

韶关市（浈江区、武江区）2025 年国有建设 用地基准地价更新项目成果

一、工作范围

本次基准地价评估工作范围涵盖韶关市浈江区、武江区中心城区，以及犁市镇、龙归镇、重阳镇、花坪镇、江湾镇五个建制乡镇内的土地。本轮城区评估范围面积约为237.15平方公里，五个建制乡镇的评估范围面积合计为63.12平方公里，本次基准地价评估工作总范围面积合计为300.27平方公里。

二、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、设定土地开发程度为“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，下同），估价期日为2025年9月15日，土地使用年期为40年，设定容积率为2.0的国有建设用地使用权平均楼面地价。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2025年9月15日，土地使用年期为40年，设定容积率为2.0的国有建设用地使用权首层楼面地价。其中城区标准深度15米，宽度4米；乡镇标准深度为10米，宽度4米。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、设定土地开发程度为“五通一平”，估价期日为2025年9月15日，土地使用年期为70年，设定容积率为2.5的国有建设用地使用权平均楼面地价。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、设定土地开发程度为“五通一平”，估价期日为2025年9月15日，土地使用年期为50年，设定容积率为1.0的国有建设用地使用权地面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

（五）公共管理与公共服务用地级别价。土地在正常市场条件、设定土地开发程度为“五通一平”，估价期日为2025年9月15日，土地使用年期为50年，容积率为1.5的国有建设用地使用权平均楼面地价。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、设定土地开发程度为“五通一平”，估价期日为2025年9月15日，土地使用年期为50年，容积率为1.0的国有建设用地使用权地面地价。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：元 / 平方米

行政区	土地级别	商服用地	住宅用地	工业用地	公共管理与公共服务用地	公用设施用地
		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	2680	1595	705	848	720
	II	1920	1178	580	655	595
	III	1230	890	429	486	480
	IV	762	631	352	369	- -
	V	478	448	- -	- -	- -
	VI	310	- -	- -	- -	- -

- 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. 公共管理与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 2025 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－西堤横路－东堤横路。
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－朝阳四路－朝阳路－惠民北路－新华北路－新华南路－芙蓉东路－芙蓉山边界－武江大道中－武江大道北； 凤凰路－西堤北路－西堤横路－东堤横路－东堤中路－东堤北路－京广铁路； 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－丹霞大道北－韶州公园－移山路－建设路－明日星城－西联隧道－芙蓉山环山公路（规划）－红玫路－福林路－芙蓉山边界－芙蓉东路－新华南路－新华北路－惠民北路； 明日星城－京广高铁－京港澳高速－滨江景观带－韶州大道－芙蓉山边界

土地级别	范围
	— 西联隧道； 京广铁路—凤凰路—黄金村大桥—浈江； 朝阳路—丹霞大道北—奥园江山壹品—韶州公园边界—新兴路（规划）—朝阳路—朝阳四路—武江—十里亭大桥（规划）； 浈江大道北—南韶路—安全大道北—莲花北路—森林公园边界—京广铁路—陵西路—大德路； 北江桥—北江中路—百旺大桥—浈江大道南—好彩路—韶祥路—南郊规划路—京广铁路—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： S248—中国邮政—英博实验幼儿园—宏旺花园—安置小区—十里亭路—S248； 丹霞大道北—前进路—凤凰路—北堤路—X848—X796—评估范围边界； 沐阳大道—京广高铁—评估范围边界—规划路—朝阳路—韶关大道北—规划路—京广高铁—百旺中路； 花寨路—矿园路—鑫汇路—大德路—陵西路—京广铁路—大塘路—大学路—韶关国家森林公园—评估范围边界—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—韶塘大数据中心—南韶高速—石山村； 朝阳路—移山路—韶州公园—丹霞大道北—教育路—惠民北路—新兴路（规划）—韶州公园—奥园小区； 生态路—京广铁路—韶祥路—好彩路—光彩路—森林公园边界； X848—赣韶铁路—评估范围边界。
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—京广高铁—百旺西路—沐阳大道—京广高铁—评估范围边界； 北堤路—X848—赣韶铁路—评估范围边界—浈江； G323—韶关北环高速—规划路—腊石坝大桥； 石山村—银山高尔夫边缘—评估范围边界—黄姜坪—南韶高速； 沙山林场片。
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 2025 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(规划) - 朝阳路 - 惠民北路 - 教育路 - 丹霞大道北 - 韶州公园边界 - 移山路 - 工业中路 - 丹霞大道北 - 芙蓉山边界 - 百旺隧道 - 百旺路 - 武江; 韶关大道南 - 沐溪大道 - 京广高铁 - 京港澳高速 - 滨江景观带 - 芙蓉山边界; 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: 教育路 - 惠民北路 - 朝阳路 - 十里亭大桥(规划) - 评估范围边界 - 京广高铁 - 沐溪大道 - 百旺中路 - 京广高铁 - 韶关大道南 - 芙蓉边界 - 丹霞大道北 - 工业中路 - 移山路 - 韶州公园边界 - 丹霞大道北; 凤凰路 - 北堤路 - X848 - 赣韶铁路 - X796 - 评估范围边界 - 前进路 - 京广铁路 - 丹霞大桥 - 聆韶路; 武江大道南 - 百旺路 - 百旺隧道 - 芙蓉山边界 - 韶州大道 - 北江; 百旺西路 - 京广高铁 - 沐溪大道; 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: 丹霞大道北 - 碧亭路 - 广东韶铸精锻有限公司 - Y147 - 碧亭路 - 北江; 百旺西路 - 沐溪大道 - 京广高铁 - 沐阳大道; 北堤路 - X848 - 赣韶铁路 - 评估范围边界 - 北江; 京广铁路 - 莲塘路 - 吉利汽车南侧道路 - 浈江大道南 - 北江中路 - 北江 - 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 - G323 - 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 - 京广高铁 - 百旺中路 - 沐溪大道 - 寻梅路 - 沐阳大道 - 京广高铁 - 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 -

土地级别	范围
	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； 沙山林场片。
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 2025 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－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－芙蓉山边界－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； 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－Y142－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； 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－武江； 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－南郊规划路－浈江大道南－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－X848－赣韶铁路－评估范围边界－京广铁路－武江－凤凰路－京广铁路； 森林公园边界－莲花大道北－大陂村－花寨路－鑫汇路－北江； 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－韶塘大数据中心－黄姜坪－南韶高速； 沙山林场片； 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－京广高铁－黄沙坪－沐溪大道－京港澳高速－甘棠工业园－滨江景

土地级别	范围
	观带－韶州大道－Y102－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 2025 年公共管理与公共服务用地基准地价级别范围
(以下级别范围描述仅供参考，具体级别范围以基准地价级别图为准)

土地级别	范围
一级	京广铁路－凤凰路－西堤路－环园路－东堤路－浚江； 教育路－丹霞大道北－芙蓉山边界－北江－武江； 浚江－北江－金沙南路－京广铁路。
二级	除上述级别范围外，由以下线路围合而成： 浚江－X848－赣韶铁路－评估范围边界－五里亭游泳场－武江－前进路－凤凰路－京广铁路； 浚江－京广铁路－金沙南路－北江－浚江大道南－南郊规划路－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－武江大道南－北江－铜鼓大道－京港澳高速－京广高铁－评估范围边界－武江－教育路－丹霞大道北－芙蓉山国家矿山公园边界； 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。
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－京广高铁－评估范围边界； 沙山林场片； 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－X848－评估范围边界； 前进路－京广铁路－S246（碧亭路）－评估范围边界； 大德路－莲花大道北－X849－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 2025 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: 武江 - 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 - 五里亭游泳场; 奥园 - 朝阳路 - 惠民北路 - 教育路 - 丹霞大道北 - 芙蓉山边界 - 武江; 浈江 - 北江 - 韶关国家森林公园边界; 京港澳高速 - 京广高铁 - 芙蓉山边界 - 北江。
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 - 武江 - 奥园 - 朝阳路 - 惠民北路 - 教育路 - 丹霞大道北 - 芙蓉山边界 - 京广高铁; 沙山林场片; 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 - X848 - 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 - 韶关北环高速 - 浈江; X848 - 赣韶铁路 - 评估范围边界 - 京广铁路 - 浈江; 韶关国家森林公园边界 - 京广铁路 - 南郊规划路 - 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：元 / 平方米

行政区	土地级别	商服用地	住宅用地	工业用地	公共管理与公共服务用地	公用设施用地
		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	534	481	375	410	372
	II 级	357	220	330	298	331
龙归镇	I 级	461	558	353	412	363
	II 级	342	225	320	317	335
重阳镇	I 级	339	242	320	304	320
花坪镇	I 级	314	229	304	264	318
江湾镇	I 级	303	223	306	245	315

- 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. 公共管理与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 4-2 乡镇 2025 年各用途基准地价级别范围

（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： G240（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： 沿江路 - S248 - 京广铁路 - 狮塘 - 犁市人民公园 - 向阳路北 200 米。
	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	2730
sf002	园前路片	1	2620
sf003	光孝路片	2	2112
sf004	风度北路片	2	2277
sf005	工业东路片	2	1971
sf006	朝阳北片	2	1942
sf007	站南路片	2	1813
sf008	沙洲社区片	2	1945
sf009	光明巷片	2	1767
sf010	峰前路片	2	1733
sf011	韶乐广场片	2	1882
sf012	群立街片	3	1701
sf013	工业中路片	3	1692
sf014	北江体育广场片	3	1635
sf015	沙梨园片	3	1532
sf016	莲花北路片	3	1464
sf017	浚江北路片	3	1488
sf018	福林路片	3	1492
sf019	余靖路片	3	1290
sf020	韶祥路北片	3	1326
sf021	金沙片	3	1325
sf022	执信路片	3	1311
sf023	沙湖片	3	1338
sf024	九龄西路片	3	1205
sf025	新民路片	3	1335
sf026	金湾路片	3	1178
sf027	南岭路片	3	1135
sf028	移山路西片	3	1083
sf029	九龄东路片	3	1045
sf030	韶祥路南片	3	1029

区片编号	区片名	级别	区片价格
sf031	百旺桥东片	3	1026
sf032	凤凰路南片	3	1019
sf033	林桥公园片	3	991
sf034	朝阳路片	3	1020
sf035	环山路片	3	1088
sf036	五湾公路片	4	916
sf037	聆韶路片	4	894
sf038	武江科技园片	4	780
sf039	大德路片	4	838
sf040	生态路片	4	830
sf041	十里亭大道片	4	825
sf042	前进路片	4	824
sf043	江湾片	4	830
sf044	天子岭片	4	860
sf045	建设路北片	4	790
sf046	好彩路片	4	713
sf047	韩家山片	4	714
sf048	莲塘山片	4	695
sf049	丹霞大道片	4	910
sf050	学府片	4	695
sf051	五湾公路北片	4	660
sf052	五矿路片	4	665
sf053	碧亭路东侧片	4	648
sf054	莲花大道片	4	630
sf055	沐溪大道南片	5	560
sf056	韶关高新区片	5	510
sf057	腊石片	5	496
sf058	工农路片	5	479
sf059	沙山林场片	5	454
sf060	望城岭片	5	445
sf061	樱花公园片	5	403
sf062	高创南路片	6	325
sf063	乌教塘片	6	346
sf064	旭升码头片	6	334

区片编号	区片名	级别	区片价格
sf065	韶冶片	6	309
sf066	回龙山片	6	281
sf067	花拉寨片	6	249

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	2112
zz002	园前路片	1	2103
zz003	沙洲社区片	1	1988
zz004	风度路片	1	2052
zz005	惠民南路片	1	1865
zz006	新民路片	1	1792
zz007	新华北路片	1	1785
zz008	朝阳路片	1	1710
zz009	光孝路片	1	1730
zz010	芙蓉北横巷片	1	1655
zz011	站南路片	1	1588
zz012	浚江北路片	1	1412
zz013	武江大道中片	1	1395
zz014	金湾路片	1	1396
zz015	北江体育广场片	1	1625
zz016	峰前路片	1	1588
zz017	金沙片	1	1577
zz018	执信路片	1	1530
zz019	九龄西路片	1	1505
zz020	南岭路片	1	1488
zz021	凤凰路南片	1	1483
zz022	地质中学片	1	1502
zz023	余靖路片	1	1542
zz024	九龄东路片	1	1492
zz025	五湾公路片	2	1243
zz026	江湾片	2	1353

区片编号	区片名	级别	区片价格
zz027	芙蓉北路中片	2	1386
zz028	五湾公路北片	2	1104
zz029	韶祥路北片	2	1231
zz030	博物馆片	2	1230
zz031	广前路片	2	1020
zz032	丹霞大道片	2	1210
zz033	韶祥路南片	2	1108
zz034	芙蓉北路西片	2	1020
zz035	大德路南片	2	1016
zz036	韶关大道北片	2	1080
zz037	长乐片	2	1014
zz038	生态路片	2	1006
zz039	五里亭片	2	1105
zz040	莲花北路片	2	995
zz041	五矿路片	3	975
zz042	腊石片	3	925
zz043	老蟹山片	3	988
zz044	大塘路片	3	952
zz045	十里亭片	3	937
zz046	学府片	3	885
zz047	韶航路片	3	870
zz048	转水小学片	3	871
zz049	府管村片	3	858
zz050	风华路片	3	837
zz051	莲花岭片	3	825
zz052	小阳山片	3	818
zz053	莲塘山片	3	795
zz054	黄岗地区检察院片	4	742
zz055	沙山林场片	4	741
zz056	工农路片	4	710
zz057	望城岭片	4	673
zz058	长山片	4	648
zz059	韶关高新区片	4	620
zz060	花拉寨片	4	600

区片编号	区片名	级别	区片价格
zz061	铕鸡坑片	4	596
zz062	韶冶片	4	580
zz063	樱花公园片	4	575
zz064	黄岗山片	5	550
zz065	回龙山片	5	538
zz066	高创南路片	5	435
zz067	将军岭片	5	410

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	738
gy002	浚江大道中北片	1	730
gy003	西桥公园片	1	715
gy004	中心小岛片	1	709
gy005	惠民南路片	1	705
gy006	风度北路片	1	700
gy007	韶关市西河体育中心片	1	700
gy008	沙洲尾片	1	699
gy009	新华北路片	1	703
gy010	华泰花园片	1	697
gy011	武江区体育馆片	1	685
gy012	汇展华城片	1	692
gy013	矿山公园北门片	1	679
gy014	帽峰公园片	2	613
gy015	第十三中学片	2	611
gy016	工业西路西段南片	2	606
gy017	武江北路片	2	606
gy018	浚江大道中南片	2	603
gy019	韶余公路片	2	599
gy020	地质中学片	2	594
gy021	莲花北路片	2	592
gy022	百旺大桥东南片	2	588

区片编号	区片名	级别	区片价格
gy023	长城世家片	2	588
gy024	生态路片	2	585
gy025	芙蓉北路南侧片	2	535
gy026	十里亭中心镇区片	2	535
gy027	老虎岩片	2	535
gy028	黄金村片	3	478
gy029	韶关学院片	3	475
gy030	沙山林场片	3	473
gy031	芙蓉新城片	3	480
gy032	沐溪大道片	3	462
gy033	五里亭前进路片	3	458
gy034	百旺路中片	3	455
gy035	甘棠工业园	3	440
gy036	天子岭新村片	3	439
gy037	江湾片	3	436
gy038	五里亭碧桂园片	3	431
gy039	武江第一小学片	3	425
gy040	韶关市第一中学片	3	421
gy041	十里亭镇区外围片	3	418
gy042	东联片	3	410
gy043	黄沙坪片	3	402
gy044	五里亭碧桂园外围片	3	399
gy045	靖村小学片	3	395
gy046	乐园镇东南片	4	370
gy047	十里亭镇黄岗片	4	378
gy048	大莲塘片	4	368
gy049	莲花大道片	4	350
gy050	樱花公园片	4	355
gy051	南韶高速片	4	349
gy052	华南装备园片	4	315
gy053	腊石新村片	4	345
gy054	回龙山片	4	342

表 5-4 公共管理与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
gf001	中心小岛片	1	895
gf002	帽峰公园片	1	887
gf003	惠民路片	1	875
gf004	沙洲尾片	1	858
gf005	东河片	1	852
gf006	工业中路片	1	821
gf007	韶关东站片	1	814
gf008	浈江大道中北片	1	781
gf009	武江北路片	2	775
gf010	沙湖片	2	736
gf011	韶余公路片	2	728
gf012	广东韶关实验中学片	2	701
gf013	盆景山公园片	2	696
gf014	丹霞大道片	2	695
gf015	长城世家片	2	668
gf016	五里亭前进路片	2	662
gf017	莲花北路片	2	659
gf018	十里亭中心镇区片	2	649
gf019	江湾片	2	636
gf020	浈江大道中南片	2	610
gf021	五里亭碧桂园片	2	581
gf022	芙蓉北路南侧片	2	577
gf023	五里亭碧桂园外围片	2	561
gf024	沐溪大道片	3	501
gf025	东联片	3	510
gf026	韶关学院片	3	506
gf027	黄金村片	3	500
gf028	沙山林场片	3	480
gf029	黄沙坪片	3	477
gf030	靖村小学片	3	468
gf031	腊石村片	3	449
gf032	大莲塘片	4	431

区片编号	区片名	级别	区片价格
gf033	樱花公园片	4	420
gf034	莲花村片	4	422
gf035	乐园镇东南片	4	388
gf036	十里亭黄岗片	4	381
gf037	望城岭片	4	350
gf038	甘棠工业园片	4	335
gf039	韶冶片	4	332
gf040	回龙山片	4	322
gf041	南韶高速片	4	309

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
gs001	浞江大道北片	1	752
gs002	中心小岛片	1	748
gs003	惠民路片	1	725
gs004	芙蓉新城片	1	739
gs005	浞江大道中南片	1	722
gs006	浞江大道中北片	1	717
gs007	沙洲尾片	1	713
gs008	韶余公路片	1	711
gs009	帽峰公园片	1	707
gs010	武江北路片	1	702
gs011	工业中路片	1	684
gs012	长城世家片	2	635
gs013	江湾片	2	640
gs014	五里亭碧桂园片	2	607
gs015	沙湖片	2	608
gs016	武江第一小学片	2	605
gs017	黄金村片	2	602
gs018	芙蓉北路南侧片	2	598
gs019	乐园镇东南片	2	597
gs020	韶关市第三中学片	2	594
gs021	东联片	2	599

区片编号	区片名	级别	区片价格
gs022	韶关学院片	2	591
gs023	五里亭碧桂园外围片	2	584
gs024	沙山林场片	2	580
gs025	转水小学片	2	580
gs026	粤北技工学校片	2	578
gs027	沐溪大道片	2	583
gs028	韶关北江实验学校片	2	576
gs029	黄沙坪片	2	560
gs030	樱花公园片	3	502
gs031	甘棠工业园片	3	497
gs032	腊石村片	3	457
gs033	回龙山片	3	452
gs034	南韶高速南侧片	3	460
gs035	十里亭黄岗片	3	451
gs036	南韶高速片	3	433

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	2025 年 路线价
1	浈江区	风度中路	北至风采路，南至复兴路。	25563
2	浈江区	风度南路北段	北至复兴路，南至解放路。	23248
3	浈江区	复兴路	西至西堤中路，东至风度南路。	16679
4	浈江区	风采路西段	西至西堤中路，东至东堤中路。	17887
5	浈江区	和平路	西至西堤中路，东至风度中路。	15832
6	浈江区	仁爱路	西至风度中路，东至东堤南路。	15547
7	浈江区	风度广场北街	西至风度中路，东至上后街。	16452
8	浈江区	文化街	西至解放路，东至风度南路。	12558
9	浈江区	建国路	西至风度中路，东至东堤南路。	14269
10	浈江区	解放路北侧东段	西至园前路东段，东至环园东路。	15875
11	浈江区	解放路南侧东段	西至风度南路，东至环园东路。	14720
12	浈江区	解放路北侧西段	西至西堤南路，东至风度南路。	14435
13	浈江区	兴隆街	西至风度南路，东至漂布塘。	14152
14	浈江区	解放路南侧西段	西至西堤南路，东至园前路东段。	12534
15	浈江区	井巷	西至风度南路，东至城守巷。	12875
16	浈江区	熏风路南段	北至武镇街，南至解放路。	12886
17	浈江区	上后街	北至风采路，南至仁爱路。	11198
18	浈江区	风度北路	北至中山路，南至风采路。	11088
19	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）。	10115
20	浈江区	园前路	北至解放路，南至园前东路。	10588
21	武江区	新华北路	东至惠民北路，南至工业东路。	10120
22	浈江区	东堤中路	北至中山路，南至风采路。	9766
23	浈江区	下后街	北至仁爱路，南至建国路。	9604
24	浈江区	壮志街	北至和平路，南至复兴路。	9085
25	浈江区	园前西路	西至西堤南路，东至园前路。	8825

序号	所在区	区段名称	起止点	2025 年 路线价
26	武江区	工业东路	西至新华北路，东至武江大道北。	8040
27	浈江区	东堤南路	北至风采路，南至建国路。	8655
28	浈江区	西堤中路	北至风采路，南至解放路。	8023
29	武江区	惠民南路	北至工业东路，南至新华南路。	9066
30	武江区	沙洲路	北至新华南路，南至芙蓉东路。	9055
31	浈江区	西堤横路	西至西堤北路，东至风度北路。	7785
32	浈江区	中山路	西至西堤北路，东至东堤中路。	7659
33	武江区	光孝路	西至惠民北路，东至武江大道北。	7628
34	武江区	惠民北路	北至五里亭大桥，南至新华北路。	7525
35	浈江区	熏风路北段	北至建国路，南至武镇街。	7250
36	浈江区	东堤横路	西至风度北路，东至东堤中路。	7355
37	浈江区	西堤北路南段	北至中山路，南至风采路。	6917
38	武江区	沙洲一路	西至芙蓉东路，东至新华南路。	7185
39	浈江区	园前东路	西至园前路，东至环园东路。	6659
40	武江区	工业中路	西至沙湖路口，东至新华南路。	6766
41	浈江区	西堤南路	北至解放路，南至园前西路。	6355
42	武江区	丹霞大道北	北至教育路，南至芙蓉北路。	6755
43	武江区	新华南路	北至工业中路（立交桥），南至北江桥。	6335
44	浈江区	浈江大道北中段1	北至站南路，南至北江大桥。	5584
45	浈江区	浈江大道中	北至北江桥头，南至悦轩大酒店。	5288
46	武江区	武江大道北中段	北至教育路，南至武江桥。	5568
47	浈江区	启明北路	北至浈江大道北，南至风采路。	5388
48	武江区	亨泰路	西至新华南路，东至惠民南路。	5388
49	武江区	新建路	北至新华北路，南至工业东路。	5322
50	浈江区	启明南路	北至风采路，南至南韶路。	5188
51	浈江区	西堤北路北段	北至五里亭大桥，南至中山路。	4996
52	浈江区	升平路南段	北至峰前路，南至中山路。	4799
53	武江区	新惠路	西至新华南路，东至惠民南路。	4702
54	浈江区	站南一路	西至浈江大道北，东至站南路。	4876

序号	所在区	区段名称	起止点	2025 年 路线价
55	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。	4588
56	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。	5016
57	武江区	五祖路	北至工业东路,南至亨泰路。	4388
58	武江区	芙蓉北三路	北至工业西路,南至芙蓉北路。	4366
59	武江区	新津路	西至芙蓉北横巷,东至新华南路。	4621
60	武江区	武江北路横街	西至惠民北路,东至武江大道北。	4485
61	浈江区	通天坡商业街	北至大塘路,南至京广铁路。	4300
62	武江区	芙蓉东路	北至新华南路,南至沿江路。	4299
63	武江区	芙蓉北二路	北至工业西路,南至吉祥路。	4275
64	武江区	吉祥路	西至芙蓉北三路,东至丹霞大道北。	4200
65	浈江区	皇景路	西至聆韶路,东至良村公路。	4259
66	浈江区	浈江中路	北至浈江北路,南至浈江南路。	4259
67	浈江区	站南二路	西至浈江大道北,东至站南路。	4165
68	武江区	芙蓉北横巷	北至芙蓉北路,南至新津路。	4099
69	浈江区	安全北路	北至安康路,南至浈江大道北。	4102
70	武江区	福彩路	西至芙蓉东路,东至武江大道中。	4006
71	浈江区	风采路东段	西至浈江大道北,东至启明北路。	3930
72	武江区	沙洲四路	西至芙蓉东路,东至武江大道中。	3860
73	武江区	头茶亭路	西至芙蓉北一路,东至工业中路。	3720
74	武江区	如意路	西至芙蓉北三路,东至丹霞大道北。	3630
75	武江区	沙洲三路	西至向阳美食城,东至沙洲路。	3610
76	武江区	武江大道北南段	北至武江桥,南至惠民南横街。	3512
77	浈江区	大塘路	西至京广铁路,东至站东路。	3310
78	浈江区	浈江南路	北至风采路,南至南韶路。	3490
79	浈江区	金沙南路	西至北江中路,东至浈江大道北。	3490
80	浈江区	浈江大道北北段	北至志兴东景园,南至启明南路。	3380
81	浈江区	十里亭路	西至碧亭路,东至丹霞大道北。	3430
82	武江区	新民路	北至新华南路,南至芙蓉山国家矿山公	3220

序号	所在区	区段名称	起止点	2025 年 路线价
			园。	
83	武江区	沐溪大道中段	西至百旺西路，东至武广客运专线。	3355
84	浈江区	前进路	北至锦绣御水豪庭，南至五里亭大桥。	3288
85	武江区	武江大道中北段	北至新华南路，南至金凤翔棕榈湾。	3215
86	武江区	沙洲二路	北至沙洲一路，南至沙洲三路。	3215
87	浈江区	北江中路	北至北江大桥，南至百旺大桥。	3140
88	浈江区	浈江北路	北至启明北路，南至浈江中路。	3128
89	武江区	武江大道北北段	北至五里亭大桥，南至教育路。	3125
90	武江区	沙洲五路	西至芙蓉东路，东至武江大道中。	3110
91	浈江区	大学路	西至韶余公路，东至韶陵汽修厂。	3015
92	武江区	教育路东段	西至新兴路，东至武江大道北。	3050
93	武江区	沙洲六路	西至沙洲路，东至武江大道中。	3010
94	浈江区	升平路北段	北至西堤北路，南至峰前路。	2910
95	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。	2905
96	武江区	工业西路	西至威尼国际广场，东至沙湖路。	2880
97	武江区	丹霞大道中太阳城段	北至碧湖路，南至焦冲路。	2860
98	武江区	沐溪大道东段	西至武广客运专线，东至韶关大道北。	2650
99	浈江区	韶塘路韶关学院段	西至韶关学院，东至韶关高级技工学院。	2690
100	浈江区	大德路	北至金湾东路，南至大学路。	2630
101	武江区	芙蓉北路	西至韶关大道北，东至丹霞大道北。	2690
102	武江区	怡华路	西至芙蓉北路，东至新华南路。	2620
103	武江区	沐溪大道西段	北至百旺西路，南至沐溪一路。	2468
104	武江区	韶关大道北	北至碧亭路，南至沐溪大道。	2340
105	武江区	群康路	东至新华北路，西至丹霞大道北。	9750

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	2025 年路线价
1	犁市镇	人民路南	北至犁市镇政府，南至碧亭路。	3887
2		新村路	西至河边，东至人民路南。	3109
3		建设路	西至河边，东至人民路南。	3008
4		文化路	西至人民路南，东至省道 S246 线。	2498
1	龙归镇	益龙路	西至乡道 Y263 线，东至省道 S253 线。	2412
2		兴龙路	西至龙归桥，东至省道 S253 线。	1866
3		石下路	北至益龙路，南至乡道。	1666
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。	1588
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。	1365
1	重阳镇	河北街	西至重阳新天地幼儿园，东至重阳镇政府。	2113
2		河南街	北至重阳河，南至重阳村口。	1952
1	花坪镇	花坪大道	西至花坪镇政府，东至曲仁路口。	1125
1	江湾镇	江湾街	北至江湾镇卫生院，南至乡道 Y267 线。	1084

注：1. 商服路线价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。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；

2. 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	0.0178	0.0089	0.0000	- 0.0071	- 0.0142
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	0.0104	0.0052	0.0000	- 0.0042	- 0.0083
基本设施状况	市政供水，供电保证率高，排水状况好，周围银行、文体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，周围银行、文体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，周围银行、文体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，离银行、文体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，离银行、文体较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0096	0.0048	0.0000	- 0.0038	- 0.0077
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	0.0076	0.0038	0.0000	- 0.0030	- 0.0061
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	0.0045	0.0023	0.0000	- 0.0018	- 0.0036

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	0.0214	0.0107	0.0000	- 0.0089	- 0.0178
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	0.0125	0.0063	0.0000	- 0.0052	- 0.0104
基本设施状况	市政供水，供电保证率高，排水状况好，周围银行、文体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，周围银行、文体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，周围银行、文体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，离银行、文体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，离银行、文体较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0115	0.0058	0.0000	- 0.0048	- 0.0096
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	0.0091	0.0046	0.0000	- 0.0038	- 0.0076
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	0.0027	0.0000	- 0.0023	- 0.0045

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	0.0178	0.0071	0.0000	-0.0071	-0.0178
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	0.0104	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0104
基本设施状况	市政供水, 供电保证率高, 排水状况好, 周围银行、文体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, 周围银行、文体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, 周围银行、文体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, 离银行、文体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, 离银行、文体较远, 生活设施配套不完备
修正系数	0.0096	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0096
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	0.0076	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0076
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	0.0045	0.0018	0.0000	-0.0018	-0.0045

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	0.0285	0.0142	0.0000	-0.0125	-0.0249
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	0.0167	0.0083	0.0000	-0.0073	-0.0146

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, 周围银行、文体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, 周围银行、文体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, 周围银行、文体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, 离银行、文体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, 离银行、文体较远, 生活设施配套不完备
修正系数	0.0154	0.0077	0.0000	- 0.0067	- 0.0135
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	0.0122	0.0061	0.0000	- 0.0053	- 0.0107
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	0.0073	0.0036	0.0000	- 0.0032	- 0.0064

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、大型宾馆区范围内, 人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近, 人流较畅旺	距商服中心有一定距离, 与集贸市场、宾馆距离一般、人流量一般	距商服中心较远, 所在地区商业气氛平淡, 人流较少	距商服中心远, 独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0320	0.0160	0.0000	- 0.0142	- 0.0285
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	0.0188	0.0094	0.0000	- 0.0083	- 0.0167
基本设施状况	市政供水, 供电保证率高, 排水状况好, 周围银行、文体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, 周围银行、文体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, 周围银行、文体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, 离银行、文体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, 离银行、文体较远, 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	0.0173	0.0087	0.0000	-0.0077	-0.0154
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	0.0137	0.0069	0.0000	-0.0061	-0.0122
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	0.0082	0.0041	0.0000	-0.0036	-0.0073

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	0.0356	0.0178	0.0000	-0.0169	-0.0338
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	0.0209	0.0104	0.0000	-0.0099	-0.0198
基本设施状况	市政供水,供电保证率高,排水状况好,周围银行、文体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,周围银行、文体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,周围银行、文体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,离银行、文体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,离银行、文体较远,生活设施配套不完备
修正系数	0.0192	0.0096	0.0000	-0.0091	-0.0183
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	0.0152	0.0076	0.0000	-0.0072	-0.0145
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

因素/优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
修正系数	0.0091	0.0045	0.0000	-0.0043	-0.0086

2. 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	1.6574	1.541	1.4357	1.3525	1.4269	1.2949	1.2431	1.198
容积率	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9
修正系数	1.1948	1.1582	1.1253	1.0956	1.0686	1.0437	1.0208	1.0099
容积率	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1	0.991	0.9755	0.9562	0.9309	0.9133	0.8959	0.8761
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	≥3.5
修正系数	0.8687	0.857	0.8458	0.8267	0.8164	0.8069	0.7975	0.7887

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，即商服建筑面积除以总用地面积作为商服容积率；

5. 容积率 ≥ 3.5 时按容积率为 3.5 时的系数修正。

3. 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. 本表适用于采用平均楼面地价测算已建成项目宗地地价；

2. 修正后得到的结果是第 n 层的楼面地价。

4. 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	三面临街及以上临街
修正系数	1.00	1.05	1.10

5. 其他个别因素修正系数

表7-10 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
地形	指标说明	地形平坦，可直接开发利用	地形较平坦	地形对土地利用无不良影响	有一定地形坡度和起伏，对土地利用有一定影响	地形起伏、坡度较大，对土地利用产生严重影响
	修正系数	0.01	0.005	0	-0.005	-0.01
地势	指标说明	地势较高，排水通风条件好，出入口设置仍然便利	地势一般，通风排水条件一般，不影响出入口设置	地势一般，排水通风条件一般	地势偏高，对出入通道设置有一定影响	地势偏低，不利于通风排水和出入口设置
	修正系数	0.01	0.005	0	-0.005	-0.01

6. 年期修正系数

根据设定使用年限及土地还原率计算年期修正系数，当待估宗地剩余使用年期不足对应用途土地最高使用年期时，应进行年期修正。

$$\text{年期修正系数的计算公式为: } Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^n \right] / \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^m \right]$$

式中： r ——土地还原率； m ——土地使用权法定最高出让年限； n ——土地剩余使用年期； Y ——土地剩余使用年期修正系数

表7-11 城区商服用地使用年期修正系数表（土地还原率为6.5%）

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0664	0.1287	0.1872	0.2422	0.2938	0.3422	0.3877	0.4304	0.4705	0.5082
剩余年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5436	0.5768	0.6079	0.6372	0.6647	0.6905	0.7148	0.7375	0.7589	0.7789
剩余年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7978	0.8155	0.8321	0.8477	0.8623	0.8761	0.889	0.9011	0.9125	0.9232
剩余年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9332	0.9426	0.9515	0.9598	0.9676	0.9749	0.9818	0.9882	0.9943	1

7. 土地开发程度修正系数

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

表 7-12 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	15 ~ 30	15 ~ 35	20 ~ 45	10 ~ 20	35 ~ 85	20 ~ 40	15 ~ 45	130 ~ 300
城区平均数	20	25	35	15	45	25	25	190

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

商业路线价对应的修正体系中，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：

1. 临街深度修正系数

表7-13 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)	$d \leq 3$	$3 < d \leq 5$	$5 < d \leq 7$	$7 < d \leq 10$	$10 < d \leq 13$	$13 < d \leq 15$
修正系数	1.42	1.28	1.18	1.12	1.05	1.00

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

2. 临街宽深比修正系数

表7-14 临街铺面宽深比修正系数

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

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）。

3. 商服路线价楼层修正系数

表7-15 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	0.58	0.40	0.28
修正范围	- -	0.51 ~ 0.65	0.35 ~ 0.5	0.25 ~ 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。

（三）住宅用地修正体系

1. 区域因素修正系数

表7-16 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、文体、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、文体、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、文体、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、文体、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、文体、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0113	0.0057	0.0000	- 0.0057	- 0.0113
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、公交站点近、交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、公交站点较近，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、公交站点距离一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站、公交站点较远，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站、公交站点远，交通不方便
修正系数	0.0089	0.0045	0.0000	- 0.0045	- 0.0089
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0082	0.0041	0.0000	- 0.0041	- 0.0082

因素/优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场距离一般、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	0.0058	0.0029	0.0000	- 0.0029	- 0.0058
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	0.0036	0.0018	0.0000	- 0.0018	- 0.0036
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	0.0022	0.0011	0.0000	- 0.0011	- 0.0022

表7-17 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、文体、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、文体、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、文体、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、文体、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、文体、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0155	0.0071	0.0000	- 0.0071	- 0.0141
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、公交站点近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、公交站点较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、公交站点距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、公交站点较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、公交站点远，交通不方便
修正系数	0.0123	0.0056	0.0000	- 0.0056	- 0.0112
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0112	0.0051	0.0000	- 0.0051	- 0.0102

因素/优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场区范围内,人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场较近,人流较畅旺	距商服中心有一定距离,与集贸市场距离一般、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	0.0080	0.0036	0.0000	- 0.0036	- 0.0073
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	0.0049	0.0022	0.0000	- 0.0022	- 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	0.0030	0.0014	0.0000	- 0.0014	- 0.0027

表7-18 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、文体、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、文体、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、文体、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、文体、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、文体、医院较远,生活设施配套不完备
修正系数	0.0164	0.0079	0.0000	- 0.0085	- 0.0170
交通条件	道路通达度高,距长途汽车站、公交站点近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、公交站点较近,交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、公交站点距离一般,交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、公交站点较远,交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、公交站点远,交通不方便
修正系数	0.0130	0.0063	0.0000	- 0.0067	- 0.0134
环境条件	周围绿化程度高、景观好,低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好,噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般,有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大,水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差,噪音大,水污染严重
修正系数	0.0119	0.0057	0.0000	- 0.0061	- 0.0123

因素/优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场区范围内,人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场较近,人流较畅旺	距商服中心有一定距离,与集贸市场距离一般、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	0.0085	0.0041	0.0000	- 0.0044	- 0.0088
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	0.0025	0.0000	- 0.0027	- 0.0053
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	0.0015	0.0000	- 0.0016	- 0.0033

表7-19 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、文体、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、文体、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、文体、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、文体、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、文体、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
交通条件	道路通达度高,距长途汽车站、公交站点近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、公交站点较近,交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、公交站点距离一般,交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、公交站点较远,交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、公交站点远,交通不方便
修正系数	0.0157	0.0078	0.0000	- 0.0078	- 0.0157
环境条件	周围绿化程度高、景观好,低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好,噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般,有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大,水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差,噪音大,水污染严重
修正系数	0.0143	0.0072	0.0000	- 0.0072	- 0.0143
繁华程度	距商服中心	距商服中心	距商服中心	距商服中心	距商服中心

因素/优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
	近、在农贸市场区范围内，人流畅旺	较近、离集贸市场较近，人流较畅旺	有一定距离，与集贸市场距离一般、人流量一般	较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0102	0.0051	0.0000	- 0.0051	- 0.0102
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	0.0062	0.0031	0.0000	- 0.0031	- 0.0062
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	0.0038	0.0019	0.0000	- 0.0019	- 0.0038

表7-20 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、文体、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、文体、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、文体、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、文体、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、文体、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0254	0.0127	0.0000	- 0.0113	- 0.0226
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、公交站点近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、公交站点较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、公交站点距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、公交站点较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、公交站点远，交通不方便
修正系数	0.0201	0.0101	0.0000	- 0.0089	- 0.0179
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0184	0.0092	0.0000	- 0.0082	- 0.0164
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场区范围内，	距商服中心较近、离集贸市场较近，人	距商服中心有一定距离，与集贸市场	距商服中心较远，所在地区商业气氛	距商服中心远，独立、小型、零星的商

因素/优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
	人流畅旺	流较畅旺	距离一般、人流量一般	平淡, 人流较少	业用地
修正系数	0.0131	0.0066	0.0000	- 0.0058	- 0.0117
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	0.0080	0.0040	0.0000	- 0.0036	- 0.0071
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	0.0049	0.0024	0.0000	- 0.0022	- 0.0043

2. 容积率修正

表7-21 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	1.4394	1.3757	1.32	1.2709	1.2269	1.1873	1.1514
容积率	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3
修正系数	1.1533	1.1225	1.1165	1.0897	1.0646	1.0415	1.0197
容积率	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3
修正系数	1.0084	1	0.9752	0.9707	0.9662	0.9621	0.958
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7
修正系数	0.9156	0.9023	0.8988	0.886	0.8828	0.8796	0.8673
容积率	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	0.8549	0.8521	0.8402	0.8375	0.835	0.8327	0.8303
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1
修正系数	0.8279	0.8256	0.8234	0.8213	0.8191	0.817	0.815
容积率	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8
修正系数	0.804	0.8021	0.8002	0.7983	0.7877	0.7859	0.7842
容积率	5.9	6	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5
修正系数	0.7825	0.772	0.7705	0.7689	0.7673	0.7658	0.7643
容积率	6.6	6.7	6.8	6.9	≥7	-----	
修正系数	0.754	0.7528	0.7513	0.7499	0.7485		

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。

3. 楼层修正系数

表7-22 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7-23 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	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	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	0.985	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	0.991	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	1.002	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	1.012	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	1.03	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	1.015	1.027	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	--	1.016	1.027	1.016	1.013	1.012	1.01	1.008	1.005	1.003	1.001	1	0.99	0.989
9	--	--	1.019	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7-24 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

总楼层 所在 楼层	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
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
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。

4. 临江修正系数

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。

5. 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，综合确定住宅用地的其他个别因素修正如下表：

表7-25 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	宗地面积较大，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
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
地形	指标说明	地形平坦，可直接开发利用	地形较平坦	地形对土地利用无不良影响	有一定地形坡度和起伏，对土地利用	地形起伏、坡度较大，对土地利用产生

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
					有一定影响	严重影响
	修正系数	0.01	0.005	0	-0.005	-0.01
地势	指标说明	地势较高，排水通风条件好，出入口设置仍然便利	地势一般，通风排水条件一般，不影响出入口设置	地势一般，排水通风条件一般	地势偏高，对出入口通道设置有一定影响	地势偏低，不利于通风排水和出入口设置
	修正系数	0.01	0.005	0	-0.005	-0.01

6. 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7-26 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

7. 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. 区域因素修正

表7-27 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	0.0137	0.0069	0.0000	-0.0051	-0.0103
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	0.0102	0.0051	0.0000	-0.0038	-0.0077

因素/优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
环境条件	绿化、空气质量、水环境质量等情况好，无噪音影响	绿化、空气质量、水环境质量等情况良好，噪音影响轻微	绿化、空气质量、水环境质量等情况一般，噪音影响一般	绿化、空气质量、水环境质量等情况较差，噪音影响较严重	绿化、空气质量、水环境质量等情况差，噪音影响严重
修正系数	0.0056	0.0028	0.0000	-0.0021	-0.0042
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	0.0061	0.0031	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	0.0043	0.0021	0.0000	-0.0016	-0.0032

表7-28 工业用地区域因素修正系数表（二级）

因素/优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利	道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利	道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般	道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差	道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差
修正系数	0.0172	0.0086	0.0000	-0.0069	-0.0137
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	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0051	-0.0102
环境条件	绿化、空气质量、水环境质量等情况好，无噪音影响	绿化、空气质量、水环境质量等情况良好，噪音影响轻微	绿化、空气质量、水环境质量等情况一般，噪音影响一般	绿化、空气质量、水环境质量等情况较差，噪音影响较严重	绿化、空气质量、水环境质量等情况差，噪音影响严重
修正系数	0.0070	0.0035	0.0000	-0.0028	-0.0056

因素/优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
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	0.0077	0.0038	0.0000	-0.0031	-0.0061
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	0.0054	0.0027	0.0000	-0.0021	-0.0043

表7-29 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	0.0274	0.0137	0.0000	-0.0120	-0.0240
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	0.0204	0.0102	0.0000	-0.0089	-0.0179
环境条件	绿化、空气质量、水环境质量等情况好，无噪音影响	绿化、空气质量、水环境质量等情况良好，噪音影响轻微	绿化、空气质量、水环境质量等情况一般，噪音影响一般	绿化、空气质量、水环境质量等情况较差，噪音影响较严重	绿化、空气质量、水环境质量等情况差，噪音影响严重
修正系数	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0049	-0.0098
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	0.0123	0.0061	0.0000	-0.0054	-0.0108
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	0.0086	0.0043	0.0000	-0.0038	-0.0075

表7-30 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	较差	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	0.0206	0.0103	0.0000	-0.0086	-0.0172
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	0.0153	0.0077	0.0000	-0.0064	-0.0128
环境条件	绿化、空气质量、水环境质量等情况好,无噪音影响	绿化、空气质量、水环境质量等情况良好,噪音影响轻微	绿化、空气质量、水环境质量等情况一般,噪音影响一般	绿化、空气质量、水环境质量等情况较差,噪音影响较严重	绿化、空气质量、水环境质量等情况差,噪音影响严重
修正系数	0.0084	0.0042	0.0000	-0.0035	-0.0070
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	0.0092	0.0046	0.0000	-0.0038	-0.0077
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	0.0064	0.0032	0.0000	-0.0027	-0.0054

2. 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7-31 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						

3. 土地开发程度修正（同商服用地，详见上文）

4. 其他个别因素修正系数

表7-32 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，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	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

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
力	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	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
地形	指标说明	地形平坦，可直接开发利用	地形较平坦	地形对土地利用无不良影响	有一定地形坡度和起伏，对土地利用有一定影响	地形起伏、坡度较大，对土地利用产生严重影响
	修正系数	0.01	0.005	0	-0.005	-0.01
地势	指标说明	地势较高，排水通风条件好，出入口设置仍然便利	地势一般，通风排水条件一般，不影响出入口设置	地势一般，排水通风条件一般	地势偏高，对出入通道设置有一定影响	地势偏低，不利于通风排水和出入口设置
	修正系数	0.01	0.005	0	-0.005	-0.01

（五）公共管理与公共服务用地修正体系

1. 区域因素修正

表7-33 公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表（一级）

因素/优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在大型宾馆区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与宾馆距离一般、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	-0.0123
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

因素/优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
修正系数	0.0137	0.0068	0.0000	-0.0057	-0.0114
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、文体、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、文体、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、文体、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,离周围学校、银行、文体、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,离周围学校、银行、文体、医院较远,生活设施配套不完备
修正系数	0.0127	0.0063	0.0000	-0.0053	-0.0106
环境条件	周围绿化程度高、景观好,低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好,噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般,有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大,水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差,噪音大,水污染严重
修正系数	0.0080	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	0.0064	0.0032	0.0000	-0.0026	-0.0053
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	0.0044	0.0022	0.0000	-0.0019	-0.0037

表7-34 公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表（二级）

因素/优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在大型宾馆区范围内,人流畅旺	距商服中心较近、离宾馆区较近,人流较畅旺	距商服中心有一定距离,与宾馆距离一般、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	0.0123	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	0.0114	0.0057	0.0000	-0.0046	-0.0091

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、文体、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、文体、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、文体、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, 离周围学校、银行、文体、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, 离周围学校、银行、文体、医院较远, 生活设施配套不完备
修正系数	0.0106	0.0053	0.0000	- 0.0042	- 0.0085
环境条件	周围绿化程度高、景观好, 低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好, 噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般, 有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大, 水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差, 噪音大, 水污染严重
修正系数	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	0.0053	0.0026	0.0000	- 0.0021	- 0.0042
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	0.0037	0.0019	0.0000	- 0.0015	- 0.0030

表7-35 公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表（三级）

因素/优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在大型宾馆区范围内, 人流畅旺	距商服中心较近、离宾馆区较近, 人流较畅旺	距商服中心有一定距离, 与宾馆距离一般、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	0.0091	0.0046	0.0000	- 0.0034	- 0.0068

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、文体、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、文体、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、文体、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, 离周围学校、银行、文体、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, 离周围学校、银行、文体、医院较远, 生活设施配套不完备
修正系数	0.0085	0.0042	0.0000	- 0.0032	- 0.0063
环境条件	周围绿化程度高、景观好, 低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好, 噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般, 有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大, 水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差, 噪音大, 水污染严重
修正系数	0.0054	0.0027	0.0000	- 0.0020	- 0.0040
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	0.0042	0.0021	0.0000	- 0.0016	- 0.0032
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	0.0030	0.0015	0.0000	- 0.0011	- 0.0022

表7-36 公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表（四级）

因素/优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在大型宾馆区范围内, 人流畅旺	距商服中心较近、离宾馆区较近, 人流较畅旺	距商服中心有一定距离, 与宾馆距离一般、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	0.0091	0.0046	0.0000	- 0.0034	- 0.0068

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、文体、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、文体、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、文体、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, 离周围学校、银行、文体、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, 离周围学校、银行、文体、医院较远, 生活设施配套不完备
修正系数	0.0085	0.0042	0.0000	- 0.0032	- 0.0063
环境条件	周围绿化程度高、景观好, 低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好, 噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般, 有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大, 水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差, 噪音大, 水污染严重
修正系数	0.0054	0.0027	0.0000	- 0.0020	- 0.0040
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	0.0042	0.0021	0.0000	- 0.0016	- 0.0032
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	0.0030	0.0015	0.0000	- 0.0011	- 0.0022

2. 容积率修正

表7-37 公共管理与公共服务用地容积率修正系数表

容积率	≤ 0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3	1.4
修正系数	1.4742	1.3994	1.3157	1.2473	1.1899	1.1408	1.0779	1.0464	1.0289	1.0135
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	0.9422	0.908	0.8768	0.8484	0.8222	0.7981	0.7759	0.7551	0.7357
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	0.7177	0.7007	0.6847	0.6697	0.6555	0.6421	0.6294	0.6173	0.6058	0.5949
容积率	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	≥ 4	——	——	——	——
修正系数	0.5845	0.5745	0.565	0.5559	0.5471	0.54	——	——	——	——

3. 临江修正因素

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。根据对公共管理与公共服务用地的价格影响，公共管理与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。

4. 其他个别因素修正系数

表7-38 其他个别因素修正系数

指标标准		优	较优	一般	较差	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	0.01	0.005	0	-0.005	-0.01
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

5. 使用年期修正

公共管理与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7-39 城区公共管理与公共服务用地使用年期修正系数表（土地还原率为5.5%）

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.056	0.109	0.1593	0.207	0.2522	0.295	0.3356	0.3741	0.4106	0.4452
剩余年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.478	0.509	0.5385	0.5664	0.5928	0.6179	0.6417	0.6642	0.6856	0.7058
剩余年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.725	0.7432	0.7604	0.7768	0.7922	0.8069	0.8208	0.834	0.8465	0.8584
剩余年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8696	0.8803	0.8904	0.8999	0.909	0.9176	0.9257	0.9335	0.9408	0.9477
剩余年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9543	0.9605	0.9664	0.972	0.9773	0.9824	0.9871	0.9917	0.9959	1

6. 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. 区域因素修正系数

表7-40 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	0.0127	0.0064	0.0000	- 0.0048	- 0.0095

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	0.0115	0.0057	0.0000	-0.0043	-0.0086
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	0.0067	0.0033	0.0000	-0.0025	-0.0050
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	0.0053	0.0026	0.0000	-0.0020	-0.0039
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	0.0019	0.0000	-0.0015	-0.0029

表7-41 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	0.0159	0.0079	0.0000	-0.0064	-0.0127
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	0.0143	0.0072	0.0000	-0.0057	-0.0115
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	0.0084	0.0042	0.0000	-0.0033	-0.0067

因素/优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
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	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0026	-0.0053
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	0.0049	0.0024	0.0000	-0.0019	-0.0039

表7-42 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	0.0191	0.0095	0.0000	-0.0079	-0.0159
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	0.0172	0.0086	0.0000	-0.0072	-0.0143
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	0.0100	0.0050	0.0000	-0.0042	-0.0084
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	0.0079	0.0039	0.0000	-0.0033	-0.0066
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	-0.0024	-0.0049

2. 其他个别因素修正

表7-43 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
地形	指标说明	地形平坦,可直接开发利用	地形较平坦	地形对土地利用无不良影响	有一定地形坡度和起伏,对土地利用有一定影响	地形起伏、坡度较大,对土地利用产生严重影响
	修正系数	0.01	0.005	0	-0.005	-0.01
地势	指标说明	地势较高,排水通风条件好,出入口设置仍然便利	地势一般,通风排水条件一般,不影响出入口设置	地势一般,排水通风条件一般	地势偏高,对出入通道设置有一定影响	地势偏低,不利于通风排水和出入口设置
	修正系数	0.01	0.005	0	-0.005	-0.01

3. 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7-44 城区公用设施用地使用年期修正系数表（土地还原率为4.5%）

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

4. 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. 区域因素修正

表8-1 乡镇商服用地基准地价修正因素说明表

因素/优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0320	0.0160	0.0000	- 0.0178	- 0.0356
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	0.0188	0.0094	0.0000	- 0.0104	- 0.0209
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	市政供水，供电保证率一般，排水状况	市政供水，供电保证率较低，排水状况	市政供水，供电保证率低，排水状况差，

因素/优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
	周围银行、文体等生活设施配套完备	较好，周围银行、文体等生活设施配套较完备	一般，周围银行、文体等生活设施配套一般	较差，离银行、文体等生活设施有一定的距离	离银行、文体较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0173	0.0087	0.0000	-0.0096	-0.0192
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	0.0137	0.0069	0.0000	-0.0076	-0.0152
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	0.0082	0.0041	0.0000	-0.0045	-0.0091

2. 容积率修正

参照城区“商服用地容积率修正系数”。

3. 楼层修正系数

参照城区“商服用地楼层修正系数”。

4. 街角地修正

参照城区“商服用地街角地修正系数”。

5. 其他个别因素修正系数

参照城区“商服用地其他个别因素修正系数”。

6. 使用年期修正系数

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8-2 乡镇商服用地剩余使用年期修正系数表（土地还原率为5.8%）

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0612	0.1191	0.1738	0.2255	0.2744	0.3206	0.3643	0.4056	0.4446	0.4814
剩余年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5163	0.5492	0.5804	0.6098	0.6376	0.6639	0.6887	0.7122	0.7344	0.7554
剩余年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7752	0.794	0.8117	0.8284	0.8443	0.8592	0.8734	0.8867	0.8994	0.9113
剩余年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9226	0.9332	0.9433	0.9528	0.9619	0.9704	0.9784	0.986	0.9932	1

7. 土地开发程度修正值

表8-3 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	15 ~ 30	15 ~ 35	20 ~ 45	10 ~ 20	35 ~ 85	20 ~ 40	15 ~ 45	130 ~ 300
乡镇平均数	16	20	25	10	35	20	20	146

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

（二）乡镇商服路线价修正体系

商业路线价对应的修正体系中，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：

1. 临街深度修正

表8-4 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）	$0 < d \leq 2$	$2 < d \leq 4$	$4 < d \leq 6$	$6 < d \leq 8$	$8 < d \leq 10$
修正系数	1.29	1.22	1.13	1.06	1

注 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. 宽深比修正

表8-5 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	0.87	0.96	1	1.03	1.07	1.1	1.16

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）。

3. 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”。

（三）乡镇住宅用地修正体系

1. 区域因素修正系数

表8-6 乡镇住宅用地基准地价区域因素修正系数表

因素/优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水，供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、文体、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、文体、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、文体、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、文体、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、文体、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0233	0.0116	0.0000	-0.0104	-0.0208

因素/优劣度	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、公交站点近，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、公交站点较近，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、公交站点距离一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站、公交站点较远，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站、公交站点远，交通不方便
修正系数	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0092	-0.0184
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0161	0.0081	0.0000	-0.0072	-0.0143
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场距离一般、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	0.0168	0.0084	0.0000	-0.0075	-0.0149
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	0.0085	0.0042	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	0.0059	0.0029	0.0000	-0.0026	-0.0052

2. 容积率修正系数

参照城区“住宅用地容积率修正系数”。

3. 楼层修正系数

参照城区“住宅用地楼层修正系数”。

4. 临江修正系数

参照城区“住宅用地临江修正系数”。

5. 其他个别因素修正系数

参照城区“住宅用地其他个别因素修正系数”。

6. 年期修正系数

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8-7 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

7. 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. 区域因素修正系数

表8-8 乡镇工业用地区域因素修正系数表

因素/优劣度	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场距离一般、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	0.0186	0.0112	0.0000	-0.0084	-0.0168
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	0.0230	0.0138	0.0000	-0.0104	-0.0207
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	0.0245	0.0147	0.0000	-0.0110	-0.0221
环境条件	绿化、空气质量、水环境质量等情况好，无噪音影响	绿化、空气质量、水环境质量等情况良好，噪音影响轻微	绿化、空气质量、水环境质量等情况一般，噪音影响一般	绿化、空气质量、水环境质量等情况较差，噪音影响较严重	绿化、空气质量、水环境质量等情况差，噪音影响严重
修正系数	0.0179	0.0107	0.0000	-0.0081	-0.0161
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	0.0094	0.0056	0.0000	-0.0042	-0.0085
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	0.0066	0.0039	0.0000	-0.0029	-0.0059

2. 其他个别因素修正系数

参照城区“工业用地其他个别因素修正系数”。

3. 年期修正系数

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8-9 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

4. 土地开发程度修正（同乡镇商服用地）

（五）乡镇公共管理与公共服务用地修正体系

1. 容积率修正系数

参照城区“公共管理与公共服务用地容积率修正系数”。

2. 区域因素修正系数

表8-10 乡镇公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

因素/优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在大型宾馆区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与宾馆距离一般、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	0.0168	0.0084	0.0000	- 0.0075	- 0.0149
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	0.0207	0.0104	0.0000	- 0.0092	- 0.0184
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、文体、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、文体、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、文体、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，离周围学校、银行、文体、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，离周围学校、银行、文体、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0221	0.0110	0.0000	- 0.0098	- 0.0196
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0161	0.0081	0.0000	- 0.0072	- 0.0143
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	0.0085	0.0042	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	0.0059	0.0029	0.0000	- 0.0026	- 0.0052

3. 临江修正系数

参照城区“公共管理与公共服务用地临江修正系数”。

4. 其他个别因素修正系数

参照城区“公共管理与公共服务用地其他个别因素修正系数”。

5. 使用年期修正系数

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8-11 乡镇公共管理与公共服务用地年期修正系数（土地还原率 4.5%）

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

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. 区域因素修正系数

表8-12 乡镇公用设施用地区域因素修正系数表

因素/优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场距离一般、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	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0098	-0.0196
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	0.0230	0.0115	0.0000	-0.0121	-0.0242
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	0.0245	0.0123	0.0000	-0.0129	-0.0257
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	0.0179	0.0090	0.0000	-0.0094	-0.0188
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	0.0094	0.0047	0.0000	-0.0049	-0.0099
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	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0034	-0.0069

2. 其他个别因素修正系数

参照城区“公用设施用地其他个别因素修正系数”。

3. 年期修正系数

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8-13 乡镇公用设施用地剩余使用年期修正系数（土地还原率3.8%）

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0433	0.0851	0.1253	0.164	0.2013	0.2373	0.2719	0.3053	0.3374	0.3684
剩余年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.3982	0.427	0.4546	0.4813	0.507	0.5318	0.5556	0.5786	0.6008	0.6221
剩余年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6426	0.6624	0.6815	0.6999	0.7176	0.7346	0.751	0.7669	0.7821	0.7968
剩余年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.811	0.8246	0.8377	0.8504	0.8626	0.8743	0.8856	0.8965	0.907	0.9171
剩余年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9269	0.9363	0.9453	0.954	0.9624	0.9705	0.9783	0.9858	0.993	1

4. 土地开发程度修正（同乡镇商服用地）

九、用地类型修正

表 9-1 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
		指零售加油、加气、充换电站、电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等公用设施营业网点用地。		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、有住宿功能的度假村等用地。	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

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
	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的场所用地。	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及地面停车场等	城镇住宅用地（0701）	二类城镇住宅用地（070102）	住宅用地	1.0

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
		用地。		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，以三层及以下住宅为主的住宅建筑用地及其附属道路、附属绿地等用地。	城镇住宅用地（0701）	一类城镇住宅用地（070101）	住宅用地	2.0
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 15%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	机关团体用地	指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地。	机关团体用地（0801）	机关团体用地（0801）	公共管理与公共服务用地	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
共服务用地	新闻出版用地	指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地。	新闻出版用地 (0802)	/	公共管理与公共服务用地	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(0803)	教育用地(0804)	公共管理与公共服务用地	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)	公共管理与公共服务用地	1
	医疗卫生用地	指用于医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地。包括综合医院、专科医院、社区卫生服务中心等用地;卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地;对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地;急救中心、血库等用地。	医疗卫生用地 (0805)	医疗卫生用地 (0806)	公共管理与公共服务用地	1
	社会福利用地	指为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地,包括福利院、养老院、孤儿院等用地。	社会福利用地 (0806)	社会福利用地 (0807)	公共管理与公共服务用地	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
	文化设施用地	指图书、展览等公共文化活动设施用地。包括公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆等设施用地；综合文化活动中心、文化馆、国有戏曲表演机构展演场馆、非物质文化遗产保护项目传承和展示场馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等用地。	文化设施用地 (0807)	文化用地(0803)	公共管理与公共服务用地	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的体育设施用地。	体育用地(0808)	体育用地(0805)	公共管理与公共服务用地	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、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地。	公园与绿地 (8010)	公园绿地(1401)	公用设施用地	0.7
				防护绿地(1402)		
				广场用地(1403)		
交通运输	地面停车场用地 1	指配套设施齐全、环境良好，以一类城镇住宅为主的设置于住宅园区地面区域的地面停车场等用地。	/	城镇住宅用地 (0701)	住宅用地	0.2

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
用地	地面停车场用地 2	指配套设施较齐全、环境良好，以二类城镇住宅和三类城镇住宅为主设置于住宅园区地面区域的住宅建筑用地的地面停车场等用地。	/	城镇住宅用地（0701）	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，包括交通枢纽及其附属设施用地、公路长途客运站、公共交通场站、独立占地的公共停车场（含设有充电桩的停车场）、停车楼、教练场等用地，不包括交通指挥中心、交通队用地。	交通服务场站用地（1005）	交通场站用地（1208）	工业用地	1.5
	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

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
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）	公共管理与公共服务用地	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）	公共管理与公共服务用地	2.0
	宗教用地	指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地。	宗教用地（0904）	宗教用地（1503）	公共管理与公共服务用地	1.0
	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
地下车库/车场	经营性地下停车库/车场	指商服用地等附属的地下停车场用地。	/	/	商服用地	负一层0.1，负二层及以下不计收地价

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
		指住宅用地附属的地下停车场用地。	/	/	住宅用地	负一层0.1，负二层及以下不计收地价

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、公共管理与公共服务用地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，分用途加权计算总地价；

（4）旅馆用地、会展用地、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。

十、宗地地价计算公式

（一）韶关市城区基准地价各用途的宗地地价计算公式

1. 商服用地宗地地价公式

（1）所临道路不存在路线价时，公式为：

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

对应楼层商服用地单位楼面地价=商服用地片区基准地价×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）×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。

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，即商服容积率=商服总建筑面积/总用地面积）。

商服用地平均楼面地价=商服用地片区基准地价×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）×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) 所临道路存在路线价时【※旅馆用地、商务金融用地、商务金融用地（金融集聚区）、总部企业办公用地用途除外】，公式为：

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 × 临街深度修正系数 × 宽深比修正系数 × 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) × 年期修正系数 × 首层标准深度内建筑面积] + [商服用地地区片基准地价 × 用地类型修正系数 × 商服用地首层楼层修正系数 × 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) × 年期修正系数] × (首层商服总建筑面积 - 标准深度内首层商服建筑面积) } ÷ 首层商服总建筑面积 ± 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 × 对应楼层商服建筑面积。

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)

A. 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=商服路线价×深度修正系数×宽深比修正系数×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)×年期修正系数±开发程度修正值÷容积率。

B. 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=商服用地地区片基准地价×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)×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×(商服总建筑面积-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。

2. 住宅用地宗地地价公式(一类城镇住宅用地只作用地类型修正, 不作容积率修正)

(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×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)×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

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=对应楼层的楼面地价×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×用地类型修正系数×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+区域因素修正系数之和）×（1+其他个别因素修正系数之和）×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=对应楼层的楼面地价×对应楼层的建筑面积。

3. 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×年期修正系数±开发程度修正值。

工业用地总地价=工业用地单位面积地价×土地总面积。

4. 公共管理与公共服务用地宗地地价公式（殡葬用地修正后为地面地价，且不作容积率修正）

（1）不临江时，公式为：

公共管理与公共服务用地平均楼面地价=公共管理与公共服务用地区片基准地价×公共管理与公共服务用地容积率修正系数×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）×年期修正系数±开发程度修正值÷容积率。

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

（2）临江时，公式为：

公共管理与公共服务用地平均楼面地价=公共管理与公共服务用地区片基准地价×公共管理与公共服务用地容积率修正系数×用地类型修正系数×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+区域因素修正系数之和）×（1+其他个别因素修正系数之和）×年期修正系数±开发程度修正值÷容积率。

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

5. 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×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）

$\times (1 + \text{其他个别因素修正系数之和}) \times \text{年期修正系数} \pm \text{开发程度修正值}$ 。

公用设施用地总地价 = 公用设施用地地面地价 $\times$ 土地面积。

(二) 韶关市乡镇基准地价各用途的宗地地价计算公式

1. 乡镇商服用地宗地地价公式

(1) 所临道路不存在路线价时，公式为：

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单位楼面地价 = 商服用地级别基准地价 $\times$ 用地类型修正系数 $\times$ 对应层数的楼层修正系数 $\times$ 街角地修正系数 $\times$ 期日修正系数 $\times (1 + \text{区域因素修正系数之和}) \times (1 + \text{其他个别因素修正系数之和}) \times \text{年期修正系数} \pm \text{开发程度修正值} \div \text{容积率}$ 。

※ 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 $\times$ 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。

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，即商服容积率 = 商服总建筑面积 / 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 $\times$ 用地类型修正系数 $\times$ 商服容积率修正系数 $\times$ 街角地修正系数 $\times$ 期日修正系数 $\times (1 + \text{区域因素修正系数之和}) \times (1 + \text{其他个别因素}$

修正系数之和) × 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) 所临道路存在路线价时【※旅馆用地、商务金融用地、商务金融用地(金融集聚区)、总部企业办公用地用途除外】，公式为：

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 × 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) × 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 × 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) × 年期修正系数] × (首层商服总建筑面积 - 标准深度内首层商服建筑面积)} ÷ 首层商服总建筑面积 ± 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）

A. 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=商服路线价×深度修正系数×宽深比修正系数×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）×年期修正系数±开发程度修正值÷容积率。

B. 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×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）×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×（商服总建筑面积－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。

2. 乡镇住宅用地宗地地价公式（一类城镇住宅用地只作用地类型修正，不作容积率修正）

（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×用地类

型修正系数 × 住宅容积率修正系数 × 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) × 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=对应楼层的楼面地价 × 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 × 用地类型修正系数 × 住宅容积率修正系数 × 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+区域因素修正系数之和) × (1+其他个别因素修正系数之和) × 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=对应楼层的楼面地价 × 对应楼层的建筑面积。

3. 乡镇工业用地宗地地价公式

乡镇工业用地单位面积地价=工业级别基准地价×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×年期修正系数±开发程度修正值。

工业用地总地价=工业用地单位面积地价×土地总面积。

4. 乡镇公共管理与公共服务用地宗地地价公式（殡葬用地修正后为地面地价，且不作容积率修正）

（1）不临江时，公式为：

乡镇公共管理与公共服务用地平均楼面地价=公共管理与公共服务用地级别基准地价×公共管理与公共服务用地容积率修正系数×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)×年期修正系数±开发程度修正值÷容积率。

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

（2）临江时，公式为：

乡镇公共管理与公共服务用地平均楼面地价=公共管理与公共服务用地级别基准地价×公共管理与公共服务用地容积率修正系数×用地类型修正系数×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+区域因素修正系数之和)×(1+其他个别因素修正系数之和)×年期修正系数±开发程度修正值÷容积率。

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

5. 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×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)×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。

(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，若两条路线价区段发生空间重叠的，重叠部分原则上采用较高路线价进行测算。

3. 当商服、住宅和公共管理与公共服务用地宗地容积率小于1时，可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。

(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。