长春市基准地价成果 应用说明

长春市规划和自然资源局

2024年8月

目 录

一、应用基准地价成果测算宗地地价等土地价格.....	1
(一) 净地单价的计算.....	1
(二) 土地出让纯收益的计算.....	1
(三) 工业用地出让最低价标准.....	2
(四) 土地租金标准.....	2
(五) 地下空间使用权基准地价.....	3
(六) 宗地单价测算中有关参数的选取.....	3
二、长春市基准地价修正体系.....	7
(一) 长春市基准地价容积率修正系数表.....	7
(二) 长春市基准地价年期修正系数表.....	13
(三) 长春市基准地价特殊情况修正系数表.....	16
(四) 长春市基准地价土地开发程度修正表.....	16
(五) 长春市基准地价各用途各级别修正因素指标说明表.....	17
1.长春市居住用地基准地价修正因素指标说明表.....	17
2.长春市公共管理与公共服务用地基准地价修正因素指标说明表.....	32
3.长春市商业服务业用地基准地价修正因素指标说明表.....	46
4.长春市工矿用地基准地价修正因素指标说明表.....	61
5.长春市仓储用地基准地价修正因素指标说明表.....	69
(六) 长春市基准地价因素权重表.....	77

(七) 长春市区区片基准地价因素修正幅度表.....	78
(八) 长春市区土地出让纯收益占出让地价比例表.....	85
三、长春市区基准地价级别（区片）范围文字说明.....	86
(一) 长春市区居住用地基准地价级别（区片）范围文字说明.....	86
(二) 长春市区公共管理与公共服务用地基准地价级别（区片）范围文字说明.....	91
(三) 长春市区商业服务业用地基准地价级别（区片）范围文字说明..	94
(四) 长春市区工矿用地基准地价级别（区片）范围文字说明.....	100
(五) 长春市区仓储用地基准地价级别（区片）范围文字说明.....	102
四、特别说明事项.....	106

《长春市基准地价成果应用说明》是基于《长春市人民政府关于公布实施长春市基准地价更新成果的通知》（长府发〔2024〕10号，以下简称“2024基准地价”）相关内容的解释、补充和应用说明。

一、应用基准地价成果测算宗地地价等土地价格

根据“2024基准地价”成果，可测算的宗地地价等土地价格包括净地单价、土地出让纯收益、工业用地出让最低限价标准、土地租金标准和地下空间使用权基准地价。

（一）净地单价的计算

净地单价是指在正常市场条件下，土地交易过程中，土地使用价值的单位价格。

计算公式为：

$$P = (P_{lb} \pm D) \times (1 \pm \sum_{i=1}^n K_i) \times K_j$$

式中： P --净地单价； P_{lb} --某一用途、某级别（区片）的基准地价； D --土地开发程度修正值； K_i --第*i*种因素的地价修正系数； K_j --期日、容积率、年期、特殊情况修正系数等其他修正系数。

$$K_j = K_q \times K_r \times K_n \times K_t$$

式中： K_q --期日修正系数； K_r --容积率修正系数； K_n --年期修正系数； K_t --特殊情况修正系数等其他修正系数。

（二）土地出让纯收益的计算

土地出让纯收益是指在正常市场条件下，国有建设用地土地权利状况由划拨转变为出让时，产生的土地增值收益。

计算公式为：

土地出让纯收益=净地单价×土地出让纯收益占出让地价比

基准地价成果中土地租金标准和地下空间使用权基准地价所涉及的土地出让纯收益，由各级别基准地价与对应级别土地出让纯收益占出让地价比相乘得出。

（三）工业用地出让最低价标准

工业用地设定出让国有建设用地使用权最低价，不设最高价。工业用地完整国有建设用地使用权出让底价不低于工业用地出让最低价标准。

各级别工业用地出让最低价由相应级别工业用地基准地价的70%向上取整确定。

依据吉林省国土资源厅《关于吉林省推进供给侧结构性改革落实“三去一降一补”任务的指导意见和五个实施意见的落实意见》（吉国土资发〔2016〕54号）对省确定的优先发展产业且用地集约的工业项目，及以农、林、牧、渔业产品初加工为主的工业项目，在确定土地出让底价时，可以按照不低于工业用地出让最低价标准的70%执行。

（四）土地租金标准

土地租金即国有建设用地使用权租金。按照不同用途、不同级别、不同年期等标准进行收缴，租赁的年期一般不超过10年，任意年期的土地租金标准的计算公式为：

$$P_n = P_N \times [1 - 1 / (1 + r)^n] / [1 - 1 / (1 + r)^N]$$

式中： P_n --任意年期的土地租金； P_N --宗地对应用途对应级别的土地出让纯收益； r --各用途土地还原利率； n --土地剩余使用年期（土地租赁时 $n \leq 10$ ）； N --各用途土地的法定最高使用年期。

（五）地下空间使用权基准地价

地下空间使用权基准地价根据对应用途对应级别的土地出让纯收益按照一定比例制定，比例详见“2024 基准地价”。

根据《关于降成本稳预期促增长若干用地政策措施》（长土储〔2021〕10号）对建设用地使用地下空间的结建项目，地下空间出让价格按照《长春市人民政府关于公布实施长春市基准地价等土地价格的通知》（长府发〔2016〕31号，以下简称“2016 基准地价”）公布的地下空间基准地价确定，不再评估收取。但随着“2024 基准地价”于2024年8月21日公布实施，“2016 基准地价”同时废止，因此从2024年8月21日起，对建设用地使用地下空间的结建项目，地下空间出让价格改为按照“2024 基准地价”公布的地下空间基准地价确定。

（六）宗地单价测算中有关参数的选取

1. 宗地土地用途的确定

根据土地规划用地性质，遵照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234号）规定，合理确定宗地地上土地用途类别。单建地下空间，按规划建筑性质确定土地用途；结建地下空间，参照地上主体建筑物性质确定土地用途。

2. 宗地所在级别（区片）的确定

根据宗地用途类别和位置，对照《长春市级别（区片）基准地价图》及《长春市基准地价级别（区片）范围文字说明》（P86），确定宗地所在级别（区片）。

3. 土地开发程度修正

宗地土地开发程度与基准地价内涵对应的平均开发条件不一致时，需对适用的基准地价进行开发程度差异修正，再作为下一步宗

地地价评估的基准。具体标准详见《长春市基准地价土地开发程度修正表》（P16）。

4.宗地地价因素修正系数的确定

宗地地价因素修正系数是影响地价的区域因素和个别因素的总合。具体对照《长春市基准地价各用途各级别修正因素指标说明表》（P17）明确宗地修正因素，判定影响因素优劣；按照《长春市基准地价因素权重表》（P77）《长春市区片基准地价因素修正幅度表》（P78），确定每种因素的权重和因素修正幅度，加总后综合确定地价因素修正系数。

计算公式为：

$$K = 1 \pm \sum_{i=1}^n K_i$$
$$K_i = q_i \times f_i$$

式中： K --地价因素修正系数； K_i --第 i 种因素的地价修正系数； q_i --第 i 种因素的权重； f_i --第 i 种因素的修正幅度。

5.期日修正系数的确定

基准地价期日修正系数参照公布的长春市城市地价动态监测地价指数进行确定。

6.容积率修正系数的确定

宗地容积率与基准地价内涵对应的平均利用条件不一致时，需进行容积率修正，具体标准按照《长春市基准地价容积率修正系数表》（P7）确定。

7.年期修正系数的确定

宗地使用年期与基准地价内涵对应的法定最高出让年期不一致时，需进行年期修正。

计算公式为：

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

式中： K_n --年期修正系数； r --各用途土地还原利率（居住用地和公共管理与公共服务用地为 4.2%；商业服务业用地为 4.6%；工矿用地和仓储用地为 4.0%）； n --土地剩余使用年期； N --各用途土地法定最高使用年期。

具体详见《长春市基准地价年期修正系数表》（P13）。

8.特殊情况修正

（1）轨道交通站点 500 米范围内的商业服务业用地及公共管理与公共服务用地，需对适用的基准地价进行特殊情况修正，范围内修正系数为 1.00~1.05。

（2）公园、水系及轨道交通站点 1500 米范围内的居住用地，对适用的基准地价进行特殊情况修正。需要进行多种特殊情况修正的，将各特殊情况修正系数进行连乘。具体详见《长春市居住用地特殊情况修正系数表》（P16）。

居住用地周边存在对地价有较大影响的其他特殊情况（如大型博物馆、文体设施、优等教育资源、垃圾填埋场、污水处理厂、殡葬场地等），可视影响程度进行其他特殊情况修正，总修正幅度不得超过±10%。

（3）对于商业用地（0901）细分的三级类用地，需对适用的基准地价进行商业用地三级类用途特殊情况修正。具体详见《长春市商业用地 0901 三级类用途特殊情况修正系数表》（P16）。

（4）对于建成后限定物业自持的商业服务业用地（公用设施营业网点用地 090105、其他商业服务业用地 0904 除外），需对适用的基准地价进行特殊情况修正。要求以设定自持年限方式取得土地使

用权的，自持年限不低于 10 年，不高于 40 年，非全部建筑面积自持的，按自持建筑面积占建筑总面积比例进行分摊。具体详见《长春市商业服务业用地（公用设施营业网点用地 090105、其他商业服务业用地 0904 除外）自持年限特殊情况修正系数表》（P16）。

二、长春市基准地价修正体系

(一) 长春市基准地价容积率修正系数表

长春市居住用地基准地价容积率修正系数表

容积率	I-VII级地面地价修正系数	I-VII级楼面地价修正系数	VIII-IX级地面地价修正系数	VIII-IX级楼面地价修正系数
1.0	0.655	1.179	0.707	1.132
1.1	0.708	1.158	0.764	1.111
1.2	0.756	1.135	0.817	1.089
1.3	0.802	1.111	0.866	1.066
1.4	0.846	1.087	0.913	1.044
1.5	0.887	1.064	0.958	1.021
1.6	0.926	1.042	1.000	1.000
1.7	0.964	1.020	1.041	0.979
1.8	1.000	1.000	1.080	0.960
1.9	1.035	0.980	1.118	0.941
2.0	1.069	0.962	1.154	0.923
2.1	1.101	0.944	1.189	0.906
2.2	1.133	0.927	1.224	0.890
2.3	1.164	0.911	1.257	0.875
2.4	1.194	0.896	1.290	0.860
2.5	1.224	0.881	1.321	0.846
2.6	1.252	0.867	1.352	0.832
2.7	1.280	0.854	1.383	0.819
2.8	1.308	0.841	1.412	0.807
2.9	1.335	0.828	1.441	0.795
3.0	1.361	0.817	1.469	0.784
3.1	1.387	0.805	1.497	0.773
3.2	1.412	0.794	1.525	0.762
3.3	1.437	0.784	1.552	0.752
3.4	1.461	0.774	1.578	0.743
3.5	1.485	0.764	1.604	0.733

长春市基准地价更新成果应用说明

容积率	I-VII级地面地价修正系数	I-VII级楼面地价修正系数	VIII-IX级地面地价修正系数	VIII-IX级楼面地价修正系数
3.6	1.509	0.754	1.629	0.724
3.7	1.532	0.745	1.655	0.715
3.8	1.555	0.737	1.679	0.707
3.9	1.578	0.728	1.704	0.699
4.0	1.600	0.720	1.728	0.691
4.1	1.622	0.712	1.751	0.683
4.2	1.644	0.704	1.775	0.676
4.3	1.665	0.697	1.798	0.669
4.4	1.686	0.690	1.821	0.662
4.5	1.707	0.683	1.843	0.655
4.6	1.728	0.676	1.865	0.649
4.7	1.748	0.669	1.887	0.643
4.8	1.768	0.663	1.909	0.636
4.9	1.788	0.657	1.931	0.630
5.0	1.808	0.651	1.952	0.625

注：1.居住用地地面地价修正系数：当容积率小于1.0时，以宗地容积率为1.0时的修正系数为基准，宗地容积率每降低0.1，修正系数降低3%；当容积率大于5.0时，以宗地容积率为5.0时的修正系数为基准，宗地容积率每增加0.1，修正系数增加0.9%；
 2.居住用地楼面地价修正系数：当容积率小于1.0或大于5.0时，计算公式为：
 宗地容积率楼面地价修正系数=宗地容积率对应地面地价修正系数÷宗地容积率×该级别设定容积率（I-VII级为1.8，VIII-IX级为1.6）；
 3.非表中容积率的修正系数采用线性插值法计算获取。

长春市公共管理与公共服务用地基准地价容积率修正系数表

容积率	I-VII级地面地价修正系数	I-VII级楼面地价修正系数	VIII级地面地价修正系数	VIII级楼面地价修正系数
1.0	0.714	1.428	0.824	1.236
1.1	0.746	1.357	0.861	1.175
1.2	0.778	1.296	0.898	1.122
1.3	0.808	1.244	0.933	1.076
1.4	0.838	1.197	0.967	1.036
1.5	0.867	1.155	1.000	1.000
1.6	0.895	1.118	1.032	0.968
1.7	0.922	1.085	1.064	0.939

长春市区基准地价更新成果应用说明

容积率	I-VII级地面地价修正系数	I-VII级楼面地价修正系数	VIII级地面地价修正系数	VIII级楼面地价修正系数
1.8	0.948	1.054	1.094	0.912
1.9	0.975	1.026	1.125	0.888
2.0	1.000	1.000	1.154	0.865
2.1	1.025	0.976	1.183	0.845
2.2	1.049	0.954	1.211	0.826
2.3	1.073	0.933	1.239	0.808
2.4	1.097	0.914	1.266	0.791
2.5	1.120	0.896	1.292	0.775
2.6	1.143	0.879	1.319	0.761
2.7	1.165	0.863	1.344	0.747
2.8	1.187	0.848	1.370	0.734
2.9	1.209	0.834	1.395	0.721
3.0	1.230	0.820	1.419	0.710
3.1	1.251	0.807	1.444	0.698
3.2	1.272	0.795	1.467	0.688
3.3	1.292	0.783	1.491	0.678
3.4	1.312	0.772	1.514	0.668
3.5	1.332	0.761	1.537	0.659
3.6	1.352	0.751	1.560	0.650
3.7	1.371	0.741	1.582	0.641
3.8	1.390	0.732	1.604	0.633
3.9	1.409	0.723	1.626	0.625
4.0	1.428	0.714	1.648	0.618
4.1	1.446	0.706	1.669	0.611
4.2	1.465	0.697	1.690	0.604
4.3	1.483	0.690	1.711	0.597
4.4	1.501	0.682	1.732	0.590
4.5	1.518	0.675	1.752	0.584
4.6	1.536	0.668	1.772	0.578

长春市区基准地价更新成果应用说明

容积率	I-VII级地面地价修正系数	I-VII级楼面地价修正系数	VIII级地面地价修正系数	VIII级楼面地价修正系数
4.7	1.553	0.661	1.792	0.572
4.8	1.570	0.654	1.812	0.566
4.9	1.587	0.648	1.832	0.561
5.0	1.604	0.642	1.851	0.555

注：1.公共管理与公共服务用地地面地价修正系数：当容积率小于1.0时，以宗地容积率为1.0时的修正系数为基准，宗地容积率每降低0.1，修正系数降低2.5%；当容积率大于5.0时，以宗地容积率为5.0时的修正系数为基准，宗地容积率每增加0.1，修正系数增加0.8%；
2.公共管理与公共服务用地楼面地价修正系数：当容积率小于1.0或大于5.0时，计算公式为：
宗地容积率楼面地价修正系数=宗地容积率对应地面地价修正系数÷宗地容积率×该级别设定容积率（I-VII级为2.0，VIII级为1.5）；
3.非表中容积率的修正系数采用线性插值法计算获取。

长春市区商业服务业用地基准地价容积率修正系数表

容积率	I-VII级地面地价修正系数	I-VII级楼面地价修正系数	VIII-IX级地面地价修正系数	VIII-IX级楼面地价修正系数
1.0	0.617	1.852	0.753	1.506
1.1	0.639	1.743	0.779	1.417
1.2	0.660	1.650	0.805	1.342
1.3	0.681	1.572	0.831	1.278
1.4	0.702	1.504	0.856	1.223
1.5	0.722	1.444	0.881	1.174
1.6	0.742	1.392	0.905	1.131
1.7	0.762	1.345	0.929	1.093
1.8	0.782	1.303	0.953	1.059
1.9	0.801	1.265	0.977	1.028
2.0	0.820	1.230	1.000	1.000
2.1	0.839	1.198	1.023	0.974
2.2	0.858	1.169	1.046	0.951
2.3	0.876	1.143	1.068	0.929
2.4	0.894	1.118	1.091	0.909
2.5	0.912	1.095	1.113	0.890
2.6	0.930	1.073	1.134	0.873
2.7	0.948	1.053	1.156	0.856

长春市基准地价更新成果应用说明

容积率	I-VII级地面地价修正系数	I-VII级楼面地价修正系数	VIII-IX级地面地价修正系数	VIII-IX级楼面地价修正系数
2.8	0.965	1.034	1.177	0.841
2.9	0.983	1.017	1.199	0.827
3.0	1.000	1.000	1.220	0.813
3.1	1.017	0.984	1.240	0.800
3.2	1.034	0.969	1.261	0.788
3.3	1.051	0.955	1.281	0.776
3.4	1.067	0.942	1.301	0.766
3.5	1.084	0.929	1.321	0.755
3.6	1.100	0.917	1.341	0.745
3.7	1.116	0.905	1.361	0.736
3.8	1.132	0.894	1.380	0.727
3.9	1.148	0.883	1.400	0.718
4.0	1.164	0.873	1.419	0.710
4.1	1.179	0.863	1.438	0.702
4.2	1.195	0.853	1.457	0.694
4.3	1.210	0.844	1.476	0.686
4.4	1.225	0.835	1.494	0.679
4.5	1.241	0.827	1.513	0.672
4.6	1.256	0.819	1.531	0.666
4.7	1.271	0.811	1.549	0.659
4.8	1.285	0.803	1.567	0.653
4.9	1.300	0.796	1.585	0.647
5.0	1.315	0.789	1.603	0.641

注：1.商业服务业用地地面地价修正系数：当容积率小于1.0时，以宗地容积率为1.0时的修正系数为基准，宗地容积率每降低0.1，修正系数降低2%；当容积率大于5.0时，以宗地容积率为5.0时的修正系数为基准，宗地容积率每增加0.1，修正系数增加1%；
 2.商业服务业用地楼面地价修正系数：当容积率小于1.0或大于5.0时，计算公式：
 宗地容积率楼面地价修正系数=宗地容积率对应地面地价修正系数÷宗地容积率×该级别设定容积率（I-VII级为3.0，VIII-IX级为2.0）；
 3.非表中容积率的修正系数采用线性插值法计算获取。

长春市基准地价更新成果应用说明

长春市工矿用地基准地价容积率修正系数表

容积率	地面地价修正系数	容积率	地面地价修正系数	容积率	地面地价修正系数
0.5	0.900	1.4	1.060	2.3	1.258
0.6	0.920	1.5	1.075	2.4	1.270
0.7	0.940	1.6	1.090	2.5	1.174
0.8	0.960	1.7	1.105	2.6	1.186
0.9	0.980	1.8	1.120	2.7	1.198
1.0	1.000	1.9	1.135	2.8	1.210
1.1	1.015	2.0	1.150	2.9	1.258
1.2	1.030	2.1	1.234	3.0	1.270
1.3	1.045	2.2	1.246	--	--

注：1.工矿用地地面地价修正系数：当容积率小于0.5时，以宗地容积率为0.5时的修正系数为基准，不做修正；当容积率大于3.0时，以宗地容积率为3.0时的修正系数为基准，宗地容积率每增加0.1，修正系数增加0.01；
2.非表中容积率的修正系数采用线性插值法计算获取。

长春市仓储用地基准地价容积率修正系数表

容积率	地面地价修正系数	容积率	地面地价修正系数	容积率	地面地价修正系数
0.5	0.900	1.4	1.060	2.3	1.186
0.6	0.920	1.5	1.075	2.4	1.198
0.7	0.940	1.6	1.090	2.5	1.210
0.8	0.960	1.7	1.105	2.6	1.222
0.9	0.980	1.8	1.120	2.7	1.234
1.0	1.000	1.9	1.135	2.8	1.246
1.1	1.015	2.0	1.150	2.9	1.258
1.2	1.030	2.1	1.162	3.0	1.270
1.3	1.045	2.2	1.174	--	--

注：1.仓储用地地面地价修正系数：当容积率小于0.5时，以宗地容积率为0.5时的修正系数为基准，不做修正；当容积率大于3.0时，以宗地容积率为3.0时的修正系数为基准，宗地容积率每增加0.1，修正系数增加0.01；
2.非表中容积率的修正系数采用线性插值法计算获取。

(二) 长春市区基准地价年期修正系数表

长春市区基准地价年期修正系数表

用途	居住用地	公共管理与 公共服务用地	商业服务业 用地	工矿用地	仓储用地	
法定最高使用年期	70	50	40	50	50	
土地还原利率	4.2%	4.2%	4.6%	4.0%	4.0%	
剩余土地 使用 年期 (年)	1	0.0427	0.0462	0.0527	0.0448	0.0448
	2	0.0837	0.0906	0.1031	0.0878	0.0878
	3	0.1230	0.1331	0.1512	0.1292	0.1292
	4	0.1608	0.1740	0.1973	0.1690	0.1690
	5	0.1970	0.2132	0.2413	0.2072	0.2072
	6	0.2318	0.2508	0.2834	0.2440	0.2440
	7	0.2651	0.2869	0.3236	0.2794	0.2794
	8	0.2971	0.3216	0.3621	0.3134	0.3134
	9	0.3279	0.3548	0.3989	0.3461	0.3461
	10	0.3574	0.3867	0.4340	0.3776	0.3776
	11	0.3857	0.4174	0.4676	0.4078	0.4078
	12	0.4128	0.4467	0.4998	0.4369	0.4369
	13	0.4389	0.4750	0.5305	0.4648	0.4648
	14	0.4639	0.5020	0.5599	0.4917	0.4917
	15	0.4879	0.5280	0.5879	0.5176	0.5176
	16	0.5109	0.5529	0.6148	0.5424	0.5424
	17	0.5330	0.5769	0.6404	0.5663	0.5663
	18	0.5543	0.5998	0.6650	0.5893	0.5893
	19	0.5746	0.6219	0.6884	0.6114	0.6114
	20	0.5942	0.6430	0.7108	0.6326	0.6326
	21	0.6129	0.6633	0.7323	0.6531	0.6531
	22	0.6309	0.6828	0.7528	0.6727	0.6727
	23	0.6482	0.7015	0.7724	0.6916	0.6916
	24	0.6648	0.7194	0.7911	0.7097	0.7097
	25	0.6807	0.7366	0.8090	0.7272	0.7272
	26	0.6960	0.7532	0.8261	0.7440	0.7440
	27	0.7106	0.7690	0.8425	0.7601	0.7601

长春市区基准地价更新成果应用说明

用途	居住用地	公共管理与 公共服务用地	商业服务业 用地	工矿用地	仓储用地	
法定最高使用年期	70	50	40	50	50	
土地还原利率	4.2%	4.2%	4.6%	4.0%	4.0%	
剩余土地 使用 年期 (年)	28	0.7247	0.7842	0.8581	0.7757	0.7757
	29	0.7382	0.7988	0.8731	0.7906	0.7906
	30	0.7511	0.8129	0.8874	0.8049	0.8049
	31	0.7635	0.8263	0.9011	0.8187	0.8187
	32	0.7755	0.8392	0.9141	0.8320	0.8320
	33	0.7869	0.8516	0.9266	0.8448	0.8448
	34	0.7979	0.8635	0.9386	0.8570	0.8570
	35	0.8084	0.8749	0.9500	0.8688	0.8688
	36	0.8186	0.8858	0.9609	0.8802	0.8802
	37	0.8283	0.8964	0.9714	0.8911	0.8911
	38	0.8376	0.9064	0.9813	0.9016	0.9016
	39	0.8465	0.9161	0.9909	0.9117	0.9117
	40	0.8551	0.9254	1.0000	0.9214	0.9214
	41	0.8634	0.9343	--	0.9307	0.9307
	42	0.8713	0.9429	--	0.9396	0.9396
	43	0.8789	0.9511	--	0.9483	0.9483
	44	0.8861	0.9590	--	0.9566	0.9566
	45	0.8931	0.9665	--	0.9645	0.9645
	46	0.8998	0.9738	--	0.9722	0.9722
	47	0.9063	0.9807	--	0.9796	0.9796
	48	0.9124	0.9874	--	0.9866	0.9866
	49	0.9184	0.9938	--	0.9934	0.9934
	50	0.9241	1.0000	--	1.0000	1.0000
	51	0.9295	--	--	--	--
	52	0.9347	--	--	--	--
	53	0.9398	--	--	--	--
	54	0.9446	--	--	--	--
	55	0.9492	--	--	--	--
	56	0.9537	--	--	--	--

长春市基准地价更新成果应用说明

用途		居住用地	公共管理与 公共服务用地	商业服务业 用地	工矿用地	仓储用地
法定最高使用年期		70	50	40	50	50
土地还原利率		4.2%	4.2%	4.6%	4.0%	4.0%
剩余土地 使用 年期 (年)	57	0.9579	--	--	--	--
	58	0.9620	--	--	--	--
	59	0.9660	--	--	--	--
	60	0.9697	--	--	--	--
	61	0.9733	--	--	--	--
	62	0.9768	--	--	--	--
	63	0.9801	--	--	--	--
	64	0.9833	--	--	--	--
	65	0.9864	--	--	--	--
	66	0.9894	--	--	--	--
	67	0.9922	--	--	--	--
	68	0.9949	--	--	--	--
	69	0.9975	--	--	--	--
	70	1.0000	--	--	--	--

(三) 长春市区基准地价特殊情况修正系数表

长春市区居住用地特殊情况修正系数表

特殊情况	公园	水系	轨道交通站点		
			500米范围内	500-1000米	1000-1500米
修正系数	1.05-1.10	1.03-1.06	1.06-1.09	1.03-1.06	1.00-1.03

注：居住用地周边存在对地价有较大影响的其他特殊情况（如大型博物馆、文体设施、优等教育资源、垃圾填埋场、污水处理厂、殡葬场地等），可视影响程度进行其他特殊情况修正，总修正幅度不得超过±10%。

长春市区商业用地 0901 三级类用途特殊情况修正系数表

二级类名称	三级类名称	含义	修正系数	
商业用地 0901		指零售商业、批发市场及餐饮、旅馆及公用设施营业网点等服务业用地	1.0	
	零售商业用地 090101	指商铺、商场、超市、服装及小商品市场等用地	1.1	
	批发市场用地 090102	指以批发功能为主的市场用地	1.0	
	餐饮用地 090103	指饭店、餐厅、酒吧等用地	1.0	
	旅馆用地 090104	指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、有住宿功能的度假村等用地	0.8	
	公用设施营业 网点用地 090105		指零售加油、加气站营业网点用地	依级别而定
			电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等公用设施营业网点用地	1.0
		独立充换电站、加氢站等新能源设施用地	0.6	

注：零售加油、加气站营业网点用地的修正系数依级别而定，I级系数1.2；II-III级系数1.5；IV-VII级系数1.8；VIII-IX级系数2.0。

长春市区商业服务业用地（公用设施营业网点用地 090105、其他商业服务业用地 0904 除外）自持年限特殊情况修正系数表

自持年限 (年)	10	15	20	25	30	35	40
修正系数	0.93	0.88	0.82	0.77	0.73	0.69	0.66

注：非表中自持年限的地价修正系数采用线性插值法计算获取。

(四) 长春市区基准地价土地开发程度修正表

长春市区基准地价土地开发程度修正表

单位：元/平方米

通路	通上水	通下水	通电	通讯	通燃气	通热力	场地平整	合计
25	20	25	20	15	25	30	10	170

(五) 长春市区基准地价各用途各级别修正因素指标说明表

1. 长春市区居住用地基准地价修正因素指标说明表

长春市区 I 级居住用地基准地价修正因素指标说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
居住社区成熟度	宗地所在区域居住用地比例高, 居住小区规模大, 社区发展完善程度高	宗地所在区域居住用地比例较高, 居住小区规模较大, 社区发展完善程度较高	宗地所在区域居住用地比例一般, 居住小区规模一般, 社区发展完善程度一般	宗地所在区域居住用地比例较低, 居住小区规模较小, 社区发展完善程度较低	宗地所在区域居住用地比例很低, 居住小区规模小或无, 社区发展完善程度低
生活设施完备度	周边日常生活配套设施的数量多、规模大, 抵达便捷度高	周边日常生活配套设施的数量较多、规模较大, 抵达便捷度较高	周边日常生活配套设施的数量和规模一般, 抵达便捷度一般	周边日常生活配套设施的数量较少, 规模较小, 抵达便捷度较差	周边日常生活配套设施的数量少、规模小, 抵达便捷度差
公服设施完备度	公服设施完备度高; 教育、医疗、文化、体育、养老用地齐全, 数量、等级、规模、距离等综合条件好	公服设施完备度高; 教育、医疗、文化、体育、养老用地较齐全, 数量、等级、规模、距离等综合条件较好	公服设施完备度较高; 教育、医疗、文化、体育、养老用地有少部分不配备, 数量、等级、规模、距离等综合条件一般	公服设施完备度较高; 教育、医疗、文化、体育、养老用地有部分不配备, 数量、等级、规模、距离等综合条件较差	公服设施完备度一般; 教育、医疗、文化、体育、养老用地有大量不配备, 数量、等级、规模、距离等综合条件差
公用及基础设施完备度	各项基础设施保障度高; 公共设施完备, 数量、等级、规模、距离等综合条件好	各项基础设施保障度高; 公共设施完备, 数量、等级、规模、距离等综合条件较好	各项基础设施保障度高; 公共设施较为完备, 数量、等级、规模、距离等综合条件一般	各项基础设施保障度较高; 公共设施综合条件略低于区域平均水平	各项基础设施保障度一般; 公共设施综合条件明显低于区域平均水平
道路通达度	通达	较通达	一般	较差	差
公交便捷度 (500 米内公交站点数)	≥8	6-7	4-5	2-3	≤1
人文环境优劣度	宗地所在区域人口综合素质高	宗地所在区域人口综合素质较高	宗地所在区域人口综合素质一般	宗地所在区域人口综合素质较低	宗地所在区域人口综合素质低
环境质量优劣度	环境无污染自然景观优美	环境无污染自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重

长春市基准地价更新成果应用说明

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
距市级或区级 商服中心距离	<200 米	200-400 米	400-600 米	600-800 米	>800 米
居住人口密度	适中	较适中	一般	较小	小
宗地形状	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
临街情况	四侧临街	三侧临街	两侧临街	一侧临街	不临街
朝向	宗地内所建（可建）房屋均可朝南	宗地内所建（可建）房屋南向比例高	宗地内所建（可建）房屋南向比例较高	宗地内所建（可建）房屋南向比例较低	宗地内所建（可建）房屋南向比例低
区域土地利用 及规划前景	区域内城市规划科学、完善，规划前景优异；周围土地类型及规划用途以居住用地为主	区域内城市规划较科学、较完善，规划前景良好；周围土地类型及规划用途以商业服务业用地为主	区域内城市规划尚可，规划前景一般；周围土地类型及规划用途以公共管理与公共服务用地为主	区域内城市规划不完善，规划前景较差；周围土地类型及规划用途以仓储用地为主	区域内城市规划极不完善，规划前景极差；周围土地类型及规划用途以工矿用地为主

长春市Ⅱ级居住用地基准地价修正因素指标说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
居住社区成熟度	宗地所在区域居住用地比例高，居住小区规模大，社区发展完善程度高	宗地所在区域居住用地比例较高，居住小区规模较大，社区发展完善程度较高	宗地所在区域居住用地比例一般，居住小区规模一般，社区发展完善程度一般	宗地所在区域居住用地比例较低，居住小区规模较小，社区发展完善程度较低	宗地所在区域居住用地比例很低，居住小区规模小或无，社区发展完善程度低
生活设施完备度	周边日常生活配套设施的数量多、规模大，抵达便捷度高	周边日常生活配套设施的数量较多、规模较大，抵达便捷度较高	周边日常生活配套设施的数量和规模一般，抵达便捷度一般	周边日常生活配套设施的数量较少，规模较小，抵达便捷度较差	周边日常生活配套设施的数量少、规模小，抵达便捷度差

长春市基准地价更新成果应用说明

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
公服设施完备度	公服设施完备度高；教育、医疗、文化、体育、养老用地齐全，数量、等级、规模、距离等综合条件好	公服设施完备度高；教育、医疗、文化、体育、养老用地较齐全，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	公服设施完备度较高；教育、医疗、文化、体育、养老用地有少部分不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	公服设施完备度较高；教育、医疗、文化、体育、养老用地有部分不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件较差	公服设施完备度一般；教育、医疗、文化、体育、养老用地有大量不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件差
公用及基础设施完备度	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件好	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	各项基础设施保障度高；公共设施较为完备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	各项基础设施保障度较高；公共设施综合条件略低于区域平均水平	各项基础设施保障度一般；公共设施综合条件明显低于区域平均水平
道路通达度	通达	较通达	一般	较差	差
公交便捷度 (500米内公交站点数)	≥8	6-7	4-5	2-3	≤1
人文环境优劣度	宗地所在区域人口综合素质高	宗地所在区域人口综合素质较高	宗地所在区域人口综合素质一般	宗地所在区域人口综合素质较低	宗地所在区域人口综合素质低
环境质量优劣度	环境无污染自然景观优美	环境无污染自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
距市级或区级 商服中心距离	<200米	200-400米	400-600米	600-800米	>800米
居住人口密度	适中	较适中	一般	较小	小
宗地形状	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
临街情况	四侧临街	三侧临街	两侧临街	一侧临街	不临街

长春市区基准地价更新成果应用说明

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
朝向	宗地内所建（可建）房屋均可朝南	宗地内所建（可建）房屋南向比例高	宗地内所建（可建）房屋南向比例较高	宗地内所建（可建）房屋南向比例较低	宗地内所建（可建）房屋南向比例低
区域土地利用及规划前景	区域内城市规划科学、完善，规划前景优异；周围土地类型及规划用途以居住用地为主	区域内城市规划较科学、较完善，规划前景良好；周围土地类型及规划用途以商业服务业用地为主	区域内城市规划尚可，规划前景一般；周围土地类型及规划用途以公共管理与公共服务用地为主	区域内城市规划不完善，规划前景较差；周围土地类型及规划用途以仓储用地为主	区域内城市规划极不完善，规划前景极差；周围土地类型及规划用途以工矿用地为主

长春市区Ⅲ级居住用地基准地价修正因素指标说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
居住社区成熟度	宗地所在区域居住用地比例高，居住小区规模大，社区发展完善程度高	宗地所在区域居住用地比例较高，居住小区规模较大，社区发展完善程度较高	宗地所在区域居住用地比例一般，居住小区规模一般，社区发展完善程度一般	宗地所在区域居住用地比例较低，居住小区规模较小，社区发展完善程度较低	宗地所在区域居住用地比例很低，居住小区规模小或无，社区发展完善程度低
生活设施完备度	周边日常生活配套设施的数量多、规模大，抵达便捷度高	周边日常生活配套设施的数量较多、规模较大，抵达便捷度较高	周边日常生活配套设施的数量和规模一般，抵达便捷度一般	周边日常生活配套设施的数量较少，规模较小，抵达便捷度较差	周边日常生活配套设施的数量少、规模小，抵达便捷度差
公服设施完备度	公服设施完备度高；教育、医疗、文化、体育、养老用地齐全，数量、等级、规模、距离等综合条件好	公服设施完备度高；教育、医疗、文化、体育、养老用地较齐全，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	公服设施完备度较高；教育、医疗、文化、体育、养老用地有少部分不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	公服设施完备度较高；教育、医疗、文化、体育、养老用地有部分不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件较差	公服设施完备度一般；教育、医疗、文化、体育、养老用地有大量不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件差
公用及基础设施完备度	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件好	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	各项基础设施保障度高；公共设施较为完备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	各项基础设施保障度较高；公共设施综合条件略低于区域平均水平	各项基础设施保障度一般；公共设施综合条件明显低于区域平均水平
道路通达度	通达	较通达	一般	较差	差

长春市区基准地价更新成果应用说明

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
公交便捷度 (500米内公交站 站点数)	≥6	4-5	3	2	≤1
人文环境优劣 度	宗地所在区域人口综合 素质高	宗地所在区域人口综合 素质较高	宗地所在区域人口综合 素质一般	宗地所在区域人口综合 素质较低	宗地所在区域人口综合 素质低
环境质量优劣 度	环境无污染自然景观优 美	环境无污染自然景观较 好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
距市级或区级 商服中心距离	<300米	300-600米	600-900米	900-1200米	>1200米
居住人口密度	适中	较适中	一般	较小	小
宗地形状	形状规则,对土地利用 极为有利	形状对土地利用较为有 利	形状对土地利用无不良 影响	形状不规则,对土地利 用有一定影响	形状较差,对土地利 用产生严重的影响
宗地面积	面积适中,对土地利用 极为有利	面积对土地利用较为有 利	面积对土地利用无不良 影响	面积较小,对土地利 用有一定影响	面积过小,对土地利 用产生严重的影响
临街情况	四侧临街	三侧临街	两侧临街	一侧临街	不临街
朝向	宗地内所建(可建)房 屋均可朝南	宗地内所建(可建)房 屋南向比例高	宗地内所建(可建)房 屋南向比例较高	宗地内所建(可建)房 屋南向比例较低	宗地内所建(可建)房 屋南向比例低
区域土地利用 及规划前景	区域内城市规划科学、 完善,规划前景优异; 周围土地类型及规划用 途以居住用地为主	区域内城市规划较科 学、较完善,规划前景 良好;周围土地类型及 规划用途以商业服务业 用地为主	区域内城市规划尚可, 规划前景一般;周围土 地类型及规划用途以公 共管理与公共服务用地 为主	区域内城市规划不完 善,规划前景较差;周 围土地类型及规划用途 以仓储用地为主	区域内城市规划极不完 善,规划前景极差;周 围土地类型及规划用途 以工矿用地为主

长春市区基准地价更新成果应用说明

长春市区IV级居住用地基准地价修正因素指标说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
居住社区成熟度	宗地所在区域居住用地比例高，居住小区规模大，社区发展完善程度高	宗地所在区域居住用地比例较高，居住小区规模较大，社区发展完善程度较高	宗地所在区域居住用地比例一般，居住小区规模一般，社区发展完善程度一般	宗地所在区域居住用地比例较低，居住小区规模较小，社区发展完善程度较低	宗地所在区域居住用地比例很低，居住小区规模小或无，社区发展完善程度低
生活设施完备度	周边日常生活配套设施的数量多、规模大，抵达便捷度高	周边日常生活配套设施的数量较多、规模较大，抵达便捷度较高	周边日常生活配套设施的数量和规模一般，抵达便捷度一般	周边日常生活配套设施的数量较少，规模较小，抵达便捷度较差	周边日常生活配套设施的数量少、规模小，抵达便捷度差
公服设施完备度	公服设施完备度高；教育、医疗、文化、体育、养老用地齐全，数量、等级、规模、距离等综合条件好	公服设施完备度高；教育、医疗、文化、体育、养老用地较齐全，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	公服设施完备度较高；教育、医疗、文化、体育、养老用地有少部分不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	公服设施完备度较高；教育、医疗、文化、体育、养老用地有部分不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件较差	公服设施完备度一般；教育、医疗、文化、体育、养老用地有大量不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件差
公用及基础设施完备度	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件好	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	各项基础设施保障度高；公共设施较为完备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	各项基础设施保障度较高；公共设施综合条件略低于区域平均水平	各项基础设施保障度一般；公共设施综合条件明显低于区域平均水平
道路通达度	通达	较通达	一般	较差	差
公交便捷度 (500米内公交站点数)	≥6	4-5	3	2	≤1
人文环境优劣度	宗地所在区域人口综合素质高	宗地所在区域人口综合素质较高	宗地所在区域人口综合素质一般	宗地所在区域人口综合素质较低	宗地所在区域人口综合素质低
环境质量优劣度	环境无污染自然景观优美	环境无污染自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
距区级或社区级商服中心距离	<300米	300-600米	600-900米	900-1200米	>1200米

长春市基准地价更新成果应用说明

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
居住人口密度	适中	较适中	一般	较小	小
宗地形状	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
临街情况	四侧临街	三侧临街	两侧临街	一侧临街	不临街
朝向	宗地内所建（可建）房屋均可朝南	宗地内所建（可建）房屋南向比例高	宗地内所建（可建）房屋南向比例较高	宗地内所建（可建）房屋南向比例较低	宗地内所建（可建）房屋南向比例低
区域土地利用及规划前景	区域内城市规划科学、完善，规划前景优异；周围土地类型及规划用途以居住用地为主	区域内城市规划较科学、较完善，规划前景良好；周围土地类型及规划用途以商业服务业用地为主	区域内城市规划尚可，规划前景一般；周围土地类型及规划用途以公共管理与公共服务用地为主	区域内城市规划不完善，规划前景较差；周围土地类型及规划用途以仓储用地为主	区域内城市规划极不完善，规划前景极差；周围土地类型及规划用途以工矿用地为主

长春市V级居住用地基准地价修正因素指标说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
居住社区成熟度	宗地所在区域居住用地比例高，居住小区规模大，社区发展完善程度高	宗地所在区域居住用地比例较高，居住小区规模较大，社区发展完善程度较高	宗地所在区域居住用地比例一般，居住小区规模一般，社区发展完善程度一般	宗地所在区域居住用地比例较低，居住小区规模较小，社区发展完善程度较低	宗地所在区域居住用地比例很低，居住小区规模小或无，社区发展完善程度低
生活设施完备度	周边日常生活配套设施的数量多、规模大，抵达便捷度高	周边日常生活配套设施的数量较多、规模较大，抵达便捷度较高	周边日常生活配套设施的数量和规模一般，抵达便捷度一般	周边日常生活配套设施的数量较少，规模较小，抵达便捷度较差	周边日常生活配套设施的数量少、规模小，抵达便捷度差

长春市区基准地价更新成果应用说明

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
公服设施完备度	公服设施完备度高；教育、医疗、文化、体育、养老用地齐全，数量、等级、规模、距离等综合条件好	公服设施完备度高；教育、医疗、文化、体育、养老用地较齐全，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	公服设施完备度较高；教育、医疗、文化、体育、养老用地有少部分不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	公服设施完备度较高；教育、医疗、文化、体育、养老用地有部分不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件较差	公服设施完备度一般；教育、医疗、文化、体育、养老用地有大量不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件差
公用及基础设施完备度	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件好	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	各项基础设施保障度高；公共设施较为完备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	各项基础设施保障度较高；公共设施综合条件略低于区域平均水平	各项基础设施保障度一般；公共设施综合条件明显低于区域平均水平
道路通达度	通达	较通达	一般	较差	差
公交便捷度 (500米内公交站点数)	≥6	4-5	3	2	≤1
人文环境优劣度	宗地所在区域人口综合素质高	宗地所在区域人口综合素质较高	宗地所在区域人口综合素质一般	宗地所在区域人口综合素质较低	宗地所在区域人口综合素质低
环境质量优劣度	环境无污染自然景观优美	环境无污染自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
距区级或社区级商服中心距离	<300米	300-600米	600-900米	900-1200米	>1200米
居住人口密度	适中	较适中	一般	较小	小
宗地形状	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
临街情况	四侧临街	三侧临街	两侧临街	一侧临街	不临街

长春市区基准地价更新成果应用说明

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
朝向	宗地内所建（可建）房屋均可朝南	宗地内所建（可建）房屋南向比例高	宗地内所建（可建）房屋南向比例较高	宗地内所建（可建）房屋南向比例较低	宗地内所建（可建）房屋南向比例低
区域土地利用及规划前景	区域内城市规划科学、完善，规划前景优异；周围土地类型及规划用途以居住用地为主	区域内城市规划较科学、较完善，规划前景良好；周围土地类型及规划用途以商业服务业用地为主	区域内城市规划尚可，规划前景一般；周围土地类型及规划用途以公共管理与公共服务用地为主	区域内城市规划不完善，规划前景较差；周围土地类型及规划用途以仓储用地为主	区域内城市规划极不完善，规划前景极差；周围土地类型及规划用途以工矿用地为主

长春市区Ⅵ级居住用地基准地价修正因素指标说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
居住社区成熟度	宗地所在区域居住用地比例高，居住小区规模大，社区发展完善程度高	宗地所在区域居住用地比例较高，居住小区规模较大，社区发展完善程度较高	宗地所在区域居住用地比例一般，居住小区规模一般，社区发展完善程度一般	宗地所在区域居住用地比例较低，居住小区规模较小，社区发展完善程度较低	宗地所在区域居住用地比例很低，居住小区规模小或无，社区发展完善程度低
生活设施完备度	周边日常生活配套设施的数量多、规模大，抵达便捷度高	周边日常生活配套设施的数量较多、规模较大，抵达便捷度较高	周边日常生活配套设施的数量和规模一般，抵达便捷度一般	周边日常生活配套设施的数量较少，规模较小，抵达便捷度较差	周边日常生活配套设施的数量少、规模小，抵达便捷度差
公服设施完备度	公服设施完备度高；教育、医疗、文化、体育、养老用地齐全，数量、等级、规模、距离等综合条件好	公服设施完备度高；教育、医疗、文化、体育、养老用地较齐全，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	公服设施完备度较高；教育、医疗、文化、体育、养老用地有少部分不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	公服设施完备度较高；教育、医疗、文化、体育、养老用地有部分不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件较差	公服设施完备度一般；教育、医疗、文化、体育、养老用地有大量不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件差
公用及基础设施完备度	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件好	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	各项基础设施保障度高；公共设施较为完备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	各项基础设施保障度较高；公共设施综合条件略低于区域平均水平	各项基础设施保障度一般；公共设施综合条件明显低于区域平均水平
道路通达度	通达	较通达	一般	较差	差

长春市区基准地价更新成果应用说明

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
公交便捷度 (500米内公交站 站点数)	≥5	4	3	2	≤1
人文环境优劣 度	宗地所在区域人口综合 素质高	宗地所在区域人口综合 素质较高	宗地所在区域人口综合 素质一般	宗地所在区域人口综合 素质较低	宗地所在区域人口综合 素质低
环境质量优劣 度	环境无污染自然景观优 美	环境无污染自然景观较 好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
距区级或社区 级商服中心距 离	<400米	400-800米	800-1000米	1000-1600米	>1600米
居住人口密度	适中	较适中	一般	较小	小
宗地形状	形状规则,对土地利用 极为有利	形状对土地利用较为有 利	形状对土地利用无不良 影响	形状不规则,对土地利 用有一定影响	形状较差,对土地利用 产生严重的影响
宗地面积	面积适中,对土地利用 极为有利	面积对土地利用较为有 利	面积对土地利用无不良 影响	面积较小,对土地利用 有一定影响	面积过小,对土地利用 产生严重的影响
临街情况	四侧临街	三侧临街	两侧临街	一侧临街	不临街
朝向	宗地内所建(可建)房 屋均可朝南	宗地内所建(可建)房 屋南向比例高	宗地内所建(可建)房 屋南向比例较高	宗地内所建(可建)房 屋南向比例较低	宗地内所建(可建)房 屋南向比例低
区域土地利用 及规划前景	区域内城市规划科学、 完善,规划前景优异; 周围土地类型及规划用 途以居住用地为主	区域内城市规划较科 学、较完善,规划前景 良好;周围土地类型及 规划用途以商业服务业 用地为主	区域内城市规划尚可, 规划前景一般;周围土 地类型及规划用途以公 共管理与公共服务用地 为主	区域内城市规划不完 善,规划前景较差;周 围土地类型及规划用途 以仓储用地为主	区域内城市规划极不完 善,规划前景极差;周 围土地类型及规划用途 以工矿用地为主

长春市区基准地价更新成果应用说明

长春市区Ⅶ级居住用地基准地价修正因素指标说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
居住社区成熟度	宗地所在区域居住用地比例高，居住小区规模大，社区发展完善程度高	宗地所在区域居住用地比例较高，居住小区规模较大，社区发展完善程度较高	宗地所在区域居住用地比例一般，居住小区规模一般，社区发展完善程度一般	宗地所在区域居住用地比例较低，居住小区规模较小，社区发展完善程度较低	宗地所在区域居住用地比例很低，居住小区规模小或无，社区发展完善程度低
生活设施完备度	周边日常生活配套设施的数量多、规模大，抵达便捷度高	周边日常生活配套设施的数量较多、规模较大，抵达便捷度较高	周边日常生活配套设施的数量和规模一般，抵达便捷度一般	周边日常生活配套设施的数量较少，规模较小，抵达便捷度较差	周边日常生活配套设施的数量少、规模小，抵达便捷度差
公服设施完备度	公服设施完备度高；教育、医疗、文化、体育、养老用地齐全，数量、等级、规模、距离等综合条件好	公服设施完备度高；教育、医疗、文化、体育、养老用地较齐全，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	公服设施完备度较高；教育、医疗、文化、体育、养老用地有少部分不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	公服设施完备度较高；教育、医疗、文化、体育、养老用地有部分不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件较差	公服设施完备度一般；教育、医疗、文化、体育、养老用地有大量不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件差
公用及基础设施完备度	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件好	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	各项基础设施保障度高；公共设施较为完备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	各项基础设施保障度较高；公共设施综合条件略低于区域平均水平	各项基础设施保障度一般；公共设施综合条件明显低于区域平均水平
道路通达度	通达	较通达	一般	较差	差
公交便捷度（500米内公交站点数）	≥5	4	3	2	≤1
人文环境优劣度	宗地所在区域人口综合素质高	宗地所在区域人口综合素质较高	宗地所在区域人口综合素质一般	宗地所在区域人口综合素质较低	宗地所在区域人口综合素质低
环境质量优劣度	环境无污染自然景观优美	环境无污染自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
距社区级商服中心距离	<400米	400-800米	800-1000米	1000-1600米	>1600米
居住人口密度	适中	较适中	一般	较小	小

长春市区基准地价更新成果应用说明

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
临街情况	四侧临街	三侧临街	两侧临街	一侧临街	不临街
朝向	宗地内所建（可建）房屋均可朝南	宗地内所建（可建）房屋南向比例高	宗地内所建（可建）房屋南向比例较高	宗地内所建（可建）房屋南向比例较低	宗地内所建（可建）房屋南向比例低
区域土地利用及规划前景	区域内城市规划科学、完善，规划前景优异；周围土地类型及规划用途以居住用地为主	区域内城市规划较科学、较完善，规划前景良好；周围土地类型及规划用途以商业服务业用地为主	区域内城市规划尚可，规划前景一般；周围土地类型及规划用途以公共管理与公共服务用地为主	区域内城市规划不完善，规划前景较差；周围土地类型及规划用途以仓储用地为主	区域内城市规划极不完善，规划前景极差；周围土地类型及规划用途以工矿用地为主

长春市区Ⅷ级居住用地基准地价修正因素指标说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
居住社区成熟度	宗地所在区域居住用地比例高，居住小区规模大，社区发展完善程度高	宗地所在区域居住用地比例较高，居住小区规模较大，社区发展完善程度较高	宗地所在区域居住用地比例一般，居住小区规模一般，社区发展完善程度一般	宗地所在区域居住用地比例较低，居住小区规模较小，社区发展完善程度较低	宗地所在区域居住用地比例很低，居住小区规模小或无，社区发展完善程度低
生活设施完备度	周边日常生活配套设施的数量多、规模大，抵达便捷度高	周边日常生活配套设施的数量较多、规模较大，抵达便捷度较高	周边日常生活配套设施的数量和规模一般，抵达便捷度一般	周边日常生活配套设施的数量较少，规模较小，抵达便捷度较差	周边日常生活配套设施的数量少、规模小，抵达便捷度差
公服设施完备度	公服设施完备度高；教育、医疗、文化、体育、养老用地齐全，数量、等级、规模、距离等综合条件好	公服设施完备度高；教育、医疗、文化、体育、养老用地较齐全，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	公服设施完备度较高；教育、医疗、文化、体育、养老用地有少部分不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	公服设施完备度较高；教育、医疗、文化、体育、养老用地有部分不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件较差	公服设施完备度一般；教育、医疗、文化、体育、养老用地有大量不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件差

长春市基准地价更新成果应用说明

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
公用及基础设施完备度	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件好	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	各项基础设施保障度高；公共设施较为完备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	各项基础设施保障度较高；公共设施综合条件略低于区域平均水平	各项基础设施保障度一般；公共设施综合条件明显低于区域平均水平
道路通达度	通达	较通达	一般	较差	差
公交便捷度（500米内公交站点数）	≥5	4	3	2	≤1
人文环境优劣度	宗地所在区域人口综合素质高	宗地所在区域人口综合素质较高	宗地所在区域人口综合素质一般	宗地所在区域人口综合素质较低	宗地所在区域人口综合素质低
环境质量优劣度	环境无污染自然景观优美	环境无污染自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
距社区级商业中心距离	<500米	500-1000米	1000-1500米	1500-2000米	>2000米
居住人口密度	适中	较适中	一般	较小	小
宗地形状	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
临街情况	四侧临街	三侧临街	两侧临街	一侧临街	不临街
朝向	宗地内所建（可建）房屋均可朝南	宗地内所建（可建）房屋南向比例高	宗地内所建（可建）房屋南向比例较高	宗地内所建（可建）房屋南向比例较低	宗地内所建（可建）房屋南向比例低
区域土地利用及规划前景	区域内城市规划科学、完善，规划前景优异；周围土地类型及规划用途以居住用地为主	区域内城市规划较科学、较完善，规划前景良好；周围土地类型及规划用途以商业服务业用地为主	区域内城市规划尚可，规划前景一般；周围土地类型及规划用途以公共管理与公共服务用地为主	区域内城市规划不完善，规划前景较差；周围土地类型及规划用途以仓储用地为主	区域内城市规划极不完善，规划前景极差；周围土地类型及规划用途以工矿用地为主

长春市区基准地价更新成果应用说明

长春市区IX级居住用地基准地价修正因素指标说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
居住社区成熟度	宗地所在区域居住用地比例高，居住小区规模大，社区发展完善程度高	宗地所在区域居住用地比例较高，居住小区规模较大，社区发展完善程度较高	宗地所在区域居住用地比例一般，居住小区规模一般，社区发展完善程度一般	宗地所在区域居住用地比例较低，居住小区规模较小，社区发展完善程度较低	宗地所在区域居住用地比例很低，居住小区规模小或无，社区发展完善程度低
生活设施完备度	周边日常生活配套设施的数量多、规模大，抵达便捷度高	周边日常生活配套设施的数量较多、规模较大，抵达便捷度较高	周边日常生活配套设施的数量和规模一般，抵达便捷度一般	周边日常生活配套设施的数量较少，规模较小，抵达便捷度较差	周边日常生活配套设施的数量少、规模小，抵达便捷度差
公服设施完备度	公服设施完备度高；教育、医疗、文化、体育、养老用地齐全，数量、等级、规模、距离等综合条件好	公服设施完备度高；教育、医疗、文化、体育、养老用地较齐全，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	公服设施完备度较高；教育、医疗、文化、体育、养老用地有少部分不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	公服设施完备度较高；教育、医疗、文化、体育、养老用地有部分不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件较差	公服设施完备度一般；教育、医疗、文化、体育、养老用地有大量不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件差
公用及基础设施完备度	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件好	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	各项基础设施保障度高；公共设施较为完备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	各项基础设施保障度较高；公共设施综合条件略低于区域平均水平	各项基础设施保障度一般；公共设施综合条件明显低于区域平均水平
道路通达度	通达	较通达	一般	较差	差
公交便捷度 (500米内公交站点数)	≥4	3	2	1	0
人文环境优劣度	宗地所在区域人口综合素质高	宗地所在区域人口综合素质较高	宗地所在区域人口综合素质一般	宗地所在区域人口综合素质较低	宗地所在区域人口综合素质低
环境质量优劣度	环境无污染自然景观优美	环境无污染自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
距社区级商服中心距离	<500米	500-1000米	1000-1500米	1500-2000米	>2000米

长春市基准地价更新成果应用说明

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
居住人口密度	适中	较适中	一般	较小	小
宗地形状	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
临街情况	四侧临街	三侧临街	两侧临街	一侧临街	不临街
朝向	宗地内所建（可建）房屋均可朝南	宗地内所建（可建）房屋南向比例高	宗地内所建（可建）房屋南向比例较高	宗地内所建（可建）房屋南向比例较低	宗地内所建（可建）房屋南向比例低
区域土地利用及规划前景	区域内城市规划科学、完善，规划前景优异；周围土地类型及规划用途以居住用地为主	区域内城市规划较科学、较完善，规划前景良好；周围土地类型及规划用途以商业服务业用地为主	区域内城市规划尚可，规划前景一般；周围土地类型及规划用途以公共管理与公共服务用地为主	区域内城市规划不完善，规划前景较差；周围土地类型及规划用途以仓储用地为主	区域内城市规划极不完善，规划前景极差；周围土地类型及规划用途以工矿用地为主

2. 长春市区公共管理与公共服务用地基准地价修正因素指标说明表

长春市区 I 级公共管理与公共服务用地基准地价修正因素指标说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
商住物业聚集度	商业服务业、居住物业多，商服繁华程度高，社区发展完善程度高	商业服务业、居住物业较多，商服繁华程度较高，社区发展完善程度较高	有一定的商业服务业、居住物业，商服繁华程度一般，社区发展完善程度一般	商业服务业、居住物业较少，商服繁华程度较低，社区发展完善程度较低	商业服务业、居住物业极少，商服繁华程度低，社区发展完善程度低
公服设施完备度	公服设施完备度高；教育、医疗、文化、体育、养老用地齐全，数量、等级、规模、距离等综合条件好	公服设施完备度高；教育、医疗、文化、体育、养老用地较齐全，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	公服设施完备度较高；教育、医疗、文化、体育、养老用地有少部分不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	公服设施完备度较高；教育、医疗、文化、体育、养老用地有部分不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件较差	公服设施完备度一般；教育、医疗、文化、体育、养老用地有大量不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件差
公用及基础设施完备度	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件好	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	各项基础设施保障度高；公共设施较为完备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	各项基础设施保障度较高；公共设施综合条件略低于区域平均水平	各项基础设施保障度一般；公共设施综合条件明显低于区域平均水平
道路通达度	通达	较通达	一般	较差	差
公交便捷度 (500米内公交站点数)	≥8	6-7	4-5	2-3	≤1
对外交通便利度	距火车站、长途客运站行车距离<1000米	距火车站、长途客运站行车距离1000-2000米	距火车站、长途客运站行车距离2000-3000米	距火车站、长途客运站行车距离3000-4000米	距火车站、长途客运站行车距离>4000米
人文环境优劣度	宗地所在区域人口综合素质高	宗地所在区域人口综合素质较高	宗地所在区域人口综合素质一般	宗地所在区域人口综合素质较低	宗地所在区域人口综合素质低
环境质量优劣度	环境无污染自然景观优美	环境无污染自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重

长春市基准地价更新成果应用说明

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
距市级或区级 商服中心距离	<200 米	200-400 米	400-600 米	600-800 米	>800 米
客流人口密度	大	较大	一般	较小	小
居住人口密度	适中	较适中	一般	较小	小
宗地形状	形状规则，对土地利用 极为有利	形状对土地利用较为有 利	形状对土地利用无不良 影响	形状不规则，对土地利 用有一定影响	形状较差，对土地利用 产生严重的影响
宗地面积	面积适中，对土地利用 极为有利	面积对土地利用较为有 利	面积对土地利用无不良 影响	面积较小，对土地利用 有一定影响	面积过小，对土地利用 产生严重的影响
临街情况	两面以上临街，其中至 少一面临主干道	一面临主干道	不临主干道但两面以上 临次干道	一面临次干道	临支路
临街宽度和深 度	临街宽度大、宽深比有 利于经营	临街宽度较大、宽深比 较有利于经营	临街宽度一般、宽深比 对经营基本无影响	临街宽度较窄、宽深比 较不利于经营	临街宽度明显低于所临 街道平均水平、宽深比 不利于经营
区域土地利用 及规划前景	区域内城市规划科学、 完善，规划前景优异； 周围土地类型及规划用 途以居住用地为主	区域内城市规划较科 学、较完善，规划前景 良好；周围土地类型及 规划用途以商业服务业 用地为主	区域内城市规划尚可， 规划前景一般；周围土 地类型及规划用途以公 共管理与公共服务用地 为主	区域内城市规划不完 善，规划前景较差；周 围土地类型及规划用途 以工业或仓储用地为主	区域内城市规划极不完 善，规划前景极差；周 围土地类型及规划用途 以空地为主

长春市Ⅱ级公共管理与公共服务用地基准地价修正因素指标说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
商住物业聚集 度	商业服务业、居住物业 多，商服繁华程度高， 社区发展完善程度高	商业服务业、居住物业 较多，商服繁华程度较 高，社区发展完善程度 较高	有一定的商业服务业、 居住物业，商服繁华程 度一般，社区发展完善 程度一般	商业服务业、居住物业 较少，商服繁华程度较 低，社区发展完善程度 较低	商业服务业、居住物业 极少，商服繁华程度低， 社区发展完善程度低

长春市基准地价更新成果应用说明

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
公服设施完备度	公服设施完备度高；教育、医疗、文化、体育、养老用地齐全，数量、等级、规模、距离等综合条件好	公服设施完备度高；教育、医疗、文化、体育、养老用地较齐全，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	公服设施完备度较高；教育、医疗、文化、体育、养老用地有少部分不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	公服设施完备度较高；教育、医疗、文化、体育、养老用地有部分不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件较差	公服设施完备度一般；教育、医疗、文化、体育、养老用地有大量不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件差
公用及基础设施完备度	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件好	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	各项基础设施保障度高；公共设施较为完备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	各项基础设施保障度较高；公共设施综合条件略低于区域平均水平	各项基础设施保障度一般；公共设施综合条件明显低于区域平均水平
道路通达度	通达	较通达	一般	较差	差
公交便捷度 (500米内公交站点数)	≥8	6-7	4-5	2-3	≤1
对外交通便利度	距火车站、长途客运站行车距离<1000米	距火车站、长途客运站行车距离1000-2000米	距火车站、长途客运站行车距离2000-3000米	距火车站、长途客运站行车距离3000-4000米	距火车站、长途客运站行车距离>4000米
人文环境优劣度	宗地所在区域人口综合素质高	宗地所在区域人口综合素质较高	宗地所在区域人口综合素质一般	宗地所在区域人口综合素质较低	宗地所在区域人口综合素质低
环境质量优劣度	环境无污染自然景观优美	环境无污染自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
距市级或区级商服中心距离	<200米	200-400米	400-600米	600-800米	>800米
客流人口密度	大	较大	一般	较小	小
居住人口密度	适中	较适中	一般	较小	小
宗地形状	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响

长春市区基准地价更新成果应用说明

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
临街情况	两面以上临街，其中至少一面临主干道	一面临主干道	不临主干道但两面以上临次干道	一面临次干道	临支路
临街宽度和深度	临街宽度大、宽深比有利于经营	临街宽度较大、宽深比较有利于经营	临街宽度一般、宽深比对经营基本无影响	临街宽度较窄、宽深比较不利于经营	临街宽度明显低于所临街道平均水平、宽深比不利于经营
区域土地利用及规划前景	区域内城市规划科学、完善，规划前景优异；周围土地类型及规划用途以居住用地为主	区域内城市规划较科学、较完善，规划前景良好；周围土地类型及规划用途以商业服务业用地为主	区域内城市规划尚可，规划前景一般；周围土地类型及规划用途以公共管理与公共服务用地为主	区域内城市规划不完善，规划前景较差；周围土地类型及规划用途以工业或仓储用地为主	区域内城市规划极不完善，规划前景极差；周围土地类型及规划用途以空地为主

长春市区Ⅲ级公共管理与公共服务用地基准地价修正因素指标说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
商住物业聚集度	商业服务业、居住物业多，商服繁华程度高，社区发展完善程度高	商业服务业、居住物业较多，商服繁华程度较高，社区发展完善程度较高	有一定的商业服务业、居住物业，商服繁华程度一般，社区发展完善程度一般	商业服务业、居住物业较少，商服繁华程度较低，社区发展完善程度较低	商业服务业、居住物业极少，商服繁华程度低，社区发展完善程度低
公服设施完备度	公服设施完备度高；教育、医疗、文化、体育、养老用地齐全，数量、等级、规模、距离等综合条件好	公服设施完备度高；教育、医疗、文化、体育、养老用地较齐全，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	公服设施完备度较高；教育、医疗、文化、体育、养老用地有少部分不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	公服设施完备度较高；教育、医疗、文化、体育、养老用地有部分不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件较差	公服设施完备度一般；教育、医疗、文化、体育、养老用地有大量不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件差
公用及基础设施完备度	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件好	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	各项基础设施保障度高；公共设施较为完备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	各项基础设施保障度较高；公共设施综合条件略低于区域平均水平	各项基础设施保障度一般；公共设施综合条件明显低于区域平均水平

长春市基准地价更新成果应用说明

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
道路通达度	通达	较通达	一般	较差	差
公交便捷度 (500米内公交站 站点数)	≥6	4-5	3	2	≤1
对外交通便利 度	距火车站、长途客运站 行车距离<1000米	距火车站、长途客运站 行车距离1000-2000米	距火车站、长途客运站 行车距离2000-3000米	距火车站、长途客运站 行车距离3000-4000米	距火车站、长途客运站 行车距离>4000米
人文环境优劣 度	宗地所在区域人口综合 素质高	宗地所在区域人口综合 素质较高	宗地所在区域人口综合 素质一般	宗地所在区域人口综合 素质较低	宗地所在区域人口综合 素质低
环境质量优劣 度	环境无污染自然景观优 美	环境无污染自然景观较 好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
距市级或区级 商服中心距离	<300米	300-600米	600-900米	900-1200米	>1200米
客流人口密度	大	较大	一般	较小	小
居住人口密度	适中	较适中	一般	较小	小
宗地形状	形状规则，对土地利用 极为有利	形状对土地利用较为有 利	形状对土地利用无不良 影响	形状不规则，对土地利 用有一定影响	形状较差，对土地利用 产生严重的影响
宗地面积	面积适中，对土地利用 极为有利	面积对土地利用较为有 利	面积对土地利用无不良 影响	面积较小，对土地利用 有一定影响	面积过小，对土地利用 产生严重的影响
临街情况	两面以上临街，其中至 少一面临主干道	一面临主干道	不临主干道但两面以上 临次干道	一面临次干道	临支路
临街宽度和深 度	临街宽度大、宽深比有 利于经营	临街宽度较大、宽深比 较有利于经营	临街宽度一般、宽深比 对经营基本无影响	临街宽度较窄、宽深比 较不利于经营	临街宽度明显低于所临 街道平均水平、宽深比 不利于经营
区域土地利用 及规划前景	区域内城市规划科学、 完善，规划前景优异； 周围土地类型及规划用 途以居住用地为主	区域内城市规划较科 学、较完善，规划前景 良好；周围土地类型及 规划用途以商业服务业 用地为主	区域内城市规划尚可， 规划前景一般；周围土 地类型及规划用途以公 共管理与公共服务用地 为主	区域内城市规划不完 善，规划前景较差；周 围土地类型及规划用途 以工业或仓储用地为主	区域内城市规划极不完 善，规划前景极差；周 围土地类型及规划用途 以空地为主

长春市区基准地价更新成果应用说明

长春市区IV级公共管理与公共服务用地基准地价修正因素指标说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
商住物业聚集度	商业服务业、居住物业多，商服繁华程度高，社区发展完善程度高	商业服务业、居住物业较多，商服繁华程度较高，社区发展完善程度较高	有一定的商业服务业、居住物业，商服繁华程度一般，社区发展完善程度一般	商业服务业、居住物业较少，商服繁华程度较低，社区发展完善程度较低	商业服务业、居住物业极少，商服繁华程度低，社区发展完善程度低
公服设施完备度	公服设施完备度高；教育、医疗、文化、体育、养老用地齐全，数量、等级、规模、距离等综合条件好	公服设施完备度高；教育、医疗、文化、体育、养老用地较齐全，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	公服设施完备度较高；教育、医疗、文化、体育、养老用地有少部分不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	公服设施完备度较高；教育、医疗、文化、体育、养老用地有部分不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件较差	公服设施完备度一般；教育、医疗、文化、体育、养老用地有大量不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件差
公用及基础设施完备度	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件好	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	各项基础设施保障度高；公共设施较为完备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	各项基础设施保障度较高；公共设施综合条件略低于区域平均水平	各项基础设施保障度一般；公共设施综合条件明显低于区域平均水平
道路通达度	通达	较通达	一般	较差	差
公交便捷度（500米内公交站点数）	≥6	4-5	3	2	≤1
对外交通便利度	距火车站、长途客运站行车距离<1000米	距火车站、长途客运站行车距离1000-2000米	距火车站、长途客运站行车距离2000-3000米	距火车站、长途客运站行车距离3000-4000米	距火车站、长途客运站行车距离>4000米
人文环境优劣度	宗地所在区域人口综合素质高	宗地所在区域人口综合素质较高	宗地所在区域人口综合素质一般	宗地所在区域人口综合素质较低	宗地所在区域人口综合素质低
环境质量优劣度	环境无污染自然景观优美	环境无污染自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
距区级或社区级商服中心距离	<300米	300-600米	600-900米	900-1200米	>1200米

长春市区基准地价更新成果应用说明

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
客流人口密度	大	较大	一般	较小	小
居住人口密度	适中	较适中	一般	较小	小
宗地形状	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
临街情况	两面以上临街，其中至少一面临主干道	一面临主干道	不临主干道但两面以上临次干道	一面临次干道	临支路
临街宽度和深度	临街宽度大、宽深比有利于经营	临街宽度较大、宽深比较有利于经营	临街宽度一般、宽深比对经营基本无影响	临街宽度较窄、宽深比较不利于经营	临街宽度明显低于所临街道平均水平、宽深比不利于经营
区域土地利用及规划前景	区域内城市规划科学、完善，规划前景优异；周围土地类型及规划用途以居住用地为主	区域内城市规划较科学、较完善，规划前景良好；周围土地类型及规划用途以商业服务业用地为主	区域内城市规划尚可，规划前景一般；周围土地类型及规划用途以公共管理与公共服务用地为主	区域内城市规划不完善，规划前景较差；周围土地类型及规划用途以工业或仓储用地为主	区域内城市规划极不完善，规划前景极差；周围土地类型及规划用途以空地为主

长春市区V级公共管理与公共服务用地基准地价修正因素指标说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
商住物业聚集度	商业服务业、居住物业多，商服繁华程度高，社区发展完善程度高	商业服务业、居住物业较多，商服繁华程度较高，社区发展完善程度较高	有一定的商业服务业、居住物业，商服繁华程度一般，社区发展完善程度一般	商业服务业、居住物业较少，商服繁华程度较低，社区发展完善程度较低	商业服务业、居住物业极少，商服繁华程度低，社区发展完善程度低

长春市区基准地价更新成果应用说明

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
公服设施完备度	公服设施完备度高；教育、医疗、文化、体育、养老用地齐全，数量、等级、规模、距离等综合条件好	公服设施完备度高；教育、医疗、文化、体育、养老用地较齐全，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	公服设施完备度较高；教育、医疗、文化、体育、养老用地有少部分不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	公服设施完备度较高；教育、医疗、文化、体育、养老用地有部分不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件较差	公服设施完备度一般；教育、医疗、文化、体育、养老用地有大量不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件差
公用及基础设施完备度	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件好	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	各项基础设施保障度高；公共设施较为完备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	各项基础设施保障度较高；公共设施综合条件略低于区域平均水平	各项基础设施保障度一般；公共设施综合条件明显低于区域平均水平
道路通达度	通达	较通达	一般	较差	差
公交便捷度 (500米内公交站点数)	≥6	4-5	3	2	≤1
对外交通便利度	距火车站、长途客运站行车距离<1500米	距火车站、长途客运站行车距离1500-3000米	距火车站、长途客运站行车距离3000-4500米	距火车站、长途客运站行车距离4500-6000米	距火车站、长途客运站行车距离>6000米
人文环境优劣度	宗地所在区域人口综合素质高	宗地所在区域人口综合素质较高	宗地所在区域人口综合素质一般	宗地所在区域人口综合素质较低	宗地所在区域人口综合素质低
环境质量优劣度	环境无污染自然景观优美	环境无污染自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
距区级或社区级商服中心距离	<400米	400-800米	800-1200米	1200-1600米	>1600米
客流人口密度	大	较大	一般	较小	小
居住人口密度	适中	较适中	一般	较小	小
宗地形状	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响

长春市区基准地价更新成果应用说明

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
临街情况	两面以上临街，其中至少一面临主干道	一面临主干道	不临主干道但两面以上临次干道	一面临次干道	临支路
临街宽度和深度	临街宽度大、宽深比有利于经营	临街宽度较大、宽深比较有利于经营	临街宽度一般、宽深比对经营基本无影响	临街宽度较窄、宽深比较不利于经营	临街宽度明显低于所临街道平均水平、宽深比不利于经营
区域土地利用及规划前景	区域内城市规划科学、完善，规划前景优异；周围土地类型及规划用途以居住用地为主	区域内城市规划较科学、较完善，规划前景良好；周围土地类型及规划用途以商业服务业用地为主	区域内城市规划尚可，规划前景一般；周围土地类型及规划用途以公共管理与公共服务用地为主	区域内城市规划不完善，规划前景较差；周围土地类型及规划用途以工业或仓储用地为主	区域内城市规划极不完善，规划前景极差；周围土地类型及规划用途以空地为主

长春市区Ⅵ级公共管理与公共服务用地基准地价修正因素指标说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
商住物业聚集度	商业服务业、居住物业多，商服繁华程度高，社区发展完善程度高	商业服务业、居住物业较多，商服繁华程度较高，社区发展完善程度较高	有一定的商业服务业、居住物业，商服繁华程度一般，社区发展完善程度一般	商业服务业、居住物业较少，商服繁华程度较低，社区发展完善程度较低	商业服务业、居住物业极少，商服繁华程度低，社区发展完善程度低
公服设施完备度	公服设施完备度高；教育、医疗、文化、体育、养老用地齐全，数量、等级、规模、距离等综合条件好	公服设施完备度高；教育、医疗、文化、体育、养老用地较齐全，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	公服设施完备度较高；教育、医疗、文化、体育、养老用地有少部分不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	公服设施完备度较高；教育、医疗、文化、体育、养老用地有部分不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件较差	公服设施完备度一般；教育、医疗、文化、体育、养老用地有大量不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件差
公用及基础设施完备度	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件好	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	各项基础设施保障度高；公共设施较为完备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	各项基础设施保障度较高；公共设施综合条件略低于区域平均水平	各项基础设施保障度一般；公共设施综合条件明显低于区域平均水平

长春市区基准地价更新成果应用说明

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
道路通达度	通达	较通达	一般	较差	差
公交便捷度 (500米内公交站 站点数)	≥5	4	3	2	≤1
对外交通便利 度	距火车站、长途客运站 行车距离<1500米	距火车站、长途客运站 行车距离1500-3000米	距火车站、长途客运站 行车距离3000-4500米	距火车站、长途客运站 行车距离4500-6000米	距火车站、长途客运站 行车距离>6000米
人文环境优劣 度	宗地所在区域人口综合 素质高	宗地所在区域人口综合 素质较高	宗地所在区域人口综合 素质一般	宗地所在区域人口综合 素质较低	宗地所在区域人口综合 素质低
环境质量优劣 度	环境无污染自然景观优 美	环境无污染自然景观较 好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
距区级或社区 级商服中心距 离	<400米	400-800米	800-1200米	1200-1600米	>1600米
客流人口密度	大	较大	一般	较小	小
居住人口密度	适中	较适中	一般	较小	小
宗地形状	形状规则，对土地利用 极为有利	形状对土地利用较为有 利	形状对土地利用无不良 影响	形状不规则，对土地利 用有一定影响	形状较差，对土地利用 产生严重的影响
宗地面积	面积适中，对土地利用 极为有利	面积对土地利用较为有 利	面积对土地利用无不良 影响	面积较小，对土地利用 有一定影响	面积过小，对土地利用 产生严重的影响
临街情况	两面以上临街，其中至 少一面临主干道	一面临主干道	不临主干道但两面以上 临次干道	一面临次干道	临支路
临街宽度和深 度	临街宽度大、宽深比有 利于经营	临街宽度较大、宽深比 较有利于经营	临街宽度一般、宽深比 对经营基本无影响	临街宽度较窄、宽深比 较不利于经营	临街宽度明显低于所临 街道平均水平、宽深比 不利于经营

长春市基准地价更新成果应用说明

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
区域土地利用及规划前景	区域内城市规划科学、完善，规划前景优异；周围土地类型及规划用途以居住用地为主	区域内城市规划较科学、较完善，规划前景良好；周围土地类型及规划用途以商业服务业用地为主	区域内城市规划尚可，规划前景一般；周围土地类型及规划用途以公共管理与公共服务用地为主	区域内城市规划不完善，规划前景较差；周围土地类型及规划用途以工业或仓储用地为主	区域内城市规划极不完善，规划前景极差；周围土地类型及规划用途以空地为主

长春市Ⅶ级公共管理与公共服务用地基准地价修正因素指标说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
商住物业聚集度	商业服务业、居住物业多，商服繁华程度高，社区发展完善程度高	商业服务业、居住物业较多，商服繁华程度较高，社区发展完善程度较高	有一定的商业服务业、居住物业，商服繁华程度一般，社区发展完善程度一般	商业服务业、居住物业较少，商服繁华程度较低，社区发展完善程度较低	商业服务业、居住物业极少，商服繁华程度低，社区发展完善程度低
公服设施完备度	公服设施完备度高；教育、医疗、文化、体育、养老用地齐全，数量、等级、规模、距离等综合条件好	公服设施完备度高；教育、医疗、文化、体育、养老用地较齐全，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	公服设施完备度较高；教育、医疗、文化、体育、养老用地有少部分不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	公服设施完备度较高；教育、医疗、文化、体育、养老用地有部分不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件较差	公服设施完备度一般；教育、医疗、文化、体育、养老用地有大量不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件差
公用及基础设施完备度	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件好	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	各项基础设施保障度高；公共设施较为完备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	各项基础设施保障度较高；公共设施综合条件略低于区域平均水平	各项基础设施保障度一般；公共设施综合条件明显低于区域平均水平
道路通达度	通达	较通达	一般	较差	差
公交便捷度(500米内公交站点数)	≥5	4	3	2	≤1
对外交通便利度	距火车站、长途客运站行车距离<2000米	距火车站、长途客运站行车距离2000-4000米	距火车站、长途客运站行车距离4000-6000米	距火车站、长途客运站行车距离6000-8000米	距火车站、长途客运站行车距离>8000米

长春市区基准地价更新成果应用说明

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
人文环境优劣度	宗地所在区域人口综合素质高	宗地所在区域人口综合素质较高	宗地所在区域人口综合素质一般	宗地所在区域人口综合素质较低	宗地所在区域人口综合素质低
环境质量优劣度	环境无污染自然景观优美	环境无污染自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
距社区级商服中心距离	<500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
客流人口密度	大	较大	一般	较小	小
居住人口密度	适中	较适中	一般	较小	小
宗地形状	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
临街情况	两面以上临街，其中至少一面临主干道	一面临主干道	不临主干道但两面以上临次干道	一面临次干道	临支路
临街宽度和深度	临街宽度大、宽深比有利于经营	临街宽度较大、宽深比较有利于经营	临街宽度一般、宽深比对经营基本无影响	临街宽度较窄、宽深比较不利于经营	临街宽度明显低于所临街道平均水平、宽深比不利于经营
区域土地利用及规划前景	区域内城市规划科学、完善，规划前景优异；周围土地类型及规划用途以居住用地为主	区域内城市规划较科学、较完善，规划前景良好；周围土地类型及规划用途以商业服务业用地为主	区域内城市规划尚可，规划前景一般；周围土地类型及规划用途以公共管理与公共服务用地为主	区域内城市规划不完善，规划前景较差；周围土地类型及规划用途以工业或仓储用地为主	区域内城市规划极不完善，规划前景极差；周围土地类型及规划用途以空地为主

长春市区基准地价更新成果应用说明

长春市区Ⅷ级公共管理与公共服务用地基准地价修正因素指标说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
商住物业聚集度	商业服务业、居住物业多，商服繁华程度高，社区发展完善程度高	商业服务业、居住物业较多，商服繁华程度较高，社区发展完善程度较高	有一定的商业服务业、居住物业，商服繁华程度一般，社区发展完善程度一般	商业服务业、居住物业较少，商服繁华程度较低，社区发展完善程度较低	商业服务业、居住物业极少，商服繁华程度低，社区发展完善程度低
公服设施完备度	公服设施完备度高；教育、医疗、文化、体育、养老用地齐全，数量、等级、规模、距离等综合条件好	公服设施完备度高；教育、医疗、文化、体育、养老用地较齐全，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	公服设施完备度较高；教育、医疗、文化、体育、养老用地有少部分不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	公服设施完备度较高；教育、医疗、文化、体育、养老用地有部分不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件较差	公服设施完备度一般；教育、医疗、文化、体育、养老用地有大量不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件差
公用及基础设施完备度	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件好	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	各项基础设施保障度高；公共设施较为完备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	各项基础设施保障度较高；公共设施综合条件略低于区域平均水平	各项基础设施保障度一般；公共设施综合条件明显低于区域平均水平
道路通达度	通达	较通达	一般	较差	差
公交便捷度（500米内公交站点数）	≥4	3	1	1	0
对外交通便利度	距火车站、长途客运站行车距离<2000米	距火车站、长途客运站行车距离2000-4000米	距火车站、长途客运站行车距离4000-6000米	距火车站、长途客运站行车距离6000-8000米	距火车站、长途客运站行车距离>8000米
人文环境优劣度	宗地所在区域人口综合素质高	宗地所在区域人口综合素质较高	宗地所在区域人口综合素质一般	宗地所在区域人口综合素质较低	宗地所在区域人口综合素质低
环境质量优劣度	环境无污染自然景观优美	环境无污染自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
距社区级商服中心距离	<500米	500-1000米	1000-1500米	1500-2000米	>2000米

长春市区基准地价更新成果应用说明

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
客流人口密度	大	较大	一般	较小	小
居住人口密度	适中	较适中	一般	较小	小
宗地形状	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
临街情况	两面以上临街，其中至少一面临主干道	一面临主干道	不临主干道但两面以上临次干道	一面临次干道	临支路
临街宽度和深度	临街宽度大、宽深比有利于经营	临街宽度较大、宽深比较有利于经营	临街宽度一般、宽深比对经营基本无影响	临街宽度较窄、宽深比较不利于经营	临街宽度明显低于所临街道平均水平、宽深比不利于经营
区域土地利用及规划前景	区域内城市规划科学、完善，规划前景优异；周围土地类型及规划用途以居住用地为主	区域内城市规划较科学、较完善，规划前景良好；周围土地类型及规划用途以商业服务业用地为主	区域内城市规划尚可，规划前景一般；周围土地类型及规划用途以公共管理与公共服务用地为主	区域内城市规划不完善，规划前景较差；周围土地类型及规划用途以工业或仓储用地为主	区域内城市规划极不完善，规划前景极差；周围土地类型及规划用途以空地为主

3.长春市商业服务业用地基准地价修正因素指标说明表

长春市 I 级商业服务业用地基准地价修正因素指标说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
距市级商服中心距离	<200 米	200-400 米	400-600 米	600-800 米	>800 米
商服设施密集度	紧邻主要商业街，周围有众多主要商服设施，繁华度高	紧邻主要商街，周围有较多主要商服设施，繁华度较高	距商业街较近，周围有商服设施，繁华度一般	不临主要商业街，周围商服设施较少，繁华度较低	不临主要商业街，距离主要商服设施较远，繁华度低
商务聚集度	商务设施多，已形成密集高级商务群	高级商务群周边，集聚度较高	有一定数量的商务设施，集聚度一般	商务设施数量较少，小区域聚集	商务设施数量少，分布分散，无集聚效应。
道路通达度	通达	较通达	一般	较差	差
公交便捷度 (500 米内公交站点数)	≥8	6-7	4-5	2-3	≤1
对外交通便利度	距火车站、长途客运站 行车距离<1000 米	距火车站、长途客运站 行车距离 1000-2000 米	距火车站、长途客运站 行车距离 2000-3000 米	距火车站、长途客运站 行车距离 3000-4000 米	距火车站、长途客运站 行车距离>4000 米
公服设施完备度	公服设施完备度高；教育、医疗、文化、体育、养老用地齐全，数量、等级、规模、距离等综合条件好	公服设施完备度高；教育、医疗、文化、体育、养老用地较齐全，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	公服设施完备度较高；教育、医疗、文化、体育、养老用地有少部分不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	公服设施完备度较高；教育、医疗、文化、体育、养老用地有部分不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件较差	公服设施完备度一般；教育、医疗、文化、体育、养老用地有大量不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件差
公用及基础设施完备度	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件好	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	各项基础设施保障度高；公共设施较为完备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	各项基础设施保障度较高；公共设施综合条件略低于区域平均水平	各项基础设施保障度一般；公共设施综合条件明显低于区域平均水平
客流人口密度	大	较大	一般	较小	小
居住人口密度	适中	较适中	一般	较小	小

长春市基准地价更新成果应用说明

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
环境质量优劣度	环境无污染自然景观优美	环境无污染自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
宗地形状	形状规则, 对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则, 对土地利用有一定影响	形状较差, 对土地利用产生严重的影响
宗地面积	面积适中, 对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小, 对土地利用有一定影响	面积过小, 对土地利用产生严重的影响
临街情况	两面以上临街, 其中至少一面临主要商业街	一面临主要商业街	不临主要商业街但两面以上临次要街道	一面临次要街道	临支路
临街宽度和深度	临街宽度大、宽深比有利于商业经营	临街宽度较大、宽深比较有利于商业经营	临街宽度一般、宽深比对商业经营基本无影响	临街宽度较窄、宽深比较不利于商业经营	临街宽度明显低于所临街道平均水平、宽深比不利于商业经营
区域土地利用及规划前景	区域内城市规划科学、完善, 规划前景优异; 周围土地类型及规划用途以商业服务业用地为主	区域内城市规划较科学、较完善, 规划前景良好; 周围土地类型及规划用途以居住用地或公共管理与公共服务用地为主	区域内城市规划尚可, 规划前景一般; 周围土地类型及规划用途以仓储用地为主	区域内城市规划不完善, 规划前景较差; 周围土地类型及规划用途以工矿用地为主	区域内城市规划极不完善, 规划前景极差; 周围土地类型及规划用途以空地为主

长春市Ⅱ级商业服务业用地基准地价修正因素指标说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
距市级或区级商服中心距离	<200 米	200-400 米	400-600 米	600-800 米	>800 米
商服设施密集度	紧邻主要商业街, 周围有众多主要商服设施, 繁华度高	紧邻主要商街, 周围有较多主要商服设施, 繁华度较高	距商业街较近, 周围有商服设施, 繁华度一般	不临主要商业街, 周围商服设施较少, 繁华度较低	不临主要商业街, 距离主要商服设施较远, 繁华度低
商务聚集度	商务设施多, 已形成密集高级商务群	高级商务群周边, 集聚度较高	有一定数量的商务设施, 集聚度一般	商务设施数量较少, 小区域聚集	商务设施数量少, 分布分散, 无集聚效应。
道路通达度	通达	较通达	一般	较差	差

长春市区基准地价更新成果应用说明

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
公交便捷度 (500米内公交 站点数)	≥8	6-7	4-5	2-3	≤1
对外交通便利 度	距火车站、长途客运站 行车距离<1000米	距火车站、长途客运站 行车距离1000-2000米	距火车站、长途客运站 行车距离2000-3000米	距火车站、长途客运站 行车距离3000-4000米	距火车站、长途客运站 行车距离>4000米
公服设施完 备度	公服设施完备度高；教 育、医疗、文化、体育、 养老用地齐全，数量、 等级、规模、距离等综 合条件好	公服设施完备度高；教 育、医疗、文化、体育、 养老用地较齐全，数量、 等级、规模、距离等综 合条件较好	公服设施完备度较高； 教育、医疗、文化、体 育、养老用地有少部分 不配备，数量、等级、 规模、距离等综合条件 一般	公服设施完备度较高； 教育、医疗、文化、体 育、养老用地有部分不 配备，数量、等级、规 模、距离等综合条件较 差	公服设施完备度一般； 教育、医疗、文化、体 育、养老用地有大量不 配备，数量、等级、规 模、距离等综合条件差
公用及基础 设施完 备度	各项基础设施保障度 高；公共设施完备，数 量、等级、规模、距 离等综合条件好	各项基础设施保障度 高；公共设施完备，数 量、等级、规模、距 离等综合条件较好	各项基础设施保障度 高；公共设施较为完备， 数量、等级、规模、距 离等综合条件一般	各项基础设施保障度较 高；公共设施综合条件 略低于区域平均水平	各项基础设施保障度一 般；公共设施综合条件 明显低于区域平均水平
客流人口密度	大	较大	一般	较小	小
居住人口密度	适中	较适中	一般	较小	小
环境质量优 劣 度	环境无污染自然景观优 美	环境无污染自然景观较 好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
宗地形状	形状规则，对土地利用 极为有利	形状对土地利用较为有 利	形状对土地利用无不良 影响	形状不规则，对土地利 用有一定影响	形状较差，对土地利用 产生严重的影响
宗地面积	面积适中，对土地利用 极为有利	面积对土地利用较为有 利	面积对土地利用无不良 影响	面积较小，对土地利用 有一定影响	面积过小，对土地利用 产生严重的影响
临街情况	两面以上临街，其中至 少一面临主要商业街	一面临主要商业街	不临主要商业街但两面 以上临次要街道	一面临次要街道	临支路

长春市区基准地价更新成果应用说明

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
临街宽度和深度	临街宽度大、宽深比有利于商业经营	临街宽度较大、宽深比较有利于商业经营	临街宽度一般、宽深比对商业经营基本无影响	临街宽度较窄、宽深比较不利于商业经营	临街宽度明显低于所临街道平均水平、宽深比不利于商业经营
区域土地利用及规划前景	区域内城市规划科学、完善，规划前景优异；周围土地类型及规划用途以商业服务业用地为主	区域内城市规划较科学、较完善，规划前景良好；周围土地类型及规划用途以居住用地或公共管理与公共服务用地为主	区域内城市规划尚可，规划前景一般；周围土地类型及规划用途以仓储用地为主	区域内城市规划不完善，规划前景较差；周围土地类型及规划用途以工矿用地为主	区域内城市规划极不完善，规划前景极差；周围土地类型及规划用途以空地为主

长春市区Ⅲ级商业服务业用地基准地价修正因素指标说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
距市级或区级商服中心距离	<300 米	300-600 米	600-900 米	900-1200 米	>1200 米
商服设施密集度	紧邻主要商业街，周围有众多主要商服设施，繁华度高	紧邻主要商街，周围有较多主要商服设施，繁华度较高	距商业街较近，周围有商服设施，繁华度一般	不临主要商业街，周围商服设施较少，繁华度较低	不临主要商业街，距离主要商服设施较远，繁华度低
商务聚集度	商务设施多，已形成密集高级商务群	高级商务群周边，集聚度较高	有一定数量的商务设施，集聚度一般	商务设施数量较少，小区域聚集	商务设施数量少，分布分散，无集聚效应。
道路通达度	通达	较通达	一般	较差	差
公交便捷度（500 米内公交站点数）	≥6	4-5	3	2	≤1
对外交通便利度	距火车站、长途客运站行车距离<1000 米	距火车站、长途客运站行车距离 1000-2000 米	距火车站、长途客运站行车距离 2000-3000 米	距火车站、长途客运站行车距离 3000-4000 米	距火车站、长途客运站行车距离>4000 米

长春市区基准地价更新成果应用说明

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
公服设施完备度	公服设施完备度高；教育、医疗、文化、体育、养老用地齐全，数量、等级、规模、距离等综合条件好	公服设施完备度高；教育、医疗、文化、体育、养老用地较齐全，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	公服设施完备度较高；教育、医疗、文化、体育、养老用地有少部分不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	公服设施完备度较高；教育、医疗、文化、体育、养老用地有部分不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件较差	公服设施完备度一般；教育、医疗、文化、体育、养老用地有大量不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件差
公用及基础设施完备度	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件好	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	各项基础设施保障度高；公共设施较为完备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	各项基础设施保障度较高；公共设施综合条件略低于区域平均水平	各项基础设施保障度一般；公共设施综合条件明显低于区域平均水平
客流人口密度	大	较大	一般	较小	小
居住人口密度	适中	较适中	一般	较小	小
环境质量优劣度	环境无污染自然景观优美	环境无污染自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
宗地形状	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
临街情况	两面以上临街，其中至少一面临主干道	一面临主干道	不临主干道但两面以上临次干道	一面临次干道	临支路
临街宽度和深度	临街宽度大、宽深比有利于商业经营	临街宽度较大、宽深比较有利于商业经营	临街宽度一般、宽深比对商业经营基本无影响	临街宽度较窄、宽深比较不利于商业经营	临街宽度明显低于所临街道平均水平、宽深比不利于商业经营

长春市区基准地价更新成果应用说明

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
区域土地利用及规划前景	区域内城市规划科学、完善，规划前景优异；周围土地类型及规划用途以商业服务业用地为主	区域内城市规划较科学、较完善，规划前景良好；周围土地类型及规划用途以居住用地或公共管理与公共服务用地为主	区域内城市规划尚可，规划前景一般；周围土地类型及规划用途以仓储用地为主	区域内城市规划不完善，规划前景较差；周围土地类型及规划用途以工矿用地为主	区域内城市规划极不完善，规划前景极差；周围土地类型及规划用途以空地为主

长春市区IV级商业服务业用地基准地价修正因素指标说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
距区级商服中心距离	<300 米	300-600 米	600-900 米	900-1200 米	>1200 米
商服设施密集度	紧邻主要商业街，周围有众多主要商服设施，繁华度高	紧邻主要商街，周围有较多主要商服设施，繁华度较高	距商业街较近，周围有商服设施，繁华度一般	不临主要商业街，周围商服设施较少，繁华度较低	不临主要商业街，距离主要商服设施较远，繁华度低
商务聚集度	商务设施多，已形成密集高级商务群	高级商务群周边，集聚度较高	有一定数量的商务设施，集聚度一般	商务设施数量较少，小区域聚集	商务设施数量少，分布分散，无集聚效应。
道路通达度	通达	较通达	一般	较差	差
公交便捷度(500米内公交站点数)	≥6	4-5	3	2	≤1
对外交通便利度	距火车站、长途客运站行车距离<1000米	距火车站、长途客运站行车距离1000-2000米	距火车站、长途客运站行车距离2000-3000米	距火车站、长途客运站行车距离3000-4000米	距火车站、长途客运站行车距离>4000米
公服设施完备度	公服设施完备度高；教育、医疗、文化、体育、养老用地齐全，数量、等级、规模、距离等综合条件好	公服设施完备度高；教育、医疗、文化、体育、养老用地较齐全，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	公服设施完备度较高；教育、医疗、文化、体育、养老用地有少部分不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	公服设施完备度较高；教育、医疗、文化、体育、养老用地有部分不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件较差	公服设施完备度一般；教育、医疗、文化、体育、养老用地有大量不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件差

长春市基准地价更新成果应用说明

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
公用及基础设施完备度	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件好	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	各项基础设施保障度高；公共设施较为完备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	各项基础设施保障度较高；公共设施综合条件略低于区域平均水平	各项基础设施保障度一般；公共设施综合条件明显低于区域平均水平
客流人口密度	大	较大	一般	较小	小
居住人口密度	适中	较适中	一般	较小	小
环境质量优劣度	环境无污染自然景观优美	环境无污染自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
宗地形状	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
临街情况	两面以上临街，其中至少一面临主干道	一面临主干道	不临主干道但两面以上临次干道	一面临次干道	临支路
临街宽度和深度	临街宽度大、宽深比有利于商业经营	临街宽度较大、宽深比较有利于商业经营	临街宽度一般、宽深比对商业经营基本无影响	临街宽度较窄、宽深比较不利于商业经营	临街宽度明显低于所临街道平均水平、宽深比不利于商业经营
区域土地利用及规划前景	区域内城市规划科学、完善，规划前景优异；周围土地类型及规划用途以商业服务业用地为主	区域内城市规划较科学、较完善，规划前景良好；周围土地类型及规划用途以居住用地或公共管理与公共服务用地为主	区域内城市规划尚可，规划前景一般；周围土地类型及规划用途以仓储用地为主	区域内城市规划不完善，规划前景较差；周围土地类型及规划用途以工矿用地为主	区域内城市规划极不完善，规划前景极差；周围土地类型及规划用途以空地为主

长春市V级商业服务业用地基准地价修正因素指标说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距区级或社区级商服中心距离	<300 米	300-600 米	600-900 米	900-1200 米	>1200 米

长春市区基准地价更新成果应用说明

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
商服设施密集度	周围有众多主要商服设施，繁华度高	周围有较多主要商服设施，繁华度较高	周围有商服设施，繁华度一般	周围商服设施较少，繁华度较低	距离主要商服设施较远，繁华度低
商务聚集度	商务设施多，已形成密集高级商务群	高级商务群周边，集聚度较高	有一定数量的商务设施，集聚度一般	商务设施数量较少，小区域聚集	商务设施数量少，分布分散，无集聚效应。
道路通达度	通达	较通达	一般	较差	差
公交便捷度 (500米内公交站点数)	≥6	4-5	3	2	≤1
对外交通便利度	距火车站、长途客运站 行车距离<1000米	距火车站、长途客运站 行车距离 1000-2000米	距火车站、长途客运站 行车距离 2000-3000米	距火车站、长途客运站 行车距离 3000-4000米	距火车站、长途客运站 行车距离>4000米
公服设施完备度	公服设施完备度高；教育、医疗、文化、体育、养老用地齐全，数量、等级、规模、距离等综合条件好	公服设施完备度高；教育、医疗、文化、体育、养老用地较齐全，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	公服设施完备度较高；教育、医疗、文化、体育、养老用地有少部分不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	公服设施完备度较高；教育、医疗、文化、体育、养老用地有部分不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件较差	公服设施完备度一般；教育、医疗、文化、体育、养老用地有大量不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件差
公用及基础设施完备度	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件好	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	各项基础设施保障度高；公共设施较为完备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	各项基础设施保障度较高；公共设施综合条件略低于区域平均水平	各项基础设施保障度一般；公共设施综合条件明显低于区域平均水平
客流人口密度	大	较大	一般	较小	小
居住人口密度	适中	较适中	一般	较小	小
环境质量优劣度	环境无污染自然景观优美	环境无污染自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
宗地形状	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响

长春市区基准地价更新成果应用说明

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
临街情况	两面以上临街，其中至少一面临主干道	一面临主干道	不临主干道但两面以上临次干道	一面临次干道	临支路
临街宽度和深度	临街宽度大、宽深比有利于商业经营	临街宽度较大、宽深比较有利于商业经营	临街宽度一般、宽深比对商业经营基本无影响	临街宽度较窄、宽深比较不利于商业经营	临街宽度明显低于所临街道平均水平、宽深比不利于商业经营
区域土地利用及规划前景	区域内城市规划科学、完善，规划前景优异；周围土地类型及规划用途以商业服务业用地为主	区域内城市规划较科学、较完善，规划前景良好；周围土地类型及规划用途以居住用地或公共管理与公共服务用地为主	区域内城市规划尚可，规划前景一般；周围土地类型及规划用途以仓储用地为主	区域内城市规划不完善，规划前景较差；周围土地类型及规划用途以工矿用地为主	区域内城市规划极不完善，规划前景极差；周围土地类型及规划用途以空地为主

长春市区Ⅵ级商业服务业用地基准地价修正因素指标说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距区级或社区级商服中心距	<400 米	400-800 米	800-1000 米	1000-1600 米	>1600 米
商服设施密集度	周围有众多主要商服设施，繁华度高	周围有较多主要商服设施，繁华度较高	周围有商服设施，繁华度一般	周围商服设施较少，繁华度较低	距离主要商服设施较远，繁华度低
商务聚集度	商务设施多，已形成密集高级商务群	高级商务群周边，集聚度较高	有一定数量的商务设施，集聚度一般	商务设施数量较少，小区域聚集	商务设施数量少，分布分散，无集聚效应。
道路通达度	通达	较通达	一般	较差	差
公交便捷度（500 米内公交站点数）	≥5	4	3	2	≤1
对外交通便利度	距火车站、长途客运站行车距离<1500 米	距火车站、长途客运站行车距离 1500-3000 米	距火车站、长途客运站行车距离 3000-4500 米	距火车站、长途客运站行车距离 4500-6000 米	距火车站、长途客运站行车距离>6000 米

长春市基准地价更新成果应用说明

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
公服设施完备度	公服设施完备度高；教育、医疗、文化、体育、养老用地齐全，数量、等级、规模、距离等综合条件好	公服设施完备度高；教育、医疗、文化、体育、养老用地较齐全，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	公服设施完备度较高；教育、医疗、文化、体育、养老用地有少部分不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	公服设施完备度较高；教育、医疗、文化、体育、养老用地有部分不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件较差	公服设施完备度一般；教育、医疗、文化、体育、养老用地有大量不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件差
公用及基础设施完备度	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件好	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	各项基础设施保障度高；公共设施较为完备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	各项基础设施保障度较高；公共设施综合条件略低于区域平均水平	各项基础设施保障度一般；公共设施综合条件明显低于区域平均水平
客流人口密度	大	较大	一般	较小	小
居住人口密度	适中	较适中	一般	较小	小
环境质量优劣度	环境无污染自然景观优美	环境无污染自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
宗地形状	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
临街情况	两面以上临街，其中至少一面临主干道	一面临主干道	不临主干道但两面以上临次干道	一面临次干道	临支路
临街宽度和深度	临街宽度大、宽深比有利于商业经营	临街宽度较大、宽深比较有利于商业经营	临街宽度一般、宽深比对商业经营基本无影响	临街宽度较窄、宽深比较不利于商业经营	临街宽度明显低于所临街道平均水平、宽深比不利于商业经营
区域土地利用及规划前景	区域内城市规划科学、完善，规划前景优异；周围土地类型及规划用途以商业服务业用地为主	区域内城市规划较科学、较完善，规划前景良好；周围土地类型及规划用途以居住用地或公共管理与公共服务用地为主	区域内城市规划尚可，规划前景一般；周围土地类型及规划用途以仓储用地为主	区域内城市规划不完善，规划前景较差；周围土地类型及规划用途以工矿用地为主	区域内城市规划极不完善，规划前景极差；周围土地类型及规划用途以空地为主

长春市区基准地价更新成果应用说明

长春市区Ⅶ级商业服务业用地基准地价修正因素指标说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距社区级商服中心距离	<400 米	400-800 米	800-1000 米	1000-1600 米	>1600 米
商服设施密集度	周围有众多主要商服设施，繁华度高	周围有较多主要商服设施，繁华度较高	周围有商服设施，繁华度一般	周围商服设施较少，繁华度较低	距离主要商服设施较远，繁华度低
商务聚集度	商务设施多，已形成密集高级商务群	高级商务群周边，集聚度较高	有一定数量的商务设施，集聚度一般	商务设施数量较少，小区域聚集	商务设施数量少，分布分散，无集聚效应。
道路通达度	通达	较通达	一般	较差	差
公交便捷度（500 米内公交站点数）	≥5	4	3	2	≤1
对外交通便利度	距火车站、长途客运站行车距离<1500 米	距火车站、长途客运站行车距离 1500-3000 米	距火车站、长途客运站行车距离 3000-4500 米	距火车站、长途客运站行车距离 4500-6000 米	距火车站、长途客运站行车距离>6000 米
公服设施完备度	公服设施完备度高；教育、医疗、文化、体育、养老用地齐全，数量、等级、规模、距离等综合条件好	公服设施完备度高；教育、医疗、文化、体育、养老用地较齐全，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	公服设施完备度较高；教育、医疗、文化、体育、养老用地有少部分不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	公服设施完备度较高；教育、医疗、文化、体育、养老用地有部分不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件较差	公服设施完备度一般；教育、医疗、文化、体育、养老用地有大量不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件差
公用及基础设施完备度	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件好	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	各项基础设施保障度高；公共设施较为完备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	各项基础设施保障度较高；公共设施综合条件略低于区域平均水平	各项基础设施保障度一般；公共设施综合条件明显低于区域平均水平
客流人口密度	大	较大	一般	较小	小
居住人口密度	适中	较适中	一般	较小	小
环境质量优劣度	环境无污染自然景观优美	环境无污染自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重

长春市区基准地价更新成果应用说明

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
宗地形状	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
临街情况	一面临主干道	不临主干道但两面以上临次干道	一面临次干道	两面以上临支路	一面临支路
临街宽度和深度	临街宽度大、宽深比有利于商业经营	临街宽度较大、宽深比较有利于商业经营	临街宽度一般、宽深比对商业经营基本无影响	临街宽度较窄、宽深比较不利于商业经营	临街宽度明显低于所临街道平均水平、宽深比不利于商业经营
区域土地利用及规划前景	区域内城市规划科学、完善，规划前景优异；周围土地类型及规划用途以商业服务业用地为主	区域内城市规划较科学、较完善，规划前景良好；周围土地类型及规划用途以居住用地或公共管理与公共服务用地为主	区域内城市规划尚可，规划前景一般；周围土地类型及规划用途以仓储用地为主	区域内城市规划不完善，规划前景较差；周围土地类型及规划用途以工矿用地为主	区域内城市规划极不完善，规划前景极差；周围土地类型及规划用途以空地为主

长春市区Ⅷ级商业服务业用地基准地价修正因素指标说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
距社区级商服中心距离	<500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
商服设施密集度	周围有众多主要商服设施，繁华度高	周围有较多主要商服设施，繁华度较高	周围有商服设施，繁华度一般	周围商服设施较少，繁华度较低	距离主要商服设施较远，繁华度低
商务聚集度	商务设施多，已形成密集高级商务群	高级商务群周边，集聚度较高	有一定数量的商务设施，集聚度一般	商务设施数量较少，小区域聚集	商务设施数量少，分布分散，无集聚效应。
道路通达度	通达	较通达	一般	较差	差
公交便捷度（500 米内公交站点数）	≥5	4	3	2	≤1

长春市区基准地价更新成果应用说明

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
对外交通便利度	距火车站、长途客运站行车距离<2000米	距火车站、长途客运站行车距离2000-4000米	距火车站、长途客运站行车距离4000-6000米	距火车站、长途客运站行车距离6000-8000米	距火车站、长途客运站行车距离>8000米
公服设施完备度	公服设施完备度高；教育、医疗、文化、体育、养老用地齐全，数量、等级、规模、距离等综合条件好	公服设施完备度高；教育、医疗、文化、体育、养老用地较齐全，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	公服设施完备度较高；教育、医疗、文化、体育、养老用地有少部分不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	公服设施完备度较高；教育、医疗、文化、体育、养老用地有部分不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件较差	公服设施完备度一般；教育、医疗、文化、体育、养老用地有大量不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件差
公用及基础设施完备度	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件好	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	各项基础设施保障度高；公共设施较为完备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	各项基础设施保障度较高；公共设施综合条件略低于区域平均水平	各项基础设施保障度一般；公共设施综合条件明显低于区域平均水平
客流人口密度	大	较大	一般	较小	小
居住人口密度	适中	较适中	一般	较小	小
环境质量优劣度	环境无污染自然景观优美	环境无污染自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
宗地形状	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
临街情况	一面临主干道	不临主干道但两面以上临次干道	一面临次干道	两面以上临支路	一面临支路
临街宽度和深度	临街宽度大、宽深比有利于商业经营	临街宽度较大、宽深比较有利于商业经营	临街宽度一般、宽深比对商业经营基本无影响	临街宽度较窄、宽深比较不利于商业经营	临街宽度明显低于所临街道平均水平、宽深比不利于商业经营

长春市基准地价更新成果应用说明

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
区域土地利用及规划前景	区域内城市规划科学、完善，规划前景优异；周围土地类型及规划用途以商业服务业用地为主	区域内城市规划较科学、较完善，规划前景良好；周围土地类型及规划用途以居住用地或公共管理与公共服务用地为主	区域内城市规划尚可，规划前景一般；周围土地类型及规划用途以仓储用地为主	区域内城市规划不完善，规划前景较差；周围土地类型及规划用途以工矿用地为主	区域内城市规划极不完善，规划前景极差；周围土地类型及规划用途以空地为主

长春市IX级商业服务业用地基准地价修正因素指标说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
距社区级商服中心距离	<500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
商服设施密集度	周围有众多主要商服设施，繁华度高	周围有较多主要商服设施，繁华度较高	周围有商服设施，繁华度一般	周围商服设施较少，繁华度较低	距离主要商服设施较远，繁华度低
商务聚集度	商务设施多，已形成密集高级商务群	高级商务群周边，集聚度较高	有一定数量的商务设施，集聚度一般	商务设施数量较少，小区域聚集	商务设施数量少，分布分散，无集聚效应。
道路通达度	通达	较通达	一般	较差	差
公交便捷度(500米内公交站点数)	≥4	3	2	1	0
对外交通便利度	距火车站、长途客运站行车距离<2500米	距火车站、长途客运站行车距离2500-5000米	距火车站、长途客运站行车距离5000-7500米	距火车站、长途客运站行车距离7500-10000米	距火车站、长途客运站行车距离>10000米
公服设施完备度	公服设施完备度高；教育、医疗、文化、体育、养老用地齐全，数量、等级、规模、距离等综合条件好	公服设施完备度高；教育、医疗、文化、体育、养老用地较齐全，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	公服设施完备度较高；教育、医疗、文化、体育、养老用地有少部分不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	公服设施完备度较高；教育、医疗、文化、体育、养老用地有部分不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件较差	公服设施完备度一般；教育、医疗、文化、体育、养老用地有大量不配备，数量、等级、规模、距离等综合条件差

长春市区基准地价更新成果应用说明

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
公用及基础设施完备度	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件好	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	各项基础设施保障度高；公共设施较为完备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	各项基础设施保障度较高；公共设施综合条件略低于区域平均水平	各项基础设施保障度一般；公共设施综合条件明显低于区域平均水平
客流人口密度	大	较大	一般	较小	小
居住人口密度	适中	较适中	一般	较小	小
环境质量优劣程度	环境无污染自然景观优美	环境无污染自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
宗地形状	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
临街情况	一面临主干道	不临主干道但两面以上临次干道	一面临次干道	两面以上临支路	一面临支路
临街宽度和深度	临街宽度大、宽深比有利于商业经营	临街宽度较大、宽深比较有利于商业经营	临街宽度一般、宽深比对商业经营基本无影响	临街宽度较窄、宽深比较不利于商业经营	临街宽度明显低于所临街道平均水平、宽深比不利于商业经营
区域土地利用及规划前景	区域内城市规划科学、完善，规划前景优异；周围土地类型及规划用途以商业服务业用地为主	区域内城市规划较科学、较完善，规划前景良好；周围土地类型及规划用途以居住用地或公共管理与公共服务用地为主	区域内城市规划尚可，规划前景一般；周围土地类型及规划用途以仓储用地为主	区域内城市规划不完善，规划前景较差；周围土地类型及规划用途以工矿用地为主	区域内城市规划极不完善，规划前景极差；周围土地类型及规划用途以空地为主

4. 长春市区工矿用地基准地价修正因素指标说明表

长春市区 I 级工矿用地基准地价修正因素指标说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
产业聚集度	周围工业企业数量多、种类全，集聚度高	周围有一定数量的工业企业，集聚度较高	周围工业企业分布较分散未形成集聚效应	周围工业企业零星分布	周围无工业企业分布
公用及基础设施完备度	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件好	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	各项基础设施保障度高；公共设施较为完备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	各项基础设施保障度较高；公共设施综合条件略低于区域平均水平	各项基础设施保障度一般；公共设施综合条件明显低于区域平均水平
道路通达度	通达	较通达	一般	较差	差
对外交通便利度	距货运车站、高速口、国道口距离<3000米	距货运车站、高速口、国道口距离 3000-4000米	距货运车站、高速口、国道口距离 4000-5000米	距货运车站、高速口、国道口距离 5000-6000米	距货运车站、高速口、国道口距离>6000米
环境质量优劣度	环境无污染自然景观优美	环境无污染自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
水文地质条件	宗地地质水文条件完全能够满足各类型厂房建设和生产要求	宗地地质水文条件较好，可满足多数厂房建设和生产要求	宗地地质水文条件一般，可以满足普通厂房建设和生产要求	宗地地质水文条件较差，只能满足简易厂房建设和生产要求	宗地地质水文条件明显不利于工业厂房建设和生产要求
地形条件	平坦	较平坦	一般	不平坦	很不平坦
宗地形状	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
临街情况	两面以上临街，其中至少一面临主干道	一面临主干道	不临主干道但两面以上临次干道	一面临次干道	临支路

长春市区基准地价更新成果应用说明

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
区域土地利用及规划前景	区域内城市规划科学、完善，规划前景优异；周围土地类型及规划用途以工矿用地为主	区域内城市规划较科学、较完善，规划前景良好；周围土地类型及规划用途以仓储用地为主	区域内城市规划尚可，规划前景一般；周围土地类型及规划用途以商业服务业为主	区域内城市规划不完善，规划前景较差；周围土地类型及规划用途以居住用地或公共管理与公共服务用地为主	区域内城市规划极不完善，规划前景极差；周围土地类型及规划用途以空地为主

长春市区Ⅱ级工矿用地基准地价修正因素指标说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
产业聚集度	周围工业企业数量多、种类全，集聚度高	周围有一定数量的工业企业，集聚度较高	周围工业企业分布较分散未形成集聚效应	周围工业企业零星分布	周围无工业企业分布
公用及基础设施完备度	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件好	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	各项基础设施保障度高；公共设施较为完备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	各项基础设施保障度较高；公共设施综合条件略低于区域平均水平	各项基础设施保障度一般；公共设施综合条件明显低于区域平均水平
道路通达度	通达	较通达	一般	较差	差
对外交通便利度	距货运车站、高速口、国道口距离<3000米	距货运车站、高速口、国道口距离3000-4000米	距货运车站、高速口、国道口距离4000-5000米	距货运车站、高速口、国道口距离5000-6000米	距货运车站、高速口、国道口距离>6000米
环境质量优劣度	环境无污染自然景观优美	环境无污染自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
水文地质条件	宗地地质水文条件完全能够满足各类型厂房建设和生产要求	宗地地质水文条件较好，可满足多数厂房建设和生产要求	宗地地质水文条件一般，可以满足普通厂房建设和生产要求	宗地地质水文条件较差，只能满足简易厂房建设和生产要求	宗地地质水文条件明显不利于工业厂房建设和生产要求
地形条件	平坦	较平坦	一般	不平坦	很不平坦
宗地形状	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响

长春市基准地价更新成果应用说明

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
临街情况	两面以上临街，其中至少一面临主干道	一面临主干道	不临主干道但两面以上临次干道	一面临次干道	临支路
区域土地利用及规划前景	区域内城市规划科学、完善，规划前景优异；周围土地类型及规划用途以工矿用地为主	区域内城市规划较科学、较完善，规划前景良好；周围土地类型及规划用途以仓储用地为主	区域内城市规划尚可，规划前景一般；周围土地类型及规划用途以商业服务业为主	区域内城市规划不完善，规划前景较差；周围土地类型及规划用途以居住用地或公共管理与公共服务用地为主	区域内城市规划极不完善，规划前景极差；周围土地类型及规划用途以空地为主

长春市Ⅲ级工矿用地基准地价修正因素指标说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
产业聚集度	周围工业企业数量多、种类全，集聚度高	周围有一定数量的工业企业，集聚度较高	周围工业企业分布较分散未形成集聚效应	周围工业企业零星分布	周围无工业企业分布
公用及基础设施完备度	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件好	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	各项基础设施保障度高；公共设施较为完备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	各项基础设施保障度较高；公共设施综合条件略低于区域平均水平	各项基础设施保障度一般；公共设施综合条件明显低于区域平均水平
道路通达度	通达	较通达	一般	较差	差
对外交通便利度	距货运车站、高速口、国道口距离<3000米	距货运车站、高速口、国道口距离3000-4000米	距货运车站、高速口、国道口距离4000-5000米	距货运车站、高速口、国道口距离5000-6000米	距货运车站、高速口、国道口距离>6000米
环境质量优劣度	环境无污染自然景观优美	环境无污染自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
水文地质条件	宗地地质水文条件完全能够满足各类型厂房建设和生产要求	宗地地质水文条件较好，可满足多数厂房建设和生产要求	宗地地质水文条件一般，可以满足普通厂房建设和生产要求	宗地地质水文条件较差，只能满足简易厂房建设和生产要求	宗地地质水文条件明显不利于工业厂房建设和生产要求

长春市基准地价更新成果应用说明

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
地形条件	平坦	较平坦	一般	不平坦	很不平坦
宗地形状	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
临街情况	两面以上临街，其中至少一面临主干道	一面临主干道	不临主干道但两面以上临次干道	一面临次干道	临支路
区域土地利用及规划前景	区域内城市规划科学、完善，规划前景优异；周围土地类型及规划用途以工矿用地为主	区域内城市规划较科学、较完善，规划前景良好；周围土地类型及规划用途以仓储用地为主	区域内城市规划尚可，规划前景一般；周围土地类型及规划用途以商业服务业为主	区域内城市规划不完善，规划前景较差；周围土地类型及规划用途以居住用地或公共管理与公共服务用地为主	区域内城市规划极不完善，规划前景极差；周围土地类型及规划用途以空地为主

长春市IV级工矿用地基准地价修正因素指标说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
产业聚集度	周围工业企业数量多、种类全，集聚度高	周围有一定数量的工业企业，集聚度较高	周围工业企业分布较分散未形成集聚效应	周围工业企业零星分布	周围无工业企业分布
公用及基础设施完备度	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件好	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	各项基础设施保障度高；公共设施较为完备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	各项基础设施保障度较高；公共设施综合条件略低于区域平均水平	各项基础设施保障度一般；公共设施综合条件明显低于区域平均水平
道路通达度	通达	较通达	一般	较差	差
对外交通便利度	距货运车站、高速口、国道口距离<4000米	距货运车站、高速口、国道口距离4000-5000米	距货运车站、高速口、国道口距离5000-6000米	距货运车站、高速口、国道口距离6000-8000米	距货运车站、高速口、国道口距离>8000米
环境质量优劣度	环境无污染自然景观优美	环境无污染自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重

长春市区基准地价更新成果应用说明

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
水文地质条件	宗地地质水文条件完全能够满足各类型厂房建设和生产要求	宗地地质水文条件较好，可满足多数厂房建设和生产要求	宗地地质水文条件一般，可以满足普通厂房建设和生产要求	宗地地质水文条件较差，只能满足简易厂房建设和生产要求	宗地地质水文条件明显不利于工业厂房建设和生产要求
地形条件	平坦	较平坦	一般	不平坦	很不平坦
宗地形状	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
临街情况	两面以上临街，其中至少一面临主干道	一面临主干道	不临主干道但两面以上临次干道	一面临次干道	临支路
区域土地利用及规划前景	区域内城市规划科学、完善，规划前景优异；周围土地类型及规划用途以工矿用地为主	区域内城市规划较科学、较完善，规划前景良好；周围土地类型及规划用途以仓储用地为主	区域内城市规划尚可，规划前景一般；周围土地类型及规划用途以商业服务业为主	区域内城市规划不完善，规划前景较差；周围土地类型及规划用途以居住用地或公共管理与公共服务用地为主	区域内城市规划极不完善，规划前景极差；周围土地类型及规划用途以空地为主

长春市区V级工矿用地基准地价修正因素指标说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
产业聚集度	周围工业企业数量多、种类全，集聚度高	周围有一定数量的工业企业，集聚度较高	周围工业企业分布较分散未形成集聚效应	周围工业企业零星分布	周围无工业企业分布
公用及基础设施完备度	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件好	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	各项基础设施保障度高；公共设施较为完备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	各项基础设施保障度较高；公共设施综合条件略低于区域平均水平	各项基础设施保障度一般；公共设施综合条件明显低于区域平均水平
道路通达度	通达	较通达	一般	较差	差
对外交通便利度	距货运车站、高速口、国道口距离<4000米	距货运车站、高速口、国道口距离4000-5000米	距货运车站、高速口、国道口距离5000-6000米	距货运车站、高速口、国道口距离6000-8000米	距货运车站、高速口、国道口距离>8000米

长春市区基准地价更新成果应用说明

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
环境质量优劣度	环境无污染自然景观优美	环境无污染自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
水文地质条件	宗地地质水文条件完全能够满足各类型厂房建设和生产要求	宗地地质水文条件较好，可满足多数厂房建设和生产要求	宗地地质水文条件一般，可以满足普通厂房建设和生产要求	宗地地质水文条件较差，只能满足简易厂房建设和生产要求	宗地地质水文条件明显不利于工业厂房建设和生产要求
地形条件	平坦	较平坦	一般	不平坦	很不平坦
宗地形状	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
临街情况	两面以上临街，其中至少一面临主干道	一面临主干道	不临主干道但两面以上临次干道	一面临次干道	临支路
区域土地利用及规划前景	区域内城市规划科学、完善，规划前景优异；周围土地类型及规划用途以工矿用地为主	区域内城市规划较科学、较完善，规划前景良好；周围土地类型及规划用途以仓储用地为主	区域内城市规划尚可，规划前景一般；周围土地类型及规划用途以商业服务业为主	区域内城市规划不完善，规划前景较差；周围土地类型及规划用途以居住用地或公共管理与公共服务用地为主	区域内城市规划极不完善，规划前景极差；周围土地类型及规划用途以空地为主

长春市区Ⅵ级工矿用地基准地价修正因素指标说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
产业聚集度	周围工业企业数量多、种类全，集聚度高	周围有一定数量的工业企业，集聚度较高	周围工业企业分布较分散未形成集聚效应	周围工业企业零星分布	周围无工业企业分布
公用及基础设施完备度	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件好	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	各项基础设施保障度高；公共设施较为完备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	各项基础设施保障度较高；公共设施综合条件略低于区域平均水平	各项基础设施保障度一般；公共设施综合条件明显低于区域平均水平
道路通达度	通达	较通达	一般	较差	差

长春市区基准地价更新成果应用说明

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
对外交通便利度	距货运车站、高速口、国道口距离<5000米	距货运车站、高速口、国道口距离 5000-6000米	距货运车站、高速口、国道口距离 6000-8000米	距货运车站、高速口、国道口距离 8000-10000米	距货运车站、高速口、国道口距离>10000米
环境质量优劣度	环境无污染自然景观优美	环境无污染自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
水文地质条件	宗地地质水文条件完全能够满足各类型厂房建设和生产要求	宗地地质水文条件较好, 可满足多数厂房建设和生产要求	宗地地质水文条件一般, 可以满足普通厂房建设和生产要求	宗地地质水文条件较差, 只能满足简易厂房建设和生产要求	宗地地质水文条件明显不利于工业厂房建设和生产要求
地形条件	平坦	较平坦	一般	不平坦	很不平坦
宗地形状	形状规则, 对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则, 对土地利用有一定影响	形状较差, 对土地利用产生严重的影响
宗地面积	面积适中, 对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小, 对土地利用有一定影响	面积过小, 对土地利用产生严重的影响
临街情况	两面以上临街, 其中至少一面临主干道	一面临主干道	不临主干道但两面以上临次干道	一面临次干道	临支路
区域土地利用及规划前景	区域内城市规划科学、完善, 规划前景优异; 周围土地类型及规划用途以工矿用地为主	区域内城市规划较科学、较完善, 规划前景良好; 周围土地类型及规划用途以仓储用地为主	区域内城市规划尚可, 规划前景一般; 周围土地类型及规划用途以商业服务业为主	区域内城市规划不完善, 规划前景较差; 周围土地类型及规划用途以居住用地或公共管理与公共服务用地为主	区域内城市规划极不完善, 规划前景极差; 周围土地类型及规划用途以空地为主

长春市区Ⅶ级工矿用地基准地价修正因素指标说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
产业聚集度	周围工业企业数量多、种类全, 聚集度高	周围有一定数量的工业企业, 聚集度较高	周围工业企业分布较分散未形成集聚效应	周围工业企业零星分布	周围无工业企业分布

长春市基准地价更新成果应用说明

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
公用及基础设施完备度	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件好	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	各项基础设施保障度高；公共设施较为完备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	各项基础设施保障度较高；公共设施综合条件略低于区域平均水平	各项基础设施保障度一般；公共设施综合条件明显低于区域平均水平
道路通达度	通达	较通达	一般	较差	差
对外交通便利度	距货运车站、高速口、国道口距离<5000米	距货运车站、高速口、国道口距离5000-6000米	距货运车站、高速口、国道口距离6000-8000米	距货运车站、高速口、国道口距离8000-10000米	距货运车站、高速口、国道口距离>10000米
环境质量优劣度	环境无污染自然景观优美	环境无污染自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
水文地质条件	宗地地质水文条件完全能够满足各类型厂房建设和生产要求	宗地地质水文条件较好，可满足多数厂房建设和生产要求	宗地地质水文条件一般，可以满足普通厂房建设和生产要求	宗地地质水文条件较差，只能满足简易厂房建设和生产要求	宗地地质水文条件明显不利于工业厂房建设和生产要求
地形条件	平坦	较平坦	一般	不平坦	很不平坦
宗地形状	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
临街情况	两面以上临街，其中至少一面临主干道	一面临主干道	不临主干道但两面以上临次干道	一面临次干道	临支路
区域土地利用及规划前景	区域内城市规划科学、完善，规划前景优异；周围土地类型及规划用途以工矿用地为主	区域内城市规划较科学、较完善，规划前景良好；周围土地类型及规划用途以仓储用地为主	区域内城市规划尚可，规划前景一般；周围土地类型及规划用途以商业服务业为主	区域内城市规划不完善，规划前景较差；周围土地类型及规划用途以居住用地或公共管理与公共服务用地为主	区域内城市规划极不完善，规划前景极差；周围土地类型及规划用途以空地为主

5. 长春市区仓储用地基准地价修正因素指标说明表

长春市区 I 级仓储用地基准地价修正因素指标说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
产业聚集度	周围仓储用地数量多、种类全，集聚度高	周围有一定数量的仓储用地，集聚度较高	周围仓储用地分布较分散未形成集聚效应	周围仓储用地零星分布	周围无仓储用地分布
公用及基础设施完备度	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件好	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	各项基础设施保障度高；公共设施较为完备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	各项基础设施保障度较高；公共设施综合条件略低于区域平均水平	各项基础设施保障度一般；公共设施综合条件明显低于区域平均水平
道路通达度	通达	较通达	一般	较差	差
对外交通便利度	距货运车站、高速口、国道口距离<3000米	距货运车站、高速口、国道口距离 3000-4000米	距货运车站、高速口、国道口距离 4000-5000米	距货运车站、高速口、国道口距离 5000-6000米	距货运车站、高速口、国道口距离>6000米
环境质量优劣度	环境无污染自然景观优美	环境无污染自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
水文地质条件	宗地地质水文条件完全能够满足各类型仓储用房和仓储设施建设	宗地地质水文条件较好，可满足多数仓储用房和仓储设施建设	宗地地质水文条件一般，可以满足普通仓储用房和仓储设施建设	宗地地质水文条件较差，只能满足简易仓储用房和仓储设施建设	宗地地质水文条件明显不利于仓储用房和仓储设施建设
地形条件	平坦	较平坦	一般	不平坦	很不平坦
宗地形状	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
临街情况	两面以上临街，其中至少一面临主干道	一面临主干道	不临主干道但两面以上临次干道	一面临次干道	临支路

长春市基准地价更新成果应用说明

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
区域土地利用及规划前景	区域内城市规划科学、完善，规划前景优异；周围土地类型及规划用途以工矿用地为主	区域内城市规划较科学、较完善，规划前景良好；周围土地类型及规划用途以仓储用地或批发市场用地为主	区域内城市规划尚可，规划前景一般；周围土地类型及规划用途以商业服务业（批发市场用地除外）为主	区域内城市规划不完善，规划前景较差；周围土地类型及规划用途以居住用地或公共管理与公共服务用地为主	区域内城市规划极不完善，规划前景极差；周围土地类型及规划用途以空地为主

长春市Ⅱ级仓储用地基准地价修正因素指标说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
产业聚集度	周围仓储用地数量多、种类全，集聚度高	周围有一定数量的仓储用地，集聚度较高	周围仓储用地分布较分散未形成集聚效应	周围仓储用地零星分布	周围无仓储用地分布
公用及基础设施完备度	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件好	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	各项基础设施保障度高；公共设施较为完备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	各项基础设施保障度较高；公共设施综合条件略低于区域平均水平	各项基础设施保障度一般；公共设施综合条件明显低于区域平均水平
道路通达度	通达	较通达	一般	较差	差
对外交通便利度	距货运车站、高速口、国道口距离<3000米	距货运车站、高速口、国道口距离3000-4000米	距货运车站、高速口、国道口距离4000-5000米	距货运车站、高速口、国道口距离5000-6000米	距货运车站、高速口、国道口距离>6000米
环境质量优劣度	环境无污染自然景观优美	环境无污染自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
水文地质条件	宗地地质水文条件完全能够满足各类型仓储用房和仓储设施建设	宗地地质水文条件较好，可满足多数仓储用房和仓储设施建设	宗地地质水文条件一般，可以满足普通仓储用房和仓储设施建设	宗地地质水文条件较差，只能满足简易仓储用房和仓储设施建设	宗地地质水文条件明显不利于仓储用房和仓储设施建设
地形条件	平坦	较平坦	一般	不平坦	很不平坦
宗地形状	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响

长春市基准地价更新成果应用说明

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
临街情况	两面以上临街，其中至少一面临主干道	一面临主干道	不临主干道但两面以上临次干道	一面临次干道	临支路
区域土地利用及规划前景	区域内城市规划科学、完善，规划前景优异；周围土地类型及规划用途以工矿用地为主	区域内城市规划较科学、较完善，规划前景良好；周围土地类型及规划用途以仓储用地或批发市场用地为主	区域内城市规划尚可，规划前景一般；周围土地类型及规划用途以商业服务业（批发市场用地除外）为主	区域内城市规划不完善，规划前景较差；周围土地类型及规划用途以居住用地或公共管理与公共服务用地为主	区域内城市规划极不完善，规划前景极差；周围土地类型及规划用途以空地为主

长春市Ⅲ级仓储用地基准地价修正因素指标说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
产业聚集度	周围仓储用地数量多、种类全，集聚度高	周围有一定数量的仓储用地，集聚度较高	周围仓储用地分布较分散未形成集聚效应	周围仓储用地零星分布	周围无仓储用地分布
公用及基础设施完备度	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件好	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	各项基础设施保障度高；公共设施较为完备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	各项基础设施保障度较高；公共设施综合条件略低于区域平均水平	各项基础设施保障度一般；公共设施综合条件明显低于区域平均水平
道路通达度	通达	较通达	一般	较差	差
对外交通便利度	距货运车站、高速口、国道口距离<3000米	距货运车站、高速口、国道口距离 3000-4000米	距货运车站、高速口、国道口距离 4000-5000米	距货运车站、高速口、国道口距离 5000-6000米	距货运车站、高速口、国道口距离>6000米
环境质量优劣度	环境无污染自然景观优美	环境无污染自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
水文地质条件	宗地地质水文条件完全能够满足各类型仓储用房和仓储设施建设	宗地地质水文条件较好，可满足多数仓储用房和仓储设施建设	宗地地质水文条件一般，可以满足普通仓储用房和仓储设施建设	宗地地质水文条件较差，只能满足简易仓储用房和仓储设施建设	宗地地质水文条件明显不利于仓储用房和仓储设施建设
地形条件	平坦	较平坦	一般	不平坦	很不平坦

长春市区基准地价更新成果应用说明

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
宗地形状	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
临街情况	两面以上临街，其中至少一面临主干道	一面临主干道	不临主干道但两面以上临次干道	一面临次干道	临支路
区域土地利用及规划前景	区域内城市规划科学、完善，规划前景优异；周围土地类型及规划用途以工矿用地为主	区域内城市规划较科学、较完善，规划前景良好；周围土地类型及规划用途以仓储用地或批发市场用地为主	区域内城市规划尚可，规划前景一般；周围土地类型及规划用途以商业服务业（批发市场用地除外）为主	区域内城市规划不完善，规划前景较差；周围土地类型及规划用途以居住用地或公共管理与公共服务用地为主	区域内城市规划极不完善，规划前景极差；周围土地类型及规划用途以空地为主

长春市区IV级仓储用地基准地价修正因素指标说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
产业聚集度	周围仓储用地数量多、种类全，集聚度高	周围有一定数量的仓储用地，集聚度较高	周围仓储用地分布较分散未形成集聚效应	周围仓储用地零星分布	周围无仓储用地分布
公用及基础设施完备度	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件好	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	各项基础设施保障度高；公共设施较为完备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	各项基础设施保障度较高；公共设施综合条件略低于区域平均水平	各项基础设施保障度一般；公共设施综合条件明显低于区域平均水平
道路通达度	通达	较通达	一般	较差	差
对外交通便利度	距货运车站、高速口、国道口距离<4000米	距货运车站、高速口、国道口距离4000-5000米	距货运车站、高速口、国道口距离5000-6000米	距货运车站、高速口、国道口距离6000-8000米	距货运车站、高速口、国道口距离>8000米
环境质量优劣度	环境无污染自然景观优美	环境无污染自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重

长春市基准地价更新成果应用说明

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
水文地质条件	宗地地质水文条件完全能够满足各类型仓储用房和仓储设施建设	宗地地质水文条件较好，可满足多数仓储用房和仓储设施建设	宗地地质水文条件一般，可以满足普通仓储用房和仓储设施建设	宗地地质水文条件较差，只能满足简易仓储用房和仓储设施建设	宗地地质水文条件明显不利于仓储用房和仓储设施建设
地形条件	平坦	较平坦	一般	不平坦	很不平坦
宗地形状	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
临街情况	两面以上临街，其中至少一面临主干道	一面临主干道	不临主干道但两面以上临次干道	一面临次干道	临支路
区域土地利用及规划前景	区域内城市规划科学、完善，规划前景优异；周围土地类型及规划用途以工矿用地为主	区域内城市规划较科学、较完善，规划前景良好；周围土地类型及规划用途以仓储用地或批发市场用地为主	区域内城市规划尚可，规划前景一般；周围土地类型及规划用途以商业服务业（批发市场用地除外）为主	区域内城市规划不完善，规划前景较差；周围土地类型及规划用途以居住用地或公共管理与公共服务用地为主	区域内城市规划极不完善，规划前景极差；周围土地类型及规划用途以空地为主

长春市V级仓储用地基准地价修正因素指标说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
产业聚集度	周围仓储用地数量多、种类全，集聚度高	周围有一定数量的仓储用地，集聚度较高	周围仓储用地分布较分散未形成集聚效应	周围仓储用地零星分布	周围无仓储用地分布
公用及基础设施完备度	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件好	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	各项基础设施保障度高；公共设施较为完备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	各项基础设施保障度较高；公共设施综合条件略低于区域平均水平	各项基础设施保障度一般；公共设施综合条件明显低于区域平均水平
道路通达度	通达	较通达	一般	较差	差

长春市区基准地价更新成果应用说明

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
对外交通便利度	距货运车站、高速口、国道口距离<4000米	距货运车站、高速口、国道口距离4000-5000米	距货运车站、高速口、国道口距离5000-6000米	距货运车站、高速口、国道口距离6000-8000米	距货运车站、高速口、国道口距离>8000米
环境质量优劣度	环境无污染自然景观优美	环境无污染自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
水文地质条件	宗地地质水文条件完全能够满足各类型仓储用房和仓储设施建设	宗地地质水文条件较好,可满足多数仓储用房和仓储设施建设	宗地地质水文条件一般,可以满足普通仓储用房和仓储设施建设	宗地地质水文条件较差,只能满足简易仓储用房和仓储设施建设	宗地地质水文条件明显不利于仓储用房和仓储设施建设
地形条件	平坦	较平坦	一般	不平坦	很不平坦
宗地形状	形状规则,对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则,对土地利用有一定影响	形状较差,对土地利用产生严重的影响
宗地面积	面积适中,对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小,对土地利用有一定影响	面积过小,对土地利用产生严重的影响
临街情况	两面以上临街,其中至少一面临主干道	一面临主干道	不临主干道但两面以上临次干道	一面临次干道	临支路
区域土地利用及规划前景	区域内城市规划科学、完善,规划前景优异;周围土地类型及规划用途以工矿用地为主	区域内城市规划较科学、较完善,规划前景良好;周围土地类型及规划用途以仓储用地或批发市场用地为主	区域内城市规划尚可,规划前景一般;周围土地类型及规划用途以商业服务业(批发市场用地除外)为主	区域内城市规划不完善,规划前景较差;周围土地类型及规划用途以居住用地或公共管理与公共服务用地为主	区域内城市规划极不完善,规划前景极差;周围土地类型及规划用途以空地为主

长春市区Ⅵ级仓储用地基准地价修正因素指标说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
产业聚集度	周围仓储用地数量多、种类全,集聚度高	周围有一定数量的仓储用地,集聚度较高	周围仓储用地分布较分散未形成集聚效应	周围仓储用地零星分布	周围无仓储用地分布
公用及基础设施完备度	各项基础设施保障度高;公共设施完备,数量、等级、规模、距离等综合条件好	各项基础设施保障度高;公共设施完备,数量、等级、规模、距离等综合条件较好	各项基础设施保障度高;公共设施较为完备,数量、等级、规模、距离等综合条件一般	各项基础设施保障度较高;公共设施综合条件略低于区域平均水平	各项基础设施保障度一般;公共设施综合条件明显低于区域平均水平

长春市基准地价更新成果应用说明

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
道路通达度	通达	较通达	一般	较差	差
对外交通便利度	距货运车站、高速口、国道口距离<5000米	距货运车站、高速口、国道口距离 5000-6000米	距货运车站、高速口、国道口距离 6000-8000米	距货运车站、高速口、国道口距离 8000-10000米	距货运车站、高速口、国道口距离>10000米
环境质量优劣度	环境无污染自然景观优美	环境无污染自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
水文地质条件	宗地地质水文条件完全能够满足各类型仓储用房和仓储设施建设	宗地地质水文条件较好, 可满足多数仓储用房和仓储设施建设	宗地地质水文条件一般, 可以满足普通仓储用房和仓储设施建设	宗地地质水文条件较差, 只能满足简易仓储用房和仓储设施建设	宗地地质水文条件明显不利于仓储用房和仓储设施建设
地形条件	平坦	较平坦	一般	不平坦	很不平坦
宗地形状	形状规则, 对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则, 对土地利用有一定影响	形状较差, 对土地利用产生严重的影响
宗地面积	面积适中, 对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小, 对土地利用有一定影响	面积过小, 对土地利用产生严重的影响
临街情况	两面以上临街, 其中至少一面临主干道	一面临主干道	不临主干道但两面以上临次干道	一面临次干道	临支路
区域土地利用及规划前景	区域内城市规划科学、完善, 规划前景优异; 周围土地类型及规划用途以工矿用地为主	区域内城市规划较科学、较完善, 规划前景良好; 周围土地类型及规划用途以仓储用地或批发市场用地为主	区域内城市规划尚可, 规划前景一般; 周围土地类型及规划用途以商业服务业(批发市场用地除外)为主	区域内城市规划不完善, 规划前景较差; 周围土地类型及规划用途以居住用地或公共管理与公共服务用地为主	区域内城市规划极不完善, 规划前景极差; 周围土地类型及规划用途以空地为主

长春市Ⅶ级仓储用地基准地价修正因素指标说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
产业聚集度	周围仓储用地数量多、种类全, 集聚度高	周围有一定数量的仓储用地, 集聚度较高	周围仓储用地分布较分散未形成集聚效应	周围仓储用地零星分布	周围无仓储用地分布

长春市基准地价更新成果应用说明

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
公用及基础设施完备度	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件好	各项基础设施保障度高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	各项基础设施保障度高；公共设施较为完备，数量、等级、规模、距离等综合条件一般	各项基础设施保障度较高；公共设施综合条件略低于区域平均水平	各项基础设施保障度一般；公共设施综合条件明显低于区域平均水平
道路通达度	通达	较通达	一般	较差	差
对外交通便利度	距货运车站、高速口、国道口距离<5000米	距货运车站、高速口、国道口距离5000-6000米	距货运车站、高速口、国道口距离6000-8000米	距货运车站、高速口、国道口距离8000-10000米	距货运车站、高速口、国道口距离>10000米
环境质量优劣度	环境无污染自然景观优美	环境无污染自然景观较好	环境无污染	环境有一定污染	环境污染严重
水文地质条件	宗地地质水文条件完全能够满足各类型仓储用房和仓储设施建设	宗地地质水文条件较好，可满足多数仓储用房和仓储设施建设	宗地地质水文条件一般，可以满足普通仓储用房和仓储设施建设	宗地地质水文条件较差，只能满足简易仓储用房和仓储设施建设	宗地地质水文条件明显不利于仓储用房和仓储设施建设
地形条件	平坦	较平坦	一般	不平坦	很不平坦
宗地形状	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
临街情况	两面以上临街，其中至少一面临主干道	一面临主干道	不临主干道但两面以上临次干道	一面临次干道	临支路
区域土地利用及规划前景	区域内城市规划科学、完善，规划前景优异；周围土地类型及规划用途以工矿用地为主	区域内城市规划较科学、较完善，规划前景良好；周围土地类型及规划用途以仓储用地或批发市场用地为主	区域内城市规划尚可，规划前景一般；周围土地类型及规划用途以商业服务业（批发市场用地除外）为主	区域内城市规划不完善，规划前景较差；周围土地类型及规划用途以居住用地或公共管理与公共服务用地为主	区域内城市规划极不完善，规划前景极差；周围土地类型及规划用途以空地为主

(六) 长春市基准地价因素权重表

长春市基准地价因素权重表

居住用地		公共管理与公共服务用地		商业服务业用地		工矿用地		仓储用地	
影响因素	权重								
居住社区成熟度	20%	商住物业聚集度	20%	距商服中心距离	15%	产业聚集度	30%	产业聚集度	25%
生活设施完备度	5%	公服设施完备度	10%	商服设施密集度	10%	公用及基础设施完备度	5%	公用及基础设施完备度	5%
公服设施完备度	10%	公用及基础设施完备度	5%	商务聚集度	6%	道路通达度	9%	道路通达度	9%
公用及基础设施完备度	5%	道路通达度	8%	道路通达度	8%	对外交通便利度	15%	对外交通便利度	20%
道路通达度	6%	公交便捷度	6%	公交便捷度	6%	环境质量优劣度	3%	环境质量优劣度	3%
公交便捷度	6%	对外交通便利度	2%	对外交通便利度	3%	水文地质条件	5%	水文地质条件	5%
人文环境优劣度	5%	人文环境优劣度	3%	公服设施完备度	4%	地形条件	5%	地形条件	5%
环境质量优劣度	5%	环境质量优劣度	3%	公用及基础设施完备度	2%	宗地形状	4%	宗地形状	4%
距商服中心距离	2%	距商服中心距离	8%	客流人口密度	6%	宗地面积	4%	宗地面积	4%
居住人口密度	5%	客流人口密度	2%	居住人口密度	4%	临街情况	8%	临街情况	8%
宗地形状	4%	居住人口密度	3%	环境质量优劣度	4%	区域土地利用及规划前景	12%	区域土地利用及规划前景	12%
宗地面积	4%	宗地形状	2%	宗地形状	2%				
临街情况	6%	宗地面积	2%	宗地面积	2%				
朝向	5%	临街情况	10%	临街情况	10%				
区域土地利用及规划前景	12%	临街宽度和深度	4%	临街宽度和深度	6%				
		区域土地利用及规划前景	12%	区域土地利用及规划前景	12%				

(七) 长春市区区片基准地价因素修正幅度表

长春市区区片基准地价因素修正幅度表

级别	居住用地		公共管理与公共服务用地		商业服务业用地		工矿用地		仓储用地	
	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度
I 级	I -01	±8.7%	I -01	±9.0%	I -01	±8.8%	I -01	±10.0%	I -01	±10.0%
	I -02	±8.2%	I -02	±9.2%	I -02	±8.0%	I -02	±10.0%	I -02	±10.0%
	I -03	±8.4%	I -03	±9.4%	I -03	±8.5%	I -03	±10.0%	I -03	±10.0%
	I -04	±9.0%			I -04	±7.8%	I -04	±10.0%	I -04	±10.0%
	I -05	±8.5%			I -05	±8.0%				
					I -06	±8.9%				
					I -07	±9.2%				
					I -08	±9.5%				
II 级	II -01	±9.6%	II -01	±10.0%	II -01	±9.7%	II -01	±11.0%	II -01	±11.0%
	II -02	±9.4%	II -02	±10.2%	II -02	±8.9%	II -02	±11.0%	II -02	±11.0%
	II -03	±9.1%	II -03	±10.4%	II -03	±9.9%	II -03	±11.0%	II -03	±11.0%
	II -04	±10.0%	II -04	±10.6%	II -04	±9.0%	II -04	±11.5%	II -04	±11.5%
	II -05	±9.4%	II -05	±10.3%	II -05	±8.9%	II -05	±11.0%	II -05	±11.0%
	II -06	±9.6%	II -06	±10.3%	II -06	±9.0%				
	II -07	±9.5%			II -07	±8.4%				

长春市区基准地价更新成果应用说明

级别	居住用地		公共管理与公共服务用地		商业服务业用地		工矿用地		仓储用地	
	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度
	II-08	±9.6%			II-08	±9.5%				
	II-09	±9.9%			II-09	±9.5%				
	II-10	±9.6%								
	II-11	±9.9%								
	II-12	±9.5%								
	II-13	±9.8%								
III级	III-01	±10.6%	III-01	±11.4%	III-01	±9.6%	III-01	±12.0%	III-01	±12.0%
	III-02	±10.2%	III-02	±11.3%	III-02	±9.8%	III-02	±12.0%	III-02	±12.0%
	III-03	±10.8%	III-03	±11.2%	III-03	±9.8%	III-03	±12.0%	III-03	±12.0%
	III-04	±10.3%	III-04	±11.6%	III-04	±10.8%	III-04	±12.5%	III-04	±12.5%
	III-05	±10.0%	III-05	±11.4%	III-05	±10.4%	III-05	±12.0%	III-05	±12.0%
	III-06	±10.8%	III-06	±11.2%	III-06	±11.0%				
	III-07	±10.0%			III-07	±11.2%				
	III-08	±10.1%			III-08	±9.6%				
	III-09	±11.0%			III-09	±9.8%				
	III-10	±10.6%			III-10	±9.0%				
	III-11	±10.4%								

长春市基准地价更新成果应用说明

级别	居住用地		公共管理与公共服务用地		商业服务业用地		工矿用地		仓储用地	
	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度
	III-12	±10.2%								
	III-13	±10.1%								
IV级	IV-01	±11.4%	IV-01	±12.2%	IV-01	±10.5%	IV-01	±13.8%	IV-01	±13.8%
	IV-02	±11.0%	IV-02	±12.6%	IV-02	±10.8%	IV-02	±13.5%	IV-02	±13.5%
	IV-03	±11.0%	IV-03	±12.0%	IV-03	±10.4%	IV-03	±13.5%	IV-03	±13.5%
	IV-04	±11.2%	IV-04	±12.1%	IV-04	±11.0%	IV-04	±13.8%	IV-04	±13.8%
	IV-05	±11.4%	IV-05	±12.8%	IV-05	±11.4%	IV-05	±13.0%	IV-05	±13.0%
	IV-06	±11.0%	IV-06	±12.6%	IV-06	±11.0%	IV-06	±13.0%	IV-06	±13.0%
	IV-07	±10.8%	IV-07	±12.0%	IV-07	±12.0%				
	IV-08	±11.5%	IV-08	±12.6%	IV-08	±11.5%				
	IV-09	±11.2%			IV-09	±11.1%				
	IV-10	±11.8%			IV-10	±10.8%				
	IV-11	±11.0%			IV-11	±11.2%				
	IV-12	±10.8%			IV-12	±11.0%				
	IV-13	±11.0%			IV-13	±11.2%				
	IV-14	±10.8%			IV-14	±11.0%				
						IV-15	±11.4%			

长春市基准地价更新成果应用说明

级别	居住用地		公共管理与公共服务用地		商业服务业用地		工矿用地		仓储用地	
	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度
					IV-16	±11.5%				
					IV-17	±10.5%				
V级	V-01	±12.3%	V-01	±14.0%	V-01	±12.5%	V-01	±14.0%	V-01	±14.0%
	V-02	±12.0%	V-02	±13.9%	V-02	±12.2%	V-02	±14.0%	V-02	±14.0%
	V-03	±11.8%	V-03	±13.2%	V-03	±12.8%	V-03	±14.0%	V-03	±14.0%
	V-04	±11.9%	V-04	±13.2%	V-04	±12.7%	V-04	±14.0%	V-04	±14.0%
	V-05	±12.8%	V-05	±13.0%	V-05	±12.1%	V-05	±14.5%	V-05	±14.5%
	V-06	±12.5%	V-06	±13.8%	V-06	±12.5%	V-06	±14.0%	V-06	±14.0%
	V-07	±12.0%	V-07	±13.7%	V-07	±12.7%	V-07	±14.0%	V-07	±14.0%
	V-08	±12.8%	V-08	±13.4%	V-08	±12.8%				
	V-09	±11.8%			V-09	±12.8%				
	V-10	±12.3%			V-10	±12.0%				
	V-11	±12.1%			V-11	±12.2%				
	V-12	±11.8%			V-12	±12.4%				
	V-13	±12.5%			V-13	±12.2%				
	V-14	±12.5%			V-14	±12.0%				
	V-15	±11.8%			V-15	±12.0%				

长春市区基准地价更新成果应用说明

级别	居住用地		公共管理与公共服务用地		商业服务业用地		工矿用地		仓储用地	
	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度
	V-16	±12.2%			V-16	±12.1%				
					V-17	±12.2%				
					V-18	±12.5%				
VI级	VI-01	±13.0%	VI-01	±14.2%	VI-01	±13.8%	VI-01	±15.0%	VI-01	±15.0%
	VI-02	±13.5%	VI-02	±14.8%	VI-02	±13.6%	VI-02	±15.0%	VI-02	±15.0%
	VI-03	±13.4%	VI-03	±14.2%	VI-03	±13.6%	VI-03	±15.0%	VI-03	±15.0%
	VI-04	±13.0%	VI-04	±14.2%	VI-04	±13.4%	VI-04	±15.0%	VI-04	±15.0%
	VI-05	±13.0%	VI-05	±14.0%	VI-05	±13.2%	VI-05	±15.0%	VI-05	±15.0%
	VI-06	±13.0%	VI-06	±14.4%	VI-06	±13.5%	VI-06	±15.0%	VI-06	±15.0%
	VI-07	±13.4%	VI-07	±14.6%	VI-07	±13.5%	VI-07	±15.0%	VI-07	±15.0%
	VI-08	±13.0%	VI-08	±15.0%	VI-08	±13.4%	VI-08	±15.0%	VI-08	±15.0%
	VI-09	±13.2%	VI-09	±14.0%	VI-09	±13.0%	VI-09	±15.0%	VI-09	±15.0%
	VI-10	±13.0%	VI-10	±14.0%	VI-10	±13.0%				
	VI-11	±14.3%			VI-11	±14.2%				
	VI-12	±13.2%			VI-12	±13.0%				
	VI-13	±13.6%			VI-13	±13.2%				
	VI-14	±13.0%			VI-14	±13.3%				

长春市区基准地价更新成果应用说明

级别	居住用地		公共管理与公共服务用地		商业服务业用地		工矿用地		仓储用地	
	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度
	VI-15	±13.4%			VI-15	±13.6%				
VII级	VII-01	±14.2%	VII-01	±15.0%	VII-01	±15.0%	VII-01	±15.0%	VII-01	±15.0%
	VII-02	±14.5%	VII-02	±15.0%	VII-02	±14.4%				
	VII-03	±14.8%	VII-03	±15.0%	VII-03	±14.1%				
	VII-04	±14.5%	VII-04	±15.0%	VII-04	±14.6%				
	VII-05	±14.4%	VII-05	±15.0%	VII-05	±14.8%				
	VII-06	±14.0%	VII-06	±15.0%	VII-06	±14.5%				
	VII-07	±15.0%	VII-07	±15.0%	VII-07	±14.7%				
	VII-08	±15.0%	VII-08	±15.0%	VII-08	±15.0%				
					VII-09	±15.0%				
					VII-10	±14.0%				
					VII-11	±14.1%				
					VII-12	±14.0%				
					VII-13	±14.0%				
					VII-14	±14.4%				
					VII-15	±14.5%				
VIII级	VIII-01	±15.0%	VIII-01	±15.0%	VIII-01	±15.0%				

长春市区基准地价更新成果应用说明

级别	居住用地		公共管理与公共服务用地		商业服务业用地		工矿用地		仓储用地	
	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度
	VIII-02	±15.0%			VIII-02	±15.0%				
	VIII-03	±15.0%			VIII-03	±15.0%				
	VIII-04	±15.0%			VIII-04	±15.0%				
					VIII-05	±15.0%				
					VIII-06	±15.0%				
					VIII-07	±14.5%				
					VIII-08	±15.0%				
					VIII-09	±15.0%				
IX级	IX-01	±15.0%			IX-01	±15.0%				

注：影响因素优取对应区片最高幅度，影响因素较优取对应区片最高幅度÷2，影响因素劣取对应区片最低幅度，影响因素较劣取对应区片最低幅度÷2，影响因素一般取 0。

(八) 长春市土地出让纯收益占出让地价比例表

长春市土地出让纯收益占出让地价比例表

级别	居住用地	公共管理与 公共服务用地	商业服务业 用地	工矿用地	仓储用地
I 级	23.50%	18.00%	25.00%	17.70%	17.70%
II 级	24.00%	17.50%	23.80%	17.20%	17.20%
III 级	22.90%	16.50%	22.80%	16.20%	16.20%
IV 级	22.20%	16.00%	23.60%	15.60%	15.60%
V 级	20.00%	15.00%	22.40%	15.40%	15.40%
VI 级	20.00%	15.00%	21.20%	16.80%	16.80%
VII 级	20.00%	15.00%	20.00%	15.00%	15.00%
VIII 级	20.00%	15.00%	20.00%	--	--
IX 级	20.00%	--	20.00%	--	--

三、长春市区基准地价级别（区片）范围文字说明

（一）长春市区居住用地基准地价级别（区片）范围文字说明

级别 (区片)	范围说明
I 级	西安大路—人民广场—长春大街—自强南街—自强街南胡同—平治街—民康路—平阳街—平泉路—岳阳街—岳阳街南延长线—南湖大路—工农广场—人民大街—繁荣路—前进大街—南湖广场—延安大街—长久路—建昌街—湖西路—红旗街—工农大路—建设街—西安大路。
I—01	西安大路—人民大街—解放大路—建设街—西安大路。
I—02	解放大路—人民大街—自由大路—新民广场—工农大路—建设街—解放大路。
I—03	长春大街—自强南街—自强街南胡同—平治街—民康路—平阳街—平泉路—岳阳街—岳阳街南延长线—南湖大路—人民大街—人民广场—长春大街。
I—04	工农大路—新民广场—自由大路—人民大街—南湖大路—延安大街—长久路—建昌街—湖西路—红旗街—工农大路。
I—05	南湖广场—南湖大路—人民大街—繁荣路—前进大街—南湖广场。
II 级	芙蓉路—嫩江路—人民大街—北京大街—西四马路—大马路—长春大街—亚泰大街—吉林大路—伊通河—小河沿子河—临河街—南四环路—亚泰大街—金宇大路—永春河—超达大路—丽水街—太阳一道—泰瑞街—乙二路—南湖中街—卫明街—卫星路—前进西街—南湖大路—辉南街—红旗街—宽平大路—开运街—安达街—辽宁路—芙蓉路。
II—01	芙蓉路—嫩江路—人民大街—北京大街—新发路—康平广场—北安路—辽宁路—芙蓉路。
II—02	北安路—康平广场—新发路—人民大街—人民广场—西安大路—辽宁路—北安路。
II—03	新发路—大经路—西四马路—大马路—长春大街—亚泰大街—大经路—平泉路—平阳街—民康路—平治街—自强街南胡同—自强南街—长春大街—人民广场—人民大街—新发路。
II—04	平泉路—大经路—亚泰大街—吉林大路—伊通河—自由大路—岳阳街—平泉路。
II—05	自由大路—伊通河—南湖大路—岳阳街南延长线—自由大路。
II—06	南湖大路—伊通河—卫星路—卫星广场—人民大街—南湖大路。
II—07	小河沿子河—临河街—南四环路—伊通河—小河沿子河。
II—08	卫星广场—卫星路—伊通河—南四环路—亚泰大街—金宇大路—人民大街—卫星广场。
II—09	太阳一道—泰瑞街—乙二路—南湖中街—东蔚山路—人民大街—金宇大路—永春河—超达大路—丽水街—太阳一道。
II—10	卫星路—卫星广场—人民大街—东蔚山路—卫明街—卫星路。
II—11	南湖大路—南湖广场—前进大街—繁荣路—人民大街—卫星广场—卫星路—前进西街—南湖大路。
II—12	工农大路—红旗街—湖西路—建昌街—长久路—延安大街—南湖广场—南湖大路—辉南街—红旗街—宽平大路—开运街—工农大路。
II—13	西安大路—建设街—工农大路—安达街—西安大路。
III 级	1.西安广场—西安大路—西安桥—京哈铁路—杭州路—黄河路—亚泰大街—长通路—东大广场—四通路—惠工立交桥—临河街—东新路—东盛大街—仙台大街—

长春市区基准地价更新成果应用说明

级别 (区片)	范围说明
	<p>赛德广场—仙台大街—生态大街—生态广场—生态大街—丙四十七路—临河街—丙四十六路—伊通河—绕城高速—超凡大街—宜居南路—超然街—创建街—蔚山路—飞跃路—硅谷大街—电台街—京哈铁路—春城大街—皓月大路—正阳街—西安广场。</p> <p>2.净月区：小河沿子河—三级城镇开发边界—净月大街—天泽大路—梧桐街—福祉大路—福业广场—聚业大街—小河沿子河。</p>
III-01	杭州路—黄河路—亚泰大街—上海路—北京大街—人民大街—嫩江路—芙蓉路—京哈铁路—杭州路。
III-02	亚泰大街—长通路—东大广场—四通路—伊通河—吉林大路—亚泰大街—长春大街—大马路—西四马路—大经路—上海路—亚泰大街。
III-03	四通路—惠工立交桥—临河街—东新路—东盛大街—自由大路—伊通河—四通路。
III-04	自由大路—仙台大街—赛德广场—仙台大街—生态大街—小河沿子河—伊通河—自由大路。
III-05	小河沿子河—生态大街—生态广场—生态大街—绕城高速—临河街—小河沿子河。
III-06	小河沿子河—三级城镇开发边界—净月大街—天泽大路—梧桐街—福祉大路—福业广场—聚业大街—小河沿子河。
III-07	绕城高速—生态大街—丙四十七路—临河街—丙四十六路—伊通河—绕城高速。
III-08	南四环路—临河街—绕城高速—人民大街—金宇大路—亚泰大街—南四环路。
III-09	金宇大路—人民大街—绕城高速—八一水库—永春河—金宇大路。
III-10	蔚山路—永春河—八一水库—绕城高速—超凡大街—宜居南路—超然街—创建街—蔚山路。
III-11	硅谷大街—卫星路—卫明街—南湖中街—乙二路—泰瑞街—太阳一道—丽水街—超达大路—永春河—蔚山路—飞跃路—硅谷大街。
III-12	京哈铁路—春城大街—宽平大路—红旗街—辉南街—南湖大路—前进西街—卫星路—电台街—京哈铁路。
III-13	西安广场—西安大路—西安桥—京哈铁路—芙蓉路—辽宁路—安达街—开运街—春城大街—皓月大路—正阳街—西安广场。
IV级	<p>1.新竹路—青荫路—京哈铁路—凯旋路—台北大街—北亚泰大街—亚泰大街—铁北一路—长琿城际铁路—远达大街—惠工路—东环城路—世纪广场—净月大街—森阳路—四级城镇开发边界—小河沿子河—聚业大街—福业广场—福祉大路—梧桐街—天泽大路—四级城镇开发边界—天新路—新城大街—净月甲一路—生态东街—新城乙一路—生态大街—新城乙三路—伊通河—三级外侧边界—城南大路—超强街—成缘路—超强西街—创意路—卓越大街—硅谷大街—蔚山路—光谷大街—飞跃中路—开运街—孟家公铁桥—奔驰路—锦程大街—越野路—西环城路—景阳大路—洛阳街—绥中路—和平大街—西安大路—青州路—新竹路。</p> <p>2.北湖区：中盛路—盛北大街—龙湖大路—中科大街—河流—北远达大街—湖畔街—中盛路。</p>
IV-01	台北大街—北亚泰大街—亚泰大街—黄河路—杭州路—京哈铁路—西安桥—京哈铁路—凯旋路—台北大街。
IV-02	长琿城际铁路—伊通河—四通路—东大广场—长通路—亚泰大街—长琿城际铁路。
IV-03	长琿城际铁路—远达大街—东盛大街—东新路—临河街—惠工立交桥—四通路—伊通河—长琿城际铁路。
IV-04	中盛路—盛北大街—龙湖大路—中科大街—河流—北远达大街—湖畔街—中盛路。

长春市区基准地价更新成果应用说明

级别 (区片)	范围说明
IV-05	惠工路—东环城路—自由大路—东盛大街—远达大街—惠工路。
IV-06	自由大路—东环城路—世纪广场—净月大街—绕城高速—小河沿子河—生态大街—仙台大街—自由大路。
IV-07	小河沿子河—绕城高速—生态大街—生态广场—生态大街—小河沿子河。
IV-08	绕城高速—净月大街—森杨路—四级城镇开发边界—小河沿子河—聚业大街—福祉大路—梧桐街—天泽大路—生态大街—绕城高速。
IV-09	天泽大路—净月大街—四级城镇开发边界—天新路—新城大街—净月甲一路—生态东街—新城乙一路—生态大街—新城乙三路—伊通河—丙四十六路—临河街—丙四十七路—生态大街—天泽大路。
IV-10	蔚山路—创建街—超然街—宜居南路—超凡大街—城南大路—超强街—成缘路—超强西街—创意路—卓越大街—硅谷大街—蔚山路。
IV-11	开运街—电台街—硅谷大街—飞跃路—蔚山路—光谷大街—飞跃中路—开运街。
IV-12	景阳大路—和平大街—南阳路—春城大街—京哈铁路—电台街—开运街—孟家公铁桥—奔驰路—锦程大街—越野路—西环城路—景阳大路。
IV-13	西安大路—西安广场—正阳街—皓月大路—春城大街—南阳路—和平大街—景阳大路—洛阳街—绥中路—和平大街—西安大路。
IV-14	新竹路—青荫路—京哈铁路—西安桥—西安大路—西安广场—西安大路—青州路—新竹路。
V级	<p>1.哈大客运专线联络线—铁路—长新街西延长线—长新街—北亚泰大街—一匡街—伊通河—京哈铁路—鑫盛大路—绕城高速—中盛路—福源街—宽达路—建成小区东侧临时道路—河流—北远达大街—远达大街—东荣立交桥—东荣大路—李家河—惠工路机场大道—世纪大街北延长线—世纪大街—珠海路—绕城高速—银锦路—金河街—银阜路—五级城镇开发边界—四级外侧边界—超越大街—绕城高速—旷达路—富裕河—瑞鹏路—朝阳区与高新区区界—育民东路—超达大路—西湖大路—京哈铁路—兴顺路—东风大街—安庆路—站前一路—腾跃街—景阳大路—翔天街—皓月大路—西环城路—哈大客运专线联络线。</p> <p>2.净月区：天新路—五级城镇开发边界—净月甲一路—樱花东街—新城乙三路—新城大街—五级城镇开发边界—伊通河—新城乙三路—生态大街—新城乙一路—生态东街—净月甲一路—新城大街—天新路。</p> <p>3.朝阳区永春：绕城高速—人民大街—兴业路—前进大街—绕城高速。</p>
V-01	长新街西延长线—长新街—北亚泰大街—台北大街—凯旋路—铁路—长新街西延长线。
V-02	一匡街—伊通河—长琿城际铁路—亚泰大街—北亚泰大街—一匡街。
V-03	东环城路—远达大街—长琿城际铁路—伊通河—东环城路。
V-04	经开区与北湖区区界—金钱路—宽达路—建成小区东侧临时道路—河流—北远达大街—远达大街—东环城路—伊通河—经开区与北湖区区界。
V-05	鑫盛大路—绕城高速—中盛路—福源街—宽达路—金钱路—北湖区与经开区区界—伊通河—京哈铁路—鑫盛大路。
V-06	东荣立交桥—东荣大路—李家河—惠工路机场大道—世纪大街北延长线—世纪大街—吉林大路—东环城路—惠工路机场大道—惠工路—远达大街—东荣立交桥。
V-07	吉林大路—世纪大街—珠海路—绕城高速—净月大街—世纪广场—东环城路—吉林大路。
V-08	绕城高速—银锦路—金河街—银阜路—五级城镇开发边界—森场路—净月大街—

长春市基准地价更新成果应用说明

级别 (区片)	范围说明
	绕城高速。
V-09	天新路—五级城镇开发边界—净月甲一路—樱花东街—新城乙三路—新城大街—五级城镇开发边界—伊通河—新城乙三路—生态大街—新城乙一路—生态东街—净月甲一路—新城大街—天新路。
V-10	绕城高速—人民大街—兴业路—前进大街—绕城高速。
V-11	硅谷大街—卓越大街—创意路—超强西街—成缘路—超强街—城南大路—超越大街—绕城高速—硅谷大街。
V-12	京哈铁路—开运街—飞跃中路—光谷大街—蔚山路—硅谷大街—绕城高速—旷达路—富裕河—瑞鹏路—朝阳区与高新区区界—育民东路—超达大路—西湖大路—京哈铁路。
V-13	汽开区与绿园区区界—西环城路—越野路—锦程大街—奔驰路—孟家公铁桥—京哈铁路—兴顺路—东风大街—安庆路—汽开区与绿园区区界。
V-14	景阳大路—西环城路—绿园区与汽开区区界—安庆路—腾跃街—景阳大路。
V-15	青州路—西安大路—和平大街—绥中街—洛阳街—景阳大路—翔天街—皓月大路—西环城路—青州路。
V-16	哈大客运专线联络线—铁路—京哈铁路—青荫路—新竹路—青州路—西环城路—哈大客运专线联络线。
VI级	<p>1.规划花莲路—西环城路—北环城路—伊通河—京哈铁路—绕城高速—102国道—洋浦大街—东南湖大路东延长线—绕城高速—六级城镇开发边界—银湖路—金宝街—银旺路—金河街—富家屯村路—六级城镇开发边界—五级外侧边界—西湖大路—大洲广场—西湖大路—西四环路—规划花莲路。</p> <p>2.净月区：净月甲一路—六级城镇开发边界—新城乙五路—新城大街—新城乙三路—樱花东街—净月甲一路。</p> <p>3.朝阳区永春：绕城高速—前进大街—兴业路—人民大街—绕城高速—伊通河—六级城镇开发边界—绕城高速。</p>
VI-01	北环城路—北人民大街—长新街—长新街西延长线—铁路—宽城区与绿园区区界—北环城路。
VI-02	北环城路—京哈铁路—伊通河—一匡街—北亚泰大街—长新街—北人民大街—北环城路。
VI-03	绕城高速—鑫盛大路—京哈铁路—绕城高速。
VI-04	绕城高速—102国道—宽达路—福源街—中盛路—绕城高速。
VI-05	宽达路—102国道—长吉北线—李家河—北远达大街—河流—建成小区东侧临时道路—宽达路。
VI-06	李家河—东荣大路—远达大街—李家河。
VI-07	东荣大路—长吉北线—洋浦大街—吉林大路—世纪大街—世纪大街北延长线—惠工路机场大道—李家河—东荣大路。
VI-08	吉林大路—洋浦大街—东南湖大路东延长线—绕城高速—珠海路—世纪大街—吉林大路。
VI-09	绕城高速—六级城镇开发边界—金鑫街—银湖路—金宝街—银旺路—金河街—富家屯村道—六级城镇开发边界—银阜路—金河街—银锦路—绕城高速。
VI-10	净月甲一路—六级城镇开发边界—新城乙五路—新城大街—新城乙三路—樱花东街—净月甲一路。

长春市区基准地价更新成果应用说明

级别 (区片)	范围说明
VI-11	绕城高速—前进大街—兴业路—人民大街—绕城高速—伊通河—六级城镇开发边界—绕城高速。
VI-12	支农大街—汽开区与绿园区区界—安庆路—东风大街—兴顺路—京哈铁路—西湖大路—大洲广场—西湖大路—支农大街。
VI-13	皓月大路—翔天街—景阳大路—腾跃街—站前一路—安庆路—绿园区与汽开区区界—支农大街—西湖大路—西四环路—皓月大路。
VI-14	规划花莲路—西环城路—皓月大路—西四环路—规划花莲路。
VI-15	绿园区与宽城区区界—铁路—哈大客运专线联络线—西环城路—绿园区与宽城区区界。
VII级	北四环路—伊通河—绕城高速—七级城镇开发边界—净月区与二道区区界—七级城镇开发边界—六级外侧边界—西湖大路—超达大路—育民东路—朝阳区与高新区区界—瑞鹏路—富裕河—旷达路—绕城高速—长白公路—西四环路—北四环路。
VII-01	西四环路—北四环路—京哈铁路—北环城路—规划花莲路—西四环路。
VII-02	绕城高速—京哈铁路—伊通河—绕城高速。
VII-03	绕城高速—长双烟铁路—四通路—洋浦大街—102国道—绕城高速。
VII-04	四通路—长双烟铁路—绕城高速—东南湖大路东延长线—洋浦大街—四通路。
VII-05	净月区与二道区区界—七级城镇开发边界—富家屯村道—金河街—银旺路—金宝街—银湖路—七级城镇开发边界—净月区与二道区区界。
VII-06	开运街—西湖大路—超达大路—育民东路—朝阳区与高新区区界—瑞鹏路—富裕河—旷达路—绕城高速—开运街。
VII-07	汽开区与二道区区界—警备路—西湖大路—大洲广场—西湖大路—开运街—绕城高速—汽开区与二道区区界。
VII-08	长白公路—西四环路—警备路—绿园区与汽开区区界—绕城高速—长白公路。
VIII级	1.绿园区宽城区：绕城高速—伊通河—北四环路—长白公路—绕城高速。 2.二道区莲花山区：二道区与经开区区界—八级城镇开发边界—二道区与莲花山区区界—八级城镇开发边界—林溪大街—东吉林大路—八级城镇开发边界—雾开河大街—二道区与莲花山区区界—二道区与净月区区界—二道区与经开区区界—绕城高速—二道区与经开区区界。 3.汽开区：心叶路—和谐大路—东风大街—绕城高速—乙四路—前程街—哈大客运专线—心叶路。
VIII-01	绕城高速—伊通河—北四环路—长白公路—绕城高速。
VIII-02	二道区与经开区区界—八级城镇开发边界—二道区与莲花山区区界—二道区与净月区区界—二道区与经开区区界—绕城高速—二道区与经开区区界。
VIII-03	东吉林大路—八级城镇开发边界—雾开河大街—二道区与莲花山区区界—八级城镇开发边界—林溪大街—东吉林大路。
VIII-04	心叶路—和谐大路—东风大街—绕城高速—乙四路—前程街—哈大客运专线—心叶路
IX级	除一级至八级之外的城镇开发边界。

(二) 长春市区公共管理与公共服务用地基准地价级别 (区片)

范围文字说明

级别 (区片)	范围说明
I 级	康平广场—新发路—大经路—平治街—民康路—树勋街—通化路—人民大街—工农大街—新民广场—延安大街—湖西路—红旗街—万宝街—解放大路—西民主大街—康平街—康平广场。
I—01	康平广场—新发路—人民大街—人民广场—人民大街—解放大路—西民主大街—康平街—康平广场。
I—02	新发路—大经路—平治街—民康路—树勋街—通化路—人民大街—人民广场—人民大街—新发路。
I—03	解放大路—人民大街—工农大路—新民广场—延安大街—湖西路—红旗街—万宝街—解放大路。
II 级	芙蓉路—嫩江路—青岛路—吴淞路—胜利大街—大马路—亚泰大街—繁荣路—前进大街—南湖广场—宽平大路—开运街—安达路—辽宁路—芙蓉路。
II—01	芙蓉路—嫩江路—青岛路—吴淞路—胜利大街—上海路—新发路—康平广场—北安路—辽宁路—芙蓉路。
II—02	上海路—大马路—亚泰大街—大经路—平泉路—人民大街—通化路—树勋街—民康路—平治街—大经路—上海路。
II—03	平泉路—大经路—亚泰大街—南湖大路—人民大街—平泉路。
II—04	南湖广场—延安大街—新民广场—工农大路—人民大街—繁荣路—前进大街—南湖广场。
II—05	解放大路—万宝街—红旗街—湖西路—延安大街—南湖广场—宽平大路—开运街—解放大路。
II—06	北安路—康平广场—康平街—西民主大街—解放大路—安达街—辽宁路—北安路。
III 级	西安大路—京哈铁路—凯旋路—铁北一路—亚泰大街—长通路—东大广场—四通路—伊通河—南四环路—盛世大街—前进大街—蔚山路—飞跃路—硅谷大街—电台街—电台街北延长线—京哈铁路—春城大街—普阳街—西安大路。
III—01	铁北一路—亚泰大街—上海路—胜利大街—吴淞路—青岛路—嫩江路—芙蓉路—辽宁路—西安大街—京哈铁路—铁北一路。
III—02	上海路—亚泰大街—长通路—东大广场—四通路—伊通河—吉林大路—大马路—上海路。
III—03	吉林大路—伊通河—繁荣东路—亚泰大街—吉林大路。
III—04	繁荣路—繁荣东路—伊通河—南四环路—盛世大街—前进大街—繁荣路。
III—05	京哈铁路—宽平大路—南湖广场—前进大街—蔚山路—飞跃路—硅谷大街—电台街—电台街北延长线—京哈铁路。
III—06	西安大路—安达街—开运街—宽平大路—春城大街—普阳街—西安大路。
IV 级	花莲路—台北大街—北十条街—长琿城际铁路—远达大街—东盛大街—吉林大路—东环城路—世纪广场—卫星路—南四环路—小河沿子河—绕城高速—净月大街—天泽大路—擎天树街—福祉大路—新城大街—南环城路—绕城高速—超凡大街—创信街—蔚山路—光谷大街—飞跃路—创业大街—昆仑一路—和平大街—西安大路—学府大道—青龙路—龙竹路—新竹路—四间河—花莲路。
IV—01	台北大街—北十条—长琿城际铁路—远达大街—东盛大街—吉林大路—东环城路

长春市区基准地价更新成果应用说明

级别 (区片)	范围说明
	一自由大路—伊通河—四通路—东大广场—长通路—亚泰大街—铁北一路—凯旋路—铁北二路—青石路—台北大街。
IV—02	自由大路—东环城路—世纪广场—卫星路—南四环路—小河沿子河—绕城高速—临河街—世盛路—伊通河—自由大路。
IV—03	绕城高速—净月大街—福祉大路—福业广场—福祉大路—新城大街—南环城路—绕城高速。
IV—04	福祉大路—福业广场—福祉大路—净月大街—天泽大路—擎天树街—福祉大路。
IV—05	蔚山路—前进大街—盛世大路—南四环路—伊通河—世盛路—临河街—绕城高速—超凡大街—创信街—蔚山路。
IV—06	南阳路—正阳广场—湖西路—普阳街—春城大街—京哈铁路—电台街北延长线—电台街—硅谷大街—飞跃路—蔚山路—光谷大街—飞跃路—创业大街—昆仑一路—和平大街—南阳路。
IV—07	西安大路—西安广场—西安大路—普阳街—湖西路—正阳广场—南阳路—和平大街—西安大路。
IV—08	花莲路—台北大街—青石路—铁北二路—凯旋路—京哈铁路—西安大路—西安广场—西安大路—学府大道—青龙路—龙竹路—新竹路—四间河—花莲路。
V级	<p>1.北环城路—伊通河—翔北街—万寿寺东侧道路—北湖花海北侧道路—湖畔街—智海路—地理路—盛北大街—绕城高速—光机路—福源东街—广汇路—福源街—宽达路—盛北大街—临沂路—北湾东街—北湖区与经开区区界—远达大街—东环城路—东新路—世纪大街北延长线—世纪大街—珠海路—绕城高速—银锦路—金河街—银阜路—五级城镇开发边界—四级外侧边界—城南大路—超强街—成缘路—超强西街—朗新路—朗新街—旷达路—富裕河—超达大路—西湖大路—大洲广场—西湖大路—支农大街—汽开区与绿园区区界—安庆路—自立西街—规划西环城路—西环城路—北环城路。</p> <p>2.净月区：绕城高速—南环城路—新城大街—福祉大路—擎天树街—天泽大路—净月大街—五级城镇开发边界—净月甲一路—生态大街—丙四十七路—临河街—丙四十六路—伊通河—绕城高速。</p>
V—01	北环城路—东环城路—东荣大路—远达大街—长珲城际铁路—北十条—台北大街—花莲路—规划花莲路—西环城路—北环城路。
V—02	翔北街—万寿寺东侧道路—北湖花海北侧道路—湖畔街—智海路—地理路—盛北大街—绕城高速—光机路—福源东街—广汇路—福源街—宽达路—盛北大街—临沂路—北湾东街—北湖区与经开区区界—远达大街—东环城路—伊通河—翔北街。
V—03	东荣大路—东环城路—东新路—世纪大街北延长线—世纪大街—珠海路—绕城高速—小河沿子河—南四环路—卫星路—世纪广场—东环城路—吉林大路—东盛大街—远达大街—东荣大路。
V—04	绕城高速—银锦路—金河街—银阜路—五级城镇开发边界—净月大街—绕城高速。
V—05	绕城高速—南环城路—新城大街—福祉大路—擎天树街—天泽大路—净月大街—五级城镇开发边界—净月甲一路—生态大街—丙四十七路—临河街—丙四十六路—伊通河—绕城高速。
V—06	超达大路—硅谷大街—蔚山路—创信街—超凡大街—城南大路—超强街—成缘路—超强西街—朗新路—朗新街—旷达路—富裕河—超达大路。
V—07	支农大街—飞跃路—光谷大街—蔚山路—硅谷大街—超达大路—西湖大路—大洲广场—西湖大路—支农大街。

长春市基准地价更新成果应用说明

级别 (区片)	范围说明
V-08	规划花莲路—花莲路—四间河—新竹路—龙竹路—青龙路—学府大道—西安大路—和平大街—昆仑一路—创业大街—飞跃路—支农大街—汽开区与绿园区区界—安庆路—自立西街—规划西环城路—西环城路—规划花莲路。
VI级	<p>1.北四环路—伊通河—京哈铁路—绕城高速—102国道—洋浦大街—长浑城际铁路—长双烟铁路—哈尔滨大街—长吉南线—绕城高速—六级城镇开发边界—金鑫街—银湖路—金河街—富家屯村道—六级城镇开发边界—五级外侧边界—超越大街—绕城高速—长深高速联络线—西四环路—北四环路。</p> <p>2.净月区：丙四十六路—临河街—丙四十七路—生态大街—净月甲一路—六级城镇开发边界—新城乙三路—伊通河—丙四十六路。</p> <p>3.朝阳区永春：绕城高速—人民大街—兴业路—前进大街—绕城高速。</p>
VI-01	绕城高速—盛北大街—地理路—智海路—北湖花海北侧道路—万寿寺东侧道路—翔北街—伊通河—京哈铁路—绕城高速。
VI-02	广汇路—福路东街—光机路—绕城高速—102国道—洋浦大街—吉林大路—东方广场—长吉南线—嘉兴街—洋浦大街—银锦路—绕城高速—珠海路—世纪大街—世纪大街北延长线—东新路—东环城路—远达大街—经开区与北湖区区界—北湾东街—临沂路—盛北大街—宽达路—福源街—广汇路。
VI-03	长琿城际铁路—长双烟铁路—哈尔滨大街—长吉南线—绕城高速—银锦路—洋浦大街—嘉兴街—长吉南线—东方广场—吉林大路—洋浦大街—长琿城际铁路。
VI-04	绕城高速—六级城镇开发边界—金鑫街—银湖路—金河街—富家屯村道—六级城镇开发边界—银阜路—金河街—银锦路—绕城高速。
VI-05	丙四十六路—临河街—丙四十七路—生态大街—净月甲一路—六级城镇开发边界—新城乙三路—伊通河—丙四十六路。
VI-06	绕城高速—人民大街—兴业路—前进大街—绕城高速。
VI-07	京哈铁路—西湖大路—超达大街—富裕河—旷达路—朗新街—朗新路—超强西街—成缘路—超强街—城南大路—超越大街—绕城高速—京哈铁路。
VI-08	长深高速联络线—西四环路—景阳大路—西环城路—规划西环城路—自立西街—安庆路—绿园与汽开区区界—支农大街—西湖大路—大洲广场—西湖大路—京哈铁路—绕城高速—长深高速联络线。
VI-09	规划新月路—西环城路—景阳大路—西四环路—北四环路—规划新月路。
VI-10	北四环路—伊通河—北环城路—西环城路—规划新月路—北四环路。
VII级	<p>1.绕城高速内，除一级至六级之外的城镇开发边界。</p> <p>2.净月区：净月区与二道区区界—七级城镇开发边界—富家屯村道—金河街—银湖路—七级城镇开发边界—净月区与二道区区界。</p> <p>3.朝阳区净月区：绕城高速—前进大街—兴业路—人民大街—绕城高速—伊通河—新城乙三路—长双快速路—七级城镇开发边界—绕城高速。</p>
VII-01	绕城高速—七级城镇开发边界—长琿城际铁路—洋浦大街—102国道—绕城高速。
VII-02	七级城镇开发边界—绕城高速—长吉南线—哈尔滨大街—长双烟铁路—七级城镇开发边界。
VII-03	净月区与二道区区界—七级城镇开发边界—富家屯村道—金河街—银湖路—七级城镇开发边界—净月区与二道区区界。
VII-04	新城乙三路—长双快速路—七级城镇开发边界—伊通河。
VII-05	绕城高速—前进大街—兴业路—人民大街—绕城高速—伊通河—七级城镇开发边界—绕城高速。

长春市区基准地价更新成果应用说明

级别 (区片)	范围说明
VII-06	建业大街—北四环路—西四环路—长深高速联络线—绕城高速—建业大街。
VII-07	绕城高速—伊通河—北四环路—建业大街—绕城高速。
VII-08	绕城高速—京哈铁路—伊通河—绕城高速。
VIII级	除一级至七级之外的城镇开发边界。

(三) 长春市区商业服务业用地基准地价级别 (区片)

范围文字说明

级别 (区片)	范围说明
I 级	团结路—人民大街—吴淞路—东三条街—上海路—农行小区胡同—西五马路—乐礼胡同—西四马路—福寿街—银行胡同—田家大院胡同—西四道街—树勋街—儿童公园围墙—岳阳街—通化路—义和路—健康路—尚德大道—清华路—虎林路—同光路—朝阳教师进修学校东侧道路—隆礼路—丰顺街—自由大路—新民广场—延安大街—同德路—欧亚新生活停车场道路—欧亚新生活停车场道路北延长线—虎林街—同德路—距红旗街深度 50 米线—长影街—距湖西路深度 100 米线—延安大街—距湖西路深度 100 米线—距红旗街深度 100 米线—德昌路—红旗街西三胡同—工农大路—天宝街南胡同—富锦路—天宝街—和光路—开源街—万宝街—解放北胡同—西民主大街—距康平街深度 150 米线—北安路—康平广场—康平街—团结路。
I-01	团结路—人民大街—吴淞路—东三条街—上海路—新发路—康平广场—康平街—团结路。
I-02	新发路—上海路—农行小区胡同—西五马路—乐礼胡同—西四马路—福寿街—长春大街—人民广场—人民大街。
I-03	人民广场—长春大街—福寿街—银行胡同—田家大院胡同—西四道街—民康路—人民广场。
I-04	人民广场—民康路—树勋街—儿童公园围墙—岳阳街—通化路—人民大街—人民广场。
I-05	隆礼路—丰顺街—自由大路—新民广场—新民大街—隆礼路。
I-06	万宝街—虎林路—同光路—朝阳教师进修学校东侧道路—隆礼路—新民大街—新民广场—延安大街—同德路—欧亚新生活停车场道路—欧亚新生活停车场道路北延长线—虎林街—同德路—距红旗街深度 50 米线—长影街—距湖西路深度 100 米线—延安大街—距湖西路深度 100 米线—距红旗街深度 100 米线—德昌路—红旗街西三胡同—工农大路—天宝街南胡同—富锦路—天宝街—和光路—开源街—万宝街。
I-07	东民主大街—东朝阳路—人民大街—通化路—义和路—健康路—尚德大道—清华路—万宝街—解放北胡同—西民主大街—东民主大街。
I-08	北安路—康平广场—新发路—人民大街—人民广场—人民大街—东朝阳路—东民主大街—西民主大街—距康平街深度 150 米线—北安路。
II 级	铁北一路—亚泰大街—长通路—东四马路—天宝胡同—长春大街—原声街—距亚泰大街深度 100 米线—吉林大路—亚泰大街—大经路—平泉路—永吉东一胡同—通化路—吉顺街—曙光路—平阳街—平泉路—岳阳街—岳阳街南延长线—南湖大

长春市区基准地价更新成果应用说明

级别 (区片)	范围说明
	路—南湖广场—延安大街—长久路—红旗街—集安路—开运街—安达街—辽宁路—凯旋路—铁北一路。
II—01	铁北一路—亚泰大街—上海路—东三条街—吴淞路—人民大街—团结路—康平街—康平广场—北安路—辽宁路—凯旋路—铁北一路。
II—02	上海路—亚泰大街—长通路—东四马路—天宝胡同—长春大街—福寿街—西四马路—乐礼胡同—西五马路—农行小区胡同—上海路。
II—03	长春大街—原声街—距亚泰大街深度 100 米线—吉林大路—解放大路—岳阳街—树勋文化小区北侧道路—树勋街—西四道街—田家大院胡同—银行胡同—福寿街—长春大街。
II—04	通化路—岳阳街—解放大路—亚泰大街—大经路—平泉路—永吉东—胡同—通化路—吉顺街—曙光路—平阳街—平泉路—岳阳街—岳阳街南延长线—南湖大路—人民大街—通化路。
II—05	健康路—义和路—人民大街—隆礼路—朝阳教师进修学校东侧道路—同光路—虎林路—清华路—尚德大道—健康路。
II—06	新民广场—自由大路—丰顺街—隆礼路—人民大街—南湖大路—南湖广场—延安大街—新民广场。
II—07	同德路—虎林街—欧亚新生活停车场道路北延长线—欧亚新生活停车场道路—同德路—延安大街—距湖西路深度 100 米线—长影街—距红旗街深度 50 米线—同德路。
II—08	解放大路—万宝街—开源街—和光路—天宝街—富锦路—天宝街南胡同—工农大路—红旗街西三胡同—德昌路—距红旗街深度 100 米线—距湖西路深度 100 米线—延安大街—长久路—红旗街—集安路—开运街—解放大路。
II—09	北安路—距康平街深度 150 米线—西民主大街—解放北胡同—万宝街—解放大路—安达街—辽宁路—北安路。
III级	1.青荫路—铁西街—丙一百五十二路—铁北二路—凯旋路—万北路—北人民大街—铁北二路—北七条街—长图铁路—伊通河—金宇大路—南湖中街—东蔚山路—前进大街—修正路—阳光城东侧道路—前卫路—莱姆顿学院围墙—卫星路—距前进大街深度 50 米线—南湖大路—电台街北延长线—文光路—创业大街—正阳广场—正阳街—景阳广场—正阳街—皓月大路—普阳街—青荫路。 2.二道区：荣光路—民丰大街—岭东路—和顺三条—双阳路—八道街—和顺街—荣光路。
III—01	丙一百五十二路—铁北二路—凯旋路—万北路—北人民大街—铁北二路—北七条—京哈铁路—亚泰大街—铁北一路—凯旋路—辽宁路—青荫路—铁西街—丙一百五十二路。
III—02	长双烟铁路—伊通河—惠工路—东大广场—长春大街—天宝胡同—东四马路—长通路—亚泰大街—长双烟铁路。
III—03	长春大街—东大广场—惠工路—伊通河—吉林大路—距亚泰大街深度 100 米线—长春大街。
III—04	平泉路—平阳街—曙光路—吉顺街—通化路—永吉东—胡同—平泉路—大经路—亚泰大街—吉林大路—伊通河—南湖大路—岳阳街南延长线—岳阳街—平泉路。
III—05	南湖大路—伊通河—南环城路—人民大街—卫星广场—人民大街—南湖大路。
III—06	东蔚山路—南环城路—伊通河—金宇大路—南湖中街—东蔚山路。
III—07	南湖大路—南湖广场—南湖大路—人民大街—卫星广场—人民大街—东蔚山路—

长春市区基准地价更新成果应用说明

级别 (区片)	范围说明
	前街大街—修正路—阳光城东侧道路—前卫路—莱姆顿学院围墙—卫星路—距前进大街深度 50 米线—南湖大路。
III—08	创业大街—正阳广场—湖西路—开运街—集安路—红旗街—长久路—延安大街—南湖广场—南湖大路—电台街北延长线—文光路—创业大街。
III—09	青荫路—辽宁路—安达街—开运街—湖西路—正阳广场—正阳街—景阳广场—正阳街—皓月大路—普阳街—青年路—青荫路。
III—10	荣光路—民丰大街—岭东路—和顺三条—双阳路—八道街—和顺街—荣光路。
IV级	<p>1.西安大路—西安广场—基隆街—新竹路—四间河—哈大客运站线联络线—铁路—台北大街—北十条街—长琿城际铁路—伊通河—东莱南街—惠工路—临河街—东新路—乐群街—经纬路—东环城路—浦东路—会展大街—北海路—会展中心东侧围墙—南四环路—小河沿子河—绕城高速—芳草街—飞跃路—创业大街—越野路—西环城路—南阳路—和平大街—西安大路。</p> <p>2.北湖区：龙翔广场—龙湖大路—北湾东街—湖兴路—北远达大街—龙翔广场。</p> <p>3.净月区：博硕路—学人街—东北师大西侧道路—博学路—复地大都汇西侧道路—农大北路—新城大街—博硕路。</p> <p>4.净月区：天普路—净月大街—天泽大路—远洋小区西侧道路—天普路。</p>
IV—01	台北大街—北十条街—京哈铁路—北七条街—铁北二路—北人民大街—万北路—凯旋路—铁北二路—丙一百五十二路—铁路—台北大街。
IV—02	长琿城际铁路—伊通河—长双烟铁路—长琿城际铁路。
IV—03	伊通河—东莱南街—惠工路—临河街—东新路—乐群街—荣光路—伊通河。
IV—04	荣光路—和顺街—八道街—双阳路—和顺三条—岭东路—民丰大街—荣光路—乐群街—经纬路—东环城路—自由大路—伊通河—荣光路。
IV—05	自由大路—仙台大街—赛德广场—仙台大街—生态大街—小河沿子河—伊通河—自由大路。
IV—06	自由大路—东环城路—浦东路—会展大街—北海路—会展中心东侧围墙—南四环路—小河沿子河—生态大街—仙台大街—赛德大街—仙台大街。
IV—07	小河沿子河—绕城高速—人民大街—金宇大路—伊通河—小河沿子河。
IV—08	蔚山路—东蔚山路—南湖中街—金宇大路—人民大街—绕城高速—芳草街—蔚山路。
IV—09	硅谷大街—卫星路—莱姆顿学院围墙—前进路—阳光城东侧道路—修正路—前进大街—蔚山路—飞跃路—硅谷大街。
IV—10	电台街—繁荣路—前进西街—卫星路—硅谷大街—飞跃路—高新区与朝阳区区界—电台街。
IV—11	京哈铁路—电台街—南湖大路—距前进大街深度 50 米线—卫星路—前进西街—繁荣路—电台街—高新区与朝阳区区界—飞跃路—京哈铁路。
IV—12	南阳路—春城大街—创业大街—文光路—电台街北延长线—京哈铁路—飞跃路—创业大街—西环城路—南阳路。
IV—13	西安大路—西安广场—正阳街—景阳广场—正阳街—正阳广场—创业大街—春城大街—南阳路—和平大街—西安大路。
IV—14	哈大客运站线联络线—铁路—丙一百五十二路—铁西街—青荫路—青年路—普阳街—皓月大路—正阳街—西安广场—基隆街—新竹路—四间河—哈大客运站线联络线。
IV—15	龙翔广场—龙湖大路—北湾东街—湖兴路—北远达大街—龙翔广场。

长春市区基准地价更新成果应用说明

级别 (区片)	范围说明
IV-16	博硕路—学人街—东北师大西侧道路—博学路—复地大都汇西侧道路—农大北路—新城大街—博硕路。
IV-17	天普路—净月大街—天泽大路—远洋小区西侧道路—天普路。
V级	1.柳江路—长新街西延长线—长新街—京哈铁路—台北大街—东荣大路—东环城路—吉林大路—世纪大街—世纪广场—净月大街—金宝街—银湖路—金河街—富家屯村道—五级城镇开发边界—净月大街—天普路—远洋小区西侧道路—天泽大路—净月大街—五级城镇开发边界—天新路—聚业大街—福业广场—聚业大街—青桐路—飞虹路—新城大街—天青路—临河西街—天裕路—滨河东街—天工路—临河街—四级外侧边界—绕城高速—超凡大街—宜居南路—超然街—创建街—蔚山路—兴顺路—安庆路—站前一路—腾跃街—南阳路—哈大客运专线—基隆街—柳江路。 2.北湖区：光机路—盛北大街—河流—北远达大街—湖畔街—和安街—光机路。
V-01	长新街—北亚泰大街—台北大街—市中医院北道路—凯旋路—长新街。
V-02	长新街—京哈铁路—台北大街—伊通河—长琿城际铁路—北十条街—台北大街—北亚泰大街—长新街。
V-03	东荣大路—东环城路—惠工路机场大道—惠工路—伊通河—东荣大路。
V-04	惠工路—惠工路机场大道—东环城路—荣光路—乐群街—东新路—临河街—惠工路。
V-05	荣光路—东环城路—吉林大路—世纪大街—自由大路—东环城路—经纬路—乐群街—荣光路。
V-06	自由大路—世纪大街—东南湖大路—会展大街—浦东路—东环城路—自由大路。
V-07	东南湖大路—世纪大街—世纪广场—净月大街—绕城高速—小河沿子河—南四环路—会展中心东侧围墙—北海路—会展大街—东南湖大路。
V-08	绕城高速—净月大街—聚业大街—青桐路—飞虹路—新城大街—东部快速路—生态大街—绕城高速。
V-09	金宝街—银湖路—金河街—富家屯村道—五级城镇开发边界—森杨路—净月大街—金宝街。
V-10	森杨路—五级城镇开发边界—净月大街—天普路—远洋小区西侧道路—天泽大路—净月大街—五级城镇开发边界—天新路—聚业大街—森杨路。
V-11	绕城高速—生态大街—东部快速路—新城大街—天青路—临河西街—天裕路—滨河东街—天工路—临河街—绕城高速。
V-12	蔚山路—芳草街—绕城高速—超凡大街—宜居南路—超然街—创建街—蔚山路。
V-13	京哈铁路—飞跃路—蔚山路—兴顺路—京哈铁路。
V-14	南阳路—西环城路—创业大街—飞跃路—京哈铁路—兴顺路—安庆路—站前一路—腾跃街—南阳路。
V-15	迎宾路—西安大路—和平大街—南阳路—哈大客运专线—迎宾路。
V-16	哈大客运专线联络线—四间河—新竹路—基隆街—西安广场—西安大路—迎宾路—哈大客运专线—哈大客运专线联络线。
V-17	柳江路—长新街西延长线—凯旋路—市中医院北道路—铁路—哈达客运专线联络线—基隆街—柳江路。
V-18	光机路—盛北大街—河流—北远达大街—湖畔街—和安街—光机路。
VI级	1.规划花莲路—西环城路—北环城路—伊通河—翔北街—大学城路西延长线—大

长春市区基准地价更新成果应用说明

级别 (区片)	范围说明
	<p>学城路—中科大街—中盛路—福源街—宽达路—盛北大街—临沂路—北湾东街—北湖区与经开区区界—金钱路—铁路—李家河—新开大街—东荣大路—新运胡同—长吉北线—李家河—惠工路机场大道—洋浦大街—吉林大路—东方广场—长吉南线—嘉兴街—洋浦大街—银锦路—绕城高速—六级城镇开发边界—金鑫街—银湖路—金宝街—五级外侧边界—城南大路—超强街—成缘路—超强西街—创意路—卓越大街—硅谷大街—朗新街—旷达路—富裕河—超达大路—西湖大路—大洲广场—西湖大路—汽车大路—荣平街—威乐路—西湖大路—西四环路—规划花莲路。</p> <p>2.净月区：绕城高速—临河街—天工路—滨河东街—天裕路—临河西街—天青路—新城大街—飞虹路—青桐路—聚业大街—天新路—六级城镇开发边界—净月甲一路—生态大街—丙四十七路—临河街—丙四十六路—伊通河—绕城高速。</p>
VI-01	北环城路—京哈铁路—长新街—长新街西延长—柳江路—基隆街—铁路—宽城区与绿园区区界—北环城路。
VI-02	北环城路—伊通河—台北大街—京哈铁路—北环城路。
VI-03	大学城路西延长线—大学城路—和安街—湖畔街—北远达大街—宽达路—盛北大街—临沂路—北湾东街—北湖区与经开区区界—金钱路—东环城路—伊通河—大学城路西延长线。
VI-04	大学城路—中科大街—中盛路—福源街—宽达路—北远达大街—河流—盛北大街—光机路—和安街—大学城路。
VI-05	东环城路—金钱路—长双烟铁路—李家河—新开大街—东荣大路—伊通河—东荣大路。
VI-06	东荣大路—新运胡同—长吉北线—李家河—惠工路机场大道—洋浦大街—吉林大路—东环城路—东荣大路。
VI-07	吉林大路—东方广场—长吉南线—嘉兴街—洋浦大街—银锦路—绕城高速—净月大街—世纪广场—世纪大街—吉林大路。
VI-08	绕城高速—六级城镇开发边界—金鑫街—银湖路—金宝街—净月大街—绕城高速。
VI-09	飞虹路—青桐路—聚业大街—天新路—六级城镇开发边界—净月甲一路—新城大街—飞虹路。
VI-10	绕城高速—临河街—天工路—滨河东街—天裕路—临河西街—天青路—新城大街—净月甲一路—生态大街—丙四十七路—临河街—丙四十六路—伊通河—绕城高速。
VI-11	超达大路—超然街—宜居南路—超凡大街—城南大路—超强街—成缘路—超强西街—创意路—卓越大街—硅谷大街—超达大路。
VI-12	京哈铁路—兴顺路—蔚山路—创建街—超达大路—硅谷大街—朗新街—旷达路—富裕河—超达大路—西湖大路—京哈铁路。
VI-13	东风大街—兴顺路—京哈铁路—西湖大路—大洲广场—西湖大路—汽车大路—荣平街—威乐路—西湖大路—东风大街。
VI-14	皓月大路—哈大客运专线—南阳路—腾跃街—站前一路—安庆路—兴顺路—东风大街—西湖大路—西四环路—皓月大路。
VI-15	规划花莲路—西环城路—绿园区与宽城区区界—铁路—基隆街—哈大客运专线联络线—哈大客运专线—皓月大路—西四环路—规划花莲路。
VII级	1.建业大街—北四环路—伊通河—京哈铁路—绕城高速—102国道—洋浦大街—

长春市区基准地价更新成果应用说明

级别 (区片)	范围说明
	<p>长浑城际铁路—长双烟铁路—七级城镇开发边界—长双烟铁路—绕城高速—六级外侧边界—超越大街—绕城高速—长深高速联络线—规划西十一街—规划小五环路—建业大街。</p> <p>2.净月区：丙四十六路—临河街—丙四十七路—生态大街—净月甲一路—七级城镇开发边界—新城乙三路—伊通河—丙四十六路。</p> <p>3.朝阳区永春：绕城高速—人民大街—兴业路—前进大街—绕城高速。</p>
VII—01	北四环路—北凯旋路—北环城路—西环城路—规划花莲路—哈大客运专线—北四环路。
VII—02	北四环路—伊通河—北环城路—北凯旋路—北四环路。
VII—03	绕城高速—102国道—宽达路—福源街—中盛路—中科大街—大学城路—大学城路东延长线—翔北街—伊通河—京哈铁路—绕城高速。
VII—04	宽达路—102国道—长吉北线—东荣大路—新开大街—李家河—长双烟铁路—金钱路—经开区与北湖区区界—北湾东街—临沂路—盛北大街—宽达路。
VII—05	东荣大路—长吉北线—102国道—洋浦大街—长琿城际铁路—长双烟铁路—七级城镇开发边界—长双烟铁路—绕城高速—琿乌高速联络线—东方广场—吉林大路—洋浦大街—惠工路机场大道—李家河—长吉北线—新运胡同—东荣大路。
VII—06	东方广场—吉林大路—琿乌高速联络线—绕城高速—银锦路—洋浦大街—嘉兴街—长吉南线—东方广场。
VII—07	净月甲一路—七级城镇开发边界—新城乙三路—新城大街—净月甲一路
VII—08	丙四十六路—临河街—丙四十七路—生态大街—净月甲一路—新城大街—新城乙三路—伊通河—丙四十六路
VII—09	绕城高速—人民大街—兴业路—前进大街—绕城高速。
VII—10	硅谷大街—卓越大街—创意路—超强西街—成缘路—超强街—城南大路—超越大街—绕城高速—硅谷大街。
VII—11	京哈铁路—西湖大路—超达大路—富裕河—旷达路—朗新街—硅谷大街—绕城高速—京哈铁路。
VII—12	东风大街—新红旗广场—东风大街—西湖大路—威乐路—荣平街—汽车大路—西湖大路—大洲广场—西湖大路—京哈铁路—绕城高速—东风大街。
VII—13	皓月大路—西四环路—西湖大路—东风大街—新红旗广场—东风大街—绕城高速—长深高速联络线—规划西十一街—规划小五环路。
VII—14	长白公路—西四环路—皓月大路—规划小五环路—长白公路。
VII—15	建业大街—北四环路—哈大客运专线—规划花莲路—长白公路—规划小五环路—建业大街。
VIII级	<p>1.绕城高速内，除一级至七级之外的城镇开发边界。</p> <p>2.二道区：二道区与经开区区界—二道区与莲花山区区界—二道区与净月区区界—二道区与经开区区界—绕城高速—二道区与经开区区界。</p> <p>3.净月区朝阳区永春：绕城高速—前进大街—兴业路—人民大街—绕城高速—伊通河—新城乙三路—长双快速路—新城乙五路—八级城镇开发边界—绕城高速。</p> <p>4.朝阳区富锋：昌乐路—规划阜丰大街—育民南路—阜育西街西延长线—育民北街南延长线—阜育大街—向阳路—丁香大街—阜育东街—环山路—昌乐路。</p>
VIII—01	绕城高速—伊通河—北四环路—建业大街—绕城高速。
VIII—02	绕城高速—京哈铁路—伊通河—绕城高速。

长春市区基准地价更新成果应用说明

级别 (区片)	范围说明
VIII-03	绕城高速—八级城镇开发边界—长双烟铁路—长琿城际铁路—102国道—绕城高速。
VIII-04	二道区与经开区区界—二道区与莲花山区区界—二道区与净月区区界—二道区与经开区区界—绕城高速—二道区与经开区区界。
VIII-05	新城乙三路—长双快速路—新城乙五路—伊通河—新城乙三路。
VIII-06	绕城高速—前进大街—兴业路—人民大街—绕城高速—伊通河—八级城镇开发边界—绕城高速。
VIII-07	阜丰街—规划阜丰街—育民西路—阜育西街西延长线—育民北街南延长线—阜育大街—向阳路—丁香大街—阜育东街—开运街—阜丰街。
VIII-08	规划迎宾路—规划小五环路—规划西十一街—长深高速联络线—绕城高速—规划迎宾路。
VIII-09	建业大街—规划小五环路—规划迎宾路—绕城高速—建业大街。
IX	除一级至八级之外的城镇开发边界。

(四) 长春市区工矿用地基准地价级别(区片)范围文字说明

级别 (区片)	范围说明
I 级	芙蓉路—嫩江路—青岛路—东一条街—贵阳街—大经路—西四道街—树勋街—平泉路—岳阳街—自由大路—新民广场—工农大路—建设街—白菊路—芙蓉路。
I-01	白菊路—芙蓉路—嫩江路—青岛路—东一条街—贵阳街—新发路—康平广场—北安路—建设街—白菊路。
I-02	新发路—大经路—西四道街—树勋街—平泉路—岳阳街—自由大路—人民大街—人民广场—人民大街—新发路。
I-03	北安路—康平广场—新发路—人民大街—人民广场—人民大街—解放大路—建设街—北安路。
I-04	解放大路—人民大街—自由大路—新民广场—工农大路—建设街—解放大路。
II 级	京哈铁路—东三条街北延长线—东三条街—南广场—胜利大街—大马路—东四马路—亚泰大街—南湖大路—南湖广场—宽平大路—京哈铁路。
II-01	京哈铁路—东三条街北延长线—东三条街—胜利大街—上海路—贵阳街—东一条街—青岛路—嫩江路—芙蓉路—白菊路—建设街—北安路—京哈铁路。
II-02	上海路—大马路—东四马路—亚泰大街—大经路—上海路。
II-03	树勋街—西四道街—大经路—亚泰大街—南湖大路—人民大街—自由大路—岳阳街—平泉路—树勋街。
II-04	工农大路—新民广场—自由大路—人民大街—南湖大路—南湖广场—宽平大路—京哈铁路—工农大路。
II-05	北安路—建设街—工农大路—京哈铁路—北安路。
III 级	哈大客运专线联络线—铁北二路—凯旋路—台北大街—北亚泰大街—亚泰大街—长图铁路—伊通河—荣光路—临河街—东南湖大路—伊通河—南四环路—盛世大路—南湖中街—幸福街—卫光街—卫星路—电台街—电台街北延长线—文明路—创业大街—春城大街—南阳路—正阳广场—正阳街—景阳广场—正阳街—西安广场—西安大路—青年路—哈大客运专线联络线。
III-01	哈大客运专线联络线—铁北二路—凯旋路—台北大街—北亚泰大街—亚泰大街—

长春市区基准地价更新成果应用说明

级别 (区片)	范围说明
	长图铁路—光复路—上海路—胜利大街—南广场—东三条街—东三条街北延长线—京哈铁路—青荫路—青年路—哈大客运专线联络线。
III—02	上海路—光复路—长图铁路—伊通河—荣光路—临河街—东南湖大路—南湖大路—亚泰大街—东四马路—大马路—上海路。
III—03	南湖大路—伊通河—南四环路—盛世大路—南湖中街—幸福街—卫光街—卫星路—卫星广场—人民大街—南湖大路。
III—04	宽平大路—南湖广场—南湖大路—人民大街—卫星广场—卫星路—电台街—电台街北延长线—京哈铁路—宽平大路。
III—05	西安广场—西安大路—青年路—青荫路—京哈铁路—电台街北延长线—文明路—创业大街—春城大街—南阳路—正阳广场—正阳街—景阳广场—正阳街—西安广场。
IV级	北环城路—东环城路—世纪广场—卫星路—南四环路—生态广场—生态大街—绕城高速—芳草街—飞跃路—自立西街—规划西环城路—西环城路—北环城路。
IV—01	北环城路—伊通河—台北大街—京哈铁路—亚泰大街—北亚泰大街—台北大街—富丰路—铁路—宽城区与绿园区区界—西环城路—北环城路。
IV—02	东环城路—自由大路—临河街—荣光路—伊通河—长图铁路—京哈铁路—台北大街—伊通河—东环城路。
IV—03	自由大路—东环城路—世纪广场—卫星路—南四环路—生态广场—生态大街—绕城高速—临河街—世盛路—伊通河—东南湖大路—临河街—自由大路。
IV—04	蔚山路—东蔚山路—卫明街—南关区与朝阳区区界—幸福街—南湖中街—盛世大路—南四环路—伊通河—世盛路—临河街—绕城高速—芳草街—蔚山路。
IV—05	京哈铁路—电台街北延长线—电台街—卫星路—卫光街—幸福街—南关区与朝阳区区界—卫明街—东蔚山路—蔚山路—飞跃路—京哈铁路。
IV—06	宽城区与绿园区区界—铁路—富丰路—台北大街—凯旋路—铁北二路—哈大客运专线联络线—青年路—西安大路—西安广场—正阳街—景阳广场—正阳街—正阳广场—南阳路—春城大街—创业大街—文明路—电台街北延长线—京哈铁路—飞跃路—自立西街—规划西环城路—西环城路—宽城区与绿园区区界。
V级	北四环路—龙湖大路—龙翔广场—北远达大街—河流—中科大街—宽达路—102国道—洋浦大街—东河东路—铁南路—机场路—常德路—绕城高速—四级外侧边界—绕城高速—超强街—创意路—卓越大街—硅谷大街—超达大路—西湖大路—大洲广场—西湖大路—警备路—长春动车运用所围墙—皓月大路—西四环路—北四环路。
V—01	北四环路—伊通河—北环城路—青年路—北四环路。
V—02	龙湖大路—龙翔广场—北远达大街—河流—中科大街—宽达路—102国道—长吉北线—东荣大路—东环城路—北环城路—伊通河—龙湖大路。
V—03	东荣大路—长吉北线—102国道—洋浦大街—东河东路—铁南路—机场路—常德路—绕城高速—东吉林大路—吉林大路—东方广场—吉林大路—东环城路—东荣大路。
V—04	吉林大路—东方广场—吉林大路—东吉林大路—绕城高速—生态大街—生态广场—南四环路—卫星路—世纪广场—东环城路—吉林大路。
V—05	京哈铁路—飞跃路—芳草街—绕城高速—超强街—创意路—卓越大街—硅谷大街—超达大路—西湖大路—京哈铁路。
V—06	皓月大路—西环城路—规划西环城路—自立西街—飞跃路—京哈铁路—西湖大路

长春市区基准地价更新成果应用说明

级别 (区片)	范围说明
	一大洲广场—西湖大路—警备路—长春动车运用所围墙—皓月大路。
V-07	北四环路—青年路—北环城路—西环城路—皓月大路—西四环路—北四环路。
VI级	<p>1.北湖区经开区：鑫盛大路—绕城高速—长吉北线—102国道—宽达路—中科大街—河流—北远达大街—龙翔广场—龙湖大路—湖畔街。</p> <p>2.经开区：长双烟铁路—六级城镇开发边界—长双烟铁路—绕城高速—常德路—机场路—长双烟铁路。</p> <p>3.净月区：绕城高速—净月区与二道区区界—六级城镇开发边界—净月大街—六级城镇开发边界—新城乙三路—伊通河—绕城高速。</p> <p>4.汽开区朝阳区高新区：富民大路—西湖大路—大洲广场—西湖大路—超达大路—硅谷大街—卓越大街—创意路—超强街—绕城高速—富民大路。</p> <p>5.绿园区：双龙村村道—警备路—皓月集团围墙—林间道路—皓月集团围墙—林间道路—晓东大街—双龙村村道。</p> <p>6.绿园区：绕城高速—六级城镇开发边界—长白公路—绕城高速。</p> <p>7.绿园区宽城区：绕城高速—长白乌快速铁路—京哈客运专线—青年路—兴盛路—六级城镇开发边界—绕城高速。</p>
VI-01	鑫盛大路—绕城高速—长吉北线—102国道—宽达路—中科大街—河流—北远达大街—龙翔广场—龙湖大路—湖畔街。
VI-02	长双烟铁路—六级城镇开发边界—长双烟铁路—绕城高速—常德路—机场路—长双烟铁路。
VI-03	绕城高速—净月区与二道区区界—六级城镇开发边界—净月大街—六级城镇开发边界—新城乙三路—伊通河—绕城高速。
VI-04	旷达路—富裕河—瑞鹏路—高新区与朝阳区区界—育民东路—超达大路—硅谷大街—卓越大街—创意路—超强街—绕城高速—旷达路。
VI-05	京哈铁路—西湖大路—超达大路—育民东路—朝阳区与高新区区界—富裕河—旷达路—绕城高速。
VI-06	富民大路—西湖大路—大洲广场—西湖大路—京哈铁路—绕城高速—富民大路。
VI-07	双龙村村道—警备路—皓月集团围墙—林间道路—皓月集团围墙—林间道路—晓东大街—双龙村村道。
VI-08	绕城高速—六级城镇开发边界—长白公路—绕城高速。
VI-09	绕城高速—长白乌快速铁路—京哈客运专线—青年路—兴盛路—六级城镇开发边界—绕城高速。
VII	除一级至六级之外的城镇开发边界。

(五) 长春市区仓储用地基准地价级别(区片)范围文字说明

级别 (区片)	范围说明
I级	芙蓉路—嫩江路—青岛路—东一条街—贵阳街—大经路—西四道街—树勋街—平泉路—岳阳街—自由大路—新民广场—工农大路—建设街—白菊路—芙蓉路。
I-01	白菊路—芙蓉路—嫩江路—青岛路—东一条街—贵阳街—新发路—康平广场—北安路—建设街—白菊路。
I-02	新发路—大经路—西四道街—树勋街—平泉路—岳阳街—自由大路—人民大街—人民广场—人民大街—新发路。

长春市区基准地价更新成果应用说明

级别 (区片)	范围说明
I-03	北安路—康平广场—新发路—人民大街—人民广场—人民大街—解放大路—建设街—北安路。
I-04	解放大路—人民大街—自由大路—新民广场—工农大路—建设街—解放大路。
II级	京哈铁路—东三条街北延长线—东三条街—南广场—胜利大街—大马路—东四马路—亚泰大街—南湖大路—南湖广场—宽平大路—京哈铁路。
II-01	京哈铁路—东三条街北延长线—东三条街—胜利大街—上海路—贵阳街—东一条街—青岛路—嫩江路—芙蓉路—白菊路—建设街—北安路—京哈铁路。
II-02	上海路—大马路—东四马路—亚泰大街—大经路—上海路。
II-03	树勋街—西四道街—大经路—亚泰大街—南湖大路—人民大街—自由大路—岳阳街—平泉路—树勋街。
II-04	工农大路—新民广场—自由大路—人民大街—南湖大路—南湖广场—宽平大路—京哈铁路—工农大路。
II-05	北安路—建设街—工农大路—京哈铁路—北安路。
III级	哈大客运专线联络线—铁北二路—凯旋路—台北大街—北亚泰大街—亚泰大街—长图铁路—伊通河—荣光路—临河街—东南湖大路—伊通河—南四环路—盛世大路—南湖中街—幸福街—卫光街—卫星路—电台街—电台街北延长线—文明路—创业大街—春城大街—南阳路—正阳广场—正阳街—景阳广场—正阳街—西安广场—西安大路—青年路—哈大客运专线联络线。
III-01	哈大客运专线联络线—铁北二路—凯旋路—台北大街—北亚泰大街—亚泰大街—长图铁路—光复路—上海路—胜利大街—南广场—东三条街—东三条街北延长线—京哈铁路—青荫路—青年路—哈大客运专线联络线。
III-02	上海路—光复路—长图铁路—伊通河—荣光路—临河街—东南湖大路—南湖大路—亚泰大街—东四马路—大马路—上海路。
III-03	南湖大路—伊通河—南四环路—盛世大路—南湖中街—幸福街—卫光街—卫星路—卫星广场—人民大街—南湖大路。
III-04	宽平大路—南湖广场—南湖大路—人民大街—卫星广场—卫星路—电台街—电台街北延长线—京哈铁路—宽平大路。
III-05	西安广场—西安大路—青年路—青荫路—京哈铁路—电台街北延长线—文明路—创业大街—春城大街—南阳路—正阳广场—正阳街—景阳广场—正阳街—西安广场。
IV级	北环城路—东环城路—世纪广场—卫星路—南四环路—生态广场—生态大街—绕城高速—芳草街—飞跃路—自立西街—规划西环城路—西环城路—北环城路。
IV-01	北环城路—伊通河—台北大街—京哈铁路—亚泰大街—北亚泰大街—台北大街—富丰路—铁路—宽城区与绿园区区界—西环城路—北环城路。
IV-02	东环城路—自由大路—临河街—荣光路—伊通河—长图铁路—京哈铁路—台北大街—伊通河—东环城路。
IV-03	自由大路—东环城路—世纪广场—卫星路—南四环路—生态广场—生态大街—绕城高速—临河街—世盛路—伊通河—东南湖大路—临河街—自由大路。
IV-04	蔚山路—东蔚山路—卫明街—南关区与朝阳区区界—幸福街—南湖中街—盛世大路—南四环路—伊通河—世盛路—临河街—绕城高速—芳草街—蔚山路。
IV-05	京哈铁路—电台街北延长线—电台街—卫星路—卫光街—幸福街—南关区与朝阳区区界—卫明街—东蔚山路—蔚山路—飞跃路—京哈铁路。

长春市区基准地价更新成果应用说明

级别 (区片)	范围说明
IV-06	宽城区与绿园区区界—铁路—富丰路—台北大街—凯旋路—铁北二路—哈大客运专线联络线—青年路—西安大路—西安广场—正阳街—景阳广场—正阳街—正阳广场—南阳路—春城大街—创业大街—文明路—电台街北延长线—京哈铁路—飞跃路—自立西街—规划西环城路—西环城路—宽城区与绿园区区界。
V级	北四环路—龙湖大路—龙翔广场—北远达大街—河流—中科大街—宽达路—102国道—洋浦大街—东河东路—铁南路—机场路—常德路—绕城高速—四级外侧边界—绕城高速—超强街—创意路—卓越大街—硅谷大街—超达大路—西湖大路—大洲广场—西湖大路—警备路—长春动车运用所围墙—皓月大路—西四环路—北四环路。
V-01	北四环路—伊通河—北环城路—青年路—北四环路。
V-02	龙湖大路—龙翔广场—北远达大街—河流—中科大街—宽达路—102国道—长吉北线—东荣大路—东环城路—北环城路—伊通河—龙湖大路。
V-03	东荣大路—长吉北线—102国道—洋浦大街—东河东路—铁南路—机场路—常德路—绕城高速—东吉林大路—吉林大路—东方广场—吉林大路—东环城路—东荣大路。
V-04	吉林大路—东方广场—吉林大路—东吉林大路—绕城高速—生态大街—生态广场—南四环路—卫星路—世纪广场—东环城路—吉林大路。
V-05	京哈铁路—飞跃路—芳草街—绕城高速—超强街—创意路—卓越大街—硅谷大街—超达大路—西湖大路—京哈铁路。
V-06	皓月大路—西环城路—规划西环城路—自立西街—飞跃路—京哈铁路—西湖大路—大洲广场—西湖大路—警备路—长春动车运用所围墙—皓月大路。
V-07	北四环路—青年路—北环城路—西环城路—皓月大路—西四环路—北四环路。
VI级	<ol style="list-style-type: none"> 1.北湖区经开区：鑫盛大路—绕城高速—长吉北线—102国道—宽达路—中科大街—河流—北远达大街—龙翔广场—龙湖大路—湖畔街。 2.经开区：长双烟铁路—六级城镇开发边界—长双烟铁路—绕城高速—常德路—机场路—长双烟铁路。 3.净月区：绕城高速—净月区与二道区区界—六级城镇开发边界—净月大街—六级城镇开发边界—新城乙三路—伊通河—绕城高速。 4.汽开区朝阳区高新区：富民大路—西湖大路—大洲广场—西湖大路—超达大路—硅谷大街—卓越大街—创意路—超强街—绕城高速—富民大路。 5.绿园区：双龙村村道—警备路—皓月集团围墙—林间道路—皓月集团围墙—林间道路—晓东大街—双龙村村道。 6.绿园区：绕城高速—六级城镇开发边界—长白公路—绕城高速。 7.绿园区宽城区：绕城高速—长白乌快速铁路—京哈客运专线—青年路—兴盛路—六级城镇开发边界—绕城高速。
VI-01	鑫盛大路—绕城高速—长吉北线—102国道—宽达路—中科大街—河流—北远达大街—龙翔广场—龙湖大路—湖畔街。
VI-02	长双烟铁路—六级城镇开发边界—长双烟铁路—绕城高速—常德路—机场路—长双烟铁路。
VI-03	绕城高速—净月区与二道区区界—六级城镇开发边界—净月大街—六级城镇开发边界—新城乙三路—伊通河—绕城高速。
VI-04	旷达路—富裕河—瑞鹏路—高新区与朝阳区区界—育民东路—超达大路—硅谷大街—卓越大街—创意路—超强街—绕城高速—旷达路。

长春市基准地价更新成果应用说明

级别 (区片)	范围说明
VI-05	京哈铁路—西湖大路—超达大路—育民东路—朝阳区与高新区区界—富裕河—旷达路—绕城高速。
VI-06	富民大路—西湖大路—大洲广场—西湖大路—京哈铁路—绕城高速—富民大路。
VI-07	双龙村村道—警备路—皓月集团围墙—林间道路—皓月集团围墙—林间道路—晓东大街—双龙村村道。
VI-08	绕城高速—六级城镇开发边界—长白公路—绕城高速。
VI-09	绕城高速—长白乌快速铁路—京哈客运专线—青年路—兴盛路—六级城镇开发边界—绕城高速。
VII	除一级至六级之外的城镇开发边界。

四、特别说明事项

（一）基准地价级别（区片）范围以图示为准，宗地处于《长春市区各级别（区片）基准地价图》未覆盖区域的，以距宗地边界直线距离最近的相应用地类型级别（区片）确定其土地级别（区片）和基准地价。

（二）建立基准地价动态更新机制，根据地价水平变化情况，进行局部更新。

（三）基准地价实施过程中，涉及地价管理相关应用配套政策的，可以基准地价为基础，进行相应的政策性调整。