

天津市城镇基准地价修正体系

天津市规划和自然资源局

二〇二二年二月

目 录

(一) 地价修正体系的应用	1
1.适用范围	1
2.级别基准地价修正的计算公式	1
3.关于土地开发程度修正的说明	1
(二) 主要地价修正系数	2
1.容积率修正	2
2.土地使用年期修正	7
3.地价期日修正	8
4.区域因素修正	8
5.个别因素修正	48
6.商业用地楼层修正	48

（一）地价修正体系的应用

1.适用范围

地价修正体系所提供的各种系数在应用基准地价快速测算宗地价格时参考使用。当同一宗地包括多种土地用途或建筑功能时，应按细分后的用途或功能的建筑面积分摊用地面积分别计算、求和。

2.级别基准地价修正的计算公式

宗地楼面地价=宗地所在土地级别（区片）基准地价×区域因素修正系数×个别因素修正系数×容积率修正系数×年期修正系数×期日修正系数±土地开发程度修正值

宗地地价计算公式：

$$P_j = P_0 \times K_i \times K_{j1} \times K_{j2} \times K_{j3} \times \dots \times K_{jn} \pm \Delta P$$

式中， P_j —宗地经过区域因素、个别因素、容积率、年期、估价期日修正后的楼面地价；

P_0 —宗地所在土地级别（区片）基准地价；

K_i —宗地所在土地级别（区片）的区域因素修正系数；

K_{jn} —宗地个别因素、容积率、年期、估价期日修正系数；

ΔP —土地开发程度修正值。

3.关于土地开发程度修正的说明

当待估宗地开发程度与级别基准地价界定不一致时，需进行土地开发程度差异修正。土地开发程度设定为“七通一平”，如果宗地的通平条件高于或低于“基准条件”下基础设施项目参考价格，直接加上或减去费用的差额（ ΔP ）。生地地价评估，应先评估熟地地价，再核减通平条件所需的开发费用。

由于基础设施的建设费用因时、因地变化，因此本次未给定基准地价设定条件下的统一标准，宗地评估时可按所在区域平均土地开发费用修正。

（二）主要地价修正系数

1.容积率修正

基准地价对应的容积率是该用途土地在该级别内的平均容积率，但是各具体宗地的容积率与平均容积率并不一致，同时容积率的差异对地价的影响又极大，而在编制因素修正系数表时难以将容积率变化对地价的影响考虑进去，因此分别对受容积率影响较大的住宅用地、商业用地、办公用地、公共服务项目 I 类用地中机关团体科研用地和医疗卫生社会福利用地编制了楼面地价容积率修正系数表，工业用地、公共服务项目 I 类用地中文化体育教育用地、公共服务项目 II 类用地（公用设施用地、公园绿地）和交通运输用地受容积率影响较小，因此不设定容积率修正系数。其中：

（1）容积率在 0.5 以下的宗地，在进行评估价格时，原则上以地面地价作为基准进行测算，容积率修正系数按照 0.5 容积率地面地价修正系数进行测算，具体如下表所示：

表 2-1 天津市地面地价容积率修正系数表

土地用途	容积率小于 0.5，地面地价修正系数		
住宅用地	1-3 级	4-6 级	7-12 级
	0.449	0.530	0.673
商业用地	1-3 级	4-6 级	7-12 级
	0.437	0.540	0.635
办公用地	1-3 级	4-6 级	7-12 级
	0.395	0.494	0.575
机关团体科研用地	1-6 级		
	0.528		
医疗卫生社会福利用地	1-6 级		
	0.673		

（2）容积率大于 10 的宗地，在进行评估价格时，原则上以楼面地价作为基准进行测算，容积率修正系数按照 10 容积率楼面地价修正系数进行测

算。

(3) 各细分用地类型容积率修正，参照比准用途容积率修正系数表进行修正，例如自持型住宅（租赁住宅）用地容积率修正，可参照住宅用地容积率修正系数表，以此类推。

(4) 考虑到天津市公共服务项目用地交易样点较少，其中机关团体科研用地参考办公用地容积率修正系数表编制；医疗卫生社会福利用地参考住宅用地容积率修正系数表编制。为保障实际评估工作可行性，评估机构可在公共服务项目用地容积率修正表基础上进一步修正，修正幅度原则上不超±20%，若超 20%建议采用专家咨询方法，确认其是否可行。

表 2-2 天津市住宅用地楼面地价容积率修正系数表

容积率	1-3 级	4-6 级	7-12 级	容积率	1-3 级	4-6 级	7-12 级
0.5	2.247	2.121	2.018	5.3	0.962	0.738	0.536
0.6	1.873	1.767	1.682	5.4	0.960	0.735	0.531
0.7	1.605	1.515	1.442	5.5	0.959	0.731	0.526
0.8	1.404	1.325	1.261	5.6	0.957	0.728	0.520
0.9	1.248	1.178	1.121	5.7	0.955	0.725	0.515
1.0	1.231	1.158	1.102	5.8	0.953	0.721	0.511
1.1	1.215	1.139	1.082	5.9	0.951	0.717	0.506
1.2	1.198	1.121	1.062	6.0	0.949	0.713	0.501
1.3	1.183	1.104	1.042	6.1	0.948	0.710	0.496
1.4	1.168	1.088	1.021	6.2	0.946	0.706	0.492
1.5	1.153	1.073	1.000	6.3	0.944	0.702	0.487
1.6	1.138	1.058	0.990	6.4	0.942	0.698	0.482
1.7	1.123	1.043	0.978	6.5	0.940	0.694	0.478
1.8	1.109	1.028	0.965	6.6	0.938	0.689	0.474
1.9	1.094	1.014	0.949	6.7	0.936	0.685	0.469
2.0	1.080	1.000	0.932	6.8	0.934	0.681	0.465
2.1	1.066	0.993	0.914	6.9	0.932	0.677	0.461
2.2	1.052	0.985	0.895	7.0	0.930	0.672	0.456
2.3	1.038	0.976	0.875	7.1	0.926	0.668	0.452
2.4	1.024	0.968	0.855	7.2	0.922	0.663	0.448
2.5	1.000	0.959	0.833	7.3	0.917	0.659	0.444
2.6	0.999	0.951	0.811	7.4	0.912	0.654	0.440
2.7	0.999	0.941	0.789	7.5	0.907	0.650	0.436
2.8	0.998	0.932	0.766	7.6	0.902	0.645	0.432
2.9	0.997	0.923	0.743	7.7	0.896	0.640	0.428
3.0	0.996	0.913	0.719	7.8	0.891	0.636	0.424
3.1	0.995	0.904	0.696	7.9	0.885	0.631	0.420
3.2	0.994	0.894	0.685	8.0	0.880	0.626	0.416
3.3	0.993	0.884	0.675	8.1	0.874	0.621	0.413
3.4	0.992	0.874	0.666	8.2	0.868	0.617	0.409
3.5	0.991	0.864	0.657	8.3	0.862	0.612	0.405
3.6	0.989	0.854	0.648	8.4	0.856	0.607	0.401

容积率	1-3 级	4-6 级	7-12 级	容积率	1-3 级	4-6 级	7-12 级
3.7	0.988	0.844	0.640	8.5	0.850	0.602	0.398
3.8	0.986	0.834	0.632	8.6	0.843	0.597	0.394
3.9	0.985	0.823	0.624	8.7	0.837	0.592	0.390
4.0	0.984	0.813	0.617	8.8	0.830	0.587	0.387
4.1	0.982	0.803	0.610	8.9	0.824	0.582	0.383
4.2	0.981	0.792	0.603	9.0	0.817	0.577	0.379
4.3	0.979	0.782	0.596	9.1	0.810	0.572	0.376
4.4	0.977	0.771	0.589	9.2	0.803	0.567	0.372
4.5	0.976	0.761	0.583	9.3	0.797	0.562	0.369
4.6	0.974	0.757	0.576	9.4	0.790	0.557	0.365
4.7	0.972	0.755	0.570	9.5	0.782	0.551	0.362
4.8	0.971	0.752	0.564	9.6	0.775	0.546	0.358
4.9	0.969	0.750	0.558	9.7	0.768	0.541	0.355
5.0	0.967	0.747	0.553	9.8	0.761	0.536	0.351
5.1	0.966	0.744	0.547	9.9	0.753	0.531	0.348
5.2	0.964	0.741	0.541	10.0	0.746	0.525	0.344

表 2-3 天津市商业用地楼面地价容积率修正系数表

容积率	1-3 级	4-6 级	7-12 级	容积率	1-3 级	4-6 级	7-12 级
0.5	2.621	2.592	2.286	5.3	0.885	0.754	0.532
0.6	2.184	2.160	1.905	5.4	0.879	0.744	0.526
0.7	1.872	1.851	1.633	5.5	0.873	0.735	0.520
0.8	1.638	1.620	1.429	5.6	0.867	0.725	0.514
0.9	1.570	1.533	1.362	5.7	0.862	0.716	0.509
1.0	1.513	1.462	1.305	5.8	0.856	0.706	0.503
1.1	1.465	1.402	1.255	5.9	0.850	0.696	0.498
1.2	1.422	1.350	1.210	6.0	0.845	0.687	0.493
1.3	1.384	1.305	1.169	6.1	0.839	0.683	0.487
1.4	1.350	1.265	1.131	6.2	0.834	0.676	0.482
1.5	1.319	1.228	1.096	6.3	0.829	0.670	0.477
1.6	1.290	1.195	1.062	6.4	0.824	0.663	0.472
1.7	1.263	1.165	1.030	6.5	0.819	0.656	0.467
1.8	1.237	1.137	1.000	6.6	0.814	0.650	0.463
1.9	1.213	1.111	0.985	6.7	0.809	0.644	0.458
2.0	1.190	1.086	0.969	6.8	0.804	0.637	0.453
2.1	1.168	1.063	0.951	6.9	0.799	0.631	0.449
2.2	1.147	1.041	0.932	7.0	0.794	0.625	0.444
2.3	1.127	1.020	0.912	7.1	0.790	0.619	0.440
2.4	1.107	1.000	0.891	7.2	0.785	0.613	0.436
2.5	1.088	0.994	0.869	7.3	0.781	0.607	0.431
2.6	1.070	0.987	0.846	7.4	0.776	0.601	0.427
2.7	1.052	0.980	0.823	7.5	0.772	0.595	0.423
2.8	1.034	0.973	0.799	7.6	0.767	0.590	0.419
2.9	1.017	0.965	0.775	7.7	0.763	0.584	0.415
3.0	1.000	0.957	0.750	7.8	0.759	0.578	0.411
3.1	0.997	0.950	0.727	7.9	0.754	0.573	0.407
3.2	0.994	0.942	0.714	8.0	0.750	0.567	0.403
3.3	0.991	0.934	0.701	8.1	0.746	0.562	0.399
3.4	0.988	0.925	0.689	8.2	0.742	0.556	0.395
3.5	0.984	0.917	0.678	8.3	0.738	0.551	0.391
3.6	0.981	0.908	0.667	8.4	0.734	0.546	0.387
3.7	0.977	0.900	0.657	8.5	0.730	0.540	0.384

容积率	1-3 级	4-6 级	7-12 级	容积率	1-3 级	4-6 级	7-12 级
3.8	0.973	0.891	0.647	8.6	0.726	0.535	0.380
3.9	0.968	0.882	0.637	8.7	0.722	0.530	0.376
4.0	0.964	0.874	0.628	8.8	0.718	0.525	0.373
4.1	0.960	0.865	0.619	8.9	0.714	0.520	0.369
4.2	0.955	0.856	0.610	9.0	0.710	0.515	0.365
4.3	0.951	0.847	0.602	9.1	0.706	0.510	0.362
4.4	0.946	0.838	0.594	9.2	0.703	0.505	0.358
4.5	0.941	0.829	0.586	9.3	0.699	0.500	0.355
4.6	0.936	0.819	0.579	9.4	0.695	0.495	0.351
4.7	0.931	0.810	0.572	9.5	0.691	0.490	0.348
4.8	0.926	0.801	0.565	9.6	0.688	0.485	0.345
4.9	0.921	0.791	0.558	9.7	0.684	0.480	0.341
5.0	0.916	0.782	0.551	9.8	0.680	0.475	0.338
5.1	0.898	0.773	0.545	9.9	0.677	0.471	0.334
5.2	0.892	0.763	0.538	10.0	0.673	0.466	0.331

表 2-4 天津市办公用地楼面地价容积率修正系数表

容积率	1-3 级	4-6 级	7-12 级	容积率	1-3 级	4-6 级	7-12 级
0.5	2.368	2.370	2.070	5.3	0.864	0.736	0.509
0.6	1.966	1.965	1.706	5.4	0.860	0.728	0.503
0.7	1.689	1.680	1.526	5.5	0.857	0.721	0.497
0.8	1.530	1.509	1.353	5.6	0.853	0.713	0.492
0.9	1.499	1.461	1.317	5.7	0.850	0.706	0.487
1.0	1.470	1.418	1.281	5.8	0.847	0.699	0.482
1.1	1.441	1.379	1.247	5.9	0.844	0.692	0.477
1.2	1.413	1.343	1.214	6.0	0.842	0.685	0.472
1.3	1.386	1.311	1.181	6.1	0.839	0.678	0.468
1.4	1.360	1.280	1.150	6.2	0.837	0.672	0.464
1.5	1.335	1.252	1.119	6.3	0.834	0.665	0.460
1.6	1.311	1.226	1.090	6.4	0.832	0.659	0.456
1.7	1.287	1.201	1.034	6.5	0.830	0.652	0.452
1.8	1.264	1.177	1.000	6.6	0.827	0.646	0.448
1.9	1.243	1.155	0.993	6.7	0.825	0.640	0.445
2.0	1.222	1.134	0.981	6.8	0.823	0.634	0.441
2.1	1.201	1.114	0.956	6.9	0.821	0.628	0.438
2.2	1.182	1.095	0.932	7.0	0.819	0.622	0.434
2.3	1.163	1.034	0.909	7.1	0.816	0.616	0.431
2.4	1.145	1.000	0.886	7.2	0.814	0.611	0.427
2.5	1.128	0.997	0.864	7.3	0.812	0.605	0.424
2.6	1.111	0.993	0.843	7.4	0.809	0.599	0.420
2.7	1.095	0.989	0.823	7.5	0.807	0.594	0.417
2.8	1.065	0.986	0.804	7.6	0.804	0.588	0.413
2.9	1.012	0.982	0.785	7.7	0.801	0.583	0.410
3.0	1.000	0.969	0.767	7.8	0.798	0.578	0.406
3.1	0.998	0.955	0.750	7.9	0.795	0.573	0.402
3.2	0.995	0.942	0.733	8.0	0.792	0.567	0.398
3.3	0.990	0.930	0.717	8.1	0.789	0.562	0.394
3.4	0.987	0.917	0.702	8.2	0.785	0.557	0.389
3.5	0.983	0.906	0.687	8.3	0.781	0.552	0.385
3.6	0.979	0.894	0.673	8.4	0.777	0.547	0.380
3.7	0.969	0.883	0.659	8.5	0.772	0.543	0.375
3.8	0.959	0.872	0.646	8.6	0.768	0.538	0.370
3.9	0.950	0.861	0.634	8.7	0.763	0.533	0.365

容积率	1-3级	4-6级	7-12级	容积率	1-3级	4-6级	7-12级
4.0	0.942	0.851	0.622	8.8	0.757	0.528	0.359
4.1	0.933	0.841	0.611	8.9	0.752	0.524	0.353
4.2	0.926	0.831	0.600	9.0	0.746	0.519	0.347
4.3	0.918	0.821	0.589	9.1	0.739	0.515	0.340
4.4	0.911	0.812	0.580	9.2	0.733	0.510	0.333
4.5	0.905	0.803	0.570	9.3	0.725	0.506	0.326
4.6	0.899	0.794	0.561	9.4	0.718	0.501	0.319
4.7	0.893	0.785	0.553	9.5	0.710	0.497	0.315
4.8	0.887	0.776	0.544	9.6	0.702	0.493	0.310
4.9	0.882	0.768	0.537	9.7	0.693	0.489	0.307
5.0	0.877	0.760	0.529	9.8	0.683	0.484	0.304
5.1	0.873	0.752	0.522	9.9	0.674	0.480	0.301
5.2	0.868	0.744	0.516	10.0	0.663	0.476	0.298

表 2-5 天津市公共服务项目 I 类用地楼面地价容积率修正系数表

机关团体科研用地				医疗卫生社会福利用地			
容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数
0.5	2.110	5.3	0.519	0.5	2.018	5.3	0.536
0.6	1.739	5.4	0.513	0.6	1.682	5.4	0.531
0.7	1.556	5.5	0.507	0.7	1.442	5.5	0.526
0.8	1.379	5.6	0.502	0.8	1.261	5.6	0.520
0.9	1.343	5.7	0.496	0.9	1.121	5.7	0.515
1.0	1.306	5.8	0.491	1.0	1.102	5.8	0.511
1.1	1.271	5.9	0.486	1.1	1.082	5.9	0.506
1.2	1.238	6.0	0.481	1.2	1.062	6.0	0.501
1.3	1.204	6.1	0.477	1.3	1.042	6.1	0.496
1.4	1.172	6.2	0.473	1.4	1.021	6.2	0.492
1.5	1.141	6.3	0.469	1.5	1.000	6.3	0.487
1.6	1.111	6.4	0.465	1.6	0.990	6.4	0.482
1.7	1.054	6.5	0.461	1.7	0.978	6.5	0.478
1.8	1.019	6.6	0.457	1.8	0.965	6.6	0.474
1.9	1.012	6.7	0.454	1.9	0.949	6.7	0.469
2.0	1.000	6.8	0.450	2.0	0.932	6.8	0.465
2.1	0.975	6.9	0.446	2.1	0.914	6.9	0.461
2.2	0.950	7.0	0.442	2.2	0.895	7.0	0.456
2.3	0.927	7.1	0.439	2.3	0.875	7.1	0.452
2.4	0.903	7.2	0.435	2.4	0.855	7.2	0.448
2.5	0.881	7.3	0.432	2.5	0.833	7.3	0.444
2.6	0.859	7.4	0.428	2.6	0.811	7.4	0.440
2.7	0.839	7.5	0.425	2.7	0.789	7.5	0.436
2.8	0.820	7.6	0.421	2.8	0.766	7.6	0.432
2.9	0.800	7.7	0.418	2.9	0.743	7.7	0.428
3.0	0.782	7.8	0.414	3.0	0.719	7.8	0.424
3.1	0.765	7.9	0.410	3.1	0.696	7.9	0.420
3.2	0.747	8.0	0.406	3.2	0.685	8.0	0.416
3.3	0.731	8.1	0.402	3.3	0.675	8.1	0.413
3.4	0.716	8.2	0.397	3.4	0.666	8.2	0.409
3.5	0.700	8.3	0.392	3.5	0.657	8.3	0.405
3.6	0.686	8.4	0.387	3.6	0.648	8.4	0.401
3.7	0.672	8.5	0.382	3.7	0.640	8.5	0.398
3.8	0.659	8.6	0.377	3.8	0.632	8.6	0.394
3.9	0.646	8.7	0.372	3.9	0.624	8.7	0.390

机关团体科研用地				医疗卫生社会福利用地			
容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数
4.0	0.634	8.8	0.366	4.0	0.617	8.8	0.387
4.1	0.623	8.9	0.360	4.1	0.610	8.9	0.383
4.2	0.612	9.0	0.354	4.2	0.603	9.0	0.379
4.3	0.600	9.1	0.347	4.3	0.596	9.1	0.376
4.4	0.591	9.2	0.339	4.4	0.589	9.2	0.372
4.5	0.581	9.3	0.332	4.5	0.583	9.3	0.369
4.6	0.572	9.4	0.325	4.6	0.576	9.4	0.365
4.7	0.564	9.5	0.321	4.7	0.570	9.5	0.362
4.8	0.555	9.6	0.316	4.8	0.564	9.6	0.358
4.9	0.547	9.7	0.313	4.9	0.558	9.7	0.355
5.0	0.539	9.8	0.310	5.0	0.553	9.8	0.351
5.1	0.532	9.9	0.307	5.1	0.547	9.9	0.348
5.2	0.526	10.0	0.304	5.2	0.541	10.0	0.344

2.土地使用年期修正

基准地价内涵设定为我国法定最高年期的土地使用权价格，住宅用地 70 年、商业服务业用地 40 年、工业用地 50 年、公共服务项目用地和交通运输用地（停车楼、停车库）50 年，宗地土地使用权剩余年期修正按以下公式计算修正系数：

$$K_j = \frac{[1 - 1/(1+r)^n]}{[1 - 1/(1+r)^m]}$$

式中：

K_j —修正系数；

r —土地还原率，住宅用地、商业服务业用地、工业用地、公共服务项目用地和交通运输用地地价土地还原率；

m —基准地价内涵条件下使用年期；

n —待估宗地剩余使用年期。

建议住宅用地、商业服务业用地、工业用地、公共服务项目用地和交通运输用地的土地还原利率动态更新，原则上不得低于同期中国人民银行公布的人民币五年期贷款利率，并适度上浮。

表 2-6 天津市各区土地还原率参照表

范围	项目	住宅用地		商业用地/办公用地		工业用地	公共服务项目用地	交通运输用地
		1-5	6-10	1-5	6-10			
中心	土地级别	1-5	6-10	1-5	6-10	1-4	1-4	1-4

范围	项目	住宅用地		商业用地/办公用地		工业用地	公共服务项目用地	交通运输用地
城区	土地还原率	7.5%	7.0%	8.0%	7.5%	6.0%	5.0%	5.0%
滨海新区	土地级别	1-10		1-10		1-7	1-4	—
	土地还原率	7.0%		7.5%		6.0%	5.0%	—
东丽区	土地级别	1-3		1-3		1-3	1-2	—
	土地还原率	7.0%		7.5%		5.5%	5.0%	—
西青区	土地级别	1-4		1-5		1-3	1-3	1-3
	土地还原率	6.5%		7.0%		5.5%	5.0%	5.5%
津南区	土地级别	1-4		1-4		1-2	1-2	—
	土地还原率	7.0%		7.5%		5.5%	5.0%	—
北辰区	土地级别	1-3		1-3		1-3	1-3	—
	土地还原率	7.0%		7.5%		6.0%	5.0%	—
武清区	土地级别	1-4		1-5		1-3	1-4	—
	土地还原率	7.0%		7.5%		6.0%	5.0%	—
宝坻区	土地级别	1-5		1-5		1-4	1-4	—
	土地还原率	6.8%		商业 7.3%；办公 7.0%		5.85%	4.8%	—
宁河区	土地级别	1-4		1-4		1-4	1-4	—
	土地还原率	6.0%		6.5%		5.5%	5.0%	—
静海区	土地级别	1-5		1-5		1-4	1-4	—
	土地还原率	7.0%		7.5%		6.0%	5.0%	—
蓟州区	土地级别	1-5		1-5		1-4	1-4	—
	土地还原率	7.0%		7.5%		6.0%	5.0%	—

3.地价期日修正

期日修正是指基准地价基准期日至估价基准期日时的地价变动指数。基准地价期日修正系数以天津市城市地价动态监测成果公布的地价指数、地价增长率为准。

4.区域因素修正

级别基准地价是反映土地级别均质区域的平均地价水平。在土地级别内，各种影响土地价值的因素有很大分化，导致局部地价水平相对于基准地价的差异。按照《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），将土地级别内的地价水平差异分成优、较优、一般、较劣、劣五种状态。其中，一般代表处于级别平均状态的地域，地价水平为基准地价；优代表级别内土地优质高价区域；劣指级别内部土地利用条件差、地价低的区域；较优和较劣表示介于两者的中间形态。各细分用地类型区域因素修正，参照比准用途区域因素修正系数

表进行修正，例如自持型住宅（租赁住宅）用地区域因素修正，可参照住宅用地区域因素修正系数表，以此类推。交通运输用地区域因素修正，参照公服 II 类用地区域因素修正系数表进行修正。当评估宗地条件与因素描述条件不完全一致时，建议采用插值法，并结合估价师经验及专家意见综合判定。具体宗地区域因素修正系数按以下公式计算：

$$K_i = K_{i1} \times d_{i1} + K_{i2} \times d_{i2} + K_{i3} \times d_{i3} + \dots + K_{in} \times d_{in}$$

式中， K_i —区域因素修正系数；

K_{in} —各因素修正幅度值（ $n=1、2、3\dots n$ ）；

d_{in} —各因素权重值（ $n=1、2、3\dots n$ ）。

表 2-7 天津市住宅用地基准地价区域因素修正系数说明表（1 级）

土地级别	因素	修正幅度	优	较优	一般	较差	劣
			1.17	1.09	1.00	0.92	0.83
1 级	繁华程度	0.20	距离市级商业中心≤1000 米	距离市级商业中心在 1000-1400 米之间	距离市级商业中心在 1400-1600 米之间；区域内有市级商业中心和区级商业中心	距离市级商业中心在 1600-2500 米之间；邻近区级商业中心	距离市级商业中心≥2500 米；距离区级商业中心≤1000 米；以中小型商业中心为主
	交通条件	0.25	途径公交线路≥12 条；距离主要地铁换乘站≤500 米；出行极为便利	途径公交线路在 8-11 条之间；距离主要地铁换乘站在 500-1000 米之间；出行极为便利	途径公交线路在 5-7 条之间；距离主要地铁换乘站在 1000-1200 米之间，距离多个非换乘地铁站距离≤1200 米；出行便利	途径公交线路 3-4 条；距离多个非换乘地铁站在 1200-1500 米之间；出行较为便利	途径公交线路≤2；距离多个非换乘地铁站距离>1500 米
	基础设施完善度	0.20	基础设施完善，供热、燃气保证率高；有中水，雨污分排，暴雨过后无积水	基础设施完善，供热、燃气保证率高；暴雨过后，有少量积水	土地开发程度达到七通一平；供热、燃气保证率较好；暴雨过后，半小时内积水可排干	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水严重	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水特别严重
	公用设施完备度	0.20	属于市级重点中、小学学区；距离多家三甲医院 ≤1000 米；其他公用设施完善	属于市级重点中、小学学区；距离多家三甲医院在 1000-1500 米之间；其他公用设施完善	属于市级重点学区；距离三甲医院≤1500 米；其他公用设施比较齐全	属于区级重点中、小学学区；距离多家二甲以上等级医院在 1000-1500 米之间；其他公用设施不齐全	属于区级重点中、小学学区；距二甲以上等级医院 ≥1500 米；其他公用设施不足
	环境条件	0.15	住宅区布局规划整齐，环境质量良好，住宅密度低，区域绿化率高，区域内人文景观丰富	住宅区布局规划整齐，环境质量良好，住宅密度低，区域绿化率高，区域内有人文景观	住宅区布局规划整齐，环境质量较好，住宅密度中等，人口密度中等	环境质量较好，住宅密度较高，人口密度较大	住宅密度高，人口密度大，周围的公建设施较多或邻近交通干线

表 2-8 天津市住宅用地基准地价区域因素修正系数说明表（2 级）

土地级别	因素	修正幅度	优	较优	一般	较劣	劣
			1.14	1.07	1.00	0.93	0.86
2 级	繁华程度	0.20	距离市级商业中心≤1500 米	距离市级商业中心在 1500-1800 米之间	距离市级商业中心在 1800-2200 米之间；区域内有市级商业中心和区级商业中心	距离市级商业中心在 2200-3000 米之间；邻近区级商业中心	距离市级商业中心 ≥3000 米；距离区级商业中心 ≤1500 米；以小型商业中心为主
	交通条件	0.25	途径公交线路 ≥12 条；距离主要地铁换乘站 ≤1000 米；出行极为便利	途径公交线路在 8-11 条之间；距离地铁换乘站在 1000-2000 米之间；出行便利	途径公交线路在 5-7 条之间；距离多个地铁非换乘站 ≤1000 米；出行较为便利	途径公交线路 3-4 条；距离多个地铁非换乘站在 1000-1500 米之间	途径公交线路 ≤2；距离多个非换乘地铁站距离 > 1500 米
	基础设施完善度	0.20	基础设施完善，供热、燃气保证率高；有中水，雨污分排，暴雨过后无积水	基础设施完善，供热、燃气保证率高；暴雨过后，有少量积水	土地开发程度达到七通一平；供热、燃气保证率较好；暴雨过后，半小时内积水可排干	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水严重	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水特别严重
	公用设施完备度	0.20	属于市级重点中、小学学区；距离多家三甲医院 ≤1500 米；其他公用设施完善	属于市级重点中、小学学区；距离三甲医院 ≤1500 米；其他公用设施完善	属于市级重点学区；距离多家二甲等级以上医院 ≤1000 米；其他公用设施比较齐全	属于区级重点中、小学学区；距离多家二甲等级以上医院在 1000-2000 米之间；其他公用设施不齐全	属于区级重点中、小学学区；距离二甲等级以上医院 ≥2000 米；其他公用设施不足
	环境条件	0.15	住宅区布局规划整齐，环境质量良好，住宅密度低，区域绿化率高，区域内人文景观丰富	住宅区布局规划整齐，环境质量良好，住宅密度低，区域绿化率高，区域内有人文景观	住宅区布局规划整齐，环境质量较好，住宅密度中等，人口密度中等	环境质量较好，住宅密度较高，人口密度较大	住宅密度高，人口密度大，周围的公建设施较多或邻近交通干线

表 2-9 天津市住宅用地基准地价区域因素修正系数说明表（3 级）

土地级别	因素	修正幅度 权重	优	较优	一般	较劣	劣
			1.20	1.10	1.00	0.91	0.81
3 级	繁华程度	0.20	距离市级商业中心≤2000 米	距离市级商业中心 > 2000 米；距离区级商业中心 ≤1000 米	距离区级商业中心在 1000-1500 米之间	距离区级商业中心在 1500-2500 米之间	距离区级商业中心 ≥2500 米，以小型商业中心为主
	交通条件	0.25	途径公交线路 ≥10 条；距离主要地铁换乘站 ≤1500 米；出行便利	途径公交线路在 6-8 条之间；距离主要地铁换乘站在 1500-2000 米之间；出行较为便利	途径公交线路 4-5 条；距离多个地铁非换乘站在 1000-1500 米之间；出行较为便利	途径公交线路 2-3 条；距离多个地铁非换乘站在 1500-2000 米之间	途径公交线路只有 1 条；距离多个非换乘地铁站距离 ≥2000 米
	基础设施完善度	0.20	基础设施完善，供热、燃气保证率高；有中水，雨污分排，暴雨过后无积水	基础设施完善，供热、燃气保证率高；暴雨过后，有少量积水	土地开发程度达到七通一平；供热、燃气保证率较好；暴雨过后，半小时内积水可排干	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水严重	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水特别严重
	公用设施完备度	0.20	属于市级重点中、小学学区；距离多家三甲医院 ≤1000 米；其他公用设施完善	属于市级重点中、小学学区；距离多家三甲医院在 1000-1500 米之间；其他公用设施完善	属于市级重点学区；距离多家二甲以上等级医院 ≤1500 米；其他公用设施比较齐全	属于区级重点中、小学学区；距离多家二甲以上等级医院在 1500-2000 米之间；其他公用设施不齐全	属于区级重点中、小学学区；距离二甲以上等级医院较 ≥2000 米；其他公用设施不足
	环境条件	0.15	住宅区布局规划整齐，环境质量良好，住宅密度低，区域绿化率高，区域内人文景观丰富	住宅区布局规划整齐，环境质量良好，住宅密度低，区域绿化率高，区域内有人文景观	住宅区布局规划整齐，环境质量较好，住宅密度中等，人口密度中等	环境质量较好，住宅密度较高，人口密度较大	住宅密度高，人口密度大，周围的公建设施较多或邻近交通干线

表 2-10 天津市住宅用地基准地价区域因素修正系数说明表（4 级）

土地级别	因素	修正幅度 权重	优	较优	一般	较劣	劣
			1.15	1.08	1.00	0.93	0.87
4 级	繁华程度	0.20	距离区级商业中心≤1000 米	距离区级商业中心在 1000-1800 米之间	距离区级商业中心在 1800-2000 米之间	距离区级商业中心在 2000-2500 米之间	距离区级商业中心≥2500 米
	交通条件	0.25	途径公交线路≥10 条；距离主要地铁换乘站≤2000 米；出行便利	途径公交线路在 6-8 条之间；距离地铁主要换乘站在 2000-2500 米之间；出行较为便利	途径公交线路 4-5 条；距离多个地铁非换乘站在 1500-2000 米之间；出行较为便利	途径公交线路 2-3 条；距离多个地铁非换乘站在 2000-2500 米之间	途径公交线路只有 1 条；距离多个非换乘地铁站距离≥2500 米
	基础设施完善度	0.20	基础设施完善，供热、燃气保证率高；有中水，雨污分排，暴雨过后无积水	基础设施完善，供热、燃气保证率高；暴雨过后，有少量积水	土地开发程度达到七通一平；供热、燃气保证率较好；暴雨过后，半小时内积水可排干	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水严重	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水特别严重
	公用设施完备度	0.20	属于区级重点中、小学学区；距离多家三甲医院 ≤1500 米；其他公用设施完善	属于区级重点中、小学学区；距离多家三甲医院在 1500-2000 米之间；其他公用设施完善	属于区级重点学区；距离多家二甲以上等级医院≤1500 米；其他公用设施比较齐全	属于普通重点中、小学学区；距离二甲以上等级医院在 1500-2000 米之间；其他公用设施不齐全	属于普通重点中、小学学区；距离二甲以上等级医院 ≥2000 米；其他公用设施不足
	环境条件	0.15	住宅区布局规划整齐，环境质量良好，住宅密度较低，区域绿化率较高，区域内人文景观丰富	住宅区布局规划整齐，环境质量较好，住宅密度较低，区域绿化率较高，区域内有人文景观	住宅区布局完整，环境质量较好，住宅密度中等，人口密度中等	住宅密度较高，人口密度较大，周围公建设施较多	住宅密度高，人口密度大，周围的公建设施较多或邻近交通干线

表 2-11 天津市住宅用地基准地价区域因素修正系数说明表（5 级）

土地级别	因素	修正幅度 权重	优	较优	一般	较劣	劣
			1.12	1.06	1.00	0.90	0.80
5 级	繁华程度	0.20	距离区级商业中心≤2000 米	距离区级商业中心在 2000-2800 米之间；邻近小型商业中心	距离区级商业中心在 2800-3000 米之间；邻近小型商业中心	距离小型商业中心 ≤2000 米，有较多便利店	距离小型商业中心 > 2000 米；邻近便利店；有小区商铺
	交通条件	0.25	途径公交线路 ≥8 条；距离主要地铁换乘站 ≤2000 米；出行便利	途径公交线路 6-7 条之间；距离主要地铁换乘站 >2000 米；出行方便	途径公交线路 4-5 条；距离多个地铁非换乘站在 1500-2000 之间	途径公交线路 2-3 条；距离多个地铁非换乘站 ≥2000 米	途径公交线路只有 1 条；距离非换乘地铁站距离 ≥2000 米
	基础设施完善度	0.20	基础设施完善，供热、燃气保证率高；雨污分排，暴雨过后无积水	基础设施完善，供热、燃气保证率高；暴雨过后，有少量积水	土地开发程度达到七通一平；供热、燃气保证率较好；暴雨过后，半小时内积水可排干	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水严重	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水特别严重
	公用设施完备度	0.20	属于区级重点中、小学学区；距离多家三甲医院 ≤2000 米；其他公用设施较完善	属于区级重点中、小学学区；距离多家三甲医院在 2000-2500 米之间；其他公用设施比较齐全	属于区级重点学区；距离多家二甲以上等级医院 ≤2000 米；其他公用设施比较齐全	属于普通重点中、小学学区；距离二甲以上等级医院在 2000-2500 米之间；其他公用设施不齐全	属于普通重点中、小学学区；距离二甲以上等级医院 ≥2500 米；其他公用设施不足
	环境条件	0.15	布局较完善，环境质量较好，住宅密度较低，区域绿化率较高	布局较完善，环境质量较好，住宅密度较高，区域绿化率较高	布局较完善，，环境质量较好，住宅密度中等，人口密度中等	住宅密度较高，人口密度较大，周围公建设施较多	住宅密度高，人口密度大，周围的公建设施较多或邻近交通干线

表 2-12 天津市住宅用地基准地价区域因素修正系数说明表（6 级）

土地级别	因素	修正幅度 权重	优	较优	一般	较劣	劣
			1.17	1.08	1.00	0.90	0.80
6 级	繁华程度	0.20	距离区级商业中心 ≤3000 米；距离小型商业中心 ≤1000 米	距离区级商业中心较远；距离小型商业中心在 1000-1800 米之间	距离区级商业中心较远；距离小型商业中心在 1800-2200 米之间	距离小型商业中心在 2200-3000 米之间，有较多便利店	距离小型商业中心 > 3000 米；邻近便利店；有小区商铺
	交通条件	0.25	途径公交线路 ≥8 条；距离多个地铁站 ≤1000 米；邻近快速路；出行便利	途径公交线路 6-7 条；距离多个地铁站在 1000-1800 米之间；邻近快速路；出行便利	途径公交线路 4-5 条；距离地铁站 ≤2000 米；邻近快速路；出行较为便利	途径公交线路 2-3 条；距离地铁站在 2000-2500 米；邻近快速路	途径公交线路只有 1 条；距离地铁站 ≥2500 米
	基础设施完善度	0.20	基础设施完善，供热、燃气保证率高；雨污分排，暴雨过后无积水	基础设施完善，供热、燃气保证率高；暴雨过后，有少量积水	土地开发程度达到七通一平；供热、燃气保证率较好；暴雨过后，半小时内积水可排干	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水严重	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水特别严重
	公用设施完备度	0.20	属于区级重点中、小学学区；距离三甲医院 ≤2000 米；其他公用设施较完善	属于普通中、小学学区；距离三甲医院在 2000-2500 米之间；其他公用设施比较齐全	属于普通学区；距离多家二甲医院 ≤1500 米；其他公用设施比较齐全	属于普通重点中、小学学区；距离多家二甲医院在 1500-2000 米之间；其他公用设施不齐全	属于普通重点中、小学学区；距离多家二甲医院 ≥2000 米；其他公用设施不足
	环境条件	0.15	二类居住区，环境质量好；区域绿化率高，区域内人文景观丰富或邻近景观河道	二类居住区，环境质量较好；区域绿化率较高，区域内有人文景观	环境质量较好，住宅密度高，区域绿化率较低，景观设施较少	邻近工业设施，环境质量一般；住宅密度高，人口密度较大，周围的公建设施较多	属于三类居住区；住宅密度高，人口密度大，周围的公建设施多，居住环境杂乱

表 2-13 天津市住宅用地基准地价区域因素修正系数说明表（7 级）

土地级别	因素	修正幅度 权重	优	较优	一般	较劣	劣
			1.17	1.09	1.00	0.90	0.81
7 级	繁华程度	0.20	距离区级商业中心≤4000 米；距离小型商业中心≤1500 米	距离区级商业中心较远；距离小型商业中心在 1500-2000 米之间	距离区级商业中心远；距离小型商业中心在 2000-2500 米之间	距离小型商业中心在 2500-3000 米之间，有较多便利店	距离小型商业中心 > 3000 米；有便利店；有小区商铺
	交通条件	0.25	途径公交线路 ≥6 条；距离多个地铁站 ≤1500 米；邻近火车站、长途客运站；邻近快速路；出行便利	途径公交线路 4-5 条；距离多个地铁站在 1500-2000 米之间；邻近快速路；出行较为便利	途径公交线路 2-3 条；距离地铁站 ≤2000 米；邻近快速路	途径公交线路 1-2 条；距离地铁站在 2000-2500 米；邻近快速路	途径公交线路 1 条；距离地铁站 ≥2500 米
	基础设施完善度	0.20	土地开发程度达到七通一平；供热、燃气保证率比较高；暴雨过后无积水	土地开发程度达到七通一平；供热、燃气保证率比较高；暴雨过后，有少量积水	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，半小时内积水可排干	土地开发程度达到七通一平；基础设施保障程度不高；暴雨过后，积水严重	土地开发程度达到或低于七通一平；暴雨过后，积水严重
	公用设施完备度	0.20	属于区级重点中、小学学区；距离二甲医院 ≤2000 米；其他公用设施较完善	属于普通中、小学学区；距离二甲医院在 2000-2500 米之间；其他公用设施比较齐全	属于普通中、小学学区；距离二甲医院在 2500-2800 米之间；其他公用设施比较齐全	属于普通中、小学学区；距离二级医院 ≤1500 米；其他公用设施不齐全	属于普通中、小学学区；距离二级医院 ≥1500 米；其他公用设施不足
	环境条件	0.15	二类居住区，环境质量好；区域绿化率较高，区域内人文景观丰富或邻近景观河道	二类居住区，环境质量较好；区域绿化率较高，区域内有人文景观	环境质量较好，住宅密度高，区域绿化率较低，景观设施较少	邻近工业设施，环境质量一般；住宅密度高，人口密度较大，周围的公建设施较多	属于三类居住区；住宅密度高，人口密度大，周围的公建设施多，居住环境杂乱

表 2-14 天津市住宅用地基准地价区域因素修正系数说明表（8 级）

土地级别	因素	修正幅度 权重	优	较优	一般	较劣	劣
			1.20	1.10	1.00	0.90	0.80
8 级	繁华程度	0.20	距区级商业中心、中型商场、超市≤5000m	距区级商业中心、中型商场、超市≥5000m	区域内有区级商业中心和便利店	距普通商业中心、小型商场、超市≤5000m	远离普通商业中心、小型商场、超市≥5000m
	交通条件	0.25	途径公交线路≥5 条；距离地铁站 ≤2000 米；邻近高速公路；邻近火车站、长途客运站；邻近快速路；出行较为便利	途径公交线路 3-4 条；距离地铁站 > 2000 米；邻近快速路；出行较为便利	途径公交线路 2-3 条；距离地铁站较远；邻近快速路	途径公交线路 1-2 条；距离地铁站较远；邻近快速路	途径公交线路 1 条；远离地铁站
	基础设施完善度	0.20	土地开发程度达到七通一平；供热、燃气保证率比较高；暴雨过后无积水	土地开发程度达到七通一平；供热、燃气保证率比较高；暴雨过后，有少量积水	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，半小时内积水可排干	土地开发程度达到七通一平；基础设施保障程度不高；暴雨过后，积水严重	土地开发程度达到或低于七通一平；暴雨过后，积水严重
	公用设施完备度	0.20	属于普通中、小学学区，距离中小学 ≤3000 米；距离二级医院 ≤2000 米；其他公用设施较完善	属于普通中、小学学区，距离中小学在 3000-4000 米之间；距离二级医院在 2000-3000 米之间；其他公用设施比较齐全	属于普通中、小学学区，距离中小学在 4000-5000 米之间；距离二级医院在 3000-3500 米之间，范围内有诊所等；其他公用设施比较齐全	属于普通中、小学学区，距离中小学在 5000-6000 米之间；距离二级医院在 3500-5000 米之间，距离诊所较近；其他公用设施不齐全	属于普通中、小学学区，距离中小学 ≥6000 米；距离二级医院 ≥5000，距离诊所较近；其他公用设施不足
	环境条件	0.15	二类居住区，环境质量较好；区域绿化率较高，区域内人文景观丰富或邻近景观河道	二类居住区，环境质量较好；区域绿化率较高，区域内有人文景观	环境质量较好，住宅密度高，区域绿化率较低，景观设施较少	邻近工业设施，环境质量一般；住宅密度高，人口密度较大，周围的公建设施较多	属于三类居住区；住宅密度高，人口密度大，周围的公建设施多，居住环境杂乱

表 2-15 天津市住宅用地基准地价区域因素修正系数说明表 (9-10 级)

土地级别	因素	修正幅度 权重	优	较优	一般	较劣	劣
			1.20	1.10	1.00	0.92	0.84
9-10 级	繁华程度	0.20	远离区级商业中心, 距离中型商场、标准超市≤7000 米	距普通商业中心、小型商场、超市≤5000 米	区域内有小型商业中心和便利店	远离普通商业中心, 距离小型商场、超市在 5000-7000 米之间	距离小区商铺网点≤3500 米
	交通条件	0.25	途径公交线路≥5 条; 公交站点较多, 距公交的普通换乘站≤3500 米, 换乘较方便; 邻近高速公路; 距离长途客运站≤7000 米	途径公交线路 3-4 条; 距离公交的普通换乘站在 3500-5500 米之间, 换乘比较方便; 邻近高速公路; 距长途客运站在 7500-9000 米之间; 出行较为便利	途径公交线路 2-3 条; 换乘比较方便; 邻近高速公路	途径公交线路 1-2 条; 距离公交的普通换乘站≥5500 米; 邻近高速公路; 距长途客运站在 9000-12000 米之间	途径公交线路 1 条; 远离公交的普通换乘站; 远离高速公路; 距离长途客运站≥12000 米
	基础设施完善度	0.20	土地开发程度达到七通一平; 供热、燃气保证率比较高; 暴雨过后无积水	土地开发程度达到七通一平; 供热、燃气保证率比较高; 暴雨过后, 有少量积水	土地开发程度达到七通一平; 暴雨过后, 半小时内积水可排干	土地开发程度达到七通一平; 基础设施保障程度不高; 暴雨过后, 积水严重	土地开发程度达到或低于七通一平; 暴雨过后, 积水严重
	公用设施完备度	0.20	属于普通中、小学学区, 距离中小学≤5500 米; 距离医院≤2500 米; 其他公用设施较完善	属于普通中、小学学区, 距离中小学在 5500-6500 米之间; 距离医院在 2500-3500 米之间; 其他公用设施比较齐全	属于普通中、小学学区; 距离医院较远, 范围内有诊所等	属于普通中、小学学区, 距离中小学在 6500-7500 米之间; 距离医院在 4000-5500 米之间, 距离诊所较近; 其他公用设施不齐全	属于普通中、小学学区, 距离中小学≥7500 米; 距离医院≥5500, 距离诊所较近; 其他公用设施不足
	环境条件	0.15	二类居住区, 环境质量好; 区域绿化率较高, 邻近公园或景观河道	二类居住区, 环境质量较好; 区域绿化率较高	环境质量较好, 住宅密度高, 景观设施较少	邻近工业设施, 环境质量一般; 住宅密度高, 人口密度较大	属于三类居住区; 居住环境杂乱

表 2-16 天津市住宅用地基准地价区域因素修正系数说明表（11-12 级）

土地级别	因素	修正幅度 权重	优	较优	一般	较劣	劣
			1.10	1.05	1.00	0.92	0.84
11-12 级	繁华程度	0.20	距小型商业中心距离 < 6000 米，邻近便利店	距小型商业中心距离 > 3000 米，邻近便利店	邻近便利店	有小区店铺，距离 ≤ 3500 米	远小区店铺，距离 > 3500 米
	交通条件	0.25	途径公交线路 ≥ 3 条；公交站点较多，距公交的普通换乘站 ≤ 6500 米；邻近高速公路；距离长途客运站 ≤ 8500 米	途径公交线路 2-3 条；距离公交的普通换乘站在 3500-5500 米之间，换乘比较方便；邻近高速公路；距离长途客运站 在 8500-11000 米之间	途径公交线路 1-2 条；换乘比较方便；邻近高速公路	途径公交线路 1 条；距离公交的普通换乘站 ≥ 5500 米；邻近高速公路；距离长途客运站 在 11000-14000 米之间	无途径公交线路；远离公交的普通换乘站；远离高速公路；距离长途客运站 ≥ 14000 米
	基础设施完善度	0.20	土地开发程度达到七通一平；供热、燃气保证率比较高；暴雨过后无积水	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，有少量积水	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，半小时内积水可排干	土地开发程度达到或低于七通一平；暴雨过后，积水严重	土地开发程度低于七通一平；暴雨过后，积水严重
	公用设施完备度	0.20	属于普通中、小学学区，距离中小学 ≤ 8000 米；距离医院 ≤ 3000 米；其他公用设施较完善	属于普通中、小学学区，距离中小学 ≥ 8000 米；距离医院在 3000-4000 米之间；其他公用设施比较齐全	属于普通中、小学学区；距离医院较远，范围内有诊所等	无中、小学学区；距离医院在 4000-5500 米之间，距离诊所较近；其他公用设施不齐全	无中、小学学区；距离医院 ≥ 5500 米；其他公用设施不足
	环境条件	0.15	二类居住区，环境质量好；区域绿化率较高，邻近公园或景观河道	二类居住区，环境质量较好；区域绿化率较高	环境质量较好，住宅密度高，景观设施较少	邻近工业设施，环境质量一般；住宅密度高，人口密度较大	属于三类居住区；居住环境杂乱

表 2-17 天津市商业用地基准地价区域因素修正系数说明表（1 级）

土地级别	因素	修正幅度 权重	优	较优	一般	较劣	劣
			1.20	1.10	1.00	0.90	0.81
1 级	繁华程度	0.50	距离市级商业中心≤1000 米	距离市级商业中心在 1000-1400 米之间	距离市级商业中心在 1400-1600 米之间；区域内有市级商业中心和区级商业中心	距离市级商业中心在 1600-2500 米之间；邻近区级商业中心	距离市级商业中心 ≥2500 米；距离区级商业中心 ≤1000 米；以中小型商业中心为主
	交通条件	0.25	途径公交线路 ≥12 条；距离主要地铁换乘站 ≤500 米；出行极为便利	途径公交线路在 8-11 条之间；距离主要地铁换乘站在 500-1000 米之间；出行极为便利	途径公交线路在 5-7 条之间；距离主要地铁换乘站在 1000-1200 米之间，距离多个非换乘地铁站距离 ≤1200 米；出行便利	途径公交线路 3-4 条；距离多个非换乘地铁站距离在 1200-1500 之间；出行较为便利	途径公交线路 ≤2 条；距离多个非换乘地铁站距离 >1500 米
	基础设施完善度	0.25	基础设施完善，供热、燃气保证率高；有中水，雨污分排，暴雨过后无积水	基础设施完善，供热、燃气保证率高；暴雨过后，有少量积水	土地开发程度达到七通一平；供热、燃气的保证率较好；暴雨过后，半小时内积水可排干	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水严重	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水特别严重

表 2-18 天津市商业用地基准地价区域因素修正系数说明表（2 级）

土地级别	因素	修正幅度	优	较优	一般	较劣	劣
			1.19	1.10	1.00	0.93	0.85
2 级	繁华程度	0.50	距离市级商业中心≤1500 米	距离市级商业中心在 1500-1800 米之间	距离市级商业中心在 1800-2200 米之间；区域内有市级商业中心和区级商业中心	距离市级商业中心在 2200-3000 米之间；邻近区级商业中心	距离市级商业中心≥3000 米；距离区级商业中心≤1500 米；以小型商业中心为主
	交通条件	0.25	途径公交线路≥12 条；距离主要地铁换乘站≤1000 米；出行极为便利	途径公交线路在 8-11 条之间；距离地铁换乘站在 1000-2000 米之间；出行便利	途径公交线路在 5-7 条之间；距离多个地铁非换乘站≤1000 米；出行较为便利	途径公交线路 3-4 条；距离多个地铁非换乘站在 1000-1500 米之间	途径公交线路≤2；距离多个非换乘地铁站距离>1500 米
	基础设施完善度	0.25	基础设施完善，供热、燃气保证率高；有中水，雨污分排，暴雨过后无积水	基础设施完善，供热、燃气保证率高；暴雨过后，有少量积水	土地开发程度达到七通一平；供热、燃气的保证率较好；暴雨过后，半小时内积水可排干	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水严重	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水特别严重

表 2-19 天津市商业用地基准地价区域因素修正系数说明表（3 级）

土地级别	因素	修正幅度	优	较优	一般	较劣	劣
			1.12	1.06	1.00	0.97	0.94
3 级	繁华程度	0.50	距离市级商业中心≤2000 米	距离市级商业中心 > 2000 米；距离区级商业中心 ≤1000 米	距离区级商业中心在 1000-1500 米之间	距离区级商业中心在 1500-2500 米之间	距离区级商业中心≥2500 米，以小型商业中心为主
	交通条件	0.25	途径公交线路 ≥10 条；距离主要地铁换乘站 ≤1500 米；出行便利	途径公交线路在 6-8 条之间；距离主要地铁换乘站在 1500-2000 米之间；出行较为便利	途径公交线路 4-5 条；距离多个地铁非换乘站在 1000-1500 米之间；出行较为便利	途径公交线路 2-3 条；距离多个地铁非换乘站在 1500-2000 米之间	途径公交线路只有 1 条；距离多个非换乘地铁站距离 ≥2000 米
	基础设施完善度	0.25	基础设施完善，供热、燃气保证率高；有中水，雨污分排，暴雨过后无积水	基础设施完善，供热、燃气保证率较高；暴雨过后，有少量积水	土地开发程度达到七通一平；供热、燃气的保证率较好；暴雨过后，半小时内积水可排干	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水严重	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水特别严重

表 2-20 天津市商业用地基准地价区域因素修正系数说明表（4 级）

土地级别	因素	修正幅度	优	较优	一般	较劣	劣
			1.19	1.10	1.00	0.90	0.81
4 级	繁华程度	0.50	距离区级商业中心≤1000 米	距离区级商业中心在 1000-1800 米之间	距离区级商业中心在 1800-2000 米之间	距离区级商业中心在 2000-2500 米之间	距离区级商业中心≥2500 米
	交通条件	0.25	途径公交线路 ≥10 条；距离主要地铁换乘站 ≤2000 米；出行便利	途径公交线路在 6-8 条之间；距离地铁主要换乘站在 2000-2500 米之间；出行较为便利	途径公交线路 4-5 条；距离多个地铁非换乘站在 1500-2000 米之间；出行较为便利	途径公交线路 2-3 条；距离多个地铁非换乘站在 2000-2500 米之间	途径公交线路只有 1 条；距离多个非换乘地铁站距离 ≥2500 米
	基础设施完善度	0.25	基础设施完善，供热、燃气保证率高；有中水，雨污分排，暴雨过后无积水	基础设施比较完善，供热、燃气保证率较高；暴雨过后，有少量积水	土地开发程度达到七通一平；供热、燃气的保证率较好；暴雨过后，半小时内积水可排干	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水严重	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水特别严重

表 2-21 天津市商业用地基准地价区域因素修正系数说明表（5级）

土地级别	因素	修正幅度	优	较优	一般	较劣	劣
			1.20	1.10	1.00	0.92	0.84
5级	繁华程度	0.50	距离区级商业中心≤2000米	距离区级商业中心在2000-2800米之间；邻近小型商业中心	距离区级商业中心在2800-3000米之间；邻近小型商业中心	距离小型商业中心≤2000米，有较多便利店	距离小型商业中心>2000米；邻近便利店；有小区商铺
	交通条件	0.25	途径公交线路≥8条；距离主要地铁换乘站≤2000米；出行便利	途径公交线路6-7条之间；距离主要地铁换乘站>2000米；出行方便	途径公交线路4-5条；距离多个地铁非换乘站在1500-2000米之间	途径公交线路2-3条；距离多个地铁非换乘站≥2000米	途径公交线路只有1条；距离非换乘地铁站距离≥2000米
	基础设施完善度	0.25	基础设施完善，供热、燃气保证率高；雨污分排，暴雨过后无积水	基础设施比较完善，供热、燃气保证率较高；暴雨过后，有少量积水	土地开发程度达到七通一平；供热、燃气的保证率较好；暴雨过后，半小时内积水可排干	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水严重	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水特别严重

表 2-22 天津市商业用地基准地价区域因素修正系数说明表（6级）

土地级别	因素	修正幅度	优	较优	一般	较劣	劣
			1.20	1.10	1.00	0.90	0.80
6级	繁华程度	0.50	距离区级商业中心≤3000米；距离小型商业中心≤1000米	距离区级商业中心较远；距离小型商业中心在1000-1800米之间	距离区级商业中心较远；距离小型商业中心在1800-2200米之间	距离小型商业中心在2200-3000米之间，有较多便利店	距离小型商业中心>3000米；邻近便利店；有小区商铺
	交通条件	0.25	途径公交线路≥8条；距离多个地铁站≤1000米；邻近快速路；出行便利	途径公交线路6-7条；距离多个地铁站在1000-1800米之间；邻近快速路；出行便利	途径公交线路4-5条；距离地铁站≤2000米；邻近快速路；出行较为便利	途径公交线路2-3条；距离地铁站在2000-2500米；邻近快速路	途径公交线路只有1条；距离地铁站≥2500米
	基础设施完善度	0.25	基础设施完善，供热、燃气保证率高；雨污分排，暴雨过后无积水	基础设施比较完善，供热、燃气保证率较高；暴雨过后，有少量积水	土地开发程度达到七通一平；供热、燃气的保证率较好；暴雨过后，半小时内积水可排干	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水严重	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水特别严重

表 2-23 天津市商业用地基准地价区域因素修正系数说明表（7-8 级）

土地级别	因素	修正幅度	优	较优	一般	较劣	劣
			1.20	1.10	1.00	0.92	0.85
7-8 级	繁华程度	0.50	距离区级商业中心≤4000 米；距离小型商业中心≤1500 米	距离区级商业中心较远；距离小型商业中心在 1500-2000 米	距离区级商业中心远；距离小型商业中心在 2000-2500 米	距离小型商业中心在 2500-3000 米，有较多便利店	距离小型商业中心 > 3000 米；有便利店；有小区商铺
	交通条件	0.25	途径公交线路≥6 条；距离多个地铁站≤1500 米；邻近火车站、长途客运站；邻近快速路；出行便利	途径公交线路 4-5 条；距离多个地铁站在 1500-2000 米之间；邻近快速路；出行较为便利	途径公交线路 2-3 条；距离地铁站≤2000 米；邻近快速路	途径公交线路 1-2 条；距离地铁站在 2000-2500 米；邻近快速路	途径公交线路 1 条；距离地铁站≥2500 米
	基础设施完善度	0.25	土地开发程度达到七通一平；供热、燃气保证率比较高；暴雨过后无积水	土地开发程度达到七通一平；供热、燃气保证率比较高；暴雨过后，有少量积水	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，半小时内积水可排干	土地开发程度达到七通一平；基础设施保障程度不高；暴雨过后，积水严重	土地开发程度达到或低于七通一平；暴雨过后，积水严重

表 2-24 天津市商业用地基准地价区域因素修正系数说明表（9-10 级）

土地级别	因素	修正幅度	优	较优	一般	较劣	劣
			1.20	1.10	1.00	0.92	0.84
9-10 级	繁华程度	0.50	远离区级商业中心，距离中型商场、标准超市≤7000 米	距普通商业中心、小型商场、超市≤5000 米	区域内有小型商业中心和便利店	远离普通商业中心，距离小型商场、超市在 5000-7000 米之间	距离小区商铺网点≤3500 米
	交通条件	0.25	途径公交线路≥5 条；公交站点较多，距公交的普通换乘站≤3500 米，换乘较方便；邻近高速公路；距离长途客运站≤7000 米	途径公交线路 3-4 条；距离公交的普通换乘站在 3500-5500 米之间，换乘比较方便；邻近高速公路；距长途客运站 7500-9000 米之间；出行较为便利	途径公交线路 2-3 条；换乘比较方便；邻近高速公路	途径公交线路 1-2 条；距离公交的普通换乘站≥5500 米；邻近高速公路；距长途客运站 9000-12000 米之间	途径公交线路 1 条；远离公交的普通换乘站；远离高速公路；距离长途客运站≥12000 米
	基础设施完善度	0.25	土地开发程度达到七通一平；供热、燃气保证率比较高；暴雨过后无积水	土地开发程度达到七通一平；供热、燃气保证率比较高；暴雨过后，有少量积水	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，半小时内积水可排干	土地开发程度达到七通一平；基础设施保障程度不高；暴雨过后，积水严重	土地开发程度达到或低于七通一平；暴雨过后，积水严重

表 2-25 天津市商业用地基准地价区域因素修正系数说明表（11-12 级）

土地级别	修正幅度		优	较优	一般	较差	劣
	因素	权重	1.10	1.06	1.00	0.92	0.84
11-12 级	繁华程度	0.50	距小型商业中心距离 < 6000 米, 邻近便利店	距小型商业中心距离 > 3000 米, 邻近便利店	邻近便利店	有小区店铺, 距离 ≤ 3500 米	远小区店铺, 距离 > 3500 米
	交通条件	0.25	途径公交线路 ≥ 3 条; 公交站点较多, 距公交的普通换乘站 ≤ 6500 米; 邻近高速公路; 距离长途客运站 ≤ 8500 米	途径公交线路 2-3 条; 距离公交的普通换乘站在 3500-5500 米之间, 换乘比较方便; 邻近高速公路; 距离长途客 运 站 在 8500-11000 米之 间	途径公交线路 1-2 条; 换乘比较方便; 邻近高速公路	途径公交线路 1 条; 距离公交的普通换乘站 ≥ 5500 米; 邻近高速公路; 距离长途客运站 在 11000-14000 米之间	无途径公交线路; 远离公交的普通换乘站; 远离高速公路; 距离长途客运站 ≥ 14000 米
	基础设施完善度	0.25	土地开发程度达到七通一平; 供热、燃气保证率比较高; 暴雨过后无积水	土地开发程度达到七通一平; 暴雨过后, 有少量积水	土地开发程度达到七通一平; 暴雨过后, 半小时内积水可排干	土地开发程度达到或低于七通一平; 暴雨过后, 积水严重	土地开发程度低于七通一平; 暴雨过后, 积水严重

表 2-26 天津市办公用地基准地价区域因素修正系数说明表（1 级）

土地级别	因素	修正幅度	优	较优	一般	较劣	劣
			1.20	1.10	1.00	0.90	0.80
1 级	繁华程度	0.50	距离市级办公中心≤1000 米	距离市级办公中心在 1000-1400 米之间	距离市级办公中心在 1400-1600 米之间；区域内有市级办公中心和区级办公中心	距离市级办公中心在 1600-2500 米之间；邻近区级办公中心	距离市级办公中心 ≥2500 米；距离区级办公中心 ≤1000 米；以中小型办公中心为主
	交通条件	0.25	途径公交线路 ≥12 条；距离主要地铁换乘站 ≤500 米；出行极为便利	途径公交线路在 8-11 条之间；距离主要地铁换乘站在 500-1000 米之间；出行极为便利	途径公交线路在 5-7 条之间；距离主要地铁换乘站在 1000-1200 米之间，距离多个非换乘地铁站距离 ≤1200 米；出行便利	途径公交线路 3-4 条；距离多个非换乘地铁站距离在 1200-1500 之间；出行较为便利	途径公交线路 ≤2；距离多个非换乘地铁站距离 > 1500 米
	基础设施完善度	0.25	基础设施完善，供热保证率高；有中水，雨污分排，暴雨过后无积水	基础设施完善，供热保证率高；暴雨过后，有少量积水	土地开发程度达到七通一平；供热的保证率较好；暴雨过后，半小时内积水可排干	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水严重	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水严重

表 2-27 天津市办公用地基准地价区域因素修正系数说明表（2 级）

土地级别	因素	修正幅度 权重	优	较优	一般	较劣	劣
			1.18	1.09	1.00	0.90	0.80
2 级	繁华程度	0.50	距离市级办公中心≤1500 米	距离市级办公中心在 1500-1800 米之间	距离市级办公中心在 1800-2200 米之间；区域内有市级办公中心和区级办公中心	距离市级办公中心在 2200-3000 米之间；邻近区级办公中心	距离市级办公中心≥3000 米；距离区级办公中心≤1500 米；以小型办公中心为主
	交通条件	0.25	途径公交线路≥12 条；距离主要地铁换乘站≤1000 米；出行极为便利	途径公交线路在 8-11 条之间；距离地铁换乘站在 1000-2000 米之间；出行便利	途径公交线路在 5-7 条之间；距离多个地铁非换乘站≤1000 米；出行较为便利	途径公交线路 3-4 条；距离多个地铁非换乘站在 1000-1500 米之间	途径公交线路≤2；距离多个非换乘地铁站距离>1500 米
	基础设施完善度	0.25	基础设施完善，供热保证率高；有中水，雨污分排，暴雨过后无积水	基础设施完善，供热保证率高；暴雨过后，有少量积水	土地开发程度达到七通一平；供热保证率较好；暴雨过后，半小时内积水可排干	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水严重	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水特别严重

表 2-28 天津市办公用地基准地价区域因素修正系数说明表（3 级）

土地级别	因素	修正幅度 权重	优	较优	一般	较劣	劣
			1.11	1.05	1.00	0.92	0.84
3 级	繁华程度	0.50	距离市级办公中心≤2000 米	距离市级办公中心>2000 米；距离区级办公中心≤1000 米	距离区级办公中心在 1000-1500 米之间	距离区级办公中心在 1500-2500 米之间	距离区级办公中心≥2500 米，以小型办公中心为主
	交通条件	0.25	途径公交线路≥10 条；距离主要地铁换乘站≤1500 米；出行便利	途径公交线路在 6-8 条之间；距离主要地铁换乘站在 1500-2000 米；出行较为便利	途径公交线路 4-5 条；距离多个地铁非换乘站在 1000-1500 米之间；出行较为便利	途径公交线路 2-3 条；距离多个地铁非换乘站在 1500-2000 米	途径公交线路只有 1 条；距离多个非换乘地铁站距离≥2000 米
	基础设施完善度	0.25	基础设施完善，供热保证率高；有中水，雨污分排，暴雨过后无积水	基础设施完善，供热保证率较高；暴雨过后，有少量积水	土地开发程度达到七通一平；供热保证率较好；暴雨过后，半小时内积水可排干	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水严重	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水特别严重

表 2-29 天津市办公用地基准地价区域因素修正系数说明表（4 级）

土地级别	因素	修正幅度	优	较优	一般	较劣	劣
			1.20	1.10	1.00	0.90	0.80
4 级	繁华程度	0.50	距离区级办公中心≤1000 米	距离区级办公中心在 1000-1800 米之间	距离区级办公中心在 1800-2000 米之间	距离区级办公中心在 2000-2500 米之间	距离区级办公中心≥2500 米
	交通条件	0.25	途径公交线路≥10 条；距离主要地铁换乘站≤2000 米；出行便利	途径公交线路在 6-8 条之间；距离地铁主要换乘站在 2000-2500 米之间；出行较为便利	途径公交线路 4-5 条；距离多个地铁非换乘站在 1500-2000 米之间；出行较为便利	途径公交线路 2-3 条；距离多个地铁非换乘站在 2000-2500 米之间	途径公交线路只有 1 条；距离多个非换乘地铁站距离≥2500 米
	基础设施完善度	0.25	基础设施完善，供热保证率高；有中水，雨污分排，暴雨过后无积水	基础设施比较完善，供热保证率较高；暴雨过后，有少量积水	土地开发程度达到七通一平；供热保证率较好；暴雨过后，半小时内积水可排干	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水严重	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水特别严重

表 2-30 天津市办公用地基准地价区域因素修正系数说明表（5 级）

土地级别	因素	修正幅度	优	较优	一般	较劣	劣
			1.16	1.08	1.00	0.90	0.81
5 级	繁华程度	0.50	距离区级办公中心≤2000 米	距离区级办公中心在 2000-2800 米之间；邻近小型办公中心	距离区级办公中心在 2800-3000 米之间；邻近小型办公中心	距离小型办公中心≤2000 米	距离小型办公中心 > 2000 米
	交通条件	0.25	途径公交线路≥8 条；距离主要地铁换乘站≤2000 米；出行便利	途径公交线路 6-7 条之间；距离主要地铁换乘站 > 2000 米；出行方便	途径公交线路 4-5 条；距离多个地铁非换乘站在 1500-2000 米之间	途径公交线路 2-3 条；距离多个地铁非换乘站≥2000 米	途径公交线路只有 1 条；距离非换乘地铁站距离≥2000 米
	基础设施完善度	0.25	基础设施完善，供热保证率高；雨污分排，暴雨过后无积水	基础设施比较完善，供热保证率较高；暴雨过后，有少量积水	土地开发程度达到七通一平；供热保证率较好；暴雨过后，半小时内积水可排干	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水严重	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水特别严重

表 2-31 天津市办公用地基准地价区域因素修正系数说明表（6 级）

土地级别	因素	修正幅度 权重	优	较优	一般	较劣	劣
			1.17	1.08	1.00	0.90	0.80
6 级	繁华程度	0.50	距离区级办公中心 ≤3000 米；距离小型办公中心 ≤1000 米	距离区级办公中心较远；距离小型办公中心在 1000-1800 米之间	距离区级办公中心较远；距离小型办公中心在 1800-2200 米之间	距离小型办公中心在 2200-3000 米之间	距离小型办公中心 > 3000 米；邻近便利店；有小区商铺
	交通条件	0.25	途径公交线路 ≥8 条；距离多个地铁站 ≤1000 米；邻近快速路；出行便利	途径公交线路 6-7 条；距离多个地铁站在 1000-1800 米之间；邻近快速路；出行便利	途径公交线路 4-5 条；距离地铁站 ≤2000 米；邻近快速路；出行较为便利	途径公交线路 2-3 条；距离地铁站在 2000-2500 米；邻近快速路	途径公交线路只有 1 条；距离地铁站 ≥2500 米
	基础设施完善度	0.25	基础设施完善，供热保证率高；雨污分排，暴雨过后无积水	基础设施比较完善，供热保证率较高；暴雨过后，有少量积水	土地开发程度达到七通一平；供热保证率较好；暴雨过后，半小时内积水可排干	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水严重	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水特别严重

表 2-32 天津市办公用地基准地价区域因素修正系数说明表（7-8 级）

土地级别	因素	修正幅度 权重	优	较优	一般	较劣	劣
			1.18	1.09	1.00	0.90	0.80
7-8 级	繁华程度	0.50	距离区级办公中心 ≤3000 米；距离小型办公中心 ≤1000 米	距离区级办公中心较远；距离小型办公中心在 1000-1800 米之间	距离区级办公中心较远；距离小型办公中心在 1800-2200 米之间	距离小型办公中心在 2200-3000 米之间	距离小型办公中心 > 3000 米
	交通条件	0.25	途径公交线路 ≥8 条；距离多个地铁站 ≤1000 米；邻近快速路；出行便利	途径公交线路 6-7 条；距离多个地铁站在 1000-1800 米之间；邻近快速路；出行便利	途径公交线路 4-5 条；距离地铁站 ≤2000 米；邻近快速路；出行较为便利	途径公交线路 2-3 条；距离地铁站在 2000-2500 米；邻近快速路	途径公交线路只有 1 条；距离地铁站 ≥2500 米
	基础设施完善度	0.25	土地开发程度达到七通一平；供热保证率比较高；暴雨过后无积水	土地开发程度达到七通一平；供热保证率比较高；暴雨过后，有少量积水	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，半小时内积水可排干	土地开发程度达到七通一平；基础设施保障程度不高；暴雨过后，积水严重	土地开发程度达到或低于七通一平；暴雨过后，积水严重

表 2-33 天津市办公用地基准地价区域因素修正系数说明表（9-10 级）

土地级别	修正幅度		优	较优	一般	较差	劣
	因素	重	1.18	1.09	1.00	0.90	0.80
9-10 级	繁华程度	0.50	距离区级办公中心≤4000 米；距离小型办公中心≤1500 米	距离区级办公中心较远；距离小型办公中心在 1500-2000 米之间	距离区级办公中心远；距离小型办公中心在 2000-2500 米之间	距离小型办公中心在 2500-3000 米之间	距离小型办公中心 > 3000 米
	交通条件	0.25	途径公交线路 ≥6 条；距离多个地铁站 ≤1500 米；邻近火车站、长途客运站；邻近快速路；出行便利	途径公交线路 4-5 条；距离多个地铁站在 1500-2000 米之间；邻近快速路；出行较为便利	途径公交线路 2-3 条；距离地铁站 ≤2000 米；邻近快速路	途径公交线路 1-2 条；距离地铁站在 2000-2500 米；邻近快速路	途径公交线路 1 条；距离地铁站 ≥2500 米
	基础设施完善度	0.25	土地开发程度达到七通一平；供热保证率比较高；暴雨过后无积水	土地开发程度达到七通一平；供热保证率比较高；暴雨过后，有少量积水	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，半小时内积水可排干	土地开发程度达到七通一平；基础设施保障程度不高；暴雨过后，积水严重	土地开发程度达到或低于七通一平；暴雨过后，积水严重

表 2-34 天津市办公用地基准地价区域因素修正系数说明表（11-12 级）

土地级别	修正幅度		优	较优	一般	较差	劣
	因素	重	1.10	1.06	1.00	0.90	0.80
11-12 级	繁华程度	0.50	远离区级办公中心，距离中型办公中心 ≤7000 米	远离中型办公中心；距小型办公中心 ≤5000 米	远离中型办公中心；临近区域内较分散办公楼	距离较分散办公楼在 5000-7000 米之间	距离较分散办公楼 > 7000 米
	交通条件	0.25	途径公交线路 ≥5 条；公交站点较多，距公交的普通换乘站 ≤3500 米，换乘较方便；邻近高速公路；距离长途客运站 ≤7000 米	途径公交线路 3-4 条；距离公交的普通换乘站在 3500-5500 米之间，换乘比较方便；邻近高速公路；距长途客运站在 7500-9000 米之间；出行较为便利	途径公交线路 2-3 条；换乘比较方便；邻近高速公路	途径公交线路 1-2 条；距离公交的普通换乘站 ≥5500 米；邻近高速公路；距长途客运站在 9000-12000 米之间	途径公交线路 1 条；远离公交的普通换乘站；远离高速公路；距离长途客运站 ≥12000 米
	基础设施完善度	0.25	土地开发程度达到七通一平；供热保证率比较高；暴雨过后无积水	土地开发程度达到七通一平；供热保证率比较高；暴雨过后，有少量积水	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，半小时内积水可排干	土地开发程度达到七通一平；基础设施保障程度不高；暴雨过后，积水严重	土地开发程度达到或低于七通一平；暴雨过后，积水严重

表 2-35 天津市工业用地基准地价区域因素修正系数说明表（1 级）

土地级别	因素	修正幅度	优	较优	一般	较差	劣
			1.13	1.07	1.00	0.90	0.80
1 级	交通条件	0.40	距离长途货运站≤9000 米；距离高速公路出入口≤5000 米；周围有 5 条以上交通型主干道经过	距离长途货运站在 9000-12000；距离高速公路出入口在 5000-10000 米之间；周围有 3-4 条交通型主干道经过	距离长途货运站在 12000-15000 米之间；距离高速公路出入口在 10000-12000 米之间；周围有 3 条交通型主干道经过	距离长途货运站在 15000-20000 米之间；距离高速公路出入口在 12000-15000 米之间；周围有 1-2 条交通型主干道经过	距离长途货运站≥20000 米；距离高速公路出入口 ≥15000 米；周围有 1 条交通型主干道经过
	基础设施完善度	0.30	基础设施完善，供热保证率高；有中水，雨污分排，暴雨过后无积水	基础设施完善，供热保证率高；暴雨过后，有少量积水	土地开发程度达到七通一平；供热保证率较好；暴雨过后，半小时内积水可排干	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水严重	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水特别严重
	环境条件	0.15	工业区布局规划整齐；环境质量良好；地基条件好，适宜于建设	工业区布局规划整齐；环境质量良好；地基条件较好，较适宜于建设	工业区布局规划整齐；环境质量较好；地基条件一般，一般适宜于建设	工业区布局规划较整齐；环境质量一般；地基条件一般，一般适宜于建设	工业区布局规划一般；环境质量一般；地基条件一般，一般适宜于建设
	产业集聚影响度	0.15	天津市产业园名录中：一类 A 产业园	天津市产业园名录中：一类 B 产业园	天津市产业园名录中：二类产业园	天津市产业园名录中：三类产业园	零星工业小厂

表 2-36 天津市工业用地基准地价区域因素修正系数说明表（2 级）

土地级别	因素	修正幅度 权重	优	较优	一般	较差	劣
			1.04	1.02	1.00	0.94	0.87
2 级	交通条件	0.40	距离长途货运站≤4000 米；距离高速公路出入口≤4000 米；周围有 7 条以上交通型主干道经过	距离长途货运站在 4000-8000；距离高速公路出入口在 4000-8000 米之间；周围有 5-6 条交通型主干道经过	距离长途货运站在 8000-10000 米之间；距离高速公路出入口在 8000-10000 米之间；周围有 4 条交通型主干道经过	距离长途货运站在 10000-15000 米之间；距离高速公路出入口在 10000-12000 米之间；周围有 2-3 条交通型主干道经过	距离长途货运站≥15000 米；距离高速公路出入口≥12000 米；周围有 1 条交通型主干道经过
	基础设施完善度	0.30	基础设施完善，供热保证率高；有中水，雨污分排，暴雨过后无积水	基础设施完善，供热保证率高；暴雨过后，有少量积水	土地开发程度达到七通一平；供热保证率较好；暴雨过后，半小时内积水可排干	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水严重	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水特别严重
	环境条件	0.15	工业区布局规划整齐；环境质量较好；地基条件好，适宜于建设	工业区布局规划整齐；环境质量较好；地基条件较好，较适宜于建设	工业区布局规划整齐；环境质量一般；地基条件一般，一般适宜于建设	工业区布局规划较整齐；环境质量一般；地基条件一般，一般适宜于建设	工业区布局规划一般；环境质量较差；地基条件略差，较不适宜于建设
	产业集聚影响度	0.15	天津市产业园名录中：一类 A 产业园	天津市产业园名录中：一类 B 产业园	天津市产业园名录中：二类产业园	天津市产业园名录中：三类产业园	零星工业小厂

表 2-37 天津市工业用地基准地价区域因素修正系数说明表（3 级）

土地级别	因素	修正幅度 权重	优	较优	一般	较差	劣
			1.07	1.04	1.00	0.93	0.85
3 级	交通条件	0.40	距离长途货运站≤12000 米；距离高速公路出入口≤4000 米；周围有 4 条以上交通型主干道经过	距离长途货运站在 12000-16000 米之间；距离高速公路出入口在 4000-10000 米之间；周围有 2-3 条交通型主干道经过	距离长途货运站在 16000-18000 米之间；距离高速公路出入口在 10000-12000 米之间；周围有 1 条交通型主干道经过	距离长途货运站在 18000-30000 米之间；距离高速公路出入口在 12000-18000 米之间；周围有多条混合型主干道经过	距离长途货运站 ≥30000 米；距离高速公路出入口 ≥18000 米；周围有多条混合型主干道经过
	基础设施完善度	0.30	基础设施完善，供热保证率高；雨污分排，暴雨过后无积水	基础设施完善，供热保证率高；暴雨过后，有少量积水	土地开发程度达到七通一平；供热保证率较好；暴雨过后，半小时内积水可排干	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水严重	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水特别严重
	环境条件	0.15	工业区布局规划较整齐；环境质量较好；地基条件好，适宜于建设	工业区布局规划较整齐；环境质量较好；地基条件较好，较适宜于建设	工业区布局规划一般；环境质量一般；地基条件一般，一般适宜于建设	工业区布局规划一般；环境质量较差；地基条件一般，一般适宜于建设	工业区布局规划较乱；环境质量较差；地基条件略差，较不适宜于建设
	产业集聚影响度	0.15	天津市产业园名录中：一类 A 产业园	天津市产业园名录中：一类 B 产业园	天津市产业园名录中：二类产业园	天津市产业园名录中：三类产业园	零星工业小厂

表 2-38 天津市工业用地基准地价区域因素修正系数说明表（4 级）

土地级别	因素	修正幅度 权重	优	较优	一般	较劣	劣
			1.07	1.04	1.00	0.97	0.94
4 级	交通条件	0.40	距离长途货运站≤6000 米；距离高速公路出入口≤4000 米；周围有 5 条以上混合型主干道经过	距离长途货运站在 6000-10000 米之间；距离高速公路出入口在 4000-7000 米之间；周围有 3-4 条混合型主干道经过	距离长途货运站在 10000-12000 米之间；距离高速公路出入口在 7000-10000 米之间；周围有 3 条混合型主干道经过	距离长途货运站在 12000-20000 米之间；距离高速公路出入口在 10000-15000 米之间；周围有 1-2 条混合型主干道经过	距离长途货运站≥20000 米；距离高速公路出入口≥15000 米；周围有 1 条混合型主干道经过
	基础设施完善度	0.30	土地开发程度达到七通一平；供热保证率比较高；暴雨过后无积水	土地开发程度达到七通一平；供热保证率比较高；暴雨过后，有少量积水	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，半小时内积水可排干	土地开发程度达到七通一平；基础设施保障程度不高；暴雨过后，积水严重	土地开发程度达到或低于七通一平；暴雨过后，积水严重
	环境条件	0.15	工业区布局规划一般；环境质量一般；地基条件好，适宜于建设	工业区布局规划一般；环境质量一般；地基条件较好，较适宜于建设	工业区布局规划一般；环境质量一般；地基条件一般，一般适宜于建设	工业区布局规划较散乱；环境质量较差；地基条件一般，一般适宜于建设	工业区布局规划较散乱；环境质量较差；地基条件略差，较不适宜于建设
	产业集聚影响度	0.15	天津市产业园名录中：一类 A 产业园	天津市产业园名录中：一类 B 产业园	天津市产业园名录中：二类产业园	天津市产业园名录中：三类产业园	零星工业小厂

表 2-39 天津市工业用地基准地价区域因素修正系数说明表（5 级）

土地级别	因素	修正幅度 权重	优	较优	一般	较劣	劣
			1.07	1.04	1.00	0.97	0.94
5 级	交通条件	0.40	距离长途货运站≤6000 米；距离高速公路出入口≤4000 米；周围有 5 条以上混合型主干道经过	距离长途货运站在 6000-12000 米之间；距离高速公路出入口在 4000-8000 米之间；周围有 3-4 条混合型主干道经过	距离长途货运站在 12000-14000 米之间；距离高速公路出入口在 8000-12000 米之间；周围有 3 条混合型主干道经过	距离长途货运站在 14000-20000 米之间；距离高速公路出入口在 12000-20000 米之间；周围有 1-2 条混合型主干道经过	距离长途货运站≥20000 米；距离高速公路出入口≥20000 米；周围没有混合型主干道经过，有多条交通型次干道经过
	基础设施完善度	0.30	土地开发程度达到七通一平；供热保证率比较高；暴雨过后无积水	土地开发程度达到七通一平；供热保证率比较高；暴雨过后，有少量积水	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，半小时内积水可排干	土地开发程度达到七通一平；基础设施保障程度不高；暴雨过后，积水严重	土地开发程度达到或低于七通一平；暴雨过后，积水严重
	环境条件	0.15	工业区布局规划一般；环境质量一般；地基条件好，适宜于建设	工业区布局规划一般；环境质量一般；地基条件较好，较适宜于建设	工业区布局规划一般；环境质量一般；地基条件一般，一般适宜于建设	工业区布局规划较散乱；环境质量较差；地基条件一般，一般适宜于建设	工业区布局规划较散乱；环境质量较差；地基条件略差，较不适宜于建设
	产业集聚影响度	0.15	天津市产业园名录中：一类 A 产业园	天津市产业园名录中：一类 B 产业园	天津市产业园名录中：二类产业园	天津市产业园名录中：三类产业园	零星工业小厂

表 2-40 天津市工业用地基准地价区域因素修正系数说明表（6 级）

土地级别	因素	修正幅度 权重	优	较优	一般	较差	劣
			1.07	1.04	1.00	0.97	0.94
6 级	交通条件	0.40	距离长途货运站≤6000 米；距离高速公路出入口≤5000 米；周围有多条交通型次干道经过	距离长途货运站在 6000-12000 米之间；距离高速公路出入口在 5000-8000 米之间；周围有多条交通型次干道经过	距离长途货运站在 12000-14000 米之间；距离高速公路出入口在 8000-12000 米之间；周围有多条交通型次干道经过	距离长途货运站在 14000-20000 米之间；距离高速公路出入口在 12000-20000 米之间；周围有交通型次干道经过	距离长途货运站≥20000 米；距离高速公路出入口≥20000 米；周围有交通型次干道经过
	基础设施完善度	0.30	土地开发程度达到七通一平；供热保证率比较高；暴雨过后无积水	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，有少量积水	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，半小时内积水可排干	土地开发程度达到或低于七通一平；暴雨过后，积水严重	土地开发程度低于七通一平；暴雨过后，积水严重
	环境条件	0.15	工业区布局规划一般；环境质量一般；地基条件好，适宜于建设	工业区布局规划一般；环境质量一般；地基条件较好，较适宜于建设	工业区布局规划一般；环境质量一般；地基条件一般，一般适宜于建设	工业区布局规划较散乱；环境质量较差；地基条件一般，一般适宜于建设	工业区布局规划较散乱；环境质量较差；地基条件略差，较不适宜于建设
	产业集聚影响度	0.15	天津市产业园名录中：一类 A 产业园	天津市产业园名录中：一类 B 产业园	天津市产业园名录中：二类产业园	天津市产业园名录中：三类产业园	零星工业小厂

表 2-41 天津市公服 I 类用地基准地价区域因素修正系数说明表 (1 级)

土地级别	因素	修正幅度	优	较优	一般	较差	劣
			1.17	1.09	1.00	0.91	0.82
1 级	繁华程度	0.30	距离市级商业中心≤1000 米	距离市级商业中心在 1000-1400 米之间	距离市级商业中心在 1400-1600 米之间; 区域内有市级商业中心和区级商业中心	距离市级商业中心在 1600-2500 米之间; 邻近区级商业中心	距离市级商业中心≥2500 米; 距离区级商业中心≤1000 米; 以中小型商业中心为主
	交通条件	0.25	途径公交线路≥12 条; 距离主要地铁换乘站≤500 米; 出行极为便利	途径公交线路在 8-11 条之间; 距离主要地铁换乘站在 500-1000 米之间; 出行极为便利	途径公交线路在 5-7 条之间; 距离主要地铁换乘站在 1000-1200 米之间, 距离多个非换乘地铁站距离≤1200 米; 出行便利	途径公交线路 3-4 条; 距离多个非换乘地铁站距离在 1200-1500 之间; 出行较为便利	途径公交线路≤2; 距离多个非换乘地铁站距离>1500 米
	基础设施完善度	0.10	基础设施完善, 供热、燃气保证率高; 有中水, 雨污分排, 暴雨过后无积水	基础设施完善, 供热、燃气保证率高; 暴雨过后, 有少量积水	土地开发程度达到七通一平; 供热、燃气保证率较好; 暴雨过后, 半小时内积水可排干	土地开发程度达到七通一平; 暴雨过后, 积水严重	土地开发程度达到七通一平; 暴雨过后, 积水特别严重
	公用设施完备度	0.20	属于市级重点中、小学学区; 距离多家三甲医院 ≤1000 米; 其他公用设施完善	属于市级重点中、小学学区; 距离多家三甲医院在 1000-1500 米之间; 其他公用设施完善	属于市级重点学区; 距离三甲医院≤1500 米; 其他公用设施比较齐全	属于区级重点中、小学学区; 距离多家二甲以上等级医院在 1000-1500 米之间; 其他公用设施不齐全	属于区级重点中、小学学区; 距二甲以上等级医院 ≥1500 米; 其他公用设施不足
	环境条件	0.15	环境质量良好, 区域绿化率高, 区域内人文景观丰富	环境质量良好, 区域绿化率高, 区域内人文景观较丰富	环境质量较好, 区域绿化率较高, 区域内人文景观较丰富	环境质量较好, 区域绿化率较高, 区域内有人文景观	环境质量一般, 区域绿化率一般, 区域内有人文景观

表 2-42 天津市公服 I 类用地基准地价区域因素修正系数说明表 (2 级)

土地级别	因素	修正幅度 权重	优	较优	一般	较劣	劣
			1.17	1.09	1.00	0.91	0.81
2 级	繁华程度	0.30	距离市级商业中心≤2000 米	距离市级商业中心 > 2000 米；距离区级商业中心 ≤1000 米	距离区级商业中心在 1000-1500 米之间	距离区级商业中心在 1500-2500 米之间	距离区级商业中心 ≥2500 米，以小型商业中心为主
	交通条件	0.25	途径公交线路 ≥10 条；距离主要地铁换乘站 ≤1500 米；出行便利	途径公交线路在 6-8 条之间；距离主要地铁换乘站在 1500-2000 米之间；出行较为便利	途径公交线路 4-5 条；距离多个地铁非换乘站在 1000-1500 米之间；出行较为便利	途径公交线路 2-3 条；距离多个地铁非换乘站在 1500-2000 米之间	途径公交线路只有 1 条；距离多个非换乘地铁站距离 ≥2000 米
	基础设施完善度	0.10	基础设施完善，供热、燃气保证率高；有中水，雨污分排，暴雨过后无积水	基础设施完善，供热、燃气保证率高；暴雨过后，有少量积水	土地开发程度达到七通一平；供热、燃气保证率较好；暴雨过后，半小时内积水可排干	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水严重	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水特别严重
	公用设施完备度	0.20	属于市级重点中、小学学区；距离多家三甲医院 ≤1000 米；其他公用设施完善	属于市级重点中、小学学区；距离多家三甲医院在 1000-1500 米之间；其他公用设施完善	属于市级重点学区；距离多家二甲以上等级医院 ≤1500 米；其他公用设施比较齐全	属于区级重点中、小学学区；距离多家二甲以上等级医院在 1500-2000 米之间；其他公用设施不齐全	属于区级重点中、小学学区；距离二甲以上等级医院较 ≥2000 米；其他公用设施不足
	环境条件	0.15	环境质量良好，区域绿化率高，区域内人文景观丰富	环境质量良好，区域绿化率高，区域内人文景观较丰富	环境质量较好，区域绿化率较高，区域内人文景观较丰富	环境质量较好，区域绿化率较高，区域内有人文景观	环境质量一般，区域绿化率一般，区域内有人文景观

表 2-43 天津市公服 I 类用地基准地价区域因素修正系数说明表 (3 级)

土地级别	因素	修正幅度 权重	优	较优	一般	较劣	劣
			1.20	1.10	1.00	0.90	0.80
3 级	繁华程度	0.30	距离区级商业中心 ≤3000 米；距离小型商业中心 ≤1000 米	距离区级商业中心较远；距离小型商业中心在 1000-1800 米之间	距离区级商业中心较远；距离小型商业中心在 1800-2200 米之间	距离小型商业中心在 2200-3000 米之间，有较多便利店	距离小型商业中心 > 3000 米；邻近便利店；有小区商铺
	交通条件	0.25	途径公交线路 ≥8 条；距离多个地铁站 ≤1000 米；邻近快速路；出行便利	途径公交线路 6-7 条；距离多个地铁站在 1000-1800 米之间；邻近快速路；出行便利	途径公交线路 4-5 条；距离地铁站 ≤2000 米；邻近快速路；出行较为便利	途径公交线路 2-3 条；距离地铁站在 2000-2500 米；邻近快速路	途径公交线路只有 1 条；距离地铁站 ≥2500 米
	基础设施完善度	0.10	基础设施完善，供热、燃气保证率高；雨污分排，暴雨过后无积水	基础设施完善，供热、燃气保证率高；暴雨过后，有少量积水	土地开发程度达到七通一平；供热、燃气保证率较好；暴雨过后，半小时内积水可排干	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水严重	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水特别严重
	公用设施完备度	0.20	属于区级重点中、小学学区；距离三甲医院 ≤2000 米；其他公用设施较完善	属于普通中、小学学区；距离三甲医院在 2000-2500 米之间；其他公用设施比较齐全	属于普通学区；距离多家二甲医院 ≤1500 米；其他公用设施比较齐全	属于普通重点中、小学学区；距离多家二甲医院在 1500-2000 米之间；其他公用设施不齐全	属于普通重点中、小学学区；距离多家二甲医院 ≥2000 米；其他公用设施不足
	环境条件	0.15	环境质量良好，区域绿化率较高，区域内人文景观丰富	环境质量良好，区域绿化率较高，区域内人文景观较丰富	环境质量较好，区域绿化率较高，区域内有人文景观	环境质量较好，区域绿化率一般，区域内有人文景观	环境质量一般，区域绿化率一般，区域内人文景观较少

表 2-44 天津市公服 I 类用地基准地价区域因素修正系数说明表（4 级）

土地级别	因素	修正幅度 权重	优	较优	一般	较劣	劣
			1.12	1.06	1.00	0.91	0.82
4 级	繁华程度	0.30	距区级商业中心、中型商场、超市≤5000m	距区级商业中心、中型商场、超市≥5000m	区域内有区级商业中心和便利店	距普通商业中心、小型商场、超市≤5000m	远离普通商业中心、小型商场、超市≥5000m
	交通条件	0.25	途径公交线路≥5 条；距离地铁站 ≤2000 米；邻近高速公路；邻近火车站、长途客运站；邻近快速路；出行较为便利	途径公交线路 3-4 条；距离地铁站 > 2000 米；邻近快速路；出行较为便利	途径公交线路 2-3 条；距离地铁站较远；邻近快速路	途径公交线路 1-2 条；距离地铁站较远；邻近快速路	途径公交线路 1 条；远离地铁站
	基础设施完善度	0.10	土地开发程度达到七通一平；供热、燃气保证率比较高；暴雨过后无积水	土地开发程度达到七通一平；供热、燃气保证率比较高；暴雨过后，有少量积水	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，半小时内积水可排干	土地开发程度达到七通一平；基础设施保障程度不高；暴雨过后，积水严重	土地开发程度达到或低于七通一平；暴雨过后，积水严重
	公用设施完备度	0.20	属于普通中、小学学区，距离中小学 ≤3000 米；距离二级医院 ≤2000 米；其他公用设施较完善	属于普通中、小学学区，距离中小学在 3000-4000 米之间；距离二级医院在 2000-3000 米之间；其他公用设施比较齐全	属于普通中、小学学区，距离中小学在 4000-5000 米之间；距离二级医院在 3000-3500 米之间，范围内有诊所等；其他公用设施比较齐全	属于普通中、小学学区，距离中小学在 5000-6000 米之间；距离二级医院在 3500-5000 米之间，距离诊所较近；其他公用设施不齐全	属于普通中、小学学区，距离中小学 ≥6000 米；距离二级医院 ≥5000，距离诊所较近；其他公用设施不足
	环境条件	0.15	环境质量较好，区域绿化率较高，区域内有人文景观或邻近景观合到	环境质量较好，区域绿化率一般，区域内有人文景观或邻近景观河道	环境质量一般，区域绿化率一般，区域内无人文景观、邻近景观河道	环境质量一般，区域绿化率较低，区域内无人文景观、邻近景观河道	环境质量较差，区域绿化率较低，区域内无人文景观、距离景观河道较远

表 2-45 天津市公服 I 类用地基准地价区域因素修正系数说明表 (5 级)

土地级别	因素	修正幅度 权重	优	较优	一般	较劣	劣
			1.12	1.06	1.00	0.91	0.82
5 级	繁华程度	0.30	远离区级商业中心, 距离中型商场、标准超市≤7000 米	距普通商业中心、小型商场、超市≤5000 米	区域内有小型商业中心和便利店	远离普通商业中心, 距离小型商场、超市在 5000-7000 米之间	距离小区商铺网点≤3500 米
	交通条件	0.25	途径公交线路≥5 条; 公交站点较多, 距公交的普通换乘站≤3500 米, 换乘较方便; 邻近高速公路; 距离长途客运站≤7000 米	途径公交线路 3-4 条; 距离公交的普通换乘站在 3500-5500 米之间, 换乘比较方便; 邻近高速公路; 距长途客运站在 7500-9000 米之间; 出行较为便利	途径公交线路 2-3 条; 换乘比较方便; 邻近高速公路	途径公交线路 1-2 条; 距离公交的普通换乘站≥5500 米; 邻近高速公路; 距长途客运站在 9000-12000 米之间	途径公交线路 1 条; 远离公交的普通换乘站; 远离高速公路; 距离长途客运站≥12000 米
	基础设施完善度	0.10	土地开发程度达到七通一平; 供热、燃气保证率比较高; 暴雨过后无积水	土地开发程度达到七通一平; 供热、燃气保证率比较高; 暴雨过后, 有少量积水	土地开发程度达到七通一平; 暴雨过后, 半小时内积水可排干	土地开发程度达到七通一平; 基础设施保障程度不高; 暴雨过后, 积水严重	土地开发程度达到或低于七通一平; 暴雨过后, 积水严重
	公用设施完备度	0.20	属于普通中、小学学区, 距离中小学≤5500 米; 距离医院≤2500 米; 其他公用设施较完善	属于普通中、小学学区, 距离中小学在 5500-6500 米之间; 距离医院在 2500-3500 米之间; 其他公用设施比较齐全	属于普通中、小学学区; 距离医院较远, 范围内有诊所等	属于普通中、小学学区, 距离中小学在 6500-7500 米之间; 距离医院在 4000-5500 米之间, 距离诊所较近; 其他公用设施不齐全	属于普通中、小学学区, 距离中小学≥7500 米; 距离医院≥5500, 距离诊所较近; 其他公用设施不足
	环境条件	0.15	环境质量较好, 区域绿化率较高, 区域内有人文景观或邻近景观合到	环境质量较好, 区域绿化率一般, 区域内有人文景观或邻近景观河道	环境质量一般, 区域绿化率一般, 区域内无人文景观、邻近景观河道	环境质量较差, 区域绿化率较低, 区域距人文景观或景观河道较远	环境质量较差, 区域绿化率较低, 区域距人文景观或景观河道远

表 2-46 天津市公服 I 类用地基准地价区域因素修正系数说明表 (6 级)

土地级别	因素	修正幅度 权重	优	较优	一般	较劣	劣
			1.12	1.06	1.00	0.91	0.82
6 级	繁华程度	0.30	距小型商业中心距离 < 6000 米, 邻近便利店	距小型商业中心距离 > 3000 米, 邻近便利店	邻近便利店	有小区店铺, 距离 ≤ 3500 米	远小区店铺, 距离 > 3500 米
	交通条件	0.25	途径公交线路 ≥ 3 条; 公交站点较多, 距公交的普通换乘站 ≤ 6500 米; 邻近高速公路; 距离长途客运站 ≤ 8500 米	途径公交线路 2-3 条; 距离公交的普通换乘站在 3500-5500 米之间, 换乘比较方便; 邻近高速公路; 距离长途客运站 在 8500-11000 米之间	途径公交线路 1-2 条; 换乘比较方便; 邻近高速公路	途径公交线路 1 条; 距离公交的普通换乘站 ≥ 5500 米; 邻近高速公路; 距离长途客运站 在 11000-14000 米之间	无途径公交线路; 远离公交的普通换乘站; 远离高速公路; 距离长途客运站 ≥ 14000 米
	基础设施完善度	0.10	土地开发程度达到七通一平; 供热、燃气保证率比较高; 暴雨过后无积水	土地开发程度达到七通一平; 暴雨过后, 有少量积水	土地开发程度达到七通一平; 暴雨过后, 半小时内积水可排干	土地开发程度达到或低于七通一平; 暴雨过后, 积水严重	土地开发程度低于七通一平; 暴雨过后, 积水严重
	公用设施完备度	0.20	属于普通中、小学学区, 距离中小学 ≤ 8000 米; 距离医院 ≤ 3000 米; 其他公用设施较完善	属于普通中、小学学区, 距离中小学 ≥ 8000 米; 距离医院在 3000-4000 米之间; 其他公用设施比较齐全	属于普通中、小学学区; 距离医院较远, 范围内有诊所等	无中、小学学区; 距离医院在 4000-5500 米之间, 距离诊所较近; 其他公用设施不齐全	无中、小学学区; 距离医院 ≥ 5500 米; 其他公用设施不足
	环境条件	0.15	环境质量一般, 区域绿化率一般, 区域内无人文景观、邻近景观河道	环境质量一般, 区域绿化率较低, 区域内无人文景观、邻近景观河道	环境质量一般, 区域绿化率较低, 区域距人文景观或景观河道较远	环境质量较差, 区域绿化率极低, 区域距人文景观或景观河道远	环境质量差, 区域绿化率极低, 区域距人文景观或景观河道远

表 2-47 天津市公服 II 类用地基准地价区域因素修正系数说明表 (1 级)

土地级别	因素	修正幅度 权重	优	较优	一般	较差	劣
			1.17	1.09	1.00	0.91	0.82
1 级	繁华程度	0.30	距离市级商业中心≤1000 米	距离市级商业中心在 1000-1400 米之间	距离市级商业中心在 1400-1600 米之间；区域内有市级商业中心和区级商业中心	距离市级商业中心在 1600-2500 米之间；邻近区级商业中心	距离市级商业中心≥2500 米；距离区级商业中心≤1000 米；以中小型商业中心为主
	交通条件	0.25	途径公交线路≥12 条；距离主要地铁换乘站≤500 米；出行极为便利	途径公交线路在 8-11 条之间；距离主要地铁换乘站在 500-1000 米之间；出行极为便利	途径公交线路在 5-7 条之间；距离主要地铁换乘站在 1000-1200 米之间，距离多个非换乘地铁站距离≤1200 米；出行便利	途径公交线路 3-4 条；距离多个非换乘地铁站在 1200-1500 米之间；出行较为便利	途径公交线路≤2；距离多个非换乘地铁站距离>1500 米
	基础设施完善度	0.10	基础设施完善，供热、燃气保证率高；有中水，雨污分排，暴雨过后无积水	基础设施完善，供热、燃气保证率高；暴雨过后，有少量积水	土地开发程度达到七通一平；供热、燃气保证率较好；暴雨过后，半小时内积水可排干	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水严重	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水特别严重
	公用设施完备度	0.20	属于市级重点中、小学学区；距离多家三甲医院≤1000 米；其他公用设施完善	属于市级重点中、小学学区；距离多家三甲医院在 1000-1500 米之间；其他公用设施完善	属于市级重点学区；距离三甲医院≤1500 米；其他公用设施比较齐全	属于区级重点中、小学学区；距离多家二甲以上等级医院在 1000-1500 米之间；其他公用设施不齐全	属于区级重点中、小学学区；距二甲以上等级医院≥1500 米；其他公用设施不足
	环境条件	0.15	环境质量良好，区域绿化率高，区域内人文景观丰富	环境质量良好，区域绿化率高，区域内人文景观较丰富	环境质量较好，区域绿化率较高，区域内人文景观较丰富	环境质量较好，区域绿化率较高，区域内有人文景观	环境质量一般，区域绿化率一般，区域内有人文景观

表 2-48 天津市公服 II 类用地基准地价区域因素修正系数说明表（2 级）

土地级别	因素	修正幅度 权重	优	较优	一般	较劣	劣
			1.17	1.09	1.00	0.91	0.81
2 级	繁华程度	0.30	距离市级商业中心≤2000 米	距离市级商业中心 > 2000 米；距离区级商业中心 ≤1000 米	距离区级商业中心在 1000-1500 米之间	距离区级商业中心在 1500-2500 米之间	距离区级商业中心 ≥2500 米，以小型商业中心为主
	交通条件	0.25	途径公交线路 ≥10 条；距离主要地铁换乘站 ≤1500 米；出行便利	途径公交线路在 6-8 条之间；距离主要地铁换乘站在 1500-2000 米之间；出行较为便利	途径公交线路 4-5 条；距离多个地铁非换乘站在 1000-1500 米之间；出行较为便利	途径公交线路 2-3 条；距离多个地铁非换乘站在 1500-2000 米之间	途径公交线路只有 1 条；距离多个非换乘地铁站距离 ≥2000 米
	基础设施完善度	0.10	基础设施完善，供热、燃气保证率高；有中水，雨污分排，暴雨过后无积水	基础设施完善，供热、燃气保证率高；暴雨过后，有少量积水	土地开发程度达到七通一平；供热、燃气保证率较好；暴雨过后，半小时内积水可排干	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水严重	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水特别严重
	公用设施完备度	0.20	属于市级重点中、小学学区；距离多家三甲医院 ≤1000 米；其他公用设施完善	属于市级重点中、小学学区；距离多家三甲医院在 1000-1500 米之间；其他公用设施完善	属于市级重点学区；距离多家二甲以上等级医院 ≤1500 米；其他公用设施比较齐全	属于区级重点中、小学学区；距离多家二甲以上等级医院在 1500-2000 米之间；其他公用设施不齐全	属于区级重点中、小学学区；距离二甲以上等级医院较 ≥2000 米；其他公用设施不足
	环境条件	0.15	环境质量良好，区域绿化率高，区域内人文景观丰富	环境质量良好，区域绿化率高，区域内人文景观较丰富	环境质量较好，区域绿化率较高，区域内人文景观较丰富	环境质量较好，区域绿化率较高，区域内有人文景观	环境质量一般，区域绿化率一般，区域内有人文景观

表 2-49 天津市公服 II 类用地基准地价区域因素修正系数说明表（3 级）

土地级别	因素	修正幅度	优	较优	一般	较劣	劣
			1.20	1.10	1.00	0.90	0.80
3 级	繁华程度	0.30	距离区级商业中心 ≤3000 米；距离小型商业中心 ≤1000 米	距离区级商业中心较远；距离小型商业中心在 1000-1800 米之间	距离区级商业中心较远；距离小型商业中心在 1800-2200 米之间	距离小型商业中心在 2200-3000 米之间，有较多便利店	距离小型商业中心 > 3000 米；邻近便利店；有小区商铺
	交通条件	0.25	途径公交线路 ≥8 条；距离多个地铁站 ≤1000 米；邻近快速路；出行便利	途径公交线路 6-7 条；距离多个地铁站在 1000-1800 米之间；邻近快速路；出行便利	途径公交线路 4-5 条；距离地铁站 ≤2000 米；邻近快速路；出行较为便利	途径公交线路 2-3 条；距离地铁站在 2000-2500 米；邻近快速路	途径公交线路只有 1 条；距离地铁站 ≥2500 米
	基础设施完善度	0.10	基础设施完善，供热、燃气保证率高；雨污分排，暴雨过后无积水	基础设施完善，供热、燃气保证率高；暴雨过后，有少量积水	土地开发程度达到七通一平；供热、燃气保证率较好；暴雨过后，半小时内积水可排干	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水严重	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水特别严重
	公用设施完备度	0.20	属于区级重点中、小学学区；距离三甲医院 ≤2000 米；其他公用设施较完善	属于普通中、小学学区；距离三甲医院在 2000-2500 米之间；其他公用设施比较齐全	属于普通学区；距离多家二甲医院 ≤1500 米；其他公用设施比较齐全	属于普通重点中、小学学区；距离多家二甲医院在 1500-2000 米之间；其他公用设施不齐全	属于普通重点中、小学学区；距离多家二甲医院 ≥2000 米；其他公用设施不足
	环境条件	0.15	环境质量良好，区域绿化率较高，区域内人文景观丰富	环境质量良好，区域绿化率较高，区域内人文景观较丰富	环境质量较好，区域绿化率较高，区域内有人文景观	环境质量较好，区域绿化率一般，区域内有人文景观	环境质量一般，区域绿化率一般，区域内人文景观较少

表 2-50 天津市公服 II 类用地基准地价区域因素修正系数说明表（4 级）

土地级别	因素	修正幅度 权重	优	较优	一般	较劣	劣
			1.12	1.06	1.00	0.91	0.82
4 级	繁华程度	0.30	距区级商业中心、中型商场、超市≤5000m	距区级商业中心、中型商场、超市≥5000m	区域内有区级商业中心和便利店	距普通商业中心、小型商场、超市≤5000m	远离普通商业中心、小型商场、超市≥5000m
	交通条件	0.25	途径公交线路≥5 条；距离地铁站 ≤2000 米；邻近高速公路；邻近火车站、长途客运站；邻近快速路；出行较为便利	途径公交线路 3-4 条；距离地铁站 > 2000 米；邻近快速路；出行较为便利	途径公交线路 2-3 条；距离地铁站较远；邻近快速路	途径公交线路 1-2 条；距离地铁站较远；邻近快速路	途径公交线路 1 条；远离地铁站
	基础设施完善度	0.10	土地开发程度达到七通一平；供热、燃气保证率比较高；暴雨过后无积水	土地开发程度达到七通一平；供热、燃气保证率比较高；暴雨过后，有少量积水	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，半小时内积水可排干	土地开发程度达到七通一平；基础设施保障程度不高；暴雨过后，积水严重	土地开发程度达到或低于七通一平；暴雨过后，积水严重
	公用设施完备度	0.20	属于普通中、小学学区，距离中小学 ≤3000 米；距离二级医院 ≤2000 米；其他公用设施较完善	属于普通中、小学学区，距离中小学在 3000-4000 米之间；距离二级医院在 2000-3000 米之间；其他公用设施比较齐全	属于普通中、小学学区，距离中小学在 4000-5000 米之间；距离二级医院在 3000-3500 米之间，范围内有诊所等；其他公用设施比较齐全	属于普通中、小学学区，距离中小学在 5000-6000 米之间；距离二级医院在 3500-5000 米之间，距离诊所较近；其他公用设施不齐全	属于普通中、小学学区，距离中小学 ≥6000 米；距离二级医院 ≥5000，距离诊所较近；其他公用设施不足
	环境条件	0.15	环境质量较好，区域绿化率较高，区域内有人文景观或邻近景观合到	环境质量较好，区域绿化率一般，区域内有人文景观或邻近景观河道	环境质量一般，区域绿化率一般，区域内无人文景观、邻近景观河道	环境质量一般，区域绿化率较低，区域内无人文景观、邻近景观河道	环境质量较差，区域绿化率较低，区域内无人文景观、距离景观河道较远

表 2-51 天津市公服 II 类用地基准地价区域因素修正系数说明表（5-6 级）

土地级别	因素	修正幅度 权重	优	较优	一般	较差	劣
			1.12	1.06	1.00	0.91	0.82
5-6 级	繁华程度	0.30	远离区级商业中心，距离中型商场、标准超市≤7000 米	距普通商业中心、小型商场、超市≤5000 米	区域内有小型商业中心和便利店	远离普通商业中心，距离小型商场、超市在 5000-7000 米之间	距离小区商铺网点≤3500 米
	交通条件	0.25	途径公交线路≥5 条；公交站点较多，距公交的普通换乘站≤3500 米，换乘较方便；邻近高速公路；距离长途客运站≤7000 米	途径公交线路 3-4 条；距离公交的普通换乘站在 3500-5500 米之间，换乘比较方便；邻近高速公路；距长途客运站在 7500-9000 米之间；出行较为便利	途径公交线路 2-3 条；换乘比较方便；邻近高速公路	途径公交线路 1-2 条；距离公交的普通换乘站≥5500 米；邻近高速公路；距长途客运站在 9000-12000 米之间	途径公交线路 1 条；远离公交的普通换乘站；远离高速公路；距离长途客运站≥12000 米
	基础设施完善度	0.10	土地开发程度达到七通一平；供热、燃气保证率比较高；暴雨过后无积水	土地开发程度达到七通一平；供热、燃气保证率比较高；暴雨过后，有少量积水	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，半小时内积水可排干	土地开发程度达到七通一平；基础设施保障程度不高；暴雨过后，积水严重	土地开发程度达到或低于七通一平；暴雨过后，积水严重
	公用设施完备度	0.20	属于普通中、小学学区，距离中小学≤5500 米；距离医院≤2500 米；其他公用设施较完善	属于普通中、小学学区，距离中小学在 5500-6500 米之间；距离医院在 2500-3500 米之间；其他公用设施比较齐全	属于普通中、小学学区；距离医院较远，范围内有诊所等	属于普通中、小学学区，距离中小学在 6500-7500 米之间；距离医院在 4000-5500 米之间，距离诊所较近；其他公用设施不齐全	属于普通中、小学学区，距离中小学≥7500 米；距离医院≥5500，距离诊所较近；其他公用设施不足
	环境条件	0.15	环境质量一般，区域绿化率一般，区域内有人文景观、邻近景观河道	环境质量一般，区域绿化率较低，区域内有人文景观、邻近景观河道	环境质量一般，区域绿化率较低，区域距人文景观或景观河道较远	环境质量较差，区域绿化率极低，区域距人文景观或景观河道远	环境质量差，区域绿化率极低，区域距人文景观或景观河道远

5.个别因素修正

个别因素指宗地自身的地价影响因素，包括宗地大小、宗地形状、临街状况以及其他影响因素。宗地个别因素修正系数按以下公式计算：

$$K=(1+K_1+K_2+K_3+K_4)$$

式中， K —宗地个别因素修正系数；

K_1 —宗地大小因素修正幅度值；

K_2 —宗地形状因素修正幅度值；

K_3 —临街状况因素修正幅度值；

K_4 —其他影响因素修正幅度值（ $\pm 3\%$ 以内）。

表 2-52 天津市个别因素修正系数表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地大小	指标说明	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，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
	修正幅度值 K_1	$2\% \leq K_1 \leq 3\%$	$1\% \leq K_1 \leq 1.5\%$	0	$-1.5\% \leq K_1 \leq -1\%$	$-3\% \leq K_1 \leq -2\%$
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状极不规则，对土地利用产生严重影响
	修正幅度值 K_2	$1\% \leq K_2 \leq 2\%$	$0.5\% \leq K_2 \leq 1\%$	0	$-1\% \leq K_2 \leq -0.5\%$	$-2\% \leq K_2 \leq -1\%$
临街状况	指标说明	四面临街	三面临街	两面临街	一面临街	不临街
	修正幅度值 K_3	$1\% \leq K_3 \leq 2\%$	$0.5\% \leq K_3 \leq 1\%$	0	$-1\% \leq K_3 \leq -0.5\%$	$-2\% \leq K_3 \leq -1\%$
其他影响因素	指标说明	根据评估宗地具体情况，自行设定。				
	修正幅度值 K_4	$2\% \leq K_4 \leq 3\%$	$1\% \leq K_4 \leq 1.5\%$	0	$-1.5\% \leq K_4 \leq -1\%$	$-3\% \leq K_4 \leq -2\%$

6.商业用地楼层修正

由于商业用地所处楼层不同，分摊的土地价值不相同，因此需要进行商业用地楼层修正。通过统计同一商业用地上不同楼层的售价、租金，计算各楼层的楼面地价比例系数。若计算商业用地各楼层楼面地价，可在基准地价

基础上直接乘以转换后的商业用地楼层修正系数，各区可参照执行。

使用原则：适当选用，价格评估以市场为前提，适用于楼层数明确的中低楼层（6层及以下）存量商业用地分摊土地使用权价格的修正。

表 2-53 天津市商业用地楼层修正系数表

楼层	1层	2层	3层	4层及以上
修正系数	1.4035	0.9825	0.8421	0.7719

根据商业用地总楼层数，计算转换后各楼层商业用地楼层修正系数：

$$R_i = \frac{k_i}{(k_1+k_2+k_3+\dots+kn) / n}$$

式中：

R_i —转换后第 i 层商业用地楼层修正系数；

K_1 —第 1 层商业用地楼层修正系数；

K_2 —第 2 层商业用地楼层修正系数；

K_3 —第 3 层商业用地楼层修正系数值；

K_i —第 i 层商业用地楼层修正系数值；

K_n —第 n 层商业用地楼层修正系数， n 代表商业用地总楼层数（ $n \leq 6$ ）。