

惠来县标定地价制订项目  
(2020年)

成  
果  
汇  
编

惠来县自然资源局

广东思远土地房地产评估咨询有限公司

二〇二一年五月

# 目 录

一、项目概况 .....	1
二、公示范围 .....	1
三、地价内涵 .....	5
(一) 土地用途 .....	5
(二) 标准宗地地价内涵设定 .....	5
四、布设情况介绍 .....	6
(一) 标定区域划分情况 .....	6
(二) 标准宗地设立情况 .....	7
(三) 标定区域、标准宗地编码规则 .....	7
五、标定地价公示信息表.....	9
六、惠来县城修正体系 .....	9
(一) 惠来县城零售商业用地标定地价修正体系 .....	9
(二) 惠来县城城镇住宅用地标定地价修正体系 .....	18
(三) 惠来县城工矿仓储用地标定地价修正体系 .....	25
(四) 惠来县城混合用地标定地价修正体系 .....	30
七、其他乡镇修正体系 .....	30
(一) 其他乡镇零售商业用地标定地价修正体系 .....	30
(二) 其他乡镇城镇住宅用地标定地价修正体系 .....	35
(三) 其他乡镇工矿仓储用地标定地价修正体系 .....	42
(四) 其他乡镇混合用地标定地价修正体系 .....	44
八、标定地价系数修正法的应用.....	45
(一) 适用要求 .....	45

(二) 适用情形 .....	45
(三) 应用步骤 .....	45
(四) 基本公式 .....	47
(五) 应用示例 .....	53
附件一 标定地价公示信息表.....	57
附件二 标定地价图件成果.....	62

## 一、项目概况

标定地价为我国法定公示地价之一。《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十三条规定：“基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格应当定期确定并公布。”；《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发〔2001〕44号）规定：“市、县人民政府土地行政主管部门要定期确定公布当地的基准地价和标定地价，并提供地价查询服务，为社会和企业认定估价结果提供参考。”。

为健全惠来县地价体系，加强地价管理，优化土地资源配置，根据《自然资源部办公厅关于部署开展 2019 年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2019〕36号）、《自然资源部办公厅关于部署开展 2020 年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2020〕23号）和《广东省自然资源厅关于做好 2020 年度自然资源评价评估工作的通知》（粤自然资利用〔2020〕1364号）等文件要求，惠来县自然资源局于 2020 年 4 月启动惠来县标定地价制订项目（2020 年）。

## 二、公示范围

结合《标定地价规程》（TD/T 1052-2017）要求，参考《惠来县城市总体规划（2017-2035 年）》和各区控制性详细规划成果等相关规划文本。根据惠来市场发育和政府的服务监管，最终确定公示范围共计约 20.21（如与分用途汇总不一致，为取整所致，非计算错误）平方公里，主要涵盖惠城镇、华湖镇、神泉镇、侨园镇、隆江镇、南海农林场、岐石镇、前詹镇等 8 个镇。

惠来县标定地价制订项目公示范围图

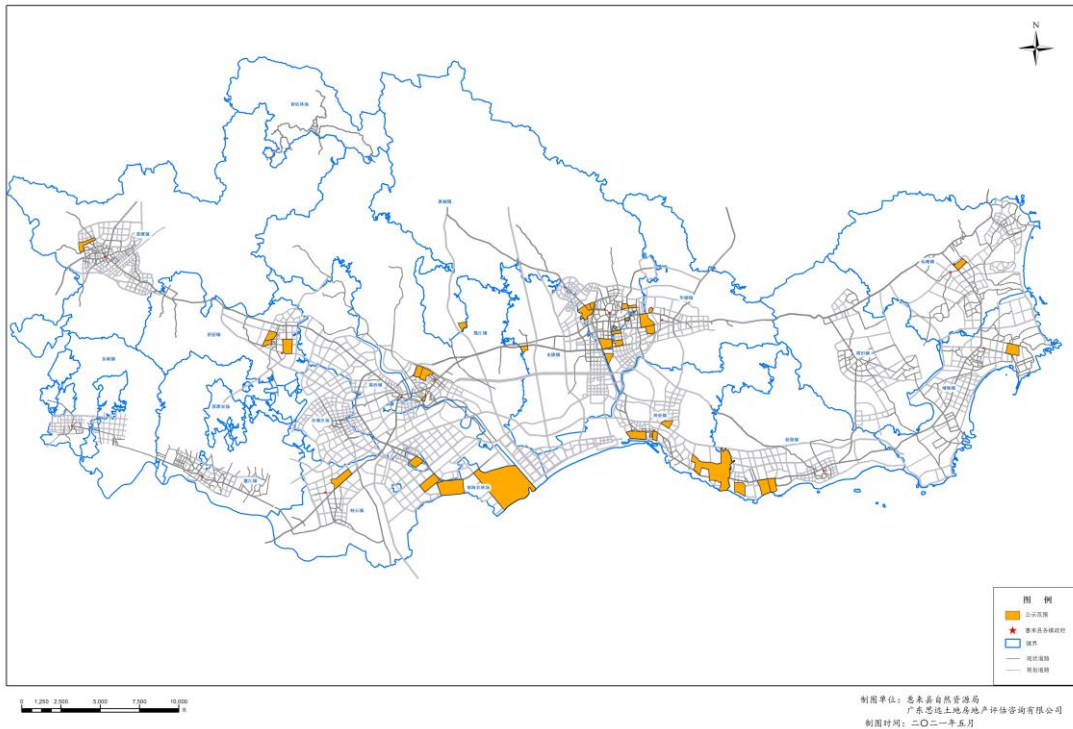


图2-1 公示范围

根据惠来县目前市场发育程度和政府的服务监管需求，本轮标定地价包含零售商业用地、城镇住宅用地、工矿仓储用地、商住混合用地四种用途国有建设用地类型，各用途公示范围互不叠置。各用途公示范围如下：

（1）零售商业用地

零售商业用地的公示范围约 0.62 平方公里，分布在惠城镇、神泉镇、南海农林场、仙庵镇。

（本页余下空白）

惠来县标定地价制订项目零售商业用地公示范围图

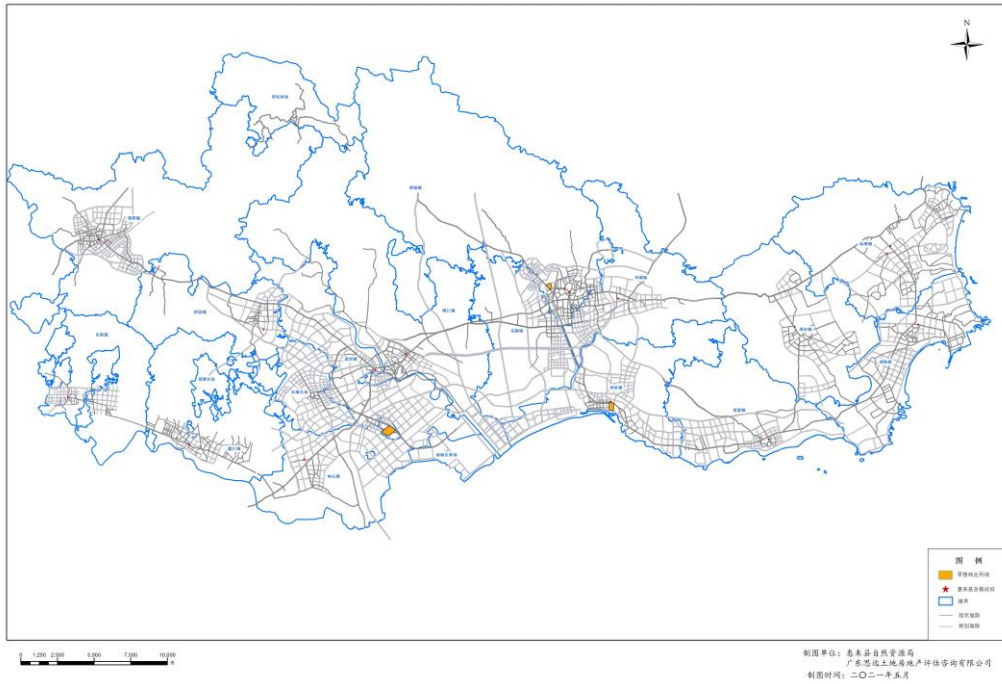


图2-2 零售商业用地公示范围

### (2) 城镇住宅用地

城镇住宅用地的公示范围约 3.07 平方公里，分布在惠城镇、华湖镇、隆江镇、侨园镇、葵潭镇、仙庵镇。

惠来县标定地价制订项目城镇住宅用地公示范围图

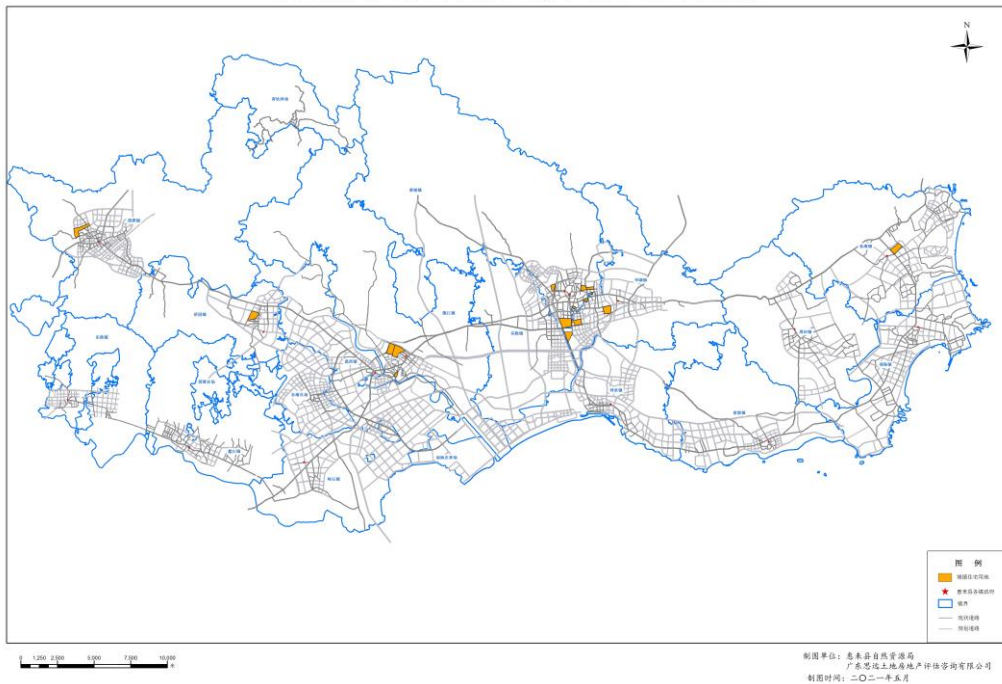


图2-3 城镇住宅用地公示范围

### （3）工矿仓储用地

工矿仓储用地公示范围为工业集聚区（开发区、工业园区），主要分布在大南海、大南山、惠城镇等片区，共 15.72 平方公里。

惠来县标定地价制订项目工矿仓储用地公示范围图

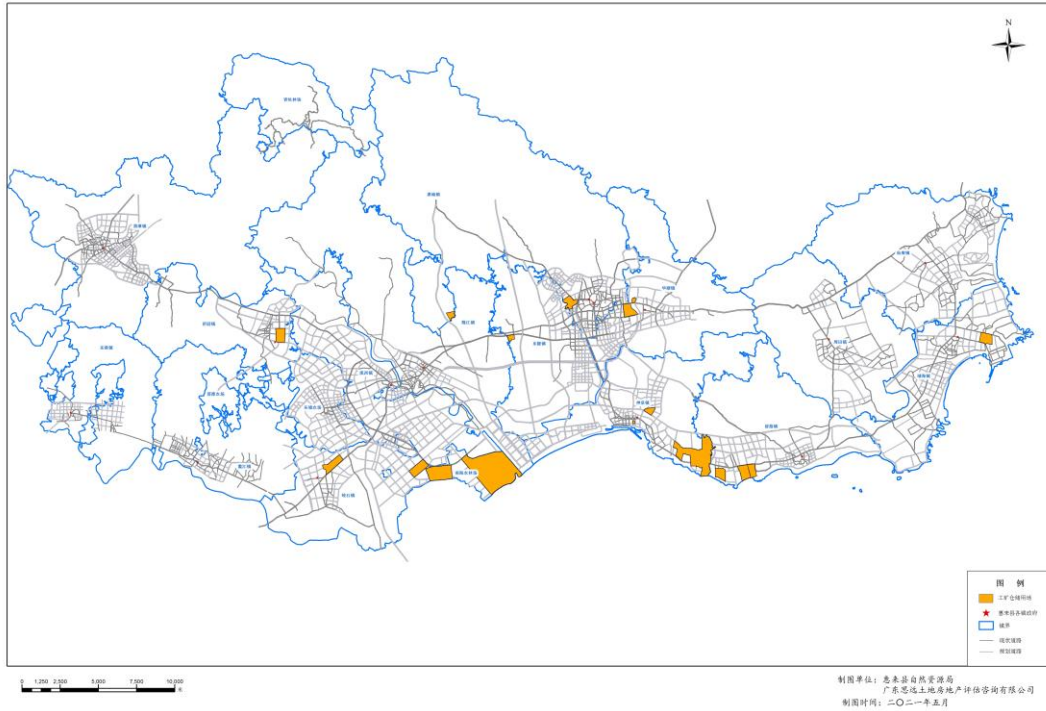


图2-4 工矿仓储用地公示范围

### （4）商住混合用地

商住混合用地的公示范围约 0.81 平方公里，分布在神泉镇、惠城镇、侨园镇。

（本页余下空白）

惠来县标定地价制订项目商住混合用地公示范围图

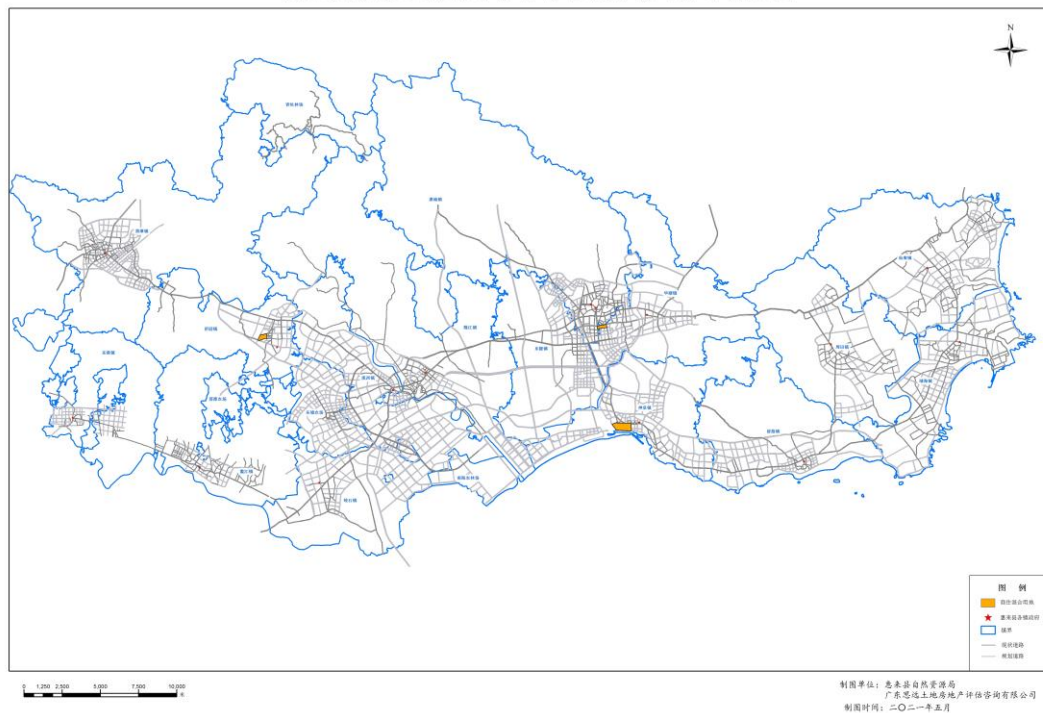


图2-5 商住混合用地公示范围

### 三、地价内涵

#### （一）土地用途

本轮惠来县标定地价制订项目包括零售商业用地、城镇住宅用地、工矿仓储用地、商住混合用地共四种用途。

#### （二）标准宗地地价内涵设定

标准宗地在现状开发利用（红线内开发程度为场地平整）、正常市场条件、现状容积率、法定最高使用年期、估价期日为2020年1月1日的土地权利价格。零售商业用地、城镇住宅用地、商住混合用地均为现状容积率下按照各用途比例加权求和下的平均楼面地价，工矿仓储用地为地面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

表3-1 各用途地价内涵

内涵		
零售商业 用地 (S)	土地开发程度	现状开发程度
	容积率	现状容积率
	价格类型	平均楼面地价

内涵		
	使用年期	40年
	估价期日	2020年1月1日
城镇住宅用地 (Z)	土地开发程度	现状开发程度
	容积率	现状容积率
	价格类型	平均楼面地价
	使用年期	70年
	估价期日	2020年1月1日
工矿仓储用地 (G)	土地开发程度	现状开发程度
	容积率	现状容积率
	价格类型	地面地价
	使用年期	50年
	估价期日	2020年1月1日
商住混合用地(H)	土地开发程度	现状开发程度
	容积率	现状容积率
	价格类型	平均楼面地价
	使用年期	零售商业用地40年；城镇住宅用地70年
	估价期日	2020年1月1日

#### 四、布设情况介绍

##### （一）标定区域划分情况

根据《标定地价规程》（TD/T 1052-2017）的要求，保证标定区域的合理性、均质性，项目组组织实地勘察，经过多轮讨论，根据惠来县当前城市发展、未来城市规划、重大项目进度等城市发展情况及房地产市场发展情况。本轮标定区域共包含零售商业用地、城镇住宅用地、工矿仓储用地、商住混合用地四种用途。最终确定的标定区域共40个，其中零售商业用地4个；城镇住宅用地16个；工矿仓储用地17个；商住混合用地3个。占比分别为：10.00%、40.00%、42.50%、7.50%。各用途标定区域数量统计如下。

表4-1 标定区域统计表

单位：个

用途 项目	零售商业用地	城镇住宅用地	工矿仓储用地	商住混合用地	合计
数量（个）	4	16	17	3	40
数量占比	10.00%	40.00%	42.50%	7.50%	100.00%

## （二）标准宗地设立情况

标准宗地是指在标定区域内，土地条件、土地利用状况等特征具有代表性，且利用状况相对稳定，地价水平能够起示范和比较标准作用的宗地。

根据标准宗地设立的原则及方法，每个标定区域内有且只有一宗标准宗地。本轮标定地价共设立 40 宗标准宗地，其中零售商业用地 4 宗、城镇住宅用地 16 宗、工矿仓储用地 17 宗、商住混合用地 3 宗。占比分别为：10.00%、40.00%、42.50%、7.50%。各用途标准宗地数量统计如下。

表4-2 标准宗地统计表

单位：宗

用途 项目	零售商业用地	城镇住宅用地	工矿仓储用地	商住混合用地	合计
数量（宗）	4	16	17	3	40
数量占比	10.00%	40.00%	42.50%	7.50%	100.00%

## （三）标定区域、标准宗地编码规则

### 1、标定区域编码规则

根据《标定地价规程》（TD/T 1052—2017），“标定区域编码由 12 位数字（或英文字母）组成，包括 6 位行政区划代码、3 位土地用途类别代码和 3 位标定区域顺序码。其中，英文代码包括商服、住宅、工业、混合等多种类型，用大写英文字母表示，商服为‘S’，住宅为‘Z’，

工业为‘G’，混合为‘H’；2位数字代码按《土地利用现状分类》

（GB/T21010-2007）中二级类编码的后两位取值，如标定区域设置未细分至二级类，则以‘0’补齐最后一位用途编码。”。

由于《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）中土地一级类及二级类编码发生变化，土地用途二类代码由原来的3位数调整为4位数。本轮标定区域编码也做出相应的调整，英文字母后面的数字代码根据《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）的二级类编码调整为4位数字代码，即标定区域编码由14位数字（或英文字母）组成，包括6位行政区划代码、5位土地用途类别代码和3位标定区域顺序码。行政代码取惠来县代码为445224，土地用途类别代码共5位，由1位英文代码和4位数字代码组成。其中，英文代码包括零售商业、城镇住宅、工矿仓储、混合等多种类型，用大写英文字母表示，零售商业为“S”，城镇住宅为“Z”，工矿仓储为“G”，混合为“H”；4位数字代码按《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）中二级类编码的四位取值，如标定区域设置未细分至二级类，则以“0”补齐最后一位用途编码。替换或新增的标定区域，其编码均在所在标定区域的最大序号的基础上续编。被替换的标定区域原编码自动停止使用。

如零售商业用地的第一个标定区域，其编码为445224S0501001，零售商业用地的第二个标定区域，其编码为445224S0501002。当零售商业用地的第二个标定区域（编码为445224S0501002）被替换时，替换补充的零售商业用地的标定区域，其编码在最大序号基础上续编为445224S0501003，445224S0501002编号自动停止使用。编码结构图见下图。

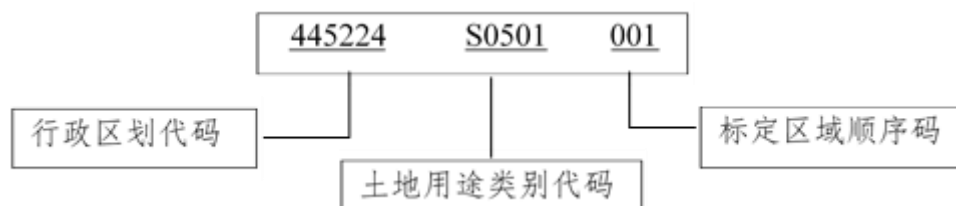


图4-1 标定区域编码结构图

## 2、标准宗地编码规则

标准宗地编码由16位数字（或英文字母）组成，包括14位标定区域代码和2位标准宗地顺序号代码。

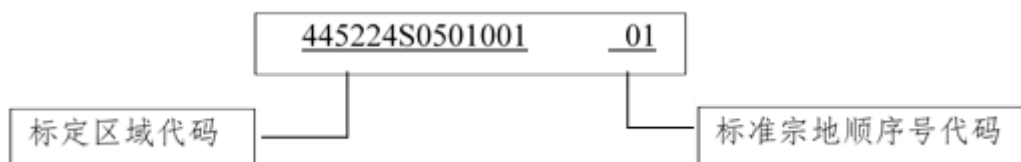


图4-2 标准宗地编码结构图

## 五、标定地价公示信息表

详见附件一标定地价公示信息表。

## 六、惠来县城修正体系

结合惠来县城与其他乡镇城市发展差距的现状，本次标定地价修正体系配套两个不同的体系，分别为惠来县城（含惠城镇和东陇镇）和其他乡镇。

### （一）惠来县城零售商业用地标定地价修正体系

#### 1、惠来县城零售商业用地标定地价区域因素修正体系

表6-1 惠来县城 I 级零售商业用地宗地地价区域因素修正系数表

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华影响度	距商服中心距离(米)	因素说明	<400	400-800	800-1200	1200-1600	>1600
		修正值	0.0113	0.0057	0	-0.0034	-0.0067
	距宾馆酒店距离(米)	因素说明	<300	300-600	600-900	900-1200	>1200
		修正值	0.0075	0.0038	0	-0.0023	-0.0045

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
	距集贸市场距离(米)	因素说明	<250	250-500	500-750	750-1000	>1000
		修正值	0.0085	0.0043	0	-0.0025	-0.005
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集,道路等级高	周边路网较密集,道路等级较高	周边路网密集度一般,道路等级一般	周边路网较稀疏,道路等级较低	周边路网稀疏,道路等级低
		修正值	0.0085	0.0043	0	-0.0025	-0.005
	距汽车站(客运)距离(米)	因素说明	<400	400-800	800-1200	1200-1600	>1600
		修正值	0.0094	0.0047	0	-0.0028	-0.0056
基础设施完善度	供水条件	因素说明	水压很稳定,没有断水现象	水压较稳定,断水频率小	水压稳定,断水现象间或发生	水压稳定性不强,断水现象时有发生	水压不稳定,断水现象经常发生,且持续时间长
		修正值	0.0066	0.0033	0	-0.002	-0.0039
	排水条件	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象,排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象,排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下,既有洪涝和积水现象,且持续时间较长
		修正值	0.0066	0.0033	0	-0.002	-0.0039
	供电条件	因素说明	电压很稳定,没有断电现象	电压较稳定,断电频率小	电压稳定,断电现象间或发生	电压较不稳定,断电现象时有发生	电压很不稳定,断电现象经常发生,且持续时间长
		修正值	0.0066	0.0033	0	-0.002	-0.0039
人口状况	人口密度(客流人口)	因素说明	客流人口密度大	客流人口密度较大	客流人口密度一般	客流人口密度较小	客流人口密度小
		修正值	0.0103	0.0052	0	-0.0031	-0.0062
规划条件	道路规划	因素说明	有道路规划,正在建设中	有道路规划,近期有建设迹象	规划,近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0056	0.0028	0	-0.0017	-0.0034

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
	用地规划	因素说明	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差
		修正值	0.0056	0.0028	0	-0.0017	-0.0034
	距重要规划设施（高铁站场）距离(米)	因素说明	<3500	3500-4000	4000-4500	4500-5000	>5000
		修正值	0.0075	0.0038	0	-0.0023	-0.0045

注：1、距离单位为米；

2、因素说明区间值和修正系数区间值含上不含下（下同）。

表6-2 惠来县城Ⅱ级零售商业用地宗地地价区域因素修正系数表

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华影响度	距商服中心距离(米)	因素说明	<450	450-900	900-1350	1350-1800	>1800
		修正值	0.007	0.0035	0	-0.0037	-0.0074
	距宾馆酒店距离(米)	因素说明	<350	350-700	700-1050	1050-1400	>1400
		修正值	0.0046	0.0023	0	-0.0025	-0.005
	距集贸市场距离(米)	因素说明	<300	300-600	600-900	900-1200	>1200
		修正值	0.0052	0.0026	0	-0.0028	-0.0056
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集，道路等级高	周边路网较密集，道路等级较高	周边路网密集度一般，道路等级一般	周边路网较稀疏，道路等级较低	周边路网稀疏，道路等级低
		修正值	0.0052	0.0026	0	-0.0028	-0.0056
	距汽车站（客运）距离(米)	因素说明	<450	450-900	900-1350	1350-1800	>1800
		修正值	0.0058	0.0029	0	-0.0031	-0.0062
基础设施完善度	供水条件	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压较稳定，断水频率小	水压稳定，断水现象间或发生	水压稳定性不强，断水现象时有发生	水压不稳定，断水现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0041	0.0021	0	-0.0022	-0.0043

因素	因子		优	较优	一般	较差	劣
	排水条件	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下，既有洪涝和积水现象，且持续时间较长
		修正值	0.0041	0.0021	0	-0.0022	-0.0043
	供电条件	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压较稳定，断电频率小	电压稳定，断电现象间或发生	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0041	0.0021	0	-0.0022	-0.0043
人口状况	人口密度（客流人口）	因素说明	客流人口密度大	客流人口密度较大	客流人口密度一般	客流人口密度较小	客流人口密度小
		修正值	0.0064	0.0032	0	-0.0034	-0.0068
规划条件	道路规划	因素说明	有道路规划，正在建设中	有道路规划，近期有建设迹象	划，近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0035	0.0018	0	-0.0019	-0.0037
	用地规划	因素说明	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差
		修正值	0.0035	0.0018	0	-0.0019	-0.0037
	距重要规划设施（高铁站场）距离（米）	因素说明	<3500	3500-4000	4000-4500	4500-5000	>5000
		修正值	0.0046	0.0023	0	-0.0025	-0.005

表6-3 惠来县城Ⅲ级零售商业用地宗地地价区域因素修正系数表

因素	因子		优	较优	一般	较差	劣
商服繁华影响度	距商服中心距离（米）	因素说明	<500	500-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
		修正值	0.0079	0.004	0	-0.0043	-0.0085
	距宾馆酒店距离（米）	因素说明	<400	400-800	800-1200	1200-1600	>1600
		修正值	0.0053	0.0027	0	-0.0029	-0.0057
	距集贸市场距离（米）	因素说明	<350	350-700	700-1050	1050-1400	>1400
		修正值	0.0059	0.003	0	-0.0032	-0.0064

因素	因子		优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集, 道路等级高	周边路网较密集, 道路等级较高	周边路网密集度一般, 道路等级一般	周边路网较稀疏, 道路等级较低	周边路网稀疏, 道路等级低
		修正值	0.0059	0.003	0	-0.0032	-0.0064
	距汽车站(客运)距离(米)	因素说明	<500	500-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
		修正值	0.0066	0.0033	0	-0.0036	-0.0071
基础设施完善度	供水条件	因素说明	水压很稳定, 没有断水现象	水压较稳定, 断水频率小	水压稳定, 断水现象间或发生	水压稳定性不强, 断水现象时有发生	水压不稳定, 断水现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.0046	0.0023	0	-0.0025	-0.005
	排水条件	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下, 既有洪涝和积水现象, 且持续时间较长
		修正值	0.0046	0.0023	0	-0.0025	-0.005
	供电条件	因素说明	电压很稳定, 没有断电现象	电压较稳定, 断电频率小	电压稳定, 断电现象间或发生	电压较不稳定, 断电现象时有发生	电压很不稳定, 断电现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.0046	0.0023	0	-0.0025	-0.005
人口状况	人口密度(客流人口)	因素说明	客流人口密度大	客流人口密度较大	客流人口密度一般	客流人口密度较小	客流人口密度小
		修正值	0.0073	0.0037	0	-0.0039	-0.0078
规划条件	道路规划	因素说明	有道路规划, 正在建设中	有道路规划, 近期有建设迹象	规划, 近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.004	0.002	0	-0.0022	-0.0043
	用地规划	因素说明	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差
		修正值	0.004	0.002	0	-0.0022	-0.0043
	距重要规划设施(高铁站场)距离(米)	因素说明	<3000	3000-3500	3500-4000	4000-4500	>4500
		修正值	0.0053	0.0027	0	-0.0029	-0.0057

表6-4 惠来县城IV级零售商业用地宗地地价区域因素修正系数表

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华影响度	距商服中心距离(米)	因素说明	<550	550-1100	1100-1650	1650-2200	>2200
		修正值	0.0091	0.0046	0	-0.0048	-0.0096
	距宾馆酒店距离(米)	因素说明	<450	450-900	900-1350	1350-1800	>1800
		修正值	0.0061	0.0031	0	-0.0032	-0.0064
	距集贸市场距离(米)	因素说明	<400	400-800	800-1200	1200-1600	>1600
		修正值	0.0068	0.0034	0	-0.0036	-0.0072
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集,道路等级高	周边路网较密集,道路等级较高	周边路网密集度一般,道路等级一般	周边路网较稀疏,道路等级较低	周边路网稀疏,道路等级低
		修正值	0.0068	0.0034	0	-0.0036	-0.0072
	距汽车站(客运)距离(米)	因素说明	<550	550-1100	1100-1650	1650-2200	>2200
		修正值	0.0076	0.0038	0	-0.004	-0.008
基础设施完善度	供水条件	因素说明	水压很稳定,没有断水现象	水压较稳定,断水频率小	水压稳定,断水现象间或发生	水压稳定性不强,断水现象时有发生	水压不稳定,断水现象经常发生,且持续时间长
		修正值	0.0053	0.0027	0	-0.0028	-0.0056
	排水条件	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象,排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象,排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下,既有洪涝和积水现象,且持续时间较长
		修正值	0.0053	0.0027	0	-0.0028	-0.0056
	供电条件	因素说明	电压很稳定,没有断电现象	电压较稳定,断电频率小	电压稳定,断电现象间或发生	电压较不稳定,断电现象时有发生	电压很不稳定,断电现象经常发生,且持续时间长
		修正值	0.0053	0.0027	0	-0.0028	-0.0056
人口状况	人口密度(客流人口)	因素说明	客流人口密度大	客流人口密度较大	客流人口密度一般	客流人口密度较小	客流人口密度小
		修正值	0.0084	0.0042	0	-0.0044	-0.0088

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
规划条件	道路规划	因素说明	有道路规划，正在建设中	有道路规划，近期有建设迹象	划，近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0046	0.0023	0	-0.0024	-0.0048
	用地规划	因素说明	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差
		修正值	0.0046	0.0023	0	-0.0024	-0.0048
	距重要规划设施(高铁站场)距离(米)	因素说明	<2500	2500-3000	3000-3500	3500-4000	>4000
		修正值	0.0061	0.0031	0	-0.0032	-0.0064

## 2、惠来县城零售商业用地标定地价个别因素修正体系

零售商业用地标定地价个别因素修正体系主要包括容积率、使用年期、宗地临路状况、开发程度、宗地形状、地形、地势、地质条件等方面，详细修正系数见表 6-5 至表 6-11。

### （1）零售商业用地容积率修正系数

表6-5 零售商业用地容积率修正系数（设定容积率为 2.0）

容积率	≤0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2
修正系数	2.362	2.109	1.917	1.765	1.641	1.537	1.449	1.373
容积率	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
修正系数	1.306	1.247	1.195	1.148	1.106	1.067	1.032	1
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8
修正系数	0.984	0.969	0.955	0.942	0.929	0.917	0.906	0.895
容积率	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.885	0.875	0.865	0.856	0.848	0.839	0.831	0.824
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	0.816	0.809	0.802	0.796	0.789	0.783	0.777	0.771
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2
修正系数	0.765	0.76	0.754	0.749	0.744	0.739	0.734	0.73
容积率	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6
修正系数	0.725	0.721	0.716	0.712	0.708	0.704	0.7	0.696
容积率	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8
修正系数	0.692	0.688	0.685	0.681	0.678	0.674	0.671	0.668
容积率	6.9	7	7.1	7.2	7.3	7.4	7.5	7.6
修正系数	0.665	0.661	0.658	0.655	0.652	0.649	0.646	0.644
容积率	7.7	7.8	7.9	8	8.1	8.2	8.3	8.4

修正系数	0.641	0.638	0.636	0.633	0.63	0.628	0.625	0.623
容积率	8.5	8.6	8.7	8.8	8.9	9	9.1	9.2
修正系数	0.62	0.618	0.616	0.613	0.611	0.609	0.607	0.604
容积率	9.3	9.4	9.5	9.6	9.7	9.8	9.9	10
修正系数	0.602	0.6	0.598	0.596	0.594	0.592	0.59	0.588

注：当容积率大于10时，用公式  $y=1.257x^{-0.33}$  求算其修正系数。其中：x为容积率，y为修正系数；当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数采用内插法计算确定。

## （2）零售商业用地使用年期修正系数

零售商业用地标定地价是最高使用年限40年的价格，当待估宗地剩余使用年限不足40年时，应进行使用年期修正。

表6-6 零售商业用地土地使用年期修正系数表（ $r=6.73\%$ ）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0681	0.1319	0.1917	0.2477	0.3001	0.3493	0.3953	0.4385	0.4789	0.5168
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5523	0.5856	0.6167	0.6459	0.6733	0.6989	0.7229	0.7454	0.7665	0.7863
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8048	0.8221	0.8384	0.8536	0.8679	0.8812	0.8937	0.9055	0.9165	0.9268
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9364	0.9454	0.9539	0.9619	0.9693	0.9763	0.9828	0.9889	0.9946	1

## （3）零售商业用地宗地街角地修正系数

表6-7 零售商业用地宗地街角地修正系数表

临街状况	三面临街	两面临街	一面临街
修正系数	1.15-1.10	1.10-1.05	1

注：1、修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值。

## （4）零售商业用地临路状况修正系数

表6-8 零售商业用地临路状况修正系数范围表

临路状况	临商服繁华路段	临其他道路	不临路
修正系数	1.25-1.10	1	0.95-0.85

**（5）零售商业用地开发程度修正系数****表6-9 零售商业用地开发程度修正系数范围表**

基础设施配套	①土地平整	②通路	③通电	④供水	⑤排水	⑥通讯	⑦通燃气
费用标准（元/ m <sup>2</sup> ）	50-80	25-40	15-25	15-25	15-25	5-15	15-25

注：若待估宗地与标准宗地开发程度不一致，则根据待估宗地实际情况对以上①-⑦项进行增减修正（下同）。

**（6）零售商业用地平均楼面价与首层平均楼面价转换系数**

零售商业用地设定平均楼面价与首层平均楼面价通过楼层修正相互转换。零售商业用地设定平均楼面价与首层平均楼面价楼层转换系数见下表。

**表6-10 零售商业用地楼层转换系数表**

现状楼层	1	2	3	4	5	6	7
转换系数	1.000	0.736	0.582	0.485	0.418	0.369	0.332

**（7）零售商业用地其他个别因素修正****表6-11 零售商业用地其他个别因素修正系数表**

因子	指标标准	优	较优	一般	较差	劣
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重影响
	修正系数	1.07-1.04	1.04-1.01	1	0.99-0.96	0.96-0.93
地形	指标标准说明	地形平坦，可直接开发利用	地形较平坦	地形对土地利用无不良影响	有一定地形坡度，对土地利用有一定影响	地形坡度较大，对土地利用产生严重影响
	修正系数	1.02	1.01	1	0.99	0.97
地势	指标标准说明	地势较高，排水通风条件好，不影响出入口设置	地势一般，通风排水条件一般，不影响出入口设置	地势较高，排水通风条件好，但出入口通道设置受限	地势偏高，出入口通道设置不便	地势偏低，不利于通风排水和出入口设置
	修正系数	1.02	1.01	1	0.97	0.95
地质条件	指标标准说明	地基坚固，不需要做加强处理	地基较稳固，略需处理	承载力一般，需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段，需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地，或属于填埋地，需要对地基做特殊处理
	修正系数	1.04	1.02	1	0.98	0.95

## （二）惠来县城城镇住宅用地标定地价修正体系

## 1、惠来县城城镇住宅用地标定地价区域因素修正体系

表6-12 惠来县城 I 级城镇住宅用地宗地地价区域因素修正系数表

因素	因子		优	较优	一般	较差	劣
商服繁华影响度	距商服中心距离(米)	因素说明	<500	500-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
		修正值	0.0106	0.0053	0	-0.0053	-0.0105
	距集贸市场距离(米)	因素说明	<300	300-600	600-900	900-1200	>1200
		修正值	0.0106	0.0053	0	-0.0053	-0.0105
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集, 道路等级高	周边路网较密集, 道路等级较高	周边路网密集度一般, 道路等级一般	周边路网较稀疏, 道路等级较低	周边路网稀疏, 道路等级低
		修正值	0.0266	0.0133	0	-0.0131	-0.0262
公用设施完备度	距广场、公园距离(米)	因素说明	<400	400-800	800-1200	1200-1600	>1600
		修正值	0.0053	0.0027	0	-0.0026	-0.0052
	距医院距离(米)	因素说明	<400	400-800	800-1200	1200-1600	>1600
		修正值	0.0053	0.0027	0	-0.0026	-0.0052
	距中学距离(米)	因素说明	<400	400-800	800-1200	1200-1600	>1600
		修正值	0.0067	0.0034	0	-0.0033	-0.0066
	距小学距离(米)	因素说明	<350	350-700	700-1050	1050-1400	>1400
		修正值	0.0067	0.0034	0	-0.0033	-0.0066
距幼儿园距离(米)	因素说明	<300	300-600	600-900	900-1200	>1200	
	修正值	0.0067	0.0034	0	-0.0033	-0.0066	
基础设施完善度	供水条件	因素说明	水压很稳定, 没有断水现象	水压较稳定, 断水频率小	水压稳定, 断水现象间或发生	水压稳定性不强, 断水现象时有发生	水压不稳定, 断水现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.0053	0.0027	0	-0.0026	-0.0052
	排水条件	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下, 既有洪涝和积水现象, 且持续时间较长
		修正值	0.0053	0.0027	0	-0.0026	-0.0052

因素	因子		优	较优	一般	较差	劣
	供电条件	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压较稳定，断电频率小	电压稳定，断电现象间或发生	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0053	0.0027	0	-0.0026	-0.0052
景观条件优劣度	自然景观资源	因素说明	景观很好	景观较好	景观一般	景观较差	景观很差
		修正值	0.012	0.006	0	-0.0059	-0.0118
环境质量优劣度	噪声污染	因素说明	安静，无噪声污染	较安静，基本无噪声污染	有噪声污染，但不影响睡眠	噪声污染较大，对睡眠有影响	噪声污染严重，严重影响睡眠
		修正值	0.0106	0.0053	0	-0.0053	-0.0105
规划条件	道路规划	因素说明	有道路规划，正在建设中	有道路规划，近期有建设迹象	有道路规划，近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0053	0.0027	0	-0.0026	-0.0052
	用地规划	因素说明	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差
		修正值	0.0053	0.0027	0	-0.0026	-0.0052
	距重要规划设施（高铁站场）距离(米)	因素说明	<3500	3500-4000	4000-4500	4500-5000	>5000
		修正值	0.0053	0.0027	0	-0.0026	-0.0052

表6-13 惠来县城Ⅱ级城镇住宅用地宗地地价区域因素修正系数表

因素	因子		优	较优	一般	较差	劣
商服繁华影响度	距商服中心距离(米)	因素说明	<600	600-1200	1200-1800	1800-2400	>2400
		修正值	0.0099	0.005	0	-0.0069	-0.0137
	距集贸市场距离(米)	因素说明	<400	400-800	800-1200	1200-1600	>1600
		修正值	0.0099	0.005	0	-0.0069	-0.0137
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集，道路等级高	周边路网较密集，道路等级较高	周边路网密集度一般，道路等级一般	周边路网较稀疏，道路等级较低	周边路网稀疏，道路等级低

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
		修正值	0.0248	0.0124	0	-0.0171	-0.0342
公用设施完备度	距广场、公园距离(米)	因素说明	<500	500-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
		修正值	0.005	0.0025	0	-0.0034	-0.0068
	距医院距离(米)	因素说明	<500	500-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
		修正值	0.005	0.0025	0	-0.0034	-0.0068
	距中学距离(米)	因素说明	<500	500-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
		修正值	0.0062	0.0031	0	-0.0043	-0.0086
	距小学距离(米)	因素说明	<450	450-900	900-1350	1350-1800	>1800
		修正值	0.0062	0.0031	0	-0.0043	-0.0086
	距幼儿园距离(米)	因素说明	<400	400-800	800-1200	1200-1600	>1600
		修正值	0.0062	0.0031	0	-0.0043	-0.0086
基础设施完善度	供水条件	因素说明	水压很稳定, 没有断水现象	水压较稳定, 断水频率小	水压稳定, 断水现象间或发生	水压稳定性不强, 断水现象时有发生	水压不稳定, 断水现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.005	0.0025	0	-0.0034	-0.0068
	排水条件	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下, 既有洪涝和积水现象, 且持续时间较长
		修正值	0.005	0.0025	0	-0.0034	-0.0068
	供电条件	因素说明	电压很稳定, 没有断电现象	电压较稳定, 断电频率小	电压稳定, 断电现象间或发生	电压较不稳定, 断电现象时有发生	电压很不稳定, 断电现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.005	0.0025	0	-0.0034	-0.0068
景观条件优劣度	自然景观资源	因素说明	景观很好	景观较好	景观一般	景观较差	景观很差
		修正值	0.0112	0.0056	0	-0.0077	-0.0154

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
环境质量优劣度	噪声污染	因素说明	安静，无噪声污染	较安静，基本无噪声污染	有噪声污染，但不影响睡眠	噪声污染较大，对睡眠有影响	噪声污染严重，严重影响睡眠
		修正值	0.0099	0.005	0	-0.0069	-0.0137
规划条件	道路规划	因素说明	有道路规划，正在建设中	有道路规划，近期有建设迹象	有道路规划，近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.005	0.0025	0	-0.0034	-0.0068
	用地规划	因素说明	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差
		修正值	0.005	0.0025	0	-0.0034	-0.0068
	距重要规划设施（高铁站场）距离(米)	因素说明	<3000	3000-3500	3500-4000	4000-4500	>4500
		修正值	0.005	0.0025	0	-0.0034	-0.0068

表6-14 惠来县城Ⅲ级城镇住宅用地宗地地价区域因素修正系数表

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华影响度	距商服中心距离(米)	因素说明	<700	700-1400	1400-2100	2100-2800	>2800
		修正值	0.014	0.007	0	-0.006	-0.0119
	距集贸市场距离(米)	因素说明	<500	500-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
		修正值	0.014	0.007	0	-0.006	-0.0119
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集，道路等级高	周边路网较密集，道路等级较高	周边路网密集度一般，道路等级一般	周边路网较稀疏，道路等级较低	周边路网稀疏，道路等级低
		修正值	0.035	0.0175	0	-0.0149	-0.0298
公用设施完备度	距广场、公园距离(米)	因素说明	<600	600-1200	1200-1800	1800-2400	>2400
		修正值	0.007	0.0035	0	-0.003	-0.006
	距医院距离(米)	因素说明	<600	600-1200	1200-1800	1800-2400	>2400
		修正值	0.007	0.0035	0	-0.003	-0.006
	距中学距离(米)	因素说明	<600	600-1200	1200-1800	1800-2400	>2400
		修正值	0.0088	0.0044	0	-0.0038	-0.0075
距小学距	因素说明	<550	550-1100	1100-1650	1650-2200	>2200	

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
	离(米)	明					
		修正值	0.0088	0.0044	0	-0.0038	-0.0075
	距幼儿园 距离(米)	因素说明	<500	500-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
		修正值	0.0088	0.0044	0	-0.0038	-0.0075
基础设施 完善度	供水条件	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压较稳定，断水频率小	水压稳定，断水现象间或发生	水压稳定性不强，断水现象时有发生	水压不稳定，断水现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.007	0.0035	0	-0.003	-0.006
	排水条件	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下，既有洪涝和积水现象，且持续时间较长
		修正值	0.007	0.0035	0	-0.003	-0.006
	供电条件	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压较稳定，断电频率小	电压稳定，断电现象间或发生	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.007	0.0035	0	-0.003	-0.006
景观条件 优劣度	自然景观 资源	因素说明	景观很好	景观较好	景观一般	景观较差	景观很差
		修正值	0.0158	0.0079	0	-0.0067	-0.0134
环境质量 优劣度	噪声污染	因素说明	安静，无噪声污染	较安静，基本无噪声污染	有噪声污染，但不影响睡眠	噪声污染较大，对睡眠有影响	噪声污染严重，严重影响睡眠
		修正值	0.014	0.007	0	-0.006	-0.0119
规划条件	道路规划	因素说明	有道路规划，正在建设中	有道路规划，近期有建设迹象	有道路规划，近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.007	0.0035	0	-0.003	-0.006
	用地规划	因素说明	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差
		修正值	0.007	0.0035	0	-0.003	-0.006

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
	距重要规划设施（高铁站场）距离(米)	因素说明	<2500	2500-3000	3000-3500	3500-4000	>4000
		修正值	0.007	0.0035	0	-0.003	-0.006

## 2、惠来县城城镇住宅用地标定地价个别因素修正体系

城镇住宅用地标定地价个别因素修正体系主要包括容积率、使用年期、开发程度、高速公路噪声影响度、宗地形状、景观环境、地形、地势、地质条件等方面，详细修正系数见表 6-15 至表 6-18。

### （1）城镇住宅用地容积率修正系数

表6-15 城镇住宅用地容积率修正系数（设定容积率为 2.0）

容积率	≤0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2
修正系数	2.234	2.01	1.838	1.701	1.589	1.495	1.414	1.345
容积率	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
修正系数	1.284	1.23	1.182	1.138	1.099	1.063	1.03	1
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8
修正系数	0.985	0.972	0.959	0.947	0.935	0.924	0.914	0.904
容积率	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.895	0.885	0.877	0.868	0.861	0.853	0.845	0.838
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	0.831	0.825	0.818	0.812	0.806	0.8	0.795	0.789
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2
修正系数	0.784	0.779	0.774	0.769	0.764	0.76	0.755	0.751
容积率	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6
修正系数	0.746	0.742	0.738	0.734	0.73	0.727	0.723	0.719
容积率	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8
修正系数	0.716	0.712	0.709	0.705	0.702	0.699	0.696	0.693
容积率	6.9	7	7.1	7.2	7.3	7.4	7.5	7.6
修正系数	0.69	0.687	0.684	0.681	0.678	0.675	0.673	0.67
容积率	7.7	7.8	7.9	8	8.1	8.2	8.3	8.4
修正系数	0.667	0.665	0.662	0.66	0.657	0.655	0.653	0.65
容积率	8.5	8.6	8.7	8.8	8.9	9	9.1	9.2
修正系数	0.648	0.646	0.643	0.641	0.639	0.637	0.635	0.633
容积率	9.3	9.4	9.5	9.6	9.7	9.8	9.9	10
修正系数	0.631	0.629	0.627	0.625	0.623	0.621	0.619	0.617

注：1、当容积率大于 10 时，用公式  $y=1.2311x^{(-0.3)}$  求算其修正系数。其中：x 为容积率，y 为修正系数；当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数采用内插法计算确定。

**（2）城镇住宅用地使用年期修正系数****表6-16 城镇住宅用地使用年期修正系数表（ $r=6.12\%$ ）**

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0586	0.1138	0.1658	0.2148	0.261	0.3046	0.3456	0.3843	0.4207	0.455
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4873	0.5178	0.5466	0.5736	0.5991	0.6232	0.6458	0.6672	0.6873	0.7062
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7241	0.7409	0.7568	0.7717	0.7858	0.7991	0.8116	0.8233	0.8345	0.8449
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8548	0.8641	0.8728	0.8811	0.8888	0.8962	0.9031	0.9096	0.9157	0.9215
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9369	0.9415	0.9457	0.9498	0.9536	0.9572	0.9606	0.9369	0.9415	0.9638
剩余使用年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9668	0.9696	0.9723	0.9748	0.9772	0.9794	0.9815	0.9835	0.9854	0.9871
剩余使用年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9888	0.9903	0.9918	0.9932	0.9945	0.9957	0.9969	0.998	0.999	1

**（3）城镇住宅用地开发程度修正系数（同惠来县城零售商业用地）****（4）城镇住宅用地高速公路噪声影响度修正系数****表6-17 城镇住宅用地高速公路噪声影响度修正系数表**

距离噪声污染源	≤50m	50-100m	100-150m	150-200m	200-250m	≥250m
修正系数	0.75	0.8	0.85	0.9	0.95	1

**（5）城镇住宅用地其他个别因素修正系数****表6-18 城镇住宅用地其他个别因素修正系数表**

因子	指标标准	优	较优	一般	较差	劣
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重影响
	修正系数	1.07-1.04	1.04-1.01	1	0.99-0.96	0.96-0.93
景观环境	指标说明	倚山或近水，视野开阔，自然景观优美	倚山或近水，但有地物阻隔，自然景观较好	无特殊自然景观或自然环境一般	无特殊自然景观，有轻度污染，环境较差	无特殊自然景观，有重度污染，环境很差
	修正系数	1.20-1.10	1.10-1.02	1	0.98-0.90	0.90-0.82

因子	指标标准	优	较优	一般	较差	劣
地形	指标标准说明	地形平坦,可直接开发利用	地形较平坦	地形对土地利用无不良影响	有一定地形坡度,对土地利用有一定影响	地形坡度较大,对土地利用产生严重影响
	修正系数	1.02	1.01	1	0.99	0.97
地势	指标标准说明	地势较高,排水通风条件好,不影响出入口设置	地势一般,通风排水条件一般,不影响出入口设置	地势较高,排水通风条件好,但出入口通道设置受限	地势偏高,出入口通道设置不便	地势偏低,不利于通风排水和出入口设置
	修正系数	1.02	1.01	1	0.97	0.95
地质条件	指标标准说明	地基坚固,不需要做加强处理	地基较稳固,略需处理	承载力一般,需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段,需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地,或属于填埋地,需要对地基做特殊处理
	修正系数	1.04	1.02	1	0.98	0.95

### （三）惠来县城工矿仓储用地标定地价修正体系

#### 1、惠来县城工矿仓储用地标定地价区域因素修正体系

表6-19 惠来县城 I 级工矿仓储用地宗地地价区域因素修正系数表

因素	因子		优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集,道路等级高	周边路网较密集,道路等级较高	周边路网密集度一般,道路等级一般	周边路网较稀疏,道路等级较低	周边路网稀疏,道路等级低
		修正值	0.0119	0.006	0	-0.0052	-0.0104
	距高速公路距离(米)	因素说明	<1000	1000-2000	2000-3000	3000-4000	>4000
		修正值	0.0099	0.005	0	-0.0044	-0.0087
基础设施完善度	供水条件	因素说明	水压很稳定,没有断水现象	水压较稳定,断水频率小	水压稳定,断水现象间或发生	水压稳定性不强,断水现象时有发生	水压不稳定,断水现象经常发生,且持续时间长
		修正值	0.0066	0.0033	0	-0.0029	-0.0058
	排水条件	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象,排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象,	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下,既有洪涝和积水现象,且持续时间较长
		修正值	0.0066	0.0033	0	-0.0029	-0.0058

因素	因子		优	较优	一般	较差	劣
	供电条件	因素说明	电压很稳定, 没有断电现象	电压较稳定, 断电频率小	电压稳定, 断电现象间或发生	电压较不稳定, 断电现象时有发生	电压很不稳定, 断电现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.0066	0.0033	0	-0.0029	-0.0058
产业集聚效益	产业集聚影响度	因素说明	工业园区, 且规模较大	工业园区, 但规模较小	有小规模工业企业分布, 集聚度一般	有零星工业企业分布, 集聚度较差,	基本无工业企业分布, 集聚度差
		修正值	0.0099	0.005	0	-0.0044	-0.0087
规划条件	道路规划	因素说明	有道路规划, 正在建设中	有道路规划, 近期有建设迹象	有道路规划, 近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0073	0.0037	0	-0.0032	-0.0064
	用地规划	因素说明	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差
		修正值	0.0073	0.0037	0	-0.0032	-0.0064

表6-20 惠来县城Ⅱ级工矿仓储用地宗地地价区域因素修正系数表

因素	因子		优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集, 道路等级高	周边路网较密集, 道路等级较高	周边路网密集度一般, 道路等级一般	周边路网较稀疏, 道路等级较低	周边路网稀疏, 道路等级低
		修正值	0.0097	0.0049	0	-0.0046	-0.0092
	距高速公路口距离(米)	因素说明	<1200	1200-2400	2400-3600	3600-4800	>4800
		修正值	0.0081	0.0041	0	-0.0039	-0.0077
基础设施完善度	供水条件	因素说明	水压很稳定, 没有断水现象	水压较稳定, 断水频率小	水压稳定, 断水现象间或发生	水压稳定性不强, 断水现象时有发生	水压不稳定, 断水现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.0054	0.0027	0	-0.0026	-0.0051
	排水条件	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下, 既有洪涝和积水现象, 且持续时间较长
		修正值	0.0054	0.0027	0	-0.0026	-0.0051

因素	因子		优	较优	一般	较差	劣
	供电条件	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压较稳定，断电频率小	电压稳定，断电现象间或发生	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0054	0.0027	0	-0.0026	-0.0051
产业集聚效益	产业集聚影响度	因素说明	工业园区，且规模较大	工业园区，但规模较小	有小规模工业企业分布，集聚度一般	有零星工业企业分布，集聚度较差	基本无工业企业分布，集聚度差
		修正值	0.0081	0.0041	0	-0.0039	-0.0077
规划条件	道路规划	因素说明	有道路规划，正在建设中	有道路规划，近期有建设迹象	有道路规划，近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0059	0.003	0	-0.0028	-0.0056
	用地规划	因素说明	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差
		修正值	0.0059	0.003	0	-0.0028	-0.0056

表6-21 惠来县城Ⅲ级工矿仓储用地宗地地价区域因素修正系数表

因素	因子		优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集，道路等级高	周边路网较密集，道路等级较高	周边路网密集度一般，道路等级一般	周边路网较稀疏，道路等级较低	周边路网稀疏，道路等级低
		修正值	0.0095	0.0048	0	-0.0055	-0.011
	距高速公路路口距离(米)	因素说明	<1400	1400-2800	2800-4200	4200-5600	>5600
		修正值	0.008	0.004	0	-0.0046	-0.0092
基础设施完善度	供水条件	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压较稳定，断水频率小	水压稳定，断水现象间或发生	水压稳定性不强，断水现象时有发生	水压不稳定，断水现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0053	0.0027	0	-0.0031	-0.0061
	排水条件	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下，既有洪涝和积水现象，且持续时间较长
		修正值	0.0053	0.0027	0	-0.0031	-0.0061

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
	供电条件	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压较稳定，断电频率小	电压稳定，断电现象间或发生	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0053	0.0027	0	-0.0031	-0.0061
产业集聚效益	产业集聚影响度	因素说明	工业园区，且规模较大	工业园区，但规模较小	有小规模工业企业分布，集聚度一般	有零星工业企业分布，集聚度较差	基本无工业企业分布，集聚度差
		修正值	0.008	0.004	0	-0.0046	-0.0092
规划条件	道路规划	因素说明	有道路规划，正在建设中	有道路规划，近期有建设迹象	有道路规划，近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0058	0.0029	0	-0.0034	-0.0067
	用地规划	因素说明	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差
		修正值	0.0058	0.0029	0	-0.0034	-0.0067

## 2、惠来县城工矿仓储用地标定地价个别因素修正体系

工矿仓储用地标定地价个别因素修正体系主要包括容积率、使用年期、开发程度、宗地形状、地形、地势、地质条件等方面，详细修正系数见表 6-22 至表 6-23。

### （1）工矿仓储用地容积率修正系数

根据《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）文规定，对工矿仓储用地在符合规划、不改变原用途的前提下，提高土地利用率和增加容积的，原则上不再收取或调整土地有偿使用费。考虑到惠来县鼓励工矿仓储用地集约利用发展以及对工矿仓储用地增加容积率不加收出让金的客观实际，且新出让工矿仓储用地的容积率多控制在 0.6-2 之间，此次工矿仓储用地不作容积率修正。

**（2）工矿仓储用地使用年期修正系数****表6-22 工矿仓储用地使用年期修正系数表（r=5.14%）**

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0532	0.1039	0.152	0.1978	0.2414	0.2828	0.3222	0.3597	0.3953	0.4292
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4615	0.4921	0.5213	0.5491	0.5754	0.6005	0.6244	0.6471	0.6687	0.6893
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7088	0.7274	0.745	0.7618	0.7778	0.793	0.8075	0.8212	0.8343	0.8468
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8586	0.8699	0.8806	0.8907	0.9004	0.9096	0.9184	0.9267	0.9347	0.9422
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9494	0.9562	0.9627	0.9688	0.9747	0.9803	0.9856	0.9906	0.9954	1

**（3）工矿仓储用地开发程度修正系数（同惠来县城零售商业用地）****（4）工矿仓储用地其他个别因素修正系数****表6-23 工矿仓储用地其他个别因素修正系数表**

因子	指标标准	优	较优	一般	较差	劣
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重影响
	修正系数	1.07-1.04	1.04-1.01	1	0.99-0.96	0.96-0.93
地形	指标标准说明	地形平坦，可直接开发利用	地形较平坦	地形对土地利用无不良影响	有一定地形坡度，对土地利用有一定影响	地形坡度较大，对土地利用产生严重影响
	修正系数	1.02	1.01	1	0.99	0.97
地势	指标标准说明	地势较高，排水通风条件好，不影响出入口设置	地势一般，通风排水条件一般，不影响出入口设置	地势较高，排水通风条件好，但出入口通道设置受限	地势偏高，出入口通道设置不便	地势偏低，不利于通风排水和出入口设置
	修正系数	1.02	1.01	1	0.97	0.95

因子	指标标准	优	较优	一般	较差	劣
地质条件	指标标准说明	地基坚固，不需要做加强处理	地基较稳固，略需处理	承载力一般，需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段，需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地，或属于填埋地，需要对地基做特殊处理
	修正系数	1.04	1.02	1	0.98	0.95

#### （四）惠来县城混合用地标定地价修正体系

惠来县城混合用地的修正体系，参照对应用途的区域因素修正和个别因素修正。

### 七、其他乡镇修正体系

#### （一）其他乡镇零售商业用地标定地价修正体系

##### 1、其他乡镇零售商业用地标定地价区域因素修正体系

表7-1 其他乡镇 I 级零售商业用地宗地地价区域因素修正系数表

因素	因子		优	较优	一般	较差	劣
商服繁华影响度	距商服中心距离 (米)	因素说明	<400	400-800	800-1200	1200-1600	>1600
		修正值	0.0161	0.0081	0	-0.0058	-0.0115
	距宾馆酒店距离 (米)	因素说明	<300	300-600	600-900	900-1200	>1200
		修正值	0.0107	0.0054	0	-0.0039	-0.0077
	距集贸市场距离 (米)	因素说明	<250	250-500	500-750	750-1000	>1000
		修正值	0.0121	0.0061	0	-0.0043	-0.0086
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集，道路等级高	周边路网较密集，道路等级较高	周边路网密集度一般，道路等级一般	周边路网较稀疏，道路等级较低	周边路网稀疏，道路等级低
		修正值	0.0121	0.0061	0	-0.0043	-0.0086
基础设施完善度	供水条件	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压较稳定，断水频率小	水压稳定，断水现象间或发生	水压稳定性不强，断水现象时有发生	水压不稳定，断水现象经常发生，且持续时间长

因素	因子		优	较优	一般	较差	劣
	排水条件	修正值	0.0094	0.0047	0	-0.0034	-0.0067
		因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下，既有洪涝和积水现象，且持续时间较长
	供电条件	修正值	0.0094	0.0047	0	-0.0034	-0.0067
		因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压较稳定，断电频率小	电压稳定，断电现象间或发生	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间长
	人口状况 (客流人口)	修正值	0.0147	0.0074	0	-0.0053	-0.0106
		因素说明	客流人口密度大	客流人口密度较大	客流人口密度一般	客流人口密度较小	客流人口密度小
规划条件	道路规划	修正值	0.008	0.004	0	-0.0029	-0.0058
		因素说明	有道路规划，正在建设中	有道路规划，近期有建设迹象	有道路规划，近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
	用地规划	修正值	0.008	0.004	0	-0.0029	-0.0058
		因素说明	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差
		修正值	0.008	0.004	0	-0.0029	-0.0058
		因素说明	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表7-2 其他乡镇Ⅱ级零售商业用地宗地地价区域因素修正系数表

因素	因子		优	较优	一般	较差	劣
商服繁华影响度	距商服中心距离(米)	因素说明	<450	450-900	900-1350	1350-1800	>1800
		修正值	0.0118	0.0059	0	-0.0061	-0.0122
	距宾馆酒店距离(米)	因素说明	<350	350-700	700-1050	1050-1400	>1400
		修正值	0.0078	0.0039	0	-0.0041	-0.0082
	距集贸市场距离(米)	因素说明	<300	300-600	600-900	900-1200	>1200
		修正值	0.0088	0.0044	0	-0.0046	-0.0092

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集，道路等级高	周边路网较密集，道路等级较高	周边路网密集度一般，道路等级一般	周边路网较稀疏，道路等级较低	周边路网稀疏，道路等级低
		修正值	0.0088	0.0044	0	-0.0046	-0.0092
基础设施完善度	供水条件	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压较稳定，断水频率小	水压稳定，断水现象间或发生	水压稳定性不强，断水现象时有发生	水压不稳定，断水现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0069	0.0035	0	-0.0036	-0.0071
	排水条件	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下，既有洪涝和积水现象，且持续时间较长
		修正值	0.0069	0.0035	0	-0.0036	-0.0071
	供电条件	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压较稳定，断电频率小	电压稳定，断电现象间或发生	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0069	0.0035	0	-0.0036	-0.0071
人口状况	人口密度（客流人口）	因素说明	客流人口密度大	客流人口密度较大	客流人口密度一般	客流人口密度较小	客流人口密度小
		修正值	0.0108	0.0054	0	-0.0056	-0.0112
规划条件	道路规划	因素说明	有道路规划，正在建设中	有道路规划，近期有建设迹象	有道路规划，近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0059	0.003	0	-0.0031	-0.0061
	用地规划	因素说明	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差
		修正值	0.0059	0.003	0	-0.0031	-0.0061

表7-3 其他乡镇Ⅲ级零售商业用地宗地地价区域因素修正系数表

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华影响度	距商服中心距离(米)	因素说明	<500	500-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
		修正值	0.0127	0.0064	0	-0.0067	-0.0133
	距宾馆酒店距离(米)	因素说明	<400	400-800	800-1200	1200-1600	>1600
		修正值	0.0085	0.0043	0	-0.0045	-0.0089
	距集贸市场距离(米)	因素说明	<350	350-700	700-1050	1050-1400	>1400
		修正值	0.0095	0.0048	0	-0.005	-0.01

因素	因子		优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集,道路等级高	周边路网较密集,道路等级较高	周边路网密集度一般,道路等级一般	周边路网较稀疏,道路等级较低	周边路网稀疏,道路等级低
		修正值	0.0095	0.0048	0	-0.005	-0.01
基础设施完善度	供水条件	因素说明	水压很稳定,没有断水现象	水压较稳定,断水频率小	水压稳定,断水现象间或发生	水压稳定性不强,断水现象时有发生	水压不稳定,断水现象经常发生,且持续时间长
		修正值	0.0074	0.0037	0	-0.0039	-0.0078
	排水条件	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象,排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象,排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下,既有洪涝和积水现象,且持续时间长
		修正值	0.0074	0.0037	0	-0.0039	-0.0078
	供电条件	因素说明	电压很稳定,没有断电现象	电压较稳定,断电频率小	电压稳定,断电现象间或发生	电压较不稳定,断电现象时有发生	电压很不稳定,断电现象经常发生,且持续时间长
		修正值	0.0074	0.0037	0	-0.0039	-0.0078
人口状况	人口密度(客流人口)	因素说明	客流人口密度大	客流人口密度较大	客流人口密度一般	客流人口密度较小	客流人口密度小
		修正值	0.0117	0.0059	0	-0.0061	-0.0122
规划条件	道路规划	因素说明	有道路规划,正在建设中	有道路规划,近期有建设迹象	有道路规划,近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0064	0.0032	0	-0.0034	-0.0067
	用地规划	因素说明	区域规划为最佳用途,规划前景好	区域规划为较适合用途,规划前景较好	区域规划为一般用途,规划前景一般	区域规划为不太适合用途,规划前景较差	区域规划为不适合用途,规划前景差
		修正值	0.0064	0.0032	0	-0.0034	-0.0067

## 2、其他乡镇零售商业用地标定地价个别因素修正体系

零售商业用地标定地价个别因素修正体系主要包括容积率、使用年期、街角地、宗地临路状况、开发程度、宗地形状、地形、地势、地质条件等方面,详细修正系数见表7-4至表7-5。

### (1) 零售商业用地容积率修正系数

表7-4 零售商业用地容积率修正系数(设定容积率为2.0)

容积率	≤0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2
修正系数	2.396	2.136	1.938	1.782	1.655	1.548	1.458	1.38

容积率	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
修正系数	1.312	1.253	1.199	1.151	1.108	1.069	1.033	1
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8
修正系数	0.983	0.966	0.951	0.936	0.923	0.91	0.898	0.886
容积率	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.875	0.864	0.854	0.844	0.835	0.826	0.817	0.809
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	0.801	0.794	0.786	0.779	0.772	0.766	0.759	0.753
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2
修正系数	0.747	0.741	0.735	0.73	0.724	0.719	0.714	0.709
容积率	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6
修正系数	0.704	0.699	0.695	0.69	0.686	0.682	0.677	0.673
容积率	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8
修正系数	0.669	0.665	0.662	0.658	0.654	0.651	0.647	0.644
容积率	6.9	7	7.1	7.2	7.3	7.4	7.5	7.6
修正系数	0.64	0.637	0.634	0.631	0.627	0.624	0.621	0.618
容积率	7.7	7.8	7.9	8	8.1	8.2	8.3	8.4
修正系数	0.615	0.613	0.61	0.607	0.604	0.602	0.599	0.596
容积率	8.5	8.6	8.7	8.8	8.9	9	9.1	9.2
修正系数	0.594	0.591	0.589	0.587	0.584	0.582	0.58	0.577
容积率	9.3	9.4	9.5	9.6	9.7	9.8	9.9	10
修正系数	0.575	0.573	0.571	0.568	0.566	0.564	0.562	0.56

注：当容积率大于10时，用公式  $y=1.2833x^{-0.36}$  求算其修正系数。其中：x为容积率，y为修正系数；当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数采用内插法计算确定。

(2) 零售商业用地使用年期修正系数（同惠来县城零售商业用地）

(3) 零售商业用地宗地街角地修正系数（同惠来县城零售商业用地）

(4) 零售商业用地临路状况修正系数

表7-5 零售商业用地临路状况修正系数范围表

临路状况	临商服繁华路段	临其他道路	不临路
修正系数	1.20-1.05	1	0.92-0.85

注：1、商服繁华路段指各乡镇中的混合型主干道或生活性主干道。

(5) 零售商业用地开发程度修正系数（同惠来县城零售商业用地）

(6) 零售商业用地平均楼面价与首层楼面价转换系数（同惠来县城零售商业用地）

## （7）零售商业用地其他个别因素修正（同惠来县城零售商业用地）

### （二）其他乡镇城镇住宅用地标定地价修正体系

#### 1、其他乡镇城镇住宅用地标定地价区域因素修正体系

表7-6 其他乡镇 I 级城镇住宅用地宗地地价区域因素修正系数表

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华影响度	距商服中心距离(米)	因素说明	<500	500-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
		修正值	0.0122	0.0061	0	-0.0061	-0.0121
	距集贸市场距离(米)	因素说明	<300	300-600	600-900	900-1200	>1200
		修正值	0.0122	0.0061	0	-0.0061	-0.0121
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集, 道路等级高	周边路网较密集, 道路等级较高	周边路网密集度一般, 道路等级一般	周边路网较稀疏, 道路等级较低	周边路网稀疏, 道路等级低
		修正值	0.0306	0.0153	0	-0.0151	-0.0302
公用设施完备度	距广场、公园距离(米)	因素说明	<400	400-800	800-1200	1200-1600	>1600
		修正值	0.0061	0.0031	0	-0.003	-0.006
	距医院距离(米)	因素说明	<400	400-800	800-1200	1200-1600	>1600
		修正值	0.0061	0.0031	0	-0.003	-0.006
	距中学距离(米)	因素说明	<400	400-800	800-1200	1200-1600	>1600
		修正值	0.0077	0.0039	0	-0.0038	-0.0076
	距小学距离(米)	因素说明	<350	350-700	700-1050	1050-1400	>1400
		修正值	0.0077	0.0039	0	-0.0038	-0.0076
距幼儿园距离(米)	因素说明	<300	300-600	600-900	900-1200	>1200	
	修正值	0.0077	0.0039	0	-0.0038	-0.0076	
基础设施完善度	供水条件	因素说明	水压很稳定, 没有断水现象	水压较稳定, 断水频率小	水压稳定, 断水现象间或发生	水压稳定性不强, 断水现象时有发生	水压不稳定, 断水现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.0061	0.0031	0	-0.003	-0.006

因素	因子		优	较优	一般	较差	劣
	排水条件	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水畅通	通在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下，既有洪涝和积水现象，且持续时间较长
		修正值	0.0061	0.0031	0	-0.003	-0.006
	供电条件	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压较稳定，断电频率小	电压稳定，断电现象间或发生	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0061	0.0031	0	-0.003	-0.006
景观条件 优劣度	自然景观 资源	因素说明	景观很好	景观较好	景观一般	景观较差	景观很差
		修正值	0.0138	0.0069	0	-0.0068	-0.0136
环境质量 优劣度	噪声污染	因素说明	安静，无噪声污染	较安静，基本无噪声污染	有噪声污染，但不影响睡眠	噪声污染较大，对睡眠有影响	噪声污染严重，严重影响睡眠
		修正值	0.0122	0.0061	0	-0.0061	-0.0121
规划 条件	道路规划	因素说明	有道路规划，正在建设中	有道路规划，近期有建设迹象	有道路规划，近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0061	0.0031	0	-0.003	-0.006
	用地规划	因素说明	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差
		修正值	0.0061	0.0031	0	-0.003	-0.006

表7-7 其他乡镇Ⅱ级城镇住宅用地宗地地价区域因素修正系数表

因素	因子		优	较优	一般	较差	劣
商服 繁华 影响 度	距商服中心 距离(米)	因素说明	<600	600-1200	1200-1800	1800-2400	>2400
		修正值	0.0115	0.0058	0	-0.0077	-0.0153
	距集贸市场 距离(米)	因素说明	<400	400-800	800-1200	1200-1600	>1600
		修正值	0.0115	0.0058	0	-0.0077	-0.0153

因素	因子		优	较优	一般	较差	劣	
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集，道路等级高	周边路网较密集，道路等级较高	周边路网密集度一般，道路等级一般	周边路网较稀疏，道路等级较低	周边路网稀疏，道路等级低	
		修正值	0.0288	0.0144	0	-0.0191	-0.0382	
公用设施完备度	距广场、公园距离(米)	因素说明	<500	500-1000	1000-1500	1500-2000	>2000	
		修正值	0.0058	0.0029	0	-0.0038	-0.0076	
	距医院距离(米)	因素说明	<500	500-1000	1000-1500	1500-2000	>2000	
		修正值	0.0058	0.0029	0	-0.0038	-0.0076	
	距中学距离(米)	因素说明	<500	500-1000	1000-1500	1500-2000	>2000	
		修正值	0.0072	0.0036	0	-0.0048	-0.0096	
	距小学距离(米)	因素说明	<450	450-900	900-1350	1350-1800	>1800	
		修正值	0.0072	0.0036	0	-0.0048	-0.0096	
	距幼儿园距离(米)	因素说明	<400	400-800	800-1200	1200-1600	>1600	
		修正值	0.0072	0.0036	0	-0.0048	-0.0096	
	基础设施完善度	供水条件	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压较稳定，断水频率小	水压稳定，断水现象间或发生	水压稳定性不强，断水现象时有发生	水压不稳定，断水现象经常发生，且持续时间长
			修正值	0.0058	0.0029	0	-0.0038	-0.0076
排水条件		因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水畅通	通在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下，既有洪涝和积水现象，且持续时间较长	
		修正值	0.0058	0.0029	0	-0.0038	-0.0076	
供电条件		因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压较稳定，断电频率小	电压稳定，断电现象间或发生	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间长	
		修正值	0.0058	0.0029	0	-0.0038	-0.0076	
景观条件优劣度	自然景观资源	因素说明	景观很好	景观较好	景观一般	景观较差	景观很差	
		修正值	0.013	0.0065	0	-0.0086	-0.0172	

因素	因子		优	较优	一般	较差	劣
环境质量 优劣度	噪声污染	因素说明	安静，无噪声污染	较安静，基本无噪声污染	有噪声污染，但不影响睡眠	噪声污染较大，对睡眠有影响	噪声污染严重，严重影响睡眠
		修正值	0.0115	0.0058	0	-0.0077	-0.0153
规划条件	道路规划	因素说明	有道路规划，正在建设中	有道路规划，近期有建设迹象	有道路规划，近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0058	0.0029	0	-0.0038	-0.0076
	用地规划	因素说明	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差
		修正值	0.0058	0.0029	0	-0.0038	-0.0076

表7-8 其他乡镇Ⅲ级城镇住宅用地宗地地价区域因素修正系数表

因素	因子		优	较优	一般	较差	劣
商服繁华影响度	距商服中心距离(米)	因素说明	<700	700-1400	1400-2100	2100-2800	>2800
		修正值	0.0156	0.0078	0	-0.0068	-0.0135
	距集贸市场距离(米)	因素说明	<500	500-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
		修正值	0.0156	0.0078	0	-0.0068	-0.0135
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集，道路等级高	周边路网较密集，道路等级较高	周边路网密集度一般，道路等级一般	周边路网较稀疏，道路等级较低	周边路网稀疏，道路等级低
		修正值	0.039	0.0195	0	-0.0169	-0.0338
公用设施完备度	距广场、公园距离(米)	因素说明	<600	600-1200	1200-1800	1800-2400	>2400
		修正值	0.0078	0.0039	0	-0.0034	-0.0068
	距医院距离(米)	因素说明	<600	600-1200	1200-1800	1800-2400	>2400
		修正值	0.0078	0.0039	0	-0.0034	-0.0068
	距中学距离(米)	因素说明	<600	600-1200	1200-1800	1800-2400	>2400
		修正值	0.0098	0.0049	0	-0.0043	-0.0085
	距小学距离(米)	因素说明	<550	550-1100	1100-1650	1650-2200	>2200
		修正值	0.0098	0.0049	0	-0.0043	-0.0085
	距幼儿园距离(米)	因素说明	<500	500-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
		修正值	0.0098	0.0049	0	-0.0043	-0.0085

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供水条件	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压较稳定，断水频率小	水压稳定，断水现象间或发生	水压稳定性不强，断水现象时有发生	水压不稳定，断水现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0078	0.0039	0	-0.0034	-0.0068
	排水条件	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水畅通	通在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下，既有洪涝和积水现象，且持续时间较长
		修正值	0.0078	0.0039	0	-0.0034	-0.0068
	供电条件	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压较稳定，断电频率小	电压稳定，断电现象间或发生	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0078	0.0039	0	-0.0034	-0.0068
景观条件优劣度	自然景观资源	因素说明	景观很好	景观较好	景观一般	景观较差	景观很差
		修正值	0.0176	0.0088	0	-0.0076	-0.0152
环境质量优劣度	噪声污染	因素说明	安静，无噪声污染	较安静，基本无噪声污染	有噪声污染，但不影响睡眠	噪声污染较大，对睡眠有影响	噪声污染严重，严重影响睡眠
		修正值	0.0156	0.0078	0	-0.0068	-0.0135
规划条件	道路规划	因素说明	有道路规划，正在建设中	有道路规划，近期有建设迹象	有道路规划，近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0078	0.0039	0	-0.0034	-0.0068
	用地规划	因素说明	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差
		修正值	0.0078	0.0039	0	-0.0034	-0.0068

## 2、其他乡镇城镇住宅用地标定地价个别因素修正体系

城镇住宅用地标定地价个别因素修正体系主要包括容积率、使用年期、宗地形状、景观环境、开发程度、高速公路噪声影响度、地形、地势、地质条件等方面，详细修正系数见表 7-9 至表 7-10。

### （1）城镇住宅用地容积率修正系数

表7-9 城镇住宅用地容积率修正系数（设定容积率为 2.0）

容积率	≤0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2
修正系数	2.266	2.035	1.858	1.717	1.602	1.505	1.423	1.352
容积率	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
修正系数	1.289	1.234	1.185	1.141	1.101	1.064	1.031	1
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8
修正系数	0.985	0.97	0.957	0.944	0.931	0.92	0.909	0.898
容积率	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.888	0.879	0.869	0.861	0.852	0.844	0.836	0.829
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	0.822	0.815	0.808	0.801	0.795	0.789	0.783	0.777
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2
修正系数	0.772	0.766	0.761	0.756	0.751	0.746	0.741	0.737
容积率	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6
修正系数	0.732	0.728	0.724	0.72	0.715	0.712	0.708	0.704
容积率	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8
修正系数	0.7	0.696	0.693	0.689	0.686	0.683	0.679	0.676
容积率	6.9	7	7.1	7.2	7.3	7.4	7.5	7.6
修正系数	0.673	0.67	0.667	0.664	0.661	0.658	0.655	0.653
容积率	7.7	7.8	7.9	8	8.1	8.2	8.3	8.4
修正系数	0.65	0.647	0.645	0.642	0.639	0.637	0.634	0.632
容积率	8.5	8.6	8.7	8.8	8.9	9	9.1	9.2
修正系数	0.63	0.627	0.625	0.623	0.62	0.618	0.616	0.614
容积率	9.3	9.4	9.5	9.6	9.7	9.8	9.9	10
修正系数	0.612	0.61	0.608	0.606	0.604	0.602	0.6	0.598

注：1、当容积率大于 10 时，用公式  $y=1.2488x^{-0.32}$  求算其修正系数。其中：x 为容积率，y 为修正系数；当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数采用内插法计算确定。

（2）城镇住宅用地使用年期修正系数（同惠来县城城镇住宅用地）

（3）城镇住宅用地开发程度修正系数（同惠来县城零售商业用地）

#### （4）城镇住宅用地高速公路噪声影响度修正系数（同惠来县城 城镇住宅用地）

#### （5）城镇住宅用地其他个别因素修正系数

表7-10 城镇住宅用地其他个别因素修正系数表

因子	指标标准	优	较优	一般	较差	劣
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重影响
	修正系数	1.07-1.04	1.04-1.01	1	0.99-0.96	0.96-0.93
景观环境	指标说明	倚山或近水，视野开阔，自然景观优美	倚山或近水，但有地物阻隔，自然景观较好	无特殊自然景观或自然环境一般	无特殊自然景观，有轻度污染，环境较差	无特殊自然景观，有重度污染，环境很差
	修正系数	1.30-1.15	1.15-1.02	1	0.98-0.92	0.92-0.85
地形	指标标准说明	地形平坦，可直接开发利用	地形较平坦	地形对土地利用无不良影响	有一定地形坡度，对土地利用有一定影响	地形坡度较大，对土地利用产生严重影响
	修正系数	1.02	1.01	1	0.99	0.97
地势	指标标准说明	地势较高，排水通风条件好，不影响出入口设置	地势一般，通风排水条件一般，不影响出入口设置	地势较高，排水通风条件好，但出入口通道设置受限	地势偏高，出入口通道设置不便	地势偏低，不利于通风排水和出入口设置
	修正系数	1.02	1.01	1	0.97	0.95
地质条件	指标标准说明	地基坚固，不需要做加强处理	地基较稳固，略需处理	承载力一般，需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段，需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地，或属于填埋地，需要对地基做特殊处理
	修正系数	1.04	1.02	1	0.98	0.95

## （三）其他乡镇工矿仓储用地标定地价修正体系

## 1、其他乡镇工矿仓储用地标定地价区域因素修正体系

表7-11 其他乡镇 I 级工矿仓储用地宗地地价区域因素修正系数表

因素	因子		优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集, 道路等级高	周边路网较密集, 道路等级较高	周边路网密集度一般, 道路等级一般	周边路网较稀疏, 道路等级较低	周边路网稀疏, 道路等级低
		修正值	0.0155	0.0078	0	-0.007	-0.014
	距高速公路路口距离(米)	因素说明	<1000	1000-2000	2000-3000	3000-4000	>4000
		修正值	0.0129	0.0065	0	-0.0059	-0.0117
基础设施完善度	供水条件	因素说明	水压很稳定, 没有断水现象	水压较稳定, 断水频率小	水压稳定, 断水现象间或发生	水压稳定性不强, 断水现象时有发生	水压不稳定, 断水现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.0086	0.0043	0	-0.0039	-0.0078
	排水条件	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下, 既有洪涝和积水现象, 且持续时间较长
		修正值	0.0086	0.0043	0	-0.0039	-0.0078
	供电条件	因素说明	电压很稳定, 没有断电现象	电压较稳定, 断电频率小	电压稳定, 断电现象间或发生	电压较不稳定, 断电现象时有发生	电压很不稳定, 断电现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.0086	0.0043	0	-0.0039	-0.0078
产业集聚效益	产业集聚影响度	因素说明	工业园区, 且规模较大	工业园区, 但规模较小	有小规模工业企业分布, 集聚度一般	有零星工业企业分布, 集聚度较差,	基本无工业企业分布, 集聚度差
		修正值	0.0129	0.0065	0	-0.0059	-0.0117
规划条件	道路规划	因素说明	有道路规划, 正在建设中	有道路规划, 近期有建设迹象	有道路规划, 近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0095	0.0048	0	-0.0043	-0.0086
	用地规划	因素说明	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

因素	因子		优	较优	一般	较差	劣
		修正值	0.0095	0.0048	0	-0.0043	-0.0086

表7-12 其他乡镇Ⅱ级工矿仓储用地宗地地价区域因素修正系数表

因素	因子		优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集，道路等级高	周边路网较密集，道路等级较高	周边路网密集度一般，道路等级一般	周边路网较稀疏，道路等级较低	周边路网稀疏，道路等级低
		修正值	0.0133	0.0067	0	-0.0064	-0.0128
	距高速公路距离(米)	因素说明	<1200	1200-2400	2400-3600	3600-4800	>4800
		修正值	0.0111	0.0056	0	-0.0054	-0.0107
基础设施完善度	供水条件	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压较稳定，断水频率小	水压稳定，断水现象间或发生	水压稳定性不强，断水现象时有发生	水压不稳定，断水现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0074	0.0037	0	-0.0036	-0.0071
	排水条件	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下，既有洪涝和积水现象，且持续时间较长
		修正值	0.0074	0.0037	0	-0.0036	-0.0071
	供电条件	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压较稳定，断电频率小	电压稳定，断电现象间或发生	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0074	0.0037	0	-0.0036	-0.0071
产业集聚效益	产业集聚影响度	因素说明	工业园区，且规模较大	工业园区，但规模较小	有小规模工业企业分布，集聚度一般	有零星工业企业分布，集聚度较差，	基本无工业企业分布，集聚度差
		修正值	0.0111	0.0056	0	-0.0054	-0.0107
规划条件	道路规划	因素说明	有道路规划，正在建设中	有道路规划，近期有建设迹象	有道路规划，近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0081	0.0041	0	-0.0039	-0.0078
	用地规划	因素说明	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差
		修正值	0.0081	0.0041	0	-0.0039	-0.0078

因素	因子		优	较优	一般	较差	劣
		修正值	0.0081	0.0041	0	-0.0039	-0.0078

## 2、其他乡镇工矿仓储用地标定地价个别因素修正体系

工矿仓储用地标定地价个别因素修正体系主要包括容积率、使用年期、开发程度、宗地形状、地形、地势、地质条件等方面。

### （1）工矿仓储用地容积率修正系数

根据国发〔2004〕28号文规定，对工矿仓储用地在符合规划、不改变原用途的前提下，提高土地利用率和增加容积的，原则上不再收取或调整土地有偿使用费。考虑到惠来县鼓励工矿仓储用地集约利用发展以及对工矿仓储用地增加容积率不加收出让金的客观实际，且新出让工矿仓储用地的容积率多控制在0.6-2之间，此次工矿仓储用地不作容积率修正。

（2）工矿仓储用地使用年期修正系数（同惠来县城工矿仓储用地）

（3）工矿仓储用地开发程度修正系数（同惠来县城零售商业用地）

（4）工矿仓储用地其他个别因素修正系数（同惠来县城工矿仓储用地）

### （四）其他乡镇混合用地标定地价修正体系

其他乡镇混合用地的修正体系，参照对应用途的区域因素修正和个别因素修正。

（本页余下空白）

## 八、标定地价系数修正法的应用

### （一）适用要求

根据《城镇土地估价规程》，“标定地价系数修正法可用于政府已公布标定地价的区域，且涉及国有土地资产处置或土地资产抵押时；所采用的标准宗地与待估宗地应用于相同或者类似区域，且具有可比性；标定地价应具有现势性，待估宗地的估价期日距标定地价的期日一般不超过一年。”

### （二）适用情形

#### 1、待估宗地位于同用途的标定区域内

如待估宗地位于同用途的标定区域内时，选取该标定区域内的标准宗地进行区域因素修正、个别因素修正。

#### 2、待估宗地位于同用途的标定区域外

如待估宗地位于同用途的标定区域外时，应就近选取三宗同用途的标准宗地进行区域修正、个别因素修正，并选择加权平均或算术平均的方式得出待估宗地价格。

### （三）应用步骤

应用标定地价系数修正法评估宗地地价，是通过利用标定地价及其修正体系等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件及个别条件与选定的标准宗地条件进行比较，并对照修正系数表，选取相应的修正系数进行修正，从而得到待估宗地在估价期日下地价的方法。其主要步骤具体如下：

#### 1、收集标定地价成果资料

包括：标定地价建议值及结果表、标定地价修正体系、标定地价图件。

## 2、确定待估宗地的位置

确定待估宗地的位置，并判断其位置是否位于同用途的标定区域内，并查找待估宗地所在标定区域或邻近标定区域的标准宗地。

## 3、选取标准宗地

如待估宗地位于同用途的标定区域内时，选取该标定区域内的标准宗地，作为标定地价系数修正法的标准宗地；如待估宗地位于同用途标定区域外时，选取同用途、空间距离较近的3宗标准宗地，作为标定地价系数修正法的标准宗地。

## 4、调查待估宗地地价影响因素的指标条件

通过实地调查及测算，获取影响待估宗地的地价因素，具体如下：

零售商业用地：调查待估宗地的区域因素及容积率、临街状况、宗地形状、地形、地势、地质、土地剩余使用年期、土地开发程度等个别因素。

城镇住宅用地：调查待估宗地的区域因素及容积率、宗地形状、地形、地势、地质、环境条件、土地剩余使用年期、土地开发程度修正等个别因素。

工矿仓储用地：调查待估宗地的宗地形状、地形、地势、地质，土地剩余使用年期、土地开发程度修正等个别因素。

## 5、确定修正系数

根据待估宗地地价影响因素的指标条件，通过查阅标定地价修正体系，确定各项地价影响因素的修正系数。

## 6、计算待估宗地地价

根据待估宗地的用途、位置、选取的标定地价标准宗地情况及相应的修正体系，选择合适的计算公式，计算待估宗地地价。

#### （四）基本公式

##### 1、零售商业用地标定地价修正法基本公式

本套公式适用于：

- ①计算纯零售商业用地地价；
- ②计算商住混合用地中的零售商业部分的地价。

##### （1）待估宗地位于同用途标定区域内的公式

$$P_{待} = (P_{标} - K_{标} + K_{待}) \times \left(\frac{Q_{待}}{Q_{标}}\right) \times \left(\frac{R_{待}}{R_{标}}\right) \times \left(\frac{J_{待}}{J_{标}}\right) \times \left[\left(\frac{1 + \sum Y_{待}}{1 + \sum Y_{标}}\right)\right] \times \left(\frac{\prod G_{待}}{\prod G_{标}}\right)$$

$$P_{待总} = P_{待} \times S_{建}$$

式中： $P_{待}$ ——待估宗地价格（平均楼面地价）；

$P_{待总}$ ——待估宗地总地价；

$S_{建}$ ——待估宗地计容总建筑面积；

$P_{标}$ ——选定的标准宗地价格（平均楼面地价）；

$K_{待}$ ——待估宗地的开发程度修正值；

$K_{标}$ ——选定标准宗地的开发程度修正值；

$Q_{待}$ ——待估宗地的土地使用年期修正系数；

$Q_{标}$ ——选定标准宗地的土地使用年期修正系数；

$R_{待}$ ——待估宗地的容积率修正系数；

$R_{标}$ ——选定标准宗地的容积率修正系数；

$J_{标}$ ——待估宗地的临街状况修正系数；

$J_{估}$ ——选定标准宗地的临街状况修正系数；

$G_{待}$ ——待估宗地的其他个别因素修正系数；

$G_{标}$ ——选定标准宗地的其他个别因素修正系数；

$Y_{待}$ ——待估宗地的区域修正系数；

$Y_{\text{标}}$ ——选定标准宗地的区域因素修正系数。

## (2) 待估宗地位于同用途标定区域外的公式

$P_{\text{待}} =$

$$\sum_{i=1}^{n=3} \left\{ (P_{\text{标}} - K_{\text{标}} + K_{\text{待}}) \times \left( \frac{Q_{\text{待}}}{Q_{\text{标}}} \right) \times \left( \frac{R_{\text{待}}}{R_{\text{标}}} \right) \times \left( \frac{J_{\text{待}}}{J_{\text{标}}} \right) \times \left[ \left( \frac{1 + \sum Y_{\text{待}}}{1 + \sum Y_{\text{标}}} \right) \right] \times \left( \frac{\pi G_{\text{待}}}{\pi G_{\text{标}}} \right) \times V_{\text{标}} \right\}$$

$$P_{\text{待总}} = P_{\text{待}} \times S_{\text{建}}$$

式中： $P_{\text{待}}$ ——待估宗地价格（平均楼面地价）；

$P_{\text{待总}}$ ——待估宗地总地价；

$S_{\text{建}}$ ——待估宗地计容总建筑面积；

$P_{\text{标}}$ ——选定的标准宗地价格（平均楼面地价）；

$K_{\text{待}}$ ——待估宗地的开发程度修正值；

$K_{\text{标}}$ ——选定标准宗地的开发程度修正值；

$Q_{\text{待}}$ ——待估宗地的土地使用年期修正系数；

$Q_{\text{标}}$ ——选定标准宗地的土地使用年期修正系数；

$R_{\text{待}}$ ——待估宗地的容积率修正系数；

$R_{\text{标}}$ ——选定标准宗地的容积率修正系数；

$J_{\text{标}}$ ——待估宗地的临街状况修正系数；

$J_{\text{估}}$ ——选定标准宗地的临街状况修正系数；

$G_{\text{待}}$ ——待估宗地的其他个别因素修正系数；

$G_{\text{标}}$ ——选定标准宗地的其他个别因素修正系数；

$Y_{\text{待}}$ ——待估宗地的区域修正系数；

$Y_{\text{标}}$ ——选定标准宗地的区域因素修正系数；

$V_{\text{标}}$ ——选定标准宗地的价格权重。

## 2、城镇住宅用地标定地价修正法基本公式

本套公式适用于：

- ①计算纯城镇住宅用地地价；
- ②计算商住混合用地中的城镇住宅用地部分的地价。

### (1) 待估宗地位于同用途标定区域内的公式

$P_{待}$  =

$$(P_{标} - K_{标} + K_{待}) \times \left(\frac{Q_{待}}{Q_{标}}\right) \times \left(\frac{R_{待}}{R_{标}}\right) \times \left[ \left(\frac{1 + \sum Y_{待}}{1 + \sum Y_{标}}\right) \right] \times \left(\frac{\prod G_{待}}{\prod G_{标}}\right)$$

$$P_{待总} = P_{待} \times S_{建}$$

式中： $P_{待}$ ——待估宗地价格（平均楼面地价）；

$P_{待总}$ ——待估宗地总地价；

$S_{建}$ ——待估宗地计容总建筑面积；

$P_{标}$ ——选定的标准宗地价格（平均楼面地价）；

$K_{待}$ ——待估宗地的开发程度修正值；

$K_{标}$ ——选定标准宗地的开发程度修正值；

$Q_{待}$ ——待估宗地的土地使用年期修正系数；

$Q_{标}$ ——选定标准宗地的土地使用年期修正系数；

$R_{待}$ ——待估宗地的容积率修正系数；

$R_{标}$ ——选定标准宗地的容积率修正系数；

$G_{待}$ ——待估宗地的其他个别因素修正系数；

$G_{标}$ ——选定标准宗地的其他个别因素修正系数；

$Y_{待}$ ——待估宗地的区域修正系数；

$Y_{标}$ ——选定标准宗地的区域因素修正系数。

## (2) 待估宗地位于同用途标定区域外的公式

$$P_{待} = \sum_{i=1}^{n=3} \left\{ (P_{标} - K_{待} + K_{标}) \times \left( \frac{Q_{待}}{Q_{标}} \right) \times \left( \frac{R_{待}}{R_{标}} \right) \times \left[ \left( \frac{1 + \sum Y_{待}}{1 + \sum Y_{标}} \right) \right] \times \left( \frac{\prod G_{待}}{\prod G_{标}} \right) \times V_{标} \right\}$$

$$P_{待总} = P_{待} \times S_{建}$$

式中： $P_{待}$ ——待估宗地价格（平均楼面地价）；

$P_{待总}$ ——待估宗地总地价；

$S_{建}$ ——待估宗地计容总建筑面积；

$P_{标}$ ——选定的标准宗地价格（平均楼面地价）；

$K_{待}$ ——待估宗地的开发程度修正值；

$K_{标}$ ——选定标准宗地的开发程度修正值；

$Q_{待}$ ——待估宗地的土地使用年期修正系数；

$Q_{标}$ ——选定标准宗地的土地使用年期修正系数；

$R_{待}$ ——待估宗地的容积率修正系数；

$R_{标}$ ——选定标准宗地的容积率修正系数；

$G_{待}$ ——待估宗地的其他个别因素修正系数；

$G_{标}$ ——选定标准宗地的其他个别因素修正系数；

$Y_{待}$ ——待估宗地的区域修正系数；

$Y_{标}$ ——选定标准宗地的区域因素修正系数；

$V_{标}$ ——选定标准宗地的价格权重。

（本页余下空白）

### 3、工矿仓储用地标定地价修正法基本公式

本套公式适用于：计算工矿仓储用地的地价。

#### (1) 待估宗地位于同用途标定区域内的公式

$P_{待} =$

$$(P_{标} - K_{标} + K_{待}) \times \left(\frac{Q_{待}}{Q_{标}}\right) \times \left[\left(\frac{1 + \sum Y_{待}}{1 + \sum Y_{标}}\right)\right] \times \left(\frac{\prod G_{待}}{\prod G_{标}}\right)$$

$P_{待总} = P_{待} \times S$

式中： $P_{待}$ ——待估宗地价格（地面地价）；

$P_{待总}$ ——待估宗地总地价；

$S$ ——待估宗地总用地面积；

$P_{标}$ ——选定的标准宗地价格（地面地价）；

$K_{待}$ ——待估宗地的开发程度修正值；

$K_{标}$ ——选定标准宗地的开发程度修正值；

$Q_{待}$ ——待估宗地的土地使用年期修正系数；

$Q_{标}$ ——选定标准宗地的土地使用年期修正系数；

$G_{待}$ ——待估宗地的其他个别因素修正系数；

$G_{标}$ ——选定标准宗地的其他个别因素修正系数；

$Y_{待}$ ——待估宗地的区域修正系数；

$Y_{标}$ ——选定标准宗地的区域因素修正系数。

#### (2) 待估宗地位于同用途标定区域外的公式

$P_{待} =$

$$\sum_{i=1}^{n-3} \left\{ (P_{标} - K_{标} + K_{待}) \times \left(\frac{Q_{待}}{Q_{标}}\right) \times \left[\left(\frac{1 + \sum Y_{待}}{1 + \sum Y_{标}}\right)\right] \times \left(\frac{\prod G_{待}}{\prod G_{标}}\right) \times V_{标} \right\}$$

$P_{待总} = P_{待} \times S$

式中： $P_{待}$ ——待估宗地价格（地面地价）；

$P_{待总}$ ——待估宗地总地价；

$S$ ——待估宗地总用地面积；

$P_{标}$ ——选定的标准宗地价格（地面地价）；

$K_{待}$ ——待估宗地的开发程度修正值；

$K_{标}$ ——选定标准宗地的开发程度修正值；

$Q_{待}$ ——待估宗地的土地使用年期修正系数；

$Q_{标}$ ——选定标准宗地的土地使用年期修正系数；

$G_{待}$ ——待估宗地的其他个别因素修正系数；

$G_{标}$ ——选定标准宗地的其他个别因素修正系数；

$Y_{待}$ ——待估宗地的区域修正系数；

$Y_{标}$ ——选定标准宗地的区域因素修正系数；

$V_{标}$ ——选定标准宗地的价格权重；

#### 4、混合用地标定地价修正法基本公式

本次标定地价成果中，混合用地地价的确定，分别参照以上各用途的公式计算各用途的地价，再各用途按面积占比加权求和计算混合用地的地价。

#### 5、公式特殊处理说明

（1）当一宗地同时包含不同土地用途时，需分别计算宗地内各种用途的总地价，宗地的总地价等于各种用途的总地价之和。

（2）在评估确定工矿仓储用地出让地价时，若经过标定地价修正后的结果低于《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》（国土资发〔2006〕307号）规定的标准，则按政策规定取最低价标准。根据国土资发〔2006〕307号文件，惠来县土地等级为十一等，即惠来县工业用地出让最低价标准为144元/平方米。

## （五）应用示例

### （1）确定待估宗地的位置

待估宗地是临港产业园开发项目用地，位于前詹镇赤澳经济联合社，宗地面积为 58814 平方米，规划容积率为 2.0，一面临街，开发程度为五通一平，设定土地使用权剩余年限为 50 年，经相关部门的审批，该地块允许用作海上风电、装备研发、运维总装和港口物流，求该宗地于 2020 年 1 月 1 日的地价。



该地块用途为工矿仓储用地。由于该地块位于本次标定地价公示范围的工矿仓储用地编码为 445224G0601001 标定区域内中，因此，需选取该标定区域内的标准宗地进行修正，得出待估宗地地价。

### （2）确定基本计算公式

地块用途为工矿仓储用地，且位于同用途标定区域内，因此，选用九（三）3 的“工矿仓储用地标定地价修正法基本公式”进行计算。

$$P_{待} =$$

$$(P_{卷} - K_{标} + K_{待}) \times \left(\frac{Q_{待}}{Q_{标}}\right) \times \left[\left(\frac{1 + \sum Y_{待}}{1 + \sum Y_{标}}\right)\right] \times \left(\frac{\pi G_{待}}{\pi G_{标}}\right)$$

$$P_{待总} = P_{待} \times S$$

式中各项含义见“工矿仓储用地标定地价修正法基本公式”一节。

### (3) 选取标准宗地

该宗地位于标定区域 445224G0601001 内，标定区域内的标准宗地为 445224G060100101（标准宗地名称为 HL2019024 号地块），现状条件下的地标定地价为 402 元/平方米。

### (4) 调查待估宗地地价影响因素的指标条件

通过实地调查，选取并对比待估宗地与标准宗地之间的修正系数比值，具体如下：

#### ① 确定区域因素修正系数

宗地类型		待估宗地			标定地价标准宗地		
标准宗地编码		-			445224G060100101		
标准宗地名称		-			HL201924 号地块		
标准宗地位置		临港产业园开发项目用地，前詹镇赤澳经济联合社（编码 HL201925）			前詹镇赤澳经济联合社		
土地级别		一级			一级		
因素层	因子层	因素描述	因素具体描述	修正系数	因素描述	因素具体描述	修正系数
交通条件	道路通达度	较优	周边路网较密集，道路等级较高	0.0078	较优	周边路网较密集，道路等级较高	0.0078
	距高速路口距离(米)	一般	2000-3000	0	一般	2000-3000	0
基础设施完善度	供水条件	优	水压很稳定，没有断水现象	0.0086	优	水压很稳定，没有断水现象	0.0086
	排水条件	优	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水畅通	0.0086	优	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水畅通	0.0086
	供电条件	优	电压很稳定，没有断电现象	0.0086	优	电压很稳定，没有断电现象	0.0086
产业集聚效益	产业集聚影响度	较优	工业园区，且规模较小	0.0065	优	工业园区，且规模较大	0.0129

宗地类型		待估宗地			标定地价标准宗地		
标准宗地编码		-			445224G060100101		
标准宗地名称		-			HL201924 号地块		
标准宗地位置		临港产业园开发项目用地，前詹镇赤澳经济联合社（编码 HL201925）			前詹镇赤澳经济联合社		
土地级别		一级			一级		
因素层	因子层	因素描述	因素具体描述	修正系数	因素描述	因素具体描述	修正系数
规划条件	道路规划	较优	有道路规划，近期有建设迹象	0.0048	较优	有道路规划，近期有建设迹象	0.0048
	用地规划	优	区域规划为最佳用途，规划前景好	0.0095	较优	区域规划为较适合用途，规划前景较好	0.0048
修正系数之和				0.0544			0.0561

## ②确定个别因素修正系数

### A、其他个别因素修正

宗地类型		待估宗地			标定地价标准宗地		
标准宗地编码		-			445224G060100101		
标准宗地名称		-			HL201924 号地块		
标准宗地位置		临港产业园开发项目用地，前詹镇赤澳经济联合社（编码 HL201925）			前詹镇赤澳经济联合社		
土地级别		一级			一级		
因素层	因子层	因素描述	因素具体描述	修正系数	因素描述	因素具体描述	修正系数
宗地形状	宗地形状	优	形状规则，对土地利用极为有利	1.06	较优	形状较规则，对土地利用较为利	1.04
地形	地形	优	地形平坦，可直接开发利用	1.02	优	地形平坦，可直接开发利用	1.02
地势	地势	较优	地势一般，通风排水条件一般，不影响出入口设置	1.01	较优	地势一般，通风排水条件一般，不影响出入口设置	1.01
地质条件	地质条件	较优	地基较稳固，略需处理	1.02	较优	地基较稳固，略需处理	1.02
修正系数				1.11			1.09

待估宗地个别修正系数为 1.11，标定地价宗地个别因素修正系数为 1.09。

### B、区域因素修正

两宗地位于同一标定区域内，区域因素修正一致，故不需修正。

### C、剩余使用年期修正

两宗地剩余使用年期均为 49 年，剩余使用年期修正系数为 1。

#### D、开发程度修正

两宗地开发程度均为五通一平，开发程度一致，无须修正。

#### (5) 计算待估宗地地价

根据宗地的用途、位置、选取的标定地价情况及相应的修正体系，选择合适的计算公式，计算宗地地价。

$P_{待} =$

$$\begin{aligned} & (P_{标} - K_{标} + K_{待}) \times \left(\frac{Q_{待}}{Q_{标}}\right) \times \left[\frac{1 + \sum Y_{待}}{1 + \sum Y_{标}}\right] \times \left(\frac{\pi G_{待}}{\pi G_{标}}\right) \\ & = (402 - 0 + 0) \times (1/1) \times ((1 - 0.0544) / (1 - 0.0561)) \times (1.11/1.09) \\ & = 410 \text{ 元/平方米 (取整)} \end{aligned}$$

$$P_{待总} = P_{待} \times P_{计} = 410 \times 58814 = 24120412 \text{ 元 (取整)}。$$

故待估宗地总地价为 24120412 元整。

(本页余下空白)

## 附件一 标定地价公示信息表

表 E.1 标定地价公示信息表

市县名称:		惠来县															估价期日:		2020-1-1	
序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地地址	用途	权利类型	用地面积	容积率	开发程度	设定使用年期	各用途面积占比			各用途标定地价 (元/m <sup>2</sup> )			标定地价 (元/m <sup>2</sup> )				
										零售商业用地	城镇住宅用地	工矿仓储用地	零售商业用地	城镇住宅用地	工矿仓储用地	地面地价	楼面地价			
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)				
1	445224S050100101	HL201920 号地块	仙庵镇深汕高速仙庵出入口南侧	零售商业用地	国有出让	4844.22	3	五通一平	40	100%	-	-	501	-	-	1502	501			
2	445224S050100201	DNH2014001 号地块	大南海石化工业区进园路以南、管委路以北、南海北路以东、西区北路以西	零售商业用地	国有出让	26633.93	3	五通一平	40	100%	-	-	380	-	-	1139	380			
3	445224S050100301	TD-1-002118	县城中心区(北区)	零售商业用地	国有出让	28127.26	2	五通一平	40	100%	-	-	1200	-	-	2400	1200			
4	445224S050100401	201509 号地块	神泉镇神农村滨海大道北侧	零售商业用地	国有出让	31138.9	3	五通一平	40	100%	-	-	800	-	-	2399	800			
5	445224Z070100101	HL201922 号地块	仙庵镇深汕高速仙庵出入口南侧	城镇住宅用地	国有出让	57582.3	3.5	五通一平	70	-	100%	-	-	410	-	1435	410			
6	445224Z070100201	B-01-04 号地块	惠来县中心城区(北区)	城镇住宅用地	国有出让	29390.35	2	五通一平	70	-	100%	-	-	1285	-	2570	1285			
7	445224Z070100301	HL201517 号地块	隆江镇市美村	城镇住宅用地	国有出让	4477	9.08	五通一平	70	-	100%	-	-	739	-	6710	739			
8	445224Z070100401	金贤·隆江新城天禧-1 期	隆江镇北区	城镇住宅用地	国有出让	49375.78	4.2	五通一平	70	-	100%	-	-	820	-	3442	820			

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地地址	用途	权利类型	用地面积	容积率	开发程度	设定使用年期	各用途面积占比			各用途标定地价(元/m <sup>2</sup> )			标定地价(元/m <sup>2</sup> )	
										零售商业用地	城镇住宅用地	工矿仓储用地	零售商业用地	城镇住宅用地	工矿仓储用地	地面地价	楼面地价
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	
9	445224Z070100501	大南山侨区2012-01号	大南山华侨区桃园办事处龙华社区	城镇住宅用地	国有出让	48250	3.5	五通一平	70	-	100%	-	-	376	-	1315	376
10	445224Z070100601	惠来碧桂园	华湖镇东福村地段	城镇住宅用地	国有出让	54785.1	2	六通一平	70	-	100%	-	-	1250	-	2499	1250
11	445224Z070100701	万和豪庭	惠来县惠城镇城南中心区	城镇住宅用地	国有出让	38379.69	3	六通一平	70	-	100%	-	-	1650	-	4950	1650
12	445224Z070100801	201506号地块	惠城镇梅一经联社葵梅中学北侧	城镇住宅用地	国有出让	16332.8	4	五通一平	70	-	100%	-	-	850	-	3400	850
13	445224Z070100901	HL201811号地块	隆江镇竹老、竹新、黄洋经联社	城镇住宅用地	国有出让	46186.2	3.5	五通一平	70	-	100%	-	-	790	-	2766	790
14	445224Z070101001	翡翠园	惠来县华湖镇华谢村	城镇住宅用地	国有出让	10353	5	六通一平	70	-	100%	-	-	1080	-	5398	1080
15	445224Z070101101	2012001号地块	华湖镇溪洋村	城镇住宅用地	国有出让	21557.0372	3	五通一平	70	-	100%	-	-	980	-	2940	980
16	445224Z070101201	2012002号地块	葵潭镇玄武村	城镇住宅用地	国有出让	35153.7605	3	五通一平	70	-	100%	-	-	659	-	1976	659
17	445224Z070101301	香格里拉	惠城镇东华路东侧“鸭堀埔”	城镇住宅用地	国有出让	30651.97	3.6	六通一平	70	-	100%	-	-	1257	-	4523	1257
18	445224Z070101401	言成盈禧华府	华湖镇华陇村和华谢村、惠城镇英内社区	城镇住宅用地	国有出让	40346.2	4.5	六通一平	70	-	100%	-	-	1540	-	6928	1540

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地地址	用途	权利类型	用地面积	容积率	开发程度	设定使用年期	各用途面积占比			各用途标定地价(元/m <sup>2</sup> )			标定地价(元/m <sup>2</sup> )	
										零售商业用地	城镇住宅用地	工矿仓储用地	零售商业用地	城镇住宅用地	工矿仓储用地	地面地价	楼面地价
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	
19	445224Z070101501	创裕花园	华湖镇华谢管区四墩桥	城镇住宅用地	国有出让	8247	4	五通一平	70	-	100%	-	-	1200	-	4798	1200
20	445224Z070101601	蓬馨园	惠城镇南门东路126号	城镇住宅用地	国有出让	14067	4.4	五通一平	70	-	100%	-	-	1150	-	5060	1150
21	445224G060100101	HL201924号地块	前詹镇赤澳经济联合社	工矿仓储用地	国有出让	70892	2	五通一平	50	-	-	100%	-	-	402	402	-
22	445224G060100201	DNH2015001号地块	大南海石化工业区南海南路北侧、环海西路东侧	工矿仓储用地	国有出让	99034	1.2	五通一平	50	-	-	100%	-	-	357	357	-
23	445224G060100301	HL201906号地块	靖海镇金沙工业园A-04-09-(01)地块	工矿仓储用地	国有出让	12640.7	1.5	五通一平	50	-	-	100%	-	-	402	402	-
24	445224G060100401	2010003号地块	华湖镇坪田村坪老经联社“竹掘尾”	工矿仓储用地	国有出让	17531.75	2.5	五通一平	50	-	-	100%	-	-	500	500	-
25	445224G060100501	2011015号地块	东陇镇花寨村	工矿仓储用地	国有出让	10673.33	1.8	五通一平	50	-	-	100%	-	-	402	402	-
26	445224G060100601	2010004号地块	华湖镇官路村土名“卜卦爷”	工矿仓储用地	国有出让	19255	2.5	五通一平	50	-	-	100%	-	-	536	536	-
27	445224G060100701	2010006号地块	惠城镇梅北社区土名“白坟埔”	工矿仓储用地	国有出让	15948	2.5	五通一平	50	-	-	100%	-	-	580	580	-
28	445224G060100801	A-01(01)地块	岐石镇岐石村	工矿仓储用地	国有出让	21424.7	2.5	五通一平	50	-	-	100%	-	-	312	312	-

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地地址	用途	权利类型	用地面积	容积率	开发程度	设定使用年期	各用途面积占比			各用途标定地价 (元/m <sup>2</sup> )			标定地价 (元/m <sup>2</sup> )	
										零售商业用地	城镇住宅用地	工矿仓储用地	零售商业用地	城镇住宅用地	工矿仓储用地	地面地价	楼面地价
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	
29	445224G060100901	HL201916号地块	前詹镇沟疏经联社	工矿仓储用地	国有出让	66762.9	2	五通一平	50	-	-	100%	-	-	402	402	-
30	445224G060101001	DNH2015002号地块	大南海石化工业区石化大道以南、南区四纵路以西	工矿仓储用地	国有出让	54262	1.2	五通一平	50	-	-	100%	-	-	357	357	-
31	445224G060101101	A-05-01地块	神泉镇神农、石盘、澳角村	工矿仓储用地	国有出让	58689.4268	2	五通一平	50	-	-	100%	-	-	411	411	-
32	445224G060101201	2011年第七批次山美村东洋建设用地	惠城镇山美村	工矿仓储用地	国有出让	18586.43	2	五通一平	50	-	-	100%	-	-	357	357	-
33	445224G060101301	大南山侨区2012-10号地块	大南山侨区桃园社区	工矿仓储用地	国有出让	40280	2	五通一平	50	-	-	100%	-	-	339	339	-
34	445224G060101401	2011年第三批次1号地块	神泉镇桃美、芦园村堤坑水库西	工矿仓储用地	国有出让	100000	2	五通一平	50	-	-	100%	-	-	402	402	-
35	445224G060101501	201510号地块	神泉镇神农村滨海大道北侧	工矿仓储用地	国有出让	68099.2	3	五通一平	50	-	-	100%	-	-	473	473	-
36	445224G060101601	C-06-07地块	前詹镇沟疏村南部,沟疏哨所西侧	工矿仓储用地	国有出让	454326.5	2.5	五通一平	50	-	-	100%	-	-	446	446	-
37	445224G060101701	E-02-06	揭阳大南海石化工业区	工矿仓储用地	国有出让	812909	1.2	五通一平	50	-	-	100%	-	-	393	393	-
38	445224H070100101	南山帝苑	大南山华侨管理区桃园办事处桐油山	商住混合用地	国有出让	48188.1	2.5	五通一平	其中,零售商业用地40年;城镇住宅用地70年;	10%	90%	-	480	447	-	1124	450

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地地址	用途	权利类型	用地面积	容积率	开发程度	设定使用年期	各用途面积占比			各用途标定地价 (元/m <sup>2</sup> )			标定地价 (元/m <sup>2</sup> )	
										零售商业用地	城镇住宅用地	工矿仓储用地	零售商业用地	城镇住宅用地	工矿仓储用地	地面地价	楼面地价
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	
39	445224H070100201	滨海花园	神泉镇玉华路(原公园路)1号	商住混合用地	国有出让	10030.3	5	五通一平	其中,零售商业用地40年;城镇住宅用地70年;	10%	90%	-	935	671	-	3485	697
40	445224H070100301	顺成华府	惠城镇南环一路南侧(县工商局后面)	商住混合用地	国有出让	3337.2	4.5	六通一平	其中,零售商业用地40年;城镇住宅用地70年;	10%	90%	-	2085	1300	-	6204	1379

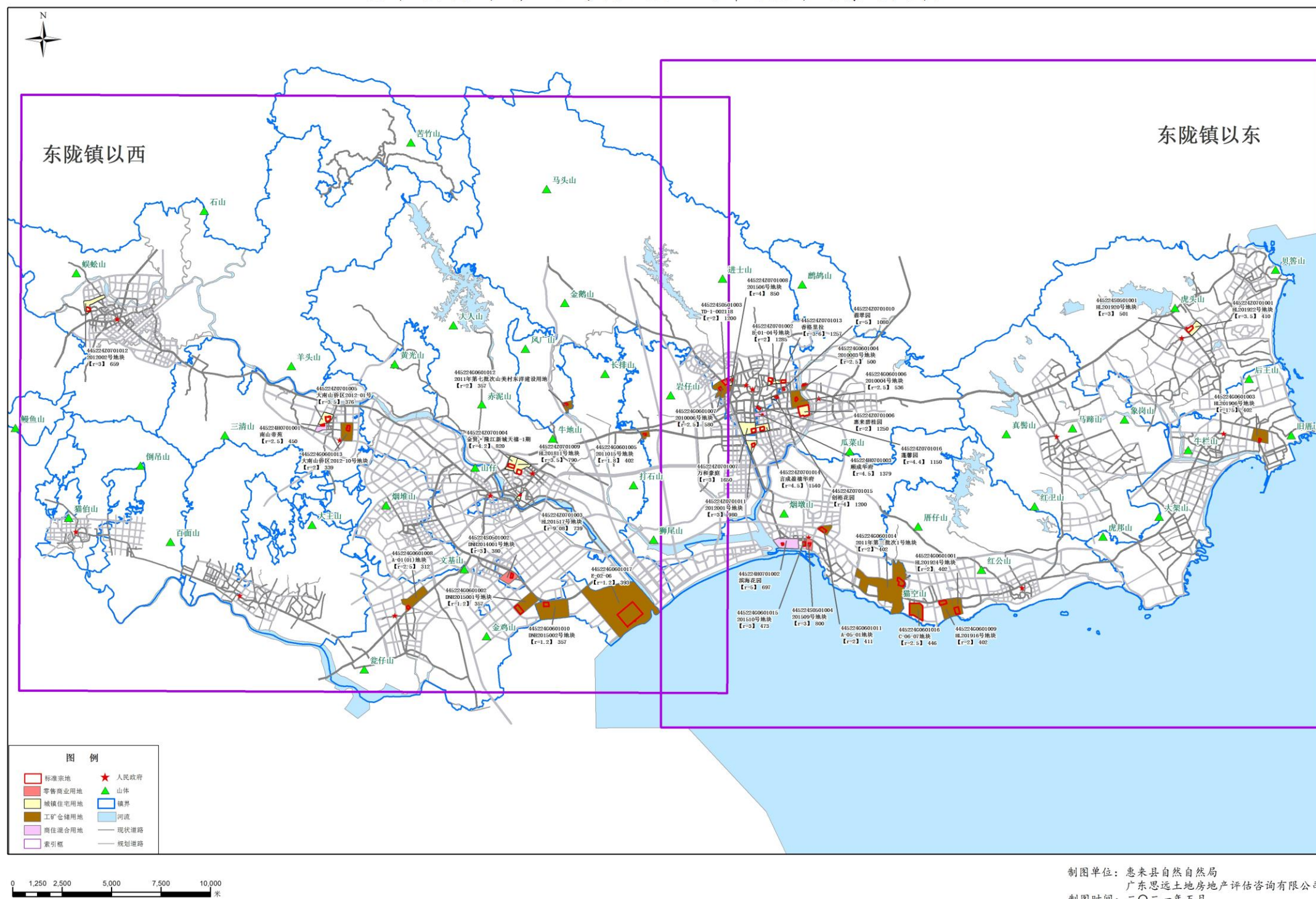
填表说明 1: 此表用于技术承担单位汇总评估师上报的标准宗地价格, 提出建议价格; 自然资源管理部门确定并填写审定价格。  
 填表说明 2: 表中地价单位为: 元每平方米。  
 填表说明 3: 表中除工矿仓储用地为地面地价外, 其他用途为平均楼面地价;  
 填表说明 4: 因商住混合用地中的零售商业和城镇住宅部分的面积无法从档案资料中获取, 根据项目组外业调查商住混合用地的现状, 将商住混合用地各部分的占比统一设定为零售商业面积占比 10%, 城镇住宅面积占比 90%。

填表单位 (盖章): 广东思远土地房地产评估咨询有限公司

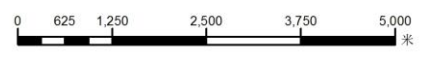
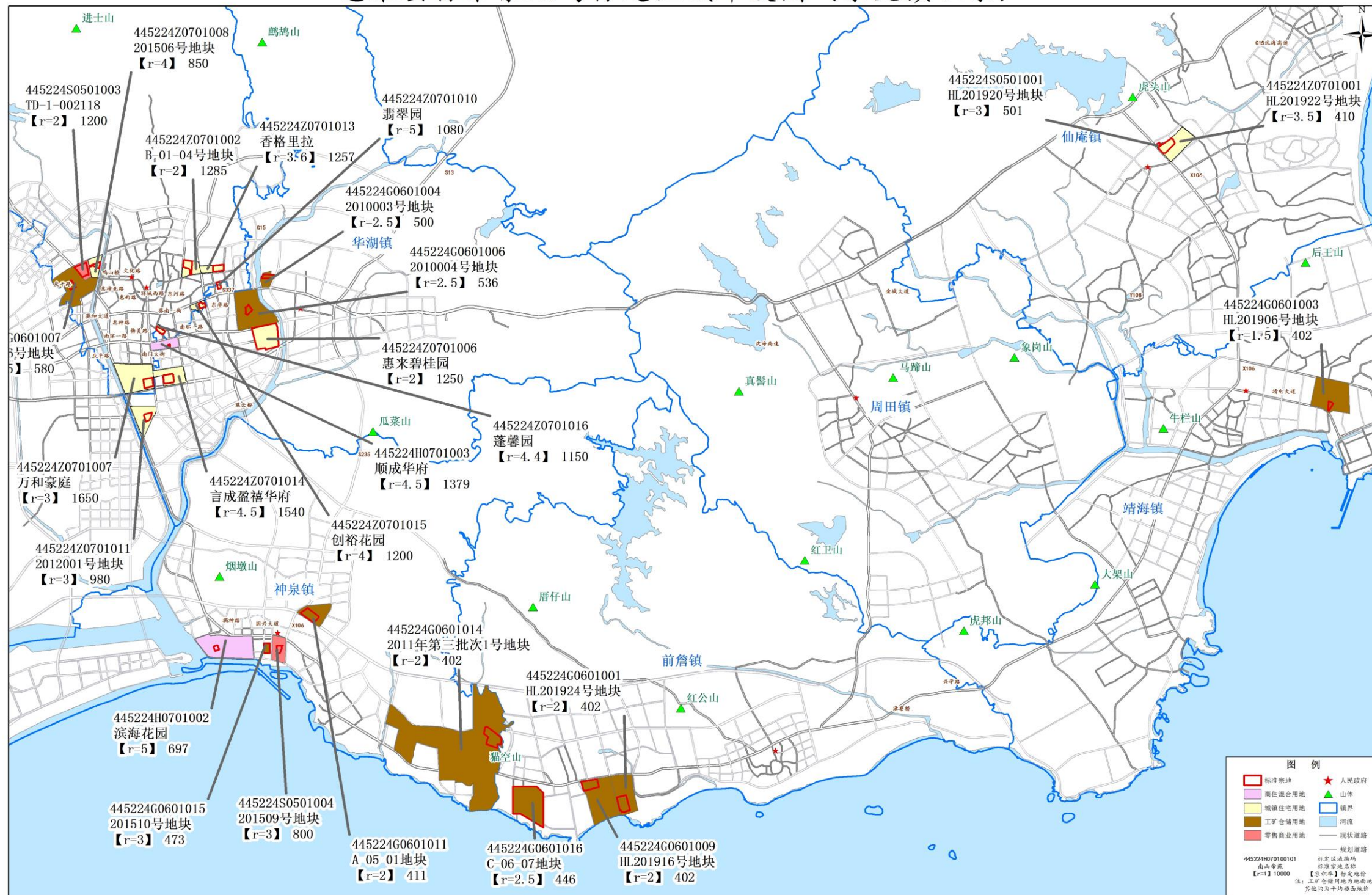
确定单位: 惠来县自然资源局

附件二 标定地价图件成果

惠来县标准宗地与标定区域布设图（索引图）

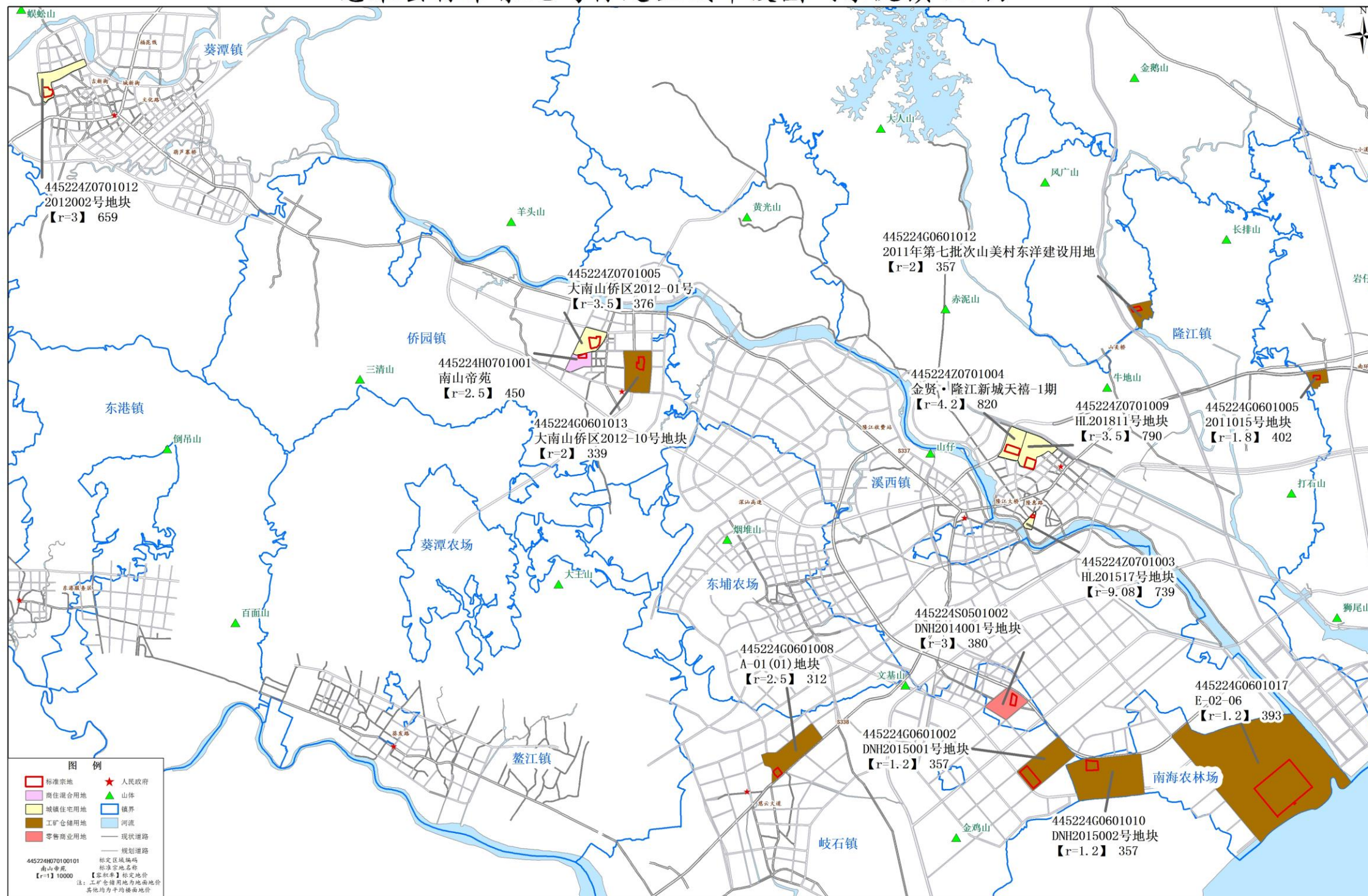


### 惠来县标准宗地与标定区域布设图 (东陇镇以东)



制图单位: 惠来县自然资源局  
 广东思远土地房地产评估咨询有限公司  
 制图时间: 二〇二一年五月

### 惠来县标准宗地与标定区域布设图（东陇镇以西）



制图单位：惠来县自然资源局  
 广东思远土地房地产评估咨询有限公司  
 制图时间：二〇二一年五月