# 昆明市中心城区土地定级与基准地价更新成果--宗地地价修正系数

表1 昆明市中心城区商服用地宗地地价影响因素指标说明表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 级别  因素档次 | | Ⅰ级 | | | | | Ⅱ级 | | | | | Ⅲ级 | | | | | Ⅳ级 | | | | |
| 指标说明  因素类别 | | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 商服繁华条件 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 交通条件  状况 | 与主次干道通达性高 | 能与主次干道通达 | 仅与次干道通达 | 与次干道通达有一定难度 | 与次干道通达有严重困难 | 与主次干道通达性高 | 能与主次干道通达 | 仅与次干道通达 | 与次干道通达有一定难度 | 与次干道通达有严重困难 | 与主次干道通达性高 | 能与主次干道通达 | 仅与次干道通达 | 与次干道通达有一定难度 | 与次干道通达有严重困难 | 与主次干道通达性高 | 能与主次干道通达 | 仅与次干道通达 | 与次干道通达有一定难度 | 与次干道通达有严重困难 |
| 基础设施状况 | 基本  设施  完善区 | 基本  设施  较好区 | 基本  设施  一般区 | 基本  设施  不完善区 | 基本  设施未覆盖区 | 基本  设施  完善区 | 基本  设施  较好区 | 基本  设施  一般区 | 基本  设施不  完善区 | 基本  设施未  覆盖区 | 基本  设施  完善区 | 基本  设施  较好区 | 基本  设施  一般区 | 基本设施不完善区 | 基本设施未覆盖区 | 基本  设施  完善区 | 基本设施较好区 | 基本设施  一般区 | 基本设施不完善区 | 基本设施未覆盖区 |
| 区域环境  状况 | 清洁区 | 较清  洁区 | 一般  污染区 | 轻污染区 | 重污染区 | 清洁区 | 较清洁区 | 一般污染区 | 轻污染区 | 重污染区 | 清洁区 | 较清洁区 | 一般污染区 | 轻污染区 | 重污染区 | 清洁区 | 较清洁区 | 一般污染区 | 轻污染区 | 重污染区 |
| 个别因素 | 距商业中心距离（m） | ≤300 | 300～1000 | 1000～2000 | 2000～3000 | ≥3000 | ≤300 | 300～1000 | 1000～2000 | 2000～3000 | ≥3000 | ≤300 | 300～1000 | 1000～2000 | 2000～3000 | ≥3000 | ≤300 | 300～1000 | 1000～2000 | 2000～3000 | ≥3000 |
| 宗地临街状况 | 三面临街 | 二面临街 | 一面临街 | 袋地（深小于6） | 袋地（深大于6） | 三面临街 | 二面临街 | 一面临街 | 袋地（深小于6） | 袋地（深大于6） | 三面临街 | 二面临街 | 一面临街 | 袋地（深小于6） | 袋地（深大于6） | 三面临街 | 二面临街 | 一面临街 | 袋地（深小于6） | 袋地（深大于6） |
| 宗地铺面开间（m） | ≥8.0 | 8.0～6.0 | 6.0～4.0 | 4.0～2.0 | ≤2.0 | ≥8.0 | 8.0～6.0 | 6.0～4.0 | 4.0～2.0 | ≤2.0 | ≥8.0 | 8.0～6.0 | 6.0～4.0 | 4.0～2.0 | ≤2.0 | ≥8.0 | 8.0～6.0 | 6.0～4.0 | 4.0～2.0 | ≤2.0 |
| 宗地进深（m） | ≤2.0 | 2.0～4.0 | 4.0～6.0 | 6.0～8.0 | ≥8.0 | ≤2.0 | 2.0～4.0 | 4.0～6.0 | 6.0～8.0 | ≥8.0 | ≤2.0 | 2.0～4.0 | 4.0～6.0 | 6.0～8.0 | ≥8.0 | ≤2.0 | 2.0～4.0 | 4.0～6.0 | 6.0～8.0 | ≥8.0 |
| 宗地面积(㎡) | ≥800 | 800～  600 | 600～  400 | 400～  200 | <200 | ≥800 | 800～  600 | 600～  400 | 400～  200 | <200 | ≥800 | 800～  600 | 600～  400 | 400～  200 | <200 | ≥800 | 800～  600 | 600～  400 | 400～  200 | <200 |
| 流动人口密度 | 密集 | 较密集 | 一般 | 较分散 | 分散 | 密集 | 较密集 | 一般 | 较分散 | 分散 | 密集 | 较密集 | 一般 | 较分散 | 分散 | 密集 | 较密集 | 一般 | 较分散 | 分散 |

表2 昆明市中心城区商服用地宗地地价影响因素指标说明表（续表）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 级别  因素档次 | | Ⅴ级 | | | | | Ⅵ级 | | | | | Ⅶ级 | | | | | Ⅷ级 | | | | |
| 指标说明  因素类别 | | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 商服繁华条件 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 交通条件  状况 | 与主次干道通达性高 | 能与主次干道通达 | 仅与次干道通达 | 与次干道通达有一定难度 | 与次干道通达有严重困难 | 与主次干道通达性高 | 能与主次干道通达 | 仅与次干道通达 | 与次干道通达有一定难度 | 与次干道通达有严重困难 | 与主次干道通达性高 | 能与主次干道通达 | 仅与次干道通达 | 与次干道通达有一定难度 | 与次干道通达有严重困难 | 与主次干道通达性高 | 能与主次干道通达 | 仅与次干道通达 | 与次干道通达有一定难度 | 与次干道通达有严重困难 |
| 基础设施状况 | 基本  设施  完善区 | 基本  设施  较好区 | 基本  设施  一般区 | 基本  设施  不完善区 | 基本  设施未覆盖区 | 基本  设施  完善区 | 基本  设施  较好区 | 基本  设施  一般区 | 基本  设施不  完善区 | 基本  设施未  覆盖区 | 基本  设施  完善区 | 基本  设施  较好区 | 基本  设施  一般区 | 基本设施不完善区 | 基本设施未覆盖区 | 基本  设施  完善区 | 基本设施较好区 | 基本设施  一般区 | 基本设施不完善区 | 基本设施未覆盖区 |
| 区域环境  状况 | 清洁区 | 较清  洁区 | 一般  污染区 | 轻污染区 | 重污染区 | 清洁区 | 较清洁区 | 一般污染区 | 轻污染区 | 重污染区 | 清洁区 | 较清洁区 | 一般污染区 | 轻污染区 | 重污染区 | 清洁区 | 较清洁区 | 一般污染区 | 轻污染区 | 重污染区 |
| 个别因素 | 距商业中心距离（m） | ≤300 | 300～1000 | 1000～2000 | 2000～3000 | ≥3000 | ≤300 | 300～1000 | 1000～2000 | 2000～3000 | ≥3000 | ≤300 | 300～1000 | 1000～2000 | 2000～3000 | ≥3000 | ≤300 | 300～1000 | 1000～2000 | 2000～3000 | ≥3000 |
| 宗地临街状况 | 三面临街 | 二面临街 | 一面临街 | 袋地（深小于6） | 袋地（深大于6） | 三面临街 | 二面临街 | 一面临街 | 袋地（深小于6） | 袋地（深大于6） | 三面临街 | 二面临街 | 一面临街 | 袋地（深小于6） | 袋地（深大于6） | 三面临街 | 二面临街 | 一面临街 | 袋地（深小于6） | 袋地（深大于6） |
| 宗地铺面开间（m） | ≥8.0 | 8.0～6.0 | 6.0～4.0 | 4.0～2.0 | ≤2.0 | ≥8.0 | 8.0～6.0 | 6.0～4.0 | 4.0～2.0 | ≤2.0 | ≥8.0 | 8.0～6.0 | 6.0～4.0 | 4.0～2.0 | ≤2.0 | ≥8.0 | 8.0～6.0 | 6.0～4.0 | 4.0～2.0 | ≤2.0 |
| 宗地进深（m） | ≤2.0 | 2.0～4.0 | 4.0～6.0 | 6.0～8.0 | ≥8.0 | ≤2.0 | 2.0～4.0 | 4.0～6.0 | 6.0～8.0 | ≥8.0 | ≤2.0 | 2.0～4.0 | 4.0～6.0 | 6.0～8.0 | ≥8.0 | ≤2.0 | 2.0～4.0 | 4.0～6.0 | 6.0～8.0 | ≥8.0 |
| 宗地面积(㎡) | ≥800 | 800～  600 | 600～  400 | 400～  200 | <200 | ≥800 | 800～  600 | 600～  400 | 400～  200 | <200 | ≥800 | 800～  600 | 600～  400 | 400～  200 | <200 | ≥800 | 800～  600 | 600～  400 | 400～  200 | <200 |
| 流动人口密度 | 密集 | 较密集 | 一般 | 较分散 | 分散 | 密集 | 较密集 | 一般 | 较分散 | 分散 | 密集 | 较密集 | 一般 | 较分散 | 分散 | 密集 | 较密集 | 一般 | 较分散 | 分散 |

表3 昆明市中心城区居住用地宗地地价影响因素指标说明表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 级别  因素档次 | | Ⅰ级 | | | | | Ⅱ级 | | | | | Ⅲ级 | | | | | Ⅳ级 | | | | |
| 指标说明  因素类别 | | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域  因素 | 公用设施完备程度 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 区域环境  状况 | 清洁区 | 较清  洁区 | 一般  污染区 | 轻污  染区 | 重污  染区 | 清洁区 | 较清  洁区 | 一般  污染区 | 轻污  染区 | 重污  染区 | 清洁区 | 较清  洁区 | 一般  污染区 | 轻污  染区 | 重污  染区 | 清洁区 | 较清  洁区 | 一般  污染区 | 轻污  染区 | 重污  染区 |
| 未来土地  用地方向 | 科研文  机关用地 | 居住  用地 | 商业金融  用地 | 工厂仓储  用地 | 其它  用地 | 科研文机关用地 | 居住  用地 | 商业金融用地 | 工厂仓储  用地 | 其它  用地 | 科研文机关用地 | 居住  用地 | 商业金融用地 | 工厂仓储  用地 | 其它  用地 | 科研文机关用地 | 居住  用地 | 商业金融用地 | 工厂  仓储  用地 | 其它  用地 |
| 周围土地  用地状况 | 科研机关办公区 | 居住  小区 | 普通居住  小区 | 厂矿  居住区 | 棚户区 | 科研机关办公区 | 居住  小区 | 普通居住小区 | 厂矿  居住区 | 棚户区 | 科研  机关  办公区 | 居住  小区 | 普通  居住  小区 | 厂矿  居住区 | 棚户区 | 科研  机关  办公区 | 居住  小区 | 普通居住小区 | 厂矿  居住区 | 棚户区 |
| 个别  因素 | 宗地面积（㎡） | ≥400 | 400～  300 | 300～  200 | 200～  100 | <100 | ≥400 | 400～  300 | 300～  200 | 200～  100 | <100 | ≥400 | 400～  300 | 300～  200 | 200～  100 | <100 | ≥400 | 400～  300 | 300～  200 | 200～  100 | <100 |
| 距农贸市场距离（m） | <400 | 400～600 | 600-800 | 800～1200 | >1200 | <400 | 400～600 | 600-800 | 800～1200 | >1200 | <400 | 400～600 | 600-800 | 800～1200 | >1200 | <400 | 400～600 | 600-800 | 800～1200 | >1200 |
| 宗地自然条件 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 绿地覆盖度 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 常住人口密度 | 密集 | 较密集 | 一般 | 较分散 | 分散 | 密集 | 较密集 | 一般 | 较分散 | 分散 | 密集 | 较密集 | 一般 | 较分散 | 分散 | 密集 | 较密集 | 一般 | 较分散 | 分散 |
| 供水保障率 | 供水保障率好 | 供水保障率较好 | 供水保障率一般 | 供水保障率较差 | 供水保障率差 | 供水保障率好 | 供水保障率较好 | 供水保障率一般 | 供水保障率较差 | 供水保障率差 | 供水保障率好 | 供水保障率较好 | 供水保障率一般 | 供水保障率较差 | 供水保障率差 | 供水保障率好 | 供水保障率较好 | 供水保障率一般 | 供水保障率较差 | 供水保障率差 |
| 排水保障率 | 排水保障率好 | 排水保障率较好 | 排水保障率一般 | 排水保障率较差 | 排水保障率差 | 排水保障率好 | 排水保障率较好 | 排水保障率一般 | 排水保障率较差 | 排水保障率差 | 排水保障率好 | 排水保障率较好 | 排水保障率一般 | 排水保障率较差 | 排水保障率差 | 排水保障率好 | 排水保障率较好 | 排水保障率一般 | 排水保障率较差 | 排水保障率差 |

表4 昆明市中心城区居住用地宗地地价影响因素指标说明表（续表）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 级别  因素档次 | | Ⅴ级 | | | | | Ⅵ级 | | | | | Ⅶ级 | | | | | Ⅷ级 | | | | |
| 指标说明  因素类别 | | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域  因素 | 公用设施完备程度 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 区域环境  状况 | 清洁区 | 较清  洁区 | 一般  污染区 | 轻污  染区 | 重污  染区 | 清洁区 | 较清  洁区 | 一般  污染区 | 轻污  染区 | 重污  染区 | 清洁区 | 较清  洁区 | 一般  污染区 | 轻污  染区 | 重污  染区 | 清洁区 | 较清  洁区 | 一般  污染区 | 轻污  染区 | 重污  染区 |
| 未来土地  用地方向 | 科研文  机关用地 | 居住  用地 | 商业金融  用地 | 工厂仓储  用地 | 其它  用地 | 科研文机关用地 | 居住  用地 | 商业金融用地 | 工厂仓储  用地 | 其它  用地 | 科研文机关用地 | 居住  用地 | 商业金融用地 | 工厂仓储  用地 | 其它  用地 | 科研文机关用地 | 居住  用地 | 商业金融用地 | 工厂  仓储  用地 | 其它  用地 |
| 周围土地  用地状况 | 科研机关办公区 | 居住  小区 | 普通居住  小区 | 厂矿  居住区 | 棚户区 | 科研机关办公区 | 居住  小区 | 普通居住小区 | 厂矿  居住区 | 棚户区 | 科研  机关  办公区 | 居住  小区 | 普通  居住  小区 | 厂矿  居住区 | 棚户区 | 科研  机关  办公区 | 居住  小区 | 普通居住小区 | 厂矿  居住区 | 棚户区 |
| 个别  因素 | 宗地面积（㎡） | ≥400 | 400～  300 | 300～  200 | 200～  100 | <100 | ≥400 | 400～  300 | 300～  200 | 200～  100 | <100 | ≥400 | 400～  300 | 300～  200 | 200～  100 | <100 | ≥400 | 400～  300 | 300～  200 | 200～  100 | <100 |
| 距农贸市场距离（m） | <400 | 400～600 | 600-800 | 800～1200 | >1200 | <400 | 400～600 | 600-800 | 800～1200 | >1200 | <400 | 400～600 | 600-800 | 800～1200 | >1200 | <400 | 400～600 | 600-800 | 800～1200 | >1200 |
| 宗地自然条件 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 绿地覆盖度 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 常住人口密度 | 密集 | 较密集 | 一般 | 较分散 | 分散 | 密集 | 较密集 | 一般 | 较分散 | 分散 | 密集 | 较密集 | 一般 | 较分散 | 分散 | 密集 | 较密集 | 一般 | 较分散 | 分散 |
| 供水保障率 | 供水保障率好 | 供水保障率较好 | 供水保障率一般 | 供水保障率较差 | 供水保障率差 | 供水保障率好 | 供水保障率较好 | 供水保障率一般 | 供水保障率较差 | 供水保障率差 | 供水保障率好 | 供水保障率较好 | 供水保障率一般 | 供水保障率较差 | 供水保障率差 | 供水保障率好 | 供水保障率较好 | 供水保障率一般 | 供水保障率较差 | 供水保障率差 |
| 排水保障率 | 排水保障率好 | 排水保障率较好 | 排水保障率一般 | 排水保障率较差 | 排水保障率差 | 排水保障率好 | 排水保障率较好 | 排水保障率一般 | 排水保障率较差 | 排水保障率差 | 排水保障率好 | 排水保障率较好 | 排水保障率一般 | 排水保障率较差 | 排水保障率差 | 排水保障率好 | 排水保障率较好 | 排水保障率一般 | 排水保障率较差 | 排水保障率差 |

表5 昆明市中心城区公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素指标说明表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 级别  因素档次 | | Ⅰ级 | | | | | Ⅱ级 | | | | | Ⅲ级 | | | | | Ⅳ级 | | | | |
| 指标说明  因素类别 | | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域  因素 | 商服繁华条件 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 交通条件  状况 | 与主次干道通达性高 | 能与主次干道通达 | 仅与次干道通达 | 与次干道通达有一定难度 | 与次干道通达有严重困难 | 与主次干道通达性高 | 能与主次干道通达 | 仅与次干道通达 | 与次干道通达有一定难度 | 与次干道通达有严重困难 | 与主次干道通达性高 | 能与主次干道通达 | 仅与次干道通达 | 与次干道通达有一定难度 | 与次干道通达有严重困难 | 与主次干道通达性高 | 能与主次干道通达 | 仅与次干道通达 | 与次干道通达有一定难度 | 与次干道通达有严重困难 |
| 基础设施状况 | 基本  设施  完善区 | 基本  设施  较好区 | 基本  设施  一般区 | 基本  设施  不完善区 | 基本  设施未覆盖区 | 基本  设施  完善区 | 基本  设施  较好区 | 基本  设施  一般区 | 基本  设施  不完善区 | 基本  设施未  覆盖区 | 基本  设施  完善区 | 基本  设施  较好区 | 基本  设施  一般区 | 基本  设施不完善区 | 基本  设施未覆盖区 | 基本  设施  完善区 | 基本  设施  较好区 | 基本  设施  一般区 | 基本  设施不完善区 | 基本  设施未  覆盖区 |
| 区域环境  状况 | 清洁区 | 较清  洁区 | 一般  污染区 | 轻污  染区 | 重污  染区 | 清洁区 | 较清  洁区 | 一般  污染区 | 轻污  染区 | 重污  染区 | 清洁区 | 较清  洁区 | 一般  污染区 | 轻污  染区 | 重污  染区 | 清洁区 | 较清  洁区 | 一般  污染区 | 轻污  染区 | 重污  染区 |
| 公用设施完备程度 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 周围土地  用地状况 | 科研机关办公区 | 居住  小区 | 普通居住  小区 | 厂矿  居住区 | 棚户区 | 科研机关办公区 | 居住  小区 | 普通居住小区 | 厂矿  居住区 | 棚户区 | 科研  机关  办公区 | 居住  小区 | 普通  居住  小区 | 厂矿  居住区 | 棚户区 | 科研  机关  办公区 | 居住  小区 | 普通居住小区 | 厂矿  居住区 | 棚户区 |
| 个别  因素 | 距商业中心距离（m） | ≤300 | 300～1000 | 1000～2000 | 2000～3000 | ≥3000 | ≤300 | 300～1000 | 1000～2000 | 2000～3000 | ≥3000 | ≤300 | 300～1000 | 1000～2000 | 2000～3000 | ≥3000 | ≤300 | 300～1000 | 1000～2000 | 2000～3000 | ≥3000 |
| 宗地临街状况 | 三面临街 | 二面临街 | 一面临街 | 袋地（深小于6） | 袋地（深大于6） | 三面临街 | 二面临街 | 一面临街 | 袋地（深小于6） | 袋地（深大于6） | 三面临街 | 二面临街 | 一面临街 | 袋地（深小于6） | 袋地（深大于6） | 三面临街 | 二面临街 | 一面临街 | 袋地（深小于6） | 袋地（深大于6） |
| 宗地临街宽度(m) | ≥8.0 | 8.0～6.0 | 6.0～4.0 | 4.0～2.0 | ≤2.0 | ≥8.0 | 8.0～6.0 | 6.0～4.0 | 4.0～2.0 | ≤2.0 | ≥8.0 | 8.0～6.0 | 6.0～4.0 | 4.0～2.0 | ≤2.0 | ≥8.0 | 8.0～6.0 | 6.0～4.0 | 4.0～2.0 | ≤2.0 |
| 宗地进深(m) | ≤2.0 | 2.0～4.0 | 4.0～6.0 | 6.0～8.0 | ≥8.0 | ≤2.0 | 2.0～4.0 | 4.0～6.0 | 6.0～8.0 | ≥8.0 | ≤2.0 | 2.0～4.0 | 4.0～6.0 | 6.0～8.0 | ≥8.0 | ≤2.0 | 2.0～4.0 | 4.0～6.0 | 6.0～8.0 | ≥8.0 |
| 宗地面积（㎡） | ≥800 | 800～  600 | 600～  400 | 400～  200 | <200 | ≥800 | 800～  600 | 600～  400 | 400～  200 | <200 | ≥800 | 800～  600 | 600～  400 | 400～  200 | <200 | ≥800 | 800～  600 | 600～  400 | 400～  200 | <200 |
| 人口密度 | 密集 | 较密集 | 一般 | 较分散 | 分散 | 密集 | 较密集 | 一般 | 较分散 | 分散 | 密集 | 较密集 | 一般 | 较分散 | 分散 | 密集 | 较密集 | 一般 | 较分散 | 分散 |
| 供水保障率 | 供水保障率好 | 供水保障率较好 | 供水保障率一般 | 供水保障率较差 | 供水保障率差 | 供水保障率好 | 供水保障率较好 | 供水保障率一般 | 供水保障率较差 | 供水保障率差 | 供水保障率好 | 供水保障率较好 | 供水保障率一般 | 供水保障率较差 | 供水保障率差 | 供水保障率好 | 供水保障率较好 | 供水保障率一般 | 供水保障率较差 | 供水保障率差 |
| 排水保障率 | 排水保障率好 | 排水保障率较好 | 排水保障率一般 | 排水保障率较差 | 排水保障率差 | 排水保障率好 | 排水保障率较好 | 排水保障率一般 | 排水保障率较差 | 排水保障率差 | 排水保障率好 | 排水保障率较好 | 排水保障率一般 | 排水保障率较差 | 排水保障率差 | 排水保障率好 | 排水保障率较好 | 排水保障率一般 | 排水保障率较差 | 排水保障率差 |

表6昆明市中心城区公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素指标说明表（续表）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 级别  因素档次 | | Ⅴ级 | | | | | Ⅵ级 | | | | | Ⅶ级 | | | | |
| 指标说明  因素类别 | | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域  因素 | 商服繁华条件 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 交通条件  状况 | 与主次干道通达性高 | 能与主次干道通达 | 仅与次干道通达 | 与次干道通达有一定难度 | 与次干道通达有严重困难 | 与主次干道通达性高 | 能与主次干道通达 | 仅与次干道通达 | 与次干道通达有一定难度 | 与次干道通达有严重困难 | 与主次干道通达性高 | 能与主次干道通达 | 仅与次干道通达 | 与次干道通达有一定难度 | 与次干道通达有严重困难 |
| 基础设施状况 | 基本  设施  完善区 | 基本  设施  较好区 | 基本  设施  一般区 | 基本  设施  不完善区 | 基本  设施未覆盖区 | 基本  设施  完善区 | 基本  设施  较好区 | 基本  设施  一般区 | 基本  设施  不完善区 | 基本  设施未  覆盖区 | 基本  设施  完善区 | 基本  设施  较好区 | 基本  设施  一般区 | 基本  设施不完善区 | 基本  设施未覆盖区 |
| 区域环境  状况 | 清洁区 | 较清  洁区 | 一般  污染区 | 轻污  染区 | 重污  染区 | 清洁区 | 较清  洁区 | 一般  污染区 | 轻污  染区 | 重污  染区 | 清洁区 | 较清  洁区 | 一般  污染区 | 轻污  染区 | 重污  染区 |
| 公用设施完备程度 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 周围土地  用地状况 | 科研机关办公区 | 居住  小区 | 普通居住  小区 | 厂矿  居住区 | 棚户区 | 科研机关办公区 | 居住  小区 | 普通居住小区 | 厂矿  居住区 | 棚户区 | 科研  机关  办公区 | 居住  小区 | 普通  居住  小区 | 厂矿  居住区 | 棚户区 |
| 个别  因素 | 距商业中心距离（m） | ≤300 | 300～1000 | 1000～2000 | 2000～3000 | ≥3000 | ≤300 | 300～1000 | 1000～2000 | 2000～3000 | ≥3000 | ≤300 | 300～1000 | 1000～2000 | 2000～3000 | ≥3000 |
| 宗地临街状况 | 三面临街 | 二面临街 | 一面临街 | 袋地（深小于6） | 袋地（深大于6） | 三面临街 | 二面临街 | 一面临街 | 袋地（深小于6） | 袋地（深大于6） | 三面临街 | 二面临街 | 一面临街 | 袋地（深小于6） | 袋地（深大于6） |
| 宗地临街宽度(m) | ≥8.0 | 8.0～6.0 | 6.0～4.0 | 4.0～2.0 | ≤2.0 | ≥8.0 | 8.0～6.0 | 6.0～4.0 | 4.0～2.0 | ≤2.0 | ≥8.0 | 8.0～6.0 | 6.0～4.0 | 4.0～2.0 | ≤2.0 |
| 宗地进深(m) | ≤2.0 | 2.0～4.0 | 4.0～6.0 | 6.0～8.0 | ≥8.0 | ≤2.0 | 2.0～4.0 | 4.0～6.0 | 6.0～8.0 | ≥8.0 | ≤2.0 | 2.0～4.0 | 4.0～6.0 | 6.0～8.0 | ≥8.0 |
| 宗地面积（㎡） | ≥800 | 800～  600 | 600～  400 | 400～  200 | <200 | ≥800 | 800～  600 | 600～  400 | 400～  200 | <200 | ≥800 | 800～  600 | 600～  400 | 400～  200 | <200 |
| 人口密度 | 密集 | 较密集 | 一般 | 较分散 | 分散 | 密集 | 较密集 | 一般 | 较分散 | 分散 | 密集 | 较密集 | 一般 | 较分散 | 分散 |
| 供水保障率 | 供水保障率好 | 供水保障率较好 | 供水保障率一般 | 供水保障率较差 | 供水保障率差 | 供水保障率好 | 供水保障率较好 | 供水保障率一般 | 供水保障率较差 | 供水保障率差 | 供水保障率好 | 供水保障率较好 | 供水保障率一般 | 供水保障率较差 | 供水保障率差 |
| 排水保障率 | 排水保障率好 | 排水保障率较好 | 排水保障率一般 | 排水保障率较差 | 排水保障率差 | 排水保障率好 | 排水保障率较好 | 排水保障率一般 | 排水保障率较差 | 排水保障率差 | 排水保障率好 | 排水保障率较好 | 排水保障率一般 | 排水保障率较差 | 排水保障率差 |

表7 昆明市中心城区工矿仓储用地宗地地价影响因素指标说明表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 级别  因素档次 | | 规划限制区 | | | | | Ⅰ级 | | | | | Ⅱ级 | | | | |
| 指标说明  因素类别 | | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域  因素 | 定级因素综合分值 | ≥40 | 35-40 | 35-20 | 20-10 | 10-0 | ≥40 | 35-40 | 35-20 | 20-10 | 10-0 | ≥40 | 35-40 | 35-20 | 20-10 | 10-0 |
| 交通条件状况 | 与主次干道通达性高 | 能与主次干道通达 | 仅与次干道通达 | 与次干道通达有一定难度 | 与次干道通达有严重困难 | 与主次干道通达性高 | 能与主次干道通达 | 仅与次干道通达 | 与次干道通达有一定难度 | 与次干道通达有严重困难 | 与主次干道通达性高 | 能与主次干道通达 | 仅与次干道通达 | 与次干道通达有一定难度 | 与次干道通达有严重困难 |
| 基础设施状况 | 基本  设施  完善区 | 基本  设施  较好区 | 基本  设施  一般区 | 基本  设施  不完善区 | 基本  设施未覆盖区 | 基本  设施  完善区 | 基本  设施  较好区 | 基本  设施  一般区 | 基本  设施  不完善区 | 基本  设施未覆盖区 | 基本  设施  完善区 | 基本  设施  较好区 | 基本  设施  一般区 | 基本  设施  不完善区 | 基本  设施未覆盖区 |
| 产业聚集度 | 密集 | 较密集 | 一般 | 较分散 | 分散 | 密集 | 较密集 | 一般 | 较分散 | 分散 | 密集 | 较密集 | 一般 | 较分散 | 分散 |
| 个别  因素 | 距汽车货运站距离（米） | <800 | 800～  1200 | 1200～  2000 | 2000～  2500 | ≥2500 | <800 | 800～  1200 | 1200～  2000 | 2000～  2500 | ≥2500 | <800 | 800～  1200 | 1200～  2000 | 2000～  2500 | ≥2500 |
| 供水保障率 | 供水保障率好 | 供水保障率较好 | 供水保障率一般 | 供水保障率较差 | 供水保障率差 | 供水保障率好 | 供水保障率较好 | 供水保障率一般 | 供水保障率较差 | 供水保障率差 | 供水保障率好 | 供水保障率较好 | 供水保障率一般 | 供水保障率较差 | 供水保障率差 |
| 排水保障率 | 排水保障率好 | 排水保障率较好 | 排水保障率一般 | 排水保障率较差 | 排水保障率差 | 排水保障率好 | 排水保障率较好 | 排水保障率一般 | 排水保障率较差 | 排水保障率差 | 排水保障率好 | 排水保障率较好 | 排水保障率一般 | 排水保障率较差 | 排水保障率差 |
| 宗地形状 | 形状规则，有利于工业布置 | 当前形状有利于该工业布置 | 对工业布置无影响 | 形状不良，对工业布置有一定影响 | 形状不良，对工业布置有严重影响 | 形状规则，有利于工业布置 | 当前形状有利于该工业布置 | 对工业布置无影响 | 形状不良，对工业布置有一定影响 | 形状不良，对工业布置有严重影响 | 形状规则，有利于工业布置 | 当前形状有利于该工业布置 | 对工业布置无影响 | 形状不良，对工业布置有一定影响 | 形状不良，对工业布置有严重影响 |

表8 昆明市中心城区工矿仓储用地宗地地价影响因素指标说明表（续表）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 级别  因素档次 | | Ⅲ级 | | | | | Ⅳ级 | | | | | Ⅴ级 | | | | |
| 指标说明  因素类别 | | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域  因素 | 定级因素综合分值 | ≥40 | 35-40 | 35-20 | 20-10 | 10-0 | ≥40 | 35-40 | 35-20 | 20-10 | 10-0 | ≥40 | 35-40 | 35-20 | 20-10 | 10-0 |
| 交通条件状况 | 与主次干道通达性高 | 能与主次干道通达 | 仅与次干道通达 | 与次干道通达有一定难度 | 与次干道通达有严重困难 | 与主次干道通达性高 | 能与主次干道通达 | 仅与次干道通达 | 与次干道通达有一定难度 | 与次干道通达有严重困难 | 与主次干道通达性高 | 能与主次干道通达 | 仅与次干道通达 | 与次干道通达有一定难度 | 与次干道通达有严重困难 |
| 基础设施状况 | 基本  设施  完善区 | 基本  设施  较好区 | 基本  设施  一般区 | 基本  设施  不完善区 | 基本  设施未覆盖区 | 基本  设施  完善区 | 基本  设施  较好区 | 基本  设施  一般区 | 基本  设施  不完善区 | 基本  设施未覆盖区 | 基本  设施  完善区 | 基本  设施  较好区 | 基本  设施  一般区 | 基本  设施  不完善区 | 基本  设施未覆盖区 |
| 产业聚集度 | 密集 | 较密集 | 一般 | 较分散 | 分散 | 密集 | 较密集 | 一般 | 较分散 | 分散 | 密集 | 较密集 | 一般 | 较分散 | 分散 |
| 个别  因素 | 距汽车货运站距离（米） | <800 | 800～  1200 | 1200～  2000 | 2000～  2500 | ≥2500 | <800 | 800～  1200 | 1200～  2000 | 2000～  2500 | ≥2500 | <800 | 800～  1200 | 1200～  2000 | 2000～  2500 | ≥2500 |
| 供水保障率 | 供水保障率好 | 供水保障率较好 | 供水保障率一般 | 供水保障率较差 | 供水保障率差 | 供水保障率好 | 供水保障率较好 | 供水保障率一般 | 供水保障率较差 | 供水保障率差 | 供水保障率好 | 供水保障率较好 | 供水保障率一般 | 供水保障率较差 | 供水保障率差 |
| 排水保障率 | 排水保障率好 | 排水保障率较好 | 排水保障率一般 | 排水保障率较差 | 排水保障率差 | 排水保障率好 | 排水保障率较好 | 排水保障率一般 | 排水保障率较差 | 排水保障率差 | 排水保障率好 | 排水保障率较好 | 排水保障率一般 | 排水保障率较差 | 排水保障率差 |
| 宗地形状 | 形状规则，有利于工业布置 | 当前形状有利于该工业布置 | 对工业布置无影响 | 形状不良，对工业布置有一定影响 | 形状不良，对工业布置有严重影响 | 形状规则，有利于工业布置 | 当前形状有利于该工业布置 | 对工业布置无影响 | 形状不良，对工业布置有一定影响 | 形状不良，对工业布置有严重影响 | 形状规则，有利于工业布置 | 当前形状有利于该工业布置 | 对工业布置无影响 | 形状不良，对工业布置有一定影响 | 形状不良，对工业布置有严重影响 |

表9 昆明市中心城区商服用地宗地地价修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 级别  因素档次 | | | Ⅰ级 | | | | | Ⅱ级 | | | | | Ⅲ级 | | | | | Ⅳ级 | | | | |
| 指标说明  因素类别 | | | 优 | 较优 | 一般 | 较劣(-) | 劣(-) | 优 | 较优 | 一般 | 较劣(-) | 劣(-) | 优 | 较优 | 一般 | 较劣(-) | 劣(-) | 优 | 较优 | 一般 | 较劣(-) | 劣(-) |
| 区域因素 | 0.24 | 商服繁华条件 | 0.0261 | 0.0130 | 0 | 0.0016 | 0.0032 | 0.0270 | 0.0135 | 0 | 0.0022 | 0.0044 | 0.0348 | 0.0174 | 0 | 0.0025 | 0.0050 | 0.0322 | 0.0161 | 0 | 0.0074 | 0.0149 |
| 0.14 | 交通条件状况 | 0.0152 | 0.0076 | 0 | 0.0009 | 0.0018 | 0.0157 | 0.0079 | 0 | 0.0013 | 0.0026 | 0.0203 | 0.0102 | 0 | 0.0015 | 0.0029 | 0.0188 | 0.0094 | 0 | 0.0043 | 0.0087 |
| 0.11 | 基础设施状况 | 0.0119 | 0.0060 | 0 | 0.0007 | 0.0015 | 0.0124 | 0.0062 | 0 | 0.0010 | 0.0020 | 0.0160 | 0.0080 | 0 | 0.0012 | 0.0023 | 0.0148 | 0.0074 | 0 | 0.0034 | 0.0068 |
| 0.10 | 区域环境状况 | 0.0109 | 0.0054 | 0 | 0.0007 | 0.0013 | 0.0112 | 0.0056 | 0 | 0.0009 | 0.0018 | 0.0145 | 0.0073 | 0 | 0.0011 | 0.0021 | 0.0134 | 0.0067 | 0 | 0.0031 | 0.0062 |
| 个别因素 | 0.09 | 距商业中心距离 | 0.0098 | 0.0049 | 0 | 0.0006 | 0.0012 | 0.0101 | 0.0051 | 0 | 0.0008 | 0.0016 | 0.0131 | 0.0065 | 0 | 0.0009 | 0.0019 | 0.0121 | 0.0060 | 0 | 0.0028 | 0.0056 |
| 0.08 | 宗地临街状况 | 0.0087 | 0.0043 | 0 | 0.0005 | 0.0011 | 0.0090 | 0.0045 | 0 | 0.0007 | 0.0015 | 0.0116 | 0.0058 | 0 | 0.0008 | 0.0017 | 0.0107 | 0.0054 | 0 | 0.0025 | 0.0050 |
| 0.08 | 宗地临街宽度 | 0.0087 | 0.0043 | 0 | 0.0005 | 0.0011 | 0.0090 | 0.0045 | 0 | 0.0007 | 0.0015 | 0.0116 | 0.0058 | 0 | 0.0008 | 0.0017 | 0.0107 | 0.0054 | 0 | 0.0025 | 0.0050 |
| 0.06 | 宗地进深 | 0.0065 | 0.0033 | 0 | 0.0004 | 0.0008 | 0.0067 | 0.0034 | 0 | 0.0005 | 0.0011 | 0.0087 | 0.0044 | 0 | 0.0006 | 0.0013 | 0.0081 | 0.0040 | 0 | 0.0019 | 0.0037 |
| 0.05 | 宗地面积 | 0.0054 | 0.0027 | 0 | 0.0003 | 0.0007 | 0.0056 | 0.0028 | 0 | 0.0005 | 0.0009 | 0.0073 | 0.0036 | 0 | 0.0005 | 0.0011 | 0.0067 | 0.0034 | 0 | 0.0016 | 0.0031 |
| 0.05 | 流动人口密度 | 0.0054 | 0.0027 | 0 | 0.0003 | 0.0007 | 0.0056 | 0.0028 | 0 | 0.0005 | 0.0009 | 0.0073 | 0.0036 | 0 | 0.0005 | 0.0011 | 0.0067 | 0.0034 | 0 | 0.0016 | 0.0031 |
| 修正幅度 | | | 0.1086 | 0.0543 | 0 | 0.0066 | 0.0132 | 0.1124 | 0.0562 | 0 | 0.0092 | 0.0183 | 0.1450 | 0.0725 | 0 | 0.0105 | 0.0210 | 0.1342 | 0.0671 | 0 | 0.0310 | 0.0620 |

表10昆明市中心城区商服用地宗地地价修正系数表（续表）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 级别  因素档次 | | | Ⅴ级 | | | | | Ⅵ级 | | | | | Ⅶ级 | | | | | Ⅷ级 | | | | |
| 指标说明  因素类别 | | | 优 | 较优 | 一般 | 较劣(-) | 劣(-) | 优 | 较优 | 一般 | 较劣(-) | 劣(-) | 优 | 较优 | 一般 | 较劣(-) | 劣(-) | 优 | 较优 | 一般 | 较劣(-) | 劣(-) |
| 区域因素 | 0.24 | 商服繁华条件 | 0.0372 | 0.0186 | 0 | 0.0082 | 0.0163 | 0.0352 | 0.0176 | 0 | 0.0085 | 0.0170 | 0.0248 | 0.0124 | 0 | 0.0100 | 0.0199 | 0.0358 | 0.0179 | 0 | 0.0089 | 0.0179 |
| 0.14 | 交通条件状况 | 0.0217 | 0.0109 | 0 | 0.0048 | 0.0095 | 0.0205 | 0.0103 | 0 | 0.0050 | 0.0099 | 0.0145 | 0.0072 | 0 | 0.0058 | 0.0116 | 0.0209 | 0.0104 | 0 | 0.0052 | 0.0104 |
| 0.11 | 基础设施状况 | 0.0171 | 0.0085 | 0 | 0.0037 | 0.0075 | 0.0161 | 0.0081 | 0 | 0.0039 | 0.0078 | 0.0114 | 0.0057 | 0 | 0.0046 | 0.0091 | 0.0164 | 0.0082 | 0 | 0.0041 | 0.0082 |
| 0.10 | 区域环境状况 | 0.0155 | 0.0078 | 0 | 0.0034 | 0.0068 | 0.0147 | 0.0073 | 0 | 0.0036 | 0.0071 | 0.0104 | 0.0052 | 0 | 0.0042 | 0.0083 | 0.0149 | 0.0075 | 0 | 0.0037 | 0.0075 |
| 个别因素 | 0.09 | 距商业中心距离 | 0.0140 | 0.0070 | 0 | 0.0031 | 0.0061 | 0.0132 | 0.0066 | 0 | 0.0032 | 0.0064 | 0.0093 | 0.0047 | 0 | 0.0037 | 0.0075 | 0.0134 | 0.0067 | 0 | 0.0034 | 0.0067 |
| 0.08 | 宗地临街状况 | 0.0124 | 0.0062 | 0 | 0.0027 | 0.0054 | 0.0117 | 0.0059 | 0 | 0.0028 | 0.0057 | 0.0083 | 0.0041 | 0 | 0.0033 | 0.0066 | 0.0119 | 0.0060 | 0 | 0.0030 | 0.0060 |
| 0.08 | 宗地临街宽度 | 0.0124 | 0.0062 | 0 | 0.0027 | 0.0054 | 0.0117 | 0.0059 | 0 | 0.0028 | 0.0057 | 0.0083 | 0.0041 | 0 | 0.0033 | 0.0066 | 0.0119 | 0.0060 | 0 | 0.0030 | 0.0060 |
| 0.06 | 宗地进深 | 0.0093 | 0.0047 | 0 | 0.0020 | 0.0041 | 0.0088 | 0.0044 | 0 | 0.0021 | 0.0043 | 0.0062 | 0.0031 | 0 | 0.0025 | 0.0050 | 0.0089 | 0.0045 | 0 | 0.0022 | 0.0045 |
| 0.05 | 宗地面积 | 0.0078 | 0.0039 | 0 | 0.0017 | 0.0034 | 0.0073 | 0.0037 | 0 | 0.0018 | 0.0036 | 0.0052 | 0.0026 | 0 | 0.0021 | 0.0042 | 0.0075 | 0.0037 | 0 | 0.0019 | 0.0037 |
| 0.05 | 流动人口密度 | 0.0078 | 0.0039 | 0 | 0.0017 | 0.0034 | 0.0073 | 0.0037 | 0 | 0.0018 | 0.0036 | 0.0052 | 0.0026 | 0 | 0.0021 | 0.0042 | 0.0075 | 0.0037 | 0 | 0.0019 | 0.0037 |
| 修正幅度 | | | 0.1551 | 0.0776 | 0 | 0.0340 | 0.0680 | 0.1465 | 0.0733 | 0 | 0.0355 | 0.0710 | 0.1035 | 0.0518 | 0 | 0.0415 | 0.0830 | 0.1491 | 0.0746 | 0 | 0.0373 | 0.0745 |

表11 昆明市中心城区居住用地宗地地价修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 级别  因素档次 | | | Ⅰ级 | | | | | Ⅱ级 | | | | | Ⅲ级 | | | | | Ⅳ级 | | | | |
| 指标说明  因素类别 | | | 优 | 较优 | 一般 | 较劣(-) | 劣(-) | 优 | 较优 | 一般 | 较劣(-) | 劣(-) | 优 | 较优 | 一般 | 较劣(-) | 劣(-) | 优 | 较优 | 一般 | 较劣(-) | 劣(-) | |
| 区域因素 | 0.22 | 公用设施完备程度 | 0.0298 | 0.0149 | 0 | 0.0051 | 0.0102 | 0.0226 | 0.0113 | 0 | 0.0066 | 0.0132 | 0.0279 | 0.0140 | 0 | 0.0074 | 0.0148 | 0.0262 | 0.0131 | 0 | 0.0065 | 0.0129 | |
| 0.13 | 区域环境状况 | 0.0176 | 0.0088 | 0 | 0.0030 | 0.0060 | 0.0133 | 0.0067 | 0 | 0.0039 | 0.0078 | 0.0165 | 0.0082 | 0 | 0.0044 | 0.0087 | 0.0155 | 0.0077 | 0 | 0.0038 | 0.0076 | |
| 0.11 | 未来土地用地方向 | 0.0149 | 0.0075 | 0 | 0.0026 | 0.0051 | 0.0113 | 0.0056 | 0 | 0.0033 | 0.0066 | 0.0140 | 0.0070 | 0 | 0.0037 | 0.0074 | 0.0131 | 0.0065 | 0 | 0.0032 | 0.0065 | |
| 0.08 | 周围土地用地状况 | 0.0108 | 0.0054 | 0 | 0.0019 | 0.0037 | 0.0082 | 0.0041 | 0 | 0.0024 | 0.0048 | 0.0102 | 0.0051 | 0 | 0.0027 | 0.0054 | 0.0095 | 0.0048 | 0 | 0.0023 | 0.0047 | |
| 个别因素 | 0.08 | 宗地面积 | 0.0108 | 0.0054 | 0 | 0.0019 | 0.0037 | 0.0082 | 0.0041 | 0 | 0.0024 | 0.0048 | 0.0102 | 0.0051 | 0 | 0.0027 | 0.0054 | 0.0095 | 0.0048 | 0 | 0.0023 | 0.0047 | |
| 0.07 | 距农贸市场距离 | 0.0095 | 0.0047 | 0 | 0.0016 | 0.0033 | 0.0072 | 0.0036 | 0 | 0.0021 | 0.0042 | 0.0089 | 0.0044 | 0 | 0.0024 | 0.0047 | 0.0083 | 0.0042 | 0 | 0.0021 | 0.0041 | |
| 0.07 | 宗地自然条件 | 0.0095 | 0.0047 | 0 | 0.0016 | 0.0033 | 0.0072 | 0.0036 | 0 | 0.0021 | 0.0042 | 0.0089 | 0.0044 | 0 | 0.0024 | 0.0047 | 0.0083 | 0.0042 | 0 | 0.0021 | 0.0041 | |
| 0.06 | 绿地覆盖度 | 0.0081 | 0.0041 | 0 | 0.0014 | 0.0028 | 0.0062 | 0.0031 | 0 | 0.0018 | 0.0036 | 0.0076 | 0.0038 | 0 | 0.0020 | 0.0040 | 0.0071 | 0.0036 | 0 | 0.0018 | 0.0035 | |
| 0.06 | 常住人口密度 | 0.0081 | 0.0041 | 0 | 0.0014 | 0.0028 | 0.0062 | 0.0031 | 0 | 0.0018 | 0.0036 | 0.0076 | 0.0038 | 0 | 0.0020 | 0.0040 | 0.0071 | 0.0036 | 0 | 0.0018 | 0.0035 | |
| 0.06 | 供水保障率 | 0.0081 | 0.0041 | 0 | 0.0014 | 0.0028 | 0.0062 | 0.0031 | 0 | 0.0018 | 0.0036 | 0.0076 | 0.0038 | 0 | 0.0020 | 0.0040 | 0.0071 | 0.0036 | 0 | 0.0018 | 0.0035 | |
| 0.06 | 排水保障率 | 0.0081 | 0.0041 | 0 | 0.0014 | 0.0028 | 0.0062 | 0.0031 | 0 | 0.0018 | 0.0036 | 0.0076 | 0.0038 | 0 | 0.0020 | 0.0040 | 0.0071 | 0.0036 | 0 | 0.0018 | 0.0035 | |
| 修正幅度 | | | 0.1356 | 0.0678 | 0 | 0.0233 | 0.0465 | 0.1025 | 0.0513 | 0 | 0.0299 | 0.0598 | 0.1269 | 0.0635 | 0 | 0.0337 | 0.0673 | 0.1189 | 0.0595 | 0 | 0.0294 | 0.0587 | |

表12 昆明市中心城区居住用地宗地地价修正系数表（续表）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 级别  因素档次 | | | Ⅴ级 | | | | | Ⅵ级 | | | | | Ⅶ级 | | | | | Ⅷ级 | | | | |
| 指标说明  因素类别 | | | 优 | 较优 | 一般 | 较劣(-) | 劣(-) | 优 | 较优 | 一般 | 较劣(-) | 劣(-) | 优 | 较优 | 一般 | 较劣(-) | 劣(-) | 优 | 较优 | 一般 | 较劣(-) | 劣(-) | |
| 区域因素 | 0.22 | 公用设施完备程度 | 0.0187 | 0.0094 | 0 | 0.0094 | 0.0187 | 0.0226 | 0.0113 | 0 | 0.0103 | 0.0206 | 0.0242 | 0.0121 | 0 | 0.0001 | 0.0003 | 0.0279 | 0.0140 | 0 | 0.0074 | 0.0148 | |
| 0.13 | 区域环境状况 | 0.0111 | 0.0055 | 0 | 0.0055 | 0.0111 | 0.0133 | 0.0067 | 0 | 0.0061 | 0.0122 | 0.0143 | 0.0072 | 0 | 0.0001 | 0.0002 | 0.0165 | 0.0082 | 0 | 0.0044 | 0.0087 | |
| 0.11 | 未来土地用地方向 | 0.0094 | 0.0047 | 0 | 0.0047 | 0.0094 | 0.0113 | 0.0056 | 0 | 0.0051 | 0.0103 | 0.0121 | 0.0061 | 0 | 0.0001 | 0.0001 | 0.0140 | 0.0070 | 0 | 0.0037 | 0.0074 | |
| 0.08 | 周围土地用地状况 | 0.0068 | 0.0034 | 0 | 0.0034 | 0.0068 | 0.0082 | 0.0041 | 0 | 0.0037 | 0.0075 | 0.0088 | 0.0044 | 0 | 0.0001 | 0.0001 | 0.0102 | 0.0051 | 0 | 0.0027 | 0.0054 | |
| 个别因素 | 0.08 | 宗地面积 | 0.0068 | 0.0034 | 0 | 0.0034 | 0.0068 | 0.0082 | 0.0041 | 0 | 0.0037 | 0.0075 | 0.0088 | 0.0044 | 0 | 0.0001 | 0.0001 | 0.0102 | 0.0051 | 0 | 0.0027 | 0.0054 | |
| 0.07 | 距农贸市场距离 | 0.0060 | 0.0030 | 0 | 0.0030 | 0.0060 | 0.0072 | 0.0036 | 0 | 0.0033 | 0.0066 | 0.0077 | 0.0039 | 0 | 0.0000 | 0.0001 | 0.0089 | 0.0044 | 0 | 0.0024 | 0.0047 | |
| 0.07 | 宗地自然条件 | 0.0060 | 0.0030 | 0 | 0.0030 | 0.0060 | 0.0072 | 0.0036 | 0 | 0.0033 | 0.0066 | 0.0077 | 0.0039 | 0 | 0.0000 | 0.0001 | 0.0089 | 0.0044 | 0 | 0.0024 | 0.0047 | |
| 0.06 | 绿地覆盖度 | 0.0051 | 0.0026 | 0 | 0.0026 | 0.0051 | 0.0062 | 0.0031 | 0 | 0.0028 | 0.0056 | 0.0066 | 0.0033 | 0 | 0.0000 | 0.0001 | 0.0076 | 0.0038 | 0 | 0.0020 | 0.0040 | |
| 0.06 | 常住人口密度 | 0.0051 | 0.0026 | 0 | 0.0026 | 0.0051 | 0.0062 | 0.0031 | 0 | 0.0028 | 0.0056 | 0.0066 | 0.0033 | 0 | 0.0000 | 0.0001 | 0.0076 | 0.0038 | 0 | 0.0020 | 0.0040 | |
| 0.06 | 供水保障率 | 0.0051 | 0.0026 | 0 | 0.0026 | 0.0051 | 0.0062 | 0.0031 | 0 | 0.0028 | 0.0056 | 0.0066 | 0.0033 | 0 | 0.0000 | 0.0001 | 0.0076 | 0.0038 | 0 | 0.0020 | 0.0040 | |
| 0.06 | 排水保障率 | 0.0051 | 0.0026 | 0 | 0.0026 | 0.0051 | 0.0062 | 0.0031 | 0 | 0.0028 | 0.0056 | 0.0066 | 0.0033 | 0 | 0.0000 | 0.0001 | 0.0076 | 0.0038 | 0 | 0.0020 | 0.0040 | |
| 修正幅度 | | | 0.0850 | 0.0425 | 0 | 0.0425 | 0.0850 | 0.1025 | 0.0513 | 0 | 0.0468 | 0.0936 | 0.1100 | 0.0550 | 0 | 0.0216 | 0.0432 | 0.1269 | 0.0635 | 0 | 0.0337 | 0.0673 | |

表13 昆明市中心城区医疗卫生用地、教育用地宗地地价修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 级别  因素档次 | | | Ⅰ级 | | | | | Ⅱ级 | | | | | Ⅲ级 | | | | | Ⅳ级 | | | | |
| 指标说明  因素类别 | | | 优 | 较优 | 一般 | 较劣(-) | 劣(-) | 优 | 较优 | 一般 | 较劣(-) | 劣(-) | 优 | 较优 | 一般 | 较劣(-) | 劣(-) | 优 | 较优 | 一般 | 较劣(-) | 劣(-) |
| 区域因素 | 0.15 | 商服繁华条件 | 0.0184 | 0.0092 | 0 | 0.0041 | 0.0082 | 0.0139 | 0.0069 | 0 | 0.0032 | 0.0063 | 0.0130 | 0.0065 | 0 | 0.0034 | 0.0068 | 0.0154 | 0.0077 | 0 | 0.0039 | 0.0077 |
| 0.12 | 交通条件状况 | 0.0147 | 0.0074 | 0 | 0.0033 | 0.0066 | 0.0111 | 0.0056 | 0 | 0.0025 | 0.0050 | 0.0104 | 0.0052 | 0 | 0.0027 | 0.0054 | 0.0123 | 0.0062 | 0 | 0.0031 | 0.0062 |
| 0.11 | 基础设施状况 | 0.0135 | 0.0067 | 0 | 0.0030 | 0.0060 | 0.0102 | 0.0051 | 0 | 0.0023 | 0.0046 | 0.0095 | 0.0048 | 0 | 0.0025 | 0.0050 | 0.0113 | 0.0056 | 0 | 0.0028 | 0.0057 |
| 0.07 | 区域环境状况 | 0.0086 | 0.0043 | 0 | 0.0019 | 0.0038 | 0.0065 | 0.0032 | 0 | 0.0015 | 0.0029 | 0.0061 | 0.0030 | 0 | 0.0016 | 0.0032 | 0.0072 | 0.0036 | 0 | 0.0018 | 0.0036 |
| 0.07 | 公用设施完备程度 | 0.0086 | 0.0043 | 0 | 0.0019 | 0.0038 | 0.0065 | 0.0032 | 0 | 0.0015 | 0.0029 | 0.0061 | 0.0030 | 0 | 0.0016 | 0.0032 | 0.0072 | 0.0036 | 0 | 0.0018 | 0.0036 |
| 0.06 | 周围土地用地状况 | 0.0074 | 0.0037 | 0 | 0.0016 | 0.0033 | 0.0056 | 0.0028 | 0 | 0.0013 | 0.0025 | 0.0052 | 0.0026 | 0 | 0.0014 | 0.0027 | 0.0062 | 0.0031 | 0 | 0.0015 | 0.0031 |
| 个别因素 | 0.06 | 距商业中心距离 | 0.0074 | 0.0037 | 0 | 0.0016 | 0.0033 | 0.0056 | 0.0028 | 0 | 0.0013 | 0.0025 | 0.0052 | 0.0026 | 0 | 0.0014 | 0.0027 | 0.0062 | 0.0031 | 0 | 0.0015 | 0.0031 |
| 0.06 | 宗地临街状况 | 0.0074 | 0.0037 | 0 | 0.0016 | 0.0033 | 0.0056 | 0.0028 | 0 | 0.0013 | 0.0025 | 0.0052 | 0.0026 | 0 | 0.0014 | 0.0027 | 0.0062 | 0.0031 | 0 | 0.0015 | 0.0031 |
| 0.06 | 宗地临街宽度 | 0.0074 | 0.0037 | 0 | 0.0016 | 0.0033 | 0.0056 | 0.0028 | 0 | 0.0013 | 0.0025 | 0.0052 | 0.0026 | 0 | 0.0014 | 0.0027 | 0.0062 | 0.0031 | 0 | 0.0015 | 0.0031 |
| 0.06 | 宗地进深 | 0.0074 | 0.0037 | 0 | 0.0016 | 0.0033 | 0.0056 | 0.0028 | 0 | 0.0013 | 0.0025 | 0.0052 | 0.0026 | 0 | 0.0014 | 0.0027 | 0.0062 | 0.0031 | 0 | 0.0015 | 0.0031 |
| 0.05 | 宗地面积 | 0.0061 | 0.0031 | 0 | 0.0014 | 0.0027 | 0.0046 | 0.0023 | 0 | 0.0011 | 0.0021 | 0.0043 | 0.0022 | 0 | 0.0011 | 0.0023 | 0.0051 | 0.0026 | 0 | 0.0013 | 0.0026 |
| 0.05 | 人口密度 | 0.0061 | 0.0031 | 0 | 0.0014 | 0.0027 | 0.0046 | 0.0023 | 0 | 0.0011 | 0.0021 | 0.0043 | 0.0022 | 0 | 0.0011 | 0.0023 | 0.0051 | 0.0026 | 0 | 0.0013 | 0.0026 |
| 0.04 | 供水保障率 | 0.0049 | 0.0025 | 0 | 0.0011 | 0.0022 | 0.0037 | 0.0019 | 0 | 0.0008 | 0.0017 | 0.0035 | 0.0017 | 0 | 0.0009 | 0.0018 | 0.0041 | 0.0021 | 0 | 0.0010 | 0.0021 |
| 0.04 | 排水保障率 | 0.0049 | 0.0025 | 0 | 0.0011 | 0.0022 | 0.0037 | 0.0019 | 0 | 0.0008 | 0.0017 | 0.0035 | 0.0017 | 0 | 0.0009 | 0.0018 | 0.0041 | 0.0021 | 0 | 0.0010 | 0.0021 |
| 修正幅度 | | | 0.1225 | 0.0613 | 0 | 0.0274 | 0.0547 | 0.0926 | 0.0463 | 0 | 0.0210 | 0.0420 | 0.0868 | 0.0434 | 0 | 0.0227 | 0.0454 | 0.1027 | 0.0514 | 0 | 0.0257 | 0.0514 |

表14 昆明市中心城区医疗卫生用地、教育用地宗地地价修正系数表（续表）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 级别  因素档次 | | | Ⅴ级 | | | | | Ⅵ级 | | | | | Ⅶ级 | | | | |
| 指标说明  因素类别 | | | 优 | 较优 | 一般 | 较劣(-) | 劣(-) | 优 | 较优 | 一般 | 较劣(-) | 劣(-) | 优 | 较优 | 一般 | 较劣(-) | 劣(-) |
| 区域因素 | 0.15 | 商服繁华条件 | 0.0175 | 0.0088 | 0 | 0.0037 | 0.0073 | 0.0004 | 0.0002 | 0 | 0.0044 | 0.0088 | 0.0130 | 0.0065 | 0 | 0.0029 | 0.0058 |
| 0.12 | 交通条件状况 | 0.0140 | 0.0070 | 0 | 0.0029 | 0.0058 | 0.0004 | 0.0002 | 0 | 0.0035 | 0.0070 | 0.0104 | 0.0052 | 0 | 0.0023 | 0.0046 |
| 0.11 | 基础设施状况 | 0.0128 | 0.0064 | 0 | 0.0027 | 0.0054 | 0.0003 | 0.0002 | 0 | 0.0032 | 0.0065 | 0.0095 | 0.0048 | 0 | 0.0021 | 0.0043 |
| 0.07 | 区域环境状况 | 0.0082 | 0.0041 | 0 | 0.0017 | 0.0034 | 0.0002 | 0.0001 | 0 | 0.0021 | 0.0041 | 0.0061 | 0.0030 | 0 | 0.0014 | 0.0027 |
| 0.07 | 公用设施完备程度 | 0.0082 | 0.0041 | 0 | 0.0017 | 0.0034 | 0.0002 | 0.0001 | 0 | 0.0021 | 0.0041 | 0.0061 | 0.0030 | 0 | 0.0014 | 0.0027 |
| 0.06 | 周围土地用地状况 | 0.0070 | 0.0035 | 0 | 0.0015 | 0.0029 | 0.0002 | 0.0001 | 0 | 0.0018 | 0.0035 | 0.0052 | 0.0026 | 0 | 0.0012 | 0.0023 |
| 个别因素 | 0.06 | 距商业中心距离 | 0.0070 | 0.0035 | 0 | 0.0015 | 0.0029 | 0.0002 | 0.0001 | 0 | 0.0018 | 0.0035 | 0.0052 | 0.0026 | 0 | 0.0012 | 0.0023 |
| 0.06 | 宗地临街状况 | 0.0070 | 0.0035 | 0 | 0.0015 | 0.0029 | 0.0002 | 0.0001 | 0 | 0.0018 | 0.0035 | 0.0052 | 0.0026 | 0 | 0.0012 | 0.0023 |
| 0.06 | 宗地临街宽度 | 0.0070 | 0.0035 | 0 | 0.0015 | 0.0029 | 0.0002 | 0.0001 | 0 | 0.0018 | 0.0035 | 0.0052 | 0.0026 | 0 | 0.0012 | 0.0023 |
| 0.06 | 宗地进深 | 0.0070 | 0.0035 | 0 | 0.0015 | 0.0029 | 0.0002 | 0.0001 | 0 | 0.0018 | 0.0035 | 0.0052 | 0.0026 | 0 | 0.0012 | 0.0023 |
| 0.05 | 宗地面积 | 0.0058 | 0.0029 | 0 | 0.0012 | 0.0024 | 0.0002 | 0.0001 | 0 | 0.0015 | 0.0029 | 0.0043 | 0.0022 | 0 | 0.0010 | 0.0019 |
| 0.05 | 人口密度 | 0.0058 | 0.0029 | 0 | 0.0012 | 0.0024 | 0.0002 | 0.0001 | 0 | 0.0015 | 0.0029 | 0.0043 | 0.0022 | 0 | 0.0010 | 0.0019 |
| 0.04 | 供水保障率 | 0.0047 | 0.0023 | 0 | 0.0010 | 0.0019 | 0.0001 | 0.0001 | 0 | 0.0012 | 0.0023 | 0.0035 | 0.0017 | 0 | 0.0008 | 0.0015 |
| 0.04 | 排水保障率 | 0.0047 | 0.0023 | 0 | 0.0010 | 0.0019 | 0.0001 | 0.0001 | 0 | 0.0012 | 0.0023 | 0.0035 | 0.0017 | 0 | 0.0008 | 0.0015 |
| 修正幅度 | | | 0.1167 | 0.0584 | 0 | 0.0244 | 0.0487 | 0.1067 | 0.0534 | 0 | 0.0294 | 0.0587 | 0.0867 | 0.0434 | 0 | 0.0194 | 0.0387 |

表15昆明市中心城区体育用地、社会福利用地宗地地价修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 级别  因素档次 | | | Ⅰ级 | | | | | Ⅱ级 | | | | | Ⅲ级 | | | | | Ⅳ级 | | | | |
| 指标说明  因素类别 | | | 优 | 较优 | 一般 | 较劣(-) | 劣(-) | 优 | 较优 | 一般 | 较劣(-) | 劣(-) | 优 | 较优 | 一般 | 较劣(-) | 劣(-) | 优 | 较优 | 一般 | 较劣(-) | 劣(-) |
| 区域因素 | 0.15 | 商服繁华条件 | 0.0152 | 0.0076 | 0 | 0.0028 | 0.0055 | 0.0132 | 0.0066 | 0 | 0.0017 | 0.0034 | 0.0165 | 0.0082 | 0 | 0.0044 | 0.0088 | 0.0135 | 0.0068 | 0 | 0.0024 | 0.0048 |
| 0.12 | 交通条件状况 | 0.0122 | 0.0061 | 0 | 0.0022 | 0.0044 | 0.0105 | 0.0053 | 0 | 0.0014 | 0.0027 | 0.0132 | 0.0066 | 0 | 0.0035 | 0.0070 | 0.0108 | 0.0054 | 0 | 0.0019 | 0.0039 |
| 0.11 | 基础设施状况 | 0.0112 | 0.0056 | 0 | 0.0020 | 0.0040 | 0.0097 | 0.0048 | 0 | 0.0012 | 0.0025 | 0.0121 | 0.0060 | 0 | 0.0032 | 0.0065 | 0.0099 | 0.0050 | 0 | 0.0018 | 0.0036 |
| 0.07 | 区域环境状况 | 0.0071 | 0.0036 | 0 | 0.0013 | 0.0026 | 0.0061 | 0.0031 | 0 | 0.0008 | 0.0016 | 0.0077 | 0.0038 | 0 | 0.0021 | 0.0041 | 0.0063 | 0.0032 | 0 | 0.0011 | 0.0023 |
| 0.07 | 公用设施完备程度 | 0.0071 | 0.0036 | 0 | 0.0013 | 0.0026 | 0.0061 | 0.0031 | 0 | 0.0008 | 0.0016 | 0.0077 | 0.0038 | 0 | 0.0021 | 0.0041 | 0.0063 | 0.0032 | 0 | 0.0011 | 0.0023 |
| 0.06 | 周围土地用地状况 | 0.0061 | 0.0030 | 0 | 0.0011 | 0.0022 | 0.0053 | 0.0026 | 0 | 0.0007 | 0.0014 | 0.0066 | 0.0033 | 0 | 0.0018 | 0.0035 | 0.0054 | 0.0027 | 0 | 0.0010 | 0.0019 |
| 个别因素 | 0.06 | 距商业中心距离 | 0.0061 | 0.0030 | 0 | 0.0011 | 0.0022 | 0.0053 | 0.0026 | 0 | 0.0007 | 0.0014 | 0.0066 | 0.0033 | 0 | 0.0018 | 0.0035 | 0.0054 | 0.0027 | 0 | 0.0010 | 0.0019 |
| 0.06 | 宗地临街状况 | 0.0061 | 0.0030 | 0 | 0.0011 | 0.0022 | 0.0053 | 0.0026 | 0 | 0.0007 | 0.0014 | 0.0066 | 0.0033 | 0 | 0.0018 | 0.0035 | 0.0054 | 0.0027 | 0 | 0.0010 | 0.0019 |
| 0.06 | 宗地临街宽度 | 0.0061 | 0.0030 | 0 | 0.0011 | 0.0022 | 0.0053 | 0.0026 | 0 | 0.0007 | 0.0014 | 0.0066 | 0.0033 | 0 | 0.0018 | 0.0035 | 0.0054 | 0.0027 | 0 | 0.0010 | 0.0019 |
| 0.06 | 宗地进深 | 0.0061 | 0.0030 | 0 | 0.0011 | 0.0022 | 0.0053 | 0.0026 | 0 | 0.0007 | 0.0014 | 0.0066 | 0.0033 | 0 | 0.0018 | 0.0035 | 0.0054 | 0.0027 | 0 | 0.0010 | 0.0019 |
| 0.05 | 宗地面积 | 0.0051 | 0.0025 | 0 | 0.0009 | 0.0018 | 0.0044 | 0.0022 | 0 | 0.0006 | 0.0011 | 0.0055 | 0.0027 | 0 | 0.0015 | 0.0029 | 0.0045 | 0.0023 | 0 | 0.0008 | 0.0016 |
| 0.05 | 人口密度 | 0.0051 | 0.0025 | 0 | 0.0009 | 0.0018 | 0.0044 | 0.0022 | 0 | 0.0006 | 0.0011 | 0.0055 | 0.0027 | 0 | 0.0015 | 0.0029 | 0.0045 | 0.0023 | 0 | 0.0008 | 0.0016 |
| 0.04 | 供水保障率 | 0.0041 | 0.0020 | 0 | 0.0007 | 0.0015 | 0.0035 | 0.0018 | 0 | 0.0005 | 0.0009 | 0.0044 | 0.0022 | 0 | 0.0012 | 0.0023 | 0.0036 | 0.0018 | 0 | 0.0006 | 0.0013 |
| 0.04 | 排水保障率 | 0.0041 | 0.0020 | 0 | 0.0007 | 0.0015 | 0.0035 | 0.0018 | 0 | 0.0005 | 0.0009 | 0.0044 | 0.0022 | 0 | 0.0012 | 0.0023 | 0.0036 | 0.0018 | 0 | 0.0006 | 0.0013 |
| 修正幅度 | | | 0.1016 | 0.0508 | 0 | 0.0184 | 0.0367 | 0.0878 | 0.0439 | 0 | 0.0113 | 0.0225 | 0.1099 | 0.0550 | 0 | 0.0294 | 0.0587 | 0.0901 | 0.0451 | 0 | 0.0162 | 0.0323 |

表16 昆明市中心城区体育用地、社会福利用地宗地地价修正系数表（续表）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 级别  因素档次 | | | Ⅴ级 | | | | | Ⅵ级 | | | | | Ⅶ级 | | | | |
| 指标说明  因素类别 | | | 优 | 较优 | 一般 | 较劣(-) | 劣(-) | 优 | 较优 | 一般 | 较劣(-) | 劣(-) | 优 | 较优 | 一般 | 较劣(-) | 劣(-) |
| 区域因素 | 0.15 | 商服繁华条件 | 0.0130 | 0.0065 | 0 | 0.0031 | 0.0062 | 0.0125 | 0.0062 | 0 | 0.0035 | 0.0070 | 0.0123 | 0.0062 | 0 | 0.0040 | 0.0079 |
| 0.12 | 交通条件状况 | 0.0104 | 0.0052 | 0 | 0.0025 | 0.0050 | 0.0100 | 0.0050 | 0 | 0.0028 | 0.0056 | 0.0099 | 0.0049 | 0 | 0.0032 | 0.0063 |
| 0.11 | 基础设施状况 | 0.0095 | 0.0048 | 0 | 0.0023 | 0.0046 | 0.0092 | 0.0046 | 0 | 0.0026 | 0.0051 | 0.0090 | 0.0045 | 0 | 0.0029 | 0.0058 |
| 0.07 | 区域环境状况 | 0.0061 | 0.0030 | 0 | 0.0015 | 0.0029 | 0.0058 | 0.0029 | 0 | 0.0016 | 0.0033 | 0.0058 | 0.0029 | 0 | 0.0018 | 0.0037 |
| 0.07 | 公用设施完备程度 | 0.0061 | 0.0030 | 0 | 0.0015 | 0.0029 | 0.0058 | 0.0029 | 0 | 0.0016 | 0.0033 | 0.0058 | 0.0029 | 0 | 0.0018 | 0.0037 |
| 0.06 | 周围土地用地状况 | 0.0052 | 0.0026 | 0 | 0.0012 | 0.0025 | 0.0050 | 0.0025 | 0 | 0.0014 | 0.0028 | 0.0049 | 0.0025 | 0 | 0.0016 | 0.0032 |
| 个别因素 | 0.06 | 距商业中心距离 | 0.0052 | 0.0026 | 0 | 0.0012 | 0.0025 | 0.0050 | 0.0025 | 0 | 0.0014 | 0.0028 | 0.0049 | 0.0025 | 0 | 0.0016 | 0.0032 |
| 0.06 | 宗地临街状况 | 0.0052 | 0.0026 | 0 | 0.0012 | 0.0025 | 0.0050 | 0.0025 | 0 | 0.0014 | 0.0028 | 0.0049 | 0.0025 | 0 | 0.0016 | 0.0032 |
| 0.06 | 宗地临街宽度 | 0.0052 | 0.0026 | 0 | 0.0012 | 0.0025 | 0.0050 | 0.0025 | 0 | 0.0014 | 0.0028 | 0.0049 | 0.0025 | 0 | 0.0016 | 0.0032 |
| 0.06 | 宗地进深 | 0.0052 | 0.0026 | 0 | 0.0012 | 0.0025 | 0.0050 | 0.0025 | 0 | 0.0014 | 0.0028 | 0.0049 | 0.0025 | 0 | 0.0016 | 0.0032 |
| 0.05 | 宗地面积 | 0.0043 | 0.0022 | 0 | 0.0010 | 0.0021 | 0.0042 | 0.0021 | 0 | 0.0012 | 0.0023 | 0.0041 | 0.0021 | 0 | 0.0013 | 0.0026 |
| 0.05 | 人口密度 | 0.0043 | 0.0022 | 0 | 0.0010 | 0.0021 | 0.0042 | 0.0021 | 0 | 0.0012 | 0.0023 | 0.0041 | 0.0021 | 0 | 0.0013 | 0.0026 |
| 0.04 | 供水保障率 | 0.0035 | 0.0017 | 0 | 0.0008 | 0.0017 | 0.0033 | 0.0017 | 0 | 0.0009 | 0.0019 | 0.0033 | 0.0016 | 0 | 0.0011 | 0.0021 |
| 0.04 | 排水保障率 | 0.0035 | 0.0017 | 0 | 0.0008 | 0.0017 | 0.0033 | 0.0017 | 0 | 0.0009 | 0.0019 | 0.0033 | 0.0016 | 0 | 0.0011 | 0.0021 |
| 修正幅度 | | | 0.0865 | 0.0433 | 0 | 0.0208 | 0.0415 | 0.0832 | 0.0416 | 0 | 0.0234 | 0.0468 | 0.0822 | 0.0411 | 0 | 0.0264 | 0.0527 |

表17 昆明市中心城区文化用地、机关团体用地、科研用地宗地地价修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 级别  因素档次 | | | Ⅰ级 | | | | | Ⅱ级 | | | | | Ⅲ级 | | | | | Ⅳ级 | | | | |
| 指标说明  因素类别 | | | 优 | 较优 | 一般 | 较劣(-) | 劣(-) | 优 | 较优 | 一般 | 较劣(-) | 劣(-) | 优 | 较优 | 一般 | 较劣(-) | 劣(-) | 优 | 较优 | 一般 | 较劣(-) | 劣(-) |
| 区域因素 | 0.15 | 商服繁华条件 | 0.0161 | 0.0080 | 0 | 0.0044 | 0.0089 | 0.0122 | 0.0061 | 0 | 0.0032 | 0.0063 | 0.0098 | 0.0049 | 0 | 0.0017 | 0.0033 | 0.0111 | 0.0055 | 0 | 0.0039 | 0.0077 |
| 0.12 | 交通条件状况 | 0.0129 | 0.0064 | 0 | 0.0035 | 0.0071 | 0.0097 | 0.0049 | 0 | 0.0025 | 0.0051 | 0.0078 | 0.0039 | 0 | 0.0013 | 0.0026 | 0.0089 | 0.0044 | 0 | 0.0031 | 0.0062 |
| 0.11 | 基础设施状况 | 0.0118 | 0.0059 | 0 | 0.0032 | 0.0065 | 0.0089 | 0.0045 | 0 | 0.0023 | 0.0046 | 0.0072 | 0.0036 | 0 | 0.0012 | 0.0024 | 0.0081 | 0.0041 | 0 | 0.0028 | 0.0057 |
| 0.07 | 区域环境状况 | 0.0075 | 0.0038 | 0 | 0.0021 | 0.0041 | 0.0057 | 0.0028 | 0 | 0.0015 | 0.0030 | 0.0046 | 0.0023 | 0 | 0.0008 | 0.0015 | 0.0052 | 0.0026 | 0 | 0.0018 | 0.0036 |
| 0.07 | 公用设施完备程度 | 0.0075 | 0.0038 | 0 | 0.0021 | 0.0041 | 0.0057 | 0.0028 | 0 | 0.0015 | 0.0030 | 0.0046 | 0.0023 | 0 | 0.0008 | 0.0015 | 0.0052 | 0.0026 | 0 | 0.0018 | 0.0036 |
| 0.06 | 周围土地用地状况 | 0.0064 | 0.0032 | 0 | 0.0018 | 0.0035 | 0.0049 | 0.0024 | 0 | 0.0013 | 0.0025 | 0.0039 | 0.0020 | 0 | 0.0007 | 0.0013 | 0.0044 | 0.0022 | 0 | 0.0015 | 0.0031 |
| 个别因素 | 0.06 | 距商业中心距离 | 0.0064 | 0.0032 | 0 | 0.0018 | 0.0035 | 0.0049 | 0.0024 | 0 | 0.0013 | 0.0025 | 0.0039 | 0.0020 | 0 | 0.0007 | 0.0013 | 0.0044 | 0.0022 | 0 | 0.0015 | 0.0031 |
| 0.06 | 宗地临街状况 | 0.0064 | 0.0032 | 0 | 0.0018 | 0.0035 | 0.0049 | 0.0024 | 0 | 0.0013 | 0.0025 | 0.0039 | 0.0020 | 0 | 0.0007 | 0.0013 | 0.0044 | 0.0022 | 0 | 0.0015 | 0.0031 |
| 0.06 | 宗地临街宽度 | 0.0064 | 0.0032 | 0 | 0.0018 | 0.0035 | 0.0049 | 0.0024 | 0 | 0.0013 | 0.0025 | 0.0039 | 0.0020 | 0 | 0.0007 | 0.0013 | 0.0044 | 0.0022 | 0 | 0.0015 | 0.0031 |
| 0.06 | 宗地进深 | 0.0064 | 0.0032 | 0 | 0.0018 | 0.0035 | 0.0049 | 0.0024 | 0 | 0.0013 | 0.0025 | 0.0039 | 0.0020 | 0 | 0.0007 | 0.0013 | 0.0044 | 0.0022 | 0 | 0.0015 | 0.0031 |
| 0.05 | 宗地面积 | 0.0054 | 0.0027 | 0 | 0.0015 | 0.0030 | 0.0041 | 0.0020 | 0 | 0.0011 | 0.0021 | 0.0033 | 0.0016 | 0 | 0.0006 | 0.0011 | 0.0037 | 0.0018 | 0 | 0.0013 | 0.0026 |
| 0.05 | 人口密度 | 0.0054 | 0.0027 | 0 | 0.0015 | 0.0030 | 0.0041 | 0.0020 | 0 | 0.0011 | 0.0021 | 0.0033 | 0.0016 | 0 | 0.0006 | 0.0011 | 0.0037 | 0.0018 | 0 | 0.0013 | 0.0026 |
| 0.04 | 供水保障率 | 0.0043 | 0.0021 | 0 | 0.0012 | 0.0024 | 0.0032 | 0.0016 | 0 | 0.0008 | 0.0017 | 0.0026 | 0.0013 | 0 | 0.0004 | 0.0009 | 0.0030 | 0.0015 | 0 | 0.0010 | 0.0021 |
| 0.04 | 排水保障率 | 0.0043 | 0.0021 | 0 | 0.0012 | 0.0024 | 0.0032 | 0.0016 | 0 | 0.0008 | 0.0017 | 0.0026 | 0.0013 | 0 | 0.0004 | 0.0009 | 0.0030 | 0.0015 | 0 | 0.0010 | 0.0021 |
| 修正幅度 | | | 0.1073 | 0.0537 | 0 | 0.0295 | 0.0590 | 0.0811 | 0.0406 | 0 | 0.0211 | 0.0422 | 0.0653 | 0.0327 | 0 | 0.0110 | 0.0220 | 0.0739 | 0.0370 | 0 | 0.0258 | 0.0515 |

表18昆明市中心城区文化用地、机关团体用地、科研用地宗地宗地地价修正系数表（续表）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 级别  因素档次 | | | Ⅴ级 | | | | | Ⅵ级 | | | | | Ⅶ级 | | | | |
| 指标说明  因素类别 | | | 优 | 较优 | 一般 | 较劣(-) | 劣(-) | 优 | 较优 | 一般 | 较劣(-) | 劣(-) | 优 | 较优 | 一般 | 较劣(-) | 劣(-) |
| 区域因素 | 0.15 | 商服繁华条件 | 0.0079 | 0.0039 | 0 | 0.0033 | 0.0065 | 0.0145 | 0.0072 | 0 | 0.0046 | 0.0092 | 0.0123 | 0.0062 | 0 | 0.0040 | 0.0079 |
| 0.12 | 交通条件状况 | 0.0063 | 0.0032 | 0 | 0.0026 | 0.0052 | 0.0116 | 0.0058 | 0 | 0.0037 | 0.0073 | 0.0099 | 0.0049 | 0 | 0.0032 | 0.0063 |
| 0.11 | 基础设施状况 | 0.0058 | 0.0029 | 0 | 0.0024 | 0.0048 | 0.0106 | 0.0053 | 0 | 0.0034 | 0.0067 | 0.0090 | 0.0045 | 0 | 0.0029 | 0.0058 |
| 0.07 | 区域环境状况 | 0.0037 | 0.0018 | 0 | 0.0015 | 0.0030 | 0.0067 | 0.0034 | 0 | 0.0021 | 0.0043 | 0.0058 | 0.0029 | 0 | 0.0018 | 0.0037 |
| 0.07 | 公用设施完备程度 | 0.0037 | 0.0018 | 0 | 0.0015 | 0.0030 | 0.0067 | 0.0034 | 0 | 0.0021 | 0.0043 | 0.0058 | 0.0029 | 0 | 0.0018 | 0.0037 |
| 0.06 | 周围土地用地状况 | 0.0032 | 0.0016 | 0 | 0.0013 | 0.0026 | 0.0058 | 0.0029 | 0 | 0.0018 | 0.0037 | 0.0049 | 0.0025 | 0 | 0.0016 | 0.0032 |
| 个别因素 | 0.06 | 距商业中心距离 | 0.0032 | 0.0016 | 0 | 0.0013 | 0.0026 | 0.0058 | 0.0029 | 0 | 0.0018 | 0.0037 | 0.0049 | 0.0025 | 0 | 0.0016 | 0.0032 |
| 0.06 | 宗地临街状况 | 0.0032 | 0.0016 | 0 | 0.0013 | 0.0026 | 0.0058 | 0.0029 | 0 | 0.0018 | 0.0037 | 0.0049 | 0.0025 | 0 | 0.0016 | 0.0032 |
| 0.06 | 宗地临街宽度 | 0.0032 | 0.0016 | 0 | 0.0013 | 0.0026 | 0.0058 | 0.0029 | 0 | 0.0018 | 0.0037 | 0.0049 | 0.0025 | 0 | 0.0016 | 0.0032 |
| 0.06 | 宗地进深 | 0.0032 | 0.0016 | 0 | 0.0013 | 0.0026 | 0.0058 | 0.0029 | 0 | 0.0018 | 0.0037 | 0.0049 | 0.0025 | 0 | 0.0016 | 0.0032 |
| 0.05 | 宗地面积 | 0.0026 | 0.0013 | 0 | 0.0011 | 0.0022 | 0.0048 | 0.0024 | 0 | 0.0015 | 0.0031 | 0.0041 | 0.0021 | 0 | 0.0013 | 0.0026 |
| 0.05 | 人口密度 | 0.0026 | 0.0013 | 0 | 0.0011 | 0.0022 | 0.0048 | 0.0024 | 0 | 0.0015 | 0.0031 | 0.0041 | 0.0021 | 0 | 0.0013 | 0.0026 |
| 0.04 | 供水保障率 | 0.0021 | 0.0011 | 0 | 0.0009 | 0.0017 | 0.0039 | 0.0019 | 0 | 0.0012 | 0.0024 | 0.0033 | 0.0016 | 0 | 0.0011 | 0.0021 |
| 0.04 | 排水保障率 | 0.0021 | 0.0011 | 0 | 0.0009 | 0.0017 | 0.0039 | 0.0019 | 0 | 0.0012 | 0.0024 | 0.0033 | 0.0016 | 0 | 0.0011 | 0.0021 |
| 修正幅度 | | | 0.0525 | 0.0263 | 0 | 0.0218 | 0.0435 | 0.0964 | 0.0482 | 0 | 0.0306 | 0.0612 | 0.0822 | 0.0411 | 0 | 0.0264 | 0.0527 |

表19昆明市中心城区工矿仓储用地宗地地价修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 级别  因素档次 | | | 规划限制区 | | | | | Ⅰ级 | | | | | Ⅱ级 | | | | |
| 指标说明  因素类别 | | | 优 | 较优 | 一般 | 较劣（-） | 劣（-） | 优 | 较优 | 一般 | 较劣（-） | 劣（-） | 优 | 较优 | 一般 | 较劣（-） | 劣（-） |
| 区域  因素 | 0.18 | 定级因素综合分值 | 0.0186 | 0.0093 | 0 | 0.0042 | 0.0084 | 0.0082 | 0.0041 | 0 | 0.0011 | 0.0023 | 0.0066 | 0.0033 | 0 | 0.0019 | 0.0039 |
| 0.12 | 交通条件状况 | 0.0124 | 0.0062 | 0 | 0.0028 | 0.0056 | 0.0055 | 0.0027 | 0 | 0.0008 | 0.0015 | 0.0044 | 0.0022 | 0 | 0.0013 | 0.0026 |
| 0.12 | 基础设施状况 | 0.0124 | 0.0062 | 0 | 0.0028 | 0.0056 | 0.0055 | 0.0027 | 0 | 0.0008 | 0.0015 | 0.0044 | 0.0022 | 0 | 0.0013 | 0.0026 |
| 0.14 | 产业聚集度 | 0.0145 | 0.0072 | 0 | 0.0033 | 0.0066 | 0.0064 | 0.0032 | 0 | 0.0009 | 0.0018 | 0.0051 | 0.0026 | 0 | 0.0015 | 0.0030 |
| 个别  因素 | 0.12 | 距汽车货运站距离 | 0.0124 | 0.0062 | 0 | 0.0028 | 0.0056 | 0.0055 | 0.0027 | 0 | 0.0008 | 0.0015 | 0.0044 | 0.0022 | 0 | 0.0013 | 0.0026 |
| 0.11 | 供水保障率 | 0.0114 | 0.0057 | 0 | 0.0026 | 0.0051 | 0.0050 | 0.0025 | 0 | 0.0007 | 0.0014 | 0.0040 | 0.0020 | 0 | 0.0012 | 0.0024 |
| 0.11 | 排水保障率 | 0.0114 | 0.0057 | 0 | 0.0026 | 0.0051 | 0.0050 | 0.0025 | 0 | 0.0007 | 0.0014 | 0.0040 | 0.0020 | 0 | 0.0012 | 0.0024 |
| 0.10 | 宗地形状 | 0.0104 | 0.0052 | 0 | 0.0023 | 0.0047 | 0.0046 | 0.0023 | 0 | 0.0006 | 0.0013 | 0.0037 | 0.0018 | 0 | 0.0011 | 0.0022 |
| 修正幅度 | | | 0.1035 | 0.0518 | 0 | 0.0234 | 0.0468 | 0.0456 | 0.0228 | 0 | 0.0063 | 0.0125 | 0.0365 | 0.0183 | 0 | 0.0108 | 0.0215 |

表20昆明市中心城区工矿仓储用地宗地地价修正系数表（续表）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 级别  因素档次 | | | Ⅲ级 | | | | | Ⅳ级 | | | | | Ⅴ级 | | | | |
| 指标说明  因素类别 | | | 优 | 较优 | 一般 | 较劣（-） | 劣（-） | 优 | 较优 | 一般 | 较劣（-） | 劣（-） | 优 | 较优 | 一般 | 较劣（-） | 劣（-） |
| 区域  因素 | 0.18 | 定级因素综合分值 | 0.0027 | 0.0014 | 0 | 0.0004 | 0.0008 | 0.0048 | 0.0024 | 0 | 0.0006 | 0.0012 | 0.0084 | 0.0042 | 0 | 0.0051 | 0.0102 |
| 0.12 | 交通条件状况 | 0.0018 | 0.0009 | 0 | 0.0003 | 0.0005 | 0.0032 | 0.0016 | 0 | 0.0004 | 0.0008 | 0.0056 | 0.0028 | 0 | 0.0034 | 0.0068 |
| 0.12 | 基础设施状况 | 0.0018 | 0.0009 | 0 | 0.0003 | 0.0005 | 0.0032 | 0.0016 | 0 | 0.0004 | 0.0008 | 0.0056 | 0.0028 | 0 | 0.0034 | 0.0068 |
| 0.14 | 产业聚集度 | 0.0021 | 0.0011 | 0 | 0.0003 | 0.0006 | 0.0037 | 0.0019 | 0 | 0.0005 | 0.0010 | 0.0065 | 0.0033 | 0 | 0.0040 | 0.0080 |
| 个别  因素 | 0.12 | 距汽车货运站距离 | 0.0018 | 0.0009 | 0 | 0.0003 | 0.0005 | 0.0032 | 0.0016 | 0 | 0.0004 | 0.0008 | 0.0056 | 0.0028 | 0 | 0.0034 | 0.0068 |
| 0.11 | 供水保障率 | 0.0017 | 0.0008 | 0 | 0.0002 | 0.0005 | 0.0029 | 0.0015 | 0 | 0.0004 | 0.0007 | 0.0051 | 0.0026 | 0 | 0.0031 | 0.0062 |
| 0.11 | 排水保障率 | 0.0017 | 0.0008 | 0 | 0.0002 | 0.0005 | 0.0029 | 0.0015 | 0 | 0.0004 | 0.0007 | 0.0051 | 0.0026 | 0 | 0.0031 | 0.0062 |
| 0.10 | 宗地形状 | 0.0015 | 0.0008 | 0 | 0.0002 | 0.0004 | 0.0027 | 0.0013 | 0 | 0.0003 | 0.0007 | 0.0047 | 0.0023 | 0 | 0.0028 | 0.0057 |
| 修正幅度 | | | 0.0152 | 0.0076 | 0 | 0.0022 | 0.0043 | 0.0265 | 0.0133 | 0 | 0.0034 | 0.0068 | 0.0465 | 0.0233 | 0 | 0.0284 | 0.0568 |

* **其他个别因素修正系数**

除上述商服用地、住宅用地一般宗地修正系数外，涉及部分区域的其他个别因素修正，如宗地地基承载力、宗地大小、山湖景观条件以及临盘龙江、临滇池沿岸等特殊区域，可参照其他个别因素修正，如下所示：

表21 商服用地其他个别因素修正系数表

| **指标标准** | | **优（%）** | **较优（%）** | **一般（%）** | **较劣（%）** | **劣（%）** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 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 | 形状较不规则，对土地利用有一定影响 | 形状不规则，对土地利用产生严重影响 |
| 修正系数 | 1.04 | 1.02 | 1.00 | 0.98 | 0.96 |
| 宗地地基承载力 | 指标说明 | 宗地地基承载力状况好 | 宗地地基承载力状况良好 | 宗地地基承载力状况适宜 | 宗地地基承载力状况较差 | 宗地地基承载力状况差 |
| 修正系数 | 1.02 | 1.01 | 1.0 | 0.99 | 0.98 |

表22居住用地其他个别因素修正系数表

| **指标标准** | | **优（%）** | **较优（%）** | **一般（%）** | **较劣（%）** | **劣（%）** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 小区配套设施 | 指标说明 | 小区内部配套  完善 | 小区内部配套较完善 | 小区内部配套一般 | 小区内部配套较差 | 小区内部配套较差 |
| 修正系数 | 1.05 | 1.03 | 1.0 | 0.97 | 0.95 |
| 宗地地基承载力 | 指标说明 | 宗地地基承载力状况好 | 宗地地基承载力状况良好 | 宗地地基承载力状况适宜 | 宗地地基承载力状况较差 | 宗地地基承载力状况差 |
| 修正系数 | 1.02 | 1.01 | 1.0 | 0.99 | 0.98 |
| 山、湖、园景景观条件 | 指标说明 | 山、湖、园景景观条件好，对土地利用极为有利 | 山、湖、园景景观条件良好，对土地利用较为有利 | 山、湖、园景景观条件一般，对土地利用无不良影响 | 山、湖、园景景观条件较差，对土地利用有一定影响 | 山、湖、园景景观条件差，对土地利用产生严重影响 |
| 修正系数 | 1.04 | 1.02 | 1.0 | 0.98 | 0.96 |

* **临江（盘龙江）临池（滇池）修正**

临盘龙江等两旁两岸的建设用地、临池（滇池）沿岸的建设用地（城市道路用地、绿地与广场等用地除外），其临江、临池建设用地红线以内一定距离区域的基准地价在原基础上有一定幅度的增加。根据其对价格影响，住宅用地其临江（盘龙江）建设用地红线以内50米部分的基准地价在原基础上增加5%-15%；其临池（滇池）建设用地红线以内200米部分的基准地价在原基础上增加15%-30%。

表23昆明市中心城区不同用途宗地地价年期修正系数表

| 类型  修正系数  年期 | 居住用地 | 工矿仓储用地 | 医疗卫生用地、教育用地 | 体育用地、社会福利用地 | 文化用地、机关团体、科研用地 | 商服用地 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 0.0618 | 0.0537 | 0.0638 | 0.0599 | 0.0484 | 0.0664 |
| 2 | 0.1198 | 0.1047 | 0.1236 | 0.1163 | 0.0948 | 0.1287 |
| 3 | 0.1743 | 0.1532 | 0.1799 | 0.1696 | 0.1391 | 0.1872 |
| 4 | 0.2254 | 0.1993 | 0.2327 | 0.2198 | 0.1815 | 0.2422 |
| 5 | 0.2734 | 0.2432 | 0.2822 | 0.2673 | 0.2221 | 0.2938 |
| 6 | 0.3185 | 0.2848 | 0.3288 | 0.3120 | 0.2610 | 0.3422 |
| 7 | 0.3609 | 0.3244 | 0.3725 | 0.3542 | 0.2982 | 0.3877 |
| 8 | 0.4006 | 0.3621 | 0.4135 | 0.3940 | 0.3338 | 0.4304 |
| 9 | 0.4380 | 0.3979 | 0.4520 | 0.4315 | 0.3678 | 0.4705 |
| 10 | 0.4730 | 0.4319 | 0.4882 | 0.4670 | 0.4004 | 0.5082 |
| 11 | 0.5059 | 0.4316 | 0.5222 | 0.5004 | 0.4316 | 0.5436 |
| 12 | 0.5369 | 0.4614 | 0.5541 | 0.5319 | 0.4614 | 0.5768 |
| 13 | 0.5659 | 0.4900 | 0.5840 | 0.5617 | 0.4900 | 0.6079 |
| 14 | 0.5931 | 0.5173 | 0.6122 | 0.5897 | 0.5173 | 0.6372 |
| 15 | 0.6187 | 0.5434 | 0.6386 | 0.6162 | 0.5434 | 0.6647 |
| 16 | 0.6427 | 0.5685 | 0.6634 | 0.6412 | 0.5685 | 0.6905 |
| 17 | 0.6653 | 0.5924 | 0.6866 | 0.6647 | 0.5924 | 0.7148 |
| 18 | 0.6865 | 0.6153 | 0.7085 | 0.6869 | 0.6153 | 0.7375 |
| 19 | 0.7064 | 0.6372 | 0.7290 | 0.7079 | 0.6372 | 0.7589 |
| 20 | 0.7250 | 0.6582 | 0.7483 | 0.7277 | 0.6582 | 0.7789 |
| 21 | 0.7426 | 0.6783 | 0.7664 | 0.7464 | 0.6783 | 0.7978 |
| 22 | 0.7590 | 0.6975 | 0.7834 | 0.7640 | 0.6975 | 0.8155 |
| 23 | 0.7745 | 0.7159 | 0.7994 | 0.7806 | 0.7159 | 0.8321 |
| 24 | 0.7890 | 0.7335 | 0.8143 | 0.7962 | 0.7335 | 0.8477 |
| 25 | 0.8026 | 0.7503 | 0.8284 | 0.8110 | 0.7503 | 0.8623 |
| 26 | 0.8154 | 0.7665 | 0.8416 | 0.8250 | 0.7665 | 0.8761 |
| 27 | 0.8275 | 0.7819 | 0.8540 | 0.8381 | 0.7819 | 0.8890 |
| 28 | 0.8387 | 0.7966 | 0.8657 | 0.8505 | 0.7966 | 0.9011 |
| 29 | 0.8493 | 0.8107 | 0.8766 | 0.8623 | 0.8107 | 0.9125 |
| 30 | 0.8593 | 0.8243 | 0.8869 | 0.8733 | 0.8243 | 0.9232 |
| 31 | 0.8686 | 0.8372 | 0.8965 | 0.8837 | 0.8372 | 0.9332 |
| 32 | 0.8774 | 0.8496 | 0.9056 | 0.8936 | 0.8496 | 0.9426 |
| 33 | 0.8856 | 0.8614 | 0.9141 | 0.9028 | 0.8614 | 0.9515 |
| 34 | 0.8934 | 0.8727 | 0.9220 | 0.9116 | 0.8727 | 0.9598 |
| 35 | 0.9006 | 0.8836 | 0.9295 | 0.9198 | 0.8836 | 0.9676 |
| 36 | 0.9074 | 0.8939 | 0.9366 | 0.9276 | 0.8939 | 0.9749 |
| 37 | 0.9138 | 0.9039 | 0.9432 | 0.9350 | 0.9039 | 0.9818 |
| 38 | 0.9198 | 0.9134 | 0.9494 | 0.9419 | 0.9134 | 0.9882 |
| 39 | 0.9255 | 0.9225 | 0.9552 | 0.9484 | 0.9225 | 0.9943 |
| 40 | 0.9308 | 0.9312 | 0.9607 | 0.9546 | 0.9312 | 1.0000 |
| 41 | 0.9358 | 0.9395 | 0.9658 | 0.9604 | 0.9604 | -- |
| 42 | 0.9404 | 0.9475 | 0.9706 | 0.9659 | 0.9659 | -- |
| 43 | 0.9448 | 0.9551 | 0.9752 | 0.9711 | 0.9711 | -- |
| 44 | 0.9489 | 0.9624 | 0.9794 | 0.9760 | 0.9760 | -- |
| 45 | 0.9528 | 0.9694 | 0.9834 | 0.9806 | 0.9806 | -- |
| 46 | 0.9564 | 0.9760 | 0.9872 | 0.9849 | 0.9849 | -- |
| 47 | 0.9599 | 0.9824 | 0.9907 | 0.9890 | 0.9890 | -- |
| 48 | 0.9631 | 0.9885 | 0.9940 | 0.9929 | 0.9929 | -- |
| 49 | 0.9661 | 0.9944 | 0.9971 | 0.9966 | 0.9966 | -- |
| 50 | 0.9689 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | -- |
| 51 | 0.9715 | -- | -- | -- | -- | -- |
| 52 | 0.9740 | -- | -- | -- | -- | -- |
| 53 | 0.9764 | -- | -- | -- | -- | -- |
| 54 | 0.9786 | -- | -- | -- | -- | -- |
| 55 | 0.9806 | -- | -- | -- | -- | -- |
| 56 | 0.9826 | -- | -- | -- | -- | -- |
| 57 | 0.9844 | -- | -- | -- | -- | -- |
| 58 | 0.9861 | -- | -- | -- | -- | -- |
| 59 | 0.9877 | -- | -- | -- | -- | -- |
| 60 | 0.9892 | -- | -- | -- | -- | -- |
| 61 | 0.9906 | -- | -- | -- | -- | -- |
| 62 | 0.9919 | -- | -- | -- | -- | -- |
| 63 | 0.9932 | -- | -- | -- | -- | -- |
| 64 | 0.9943 | -- | -- | -- | -- | -- |
| 65 | 0.9954 | -- | -- | -- | -- | -- |
| 66 | 0.9965 | -- | -- | -- | -- | -- |
| 67 | 0.9974 | -- | -- | -- | -- | -- |
| 68 | 0.9983 | -- | -- | -- | -- | -- |
| 69 | 0.9992 | -- | -- | -- | -- | -- |
| 70 | 1.0000 | -- | -- | -- | -- | -- |

注：修正系数=

式中：r为土地还原率，N为年期（40、50、70），m为年期(1～N)

表24 昆明市中心城区零售商业用地、商务金融用地、餐饮用地、旅馆用地一级商服用地容积率修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地价与容积率关系：1＜R＜2.5：Y=3811+968.03336\*LN(X)  R≥2.5：Y=2415.93464+2490.54723\*LN(X) | | | | | | | | | | | |
| 容积率 | | 1 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 | 1.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 0.8112 | 0.8308 | 0.8488 | 0.8653 | 0.8805 | 0.8947 | 0.9080 | 0.9205 | 0.9323 | 0.9435 |
| 楼面价 | 1.2327 | 1.2036 | 1.1782 | 1.1557 | 1.1357 | 1.1176 | 1.1013 | 1.0863 | 1.0726 | 1.0599 |
| 容积率 | | 2 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 | 2.8 | 2.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 0.9540 | 0.9641 | 0.9737 | 0.9828 | 0.9916 | 1.0000 | 1.0208 | 1.0408 | 1.0601 | 1.0787 |
| 楼面价 | 1.0482 | 1.0373 | 1.0271 | 1.0175 | 1.0085 | 1.0000 | 0.9796 | 0.9608 | 0.9433 | 0.9271 |
| 容积率 | | 3 | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 | 3.7 | 3.8 | 3.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 1.0967 | 1.1140 | 1.1309 | 1.1472 | 1.1630 | 1.1784 | 1.1933 | 1.2078 | 1.2220 | 1.2357 |
| 楼面价 | 0.9119 | 0.8976 | 0.8843 | 0.8717 | 0.8598 | 0.8486 | 0.8380 | 0.8279 | 0.8184 | 0.8092 |
| 容积率 | | 4 | 4.1 | 4.2 | 4.3 | 4.4 | 4.5 | 4.6 | 4.7 | 4.8 | 4.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 1.2492 | 1.2623 | 1.2750 | 1.2875 | 1.2997 | 1.3116 | 1.3233 | 1.3347 | 1.3458 | 1.3567 |
| 楼面价 | 0.8005 | 0.7922 | 0.7843 | 0.7767 | 0.7694 | 0.7624 | 0.7557 | 0.7493 | 0.7430 | 0.7371 |

表25 昆明市中心城区零售商业用地、商务金融用地、餐饮用地、旅馆用地二、三级商服用地容积率修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地价与容积率关系：1＜R＜3.0：Y=3750+687.23061\*LN(X)  R≥3.0：Y=1070.03764+3126.63748\*LN(X) | | | | | | | | | | | |
| 容积率 | | 1 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 | 1.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 0.8324 | 0.8469 | 0.8602 | 0.8724 | 0.8837 | 0.8943 | 0.9041 | 0.9134 | 0.9221 | 0.9303 |
| 楼面价 | 1.2013 | 1.1807 | 1.1625 | 1.1462 | 1.1316 | 1.1182 | 1.1061 | 1.0949 | 1.0845 | 1.0749 |
| 容积率 | | 2 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 | 2.8 | 2.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 0.9381 | 0.9456 | 0.9527 | 0.9595 | 0.9660 | 0.9722 | 0.9782 | 0.9839 | 0.9895 | 0.9948 |
| 楼面价 | 1.0659 | 1.0575 | 1.0497 | 1.0422 | 1.0352 | 1.0286 | 1.0223 | 1.0163 | 1.0106 | 1.0052 |
| 容积率 | | 3 | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 | 3.7 | 3.8 | 3.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 1.0000 | 1.0228 | 1.0448 | 1.0661 | 1.0869 | 1.1070 | 1.1265 | 1.1456 | 1.1641 | 1.1821 |
| 楼面价 | 1.0000 | 0.9777 | 0.9571 | 0.9380 | 0.9201 | 0.9034 | 0.8877 | 0.8729 | 0.8591 | 0.8460 |
| 容积率 | | 4 | 4.1 | 4.2 | 4.3 | 4.4 | 4.5 | 4.6 | 4.7 | 4.8 | 4.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 1.1997 | 1.2168 | 1.2335 | 1.2499 | 1.2658 | 1.2814 | 1.2967 | 1.3116 | 1.3262 | 1.3405 |
| 楼面价 | 0.8336 | 0.8218 | 0.8107 | 0.8001 | 0.7900 | 0.7804 | 0.7712 | 0.7624 | 0.7540 | 0.7460 |

表26 昆明市中心城区零售商业用地、商务金融用地、餐饮用地、旅馆用地四级商服用地容积率修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地价与容积率关系：1＜R＜2.7：Y=2685+464.13206\*LN(X)  R≥2.7：Y=1461.09151+1696.35588\*LN(X) | | | | | | | | | | | |
| 容积率 | | 1 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 | 1.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 0.8535 | 0.8675 | 0.8804 | 0.8922 | 0.9031 | 0.9133 | 0.9228 | 0.9317 | 0.9402 | 0.9482 |
| 楼面价 | 1.1717 | 1.1527 | 1.1359 | 1.1209 | 1.1073 | 1.0950 | 1.0837 | 1.0733 | 1.0636 | 1.0547 |
| 容积率 | | 2 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 | 2.8 | 2.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 0.9557 | 0.9629 | 0.9698 | 0.9763 | 0.9826 | 0.9886 | 0.9944 | 1.0000 | 1.0196 | 1.0385 |
| 楼面价 | 1.0463 | 1.0385 | 1.0312 | 1.0242 | 1.0177 | 1.0115 | 1.0056 | 1.0000 | 0.9808 | 0.9629 |
| 容积率 | | 3 | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 | 3.7 | 3.8 | 3.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 1.0568 | 1.0745 | 1.0916 | 1.1082 | 1.1243 | 1.1399 | 1.1551 | 1.1699 | 1.1843 | 1.1983 |
| 楼面价 | 0.9462 | 0.9307 | 0.9161 | 0.9024 | 0.8894 | 0.8772 | 0.8657 | 0.8548 | 0.8444 | 0.8345 |
| 容积率 | | 4 | 4.1 | 4.2 | 4.3 | 4.4 | 4.5 | 4.6 | 4.7 | 4.8 | 4.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 1.2119 | 1.2252 | 1.2382 | 1.2509 | 1.2633 | 1.2754 | 1.2873 | 1.2989 | 1.3102 | 1.3214 |
| 楼面价 | 0.8251 | 0.8162 | 0.8076 | 0.7994 | 0.7916 | 0.7840 | 0.7768 | 0.7699 | 0.7632 | 0.7568 |

表27 昆明市中心城区零售商业用地、商务金融用地、餐饮用地、旅馆用地五级商服用地容积率修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地价与容积率关系：1＜R＜2.5：Y= 1883+283.75273\*LN(X)  R≥2.5：Y=1240.24980+985.22244 \*LN(X) | | | | | | | | | | | |
| 容积率 | | 1 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 | 1.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 0.8787 | 0.8913 | 0.9028 | 0.9134 | 0.9232 | 0.9324 | 0.9409 | 0.9489 | 0.9565 | 0.9637 |
| 楼面价 | 1.1381 | 1.1220 | 1.1076 | 1.0948 | 1.0832 | 1.0725 | 1.0628 | 1.0538 | 1.0455 | 1.0377 |
| 容积率 | | 2 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 | 2.8 | 2.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 0.9705 | 0.9769 | 0.9831 | 0.9890 | 0.9946 | 1.0000 | 1.0180 | 1.0354 | 1.0521 | 1.0682 |
| 楼面价 | 1.0304 | 1.0236 | 1.0172 | 1.0112 | 1.0054 | 1.0000 | 0.9823 | 0.9658 | 0.9505 | 0.9361 |
| 容积率 | | 3 | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 | 3.7 | 3.8 | 3.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 1.0838 | 1.0989 | 1.1135 | 1.1276 | 1.1414 | 1.1547 | 1.1676 | 1.1802 | 1.1925 | 1.2044 |
| 楼面价 | 0.9227 | 0.9100 | 0.8981 | 0.8868 | 0.8761 | 0.8660 | 0.8564 | 0.8473 | 0.8386 | 0.8303 |
| 容积率 | | 4 | 4.1 | 4.2 | 4.3 | 4.4 | 4.5 | 4.6 | 4.7 | 4.8 | 4.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 1.2161 | 1.2274 | 1.2385 | 1.2493 | 1.2599 | 1.2702 | 1.2803 | 1.2902 | 1.2999 | 1.3094 |
| 楼面价 | 0.8223 | 0.8147 | 0.8074 | 0.8004 | 0.7937 | 0.7873 | 0.7810 | 0.7751 | 0.7693 | 0.7637 |

表28 昆明市中心城区零售商业用地、商务金融用地、餐饮用地、旅馆用地六级商服用地容积率修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地价与容积率关系：1＜R＜2.4：Y=1375+181.61699\*LN(X)  R≥2.4：Y=996.77203+613.64608\*LN(X) | | | | | | | | | | | |
| 容积率 | | 1 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 | 1.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 0.8963 | 0.9076 | 0.9179 | 0.9274 | 0.9362 | 0.9444 | 0.9520 | 0.9592 | 0.9659 | 0.9723 |
| 楼面价 | 1.1156 | 1.1018 | 1.0894 | 1.0783 | 1.0682 | 1.0589 | 1.0504 | 1.0426 | 1.0353 | 1.0284 |
| 容积率 | | 2 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 | 2.8 | 2.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 0.9784 | 0.9842 | 0.9897 | 0.9950 | 1.0000 | 1.0163 | 1.0320 | 1.0471 | 1.0617 | 1.0757 |
| 楼面价 | 1.0221 | 1.0161 | 1.0104 | 1.0051 | 1.0000 | 0.9839 | 0.9690 | 0.9550 | 0.9419 | 0.9296 |
| 容积率 | | 3 | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 | 3.7 | 3.8 | 3.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 1.0893 | 1.1024 | 1.1151 | 1.1274 | 1.1393 | 1.1509 | 1.1622 | 1.1732 | 1.1838 | 1.1942 |
| 楼面价 | 0.9181 | 0.9071 | 0.8968 | 0.8870 | 0.8777 | 0.8689 | 0.8604 | 0.8524 | 0.8447 | 0.8374 |
| 容积率 | | 4 | 4.1 | 4.2 | 4.3 | 4.4 | 4.5 | 4.6 | 4.7 | 4.8 | 4.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 1.2043 | 1.2142 | 1.2239 | 1.2333 | 1.2425 | 1.2515 | 1.2603 | 1.2689 | 1.2773 | 1.2855 |
| 楼面价 | 0.8303 | 0.8236 | 0.8171 | 0.8108 | 0.8048 | 0.7991 | 0.7935 | 0.7881 | 0.7829 | 0.7779 |

表29 昆明市中心城区零售商业用地、商务金融用地、餐饮用地、旅馆用地七级商服用地容积率修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地价与容积率关系：1＜R＜1.6：Y=908+131.91387\*LN(X)  R≥1.6：Y=863.33671+226.94141\*LN(X) | | | | | | | | | | | |
| 容积率 | | 1 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 | 1.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 0.9361 | 0.9490 | 0.9609 | 0.9718 | 0.9818 | 0.9912 | 1.0000 | 1.0142 | 1.0276 | 1.0402 |
| 楼面价 | 1.0683 | 1.0537 | 1.0407 | 1.0291 | 1.0185 | 1.0089 | 1.0000 | 0.9860 | 0.9732 | 0.9613 |
| 容积率 | | 2 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 | 2.8 | 2.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 1.0522 | 1.0636 | 1.0745 | 1.0849 | 1.0949 | 1.1044 | 1.1136 | 1.1224 | 1.1309 | 1.1391 |
| 楼面价 | 0.9504 | 0.9402 | 0.9307 | 0.9217 | 0.9134 | 0.9055 | 0.8980 | 0.8909 | 0.8842 | 0.8779 |
| 容积率 | | 3 | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 | 3.7 | 3.8 | 3.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 1.1471 | 1.1547 | 1.1622 | 1.1694 | 1.1764 | 1.1831 | 1.1897 | 1.1961 | 1.2024 | 1.2085 |
| 楼面价 | 0.8718 | 0.8660 | 0.8605 | 0.8552 | 0.8501 | 0.8452 | 0.8405 | 0.8360 | 0.8317 | 0.8275 |
| 容积率 | | 4 | 4.1 | 4.2 | 4.3 | 4.4 | 4.5 | 4.6 | 4.7 | 4.8 | 4.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 1.2144 | 1.2202 | 1.2258 | 1.2313 | 1.2367 | 1.2419 | 1.2471 | 1.2521 | 1.2570 | 1.2619 |
| 楼面价 | 0.8235 | 0.8196 | 0.8158 | 0.8122 | 0.8086 | 0.8052 | 0.8019 | 0.7987 | 0.7955 | 0.7925 |

表30 昆明市中心城区零售商业用地、商务金融用地、餐饮用地、旅馆用地八级商服用地容积率修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地价与容积率关系：1＜R＜1.4：Y=723+130.76859\*LN(X)  R≥1.4：Y=714.35751+ 156.45417\*LN(X) | | | | | | | | | | | |
| 容积率 | | 1 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 | 1.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 0.9426 | 0.9589 | 0.9737 | 0.9874 | 1.0000 | 1.0141 | 1.0272 | 1.0396 | 1.0513 | 1.0623 |
| 楼面价 | 1.0609 | 1.0429 | 1.0270 | 1.0128 | 1.0000 | 0.9861 | 0.9735 | 0.9619 | 0.9512 | 0.9414 |
| 容积率 | | 2 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 | 2.8 | 2.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 1.0728 | 1.0827 | 1.0922 | 1.1013 | 1.1099 | 1.1183 | 1.1263 | 1.1340 | 1.1414 | 1.1485 |
| 楼面价 | 0.9322 | 0.9236 | 0.9156 | 0.9080 | 0.9009 | 0.8942 | 0.8879 | 0.8819 | 0.8761 | 0.8707 |
| 容积率 | | 3 | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 | 3.7 | 3.8 | 3.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 1.1555 | 1.1622 | 1.1686 | 1.1749 | 1.1810 | 1.1869 | 1.1927 | 1.1982 | 1.2037 | 1.2090 |
| 楼面价 | 0.8655 | 0.8605 | 0.8557 | 0.8511 | 0.8467 | 0.8425 | 0.8385 | 0.8346 | 0.8308 | 0.8271 |
| 容积率 | | 4 | 4.1 | 4.2 | 4.3 | 4.4 | 4.5 | 4.6 | 4.7 | 4.8 | 4.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 1.2141 | 1.2192 | 1.2241 | 1.2289 | 1.2336 | 1.2382 | 1.2427 | 1.2470 | 1.2513 | 1.2555 |
| 楼面价 | 0.8236 | 0.8202 | 0.8169 | 0.8137 | 0.8106 | 0.8076 | 0.8047 | 0.8019 | 0.7991 | 0.7965 |

表31 昆明市中心城区娱乐康体用地、批发市场用地一级商服用地容积率修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地价与容积率关系：1＜R＜2.5：Y=3275+703.92505\*LN(X)  R≥2.5：Y=2503.92126+ 1545.44697\*LN(X) | | | | | | | | | | | |
| 容积率 | | 1 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 | 1.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 0.8355 | 0.8526 | 0.8682 | 0.8826 | 0.8959 | 0.9083 | 0.9199 | 0.9307 | 0.9410 | 0.9507 |
| 楼面价 | 1.1969 | 1.1729 | 1.1518 | 1.1331 | 1.1162 | 1.1010 | 1.0871 | 1.0744 | 1.0627 | 1.0518 |
| 容积率 | | 2 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 | 2.8 | 2.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 0.9599 | 0.9687 | 0.9770 | 0.9850 | 0.9927 | 1.0000 | 1.0155 | 1.0303 | 1.0447 | 1.0585 |
| 楼面价 | 1.0417 | 1.0323 | 1.0235 | 1.0152 | 1.0074 | 1.0000 | 0.9848 | 0.9706 | 0.9572 | 0.9447 |
| 容积率 | | 3 | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 | 3.7 | 3.8 | 3.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 1.0719 | 1.0848 | 1.0973 | 1.1095 | 1.1212 | 1.1327 | 1.1438 | 1.1546 | 1.1651 | 1.1753 |
| 楼面价 | 0.9329 | 0.9218 | 0.9113 | 0.9013 | 0.8919 | 0.8829 | 0.8743 | 0.8661 | 0.8583 | 0.8508 |
| 容积率 | | 4 | 4.1 | 4.2 | 4.3 | 4.4 | 4.5 | 4.6 | 4.7 | 4.8 | 4.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 1.1853 | 1.1950 | 1.2045 | 1.2138 | 1.2229 | 1.2317 | 1.2404 | 1.2489 | 1.2572 | 1.2653 |
| 楼面价 | 0.8437 | 0.8368 | 0.8302 | 0.8239 | 0.8177 | 0.8119 | 0.8062 | 0.8007 | 0.7954 | 0.7903 |

表32 昆明市中心城区娱乐康体用地、批发市场用地二级商服用地容积率修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地价与容积率关系：1＜R＜2.4：Y=3033+616.81243\*LN(X)  R≥2.4：Y=2515.71574+ 1207.67791 \*LN(X) | | | | | | | | | | | |
| 容积率 | | 1 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 | 1.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 0.8489 | 0.8653 | 0.8803 | 0.8942 | 0.9070 | 0.9189 | 0.9300 | 0.9405 | 0.9503 | 0.9597 |
| 楼面价 | 1.1780 | 1.1556 | 1.1359 | 1.1184 | 1.1026 | 1.0883 | 1.0753 | 1.0633 | 1.0523 | 1.0420 |
| 容积率 | | 2 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 | 2.8 | 2.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 0.9685 | 0.9769 | 0.9850 | 0.9927 | 1.0000 | 1.0138 | 1.0271 | 1.0398 | 1.0521 | 1.0640 |
| 楼面价 | 1.0325 | 1.0236 | 1.0152 | 1.0074 | 1.0000 | 0.9864 | 0.9737 | 0.9617 | 0.9505 | 0.9399 |
| 容积率 | | 3 | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 | 3.7 | 3.8 | 3.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 1.0754 | 1.0865 | 1.0972 | 1.1076 | 1.1177 | 1.1275 | 1.1370 | 1.1463 | 1.1553 | 1.1641 |
| 楼面价 | 0.9299 | 0.9204 | 0.9114 | 0.9028 | 0.8947 | 0.8869 | 0.8795 | 0.8724 | 0.8656 | 0.8590 |
| 容积率 | | 4 | 4.1 | 4.2 | 4.3 | 4.4 | 4.5 | 4.6 | 4.7 | 4.8 | 4.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 1.1727 | 1.1810 | 1.1892 | 1.1971 | 1.2049 | 1.2125 | 1.2199 | 1.2272 | 1.2343 | 1.2413 |
| 楼面价 | 0.8528 | 0.8467 | 0.8409 | 0.8353 | 0.8300 | 0.8248 | 0.8197 | 0.8149 | 0.8102 | 0.8056 |

表33 昆明市中心城区娱乐康体用地、批发市场用地三、四级商服用地容积率修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地价与容积率关系：1＜R＜2.2：Y=2694+592.29582 \*LN(X)  R≥2.2：Y=2429.43153+ 927.8478480\*LN(X) | | | | | | | | | | | |
| 容积率 | | 1 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 | 1.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 0.8523 | 0.8701 | 0.8864 | 0.9014 | 0.9153 | 0.9282 | 0.9403 | 0.9517 | 0.9624 | 0.9725 |
| 楼面价 | 1.1733 | 1.1493 | 1.1281 | 1.1094 | 1.0925 | 1.0773 | 1.0635 | 1.0508 | 1.0391 | 1.0282 |
| 容积率 | | 2 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 | 2.8 | 2.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 0.9821 | 0.9913 | 1.0000 | 1.0130 | 1.0255 | 1.0375 | 1.0490 | 1.0601 | 1.0708 | 1.0811 |
| 楼面价 | 1.0182 | 1.0088 | 1.0000 | 0.9871 | 0.9751 | 0.9638 | 0.9533 | 0.9433 | 0.9339 | 0.9250 |
| 容积率 | | 3 | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 | 3.7 | 3.8 | 3.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 1.0910 | 1.1007 | 1.1100 | 1.1190 | 1.1278 | 1.1363 | 1.1446 | 1.1526 | 1.1604 | 1.1681 |
| 楼面价 | 0.9166 | 0.9085 | 0.9009 | 0.8936 | 0.8867 | 0.8801 | 0.8737 | 0.8676 | 0.8618 | 0.8561 |
| 容积率 | | 4 | 4.1 | 4.2 | 4.3 | 4.4 | 4.5 | 4.6 | 4.7 | 4.8 | 4.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 1.1755 | 1.1827 | 1.1898 | 1.1967 | 1.2035 | 1.2101 | 1.2165 | 1.2228 | 1.2290 | 1.2351 |
| 楼面价 | 0.8507 | 0.8455 | 0.8405 | 0.8356 | 0.8309 | 0.8264 | 0.8220 | 0.8178 | 0.8137 | 0.8097 |

表34 昆明市中心城区娱乐康体用地、批发市场用地五级商服用地容积率修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地价与容积率关系：1＜R＜2.0：Y=1387+295.75248\*LN(X)  R≥2.0：Y=1318.17187+ 395.05047\*LN(X) | | | | | | | | | | | |
| 容积率 | | 1 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 | 1.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 0.8712 | 0.8889 | 0.9051 | 0.9200 | 0.9337 | 0.9466 | 0.9585 | 0.9698 | 0.9804 | 0.9905 |
| 楼面价 | 1.1478 | 1.1249 | 1.1048 | 1.0870 | 1.0710 | 1.0565 | 1.0432 | 1.0311 | 1.0200 | 1.0096 |
| 容积率 | | 2 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 | 2.8 | 2.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 1.0000 | 1.0121 | 1.0237 | 1.0347 | 1.0452 | 1.0554 | 1.0651 | 1.0745 | 1.0835 | 1.0922 |
| 楼面价 | 1.0000 | 0.9880 | 0.9769 | 0.9665 | 0.9567 | 0.9475 | 0.9389 | 0.9307 | 0.9229 | 0.9156 |
| 容积率 | | 3 | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 | 3.7 | 3.8 | 3.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 1.1006 | 1.1088 | 1.1166 | 1.1243 | 1.1317 | 1.1389 | 1.1459 | 1.1527 | 1.1593 | 1.1657 |
| 楼面价 | 0.9086 | 0.9019 | 0.8956 | 0.8895 | 0.8836 | 0.8781 | 0.8727 | 0.8676 | 0.8626 | 0.8578 |
| 容积率 | | 4 | 4.1 | 4.2 | 4.3 | 4.4 | 4.5 | 4.6 | 4.7 | 4.8 | 4.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 1.1720 | 1.1781 | 1.1841 | 1.1899 | 1.1957 | 1.2012 | 1.2067 | 1.2120 | 1.2172 | 1.2224 |
| 楼面价 | 0.8532 | 0.8488 | 0.8445 | 0.8404 | 0.8364 | 0.8325 | 0.8287 | 0.8251 | 0.8215 | 0.8181 |

表35 昆明市中心城区娱乐康体用地、批发市场用地六级商服用地容积率修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地价与容积率关系：1＜R＜1.8：Y=1013+209.25959\*LN(X)  R≥1.8：Y=995.13524 + 239.65285 \*LN(X) | | | | | | | | | | | |
| 容积率 | | 1 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 | 1.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 0.8917 | 0.9093 | 0.9253 | 0.9401 | 0.9537 | 0.9664 | 0.9783 | 0.9895 | 1.0000 | 1.0114 |
| 楼面价 | 1.1214 | 1.0998 | 1.0807 | 1.0638 | 1.0485 | 1.0348 | 1.0222 | 1.0106 | 1.0000 | 0.9887 |
| 容积率 | | 2 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 | 2.8 | 2.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 1.0222 | 1.0325 | 1.0423 | 1.0517 | 1.0607 | 1.0693 | 1.0776 | 1.0855 | 1.0932 | 1.1006 |
| 楼面价 | 0.9783 | 0.9685 | 0.9594 | 0.9508 | 0.9428 | 0.9352 | 0.9280 | 0.9212 | 0.9147 | 0.9086 |
| 容积率 | | 3 | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 | 3.7 | 3.8 | 3.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 1.1078 | 1.1147 | 1.1214 | 1.1279 | 1.1342 | 1.1403 | 1.1462 | 1.1520 | 1.1576 | 1.1631 |
| 楼面价 | 0.9027 | 0.8971 | 0.8918 | 0.8866 | 0.8817 | 0.8770 | 0.8724 | 0.8680 | 0.8638 | 0.8598 |
| 容积率 | | 4 | 4.1 | 4.2 | 4.3 | 4.4 | 4.5 | 4.6 | 4.7 | 4.8 | 4.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 1.1685 | 1.1737 | 1.1787 | 1.1837 | 1.1886 | 1.1933 | 1.1979 | 1.2025 | 1.2069 | 1.2113 |
| 楼面价 | 0.8558 | 0.8520 | 0.8484 | 0.8448 | 0.8414 | 0.8380 | 0.8348 | 0.8316 | 0.8286 | 0.8256 |

表36 昆明市中心城区娱乐康体用地、批发市场用地七级商服用地容积率修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地价与容积率关系：1＜R＜1.4：Y=641+166.43275\*LN(X)  R≥1.4：Y=659.93539+ 110.15651\*LN(X) | | | | | | | | | | | |
| 容积率 | | 1 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 | 1.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 0.9197 | 0.9424 | 0.9632 | 0.9823 | 1.0000 | 1.0109 | 1.0211 | 1.0307 | 1.0397 | 1.0483 |
| 楼面价 | 1.0874 | 1.0611 | 1.0382 | 1.0180 | 1.0000 | 0.9892 | 0.9793 | 0.9702 | 0.9618 | 0.9540 |
| 容积率 | | 2 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 | 2.8 | 2.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 1.0564 | 1.0641 | 1.0714 | 1.0785 | 1.0852 | 1.0916 | 1.0978 | 1.1038 | 1.1095 | 1.1151 |
| 楼面价 | 0.9466 | 0.9398 | 0.9333 | 0.9272 | 0.9215 | 0.9161 | 0.9109 | 0.9060 | 0.9013 | 0.8968 |
| 容积率 | | 3 | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 | 3.7 | 3.8 | 3.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 1.1205 | 1.1256 | 1.1307 | 1.1355 | 1.1402 | 1.1448 | 1.1493 | 1.1536 | 1.1578 | 1.1619 |
| 楼面价 | 0.8925 | 0.8884 | 0.8844 | 0.8807 | 0.8770 | 0.8735 | 0.8701 | 0.8669 | 0.8637 | 0.8606 |
| 容积率 | | 4 | 4.1 | 4.2 | 4.3 | 4.4 | 4.5 | 4.6 | 4.7 | 4.8 | 4.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 1.1659 | 1.1698 | 1.1736 | 1.1773 | 1.1810 | 1.1845 | 1.1880 | 1.1914 | 1.1947 | 1.1980 |
| 楼面价 | 0.8577 | 0.8548 | 0.8521 | 0.8494 | 0.8468 | 0.8442 | 0.8417 | 0.8393 | 0.8370 | 0.8347 |

表37 昆明市中心城区娱乐康体用地、批发市场用地八级商服用地容积率修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地价与容积率关系：1＜R＜1.2：Y=514+230.36222\*LN(X)  R≥1.2：Y=543.30020 + 69.65601\*LN(X) | | | | | | | | | | | |
| 容积率 | | 1 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 | 1.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 0.9245 | 0.9639 | 1.0000 | 1.0100 | 1.0193 | 1.0280 | 1.0360 | 1.0436 | 1.0508 | 1.0576 |
| 楼面价 | 1.0817 | 1.0374 | 1.0000 | 0.9901 | 0.9811 | 0.9728 | 0.9652 | 0.9582 | 0.9517 | 0.9456 |
| 容积率 | | 2 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 | 2.8 | 2.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 1.0640 | 1.0701 | 1.0759 | 1.0815 | 1.0868 | 1.0920 | 1.0969 | 1.1016 | 1.1061 | 1.1105 |
| 楼面价 | 0.9399 | 0.9345 | 0.9294 | 0.9246 | 0.9201 | 0.9158 | 0.9117 | 0.9078 | 0.9040 | 0.9005 |
| 容积率 | | 3 | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 | 3.7 | 3.8 | 3.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 1.1148 | 1.1189 | 1.1229 | 1.1267 | 1.1305 | 1.1341 | 1.1376 | 1.1411 | 1.1444 | 1.1477 |
| 楼面价 | 0.8970 | 0.8937 | 0.8906 | 0.8875 | 0.8846 | 0.8818 | 0.8790 | 0.8764 | 0.8738 | 0.8713 |
| 容积率 | | 4 | 4.1 | 4.2 | 4.3 | 4.4 | 4.5 | 4.6 | 4.7 | 4.8 | 4.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 1.1508 | 1.1539 | 1.1569 | 1.1599 | 1.1628 | 1.1656 | 1.1683 | 1.1710 | 1.1737 | 1.1763 |
| 楼面价 | 0.8689 | 0.8666 | 0.8643 | 0.8621 | 0.8600 | 0.8579 | 0.8559 | 0.8539 | 0.8520 | 0.8502 |

表38 昆明市中心城区公用设施营业网点用地、其他商业服务业用地一、二、三、四级商服用地容积率修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地价与容积率关系：1＜R＜2.0：Y=2642+566.97915\*LN(X)  R≥2.0：Y=2489.66433 + 786.75306\*LN(X) | | | | | | | | | | | |
| 容积率 | | 1 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 | 1.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 0.8705 | 0.8883 | 0.9046 | 0.9195 | 0.9334 | 0.9463 | 0.9583 | 0.9696 | 0.9803 | 0.9904 |
| 楼面价 | 1.1488 | 1.1257 | 1.1055 | 1.0875 | 1.0714 | 1.0568 | 1.0435 | 1.0313 | 1.0201 | 1.0097 |
| 容积率 | | 2 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 | 2.8 | 2.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 1.0000 | 1.0126 | 1.0247 | 1.0362 | 1.0473 | 1.0578 | 1.0680 | 1.0778 | 1.0872 | 1.0963 |
| 楼面价 | 1.0000 | 0.9875 | 0.9759 | 0.9650 | 0.9549 | 0.9453 | 0.9363 | 0.9278 | 0.9198 | 0.9121 |
| 容积率 | | 3 | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 | 3.7 | 3.8 | 3.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 1.1051 | 1.1136 | 1.1218 | 1.1298 | 1.1376 | 1.1451 | 1.1524 | 1.1595 | 1.1664 | 1.1731 |
| 楼面价 | 0.9049 | 0.8980 | 0.8914 | 0.8851 | 0.8791 | 0.8733 | 0.8678 | 0.8625 | 0.8573 | 0.8524 |
| 容积率 | | 4 | 4.1 | 4.2 | 4.3 | 4.4 | 4.5 | 4.6 | 4.7 | 4.8 | 4.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 1.1797 | 1.1861 | 1.1923 | 1.1984 | 1.2044 | 1.2102 | 1.2159 | 1.2215 | 1.2269 | 1.2323 |
| 楼面价 | 0.8477 | 0.8431 | 0.8387 | 0.8344 | 0.8303 | 0.8263 | 0.8224 | 0.8187 | 0.8150 | 0.8115 |

表39昆明市中心城区公用设施营业网点用地、其他商业服务业用地五级商服用地容积率修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地价与容积率关系：1＜R＜1.8：Y=1148+238.18165\*LN(X)  R≥1.8：Y=1135.39651+ 259.62392\*LN(X) | | | | | | | | | | | |
| 容积率 | | 1 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 | 1.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 0.8913 | 0.9089 | 0.9250 | 0.9398 | 0.9535 | 0.9663 | 0.9782 | 0.9894 | 1.0000 | 1.0109 |
| 楼面价 | 1.1220 | 1.1002 | 1.0811 | 1.0640 | 1.0487 | 1.0349 | 1.0223 | 1.0107 | 1.0000 | 0.9892 |
| 容积率 | | 2 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 | 2.8 | 2.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 1.0212 | 1.0311 | 1.0404 | 1.0494 | 1.0580 | 1.0662 | 1.0741 | 1.0817 | 1.0891 | 1.0961 |
| 楼面价 | 0.9792 | 0.9699 | 0.9611 | 0.9529 | 0.9452 | 0.9379 | 0.9310 | 0.9244 | 0.9182 | 0.9123 |
| 容积率 | | 3 | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 | 3.7 | 3.8 | 3.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 1.1030 | 1.1096 | 1.1160 | 1.1222 | 1.1282 | 1.1340 | 1.1397 | 1.1452 | 1.1506 | 1.1559 |
| 楼面价 | 0.9066 | 0.9012 | 0.8961 | 0.8911 | 0.8864 | 0.8818 | 0.8774 | 0.8732 | 0.8691 | 0.8652 |
| 容积率 | | 4 | 4.1 | 4.2 | 4.3 | 4.4 | 4.5 | 4.6 | 4.7 | 4.8 | 4.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 1.1610 | 1.1659 | 1.1708 | 1.1755 | 1.1802 | 1.1847 | 1.1891 | 1.1935 | 1.1977 | 1.2019 |
| 楼面价 | 0.8614 | 0.8577 | 0.8541 | 0.8507 | 0.8473 | 0.8441 | 0.8410 | 0.8379 | 0.8349 | 0.8320 |

表40昆明市中心城区公用设施营业网点用地、其他商业服务业用地六级商服用地容积率修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地价与容积率关系：1＜R＜1.6：Y=872+127.65858\*LN(X)  R≥1.6：Y=860.61118+ 151.88992\*LN(X) | | | | | | | | | | | |
| 容积率 | | 1 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 | 1.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 0.9356 | 0.9487 | 0.9606 | 0.9716 | 0.9817 | 0.9912 | 1.0000 | 1.0099 | 1.0192 | 1.0280 |
| 楼面价 | 1.0688 | 1.0541 | 1.0410 | 1.0293 | 1.0186 | 1.0089 | 1.0000 | 0.9902 | 0.9812 | 0.9728 |
| 容积率 | | 2 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 | 2.8 | 2.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 1.0364 | 1.0443 | 1.0519 | 1.0591 | 1.0661 | 1.0727 | 1.0791 | 1.0853 | 1.0912 | 1.0969 |
| 楼面价 | 0.9649 | 0.9576 | 0.9507 | 0.9442 | 0.9380 | 0.9322 | 0.9267 | 0.9214 | 0.9164 | 0.9116 |
| 容积率 | | 3 | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 | 3.7 | 3.8 | 3.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 1.1024 | 1.1078 | 1.1130 | 1.1180 | 1.1228 | 1.1276 | 1.1322 | 1.1366 | 1.1410 | 1.1452 |
| 楼面价 | 0.9071 | 0.9027 | 0.8985 | 0.8945 | 0.8906 | 0.8869 | 0.8833 | 0.8798 | 0.8764 | 0.8732 |
| 容积率 | | 4 | 4.1 | 4.2 | 4.3 | 4.4 | 4.5 | 4.6 | 4.7 | 4.8 | 4.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 1.1493 | 1.1534 | 1.1573 | 1.1611 | 1.1649 | 1.1685 | 1.1721 | 1.1756 | 1.1790 | 1.1824 |
| 楼面价 | 0.8701 | 0.8670 | 0.8641 | 0.8612 | 0.8585 | 0.8558 | 0.8532 | 0.8506 | 0.8481 | 0.8457 |

表41 昆明市中心城区公用设施营业网点用地、其他商业服务业用地七、八级商服用地容积率修

正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地价与容积率关系：1＜R＜1.2：Y=554+98.72666\*LN(X)  R≥1.2：Y=560.72569 + 61.83748 \*LN(X) | | | | | | | | | | | |
| 容积率 | | 1 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 | 1.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 0.9685 | 0.9850 | 1.0000 | 1.0087 | 1.0167 | 1.0241 | 1.0311 | 1.0377 | 1.0438 | 1.0497 |
| 楼面价 | 1.0325 | 1.0152 | 1.0000 | 0.9914 | 0.9836 | 0.9764 | 0.9698 | 0.9637 | 0.9580 | 0.9527 |
| 容积率 | | 2 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 | 2.8 | 2.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 1.0552 | 1.0605 | 1.0655 | 1.0703 | 1.0749 | 1.0793 | 1.0836 | 1.0877 | 1.0916 | 1.0954 |
| 楼面价 | 0.9477 | 0.9430 | 0.9385 | 0.9343 | 0.9303 | 0.9265 | 0.9229 | 0.9194 | 0.9161 | 0.9129 |
| 容积率 | | 3 | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 | 3.7 | 3.8 | 3.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 1.0991 | 1.1026 | 1.1060 | 1.1094 | 1.1126 | 1.1157 | 1.1188 | 1.1217 | 1.1246 | 1.1274 |
| 楼面价 | 0.9099 | 0.9069 | 0.9041 | 0.9014 | 0.8988 | 0.8963 | 0.8938 | 0.8915 | 0.8892 | 0.8870 |
| 容积率 | | 4 | 4.1 | 4.2 | 4.3 | 4.4 | 4.5 | 4.6 | 4.7 | 4.8 | 4.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 1.1302 | 1.1328 | 1.1354 | 1.1380 | 1.1405 | 1.1429 | 1.1453 | 1.1476 | 1.1499 | 1.1521 |
| 楼面价 | 0.8848 | 0.8827 | 0.8807 | 0.8788 | 0.8768 | 0.8750 | 0.8732 | 0.8714 | 0.8697 | 0.8680 |

根据居住用地容积率主要针对地价的作用机制与作用特点，本次容积率修正方法主要从实际情况出发，通过样本地价与容积率的相关分析，建立地价与容积率的回归方程进行修正。

表42 昆明市中心城区一、三、四级居住用地容积率修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地价与容积率关系：1＜R＜2.5：Y=5535+1462.41793 \*LN(X)  R≥2.5：Y=4127.26260+2998.76153\*LN(X) | | | | | | | | | | | |
| 容积率 | | 1 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 | 1.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 0.8051 | 0.8254 | 0.8439 | 0.8609 | 0.8767 | 0.8913 | 0.9051 | 0.9180 | 0.9301 | 0.9416 |
| 楼面价 | 1.2421 | 1.2116 | 1.1850 | 1.1616 | 1.1407 | 1.1219 | 1.1049 | 1.0894 | 1.0751 | 1.0620 |
| 容积率 | | 2 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 | 2.8 | 2.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 0.9525 | 0.9629 | 0.9728 | 0.9823 | 0.9913 | 1.0000 | 1.0171 | 1.0336 | 1.0494 | 1.0647 |
| 楼面价 | 1.0498 | 1.0385 | 1.0280 | 1.0181 | 1.0088 | 1.0000 | 0.9832 | 0.9675 | 0.9529 | 0.9392 |
| 容积率 | | 3 | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 | 3.7 | 3.8 | 3.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 1.0795 | 1.0938 | 1.1077 | 1.1211 | 1.1341 | 1.1468 | 1.1591 | 1.1710 | 1.1826 | 1.1940 |
| 楼面价 | 0.9263 | 0.9142 | 0.9028 | 0.8920 | 0.8817 | 0.8720 | 0.8628 | 0.8540 | 0.8456 | 0.8375 |
| 容积率 | | 4 | 4.1 | 4.2 | 4.3 | 4.4 | 4.5 | 4.6 | 4.7 | 4.8 | 4.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 1.2050 | 1.2158 | 1.2263 | 1.2366 | 1.2466 | 1.2564 | 1.2660 | 1.2754 | 1.2845 | 1.2935 |
| 楼面价 | 0.8299 | 0.8225 | 0.8155 | 0.8087 | 0.8022 | 0.7959 | 0.7899 | 0.7841 | 0.7785 | 0.7731 |

表43 昆明市中心城区二级居住用地容积率修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地价与容积率关系：1＜R＜2.8：Y=4917+1060.58605\*LN(X)  R≥2.8：Y=2890.42302+ 3028.86379\*LN(X) | | | | | | | | | | | |
| 容积率 | | 1 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 | 1.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 0.8183 | 0.8351 | 0.8505 | 0.8646 | 0.8777 | 0.8898 | 0.9012 | 0.9119 | 0.9220 | 0.9316 |
| 楼面价 | 1.2221 | 1.1975 | 1.1758 | 1.1566 | 1.1394 | 1.1238 | 1.1096 | 1.0966 | 1.0846 | 1.0735 |
| 容积率 | | 2 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 | 2.8 | 2.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 0.9406 | 0.9492 | 0.9574 | 0.9653 | 0.9728 | 0.9800 | 0.9869 | 0.9936 | 1.0000 | 1.0177 |
| 楼面价 | 1.0631 | 1.0535 | 1.0445 | 1.0360 | 1.0280 | 1.0204 | 1.0133 | 1.0065 | 1.0000 | 0.9826 |
| 容积率 | | 3 | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 | 3.7 | 3.8 | 3.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 1.0348 | 1.0513 | 1.0673 | 1.0828 | 1.0979 | 1.1125 | 1.1267 | 1.1405 | 1.1539 | 1.1670 |
| 楼面价 | 0.9664 | 0.9512 | 0.9369 | 0.9235 | 0.9109 | 0.8989 | 0.8876 | 0.8768 | 0.8666 | 0.8569 |
| 容积率 | | 4 | 4.1 | 4.2 | 4.3 | 4.4 | 4.5 | 4.6 | 4.7 | 4.8 | 4.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 1.1798 | 1.1922 | 1.2044 | 1.2162 | 1.2278 | 1.2392 | 1.2502 | 1.2611 | 1.2717 | 1.2821 |
| 楼面价 | 0.8476 | 0.8388 | 0.8303 | 0.8222 | 0.8144 | 0.8070 | 0.7999 | 0.7930 | 0.7864 | 0.7800 |

表44 昆明市中心城区五级居住用地容积率修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地价与容积率关系：1＜R＜2.2：Y=2006+536.49064\*LN(X)  R≥2.2：Y=1772.26222 + 832.94012\*LN(X) | | | | | | | | | | | |
| 容积率 | | 1 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 | 1.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 0.8259 | 0.8469 | 0.8661 | 0.8838 | 0.9002 | 0.9154 | 0.9297 | 0.9431 | 0.9557 | 0.9676 |
| 楼面价 | 1.2109 | 1.1808 | 1.1546 | 1.1315 | 1.1109 | 1.0924 | 1.0757 | 1.0604 | 1.0464 | 1.0335 |
| 容积率 | | 2 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 | 2.8 | 2.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 0.9789 | 0.9897 | 1.0000 | 1.0152 | 1.0298 | 1.0438 | 1.0573 | 1.0702 | 1.0827 | 1.0947 |
| 楼面价 | 1.0215 | 1.0104 | 1.0000 | 0.9850 | 0.9710 | 0.9580 | 0.9458 | 0.9344 | 0.9236 | 0.9135 |
| 容积率 | | 3 | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 | 3.7 | 3.8 | 3.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 1.1064 | 1.1176 | 1.1285 | 1.1390 | 1.1493 | 1.1592 | 1.1689 | 1.1783 | 1.1874 | 1.1963 |
| 楼面价 | 0.9039 | 0.8948 | 0.8861 | 0.8779 | 0.8701 | 0.8627 | 0.8555 | 0.8487 | 0.8422 | 0.8359 |
| 容积率 | | 4 | 4.1 | 4.2 | 4.3 | 4.4 | 4.5 | 4.6 | 4.7 | 4.8 | 4.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 1.2050 | 1.2135 | 1.2217 | 1.2298 | 1.2377 | 1.2454 | 1.2529 | 1.2603 | 1.2675 | 1.2746 |
| 楼面价 | 0.8299 | 0.8241 | 0.8185 | 0.8131 | 0.8080 | 0.8030 | 0.7981 | 0.7935 | 0.7889 | 0.7846 |

表45 昆明市中心城区六级居住用地容积率修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地价与容积率关系：1＜R＜2.0：Y=1415+373.65801 \*LN(X)  R≥2.0：Y=1357.62795 + 456.42837\*LN(X) | | | | | | | | | | | |
| 容积率 | | 1 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 | 1.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 0.8453 | 0.8666 | 0.8860 | 0.9038 | 0.9204 | 0.9358 | 0.9502 | 0.9637 | 0.9765 | 0.9886 |
| 楼面价 | 1.1830 | 1.1540 | 1.1287 | 1.1064 | 1.0865 | 1.0686 | 1.0524 | 1.0376 | 1.0241 | 1.0116 |
| 容积率 | | 2 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 | 2.8 | 2.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 1.0000 | 1.0133 | 1.0260 | 1.0381 | 1.0497 | 1.0608 | 1.0715 | 1.0818 | 1.0917 | 1.1013 |
| 楼面价 | 1.0000 | 0.9869 | 0.9747 | 0.9633 | 0.9526 | 0.9426 | 0.9332 | 0.9244 | 0.9160 | 0.9080 |
| 容积率 | | 3 | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 | 3.7 | 3.8 | 3.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 1.1106 | 1.1195 | 1.1281 | 1.1365 | 1.1447 | 1.1526 | 1.1603 | 1.1677 | 1.1750 | 1.1821 |
| 楼面价 | 0.9005 | 0.8933 | 0.8864 | 0.8799 | 0.8736 | 0.8676 | 0.8619 | 0.8564 | 0.8511 | 0.8460 |
| 容积率 | | 4 | 4.1 | 4.2 | 4.3 | 4.4 | 4.5 | 4.6 | 4.7 | 4.8 | 4.9 |
| 修正系数 | 地面价 | 1.1890 | 1.1957 | 1.2023 | 1.2087 | 1.2150 | 1.2211 | 1.2271 | 1.2330 | 1.2387 | 1.2443 |
| 楼面价 | 0.8410 | 0.8363 | 0.8317 | 0.8273 | 0.8231 | 0.8189 | 0.8149 | 0.8111 | 0.8073 | 0.8036 |

备注：2016年10月，原国土资源部（现为自然资源部）召开新闻发布会，表示将进一步从严土地管理。全国各地将停止审批别墅类供地和办理相关用地手续，对联排别墅、低密度花园等类别墅项目的审批也将进一步控制。同时，全国要严格限制低密度、大套型高档住房的土地供应，从而进一步调控住房供应结构。同时根据[国土资源部](http://www.baidu.com/s?wd=%E5%9B%BD%E5%9C%9F%E8%B5%84%E6%BA%90%E9%83%A8&tn=SE_PcZhidaonwhc_ngpagmjz&rsv_dl=gh_pc_zhidao" \t "_blank)（现为自然资源部）、住建部2010年发布的《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》以及现行《限制用地项目目录》规定,“严格限制低密度大户型居住项目的开发建设,居住用地的容积率指标必须大于1，各地应明确禁止对别墅等[低密度居住](http://www.baidu.com/s?wd=%E4%BD%8E%E5%AF%86%E5%BA%A6%E4%BD%8F%E5%AE%85&tn=SE_PcZhidaonwhc_ngpagmjz&rsv_dl=gh_pc_zhidao" \t "_blank)供地。故本次原则上未对＜1.0的居住用地进行修正。

表46昆明市中心城区公共管理与公共服务用地Ⅰ-Ⅲ级容积率修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地价与容积率关系：Y=1449.79396+565.18131\*LN(X) | | | | | | | | | | |
| 容积率 | 1 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 | 1.9 |
| 修正系数 | 0.8136 | 0.8438 | 0.8714 | 0.8968 | 0.9203 | 0.9422 | 0.9626 | 0.9819 | 1.0000 | 1.0171 |
| 容积率 | 2 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 | 2.8 | 2.9 |
| 修正系数 | 1.0334 | 1.0489 | 1.0636 | 1.0777 | 1.0912 | 1.1042 | 1.1166 | 1.1286 | 1.1401 | 1.1513 |
| 容积率 | 3 | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 | 3.7 | 3.8 | 3.9 |
| 修正系数 | 1.1620 | 1.1724 | 1.1825 | 1.1922 | 1.2017 | 1.2109 | 1.2198 | 1.2285 | 1.2370 | 1.2452 |

表47 昆明市中心城区公共管理与公共服务用地Ⅳ-Ⅴ级容积率修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地价与容积率关系：Y=961.44296+311.82108\*LN(X) | | | | | | | | | | |
| 容积率 | 1 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 | 1.9 |
| 修正系数 | 0.8677 | 0.8946 | 0.9190 | 0.9416 | 0.9624 | 0.9818 | 1.0000 | 1.0171 | 1.0331 | 1.0484 |
| 容积率 | 2 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 | 2.8 | 2.9 |
| 修正系数 | 1.0628 | 1.0765 | 1.0896 | 1.1021 | 1.1141 | 1.1256 | 1.1366 | 1.1473 | 1.1575 | 1.1674 |
| 容积率 | 3 | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 | 3.7 | 3.8 | 3.9 |
| 修正系数 | 1.1769 | 1.1861 | 1.1951 | 1.2037 | 1.2121 | 1.2203 | 1.2282 | 1.2359 | 1.2434 | 1.2507 |

表48 昆明市中心城区公共管理与公共服务用地Ⅵ、Ⅶ级容积率修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地价与容积率关系：Y=497.20948+103.06247\*LN(X) | | | | | | | | | | |
| 容积率 | 1 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 | 1.9 |
| 修正系数 | 0.9636 | 0.9826 | 1.0000 | 1.0160 | 1.0308 | 1.0446 | 1.0575 | 1.0696 | 1.0810 | 1.0918 |
| 容积率 | 2 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 | 2.8 | 2.9 |
| 修正系数 | 1.1020 | 1.1118 | 1.1211 | 1.1299 | 1.1384 | 1.1466 | 1.1544 | 1.1620 | 1.1692 | 1.1762 |
| 容积率 | 3 | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 | 3.7 | 3.8 | 3.9 |
| 修正系数 | 1.1830 | 1.1896 | 1.1959 | 1.2021 | 1.2080 | 1.2138 | 1.2194 | 1.2249 | 1.2302 | 1.2354 |

表49 昆明市中心城区工矿仓储用地容积率修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 容积率 | ≤1.0 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 |
| 修正系数 | 1.000 | 1.0051 | 1.0114 | 1.0156 | 1.02320 | 1.0257 | 1.0337 | 1.0356 |
| 容积率 | 1.8 | 1.9 | 2.0 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | ≥2.5 |
| 修正系数 | 1.0402 | 1.0453 | 1.0304 | 1.0553 | 1.0603 | 1.0651 | 1.0707 | 1.0756 |

备注：1、容积率对工矿仓储用地的地价影响很小，并且根据《云南省人民政府关于印发云南省降低实体经济企业成本实施细则的通知(云政发(2017)50号)》“支持企业在符合规划、不改变用途的前提下，依法依规按照程序提高现有工矿仓储用地士地利用强度、增加容积率，对其不再增收土地出让价款”,故本次原则上对工矿仓储用地容积率不再进行修正；

1. 此修正系数仅供特殊容积率参考。

表50 昆明市中心城区基础设施修正幅度表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 开发程度 | 通供水 | 通排水 | 通气 | 通电 | 通讯 | 通路 | 场地平整 |
| 修正区间参考（元/㎡） | [15，35] | [15，35] | [20，40] | [15，25] | [15，35] | [30，50] | [30，50] |
| 占土地开费用区间值 | 11.63% | 11.63% | 13.95% | 8.84% | 13.02% | 19.53% | 21.40% |
| 本次基准地价取值  （元/㎡） | 25 | 25 | 30 | 19 | 28 | 42 | 46 |
| 本次经营性用地  分摊费用取值 | 13 | 12 | 16 | 10 | 15 | 23 | 0 |
| 本次分摊后工矿仓储用地修正幅度（元/㎡） | 12 | 13 | 14 | 9 | 13 | 19 | 46 |

备注：1、涉及商住等综合性经营用地中，建议按照正常基础设施修正幅度对开发程度进行修正；

2、涉及工矿仓储用地，建议按照分摊后工矿仓储用地调整基础设施修正幅度进行修正；

3、因各用地类型不同级别的土地开发程度客观存在设定不统一的情况，建议进行宗地评估时，结合具体宗地现状、参照区域所设定的开发程度及区间值进行相应增减修正。

表51商服用地（Ⅰ-Ⅴ级）（零售商业、餐饮旅馆用地）地价楼层分配率（%）表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 所在楼层  总层数 | 第一层 | 第二层 | 第三层 | 第四层 | 第五层 | 第六层 | 第七层 | 合计 |
| 共1层 | 100 |  |  |  |  |  |  | 100 |
| 共2层 | 72.25 | 27.75 |  |  |  |  |  | 100 |
| 共3层 | 66.58 | 20.12 | 13.3 |  |  |  |  | 100 |
| 共4层 | 58.21 | 19.5 | 13.5 | 8.79 |  |  |  | 100 |
| 共5层 | 48.25 | 18.33 | 15.67 | 9.75 | 8 |  |  | 100 |
| 共6层 | 40.68 | 16.65 | 16.89 | 10.34 | 8.56 | 6.88 |  | 100 |
| 共7层 | 37.54 | 15.24 | 15.25 | 11.35 | 9.29 | 7.54 | 3.79 | 100 |

表52商服用地（Ⅵ级-Ⅷ级）（零售商业、餐饮旅馆用地）地价楼层分配率（%）表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 所在楼层  总层数 | 第一层 | 第二层 | 第三层 | 第四层 | 第五层 | 第六层 | 第七层 | 合计 |
| 共1层 | 100 |  |  |  |  |  |  | 100 |
| 共2层 | 66.5 | 33.5 |  |  |  |  |  | 100 |
| 共3层 | 53.5 | 29 | 17.5 |  |  |  |  | 100 |
| 共4层 | 37 | 25.5 | 20.5 | 17 |  |  |  | 100 |
| 共5层 | 33 | 21.33 | 16.67 | 15.75 | 13.25 |  |  | 100 |
| 共6层 | 25.32 | 18.65 | 17.89 | 15.34 | 12.56 | 10.24 |  | 100 |
| 共7层 | 22.24 | 19.24 | 16.25 | 14.35 | 10.29 | 9.54 | 8.09 | 100 |

表53 商服用地（多层、高层、超高层商务金融用地）地价楼层分配率表

| **所在楼层** | **楼层修正系数** | |
| --- | --- | --- |
| **Ⅰ-Ⅳ级** | **Ⅴ-Ⅷ级** |
| 地上第 1层 | 1.1856 | 1.1535 |
| 地上第 2层 | 1.1434 | 1.1156 |
| 地上第 3层 | 1.1258 | 1.0928 |
| 地上第 4层 | 0.9805 | 0.9234 |
| 地上第 5层 | 1.0000 | 0.9524 |
| 地上第 6层 | 0.9522 | 0.9485 |
| 地上第 7层 | 0.9214 | 0.9163 |
| 地上第 8层 | 0.9006 | 0.884 |
| 地上第 9层 | 0.8996 | 0.8715 |
| 地上第 10层 | 0.8885 | 0.8689 |
| 地上第 11层 | 0.8873 | 0.8561 |
| 地上第 12层 | 0.886 | 0.8431 |
| 地上第 13层 | 0.8846 | 0.8352 |
| 地上第 14层 | 0.7931 | 0.8267 |
| 地上第 15层 | 0.8814 | 0.8133 |
| 地上第 16层 | 0.8797 | 0.8097 |
| 地上第 17层 | 0.8778 | 0.8061 |
| 地上第 18层 | 0.8759 | 0.8023 |
| 地上第 19层 | 0.8738 | 0.7981 |
| 地上第 20层 | 0.8716 | 0.7938 |
| 地上第20层及以上各层 | XF=0.89436-0.00002\*F-0.00005\*F² | XF=0.84816-0.00113\*F-0.00007\*F² |
| XF :楼层修正系数 | XF :楼层修正系数 |
| F:所在楼层 | F:所在楼层 |

备注：本次测算楼面价为平均楼面地价，涉及商服用地（多层、高层、超高层商务金融用地）地价具体楼层分配，采用平均楼面地价除以所在楼层分配率，即得到该楼层楼面地价。

表54 商业用地楼层修正系数表（批发市场、公共设施营业网点、娱乐康体及其他商业服务用地）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 楼层 | | 首层 | 第二层 | 第三层 | 第四层及以上、地下负三层及以下 |
| 修正  系数 | 平均值 | 1.0 | 0.6 | 0.45 | 0.35 |
| 修正范围 | 1.0 | 0.40～0.70 | 0.35～0.55 | 0.25～0.45 |

注：（1）本修正系数主要针对批发市场、公共设施营业网点、娱乐康体及其他商业服务用地的楼层修正；

（2）已建成项目或已有详细规划指标且能得知楼层数的待开发项目宜采用楼层修正；

（3）在实际土地评估中，估价师需要根据待估宗地实际情况确定楼层修正系数。

表55 低层、多层住宅房屋楼层因素修正系数表（无电梯）

| **总楼层**  **所在楼层** | **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 1 | 0.992 | 0.982 | 0.979 | 0.975 | 0.974 | 0.973 |
| 2 |  | 1.008 | 1.014 | 1.009 | 1.008 | 0.998 | 0.998 |
| 3 |  |  | 1.004 | 1.018 | 1.023 | 1.021 | 1.031 |
| 4 |  |  |  | 0.994 | 1.012 | 1.031 | 1.032 |
| 5 |  |  |  |  | 0.982 | 1.004 | 1.015 |
| 6 |  |  |  |  |  | 0.972 | 0.986 |
| 7 |  |  |  |  |  |  | 0.965 |

备注：（1）顶层为坡屋面的，楼层系数在表中顶层系数基础上增加2%；

（2）有地下室的，底层系数在表中底层系数基础上增加1%，顶层系数在表中顶层系数基础上减2%；

（3）多层住宅带垂直电梯的，楼层系数按表中多层的第二层起（不包含第二层）每层增加1.5%；

（4）底层带院落的，底层系数在表中底层系数基础上增加5%；

（5）楼层分配修正系数是对住宅楼整体平均楼面地价修正至具体某一层的楼面地价修正；

（6）上表的多层住宅楼层分配修正系数适用于多层无电梯住宅，即楼层为7层及以下的普通楼梯住宅楼。

表56 多层、高层住宅楼层修正系数（有电梯）

| **总楼层**  **所在楼层** | **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** | **9** | **10** | **11** | **12** | **13** | **14** | **15** | **16** | **17** | **18** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 1 | 1 | 0.9759 | 0.975 | 0.9694 | 0.9674 | 0.9665 | 0.9669 | 0.9655 | 0.9639 | 0.9612 | 0.959 | 0.9576 | 0.9543 | 0.9525 | 0.9509 | 0.9499 | 0.9469 |
| 2 |  | 1.0167 | 1 | 1 | 0.9872 | 0.9849 | 0.9834 | 0.9744 | 0.9719 | 0.9705 | 0.9697 | 0.967 | 0.965 | 0.9615 | 0.9597 | 0.9562 | 0.9543 | 0.9542 |
| 3 |  |  | 1.017 | 1.0087 | 1 | 1 | 0.9898 | 0.9869 | 0.9831 | 0.9824 | 0.9816 | 0.9768 | 0.9732 | 0.9707 | 0.9651 | 0.9606 | 0.9596 | 0.9599 |
| 4 |  |  |  | 1.0187 | 1.0131 | 1.0067 | 1 | 1 | 0.9931 | 0.9912 | 0.9899 | 0.9857 | 0.983 | 0.98 | 0.9734 | 0.9708 | 0.9657 | 0.9659 |
| 5 |  |  |  |  | 1.0195 | 1.0161 | 1.0107 | 1.008 | 1 | 1 | 1 | 0.9972 | 0.9936 | 0.9912 | 0.9852 | 0.9832 | 0.9805 | 0.9738 |
| 6 |  |  |  |  |  | 1.0203 | 1.0177 | 1.0134 | 1.0091 | 1.0052 | 1.0035 | 1 | 1 | 0.9965 | 0.9939 | 0.9902 | 0.99 | 0.9789 |
| 7 |  |  |  |  |  |  | 1.0213 | 1.0209 | 1.0136 | 1.0101 | 1.0077 | 1.0055 | 1.0031 | 1 | 1 | 0.9963 | 0.9941 | 0.9874 |
| 8 |  |  |  |  |  |  |  | 1.0234 | 1.022 | 1.014 | 1.0111 | 1.011 | 1.0084 | 1.0068 | 1.0035 | 1 | 1 | 1 |
| 9 |  |  |  |  |  |  |  |  | 1.0246 | 1.0231 | 1.0161 | 1.0154 | 1.0129 | 1.0109 | 1.009 | 1.0045 | 1.0028 | 1.0015 |
| 10 |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 1.0203 | 1.0224 | 1.0198 | 1.0159 | 1.0131 | 1.0124 | 1.009 | 1.0048 | 1.0012 |
| 11 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 1.0194 | 1.0249 | 1.0207 | 1.017 | 1.0171 | 1.0148 | 1.0136 | 1.0094 |
| 12 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 1.019 | 1.026 | 1.0237 | 1.0229 | 1.021 | 1.0166 | 1.016 |
| 13 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 1.023 | 1.0282 | 1.0279 | 1.0259 | 1.022 | 1.021 |
| 14 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 1.0237 | 1.03 | 1.0272 | 1.025 | 1.0244 |
| 15 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 1.0259 | 1.0339 | 1.0303 | 1.03 |
| 16 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 1.0303 | 1.0359 | 1.033 |
| 17 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 1.032 | 1.0404 |
| 18 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 1.0285 |

表57 多层、高层住宅楼层修正系数（有电梯）（续表）

| 总楼层  所在楼层 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 35以上（N） |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 0.943 | 0.9412 | 0.9414 | 0.9405 | 0.941 | 0.935 | 0.933 | 0.9308 | 0.93 | 0.9278 | 0.9252 | 0.9201 | 0.9195 | 0.9198 | 0.9181 | 0.9089 | 0.9082 | 0.92 |
| 2 | 0.954 | 0.9527 | 0.9508 | 0.9489 | 0.9488 | 0.9463 | 0.945 | 0.9456 | 0.9434 | 0.9418 | 0.9409 | 0.9373 | 0.9341 | 0.9342 | 0.9341 | 0.9337 | 0.9322 | 0.9344 |
| 3 | 0.959 | 0.9582 | 0.9563 | 0.9542 | 0.954 | 0.9528 | 0.951 | 0.9508 | 0.9494 | 0.9473 | 0.9457 | 0.9449 | 0.9433 | 0.9429 | 0.941 | 0.9408 | 0.9399 | 0.9429 |
| 4 | 0.9655 | 0.9641 | 0.9627 | 0.9608 | 0.96 | 0.9587 | 0.9566 | 0.9553 | 0.9542 | 0.953 | 0.9506 | 0.9485 | 0.9465 | 0.9466 | 0.9457 | 0.9449 | 0.9424 | 0.9465 |
| 5 | 0.9716 | 0.97 | 0.9689 | 0.9662 | 0.9651 | 0.964 | 0.9628 | 0.962 | 0.961 | 0.9598 | 0.958 | 0.9557 | 0.9542 | 0.9537 | 0.9526 | 0.9513 | 0.9503 | 0.9535 |
| 6 | 0.9785 | 0.9764 | 0.9759 | 0.9737 | 0.9711 | 0.9709 | 0.9699 | 0.9695 | 0.9667 | 0.966 | 0.963 | 0.9625 | 0.9598 | 0.9584 | 0.956 | 0.956 | 0.9548 | 0.9584 |
| 7 | 0.984 | 0.9823 | 0.98 | 0.9799 | 0.978 | 0.9767 | 0.9751 | 0.975 | 0.9729 | 0.97 | 0.9694 | 0.9674 | 0.9652 | 0.9641 | 0.9633 | 0.9617 | 0.9602 | 0.9643 |
| 8 | 0.9885 | 0.9873 | 0.9879 | 0.9852 | 0.984 | 0.9815 | 0.9787 | 0.978 | 0.977 | 0.9752 | 0.9742 | 0.973 | 0.971 | 0.971 | 0.969 | 0.9688 | 0.9674 | 0.9702 |
| 9 | 1 | 0.9896 | 0.9892 | 0.9895 | 0.988 | 0.9868 | 0.9849 | 0.9825 | 0.9809 | 0.979 | 0.9787 | 0.9788 | 0.977 | 0.9762 | 0.9751 | 0.9746 | 0.9731 | 0.9768 |
| 10 | 1.0007 | 1 | 1 | 0.9904 | 0.9895 | 0.988 | 0.988 | 0.9888 | 0.9882 | 0.9875 | 0.9865 | 0.9835 | 0.9807 | 0.98 | 0.9787 | 0.9785 | 0.9772 | 0.9804 |
| 11 | 1.0076 | 1.0061 | 1.0056 | 1 | 1 | 0.9945 | 0.9926 | 0.9924 | 0.9926 | 0.9929 | 0.9923 | 0.9901 | 0.9873 | 0.9874 | 0.9853 | 0.9846 | 0.9837 | 0.9879 |
| 12 | 1.014 | 1.0131 | 1.0117 | 1.0085 | 1.0048 | 1 | 1 | 0.9943 | 0.9948 | 0.9944 | 0.9944 | 0.994 | 0.992 | 0.9919 | 0.9908 | 0.9895 | 0.9886 | 0.9914 |
| 13 | 1.0209 | 1.0196 | 1.018 | 1.0152 | 1.013 | 1.0087 | 1.0089 | 1 | 1 | 0.9979 | 0.9969 | 0.995 | 0.9935 | 0.9935 | 0.992 | 0.992 | 0.9916 | 0.9934 |
| 14 | 1.0266 | 1.026 | 1.0234 | 1.0216 | 1.0193 | 1.0167 | 1.015 | 1.0061 | 1.0011 | 1 | 1 | 0.9975 | 0.9963 | 0.9961 | 0.9943 | 0.995 | 0.9933 | 0.9963 |
| 15 | 1.0326 | 1.0313 | 1.0292 | 1.0271 | 1.0253 | 1.0223 | 1.0219 | 1.0146 | 1.014 | 1.0095 | 1.0077 | 1 | 1 | 0.9976 | 0.9964 | 0.9961 | 0.9969 | 0.9972 |
| 16 | 1.0383 | 1.0374 | 1.0347 | 1.0335 | 1.0316 | 1.0287 | 1.0277 | 1.0212 | 1.0202 | 1.0165 | 1.0139 | 1.0119 | 1.011 | 1 | 1 | 0.9977 | 0.9978 | 1 |
| 17 | 1.0362 | 1.0393 | 1.0364 | 1.034 | 1.033 | 1.031 | 1.0299 | 1.024 | 1.0221 | 1.019 | 1.017 | 1.0178 | 1.0162 | 1.016 | 1.0136 | 1 | 1 | 1.0161 |
| 18 | 1.0302 | 1.0302 | 1.0378 | 1.0357 | 1.0338 | 1.0327 | 1.0313 | 1.0262 | 1.0255 | 1.023 | 1.0207 | 1.0191 | 1.0189 | 1.0177 | 1.0168 | 1.0162 | 1.0131 | 1.0173 |
| 19 | 1.0209 | 1.0269 | 1.029 | 1.0375 | 1.0345 | 1.035 | 1.0317 | 1.0305 | 1.0273 | 1.0259 | 1.0231 | 1.0236 | 1.0227 | 1.0216 | 1.02 | 1.019 | 1.0159 | 1.021 |
| 20 |  | 1.018 | 1.0189 | 1.0301 | 1.0357 | 1.0353 | 1.0336 | 1.0318 | 1.0296 | 1.028 | 1.0252 | 1.0259 | 1.0256 | 1.0247 | 1.024 | 1.023 | 1.0172 | 1.024 |
| 21 |  |  | 1.0138 | 1.0223 | 1.0264 | 1.0375 | 1.0338 | 1.0369 | 1.031 | 1.0319 | 1.03 | 1.029 | 1.0283 | 1.0283 | 1.0258 | 1.0245 | 1.0214 | 1.0283 |
| 22 |  |  |  | 1.0129 | 1.0193 | 1.0338 | 1.0343 | 1.0382 | 1.0368 | 1.0357 | 1.0329 | 1.031 | 1.0317 | 1.0311 | 1.0306 | 1.031 | 1.026 | 1.0314 |
| 23 |  |  |  |  | 1.0112 | 1.0191 | 1.0315 | 1.0411 | 1.0384 | 1.0385 | 1.036 | 1.036 | 1.0361 | 1.0354 | 1.0332 | 1.0314 | 1.0278 | 1.0354 |
| 24 |  |  |  |  |  | 1.0101 | 1.0164 | 1.0354 | 1.0398 | 1.0411 | 1.039 | 1.0398 | 1.0384 | 1.0388 | 1.0361 | 1.0347 | 1.0312 | 1.039 |
| 25 |  |  |  |  |  |  | 1.01 | 1.0219 | 1.0341 | 1.0357 | 1.0404 | 1.04 | 1.0406 | 1.0408 | 1.0393 | 1.0371 | 1.0368 | 1.0403 |
| 26 |  |  |  |  |  |  |  | 1.0095 | 1.0206 | 1.0307 | 1.037 | 1.041 | 1.0416 | 1.0418 | 1.04 | 1.0406 | 1.0379 | 1.0417 |
| 27 |  |  |  |  |  |  |  |  | 1.0093 | 1.0265 | 1.03 | 1.0343 | 1.037 | 1.037 | 1.0424 | 1.0419 | 1.0397 | 1.037 |
| 28 |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 1.0081 | 1.0218 | 1.03 | 1.0356 | 1.0354 | 1.0374 | 1.0448 | 1.0434 | 1.0351 |
| 29 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 1.0087 | 1.0196 | 1.027 | 1.0264 | 1.0346 | 1.0408 | 1.0449 | 1.0261 |
| 30 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 1.0083 | 1.0185 | 1.0234 | 1.026 | 1.0368 | 1.0419 | 1.0231 |
| 31 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 1.0054 | 1.0164 | 1.023 | 1.0263 | 1.0379 | 1.0164 |
| 32 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 1.0041 | 1.0164 | 1.0225 | 1.0323 | 1.005 |
| 33 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 0.9973 | 1.0145 | 1.0213 | 1.006+0.002n（n≤N-1） |
| 34 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 0.9948 | 1.0117 | 1.006+0.002（N-1）-0.02 |
| 35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 0.9917 | 1.056 |

注：（1）楼层分配修正系数是对住宅楼整体平均楼面地价修正至具体某一层的楼面地价修正；

（2）上表的高层住宅楼层分配修正系数适用于高层电梯住宅，即楼层为7层及以上且配备电梯的普通住宅楼。

（3）上表35层以上楼层修正系数计算公式，设定总楼层数为N，所在楼层数为n。当所在楼层32层以下时，以1~32层的楼层修正系数进行修正，当所在楼层为32层 以上时，楼层修正系数在第32层的楼层修正系数的基础上每增加1层增加0.002，其中顶层楼层修正系数以其下一层的修正系数减少0.02。