附件1

韶关市曲江区2024年度国有建设用地基准

地价更新项目成果

#### 一、工作范围

本次基准地价评估工作范围为韶关市曲江区，包括城区（含马坝镇和松山街道）以及其他8个建制镇（白土镇、大塘镇、沙溪镇、乌石镇、樟市镇、枫湾镇、罗坑镇、小坑镇）内所有土地，总面积为1167.08平方公里。（本次更新剔除了不进行建设用地开发的山体、河流区域和生态保护区共计453.69平方公里）。

#### 二、基准地价内涵

（一）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”（即宗地红线外供水、排水、通电、通路、通讯，宗地红线内场地平整），估价期日为2024年1月1日、土地使用年期为40年、容积率为1.6的首层楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

（二）商服用地路线价。土地在正常市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外供水、排水、通电、通路、通讯，宗地红线内场地平整），估价期日为2024年1月1日、土地使用年期为40年、容积率为1.6，城区标准深度为15米，乡镇标准深度10米，标准宽度均为4米的首层楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

（三）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”（即宗地红线外供水、排水、通电、通路、通讯，宗地红线内场地平整），估价期日为2024年1月1日、土地使用年期为70年、容积率为2.5的平均楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

（四）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”（即宗地红线外供水、排水、通电、通路、通讯，宗地红线内场地平整），估价期日为2024年1月1日、土地使用年期为50年、容积率为1.0的地面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

（五）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”（即宗地红线外供水、排水、通电、通路、通讯，宗地红线内场地平整），估价期日为2024年1月1日、土地使用年期为50年、容积率为2.0的平均楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

（六）公用设施用地级别价。土地在正常市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外供水、排水、通电、通路、通讯，宗地红线内场地平整），估价期日为2024年1月1日、土地使用年期为50年、容积率为1.0的地面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

#### 三、基准地价成果

（一）城区各用途级别基准地价表

1. 韶关市曲江区城区各用途用地级别基准地价表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 单位：人民币 元／平方米 | | | | | | |
| **行政区** | **土地级别** | **商服用地** | **住宅用地** | **工业用地** | **公共管理与公共服务用地** | **公用设施**  **用地** |
| **首层楼面**  **地价** | **平均楼面**  **地价** | **地面地价** | **平均楼面**  **地价** | **地面地价** |
| 城区（含马坝镇、松山街道） | I级 | 4150 | 1020 | 450 | 610 | 630 |
| Ⅱ级 | 2590 | 800 | 340 | 480 | 480 |
| Ⅲ级 | 1545 | 510 | 315 | 390 | 410 |
| Ⅳ级 | 1025 | 355 | 270 | 270 | 310 |
| V级 | 520 | 290 | 200 | -- | -- |

**注：**（1）商服用地级别基准地价为设定容积率1.6的**首层楼面地价；**

（2）住宅用地级别基准地价为设定容积率2.5的**平均楼面地价**；

（3）工业用地级别基准地价为设定容积率1.0的**地面地价**；

（4）公共管理与公共服务用地级别基准地价为设定容积率2.0的**平均楼面地价**；

（5）公用设施用地级别基准地价为设定容积率1.0的**地面地价**。

1. 韶关市曲江区城区2024年商服用地基准地价级别范围

| （以下级别范围描述仅供参考，具体级别范围以基准地价级别图为准） | |
| --- | --- |
| **土地级别** | **范围** |
| 一级 | 由以下线路围合而成：  马坝大道-马坝河-京广铁路-曲江大道中-梅花大道中-九龄路-环山北路； |
| 二级 | 除上述级别范围外，由以下线路围合而成的区域：  梅花大道西（规划路）-马坝河-马坝大道-环山北路-九龄路-梅花大道中-曲江大道北-马坝大道；  马坝河-龙岗村村委旁村道-狮岩北路（规划路）-狮岩路-京广铁路-马坝河； |
| 三级 | 除上述级别范围外，由以下线路围合而成的区域：  京港澳高速-马坝立交-G240国道-韶南大道-规划路-南华村-转溪村G106国道两侧-马坝城东-韶钢-华南装备园-曲江区行政界线； |
| 四级 | 除上述级别范围外，由以下线路围合而成的区域：  京港澳高速-京广铁路-规划路-G240国道-风度大道南（规划路）-马坝河；转溪村－演山村 |
| 五级 | 除上述级别外，本次评估范围内的其他区域。 |

1. 韶关市曲江区城区2024年住宅用地基准地价级别范围

| （以下级别范围描述仅供参考，具体级别范围以基准地价级别图为准） | |
| --- | --- |
| **土地级别** | **范围** |
| 一级 | 由以下线路围合而成：  马坝大道-马坝河-京广铁路-曲江大道中-环山北路-余靖路-梅花大道中；  韶南大道-城南大道-矮石路-狮岩路-京广铁路-马坝河； |
| 二级 | 除上述级别范围外，由以下线路围合而成的区域：  梅花大道西（规划路）-马坝河-马坝大道；  梅花大道中-余靖路-环山北路-曲江大道北-马坝大道；  马坝河-龙岗村委旁村道-狮岩北路（规划路）－狮岩路－韶南大道－德城路-规划路－南华大道北－曲江大道南－京广铁路－狮岩路－矮石路－城南大道－韶南大道一马坝河；  曲江大道中-京广铁路-画眉山路； |
| 三级 | 除上述级别范围外，由以下线路围合而成的区域：  京港澳高速-马坝立交-规划路-风度大道南（规划路）-G240国道-韶南大道-规划路-南华村-转溪村G106国道两侧-马坝城东-韶钢-华南装备园-曲江区行政界线； |
| 四级 | 除上述级别范围外，由以下线路围合而成的区域：  京港澳高速-京广铁路-规划路-G240国道-风度大道南（规划路）-马坝河；  转溪村-演山村 |
| 五级 | 除上述级别外，本次评估范围内的其他区域。 |

1. 韶关市曲江区城区2024年工业用地基准地价级别范围

| （以下级别范围描述仅供参考，具体级别范围以基准地价级别图为准） | |
| --- | --- |
| **土地级别** | **范围** |
| 一级 | 由以下线路围合而成：  马坝大道-马坝河-京广铁路-曲江大道中－环山北路  曲江区初级中学-韶南大道-城南大道-矮石路-狮岩路-京广铁路-马坝河； |
| 二级 | 除上述级别范围外，由以下线路围合而成的区域：  梅花大道西（规划路）-风度大道（规划路）-马坝河-马坝大道-环山北路-曲江大道中-马坝大道；  狮岩北路（规划路）-狮岩路-G240国道-规划路-曲江大道南-京广铁路-狮岩路-矮石路-城南大道-韶南大道-马坝河； |
| 三级 | 除上述级别范围外，由以下线路围合而成的区域：  京港澳高速-马坝立交-马坝河-规划路-风度大道南（规划路）-G240国道-韶南大道-规划路-南华村-转溪村G106国道两侧-马坝城东-韶钢-华南装备园-曲江区行政界线； |
| 四级 | 除上述级别范围外，由以下线路围合而成的区域：  京港澳高速-京广铁路-规划路-G240国道-风度大道南（规划路）-马坝河；  转溪村-演山村 |
| 五级 | 除上述级别外，本次评估范围内的其他区域 |

1. 韶关市曲江区城区2024年公共管理与公共服务用地基准地价级别范围

| （以下级别范围描述仅供参考，具体级别范围以基准地价级别图为准） | |
| --- | --- |
| **土地级别** | **范围** |
| 一级 | 由以下线路围合而成：  马坝大道-马坝河-京广铁路-曲江大道中-梅花大道中：  韶南大道-城南大道-矮石路-狮岩路-京广铁路-马坝河； |
| 二级 | 除上述级别范围外，由以下线路围合而成：  梅花大道西（规划路）-风度大道（规划路）-马坝河-马坝大道-环山北路-曲江大道中-马坝大道；  狮岩北路（规划路）-狮岩路-韶南大道-规划路-曲江大道南-京广铁路-狮岩路-矮石路-城南大道-韶南大道-马坝河； |
| 三级 | 京港澳高速-马坝立交-马坝河-规划路-风度大道南（规划路）-G240国道-韶南大道-规划路-南华村-转溪村G106国道两侧-马坝城东-韶钢-华南装备园-曲江区行政界线； |
| 四级 | 除上述级别外，本次评估范围内的其他区域。 |

1. 韶关市曲江区城区2024年公用设施用地基准地价级别范围

| （以下级别范围描述仅供参考，具体级别范围以基准地价级别图为准） | |
| --- | --- |
| **土地级别** | **范围** |
| 一级 | 由以下线路围合而成：  马坝大道-马坝河-京广铁路-曲江大道中-梅花大道中：  韶南大道-城南大道-矮石路-狮岩路-京广铁路-马坝河； |
| 二级 | 除上述级别范围外，由以下线路围合而成：  梅花大道西（规划路）-风度大道（规划路）-马坝河-马坝大道-环山北路-曲江大道中-马坝大道；  狮岩北路（规划路）-狮岩路-韶南大道-规划路-曲江大道南-京广铁路-狮岩路-矮石路－城南大道－韶南大道-马坝河； |
| 三级 | 京港澳高速-马坝立交-马坝河-规划路-风度大道南（规划路）-G240国道-韶南大道-规划路-南华村-转溪村G106国道两侧-马坝城东-韶钢-华南装备园-曲江区行政界线； |
| 四级 | 除上述级别外，本次评估范围内的其他区域。 |

（二）韶关市曲江区乡镇各用途级别基准地价表

1. 韶关市曲江区乡镇各用途用地级别基准地价表

单位：人民币 元／平方米

| **行政区** | **土地级别** | **商服用地** | **住宅用地** | **工业用地** | **公共管理与公共服务用地** | **公用设施**  **用地** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **首层楼面**  **地价** | **平均楼面地价** | **地面地价** | **平均楼面**  **地价** | **地面地价** |
| 白土镇 | I级 | 860 | 380 | 315 | 330 | 350 |
| Ⅱ级 | 560 | 245 | 250 | 220 | 240 |
| Ⅲ级 | 490 | 190 | 220 | 180 | 200 |
| 大塘镇 | I级 | 850 | 370 | 290 | 320 | 335 |
| Ⅱ级 | 550 | 230 | 225 | 210 | 220 |
| Ⅲ级 | 470 | 180 | 210 | 180 | 190 |
| 沙溪镇 | I级 | 760 | 370 | 265 | 310 | 330 |
| Ⅱ级 | 420 | 220 | 220 | 210 | 220 |
| Ⅲ级 | 365 | 180 | 205 | 180 | 190 |
| 乌石镇 | I级 | 720 | 350 | 235 | 290 | 310 |
| Ⅱ级 | 390 | 200 | 200 | 190 | 210 |
| Ⅲ级 | 360 | 175 | 190 | 170 | 185 |
| 樟市镇 | I级 | 630 | 255 | 230 | 220 | 240 |
| Ⅱ级 | 350 | 160 | 170 | 160 | 170 |
| 枫湾镇 | I级 | 630 | 255 | 230 | 220 | 240 |
| Ⅱ级 | 350 | 160 | 170 | 160 | 170 |
| 罗坑镇 | I级 | 610 | 250 | 225 | 210 | 230 |
| Ⅱ级 | 340 | 155 | 168 | 150 | 165 |
| 小坑镇 | I级 | 610 | 250 | 225 | 210 | 230 |
| Ⅱ级 | 340 | 155 | 168 | 150 | 165 |

1. 乡镇2024年基准地价级别范围

（以下级别范围描述仅供参考，具体级别范围以基准地价级别图为准）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **镇名** | **级别** | **范围** |
| 大塘镇 | 一级 | 由以下线路围合而成：  大塘大道-规划路-X315县道-韶塘东路-大塘大道-规划路-X312县道； |
| 二级 | 除上述级别范围外，由以下线路围合而成：  大塘大道－韶塘东路-规划路-大塘中心小学-大塘中学-规划路；  X312县道-规划路；G106国道-大塘工业园区；原火山镇区；钢铁加工贸易产业片区； |
| 三级 | 除上述级别范围外，大塘镇评估范围内其他所有区域 |
| 沙溪镇 | 一级 | 由以下线路围合而成：  G106国道-沙溪镇镇区-X803县道； |
| 二级 | G106国道沙溪段两侧-京港澳高速沙溪段-沙乌工业园-沙溪镇镇区南部；  沙溪中心小学-沙溪中学； |
| 三级 | 除上述级别范围外，沙溪镇评估范围内其他所有区域 |
| 乌石镇 | 一级 | 由以下线路围合而成：  京广铁路-乌石镇区-G240国道两侧；  京广铁路-大坑口街区-G240国道两侧； |
| 二级 | 乌石发电厂-北江-乌石镇区南部-京广铁路；  大坑口镇区周边区域； |
| 三级 | 除上述级别范围外，乌石镇评估范围内其他所有区域 |
| 白土镇 | 一级 | 由以下线路围合而成：  京广高铁-G4W3乐广高速-白土港-北江-规划路-开发区边界以南；  北江-G4W3乐广高速-G4京港澳高速-G240国道； |
| 二级 | 京广高铁-G4W3乐广高速-开发区边界以北-北江-南水河；  原白沙镇区；白土北部开发区； |
| 三级 | 除上述级别范围外，白土镇评估范围内其他所有区域 |
| 樟市镇 | 一级 | 由以下线路围合而成：  X317县道两侧-罗坑河-樟市客运站； |
| 二级 | 除上述级别范围外，樟市镇评估范围内其他所有区域 |
| 罗坑镇 | 一级 | 由以下线路围合而成：  Y322两侧-X317县道两侧； |
| 二级 | 除上述级别范围外，罗坑镇评估范围内其他所有区域 |
| 枫湾镇 | 一级 | X312县道两侧-林兴路两侧-教育路两侧-枫湾河； |
| 二级 | 除上述级别范围外，枫湾镇评估范围内其他所有区域 |
| 小坑镇 | 一级 | S251省道两侧-S344省道两侧； |
| 二级 | 除上述级别范围外，小坑镇评估范围内其他所有区域 |

## （三）商服路线价价格表

路线价是指对面临特定街道、使用价值相等的市街地，设定标准深度（也就是离道路距离远近的一个标准），求取在该深度上多宗土地的平均单价，并附设于特定街道上，即得到该街道的路线价。

1. 韶关市曲江区城区商服用地路线价成果表

单位：元/平方米

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **编号** | **路线名称** | **起止点** | **商服路线价** |
| 1 | 中华二路 | 建设南路－鞍山路 | 13900 |
| 2 | 人民路 | 中华二路－沿堤二路 | 10832 |
| 3 | 鞍山路 | 文化路－沿堤二路 | 10220 |
| 4 | 和平路 | 中华二路－沿堤二路 | 8993 |
| 5 | 阳岗南路 | 府前西路－沿堤三路 | 8380 |
| 6 | 中华三路 | 中华二路－友谊路 | 7939 |
| 7 | 府前西路 | 马坝大道－建设南路 | 7520 |
| 8 | 府前东路 | 鞍山路－马坝大转盘 | 7398 |
| 9 | 府前南路 | 府前中路－中华二路 | 7152 |
| 10 | 沿堤三路 | 上何路－建设南路 | 6538 |
| 11 | 桃园路 | 府前南路－建设南路 | 6538 |
| 12 | 建设南路 | 府前中路－沿堤二路 | 6538 |
| 13 | 府前中路 | 建设南路－鞍山路 | 6538 |
| 14 | 城南大道 | 韶南大道－狮岩路 | 6538 |
| 15 | 中华一路 | 鞍山路－长江路 | 6048 |
| 16 | 沿堤二路 | 建设南路－鞍山路 | 5926 |
| 17 | 矮石路 | 石湾路－狮岩路 | 5926 |
| 18 | 桃园西路 | 马坝大道－建设南路 | 5313 |
| 19 | 阳岗北路 | 城西农贸市场－府前西路 | 5313 |
| 20 | 曲江大道中 | 梅花大道－马坝大转盘 | 4331 |
| 21 | 沿堤一路 | 曲江大道南－鞍山路 | 4087 |
| 22 | 南堤二路 | 矮石路－东风路、东风路－狮岩路 | 4087 |
| 23 | 松山路 | 曲江大道－曲江区党校 | 3105 |
| 24 | 狮岩路 | 马坝大道－南堤二路 | 2850 |
| 25 | 曲江大道南 | 马坝大转盘－沿堤一路 | 2491 |

1. 韶关市曲江区乡镇商服用地路线价区段表

单位：元/平方米

| **编号** | **所在镇区** | **路线名称** | **起止点** | **商服路线价** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 大塘镇 | 大塘市场内部 | 振兴路－大塘大道 | 2530 |
| 2 | 大塘大道西段 | 光明路口－三叉路口 | 2490 |
| 3 | 文明路 | 大塘大道－韶塘西路 | 2440 |
| 4 | 大塘大道东段 | 三叉路口－大塘客运站 | 1640 |
| 5 | 白土镇 | 白土市场街 | 白土镇明璟幼儿园－G240 | 2150 |
| 6 | X314 | 白土镇政府－G240 | 1950 |
| 7 | 沙溪镇 | 沙溪宝山市场路 | 南华大道南（沙溪段）－宝山桥 | 2500 |
| 8 | 大宝山文化广场路 | 宝山桥－铁路 | 2490 |
| 9 | 宝林路 | 中心村村委会－沙溪宝山市场 | 2450 |
| 10 | X803（沙溪段） | 中心村村委会－沙溪客运站 | 1810 |
| 11 | 南华大道南  （沙溪段） | 市场路－大宝山医院 | 1550 |
| 12 | 沙溪河边东路 | 宝山桥－X803 | 1160 |

注：（1）商服路线价是指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，设定城区标准深度为15米，乡镇标准深度10米，标准宽度均为4米，求取在该深度上商服用地的平均单价并附设于特定街道上，即得到该街道的商服路线价。

2.标准深度是指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市街地的标准深度。

3.上述路段宗地在标准深度内部分的地价为所在地段路线价，超出标准深度部分的地价为所在地段级别基准地价，计算公式为：宗地首层楼面地价=（商服路线价×标准深度内首层建筑面积+级别基准地价×标准深度外首层建筑面积）/首层建筑面积。

四、各用途基准地价修正体系

## （一）城区商服用地修正体系

1. 商服用地区域因素修正
2. 商服用地区域因素修正系数表（一级）

| **因素/优劣度** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **繁华程度** | 距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺 | 距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般、人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |
| **修正系数** | 4.97% | 2.49% | 0.00% | -2.55% | -5.09% |
| **交通条件** | 道路通达度高、距长途汽车站近、交通方便 | 道路通达度较高、距长途汽车站较近，交通较方便 | 道路通达度一般、距长途汽车站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低、距长途汽车站较远，交通较差 | 道路通达度低、距长途汽车站远，交通不方便 |
| **修正系数** | 3.21% | 1.61% | 0.00% | -1.64% | -3.29% |
| **基本设施状况** | 市政供水，供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备 | 市政供水，供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备 | 市政供水，供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般 | 市政供水，供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离 | 市政供水，供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备 |
| **修正系数** | 2.98% | 1.49% | 0.00% | -1.53% | -3.05% |
| **人口状况** | 流动人口密度高 | 流动人口密度较高 | 流动人口密度一般 | 流动人口密度较低 | 流动人口密度低 |
| **修正系数** | 2.53% | 1.26% | 0.00% | -1.29% | -2.58% |
| **用地潜力** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |
| **修正系数** | 1.61% | 0.80% | 0.00% | -0.82% | -1.64% |

1. 商服用地区域因素修正系数表（二级）

| **因素/优劣度** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **繁华程度** | 距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺 | 距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般、人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |
| **修正系数** | 6.20% | 3.10% | 0.00% | -3.42% | -6.84% |
| **交通条件** | 道路通达度高、距长途汽车站近、交通方便 | 道路通达度较高、距长途汽车站较近，交通较方便 | 道路通达度一般、距长途汽车站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低、距长途汽车站较远，交通较差 | 道路通达度低、距长途汽车站远，交通不方便 |
| **修正系数** | 4.00% | 2.00% | 0.00% | -2.21% | -4.42% |
| **基本设施状况** | 市政供水，供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备 | 市政供水，供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备 | 市政供水，供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般 | 市政供水，供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离 | 市政供水，供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备 |
| **修正系数** | 3.72% | 1.86% | 0.00% | -2.05% | -4.10% |
| **人口状况** | 流动人口密度高 | 流动人口密度较高 | 流动人口密度一般 | 流动人口密度较低 | 流动人口密度低 |
| **修正系数** | 3.15% | 1.57% | 0.00% | -1.74% | -3.47% |
| **用地潜力** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |
| **修正系数** | 2.00% | 1.00% | 0.00% | -1.10% | -2.21% |

1. 商服用地区域因素修正系数表（三级）

| **因素/优劣度** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **繁华程度** | 距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺 | 距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般、人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |
| **修正系数** | 6.31% | 3.16% | 0.00% | -2.58% | -5.15% |
| **交通条件** | 道路通达度高、距长途汽车站近、交通方便 | 道路通达度较高、距长途汽车站较近，交通较方便 | 道路通达度一般、距长途汽车站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低、距长途汽车站较远，交通较差 | 道路通达度低、距长途汽车站远，交通不方便 |
| **修正系数** | 4.08% | 2.04% | 0.00% | -1.67% | -3.33% |
| **基本设施状况** | 市政供水，供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备 | 市政供水，供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备 | 市政供水，供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般 | 市政供水，供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离 | 市政供水，供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备 |
| **修正系数** | 3.79% | 1.89% | 0.00% | -1.55% | -3.09% |
| **人口状况** | 流动人口密度高 | 流动人口密度较高 | 流动人口密度一般 | 流动人口密度较低 | 流动人口密度低 |
| **修正系数** | 3.20% | 1.60% | 0.00% | -1.31% | -2.62% |
| **用地潜力** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |
| **修正系数** | 2.04% | 1.02% | 0.00% | -0.83% | -1.67% |

1. 商服用地区域因素修正系数表（四级）

| **因素/优劣度** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **繁华程度** | 距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺 | 距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般、人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |
| **修正系数** | 5.97% | 2.99% | 0.00% | -3.17% | -6.34% |
| **交通条件** | 道路通达度高、距长途汽车站近、交通方便 | 道路通达度较高、距长途汽车站较近，交通较方便 | 道路通达度一般、距长途汽车站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低、距长途汽车站较远，交通较差 | 道路通达度低、距长途汽车站远，交通不方便 |
| **修正系数** | 3.86% | 1.93% | 0.00% | -2.05% | -4.10% |
| **基本设施状况** | 市政供水，供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备 | 市政供水，供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备 | 市政供水，供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般 | 市政供水，供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离 | 市政供水，供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备 |
| **修正系数** | 3.58% | 1.79% | 0.00% | -1.90% | -3.80% |
| **人口状况** | 流动人口密度高 | 流动人口密度较高 | 流动人口密度一般 | 流动人口密度较低 | 流动人口密度低 |
| **修正系数** | 3.03% | 1.52% | 0.00% | -1.61% | -3.22% |
| **用地潜力** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |
| **修正系数** | 1.93% | 0.96% | 0.00% | -1.02% | -2.05% |

1. 商服用地区域因素修正系数表（五级）

| **因素/优劣度** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **繁华程度** | 距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺 | 距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般、人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |
| **修正系数** | 6.25% | 3.13% | 0.00% | -3.75% | -7.50% |
| **交通条件** | 道路通达度高、距长途汽车站近、交通方便 | 道路通达度较高、距长途汽车站较近，交通较方便 | 道路通达度一般、距长途汽车站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低、距长途汽车站较远，交通较差 | 道路通达度低、距长途汽车站远，交通不方便 |
| **修正系数** | 4.04% | 2.02% | 0.00% | -2.42% | -4.85% |
| **基本设施状况** | 市政供水，供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备 | 市政供水，供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备 | 市政供水，供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般 | 市政供水，供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离 | 市政供水，供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备 |
| **修正系数** | 3.75% | 1.88% | 0.00% | -2.25% | -4.50% |
| **人口状况** | 流动人口密度高 | 流动人口密度较高 | 流动人口密度一般 | 流动人口密度较低 | 流动人口密度低 |
| **修正系数** | 3.17% | 1.59% | 0.00% | -1.90% | -3.81% |
| **用地潜力** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |
| **修正系数** | 2.02% | 1.01% | 0.00% | -1.21% | -2.42% |

1. 容积率修正系数
2. 商服用地容积率修正系数表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **容积率** | ≤0.40 | 0.40<r≤2.0 | 2.0< |
| **修正系数** | 1.0 | (0.4/r)1/2.5 | 0.52 |

注：待估价宗地为商住用地等情况时，容积率修正系数应按分摊后的商服用地容积率选用

1. 楼层修正系数
2. 商服用地楼层修正系数表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **楼层** | **首层** | **第二层、夹层** | **第三层、地下负一层** |
| **修正系数** | 1.0 | 0.5～0.6 | 0.3～0.5 |

注：①本表适用于已建成项目采用**首层楼面地价**测算宗地价格；②修正后得到的结果是第n层的楼面地价。

1. 临街深度修正系数
2. 商服用地临街深度修正系数表（标准深度为15米）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **深度（米）** | 0≤2 | 2<v≤4 | 4<v≤6 | 6<v≤8 |
| **修正系数** | 1.49 | 1.37 | 1.204 | 1.172 |
| **深度（米）** | 8<v≤10 | 10<v≤12 | 12<v≤14 | 14<v≤16 |
| **修正系数** | 1.13 | 1.08 | 1.03 | 1 |

注：1.对于已建成项目，深度起算点为该建筑物的铺面口，若为未建项目，深度起算点则为建筑红线。

2.临街深度超过15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。

1. 临街宽深比修正系数
2. 商服用地临街宽深比修正系数表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **宽深比** | b≤0.1 | 0.1<b≤0.4 | 0.4<b≤0.6 | 0.6<b≤0.7 | 0.7<b≤0.9 |
| **修正系数** | 0.80 | 0.86 | 0.93 | 1.00 | 1.03 |
| **宽深比** | 0.9<b≤1.1 | 1.1<b≤1.3 | 1.3<b≤1.4 | 1.4<b≤1.5 | b>1.5 |
| **修正系数** | 1.09 | 1.15 | 1.19 | 1.21 | 1.24 |

注：①宽深比修正适用于已建成的宗地和待开发宗地；②深度在标准深度（15米）以内的，计算宽深比时，宽度取实际宽度，深度取实际深度；超过标准深度（15米）的，计算宽深比时，宽度取实际宽度，深度取标准深度（15米）。

1. 街角地修正系数
2. 街角地修正系数

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **临街情况** | 一面临街 | 两面临街 | 三面临街 | 三面以上临街 |
| **修正系数** | 1.00 | 1.05 | 1.08 | 1.10 |

1. 其他个别因素修正系数
2. 其他个别因素修正系数表

| **指标标准** | | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 宗地形状 | 指标说明 | 形状规则，对土地利用极为有利 | 形状较规则，对土地利用较为有利 | 形状基本规则，对土地利用无不良影响 | 形状较不规则，对土地利用有一定影响 | 形状不规则，对土地利用产生严重影响 |
| 修正系数 | 2% | 1% | 0% | -1% | -2% |
| 宗地地基承载力 | 指标说明 | 宗地地基承载力好 | 宗地地基承载力较好 | 宗地地基承载力适宜 | 宗地地基承载力较差 | 宗地地基承载力差 |
| 修正系数 | 2% | 1% | 0% | -1% | -2% |
| 宗地大小 | 指标说明 | 宗地面积大，利于开发利用 | 宗地面积较大，较利于开发利用 | 宗地面积适中，开发利用情况一般 | 宗地面积偏小，较不利于开发利用 | 宗地面积过小，不利于开发利用 |
| 修正系数 | 2% | 1% | 0% | -1% | -2% |
| 地形 | 指标说明 | 地形平坦，可直接开发利用 | 地形较平坦 | 地形对土地利用无不良影响 | 有一定地形坡度和起伏，对土地利用有一定影响 | 地形起伏、坡度较大，对土地利用产生严重影响 |
| 修正系数 | 2% | 1% | 0% | -1% | -2% |
| 地势 | 指标说明 | 地势较高，排水通风条件好，出入口设置仍然便利 | 地势一般，通风排水条件一般，不影响出入口设置 | 地势一般，排水通风条件一般 | 地势偏高，对出入通道设置有一定影响 | 地势偏低，不利于通风排水和出入口设置 |
| 修正系数 | 2% | 1% | 0% | -1% | -2% |

1. 土地剩余使用年限修正系数

土地剩余使用年期修正系数的计算公式为：



式中：——土地还原率6.8%；——土地使用权法定最高出让年限40年；

——土地剩余使用年期；——土地剩余使用年期修正系数

1. 城区商服用地使用年期修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **剩余年期** | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| **修正系数** | 0.0686 | 0.1328 | 0.193 | 0.2493 | 0.3021 | 0.3514 | 0.3977 | 0.4409 | 0.4815 | 0.5194 |
| **剩余年期** | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| **修正系数** | 0.555 | 0.5882 | 0.6194 | 0.6486 | 0.6759 | 0.7015 | 0.7254 | 0.7478 | 0.7688 | 0.7885 |
| **剩余年期** | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| **修正系数** | 0.8069 | 0.8241 | 0.8403 | 0.8554 | 0.8695 | 0.8828 | 0.8952 | 0.9068 | 0.9176 | 0.9278 |
| **剩余年期** | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| **修正系数** | 0.9374 | 0.9463 | 0.9546 | 0.9625 | 0.9698 | 0.9767 | 0.9831 | 0.9891 | 0.9947 | 1 |

1. 土地开发程度修正系数

韶关市曲江区城区商服用地基准地价为“五通一平（宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）”土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定的开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

1. 土地开发程度修正值范围表（土地面积）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **土地开发程度** | **开发项目及成本（元/平方米）** | | | | | | | **合计** |
| **通上水** | **通下水** | **通电** | **通讯** | **通路** | **通气** | **平整**  **土地** | **元/平方米** |
| 数据  统计范围 | 10～25 | 10～25 | 15～35 | 5～20 | 20～50 | 10～25 | 20～50 | 90～230 |

注：该项修正为地面价修正系数，若对楼面价进行修正，则需先转换为楼面价修正系数，即开发程度楼面价修正系数=开发程度地面价修正系数/容积率

## （二）城区住宅用地修正体系

1. 区域因素修正系数
2. 住宅用地区域因素修正系数表（一级）

| **因素/优劣度** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基本设施状况** | 市政供水，供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备 | 市政供水，供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备 | 市政供水，供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般 | 市政供水，供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离 | 市政供水，供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备 |
| **修正系数** | 4.92% | 2.46% | 0.00% | -2.60% | -5.20% |
| **交通条件** | 道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利 | 道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利 | 道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般 | 道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差 | 道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差 |
| **修正系数** | 4.11% | 2.06% | 0.00% | -2.17% | -4.34% |
| **环境条件** | 周围绿化程度高，低噪音、环境优美、无水污染 | 周围绿化程度较高，噪音较低、基本无水污染 | 周围有一定的绿化，有轻微的噪音污染、水污染 | 周围绿化程度较低，噪音污染较大，水污染较严重 | 周围绿化程度低或没绿化，噪音大，水污染严重 |
| **修正系数** | 3.19% | 1.60% | 0.00% | -1.69% | -3.37% |
| **商服繁华程度** | 距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺 | 距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般、人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |
| **修正系数** | 2.59% | 1.30% | 0.00% | -1.37% | -2.74% |
| **人口状况** | 常住人口密度高 | 常住人口密度较高 | 常住人口密度一般 | 常住人口密度较低 | 常住人口密度低 |
| **修正系数** | 1.64% | 0.82% | 0.00% | -0.87% | -1.73% |
| **用地潜力** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |
| **修正系数** | 1.23% | 0.62% | 0.00% | -0.65% | -1.30% |

1. 住宅用地区域因素修正系数表（二级）

| **因素/优劣度** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基本设施状况** | 市政供水，供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备 | 市政供水，供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备 | 市政供水，供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般 | 市政供水，供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离 | 市政供水，供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备 |
| **修正系数** | 5.23% | 2.62% | 0.00% | -2.79% | -5.58% |
| **交通条件** | 道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利 | 道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利 | 道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般 | 道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差 | 道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差 |
| **修正系数** | 4.37% | 2.18% | 0.00% | -2.33% | -4.66% |
| **环境条件** | 周围绿化程度高，低噪音、环境优美、无水污染 | 周围绿化程度较高，噪音较低、基本无水污染 | 周围有一定的绿化，有轻微的噪音污染、水污染 | 周围绿化程度较低、噪音污染较大，水污染较严重 | 周围绿化程度低或没绿化，噪音大，水污染严重 |
| **修正系数** | 3.39% | 1.70% | 0.00% | -1.81% | -3.62% |
| **商服繁华程度** | 距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺 | 距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般、人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |
| **修正系数** | 2.76% | 1.38% | 0.00% | -1.47% | -2.94% |
| **人口状况** | 常住人口密度高 | 常住人口密度较高 | 常住人口密度一般 | 常住人口密度较低 | 常住人口密度低 |
| **修正系数** | 1.74% | 0.87% | 0.00% | -0.93% | -1.86% |
| **用地潜力** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |
| **修正系数** | 1.31% | 0.66% | 0.00% | -0.70% | -1.40% |

1. 住宅用地区域因素修正系数表（三级）

| **因素/优劣度** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基本设施状况** | 市政供水，供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备 | 市政供水，供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备 | 市政供水，供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般 | 市政供水，供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离 | 市政供水，供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备 |
| **修正系数** | 5.47% | 2.74% | 0.00% | -2.87% | -5.74% |
| **交通条件** | 道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利 | 道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利 | 道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般 | 道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差 | 道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差 |
| **修正系数** | 4.57% | 2.28% | 0.00% | -2.40% | -4.80% |
| **环境条件** | 周围绿化程度高，低噪音、环境优美、无水污染 | 周围绿化程度较高，噪音较低、基本无水污染 | 周围有一定的绿化，有轻微的噪音污染、水污染 | 周围绿化程度较低，噪音污染较大，水污染较严重 | 周围绿化程度低或没绿化，噪音大，水污染严重 |
| **修正系数** | 3.55% | 1.77% | 0.00% | -1.86% | -3.73% |
| **商服繁华程度** | 距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺 | 距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般、人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |
| **修正系数** | 2.88% | 1.44% | 0.00% | -1.51% | -3.03% |
| **人口状况** | 常住人口密度高 | 常住人口密度较高 | 常住人口密度一般 | 常住人口密度较低 | 常住人口密度低 |
| **修正系数** | 1.82% | 0.91% | 0.00% | -0.96% | -1.91% |
| **用地潜力** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |
| **修正系数** | 1.37% | 0.69% | 0.00% | -0.72% | -1.44% |

1. 住宅用地区域因素修正系数表（四级）

| **因素/优劣度** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基本设施状况** | 市政供水，供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备 | 市政供水，供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备 | 市政供水，供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般 | 市政供水，供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离 | 市政供水，供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备 |
| **修正系数** | 5.11% | 2.55% | 0.00% | -2.95% | -5.89% |
| **交通条件** | 道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利 | 道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利 | 道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般 | 道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差 | 道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差 |
| **修正系数** | 4.27% | 2.13% | 0.00% | -2.46% | -4.92% |
| **环境条件** | 周围绿化程度高，低噪音、环境优美、无水污染 | 周围绿化程度较高，噪音较低、基本无水污染 | 周围有一定的绿化，有轻微的噪音污染、水污染 | 周围绿化程度较低，噪音污染较大，水污染较严重 | 周围绿化程度低或没绿化，噪音大，水污染严重 |
| **修正系数** | 3.31% | 1.66% | 0.00% | -1.91% | -3.82% |
| **商服繁华程度** | 距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺 | 距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般、人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |
| **修正系数** | 2.69% | 1.35% | 0.00% | -1.55% | -3.11% |
| **人口状况** | 常住人口密度高 | 常住人口密度较高 | 常住人口密度一般 | 常住人口密度较低 | 常住人口密度低 |
| **修正系数** | 1.70% | 0.85% | 0.00% | -0.98% | -1.96% |
| **用地潜力** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |
| **修正系数** | 1.28% | 0.64% | 0.00% | -0.74% | -1.48% |

1. 住宅用地区域因素修正系数表（五级）

| **因素/优劣度** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基本设施状况** | 市政供水，供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备 | 市政供水，供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备 | 市政供水，供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般 | 市政供水，供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离 | 市政供水，供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备 |
| **修正系数** | 4.62% | 2.31% | 0.00% | -2.26% | -4.52% |
| **交通条件** | 道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利 | 道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利 | 道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般 | 道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差 | 道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差 |
| **修正系数** | 3.86% | 1.93% | 0.00% | -1.89% | -3.78% |
| **环境条件** | 周围绿化程度高，低噪音、环境优美、无水污染 | 周围绿化程度较高，噪音较低、基本无水污染 | 周围有一定的绿化，有轻微的噪音污染、水污染 | 周围绿化程度较低，噪音污染较大，水污染较严重 | 周围绿化程度低或没绿化，噪音大，水污染严重 |
| **修正系数** | 3.00% | 1.50% | 0.00% | -1.47% | -2.93% |
| **商服繁华程度** | 距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺 | 距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般、人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |
| **修正系数** | 2.43% | 1.22% | 0.00% | -1.19% | -2.38% |
| **人口状况** | 常住人口密度高 | 常住人口密度较高 | 常住人口密度一般 | 常住人口密度较低 | 常住人口密度低 |
| **修正系数** | 1.54% | 0.77% | 0.00% | -0.75% | -1.51% |
| **用地潜力** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |
| **修正系数** | 1.16% | 0.58% | 0.00% | -0.57% | -1.13% |

1. 容积率修正
2. 住宅用地平均楼面地价容积率修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **容积率** | ≤1 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 |
| **修正系数** | 1.5125 | 1.4456 | 1.3871 | 1.3354 | 1.2892 | 1.2476 | 1.2099 |
| **容积率** | 1.7 | 1.8 | 1.9 | 2 | 2.1 | 2.2 | 2.3 |
| **修正系数** | 1.1755 | 1.1441 | 1.115 | 1.0882 | 1.0633 | 1.0401 | 1.0183 |
| **容积率** | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 | 2.8 | 2.9 | 3 |
| **修正系数** | 1.0094 | 1 | 0.9851 | 0.9805 | 0.976 | 0.9718 | 0.9482 |
| **容积率** | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 | 3.7 |
| **修正系数** | 0.9443 | 0.9405 | 0.9369 | 0.9334 | 0.93 | 0.9267 | 0.9236 |
| **容积率** | 3.8 | 3.9 | 4 | 4.1 | 4.2 | 4.3 | 4.4 |
| **修正系数** | 0.9205 | 0.9175 | 0.9146 | 0.9024 | 0.8997 | 0.8971 | 0.8945 |
| **容积率** | 4.5 | 4.6 | 4.7 | 4.8 | 4.9 | 5 | 5.1 |
| **修正系数** | 0.892 | 0.8895 | 0.8871 | 0.8848 | 0.8825 | 0.8803 | 0.869 |
| **容积率** | 5.2 | 5.3 | 5.4 | 5.5 | 5.6 | 5.7 | 5.8 |
| **修正系数** | 0.8669 | 0.8648 | 0.8628 | 0.8608 | 0.8589 | 0.857 | 0.8551 |
| **容积率** | 5.9 | 6 | 6.1 | 6.2 | 6.3 | 6.4 | 6.5 |
| **修正系数** | 0.8533 | 0.8515 | 0.8498 | 0.8481 | 0.8464 | 0.8446 | 0.843 |
| **容积率** | 6.6 | 6.7 | 6.8 | 6.9 | ≥7 | —- | |
| **修正系数** | 0.8414 | 0.8399 | 0.8383 | 0.8368 | 0.8352 |

注：①本表适用于采用平均楼面地价测算宗地价格；②当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数需根据上表有关数据线性内插计算得到。线性内插公式：当*r1＜r＜r2*（即*r1、r2*为修正系数表中*r*的相邻容积率）时，*x1*、*x2*为*r1、r2*对应的容积率修正系数，容积率的修正系数：*x=x1+（x2-x1）×（r-r1）/（r2-r1）；*③待估价宗地为商住用地等情况时，可以按比例或其他方法计算出住宅用地所分摊的建筑面积。此时住宅用地总地价=住宅用地楼面单价×住宅用地（所分摊的）建筑面积；④待估价宗地为商住用地等情况时，住宅用地部分的容积率修正系数应按综合容积率选用。

1. 楼层修正系数
2. 多层住宅用地（楼梯楼）楼层分配系数表

| **总楼层**  **所在楼层** | **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** | **9** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 1 | 0.995 | 0.988 | 0.955 | 0.95 | 0.938 | 0.93 | 0.924 | 0.921 |
| 2 | -- | 1.005 | 1.008 | 0.984 | 0.979 | 0.967 | 0.958 | 0.952 | 0.949 |
| 3 | -- | -- | 1.003 | 1.082 | 1.077 | 1.063 | 1.054 | 1.047 | 1.044 |
| 4 | -- | -- | -- | 0.979 | 1.015 | 1.068 | 1.058 | 1.051 | 1.048 |
| 5 | -- | -- | -- | -- | 0.979 | 1.002 | 1.058 | 1.051 | 1.048 |
| 6 | -- | -- | -- | -- | -- | 0.962 | 0.993 | 1.051 | 1.048 |
| 7 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 0.949 | 0.987 | 1.03 |
| 8 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 0.938 | 0.981 |
| 9 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 0.93 |

1. 小高层、高层住宅（电梯楼）楼层分配系数表1

| **总楼层**  **所在楼层** | **6** | **7** | **8** | **9** | **10** | **11** | **12** | **13** | **14** | **15** | **16** | **17** | **18** | **19** | **20** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 0.966 | 0.969 | 0.955 | 0.951 | 0.947 | 0.943 | 0.94 | 0.936 | 0.933 | 0.93 | 0.929 | 0.923 | 0.92 | 0.919 | 0.918 |
| 2 | 1.005 | 1.008 | 0.994 | 0.989 | 0.985 | 0.981 | 0.978 | 0.974 | 0.97 | 0.967 | 0.966 | 0.96 | 0.957 | 0.956 | 0.955 |
| 3 | 1.011 | 1.014 | 1 | 0.996 | 0.991 | 0.988 | 0.984 | 0.98 | 0.977 | 0.973 | 0.972 | 0.967 | 0.963 | 0.962 | 0.961 |
| 4 | 1.011 | 1.014 | 1.006 | 1.002 | 0.998 | 0.994 | 0.99 | 0.986 | 0.983 | 0.979 | 0.978 | 0.973 | 0.969 | 0.968 | 0.967 |
| 5 | 1.005 | 1.008 | 1.013 | 1.008 | 1.004 | 1 | 0.996 | 0.993 | 0.989 | 0.986 | 0.984 | 0.979 | 0.976 | 0.974 | 0.973 |
| 6 | 0.992 | 0.995 | 1.019 | 1.015 | 1.01 | 1.006 | 1.003 | 0.999 | 0.995 | 0.992 | 0.991 | 0.985 | 0.982 | 0.98 | 0.979 |
| 7 | -- | 0.982 | 1.006 | 1.021 | 1.017 | 1.013 | 1.009 | 1.005 | 1.001 | 0.998 | 0.997 | 0.991 | 0.988 | 0.986 | 0.986 |
| 8 | -- | -- | 0.994 | 1.008 | 1.023 | 1.019 | 1.015 | 1.011 | 1.008 | 1.004 | 1.003 | 0.997 | 0.994 | 0.993 | 0.992 |
| 9 | -- | -- | -- | 0.996 | 1.01 | 1.025 | 1.021 | 1.018 | 1.014 | 1.01 | 1.009 | 1.003 | 1 | 0.999 | 0.998 |
| 10 | -- | -- | -- | -- | 0.998 | 1.013 | 1.028 | 1.024 | 1.02 | 1.017 | 1.015 | 1.01 | 1.006 | 1.005 | 1.004 |
| 11 | -- | -- | -- | -- | -- | 0.997 | 1.015 | 1.03 | 1.026 | 1.023 | 1.022 | 1.016 | 1.012 | 1.011 | 1.01 |
| 12 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 1.003 | 1.018 | 1.033 | 1.029 | 1.028 | 1.022 | 1.018 | 1.017 | 1.016 |
| 13 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 1.005 | 1.02 | 1.035 | 1.034 | 1.028 | 1.025 | 1.023 | 1.022 |
| 14 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 1.008 | 1.023 | 1.028 | 1.034 | 1.031 | 1.029 | 1.028 |
| 15 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 1.01 | 1.015 | 1.041 | 1.037 | 1.035 | 1.035 |
| 16 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 1.003 | 1.028 | 1.043 | 1.042 | 1.041 |
| 17 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 1.016 | 1.031 | 1.036 | 1.035 |
| 18 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 1.018 | 1.023 | 1.028 |
| 19 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 1.011 | 1.016 |
| 20 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 1.004 |

1. 小高层、高层住宅（电梯楼）楼层分配系数表2

| **总楼层**  **所在楼层** | **21** | **22** | **23** | **24** | **25** | **26** | **27** | **28** | **29** | **30** | **31** | **32** | **33** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 0.918 | 0.914 | 0.911 | 0.908 | 0.908 | 0.904 | 0.901 | 0.898 | 0.895 | 0.919 | 0.892 | 0.89 | 0.89 |
| 2 | 0.954 | 0.951 | 0.948 | 0.944 | 0.944 | 0.941 | 0.937 | 0.934 | 0.931 | 0.956 | 0.928 | 0.926 | 0.926 |
| 3 | 0.961 | 0.957 | 0.954 | 0.95 | 0.95 | 0.947 | 0.943 | 0.94 | 0.937 | 0.962 | 0.934 | 0.932 | 0.932 |
| 4 | 0.967 | 0.963 | 0.96 | 0.957 | 0.956 | 0.953 | 0.949 | 0.946 | 0.943 | 0.968 | 0.94 | 0.937 | 0.938 |
| 5 | 0.973 | 0.969 | 0.966 | 0.963 | 0.962 | 0.959 | 0.955 | 0.952 | 0.949 | 0.974 | 0.946 | 0.943 | 0.944 |
| 6 | 0.979 | 0.975 | 0.972 | 0.969 | 0.968 | 0.965 | 0.961 | 0.958 | 0.955 | 0.98 | 0.952 | 0.949 | 0.949 |
| 7 | 0.985 | 0.982 | 0.978 | 0.975 | 0.974 | 0.971 | 0.967 | 0.964 | 0.961 | 0.987 | 0.958 | 0.955 | 0.955 |
| 8 | 0.991 | 0.988 | 0.984 | 0.981 | 0.98 | 0.977 | 0.973 | 0.97 | 0.967 | 0.993 | 0.964 | 0.961 | 0.961 |
| 9 | 0.997 | 0.994 | 0.99 | 0.987 | 0.986 | 0.983 | 0.98 | 0.976 | 0.973 | 0.999 | 0.97 | 0.967 | 0.967 |
| 10 | 1.003 | 1 | 0.996 | 0.993 | 0.992 | 0.989 | 0.986 | 0.982 | 0.979 | 1.005 | 0.976 | 0.973 | 0.973 |
| 11 | 1.009 | 1.006 | 1.002 | 0.999 | 0.998 | 0.995 | 0.992 | 0.988 | 0.985 | 1.011 | 0.982 | 0.979 | 0.979 |
| 12 | 1.016 | 1.012 | 1.008 | 1.005 | 1.004 | 1.001 | 0.998 | 0.994 | 0.991 | 1.017 | 0.987 | 0.985 | 0.985 |
| 13 | 1.022 | 1.018 | 1.014 | 1.011 | 1.01 | 1.007 | 1.003 | 1 | 0.997 | 1.023 | 0.993 | 0.991 | 0.991 |
| 14 | 1.028 | 1.024 | 1.021 | 1.017 | 1.017 | 1.013 | 1.009 | 1.006 | 1.003 | 1.029 | 0.999 | 0.997 | 0.997 |
| 15 | 1.034 | 1.03 | 1.027 | 1.023 | 1.023 | 1.019 | 1.016 | 1.012 | 1.009 | 1.036 | 1.005 | 1.003 | 1.003 |
| 16 | 1.04 | 1.036 | 1.033 | 1.029 | 1.029 | 1.025 | 1.022 | 1.018 | 1.015 | 1.042 | 1.011 | 1.009 | 1.009 |
| 17 | 1.034 | 1.042 | 1.039 | 1.035 | 1.035 | 1.031 | 1.028 | 1.024 | 1.021 | 1.048 | 1.017 | 1.015 | 1.015 |
| 18 | 1.028 | 1.036 | 1.045 | 1.041 | 1.041 | 1.037 | 1.034 | 1.03 | 1.027 | 1.054 | 1.023 | 1.02 | 1.021 |
| 19 | 1.022 | 1.03 | 1.039 | 1.047 | 1.047 | 1.043 | 1.04 | 1.036 | 1.033 | 1.06 | 1.029 | 1.026 | 1.027 |
| 20 | 1.009 | 1.024 | 1.033 | 1.041 | 1.041 | 1.049 | 1.046 | 1.042 | 1.039 | 1.066 | 1.035 | 1.032 | 1.033 |
| 21 | 0.997 | 1.012 | 1.027 | 1.035 | 1.035 | 1.043 | 1.052 | 1.048 | 1.045 | 1.072 | 1.041 | 1.038 | 1.039 |
| 22 | -- | 1 | 1.014 | 1.029 | 1.029 | 1.037 | 1.046 | 1.054 | 1.051 | 1.078 | 1.047 | 1.044 | 1.044 |
| 23 | -- | -- | 1.002 | 1.017 | 1.023 | 1.031 | 1.04 | 1.048 | 1.056 | 1.085 | 1.053 | 1.05 | 1.05 |
| 24 | -- | -- | -- | 1.005 | 1.01 | 1.025 | 1.034 | 1.042 | 1.051 | 0.962 | 1.059 | 1.056 | 1.056 |
| 25 | -- | -- | -- | -- | 0.998 | 1.013 | 1.028 | 1.036 | 1.045 | 0.956 | 1.053 | 1.062 | 1.062 |
| 26 | -- | -- | -- | -- | -- | 1.001 | 1.016 | 1.03 | 1.039 | 0.95 | 1.047 | 1.056 | 1.068 |
| 27 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 1.003 | 1.018 | 1.033 | 0.944 | 1.041 | 1.05 | 1.056 |
| 28 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 1.006 | 1.021 | 0.937 | 1.035 | 1.044 | 1.044 |
| 29 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 1.009 | 0.925 | 1.023 | 1.032 | 1.033 |
| 30 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 0.913 | 1.011 | 1.02 | 1.021 |
| 31 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 0.999 | 1.009 | 1.009 |
| 32 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 0.997 | 0.997 |
| 33 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 0.973 |

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

1. 临江修正系数

临曲江河两岸的临江建设用地，其临江用地红线以内50米部分的基准地价在原基础上有一定幅度的增加。根据对住宅用地的价格影响，住宅用地其临江用地红线以内50米部分的基准地价在原基础上增加20%，即临江修正系数为20%。如在评估时点，待估宗地和江边之间已有其他建筑物的，则不用做临江修正。

1. 其他个别因素修正编制
2. 其他个别因素修正系数

| **指标标准** | | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 宗地大小 | 指标说明 | 宗地面积大，利于开发利用 | 宗地面积较大，较利于开发  利用 | 宗地面积适中，开发利用情况一般 | 宗地面积偏小，较不利于开发利用 | 宗地面积过小，不利于开发利用 |
| 修正系数 | 2% | 1% | 0% | -1% | -2% |
| 宗地形状 | 指标说明 | 形状规则对土地利用极为有利 | 形状较规则，对土地利用较  为有利 | 形状基本规则，对土地利用无不良  影响 | 形状较不规则，对土地利用有一定  影响 | 形状不规则，对土地利用产生严  重影响 |
| 修正系数 | 2% | 1% | 0% | -1% | -2% |
| 宗地地基承载力 | 指标说明 | 宗地地基承载力好 | 宗地地基承载力较好 | 宗地地基承载力适宜 | 宗地地基承载力较差 | 宗地地基承载力差 |
| 修正系数 | 2% | 1% | 0% | -1% | -2% |
| 景观条件 | 指标说明 | 景观条件好，对土地利用极  为有利 | 景观条件良好，对土地利用较为有利 | 景观条件一般，对土地利用无不良影响 | 景观条件较差，对土地利用有一定  影响 | 景观条件差，对土地利用产生严  重影响 |
| 修正系数 | 3% | 1% | 0% | -1% | -3% |
| 地形 | 指标说明 | 地形平坦，可直接开发利用 | 地形较平坦 | 地形对土地利用无不良影响 | 有一定地形坡度和起伏，对土地利用有一定影响 | 地形起伏、坡度较大，对土地利用产生严重影响 |
| 修正系数 | 2% | 1% | 0% | -1% | -2% |
| 地势 | 指标说明 | 地势较高，排水通风条件好，出入口设置仍然便利 | 地势一般，通风排水条件一般，不影响出入口设置 | 地势一般，排水通风条件一般 | 地势偏高，对出入通道设置有一定影响 | 地势偏低，不利于通风排水和出入口设置 |
| 修正系数 | 2% | 1% | 0% | -1% | -2% |

1. 土地剩余使用年期修正

土地剩余使用年期修正公式为：



式中：——土地还原率6.0%；——土地使用权法定最高出让年限70年；

——土地剩余使用年期；——土地剩余使用年期修正系数

1. 城区住宅用地使用年期修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **剩余年期** | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| **修正系数** | 0.0576 | 0.1119 | 0.1631 | 0.2115 | 0.2571 | 0.3001 | 0.3407 |
| **剩余年期** | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 |
| **修正系数** | 0.379 | 0.4151 | 0.4492 | 0.4814 | 0.5117 | 0.5403 | 0.5673 |
| **剩余年期** | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 |
| **修正系数** | 0.5928 | 0.6168 | 0.6395 | 0.6608 | 0.681 | 0.7 | 0.718 |
| **剩余年期** | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 |
| **修正系数** | 0.7349 | 0.7509 | 0.766 | 0.7802 | 0.7936 | 0.8063 | 0.8182 |
| **剩余年期** | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 |
| **修正系数** | 0.8295 | 0.8401 | 0.8501 | 0.8596 | 0.8685 | 0.8769 | 0.8849 |
| **剩余年期** | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 |
| **修正系数** | 0.8924 | 0.8994 | 0.9061 | 0.9124 | 0.9183 | 0.9239 | 0.9292 |
| **剩余年期** | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 |
| **修正系数** | 0.9342 | 0.9389 | 0.9433 | 0.9475 | 0.9514 | 0.9552 | 0.9587 |
| **剩余年期** | 50 | 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 56 |
| **修正系数** | 0.962 | 0.9651 | 0.9681 | 0.9709 | 0.9735 | 0.976 | 0.9783 |
| **剩余年期** | 57 | 58 | 59 | 60 | 61 | 62 | 63 |
| **修正系数** | 0.9805 | 0.9826 | 0.9845 | 0.9864 | 0.9881 | 0.9898 | 0.9913 |
| **剩余年期** | 64 | 65 | 66 | 67 | 68 | 69 | 70 |
| **修正系数** | 0.9928 | 0.9942 | 0.9955 | 0.9967 | 0.9979 | 0.999 | 1 |

1. 其它因素修正

对于地价成果期日后因城市规划（如：土地利用限制、周边规划用途等）、路网结构（如：道路拓宽、新增道路等）、自然灾害等区域因素发生巨大改变或是出现其它个别因素中未提及的个别因素条件并对土地价格产生重大影响，在不违反《城镇土地估价规程》、《城镇土地分等定级》等相关法律法规前提下，可根据宗地地价实际情况确定具体修正幅度，但修正幅度不宜超过±15%。

1. 土地开发程度修正（同商服用地，详见上文）

## （三）城区工业用地修正体系

1. 区域因素修正
2. 工业用地区域因素修正系数表（一级）

| **因素/优劣度** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **交通条件** | 道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利 | 道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利 | 道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般 | 道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差 | 道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差 |
| **修正系数** | 5.69% | 2.84% | 0.00% | -3.20% | -6.40% |
| **基本设施状况** | 市政供水，供电保证率高，排水状况好 | 市政供水，供电保证率较高，排水状况较好 | 市政供水，供电保证率一般，排水状况一般 | 市政供水，供电保证率较低，排水状况较差 | 市政供水，供电保证率低，排水状况差 |
| **修正系数** | 4.27% | 2.13% | 0.00% | -2.40% | -4.80% |
| **环境条件** | 绿化、空气质量、水质量等情况好，无噪音影响 | 绿化、空气质量、水质量等情况良好，噪音影响轻微 | 绿化、空气质量、水质量等情况一般，噪音影响一般 | 绿化、空气质量、水质量等情况较差，噪音影响较严重 | 绿化、空气质量、水质量等情况差，噪音影响严重 |
| **修正系数** | 2.40% | 1.20% | 0.00% | -1.35% | -2.70% |
| **产业集聚效益** | 产业集聚度高 | 产业集聚度较高 | 产业集聚度一般 | 产业集聚度较低 | 产业集聚度低 |
| **修正系数** | 2.93% | 1.47% | 0.00% | -1.65% | -3.30% |
| **用地潜力** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |
| **修正系数** | 2.49% | 1.24% | 0.00% | -1.40% | -2.80% |

1. 工业用地区域因素修正系数表（二级）

| **因素/优劣度** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **交通条件** | 道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利 | 道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利 | 道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般 | 道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差 | 道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差 |
| **修正系数** | 5.65% | 2.82% | 0.00% | -1.88% | -3.76% |
| **基本设施状况** | 市政供水，供电保证率高，排水状况好 | 市政供水，供电保证率较高，排水状况较好 | 市政供水，供电保证率一般，排水状况一般 | 市政供水，供电保证率较低，排水状况较差 | 市政供水，供电保证率低，排水状况差 |
| **修正系数** | 4.24% | 2.12% | 0.00% | -1.41% | -2.82% |
| **环境条件** | 绿化、空气质量、水质量等情况好，无噪音影响 | 绿化、空气质量、水质量等情况良好，噪音影响轻微 | 绿化、空气质量、水质量等情况一般，噪音影响一般 | 绿化、空气质量、水质量等情况较差，噪音影响较严重 | 绿化、空气质量、水质量等情况差，噪音影响严重 |
| **修正系数** | 2.38% | 1.19% | 0.00% | -0.79% | -1.59% |
| **产业集聚效益** | 产业集聚度高 | 产业集聚度较高 | 产业集聚度一般 | 产业集聚度较低 | 产业集聚度低 |
| **修正系数** | 2.91% | 1.46% | 0.00% | -0.97% | -1.94% |
| **用地潜力** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |
| **修正系数** | 2.47% | 1.24% | 0.00% | -0.82% | -1.65% |

1. 工业用地区域因素修正系数表（三级）

| **因素/优劣度** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **交通条件** | 道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利 | 道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利 | 道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般 | 道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差 | 道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差 |
| **修正系数** | 2.54% | 1.27% | 0.00% | -1.52% | -3.05% |
| **基本设施状况** | 市政供水，供电保证率高，排水状况好 | 市政供水，供电保证率较高，排水状况较好 | 市政供水，供电保证率一般，排水状况一般 | 市政供水，供电保证率较低，排水状况较差 | 市政供水，供电保证率低，排水状况差 |
| **修正系数** | 1.90% | 0.95% | 0.00% | -1.14% | -2.29% |
| **环境条件** | 绿化、空气质量、水质量等情况好，无噪音影响 | 绿化、空气质量、水质量等情况良好，噪音影响轻微 | 绿化、空气质量、水质量等情况一般，噪音影响一般 | 绿化、空气质量、水质量等情况较差，噪音影响较严重 | 绿化、空气质量、水质量等情况差，噪音影响严重 |
| **修正系数** | 1.07% | 0.54% | 0.00% | -0.64% | -1.29% |
| **产业集聚效益** | 产业集聚度高 | 产业集聚度较高 | 产业集聚度一般 | 产业集聚度较低 | 产业集聚度低 |
| **修正系数** | 1.31% | 0.65% | 0.00% | -0.79% | -1.57% |
| **用地潜力** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |
| **修正系数** | 1.11% | 0.56% | 0.00% | -0.67% | -1.33% |

1. 工业用地区域因素修正系数表（四级）

| **因素/优劣度** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **交通条件** | 道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利 | 道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利 | 道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般 | 道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差 | 道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差 |
| **修正系数** | 5.33% | 2.67% | 0.00% | -2.37% | -4.74% |
| **基本设施状况** | 市政供水，供电保证率高，排水状况好 | 市政供水，供电保证率较高，排水状况较好 | 市政供水，供电保证率一般，排水状况一般 | 市政供水，供电保证率较低，排水状况较差 | 市政供水，供电保证率低，排水状况差 |
| **修正系数** | 4.00% | 2.00% | 0.00% | -1.78% | -3.56% |
| **环境条件** | 绿化、空气质量、水质量等情况好，无噪音影响 | 绿化、空气质量、水质量等情况良好，噪音影响轻微 | 绿化、空气质量、水质量等情况一般，噪音影响一般 | 绿化、空气质量、水质量等情况较差，噪音影响较严重 | 绿化、空气质量、水质量等情况差，噪音影响严重 |
| **修正系数** | 2.25% | 1.13% | 0.00% | -1.00% | -2.00% |
| **产业集聚效益** | 产业集聚度高 | 产业集聚度较高 | 产业集聚度一般 | 产业集聚度较低 | 产业集聚度低 |
| **修正系数** | 2.75% | 1.38% | 0.00% | -1.22% | -2.44% |
| **用地潜力** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |
| **修正系数** | 2.33% | 1.17% | 0.00% | -1.04% | -2.07% |

1. 工业用地区域因素修正系数表（五级）

| **因素/优劣度** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **交通条件** | 道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利 | 道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利 | 道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般 | 道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差 | 道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差 |
| **修正系数** | 5.60% | 2.80% | 0.00% | -2.40% | -4.80% |
| **基本设施状况** | 市政供水，供电保证率高，排水状况好 | 市政供水，供电保证率较高，排水状况较好 | 市政供水，供电保证率一般，排水状况一般 | 市政供水，供电保证率较低，排水状况较差 | 市政供水，供电保证率低，排水状况差 |
| **修正系数** | 4.20% | 2.10% | 0.00% | -1.80% | -3.60% |
| **环境条件** | 绿化、空气质量、水质量等情况好，无噪音影响 | 绿化、空气质量、水质量等情况良好，噪音影响轻微 | 绿化、空气质量、水质量等情况一般，噪音影响一般 | 绿化、空气质量、水质量等情况较差，噪音影响较严重 | 绿化、空气质量、水质量等情况差，噪音影响严重 |
| **修正系数** | 2.36% | 1.18% | 0.00% | -1.01% | -2.03% |
| **产业集聚效益** | 产业集聚度高 | 产业集聚度较高 | 产业集聚度一般 | 产业集聚度较低 | 产业集聚度低 |
| **修正系数** | 2.89% | 1.44% | 0.00% | -1.24% | -2.48% |
| **用地潜力** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |
| **修正系数** | 2.45% | 1.23% | 0.00% | -1.05% | -2.10% |

1. 容积率修正系数

考虑到鼓励工业用地集约节约利用以及对工业用地增加容积率不加收出让金的客观实际，此次基准地价成果，工业用地不作容积率修正，即容积率修正系数取1.0。

1. 其他个别因素修正编制
2. 其他个别因素修正系数表

| **指标标准** | | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 宗地形状 | 指标说明 | 形状规则，对土地利用极为有利 | 形状较规则，对土地利用较为有利 | 形状基本规则，对土地利用无不良影响 | 形状较不规则，对土地利用有一定影响 | 形状不规则，对土地利用产生严重影响 |
| 修正系数 | 2% | 1% | 0% | -1% | -2% |
| 宗地地基承载力 | 指标说明 | 宗地地基承载力好 | 宗地地基承载力较好 | 宗地地基承载力适  宜 | 宗地地基承载力较差 | 宗地地基承载力差 |
| 修正系数 | 2% | 1% | 0% | -1% | -2% |
| 宗地大小 | 指标说明 | 宗地面积大，利于开发利用 | 宗地面积较大，较利于开发利用 | 宗地面积适中，开发利用情况一般 | 宗地面积偏小，较不利于开发利用 | 宗地面积过小，不利于开发利用 |
| 修正系数 | 2% | 1% | 0% | -1% | -2% |
| 地形 | 指标说明 | 地形平坦，可直接开发利用 | 地形较平坦 | 地形对土地利用无不良影响 | 有一定地形坡度和起伏，对土地利用有一定影响 | 地形起伏、坡度较大，对土地利用产生严重影响 |
| 修正系数 | 2% | 1% | 0% | -1% | -2% |
| 地势 | 指标说明 | 地势较高，排水通风条件好，出入口设置仍然便利 | 地势一般，通风排水条件一般，不影响出入口设置 | 地势一般，排水通风条件一般 | 地势偏高，对出入通道设置有一定影响 | 地势偏低，不利于通风排水和出入口设置 |
| 修正系数 | 2% | 1% | 0% | -1% | -2% |

1. 土地剩余使用年期修正

土地剩余使用年期修正公式为：



式中：——土地还原率4.8%；——土地使用权法定最高出让年限50年；

——土地剩余使用年期；——土地剩余使用年期修正系数

1. 城区工业用地使用年期修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **剩余年期** | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| **修正系数** | 0.0507 | 0.099 | 0.1451 | 0.1891 | 0.2311 | 0.2712 | 0.3095 | 0.3459 | 0.3808 | 0.414 |
| **剩余年期** | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| **修正系数** | 0.4457 | 0.4759 | 0.5048 | 0.5323 | 0.5586 | 0.5837 | 0.6076 | 0.6304 | 0.6522 | 0.673 |
| **剩余年期** | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| **修正系数** | 0.6929 | 0.7118 | 0.7298 | 0.7471 | 0.7635 | 0.7792 | 0.7942 | 0.8085 | 0.8221 | 0.8351 |
| **剩余年期** | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| **修正系数** | 0.8475 | 0.8594 | 0.8707 | 0.8815 | 0.8917 | 0.9016 | 0.9109 | 0.9199 | 0.9284 | 0.9365 |
| **剩余年期** | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |
| **修正系数** | 0.9443 | 0.9517 | 0.9588 | 0.9655 | 0.972 | 0.9781 | 0.984 | 0.9896 | 0.9949 | 1 |

注：根据《广东省人民政府关于印发广东省降低制造业企业成本支持实体经济发展若干政策措施（修订版）的通知》（粤府〔2018〕79号），工业用地出让最长年限为50年，根据企业意愿，对有弹性用地出让需求的工业企业实行弹性年期出让供地，按照出让年期与工业用地可出让最高年期的比值确定年期修正系数，对届满符合续期使用条件的，可采用协议出让方式续期。

1. 土地开发程度修正

韶关市曲江区城区工业用地基准地价为“五通一平（宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）”土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定的开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

1. 土地开发程度修正值范围表（土地面积）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **土地开发程度** | **开发项目及成本（元/平方米）** | | | | | | | **合计** |
| **通上水** | **通下水** | **通电** | **通讯** | **通路** | **通气** | **平整**  **土地** | **元/平方米** |
| 数据  统计范围 | 10～25 | 10～25 | 15～35 | 5～20 | 20～50 | 10～25 | 20～50 | 90～230 |

## （四）城区公共管理与公共服务用地修正体系

1. 区域因素修正
2. 公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表（一级）

| **因素/优劣度** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **繁华程度** | 距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺 | 距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般、人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |
| **修正系数** | 4.22% | 2.11% | 0.00% | -2.30% | -4.61% |
| **交通条件** | 道路通达度高、距长途汽车站近、交通方便 | 道路通达度较高、距长途汽车站较近，交通较方便 | 道路通达度一般、距长途汽车站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低、距长途汽车站较远，交通较差 | 道路通达度低、距长途汽车站远，交通不方便 |
| **修正系数** | 4.60% | 2.30% | 0.00% | -2.51% | -5.02% |
| **基本设施状况** | 市政供水，供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备 | 市政供水，供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备 | 市政供水，供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般 | 市政供水，供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离 | 市政供水，供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备 |
| **修正系数** | 3.70% | 1.85% | 0.00% | -2.02% | -4.03% |
| **环境条件** | 周围绿化程度高，低噪音、环境优美、无水污染 | 周围绿化程度较高，噪音较低、基本无水污染 | 周围有一定的绿化有轻微的噪音污染、水污染 | 周围绿化程度较低，噪音污染较大，水污染较严重 | 周围绿化程度低或没绿化，噪音大，水污染严重 |
| **修正系数** | 2.07% | 1.04% | 0.00% | -1.13% | -2.26% |
| **人口状况** | 人口密度高 | 人口密度较高 | 人口密度一般 | 人口密度较低 | 人口密度低 |
| **修正系数** | 1.80% | 0.90% | 0.00% | -0.98% | -1.97% |
| **用地潜力** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |
| **修正系数** | 1.26% | 0.63% | 0.00% | -0.69% | -1.38% |

1. 公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表（二级）

| **因素/优劣度** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **繁华程度** | 距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺 | 距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般、人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |
| **修正系数** | 4.88% | 2.44% | 0.00% | -2.19% | -4.39% |
| **交通条件** | 道路通达度高、距长途汽车站近、交通方便 | 道路通达度较高、距长途汽车站较近，交通较方便 | 道路通达度一般、距长途汽车站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低、距长途汽车站较远，交通较差 | 道路通达度低、距长途汽车站远，交通不方便 |
| **修正系数** | 5.31% | 2.66% | 0.00% | -2.39% | -4.78% |
| **基本设施状况** | 市政供水，供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备 | 市政供水，供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备 | 市政供水，供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般 | 市政供水，供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离 | 市政供水，供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备 |
| **修正系数** | 4.27% | 2.14% | 0.00% | -1.92% | -3.84% |
| **环境条件** | 周围绿化程度高，低噪音、环境优美、无水污染 | 周围绿化程度较高，噪音较低、基本无水污染 | 周围有一定的绿化，有轻微的噪音污染、水污染 | 周围绿化程度较低，噪音污染较大，水污染较严重 | 周围绿化程度低或没绿化，噪音大，水污染严重 |
| **修正系数** | 2.40% | 1.20% | 0.00% | -1.08% | -2.16% |
| **人口状况** | 人口密度高 | 人口密度较高 | 人口密度一般 | 人口密度较低 | 人口密度低 |
| **修正系数** | 2.08% | 1.04% | 0.00% | -0.94% | -1.88% |
| **用地潜力** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |
| **修正系数** | 1.46% | 0.73% | 0.00% | -0.66% | -1.31% |

1. 公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表（三级）

| **因素/优劣度** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **繁华程度** | 距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺 | 距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般、人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |
| **修正系数** | 5.40% | 2.70% | 0.00% | -2.40% | -4.80% |
| **交通条件** | 道路通达度高、距长途汽车站近、交通方便 | 道路通达度较高、距长途汽车站较近，交通较方便 | 道路通达度一般、距长途汽车站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低、距长途汽车站较远，交通较差 | 道路通达度低、距长途汽车站远，交通不方便 |
| **修正系数** | 5.88% | 2.94% | 0.00% | -2.62% | -5.23% |
| **基本设施状况** | 市政供水，供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备 | 市政供水，供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备 | 市政供水，供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般 | 市政供水，供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离 | 市政供水，供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备 |
| **修正系数** | 4.73% | 2.37% | 0.00% | -2.10% | -4.21% |
| **环境条件** | 周围绿化程度高，低噪音、环境优美、无水污染 | 周围绿化程度较高，噪音较低、基本无水污染 | 周围有一定的绿化，有轻微的噪音污染、水污染 | 周围绿化程度较低，噪音污染较大，水污染较严重 | 周围绿化程度低或没绿化，噪音大，水污染严重 |
| **修正系数** | 2.65% | 1.33% | 0.00% | -1.18% | -2.36% |
| **人口状况** | 人口密度高 | 人口密度较高 | 人口密度一般 | 人口密度较低 | 人口密度低 |
| **修正系数** | 2.31% | 1.15% | 0.00% | -1.03% | -2.05% |
| **用地潜力** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |
| **修正系数** | 1.62% | 0.81% | 0.00% | -0.72% | -1.44% |

1. 公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表（四级）

| **因素/优劣度** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **繁华程度** | 距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺 | 距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般、人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |
| **修正系数** | 5.20% | 2.60% | 0.00% | -2.17% | -4.34% |
| **交通条件** | 道路通达度高、距长途汽车站近、交通方便 | 道路通达度较高、距长途汽车站较近，交通较方便 | 道路通达度一般、距长途汽车站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低、距长途汽车站较远，交通较差 | 道路通达度低、距长途汽车站远，交通不方便 |
| **修正系数** | 5.67% | 2.83% | 0.00% | -2.36% | -4.72% |
| **基本设施状况** | 市政供水，供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备 | 市政供水，供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备 | 市政供水，供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般 | 市政供水，供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离 | 市政供水，供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备 |
| **修正系数** | 4.56% | 2.28% | 0.00% | -1.90% | -3.80% |
| **环境条件** | 周围绿化程度高，低噪音、环境优美、无水污染 | 周围绿化程度较高，噪音较低、基本无水污染 | 周围有一定的绿化，有轻微的噪音污染、水污染 | 周围绿化程度较低，噪音污染较大，水污染较严重 | 周围绿化程度低或没绿化，噪音大，水污染严重 |
| **修正系数** | 2.56% | 1.28% | 0.00% | -1.06% | -2.13% |
| **人口状况** | 人口密度高 | 人口密度较高 | 人口密度一般 | 人口密度较低 | 人口密度低 |
| **修正系数** | 2.22% | 1.11% | 0.00% | -0.93% | -1.85% |
| **用地潜力** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |
| **修正系数** | 1.56% | 0.78% | 0.00% | -0.65% | -1.30% |

1. 容积率修正
2. 公共管理与公共服务用地容积率修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **容积率** | ≤1 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 |
| **修正**  **系数** | 1.4037 | 1.3524 | 1.291 | 1.25 | 1.209 | 1.168 | 1.1373 | 1.1065 |
| **容积率** | 1.8 | 1.9 | 2 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 |
| **修正**  **系数** | 1.0758 | 1.0451 | 1 | 1.0041 | 0.9836 | 0.9631 | 0.9426 | 0.9221 |
| **容积率** | 2.6 | 2.7 | 2.8 | 2.9 | 3 | 3.1 | 3.2 | 3.3 |
| **修正**  **系数** | 0.9119 | 0.8914 | 0.8811 | 0.8606 | 0.8504 | 0.8401 | 0.8299 | 0.8197 |
| **容积率** | 3.4 | 3.5 | 3.6 | 3.7 | 3.8 | 3.9 | ≥4 | -- |
| **修正**  **系数** | 0.7992 | 0.7889 | 0.7787 | 0.7684 | 0.7684 | 0.7582 | 0.7479 |

1. 公共管理与公共服务用地个别因素修正
2. 其他个别因素条件指标说明与修正系数表

| **指标标准** | | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 宗地大小 | 指标说明 | 宗地面积大，利于开发利用 | 宗地面积较大，较利于开发  利用 | 宗地面积适中，开发利用情况一般 | 宗地面积偏小，较不利于开发利用 | 宗地面积过小，不利于开发利用 |
| 修正系数 | 2% | 1% | 0% | -1% | -2% |
| 宗地形状 | 指标说明 | 形状规则对土地利用极为有利 | 形状较规则，对土地利用较  为有利 | 形状基本规则，对土地利用无不良  影响 | 形状较不规则，对土地利用有一定  影响 | 形状不规则，对土地利用产生严  重影响 |
| 修正系数 | 2% | 1% | 0% | -1% | -2% |
| 宗地地基承载力 | 指标说明 | 宗地地基承载力好 | 宗地地基承载力较好 | 宗地地基承载力适宜 | 宗地地基承载力较差 | 宗地地基承载力差 |
| 修正系数 | 2% | 1% | 0% | -1% | -2% |
| 景观条件 | 指标说明 | 景观条件好，对土地利用极  为有利 | 景观条件良好，对土地利用  较为有利 | 景观条件一般，对土地利用无不良  影响 | 景观条件较差，对土地利用有一定  影响 | 景观条件差，对土地利用产生严  重影响 |
| 修正系数 | 3% | 1% | 0% | -1% | -3% |
| 地形 | 指标说明 | 地形平坦，可直接开发利用 | 地形较平坦 | 地形对土地利用无不良影响 | 有一定地形坡度和起伏，对土地利用有一定影响 | 地形起伏、坡度较大，对土地利用产生严重影响 |
| 修正系数 | 2% | 1% | 0% | -1% | -2% |
| 地势 | 指标说明 | 地势较高，排水通风条件好，出入口设置仍然便利 | 地势一般，通风排水条件一般，不影响出入口设置 | 地势一般，排水通风条件一般 | 地势偏高，对出入通道设置有一定影响 | 地势偏低，不利于通风排水和出入口设置 |
| 修正系数 | 2% | 1% | 0% | -1% | -2% |

1. 土地剩余使用年期修正

土地剩余使用年期修正公式为：



式中：——土地还原率5%；——土地使用权法定最高出让年限50年；

——土地剩余使用年期；——土地剩余使用年期修正系数

1. 城区公共管理与公共服务用地使用年期修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **剩余年期** | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| **修正系数** | 0.0522 | 0.1019 | 0.1492 | 0.1942 | 0.2372 | 0.278 | 0.317 | 0.354 | 0.3893 | 0.423 |
| **剩余年期** | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| **修正系数** | 0.455 | 0.4855 | 0.5145 | 0.5422 | 0.5686 | 0.5937 | 0.6176 | 0.6403 | 0.662 | 0.6826 |
| **剩余年期** | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| **修正系数** | 0.7023 | 0.721 | 0.7389 | 0.7558 | 0.772 | 0.7874 | 0.8021 | 0.8161 | 0.8294 | 0.8421 |
| **剩余年期** | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| **修正系数** | 0.8541 | 0.8656 | 0.8766 | 0.887 | 0.8969 | 0.9064 | 0.9154 | 0.924 | 0.9321 | 0.9399 |
| **剩余年期** | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |
| **修正系数** | 0.9473 | 0.9544 | 0.9611 | 0.9675 | 0.9736 | 0.9794 | 0.9849 | 0.9902 | 0.9952 | 1 |

1. 土地开发程度修正（同商服用地，详见上文）

## （五）城区公用设施用地修正体系

公用设施用地主要是指公用供水用地、排水用地、供电用地、供燃气用地、供热用地、通信用地、邮政用地、广播电视设施用地、环卫用地、消防用地、水工设施用地、其他公用设施用地及公园绿地、广场用地。该类型对容积率的敏感度较低，容积率不作为影响公用设施用地地价的主要因素，在此公用设施用地不考虑容积率修正。

1. 区域因素修正系数
2. 公用设施用地区域因素修正系数表（一级）

| **因素/优劣度** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **交通条件** | 道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利 | 道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利 | 道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般 | 道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差 | 道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差 |
| **修正系数** | 5.71% | 2.86% | 0.00% | -3.10% | -6.19% |
| **基本设施状况** | 市政供水，供电保证率高，排水状况好 | 市政供水，供电保证率较高，排水状况较好 | 市政供水，供电保证率一般，排水状况一般 | 市政供水，供电保证率较低，排水状况较差 | 市政供水，供电保证率低，排水状况差 |
| **修正系数** | 5.14% | 2.57% | 0.00% | -2.79% | -5.57% |
| **环境条件** | 地形、地貌、地质等情况好 | 地形、地貌、地质等情况较好 | 地形、地貌、地质等情况一般 | 地形、地貌、地质等情况较差 | 地形、地貌、地质等情况差 |
| **修正系数** | 3.24% | 1.62% | 0.00% | -1.75% | -3.51% |
| **人口状况** | 人口密度高 | 人口密度较高 | 人口密度一般 | 人口密度较低 | 人口密度低 |
| **修正系数** | 2.95% | 1.48% | 0.00% | -1.60% | -3.20% |
| **用地潜力** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |
| **修正系数** | 2.00% | 1.00% | 0.00% | -1.08% | -2.17% |

1. 公用设施用地区域因素修正系数表（二级）

| **因素/优劣度** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **交通条件** | 道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利 | 道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利 | 道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般 | 道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差 | 道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差 |
| **修正系数** | 5.84% | 2.92% | 0.00% | -3.29% | -6.57% |
| **基本设施状况** | 市政供水，供电保证率高，排水状况好 | 市政供水，供电保证率较高，排水状况较好 | 市政供水，供电保证率一般，排水状况一般 | 市政供水，供电保证率较低，排水状况较差 | 市政供水，供电保证率低，排水状况差 |
| **修正系数** | 4.63% | 2.31% | 0.00% | -2.60% | -5.20% |
| **环境条件** | 地形、地貌、地质等情况好 | 地形、地貌、地质等情况较好 | 地形、地貌、地质等情况一般 | 地形、地貌、地质等情况较差 | 地形、地貌、地质等情况差 |
| **修正系数** | 2.57% | 1.29% | 0.00% | -1.45% | -2.90% |
| **人口状况** | 人口密度高 | 人口密度较高 | 人口密度一般 | 人口密度较低 | 人口密度低 |
| **修正系数** | 1.84% | 0.92% | 0.00% | -1.04% | -2.07% |
| **用地潜力** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |
| **修正系数** | 1.78% | 0.89% | 0.00% | -1.00% | -2.00% |

1. 公用设施用地区域因素修正系数表（三级）

| **因素/优劣度** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **交通条件** | 道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利 | 道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利 | 道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般 | 道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差 | 道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差 |
| **修正系数** | 5.99% | 2.99% | 0.00% | -2.78% | -5.56% |
| **基本设施状况** | 市政供水，供电保证率高，排水状况好 | 市政供水，供电保证率较高，排水状况较好 | 市政供水，供电保证率一般，排水状况一般 | 市政供水，供电保证率较低，排水状况较差 | 市政供水，供电保证率低，排水状况差 |
| **修正系数** | 4.74% | 2.37% | 0.00% | -2.20% | -4.40% |
| **环境条件** | 地形、地貌、地质等情况好 | 地形、地貌、地质等情况较好 | 地形、地貌、地质等情况一般 | 地形、地貌、地质等情况较差 | 地形、地貌、地质等情况差 |
| **修正系数** | 2.64% | 1.32% | 0.00% | -1.22% | -2.45% |
| **人口状况** | 人口密度高 | 人口密度较高 | 人口密度一般 | 人口密度较低 | 人口密度低 |
| **修正系数** | 1.89% | 0.94% | 0.00% | -0.88% | -1.75% |
| **用地潜力** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |
| **修正系数** | 1.83% | 0.91% | 0.00% | -0.85% | -1.69% |

1. 公用设施用地区域因素修正系数表（四级）

| **因素/优劣度** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **交通条件** | 道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利 | 道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利 | 道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般 | 道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差 | 道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差 |
| **修正系数** | 6.79% | 3.39% | 0.00% | -2.83% | -5.65% |
| **基本设施状况** | 市政供水，供电保证率高，排水状况好 | 市政供水，供电保证率较高，排水状况较好 | 市政供水，供电保证率一般，排水状况一般 | 市政供水，供电保证率较低，排水状况较差 | 市政供水，供电保证率低，排水状况差 |
| **修正系数** | 5.37% | 2.69% | 0.00% | -2.24% | -4.48% |
| **环境条件** | 地形、地貌、地质等情况好 | 地形、地貌、地质等情况较好 | 地形、地貌、地质等情况一般 | 地形、地貌、地质等情况较差 | 地形、地貌、地质等情况差 |
| **修正系数** | 2.99% | 1.49% | 0.00% | -1.25% | -2.49% |
| **人口状况** | 人口密度高 | 人口密度较高 | 人口密度一般 | 人口密度较低 | 人口密度低 |
| **修正系数** | 2.14% | 1.07% | 0.00% | -0.89% | -1.78% |
| **用地潜力** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |
| **修正系数** | 2.07% | 1.03% | 0.00% | -0.86% | -1.72% |

1. 其他个别因素修正
2. 其他个别因素修正系数表

| **指标标准** | | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 宗地形状 | 指标说明 | 形状规则，对土地利用极为有利 | 形状较规则，对土地利用较为有利 | 形状基本规则，对土地利用无不良影响 | 形状较不规则，对土地利用有一定影响 | 形状不规则，对土地利用产生严重影响 |
| 修正系数 | 2% | 1% | 0% | -1% | -2% |
| 宗地地基承载力 | 指标说明 | 宗地地基承载力好 | 宗地地基承载力较好 | 宗地地基承载力适  宜 | 宗地地基承载力较差 | 宗地地基承载力差 |
| 修正系数 | 2% | 1% | 0% | -1% | -2% |
| 地形 | 指标说明 | 地形平坦，可直接开发利用 | 地形较平坦 | 地形对土地利用无不良影响 | 有一定地形坡度和起伏，对土地利用有一定影响 | 地形起伏、坡度较大，对土地利用产生严重影响 |
| 修正系数 | 2% | 1% | 0% | -1% | -2% |
| 地势 | 指标说明 | 地势较高，排水通风条件好，出入口设置仍然便利 | 地势一般，通风排水条件一般，不影响出入口设置 | 地势一般，排水通风条件一般 | 地势偏高，对出入通道设置有一定影响 | 地势偏低，不利于通风排水和出入口设置 |
| 修正系数 | 2% | 1% | 0% | -1% | -2% |

1. 土地剩余使用年期修正

土地剩余使用年期修正公式为：



式中：——土地还原率4%；——土地使用权法定最高出让年限50年；

——土地剩余使用年期；——土地剩余使用年期修正系数。

1. 城区公用设施用地使用年期修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **剩余年期** | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| **修正系数** | 0.0448 | 0.0878 | 0.1292 | 0.169 | 0.2072 | 0.244 | 0.2794 | 0.3134 | 0.3461 | 0.3776 |
| **剩余年期** | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| **修正系数** | 0.4078 | 0.4369 | 0.4648 | 0.4917 | 0.5176 | 0.5424 | 0.5663 | 0.5893 | 0.6114 | 0.6326 |
| **剩余年期** | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| **修正系数** | 0.6531 | 0.6727 | 0.6916 | 0.7097 | 0.7272 | 0.744 | 0.7601 | 0.7757 | 0.7906 | 0.8049 |
| **剩余年期** | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| **修正系数** | 0.8187 | 0.832 | 0.8448 | 0.857 | 0.8688 | 0.8802 | 0.8911 | 0.9016 | 0.9117 | 0.9214 |
| **剩余年期** | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |
| **修正系数** | 0.9307 | 0.9396 | 0.9483 | 0.9566 | 0.9645 | 0.9722 | 0.9796 | 0.9866 | 0.9934 | 1 |

1. 土地开发程度修正（同工业用地，详见上文）

## （六）乡镇商服用地修正体系

1. 区域因素修正
2. 乡镇商服用地基准地价修正因素说明表

| **因素/优劣度** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **繁华程度** | 距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺 | 距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般、人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |
| **修正系数** | 5.60% | 2.80% | 0.00% | -2.62% | -5.24% |
| **交通条件** | 道路通达度高、距长途汽车站近、交通方便 | 道路通达度较高、距长途汽车站较近，交通较方便 | 道路通达度一般、距长途汽车站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低、距长途汽车站较远，交通较差 | 道路通达度低、距长途汽车站远，交通不方便 |
| **修正系数** | 3.62% | 1.81% | 0.00% | -1.69% | -3.38% |
| **基本设施状况** | 市政供水，供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备 | 市政供水，供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备 | 市政供水，供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般 | 市政供水，供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离 | 市政供水，供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备 |
| **修正系数** | 3.36% | 1.68% | 0.00% | -1.57% | -3.14% |
| **人口状况** | 流动人口密度高 | 流动人口密度较高 | 流动人口密度一般 | 流动人口密度较低 | 流动人口密度低 |
| **修正系数** | 2.84% | 1.42% | 0.00% | -1.33% | -2.66% |
| **用地潜力** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |
| **修正系数** | 1.81% | 0.90% | 0.00% | -0.85% | -1.69% |

1. 容积率修正

参照城区商服用地容积率修正系数。

1. 楼层修正系数

参照城区商服用地楼层修正系数。

1. 街角地修正

参照城区商服用地街角地修正系数。

1. 临街深度修正
2. 乡镇商服用地路线价深度修正系数表（标准深度为10米）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **临街深度（米）** | 0＜v≤2 | 2＜v≤4 | 4＜v≤6 | 6＜v≤8 | 8＜v≤10 |
| **修正系数** | 1.38 | 1.36 | 1.25 | 1.13 | 1 |

注：1.对于已建成项目，深度起算点为该建筑物的铺面口，若为未建项目，深度起算点则为建筑红线。2.临街深度超过10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。

1. 宽深比修正
2. 乡镇商服用地路线价宽深比修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **宽深比** | w≤0.1 | 0.1<w≤0.3 | 0.3<w≤0.5 | 0.5<w≤0.7 | 0.7<w≤0.9 | 0.9<w≤1.1 | w＞1.1 |
| **修正系数** | 0.88 | 0.97 | 1 | 1.03 | 1.08 | 1.1 | 1.18 |

注：（1）宽深比修正适用于已建成的宗地和待开发宗地；（2）深度在标准深度（10米）以内的，计算宽深比时，宽度取实际宽度，深度取实际深度；超过标准深度（10米）的，计算宽深比时，宽度取实际宽度，深度取标准深度（10米）。

1. 其他个别因素修正系数

参照城区商服用地其他个别因素修正系数。

1. 土地剩余使用年期修正系数

土地剩余使用年期修正公式为：



式中：——土地还原率5.5%；——土地使用权法定最高出让年限40年；

——土地剩余使用年期；——土地剩余使用年期修正系数。

1. 乡镇商服用地剩余使用年期修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **剩余年期** | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| **修正系数** | 0.0591 | 0.1151 | 0.1681 | 0.2184 | 0.2661 | 0.3113 | 0.3542 | 0.3948 | 0.4333 | 0.4697 |
| **剩余年期** | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| **修正系数** | 0.5043 | 0.5371 | 0.5682 | 0.5976 | 0.6255 | 0.652 | 0.6771 | 0.7009 | 0.7234 | 0.7448 |
| **剩余年期** | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| **修正系数** | 0.765 | 0.7842 | 0.8024 | 0.8196 | 0.836 | 0.8515 | 0.8661 | 0.8801 | 0.8932 | 0.9057 |
| **剩余年期** | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| **修正系数** | 0.9176 | 0.9288 | 0.9395 | 0.9496 | 0.9591 | 0.9682 | 0.9768 | 0.985 | 0.9927 | 1 |

1. 土地开发程度修正值
2. 土地使用开发程度修正表（土地面积）

| **土地开发**  **程度** | **开发项目及成本（元/平方米）** | | | | | | | **合计** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **通上水** | **通下水** | **通电** | **通讯** | **通路** | **通气** | **平整**  **土地** | **元/平方米** |
| 取值范围 | 10～20 | 10～20 | 15～30 | 5～20 | 20～30 | 10～20 | 15～45 | 85～185 |

注：该项修正为地面价修正系数，若对楼面价进行修正，则需先转换为楼面价修正系数，即开发程度楼面价修正系数=开发程度地面价修正系数/容积率

## （七）乡镇住宅用地修正体系

1. 区域因素修正系数
2. 乡镇住宅用地基准地价修正因素说明表

| **因素/优劣度** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基本设施状况** | 市政供水，供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备 | 市政供水，供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备 | 市政供水，供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般 | 市政供水，供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离 | 市政供水，供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备 |
| **修正系数** | 4.52% | 2.26% | 0.00% | -2.26% | -4.52% |
| **交通条件** | 道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利 | 道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利 | 道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般 | 道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差 | 道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差 |
| **修正系数** | 3.78% | 1.89% | 0.00% | -1.89% | -3.78% |
| **环境条件** | 周围绿化程度高，低噪音、环境优美、无水污染 | 周围绿化程度较高，噪音较低、基本无水污染 | 周围有一定的绿化，有轻微的噪音污染、水污染 | 周围绿化程度较低，噪音污染较大，水污染较严重 | 周围绿化程度低或没绿化，噪音大，水污染严重 |
| **修正系数** | 2.94% | 1.47% | 0.00% | -1.47% | -2.94% |
| **商服繁华程度** | 距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺 | 距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般、人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |
| **修正系数** | 2.38% | 1.19% | 0.00% | -1.19% | -2.38% |
| **人口状况** | 常住人口密度高 | 常住人口密度较高 | 常住人口密度一般 | 常住人口密度较低 | 常住人口密度低 |
| **修正系数** | 1.51% | 0.75% | 0.00% | -0.75% | -1.51% |
| **用地潜力** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |
| **修正系数** | 1.13% | 0.57% | 0.00% | -0.57% | -1.13% |

1. 容积率修正系数

参照城区住宅用地容积率修正系数。

1. 楼层修正系数

参照城区住宅用地楼层修正系数。

1. 其他个别因素修正系数

参照城区住宅用地其他个别因素修正系数。

1. 土地剩余使用年期修正系数

土地剩余使用年期修正公式为：



式中：——土地还原率5%；——土地使用权法定最高出让年限70年；

——土地剩余使用年期；——土地剩余使用年期修正系数。

1. 乡镇住宅用地剩余使用年期修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **剩余年期** | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| **修正系数** | 0.0492 | 0.0961 | 0.1408 | 0.1833 | 0.2238 | 0.2624 | 0.2992 | 0.3341 | 0.3675 | 0.3992 |
| **剩余年期** | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| **修正系数** | 0.4294 | 0.4582 | 0.4856 | 0.5118 | 0.5366 | 0.5603 | 0.5829 | 0.6043 | 0.6248 | 0.6443 |
| **剩余年期** | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| **修正系数** | 0.6628 | 0.6805 | 0.6973 | 0.7134 | 0.7286 | 0.7432 | 0.757 | 0.7702 | 0.7828 | 0.7947 |
| **剩余年期** | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| **修正系数** | 0.8061 | 0.817 | 0.8273 | 0.8372 | 0.8465 | 0.8555 | 0.864 | 0.8721 | 0.8798 | 0.8871 |
| **剩余年期** | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |
| **修正系数** | 0.8941 | 0.9008 | 0.9071 | 0.9132 | 0.9189 | 0.9244 | 0.9296 | 0.9346 | 0.9393 | 0.9438 |
| **剩余年期** | 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 |
| **修正系数** | 0.9481 | 0.9522 | 0.9561 | 0.9598 | 0.9633 | 0.9667 | 0.9699 | 0.973 | 0.9759 | 0.9786 |
| **剩余年期** | 61 | 62 | 63 | 64 | 65 | 66 | 67 | 68 | 69 | 70 |
| **修正系数** | 0.9813 | 0.9838 | 0.9862 | 0.9884 | 0.9906 | 0.9927 | 0.9946 | 0.9965 | 0.9983 | 1 |

1. 临江修正系数

临河两岸的临江建设用地，其临江用地红线以内50米部分的基准地价在原基础上有一定幅度的增加。根据对住宅用地的价格影响，住宅用地其临江用地红线以内50米部分的基准地价在原基础上增加20%，即临江修正系数为20%。如在评估时点，待估宗地和江边之间已有其他建筑物的，则不用做临江修正。

1. 其它因素修正

参照城区住宅用地其它因素修正系数。

1. 土地开发程度修正（同乡镇商服用地）

## （八）乡镇工业设施用地修正体系

1. 区域因素修正系数
2. 乡镇工业用地区域因素修正系数表

| **因素/优劣度** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **交通条件** | 道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利 | 道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利 | 道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般 | 道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差 | 道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差 |
| **修正系数** | 5.91% | 2.95% | 0.00% | -3.02% | -6.03% |
| **基本设施状况** | 市政供水，供电保证率高，排水状况好 | 市政供水，供电保证率较高，排水状况较好 | 市政供水，供电保证率一般，排水状况一般 | 市政供水，供电保证率较低，排水状况较差 | 市政供水，供电保证率低，排水状况差 |
| **修正系数** | 4.43% | 2.22% | 0.00% | -2.26% | -4.52% |
| **环境条件** | 绿化、空气质量、水质量等情况好，无噪音影响 | 绿化、空气质量、水质量等情况良好，噪音影响轻微 | 绿化、空气质量、水质量等情况一般，噪音影响一般 | 绿化、空气质量、水质量等情况较差，噪音影响较严重 | 绿化、空气质量、水质量等情况差，噪音影响严重 |
| **修正系数** | 2.49% | 1.25% | 0.00% | -1.27% | -2.54% |
| **产业集聚效益** | 产业集聚度高 | 产业集聚度较高 | 产业集聚度一般 | 产业集聚度较低 | 产业集聚度低 |
| **修正系数** | 3.05% | 1.52% | 0.00% | -1.55% | -3.11% |
| **用地潜力** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |
| **修正系数** | 2.58% | 1.29% | 0.00% | -1.32% | -2.64% |

1. 容积率修正系数

考虑到鼓励工业用地集约节约利用以及对工业用地增加容积率不加收出让金的客观实际，此次基准地价成果，工业用地不作容积率修正，即容积率修正系数取1.0。

1. 其他个别因素修正系数

参照城区工业用地其他个别因素修正系数。

1. 工业用地剩余使用年期修正系数

土地剩余使用年期修正公式为：



式中：——土地还原率4.0%；——土地使用权法定最高出让年限50年；

——土地剩余使用年期；——土地剩余使用年期修正系数。

1. 乡镇工业用地剩余使用年期修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **剩余年期** | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| **修正系数** | 0.0448 | 0.0878 | 0.1292 | 0.169 | 0.2072 | 0.244 | 0.2794 | 0.3134 | 0.3461 | 0.3776 |
| **剩余年期** | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| **修正系数** | 0.4078 | 0.4369 | 0.4648 | 0.4917 | 0.5176 | 0.5424 | 0.5663 | 0.5893 | 0.6114 | 0.6326 |
| **剩余年期** | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| **修正系数** | 0.6531 | 0.6727 | 0.6916 | 0.7097 | 0.7272 | 0.744 | 0.7601 | 0.7757 | 0.7906 | 0.8049 |
| **剩余年期** | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| **修正系数** | 0.8187 | 0.832 | 0.8448 | 0.857 | 0.8688 | 0.8802 | 0.8911 | 0.9016 | 0.9117 | 0.9214 |
| **剩余年期** | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |
| **修正系数** | 0.9307 | 0.9396 | 0.9483 | 0.9566 | 0.9645 | 0.9722 | 0.9796 | 0.9866 | 0.9934 | 1 |

1. 土地开发程度修正
2. 土地使用开发程度修正表（土地面积）

| **土地开发**  **程度** | **开发项目及成本（元/平方米）** | | | | | | | **合计** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **通上水** | **通下水** | **通电** | **通讯** | **通路** | **通气** | **平整**  **土地** | **元/平方米** |
| 取值范围 | 10～20 | 10～20 | 15～30 | 5～20 | 20～30 | 10～20 | 15～45 | 85～185 |

## 乡镇公共管理与公共服务用地修正体系

1. 容积率修正系数

参照城区公共管理与公共服务用地容积率修正系数。

1. 区域因素修正系数
2. 乡镇公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

| **因素/优劣度** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **繁华程度** | 距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺 | 距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般、人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |
| **修正系数** | 5.20% | 2.60% | 0.00% | -2.17% | -4.34% |
| **交通条件** | 道路通达度高、距长途汽车站近、交通方便 | 道路通达度较高、距长途汽车站较近，交通较方便 | 道路通达度一般、距长途汽车站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低、距长途汽车站较远，交通较差 | 道路通达度低、距长途汽车站远，交通不方便 |
| **修正系数** | 5.67% | 2.83% | 0.00% | -2.36% | -4.72% |
| **基本设施状况** | 市政供水，供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备 | 市政供水，供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备 | 市政供水，供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般 | 市政供水，供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离 | 市政供水，供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备 |
| **修正系数** | 4.56% | 2.28% | 0.00% | -1.90% | -3.80% |
| **环境条件** | 周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染 | 周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染 | 周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染 | 周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重 | 周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重 |
| **修正系数** | 2.56% | 1.28% | 0.00% | -1.06% | -2.13% |
| **人口状况** | 人口密度高 | 人口密度较高 | 人口密度一般 | 人口密度较低 | 人口密度低 |
| **修正系数** | 2.22% | 1.11% | 0.00% | -0.93% | -1.85% |
| **用地潜力** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |
| **修正系数** | 1.56% | 0.78% | 0.00% | -0.65% | -1.30% |

1. 其他个别因素修正系数

参照城区公共管理与公共服务用地其他个别因素修正系数。

1. 土地剩余使用年期修正系数

土地剩余使用年期修正公式为：



式中：——土地还原率4.5%；——土地使用权法定最高出让年限50年；

——土地剩余使用年期；——土地剩余使用年期修正系数。

1. 乡镇公共管理与公共服务用地剩余使用年期修正系数

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **剩余年期** | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| **修正系数** | 0.0484 | 0.0948 | 0.1391 | 0.1815 | 0.2221 | 0.261 | 0.2982 | 0.3338 | 0.3678 | 0.4004 |
| **剩余年期** | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| **修正系数** | 0.4316 | 0.4614 | 0.49 | 0.5173 | 0.5434 | 0.5685 | 0.5924 | 0.6153 | 0.6372 | 0.6582 |
| **剩余年期** | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| **修正系数** | 0.6783 | 0.6975 | 0.7159 | 0.7335 | 0.7503 | 0.7665 | 0.7819 | 0.7966 | 0.8107 | 0.8243 |
| **剩余年期** | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| **修正系数** | 0.8372 | 0.8496 | 0.8614 | 0.8727 | 0.8836 | 0.8939 | 0.9039 | 0.9134 | 0.9225 | 0.9312 |
| **剩余年期** | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |
| **修正系数** | 0.9395 | 0.9475 | 0.9551 | 0.9624 | 0.9694 | 0.976 | 0.9824 | 0.9885 | 0.9944 | 1 |

1. 土地开发程度修正（同乡镇商服用地）

## （十）乡镇公用设施用地修正体系

1. 区域因素修正系数
2. 乡镇公用设施用地区域因素修正系数表

| **因素/优劣度** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **交通条件** | 道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利 | 道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利 | 道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般 | 道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差 | 道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差 |
| **修正系数** | 6.79% | 3.39% | 0.00% | -2.83% | -5.65% |
| **基本设施状况** | 市政供水，供电保证率高，排水状况好 | 市政供水，供电保证率较高，排水状况较好 | 市政供水，供电保证率一般，排水状况一般 | 市政供水，供电保证率较低，排水状况较差 | 市政供水，供电保证率低，排水状况差 |
| **修正系数** | 5.37% | 2.69% | 0.00% | -2.24% | -4.48% |
| **环境条件** | 地形、地貌、地质等情况好 | 地形、地貌、地质等情况较好 | 地形、地貌、地质等情况一般 | 地形、地貌、地质等情况较差 | 地形、地貌、地质等情况差 |
| **修正系数** | 2.99% | 1.49% | 0.00% | -1.25% | -2.49% |
| **人口状况** | 人口密度高 | 人口密度较高 | 人口密度一般 | 人口密度较低 | 人口密度低 |
| **修正系数** | 2.14% | 1.07% | 0.00% | -0.89% | -1.78% |
| **用地潜力** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |
| **修正系数** | 2.07% | 1.03% | 0.00% | -0.86% | -1.72% |

1. 其他个别因素修正系数

参照城区公用设施用地其他个别因素修正系数。

1. 土地剩余使用年期修正系数

土地剩余使用年期修正公式为：



式中：——土地还原率3.5%；——土地使用权法定最高出让年限50年；

——土地剩余使用年期；——土地剩余使用年期修正系数。

1. 公用设施用地剩余使用年期修正系数

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **剩余年期** | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| **修正系数** | 0.0412 | 0.081 | 0.1194 | 0.1566 | 0.1925 | 0.2272 | 0.2607 | 0.2931 | 0.3243 | 0.3546 |
| **剩余年期** | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| **修正系数** | 0.3838 | 0.412 | 0.4392 | 0.4656 | 0.491 | 0.5156 | 0.5394 | 0.5623 | 0.5845 | 0.6059 |
| **剩余年期** | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| **修正系数** | 0.6266 | 0.6466 | 0.666 | 0.6846 | 0.7027 | 0.7201 | 0.7369 | 0.7532 | 0.7689 | 0.7841 |
| **剩余年期** | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| **修正系数** | 0.7988 | 0.813 | 0.8267 | 0.8399 | 0.8527 | 0.8651 | 0.877 | 0.8885 | 0.8997 | 0.9104 |
| **剩余年期** | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |
| **修正系数** | 0.9208 | 0.9309 | 0.9406 | 0.95 | 0.9591 | 0.9678 | 0.9763 | 0.9845 | 0.9924 | 1 |

1. 土地开发程度修正（同乡镇工业用地）

#### 其他用地类型修正系数

1. 其他用地类型地价修正系数表

| **类型** | **基本类型** | **含 义** | **对应的《土地利用现状分类》** | **对应的《用地用海分类》** | **修正基数** | **修正系数** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 商服用地 | 零售商业用地 | 指以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场等的用地。 | 零售商业用地（0501） | 零售商业用地（090101） | 商服用地 | 1.0 |
| 指主要用于加油、加气站、充换电站及其附属的小型仓库、车间、办公场地等用地。 | 公用设施营业网点用地（090105） | 商服用地 | 2.0 |
| 批发市场用地 | 以批发功能为主的市场用地 | 批发市场用地（0502） | 批发市场用地（090102） | 商服用地 | 1.0 |
| 餐饮用地 | 饭店、餐厅、酒吧等用地 | 餐饮用地（0503） | 餐饮用地（090103） | 商服用地 | 0.7 |
| 旅馆用地 | 宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地 | 旅馆用地（0504） | 旅馆用地（090104） | 商服用地 | 0.7 |
| 商务金融用地 | 指商务服务用地，以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商服性办公场所、金融活动场所和企业厂区外独立的办公场所；信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地 | 商务金融用地（0505） | 商务金融用地（0902） | 商服用地 | 0.7 |
|
| 娱乐用地 | 指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于65%的大型游乐等设施用地 | 娱乐用地（0506） | 娱乐用地（0903） | 商服用地 | 0.7 |
| 其他商服用地 | 指零售商服、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐用地以外的其他商业、服务业用地。包括洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、赛马场、高尔夫球场、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用产品维修网点、物流营业网点等用地 | 其他商服用地（0507） | 其他商业服务业用地（0904） | 商服用地 | 1.0 |
| 住宅用地 | 城镇住宅用地 | 指城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地，不含配套的商服服务设施等用地。 | 城镇住宅用地（0701） | 二类城镇住宅用地（070102） | 住宅用地 | 1.0 |
| 三类城镇住宅用地（070103） | 住宅用地 | 1.0 |
| 一类城镇住宅用地 | 指配套设施齐全、环境良好，以三层及以下低密度高档住宅为主的住宅建筑用地及其附属道路、附属绿地、停车场等用地（不含自建房） | 城镇住宅用地（0701） | 一类城镇住宅用地（070101） | 住宅用地 | 2.0 |
| 工业用地 | 工业用地 | 指工业生产、产品加工制造、机械和设备维修及直接为工业生产等服务的附属设施用地。 | 工业用地  (0601) | 工业用地  (1001) | 工业用地 | 1 |
| 采矿用地 | 指采矿、采石、采砂（沙）场，砖瓦窑等地面生产用地，排土（石）及尾矿堆放地。 | 采矿用地  (0602) | 采矿用地  (1002) | 工业用地 | 0.9 |
| 仓储用地 | 指用于物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等。 | 仓储用地  (0604) | 仓储用地  (11) | 工业用地 | 1.5 |
| 公共管理与公共服务用地 | 机关团体用地 | 指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地 | 机关团体用地（0801） | 机关团体用地（0801） | 公共管理与公共服务用地 | 0.8 |
| 新闻出版用地 | 指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地。 | 新闻出版用地（0802） | / | 公共管理与公共服务用地 | 0.9 |
| 教育用地 | 指用于各类教育用地，包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地，聋、哑、盲人学校及工读学校用地，以及为学校配建的独立地段的学生生活用地。 | 教育用地（803） | 教育用地（0804） | 公共管理与公共服务用地 | 1.0 |
| 科研用地 | 指用于独立的科研、勘测、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地。 | 科研用地（0804） | 科研用地（0802） | 公共管理与公共服务用地 | 0.9 |
| 医疗卫生用地 | 指用于医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地。包括综合医院、专科医院、社区卫生服务中心等用地；卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地；对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地；急救中心、血库等用地。 | 医疗卫生用地（0805） | 医疗卫生用地（0806） | 公共管理与公共服务用地 | 1.0 |
| 社会福利用地 | 指为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地，包括福利院、养老院、孤儿院等用地。 | 社会福利用地（0806） | 社会福利用地（0807） | 公共管理与公共服务用地 | 0.8 |
| 文化设施用地 | 指图书、展览等公共文化活动设施用地。包括公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆等设施用地；综合文化活动中心、文化馆、国有戏曲表演机构展演场馆、非物质文化遗产保护项目传承和展示场馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等用地。 | 文化设施用地（0807） | 文化用地（0803） | 公共管理与公共服务用地 | 0.8 |
| 体育用地 | 指体育馆和体育训练基地等用地，包括室内外体育运动用地，如体育场馆、游泳馆、各类球场及其附属的业余体校等用地，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，以及为体育运动专设的训练基地用地，不包括学校等机构专用的体育设施用地。 | 体育用地（0808） | 体育用地（0805） | 公共管理与公共服务用地 | 0.8 |
| 公用设施用地 | 公用设施用地 | 指用于城乡基础设施的用地，包括供水、排水、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地。 | 公用设施用地（0809） | 公用设施用地（13） | 公用设施用地 | 1.0 |
| 公园与绿地 | 指城镇、村庄范围内的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地。 | 公园与绿地（8010） | 公园绿地（1401） | 公用设施用地 | 0.9 |
| 广场用地（1403） |
| 交通运输用地 | 铁路用地 | 指用于铁道线路及场站的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、林木等用地 | 铁路用地（1001） | 铁路用地（1201） | 工业用地 | 1.0 |
| 管道运输用地 | 指用于运输煤炭、石油、天然气等管道及其相应附属设施的地上部分用地。 | 管道运输用地 （1009） | 管道运输用地 （1205） | 工业用地 | 1.0 |
| 公路用地 | 指用于国道、省道、县道和乡道的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、汽车停靠站、林木及直接为其服务的附属用地 | 公路用地（1003） | 公路用地（1202） | 工业用地 | 1.0 |
| 交通服务场站用地 | 指城镇、村庄范围内交通服务设施用地，包括公交枢纽及其附属设施用地、公路长途客运站、公共交通场站、公共停车场（含设有充电桩的停车场）、停车楼、教练场等用地，不包括交通指挥中心、交通队用地 | 交通服务场站用地（1005） | 交通场站用地（1208） | 工业用地 | 1.5 |
| 港口码头  用地 | 指用于人工修建的客运、货运、捕捞及工程、工作船舶停靠的场所及其附属建筑物的用地，不包括常水位以下部分。 | 港口码头用地（1008） | 港口码头用地（1204） | 工业用地 | 1.5 |
| 特殊用地 | 风景名胜设施用地 | 指风景名胜景点（包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址、自然保护区、森林公园、地质公园、湿地公园等）的管理机构，以及旅游服务设施的建筑用地，景区内的其他用地按现状归入相应地类。 | 风景名胜设施用地（0906） | 风景名胜及特殊用地（205） | 公共管理与公共服务用地 | 1.0 |
| 殡葬用地 | 指陵园、墓地、殡葬场所用地。 | 殡葬用地（0905） | 殡葬用地（1506） | 公共管理与公共服务用地 | 1.5 |
| 监教场所用地 | 指用于监狱、看守所、劳改场、戒毒所等的建筑用地 | 监教场所用地（0903） | 监教场所用地（1505） | 公共管理与公共服务用地 | 1.0 |
| 宗教用地 | 指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地 | 宗教用地（0904） | 宗教用地（1503） | 公共管理与公共服务用地 | 1.0 |

备注：本表适用于其他用地类型地块级别基准地价计算；

1. 上述修正系数通过修正将一级用途商服、住宅、工业、公共管理与公共服务和公用设施用地扩大到其他土地利用二级分类，修正后为对应二级用地类型的基准地价参考标准，仅适用于基准地价；
2. 上述修正系数涉及的土地用途均为营利性的经营性用地，仅适用于出让价格参考。其他非营利性的公共管理与公共服务用地、交通运输用地和特殊用地等用地符合相关供地政策且经批准后可采用其他方式供地；
3. 具有多种用途的土地应按土地分摊面积分别确定用地类型；
4. 旅馆用地、商务金融用地修正商服用地级别不需要考虑商服路线价；
5. 殡葬用地修正后为地面地价，且不作容积率修正；
6. 凡是不在以上范围内的其他用地应按程序评估加以确定。

#### 六、计算宗地地价公式（建筑面积均为计容建筑面积）

## （一）商服用地的宗地地价计算公式

1. 宗地所临道路存在路线价时，计算公式：
2. 应用于已建项目或有满足楼层修正系数指标的待开发商服用地

※商服用地首层楼面地价：

商服用地首层楼面地价=｛（商服路线价×临街深度修正系数×临街宽深比修正系数×标准深度内首层商服建筑面积）＋[商服用地级别价×（1+区域因素修正系数之和）]×（首层总建筑面积-标准深度内首层商服建筑面积）｝×其他用地类型修正系数×街角地修正系数×期日修正系数×（1+其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数÷首层总建筑面积±开发程度修正值÷容积率

※二层及二层以上商服用地楼面地价：

二层及二层以上商服用地楼面地价=商服用地首层楼面地价×对应层数的楼层修正系数

※商服用地总地价：

对应楼层商服用地总地价=对应楼层商服用地楼面地价×对应楼层商服建筑面积

商服用地总地价=∑各层商服用地总地价

商服用地平均楼面地价=商服用地总地价÷商服总计容建筑面积

1. 应用于待开发项目（不能满足楼层修正指标的待开发商服用地，商服容积率修正为纯商服用地的容积率，不是综合容积率，即对应用途商服容积率=对应用途商服建筑面积/总用地面积）

商服用地平均楼面地价=｛（商服路线价×临街深度修正系数×临街宽深比修正系数×标准深度内首层商服建筑面积）＋[商服用地级别价×（1+区域因素修正系数之和）]×（首层总建筑面积-标准深度内首层商服建筑面积）｝×商服容积率修正系数×其他用地类型修正系数×街角地修正系数×期日修正系数×（1+其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数÷首层总建筑面积±开发程度修正值÷容积率

商服用地总地价=商服用地平均楼面地价×商服用地总计容建筑面积

1. 宗地所临道路不存在路线价时，计算公式为：
2. 应用于已建项目或有满足楼层修正系数的指标的待开发商服用地

※商服用地首层楼面地价：

商服用地首层楼面地价=商服用地级别价×其他用地类型修正系数×街角地修正系数×期日修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×首层楼层修正系数×（1+其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值÷容积率

※二层及二层以上商服用地楼面地价：

二层及二层以上商服用地平均楼面地价=商服用地首层楼面地价×对应层数的楼层修正系数

※商服用地总地价：

对应楼层商服用地总地价=对应楼层商服用地平均楼面地价×对应楼层商服建筑面积

商服用地总地价=∑各层商服用地总地价

商服用地平均楼面地价=商服用地总地价÷商服总计容建筑面积

1. 应用于待开发项目（不能满足楼层修正指标的待开发商服用地，商服容积率修正为纯商服用地的容积率，不是综合容积率，即商服容积率=商服总建筑面积/总用地面积）

商服用地平均楼面地价=商服用地级别价×其他用地类型修正系数×容积率修正系数×街角地修正系数×期日修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值÷容积率

商服用地总地价=商服用地平均楼面地价×商服用地总计容建筑面积

## 住宅用地的宗地地价计算公式

**1.不临江时，公式为**

住宅用地平均楼面地价＝住宅用地级别价×期日修正系数×容积率修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+其他个别因素修正系数之和）×其他用地类型修正系数×土地剩余使用年期修正系数×（1+其它因素修正）±土地开发程度修正值÷容积率

**2.临江时，公式为**

住宅用地平均楼面地价=住宅用地级别价×住宅容积率修正系数×住宅期日修正系数×[（1+临江修正系数）×（宗地50米内土地面积÷宗地总用地面积）+（宗地50米外土地面积÷宗地总用地面积）]×（1+住宅区域因素修正系数之和）×（1+住宅其他个别因素修正系数之和）×（1+其它因素修正）×其他用地类型修正系数×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值÷容积率

住宅用地总地价＝住宅用地平均楼面地价×住宅总建筑面积

评估具体某一楼层地价时，需要使用楼层楼面地价分配系数的计算公式：

某一楼层的楼面地价=平均楼面地价×对应楼层的楼层分配系数

某一层的总地价=对应楼层楼面地价×对应楼层的建筑面积

## 工业用地的宗地地价计算公式

工业用地地面地价=工业用地级别价×其他用地类型修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+其他个别因素修正系数之和）×期日修正系数×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值

工业用地总地价=工业用地地面地价×土地总面积

## 公共管理与公共服务用地的宗地地价计算公式

公共管理与公共服务用地平均楼面地价=公共管理与公共服务用地级别价×容积率修正系数×其他用地类型修正系数×期日修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值÷容积率

公共管理与公共服务用地总地价=公共管理与公共服务用地平均楼面地价×公共管理与公共服务用地总建筑面积

## 公用设施用地的宗地地价计算公式

公用设施用地地面地价=公用设施用地级别价×期日修正系数×其他用地类型修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值

公用设施用地总地价=公用设施用地地面地价×土地面积

## 部分特殊二级用地地价公式

1. 商服用地中的商务金融用地和旅馆用地的宗地地价参照商服基准地价（不含路线价）的宗地地价计算公式进行计算。
2. 应用于已建项目或有满足楼层修正系数的指标的待开发商服用地

※商服用地首层楼面地价：

商服用地首层楼面地价=商服用地级别价×其他用地类型修正系数×街角地修正系数×期日修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值÷容积率

※二层及二层以上商服用地平均楼面地价：

二层及二层以上商服用地楼面地价=商服用地首层楼面地价×对应层数的楼层修正系数

※商服用地总地价：

对应楼层商服用地总地价=对应楼层商服用地楼面地价×对应层商服建筑面积

商服用地总地价=∑各层商服用地总地价

商服用地平均楼面地价=商服用地总地价÷商服总计容建筑面积

1. 应用于待开发项目（不能满足楼层修正指标的待开发商服用地，商服容积率修正为项目综合容积率）

商服用地平均楼面地价=商服用地级别价×其他用地类型修正系数×容积率修正系数×街角地修正系数×期日修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值÷容积率

商服用地总地价=商服用地平均楼面地价×商服用地总计容建筑面积

1. 一类城镇住宅用地的宗地地价计算公式参照对应的住宅基准地价的宗地地价计算公式进行计算：

对应用地类型平均楼面地价=住宅用地级别价×一类城镇住宅用地类型修正系数×住宅期日修正系数×[（1+临江修正系数）×（宗地50米内土地面积÷宗地总用地面积）+（宗地50米外土地面积÷宗地总用地面积）]×（1+住宅区域因素修正系数之和）×（1+住宅其他个别因素修正系数之和）×（1+其它因素修正）×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值÷容积率

对应用地类型总地价=对应用地类型平均楼面地价×对应用地类型总建筑面积

1. 特殊用地中的风景名胜设施用地、宗教用地、监教场所用地参照对应的公共管理与公共服务用地基准地价的宗地地价计算公式进行计算：

对应用地类型平均楼面地价=公共管理与公共服务用地级别价×其它用地类型修正系数×容积率修正系数×期日修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值÷容积率

对应用地类型总地价=对应用地类型平均楼面地价×对应用地类型总建筑面积

1. 特殊用地中的殡葬用地参照对应的公共管理与公共服务用地基准地价的宗地地价计算公式进行计算：

对应用地类型单位地面地价=公共管理与公共服务用地级别价×其它用地类型修正系数×期日修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值

殡葬用地总地价=殡葬用地单位地面地价×殡葬用地总土地面积

## （七）特殊处理办法

## 1.当一宗地同时兼容不同土地用途时，需分别计算宗地内各种用途的地价，宗地的总地价等于各种用途的地价之和。

## 2.当一宗商服用地同时临多条路线价时，首层商服部分应参照商服用地宗地地价公式对临路线价部分进行加权测算。

## 3.当商服、住宅和公共管理与公共服务用地宗地容积率小于1时，应适当考虑宗地内的建基面积以外的空地对宗地整体土地价值的影响。

## 4.在评估确定工业用地出让地价时，若经过基准地价修正后的结果较《全国工业用地出让最低价标准》规定的标准低，则按政策规定取最低价标准。

## （八）地价计算处理方法说明

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或者按照各个级别的面积加权测算出基准地价进行评估。