

附件 1

韶关市（浈江区、武江区）2022 年城镇 国有建设用地基准地价更新成果

一、工作范围

本次基准地价评估工作范围为韶关市（浈江区、武江区）建成区及五个建制镇（犁市镇、龙归镇、重阳镇、花坪镇、江湾镇）建成区范围土地，合计288.26平方公里。其中，城区面积234.45平方公里（本次更新剔除不进行建设用地开发的山体及个别岛屿），五个建制镇的面积为53.81平方公里。

二、级别基准地价的价格内涵

（一）商服用地级别价。土地在正常市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外供水、排水、通电、通路、通讯，宗地红线内场地平整，下同），估价期日为2022年9月15日、土地使用年期为40年、容积率为2.0的平均楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

（二）商服用地路线价。土地在正常市场条件，设定土地开发程度为“五通一平”，估价期日为2022年9月15日、土地使用年期为40年、容积率为2.0，城区标准深度为15米，乡镇标准深度10米，标准宽度为4米的首层楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

（三）住宅用地级别价。土地在正常市场条件下，设定土地

开发程度为“五通一平”，估价期日为2022年9月15日、土地使用年期为70年、容积率为2.5的平均楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

（四）工业用地级别价。土地在正常市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”，估价期日为2022年9月15日、土地使用年期为50年、容积率为1.0的地面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

（五）公共服务用地级别价。土地在正常市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”，估价期日为2022年9月15日、土地使用年期为50年、容积率为1.5的平均楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

（六）公用设施用地级别价。土地在正常市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”，估价期日为2022年9月15日、土地使用年期为50年、容积率为1.0的地面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

三、城区各用途级别基准地价表

表 3-1 韶关市城区各用途用地级别基准地价表

单位：人民币 元 / 平方米

行政区	土地级别	商服用地	住宅用地	工业用地	公共服务用地	公用设施用地
		平均楼面地价	平均楼面地价	地面地价	平均楼面地价	地面地价
韶关市城区	I 级	2963	1576	708	855	711
	II 级	1980	1165	569	661	585
	III 级	1257	887	423	489	476
	IV 级	785	633	350	374	--
	V 级	505	450	--	--	--
	VI 级	323	--	--	--	--

- 注：1. 商服用地级别基准地价为设定容积率 2.0 的平均楼面地价；
 2. 住宅用地级别基准地价为设定容积率 2.5 的平均楼面地价；
 3. 工业用地级别基准地价为设定容积率 1.0 的地面地价；
 4. 公共服务用地级别基准地价为设定容积率 1.5 的平均楼面地价；
 5. 公用设施用地级别基准地价为设定容积率 1.0 的地面地价。

表 3-2 城区 2022 年商服用地基准地价级别范围

（以下级别范围描述仅供参考，具体级别范围以基准地价级别图为准）

土地级别	范围
一级	由以下线路围合而成： 西堤中路－西堤南路－环园路－环园东路－东堤南路－东堤中路
二级	除上述级别范围外，由以下线路围合而成的区域： 武江大道北－朝阳路－惠民北路－新华北路－新华南路－芙蓉东路－芙蓉山脚－武江大道中； 凤凰路－西堤北路－东堤横路－东堤中路－东堤北路－启明北路； 安全北路－浈江大道北－南韶路－生态路－京广铁路。
三级	除上述级别范围外，由以下线路围合而成的区域： 教育路－沙湖路－移山路－建设路－明日星城－武广高铁铁路－京港澳高速－滨江景观带－韶州大道－芙蓉山脚－梅关路－华师路－丹霞大道中－芙蓉路－独芳路－新民路－红玫路－福林路－新华南路－新华北路； 良村跨桥线－凤凰路－黄金村大桥； 浈江大道北－南韶路－安全大道北－莲花北路－森林公园山脚－京广铁路－陵西路－大德路；

土地级别	范围
	北江桥－北江中路－百旺大桥－浈江大道南－京广铁路－光彩路－好彩路－韶祥路－生态路。
四级	除上述级别范围外，由以下线路围合而成的区域： 省道S248线－中国邮政－英博实验幼儿园－宏旺花园－安置小区－十里亭路－省道S248线； 前进路－凤凰路－北堤路－县道X848线－乡道Y796线－评估范围边缘； 武江北路－朝阳路－惠民北路－教育路－沙湖路－移山路－碧亭路－韶关大道北－武广高铁铁路－百旺中路－沐溪大道； 大德路－莲花大道北－县道X849线－花寨路－矿园路－鑫汇路； 陵西路－大德路－安康路与大学路交叉口－大塘路－大学路－高德路－大德路； 规划路－大学路－南韶高速－韶关市一中南侧约200米－韶关学院南侧约500米－评估范围边缘； 生态路－京广铁路－韶祥路－好彩路－光彩路－森林公园山脚。
五级	除上述级别范围外，由以下线路围合而成的区域： 京港澳高速－武广高铁－百旺中路－沐溪大道－武广高铁铁路－评估范围边缘； 前进路－京广铁路－丹霞大道北－规划路－评估范围边缘； 北堤路－县道X848线－赣韶铁路－评估范围边缘； 国道G323线－韶关北环高速－规划路－腊石坝大桥； 石山村委蒋屋－银山高尔夫边缘－黄姜坪－南韶高速－莲花大道北－大德路－高德路－大学路－评估范围边缘； 西河学校－曹屋－沙山水库西侧1200米－蕉坑－马屋新村－评估范围边缘。
六级	除上述级别外，本次评估范围内的其他区域。

表 3-3 城区 2022 年住宅用地基准地价级别范围

（以下级别范围描述仅供参考，具体级别范围以基准地价级别图为准）

土地级别	范围
一级	由以下线路围合而成： 十里亭大桥－朝阳路－惠民北路－教育路－新兴路－沙湖路－移山路－工业中路－丹霞大道北－芙蓉山边界－韶关大道南－武广铁路－京港澳高速－滨江景观带－百旺隧道－百旺路－沿江路－评估范围边界； 凤凰路－京广铁路－聆韶路－前进路－西堤北路－西堤中路－西堤南路－园前路－环园路－环园东路－东堤南路－东堤中路－东堤北路－黄金村大桥； 浈江大道北－南韶路－浈江大道中－北江中路－金沙三路－浈江大道中－生态路－京广铁路－高德路－大德路。
二级	除上述级别范围外，由以下线路围合而成的区域： 新兴路－教育路－惠民北路－朝阳路－评估范围边界－武广铁路－沐溪大

土地级别	范围
	道 - 百旺中路 - 武广铁路 - 韶关大道南 - 芙蓉边界 - 独芳路 - 丹霞大道北 - 工业中路 - 移山路 - 沙湖路 - 教育路; 凤凰路 - 北堤路 - 县道X848线 - 赣韶铁路 - 乡道Y796线 - 评估范围边界 - 前进路 - 京广铁路; 武江大道南 - 百旺路 - 百旺隧道 - 车头新村东200米 - 韶州大道 - 评估范围边界; 金沙三路 - 浈江大道中 - 生态路 - 京广铁路 - 启明北路铁路涵洞 - 高德路 - 高德路 - 大学路 - 森林公园边界 - 京广铁路 - 吉利汽车南侧道路 - 浈江大道南 - 评估范围边界。
三级	除上述级别范围外, 由以下线路围合而成的区域: 聆韶路 - 京广铁路 - 丹霞大道北 - 碧亭路 - 广东韶铸精锻有限公司 - 乡道Y147线 - 碧亭路 - 评估范围边界; 寻梅路 - 沐溪大道 - 武广铁路 - 沐阳东路; 北堤路 - 县道X848线 - 赣韶铁路 - 评估范围边界; 京广铁路 - 莲塘路 - 吉利汽车南侧道路 - 浈江大道南 - 北江中路 - 广东省韶关航道局白芒航道站 - 浈江大道南 - 评估范围边界; 石山村 - 银山高尔夫边缘 - 黄姜坪 - 南韶高速 - 莲花大道北 - 大德路 - 韶关中等职业技术学校北200米 - 大陂村 - 花寨路 - 韶关北环高速 - 国道G323线 - 鑫汇路 - 大德路 - 高德路 - 大学路 - 森林公园边界 - 评估范围边界。
四级	除上述级别范围外, 由以下线路围合而成的区域: 十里亭大桥 - 碧亭路 - 广东韶铸精锻有限公司 - 丹霞大道北 - 京广铁路 - 评估范围边界; 京港澳高速 - 武广铁路 - 百旺中路 - 沐溪大道 - 寻梅路 - 沐阳大道 - 武广铁路 - 评估范围边界; 韶州大道 - 评估范围边界 - 广东省韶关航道局白芒航道站 - 浈江大道南 - 评估范围边界; 评估范围边界 - 韶关学院南侧约500米 - 韶关市一中南侧约200米 - 南韶高速 - 评估范围边界; 石山村 - 银山高尔夫边缘 - 黄姜坪 - 南韶高速 - 韶关中等职业技术学校北200米 - 大陂村 - 黄金村 - 韶关市北环高速 - 土井村。
五级	除上述级别外, 本次评估范围内的其他区域。

表 3-4 城区 2022 年工业用地基准地价级别范围

(以下级别范围描述仅供参考, 具体级别范围以基准地价级别图为准)

土地级别	范围
一级	由以下线路围合而成: 武江大道北 - 教育路 - 新华北路 - 群康路 - 教育路 - 姐妹岭 - 丹霞大道北 - 工业西路 - 芙蓉北二路 - 芙蓉北路 - 丹霞大道北 - 福林路 - 芙蓉边界 -

土地级别	范围
	武江大道中－武江大道北； 峰前路－西堤北路－西堤中路－西堤南路－环园路－环园东路－东堤南路－东堤中路－东堤北路－峰前路； 启明南路－东河路－浈江大道北－南韶路－浈江大道北－金沙南路－浈江大道中－韶祥路－京广铁路。
二级	除上述级别范围外，由以下线路围合而成的区域： 碧亭路西侧200米－众力茗居－碧亭路－韶关市第二高级技工学校西区－转水村－十里亭路南侧300米－金江苑－十里亭北侧200米－碧亭路西侧200米； 估价范围边界－朝阳路－塘湾新村－韶州公园边界－移山路－韶关大道北－韶关富力城南200米－芙蓉山公园边界－丹霞大道北－芙蓉北路－芙蓉北二路－工业中路－丹霞大道北－教育路－群康路－新华北路－教育路－武江大道北； 西堤北路－峰前路－东堤北路东侧－帽峰路东侧－良村公路－西堤北路； 京广铁路－启明北路－东河路－浈江大道北－大德路－森林公园边界－浈江大道南－中油燃气L-CNG加气站－北江中路－金沙南路－京广铁路。
三级	除上述级别范围外，由以下线路围合而成的区域： 北堤路－县道X848线－赣韶铁路－评估范围边界－京广铁路－丹霞大道北－广东韶铸精锻有限公司－评估范围边界－凤凰路－京广铁路－北堤路； 大德路－森林公园边界－莲花大道北－大陂村－花寨路－鑫汇路－评估范围边界； 大学路－南韶高速－韶关市一中南侧约200米－韶关学院南侧约500米－评估范围边界－石山村－银山高尔夫边缘－黄姜坪－南韶高速； 西河学校－曹屋－沙山水库西侧1200米－蕉坑－马屋新村－评估范围边界； 韶州公园边界－朝阳路－评估范围边界－十里亭大桥－评估范围边界－碧亭路－武广铁路－黄沙坪－沐溪大道－京港澳高速－甘棠工业园－滨江景观带－韶州大道－乡道Y102线－武江大道南－武江大道中－芙蓉山边界－韶关大道南－韶州公园边界。
四级	除上述级别外，本次评估范围内的其他区域。

表 3-5 城区 2022 年公共服务用地基准地价级别范围

（以下级别范围描述仅供参考，具体级别范围以基准地价级别图为准）

土地级别	范围
一级	由以下线路围合而成： 西堤北路－西堤中路－西堤南路－环园路－环园东路－东堤南路－东堤中路－东堤北路－京广铁路－帽峰路； 浈江大道北－浈江中路－浈江南路－北江中路－金沙南路－韶祥路－京广铁路；

土地级别	范围
	武江大道中－武江大道北－武江北路－教育路－丹霞大道北－福林路－芙蓉东路。
二级	除上述级别范围外，由以下线路围合而成： 乡道Y140线－北堤路－县道X848线－京广铁路－乡道Y133线－乡道Y796线西北侧约300米－县道X848线西北侧1000米－前进路－凤凰路－京广铁路； 浈江大道北－陵西路－韶关森林公园西侧边界－京广铁路－北江中路－金沙南路－韶祥路－京广铁路； 武江大道中－乡道Y102线（武江大道南）－铜鼓大道－京港澳高速－武广铁路－韶关大道北西北侧约600米－武江大道－武江大道北－教育路－丹霞大道北－芙蓉山国家矿山公园边界（除韶州公园）； 碧亭路西侧200米－十里亭路西南侧500米－京广铁路－十里亭路北侧150米； 县道X848线－赣韶铁路－评估范围边界－前进路－评估范围边界－帽峰路－京广铁路。
三级	除上述级别范围外，由以下线路围合而成的区域： 京港澳高速－武广铁路－评估范围边界； 西河学校－曹屋－沙山水库西侧1200米－蕉坑－马屋新村－评估范围边界； 大学路－南韶高速－韶关市一中南侧约200米－韶关学院南侧约500米－评估范围边界－石山村－银山高尔夫边缘－黄姜坪－南韶高速； 赣韶铁路－县道X848线－评估范围边界； 前进路－京广铁路－碧亭路－评估范围边界； 大德路－莲花大道北－县道X849线－花寨路－矿园路－鑫汇路。
四级	除上述级别外，本次评估范围内的其他区域。

表 3-6 城区 2022 年公用设施用地基准地价级别范围

（以下级别范围描述仅供参考，具体级别范围以基准地价级别图为准）

土地级别	范围
一级	由以下线路围合而成： 前进路－西堤北路－西堤中路－西堤南路－环园路－环园东路－东堤南路－东堤中路－东堤北路－京广铁路； 朝阳路－惠民北路－武江北路－教育路－丹霞大道北－芙蓉山国家矿山公园边界－评估范围边界； 京广铁路－韶关国家森林公园边界－大德路－评估范围边界； 京港澳高速－武广铁路－芙蓉山国家矿山公园边界－梅关路东侧约200米－评估范围边界。
二级	除上述级别范围外，由以下线路围合而成： 京港澳高速－评估范围边界－朝阳路－惠民北路－武江北路－教育路－丹霞大道北－芙蓉山国家矿山公园边界－武广铁路； 西河学校－曹屋－沙山水库西侧1200米－蕉坑－马屋新村－评估范围边界；

土地级别	范围
	大学路－南韶高速－韶关市一中南侧约200米－韶关学院南侧约500米－评估范围边界－石山村－银山高尔夫边缘－黄姜坪－南韶高速； 赣韶铁路－县道X848线－评估范围边界－京广铁路－评估范围边界； 大德路－森林公园边界－莲花大道北－大陂村－花寨路－鑫汇路－评估范围边界； 前进路－京广铁路－碧亭路－评估范围边界； 县道X848线－赣韶铁路－评估范围边界－京广铁路－评估范围边界； 大德路－莲花大道北－县道X849线； 韶关国家森林公园边界－京广铁路－浈江大道南－评估范围边界。
三级	除上述级别外，本次评估范围内的其他区域。

四、乡镇各用途级别基准地价

表 4-1 乡镇各用途用地级别基准地价表

单位：人民币 元 / 平方米

行政区	土地级别	商服用地	住宅用地	工业用地	公共服务用地	公用设施用地
		平均楼面地价	平均楼面地价	地面地价	平均楼面地价	地面地价
犁市镇	I 级	559	494	361	414	362
	II 级	379	220	334	306	328
龙归镇	I 级	476	574	351	417	354
	II 级	359	225	319	321	330
重阳镇	I 级	354	246	319	308	317
花坪镇	I 级	326	232	311	271	314
江湾镇	I 级	321	226	309	250	310

表 4-2 乡镇 2022 年商服用地基准地价级别范围

（以下级别范围描述仅供参考，具体级别范围以基准地价级别图为准）

行政区	级别	范围
龙归镇	一级	由以下线路围合而成： 国道 G240 线（龙归东大桥 - 益龙路） - 益龙路 - 龙归西大桥 - 河滨新街。
	二级	除上述级别范围外，龙归镇评估范围内其他所有区域。
犁市镇	一级	由以下线路围合而成： 县道 X322 线 - 省道 S246 线 - 向阳路。
	二级	除上述级别范围外，犁市镇评估范围内其他所有区域。
重阳镇	一级	由重阳镇评估范围围合而成的区域。
花坪镇	一级	由花坪镇评估范围围合而成的区域。
江湾镇	一级	由江湾镇评估范围围合而成的区域。

表 4-3 乡镇 2022 年住宅用地基准地价级别范围

（以下级别范围描述仅供参考，具体级别范围以基准地价级别图为准）

行政区	级别	范围
龙归镇	一级	由以下线路围合而成： 国道 G240 线（龙归东大桥 - 益龙路） - 益龙路 - G0423（乐广高速） - 河滨新街。
	二级	除上述级别范围外，龙归镇评估范围内其他所有区域。
犁市镇	一级	由以下线路围合而成： 县道 X322 线 - 省道 S246 线 - 向阳路。
	二级	除上述级别范围外，犁市镇评估范围内其他所有区域。
重阳镇	一级	由重阳镇评估范围围合而成的区域。
花坪镇	一级	由花坪镇评估范围围合而成的区域。
江湾镇	一级	由江湾镇评估范围围合而成的区域。

表 4-4 乡镇 2022 年工业用地基准地价级别范围

（以下级别范围描述仅供参考，具体级别范围以基准地价级别图为准）

行政区	级别	范围
龙归镇	一级	由以下线路围合而成： 国道 G240 线（龙归东大桥 - 益龙路） - 益龙路 - 龙归西大桥 - 河滨新街。
	二级	除上述级别范围外，龙归镇评估范围内其他所有区域。
犁市镇	一级	由以下线路围合而成： 县道 X322 线 - 省道 S246 线 - 向阳路。
	二级	除上述级别范围外，犁市镇评估范围内其他所有区域。
重阳镇	一级	由重阳镇评估范围围合而成的区域。
花坪镇	一级	由花坪镇评估范围围合而成的区域。
江湾镇	一级	由江湾镇评估范围围合而成的区域。

表 4-5 乡镇 2022 年公共服务用地基准地价级别范围

（以下级别范围描述仅供参考，具体级别范围以基准地价级别图为准）

行政区	级别	范围
龙归镇	一级	由以下线路围合而成： 国道 G240 线（龙归东大桥 - 益龙路） - 益龙路 - G0423（乐广高速） - 河滨新街。
	二级	除上述级别范围外，龙归镇评估范围内其他所有区域。
犁市镇	一级	由以下线路围合而成： 县道 X322 线 - 省道 S246 线 - 向阳路。
	二级	除上述级别范围外，犁市镇评估范围内其他所有区域。
重阳镇	一级	由重阳镇评估范围围合而成的区域。
花坪镇	一级	由花坪镇评估范围围合而成的区域。
江湾镇	一级	由江湾镇评估范围围合而成的区域。

表 4-6 乡镇 2022 年公用设施用地基准地价级别范围

（以下级别范围描述仅供参考，具体级别范围以基准地价级别图为准）

行政区	级别	范围
龙归镇	一级	由以下线路围合而成： 国道 G240 线（龙归东大桥 - 益龙路）- 益龙路 - 龙归西大桥 - 河滨新街。
	二级	除上述级别范围外，龙归镇评估范围内其他所有区域。
犁市镇	一级	由以下线路围合而成： 县道 X322 线 - 省道 S246 线 - 向阳路。
	二级	除上述级别范围外，犁市镇评估范围内其他所有区域。
重阳镇	一级	由重阳镇评估范围围合而成的区域。
花坪镇	一级	由花坪镇评估范围围合而成的区域。
江湾镇	一级	由江湾镇评估范围围合而成的区域。

五、城区各用途区片基准地价

表 5-1 商服用地区片基准地价表（平均楼面地价）

单位：元/平方米

区片编号	区片名	级别	区片价格
sf001	风度路片	1	2990
sf002	园前路片	1	2912
sf003	光孝路片	2	2461
sf004	风度北路片	2	2425
sf005	工业东路片	2	2094
sf006	朝阳北片	2	1963
sf007	站南路片	2	1958
sf008	沙洲社区片	2	1903
sf009	光明巷片	2	1874
sf010	峰前路片	2	1836
sf011	韶乐广场片	2	1831
sf012	群立街片	3	1749
sf013	工业中路片	3	1682
sf014	北江体育广场片	3	1675
sf015	沙梨园片	3	1568

区片编号	区片名	级别	区片价格
sf016	莲花北路片	3	1555
sf017	浈江北路片	3	1506
sf018	福林路片	3	1483
sf019	余靖路片	3	1362
sf020	韶祥路北片	3	1378
sf021	金沙片	3	1374
sf022	执信路片	3	1362
sf023	沙湖片	3	1342
sf024	九龄西路片	3	1250
sf025	新民路片	3	1364
sf026	金湾路片	3	1253
sf027	南岭路片	3	1175
sf028	移山路西片	3	1147
sf029	九龄东路片	3	1042
sf030	韶祥路南片	3	1068
sf031	百旺桥东片	3	1060
sf032	凤凰路南片	3	1057
sf033	林桥公园片	3	1036
sf034	环山路片	3	1030
sf035	五湾公路片	4	969
sf036	聆韶路片	4	952
sf037	武江科技园片	4	927
sf038	大德路片	4	889
sf039	生态路片	4	882
sf040	十里亭大道片	4	878
sf041	前进路片	4	874
sf042	江湾片	4	820
sf043	天子岭片	4	782
sf044	建设路北片	4	774
sf045	好彩路片	4	759
sf046	韩家山片	4	759
sf047	莲塘山片	4	738
sf048	丹霞大道片	4	713
sf049	学府片	4	739

区片编号	区片名	级别	区片价格
sf050	五湾公路北片	4	700
sf051	五矿路片	4	663
sf052	碧亭路东侧片	4	691
sf053	沐溪大道南片	5	575
sf054	韶关高新区片	5	537
sf055	莲花大道片	5	543
sf056	腊石片	5	531
sf057	工农路片	5	515
sf058	沙山林场片	5	483
sf059	望城岭片	5	472
sf060	樱花公园片	5	427
sf061	高创南路片	6	381
sf062	乌教塘片	6	379
sf063	旭升码头片	6	365
sf064	韶冶片	6	337
sf065	回龙山片	6	310
sf066	花拉寨片	6	275

表 5-2 住宅用地区片基准地价表（平均楼面地价）

单位：元/平方米

区片编号	区片名	级别	区片价格
zz001	风度北路片	1	2107
zz002	园前路片	1	2092
zz003	沙洲社区片	1	1971
zz004	风度路片	1	2047
zz005	惠民南路片	1	1862
zz006	新民路片	1	1786
zz007	新华北路片	1	1780
zz008	朝阳路片	1	1730
zz009	光孝路片	1	1741
zz010	芙蓉北横巷片	1	1652
zz011	站南路片	1	1607

区片编号	区片名	级别	区片价格
zz012	浞江北路片	1	1473
zz013	武江大道中片	1	1387
zz014	金湾路片	1	1405
zz015	北江体育广场片	1	1627
zz016	峰前路片	1	1615
zz017	第八中学片	1	1596
zz018	执信路片	1	1584
zz019	九龄西路片	1	1477
zz020	南岭路片	1	1461
zz021	金沙中巷片	1	1569
zz022	凤凰路南片	1	1564
zz023	地质中学片	1	1491
zz024	余靖路片	1	1517
zz025	九龄东路片	1	1466
zz026	五湾公路片	2	1268
zz027	江湾片	2	1342
zz028	芙蓉北路中片	2	1367
zz029	五湾公路北片	2	1104
zz030	韶祥路北片	2	1256
zz031	博物馆片	2	1244
zz032	广前路片	2	1181
zz033	丹霞大道片	2	1124
zz034	韶祥路南片	2	1135
zz035	芙蓉北路西片	2	1024
zz037	大德路南片	2	1023
zz038	建设路片	2	1025
zz039	长乐片	2	1022
zz040	生态路片	2	1019
zz041	莲花北路片	2	1002
zz042	五矿路片	3	986
zz043	腊石片	3	941
zz036	老蟹山片	3	986
zz044	大塘路片	3	959
zz045	十里亭片	3	926

区片编号	区片名	级别	区片价格
zz046	学府片	3	884
zz047	韶航路片	3	877
zz048	转水小学片	3	866
zz049	府管村片	3	862
zz050	风华路片	3	844
zz051	莲花岭片	3	821
zz052	小阳山片	3	813
zz053	莲塘山片	3	806
zz054	黄岗地区检察院片	4	745
zz055	沙山林场片	4	739
zz056	工农路片	4	717
zz057	望城岭片	4	679
zz058	长山片	4	652
zz059	韶关高新区片	4	616
zz060	花拉寨片	4	603
zz061	铕鸡坑片	4	600
zz062	韶冶片	4	575
zz063	樱花公园片	4	572
zz064	黄岗山片	5	554
zz065	回龙山片	5	541
zz066	高创南路片	5	433
zz067	将军岭片	5	413

表 5-3 工业用地区片基准地价表（地面地价）

单位：元/平方米

区片编号	区片名	级别	区片价格
gy001	韶关东站片	1	736
gy002	浈江大道中北片	1	728
gy003	西桥公园片	1	719
gy004	中心小岛片	1	715
gy005	惠民南路片	1	709
gy006	风度北路片	1	704

区片编号	区片名	级别	区片价格
gy007	韶关市西河体育中心片	1	703
gy008	沙洲尾片	1	701
gy009	新华北路片	1	698
gy010	华泰花园片	1	696
gy011	武江区体育馆片	1	682
gy012	汇展华城片	1	681
gy013	矿山公园北门片	1	669
gy014	帽峰公园片	2	601
gy015	第十三中学片	2	599
gy016	工业西路西段南片	2	590
gy017	武江北路片	2	590
gy018	浈江大道中南片	2	589
gy019	韶余公路片	2	585
gy020	地质中学片	2	582
gy021	莲花北路片	2	581
gy022	百旺大桥东南片	2	579
gy023	长城世家片	2	579
gy024	生态路片	2	576
gy025	芙蓉北路南侧片	2	530
gy026	十里亭中心镇区片	2	526
gy027	老虎岩片	2	527
gy028	黄金村片	3	472
gy029	韶关学院片	3	471
gy030	沙山林场片	3	469
gy031	西联新城片	3	471
gy032	沐溪大道片	3	457
gy033	五里亭前进路片	3	449
gy034	百旺路中片	3	446
gy035	甘棠工业园	3	434
gy036	天子岭新村片	3	431
gy037	江湾片	3	430
gy038	五里亭碧桂园片	3	425
gy039	武江第一小学片	3	419
gy040	韶关市第一中学片	3	413

区片编号	区片名	级别	区片价格
gy041	十里亭镇区外围片	3	413
gy042	东联片	3	407
gy043	黄沙坪片	3	396
gy044	五里亭碧桂园外围片	3	391
gy045	靖村小学片	3	389
gy046	十里亭镇黄岗片	4	375
gy047	乐园镇东南片	4	369
gy048	大莲塘片	4	361
gy049	莲花村片	4	359
gy050	樱花公园片	4	347
gy051	南韶高速片	4	346
gy052	望城岭片	4	341
gy053	腊石新村片	4	340
gy054	回龙山片	4	339

表 5-4 公共服务用地区片基准地价表（平均楼面地价）

单位：元/平方米

区片编号	区片名	级别	区片价格
gfy001	中心小岛片	1	908
gfy002	帽峰公园片	1	892
gfy003	惠民路片	1	881
gfy004	沙洲尾片	1	864
gfy005	东河片	1	858
gfy006	工业中路片	1	828
gfy007	韶关东站片	1	819
gfy008	浈江大道中北片	1	789
gfy009	武江北路片	2	769
gfy010	沙湖片	2	746
gfy011	韶余公路片	2	735
gfy012	广东韶关实验中学片	2	706
gfy013	盆景山公园片	2	699
gfy014	丹霞大道片	2	688
gfy015	长城世家片	2	679

区片编号	区片名	级别	区片价格
gfy016	五里亭前进路片	2	670
gfy017	莲花北路片	2	668
gfy018	十里亭中心镇区片	2	657
gfy019	江湾片	2	630
gfy020	浈江大道中南片	2	619
gfy021	五里亭碧桂园片	2	590
gfy022	芙蓉北路南侧片	2	587
gfy023	五里亭碧桂园外围片	2	572
gfy024	沐溪大道片	3	508
gfy025	东联片	3	507
gfy026	韶关学院片	3	504
gfy027	黄金村片	3	496
gfy028	沙山林场片	3	489
gfy029	黄沙坪片	3	485
gfy030	靖村小学片	3	476
gfy031	腊石村片	3	453
gfy032	大莲塘片	4	428
gfy033	樱花公园片	4	424
gfy034	莲花村片	4	418
gfy035	乐园镇东南片	4	394
gfy036	十里亭黄岗片	4	385
gfy037	望城岭片	4	359
gfy038	甘棠工业园片	4	348
gfy039	韶冶片	4	339
gfy040	回龙山片	4	327
gfy041	南韶高速片	4	313

表 5-5 公用设施用地区片基准地价表（地面地价）

单位：元/平方米

区片编号	区片名	级别	区片价格
gfe001	浈江大道北片	1	743
gfe002	中心小岛片	1	741
gfe003	惠民路片	1	718

区片编号	区片名	级别	区片价格
gfe004	西联新城片	1	713
gfe005	浈江大道中南片	1	713
gfe006	浈江大道中北片	1	709
gfe007	沙洲尾片	1	705
gfe008	韶余公路片	1	705
gfe009	帽峰公园片	1	702
gfe010	武江北路片	1	693
gfe011	工业中路片	1	676
gfe012	长城世家片	2	628
gfe013	江湾片	2	610
gfe014	五里亭碧桂园片	2	601
gfe015	沙湖片	2	601
gfe016	武江第一小学片	2	598
gfe017	黄金村片	2	595
gfe018	芙蓉北路南侧片	2	591
gfe019	乐园镇东南片	2	591
gfe020	韶关市第三中学片	2	589
gfe021	东联片	2	589
gfe022	韶关学院片	2	583
gfe023	五里亭碧桂园外围片	2	579
gfe024	沙山林场片	2	576
gfe025	转水小学片	2	576
gfe026	粤北技工学校片	2	573
gfe027	沐溪大道片	2	572
gfe028	韶关北江实验学校片	2	570
gfe029	黄沙坪片	2	547
gfe030	樱花公园片	3	495
gfe031	甘棠工业园片	3	483
gfe032	腊石村片	3	449
gfe033	回龙山片	3	448
gfe034	南韶高速南侧片	3	447
gfe035	十里亭黄岗片	3	446
gfe036	南韶高速片	3	429

六、商服路线价表

表 6-1 韶关市城区商服用地路线价成果表（首层楼面地价）

单位：元/平方米

序号	所在区	区段名称	起止点	2022 年路线价
1	浈江区	风度中路	北至风采路，南至复兴路。	28399
2	浈江区	风度南路北段	北至复兴路，南至井巷。	26765
3	浈江区	风度南路南段	北至井巷，南至解放路。	23046
4	浈江区	复兴路	西至西堤中路，东至风度南路。	20831
5	浈江区	风采路西段	西至西堤中路，东至东堤中路。	21242
6	浈江区	和平路	西至西堤中路，东至风度中路。	18577
7	浈江区	仁爱路	西至风度中路，东至东堤南路。	18148
8	浈江区	风度广场北街	西至风度中路，东至上后街。	16983
9	浈江区	文化街	西至解放路，东至风度南路。	15674
10	浈江区	建国路	西至风度中路，东至东堤南路。	14790
11	浈江区	解放路北侧东段	西至园前路东段，东至环园东路。	16174
12	浈江区	解放路南侧东段	西至风度南路，东至环园东路。	15262
13	浈江区	解放路北侧西段	西至西堤南路，东至风度南路。	14743
14	浈江区	兴隆街	西至风度南路，东至漂布塘。	14346
15	浈江区	解放路南侧西段	西至西堤南路，东至园前路东段。	13624
16	浈江区	井巷	西至风度南路，东至城守巷。	13751
17	浈江区	熏风路南段	北至武镇街，南至解放路。	13546
18	浈江区	上后街	北至风采路，南至仁爱路。	11735
19	浈江区	风度北路	北至中山路，南至风采路。	12151
20	浈江区	站南路	北至北江北路（财富广场），南至北江北路（北江桥头）。	10244
21	浈江区	园前路东西两段	北至解放路，南至园前东路。	10787
22	武江区	新华北路	东至惠民北路，南至工业东路。	10981
23	浈江区	东堤中路	北至中山路，南至风采路。	9859
24	浈江区	下后街	北至仁爱路，南至建国路。	9618
25	浈江区	壮志街	北至和平路，南至复兴路。	9359

序号	所在区	区段名称	起止点	2022 年 路线价
26	浚江区	园前西路	西至西堤南路，东至园前路。	8960
27	武江区	工业东路东段	西至新建路，东至武江大道北。	8750
28	浚江区	东堤南路	北至风采路，南至建国路。	8897
29	浚江区	西堤中路	北至风采路，南至解放路。	8249
30	武江区	惠民南路	北至工业东路，南至新华南路。	9125
31	武江区	沙洲路北段	北至新华南路，南至福彩路。	8699
32	浚江区	西堤横路	西至西堤北路，东至风度北路。	8077
33	浚江区	中山路	西至西堤北路，东至东堤中路。	7953
34	武江区	光孝路	西至惠民北路，东至武江大道北。	7993
35	武江区	惠民北路南段	北至教育路，南至新华北路。	7856
36	浚江区	熏风路北段	北至建国路，南至武镇街。	7456
37	浚江区	东堤横路	西至风度北路，东至东堤中路。	7435
38	武江区	工业东路西段	西至新华南路，东至新建路。	7435
39	浚江区	西堤北路南段	北至中山路，南至风采路。	7069
40	武江区	沙洲一路	西至芙蓉东路，东至新华南路。	7375
41	浚江区	园前东路	西至园前路，东至环园东路。	6849
42	武江区	工业中路	西至幸福路，东至新华南路。	6737
43	浚江区	西堤南路	北至解放路，南至园前西路。	6565
44	武江区	芙蓉北一路	北至工业西路，南至芙蓉北路。	6620
45	武江区	新华南路	北至工业中路（立交桥），南至武江大道中。	6431
46	武江区	工业西路东段	西至沙湖路，东至幸福路。	6187
47	浚江区	浚江大道北中段 1	北至站南路，南至北江大桥。	5811
48	浚江区	浚江大道北中段 2	北至北江桥头，南至金沙市场南。	5630
49	武江区	武江大道北中段 1	北至教育路，南至西河大桥。	5653
50	浚江区	启明北路	北至浚江北路，南至风采路。	5540
51	武江区	亨泰路	西至新华南路，东至惠民南路。	5477
52	武江区	惠民北路北段	北至五里亭大桥，南至教育路。	5441
53	武江区	新建路	北至新华北路，南至工业东路。	5459
54	浚江区	启明南路	北至风采路，南至南韶路。	5282
55	浚江区	西堤北路北段	北至五里亭大桥，南至中山路。	5071

序号	所在区	区段名称	起止点	2022 年 路线价
56	武江区	沙洲路南段	北至福彩路，南至芙蓉东路。	4991
57	武江区	武江大道北中段 2	北至西河大桥，南至武江桥。	4980
58	浈江区	升平路南段	北至峰前路，南至中山路。	4974
59	武江区	新惠路	西至新华南路，东至惠民南路。	4937
60	浈江区	站南一路	西至浈江大道北，东至站南路。	4913
61	武江区	曲仁园商业街	西至莲花大道辅路，东至曲仁园格顶轩三横街。	4789
62	武江区	幸福路	北至幸福家园二期停车场入口，南至工业中路。	4869
63	浈江区	浈江大道中	北至金沙市场南，南至中核锦园大厦。	4710
64	武江区	五祖路	北至工业东路，南至亨泰路。	4499
65	武江区	芙蓉北三路	北至工业西路，南至芙蓉北路。	4573
66	武江区	新津路	西至芙蓉北横巷，东至新华南路。	4477
67	武江区	武江北路横街	西至惠民北路，东至武江大道北。	4550
68	浈江区	通天坡商业街	北至大塘路，南至京广铁路。	4400
69	武江区	芙蓉东路	北至新华南路，南至沿江路。	4255
70	武江区	芙蓉北二路	北至工业西路，南至吉祥路。	4252
71	武江区	吉祥路	西至芙蓉北三路，东至芙蓉北一路。	4198
72	浈江区	环园西路	北至园前西路，南至环园西路 11 号明心堂茶庄。	4289
73	浈江区	皇景路	西至聆韶路，东至良村公路。	4229
74	浈江区	浈江中路	北至浈江北路，南至风采路。	4219
75	浈江区	站南二路	西至浈江大道北，东至站南路。	4214
76	武江区	芙蓉北横巷	北至芙蓉北路，南至新津路。	4170
77	浈江区	安全北路	西至安全路，东至京广铁路。	4137
78	浈江区	南韶路	西至浈江大道北，东至大学路。	4078
79	武江区	福彩路	西至芙蓉东路，东至武江大道中。	3976
80	浈江区	浈江大道南 1	北至中核锦园大厦，南至百旺大桥。	3949
81	浈江区	风采路东段	西至浈江大道北，东至启明北路。	3947
82	武江区	沙洲四路	西至芙蓉东路，东至武江大道中。	3774
83	武江区	芙蓉北路东段	西至芙蓉北一路，东至工业中路。	3736

序号	所在区	区段名称	起止点	2022 年 路线价
84	武江区	如意路	西至芙蓉北三路，东至芙蓉北一路。	3679
85	武江区	沙洲三路	西至向阳美食城，东至沙洲路。	3592
86	武江区	武江大道北中段 3	北至武江桥，南至无名横路（中环广场对面）。	3567
87	浈江区	大塘路	西至京广铁路，东至站东路。	3439
88	浈江区	浈江南路	北至风采路，南至南韶路。	3523
89	浈江区	金沙南路	西至北江中路，东至浈江大道北。	3431
90	浈江区	浈江大道北北段	北至志兴东景园，南至南韶路。	3419
91	浈江区	十里亭大道	西至碧亭路，东至省道 S248 线。	3412
92	武江区	新民路	北至新华南路，南至芙蓉山国家矿山公园。	3180
93	武江区	沐溪大道中段	西至沐溪一路，东至武广客运专线。	3335
94	浈江区	前进路	北至锦绣御水豪庭，南至五里亭大桥。	3331
95	武江区	武江大道中北段	北至新华南路，南至金凤翔棕榈湾。	3212
96	武江区	沙洲二路	北至沙洲一路，南至沙洲三路。	3187
97	浈江区	北江中路	北至北江大桥，南至百旺大桥。	3162
98	浈江区	浈江北路	北至启明北路，南至浈江中路。	3151
99	武江区	武江大道北北段	北至五里亭大桥，南至教育路。	3149
100	武江区	沙洲五路	西至芙蓉东路，东至武江大道中。	3072
101	浈江区	大学路	西至韶余公路，东至韶陵汽修厂。	3043
102	武江区	教育路东段	西至新兴路，东至武江大道北。	3007
103	武江区	沙洲六路	西至沙洲路，东至武江大道中。	2971
104	浈江区	升平路北段	北至西堤北路，南至中山路。	2965
105	武江区	凤凰路	西至韶关碧桂园西侧，东至韶关碧桂园高山流水。	2964
106	武江区	工业西路西段	西至威尼国际广场，东至沙湖路。	2881
107	武江区	芙蓉大道北太阳城段	南至与芙蓉大道北辅路的十字路口，北至芙蓉村委对出 200 米路口。	2849
108	浈江区	浈江大道南 2	北至浈江大道南 2，南至韶关冶炼厂。	2782
109	武江区	沐溪大道东段	西至武广客运专线，东至建设路。	2696
110	浈江区	韶塘路韶关学院段	西至韶关学院，东至韶关技师学院。	2689
111	浈江区	韶余公路	北至陵西路，南至大学路。	2656

序号	所在区	区段名称	起止点	2022 年 路线价
112	武江区	芙蓉北路西段	西至建设路，东至芙蓉北一路。	2596
113	武江区	怡华路	西至芙蓉北路，东至新华南路。	2538
114	武江区	沐溪大道西段	北至沐溪一路，南至京珠高速公路。	2489
115	武江区	建设路	北至十里亭大桥，南至沐溪大道。	2429
116	浈江区	省道 S246 十里亭镇 区段	北至碧亭路，南至十里亭大道。	2206
117	武江区	群康路	东至新华北路，西至丹霞大道北。	9671
118	武江区	丹霞大道北	北至教育路，南至工业中路。	5306

表 6-2 韶关市乡镇商服用地路线价成果表（首层楼面地价）

单位：元/平方米

序号	所在 区域	区段名称	起止点	2022 年 路线价
1	犁市镇	中心路	北至向阳路西，南至碧亭路。	4083
2		向阳路西	北至梨园 1 号，南至中心路。	3088
3		新村路	西至河边，东至中心路。	3125
4		建设路	西至河边，东至中心路。	3016
5		文化路	西至中心路，东至省道 S246 线。	2555
1	龙归镇	益龙路	西至乡道 Y263 线，东至省道 S253 线。	2488
2		兴龙路	西至益龙路，东至河滨新街。	1894
3		石下路	北至益龙路，南至乡道。	1697
4		河滨新街	东至省道 S253 线，西至龙归桥，北至龙归河，南至兴龙路。	1614
5		国道 G323 线 社主新村段	西至省道 S253 线路口，东至社主农贸市场。	1387
1	重阳镇	河北街	西至重阳镇政府，东至重阳新天地幼儿园。	2189
2		河南街	北至重阳河，南至重阳村口。	1978
1	花坪镇	花坪大道	西至花坪镇政府，东至曲仁路口。	1147
1	江湾镇	江湾街	北至江湾镇卫生院，南至乡道 Y267 线。	1097

注：1. 商服路线价是指通过对面临特定街道、使用价值相等的市街地，根据不同区域、类型，设定城区标准深度为 15 米，乡镇标准深度为 10 米，标准宽度为 4 米，求取在该深度上商服用地的平均单价并附设于特定街道上，即得到该街道的商服路线价；

2. 标准深度是指在城市中随着土地离道路距离的增加，道路对土地利用价值影响为零时的深度即为市街地的标准深度；

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

七、城区各用途基准地价修正体系

（一）商服用地修正体系

1. 商服用地宗地地价公式。

（1）应用于已建项目或有满足楼层修正系数的指标的待开发商服用地。

对应楼层商服用地平均楼面地价=商服用地区片基准地价×其他用地类型修正系数×对应层数的楼层修正系数×街角地修正系数×期日修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+其他个别因素修正系数之和）×土地使用年期修正系数±开发程度修正系数÷容积率

※商服用地总地价：

对应楼层商服用地总地价=对应楼层商服用地单位楼面地价×对应层商服建筑面积

商服用地总地价=Σ各层商服用地总地价

商服用地单位楼面地价=商服用地总地价÷商服总计容建筑面积

（2）应用于待开发项目（不能满足楼层修正指标的待开发商服用地，商服容积率修正为纯商服用地的容积率，不是综合容积

率，即对应用途商服容积率=对应用途商服建筑面积/总用地面积)。

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

商服用地总地价=商服用地平均楼面地价×商服总计容建筑面积

2. 商服用地区域因素修正。

表7-1 商服用地区域因素修正系数表（一级）

因素/优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区域范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0164	0.0082	0.0000	-0.0066	-0.0131
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站远，交通不方便
修正系数	0.0107	0.0053	0.0000	-0.0043	-0.0085
基本设施状况	市政供水，供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水，供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供电保证率一般，排水状况一般，周围的学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水，供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水，供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备

因素/优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
修正系数	0.0099	0.0050	0.0000	-0.0040	-0.0079
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0075	0.0038	0.0000	-0.0030	-0.0060
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0055	0.0028	0.0000	-0.0022	-0.0044

表7-2 商服用地区域因素修正系数表（二级）

因素/优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区域范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0197	0.0098	0.0000	-0.0082	-0.0164
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站远，交通不方便
修正系数	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0053	-0.0107
基本设施状况	市政供水，供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水，供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水，供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水，供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0119	0.0059	0.0000	-0.0050	-0.0099
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0090	0.0045	0.0000	-0.0038	-0.0075

因素/优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0028	-0.0055

表7-3 商服用地区域因素修正系数表（三级）

因素/优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区域范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0229	0.0115	0.0000	-0.0098	-0.0197
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站远，交通不方便
修正系数	0.0150	0.0075	0.0000	-0.0064	-0.0128
基本设施状况	市政供水，供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水，供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水，供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水，供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0139	0.0069	0.0000	-0.0059	-0.0119
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0105	0.0053	0.0000	-0.0045	-0.0090
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0077	0.0039	0.0000	-0.0033	-0.0066

表7-4 商服用地区域因素修正系数表（四级）

因素/优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区域范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般，人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0262	0.0131	0.0000	-0.0115	-0.0229
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站远，交通不方便
修正系数	0.0171	0.0085	0.0000	-0.0075	-0.0150
基本设施状况	市政供水，供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水，供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水，供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水，供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0158	0.0079	0.0000	-0.0069	-0.0139
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0120	0.0060	0.0000	-0.0053	-0.0105
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0089	0.0044	0.0000	-0.0039	-0.0077

表7-5 商服用地区域因素修正系数表（五级）

因素/优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场、大型	距商服中心较近、离集贸市场、宾	距商服中心有一定距	距商服中心较远，所在	距商服中心远，独立、

因素/优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
	宾馆区域范围内, 人流畅旺	馆区较近, 人流较畅旺	市场、宾馆距离一般、人流量一般	氛平淡, 人流较少	的商业用地
修正系数	0.0295	0.0147	0.0000	-0.0131	-0.0262
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站较近, 交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站距离一般, 交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站较远, 交通较差	道路通达度低、距长途汽车站远, 交通不方便
修正系数	0.0192	0.0096	0.0000	-0.0085	-0.0171
基本设施状况	市政供水, 供电保证率高, 排水状况好, 周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套完备	市政供水, 供电保证率较高, 排水状况较好, 周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套较完备	市政供水, 供电保证率一般, 排水状况一般, 周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套一般	市政供水, 供电保证率较低, 排水状况较差, 离学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施有一定的距离	市政供水, 供电保证率低, 排水状况差, 离学校、银行、邮电局(所)、医院较远, 生活设施配套不完备
修正系数	0.0178	0.0089	0.0000	-0.0079	-0.0158
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0135	0.0068	0.0000	-0.0060	-0.0120
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0100	0.0050	0.0000	-0.0044	-0.0089

表7-6 商服用地区域因素修正系数表（六级）

因素/优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区域范围内, 人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近, 人流较畅旺	距商服中心有一定距离, 与集贸市场、宾馆距离一般、人流量一般	距商服中心较远, 所在地区商业气氛平淡, 人流较少	距商服中心远, 独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0328	0.0164	0.0000	-0.0164	-0.0328

因素/优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站远，交通不方便
修正系数	0.0214	0.0107	0.0000	-0.0107	-0.0214
基本设施状况	市政供水，供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水，供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水，供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水，供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0198	0.0099	0.0000	-0.0099	-0.0198
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0150	0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0150
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0111	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0111

3. 容积率修正系数。

表7-7 商服用地容积率修正系数表

容积率	≤ 0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1
修正系数	1.8416	1.7122	1.5952	1.5028	1.4269	1.363	1.3085	1.261
容积率	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9
修正系数	1.2192	1.1818	1.1483	1.118	1.0904	1.065	1.0416	1.0201
容积率	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1	0.9812	0.9635	0.9471	0.9317	0.9169	0.9031	0.8901
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	≥ 3.5
修正系数	0.8775	0.8657	0.8543	0.8436	0.8331	0.8234	0.8138	0.8048

注：1. 本表适用于待开发项目采用平均楼面地价测算宗地价格；

2. 当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数需根据上表有关数据线性内插计算得到。线性内插公式：当 $r_1 < r < r_2$ （即 r_1 、 r_2 为修正系数表中 r 的相邻容积率）时， x_1 、 x_2 为 r_1 、 r_2 对应的容积率修正系数，容积率的修正系数： $x = x_1 + (x_2 - x_1) \times (r - r_1) / (r_2 - r_1)$ ；

3. 待估价宗地为商住用地等情况时，应分开测算商服用地所分摊的建筑面积。此时商服用地总地价=商服用地楼面单价×商服用地（所分摊的）建筑面积；

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

5. 容积率 ≥ 3.5 时按容积率为 3.5 时的系数修正。

4. 楼层修正系数。

表7-8 商服用地楼层修正系数表

楼层	首层	第二层	第三层	第四层	第五层及以上	地下负一层
修正系数	2.1012	0.8062	0.7016	0.6015	0.5016	0.4000

注：1. 本表适用于已建成项目采用平均楼面地价测算宗地价格；

2. 修正后得到的结果是第 n 层的楼面地价。

5. 街角地修正系数。

表7-9 街角地修正系数

临街情况	一面临街	两面临街	三面临街	三面以上临街
修正系数	1.00	1.06	1.10	1.12

6. 其他个别因素修正系数。

其他个别因素修正系数

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	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力好	宗地地基承载力较好	宗地地基承载力适宜	宗地地基承载力较差	宗地地基承载力差
	修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02

宗地大小	指标说明	宗地面积大，利于开发利用	宗地面积较大，较利于开发利用	宗地面积适中，开发利用情况一般	宗地面积偏小，较不利于开发利用	宗地面积过小，不利于开发利用
	修正系数	0.01	0.005	0	-0.005	-0.01

7. 土地剩余使用年限修正系数。

商服用地基准地价是最高使用年期40年的价格，当待估宗地剩余使用年期不够40年时，应进行使用年期修正。土地剩余使用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40年； n ——土地剩余使用年期； Y ——土地剩余使用年期修正系数

表7-10 城区商服用地使用年期修正系数表（土地还原率为6.66%）

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0676	0.1309	0.1903	0.246	0.2982	0.3471	0.393	0.4361	0.4764	0.5142
剩余年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5497	0.5829	0.6141	0.6433	0.6707	0.6964	0.7205	0.743	0.7642	0.7841
剩余年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8027	0.8201	0.8365	0.8518	0.8662	0.8797	0.8923	0.9042	0.9153	0.9257
剩余年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9354	0.9446	0.9532	0.9612	0.9688	0.9759	0.9825	0.9887	0.9945	1

8. 土地开发程度修正系数。

基准地价设定开发程度为“五通一平（宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）”。当运用基准地价法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

表7-11土地开发程度修正值范围表（土地面积）

土地开发程度	开发项目及成本（元/平方米）							合计
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	通气	平整土地	元/平方米
数据统计范围	10 ~ 30	5 ~ 15	15 ~ 45	6 ~ 15	25 ~ 85	20 ~ 40	15 ~ 45	96 ~ 275
城区平均数	20	12	35	12	45	25	25	174

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

（二）商服路线价修正体系

1. 商服用地宗地地价公式。

（1）应用于已建项目或有满足楼层修正系数的指标的待开发商服用地。

首层商服用地单位楼面地价= { [商服路线价 × 深度修正系数 × 宽深比修正系数 × 其他用地类型修正系数 × 街角地修正系数 × 期日修正系数 × (1+其他个别因素修正系数之和) × 土地剩余使用年期修正系数) × 标准深度内首层商服建筑面积] + [商服用地片区基准地价 × 其他用地类型修正系数 × 商服首层楼层修正系数 × 街角地修正系数 × 期日修正系数 × (1+区域因素修正系数之和) × (1+其他个别因素修正系数之和) × 土地剩余使用年期修正系

数] × (首层总建筑面积 - 标准深度内首层商服建筑面积) } ÷ 首层总建筑面积 ± 开发程度修正值 ÷ 容积率

※二层及以上商服用地单位楼面地价:

二层及二层以上商服用地单位楼面地价=首层商服用地单位楼面地价 × 对应层数的商业路线价楼层修正系数

※商服用地总地价:

对应楼层商服用地总地价=对应楼层商服用地单位楼面地价 × 对应层商服建筑面积

商服用地总地价=Σ 各层商服用地总地价

商服用地单位楼面地价=商服用地总地价 ÷ 商服总计容建筑面积

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

①临街深度内商服用地宗地首层楼面地价计算。

临街深度内宗地首层楼面地价=待估宗地所在路段的路线价(首层楼面地价) × 深度修正系数 × 宽深比修正系数 × 其他用地类型修正系数 × 路线价容积率修正系数 × 街角地修正系数 × 期日修正系数 × (1+其他个别因素修正系数之和) × 土地剩余使用年期修正系数 ± 开发程度修正值 ÷ 容积率

②临街深度外宗地平均楼面地价。

临街深度外宗地平均楼面地价=商服用地区片基准地价 × 其

他用地类型修正系数 × 商服容积率修正系数 × 街角地修正系数 × 期日修正系数 × (1+区域因素修正系数之和) × (1+其他个别因素修正系数之和) × 土地剩余使用年期修正系数 ± 开发程度修正值 ÷ 容积率

商服用地总地价=临街深度内宗地首层楼面地价 × 临街深度内首层建筑面积+临街深度外宗地平均楼面地价 × (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 ÷ 商服总计容建筑面积

商业路线价对应的修正体系中，剩余使用年期修正、期日修正、街角地修正系数、其他个别因素修正、土地开发程度修正等与商服用地基准地价修正体系相同。商业路线价特有的修正体系部分如下：

2. 临街深度修正系数。

表7-12城区商服用地路线价深度修正系数表（标准深度为15米）

临街深度 d (米)	d ≤ 2	2 < d ≤ 3	3 < d ≤ 4	4 < d ≤ 5	5 < d ≤ 6
修正系数	1.69	1.58	1.50	1.44	1.39
临街深度 d (米)	6 < d ≤ 7	7 < d ≤ 8	8 < d ≤ 9	9 < d ≤ 10	10 < d ≤ 11
修正系数	1.34	1.29	1.25	1.21	1.17
临街深度 d (米)	11 < d ≤ 12	12 < d ≤ 13	13 < d ≤ 14	14 < d ≤ 15	—
修正系数	1.13	1.08	1.04	1.00	—

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

2. 大于标准深度修正系数取1。

3. 临街宽深比修正系数。

表7-13临街铺面宽深比修正系数

宽深比	$b \leq 0.1$	$0.1 < b \leq 0.4$	$0.4 < b \leq 0.6$	$0.6 < b \leq 0.7$	$0.7 < b \leq 0.9$
修正系数	0.82	0.88	0.97	1.00	1.05
宽深比	$0.9 < b \leq 1.1$	$1.1 < b \leq 1.3$	$1.3 < b \leq 1.4$	$1.4 < b \leq 1.5$	$b > 1.5$
修正系数	1.10	1.16	1.2	1.22	1.25

注：1. 宽深比修正适用于已建成的宗地和待开发宗地；

2. 深度在标准深度（15 米）以内的，计算宽深比时，宽度取实际宽度，深度取实际深度；超过标准深度（15 米）的，计算宽深比时，宽度取实际宽度，深度取标准深度（15 米）。

4. 商服路线价楼层修正系数。

表7-14商服路线价楼层修正系数表

楼层	首层	第二层、夹层	第三层、地下负一层	地面第四层及以上、地下负二层
修正系数	1.0	0.6	0.43	0.30
修正范围	--	0.55 ~ 0.65	0.35 ~ 0.5	0.30 ~ 0.40

注：本表适用于已建成项目采用商业路线价首层楼面地价测算宗地价格。

5. 商服路线价容积率修正数。

表7-15商服用地容积率修正系数

容积率	≤ 0.4	$0.4 < r < 3.5$	≥ 3.5
修正系数	1.0	$0.7105 \times (1/r)^{0.388}$	0.437

表7-16商服路线价容积率修正系数表

容积率	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2
修正系数	1	0.9297	0.8662	0.816	0.7748	0.7401	0.7105	0.6847	0.662
容积率	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1
修正系数	0.6417	0.6235	0.6071	0.5921	0.5783	0.5656	0.5539	0.543	0.5328
容积率	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3
修正系数	0.5232	0.5143	0.5059	0.4979	0.4904	0.4833	0.4765	0.4701	0.4639
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	——	——	——	——
修正系数	0.4581	0.4524	0.4471	0.4419	0.437	——	——	——	——

注：本表适用于待开发项目采用商业路线价首层楼面地价测算宗地价格；上表系数明

细表是由容积率修正公式计算的修正系数明细，除上表中列出的修正系数外，其他修正通过容积率修正公式计算获取。

（三）住宅用地修正体系

1. 住宅用地宗地地价公式。

（1）不临江时，公式为：

住宅用地平均楼面地价=住宅区片基准地价×住宅容积率修正系数×住宅期日修正系数×（1+住宅区域因素修正系数之和）×（1+住宅其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值÷容积率

住宅用地总地价=住宅用地平均楼面地价×住宅总建筑面积

评估具体某一楼层地价时，需要使用楼层楼面地价分配系数的计算公式：某一楼层的楼面地价=平均楼面地价×对应楼层的楼层分配系数

某一层的总地价=对应楼层楼面地价×对应楼层的建筑面积

（2）临江时，公式为：

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

住宅用地总地价=住宅用地平均楼面地价×住宅总建筑面积

评估具体某一楼层地价时，需要使用楼层楼面地价分配系数的计算公式：某一楼层的楼面地价=平均楼面地价×对应的楼层分

配系数

某一层的总地价=对应楼层楼面地价×对应楼层的建筑面积

2. 区域因素修正系数。

表7-17住宅用地区域因素修正系数表（一级）

因素/优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水, 供电保证率高, 排水状况好, 周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套完备	市政供水, 供电保证率较高, 排水状况较好, 周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套较完备	市政供水, 供电保证率一般, 排水状况一般, 周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套一般	市政供水, 供电保证率较低, 排水状况较差, 离学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施有一定的距离	市政供水, 供电保证率低, 排水状况差, 离学校、银行、邮电局(所)、医院较远, 生活设施配套不完备
修正系数	0.0122	0.0061	0.0000	-0.0049	-0.0098
交通条件	道路通达度高, 距汽车站、货运站、高速公路出入口近, 对外交通便利	道路通达度较高, 距汽车站、货运站、高速公路出入口较近, 对外交通较便利	道路通达度一般, 距汽车站、货运站、高速公路出入口一般, 对外交通一般	道路通达度较低, 距汽车站、货运站、高速公路出入口较远, 对外交通较差	道路通达度低, 距汽车站、货运站、高速公路出入口远, 对外交通差
修正系数	0.0120	0.0060	0.0000	-0.0048	-0.0096
环境条件	周围绿化程度高、景观好, 低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好, 噪音较低、基本无水污染	周围有一定绿化、景观一般, 有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大, 水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差, 噪音大, 水污染严重
修正系数	0.0100	0.0050	0.0000	-0.0040	-0.0080
商服繁华程度	距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区域范围内, 人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近, 人流较畅旺	距商服中心有一定距离, 与集贸市场、宾馆距离一般、人流量一般	距商服中心较远, 所在地区商业气氛平淡, 人流较少	距商服中心远, 独立、小型、零星的商业用地

因素/优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
修正系数	0.0067	0.0034	0.0000	-0.0027	-0.0054
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0046	0.0023	0.0000	-0.0018	-0.0037
用地潜力	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0042	0.0021	0.0000	-0.0017	-0.0034

表7-18住宅用地区域因素修正系数表（二级）

因素/优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水，供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水，供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水，供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水，供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0147	0.0073	0.0000	-0.0061	-0.0122
交通条件	道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利	道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利	道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般	道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差	道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差
修正系数	0.0144	0.0072	0.0000	-0.0060	-0.0120
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0120	0.0060	0.0000	-0.0050	-0.0100

因素/优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区域范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0081	0.0040	0.0000	-0.0034	-0.0067
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0055	0.0028	0.0000	-0.0023	-0.0046
用地潜力	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0050	0.0025	0.0000	-0.0021	-0.0042

表7-19住宅用地区域因素修正系数表（三级）

因素/优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水，供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水，供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水，供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水，供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0171	0.0086	0.0000	-0.0073	-0.0147
交通条件	道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利	道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利	道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般	道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差	道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差
修正系数	0.0168	0.0084	0.0000	-0.0072	-0.0144
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、	周围绿化程度较高、景观较好，噪	周围有一定绿化、景观一般，有轻	周围绿化程度较低、景观较差、噪	周围绿化程度低或没绿化、景观差，

因素/优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
	环境优美、 无水污染	音较低、基 本无水污染	微的噪音污 染、水污染	音污染较 大，水污染 较严重	噪音大，水 污染严重
修正系数	0.0140	0.0070	0.0000	-0.0060	-0.0120
商服繁华程度	距商服中心 近、在农贸 市场、大型 宾馆区域范 围内，人流 畅旺	距商服中心 较近、离集 贸市场、宾 馆区较近， 人流较畅旺	距商服中心 有一定距 离，与集贸 市场、宾馆 距离一般、 人流量一般	距商服中心 较远，所在 地区商业气 氛平淡，人 流较少	距商服中心 远，独立、 小型、零星 的商业用地
修正系数	0.0094	0.0047	0.0000	-0.0040	-0.0081
人口状况	人口密度高	人口密度 较高	人口密度 一般	人口密度 较低	人口密度低
修正系数	0.0064	0.0032	0.0000	-0.0028	-0.0055
用地潜力	规划前景好	规划前景 较好	规划前景 一般	规划前景 较差	规划前景差
修正系数	0.0059	0.0029	0.0000	-0.0025	-0.0050

表7-20住宅用地区域因素修正系数表（四级）

因素/优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水， 供电保证率 高，排水状 况好，周围 学校、银行、 邮电局 （所）、医 院等生活设 施配套完备	市政供水， 供电保证率 较高，排水 状况较好， 周围学校、 银行、邮电 局（所）、 医院等生活 设施配套较 完备	市政供水， 供电保证率 一般，排水 状况一般， 周围学校、 银行、邮电 局（所）、 医院等生活 设施配套一 般	市政供水， 供电保证率 较低，排水 状况较差， 离学校、银 行、邮电局 （所）、医 院等生活设 施有一定的 距离	市政供水， 供电保证率 低，排水状 况差，离学 校、银行、 邮电局 （所）、医 院较远，生 活设施配套 不完备
修正系数	0.0196	0.0098	0.0000	-0.0086	-0.0171
交通条件	道路通达度 高，距汽车 站、货运站、 高速公路出 入口近，对 外交通便利	道路通达度 较高，距汽 车站、货运 站、高速公 路出入口较 近，对外交 通较便利	道路通达度 一般，距汽 车站、货运 站、高速公 路出入口一 般，对外交 通一般	道路通达度 较低，距汽 车站、货运 站、高速公 路出入口较 远，对外交 通较差	道路通达度 低，距汽车 站、货运站、 高速公路出 入口远，对 外交通差

因素/优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
修正系数	0.0192	0.0096	0.0000	-0.0084	-0.0168
环境条件	周围绿化程度高、景观好,低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好,噪音较低、基本无水污染	周围有一定绿化、景观一般,有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大,水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差,噪音大,水污染严重
修正系数	0.0161	0.0080	0.0000	-0.0070	-0.0140
商服繁华程度	距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区域范围内,人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近,人流较畅旺	距商服中心有一定距离,与集贸市场、宾馆距离一般、人流量一般	距商服中心较远,所在地区商业气氛平淡,人流较少	距商服中心远,独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0108	0.0054	0.0000	-0.0047	-0.0094
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0074	0.0037	0.0000	-0.0032	-0.0064
用地潜力	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0067	0.0034	0.0000	-0.0029	-0.0059

表7-21住宅用地区域因素修正系数表（五级）

因素/优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水,供电保证率高,排水状况好,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套完备	市政供水,供电保证率较高,排水状况较好,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套较完备	市政供水,供电保证率一般,排水状况一般,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套一般	市政供水,供电保证率较低,排水状况较差,离学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施有一定的距离	市政供水,供电保证率低,排水状况差,离学校、银行、邮电局(所)、医院较远,生活设施配套不完备
修正系数	0.0220	0.0110	0.0000	-0.0098	-0.0196
交通条件	道路通达度高,距汽车站、货运站、	道路通达度较高,距汽车站、货运	道路通达度一般,距汽车站、货运	道路通达度较低,距汽车站、货运	道路通达度低,距汽车站、货运站、

因素/优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
	高速公路出入口近, 对外交通便利	站、高速公路出入口较近, 对外交通较便利	站、高速公路出入口一般, 对外交通一般	站、高速公路出入口较远, 对外交通较差	高速公路出入口远, 对外交通差
修正系数	0.0216	0.0108	0.0000	-0.0096	-0.0192
环境条件	周围绿化程度高、景观好, 低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好, 噪音较低、基本无水污染	周围有一定绿化、景观一般, 有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大, 水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差, 噪音大, 水污染严重
修正系数	0.0181	0.0090	0.0000	-0.0080	-0.0161
商服繁华程度	距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区域范围内, 人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近, 人流较畅旺	距商服中心有一定距离, 与集贸市场、宾馆距离一般、人流量一般	距商服中心较远, 所在地区商业气氛平淡, 人流较少	距商服中心远, 独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0121	0.0061	0.0000	-0.0054	-0.0108
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0083	0.0041	0.0000	-0.0037	-0.0074
用地潜力	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0076	0.0038	0.0000	-0.0034	-0.0067

3. 容积率修正。

表7-22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	1.5298	1.4621	1.4029	1.3507	1.3039	1.2619	1.2237
容积率	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3
修正系数	1.189	1.1572	1.1278	1.1007	1.0754	1.052	1.03
容积率	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3
修正系数	1.0094	1	0.9851	0.9805	0.976	0.9718	0.9677
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7
修正系数	0.9638	0.9599	0.9562	0.9527	0.9492	0.9458	0.9427
容积率	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4

修正系数	0.9395	0.9364	0.9335	0.9306	0.9278	0.9252	0.9225
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1
修正系数	0.9199	0.9173	0.9149	0.9125	0.9101	0.9078	0.9056
容积率	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8
修正系数	0.9034	0.9012	0.8991	0.897	0.8951	0.8931	0.8911
容积率	5.9	6	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5
修正系数	0.8892	0.8873	0.8856	0.8838	0.882	0.8802	0.8785
容积率	6.6	6.7	6.8	6.9	≥ 7	-----	
修正系数	0.8768	0.8753	0.8736	0.872	0.8704		

注：1. 本表适用于采用平均楼面地价测算宗地价格；

2. 当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数需根据上表有关数据线性内插计算得到。线性内插公式：当 $r_1 < r < r_2$ （即 r_1 、 r_2 为修正系数表中 r 的相邻容积率）时， x_1 、 x_2 为 r_1 、 r_2 对应的容积率修正系数，容积率的修正系数： $x = x_1 + (x_2 - x_1) \times (r - r_1) / (r_2 - r_1)$ ；

3. 待估价宗地为商住用地等情况时，可以按比例或其他方法计算出住宅用地所分摊的建筑面积。此时住宅用地总地价=住宅用地楼面单价×住宅用地（所分摊的）建筑面积；

4. 待估价宗地为商住用地等情况时，住宅用地部分的容积率修正系数应按综合容积率选用。

4. 楼层修正系数。

表7-23多层住宅用地（楼梯楼）楼层分配系数表

总楼层 所在楼层	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1	0.992	0.982	0.979	0.975	0.974	0.973	0.973	0.972
2	--	1.008	1.014	1.009	1.008	0.998	0.998	0.997	0.996
3	--	--	1.004	1.018	1.023	1.021	1.031	1.035	1.033
4	--	--	--	0.994	1.012	1.031	1.032	1.038	1.036
5	--	--	--	--	0.982	1.004	1.015	1.029	1.032
6	--	--	--	--	--	0.972	0.986	0.993	1.013
7	--	--	--	--	--	--	0.965	0.973	0.989
8	--	--	--	--	--	--	--	0.962	0.971
9	--	--	--	--	--	--	--	--	0.958

表7-24小高层、高层住宅（电梯楼）楼层分配系数表1

总楼层 所在 楼层	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	0.969	0.968	0.968	0.967	0.965	0.963	0.961	0.959	0.956	0.954	0.952	0.951	0.948	0.945	0.943
2	0.986	0.985	0.976	0.973	0.972	0.971	0.969	0.966	0.963	0.961	0.958	0.956	0.956	0.955	0.954
3	0.997	0.991	0.988	0.985	0.984	0.983	0.978	0.975	0.972	0.967	0.962	0.961	0.961	0.961	0.96
4	1.008	1.002	0.997	0.995	0.993	0.991	0.987	0.984	0.981	0.975	0.972	0.967	0.967	0.967	0.966
5	1.018	1.012	1.009	1.005	1.004	1.002	0.999	0.995	0.993	0.987	0.985	0.982	0.975	0.973	0.972
6	1.022	1.019	1.015	1.011	1.007	1.005	1.003	1.002	0.998	0.995	0.992	0.991	0.98	0.98	0.978
7	--	1.023	1.022	1.015	1.012	1.009	1.007	1.005	1.003	1.001	0.998	0.996	0.989	0.986	0.984
8	--	--	1.025	1.023	1.016	1.013	1.012	1.01	1.008	1.005	1.003	1.001	1	0.99	0.989
9	--	--	--	1.026	1.025	1.018	1.017	1.014	1.012	1.01	1.006	1.004	1.003	1	0.991
10	--	--	--	--	1.022	1.024	1.021	1.017	1.015	1.014	1.011	1.006	1.003	1.002	1
11	--	--	--	--	--	1.021	1.026	1.022	1.019	1.019	1.016	1.015	1.011	1.009	1.008
12	--	--	--	--	--	--	1.02	1.027	1.025	1.024	1.022	1.018	1.017	1.016	1.015
13	--	--	--	--	--	--	--	1.024	1.03	1.029	1.027	1.023	1.022	1.022	1.021
14	--	--	--	--	--	--	--	--	1.025	1.032	1.029	1.027	1.026	1.028	1.027
15	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.027	1.035	1.032	1.031	1.034	1.033
16	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.032	1.037	1.035	1.04	1.039
17	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.033	1.042	1.038	1.041
18	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.034	1.032	1.032
19	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.022	1.028
20	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.019

表7-25小高层、高层住宅（电梯楼）楼层分配系数表2

总楼层 所在 楼层	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
1	0.943	0.942	0.942	0.936	0.935	0.932	0.932	0.929	0.927	0.922	0.921	0.921	0.92	0.91	0.91
2	0.952	0.95	0.95	0.948	0.947	0.947	0.945	0.943	0.942	0.939	0.936	0.936	0.936	0.935	0.934
3	0.958	0.956	0.955	0.954	0.953	0.952	0.951	0.949	0.947	0.946	0.945	0.944	0.943	0.942	0.941
4	0.964	0.962	0.962	0.96	0.958	0.957	0.956	0.954	0.952	0.95	0.948	0.948	0.947	0.946	0.944
5	0.97	0.968	0.967	0.966	0.964	0.963	0.962	0.961	0.959	0.957	0.956	0.955	0.954	0.953	0.952
6	0.977	0.975	0.973	0.972	0.971	0.971	0.968	0.967	0.965	0.964	0.961	0.96	0.958	0.957	0.956
7	0.982	0.981	0.98	0.978	0.977	0.977	0.974	0.972	0.971	0.969	0.967	0.966	0.965	0.963	0.962
8	0.989	0.987	0.985	0.983	0.98	0.979	0.978	0.977	0.976	0.975	0.972	0.972	0.971	0.97	0.969
9	0.991	0.991	0.989	0.988	0.986	0.984	0.982	0.98	0.98	0.98	0.979	0.978	0.977	0.976	0.975
10	1	0.992	0.991	0.99	0.99	0.99	0.99	0.989	0.988	0.985	0.982	0.982	0.98	0.98	0.979
11	1.007	1	1	0.996	0.994	0.994	0.994	0.994	0.994	0.992	0.989	0.989	0.987	0.986	0.985
12	1.013	1.01	1.006	1	1	0.996	0.996	0.996	0.996	0.995	0.993	0.993	0.992	0.991	0.99
13	1.019	1.017	1.015	1.01	1.01	1	1	0.999	0.998	0.997	0.995	0.995	0.994	0.994	0.993
14	1.025	1.023	1.021	1.018	1.017	1.008	1.003	1	1	0.999	0.998	0.998	0.996	0.996	0.995

总楼层 所在 楼层	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
15	1.031	1.029	1.027	1.024	1.023	1.016	1.015	1.011	1.009	1	1	0.999	0.998	0.998	0.998
16	1.036	1.035	1.033	1.03	1.029	1.023	1.022	1.018	1.015	1.013	1.012	1	1	0.999	0.999
17	1.038	1.036	1.034	1.033	1.031	1.026	1.024	1.021	1.019	1.019	1.018	1.018	1.015	1	1
18	1.039	1.037	1.035	1.034	1.033	1.028	1.027	1.024	1.022	1.021	1.02	1.019	1.018	1.018	1.015
19	1.031	1.039	1.036	1.036	1.033	1.032	1.029	1.027	1.025	1.025	1.024	1.023	1.022	1.021	1.017
20	1.02	1.032	1.037	1.037	1.035	1.033	1.031	1.029	1.027	1.027	1.027	1.026	1.025	1.024	1.019
21	1.015	1.024	1.028	1.039	1.035	1.038	1.033	1.033	1.031	1.03	1.03	1.03	1.027	1.026	1.023
22	--	1.014	1.021	1.035	1.036	1.04	1.038	1.037	1.034	1.033	1.033	1.033	1.032	1.032	1.028
23	--	--	1.013	1.021	1.033	1.043	1.04	1.04	1.038	1.038	1.038	1.037	1.035	1.033	1.029
24	--	--	--	1.012	1.018	1.037	1.041	1.043	1.041	1.041	1.04	1.04	1.038	1.036	1.033
25	--	--	--	--	1.012	1.023	1.036	1.037	1.042	1.042	1.042	1.042	1.041	1.039	1.038
26	--	--	--	--	--	1.011	1.022	1.032	1.038	1.043	1.043	1.043	1.042	1.042	1.039
27	--	--	--	--	--	--	1.011	1.028	1.031	1.036	1.039	1.039	1.044	1.043	1.041
28	--	--	--	--	--	--	--	1.01	1.023	1.031	1.037	1.037	1.039	1.046	1.045
29	--	--	--	--	--	--	--	--	1.01	1.021	1.028	1.028	1.036	1.042	1.046
30	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.01	1.02	1.025	1.027	1.038	1.043
31	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.007	1.018	1.024	1.028	1.039
32	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.006	1.018	1.024	1.034
33	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	0.999	1.016	1.023
34	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	0.996	1.013
35	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	0.993

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

5. 临江修正系数。

临浚江、北江、武江两岸的临江建设用地，其临江用地红线以内 50 米部分的基准地价在原基础上有一定幅度的增加。根据对住宅用地的价格影响，住宅用地其临江用地红线以内 50 米部分的基准地价在原基础上增加 20%，即临江修正系数为 20%。如在评估时点，待估宗地和江边之间已有其他建筑物的，则不用做临江修正。

6. 其他个别因素修正编制。

住宅用地其他个别因素修正编制方法与商服用地一致，综合

确住宅用地的其他个别因素修正如下表：

表7-26其他个别因素修正系数

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地大小	指标说明	宗地面积大，利于开发利用	宗地面积较大，较利于开发利用	宗地面积适中，开发利用情况一般	宗地面积偏小，较不利于开发利用	宗地面积过小，不利于开发利用
	修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
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	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力好	宗地地基承载力较好	宗地地基承载力适宜	宗地地基承载力较差	宗地地基承载力差
	修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
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	0.03	0.01	0	-0.01	-0.03

7. 土地剩余使用年期修正。

住宅用地基准地价是最高使用年期 70 年的价格，当待估宗地剩余使用年期不够 70 年时，应进行使用年期修正。土地剩余使用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 70 年； n ——土地剩余使用年期； Y ——土地剩余使用年期修正系数

表7-27城区住宅用地使用年期修正系数表（土地还原率为6%）

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

8. 土地开发程度修正（同商服用地，详见上文）。

（四）工业用地修正体系

1. 工业用地宗地地价公式。

工业用地单位面积地价=工业区片基准地价×用地类型修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+其他个别因素修正系数之和）×期日修正系数×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值

总地价=工业用地单位面积地价×土地总面积

2. 区域因素修正。

表7-28工业用地区域因素修正系数表（一级）

因素/优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度高,距汽车站、货运站、高速公路出入口近,对外交通便利	道路通达度较高,距汽车站、货运站、高速公路出入口较近,对外交通较便利	道路通达度一般,距汽车站、货运站、高速公路出入口一般,对外交通一般	道路通达度较低,距汽车站、货运站、高速公路出入口较远,对外交通较差	道路通达度低,距汽车站、货运站、高速公路出入口远,对外交通差
修正系数	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0048	-0.0096
基本设施状况	市政供水,供电保证率高,排水状况好	市政供水,供电保证率较高,排水状况较好	市政供水,供电保证率一般,排水状况一般	市政供水,供电保证率较低,排水状况较差	市政供水,供电保证率低,排水状况差
修正系数	0.01	0.005	0.0000	-0.0038	-0.0075
环境条件	绿化、空气质量、水质等状况好,无噪音影响	绿化、空气质量、水质等状况良好,噪音影响轻微	绿化、空气质量、水质等状况一般,噪音影响一般	绿化、空气质量、水质等状况较差,噪音影响较严重	绿化、空气质量、水质等状况差,噪音影响严重
修正系数	0.0065	0.0032	0.0000	-0.0024	-0.0049
产业集聚效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
修正系数	0.006	0.003	0.0000	-0.0023	-0.0045
用地潜力	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0047	0.0023	0.0000	-0.0017	-0.0035

表7-29工业用地区域因素修正系数表（二级）

因素/优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度高,距汽车站、货运站、高速公路出入口近,对外交通便利	道路通达度较高,距汽车站、货运站、高速公路出入口较近,对	道路通达度一般,距汽车站、货运站、高速公路出入口一般,对	道路通达度较低,距汽车站、货运站、高速公路出入口较远,对外交通较差	道路通达度低,距汽车站、货运站、高速公路出入口远,对外交通差

因素/优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
		外交通较便利	外交通一般		
修正系数	0.0161	0.008	0.0000	-0.0064	-0.0128
基本设施状况	市政供水, 供电保证率高, 排水状况好	市政供水, 供电保证率较高, 排水状况较好	市政供水, 供电保证率一般, 排水状况一般	市政供水, 供电保证率较低, 排水状况较差	市政供水, 供电保证率低, 排水状况差
修正系数	0.0125	0.0063	0.0000	-0.005	-0.01
环境条件	绿化、空气质量、水质等情况好, 无噪音影响	绿化、空气质量、水质等情况良好, 噪音影响轻微	绿化、空气质量、水质等情况一般, 噪音影响一般	绿化、空气质量、水质等情况较差, 噪音影响较严重	绿化、空气质量、水质等情况差, 噪音影响严重
修正系数	0.0081	0.004	0.0000	-0.0032	-0.0065
产业集聚效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
修正系数	0.0075	0.0038	0.0000	-0.003	-0.006
用地潜力	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0023	-0.0047

表7-30工业用地区域因素修正系数表（三级）

因素/优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度高, 距汽车站、货运站、高速公路出入口近, 对外交通便利	道路通达度较高, 距汽车站、货运站、高速公路出入口较近, 对外交通较便利	道路通达度一般, 距汽车站、货运站、高速公路出入口一般, 对外交通一般	道路通达度较低, 距汽车站、货运站、高速公路出入口较远, 对外交通较差	道路通达度低, 距汽车站、货运站、高速公路出入口远, 对外交通差
修正系数	0.0257	0.0128	0.0000	-0.0112	-0.0225
基本设施状况	市政供水, 供电保证率高, 排水状	市政供水, 供电保证率较高, 排	市政供水, 供电保证率一般, 排	市政供水, 供电保证率较低, 排水	市政供水, 供电保证率低, 排水状

因素/优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
	况好	水状况较好	水状况一般	状况较差	况差
修正系数	0.02	0.01	0.0000	-0.0088	-0.0175
环境条件	绿化、空气质量、水质等情况下,无噪音影响	绿化、空气质量、水质等情况下良好,噪音影响轻微	绿化、空气质量、水质等情况下一般,噪音影响一般	绿化、空气质量、水质等情况下较差,噪音影响较严重	绿化、空气质量、水质等情况下差,噪音影响严重
修正系数	0.013	0.0065	0.0000	-0.0057	-0.0113
产业集聚效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
修正系数	0.012	0.006	0.0000	-0.0053	-0.0105
用地潜力	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0093	0.0047	0.0000	-0.0041	-0.0082

表7-31工业用地区域因素修正系数表（四级）

因素/优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度高,距汽车站、货运站、高速公路出入口近,对外交通便利	道路通达度较高,距汽车站、货运站、高速公路出入口较近,对外交通较便利	道路通达度一般,距汽车站、货运站、高速公路出入口一般,对外交通一般	道路通达度较低,距汽车站、货运站、高速公路出入口较远,对外交通较差	道路通达度低,距汽车站、货运站、高速公路出入口远,对外交通差
修正系数	0.0193	0.0096	0.0000	-0.0080	-0.0161
基本设施状况	市政供水,供电保证率高,排水状况好	市政供水,供电保证率较高,排水状况较好	市政供水,供电保证率一般,排水状况一般	市政供水,供电保证率较低,排水状况较差	市政供水,供电保证率低,排水状况差
修正系数	0.0150	0.0075	0.0000	-0.0063	-0.0125

因素/优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
环境条件	绿化、空气质量、水质等情况好,无噪音影响	绿化、空气质量、水质等情况良好,噪音影响轻微	绿化、空气质量、水质等情况一般,噪音影响一般	绿化、空气质量、水质等情况较差,噪音影响较严重	绿化、空气质量、水质等情况差,噪音影响严重
修正系数	0.0097	0.0049	0.0000	-0.0040	-0.0081
产业集聚效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
修正系数	0.0090	0.0045	0.0000	-0.0038	-0.0075
用地潜力	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0070	0.0035	0.0000	-0.0029	-0.0058

3. 容积率修正。

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

4. 使用年期修正。

工业用地基准地价是最高使用年期 50 年的价格,当待估宗地剩余使用年期不够 50 年时,应进行使用年期修正。土地剩余使用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 50 年; n ——土地剩余使用年期; Y ——土地剩余使用年期修正系数

表7-32城区工业用地使用年期修正系数表（土地还原率为5.0%）

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

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

5. 土地开发程度修正（同商服用地，详见上文）。

6. 其他个别因素修正系数。

表7-33其他个别因素修正系数

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	0.05	0.03	0	-0.03	-0.05
宗地形状	指标说明	形状规则	形状较规则	形状基本规则	形状不规则	形状极不规则
	修正系数	0.03	0.01	0	-0.01	-0.03
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力好	宗地地基承载力较好	宗地地基承载力适宜	宗地地基承载力较差	宗地地基承载力差
	修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地大小	指标说明	宗地面积大，利于开发利用	宗地面积较大，较利于开发利用	宗地面积适中，开发利用情况一般	宗地面积偏小，较不利于开发利用	宗地面积过小，不利于开发利用
	修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02

（五）公共服务用地修正体系

1. 公共服务用地宗地地价公式。

（1）不临江时，公式为：

公共服务用地平均楼面地价=公共服务用地区片基准地价 × 公共服务用地容积率修正系数 × 公共服务用地期日修正系数 × (1+公共服务用地区域因素修正系数之和) × (1+公共服务用地其他个别因素修正系数之和) × 土地剩余使用年期修正系数 ± 开发程度修正值 ÷ 容积率

公共服务用地总地价=公共服务用地平均楼面地价 × 公共服务用地总建筑面积

（2）临江时，公式为：

公共服务用地平均楼面地价=公共服务用地区片基准地价 × 公共服务用地容积率修正系数 × 公共服务用地期日修正系数 × [(1+临江修正系数) × (宗地50米内土地面积 ÷ 宗地总用地面积) + (宗地50米外土地面积 ÷ 宗地总用地面积)] × (1+公共服务用地区域因素修正系数之和) × (1+公共服务用地其他个别因素修正系数之和) × 土地剩余使用年期修正系数 ± 开发程度修正值 ÷ 容积率

公共服务用地总地价=公共服务用地平均楼面地价 × 公共服

务用地总建筑面积

2. 区域因素修正。

表7-34公共服务用地区域因素修正系数表（一级）

因素/优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区域范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0148	0.0074	0.0000	-0.0062	-0.0124
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站远，交通不方便
修正系数	0.0145	0.0073	0.0000	-0.0060	-0.0121
基本设施状况	市政供水，供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水，供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水，供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水，供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0122	0.0061	0.0000	-0.0051	-0.0102
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0456	0.0228	0.0000	-0.0164	-0.0328
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0052	0.0026	0.0000	-0.0022	-0.0043

因素/优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
用地潜力	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0047	0.0023	0.0000	-0.0020	-0.0039

表7-35公共服务用地区域因素修正系数表（二级）

因素/优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区域范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0124	0.0062	0.0000	-0.0049	-0.0099
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站远，交通不方便
修正系数	0.0121	0.0060	0.0000	-0.0048	-0.0097
基本设施状况	市政供水，供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水，供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水，供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水，供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0102	0.0051	0.0000	-0.0041	-0.0081
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0072	0.0036	0.0000	-0.0029	-0.0057
人口状况	人口密度高	人口密度	人口密度一般	人口密度	人口密度低

因素/优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
		较高		较低	
修正系数	0.0043	0.0022	0.0000	-0.0017	-0.0035
用地潜力	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0039	0.0020	0.0000	-0.0016	-0.0031

表7-36公共服务用地区域因素修正系数表（三级）

因素/优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区域范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0099	0.0049	0.0000	-0.0037	-0.0074
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站远，交通不方便
修正系数	0.0097	0.0048	0.0000	-0.0036	-0.0073
基本设施状况	市政供水，供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水，供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水，供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水，供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0081	0.0041	0.0000	-0.0030	-0.0061
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重

因素/优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
				较严重	
修正系数	0.0057	0.0029	0.0000	-0.0021	-0.0043
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0035	0.0017	0.0000	-0.0013	-0.0026
用地潜力	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0031	0.0016	0.0000	-0.0012	-0.0023

表7-37公共服务用地区域因素修正系数表（四级）

因素/优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区域范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0099	0.0049	0.0000	-0.0037	-0.0074
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站远，交通不方便
修正系数	0.0097	0.0048	0.0000	-0.0036	-0.0073
基本设施状况	市政供水，供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水，供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水，供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水，供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0081	0.0041	0.0000	-0.0030	-0.0061

因素/优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
环境条件	周围绿化程度高、景观好,低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好,噪音较低、基本无水污染	周围有一定绿化、景观一般,有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大,水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差,噪音大,水污染严重
修正系数	0.0057	0.0029	0.0000	-0.0021	-0.0043
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0035	0.0017	0.0000	-0.0013	-0.0026
用地潜力	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0031	0.0016	0.0000	-0.0012	-0.0023

3. 容积率修正。

表7-38公共服务用地容积率修正系数表

容积率	$r \leq 1.0$	$1.0 < r \leq 1.5$	$1.5 < r < 4.0$	≥ 4.0
修正系数	$(1.5/r)^{0.4}$	$(1.5/r)^{0.34}$	$(1.5/r)^{0.61}$	0.5510

表7-39公共服务用地容积率修正系数表

容积率	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3	1.4
修正系数	1.5518	1.4427	1.3564	1.2859	1.2267	1.1761	1.1112	1.0788	1.0499	1.0237
容积率	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4
修正系数	1	0.9614	0.9265	0.8947	0.8657	0.839	0.8144	0.7917	0.7705	0.7507
容积率	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4
修正系数	0.7323	0.715	0.6987	0.6834	0.6689	0.6552	0.6422	0.6299	0.6182	0.607
容积率	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4	—	—	—	—
修正系数	0.5964	0.5862	0.5765	0.5672	0.5583	0.551	—	—	—	—

注：上表系数明细表是由容积率修正公式计算的修正系数明细，除上表中列出的修正系数外，其他修正通过容积率修正公式计算获取。

4. 临江修正因素。

临浚江、北江、武江两岸的临江建设用地上，其临江用地红线以内50米部分的基准地价在原基础上有一定幅度的增加。根据对公共服务用地的价格影响，公共服务用地其临江用地红线以内50米部分的基准地价在原基础上增加5%，即临江修正系数为5%。如在评估时点，待估宗地和江边之间已有其他建筑物的，则不用做临江修正。

5. 其他个别因素修正系数。

表7-40其他个别因素修正系数

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地大小	指标说明	宗地面积大，利于开发利用	宗地面积较大，较利于开发利用	宗地面积适中，开发利用情况一般	宗地面积偏小，较不利于开发利用	宗地面积过小，不利于开发利用
	修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
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	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力好	宗地地基承载力较好	宗地地基承载力适宜	宗地地基承载力较差	宗地地基承载力差
	修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
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	0.03	0.01	0	-0.01	-0.03

6. 土地剩余使用年期修正。

公共服务用地基准地价是最高使用年期50年的价格，当待估宗地剩余使用年期不够50年时，应进行使用年期修正。土地剩余

使用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 50 年； n ——土地剩余使用年期； Y ——土地剩余使用年期修正系数

表7-41城区公共服务用地使用年期修正系数表（土地还原率为5.36%）

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0549	0.1070	0.1565	0.2034	0.2480	0.2903	0.3304	0.3685	0.4047	0.4390
剩余年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4716	0.5025	0.5318	0.5597	0.5861	0.6112	0.6350	0.6576	0.6791	0.6994
剩余年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7188	0.7371	0.7545	0.7710	0.7867	0.8016	0.8157	0.8292	0.8419	0.8540
剩余年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8654	0.8763	0.8866	0.8964	0.9057	0.9146	0.9229	0.9309	0.9385	0.9456
剩余年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9524	0.9589	0.9650	0.9708	0.9763	0.9816	0.9866	0.9913	0.9957	1.0000

7. 土地开发程度修正（同商服用地，详见上文）。

（六）公用设施用地修正体系

1. 公用设施用地宗地地价公式。

公用设施用地地面地价=公用设施用地区片基准地价×公用设施用地期日修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值

公用设施用地总地价=公用设施用地地面地价×土地面积

2. 区域因素修正系数。

表7-42公用设施用地区域因素修正系数表（一级）

因素/优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度高,距汽车站、货运站、高速公路出入口近,对外交通便利	道路通达度较高,距汽车站、货运站、高速公路出入口较近,对外交通较便利	道路通达度一般,距汽车站、货运站、高速公路出入口一般,对外交通一般	道路通达度较低,距汽车站、货运站、高速公路出入口较远,对外交通较差	道路通达度低,距汽车站、货运站、高速公路出入口远,对外交通差
修正系数	0.0117	0.0059	0.0000	-0.0044	-0.0088
基本设施状况	市政供水,供电保证率高,排水状况好	市政供水,供电保证率较高,排水状况较好	市政供水,供电保证率一般,排水状况一般	市政供水,供电保证率较低,排水状况较差	市政供水,供电保证率低,排水状况差
修正系数	0.0100	0.0050	0.0000	-0.0038	-0.0075
环境条件	地形、地貌、地质等情况好	地形、地貌、地质等情况较好	地形、地貌、地质等情况一般	地形、地貌、地质等情况较差	地形、地貌、地质等情况差
修正系数	0.0074	0.0037	0.0000	-0.0028	-0.0055
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0050	0.0025	0.0000	-0.0019	-0.0038
城市规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0060	0.0030	0.0000	-0.0023	-0.0045

表7-43公用设施用地区域因素修正系数表（二级）

因素/优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度高,距汽车站、货运站、高速公路出入口近,对外交通便利	道路通达度较高,距汽车站、货运站、高速公路出入口较近,对外交通较便利	道路通达度一般,距汽车站、货运站、高速公路出入口一般,对外交通一般	道路通达度较低,距汽车站、货运站、高速公路出入口较远,对外交通较差	道路通达度低,距汽车站、货运站、高速公路出入口远,对外交通差
修正系数	0.0147	0.0073	0.0000	-0.0059	-0.0117

因素/优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水, 供电保证率高, 排水状况好	市政供水, 供电保证率较高, 排水状况较好	市政供水, 供电保证率一般, 排水状况一般	市政供水, 供电保证率较低, 排水状况较差	市政供水, 供电保证率低, 排水状况差
修正系数	0.0126	0.0063	0.0000	-0.0050	-0.0100
环境条件	地形、地貌、地质等情况好	地形、地貌、地质等情况较好	地形、地貌、地质等情况一般	地形、地貌、地质等情况较差	地形、地貌、地质等情况差
修正系数	0.0092	0.0046	0.0000	-0.0037	-0.0074
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0063	0.0031	0.0000	-0.0025	-0.0050
城市规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0075	0.0038	0.0000	-0.0030	-0.0060

表7-44公用设施用地区域因素修正系数表（三级）

因素/优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度高, 距汽车站、货运站、高速公路出入口近, 对外交通便利	道路通达度较高, 距汽车站、货运站、高速公路出入口较近, 对外交通较便利	道路通达度一般, 距汽车站、货运站、高速公路出入口一般, 对外交通一般	道路通达度较低, 距汽车站、货运站、高速公路出入口较远, 对外交通较差	道路通达度低, 距汽车站、货运站、高速公路出入口远, 对外交通差
修正系数	0.0176	0.0088	0.0000	-0.0073	-0.0147
基本设施状况	市政供水, 供电保证率高, 排水状况好	市政供水, 供电保证率较高, 排水状况较好	市政供水, 供电保证率一般, 排水状况一般	市政供水, 供电保证率较低, 排水状况较差	市政供水, 供电保证率低, 排水状况差
修正系数	0.0151	0.0075	0.0000	-0.0063	-0.0126
环境条件	地形、地貌、地质等情况好	地形、地貌、地质等情况较好	地形、地貌、地质等情况一般	地形、地貌、地质等情况较差	地形、地貌、地质等情况差

因素/优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
修正系数	0.0111	0.0055	0.0000	-0.0046	-0.0092
人口状况	人口 密度高	人口 密度较高	人口 密度一般	人口 密度较低	人口 密度低
修正系数	0.0075	0.0038	0.0000	-0.0031	-0.0063
城市规划	规划 前景好	规划前景 较好	规划前景一 般	规划前景 较差	规划 前景差
修正系数	0.0090	0.0045	0.0000	-0.0038	-0.0075

3. 其他个别因素修正。

表7-45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	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基 承载力好	宗地地基 承载力较好	宗地地基 承载力适宜	宗地地基 承载力较差	宗地地基 承载力差
	修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02

4. 土地剩余使用年期修正。

公用设施用地基准地价是最高使用年期 50 年的价格，当待估宗地剩余使用年期不够 50 年时，应进行使用年期修正。土地剩余使用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 50 年； n ——土地剩余使用年期； Y ——土地剩余使用年期修正系数

表7-46城区公用设施用地使用年期修正系数表（土地还原率为4.39%）

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

修正系数	0.0476	0.0932	0.1369	0.1788	0.2189	0.2573	0.294	0.3293	0.3631	0.3954
剩余年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4264	0.4561	0.4845	0.5117	0.5378	0.5628	0.5867	0.6097	0.6317	0.6527
剩余年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6729	0.6922	0.7107	0.7284	0.7454	0.7616	0.7772	0.7921	0.8064	0.8201
剩余年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8333	0.8458	0.8579	0.8694	0.8804	0.891	0.9012	0.9109	0.9202	0.9291
剩余年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9376	0.9458	0.9536	0.9612	0.9683	0.9752	0.9818	0.9881	0.9942	1

5. 土地开发程度修正（同商服用地，详见上文）。

八、乡镇各用途基准地价修正体系

（一）乡镇商服用地修正体系

1. 乡镇商服用地宗地地价公式。

（1）应用于已建项目或有满足楼层修正系数的指标的待开发商服用地。

乡镇对应楼层商服用地平均楼面地价=商服用地级别基准地价×其他用地类型修正系数×对应层数的楼层修正系数×街角地修正系数×期日修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+其他个别因素修正系数之和）×土地使用年期修正系数±开发程度修正值÷容积率

※商服用地总地价：

对应楼层商服用地总地价=对应楼层商服用地单位楼面地价×对应层商服建筑面积

商服用地总地价=Σ各层商服用地总地价

商服用地单位楼面地价=商服用地总地价÷商服总计容建筑

面积

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

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

商服用地总地价=商服用地平均楼面地价 × 商服总计容建筑面积

2. 区域因素修正。

表8-1一级乡镇商服用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<200 米	200~400 米	400~600 米	600~800 米	>1000 米
	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		距汽车站距离	<300 米	300~600 米	600~900 米	900~1200 米	>1200 米
	基本设施状况	供水设施状况	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施状况	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
		供电设施状况	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
		距教育设施距离	<100 米	100~200 米	200~300 米	300~400 米	>400 米
		距医疗设施距离	<100 米	100~200 米	200~300 米	300~400 米	>400 米
	人口状况	人口密度	人口稠密区，人口密度大	人口较稠密区，人口密度较大	人口一般，人口密度一般	人口较稀疏区，人口密度较小	人口稀疏区，人口密度小
	用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表8-2一级乡镇商服用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	8.98	4.49	0.00	-4.39	-8.77
	交通条件	道路通达度	2.84	1.42	0.00	-1.39	-2.78
		距汽车站距离	2.67	1.34	0.00	-1.31	-2.61
	基本设施状况	供水设施状况	1.19	0.6	0.00	-0.59	-1.17
		排水设施状况	0.85	0.43	0.00	-0.42	-0.83
		供电设施状况	1.31	0.66	0.00	-0.64	-1.28
		距教育设施距离	0.85	0.43	0.00	-0.42	-0.83
		距医疗设施距离	0.82	0.41	0.00	-0.41	-0.81
	人口状况	人口密度	4.15	2.08	0.00	-2.03	-4.05
	用地潜力	区域用地规划	3.81	1.91	0.00	-1.86	-3.72

表8-3二级乡镇商服用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<300 米	300 ~ 600 米	600 ~ 900 米	900~1200 米	>1200 米
	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		距汽车站距离	<400 米	400~700 米	700~1000 米	1000~1300 米	>1300 米
	基本设施状况	供水设施状况	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		排水设施状况	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
		距教育设施距离	<200 米	200 ~ 300 米	300 ~ 400 米	400 ~ 500 米	>500 米
		距医疗设施距离	<200 米	200 ~ 300 米	300 ~ 400 米	400 ~ 500 米	>500 米
	人口状况	人口密度	人口稠密区, 人口密度大	人口较稠密区, 人口密度较大	人口一般, 人口密度一般	人口较稀疏区, 人口密度较小	人口稀疏区, 人口密度小
	用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表8-4二级乡镇商服用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
区域	繁华程度	距商服中心距离	9.4	4.7	0.00	-4.52	-9.03

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
因素	交通条件	道路通达度	2.98	1.49	0.00	-1.43	-2.86
		距汽车站距离	2.8	1.4	0.00	-1.35	-2.69
	基本设施状况	供水设施状况	1.25	0.63	0.00	-0.6	-1.2
		排水设施状况	0.89	0.45	0.00	-0.43	-0.86
		供电设施状况	1.37	0.69	0.00	-0.66	-1.31
		距教育设施距离	0.89	0.45	0.00	-0.43	-0.86
		距医疗设施距离	0.86	0.43	0.00	-0.42	-0.83
	人口状况	人口密度	4.35	2.18	0.00	-2.09	-4.17
	用地潜力	区域用地规划	3.99	2	0.00	-1.92	-3.83

3. 容积率修正。

参照城区“商服用地容积率修正系数”。

4. 楼层修正系数。

参照城区“商服用地楼层修正系数”。

5. 街角地修正。

参照城区“商服用地街角地修正系数”。

6. 其他个别因素修正系数。

表8-5其他个别因素修正系数

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
宗地形状	指标说明	形状规则	形状较规则	形状基本规则	形状不规则	形状极不规则
	修正系数	3	1	0	-1	-3
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力好	宗地地基承载力较好	宗地地基承载力适宜	宗地地基承载力较差	宗地地基承载力差
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地大小	指标说明	宗地面积大, 利于开发利用	宗地面积较大, 较利于开发利用	宗地面积适中, 开发利用情况一般	宗地面积偏小, 较不利于开发利用	宗地面积过小, 不利于开发利用
	修正系数	1	0.5	0	-0.5	-1

7. 土地剩余使用年期修正系数。

商服用地基准地价是最高使用年期 40 年的价格, 当待估宗地

剩余使用年期不够 40 年时，应进行使用年期修正。土地剩余使用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 40 年；n——土地剩余使用年期；Y——土地剩余使用年期修正系数。

表8-6乡镇商服用地剩余使用年期修正系数表（土地还原率为5.68%）

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0604	0.1175	0.1716	0.2227	0.2711	0.3169	0.3602	0.4013	0.4401	0.4768
剩余年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5115	0.5444	0.5755	0.6050	0.6328	0.6592	0.6841	0.7077	0.7300	0.7512
剩余年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7712	0.7901	0.8080	0.8249	0.8410	0.8562	0.8705	0.8841	0.8969	0.9091
剩余年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9206	0.9315	0.9418	0.9516	0.9608	0.9695	0.9778	0.9856	0.9930	1

8. 土地开发程度修正值。

表8-7土地使用开发程度修正表（土地面积）

土地开发程度	开发项目及成本（元/平方米）							合计
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	通气	平整土地	元/平方米
取值范围	10 ~ 30	5 ~ 15	15 ~ 45	6 ~ 15	25 ~ 85	20 ~ 40	15 ~ 45	96 ~ 275
乡镇平均数	10	6	25	7	30	20	20	118

注：本表仅供参考，实际操作时应根据待评估宗的具体开发状况，参照上表进行修正。上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积。

（二）乡镇商服路线价修正体系

1. 乡镇商服用地含路线价宗地地价公式。

（1）应用于已建项目或有满足楼层修正系数的指标的待开发商服用地。

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

※二层及以上商服用地单位楼面地价：

二层及二层以上商服用地单位楼面地价=首层商服用地单位楼面地价×对应层数的商业路线价楼层修正系数

※商服用地总地价：

对应楼层商服用地总地价=对应楼层商服用地单位楼面地价×对应层商服建筑面积

商服用地总地价=Σ各层商服用地总地价

商服用地单位楼面地价=商服用地总地价÷商服总计容建筑面积

（2）应用于待开发项目（不能满足楼层修正指标的待开发商

服用地，商服容积率修正为纯商服用地的容积率，不是综合容积率，即对应用途商服容积率=对应用途商服建筑面积/总用地面积）。

①临街深度内商服用地宗地首层楼面地价计算。

乡镇临街深度内宗地首层楼面地价=待估宗地所在路段的路线价（首层楼面地价）×深度修正系数×宽深比修正系数×其他用地类型修正系数×路线价容积率修正系数×街角地修正系数×期日修正系数×（1+其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值÷容积率

②临街深度外宗地平均楼面地价。

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

商服用地总地价=临街深度内宗地首层楼面地价×临街深度内首层建筑面积+临街深度外宗地平均楼面地价×（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÷商服总计容建筑面积

商业路线价对应的修正体系中，剩余使用年期修正、期日修正、街角地修正系数、其他个别因素修正、土地开发程度修正等与商服用地基准地价修正体系相同。商业路线价特有的修正体系部分如下：

2. 临街深度修正。

表8-8 乡镇商服用地路线价深度修正系数表

(标准深度为10米)

临街深度 (米)	$0 < v \leq 2$	$2 < v \leq 4$	$4 < v \leq 6$	$6 < v \leq 8$	$8 < v \leq 10$
修正系数	1.38	1.36	1.25	1.13	1

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

2. 大于标准深度修正系数取1。

3. 宽深比修正。

表8-9 乡镇商服用地路线价宽深比修正系数表

宽深比	$b \leq 0.1$	$0.1 < b \leq 0.3$	$0.3 < b \leq 0.5$	$0.5 < b \leq 0.7$	$0.7 < b \leq 0.9$	$0.9 < b \leq 1.1$	$b > 1.1$
修正系数	0.88	0.97	1	1.03	1.08	1.1	1.18

注：1. 宽深比修正适用于已建成的宗地和待开发宗地；

2. 深度在标准深度（10米）以内的，计算宽深比时，宽度取实际宽度，深度取实际深度；超过标准深度（10米）的，计算宽深比时，宽度取实际宽度，深度取标准深度（10米）。

4. 商服路线价楼层修正系数。

参照城区“商服路线价楼层修正系数”。

5. 商服路线价容积率修正。

参照城区“商服路线价容积率修正系数”。

(三) 乡镇住宅用地修正体系

1. 乡镇住宅用地宗地地价公式。

(1) 不临江时，公式为：

乡镇住宅用地平均楼面地价 = 住宅级别基准地价 × 住宅容积率修正系数 × 住宅期日修正系数 × (1 + 住宅区域因素修正系数之和) × (1 + 住宅其他个别因素修正系数之和) × 土地剩余使用年

期修正系数 $\pm$ 开发程度修正值 $\div$ 容积率

住宅用地总地价=住宅用地平均楼面地价 $\times$ 住宅总建筑面积

评估具体某一楼层地价时，需要使用楼层楼面地价分配系数的计算公式：某一楼层的楼面地价=平均楼面地价 $\times$ 对应楼层的楼层分配系数

某一层的总地价=对应楼层的楼面地价 $\times$ 对应楼层的建筑面积

(2) 临江时，公式为：

乡镇住宅用地平均楼面地价=住宅级别基准地价 $\times$ 住宅容积率修正系数 $\times$ 住宅期日修正系数 $\times$ [(1+临江修正系数) $\times$ (宗地50米内土地面积 $\div$ 宗地总用地面积)+(宗地50米外土地面积 $\div$ 宗地总用地面积)] $\times$ (1+住宅区域因素修正系数之和) $\times$ (1+住宅其他个别因素修正系数之和) $\times$ 土地剩余使用年期修正系数 $\pm$ 开发程度修正值 $\div$ 容积率

住宅用地总地价=住宅用地平均楼面地价 $\times$ 住宅总建筑面积

评估具体某一楼层地价时，需要使用楼层楼面地价分配系数的计算公式：某一楼层的楼面地价=平均楼面地价 $\times$ 对应的楼层分配系数

某一层的总地价=对应楼层的楼面地价 $\times$ 对应楼层的建筑面积

3. 区域因素修正系数。

表8-10一级乡镇住宅用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	基本设施状况	供水设施状况	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施状况	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
		距教育设施距离	<200 米	200~400 米	400~600 米	600~800 米	>800 米
		距医疗设施距离	<200 米	200~400 米	400~600 米	600~800 米	>800 米
	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		距汽车站距离	<900 米	900~1200 米	1200~1500 米	1500~1800 米	>1800 米
	环境条件	环境质量优劣度	无污染，环境质量好	基本无污染，环境质量较好	有一定污染，环境质量一般	污染较严重，无污染，环境质量较差	污染严重，环境质量差
	繁华程度	距商服中心距离	<400 米	400~800 米	800~1200 米	1200~1600 米	>1600 米
	人口状况	人口密度	人口稠密区，人口密度大	人口较稠密区，人口密度较大	人口一般，人口密度一般	人口较稀疏区，人口密度较小	人口稀疏区，人口密度小
	用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表8-11一级乡镇住宅用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
区域因素	基本设施状况	供水设施状况	1.78	0.89	0.00	-0.83	-1.66
		排水设施状况	1.41	0.71	0.00	-0.66	-1.31
		供电设施状况	1.81	0.91	0.00	-0.84	-1.68
		距教育设施距离	1.64	0.82	0.00	-0.76	-1.52
		距医疗设施距离	1.29	0.65	0.00	-0.6	-1.2
	交通条件	道路通达度	3.56	1.78	0.00	-1.66	-3.31
		距汽车站距离	3.79	1.9	0.00	-1.77	-3.53
	环境条件	环境质量优劣度	4.8	2.4	0.00	-2.23	-4.46
	繁华程度	距商服中心距离	3.19	1.6	0.00	-1.49	-2.97
	人口状况	人口密度	2.21	1.11	0.00	-1.03	-2.06
	用地潜力	区域用地规划	1.98	0.99	0.00	-0.92	-1.84

表8-12二级乡镇住宅用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	基本设施状况	供水设施状况	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施状况	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛期积水较快排干	排水一般，汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
		距教育设施距离	<400 米	400~600 米	600~800 米	800~1000 米	>1000 米
		距医疗设施距离	<500 米	500~750 米	750~1000 米	1000~1250 米	>1250 米
	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		距汽车客运站距离	<1200 米	1200~1500 米	1500~1800 米	1800~2100 米	>2100 米

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
	环境条件	环境质量优劣度	无污染，环境质量好	基本无污染，环境质量较好	有一定污染，环境质量一般	污染较严重，无污染，环境质量较差	污染严重，环境质量差
	繁华程度	距商服中心距离	<600 米	600~1000 米	1000 ~ 1400 米	1400 ~ 1800 米	>1800 米
	人口状况	常住人口密度	人口稠密区，人口密度大	住人口较稠密区，人口密度较大	人口一般，人口密度一般	人口较稀疏区，人口密度较小	人口稀疏区，人口密度小
	用地潜力	规划前景	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表8-13二级乡镇住宅用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
区域因素	基本设施状况	供水设施状况	1.59	0.8	0.00	-0.68	-1.35
		排水设施状况	1.26	0.63	0.00	-0.54	-1.07
		供电设施状况	1.62	0.81	0.00	-0.69	-1.37
		距教育设施距离	1.46	0.73	0.00	-0.62	-1.24
		距医疗设施距离	1.16	0.58	0.00	-0.49	-0.98
	交通条件	道路通达度	3.19	1.6	0.00	-1.35	-2.7
		距汽车站距离	3.39	1.7	0.00	-1.44	-2.88
	环境条件	环境质量优劣度	4.29	2.15	0.00	-1.82	-3.64
	繁华程度	距商服中心距离	2.85	1.43	0.00	-1.21	-2.42
	人口状况	人口密度	1.98	0.99	0.00	-0.84	-1.68
用地潜力	区域用地规划	1.77	0.89	0.00	-0.75	-1.5	

3. 容积率修正系数。

参照城区“住宅用地容积率修正系数”。

4. 楼层修正系数。

参照城区“住宅用地楼层修正系数”。

5. 临江修正系数。

参照城区“住宅用地临江修正系数”。

6. 其他个别因素修正系数。

表8-14其他个别因素修正系数

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	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	3	2	0	-2	-3
宗地形状	指标说明	形状规则	形状较规则	形状基本规则	形状不规则	形状极不规则
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力好	宗地地基承载力较好	宗地地基承载力适宜	宗地地基承载力较差	宗地地基承载力差
	修正系数	2	1	0	-1	-2
景观条件	指标说明	景观状况好	景观状况良好	景观状况适宜	景观状况较差	景观状况差
	修正系数	3	1	0	-1	-3

7. 土地剩余使用年期修正系数。

住宅用地基准地价是最高使用年期 70 年的价格，当待估宗地剩余使用年期不够 70 年时，应进行使用年期修正。土地剩余使用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 70 年；

n ——土地剩余使用年期； Y ——土地剩余使用年期修正系数

表8-15 乡镇住宅用地剩余使用年期修正系数表（土地还原率为5.00%）

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

8. 土地开发程度修正（同乡镇商服用地）。

（四）乡镇工业用地修正体系

1. 工业用地宗地地价公式。

乡镇工业用地单位面积地价=工业用地级别基准地价×用地类型修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+其他个别因素修正系数之和）×期日修正系数×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值

总地价=工业用地单位面积地价×土地总面积

2. 区域因素修正系数。

表8-16 一级乡镇工业用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
	距汽车站距离	<1200 米	1200~1500 米	1500~1800 米	1800~2100 米	>2100 米
基本设施完善度	供水设施状况	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
	排水设施状况	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
	供电设施状况	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保证率较低	供电缺乏, 保障率低
	环境条件	环境质量优劣度	无污染, 自然环境状况好	有一定污染, 自然环境状况一般	污染较严重, 无污染, 自然环境状况较差	污染严重, 自然环境状况差
用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差
产业集聚效应	产业集聚影响度	集聚度高, 有规模工业区分布	集聚度较高, 有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差, 零星工业分布	集聚度差, 无工业分布

表8-17一级乡镇工业用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优（%）	较优（%）	一般（%）	较差（%）	劣（%）
区域因素	交通条件	道路通达度	3.85	1.93	0.00	-1.82	-3.64
		距汽车站距离	3.73	1.87	0.00	-1.76	-3.52
	基本设施完善度	供水设施状况	2.58	1.29	0.00	-1.22	-2.43
		排水设施状况	2.03	1.02	0.00	-0.96	-1.91
		供电设施状况	2.9	1.45	0.00	-1.37	-2.74
	环境条件	环境质量优劣度	3.25	1.63	0.00	-1.54	-3.07
	用地潜力	区域用地规划	3.65	1.83	0.00	-1.73	-3.45
	产业集聚效应	产业集聚影响度	3.03	1.52	0.00	-1.43	-2.86

表8-18二级乡镇工业用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		距汽车站点距离	<1500 米	1500 ~ 1800 米	1800 ~ 2100 米	2100 ~ 2400 米	>2400 米
	基本设施完善度	供水设施状况	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		排水设施状况	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保证率较低	供电缺乏, 保障率低
	环境条件	环境质量优劣度	无污染, 自然环境状况好	基本无污染, 自然环境状况较好	有一定污染, 自然环境状况一般	污染较严重, 无污染, 自然环境状况较差	污染严重, 自然环境状况差
	用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差
	产业集聚效应	产业集聚影响度	集聚度高, 有规模工业区分布	集聚度较高, 有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差, 零星工业分布	集聚度差, 无工业分布

表8-19二级乡镇工业用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
区域因素	交通条件	道路通达度	3.05	1.53	0.00	-0.97	-1.93
		距公路货运站距离	2.95	1.48	0.00	-0.93	-1.86
	基本设施完善度	供水设施状况	2.04	1.02	0.00	-0.65	-1.29
		排水设施状况	1.6	0.8	0.00	-0.51	-1.01
		供电设施状况	2.3	1.15	0.00	-0.73	-1.45
	环境条件	环境质量优劣度	2.57	1.29	0.00	-0.82	-1.63
	用地潜力	区域用地规划	2.89	1.45	0.00	-0.92	-1.83
	产业集聚效应	产业集聚影响度	2.39	1.2	0.00	-0.76	-1.51

3. 其他个别因素修正系数。

表8-20其他个别因素修正系数

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
宗地形状	指标说明	形状规则	形状较规则	形状基本规则	形状不规则	形状极不规则
	修正系数	3	1	0	-1	-3
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力好	宗地地基承载力较好	宗地地基承载力适宜	宗地地基承载力较差	宗地地基承载力差
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地大小	指标说明	宗地面积大, 利于开发利用	宗地面积较大, 较利于开发利用	宗地面积适中, 开发利用情况一般	宗地面积偏小, 较不利于开发利用	宗地面积过小, 不利于开发利用
	修正系数	2	1	0	-1	-2

4. 乡镇工业用地剩余使用年期修正系数。

工业用地基准地价是最高使用年期 50 年的价格, 当待估宗地剩余使用年期不够 50 年时, 应进行使用年期修正。土地剩余使用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50年；n——土地剩余使用年期；Y——土地剩余使用年期修正系数。

表8-21 乡镇工业用地剩余使用年期修正系数表（土地还原率为4.20%）

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0462	0.0906	0.1331	0.174	0.2132	0.2508	0.2869	0.3216	0.3548	0.3867
剩余年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4174	0.4467	0.475	0.502	0.528	0.5529	0.5769	0.5998	0.6219	0.643
剩余年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6633	0.6828	0.7015	0.7194	0.7366	0.7532	0.769	0.7842	0.7988	0.8129
剩余年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8263	0.8392	0.8516	0.8635	0.8749	0.8858	0.8964	0.9064	0.9161	0.9254
剩余年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9343	0.9429	0.9511	0.959	0.9665	0.9738	0.9807	0.9874	0.9938	1

5. 土地开发程度修正（同乡镇商服用地）。

（五）乡镇公共服务用地修正体系

1. 乡镇公共服务用地宗地地价公式。

乡镇公共服务用地平均楼面地价=公共服务用地级别基准地价×公共服务用地容积率修正系数×公共服务用地期日修正系数×（1+公共服务用地区域因素修正系数之和）×（1+公共服务用地其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数±开

发程度修正值 ÷ 容积率

公共服务用地总地价=公共服务用地平均楼面地价 × 公共服务用地总建筑面积

2. 容积率修正系数。

参照城区“公共服务用地容积率修正系数”。

3. 区域因素修正系数。

表8-22一级乡镇公共服务用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	基本设施状况	供水设施状况	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施状况	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
		距教育设施距离	<200 米	200~400 米	400~600 米	600~800 米	>800 米
		距医疗设施距离	<200 米	200~400 米	400~600 米	600~800 米	>800 米
	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		距汽车站距离	<900 米	900~1200 米	1200~1500 米	1500~1800 米	>1800 米
	环境条件	环境质量优劣度	无污染，环境质量好	基本无污染，环境质量较好	有一定污染，环境质量一般	污染较严重，无污染，环境质量较差	污染严重，环境质量差
	繁华程度	距商服中心距离	<400 米	400~800 米	800~1200 米	1200~1600 米	>1600 米

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
	人口状况	人口密度	人口稠密区，人口密度大	人口较稠密区，人口密度较大	人口一般，人口密度一般	人口较稀疏区，人口密度较小	人口稀疏区，人口密度小

表8-23一级乡镇公共服务用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优(%)	较优(%)	一般(%)	较劣(%)	劣(%)
区域因素	基本设施状况	供水设施状况	1.60	0.80	0.00	-0.75	-1.49
		排水设施状况	1.27	0.64	0.00	-0.59	-1.18
		供电设施状况	1.63	0.82	0.00	-0.76	-1.51
		距教育设施距离	1.48	0.74	0.00	-0.68	-1.37
		距医疗设施距离	1.16	0.59	0.00	-0.54	-1.08
	交通条件	道路通达度	3.20	1.60	0.00	-1.49	-2.98
		距汽车站距离	3.41	1.71	0.00	-1.59	-3.18
	环境条件	环境质量优劣度	4.32	2.16	0.00	-2.01	-4.01
	繁华程度	距商服中心距离	2.87	1.44	0.00	-1.34	-2.67
	人口状况	人口密度	1.99	1.00	0.00	-0.93	-1.85

表8-24二级乡镇公共服务用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	基本设施状况	供水设施状况	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施状况	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
		距教育设施距离	<400 米	400~600 米	600~800 米	800~1000 米	>1000 米
		距医疗设施距离	<500 米	500~750 米	750~1000 米	1000~1250 米	>1250 米

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		距汽车站距离	<1200 米	1200 ~ 1500 米	1500 ~ 1800 米	1800 ~ 2100 米	>2100 米
	环境条件	环境质量优劣度	无污染, 环境质量好	基本无污染, 环境质量较好	有一定污染, 环境质量一般	污染较严重, 无污染, 环境质量较差	污染严重, 环境质量差
	繁华程度	距商服中心距离	<600 米	600~1000 米	1000 ~ 1400 米	1400 ~ 1800 米	>1800 米
	人口状况	人口密度	人口稠密区, 人口密度大	人口较稠密区, 人口密度较大	人口一般, 人口密度一般	人口较稀疏区, 人口密度较小	人口稀疏区, 人口密度小

表8-25二级乡镇公共服务用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
区域因素	基本设施状况	供水设施状况	1.43	0.72	0.00	-0.61	-1.22
		排水设施状况	1.13	0.57	0.00	-0.49	-0.96
		供电设施状况	1.46	0.73	0.00	-0.62	-1.23
		距教育设施距离	1.31	0.66	0.00	-0.56	-1.12
		距医疗设施距离	1.04	0.52	0.00	-0.44	-0.88
	交通条件	道路通达度	2.87	1.44	0.00	-1.22	-2.43
		距汽车站距离	3.05	1.53	0.00	-1.30	-2.59
	环境条件	环境质量优劣度	3.86	1.94	0.00	-1.64	-3.28
	繁华程度	距商服中心距离	2.57	1.29	0.00	-1.09	-2.18
	人口状况	人口密度	1.78	0.89	0.00	-0.76	-1.51

4. 其他个别因素修正系数。

表8-26其他个别因素修正系数

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
宗地形状	指标说明	形状规则	形状较规则	形状基本规则	形状不规则	形状极不规则
	修正系数	2	1	0	-1	-2

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力好	宗地地基承载力较好	宗地地基承载力适宜	宗地地基承载力较差	宗地地基承载力差
	修正系数	2	1	0	-1	-2
景观条件	指标说明	景观状况好	景观状况良好	景观状况适宜	景观状况较差	景观状况差
	修正系数	3	1	0	-1	-3

5. 土地剩余使用年期修正系数。

公共服务用地基准地价是最高使用年期 50 年的价格，当待估宗地剩余使用年期不够 50 年时，应进行使用年期修正。土地剩余使用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 50 年； n ——土地剩余使用年期； Y ——土地剩余使用年期修正系数

表8-27乡镇公共服务用地剩余使用年期修正系数（土地还原率4.74%）

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0502	0.0982	0.1439	0.1876	0.2293	0.2692	0.3072	0.3435	0.3782	0.4113
剩余年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4429	0.4730	0.5018	0.5293	0.5556	0.5807	0.6046	0.6275	0.6493	0.6701
剩余年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6900	0.7090	0.7271	0.7444	0.7609	0.7767	0.7918	0.8061	0.8199	0.8330
剩余年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8455	0.8574	0.8689	0.8797	0.8901	0.9001	0.9096	0.9186	0.9272	0.9355
剩余年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9434	0.9509	0.9581	0.9649	0.9715	0.9777	0.9837	0.9894	0.9948	1.0000

6. 土地开发程度修正（同乡镇商服用地）。

（六）乡镇公用设施用地修正体系

1. 乡镇公用设施用地宗地地价公式。

乡镇公用设施用地地面地价=公用设施用地级别基准地价×公用设施用地期日修正系数×（1+公用设施用地区域因素修正系数之和）×（1+公用设施用地其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正

2. 区域因素修正系数。

表8-28一级乡镇公用设施用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		距汽车站距离	<1200 米	1200~1500 米	1500~1800 米	1800~2100 米	>2100 米
	基本设施状况	供水设施状况	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施状况	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
	环境条件	环境质量优劣度	无污染，自然环境状况好	基本无污染，自然环境状况较好	有一定污染，自然环境状况一般	污染较严重，无污染，自然环境状况较差	污染严重，自然环境状况差
	用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表8-29一级乡镇公用设施用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
区域因素	交通条件	道路通达度	3.47	1.74	0.00	-1.64	-3.28
		距汽车站距离	3.36	1.68	0.00	-1.58	-3.17
	基本设施完善度	供水设施状况	2.32	1.16	0.00	-1.10	-2.19
		排水设施状况	1.83	0.92	0.00	-0.86	-1.72
		供电设施状况	2.61	1.31	0.00	-1.23	-2.47
	环境条件	环境质量优劣度	2.93	1.47	0.00	-1.39	-2.76
	用地潜力	区域用地规划	3.29	1.65	0.00	-1.56	-3.11

表8-30二级乡镇公用设施用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		距汽车站距离	<1500 米	1500 ~ 1800 米	1800 ~ 2100 米	2100 ~ 2400 米	>2400 米
	基本设施状况	供水设施状况	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		排水设施状况	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛期积水较快排干	排水一般, 汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保证率较低	供电缺乏, 保障率低
	环境条件	环境质量优劣度	无污染, 自然环境状况好	基本无污染, 自然环境状况较好	有一定污染, 自然环境状况一般	污染较严重, 无无污染, 自然环境状况较差	污染严重, 自然环境状况差
	用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表8-31 二级乡镇公用设施用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
区域因素	交通条件	道路通达度	2.745	1.377	0.00	-0.873	-1.737
		距公路货运站距离	2.655	1.332	0.00	-0.837	-1.674
	基本设施完善度	供水设施状况	1.836	0.918	0.00	-0.585	-1.161
		排水设施状况	1.44	0.72	0.00	-0.459	-0.909
		供电设施状况	2.07	1.035	0.00	-0.657	-1.305
	环境条件	环境质量优劣度	2.313	1.161	0.00	-0.738	-1.467
	用地潜力	区域用地规划	2.601	1.305	0.00	-0.828	-1.647

3. 其他个别因素修正系数

表8-32 其他个别因素修正系数

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
宗地形状	指标说明	形状规则	形状较规则	形状基本规则	形状不规则	形状极不规则
	修正系数	3	1	0	-1	-3
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力好	宗地地基承载力较好	宗地地基承载力适宜	宗地地基承载力较差	宗地地基承载力差
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地大小	指标说明	宗地面积大, 利于开发利用	宗地面积较大, 较利于开发利用	宗地面积适中, 开发利用情况一般	宗地面积偏小, 较不利于开发利用	宗地面积过小, 不利于开发利用
	修正系数	2	1	0	-1	-2

4. 乡镇公用设施用地土地剩余使用年期修正系数。

公用设施用地基准地价是最高使用年期 50 年的价格, 当待估宗地剩余使用年期不够 50 年时, 应进行使用年期修正。土地剩余使用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 50 年； n ——土地剩余使用年期； Y ——土地剩余使用年期修正系数。

表8-33乡镇公用设施用地剩余使用年期修正系数（土地还原率3.97%）

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0445	0.0874	0.1286	0.1682	0.2063	0.2430	0.2783	0.3122	0.3448	0.3762
剩余年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4064	0.4354	0.4633	0.4902	0.5160	0.5408	0.5647	0.5877	0.6098	0.6311
剩余年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6515	0.6712	0.6901	0.7083	0.7258	0.7426	0.7588	0.7744	0.7893	0.8037
剩余年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8176	0.8309	0.8437	0.8561	0.8679	0.8793	0.8903	0.9008	0.9110	0.9207
剩余年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9301	0.9391	0.9478	0.9562	0.9642	0.9719	0.9794	0.9865	0.9934	1.0000

5. 土地开发程度修正（同乡镇商服用地）。

九、二级用地类型修正

(一) 二级用地修正系数

表 9-1 二级用地类型地价修正系数表

类型	基本类型	含 义	对应的《土地利用现状分类》	对应的《用地用海分类》	修正基数	修正系数
商服用地	零售商业用地	指以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场等的用地。	零售商业用地 (0501)	零售商业用地 (090101)	商服用地	1.0
		指主要用于加油、加气站、充换电站及其附属的小型仓库、车间、办公场地等用地。		公用设施营业网点用地 (090105)	商服用地	2.0
	批发市场用地	以批发功能为主的市场用地。	批发市场用地 (0502)	批发市场用地 (090102)	商服用地	0.8
	餐饮用地	饭店、餐厅、酒吧等用地。	餐饮用地 (0503)	餐饮用地 (090103)	商服用地	0.75
	旅馆用地	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地。	旅馆用地 (0504)	旅馆用地 (090104)	商服用地	0.6
	商务金融用地	指商务服务用地，以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商服性办公场所、金融活动场所和企业厂区外独立的办公场所；信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地。	商务金融用地 (0505)	商务金融用地 (0902)	商服用地	0.55
	商务金融用地 (金融集聚区)	用于打造商务金融集聚区的用地。	商务金融用地 (0505)	商务金融用地 (0902)	商服用地	0.5

类型	基本类型	含 义	对应的《土地利用现状分类》	对应的《用地用海分类》	修正基数	修正系数
	总部企业办公用地	指在本市行政区域范围内设立的企业，经认定为总部企业的场所用地。总部企业办公用地不允许分割转让。	商务金融用地（0505）	商务金融用地（0902）	商服用地	0.5
	会展用地	指主要用于各种类型的会议、展览会、博览会、交易会、展销会、展示会、体育竞技运动、文化活动、节庆活动等大型集体性活动场所用地。	商务金融用地（0505）	商务金融用地（0902）	商服用地	0.5
	娱乐用地	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于65%的大型游乐等设施用地。	娱乐用地（0506）	娱乐用地（090301）	商服用地	0.8
	其他商服用地	指零售商服、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐用地以外的其他商业、服务业用地。包括洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、赛马场、高尔夫球场、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用产品维修网点、物流营业网点，居住小区及小区级以下的配套服务设施等用地。	其他商服用地（0507）	其他商业服务业用地（0904）	商服用地	1.0
住宅用地	城镇住宅用地	指城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地，不含配套的商服服务设施等用地。	城镇住宅用地（0701）	二类城镇住宅用地（070102）	住宅用地	1.0
				三类城镇住宅用地（070103）	住宅用地	1.0
	一类城镇住宅用地	指配套设施齐全、环境良好，以三层及以下低密度高档住宅为主的住宅建筑用地及其附属道路、附属绿地、停车场等用地。	城镇住宅用地（0701）	一类城镇住宅用地（070101）	住宅用地	2.0

类型	基本类型	含 义	对应的《土地利用现状分类》	对应的《用地用海分类》	修正基数	修正系数
工业用地	工业用地	指工业生产、产品加工制造、机械和设备维修及直接为工业生产等服务的附属设施用地。	工业用地（0601）	工业用地（1001）	工业用地	1
	采矿用地	指采矿、采石、采砂（沙）场，砖瓦窑等地面生产用地，排土（石）及尾矿堆放地。	采矿用地（0602）	采矿用地（1002）	工业用地	0.85
	仓储用地	指用于物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等。	仓储用地（0604）	物流仓储用地（1101）	工业用地	1.3
	物流用地	指物流企业及其物资储备、中转的场所用地。	/		工业用地	1.3
	工业配套宿舍、办公	工业配套宿舍、办公用地（特指工业项目所需行政办公及生活服务设施用地面积未超过工业项目总用地面积 7%或建筑面积未超过工业项目总建筑面积 14%的部分）； 若超过上述要求则应按住宅及办公用途计收土地出让金。	工业用地（0601）	工业用地（1001）	工业用地	1.2
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地。	机关团体用地（0801）	机关团体用地（0801）	公共服务用地	1
	新闻出版用地	指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地。	新闻出版用地（0802）	/	公共服务用地	1
	教育用地	指用于各类教育用地，包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地，聋、哑、盲人学校及工读学校用地，以及为学校配建的独立地段的学生生活用地。	教育用地（803）	教育用地（0804）	公共服务用地	0.9
	科研用地	指用于独立的科研、勘测、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地。	科研用地（0804）	科研用地（0802）	公共服务用地	1

类型	基本类型	含 义	对应的《土地利用现状分类》	对应的《用地用海分类》	修正基数	修正系数
	医疗卫生用地	指用于医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地。包括综合医院、专科医院、社区卫生服务中心等用地；卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地；对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地；急救中心、血库等用地。	医疗卫生用地 (0805)	医疗卫生用地 (0806)	公共服务用地	1
	社会福利用地	指为社会提供福利和慈善服务设施及其附属设施用地，包括福利院、养老院、孤儿院等用地。	社会福利用地 (0806)	社会福利用地 (0807)	公共服务用地	1
	文化设施用地	指图书、展览等公共文化活动设施用地。包括公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆等设施用地；综合文化活动中心、文化馆、国有戏曲表演机构展演场馆、非物质文化遗产保护项目传承和展示场馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等用地。	文化设施用地 (0807)	文化用地 (0803)	公共服务用地	1
	体育用地	指体育馆和体育训练基地等用地，包括室内外体育运动用地，如体育场馆、游泳馆、各类球场及其附属的业余体校等用地，溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及水上运动的陆域部分等用地，以及为体育运动专设的训练基地用地，不包括学校等机构专用体育设施用地。	体育用地 (0808)	体育用地 (0805)	公共服务用地	1
	公用设施用地	指用于城乡基础设施的用地，包括供水、排水、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地。	公用设施用地 (0809)	公用设施用地 (13)	公用设施用地	1
	公园与绿地	指城镇、村庄范围内的公园、动物园、植物园、	公园与绿地	公园绿地	公用设施	0.7

类型	基本类型	含 义	对应的《土地利用现状分类》	对应的《用地用海分类》	修正基数	修正系数
		街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地。	(8010)	(1401)	用地	
				防护绿地 (1402)		
				广场用地 (1403)		
交通运输用地	停车场用地 1	指配套设施齐全、环境良好，以三层及以下住宅为主的住宅建筑用地及其附属道路、附属绿地、停车场等用地。	/	二类城镇住宅用地 (070102)	住宅用地	0.2
	停车场用地 2	指配套设施较齐全、环境良好，以四层及以上住宅为主的住宅建筑用地及其附属道路、附属绿地、停车场等用地。	/	二类城镇住宅用地 (070102)	住宅用地	0.1
	铁路用地	指用于铁道线路及场站的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、林木等用地。	铁路用地 (1001)	铁路用地 (1201)	工业用地	1.0
	公路用地	指用于国道、省道、县道和乡道的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、汽车停靠站、林木及直接为其服务的附属用地。	公路用地 (1003)	公路用地 (1202)	工业用地	1.0
	城镇村道路用地	指城镇、村庄范围内公用道路及行道树的用地。包括快速路、主干路、次干路、支路、专用人行道和非机动车道，及其交叉口等。	城镇村道路用地 (1004)	城镇道路用地 (1207)	工业用地	0.7
	交通服务场站用地	指城镇、村庄范围内交通服务设施用地，包括公交枢纽及其附属设施用地、公路长途客运站、公共交通场站、公共停车场（含设有充电桩的停车场）、停车楼、教练场等用地，不包括交	交通服务场站用地 (1005)	交通场站用地 (1208)	工业用地	1.5

类型	基本类型	含 义	对应的《土地利用现状分类》	对应的《用地用海分类》	修正基数	修正系数
		通指挥中心、交通队用地。				
	管道运输用地	指用于运输煤炭、石油、天然气等管道及其相应附属设施的地上部分用地。	管道运输用地（1009）	管道运输用地（1205）	工业用地	1.0
	港口码头用地	指用于人工修建的客运、货运、捕捞及工程、工作船舶停靠的场所及其附属建筑物的用地，不包括常水位以下部分。	港口码头用地（1008）	港口码头用地（1204）	工业用地	1.5-3.0
特殊用地	风景名胜设施用地	指风景名胜景点（包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址、自然保护区、森林公园、地质公园、湿地公园等）的管理机构，以及旅游服务设施的建筑用地，景区内的其他用地按现状归入相应地类。	风景名胜设施用地（0906）	文物古迹用地（1504）	公共服务用地	0.9
	殡葬用地	指陵园、墓地、殡葬场所用地。	殡葬用地（0905）	殡葬用地（1506）	公共服务用地	2.0
	监教场所用地	指用于监狱、看守所、劳改场、戒毒所等的建筑用地。	监教场所用地（0903）	监教场所用地（1505）	公共服务用地	1.0
	宗教用地	指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地。	宗教用地（0904）	宗教用地（1503）	公共服务用地	0.8

注：本表适用于其他用地类型地块级别基准地价和区片基准地价计算；

1. 上述修正系数通过修正将一级用途商服、住宅、工业、公共服务和公用设施用地扩大到其他土地利用二级分类，修正后为对应二级用地类型的基准地价参考标准，仅适用于基准地价；

2. 上述修正系数涉及的土地用途均为营利性的经营性用地，仅适用于出让价格参考。其他非营利性的公共管理与公共服务用地、交通运输用地和特殊用地等用地符合相关供地政策且经批准后可采用其他方式供地；

3. 具有多种用途的土地应按土地分摊面积分别确定用地类型；

4. 旅馆用地、商务金融用地、总部企业办公用地修正商服用地级别或区片基准地价不需要考虑商服路线价。

（二）二级用地地价公式

1. 商服用地中的零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、会展用地、娱乐用地和其他商服用地。

计算方法与一般商服用地宗地地价公式一致。

2. 商服用地中的旅馆用地、商务金融用地（办公用地）、总部企业办公用地的宗地地价参照商服基准地价（不含路线价）的宗地地价计算公式进行计算。

（1）应用于已建项目或有满足楼层修正系数的指标的待开发商服用地。

对应楼层商服用地平均楼面地价=商服用地地区片基准地价
× 其他用地类型修正系数 × 对应层数的楼层修正系数 × 街角地修正系数 × 期日修正系数 × （1+区域因素修正系数之和） × （1+其他个别因素修正系数之和） × 土地使用年期修正系数 ± 开发程度修正值

※商服用地总地价：

对应楼层商服用地总地价=对应楼层商服用地单位楼面地价 × 对应层商服建筑面积

商服用地总地价=Σ 各层商服用地总地价

商服用地单位楼面地价=商服用地总地价 ÷ 商服总计容建筑面积

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

商服用地平均楼面地价=商服用地地区片基准地价 × 其他用

地类型修正系数 × 商服容积率修正系数 × 街角地修正系数 × 期日修正系数 × (1+区域因素修正系数之和) × (1+其他个别因素修正系数之和) × 土地剩余使用年期修正系数 ± 开发程度修正值 ÷ 容积率

商服用地总地价=商服用地单位楼面地价 × 商服总计容建筑面积

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

对应用地类型单位楼面地价=住宅区片基准地价 × 一类城镇住宅用地类型修正系数 × (1+区域因素修正系数之和) × (1+其他个别因素修正系数之和) × [(1+临江修正系数) × (宗地50米内土地面积 ÷ 宗地总用地面积) + 宗地50米外土地面积 ÷ 宗地总用地面积] × 期日修正系数 × 土地剩余使用年期修正系数 ± 开发程度修正值

对应用地类型总地价=对应用地类型单位楼面地价 × 对应用地类型总建筑面积

4. 交通运输用地中的住宅、商服附属的地下停车场用地宗地地价参照住宅基准地价的宗地地价计算公式进行计算。

附属地下停车场用地楼面地价=住宅用地区片基准地价 × 用地类型修正系数 × (1+区域因素修正系数之和) × (1+其他个别因素修正之和) × 期日修正系数 × 土地剩余使用年期修正系数

附属地下停车场用地总地价=附属地下停车场用地楼面地价 × 附属地下停车场用地总建筑面积

5. 交通运输用地（停车场用地除外）和工矿仓储用地中的“采矿用地、仓储用地、物流用地、工业配套宿舍、工业配套办公”等各种用地类型的宗地地价参照工业基准地价的宗地地价计算公式进行计算。

对应用地类型单位面积地价=工业用地区片基准地价×用地类型修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+其他个别因素修正系数之和）×期日修正系数×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值

对应用地类型总地价=对应用地类型单位面积地价×对应用地类型总土地面积

6. 特殊用地中的风景名胜设施用地、宗教用地、监教场所用地参照对应的公共服务用地区片基准地价的宗地地价计算公式进行计算。

对应用地类型平均楼面地价=公共服务用地区片基准地价×用地类型修正系数×容积率修正系数×期日修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值

对应用地类型总地价=对应用地类型平均楼面地价×对应用地类型总计容建筑面积

7. 特殊用地中的殡葬用地参照对应的公共服务用地区片基准地价的宗地地价计算公式进行计算。

对应用地类型单位地面地价=公共服务用地区片基准地价×用地类型修正系数×期日修正系数×（1+区域因素修正系数之

和) × (1+其他个别因素修正系数之和) × 土地剩余使用年期修正系数 ± 开发程度修正值

殡葬用地总地价=殡葬用地单位地面地价 × 殡葬用地总土地面积

(三) 特殊处理办法

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

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

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

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

(四) 地价计算处理方法说明

1. 跨级别宗地级别与级别价确定。

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

2. 超出出图范围的宗地级别基准地价取值。

当宗地所在位置在出图范围外时，级别基准地价为该镇相应用途的末级价格。