

桃江县人民政府

关于公布实施桃江县城镇基准地价更新成果的 通 知

各乡镇人民政府、湖南桃江高新技术产业开发区及县直各单位：

为进一步规范土地市场秩序，强化土地资产管理，服务经济社会发展，根据《关于进一步做好湖南省公示地价体系建设和管理有关工作的通知》（湘自资办发〔2022〕23号）精神，县人民政府组织有关部门按照相关技术规程，对桃江县城镇基准地价更新工作进行了评估。评估成果已通过省自然资源厅评审验收，并经2024年第1次县政府常务会议审议通过，现予公布实施。

附件：桃江县城镇基准地价更新成果一览表
基准地价成果图
修正系数表、修正因素指标说明表

桃江县人民政府
2024年1月29日

附件

桃江县城镇基准地价更新成果一览表

一、基准地价内涵

表 1 桃江县城区基准地价内涵

级别	土地权利	商服用地		住宅用地		工矿仓储用地		公共管理与公共服务用地 I		公共管理与公共服务用地 II		开发程度	估价期日
		使用年期	容积率	使用年期	容积率	使用年期	容积率	使用年期	容积率	使用年期	容积率		
一级	出让土地使用权	40 年	2.0	70 年	2.2	50 年	1.3	50 年	2.0	50 年	1.0	六通一平	2023.3.31
二级		40 年	1.8	70 年	2.0	50 年	1.3	50 年	1.8	50 年	1.0	六通一平	
三级		40 年	1.6	70 年	1.8	50 年	1.2	50 年	1.6	50 年	1.0	五通一平	
四级		40 年	1.5	70 年	1.6	50 年	1.2	50 年	1.5	50 年	1.0	三通一平	
五级		40 年	1.5	70 年	1.5	50 年	1.2	50 年	1.5	50 年	1.0	三通一平	

注：1. 公共管理与公共服务用地 I 指：机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地；
 2. 公共管理与公共服务用地 II 指：公共设施用地、公园与绿地；
 3. 六通一平指：红线外通路、通电、供水、排水、通气、通讯及红线内场地平整；五通一平指：红线外通路、通电、供水、排水、通讯及红线内场地平整；三通一平指：红线外通路、通电、供水及红线内场地平整。

表 2-1 桃江县乡镇基准地价内涵

乡镇等别	级别	土地权利	商服用地		住宅用地		工矿仓储用地		公共管理与公共服务用地 I		公共管理与公共服务用地 II		开发程度	估价期日
			使用年期	容积率	使用年期	容积率	使用年期	容积率	使用年期	容积率	使用年期	容积率		
一等	一级	出让土地使用权	40 年	1.8	70 年	1.8	50 年	1.3	50 年	1.8	50 年	1.0	五通一平	2023.3.31
二等	二级		40 年	1.6	70 年	1.6	50 年	1.2	50 年	1.6	50 年	1.0	三通一平	
三等	三级		40 年	1.5	70 年	1.5	50 年	1.2	50 年	1.5	50 年	1.0	三通一平	

注：1. 公共管理与公共服务用地 I 指：机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地；
 2. 公共管理与公共服务用地 II 指：公共设施用地、公园与绿地；
 3. 五通一平指：红线外通路、通电、供水、排水、通气、通讯及红线内场地平整；三通一平指：红线外通路、通电、供水及红线内场地平整。

表 2-2 桃江县乡镇基准地价内涵

乡镇等别	级别	土地权利	商服用地		住宅用地		工矿仓储用地		公共管理与公共服务用地 I		公共管理与公共服务用地 II		开发程度	估价期日
			使用年期	容积率	使用年期	容积率	使用年期	容积率	使用年期	容积率	使用年期	容积率		
四等	一级	出让土地使用权	40 年	1.6	70 年	1.8	50 年	1.3	50 年	1.8	50 年	1.0	三通一平	2023.3.31
	二级		40 年	1.5	70 年	1.5	50 年	1.2	50 年	1.5	50 年	1.0		

注：1. 公共管理与公共服务用地 I 指：机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地；
 2. 公共管理与公共服务用地 II 指：公共设施用地、公园与绿地；
 3. 三通一平指：红线外通路、通电、供水及红线内场地平整。

二、级别范围

表 3 桃江县城区土地级别范围描述

级别	级别范围描述
一级	资江-文化路-居士巷-卫生局东-桃花中路西侧 50 米-振兴西路-步行街-资江路西侧 100 米-近桃小学西-芙蓉路南侧 100 米-桃花江中心医院-河西路-华美达酒店-河西路-芙蓉路北 50 米-新星巷-桃江七中西-振兴路-太平路-中西结合医院东-振华市场-桃花中路北 50 米-教育局-弄溪巷-资江所包围的区域。
二级	一级地之外：
	城西片：资江-桃花江小学北、西-启航幼儿园-人民医院西-镇一中西-广电局西-肖家山巷-桃花南路-第三中心幼儿园以北-桃花江西岸-资江所包围的区域；
	城东片：桃花江东岸-桃花江大道-金盆大道-创业大道-亲民路-迎宾路-金峪庄园建设东路-谷山中路所包围的区域。
三级	二级地之外：
	城西片：七星河资江口-七星桥-建设西路-桃花北路西侧光明小区-桃花西路-桃花江第一中心幼儿园西侧-桃花南路西侧 600 米-桃花江大道-桃花江-资江所包围的区域；
	城东片：桃花江大道南侧 100 米-县人民法院-玉潭实验学校-创业大道南侧 50 米-芙蓉东路与创业大道交叉口 50 米范围-天子山路-亲民路西侧 130 米-迎宾路西侧 130 米-桃江县政府-金峪庄园东 50 米-金盆大道东侧 100 米-资江-桃花江所包围的区域。
四级	三级地之外：
	城西片：资江-西环线-桃花江大道-桃花江大道南侧 400 米-桃花江所包围的区域；
	城东片：桃花江-桃花江大道南侧 500 米-汽车东站-桃江农商城-桃谷山九年制学校-桃花江大道芙蓉东路口-评价区东边界-女子旅游学校西侧-凤凰山路-资江-桃花江所包围区域；
	城北片：资江-站前路-横木村路-瓜瓢山路-金牛路所包围的区域；
五级	县城区评估范围内的其它区域。

表 4 桃江县乡镇土地级别范围描述

等别	级别	级别范围描述
一等	一级	灰山港镇：金沙路两侧 80 米；紫荆中路两侧 80 米；古松巷西侧 30 米—清江路—紫荆东路—紫荆中路围成的区域。
	二级	灰山港镇：紫荆北路—站前路—志溪路—志溪河—铁路—支路—金沙路北侧 150 米围成的区域（除一级地之外）。
	三级	除一级、二级地以外的其他区域。
二等	一级	马迹塘镇：金马路西侧 100 米—横公路北侧 30 米—富民路东 30 米—幸福路南侧 50 米围成的区域。 武潭镇：春耕路北侧 30 米—武潭路西侧 30 米—资江路东侧 20 米—板桥路围城的区域。
	二级	马迹塘镇：G536 南侧 100 米—经一路东侧 20 米—纬七路—仙洲路北侧 100 米—资沂路围成的区域（除一级地之外）。 武潭镇：板桥路两侧 50 米；康乐路西侧 50 米—兴隆路北侧 50 米—龙山路东侧 50 米—武潭路西侧 30 米—春耕路北侧 30 米围成的区域；资江路北侧新区；武潭镇工业园；
	三级	除一级、二级地以外的其他区域。
三等	一级	三堂街镇：X031 西侧 50 米—金矿路北侧 30 米—沿江路东侧 20 米及支路（神旺购物中心斜对面）围城的区域。 大栗港镇：老桃马公路西至镇中学、东至镇政府两侧 50 米。 石牛江镇：老省道北至加油站南至农村信用合作社两侧延伸 30 米；幸福路东至镇政府西至 S223 省道西两侧延伸 50 米。 牛田镇：S223 东侧 50 米—X035 南侧 50 米围成的区域；S223 与 X035 交叉路口往东至卫生院两侧延伸 50 米。 鸬鹚渡镇：国兴路东至新源加油站西至沾溪河南岸三岔路口两侧 30 米；G536 东至子清路西至支路两侧 30 米。
	二级	三堂街镇：兴山路—S319 西侧 100 米—金矿路—中心小学—电子商务中心—沿江路围城的区域（除一级地之外）。 大栗港镇：老桃马公路与 G536 之间的区域；老桃马公路西至镇中学、东至供电营业所两侧 60 米（除一级地之外）；农村客运站、县第六中学西侧住宅区。 石牛江镇：老省道加油站北以及农村信用合作社以南两侧延伸 50 米；幸福路镇政府东及老省道西两侧延伸 60 米；银牛路两侧 30 米。 牛田镇：一级地外围的 S223 省道西侧 50 米—X035 南侧 100 米—牛田大道西侧 50 米围成的区域；S223 省道与 X035 交叉路口往东至卫生院两侧延伸 100 米。 鸬鹚渡镇：一级地外围的国兴路东至新源加油站西至沾溪河南岸三岔路口两侧 60 米；G536 东至子清路西至支路两侧 60 米；子清路两侧 30 米。
	三级	除一级、二级地以外的其他区域。
四等	一级	修山镇：S319 西至中国移动东至镇政府道路两侧 30 米覆盖桃江三中；支路（至修山渡口）两侧 20 米覆盖镇工商所。 沾溪镇：桃马公路西侧镇政府及住宅区；沾溪镇南岸沿河老街两侧铺面；沾溪镇北岸桥头三岔路口。 松木塘镇：X035 东至响涛路口西至枫树坳医院两侧延伸 30 米；响涛路西至汽车站东至购物中心两侧延伸 30 米。 浮邱山乡：浮邱山乡中心学校至天天快递道路两侧延伸 30 米。 鲊埠乡：S319 与 Y542 交叉路口西至瓦渣湾小学东至中国邮政储蓄银行南至支路路口；镇政府所在地。 高桥镇：牛鸬公路西至 S230 路口东至桃高公路两侧 30 米范围；
	二级	除一级地以外的其他区域。

三、基准地价

表 5 桃江县城区级别基准地价

单位：元/平方米

用地类型		一级	二级	三级	四级	五级
商服用地		3310	2080	1350	860	585
住宅用地		1310	960	710	530	395
工矿仓储用地		560	450	370	270	210
公共管理与公共服务用地	公共管理与公共服务用地 I	1100	790	570	420	300
	公共管理与公共服务用地 II	510	420	350	260	190

表 6 桃江县乡镇级别基准地价

单位：元/平方米

城镇等别	乡镇名称	用地类型	一级	二级	三级
一等	灰山港镇	商服用地	1900	995	485
		住宅用地	830	490	340
		工矿仓储用地	465	285	200
		公共管理与公共服务用地 I	650	425	325
		公共管理与公共服务用地 II	455	280	200
二等	马迹塘镇	商服用地	1170	755	455
		住宅用地	705	450	290
		工矿仓储用地	450	275	190
		公共管理与公共服务用地 I	570	390	255
		公共管理与公共服务用地 II	440	270	190
	武潭镇	商服用地	1120	735	450
		住宅用地	620	425	290
		工矿仓储用地	415	260	190
		公共管理与公共服务用地 I	555	370	240
		公共管理与公共服务用地 II	405	255	190
三等	三堂街镇	商服用地	865	670	440
		住宅用地	525	375	275
		工矿仓储用地	375	240	185
		公共管理与公共服务用地 I	405	305	235
		公共管理与公共服务用地 II	370	235	185
	大栗港镇	商服用地	850	660	440
		住宅用地	515	365	270

城镇等别	乡镇名称	用地类型	一级	二级	三级
三等	大栗港镇	工矿仓储用地	365	240	185
		公共管理与公共服务用地 I	395	300	230
		公共管理与公共服务用地 II	355	235	185
	石牛江镇	商服用地	830	640	435
		住宅用地	500	355	270
		工矿仓储用地	355	230	185
		公共管理与公共服务用地 I	395	290	220
		公共管理与公共服务用地 II	350	225	185
	牛田镇	商服用地	810	615	430
		住宅用地	490	340	270
		工矿仓储用地	345	225	185
		公共管理与公共服务用地 I	375	280	220
		公共管理与公共服务用地 II	340	220	185
四等	鸬鹚渡镇	商服用地	760	585	425
		住宅用地	485	325	265
		工矿仓储用地	330	220	185
		公共管理与公共服务用地 I	365	270	215
		公共管理与公共服务用地 II	325	215	185
	修山镇	商服用地	675	420	/
		住宅用地	405	260	/
		工矿仓储用地	280	180	/
		公共管理与公共服务用地 I	300	210	/
		公共管理与公共服务用地 II	270	180	/
	沾溪镇	商服用地	645	415	/
		住宅用地	385	255	/
		工矿仓储用地	260	180	/
		公共管理与公共服务用地 I	295	200	/
		公共管理与公共服务用地 II	260	180	/
	高桥镇	商服用地	635	415	/
		住宅用地	370	250	/
		工矿仓储用地	255	180	/
		公共管理与公共服务用地 I	295	195	/
		公共管理与公共服务用地 II	250	180	/
	浮邱山乡	商服用地	625	410	/
		住宅用地	365	245	/
		工矿仓储用地	245	180	/
		公共管理与公共服务用地 I	290	190	/
		公共管理与公共服务用地 II	240	175	/
	松木塘镇	商服用地	610	405	/
		住宅用地	355	245	/

城镇等别	乡镇名称	用地类型	一级	二级	三级
四等	松木塘镇	工矿仓储用地	235	180	/
		公共管理与公共服务用地 I	285	190	/
		公共管理与公共服务用地 II	235	175	/
	鲊埠乡	商服用地	580	390	/
		住宅用地	345	240	/
		工矿仓储用地	235	180	/
		公共管理与公共服务用地 I	275	190	/
		公共管理与公共服务用地 II	230	175	/

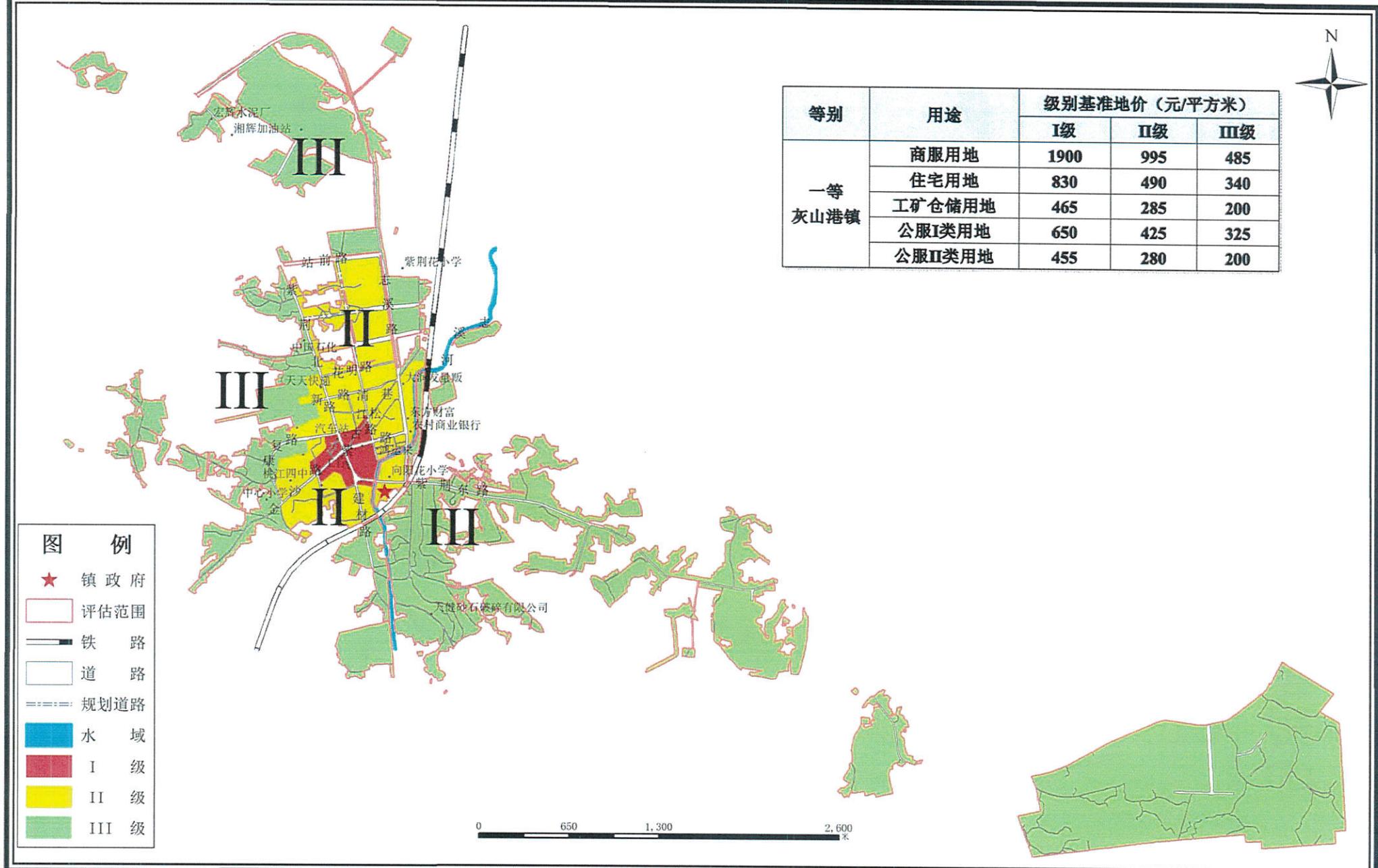
表 7 桃江县城区商服用地路线价表

单位：米、元/平方米

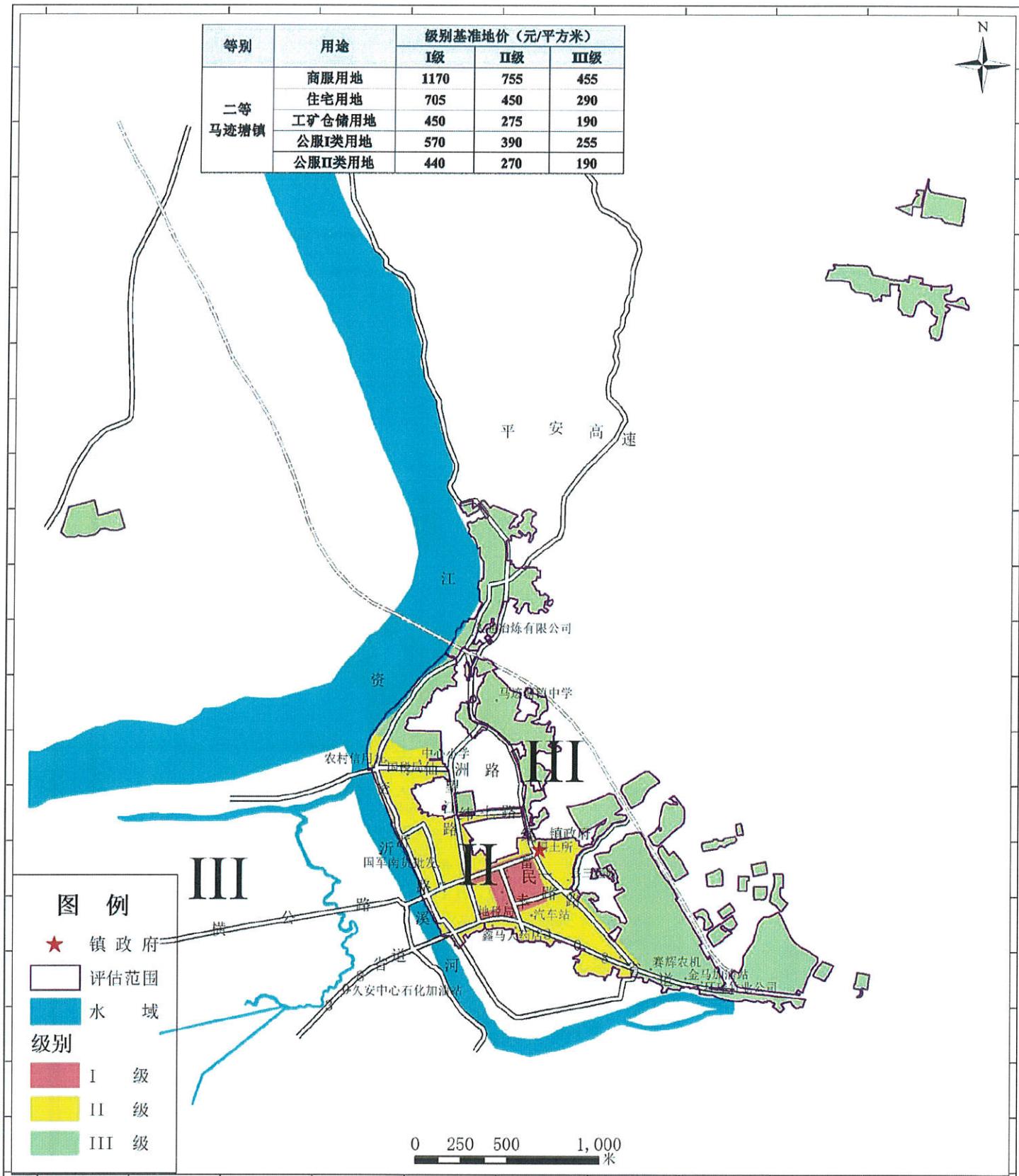
编号	道路名称	路线起点	路线终点	所属级别	道路类型	标准深度	路线价
A101	桃花中路中段	湘运汽车站	文化路口	一级	干道	16	7790
A102	文化路南段	桃花中路口	资江路口	一级	干道	16	7210
A103	桃花中路东一段	文化路口	资江路口	一级	干道	16	7125
A104	桃花中路西一段	振兴路幸福巷路口	湘运汽车站东	一级	干道	16	6590
A105	资江路北段	桃花中路口	芙蓉西路口	一级	干道	16	6560
A106	芙蓉西路中段	中国农业银行西	太平路口	一级	干道	16	6470
A107	桃花江步行街	桃花中路口	振兴路口	一级	支路	12	6450
A108	花桥路北段	桃花中路口	振兴路口	一级	干道	16	6330
A109	文化路北段	张家码头	桃花中路口	一级	干道	16	6105
A110	建设中路西段	医疗保险管理所	太平路口	一级	干道	16	5840
A111	桃花中路东二段	资江路口	桃花江一桥	一级	干道	16	5810
A112	芙蓉西路东段	太平路口	桃花江二桥	一级	干道	16	5620
A113	振兴西路	桃花中路口	太平路口	一级	干道	16	5030
A201	桃花中路西二段	金凤路口	振兴路口	二级	干道	16	4995
A202	芙蓉西路西一段	花桥路口	近桃小学路口	二级	干道	16	4980
A203	资江路中段	芙蓉路口	天涯巷路口	二级	干道	16	4800
A204	芙蓉东路西段	谷山路口	金盆大道路口	二级	干道	16	4360
A205	花桥路中段	振兴路口	芙蓉西路口	二级	干道	16	3960
A206	金凤路北段	桃花西路口	城南农贸市场路口	二级	干道	16	3880
A207	资江路南段	天涯巷路口	河西路口	二级	干道	16	3860
A208	河西路南段	芙蓉路口	资江路口	二级	干道	16	3830
A209	芙蓉西路西二段	金凤路口	花桥路口	二级	干道	16	3720
A210	金盆大道南段	芙蓉东路口	创业大道路口	二级	干道	16	3540
A211	桃花西路东段	浮邱山派出所	桃花北路口	二级	干道	16	3530
A212	芙蓉东路中段	金盆大道路口	兴旺路口	二级	干道	16	3530
A213	太平路北段	资江路口	振兴路口	二级	支路	12	3515
A214	建设中路东段	太平路口	粮食局	二级	干道	16	3500
A215	河西路北段	滨江路口	芙蓉西路口	二级	干道	16	3380
A216	振兴路	太平路口	河西路口	二级	干道	16	3880

编号	道路名称	路线起点	路线终点	所属级别	道路类型	标准深度	路线价
A217	金盆大道中段	振兴东路口	芙蓉东路口	二级	干道	16	3185
A218	谷山中路中段	振兴东路口	芙蓉东路口	二级	干道	16	3020
A219	凤凰路	谷山中路口	县政府	二级	支路	12	2990
A220	芙蓉东路东段	兴旺路口	创业大道路口	二级	干道	16	2810
A221	建设西路东段	七星铭城	医疗保险管理所	二级	干道	16	2780
A222	金盆大道北一段	建设东路口	振兴东路口	二级	干道	16	2715
A223	太平路南段	振兴路口	芙蓉路口	二级	支路	12	2640
A224	谷山中路南段	芙蓉东路口	资江路口	二级	干道	16	2790
A225	近桃路	花桥路口	河西路口	二级	支路	12	2580
A226	振兴东路	谷山中路口	金盆大道路口	二级	干道	16	2400
A227	萝溪路	谷山中路口	创业大道路口	二级	干道	16	2320
A228	雪峰山路	金凤路口	资江路口	二级	干道	16	2315
A229	花桥路南一段	城南农贸市场路口	雪峰山路口	二级	干道	16	2300
A230	团山路南段	振兴东路口	萝溪路口	二级	干道	16	2210
A301	金凤路中段	芙蓉路口	雪峰山路口	三级	干道	16	2900
A302	芙蓉西路西三段	移民开发管理局	金凤路口	三级	干道	16	2820
A303	金盆大道北一段	资江大	建设东路口	三级	干道	16	2580
A304	桃花江大道中段	政务中心	公检法大楼	三级	干道	16	2480
A305	建设东路	谷山中路口	金盆大道路口	三级	干道	16	2215
A306	桃花东路	桃花江一桥	林业局	三级	干道	16	2115
A307	桃花北路	建设西路口	桃花西路口	三级	干道	16	2115
A308	建设西路西段	光明小区	七星铭城	三级	干道	16	2110
A309	谷山中路北段	海事处	振兴东路口	三级	干道	16	2090
A310	团山路北段	桃花东路口	振兴东路口	三级	支路	12	2070
A311	亲民路	曙光路口	御竹华庭西侧	三级	支路	12	2010
A312	金凤路南段	雪峰山路口	桃花江大道路口	三级	干道	16	1960
A313	花桥路南二段	雪峰山路口	桃花江大道路口	三级	干道	16	1690
A314	创业大道	金盆大道路	芙蓉东路口	三级	干道	16	1430
A401	桃花西路中段	桃江冻肉厂	浮邱山派出所	四级	干道	16	2000
A402	芙蓉西路西四段	桃花西路口	移民开发管理局	四级	干道	16	2135
A403	金盆大道江北段	金牛路口	资江大桥	四级	干道	16	1490
A404	桃花江大道东段	公检法大楼	芙蓉东路口	四级	干道	16	1860
A405	桃花西路西段	芙蓉西路口	桃江冻肉厂	四级	干道	16	1215
A406	桃花江大道西段	加油站	政务中心	四级	干道	16	1660
A407	美人窝路	金盆大道路口	女子旅游学校路口	四级	支路	12	1110
A408	金牛路北段	横木村路口	金盆大道路口	四级	干道	16	1860
A409	金牛路南段	金盆大道路口	资江雷公岩特大桥	四级	干道	16	895
A501	横木村路	桃迎路口	牛潭河路口	四级	支路	12	860

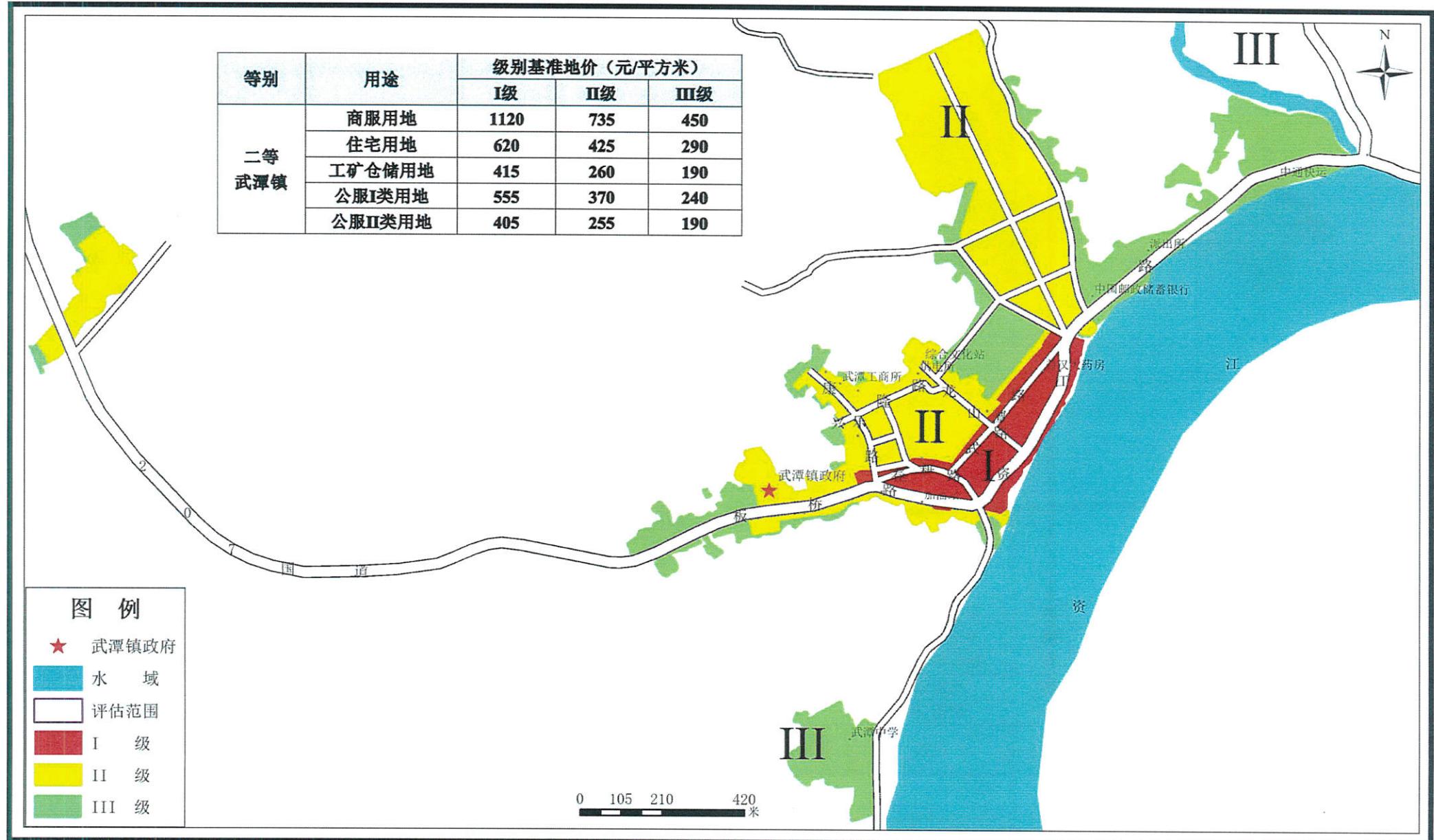
灰山港镇城镇土地级别基准地价图



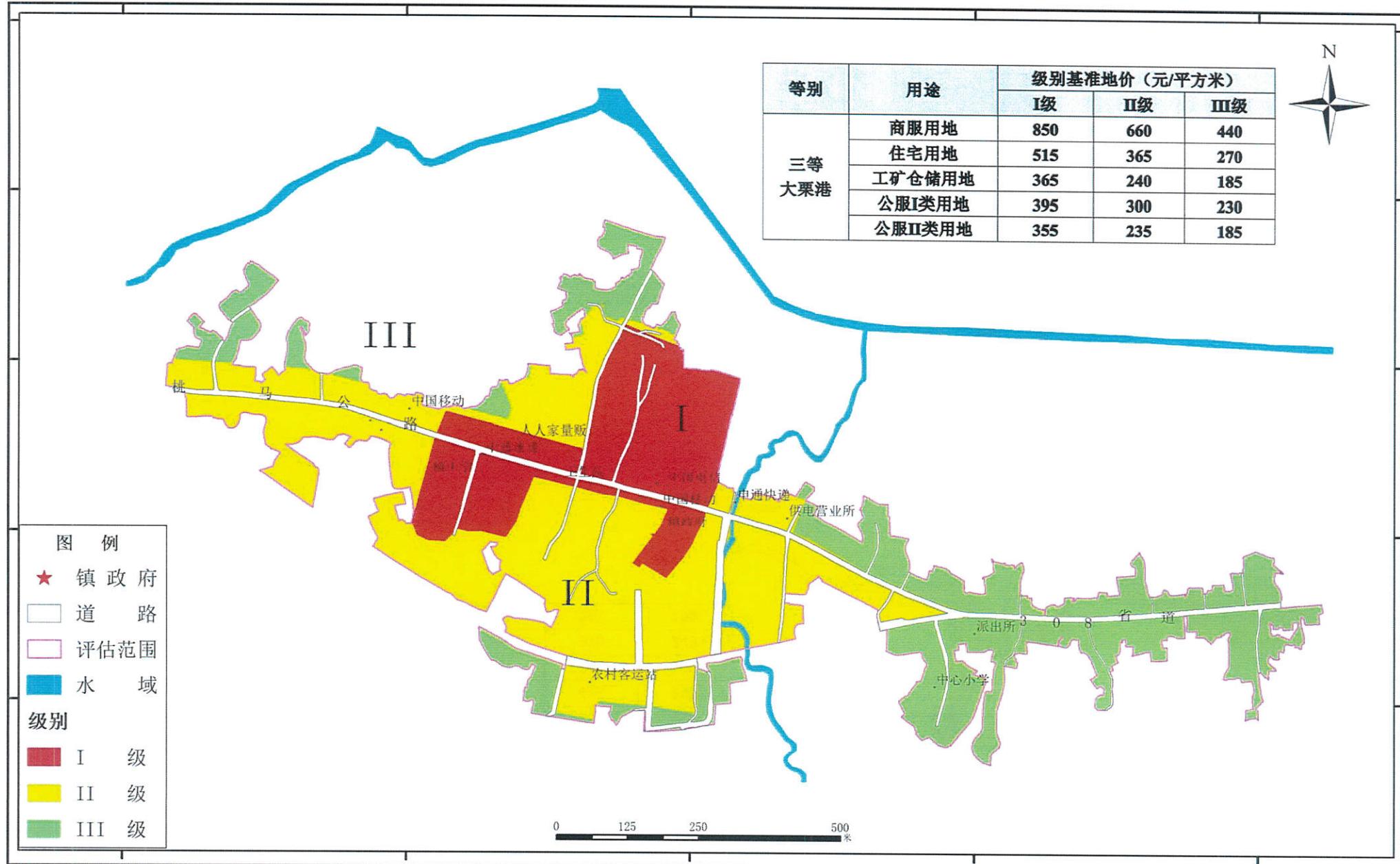
马迹塘镇城镇土地级别基准地价图



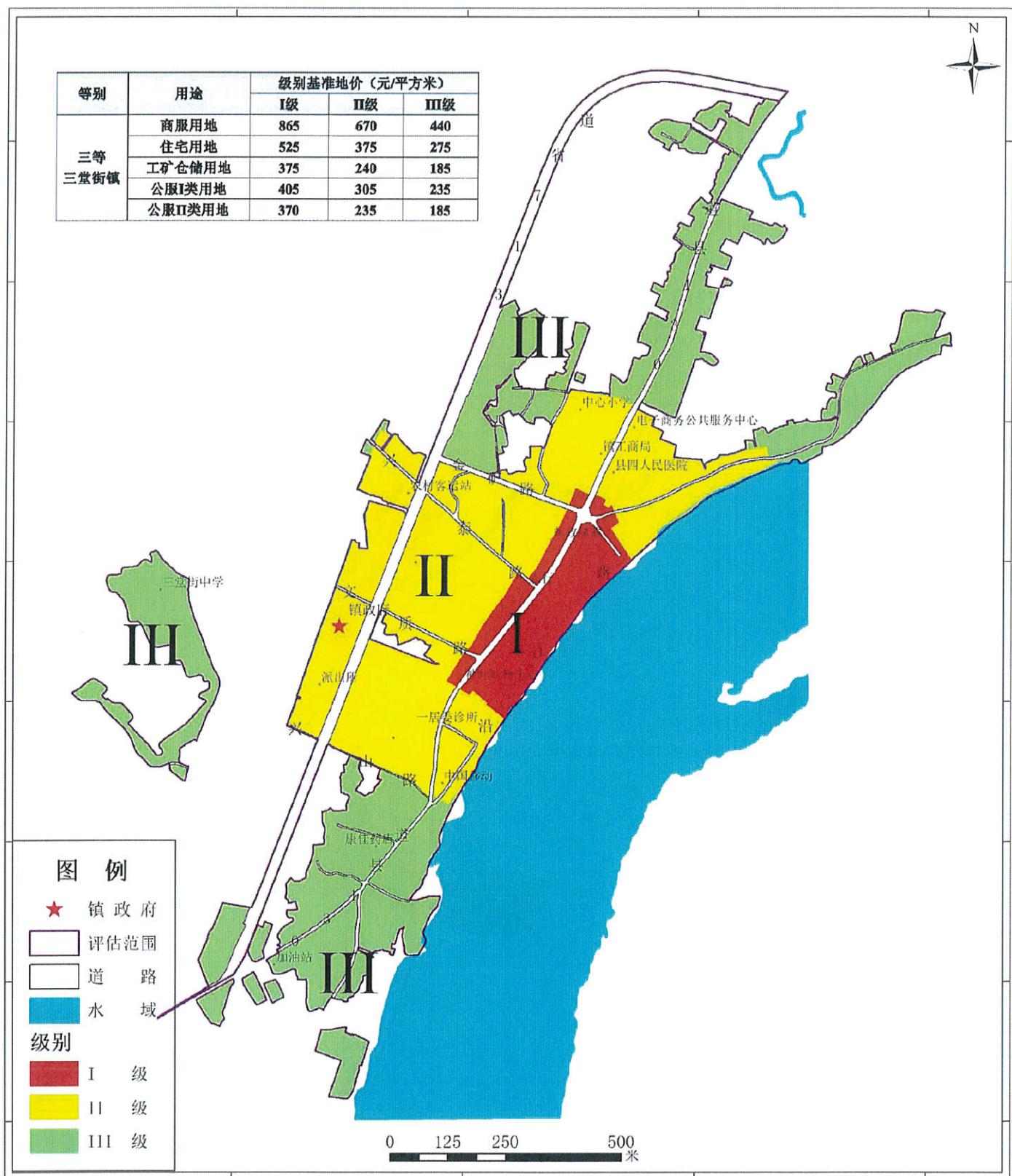
武潭镇城镇土地级别与基准地价图



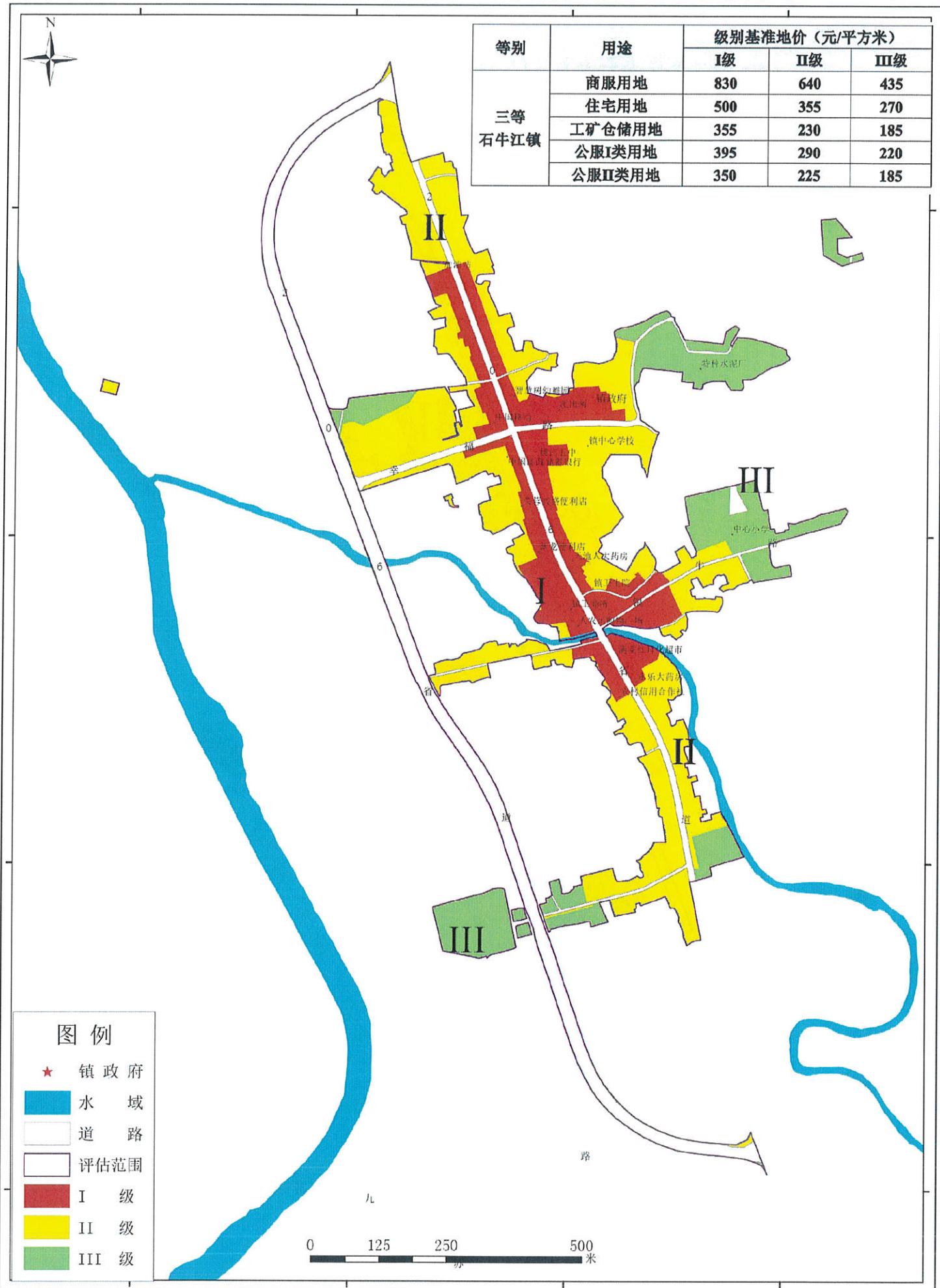
大栗港镇城镇土地级别基准地价图



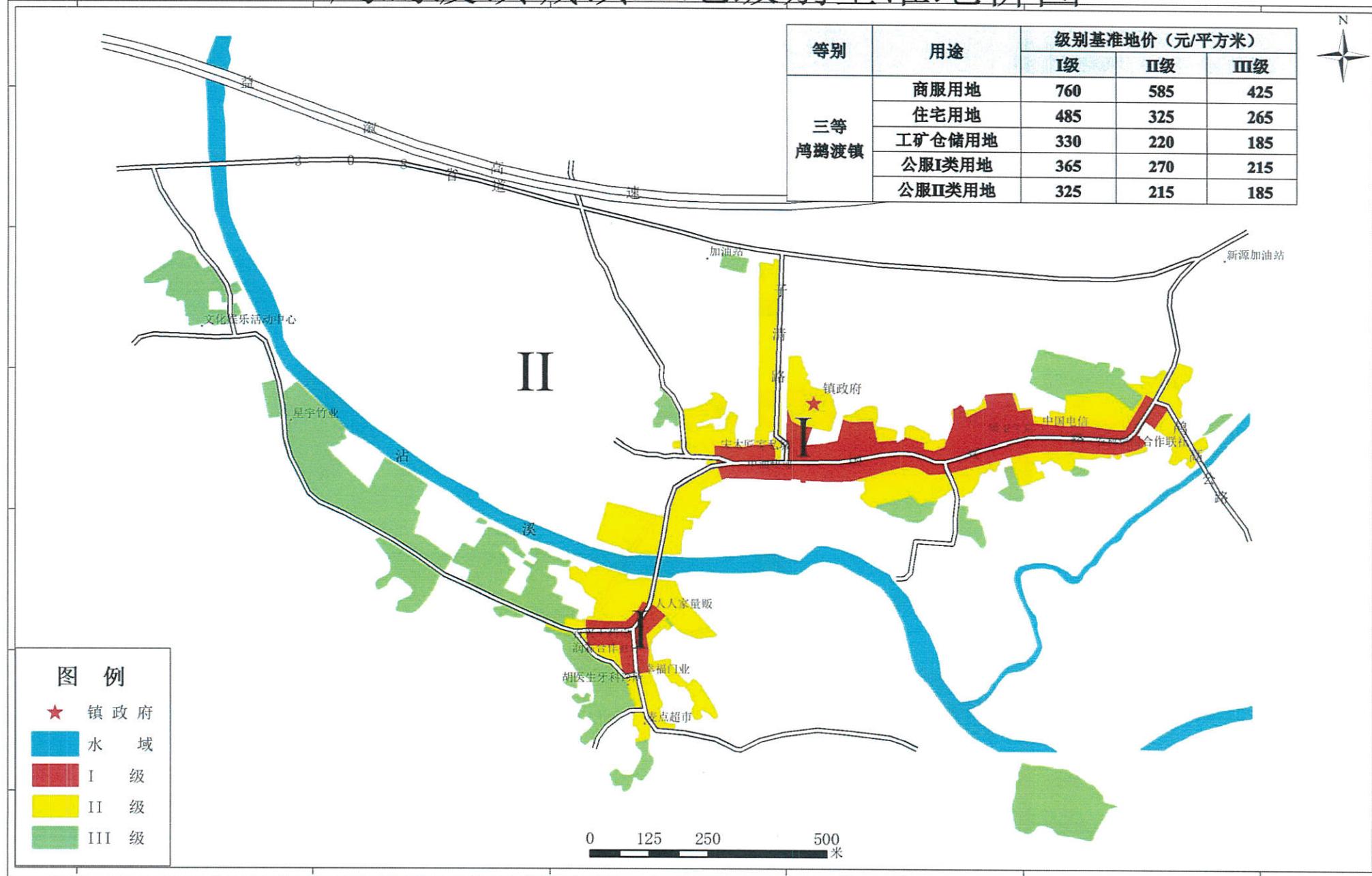
三堂街镇城镇土地级别与基准地价图



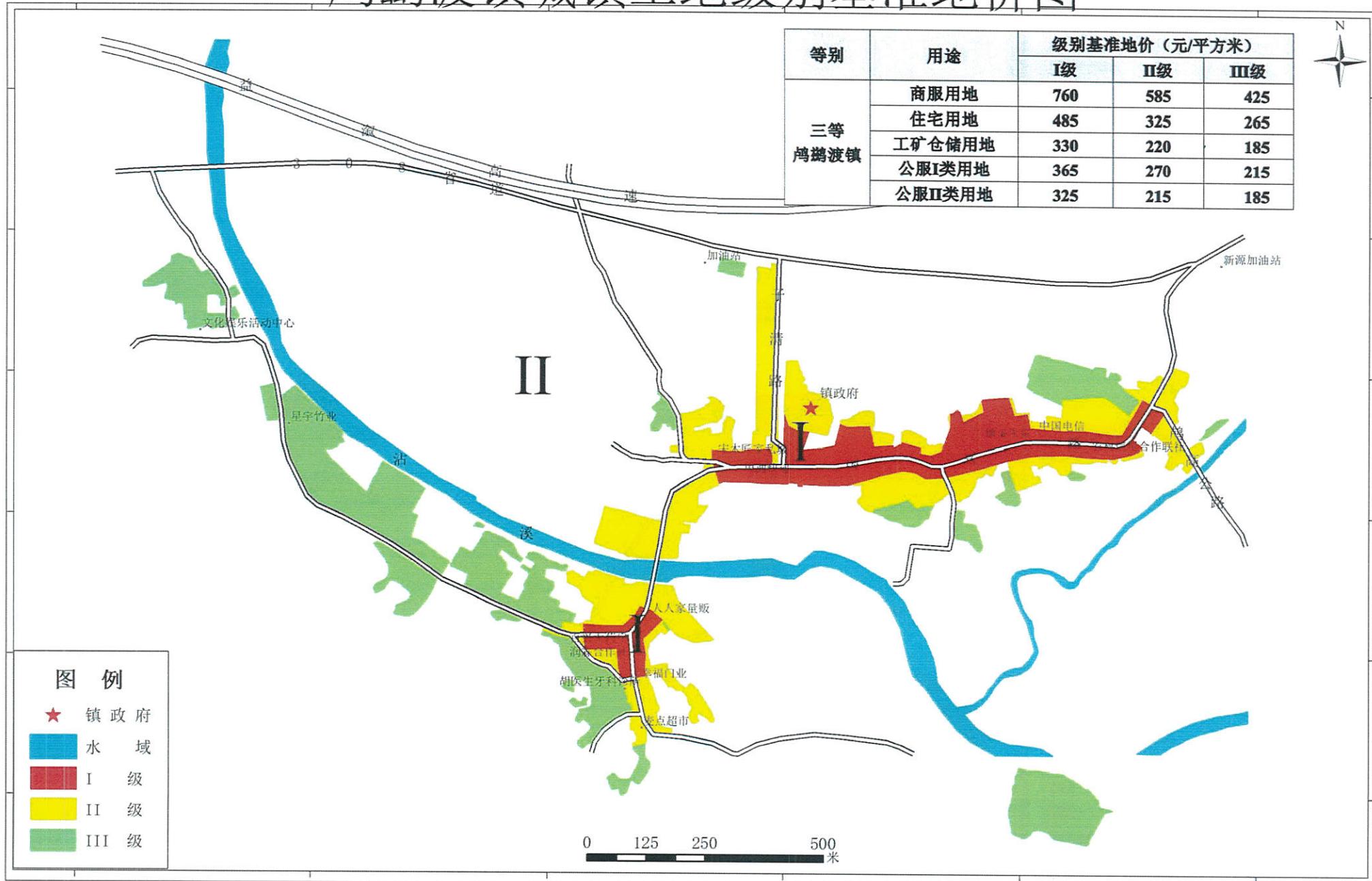
石牛江镇城镇土地级别与基准地价图



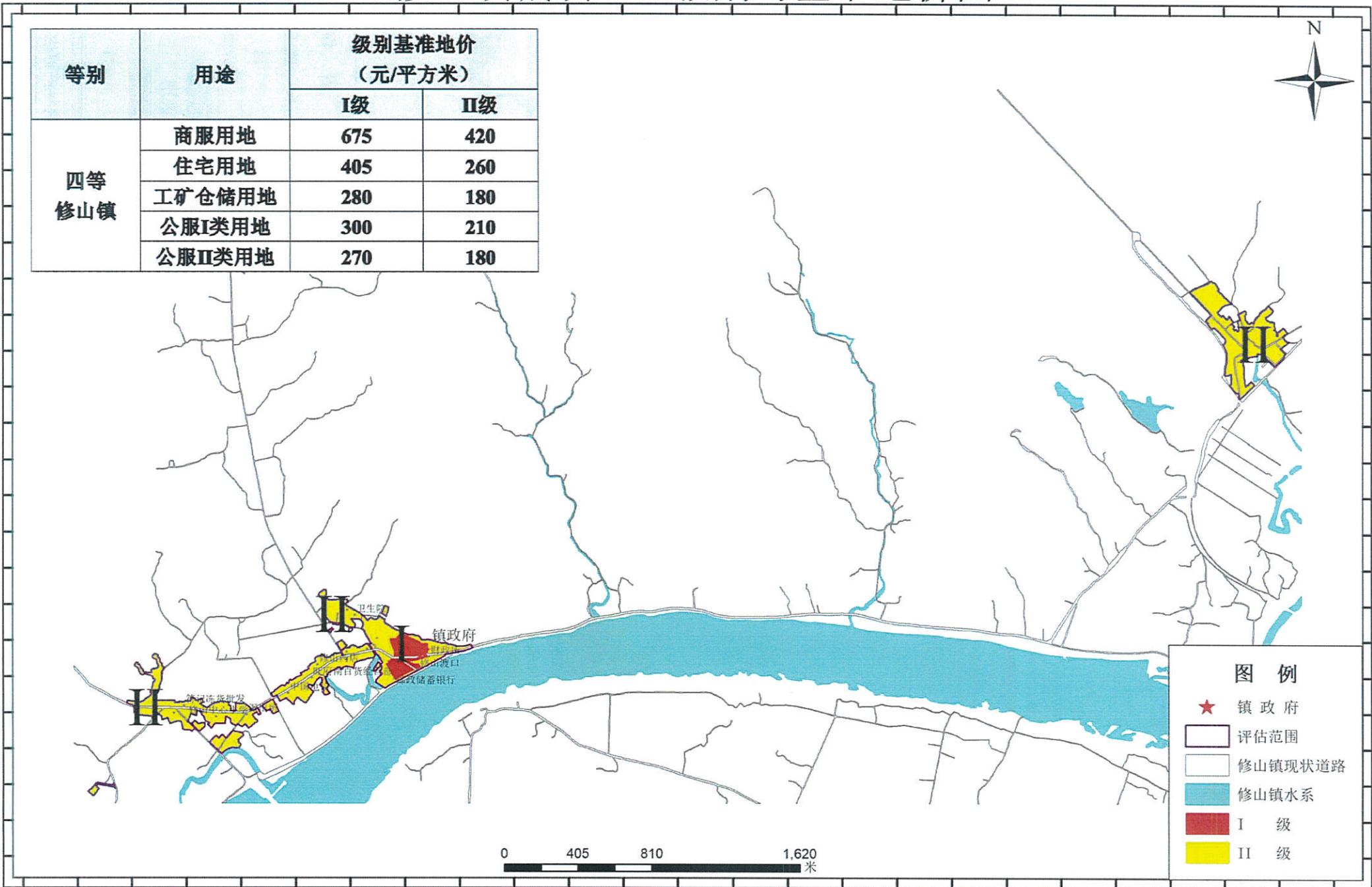
鸬鹚渡镇城镇土地级别基准地价图



鸬鹚渡镇城镇土地级别基准地价图



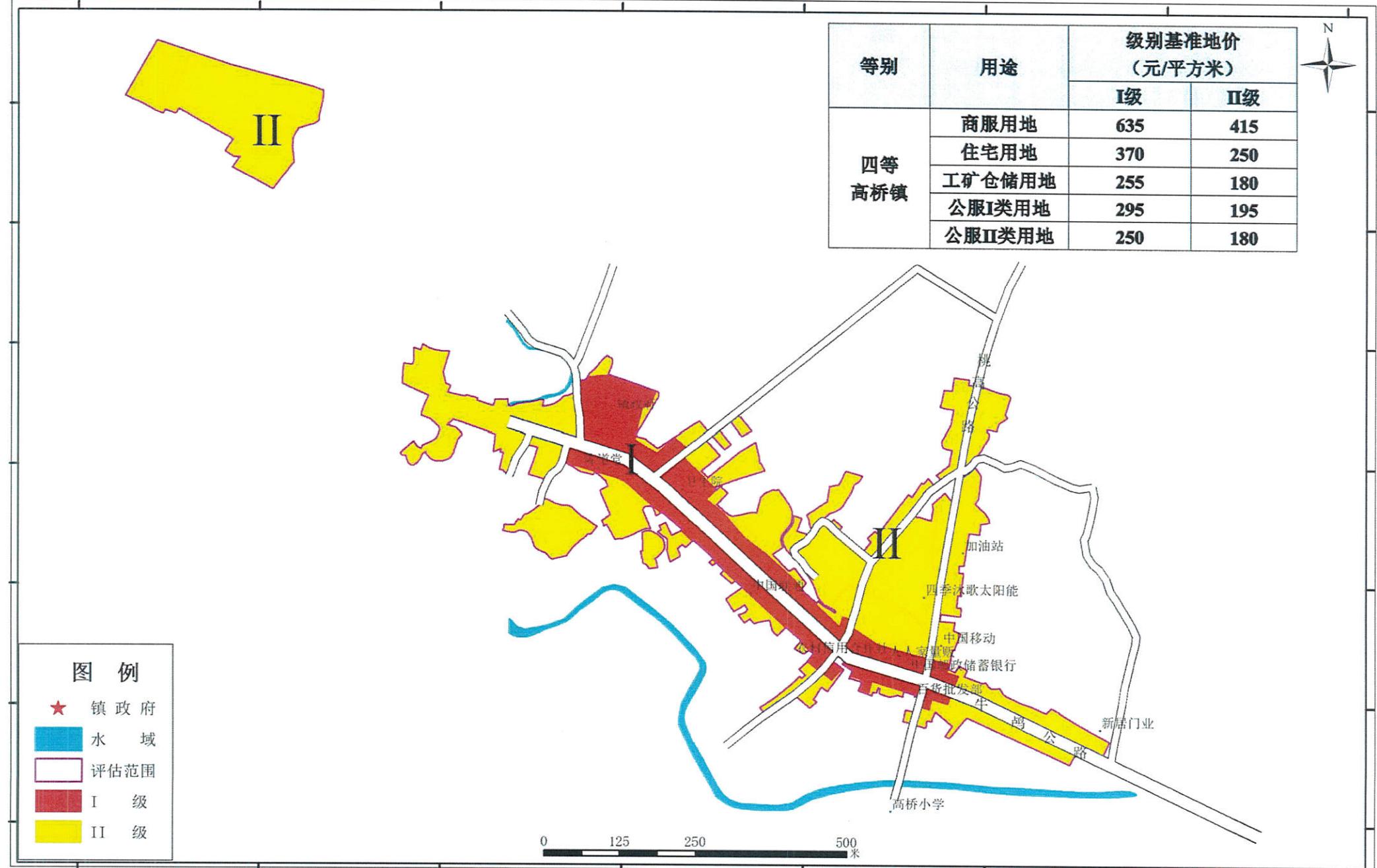
修山镇城镇土地级别与基准地价图



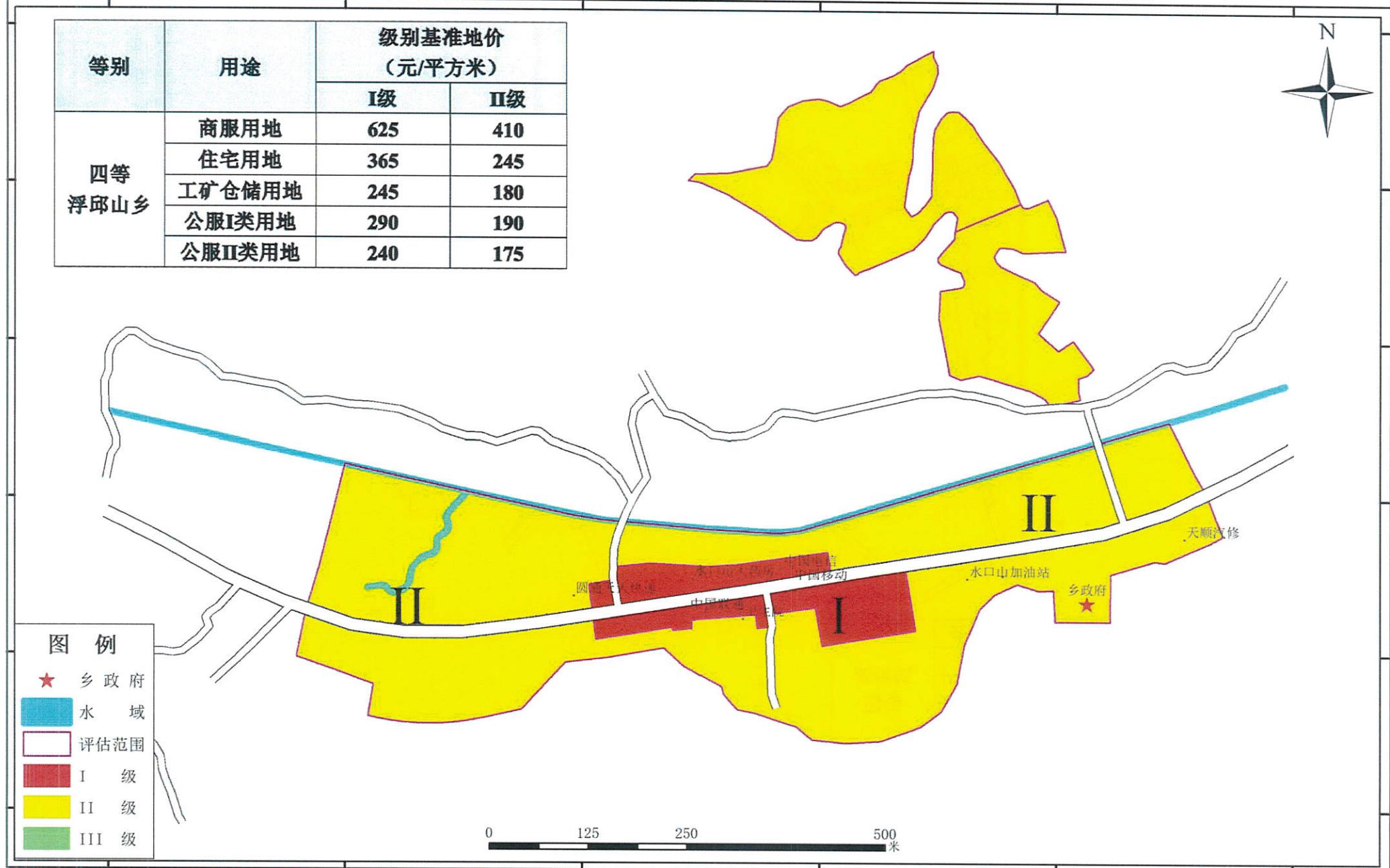
松木塘镇城镇土地级别与基准地价图



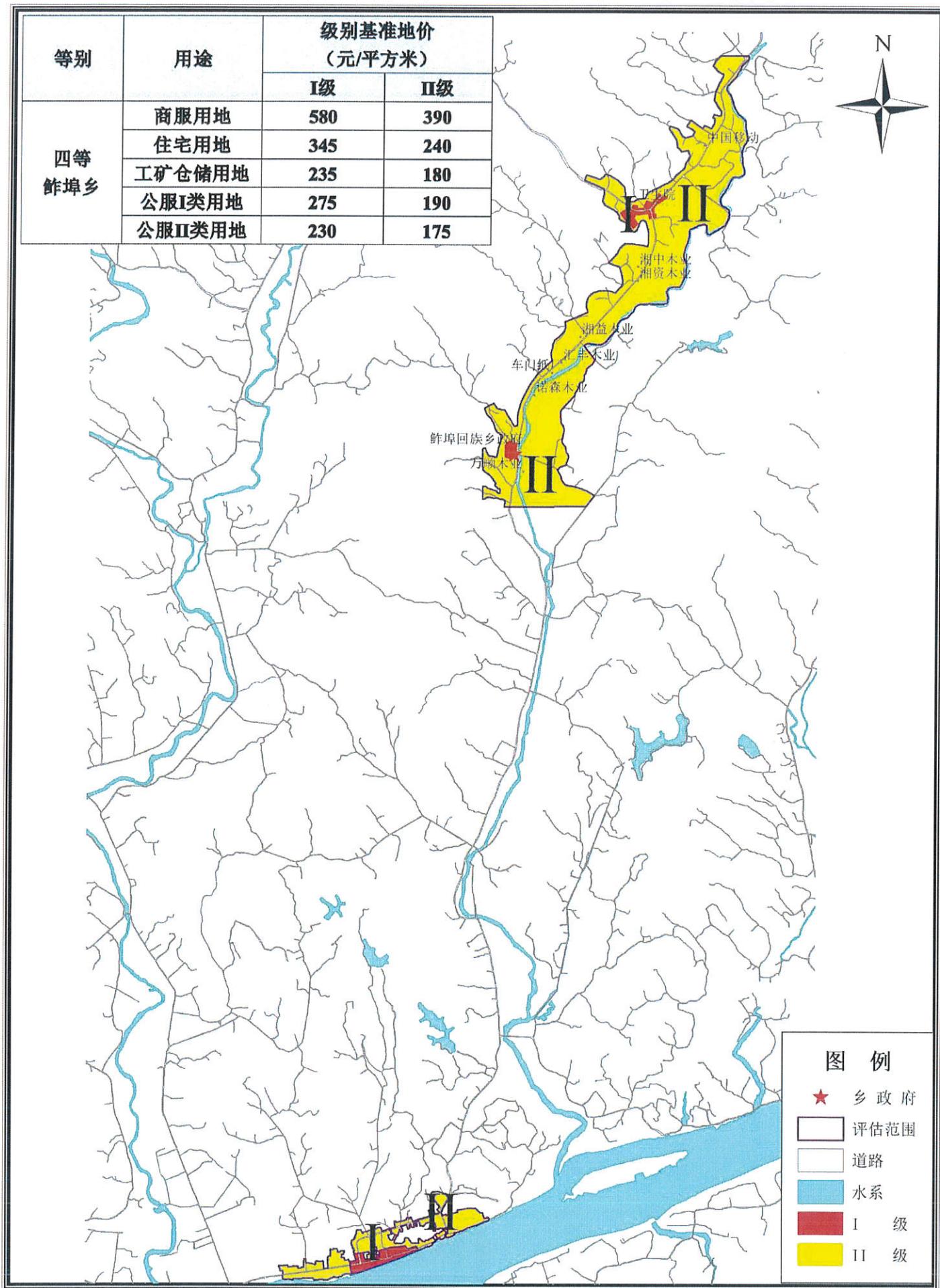
高桥镇城镇土地级别基准地价图



浮邱山乡城镇土地级别基准地价图



鲊埠回族乡城镇土地级别与基准地价图



0 250 500 1,000 米

桃江县自然资源局 桃江县桃花江房地产评估事务所
二〇二三年七月

牛田镇城镇土地级别基准地价图

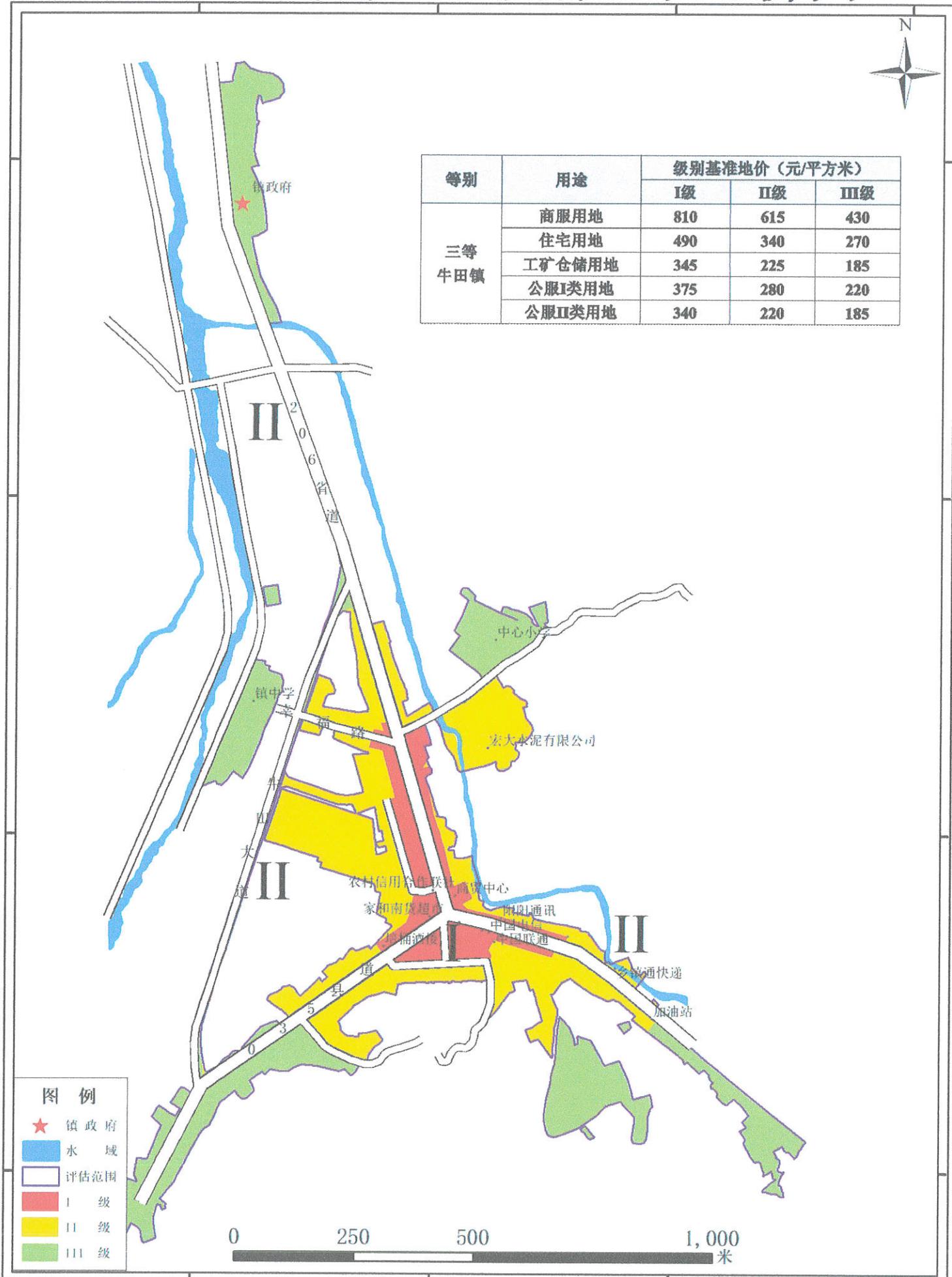


表 5-3-1 桃江县城 I 级商服用地宗地地价修正系数表 (%)

因素	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心距离(m)	0.325	6.981	3.491	0	-3.530	-7.059
交通条件	距公交车站距离(m)	0.129	2.771	1.385	0	-1.401	-2.802
	临近道路状况	0.124	2.664	1.332	0	-1.347	-2.693
基本设施状况	排给水状况	0.073	1.568	0.784	0	-0.793	-1.586
	供电状况	0.069	1.482	0.741	0	-0.749	-1.499
	公用设施完备度	0.101	2.169	1.085	0	-1.097	-2.194
人口状况	人口状况	0.081	1.740	0.870	0	-0.880	-1.759
环境状况	地质状况(T/m ²)	0.098	2.105	1.053	0	-1.064	-2.129

表 5-3-2 桃江县城 I 级商服用地因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心距离(m)	≤200	200-400	400-800	800-1200	>1200
交通条件	距公交车站距离(m)	≤50	50-100	100-200	200-400	>400
	临近道路状况	临繁华主干道	临主干道	临繁华次干道	临次干道	临支路
基本设施状况	排给水状况	供水保证率≥98%; 在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水通畅	供水保证率98-95%; 在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 较通畅	供水保证率95-90%; 在雨水大的情况下有短时积水现象	供水保证率90-85%; 一般雨水情况下有积水现象	供水保证率<85%; 一般雨水情况下有洪涝和积水现象, 且持续
	供电状况	保证率≥98%	保证率≥98-95%	保证率95-90%	保证率90-85%	保证率<85%
	公用设施完备度	距金融机构、文体娱乐设施、医疗设施、教育设施<200米	距离金融机构、文体娱乐设施、医疗设施、教育设施[200, 500)米	距离金融机构、文体娱乐设施、医疗设施、教育设施[500, 800)米	距离金融机构、文体娱乐设施、医疗设施、教育设施[800, 1000)米	距离金融机构、文体娱乐设施、医疗设施、教育设施≥1000米
人口状况	人口状况	稠密	较稠密	一般	较稀疏	稀疏
环境状况	地质状况(T/m ²)	>25	25-22	22-18	18-15	<15

注：所有区间范围左开右闭（下同）

表 5-3-3 桃江县城区 II 级商服用地宗地地价修正系数表 (%)

因素	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心距离(m)	0.325	6.806	3.403	0	-3.461	-6.923
交通条件	距公交车站距离(m)	0.129	2.701	1.351	0	-1.374	-2.748
	临近道路状况	0.124	2.597	1.298	0	-1.321	-2.641
基本设施状况	排给水状况	0.073	1.529	0.764	0	-0.777	-1.555
	供电状况	0.069	1.445	0.722	0	-0.735	-1.470
	公用设施完备度	0.101	2.115	1.058	0	-1.076	-2.151
人口状况	人口状况	0.081	1.696	0.848	0	-0.863	-1.725
环境状况	地质状况(T/m ²)	0.098	2.052	1.026	0	-1.044	-2.087

表 5-3-4 桃江县城区 II 级商服用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心距离(m)	≤300	300-600	600-1000	1000-1500	>1500
交通条件	距长途汽车站距离(m)	≤50	50-200	200-500	500-1000	>1000
	临近道路状况	临繁华主干道	临主干道	临繁华次干道	临次干道	临支路
基本设施状况	排给水状况	供水保证率≥98%;在雨水大的情况下无洪涝和积水现象,排水通畅	供水保证率98-95%;在雨水大的情况下无洪涝和积水现象,较通畅	供水保证率95-90%;在雨水大的情况下有短时积水现象	供水保证率90-85%;一般雨水情况下有积水现象	供水保证率<85%;一般雨水情况下有洪涝和积水现象,且持续
	供电状况	保证率≥98%	保证率≥98-95%	保证率95-90%	保证率90-85%	保证率<85%
	公用设施完备度	距金融机构、文体娱乐设施、医疗设施、教育设施<200米	距离金融机构、文体娱乐设施、医疗设施、教育设施[200,500)米	距离金融机构、文体娱乐设施、医疗设施、教育设施[500,800)米	距离金融机构、文体娱乐设施、医疗设施、教育设施[800,1000)米	距离金融机构、文体娱乐设施、医疗设施、教育设施≥1000米
人口状况	人口状况	稠密	较稠密	一般	较稀疏	稀疏
环境状况	地质状况(T/m ²)	>25	25-22	22-18	18-15	<15

表 5-3-5 桃江县城区III级商服用地宗地地价区域因素修正系数表

因素	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心距离(m)	0.325	6.455	3.227	0	-3.198	-6.396
交通条件	距公交车站距离(m)	0.129	2.562	1.281	0	-1.269	-2.539
	临近道路状况	0.124	2.463	1.231	0	-1.220	-2.440
基本设施状况	排给水状况	0.073	1.450	0.725	0	-0.718	-1.437
	供电状况	0.069	1.370	0.685	0	-0.679	-1.358
	公用设施完备度	0.101	2.006	1.003	0	-0.994	-1.988
人口状况	人口状况	0.081	1.609	0.804	0	-0.797	-1.594
环境状况	地质状况(T/m2)	0.098	1.946	0.973	0	-0.964	-1.929

表 5-3-6 桃江县城区III级商服用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心距离(m)	≤800	400-800	800-1200	1200-2000	>2000
交通条件	距公交车站距离(m)	≤150	150-300	300-500	500-1500	>1500
	临近道路状况	临繁华主干道	临主干道	临繁华次干道	临次干道	临支路
基本设施状况	排给水状况	供水保证率 ≥98%；在 雨水大的情 况下无洪涝 和积水现 象，排水通 畅	供水保证 率 98-95%； 在雨水大 的情况下 无洪涝和 积水现 象，较通 畅	供水保证 率 95-90%； 在雨水大 的情况下 无洪涝和 积水现 象，有短时积 水现象	供水保证 率 90-85%；一 般雨水情况 下有积水现 象	供水保证 率<85%； 一般雨 水情况下有 洪涝和积 水现象，且 持续
	供电状况	保证率≥ 98%	保证率≥ 98-95%	保证率 95-90%	保证率 90-85%	保证率< 85%
	公用设施完备度	距金融机 构、文体娱 乐设施、医 疗设施、教 育设施< 300米	距离金融 机构、文 体娱乐设 施、医疗 设施、教 育设施 [300,600) 米	距离金融 机构、文 体娱乐设 施、医疗 设施、教 育设施 [600,1000) 米	距离金融 机构、文 体娱乐设 施、医疗 设施、教 育设施 [1000,1500) 米	距离金融 机构、文体 娱乐设施、 医疗设施、 教育设施 ≥1500米
人口状况	人口状况	稠密	较稠密	一般	较稀疏	稀疏
环境状况	地质状况 (T/m2)	>25	25-22	22-18	18-15	<15

表 5-3-7 桃江县城区IV级商服用地宗地地价区域因素修正系数表

因素	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心距离(m)	0.325	6.204	3.102	0	-3.042	-6.084
交通条件	距公交车站距离(m)	-0.129	2.460	1.230	0	-1.206	-2.412
	临近道路状况	0.124	2.364	1.182	0	-1.158	-2.322
基本设施状况	排给水状况	0.073	1.392	0.696	0	-0.684	-1.368
	供电状况	0.069	1.314	0.660	0	-0.648	-1.290
	公用设施完备度	0.101	1.926	0.966	0	-0.948	-1.890
人口状况	人口状况	0.081	1.548	0.774	0	-0.756	-1.518
环境状况	地质状况(T/m ²)	0.098	1.872	0.936	0	-0.918	-1.836

表 5-3-8 桃江县城区IV级商服用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心	≤800	400-800	800-1200	1200-2000	>2000
	距离(m)					
交通	距公交车站距离(m)	≤150	150-300	300-500	500-1500	>1500
条件	临近道路状况	临繁华主干道	临主干道	临繁华次干道	临次干道	临支路
基本设施状况	排给水状况	供水保证率≥98%;在雨水大的情况下无洪涝和积水现象,排水通畅	供水保证率98-95%;在雨水大的情况下无洪涝和积水现象,较通畅	供水保证率95-90%;在雨水大的情况下有短时积水现象	供水保证率90-85%;一般雨水情况下有积水现象	供水保证率<85%;一般雨水情况下有洪涝和积水现象,且持续
	供电状况	保证率≥98%	保证率≥98-95%	保证率95-90%	保证率90-85%	保证率<85%
	公用设施完备度	距金融机构、文体娱乐设施、医疗设施、教育设施<300米	距离金融机构、文体娱乐设施、医疗设施、教育设施[300,600)米	距离金融机构、文体娱乐设施、医疗设施、教育设施[600,1000)米	距离金融机构、文体娱乐设施、医疗设施、教育设施[1000,1500)米	距离金融机构、文体娱乐设施、医疗设施、教育设施≥1500米
人口状况	人口状况	稠密	较稠密	一般	较稀疏	稀疏
环境状况	地质状(T/m ²)	>25	25-22	22-18	18-15	<15

表 5-3-9 桃江县城区 V 级商服用地宗地地价区域因素修正系数表

因素	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心距离(m)	0.325	6.048	3.024	0	-3.006	-6.006
交通条件	距公交车站距离(m)	0.129	2.382	1.194	0	-1.194	-2.382
	临近道路状况	0.124	2.304	1.152	0	-1.146	-2.292
基本设施状况	排给水状况	0.073	1.356	0.678	0	-0.672	-1.350
	供电状况	0.069	1.284	0.642	0	-0.636	-1.278
	公用设施完备度	0.101	1.878	0.942	0	-0.936	-1.866
人口状况	人口状况	0.081	1.506	0.756	0	-0.750	-1.494
环境状况	地质状况(T/m ²)	0.098	1.824	0.912	0	-0.906	-1.812

表 5-3-10 桃江县城区 V 级商服用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心距离(m)	≤1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
交通条件	距公交车站距离(m)	≤200	200-500	500-1000	1000-2000	>2000
	临近道路状况	临繁华主干道	临主干道	临繁华次干道	临次干道	临支路
基础设施状况	排给水状况	供水保证率≥98%；在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水通畅	供水保证率98-95%；在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，较通畅	供水保证率95-90%；在雨水大的情况下有短时积水现象	供水保证率90-85%；一般雨水情况下有积水现象	供水保证率<85%；一般雨水情况下有洪涝和积水现象，且持续
	供电状况	保证率≥98%	保证率≥98-95%	保证率95-90%	保证率90-85%	保证率<85%
	公用设施完备度	距金融机构、文体娱乐设施、医疗设施、教育设施<400 米	距离金融机构、文体娱乐设施、医疗设施、教育设施[400,800)米	距离金融机构、文体娱乐设施、医疗设施、教育设施[800,1200)米	距离金融机构、文体娱乐设施、医疗设施、教育设施[1200,2000)米	距离金融机构、文体娱乐设施、医疗设施、教育设施≥2000 米
人口状况	人口状况	稠密	较稠密	一般	较稀疏	稀疏
环境状况	地质状况(T/m ²)	>25	25-22	22-18	18-15	<15