

遂溪县2023年度
城镇国有建设用地基准地价更新
项目成果

遂溪县自然资源局

二〇二三年十二月

目 录

一、评估范围与评估对象	3
(一) 评估范围	3
(二) 评估对象	3
二、基准地价成果	4
(一) 基准地价内涵	4
(二) 级别基准地价	5
(三) 商服路线价	13
(四) 区片基准地价	13
三、基准地价修正体系	19
(一) 商服用地宗地地价修正体系	19
(二) 住宅用地宗地地价修正体系	28
(三) 工业用地宗地地价修正体系	38
(四) 公服用地宗地地价修正体系	43
(五) 公共设施用地宗地地价修正体系	49
(六) 土地二级用地类型修正系数	53
四、基准地价的应用	60
(一) 运用基准地价进行宗地评估	60
(二) 有关修正系数应用的说明	63
(三) 基准地价系数修正法示例	65

一、评估范围与评估对象

（一）评估范围

根据遂溪县国土空间规划、城市总体规划、土地利用总体规划、第三次国土调查成果和上一轮基准地价的基础上对评估范围进行更新。本次遂溪县城镇国有建设用地基准地价更新项目的更新范围以遂溪县 2021 年土地利用变更调查数据为基础的全域范围。具体包括遂城、附城、北坡、城月、草潭、岭北、黄略、洋青、杨柑、界炮、乌塘、建新、港门、江洪、乐民、河头等十六个镇的行政辖区内国有建设用地范围。覆盖土地面积约 2128.86 平方千米。本次评估地图采用 2000 国家大地坐标系。具体范围详细见下图。

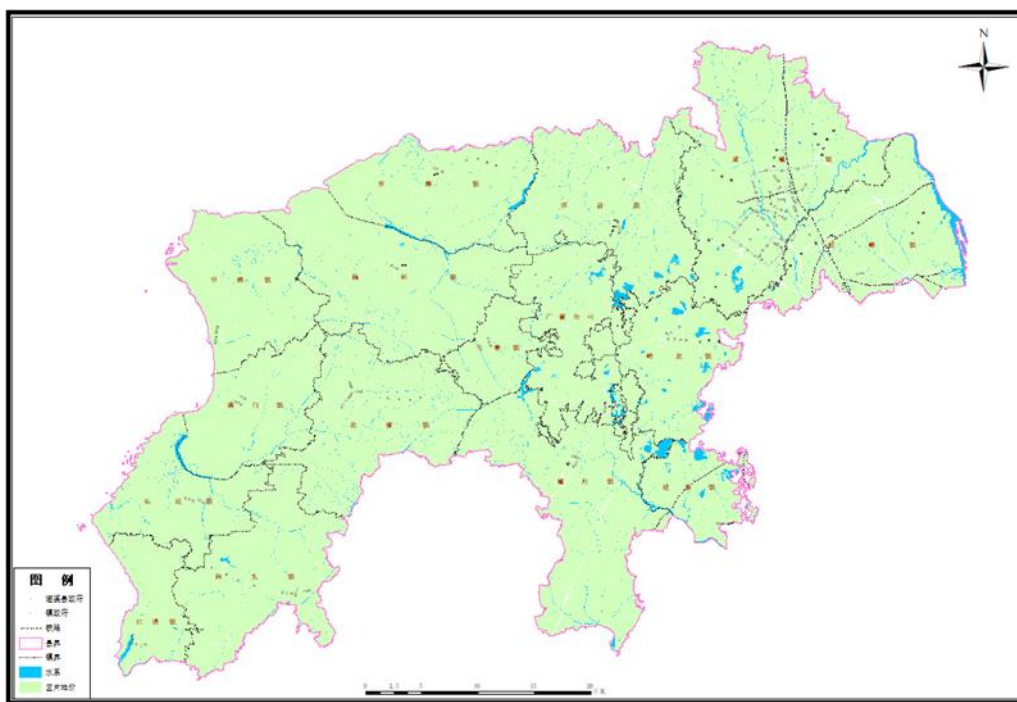


图 1-1 遂溪县 2023 年城镇国有建设用地基准地价更新范围图

（二）评估对象

根据遂溪县实际情况与地价管理需求，本次遂溪县 2023 年城镇国有建设用地基准地价更新项目的更新对象为城镇国有商服用地、住宅用地、工业用地和公共服务项目用地四类建设用地，其中公共服务用地分为公服 I 类与公服 II 类。

二、基准地价成果

（一）基准地价内涵

基准地价是指在城镇规划区范围内，对现状利用条件不同级别或不同均质地域的土地，按照商业、居住、工业等用途，分别评估确定的某一估价期日上法定最高年期土地使用权的区域平均价格。

本轮基准地价更新的评估用途分为商服、住宅、工业、公服 I 类、公服 II 类五类用地类型，各用地类型基准地价的内涵如下：

表 2-1 遂溪县基准地价内涵

土地用途		设定条件	基准地价内涵
商服用地		土地权利	出让土地使用权
		估价期日	2023 年 5 月 1 日
		设定容积率	2.0
		法定出让最高使用年期	40 年
		土地开发程度	五通一平
		地价表达形式	首层楼面地价、单位地面地价 商服路线价、级别价、区片价
住宅用地		土地权利	出让土地使用权
		估价期日	2023 年 5 月 1 日
		设定容积率	2.0
		法定出让最高使用年期	70 年
		土地开发程度	五通一平
		地价表达形式	平均楼面地价、单位地面地价 级别价、区片价
工业用地		土地权利	出让土地使用权
		估价期日	2023 年 5 月 1 日
		设定容积率	1.0
		法定出让最高使用年期	50 年
		土地开发程度	五通一平
		地价表达形式	单位地面地价 级别价、区片价
公共服务项目用地	公服用地	土地权利	出让土地使用权
		估价期日	2023 年 5 月 1 日
		设定容积率	2.0
		法定出让最高使用年期	50 年
		土地开发程度	五通一平
		地价表达形式	平均楼面地价、单位地面地价 级别价
	公用设施用地	土地权利	出让土地使用权
		估价期日	2023 年 5 月 1 日
		设定容积率	1.0
		法定出让最高使用年期	50 年
		土地开发程度	五通一平
		地价表达形式	单位地面地价 级别价

注：土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯、宗地红

线内场地平整)

(二) 级别基准地价

1. 商服用地级别基准地价

表 2-2 遂溪县商服用地级别基准地价表

级别	级别范围描述	首层楼面地价 (元/平方米)
I 级	由以下路线围合而成的区域：中山路—西城街—建设路—龙英街—人民路—河东路—东园街—新风路—天河一路—天河路—湛川东路—遂海路—文明街—府前五横路—府前十横路—玉池路—府前四横路—玉池二大路—湛川路	1624
II 级	除 I 级地外，以下路线围合而成的区域：黎湛铁路支线—站南路—新城路—遂贸路—桃溪路—青年运河—广场东路—双城路—遂海路—西溪河	1257
III 级	除 I、II 级地外，以下路线围合而成的区域：黎湛铁路支线—北门街—东山北路—文仓路—站南路—黎湛铁路—中诚建材城—遂湛路—湛川东路延长线—遂溪新桥初中—滨河南路南侧地块—孔府路—遂溪公园北边界—六和路	939
IV 级	1、亲民路（规划）—遂化路—西溪河支流—西溪河—河东大道—解放路（规划）—迎宾路（规划）—站前大道（规划）—遂海路—山湖海上城—沙坭坡—机场派出所村道—Y650 乡道； 2、滨海新区核心区滨湖路—调兴路—调顺西路—县道 671 四条道路所围区域。 3、附城镇丹东线附城中心小学两侧，黄略镇 Y565 道路两侧，城月镇朝阳路、义学路两侧，岭北镇金岭路、687 县道两侧，北坡镇中兴路、逸民路、文明路两侧，草潭镇解放路、海滨路两侧等区域。	721
V 级	1、遂城街道除 I、II、III、IV 级以外区域； 2、滨海新区、黄略、城月、岭北、北坡、草潭、洋青、杨柑、界炮、乌塘、建新、港门、江洪、乐民、河头等镇的城镇开发边界范围内的区域；	503
VI 级	除上述级别外，遂溪县辖区范围内的其他区域。	412

表 2-3 各镇商服用地级别基准地价表

区域名称	级别	首层楼面地价 (元/平方米)	地面价 (元/平方米)	地面价 (万元/亩)
遂城街道	I 级	1624	2680	178.67
	II 级	1257	2075	138.33
	III 级	939	1550	103.33
	IV 级	721	1190	79.33
	V 级	503	830	55.33
附城镇	IV 级	721	1190	79.33
	V 级	503	830	55.33
	VI 级	412	680	45.33
黄略镇	IV 级	721	1190	79.33
	V 级	503	830	55.33
	VI 级	412	680	45.33
城月镇	IV 级	721	1190	79.33
	V 级	503	830	55.33
	VI 级	412	680	45.33

区域名称	级别	首层楼面地价 (元/平方米)	地面价 (元/平方米)	地面价 (万元/亩)
北坡镇	IV级	721	1190	79.33
	V级	503	830	55.33
	VI级	412	680	45.33
岭北镇	IV级	721	1190	79.33
	V级	503	830	55.33
	VI级	412	680	45.33
草潭镇	IV级	721	1190	79.33
	V级	503	830	55.33
	VI级	412	680	45.33
洋青镇	V级	503	830	55.33
	VI级	412	680	45.33
杨柑镇	V级	503	830	55.33
	VI级	412	680	45.33
界炮镇	V级	503	830	55.33
	VI级	412	680	45.33
乌塘镇	V级	503	830	55.33
	VI级	412	680	45.33
建新镇	V级	503	830	55.33
	VI级	412	680	45.33
港门镇	V级	503	830	55.33
	VI级	412	680	45.33
江洪镇	V级	503	830	55.33
	VI级	412	680	45.33
乐民镇	V级	503	830	55.33
	VI级	412	680	45.33
河头镇	V级	503	830	55.33
	VI级	412	680	45.33

2. 住宅用地级别基准地价

表 2-4 遂溪县住宅用地级别基准地价表

级别	级别范围描述	首层楼面地价 (元/平方米)
I 级	由以下路线围合而成的区域：黎湛铁路支线—新城路—遂贸路—桃溪路—遂海路—西溪河	975
II 级	除 I 级地外，以下路线围合而成的区域：黎湛铁路支线—北门街—东山北路—文仓路—站南路—黎湛铁路—中诚建材城—遂湛路—湛川东路延长线—遂溪新桥初中—南合小学—西溪河—遂溪大道—碧桂园—沙坡路—友谊路—山湖海上城—孔子文化城—六和路	750
III 级	除 I、II 级地外，以下路线围合而成的区域： 1、亲民路（规划）—遂化路—西溪河支流—西溪河—河东大道—解放路（规划）—迎宾路（规划）—站前大道（规划）—遂海路—山湖海上城—沙坭坡—机场派出所村道—Y650 乡道； 2、滨海新区核心区滨湖路—调兴路—调顺西路—县道 671 四条道路所围区域。	575

级别	级别范围描述	首层楼面地价 (元/平方米)
	3、附城镇丹东线附城中心小学两侧，黄略镇 Y565 道路两侧，城月镇朝阳路、义学路两侧，岭北镇金岭路、687 县道两侧，北坡镇中兴路、逸民路、文明路两侧，草潭镇解放路、海滨路两侧等区域。	
IV 级	除 I、II、III 级以外，以下路线围合而成的区域 1、遂城街道辖区； 2、滨海新区、黄略、城月、岭北、北坡、草潭、洋青、杨柑、界炮、乌塘、建新、港门、江洪、乐民、河头等镇的城镇开发边界范围内区域；	410
V 级	除上述级别外，遂溪县辖区范围内的其他区域。	290

表 2-5 各镇住宅用地级别基准地价表

区域名称	级别	平均楼面地价 (元/平方米)	地面价 (元/平方米)	地面价 (万元/亩)
遂城街道	I 级	975	1950	130.00
	II 级	750	1500	100.00
	III 级	575	1150	76.67
	IV 级	410	820	54.67
附城镇	III 级	575	1150	76.67
	IV 级	410	820	54.67
	V 级	290	580	38.67
黄略镇	III 级	575	1150	76.67
	IV 级	410	820	54.67
	V 级	290	580	38.67
城月镇	III 级	575	1150	76.67
	IV 级	410	820	54.67
	V 级	290	580	38.67
北坡镇	III 级	575	1150	76.67
	IV 级	410	820	54.67
	V 级	290	580	38.67
岭北镇	III 级	575	1150	76.67
	IV 级	410	820	54.67
	V 级	290	580	38.67
草潭镇	III 级	575	1150	76.67
	IV 级	410	820	54.67
	V 级	290	580	38.67
洋青镇	IV 级	410	820	54.67
	V 级	290	580	38.67
杨柑镇	IV 级	410	820	54.67
	V 级	290	580	38.67
界炮镇	IV 级	410	820	54.67
	V 级	290	580	38.67
乌塘镇	IV 级	410	820	54.67
	V 级	290	580	38.67
建新镇	IV 级	410	820	54.67
	V 级	290	580	38.67

区域名称	级别	平均楼面地价 (元/平方米)	地面价 (元/平方米)	地面价 (万元/亩)
港门镇	IV级	410	820	54.67
	V级	290	580	38.67
江洪镇	IV级	410	820	54.67
	V级	290	580	38.67
乐民镇	IV级	410	820	54.67
	V级	290	580	38.67
河头镇	IV级	410	820	54.67
	V级	290	580	38.67

3. 工业用地级别基准地价

表 2-6 遂溪县工业用地级别基准地价表

级别	级别范围描述	首层楼面地价 (元/平方米)
I 级	由以下路线围合而成的区域：黎湛铁路支线—新城路—遂宾路—桃溪路—青年运河—广场东路—双城路—东南路—遂海路南侧 150 米—西溪河	360
II 级	除 I 级地外，以下路线围合而成的区域：黎湛铁路支线—北门街—东山北路—文仓路—站南路—黎湛铁路—西溪河—碧桂园—沙坡路—友谊路—山湖海上城—孔子文化城—六和路	315
III 级	除 I、II 级地外，以下路线围合而成的区域： 1、亲民路（规划）—遂化路—西溪河支流—西溪河—黎湛铁路—河东大道南 150 米—遂溪大道—沈海高速—解放路（规划）—迎宾路（规划）—站前大道（规划）—兰海高速—风朗河—沙坭坡—机场派出所村道—Y650 乡道； 2、附城镇丹东线附城中心小学两侧。	285
IV 级	除 I、II、III 级以外，以下路线围合而成的区域 1、遂城街道辖区； 2、滨海新区、黄略、城月、岭北、北坡、草潭、洋青、杨柑、界炮、乌塘、建新、港门、江洪、乐民、河头等镇的城镇开发边界范围内区域；	255
V 级	除上述级别外，遂溪县辖区范围内的其他区域。	240

表 2-7 各镇工业用地级别基准地价表

区域名称	级别	地面价 (元/平方米)	地面价 (万元/亩)
遂城街道	I 级	360	24.00
	II 级	315	21.00
	III 级	285	19.00
	IV 级	255	17.00
附城镇	IV 级	255	17.00
	V 级	240	16.00
黄略镇	IV 级	255	17.00
	V 级	240	16.00
城月镇	IV 级	255	17.00
	V 级	240	16.00

区域名称	级别	地面价 (元/平方米)	地面价 (万元/亩)
北坡镇	IV级	255	17.00
	V级	240	16.00
岭北镇	IV级	255	17.00
	V级	240	16.00
草潭镇	IV级	255	17.00
	V级	240	16.00
洋青镇	IV级	255	17.00
	V级	240	16.00
杨柑镇	IV级	255	17.00
	V级	240	16.00
界炮镇	IV级	255	17.00
	V级	240	16.00
乌塘镇	IV级	255	17.00
	V级	240	16.00
建新镇	IV级	255	17.00
	V级	240	16.00
港门镇	IV级	255	17.00
	V级	240	16.00
江洪镇	IV级	255	17.00
	V级	240	16.00
乐民镇	IV级	255	17.00
	V级	240	16.00
河头镇	IV级	255	17.00
	V级	240	16.00

4. 公服用地级别基准地价

表 2-8 遂溪县公服用地级别基准地价表

级别	级别范围描述	首层楼面地价 (元/平方米)
I 级	由以下路线围合而成的区域：黎湛铁路支线—新城路—遂贸路—桃溪路—遂海路—西溪河	243
II 级	除 I 级地外，以下路线围合而成的区域：黎湛铁路支线—北门街—东山北路—文仓路—站南路—黎湛铁路—中诚建材城—遂湛路—湛川东路延长线—遂溪新桥初中—南合小学—西溪河—遂溪大道—碧桂园—沙坡路—友谊路—山湖海上城—孔子文化城—六和路	195
III 级	除 I、II 级地外，以下路线围合而成的区域： 1、亲民路（规划）—遂化路—西溪河支流—西溪河—河东大道—解放路（规划）—迎宾路（规划）—站前大道（规划）—遂海路—山湖海上城—沙泥坡—机场派出所村道—Y650 乡道；	165

级别	级别范围描述	首层楼面地价 (元/平方米)
	2、滨海新区核心区滨湖路—调兴路—调顺西路—县道 671 四条道路所围区域。 3、附城镇丹东线附城中心小学两侧，黄略镇 Y565 道路两侧，城月镇朝阳路、义学路两侧，岭北镇金岭路、687 县道两侧，北坡镇中兴路、逸民路、文明路两侧，草潭镇解放路、海滨路两侧等区域。	
IV 级	除 I、II、III 级以外，以下路线围合而成的区域 1、遂城街道辖区； 2、滨海新区、黄略、城月、岭北、北坡、草潭、洋青、杨柑、界炮、乌塘、建新、港门、江洪、乐民、河头等镇的城镇开发边界范围内区域；	140
V 级	除上述级别外，遂溪县辖区范围内的其他区域。	125

表 2-9 各镇公服用地级别基准地价表

区域名称	级别	平均楼面地价 (元/平方米)	地面价 (元/平方米)	地面价 (万元/亩)
遂城街道	I 级	243	485	32.33
	II 级	195	390	26.00
	III 级	165	330	22.00
	IV 级	140	280	18.67
附城镇	III 级	165	330	22.00
	IV 级	140	280	18.67
	V 级	125	250	16.67
黄略镇	III 级	165	330	22.00
	IV 级	140	280	18.67
	V 级	125	250	16.67
城月镇	III 级	165	330	22.00
	IV 级	140	280	18.67
	V 级	125	250	16.67
北坡镇	III 级	165	330	22.00
	IV 级	140	280	18.67
	V 级	125	250	16.67
岭北镇	III 级	165	330	22.00
	IV 级	140	280	18.67
	V 级	125	250	16.67
草潭镇	III 级	165	330	22.00
	IV 级	140	280	18.67
	V 级	125	250	16.67
洋青镇	IV 级	140	280	18.67
	V 级	125	250	16.67
杨柑镇	IV 级	140	280	18.67
	V 级	125	250	16.67
界炮镇	IV 级	140	280	18.67
	V 级	125	250	16.67
乌塘镇	IV 级	140	280	18.67
	V 级	125	250	16.67
建新镇	IV 级	140	280	18.67
	V 级	125	250	16.67
港门镇	IV 级	140	280	18.67

区域名称	级别	平均楼面地价 (元/平方米)	地面价 (元/平方米)	地面价 (万元/亩)
	V 级	125	250	16.67
江洪镇	IV 级	140	280	18.67
	V 级	125	250	16.67
乐民镇	IV 级	140	280	18.67
	V 级	125	250	16.67
河头镇	IV 级	140	280	18.67
	V 级	125	250	16.67

5. 公共设施用地级别基准地价

表 2-10 遂溪县公共设施用地级别基准地价表

级别	级别范围描述	地面地价 (元/平方米)
I 级	由以下路线围合而成的区域：黎湛铁路支线—新城路—遂贤路—桃溪路—青年运河—广场东路—双城路—东南路—遂海路南侧 150 米—西溪河	340
II 级	除 I 级地外，以下路线围合而成的区域：黎湛铁路支线—北门街—东山北路—文仓路—站南路—黎湛铁路—西溪河—碧桂园—沙坡路—友谊路—山湖海上城—孔子文化城—六和路	300
III 级	除 I、II 级地外，以下路线围合而成的区域： 1、亲民路（规划）—遂化路—西溪河支流—西溪河—黎湛铁路—河东大道南 150 米—遂溪大道—沈海高速—解放路（规划）—迎宾路（规划）—站前大道（规划）—兰海高速—风朗河—沙坭坡—机场派出所村道—Y650 乡道； 2、附城镇丹东线附城中心小学两侧。	270
IV 级	除 I、II、III 级以外，以下路线围合而成的区域 1、遂城街道辖区； 2、滨海新区、黄略、城月、岭北、北坡、草潭、洋青、杨柑、界炮、乌塘、建新、港门、江洪、乐民、河头等镇的城镇开发边界范围内区域；	240
V 级	除上述级别外，遂溪县辖区范围内的其他区域。	225

表 2-11 各镇公共设施用地级别基准地价表

区域名称	级别	地面价 (元/平方米)	地面价 (万元/亩)
遂城街道	I 级	340	22.67
	II 级	300	20.00
	III 级	270	18.00
	IV 级	240	16.00
附城镇	IV 级	240	16.00
	V 级	225	15.00
黄略镇	IV 级	240	16.00
	V 级	225	15.00
城月镇	IV 级	240	16.00
	V 级	225	15.00
北坡镇	IV 级	240	16.00

区域名称	级别	地面价 (元/平方米)	地面价 (万元/亩)
岭北镇	V 级	225	15.00
	IV 级	240	16.00
	V 级	225	15.00
草潭镇	IV 级	240	16.00
	V 级	225	15.00
洋青镇	IV 级	240	16.00
	V 级	225	15.00
杨柑镇	IV 级	240	16.00
	V 级	225	15.00
界炮镇	IV 级	240	16.00
	V 级	225	15.00
乌塘镇	IV 级	240	16.00
	V 级	225	15.00
建新镇	IV 级	240	16.00
	V 级	225	15.00
港门镇	IV 级	240	16.00
	V 级	225	15.00
江洪镇	IV 级	240	16.00
	V 级	225	15.00
乐民镇	IV 级	240	16.00
	V 级	225	15.00
河头镇	IV 级	240	16.00
	V 级	225	15.00

6. 各类用地基准地价汇总表

表 2-12 遂溪县各类用地级别基准地价汇总表 单位：元/平方米

土地 级别	商服用地		住宅用地		工业用地	公服用地 I		公服用地 II
	首层楼面 地价	地面价	平均楼面 地价	地面 价	地面价	平均楼面 地价	地面价	地面价
I 级	1624	2680	975	1950	360	243	485	340
II 级	1257	2075	750	1500	315	195	390	300
III 级	939	1550	575	1150	285	165	330	270
IV 级	721	1190	410	820	255	140	280	240
V 级	503	830	290	580	240	125	250	225
VI 级	412	680						

（三）商服路线价

表 2-13 商服用地区段路线价表 单位：元/平方米

序号	路段编号	路线名称	路段起点	路段止点	首层楼面地价	地面价
1	A101	中山路	湛川路口	运河西路口	3688	6088
2	A102	建设路西	农林路口	运河西路口	3418	5642
3	A103	人民路	文东路口	湛川路口	3510	5794
4	A104	东山路南	建设路口	湛川路口	3265	5390
5	A105	府前路北	中山路口	湛川路口	3343	5518
6	A106	文育街	人民路口	农林路口	3070	5068
7	A107	湛川路	遂海路口	河滨路口	2847	4700
8	A108	新华街	中山路口	湛川路口	3130	5168
9	A109	农林路	建设路口	河滨路口	2927	4832
10	A110	新风路	文东路口	遂海路口	3059	5050
11	A111	东山路北	建设路口	文东路口	3087	5096
12	A112	文明街北	湛川路口	南门中街口	3106	5128
13	A113	文东路	人民路口	遂化路口	3052	5038
14	A201	遂海路	站南路口	河滨路口	2782	4592
15	A202	河滨路	河滨北路口	遂海路口	2917	4816
16	A203	府前路南	湛川路口	河滨路口	2967	4898
17	A204	建设路东	运河西路口	遂海路口	2846	4698
18	A205	站南路	站前路口	遂海路口	2903	4792
19	A206	滨河南路	农林路口	遂海路口	2748	4536
20	A207	文明街南	南门中街口	遂海路口	2755	4548
21	A208	湛川东路	遂海路口	天河路口	2831	4673

（四）区片基准地价

1. 商服用地区片基准地价

表 2-14 商服用地片区基准地价 单位：元/平方米

序号	区片编号	级别	级别价	区片价
1	SFQP001	I	1624	1609
2	SFQP002	I	1624	1659
3	SFQP003	I	1624	1633
4	SFQP004	I	1624	1632
5	SFQP005	I	1624	1630
6	SFQP006	I	1624	1487
7	SFQP007	II	1257	1241
8	SFQP008	II	1257	1271
9	SFQP009	II	1257	1256
10	SFQP010	II	1257	1240
11	SFQP011	II	1257	1322
12	SFQP012	II	1257	1277

序号	区片编号	级别	级别价	区片价
13	SFQP013	III	939	985
14	SFQP014	III	939	1052
15	SFQP015	III	939	825
16	SFQP016	III	939	988
17	SFQP017	III	939	932
18	SFQP018	III	939	937
19	SFQP019	III	939	974
20	SFQP020	III	939	884
21	SFQP021	III	939	911
22	SFQP022	III	939	1016
23	SFQP023	IV	721	639
24	SFQP024	IV	721	684
25	SFQP025	IV	721	683
26	SFQP026	IV	721	768
27	SFQP027	IV	721	778
28	SFQP028	IV	721	685
29	SFQP029	IV	721	743
30	SFQP030	IV	721	681
31	SFQP031	IV	721	780
32	SFQP032	IV	721	737
33	SFQP033	IV	721	809
34	SFQP034	IV	721	735
35	SFQP035	IV	721	775
36	SFQP036	IV	721	717
37	SFQP037	IV	721	724
38	SFQP038	IV	721	714
39	SFQP039	IV	721	716
40	SFQP040	IV	721	715
41	SFQP041	V	503	469
42	SFQP042	V	503	478
43	SFQP043	V	503	538
44	SFQP044	V	503	516
45	SFQP045	V	503	512
46	SFQP046	V	503	494
47	SFQP047	V	503	512
48	SFQP048	V	503	507
49	SFQP049	V	503	513
50	SFQP050	V	503	490
51	SFQP051	V	503	511
52	SFQP052	V	503	489
53	SFQP053	V	503	493
54	SFQP054	V	503	507
55	SFQP055	V	503	501
56	SFQP056	V	503	497
57	SFQP057	V	503	509
58	SFQP058	V	503	494
59	SFQP059	V	503	491
60	SFQP060	V	503	493
61	SFQP061	V	503	555
62	SFQP062	V	503	507
63	SFQP063	V	503	454

序号	区片编号	级别	级别价	区片价
64	SFQP064	V	503	566
65	SFQP065	V	503	525
66	SFQP066	V	503	442
67	SFQP067	V	503	453
68	SFQP068	V	503	476
69	SFQP069	V	503	446
70	SFQP070	V	503	502
71	SFQP071	V	503	559
72	SFQP072	VI	412	371
73	SFQP073	VI	412	375
74	SFQP074	VI	412	403
75	SFQP075	VI	412	449
76	SFQP076	VI	412	442
77	SFQP077	VI	412	399
78	SFQP078	VI	412	394
79	SFQP079	VI	412	412
80	SFQP080	VI	412	460
81	SFQP081	VI	412	450
82	SFQP082	VI	412	366
83	SFQP083	VI	412	458
84	SFQP084	VI	412	398
85	SFQP085	VI	412	415
86	SFQP086	VI	412	440
87	SFQP087	VI	412	415
88	SFQP088	VI	412	366
89	SFQP089	VI	412	422
90	SFQP090	VI	412	386
91	SFQP091	VI	412	423
92	SFQP092	VI	412	391

2. 住宅用地区片基准地价

表 2-15 住宅用地片区基准地价 单位：元/平方米

序号	区片编号	级别	级别价	区片价
1	ZZQP001	I	975	967
2	ZZQP002	I	975	975
3	ZZQP003	I	975	969
4	ZZQP004	I	975	980
5	ZZQP005	I	975	950
6	ZZQP006	II	750	771
7	ZZQP007	I	975	1015
8	ZZQP008	I	975	978
9	ZZQP009	I	975	1028
10	ZZQP010	I	975	968
11	ZZQP011	II	750	719
12	ZZQP012	II	750	759
13	ZZQP013	II	750	819
14	ZZQP014	II	750	728
15	ZZQP015	II	750	745
16	ZZQP016	II	750	772
17	ZZQP017	II	750	718

序号	区片编号	级别	级别价	区片价
18	ZZQP018	II	750	755
19	ZZQP019	II	750	768
20	ZZQP020	II	750	737
21	ZZQP021	II	750	683
22	ZZQP022	III	575	547
23	ZZQP023	II	750	745
24	ZZQP024	III	575	605
25	ZZQP025	III	575	550
26	ZZQP026	III	575	552
27	ZZQP027	III	575	591
28	ZZQP028	III	575	585
29	ZZQP029	III	575	565
30	ZZQP030	III	575	616
31	ZZQP031	III	575	549
32	ZZQP032	III	575	562
33	ZZQP033	III	575	612
34	ZZQP034	III	575	559
35	ZZQP035	III	575	612
36	ZZQP036	III	575	552
37	ZZQP037	III	575	572
38	ZZQP038	III	575	577
39	ZZQP039	III	575	587
40	ZZQP040	III	575	523
41	ZZQP041	III	575	560
42	ZZQP042	IV	410	387
43	ZZQP043	IV	410	392
44	ZZQP044	IV	410	417
45	ZZQP045	IV	410	413
46	ZZQP046	IV	410	404
47	ZZQP047	IV	410	412
48	ZZQP048	IV	410	449
49	ZZQP049	IV	410	443
50	ZZQP050	IV	410	413
51	ZZQP051	IV	410	417
52	ZZQP052	IV	410	408
53	ZZQP053	IV	410	401
54	ZZQP054	IV	410	395
55	ZZQP055	IV	410	416
56	ZZQP056	IV	410	403
57	ZZQP057	IV	410	406
58	ZZQP058	IV	410	410
59	ZZQP059	IV	410	413
60	ZZQP060	IV	410	413
61	ZZQP061	IV	410	433
62	ZZQP062	IV	410	425
63	ZZQP063	IV	410	417
64	ZZQP064	IV	410	440
65	ZZQP065	IV	410	449
66	ZZQP066	IV	410	446
67	ZZQP067	IV	410	420
68	ZZQP068	IV	410	389

序号	区片编号	级别	级别价	区片价
69	ZZQP069	IV	410	412
70	ZZQP070	IV	410	410
71	ZZQP071	IV	410	417
72	ZZQP072	V	290	266
73	ZZQP073	V	290	291
74	ZZQP074	V	290	261
75	ZZQP075	V	290	298
76	ZZQP076	V	290	305
77	ZZQP077	V	290	292
78	ZZQP078	V	290	290
79	ZZQP079	V	290	280
80	ZZQP080	V	290	302
81	ZZQP081	V	290	284
82	ZZQP082	V	290	286
83	ZZQP083	V	290	263
84	ZZQP084	V	290	294
85	ZZQP085	V	290	289
86	ZZQP086	V	290	289
87	ZZQP087	V	290	292
88	ZZQP088	V	290	298

3. 工业用地区片基准地价

表 2-15 工业用地片区基准地价 单位：元/平方米

序号	区片编号	级别	级别价	区片价
1	GYQP001	I	360	376
2	GYQP002	I	360	357
3	GYQP003	I	360	340
4	GYQP004	I	360	379
5	GYQP005	I	360	339
6	GYQP006	I	360	340
7	GYQP007	I	360	339
8	GYQP008	I	360	363
9	GYQP009	I	360	354
10	GYQP010	I	360	356
11	GYQP011	I	360	368
12	GYQP012	I	360	365
13	GYQP013	I	360	377
14	GYQP014	I	360	347
15	GYQP015	II	315	328
16	GYQP016	II	315	317
17	GYQP017	II	315	319
18	GYQP018	II	315	309
19	GYQP019	II	315	320
20	GYQP020	II	315	300
21	GYQP021	II	315	321
22	GYQP022	II	315	296
23	GYQP023	II	315	327
24	GYQP024	II	315	317
25	GYQP025	III	285	287
26	GYQP026	III	285	294

序号	区片编号	级别	级别价	区片价
27	GYQP027	III	285	280
28	GYQP028	III	285	291
29	GYQP029	III	285	285
30	GYQP030	III	285	271
31	GYQP031	III	285	292
32	GYQP032	III	285	276
33	GYQP033	III	285	277
34	GYQP034	III	285	271
35	GYQP035	IV	255	268
36	GYQP036	IV	255	266
37	GYQP037	IV	255	265
38	GYQP038	IV	255	264
39	GYQP039	IV	255	269
40	GYQP040	IV	255	261
41	GYQP041	III	285	298
42	GYQP042	III	285	282
43	GYQP043	III	285	268
44	GYQP044	IV	255	256
45	GYQP045	IV	255	257
46	GYQP046	IV	255	248
47	GYQP047	IV	255	248
48	GYQP048	IV	255	263
49	GYQP049	IV	255	240
50	GYQP050	IV	255	259
51	GYQP051	IV	255	243
52	GYQP052	IV	255	265
53	GYQP053	IV	255	262
54	GYQP054	IV	255	264
55	GYQP055	IV	255	261
56	GYQP056	IV	255	241
57	GYQP057	IV	255	254
58	GYQP058	IV	255	269
59	GYQP059	IV	255	253
60	GYQP060	IV	255	259
61	GYQP061	IV	255	257
62	GYQP062	IV	255	246
63	GYQP063	V	240	245
64	GYQP064	V	240	243
65	GYQP065	V	240	244
66	GYQP066	V	240	243
67	GYQP067	V	240	242
68	GYQP068	V	240	241
69	GYQP069	V	240	237
70	GYQP070	V	240	236
71	GYQP071	V	240	239
72	GYQP072	V	240	240
73	GYQP073	V	240	240
74	GYQP074	V	240	238
75	GYQP075	V	240	241
76	GYQP076	V	240	234
77	GYQP077	V	240	234

序号	区片编号	级别	级别价	区片价
78	GYQP078	V	240	239
79	GYQP079	V	240	241
80	GYQP080	V	240	241

三、基准地价修正体系

宗地地价评估使土地价格更加贴近实际，反映地块的特性，使土地价格更具有实用性和可操作性。它是基准地价的延伸，和基准地价共同构成地价体系。

为更好地发挥基准地价的作用，满足政府土地管理等职能的需要，分析宗地地价的影响因素。采用替代原理，建立基准地价、宗地地价及其影响因素之间的相关关系，编制基准地价在不同因素条件下修正为宗地地价的体系。主要目的是在宗地条件调查的基础上，按对应的修正系数，快速、高效、及时地评估出宗地地价，满足各方面的使用需求。

（一）商服用地宗地地价修正体系

1. 区域因素修正

表 3-1 I 级商服用地区域因素修正系数说明表

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距商服中心、商务聚集区、农贸市场<200 米	距商服中心、商务聚集区和农贸市场 [200,500)	距商服中心、商务聚集区和农贸市场 [500,800)	距商服中心、商务聚集区和农贸市场 [800,1000)	距商服中心和商务聚集区≥1500 米
交通条件	临繁华主干道、公交站<100 米、距长途汽车站<1000 米火车站及高速路出入口<2000 米	临主干道、公交站<200 米、距长途汽车站 [1000,2000) 火车站及高速路出入口 [2000,2200) 米	临繁华次干道、公交站<400 米、距长途汽车站 2001~3000 米、火车站及高速路出入口 [2200,2500) 米	临次干道、公交站<600 米、距长途汽车站 3001~4000 米、火车站及高速路出入口 [2500,3500) 米	临支路、公交站>800 米、距长途汽车站>4000 米、火车站及高速路出入口>3500 米
基本设施状况	市政供水、排水、供电、供气率≥90%，	市政供水、排水、供电、供气率	市政供水、排水、供电、供气率	市政供水、排水、供电、供气率 [60,70%)，离	市政供水、排水、供电、供气率<60%，

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
环境条件	周围噪音污染率 ≤ 20 分贝、I类水域, 空气无污染	周围噪音污染率 $[20, 40)$ 分贝、II类水域, 空气基本无污染	周围噪音污染率 $[40, 60)$ 分贝、III类水域、空气轻度污染	周围噪音污染率 $[60, 80)$ 分贝、IV类水域, 空气污染较重	周围噪音污染率 > 80 分贝、V类水域, 空气污染严重
人口状况	人口密度 ≥ 2000	人口密度 ≥ 1500	人口密度 ≥ 1000	人口密度 ≥ 500	人口密度 < 500
用地潜力	区域内规划完善, 且为重点商住规划区, 近期重点规划	区域规划较适合商住规划布局, 近期规划次重点规划	区域规划为其他用途规划, 规划一般	区域规划为其他用途规划, 中期规划	区域规划不适宜商住规划布局, 远期规划

表 3-6 III级商服用地区域因素修正系数表

因子名称	权重	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	30.15%	3.68%	1.84%	0.00%	-2.27%	-4.55%
交通条件	19.85%	2.42%	1.21%	0.00%	-1.50%	-2.99%
基本设施状况	15.70%	1.92%	0.96%	0.00%	-1.18%	-2.37%
环境条件	12.95%	1.58%	0.79%	0.00%	-0.98%	-1.95%
人口状况	10.90%	1.33%	0.66%	0.00%	-0.82%	-1.64%
用地潜力	10.45%	1.27%	0.64%	0.00%	-0.79%	-1.58%
合计	100.00%	12.20%	6.10%	0.00%	-7.54%	-15.08%

表 3-7 IV级商服用地区域因素修正系数说明表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心、商务聚集区、农贸市场 < 200 米	距商服中心、商务聚集区和农贸市场 $[200, 500)$	距商服中心、商务聚集区和农贸市场 $[500, 800)$	距商服中心、商务聚集区和农贸市场 $[800, 1000)$	距商服中心和商务聚集区 ≥ 1500 米
交通条件	临繁华主干道、公交站 < 100 米、距长途汽车站 < 1000 米火车站及高速路出入口 < 2000 米	临主干道、公交站 < 200 米、距长途汽车站 $[1000, 2000)$ 火车站及高速路出入口 $[2000, 2200)$ 米	临繁华次干道、公交站 < 400 米、距长途汽车站 $2001 \sim 3000$ 米、火车站及高速路出入口 $[2200, 2500)$ 米	临次干道、公交站 < 600 米、距长途汽车站 $3001 \sim 4000$ 米、火车站及高速路出入口 $[2500, 3500)$ 米	临支路、公交站 > 800 米、距长途汽车站 > 4000 米、火车站及高速路出入口 > 3500 米
基本设施状况	市政供水、排水、供电、供气率 $\geq 90\%$, 离金融机构、娱乐广场、停车场 < 200 米	市政供水、排水、供电、供气率 $[80, 90\%)$, 离金融机构、娱乐广场、停车场 $[200, 500)$ 米	市政供水、排水、供电、供气率 $[70, 80\%)$, 离金融机构、娱乐广场、停车场 $[500, 800)$ 米	市政供水、排水、供电、供气率 $[60, 70\%)$, 离金融机构、娱乐广场、停车场 $[800, 1000)$ 米	市政供水、排水、供电、供气率 $< 60\%$, 离金融机构、娱乐广场、停车场 > 1000 米

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
环境条件	周围噪音污染率 ≤ 20 分贝、I类水域, 空气无污染	周围噪音污染率 $[20, 40)$ 分贝、II类水域, 空气基本无污染	周围噪音污染率 $[40, 60)$ 分贝、III类水域、空气轻度污染	周围噪音污染率 $[60, 80)$ 分贝、IV类水域, 空气污染较重	周围噪音污染率 > 80 分贝、V类水域, 空气污染严重
人口状况	人口密度 ≥ 2000	人口密度 ≥ 1500	人口密度 ≥ 1000	人口密度 ≥ 500	人口密度 < 500
用地潜力	区域内规划完善, 且为重点商住规划区, 近期重点规划	区域规划较适合商住规划布局, 近期规划次重点规划	区域规划为其他用途规划, 规划一般	区域规划为其他用途规划, 中期规划	区域规划不适宜商住规划布局, 远期规划

表 3-8 IV级商服用地区域因素修正系数表

因子名称	权重	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	30.15%	4.79%	2.40%	0.00%	-2.40%	-4.80%
交通条件	19.85%	3.15%	1.58%	0.00%	-1.58%	-3.16%
基本设施状况	15.70%	2.49%	1.25%	0.00%	-1.25%	-2.50%
环境条件	12.95%	2.06%	1.03%	0.00%	-1.03%	-2.06%
人口状况	10.90%	1.73%	0.87%	0.00%	-0.87%	-1.74%
用地潜力	10.45%	1.66%	0.83%	0.00%	-0.83%	-1.66%
合计	100.00%	15.89%	7.95%	0.00%	-7.96%	-15.92%

表 3-9 V级商服用地区域因素修正系数说明表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心、商务聚集区、农贸市场 < 200 米	距商服中心、商务聚集区和农贸市场 $[200, 500)$	距商服中心、商务聚集区和农贸市场 $[500, 800)$	距商服中心、商务聚集区和农贸市场 $[800, 1000)$	距商服中心和商务聚集区 ≥ 1500 米
交通条件	临繁华主干道、公交站 < 100 米、距长途汽车站 < 1000 米火车站及高速路出入口 < 2000 米	临主干道、公交站 < 200 米、距长途汽车站 $[1000, 2000)$ 火车站及高速路出入口 $[2000, 2200)$ 米	临繁华次干道、公交站 < 400 米、距长途汽车站 $2001 \sim 3000$ 米、火车站及高速路出入口 $[2200, 2500)$ 米	临次干道、公交站 < 600 米、距长途汽车站 $3001 \sim 4000$ 米、火车站及高速路出入口 $[2500, 3500)$ 米	临支路、公交站 > 800 米、距长途汽车站 > 4000 米、火车站及高速路出入口 > 3500 米
基本设施状况	市政供水、排水、供电、供气率 $\geq 90\%$, 离金融机构、娱乐广场、停车场 < 200 米	市政供水、排水、供电、供气率 $[80, 90\%)$, 离金融机构、娱乐广场、停车场 $[200, 500)$ 米	市政供水、排水、供电、供气率 $[70, 80\%)$, 离金融机构、娱乐广场、停车场 $[500, 800)$ 米	市政供水、排水、供电、供气率 $[60, 70\%)$, 离金融机构、娱乐广场、停车场 $[800, 1000)$ 米	市政供水、排水、供电、供气率 $< 60\%$, 离金融机构、娱乐广场、停车场 > 1000 米
环境条件	周围噪音污染率 ≤ 20 分贝、I类水域, 空气无污染	周围噪音污染率 $[20, 40)$ 分贝、II类水域, 空气基本无污染	周围噪音污染率 $[40, 60)$ 分贝、III类水域、空气轻度污染	周围噪音污染率 $[60, 80)$ 分贝、IV类水域, 空气污染较重	周围噪音污染率 > 80 分贝、V类水域, 空气污染严重

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
人口状况	人口密度 ≥ 2000	人口密度 ≥ 1500	人口密度 ≥ 1000	人口密度 ≥ 500	人口密度 < 500
用地潜力	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期重点规划	区域规划较适合商住规划布局，近期规划次重点规划	区域规划为其他用途规划，规划一般	区域规划为其他用途规划，中期规划	区域规划不适宜商住规划布局，远期规划

表 3-10 V级商服用地区域因素修正系数表

因子名称	权重	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	30.15%	4.24%	2.12%	0.00%	-2.27%	-4.54%
交通条件	19.85%	2.79%	1.40%	0.00%	-1.50%	-2.99%
基本设施状况	15.70%	2.21%	1.10%	0.00%	-1.18%	-2.37%
环境条件	12.95%	1.82%	0.91%	0.00%	-0.98%	-1.95%
人口状况	10.90%	1.53%	0.77%	0.00%	-0.82%	-1.64%
用地潜力	10.45%	1.47%	0.74%	0.00%	-0.79%	-1.57%
合计	100.00%	14.07%	7.04%	0.00%	-7.54%	-15.07%

表 3-11 VI级商服用地区域因素修正系数说明表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心、商务聚集区、农贸市场 < 200 米	距商服中心、商务聚集区和农贸市场 $[200, 500)$	距商服中心、商务聚集区和农贸市场 $[500, 800)$	距商服中心、商务聚集区和农贸市场 $[800, 1000)$	距商服中心和商务聚集区 ≥ 1500 米
交通条件	临繁华主干道、公交站 < 100 米、距长途汽车站 < 1000 米火车站及高速路出入口 < 2000 米	临主干道、公交站 < 200 米、距长途汽车站 $[1000, 2000)$ 火车站及高速路出入口 $[2000, 2200)$ 米	临繁华次干道、公交站 < 400 米、距长途汽车站 $2001 \sim 3000$ 米、火车站及高速路出入口 $[2200, 2500)$ 米	临次干道、公交站 < 600 米、距长途汽车站 $3001 \sim 4000$ 米、火车站及高速路出入口 $[2500, 3500)$ 米	临支路、公交站 > 800 米、距长途汽车站 > 4000 米、火车站及高速路出入口 > 3500 米
基本设施状况	市政供水、排水、供电、供气率 $\geq 90\%$ ，离金融机构、娱乐广场、停车场 < 200 米	市政供水、排水、供电、供气率 $[80, 90\%)$ ，离金融机构、娱乐广场、停车场 $[200, 500)$ 米	市政供水、排水、供电、供气率 $[70, 80\%)$ ，离金融机构、娱乐广场、停车场 $[500, 800)$ 米	市政供水、排水、供电、供气率 $[60, 70\%)$ ，离金融机构、娱乐广场、停车场 $[800, 1000)$ 米	市政供水、排水、供电、供气率 $< 60\%$ ，离金融机构、娱乐广场、停车场 > 1000 米
环境条件	周围噪音污染率 ≤ 20 分贝、I类水域，空气无污染	周围噪音污染率 $[20, 40)$ 分贝、II类水域，空气基本无污染	周围噪音污染率 $[40, 60)$ 分贝、III类水域，空气轻度污染	周围噪音污染率 $[60, 80)$ 分贝、IV类水域，空气污染较重	周围噪音污染率 > 80 分贝、V类水域，空气污染严重
人口状况	人口密度 ≥ 2000	人口密度 ≥ 1500	人口密度 ≥ 1000	人口密度 ≥ 500	人口密度 < 500
用地潜力	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期重点规划	区域规划较适合商住规划布局，近期规划次重点规划	区域规划为其他用途规划，规划一般	区域规划为其他用途规划，中期规划	区域规划不适宜商住规划布局，远期规划

表 3-12 VI级商服用地区域因素修正系数表

因子名称	权重	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	30.15%	3.93%	1.97%	0.00%	-2.01%	-4.02%
交通条件	19.85%	2.59%	1.29%	0.00%	-1.32%	-2.65%
基本设施状况	15.70%	2.05%	1.02%	0.00%	-1.05%	-2.09%
环境条件	12.95%	1.69%	0.84%	0.00%	-0.86%	-1.73%
人口状况	10.90%	1.42%	0.71%	0.00%	-0.73%	-1.45%
用地潜力	10.45%	1.36%	0.68%	0.00%	-0.70%	-1.39%
合计	100.00%	13.04%	6.52%	0.00%	-6.67%	-13.33%

2. 楼层/容积率修正

表 3-13 商服用地楼面地价楼层修正系数表

楼层	一层	二层	三层	四层及以上
修正范围	1	0.4-0.65	0.25-0.4	0.15-0.3
修正系数均值	1	0.53	0.34	0.21

表 3-14 商服用地楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤0.45	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1
修正系数	1.1834	1.1455	1.1112	1.0798	1.0511	1.0245	1.0000
容积率	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	0.9772	0.9559	0.9360	0.9174	0.8998	0.8832	0.8676
容积率	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4
修正系数	0.8528	0.8387	0.8253	0.8126	0.8005	0.7888	0.7777
容积率	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1
修正系数	0.7671	0.7569	0.7471	0.7377	0.7287	0.7200	0.7116
容积率	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8
修正系数	0.7035	0.6956	0.6881	0.6807	0.6737	0.6668	0.6601
容积率	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.6537	0.6474	0.6413	0.6354	0.6297	0.6241	0.6187
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2
修正系数	0.6134	0.6082	0.6032	0.5983	0.5935	0.5888	0.5843
容积率	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9
修正系数	0.5798	0.5755	0.5713	0.5671	0.5630	0.5591	0.5552
容积率	6	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6
修正系数	0.5514	0.5471	0.5430	0.5388	0.5341	0.5302	0.5261
容积率	6.7	6.8	6.9	≥7			
修正系数	0.5187	0.5144	0.5105	0.5059			

说明：（1）商服容积率等于商服建筑面积除以总用地面积。

（2）根据以上容积率与修正系数的函数关系，测算各容积率下修正系数，则商服用地部分容积率修正系数见表 3-15。容积率系数修正表在制定过程中容积率档次划分结果采用保留一个小数的方案，在具体应用中难免遇到容积率不在修正系数表中现象，可根据上述容积率修正系数表采用内插法求取容积率修正系数，计算方法如下：

设 $X < Z < Y$ ， X 、 Y 为上表中相邻两容积率， Z 为待估宗地的容积率计算式： $T_z = T_x - (T_x - T_y) \div (Y - X) \times (Z - X)$

式中： T_z 为容积率为 Z 时的容积率修正系数（待求）；

T_x 为容积率为 X 时的容积率修正系数（查表）；

T_y 为容积率为 Y 时的容积率修正系数（查表）。

3. 临街深度修正

表 3-15 商服用地路线价深度修正系数表

深（米）	$v \leq 2$	$2 < v \leq 4$	$4 < v \leq 6$	$6 < v \leq 9$	$9 < v \leq 12$	$12 < v \leq 15$
修正系数	1.65	1.45	1.22	1.24	1.15	1

说明：（1）仅适用于商服路线价区段修正；（2）标准深度为 15 米
（3）设定路线价区段的区域按平均标准深度 15 米确定修正系数；（4）对于已建成项目，深度起算点为该建筑物的铺面，若为未建项目，深度起算点则为建筑红线。

宗地宽深比修正

表 3-16 商服路线价宽深比修正系数表

宽深比	$w < 0.1$	$0.1 < w \leq 0.3$	$0.3 < w \leq 0.7$	$0.7 < w \leq 1.0$	$1.0 < w \leq 1.2$	$w > 1.2$
修正系数	0.85	0.98	1	1.06	1.09	1.12

说明：（1）仅适用于商服路线价区段修正；（2）深度在标准深度以内的，计算宽深比时，宽度取实际宽度、深度取实际深度；深度超过标准深度的，计算宽深比时，宽度取实际宽度，深度取标准深度。

（3）商服路线价宽深比就是临街宽度比临街深度。

4. 街角地修正

表 3-17 街角地修正系数表

临街情况	一面临街	两面临街	多面临街
修正系数	1	1.08	1.12

土地剩余年期修正

按照商服用地土地还原率为 7.5%，法定最高出让年期为 40 年，计算商服用地土地剩余年期修正系数。土地剩余年期修正系数的计算公式为：

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

式中：r——土地还原率；

m——土地使用权法定最高出让年限；

n——商服用地剩余年期；

y——出让年期修正系数。

表 3-18 商服用地土地剩余年期修正系数表

剩余年期	1	2	3	4	5	6
修正系数	0.074	0.143	0.206	0.266	0.321	0.373
剩余年期	7	8	9	10	11	12
修正系数	0.421	0.465	0.506	0.545	0.581	0.614
剩余年期	13	14	15	16	17	18
修正系数	0.645	0.674	0.701	0.726	0.749	0.771
剩余年期	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.791	0.809	0.827	0.843	0.858	0.872
剩余年期	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.885	0.897	0.908	0.919	0.929	0.938
剩余年期	31	32	33	34	35	36
修正系数	0.946	0.954	0.961	0.968	0.974	0.980
剩余年期	37	38	39	40		
修正系数	0.986	0.991	0.996	1.000		

5. 土地开发程度修正

表 3-19 土地开发程度修正表（单位地面地价） 单位：元/平方米（土地面积）

开发程度	通路	供水	排水	通电	通讯	土地平整	五通一平
开发费用	25~75	18~40	15~35	30~45	15~45	20~50	123~290
平均值	50	30	25	35	25	35	200

6. 其他个别因素修正

利用基准地修正至宗地地价时，除了考虑容积率、使用年期、开发程度等修正外，还要考虑宗地形状、大小和地质对地价的影响。任何地块首先应当保证其面积大小适合商业利用，并针对具体地块的形状（如平行四边形、梯形、三角形等），按照路线价宗地评估地价的方法，对其土地价格进行合理的调整。

表 3-20 其他个别因素修正系数表

个别因素	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	4%	2%	0%	-2%	-4%
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	3%	2%	0%	-2%	-3%
宗地	指标	$S \geq 10000 \text{ m}^2$	$5000 \text{ m}^2 \leq S <$	$2000 \text{ m}^2 \leq S <$	$1000 \text{ m}^2 \leq S <$	$S < 1000 \text{ m}^2$

个别因素	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
面积	说明		10000 m ²	5000 m ²	2000 m ²	
	修正系数	2%	1%	0%	-1%	-2%

(二) 住宅用地宗地地价修正体系

1. 区域因素修正

表 3-21 I 级住宅用地区域因素修正系数说明表

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心、商务聚集区、农贸市场<200 米	距商服中心、商务聚集区和农贸市场[200,500) 米	距商服中心、商务聚集区和农贸市场[500,800) 米	距商服中心、商务聚集区和农贸市场[800,1500) 米	距商服中心和商务聚集区≥1500 米
交通条件	临繁华主干道，公交站<100 米，距长途汽车站<2000 米，火车站及高速路出入口[2000,2500) 米	临主干道，公交站<200 米，距长途汽车站[2000,3000)，火车站及高速路出入口[2500,3500) 米	临繁华次干道，公交站<400 米，距长途汽车站3001~4000 米，火车站及高速路出入口[3500,4500) 米	临次干道，公交站<600 米，距长途汽车站4001~5000 米，火车站及高速路出入口[4500,6000) 米	临支路，公交站>800 米，距长途汽车站>5000 米，火车站及高速路出入口>6000 米
基本设施状况	市政供水率、供电保证率、排水状况、供气设施≥90%，距离学校<200 米，银行及医院<300 米	市政供水率、供电保证率、排水状况、供气设施[80,90)%，距离学校[200,300) 米，银行及医院[300,600) 米	市政供水率、供电保证率、排水状况、供气设施[70,80)%，距离学校[300,400) 米，银行及医院[600,800) 米	市政供水率、供电保证率、排水状况、供气设施[60,70)%，距离学校[400,500) 米，银行及医院[800,1000) 米	市政供水率、供电保证率、排水状况、供气设施<60%，距离学校>500 米、银行及医院>1000 米
环境条件	周围噪音污染率≤20 分贝、I 类水域、绿地覆盖率≥45%，空气无污染	周围噪音污染率[20,40) 分贝、II 类水域、绿地覆盖率[35,45)，空气基本无污染	周围噪音污染率[40,60) 分贝、III 类水域、绿地覆盖率[35,45)，空气轻度污染	周围噪音污染率[60,80) 分贝、IV 类水域、绿地覆盖率[15,25)，空气污染较重	周围噪音污染率>80 分贝、V 类水域、绿地覆盖率<25%，空气污染严重
人口状况	人口密度≥2000	人口密度≥1500	人口密度≥1000	人口密度≥500	人口密度<500
用地潜力	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期重点规划	区域规划较适合商住规划布局，近期规划次重点规划	区域规划为其他用途规划，规划一般	区域规划为其他用途规划，中期规划	区域规划不适宜商住规划布局，远期规划

表 3-22 I 级住宅用地区域因素修正系数表

因子名称	权重	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	13.20%	1.80%	0.90%	0.00%	-0.99%	-1.98%
交通条件	20.75%	2.83%	1.42%	0.00%	-1.56%	-3.12%
基本设施状况	27.05%	3.70%	1.85%	0.00%	-2.03%	-4.06%

因子名称	权重	优	较优	一般	较劣	劣
环境条件	18.65%	2.55%	1.27%	0.00%	-1.40%	-2.80%
人口状况	11.45%	1.56%	0.78%	0.00%	-0.86%	-1.72%
用地潜力	8.90%	1.22%	0.61%	0.00%	-0.67%	-1.34%
合计	100.00%	13.66%	6.83%	0.00%	-7.51%	-15.02%

表 3-23 II 级住宅用地区域因素修正系数说明表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心、商务聚集区、农贸市场<200 米	距商服中心、商务聚集区和农贸市场 [200,500) 米	距商服中心、商务聚集区和农贸市场 [500,800) 米	距商服中心、商务聚集区和农贸市场 [800,1500) 米	距商服中心和商务聚集区≥1500 米
交通条件	临繁华主干道，公交站<100 米，距长途汽车站<2000 米，火车站及高速路出入口 [2000,2500) 米	临主干道，公交站<200 米，距长途汽车站 [2000,3000)，火车站及高速路出入口 [2500,3500) 米	临繁华次干道，公交站<400 米，距长途汽车站 3001~4000 米，火车站及高速路出入口 [3500,4500) 米	临次干道，公交站<600 米，距长途汽车站 4001~5000 米，火车站及高速路出入口 [4500,6000) 米	临支路，公交站>800 米，距长途汽车站>5000 米，火车站及高速路出入口>6000 米
基本设施状况	市政供水率、供电保证率、排水状况、供气设施≥90%，距离学校<200 米，银行及医院<300 米	市政供水率、供电保证率、排水状况、供气设施 [80,90)%，距离学校 [200,300) 米，银行及医院 [300,600) 米	市政供水率、供电保证率、排水状况、供气设施 [70,80)%，距离学校 [300,400) 米，银行及医院 [600,800) 米	市政供水率、供电保证率、排水状况、供气设施 [60,70)%，距离学校 [400,500) 米，银行及医院 [800,1000) 米	市政供水率、供电保证率、排水状况、供气设施<60%，距离学校>500 米，银行及医院>1000 米
环境条件	周围噪音污染率≤20 分贝、I 类水域、绿地覆盖率≥45%，空气无污染	周围噪音污染率 [20,40) 分贝、II 类水域、绿地覆盖率 [35,45)，空气基本无污染	周围噪音污染率 [40,60) 分贝、III 类水域、绿地覆盖率 [35,45)，空气轻度污染	周围噪音污染率 [60,80) 分贝、IV 类水域、绿地覆盖率 [15,25)，空气污染较重	周围噪音污染率>80 分贝、V 类水域、绿地覆盖率<25%，空气污染严重
人口状况	人口密度≥2000	人口密度≥1500	人口密度≥1000	人口密度≥500	人口密度<500
用地潜力	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期重点规划	区域规划较适合商住规划布局，近期规划次重点规划	区域规划为其他用途规划，规划一般	区域规划为其他用途规划，中期规划	区域规划不适宜商住规划布局，远期规划

表 3-24 II 级住宅用地区域因素修正系数表

因子名称	权重	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	13.20%	1.92%	0.96%	0.00%	-0.54%	-1.08%
交通条件	20.75%	3.01%	1.51%	0.00%	-0.85%	-1.70%
基本设施状况	27.05%	3.92%	1.96%	0.00%	-1.11%	-2.22%
环境条件	18.65%	2.71%	1.35%	0.00%	-0.77%	-1.53%
人口状况	11.45%	1.66%	0.83%	0.00%	-0.47%	-0.94%
用地潜力	8.90%	1.29%	0.65%	0.00%	-0.37%	-0.73%
合计	100.00%	14.51%	7.26%	0.00%	-4.11%	-8.21%

表 3-165 III级住宅用地区域因素修正系数说明表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心、商务聚集区、农贸市场<200 米	距商服中心、商务聚集区和农贸市场[200,500) 米	距商服中心、商务聚集区和农贸市场[500,800) 米	距商服中心、商务聚集区和农贸市场[800,1500) 米	距商服中心和商务聚集区≥1500 米
交通条件	临繁华主干道，公交站<100 米，距长途汽车站<2000 米，火车站及高速路出入口[2000,2500) 米	临主干道，公交站<200 米，距长途汽车站[2000,3000)，火车站及高速路出入口[2500,3500) 米	临繁华次干道，公交站<400 米，距长途汽车站3001~4000 米，火车站及高速路出入口[3500,4500) 米	临次干道，公交站<600 米，距长途汽车站4001~5000 米，火车站及高速路出入口[4500,6000) 米	临支路，公交站>800 米，距长途汽车站>5000 米，火车站及高速路出入口>6000 米
基本设施状况	市政供水率、供电保证率、排水状况、供气设施≥90%，距离学校<200 米，银行及医院<300 米	市政供水率、供电保证率、排水状况、供气设施[80,90)%，距离学校[200,300) 米，银行及医院[300,600) 米	市政供水率、供电保证率、排水状况、供气设施[70,80)%，距离学校[300,400) 米，银行及医院[600,800) 米	市政供水率、供电保证率、排水状况、供气设施[60,70)%，距离学校[400,500) 米，银行及医院[800,1000) 米	市政供水率、供电保证率、排水状况、供气设施<60%，距离学校>500 米、银行及医院>1000 米
环境条件	周围噪音污染率≤20 分贝、I 类水域、绿地覆盖率≥45%，空气无污染	周围噪音污染率[20, 40) 分贝、II 类水域、绿地覆盖率[35,45)，空气基本无污染	周围噪音污染率[40, 60) 分贝、III 类水域、绿地覆盖率[35,45)，空气轻度污染	周围噪音污染率[60, 80) 分贝、IV 类水域、绿地覆盖率[15,25)，空气污染较重	周围噪音污染率>80 分贝、V 类水域、绿地覆盖率<25%，空气污染严重
人口状况	人口密度≥2000	人口密度≥1500	人口密度≥1000	人口密度≥500	人口密度<500
用地潜力	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期重点规划	区域规划较适合商住规划布局，近期规划次重点规划	区域规划为其他用途规划，规划一般	区域规划为其他用途规划，中期规划	区域规划不适宜商住规划布局，远期规划

表 3-26 III级住宅用地区域因素修正系数表

因子名称	权重	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	13.20%	1.75%	0.87%	0.00%	-0.93%	-1.86%
交通条件	20.75%	2.74%	1.37%	0.00%	-1.46%	-2.92%
基本设施状况	27.05%	3.58%	1.79%	0.00%	-1.91%	-3.81%
环境条件	18.65%	2.47%	1.23%	0.00%	-1.31%	-2.63%
人口状况	11.45%	1.51%	0.76%	0.00%	-0.81%	-1.61%
用地潜力	8.90%	1.18%	0.59%	0.00%	-0.63%	-1.25%
合计	100.00%	13.22%	6.61%	0.00%	-7.05%	-14.09%

表 3-27 IV级住宅用地区域因素修正系数说明表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心、商务聚集区、农贸市场<200 米	距商服中心、商务聚集区和农贸市场 [200,500) 米	距商服中心、商务聚集区和农贸市场 [500,800) 米	距商服中心、商务聚集区和农贸市场 [800,1500) 米	距商服中心和商务聚集区≥1500 米
交通条件	临繁华主干道，公交站<100 米，距长途汽车站<2000 米，火车站及高速路出入口 [2000,2500) 米	临主干道，公交站<200 米，距长途汽车站 [2000,3000)，火车站及高速路出入口 [2500,3500) 米	临繁华次干道，公交站<400 米，距长途汽车站 3001~4000 米，火车站及高速路出入口 [3500,4500) 米	临次干道，公交站<600 米，距长途汽车站 4001~5000 米，火车站及高速路出入口 [4500,6000) 米	临支路，公交站>800 米，距长途汽车站>5000 米，火车站及高速路出入口>6000 米
基本设施状况	市政供水率、供电保证率、排水状况、供气设施≥90%，距离学校<200 米，银行及医院<300 米	市政供水率、供电保证率、排水状况、供气设施 [80,90)%，距离学校 [200,300) 米，银行及医院 [300,600) 米	市政供水率、供电保证率、排水状况、供气设施 [70,80)%，距离学校 [300,400) 米，银行及医院 [600,800) 米	市政供水率、供电保证率、排水状况、供气设施 [60,70)%，距离学校 [400,500) 米，银行及医院 [800,1000) 米	市政供水率、供电保证率、排水状况、供气设施<60%，距离学校>500 米，银行及医院>1000 米
环境条件	周围噪音污染率≤20 分贝、I 类水域、绿地覆盖率≥45%，空气无污染	周围噪音污染率[20,40)分贝、II 类水域、绿地覆盖率 [35,45)，空气基本无污染	周围噪音污染率[40,60)分贝、III类水域、绿地覆盖率 [35,45)，空气轻度污染	周围噪音污染率[60,80)分贝、IV类水域、绿地覆盖率 [15,25)，空气污染较重	周围噪音污染率>80 分贝、V 类水域、绿地覆盖率<25%，空气污染严重
人口状况	人口密度≥2000	人口密度≥1500	人口密度≥1000	人口密度≥500	人口密度<500
用地潜力	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期重点规划	区域规划较适合商住规划布局，近期规划次重点规划	区域规划为其他用途规划，规划一般	区域规划为其他用途规划，中期规划	区域规划不适宜商住规划布局，远期规划

表 3-28 IV级住宅用地区域因素修正系数表

因子名称	权重	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	13.20%	1.93%	0.97%	0.00%	-1.02%	-2.05%
交通条件	20.75%	3.04%	1.52%	0.00%	-1.61%	-3.22%
基本设施状况	27.05%	3.96%	1.98%	0.00%	-2.10%	-4.19%
环境条件	18.65%	2.73%	1.37%	0.00%	-1.45%	-2.89%
人口状况	11.45%	1.68%	0.84%	0.00%	-0.89%	-1.77%
用地潜力	8.90%	1.30%	0.65%	0.00%	-0.69%	-1.38%
合计	100.00%	14.64%	7.32%	0.00%	-7.75%	-15.50%

表 3-29 V 级住宅用地区域因素修正系数说明表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心、商务聚集区、农贸市场<200 米	距商服中心、商务聚集区和农贸市场[200,500) 米	距商服中心、商务聚集区和农贸市场[500,800) 米	距商服中心、商务聚集区和农贸市场[800,1500) 米	距商服中心和商务聚集区≥1500 米
交通条件	临繁华主干道，公交站<100 米，距长途汽车站<2000 米，火车站及高速路出入口[2000,2500) 米	临主干道，公交站<200 米，距长途汽车站[2000,3000)，火车站及高速路出入口[2500,3500) 米	临繁华次干道，公交站<400 米，距长途汽车站3001~4000 米，火车站及高速路出入口[3500,4500) 米	临次干道，公交站<600 米，距长途汽车站4001~5000 米，火车站及高速路出入口[4500,6000) 米	临支路，公交站>800 米，距长途汽车站>5000 米，火车站及高速路出入口>6000 米
基本设施状况	市政供水率、供电保证率、排水状况、供气设施≥90%，距离学校<200 米，银行及医院<300 米	市政供水率、供电保证率、排水状况、供气设施[80,90)%，距离学校[200,300) 米，银行及医院[300,600) 米	市政供水率、供电保证率、排水状况、供气设施[70,80)%，距离学校[300,400) 米，银行及医院[600,800) 米	市政供水率、供电保证率、排水状况、供气设施[60,70)%，距离学校[400,500) 米，银行及医院[800,1000) 米	市政供水率、供电保证率、排水状况、供气设施<60%，距离学校>500 米，银行及医院>1000 米
环境条件	周围噪音污染率≤20 分贝、I 类水域、绿地覆盖率≥45%，空气无污染	周围噪音污染率[20, 40)分贝、II 类水域、绿地覆盖率[35,45)，空气基本无污染	周围噪音污染率[40, 60)分贝、III 类水域、绿地覆盖率[35,45)，空气轻度污染	周围噪音污染率[60, 80)分贝、IV 类水域、绿地覆盖率[15,25)，空气污染较重	周围噪音污染率>80 分贝、V 类水域、绿地覆盖率<25%，空气污染严重
人口状况	人口密度≥2000	人口密度≥1500	人口密度≥1000	人口密度≥500	人口密度<500
用地潜力	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期重点规划	区域规划较适合商住规划布局，近期规划次重点规划	区域规划为其他用途规划，规划一般	区域规划为其他用途规划，中期规划	区域规划不适宜商住规划布局，远期规划

表 3-30 V 级住宅用地区域因素修正系数表

因子名称	权重	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	13.20%	0.69%	0.35%	0.00%	-0.98%	-1.97%
交通条件	20.75%	1.09%	0.55%	0.00%	-1.54%	-3.09%
基本设施状况	27.05%	1.42%	0.71%	0.00%	-2.01%	-4.03%
环境条件	18.65%	0.98%	0.49%	0.00%	-1.39%	-2.78%
人口状况	11.45%	0.60%	0.30%	0.00%	-0.85%	-1.70%
用地潜力	8.90%	0.47%	0.23%	0.00%	-0.66%	-1.33%
合计	100.00%	5.26%	2.63%	0.00%	-7.45%	-14.89%

2. 楼层分配修正

表 3-31 无电梯住宅用地楼层分配系数表

楼层	1 层楼	2 层楼	3 层楼	4 层楼	5 层楼	6 层楼	7 层楼	8 层楼	9 层楼
1	1	0.98	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
2		1.02	1.04	1.08	1.03	1.02	1	1.01	1.06
3			1.01	1.03	1.07	1.12	1.15	1.18	1.21
4				0.94	1.01	1.04	1.08	1.13	1.16
5					0.94	0.96	1.01	1.08	1.11
6						0.91	0.93	1.01	1.04
7							0.88	0.88	0.94
8								0.76	0.83
9									0.7

表 3-32 有电梯住宅用地楼层分配系数表

总楼层 所在楼层	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
1	0.9 69	0.9 68	0.9 68	0.9 67	0.9 65	0.9 63	0.9 61	0.9 59	0.9 56	0.9 54	0.9 52	0.9 51	0.9 48	0.9 45	0.9 43	0.9 43	0.9 42	0.9 42	0.9 36	0.9 35	0.9 32	0.9 32	0.9 29	0.9 27	0.9 22	0.9 21	0.9 21	0.9 2	0.9 1	0.9 1
2	0.9 86	0.9 85	0.9 76	0.9 73	0.9 72	0.9 71	0.9 69	0.9 66	0.9 63	0.9 61	0.9 58	0.9 56	0.9 56	0.9 55	0.9 54	0.9 52	0.9 5	0.9 5	0.9 48	0.9 47	0.9 47	0.9 45	0.9 43	0.9 42	0.9 39	0.9 36	0.9 36	0.9 36	0.9 35	0.9 34
3	0.9 97	0.9 91	0.9 88	0.9 85	0.9 84	0.9 83	0.9 78	0.9 75	0.9 72	0.9 67	0.9 62	0.9 61	0.9 61	0.9 61	0.9 6	0.9 58	0.9 56	0.9 55	0.9 54	0.9 53	0.9 52	0.9 51	0.9 49	0.9 47	0.9 46	0.9 45	0.9 44	0.9 43	0.9 42	0.9 41
4	1.0 08	1.0 02	0.9 97	0.9 95	0.9 93	0.9 91	0.9 87	0.9 84	0.9 81	0.9 75	0.9 72	0.9 67	0.9 67	0.9 67	0.9 66	0.9 64	0.9 62	0.9 62	0.9 6	0.9 58	0.9 57	0.9 56	0.9 54	0.9 52	0.9 5	0.9 48	0.9 48	0.9 47	0.9 46	0.9 44
5	1.0 18	1.0 12	1.0 09	1.0 05	1.0 04	1.0 02	0.9 99	0.9 95	0.9 93	0.9 87	0.9 85	0.9 82	0.9 75	0.9 73	0.9 72	0.9 7	0.9 68	0.9 67	0.9 66	0.9 64	0.9 63	0.9 62	0.9 61	0.9 59	0.9 57	0.9 56	0.9 55	0.9 54	0.9 53	0.9 52
6	1.0 22	1.0 19	1.0 15	1.0 11	1.0 07	1.0 05	1.0 03	1.0 02	0.9 98	0.9 95	0.9 92	0.9 91	0.9 8	0.9 8	0.9 78	0.9 77	0.9 75	0.9 73	0.9 72	0.9 71	0.9 71	0.9 68	0.9 67	0.9 65	0.9 64	0.9 61	0.9 6	0.9 58	0.9 57	0.9 56
7		1.0 23	1.0 22	1.0 15	1.0 12	1.0 09	1.0 07	1.0 05	1.0 03	1.0 01	0.9 98	0.9 96	0.9 89	0.9 86	0.9 84	0.9 82	0.9 81	0.9 8	0.9 78	0.9 77	0.9 77	0.9 74	0.9 72	0.9 71	0.9 69	0.9 67	0.9 66	0.9 65	0.9 63	0.9 62
8			1.0 25	1.0 23	1.0 16	1.0 13	1.0 12	1.0 1	1.0 08	1.0 05	1.0 03	1.0 01	1	0.9 9	0.9 89	0.9 89	0.9 87	0.9 85	0.9 83	0.9 8	0.9 79	0.9 78	0.9 77	0.9 76	0.9 75	0.9 72	0.9 72	0.9 71	0.9 7	0.9 69
9				1.0 26	1.0 25	1.0 18	1.0 17	1.0 14	1.0 12	1.0 1	1.0 06	1.0 04	1.0 03	1	0.9 91	0.9 91	0.9 91	0.9 89	0.9 88	0.9 86	0.9 84	0.9 82	0.9 8	0.9 8	0.9 8	0.9 79	0.9 78	0.9 77	0.9 76	0.9 75
10					1.0 22	1.0 24	1.0 21	1.0 17	1.0 15	1.0 14	1.0 11	1.0 06	1.0 03	1.0 02	1	1	0.9 92	0.9 91	0.9 9	0.9 9	0.9 9	0.9 9	0.9 89	0.9 88	0.9 85	0.9 82	0.9 82	0.9 8	0.9 8	0.9 79
11						1.0 21	1.0 26	1.0 22	1.0 19	1.0 19	1.0 16	1.0 15	1.0 11	1.0 09	1.0 08	1.0 07	1	1	0.9 96	0.9 94	0.9 94	0.9 94	0.9 94	0.9 94	0.9 92	0.9 89	0.9 89	0.9 87	0.9 86	0.9 85
12							1.0 2	1.0 27	1.0 25	1.0 24	1.0 22	1.0 18	1.0 17	1.0 16	1.0 15	1.0 13	1.0 1	1.0 06	1	1	0.9 96	0.9 96	0.9 96	0.9 96	0.9 95	0.9 93	0.9 93	0.9 92	0.9 91	0.9 9
13								1.0 24	1.0 3	1.0 29	1.0 27	1.0 23	1.0 22	1.0 22	1.0 21	1.0 19	1.0 17	1.0 15	1.0 1	1.0 1	1	1	0.9 99	0.9 98	0.9 97	0.9 95	0.9 95	0.9 94	0.9 94	0.9 93
14									1.0 25	1.0 32	1.0 29	1.0 27	1.0 26	1.0 28	1.0 27	1.0 25	1.0 23	1.0 21	1.0 18	1.0 17	1.0 08	1.0 03	1	1	0.9 99	0.9 98	0.9 98	0.9 96	0.9 96	0.9 95
15										1.0 27	1.0 35	1.0 32	1.0 31	1.0 34	1.0 33	1.0 31	1.0 29	1.0 27	1.0 24	1.0 23	1.0 16	1.0 15	1.0 11	1.0 09	1	1	0.9 99	0.9 98	0.9 98	0.9 98
16											1.0 32	1.0 37	1.0 35	1.0 4	1.0 39	1.0 36	1.0 35	1.0 33	1.0 3	1.0 29	1.0 23	1.0 22	1.0 18	1.0 15	1.0 13	1.0 12	1	1	0.9 99	0.9 99
17												1.0 33	1.0 42	1.0 38	1.0 41	1.0 38	1.0 36	1.0 34	1.0 33	1.0 31	1.0 26	1.0 24	1.0 21	1.0 19	1.0 19	1.0 18	1.0 18	1.0 15	1	1

3. 容积率修正

表 3-33 住宅用地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	1.5014	1.4392	1.3848	1.2932	1.2189	1.1568	1.1040
容积率	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3
修正系数	1.0804	1.0584	1.0377	1.0000	0.9828	0.9665	0.9510
容积率	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3
修正系数	0.9224	0.9091	0.9091	0.8964	0.8842	0.8726	0.8615
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7
修正系数	0.8508	0.8405	0.8306	0.8211	0.8119	0.8031	0.7946
容积率	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	0.7863	0.7784	0.7706	0.7632	0.7559	0.7489	0.7421
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1
修正系数	0.7355	0.7291	0.7228	0.7167	0.7108	0.7051	0.6995
容积率	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8
修正系数	0.6940	0.6887	0.6835	0.6784	0.6735	0.6686	0.6639
容积率	5.9	6	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5
修正系数	0.6593	0.6548	0.6504	0.6460	0.6418	0.6377	0.6336
容积率	6.6	6.7	6.8	6.9	≥7		
修正系数	0.6302	0.6260	0.6219	0.6172	0.6133		

说明：（1）容积率为建设项目综合容积率，即含裙楼商服、公建配套等的综合容积率；

当土地用地类型为别墅、联排别墅时，且已进行用途修正时，不再进行容积率修正；

根据以上容积率与修正系数的函数关系，测算各容积率下修正系数，则住宅用地部分容积率修正系数见上表。容积率系数修正表在制定过程中容积率档次划分结果采用保留一个小数的方案，在具体应用中难免遇到容积率不在修正系数表中现象，可根据上述容积率修正系数表采用内插法求取容积率修正系数，计算方法如下：

设 $X < Z < Y$ ， X 、 Y 为上表中相邻两容积率， Z 为待估宗地的容积率计算式：

$$T_z = T_x - (T_x - T_y) \div (Y - X) \times (Z - X)$$

式中： T_z 为容积率为 Z 时的容积率修正系数（待求）；

T_x 为容积率为 X 时的容积率修正系数（查表）；

T_y 为容积率为 Y 时的容积率修正系数（查表）。

4. 土地剩余年期修正

按照住宅用地土地还原率为 6.2%，法定最高出让年期为 70 年，计算住宅用地土地剩余年期修正系数。土地剩余年期修正系数的计算公式为：

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

式中：r——土地还原率；

m——土地使用权法定最高出让年限；

n——住宅用地剩余年期；

y——出让年期修正系数。

表 3-34 住宅用地土地剩余年期修正系数表

剩余年期	1	2	3	4	5	6
修正系数	0.059	0.115	0.168	0.217	0.264	0.308
剩余年期	1	2	3	4	5	6
修正系数	0.059	0.115	0.168	0.217	0.264	0.308
剩余年期	7	8	9	10	11	12
修正系数	0.349	0.388	0.424	0.459	0.491	0.522
剩余年期	13	14	15	16	17	18
修正系数	0.551	0.578	0.603	0.627	0.650	0.671
剩余年期	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.691	0.710	0.728	0.745	0.761	0.775
剩余年期	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.789	0.803	0.815	0.827	0.838	0.848
剩余年期	31	32	33	34	35	36
修正系数	0.858	0.867	0.876	0.884	0.891	0.899
剩余年期	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.905	0.912	0.918	0.924	0.929	0.934
剩余年期	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.939	0.943	0.947	0.951	0.955	0.958
剩余年期	49	50	51	52	53	54
修正系数	0.962	0.965	0.968	0.971	0.973	0.976
剩余年期	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.978	0.980	0.982	0.984	0.986	0.988

剩余年期	61	62	63	64	65	66
修正系数	0.989	0.991	0.992	0.993	0.995	0.996
剩余年期	67	68	69	70		
修正系数	0.997	0.998	0.999	1.000		

5. 土地开发程度修正

表 3-35 土地开发程度修正表（单位地面价）

单位：元/平方米（土地面积）

开发程度	通路	供水	排水	通电	通讯	土地平整	五通一平
开发费用	25~75	18~40	15~35	30~45	15~45	20~50	123~290
平均值	50	30	25	35	25	35	200

6. 小区配套设施修正

表 3-36 住宅用地小区配套设施修正系数表

个别因素	指标标准	优	较优	一般	较差	劣
小区配套设施	指标说明	配套完善	配套较完善	配套一般	配套较差	配套较差
	修正系数	8%	4%	0%	-4%	-8%

7. 临河（湖）可见度修正

一般靠近海岸、河流的位置，若交通条件能满足，人们居住愿望较高，其地价往往较高。根据对遂溪县出让住宅用地的区位条件与地价之间的关系分析，当住宅用地拥有河景或湖景景观时，其地价分布也是符合这一规律的。因此，从可操作性与合理性出发，编制住宅用地的临河（湖）修正系数。

表 3-37 临河（湖）可见度修正表

临江、湖名称	指标说明	修正系数
西溪河、青年运河	当住宅用地拥有江景或湖景景观时，其用地临江（湖）深度 50 米内	50%

8. 其他个别因素修正

利用基准地修正至宗地地价时，除了考虑容积率、土地剩余年期、开发程度等修正外，还要考虑宗地形状、地质、景观条件对地价的影响。根据对比统计分析，综合确定其他个别因素修正系数。

表 3-38 其他个别因素修正系数表

个别因素	指标标准	优	较优	一般	较	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	4%	2%	0%	-2%	-4%
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	4%	2%	0%	-2%	-4%
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	6%	3%	0%	-3%	-6%

(三) 工业用地宗地地价修正体系

1. 区域因素修正

表 3-39 I 级工业用地区域因素修正系数说明表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	临繁华主干道、火车站 < 1000 米、高速公路出入口 < 1000 米	临主干道、火车站 [1000, 2000)、高速路出入口 [1000, 2000) 米	临繁华次干道、火车站 [2000, 3000)、高速路出入口 [2000, 3000) 米	临次干道、火车站 [3000, 4000)、高速路出入口 [3000, 4000) 米	临支路、火车站 > 4000 米、高速路出入口 > 4000 米
基本设施状况	市政供水、排水、供电、供气率 ≥ 90%	市政供水、排水、供电、供气率 [80, 90) %	市政供水、排水、供电、供气率 [70, 80) %	市政供水、排水、供电、供气率 [60, 70) %	市政供水、排水、供电、供气率 < 60%
环境条件	地形坚固类场地土体，抗震能力强	地形硬塑类场地土体，抗震能力较强	地形抗震能力一般	地形软塑类场地土体，抗震能力较弱	地形松散类场地土体，抗震能力弱
用地潜力	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期重点规划	区域规划较适合商住规划布局，近期规划次重点规划	区域规划为其他用途规划，规划一般	区域规划为其他用途规划，中期规划	区域规划不适宜商住规划布局，远期规划
产业聚集效益	高新技术产业联系紧密区	高新技术产业联系一般区、一般产业联系紧密区	高新技术产业联系松散区、一般产业联系一般区	一般产业联系松散区	独立分布区

表 3-40 I 级工业用地区域因素修正系数表

因子名称	权重	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	36.75%	3.32%	1.66%	0.00%	-2.21%	-4.43%
基本设施状况	27.65%	2.50%	1.25%	0.00%	-1.67%	-3.33%
环境条件	15.00%	1.36%	0.68%	0.00%	-0.90%	-1.81%

用地潜力	9.45%	0.85%	0.43%	0.00%	-0.57%	-1.14%
产业聚集效益	11.15%	1.01%	0.50%	0.00%	-0.67%	-1.34%
合计	100.00%	9.04%	4.52%	0.00%	-6.03%	-12.05%

表 3-41 II 级工业用地区域因素修正系数说明表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临繁华主干道、火车站 < 1000 米、高速路出入口 < 1000 米	临主干道、火车站 [1000,2000)、高速路出入口 [1000,2000) 米	临繁华次干道、火车站 [2000,3000)、高速路出入口 [2000,3000) 米	临次干道、火车站 [3000,4000)、高速路出入口 [3000,4000) 米	临支路、火车站 >4000 米、高速路出入口 >4000 米
基本设施状况	市政供水、排水、供电、供气率 ≥ 90%	市政供水、排水、供电、供气率 [80,90) %	市政供水、排水、供电、供气率 [70,80) %	市政供水、排水、供电、供气率 [60,70) %	市政供水、排水、供电、供气率 < 60%
环境条件	地形坚固类场地土体，抗震能力强	地形硬塑类场地土体，抗震能力较强	地形抗震能力一般	地形软塑类场地土体，抗震能力较弱	地形松散类场地土体，抗震能力弱
用地潜力	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期重点规划	区域规划较适合商住规划布局，近期规划次重点规划	区域规划为其他用途规划，规划一般	区域规划为其他用途规划，中期规划	区域规划不适合商住规划布局，远期规划
产业聚集效益	高新技术产业联系紧密区	高新技术产业联系一般区、一般产业联系紧密区	高新技术产业联系松散区、一般产业联系一般区	一般产业联系松散区	独立分布区

表 3-42 II 级工业用地区域因素修正系数表

因子名称	权重	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	36.75%	5.12%	2.56%	0.00%	-2.74%	-5.48%
基本设施状况	27.65%	3.85%	1.93%	0.00%	-2.06%	-4.12%
环境条件	15.00%	2.09%	1.04%	0.00%	-1.12%	-2.24%
用地潜力	9.45%	1.32%	0.66%	0.00%	-0.70%	-1.41%
产业聚集效益	11.15%	1.55%	0.78%	0.00%	-0.83%	-1.66%
合计	100.00%	13.93%	6.97%	0.00%	-7.45%	-14.90%

表 3-43 III 级工业用地区域因素修正系数说明表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临繁华主干道、火车站 < 1000 米、高速路出入口 < 1000 米	临主干道、火车站 [1000,2000)、高速路出入口 [1000,2000) 米	临繁华次干道、火车站 [2000,3000)、高速路出入口 [2000,3000) 米	临次干道、火车站 [3000,4000)、高速路出入口 [3000,4000) 米	临支路、火车站 >4000 米、高速路出入口 >4000 米
基本设施状况	市政供水、排水、供电、供气率 ≥ 90%	市政供水、排水、供电、供气率 [80,90) %	市政供水、排水、供电、供气率 [70,80) %	市政供水、排水、供电、供气率 [60,70) %	市政供水、排水、供电、供气率 < 60%
环境条件	地形坚固类场地土体，抗震能力强	地形硬塑类场地土体，抗震能力较强	地形抗震能力一般	地形软塑类场地土体，抗震能力较弱	地形松散类场地土体，抗震能力弱
用地潜力	区域内规划完	区域规划较适	区域规划为其	区域规划为其	区域规划不适

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
	善，且为重点商住规划区，近期重点规划	合商住规划布局，近期规划次重点规划	他用途规划，规划一般	他用途规划，中期规划	宜商住规划布局，远期规划
产业聚集效益	高新技术产业联系紧密区	高新技术产业联系一般区、一般产业联系紧密区	高新技术产业联系松散区、一般产业联系一般区	一般产业联系松散区	独立分布区

表 3-44 III级工业用地区域因素修正系数表

因子名称	权重	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	36.75%	3.87%	1.94%	0.00%	-2.07%	-4.14%
基本设施状况	27.65%	2.91%	1.46%	0.00%	-1.56%	-3.12%
环境条件	15.00%	1.58%	0.79%	0.00%	-0.85%	-1.69%
用地潜力	9.45%	1.00%	0.50%	0.00%	-0.53%	-1.07%
产业聚集效益	11.15%	1.18%	0.59%	0.00%	-0.63%	-1.26%
合计	100.00%	10.54%	5.27%	0.00%	-5.64%	-11.27%

表 3-45 IV级工业用地区域因素修正系数说明表

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	临繁华主干道、火车站<1000米、高速公路出入口<1000米	临主干道、火车站[1000,2000)、高速公路出入口[1000,2000)米	临繁华次干道、火车站[2000,3000)、高速公路出入口[2000,3000)米	临次干道、火车站[3000,4000)、高速公路出入口[3000,4000)米	临支路、火车站>4000米、高速公路出入口>4000米
基本设施状况	市政供水、排水、供电、供气率≥90%	市政供水、排水、供电、供气率[80,90)%	市政供水、排水、供电、供气率[70,80)%	市政供水、排水、供电、供气率[60,70)%	市政供水、排水、供电、供气率<60%
环境条件	地形坚固类场地土体，抗震能力强	地形硬塑类场地土体，抗震能力较强	地形抗震能力一般	地形软塑类场地土体，抗震能力较弱	地形松散类场地土体，抗震能力弱
用地潜力	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期重点规划	区域规划较适合商住规划布局，近期规划次重点规划	区域规划为其他用途规划，规划一般	区域规划为其他用途规划，中期规划	区域规划不适宜商住规划布局，远期规划
产业聚集效益	高新技术产业联系紧密区	高新技术产业联系一般区、一般产业联系紧密区	高新技术产业联系松散区、一般产业联系一般区	一般产业联系松散区	独立分布区

表 3-46 IV级工业用地区域因素修正系数表

因子名称	权重	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	36.75%	4.13%	2.07%	0.00%	-2.56%	-5.13%
基本设施状况	27.65%	3.11%	1.56%	0.00%	-1.93%	-3.86%
环境条件	15.00%	1.69%	0.84%	0.00%	-1.05%	-2.09%
用地潜力	9.45%	1.06%	0.53%	0.00%	-0.66%	-1.32%
产业聚集效益	11.15%	1.25%	0.63%	0.00%	-0.78%	-1.56%
合计	100.00%	11.25%	5.63%	0.00%	-6.98%	-13.95%

表 3-47 V级工业用地区域因素修正系数说明表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临繁华主干道、火车站<1000米、高速公路出入口<1000米	临主干道、火车站[1000,2000)、高速公路出入口[1000,2000)米	临繁华次干道、火车站[2000,3000)、高速公路出入口[2000,3000)米	临次干道、火车站[3000,4000)、高速公路出入口[3000,4000)米	临支路、火车站>4000米、高速公路出入口>4000米
基本设施状况	市政供水、排水、供电、供气率≥90%	市政供水、排水、供电、供气率[80,90)%	市政供水、排水、供电、供气率[70,80)%	市政供水、排水、供电、供气率[60,70)%	市政供水、排水、供电、供气率<60%
环境条件	地形坚固类场地土体,抗震能力强	地形硬塑类场地土体,抗震能力较强	地形抗震能力一般	地形软塑类场地土体,抗震能力较弱	地形软散类场地土体,抗震能力弱
用地潜力	区域内规划完善,且为重点商住规划区,近期重点规划	区域规划较适合商住规划布局,近期规划次重点规划	区域规划为其他用途规划,规划一般	区域规划为其他用途规划,中期规划	区域规划不适宜商住规划布局,近期规划
产业聚集效益	高新技术产业联系紧密区	新技术产业联系一般区、一般产业联系紧密区	高新技术产业联系松散区、一般产业联系一般区	一般产业联系松散区	独立分布区

表 3-48 V 级工业用地区域因素修正系数表

因子名称	权重	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	36.75%	5.51%	2.76%	0.00%	-2.35%	-4.70%
基础设施状况	27.65%	4.15%	2.07%	0.00%	-1.77%	-3.54%
环境条件	15.00%	2.25%	1.13%	0.00%	-0.96%	-1.92%
用地潜力	9.45%	1.42%	0.71%	0.00%	-0.60%	-1.21%
产业聚集效益	11.15%	1.67%	0.84%	0.00%	-0.71%	-1.43%
合计	100.00%	15.00%	7.50%	0.00%	-6.40%	-12.80%

2. 容积率修正

工业用地地价受容积率影响较小,本次评估中不对其容积率进行修正。

3. 土地剩余年期修正

按照土地还原利率为 5.3%，法定最高出让年期为 50 年，计算工业用地土地剩余年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：

表 3-49 工业用地土地剩余年期修正系数表

剩余年期	1	2	3	4	5	6
修正系数	0.054	0.106	0.155	0.202	0.246	0.288
剩余年期	7	8	9	10	11	12
修正系数	0.328	0.366	0.402	0.436	0.469	0.500
剩余年期	13	14	15	16	17	18

修正系数	0.529	0.557	0.583	0.608	0.632	0.655
剩余年期	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.676	0.697	0.716	0.734	0.752	0.769
剩余年期	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.784	0.799	0.814	0.827	0.840	0.852
剩余年期	31	32	33	34	35	36
修正系数	0.864	0.875	0.885	0.895	0.904	0.913
剩余年期	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.922	0.930	0.937	0.945	0.952	0.958
剩余年期	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.964	0.970	0.976	0.981	0.986	0.991
剩余年期	49	50				
修正系数	0.996	1.000				

4. 土地开发程度修正

表 3-50 土地开发程度修正表（单位地面价）

单位：元/平方米（土地面积）

开发程度	通路	供水	排水	通电	通讯	土地平整	五通一平
开发费用	25~75	18~40	15~35	30~45	15~45	20~50	123~290
平均值	50	30	25	35	25	35	200

5. 其他个别因素修正

利用基准地修正至宗地地价时，除了考虑土地剩余年期和开发程度等修正外，宗地的形状、面积大小、地形地质状况等是影响工业用地地价水平的重要因素，如果宗地的面积和形态适合于某一特定用途生产布局的需要，它可以减少土地的占用面积，提高土地的集约利用水平。单位面积的经济产出高，可以承担的地租也贵，地价相对也较高，往往工业用地比商服、住宅等用地对地质地形和交通条件有更高的要求，也是影响价格的重要因素。根据调查分析，最终确定工业用地的其他个别因素修正系数。

表 3-51 工业用地其他个别因素修正系数表

个别因素	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
临路条件	指标说明	临交通型主干道	临混合型主干道	临次干道	临支路	不临路
	修正系数	5%	3%	0%	-3%	-5%
宗地	指标说明	形状规则，	形状较规则，	形状基本规	形状较不规	形状不规

形状		对土地利用极为有利	对土地利用较为有利	则, 对土地利用无不良影响	则, 对土地利用有一定影响	则, 对土地利用产生严重影响
	修正系数	3%	1%	0%	-1%	-3%
宗地大小	指标说明	$\geq 50000\text{m}^2$	$20000 \leq S < 50000\text{m}^2$	$10000 \leq S < 20000\text{m}^2$	$5000 \leq S < 10000\text{m}^2$	$S < 5000\text{m}^2$
	修正系数	2%	1%	0%	-1%	-2%
园区级别	指标说明	国家级开发区	省级开发区	市级开发区		
	修正系数	5%	3%	2%		

(四) 公服用地宗地地价修正体系

1. 区域因素修正

表 3-52 I 级公服用地区域因素修正系数说明表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临繁华主干道, 火车站及高速路出入口 <2000 米	临主干道, 火车站及高速路出入口 [2000, 2200) 米	临繁华次干道, 火车站及高速路出入口 [2200, 2500) 米	临次干道, 火车站及高速路出入口 [2500, 3500) 米	临支路, 火车站及高速路出入口 >3500 米
基本设施状况	市政供水、排水、供电、供气率 $\geq 90\%$	市政供水、排水、供电、供气率 [80, 90)%	市政供水、排水、供电、供气率 [70, 80)%	市政供水、排水、供电、供气率 [60, 70)%	市政供水、排水、供电、供气率 $< 60\%$
繁华程度	距商服中心、商务聚集区、农贸市场 < 200 米	距商服中心、商务聚集区和农贸市场 [200, 500) 米	距商服中心、商务聚集区和农贸市场 [500, 800) 米	距商服中心、商务聚集区和农贸市场 [800, 1000) 米	距商服中心和商务聚集区 ≥ 1500 米
人口状况	人口密度 ≥ 2000	人口密度 ≥ 1500	人口密度 ≥ 1000	人口密度 ≥ 500	人口密度 < 500
用地潜力	区域内规划完善, 且为重点商住规划区, 近期重点规划	区域规划较适合商住规划布局, 近期规划次重点规划	区域规划为其他用途规划, 规划一般	区域规划为其他用途规划, 中期规划	区域规划不适宜商住规划布局, 远期规划
环境条件	周围噪音污染率 ≤ 20 分贝、I 类水域, 空气无污染	周围噪音污染率 [20, 40) 分贝、II 类水域, 空气基本无污染	周围噪音污染率 [40, 60) 分贝、III 类水域、空气轻度污染	周围噪音污染率 [60, 80) 分贝、IV 类水域, 空气污染较重	周围噪音污染率 > 80 分贝、V 类水域, 空气污染严重

表 3-53 I 级公服用地区域因素修正系数表

因子名称	权重	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	21.00%	2.10%	1.05%	0.00%	-1.59%	-3.18%
基本设施状况	25.05%	2.51%	1.25%	0.00%	-1.90%	-3.79%
繁华程度	14.15%	1.42%	0.71%	0.00%	-1.07%	-2.14%
人口状况	12.05%	1.21%	0.60%	0.00%	-0.91%	-1.82%
用地潜力	9.45%	0.95%	0.47%	0.00%	-0.71%	-1.43%
环境条件	18.30%	1.83%	0.92%	0.00%	-1.38%	-2.77%
合计	100.00%	10.00%	5.00%	0.00%	-7.57%	-15.13%

表 3-54 II 级公服用地区域因素修正系数说明表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临繁华主干道，火车站及高速路出入口 <2000 米	临主干道，火车站及高速路出入口 [2000, 2200) 米	临繁华次干道，火车站及高速路出入口 [2200, 2500) 米	临次干道，火车站及高速路出入口 [2500, 3500) 米	临支路，火车站及高速路出入口 >3500 米
基本设施状况	市政供水、排水、供电、供气率 ≥90%	市政供水、排水、供电、供气率 [80, 90)%	市政供水、排水、供电、供气率 [70, 80)%	市政供水、排水、供电、供气率 [60, 70)%	市政供水、排水、供电、供气率 <60%
繁华程度	距商服中心、商务聚集区、农贸市场 < 200 米	距商服中心、商务聚集区和农贸市场 [200, 500) 米	距商服中心、商务聚集区和农贸市场 [500, 800) 米	距商服中心、商务聚集区和农贸市场 [800, 1000) 米	距商服中心和商务聚集区 ≥1500 米
人口状况	人口密度 ≥ 2000	人口密度 ≥ 1500	人口密度 ≥ 1000	人口密度 ≥ 500	人口密度 <500
用地潜力	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期重点规划	区域规划较适合商住规划布局，近期规划次重点规划	区域规划为其他用途规划，规划一般	区域规划为其他用途规划，中期规划	区域规划不适宜商住规划布局，远期规划
环境条件	周围噪音污染率 ≤20 分贝、I 类水域，空气无污染	周围噪音污染率 [20, 40) 分贝、II 类水域，空气基本无污染	周围噪音污染率 [40, 60) 分贝、III 类水域、空气轻度污染	周围噪音污染率 [60, 80) 分贝、IV 类水域，空气污染较重	周围噪音污染率 >80 分贝、V 类水域，空气污染严重

表 3-55 II 级公服用地区域因素修正系数表

因子名称	权重	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	21.00%	3.11%	1.56%	0.00%	-0.63%	-1.27%
基本设施状况	25.05%	3.71%	1.86%	0.00%	-0.76%	-1.51%
繁华程度	14.15%	2.10%	1.05%	0.00%	-0.43%	-0.85%
人口状况	12.05%	1.79%	0.89%	0.00%	-0.36%	-0.73%
用地潜力	9.45%	1.40%	0.70%	0.00%	-0.28%	-0.57%
环境条件	18.30%	2.71%	1.36%	0.00%	-0.55%	-1.10%
合计	100.00%	14.82%	7.41%	0.00%	-3.02%	-6.03%

表 3-56 III 级公服用地区域因素修正系数说明表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临繁华主干道，火车站及高速路出入口 <2000 米	临主干道，火车站及高速路出入口 [2000, 2200) 米	临繁华次干道，火车站及高速路出入口 [2200, 2500) 米	临次干道，火车站及高速路出入口 [2500, 3500) 米	临支路，火车站及高速路出入口 >3500 米
基本设施状况	市政供水、排水、供电、供气率 ≥90%	市政供水、排水、供电、供气率 [80, 90)%	市政供水、排水、供电、供气率 [70, 80)%	市政供水、排水、供电、供气率 [60, 70)%	市政供水、排水、供电、供气率 <60%
繁华程度	距商服中心、商务聚集区、农贸市场 < 200 米	距商服中心、商务聚集区和农贸市场 [200, 500) 米	距商服中心、商务聚集区和农贸市场 [500, 800) 米	距商服中心、商务聚集区和农贸市场 [800, 1000) 米	距商服中心和商务聚集区 ≥1500 米
人口状况	人口密度 ≥	人口密度 ≥	人口密度 ≥	人口密度 ≥	人口密度 <500

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
	2000	1500	1000	500	
用地潜力	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期重点规划	区域规划较适合商住规划布局，近期规划次重点规划	区域规划为其他用途规划，规划一般	区域规划为其他用途规划，中期规划	区域规划不适宜商住规划布局，远期规划
环境条件	周围噪音污染率 ≤ 20 分贝、I类水域，空气无污染	周围噪音污染率 $[20, 40)$ 分贝、II类水域，空气基本无污染	周围噪音污染率 $[40, 60)$ 分贝、III类水域、空气轻度污染	周围噪音污染率 $[60, 80)$ 分贝、IV类水域，空气污染较重	周围噪音污染率 > 80 分贝、V类水域，空气污染严重

表 3-57 III级公服用地区域因素修正系数表

因子名称	权重	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	21.00%	1.69%	0.85%	0.00%	-1.56%	-3.12%
基本设施状况	25.05%	2.02%	1.01%	0.00%	-1.86%	-3.73%
繁华程度	14.15%	1.14%	0.57%	0.00%	-1.05%	-2.11%
人口状况	12.05%	0.97%	0.49%	0.00%	-0.90%	-1.79%
用地潜力	9.45%	0.76%	0.38%	0.00%	-0.70%	-1.41%
环境条件	18.30%	1.48%	0.74%	0.00%	-1.36%	-2.72%
合计	100.00%	8.07%	4.04%	0.00%	-7.44%	-14.88%

表 3-58 IV级公服用地区域因素修正系数说明表

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	临繁华主干道，火车站及高速公路出入口 < 2000 米	临主干道，火车站及高速公路出入口 $[2000, 2200)$ 米	临繁华次干道，火车站及高速公路出入口 $[2200, 2500)$ 米	临次干道，火车站及高速公路出入口 $[2500, 3500)$ 米	临支路，火车站及高速公路出入口 > 3500 米
基本设施状况	市政供水、排水、供电、供气率 $\geq 90\%$	市政供水、排水、供电、供气率 $[80, 90)\%$	市政供水、排水、供电、供气率 $[70, 80)\%$	市政供水、排水、供电、供气率 $[60, 70)\%$	市政供水、排水、供电、供气率 $< 60\%$
繁华程度	距商服中心、商务聚集区、农贸市场 < 200 米	距商服中心、商务聚集区和农贸市场 $[200, 500)$ 米	距商服中心、商务聚集区和农贸市场 $[500, 800)$ 米	距商服中心、商务聚集区和农贸市场 $[800, 1000)$ 米	距商服中心和商务聚集区 ≥ 1500 米
人口状况	人口密度 ≥ 2000	人口密度 ≥ 1500	人口密度 ≥ 1000	人口密度 ≥ 500	人口密度 < 500
用地潜力	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期重点规划	区域规划较适合商住规划布局，近期规划次重点规划	区域规划为其他用途规划，规划一般	区域规划为其他用途规划，中期规划	区域规划不适宜商住规划布局，远期规划
环境条件	周围噪音污染率 ≤ 20 分贝、I类水域，空气无污染	周围噪音污染率 $[20, 40)$ 分贝、II类水域，空气基本无污染	周围噪音污染率 $[40, 60)$ 分贝、III类水域、空气轻度污染	周围噪音污染率 $[60, 80)$ 分贝、IV类水域，空气污染较重	周围噪音污染率 > 80 分贝、V类水域，空气污染严重

表 3-59 IV级公服用地区域因素修正系数表

因子名称	权重	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	21.00%	1.79%	0.90%	0.00%	-1.60%	-3.20%
基本设施状况	25.05%	2.14%	1.07%	0.00%	-1.91%	-3.82%
繁华程度	14.15%	1.21%	0.60%	0.00%	-1.08%	-2.16%
人口状况	12.05%	1.03%	0.51%	0.00%	-0.92%	-1.84%
用地潜力	9.45%	0.81%	0.40%	0.00%	-0.72%	-1.44%
环境条件	18.30%	1.56%	0.78%	0.00%	-1.40%	-2.79%
合计	100.00%	8.53%	4.27%	0.00%	-7.63%	-15.26%

表 3-60 V级公服用地区域因素修正系数说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临繁华主干道，火车站及高速路出入口<2000 米	临主干道，火车站及高速路出入口 [2000,2200) 米	临繁华次干道，火车站及高速路出入口 [2200,2500) 米	临次干道，火车站及高速路出入口 [2500,3500) 米	临支路，火车站及高速路出入口>3500 米
基本设施状况	市政供水、排水、供电、供气率≥90%	市政供水、排水、供电、供气率[80,90)%	市政供水、排水、供电、供气率[70,80)%	市政供水、排水、供电、供气率[60,70)%	市政供水、排水、供电、供气率<60%
繁华程度	距商服中心、商务聚集区、农贸市场<200 米	距商服中心、商务聚集区和农贸市场 [200,500) 米	距商服中心、商务聚集区和农贸市场 [500,800) 米	距商服中心、商务聚集区和农贸市场 [800,1000) 米	距商服中心和商务聚集区≥1500 米
人口状况	人口密度≥2000	人口密度≥1500	人口密度≥1000	人口密度≥500	人口密度<500
用地潜力	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期重点规划	区域规划较适合商住规划布局，近期规划次重点规划	区域规划为其他用途规划，规划一般	区域规划为其他用途规划，中期规划	区域规划不适宜商住规划布局，远期规划
环境条件	周围噪音污染率≤20 分贝、I 类水域，空气无污染	周围噪音污染率[20, 40) 分贝、II 类水域，空气基本无污染	周围噪音污染率[40, 60) 分贝、III 类水域、空气轻度污染	周围噪音污染率[60, 80) 分贝、IV 类水域，空气污染较重	周围噪音污染率>80 分贝、V 类水域，空气污染严重

表 3-61 V级公服用地区域因素修正系数表

因子名称	权重	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	21.00%	2.22%	1.11%	0.00%	-1.48%	-2.97%
基本设施状况	25.05%	2.65%	1.32%	0.00%	-1.77%	-3.54%
繁华程度	14.15%	1.50%	0.75%	0.00%	-1.00%	-2.00%
人口状况	12.05%	1.27%	0.64%	0.00%	-0.85%	-1.70%
用地潜力	9.45%	1.00%	0.50%	0.00%	-0.67%	-1.34%
环境条件	18.30%	1.93%	0.97%	0.00%	-1.29%	-2.59%
合计	100.00%	10.57%	5.29%	0.00%	-7.07%	-14.14%

2. 容积率修正

因为公服用地地价样点不满足统计要求，而公服用地的基准地价是以住宅用地作为比较基础地类而确定的。因此，采用住宅用地的容

积率修正系数作为公服用地的容积率修正系数。

表 3-62 公服用地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	1.5014	1.4392	1.3848	1.2932	1.2189	1.1568	1.1040
容积率	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3
修正系数	1.0804	1.0584	1.0377	1.0000	0.9828	0.9665	0.9510
容积率	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3
修正系数	0.9224	0.9091	0.9091	0.8964	0.8842	0.8726	0.8615
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7
修正系数	0.8508	0.8405	0.8306	0.8211	0.8119	0.8031	0.7946
容积率	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	0.7863	0.7784	0.7706	0.7632	0.7559	0.7489	0.7421
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1
修正系数	0.7355	0.7291	0.7228	0.7167	0.7108	0.7051	0.6995
容积率	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8
修正系数	0.6940	0.6887	0.6835	0.6784	0.6735	0.6686	0.6639
容积率	5.9	6	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5
修正系数	0.6593	0.6548	0.6504	0.6460	0.6418	0.6377	0.6336
容积率	6.6	6.7	6.8	6.9	≥7		
修正系数	0.6302	0.6260	0.6219	0.6172	0.6133		

根据以上容积率与修正系数的函数关系，测算各容积率下修正系数，容积率系数修正表在制定过程中容积率档次划分结果采用保留一个小数的方案，在具体应用中难免遇到容积率不在修正系数表中现象，可根据上述容积率修正系数表采用内插法求取容积率修正系数，计算方法如下：

设 $X < Z < Y$ ， X 、 Y 为上表中相邻两容积率， Z 为待估宗地的容积率计算式： $T_z = T_x - (T_x - T_y) \div (Y - X) \times (Z - X)$

式中： T_z 为容积率为 Z 时的容积率修正系数（待求）；

T_x 为容积率为 X 时的容积率修正系数（查表）；

T_y 为容积率为 Y 时的容积率修正系数（查表）

3. 土地剩余年期修正

按照土地还原率 6.2%，法定最高出让年期为 50 年，计算公服用

地土地剩余年期修正系数。土地剩余年期修正系数计算公式如下：

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

式中：r——土地还原率；
m——土地使用权法定最高出让年期；
n——公服用地土地剩余年期；
y——出让年期修正系数。

表 3-63 公服用地土地剩余年期修正系数表

剩余年期	1	2	3	4	5	6
修正系数	0.061	0.119	0.174	0.225	0.273	0.319
剩余年期	7	8	9	10	11	12
修正系数	0.362	0.402	0.440	0.476	0.509	0.541
剩余年期	13	14	15	16	17	18
修正系数	0.571	0.599	0.625	0.650	0.674	0.696
剩余年期	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.717	0.736	0.755	0.772	0.788	0.804
剩余年期	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.818	0.832	0.845	0.857	0.868	0.879
剩余年期	31	32	33	34	35	36
修正系数	0.889	0.899	0.907	0.916	0.924	0.931
剩余年期	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.938	0.945	0.951	0.957	0.963	0.968
剩余年期	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.973	0.977	0.982	0.986	0.990	0.993
剩余年期	49	50				
修正系数	0.997	1.000				

4. 土地开发程度修正

表 3-64 土地开发程度修正表（单位地面价） 单位：元/平方米（土地面积）

开发程度	通路	供水	排水	通电	通讯	土地平整	五通一平
开发费用	25~75	18~40	15~35	30~45	15~45	20~50	123~290
平均值	50	30	25	35	25	35	200

5. 其他个别因素修正

表 3-65 公服用地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	3%	1%	0	-1%	-3%

指标标准		优	较优	一般	较差	劣
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	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%
停车场	修正系数	<300 米	[300,600)	[600,800)	[800,1000)	>1000 米
		2%	1%	0	-1%	-2%

（五）公共设施用地宗地地价修正体系

1. 区域因素修正

表 3-66 I 级公共设施用地区域因素修正系数说明表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	临繁华主干道、火车站<1000 米、高速公路出入口<1000 米	临主干道、火车站 [1000,2000)、高速公路出入口 [1000,2000) 米	临繁华次干道、火车站 [2000,3000)、高速公路出入口 [2000,3000) 米	临次干道、火车站 [3000,4000)、高速公路出入口 [3000,4000) 米	临支路、火车站>4000 米、高速公路出入口>4000 米
基本设施状况	市政供水、排水、供电、供气率≥90%	市政供水、排水、供电、供气率 [80,90) %	市政供水、排水、供电、供气率 [70,80) %	市政供水、排水、供电、供气率 [60,70) %	市政供水、排水、供电、供气率<60%
人口状况	人口密度≥2000	人口密度≥1500	人口密度≥1000	人口密度≥500	人口密度<500
用地潜力	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期重点规划	区域规划较适合商住规划布局，近期规划次重点规划	区域规划为其他用途规划，规划一般	区域规划为其他用途规划，中期规划	区域规划不适宜商住规划布局，远期规划
环境条件	地形坚固类场地土体，抗震能力强	地形硬塑类场地土体，抗震能力较强	地形抗震能力一般	地形软塑类场地土体，抗震能力较弱	地形软散类场地土体，抗震能力弱

表 3-67 I 级公共设施用地区域因素修正系数表

因子名称	权重	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	37.15%	3.31%	1.65%	0.00%	-1.86%	-3.72%
基本设施状况	26.35%	2.35%	1.17%	0.00%	-1.32%	-2.64%
人口状况	11.05%	0.98%	0.49%	0.00%	-0.55%	-1.11%
用地潜力	8.50%	0.76%	0.38%	0.00%	-0.43%	-0.85%
环境条件	16.95%	1.51%	0.75%	0.00%	-0.85%	-1.70%
合计	100.00%	8.90%	4.45%	0.00%	-5.00%	-10.00%

表 3-68 II 级公共设施用地区域因素修正系数说明表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临繁华主干道、火车站<1000 米、高速路出入口<1000 米	临主干道、火车站 [1000,2000)、高速路出入口 [1000,2000) 米	临繁华次干道、火车站 [2000,3000)、高速路出入口 [2000,3000) 米	临次干道、火车站 [3000,4000)、高速路出入口 [3000,4000) 米	临支路、火车站>4000 米、高速路出入口>4000 米
基本设施状况	市政供水、排水、供电、供气率≥90%	市政供水、排水、供电、供气率[80,90) %	市政供水、排水、供电、供气率[70,80) %	市政供水、排水、供电、供气率[60,70) %	市政供水、排水、供电、供气率<60%
人口状况	人口密度≥2000	人口密度≥1500	人口密度≥1000	人口密度≥500	人口密度<500
用地潜力	区域内规划完善, 且为重点商住规划区, 近期重点规划	区域规划较适合商住规划布局, 近期规划次重点规划	区域规划为其他用途规划, 规划一般	区域规划为其他用途规划, 中期规划	区域规划不适宜商住规划布局, 远期规划
环境条件	地形坚固类场地土体, 抗震能力强	地形硬塑类场地土体, 抗震能力较强	地形抗震能力一般	地形软塑类场地土体, 抗震能力较弱	地形软散类场地土体, 抗震能力弱

表 3-69 II 级公共设施用地区域因素修正系数表

因子名称	权重	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	37.15%	5.19%	2.59%	0.00%	-2.79%	-5.58%
基本设施状况	26.35%	3.68%	1.84%	0.00%	-1.98%	-3.96%
人口状况	11.05%	1.54%	0.77%	0.00%	-0.83%	-1.66%
用地潜力	8.50%	1.19%	0.59%	0.00%	-0.64%	-1.28%
环境条件	16.95%	2.37%	1.18%	0.00%	-1.27%	-2.55%
合计	100.00%	13.96%	6.98%	0.00%	-7.52%	-15.03%

表 3-70 III 级公共设施用地区域因素修正系数说明表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临繁华主干道、火车站<1000 米、高速路出入口<1000 米	临主干道、火车站 [1000,2000)、高速路出入口 [1000,2000) 米	临繁华次干道、火车站 [2000,3000)、高速路出入口 [2000,3000) 米	临次干道、火车站 [3000,4000)、高速路出入口 [3000,4000) 米	临支路、火车站>4000 米、高速路出入口>4000 米
基本设施状况	市政供水、排水、供电、供气率≥90%	市政供水、排水、供电、供气率[80,90) %	市政供水、排水、供电、供气率[70,80) %	市政供水、排水、供电、供气率[60,70) %	市政供水、排水、供电、供气率<60%
人口状况	人口密度≥2000	人口密度≥1500	人口密度≥1000	人口密度≥500	人口密度<500
用地潜力	区域内规划完善, 且为重点商住规划区, 近期重点规划	区域规划较适合商住规划布局, 近期规划次重点规划	区域规划为其他用途规划, 规划一般	区域规划为其他用途规划, 中期规划	区域规划不适宜商住规划布局, 远期规划
环境条件	地形坚固类场地土体, 抗震能力强	地形硬塑类场地土体, 抗震能力较强	地形抗震能力一般	地形软塑类场地土体, 抗震能力较弱	地形软散类场地土体, 抗震能力弱

表 3-71 III级公共设施用地区域因素修正系数表

因子名称	权重	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	37.15%	3.86%	1.93%	0.00%	-2.07%	-4.15%
基本设施状况	26.35%	2.74%	1.37%	0.00%	-1.47%	-2.94%
人口状况	11.05%	1.15%	0.57%	0.00%	-0.62%	-1.23%
用地潜力	8.50%	0.88%	0.44%	0.00%	-0.47%	-0.95%
环境条件	16.95%	1.76%	0.88%	0.00%	-0.95%	-1.89%
合计	100.00%	10.39%	5.20%	0.00%	-5.59%	-11.17%

表 3-72 IV级公共设施用地区域因素修正系数说明表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临繁华主干道、火车站<1000米、高速路出入口<1000米	临主干道、火车站[1000,2000)、高速路出入口[1000,2000)米	临繁华次干道、火车站[2000,3000)、高速路出入口[2000,3000)米	临次干道、火车站[3000,4000)、高速路出入口[3000,4000)米	临支路、火车站>4000米、高速路出入口>4000米
基本设施状况	市政供水、排水、供电、供气率≥90%	市政供水、排水、供电、供气率[80,90)%	市政供水、排水、供电、供气率[70,80)%	市政供水、排水、供电、供气率[60,70)%	市政供水、排水、供电、供气率<60%
人口状况	人口密度≥2000	人口密度≥1500	人口密度≥1000	人口密度≥500	人口密度<500
用地潜力	区域内规划完善,且为重点商住规划区,近期重点规划	区域规划较适合商住规划布局,近期规划次重点规划	区域规划为其他用途规划,规划一般	区域规划为其他用途规划,中期规划	区域规划不适宜商住规划布局,远期规划
环境条件	地形坚固类场地土体,抗震能力强	地形硬塑类场地土体,抗震能力较强	地形抗震能力一般	地形软塑类场地土体,抗震能力较弱	地形软散类场地土体,抗震能力弱

表 3-73 IV级公共设施用地区域因素修正系数表

因子名称	权重	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	37.15%	4.15%	2.07%	0.00%	-2.59%	-5.18%
基本设施状况	26.35%	2.94%	1.47%	0.00%	-1.84%	-3.68%
人口状况	11.05%	1.23%	0.62%	0.00%	-0.77%	-1.54%
用地潜力	8.50%	0.95%	0.47%	0.00%	-0.59%	-1.19%
环境条件	16.95%	1.89%	0.95%	0.00%	-1.18%	-2.36%
合计	100.00%	11.16%	5.58%	0.00%	-6.98%	-13.95%

表 3-74 V级公共设施用地区域因素修正系数说明表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临繁华主干道、火车站<1000米、高速路出入口<1000米	临主干道、火车站[1000,2000)、高速路出入口[1000,2000)米	临繁华次干道、火车站[2000,3000)、高速路出入口[2000,3000)米	临次干道、火车站[3000,4000)、高速路出入口[3000,4000)米	临支路、火车站>4000米、高速路出入口>4000米

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	市政供水、排水、供电、供气率 $\geq 90\%$	市政供水、排水、供电、供气率 $[80, 90)$ %	市政供水、排水、供电、供气率 $[70, 80)$ %	市政供水、排水、供电、供气率 $[60, 70)$ %	市政供水、排水、供电、供气率 $< 60\%$
人口状况	人口密度 ≥ 2000	人口密度 ≥ 1500	人口密度 ≥ 1000	人口密度 ≥ 500	人口密度 < 500
用地潜力	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期重点规划	区域规划较适合商住规划布局，近期规划次重点规划	区域规划为其他用途规划，规划一般	区域规划为其他用途规划，中期规划	区域规划不适宜商住规划布局，远期规划
环境条件	地形坚固类场地土体，抗震能力强	地形硬塑类场地土体，抗震能力较强	地形抗震能力一般	地形软塑类场地土体，抗震能力较弱	地形软散类场地土体，抗震能力弱

表 3-75 V 级公共设施用地区域因素修正系数表

因子名称	权重	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	37.15%	4.03%	2.02%	0.00%	-2.39%	-4.77%
基本设施状况	26.35%	2.86%	1.43%	0.00%	-1.69%	-3.39%
人口状况	11.05%	1.20%	0.60%	0.00%	-0.71%	-1.42%
用地潜力	8.50%	0.92%	0.46%	0.00%	-0.55%	-1.09%
环境条件	16.95%	1.84%	0.92%	0.00%	-1.09%	-2.18%
合计	100.00%	10.85%	5.43%	0.00%	-6.43%	-12.85%

2. 土地剩余年期修正

按照土地还原率 5.3%，法定最高出让年期为 50 年，计算公共设施用地土地剩余年期修正系数。土地剩余年期修正系数计算公式如下：

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

式中：r——土地还原率；

m——土地使用权法定最高出让年期；

n——公共设施用地剩余年期；

y——出让年期修正系数。

表 3-76 公共设施用地土地剩余年期修正系数表

剩余年期	1	2	3	4	5	6
修正系数	0.054	0.106	0.155	0.202	0.246	0.288
剩余年期	7	8	9	10	11	12
修正系数	0.328	0.366	0.402	0.436	0.469	0.500

剩余年期	13	14	15	16	17	18
修正系数	0.529	0.557	0.583	0.608	0.632	0.655
剩余年期	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.676	0.697	0.716	0.734	0.752	0.769
剩余年期	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.784	0.799	0.814	0.827	0.840	0.852
剩余年期	31	32	33	34	35	36
修正系数	0.864	0.875	0.885	0.895	0.904	0.913
剩余年期	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.922	0.930	0.937	0.945	0.952	0.958
剩余年期	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.964	0.970	0.976	0.981	0.986	0.991
剩余年期	49	50				
修正系数	0.996	1.000				

3. 土地开发程度修正

表 3-77 土地开发程度修正表（单位地面价）

单位：元/平方米（土地面积）

开发程度	通路	供水	排水	通电	通讯	土地平整	五通一平
开发费用	25~75	18~40	15~35	30~45	15~45	20~50	123~290
平均值	50	30	25	35	25	35	200

4. 其他个别因素修正

表 3-78 公共设施用地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%
宗地面积	指标说明	$\geq 50000\text{m}^2$	$20000 \leq S < 50000\text{m}^2$	$10000 \leq S < 20000\text{m}^2$	$5000 \leq S < 10000\text{m}^2$	$S < 5000\text{m}^2$
	修正系数	3%	1%	0	-1%	-3%

（六）土地二级用地类型修正系数

对主要用地类型修正系数的求取,在测算方法上仍以现行土地、房地产估价技术规程、规范为依据,以收益还原法、剩余法为基本测算方法,结合已成交的案例,针对各类行业用地的特点选取适当的评

估方法。对于出租房地产用地类型，采用收益还原法评估时，其净收益通常为租赁收入扣除相关费用后的余额；经营性房地产用地类型，采用收益还原法评估其房地产价值，再用剩余法扣除各种类型的费用后，得出其地价。

其他用地类型的测算方法，如办公(写字楼)用地、商务金融用地、一类城镇住宅用地主要采用收益还原法、剩余法，仓储用地、特殊用地及公共服务项目用地等不具有明显经营收益性用地的修正系数确定主要采用经验借鉴法，结合广东省省内江门市、湛江市、中山市、汕头市、肇庆市、揭阳市、阳江市、韶关市、潮州市、梅州市、汕尾市和河源市的城镇二级用地类型修正系数取值情况并结合遂溪县实际情况，分析不同用地类型的地价水平和有关交易案例，初步确定遂溪县二级用地类型修正系数。经过采纳成果听证会上的部门专家、听证代表有关修改建议之后，综合遂溪县二级用地类型修正系数如下表。

表 3-79 遂溪县二级用地类型修正系数表

一级类	二级类	适用基准地价类型	修正系数	备注
商服用地	零售商业用地	商服	1.0	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和加油、加气、充换电站等的用地。
	批发市场用地	商服	1.0	以批发功能为主的市场用地。
	餐饮用地	商服	0.6	饭店、餐厅、酒吧等用地。
	旅馆用地	商服	0.6	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地。
	商务金融用地	商服	0.65	指商务服务用地，以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、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。
	娱乐用地	商服	0.6	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。
	其他商服用地	商服	0.6	指零售商业、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修理网点、物流营业网点，及居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地。
住宅用地	城镇住宅用地	住宅	1.0	普通住宅用地，即城镇用于生活居住的各类房屋用地，不含配套的商业服务设施等用地。
			1.5	高级住宅用地，即容积率小于 1 的住宅。
			0.5	停车楼、库用地。指用于停放和保管车辆及其附属设施用地，不包括公共汽车站场及交通运输站的停车场用地。
工矿仓储用地	工业用地	工业	1.0	指工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产等服务的附属设施用地。

一级类	二级类	适用基准地价类型	修正系数	备注
	采矿用地	工业	0.8	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。
	仓储用地	工业	1	指用于物资储备、中转的场所用地。
	物流用地	工业	1.2	包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等。
交通运输用地	铁路用地	工业	1.0	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。
	轨道交通用地	工业	1.0	指用于轻轨、现代有轨电车、单轨等轨道交通用地，以及场站的用地。
	公路用地	工业	1.0	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。
	港口码头用地	工业	1.0	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。
公共管理与公共服务项目用地	机关团体用地	公服用地	1.0	指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地。
	新闻出版用地	公服用地	1.0	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。
	教育用地	公服用地	1.2	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。
	科研用地	公服用地	1.2	指独立的科研、勘察、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。
	医疗卫生用地	公服用地	1.2	指医疗、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。
	社会福利用地	公服用地	1.2	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。
	文化设施用地	公服用地	1.0	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、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地。
	体育用地	公共设施用地	1.0	指体育场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、游泳场馆、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。
	公共设施用地	公共设施用地	1.0	指用于城乡基础设施的用地。包括供水、排水、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地。
特殊用地	监教场所用地	工业	1.0	指用于监狱、看守所、劳改场、戒毒所等的建筑用地。
	宗教用地	工业	1.0	指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地。
	殡葬用地	工业	1.0	指陵园、墓地、殡葬场所用地。
说明	凡不在上述范围内的各类特殊用地须按程序评估加以确定。			

表 3-80 广东省内部分城市二级用地类型修正系数表一

地区		江门市		湛江市		中山市		汕头市		肇庆市		揭阳市	
类型/修正系数		参考基础	修正系数	参考基础	修正系数	参考基础	修正系数	参考基础	修正系数	参考基础	修正系数	参考基础	修正系数
一级类	二级类												
商服用地	零售商业用地	商服	1	商服	1	商服	1	商服	1	商服	1	商服	1
	加油加气站用地	商服	1	/	/	/	/	商服	0.8	/	/	/	/
	批发市场用地	商服	1	商服	1	商服	1	商服	0.8	商服	1	商服	1
	餐饮用地	商服	1	商服	0.9	商服	0.75	商服	0.75	商服	0.5	商服	1
	旅馆用地	商服	1	商服	0.9	商服	0.65	商服	0.7	商服	0.5	商服	1
	商务金融用地	商服	0.8	商服	0.6	商服	0.75	商服	0.65	商服	0.6	商服	0.7
	娱乐用地	商服	0.7	商服	0.9	商服	0.65	商服	0.7	商服	0.5	商服	0.8
	其他商服用地	商服	1	商服	0.9	商服	1	商服	1	商服	0.8	商服	1
住宅用地	城镇住宅用地	住宅	1	住宅	1	住宅	1	住宅	1	住宅	1	/	/
	别墅用地	住宅	1.2	住宅	2.5	住宅	2	住宅	/	住宅	2	/	/
工业用地	一类工业用地	工业	1	工业	1	工业	1	工业	1	工业	1	工业	1
	二类工业用地	工业	1	工业	1	/	/	/	/	/	/	/	/
	三类工业用地	工业	1	工业	1	/	/	/	/	/	/	/	/
	仓储用地	工业	1	工业	1.2	工业	1.2	工业	1.2	工业	1.2	工业	0.2
	采矿用地	工业	1	工业	0.85	工业	1	工业	0.85	工业	1	工业	1
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	公服 I	1	公服 I	1	公服 I	1	公服 I	1	公服 I	0.8	公服 I	1
	新闻出版用地	公服 I	1	公服 I	1	公服 I	1	公服 I	1	公服 I	1	公服 I	1.2
	教育用地	公服 I	一级按照	公服 I	1	公服 I	1	公服 I	1	公服 I	1	公服 I	1
	科研用地	公服 I		公服 I	1	公服 I	1	公服 I	1	公服 I	1	公服 I	1.2

地区		江门市		湛江市		中山市		汕头市		肇庆市		揭阳市	
	医疗卫生用地	公服 I	0.5 ; 二级按照 0.6 ; 三级、 四级 按照 0.8	公服 I	1	公服 I	1	公服 I	0.9	公服 I	1	公服 I	1
	社会福利用地	公服 I		公服 I	0.7	公服 I	1	公服 I	0.7	公服 I	1	公服 I	1
	文化设施用地	公服 I		公服 I	1	公服 I	1	公服 I	0.9	公服 I	1	公服 I	1
	体育用地	公服 I	0.9	公服 I	1	公服 I		公服 I	0.9	公服 I	1	公服 I	1
	公用设施用地	公服 II	1	公服 II	1	公服 II	1	公服 II	1	公服 II	1	公服 II	0.9
	公园与绿地	公服 II	0.7	公服 II	0.7	公服 II	1	公服 II	0.7	公服 II	0.8	公服 II	0.9
	交通运输用地	铁路用地	工业	1	工业	1	/	/	工业	0.7	工业	0.7	/
轨道交通用地		工业	1	工业	0.9	工业			0.7	工业	0.7		
公路用地		工业	1	工业	1	工业			0.7	工业	0.7		
城镇村道路用地		工业	1	工业	0.9	工业			0.7	工业	/		
交通服务场站用地		工业	1	工业	1.5	工业			1.3	工业	0.9		
机场用地		工业	1	工业	1.3	工业			0.7	工业	/		
港口码头用地		工业	1	工业	1	工业			1.5	工业	1.2		
特殊用地	风景名胜设施用地	公服 I	1	公服 II	0.8	公服 II			0.8	公服 II	0.8		
	殡葬用地	公服 II	1.8	住宅	0.4	公服 I			2	商服	0.8		
	监教场所用地	工业	1	/	/	/			/	/	/		
	宗教用地	公服 I	0.6	住宅	0.4	公服 I			1				
水域及水利设施用地	管道运输用地	工业	1	工业	1	工业			1				
	水工建筑用地	/	/	/	/	/			/				

表 3-81 广东省内部分城市二级用地类型修正系数表二

地区		阳江市		韶关市		潮州市		汕尾市		河源市	
类型/修正系数		参考基础	修正系数	参考基础	修正系数	参考基础	修正系数	参考基础	修正系数	参考基础	修正系数
一级类	二级类										
商服用地	零售商业用地	商服	1	商服	1	商服	1	商服	1	商服	1
	加油加气站用地	商服	2	商服	2	商服	1	商服	0.8（修正后为地面地价，且不作容积率修正）	商服	1.8
	批发市场用地	商服	1	商服	0.8	商服	1	商服	0.8	商服	1
	餐饮用地	商服	0.7	商服	0.75	商服	0.7	商服	0.75	商服	0.8
	旅馆用地	商服	0.7	商服	0.75	商服	0.7	商服	0.7	商服	0.65
	商务金融用地	商服	0.8	商服	0.65	商服	0.6	商服	0.65	商服	0.7
	娱乐用地	商服	0.6	商服	0.8	商服	0.5	商服	0.7	商服	0.6
	其他商服用地	商服	1.0	商服	1	商服	0.8	商服	1	商服	0.8
住宅用地	城镇住宅用地	住宅	1	住宅	1	住宅	1	住宅	1	住宅	1
	别墅用地	/	/	住宅	2	住宅	2	/	/	住宅	2
工业用地	一类工业用地	工业	1	工业	1	工业	1	工业	1	工业	1
	二类工业用地	工业	1	工业	1	工业	1	工业	1	工业	1
	三类工业用地	工业	1	工业	1	工业	1	工业	1	工业	1
	仓储用地	工业	1.2	工业	1.3	工业	1.3	工业	1.2	工业	1.2
	采矿用地	工业	0.7	工业	0.85	工业	1	工业	0.85	工业	1
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	公服 I	0.8	公服 I	1	公共服务	0.8	公服 I	1	公服 I	0.8
	新闻出版用地	公服 I	1	公服 I	1	公共服务	1	公服 I	1	公服 I	1
	教育用地	公服 I	1	公服 I	0.9	公共服务	1	公服 I	1	公服 I	1
	科研用地	公服 I	1	公服 I	1	公共服务	1	公服 I	1	公服 I	1

地区		阳江市		韶关市		潮州市		汕尾市		河源市	
	医疗卫生用地	公服 I	1	公服 I	1	公共服务	1	公服 I	0.9	公服 I	1
	社会福利用地	公服 I	1	公服 I	0.8	公共服务	1	公服 I	0.7	公服 I	1
	文化设施用地	公服 I	0.8	公服 I	1	公共服务	1	公服 I	0.9	公服 I	1
	体育用地	公服 I	1	公服 I	1	公共服务	1	公服 I	0.9	公服 I	1
	公用设施用地	公服 II	0.8	公服 II	1	公共服务	0.8	公服 II	供水电热气讯、广播电视 1.2, 其他 1.0	公服 II	1
	公园与绿地	公服 II	0.7	公服 II	0.7	公共服务	0.7	公服 II	0.7	公服 II	0.8
交通运输用地	铁路用地	公服 II	0.8	工业	1	公共服务	0.8	工业	0.7	工业	0.7
	轨道交通用地	公服 II	0.8	/	/	公共服务	0.8	工业	0.7	工业	0.7
	公路用地	公服 II	0.8	工业	1	公共服务	0.8	工业	0.7	工业	0.7
	城镇村道路用地	公服 II	0.8	工业	0.7	公共服务	0.8	工业	0.7	/	/
	交通服务场站用地	公服 II	0.8	工业	1.5	公共服务	0.8	工业	1.3	工业	1
	机场用地	公服 II	0.8	/	/	公共服务	0.8	工业	0.7		
	港口码头用地	公服 II	0.8	工业	1.5	公共服务	0.8	工业	1.5	工业	1.2
特殊用地	风景名胜设施用地	公服 II	1.0	公服 I	0.9	公共服务	0.7	公服 II	0.8	公服 II	0.8
	殡葬用地	公服 II	2.0	公服 I	1.5	商服	0.8	公服 I	2 (修正后为地面地价, 且不作容积率修正)	商服	1
	监教场所用地	/	/	公服 I	1	/	/	/	/	/	/
	宗教用地	/	/	公服 I	0.8	/	/	公服 I	1 (修正后为地面地价, 且不作容积率修正)	/	/
水域及水利设施用地	管道运输用地	公服 II	0.8	工业	1	公共服务	0.8	工业	1	/	/
	水工建筑用地	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/

四、基准地价的应用

（一）运用基准地价进行宗地评估

1. 基准地价评估程序

为了方便运用本次土地定级与基准地价更新评估结果进行宗地地价评估，在运用基准地价系数修正法进行宗地地价评估时，建议按以下程序进行：

1. 收集有关基准地价资料；
2. 确定待估宗地所在的具体位置；
3. 确定待估宗地所处级别同类用途基准地价；
4. 根据待估宗地的用途及其影响地价的因素，按照该宗地所处的土地级别，查找相应的修正系数说明表，编制出待估宗地地价影响因素条件说明表，如果采用区片价，则不进行区域因素修正；
5. 依据宗地地价影响因素条件说明表和基准地价修正系数表，确定待估宗地地价修正系数；
6. 进行级别基准地价修正体系中区域因素及个别因素修正、容积率、交易期日、土地剩余年期、土地开发程度等修正；
7. 利用公式进行计算，求出待估宗地地价。

2. 宗地地价评估计算公式

2.1 商服用地宗地地价评估计算公式

（1）所临道路不存在路线价时

商服用地单位楼面地价=商服级别基准地价×（1+区域因素修正系数之和）×商服容积率修正系数×商服期日修正系数×街角地修正系数×使用年期修正系数×（1+其他个别因素修正系数之和）±开发程度修正值÷综合容积率

商服用地总地价=商服用地单位楼面地价×商服总计容建筑面积

(2) 所临道路存在路线价时

临街深度内楼面地价=路线价×深度修正系数×宽深比修正系数×商服期日修正系数×(1+商服其他个别因素修正系数之和)×使用年期修正系数±开发程度修正值÷综合容积率

临街深度外楼面地价=商服级别基准地价×(1+商服区域因素修正系数之和)×商服容积率修正系数×街角地修正系数×商服期日修正系数×(1+商服其他个别因素修正系数之和)×使用年期修正系数±开发程度修正值÷综合容积率

商服用地总地价=临街深度内楼面地价×标准深度内首层建筑面积+临街深度外楼面地价×(总建筑面积—标准深度内首层建筑面积)

商服用地单位楼面地价=商服用地总地价÷商服总建筑面积

2.2 住宅用地宗地地价评估计算公式

住宅用地单位楼面地价=住宅级别基准地价×(1±住宅用地区域因素修正系数之和)×容积率修正系数×期日修正系数×使用年期修正系数×(1±住宅用地其他个别因素修正系数之和)±土地开发程度修正÷综合容积率

住宅用地总地价=住宅用地单位楼面地价×住宅总建筑面积

总地价=单位面积地价×宗地总面积

2.3 商住用地宗地地价评估计算公式

待估宗地为待开发项目，所临道路不存在路线价时。

商服用地单位楼面地价=商服级别基准地价(平均楼面地价)×(1+区域因素修正系数之和)×商服容积率修正系数×商服期日修正系数×街角地修正系数×使用年期修正系数×(1+其他个别因素修正

系数之和) $\pm$ 开发程度修正值 $\div$ 综合容积率

商服用地总地价=商服用地单位楼面地价 $\times$ 商服部分建筑面积

住宅用地单位楼面地价=住宅级别基准地价 $\times$ (1 $\pm$ 住宅用地区域因素修正系数之和) $\times$ 容积率修正系数 $\times$ 期日修正系数 $\times$ 使用年期修正系数 $\times$ (1 $\pm$ 住宅用地其他个别因素修正系数之和) $\pm$ 土地开发程度修正 $\div$ 综合容积率

住宅用地总地价=住宅用地单位楼面地价 $\times$ 住宅部分建筑面积

总地价=商服用地总地价+住宅用地总地价

楼面地价=总地价 $\div$ 总建筑面积

2.4 工业用地宗地地价评估计算公式

工业用地单位地面地价=工业级别基准地价 $\times$ (1+工业用地区域因素修正系数之和) $\times$ 工业期日修正系数 $\times$ 使用年期修正系数 $\times$ (1+工业用地其他个别因素修正系数之和) $\pm$ 开发程度修正值

工业用地总地价=工业用地单位地面地价 $\times$ 工业总土地面积

2.5 公服用地宗地地价评估计算公式

对应用地类型单位楼面地价=(公服用地基准地价 $\times$ 对应用地类型修正系数) $\times$ (1+公服用地区域因素修正系数之和) $\times$ 公服用地容积率修正系数 $\times$ 公服用地期日修正系数 $\times$ 使用年期修正系数 $\times$ (1+公服用地其他个别因素修正系数之和) $\pm$ 土地开发程度 $\div$ 综合容积率

对应用地类型单位地面价=对应用地类型单位楼面地价 $\times$ 容积率

对应用地类型总地价=对应用地类型单位地面价 $\times$ 宗地总面积

2.6 公共设施用地宗地地价评估计算公式

对应用地类型单位地面地价=(公共设施用地级别基准地价 $\times$ 对应用地类型修正系数) $\times$ (1+公共设施用地区域因素修正系数之和)

$\times$ 公共设施用地期日修正系数 $\times$ 使用年期修正系数 $\times$ (1+公共设施用地其他个别因素修正系数之和) $\times$ 土开发程度修正值

对应用地类型总地价=对应用地类型单位地面地价 $\times$ 对应用地类型总土地面积

备注：若使用区片价进行修正，无需进行区域因素修正。

（二）有关修正系数应用的说明

1. 级别基准地价修正体系中区域因素及个别因素修正在实际应用本次土地定级与基准地价更新成果进行宗地地价评估时，应严格按照本成果里面级别基准地价修正体系中区域因素及个别因素修正项目及修正幅度进行修正。区域因素及个别因素修正项目的选择，修正幅度的确定是经过专家评判、土地估价人员认真的测算得出，该因素的修正项目、修正幅度与基准地价成果是相辅相成的。其最后的修正系数是根据评估宗地区域因素及个别因素的标准化结果对照基准地价修正系数表直接得出。

2. 交易时间修正

由于地价会随着土地市场的供求情况和经济发展变化而变化，因而在进行宗地评估时要根据土地市场的供求关系、市场行情等具体情况修正。根据遂溪县目前的经济和土地市场的发育特征，可选择各种价格指数并综合考虑后进行修正，如零售物价指数等。在实际操作中可选择与待估宗地类似的样本，调查估价期日与原样本地价的变动关系确定交易时间的修正系数。

3. 土地使用年期修正

土地出让、转让年期的长短对土地利用所产生的收益是不同的。一般来说，土地剩余的使用年期越长，土地利用产生的效益也越多，因而要进行土地使用年期的修正，年期修正系数的公式为：

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

式中：r——土地还原率；

m——土地使用权法定最高出让年期；

n——待估宗地的剩余年期；

y——土地使用年期修正系数。

4. 容积率修正

基准地价是代表设定容积率水平下的地价，在进行宗地地价评估时需将基准地价修正到宗地实际容积率水平下的地价。在实际的评估过程中，容积率修正可以直接按照本报告给出的成果进行容积率修正。

容积率系数修正表在制定过程中容积率档次划分结果采用保留一个小数的方案，在具体应用中难免遇到容积率不在修正系数表中现象，可根据上述容积率修正系数表采用内插法求取容积率修正系数，计算方法如下：

设 $X < Z < Y$ ，X、Y 为上表中相邻两容积率，Z 为待估宗地的容积率计算式： $T_z = T_x - (T_x - T_y) \div (Y - X) \times (Z - X)$

式中： T_z 为容积率为Z时的容积率修正系数（待求）；

T_x 为容积率为X时的容积率修正系数（查表）；

T_y 为容积率为Y时的容积率修正系数（查表）。

5. 土地开发程度的修正

土地按开发程度一般有“五通一平”、“三通一平”等之分，因此土地开发程度直接影响土地价格的高低，在评估宗地地价时，除了按上述修正的因素进行修正外，还应根据具体情况进行具体分析。当土

地开发程度与基准地价内涵条件不一致时，应进行一定的调整。本次基准地价对应的土地开发程度均为宗地红线外“五通”（即通路、通电、通水、通排水、通讯），宗地红线内“场地平整”，如土地开发程度未达到上述标准，则应进行开发程度调整，调整公式为：

调整后的基准地价 = 基准地价 ± 开发程度修正值

（三）基准地价系数修正法示例

1. 未临街商服宗地地价评估案例

商服用地单位楼面地价 = 商服级别基准地价 × (1 + 区域因素修正系数之和) × 商服容积率修正系数 × 商服期日修正系数 × 街角地修正系数 × 使用年期修正系数 × (1 + 其他个别因素修正系数之和) ± 开发程度修正值 ÷ 综合容积率

商服用地总地价 = 商服用地单位楼面地价 × 商服总计容建筑面积

【应用举例】

（1）估价对象基本情况

遂溪县遂城街道某片区有一待估面积为 5500 平方米的商服用地，现状为空地，其出让时间为 2023 年 5 月 1 日，出让年限为 40 年，开发程度为五通一平，宗地容积率为 2.0，现要评估该宗地在估价基准日为 2023 年 5 月 1 日价格。

（2）估价过程

① 确定估价对象的土地级别及基准地价

通过查询得知待估对象已在遂溪县公布的城镇国有土地基准地价（以下简称基准地价）所辖范围，估价对象所属二级，该级别商服级别基准地价为 1257 元/平方米。通过对待估对象的规划资料分析，宗地容积率为 2.0。

②区域因素修正系数确定

表 4-1 II 级商服用地区域因素修正系数说明表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心、商务聚集区、农贸市场<200 米	距商服中心、商务聚集区和农贸市场 [200,500)	距商服中心、商务聚集区和农贸市场 [500,800)	距商服中心、商务聚集区和农贸市场 [800,1000)	距商服中心和商务聚集区≥1500 米
交通条件	临繁华主干道、公交站<100 米、距长途汽车站<1000 米火车站及高速路出入口<2000 米	临主干道、公交站<200 米、距长途汽车站 [1000,2000) 火车站及高速路出入口 [2000,2200) 米	临繁华次干道、公交站<400 米、距长途汽车站 2001~3000 米、火车站及高速路出入口 [2200,2500) 米	临次干道、公交站<600 米、距长途汽车站 3001~4000 米、火车站及高速路出入口 [2500,3500) 米	临支路、公交站>800 米、距长途汽车站>4000 米、火车站及高速路出入口>3500 米
基本设施状况	市政供水、排水、供电、供气率≥90%，离金融机构、娱乐广场、停车场<200 米	市政供水、排水、供电、供气率 [80,90%)，离金融机构、娱乐广场、停车场 [200,500) 米	市政供水、排水、供电、供气率 [70,80%)，离金融机构、娱乐广场、停车场 [500,800) 米)	市政供水、排水、供电、供气率 [60,70%)，离金融机构、娱乐广场、停车场 [800,1000) 米	市政供水、排水、供电、供气率<60%，离金融机构、娱乐广场、停车场>1000 米
环境条件	周围噪音污染率≤20 分贝、I 类水域，空气无污染	周围噪音污染率 [20, 40) 分贝、II 类水域，空气基本无污染	周围噪音污染率 [40, 60) 分贝、III 类水域、空气轻度污染	周围噪音污染率 [60, 80) 分贝、IV 类水域，空气污染较重	周围噪音污染率>80 分贝、V 类水域，空气污染严重
人口状况	人口密度≥2000	人口密度≥1500	人口密度≥1000	人口密度≥500	人口密度<500
用地潜力	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期重点规划	区域规划较适合商住规划布局，近期规划次重点规划	区域规划为其他用途规划，规划一般	区域规划为其他用途规划，中期规划	区域规划不适宜商住规划布局，远期规划

表 4-2 II 级商服用地区域因素修正系数表

因子名称	权重	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	30.15%	4.54%	2.27%	0.00%	-1.87%	-3.74%
交通条件	19.85%	2.99%	1.49%	0.00%	-1.23%	-2.46%
基本设施状况	15.70%	2.36%	1.18%	0.00%	-0.97%	-1.95%
环境条件	12.95%	1.95%	0.97%	0.00%	-0.80%	-1.61%
人口状况	10.90%	1.64%	0.82%	0.00%	-0.68%	-1.35%
用地潜力	10.45%	1.57%	0.79%	0.00%	-0.65%	-1.30%
合计	100.00%	15.05%	7.53%	0.00%	-6.20%	-12.40%

根据上表，可建立估价对象地价影响因素说明及修正系数表，详细过程如下：

表 4-3 估价对象区域因素指标说明与修正系数表

因子名称	影响因素说明	分值
繁华程度	距商服中心、商务聚集区和农贸市场[200,500)	2.27%
交通条件	道路通达度（定级分值）60，80、公交站<200 米、距长途汽车站[1000，2000）、高铁站[200,500)、火车站及高速路出入口[2000,2200)	1.49%
基本设施状况	市政供水、排水、供电、供气率[80,90)，离金融机构、娱乐广场、停车场[200,500)	1.18%
环境条件	周围噪音污染率[20，40)分贝、II类水域，空气基本无污染	0.97%
人口状况	人口密度≥1500	0.82%
用地潜力	区域规划较适合商住规划布局，近期规划次重点规划	0.79%
合计	——	7.53%

综上可得：待估宗地的区位因素总修正值（ ΣK ）=7.53%

① 容积率修正

表 4-4 商服用地楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤0.45	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1
修正系数	1.1834	1.1455	1.1112	1.0798	1.0511	1.0245	1.0000
容积率	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	0.9772	0.9559	0.9360	0.9174	0.8998	0.8832	0.8676
容积率	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4
修正系数	0.8528	0.8387	0.8253	0.8126	0.8005	0.7888	0.7777
容积率	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1
修正系数	0.7671	0.7569	0.7471	0.7377	0.7287	0.7200	0.7116
容积率	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8
修正系数	0.7035	0.6956	0.6881	0.6807	0.6737	0.6668	0.6601
容积率	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.6537	0.6474	0.6413	0.6354	0.6297	0.6241	0.6187
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2
修正系数	0.6134	0.6082	0.6032	0.5983	0.5935	0.5888	0.5843
容积率	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9

修正系数	0.5798	0.5755	0.5713	0.5671	0.5630	0.5591	0.5552
容积率	6	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6
修正系数	0.5514	0.5471	0.5430	0.5388	0.5341	0.5302	0.5261
容积率	6.7	6.8	6.9	≥7			
修正系数	0.5187	0.5144	0.5105	0.5059			

待估对象容积率为 2.0，因此容积率修正系数为 0.8253。

② 期日修正

基准地价估价期为 2023 年 5 月 1 日，与待估宗地的估价基准日一致，故无需进行期日修正，期日修正系数为 1.0。

③ 街角地修正

表 4-5 街角地修正系数表

临街情况	一面临街	两面临街	多面临街
修正系数	1	1.08	1.12

待估对象属于两面临街，因此街角地修正系数为 1.08。

④ 土地剩余年期修正

表 4-6 商服用地土地剩余年期修正系数表

剩余年期	1	2	3	4	5	6
修正系数	0.076	0.147	0.212	0.273	0.329	0.382
剩余年期	7	8	9	10	11	12
修正系数	0.430	0.475	0.517	0.556	0.592	0.625
剩余年期	13	14	15	16	17	18
修正系数	0.656	0.685	0.711	0.736	0.759	0.780
剩余年期	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.800	0.818	0.835	0.851	0.865	0.879
剩余年期	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.891	0.903	0.914	0.924	0.933	0.942
剩余年期	31	32	33	34	35	36
修正系数	0.950	0.957	0.964	0.970	0.976	0.982
剩余年期	37	38	39	40		
修正系数	0.987	0.992	0.996	1.000		

待估对象土地使用权类型设定为出让，根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》规定，商服用地法定最高使用年限为 40 年，确定商服用地使用年期修正系数为 1.0。

⑤ 土地开发程度修正

表 4-7 土地开发程度修正表（地面价） 单位：元/平方米（土地面积）

开发程度	通路	供水	排水	通电	通讯	土地平整	五通一平
开发费用	25~75	18~40	15~35	30~45	15~45	20~50	123~290

按待估对象的具体情况以及所在区域的用地情况，参照商服用地的基准地价设定的土地开发程度为红线外“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯），红线内场地平整条件下的各级别在法定最高使用年期内平均地价。

因待估对象的实际开发程度为红线外“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯），红线内场地平整。宗地实际开发建设程度与基准地价内涵标准的开发程度一致，不需进行实际开发程度修正。

⑥ 其他个别因素修正

表 4-8 其他个别因素修正系数表

个别因素	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	4%	2%	0%	-2%	-4%
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	3%	2%	0%	-2%	-3%
宗地面积	指标说明	$S \geq 10000 \text{ m}^2$	$5000 \text{ m}^2 \leq S < 10000 \text{ m}^2$	$2000 \text{ m}^2 \leq S < 5000 \text{ m}^2$	$1000 \text{ m}^2 \leq S < 2000 \text{ m}^2$	$S < 1000 \text{ m}^2$
	修正系数	2%	1%	0%	-1%	-2%

估价对象的其他个别因素修正如下表所示：

表 4-9 待估宗地其他个别因素修正系数表

基本因素	因子名称	修正说明	修正系数
宗地形状	形状规则，对土地利用极为有利	优	4%
地形地质	地形地质状况好	优	4%

宗地面积	5000 m ² ≤S<10000 m ²	较优	1%
合计			9%

综上，故估价对象商服用地其他个别因素修正系数为 9%

⑨运用基准地价系数修正法测算土地价格

$$P = P_i \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j \times (1 \pm \sum K_g) \pm (D \div r)$$

P——待估对象平均楼面地价

P_i ——级别基准地价

K_i ——区域因素修正系数

K_j ——个别因素修正系数

K_g ——其他个别因素修正系数

D——土地开发程度修正值

r ——容积率

将上述结果代入公式，则有待估对象 楼面地价 P：

$$P = 1257 \times (1 + 7.53\%) \times 0.8253 \times 1.0 \times 1.08 \times 1.0 \times (1 + 9\%) + (0 \div 2.0)$$

$$\approx 1313 \text{ (元/平方米) (已四舍五入精确到个位)}$$

2. 临街商服宗地地价测算案例

临街深度内楼面地价=路线价×深度修正系数×宽深比修正系数×商服期日修正系数×(1+商服其他个别因素修正系数之和)×使用年期修正系数±开发程度修正值÷综合容积率

临街深度外楼面地价=商服级别基准地价×(1+商服区域因素修正系数之和)×商服容积率修正系数×街角地修正系数×商服期日修正系数×(1+商服其他个别因素修正系数之和)×使用年期修正系数

±开发程度修正值÷综合容积率

商服用地总地价=临街深度内楼面地价×标准深度内首层建筑面积+临街深度外楼面地价×(总建筑面积-标准深度内首层建筑面积)

商服用地单位楼面地价=商服用地总地价÷商服总建筑面积

【应用举例】

(1) 估价对象基本情况

遂溪县遂城街道府前路南段有一待估面积为 1000 平方米的商服用地，现状为空地，出让年限为 40 年，开发程度为五通一平，临街宽度为 50 米，临街深度为 20 米，宗地容积率为 1.8，现要评估该宗地在估价基准日为 2023 年 5 月 1 日价格。

(2) 估价过程

①确定估价对象的土地级别及基准地价

通过查询确定待估对象已在遂溪县公布的城镇国有土地基准地价（以下简称基准地价）所辖范围，估价对象所属二级，该级别商服级别基准地价（首层楼面地价）为 1257 元/平方米。所临街路段位府前路南段，对应的商服路线价为 3343 元/平方米。

1. 路线价测算

i. 临街深度修正系数

表 4-10 商服用地路线价深度修正系数表

深（米）	$v \leq 2$	$2 < v \leq 4$	$4 < v \leq 6$	$6 < v \leq 9$	$9 < v \leq 12$	$12 < v \leq 15$
修正系数	1.65	1.45	1.22	1.24	1.15	1

说明：（1）仅适用于商服路线价区段修正；（2）标准深度为 15 米（3）设定路线价区段的区域按平均标准深度 15 米确定修正系数；（4）对于已建成项目，深度起算点为该建筑物的铺面，若为未建项目，深度起算点则为建筑红线。

ii. 宗地宽深比修正系数

表 4-11 商服路线价宽深比修正系数表

宽深比	$w < 0.1$	$0.1 < w \leq 0.3$	$0.3 < w \leq 0.7$	$0.7 < w \leq 1.0$	$1.0 < w \leq 1.2$	$w > 1.2$
修正系数	0.85	0.98	1	1.06	1.09	1.12

说明：（1）仅适用于商服路线价区段修正；（2）深度在标准深度以内的，计算宽深比时，宽度取实际宽度、深度取实际深度；深度超过标准深度的，计算宽深比时，宽度取实际宽度，深度取标准深度。

根据待估对象的资料，估计对象临街深度为 20 米，大于标准深度 15 米，则临街深度修正系数为 1。

估计对象临街宽度为 50 米，临街深度为 20 米。当临街深度超过标准深度的，计算宽深比时，宽度取实际宽度，深度取标准深度。则估价对象的宽深比为 $50 \div 12 = 4.17$ ，宽深比大于 1.2，则宽深比修正系数为 1.12。

临街深度内首层楼面地价 = $3343 \times 1.12 = 3744$ （元/㎡）

② 区域因素修正系数确定

表 4-12 II 级商服用地区域因素修正系数说明表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心、商务聚集区、农贸市场 < 200 米	距商服中心、商务聚集区和农贸市场 [200, 500)	距商服中心、商务聚集区和农贸市场 [500, 800)	距商服中心、商务聚集区和农贸市场 [800, 1000)	距商服中心和商务聚集区 ≥ 1500 米
交通条件	临繁华主干道、公交站 < 100 米、距长途汽车站 < 1000 米火车站及高速路出入口 < 2000 米	临主干道、公交站 < 200 米、距长途汽车站 [1000, 2000) 火车站及高速路出入口 [2000, 2200) 米	临繁华次干道、公交站 < 400 米、距长途汽车站 2001 ~ 3000 米、火车站及高速路出入口 [2200, 2500) 米	临次干道、公交站 < 600 米、距长途汽车站 3001 ~ 4000 米、火车站及高速路出入口 [2500, 3500) 米	临支路、公交站 > 800 米、距长途汽车站 > 4000 米、火车站及高速路出入口 > 3500 米
基本设施状况	市政供水、排水、供电、供气率 $\geq 90\%$ ，离	市政供水、排水、供电、供气率	市政供水、排水、供电、供气率	市政供水、排水、供电、供气率	市政供水、排水、供电、供气率 < 60%，

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
	金融机构、娱乐广场、停车场<200 米	[80,90%), 离金融机构、娱乐广场、停车场[200,500) 米	[70,80%), 离金融机构、娱乐广场、停车场[500,800 米)	[60,70%), 离金融机构、娱乐广场、停车场[800,1000) 米	离金融机构、娱乐广场、停车场>1000 米
环境条件	周围噪音污染率≤20 分贝、I 类水域, 空气无污染	周围噪音污染率[20, 40) 分贝、II 类水域, 空气基本无污染	周围噪音污染率[40, 60) 分贝、III 类水域、空气轻度污染	周围噪音污染率[60, 80) 分贝、IV 类水域, 空气污染较重	周围噪音污染率>80 分贝、V 类水域, 空气污染严重
人口状况	人口密度≥2000	人口密度≥1500	人口密度≥1000	人口密度≥500	人口密度<500
用地潜力	区域内规划完善, 且为重点商住规划区, 近期重点规划	区域规划较适合商住规划布局, 近期规划次重点规划	区域规划为其他用途规划, 规划一般	区域规划为其他用途规划, 中期规划	区域规划不适宜商住规划布局, 近期规划

表 4-13 II 级商用地区域因素修正系数表

因子名称	权重	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	30.15%	4.54%	2.27%	0.00%	-1.87%	-3.74%
交通条件	19.85%	2.99%	1.49%	0.00%	-1.23%	-2.46%
基本设施状况	15.70%	2.36%	1.18%	0.00%	-0.97%	-1.95%
环境条件	12.95%	1.95%	0.97%	0.00%	-0.80%	-1.61%
人口状况	10.90%	1.64%	0.82%	0.00%	-0.68%	-1.35%
用地潜力	10.45%	1.57%	0.79%	0.00%	-0.65%	-1.30%
合计	100.00%	15.05%	7.53%	0.00%	-6.20%	-12.40%

根据上表, 可建立估价对象地价影响因素说明及修正系数表, 详细过程如下:

表 4-14 估价对象区域因素指标说明与修正系数表

因子名称	影响因素说明	分值
繁华程度	距商服中心、商务聚集区和农贸市场[200,500)	2.27%
交通条件	道路通达度(定级分值)60, 80、公交站<200 米、距长途汽车站[1000, 2000)、高铁站[200,500)、火车站及高速路出入口[2000,2200)	1.49%
基本设施状况	市政供水、排水、供电、供气率[80,90), 离金融机构、娱乐广场、停车场[200,500)	1.18%
环境条件	周围噪音污染率[20, 40) 分贝、II 类水域, 空气基本无污染	0.97%
人口状况	人口密度≥1500	0.82%
用地潜力	区域规划较适合商住规划布局, 近期规划次重点规划	0.79%
合计	——	7.53%

综上所述: 待估宗地的区位因素总修正值 (ΣK) =7.53%

① 容积率修正

表 4-15 商服用地平均楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤0.45	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1
修正系数	1.1834	1.1455	1.1112	1.0798	1.0511	1.0245	1.0000
容积率	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	0.9772	0.9559	0.9360	0.9174	0.8998	0.8832	0.8676
容积率	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4
修正系数	0.8528	0.8387	0.8253	0.8126	0.8005	0.7888	0.7777
容积率	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1
修正系数	0.7671	0.7569	0.7471	0.7377	0.7287	0.7200	0.7116
容积率	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8
修正系数	0.7035	0.6956	0.6881	0.6807	0.6737	0.6668	0.6601
容积率	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.6537	0.6474	0.6413	0.6354	0.6297	0.6241	0.6187
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2
修正系数	0.6134	0.6082	0.6032	0.5983	0.5935	0.5888	0.5843
容积率	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9
修正系数	0.5798	0.5755	0.5713	0.5671	0.5630	0.5591	0.5552
容积率	6	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6
修正系数	0.5514	0.5471	0.5430	0.5388	0.5341	0.5302	0.5261
容积率	6.7	6.8	6.9	≥7			
修正系数	0.5187	0.5144	0.5105	0.5059			

待估对象容积率为 1.8，因此容积率修正系数为 0.8528。

② 期日修正

基准地价估价期日为 2023 年 5 月 1 日，与待估宗地的估价基准日一致，故无需进行期日修正，期日修正系数为 1.0。

③ 街角地修正

表 4-16 街角地修正系数表

临街情况	一面临街	两面临街	多面临街
修正系数	1	1.08	1.12

待估对象属于一面临街，因此街角地修正系数为 1.0。

⑦ 土地剩余年期修正

表 4-17 商服用地土地剩余年期修正系数表

剩余年期	1	2	3	4	5	6
修正系数	0.076	0.147	0.212	0.273	0.329	0.382
剩余年期	7	8	9	10	11	12
修正系数	0.430	0.475	0.517	0.556	0.592	0.625
剩余年期	13	14	15	16	17	18
修正系数	0.656	0.685	0.711	0.736	0.759	0.780
剩余年期	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.800	0.818	0.835	0.851	0.865	0.879
剩余年期	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.891	0.903	0.914	0.924	0.933	0.942
剩余年期	31	32	33	34	35	36
修正系数	0.950	0.957	0.964	0.970	0.976	0.982
剩余年期	37	38	39	40		
修正系数	0.987	0.992	0.996	1.000		

待估对象土地使用权类型设定为出让，根据《中华人民共和国城镇国有使用权出让和转让暂行条例》规定，商服用地法定最高使用年限为 40 年，确定商服用地使用年期修正系数为 1.0。

④ 土地开发程度修正

表 4-18 土地开发程度修正表（单位地面地价）

单位：元/平方米（土地面积）

开发程度	通路	供水	排水	通电	通讯	土地平整	五通一平
开发费用	25~75	18~40	15~35	30~45	15~45	20~50	123~290

按待估对象的具体情况以及所在区域的用地情况，参照商服用地的基准地价设定的土地开发程度为红线外“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯），红线内场地平整条件下的各级别在法定最高使用年期内平均地价。

因待估对象的实际开发程度为红线外“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯），红线内场地平整。宗地实际开发建设程度与基

准地价内涵标准的开发程度一致，不需进行实际开发程度修正。

① 其他个别因素修正

表 4-19 其他个别因素修正系数表

个别因素	指标标准	优	较优	一般	较差	劣
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，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	4%	2%	0%	-2%	-4%
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	3%	2%	0%	-2%	-3%
宗地面积	指标说明	$S \geq 10000 \text{ m}^2$	$5000 \text{ m}^2 \leq S < 10000 \text{ m}^2$	$2000 \text{ m}^2 \leq S < 5000 \text{ m}^2$	$1000 \text{ m}^2 \leq S < 2000 \text{ m}^2$	$S < 1000 \text{ m}^2$
	修正系数	2%	1%	0%	-1%	-2%

估价对象的其他个别因素修正如下表所示：

表 4-20 其他个别因素修正系数取值表

基本因素	因子名称	修正说明	修正系数
宗地形状	形状规则，对土地利用极为有利	优	4%
地形地质	地形地质状况好	优	4%
宗地面积	$1000 \text{ m}^2 \leq S < 2000 \text{ m}^2$	一般	-1%
合计			7%

综上，故估价对象商服用地其他个别因素修正系数=7%

⑨ 运用基准地价系数修正法测算土地价格

I. 临街深度内楼面地价：

$$P = P_i \times K_j \times (1 \pm \sum K_g) \pm (D \div r)$$

P——待估对象平均楼面地价

P_i ——首层楼面地价

K_j ——个别因素修正系数

K_g ——其他个别因素修正系数

D——土地开发程度修正值

r ——容积率

将上述结果代入公式，则有待估对象临街深度内的平均楼面地价 P：

$$P = 3744 \times 1.0 \times 1.0 \times 0.8528 \times (1 + 7\%) + (0 \div 1.8)$$

$$\approx 3416 \text{ (元/平方米) (已四舍五入精确到个位)}$$

II. 临街深度外楼面地价：

$$P = P_i \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j \times (1 \pm \sum K_g) \pm (D \div r)$$

P——待估对象平均楼面地价

P_i ——级别基准地价

K_i ——区域因素修正系数

K_j ——个别因素修正系数

K_g ——其他个别因素修正系数

D——土地开发程度修正值

r ——容积率

将上述结果代入公式，则有待估对象平均楼面地价 P：

$$P = 1257 \times (1 + 7.53\%) \times 0.8528 \times 1.0 \times 1.0 \times 1.0 \times (1 + 7\%) + (0 \div 1.8)$$

$$\approx 1233 \text{ (元/平方米) (已四舍五入精确到个位)}$$

III. 商服用地单位楼面地价

$$P = (3416 \times 600 + 1233 \times (1800 - 600)) \div 1800$$

$$\approx 1961 \text{ (元/平方米) (已四舍五入精确到个位)}$$

3. 住宅用地宗地地价评估案例

住宅用地单位楼面地价=住宅级别基准地价×(1±住宅用地区域因素修正系数之和)×容积率修正系数×期日修正系数×使用年期修正系数×(1±住宅用地其他个别因素修正系数之和)±土地开发程度修正÷综合容积率

住宅用地总地价=住宅用地单位楼面地价×住宅总建筑面积

【应用举例】

(1) 估价对象基本情况

位于遂溪县遂城街道一宗土地面积 787.2 平方米城镇住宅用地，估价对象实际土地开发程度为土地开发程度红线外“五通”(即通路、供电、供水、排水、通讯)及红线内场地平整，估价对象现状为宗空地，容积率 2.2，土地使用权使用期限为 2011 年 01 月 20 日起 2061 年 01 月 19 日止，现要评估该宗地在估价基准日为 2023 年 5 月 1 日价格。

(2) 估价过程

①确定估价对象的土地级别及基准地价

估价对象位于遂溪县某地段，该地段已在遂溪县公布的城镇国有

土地基准地价（以下简称基准地价）所辖范围，对照遂溪县住宅用地基准地价成果图，估价对象所属二级，该级别住宅级别基准地价为 750 元/平方米。

②区域因素修正系数确定（ $\sum Ki$ ）

表 4-21 II 级住宅用地区域因素修正系数说明表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心、商务聚集区、农贸市场 < 200 米	距商服中心、商务聚集区和农贸市场 [200, 500) 米	距商服中心、商务聚集区和农贸市场 [500, 800) 米	距商服中心、商务聚集区和农贸市场 [800, 1500) 米	距商服中心和商务聚集区 $\geq$ 1500 米
交通条件	临繁华主干道，公交站 < 100 米，距长途汽车站 < 2000 米，火车站及高速路出入口 [2000, 2500) 米	临主干道，公交站 < 200 米，距长途汽车站 [2000, 3000)，火车站及高速路出入口 [2500, 3500) 米	临繁华次干道，公交站 < 400 米，距长途汽车站 3001 ~ 4000 米，火车站及高速路出入口 [3500, 4500) 米	临次干道，公交站 < 600 米，距长途汽车站 4001 ~ 5000 米，火车站及高速路出入口 [4500, 6000) 米	临支路，公交站 > 800 米，距长途汽车站 > 5000 米，火车站及高速路出入口 > 6000 米
基本设施状况	市政供水率、供电保证率、排水状况、供气设施 $\geq$ 90%，距离学校 < 200 米，银行及医院 < 300 米	市政供水率、供电保证率、排水状况、供气设施 [80, 90) %，距离学校 [200, 300) 米，银行及医院 [300, 600) 米	市政供水率、供电保证率、排水状况、供气设施 [70, 80) %，距离学校 [300, 400) 米，银行及医院 [600, 800) 米	市政供水率、供电保证率、排水状况、供气设施 [60, 70) %，距离学校 [400, 500) 米，银行及医院 [800, 1000) 米	市政供水率、供电保证率、排水状况、供气设施 < 60%，距离学校 > 500 米，银行及医院 > 1000 米
环境条件	周围噪音污染率 $\leq$ 20 分贝、I 类水域、绿地覆盖率 $\geq$ 45%，空气无污染	周围噪音污染率 [20, 40) 分贝、II 类水域、绿地覆盖率 [35, 45)，空气基本无污染	周围噪音污染率 [40, 60) 分贝、III 类水域、绿地覆盖率 [35, 45)，空气轻度污染	周围噪音污染率 [60, 80) 分贝、IV 类水域、绿地覆盖率 [15, 25)，空气污染较重	周围噪音污染率 > 80 分贝、V 类水域、绿地覆盖率 < 25%，空气污染严重
人口状况	人口密度 $\geq$ 2000	人口密度 $\geq$ 1500	人口密度 $\geq$ 1000	人口密度 $\geq$ 500	人口密度 < 500
用地潜力	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期重点规划	区域规划较适合商住规划布局，近期规划次重点规划	区域规划为其他用途规划，规划一般	区域规划为其他用途规划，中期规划	区域规划不适宜商住规划布局，远期规划

表 4-22 II 级住宅用地区域因素修正系数表

因子名称	权重	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	13.20%	1.92%	0.96%	0.00%	-0.54%	-1.08%
交通条件	20.75%	3.01%	1.51%	0.00%	-0.85%	-1.70%
基本设施状况	27.05%	3.92%	1.96%	0.00%	-1.11%	-2.22%
环境条件	18.65%	2.71%	1.35%	0.00%	-0.77%	-1.53%

人口状况	11.45%	1.66%	0.83%	0.00%	-0.47%	-0.94%
用地潜力	8.90%	1.29%	0.65%	0.00%	-0.37%	-0.73%
合计	100.00%	14.51%	7.26%	0.00%	-4.11%	-8.21%

根据上表，可建立估价对象地价影响因素说明及修正系数表，详细过程如下：

表 4-23 估价对象区域因素指标说明与修正系数表

因子名称	影响因素说明	分值
繁华程度	距商服中心、商务聚集区和农贸市场[200,500)	0.96%
交通条件	道路通达度（定级分值）60，80、公交站<200米、距长途汽车站[2000,3000)、高铁站[200,500)、火车站及高速路出入口[2500,3500)	1.51%
基本设施状况	市政供水率[80,91)、供电保证率[80,90)、排水状况[80,92)、供气设施[80,93)，距离学校[200,300)、银行及医院[300,600)	1.96%
环境条件	周围噪音污染率[20,40)分贝、II类水域、绿地覆盖率[35,45)，空气基本无污染	1.35%
人口状况	人口密度≥1500	0.83%
用地潜力	区域规划较适合商住规划布局，近期规划次重点规划	0.65%
合计	——	7.26%

综上所述可得：待估宗地的区位因素总修正值（ $\sum K$ ）=7.26%

③容积率修正（ K_1 ）

表 4-24 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	1.5014	1.4392	1.3848	1.2932	1.2189	1.1568	1.1040
容积率	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3
修正系数	1.0804	1.0584	1.0377	1.0000	0.9828	0.9665	0.9510
容积率	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3
修正系数	0.9224	0.9091	0.9091	0.8964	0.8842	0.8726	0.8615
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7
修正系数	0.8508	0.8405	0.8306	0.8211	0.8119	0.8031	0.7946
容积率	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	0.7863	0.7784	0.7706	0.7632	0.7559	0.7489	0.7421
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1
修正系数	0.7355	0.7291	0.7228	0.7167	0.7108	0.7051	0.6995
容积率	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8
修正系数	0.6940	0.6887	0.6835	0.6784	0.6735	0.6686	0.6639
容积率	5.9	6	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5
修正系数	0.6593	0.6548	0.6504	0.6460	0.6418	0.6377	0.6336
容积率	6.6	6.7	6.8	6.9	≥7		
修正系数	0.6302	0.6260	0.6219	0.6172	0.6133		

估价对象容积率为 2.2，根据住宅用地容积率修正系数表确定修正系数为 0.9665。

⑤ 期日修正 (K₂)

基准地价估价期日为 2023 年 5 月 1 日，与待估宗地的估价基准日一致，故无需进行期日修正，期日修正系数为 1.0。

⑥ 土地剩余年期修正 (K₃)

表 4-25 住宅用地土地剩余年期修正系数表

剩余年期	1	2	3	4	5	6
修正系数	0.059	0.115	0.168	0.217	0.264	0.308
剩余年期	1	2	3	4	5	6
修正系数	0.059	0.115	0.168	0.217	0.264	0.308
剩余年期	7	8	9	10	11	12
修正系数	0.349	0.388	0.424	0.459	0.491	0.522
剩余年期	13	14	15	16	17	18
修正系数	0.551	0.578	0.603	0.627	0.650	0.671
剩余年期	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.691	0.710	0.728	0.745	0.761	0.775
剩余年期	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.789	0.803	0.815	0.827	0.838	0.848
剩余年期	31	32	33	34	35	36
修正系数	0.858	0.867	0.876	0.884	0.891	0.899
剩余年期	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.905	0.912	0.918	0.924	0.929	0.934
剩余年期	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.939	0.943	0.947	0.951	0.955	0.958
剩余年期	49	50	51	52	53	54
修正系数	0.962	0.965	0.968	0.971	0.973	0.976
剩余年期	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.978	0.980	0.982	0.984	0.986	0.988
剩余年期	61	62	63	64	65	66
修正系数	0.989	0.991	0.992	0.993	0.995	0.996
剩余年期	67	68	69	70		
修正系数	0.997	0.998	0.999	1.000		

估价对象土地使用权使用期限为 2011 年 01 月 20 日起 2061 年

01 月 19 日止，至估价基准日为 2023 年 5 月 1 日，土地剩余使用年限为 37.55 年，则根据住宅用地容积率修正系数表确定住宅用地使用年期修正系数（K3）为 0.9091。

⑦ 土地开发程度修正（D）

表 4-26 土地开发程度修正表（单位地面价） 单位：元/平方米（土地面积）

开发程度	通路	供水	排水	通电	通讯	土地平整	五通一平
开发费用	25~75	18~40	15~35	30~45	15~45	20~50	123~290

按待估对象的具体情况以及所在区域的用地情况，参照住宅用地的基准地价设定的土地开发程度为红线外“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯），红线内场地平整条件下的各级别在法定最高使用年期内平均地价。

因待估对象的实际开发程度为红线外“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯），红线内场地平整。宗地实际开发建设程度与基准地价内涵标准的开发程度一致，不需进行实际开发程度修正。

⑧ 其他个别因素修正

表 4-27 其他个别因素修正系数

个别因素	指标标准	优	较优	一般	较	劣
小区配套设施	指标说明	配套完善	配套较完善	配套一般	配套较差	配套较差
	修正系数	5%	3%	0	-3%	-5%
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	4%	2%	0	-2%	-4%
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	4%	2%	0	-2%	-4%

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	6%	3%	0	-3%	-6%

估价对象的其他个别因素修正如下表所示：

表 4-28 其他个别因素修正系数取值表

基本因素	因子名称	修正说明	修正系数
宗地形状	形状规则，对土地利用极为有利	优	4%
地形地质	地形地质状况好	优	4%
景观条件	景观条件一般，对土地利用无不良影响	一般	0
合计			8%

综上，故估价对象住宅用地其他个别因素修正系数=8%

⑧运用基准地价系数修正法测算土地价格

将上述结果代入公式，则有待估对象平均楼面地价 P：

$$P = P_i \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j \times (1 \pm \sum K_g) \pm (D \div r)$$

P——待估对象平均楼面地价

P_i ——级别基准地价

K_i ——区域因素修正系数

K_j ——个别因素修正系数

K_g ——其他个别因素修正系数

D——土地开发程度修正值

r ——容积率

$$P = 750 \times (1 + 7.26\%) \times 0.9665 \times 1.0 \times 0.9091 \times (1 + 8\%) + (0 \div$$

2.2)

≈763（元/平方米）（已四舍五入精确到个位）

4. 商住用地宗地地价评估案例

待估宗地为待开发项目，所临道路未设立路线价时。

商服用地单位楼面地价=商服级别基准地价×（1+区域因素修正系数之和）×商服容积率修正系数×商服期日修正系数×街角地修正系数×使用年期修正系数×（1+其他个别因素修正系数之和）±开发程度修正值÷综合容积率

商服用地总地价=商服用地单位楼面地价×商服部分建筑面积

住宅用地单位楼面地价=住宅级别基准地价×（1±住宅用地区域因素修正系数之和）×容积率修正系数×期日修正系数×使用年期修正系数×（1±住宅用地其他个别因素修正系数之和）±土地开发程度修正÷综合容积率

住宅用地总地价=住宅用地单位楼面地价×住宅部分建筑面积

总地价=商服用地总地价+住宅用地总地价

楼面地价=总地价÷总建筑面积

【应用举例】

（1）估价对象基本情况

遂溪县有一待估面积为 4500 平方米的商住用地，现状为空地，其出让时间为 2023 年 5 月 1 日，出让年限为住宅用地 70 年、商服用地 40 年，开发程度为五通一平，宗地容积率为 2.0，兼容商业比例为 5%，建筑密度为 25%。现要评估该宗地在估价基准日为 2023 年 5 月 1

日价格。

(2) 估价过程

商服用地部分估价过程

①确定估价对象的土地级别及基准地价

通过查询确定待估对象已在遂溪县公布的城镇国有土地基准地价（以下简称基准地价）所辖范围，估价对象所属二级，该级别商服级别基准地价为 1257 元/平方米。通过对待估对象的规划资料分析，宗地容积率为 2.0，兼容商业比例为 5%，建筑密度为 25%。

②区域因素修正系数确定

表 4-29 II 级商服用地区域因素修正系数说明表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心、商务聚集区、农贸市场<200 米	距商服中心、商务聚集区和农贸市场[200,500)	距商服中心、商务聚集区和农贸市场[500,800)	距商服中心、商务聚集区和农贸市场[800,1000)	距商服中心和商务聚集区≥1500 米
交通条件	临繁华主干道、公交站<100 米、距长途汽车站<1000 米火车站及高速路出入口<2000 米	临主干道、公交站<200 米、距长途汽车站[1000,2000) 火车站及高速路出入口[2000,2200) 米	临繁华次干道、公交站<400 米、距长途汽车站2001~3000 米、火车站及高速路出入口[2200,2500) 米	临次干道、公交站<600 米、距长途汽车站3001~4000 米、火车站及高速路出入口[2500,3500) 米	临支路、公交站>800 米、距长途汽车站>4000 米、火车站及高速路出入口>3500 米
基本设施状况	市政供水、排水、供电、供气率≥90%，离金融机构、娱乐广场、停车场<200 米	市政供水、排水、供电、供气率[80,90%)，离金融机构、娱乐广场、停车场[200,500) 米	市政供水、排水、供电、供气率[70,80%)，离金融机构、娱乐广场、停车场[500,800 米)	市政供水、排水、供电、供气率[60,70%)，离金融机构、娱乐广场、停车场[800,1000) 米	市政供水、排水、供电、供气率<60%，离金融机构、娱乐广场、停车场>1000 米
环境条件	周围噪音污染率≤20 分贝、I 类水域，空气无污染	周围噪音污染率[20,40)分贝、II 类水域，空气基本无污染	周围噪音污染率[40,60)分贝、III 类水域、空气轻度污染	周围噪音污染率[60,80)分贝、IV 类水域，空气污染较重	周围噪音污染率>80 分贝、V 类水域，空气污染严重

因素 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
人口状况	人口密度 ≥ 2000	人口密度 ≥ 1500	人口密度 ≥ 1000	人口密度 ≥ 500	人口密度 < 500
用地潜力	区域内规划完善, 且为重点商住规划区, 近期重点规划	区域规划较适合商住规划布局, 近期规划次重点规划	区域规划为其他用途规划, 规划一般	区域规划为其他用途规划, 中期规划	区域规划不适宜商住规划布局, 远期规划

表 4-30 级商服用地区域因素修正系数表

因子名称	权重	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	30.15%	4.54%	2.27%	0.00%	-1.87%	-3.74%
交通条件	19.85%	2.99%	1.49%	0.00%	-1.23%	-2.46%
基本设施状况	15.70%	2.36%	1.18%	0.00%	-0.97%	-1.95%
环境条件	12.95%	1.95%	0.97%	0.00%	-0.80%	-1.61%
人口状况	10.90%	1.64%	0.82%	0.00%	-0.68%	-1.35%
用地潜力	10.45%	1.57%	0.79%	0.00%	-0.65%	-1.30%
合计	100.00%	15.05%	7.53%	0.00%	-6.20%	-12.40%

根据上表, 可建立估价对象地价影响因素说明及修正系数表, 详细过程如下:

表 4-31 估价对象区域因素指标说明与修正系数表

因子名称	影响因素说明	分值
繁华程度	距商服中心、商务聚集区和农贸市场[200,500)	2.27%
交通条件	道路通达度(定级分值)60, 80、公交站 < 200 米、距长途汽车站[1000, 2000)、高铁站[200,500)、火车站及高速路出入口[2000,2200)	1.49%
基本设施状况	市政供水、排水、供电、供气率[80,90), 离金融机构、娱乐广场、停车场[200,500)	1.18%
环境条件	周围噪音污染率[20, 40)分贝、II类水域, 空气基本无污染	0.97%
人口状况	人口密度 ≥ 1500	0.82%
用地潜力	区域规划较适合商住规划布局, 近期规划次重点规划	0.79%
合计	——	7.53%

综上所述: 待估宗地的区位因素总修正值(ΣK)=7.53%

② 容积率修正

表 4-32 商服用地平均楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤ 0.45	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1
修正系数	1.1834	1.1455	1.1112	1.0798	1.0511	1.0245	1.0000
容积率	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系	0.9772	0.9559	0.9360	0.9174	0.8998	0.8832	0.8676

数							
容积率	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4
修正系数	0.8528	0.8387	0.8253	0.8126	0.8005	0.7888	0.7777
容积率	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1
修正系数	0.7671	0.7569	0.7471	0.7377	0.7287	0.7200	0.7116
容积率	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8
修正系数	0.7035	0.6956	0.6881	0.6807	0.6737	0.6668	0.6601
容积率	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.6537	0.6474	0.6413	0.6354	0.6297	0.6241	0.6187
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2
修正系数	0.6134	0.6082	0.6032	0.5983	0.5935	0.5888	0.5843
容积率	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9
修正系数	0.5798	0.5755	0.5713	0.5671	0.5630	0.5591	0.5552
容积率	6	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6
修正系数	0.5514	0.5471	0.5430	0.5388	0.5341	0.5302	0.5261
容积率	6.7	6.8	6.9	≥ 7			
修正系数	0.5187	0.5144	0.5105	0.5059			

待估对象计容建筑面积为 $4500 \times 2.0 \times 5\% = 450$ 平方米，则商业部分容积率为 $450 \div 4500 = 0.1$ ，由于 $0.1 \leq 0.45$ ，因此容积率修正系数为 1.1834。

⑨ 期日修正

基准地价估价期日为 2023 年 5 月 1 日，与待估宗地的估价基准日一致，故无需进行期日修正，期日修正系数为 1.0。

⑤ 街角地修正

表 4-33 街角地修正系数表

临街情况	一面临街	两面临街	多面临街
修正系数	1	1.08	1.12

待估对象属于一面临街，因此街角地修正系数为 1.0。

⑩ 土地剩余年期修正

表 4-34 商服用地土地剩余年期修正系数表

剩余年期	1	2	3	4	5	6
修正系数	0.076	0.147	0.212	0.273	0.329	0.382
剩余年期	7	8	9	10	11	12
修正系数	0.430	0.475	0.517	0.556	0.592	0.625
剩余年期	13	14	15	16	17	18
修正系数	0.656	0.685	0.711	0.736	0.759	0.780
剩余年期	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.800	0.818	0.835	0.851	0.865	0.879
剩余年期	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.891	0.903	0.914	0.924	0.933	0.942
剩余年期	31	32	33	34	35	36
修正系数	0.950	0.957	0.964	0.970	0.976	0.982
剩余年期	37	38	39	40		
修正系数	0.987	0.992	0.996	1.000		

待估对象土地使用权类型设定为出让，根据《中华人民共和国城镇国有使用权出让和转让暂行条例》规定，商服用地法定最高使用年限为 40 年，确定商服用地使用年期修正系数为 1.0。

⑧ 土地开发程度修正

表 4-35 土地开发程度修正表（单位地面价） 单位：元/平方米（土地面积）

开发程度	通路	供水	排水	通电	通讯	土地平整	五通一平
开发费用	25~75	18~40	15~35	30~45	15~45	20~50	123~290

按待估对象的具体情况以及所在区域的用地情况，参照商服用地的基准地价设定的土地开发程度为红线外“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯），红线内场地平整条件下的各级别在法定最高使用年期内平均地价。

因待估对象的实际开发程度为红线外“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯），红线内场地平整。宗地实际开发建设程度与基准地价内涵标准的开发程度一致，不需进行实际开发程度修正。

③ 其他个别因素修正

表 4-36 其他个别因素修正系数表

个别因素	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	4%	2%	0%	-2%	-4%
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	3%	2%	0%	-2%	-3%
宗地面积	指标说明	$S \geq 10000 \text{ m}^2$	$5000 \text{ m}^2 \leq S < 10000 \text{ m}^2$	$2000 \text{ m}^2 \leq S < 5000 \text{ m}^2$	$1000 \text{ m}^2 \leq S < 2000 \text{ m}^2$	$S < 1000 \text{ m}^2$
	修正系数	2%	1%	0%	-1%	-2%

估价对象的其他个别因素修正如下表所示：

表 4-37 其他个别因素修正系数取值表

基本因素	因子名称	修正说明	修正系数
宗地形状	形状规则，对土地利用极为有利	优	4%
地形地质	地形地质状况好	优	4%
宗地面积	$2000 \text{ m}^2 \leq S < 5000 \text{ m}^2$	一般	0%
合计			8%

综上，故估价对象商服用地其他个别因素修正系数为 8%

⑨运用基准地价系数修正法测算土地价格

$$P = P_i \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j \times (1 \pm \sum K_g) \pm (D \div r)$$

P——待估对象平均楼面地价

P_i ——级别基准地价

K_i ——区域因素修正系数

K_j ——个别因素修正系数

K_g ——其他个别因素修正系数

D——土地开发程度修正值

r ——容积率

将上述结果代入公式，则有待估对象平均楼面地价 P ：

$$P = 1257 \times (1 + 7.53\%) \times 1.1834 \times 1.0 \times 1.0 \times 1.0 \times (1 + 8\%) + (0 \div 2.0)$$

$$\approx 1728 \text{ (元/平方米) (已四舍五入精确到个位)}$$

住宅用地部分估价过程

①确定估价对象的土地级别及基准地价

估价对象位于遂溪县某地段，该地段已在遂溪县公布的城镇国有土地基准地价（以下简称基准地价）所辖范围，对照遂溪县住宅用地基准地价成果图，估价对象所属二级，该级别住宅级别基准地价为 750 元/平方米。

②区域因素修正系数确定（ K_i ）

表 4-38 II 级住宅用地区域因素修正系数说明表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心、 商务聚集区、 农贸市场 < 200 米	距商服中心、 商务聚集区和 农贸市场 [200, 500) 米	距商服中心、 商务聚集区和 农贸市场 [500, 800) 米	距商服中心、 商务聚集区和 农贸市场 [800, 1500) 米	距商服中心和 商务聚集区 ≥ 1500 米
交通条件	临繁华主干 道，公交站 < 100 米，距长 途汽车站 < 2000 米，火车 站及高速路出 入口 [2000, 2500) 米	临主干道，公 交站 < 200 米，距长途汽 车站 [2000, 3000)，火车站 及高速路出入 口 [2500, 3500) 米	临繁华次干 道，公交站 < 400 米，距长 途汽车站 3001~4000 米，火车站及 高速路出入口 [3500, 4500) 米	临次干道，公 交站 < 600 米，距长途汽 车站 4001~ 5000 米，火车 站及高速路出 入口 [4500, 6000) 米	临支路，公交 站 > 800 米， 距长途汽车 站 > 5000 米， 火车站及高速 路出入 口 > 6000 米

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	市政供水率、供电保证率、排水状况、供气设施 $\geq 90\%$, 距离学校 < 200 米, 银行及医院 < 300 米	市政供水率、供电保证率、排水状况、供气设施 $[80, 90)\%$, 距离学校 $[200, 300)$ 米, 银行及医院 $[300, 600)$ 米	市政供水率、供电保证率、排水状况、供气设施 $[70, 80)\%$, 距离学校 $[300, 400)$ 米, 银行及医院 $[600, 800)$ 米	市政供水率、供电保证率、排水状况、供气设施 $[60, 70)\%$, 距离学校 $[400, 500)$ 米, 银行及医院 $[800, 1000)$ 米	市政供水率、供电保证率、排水状况、供气设施 $< 60\%$, 距离学校 > 500 米, 银行及医院 > 1000 米
环境条件	周围噪音污染率 ≤ 20 分贝、I类水域、绿地覆盖率 $\geq 45\%$, 空气无污染	周围噪音污染率 $[20, 40)$ 分贝、II类水域、绿地覆盖率 $[35, 45)$, 空气基本无污染	周围噪音污染率 $[40, 60)$ 分贝、III类水域、绿地覆盖率 $[35, 45)$, 空气轻度污染	周围噪音污染率 $[60, 80)$ 分贝、IV类水域、绿地覆盖率 $[15, 25)$, 空气污染较重	周围噪音污染率 > 80 分贝、V类水域、绿地覆盖率 $< 25\%$, 空气污染严重
人口状况	人口密度 ≥ 2000	人口密度 ≥ 1500	人口密度 ≥ 1000	人口密度 ≥ 500	人口密度 < 500
用地潜力	区域内规划完善, 且为重点商住规划区, 近期重点规划	区域规划较适合商住规划布局, 近期规划次重点规划	区域规划为其他用途规划, 规划一般	区域规划为其他用途规划, 中期规划	区域规划不适宜商住规划布局, 远期规划

表 4-39 II级住宅用地区域因素修正系数表

因子名称	权重	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	13.20%	1.92%	0.96%	0.00%	-0.54%	-1.08%
交通条件	20.75%	3.01%	1.51%	0.00%	-0.85%	-1.70%
基本设施状况	27.05%	3.92%	1.96%	0.00%	-1.11%	-2.22%
环境条件	18.65%	2.71%	1.35%	0.00%	-0.77%	-1.53%
人口状况	11.45%	1.66%	0.83%	0.00%	-0.47%	-0.94%
用地潜力	8.90%	1.29%	0.65%	0.00%	-0.37%	-0.73%
合计	100.00%	14.51%	7.26%	0.00%	-4.11%	-8.21%

根据上表,可建立估价对象地价影响因素说明及修正系数表,详细过程如下:

表 4-40 估价对象区域因素指标说明与修正系数表

因子名称	影响因素说明	分值
繁华程度	距商服中心、商务聚集区和农贸市场 $[200, 500)$	0.96%
交通条件	道路通达度(定级分值)60, 80、公交站 < 200 米、距长途汽车站 $[2000, 3000)$ 、高铁站 $[200, 500)$ 、火车站及高速路出入口 $[2500, 3500)$	1.51%
基本设施状况	市政供水率 $[80, 91)$ 、供电保证率 $[80, 90)$ 、排水状况 $[80, 92)$ 、供气设施 $[80, 93)$, 距离学校 $[200, 300)$ 、银行及医院 $[300, 600)$	1.96%
环境条件	周围噪音污染率 $[20, 40)$ 分贝、II类水域、绿地覆盖率 $[35, 45)$, 空气基本无污染	1.35%
人口状况	人口密度 ≥ 1500	0.83%
用地潜力	区域规划较适合商住规划布局, 近期规划次重点规划	0.65%
合计	——	7.26%

综上所述可得:待估宗地的区位因素总修正值($\sum K$)=7.26%

③容积率修正 (K_1)

表 4-41 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	1.5014	1.4392	1.3848	1.2932	1.2189	1.1568	1.1040
容积率	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3
修正系数	1.0804	1.0584	1.0377	1.0000	0.9828	0.9665	0.9510
容积率	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3
修正系数	0.9224	0.9091	0.9091	0.8964	0.8842	0.8726	0.8615
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7
修正系数	0.8508	0.8405	0.8306	0.8211	0.8119	0.8031	0.7946
容积率	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	0.7863	0.7784	0.7706	0.7632	0.7559	0.7489	0.7421
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1
修正系数	0.7355	0.7291	0.7228	0.7167	0.7108	0.7051	0.6995
容积率	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8
修正系数	0.6940	0.6887	0.6835	0.6784	0.6735	0.6686	0.6639
容积率	5.9	6	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5
修正系数	0.6593	0.6548	0.6504	0.6460	0.6418	0.6377	0.6336
容积率	6.6	6.7	6.8	6.9	≥7		
修正系数	0.6302	0.6260	0.6219	0.6172	0.6133		

估价对象容积率为 2.0，根据住宅用地容积率修正系数表确定修正系数为 1.0000。

④期日修正 (K_2)

基准地价估价期日为 2023 年 5 月 1 日，与待估宗地的估价基准日一致，故无需进行期日修正，期日修正系数为 1.0。

⑤土地剩余年期修正 (K_3)

表 4-42 住宅用地土地剩余年期修正系数表

剩余年期	1	2	3	4	5	6
修正系数	0.059	0.115	0.168	0.217	0.264	0.308
剩余年期	1	2	3	4	5	6
修正系数	0.059	0.115	0.168	0.217	0.264	0.308
剩余年期	7	8	9	10	11	12
修正系数	0.349	0.388	0.424	0.459	0.491	0.522
剩余年期	13	14	15	16	17	18

修正系数	0.551	0.578	0.603	0.627	0.650	0.671
剩余年期	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.691	0.710	0.728	0.745	0.761	0.775
剩余年期	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.789	0.803	0.815	0.827	0.838	0.848
剩余年期	31	32	33	34	35	36
修正系数	0.858	0.867	0.876	0.884	0.891	0.899
剩余年期	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.905	0.912	0.918	0.924	0.929	0.934
剩余年期	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.939	0.943	0.947	0.951	0.955	0.958
剩余年期	49	50	51	52	53	54
修正系数	0.962	0.965	0.968	0.971	0.973	0.976
剩余年期	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.978	0.980	0.982	0.984	0.986	0.988
剩余年期	61	62	63	64	65	66
修正系数	0.989	0.991	0.992	0.993	0.995	0.996
剩余年期	67	68	69	70		
修正系数	0.997	0.998	0.999	1.000		

待估对象土地使用权类型设定为出让，根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》规定，住宅用地法定最高使用年限为 70 年，确定住宅用地使用年期修正系数为 1.0。

⑥土地开发程度修正（D）

表 4-43 土地开发程度修正表（单位地面价） 单位：元/平方米（土地面积）

开发程度	通路	供水	排水	通电	通讯	土地平整	五通一平
开发费用	25~75	18~40	15~35	30~45	15~45	20~50	123~290
平均值	50	30	25	35	25	35	200

按待估对象的具体情况以及所在区域的用地情况，参照住宅用地的基准地价设定的土地开发程度为红线外“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯），红线内场地平整条件下的各级别在法定最高使用年期内平均地价。

因待估对象的实际开发程度为红线外“五通”（即通路、供电、

供水、排水、通讯), 红线内场地平整。宗地实际开发建设程度与基准地价内涵标准的开发程度一致, 不需实际开发程度修正。

⑦其他个别因素修正

表 4-44 其他个别因素修正系数

个别因素	指标标准	优	较优	一般	较	劣
小区配套设施	指标说明	配套完善	配套较完善	配套一般	配套较差	配套较差
	修正系数	5%	3%	0	-3%	-5%
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	4%	2%	0	-2%	-4%
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	4%	2%	0	-2%	-4%
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	6%	3%	0	-3%	-6%

估价对象的其他个别因素修正如下表所示:

表 4-45 其他个别因素修正系数

基本因素	因子名称	修正说明	修正系数
宗地形状	形状规则, 对土地利用极为有利	优	4%
地形地质	地形地质状况好	优	4%
景观条件	景观条件一般, 对土地利用无不良影响	一般	0
合计			8%

综上, 故估价对象住宅用地其他个别因素修正系数=8%

⑧运用基准地价系数修正法测算土地价格

将上述结果代入公式, 则有待估对象平均楼面地价 P:

$$P = P_i \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j \times (1 \pm \sum K_g) \pm (D \div r)$$

P——待估对象平均楼面地价

P_i ——级别基准地价

K_i ——区域因素修正系数

K_j ——个别因素修正系数

K_g ——其他个别因素修正系数

D——土地开发程度修正值

r ——容积率

$$P = 750 \times (1 + 7.26\%) \times 1.0 \times 1.0 \times 1.0 \times (1 + 8\%) + (0 \div 2.0)$$

≈869 (元/平方米) (已四舍五入精确到个位)

(3) 确定宗地楼面地价

估计对象用地面积为 4500 平方米，容积率为 2.0，兼容商业比例为 5%，则计容建筑面积为 9000 平方米，其中住宅部分计容建筑面积为 8550 平方米，商业部分计容建筑面积为 450 平方米，则：

楼面地价=(商服用地单位楼面地价×商服部分计容建筑面积+住宅用地单位楼面地价×住宅部分计容建筑面积)÷总计容建筑面积

$$= (1728 \times 450 + 869 \times 8550) \div 9000$$

$$= 912 \text{ (元/平方米) (已四舍五入精确到个位)}$$

5. 工业用地宗地地价评估案例

工业用地单位地面地价=工业级别基准地价×(1+工业用地区域因素修正系数之和)×工业期日修正系数×使用年期修正系数×(1+

工业用地其他个别因素修正系数之和) ±开发程度修正值

工业用地总地价=工业用地单位地面地价×工业总土地面积

【应用举例】

(1) 估价对象情况

估价对象位于遂溪县白泥坡工业园，总用地面积为 4216.75 平方米，用地性质为三类工业用地 (M3)， $1.0 \leq \text{容积率} \leq 2.0$ ， $30\% \leq \text{建筑密度} \leq 60\%$ ， $10\% \leq \text{绿地率} \leq 20\%$ ，地上建筑限高 ≤ 24 米。实际开发程度为宗地红线外“五通”(通路、通电、供水、排水、通讯)，宗地内场地平整，现状为待建空地。宗地形状为规则四边形，地形地势较平坦，地基承载状况良好，无其他不良地质状况，能满足一般工程建设的需要，现要评估该宗地在估价基准日为 2023 年 5 月 1 日价格。

(2) 估价过程

①估价对象的土地级别及基准地价确定

对照遂溪县工业用地基准地价成果图，估价对象所属 III 级，该级别工业级别基准地价为 285 元/平方米。

②区域因素修正总值确定

表 4-46 III 级工业用地区域因素修正系数说明表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临繁华主干道、火车站<1000 米、高速路出入口<1000 米	临主干道、火车站 [1000,2000)、 高速路出入口 [1000,2000) 米	临繁华次干道、火车站 [2000,3000)、 高速路出入口 [2000,3000) 米	临次干道、火车站 [3000,4000)、 高速路出入口 [3000,4000) 米	临支路、火车站>4000 米、 高速路出入口>4000 米
基本设施状况	市政供水、排	市政供水、排	市政供水、排	市政供水、排	市政供水、排

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
	水、供电、供气率 $\geq 90\%$	水、供电、供气率 $[80, 90)\%$	水、供电、供气率 $[70, 80)\%$	水、供电、供气率 $[60, 70)\%$	水、供电、供气率 $< 60\%$
环境条件	地形坚固类场地土体，抗震能力强	地形硬塑类场地土体，抗震能力较强	地形抗震能力一般	地形软塑类场地土体，抗震能力较弱	地形松散类场地土体，抗震能力弱
用地潜力	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期重点规划	区域规划较适合商住规划布局，近期规划次重点规划	区域规划为其他用途规划，规划一般	区域规划为其他用途规划，中期规划	区域规划不适宜商住规划布局，远期规划
产业聚集效益	高新技术产业联系紧密区	新技术产业联系一般区、一般产业联系紧密区	高新技术产业联系松散区、一般产业联系一般区	一般产业联系松散区	独立分布区

表 4-47 III 级工业用地区域因素修正系数表

因子名称	权重	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	36.75%	3.87%	1.94%	0.00%	-2.07%	-4.14%
基本设施状况	27.65%	2.91%	1.46%	0.00%	-1.56%	-3.12%
环境条件	15.00%	1.58%	0.79%	0.00%	-0.85%	-1.69%
用地潜力	9.45%	1.00%	0.50%	0.00%	-0.53%	-1.07%
产业聚集效益	11.15%	1.18%	0.59%	0.00%	-0.63%	-1.26%
合计	100.00%	10.54%	5.27%	0.00%	-5.64%	-11.27%

根据上表，可建立估价对象地价影响因素说明及修正系数表，详细过程如下：

表 4-48 估价对象区域因素指标说明与修正系数表

因子名称	影响因素说明	分值
交通条件	道路通达度（定级分值）20—40、火车站[3000,4000)、高速路出入口[3000,4000)	-2.07%
基本设施状况	市政供水、排水、供电、供气率 $[85, 95)$	2.91%
环境条件	地形硬塑类场地土体，抗震能力较强	1.58%
用地潜力	区域规划为其他用途规划，规划一般	0.00%
产业聚集效益	新技术产业联系一般区、一般产业联系紧密区	0.59%
合计	——	3.01%

综上可得：待估宗地的区位因素总修正值（ $\sum K$ ）=3.01%

③期日修正确定

基准地价估价期为 2023 年 5 月 1 日，与待估宗地的估价基准日一致，故无需进行期日修正，期日修正系数为 1.0。

④使用年期修正确定

表 4-49 工业用地土地剩余年期修正系数表

剩余年期	1	2	3	4	5	6
修正系数	0.053	0.103	0.151	0.197	0.240	0.281
剩余年期	7	8	9	10	11	12
修正系数	0.321	0.358	0.394	0.427	0.460	0.490
剩余年期	13	14	15	16	17	18
修正系数	0.519	0.547	0.573	0.599	0.622	0.645
剩余年期	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.667	0.687	0.707	0.726	0.743	0.760
剩余年期	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.776	0.791	0.806	0.820	0.833	0.845
剩余年期	31	32	33	34	35	36
修正系数	0.857	0.869	0.879	0.890	0.899	0.909
剩余年期	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.918	0.926	0.934	0.942	0.949	0.956
剩余年期	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.962	0.968	0.974	0.980	0.985	0.991
剩余年期	49	50				
修正系数	0.995	1.000				

待估对象土地使用权类型设定为出让，根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》规定，工业用地法定最高使用年限为 50 年，确定工业用地使用年期修正系数为 1.0。

⑤土地开发程度修正确定

表 4-50 土地开发程度修正表（单位地面地价）

单位：元/平方米（土地面积）

开发程度	通路	供水	排水	通电	通讯	土地平整	五通一平
开发费用	25~75	18~40	15~35	30~45	15~45	20~50	123~290
平均值	50	30	25	35	25	35	200

按待估对象的具体情况以及所在区域的用地情况，参照工业用地的基准地价设定的土地开发程度为红线外“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯），红线内场地平整条件下的各级别在法定最高使用年期内平均地价。

因待估对象的实际开发程度为红线外“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯），红线内场地平整。宗地实际开发建设程度与基准地价内涵标准的开发程度一致，不需进行实际开发程度修正。

⑥其他个别因素修正

表 4-51 工业用地其他个别因素修正系数表

个别因素	指标标准	优	较优	一般	较差	劣
临路条件	指标说明	临交通型主干道	临混合型主干道	临次干道	临支路	不临路
	修正系数	5%	3%	0%	-3%	-5%
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	3%	1%	0%	-1%	-3%
宗地大小	指标说明	$\geq 50000\text{m}^2$	$20000 \leq S < 50000\text{m}^2$	$10000 \leq S < 20000\text{m}^2$	$5000 \leq S < 10000\text{m}^2$	$S < 5000\text{m}^2$
	修正系数	2%	1%	0%	-1%	-2%
园区级别	指标说明	国家级开发区	省级开发区	市级开发区		
	修正系数	5%	3%	2%		

估价对象的其他个别因素修正如下表所示：

表 4-52 工业用地其他个别因素修正系数取值表

基本因素	因子名称	修正说明	修正系数
临路条件	不临路	劣	-5%
宗地形状	形状规则，对土地利用极为有利	优	3%
宗地大小	$S < 5000\text{m}^2$	劣	-2%
园区级别	市级开发区	——	2
合计			-2%

综上，故估价对象工业用地其他个别因素修正系数=-2%

⑥运用基准地价系数修正法测算土地价格

将上述结果代入公式，则有待估对象地面地价 P：

$$P = P_i \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j \times (1 \pm \sum K_g) \pm (D \div r)$$

P——待估对象单位地价

P_i ——级别基准地价

K_i ——区域因素修正系数

K_j ——个别因素修正系数

K_g ——其他个别因素修正系数

D——土地开发程度修正值

r ——容积率

$$P = 285 \times (1 + 3.01\%) \times 1.0 \times 1.0 \times (1 - 2\%) + 0$$

≈288（元/平方米）（已四舍五入精确到个位）

6. 公服用地宗地地价评估案例

对应用地类型单位楼面地价=（公服用地基准地价×对应用地类型修正系数）×（1+公服用地区域因素修正系数之和）×公服用地容积率修正系数×公服用地期日修正系数×使用年期修正系数×（1+公服用地其他个别因素修正系数之和）±土地开发程度÷综合容积率

对应用地类型单位地面价=对应用地类型单位楼面地价×容积率

对应用地类型总地价=对应用地类型单位地面价×宗地总面积

【应用举例】

（1）估价对象基本情况

位于遂溪县土地面积 1548.32 平方米教育用地，估价对象实际土

地开发程度为土地开发程度红线外“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯）及红线内场地平整，估价对象现状为空地。容积率 2.34，土地剩余年限 50 年，现要评估该宗地在估价基准日为 2023 年 5 月 1 日价格。

(2) 估价过程

①确定估价对象的土地级别及基准地价

估价对象位于遂溪县 K23 号区，该地段已在遂溪县公布的城镇国有土地基准地价（以下简称基准地价）所辖范围，查看遂溪县地价管理系统公服用地基准地价，估价对象所属三级，该公服用地级别基准地价为 165 元/平方米。因此：

②确定二级分类用地地价修正系数

参看《遂溪县二级用地类型修正系数表》教育用地参照公服用地，修正系数为 1.0。因此估价对象的级别基准地价为 $165 \times 1.0 = 165$ 元/平方米。

③区域因素修正系数确定

表 4-53 III级公服用地区域因素修正系数说明表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临繁华主干道，火车站及高速公路出入口 <2000 米	临主干道，火车站及高速公路出入口 [2000, 2200) 米	临繁华次干道，火车站及高速公路出入口 [2200, 2500) 米	临次干道，火车站及高速公路出入口 [2500, 3500) 米	临支路，火车站及高速公路出入口 >3500 米
基本设施状况	市政供水、排水、供电、供气率 ≥90%	市政供水、排水、供电、供气率 [80, 90)%	市政供水、排水、供电、供气率 [70, 80)%	市政供水、排水、供电、供气率 [60, 70)%	市政供水、排水、供电、供气率 <60%
繁华程度	距商服中心、商务聚集区、	距商服中心、商务聚集区和	距商服中心、商务聚集区和	距商服中心、商务聚集区和	距商服中心和商务聚集区 ≥1500

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
	农贸市场<200米	农贸市场[200,500)米	农贸市场[500,800)米	农贸市场[800,1000)米	米
人口状况	人口密度 ≥ 2000	人口密度 ≥ 1500	人口密度 ≥ 1000	人口密度 ≥ 500	人口密度<500
用地潜力	区域内规划完善,且为重点商住规划区,近期重点规划	区域规划较适合商住规划布局,近期规划次重点规划	区域规划为其他用途规划,规划一般	区域规划为其他用途规划,中期规划	区域规划不适宜商住规划布局,远期规划
环境条件	周围噪音污染率 ≤ 20 分贝、I类水域,空气无污染	周围噪音污染率[20,40)分贝、II类水域,空气基本无污染	周围噪音污染率[40,60)分贝、III类水域、空气轻度污染	周围噪音污染率[60,80)分贝、IV类水域,空气污染较重	周围噪音污染率 >80 分贝、V类水域,空气污染严重

表 4-54 III级公服用地区域因素修正系数表

因子名称	权重	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	21.00%	1.69%	0.85%	0.00%	-1.56%	-3.12%
基本设施状况	25.05%	2.02%	1.01%	0.00%	-1.86%	-3.73%
繁华程度	14.15%	1.14%	0.57%	0.00%	-1.05%	-2.11%
人口状况	12.05%	0.97%	0.49%	0.00%	-0.90%	-1.79%
用地潜力	9.45%	0.76%	0.38%	0.00%	-0.70%	-1.41%
环境条件	18.30%	1.48%	0.74%	0.00%	-1.36%	-2.72%
合计	100.00%	8.07%	4.04%	0.00%	-7.44%	-14.88%

根据上表,可建立估价对象地价影响因素说明及修正系数表,详细过程如下:

表 4-55 估价对象区域因素指标说明与修正系数表

因子名称	影响因素说明	分值
交通条件	道路通达度(定级分值)40—60、火车站及高速路出入口[2200,2500)	0%
基本设施状况	市政供水、排水、供电、供气率[70,80)	0%
繁华程度	距商服中心、商务聚集区和农贸市场[500,800)	0%
人口状况	人口密度 ≥ 1000	0%
用地潜力	区域规划较适合商住规划布局,近期规划次重点规划	0.76%
环境条件	周围噪音污染率[40,60)分贝、III类水域、空气轻度污染	0%
合计	——	0.76%

综上所述:待估宗地的区位因素总修正值(ΣK)=0.76%

④容积率修正

表 4-56 公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	1.5014	1.4392	1.3848	1.2932	1.2189	1.1568	1.1040
容积率	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3
修正系数	1.0804	1.0584	1.0377	1.0000	0.9828	0.9665	0.9510
容积率	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3
修正系数	0.9224	0.9091	0.9091	0.8964	0.8842	0.8726	0.8615
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7
修正系数	0.8508	0.8405	0.8306	0.8211	0.8119	0.8031	0.7946
容积率	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	0.7863	0.7784	0.7706	0.7632	0.7559	0.7489	0.7421
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1
修正系数	0.7355	0.7291	0.7228	0.7167	0.7108	0.7051	0.6995
容积率	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8
修正系数	0.6940	0.6887	0.6835	0.6784	0.6735	0.6686	0.6639
容积率	5.9	6	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5
修正系数	0.6593	0.6548	0.6504	0.6460	0.6418	0.6377	0.6336
容积率	6.6	6.7	6.8	6.9	≥7		
修正系数	0.6302	0.6260	0.6219	0.6172	0.6133		

估价对象容积率为 2.34，根据公服用地容积率修正系数表确定修正系数为 0.9374。

⑤期日修正确定

基准地价估价期日为 2023 年 5 月 1 日，与待估宗地的估价基准日一致，故无需进行期日修正，期日修正系数为 1.0。

⑥土地剩余年期修正

表 4-57 公服用地土地剩余年期修正系数表

剩余年期	1	2	3	4	5	6
修正系数	0.061	0.119	0.174	0.225	0.273	0.319
剩余年期	7	8	9	10	11	12
修正系数	0.362	0.402	0.440	0.476	0.509	0.541
剩余年期	13	14	15	16	17	18
修正系数	0.571	0.599	0.625	0.650	0.674	0.696
剩余年期	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.717	0.736	0.755	0.772	0.788	0.804
剩余年期	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.818	0.832	0.845	0.857	0.868	0.879
剩余年期	31	32	33	34	35	36
修正系数	0.889	0.899	0.907	0.916	0.924	0.931

剩余年期	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.938	0.945	0.951	0.957	0.963	0.968
剩余年期	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.973	0.977	0.982	0.986	0.990	0.993
剩余年期	49	50				
修正系数	0.997	1.000				

待估对象土地使用权类型设定为出让，根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》规定，住宅用地法定最高使用年限为 50 年，确定公服用地使用年期修正系数为 1.0。

⑦土地开发程度修正

表 4-58 土地开发程度修正表（单位地面价） 单位：元/平方米（土地面积）

开发程度	通路	供水	排水	通电	通讯	土地平整	五通一平
开发费用	25~75	18~40	15~35	30~45	15~45	20~50	123~290

按待估对象的具体情况以及所在区域的用地情况，参照公服用地的基准地价设定的土地开发程度为红线外“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯），红线内场地平整条件下的各级别在法定最高使用年期内平均地价。

因待估对象的实际开发程度为红线外“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯），红线内场地平整。宗地实际开发建设程度与基准地价内涵标准的开发程度一致，不需进行实际开发程度修正。

⑧其他个别因素修正

表 4-59 公服用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优	较优	一般	较差	劣
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，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	3%	1%	0	-1%	-3%

指标标准		优	较优	一般	较差	劣
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	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%

估价对象的其他个别因素修正如下表所示：

表 4-60 公服用地其他个别因素修正系数取值表

基本因素	因子名称	修正说明	修正系数
宗地形状	形状较规则，对土地利用较为有利	较优	1%
地形地质	地形地质状况良好	较优	1%
景观条件	景观条件一般，对土地利用无不良影响	一般	0%
合计			2%

综上，故估价对象 公服用地其他个别因素修正系数=2%

⑨运用基准地价系数修正法测算土地价格

将上述结果代入公式，则有待估对象平均楼面地价 P：

$$P = P_i \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j \times (1 \pm \sum K_g) \pm (D \div r)$$

P——待估对象平均楼面地价

P_i ——级别基准地价

K_i ——区域因素修正系数

K_j ——个别因素修正系数

K_g ——其他个别因素修正系数

D——土地开发程度修正值

r ——容积率

$$P=165 \times (1+0.76\%) \times 0.9374 \times 1.0 \times (1+2\%) + (0 \div 2.34)$$

≈159 (元/平方米) (已四舍五入精确到个位)

7. 公共设施用地宗地地价评估案例

对应用地类型单位地面地价= (公共设施用地级别基准地价×对应用地类型修正系数) × (1+公共设施用地区域因素修正系数之和) × 公共设施用地期日修正系数×使用年期修正系数× (1+公共设施用地其他个别因素修正系数之和) ±开发程度修正值

对应用地类型总地价=对应用地类型单位地面地价×对应用地类型总土地面积

【应用举例】

(1) 估价对象基本情况

位于遂溪县土地面积 1183.908 平方米公园用地，估价对象实际土地开发程度为土地开发程度红线外“五通”(即通路、供电、供水、排水、通讯)及红线内场地平整，估价对象现状为空地。容积率 1.0，土地剩余年限 50 年，现要评估该宗地在估价基准日为 2023 年 5 月 1 日价格。

(2) 估价过程

①确定估价对象的土地级别及基准地价

估价对象位于遂溪县遂城街道城区，该地段已在遂溪县公布的城

镇国有土地基准地价（以下简称基准地价）所辖范围，估价对象所属 I 级，该公共设施用地级别基准地价为 340 元/平方米。因此：

②确定二级分类用地地价修正系数

参看《遂溪县二级用地类型修正系数表》公园绿地参照公共设施用地，修正系数为 0.8。因此估价对象的级别基准地价为 $340 \times 0.8=273$ 元/平方米。

③区域因素修正系数确定

表 4-61 I 级公共设施用地区域因素修正系数说明表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临繁华主干道、火车站<1000 米、高速路出入口<1000 米	临主干道、火车站[1000,2000)、高速路出入口[1000,2000) 米	临繁华次干道、火车站[2000,3000)、高速路出入口[2000,3000) 米	临次干道、火车站[3000,4000)、高速路出入口[3000,4000) 米	临支路、火车站>4000 米、高速路出入口>4000 米
基本设施状况	市政供水、排水、供电、供气率≥90%	市政供水、排水、供电、供气率[80,90) %	市政供水、排水、供电、供气率[70,80) %	市政供水、排水、供电、供气率[60,70) %	市政供水、排水、供电、供气率<60%
人口状况	人口密度≥2000	人口密度≥1500	人口密度≥1000	人口密度≥500	人口密度<500
用地潜力	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期重点规划	区域规划较适合商住规划布局，近期规划次重点规划	区域规划为其他用途规划，规划一般	区域规划为其他用途规划，中期规划	区域规划不适宜商住规划布局，远期规划
环境条件	地形坚固类场地土体，抗震能力强	地形硬塑类场地土体，抗震能力较强	地形抗震能力一般	地形软塑类场地土体，抗震能力较弱	地形软散类场地土体，抗震能力弱

表 4-62 I 级公共设施用地区域因素修正系数表

因子名称	权重	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	37.15%	3.31%	1.65%	0.00%	-1.86%	-3.72%
基本设施状况	26.35%	2.35%	1.17%	0.00%	-1.32%	-2.64%
人口状况	11.05%	0.98%	0.49%	0.00%	-0.55%	-1.11%
用地潜力	8.50%	0.76%	0.38%	0.00%	-0.43%	-0.85%
环境条件	16.95%	1.51%	0.75%	0.00%	-0.85%	-1.70%
合计	100.00%	8.90%	4.45%	0.00%	-5.00%	-10.00%

根据上表，可建立估价对象地价影响因素说明及修正系数表，详

细过程如下：

表 4-63 估价对象区域因素指标说明与修正系数表

因子名称	影响因素说明	分值
交通条件	道路通达度（定级分值）60，80、公交站<200 米、、高铁站[200,500)、火车站及高速路出入口[1000,2000)	1. 65%
基本设施状况	市政供水、排水、供电、供气率[80,90)	1. 17%
人口状况	人口密度≥1000	0. 00%
用地潜力	区域规划为其他用途规划，规划一般	0. 00%
环境条件	地形硬塑类场地土体，抗震能力较强	0. 75%
合计	——	3. 57%

综上可得：待估宗地的区位因素总修正值（ ΣK ）=3. 57%

④期日修正确定

基准地价估价期日为 2023 年 5 月 1 日，与待估宗地的估价基准日一致，故无需进行期日修正，期日修正系数为 1。

⑤土地剩余年期修正

表 4-64 公共设施用地土地剩余年期修正系数表

剩余年期	1	2	3	4	5	6
修正系数	0. 053	0. 103	0. 151	0. 197	0. 240	0. 281
剩余年期	7	8	9	10	11	12
修正系数	0. 321	0. 358	0. 394	0. 427	0. 460	0. 490
剩余年期	13	14	15	16	17	18
修正系数	0. 519	0. 547	0. 573	0. 599	0. 622	0. 645
剩余年期	19	20	21	22	23	24
修正系数	0. 667	0. 687	0. 707	0. 726	0. 743	0. 760
剩余年期	25	26	27	28	29	30
修正系数	0. 776	0. 791	0. 806	0. 820	0. 833	0. 845
剩余年期	31	32	33	34	35	36
修正系数	0. 857	0. 869	0. 879	0. 890	0. 899	0. 909
剩余年期	37	38	39	40	41	42
修正系数	0. 918	0. 926	0. 934	0. 942	0. 949	0. 956
剩余年期	43	44	45	46	47	48
修正系数	0. 962	0. 968	0. 974	0. 980	0. 985	0. 991
剩余年期	49	50				
修正系数	0. 995	1. 000				

待估对象土地使用权类型设定为出让，根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》规定，公共设施用地法定最高使用年限为 50 年，确定公共设施用地使用年期修正系数为 1。

⑥土地开发程度修正

表 4-65 土地开发程度修正表（单位地面价） 单位：元/平方米（土地面积）

开发程度	通路	供水	排水	通电	通讯	土地平整	五通一平
开发费用	25~75	18~40	15~35	30~45	15~45	20~50	123~290

按待估对象的具体情况以及所在区域的用地情况，参照公共设施用地的基准地价设定的土地开发程度为红线外“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯），红线内场地平整条件下的各级别在法定最高使用年期内平均地价。

因待估对象的实际开发程度为红线外“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯），红线内场地平整。宗地实际开发建设程度与基准地价内涵标准的开发程度一致，不需进行实际开发程度修正。

⑦其他个别因素修正

表 4-66 公共设施用地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%
宗地面积	指标说明	$\geq 50000\text{m}^2$	$20000 \leq S < 50000\text{m}^2$	$10000 \leq S < 20000\text{m}^2$	$5000 \leq S < 10000\text{m}^2$	$S < 5000\text{m}^2$
	修正系数	3%	1%	0	-1%	-3%

估价对象的其他个别因素修正如下表所示：

表 4-67 公共设施用地其他个别因素修正系数取值表

基本因素	因子名称	修正说明	修正系数
------	------	------	------

宗地形状	形状较不规则，对土地利用有一定影响	较劣	-1%
宗地面积	S<5000m ²	优	-3%
合计			-4%

综上，故估价对象公共设施用地 其他个别因素修正系数=-4%

⑧运用基准地价系数修正法测算土地价格

将上述结果代入公式，则有待估对象平均楼面地价 P：

$$P = P_i \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j \times (1 \pm \sum K_g) \pm (D \div r)$$

P——待估对象平均地价

P_i ——级别基准地价

K_i ——区域因素修正系数

K_j ——个别因素修正系数

K_g ——其他个别因素修正系数

D——土地开发程度修正值

r ——容积率

$$P = 273 \times (1 + 3.57\%) \times 1.0 \times 1.0 \times (1 - 4\%) + 0$$

≈271（元/平方米）（已四舍五入精确到个位）

遂溪县国有建设用地级别基准地价图—工业用地

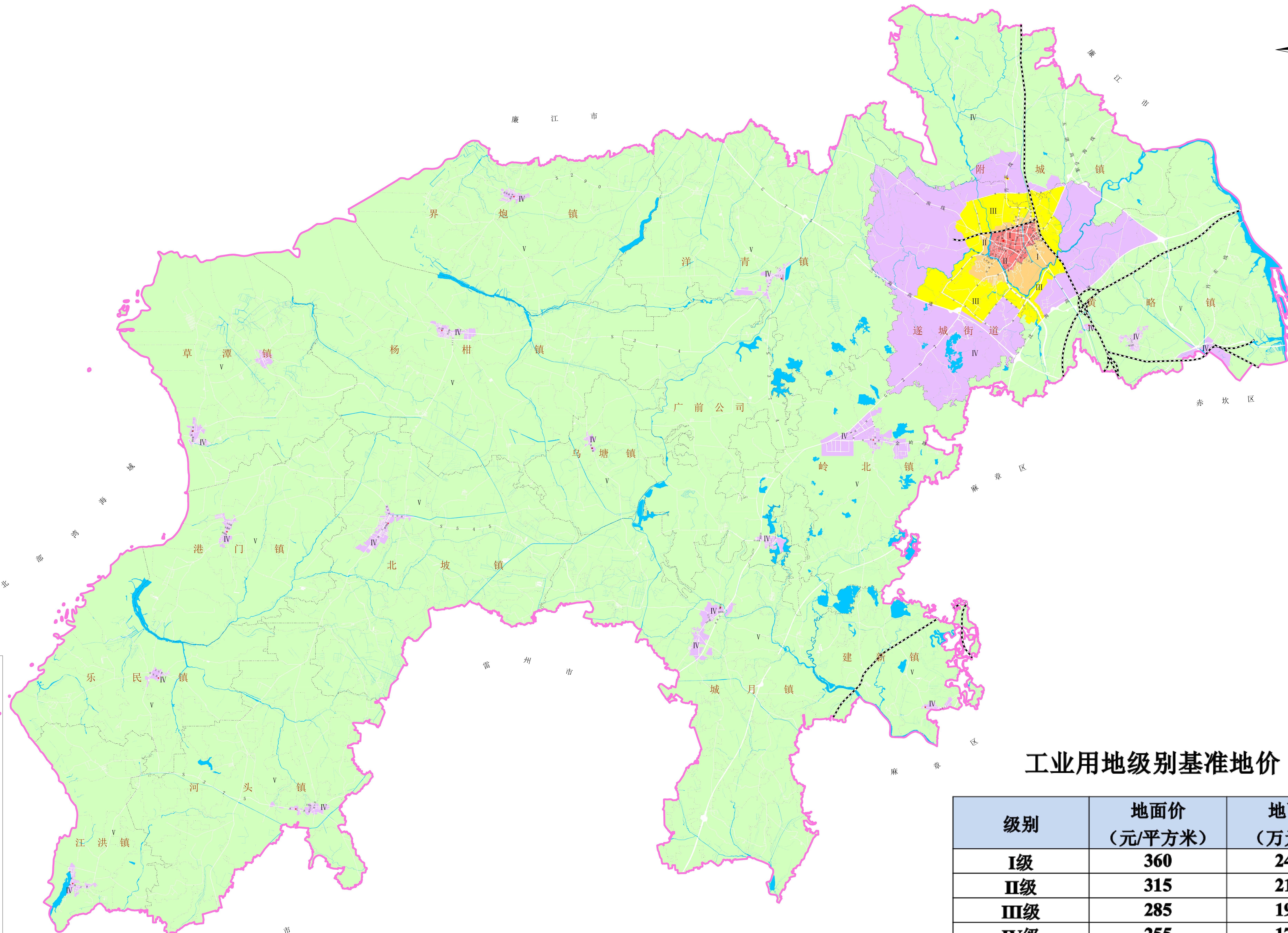
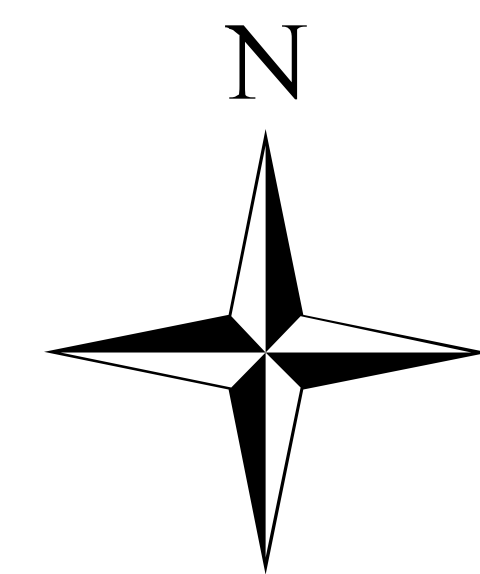


图 例

•

遂溪县政府

•

镇政府

——

铁路

——

县界

——

镇界

——

水系

——

村界

土地级别

I 级

II 级

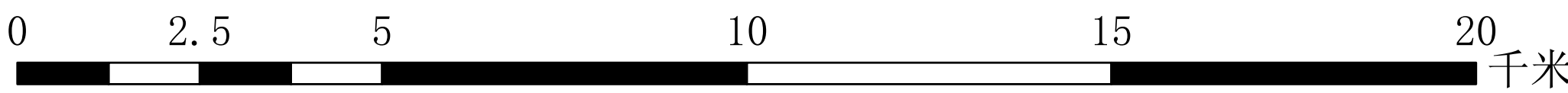
III 级

IV 级

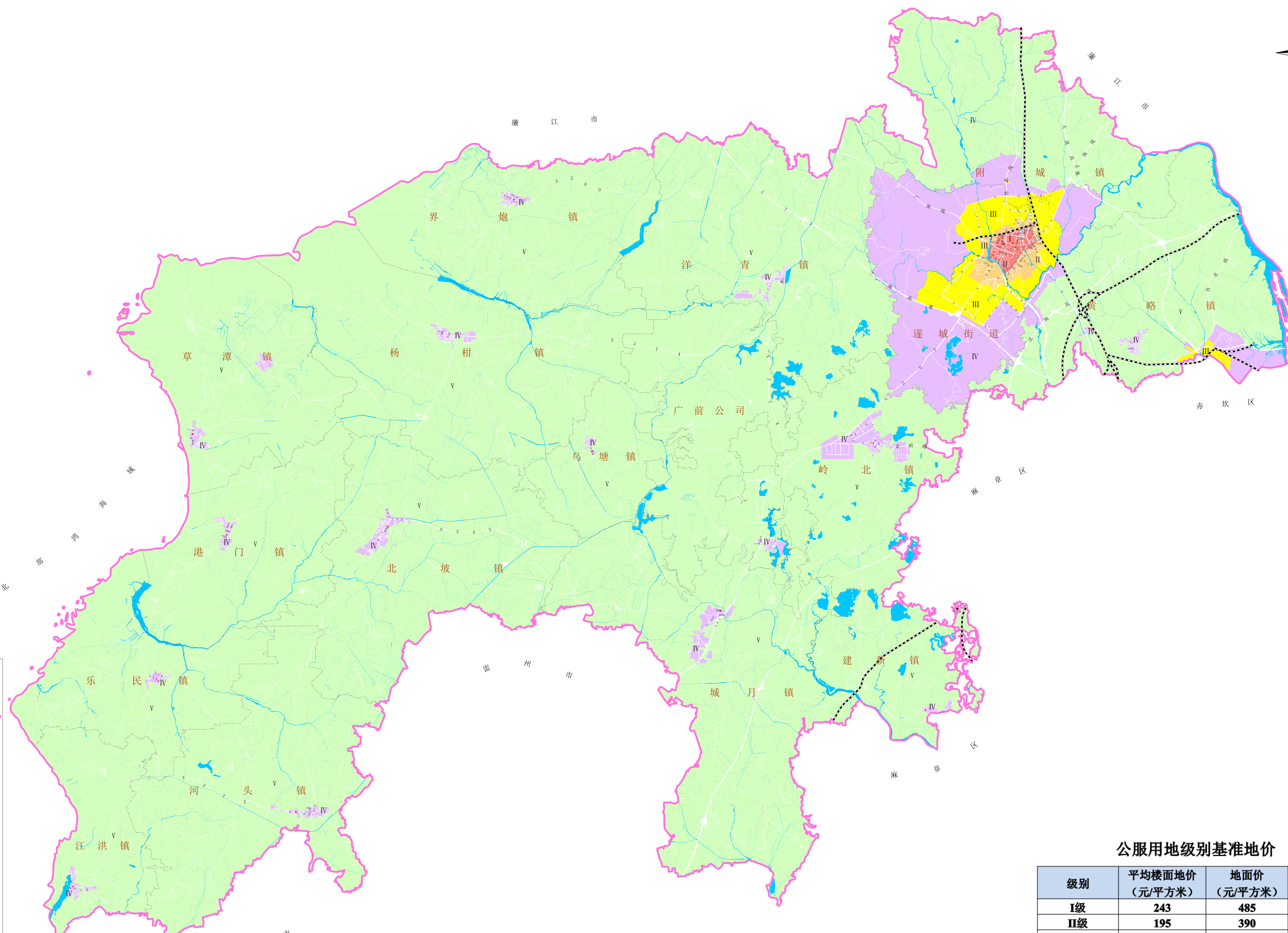
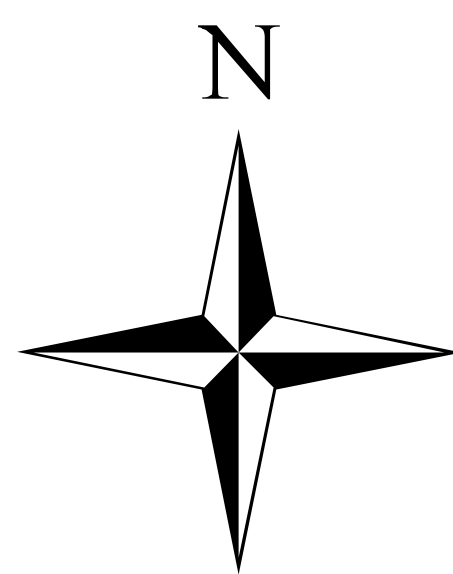
V 级

工业用地级别基准地价

级别	地面价 (元/平方米)	地面价 (万元/亩)
I级	360	24.00
II级	315	21.00
III级	285	19.00
IV级	255	17.00
V级	240	16.00



遂溪县国有建设用地级别基准地价图—公服用地



图例

- 遂溪县政府
- 镇政府
- 铁路
- 县界
- 镇界
- 村界
- 水系
- 土地级别
- I级
- II级
- III级
- IV级
- V级

公服用地级别基准地价

级别	平均楼面地价 (元/平方米)	地面价 (元/平方米)	地面价 (万元/亩)
I级	243	485	32.33
II级	195	390	26.00
III级	165	330	22.00
IV级	140	280	18.67
V级	125	250	16.67

遂溪县国有建设用地级别基准地价图—公用设施用地

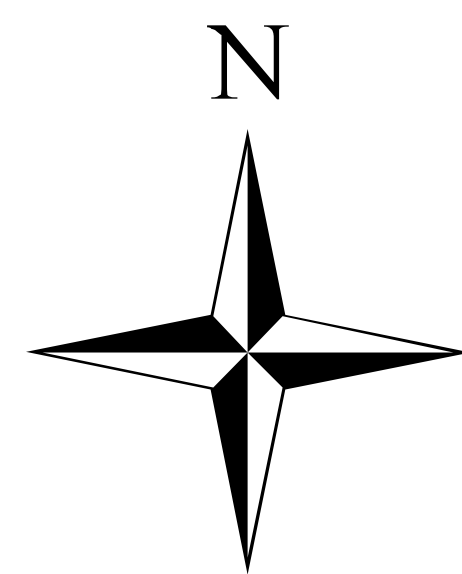


图 例

•

遂溪县政府

•

镇政府

——

铁路

——

县界

——

镇界

——

村界

■

水系

土地级别

■

I级

■

II级

■

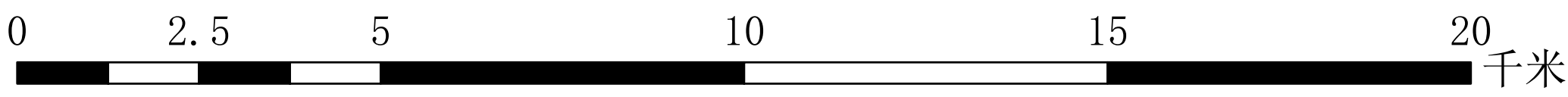
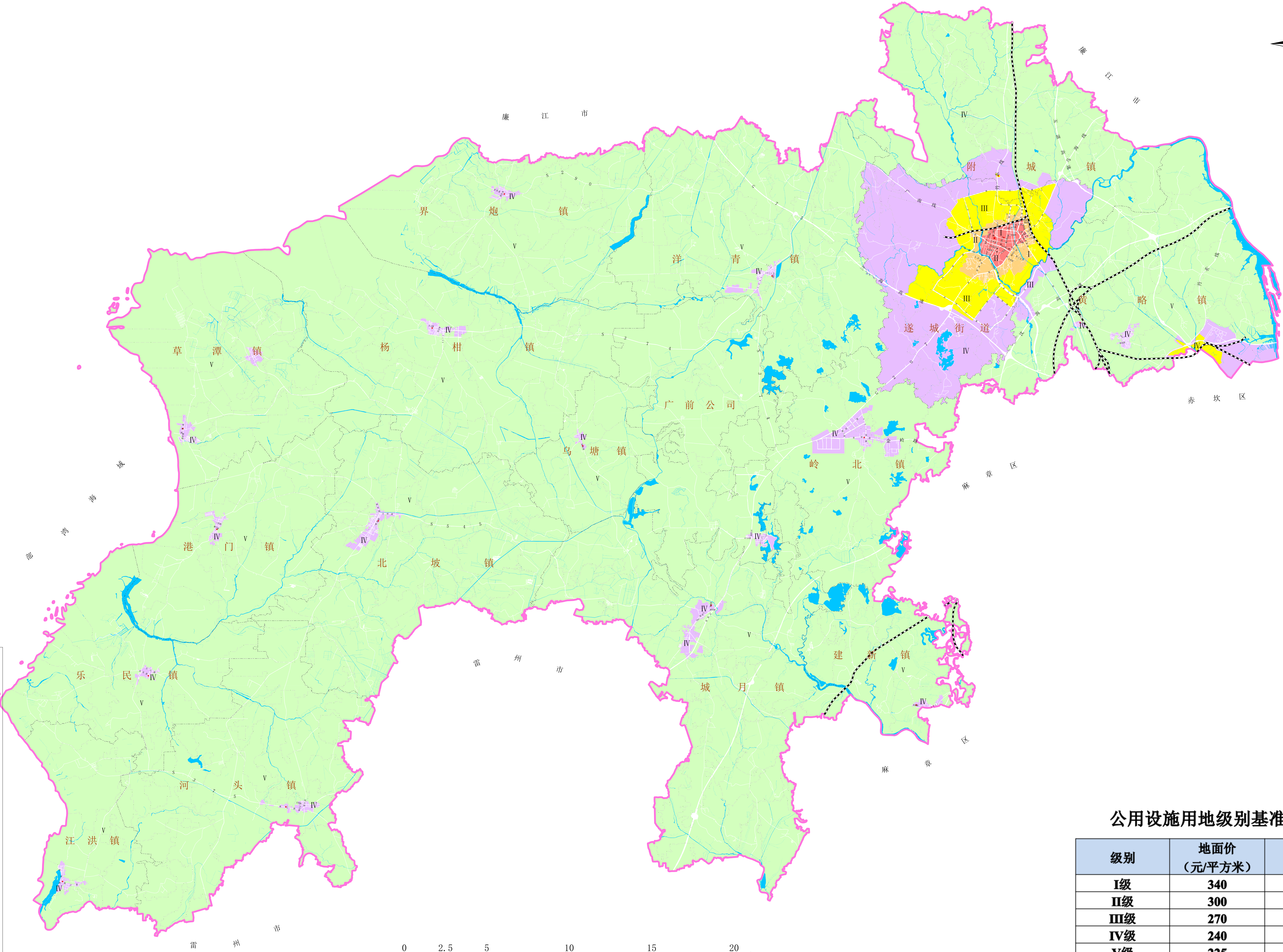
III级

■

IV级

■

V级



公用设施用地级别基准地价

级别	地面价 (元/平方米)	地面价 (万元/亩)
I级	340	22.67
II级	300	20.00
III级	270	18.00
IV级	240	16.00
V级	225	15.00

遂溪县国有建设用地级别基准地价图—商服用地

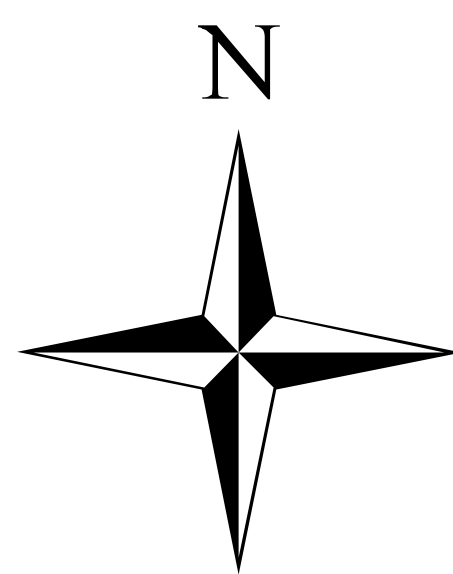


图 例

●

遂溪县政府

●

镇政府

——

铁路

——

县界

——

镇界

——

行政村

■

水系

商服

■

I级

■

II级

■

III级

■

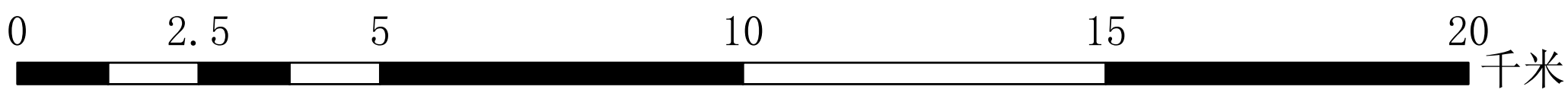
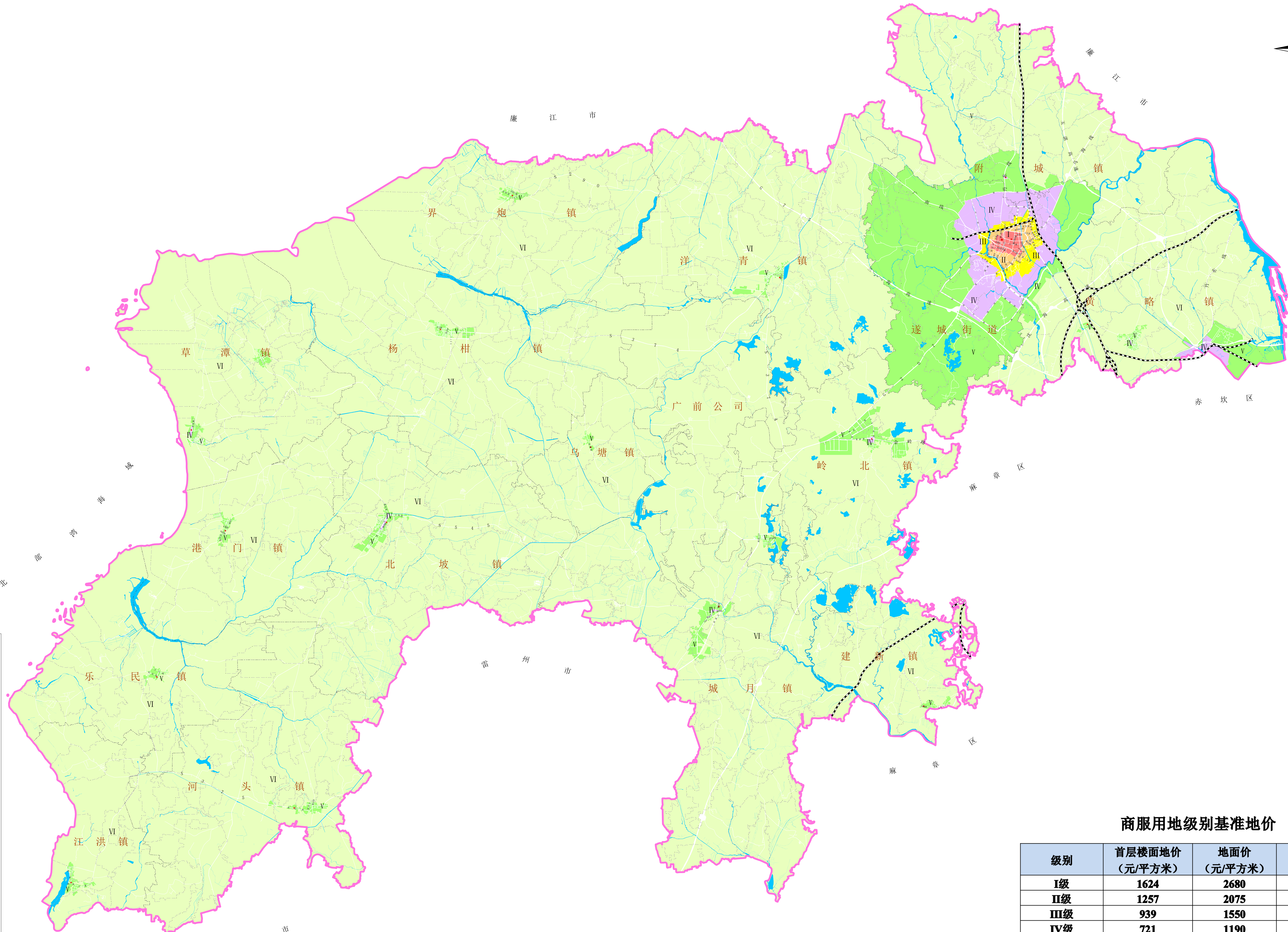
IV级

■

V级

■

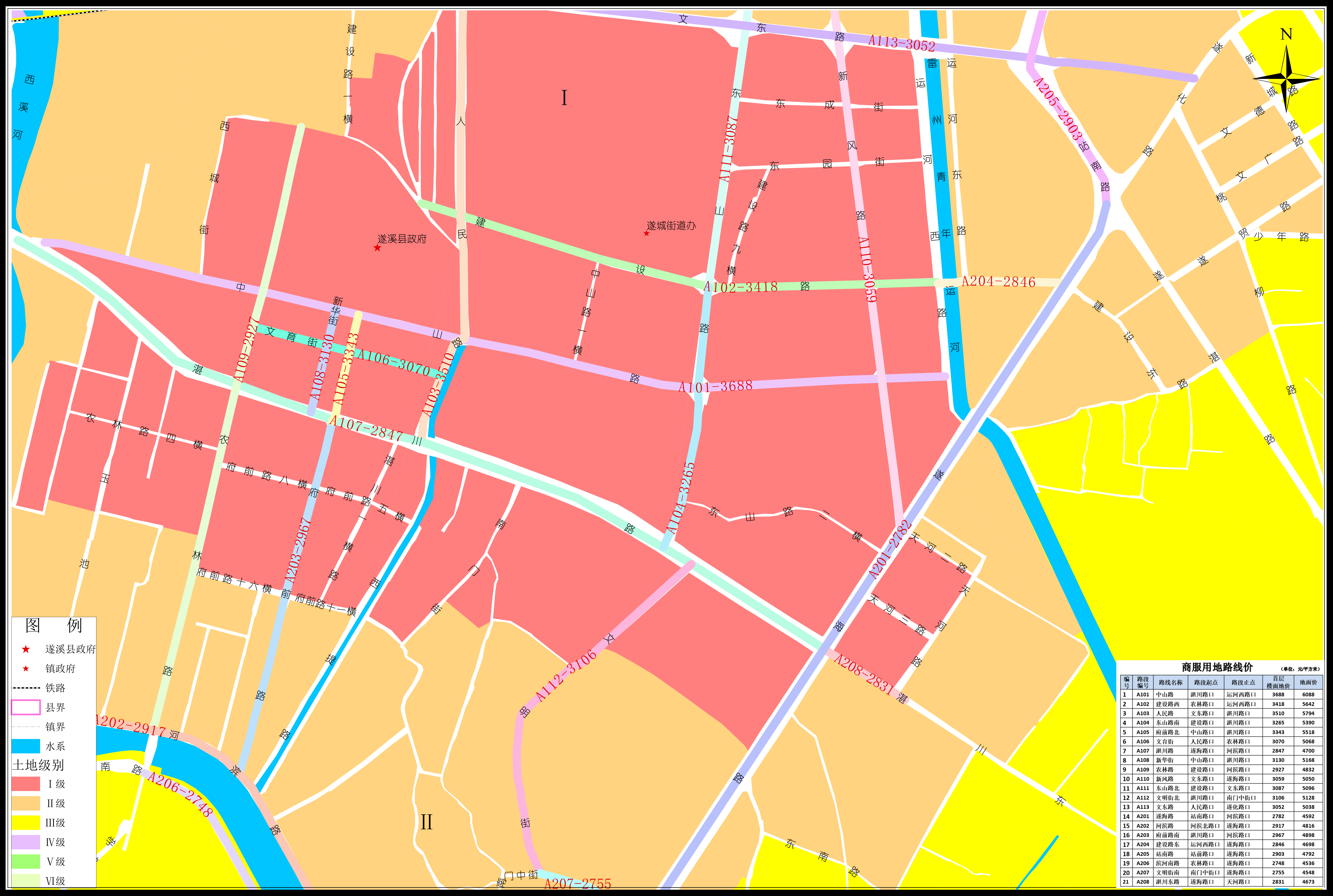
VI级



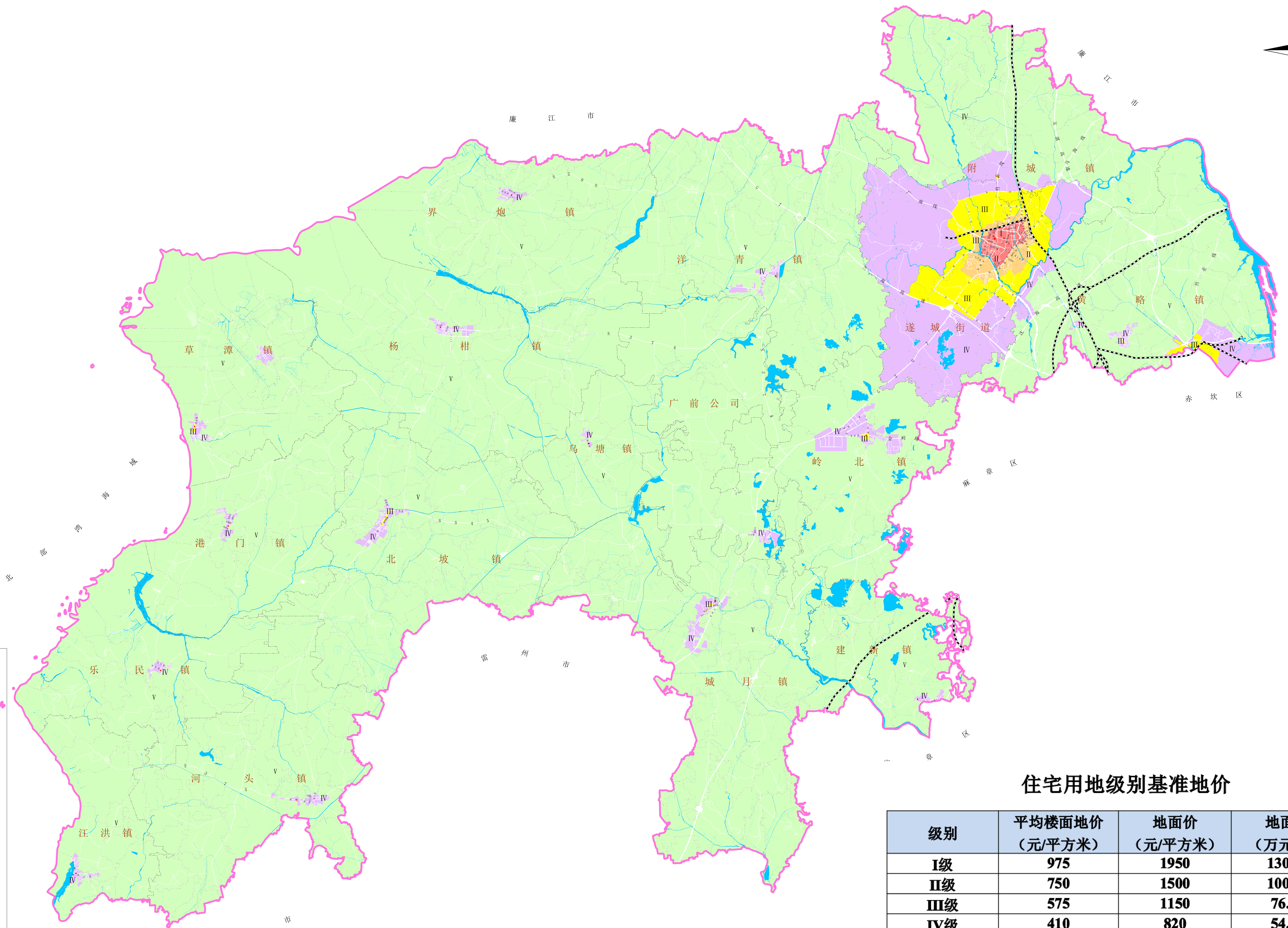
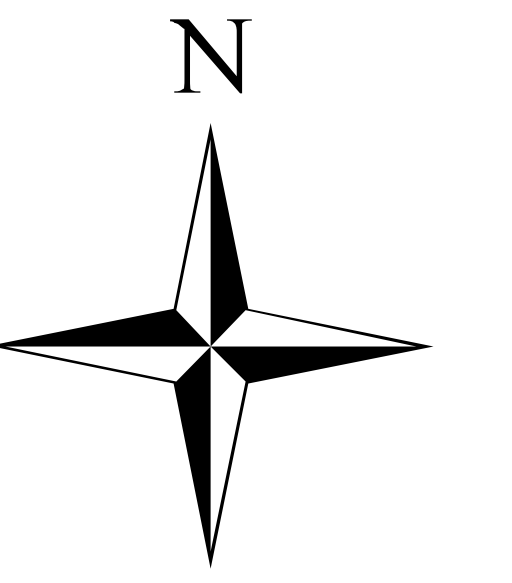
商服用地级别基准地价

级别	首层楼面地价 (元/平方米)	地面价 (元/平方米)	地面价 (万元/亩)
I级	1624	2680	178.67
II级	1257	2075	138.33
III级	939	1550	103.33
IV级	721	1190	79.33
V级	503	830	55.33
VI级	412	680	45.33

遂溪县国有建设用地商服路线价图



遂溪县国有建设用地级别基准地价图—住宅用地



住宅用地级别基准地价

级别	平均楼面地价 (元/平方米)	地面价 (元/平方米)	地面价 (万元/亩)
I级	975	1950	130.00
II级	750	1500	100.00
III级	575	1150	76.67
IV级	410	820	54.67
V级	290	580	38.67

图 例

-  遂溪县政府
 镇政府
 铁路
 县界
 镇界
 行政村
 水系
土地级别
 I 级
 II 级
 III级
 IV级
 V 级