**天津市城镇基准地价更新成果**

天津市国土资源和房屋管理局

二〇一七年十二月

目 录

[1 天津市城镇基准地价更新结果 1](#_Toc500223161)

[1.1 基准地价内涵 1](#_Toc500223162)

[1.2 天津市级别基准地价 1](#_Toc500223163)

[1.3 天津市商业路线价 3](#_Toc500223164)

[2 天津市城镇基准地价级别（区片）范围说明 8](#_Toc500223165)

[3 天津市城镇基准地价修正体系 54](#_Toc500223166)

[3.1 地价修正体系的应用 54](#_Toc500223167)

[3.1.1 适用范围 54](#_Toc500223168)

[3.1.2 级别基准地价修正的计算公式 54](#_Toc500223169)

[3.1.3 路线价修正的计算公式 54](#_Toc500223170)

[3.1.4 关于土地开发程度修正的说明 54](#_Toc500223171)

[3.2 主要地价修正系数 55](#_Toc500223172)

[3.2.1 容积率修正 55](#_Toc500223173)

[3.2.2 商业用途修正 60](#_Toc500223174)

[3.2.3 土地使用年期修正 61](#_Toc500223175)

[3.2.4 地价期日修正 61](#_Toc500223176)

[3.2.5 路线价深度修正 61](#_Toc500223177)

[3.2.6 区域因素修正 62](#_Toc500223178)

# 1 天津市城镇基准地价更新结果

## 1.1 基准地价内涵

基准地价是指在土地利用总体规划确定的城镇可建设用地范围内，对平均开发利用条件下，不同级别或不同均质地域的建设用地，按照商服、住宅、工业等用途分别评估，并由政府确定的，某一估价期日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格。

天津市基准地价更新设定商业、住宅、工业三种用途，使用年期为法定最高出让年期，商业用地40年、住宅用地70年、工业用地50年；土地开发程度为“七通一平”，即宗地外通电、通给水、通排水、通路、通讯、通热、通燃气，宗地内场地平整；分级别设定标准容积率；地价表现形式为地价和楼面地价。地价基准日为2016年1月1日（见表1-1）。

**表1-1 天津市基准地价设定条件表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 土地用途 | 商业用地 | | | 住宅用地 | | | 工业用地 |
| 土地级别 | 1～3级地 | 4～6级地 | 7～12级地 | 1～3级地 | 4～6级地 | 7～12级地 | 1～6级地 |
| 设定容积率 | 3.0 | 2.4 | 1.8 | 2.5 | 2.0 | 1.5 | 1.0 |
| 土地开发程度 | 七通一平 | | | | | | |
| 使用年期 | 40年 | | | 70年 | | | 50年 |
| 基准期日 | 2016年1月1日 | | | | | | |

## 1.2天津市级别基准地价

基准地价更新范围包括天津市中心城区环外环和滨海新区全域，环外各区主要建制镇、工业园区等，覆盖总面积4196.2平方千米。全市商业用地共划分为12个级别，住宅用地划分为12个级别，工业用地划分6个级别。在级别范围内划分地价均质区域，即区片，一个级别可包含一个或若干个区片。其中：商业用地划分了287个区片，住宅用地划分314个区片，工业用地划分233个区片。

**表1-2 天津市级别基准地价表**

单位：元/m2，元/建筑平米

| 土地级别 | 商业用地 | | 住宅用地 | | 工业用地 | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地价 | 楼面地价 | 地价 | 楼面地价 | 地价 | 楼面地价 |
| 一级 | 40800 | 13600 | 39500 | 15800 | 1300 | 1300 |
| 二级 | 34200 | 11400 | 32875 | 13150 | 910 | 910 |
| 三级 | 29295 | 9765 | 27850 | 11140 | 695 | 695 |
| 四级 | 20016 | 8340 | 18720 | 9360 | 535 | 535 |
| 五级 | 17088 | 7120 | 15690 | 7845 | 410 | 410 |
| 六级 | 14580 | 6075 | 12700 | 6350 | 280 | 280 |
| 七级 | 9342 | 5190 | 8220 | 5480 | —— | —— |
| 八级 | 7380 | 4100 | 6810 | 4540 | —— | —— |
| 九级 | 5499 | 3055 | 5408 | 3605 | —— | —— |
| 十级 | 3690 | 2050 | 4350 | 2900 | —— | —— |
| 十一级 | 2259 | 1255 | 2985 | 1990 | —— | —— |
| 十二级 | 1395 | 775 | 1320 | 880 | —— | —— |

**表1-3 天津市商业用地级别（区片）基准地价分布表**

单位：元/建筑平米

| 土地级别 | 中心城区  环外环 | 滨海新区 | 西青 | 北辰 | 津南 | 东丽 | 武清 | 静海 | 宁河 | 宝坻 | 蓟州 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级 | 13600 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 二级 | 11400 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 三级 | 9765 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 四级 | 8340 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 五级 | 7120 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 六级 | 6075 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 七级 | 4965 | 5410 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 八级 | 4300 | 4522 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 九级 | 3500 | 3354 | 2849 | 2856 | 3417 | 3220 | 2639 |  |  |  | 3634 |
| 3000 | 2672 |  |  | 2697 |  |  |  |  |  | 2793 |
| 十级 |  | 1969 | 1838 | 2256 | 1888 | 2550 | 1792 | 2333 | 1778 | 2294 | 2236 |
|  |  |  | 1623 |  | 2156 |  | 1708 |  | 2048 | 1793 |
| 十一级 |  | 1471 | 1164 |  |  |  | 1290 | 1250 | 1417 | 1348 |  |
|  | 1201 |  |  |  |  |  | 1000 | 1167 | 1000 |  |
| 十二级 |  | 941 | 797 |  |  |  | 856 |  | 917 | 512 | 651 |
|  | 692 |  |  |  |  | 375 |  |  |  | 521 |
|  | 541 |  |  |  |  |  |  |  |  | 435 |

**表1-4 天津市住宅用地级别（区片）基准地价分布表**

单位：元/建筑平米

| 土地级别 | 中心城区  环外环 | 滨海新区 | 西青 | 北辰 | 津南 | 东丽 | 武清 | 静海 | 宁河 | 宝坻 | 蓟州 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级 | 15800 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 二级 | 13150 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 三级 | 11140 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 四级 | 9360 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 五级 | 7845 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 六级 | 6595 | 6100 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 七级 | 5285 | 5678 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 八级 | 4440 | 4674 | 4500 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 九级 | 3550 | 3849 | 3600 |  | 3500 | 3526 |  |  |  |  |  |
| 十级 | 3000 | 2952 | 2860 | 2892 | 2700 | 2830 | 2845 | 2800 |  |  | 3158 |
| 十一级 |  | 2235 | 2300 | 2339 | 2000 | 2323 | 1955 | 2050 | 2000 | 2380 | 2443 |
|  | 1673 |  | 1792 |  |  |  | 1500 | 1480 | 1899 | 1971 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | 1772 | 1603 |
| 十二级 |  | 1052 |  |  |  |  | 1243 | 1200 | 1260 | 1000 | 735 |
|  | 657 |  |  |  |  | 812 |  | 1130 | 800 | 570 |
|  | 406 |  |  |  |  |  |  |  |  | 471 |

**表1-5 天津市工业用地级别（区片）基准地价分布表**

单位：元/建筑平米

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 土地级别 | 中心城区  环外环 | 滨海新区 | 西青 | 北辰 | 津南 | 东丽 | 武清 | 静海 | 宁河 | 宝坻 | 蓟州 |
| 一级 | 1300 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 二级 | 870 |  | 870 |  |  |  |  |  |  |  | 995 |
| 三级 |  | 730 | 750 |  |  | 686 |  |  |  |  | 720 |
|  | 630 | 650 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 四级 | 550 | 560 | 600 | 480 |  | 586 | 488 |  |  |  | 605 |
|  | 500 |  |  |  | 490 |  |  |  |  | 525 |
| 五级 | 410 | 455 |  | 430 | 435 |  | 432 | 390 | 360 | 453 | 360 |
|  | 410 |  | 400 | 412 |  | 390 |  |  | 403 |  |
|  | 384 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 六级 |  |  |  |  |  |  |  | 345 | 285 | 325 | 230 |
|  |  |  |  |  |  |  | 270 | 255 | 300 | 210 |
|  |  |  |  |  |  |  |  | 210 |  |  |

## 1.3 天津市商业路线价

全市从一级地到十一级地在主要商业街道上主要布设134条路线价区段。其中，中心城区环外环布设55条；滨海新区布设19条；武清区布设7条；宝坻区布设16条；蓟州区布设26条；静海区布设8条；宁河区布设3条。全部路线价水平变化区间为19896元/m2~1722元/m2，价格水平普遍高于所在级别基准地价20%左右。

**表1-6 天津市商业路线价表** （单位：元/建筑平米）

|  | **中心城区**  **环外环** | | **滨海新区** | | **武清** | **宝坻** | **蓟州** | **静海** | **宁河** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 路线段数量 | 55 | | 19 | | 7 | 16 | 26 | 8 | 3 |
| 路线价 | 19896~4611 | | 9450~2218 | | 2777~2304 | 5123~1728 | 5733~3138 | 2500~2222 | 2028~1722 |
| 所在级别 | 1~9 | | 7~11 | | 9 | 10~11 | 9~10 | 10 | 10~11 |
| 级别基准地价 | 13600~3055 | | 5190~1255 | | 3055 | 2050~1255 | 3055~2050 | 2050 | 2050~1255 |
| 标准深度（m） | 1-5级 | 6-8级 | 7-9级 | 10-11级 | 12 | | | | |
| 20 | 15 | 15 | 12 |

**表1-7 天津市主要商业街道路线价区段表** 单位：元/建筑平米

| 序号 | 区域 | 路段名称 | 路线价 | 路段所在区片编号 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 中 心 城 区 | 滨江道（南京路-和平路） | 19896 | S01-中心-0101 |
| 2 | 欧式风情街（南京路-大沽北路） | 18397 | S01-中心-0102 |
| 3 | 大沽北路（欧式风情街-曲阜道） | 18356 |
| 4 | 和平路（福安大街-赤峰道） | 17375 | S01-中心-0101 |
| 5 | 赤峰道（南京路-和平路） | 17030 |
| 6 | 南市食品街 | 16414 |
| 7 | 锦州道（南京路-河北路） | 16693 |
| 8 | 福安大街 | 16012 |
| 9 | 南门外大街（南马路-福安大街） | 15331 |
| 10 | 荣业大街（南马路-多伦道） | 14028 |
| 11 | 鼓楼商业街（片区） | 14358 | S02-中心-0201 |
| 12 | 古文化街（片区） | 13263 |
| 13 | 南开二纬路（南开三马路-南门外大街） | 12625 |
| 14 | 博爱道（五经路-胜利路） | 12372 |
| 15 | 南马路（西马路-东马路） | 11943 | S02-中心-0101~S02-中心-0201 |
| 16 | 永安道（马场道-广东路） | 13345 | S02-中心-0201~S03-中心-0301 |
| 17 | 大沽南路（南京路-围堤道） | 11392 |
| 18 | 大胡同商业区（片区） | 15170 | S03-中心-0301 |
| 19 | 鞍山西道(玉泉路-三潭路) | 11275 |
| 20 | 广东路（乐园道-永安道） | 11080 |
| 21 | 解放南路（湘江道-琼州道） | 10592 |
| 22 | 水上公园北道（卫津路-水上公园西路） | 11642 | S03-中心-0301~S04-中心-0401 |
| 23 | 宾水道（紫金山路-友谊路） | 11299 |
| 24 | 友谊路（围堤道-黑牛城道） | 11125 |
| 25 | 新开路（华龙道-华昌道） | 10353 |
| 26 | 中山路（子牙河-吕纬路） | 10203 |
| 27 | 西市大街（青年路-南开三马路） | 9245 |
| 28 | 芥园道（红旗路-西马路） | 8902 |
| 29 | 黄河道（西马路-青年路） | 8560 |
| 30 | 时代奥城（片区） | 10506 | S04-中心-0401 |
| 31 | 体院北道（卫津南路-紫金山路） | 9267 |
| 32 | 黑牛城道（卫津河-解放南路） | 10159 | S04-中心-0401~S05-中心-0501 |
| 33 | 红旗路（海源道-黄河道） | 9034 |
| 34 | 红旗南路（秀川路-凌宾路） | 7595 |
| 35 | 梅江金海湾（片区） | 8069 | S05-中心-0501 |
| 36 | 中山门（片区） | 7798 |
| 37 | 中山北路（万柳村大街-育红路） | 7730 |
| 38 | 友谊南路（潭江道-外环南路） | 7425 |
| 39 | 珠江道（友谊南路-九华山路） | 7378 |
| 40 | 卫津南路（集美道-外环线） | 7290 | S05-中心-0501~S06-中心-0601 |
| 41 | 迎水道（外环线-红旗路） | 7262 |
| 42 | 光荣道（洪湖东路-天平桥） | 6825 |
| 43 | 长江道（红旗路-密云路） | 6292 |
| 44 | 华苑路（宾水西道-迎水道） | 7169 | S06-中心-0601 |
| 45 | 泉汇购物广场（片区） | 6737 |
| 46 | 辰昌路（北辰路-双环路） | 6608 |
| 47 | 宾水西道（华苑西路-简阳辅路） | 6394 |
| 48 | 天山路（津滨大道-卫国道） | 6354 |
| 49 | 利津路（津塘路-先锋路） | 6199 |
| 50 | 外环北路（志成路-昆仑北路） | 6214 | S06-中心-0601~S08-中心-0801 |
| 51 | 中北大道（中北大道-外环线） | 5624 | S07-中心-0705 |
| 52 | 果园北道（京津路-高峰路） | 6130 | S07-中心-0704 |
| 53 | 京津路区段 | 5492 |
| 54 | 阜锦道区段 | 5290 | S07-中心-0705~S08-中心-0802 |
| 55 | 金钟河大街（徐庄子-金钟桥） | 4995 | S08-中心-0801 |
| 56 | 滨 海 新 区 | 解放路（学校大街-和平路） | 9705 | S07-滨海-0102 |
| 57 | 上海道（新华路-和平路） | 9233 |
| 58 | 第三大街（新城东路-南海路） | 8338 | S07-滨海-0101 |
| 59 | 第三大街（南海路-黄海路） | 6038 |
| 60 | 黄海路（泰达大街-第三大街） | 5941 |
| 61 | 新洋市场（抚顺道） | 8022 | S08-滨海-0201 |
| 62 | 上海道北侧（浙江路-福建西路） | 6088 |
| 63 | 杭州道（河北路-车站北路） | 5922 |
| 64 | 牌坊街（滨河路-天化医院） | 3822 | S09-滨海-0407 |
| 65 | 新开中路（文化街-太平街） | 3650 |
| 66 | 新村街（东风路-铁路） | 3200 |
| 67 | 东风路（文化街-太平街） | 3166 |
| 68 | 胜利街（世纪大道-兴华路） | 3386 | S09-滨海-0403 |
| 69 | 永明路（东环路-迎宾街） | 3100 |
| 70 | 育才路（迎宾街-胜利街） | 3026 |
| 71 | 胜利街（旭日路-世纪大道） | 3022 |
| 72 | 霞光路（迎宾街-胜利街） | 2997 |
| 73 | 河西区二经路（二纬路-三纬路） | 2861 | S10-滨海-0505 |
| 74 | 新兴南道（团结东路-先锋路） | 2277 | S11-滨海-0603 |
| 75 | 武 清 | 京塘线（京塘线与机场道交口-京塘线与强国道交口） | 2777 | S09-武清-0101 |
| 76 | 雍阳西道（雍阳桥-泉州路与雍阳西道交口） | 2718 |
| 77 | 振华西道（振华西道与京塘线交口-振华西道与泉州路交口） | 2600 |
| 78 | 常德大街（常德大街与大桥道交口-常德大街与雍阳东道交口） | 2541 |
| 79 | 胜利路（胜利路与大桥道交口-胜利路与雍阳东道交口） | 2363 |
| 80 | 泉州路（泉州路与雍阳西道交口-泉州路与振华西道交口） | 2304 |
| 81 | 大桥道（大桥道与京塘线交口-大桥道与胜利路交口） | 2304 |
| 82 | 宝 坻 | 南关大街（建设路-南三路） | 5123 | S10-宝坻-0101 |
| 83 | 南关大街（南三路-环城南路） | 3993 |
| 84 | 苑北路（东城南路-南关大街） | 3822 |
| 85 | 南三路（钰华街-开元路） | 3329 |
| 86 | 中保楼步行街（南关大街-幸福路） | 3168 |
| 87 | 苑南路（东城南路-南关大街） | 2858 |
| 88 | 开元路（潮阳大道-建设路） | 2936 | S10-宝坻-0101~S10-宝坻-0201 |
| 89 | 东街（东城路-南街） | 2149 |
| 90 | 钰华街（南三路-南城东路） | 2149 | S10-宝坻-0101~S10-宝坻-0202 |
| 91 | 南街（南城路-学街） | 2304 | S10-宝坻-0201 |
| 92 | 建设路（钰华街-开元路） | 2066 |
| 93 | 商贸街（南三路-南城东路） | 2149 | S10-宝坻-0202 |
| 94 | 建设东路（火车站路-钰华街） | 2066 |
| 95 | 进京路（钰华街-宝平公路） | 1988 | S10-宝坻-0101~S10-宝坻-0201~S11-宝坻-0301 |
| 96 | 东城路（南城路-北城路） | 1728 |
| 97 | 北城东路（东环路-东城北路） | 1728 | S11-宝坻-0301 |
| 98 | 蓟 州 | 武定街、文昌街 | 5733 | S09-蓟州-0101 |
| 99 | 渔阳南路（文昌街-人民路） | 5703 |
| 100 | 中昌北路（人民西路-兴华大街） | 5314 |
| 101 | 兴华大街（中昌北路-光明路） | 4989 |
| 102 | 人民西路（渔阳南路-中昌北路） | 4524 |
| 103 | 中昌北路（兴华大街-迎宾大街） | 4500 |
| 104 | 渔阳南路（商贸街-人民西路） | 4134 |
| 105 | 人民西路（光明路-中昌北路） | 4109 |
| 106 | 人民西路（长城大道-渔阳南路） | 3852 |
| 107 | 迎宾大街 | 4476 | S09-蓟州-0101~S09-蓟州-0201 |
| 108 | 中昌南路（人民东路-商贸街） | 4146 |
| 109 | 商贸街 | 4039 |
| 110 | 光明路 | 3975 |
| 111 | 长城大道（人民西路-庆丰路） | 3909 |
| 112 | 长城大道（商贸街-人民西路） | 3560 |
| 113 | 兴华大街（光明路-体育馆） | 4465 | S09-蓟州-0201 |
| 114 | 武定西街 | 4061 |
| 115 | 中昌北路（迎宾大街-北环路） | 4017 |
| 116 | 迎宾大街（光明路-上宝塔路） | 3651 |
| 117 | 中昌南路（商贸街-南环路） | 3577 |
| 118 | 长城大道（庆丰路-北环路） | 3575 |
| 119 | 人民西路（长城大道-铁路） | 3457 |
| 120 | 人民东路（光明路-金盾小区） | 3331 |
| 121 | 兴华大街（体育馆-东环路） | 3246 |
| 122 | 渔阳南路（商贸街-南环路） | 3138 |
| 123 | 人民西路（长途客运站路段） | 3214 | S09-蓟州-0201~S10-蓟州-0302 |
| 124 | 静 海 | 东方红路（复兴大街-京福线） | 2500 | S10-静海-0101 |
| 125 | 胜利大街（建设路-南纬一路） | 2500 |
| 126 | 胜利大街（北纬一路-建设路） | 2417 |
| 127 | 东方红路（京福线-东兴道） | 2417 |
| 128 | 东方红路（东兴道-春曦道） | 2361 |
| 129 | 东方红路（春曦道-曙光道） | 2222 |
| 130 | 胜利大街（北纬五路-北纬一路） | 2222 |
| 131 | 胜利大街（南纬一路-南纬三路） | 2222 |
| 132 | 宁 河 | 商业道（文化路-光明路） | 1833 | S10-宁河-0102 |
| 133 | 商业道（沿河路-文化路） | 1722 |
| 134 | 商业道（光明路-朝阳路） | 2028 | S10-宁河-0102~S11-宁河-0203 |

# 2天津市城镇基准地价级别（区片）范围说明

区片编号说明：例如：S07-滨海-0102，第一个大写字母代表土地用途，其后的两个数字代表土地级别序号，中间两个汉字代表所在地区，后四个数字代表所在地区的级别和区片号。S07-滨海-0102，代表天津市商业七级地中滨海新区内一级地的第二个区片，级别基准地价5190元/建筑平米，该区片地价5410元/建筑平米，该区片分布范围为大连东道-新华路-海河-河北路-大连东道所包围的区域。

**表2-1 天津市商业用地级别（区片）基准地价范围说明表**

| 土地级别 | 区片编号 | 单位地价  （元/平方米） | 楼面地价  （元/建筑平方米） | 分布范围 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级地 | S01-中心-0101 | 40800 | 13600 | 南马路-通南道-海河-营口道-南京路-鞍山道-河北路-同方花园西南侧无名路-福安大街-南开二纬路-南开二马路-南马路 |
| S01-中心-0102 | 40800 | 13600 | 泰安道-海河-曲阜道-解放北路-解放南路-浦口道-南京路-合肥道-南昌路-南京路-湖北路-泰安道 |
| 二级地 | S02-中心-0201 | 34200 | 11400 | 北马路-通北路-海河-通南道-南马路-南开二马路-南开二纬路-福安大街-同方花园西南侧无名路-河北路-鞍山道-南京路-营口道-海河-泰安道-湖北路-南京路-南昌路-合肥道-南京路-浦口道-解放南路-解放北路-曲阜道-海河-奉化道-琼州道-永安道-马场道-西康路-成都道-吴家窑二号路-同安道-卫津路-双峰道-万德庄南北街-南京路-南开三马路-西马路-北马路 |
| S02-中心-0202 | 34200 | 11400 | 狮子林大街-金纬路-新广路-新兆路-华昌道-海河-六纬路-大直沽西路-海河-狮子林大街 |
| 三级地 | S03-中心-0301 | 29295 | 9765 | 子牙河-南运河-复兴路高架桥-子牙河 |
| S03-中心-0302 | 29295 | 9765 | 五马路-黄纬路-中山路-昆纬路-新开路-十一经路-津塘路-荐福道-大直沽中路-八纬路-八纬北路-大直沽八号路-六纬路-东兴路-海河-大直沽西路-六纬路-海河-华昌道-新兆路-新广路-金纬路-狮子林大街-海河-子牙河-五马路 |
| S03-中心-0303 | 29295 | 9765 | 南运河-海河-通北路-北马路-西马路-南开三马路-南京路-万德庄南北街-双峰道-卫津路-同安道-吴家窑二号路-成都道-西康路-马场道-永安道-琼州道-奉化道-海河-新围堤道-围堤道-隆昌路-平江道-友谊路-宾水道-紫金山路-气象台路-苍穹道-水上公园东路-水上公园北道-水上公园西路-复康路-白堤路-航海道-三潭路-西湖道-白堤路-长江道-广开四马路-复兴路-南运河 |
| 四级地 | S04-中心-0401 | 20016 | 8340 | 新开河-京津城际铁路-新阔路-华昌道-红星路-成林道-顺达路-东兴路-津塘路-光华路-富民路-海河-东兴路-六纬路大直沽八号路-八纬北路-八纬路-大直沽中路-荐福道-津塘路-十一经路-新开路-昆纬路-中山路-黄纬路-五马路-海河-新开河 |
| S04-中心-0402 | 20016 | 8340 | 子牙河-复兴路-南运河-红旗路-红旗北路-子牙河 |
| S04-中心-0403 | 20016 | 8340 | 南运河-复兴路-广开四马路-长江道-白堤路-西湖道-三潭路-航海道-白堤路-复康路-水上公园西路-水上公园北道-水上公园东路-苍穹道-气象台路-紫金山路-宾水道-友谊路-平江道-隆昌路-围堤道-新围堤道-海河-富民路-大沽南路-解放南路-黑牛城道-紫金山路-陈塘庄支线-卫津南路-红旗南路-水上公园西路-育梁道-红旗南路-红旗路-南运河 |
| 五级地 | S05-中心-0501 | 17088 | 7120 | 丁字沽一号路-光荣道-北运河-子牙河-咸阳北路-丁字沽一号路 |
| S05-中心-0502 | 17088 | 7120 | 榆关道-京九铁路联络线-天津北环铁路-新开河-子牙河-北运河-榆关道 |
| S05-中心-0503 | 17088 | 7120 | 新开河-泰州路-红星路-泰兴路-金沙江路-北塘排污河-靖江路-真理道-泰兴路-卫国道-昆仑路-海河-富民路-光华路-津塘路-东兴路-顺达路-成林道-红星路-华昌道-新阔路-京津城际铁路-新开河 |
| S05-中心-0504 | 17088 | 7120 | 子牙河-红旗北路-红旗路-南运河-咸阳路-咸阳北路-子牙河 |
| S05-中心-0505 | 17088 | 7120 | 南运河-红旗路-红旗南路-育梁道-水上公园西路-红旗南路-卫津南路-陈塘庄支线-紫金山路-黑牛城道-解放南路-大沽南路-富民路-海河-黑牛城道-大沽南路-郁江道-洞庭路-珠江道-解放南路-外环南路-卫津南路-淄环路-瑶琳路-陈塘庄支线-简阳路-咸阳路-南运河 |
| 六级地 | S06-中心-0601 | 14580 | 6075 | 北辰道-北运河-光荣道-丁字沽一号路-咸阳北路-子牙河-千里堤-天津商业大学南侧规划边界-辰盛路-光荣道-外环西路-北辰道 |
| S06-中心-0602 | 14580 | 6075 | 普济河道-普济河东道-外环北路-新开河-天津北环铁路-京九铁路联络线-榆关道-北运河-普济河道 |
| S06-中心-0603 | 14580 | 6075 | 新开河-外环北路-外环东路-昆仑路-博山道-卫国道-登州路-北程林庄路-津滨大道-外环东路-海河-昆仑路-卫国道-泰兴路-真理道-靖江路-北塘排污河-金沙江路-泰兴路-红星路-泰州路-新开河 |
| S06-中心-0604 | 14580 | 6075 | 海河-外环南路-解放南路-珠江道-洞庭路-郁江道-大沽南路-昆仑路-海河 |
| S06-中心-0605 | 14580 | 6075 | 子牙河-咸阳路-南运河-西横堤-子牙河 |
| S06-中心-0606 | 14580 | 6075 | 南运河-咸阳路-简阳路-陈塘庄支线-瑶琳路-淄环路-卫津南路-外环南路-外环西路-南运河 |
| 七级地 | S07-滨海-0101 | 9738 | 5410 | 泰达大街-南海路-第五大街-海滨大道-津塘公路-洞庭路-泰达大街 |
| S07-滨海-0102 | 9738 | 5410 | 京山铁路-新华路-海河-河北路-京山铁路 |
| S07-中心-0701 | 8937 | 4965 | 规划环外环边界-津汉公路-华丰路-天津北环铁路-规划环外环边界 |
| S07-中心-0702 | 8937 | 4965 | 外环东路-津滨大道-北程林庄路-登州路-卫国道-博山道-昆仑路-外环东路 |
| S07-中心-0703 | 8937 | 4965 | 规划环外环边界-海河-外环东路-规划环外环边界 |
| S07-中心-0704 | 8937 | 4965 | 海河-洪泥河-津沽公路-梨双路-龙顺园南侧规划边界-津港公路-龙泉道-惠友道-津淄公路-荣乌联络线-外环南路-海河 |
| S07-中心-0705 | 8937 | 4965 | 外环西路-光荣道-辰盛路-千里堤-子牙河-外环西路 |
| S07-中心-0706 | 8937 | 4965 | 外环西路-子牙河-西横堤-密云路-南运河-津霸客运专线-阜锦道-外环西路 |
| S07-中心-0707 | 8937 | 4965 | 南运河-外环西路-复康路-京沧高速-津静线-海泰西路-京沪高铁-南运河 |
| S07-中心-0708 | 8937 | 4965 | 外环西路-外环北路-普济河东道-勤俭道-北运河-外环西路 |
| S07-中心-0709 | 8937 | 4965 | 北运河-北辰道-外环西路-北运河 |
| 八级地 | S08-滨海-0201 | 8140 | 4522 | 泰达大街-洞庭路-建材路-津港四号路-场西路-新港一号路-天津港-海滨高速-天津大道-河南路-海河-新华路-大连东道-河北路-海河-于庄子路东侧-新胡路-车站北路-泰达大街 |
| S08-中心-0801 | 7740 | 4300 | 津武公路-无名河-淀河南路-无名河-小淀工业园北侧规划边界-华丰道-中国南车股份有限公司天津产业园北侧规划边界-津蓟高速-无名路-津蓟高速天津收费站以东300米无名路-温家房子东工业园区东侧无名路-温东中路-新开河-外环北路-津武公路 |
| S08-中心-0802 | 7740 | 4300 | 外环北路-新开河-东减河-天津北环铁路-西一经路-华丰路-规划环外环边界-外环东路-外环北路 |
| S08-中心-0803 | 7740 | 4300 | 津永公路-北运河-外环西路-子牙河-永清渠-津永公路 |
| S08-中心-0804 | 7740 | 4300 | 永定新河-京津公路-外环西路-北运河-永定新河 |
| S08-中心-0805 | 7740 | 4300 | 子牙河-外环西路-阜锦道-津霸客运专线-京沪高铁-紫阳道-中北工业园西侧规划边界-海泰西路-津静线-津沧高速-复康路-外环西路-外环南路-荣乌联络线-津淄公路-惠友道-龙泉道-津港公路-龙顺园小区、中芯花园南侧规划边界-梨双路-津沽公路-洪泥河-海河-规划环外环边界-南慧路-天津大道-东沽路-津沽公路-雅润路-津晋高速-津港高速-宁静高速-津晋高速-荣乌联络线-郊野公园东侧规划边界-天娇道-祥宪路-天津市监狱南门无名路-大沽排污河-地铁5号线车库南侧边界（在建）-荣华道-团泊大道-中骏柏景湾、祥和园、小镇西西里南侧规划边界-毛条路-郭庄子路-工西路-海泰南道-京沪高铁-赛达大道-地铁3号线-无名河-宜家院路-京福公路-瑞祥花园、田丽小区西侧规划边界-董甸路-无名河-规划环外环边界-子牙河 |
| 九级地 | S09-蓟州-0101 | 6541 | 3634 | 迎宾大街-光明路-人民东大街-中昌南路-商贸街-长城大道-迎宾大街 |
| S09-中心-0901 | 6300 | 3500 | 规划环外环边界-津武公路-永定新河-北运河-规划环外环边界 |
| S09-中心-0902 | 6300 | 3500 | 永定新河-金钟河-规划环外环边界-天津北环铁路-东减河-新开河-温东中路-津宁高速-温家房子东工业园区东侧无名路-津蓟高速天津收费站以东300米无名路-无名路-津蓟高速-中国南车股份有限公司天津产业园北侧规划边界-华丰道-小淀工业园北侧规划边界-无名河-北仓延长线-淀河南路-无名河-津武公路-外环北路-永定新河 |
| S09-中心-0903 | 6300 | 3500 | 津港公路-规划环外环边界-荣乌高速-津晋高速-宁静高速-津港公路 |
| S09-中心-0904 | 6300 | 3500 | 规划环外环边界-河道-董甸路-田丽小区、瑞祥花园西侧规划边界-京福公路-宜家院路-河道-地铁3号线-赛达大道-京沪高铁-海泰南道-工西路-郭庄子路-毛条路--小镇西西里、祥和园、中骏柏景湾南侧-团泊大道-荣华道-地铁5号线车库南侧边界（在建）-大沽排污河-天津市监狱南门无名路-祥宪路-天娇道-郊野公园东侧规划边界-荣乌联络线-荣乌高速（津晋高速）-毛条路-金牛花园南侧规划边界-恒益隆庭南侧规划边界-赛达大道-津沧高速-规划环外环边界 |
| S09-中心-0905 | 6300 | 3500 | 津永公路-永清渠-子牙河-京沪高铁-津保高速-规划环外环边界-津永公路 |
| S09-津南-0101 | 6151 | 3417 | 东沽路-津南环线-海河故道-规划路-界河路-东沽路 |
| S09-津南-0102 | 6151 | 3417 | 雅润路-津沽公路-月牙河西路-津晋高速北辅道-雅润路 |
| S09-津南-0103 | 6151 | 3417 | 津歧公路-海河故道-津南环线（海鑫路）-南环路-津岐公路 |
| S09-津南-0104 | 6151 | 3417 | 津南环线-海河故道-天津大道-荣辉路-津沽公路-津南环线 |
| S09-滨海-0301 | 6037 | 3354 | 亚洲路-新港八号路-海岸线-亚洲路 |
| S09-滨海-0302 | 6037 | 3354 | 天津北环线-京津高速-海滨高速-吉运一道-跃进路-北港路-京门大道-海滨高速-第五大街-泰达大街-新河-第九大街-西中环快速路-天津北环线 |
| S09-滨海-0303 | 6037 | 3354 | 滨河道-新化道-河南路-天津大道-海河大桥-天津公安局南港分局西侧-南江公路大桥-大沽排污河-津沽二线-天津大道-顺化道-振化道-405县道-曙光道-滨河道 |
| S09-东丽-0101 | 5796 | 3220 | 金钟河道-定级边界（东丽湖街东）-东湖北侧公路-东丽湖路（东金线）-智景东道北260米-丽湖环路-津芦线（东丽大道）-蓟汕联络线东600米-金钟河道 |
| S09-东丽-0102 | 5796 | 3220 | 津秦客运专线-东金路-津塘公路-定级边界（新立街西）-津秦客运专线 |
| S09-中心-1001 | 5400 | 3000 | 规划环外环边界 -永定新河-津武公路-规划环外环边界 |
| S09-中心-1002 | 5400 | 3000 | 永定新河-规划环外环边界-金钟河-永定新河 |
| S09-中心-1003 | 5400 | 3000 | 规划环外环边界-津沧高速-赛达大道-恒益隆庭南侧规划边界-金牛花园南侧规划边界-毛条路-荣乌高速（津晋高速）-荣乌高速-规划环外环边界 |
| S09-中心-1004 | 5400 | 3000 | 津保高速-京沪高铁-子牙河-规划环外环边界-津保高速 |
| S09-中心-1005 | 5400 | 3000 | 规划环外环边界-北运河-津永公路-规划环外环边界 |
| S09-北辰-0101 | 5141 | 2856 | 京山铁路-京九联络线-京津公路-滨保高速南400米规划道路-京山铁路 |
| S09-北辰-0102 | 5141 | 2856 | 京山铁路-郎园引河-京津公路-京九联络线-京山铁路 |
| S09-北辰-0103 | 5141 | 2856 | 京津公路-中南道-中南道-小街新苑北边界规划道路-京津公路 |
| S09-北辰-0104 | 5141 | 2856 | 庞嘴村西路-北运河-北运河-庞嘴村北路-庞嘴村西路 |
| S09-北辰-0105 | 5141 | 2856 | 京津公路-京九联络线-北运河-京津公路 |
| S09-北辰-0106 | 5141 | 2856 | 京津公路-郎园引河-北运河-京山联络线-京津公路 |
| S09-北辰-0107 | 5141 | 2856 | 京津公路-规划环外环边界-北运河-郎园引河-京津公路 |
| S09-北辰-0108 | 5141 | 2856 | 北运河-规划环外环边界-规划财院东路-郎园引河-北运河 |
| S09-西青-0101 | 5128 | 2849 | 府前街-柳口路-新华道-柳云路-御河道-欣杨道-御河道-青致路-宝华街-府前街 |
| S09-蓟州-0201 | 5027 | 2793 | 北环路-东环路-北环路-铁路-人民西大街-西环路-北环路以内除区片S09-蓟州-0101外的区域 |
| S09-津南-0201 | 4855 | 2697 | 津歧公路-南环路-旺海路-聚鑫道-新丰道-津岐公路 |
| S09-津南-0202 | 4855 | 2697 | 宁静高速-海河-规划路-海沽道-规划路-天津大道-宁静高速 |
| S09-津南-0203 | 4855 | 2697 | 海鑫路-津沽公路-荣辉路-津南大道-海鑫路 |
| S09-滨海-0401 | 4810 | 2672 | 津汉公路-蓟汕高速-京津唐高速-津汉公路 |
| S09-滨海-0402 | 4810 | 2672 | 海滨高速-天津港保税区界线-海滨高速 |
| S09-滨海-0403 | 4810 | 2672 | 滨海大道-东环路-南环路-西环路-滨海大道 |
| S09-滨海-0404 | 4810 | 2672 | 海滨高速-新港八号路-海岸线-海滨高速 |
| S09-滨海-0405 | 4810 | 2672 | 跃进路（东侧）-新港八号路-亚洲路-天津港-跃进路（东侧） |
| S09-滨海-0406 | 4810 | 2672 | 西中环快速-庐山道-新河干渠-京津唐高速-津秦高速铁路-西中环快速路 |
| S09-滨海-0407 | 4810 | 2672 | 津秦高速铁路-大丰线-东风路-和谐街-新开南路-蓟运河-津秦高速铁路 |
| S09-滨海-0408 | 4810 | 2672 | 西外环高速-汉北路-海滨高速联络线-中央大道-永定河新桥-蓟运河-西外环高速 |
| S09-滨海-0409 | 4810 | 2672 | 京津唐高速-车站北路-津山线-中心商务区西侧-大港排污河-海滨高速-津晋高速-金光路-黑潴河-津滨高速-西中环快速路-京津唐高速 |
| S09-滨海-0410 | 4810 | 2672 | 港城大道-京山铁路-永定新河-中新大道东侧-京津高速-北环路-北环铁路-西中环快速路-港城大道 |
| S09-武清-0101 | 4750 | 2639 | 翠通路-光明道-泉发路-来源道-泉兴路-北财源道-泉州路-聚财道-运河-机场道-育才路-雍阳东道-团结路-三号道-团结路-北杨线-京津公路-京津城际铁路-翠通路 |
| 十级地 | S10-东丽-0201 | 4590 | 2550 | 东丽湖街金钟河道以北定级边界 |
| S10-东丽-0202 | 4590 | 2550 | 东丽大道-丽湖环路-智景东道北260米-东丽湖路（东金线）-东湖北侧公路-定级边界（东丽湖街东）-京津高速联络线-津汉公路-蓟汕联络线东320米-东丽大道 |
| S10-东丽-0203 | 4590 | 2550 | 京山铁路-无瑕街乡镇界-津塘公路-定级边界（无瑕街西）-京山铁路 |
| S10-东丽-0204 | 4590 | 2550 | 津滨高速南200米-袁家河-京山铁路-蓟港铁路-津塘公路-军粮城街乡镇界-海河南400米-定级边界（新立街西）-津塘公路-东金路-津秦客运专线-定级边界（新立街西）-津滨高速南200米 |
| S10-静海-0101 | 4199 | 2333 | 北环线-津沧高速-团静路-子牙快速路-复兴大街-北环线 |
| S10-静海-0102 | 4199 | 2333 | 团王线-独流碱河-团泊定级边界东-北华南路-团王线 |
| S10-静海-0103 | 4199 | 2333 | 团泊水库-独流碱河-团唐线-山深线-团泊水库 |
| S10-宝坻-0101 | 4129 | 2294 | 建设路-南街-东街-东城路-南城东路-钰华街-环城南路-南关大街-窝头河北岸-开元路-建设路 |
| S10-北辰-0201 | 4061 | 2256 | 规划环外环边界-规划津霸快速路-卫河-津霸公路-规划环外环边界 |
| S10-北辰-0202 | 4061 | 2256 | 津围公路-规划环外环边界-滨湖路-机场排污河-津围公路 |
| S10-蓟州-0301 | 4025 | 2236 | 南环路-铁路-人民西大街-蓟州路-津蓟高速 |
| S10-蓟州-0302 | 4025 | 2236 | 北环路以北至燕山西大街-北环路-东外环-燕山东大街-五龙山大道-喜邦线-七里峰路-于桥路-东环路 |
| S10-东丽-0301 | 3881 | 2156 | 苗四路-定级边界（军粮城东）-津秦客运专线北180米-定级边界（军粮城西）-苗四路 |
| S10-东丽-0302 | 3881 | 2156 | 津塘公路-无瑕街乡镇界-海河-定级边界（无瑕街西）-津塘公路 |
| S10-宝坻-0201 | 3686 | 2048 | 南城西路-西城路-西街-学街-大吴路-广州路-南城东路-东城路-东街-南关大街-建设路-开元路-窝头河北岸-南关大街-环城南路-钰华街-潮阳大道-宝平-南城西路 |
| S10-宝坻-0202 | 3686 | 2048 | 南城东路-东环路-火车站路-绿景家园以东道路-建设路-火车站路-津蓟铁路-南三路-钰华街-南城东路 |
| S10-滨海-0501 | 3544 | 1969 | 津汉公路-东金公路-京津唐高速-蓟汕高速-津汉公路 |
| S10-滨海-0502 | 3544 | 1969 | 卫国道-京津唐高速-蓟汕高速-京山铁路-外环东路线-卫国道 |
| S10-滨海-0503 | 3544 | 1969 | 学府路-万象路-朝霞道-海景大道-北围堤路-东环路-滨海大道-四化西路-制万线-津港公路-学府路 |
| S10-滨海-0504 | 3544 | 1969 | 海滨高速-新港八号路-跃进路-吉运八道-海岸线-厂西路-新港四号路南侧-跃进路-京门大道-北港路-跃进路-吉运一道-海滨高速 |
| S10-滨海-0505 | 3544 | 1969 | 滨玉线-蓟运河-汉沽区茶店镇卫生院北侧-滨玉线 |
| S10-滨海-0506 | 3544 | 1969 | 大丰线-滨唐公路-和谐大街-汉蔡路-东风路-大丰线 |
| S10-滨海-0507 | 3544 | 1969 | 津汉快速路-汉蔡路-海岸线-蓟运河口-中央大道-滨唐公路-津汉快速路 |
| S10-滨海-0508 | 3544 | 1969 | 黄港水库一库-黄港水库二库-北塘水库-北杨线-津秦高速铁路-京津塘高速-长深高速-京津高速-黄港水库一库 |
| S10-津南-0301 | 3398 | 1888 | 津歧公路-新丰道-紫江路-津晋高速北辅道-津岐公路 |
| S10-津南-0302 | 3398 | 1888 | 谊达道-致祯路-丰泽道-致通路-津港公路-科技大道-欣荣东道-晟昌路-津港公路-温室养殖区-丰泽道-八里台东路-阳煦道-致达路-谊达道 |
| S10-津南-0303 | 3398 | 1888 | 洪泥河-津港公路-白万路-空地-洪泥河 |
| S10-津南-0304 | 3398 | 1888 | 洪泥河东路-唐津高速辅道-恒海路-天洲道-天嘉湖路-星洲道-星海道-洪泥河东路 |
| S10-津南-0305 | 3398 | 1888 | 幸福河-空地-北义新村公路-空地-幸福河 |
| S10-津南-0306 | 3398 | 1888 | 宣惠道-建营路-规划路-津歧公路-祥惠道-右营路-宣惠道 |
| S10-津南-0307 | 3398 | 1888 | 津歧公路-小站北环路-空地-小站环路-创盛道-工业区一号路-津歧公路 |
| S10-津南-0308 | 3398 | 1888 | 荣辉路-坤荣道-双桥河路-津南大道-荣辉路 |
| S10-津南-0309 | 3398 | 1888 | 汉港路-海河-葛沽外环路-慧林路-智慧路-海河南道-汉港路 |
| S10-津南-0310 | 3398 | 1888 | 葛沽外环路-海河南道-盘沽路-平湖道-创意一路-港沽道-海河-高阳路-津沽公路-三合道-天津大道-创智一路-空地-荣钢一纬路-创智二路-创新二路-津南大道-天津大道-创意二路-津沽公路-葛沽外环路 |
| S10-西青-0201 | 3308 | 1838 | 安华路-辛老公路-祥和大道--天华路-梅香道-安华路 |
| S10-西青-0202 | 3308 | 1838 | 西青道-傲杨道-柳霞路-御河道-昌华道-新华道-西青道 |
| S10-蓟州-0401 | 3227 | 1793 | 津蓟高速-大秦铁路-贾店路-贾各庄村北侧山脚无名路-津蓟高速 |
| S10-蓟州-0402 | 3227 | 1793 | 燕山西大街-西路庄西侧400米-西路庄北至山脚-闯子岭村-津围公路-燕山西大街 |
| S10-蓟州-0403 | 3227 | 1793 | 南至帕醍欧小区，西至光明路，北至山脚，东至桃花园村无名路 |
| S10-蓟州-0404 | 3227 | 1793 | 南至燕山东大街，西至东方营西侧无名路，北侧距离燕山东大街1公里，东至山脊 |
| S10-蓟州-0405 | 3227 | 1793 | 水库南路-中昌南路-南环路-人民东路-于桥路-七里锋路-喜邦线-五龙山大道向北至山脚-三家店以西-于桥水库 |
| S10-武清-0201 | 3226 | 1792 | 新兴路-龙凤新河-京津塘高速-运河-武宁路-机场道-东升里小区-雍阳东道-军营-三号道-团结路-雍阳东道-育才路-机场道-运河-聚财道-泉州路-北财源道-泉兴路-来源道-泉发路-光明道-翠通路-京津城际铁路-建设路-泉水道-NBA中心--滨河路-翠亨路-泉水路-京福线-雍阳西道-新安路-雍和道-新开路-光明道-新兴路 |
| S10-武清-0202 | 3226 | 1792 | 嘉河道-清潭路-嘉宁道-排污河-京津城际铁路-嘉静道-京津公路-嘉河道 |
| S10-宁河-0101 | 3200 | 1778 | 山广支线-芦汉线-朝阳路-商业道-山广支线 |
| S10-宁河-0102 | 3200 | 1778 | 沿河路-商业道-朝阳路-新华路-沿河路 |
| S10-静海-0201 | 3074 | 1708 | 北环线-东环线-二十号路-津沧高速路-北环线 |
| S10-静海-0202 | 3074 | 1708 | 团静路-津沧高速-子牙快速路-京福线-团静路 |
| S10-静海-0203 | 3074 | 1708 | 北华南路-团泊定级边界东-团泊定级边界南-团王线-北华南路 |
| S10-静海-0204 | 3074 | 1708 | 独流碱河-津汕高速-山深线南-山深线西-独流碱河 |
| S10-北辰-0301 | 2921 | 1623 | 规划环外环边界-子牙河-津同公路-双河路-规划环外环边界 |
| S10-北辰-0302 | 2921 | 1623 | 柳青庄园东边界规划道路-规划道路-上青路-林溪地南边界规划道路-柳青庄园东边界规划道路 |
| S10-北辰-0303 | 2921 | 1623 | 杨家河村东规划路-林溪地北边界规划道路-上青路-杨柳青高尔夫俱乐部北边界规划路-杨家河村西规划路-规划津霸快速路-杨家河村东规划路 |
| S10-北辰-0304 | 2921 | 1623 | 规划环外环边界-津永公路-福华路西550米规划道路-腾轩路-规划环外环边界 |
| S10-北辰-0305 | 2921 | 1623 | 双源连心路-规划环外环边界-中泓故道-京九联络线-双源连心路 |
| S10-北辰-0306 | 2921 | 1623 | 前丁庄村、后丁庄村东边界规划路-京九联络线北300米-京福公路东向1000米规划道路-后丁庄村北-前丁庄村、后丁庄村东边界规划路 |
| S10-北辰-0307 | 2921 | 1623 | 京津高速-津榆路-规划环外环边界-永定新河-京津高速 |
| S10-北辰-0308 | 2921 | 1623 | 京津高速-东堤头村南道路-规划环外环边界-津榆公路-京津高速 |
| 十一级 | S11-滨海-0601 | 2648 | 1471 | 京津唐高速-东金公路-津滨高速-蓟汕高速-京津唐高速 |
| S11-滨海-0602 | 2648 | 1471 | 津歧公路-学府路-李港线-津歧公路 |
| S11-滨海-0603 | 2648 | 1471 | 津歧公路-长庆路-光明大道-创新路-东围堤道-北穿港路-津歧公路 |
| S11-滨海-0604 | 2648 | 1471 | 津汉公路-北塘排污河-京津高速-唐津高速-港城大道-新北公路-杨北公路-东金公路-津汉公路 |
| S11-滨海-0605 | 2648 | 1471 | 和谐大街-东风南路-汉蔡路-西外环高速-蓟运河-和谐大街 |
| S11-滨海-0606 | 2648 | 1471 | 西李自沽路-蓟运河-津汉公路-茶店路-蓟运河-永定新河-山深线-西李自沽路 |
| S11-滨海-0607 | 2648 | 1471 | 大沽排污河-海岸线-纬四路-海滨高速-大沽排污河 |
| S11-滨海-0608 | 2648 | 1471 | 津汉快速路-津海路-海滨高速-游艇港路东侧-海岸线-渔港路-汉蔡路-津汉快速路 |
| S11-滨海-0609 | 2648 | 1471 | 京津唐高速-新河街-西中环快速-金光路-塘港线-津晋高速-西外环高速-海河-重工路-无瑕大道-津山线-中兴庄路-津滨高速-长深高速-京津唐高速 |
| S11-滨海-0610 | 2648 | 1471 | 海景大道东侧-西外环高速南侧-中央大道西侧-轻纺大道以北-海景大道东侧 |
| S11-宁河-0201 | 2551 | 1417 | 桥北新村定级边界北-津榆线-大北路-光明路-桥北新村定级边界北 |
| S11-宁河-0202 | 2551 | 1417 | 芦台镇定级边界北-芦汉线-三八河路-山广支线-芦台镇定级边界北 |
| S11-宁河-0203 | 2551 | 1417 | 山广支线-三八河路-一纬路-金翠西路-沿河路-山广支线 |
| S11-宝坻-0301 | 2426 | 1348 | 渔阳路-朝霞路-北环路-林海路-津蓟铁路-云山街-钰华街-南三路-火车站路-建设路-绿景家园以东道路-火车站路-东环路-南城东路-广州路-大吴路-学街-西街-西城路-南城西路-宝平公路-潮阳大道-津围公路-新潮白河北岸-新仓路-渔阳路 |
| S11-武清-0301 | 2322 | 1290 | 规划主干路一-规划支路九-大东线-规划主干路三-规划次干路一-规划主干路一（涉及八间房村和南蔡村部分区域） |
| S11-武清-0302 | 2322 | 1290 | 京福线以北（涉及豆张庄村、西辛庄村、东辛庄村、西柳行村、西南行村等村的部分区域） |
| S11-武清-0303 | 2322 | 1290 | 大孟庄村和杨店村部分区域（规划环路-规划支路一-京津公路-规划次干路三-规划次干路六-规划主干路三-规划环路） |
| S11-武清-0304 | 2322 | 1290 | 碱东路-规划支路五-规划支路一-规划主干路四-规划主干路一-规划支路五-规划次干路一-规划支路六-碱东路（涉及黄官屯村、大碱厂村、刘五庄村、孙小屯村、兰家巷村等村的部分区域） |
| S11-武清-0305 | 2322 | 1290 | 京津塘高速-泗水路-大东线-规划镇区东部边界-规划先锋路-高王线-规划镇区西部边界-京津塘高速 |
| S11-武清-0306 | 2322 | 1290 | 武清新城规划范围扣除一级地和二级地（北起龙凤河，南至前进道、杨北公路，东起杨崔公路、京津塘高速公路，西至龙凤河故道） |
| S11-武清-0307 | 2322 | 1290 | 东至大王路，南至韩指挥营村以南，西至天津市行政辖区界限，北至京津塘高速公路 |
| S11-武清-0308 | 2322 | 1290 | 柳河-杨崔公路-唐廊线-津围线-津蓟铁路-黄沙河-廊大公路-柳河 |
| S11-武清-0309 | 2322 | 1290 | 北至过境河流，西至高王线以西，南至规划镇区边界-东至汊沽港镇区边界 |
| S11-武清-0310 | 2322 | 1290 | 规划支路六-规划主干路二-规划次干路七-规划支路四-津蓟铁路-规划次干路三-规划支路七 |
| S11-武清-0311 | 2322 | 1290 | 牛镇组团（高王路-规划主干路二-王河支路-规划次干路一-规划次干路二-高王路） |
| S11-武清-0312 | 2322 | 1290 | 驿站服务区组团（书院路-风港路-大王公路-规划镇区南部边界-书院路） |
| S11-武清-0313 | 2322 | 1290 | 北距王河路750米、西至扶头前街村东侧、东至锁庄中心小学，南至石桥辛庄北侧 |
| S11-武清-0314 | 2322 | 1290 | 中心城镇区，北至宝石庄村以南，东至规划镇区边界，南至规划镇区边界、西至高庄村、东西陈庄村和宝石庄村边界以东 |
| S11-静海-0301 | 2250 | 1250 | 北环工业园定级边界北-津沧高速路-北环线-京福公路-北环工业园定级边界北 |
| S11-静海-0302 | 2250 | 1250 | 港静线-山深线-团王线-大邱庄定级边界西-港静线 |
| S11-滨海-0701 | 2162 | 1201 | 滨海北路-海滨高速-青静黄排水渠-沙井子水库-太沙公路-延长线-北穿港路-滨海北路 |
| S11-滨海-0702 | 2162 | 1201 | 滨唐线东侧-汉南路两侧-滨唐线东侧 |
| S11-滨海-0703 | 2162 | 1201 | 港城大道-长深高速-津滨高速-东金公路-港城大道 |
| S11-滨海-0704 | 2162 | 1201 | 西外环高速-津晋高速-海滨高速-独流减河-李港铁路-西环路-南环路-海景大道-万象路-津歧公路-港塘公路-西外环高速 |
| S11-宁河-0301 | 2101 | 1167 | 光明路-大北路-南环路-桥北新村定级边界北-光明路 |
| S11-宁河-0302 | 2101 | 1167 | 芦台镇定级边界北-芦汉线-山广支线-沿河路-芦台镇定级边界北 |
| S11-宁河-0303 | 2101 | 1167 | 一纬路-芦汉线-六经路-一纬路 |
| S11-宁河-0304 | 2101 | 1167 | 沿河路-六经路-七里海大道-海龙路-沿河路 |
| S11-西青-0301 | 2095 | 1164 | 津沪铁路东侧-荣乌高速南侧-天华路-安华路-梅香道-高泰路-枣林大道-京福公路-周芦铁路北侧-津沪铁路东侧 |
| S11-西青-0302 | 2095 | 1164 | 泽杨道-傲杨道-柳霞路-京福线-安福道-赛达大道-津静公路-泽杨道 |
| S11-静海-0401 | 1800 | 1000 | 独流碱河-津文公路-北环线-津沧高速路-独流碱河 |
| S11-静海-0402 | 1800 | 1000 | 二十号路-津文公路-定级边界南-津沧高速路-二十号路 |
| S11-静海-0403 | 1800 | 1000 | 子牙经济开发区定级边界北-重庆道-新城一号路-北京道-开发区定级边界北 |
| S11-静海-0404 | 1800 | 1000 | 子牙经济开发区定级边界北-山东路-定级边界南-开发区定级边界西-开发区定级边界北 |
| S11-宝坻-0401 | 1800 | 1000 | 节能环保示范区园区北边界（京哈高速绿化带以南）-宝平公路-通唐公路-宝武公路-节能环保示范区园区北边界（京哈高速绿化带以南） |
| S11-宝坻-0402 | 1800 | 1000 | 通唐公路-津蓟铁路-林海路-北环东路-北环路-朝霞路-渔阳路-新仓路-通唐公路 |
| S11-宝坻-0403 | 1800 | 1000 | 通唐公路-林黑路-引滦明渠-宝坻区汽车检测中心以西130米现状道路-引滦明渠以北70米现状道路-宝坻区汽车检测中心以西200米现状农地-中高路-定级边界-市场中心路-津蓟铁路-通唐公路 |
| S11-宝坻-0404 | 1800 | 1000 | 窝头河支流以南-津蓟铁路以东400米-潮阳大道以北-津蓟铁路-窝头河支流以南 |
| S11-宝坻-0405 | 1800 | 1000 | 潮阳大道-钰华街-云山道-津蓟铁路-潮白新河北岸-津围公路-潮阳大道 |
| S11-宝坻-0406 | 1800 | 1000 | 宝坻南站站前区定级北边界（潮白新河南岸）-津蓟铁路以西60米定级东边界-建昌道-后围路以北100米-津围公路以西2200-2400米定级西边界-潮白新河南岸-宝坻南站站前区定级北边界（潮白新河南岸） |
| S11-宝坻-0407 | 1800 | 1000 | 尹家铺村北现状道路-尹家铺村西现状道路-尹家铺村南现状道路-长健路-尹家铺村南现状道路-津蓟高速绿化带以西-唐廊公路-长健路以西350米-尹家铺村北现状道路 |
| S11-宝坻-0408 | 1800 | 1000 | 珠江西环北路-嘉财道-唐廊公路（祥瑞大街）-珠江东环路-珠江北环路-珠江西环路-珠江南环路-珠江东环路-柴家铺排干渠-珠江大道-珠江西环北路 |
| S11-宝坻-0409 | 1800 | 1000 | 大白庄镇第二小学北侧道路-黄河大道-引青入潮河北岸-宝白公路-大白庄镇第二小学北侧道路 |
| 十二级地 | S12-滨海-0801 | 1694 | 941 | 海滨高速-京津高速-海岸线-海滨高速 |
| S12-滨海-0802 | 1694 | 941 | 葛万公路-津港公路-李港铁路-葛万公路 |
| S12-滨海-0803 | 1694 | 941 | 东九路-西外环高速-港塘公路-李港铁路支路-东九路 |
| S12-滨海-0804 | 1694 | 941 | 南堡线-滨保高速-汉南路-大神堂中学-海滨高速-纬一路-汉蔡线-滨唐公路-南堡线 |
| S12-滨海-0805 | 1694 | 941 | 渔人码头-南港六街-海滨高速-渔人码头 |
| S12-宁河-0401 | 1651 | 917 | 海龙路-七里海大道-宁河-定级边界东-宁河-定级边界南-宁河-定级边界西-海龙路 |
| S12-宁河-0402 | 1651 | 917 | 潘庄示范镇定级边界北-定级边界东-定级边界南-定级边界西-潘庄示范镇定级边界北 |
| S12-宁河-0403 | 1651 | 917 | 未来科技城定级边界北-定级边界东-定级边界南-定级边界西-未来科技城定级边界北 |
| S12-武清-0401 | 1541 | 856 | 大孟庄镇规划镇区（规划环路范围内）扣除三级地，涉及前小幼庄村、小孟庄村、杨店村、大孟庄村、大程庄村、霍屯村部分区域 |
| S12-武清-0402 | 1541 | 856 | 规划中心镇区扣除三级地（涉及宝石庄村、东西陈庄村、岳庄村、唐庄村、高庄村、扶头后街等部分区域） |
| S12-武清-0403 | 1541 | 856 | 规划镇区扣除三级地（凤港引渠路-大王公路-河大路-高王路-凤港引渠路） |
| S12-武清-0404 | 1541 | 856 | 北至黄花店老镇区外围水面，东至通王公路与规划路十一，南至规划路十七，西至黄花店老镇区外围水面与规划路四 |
| S12-武清-0405 | 1541 | 856 | 河北屯镇区及周边农村居民点集中区域（北至三里屯村东侧，东距催货东路600米，南至打铁苏庄村北侧，西至石薄庄村东侧） |
| S12-武清-0406 | 1541 | 856 | 东至龙北新河，南至镇域边界，西至京山铁路、北至次干路一 |
| S12-武清-0407 | 1541 | 856 | 规划镇区扣除三级地（碱东路-规划主干路四-规划主干路二-规划主干路六-碱东路） |
| S12-武清-0408 | 1541 | 856 | 规划镇区全部土地（北至四高庄村南侧，东至崔黄路，南至前蒲棒北侧，西至青上路） |
| S12-武清-0409 | 1541 | 856 | 规划六经路-规划一纬路-镇域西部边界-规划二纬路-规划三纬路-规划六经路 |
| S12-武清-0410 | 1541 | 856 | 东至高王线，北至津保高速，西至京沪高速，南至津同线以南370米 |
| S12-武清-0411 | 1541 | 856 | 北至北侧空地，东至天津市金弘泰自行车公司，南距京环线180米，西至盛世澜湾售楼中心 |
| S12-武清-0412 | 1541 | 856 | 津保高速以北，京沪高速以西，北环路以南 |
| S12-武清-0413 | 1541 | 856 | 津保高速-高王线-北环路-京沪高速 |
|  | S12-武清-0414 | 1541 | 856 | 北至城关老镇区外围水面，东至庆通公路，南至规划路十一，西至武王路 |
| S12-武清-0415 | 1541 | 856 | 下伍旗镇评价范围中部已建成农村居民点商业集中区 |
| S12-武清-0416 | 1541 | 856 | 规划镇区扣除三级地（北起廊大公路，南至黄沙河，西到地毯园西环路，东至津蓟铁路） |
| S12-武清-0417 | 1541 | 856 | 大良镇区域东至武宝快速通道，南至北小良、碱土庄、西至南阎庄、北至侯家庄（扣除前沙陀村） |
| S12-武清-0418 | 1541 | 856 | 北至杨六路，东至廊良延长线路，南至梅石公路、西至规划路 |
| S12-武清-0419 | 1541 | 856 | 京津塘高速-滨保高速-武清区行政辖区边界-杨聂路-京津高速 |
| S12-武清-0420 | 1541 | 856 | 规划镇区扣除三级地（北起中弘故道，南至京九铁路的京霸联络线，西到大王路，东至规划东环路、新老津永路交汇处）；规划陈咀镇镇区（东至104国道，南至112高速辅路，西至西环路，北至北环路）；规划石各庄镇区（北至北环路，东至六支路，南至梅石公路，西至西环路） |
| S12-武清-0421 | 1541 | 856 | 豆张庄镇西北部区域待开发区域（现状耕地）和部分工业区、农村居民点 |
| S12-武清-0422 | 1541 | 856 | 规划镇区扣除三级地（京沪高速-距京沪高速与京津唐高速交叉口500米-京津唐高速-齐东营） |
| S12-武清-0423 | 1541 | 856 | 规划镇区扣除三级地（规划先锋路-高王路-廊良路-望京北路-规划先锋路） |
| S12-武清-0424 | 1541 | 856 | 南蔡村镇规划镇区扣除三级地（规划主干路一-规划主干路二-京津高速-规划主干路三） |
| S12-武清-0425 | 1541 | 856 | 南蔡村镇规划镇区扣除三级地（京津公路以东，大东线以北，砖厂村以南） |
| S12-武清-0426 | 1541 | 856 | 规划镇区扣除三级地（北至规划主干路一，东至花城西路，南至规划主干路二、西至京津高速公路辅道） |
| S12-武清-0427 | 1541 | 856 | 规划镇区扣除三级地（北至规划主干路一，东至规划主干路六，南至规划主干路二、西至花城中路） |
| S12-武清-0428 | 1541 | 856 | 东至京津高速-北至京滨工业园规划边界-西至天津市行政辖区界限-南至崔廊线 |
| S12-西青-0401 | 1435 | 797 | 新源道-王稳庄镇界-津晋高速-荣乌高速-独流减河东北侧-天源道-津淄路-新源道 |
| S12-西青-0402 | 1435 | 797 | 津静公路-荣乌高速-津浦线-南运河-津静公路 |
| S12-西青-0403 | 1435 | 797 | 杨柳青镇界（北至）-杨柳青镇界（东至）-津霸客运专线、西河闸路、果园路（南至）-西房子东侧（西至）-杨柳青镇界（北至） |
| S12-滨海-0901 | 1246 | 692 | 马厂减河-钱圈水库-穿场公路-山深线-马厂减河 |
| S12-滨海-0902 | 1246 | 692 | 栖凤中学-京津路-天津市亚东化工染料厂-西河南路-栖凤中学 |
| S12-滨海-0903 | 1246 | 692 | 赵连庄乡二排干渠-常流庄路-复康路-李港铁路-杨苏路-赵连庄乡二排干渠 |
| S12-滨海-0904 | 1246 | 692 | 天津滨海茶淀葡萄科技园-西孟小学-蓟运河-十三纬路-大田镇副道-唐津高速-蓟运河-津汉公路-天津滨海茶淀葡萄科技园 |
| S12-滨海-0905 | 1246 | 692 | 徐庄子北排干渠-黄万铁路-港中公路-荣乌高速-徐庄子北排干渠 |
| S12-滨海-0906 | 1246 | 692 | 南港工业区边界-南港六街东侧-南港工业区边界 |
| S12-蓟州-0501 | 1172 | 651 | 津蓟铁路-八纪路-东昌路-澜河街 |
| S12-蓟州-0502 | 1172 | 651 | 津围公路-京哈铁路-九山顶路-天成街-环秀河路-漳河街-府君路-天成街 |
| S12-蓟州-0503 | 1172 | 651 | 蓟宝公路-仓桑路-津围公路-桂月路-铁路-马仓路-仓桑路南侧500米 |
| S12-蓟州-0504 | 1172 | 651 | 津围公路与京哈公路交口东、西、北300米范围内,南200米 |
| S12-蓟州-0505 | 1172 | 651 | 官庄村大街以东-官庄镇政府-官庄幼儿园-村南边界 |
| S12-蓟州-0506 | 1172 | 651 | 西至西门外，东至西兵马村，南至中国北方植物园，北至邦均老街 |
| S12-滨海-1001 | 974 | 541 | 西排干渠南端（西树深村东部和东树深村西部交界处、战备路两侧） |
| S12-滨海-1002 | 974 | 541 | 高庄水库-汉南路-汉沽管理区大泊中心小学南侧-汉南铁路-南堡线-芦堂路-高庄水库 |
| S12-滨海-1003 | 974 | 541 | 汉沽区桃园中学东侧-滨唐公路-七加三路-汉沽区桃园中学东侧 |
| S12-滨海-1004 | 974 | 541 | 青静黄排水渠-子牙新河-荣乌高速-港中公路-工农大道-邱苏路-徐庄子北排干渠-北排河-沧浪渠-青静黄排水渠 |
| S12-滨海-1005 | 974 | 541 | 窦庄子村(北至北排水河，南至沧浪渠、工农大道两侧) |
| S12-蓟州-0601 | 938 | 521 | 喜邦线两侧300米以内，东至西官屯，西至十字路口向西800米 |
| S12-蓟州-0602 | 938 | 521 | 马营路约两侧500米，东至下营村东侧，西至津围公路，北至村北无名路，南至山脚 |
| S12-蓟州-0603 | 938 | 521 | 西至津围公路，东至津蓟铁路，南至下永路，北至玉杨线 |
| S12-蓟州-0604 | 938 | 521 | 八纪路-东昌路-天九路-津蓟铁路 |
| S12-蓟州-0605 | 938 | 521 | 京秦高速-东昌路-澜河路-津围公路-天成街-府君路-漳河街-九龙山路 |
| S12-蓟州-0606 | 938 | 521 | 蓟宝公路-仓桑路-津围公路-桂月路-铁路-东纪各庄-东昌路-八纪路-津围公路-东桥头村南侧-程家庄 |
| S12-蓟州-0607 | 938 | 521 | 洇溜镇镇域(东至津围公路，西至小河沟，北至京哈铁路新线，南至镇南无名小路)除S12-蓟州-0504外其它区域 |
| S12-蓟州-0608 | 938 | 521 | 邦均镇镇域(西至宝平公路，北至京哈铁路新线，东至津秦高速，南至北方植物园)除S12-蓟州-0506外其它区域 |
| S12-蓟州-0609 | 938 | 521 | 官庄村大街以西至村界，南至南村界，北至燕山西大街 |
| S12-蓟州-0610 | 938 | 521 | 官庄镇除S12-蓟州-0505、S12-蓟州-0611外其它区域 |
| S12-蓟州-0611 | 938 | 521 | 南至京哈公路北侧无名小河，北至京哈铁路新线，西至无名小河，东至张家店东侧 |
| S12-宝坻-0501 | 922 | 512 | 中关村科技园区北边界（京哈高速绿化带以南）-津蓟铁路-通唐公路-宝平公路-中关村科技园区北边界（京哈高速绿化带以南） |
| S12-宝坻-0502 | 922 | 512 | 福源大街-宝白公路以西1500米-福源大街以北500米-潮白新河西岸-引青入潮河北岸-宝白公路-引青入潮河北岸400米-大杨庄村及朱家窝村西农地（宝白公路以西约1700米）-宝白公路以南1200米现状道路-津蓟高速绿化带以东300米-宝白公路-津蓟高速绿化带以东-福源大街（除去珠江西环北路-嘉财道-唐廊公路（祥瑞大街）-珠江东环路-珠江北环路-珠江西环路-珠江南环路-珠江东环路-柴家铺排干渠-珠江大道-珠江西环北路区域） |
| S12-宝坻-0503 | 922 | 512 | 低碳示范区园区北边界（青龙湾河南岸）-大刘坡排干渠西侧-九园公路以南唐廊高速-郑贵庄村北园区边界-腾远路以西640米园区西边界-津蓟高速-青龙湾河以南300米园区边界-宝白公路以东200米园区边界-低碳示范区园区北边界（青龙湾河南岸） |
| S12-蓟州-0701 | 783 | 435 | 别山镇(南至京哈公路，西至后楼路-杨家楼中学，北至后楼村北侧无名路、别周路，东至大康庄东侧无名路) |
| S12-蓟州-0702 | 783 | 435 | 杨津庄镇(西至蓟运河，北至黄津庄北侧小路，东至翠贾路-三马路-津蓟铁路，南至天津市信息工程学校) |
| S12-蓟州-0703 | 783 | 435 | 下窝头镇(北至一线穿路，西至鲁各庄西侧，南至候鲁路，东至蓟运河西侧无名小路) |
| S12-蓟州-0704 | 783 | 435 | 东赵各庄镇(南至翰东路，西至镇西水沟，北至大朱庄北侧水沟，东至兴武镇) |
| S12-蓟州-0705 | 783 | 435 | 东施古镇(南至仓桑路，西至规划红线边界，北至东晋公坨北侧公路，东至裕仓路) |
| S12-蓟州-0706 | 783 | 435 | 东二营镇(西至东陈路，北至东宝路，东至东毛路，南至小古庄（路）) |
| S12-蓟州-0707 | 783 | 435 | 尤古庄镇(西至宝平公路，东至尤古庄镇初中西侧，南至黄辛庄，北至付家屯南侧小沟) |
| S12-蓟州-0708 | 783 | 435 | 候家营镇(西至宝平公路（泃河），南至宝候路，东至王家堡东侧小路，北至林庄户（一线穿路）) |
| S12-蓟州-0709 | 783 | 435 | 桑梓镇(西至桑梓村西侧，东至水渠，北至村北侧-桑梓初中，南至村南侧-无名路) |
| S12-蓟州-0710 | 783 | 435 | 白涧镇(南至京哈公路，西至无名小路（规划红线边界），北至京秦高速，东至宝平公路) |
| S12-蓟州-0711 | 783 | 435 | 许家台镇(西至宝平公路，北至盘山南路，东至桃庄西侧，南至张家园南侧) |
| S12-蓟州-0712 | 783 | 435 | 罗庄子镇(西至胡家峪村路，北至津围公路，东至马平公路东侧100米，南至津杨路-山脚部分耕地) |
| S12-蓟州-0713 | 783 | 435 | 穿芳峪镇(南至马平线，西至村西侧边界，北至英歌寨，东至西李各庄村东侧) |
| S12-蓟州-0714 | 783 | 435 | 孙各庄乡(西至东陵路，北至马营公路，东至孙各庄村东无名路，南至山脚耕地) |
| S12-蓟州-0715 | 783 | 435 | 出头岭镇(西至大淋路，南至北汪庄南侧，北至小安平庄，东至无名河) |
| S12-蓟州-0716 | 783 | 435 | 西龙虎峪镇(南至大秦铁路，西至蔡老庄东小路，北至农田边界，东至南汪庄东侧) |
| S12-武清-0501 | 675 | 375 | 镇区规划范围扣除四级地（北至崔廊公路，南至规划环路，西至京沪高速公路，东至高王公路） |
| S12-武清-0502 | 675 | 375 | 规划镇区扣除四级地（东至武宝快速通道，南至北小良、碱土庄、西至南阎庄、北至侯家庄） |
| S12-武清-0503 | 675 | 375 | 规划镇区扣除四级地（北至青龙湾右堤路，南至下伍旗镇南排水渠，西至北田辛庄及高辛庄村西，东到良官屯村东乡村路） |
| S12-武清-0504 | 675 | 375 | 规划镇区扣除四级地（北至河大路，南距苗圃路200米，西至神机马坊，东至和兴西道） |
| S12-武清-0505 | 675 | 375 | 河北屯镇待开发区域（现状耕地，南至北里各庄北，东距河北屯路200米，北距崔霍路200米，西邻九池元村） |
| S12-武清-0506 | 675 | 375 | 河北屯镇待开发区域（现状耕地，南至康辛庄村，东至王马庄村，北距崔霍路200米，西距河北屯路200米） |
| S12-武清-0507 | 675 | 375 | 河北屯镇待开发区域（现状耕地，南距崔霍路220米，西至河北屯路） |
| S12-武清-0508 | 675 | 375 | 北距梅丰线200米，东至廊良延长线路，南至京津高速、西至规划路所围成规划范围扣除四级地 |
| S12-武清-0509 | 675 | 375 | 北至杨六路，东至廊良延长线路，南至梅石公路、西至规划路所围成规划范围扣除四级地 |

备注：基准期日为2016年1月1日，使用年期为法定最高出让年限，开发程度为“七通一平”，设定容积率1-3级为3.0，4-6级为2.4，7-12级为1.8。

**表2-2 天津市住宅用地级别（区片）基准地价范围说明表**

| 土地级别 | 区片编号 | 单位地价  （元/平方米） | 楼面地价  （元/建筑平方米） | 分布范围 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级地 | Z01-中心-0101 | 39500 | 15800 | 南马路-东马路-水阁大街-海河-蚌埠道-合肥道-马场道-西康路-新兴路-鞍山道-甘肃路-荣业大街-福安大街-南门外大街-南马路 |
| 二级地 | Z02-中心-0201 | 32875 | 13150 | 狮子林大街-金纬路-新广路-华碧道-新兆路-华昌道-海河-六纬路-大直沽西路-海河-狮子林大街 |
| Z02-中心-0202 | 32875 | 13150 | 北马路-通北路-海河-水阁大街-东马路-南马路-南门外大街-福安大街-荣业大街-甘肃路-鞍山道-新兴路-西康路-马场道-合肥道-蚌埠道-海河-奉化道-琼州道-广东路-围堤道-吴家窑大街-卫津路-双峰道-万德庄南北大街-南京路-南开三马路-西马路-北马路 |
| 三级地 | Z03-中心-0301 | 27850 | 11140 | 子牙河-南运河-复兴路高架桥-子牙河 |
| Z03-中心-0302 | 27850 | 11140 | 律纬路-昆纬路-新开路-十一经路桥-京山铁路-红星路-津塘路-荐福道-大直沽中路-八纬路-八纬北路-大直沽八号路-六纬路-东兴路-海河-大直沽西路-六纬路-海河-华昌道-新兆路-华碧道-新广路-金纬路-狮子林大街-海河-子牙河-新开河-律纬路 |
| Z03-中心-0303 | 27850 | 11140 | 南运河-海河-通北路-北马路-西马路-南开三马路-南京路-万德庄南北大街-双峰道-卫津路-吴家窑大街-围堤道-广东路-琼州道-奉化道-海河-新围堤道-围堤道-隆昌路-平江道-友谊路-宾水道-紫金山路-气象台路-苍穹道-水上公园东路-水上公园北道-水上公园西路-复康路-白堤路-长江道-广开四马路-复兴路-南运河 |
| 四级地 | Z04-中心-0401 | 18720 | 9360 | 新开河-京津城际铁路-中山路-万柳村大街-王串场一号路-真理道-红星路-成林道-顺达路-津滨大道-东兴路-津塘路-光华路-富民路-海河-东兴路-六纬路-大直沽八号路-八纬北路-八纬路-大直沽中路-荐福道-津塘路-红星路-京山铁路-十一经路桥-新开路-昆纬路-律纬路-新开河 |
| Z04-中心-0402 | 18720 | 9360 | 子牙河-复兴路-南运河-红旗路-红旗北路-子牙河 |
| Z04-中心-0403 | 18720 | 9360 | 南运河-复兴路-广开四马路-长江道-白堤路-复康路-水上公园西路-水上公园北道-水上公园东路-苍穹道-气象台路-紫金山路-宾水道-友谊路-平江道-隆昌路-围堤道-新围堤道-海河-大沽南路-解放南路-黑牛城道-红旗南路-水上公园西路-育梁道-红旗南路-红旗路-南运河 |
| 五级地 | Z05-中心-0501 | 15690 | 7845 | 丁字沽一号路-光荣道-北运河-子牙河-咸阳北路-丁字沽一号路 |
| Z05-中心-0502 | 15690 | 7845 | 榆关道-京九铁路联络线-天津北环铁路-新开河-子牙河-北运河-榆关道 |
| Z05-中心-0503 | 15690 | 7845 | 新开河-泰州路-红星路-泰兴路-金沙江路-北塘排污河-靖江路-真理道-昆仑路-海河-富民路-光华路-津塘路-东兴路-顺达路-成林道-红星路-真理道-王串场一号路-万柳村大街-中山北路-京津城际铁路-新开河 |
| Z05-中心-0504 | 15690 | 7845 | 子牙河-红旗北路-红旗路-南运河-咸阳路-咸阳北路-子牙河 |
| Z05-中心-0505 | 15690 | 7845 | 南运河-红旗路-红旗南路-育梁道-水上公园西路-红旗南路-黑牛城道-解放南路-大沽南路-富民路-海河南岸-清湾路-微山路-怒江道-洞庭路-浯水道-微山路-外环南路-卫津南路-淄环路-瑶琳路-陈塘庄支线-简阳路-咸阳路-南运河 |
| 六级地 | Z06-中心-0601 | 13190 | 6595 | 北辰道-北运河-光荣道-丁字沽一号路-咸阳北路-子牙河-千里堤-天津商业大学南侧规划边界-辰盛路-光荣道-外环西路-北辰道 |
| Z06-中心-0602 | 13190 | 6595 | 普济河道-普济河东道-外环北路-新开河-天津北环铁路-京九铁路联络线-榆关道-北运河-普济河道 |
| Z06-中心-0603 | 13190 | 6595 | 新开河-外环北路-外环东路-昆仑路-博山道-卫国道-登州路-北程林庄路-津滨大道-外环东路-海河-昆仑路-真理道-靖江路-北塘排污河-金沙江路-泰兴路-红星路-泰州路-新开河 |
| Z06-中心-0604 | 13190 | 6595 | 海河-外环南路-微山路-浯水道-洞庭路-怒江道-微山路-清湾路-海河 |
| Z06-中心-0605 | 13190 | 6595 | 子牙河-咸阳路-南运河-西横堤-子牙河 |
| Z06-中心-0606 | 13190 | 6595 | 南运河-咸阳路-简阳路-陈塘庄支线-瑶琳路-淄环路-卫津南路-外环南路-外环西路-南运河 |
| Z06-滨海-0101 | 12200 | 6100 | 海滨大道-京山铁路-海西路-新港二号路-海岸线-海河以北-京山铁路-建材路-洞庭路-泰达大街-南海路-第五大街-海滨大道 |
| 七级地 | Z07-滨海-0201 | 8517 | 5678 | 蓟汕高速-京津塘高速-津汉公路-蓟汕高速 |
| Z07-滨海-0202 | 8517 | 5678 | 车站北路-京津塘高速-泰达大街-洞庭路-建材路-京山铁路-车站北路 |
| Z07-滨海-0203 | 8517 | 5678 | 车站北路-海河以北-中心商务区西侧边界-新胡路-车站北路 |
| Z07-滨海-0204 | 8517 | 5678 | 海河以南-海滨大道-天津大道-河南路-海河以南 |
| Z07-中心-0701 | 7928 | 5285 | 规划环外环边界-津汉公路-华丰路-天津北环铁路-规划环外环边界 |
| Z07-中心-0702 | 7928 | 5285 | 外环东路-津滨大道-北程林庄路-登州路-卫国道-博山道-昆仑路-外环东路 |
| Z07-中心-0703 | 7928 | 5285 | 规划环外环边界-海河-外环东路-规划环外环边界 |
| Z07-中心-0704 | 7928 | 5285 | 海河-洪泥河-津沽公路-梨双路-龙顺园南侧规划边界-津港公路-龙泉道-惠友道-津淄公路-荣乌联络线-外环南路-海河 |
| Z07-中心-0705 | 7928 | 5285 | 外环西路-光荣道-辰盛路-千里堤-子牙河-外环西路 |
| Z07-中心-0706 | 7928 | 5285 | 外环西路-子牙河-西横堤-密云路-南运河-津霸客运专线-阜锦道-外环西路 |
| Z07-中心-0707 | 7928 | 5285 | 南运河-外环西路-复康路-京沧高速-津静线-海泰西路-京沪高铁-南运河 |
| Z07-中心-0708 | 7928 | 5285 | 外环西路-京津快速-南曹联络线-无名路-延吉道-朝阳路-无名河-洛河道-外环北路-普济河东道-普济河道-北运河-外环西路 |
| Z07-中心-0709 | 7928 | 5285 | 北运河-北辰道-外环西路-北运河 |
| 八级地 | Z08-滨海-0301 | 7011 | 4674 | 永定新河以南-北塘口以西-京津高速-海滨大道-吉运—道-跃进路-北港路-京门大道-海滨大道-第五大街-南海路-泰达大街-车站北路-新胡路-西中环快速路-津滨高速-新河以东-庐山道-新北公路以东-东海北路-塘汉快速路-永定新河以南 |
| Z08-滨海-0302 | 7011 | 4674 | 津汉公路-东金公路-津滨高速-蓟汕高速-京山铁路-外环东路-津汉公路-京津塘高速-蓟汕高速-津汉公路 |
| Z08-滨海-0303 | 7011 | 4674 | 蓟运河以东-中新天津生态城管理区界限-滨唐公路-中央大道-永定新河以北-蓟运河以东 |
| Z08-滨海-0304 | 7011 | 4674 | 中心商务区界限以西-大沽排污河以北-津沽公路-河南路-天津大道-海滨大道-天津港港口以南-中心商务区界限以西 |
| Z08-西青-0101 | 6750 | 4500 | 西青道-环外环快速路-傲杨路延长线-泽杨道-青沙公路-西青道 |
| Z08-中心-0801 | 6660 | 4440 | 永定新河-外环北路-津武公路-无名河（淀河）-淀河南路-无名河-小淀工业园北侧规划边界-华丰道-中国南车股份有限公司天津产业园北侧规划边界-津蓟高速-无名路-津蓟高速天津收费站以东300米无名路-温家房子东工业园区东侧无名路-温东中路-新开河-外环北路--洛河道-天盈园公寓北侧规划边界-无名河-朝阳路-延吉道-紫罗园小区东侧规划边界-无名路--南曹联络线-京津快速-外环西路-北运河-永定新河 |
| Z08-中心-0802 | 6660 | 4440 | 外环北路-新开河-东减河-天津北环铁路-西一经路-华丰路-规划环外环边界-外环东路-外环北路 |
| Z08-中心-0803 | 6660 | 4440 | 津永公路-北运河-外环西路-子牙河-永清渠-津永公路 |
| Z08-中心-0804 | 6660 | 4440 | 子牙河-外环西路-阜锦道-津霸客运专线-京沪高铁-紫阳道-中北工业园西侧规划边界-海泰西路-津静线-津沧高速-复康路-外环西路-外环南路-荣乌联络线-津淄公路-惠友道-龙泉道-津港公路-龙顺园小区、中芯花园南侧规划边界-梨双路-津沽公路-洪泥河-海河-规划环外环边界-南慧路-天津大道-东沽路-津沽公路-雅润路-津晋高速-津港高速-宁静高速-津晋高速-荣乌联络线-郊野公园东侧规划边界-天娇道-祥宪路-天津市监狱南门无名路-大沽排污河-地铁5号线车库南侧边界（在建）-荣华道-团泊大道-中骏柏景湾、祥和园、小镇西西里南侧规划边界-毛条路-郭庄子路-工西路-海泰南道-京沪高铁-赛达大道-地铁3号线-无名河-宜家院路-京福公路-瑞祥花园、田丽小区西侧规划边界-董甸路-无名河-规划环外环边界-子牙河 |
| 九级地 | Z09-滨海-0401 | 5774 | 3849 | 京山铁路9号线-海河以南-中心商务区界限以西-大沽排污河西南-海滨高速-津晋高速-塘港公路-金光路-西中环快速路-海河以北- -于庄子水库以北-中心桥北干渠-京山铁路9号线 |
| Z09-滨海-0402 | 5774 | 3849 | 港城大道-塘汉快速路-第九大街-新河以西-京津塘高速-海缘西路-云山道-海川路-庐山道-西中环快速路-港城大道 |
| Z09-滨海-0403 | 5774 | 3849 | 新港八号路-海岸线以西-天津港口以北-亚洲路-新港八号路 |
| Z09-西青-0201 | 5400 | 3600 | 泽杨道-傲杨道延长线-环外环快速路-荣乌高速-津沪铁路东北侧-自来水河-津沪铁路东侧-泽杨道 |
| Z09-西青-0202 | 5400 | 3600 | 安华路-辛老公路-祥和大道--天华路-梅香道-安华路 |
| Z09-中心-0901 | 5325 | 3550 | 规划环外环边界-津武公路-永定新河-北运河-规划环外环边界 |
| Z09-中心-0902 | 5325 | 3550 | 永定新河-金钟河-规划环外环边界-天津北环铁路-东减河-新开河-温东中路-津宁高速-温家房子东工业园区东侧无名路-津蓟高速天津收费站以东300米无名路-无名路-津蓟高速-中国南车股份有限公司天津产业园北侧规划边界-华丰道-小淀工业园北侧规划边界-无名河-北仓延长线-淀河南路-无名河-津武公路-外环北路-永定新河 |
| Z09-中心-0903 | 5325 | 3550 | 津港公路-规划环外环边界-荣乌高速-津晋高速-宁静高速-津港公路 |
| Z09-中心-0904 | 5325 | 3550 | 规划环外环边界-河道-董甸路-田丽小区、瑞祥花园西侧规划边界-京福公路-宜家院路-河道-地铁3号线-赛达大道-京沪高铁-海泰南道-工西路-郭庄子路-毛条路-小镇西西里、祥和园、中骏柏景湾南侧-团泊大道-荣华道-地铁5号线车库南侧边界（在建）-大沽排污河-天津市监狱南门无名路-祥宪路-天娇道-郊野公园东侧规划边界-荣乌联络线-荣乌高速（津晋高速）-毛条道-赛达大道 -津沧高速-规划环外环边界 |
| Z09-中心-0905 | 5325 | 3550 | 津永公路-永清渠-子牙河-京沪高铁-津保高速-规划环外环边界-津永公路 |
| Z09-东丽-0101 | 5289 | 3526 | 金钟河道-定级边界（东丽湖街东）-东湖北侧公路-东丽湖路（东金线）-智景东道北260米-丽湖环路-津芦线（东丽大道）-蓟汕联络线东600米-金钟河道 |
| Z09-东丽-0102 | 5289 | 3526 | 津秦客运专线-东金路-津塘公路-定级边界（新立街西）-津秦客运专线 |
| Z09-津南-0101 | 5250 | 3500 | 东沽路-津南环线-海河故道-规划路-界河路-东沽路 |
| Z09-津南-0102 | 5250 | 3500 | 雅润路-津沽公路-月牙河西路-津晋高速北辅道-雅润路 |
| Z09-津南-0103 | 5250 | 3500 | 津歧公路-海河故道-津南环线（海鑫路）-南环路-津歧公路 |
| Z09-津南-0104 | 5250 | 3500 | 津南环线-海河故道-天津大道-荣辉路-津沽公路-津南环线 |
| 十级地 | Z10-蓟州-0101 | 4737 | 3158 | 迎宾大街-东风路-北外环-光明路-迎宾大街-269路-商贸街-长城大道-人民西大街-铁路-渔山路-庆丰路-迎宾大街 |
| Z10-中心-1001 | 4500 | 3000 | 规划环外环边界 -永定新河-津武公路-规划环外环边界 |
| Z10-中心-1002 | 4500 | 3000 | 永定新河-规划环外环边界-金钟河-永定新河 |
| Z10-中心-1003 | 4500 | 3000 | 规划环外环边界-津沧高速-赛达大道-毛条道-荣乌高速（津晋高速）-荣乌高速-规划环外环边界 |
| Z10-中心-1004 | 4500 | 3000 | 津保高速-京沪高铁-子牙河-规划环外环边界-津保高速 |
| Z10-中心-1005 | 4500 | 3000 | 规划环外环边界-北运河-津永公路-规划环外环边界 |
| Z10-滨海-0501 | 4428 | 2952 | 汉蔡路-海滨高速-海岸线-蓟运河口以北-中央大道-中新大道-滨唐公路-塞上街道以南-汉蔡路 |
| Z10-滨海-0502 | 4428 | 2952 | 津秦高速铁路-大丰路-东风南路-和谐大街-新开南路-蓟运河以东-津秦高速铁路 |
| Z10-滨海-0503 | 4428 | 2952 | 塘沽街道界限以东-天津港港口以南-海岸线-塘沽街道界限以东 |
| Z10-滨海-0504 | 4428 | 2952 | 塘沽街道界限东南-海岸线-纬四路-海滨高速-塘沽街道界限东南 |
| Z10-滨海-0505 | 4428 | 2952 | 蓟运河口以南-观澜路-海岸线以北-亚洲路-海岸线-海滨大道-京门大道-跃进路-海滨大道-海滨高速-蓟运河口以南 |
| Z10-滨海-0506 | 4428 | 2952 | 滨海湖以南-北塘水库以西-港城大道-西中环快速路-庐山道-黑潴河以东-津京塘高速-新河以西-津滨高速-西中环快速路-京山铁路-长深高速-京津高速-滨海湖以南 |
| Z10-滨海-0507 | 4428 | 2952 | 学府路-东环路-南环路-西环路 |
| Z10-北辰-0101 | 4338 | 2892 | 京山铁路-京九联络线-京津公路-滨保高速南400米规划道路-京山铁路 |
| Z10-北辰-0102 | 4338 | 2892 | 京山铁路-郎园引河-京津公路-京九联络线-京山铁路 |
| Z10-北辰-0103 | 4338 | 2892 | 京津公路-中南道-中南道-小街新苑北边界规划道路-京津公路 |
| Z10-北辰-0104 | 4338 | 2892 | 庞嘴村西路-北运河-北运河-庞嘴村北路-庞嘴村西路 |
| Z10-北辰-0105 | 4338 | 2892 | 京津公路-京九联络线-北运河-京津公路 |
| Z10-北辰-0106 | 4338 | 2892 | 京津公路-郎园引河-北运河-京山联络线-京津公路 |
| Z10-北辰-0107 | 4338 | 2892 | 京津公路-规划环外环边界-北运河-郎园引河-京津公路 |
| Z10-北辰-0108 | 4338 | 2892 | 北运河-规划环外环边界-规划财院东路-郎园引河-北运河 |
| Z10-西青-0301 | 4290 | 2860 | 天源道-津淄公路-新源道延长线-二侯庄东北侧-天源道-津淄公路-新源道延长线-二侯庄东北侧-天源道 |
| Z10-西青-0302 | 4290 | 2860 | 津静公路-荣乌高速南侧-辛老公路-京福线-津静复线-津静公路-荣乌高速南侧-辛老公路-津静公路 |
| Z10-西青-0303 | 4290 | 2860 | 津沪铁路东侧-荣乌高速南侧-天华路-安华路-梅香道-高泰路-枣林大道-京福公路-周芦铁路北侧-津沪铁路东侧 |
| Z10-西青-0304 | 4290 | 2860 | 杨柳青镇界（北至）-杨柳青镇界（东至）-津霸客运专线、西河闸路、果园路（南至）-西房子东侧（西至）-杨柳青镇界（北至） |
| Z10-武清-0101 | 4268 | 2845 | 翠亨路-滨河路-NBA以西400米道路-泉水道-建设路-北杨线-运河-光明道-翠通路-雍阳西道-南东线-北杨线-翠亨路 |
| Z10-武清-0102 | 4268 | 2845 | 武清区行政界-京津高速-书院道-武清区行政界 |
| Z10-东丽-0201 | 4245 | 2830 | 东丽湖街金钟河道以北定级边界 |
| Z10-东丽-0202 | 4245 | 2830 | 东丽大道-丽湖环路-智景东道北260米-东丽湖路（东金线）-东湖北侧公路-定级边界（东丽湖街东）-京津高速联络线-津汉公路-蓟汕联络线东320米-东丽大道 |
| Z10-东丽-0203 | 4245 | 2830 | 京山铁路-无瑕街乡镇界-津塘公路-定级边界（无瑕街西）-京山铁路 |
| Z10-东丽-0204 | 4245 | 2830 | 津滨高速南200米-袁家河-京山铁路-蓟港铁路-津塘公路-军粮城街乡镇界-海河南400米-定级边界（新立街西）-津塘公路-东金路-津秦客运专线-定级边界（新立街西）-津滨高速南200米 |
| Z10-静海-0101 | 4200 | 2800 | 北环线-京福公路-南纬一路-运河-北环线 |
| Z10-静海-0102 | 4200 | 2800 | 北环线-东兴道-东方红路-京福公路-北环线 |
| Z10-静海-0103 | 4200 | 2800 | 北环线-朝阳路-东方红路-东兴道-北环线 |
| Z10-静海-0104 | 4200 | 2800 | 北环线-津沧高速路-东方红路-朝阳道-北环线 |
| Z10-静海-0105 | 4200 | 2800 | 东方红路-津沧高速路-团静路-京福公路-东方红路 |
| Z10-静海-0106 | 4200 | 2800 | 南纬一路-京福公路-运河-南纬一路 |
| Z10-静海-0107 | 4200 | 2800 | 团王线-独流碱河-团泊定级边界东-北华南路-团王线 |
| Z10-静海-0108 | 4200 | 2800 | 团泊水库-独流碱河-团唐线-山深线-团泊水库 |
| Z10-津南-0201 | 4050 | 2700 | 津歧公路-南环路-旺海路-聚鑫道-新丰道-津歧公路 |
| Z10-津南-0202 | 4050 | 2700 | 宁静高速-海河-规划路-海沽道-规划路-天津大道-宁静高速 |
| Z10-津南-0203 | 4050 | 2700 | 海鑫路-津沽公路-荣辉路-津南大道-海鑫路 |
| 十一级地 | Z11-蓟州-0201 | 3665 | 2443 | 269路-迎宾大街-光明路-北环路-东环路-上宝塔路-东环路-269路 |
| Z11-蓟州-0202 | 3665 | 2443 | 泰和庄园-致道庄园-山澜乡韵 |
| Z11-蓟州-0203 | 3665 | 2443 | 北环路-铁路-人民西大街-渔山路-庆丰路-迎宾大街-东风路 |
| Z11-蓟州-0204 | 3665 | 2443 | 南环路-铁路-人民西大街-长城大道-商贸街-269路-南环路 |
| Z11-宝坻-0101 | 3570 | 2380 | 南三路-开元路-岳园小区西侧道路-南城路-东城南路-钰华街-广阳路-开元路-安成街-宝平公路-南三路 |
| Z11-北辰-0201 | 3509 | 2339 | 规划环外环边界-规划津霸快速路-卫河-津霸公路-规划环外环边界 |
| Z11-北辰-0202 | 3509 | 2339 | 津围公路-规划环外环边界-滨湖路-机场排污河-津围公路 |
| Z11-东丽-0301 | 3485 | 2323 | 苗四路-定级边界（军粮城东）-津秦客运专线北180米-定级边界（军粮城西）-苗四路 |
| Z11-东丽-0302 | 3485 | 2323 | 津塘公路-无瑕街乡镇界-海河-定级边界（无瑕街西）-津塘公路 |
| Z11-西青-0401 | 3450 | 2300 | 新源道-王稳庄镇界-津晋高速-荣乌高速-二侯庄村委会东北侧-天源道-津淄路-新源道 |
| Z11-西青-0402 | 3450 | 2300 | 津静公路-津静复线-京福线-辛老公路-津沪铁路西侧-南运河北侧-津静公路 |
| Z11-西青-0403 | 3450 | 2300 | 津静公路-荣乌高速南侧-子牙河东侧-津静公路 |
| Z11-滨海-0601 | 3353 | 2235 | 蓟运河以西-大丰路-塘汉快速路-蓟运河以西 |
| Z11-滨海-0602 | 3353 | 2235 | 板港公路-津岐公路-世纪大道-海景大道-西中环延长线-上高公路-东环路-学府路-板港公路 |
| Z11-滨海-0603 | 3353 | 2235 | 津滨高速-长深高速-津塘公路-黑潴河-海河-金光路-津沽公路-街镇行政区界线-津南区与滨海新区区界-津滨高速 |
| Z11-滨海-0604 | 3353 | 2235 | 大丰路-太平街-栖霞街-天王街-汉蔡路-东风南路-宁河与滨海新区区界-大丰路 |
| Z11-滨海-0605 | 3353 | 2235 | 官港西路-滨海新区与津南区区界-板港公路-铁路东南环线东侧-官港西路 |
| Z11-滨海-0606 | 3353 | 2235 | 北穿港路-津岐公路-长庆路-创新路-东围堤路-北穿港路 |
| Z11-滨海-0607 | 3353 | 2235 | 海滨高速-海岸线-海滨高速 |
| Z11-滨海-0608 | 3353 | 2235 | 北塘排污河以南-黄港水库1库西南-京津高速-长深高速-港城大道-北杨线-东金路-京津高速-津汉线-北塘排污河以南-北塘排污河以南 |
| Z11-滨海-0609 | 3353 | 2235 | 津汉快速路-津海路-中心渔港北界以南-海滨高速-海岸线-渔港路-海滨高速-汉蔡路-津汉快速路 |
| Z11-静海-0201 | 3075 | 2050 | 团静路-津沧高速路-北环线-津文公路-二十号路-津沧高速路-定级边界南-京福公路-团静路 |
| Z11-静海-0202 | 3075 | 2050 | 北华南路-团泊定级边界东-团泊定级边界南-团王线-北华南路 |
| Z11-静海-0203 | 3075 | 2050 | 独流碱河-津汕高速-山深线南-山深线西-独流碱河 |
| Z11-津南-0301 | 3000 | 2000 | 津歧公路-新丰道-紫江路-津晋高速北辅道-津歧公路 |
| Z11-津南-0302 | 3000 | 2000 | 谊达道-致祯路-丰泽道-致通路-津港公路-泰嘉路-八里台东路-津港公路-科技大道-欣荣东道-晟昌路-津港公路-天嘉湖路-丰泽道-八里台东路-阳煦道-致达路-谊达道 |
| Z11-津南-0303 | 3000 | 2000 | 洪泥河-津港公路-白万路-空地-洪泥河 |
| Z11-津南-0304 | 3000 | 2000 | 洪泥河东路-唐津高速辅道-恒海路-天洲道-天嘉湖路-星洲道-星海道-洪泥河东路 |
| Z11-津南-0305 | 3000 | 2000 | 宣惠道-建营路-规划路-津歧公路-祥惠道-右营路-宣惠道 |
| Z11-津南-0306 | 3000 | 2000 | 津歧公路-小站北环路-空地-小站环路-创盛道-工业区一号路-津歧公路 |
| Z11-津南-0307 | 3000 | 2000 | 荣辉路-坤荣道-双桥河路-津南大道-荣辉路 |
| Z11-津南-0308 | 3000 | 2000 | 汉港路-海河-菩提路-海河-葛沽外环路-慧林路-智慧路-海河南道-汉港路 |
| Z11-津南-0309 | 3000 | 2000 | 葛沽外环路-海河南道-盘沽路-平湖道-创意一路-港沽道-海河-高阳路-津沽公路-三合道-天津大道-创智一路-空地-荣钢一纬路-创智二路-创新二路-津南大道-天津大道-创意二路-津沽公路-葛沽外环路 |
| Z11-宁河-0101 | 3000 | 2000 | 文化路-芦汉线-朝阳路-新华道-文化路 |
| Z11-宁河-0102 | 3000 | 2000 | 山广支线-芦汉线-三八河路-沿河路-山广支线 |
| Z11-蓟州-0301 | 2957 | 1971 | 东环路-燕山东大街-五龙山大道-喜邦线-于桥路-东环路-上宝塔路 |
| Z11-蓟州-0302 | 2957 | 1971 | 倚林山庄 |
| Z11-蓟州-0303 | 2957 | 1971 | 南环路-铁路-北环路-津围公路-燕山西大街-西北边界-西环路 -南边界-中昌南路-南环路 |
| Z11-武清-0201 | 2933 | 1955 | 创业路-京津城际铁路-京津塘高速-南马房村行政辖区东部边界-大东线-规划镇区东部边界-创业路 |
| Z11-武清-0202 | 2933 | 1955 | 龙凤河-南东线-福源道-新兴路-光明道-龙凤河故道-运河-武清区行政辖区南部边界-环湖路-排污河-清源道-北杨线-团结路-军营-雍阳东道-东升里小区-机场道-武宁路-运河-京津塘高速-京津公路-龙凤河，上述范围扣除武清新城一级地 |
| Z11-武清-0203 | 2933 | 1955 | 大东线-规划支路八-规划次干路一-规划主干路三-大东线 |
| Z11-武清-0204 | 2933 | 1955 | 杨六路两侧涉及杨碱厂村、曹子里后街和曹子里前街，以及东掘河南部区域 |
| Z11-武清-0205 | 2933 | 1955 | 规划三路-规划二道-规划一路-京福公路-龙凤河故道-规划一道-规划三路 |
| Z11-武清-0206 | 2933 | 1955 | 京津高速公路-规划主干路七-杨北公路-津围公路-京津高速公路 |
| Z11-武清-0207 | 2933 | 1955 | 北起廊大公路，南至黄沙河，西到地毯园西环路，东至津蓟铁路 |
| Z11-武清-0208 | 2933 | 1955 | 唐廊线-规划主干路-廊良公路-规划次干道-规划主干道-廊良公路-规划支路-唐廊线 |
| Z11-武清-0209 | 2933 | 1955 | 北至规划一纬路，东至规划八经路、京津公路，南至规划十九纬路、西至慈航路 |
| Z11-武清-0210 | 2933 | 1955 | 津保高速-高王路-津霸公路-京沪高速-津保高速 |
| Z11-武清-0211 | 2933 | 1955 | 规划八路-大范口道-规划路十三-东环路-规划路八 |
| Z11-武清-0212 | 2933 | 1955 | 牛镇组团（高王路-规划主干路二-王河支路-规划次干路一-规划次干路二-高王路） |
| Z11-武清-0213 | 2933 | 1955 | 和驿站服务区组团（书院路-风港路-大王公路-规划镇区南部边界-书院路）扣除一级地 |
| Z11-武清-0214 | 2933 | 1955 | 乾元道-经三路-晋元道-经二路-广阳道-经三路-纬三路-古达路-民东路-杨王路-纬五路-京津塘高速-乾元道 |
| Z11-武清-0215 | 2933 | 1955 | 北至过境河流，西至高王线以西，南至规划镇区边界-东至汊沽港镇区边界 |
| Z11-宝坻-0201 | 2849 | 1899 | 华兴里住宅小区北侧道路-西关街-西城路-北城路-东城路-大吴路-东环路-火车站路-津蓟铁路-云山街-钰华街-潮阳大道-津围公路-潮白新河北岸-望月路-潮阳大道-宝平公路-安成街-开元路-广阳路-钰华街-东城南路-南城路-岳园小区西侧道路-开元路-南三路-宝平公路-华兴里住宅小区北侧道路 |
| Z11-北辰-0301 | 2688 | 1792 | 规划环外环边界-子牙河-津同公路-双河路-规划环外环边界 |
| Z11-北辰-0302 | 2688 | 1792 | 柳青庄园东边界规划道路-规划道路-上青路-林溪地南边界规划道路-柳青庄园东边界规划道路 |
| Z11-北辰-0303 | 2688 | 1792 | 杨家河村东规划路-林溪地北边界规划道路-上青路-杨柳青高尔夫俱乐部北边界规划路-杨家河村西规划路-规划津霸快速路-杨家河村东规划路 |
| Z11-北辰-0304 | 2688 | 1792 | 规划环外环边界-津永公路-福华路西550米规划道路-腾轩路-规划环外环边界 |
| Z11-北辰-0305 | 2688 | 1792 | 双源连心路-规划环外环边界-中泓故道-京九联络线-双源连心路 |
| Z11-北辰-0306 | 2688 | 1792 | 前丁庄村、后丁庄村东边界规划路-京九联络线北300米-京福公路东向1000米规划道路-后丁庄村北-前丁庄村、后丁庄村东边界规划路 |
| Z11-北辰-0307 | 2688 | 1792 | 京津高速-津榆路-规划环外环边界-永定新河-京津高速 |
| Z11-北辰-0308 | 2688 | 1792 | 京津高速-东堤头村南道路-规划环外环边界-津榆公路-京津高速 |
| Z11-宝坻-0301 | 2658 | 1772 | 通唐公路-津蓟铁路-火车站路-东环路-大吴路-东城路-北城路-西城路-西关街-华兴里住宅小区北侧道路-宝平公路-潮阳大道-望月路-潮白新河北岸-新仓路-通唐公路 |
| Z11-宝坻-0302 | 2658 | 1772 | 潮阳大道-钰华街-云山道-津蓟铁路-潮白新河北岸-津围公路-潮阳大道 |
| Z11-滨海-0701 | 2510 | 1673 | 和谐大街-东风南路-汉蔡路-泰达汉沽现代产业区南界以北-蓟运河以东-新开南路-和谐大街 |
| Z11-滨海-0702 | 2510 | 1673 | 津汉改线-塘汉公路-大丰路--蓟运河以西-塘汉快速路-津汉改线 |
| Z11-滨海-0703 | 2510 | 1673 | 津晋高速-海滨高速-滨海东路-独流减河西北-津歧公路-独流减河东北-李港铁路-西环路-南环路-上高公路-西中环延长线-宫港西路-古林街以南-东环路-板港公路-宫港以东-李港铁路延长线-津晋高速 |
| Z11-滨海-0704 | 2510 | 1673 | 港城大道-长深高速-津滨高速-东金公路-港城大道 |
| Z11-滨海-0705 | 2510 | 1673 | 滨塘公路-汉南路南北两侧-和谐大街-大丰路-滨塘公路 |
| Z11-滨海-0706 | 2510 | 1673 | 海滨高速-青静黄排水渠以北-沙井子水库以南-沙井子村以东-北穿港路-东围堤路-创新路-长庆路-津岐公路-滨海北路-海滨高速 |
| Z11-蓟州-0401 | 2405 | 1603 | 大秦铁路-贾店路-贾各庄村北侧山脚无名-西环路-大秦铁路 |
| Z11-蓟州-0402 | 2405 | 1603 | 燕山西大街-西路庄西侧400米-西路庄北至山脚-闯子岭村-津围公路-燕山西大街 |
| Z11-蓟州-0403 | 2405 | 1603 | 南至帕醍欧小区，西至光明路，北至山脚，东至桃花园村无名路 |
| Z11-蓟州-0404 | 2405 | 1603 | 南至燕山东大街，西至东方营西侧无名路，北侧距离燕山东大街1公里，东至山脊 |
| Z11-蓟州-0405 | 2405 | 1603 | 水库南路-中昌南路-南环路-人民东路-于桥路-七里锋路-喜邦线-五龙山大道向北至山脚-三家店以西-于桥水库 |
| Z11-蓟州-0406 | 2405 | 1603 | 蓟州新城的大秦铁路以北、西至津围公路东侧小路的原八里铺村部分农用地 |
| Z11-静海-0301 | 2250 | 1500 | 北环工业园定级边界北-津沧高速路-北环线-京福公路-北环工业园定级边界北 |
| Z11-静海-0302 | 2250 | 1500 | 港静线-山深线-团王线-大邱庄定级边界西-港静线 |
| Z11-宁河-0201 | 2220 | 1480 | 桥北定级边界北-大北路-南环路-定级边界西-桥北定级边界北 |
| Z11-宁河-0202 | 2220 | 1480 | 津榆线-芦汉线-山广支线-津渝线 |
| Z11-宁河-0203 | 2220 | 1480 | 三八河路-芦汉线-一纬路-六经路-金翠西路-三八河路 |
| 十二级地 | Z12-宁河-0301 | 1890 | 1260 | 一纬路-芦汉线-六经路-一纬路 |
| Z12-宁河-0302 | 1890 | 1260 | 沿河路-六经路-七里海大道-海龙路-沿河路 |
| Z12-宁河-0303 | 1890 | 1260 | 芦台镇定级边界北-芦汉线-山广支线-沿河路-芦台镇定级边界北 |
| Z12-宁河-0304 | 1890 | 1260 | 潘庄示范镇定级边界北-定级边界东-定级边界南-定级边界西-潘庄示范镇定级边界北 |
| Z12-宁河-0305 | 1890 | 1260 | 未来科技城定级边界北-津汉线-海清线-津宁高速-未来科技城定级边界北 |
| Z12-宁河-0306 | 1890 | 1260 | 津宁高速-未来科技城定级边界东-定级边界南-富民街-海航东路-津宁高速 |
| Z12-武清-0301 | 1865 | 1243 | 小孟庄、杨店和大程庄村东部，寺各庄村和霍屯村西部，大孟庄村中西部区域 |
| Z12-武清-0302 | 1865 | 1243 | 规划镇区（北至规划主干路一，东至规划主干路三，南至规划支路五、西至规划主干路二）扣除二级地 |
| Z12-武清-0303 | 1865 | 1243 | 杨王路两侧涉及黄花店三街、东田庄村、鱼市庄村 |
| Z12-武清-0304 | 1865 | 1243 | 尹窑村、沙庄村、西街、里仁街、西南街、西韩庄村、杨庄村、东南街、北街以南 |
| Z12-武清-0305 | 1865 | 1243 | 崔霍路两侧涉及和北屯村、西洞上村和后洞上村 |
| Z12-武清-0306 | 1865 | 1243 | 旗良路与苗圃路两侧，涉及下伍旗村、良官屯村和北田辛庄村部分区域 |
| Z12-武清-0307 | 1865 | 1243 | 规划镇区（北至规划主干路一，东至规划主干路六，南至规划主干路二、西至京津高速公路辅道）扣除二级地 |
| Z12-武清-0308 | 1865 | 1243 | 杨北公路-规划主干路七-福旺道-津围线-杨北公路 |
| Z12-武清-0309 | 1865 | 1243 | 规划主干路七-规划次干路-经四路-规划主干路-北宝路-武宁公路-廊良路延长线-云景道-金泉路-纬八路-经十一路-京津高速公路-规划主干路七 |
| Z12-武清-0310 | 1865 | 1243 | 规划镇区全部土地（北至四高庄村南侧，东至崔黄路，南至前蒲棒北侧，西至青上路） |
| Z12-武清-0311 | 1865 | 1243 | 东至龙北新河，南至镇域边界，西至京山铁路、北至次干路一 |
| Z12-武清-0312 | 1865 | 1243 | 北至碱东公路，东至规划路六，南至规划路二、西至规划路四，扣除孙小屯村东部、中丰庄村北部和黄官屯村南部区域 |
| Z12-武清-0313 | 1865 | 1243 | 燕云小镇东-京沪高速-泗村店村西-大东线 |
| Z12-武清-0314 | 1865 | 1243 | 规划镇区扣除三级地（京沪高速-距京沪高速与京津唐高速交叉口500米-京津唐高速-齐东营） |
| Z12-武清-0315 | 1865 | 1243 | 规划镇区东部边界-规划先锋路-高王线-恒大山水城北 |
| Z12-武清-0316 | 1865 | 1243 | 陈各庄村、距城堡村、丁辛庄村、草茨村、田古屯村、许庄村以西，韩指挥营村以南、北刘庄村以北、枣林村 |
| Z12-武清-0317 | 1865 | 1243 | 规划四路-京福公路-规划五路-规划次干路-规划四路；武清新城规划范围（北起龙凤河，南至前进道、杨北公路，东起杨崔公路、京津塘高速公路，西至龙凤河故道）扣除一级地和二级地 |
| Z12-武清-0318 | 1865 | 1243 | 规划镇区范围（凤港引渠路-大王公路-河大路-高王路-凤港引渠路）扣除一级地和二级地 |
| Z12-武清-0319 | 1865 | 1243 | 侯家庄村和南闫庄村以南，北小良村和海自洼村以北，屯底庄村和前沙坨村以西 |
| Z12-武清-0320 | 1865 | 1243 | 规划镇区范围（一纬路-规划八经路、京津公路-规划十九纬路-慈知路-慈爱路-王河公路-慈航路-一纬路）扣除二级地 |
| Z12-武清-0321 | 1865 | 1243 | 杨崔线-三百户营-津围线-青上路 |
| Z12-武清-0322 | 1865 | 1243 | 老津围线-规划路-幌刘庄西 |
| Z12-武清-0323 | 1865 | 1243 | 崔黄口工业北-柳河西路-纬一路-经一路 |
| Z12-武清-0324 | 1865 | 1243 | 112高速-大王公路-津永公路-京沪高速-京九津霸联络线-东环路-112高速，改该范围扣除二级地 |
| Z12-武清-0325 | 1865 | 1243 | 津同线以北（西部生态居住区） |
| Z12-武清-0326 | 1865 | 1243 | 港坨路-京沪高速-津保高速-高王路-港坨路 |
| Z12-静海-0401 | 1800 | 1200 | 独流碱河-津文公路-北环线-津沧高速路-独流碱河 |
| Z12-静海-0402 | 1800 | 1200 | 二十号路-津文公路-定级边界南-津沧高速路-二十号路 |
| Z12-静海-0403 | 1800 | 1200 | 子牙经济开发区定级边界北-重庆道-新城一号路-北京道-开发区定级边界北 |
| Z12-静海-0404 | 1800 | 1200 | 子牙经济开发区定级边界北-山东路-定级边界南-开发区定级边界西-开发区定级边界北 |
| Z12-宁河-0401 | 1695 | 1130 | 海龙路-宁河经济开发区定级边界南-定级边界西-沿河路-海龙路 |
| Z12-宁河-0402 | 1695 | 1130 | 未来科技城定级边界北-定级边界东-津宁高速-海清线-津汉线-定级边界南-海航东路-富民街-定级边界西-未来科技城定级边界北 |
| Z12-滨海-0801 | 1578 | 1052 | 滨保高速-海滨高速-中央大道以东-津海路-津汉快速路- -汉蔡路-天王街-大丰路以东-大丰路-汉南铁路以南-滨保高速东侧（汉南路两侧）-滨保高速 |
| Z12-滨海-0802 | 1578 | 1052 | 京秦高速铁路-汉桥路西侧-西李自沽以东-津秦高速铁路-塘汉快速路-京秦高速铁路 |
| Z12-滨海-0803 | 1578 | 1052 | 葛万公路-津港公路-李港铁路-葛万公路 |
| Z12-滨海-0804 | 1578 | 1052 | 海滨高速-海岸线-前进路以西-南港六街-海岸线-海滨高速 |
| Z12-宝坻-0401 | 1500 | 1000 | 节能环保示范区园区北边界（京哈高速绿化带以南）-宝平公路-通唐公路-宝武公路-节能环保示范区园区北边界（京哈高速绿化带以南） |
| Z12-宝坻-0402 | 1500 | 1000 | 中关村科技园区北边界（京哈高速绿化带以南）-津蓟铁路-通唐公路-宝平公路-中关村科技园区北边界（京哈高速绿化带以南） |
| Z12-宝坻-0403 | 1500 | 1000 | 通唐公路-林黑路-引滦明渠-宝坻区汽车检测中心以西130米现状道路-引滦明渠以北70米现状道路-宝坻区汽车检测中心以西200米现状农地-中高路-定级边界-市场中心路-津蓟铁路-通唐公路 |
| Z12-宝坻-0404 | 1500 | 1000 | 窝头河支流以南-津蓟铁路以东400米-潮阳大道以北-津蓟铁路-窝头河支流以南 |
| Z12-宝坻-0405 | 1500 | 1000 | 宝坻南站站前区定级北边界（潮白新河南岸）-津蓟铁路以西60米定级东边界-建昌道-后围路以北100米-津围公路以西2200-2400米定级西边界-潮白新河南岸-宝坻南站站前区定级北边界（潮白新河南岸） |
| Z12-宝坻-0406 | 1500 | 1000 | 尹家铺村北现状道路-尹家铺村西现状道路-尹家铺村南现状道路-长健路-尹家铺村南现状道路-津蓟高速绿化带以西-唐廊公路-长健路以西350米-尹家铺村北现状道路 |
| Z12-宝坻-0407 | 1500 | 1000 | 周良大街-启运大道-水苑街-宝白路-周良大街-万景大道-唐廊公路-学院路-英杰道-珠江北环东路-珠江东环路-柴家铺排干渠-宝白公路以西1800米-宝白公路以南700米-津蓟高速绿化带以东300米-宝白公路-津蓟高速绿化带以东-周良大街 |
| Z12-宝坻-0408 | 1500 | 1000 | 大白庄镇第二小学北侧道路-黄河大道-香江街-景瑞英郡泊墅湾东边界-景瑞英郡泊墅湾南边界-棕榈园东边界-引青入潮河北岸-宝白公路-大白庄镇第二小学北侧道路 |
| Z12-宝坻-0409 | 1500 | 1000 | 九号路-振新路-兴宝道-第二大街-五号路-大刘坡排干渠西侧-九园公路-第二大街-九园公路以南400米-珠江京津国际城以东道路-宝白公路-九号路 |
| Z12-武清-0401 | 1218 | 812 | 北至崔廊公路，南至规划环路，西至京沪高速公路，东至高王公路 |
| Z12-武清-0402 | 1218 | 812 | 富村以东，白古屯镇政府以西 |
| Z12-武清-0403 | 1218 | 812 | 规划三路-规划二道-规划一路-规划一道-规划三路 |
| Z12-武清-0404 | 1218 | 812 | 规划镇区范围（北距苗圃路210米，南至下伍旗镇南排水渠，西至北田辛庄及高辛庄村西，东距旗良路200米） |
| Z12-武清-0405 | 1218 | 812 | 规划镇区范围（北距苗圃路180米，南至下伍旗镇南排水渠，西距旗良路200米，东至良官屯村东乡村路） |
| Z12-武清-0406 | 1218 | 812 | 规划镇区范围（北至青龙湾右堤路，南距苗圃路200米，西至北田辛庄及高辛庄村西，东至良官屯村东乡村路） |
| Z12-武清-0407 | 1218 | 812 | 河北屯村南部，九池元、小杨庄村、康辛庄村北部，武洞上村全部区域，北李辛庄村南部，前韩口村西部，西洞上村中部区域 |
| Z12-武清-0408 | 1218 | 812 | 北至三里屯村东侧，东距青上路360米，南距崔霍路380米，西至石薄庄村 |
| Z12-武清-0409 | 1218 | 812 | 青上路东，南距崔霍路170米 |
| Z12-武清-0410 | 1218 | 812 | 规划镇区范围（海自洼北，大良镇中心小学南，县道521以西，北小良东部） |
| Z12-武清-0411 | 1218 | 812 | 规划镇区范围（唐廊线南，武宝快速通道西，旗良路以东570米，碱士庄北） |
| Z12-武清-0412 | 1218 | 812 | 规划镇区范围（东距旗良路500米，南至北小良、西至南阎庄、北至侯家庄） |
| Z12-武清-0413 | 1218 | 812 | 规划镇区范围（东至武宝快速通道，南距唐廊线200米、西距旗良路200米、北至侯家庄） |
| Z12-武清-0414 | 1218 | 812 | 杨崔路-宝武公路-杨小路-津围线-柳河西路-纬一路-经一路-杨崔路 |
| Z12-武清-0415 | 1218 | 812 | 规划镇区范围（北至碱东公路，东至规划路六，南至规划路二、西至腾达庄园东） |
| Z12-武清-0416 | 1218 | 812 | 规划镇区范围（北至碱东公路，东距崔杨线230米，南至规划路二、西至规划路四） |
| Z12-武清-0417 | 1218 | 812 | 规划镇区范围（北距崔杨线370米，东至京津路及北运河河堤，南至现状大程庄南侧、西距京津公路610米） |
| Z12-武清-0418 | 1218 | 812 | 规划镇区范围（北至大孟庄镇现状镇区北侧，东距京津公路400米，南至现状大程庄南侧、西至镇域边界） |
| Z12-武清-0419 | 1218 | 812 | 规划镇区范围（大孟庄中心小学以东以北，北运河河堤以西，南距崔杨线300米） |
| Z12-武清-0420 | 1218 | 812 | 规划镇区范围（崔廊线以南，簿庄以东，武落路以西以南） |
| Z12-武清-0421 | 1218 | 812 | 规划镇区范围（北至城关老镇区外围水面，东至庆通公路，南至李庄，西至武王路） |
| Z12-武清-0422 | 1218 | 812 | 规划镇区范围（杨王路以东，鱼市庄村以北，春晖制品公司以西，涞鱼路以南） |
| Z12-武清-0423 | 1218 | 812 | 规划镇区范围（北至涞鱼路，东至杨王路，南至规划路十七，西至黄花店老镇区外围水面与规划路四） |
| Z12-武清-0424 | 1218 | 812 | 规划镇区范围（北至黄花店老镇区外围水面，东至通王公路与规划路十一，南至县道522，西至杨王路）扣除三级地 |
| Z12-武清-0425 | 1218 | 812 | 规划镇区范围（县道522以东） |
| Z12-武清-0426 | 1218 | 812 | 石陈路-京福线-京台高速-杨王路 |
| Z12-武清-0427 | 1218 | 812 | 规划镇区范围（京津高速公路-规划主干路五-廊良路延长线-梅丰线-北宝路-京津高速公路） |
| Z12-武清-0428 | 1218 | 812 | 规划镇区范围（规划主干路七-福旺道-津围线-省道307-廊良路延长线-龙凤河堤路-杨六路-津围线-主干路-规划主干路七） |
| Z12-武清-0429 | 1218 | 812 | 京沪高速-大刘堡村-杨王路-六道口小桥 |
| Z12-宝坻-0501 | 1200 | 800 | 福源大街-宝白公路以西1500米-福源大街以北500米-潮白新河西岸-引青入潮河北岸-棕榈园东边界-景瑞英郡泊墅湾南边界-景瑞英郡泊墅湾东边界-香江街-黄河大道-大白庄镇第二小学北侧道路-宝白公路-引青入潮河北岸400米-大杨庄村及朱家窝村西农地（宝白公路以西约1700米）-宝白公路以南1000米-津蓟高速绿化带以东300米-宝白公路以南700米-宝白公路以西1800米-柴家铺排干渠-珠江东环路-珠江北环东路-英杰道-学院路-唐廊公路-万景大道-周良大街-宝白路-水苑街-启运大道-周良大街-津蓟高速绿化带以东-福源大街 |
| Z12-宝坻-0502 | 1200 | 800 | 低碳示范区园区北边界（青龙湾河南岸）-大刘坡排干渠西侧-五号路-第二大街-兴宝道-振新路-九号路-宝白公路-珠江京津国际城以东道路-九园公路以南400米-第二大街-九园公路-大刘坡排干渠西侧-九园公路以南唐廊高速-郑贵庄村北园区边界-腾远路以西640米园区西边界-津蓟高速-青龙湾河以南300米园区边界-宝白公路以东200米园区边界-低碳示范区园区北边界（青龙湾河南岸） |
| Z12-蓟州-0501 | 1103 | 735 | 津围公路-八纪路-东昌路-澜河街 |
| Z12-蓟州-0502 | 1103 | 735 | 津围公路-京哈公路-盘龙山路-漳河路-府君路-天成街 |
| Z12-蓟州-0503 | 1103 | 735 | 蓟宝公路-仓桑路-津围公路-桂月路-铁路-马仓路-仓桑路南侧500米 |
| Z12-蓟州-0504 | 1103 | 735 | 津围公路与京哈公路交口东、西、北300米范围内,南200米 |
| Z12-蓟州-0505 | 1103 | 735 | 官庄村大街以东-官庄镇政府-官庄幼儿园-村南边界 |
| Z12-滨海-0901 | 986 | 657 | 滨保高速-汉沽街道南界以南-海滨高速-滨保高速 |
| Z12-滨海-0902 | 986 | 657 | 滨塘公路-五号路以东-汉南铁路-汉南路-滨保高速-滨塘公路 |
| Z12-滨海-0903 | 986 | 657 | 高庄水库以南-高庄以西-汉南铁路-芦堂路-高庄水库以南 |
| Z12-滨海-0904 | 986 | 657 | 荣乌高速-前十里河村以南-黄万铁路以西-港中公路-荣乌高速 |
| Z12-滨海-0905 | 986 | 657 | 工农大道-友爱村以南-东升村以西-子牙新河-工农大道 |
| Z12-滨海-0906 | 986 | 657 | 前进路东侧-南港六街东侧-海岸线-前进路东侧 |
| Z12-滨海-0907 | 986 | 657 | 马厂减河两侧-小王庄镇镇界-津淄公路两侧-马厂减河两侧 |
| Z12-滨海-0908 | 986 | 657 | 芦堂路两侧-滨塘公路-七加三路西侧-芦堂路两侧 |
| Z12-滨海-0909 | 986 | 657 | 新房子村-东河筒村-新房子村 |
| Z12-滨海-0910 | 986 | 657 | 津淄公路两侧-杨柳庄村-马圈村-赵连庄村-津淄公路两侧 |
| Z12-蓟州-0601 | 855 | 570 | 邦均镇(西至宝平公路，北至京哈铁路新线，东至津秦高速，南至北方植物园) |
| Z12-蓟州-0602 | 855 | 570 | 马伸桥镇(喜邦线两侧300米以内，东至西官屯，西至十字路口向西800米) |
| Z12-蓟州-0603 | 855 | 570 | 下营镇(马营路约两侧500米，东至下营村东侧，西至津围公路，北至村北无名路；南至山脚) |
| Z12-蓟州-0604 | 855 | 570 | 洇溜镇除Z12-蓟州-0504外其它区域 |
| Z12-蓟州-0605 | 855 | 570 | 上仓镇(蓟宝公路-仓桑路-津围公路-桂月路-铁路-东纪各庄-东昌路-八纪路-津围公路-东桥头村南侧-程家庄) |
| Z12-蓟州-0606 | 855 | 570 | 下仓镇镇域建成区及部分规划区 |
| Z12-蓟州-0607 | 855 | 570 | 八八纪路-东昌路-天九路-津蓟铁路 |
| Z12-蓟州-0608 | 855 | 570 | 京秦高速-东昌路-澜河路-津围公路-天成街-府君路-漳河街-九龙山路 |
| Z12-蓟州-0609 | 855 | 570 | 南至京哈公路北侧无名小河，北至京哈铁路新线，西至无名小河，东至张家店东侧 |
| Z12-蓟州-0610 | 855 | 570 | 官庄村大街以西至村界，南至南村界，北至燕山西大街 |
| Z12-蓟州-0611 | 855 | 570 | 官庄镇除Z12-蓟州-0505、Z12-蓟州-0610以外其它区域 |
| Z12-蓟州-0701 | 707 | 471 | 别山镇(南至京哈公路，西至后楼路-杨家楼中学，北至后楼村北侧无名路、别周路，东至大康庄东侧无名路) |
| Z12-蓟州-0702 | 707 | 471 | 杨津庄镇(西至蓟运河，北至黄津庄北侧小路，东至翠贾路-三马路-津蓟铁路，南至天津市信息工程学校) |
| Z12-蓟州-0703 | 707 | 471 | 下窝头镇(北至一线穿路，西至鲁各庄西侧，南至候鲁路，东至蓟运河西侧无名小路) |
| Z12-蓟州-0704 | 707 | 471 | 东赵各庄镇(南至翰东路，西至镇西水沟，北至大朱庄北侧水沟，东至兴武镇) |
| Z12-蓟州-0705 | 707 | 471 | 东施古镇(南至仓桑路，西至规划红线边界，北至东晋公坨北侧公路，东至裕仓路) |
| Z12-蓟州-0706 | 707 | 471 | 东二营镇(西至东陈路，北至东宝路，东至东毛路，南至小古庄（路）) |
| Z12-蓟州-0707 | 707 | 471 | 尤古庄镇(西至宝平公路，东至尤古庄镇初中西侧，南至黄辛庄，北至付家屯南侧小沟) |
| Z12-蓟州-0708 | 707 | 471 | 候家营镇(西至宝平公路（泃河），南至宝候路，东至王家堡东侧小路，北至林庄户（一线穿路）) |
| Z12-蓟州-0709 | 707 | 471 | 桑梓镇(西至桑梓村西侧，东至水渠，北至村北侧-桑梓初中，南至村南侧-无名路) |
| Z12-蓟州-0710 | 707 | 471 | 白涧镇(南至京哈公路，西至无名小路（规划红线边界），北至京秦高速，东至宝平公路) |
| Z12-蓟州-0711 | 707 | 471 | 许家台镇(西至宝平公路，北至盘山南路，东至桃庄西侧，南至张家园南侧) |
| Z12-蓟州-0712 | 707 | 471 | 罗庄子镇(西至胡家峪村路，北至津围公路，东至马平公路东侧100米，南至津杨路-山脚部分耕地) |
| Z12-蓟州-0713 | 707 | 471 | 穿芳峪镇(南至马平线，西至村西侧边界，北至英歌寨，东至西李各庄村东侧) |
| Z12-蓟州-0714 | 707 | 471 | 孙各庄乡(西至东陵路，北至马营公路，东至孙各庄村东无名路，南至山脚耕地) |
| Z12-蓟州-0715 | 707 | 471 | 出头岭镇(西至大淋路，南至北汪庄南侧，北至小安平庄，东至无名河) |
| Z12-蓟州-0716 | 707 | 471 | 西龙虎峪镇(南至大秦铁路，西至蔡老庄东小路，北至农田边界，东至南汪庄东侧) |
| Z12-滨海-1001 | 609 | 406 | 蓟运河以南-十三纬路-大田镇副道-唐津高速-蓟运河以南 |
| Z12-滨海-1002 | 609 | 406 | 汉桥路以西-蓟运河以西-桥沽村-津汉公路两侧-孟瞿路两侧-汉桥路以西 |
| Z12-滨海-1003 | 609 | 406 | 汉南铁路以北-南堡线两侧-付庄以东-高庄水库东南侧-汉南铁路以北 |
| Z12-滨海-1004 | 609 | 406 | 高庄村以东-南泊村以南-南堡线以北-高庄村以东 |
| Z12-滨海-1005 | 609 | 406 | 青静黄排水渠以南-子牙新河以北-太沙公路以北-子牙新河以北-荣乌高速以东-港中公路-徐太公路以东-荣乌高速-徐庄子分干渠以南-徐陈公路以西-徐太公路-青静黄排水渠以南 |
| Z12-滨海-1006 | 609 | 406 | 窦庄子村(北至北排河，南至沧浪渠) |
| Z12-滨海-1007 | 609 | 406 | 津淄公路-钱圈水库以西-穿场公路-小王庄镇界限-津淄公路 |
| Z12-滨海-1008 | 609 | 406 | 西排干渠南端（西树深村东部和东树深村西部交界处、战备路两侧） |

备注：基准期日为2016年1月1日，使用年期为法定最高出让年限，开发程度为“七通一平”，设定容积率1-3级为2.5，4-6级为2.0，7-12级为1.5。

**表2-3 天津市工业用地级别（区片）基准地价范围说明表**

| 土地级别 | 区片编号 | 单位地价  （元/平方米） | 分布范围 |
| --- | --- | --- | --- |
| 一 级 地 | G01-中心-0101 | 1300 | 普济河道-普济河东道-铁东路-新开河-天泰路-勤俭立交桥-普济河道 |
| G01-中心-0102 | 1300 | 外环东路-昆仑路-北塘排污河-卫国道-沙柳北路-成林道-昆仑路-卫国道-红星路-育红路-新开河-外环东路 |
| G01-中心-0103 | 1300 | 南运河-红旗路-红旗南路-黑牛城道-海津大桥-海河-清湾路-微山路-珠江道-洞庭路-外环南路-外环西路-天津市公安局物证鉴定中心北侧无名路-津沧高速-自来水河-京沪高铁-南运河 |
| G01-中心-0104 | 1300 | 子牙河-西横堤-京沪铁路-红旗北路-红旗路-南运河-外环西路-子牙河 |
| 二 级 地 | G02-蓟州-0101 | 995 | 迎宾大街-光明路-商贸街-长城大道-迎宾大街 |
| G02-西青-0101 | 870 | 西青道-环外环快速-京福线-营建线-荣乌高速-津浦线-西青道 |
| G02-中心-0201 | 870 | 外环西路-北运河-勤俭道-子牙河-外环西路 |
| G02-中心-0202 | 870 | 外环西路-京津公路-永定新河-外环北路-新开河-铁东路-普济河东道-普济河道-勤俭道-北运河-外环西路 |
| G02-中心-0203 | 870 | 新开河-天津北环铁路-大毕庄村以南西侧无名路-外环东路-新开河 |
| G02-中心-0204 | 870 | 海津大桥-昆仑路-成林道-沙柳北路-卫国道-北塘排污河-昆仑路-外环东路-外环南路-海河-海津大桥 |
| G02-中心-0205 | 870 | 外环南路-洞庭路-珠江道-微山路-清湾路-海河-外环南路 |
| G02-中心-0206 | 870 | 津港高速-宁静高速-津晋高速-津淄公路-天祥道-天津市监狱南门无名路-大沽排污河-地铁5号线车库南侧边界（在建）-荣华道-团泊大道-津涞公路-郭庄子路-工西路-天津市公安局物证鉴定中心北侧无名路-外环西路-外环南路-津港高速 |
| G02-中心-0207 | 870 | 南运河-京沪高铁-自来水河-津沧高速-规划环外环边界-南运河 |
| G02-中心-0208 | 870 | 京沪铁路-外环西路-南运河-规划环外环边界-京沪铁路 |
| G02-中心-0209 | 870 | 子牙河-红旗北路-京沪铁路-西横堤-子牙河 |
| 三 级 地 | G03-西青-0201 | 750 | 京福线-环外环快速-荣乌高速-营建线-京福线 |
| G03-滨海-0101 | 730 | 津汉公路-机场大道-机场北路-机场西侧-津滨高速-外环线-津汉公路 |
| G03-蓟州-0201 | 720 | 环城公路以里除I类区域，北环路以北至燕山西大街区域 |
| G03-东丽-0101 | 686 | 津塘公路-军粮城乡镇界-津塘二线-军粮城工业区西400米-津塘公路 |
| G03-东丽-0102 | 686 | 津塘公路-无瑕街乡镇界-海河-定级边界（无瑕街西）-津塘公路 |
| G03-西青-0301 | 650 | 杨柳青镇界（北至）-杨柳青镇界（东至）-津霸客运专线、西河闸路、果园路（南至）-西房子东侧（西至）-杨柳青镇界（北至） |
| G03-西青-0302 | 650 | 荣乌高速-天华路-高泰路-枣林大道-京福公路-周芦铁路-津浦线-荣乌高速 |
| G03-西青-0303 | 650 | 新源道-王稳庄镇界-津晋高速-荣乌高速-二侯庄东侧-新源道 |
| G03-滨海-0201 | 630 | 京津高速以南-海岸线-大沽排污河-中心商务区左侧边界-新河-新胡路-车站北路-津滨高速-新北公路-泰达大街-东江路-京津高速-京津高速以南 |
| G03-滨海-0202 | 630 | 津汉公路-京津塘高速-旭阳路-津北公路-沟渠-津山铁路-外环线-津滨高速-机场西侧-成材道-津汉公路 |
| 四 级 地 | G04-蓟州-0301 | 605 | 南环路-津蓟高速-贾店路-大秦铁路-翠屏山脚-水库南路-南环路 |
| G04-蓟州-0302 | 605 | 北环路-津围公路-燕山西大街-（西路庄-闯子岭-白马泉-桃花园一线） |
| G04-蓟州-0303 | 605 | 东环路-燕山东大街-五龙山大道-喜邦线-东环路 |
| G04-西青-0401 | 600 | 津静公路-荣乌高速-津浦线-南运河-津静公路 |
| G04-东丽-0201 | 586 | 金钟河道-定级边界（东丽湖街东）-北环铁路-蓟汕联络线东350米-金钟河道 |
| G04-东丽-0202 | 586 | 津秦客运专线-无瑕街乡镇界-津塘公路-定级边界（无瑕街西）-津秦客运专线 |
| G04-东丽-0203 | 586 | 津滨高速南200米-袁家河-京山铁路-蓟港铁路-津塘公路-军粮城开发区西400米-津滨轻轨9号线南570米-务本路西580米-津塘二线-定级边界（新立街西）-津滨高速南200米 |
| G04-滨海-0301 | 560 | 津汉公路-京津高速-东金公路-津滨高速-蓟汕高速-津山铁路-沟渠-津北公路-旭阳路-津京塘高速-津汉公路 |
| G04-滨海-0302 | 560 | 滨海湖南侧-北塘水库西侧-北塘水库南侧-京山铁路-永定新河-京津高速-京山铁路-京津塘高速-新北公路-长深高速-京津高速-滨海湖以东-滨海湖以南 |
| G04-中心-0301 | 550 | 规划环外环边界-津武公路-永定新河-京津公路-规划环外环边界 |
| G04-中心-0302 | 550 | 永定新河-永金引河-金钟河-新开河-外环北路-永定新河 |
| G04-中心-0303 | 550 | 新开河-东减河-天津北环铁路-规划环外环边界-津汉公路-卫国道-外环东路-大毕庄村以南西侧无名路-天津北环铁路-新开河 |
| G04-中心-0304 | 550 | 外环南路-京山铁路-规划环外环边界-海河-外环南路 |
| G04-中心-0305 | 550 | 外环南路-海河-规划环外环边界-宁静高速-津港高速-外环南路 |
| G04-中心-0306 | 550 | 津沧高速-工西路-郭庄子路-津涞公路-团泊大道-荣华道-地铁5号线车库南侧边界（在建）-大沽排污河-天津市监狱南门无名路-天祥道-津淄公路-津晋高速-荣乌高速（津晋高速）津沧高速 |
| G04-中心-0307 | 550 | 外环西路-京沪铁路-京沪高铁-子牙河-外环西路 |
| G04-中心-0308 | 550 | 子牙河-永清渠-津永公路-津永支路-北运河-外环西路-子牙河 |
| G04-中心-0309 | 550 | 永定新河-京津公路-外环西路-北运河-永定新河 |
| G04-蓟州-0401 | 525 | 水库南路-中昌南路-南环路-人民东路-于桥路-七里锋路-喜邦线-五龙山大道向北至山脚-三家店以西-于桥水库 |
| G04-蓟州-0402 | 525 | 南至燕山东大街，西至东方营西侧无名路，北侧距离燕山东大街1公里，东至山脊 |
| G04-滨海-0401 | 500 | 津汉快速路-汉蔡路-海滨高速-海岸线-永定新河以东-蓟运河以东-津汉快速路 |
| G04-滨海-0402 | 500 | 京津高速-津汉公路-东丽区与滨海新区区界-滨海湖以南-京津高速-长深高速-津滨高速-东金公路-京津高速 |
| G04-滨海-0403 | 500 | 大沽排污河-海岸线-海滨高速-物流南路-中央大道-大沽排污河 |
| G04-东丽-0301 | 490 | 东丽湖街金钟河道以北定级边界 |
| G04-东丽-0302 | 490 | 北环铁路-京津高速联络线-津汉公路-蓟汕联络线东200米-北环铁路 |
| G04-东丽-0303 | 490 | 苗四路-定级边界（军粮城东）-津秦客运专线北180米-定级边界（军粮城西）-苗四路 |
| G04-东丽-0304 | 490 | 津塘二线-务本路西580米-津滨轻轨9号线南570米-军粮城开发区西400米-津塘二线-定级边界（新立街南）-定级边界（新立街西）-津塘二线 |
| G04-武清-0101 | 488 | 光明道-新兴路-龙凤河-南东线-武清环线-泉秋路-龙凤河-京津公路-北财源道向东延伸500米-泉州路-光明道 |
| G04-武清-0102 | 488 | 高王路以东800米-高村镇评价范围边界-河大路以南500米-高王路以东800米 |
| G04-武清-0103 | 488 | 石陈路-杨王路-中弘故道-东环路-石陈路 |
| G04-武清-0104 | 488 | 北至天津市行政区边界，东至京津塘高速和王城路，南至韩指挥营村以北，西至距城堡村和丁辛庄村以东 |
| G04-武清-0105 | 488 | 杨崔公路-廊大支线-津围公路-杨小路-宝武公路-杨崔公路 |
| G04-武清-0106 | 488 | 西至津围公路，南至京津高速，东至蜈蚣河和北京排污河，北至北五村塘坊村和王老村以南 |
| G04-武清-0107 | 488 | 北至京津塘高速公路，西至京沪高速公路，南至仓上村以北，东至京津城际铁路 |
| G04-武清-0108 | 488 | 京津塘高速-泗水路-大东线-规划镇区东部边界-规划先锋路-高王线-规划镇区西部边界-京津塘高速 |
| G04-北辰-0101 | 480 | 杨家河村工业区东边界-杨家河村工业区南边界-杨家河村工业区西边界-杨家河村工业区北边界-杨家河村工业区东边界 |
| G04-北辰-0102 | 480 | 规划道路-规划道路（龙洲道延长线）-卫河-规划道路-规划道路 |
| G04-北辰-0103 | 480 | 滨湖路-永合道-京津塘高速公路-永宁道-滨湖路 |
| G04-北辰-0104 | 480 | 津围公路东向450米-规划环外环边界-津围公路-机场排污河-津围公路东向450米 |
| 五级地 | G05-滨海-0501 | 455 | 津秦客运专线两侧-大丰路-汉蔡路-西外环高速-蓟运河-塘汉快速路-津秦客运专线两侧 |
| G05-滨海-0502 | 455 | 北穿港路-津歧公路-滨海北路-海滨高速-海岸线-青静黄排水渠以北-西围堤路以东-红旗路-沙井子以东-北穿港路 |
| G05-滨海-0503 | 455 | 津滨高速-中心商务区西侧-大沽排污河-中央大道-物流南路-海滨高速-独流减河-海景大道-南环路-北围堤路-李港铁路-板港公路-滨海新区与津南区区界-滨海新区与东丽区区界-津滨高速 |
| G05-宝坻-0101 | 453 | 建设路-岳园小区西侧道路-南城路-钰华街-南三路-南关大街-环城南路-开元路-南三路-宝平公路-建设路 |
| G05-宝坻-0102 | 453 | 宝坻区行政审批中心以北务本道-窝头河支流-王家庄以南钰松街-钰华街-宝坻区行政审批中心以北务本道 |
| G05-津南-0101 | 435 | 南环路-津南大道-达海路-津晋高速北辅道-紫江路-聚鑫道-旺海路-南环路（海河工业园区） |
| G05-津南-0102 | 435 | 津南大道-双桥河路-津晋高速北辅道-达海路-津南大道（海河工业园扩展区） |
| G05-津南-0103 | 435 | 天津大道-东盛路-津晋高速北辅道-开发区西界路-天津大道（津南开发区东区） |
| G05-津南-0104 | 435 | 津港公路-洪泥河-津晋高速公路-幸福河-津港公路（八里台工业园区） |
| G05-津南-0105 | 435 | 津港公路-晟昌路-欣荣东道-科技大道-津港公路（农业科技园区） |
| G05-津南-0106 | 435 | 建营路-博惠道-裕营路-祥惠道-仁营路-规划路-建营路（北闸口工业园区） |
| G05-武清-0201 | 432 | 规划环路-规划主干路一-规划环路-规划主干路二-规划次干路三-规划环路-规划主干路三-京津公路-规划环路 |
| G05-武清-0202 | 432 | 北至侯家庄村，西至崔廊线两侧南闫庄村和北小良村，南至海自洼村，东至屯底庄村 |
| G05-武清-0203 | 432 | 东至高王线，北至津保高速，西至京沪高速，南至津同线以南370米 |
| G05-武清-0204 | 432 | 北至北侧空地，东至天津市金弘泰自行车公司，南距京环线180米，西至盛世澜湾售楼中心 |
| G05-武清-0205 | 432 | 津保高速以北，京沪高速以西，北环路以南 |
| G05-武清-0206 | 432 | 津保高速-高王线-北环路-京沪高速 |
| G05-武清-0207 | 432 | 北至规划主干路一，东至规划主干路三，南至规划支路五、西至规划主干路二 |
| G05-武清-0208 | 432 | 碱东路-规划主干路四-规划主干路一-规划主干路五-规划主干路二-规划次干路八-蔡碱路-规划主干路六-碱东路 |
| G05-武清-0209 | 432 | 北环路-西环路以东-梅石路-东升路-东环路-北环路 |
| G05-武清-0210 | 432 | 西至距城堡村和丁辛庄村，南至草茨村和田古屯村，东至小王古庄村、枣林村和北刘村以北，北至韩指挥营村以南 |
| G05-武清-0211 | 432 | 北至城关老镇区外围水面，东至庆通公路，南至规划路十一，西至武王路 |
| G05-武清-0212 | 432 | 中心城镇区，北至宝石庄村以南，东至规划镇区边界，南至规划镇区边界、西至高庄村、东西陈庄村和宝石庄村边界以东 |
| G05-武清-0213 | 432 | 北起廊大公路，南至黄沙河，西到地毯园西环路，东至津蓟铁路 |
| G05-武清-0214 | 432 | 东至104国道，南至112高速辅路，西至西环路，北至北环路 |
| G05-武清-0215 | 432 | 北起中弘故道，南至京九铁路的京霸联络线，西到大王路，东至规划东环路、新老津永路交汇处等 |
| G05-武清-0216 | 432 | 规划主干路一-规划主干路四-规划次干路三-规划次干路四-规划主干路一-京津高速公路辅路-规划主干路二-规划主干路六-规划次干路三-规划次干路五-规划主干路一 |
| G05-武清-0217 | 432 | 规划主干路二-规划主干路七-福旺道-津围公路-规划主干路二；龙凤河堤路-金泉路-悦恒道-京津高速公路-规划主干路五-廊良路延长线-龙凤河堤路 |
| G05-武清-0218 | 432 | 规划二路-京福公路-龙凤河故道-规划一道-规划二路 |
| G05-武清-0219 | 432 | 武清新城（东至京津塘高速公路、京津高速公路，南至辖区行政区界，西至龙凤河故道，北至龙凤河）扣除一级地 |
| G05-武清-0220 | 432 | 北距王河路350米，东至京津高速，南至小魏庄北侧，西至韩村（华牧组团） |
| G05-武清-0221 | 432 | 北至羊坊南侧，东至高王线，南距县道538道路760米，西至高村乡（华牧组团） |
| G05-武清-0222 | 432 | 桐林村以北，西距高王线120米（华牧组团） |
| G05-武清-0223 | 432 | 先锋路-望京北路-园北路-高王路-先锋路 |
| G05-北辰-0201 | 430 | 林溪地东边界规划道路-杨柳青高尔夫俱乐部北规划道路-规划道路-规划道路-林溪地东边界规划道路 |
| G05-北辰-0202 | 430 | 卫河西向110米-线河村路-线河村路-线河村路-卫河西向110米 |
| G05-北辰-0203 | 430 | 规划环外环边界-津永公路-福华路西550米规划道路-腾轩路-规划环外环边界 |
| G05-津南-0201 | 412 | 天津大道-欣达路-欣欣中路-欣旺路-天津大道（双桥河工业园区） |
| G05-津南-0202 | 412 | 东盛路-空地-汉港路-津晋高速北辅道-东盛路 |
| G05-津南-0203 | 412 | 津沽公路-创意二路-天津大道-津南大道-创新二路-天津大道-津沽公路 |
| G05-津南-0204 | 412 | 津南大道-创新二路-创智二路-创意八路-津南大道 |
| G05-津南-0205 | 412 | 天津大道-规划三十八经路-长深高速公路-葛万路-创新六路-创智二路-荣钢一纬路-空地-创智一路-天津大道 |
| G05-津南-0206 | 412 | 福纬道-津港公路-规划路-天源路-福纬道（八里台工业园南区） |
| G05-津南-0207 | 412 | 展星路-星景道-汇嘉路-彬礼道-规划路-葛万公路-展星路（双闸工业园区） |
| G05-津南-0208 | 412 | 津港公路-祥惠道-左营路-瑞元道-津港公路（正营工业园区） |
| G05-津南-0209 | 412 | 津港公路-空地-津港高速公路-荣盛路-津港公路（小站工业园区） |
| G05-津南-0210 | 412 | 永盛路-津歧公路-工业区一号路-葛万公路-工业区八号路-永盛路（小站工业园区） |
| G05-津南-0211 | 412 | 双桥河路-长深高速公路-汉港公路-葛万公路-双桥河路 |
| G05-津南-0212 | 412 | 津港公路-乐业路-嘉园道-致业路-安园道-滨海西环线-津港公路（黄台工业园区） |
| G05-中心-0401 | 410 | 规划环外环边界-永定新河-津武公路-规划环外环边界 |
| G05-中心-0402 | 410 | 规划环外环边界-金钟河-永金引河-永定新河-规划环外环边界 |
| G05-中心-0403 | 410 | 规划环外环边界-天津北环铁路-东减河-新开河-金钟河-规划环外环边界 |
| G05-中心-0404 | 410 | 天津大道-东沽路-津沽公路-雅润路-津晋高速-津港高速-规划环外环边界-津沧高速-荣乌高速（津晋高速）-津晋高速-宁静高速-天津大道 |
| G05-中心-0405 | 410 | 规划环外环边界-子牙河-京沪高铁-京沪铁路-规划环外环边界 |
| G05-中心-0406 | 410 | 规划环外环边界-北运河-津永公路-永清渠-子牙河-规划环外环边界 |
| G05-中心-0407 | 410 | 规划环外环边界-京津高速-永定新河-北运河-规划环外环边界 |
| G05-滨海-0601 | 410 | 高庄水库-滨唐公路-五号路--汉沽管理区大泊中心小学南侧-汉南铁路-芦堂路-高庄水库 |
| G05-滨海-0602 | 410 | 葛万公路-津港公路-李港铁路-北围堤路-南环路-海景大道-独流减河-葛万公路 |
| G05-滨海-0603 | 410 | 徐庄子北排干渠-苏太路-港中公路-荣乌高速-徐庄子北排干渠 |
| G05-滨海-0604 | 410 | 港中职工医院西侧-沙井子水库北侧-太沙公路延长线-北穿港路-港中职工医院西侧 |
| G05-滨海-0605 | 410 | 汉南路南侧-滨保高速-海滨高速-海岸线-渔港路-海滨高速-汉蔡路-津汉快速路-汉南路南侧 |
| G05-宝坻-0201 | 403 | 西关街-西街-学街-大吴路-广州路-南城东路-南城路-岳园小区西侧道路-建设路-宝平公路-西关街 |
| G05-宝坻-0202 | 403 | 环城南路-宝平公路-南三路-开元路-环城南路-南关大街-南三路-钰华街-建设路-窝头河支流-宝坻区行政审批中心以北务本道-钰华街-窝头河北岸-宝平公路-嘉禾街-朝霞路-环城南路 |
| G05-北辰-0301 | 400 | 规划环外环边界西向150米规划道路-规划道-规划道路-规划道路-规划环外环边界西向150米规划道路 |
| G05-北辰-0302 | 400 | 规划道路-规划道路-上青路-规划道路-规划道路 |
| G05-静海-0101 | 390 | 六号路-津文线-津文线-津沧高速路-六号路 |
| G05-静海-0102 | 390 | 津文线-津文线-津沧高速路-团静路-津文线 |
| G05-静海-0103 | 390 | 团静路-定级边界东-二十号路-泰安道-二十二号路-津沧高速路-团静路 |
| G05-静海-0104 | 390 | 子牙工业园定级边界北-山东路-新城四号路-新津莱公路-子牙工业园定级边界北 |
| G05-静海-0105 | 390 | 新津莱公路-新城四号路-山东路-天环南路-子富道-天环北路-新津莱公路 |
| G05-武清-0301 | 390 | 北至青龙湾右堤路，南至下伍旗镇南排水渠，西至北田辛庄及高辛庄村西，东到良官屯村东乡村路 |
| G05-武清-0302 | 390 | 东至龙北新河，南至镇域边界，西至京山铁路、北至次干路一 |
| G05-武清-0303 | 390 | 北至崔廊公路，南至规划环路，西至京沪高速公路，东至高王公路 |
| G05-武清-0304 | 390 | 规划镇区，北至河北屯村，西至石薄庄村以东，南至就九池元村、小杨庄村和康辛庄村以北，东至武洞上村 |
| G05-武清-0305 | 390 | 规划镇区扣除二级地（北至规划一纬路，东至规划八经路、京津公路，南至规划十九纬路、西至规划一经路、慈航路） |
| G05-武清-0306 | 390 | 规划镇区（武宝快速通道西侧，碱土庄北侧） |
| G05-武清-0307 | 390 | 规划镇区范围（海自洼北，大良镇中心小学南，县道521以西，北小良东部） |
| G05-武清-0308 | 390 | 规划镇区范围（东距旗良路500米，南至北小良、西至南阎庄、北至侯家庄） |
| G05-武清-0309 | 390 | 规划镇区范围（东至武宝快速通道，南至庞各庄、西至小善庄、北至侯家庄） |
| G05-武清-0310 | 390 | 规划镇区范围（青上路东侧） |
| G05-武清-0311 | 390 | 规划镇区范围（北掘河路东侧，花城西路西侧，掘河王庄南侧，杨六路北侧） |
| G05-武清-0312 | 390 | 规划镇区扣除二级地（北至规划主干路一，东至规划主干路六，南至规划主干路二、西至万事达货架东侧） |
| G05-武清-0313 | 390 | 梅石路北侧，建设路西侧 |
| G05-武清-0314 | 390 | 京津塘高速-杨聂路-南湖风景区南北侧 |
| G05-武清-0315 | 390 | 规划镇区范围（北至碱东公路，东至胡辛庄西侧，南至规划路二、西至规划路四） |
| G05-武清-0316 | 390 | 规划镇区范围（北至安楼南侧，东至规划路六，南至规划路二、西至腾达庄园东） |
| G05-武清-0317 | 390 | 规划镇区（北至小王甫，东至北运河河堤，西、南至霍屯） |
| G05-武清-0318 | 390 | 规划镇区（北至大孟庄镇现状镇区北侧，东至北运河河堤，西、南至富官屯） |
| G05-武清-0319 | 390 | 规划镇区（北至大孟庄镇现状镇区北侧，东至聚金园广场西侧，南至现状大程庄南侧、西至镇域边界） |
| G05-武清-0320 | 390 | 规划一路-京福公路-规划二路-规划一道-规划一路 |
| G05-武清-0321 | 390 | 东至通王公路与规划路十一，南至规划路十七，西至黄花店老镇区外围水面与规划路四 |
| G05-武清-0322 | 390 | 规划镇区扣除二级地东部区片石东村东（北至北环路，东至六支路，西至杨王路） |
| G05-武清-0323 | 390 | 规划镇区扣除二级地西部区片石西村西（北至北环路，南至梅石公路，西至西环路，东至镇域建成区西侧） |
| G05-武清-0324 | 390 | 规划镇区中大刘堡村东北区域和六道口村以南区域 |
| G05-武清-0325 | 390 | 规划镇区高王路东侧，汉沽港镇北侧 |
| G05-武清-0326 | 390 | 规划镇区中祥园道北侧，高王路东侧 |
| G05-滨海-0701 | 384 | 汉南铁路南侧-滨保高速两侧-海滨高速-滨保高速-双桥子以北-津汉快速路-汉蔡路-大丰路-汉南铁路南侧 |
| G05-滨海-0702 | 384 | 天津滨海茶淀葡萄科技园东侧-西孟小学西侧-大田路-大汉路-大田中心学校西侧-唐津高速-种植区路-津汉公路-天津滨海茶淀葡萄科技园东侧 |
| G05-滨海-0703 | 384 | 窦庄子村(北至北排河，南至沧浪渠) |
| G05-滨海-0704 | 384 | 青静黄排水渠-子牙新河-滨海新区与沧州市接界-港中公路-苏太路-徐庄子北排干渠南侧-荣乌高速西侧-徐太公路两侧-青静黄排水渠 |
| G05-滨海-0705 | 384 | 马厂减河两侧-钱圈水库西侧-山深线两侧-马厂减河两侧 |
| G05-滨海-0706 | 384 | 汉沽区桃园中学东侧-滨唐公路-七加三路两侧-芦堂路两侧-汉沽区桃园中学东侧 |
| G05-滨海-0707 | 384 | 西排干渠南端（西树深村东部和东树深村西部交界处） |
| G05-滨海-0708 | 384 | 栖凤小学东侧-津滨路西侧-天津市亚东化工原料厂西侧-栖凤小学东侧 |
| G05-滨海-0709 | 384 | 赵连庄乡二排干渠-常流庄路-富康路-黄万铁路-杨苏路-津淄路两侧-赵连庄乡二排干渠 |
| G05-宁河-0101 | 360 | 一纬路-芦汉线-七里海大道-五纬路-一纬路 |
| G05-宁河-0102 | 360 | 七里海大道-芦汉线-十一纬路-六经路-七里海大道 |
| G05-宁河-0103 | 360 | 海龙路-六经路-七里海大道-海龙路 |
| G05-蓟州-0501 | 360 | 津围公路-八纪路-东昌路-澜河街 |
| G05-蓟州-0502 | 360 | 津围公路-京哈铁路-九山顶路-天成街-环秀河路-漳河街-府君路-天成街 |
| G05-蓟州-0503 | 360 | 蓟宝公路-仓桑路-津围公路-桂月路-铁路-马仓路-仓桑路南侧500米 |
| 六 级 地 | G06-静海-0201 | 345 | 北环工业园定级边界北-津沧高速路-北环线-京福线-北环工业园定级边界北 |
| G06-静海-0202 | 345 | 经济开发区定级边界北-津文线-六号路-津沧高速路-经济开发区定级边界北 |
| G06-静海-0203 | 345 | 二十号路-津文线-定级边界南-津沧高速路-二十号路 |
| G06-静海-0204 | 345 | 子牙经济开发区定级边界北-新津莱公路-定级边界南-定级边界西-子牙经济开发区定级边界北 |
| G06-宝坻-0301 | 325 | 宝富道-天中路-节能环保示范区园区北边界（京哈高速绿化带以南）-宝平公路-通唐公路-天通路-宝富道 |
| G06-宝坻-0302 | 325 | 中关村科技园区北边界（京哈高速绿化带以南）-规划开元路-通唐公路-宝平公路-中关村科技园区北边界（京哈高速绿化带以南） |
| G06-宝坻-0303 | 325 | 进京路-宝坻区气象局西侧道路-星兴养殖基地南侧道路-宝平公路-北环路-林海路-津蓟铁路-潮阳大道-朝霞路-嘉禾街-宝平公路-窝头河南岸-钰华街-王家庄以南钰松街-窝头河支流-建设路-钰华街-广州路-大吴路-学街-西街-西关街-宝平公路-环城南路-朝霞路-刘辛庄宿舍以西道路-花卉大棚以南道路-朝霞公园以东-进京路 |
| G06-宝坻-0304 | 325 | 通唐公路-林黑路-引滦明渠-宝坻区汽车检测中心以西130米现状道路-引滦明渠以北70米现状道路-宝坻区汽车检测中心以西200米现状农地-中高路-定级边界-市场中心路-津蓟铁路-通唐公路 |
| G06-宝坻-0305 | 325 | 市民道-幸福路-建昌道-津围公路-市民道 |
| G06-宝坻-0306 | 325 | 唐廊公路（祥瑞大街）-珠江东环路-柴家铺排干渠-宝白公路以西1800米-宝白公路以南700米-津蓟高速绿化带以东300米-宝白公路-津蓟高速绿化带以东-唐廊公路（祥瑞大街） |
| G06-宝坻-0307 | 325 | 大白庄镇第二小学北侧道路-黄河大道-引青入潮河北岸-宝白公路-大白庄镇第二小学北侧道路 |
| G06-宝坻-0308 | 325 | 八号路-振新路-兴宝道-第二大街-五号路-大刘坡排干渠西侧-九园公路-第二大街-九园公路以南400米-珠江京津国际城以东道路-九园公路-振营路-八号路 |
| G06-宝坻-0401 | 300 | 节能环保示范区园区北边界（京哈高速绿化带以南）-天中路-宝富道-天通路-通唐公路-宝武公路-节能环保示范区园区北边界（京哈高速绿化带以南） |
| G06-宝坻-0402 | 300 | 中关村科技园区北边界（京哈高速绿化带以南）-津蓟铁路-通唐公路-规划开元路-中关村科技园区北边界（京哈高速绿化带以南） |
| G06-宝坻-0403 | 300 | 通唐公路-津蓟铁路-林海路-北环路-宝平公路-星兴养殖基地南侧道路-宝坻区气象局西侧道路-进京路-朝霞公园以东-花卉大棚以南道路-刘辛庄宿舍以西道路-朝霞路-潮阳大道-津蓟铁路-潮白新河北岸-新仓路-通唐公路 |
| G06-宝坻-0404 | 300 | 窝头河支流以南-津蓟铁路以东400米-潮阳大道以北-津蓟铁路-窝头河支流以南 |
| G06-宝坻-0405 | 300 | 宝坻南站站前区定级北边界（潮白新河南岸）-津蓟铁路以西60米定级东边界-建昌道-幸福路-市民道-津围公路-后围路以北100米-津围公路以西2200-2400米定级西边界-潮白新河南岸-宝坻南站站前区定级北边界（潮白新河南岸） |
| G06-宝坻-0406 | 300 | 尹家铺村北现状道路-尹家铺村西现状道路-尹家铺村南现状道路-长健路-尹家铺村南现状道路-津蓟高速绿化带以西-唐廊公路-长健路以西350米-尹家铺村北现状道路 |
| G06-宝坻-0407 | 300 | 福源大街-宝白公路以西1500米-福源大街以北500米-潮白新河西岸-引青入潮河北岸-黄河大道-大白庄镇第二小学北侧道路-宝白公路-引青入潮河北岸400米-大杨庄村及朱家窝村西农地（宝白公路以西约1700米）-宝白公路以南1000米-津蓟高速绿化带以东300米-宝白公路以南700米-宝白公路以西1800米-柴家铺排干渠-珠江东环路-唐廊公路-津蓟高速绿化带以东-福源大街 |
| G06-宝坻-0408 | 300 | 低碳示范区园区北边界（青龙湾河南岸）-大刘坡排干渠西侧-五号路-第二大街-兴宝道-振新路-八号路-振营路-九园公路-珠江京津国际城以东道路-九园公路以南400米-第二大街-九园公路-大刘坡排干渠西侧-九园公路以南唐廊高速-郑贵庄村北园区边界-腾远路以西640米园区西边界-津蓟高速-青龙湾河以南300米园区边界-宝白公路以东200米园区边界-低碳示范区园区北边界（青龙湾河南岸） |
| G06-宁河-0201 | 285 | 三八河路-芦汉线-海龙路-南胡路-沿河路-三八河路 |
| G06-宁河-0202 | 285 | 山广支线-芦汉线-三八河路-沿河路-山广支线 |
| G06-静海-0301 | 270 | 北环工业园定级边界北-津沧高速路-次干路三-徐良路-北环工业园定级边界北 |
| G06-静海-0302 | 270 | 港静线-定级边界东-定级边界南-定级边界西-大邱庄定级边界北 |
| G06-静海-0303 | 270 | 唐官屯定级边界北-定级边界东-定级边界南-定级边界西-唐官屯定级边界北 |
| G06-宁河-0301 | 255 | 桥北定级边界北-大北路-南环路-定级边界西-桥北定级边界北 |
| G06-宁河-0302 | 255 | 芦台定级边界北-芦汉线-山广支线-沿河路-芦台定级边界北- |
| G06-宁河-0303 | 255 | 海龙路-七里海大道-宁河定级边界东-宁河定级边界南--宁河定级边界西-海龙路 |
| G06-宁河-0304 | 255 | 津宁高速-未来科技城定级边界东-定级边界南-定级边界西-津宁高速 |
| G06-宁河-0305 | 255 | 津芦公路-津宁高速-未来科技城定级边界南-定级边界西-津芦公路 |
| G06-蓟州-0601 | 230 | 蓟宝公路-仓桑路-津围公路-桂月路-铁路-东纪各庄-东昌路-八纪路-津围公路-东桥头村南侧-程家庄 |
| G06-蓟州-0602 | 230 | 八纪路-东昌路-天九路-津蓟铁路 |
| G06-蓟州-0603 | 230 | 京秦高速-东昌路-澜河路-津围公路-天成街-府君路-漳河街-九龙山路 |
| G06-蓟州-0604 | 230 | 下仓镇(西至津围公路，东至津蓟铁路，南至下永路，北至玉杨线) |
| G06-蓟州-0605 | 230 | 邦均镇(西至宝平公路，北至京哈铁路新线，东至津秦高速，南至北方植物园) |
| G06-蓟州-0606 | 230 | 洇溜镇(东至津围公路，西至小河沟，北至京哈铁路新线，南至镇南无名小路) |
| G06-蓟州-0607 | 230 | 官庄镇(蓟官公路两侧400米，北至燕山西大街，东至盘山中学) |
| G06-蓟州-0608 | 230 | 马伸桥镇(喜邦线两侧300米以内，东至西官屯，西至十字路口向西800米) |
| G06-蓟州-0609 | 230 | 下营镇镇(马营路约两侧500米，东至下营村东侧，西至津围公路，北至村北无名路；南至山脚) |
| G06-蓟州-0610 | 230 | 南至京哈公路北侧无名小河，北至京哈铁路新线，西至无名小河，东至张家店东侧 |
| G06-宁河-0401 | 210 | 潘庄示范镇定级边界北-定级边界东-定级边界南-定级边界西-潘庄示范镇定级边界北 |
| G06-宁河-0402 | 210 | 未来科技城定级边界北-定级边界东-津宁高速-定级边界西-未来科技城定级边界北 |
| G06-蓟州-0701 | 210 | 别山镇(南至京哈公路，西至后楼路-杨家楼中学，北至后楼村北侧无名路、别周路，东至大康庄东侧无名路) |
| G06-蓟州-0702 | 210 | 杨津庄镇(西至蓟运河，北至黄津庄北侧小路，东至翠贾路-三马路-津蓟铁路，南至天津市信息工程学校) |
| G06-蓟州-0703 | 210 | 下窝头镇(北至一线穿路，西至鲁各庄西侧，南至候鲁路，东至蓟运河西侧无名小路) |
| G06-蓟州-0704 | 210 | 东赵各庄镇(南至翰东路，西至镇西水沟，北至大朱庄北侧水沟，东至兴武镇) |
| G06-蓟州-0705 | 210 | 东施古镇(南至仓桑路，西至规划红线边界，北至东晋公坨北侧公路，东至裕仓路) |
| G06-蓟州-0706 | 210 | 东二营镇(西至东陈路，北至东宝路，东至东毛路，南至小古庄（路）) |
| G06-蓟州-0707 | 210 | 尤古庄镇(西至宝平公路，东至尤古庄镇初中西侧，南至黄辛庄，北至付家屯南侧小沟) |
| G06-蓟州-0708 | 210 | 候家营镇(西至宝平公路（泃河），南至宝候路，东至王家堡东侧小路，北至林庄户（一线穿路）) |
| G06-蓟州-0709 | 210 | 桑梓镇(西至桑梓村西侧，东至水渠，北至村北侧-桑梓初中，南至村南侧-无名路) |
| G06-蓟州-0710 | 210 | 白涧镇(南至京哈公路，西至无名小路（规划红线边界），北至京秦高速，东至宝平公路) |
| G06-蓟州-0711 | 210 | 许家台镇(西至宝平公路，北至盘山南路，东至桃庄西侧，南至张家园南侧) |
| G06-蓟州-0712 | 210 | 罗庄子镇(西至胡家峪村路，北至津围公路，东至马平公路东侧100米，南至津杨路-山脚部分耕地) |
| G06-蓟州-0713 | 210 | 穿芳峪镇(南至马平线，西至村西侧边界，北至英歌寨，东至西李各庄村东侧) |
| G06-蓟州-0714 | 210 | 孙各庄乡(西至东陵路，北至马营公路，东至孙各庄村东无名路，南至山脚耕地) |
| G06-蓟州-0715 | 210 | 出头岭镇(西至大淋路，南至北汪庄南侧，北至小安平庄，东至无名河) |
| G06-蓟州-0716 | 210 | 西龙虎峪镇(南至大秦铁路，西至蔡老庄东小路，北至农田边界，东至南汪庄东侧) |

备注：基准期日为2016年1月1日，使用年期为法定最高出让年限，开发程度为“七通一平”，设定容积率为1.0。

# 3天津市城镇基准地价修正体系

## 3.1 地价修正体系的应用

### 3.1.1 适用范围

地价修正体系所提供的各种系数在应用基准地价快速测算宗地价格时参考使用。商业用地估价时，如果遇到路线价与区域级别（区片）基准地价发生交差时，里地线（标准深度）以内应用路线价、里地线以外区域应用级别（区片）基准地价，并按照相应的修正公式计算。

当同一宗地包括多种土地用途或建筑功能时，应按细分后的用途或功能的建筑面积分摊用地面积分别计算、求和。

### 3.1.2 级别基准地价修正的计算公式

宗地楼面地价宗地所在土地级别基准地价区域因素修正系数用途修正系数容积率修正系数年期修正系数期日修正系数土地开发程度修正值

宗地地价计算公式：

式中，—宗地经过区域因素、个别因素、年期、估计期日修正后的楼面地价

—宗地所在土地级别基准地价

—宗地所在土地级别的区域因素修正系数

—宗地个别因素、年期、估价期日修正系数

—土地开发程度修正值

### 3.1.3 路线价修正的计算公式

宗地楼面地价宗地所临正街路线价深度修正系数用途修正系数容积率修正系数年期修正系数期日修正系数土地开发程度修正值

宗地地价计算公式：

式中：—宗地经过个别因素、年期、估计期日修正后的楼面地价

—宗地所临正街路线价

—路线价深度修正系数

—宗地个别因素、年期、估价期日修正系数

—土地开发程度修正值

### 3.1.4 关于土地开发程度修正的说明

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

表3-1给出的“七通一平”的建设费用是基准地价设定条件下的统一标准。由于基础设施的建设费用因时、因地变化，宗地评估时可按本地区平均土地开发费用修正。

**表3-1 天津市基础设施项目参考价格表**

单位：元/建筑平米

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 用地类型 | 排水 | 供水 | 供电 | 通讯 | 供热 | 供气 | 道路 | 平整土地 | 总计费用 |
| 商业 | 8 | 10 | 23 | 2 | 26 | 10 | 21 | 8 | 108 |
| 住宅 | 10 | 12 | 28 | 3 | 31 | 12 | 25 | 9 | 130 |
| 工业 | 16 | 19 | 45 | 4 | 50 | 19 | 40 | 15 | 208 |

## 3.2 主要地价修正系数

### 3.2.1 容积率修正

按照城市规划管理部门给定的宗地地上容积率（R），查相应的容积率修正系数表确定容积率修正系数。设定容积率R1对应的容积率修正系数是X1；R2对应的容积率修正系数是X2。当R1＜R＜R2时，用下列公式计算容积率R的修正系数X：

**表3-2 天津市商业用地基准地价容积率修正系数表**

| 容积率 | 1-3级 | | 4-6级 | | 7-12级 | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地价系数 | 楼面价系数 | 地价系数 | 楼面价系数 | 地价系数 | 楼面价系数 |
| 0.5 | 0.437 | 2.621 | 0.540 | 2.592 | 0.635 | 2.286 |
| 0.6 | 0.437 | 2.184 | 0.540 | 2.160 | 0.635 | 1.905 |
| 0.7 | 0.437 | 1.872 | 0.540 | 1.851 | 0.635 | 1.633 |
| 0.8 | 0.437 | 1.638 | 0.540 | 1.620 | 0.635 | 1.429 |
| 0.9 | 0.471 | 1.570 | 0.575 | 1.533 | 0.681 | 1.362 |
| 1.0 | 0.504 | 1.513 | 0.609 | 1.462 | 0.725 | 1.305 |
| 1.1 | 0.537 | 1.465 | 0.643 | 1.402 | 0.767 | 1.255 |
| 1.2 | 0.569 | 1.422 | 0.675 | 1.350 | 0.807 | 1.210 |
| 1.3 | 0.600 | 1.384 | 0.707 | 1.305 | 0.844 | 1.169 |
| 1.4 | 0.630 | 1.350 | 0.738 | 1.265 | 0.880 | 1.131 |
| 1.5 | 0.659 | 1.319 | 0.768 | 1.228 | 0.913 | 1.096 |
| 1.6 | 0.688 | 1.290 | 0.797 | 1.195 | 0.944 | 1.062 |
| 1.7 | 0.715 | 1.263 | 0.825 | 1.165 | 0.973 | 1.030 |
| 1.8 | 0.742 | 1.237 | 0.853 | 1.137 | 1.000 | 1.000 |
| 1.9 | 0.768 | 1.213 | 0.879 | 1.111 | 1.040 | 0.985 |
| 2.0 | 0.793 | 1.190 | 0.905 | 1.086 | 1.077 | 0.969 |
| 2.1 | 0.818 | 1.168 | 0.930 | 1.063 | 1.110 | 0.951 |
| 2.2 | 0.841 | 1.147 | 0.954 | 1.041 | 1.139 | 0.932 |
| 2.3 | 0.864 | 1.127 | 0.977 | 1.020 | 1.165 | 0.912 |
| 2.4 | 0.886 | 1.107 | 1.000 | 1.000 | 1.188 | 0.891 |
| 2.5 | 0.907 | 1.088 | 1.035 | 0.994 | 1.207 | 0.869 |
| 2.6 | 0.927 | 1.070 | 1.069 | 0.987 | 1.223 | 0.846 |
| 2.7 | 0.947 | 1.052 | 1.102 | 0.980 | 1.235 | 0.823 |
| 2.8 | 0.965 | 1.034 | 1.135 | 0.973 | 1.244 | 0.799 |
| 2.9 | 0.983 | 1.017 | 1.166 | 0.965 | 1.249 | 0.775 |
| 3.0 | 1.000 | 1.000 | 1.197 | 0.957 | 1.251 | 0.750 |
| 3.1 | 1.031 | 0.997 | 1.227 | 0.950 | 1.252 | 0.727 |
| 3.2 | 1.061 | 0.994 | 1.256 | 0.942 | 1.269 | 0.714 |
| 3.3 | 1.090 | 0.991 | 1.284 | 0.934 | 1.286 | 0.701 |
| 3.4 | 1.120 | 0.988 | 1.311 | 0.925 | 1.302 | 0.689 |
| 3.5 | 1.148 | 0.984 | 1.337 | 0.917 | 1.318 | 0.678 |
| 3.6 | 1.177 | 0.981 | 1.363 | 0.908 | 1.334 | 0.667 |
| 3.7 | 1.205 | 0.977 | 1.387 | 0.900 | 1.350 | 0.657 |
| 3.8 | 1.232 | 0.973 | 1.411 | 0.891 | 1.365 | 0.647 |
| 3.9 | 1.259 | 0.968 | 1.434 | 0.882 | 1.380 | 0.637 |
| 4.0 | 1.286 | 0.964 | 1.456 | 0.874 | 1.395 | 0.628 |
| 4.1 | 1.312 | 0.960 | 1.477 | 0.865 | 1.410 | 0.619 |
| 4.2 | 1.337 | 0.955 | 1.498 | 0.856 | 1.424 | 0.610 |
| 4.3 | 1.363 | 0.951 | 1.517 | 0.847 | 1.438 | 0.602 |
| 4.4 | 1.387 | 0.946 | 1.536 | 0.838 | 1.452 | 0.594 |
| 4.5 | 1.412 | 0.941 | 1.554 | 0.829 | 1.466 | 0.586 |
| 4.6 | 1.436 | 0.936 | 1.570 | 0.819 | 1.480 | 0.579 |
| 4.7 | 1.459 | 0.931 | 1.586 | 0.810 | 1.493 | 0.572 |
| 4.8 | 1.482 | 0.926 | 1.602 | 0.801 | 1.506 | 0.565 |
| 4.9 | 1.505 | 0.921 | 1.616 | 0.791 | 1.518 | 0.558 |
| 5.0 | 1.527 | 0.916 | 1.629 | 0.782 | 1.531 | 0.551 |
| 5.1 | 1.527 | 0.898 | 1.642 | 0.773 | 1.543 | 0.545 |
| 5.2 | 1.546 | 0.892 | 1.654 | 0.763 | 1.555 | 0.538 |
| 5.3 | 1.564 | 0.885 | 1.665 | 0.754 | 1.567 | 0.532 |
| 5.4 | 1.583 | 0.879 | 1.675 | 0.744 | 1.578 | 0.526 |
| 5.5 | 1.601 | 0.873 | 1.684 | 0.735 | 1.589 | 0.520 |
| 5.6 | 1.619 | 0.867 | 1.692 | 0.725 | 1.600 | 0.514 |
| 5.7 | 1.637 | 0.862 | 1.700 | 0.716 | 1.611 | 0.509 |
| 5.8 | 1.655 | 0.856 | 1.706 | 0.706 | 1.622 | 0.503 |
| 5.9 | 1.672 | 0.850 | 1.712 | 0.696 | 1.632 | 0.498 |
| 6.0 | 1.690 | 0.845 | 1.717 | 0.687 | 1.642 | 0.493 |
| 6.1 | 1.707 | 0.839 | 1.737 | 0.683 | 1.652 | 0.487 |
| 6.2 | 1.724 | 0.834 | 1.748 | 0.676 | 1.661 | 0.482 |
| 6.3 | 1.741 | 0.829 | 1.758 | 0.670 | 1.670 | 0.477 |
| 6.4 | 1.757 | 0.824 | 1.768 | 0.663 | 1.679 | 0.472 |
| 6.5 | 1.774 | 0.819 | 1.778 | 0.656 | 1.688 | 0.467 |
| 6.6 | 1.790 | 0.814 | 1.787 | 0.650 | 1.697 | 0.463 |
| 6.7 | 1.806 | 0.809 | 1.797 | 0.644 | 1.705 | 0.458 |
| 6.8 | 1.822 | 0.804 | 1.806 | 0.637 | 1.713 | 0.453 |
| 6.9 | 1.838 | 0.799 | 1.814 | 0.631 | 1.721 | 0.449 |
| 7.0 | 1.854 | 0.794 | 1.823 | 0.625 | 1.728 | 0.444 |
| 7.1 | 1.869 | 0.790 | 1.831 | 0.619 | 1.736 | 0.440 |
| 7.2 | 1.884 | 0.785 | 1.839 | 0.613 | 1.743 | 0.436 |
| 7.3 | 1.900 | 0.781 | 1.846 | 0.607 | 1.749 | 0.431 |
| 7.4 | 1.915 | 0.776 | 1.854 | 0.601 | 1.756 | 0.427 |
| 7.5 | 1.929 | 0.772 | 1.861 | 0.595 | 1.762 | 0.423 |
| 7.6 | 1.944 | 0.767 | 1.867 | 0.590 | 1.768 | 0.419 |
| 7.7 | 1.958 | 0.763 | 1.874 | 0.584 | 1.774 | 0.415 |
| 7.8 | 1.973 | 0.759 | 1.880 | 0.578 | 1.780 | 0.411 |
| 7.9 | 1.987 | 0.754 | 1.885 | 0.573 | 1.785 | 0.407 |
| 8.0 | 2.001 | 0.750 | 1.891 | 0.567 | 1.790 | 0.403 |
| 8.1 | 2.015 | 0.746 | 1.896 | 0.562 | 1.795 | 0.399 |
| 8.2 | 2.028 | 0.742 | 1.901 | 0.556 | 1.799 | 0.395 |
| 8.3 | 2.042 | 0.738 | 1.906 | 0.551 | 1.804 | 0.391 |
| 8.4 | 2.055 | 0.734 | 1.910 | 0.546 | 1.808 | 0.387 |
| 8.5 | 2.068 | 0.730 | 1.914 | 0.540 | 1.812 | 0.384 |
| 8.6 | 2.081 | 0.726 | 1.918 | 0.535 | 1.815 | 0.380 |
| 8.7 | 2.093 | 0.722 | 1.922 | 0.530 | 1.819 | 0.376 |
| 8.8 | 2.106 | 0.718 | 1.925 | 0.525 | 1.822 | 0.373 |
| 8.9 | 2.118 | 0.714 | 1.928 | 0.520 | 1.825 | 0.369 |
| 9.0 | 2.131 | 0.710 | 1.930 | 0.515 | 1.827 | 0.365 |
| 9.1 | 2.143 | 0.706 | 1.933 | 0.510 | 1.829 | 0.362 |
| 9.2 | 2.155 | 0.703 | 1.935 | 0.505 | 1.832 | 0.358 |
| 9.3 | 2.166 | 0.699 | 1.936 | 0.500 | 1.833 | 0.355 |
| 9.4 | 2.178 | 0.695 | 1.938 | 0.495 | 1.835 | 0.351 |
| 9.5 | 2.189 | 0.691 | 1.939 | 0.490 | 1.836 | 0.348 |
| 9.6 | 2.200 | 0.688 | 1.940 | 0.485 | 1.838 | 0.345 |
| 9.7 | 2.211 | 0.684 | 1.941 | 0.480 | 1.838 | 0.341 |
| 9.8 | 2.222 | 0.680 | 1.941 | 0.475 | 1.839 | 0.338 |
| 9.9 | 2.233 | 0.677 | 1.941 | 0.471 | 1.839 | 0.334 |
| 10.0 | 2.243 | 0.673 | 1.941 | 0.466 | 1.840 | 0.331 |

**表3-3 天津市住宅用地基准地价容积率修正系数表**

| 容积率 | 1-3级 | | 4-6级 | | 7-12级 | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地价系数 | 楼面价系数 | 地价系数 | 楼面价系数 | 地价系数 | 楼面价系数 |
| 0.5 | 0.449 | 2.247 | 0.530 | 2.121 | 0.673 | 2.018 |
| 0.6 | 0.449 | 1.873 | 0.530 | 1.767 | 0.673 | 1.682 |
| 0.7 | 0.449 | 1.605 | 0.530 | 1.515 | 0.673 | 1.442 |
| 0.8 | 0.449 | 1.404 | 0.530 | 1.325 | 0.673 | 1.261 |
| 0.9 | 0.449 | 1.248 | 0.530 | 1.178 | 0.673 | 1.121 |
| 1.0 | 0.492 | 1.231 | 0.579 | 1.158 | 0.735 | 1.102 |
| 1.1 | 0.534 | 1.215 | 0.626 | 1.139 | 0.794 | 1.082 |
| 1.2 | 0.575 | 1.198 | 0.673 | 1.121 | 0.850 | 1.062 |
| 1.3 | 0.615 | 1.183 | 0.718 | 1.104 | 0.903 | 1.042 |
| 1.4 | 0.654 | 1.168 | 0.762 | 1.088 | 0.953 | 1.021 |
| 1.5 | 0.692 | 1.153 | 0.805 | 1.073 | 1.000 | 1.000 |
| 1.6 | 0.728 | 1.138 | 0.846 | 1.058 | 1.056 | 0.990 |
| 1.7 | 0.764 | 1.123 | 0.886 | 1.043 | 1.109 | 0.978 |
| 1.8 | 0.798 | 1.109 | 0.926 | 1.028 | 1.157 | 0.965 |
| 1.9 | 0.832 | 1.094 | 0.963 | 1.014 | 1.202 | 0.949 |
| 2.0 | 0.864 | 1.080 | 1.000 | 1.000 | 1.243 | 0.932 |
| 2.1 | 0.895 | 1.066 | 1.042 | 0.993 | 1.280 | 0.914 |
| 2.2 | 0.926 | 1.052 | 1.083 | 0.985 | 1.313 | 0.895 |
| 2.3 | 0.955 | 1.038 | 1.123 | 0.976 | 1.342 | 0.875 |
| 2.4 | 0.983 | 1.024 | 1.162 | 0.968 | 1.367 | 0.855 |
| 2.5 | 1.000 | 1.000 | 1.199 | 0.959 | 1.389 | 0.833 |
| 2.6 | 1.039 | 0.999 | 1.236 | 0.951 | 1.406 | 0.811 |
| 2.7 | 1.079 | 0.999 | 1.271 | 0.941 | 1.420 | 0.789 |
| 2.8 | 1.118 | 0.998 | 1.305 | 0.932 | 1.430 | 0.766 |
| 2.9 | 1.157 | 0.997 | 1.338 | 0.923 | 1.436 | 0.743 |
| 3.0 | 1.196 | 0.996 | 1.370 | 0.913 | 1.437 | 0.719 |
| 3.1 | 1.234 | 0.995 | 1.401 | 0.904 | 1.437 | 0.696 |
| 3.2 | 1.273 | 0.994 | 1.430 | 0.894 | 1.462 | 0.685 |
| 3.3 | 1.311 | 0.993 | 1.459 | 0.884 | 1.486 | 0.675 |
| 3.4 | 1.349 | 0.992 | 1.486 | 0.874 | 1.510 | 0.666 |
| 3.5 | 1.387 | 0.991 | 1.512 | 0.864 | 1.533 | 0.657 |
| 3.6 | 1.424 | 0.989 | 1.537 | 0.854 | 1.556 | 0.648 |
| 3.7 | 1.462 | 0.988 | 1.561 | 0.844 | 1.579 | 0.640 |
| 3.8 | 1.499 | 0.986 | 1.584 | 0.834 | 1.601 | 0.632 |
| 3.9 | 1.537 | 0.985 | 1.606 | 0.823 | 1.623 | 0.624 |
| 4.0 | 1.574 | 0.984 | 1.626 | 0.813 | 1.645 | 0.617 |
| 4.1 | 1.611 | 0.982 | 1.646 | 0.803 | 1.666 | 0.610 |
| 4.2 | 1.647 | 0.981 | 1.664 | 0.792 | 1.687 | 0.603 |
| 4.3 | 1.684 | 0.979 | 1.681 | 0.782 | 1.708 | 0.596 |
| 4.4 | 1.720 | 0.977 | 1.697 | 0.771 | 1.728 | 0.589 |
| 4.5 | 1.756 | 0.976 | 1.712 | 0.761 | 1.748 | 0.583 |
| 4.6 | 1.792 | 0.974 | 1.741 | 0.757 | 1.767 | 0.576 |
| 4.7 | 1.828 | 0.972 | 1.774 | 0.755 | 1.787 | 0.570 |
| 4.8 | 1.864 | 0.971 | 1.806 | 0.752 | 1.805 | 0.564 |
| 4.9 | 1.899 | 0.969 | 1.837 | 0.750 | 1.824 | 0.558 |
| 5.0 | 1.935 | 0.967 | 1.867 | 0.747 | 1.842 | 0.553 |
| 5.1 | 1.970 | 0.966 | 1.897 | 0.744 | 1.860 | 0.547 |
| 5.2 | 2.005 | 0.964 | 1.927 | 0.741 | 1.877 | 0.541 |
| 5.3 | 2.040 | 0.962 | 1.956 | 0.738 | 1.894 | 0.536 |
| 5.4 | 2.074 | 0.960 | 1.984 | 0.735 | 1.911 | 0.531 |
| 5.5 | 2.109 | 0.959 | 2.011 | 0.731 | 1.927 | 0.526 |
| 5.6 | 2.143 | 0.957 | 2.038 | 0.728 | 1.943 | 0.520 |
| 5.7 | 2.177 | 0.955 | 2.065 | 0.725 | 1.959 | 0.515 |
| 5.8 | 2.211 | 0.953 | 2.091 | 0.721 | 1.974 | 0.511 |
| 5.9 | 2.245 | 0.951 | 2.116 | 0.717 | 1.989 | 0.506 |
| 6.0 | 2.279 | 0.949 | 2.140 | 0.713 | 2.004 | 0.501 |
| 6.1 | 2.312 | 0.948 | 2.164 | 0.710 | 2.018 | 0.496 |
| 6.2 | 2.345 | 0.946 | 2.188 | 0.706 | 2.032 | 0.492 |
| 6.3 | 2.378 | 0.944 | 2.210 | 0.702 | 2.045 | 0.487 |
| 6.4 | 2.411 | 0.942 | 2.233 | 0.698 | 2.058 | 0.482 |
| 6.5 | 2.444 | 0.940 | 2.254 | 0.694 | 2.071 | 0.478 |
| 6.6 | 2.477 | 0.938 | 2.275 | 0.689 | 2.084 | 0.474 |
| 6.7 | 2.509 | 0.936 | 2.295 | 0.685 | 2.096 | 0.469 |
| 6.8 | 2.541 | 0.934 | 2.315 | 0.681 | 2.107 | 0.465 |
| 6.9 | 2.573 | 0.932 | 2.334 | 0.677 | 2.119 | 0.461 |
| 7.0 | 2.605 | 0.930 | 2.353 | 0.672 | 2.130 | 0.456 |
| 7.1 | 2.630 | 0.926 | 2.371 | 0.668 | 2.140 | 0.452 |
| 7.2 | 2.654 | 0.922 | 2.388 | 0.663 | 2.151 | 0.448 |
| 7.3 | 2.677 | 0.917 | 2.405 | 0.659 | 2.161 | 0.444 |
| 7.4 | 2.699 | 0.912 | 2.421 | 0.654 | 2.170 | 0.440 |
| 7.5 | 2.721 | 0.907 | 2.436 | 0.650 | 2.180 | 0.436 |
| 7.6 | 2.741 | 0.902 | 2.451 | 0.645 | 2.189 | 0.432 |
| 7.7 | 2.761 | 0.896 | 2.466 | 0.640 | 2.197 | 0.428 |
| 7.8 | 2.780 | 0.891 | 2.479 | 0.636 | 2.205 | 0.424 |
| 7.9 | 2.798 | 0.885 | 2.492 | 0.631 | 2.213 | 0.420 |
| 8.0 | 2.815 | 0.880 | 2.505 | 0.626 | 2.221 | 0.416 |
| 8.1 | 2.832 | 0.874 | 2.517 | 0.621 | 2.228 | 0.413 |
| 8.2 | 2.847 | 0.868 | 2.528 | 0.617 | 2.235 | 0.409 |
| 8.3 | 2.862 | 0.862 | 2.539 | 0.612 | 2.241 | 0.405 |
| 8.4 | 2.876 | 0.856 | 2.549 | 0.607 | 2.247 | 0.401 |
| 8.5 | 2.889 | 0.850 | 2.558 | 0.602 | 2.253 | 0.398 |
| 8.6 | 2.901 | 0.843 | 2.567 | 0.597 | 2.258 | 0.394 |
| 8.7 | 2.913 | 0.837 | 2.575 | 0.592 | 2.263 | 0.390 |
| 8.8 | 2.923 | 0.830 | 2.583 | 0.587 | 2.268 | 0.387 |
| 8.9 | 2.933 | 0.824 | 2.590 | 0.582 | 2.272 | 0.383 |
| 9.0 | 2.942 | 0.817 | 2.596 | 0.577 | 2.276 | 0.379 |
| 9.1 | 2.950 | 0.810 | 2.602 | 0.572 | 2.280 | 0.376 |
| 9.2 | 2.957 | 0.803 | 2.607 | 0.567 | 2.283 | 0.372 |
| 9.3 | 2.963 | 0.797 | 2.612 | 0.562 | 2.286 | 0.369 |
| 9.4 | 2.969 | 0.790 | 2.616 | 0.557 | 2.288 | 0.365 |
| 9.5 | 2.973 | 0.782 | 2.619 | 0.551 | 2.291 | 0.362 |
| 9.6 | 2.977 | 0.775 | 2.622 | 0.546 | 2.292 | 0.358 |
| 9.7 | 2.980 | 0.768 | 2.624 | 0.541 | 2.294 | 0.355 |
| 9.8 | 2.982 | 0.761 | 2.626 | 0.536 | 2.295 | 0.351 |
| 9.9 | 2.983 | 0.753 | 2.627 | 0.531 | 2.296 | 0.348 |
| 10.0 | 2.984 | 0.746 | 2.627 | 0.525 | 2.296 | 0.344 |

也可利用分段函数方法求取容积率修正系数。

商业用地楼面地价容积率修正系数求取方法：

1-3级地容积率修正系数分段函数表达式如下：

4-6级地容积率修正系数分段函数表达式如下：

7-12级地容积率修正系数分段函数表达式如下：

住宅用地楼面地价容积率修正系数求取方法：

1-3级地容积率修正系数分段函数表达式如下：

4-6级地容积率修正系数分段函数表达式如下：

7-12级地容积率修正系数分段函数表达式如下：

### 3.2.2 商业用途修正

商业用地用途不同，土地收益水平相差很大。为了细分商业基准地价的差异，通过土地交易样本统计，总结出四类商业用途基准地价修正系数作为商业基准地价应用的参考。

**表3-4 商业基准地价用途修正系数表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 土地级别 | 办公与写字楼 | 底商 | 公寓 | 商业中心 |
| 一级 | 0.80 | 1.18 | 0.85 | 1.17 |
| 二级 | 0.80 | 1.18 | 0.85 | 1.17 |
| 三级 | 0.80 | 1.18 | 0.85 | 1.17 |
| 四级 | 0.80 | 1.15 | 0.85 | 1.13 |
| 五级 | 0.80 | 1.15 | 0.85 | 1.13 |
| 六级 | 0.87 | 1.10 | 0.85 | 1.07 |
| 七级 | 0.87 | 1.10 | 0.80 | 1.07 |
| 八级 | 0.87 | 1.05 | 0.80 | 1.00 |
| 九级 | 1.00 | 1.05 | 0.80 | 1.00 |
| 十级 | 1.00 | 1.05 | 0.80 | 1.00 |
| 十一级 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 十二级 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |

### 3.2.3 土地使用年期修正

基准地价内涵设定为我国法定最高年期的土地使用权价格，商业用地40年、住宅用地70年、工业用地50年，宗地土地使用权剩余年期修正按以下公式计算修正系数：



式中：

—修正系数；

—土地还原率，商业、住宅、工业用地地价土地还原率；

—法定最高出让年期；

—实际剩余年期。

建议商业、住宅、工业用途的土地还原利率动态更新，原则上不得低于同期中国人民银行公布的人民币五年期贷款利率，并适度上浮。

### 3.2.4 地价期日修正

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

3.2.5 路线价深度修正

**表3-5 天津市商业路线价深度修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 标准深度  （m） | 1～5级地修正系数 | | | 6～9级地修正系数 | | | 9～11级地修正系数 | | |
| 单独  百分率 | 累积  百分率 | 修正  系数 | 单独  百分率 | 累积  百分率 | 修正  系数 | 单独  百分率 | 累积  百分率 | 修正  系数 |
| 1 | 8.18% | 8.18% | 1.636 | 10.70% | 10.70% | 1.605 | 11.03% | 11.03% | 1.32 |
| 2 | 6.92% | 15.10% | 1.510 | 8.90% | 19.60% | 1.470 | 9.78% | 20.81% | 1.25 |
| 3 | 6.27% | 21.37% | 1.425 | 7.99% | 27.59% | 1.379 | 9.12% | 29.93% | 1.20 |
| 4 | 5.85% | 27.22% | 1.361 | 7.40% | 34.99% | 1.312 | 8.97% | 38.60% | 1.16 |
| 5 | 5.54% | 32.77% | 1.311 | 6.97% | 41.96% | 1.259 | 8.56% | 46.95% | 1.13 |
| 6 | 5.30% | 38.07% | 1.269 | 6.64% | 48.61% | 1.215 | 8.26% | 55.03% | 1.10 |
| 7 | 5.11% | 43.18% | 1.234 | 6.38% | 54.98% | 1.178 | 8.01% | 62.91% | 1.08 |
| 8 | 4.95% | 48.13% | 1.203 | 6.15% | 61.14% | 1.146 | 7.81% | 70.60% | 1.06 |
| 9 | 4.81% | 52.93% | 1.176 | 5.96% | 67.10% | 1.118 | 7.64% | 78.14% | 1.04 |
| 10 | 4.69% | 57.62% | 1.152 | 5.80% | 72.90% | 1.094 | 7.49% | 85.54% | 1.03 |
| 11 | 4.58% | 62.20% | 1.131 | 5.65% | 78.56% | 1.071 | 7.36% | 92.83% | 1.01 |
| 12 | 4.48% | 66.69% | 1.111 | 5.53% | 84.08% | 1.051 | 7.25% | 100.00% | 1.00 |
| 13 | 4.40% | 71.08% | 1.094 | 5.41% | 89.49% | 1.033 |  | | |
| 14 | 4.32% | 75.40% | 1.077 | 5.30% | 94.79% | 1.016 |
| 15 | 4.25% | 79.65% | 1.062 | 5.21% | 100.00% | 1.000 |
| 16 | 4.18% | 83.84% | 1.048 |  | | |
| 17 | 4.12% | 87.96% | 1.035 |
| 18 | 4.07% | 92.02% | 1.022 |
| 19 | 4.01% | 96.04% | 1.011 |
| 20 | 3.96% | 100.00% | 1.000 |

### 3.2.6 区域因素修正

级别（区片）基准地价是反映土地级别均质区域的平均地价水平。在土地级别内，各种影响土地价值的因素有很大分化，导致局部地价水平相对于基准地价的差异。按照《城镇土地估价规程（GB/T18508-2014）》，将土地级别内的地价水平差异分成优、较优、一般、较劣、劣五种状态，其中，一般代表处于级别平均状态的地域，地价水平为基准地价；优代表级别内土地优质高价区域；劣指级别内部土地利用条件差、地价低的区域；较优和较劣表示介于两者的中间形态。在应用级别（区片）基准地价时通过区域因素修正量化这种差别。

**表3-6-1 天津市商业基准地价区域因素修正系数说明表**

| 土地级别 | 修正  因 权 幅度  素 重 | | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1.26 | 1.13 | 1 | 0.9 | 0.8 |
| 一 级 地 | 商服繁华影响度 | 0.45 | 邻近市级商业中心距离≤1500米 | 邻近市级商业中心距离＞1500米 | 区域内有市级商业中心和区级商业中心 | 距市级商业中心距离≥2500米；邻近区级商业中心 | 邻近区级商业中心，以小型商业中心为主 |
| 交通  条件 | 0.28 | 有多条地铁和公交线经过，邻近地铁的主要换乘站，出行方便 | 有多条地铁和公交线经过，距地铁的主要换乘站≥1000米，出行方便 | 有地铁和多条公交线经过，出行比较方便 | 距地铁站较远，有多条公交线经过 | 距地铁站和公交站较远 |
| 基础设施完善度 | 0.27 | 基础设施完善，供热、燃气保证率高；有中水，雨污分排，暴雨过后无积水 | 基础设施完善，供热、燃气保证率高；暴雨过后，有少量积水 | 土地开发程度达到七通一平；供热、燃气的保证率较好；暴雨过后，半小时内积水可排干 | 土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水严重 | 土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水严重 |

**表3-6-2 天津市商业基准地价区域因素修正系数说明表**

| 土地级别 | 修正  因 权 幅度  素 重 | | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1.2 | 1.1 | 1 | 0.9 | 0.8 |
| 二 级 地 | 商服繁华影响度 | 0.45 | 邻近市级商业中心距离≤2000米 | 距市级商业中心距离＞2000米；邻近区级商业中心 | 区域内有市级商业中心和区级商业中心 | 邻近区级商业中心 | 邻近小型商业中心 |
| 交通  条件 | 0.28 | 有多条地铁和公交线经过，邻近地铁主要换乘站，出行方便 | 有多条地铁和公交线经过，距地铁主要换乘站距离≤2000米，出行比较方便 | 有地铁和多条公交线经过，出行比较方便 | 距地铁站较远，有多条公交线经过 | 距地铁站和公交站较远 |
| 基础设施完善度 | 0.27 | 基础设施完善，供热、燃气保证率高；有中水，雨污分排，暴雨过后无积水 | 基础设施完善，供热、燃气保证率较高；暴雨过后，有少量积水 | 土地开发程度达到七通一平；供热、燃气的保证率较好；暴雨过后，半小时内积水可排干 | 土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水严重 | 土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水严重 |

**表3-6-3 天津市商业基准地价区域因素修正系数说明表**

| 土地级别 | 修正  因 权 幅度  素 重 | | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1.2 | 1.1 | 1 | 0.9 | 0.8 |
| 三 级 地 | 商服繁华影响度 | 0.45 | 距市级商业中心距离≤3000米 | 距市级商业中心距离＞3000米 | 区域内有市级商业中心和区级商业中心 | 邻近区级商业中心 | 邻近小型商业中心 |
| 交通  条件 | 0.28 | 有多条地铁和公交线经过，距地铁的主要换乘站距离≤2500米，出行方便 | 有地铁和多条公交线经过，距地铁的主要换乘站距离＞2500米，出行比较方便 | 有地铁和多条公交线经过，出行比较方便 | 距地铁站较远，有多条公交线经过 | 距地铁站和公交站较远 |
| 基础设施完善度 | 0.27 | 基础设施完善，供热、燃气保证率高；有中水，雨污分排，暴雨过后无积水 | 基础设施完善，供热、燃气保证率较高；暴雨过后，有少量积水 | 土地开发程度达到七通一平；供热、燃气的保证率较好；暴雨过后，半小时内积水可排干 | 土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水严重 | 土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水严重 |

**表3-6-4 天津市商业基准地价区域因素修正系数说明表**

| 土地级别 | 修正  因 权 幅度  素 重 | | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1.16 | 1.08 | 1 | 0.92 | 0.84 |
| 四 级 地 | 商服繁华影响度 | 0.45 | 距市级商业中心距离≤4000米 | 邻近区级商业中心 | 区域内有区级商业中心 | 距区级商业中心较远 | 邻近小型商业中心 |
| 交通  条件 | 0.28 | 有多条地铁和公交线经过，邻近地铁换乘站，出行方便 | 有地铁和多条公交线经过，出行比较方便 | 至少有一条地铁经过，有多条公交线经过，出行比较方便 | 距地铁站较远，有多条公交线经过 | 距地铁站和公交站较远 |
| 基础设施完善度 | 0.27 | 基础设施完善，供热、燃气保证率高；有中水，雨污分排，暴雨过后无积水 | 基础设施比较完善，供热、燃气保证率较高；暴雨过后，有少量积水 | 土地开发程度达到七通一平；供热、燃气的保证率较好；暴雨过后，半小时内积水可排干 | 土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水严重 | 土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水严重 |

**表3-6-5 天津市商业基准地价区域因素修正系数说明表**

| 土地级别 | 修正  因 权 幅度  素 重 | | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1.16 | 1.08 | 1 | 0.92 | 0.84 |
| 五 级 地 | 商服繁华影响度 | 0.45 | 距区级商业中心距离≤3000米 | 距区级商业中心距离＞3000米，邻近小型商业中心 | 距区级商业中心较远，邻近小型商业中心 | 邻近小型商业中心，有较多便利店 | 邻近便利店，有小区商铺 |
| 交通  条件 | 0.28 | 有多条地铁和公交线经过，邻近地铁换乘站，出行方便 | 有地铁和多条公交线经过，出行比较方便 | 至少有一条地铁经过，有多条公交线经过，出行比较方便 | 距地铁站较远，有多条公交线经过 | 距地铁站和公交站较远 |
| 基础设施完善度 | 0.27 | 基础设施完善，供热、燃气保证率高；雨污分排，暴雨过后无积水 | 基础设施比较完善，供热、燃气保证率较高；暴雨过后，有少量积水 | 土地开发程度达到七通一平；供热、燃气的保证率较好；暴雨过后，半小时内积水可排干 | 土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水严重 | 土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水严重 |

**表3-6-6 天津市商业基准地价区域因素修正系数说明表**

| 土地级别 | 修正  因 权 幅度  素 重 | | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1.16 | 1.08 | 1 | 0.92 | 0.84 |
| 六 级 地 | 商服繁华影响度 | 0.45 | 距区级商业中心距离≤4000米 | 距区级商业中心距离＞4000米，邻近小型商场中心 | 距区级商业中心较远，邻近小型商业中心 | 邻近小型商业中心，有便利店 | 邻近便利店，有小区商铺 |
| 交通  条件 | 0.28 | 邻近快速路；有地铁和多条公交线经过，出行方便 | 邻近快速路；有地铁和多条公交线经过，出行比较方便 | 邻近快速路，有多条公交线经过，换乘比较方便 | 邻近快速路，有公交线经过 | 有公交线经过 |
| 基础设施完善度 | 0.27 | 基础设施完善，供热、燃气保证率高；雨污分排，暴雨过后无积水 | 基础设施比较完善，供热、燃气保证率较高；暴雨过后，有少量积水 | 土地开发程度达到七通一平；供热、燃气的保证率较好；暴雨过后，半小时内积水可排干 | 土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水严重 | 土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水严重 |

**表3-6-7 天津市商业基准地价区域因素修正系数说明表**

| 土地级别 | 修正  因 权 幅度  素 重 | | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1.14 | 1.07 | 1 | 0.93 | 0.86 |
| 七 至 八 级 地 | 商服繁华影响度 | 0.45 | 距区级商业中心距离≤5000米 | 距区级商业中心距离＞5000米，邻近小型商业中心 | 区域内有区级商业中心和小型商业中心 | 距小型商业中心较远 | 邻近便利店，有小区商铺 |
| 交通  条件 | 0.28 | 邻近火车站、长途客运站；邻近快速路；有多条公交线经过，出行方便 | 邻近快速路；有多条公交线经过，换乘比较方便 | 邻近快速路，有多条公交线经过，换乘比较方便 | 邻近快速路，有公交线经过 | 有公交线经过 |
| 基础设施完善度 | 0.27 | 土地开发程度达到七通一平；供热、燃气保证率比较高；暴雨过后无积水 | 土地开发程度达到七通一平；供热、燃气保证率比较高；暴雨过后，有少量积水 | 土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，半小时内积水可排干 | 土地开发程度达到七通一平；基础设施保障程度不高；暴雨过后，积水严重 | 土地开发程度达到或低于七通一平；暴雨过后，积水严重 |

**表3-6-8 天津市商业基准地价区域因素修正系数说明表**

| 土地级别 | 修正  因 权 幅度  素 重 | | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1.14 | 1.07 | 1 | 0.93 | 0.86 |
| 九 至 十 级 地 | 商服繁华影响度 | 0.45 | 距区级商业中心距离＜7000米，邻近小型商业中心 | 距小型商业中心距离＜3000米，邻近便利店 | 区域内有小型商业中心和便利店 | 距小型商业中心较远，邻近便利店 | 有小区店铺 |
| 交通  条件 | 0.28 | 邻近高速公路；邻近长途客运站；有多条公交线路经过，换乘比较方便 | 邻近高速公路；有一至两条公交线经过，换乘比较方便 | 邻近高速公路，有公交线经过，换乘比较方便 | 邻近高速公路，有公共交通 | 交通出行不方便 |
| 基础设施完善度 | 0.27 | 土地开发程度达到七通一平；供热、燃气保证率比较高；暴雨过后无积水 | 土地开发程度达到七通一平；供热、燃气保证率比较高；暴雨过后，有少量积水 | 土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，半小时内积水可排干 | 土地开发程度达到七通一平；基础设施保障程度不高；暴雨过后，积水严重 | 土地开发程度达到或低于七通一平；暴雨过后，积水严重 |

**表3-6-9 天津市商业基准地价区域因素修正系数说明表**

| 土地级别 | 修正  因 权 幅度  素 重 | | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1.1 | 1.05 | 1 | 0.93 | 0.86 |
| 十 一 至 十 二 级 地 | 商服繁华影响度 | 0.45 | 距小型商业中心距离＜6000米，邻近便利店 | 距小型商业中心距离＞3000米，邻近便利店 | 邻近便利店 | 有小区店铺 | 无商服设施 |
| 交通  条件 | 0.28 | 邻近高速公路；邻近长途客运站，有一至两条公交线经过，换乘比较方便 | 邻近高速公路；有一至两条公交线经过，换乘比较方便 | 邻近高速公路，有公交线经过 | 邻近高速公路， | 交通出行不方便 |
| 基础设施完善度 | 0.27 | 土地开发程度达到七通一平；供热、燃气保证率比较高；暴雨过后无积水 | 土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，有少量积水 | 土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，半小时内积水可排干 | 土地开发程度达到或低于七通一平；暴雨过后，积水严重 | 土地开发程度低于七通一平；暴雨过后，积水严重 |

**表3-7-1 天津市城镇住宅基准地价区域因素修正系数指标说明表**

| 土地级别 | 修正  因 权 幅度  素 重 | | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1.2 | 1.1 | 1 | 0.9 | 0.8 |
| 一 级 地 | 商服繁华影响度 | 0.2 | 邻近市级商业中心距离≤1500米 | 邻近市级商业中心距离＞1500米 | 区域内有市级商业中心和区级商业中心 | 距市级商业中心距离≥2500米；邻近区级商业中心 | 邻近区级商业中心，以小型商业中心为主 |
| 交通  条件 | 0.3 | 有多条地铁和公交线经过，邻近地铁的主要换乘站，出行方便 | 有多条地铁和公交线经过，距地铁的主要换乘站≥1000米，出行方便 | 有地铁和多条公交线经过，出行比较方便 | 距地铁站较远，有多条公交线经过 | 距地铁站和公交站较远 |
| 基础设施完善度 | 0.16 | 基础设施完善，供热、燃气保证率高；有中水，雨污分排，暴雨过后无积水 | 基础设施完善，供热、燃气保证率高；暴雨过后，有少量积水 | 土地开发程度达到七通一平；供热、燃气的保证率较好；暴雨过后，半小时内积水可排干 | 土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水严重 | 土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水严重 |
| 公用设施完备度 | 0.19 | 属于市级重点中、小学学区；邻近多家三甲医院；其他公用设施完善 | 属于市级重点中、小学学区；邻近三甲医院；其他公用设施完善 | 属于市级重点学区；邻近三甲医院；其他公用设施比较齐全 | 属于区级重点中、小学学区；邻近三甲医院；其他公用设施不齐全 | 属于区级重点中、小学学区；距三甲医院较远；其他公用设施不足 |
| 环境条件优劣度 | 0.15 | 住宅区布局规划整齐，环境质量良好，住宅密度低，区域绿化率高，区域内人文景观丰富 | 住宅区布局规划整齐，环境质量良好，住宅密度低，区域绿化率高，区域内有人文景观 | 住宅区布局规划整齐，环境质量良好，属于二类住宅区 | 环境质量较好，住宅密度较高，人口密度较大 | 住宅密度高，人口密度大，周围的公建设施较多或邻近交通干线 |

**表3-7-2 天津市城镇住宅基准地价区域因素修正系数指标说明表**

| 土地级别 | 修正  因 权 幅度  素 重 | | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1.2 | 1.1 | 1 | 0.9 | 0.8 |
| 二 级 地 | 商服繁华影响度 | 0.2 | 邻近市级商业中心距离≤2000米 | 距市级商业中心距离距离＞2000米；邻近区级商业中心 | 区域内有市级商业中心和区级商业中心 | 邻近区级商业中心 | 邻近小型商业中心 |
| 交通  条件 | 0.3 | 有多条地铁和公交线经过，邻近地铁的主要换乘站，出行方便 | 有多条地铁和公交线经过，距地铁的主要换乘站≤2000米，出行比较方便 | 有地铁和多条公交线经过，出行比较方便 | 距地铁站较远，有多条公交线经过 | 距地铁站和公交站较远 |
| 基础设施完善度 | 0.16 | 基础设施完善，供热、燃气保证率高；有中水，雨污分排，暴雨过后无积水 | 基础设施完善，供热、燃气保证率较高；暴雨过后，有少量积水 | 土地开发程度达到七通一平；供热、燃气的保证率较好；暴雨过后，半小时内积水可排干 | 土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水严重 | 土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水严重 |
| 公用设施完备度 | 0.19 | 属于市级重点中、小学学区；邻近多家三甲医院；其他公用设施完善 | 属于市级重点中、小学学区；邻近三甲医院；其他公用设施完善 | 属于市级重点学区；邻近三甲医院；其他公用设施比较齐全 | 属于区级重点中、小学学区；邻近三甲医院；其他公用设施不齐全 | 属于区级重点中、小学学区；距三甲医院较远；其他公用设施不足 |
| 环境条件优劣度 | 0.15 | 住宅区布局规划整齐，环境质量良好，住宅密度低，区域绿化率高，区域内人文景观丰富 | 住宅区布局规划整齐，环境质量良好，住宅密度较低，区域绿化率较高，区域内有人文景观 | 布局较完整，环境质量良好，属于二类住宅区 | 环境质量较好，住宅密度较高，人口密度较大 | 住宅密度高，人口密度大，周围的公建设施较多或邻近交通干线 |

**表3-7-3 天津市城镇住宅基准地价区域因素修正系数指标说明表**

| 土地级别 | 修正  因 权 幅度  素 重 | | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1.14 | 1.07 | 1 | 0.93 | 0.86 |
| 三 级 地 | 商服繁华影响度 | 0.2 | 距市级商业中心距离≤3000米 | 距市级商业中心距离＞3000米 | 区域内有市级商业中心和区级商业中心 | 邻近区级商业中心 | 邻近小型商业中心 |
| 交通  条件 | 0.3 | 有多条地铁和公交线经过，距地铁的主要换乘站≤2500米，出行方便 | 有地铁和多条公交线经过，距地铁的主要换乘站＞2500米，出行比较方便 | 有地铁和多条公交线经过，出行比较方便 | 距地铁站较远，有多条公交线经过 | 距地铁站和公交站较远 |
| 基础设施完善度 | 0.16 | 基础设施完善，供热、燃气保证率高；有中水，雨污分排，暴雨过后无积水 | 基础设施完善，供热、燃气保证率较高；暴雨过后，有少量积水 | 土地开发程度达到七通一平；供热、燃气的保证率较好；暴雨过后，半小时内积水可排干 | 土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水严重 | 土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水严重 |
| 公用设施完备度 | 0.19 | 属于区级重点中、小学学区；邻近三甲医院；其他公用设施完善 | 属于区级重点中、小学学区；邻近三甲医院；其他公用设施完善 | 属于区级重点学区；距三甲医院较远；其他公用设施比较齐全 | 属于普通中、小学学区；邻近二甲医院；其他公用设施不齐全 | 属于普通中、小学学区；邻近二甲医院；其他公用设施不足 |
| 环境条件优劣度 | 0.15 | 住宅区布局规划整齐，环境质量良好，住宅密度低，区域绿化率较高，区域内人文景观丰富 | 布局较完整，环境质量较好，住宅密度较低，区域绿化率较高，区域内有人文景观 | 布局较完整，环境质量较好，属于二类住宅区 | 住宅密度较高，人口密度较大，周围的公建设施较多 | 住宅密度高，人口密度大，周围的公建设施多或邻近交通干线 |

**表3-7-4 天津市城镇住宅基准地价区域因素修正系数指标说明表**

| 土地级别 | 修正  因 权 幅度  素 重 | | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1.14 | 1.07 | 1 | 0.93 | 0.86 |
| 四 级 地 | 商服繁华影响度 | 0.2 | 距市级商业中心距离≤4000米 | 邻近区级商业中心 | 区域内有区级商业中心 | 距区级商业中心距离较远 | 邻近小型商业中心 |
| 交通  条件 | 0.3 | 有多条地铁和公交线经过，邻近地铁换乘站，出行方便 | 有地铁和多条公交线经过，出行比较方便 | 至少有一条地铁经过，邻近地铁站，有多条公交线经过，出行比较方便 | 距地铁站较远，有多条公交线经过 | 距地铁站和公交站较远 |
| 基础设施完善度 | 0.16 | 基础设施完善，供热、燃气保证率高；有中水，雨污分排，暴雨过后无积水 | 基础设施比较完善，供热、燃气保证率较高；暴雨过后，有少量积水 | 土地开发程度达到七通一平；供热、燃气的保证率较好；暴雨过后，半小时内积水可排干 | 土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水严重 | 土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水严重 |
| 公用设施完备度 | 0.19 | 属于区级重点中、小学学区；邻近三甲医院；其他公用设施较完善 | 属于区级重点中、小学学区；邻近三甲医院；其他公用设施较完善 | 属于区级重点学区；邻近二甲医院；其他公用设施比较齐全 | 属于普通中、小学学区；邻近二甲医院；其他公用设施不齐全 | 属于普通中、小学学区；邻近二甲医院；其他公用设施不足 |
| 环境条件优劣度 | 0.15 | 住宅区布局规划整齐，环境质量良好，住宅密度较低，区域绿化率较高，区域内人文景观丰富 | 布局较完整，环境质量较好，住宅密度较高，区域绿化率较高，区域内有人文景观 | 布局较完整，环境质量较好，属于二类住宅区 | 住宅密度较高，人口密度较大，周围的公建设施较多 | 住宅密度高，人口密度大，周围的公建设施多或邻近交通干线 |

**表3-7-5 天津市城镇住宅基准地价区域因素修正系数指标说明表**

| 土地级别 | 修正  因 权 幅度  素 重 | | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1.14 | 1.07 | 1 | 0.93 | 0.86 |
| 五 级 地 | 商服繁华影响度 | 0.2 | 距区级商业中心距离≤3000米 | 距区级商业中心距离＞3000米，邻近小型商业中心 | 距区级商业中心较远，邻近小型商业中心 | 邻近小型商业中心，有较多便利店 | 邻近便利店，有小区商铺 |
| 交通  条件 | 0.3 | 有多条地铁和公交线经过，邻近地铁换乘站，出行方便 | 有地铁和多条公交线经过，出行比较方便 | 至少有一条地铁经过，邻近地铁站，有多条公交线经过，出行比较方便 | 距地铁站较远，有多条公交线经过 | 距地铁站和公交站较远 |
| 基础设施完善度 | 0.16 | 基础设施完善，供热、燃气保证率高；雨污分排，暴雨过后无积水 | 基础设施比较完善，供热、燃气保证率较高；暴雨过后，有少量积水 | 土地开发程度达到七通一平；供热、燃气的保证率较好；暴雨过后，半小时内积水可排干 | 土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水严重 | 土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水严重 |
| 公用设施完备度 | 0.19 | 属于区级重点中、小学学区；邻近三甲医院；其他公用设施较完善 | 属于区级重点中、小学学区；邻近三甲医院；其他公用设施比较齐全 | 属于区级重点学区；邻近二甲医院；其他公用设施比较齐全 | 属于普通中、小学学区；邻近二甲医院；其他公用设施不齐全 | 属于普通中、小学学区；邻近二甲医院；其他公用设施不足 |
| 环境条件优劣度 | 0.15 | 布局较完整，环境质量较好，住宅密度较低，区域绿化率较高 | 布局较完整，环境质量较好，住宅密度较高，区域绿化率较高 | 布局较完整，环境质量较好，属于二类住宅区 | 住宅密度较高，人口密度较大，周围的公建设施较多 | 住宅密度高，人口密度大，周围的公建设施多或邻近交通干线 |

**表3-7-6 天津市城镇住宅基准地价区域因素修正系数指标说明表**

| 土地级别 | 修正  因 权 幅度  素 重 | | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1.12 | 1.06 | 1 | 0.92 | 0.84 |
| 六 级 地 | 商服繁华影响度 | 0.2 | 距区级商业中心距离≤4000米，邻近小型商业中心 | 距小型商场中心距离≤2700米 | 距区级商业中心较远，邻近小型商业中心 | 邻近小型商业中心，有便利店 | 邻近便利店，有小区商铺 |
| 交通  条件 | 0.3 | 邻近快速路；有多条公交线经过，出行方便 | 邻近快速路；有多条公交线经过，出行比较方便 | 邻近快速路，有多条公交线经过，换乘比较方便 | 邻近快速路，有公交线经过 | 有公交线经过 |
| 基础设施完善度 | 0.16 | 基础设施完善，供热、燃气保证率高；雨污分排，暴雨过后无积水 | 基础设施比较完善，供热、燃气保证率较高；暴雨过后，有少量积水 | 土地开发程度达到七通一平；供热、燃气的保证率较好；暴雨过后，半小时内积水可排干 | 土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水严重 | 土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水严重 |
| 公用设施完备度 | 0.19 | 属于区级重点中、小学学区；邻近三甲医院；其他公用设施较完善 | 属于普通中、小学学区；邻近二甲医院；其他公用设施比较齐全 | 属于普通学区；距二甲医院较远；其他公用设施比较齐全 | 属于普通中、小学学区；距二甲医院较远；其他公用设施不齐全 | 属于普通中、小学学区；距医院较远；其他公用设施不足 |
| 环境条件优劣度 | 0.15 | 二类居住区，环境质量好；区域绿化率较高，区域内人文景观丰富或邻近景观河道 | 二类居住区，环境质量较好；区域绿化率较高，区域内有人文景观 | 环境质量较好，住宅密度高，区域绿化率较低，景观设施较少 | 邻近工业设施，环境质量一般；住宅密度高，人口密度较大，周围的公建设施较多 | 属于三类居住区；住宅密度高，人口密度大，周围的公建设施多，居住环境杂乱 |

**表3-7-7 天津市城镇住宅基准地价区域因素修正系数指标说明表**

| 土地级别 | 修正  因 权 幅度  素 重 | | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1.12 | 1.06 | 1 | 0.92 | 0.84 |
| 七 至 八 级 地 | 商服繁华影响度 | 0.2 | 距区级商业中心距离≤5000米 | 距区级商业中心距离＞5000米，邻近小型商业中心 | 区域内有区级商业中心和小型商业中心 | 距小型商业中心较远 | 邻近便利店，有小区商铺 |
| 交通  条件 | 0.3 | 邻近火车站、长途客运站；邻近快速路；有多条公交线经过，出行方便 | 邻近快速路；有多条公交线经过，换乘比较方便 | 邻近快速路，有多条公交线经过，换乘比较方便 | 邻近快速路，有公交线经过 | 有公交线经过 |
| 基础设施完善度 | 0.16 | 土地开发程度达到七通一平；供热、燃气保证率比较高；暴雨过后无积水 | 土地开发程度达到七通一平；供热、燃气保证率比较高；暴雨过后，有少量积水 | 土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，半小时内积水可排干 | 土地开发程度达到七通一平；基础设施保障程度不高；暴雨过后，积水严重 | 土地开发程度达到或低于七通一平；暴雨过后，积水严重 |
| 公用设施完备度 | 0.19 | 属于区级重点中、小学学区；邻近二甲医院；其他公用设施较完善 | 属于普通中、小学学区；邻近二甲医院；其他公用设施比较齐全 | 属于普通中、小学学区；距二甲医院较远；其他公用设施比较齐全 | 属于普通中、小学学区；距二甲医院较远；其他公用设施不齐全 | 属于普通中、小学学区；远离医院；其他公用设施不足 |
| 环境条件优劣度 | 0.15 | 二类居住区，环境质量好；区域绿化率较高，区域内人文景观丰富或邻近景观河道 | 二类居住区，环境质量较好；区域绿化率较高，区域内有人文景观 | 环境质量较好，住宅密度高，区域绿化率较低，景观设施较少 | 邻近工业设施，环境质量一般；住宅密度高，人口密度较大，周围的公建设施较多 | 属于三类居住区；住宅密度高，人口密度大，周围的公建设施多，居住环境杂乱 |

**表3-7-8 天津市城镇住宅基准地价区域因素修正系数指标说明表**

| 土地级别 | 修正  因 权 幅度  素 重 | | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1.12 | 1.06 | 1 | 0.92 | 0.84 |
| 九 至 十 级 地 | 商服繁华影响度 | 0.2 | 距区级商业中心距离＜7000米，邻近小型商业中心 | 距小型商业中心距离＜3000米，邻近便利店 | 区域内有小型商业中心和便利店 | 距小型商业中心较远，邻近便利店 | 有小区店铺 |
| 交通  条件 | 0.3 | 邻近高速公路；邻近长途客运站；有多条公交线路经过，换乘比较方便 | 邻近高速公路；有一至两条公交线经过，换乘比较方便 | 邻近高速公路，有公交线经过，换乘比较方便 | 邻近高速公路，有公共交通 | 交通出行不方便 |
| 基础设施完善度 | 0.16 | 土地开发程度达到七通一平；供热、燃气保证率比较高；暴雨过后无积水 | 土地开发程度达到七通一平；供热、燃气保证率比较高；暴雨过后，有少量积水 | 土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，半小时内积水可排干 | 土地开发程度达到七通一平；基础设施保障程度不高；暴雨过后，积水严重 | 土地开发程度达到或低于七通一平；暴雨过后，积水严重 |
| 公用设施完备度 | 0.19 | 属于普通中、小学学区；邻近医院等公用设施 | 属于普通中、小学学区；邻近医院等公用设施 | 属于普通学区；距医院等公用设施较远 | 属于普通中、小学学区；距二甲医院较远；其他公用设施不齐全 | 属于普通中、小学学区；距二甲医院较远；其他公用设施不足 |
| 环境条件优劣度 | 0.15 | 二类居住区，环境质量好；区域绿化率较高，邻近公园或景观河道 | 二类居住区，环境质量较好；区域绿化率较高 | 环境质量较好，住宅密度高，景观设施较少 | 邻近工业设施，环境质量一般；住宅密度高，人口密度较大 | 属于三类居住区；居住环境杂乱 |

**表3-7-9 天津市城镇住宅基准地价区域因素修正系数指标说明表**

| 土地级别 | 修正  因 权 幅度  素 重 | | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1.1 | 1.05 | 1 | 0.92 | 0.84 |
| 十 一 至 十 二 级 地 | 商服繁华影响度 | 0.2 | 距小型商业中心距离＜6000米，邻近便利店 | 距小型商业中心距离＞3000米，邻近便利店 | 邻近便利店 | 有小区店铺 | 无商服设施 |
| 交通  条件 | 0.3 | 邻近高速公路；邻近长途客运站，有一至两条公交线经过，换乘比较方便 | 邻近高速公路；有一至两条公交线经过，换乘比较方便 | 邻近高速公路，有公交线经过 | 邻近高速公路， | 交通出行不方便 |
| 基础设施完善度 | 0.16 | 土地开发程度达到七通一平；供热、燃气保证率比较高；暴雨过后无积水 | 土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，有少量积水 | 土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，半小时内积水可排干 | 土地开发程度达到或低于七通一平；暴雨过后，积水严重 | 土地开发程度低于七通一平；暴雨过后，积水严重 |
| 公用设施完备度 | 0.19 | 属于普通中、小学学区；邻近医院等公用设施 | 属于普通中、小学学区；邻近医院等公用设施 | 属于普通中、小学学区；距医院等公用设施较远 | 无中、小学学区；距医院等公用设施较远 | 公用设施不方便 |
| 环境条件优劣度 | 0.15 | 二类居住区，环境质量好；区域绿化率较高，邻近公园或景观河道 | 二类居住区，环境质量较好；区域绿化率较高 | 环境质量较好，住宅密度高，景观设施较少 | 邻近工业设施，环境质量一般；住宅密度高，人口密度较大 | 属于三类居住区；居住环境杂乱 |