估价参数确定

一、还原利率的确定

土地还原利率是将土地的年纯收益还原为土地价格的利率，其实质是一种投资收益率。还原利率与当地的经济水平、投资活跃程度及风险程度直接相关，一般由于区域和用途的不同，选用不同的还原利率。还原利率的高低极大程度地影响着样点地价的测算结果，从而影响基准地价的整体水平。

1.方法选择

确定土地还原利率的方法主要有土地收益与价格比率法（租售比法）、安全利率加风险调整值法和投资收益率综合排序插入法。

土地收益与价格比率法（租售比法）中所说的租，为房地产出租时扣除税金及经营成本（不包括房屋折旧）后的房地产年纯收益，售为房地产出售的价格。租售比法即收集市场上三宗以上相同或类似房地产交易案例的纯收益与价格的比率平均值作为还原利率。项目组在泽库县的实地调研发现，城区商业用房主要靠租赁方式获得，买卖案例很少；泽库县没有商品房，居民从政府手中购买的保障房所花费的价格与市场价格并不相符，且购买住宅后出租的案例很少；工业用途用房几乎没有交易案例，因此不适宜采用土地收益与价格比率法确定土地还原率利率。

投资收益率综合排序插入法的步骤为：（1）调查、收集有关不同类型的投资及其收益率、风险程度等资料；（2）将所收集的不同类型投资按风险大小排序；（3）将估价对象与这些投资的风险程度进行分析比较，考虑管理的难易、投资的流动性以及作为资产的安全性等，判断出同等风险的投资，确定估价对象风险程度应落的位置；（4）根据估价对象风险程度所落的位置，在图表上找出对应的收益率，从而求出了估价对象的报酬率。投资收益率综合排序插入法其前提是必须确定其他投资资产的收益率，而这在现实中通常很难做到精确的估计，导致最后确定的土地还原利率范围比较宽泛，对估价的结果影响很大，因此本次基准地价评估未选用这种方法。

安全利率加风险值调整法是评估实务中采用较多的一种方法。安全利率加风险调整值法，即： $\text{还原利率} = \text{安全利率} + \text{风险调整值}$ 。安全利率可选用同一时期的国债年利率或银行定期存款年利率；风险调整值应根据估价对象所处地区的社会经济发展和不动产市场等状况对其影响程度而确定。

本次基准地价评估采用安全利率加风险值调整法来确定还原利率。

2. 还原利率的确定

$\text{还原利率} = \text{安全利率} + \text{风险调整值}$ 。

按照泽库县近年经济发展状况，选用估价期日中国人民银行执行的三年期定期存款年利率 2.75% 作为安全利率。风险调整值根据泽库县社会经济发展状况、土地市场状况和土地用途因素等对地价影响程度来确定。

估价中涉及到两种还原利率，一是土地还原利率，二是房屋还原利率。由于土地本身不存在折旧，相反还会增值，而房屋随着使用会逐年折旧，房屋的投资风险比土地投资风险大，所以房屋风险调整值高于土地风险调整值（结合泽库县实际，前者大概在 3%-5% 左右、后者大概在 1%-3% 左右，不同用途房屋与土地的风险调整值又稍有不同），相应地房屋还原利率应该高于土地还原利率。综合考虑房屋折旧风险，以年平均折旧率 2% 作为房屋高于土地的风险比率。

综合还原利率、土地还原利率、房屋还原利率三者虽有严格区分，但又相

互联系。根据下述公式，可以计算综合还原利率：

$$r = (r_1 \times L + r_2 \times B) / (L + B)$$

式中：r——综合还原利率

r₁——土地还原利率

r₂——房屋还原利率

L——土地价值占房地价值的比例

B——建筑物价值占房地价值的比例，且有 L+B=1。

考虑泽库县实际经济发展和不同用途的投资收益情况，确定各种用途土地还原利率、房屋还原利率及综合还原利率如下表。

表 4-1 还原利率结果表

用地类型	土地还原利率	房屋还原利率	综合还原利率
商服用地	5.50%	7.50%	7.00%
住宅用地	5.20%	7.20%	6.60%
工业用地	3.10%	5.10%	4.50%
公共管理与公共服务用地	3.28%	5.28%	4.72%

二、房产重置价、残值率和耐用年限

房屋重置价是在估价时点的建筑材料价格、建筑技术水平下，重新建造与原有房屋同等功能的新建筑物的价格。

耐用年限指房屋的折旧年限，因房屋的建筑结构不同而各异。残值是指折旧年限期满后，建筑物的余值。一般根据适当的残值率，利用公式：残值=重置价×残值率来计算。房屋结构不同，残值率也不同。经调查，泽库县不同结构房屋的重置价、残值率和耐用年限和如下表所示。

表 4-2 房屋重置价、耐用年限与残值率参考值

参数类别 房屋结构	重置单价 (元/m ²)	耐用年限 (年)	残值率 (%)
钢混结构	2300	70	0
砖混一等	1800	50	2
砖混二等	1600	50	2
砖木一等	1300	40	6
砖木二等	1100	40	4
土木结构	800	30	4
简易结构	300	10	2

在样点地价测算的实际操作中，在上表所列标准的基础上根据具体样点个别

情况差异做出相应的加、减价修正。

三、房地交易有关税费

参照泽库县实际和相关政策规定，确定其他有关费用标准如下：

1. 剩余法需用到的税费标准

- (1) 建造成本专业费率取值，区间约为土建安装造价的 15%~18%；
- (2) 开发利润率平均取值(根据不同项目进行调整)：商服 30%、居住 20%、工业 10%；
- (3) 利息率取 4.75%；
- (5) 项目平均开发周期 2 年；
- (6) 销售费用取销售收入的 5%，税费取不动产销售额的 5.3312% (所含税费有：增值税，取销售额的 4.76%；城市维护建设税，取增值税的 7%；教育费附加，取增值税的 3%；地方教育附加，取增值税的 2%)。

2. 收益还原法需用到的税费标准

- (1) 维修费取建筑重置价的 2%；
- (2) 管理费取年房地租金总额的 3%；
- (3) 保险费取建筑物重置价的 0.25%；
- (4) 房屋出租税金取年房地租金总额的 17.5%；
- (5) 押金利息率取一年期定期存款利率 1.50%。

第四节 样点地价修正

由于所调查的市场交易资料是在交易时日、实际开发程度和实际容积率下某一用途尚可使用年限或无限年期的地价，依据基准地价的含义，必须对其进行修正，使其变为统一的内涵，才可用来测算基准地价，因此这里对市场样点修正主要包括样点地价的年期修正、交易时间修正和开发程度修正。

一、出让年期修正

基准地价评估要求样点资料具有可比性。由于宗地出让年限或转让年限的剩余使用年期不统一，相互缺乏可比性，因此，在利用样点地价评估基准地价前要求将基准地价评估所需的样点地价修正到按法律规定的各类土地法定的最高年限，即商业用地为 40 年，住宅用地为 70 年，工业用地为 50 年。因此，对收集、整理的样点地价，要根据出让或转让中剩余的实际使用年期进行修正。有限年期使用权样点地价的修正

对有限年期但没有到最高出让年期的样点地价，应修正到法定的最高出让年限。

(1) 年期修正系数计算公式

$$kn = \frac{1 - [1/(1 + r_d)^m]}{1 - [1/(1 + r_d)^{ml}]}$$

式中： kn ——出让年期修正系数；

r_d ——土地还原利率；

m ——土地使用权出让最高年限；

ml ——实际出让年期或剩余出让年期。

(2) 修正样点地价

依据各样点的土地用途和实际出让年期或剩余出让年期，采用相应的年期修正系数，对样点地价进行修正。其计算公式为：

$$p_m = p_{ml} \times kn$$

式中： p_m ——最高出让年限的土地使用权价格；

p_{ml} ——有限年期出让地价；

kn ——出让年期修正系数。

2.无限年期使用权样点地价的修正

(1) 年期修正系数计算公式

以行政划拨方式取得的土地使用权，没有明确使用年期，对这类样点地价应将无限年期使用权价格修正到法定最高出让年限。其计算公式为：

$$kn = 1 - \frac{1}{(1 + r_d)^m}$$

式中： kn ——出让年期修正系数；

r_d ——土地还原利率；

m ——土地使用权出让最高年限。

(2) 修正样点地价

依据各样点的土地用途，采用相应的年期系数，对样点地价进行修正。其计算公式为：

$$P_m = P \times kn$$

式中： p_m ——最高出让年限的土地使用权价格；

P ——土地所有权价格；

kn ——出让年期修正系数。

二、交易时间修正

土地市场中的地价水平在不同时间是不相同的。为保证样点地价的可比性，

基准地价评估中，对不同年份发生的出让或转让地价，必须进行交易时间修正。交易时间修正应以年为单位，区别不同土地用途，根据年度统计资料得到的地价平均上涨、下降幅度或地价指数，计算市场交易时间修正系数。

1.交易时间修正系数计算

公式为：

$$k_{ij}=p_{is}/p_{ij}$$

式中： k_{ij} ——某类土地用途第 j 年数据修正到基准地价评估年的系数；

p_{is} ——某类土地用途基准地价评估年该类土地交易均价；

p_{ij} ——某类土地用途第 j 年该类土地交易平均价。

2.样点地价修正

将不同年份发生的交易样点地价修正到估价期日的计算公式为：

$$P_{is}=k_{ij} \times p_{ji}$$

式中： p_{is} ——修正到估价期日的样点地价

p_{ji} ——第 j 年，第 i 类宗地的实际成交价

k_{ij} ——相应年度数据修正到估价期日的系数。

表 4-3 交易时间修正系数表

土地用途 交易时间	商服用地	住宅用地	工业用地
2018.1.1	1.28	1.25	1.19
2019.1.1	1.17	1.15	1.12
2020.1.1	1.09	1.08	1.07
2021.1.1	1.00	1.00	1.00

三、开发程度修正

泽库县城城镇土地基准地价为“六通一平”土地开发程度下的熟地价格，即通路、通电、通给水、通排水、通电信、通暖和场地平整。由于各样点实际开发程度与基准地价设定的开发程度不尽一致，为统一地价内涵，需要对样点地价进行开发程度修正。

各类用地宗地开发程度达到基准地价设定条件的(六通一平)，修正值为零，未达到“六通一平”的，要进行宗地开发程度修正。其计算公式为：

$$P_{is} = P_{i} \pm K_i$$

式中： P_{is} ——修正到某一宗地实际开发程度下的宗地地价；

P_{li} ——基准地价；

K_i ——宗地条件达到“五通一平”时修正值。

表 5-4 开发程度修正值表（单位：元/平方米）

开发项目	场地平整	通路	通电	供水	排水	通讯	通暖
费用	6~9	8~12	4~6	5~8	5~8	3~5	5~8

第五节 样点检验与异常值剔除

根据估价规程的要求，在完成样点地价测算后，需对进行样本总体检验和样点数据检验，并根据检验结果完成异常值剔除工作。

一、样本总体检验

以土地级别或均质区域为单位，分土地利用类型进行抽样样本的总体检验和方差检验。

用卡方检验法、秩和检验法分别对已知数据总体分布类型和未知数据分布类型的样本进行总体一致性检验。用 t 检验法和均值—方差法分别对样本总体为正态和非正态分布的进行异常值剔除

二、样点数据检验

主要要求如下：

(1) 同一土地级或均质地域中，同一交易方式的样本地价要通过样本同一性检验。同一均质地域中样本数量不能满足总体检验的需要时，需对均质地域进行差别判别归类，按类进行样本总体同一性检验。

(2) 同一均质地域中，不同交易方式计算的样本地价，也要通过样本总体同一性的检验。

三、经剔除后样点情况

对于修正后的样点地价，利用均值-方差法进行样点检验，剔除异常值，直至样点满足数理统计分析的要求。统计得出，商服用地的有效样点为 70 个，住宅用地的有效样点为 23 个，工业用地的有效样点为 5 个，公共管理与公共服务用地的有效样点为 4 个，各类用途土地有效样点共计 102 个。基准地价评估样点数据情况如下表：

表 4-5 中心城区调查样点分类统计表

用地类型	商服用地	住宅用地	工业用地	公共管理与公共服务用地	总计
样点数量	70	23	5	4	102

各类用途土地有效调查样点的分布情况见下图：

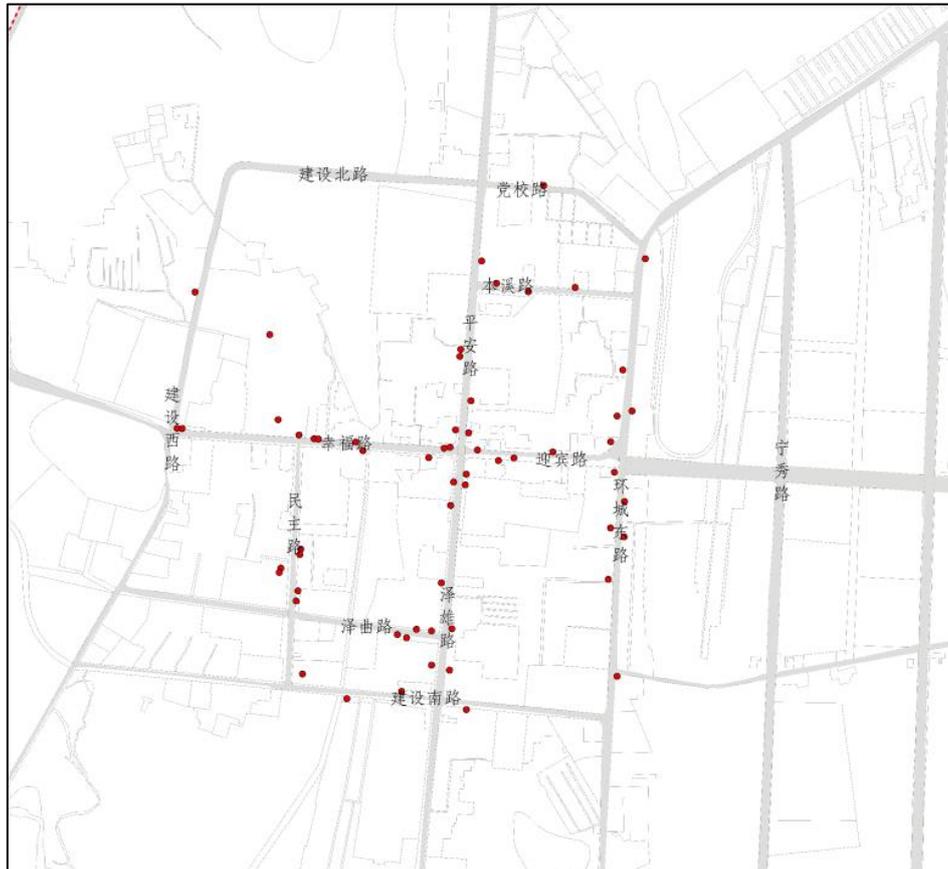


图 4-1 泽库县中心城区（泽曲镇）商业样点分布图



图 4-2 泽库县中心城区（泽曲镇）住宅样点分布图

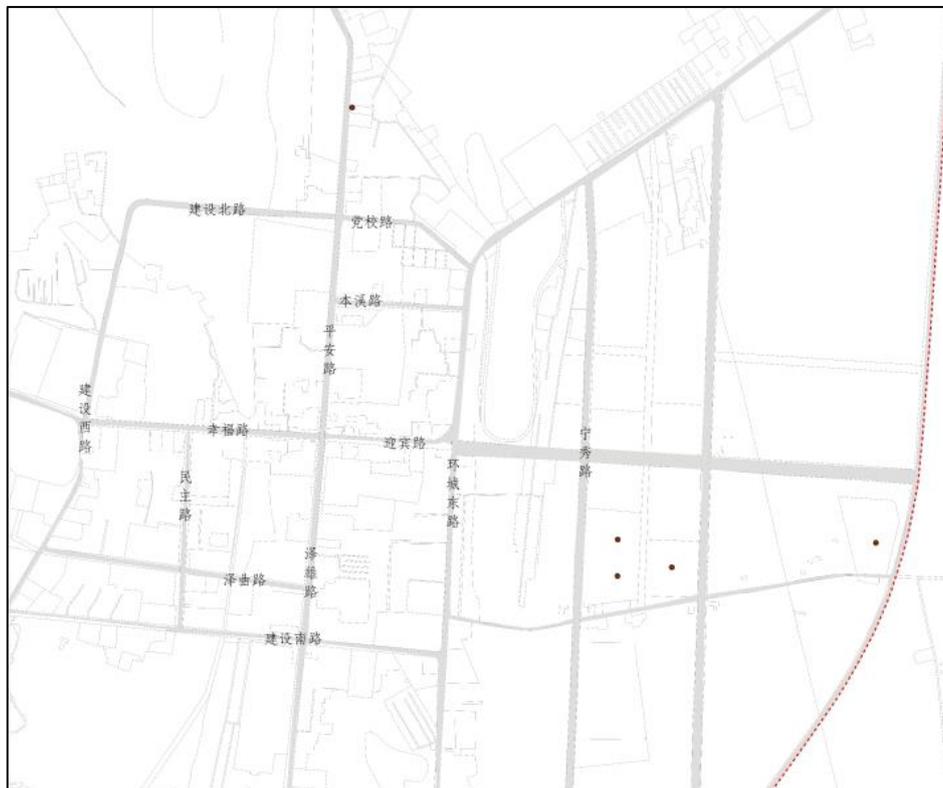


图 4-3 泽库县中心城区（泽曲镇）工业样点分布图



图 4-4 泽库县中心城区（泽曲镇）公共管理与公共服务样点分布图

第五章 基准地价评估

第一节 基准地价概述

一、基准地价的概念及特点

1.基准地价的概念

基准地价是指在城镇规划区范围内，在设定的土地开发程度、容积率等条件下，对现状利用条件下不同级别或不同均质地域的土地，按照商服、住宅、公共管理与公共服务、工矿仓储用地等用途，分别评估确定的某一估价时点法定最高出让年期土地使用权的单位土地面积的区域平均价格。

基准地价是我国现行地价体系中的基础价格和地价体系的重要组成部分，是我国政府法定的公示地价之一，也是目前我国宗地地价评估的基础，对城镇土地交易价格和房地产交易价格的形成具有重要引导作用，是政府宏观调控土地市场和管理城镇土地资产的重要依据。

2.基准地价的特点

(1) 基准地价是区域性的价格。基准地价总是对应于特定的区域，该区域一般是土地级别，对应的基准地价为级别基准地价

(2) 基准地价是分用途的价格。城市土地可分为商服、住宅、公共管理与公共服务、工矿仓储等多种用地类型，对应的基准地价也有商服基准地价、住宅基准地价、公共管理与公共服务基准地价和工矿仓储基准地价等。

(3) 基准地价是一定内涵条件下的平均价格。基准地价反映的是一定区域内的平均地价水平，这种地价水平是在一定规范地价内涵下的价格，区域内某宗地由于地价内涵与基准地价的差异，其价格可能高于基准地价，也可能低于基准地价，因此在基准地价的基础上建立地价修正体系，即可评估出该区域内任意宗地的价格

(4) 基准地价是一定年期的土地使用权价格。基准地价是对应一定年期的土地使用权的价格，其期限一般以各类用地最高出让年期为依据。

(5) 基准地价是具有时效性的价格。基准地价反映的只是一定时期的地价标准，具有时效性，为了保持基准地价的现实性，每隔一定时期应对基准地价进行更新。

二、基准地价更新的任务与目的

本轮泽库县城镇基准地价更新的基本任务和目的是，按照《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）的要求，完成泽库县工作范围内的基准地价测算更新工作。即在土地级别调整结果的基础上，利用市场交易价格等资料和其他方法更新基准地价，分别测定各类用地各土地级别的基准地价；同时，根据影响宗地地价的区域因素、个别因素，编制基准地价修正体系因素说明表，根据影响因素的权重和基准地价修正幅度，编制修正系数表，建立比较完善的符合泽库县实际的基准地价修正体系。

三、基准地价更新的原则

泽库县城镇基准地价更新过程中需要遵循的原则包括两个方面，一方面是土地估价原则，另一方面是基准地价更新的原则。

土地估价原则包括替代原则、最有效利用原则、预期收益原则、供需原则、贡献原则、地价内涵统一原则以及多种测算方法相互检验原则，这在上一章样点地价测算部分已有介绍，不再赘述。基准地价更新的原则包括重点性原则、动态分析原则、比较性原则、预期性原则等。具体内容如下：

1.重点性原则

根据城镇规划以及城镇土地利用的空间变化情况，对变动较大区域的地价给予特别重视，使其能够真正反映城镇规划的基本要点和当前经济发展的最新状况。

2.动态分析原则

动态地分析城镇地价的变化过程、发展规律及发展趋势，进行期日修正，使基准地价能较准确地反映更新基准日的实际地价水平。

3.比较性原则

须进行地价的涨幅变化以及与同类型或相邻城镇的地价水平做出比较分析，方能得出真实的、合理的地价水平。

4.预期性原则

确定城镇基准地价时须充分考虑未来价格的变动，城镇总体发展战略及较远期的变化对地价的影响。

四、基准地价评估的工作流程

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014），在划分土地级别的基础上，从土地市场中获取地租、交易价格数据作为基础数据，通过样点的地价来测

算出不同行业在不同土地级别的地价，进而评估出基准地价。泽库县城镇基准地价更新具体过程为：

(1) 资料调查。按照规定的表格内容，进行外业资料调查，并将调查数据录入基准地价更新系统。

(2) 样点地价评估。采用收益还原法、剩余法对样点资料进行地价评估，对样点地价要进行个别因素修正，包括使用年期修正、交易时间修正和开发程度修正。还需要对样点数据进行检验和剔除，在基准地价更新系统中，以土地级别为单位，按土地利用类型进行抽样样本的总体和方差检验，剔除异常值。

(3) 基准地价测算。利用两种方法进行基准地价测算，一是样点平均地价检验级别基准地价；二是通过建立级别内的样点均价与级别作用总分值均值之间的数学关系模型，来测算基准地价。

(4) 基准地价的确定。

(5) 编制基准地价修正系数表。

地价变化幅度反映各种用地类型不同级别内宗地地价的高低变化幅度，一般是指宗地地价正常情况下变化的上限值和下限值。

地价变化幅度确定的理论方法主要有三种：①根据不同级别内样点地价的实际变化情况，依据经验确定；②运用数理统计的方法确定，像 t 检验置信区间判断法；③根据求算出的级别价，绘制二维的散点图或曲线图，分析地价分布的走势，结合经验划定各级地价的变化范围，即级别价的上限与下限。

此次评估中，我们采用第三种方法结合经验划定为主，第一种方法检验修正为辅的技术方法。在具体确定地价变化幅度时，以保证级别内及级别之间相邻区片价差最大的修正幅度为基准。

确定了级别基准地价的上、下限之后，就可得到各级别的最优、最劣修正幅度。设某级土地的最高地价为 A ，最低地价为 E ，基准地价为 C ，则该级土地的最优修正幅度 F_h 和最劣修正幅度 F_l 分别为：

$$F_h = \frac{A - C}{C} \times 100\% \quad , \quad F_l = \frac{E - C}{C} \times 100\%$$

同时，我们考虑到工业用地出让最低标准的限制，对修正幅度作出相应的调整，对修正幅度进行调整后，各因素的修正系数可初步确定为：

$$f_{hi} = F_h \times p_i, f_{li} = F_l \times p_i$$

式中： f_{hi} 、 f_{li} 为某一因素的最优、最劣修正幅度； p_i 为某一因素的权重。

我们将因素的优劣程度分为优、较优、一般、较劣、劣五个层次，按上式计算出修正系数的最优、最劣修正幅度后，经比例内插可求得较优、较劣的修正幅度。

(6) 成果验收、备案及公布。

第二节 基准地价内涵

界定基准地价内涵，必须清楚的界定地价所反映的时点、土地用途、土地开发程度、容积率、土地使用年限、权利状况等内容。本次泽库县基准地价内涵界定如下：

一、基准日期

本次基准地价评估基准日期为 2021 年 1 月 1 日。

二、土地用途

根据《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007）和《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）等的相关规定，本次基准地价更新的用地类型包括商服用地、住宅用地、工业用地和公共管理与公共服务用地四类。其中，公共管理与公共服务用地主要包括机关团体用地、新闻出版用地、教育科研用地、医疗卫生用地、文化体育用地等。

三、土地开发程度

泽库县中心城区（泽曲镇）设定为“六通一平”，即通路、通电、通给水、通排水、通暖、通电信和场地平整。

和日镇、麦秀镇、宁秀镇设定为“五通一平”，即通路、通电、通给水、通排水、通电信和场地平整。

王家乡、多禾茂乡、西卜沙乡设定为“四通一平”，即通路、通电、通给水、通电信和场地平整。

四、使用年限

泽库县基准地价评估中各类用途土地使用年限采用各类用地法定最高出让年限，分别为商服用地 40 年，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。

五、容积率

各用途土地应当分别采用基准地价更新范围内该用途土地的平均容积率。根据对泽库县的实地调查，泽库县商服用地的容积率相对较高，住宅用地、公共管

理与公共服务用地的容积率相对居中，工业用地的容积率相对较低。结合泽库县实际情况，确定本次基准地价更新确定商服用地的基准容积率为 1.2，住宅用地、公共管理与公共服务用地的基准容积率为 1.0，工业用地的基准容积率为 0.6。

六、权利状况

本次基准地价界定为完整国有出让土地使用权价格，不考虑他项权利，如抵押权、租赁权、地役权等其他权利的影响。

表 5-1 基准地价内涵设定表

土地用途 项目	商服用地	住宅用地	工业用地	公共管理与公共 服务用地
估价基准日	2021 年 1 月 1 日			
土地开发程度	泽库县中心城区（泽曲镇）设定为“六通一平” 和日镇、麦秀镇、宁秀镇设定为“五通一平” 王家乡、多禾茂乡、西卜沙乡设定为“四通一平”			
法定使用年限	40 年	70 年	50 年	50 年
设定容积率	1.2	1.0	0.6	1.0
权利状况	出让国有土地使用权			
地价表现形式	级别价			
注：（1）“六通一平”指通路、通电、通给水、通排水、通暖、通电信和场地平整。 （2）“五通一平”指通路、通电、通给水、通排水、通电信和场地平整。 （3）“四通一平”指通路、通电、通给水、通电信和场地平整。				

第三节 基准地价的确定

基准地价均值确定的方法有作用总分值模型法、级别地价滑动模型法和样点算数平均值求取地价等。本次基准地价更新采用了级别地价滑动模型法和样点算数平均值求取地价两种方法。

样点算数平均值求取地价，即将有效样点按级别求取算数平均值，作为该级别基准地价。级别地价滑动模型法，是通过建立样点的级别地价和级别之间关系的数学模型，所得到的的样点各级别均价及相应的级别数，由此建立滑动模型，

选择相应的模型类型，并计算数值。通过对两种方法得到结果进行加权平均，得出泽库县商业、住宅、工业以及公共管理与公共服务四种用地类型的基准地价。

一、中心城区基准地价

表 5-2 中心城区（泽曲镇）基准地价表

土地级别	商服用地	住宅用地	工业用地	公共管理与公共服务用地
I级	388	343	166	241
II级	326	286	134	202
III级	274	246	110	170
IV级	230	205	92	143

二、和日镇基准地价

表 5-3 和日镇基准地价表

土地级别	商服用地	住宅用地	工业用地	公共管理与公共服务用地
I级	217	180	105	152
II级	183	150	86	113
III级	153	129	73	95
IV级	129	107	65	80

三、其他乡镇基准地价

1. 麦秀镇

表 5-4 麦秀镇基准地价表

土地级别	商服用地	住宅用地	工业用地	公共管理与公共服务用地
I级	205	165	88	140

II级	159	129	74	99
III级	123	100	63	69

2.宁秀镇

表 5-5 宁秀镇基准地价表

土地级别	商服用地	住宅用地	工业用地	公共管理与公共服务用地
I级	190	153	84	130
II级	148	120	70	92
III级	114	92	61	64

3.王家乡

表 5-6 王家乡基准地价表

土地级别	商服用地	住宅用地	工业用地	公共管理与公共服务用地
I级	169	136	75	116
II级	131	106	66	83
III级	101	85	60	78

4.多禾茂乡

表 5-7 多禾茂乡基准地价表

土地级别	商服用地	住宅用地	工业用地	公共管理与公共服务用地
I级	165	133	73	113
II级	128	104	65	80
III级	99	80	60	61

5.西卜沙乡

表 5-8 西卜沙乡基准地价表

土地级别	商服用地	住宅用地	工业用地	公共管理与公共服务用地
------	------	------	------	-------------

I级	150	121	71	103
II级	117	94	63	72
III级	90	73	60	60

第四节 基准地价修正体系编制

基准地价是按城镇不同土地级别或均质地域分别确定的商服、住宅、公共管理与公共服务和工矿仓储等各类类型在某一估价时点的区域平均价格。基准地价的确定，揭示了城镇土地质量、土地使用价值和价格的空间分异规律，但是它并不代表城镇内各宗地的具体价格。宗地地价是城镇内每一级用地基准地价的延伸，是城镇土地开发利用和土地市场交易最直接的表现形式，是实现通过基准地价对城镇土地价格进行宏观调控的途径之一。

一、建立基准地价修正体系的意义

基准地价修正体系是连接基准地价和宗地地价的桥梁。基准地价修正体系是以替代原理为基础而建立的基准地价、宗地地价及其影响因素之间的相关关系，编制出基准地价在不同因素条件下修正为宗地地价的系数体系。因此在宗地基本条件已知的基础上，可根据基准地价修正体系所对应的修正系数，快速、高效、较为合理地计算出该宗地的价格，以满足各方面对宗地地价的需求。

建立与更新基准地价修正体系，其意义不仅在于使政府制定的土地价格落实到具体地块上，以便实现政府对土地价格的宏观管理与调控，而且，在市场发育尚不成熟的阶段，它为城镇土地有偿出让、转让、出租、抵押价格的评定，以及企业土地资产量的确定和动态管理提供了科学依据和有效途径。基准地价修正体系的建立与更新，是联系宏观与微观的桥梁，是现阶段加强政府对地价管理的客观需要。因此，在确定基准地价的基础上，建立由基准地价评估宗地地价的修正体系是一项必不可少的工作。

二、编制基准地价修正体系的基本思路

基准地价修正体系由修正因素、因素修正系数和因素修正指标说明三方面构成，三者缺一不可。

不同区域不同类型的土地价格影响因素是不同的，其影响程度也是有区别的，有的影响因素对地价的影响甚至是反相关。因此，建立基准地价修正体系，首先需要调查确定区域内影响地价的主要因素，灵活考虑次要因素和特殊因素。确定

了修正因素后，就需要确定每个因素对基准地价影响的强弱程度，即确定影响因素修正系数。最后，必须确定与修正系数对应的修正指标说明。

三、地价变化幅度的确定方法

地价变化幅度反映各种用地类型不同级别内宗地地价的高低变化幅度，一般是指宗地地价正常情况下变化的上限值和下限值。

地价变化幅度确定的理论方法主要有三种：（1）根据不同级别内样点地价的实际变化情况，依据经验确定；（2）运用数理统计的方法确定，像 t 检验置信区间判断法；（3）根据求算出的级别价，绘制二维的散点图或曲线图，分析地价分布的走势，结合经验划定各级地价的变化范围，即级别价的上限与下限。

此次评估中，我们采用第三种方法结合经验划定为主，第一种方法检验修正为辅的技术方法。在具体确定地价变化幅度时，以保证级别内及级别之间相邻区片价差最大的修正幅度为基准。

确定了级别基准地价的上、下限之后，就可得到各级别的最优、最劣修正幅度。设某级土地的最高地价为 A，最低地价为 E，基准地价为 C，则该级土地的最优修正幅度 F_h 和最劣修正幅度 F_l 分别为：

$$F_h = \frac{A - C}{C} \times 100\%$$

$$F_l = \frac{E - C}{C} \times 100\%$$

同时，我们考虑到工业用地土地出让最低标准限制，对修正幅度做出相应调整，对修正幅度进行调整后，各因素的修正系数可初步确定为：

$$f_{hi} = F_h \times p_i$$

$$f_{li} = F_l \times p_i$$

式中， f_{hi} 、 f_{li} 为某一因素的最优、最劣修正幅度； p_i 为某一因素的权重。

四、基准地价修正体系的检验

在制定了基准地价修正系数之后，应对所建立的修正系数体系进行相应的验证和修订，因为只有经过实践检验之后才能确定成果的合理性与实用性。其方法是：在每级内，选择已测算出地价的样点，利用修正系数表采用基准地价系数修正法计算其试算地价 P_j 试，统计出各样点测算地价与试算地价的比值：

$$k_j = \frac{P_{j测}}{P_{j试}}$$

式中： k_j ——某一样点测算地价与试算地价之比；

$P_{j测}$ ——该样点的测算地价

$P_{j试}$ ——该样点的试算地价

修正系数体系的调整系数 α 按下式计算

$$\alpha = \frac{1}{m} \sum_{i=1}^m k_j$$

m ——用于试算的样点数目

用 α 乘以初算的修正系数可以得到一套新的修正系数表。

第五节 各用途土地基准地价修正体系

一、商服用地基准地价修正体系

1. 地价变化幅度确定

表 5-10 商业用地基准地价上调、下调最大幅度

土地级别	级别基准地价（元）	宗地地价最大值（元）	宗地地价最小值（元）	上调最大幅度（%）	下调最大幅度（%）
I级	388	436	332	12.37	-14.43
II级	326	366	273	12.27	-16.26
III级	274	304	246	10.95	-10.22
IV级	230	256	206	11.30	-10.43

2. 地价修正因素选择及权重确定

商服用地基准地价修正因素选择及其权重确定采用特尔菲法，经两轮专家打分，确定各因素、因子对商服用地宗地地价的影响权重。

表 5-11 商服用地基准地价修正体系因素因子权重表

因素	权重	因子	权重
商业繁华条件	0.35	距商服中心距离	0.24
		周围店铺数量	0.11
交通条件	0.14	距长途汽车站距离	0.04
		临街道路类型	0.10

因素	权重	因子	权重
设施状况	0.15	基础设施完善度	0.10
		公共服务设施完善度	0.05
人口条件	0.07	人口密度	0.07
规划条件	0.04	规划条件	0.04
宗地条件	0.25	宗地形状	0.04
		宗地面积	0.05
		宗地临街情况	0.04
		宗地临街宽度	0.04
		宗地进深	0.05
		周围用地类型	0.03

商服用地级别基准地价修正因素说明表及修正系数表详见：附表 A。

二、住宅用地基准地价修正体系

1. 地价变化幅度确定

表 5-12 住宅用地基准地价上调、下调最大幅度

土地级别	级别基准地价 (元)	宗地地价最 大值(元)	宗地地价最 小值(元)	上调最大幅 度(%)	下调最大幅 度(%)
I级	343	398	304	16.03	-11.37
II级	286	326	245	13.99	-14.34
III级	246	272	217	10.57	-11.79
IV级	205	231	177	12.68	-13.66

2. 地价修正因素选择及权重确定

住宅用地基准地价修正因素选择及其权重确定采用特尔菲法，经两轮专家打分，确定各因素、因子对住宅用地宗地地价的影响权重。

表 5-13 住宅用地基准地价修正体系因素因子权重表

因素	权重	因子	权重
公用设施	0.10	供水保证率	0.02
		排水保证率	0.02
		供电保证率	0.02
		供暖保证率	0.02
		通讯保证率	0.01
		供气保证率	0.01

因素	权重	因子	权重
公共服务设施	0.11	距中学距离	0.04
		距小学距离	0.03
		距医院距离	0.04
商业繁华度	0.22	距商服中心距离	0.12
		距农贸市场距离	0.10
交通条件	0.08	区域道路级别	0.08
自然条件	0.09	大气污染	0.03
		噪音污染	0.02
		水污染	0.04
规划限制	0.10	规划土地用途	0.06
		容积率	0.04
宗地条件	0.30	宗地临路条件	0.15
		建筑物朝向	0.09
		周围用地类型	0.06

住宅用地级别基准地价修正因素说明表及修正系数表详见：附表 B。

三、工业用地基准地价修正体系

1. 地价变化幅度确定

表 5-14 工业用地基准地价上调、下调最大幅度

土地级别	级别基准地价（元）	单元基准地价最大值（元）	单元基准地价最小值（元）	上调最大幅度（%）	下调最大幅度（%）
I级	166	180	153	8.43	-7.83
II级	134	147	122	9.70	-8.96
III级	110	120	101	9.09	-8.18
IV级	92	100	85	8.70	-7.61

2. 地价修正因素选择及权重确定

工业用地基准地价修正因素选择及其权重确定采用特尔菲法，经两轮专家打分，确定各因素、因子对工业用地宗地地价的影响权重。

表 5-15 工业用地修正体系因素因子权重表

因素	权重	因子	权重
公用设施	0.12	供水保证率	0.03
		排水保证率	0.02
		供电保证率	0.03

因素	权重	因子	权重
		供暖保证率	0.01
		通讯保证率	0.02
		供气保证率	0.01
交通条件	0.30	道路级别	0.18
		距汽车站距离	0.12
工业因素	0.15	产业集聚效应	0.08
		产业配套程度	0.07
自然条件	0.12	地形地势	0.07
		地质条件	0.05
规划限制	0.06	用地规划	0.06
宗地条件	0.25	宗地形状	0.08
		宗地面积	0.10
		周围用地类型	0.07

工业用地级别基准地价修正因素说明表及修正系数表详见：附表 C。

四、公共管理与公共服务用地基准地价修正体系

1. 地价变化幅度确定

表 5-16 公共管理与公共服务用地基准地价上调、下调最大幅度

土地级别	级别基准地 价（元）	单元基准地价 最大值（元）	单元基准地价最 小值（元）	上调最大 幅度（%）	下调最大幅 度（%）
I级	241	266	213	10.37	-11.62
II级	202	220	187	8.91	-7.43
III级	170	189	152	11.18	-10.59
IV级	143	157	127	9.79	-11.19

2. 公共管理与公共服务用地宗地地价修正因素选择及权重确定

公共管理与公共服务用地宗地地价修正因素选择及其权重确定采用特尔菲法，经两轮专家打分，确定各因素、因子对公共管理与公共服务用地宗地地价的影响权重。

表 5-17 公共管理与公共服务用地修正体系因素因子权重表

因素	权重	因子	权重
商业繁华度	0.12	距商服中心距离	0.12

因素	权重	因子	权重
交通条件	0.25	道路级别	0.20
		距汽车站距离	0.05
公用设施	0.15	供水保证率	0.03
		排水保证率	0.02
		供电保证率	0.03
		供暖保证率	0.02
		通讯保证率	0.03
		供气保证率	0.02
公共服务设施	0.09	距中学距离	0.03
		距小学距离	0.02
		距医院距离	0.04
自然条件	0.10	大气污染	0.04
		噪音污染	0.03
		水污染	0.03
规划限制	0.05	用地规划	0.05
宗地条件	0.24	宗地形状	0.06
		宗地面积	0.05
		周围用地类型	0.05
		临路条件	0.08

公共管理与公共服务用地级别基准地价修正因素说明表及修正系数表详见：附表 D。

需指出的是，上述基准地价修正体系是基于中心城区（泽曲镇）而编制，和日镇以及其他乡镇的宗地地价评估可参照采用中心城区（泽曲镇）基准地价修正体系进行。

第六章 土地级别与基准地价更新评估成果的应用

第一节 本次评估成果的特点

泽库县土地级别与基准地价更新评估工作充分发挥了各方面的优势,严格按照《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》等技术规程和相关政策法规的要求,结合泽库县实际情况,制定了比较完善的工作方案和科学的技术方案,运用计算机软件,完成了泽库县范围内商服、住宅和工业用地的分类定级工作,并评估出各用途土地级别及商业路线价,在此基础上编制出基准地价和商业路线价的修正体系。本次泽库县基准地价更新成果具有以下特点:

一、基础资料现势性

土地市场是一个动态的市场,随着社会经济的发展,土地定级和基准地价是随着经济的发展、城镇土地供需状况和土地房地产政策等的影响而不断变化的,而基准地价应反映现势条件下的土地质量差异和土地经济价值,因而对各种基础数据现势性要求很高。本次定级估价,我们通过外业调查收集到的定级估价资料均为近期的资料,关于工作底图的注记等反映的都是城市现状,体现了最新的建设和发展情况,所评估确定的基准地价充分反映了泽库县目前的土地市场状况,具有较强的现势性。

二、技术路线科学合理

本次土地定级与基准地价更新工作的技术路线可以概括为:严格按照《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)和《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)的要求,结合泽库县的具体情况,将土地定级与基准地价评估相结合,以计算机系统为技术手段,以单元格为定级单元,通过科学测算及统计分析,采用多因素综合评判法确定定级单元总分值,根据模糊聚类原理,以总分频率法确定土地级别分值界限,依此初步划分商服用地、住宅用地和工业用地级别。在初步定级的基础上,建立样点地价与土地级别分值回归模型确定基准地价,以级定价,以价验级,并通过市场交易价格等资料验证土地级别,通过地价等值线验证土地级别。在对地价形成规律进行分析的基础上,确定不同用途地价的影响因素因子,分析各因素因子对土地价格的影响方式和影响程度,从而建立基准地价修正体系。

在样点地价计算上,对商服样点和工业样点采用科学、方便、会计的收益还原法,按照区位优势利用效益和当地税费的收缴情况,适度扣除有关费用等以求

得合乎实际的样点地价；对于住宅样点，根据近几住宅小区开发的现状，在利用市场调查的租金和售价的基础上，建立以楼面地价为基准的地价，使之切合市场实情。综合而言，本次定级的整个技术路线和测算方法是科学合理的。

三、评估范围覆盖面更广、成果更多样

本次泽库县基准地价评估工作范围不仅包括了泽库县中心城区泽曲镇，也涵盖了麦秀镇、宁秀镇、和日镇、王家乡、西卜沙乡、多禾茂乡六个建制镇，评估范围覆盖面广，能满足泽库县经济社会发展的土地供应的地价支撑需求。

在成果多样性方面，为了更好地满足泽库县地价管理的需要，在本次评估过程中，根据泽库县土地市场发展的实际状况和各用途地价的基本情况，商服用地采用了级别价和路线价两种不同的地价形式，其他用地类型采用了级别基准地价的形式。此外，本次土地定级与基准地价更新还新增了公共管理与公共服务用地的评估。

四、基准地价修正体系中指标更趋完善

对各类用地的修正系数体系中的影响因素按照本地特色选取，在原来成果的基础上根据在评估宗地实践中的需要，对区域因素、个别因素的单项指数能具体量化的就具体量化，准确界定指标，不能量化的就定性分析。增加了单项特殊因素的具体修正，如交通条件的各项修正，减少宗地评估中的随意性和不一致性。

第二节 评估成果的应用方向

一、在土地多级市场中的应用

城镇土地定级估价成果能够为政府有效管理土地市场，促使土地市场健康发展创造条件，可以为土地使用权出让、转让、收购、司法仲裁、合作、合资、抵押、改制等提供客观、公正、合理的土地使用权价格参考。在土地一级市场中，基准地价更新成果发挥其显示和指导作用，用价格显示城镇土地质量的优劣程度，使政府运用价格发挥宏观调控的作用，为出让金的制定提供合理的依据。在土地二级市场中，政府能够利用基准地价有效区分土地投机行为存在与否，以便能够采取措施控制不正常的土地交易行为，使土地市场正规化。如若土地转让价格明显低于市场价值时，政府就可以发挥优先收购权。

二、在土地使用权交易中的应用

土地使用权出让是指国家将国有土地一定年期的使用权出让给土地使用者，由土地使用者向国家一次性支付土地使用权出让金的行为。土地使用权出让有三种情况，一是既有国有土地的使用权出让，二是国家依法征用农地转为国有土地后的使用权出让，三是划拨土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权因转让、出租、抵押等需要依照《城镇国有土地使用出让和转让暂行条例》的规定，补办的国有土地使用权出让。基准地价为政府确定国有土地使用权，收取土地出让金提供了前提和基础。按照基准地价并参考区域条件和宗地条件确定出让底价，使土地出让价格既符合国家政策，又考虑地方利益，避免出让价格过低导致国有资产流失，或出让价格过高影响土地交易，影响引进投资。

这对于建立和完善二级市场，制定一个科学合理的土地价格有重要意义。这既是土地使用权转让、出租、抵押的前提条件，同时也是土地使用权转让、出租、抵押在公平、公正条件下进行的基础。土地使用权转让、出租、抵押需要对土地现值做出正确的判断，特别是土地使用权抵押，需要中介服务机构对其价值进行正确评估。而基准地价成果正好满足了二级市场发展的需要。

此外，国有土地使用权出让基准地价对于确定划拨国有土地使用权价格、划拨国有土地使用权转出让补缴出让金等也具有重要的参考指导意义，如划拨国有土地使用权价格可按照同等情况下出让国有土地使用权价格（基于基准地价修正而来的宗地地价）的一定比例（如 50%）予以确定。

三、在土地收购储备中的应用

土地收购储备制度是政府依照法定程序，运用市场机制，按照土地利用总体规划，对通过收回、收购、置换和征用等方式取得的土地纳入储备，并进行前期开发变为净地，以招标、拍卖、挂牌等方式对储备土地使用权进行出让，以供应和调控城镇各类建设用地需求的一种经营管理制度。制订土地招标、拍卖、挂牌出让土地政策和土地收购储备政策，是实现国有土地资产保值增值的重要步骤。

城镇土地定级与基准地价更新成果的实施，有利于土地收购储备具体操作：

（1）以基准地价为衡量尺度，行使土地交易过程中的优先购买权。对明显低于基准地价的土地转让行为，政府土地储备中心可依法优先收购储备。同时以基准地价为尺度，衡量储备土地的供给价格，不仅可增强政府土地管理的透明度，减少腐败现象，同时还可防止国有资产的流失。

（2）以基准地价为衡量尺度，结合城镇地价动态监测系统，建立城镇土地价格预警系统，对城镇地价不合理上涨时，可加大储备土地向地产市场的投放量，

以调整土地的供求关系，抑制地价的不合理上涨。

四、在国土空间规划中的应用

国土空间规划的目的是科学合理地安排用地，以实现土地利用的最佳结构与空间配置。土地级别与基准地价反映了城镇空间内部土地质量和利用效益的差异，可为国土空间规划、供地计划等的制订提供依据，进而达到合理配置城镇土地，最大限度地发挥土地的经济、社会、环境综合效益。

本轮城镇土地定级与基准地价更新成果，不仅考虑了建成区土地的质量条件，还考虑了建新区土地的规划条件，是对泽库县城镇规划布局的综合反映。因此政府在安排各类建设项目用地时，应按照国家国土空间规划及年度建设用地计划，结合城镇各区域的土地定级与基准地价，确定土地的最佳用途、最佳开发强度与开发的先后顺序，充分发挥土地的潜在效益。

五、在投资和土地利用引导中的应用

利用城镇土地级别及基准地价在城镇规划区内的差异性，地方政府可引导土地在各企业单位间的合理分配，并尽可能提高优等土地的利用效率。泽库县政府通过定期评估并公布基准地价，制订合理的地价管理政策，既可宏观把握城镇总体价格水平，根据城镇社会经济发展水平，制订科学、合理的地价管理政策，又可使使用者和投资者根据基准地价，了解城镇各区域不同用途的地价水平和利用价值，选择投资方向、地点及土地利用方式，充分挖掘土地利用潜力。

六、在制定税费标准中的应用

根据国家相关法律法规，通过出让方式获取的土地，需要收取土地出让金；发生房地产交易和土地增值的，要收取土地增值税（费）；以前无偿使用的土地，要收取土地使用费。这些税费的征收标准主要取决于城镇规模的大小、土地级别差异和土地级差收益多少。土地定级估价的核心成果之一就是土地级别划分和土地级差收益测算，能够为合理确定税费标准提供科学依据。

第三节 评估成果应用的建议

一、建立健全基准地价体系

本次基准地价更新评估成果，涵盖了商服、住宅、工业、公共管理与公共服务四类用途的基准地价及修正体系。在未来，也还可以新增其他用途土地的基准

地价并建立相应的地价修正体系。在此基础上，也可以分用途探索建立农村集体土地、国有划拨土地等的基准地价体系。

二、完善城乡地价管理体系

为了更有效地运用更新后的基准地价成果，充分发挥基准地价指导作用，建议自然资源行政主管部门在地价管理方面适时建立以基准地价为指导、标定地价为基础、涵盖国有土地使用权出让价格、收购价格、收回土地价格、租赁价格、课税价格、作价入股价格以及土地转让、出租、抵押等交易价格的地价管理体系。

三、加强基准地价的动态管理与及时更新

基准地价成果的现势性很强，它是满足价格定义条件下某一时点（估价基准日）的价格。由于城镇社会经济发展水平和国家宏观经济运行状态在不同的时期具有不同的表现形式和表现结果，从而决定了城镇土地价格处在不断变化过程中，或升或降，长期保持不变的几率相当小。为了便于基准地价在土地管理中的有效使用，必须加强对基准地价成果的动态管理，建立基准地价和城镇地价动态监测系统，通过地价指数调整基准地价，建立基准地价和城镇地价动态监测系统的长效运行机制。

加强地价动态监测系统及地价与面积、用途与权属等地籍信息系统的建设和维护，适时公布地价指数，将地价作为一种地籍信息反映在土地登记的图、表、卡、册、证等资料中，以便客观真实地反映土地质量和使用价值。同时，通过基准地价、标定地价及地价指数的定期公告，使各部门、土地使用者、经营者能及时地了解地价高低和分布状况，为土地管理、利用、经营提供基础数据。

第三部分 表格

表 A 泽库县商服用地地价修正系数表和说明表

表 A1 商服用地宗地地价修正系数表 (I级)

修正因素		优劣程度	因子权重	优	较优	一般	较劣	劣
商业繁华条件	距商服中心距离		0.24	0.032	0.014	0.000	-0.018	-0.033
	周围店铺数量		0.11	0.014	0.006	0.000	-0.008	-0.016
交通条件	距汽车站距离		0.04	0.008	0.004	0.000	-0.006	-0.010
	临街道路类型		0.10	0.014	0.008	0.000	-0.008	-0.018
基础设施	基础设施完善度		0.10	0.006	0.002	0.000	-0.002	-0.006
	公用设施完善度		0.05	0.008	0.004	0.000	-0.004	-0.008
人口条件	人口密度		0.07	0.008	0.004	0.000	-0.006	-0.009
规划条件	规划条件		0.04	0.004	0.002	0.000	-0.002	-0.006
宗地条件	宗地形状		0.04	0.004	0.002	0.000	-0.002	-0.006
	宗地面积		0.05	0.006	0.004	0.000	-0.004	-0.008
	宗地临街情况		0.04	0.006	0.002	0.000	-0.004	-0.006
	宗地临街宽度		0.04	0.004	0.002	0.000	-0.002	-0.006
	宗地进深		0.05	0.006	0.004	0.000	-0.004	-0.008
	周围用地类型		0.03	0.004	0.002	0.000	-0.002	-0.004

表 A2 商服用地宗地地价修正因素说明表 (I级)

修正因素		优劣程度				
		优	较优	一般	较差	劣
商业 繁华	距商服中心距离 (m)	<100	100-300	300-400	400-600	>600
	周围店铺数量 (个)	>14	12-14	10-12	8-10	<8
交通 条件	距汽车站距离 (m)	<200	200-400	400-600	600-800	>800
	临街道路类型	混合型主 干道	生活型主 干道	生活型次 干道或交 通型主干 道	交通型次 干道	支路
基础 设施	基础设施完善度	好	较好	一般	较差	差
	公用设施完善度	好	较好	一般	较差	差
人口	人口密度	密集	较密集	较少	较稀疏	无人居住
规划 条件	规划条件	规划对区 域条件提 升作用大	规划对区 域条件提 升作用较 大	城镇规划 对区域条 件无影响	规划对区 域条件产 生较小负 面影响	规划对区 域条件产 生较大负 面影响
宗地 条件	宗地形状	规则	较规则	形状一般	较不规则	很不规则
	宗地面积	面积适 中, 对土 地利用极 为有利	面积对土 地利用较 为有利	面积对土 地利用无 不良影响	面积较小 或较大, 对土地利 用有一定 影响	面积过小或 过大, 对土 地利用有严 重影响
	宗地临街情况	两面临街	一面临 主街	临次街道	临支路	不临街
	宗地临街宽度	>8	5-8	4-6	2-4	<2
	宗地进深 (m)	<4	4-6	5-8	8-10	>10
	周围用地类型	商服用地	商住混合	市政公共 用地	住宅、工 业混合	工业用地、 特殊用地

表 A3 商服用地宗地地价修正系数表（Ⅱ级）

修正因素		优劣程度	因子权重	优	较优	一般	较劣	劣
商业繁华条件	距商服中心距离		0.24	0.031	0.015	0.000	-0.020	-0.039
	周围店铺数量		0.11	0.014	0.006	0.000	-0.008	-0.018
交通条件	据汽车站距离		0.04	0.007	0.004	0.000	-0.006	-0.012
	临街道路类型		0.10	0.014	0.009	0.000	-0.010	-0.020
设施状况	基础设施完善度		0.10	0.011	0.005	0.000	-0.004	-0.006
	公共服务设施完善度		0.05	0.004	0.002	0.000	-0.004	-0.010
人口条件	人口密度		0.07	0.008	0.004	0.000	-0.006	-0.012
规划条件	规划条件		0.04	0.004	0.002	0.000	-0.002	-0.006
宗地条件	宗地形状		0.04	0.004	0.002	0.000	-0.004	-0.006
	宗地面积		0.05	0.006	0.004	0.000	-0.004	-0.008
	宗地临街情况		0.04	0.006	0.002	0.000	-0.004	-0.008
	宗地临街宽度		0.04	0.004	0.002	0.000	-0.004	-0.006
	宗地进深		0.05	0.006	0.004	0.000	-0.004	-0.008
	周围用地类型		0.03	0.004	0.002	0.000	-0.002	-0.004

表 A4 商服用地宗地地价修正因素说明表（Ⅱ级）

修正因素		优劣程度				
		优	较优	一般	较差	劣
商业 繁华	距商服中心距离 (m)	<200	200-500	500-800	800-1000	>1000
	周围店铺数量 (个)	>10	8-10	5-8	4-6	<4
交通 条件	距汽车站距离 (m)	<400	400-700	700-1000	1000-1500	>1500
	临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
基础 设施	基础设施完善度	好	较好	一般	较差	差
	公用设施完善度	好	较好	一般	较差	差
人口	人口密度	密集	较密集	较少	较稀疏	无人居住
规划 条件	规划条件	规划对区域条件提升作用大	规划对区域条件提升作用较大	城镇规划对区域条件无影响	规划对区域条件产生较小负面影响	规划对区域条件产生较大负面影响
宗地 条件	宗地形状	规则	较规则	形状一般	较不规则	很不规则
	宗地面积	面积适中, 对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大, 对土地利用有一定影响	面积过小或过大, 对土地利用有严重影响
	宗地临街情况	两面临街	一面临主街	临次街道	临支路	不临街
	宗地临街宽度	>8	5-8	4-6	2-4	<2
	宗地进深 (m)	<4	4-6	5-8	8-10	>10
	周围用地类型	商服用地	商住混合	市政公用用地	住宅、工业混合	工业用地、特殊用地

表 A5 商服用地宗地地价修正系数表（Ⅲ级）

优劣程度 修正因素		因子权 重	优	较优	一般	较劣	劣
商业繁华 条件	距商服中心距离	0.24	0.026	0.014	0	-0.012	-0.023
	周围店铺数量	0.11	0.012	0.006	0	-0.006	-0.011
交通条件	距汽车站距离	0.04	0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
	临街道路类型	0.10	0.014	0.006	0	-0.006	-0.011
设施状况	基础设施完善度	0.10	0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	公共服务设施完 善度	0.05	0.006	0.004	0	-0.004	-0.006
人口条件	人口密度	0.07	0.008	0.004	0	-0.004	-0.007
规划条件	规划条件	0.04	0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
宗地条件	宗地形状	0.04	0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	宗地面积	0.05	0.006	0.002	0	-0.002	-0.006
	宗地临街情况	0.04	0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	宗地临街宽度	0.04	0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	宗地进深	0.05	0.006	0.002	0	-0.002	-0.006
	周围用地类型	0.03	0.004	0.002	0	-0.002	-0.004

表 A6 商服用地宗地地价修正因素说明表（Ⅲ级）

修正因素		优劣程度				
		优	较优	一般	较差	劣
商业 繁华	距商服中心距离 (m)	<400	400-1000	1000- 1500	1500- 2000	>2000
	周围店铺数量 (个)	>8	5-8	4-6	2-4	<2
交通 条件	距汽车站距离 (m)	<600	600-1200	1200- 1800	1800- 2400	>2400
	临街道路类型	混合型主 干道	生活型主 干道	生活型次 干道或交 通型主干 道	交通型次 干道	支路
基础 设施	基础设施完善度	好	较好	一般	较差	差
	公用设施完善度	好	较好	一般	较差	差
人口	人口密度	密集	较密集	较少	较稀疏	无人居住
规划 条件	规划条件	规划对区 域条件提 升作用大	规划对区 域条件提 升作用较 大	城镇规划 对区域条 件无影响	规划对区 域条件产 生较小负 面影响	规划对区 域条件产 生较大负 面影响
宗地 条件	宗地形状	规则	较规则	形状一般	较不规则	很不规则
	宗地面积	面积适 中, 对土 地利用极 为有利	面积对土 地利用较 为有利	面积对土 地利用无 不良影响	面积较小 或较大, 对土地利 用有一定 影响	面积过小 或过大, 对土 地利用有严 重影响
	宗地临街情况	两面临街	一面临 主街	临次街道	临支路	不临街
	宗地临街宽度	>8	5-8	4-6	2-4	<2
	宗地进深 (m)	<4	4-6	5-8	8-10	>10
	周围用地类型	商服用地	商住混合	市政公共 用地	住宅、工 业混合	工业用地、 特殊用地

表 A7 商服用地宗地地价修正系数表（IV级）

优劣程度 修正因素		因子 权重	优	较优	一般	较差	劣
商业繁华 条件	距商服中心距离	0.24	0.027	0.014	0	-0.012	-0.023
	周围店铺数量	0.11	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
交通条件	距汽车站距离	0.04	0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
	临街道路类型	0.10	0.014	0.006	0	-0.006	-0.012
基础设施	基础设施完善度	0.10	0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	公共服务设施完善度	0.05	0.006	0.004	0	-0.004	-0.006
人口条件	人口密度	0.07	0.008	0.004	0	-0.004	-0.007
规划条件	规划条件	0.04	0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
宗地条件	宗地形状	0.04	0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	宗地面积	0.05	0.006	0.002	0	-0.002	-0.006
	宗地临街情况	0.04	0.006	0.002	0	-0.002	-0.004
	宗地临街宽度	0.04	0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	宗地进深	0.05	0.006	0.002	0	-0.002	-0.006
	周围用地类型	0.03	0.004	0.002	0	-0.002	-0.004

表 A8 商服用地宗地地价修正因素说明表（IV级）

修正因素		优劣程度				
		优	较优	一般	较差	劣
商业 繁华	距商服中心距离 (m)	>8	5-8	4-6	2-4	<2
	周围店铺数量 (个)	>6	4-10	5-8	4-6	<4
交通 条件	距汽车站距离 (m)	<600	600-1200	1200-1800	1800-2400	>2400
	临街道路类型	混合型主 干道	生活型主 干道	生活型次 干道或交 通型主干 道	交通型次干 道	支路
基础 设施	基础设施完善度	好	较好	一般	较差	差
	公用设施完善度	好	较好	一般	较差	差
人口	人口密度	密集	较密集	较少	较稀疏	无人居住
规划 条件	规划条件	规划对区 域条件提 升作用大	规划对区 域条件提 升作用较 大	城镇规划 对区域条 件无影响	规划对区域 条件产生较 小负面影响	规划对区域 条件产生较 大负面影响
宗地 条件	宗地形状	规则	较规则	形状一般	较不规则	很不规则
	宗地面积	面积适 中，对土 地利用极 为有利	面积对土 地利用较 为有利	面积对土 地利用无 不良影响	面积较小或 较大，对土 地利用有一 定影响	面积过小或 过大，对土 地利用有严 重影响
	宗地临街情况	两面临街	一面临 主街	临次街道	临支路	不临街
	宗地临街宽度	>8	5-8	4-6	2-4	<2
	宗地进深 (m)	<4	4-6	5-8	8-10	>10
	周围用地类型	商服用地	商住混合	市政公共 用地	住宅、工业 混合	工业用地、 特殊用地

表 B 泽库县住宅用地地价修正系数表和说明表

表 B1 住宅用地宗地地价修正系数表（I级）

因素	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
公用设施	供水保证率	0.02	0.004	0.002	0.000	-0.002	-0.002
	排水保证率	0.02	0.004	0.002	0.000	-0.002	-0.002
	供电保证率	0.02	0.004	0.002	0.000	-0.002	-0.002
	供暖保证率	0.02	0.004	0.002	0.000	-0.002	-0.002
	通讯保证率	0.01	0.002	0.000	0.000	0.000	-0.002
	供气保证率	0.01	0.002	0.000	0.000	0.000	-0.002
公共服务设施	距中学距离	0.04	0.006	0.004	0.000	-0.002	-0.004
	距小学距离	0.03	0.004	0.002	0.000	-0.002	-0.004
	距医院距离	0.04	0.006	0.004	0.000	-0.002	-0.004
商业繁华度	距商服中心距离	0.12	0.019	0.010	0.000	-0.006	-0.014
	距农贸市场距离	0.10	0.016	0.008	0.000	-0.006	-0.012
交通条件	区域道路级别	0.08	0.012	0.006	0.000	-0.004	-0.010
自然条件	大气污染	0.03	0.004	0.002	0.000	-0.002	-0.004
	噪音污染	0.02	0.004	0.002	0.000	-0.002	-0.002
	水污染	0.04	0.006	0.002	0.000	-0.002	-0.004
规划限制	规划土地用途	0.06	0.010	0.004	0.000	-0.004	-0.006
	容积率	0.04	0.006	0.004	0.000	-0.002	-0.004
宗地条件	宗地临路条件	0.15	0.023	0.012	0.000	-0.008	-0.018
	建筑物朝向	0.09	0.014	0.008	0.000	-0.006	-0.010
	周围用地类型	0.06	0.010	0.004	0.000	-0.004	-0.006

表 B2 住宅用地宗地地价修正因素说明表 (I级)

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
公用设施	供水保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
	排水保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
	供电保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
	供暖保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
	通讯保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
	供气保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
公共服务设施	距中学距离(米)	<200米	200-400	400-600	600-800	>800
	距小学距离(米)	<100	100-200	200-400	400-600米	>600
	距医院距离(米)	<200米	200-400	400-600	600-800	>800
商业繁华度	距商服中心距离(米)	<100	[100,300)	[300,400)	[400,600)	≥600
	距农贸市场距离(米)	<100	[100,300)	[300,400)	[400,600)	≥600
交通条件	区域道路级别	主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
自然条件	大气污染	空气质量优,无大气污染	空气质量较优,基本无大气污染	有大气污染,但不影响居住	大气污染较严重,对居住有较大影响	排污差,大气污染严重
	噪音污染	安静,无噪音污染	较安静,基本无噪音污染	有噪音污染,但不影响睡眠	噪音污染较大,对睡眠有较大影响	噪音污染严重,严重影响睡眠
	水污染	排污通畅,无污染	排污较通畅,基本无污染	排污一般,有一定的污染	排污较差,污染较为严重	排污差,水污染严重
规划限制	规划土地用途	公共建筑	住宅	商业	工业仓储	其他
	容积率	>3	2.0-3.0	1.0-2.0	0.5-1.0	<0.5
宗地条件	宗地临路条件	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	建筑物朝向	东西向单朝南	东北—西南单朝东南	西北—东南单朝西南	南—北向朝东、西	单朝北
	周围用地类型	公共建筑	住宅	商业	工业仓储	其他

表 B3 住宅用地宗地地价修正系数表（Ⅱ级）

因素	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
公用设施	供水保证率	0.02	0.003	0.001	0.000	-0.001	-0.003
	排水保证率	0.02	0.003	0.001	0.000	-0.001	-0.003
	供电保证率	0.02	0.003	0.001	0.000	-0.001	-0.003
	供暖保证率	0.02	0.003	0.001	0.000	-0.001	-0.003
	通讯保证率	0.01	0.001	0.001	0.000	-0.001	-0.002
	供气保证率	0.01	0.001	0.001	0.000	-0.001	-0.002
公共服务设施	距中学距离	0.04	0.005	0.003	0.000	-0.003	-0.006
	距小学距离	0.03	0.004	0.002	0.000	-0.002	-0.004
	距医院距离	0.04	0.006	0.003	0.000	-0.003	-0.006
商业繁华度	距商服中心距离	0.12	0.017	0.008	0.000	-0.009	-0.017
	距农贸市场距离	0.10	0.014	0.007	0.000	-0.007	-0.014
交通条件	区域道路级别	0.08	0.012	0.006	0.000	-0.006	-0.012
自然条件	大气污染	0.03	0.004	0.002	0.000	-0.002	-0.004
	噪音污染	0.02	0.003	0.002	0.000	-0.002	-0.003
	水污染	0.04	0.005	0.003	0.000	-0.003	-0.005
规划限制	规划土地用途	0.06	0.008	0.004	0.000	-0.004	-0.008
	容积率	0.04	0.006	0.003	0.000	-0.003	-0.006
宗地条件	宗地临路条件	0.15	0.021	0.011	0.000	-0.011	-0.021
	建筑物朝向	0.09	0.013	0.006	0.000	-0.006	-0.013
	周围用地类型	0.06	0.008	0.004	0.000	-0.004	-0.008

表 B4 住宅用地宗地地价修正因素说明表（Ⅱ级）

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
公用设施	供水保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
	排水保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
	供电保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
	供暖保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
	通讯保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
	供气保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
公共服务设施	距中学距离（米）	<300	300-500	500-700	700-900	>900
	距小学距离（米）	<200	200-400	400-600	600-800	>800
	距医院距离（米）	<300	300-500	500-700	700-900	>900
商业繁华度	距商服中心距离（米）	<300	[300,500)	[500,700)	[700,900)	≥900
	距农贸市场距离（米）	<300	[300,500)	[500,700)	[700,900)	≥900
交通条件	区域道路级别	主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
自然条件	大气污染	空气质量优，无大气污染	空气质量较优，基本无大气污染	有大气污染，但不影响居住	大气污染较严重，对居住有较大影响	排污差，大气污染严重
	噪音污染	安静，无噪音污染	较安静，基本无噪音污染	有噪音污染，但不影响睡眠	噪音污染较大，对睡眠有较大影响	噪音污染严重，严重影响睡眠
	水污染	排污通畅，无污染	排污较通畅，基本无污染	排污一般，有一定的污染	排污较差，污染较为严重	排污差，水污染严重
规划限制	规划土地用途	公共建筑	住宅	商业	工业仓储	其他
	容积率	>3	2.0-3.0	1.0-2.0	0.5-1.0	<0.5
宗地条件	宗地临路条件	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	建筑物朝向	东西向单朝南	东北—西南单朝东南	西北—东南单朝西南	南—北向朝东、西	单朝北
	周围用地类型	公共建筑	住宅	商业	工业仓储	其他

表 B5 住宅用地宗地地价修正系数表（III级）

因素	因子	权重	优	较优	一般	较差	劣
公用设施	供水保证率	0.02	0.002	0.002	0.000	-0.002	-0.002
	排水保证率	0.02	0.002	0.002	0.000	-0.002	-0.002
	供电保证率	0.02	0.002	0.002	0.000	-0.002	-0.002
	供暖保证率	0.02	0.002	0.002	0.000	-0.002	-0.002
	通讯保证率	0.01	0.002	0.000	0.000	0.000	-0.002
	供气保证率	0.01	0.002	0.000	0.000	0.000	-0.002
公共服务设施	距中学距离	0.04	0.004	0.002	0.000	-0.002	-0.004
	距小学距离	0.03	0.003	0.002	0.000	-0.002	-0.004
	距医院距离	0.04	0.004	0.002	0.000	-0.002	-0.004
商业繁华度	距商服中心距离	0.12	0.012	0.006	0.000	-0.008	-0.014
	距农贸市场距离	0.10	0.010	0.006	0.000	-0.006	-0.012
交通条件	区域道路级别	0.08	0.008	0.004	0.000	-0.004	-0.010
自然条件	大气污染	0.03	0.003	0.002	0.000	-0.002	-0.004
	噪音污染	0.02	0.003	0.002	0.000	-0.002	-0.002
	水污染	0.04	0.004	0.002	0.000	-0.002	-0.004
规划限制	规划土地用途	0.06	0.006	0.004	0.000	-0.004	-0.008
	容积率	0.04	0.005	0.002	0.000	-0.002	-0.004
宗地条件	宗地临路条件	0.15	0.016	0.008	0.000	-0.008	-0.018
	建筑物朝向	0.09	0.009	0.004	0.000	-0.006	-0.010
	周围用地类型	0.06	0.007	0.004	0.000	-0.004	-0.008

表 B6 住宅用地宗地地价修正因素说明表（Ⅲ级）

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
公用设施	供水保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
	排水保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
	供电保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
	供暖保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
	通讯保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
	供气保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
公共服务设施	距中学距离（米）	<400	400-600	600-900	900-1200	>1200
	距小学距离（米）	<300	300-500	500-700	700-900	>900
	距医院距离（米）	<400	400-600	600-900	900-1200	>1200
商业繁华度	距商服中心距离（米）	<400	[400,700)	[700,1200)	[1200,1600)	≥1600
	距农贸市场距离（米）	<400	[400,700)	[700,1200)	[1200,1600)	≥1600
交通条件	区域道路级别	主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
自然条件	大气污染	空气质量优，无大气污染	空气质量较优，基本无大气污染	有大气污染，但不影响居住	大气污染较严重，对居住有较大影响	排污差，大气污染严重
	噪音污染	安静，无噪音污染	较安静，基本无噪音污染	有噪音污染，但不影响睡眠	噪音污染较大，对睡眠有较大影响	噪音污染严重，严重影响睡眠
	水污染	排污通畅，无污染	排污较通畅，基本无污染	排污一般，有一定的污染	排污较差，污染较为严重	排污差，水污染严重
规划限制	规划土地用途	公共建筑	住宅	商业	工业仓储	其他
	容积率	>3	2.0-3.0	1.0-2.0	0.5-1.0	<0.5
宗地条件	宗地临路条件	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	建筑物朝向	东西向单朝南	东北—西南单朝东南	西北—东南单朝西南	南—北向朝东、西	单朝北
	周围用地类型	公共建筑	住宅	商业	工业仓储	其他

表 B7 住宅用地宗地地价修正系数表（IV级）

因素	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
公用设施	供水保证率	0.02	0.002	0.002	0.000	-0.002	-0.002
	排水保证率	0.02	0.002	0.002	0.000	-0.002	-0.002
	供电保证率	0.02	0.002	0.002	0.000	-0.002	-0.002
	供暖保证率	0.02	0.002	0.002	0.000	-0.002	-0.002
	通讯保证率	0.01	0.001	0.000	0.000	0.000	-0.002
	供气保证率	0.01	0.001	0.000	0.000	0.000	-0.002
公共服务设施	距中学距离	0.04	0.006	0.002	0.000	-0.002	-0.006
	距小学距离	0.03	0.003	0.002	0.000	-0.002	-0.004
	距医院距离	0.04	0.006	0.002	0.000	-0.002	-0.006
商业繁华度	距商服中心距离	0.12	0.015	0.008	0.000	-0.008	-0.016
	距农贸市场距离	0.10	0.014	0.006	0.000	-0.006	-0.014
交通条件	区域道路级别	0.08	0.010	0.006	0.000	-0.006	-0.010
自然条件	大气污染	0.03	0.003	0.002	0.000	-0.002	-0.004
	噪音污染	0.02	0.004	0.002	0.000	-0.002	-0.004
	水污染	0.04	0.004	0.002	0.000	-0.002	-0.004
规划限制	规划土地用途	0.06	0.008	0.004	0.000	-0.004	-0.008
	容积率	0.04	0.006	0.002	0.000	-0.002	-0.006
宗地条件	宗地临路条件	0.15	0.018	0.010	0.000	-0.010	-0.020
	建筑物朝向	0.09	0.012	0.006	0.000	-0.006	-0.015
	周围用地类型	0.06	0.008	0.004	0.000	-0.004	-0.008

表 B8 住宅用地宗地地价修正因素说明表（IV级）

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
公用设施	供水保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
	排水保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
	供电保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
	供暖保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
	通讯保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
	供气保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
公共服务设施	距中学距离（米）	<500	500-700	700-1000	1000-1400	>1400
	距小学距离（米）	<400	400-600	600-800	800-1000	>1000
	距医院距离（米）	<500	500-700	700-1000	1000-1400	>1400
商业繁华度	距商服中心距离（米）	<600	[600,1000)	[1000,2000)	[2000,3000)	≥3000
	距农贸市场距离（米）	<600	[600,1000)	[1000,2000)	[2000,3000)	≥3000
交通条件	区域道路级别	主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
自然条件	大气污染	空气质量优，无大气污染	空气质量较优，基本无大气污染	有大气污染，但不影响居住	大气污染较严重，对居住有较大影响	排污差，大气污染严重
	噪音污染	安静，无噪音污染	较安静，基本无噪音污染	有噪音污染，但不影响睡眠	噪音污染较大，对睡眠有较大影响	噪音污染严重，严重影响睡眠
	水污染	排污通畅，无污染	排污较通畅，基本无污染	排污一般，有一定的污染	排污较差，污染较为严重	排污差，水污染严重
规划限制	规划土地用途	公共建筑	住宅	商业	工业仓储	其他
	容积率	>3	2.0-3.0	1.0-2.0	0.5-1.0	<0.5
宗地条件	宗地临路条件	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	建筑物朝向	东西向单朝南	东北—西南单朝东南	西北—东南单朝西南	南—北向朝东、西	单朝北
	周围用地类型	公共建筑	住宅	商业	工业仓储	其他

表 C 泽库县工业用地地价修正系数表和说明表

表 C1 工业用地宗地地价修正系数表（I级）

因素	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
公用设施	供水保证率	0.03	0.002	0.001	0.000	-0.001	-0.002
	排水保证率	0.02	0.002	0.001	0.000	-0.001	-0.002
	供电保证率	0.03	0.002	0.001	0.000	-0.001	-0.002
	供暖保证率	0.01	0.001	0.001	0.000	-0.001	-0.001
	通讯保证率	0.02	0.002	0.001	0.000	-0.001	-0.002
	供气保证率	0.01	0.001	0.001	0.000	-0.001	-0.001
交通条件	道路级别	0.18	0.017	0.008	0.000	-0.013	-0.025
	距汽车站距离	0.12	0.009	0.006	0.000	-0.006	-0.008
工业因素	产业集聚效应	0.08	0.006	0.002	0.000	-0.002	-0.006
	产业配套程度	0.07	0.002	0.002	0.000	-0.002	-0.002
自然条件	地形地势	0.07	0.005	0.002	0.000	-0.003	-0.008
	地质条件	0.05	0.003	0.002	0.000	-0.002	-0.006
规划限制	用地规划	0.06	0.005	0.002	0.000	-0.002	-0.006
宗地自身 条件	宗地形状	0.08	0.008	0.002	0.000	-0.002	-0.006
	宗地面积	0.10	0.011	0.006	0.000	-0.006	-0.011
	周围用地类型	0.07	0.008	0.004	0.000	-0.004	-0.008

表 C2 工业用地宗地地价修正因素说明表 (I级)

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
公用设施	供水保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
	排水保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
	供电保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
	供暖保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
	通讯保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
	供气保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
交通条件	道路级别	混合型 主干道	生活型主 干道	生活型次 干道或交 通型主干 道	交通型次 干道	支路
	距汽车站距离	<200	[200,400)	[400,600)	[600,800)	≥800
工业因素	产业集聚效应	高	较高	一般	较低	低
	产业配套程度	配套完 整	配套较完 整	仅有少数 配套企业	缺乏配套 企业	单一企业 点
自然条件	地形地势	地势平 坦	地势较平 坦	地势一般	地势较不 平坦	地势不平 坦
	地质条件	良好	较好	一般	较差	差
规划限制	用地规划	无限制	个别条件 限制	只允许部 分企业分 布	工业布局 限制较大	工业布局 严重限制
宗地自身 条件	宗地形状	矩形	规则多边 形	较规则	较不规则	不规则
	宗地面积	面积适 中, 对土 地利用极 为有利	面积适 中, 对土 地利用较 为有利	土地面积 对土地利 用无不良 影响	面积较小 或较大, 对土地利 用存在一 定的不良 影响	面积过小 或过大, 对土地利 用产生严 重不良影 响
	周围用地类型	工业仓 储	行政事业	住宅	旅游园林	商业

表 C3 工业用地宗地地价修正系数表（Ⅱ级）

因素	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
公用设施	供水保证率	0.03	0.003	0.002	0.000	-0.002	-0.003
	排水保证率	0.02	0.002	0.001	0.000	-0.001	-0.002
	供电保证率	0.03	0.003	0.002	0.000	-0.002	-0.002
	供暖保证率	0.01	0.001	0.001	0.000	-0.001	-0.002
	通讯保证率	0.02	0.002	0.001	0.000	-0.001	-0.001
	供气保证率	0.01	0.001	0.001	0.000	-0.001	-0.001
交通条件	道路级别	0.18	0.016	0.011	0.000	-0.014	-0.018
	距汽车站距离	0.12	0.009	0.003	0.000	-0.008	-0.011
工业因素	产业集聚效应	0.08	0.013	0.007	0.000	-0.004	-0.007
	产业配套程度	0.07	0.011	0.005	0.000	-0.002	-0.004
自然条件	地形地势	0.07	0.005	0.003	0.000	-0.002	-0.007
	地质条件	0.05	0.004	0.002	0.000	-0.002	-0.005
规划限制	用地规划	0.06	0.004	0.002	0.000	-0.002	-0.006
宗地自身条件	宗地形状	0.08	0.006	0.003	0.000	-0.004	-0.007
	宗地面积	0.10	0.008	0.004	0.000	-0.006	-0.009
	周围用地类型	0.07	0.009	0.005	0.000	-0.007	-0.005

表 C4 工业用地宗地地价修正因素说明表（Ⅱ级）

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
公用设施	供水保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
	排水保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
	供电保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
	供暖保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
	通讯保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
	供气保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
交通条件	道路级别	混合型 主干道	生活型主 干道	生活型次 干道或交 通型主干 道	交通型次 干道	支路
	距汽车站距离	<200	[200,400)	[400,700)	[700,900)	≥900
工业因素	产业集聚效应	高	较高	一般	较低	低
	产业配套程度	配套完 整	配套较完 整	仅有少数 配套企业	缺乏配套 企业	单一企业 点
自然条件	地形地势	地势平 坦	地势较平 坦	地势一般	地势较不 平坦	地势不平 坦
	地质条件	良好	较好	一般	较差	差
规划限制	用地规划	无限制	个别条件 限制	只允许部 分企业分 布	工业布局 限制较大	工业布局 严重限制
宗地自身 条件	宗地形状	矩形	规则多边 形	较规则	较不规则	不规则
	宗地面积	面积适 中，对 土地利 用极为 有利	面积适 中，对土 地利用较 为有利	土地面积 对土地利 用无不良 影响	面积较小 或较大， 对土地利 用存在一 定的不良 影响	面积过小 或过大， 对土地利 用产生严 重不良影 响
	周围用地类型	工业仓 储	行政事业	住宅	旅游园林	商业

表 C5 工业用地宗地地价修正系数表（III级）

因素	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
公用设施	供水保证率	0.03	0.002	0.001	0.000	-0.001	-0.003
	排水保证率	0.02	0.002	0.001	0.000	-0.001	-0.001
	供电保证率	0.03	0.002	0.001	0.000	-0.001	-0.003
	供暖保证率	0.01	0.001	0.000	0.000	0.000	-0.001
	通讯保证率	0.02	0.001	0.000	0.000	0.000	-0.002
	供气保证率	0.01	0.001	0.000	0.000	0.000	-0.001
交通条件	道路级别	0.18	0.021	0.012	0.000	-0.008	-0.016
	距汽车站距离	0.12	0.008	0.006	0.000	-0.005	-0.008
工业因素	产业集聚效应	0.08	0.011	0.005	0.000	-0.002	-0.005
	产业配套程度	0.07	0.008	0.003	0.000	-0.001	-0.002
自然条件	地形地势	0.07	0.004	0.002	0.000	-0.001	-0.009
	地质条件	0.05	0.002	0.001	0.000	-0.001	-0.006
规划限制	用地规划	0.06	0.004	0.002	0.000	-0.002	-0.005
宗地自身 条件	宗地形状	0.08	0.007	0.003	0.000	-0.002	-0.004
	宗地面积	0.10	0.009	0.005	0.000	-0.005	-0.009
	周围用地类型	0.07	0.008	0.004	0.000	-0.003	-0.007

表 C6 工业用地宗地地价修正因素说明表 (III级)

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
公用设施	供水保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
	排水保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
	供电保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
	供暖保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
	通讯保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
	供气保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
交通条件	道路级别	混合型 主干道	生活型主 干道	生活型次 干道或交 通型主干 道	交通型次干 道	支路
	距汽车站距离	<400	[400,700)	[700,1200)	[1200,1600)	≥1600
工业因素	产业集聚效应	高	较高	一般	较低	低
	产业配套程度	配套完 整	配套较完 整	仅有少数 配套企业	缺乏配套企 业	单一企 业点
自然条件	地形地势	地势平 坦	地势较平 坦	地势一般	地势较不平 坦	地势不 平坦
	地质条件	良好	较好	一般	较差	差
规划限制	用地规划	无限制	个别条件 限制	只允许部 分企业分 布	工业布局限 制较大	工业布 局严重 限制
宗地自身 条件	宗地形状	矩形	规则多边 形	较规则	较不规则	不规则
	宗地面积	面积适 中, 对土 地利用极 为有利	面积适 中, 对土 地利用较 为有利	土地面积 对土地利 用无不良 影响	面积较小或 较大, 对土 地利用存在 一定的不良 影响	面积过 小或过 大, 对土 地利用产 生严重不 良影响
	周围用地类型	工业仓 储	行政事业	住宅	旅游园林	商业

表 C7 工业用地宗地地价修正系数表（IV级）

因素	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
公用设施	供水保证率	0.03	0.002	0.001	0.000	-0.001	-0.003
	排水保证率	0.02	0.001	0.001	0.000	-0.001	-0.002
	供电保证率	0.03	0.002	0.001	0.000	-0.001	-0.003
	供暖保证率	0.01	0.001	0.000	0.000	0.000	-0.001
	通讯保证率	0.02	0.001	0.000	0.000	0.000	-0.002
	供气保证率	0.01	0.001	0.000	0.000	0.000	-0.001
交通条件	道路级别	0.18	0.016	0.008	0.000	-0.007	-0.014
	距汽车站距离	0.12	0.008	0.004	0.000	-0.004	-0.005
工业因素	产业集聚效应	0.08	0.011	0.005	0.000	-0.002	-0.007
	产业配套程度	0.07	0.008	0.004	0.000	-0.001	-0.006
自然条件	地形地势	0.07	0.004	0.002	0.000	-0.001	-0.008
	地质条件	0.05	0.003	0.001	0.000	-0.001	-0.006
规划限制	用地规划	0.06	0.004	0.002	0.000	-0.001	-0.003
宗地自身 条件	宗地形状	0.08	0.006	0.003	0.000	-0.002	-0.003
	宗地面积	0.10	0.008	0.004	0.000	-0.004	-0.007
	周围用地类型	0.07	0.011	0.005	0.000	-0.003	-0.005

表 C8 工业用地宗地地价修正因素说明表（IV级）

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
公用设施	供水保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
	排水保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
	供电保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
	供暖保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
	通讯保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
	供气保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
交通条件	道路级别	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	距汽车站距离	<600	[600,1000)	[1000,2000)	[2000,3000)	≥30000
工业因素	产业集聚效应	高	较高	一般	较低	低
	产业配套程度	配套完整	配套较完整	仅有少数配套企业	缺乏配套企业	单一企业点
自然条件	地形地势	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势不平坦
	地质条件	良好	较好	一般	较差	差
规划限制	用地规划	无限制	个别条件限制	只允许部分企业分布	工业布局限制较大	工业布局严重限制
宗地自身条件	宗地形状	矩形	规则多边形	较规则	较不规则	不规则
	宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积适中，对土地利用较为有利	土地面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用存在一定的不良影响	面积过小或过大，对土地利用产生严重不良影响
	周围用地类型	工业仓储	行政事业	住宅	旅游园林	商业

表 D 泽库县公共管理与公共服务用地地价修正系数表和说明表

表 D1 公共管理与公共服务用地宗地地价修正系数表（I级）

因素	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
商业繁华度	距商服中心距离	0.12	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
交通条件	道路级别	0.20	0.014	0.007	0	-0.008	-0.018
	距汽车站距离	0.05	0.006	0.003	0	-0.004	-0.009
公用设施	供水保证率	0.03	0.003	0.002	0	-0.002	-0.003
	排水保证率	0.02	0.002	0.001	0	-0.001	-0.002
	供电保证率	0.03	0.003	0.002	0	-0.002	-0.003
	供暖保证率	0.02	0.002	0.001	0	-0.001	-0.002
	通讯保证率	0.03	0.003	0.002	0	-0.002	-0.003
	供气保证率	0.02	0.002	0.001	0	-0.001	-0.002
公共服务设施	距中学距离	0.03	0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	距小学距离	0.02	0.002	0.001	0	-0.001	-0.002
	距医院距离	0.04	0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
自然条件	大气污染	0.04	0.005	0.002	0	-0.002	-0.007
	噪音污染	0.03	0.004	0.002	0	-0.002	-0.005
	水污染	0.03	0.004	0.002	0	-0.002	-0.005
规划限制	用地规划	0.05	0.005	0.002	0	-0.002	-0.002
宗地自身条件	宗地形状	0.06	0.009	0.004	0	-0.006	-0.011
	宗地面积	0.05	0.006	0.003	0	-0.004	-0.008
	周围用地类型	0.05	0.005	0.002	0	-0.002	-0.005
	临路条件	0.08	0.009	0.005	0	-0.006	-0.009

表 D2 公共管理与公共服务用地宗地地价修正因素说明表 (I级)

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
商业繁华度	距商服中心距离	<100	[100,200)	[200,300)	[300,400)	>400
交通条件	道路级别	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	距汽车站距离 (米)	<200	[200,400)	[400,600)	[600,800)	≥800
公用设施	供水保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
	排水保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
	供电保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
	供暖保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
	通讯保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
	供气保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
公共服务设施	距中学距离 (米)	<200	200-400	400-600	600-800	>800
	距小学距离 (米)	<100	100-200	200-400	400-600	>600
	距医院距离 (米)	<200	200-400	400-600	600-800	>800
自然条件	大气污染	空气质量优, 无大气污染	空气质量较优, 基本无大气污染	有大气污染, 但不影响居住	大气污染较严重, 对居住有较大影响	排污差, 大气污染严重
	噪音污染	安静, 无噪音污染	较安静, 基本无噪音污染	有噪音污染, 但不影响睡眠	噪音污染较大, 对睡眠有较大影响	噪音污染严重, 严重影响睡眠
	水污染	排污通畅, 无污染	排污较通畅, 基本无污染	排污一般, 有一定的污染	排污较差, 污染较为严重	排污差, 水污染严重

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
规划限制	用地规划	无限制	个别条件限制	只允许部分分布	布局限制较大	布局限制严重
宗地自身条件	宗地形状	矩形	规则多边形	较规则	较不规则	不规则
	宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积适中，对土地利用较为有利	土地面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用存在一定的不良影响	面积过小或过大，对土地利用产生严重不良影响
	周围用地类型	公服用地	商业用地	商、住混合	住工混合	工业、特殊用地
	临路条件	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路

表 D3 公共管理与公共服务用地宗地地价修正系数表（Ⅱ级）

因素	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
商业繁华度	距商服中心距离	0.12	0.013	0.004	0.000	-0.004	-0.008
交通条件	道路级别	0.20	0.012	0.006	0.000	-0.006	-0.013
	距汽车站距离	0.05	0.006	0.008	0.000	-0.006	-0.004
公用设施	供水保证率	0.03	0.002	0.002	0.000	0.000	-0.002
	排水保证率	0.02	0.002	0.000	0.000	0.000	-0.001
	供电保证率	0.03	0.002	0.000	0.000	0.000	-0.002
	供暖保证率	0.02	0.002	0.000	0.000	0.000	-0.001
	通讯保证率	0.03	0.002	0.000	0.000	0.000	-0.002
	供气保证率	0.02	0.002	0.000	0.000	0.000	-0.001
公共服务设施	距中学距离	0.03	0.003	0.002	0.000	-0.002	-0.002
	距小学距离	0.02	0.002	0.000	0.000	0.000	-0.001
	距医院距离	0.04	0.004	0.002	0.000	-0.002	-0.002
自然条件	大气污染	0.04	0.005	0.002	0.000	-0.002	-0.004
	噪音污染	0.03	0.003	0.002	0.000	-0.002	-0.003
	水污染	0.03	0.003	0.002	0.000	-0.002	-0.002
规划限制	用地规划	0.05	0.002	0.000	0.000	0.000	-0.004
宗地自身条件	宗地形状	0.06	0.008	0.004	0.000	-0.004	-0.007
	宗地面积	0.05	0.006	0.002	0.000	-0.002	-0.004
	周围用地类型	0.05	0.002	0.002	0.000	-0.002	-0.005
	临路条件	0.08	0.008	0.004	0.000	-0.004	-0.006

表 D4 公共管理与公共服务用地宗地地价修正因素说明表（Ⅱ级）

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
商业繁华度	距商服中心距离	<300	[300,500)	[500,700)	[700,900)	>900
交通条件	道路级别	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	距汽车站距离（米）	<200	[200,400)	[400,700)	[700,900)	≥900
公用设施	供水保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
	排水保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
	供电保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
	供暖保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
	通讯保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
	供气保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
公共服务设施	距中学距离（米）	<300	300-500	500-700	700-900	>900
	距小学距离（米）	<200	200-400	400-600	600-800	>800
	距医院距离（米）	<300	300-500	500-700	700-900	>900
自然条件	大气污染	空气质量优，无大气污染	空气质量较优，基本无大气污染	有大气污染，但不影响居住	大气污染较严重，对居住有较大影响	排污差，大气污染严重
	噪音污染	安静，无噪音污染	较安静，基本无噪音污染	有噪音污染，但不影响睡眠	噪音污染较大，对睡眠有较大影响	噪音污染严重，严重影响睡眠
	水污染	排污通畅，无污染	排污较通畅，基本无污染	排污一般，有一定的污染	排污较差，污染较为严重	排污差，水污染严重

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
规划限制	用地规划	无限制	个别条件限制	只允许部分分布	布局限制较大	布局限制严重
宗地自身条件	宗地形状	矩形	规则多边形	较规则	较不规则	不规则
	宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积适中，对土地利用较为有利	土地面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用存在一定的不良影响	面积过小或过大，对土地利用产生严重不良影响
	周围用地类型	公服用地	商业用地	商、住混合	住工混合	工业、特殊用地
	临路条件	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路

表 D5 公共管理与公共服务用地宗地地价修正系数表（Ⅲ级）

因素	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
商业繁华度	距商服中心距离	0.12	0.012	0.006	0.000	-0.005	-0.012
交通条件	道路级别	0.20	0.018	0.008	0.000	-0.008	-0.016
	距汽车站距离	0.05	0.006	0.003	0.000	-0.002	-0.004
公用设施	供水保证率	0.03	0.003	0.002	0.000	-0.002	-0.004
	排水保证率	0.02	0.002	0.001	0.000	-0.001	-0.002
	供电保证率	0.03	0.003	0.002	0.000	-0.002	-0.004
	供暖保证率	0.02	0.002	0.001	0.000	-0.001	-0.002
	通讯保证率	0.03	0.003	0.002	0.000	-0.002	-0.004
	供气保证率	0.02	0.002	0.001	0.000	-0.001	-0.002
公共服务设施	距中学距离	0.03	0.004	0.002	0.000	-0.002	-0.003
	距小学距离	0.02	0.002	0.001	0.000	-0.001	-0.002
	距医院距离	0.04	0.005	0.002	0.000	-0.004	-0.005
自然条件	大气污染	0.04	0.005	0.003	0.000	-0.003	-0.006
	噪音污染	0.03	0.004	0.002	0.000	-0.002	-0.004
	水污染	0.03	0.004	0.002	0.000	-0.002	-0.004
规划限制	用地规划	0.05	0.005	0.002	0.000	-0.002	-0.005
宗地自身条件	宗地形状	0.06	0.008	0.004	0.000	-0.003	-0.008
	宗地面积	0.05	0.006	0.003	0.000	-0.006	-0.006
	周围用地类型	0.05	0.007	0.004	0.000	-0.003	-0.004
	临路条件	0.08	0.011	0.006	0.000	-0.004	-0.009

表 D6 公共管理与公共服务用地宗地地价修正因素说明表 (III级)

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
商业繁华度	距商服中心距离	<400	[400,700)	[700,1200)	[1200,1600)	≥1600
交通条件	道路级别	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	距汽车站距离 (米)	<400	[400,700)	[700,1200)	[1200,1600)	≥1600
公用设施	供水保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
	排水保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
	供电保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
	供暖保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
	通讯保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
	供气保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
公共服务设施	距中学距离 (米)	<400	400-600	600-900	900-1200	>1200
	距小学距离 (米)	<300	300-500	500-700	700-900	>900
	距医院距离 (米)	<400	400-600	600-900	900-1200	>1200
自然条件	大气污染	空气质量优, 无大气污染	空气质量较优, 基本无大气污染	有大气污染, 但不影响居住	大气污染较严重, 对居住有较大影响	排污差, 大气污染严重
	噪音污染	安静, 无噪音污染	较安静, 基本无噪音污染	有噪音污染, 但不影响睡眠	噪音污染较大, 对睡眠有较大影响	噪音污染严重, 严重影响睡眠
	水污染	排污通畅, 无污染	排污较通畅, 基本无污染	排污一般, 有一定的污染	排污较差, 污染较为严重	排污差, 水污染严重

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
规划限制	用地规划	无限制	个别条件限制	只允许部分分布	布局限制较大	布局限制严重
宗地自身条件	宗地形状	矩形	规则多边形	较规则	较不规则	不规则
	宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积适中，对土地利用较为有利	土地面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用存在一定的不良影响	面积过小或过大，对土地利用产生严重不良影响
	周围用地类型	公服用地	商业用地	商、住混合	住工混合	工业、特殊用地
	临路条件	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路

表 D7 公共管理与公共服务用地宗地地价修正系数表（IV级）

因素	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
商业繁华度	距商服中心距离	0.12	0.010	0.005	0.000	-0.005	-0.010
交通条件	道路级别	0.20	0.016	0.008	0.000	-0.008	-0.018
	距汽车站距离	0.05	0.004	0.003	0.000	-0.002	-0.004
公用设施	供水保证率	0.03	0.003	0.002	0.000	-0.002	-0.004
	排水保证率	0.02	0.002	0.001	0.000	-0.001	-0.002
	供电保证率	0.03	0.003	0.002	0.000	-0.002	-0.004
	供暖保证率	0.02	0.002	0.001	0.000	-0.001	-0.002
	通讯保证率	0.03	0.003	0.002	0.000	-0.002	-0.004
	供气保证率	0.02	0.002	0.001	0.000	-0.001	-0.002
公共服务设施	距中学距离	0.03	0.004	0.002	0.000	-0.002	-0.003
	距小学距离	0.02	0.002	0.001	0.000	-0.001	-0.002
	距医院距离	0.04	0.005	0.002	0.000	-0.002	-0.005
自然条件	大气污染	0.04	0.005	0.003	0.000	-0.004	-0.006
	噪音污染	0.03	0.004	0.002	0.000	-0.003	-0.005
	水污染	0.03	0.004	0.002	0.000	-0.002	-0.004
规划限制	用地规划	0.05	0.003	0.002	0.000	-0.003	-0.006
宗地自身条件	宗地形状	0.06	0.006	0.004	0.000	-0.004	-0.008
	宗地面积	0.05	0.005	0.003	0.000	-0.006	-0.006
	周围用地类型	0.05	0.006	0.003	0.000	-0.003	-0.006
	临路条件	0.08	0.009	0.005	0.000	-0.005	-0.011

表 D8 公共管理与公共服务用地宗地地价修正因素说明表（IV级）

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
商业繁华度	距商服中心距离	<600	[600,1000)	[1000,2000)	[2000,3000)	≥3000
交通条件	道路级别	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	距汽车站距离（米）	<600	[600,1000)	[1000,2000)	[2000,3000)	≥3000
公用设施	供水保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
	排水保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
	供电保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
	供暖保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
	通讯保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
	供气保证率	>95%	[85%,95%)	[70%,85%)	[50%,70%)	<50%
公共服务设施	距中学距离（米）	<500	500-700	700-1000	1000-1400	>1400
	距小学距离（米）	<400	400-600	600-800	800-1000	>1000
	距医院距离（米）	<500	500-700	700-1000	1000-1400	>1400
自然条件	大气污染	空气质量优，无大气污染	空气质量较优，基本无大气污染	有大气污染，但不影响居住	大气污染较严重，对居住有较大影响	排污差，大气污染严重
	噪音污染	安静，无噪音污染	较安静，基本无噪音污染	有噪音污染，但不影响睡眠	噪音污染较大，对睡眠有较大影响	噪音污染严重，严重影响睡眠
	水污染	排污通畅，无污染	排污较通畅，基本无污染	排污一般，有一定的污染	排污较差，污染较为严重	排污差，水污染严重

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
规划限制	用地规划	无限制	个别条件限制	只允许部分分布	布局限制较大	布局限制严重
宗地自身条件	宗地形状	矩形	规则多边形	较规则	较不规则	不规则
	宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积适中，对土地利用较为有利	土地面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用存在一定的不良影响	面积过小或过大，对土地利用产生严重不良影响
	周围用地类型	公服用地	商业用地	商、住混合	住工混合	工业、特殊用地
	临路条件	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路

第四部分 图件

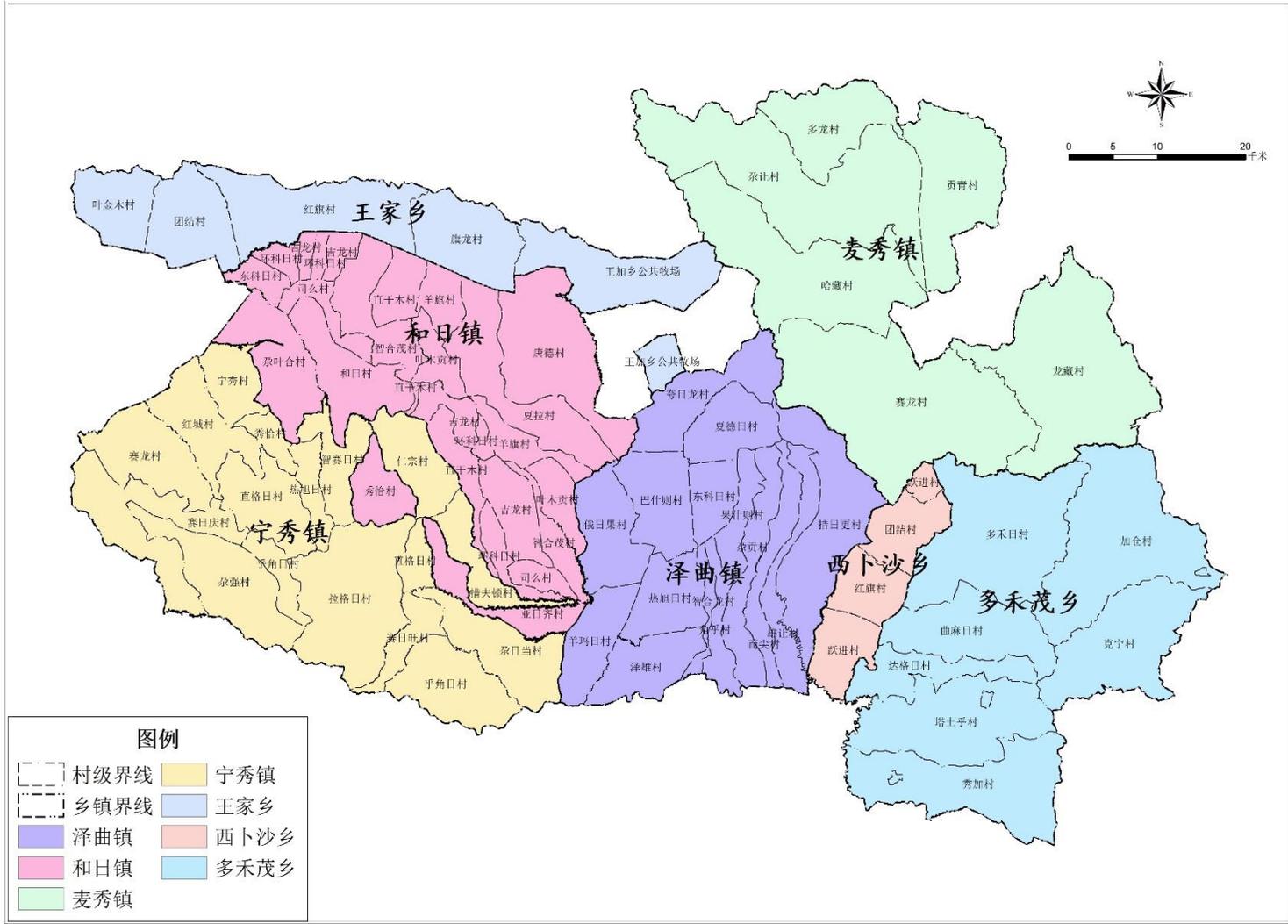


图 1 泽库县行政区划图

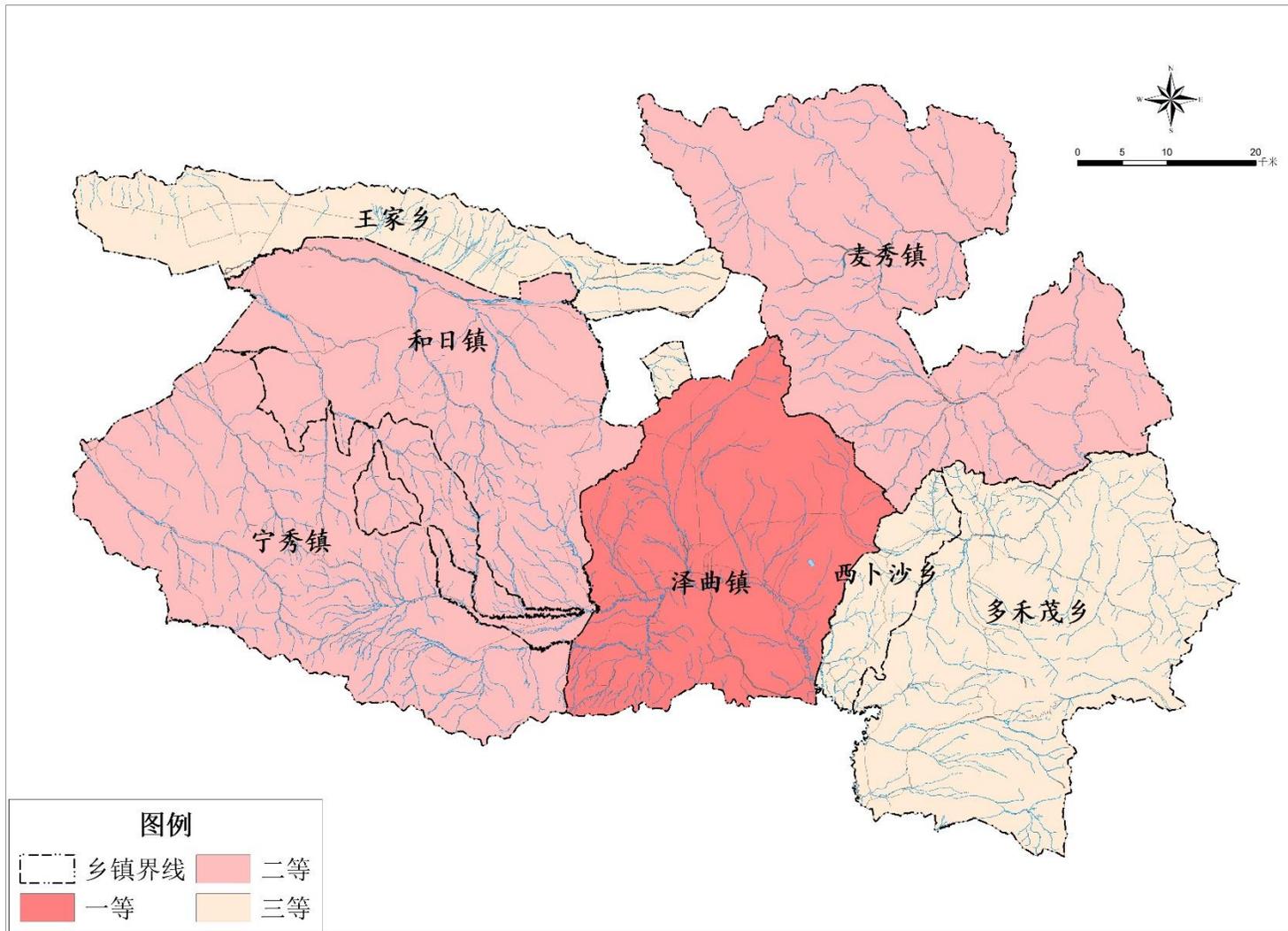


图 2 泽库县城镇土地等别划分图

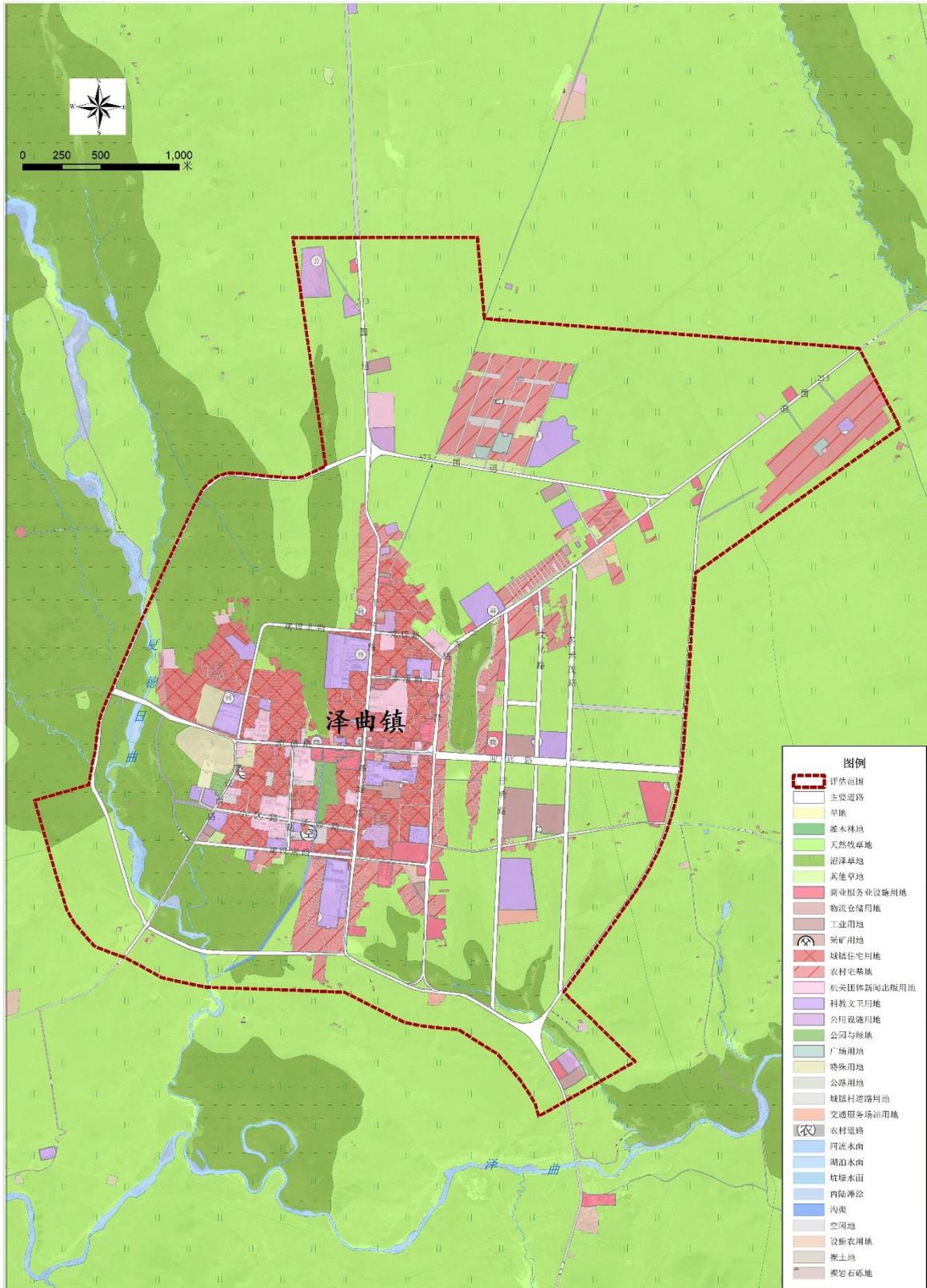


图 3 泽库县泽曲镇土地定级和基准地价更新评估范围图

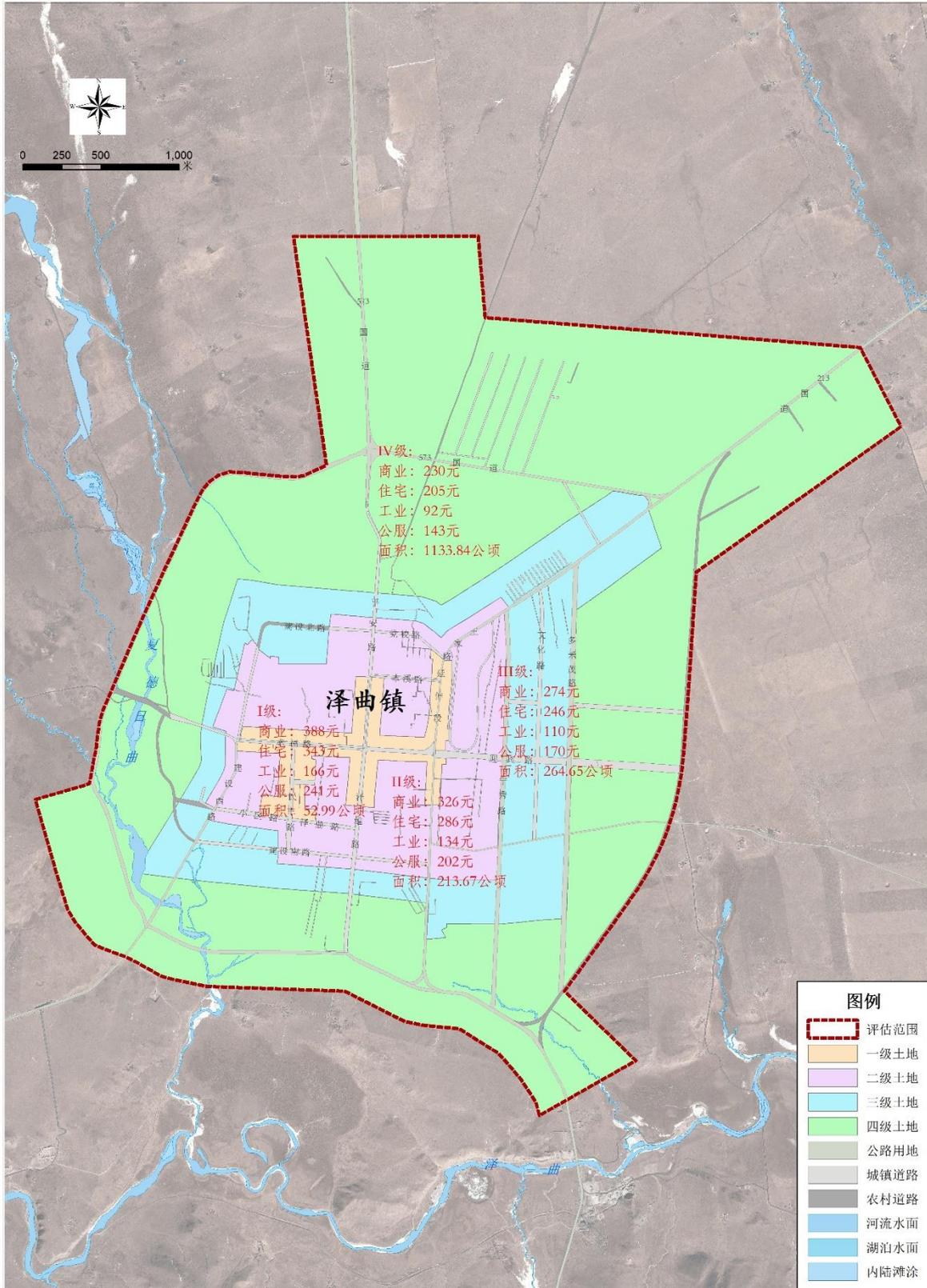


图 4 泽库县泽曲镇土地定级和基准地价更新评估结果图

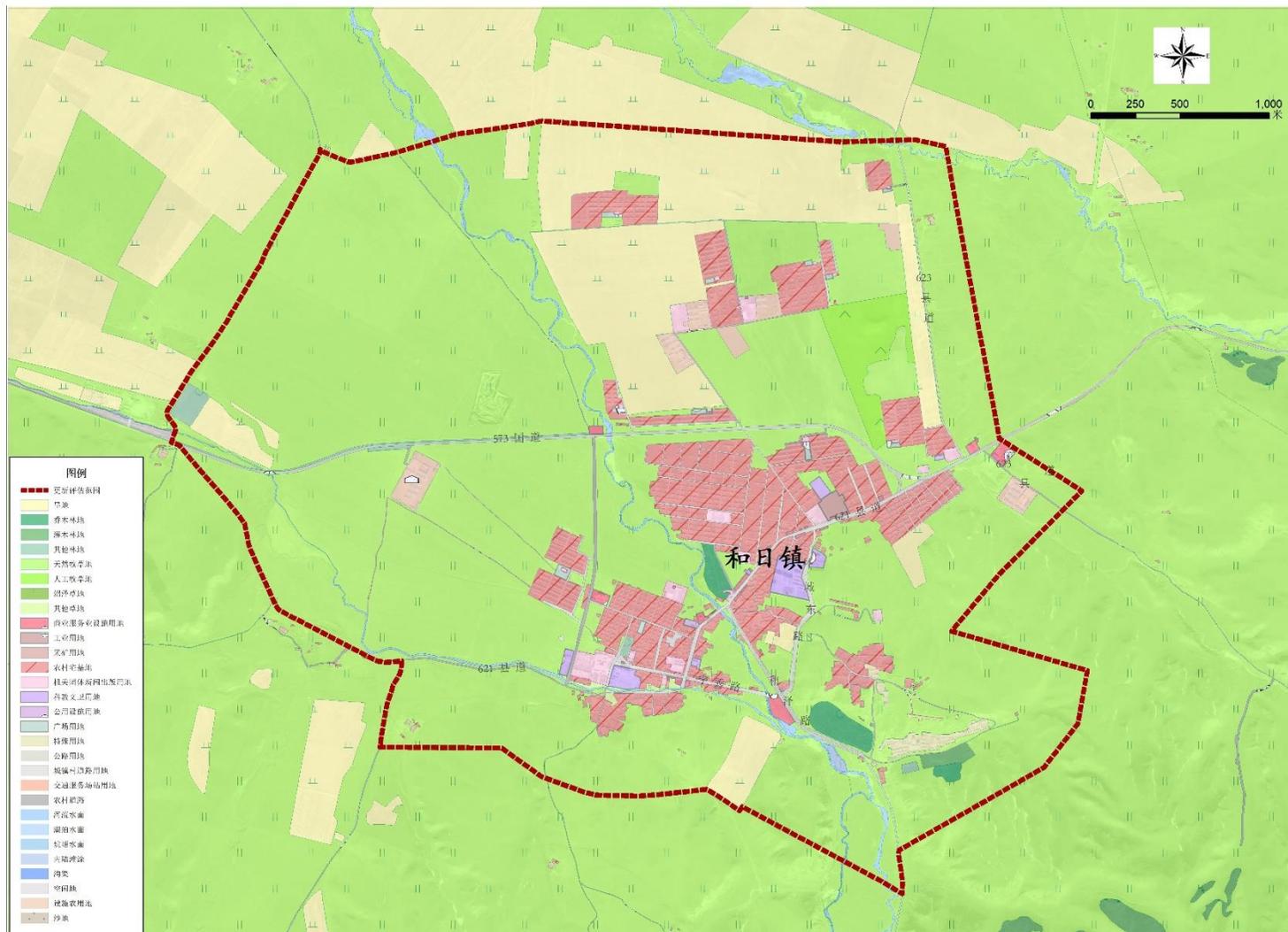


图 5 泽库县和日镇土地定级与基准地价更新评估范围图

