

惠来县城镇土地定级与基准地价更新 项目成果汇编及应用指南

惠来县自然资源局
揭阳市自然资源局大南海分局
广东恒正土地房地产资产评估有限公司
二〇二四年五月

目录

第一章总论	1
一、基准地价更新的对象与范围	1
二、基准地价内涵	2
三、基准地价成果体系	3
第二章评估参数的确定	5
一、还原率	5
二、房产重置价、残值率和使用年限	5
三、土地开发费	7
第三章惠来县城镇基准地价更新成果	8
一、基准地价更新成果体系	8
二、惠来县各用途级别价格及范围	8
（一）惠来县各用途级别价格	8
（二）惠来县各用途级别范围	10
（三）惠来县商服路线价	20
第四章 惠来县城镇基准地价修正体系	22
一、惠来县城基准地价修正体系	22
（一）商服用地宗地地价修正体系	23
（二）住宅用地宗地地价修正体系	40
（三）工业用地宗地地价修正体系	52
（四）公共管理与公共服务用地宗地地价修正体系	57
二、其他乡镇、农场、林场基准地价修正体系	64
（一）商服用地宗地地价修正体系	65
（二）住宅用地宗地地价修正体系	79
（三）工业用地宗地地价修正体系	91
（四）公共管理与公共服务用地宗地地价修正体系	95
第五章 基准地价评估成果应用及建议	101

一、应用基准地价成果评估商服用地地价	101
(一) 路线价评估商服用地地价	101
(二) 级别价系数修正法评估商服用地地价	102
二、应用基准地价成果评估住宅用地地价	103
三、应用基准地价成果评估工业用地地价	105
四、应用基准地价成果评估公共管理与公共服务用地地价	105
五、应用基准地价成果评估其他用地地价	105
六、应用基准地价成果评估商住综合用地地价	106
七、应用基准地价成果评估其他综合用地地价	106
八、应用基准地价成果评估套房土地地价	106
九、其他说明	107
(一) 跨级别宗地级别与级别价确定	107
(二) 超出出图范围的宗地级别基准地价取值	107
(三) 分摊土地使用权价格评估	107
(四) 已出让宗地改变用途、调整容积率补缴地价款的评价	107
附表一：惠来县基准地价汇总表	108
附表二：土地用途细分修正系数表	109

第一章 总论

一、基准地价更新的对象与范围

按照惠来县经济发展和土地管理工作的需要，本次工作范围是根据各乡镇以及农林场的行政区范围来确定，本轮基准地价更新的工作范围包括惠来县所辖 15 个镇（惠城镇、隆江镇、葵潭镇、华湖镇、神泉镇、靖海镇、前詹镇、仙庵镇、周田镇、岐石镇、鳌江镇、东港镇、东陇镇、溪西镇、侨园镇）、3 个农林场（葵潭农场、东埔农场和青坑林场）和大南海石化工业区的行政区范围，评估范围实现全县覆盖。本次评估底图采用：2000 国家大地坐标系。具体对象范围详见下表和图：

表 1 惠来县城镇基准地价更新对象范围表

类型	序号	名称	评估范围	面积 (km ²)	面积占比
县城	1	县城	全域覆盖	235.56	18.82%
乡镇	2	华湖镇	全域覆盖	52.04	4.16%
	3	隆江镇	全域覆盖	120.57	9.63%
	4	葵潭镇	全域覆盖	144.3	11.53%
	5	神泉镇	全域覆盖	58.27	4.65%
	6	靖海镇	全域覆盖	49.32	3.94%
	7	前詹镇	全域覆盖	61.14	4.88%
	8	溪西镇	全域覆盖	46.66	3.73%
	9	鳌江镇	全域覆盖	65.65	5.24%
	10	仙庵镇	全域覆盖	83.53	6.67%
	11	侨园镇	全域覆盖	45.8	3.66%
	12	岐石镇	全域覆盖	43.66	3.49%
	13	周田镇	全域覆盖	74.34	5.94%
	14	东港镇	全域覆盖	55.51	4.43%
	15	揭阳大南海石化工业区	全域覆盖	45.6	3.64%
	16	东埔农场	全域覆盖	20.61	1.65%
	17	青坑林场	全域覆盖	35.09	2.80%
	18	葵潭农场	全域覆盖	14.29	1.14%
合计				1251.94	100.00%

备注：县城包含惠城镇、东陇镇及部分华湖镇；华湖镇不包含县城中华湖镇部分。

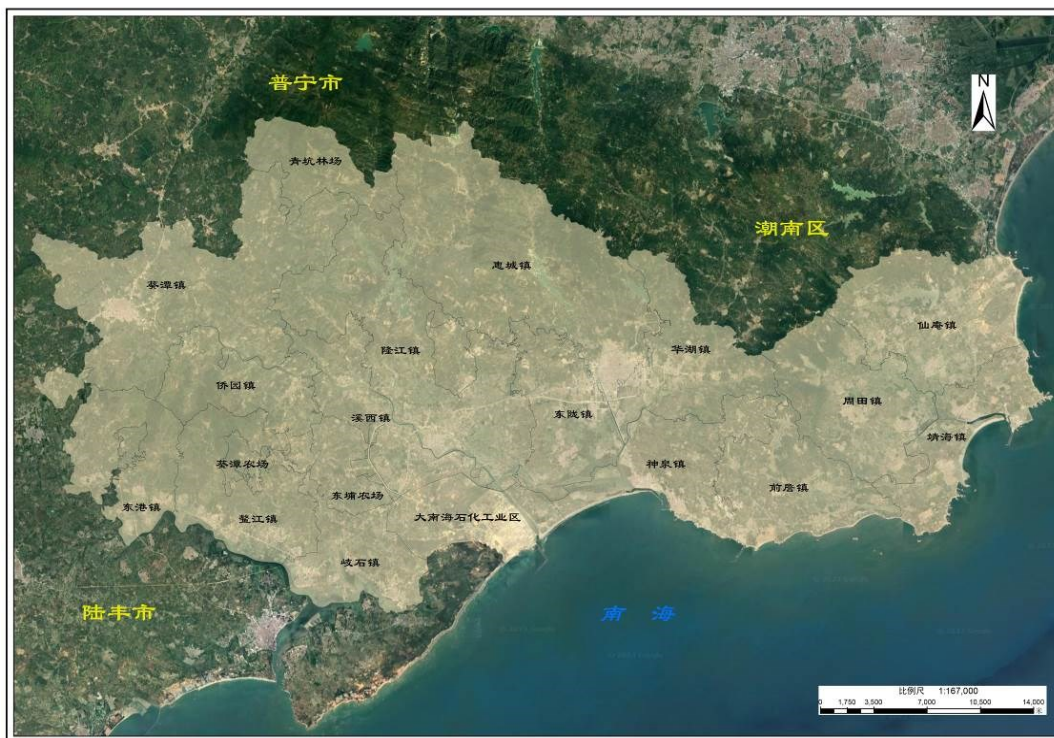


图 1 惠来县城镇基准地价更新范围图

二、基准地价内涵

1、商服用地级别价：土地在正常市场条件下、设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、供水、排水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），估价期日为 2024 年 3 月 1 日，土地使用年期为 40 年，设定容积率为 2.0 的平均楼面地价。

2、商服用地路线价：土地在正常市场条件、设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、供水、排水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），估价期日为 2024 年 3 月 1 日，土地使用年期为 40 年，设定容积率为 2.0，标准深度为 15 米、标准宽度为 4.5 米的平均楼面地价。

3、住宅用地级别价：土地在正常市场条件下、设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、供水、排水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），估价期日为 2024 年 3 月 1 日，土地使用年期为 70 年，设定容积率为 2.0 的平均楼面地价。

4、工业用地级别价：土地在正常市场条件下、设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、供水、排水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），估价期日为 2024 年 3 月 1 日，土地使用年期为 50 年，设定容积率为 1.5 的地面地价。

5、公共管理与公共服务用地级别价：土地在正常市场条件下、设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、供水、排水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），估价期日为 2024 年 3 月 1 日，土地使用年期为 50 年，设定容积率为 1.0 的地面地价。

表 2 基准地价内涵设定结果一览表

基准地价内涵一览表					
价格构成	包含土地取得费、土地开发费、各项税费、利息、利润、土地增值收益等。				
开发程度	宗地红线外五通（包括通路、供水、排水、通电、通讯），宗地红线内场地平整，即“五通一平”。				
估价期日	2024 年 3 月 1 日				
用地类型	商服用地		住宅用地	工业用地	公共管理与公共服务用地
地价表现形式	级别价	路线价	级别价	级别价	级别价
容积率	2.0	2.0	2.0	1.5	1.0
标准深度（米）	--	15	--	--	--
标准宽度（米）	--	4.5	--	--	--
土地年期（年）	40	40	70	50	50
权属性质	国有建设用地出让土地使用权				
价格表达形式	平均楼面地价	平均楼面地价	平均楼面地价	地面地价	地面地价

三、基准地价成果体系

本轮惠来县城镇基准地价更新的成果包括文字成果、表格成果、图件成果和数据库成果。

1、文字成果

惠来县城镇土地定级与基准地价更新项目工作报告；

惠来县城镇土地定级与基准地价更新项目成果汇编及应用指南；

惠来县城镇土地定级与基准地价更新项目技术报告。

2、表格成果

惠来县县城、各乡镇以及农、林场商服用地基准地价表；

惠来县县城、各乡镇以及农、林场商服用地路线价表；

惠来县县城、各乡镇以及农、林场住宅用地基准地价表；

惠来县县城、各乡镇以及农、林场工业用地基准地价表；

惠来县县城、各乡镇以及农、林场公共管理与公共服务用地基准地价表。

3、图件成果

惠来县县城、各乡镇以及农、林场商服用地级别与基准地价图；

惠来县县城、各乡镇以及农、林场住宅用地级别与基准地价图；

惠来县县城、各乡镇以及农、林场工业用地级别与基准地价图；

惠来县县城、各乡镇以及农、林场公共管理与公共服务用地级别与基准地价图；

惠来县县城、各乡镇以及农、林场商服用地路线价图。

4、数据库成果

惠来县县城、各乡镇以及农、林场城镇基准地价成果数据库（2000 国家大地坐标系）。

第二章评估参数的确定

一、还原率

惠来县商服、住宅、工业、公共管理与公共服务用途的土地还原率依次为 6.39%、5.83%、5.17%、5.26%，房屋还原率依次为 8.39%、7.83%、7.17%、7.26%。

表 3 惠来县各用途土地、房屋及综合还原率

土地用途	土地还原率	房屋还原率	综合还原率
商服用地	6.39%	8.39%	7.69%
住宅用地	5.83%	7.83%	7.13%
工业用地	5.17%	7.17%	6.57%
公共管理与公共服务用地	5.26%	7.26%	6.66%

二、房产重置价、残值率和使用年限

房屋重置价格是指在当前的建筑技术、工艺水平、建材价格、运输费用和人工费用情况，重新购建与原有房屋结构、式样、质量、功能基本相同的房屋所需费用。残值率是指残值与重新构建价格的比率。不同结构的房屋，其重置价、残值（率）及耐用年限是不同的。

房屋重置价格=建造成本+前期费用+基础建设配套费+管理费用+利息+销售税费+销售费用+利润

年折旧费=（房屋重置价－残值）/耐用年限

=房屋重置价×（1-残值率）/耐用年限

=房屋重置价×年折旧率

根据收集到的相关工程造价指标资料和项目竣工验收资料，同时结合《关于发布揭阳市各类房屋建筑工程造价指标的通知》（揭标定函(2023)7 号）、揭阳市住房和城乡建设局提供的相关工程造价指标资料，确定不同结构房屋重置价、残值率和使用年限如下表，在测算的实际操作中，建安成本的确定需并根据具体样点个别情况的差异做出相应的加、减价修正。

表 4 惠来县房地产开发项目单位面积建筑安装工程造价参考指标

建筑类型		造价指标 (元/m²)	说明
居住建筑	多层(≤6 层)	1620	1、项目结构类型：多层为框架结构,其他为框剪结构; 2、多层不含地下室；其他含地下室，不含地下室基坑支护； 3、室内装修标准为毛坯房； 4、含楼宇内公共部位装修、公共电梯等。
	小高层(7~11 层)	1910	
	中高层(12~17)层	2050	
	高层(18 层以上， 100 米以下)	2120	
	多层(≤6 层)	1200	1、项目结构类型：混合结构； 2、不含地下室； 3、室内装修标准为毛坯房。
公共建筑	多层(≤6 层)	2010	1、项目结构类型：多层为框架结构，其他为框剪结构； 2、多层不含地下室；其他含地下室，不含地下室基坑支护； 3、含电梯，不含二次装修。
	小高层(7~11 层)	2430	
	中高层(12~17)层	2790	
工业建筑	一般厂房、仓库	1570	1、项目结构类型为框架结构； 2、不含电梯及二次装修。
地下室工程	共 1 层	3500	1、按地下室总建筑面积（含人防面积）计算； 2、含场地平整、土方挖运及回填、基坑支护，土建、装修（含地下室电梯前室）、给排水、照明、消防、弱电、智能化、防雷、通风、停车场标线标识标牌等。
	共 2 层	3600	
	共 3 层	3750	

注：上述工程造价指标仅为估价期日下的工程造价，每年的更新数据以相关部门公布的为准。

表 5 惠来县房屋耐用年限和残值率参考指标

		耐用年限（年）			残值率 (%)
		生产用房	受腐蚀的生产用房	非生产用房	
钢筋混凝土结构		50	35	60	0
砖混结构	一等	40	30	50	2
	二等	40	30	50	2
砖木结构	一等	30	20	40	6
	二等	30	20	40	4
	三等	30	20	40	3
简易结构		10			0

三、土地开发费

土地开发费中 “五通一平” 指通路、供水、排水、通电、通讯、场地平整。

表 6 土地开发费用表

开发程度	开发费 (元/m ²)	备注
场地平整	50-80	该费用取值与开挖土方量、回填土方量及工程难易程度有关；
通路	40-90	该费用取值与区域路网密度、道路等级及工程难易程度有关
通电	15-25	该费用取值与供电容量、电压等级、供电方式（单、双电源）及相关设施设备配置情况有关
供水	15-25	该费用取值与管网密度、管网规格等级、管网用材、埋置深度及相关设施设备配置情况有关；
排水	20-30	
通讯	5-15	—
合计	145-265	—

第三章惠来县城镇基准地价更新成果

一、基准地价更新成果体系

本次惠来县城镇基准地价更新成果体系包括级别价、商服路线价两种价格形式。最终应用的为级别基准地价、商服路线价。

二、惠来县各用途级别价格及范围

(一) 惠来县各用途级别价格

表 7 惠来县各用途级别价格汇总表

单位：元/平方米

用途	级别	惠来 县城 (含东 陇镇)	隆江 镇	葵潭 镇	华湖 镇	神泉 镇	靖海 镇	前詹 镇	溪西 镇	鳌江 镇	仙庵 镇	侨园 镇	岐石 镇	周田 镇	东港 镇	大南 海石 化工 业区	东埔 农场	青坑 林场	葵潭 农场
商服 用地	I	1220	825	775	735	720	710	690	670	535	520	520	510	490	480	480	350	330	335
	II	800	625	530	485	535	505	525	480	360	350	370	350	335	335	—	—	—	—
	III	525	435	405	400	390	375	390	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	IV	420	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	I	795	595	530	480	530	500	500	480	355	350	360	345	330	330	350	240	230	230

用途	级别	惠来 县城 (含东 陇镇)	隆江 镇	葵潭 镇	华湖 镇	神泉 镇	靖海 镇	前詹 镇	溪西 镇	鳌江 镇	仙庵 镇	侨园 镇	岐石 镇	周田 镇	东港 镇	大南 海石 化工 业区	东埔 农场	青坑 林场	葵潭 农场
住宅 用地	II	520	430	400	395	385	370	375	320	235	240	250	240	235	230	—	—	—	—
	III	400	380	335	355	330	330	330	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
工业 用地	I	535	420	405	375	345	330	345	340	320	320	320	320	320	320	345	310	310	320
	II	430	335	335	330	310	310	310	310	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	III	340	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
公共 管理 与公 共服 务用 地	I	500	445	420	425	430	400	425	400	330	330	335	330	330	330	375	330	330	330
	II	445	385	375	365	380	370	370	375	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	III	390	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

注：上表中商服用地、住宅用地为容积率 2.0 的平均楼面地价，工业用地为容积率 1.5 的地面地价、公共管理与公共服务用地为容积率 1.0 的地面地价。

（二）惠来县各用途级别范围

为避免土地级别界线切割宗地的现象出现，在进行土地定级成果绘图时除水系、沟渠等现状地物可直接作为级别界线外，其他区域的土地级别界线均要求沿宗地界址线布设。另外，由于按宗地界址划分级别，以下仅是对级别范围的概略描述，具体级别范围以级别图为准。

表 8 惠来县商服用地级别范围表

级别价单位：元/平方米（平均楼面地价）

区域	级别	级别价	级别面积比例	级别范围（北—东—南—西）
惠来县城 （含东陇镇）	一级	1220	0.93%	北起县人民医院西侧省道与盐岭河交界-以北 50 米-惠西路以北 50 米-惠东路以北 50 米-东河路-县汽车总站北侧横向支路-县汽车总站东侧纵向支路-葵和大道以北 50 米-东华路-葵和大道以南 50 米-华谢路-华谢路以东 50 米-南环一路以南 50 米-县海关西侧纵向支路及其延长线-盐岭河围合区域。
	二级	800	3.01%	北起侨城路以北 50 米-站北路以东侧 50 米-向东路以北 50 米-向东路延长线-雷岭河西侧纵向道路-南环二路以南 50 米-南大门街西侧第一条纵向支路-葵馨豪庭南侧第一条横向支路-盐岭河-侨城路交界围合区域（扣除一级区域）。
	三级	525	7.41%	北起侨城路西侧纵向支路-英内村北侧横向规划路-英内村东侧纵向规划路-沈海高速-雷岭河-溪洋村南侧河流-赤洲村南侧横向规划路-赤洲村西侧纵向规划路-高铁线-东陇村西侧河流-葵和大道以北 50 米-庆平路东侧纵向规划路-盐岭河-评估范围界线围合区域（扣除一二级区域）。
	四级	420	88.65%	县城评估范围内的其他区域。
隆江镇	一级	825	1.53%	北起竹老村北侧第一条横向支路-竹老村东侧纵向支路-竹新村南侧横向规划路-善德大道-创华府南侧横向支路-隆江中学南侧横向规划路-隆江二小东侧横向支路-200 乡道-隆江围合区域。
	二级	625	3.10%	北起 337 省道改道北侧第一条横向规划路-善德大道-337 省道以北 50 米-337 省道以南 50 米-善德大道-华美村与月潭村交界处规划路-200 乡道延长线-隆江围合区域（扣除一级区域）。

区域	级别	级别价	级别面积比例	级别范围（北—东—南—西）
	三级	435	95.37%	隆江镇评估范围的其他区域。
葵潭镇	一级	775	0.69%	北起 324 国道以北 50 米-324 国道-南华街-玄武广场南侧横向支路-玄武广场东侧纵向规划路-吉新街西侧纵向规划路-吉新街南侧横向规划路-葵潭镇校北侧横向规划路-324 国道以东 50 米-324 国道-337 省道以北 50 米-337 省道-康德路南侧第二条纵向支路-337 省道以南 50 米-工业大道以南 50 米-324 国道以南 50 米围合区域。
	二级	530	1.62%	北起 324 国道以北 50 米-潮惠高速入口匝道-潮惠高速北-世铿院北侧横向规划路-葵潭镇校北侧横向规划路-324 国道东侧纵向规划路-吉镇村西侧纵向规划路-厦深高铁线-337 省道西侧纵向规划路-工业大道南侧第二条横向规划路-新世界中英文学校东侧第一条纵向规划路--葵峰医院南侧横向规划路-潮惠高速出口匝道延长道路-324 国道以南 50 米-评估范围界线围合区域。
	三级	405	97.69%	葵潭镇评估范围的其他区域。
华湖镇	一级	735	0.46%	北起葵和大道以北 50 米-235 省道-葵和大道以南 50 米-雷岭河围合区域。
	二级	485	3.90%	北起坪田村北侧道路-华湖中学西侧规划路-华湖中学南侧横向规划路及其延长线-华湖卫生院西侧沟渠-南环二路-雷岭河围合区域（扣除一级区域）。
	三级	400	95.64%	华湖镇评估范围的其他区域。
神泉镇	一级	720	1.41%	北起新观路-106 县道以北 50 米-235 省道-新观路南侧 50 米横向道路-235 省道西侧第三条纵向道路-236 省道以西 50 米-滨海花园南侧横向道路围合区域。
	二级	535	8.27%	北起神泉镇小学南侧道路及延伸规划路-神泉中学东侧纵向规划路-神泉村南侧道路-235 省道-106 县道-澳角村南侧规划路-澳角中学西侧纵向支路-华家村北侧横向规划路-华家村东北侧纵向规划路及其延长线-芦园小学东侧纵向规划路-惠来海滨度假村南侧海洋围合区域（扣除一级区域）。
	三级	390	90.35%	神泉镇评估范围的其他区域。
靖海镇	一级	710	1.93%	北起 106 县道以西 50 米-106 县道以东 50 米-靖海中心小学西侧纵向道路-靖海中心小学南

区域	级别	级别价	级别面积比例	级别范围（北—东—南—西）
				侧第二条横向道路-125 乡道南侧道路-宝喜大道-106 县道以西 50 米-惠来宝喜高级中学东南侧纵向支路围合区域。
	二级	505	3.37%	北起靖电大道及延伸规划路-106 县道以西 50 米-106 县道-工业大道-106 县道-靖电大道-北星村西侧纵向规划路-北星村南侧河流-西丰村东侧纵向规划路（扣除一级区域）。
	三级	375	94.70%	靖海镇评估范围的其他区域。
前詹镇	一级	690	1.08%	北起 106 县道以北 50 米-中学路东侧纵向道路-西门广场南侧横向道路-水产站西侧第一条横向规划路围合区域。
	二级	525	3.55%	北起神前路南侧第一条横向规划路-前桥路及其延长线-南海-评估范围界线-滨海路西侧河流-前詹村西侧第一条纵向规划路-前詹村南西侧第一条横向规划路围合区域（扣除一级区域）。
	三级	390	95.37%	前詹镇评估范围的其他区域。
溪西镇	一级	670	2.06%	北起 337 省道以北 50 米-尊炉村东侧河流-溪西镇卫生院南侧规划路-338 省道以西 50 米-337 省道以南 50 米-337 省道改线围合区域。
	二级	480	97.94%	溪西镇评估范围的其他区域。
鳌江镇	一级	535	0.58%	北起 102 县道以北 50 米-溪头村东侧沟渠-102 县道以南 50 米-102 县道围合区域。
	二级	360	99.42%	鳌江镇评估范围的其他区域。
仙庵镇	一级	520	3.88%	北起仙庵中心学校南侧 337 省道以北 50 米-综合市场北侧的 337 省道以南 50 米围合区域。
				北起顶溪村南侧沈海高速以南 50 米-四美学校东侧第一条纵向支路及其延长线-四美村西南侧横向规划路-镇政府南侧纵向规划路-沈海高速围合区域。
	二级	350	96.12%	仙庵镇评估范围的其他区域。
侨园镇	一级	520	0.55%	北起华侨公寓北侧横向规划路-231 乡道以东 50 米-侨园镇政府北侧横向道路-南山帝苑东侧纵向道路-231 乡道第一天纵向支路以西 50 米围合区域。
	二级	370	99.45%	侨园镇评估范围的其他区域。
岐石镇	一级	510	0.94%	1、北起 338 省道以北 50 米-新兴街东侧纵向道路-338 省道以南 50 米-览表村西侧河流围合区域；

区域	级别	级别价	级别面积比例	级别范围（北—东—南—西）
				2、北起 246 乡道以北 50 米-岐石中学东侧纵向道路-卫生院南侧横向道路围合区域。
	二级	350	99.06%	岐石镇评估范围的其他区域。
周田镇	一级	490	0.28%	北起镇政府北侧横向道路-105 乡道以东 50 米-派出所北侧横向道路-105 乡道以西 50 米围合区域。
	二级	335	99.72%	周田镇评估范围的其他区域。
东港镇	一级	480	0.18%	北起东港镇政府北侧横向规划路-派出所西侧第一条纵向道路-东港公园南侧横向规划路-集贸市场东侧第一条纵向道路-深汕高速北侧横向规划路-东港村西侧纵向规划路围合区域。
	二级	335	99.82%	东港镇评估范围的其他区域。
大南海石化工业区	一级	480	100%	大南海工业石化区评估范围。
东埔农场	一级	350	100%	东埔农场评估范围。
青坑林场	一级	330	100%	青坑林场评估范围。
葵潭农场	一级	335	100%	葵潭农场评估范围。

注：上表中级别价为容积率 2.0 的平均楼面地价

表 9 惠来县住宅用地基准地价级别范围

级别价单位：元/平方米（平均楼面地价）

区域	级别	级别价	级别面积比例	级别范围（北—东—南—西）
惠来县城（含东陇镇）	一级	795	3.02%	北起广鸣路北侧横向支路及其延长线-环城西路-人民广场南侧横向支路-向东路-香格里拉花园东侧第二条纵向支路—东安村南侧横向支路-雷岭河-东福村北侧横向支路及其延长线-东华路-南环二路南侧横向规划路及其延长线-南环二路南侧横向规划路及支路-南大门街西侧第一条纵向支路-葵馨豪庭南侧第一条横向支路-盐岭河围合区域。
	二级	520	5.92%	北起沈海高速-雷岭河-赤洲村南侧第一条横向规划路-庆平路东侧纵向规划路-南环二路-华强路-葵和大道-盐岭河围合区域（扣除一级区域）。
	三级	400	91.06%	县城评估范围内的其他区域。
隆江镇	一级	595	3.48%	北起 337 省道改道北侧第一条横向规划路-善德大道-创华府南侧横向支路-隆江中学南

区域	级别	级别价	级别面积比例	级别范围（北—东—南—西）
				侧横向规划路-隆江二小东侧横向支路-200 乡道-隆江围合区域。
	二级	430	4.01%	北起深汕高速-善德大道北侧沟渠-337 省道改线以北 100 米-风光村西侧道路-华美村与月潭村交界处规划路-华美村北侧纵向规划路及其延长线-200 乡道及其延长线-象湖村东村第一条支路围合区域（扣除一级区域）。
	三级	380	92.51%	隆江镇评估范围的其他区域。
葵潭镇	一级	530	1.37%	北起慈云世铿学校南侧横向道路-葵潭镇校北侧横向规划路--324 国道东侧纵向规划路-康德路南侧第二条纵向支路-337 省道西侧纵向规划路-工业大道-工业大道西侧纵向道路-葵峰医院南侧横向规划路-潮惠高速出口匝道延长道路围合区域。
	二级	400	1.73%	北起 324 国道以北 100 米-潮惠高速出口匝道-潮惠高速东侧纵向规划路-世铿院北侧横向规划路-葵潭镇校北侧横向规划路-324 国道东侧第二条纵向规划路-文化路南侧横向规划路-文化路南侧纵向规划路-文化路南侧第二条规划路-葵潭站东侧纵向规划路-厦深高铁线-337 省道南侧第二条纵向道路-工业大道南侧第二条横向道路-337 省道南侧第三条纵向道路-工业大道南侧横向规划路-中英文学校南侧规划路-潮惠高速东侧纵向规划路-324 国道以南 100 米围合区域（扣除一级区域）。
	三级	335	96.90%	葵潭镇评估范围的其他区域。
华湖镇	一级	480	1.10%	北起葵和大道以北 100 米-235 省道-葵和大道南侧道路-华西大道-葵和大道以南 100 米-雷岭河围合区域。
	二级	395	6.30%	北起坪田村北侧道路-华湖中学西侧规划路-华湖中学南侧横向规划路及其延长线-235 省道东侧第四条纵向规划路-葵和大道南侧规划路-雷岭河围合区域（扣除一级区域）。
	三级	355	92.60%	华湖镇评估范围的其他区域。
神泉镇	一级	530	2.88%	北起神泉镇小学南侧道路及延伸规划路-神泉中学东侧纵向规划路-神泉镇政府北侧道路-235 省道及延伸规划路-滨海花园南侧第二条道路-滨海花园南侧横向道路围合区域。
	二级	385	10.19%	北起神泉镇小学北侧规划路-科教西路-神泉镇政府北侧规划路-235 省道东侧纵向规划路-澳角村北侧规划路及延伸道路-华家村北侧横

区域	级别	级别价	级别面积比例	级别范围（北—东—南—西）
				向规划路-华家村东北侧纵向规划路及其延长线-芦园小学东侧第二条纵向规划路-惠来海滨度假村南侧海洋围合区域（扣除一级区域）。
	三级	330	86.93%	神泉镇评估范围的其他区域。
靖海镇	一级	500	2.09%	北起 106 县道以西 100 米-106 县道以东 50 米-靖海中心小学西侧纵向道路-靖海中心小学南侧第二条横向道路-125 乡道南侧道路-宝喜大道-106 县道以西 50 米-惠来宝喜高级中学东南侧纵向支路围合区域。
	二级	370	8.23%	1.北起靖电大道及延伸规划路-106 县道以西 50 米-106 县道-工业大道-106 县道-靖电大道-北星村西侧纵向规划路-北星村南侧河流-西丰村东侧纵向规划路围合区域（扣除一级区域）。 2.北起 106 县道以西 50 米-106 县道-南外村北侧河流-评估范围线-123 乡道南侧规划路围合区域。
	三级	330	89.68%	靖海镇评估范围的其他区域。
前詹镇	一级	500	1.08%	北起 106 县道以北 50 米-中学路东侧纵向道路-西门广场南侧横向道路-水产站西侧第一条横向规划路围合区域。
	二级	375	4.20%	北起神前路南侧第一条横向规划路-前桥路及其延长线-南海-评估范围界线-滨海路西侧河流-前詹村西侧第一条纵向规划路-前詹村南西侧第一条横向规划路围合区域（扣除一级区域）。
	三级	330	94.72%	前詹镇评估范围的其他区域。
溪西镇	一级	480	5.44%	北起尊炉村西南侧横向规划路-337 省道改线北侧第一条横向规划路--尊炉村东侧河流-新圩村北侧沟渠-溪一村东侧沟渠-尖坑村东侧沟渠西侧纵向规划路-337 省道围合区域。
	二级	320	94.56%	溪西镇评估范围的其他区域。
鳌江镇	一级	355	2.83%	北起 102 县道北侧横向规划路-鳌江中心小学西侧第一条纵向道路-葵潭农场中心小学东北侧横向规划路-昊畔村西侧第二条纵向道路-溪头村西侧纵向道路-溪头村北侧横向道路-鳌江中心小学西侧第三条纵向道路围合区域。
	二级	235	97.17%	鳌江镇评估范围的其他区域。

区域	级别	级别价	级别面积比例	级别范围（北—东—南—西）
仙庵镇	一级	350	20.23%	北起评估范围界线-南海-唐华学校南侧横向规划路及其延长线-四美村西南侧横向规划路-镇政府北侧纵向规划路-108 乡道-沈海高速围合区域。
	二级	240	79.77%	仙庵镇评估范围的其他区域。
侨园镇	一级	360	2.86%	北起 337 省道-大南山华侨中学东侧第二条纵向道路-第一社区北侧横向规划道路-228 乡道-231 乡道西侧第二条纵向规划道路围合区域。
	二级	250	97.14%	侨园镇评估范围的其他区域。
岐石镇	一级	345	2.41%	1、北起 338 省道以北 50 米-新兴街东侧纵向道路-338 省道以南 50 米-览表村西侧河流围合区域； 2、北起 246 乡道北侧第二条横向规划路-岐石中学西侧纵向道路-岐石中学北侧横向道路-岐石中学东侧纵向道路-卫生院南侧横向道路围合区域。
	二级	240	97.59%	岐石镇评估范围的其他区域。
周田镇	一级	330	2.10%	北起周田中学北侧横向道路-105 乡道以东 100 米-119 乡道南侧横向道路-兴华路西侧纵向规划路-派出所北侧横向道路-派出所东侧纵向规划路-西环路东侧第一条纵向道路围合区域。
	二级	235	97.90%	周田镇评估范围的其他区域。
东港镇	一级	330	1.08%	北起东港镇政府北侧横向规划路-派出所西侧沟渠-东新大街南侧横向规划路-集贸市场东侧第二条纵向道路-深汕高速北侧横向规划路-东港村西侧纵向规划路围合区域。
	二级	230	98.92%	东港镇评估范围的其他区域。
大南海石化工业区	一级	350	100%	大南海工业石化区评估范围。
东埔农场	一级	240	100%	东埔农场评估范围。
青坑林场	一级	230	100%	青坑林场评估范围。
葵潭农场	一级	230	100%	葵潭农场评估范围。

注：上表中级别价为容积率 2.0 的平均楼面地价

表 10 惠来县工业用地基准地价级别范围

级别价单位：元/平方米（地面地价）

区域	级别	级别价	级别面积比例	级别范围（北—东—南—西）
惠来县城（含东陇镇）	一级	535	5.82%	北起惠来同仁雅思实验学校北侧横向规划路-沈海高速-惠来一中北侧第一条横向规划路-雷岭河-南环二路-华强路围合区域。
	二级	430	6.68%	北起梅北村北侧第二条横向道路-东郊村东侧纵向规划路-雷岭河-溪洋村南侧横向规划路-高铁线-东陇村西侧纵向沟渠-沈海高速-北山村东侧纵向规划路围合区域（扣除一级区域）。
	三级	340	87.50%	县城评估范围内的其他区域。
隆江镇	一级	420	6.69%	北起337省道改道北侧第一条横向规划路-善德大道-创华府南侧横向支路-隆江中学南侧横向规划路-隆江二小东侧横向支路-200乡道-隆江围合区域。
	二级	335	93.31%	隆江镇评估范围的其他区域。
葵潭镇	一级	405	2.47%	北起潮惠高速-世铿院北侧横向规划路-葵潭镇校北侧横向规划路-324国道东侧纵向规划路-厦深高铁线-337省道南侧第二条纵向道路-工业大道南侧第二条横向道路-龙华街规划路-葵鳌路南侧第二条横向规划路-中英文学校南侧规划路-潮惠高速出口匝道-潮惠高速东侧围合区域。
	二级	335	97.53%	葵潭镇评估范围的其他区域。
华湖镇	一级	375	8.13%	北起坪田村北侧道路-华湖中学西侧规划路-华湖中学南侧横向规划路及其延长线-235省道东侧第五条纵向规划路-葵和大道南侧规划路-雷岭河围合区域。
	二级	330	91.87%	华湖镇评估范围的其他区域。
神泉镇	一级	345	16.34%	北起神泉镇小学北侧规划路-科教西路-神泉镇政府北侧规划路-235省道东侧纵向规划路-澳角村北侧规划路及延伸道路-华家村北侧横向规划路-桃美村东侧规划路-评估范围线-惠来海滨度假村南侧海洋围合区域。
	二级	310	83.66%	神泉镇评估范围的其他区域。
靖海镇	一级	330	16.26%	北起工业大道-靖海电厂-南海-南外村北侧河流-106县道以西150米围合区域。
	二级	310	83.74%	靖海镇评估范围的其他区域。
前詹镇	一级	345	19.67%	北起詹厝田村南侧第一条横向规划路-赤澳村西侧第二条纵向规划路-106县道以北150

区域	级别	级别价	级别面积比例	级别范围（北—东—南—西）
				米-神前路南侧第一条横向规划路-前桥路及其延长线-南海-评估范围界线围合区域。
	二级	310	80.33%	前詹镇评估范围的其他区域。
溪西镇	一级	340	5.44%	北起尊炉村西南侧横向规划路-337 省道改线北侧第一条横向规划路--尊炉村东侧河流-新圩村北侧沟渠-溪一村东侧沟渠-尖坑村东侧沟渠西侧纵向规划路-337 省道围合区域。
	二级	310	94.56%	溪西镇评估范围的其他区域。
鳌江镇	一级	320	100%	鳌江镇评估范围。
仙庵镇	一级	320	100%	仙庵镇评估范围。
侨园镇	一级	320	100%	侨园镇评估范围。
岐石镇	一级	320	100%	岐石镇评估范围。
周田镇	一级	320	100%	周田镇评估范围。
东港镇	一级	320	100%	东港镇评估范围。
大南海石化工业区	一级	345	100%	大南海工业石化区评估范围。
东埔农场	一级	310	100%	东埔农场评估范围。
青坑林场	一级	310	100%	青坑林场评估范围。
葵潭农场	一级	320	100%	葵潭农场评估范围。

注：上表中级别价为容积率 1.5 的地面地价

表 11 惠来县公共管理与公共服务用地基准地价级别范围

级别价单位：元/平方米（地面地价）

区域	级别	级别价	级别面积比例	级别范围（北—东—南—西）
惠来县城（含东陇镇）	一级	500	4.62%	北起侨城路以北 50 米-沈海高速-雷岭河-南环二路-盐岭河围合区域。
	二级	445	6.61%	北起梅北村北侧第二条横向道路-东郊村东侧纵向规划路-英内村东侧纵向规划路-沈海高速-雷岭河-赤洲村南侧第一条横向规划路-庆平路东侧纵向规划路-南环二路-华强路-葵和大道-北山村东侧纵向规划路围合区域（扣除一级区域）。
	三级	390	88.80%	县城评估范围内的其他区域。
隆江镇	一级	445	6.69%	北起深汕高速-善德大道北侧沟渠-337 省道改线以北 100 米-风光村西侧道路-华美村与月潭村交界处规划路-华美村北侧纵向规划路及其延长线-200 乡道及其延长线围合区域。

区域	级别	级别价	级别面积比例	级别范围（北—东—南—西）
	二级	385	93.31%	隆江镇评估范围的其他区域。
葵潭镇	一级	420	3.09%	北起潮惠高速-世铿院北侧横向规划路-葵潭镇校北侧横向规划路-葵潭中学东侧规划路-文化路南侧第二条横向规划路-葵潭站东侧纵向规划路-厦深高铁线-337 省道南侧第二条纵向道路-工业大道南侧第二条横向道路-龙华街规划路-葵鳌路南侧第二条横向规划路-中英文学校南侧规划路-潮惠高速出口匝道-潮惠高速东侧围合区域。
	二级	375	96.91%	葵潭镇评估范围的其他区域。
华湖镇	一级	425	7.40%	北起坪田村北侧道路-华湖中学西侧规划路-华湖中学南侧横向规划路及其延长线-235 省道东侧第四条纵向规划路-葵和大道南侧规划路-雷岭河围合区域。
	二级	365	92.60%	华湖镇评估范围的其他区域。
神泉镇	一级	430	17.80%	北起神泉镇小学北侧规划路-科教西路-大学路及延伸规划路-235 省道东侧第三条纵向规划路-澳角村北侧规划路及延伸道路-华家村北侧横向规划路-华家村东北侧纵向规划路及其延长线-芦园小学东侧第二条纵向规划路-惠来海滨度假村南侧海洋围合区域。
	二级	380	82.20%	神泉镇评估范围的其他区域。
靖海镇	一级	400	12.53%	1、北起工业大道-驿后村东侧规划路-宝喜大道-106 县道以西 150 米围合区域。 2、北起南外村北侧河流-南海-望海北路北侧横向规划路及其延长线-106 县道以西 50 米围合区域。
	二级	370	87.47%	靖海镇评估范围的其他区域。
前詹镇	一级	425	5.28%	北起神前路南侧第一条横向规划路-前桥路及其延长线-南海-评估范围界线-滨海路西侧河流-前詹村西侧第一条纵向规划路-前詹村南西侧第一条横向规划路围合区域（扣除一级区域）。
	二级	370	94.72%	前詹镇评估范围的其他区域。
溪西镇	一级	400	5.44%	北起尊炉村西南侧横向规划路-337 省道改线北侧第一条横向规划路--尊炉村东侧河流-新圩村北侧沟渠-溪一村东侧沟渠-尖坑村东侧沟渠西侧纵向规划路-337 省道围合区域。
	二级	375	94.56%	溪西镇评估范围的其他区域。

区域	级别	级别价	级别面积比例	级别范围（北—东—南—西）
鳌江镇	一级	330	100%	鳌江镇评估范围。
仙庵镇	一级	330	100%	仙庵镇评估范围。
侨园镇	一级	335	100%	侨园镇评估范围。
岐石镇	一级	330	100%	岐石镇评估范围。
周田镇	一级	330	100%	周田镇评估范围。
东港镇	一级	330	100%	东港镇评估范围。
大南海石化工业区	一级	375	100%	大南海工业石化区评估范围。
东埔农场	一级	330	100%	东埔农场评估范围。
青坑林场	一级	330	100%	青坑林场评估范围。
葵潭农场	一级	330	100%	葵潭农场评估范围。

（三）惠来县商服路线价

表 12 惠来县县城商服路线价

序号	区段名称	区段起止	路线价 (元/平方米)
1	南门大街 2	北至葵和大道，南至南环一路	2950
2	葵和大道 3	东至站南路，西至梅美路	2820
3	南门大街 1	北至惠东路，南至葵和大道	2750
4	东河路	北至东湖路路口，南至葵和大道	2640
5	站南路	北至葵和大道，南至南环一路	2500
6	葵南一街	东至东河路，西至南门大街	2400
7	葵和大道 4	东至东华路，西至站南路	2250
8	葵南二街	东至东河路，西至南门大街	2150
9	环城西路 2	东至南门大街，西至惠西路路口	2150
10	南环一路 2	东至南门大街，西至梅美路	2070
11	环城东路	北至向东路，南至南门大街	2050
12	236 省道 1	北至惠西路路口，南至南环一路	2020
13	东湖路	北至向东路，南至东河路路口	2000
14	葵南三街	东至东河路，西至南门大街	1955
15	新南路	北至葵和大道，南至葵阳公园	1950
16	梅美路	北至葵和大道，南至南环一路	1900
17	南环一路 3	东至站南路，西至南门大街	1900

序号	区段名称	区段起止	路线价 (元/平方米)
18	南门大街 3	北至南环一路，南至南环二路	1880
19	惠东路	东至环城东路，西至环城西路	1840
20	南环一路 1	东至梅美路，西至盐岭河	1800
21	惠西路	东至环城西路，西至 236 省道	1790
22	环城西路 1	北至广鸣路，南至惠东路楼口	1720
23	葵和大道 2	东至梅美路，西至盐岭河	1610
24	广鸣路	东至环城西路，西至盐岭河	1400
25	葵和大道 5	东至雷岭河，西至东华路	1380
26	葵和大道 1	东至盐岭河，西至寄陇水泥预制厂东侧水沟	1260
27	236 省道 2	北至南环一路，南至规划路	1150

注：1、上表中的商服路线价，设定的标准宽度 4.5 米、标准深度 15 米的 2.0 容积率下平均楼面地价；

2、商服路线价：是通过对面临特定街道、使用价值相等的市街地，根据不同区域、类型，设定标准宽度为 4.5 米，标准深度为 15 米，求取在该深度上商服用地的平均楼面单价并附设于特定街道上，即得到该街道的商服路线价。

3、标准深度：在城市中随着土地离道路距离的增加，道路对土地利用价值影响为零时的深度即为商服路线价区段的标准深度。

第四章 惠来县城镇基准地价修正体系

按照规程要求评估的基准地价，对反映土地市场地价水平，宏观控制地价、引导土地交易和流动等，具有很大作用。但是，为了更好地满足地价管理、土地市场管理和土地资产管理的需要，自然资源主管部门和其他一些部门、机构，仅仅掌握基准地价是不够的，有时还需掌握宗地的具体价格。编制宗地地价修正体系，正是在分析宗地地价的影响因素同基准地价、宗地地价之间关系的基础上，采用比较法的原理，建立基准地价、宗地地价及其影响因素之间的关系，编制出基准地价在不同因素条件下修正为宗地地价的修正系数体系。

一、惠来县城基准地价修正体系

表 13 惠来县县城各用途修正体系汇总表

用途		商服用地		住宅用地	工业用地	公共管理与公共服务用地
		路线价	级别价			
区域因素修正			√	√	√	√
个别因素修正	容积率修正	√	√	√		√
	剩余年期修正	√	√	√	√	√
	临路状况修正		√			
	临街深度修正	√				
	宽深比修正		√			
	街角地修正	√	√			
	宗地形状修正		√	√	√	√
	景观环境修正			√		
	铁路高速公路沿线			√		
	土地用途修正	√	√			√
	开发程度修正	√	√	√	√	√
	期日修正修正	√	√	√	√	√

注：1、上表仅为基准地价修正体系汇总表；

2、各土地用途的个别因素选取及具体应用需参照第五章基准地价评估成果应用及建议章节内容。

（一）商服用地宗地地价修正体系

以下各种用途区域因素修正体系中涉及因素因子距离量算的，均量算直线距离，且距离区间值含下不含上。

1、区域因素修正系数

表 14 I 级商服用地宗地地价区域因素修正系数_县城

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
繁华影响度	距商服中心距离（米）	因素说明	[0,400)	[400,800)	[800,1200)	[1200,1600)	≥1600
		修正值	0.0249	0.0125	0	-0.0122	-0.0243
	距宾馆酒店距离（米）	因素说明	[0,300)	[300,600)	[600,900)	[900,1200)	≥1200
		修正值	0.0171	0.0086	0	-0.0084	-0.0167
	距集贸市场距离（米）	因素说明	[0,250)	[250,500)	[500,750)	[750,1000)	≥1000
		修正值	0.0198	0.0099	0	-0.0097	-0.0193
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集，道路通达度高	周边路网较密集，道路通达度较高	周边路网密集度一般，道路通达度一般	周边路网较稀疏，道路通达度较低	周边路网稀疏，道路通达度低
		修正值	0.0213	0.0107	0	-0.0104	-0.0208
	距汽车站（客运）距离（米）	因素说明	[0,400)	[400,800)	[800,1200)	[1200,1600)	≥1600
		修正值	0.008	0.004	0	-0.0039	-0.0078
	距高铁站距离（米）	因素说明	[0,3000)	[3000,6000)	[6000,9000)	[9000,12000)	≥12000
		修正值	0.0074	0.0037	0	-0.0037	-0.0073
基础设施状况	供水条件	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压稳定，断水频率小	水压较稳定，断水频率较小	水压较不稳定，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	0.0114	0.0057	0	-0.0056	-0.0111
	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	0.0096	0.0048	0	-0.0047	-0.0094

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	电压稳定，断电频率小	电压较稳定，断电频率较小	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电修正经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0109	0.0055	0	-0.0053	-0.0106
人口状况	人口密度（客流人口）	因素说明	客流人口稠密区，客流人口密度大	客流人口较稠密区，客流人口密度较大	客流人口一般，客流人口密度一般	客流人口较稀疏区，客流人口密度较小	客流人口稀疏区，客流人口密度小
		修正值	0.0266	0.0133	0	-0.013	-0.0259
规划条件	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	0.0098	0.0049	0	-0.0048	-0.0095
	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	-0.0047	-0.0093

表 15 II 级商服用地宗地地价区域因素修正系数_县城

因素	因子	-	优	较优	一般	较差	劣
繁华影响度	距商服中心距离（米）	因素说明	[0,500)	[500,1000)	[1000,1500)	[1500,2000)	≥2000
		修正值	0.0247	0.0124	0	-0.0122	-0.0244
	距宾馆酒店距离（米）	因素说明	[0,400)	[400,800)	[800,1200)	[1200,1600)	≥1600
		修正值	0.017	0.0085	0	-0.0084	-0.0167
	距集贸市场距离（米）	因素说明	[0,350)	[350,700)	[700,1050)	[1050,1400)	≥1400
		修正值	0.0196	0.0098	0	-0.0097	-0.0194
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集，道路通达度高	周边路网较密集，道路通达度较高	周边路网密集度一般，道路通达度一般	周边路网较稀疏，道路通达度较低	周边路网稀疏，道路通达度低

因素	因子	-	优	较优	一般	较差	劣
		修正值	0.0212	0.0106	0	-0.0105	-0.0209
	距汽车站 (客运) 距 离 (米)	因素说明	[0,450)	[450,900)	[900,1350)	[1350,1800)	≥1800
		修正值	0.008	0.004	0	-0.004	-0.0079
	距高铁站距 离 (米)	因素说明	[0,2200)	[2200,4400)	[4400,6600)	[6600,8800)	≥8800
		修正值	0.0074	0.0037	0	-0.0037	-0.0073
基础设施状况	供水条件	因素说明	水压很稳定, 没有断水现象	水压稳定, 断水频率小	水压较稳定, 断水频率较小	水压较不稳定, 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	0.0113	0.0057	0	-0.0056	-0.0111
	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	0.0095	0.0048	0	-0.0047	-0.0094
	供电条件	因素说明	电压很稳定, 没有断电现象	电压稳定, 断电频率小	电压较稳定, 断电频率较小	电压较不稳定, 断电现象时有发生	电压很不稳定, 断电修正经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.0108	0.0054	0	-0.0054	-0.0107
人口状况	人口密度 (客流人口)	因素说明	客流人口稠密区, 客流人口密度大	客流人口较稠密区, 客流人口密度较大	客流人口一般, 客流人口密度一般	客流人口较稀疏区, 客流人口密度较小	客流人口稀疏区, 客流人口密度小
		修正值	0.0264	0.0132	0	-0.013	-0.026
规划条件	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	0.0097	0.0049	0	-0.0048	-0.0096

因素	因子	-	优	较优	一般	较差	劣
	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	0.0094	0.0047	0	-0.0047	-0.0093

表 16 III级商服用地宗地地价区域因素修正系数_县城

因素	因子	-	优	较优	一般	较差	劣
繁华影响度	距商服中心距离（米）	因素说明	[0,550)	[550,1100)	[1100,1650)	[1650,2200)	≥2200
		修正值	0.0229	0.0115	0	-0.0108	-0.0215
	距宾馆酒店距离（米）	因素说明	[0,500)	[500,1000)	[1000,1500)	[1500,2000)	≥2000
		修正值	0.0157	0.0079	0	-0.0074	-0.0148
	距集贸市场距离（米）	因素说明	[0,500)	[500,1000)	[1000,1500)	[1500,2000)	≥2000
		修正值	0.0182	0.0091	0	-0.0086	-0.0171
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集，道路通达度高	周边路网较密集，道路通达度较高	周边路网密集度一般，道路通达度一般	周边路网较稀疏，道路通达度较低	周边路网稀疏，道路通达度低
		修正值	0.0196	0.0098	0	-0.0092	-0.0184
	距汽车站（客运）距离（米）	因素说明	[0,550)	[550,1100)	[1100,1650)	[1650,2200)	≥2200
		修正值	0.0074	0.0037	0	-0.0035	-0.0069
	距高铁站距离（米）	因素说明	[0,1500)	[1500,3000)	[3000,4500)	[4500,6000)	≥6000
		修正值	0.0068	0.0034	0	-0.0032	-0.0064
基础设施状况	供水条件	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压稳定，断水频率小	水压较稳定，断水频率较小	水压较不稳定，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	0.0104	0.0052	0	-0.0049	-0.0098

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	0.0088	0.0044	0	-0.0042	-0.0083
	供电条件	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压稳定，断电频率小	电压较稳定，断电频率较小	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电修正经常发生，且持续时间长
		修正值	0.01	0.005	0	-0.0047	-0.0094
人口状况	人口密度（客流人口）	因素说明	客流人口稠密区，客流人口密度大	客流人口较稠密区，客流人口密度较大	客流人口一般，客流人口密度一般	客流人口较稀疏区，客流人口密度较小	客流人口稀疏区，客流人口密度小
		修正值	0.0244	0.0122	0	-0.0115	-0.023
规划条件	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	0.009	0.0045	0	-0.0042	-0.0084
	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	0.0087	0.0044	0	-0.0041	-0.0082

表 17 IV级商服用地宗地地价区域因素修正系数_县城

因素	因子	-	优	较优	一般	较差	劣
繁华影响度	距商服中心距离（米）	因素说明	[0,650)	[650,1300)	[1300,1950)	[1950,2600)	≥2600
		修正值	0.0202	0.0101	0	-0.01	-0.0199
		因素说明	[0,600)	[600,1200)	[1200,1800)	[1800,2400)	≥2400

因素	因子	-	优	较优	一般	较差	劣
	距宾馆酒店距离（米）	修正值	0.0139	0.007	0	-0.0068	-0.0136
	距集贸市场距离（米）	因素说明	[0,650)	[650,1300)	[1300,1950)	[1950,2600)	≥2600
		修正值	0.016	0.008	0	-0.0079	-0.0158
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集，道路通达度高	周边路网较密集，道路通达度较高	周边路网密集度一般，道路通达度一般	周边路网较稀疏，道路通达度较低	周边路网稀疏，道路通达度低
		修正值	0.0173	0.0087	0	-0.0085	-0.017
	距汽车站（客运）距离（米）	因素说明	[0,600)	[600,1200)	[1200,1800)	[1800,2400)	≥2400
		修正值	0.0065	0.0033	0	-0.0032	-0.0064
	距高铁站距离（米）	因素说明	[0,1800)	[1800,3600)	[3600,5400)	[5400,7200)	≥7200
		修正值	0.006	0.003	0	-0.003	-0.0059
基础设施状况	供水条件	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压稳定，断水频率小	水压较稳定，断水频率较小	水压较不稳定，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	0.0092	0.0046	0	-0.0046	-0.0091
	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	0.0078	0.0039	0	-0.0038	-0.0076
	供电条件	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压稳定，断电频率小	电压较稳定，断电频率较小	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电修正经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0088	0.0044	0	-0.0044	-0.0087

因素	因子	-	优	较优	一般	较差	劣
人口状况	人口密度 (客流人口)	因素说明	客流人口稠密区，客流人口密度大	客流人口较稠密区，客流人口密度较大	客流人口一般，客流人口密度一般	客流人口较稀疏区，客流人口密度较小	客流人口稀疏区，客流人口密度小
		修正值	0.0215	0.0108	0	-0.0106	-0.0212
规划条件	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	0.0079	0.004	0	-0.0039	-0.0078
	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	0.0077	0.0039	0	-0.0038	-0.0076

2、个别因素修正系数

(1) 容积率修正

表 18 商服用地容积率修正系数表

容积率	≤0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2
修正系数	1.778	1.651	1.551	1.468	1.399	1.339	1.287	1.241
容积率	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
修正系数	1.2	1.163	1.13	1.1	1.072	1.046	1.022	1
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8
修正系数	0.973	0.95	0.93	0.911	0.892	0.874	0.859	0.843
容积率	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.829	0.815	0.803	0.789	0.777	0.765	0.755	0.744
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	0.733	0.723	0.716	0.706	0.697	0.689	0.681	0.674
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2
修正系数	0.667	0.657	0.652	0.644	0.638	0.631	0.626	0.62
容积率	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6
修正系数	0.614	0.609	0.601	0.598	0.591	0.585	0.582	0.578
容积率	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8
修正系数	0.573	0.568	0.562	0.558	0.555	0.551	0.545	0.543

容积率	6.9	7	7.1	7.2	7.3	7.4	7.5	7.6
修正系数	0.538	0.535	0.53	0.527	0.523	0.52	0.515	0.513
容积率	7.7	7.8	7.9	8	8.1	8.2	8.3	8.4
修正系数	0.508	0.506	0.501	0.498	0.496	0.493	0.49	0.487
容积率	8.5	8.6	8.7	8.8	8.9	9	9.1	9.2
修正系数	0.485	0.483	0.48	0.476	0.473	0.471	0.469	0.467
容积率	9.3	9.4	9.5	9.6	9.7	9.8	9.9	10
修正系数	0.463	0.46	0.457	0.455	0.454	0.451	0.448	0.447

注：1、当容积率大于 10 时，用公式 $y = 1.4105x^{-0.499}$ 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、规划容积率=地上计容总建筑面积/计算指标用地面积，实际容积率=地上计容总建筑面积/证载用地面积，当出现规划容积率与实际容积率不一致时，以实际容积率进行修正；

3、在进行商住综合用地评估时，商服用地地价计算使用的是商服部分的容积率，即：商服部分容积率 = 计算容积率商服建筑面积/土地总面积；

4、商务金融用地、旅馆用地不适用此容积率修正系数表。

表 19 商务金融用地、旅馆用地容积率修正系数表

容积率	≤0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2
修正系数	1.669	1.56	1.474	1.403	1.343	1.292	1.247	1.208
容积率	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
修正系数	1.173	1.141	1.112	1.086	1.062	1.04	1.019	1
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8
修正系数	0.976	0.953	0.933	0.913	0.895	0.877	0.861	0.846
容积率	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.831	0.817	0.804	0.791	0.779	0.768	0.757	0.746
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	0.736	0.726	0.717	0.708	0.699	0.691	0.683	0.675
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2
修正系数	0.668	0.66	0.653	0.647	0.64	0.634	0.627	0.621
容积率	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6
修正系数	0.615	0.61	0.604	0.599	0.593	0.588	0.583	0.579
容积率	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8
修正系数	0.574	0.569	0.565	0.56	0.556	0.552	0.548	0.544
容积率	6.9	7	7.1	7.2	7.3	7.4	7.5	7.6
修正系数	0.54	0.536	0.532	0.528	0.525	0.521	0.518	0.514
容积率	7.7	7.8	7.9	8	8.1	8.2	8.3	8.4
修正系数	0.511	0.508	0.504	0.501	0.498	0.495	0.492	0.489

容积率	8.5	8.6	8.7	8.8	8.9	9	9.1	9.2
修正系数	0.486	0.484	0.481	0.478	0.475	0.473	0.47	0.468
容积率	9.3	9.4	9.5	9.6	9.7	9.8	9.9	10
修正系数	0.465	0.463	0.46	0.458	0.455	0.453	0.451	0.449

注：1、当容积率大于 10 时，用公式 $y=1.4121x^{-0.498}$ 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、规划容积率=地上计容总建筑面积/计算指标用地面积，实际容积率=地上计容总建筑面积/证载用地面积，当出现规划容积率与实际容积率不一致时，以实际容积率进行修正；

3、在进行商住综合用地评估时，商服用地地价计算使用的是商服部分的容积率，即：商服部分容积率 = 计算容积率商服建筑面积/土地总面积。

(2) 剩余年期修正

按照商服用地土地还原率 6.39%，法定最高出让年期为 40 年，计算商服用地使用年期修正系数。年期修正系数计算公式及计算结果如下：

$$K = \frac{1 - 1/(1+r)^{ml}}{1 - 1/(1+r)^m}$$

式中：K——年期修正系数；

ml——实际出让年期或剩余年限；

m——土地使用权出让最高年限；

r——土地还原率。

表 20 商服用地剩余年期修正系数表

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7
修正系数	0.0656	0.1272	0.1851	0.2396	0.2907	0.3388	0.3841
剩余年期	8	9	10	11	12	13	14
修正系数	0.4266	0.4665	0.5041	0.5393	0.5725	0.6037	0.633
剩余年期	15	16	17	18	19	20	21
修正系数	0.6605	0.6864	0.7108	0.7336	0.7552	0.7754	0.7944
剩余年期	22	23	24	25	26	27	28
修正系数	0.8122	0.829	0.8448	0.8596	0.8735	0.8866	0.8989
剩余年期	29	30	31	32	33	34	35
修正系数	0.9105	0.9214	0.9316	0.9412	0.9503	0.9588	0.9667
剩余年期	36	37	38	39	40	--	--
修正系数	0.9742	0.9813	0.9879	0.9941	1	--	--

注：当土地使用年期在上述使用年期之间时，年期修正系数采用上述公式计算确定。

(3) 临街深度修正

表 21 商服用地临街深度修正系数表

深度 (m)	$s \leq 8$	$8 < s \leq 12$	$12 < s \leq 15$	15
修正系数	1.15	1.12-1.04	1.04-1	1
深度 (m)	$15 < s \leq 18$	$18 < s \leq 22$	$22 < s \leq 26$	$26 < s \leq 30$
修正系数	1-0.95	0.95-0.88	0.88-0.82	0.82-0.75

注：1、路线价标准深度设定为 15 米。对于已建成项目，临街深度起计线为该建筑物的铺面，若为未建项目，临街深度起计线则为宗地红线临路一侧边线。

2、当宗地临街深度在上表设定的临街深度区间内时，临街深度修正系数采用内插法计算确定；

3、临街深度超过 30 米的宗地采用级别价系数修正法评估地价，不需进行本项修正。

(4) 宽深比修正

表 22 商服用地宽深比修正系数表（级别价系数修正法）

宽深比	≤ 0.15	0.15-0.2	0.2-0.3	0.3-0.6	0.6-0.7	0.7-0.8	> 0.8
修正系数	0.70	0.71-0.86	0.86-1	1-1.14	1.14-1.41	1.41-1.95	2.00

注：1、上表指的宽深比是临街土地临街面宽度与深度的比值；设定标准宽度为 4.5 米，当铺面宽度大于 4.5 米时，采用 4.5 米标准宽度与进深作比值修正；当铺面宽度小于 4.5 米，采用铺面实际宽度与进深作比值修正；

2、修正系数区间值含上不含下，区间内系数取值采用插值法确定；

3、临街深度大于 15 米和不临路的宗地不需进行本项修正；

4、采用路线价测算的宗地不需进行本项修正。

(5) 街角地修正

表 23 商服用地街角地修正系数表

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

注：1、采用路线价测算的宗地若旁街附设有路线价，则进行旁街影响加价率修正（旁街路线价的 20%），不需进行本项修正；

2、修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值；

3、修正系数区间值含上不含下。

(6) 临路状况修正

表 24 商服用地临路状况修正系数表

临路状况	不临路	临其他道路	临商服繁华路段
修正系数	0.85-0.95	1.00	1.05-1.15

注：1、本项仅适用于级别价系数修正法（用路线价评估时不需进行本项修正）；

2、商服繁华路段指镇区内有路线价的区段；

3、不临路状况说明：若宗地临规划道路，修正系数取高值；若宗地不临规划道路，修正系数取低值。

(7) 宗地形状修正

表 25 商服用地宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
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	1.06-1.04	1.04-1.02	1.00	0.98-0.96	0.96-0.94

注：1、用路线价评估时不需进行本项修正；
 2、修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值；
 3、修正系数区间值含上不含下。

(8) 开发程度修正

表 26 商服用地开发程度修正系数表

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 ²)	50-80	40-90	15-25	15-25	20-30	5-15	10-20
合计：155-285							

注：1、基准地价内涵设定土地开发程度为“五通一平”，若宗地开发程度未达“五通一平”，则根据宗地实际情况，对以上①~⑥项作减价修正；若宗地开发程度达“六通一平”，则根据宗地实际情况，对以上第⑦项作加价修正。该项修正为地面价修正系数，若对楼面地价进行修正，则需先转换为楼面地价修正系数，即开发程度楼面地价修正系数 = 开发程度地面价修正系数/容积率；
 2、费用标准的取值可根据宗地的开发难易程度在区间内合理取值。

(9) 楼层分配系数修正

该修正系数可以将平均楼面地价修正到待估楼层楼面地价，在进行套房评估，选择该单元所在楼层分配系数时需注意，若该物业为商住综合楼时，商服用地的总层数按商服用途楼层数计（不包括地下部分）。

表 27 商服用地楼层分配修正系数表 1

楼层	共 1 层	共 2 层	共 3 层	共 4 层	共 5 层	共 6 层	共 7 层	共 8 层
第 1 层	1	1.3184	1.6745	1.9869	2.269	2.4907	2.6915	2.8759
第 2 层	/	0.6816	0.8657	1.0271	1.173	1.2876	1.3915	1.4867
第 3 层	/	/	0.4598	0.5455	0.623	0.6839	0.739	0.7896
第 4 层	/	/	/	0.4405	0.503	0.5521	0.5967	0.6375
第 5 层	/	/	/	/	0.432	0.4742	0.5125	0.5475
第 6 层	/	/	/	/	/	0.5115	0.5528	0.5906
第 7 层	/	/	/	/	/	/	0.516	0.5513
第 8 层	/	/	/	/	/	/	/	0.5209

注：1.用于计算已建成项目（或者有规划指标可以确定具体楼层分布的待开发项目）中各楼层楼面地价；

2.上表系数适用于零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、公用设施营业网点用地、娱乐用地、其他商服用地。

表 28 商服用地楼层分配修正系数表 2

楼层	共 6 层	共 7 层	共 8 层	共 9 层	共 10 层	共 11 层	共 12 层	共 13 层	共 14 层	共 15 层	共 16 层	共 17 层	共 18 层
1	2.2996	2.432	2.5441	2.634	2.7118	2.7766	2.8323	2.8804	2.9278	2.9593	2.9916	3.0204	3.0457
2	0.9524	1.0075	1.0539	1.0912	1.1235	1.1503	1.1733	1.1933	1.2166	1.226	1.2394	1.2513	1.2618
3	0.8146	0.8616	0.9013	0.9331	0.9608	0.9837	1.0034	1.0205	1.0413	1.0484	1.0599	1.0701	1.0791
4	0.7029	0.7435	0.7777	0.8052	0.8291	0.8488	0.8658	0.8806	0.8993	0.9047	0.9146	0.9234	0.9312
5	0.6169	0.6525	0.6825	0.7066	0.7276	0.7449	0.7598	0.7728	0.7899	0.7939	0.8026	0.8103	0.8172
6	0.6136	0.6549	0.685	0.7093	0.7303	0.7477	0.7627	0.7756	0.7929	0.7969	0.8056	0.8133	0.8202
7	/	0.648	0.6814	0.7119	0.733	0.7505	0.7655	0.7785	0.7958	0.7998	0.8086	0.8164	0.8232
8	/	/	0.6741	0.7081	0.7357	0.7532	0.7683	0.7814	0.7987	0.8028	0.8116	0.8194	0.8263
9	/	/	/	0.7006	0.728	0.756	0.7712	0.7843	0.8016	0.8058	0.8146	0.8224	0.8293
10	/	/	/	/	0.7202	0.7481	0.774	0.7872	0.8046	0.8087	0.8176	0.8254	0.8324
11	/	/	/	/	/	0.7402	0.7659	0.79	0.8075	0.8117	0.8206	0.8284	0.8354
12	/	/	/	/	/	/	0.7578	0.7818	0.8104	0.8146	0.8236	0.8315	0.8385
13	/	/	/	/	/	/	/	0.7736	0.802	0.8176	0.8266	0.8345	0.8415
14	/	/	/	/	/	/	/	/	0.7116	0.8091	0.8296	0.8375	0.8446
15	/	/	/	/	/	/	/	/	/	0.8007	0.821	0.8405	0.8476
16	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	0.8125	0.8319	0.8507
17	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	0.8233	0.842
18	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	0.8333

注：1.用于计算已建成项目（或者有规划指标可以确定具体楼层分布的待开发项目）中各楼层楼面地价。

2.上表系数适用于商务金融用地、旅馆用地。

(续表)

楼层	共 19 层	共 20 层	共 21 层	共 22 层	共 23 层	共 24 层	共 25 层	共 26 层	共 27 层	共 28 层	共 29 层	共 30 层
1	3.0686	3.0888	3.1066	3.1228	3.1373	3.1502	3.1619	3.1723	3.1816	3.1899	3.1972	3.2041
2	1.2712	1.2796	1.2871	1.2938	1.2997	1.3051	1.3099	1.3142	1.3181	1.3216	1.3246	1.3274
3	1.0871	1.0943	1.1007	1.1064	1.1115	1.1161	1.1202	1.1239	1.1272	1.1302	1.1328	1.1351
4	0.9381	0.9442	0.9498	0.9547	0.9591	0.9631	0.9666	0.9698	0.9727	0.9752	0.9775	0.9795
5	0.8232	0.8286	0.8335	0.8378	0.8417	0.8452	0.8483	0.8511	0.8536	0.8558	0.8578	0.8596
6	0.8263	0.8317	0.8366	0.8409	0.8448	0.8483	0.8514	0.8542	0.8568	0.859	0.861	0.8628
7	0.8294	0.8348	0.8397	0.8441	0.848	0.8515	0.8546	0.8574	0.8599	0.8622	0.8642	0.866
8	0.8324	0.8379	0.8428	0.8472	0.8511	0.8546	0.8578	0.8606	0.8631	0.8654	0.8674	0.8692
9	0.8355	0.841	0.8459	0.8503	0.8542	0.8578	0.8609	0.8638	0.8663	0.8686	0.8706	0.8724
10	0.8386	0.8441	0.849	0.8534	0.8574	0.8609	0.8641	0.8669	0.8695	0.8718	0.8738	0.8756
11	0.8416	0.8472	0.8521	0.8566	0.8605	0.8641	0.8673	0.8701	0.8727	0.875	0.877	0.8788
12	0.8447	0.8503	0.8552	0.8597	0.8637	0.8672	0.8704	0.8733	0.8759	0.8781	0.8802	0.882
13	0.8478	0.8534	0.8583	0.8628	0.8668	0.8704	0.8736	0.8765	0.879	0.8813	0.8834	0.8852
14	0.8508	0.8564	0.8614	0.8659	0.8699	0.8735	0.8767	0.8796	0.8822	0.8845	0.8866	0.8884
15	0.8539	0.8595	0.8646	0.869	0.8731	0.8767	0.8799	0.8828	0.8854	0.8877	0.8898	0.8916
16	0.857	0.8626	0.8677	0.8722	0.8762	0.8798	0.8831	0.886	0.8886	0.8909	0.893	0.8948
17	0.86	0.8657	0.8708	0.8753	0.8793	0.883	0.8862	0.8891	0.8918	0.8941	0.8962	0.8981
18	0.8513	0.8688	0.8739	0.8784	0.8825	0.8861	0.8894	0.8923	0.8949	0.8973	0.8994	0.9013
19	0.8425	0.86	0.877	0.8815	0.8856	0.8893	0.8926	0.8955	0.8981	0.9005	0.9026	0.9045
20	/	0.8511	0.8681	0.8847	0.8888	0.8924	0.8957	0.8987	0.9013	0.9037	0.9058	0.9077
21	/	/	0.8592	0.8757	0.8919	0.8956	0.8989	0.9018	0.9045	0.9069	0.909	0.9109
22	/	/	/	0.8668	0.8829	0.8987	0.902	0.905	0.9077	0.91	0.9122	0.9141
23	/	/	/	/	0.874	0.8897	0.9052	0.9082	0.9108	0.9132	0.9154	0.9173
24	/	/	/	/	/	0.8807	0.8962	0.9114	0.914	0.9164	0.9186	0.9205
25	/	/	/	/	/	/	0.8871	0.9023	0.9172	0.9196	0.9218	0.9237

楼层	共 19 层	共 20 层	共 21 层	共 22 层	共 23 层	共 24 层	共 25 层	共 26 层	共 27 层	共 28 层	共 29 层	共 30 层
26	/	/	/	/	/	/	/	0.8932	0.9081	0.9228	0.925	0.9269
27	/	/	/	/	/	/	/	/	0.899	0.9137	0.9282	0.9301
28	/	/	/	/	/	/	/	/	/	0.9046	0.919	0.9333
29	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	0.9099	0.9241
30	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	0.915

注：1.用于计算已建成项目（或者有规划指标可以确定具体楼层分布的待开发项目）中各楼层楼面地价。

2.上表系数适用于商务金融用地、旅馆用地。

(续表)

楼层	共 31 层	共 32 层	共 33 层	共 34 层	共 35 层	共 36 层	共 37 层	共 38 层	共 39 层	共 40 层
1	3.2091	3.2143	3.1914	3.1951	3.1974	3.2004	3.2031	3.2049	3.2069	3.2082
2	1.3294	1.3316	1.3221	1.3238	1.3246	1.3259	1.3269	1.3278	1.3286	1.3292
3	1.1369	1.1388	1.1398	1.1412	1.1419	1.143	1.1439	1.1447	1.1453	1.1459
4	0.981	0.9827	0.9848	0.986	0.9866	0.9875	0.9883	0.989	0.9896	0.99
5	0.8609	0.8623	0.8653	0.8664	0.8669	0.8678	0.8685	0.869	0.8695	0.8699
6	0.8641	0.8656	0.8685	0.8696	0.8701	0.871	0.8717	0.8723	0.8727	0.8731
7	0.8674	0.8688	0.8717	0.8728	0.8733	0.8742	0.8749	0.8755	0.876	0.8764
8	0.8706	0.872	0.8749	0.876	0.8765	0.8774	0.8781	0.8787	0.8792	0.8796
9	0.8738	0.8752	0.8781	0.8792	0.8797	0.8806	0.8813	0.8819	0.8824	0.8828
10	0.877	0.8784	0.8813	0.8824	0.8829	0.8838	0.8845	0.8851	0.8856	0.886
11	0.8802	0.8816	0.8845	0.8856	0.8861	0.887	0.8877	0.8883	0.8888	0.8892
12	0.8834	0.8848	0.8877	0.8888	0.8893	0.8902	0.8909	0.8915	0.892	0.8924
13	0.8866	0.8881	0.8908	0.8919	0.8925	0.8934	0.8941	0.8947	0.8952	0.8956
14	0.8898	0.8913	0.894	0.8951	0.8957	0.8966	0.8973	0.8979	0.8984	0.8988
15	0.893	0.8945	0.8972	0.8983	0.8989	0.8998	0.9005	0.9011	0.9016	0.902
16	0.8962	0.8977	0.9004	0.9015	0.9021	0.903	0.9037	0.9043	0.9048	0.9052
17	0.8994	0.9009	0.9036	0.9047	0.9053	0.9062	0.9069	0.9075	0.908	0.9084
18	0.9027	0.9041	0.9068	0.9079	0.9085	0.9094	0.9101	0.9107	0.9112	0.9116
19	0.9059	0.9073	0.91	0.9111	0.9117	0.9126	0.9133	0.9139	0.9144	0.9149
20	0.9091	0.9106	0.9132	0.9143	0.9149	0.9158	0.9165	0.9171	0.9176	0.9181
21	0.9123	0.9138	0.9164	0.9175	0.9181	0.919	0.9197	0.9203	0.9208	0.9213
22	0.9155	0.917	0.9196	0.9207	0.9213	0.9222	0.9229	0.9235	0.9241	0.9245
23	0.9187	0.9202	0.9228	0.9239	0.9245	0.9254	0.9261	0.9267	0.9273	0.9277
24	0.9219	0.9234	0.9259	0.9271	0.9277	0.9286	0.9293	0.9299	0.9305	0.9309

楼层	共 31 层	共 32 层	共 33 层	共 34 层	共 35 层	共 36 层	共 37 层	共 38 层	共 39 层	共 40 层
25	0.9251	0.9266	0.9291	0.9303	0.9309	0.9318	0.9325	0.9332	0.9337	0.9341
26	0.9283	0.9298	0.9323	0.9335	0.9341	0.935	0.9357	0.9364	0.9369	0.9373
27	0.9315	0.9331	0.9355	0.9367	0.9373	0.9382	0.9389	0.9396	0.9401	0.9405
28	0.9347	0.9363	0.9387	0.9399	0.9405	0.9414	0.9421	0.9428	0.9433	0.9437
29	0.9379	0.9395	0.9419	0.9431	0.9437	0.9446	0.9453	0.946	0.9465	0.9469
30	0.9334	0.9427	0.9451	0.9463	0.9469	0.9478	0.9485	0.9492	0.9497	0.9501
31	0.9242	0.9381	0.9483	0.9495	0.9501	0.951	0.9517	0.9524	0.9529	0.9534
32	/	0.9289	0.9437	0.9527	0.9533	0.9542	0.9549	0.9556	0.9561	0.9566
33	/	/	0.9346	0.9481	0.9565	0.9574	0.9581	0.9588	0.9593	0.9598
34	/	/	/	0.939	0.9597	0.9606	0.9613	0.962	0.9625	0.963
35	/	/	/	/	0.9505	0.9638	0.9645	0.9652	0.9657	0.9662
36	/	/	/	/	/	0.9534	0.9677	0.9684	0.969	0.9694
37	/	/	/	/	/	/	0.9586	0.9716	0.9722	0.9726
38	/	/	/	/	/	/	/	0.9625	0.9754	0.9758
39	/	/	/	/	/	/	/	/	0.9662	0.979
40	/	/	/	/	/	/	/	/	/	0.9699

注：1.用于计算已建成项目（或者有规划指标可以确定具体楼层分布的待开发项目）中各楼层楼面地价。

2.上表系数适用于商务金融用地、旅馆用地。

(10) 土地用途修正

表 29 商服用地土地用途修正系数表

一级类	二级类	含义	修正系数	三级类	含义	修正系数
商业服务业用地	商业用地	包括零售商业用地（指商铺、商场、超市、服装及小商品市场等用地）、批发市场用地（指以批发功能为主的市场用地）、餐饮用地（指饭店、餐厅、酒吧等用地）、旅馆用地（指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、有住宿功能的度假村等用地）、公用设施营业网点用地（指零售加油、加气、充换电站、电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等公用设施营业网点用地）。	1	零售商业用地	指商铺、商场、超市、服装及小商品市场等用地	1.00
				批发市场用地	指以批发功能为主的市场用地	0.90
				餐饮用地	指饭店、餐厅、酒吧等用地	1.00
				旅馆用地	指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、有住宿功能的度假村等用地	0.6
				公用设施营业网点用地	指零售加油、加气、充换电站、电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等公用设施营业网点用地	1.00
	商务金融用地	指金融保险、艺术传媒、研发设计、技术服务、物流管理中心等综合性办公用地	0.6	/	/	/
	娱乐用地	指各类娱乐、康体等设施用地；包括娱乐用地（指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧以及绿地率小于 65% 的大型游乐等设施用地）和康体用地（指高尔夫练习场、赛马场、溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及水上运动的陆域部分等用地）	0.8	/	/	/
	其他商服用地	指除以上之外的商业服务业用地，包括以观光娱乐为目的的直升机停机坪等通用航空、汽车维修站以及宠物医院、洗车场、洗染店、照相	1	/	/	/

一级类	二级类	含义	修正系数	三级类	含义	修正系数
		馆、理发美容店、洗浴场所、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用产品修理网点、物流营业网点等用地				

注：1、当土地用途只细分到一级类时，修正系数取 1.0；当土地用途细分到二级类、三级类时，参照对应的修正系数进行修正；

2、在进行综合用地评估时，对其商服用途部分土地类别修正取值参考第一点。

（二）住宅用地宗地地价修正体系

1、区域因素修正系数

表 30 I 级住宅用地宗地地价区域因素修正系数_县城

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	[0,450)	[450,900)	[900,1350)	[1350,1800)	≥1800
		修正值	0.0129	0.0065	0	-0.0064	-0.0127
	距集贸市场距离（米）	因素说明	[0,350)	[350,700)	[700,1050)	[1050,1400)	≥1400
		修正值	0.0121	0.0061	0	-0.006	-0.0119
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集，道路通达度高	周边路网较密集，道路通达度较高	周边路网密集度一般，道路通达度一般	周边路网较稀疏，道路通达度较低	周边路网稀疏，道路通达度低
		修正值	0.025	0.0125	0	-0.0123	-0.0246
	距汽车站（客运）距离（米）	因素说明	[0,450)	[450,900)	[900,1350)	[1350,1800)	≥1800
		修正值	0.0104	0.0052	0	-0.0052	-0.0103
	距高铁站距离（米）	因素说明	[0,2000)	[2000,4000)	[4000,6000)	[6000,8000)	≥8000
		修正值	0.0085	0.0043	0	-0.0042	-0.0084
基础设施状况	供水条件	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压稳定，断水频率小	水压较稳定，断水频率较小	水压较不稳定，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	0.0095	0.0048	0	-0.0047	-0.0093
	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

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
		修正值	0.0082	0.0041	0	-0.004	-0.008
	供电条件	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压稳定，断电频率小	电压较稳定，断电频率较小	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电修正经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0095	0.0048	0	-0.0047	-0.0094
公用设施完备度	距公园广场距离（米）	因素说明	[0,400)	[400,800)	[800,1200)	[1200,1600)	≥1600
		修正值	0.0049	0.0025	0	-0.0025	-0.0049
	距医院卫生站（米）	因素说明	[0,350)	[350,700)	[700,1050)	[1050,1400)	≥1400
		修正值	0.0052	0.0026	0	-0.0026	-0.0052
	距中学距离（米）	因素说明	[0,400)	[400,800)	[800,1200)	[1200,1600)	≥1600
		修正值	0.0051	0.0026	0	-0.0025	-0.005
	距小学距离（米）	因素说明	[0,350)	[350,700)	[700,1050)	[1050,1400)	≥1400
		修正值	0.0061	0.0031	0	-0.003	-0.006
	距幼儿园距离（米）	因素说明	[0,300)	[300,600)	[600,900)	[900,1200)	≥1200
		修正值	0.0053	0.0027	0	-0.0026	-0.0052
环境条件	景观条件优劣度	因素说明	自然景观好	自然景观较好	自然景观一般	自然景观较差	自然景观差
		修正值	0.0147	0.0074	0	-0.0073	-0.0145
	噪声污染	因素说明	无噪声污染	基本无噪声污染	有轻度噪声污染	噪声污染较严重	噪声污染严重
		修正值	0.0154	0.0077	0	-0.0076	-0.0152
人口状况	人口密度（常住人口密度）	因素说明	常住人口稠密区，常住人口密度大	常住人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口一般，常住人口密度一般	常住人口较稀疏区，常住人口密度较小	常住人口稀疏区，常住人口密度小
		修正值	0.0129	0.0065	0	-0.0064	-0.0127
社会经济发展状况	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	-0.0025	-0.0049
	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	0.0051	0.0026	0	-0.0025	-0.005

表 31 II 级住宅用地宗地地价区域因素修正系数_县城

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	[0,550)	[550,1100)	[1100,1650)	[1650,2200)	≥2200
		修正值	0.0113	0.0057	0	-0.0055	-0.011
	距集贸市场 距离（米）	因素说明	[0,450)	[450,900)	[900,1350)	[1350,1800)	≥1800
		修正值	0.0106	0.0053	0	-0.0052	-0.0103
交通 条件	道路通达度	因素说明	周边路网 密集，道 路通达度 高	周边路网 较密集， 道路通达 度较高	周边路网 密集度一 般，道路 通达度一 般	周边路网 较稀疏， 道路通达 度较低	周边路网稀 疏，道路通达 度低
		修正值	0.0219	0.011	0	-0.0107	-0.0213
	距汽车站 （客运）距 离（米）	因素说明	[0,500)	[500,1000)	[1000,1500)	[1500,2000)	≥2000
		修正值	0.0091	0.0046	0	-0.0045	-0.0089
	距高铁站距 离（米）	因素说明	[0,1500)	[1500,3000)	[3000,4500)	[4500,6000)	≥6000
		修正值	0.0075	0.0038	0	-0.0037	-0.0073
基础 设施 状况	供水条件	因素说明	水压很稳 定，没有 断水现象	水压稳 定，断水 频率小	水压较稳 定，断水 频率较小	水压较不 稳定，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	0.0083	0.0042	0	-0.0041	-0.0081
	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	0.0072	0.0036	0	-0.0035	-0.007
	供电条件	因素说明	电压很稳 定，没有 断电现象	电压稳 定，断电 频率小	电压较稳 定，断电 频率较小	电压较不 稳定，断 电现象时 有发生	电压很不稳 定，断电修正 经常发生，且 持续时间长
		修正值	0.0083	0.0042	0	-0.0041	-0.0081
公用 设施 完备 度	距公园广场 距离（米）	因素说明	[0,500)	[500,1000)	[1000,1500)	[1500,2000)	≥2000
		修正值	0.0043	0.0022	0	-0.0021	-0.0042
	距医院卫生 站（米）	因素说明	[0,450)	[450,900)	[900,1350)	[1350,1800)	≥1800
		修正值	0.0046	0.0023	0	-0.0023	-0.0045
	距中学距离 （米）	因素说明	[0,500)	[500,1000)	[1000,1500)	[1500,2000)	≥2000
		修正值	0.0045	0.0023	0	-0.0022	-0.0044
	距小学距离 （米）	因素说明	[0,450)	[450,900)	[900,1350)	[1350,1800)	≥1800
		修正值	0.0053	0.0027	0	-0.0026	-0.0052

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
	距幼儿园距离（米）	因素说明	[0,400)	[400,800)	[800,1200)	[1200,1600)	≥1600
		修正值	0.0046	0.0023	0	-0.0023	-0.0045
环境条件	景观条件优劣度	因素说明	自然景观好	自然景观较好	自然景观一般	自然景观较差	自然景观差
		修正值	0.0129	0.0065	0	-0.0063	-0.0126
	噪声污染	因素说明	无噪声污染	基本无噪声污染	有轻度噪声污染	噪声污染较严重	噪声污染严重
		修正值	0.0135	0.0068	0	-0.0066	-0.0131
人口状况	人口密度（常住人口密度）	因素说明	常住人口稠密区，常住人口密度大	常住人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口一般，常住人口密度一般	常住人口较稀疏区，常住人口密度较小	常住人口稀疏区，常住人口密度小
		修正值	0.0113	0.0057	0	-0.0055	-0.011
社会经济发展状况	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	0.0044	0.0022	0	-0.0021	-0.0042
	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	0.0045	0.0023	0	-0.0022	-0.0044

表 32 III级住宅用地宗地地价区域因素修正系数_县城

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	[0,650)	[650,1300)	[1300,1950)	[1950,2600)	≥2600
		修正值	0.0106	0.0053	0	-0.0051	-0.0101
	距集贸市场距离（米）	因素说明	[0,600)	[600,1200)	[1200,1800)	[1800,2400)	≥2400
		修正值	0.0099	0.005	0	-0.0047	-0.0094
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集，道路通达度高	周边路网较密集，道路通达度较高	周边路网密集度一般，道路通达度一般	周边路网较稀疏，道路通达度较低	周边路网稀疏，道路通达度低
		修正值	0.0206	0.0103	0	-0.0098	-0.0196
	距汽车站（客运）距离（米）	因素说明	[0,600)	[600,1200)	[1200,1800)	[1800,2400)	≥2400
		修正值	0.0086	0.0043	0	-0.0041	-0.0082

因素	因子	-	优	较优	一般	较差	劣
	距高铁站距离（米）	因素说明	[0,1650)	[1650,3300)	[3300,4950)	[4950,6600)	≥6600
		修正值	0.007	0.0035	0	-0.0034	-0.0067
基础设施状况	供水条件	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压稳定，断水频率小	水压较稳定，断水频率较小	水压较不稳定，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	-0.0037	-0.0074
	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	0.0067	0.0034	0	-0.0032	-0.0064
	供电条件	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压稳定，断电频率小	电压较稳定，断电频率较小	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电修正经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0079	0.004	0	-0.0038	-0.0075
公用设施完备度	距公园广场距离（米）	因素说明	[0,600)	[600,1200)	[1200,1800)	[1800,2400)	≥2400
		修正值	0.0041	0.0021	0	-0.002	-0.0039
	距医院卫生站（米）	因素说明	[0,600)	[600,1200)	[1200,1800)	[1800,2400)	≥2400
		修正值	0.0043	0.0022	0	-0.0021	-0.0041
	距中学距离（米）	因素说明	[0,600)	[600,1200)	[1200,1800)	[1800,2400)	≥2400
		修正值	0.0042	0.0021	0	-0.002	-0.004
	距小学距离（米）	因素说明	[0,600)	[600,1200)	[1200,1800)	[1800,2400)	≥2400
		修正值	0.005	0.0025	0	-0.0024	-0.0047
环境条件	景观条件优劣度	因素说明	自然景观好	自然景观较好	自然景观一般	自然景观较差	自然景观差
		修正值	0.0121	0.0061	0	-0.0058	-0.0115
	噪声污染	因素说明	无噪声污染	基本无噪声污染	有轻度噪声污染	噪声污染较严重	噪声污染严重
		修正值	0.0127	0.0064	0	-0.006	-0.012
人口状况	人口密度（常住人口密度）	因素说明	常住人口稠密区，常住人口密度大	常住人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口一般，常住人口密度一般	常住人口较稀疏区，常住人口密度较小	常住人口稀疏区，常住人口密度小
		修正值	0.0106	0.0053	0	-0.0051	-0.0101

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
社会 经济 发展 状况	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	0.0041	0.0021	0	-0.002	-0.0039
	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	0.0042	0.0021	0	-0.002	-0.004

2、个别因素修正系数

(1) 容积率修正

表 33 住宅用地容积率修正系数表

容积率	≤0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2
修正系数	2.101	1.907	1.757	1.637	1.537	1.453	1.38	1.318
容积率	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
修正系数	1.262	1.213	1.169	1.129	1.092	1.059	1.029	1
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8
修正系数	0.988	0.974	0.961	0.949	0.937	0.925	0.916	0.906
容积率	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.898	0.886	0.878	0.869	0.863	0.856	0.848	0.839
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	0.834	0.826	0.82	0.814	0.81	0.804	0.798	0.792
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2
修正系数	0.786	0.781	0.776	0.772	0.767	0.761	0.757	0.754
容积率	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6
修正系数	0.75	0.745	0.74	0.738	0.733	0.73	0.726	0.721
容积率	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8
修正系数	0.718	0.716	0.71	0.709	0.705	0.703	0.697	0.696
容积率	6.9	7	7.1	7.2	7.3	7.4	7.5	7.6
修正系数	0.692	0.69	0.686	0.684	0.68	0.678	0.674	0.672
容积率	7.7	7.8	7.9	8	8.1	8.2	8.3	8.4
修正系数	0.671	0.666	0.664	0.663	0.661	0.658	0.655	0.652

容积率	8.5	8.6	8.7	8.8	8.9	9	9.1	9.2
修正系数	0.651	0.649	0.646	0.645	0.643	0.639	0.638	0.636
容积率	9.3	9.4	9.5	9.6	9.7	9.8	9.9	10
修正系数	0.633	0.632	0.628	0.628	0.626	0.624	0.623	0.619

注：1、当容积率大于 10 时，用公式 $y = 1.2323x^{-0.298}$ 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、规划容积率=地上计容总建筑面积/计算指标用地面积，实际容积率=地上计容总建筑面积/证载用地面积，当出现规划容积率与实际容积率不一致时，以实际容积率进行修正；

3、在进行商住综合用地评估时，住宅用地地价计算使用的是商住用地整体的容积率，即：
住宅部分容积率 = 计算容积率总建筑面积/土地总面积。

（2）剩余年期修正

按照住宅用地土地还原率 5.83%，法定最高出让年期为 70 年，计算住宅用地使用年期修正系数。年期修正系数计算公式及计算结果如下：

$$K = \left[\frac{1 - 1/(1+r)^{ml}}{1 - 1/(1+r)^m} \right]$$

式中：K ——年期修正系数；

ml ——实际出让年期或剩余年限；

m ——土地使用权出让最高年限；

r ——土地还原率。

表 34 住宅用地剩余年期修正系数表

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7
修正系数	0.0562	0.1092	0.1593	0.2067	0.2515	0.2938	0.3337
剩余年期	8	9	10	11	12	13	14
修正系数	0.3715	0.4072	0.4409	0.4728	0.5029	0.5313	0.5582
剩余年期	15	16	17	18	19	20	21
修正系数	0.5836	0.6076	0.6303	0.6517	0.672	0.6911	0.7092
剩余年期	22	23	24	25	26	27	28
修正系数	0.7263	0.7424	0.7577	0.7721	0.7857	0.7986	0.8107
剩余年期	29	30	31	32	33	34	35
修正系数	0.8222	0.8331	0.8433	0.853	0.8622	0.8708	0.879
剩余年期	36	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.8868	0.8941	0.901	0.9075	0.9136	0.9195	0.925

剩余年期	43	44	45	46	47	48	49
修正系数	0.9302	0.9351	0.9397	0.9441	0.9482	0.9522	0.9558
剩余年期	50	51	52	53	54	55	56
修正系数	0.9593	0.9626	0.9658	0.9687	0.9715	0.9741	0.9766
剩余年期	57	58	59	60	61	62	63
修正系数	0.979	0.9812	0.9833	0.9853	0.9872	0.9889	0.9906
剩余年期	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9922	0.9937	0.9951	0.9964	0.9977	0.9989	1

注：当土地使用年期在上述使用年期之间时，年期修正系数采用上述公式计算确定。

（3）宗地形状修正

表 35 住宅用地宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
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	1.06-1.04	1.04-1.02	1.00	0.98-0.96	0.96-0.94

注：1、修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值；

2、修正系数区间值含上不含下。

（4）景观环境修正

通过对临河流、湖泊、公园的住宅样点地价资料综合分析，确定景观环境修正系数如下：

表 36 住宅用地景观环境修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
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	1.15-1.10	1.10-1.02	1.00	0.98-0.90	0.90-0.85

注：1、景观环境修正主要是考虑江河、湖泊以及山景对住宅用地的影响；

2、修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值；

3、修正系数区间值含上不含下。

(5) 开发程度修正

表 37 住宅用地开发程度修正系数表

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 ²)	50-80	40-90	15-25	15-25	20-30	5-15	10-20
合计：155-285							

注：1、基准地价内涵设定土地开发程度为“五通一平”，若宗地开发程度未达“五通一平”，则根据宗地实际情况，对以上①~⑥项作减价修正；若宗地开发程度达“六通一平”，则根据宗地实际情况，对以上第⑦项作加价修正。该项修正为地面价修正系数，若对楼面地价进行修正，则需先转换为楼面地价修正系数，即开发程度楼面地价修正系数 = 开发程度地面价修正系数/容积率；

2、费用标准的取值可根据宗地的开发难易程度在区间内合理取值。

(6) 楼层分配系数修正

表 38 住宅用地楼层分配修正系数表（步梯房）

楼层	共 9 层	共 8 层	共 7 层	共 6 层	共 5 层	共 4 层	共 3 层	共 2 层	共 1 层
第 1 层	0.92	0.92	0.92	0.92	0.94	0.94	0.95	0.95	1
第 2 层	0.97	0.97	0.98	0.98	1	1.02	1.05	1.05	
第 3 层	1.07	1.06	1.06	1.06	1.05	1.05	1		
第 4 层	1.07	1.06	1.04	1.04	1.03	0.99			
第 5 层	1.05	1.06	1.04	1.04	0.98				
第 6 层	1.05	1.04	1	0.96					
第 7 层	1	0.97	0.96						
第 8 层	0.95	0.92							
第 9 层	0.92								

注：1、用于计算已建成项目（或者有规划指标可以确定具体楼层分布的待开发项目）中各楼层楼面地价；

2、在进行套房评估，选择该单元所在楼层分配系数时需注意，若该物业为商住综合楼时，住宅用地的总层数按建筑物楼层总数计（不包括地下部分）。

表 39 住宅用地楼层分配修正系数表（电梯房）

楼层	共 6 层	共 7 层	共 8 层	共 9 层	共 10 层	共 11 层	共 12 层	共 13 层	共 14 层	共 15 层	共 16 层	共 17 层	共 18 层	共 19 层	共 20 层	共 21 层	共 22 层
1	0.992	0.9914	0.9887	0.986	0.9859	0.9842	0.9816	0.9789	0.9762	0.9735	0.9707	0.968	0.9653	0.9625	0.9598	0.9571	0.954
2	0.9943	0.9939	0.9917	0.9895	0.9898	0.9886	0.9865	0.9843	0.9821	0.9798	0.9776	0.9753	0.973	0.9708	0.9685	0.9662	0.964
3	0.9997	0.9989	0.9967	0.9944	0.9948	0.9935	0.9915	0.9892	0.987	0.9847	0.9824	0.9802	0.9779	0.9756	0.9733	0.971	0.969
4	1.0078	1.0038	1.0016	0.9993	0.9997	0.9985	0.9964	0.9941	0.9919	0.9896	0.9873	0.985	0.9827	0.9804	0.9782	0.9759	0.974
5	1.0158	1.0088	1.0066	1.0043	1.0046	1.0034	1.0013	0.9991	0.9968	0.9945	0.9922	0.9899	0.9876	0.9853	0.983	0.9807	0.978
6	0.9904	1.0137	1.0115	1.0092	1.0096	1.0083	1.0062	1.004	1.0017	0.9994	0.9971	0.9948	0.9924	0.9901	0.9878	0.9855	0.983
7		0.9895	1.0164	1.0142	1.0145	1.0133	1.0112	1.0089	1.0066	1.0043	1.002	0.9996	0.9973	0.995	0.9927	0.9903	0.988
8			0.9868	1.0191	1.0187	1.0182	1.0161	1.0138	1.0115	1.0092	1.0068	1.0045	1.0022	0.9998	0.9975	0.9952	0.993
9				0.984	0.9985	1.0231	1.021	1.0187	1.0164	1.014	1.0117	1.0094	1.007	1.0047	1.0023	1	0.998
10					0.9839	0.9866	1.0259	1.0236	1.0213	1.0189	1.0166	1.0142	1.0119	1.0095	1.0072	1.0048	1.002
11						0.9823	0.9826	1.0285	1.0262	1.0238	1.0215	1.0191	1.0167	1.0144	1.012	1.0096	1.007
12							0.9797	0.9799	1.0311	1.0287	1.0263	1.024	1.0216	1.0192	1.0168	1.0144	1.012
13								0.977	0.9772	1.0336	1.0312	1.0288	1.0264	1.024	1.0217	1.0193	1.017
14									0.974	0.9745	1.0361	1.0337	1.0313	1.0289	1.0265	1.0241	1.022
15										0.9715	0.9717	1.0386	1.0361	1.0337	1.0313	1.0289	1.026
16											0.9688	0.969	1.041	1.0386	1.0361	1.0337	1.031
17												0.9659	0.9662	1.0434	1.041	1.0385	1.036
18													0.9634	0.9635	1.0458	1.0434	1.041
19														0.9606	0.9608	1.0482	1.046
20															0.9577	0.958	1.051
21																0.9552	0.955
22																	0.953

注：用于计算已建成项目（或者有规划指标可以确定具体楼层分布的待开发项目）中各楼层楼面地价。

(续表)

楼层	共 23 层	共 24 层	共 25 层	共 26 层	共 27 层	共 28 层	共 29 层	共 30 层	共 31 层	共 32 层	共 33 层	共 34 层	共 35 层	共 36 层	共 37 层	共 38 层	共 39 层	共 40 层
1	0.9516	0.9489	0.9462	0.9435	0.9409	0.9382	0.9356	0.9329	0.9303	0.9279	0.9255	0.923	0.9203	0.9178	0.9151	0.9125	0.9099	0.9076
2	0.9617	0.9595	0.9572	0.955	0.9528	0.9506	0.9484	0.9461	0.9439	0.942	0.94	0.938	0.9357	0.9337	0.9313	0.9292	0.927	0.9251
3	0.9665	0.9643	0.962	0.9598	0.9575	0.9553	0.9531	0.9509	0.9487	0.9467	0.9447	0.9427	0.9404	0.9383	0.936	0.9338	0.9317	0.9298
4	0.9713	0.969	0.9668	0.9645	0.9623	0.9601	0.9578	0.9556	0.9534	0.9514	0.9494	0.9474	0.945	0.943	0.9406	0.9385	0.9363	0.9344
5	0.9761	0.9738	0.9716	0.9693	0.9671	0.9648	0.9625	0.9603	0.9581	0.9561	0.9541	0.9521	0.9497	0.9476	0.9453	0.9431	0.9409	0.939
6	0.9809	0.9786	0.9763	0.974	0.9718	0.9695	0.9673	0.965	0.9628	0.9608	0.9588	0.9567	0.9544	0.9523	0.9499	0.9477	0.9455	0.9436
7	0.9857	0.9834	0.9811	0.9788	0.9766	0.9743	0.972	0.9698	0.9675	0.9655	0.9635	0.9614	0.9591	0.957	0.9546	0.9524	0.9502	0.9482
8	0.9905	0.9882	0.9859	0.9836	0.9813	0.979	0.9767	0.9745	0.9722	0.9702	0.9682	0.9661	0.9637	0.9616	0.9592	0.957	0.9548	0.9528
9	0.9953	0.993	0.9907	0.9883	0.9861	0.9838	0.9815	0.9792	0.9769	0.9739	0.9729	0.9708	0.9684	0.9663	0.9639	0.9616	0.9594	0.9575
10	1.0001	0.9978	0.9954	0.9931	0.9908	0.9885	0.9862	0.9839	0.9816	0.9786	0.9776	0.9755	0.9731	0.9709	0.9685	0.9663	0.964	0.9621
11	1.0049	1.0026	1.0002	0.9979	0.9956	0.9933	0.9909	0.9886	0.9863	0.9833	0.9822	0.9801	0.9777	0.9756	0.9732	0.9709	0.9687	0.9667
12	1.0097	1.0073	1.005	1.0026	1.0003	0.998	0.9957	0.9934	0.9911	0.9885	0.9869	0.9848	0.9824	0.9803	0.9778	0.9755	0.9733	0.9713
13	1.0145	1.0121	1.0098	1.0074	1.0051	1.0027	1.0004	0.9981	0.9958	0.9937	0.9916	0.9895	0.9871	0.9849	0.9825	0.9802	0.9779	0.9759
14	1.0193	1.0169	1.0145	1.0122	1.0098	1.0075	1.0051	1.0028	1.0005	0.9984	0.9963	0.9942	0.9917	0.9896	0.9871	0.9848	0.9826	0.9805
15	1.0241	1.0217	1.0193	1.0169	1.0146	1.0122	1.0099	1.0075	1.0052	1.0031	1.001	0.9989	0.9964	0.9942	0.9917	0.9895	0.9872	0.9852
16	1.0289	1.0265	1.0241	1.0217	1.0194	1.017	1.0146	1.0122	1.0099	1.0078	1.0057	1.0036	1.0011	0.9989	0.9964	0.9941	0.9918	0.9898
17	1.0337	1.0313	1.0289	1.0265	1.0241	1.0217	1.0193	1.017	1.0146	1.0125	1.0104	1.0082	1.0057	1.0035	1.001	0.9987	0.9964	0.9944
18	1.0385	1.0361	1.0336	1.0312	1.0289	1.0265	1.0241	1.0217	1.0193	1.0172	1.0151	1.0129	1.0104	1.0082	1.0057	1.0034	1.0011	0.999
19	1.0433	1.0409	1.0384	1.036	1.0336	1.0312	1.0288	1.0264	1.024	1.0219	1.0198	1.0176	1.0151	1.0129	1.0103	1.008	1.0057	1.0036
20	1.0481	1.0456	1.0432	1.0408	1.0384	1.0359	1.0335	1.0311	1.0287	1.0266	1.0245	1.0223	1.0198	1.0175	1.015	1.0126	1.0103	1.0082
21	1.0529	1.0504	1.048	1.0455	1.0431	1.0407	1.0383	1.0359	1.0334	1.0313	1.0292	1.027	1.0244	1.0222	1.0196	1.0173	1.0149	1.0129
22	0.9526	1.0552	1.0528	1.0503	1.0479	1.0454	1.043	1.0406	1.0382	1.036	1.0338	1.0316	1.0291	1.0268	1.0243	1.0219	1.0196	1.0175

楼层	共 23 层	共 24 层	共 25 层	共 26 层	共 27 层	共 28 层	共 29 层	共 30 层	共 31 层	共 32 层	共 33 层	共 34 层	共 35 层	共 36 层	共 37 层	共 38 层	共 39 层	共 40 层
23	0.9498	0.9499	1.0575	1.0551	1.0526	1.0502	1.0477	1.0453	1.0429	1.0407	1.0385	1.0363	1.0338	1.0315	1.0289	1.0266	1.0242	1.0221
24		0.947	0.9472	1.0598	1.0574	1.0549	1.0525	1.05	1.0476	1.0454	1.0432	1.041	1.0384	1.0362	1.0336	1.0312	1.0288	1.0267
25			0.9443	0.9445	1.0621	1.0597	1.0572	1.0547	1.0523	1.0501	1.0479	1.0457	1.0431	1.0408	1.0382	1.0358	1.0334	1.0313
26				0.9417	0.9409	1.0644	1.0619	1.0595	1.057	1.0548	1.0526	1.0504	1.0478	1.0455	1.0429	1.0405	1.0381	1.0359
27					0.939	0.9382	1.0667	1.0642	1.0617	1.0595	1.0573	1.055	1.0524	1.0501	1.0475	1.0451	1.0427	1.0406
28						0.9364	0.9356	1.0689	1.0664	1.0642	1.062	1.0597	1.0571	1.0548	1.0522	1.0497	1.0473	1.0452
29							0.9337	0.9329	1.0711	1.0689	1.0667	1.0644	1.0618	1.0595	1.0568	1.0544	1.0519	1.0498
30								0.931	0.9303	1.0721	1.0714	1.0691	1.0664	1.0641	1.0615	1.059	1.0566	1.0544
31									0.9283	0.9269	1.0601	1.0672	1.0711	1.0688	1.0661	1.0636	1.0612	1.059
32										0.924	0.9255	1.0625	1.0739	1.0734	1.0708	1.0683	1.0658	1.0636
33											0.9236	0.923	1.0646	1.0716	1.0754	1.0729	1.0704	1.0683
34												0.9213	0.9203	1.0669	1.08	1.0776	1.0751	1.0729
35													0.9186	0.9178	1.0689	1.0822	1.0797	1.0775
36														0.9159	0.9151	1.0711	1.0843	1.0821
37															0.9131	0.9125	1.0732	1.0867
38																0.9105	0.9099	1.0664
39																	0.9082	0.9067
40																		0.9057

注：用于计算已建成项目（或者有规划指标可以确定具体楼层分布的待开发项目）中各楼层楼面地价。

（7）高速公路沿线住宅用地价格修正

高速公路等沿线的住宅因受噪声等因素的影响，该区域的土地价格比远离高速公路的土地价格低。为了更准确的评估住宅用地的土地价格，本轮增加了高速公路沿线住宅用地的价格修正系数。该修正系数仅适用于没有阻挡物的高速公路沿线住宅用地，以高速公路防护带边界到建筑红线的距离来衡量住宅受影响程度的大小，具体修正系数如下表：

表 40 高速公路沿线价格修正系数表

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

注：距离噪声污染源的区间含上不含下。

（三）工业用地宗地地价修正体系

1、区域因素修正系数

表 41 I 级工业用地宗地地价区域因素修正系数_县城

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，道路通达度高	周边路网较密集，道路通达度较高	周边路网密集度一般，道路通达度一般	周边路网较稀疏，道路通达度较低	周边路网稀疏，道路通达度低
		修正值	0.0225	0.0113	0	-0.0111	-0.0221
	距高速路口距离（米）	因素说明	[0,1200)	[1200,2400)	[2400,3600)	[3600,4800)	≥4800
		修正值	0.018	0.009	0	-0.0088	-0.0176
基础设施状况	供水条件	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压稳定，断水频率小	水压较稳定，断水频率较小	水压较不稳定，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	0.0107	0.0054	0	-0.0053	-0.0105

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	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	0.0091	0.0046	0	-0.0045	-0.009
	供电条件	因素说明	电压很稳定,没有断电现象	电压稳定,断电频率小	电压较稳定,断电频率较小	电压较不稳定,断电现象时有发生	电压很不稳定,断电修正经常发生,且持续时间长
		修正值	0.0055	0.0028	0	-0.0027	-0.0054
产业集聚影响度	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	0.0149	0.0075	0	-0.0073	-0.0146
规划条件	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	-0.0039	-0.0077
	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	0.0074	0.0037	0	-0.0037	-0.0073

表 42 II 级工业用地宗地地价区域因素修正系数_县城

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,道路通达度高	周边路网较密集,道路通达度较高	周边路网密集度一般,道路通达度一般	周边路网较稀疏,道路通达度较低	周边路网稀疏,道路通达度低
		修正值	0.022	0.011	0	-0.0103	-0.0205
	距高速路口距离(米)	因素说明	[0,1400)	[1400,2800)	[2800,4200)	[4200,5600)	≥5600
		修正值	0.0176	0.0088	0	-0.0082	-0.0164

因素	因子	-	优	较优	一般	较差	劣
基础设施状况	供水条件	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压稳定，断水频率小	水压较稳定，断水频率较小	水压较不稳定，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	0.0105	0.0053	0	-0.0049	-0.0098
	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	0.0089	0.0045	0	-0.0042	-0.0083
	供电条件	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压稳定，断电频率小	电压较稳定，断电频率较小	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电修正经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0054	0.0027	0	-0.0025	-0.005
产业集聚影响度	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	0.0146	0.0073	0	-0.0068	-0.0135
规划条件	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	0.0077	0.0039	0	-0.0036	-0.0071
	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	-0.0034	-0.0068

表 43 III级工业用地宗地地价区域因素修正系数 县城

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，道路通达度高	周边路网较密集，道路通达度较高	周边路网密集度一般，道路	周边路网较稀疏，道路通达度较低	周边路网稀疏，道路通达度低

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
					通达度一般		
		修正值	0.0191	0.0096	0	-0.0093	-0.0185
	距高速路口 距离（米）	因素说明	[0,1200)	[1200,2400)	[2400,3600)	[3600,4800)	≥4800
		修正值	0.0153	0.0077	0	-0.0074	-0.0147
基础设施状况	供水条件	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压稳定，断水频率小	水压较稳定，断水频率较小	水压较不稳定，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	0.0091	0.0046	0	-0.0044	-0.0088
	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	0.0077	0.0039	0	-0.0038	-0.0075
	供电条件	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压稳定，断电频率小	电压较稳定，断电频率较小	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电修正经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0046	0.0023	0	-0.0023	-0.0045
产业集聚影响度	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	0.0126	0.0063	0	-0.0061	-0.0122
规划条件	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	0.0067	0.0034	0	-0.0032	-0.0064
	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	0.0063	0.0032	0	-0.0031	-0.0061

2、个别因素修正系数

(1) 剩余年期修正

按照工业用地土地还原率 5.17%，法定最高出让年期为 50 年，计算工业用地使用年期修正系数。年期修正系数计算公式及计算结果如下：

$$K = \left[\frac{1 - 1/(1+r)^{ml}}{1 - 1/(1+r)^m} \right]$$

式中：K——年期修正系数；

ml——实际出让年期或剩余年限；

m——土地使用权出让最高年限；

r——土地还原率。

表 44 工业用地剩余年期修正系数表

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7
修正系数	0.0535	0.1043	0.1526	0.1986	0.2423	0.2838	0.3233
剩余年期	8	9	10	11	12	13	14
修正系数	0.3609	0.3966	0.4306	0.4629	0.4936	0.5228	0.5505
剩余年期	15	16	17	18	19	20	21
修正系数	0.5769	0.602	0.6259	0.6486	0.6701	0.6907	0.7102
剩余年期	22	23	24	25	26	27	28
修正系数	0.7287	0.7463	0.7631	0.7791	0.7942	0.8086	0.8223
剩余年期	29	30	31	32	33	34	35
修正系数	0.8354	0.8478	0.8596	0.8708	0.8814	0.8915	0.9012
剩余年期	36	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.9103	0.919	0.9273	0.9352	0.9427	0.9498	0.9566
剩余年期	43	44	45	46	47	48	49
修正系数	0.963	0.9691	0.9749	0.9805	0.9857	0.9907	0.9955
剩余年期	50	--	--	--	--	--	--
修正系数	1	--	--	--	--	--	--

注：当剩余使用年期在上述使用年期之间时，年期修正系数采用上述公式计算确定。

(2) 宗地形状修正

表 45 工业用地宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
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	1.06-1.04	1.04-1.02	1.00	0.98-0.96	0.96-0.94

注：1、修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值；

2、修正系数区间值含上不含下。

(3) 开发程度修正

表 46 工业用地开发程度修正系数表

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 ²)	50-80	40-90	15-25	15-25	20-30	5-15	10-20
合计：155-285							

注：1、基准地价内涵设定土地开发程度为“五通一平”，若宗地开发程度未达“五通一平”，则根据宗地实际情况，对以上①~⑥项做减价修正；若宗地开发程度达“六通一平”，则根据宗地实际情况，对以上第⑦项做加价修正；

2、费用标准的取值可根据宗地的开发难易程度在区间内合理取值。

(四) 公共管理与公共服务用地宗地地价修正体系

1、区域因素修正系数

表 47 I 级公共管理与公共服务用地宗地地价区域因素修正系数_县城

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，道路通达度高	周边路网较密集，道路通达度较高	周边路网密集度一般，道路通达度一般	周边路网较稀疏，道路通达度较低	周边路网稀疏，道路通达度低
		修正值	0.008	0.004	0	-0.0038	-0.0075
	距汽车站（客运）距离（米）	因素说明	[0,500)	[500,1000)	[1000,1500)	[1500,2000)	≥2000
		修正值	0.0035	0.0018	0	-0.0017	-0.0033
	距高铁站距离（米）	因素说明	[0,2100)	[2100,4200)	[4200,6300)	[6300,8400)	≥8400
		修正值	0.0033	0.0017	0	-0.0016	-0.0031
基础设施状况	供水条件	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压稳定，断水频率小	水压较稳定，断水频率较小	水压较不稳定，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	0.0043	0.0022	0	-0.002	-0.004

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	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	0.0036	0.0018	0	-0.0017	-0.0034
	供电条件	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压稳定，断电频率小	电压较稳定，断电频率较小	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电修正经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0041	0.0021	0	-0.0019	-0.0038
公用设施完备度	距公园广场距离（米）	因素说明	[0,450)	[450,900)	[900,1350)	[1350,1800)	≥1800
		修正值	0.0021	0.0011	0	-0.001	-0.002
	距医院卫生站（米）	因素说明	[0,400)	[400,800)	[800,1200)	[1200,1600)	≥1600
		修正值	0.0025	0.0013	0	-0.0012	-0.0024
	距中学距离（米）	因素说明	[0,450)	[450,900)	[900,1350)	[1350,1800)	≥1800
		修正值	0.0024	0.0012	0	-0.0011	-0.0022
	距小学距离（米）	因素说明	[0,400)	[400,800)	[800,1200)	[1200,1600)	≥1600
		修正值	0.0026	0.0013	0	-0.0013	-0.0025
环境条件	景观条件优劣度	因素说明	自然景观好	自然景观较好	自然景观一般	自然景观较差	自然景观差
		修正值	0.0043	0.0022	0	-0.002	-0.004
	噪声污染	因素说明	无噪声污染	基本无噪声污染	有轻度噪声污染	噪声污染较严重	噪声污染严重
		修正值	0.0046	0.0023	0	-0.0022	-0.0043
人口状况	人口密度（常住人口密度）	因素说明	常住人口稠密区，常住人口密度大	常住人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口一般，常住人口密度一般	常住人口较稀疏区，常住人口密度较小	常住人口稀疏区，常住人口密度小
		修正值	0.0057	0.0029	0	-0.0027	-0.0053
社会经济发展状况	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	0.0033	0.0017	0	-0.0016	-0.0031
	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	0.0032	0.0016	0	-0.0015	-0.003

表 48 II 级公共管理与公共服务用地宗地地价区域因素修正系数_县城

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，道路通达度高	周边路网较密集，道路通达度较高	周边路网密集度一般，道路通达度一般	周边路网较稀疏，道路通达度较低	周边路网稀疏，道路通达度低
		修正值	0.0075	0.0038	0	-0.0036	-0.0072
	距汽车站（客运）距离（米）	因素说明	[0,550)	[550,1100)	[1100,1650)	[1650,2200)	≥2200
		修正值	0.0033	0.0017	0	-0.0016	-0.0032
	距高铁站距离（米）	因素说明	[0,1600)	[1600,3200)	[3200,4800)	[4800,6400)	≥6400
		修正值	0.0031	0.0016	0	-0.0015	-0.003
基础设施状况	供水条件	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压稳定，断水频率小	水压较稳定，断水频率较小	水压较不稳定，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	0.004	0.002	0	-0.0019	-0.0038
	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	0.0034	0.0017	0	-0.0017	-0.0033
	供电条件	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压稳定，断电频率小	电压较稳定，断电频率较小	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电修正经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0038	0.0019	0	-0.0019	-0.0037
公用设施完备度	距公园广场距离（米）	因素说明	[0,550)	[550,1100)	[1100,1650)	[1650,2200)	≥2200
		修正值	0.002	0.001	0	-0.001	-0.0019
	距医院卫生站（米）	因素说明	[0,500)	[500,1000)	[1000,1500)	[1500,2000)	≥2000
		修正值	0.0024	0.0012	0	-0.0012	-0.0023
	距中学距离（米）	因素说明	[0,550)	[550,1100)	[1100,1650)	[1650,2200)	≥2200
		修正值	0.0022	0.0011	0	-0.0011	-0.0021
	距小学距离（米）	因素说明	[0,500)	[500,1000)	[1000,1500)	[1500,2000)	≥2000
		修正值	0.0025	0.0013	0	-0.0012	-0.0024
环境条件	景观条件优劣度	因素说明	[0,450)	[450,900)	[900,1350)	[1350,1800)	≥1800
		修正值	0.0023	0.0012	0	-0.0011	-0.0022
环境条件	景观条件优劣度	因素说明	自然景观好	自然景观较好	自然景观一般	自然景观较差	自然景观差

因素	因子	-	优	较优	一般	较差	劣
	噪声污染	修正值	0.004	0.002	0	-0.002	-0.0039
		因素说明	无噪声污染	基本无噪声污染	有轻度噪声污染	噪声污染较严重	噪声污染严重
		修正值	0.0043	0.0022	0	-0.0021	-0.0041
人口状况	人口密度 (常住人口密度)	因素说明	常住人口稠密区, 常住人口密度大	常住人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口一般, 常住人口密度一般	常住人口较稀疏区, 常住人口密度较小	常住人口稀疏区, 常住人口密度小
		修正值	0.0054	0.0027	0	-0.0026	-0.0051
社会经济发展状况	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	0.0031	0.0016	0	-0.0015	-0.003
	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	0.003	0.0015	0	-0.0015	-0.0029

表 49 III级公共管理与公共服务用地宗地地价区域因素修正系数_县城

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, 道路通达度高	周边路网较密集, 道路通达度较高	周边路网密集度一般, 道路通达度一般	周边路网较稀疏, 道路通达度较低	周边路网稀疏, 道路通达度低
		修正值	0.0072	0.0036	0	-0.0035	-0.0069
	距汽车站(客运)距离(米)	因素说明	[0,650)	[650,1300)	[1300,1950)	[1950,2600)	≥2600
		修正值	0.0032	0.0016	0	-0.0015	-0.003
	距高铁站距离(米)	因素说明	[0,1750)	[1750,3500)	[3500,5250)	[5250,7000)	≥7000
		修正值	0.003	0.0015	0	-0.0014	-0.0028
基础设施状况	供水条件	因素说明	水压很稳定, 没有断水现象	水压稳定, 断水频率小	水压较稳定, 断水频率较小	水压较不稳定, 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	0.0038	0.0019	0	-0.0019	-0.0037

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	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	0.0033	0.0017	0	-0.0016	-0.0031
	供电条件	因素说明	电压很稳定,没有断电现象	电压稳定,断电频率小	电压较稳定,断电频率较小	电压较不稳定,断电现象时有发生	电压很不稳定,断电修正经常发生,且持续时间长
		修正值	0.0037	0.0019	0	-0.0018	-0.0035
公用设施完备度	距公园广场距离(米)	因素说明	[0,650)	[650,1300)	[1300,1950)	[1950,2600)	≥2600
		修正值	0.0019	0.001	0	-0.0009	-0.0018
	距医院卫生站(米)	因素说明	[0,650)	[650,1300)	[1300,1950)	[1950,2600)	≥2600
		修正值	0.0023	0.0012	0	-0.0011	-0.0022
	距中学距离(米)	因素说明	[0,650)	[650,1300)	[1300,1950)	[1950,2600)	≥2600
		修正值	0.0021	0.0011	0	-0.001	-0.002
	距小学距离(米)	因素说明	[0,650)	[650,1300)	[1300,1950)	[1950,2600)	≥2600
		修正值	0.0024	0.0012	0	-0.0012	-0.0023
环境条件	景观条件优劣度	因素说明	自然景观好	自然景观较好	自然景观一般	自然景观较差	自然景观差
		修正值	0.0039	0.002	0	-0.0019	-0.0037
	噪声污染	因素说明	无噪声污染	基本无噪声污染	有轻度噪音污染	噪声污染较严重	噪声污染严重
		修正值	0.0041	0.0021	0	-0.002	-0.0039
人口状况	人口密度(常住人口密度)	因素说明	常住人口稠密区,常住人口密度大	常住人口较稠密区,常住人口密度较大	常住人口一般,常住人口密度一般	常住人口较稀疏区,常住人口密度较小	常住人口稀疏区,常住人口密度小
		修正值	0.0051	0.0026	0	-0.0025	-0.0049
社会经济发展状况	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	0.003	0.0015	0	-0.0015	-0.0029

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
	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	0.0029	0.0015	0	-0.0014	-0.0027

2、个别因素修正体系

(1) 容积率修正

表 50 公共管理与公共服务用地容积率修正系数表

容积率	≤0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2
修正系数	0.841	0.88	0.913	0.947	0.974	1	1.049	1.099
容积率	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
修正系数	0.913	1.195	1.24	1.283	1.325	1.365	1.406	1.445
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8
修正系数	0.974	1.52	1.557	1.594	1.628	1.662	1.697	1.73
容积率	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	1.049	1.795	1.826	1.858	1.889	1.919	1.948	1.98
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	1.146	2.037	2.064	2.094	2.122	2.15	2.176	2.202
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5	--	--
修正系数	1.24	2.255	2.282	2.307	2.333	2.36	--	--

注：1、当容积率大于 5 时，用公式 $y=1.0477 x^{0.4914}$ 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、规划容积率=地上计容总建筑面积/计算指标用地面积，实际容积率=地上计容总建筑面积/证载用地面积，当出现规划容积率与实际容积率不一致时，以实际容积率进行修正。

(2) 剩余年期修正

按照公共管理与公共服务用地土地还原率 5.26%，法定最高出让年期为 50 年，计算住宅用地使用年期修正系数。年期修正系数计算公式及计算结果如下：

$$K = \left[\frac{1 - 1/(1+r)^{ml}}{1 - 1/(1+r)^m} \right]$$

式中：K ——年期修正系数；

ml ——实际出让年期或剩余年限；

m ——土地使用权出让最高年限；

r ——土地还原率。

表 51 公共管理与公共服务用地剩余年期修正系数表

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7
修正系数	0.0541	0.1056	0.1544	0.2009	0.245	0.2869	0.3267
剩余年期	8	9	10	11	12	13	14
修正系数	0.3645	0.4004	0.4346	0.467	0.4978	0.5271	0.5549
剩余年期	15	16	17	18	19	20	21
修正系数	0.5813	0.6064	0.6302	0.6529	0.6744	0.6948	0.7143
剩余年期	22	23	24	25	26	27	28
修正系数	0.7327	0.7502	0.7669	0.7827	0.7977	0.812	0.8256
剩余年期	29	30	31	32	33	34	35
修正系数	0.8385	0.8507	0.8624	0.8734	0.8839	0.8939	0.9034
剩余年期	36	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.9124	0.9209	0.929	0.9368	0.9441	0.9511	0.9577
剩余年期	43	44	45	46	47	48	49
修正系数	0.964	0.9699	0.9756	0.981	0.9861	0.991	0.9956
剩余年期	50	--	--	--	--	--	--
修正系数	1	--	--	--	--	--	--

注：当剩余使用年期在上述使用年期之间时，年期修正系数采用上述公式计算确定。

（3）宗地形状修正

表 52 公共管理与公共服务用地宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
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	1.06-1.04	1.04-1.02	1.00	0.98-0.96	0.96-0.94

注：1、修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值；

2、修正系数区间值含上不含下。

(4) 开发程度修正

表 53 公共管理与公共服务用地开发程度修正系数表

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 ²)	50-80	40-90	15-25	15-25	20-30	5-15	10-20
合计：155-285							

注：1、基准地价内涵设定土地开发程度为“五通一平”，若宗地开发程度未达“五通一平”，则根据宗地实际情况，对以上①~⑥项作减价修正；若宗地开发程度达“六通一平”，则根据宗地实际情况，对以上第⑦项作加价修正。该项修正为地面价修正系数，若对楼面地价进行修正，则需先转换为楼面地价修正系数，即开发程度楼面地价修正系数 = 开发程度地面价修正系数/容积率；

2、费用标准的取值可根据宗地的开发难易程度在区间内合理取值。

(5) 土地用途修正

表 54 公共管理与公共服务用地土地用途修正系数表

一级类	二级类	修正系数
公共管理与公共服务项目 用地	机关团体用地	1.0
	科研用地	1.2
	文化用地	0.9
	教育用地	1.0
	体育用地	0.9
	医疗卫生用地	1.1
	社会福利用地	1.0

注：1、当土地用途只细分到一级类时，修正系数取 1.0；当土地用途细分到二级类时，参照对应的修正系数进行修正；

2、在进行综合用地评估时，对其公共管理与公共服务途部分土地类别修正取值参考第一点。

二、其他乡镇、农场、林场基准地价修正体系

表 55 惠来县其他乡镇、农场、林场各用途修正体系汇总表

用途		商服用地	住宅用地	工业用地	公共管理与公 共服务用地
区域因素修正		√	√	√	√
个别因 素修正	容积率修正	√	√		√
	剩余年期修正	√	√	√	√
	临路状况修正	√			
	临街深度修正				
	宽深比修正	√			
	街角地修正	√			

用途		商服用地	住宅用地	工业用地	公共管理与公共服务用地
	宗地形状修正	√	√	√	√
	景观环境修正		√		
	海岸线修正	√	√		
	铁路高速公路沿线		√		
	土地用途修正	√			√
	开发程度修正	√	√	√	√
	期日修正修正	√	√	√	√

注：1、上表仅为基准地价修正体系汇总表；

2、各土地用途的个别因素选取及具体应用需参照第五章基准地价评估成果应用及建议章节内容。

备注：以下各种用途区域因素修正体系中涉及因素因子距离量算的，均量算直线距离，且距离区间值含下不含上。

（一）商服用地宗地地价修正体系

1、区域因素修正系数

表 56 I 级商服用地宗地地价区域因素修正系数_其他乡镇

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
繁华影响度	距商服中心距离（米）	因素说明	[0,400)	[400,800)	[800,1200)	[1200,1600)	≥1600
		修正值	0.026	0.013	0	-0.0126	-0.0251
	距集贸市场距离（米）	因素说明	[0,250)	[250,500)	[500,750)	[750,1000)	≥1000
		修正值	0.0268	0.0134	0	-0.0129	-0.0258
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集，道路通达度高	周边路网较密集，道路通达度较高	周边路网密集度一般，道路通达度一般	周边路网较稀疏，道路通达度较低	周边路网稀疏，道路通达度低
		修正值	0.0179	0.009	0	-0.0086	-0.0172
	距汽车站（客运）距离（米）	因素说明	[0,400)	[400,800)	[800,1200)	[1200,1600)	≥1600
		修正值	0.0135	0.0068	0	-0.0065	-0.013
基础设施状况	供水条件	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压稳定，断水频率小	水压较稳定，断水频率较小	水压较不稳定，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	0.0094	0.0047	0	-0.0046	-0.0091

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	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	0.0082	0.0041	0	-0.004	-0.0079
	供电条件	因素说明	电压很稳定,没有断电现象	电压稳定,断电频率小	电压较稳定,断电频率较小	电压较不稳定,断电现象时有发生	电压很不稳定,断电修正经常发生,且持续时间长
		修正值	0.0096	0.0048	0	-0.0047	-0.0093
人口状况	人口密度(客流人口)	因素说明	客流人口稠密区,客流人口密度大	客流人口较稠密区,客流人口密度较大	客流人口一般,客流人口密度一般	客流人口较稀疏区,客流人口密度较小	客流人口稀疏区,客流人口密度小
		修正值	0.0234	0.0117	0	-0.0113	-0.0225
规划条件	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	-0.0035	-0.007
	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	0.0071	0.0036	0	-0.0035	-0.0069

表 57 II 级商服用地宗地地价区域因素修正系数_其他乡镇

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
繁华影响度	距商服中心距离(米)	因素说明	[0,500)	[500,1000)	[1000,1500)	[1500,2000)	≥2000
		修正值	0.0231	0.0116	0	-0.0114	-0.0227
	距集贸市场距离(米)	因素说明	[0,350)	[350,700)	[700,1050)	[1050,1400)	≥1400
		修正值	0.0237	0.0119	0	-0.0117	-0.0234
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集,道路通达度高	周边路网较密集,道路通达度较高	周边路网密集度一般,道路通达度一般	周边路网较稀疏,道路通达度较低	周边路网稀疏,道路通达度低

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
		修正值	0.0158	0.0079	0	-0.0078	-0.0156
	距汽车站 (客运) 距 离 (米)	因素说明	[0,450)	[450,900)	[900,1350)	[1350,1800)	≥1800
		修正值	0.0119	0.006	0	-0.0059	-0.0117
基础设施状况	供水条件	因素说明	水压很稳定, 没有断水现象	水压稳定, 断水频率小	水压较稳定, 断水频率较小	水压较不稳定, 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	0.0083	0.0042	0	-0.0041	-0.0082
	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	0.0073	0.0037	0	-0.0036	-0.0072
	供电条件	因素说明	电压很稳定, 没有断电现象	电压稳定, 断电频率小	电压较稳定, 断电频率较小	电压较不稳定, 断电现象时有发生	电压很不稳定, 断电修正经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.0085	0.0043	0	-0.0042	-0.0084
人口状况	人口密度 (客流人口)	因素说明	客流人口稠密区, 客流人口密度大	客流人口较稠密区, 客流人口密度较大	客流人口一般, 客流人口密度一般	客流人口较稀疏区, 客流人口密度较小	客流人口稀疏区, 客流人口密度小
		修正值	0.0207	0.0104	0	-0.0102	-0.0204
规划条件	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	0.0065	0.0033	0	-0.0032	-0.0064
	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	0.0063	0.0032	0	-0.0031	-0.0062

表 58 III级商服用地宗地地价区域因素修正系数_其他乡镇

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
繁华影响度	距商服中心 距离（米）	因素说明	[0,550)	[550,1100)	[1100,1650)	[1650,2200)	≥2200
		修正值	0.017	0.0085	0	-0.0079	-0.0157
	距集贸市场 距离（米）	因素说明	[0,500)	[500,1000)	[1000,1500)	[1500,2000)	≥2000
		修正值	0.0174	0.0087	0	-0.0081	-0.0161
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网 密集，道 路通达度 高	周边路网 较密集， 道路通达 度较高	周边路网 密集度一 般，道路 通达度一 般	周边路网 较稀疏， 道路通达 度较低	周边路网稀 疏，道路通 达度低
		修正值	0.0117	0.0059	0	-0.0054	-0.0108
	距汽车站 （客运）距 离（米）	因素说明	[0,550)	[550,1100)	[1100,1650)	[1650,2200)	≥2200
		修正值	0.0088	0.0044	0	-0.0041	-0.0081
基础设施状况	供水条件	因素说明	水压很稳 定，没有 断水现象	水压稳 定，断水 频率小	水压较稳 定，断水 频率较小	水压较不 稳定，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	-0.0029	-0.0057
	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	-0.0025	-0.0049
	供电条件	因素说明	电压很稳 定，没有 断电现象	电压稳 定，断电 频率小	电压较稳 定，断电 频率较小	电压较不 稳定，断 电现象时 有发生	电压很不稳 定，断电修 正经常发 生，且持续 时间长
		修正值	0.0063	0.0032	0	-0.0029	-0.0058
人口状况	人口密度 （客流人口）	因素说明	客流人口 稠密区， 客流人口 密度大	客流人口 较稠密 区，客流 人口密度 较大	客流人口 一般，客 流人口密 度一般	客流人口 较稀疏 区，客流 人口密度 较小	客流人口稀 疏区，客流 人口密度小
		修正值	0.0152	0.0076	0	-0.0071	-0.0141

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
规划条件	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	0.0048	0.0024	0	-0.0022	-0.0044
	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	0.0046	0.0023	0	-0.0022	-0.0043

2、个别因素修正系数

(1) 容积率修正

表 59 商服用地容积率修正系数表

容积率	≤0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2
修正系数	1.744	1.624	1.53	1.451	1.385	1.328	1.278	1.234
容积率	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
修正系数	1.194	1.157	1.126	1.097	1.07	1.044	1.021	1
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8
修正系数	0.974	0.953	0.934	0.917	0.898	0.881	0.867	0.852
容积率	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.839	0.826	0.814	0.801	0.79	0.778	0.769	0.759
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	0.748	0.738	0.732	0.723	0.714	0.706	0.699	0.692
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2
修正系数	0.685	0.676	0.671	0.663	0.658	0.651	0.646	0.641
容积率	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6
修正系数	0.635	0.631	0.622	0.62	0.613	0.607	0.605	0.601
容积率	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8
修正系数	0.596	0.591	0.585	0.581	0.579	0.574	0.569	0.567
容积率	6.9	7	7.1	7.2	7.3	7.4	7.5	7.6
修正系数	0.563	0.559	0.554	0.551	0.548	0.545	0.54	0.539
容积率	7.7	7.8	7.9	8	8.1	8.2	8.3	8.4
修正系数	0.534	0.531	0.527	0.524	0.522	0.519	0.516	0.514

容积率	8.5	8.6	8.7	8.8	8.9	9	9.1	9.2
修正系数	0.511	0.51	0.507	0.502	0.5	0.498	0.496	0.494
容积率	9.3	9.4	9.5	9.6	9.7	9.8	9.9	10
修正系数	0.49	0.487	0.484	0.483	0.482	0.479	0.476	0.475

注：1、当容积率大于 10 时，用公式 $y=1.3699x^{-0.461}$ 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、规划容积率=地上计容总建筑面积/计算指标用地面积，实际容积率=地上计容总建筑面积/证载用地面积，当出现规划容积率与实际容积率不一致时，以实际容积率进行修正；

3、在进行商住综合用地评估时，商服用地地价计算使用的是商服部分的容积率，即：商服部分容积率 = 商服计容建筑面积/土地总面积。

（2）剩余年期修正

按照商服用地土地还原率 6.39%，法定最高出让年期为 40 年，计算商服用地使用年期修正系数。年期修正系数计算公式及计算结果如下：

$$K = \left[\frac{1 - 1/(1+r)^{ml}}{1 - 1/(1+r)^m} \right]$$

式中：K ——年期修正系数；

ml ——实际出让年期或剩余年限；

m ——土地使用权出让最高年限；

r ——土地还原率。

表 60 商服用地剩余年期修正系数表

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7
修正系数	0.0656	0.1272	0.1851	0.2396	0.2907	0.3388	0.3841
剩余年期	8	9	10	11	12	13	14
修正系数	0.4266	0.4665	0.5041	0.5393	0.5725	0.6037	0.633
剩余年期	15	16	17	18	19	20	21
修正系数	0.6605	0.6864	0.7108	0.7336	0.7552	0.7754	0.7944
剩余年期	22	23	24	25	26	27	28
修正系数	0.8122	0.829	0.8448	0.8596	0.8735	0.8866	0.8989
剩余年期	29	30	31	32	33	34	35
修正系数	0.9105	0.9214	0.9316	0.9412	0.9503	0.9588	0.9667
剩余年期	36	37	38	39	40	--	--
修正系数	0.9742	0.9813	0.9879	0.9941	1	--	--

注：当土地使用年期在上述使用年期之间时，年期修正系数采用上述公式计算确定。

(3) 街角地修正

表 61 商服用地街角地修正系数表

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

注：1、修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值；

2、修正系数区间值含上不含下。

(4) 临路状况修正

表 62 商服用地临路状况修正系数

临路状况	不临路	临其他道路	临商服繁华路段
修正系数	0.85-0.95	1.00	1.05-1.15

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；

2、不临路状况说明：若宗地临规划道路，修正系数取高值；若宗地不临规划道路，修正系数取低值。

(5) 宽深比修正

表 63 商服用地宽深比修正系数表（级别价系数修正法）

宽深比	≤0.15	0.15-0.2	0.2-0.3	0.3-0.6	0.6-0.7	0.7-0.8	>0.8
修正系数	0.70	0.71-0.86	0.86-1	1-1.14	1.14-1.41	1.41-1.95	2.00

注：1、上表指的宽深比是临街土地临街面宽度与深度的比值；

2、修正系数区间值含上不含下，区间内系数取值采用插值法确定；

3、临街深度大于 30 米和不临路的宗地不需进行本项修正。

(6) 宗地形状修正

表 64 商服用地宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
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	1.06-1.04	1.04-1.02	1.00	0.98-0.96	0.96-0.94

注：1 修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值；

2 修正系数区间值含上不含下。

(7) 开发程度修正

表 65 商服用地开发程度修正系数表

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 ²)	50-80	40-90	15-25	15-25	20-30	5-15	10-20
合计: 155-285							

注: 1、基准地价内涵设定土地开发程度为“五通一平”, 若宗地开发程度未达“五通一平”, 则根据宗地实际情况, 对以上①~⑥项作减价修正; 若宗地开发程度达“六通一平”, 则根据宗地实际情况, 对以上第⑦项作加价修正。该项修正为地面价修正系数, 若对楼面地价进行修正, 则需先转换为楼面地价修正系数, 即开发程度楼面地价修正系数 = 开发程度地面价修正系数/容积率;

2、费用标准的取值可根据宗地的开发难易程度在区间内合理取值。

(8) 海岸线修正

表 66 商服用地海岸线修正系数表

序号	岸线名称	修正系数
1	靖海港、资深港、神泉港和澳角湾、赤沙澳湾、排角湾等海岸线	1.10-1.20

注: 1、仅位于神泉镇、前詹镇、靖海镇、仙庵镇临海的地块考虑此项修正

2、项目地块临海, 且前方没有其他项目用地阻挡时, 需要进行海岸线系数修正;

3、海岸线修正仅适用于旅馆用地、商务金融用地; 当项目用地未明确细分土地用途时, 建议不进行修正;

4、海岸线自然条件好, 选用较高的修正系数值, 海岸线自然条件一般, 选用较低的修正系数值。

(9) 楼层分配系数修正

表 67 商服用地楼层分配修正系数表 1

楼层	共 1 层	共 2 层	共 3 层	共 4 层	共 5 层	共 6 层	共 7 层	共 8 层
第 1 层	1	1.3116	1.658	1.9622	2.235	2.4373	2.6232	2.7903
第 2 层		0.6884	0.8702	1.0299	1.173	1.2792	1.3768	1.4644
第 3 层			0.4718	0.5584	0.636	0.6936	0.7465	0.794
第 4 层				0.4495	0.512	0.5583	0.6009	0.6392
第 5 层					0.444	0.4842	0.5211	0.5543
第 6 层						0.5474	0.5892	0.6267
第 7 层							0.5423	0.5768
第 8 层								0.5543

注: 1.用于计算已建成项目(或者有规划指标可以确定具体楼层分布的待开发项目)中各楼层楼面地价;

表 68 商服用地楼层分配修正系数表 2

楼层	共 9 层	共 10 层	共 11 层	共 12 层	共 13 层	共 14 层	共 15 层	共 16 层	共 17 层	共 18 层
1	2.7924	2.8988	2.9896	3.0693	3.1393	3.206	3.2565	3.3057	3.3499	3.3895
2	1.3264	1.3769	1.4201	1.4579	1.4912	1.5256	1.5468	1.5702	1.5912	1.6101
3	0.9774	1.0146	1.0464	1.0742	1.0988	1.1255	1.1398	1.157	1.1725	1.1864
4	0.7679	0.7972	0.8222	0.844	0.8633	0.8854	0.8955	0.9091	0.9212	0.9322
5	0.6269	0.6508	0.6712	0.689	0.7048	0.7237	0.7311	0.7421	0.7521	0.761
6	0.6293	0.6532	0.6737	0.6917	0.7074	0.7264	0.7338	0.745	0.7549	0.7639
7	0.6317	0.6557	0.6763	0.6943	0.7101	0.7291	0.7366	0.7478	0.7578	0.7667
8	0.6275	0.6582	0.6788	0.6969	0.7128	0.7319	0.7394	0.7506	0.7606	0.7696
9	0.6205	0.6509	0.6814	0.6995	0.7154	0.7346	0.7422	0.7534	0.7634	0.7725
10	/	0.6437	0.6739	0.7021	0.7181	0.7373	0.7449	0.7562	0.7663	0.7754
11	/	/	0.6664	0.6944	0.7208	0.74	0.7477	0.759	0.7691	0.7783
12	/	/	/	0.6867	0.7129	0.7427	0.7505	0.7618	0.772	0.7811
13	/	/	/	/	0.7051	0.7347	0.7532	0.7646	0.7748	0.784
14	/	/	/	/	/	0.6571	0.7451	0.7674	0.7777	0.7869
15	/	/	/	/	/	/	0.7369	0.7592	0.7805	0.7898
16	/	/	/	/	/	/	/	0.7509	0.7722	0.7927
17	/	/	/	/	/	/	/	/	0.7638	0.7842
18	/	/	/	/	/	/	/	/	/	0.7757

注：1.用于计算已建成项目（或者有规划指标可以确定具体楼层分布的待开发项目）中各楼层楼面地价。

(续表)

楼层	共 19 层	共 20 层	共 21 层	共 22 层	共 23 层	共 24 层	共 25 层	共 26 层	共 27 层	共 28 层	共 29 层	共 30 层
1	3.4255	3.4578	3.4872	3.5137	3.5379	3.5601	3.5802	3.5983	3.6152	3.6302	3.6446	3.6572
2	1.6271	1.6425	1.6564	1.6691	1.6806	1.691	1.7006	1.7093	1.7172	1.7245	1.7311	1.7371
3	1.1989	1.2102	1.2205	1.2298	1.2383	1.246	1.2531	1.2595	1.2653	1.2707	1.2755	1.28
4	0.942	0.9509	0.959	0.9663	0.973	0.979	0.9845	0.9896	0.9942	0.9984	1.0022	1.0057
5	0.769	0.7763	0.7829	0.7889	0.7943	0.7992	0.8037	0.8079	0.8116	0.815	0.8182	0.821
6	0.7719	0.7792	0.7858	0.7918	0.7973	0.8023	0.8068	0.8109	0.8147	0.8181	0.8213	0.8241
7	0.7748	0.7822	0.7888	0.7948	0.8003	0.8053	0.8098	0.814	0.8178	0.8212	0.8244	0.8272
8	0.7778	0.7851	0.7918	0.7978	0.8033	0.8083	0.8129	0.817	0.8208	0.8243	0.8275	0.8303
9	0.7807	0.788	0.7947	0.8008	0.8063	0.8113	0.8159	0.8201	0.8239	0.8274	0.8306	0.8335
10	0.7836	0.791	0.7977	0.8038	0.8093	0.8144	0.819	0.8231	0.827	0.8305	0.8337	0.8366
11	0.7865	0.7939	0.8007	0.8068	0.8123	0.8174	0.822	0.8262	0.83	0.8336	0.8368	0.8397
12	0.7894	0.7969	0.8036	0.8098	0.8153	0.8204	0.825	0.8293	0.8331	0.8366	0.8398	0.8428
13	0.7923	0.7998	0.8066	0.8127	0.8183	0.8234	0.8281	0.8323	0.8362	0.8397	0.8429	0.8459
14	0.7952	0.8027	0.8095	0.8157	0.8214	0.8265	0.8311	0.8354	0.8393	0.8428	0.846	0.849
15	0.7981	0.8057	0.8125	0.8187	0.8244	0.8295	0.8342	0.8384	0.8423	0.8459	0.8491	0.8521
16	0.801	0.8086	0.8155	0.8217	0.8274	0.8325	0.8372	0.8415	0.8454	0.849	0.8522	0.8552
17	0.804	0.8116	0.8184	0.8247	0.8304	0.8355	0.8403	0.8446	0.8485	0.8521	0.8553	0.8583
18	0.7954	0.8145	0.8214	0.8277	0.8334	0.8386	0.8433	0.8476	0.8516	0.8552	0.8584	0.8614
19	0.7868	0.8059	0.8244	0.8307	0.8364	0.8416	0.8463	0.8507	0.8546	0.8582	0.8615	0.8645
20	/	0.7972	0.8157	0.8337	0.8394	0.8446	0.8494	0.8537	0.8577	0.8613	0.8646	0.8676
21	/	/	0.8069	0.8249	0.8424	0.8477	0.8524	0.8568	0.8608	0.8644	0.8677	0.8708
22	/	/	/	0.8161	0.8336	0.8507	0.8555	0.8599	0.8638	0.8675	0.8708	0.8739
23	/	/	/	/	0.8247	0.8418	0.8585	0.8629	0.8669	0.8706	0.8739	0.877
24	/	/	/	/	/	0.8329	0.8496	0.866	0.87	0.8737	0.877	0.8801
25	/	/	/	/	/	/	0.8406	0.857	0.8731	0.8768	0.8801	0.8832

楼层	共 19 层	共 20 层	共 21 层	共 22 层	共 23 层	共 24 层	共 25 层	共 26 层	共 27 层	共 28 层	共 29 层	共 30 层
26	/	/	/	/	/	/	/	0.848	0.864	0.8798	0.8832	0.8863
27	/	/	/	/	/	/	/	/	0.855	0.8708	0.8863	0.8894
28	/	/	/	/	/	/	/	/	/	0.8617	0.8772	0.8925
29	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	0.8681	0.8834
30	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	0.8742

注：1.用于计算已建成项目（或者有规划指标可以确定具体楼层分布的待开发项目）中各楼层楼面地价。

(续表)

楼层	共 31 层	共 32 层	共 33 层	共 34 层	共 35 层	共 36 层	共 37 层	共 38 层	共 39 层	共 40 层
1	3.6677	3.6783	3.6881	3.6969	3.7031	3.7104	3.7172	3.723	3.7286	3.7333
2	1.7422	1.7473	1.7519	1.7561	1.759	1.7625	1.7656	1.7685	1.771	1.7734
3	1.2838	1.2875	1.2909	1.2939	1.2961	1.2987	1.301	1.3031	1.305	1.3067
4	1.0087	1.0116	1.0142	1.0167	1.0184	1.0204	1.0222	1.0239	1.0253	1.0267
5	0.8234	0.8258	0.828	0.83	0.8314	0.833	0.8345	0.8358	0.8371	0.8381
6	0.8266	0.8289	0.8311	0.8331	0.8345	0.8362	0.8377	0.839	0.8402	0.8413
7	0.8297	0.8321	0.8343	0.8363	0.8377	0.8393	0.8408	0.8422	0.8434	0.8445
8	0.8328	0.8352	0.8374	0.8394	0.8408	0.8425	0.844	0.8453	0.8466	0.8477
9	0.8359	0.8383	0.8405	0.8425	0.8439	0.8456	0.8471	0.8485	0.8497	0.8508
10	0.839	0.8415	0.8437	0.8457	0.8471	0.8488	0.8503	0.8517	0.8529	0.854
11	0.8421	0.8446	0.8468	0.8488	0.8502	0.8519	0.8535	0.8548	0.8561	0.8572
12	0.8453	0.8477	0.8499	0.852	0.8534	0.8551	0.8566	0.858	0.8592	0.8604
13	0.8484	0.8508	0.8531	0.8551	0.8565	0.8582	0.8598	0.8612	0.8624	0.8635
14	0.8515	0.854	0.8562	0.8583	0.8597	0.8614	0.8629	0.8643	0.8656	0.8667
15	0.8546	0.8571	0.8593	0.8614	0.8628	0.8645	0.8661	0.8675	0.8687	0.8699
16	0.8577	0.8602	0.8625	0.8645	0.866	0.8677	0.8692	0.8707	0.8719	0.8731
17	0.8608	0.8633	0.8656	0.8677	0.8691	0.8708	0.8724	0.8738	0.8751	0.8762
18	0.864	0.8665	0.8687	0.8708	0.8723	0.874	0.8756	0.877	0.8783	0.8794
19	0.8671	0.8696	0.8719	0.874	0.8754	0.8772	0.8787	0.8801	0.8814	0.8826
20	0.8702	0.8727	0.875	0.8771	0.8786	0.8803	0.8819	0.8833	0.8846	0.8857
21	0.8733	0.8758	0.8782	0.8803	0.8817	0.8835	0.885	0.8865	0.8878	0.8889
22	0.8764	0.879	0.8813	0.8834	0.8849	0.8866	0.8882	0.8896	0.8909	0.8921
23	0.8796	0.8821	0.8844	0.8865	0.888	0.8898	0.8914	0.8928	0.8941	0.8953
24	0.8827	0.8852	0.8876	0.8897	0.8912	0.8929	0.8945	0.896	0.8973	0.8984
25	0.8858	0.8884	0.8907	0.8928	0.8943	0.8961	0.8977	0.8991	0.9004	0.9016

楼层	共 31 层	共 32 层	共 33 层	共 34 层	共 35 层	共 36 层	共 37 层	共 38 层	共 39 层	共 40 层
26	0.8889	0.8915	0.8938	0.896	0.8975	0.8992	0.9008	0.9023	0.9036	0.9048
27	0.892	0.8946	0.897	0.8991	0.9006	0.9024	0.904	0.9055	0.9068	0.908
28	0.8951	0.8977	0.9001	0.9022	0.9038	0.9055	0.9072	0.9086	0.9099	0.9111
29	0.8983	0.9009	0.9032	0.9054	0.9069	0.9087	0.9103	0.9118	0.9131	0.9143
30	0.8928	0.904	0.9064	0.9085	0.9101	0.9119	0.9135	0.915	0.9163	0.9175
31	0.8836	0.8985	0.9095	0.9117	0.9132	0.915	0.9166	0.9181	0.9195	0.9207
32	/	0.8893	0.904	0.9148	0.9163	0.9182	0.9198	0.9213	0.9226	0.9238
33	/	/	0.8947	0.9093	0.9195	0.9213	0.923	0.9245	0.9258	0.927
34	/	/	/	0.9	0.9226	0.9245	0.9261	0.9276	0.929	0.9302
35	/	/	/	/	0.9134	0.9276	0.9293	0.9308	0.9321	0.9333
36	/	/	/	/	/	0.9183	0.9324	0.9339	0.9353	0.9365
37	/	/	/	/	/	/	0.9231	0.9371	0.9385	0.9397
38	/	/	/	/	/	/	/	0.9278	0.9416	0.9429
39	/	/	/	/	/	/	/	/	0.9323	0.946
40	/	/	/	/	/	/	/	/	/	0.9367

注：1.用于计算已建成项目（或者有规划指标可以确定具体楼层分布的待开发项目）中各楼层楼面地价。

(10) 土地用途细分修正

表 69 商服用地土地用途修正系数表

一级类	二级类	含义	修正系数	三级类	含义	修正系数
商业服务业用地	商业用地	包括零售商业用地（指商铺、商场、超市、服装及小商品市场等用地）、批发市场用地（指以批发功能为主的市场用地）、餐饮用地（指饭店、餐厅、酒吧等用地）、旅馆用地（指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、有住宿功能的度假村等用地）、公用设施营业网点用地（指零售加油、加气、充换电站、电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等公用设施营业网点用地）。	1	零售商业用地	指商铺、商场、超市、服装及小商品市场等用地	1.00
				批发市场用地	指以批发功能为主的市场用地	0.90
				餐饮用地	指饭店、餐厅、酒吧等用地	1.00
				旅馆用地	指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、有住宿功能的度假村等用地	0.6
				公用设施营业网点用地	指零售加油、加气、充换电站、电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等公用设施营业网点用地	1.00
	商务金融用地	指金融保险、艺术传媒、研发设计、技术服务、物流管理中心等综合性办公用地	0.6	/	/	/
	娱乐用地	指各类娱乐、康体等设施用地；包括娱乐用地（指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧以及绿地率小于 65% 的大型游乐等设施用地）和康体用地（指高尔夫练习场、赛马场、溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及水上运动的陆域部分等用地）	0.8	/	/	/
	其他商服用地	指除以上之外的商业服务业用地，包括以观光娱乐为目的的直升机停机坪等通用航空、汽车维修站以及宠物医院、洗车场、洗染店、照相	1	/	/	/

一级类	二级类	含义	修正系数	三级类	含义	修正系数
		馆、理发美容店、洗浴场所、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用产品修理网点、物流营业网点等用地				

注：1、当土地用途只细分到一级类时，修正系数取 1.0；当土地用途细分到二级类、三级类时，参照对应的修正系数进行修正；

2、在进行综合用地评估时，对其商服用途部分土地类别修正取值参考第一点。

（二）住宅用地宗地地价修正体系

1、区域因素修正系数

表 70 I 级住宅用地宗地地价区域因素修正系数_其他乡镇

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
商服 繁华 程度	距集贸市场 距离（米）	因素说明	[0,350)	[350,700)	[700,1050)	[1050,1400)	≥1400
		修正值	0.019	0.0095	0	-0.0095	-0.0189
交通 条件	道路通达度	因素说明	周边路网 密集，道 路通达度 高	周边路网 较密集， 道路通达 度较高	周边路网 密集度一 般，道路 通达度一 般	周边路网 较稀疏， 道路通达 度较低	周边路网稀 疏，道路通达 度低
		修正值	0.0183	0.0092	0	-0.0091	-0.0182
	距汽车站 （客运）距 离（米）	因素说明	[0,450)	[450,900)	[900,1350)	[1350,1800)	≥1800
		修正值	0.013	0.0065	0	-0.0065	-0.0129
基础 设施 状况	供水条件	因素说明	水压很稳 定，没有 断水现象	水压稳 定，断水 频率小	水压较稳 定，断水 频率较小	水压较不 稳定，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	0.0071	0.0036	0	-0.0035	-0.007
	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	0.006	0.003	0	-0.003	-0.0059

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	电压稳定, 断电频率小	电压较稳定, 断电频率较小	电压较不稳定, 断电现象时有发生	电压很不稳定, 断电修正经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.0068	0.0034	0	-0.0034	-0.0068
公用设施完备度	距公园广场距离(米)	因素说明	[0,400)	[400,800)	[800,1200)	[1200,1600)	≥1600
		修正值	0.0033	0.0017	0	-0.0017	-0.0033
	距医院卫生站(米)	因素说明	[0,350)	[350,700)	[700,1050)	[1050,1400)	≥1400
		修正值	0.0037	0.0019	0	-0.0019	-0.0037
	距中学距离(米)	因素说明	[0,400)	[400,800)	[800,1200)	[1200,1600)	≥1600
		修正值	0.0037	0.0019	0	-0.0018	-0.0036
	距小学距离(米)	因素说明	[0,350)	[350,700)	[700,1050)	[1050,1400)	≥1400
		修正值	0.0043	0.0022	0	-0.0021	-0.0042
环境条件	景观条件优劣度	因素说明	自然景观好	自然景观较好	自然景观一般	自然景观较差	自然景观差
		修正值	0.0114	0.0057	0	-0.0057	-0.0113
	噪声污染	因素说明	无噪声污染	基本无噪声污染	有轻度噪声污染	噪声污染较严重	噪声污染严重
		修正值	0.0119	0.006	0	-0.0059	-0.0118
人口状况	人口密度(常住人口密度)	因素说明	常住人口稠密区, 常住人口密度大	常住人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口一般, 常住人口密度一般	常住人口较稀疏区, 常住人口密度较小	常住人口稀疏区, 常住人口密度小
		修正值	0.0081	0.0041	0	-0.0041	-0.0081
社会经济发展状况	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	0.0033	0.0017	0	-0.0016	-0.0032
	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	0.0033	0.0017	0	-0.0016	-0.0032

表 71 II 级住宅用地宗地地价区域因素修正系数_其他乡镇

因素	因子	-	优	较优	一般	较差	劣
商服 繁华 程度	距集贸市场 距离（米）	因素说明	[0,450)	[450,900)	[900,1350)	[1350,1800)	≥1800
		修正值	0.0171	0.0086	0	-0.0084	-0.0167
交通 条件	道路通达度	因素说明	周边路网 密集，道 路通达度 高	周边路网 较密集， 道路通达 度较高	周边路网 密集度一 般，道路 通达度一 般	周边路网 较稀疏， 道路通达 度较低	周边路网稀 疏，道路通达 度低
		修正值	0.0165	0.0083	0	-0.0081	-0.0161
	距汽车站 （客运）距 离（米）	因素说明	[0,500)	[500,1000)	[1000,1500)	[1500,2000)	≥2000
		修正值	0.0116	0.0058	0	-0.0057	-0.0114
基础 设施 状况	供水条件	因素说明	水压很稳 定，没有 断水现象	水压稳 定，断水 频率小	水压较稳 定，断水 频率较小	水压较不 稳定，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	0.0064	0.0032	0	-0.0031	-0.0062
	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	-0.0052
	供电条件	因素说明	电压很稳 定，没有 断电现象	电压稳 定，断电 频率小	电压较稳 定，断电 频率较小	电压较不 稳定，断 电现象时 有发生	电压很不稳 定，断电修正 经常发生，且 持续时间长
		修正值	0.0061	0.0031	0	-0.003	-0.006
公用 设施 完备 度	距公园广场 距离（米）	因素说明	[0,500)	[500,1000)	[1000,1500)	[1500,2000)	≥2000
		修正值	0.003	0.0015	0	-0.0015	-0.0029
	距医院卫生 站（米）	因素说明	[0,450)	[450,900)	[900,1350)	[1350,1800)	≥1800
		修正值	0.0034	0.0017	0	-0.0017	-0.0033
	距中学距离 （米）	因素说明	[0,500)	[500,1000)	[1000,1500)	[1500,2000)	≥2000
		修正值	0.0033	0.0017	0	-0.0016	-0.0032
	距小学距离 （米）	因素说明	[0,450)	[450,900)	[900,1350)	[1350,1800)	≥1800
		修正值	0.0038	0.0019	0	-0.0019	-0.0037
	距幼儿园距 离（米）	因素说明	[0,400)	[400,800)	[800,1200)	[1200,1600)	≥1600
		修正值	0.0034	0.0017	0	-0.0017	-0.0033

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
环境条件	景观条件优劣度	因素说明	自然景观好	自然景观较好	自然景观一般	自然景观较差	自然景观差
		修正值	0.0103	0.0052	0	-0.005	-0.01
	噪声污染	因素说明	无噪声污染	基本无噪声污染	有轻度噪声污染	噪声污染较严重	噪声污染严重
		修正值	0.0107	0.0054	0	-0.0053	-0.0105
人口状况	人口密度（常住人口密度）	因素说明	常住人口稠密区，常住人口密度大	常住人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口一般，常住人口密度一般	常住人口较稀疏区，常住人口密度较小	常住人口稀疏区，常住人口密度小
		修正值	0.0073	0.0037	0	-0.0036	-0.0071
社会经济发展状况	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	0.0029	0.0015	0	-0.0015	-0.0029
	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	0.0029	0.0015	0	-0.0015	-0.0029

表 72 III级住宅用地宗地地价区域因素修正系数_其他乡镇

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距集贸市场距离（米）	因素说明	[0,600)	[600,1200)	[1200,1800)	[1800,2400)	≥2400
		修正值	0.0095	0.0048	0	-0.005	-0.0099
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集，道路通达度高	周边路网较密集，道路通达度较高	周边路网密集度一般，道路通达度一般	周边路网较稀疏，道路通达度较低	周边路网稀疏，道路通达度低
		修正值	0.0091	0.0046	0	-0.0048	-0.0096
	距汽车站（客运）距离（米）	因素说明	[0,600)	[600,1200)	[1200,1800)	[1800,2400)	≥2400
		修正值	0.0065	0.0033	0	-0.0034	-0.0067
基础设施状况	供水条件	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压稳定，断水频率小	水压较稳定，断水频率较小	水压较不稳定，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	较劣	劣
		修正值	0.0035	0.0018	0	-0.0019	-0.0037
	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	0.003	0.0015	0	-0.0016	-0.0031
	供电条件	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压稳定，断电频率小	电压较稳定，断电频率较小	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电修正经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0034	0.0017	0	-0.0018	-0.0036
公用设施完备度	距公园广场距离（米）	因素说明	[0,600)	[600,1200)	[1200,1800)	[1800,2400)	≥2400
		修正值	0.0016	0.0008	0	-0.0009	-0.0017
	距医院卫生站（米）	因素说明	[0,600)	[600,1200)	[1200,1800)	[1800,2400)	≥2400
		修正值	0.0019	0.001	0	-0.001	-0.0019
	距中学距离（米）	因素说明	[0,600)	[600,1200)	[1200,1800)	[1800,2400)	≥2400
		修正值	0.0018	0.0009	0	-0.001	-0.0019
	距小学距离（米）	因素说明	[0,600)	[600,1200)	[1200,1800)	[1800,2400)	≥2400
		修正值	0.0021	0.0011	0	-0.0011	-0.0022
	距幼儿园距离（米）	因素说明	[0,500)	[500,1000)	[1000,1500)	[1500,2000)	≥2000
		修正值	0.0019	0.001	0	-0.001	-0.0019
环境条件	景观条件优劣度	因素说明	自然景观好	自然景观较好	自然景观一般	自然景观较差	自然景观差
		修正值	0.0057	0.0029	0	-0.003	-0.0059
	噪声污染	因素说明	无噪声污染	基本无噪声污染	有轻度噪声污染	噪声污染较严重	噪声污染严重
		修正值	0.0059	0.003	0	-0.0031	-0.0062
人口状况	人口密度（常住人口密度）	因素说明	常住人口稠密区，常住人口密度大	常住人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口一般，常住人口密度一般	常住人口较稀疏区，常住人口密度较小	常住人口稀疏区，常住人口密度小
		修正值	0.004	0.002	0	-0.0021	-0.0042
社会经济发展状况	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	0.0016	0.0008	0	-0.0009	-0.0017

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
	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	0.0016	0.0008	0	-0.0009	-0.0017

2、个别因素修正系数

(1) 容积率修正

表 73 住宅用地容积率修正系数表

容积率	≤0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2
修正系数	2.133	1.932	1.777	1.653	1.55	1.463	1.389	1.325
容积率	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
修正系数	1.267	1.217	1.172	1.132	1.094	1.06	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	0.974	0.961	0.95	0.939	0.928	0.919	0.91
容积率	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.902	0.891	0.885	0.875	0.87	0.862	0.854	0.847
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	0.84	0.835	0.828	0.823	0.817	0.811	0.807	0.801
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2
修正系数	0.796	0.792	0.787	0.782	0.777	0.774	0.769	0.765
容积率	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6
修正系数	0.76	0.756	0.752	0.748	0.745	0.742	0.738	0.734
容积率	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8
修正系数	0.732	0.728	0.725	0.721	0.718	0.715	0.713	0.71
容积率	6.9	7	7.1	7.2	7.3	7.4	7.5	7.6
修正系数	0.707	0.704	0.701	0.698	0.695	0.692	0.691	0.687
容积率	7.7	7.8	7.9	8	8.1	8.2	8.3	8.4
修正系数	0.684	0.683	0.679	0.678	0.675	0.673	0.672	0.668
容积率	8.5	8.6	8.7	8.8	8.9	9	9.1	9.2
修正系数	0.666	0.665	0.661	0.659	0.658	0.656	0.654	0.652
容积率	9.3	9.4	9.5	9.6	9.7	9.8	9.9	10
修正系数	0.65	0.648	0.646	0.644	0.642	0.64	0.638	0.636

注：1、当容积率大于 10 时，用公式 $y = 1.2139x^{-0.28}$ 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、规划容积率=地上计容总建筑面积/计算指标用地面积，实际容积率=地上计容总建筑面积/证载用地面积，当出现规划容积率与实际容积率不一致时，以实际容积率进行修正；

3、在进行商住综合用地评估时，住宅用地地价计算使用的是商住用地整体的容积率，即：住宅部分容积率 = 商住计容总建筑面积/土地总面积。

(2) 剩余年期修正

按照住宅用地土地还原率 5.83%，法定最高出让年期为 70 年，计算住宅用地使用年期修正系数。年期修正系数计算公式及计算结果如下：

$$K = \left[\frac{1 - 1/(1+r)^{ml}}{1 - 1/(1+r)^m} \right]$$

式中：K——年期修正系数；

ml——实际出让年期或剩余年限；

m——土地使用权出让最高年限；

r——土地还原率。

表 74 住宅用地剩余年期修正系数表

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7
修正系数	0.0562	0.1092	0.1593	0.2067	0.2515	0.2938	0.3337
剩余年期	8	9	10	11	12	13	14
修正系数	0.3715	0.4072	0.4409	0.4728	0.5029	0.5313	0.5582
剩余年期	15	16	17	18	19	20	21
修正系数	0.5836	0.6076	0.6303	0.6517	0.672	0.6911	0.7092
剩余年期	22	23	24	25	26	27	28
修正系数	0.7263	0.7424	0.7577	0.7721	0.7857	0.7986	0.8107
剩余年期	29	30	31	32	33	34	35
修正系数	0.8222	0.8331	0.8433	0.853	0.8622	0.8708	0.879
剩余年期	36	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.8868	0.8941	0.901	0.9075	0.9136	0.9195	0.925
剩余年期	43	44	45	46	47	48	49
修正系数	0.9302	0.9351	0.9397	0.9441	0.9482	0.9522	0.9558
剩余年期	50	51	52	53	54	55	56
修正系数	0.9593	0.9626	0.9658	0.9687	0.9715	0.9741	0.9766
剩余年期	57	58	59	60	61	62	63
修正系数	0.979	0.9812	0.9833	0.9853	0.9872	0.9889	0.9906
剩余年期	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9922	0.9937	0.9951	0.9964	0.9977	0.9989	1

注：当土地使用年期在上述使用年期之间时，年期修正系数采用上述公式计算确定。

(3) 宗地形状修正

表 75 住宅用地宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
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	1.06-1.04	1.04-1.02	1.00	0.98-0.96	0.96-0.94

注：1、修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值；

2、修正系数区间值含上不含下。

(4) 开发程度修正

表 76 住宅用地开发程度修正系数表

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 ²)	50-80	40-90	15-25	15-25	20-30	5-15	10-20
合计：155-285							

注：1、基准地价内涵设定土地开发程度为“五通一平”，若宗地开发程度未达“五通一平”，则根据宗地实际情况，对以上①~⑥项作减价修正；若宗地开发程度达“六通一平”，则根据宗地实际情况，对以上第⑦项作加价修正。该项修正为地面价修正系数，若对楼面地价进行修正，则需先转换为楼面地价修正系数，即开发程度楼面地价修正系数 = 开发程度地面价修正系数/容积率；

2、费用标准的取值可根据宗地的开发难易程度在区间内合理取值。

(5) 景观环境修正

表 77 住宅用地景观环境修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标说明	倚山或近水，视野开阔，自然景观优美	倚山或近水，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	1.00	0.98-0.92	0.92-0.85

注：1、景观环境修正主要是考虑江河、湖泊、山景以及海景对住宅用地的影响；

2、修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值；

3、修正系数区间值含上不含下；

4、进行海岸线修正的地块不再进行此项修正。

（6）海岸线修正

表 78 住宅用地海岸线修正系数表

序号	岸线名称	修正系数
1	靖海港、资深港、神泉港和澳角湾、赤沙澳湾、排角湾等海岸线	1.10-1.20

注：1、仅位于神泉镇、前詹镇、靖海镇、仙庵镇临海的地块考虑此项修正

2、项目地块临海，且前方没有其他项目用地阻挡时，需要进行海岸线系数修正；

3、海岸线自然条件好，选用较高的修正系数值，海岸线自然条件一般，选用较低的修正系数值。

（7）楼层分配系数修正

备注：在进行套房评估，选择该单元所在楼层分配系数时需注意，若该物业为商住综合楼时，住宅用地的总层数按建筑物楼层总数计（不包括地下部分）。

表 79 住宅用地楼层分配修正系数表（步梯房）

楼层	共 9 层	共 8 层	共 7 层	共 6 层	共 5 层	共 4 层	共 3 层	共 2 层	共 1 层
第 1 层	0.92	0.92	0.92	0.92	0.94	0.94	0.95	0.95	1
第 2 层	0.97	0.97	0.98	0.98	1	1.02	1.05	1.05	
第 3 层	1.07	1.06	1.06	1.06	1.05	1.05	1		
第 4 层	1.07	1.06	1.04	1.04	1.03	0.99			
第 5 层	1.05	1.06	1.04	1.04	0.98				
第 6 层	1.05	1.04	1	0.96					
第 7 层	1	0.97	0.96						
第 8 层	0.95	0.92							
第 9 层	0.92								

注：用于计算已建成项目（或者有规划指标可以确定具体楼层分布的待开发项目）中各楼层楼面地价。

表 80 住宅用地楼层分配修正系数表（电梯房）

楼层	共 6 层	共 7 层	共 8 层	共 9 层	共 10 层	共 11 层	共 12 层	共 13 层	共 14 层	共 15 层	共 16 层	共 17 层	共 18 层	共 19 层	共 20 层	共 21 层	共 22 层
1	0.992	0.9914	0.9887	0.986	0.9859	0.9842	0.9816	0.9789	0.9762	0.9735	0.9707	0.968	0.9653	0.9625	0.9598	0.9571	0.954
2	0.9943	0.9939	0.9917	0.9895	0.9898	0.9886	0.9865	0.9843	0.9821	0.9798	0.9776	0.9753	0.973	0.9708	0.9685	0.9662	0.964
3	0.9997	0.9989	0.9967	0.9944	0.9948	0.9935	0.9915	0.9892	0.987	0.9847	0.9824	0.9802	0.9779	0.9756	0.9733	0.971	0.969
4	1.0078	1.0038	1.0016	0.9993	0.9997	0.9985	0.9964	0.9941	0.9919	0.9896	0.9873	0.985	0.9827	0.9804	0.9782	0.9759	0.974
5	1.0158	1.0088	1.0066	1.0043	1.0046	1.0034	1.0013	0.9991	0.9968	0.9945	0.9922	0.9899	0.9876	0.9853	0.983	0.9807	0.978
6	0.9904	1.0137	1.0115	1.0092	1.0096	1.0083	1.0062	1.004	1.0017	0.9994	0.9971	0.9948	0.9924	0.9901	0.9878	0.9855	0.983
7		0.9895	1.0164	1.0142	1.0145	1.0133	1.0112	1.0089	1.0066	1.0043	1.002	0.9996	0.9973	0.995	0.9927	0.9903	0.988
8			0.9868	1.0191	1.0187	1.0182	1.0161	1.0138	1.0115	1.0092	1.0068	1.0045	1.0022	0.9998	0.9975	0.9952	0.993
9				0.984	0.9985	1.0231	1.021	1.0187	1.0164	1.014	1.0117	1.0094	1.007	1.0047	1.0023	1	0.998
10					0.9839	0.9866	1.0259	1.0236	1.0213	1.0189	1.0166	1.0142	1.0119	1.0095	1.0072	1.0048	1.002
11						0.9823	0.9826	1.0285	1.0262	1.0238	1.0215	1.0191	1.0167	1.0144	1.012	1.0096	1.007
12							0.9797	0.9799	1.0311	1.0287	1.0263	1.024	1.0216	1.0192	1.0168	1.0144	1.012
13								0.977	0.9772	1.0336	1.0312	1.0288	1.0264	1.024	1.0217	1.0193	1.017
14									0.974	0.9745	1.0361	1.0337	1.0313	1.0289	1.0265	1.0241	1.022
15										0.9715	0.9717	1.0386	1.0361	1.0337	1.0313	1.0289	1.026
16											0.9688	0.969	1.041	1.0386	1.0361	1.0337	1.031
17												0.9659	0.9662	1.0434	1.041	1.0385	1.036
18													0.9634	0.9635	1.0458	1.0434	1.041
19														0.9606	0.9608	1.0482	1.046
20															0.9577	0.958	1.051
21																0.9552	0.955
22																	0.953

注：用于计算已建成项目（或者有规划指标可以确定具体楼层分布的待开发项目）中各楼层楼面地价。

(续表)

楼层	共 23 层	共 24 层	共 25 层	共 26 层	共 27 层	共 28 层	共 29 层	共 30 层	共 31 层	共 32 层	共 33 层	共 34 层	共 35 层	共 36 层	共 37 层	共 38 层	共 39 层	共 40 层
1	0.9516	0.9489	0.9462	0.9435	0.9409	0.9382	0.9356	0.9329	0.9303	0.9279	0.9255	0.923	0.9203	0.9178	0.9151	0.9125	0.9099	0.9076
2	0.9617	0.9595	0.9572	0.955	0.9528	0.9506	0.9484	0.9461	0.9439	0.942	0.94	0.938	0.9357	0.9337	0.9313	0.9292	0.927	0.9251
3	0.9665	0.9643	0.962	0.9598	0.9575	0.9553	0.9531	0.9509	0.9487	0.9467	0.9447	0.9427	0.9404	0.9383	0.936	0.9338	0.9317	0.9298
4	0.9713	0.969	0.9668	0.9645	0.9623	0.9601	0.9578	0.9556	0.9534	0.9514	0.9494	0.9474	0.945	0.943	0.9406	0.9385	0.9363	0.9344
5	0.9761	0.9738	0.9716	0.9693	0.9671	0.9648	0.9625	0.9603	0.9581	0.9561	0.9541	0.9521	0.9497	0.9476	0.9453	0.9431	0.9409	0.939
6	0.9809	0.9786	0.9763	0.974	0.9718	0.9695	0.9673	0.965	0.9628	0.9608	0.9588	0.9567	0.9544	0.9523	0.9499	0.9477	0.9455	0.9436
7	0.9857	0.9834	0.9811	0.9788	0.9766	0.9743	0.972	0.9698	0.9675	0.9655	0.9635	0.9614	0.9591	0.957	0.9546	0.9524	0.9502	0.9482
8	0.9905	0.9882	0.9859	0.9836	0.9813	0.979	0.9767	0.9745	0.9722	0.9702	0.9682	0.9661	0.9637	0.9616	0.9592	0.957	0.9548	0.9528
9	0.9953	0.993	0.9907	0.9883	0.9861	0.9838	0.9815	0.9792	0.9769	0.9739	0.9729	0.9708	0.9684	0.9663	0.9639	0.9616	0.9594	0.9575
10	1.0001	0.9978	0.9954	0.9931	0.9908	0.9885	0.9862	0.9839	0.9816	0.9786	0.9776	0.9755	0.9731	0.9709	0.9685	0.9663	0.964	0.9621
11	1.0049	1.0026	1.0002	0.9979	0.9956	0.9933	0.9909	0.9886	0.9863	0.9833	0.9822	0.9801	0.9777	0.9756	0.9732	0.9709	0.9687	0.9667
12	1.0097	1.0073	1.005	1.0026	1.0003	0.998	0.9957	0.9934	0.9911	0.9885	0.9869	0.9848	0.9824	0.9803	0.9778	0.9755	0.9733	0.9713
13	1.0145	1.0121	1.0098	1.0074	1.0051	1.0027	1.0004	0.9981	0.9958	0.9937	0.9916	0.9895	0.9871	0.9849	0.9825	0.9802	0.9779	0.9759
14	1.0193	1.0169	1.0145	1.0122	1.0098	1.0075	1.0051	1.0028	1.0005	0.9984	0.9963	0.9942	0.9917	0.9896	0.9871	0.9848	0.9826	0.9805
15	1.0241	1.0217	1.0193	1.0169	1.0146	1.0122	1.0099	1.0075	1.0052	1.0031	1.001	0.9989	0.9964	0.9942	0.9917	0.9895	0.9872	0.9852
16	1.0289	1.0265	1.0241	1.0217	1.0194	1.017	1.0146	1.0122	1.0099	1.0078	1.0057	1.0036	1.0011	0.9989	0.9964	0.9941	0.9918	0.9898
17	1.0337	1.0313	1.0289	1.0265	1.0241	1.0217	1.0193	1.017	1.0146	1.0125	1.0104	1.0082	1.0057	1.0035	1.001	0.9987	0.9964	0.9944
18	1.0385	1.0361	1.0336	1.0312	1.0289	1.0265	1.0241	1.0217	1.0193	1.0172	1.0151	1.0129	1.0104	1.0082	1.0057	1.0034	1.0011	0.999
19	1.0433	1.0409	1.0384	1.036	1.0336	1.0312	1.0288	1.0264	1.024	1.0219	1.0198	1.0176	1.0151	1.0129	1.0103	1.008	1.0057	1.0036
20	1.0481	1.0456	1.0432	1.0408	1.0384	1.0359	1.0335	1.0311	1.0287	1.0266	1.0245	1.0223	1.0198	1.0175	1.015	1.0126	1.0103	1.0082
21	1.0529	1.0504	1.048	1.0455	1.0431	1.0407	1.0383	1.0359	1.0334	1.0313	1.0292	1.027	1.0244	1.0222	1.0196	1.0173	1.0149	1.0129
22	0.9526	1.0552	1.0528	1.0503	1.0479	1.0454	1.043	1.0406	1.0382	1.036	1.0338	1.0316	1.0291	1.0268	1.0243	1.0219	1.0196	1.0175

楼层	共 23 层	共 24 层	共 25 层	共 26 层	共 27 层	共 28 层	共 29 层	共 30 层	共 31 层	共 32 层	共 33 层	共 34 层	共 35 层	共 36 层	共 37 层	共 38 层	共 39 层	共 40 层
23	0.9498	0.9499	1.0575	1.0551	1.0526	1.0502	1.0477	1.0453	1.0429	1.0407	1.0385	1.0363	1.0338	1.0315	1.0289	1.0266	1.0242	1.0221
24		0.947	0.9472	1.0598	1.0574	1.0549	1.0525	1.05	1.0476	1.0454	1.0432	1.041	1.0384	1.0362	1.0336	1.0312	1.0288	1.0267
25			0.9443	0.9445	1.0621	1.0597	1.0572	1.0547	1.0523	1.0501	1.0479	1.0457	1.0431	1.0408	1.0382	1.0358	1.0334	1.0313
26				0.9417	0.9409	1.0644	1.0619	1.0595	1.057	1.0548	1.0526	1.0504	1.0478	1.0455	1.0429	1.0405	1.0381	1.0359
27					0.939	0.9382	1.0667	1.0642	1.0617	1.0595	1.0573	1.055	1.0524	1.0501	1.0475	1.0451	1.0427	1.0406
28						0.9364	0.9356	1.0689	1.0664	1.0642	1.062	1.0597	1.0571	1.0548	1.0522	1.0497	1.0473	1.0452
29							0.9337	0.9329	1.0711	1.0689	1.0667	1.0644	1.0618	1.0595	1.0568	1.0544	1.0519	1.0498
30								0.931	0.9303	1.0721	1.0714	1.0691	1.0664	1.0641	1.0615	1.059	1.0566	1.0544
31									0.9283	0.9269	1.0601	1.0672	1.0711	1.0688	1.0661	1.0636	1.0612	1.059
32										0.924	0.9255	1.0625	1.0739	1.0734	1.0708	1.0683	1.0658	1.0636
33											0.9236	0.923	1.0646	1.0716	1.0754	1.0729	1.0704	1.0683
34												0.9213	0.9203	1.0669	1.08	1.0776	1.0751	1.0729
35													0.9186	0.9178	1.0689	1.0822	1.0797	1.0775
36														0.9159	0.9151	1.0711	1.0843	1.0821
37															0.9131	0.9125	1.0732	1.0867
38																0.9105	0.9099	1.0664
39																	0.9082	0.9067
40																		0.9057

注：用于计算已建成项目（或者有规划指标可以确定具体楼层分布的待开发项目）中各楼层楼面地价。

(8) 铁路、高速公路沿线住宅用地价格修正

表 81 铁路、高速公路沿线住宅用地修正系数表

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

注：距离噪声污染源的区间含上不含下。

(三) 工业用地宗地地价修正体系

1、区域因素修正系数

表 82 I 级工业用地宗地地价区域因素修正系数_其他乡镇

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，道路通达度高	周边路网较密集，道路通达度较高	周边路网密集度一般，道路通达度一般	周边路网较稀疏，道路通达度较低	周边路网稀疏，道路通达度低
		修正值	0.0142	0.0071	0	-0.0066	-0.0131
	距离港口码头距离（米）	因素说明	[0,2000)	[2000,4000)	[4000,6000)	[6000,8000)	≥8000
		修正值	0.0051	0.0026	0	-0.0024	-0.0047
	距高速路口距离（米）	因素说明	[0,1500)	[1500,3000)	[3000,4500)	[4500,6000)	≥6000
		修正值	0.0064	0.0032	0	-0.003	-0.0059
基础设施状况	供水条件	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压稳定，断水频率小	水压较稳定，断水频率较小	水压较不稳定，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	-0.0032	-0.0063
	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	0.0058	0.0029	0	-0.0027	-0.0053

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	电压稳定，断电频率小	电压较稳定，断电频率较小	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电修正经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0035	0.0018	0	-0.0016	-0.0032
产业集聚影响度	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	0.0097	0.0049	0	-0.0045	-0.0089
规划条件	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	0.0048	0.0024	0	-0.0022	-0.0044
	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	0.0047	0.0024	0	-0.0022	-0.0043

注：仅神泉镇、前詹镇、靖海镇、仙庵镇需做距离港口码头距离的因子修正。

表 83 II 级工业用地宗地地价区域因素修正系数_其他乡镇

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，道路通达度高	周边路网较密集，道路通达度较高	周边路网密集度一般，道路通达度一般	周边路网较稀疏，道路通达度较低	周边路网稀疏，道路通达度低
		修正值	0.0141	0.0071	0	-0.0057	-0.0114
	距离港口码头距离（米）	因素说明	[0,2500)	[2500,5000)	[5000,7500)	[7500,10000)	≥10000
		修正值	0.0051	0.0026	0	-0.0021	-0.0041
	距高速路口距离（米）	因素说明	[0,2000)	[2000,4000)	[4000,6000)	[6000,8000)	≥8000
		修正值	0.0064	0.0032	0	-0.0026	-0.0052
基础设施状况	供水条件	因素说明	周边路网密集，道路通达度高	周边路网较密集，道路通达度较高	周边路网密集度一般，道路通达度一般	周边路网较稀疏，道路通达度较低	周边路网稀疏，道路通达度低
		修正值	0.0068	0.0034	0	-0.0028	-0.0055

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	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	0.0057	0.0029	0	-0.0024	-0.0047
	供电条件	因素说明	电压很稳定,没有断电现象	电压稳定,断电频率小	电压较稳定,断电频率较小	电压较不稳定,断电现象时有发生	电压很不稳定,断电修正经常发生,且持续时间长
		修正值	0.0034	0.0017	0	-0.0014	-0.0028
产业集聚影响度	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	0.0096	0.0048	0	-0.0039	-0.0078
规划条件	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	0.0048	0.0024	0	-0.002	-0.0039
	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	0.0046	0.0023	0	-0.0019	-0.0038

注:仅神泉镇、前詹镇、靖海镇、仙庵镇需做距离港口码头距离的因子修正。

2、个别因素修正系数

(1) 剩余年期修正

按照工业用地土地还原率 5.17%,法定最高出让年期为 50 年,计算工业用地使用年期修正系数。年期修正系数计算公式及计算结果如下:

$$K = \left[\frac{1 - 1/(1+r)^{m_l}}{1 - 1/(1+r)^m} \right]$$

式中: K ——年期修正系数;

ml ——实际出让年期或剩余年限；

m ——土地使用权出让最高年限；

r ——土地还原率。

表 84 工业用地剩余年期修正系数表

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7
修正系数	0.0535	0.1043	0.1526	0.1986	0.2423	0.2838	0.3233
剩余年期	8	9	10	11	12	13	14
修正系数	0.3609	0.3966	0.4306	0.4629	0.4936	0.5228	0.5505
剩余年期	15	16	17	18	19	20	21
修正系数	0.5769	0.602	0.6259	0.6486	0.6701	0.6907	0.7102
剩余年期	22	23	24	25	26	27	28
修正系数	0.7287	0.7463	0.7631	0.7791	0.7942	0.8086	0.8223
剩余年期	29	30	31	32	33	34	35
修正系数	0.8354	0.8478	0.8596	0.8708	0.8814	0.8915	0.9012
剩余年期	36	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.9103	0.919	0.9273	0.9352	0.9427	0.9498	0.9566
剩余年期	43	44	45	46	47	48	49
修正系数	0.963	0.9691	0.9749	0.9805	0.9857	0.9907	0.9955
剩余年期	50	--	--	--	--	--	--
修正系数	1	--	--	--	--	--	--

注：当剩余使用年期在上述使用年期之间时，年期修正系数采用上述公式计算确定。

（2）宗地形状修正

表 85 工业用地宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
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	1.06-1.04	1.04-1.02	1.00	0.98-0.96	0.96-0.94

注：1、修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值；

2、修正系数区间值含上不含下。

(3) 开发程度修正

表 86 工业用地开发程度修正系数表

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 ²)	50-80	40-90	15-25	15-25	20-30	5-15	10-20
	合计: 155-285						

注：1、基准地价内涵设定土地开发程度为“五通一平”，若宗地开发程度未达“五通一平”，则根据宗地实际情况，对以上①~⑥项做减价修正；若宗地开发程度达“六通一平”，则根据宗地实际情况，对以上第⑦项做加价修正；

2、费用标准的取值可根据宗地的开发难易程度在区间内合理取值。

(四) 公共管理与公共服务用地宗地地价修正体系

1、区域因素修正系数

表 87 I 级公共管理与公共服务用地宗地地价区域因素修正系数_其他乡镇

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，道路通达度高	周边路网较密集，道路通达度较高	周边路网密集度一般，道路通达度一般	周边路网较稀疏，道路通达度较低	周边路网稀疏，道路通达度低
		修正值	0.0073	0.0037	0	-0.0035	-0.0069
	距汽车站（客运）距离（米）	因素说明	[0,500)	[500,1000)	[1000,1500)	[1500,2000)	≥2000
		修正值	0.0067	0.0034	0	-0.0031	-0.0062
基础 设施 状况	供水条件	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压稳定，断水频率小	水压较稳定，断水频率较小	水压较不稳定，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	0.0037	0.0019	0	-0.0018	-0.0035
	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	0.0032	0.0016	0	-0.0015	-0.003
	供电条件	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压稳定，断电频率小	电压较稳定，断电频率较小	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电修正经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0036	0.0018	0	-0.0017	-0.0033
		因素说明	[0,450)	[450,900)	[900,1350)	[1350,1800)	≥1800

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
公用设施完备度	距公园广场距离（米）	修正值	0.0022	0.0011	0	-0.001	-0.002
	距医院卫生站（米）	因素说明	[0,400)	[400,800)	[800,1200)	[1200,1600)	≥1600
		修正值	0.0026	0.0013	0	-0.0012	-0.0024
	距中学距离	因素说明	[0,450)	[450,900)	[900,1350)	[1350,1800)	≥1800
		修正值	0.0025	0.0013	0	-0.0012	-0.0023
	距小学距离（米）	因素说明	[0,400)	[400,800)	[800,1200)	[1200,1600)	≥1600
		修正值	0.0028	0.0014	0	-0.0013	-0.0026
	距幼儿园距离（米）	因素说明	[0,350)	[350,700)	[700,1050)	[1050,1400)	≥1400
		修正值	0.0022	0.0011	0	-0.0011	-0.0021
环境条件	景观条件优劣度	因素说明	自然景观好	自然景观较好	自然景观一般	自然景观较差	自然景观差
		修正值	0.0041	0.0021	0	-0.0019	-0.0038
	噪声污染	因素说明	无噪声污染	基本无噪声污染	有轻度噪音污染	噪声污染较严重	噪声污染严重
		修正值	0.0045	0.0023	0	-0.0021	-0.0042
人口状况	人口密度（常住人口密度）	因素说明	常住人口稠密区，常住人口密度大	常住人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口一般，常住人口密度一般	常住人口较稀疏区，常住人口密度较小	常住人口稀疏区，常住人口密度小
		修正值	0.0046	0.0023	0	-0.0022	-0.0043
社会经济发展状况	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	0.0034	0.0017	0	-0.0016	-0.0032
	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	0.0034	0.0017	0	-0.0016	-0.0032

表 88 II 级公共管理与公共服务用地宗地地价区域因素修正系数_其他乡镇

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，道路通达度高	周边路网较密集，道路通达度较高	周边路网密集度一般，道路通达度一般	周边路网较稀疏，道路通达度较低	周边路网稀疏，道路通达度低
		修正值	0.0072	0.0036	0	-0.0034	-0.0068
	距汽车站（客运）距离（米）	因素说明	[0,650)	[650,1300)	[1300,1950)	[1950,2600)	≥2600
		修正值	0.0065	0.0033	0	-0.0031	-0.0062

因素	因子	-	优	较优	一般	较差	劣
基础设施状况	供水条件	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压稳定，断水频率小	水压较稳定，断水频率较小	水压较不稳定，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	0.0037	0.0019	0	-0.0018	-0.0035
	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	0.0031	0.0016	0	-0.0015	-0.003
	供电条件	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压稳定，断电频率小	电压较稳定，断电频率较小	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电修正经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0035	0.0018	0	-0.0017	-0.0033
公用设施完备度	距公园广场距离（米）	因素说明	[0,650)	[650,1300)	[1300,1950)	[1950,2600)	≥2600
		修正值	0.0021	0.0011	0	-0.001	-0.002
	距医院卫生站（米）	因素说明	[0,650)	[650,1300)	[1300,1950)	[1950,2600)	≥2600
		修正值	0.0025	0.0013	0	-0.0012	-0.0024
	距中学距离	因素说明	[0,650)	[650,1300)	[1300,1950)	[1950,2600)	≥2600
		修正值	0.0025	0.0013	0	-0.0012	-0.0023
	距小学距离（米）	因素说明	[0,650)	[650,1300)	[1300,1950)	[1950,2600)	≥2600
		修正值	0.0028	0.0014	0	-0.0013	-0.0026
环境条件	景观条件优劣度	因素说明	自然景观好	自然景观较好	自然景观一般	自然景观较差	自然景观差
		修正值	0.004	0.002	0	-0.0019	-0.0038
	噪声污染	因素说明	无噪声污染	基本无噪声污染	有轻度噪音污染	噪声污染较严重	噪声污染严重
		修正值	0.0044	0.0022	0	-0.0021	-0.0042
人口状况	人口密度（常住人口密度）	因素说明	常住人口稠密区，常住人口密度大	常住人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口一般，常住人口密度一般	常住人口较稀疏区，常住人口密度较小	常住人口稀疏区，常住人口密度小
		修正值	0.0045	0.0023	0	-0.0022	-0.0043
社会经济发展状况	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	0.0033	0.0017	0	-0.0016	-0.0032
	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	0.0033	0.0017	0	-0.0016	-0.0032

2、个别因素修正系数

(1) 容积率修正

表 89 公共管理与公共服务用地容积率修正系数表

容积率	≤0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2
修正系数	0.841	0.88	0.913	0.947	0.974	1	1.049	1.099
容积率	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
修正系数	0.913	1.195	1.24	1.283	1.325	1.365	1.406	1.445
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8
修正系数	0.974	1.52	1.557	1.594	1.628	1.662	1.697	1.73
容积率	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	1.049	1.795	1.826	1.858	1.889	1.919	1.948	1.98
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	1.146	2.037	2.064	2.094	2.122	2.15	2.176	2.202
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5	--	--
修正系数	1.24	2.255	2.282	2.307	2.333	2.36	--	--

注：1、当容积率大于 5 时，用公式 $y=1.0477 x^{0.4914}$ 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、规划容积率=地上计容总建筑面积/计算指标用地面积，实际容积率=地上计容总建筑面积/证载用地面积，当出现规划容积率与实际容积率不一致时，以实际容积率进行修正。

(2) 年期修正

按照公共管理与公共服务用地土地还原率 5.26%，法定最高出让年期为 50 年，计算住宅用地使用年期修正系数。年期修正系数计算公式及计算结果如下：

$$K = \left[\frac{1 - 1/(1+r)^{ml}}{1 - 1/(1+r)^m} \right]$$

式中：K——年期修正系数；

ml——实际出让年期或剩余年限；

m——土地使用权出让最高年限；

r——土地还原率。

表 90 公共管理与公共服务用地剩余年期修正系数表

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7
修正系数	0.0541	0.1056	0.1544	0.2009	0.245	0.2869	0.3267
剩余年期	8	9	10	11	12	13	14
修正系数	0.3645	0.4004	0.4346	0.467	0.4978	0.5271	0.5549
剩余年期	15	16	17	18	19	20	21
修正系数	0.5813	0.6064	0.6302	0.6529	0.6744	0.6948	0.7143
剩余年期	22	23	24	25	26	27	28
修正系数	0.7327	0.7502	0.7669	0.7827	0.7977	0.812	0.8256
剩余年期	29	30	31	32	33	34	35
修正系数	0.8385	0.8507	0.8624	0.8734	0.8839	0.8939	0.9034
剩余年期	36	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.9124	0.9209	0.929	0.9368	0.9441	0.9511	0.9577
剩余年期	43	44	45	46	47	48	49
修正系数	0.964	0.9699	0.9756	0.981	0.9861	0.991	0.9956
剩余年期	50	--	--	--	--	--	--
修正系数	1	--	--	--	--	--	--

注：当土地使用年期在上述使用年期之间时，年期修正系数采用上述公式计算确定。

（3）宗地形状修正

表 91 公共管理与公共服务用地宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
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	1.06-1.04	1.04-1.02	1.00	0.98-0.96	0.96-0.94

注：1、修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值；

2、修正系数区间值含上不含下。

（4）开发程度修正

表 92 公共管理与公共服务用地开发程度修正系数表

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/㎡）	50-80	40-90	15-25	15-25	20-30	5-15	10-20
合计：155-285							

注：1、基准地价内涵设定土地开发程度为“五通一平”，若宗地开发程度未达“五通一平”，则根据宗地实际情况，对以上①~⑥项作减价修正；若宗地开发程度达“六通一平”，则根据宗地实际情况，对以上第⑦项作加价修正。该项修正为楼面价修正系数，若对楼面地价进行修正，则需先转换为楼面地价修正系数，即开发程度楼面地价修正系数 = 开发程度地面价修正系数/容积率；

2、费用标准的取值可根据宗地的开发难易程度在区间内合理取值。

(5) 土地用途修正

表 93 公共管理与公共服务用地土地用途修正系数表

一级类	二级类	修正系数
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	1.0
	科研用地	1.2
	文化用地	0.9
	教育用地	1.0
	体育用地	0.9
	医疗卫生用地	1.1
	社会福利用地	1.0

注：1、当土地用途只细分到一级类时，修正系数取 1.0；当土地用途细分到二级类时，参照对应的修正系数进行修正；

2、在进行综合用地评估时，对其公共管理与公共服务用途部分土地类别修正取值参考第一点。

第五章 基准地价评估成果应用及建议

一、应用基准地价成果评估商服用地地价

商服用地的地价评估采用级别价系数修正法或路线价法。在有路线价的地段采用路线价评估，没有路线价的地段采用级别价修正法完成。

（一）路线价评估商服用地地价

方法 1: 无旁街或旁街无附设路线价时适用（所临路线价街道为正街，其余为旁街）

楼面地价 = 宗地所临道路路线价 × 个别因素修正系数 + (开发程度修正值 ÷ 容积率)

总地价 = 楼面地价 × 土地总面积 × 容积率

或总地价 = 楼面地价 × 总计容总建筑面积

地面单价 = 楼面地价 × 容积率

或地面单价 = 总地价 ÷ 土地总面积

（个别因素修正包括期日、容积率、剩余年期、临街深度、街角地、土地用途修正共六项。）

方法 2: 有旁街且旁街附设有路线价时适用（临街路线价较高者为正街，路线价较低者为旁街；如两街路线价相等时，则以宽度较大者为正街，宽度较小者为旁街）。

楼面地价 = [宗地所临正街路线价 × 正街临街深度修正 + 旁街路线价 × 旁街影响加价率（20%）] × 个别因素修正系数 + (开发程度修正值 ÷ 容积率)

总地价 = 楼面地价 × 土地总面积 × 容积率

或总地价 = 楼面地价 × 总建筑面积

地面单价 = 楼面地价 × 容积率

或地面单价 = 总地价 ÷ 土地总面积

（个别因素修正包括期日、容积率、剩余年期、临街深度、土地用途修正共五项。）

路线价法测算案例：

宗地地价测算案例（旁街无路线价）			
待估宗地状况			
评估宗地位于惠来县东河路，土地用途为零售商业用地，出让面积为 300 平方米。宗地东侧为东河路，西侧、北侧和南侧均为空地。该宗地开发程度已达到五通一平，宗地土地使用权出让年限为 40 年。 评估该宗地在 2024 年 3 月 1 日的土地使用权出让价格。 宗地各项规划指标如下： 规划容积率 R：1.0≤R≤2.0； 建筑密度 D：D≤35%； 总建筑面积 S：300≤S≤600 平方米； 绿地率：≥30%； 土地用途：零售商业用地。 通过资料收集和调查可知： 宗地所临路线价区段为东河路，路线价为 2640 元/平方米； 宗地形状呈矩形，临街深度为 20 米。			
测算过程			
路线价正街区段	东河路	路线价（P 路、元/平方米）	2640
路线价旁街区段	无	路线价（P 路、元/平方米）	无
修正项		宗地情况	修正系数
①期日		2024.3.1	1
②容积率		2	1
③剩余年期		40 年	1
④临街深度		20 米	0.915
⑤街角地		一面临街	1
⑥土地用途		零售商业用地	1
⑦开发程度		五通一平	0
待估宗地价格（楼面地价）=P 路*①*②*③*④*⑤*⑥+⑦/R			
待估宗地价格（平均楼面地价、元/平方米）			2416
总地价（万元）			144.96
地面单价（元/平方米）			4832

（二）级别价系数修正法评估商服用地地价

楼面地价=级别价×个别因素修正系数×（1+区域因素修正系数）+（开发程度修正值÷容积率）

总地价=楼面地价×土地总面积×容积率

或总地价=楼面地价×总计容建筑面积

地面单价 = 楼面地价 × 容积率

或地面单价 = 总地价 ÷ 土地总面积

（个别因素修正包括期日、容积率、剩余年期、临路状况、宽深比、街角地、宗地形状、海岸线（仅个别乡镇）、土地用途修正共九项。）

利用楼面地价求算某楼层（某使用单元）分摊的地价时，须进行楼层分配系数修正。根据该楼层（该使用单元）所在宗地的总体情况，先对宗地进行区域因素和个别因素修正求取宗地平均楼面地价，然后根据楼层分配系数测算该楼层楼面地价。

二、应用基准地价成果评估住宅用地地价

住宅用地的地价评估采用级别价系数修正法。

楼面地价 = 级别价 × 个别因素修正系数 × (1 + 区域因素修正系数) + (开发程度修正值 ÷ 容积率)

总地价 = 楼面地价 × 土地总面积 × 容积率

或总地价 = 楼面地价 × 总计容建筑面积

地面单价 = 楼面地价 × 容积率

或地面单价 = 总地价 ÷ 土地总面积

（个别因素修正包括期日、容积率、剩余年期、宗地形状、景观环境、海岸线（仅个别乡镇）、铁路高速公路沿线修正共七项。）

利用楼面地价求算某楼层（某使用单元）分摊的地价时，须进行楼层分配系数修正。根据该楼层（该使用单元）所在宗地的总体情况，先对宗地进行区域因素和个别因素修正求取宗地平均楼面地价，然后根据楼层分配系数测算该楼层楼面地价。

住宅用地测算案例：

宗地地价测算案例
待估宗地状况
评估宗地位于惠城镇蓬莱市场北侧，土地用途为住宅用地，出让面积为 100 平方米。宗地南侧临巷道，北侧为空地，东侧为空地，北侧为空地。该宗地开发程度为五通一平，宗地土地使用权出让年限为 70 年。评估该宗地在 2024 年 3 月 1 日的土地使用权出让价格。 宗地各项规划指标如下： 规划容积率 R：1.0<R≤2.0； 建筑密度 D：D≤40%； 总建筑面积 S：100<S≤200 平方米； 绿地率：≥30%； 宗地形状：一般，对土地利用无不利影响；

特殊景观：无特殊景观环境。

通过资料收集和调查可知：

宗地位于惠来县城住宅用地 I 级范围内，级别价为 795 元/平方米。

测算过程

区域因素修正

因子	距商服 中心距 离 (米)	距集贸 市场距 离 (米)	道路通 达度	汽车站 (客 运)	距离高 铁站距 离 (米)	供水状 况	排水状况	供电 状况	距公园广 场距离 (米)
区域状 况	较优	较优	较优	较优	较优	较优	较优	较优	较优
修正值	0.0065	0.0061	0.0125	0.0052	0.0043	0.0048	0.0041	0.0048	0.0025
因子	距医院 距离 (米)	距中学 距离 (米)	距小学 距离 (米)	距幼儿 园距离 (米)	自然景 观资源	噪声污 染	人口密度 (常住)	用地 规划	道路规划
区域状 况	较优	较优	较优	较优	一般	较优	较优	较优	较优
修正值	0.0026	0.0026	0.0031	0.0027	0	0.0077	0.0065	0.0025	0.0026

Σ 区域因素修正系数=0.0811

个别因素修正

住宅级别	I级	级别价（P、元/平方米）	795
修正项	宗地情况		修正系数
①期日	2024.3.1		1
②容积率	2		1
③剩余年期	70 年		1
④宗地形状	一般		1
⑤特殊景观	无		1
⑥铁路、高速公路沿线	≧250m		1
⑦区域因素	1+∑区域因素修正系数		1.0811
⑧开发程度	五通一平		0
待估宗地价格（楼面地价）=P*①*②*③*④*⑤*⑥*⑦+⑧/R			
待估宗地价格（楼面地价、元/平方米）			859
总地价（万元）			17.18
地面单价（元/平方米）			1718

三、应用基准地价成果评估工业用地地价

工业用地的价值评估采用级别价系数修正法。

地面单价=级别价×个别因素修正系数×(1+区域因素修正系数)+开发程度修正值

总地价=地面单价×土地总面积

(个别因素修正包括期日、剩余年期、宗地形状修正共三项。)

四、应用基准地价成果评估公共管理与公共服务用地地价

公共管理与公共服务用地地面单价=级别价×个别因素修正系数×(1+区域因素修正系数)+开发程度修正值

总地价=地面单价×土地总面积

(公共管理与公共服务用地个别因素修正包括期日、容积率、剩余年期、宗地形状、土地用途修正共五项。)

五、应用基准地价成果评估其他用地地价

其他用地的地价评估采用级别价系数修正法。其他用地的级别价：参照相应类型的基准地价并进行系数修正确定，本轮基准地价未制订特殊用地和交通运输用地基准地价，如需应用基准地价系数修正法评估这两类土地价格，建议特殊用地、交通运输用地可参照公共管理与公共服务用地的级别价和相应修正体系进行评估。

地面单价=级别价×个别因素修正系数×(1+区域因素修正系数)+开发程度修正值

总地价=地面单价×土地总面积

(个别因素修正包括期日、剩余年期、宗地形状、土地用途修正共四项。)

六、应用基准地价成果评估商住综合用地地价

商住综合用地地价评估采用分部计算法计算，即分别进行商服用地地价和住宅用地地价的计算，加总求和可得商住综合用地的地价。即：

商住综合用地地价 = 商服用地土地价格 + 住宅用地土地价格

注意：

1、在进行容积率修正时，商服用地地价计算使用的是商服部分的容积率，即：商服部分容积率 = 商服计容建筑面积 ÷ 土地总面积；住宅用地地价计算使用的是整宗土地的容积率；

2、商服用地根据本章节“应用基准地价成果评估商服用地地价”进行测算。

七、应用基准地价成果评估其他综合用地地价

其他综合用地地价评估同样采用分部计算法计算，即先计算各用途用地分摊土地价格，然后宗地总地价等于各用途地价之和，即：

综合用地地价 = A 用途用地分摊土地价格 + B 用途用地分摊土地价格 + … + 第 n 种用途用地分摊土地价格

各用途用地分摊土地价格计算方法同本节（一）～（五）对应土地用途计算方法一致。其中：

1、综合用地各用途地价计算中涉及容积率修正的，容积率均按整宗土地的综合容积率计；

2、综合用地各用途用地如有用途细分，则按相应土地用途修正系数进行修正。

3、综合用地中如涉及商服用地，商服用地按本章节“应用基准地价成果评估商服用地地价”测算；

4、当规划告知书设定各用途用地比例，各用途用地应当先统一折算为地面单价再进行计算。

八、应用基准地价成果评估套房土地地价

1、测算某单元商铺分摊土地地价

某单元商铺楼面地价 = 商服用地平均楼面地价 × 该单元所在楼层修正系数

某单元商铺分摊土地价格 = 某单元商铺楼面地价 × 该单元建筑面积

2、测算某单元住宅分摊土地地价

“住宅用地平均楼面地价”的评估方法同住宅用地中的楼面地价计算方法一样。

某单元住宅楼面地价 = 住宅用地平均楼面地价 × 该单元所在楼层分配系数

（在选择该单元所在楼层分配系数时需注意，若该物业为商住综合楼时，住宅用地的总层数按建筑物楼层总数计（不包括地下部分））

某单元住宅分摊土地价格 = 某单元住宅楼面地价 × 该单元建筑面积

九、其他说明

（一）跨级别宗地级别与级别价确定

对某一土地级别界线而言，它既是上一级土地级的下界线，又是下一级土地级的上界线。一宗完整土地的规划利用具有统一性，用地效益也依赖于各建设项目的整体发挥。为便于地价管理，方便成果使用，对宗地界线跨多个级别的情况，本报告建议在进行宗地地价评估时，原则上取该宗地所处的较高级别基准地价进行评估。

（二）超出出图范围的宗地级别基准地价取值

当宗地所在位置在出图范围外时，级别基准地价为该镇相应用途的末级价格。

（三）分摊土地使用权价格评估

采用基准地价法评估分摊土地使用权价格时，个别因素状况根据分摊土地使用权所在宗地状况确定，若分摊土地使用权所在宗地符合采用路线价法评估要求的，应采用路线价法评估其商服用途土地的价格。

（四）已出让宗地改变用途、调整容积率补缴地价款的评估

土地出让后经原出让方批准改变用途或容积率等土地使用条件的，补缴地价款评估方法依据《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4号）文件的附件等相关文件确定。

对于由其他用途调整为商服用途或商住综合用途的宗地，当采用基准地价法评估新用途下土地价格时，若宗地符合采用路线价法评估要求的，应采用路线价法评估商服用途部分的土地价格。

附表一：惠来县基准地价汇总表

单位：元/平方米

用途	级别	惠来县城 (含东陇镇)	隆江镇	葵潭镇	华湖镇	神泉镇	靖海镇	前詹镇	溪西镇	鳌江镇	仙庵镇	侨园镇	岐石镇	周田镇	东港镇	大南海石化工业区	东埔农场	青坑林场	葵潭农场
商服用地	I	1220	825	775	735	720	710	690	670	535	520	520	510	490	480	480	350	330	335
	II	800	625	530	485	535	505	525	480	360	350	370	350	335	335	—	—	—	—
	III	525	435	405	400	390	375	390	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	IV	420	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅用地	I	795	595	530	480	530	500	500	480	355	350	360	345	330	330	350	240	230	230
	II	520	430	400	395	385	370	375	320	235	240	250	240	235	230	—	—	—	—
	III	400	380	335	355	330	330	330	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
工业用地	I	535	420	405	375	345	330	345	340	320	320	320	320	320	320	345	310	310	320
	II	430	335	335	330	310	310	310	310	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	III	340	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
公共管理与公共服务用地	I	500	445	420	425	430	400	425	400	330	330	335	330	330	330	375	330	330	330
	II	445	385	375	365	380	370	370	375	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	III	390	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

注：上表中商服用地、住宅用地为容积率 2.0 的平均楼面地价，工业用地为容积率 1.5 的地面地价、公共管理与公共服务用地为容积率 1.0 的地面地价。

附表二：土地用途细分修正系数表

《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》土地分类				修正基准	修正系数
一级类	二级类	三级类	含义		
商业服务业用地	商业用地	零售商业用地	指商铺、商场、超市、服装及小商品市场等用地	商服用地各级别基准地价	1.00
		批发市场用地	指以批发功能为主的市场用地		0.90
		餐饮用地	指饭店、餐厅、酒吧等用地		1.00
		旅馆用地	指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、有住宿功能的度假村等用地		0.60
		公用设施营业网点用地	指零售加油、加气、充换电站、电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等公用设施营业网点用地		1.00
	娱乐用地用地	/	指各类娱乐、康体等设施用地；包括 娱乐用地 （指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧以及绿地率小于 65% 的大型游乐等设施用地）和 康体用地 （指高尔夫练习场、赛马场、溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及水上运动的陆域部分等用地）。		0.80
	商务金融用地	/	指金融保险、艺术传媒、研发设计、技术服务、物流管理中心等综合性办公用地		0.6
	其他商服用地	/	指除以上之外的商业服务业用地，包括以观光娱乐为目的的直升机停机坪等通用航空、汽车维修站以及宠物医院、洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用产品修理网点、物流营业网点等用地。		1.00

《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》土地分类				修正基准	修正系数
一级类	二级类	三级类	含义		
仓储用地	物流仓储用地	/	指国家和省级战略性储备库以外，城、镇、村用于物资存储、中转、配送等设施用地，包括附属设施、道路、停车场等用地；包括 一类物流仓储用地 （指对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患，布局无特殊控制要求的物流仓储用地）、 二类物流仓储用地 （指对居住和公共环境有一定干扰、污染和安全隐患，不可布局于居住区和公共设施集中区内的物流仓储用地）和 三类物流仓储用地 （指用于存放易燃、易爆和剧毒等危险品，布局有防护、隔离要求的物流仓储用地）	工业用地各级别基准地价	1.1
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	/	指党政机关、人民团体及其相关直属机构、派出机构和直属事业单位的办公及附属设施用地。	公共管理与公共服务用地各级别基准地价	1
	科研用地	/	指科研机构及其科研设施用地。		1.2
	文化用地	/	指图书、展览等公共文化活动设施用地；包括 图书与展览用地 （指公共图书馆、博物馆、科技馆、公共美术馆、纪念馆、规划建设展览馆等设施用地）和 文化活动用地 【指文化馆（群众艺术馆）、文化站、工人文化宫、青少年宫（青少年活动中心）、妇女儿童活动中心（儿童活动中心）、老年活动中心、综合文化活动中心、公共剧场等设施用地】。		0.9
	教育用地	/	指高等教育、中等职业教育、中小学教育、幼儿园、特殊教育设施等用地，包括为学校配建的独立地段的学生生活用地；包括 高等教育用地 （指大学、学院、高等职业学校、高等专科学校、成人高校等高等学校用地，包括军事院校用地）、 中等职业教育用地 （指普通中等专业学校、成人中等专业学校、职业高中、技工学校等用地，不包括附属于普通中学内的职业高中用地）、 中小学用地 （指小学、初级中学、高级中学、九年一贯制学校、完全中学、十二年一贯制学校用地，包括职业初		1

《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》土地分类				修正基准	修正系数
一级类	二级类	三级类	含义		
			中、成人中小学、附属普通中学内的职业高中用地）、 幼儿园用地、其他教育用地 【指除以上之外的教育用地，包括特殊教育学校、专门学校（工读学校）用地】。		
	体育用地	/	指体育场馆和体育训练基地等用地，不包括学校、企事业、军队等机构内部专用的体育设施用地；包括 体育场馆 （指室内外体育运动用地，包括体育场馆、游泳场馆、大中型多功能运动场地、全民健身中心等用地）和 体育训练用地 （指为体育运动专设的训练基地用地）。		0.9
	医疗卫生用地	/	指医疗、预防、保健、护理、康复、急救、安宁疗护等用地；包括 医院用地 （指综合医院、中医医院、中西医结合医院、民族医院、各类专科医院、护理院等用地）、 基层医疗卫生设施用地 【指社区卫生服务中心、乡镇（街道）卫生院等用地，不包括社区卫生服务站、农村卫生服务站、村卫生室、门诊部、诊所（医务室）等用地】、 公共卫生用地 【指疾病预防控制中心、妇幼保健院、急救中心（站）、采供血设施等用地】。		1.1
	社会福利用地	/	指为老年人、儿童及残疾人等提供社会福利和慈善服务的设施用地；包括 老年人社会福利用地 （指为老年人提供居住、康复、保健等服务的养老院、敬老院、养护院等机构养老设施用地）、 儿童社会福利用地 （指为孤儿、农村留守儿童、困境儿童等特殊儿童群体提供居住、抚养、照护等服务的儿童福利院、孤儿院、未成年人救助保护中心等设施用地）、 残疾人社会福利用地 （指为残疾人提供居住、康复、护养等服务的残疾人福利院、残疾人康复中心、残疾人综合服务中心等设施用地）和 其他社会福利用地 （指除以上之外的社会福利设施用地，包括救助管理站等设施用地）。		1

《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》土地分类				修正基准	修正系数
一级类	二级类	三级类	含义		
公用设施用地	供水用地	/	指取水设施、供水厂、再生水厂、加压泵站、高位水池等设施用地	公共管理与公共服务用地各 级别基准地价	1.2
	排水用地	/	指雨水泵站、污水泵站、污水处理、污泥处理厂等设施及其附属的构筑物用地，不包括排水河渠用地		0.9
	供电用地	/	指变电站、开关站、环网柜等设施用地，不包括电厂等工业用地。高压走廊下规定的控制范围内的用地应按其地面实际用途归类		1.2
	供燃气用地	/	指分输站、调压站、门站、供气站、储配站、气化站、灌瓶站和地面输气管廊等设施用地，不包括制气厂等工业用地		1.2
	供热用地	/	指集中供热厂、换热站、区域能源站、分布式能源站和地面输热管廊等设施用地		0.9
	通信用地	/	指通信铁塔、基站、卫星地球站、海缆登陆站、电信局、微波站、中继站等设施用地		1.2
	邮政用地	/	指邮政中心局、邮政支局（所）、邮件处理中心等设施用地		0.9
	广播电视设施用地	/	指广播电视的发射、传输和监测设施用地，包括无线电收信区、发信区以及广播电视发射台、转播台、差转台、监测站等设施用地		1.2
	环卫用地	/	指生活垃圾、医疗垃圾、危险废物处理和处置，以及垃圾转运、公厕、车辆清洗、环卫车辆停放修理等设施用地		0.9
	消防用地	/	指消防站、消防通信及指挥训练中心等设施用地		0.9
	水工设施用地	/	指人工修建的闸、坝、堤林路、水电厂房、扬水站等常水位岸线以上的建（构）筑物用地，包括防洪堤、防洪枢纽、排洪沟（渠）等设施用地		0.9
	其他公用设施用地	/	指除以上之外的公用设施用地，包括施工、养护、维修等设施用地		0.9

《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》土地分类				修正基准	修正系数
一级类	二级类	三级类	含义		
特殊用地	军事设施用地	/	指直接用于军事目的的设施用地	公共管理与公共服务用地各 级别基准地价	1
	使领馆用地	/	指外国驻华使领馆、国际机构办事处及其附属设施等用地		1
	宗教用地	/	指宗教活动场所用地		1
	文物古迹用地	/	指具有保护价值的古遗址、古建筑、古墓葬、石窟寺、近现代史迹及纪念建筑等用地，不包括已作其他用途的文物古迹用地		1
	监狱场所用地	/	指监狱、看守所、劳改场、戒毒所等用地范围内的建设用地，不包括公安局等行政办公设施用地		1
	殡葬用地	/	指殡仪馆、火葬场、骨灰存放处和陵园、墓地等用地		1.6
	其他特殊用地	/	指除以上之外的特殊建设用地，包括边境口岸和自然保护地等的管理与服务设施用地		1
交通运输用地	铁路用地	/	指铁路编组站、轨道线路（含城际轨道）等用地，不包括铁路客货客运站等交通场站用地	公共管理与公共服务用地各 级别基准地价	0.9
	公路用地	/	指国道、省道、县道和乡道用地及附属设施用地，不包括已纳入城镇集中连片建成区，发挥城镇内部道路功能的路段，以及公路长途客货客运站等交通场站用地		0.9
	机场用地	/	指民用及军民合用的机场用地，包括飞行区、航站区等用地，不包括净空控制范围内的其他用地		0.9
	港口码头用地	/	指海港和河港的陆域部分，包括用于堆场、货运码头及其他港口设施的用地，不包括港口客运码头等交通场站用地		0.9
	管道运输用地	/	指运输矿石、石油和天然气等地面管道运输用地，地下管道运输规定的地面控制范围内的用地应按其地面实际用途归类		0.9
	城市轨道交通用地	/	指独立占地的城市轨道交通地面以上部分的线路、站点用地		0.9

《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》土地分类				修正基准	修正系数
一级类	二级类	三级类	含义		
	城镇道路用地	/	指快速路、主干路、次干路、支路、专用人行道和非机动车道等用地，包括其交叉口用地		0.9
	交通场站用地	/	指交通服务设施用地，不包括交通指挥中心、交通队等行政办公设施用地；包括 对外交通场站用地 （指铁路客货运站、公路长途客运站、港口客运码头及其附属设施用地）、 公共交通场站用地 （指城市轨道交通车辆基地及附属设施，公共汽（电）车首末站、停车场（库）、保养场，出租汽车场站设施等用地，以及轮渡、缆车、索道等的地面部分及其附属设施用地）和 社会停车场用地 （指独立占地的公共停车场和停车库用地（含设有充电桩的社会停车场），不包括其他建设用地上配建的停车场和停车库用地）		0.9
	其他交通设施用地	/	指除以上之外的交通设施用地，包括教练场等用地		0.9
绿地与开敞空间用地	公园绿地	/	指向公众开放，以游憩为主要功能，兼具生态、景观、文教、体育和应急避险等功能，有一定服务设施的公园和绿地，包括综合公园、社区公园、专类公园和游园等		0.8
	防护绿地	/	指具有卫生、隔离、安全、生态防护功能，游人不宜进入的绿地		0.8
	广场用地	/	指以游憩、健身、纪念、集会和避险等功能为主的公共活动场地		0.8

注：1、该修正系数仅适用于基准地价，修正后为对应二级、三级用地类型的基准地价参考标准；

2、土地用途分类参照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》确定。