

佛冈县 2021 年国有建设用地 （含公共服务项目用地）基准地价 更新项目

成果 汇编 及 应用 指南

佛冈县自然资源局

广东远濠土地房地产与资产评估咨询有限公司

二〇二二年十月

目录

第一章 评估范围及地价内涵	1
一、评估范围	1
二、基准地价内涵	2
三、基准地价内涵设定结果	2
第二章 基准地价更新成果	4
一、佛冈县基准地价成果体系	4
二、佛冈县各用途级别基准地价	4
三、佛冈县商服用地路线价	9
四、佛冈县各用途区片基准地价	11
第三章 基准地价修正体系	23
一、佛冈县各用途修正体系	23
（一）商服用地宗地地价修正体系	23
（二）住宅用地宗地地价修正体系	29
（三）工业用地宗地地价修正体系	39
（四）公共管理与公共服务用地宗地地价修正体系	42
（五）公用设施用地宗地地价修正体系	47
（六）二级用地类型修正	51
二、基准地价修正系数应用示例	55
（一）商服用地修正系数应用（临商服路线价）	55
（二）商服用地修正系数应用（不临商服路线价）	56
（三）住宅用地修正系数应用	58
（四）工业用地修正系数应用	59
（五）公共管理与公共服务用地修正系数应用	61
（六）公用设施用地修正系数应用	62

第一章 评估范围及地价内涵

一、评估范围

本次佛冈县 2021 年国有建设用地(含公共服务项目用地)基准地价更新工作的工作范围是佛冈县行政区域，包括佛冈县的 6 个镇，分别是石角镇、汤塘镇、迳头镇、水头镇、龙山镇和高岗镇；评估总面积为 1295.24 平方公里。

表 1-1 评估工作范围表

评估范围	范围描述	面积(平方公里)
城区	石角镇	347.70
乡镇	包括汤塘镇、迳头镇、水头镇、龙山镇、高岗镇	947.54
合计	-----	1295.24



图 1-1 佛冈县基准地价评估范围图

二、基准地价内涵

① 商服用地价值定义

指土地在正常市场条件、区域平均土地开发程度和设定容积率下于估价期日 2021 年 1 月 1 日的熟地价格，其土地所有权属于国家所有，权属性质设定为出让土地使用权，无抵押等他项权利，代表商服用地中零售商业用地、其他商服用地的国有出让土地使用权的正常市场价格，它包括土地取得费用（征地或拆迁的费用及相关税费）、土地开发费用和土地有偿使用费。

② 住宅用地价值定义

指土地在正常市场条件、区域平均土地开发程度和设定容积率下于估价期日 2021 年 1 月 1 日的熟地价格，其土地所有权属于国家所有，权属性质设定为出让土地使用权，无抵押等他项权利，代表城镇住宅用地中二类居住用地的国有出让土地使用权的正常市场价格，它包括土地取得费用（征地或拆迁的费用及相关税费）、土地开发费用和土地有偿使用费。

③ 工业用地价值定义

指土地在正常市场条件、区域平均土地开发程度和设定容积率下于估价期日 2021 年 1 月 1 日的熟地价格，其土地所有权属于国家所有，权属性质设定为出让土地使用权，无抵押等他项权利，代表工矿仓储用地中工业用地的国有出让土地使用权的正常市场价格，它包括土地取得费用（征地或拆迁的费用及相关税费）、土地开发费用和土地有偿使用费。

④ 公共管理与公共服务用地价值定义(含公用设施用地)

指土地在正常市场条件、区域平均土地开发程度和设定容积率下于估价期日 2021 年 1 月 1 日的熟地价格，其土地所有权属于国家所有，权属性质设定为出让土地使用权，无抵押等他项权利，代表公共管理与公共服务用地中公共服务用地的国有出让土地使用权的正常市场价格，它包括土地取得费用（征地或拆迁的费用及相关税费）、土地开发费用和土地有偿使用费。

三、基准地价内涵设定结果

本轮基准地价的内涵是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）、估价期日为 2021 年 1 月 1 日的城镇国有建设用地土地价格，它包括土地取得费用、土地开发费用和土地有偿使用费。土地使用年限：商服用地为 40 年、住宅用地为 70 年、工业用地为 50 年，公共管理与公共服务用地为 50 年，公用设施用地为 50 年，价格单位为元/平方米，币种为人民币，

详见下表：

表1-2 佛冈县国有建设用地基准地价内涵表

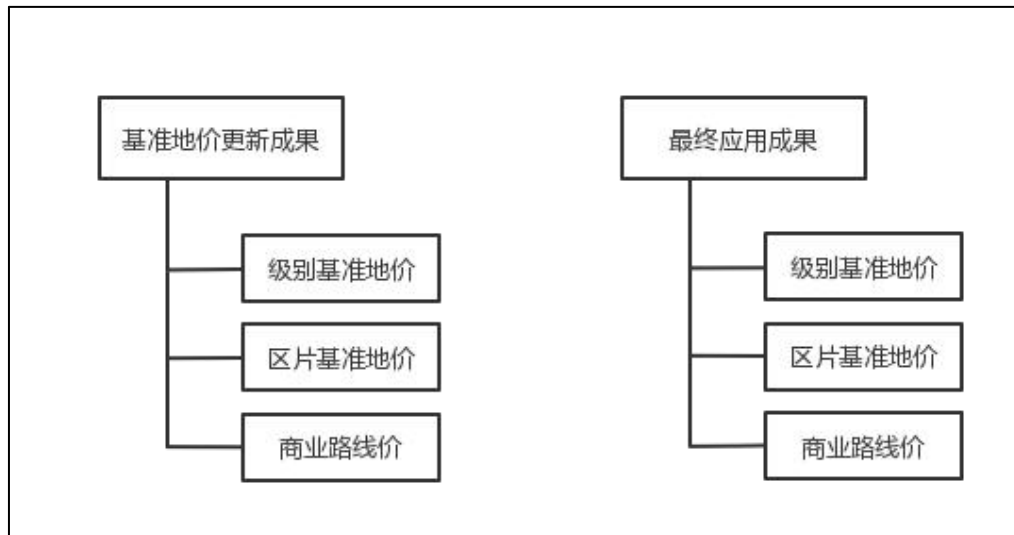
用地类型	表达形式	标准宽度及深度	使用年限	开发程度	容积率	估价期日
商服用地	首层楼面地价	--	40	五通一平	1.0	2021.1.1
住宅用地	平均楼面地价	--	70	五通一平	2.5	
工业用地	地面地价	--	50	五通一平	1.0	
公共管理与公共服务用地	平均楼面地价	--	50	五通一平	2.0	
公用设施用地	地面地价	--	50	五通一平	1.0	
商业路线价	首层楼面地价	标准宽度为 5 米、标准深度为 8-12 米	40	五通一平	1.0	

注：“五通一平”是指红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整。

第二章 基準地價更新成果

一、佛岡縣基準地價成果體系

本次佛岡縣 2021 年國有建設用地基準地價成果體系包括級別基準地價、區片基準地價和商服路線地價三種價格形式。最終應用的為級別基準地價、區片基準地價和商服路線地價。



二、佛岡縣各用途級別基準地價

表 2-1 佛岡縣國有建設用地各用途級別基準地價表（內涵地價）

單位：元/平方米、萬元/畝

土地用途 級別	商服用地		住宅用地		工業用地		公共管理與公共服務用地		公用設施用地	
	首層樓面地價	地面地價	平均樓面地價	地面地價	地面地價	地面地價	平均樓面地價	地面地價	地面地價	地面地價
一級	3308	220.5	1071	178.5	430	28.7	488	65.1	458	30.5
二級	2152	143.5	694	115.7	322	21.5	360	48	349	23.3
三級	969	64.6	352	58.7	250	16.7	220	29.3	265	17.7
四級	398	26.5	161	26.8	185	12.3	126	16.8	202	13.5

注：商服用地地價內涵為設定容積率1.0的首層樓面地價；住宅用地地價內涵為設定容積率2.5的平均樓面地價；工業用地地價內涵為設定容積率1.0的地面地價；公共管理與公共服務用地地價內涵為設定容積率2.0的平均樓面地價；公用設施用地地價內涵為設定容積率1.0的地面地價。

佛冈县2021年国有商服用地基准地价级别图

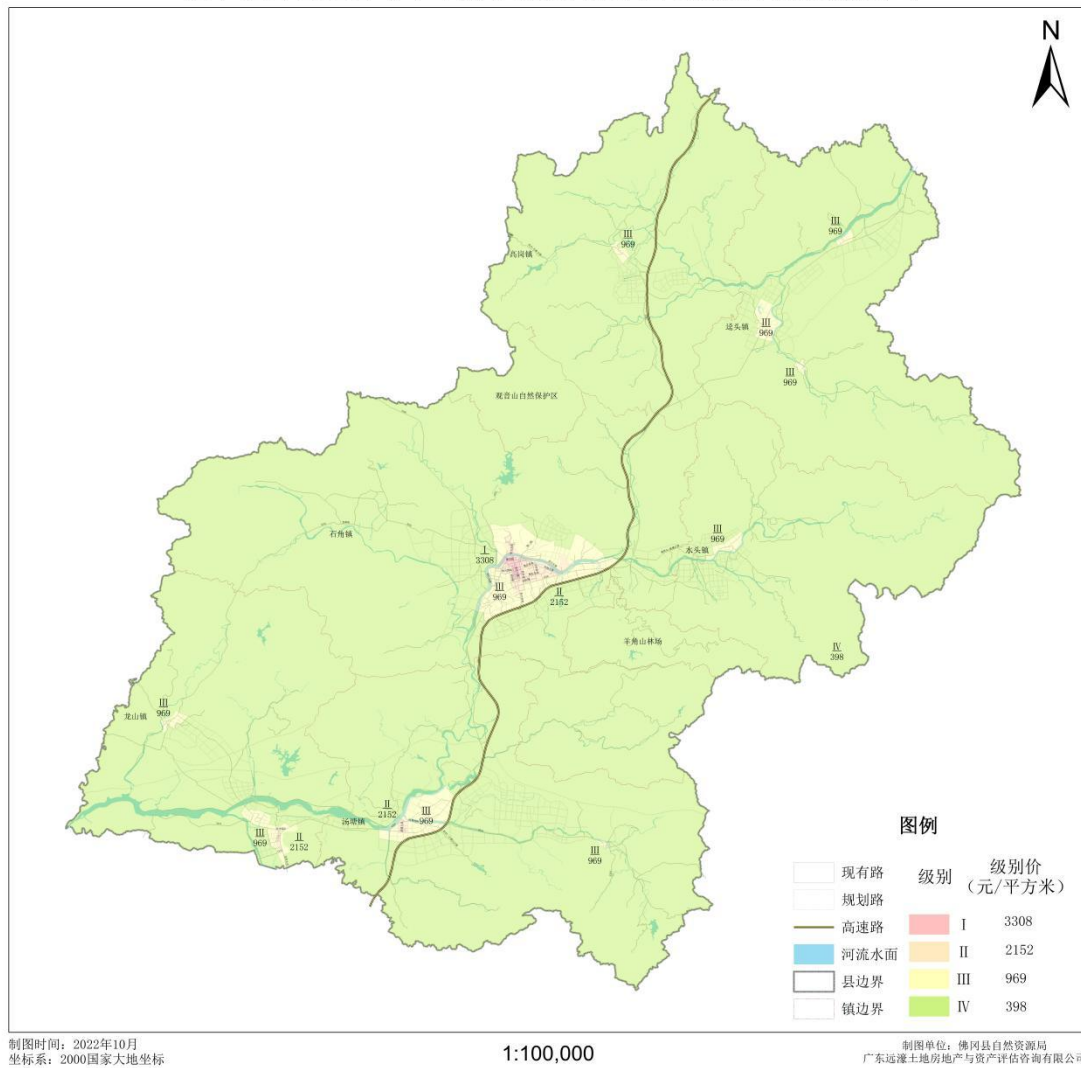


图 2-1 佛冈县商服用地级别图

佛冈县2021年国有住宅用地基准地价级别图

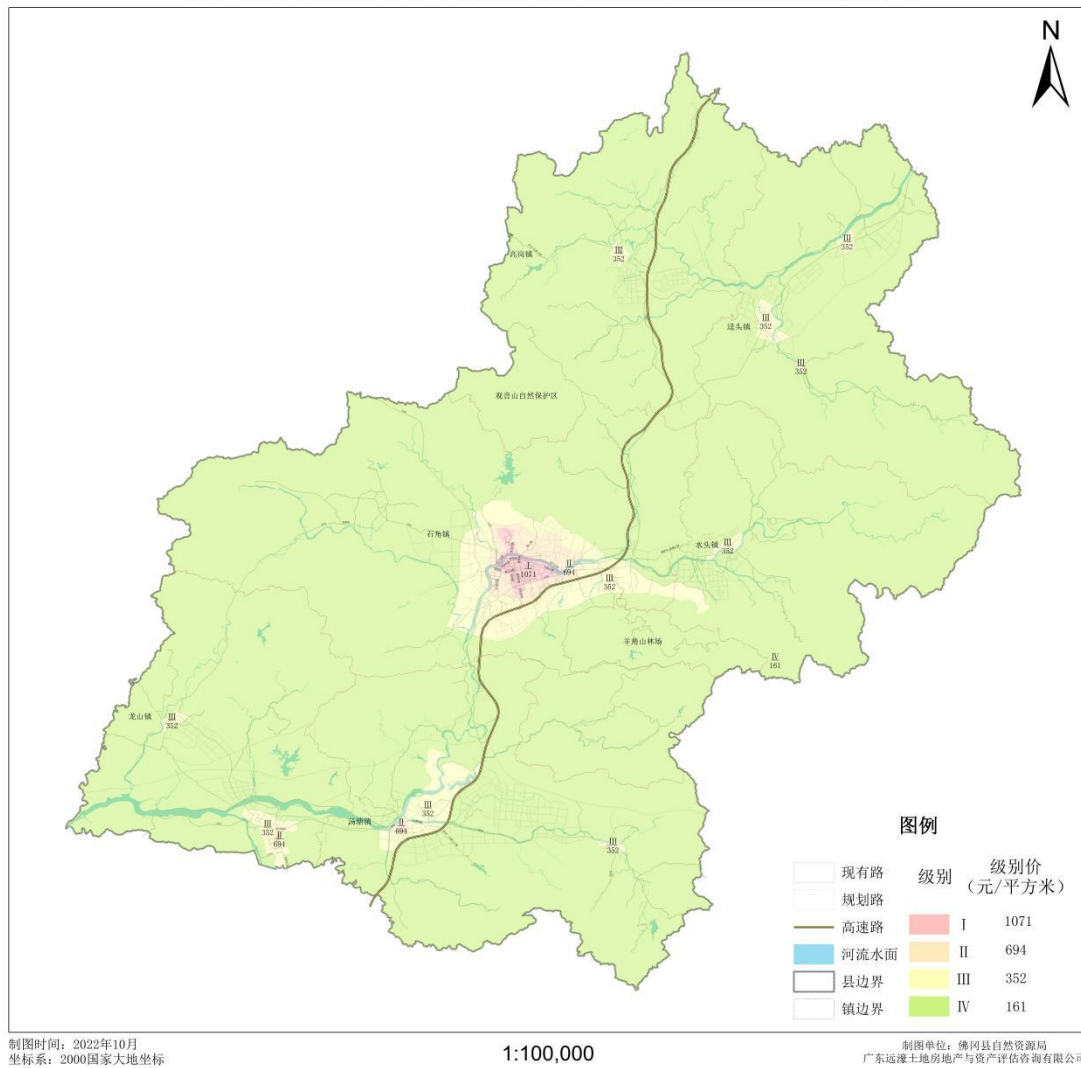


图 2-2 佛冈县住宅用地级别图

佛冈县2021年国有工业用地基准地价级别图

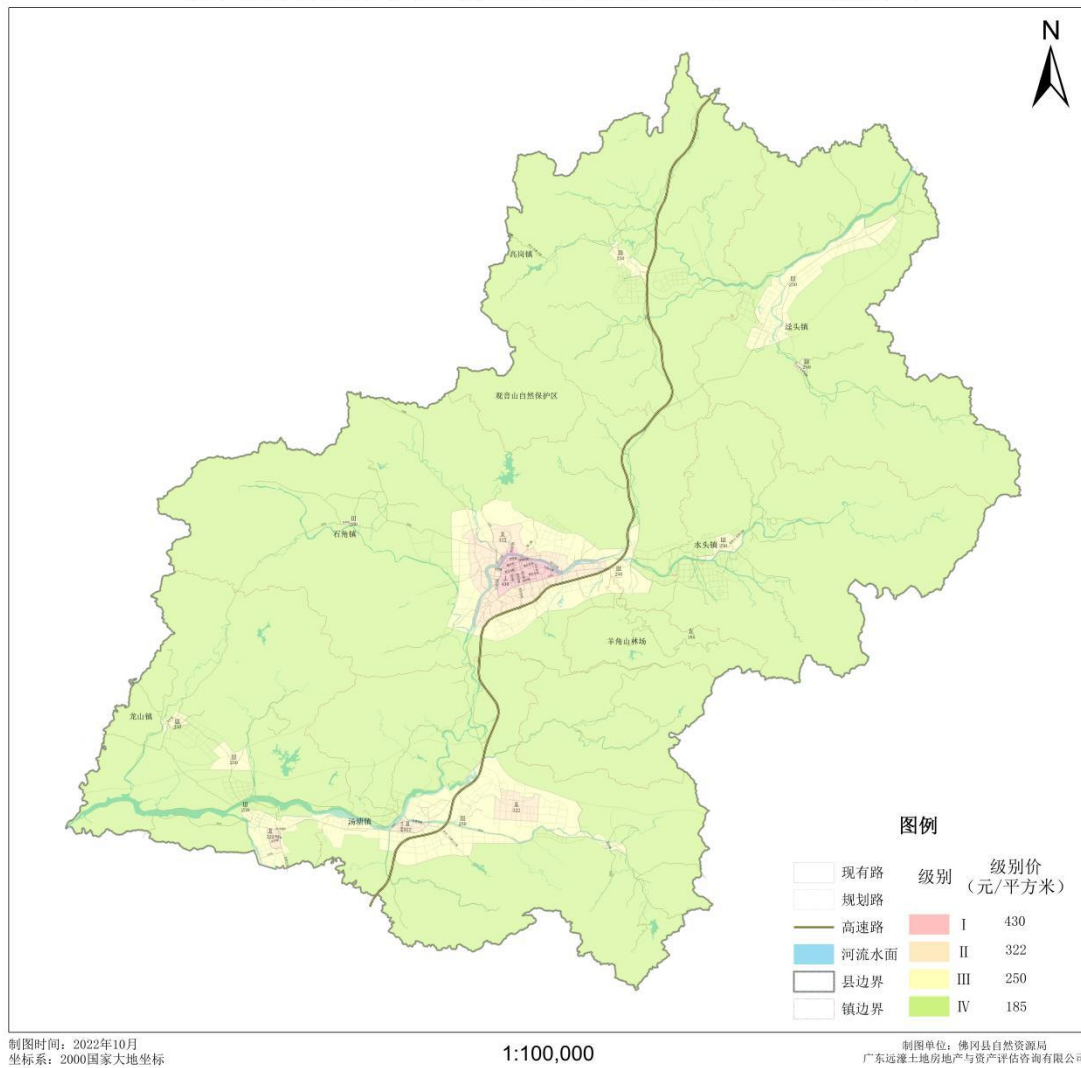


图 2-3 佛冈县工业用地级别图

佛冈县2021年公共管理与公共服务用地基准地价级别图

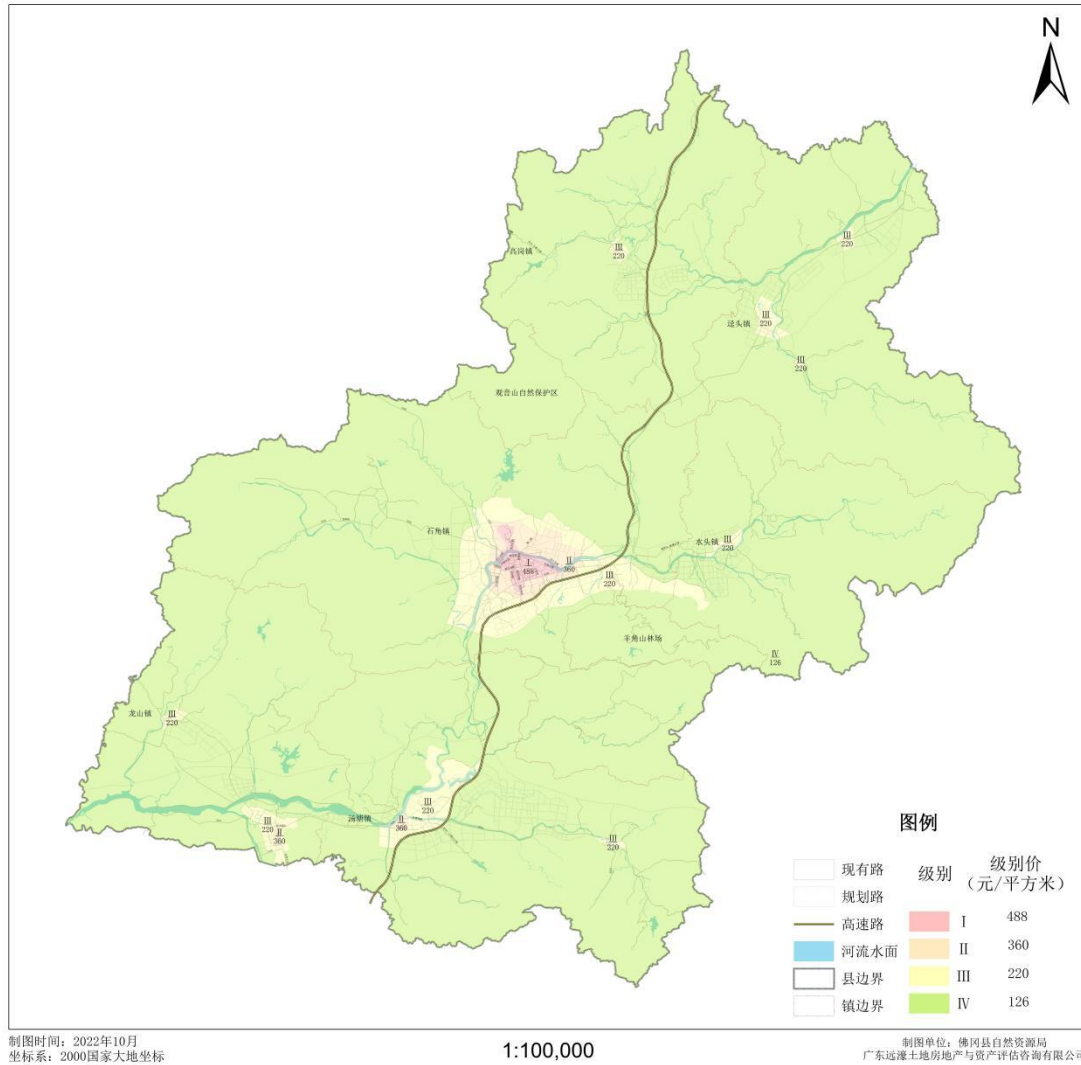


图 2-4 佛冈县公共管理与公共服务用地级别图

佛冈县2021年公用设施用地基准地价级别图

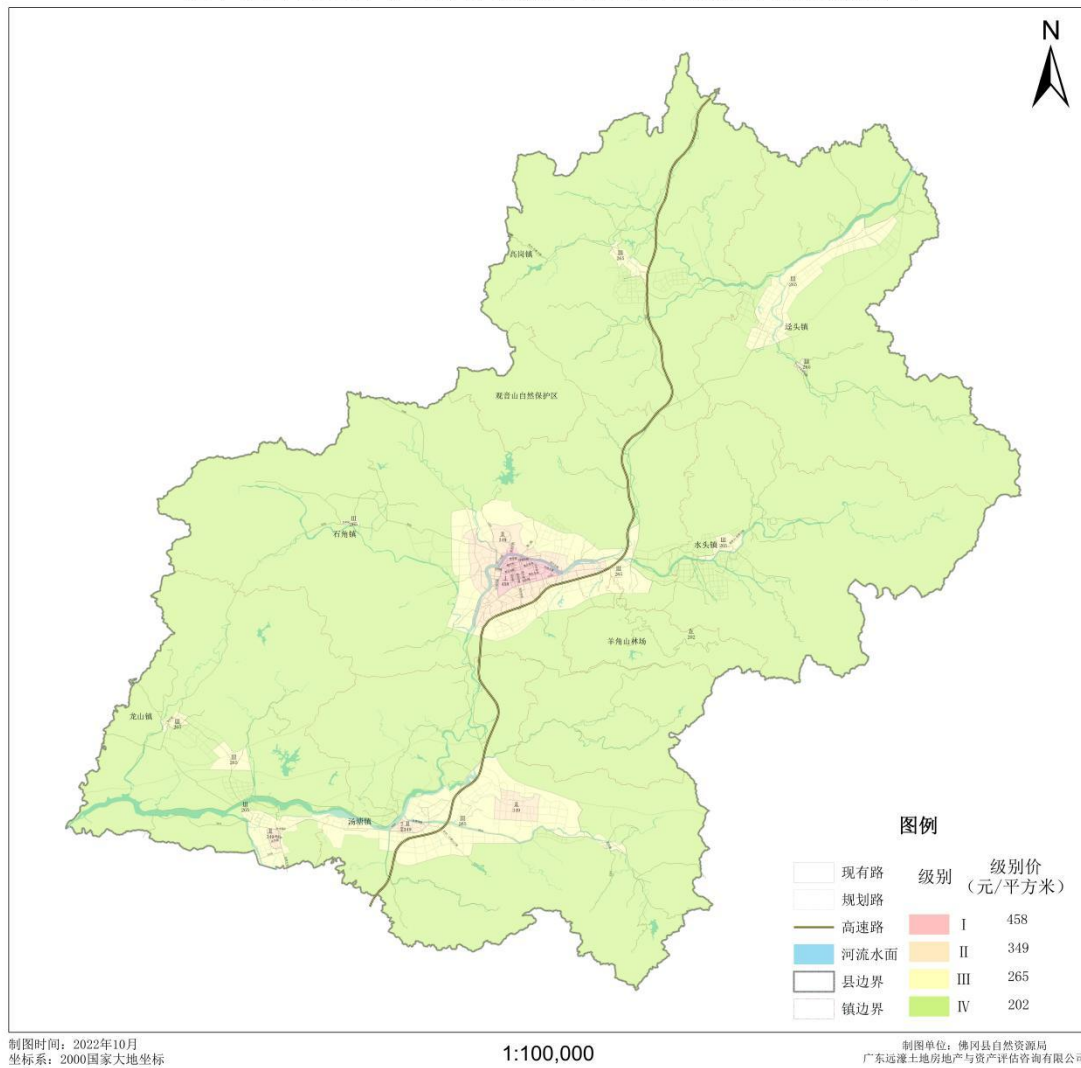


图 2-5 佛冈县公用设施用地级别图

三、佛冈县商服用地路线价

表 2-2 佛冈县商服用地路线价表

单位：米、元/平方米

路段编号	镇区名称	路段名称	起止范围	标准深度	价格
GSL001	石角镇	百乐街	北起通庆街，南至青云西路	8	5327
GSL002	石角镇	车站街	北起建设路，南至环城中路	8	5842
GSL003	石角镇	德星街	北起文中路以北，南至园山西街	8	6713
GSL004	石角镇	环城东路	北起龙腾街，南至青松东路（规划）	12	4000
GSL005	石角镇	环城中路 1	西起环城西路，东至车站街	12	4528
GSL006	石角镇	环城中路 2	西起车站街，东至育才路	12	9606

路段编号	镇区名称	路段名称	起止范围	标准深度	价格
GSL007	石角镇	建设路 1	西起环城中路，东至车站街	12	4755
GSL008	石角镇	建设路 2	西起车站街，东至兴北路	12	12587
GSL009	石角镇	建设路 3	西起兴北路，东至健康街	12	11959
GSL010	石角镇	建设路 4	西起健康街，东至环城中路	12	5232
GSL011	石角镇	教育路 1	北起环城中路，南至青云东路	8	3285
GSL012	石角镇	教育路 2	北起青云东路，南至青松东路	8	5595
GSL013	石角镇	教育路 3	北起青松东路，南至 106 国道	12	2781
GSL014	石角镇	解放路	西起建设路，东至新华街	12	2923
GSL015	石角镇	康乐街	北起通庆街，南至青云西路	12	2898
GSL016	龙山镇	龙山圩内街	北起 017 乡道，南至学田小学	12	3165
GSL017	石角镇	龙腾街	北起环城中路，南至青云东路	12	3004
GSL018	石角镇	名苑路	西起文明路，东至环城东路	8	3577
GSL019	石角镇	青松东路 1	西起兴中路，东至教育路	8	3619
GSL020	石角镇	青松东路 2	西起教育路，东至文明路	8	3622
GSL021	石角镇	青松西路	西起福田路，东至兴中路	12	2920
GSL022	石角镇	青云东路 1	西起振兴中路，东至教育路	12	2850
GSL023	石角镇	青云东路 2	西起教育路，东至环城东路	12	3007
GSL024	石角镇	青云西路	西起环城西路，东至振兴中路	12	3196
GSL025	石角镇	时尚坊商业街	北至建设路，南至车站街	12	2878
GSL026	汤塘镇	汤泉西路	西起新塘村，东至新兴路	12	2879
GSL027	汤塘镇	汤盛大道	北起汤泉西路，南至 106 国道	8	3354
GSL028	汤塘镇	汤塘街	西起新兴路，东至中心街	12	2602
GSL029	石角镇	通庆街	西起站前街，东至振兴中路	12	2590
GSL030	石角镇	新华街	北起解放路，南至建设路	12	3104
GSL031	汤塘镇	新兴街	北起汤塘街以北，南至汤泉西路	8	2555
GSL032	石角镇	兴隆街	西起康乐街，东至教育路	12	3050
GSL033	石角镇	育才路	北起环城中路，南至青云东路	8	2744

路段编号	镇区名称	路段名称	起止范围	标准深度	价格
GSL034	石角镇	振兴北路	北起解放路以北，南至通庆街	8	8742
GSL035	石角镇	振兴中路 1	北起通庆街，南至青云东路	8	12637
GSL036	石角镇	振兴中路 2	北起青云西路，南至 106 国道	8	7899
GSL037	汤塘镇	中心街	北起汤塘街，南至汤泉西路	8	2555
GSL038	石角镇	福田路	北起青云西路，南至青松西路	8	3010
GSL039	石角镇	文明路	北起青云东路，南至青松东路	8	3156

四、佛冈县各用途区片基准地价

表 2-3 商服用地区片基准地价表

单位：元/平方米

区片编号	区片名称	所在级别	商服用地区片基准地价
S441821101023	德星市场片	I	3349
S441821101018	人民公园片	I	3163
S441821101016	城南社区片	I	3127
S441821101015	第一小学片	I	3160
S441821101014	肉菜市场片	I	3280
S441821101021	新华书店片	I	3656
S441821101020	人民医院片	I	3265
S441821101058	公安局片	I	3280
S441821101007	康富华庭片	II	2281
S441821105001	新塘村片	II	1568
S441821105030	龙山中心小学片	II	1947
S441821101011	佛冈华府片	II	2233
S441821101024	佛冈财政局片	II	2445
S441821101025	佛冈教育局片	II	2334
S441821101038	奥园片	II	1562
S441821101027	佛冈图书馆片	II	2324
S441821101033	城东中学片	II	2218

S441821101031	金汇花园片	II	2209
S441821101028	佛冈中学片	II	2432
S441821101032	明珠花园片	II	2304
S441821101022	育才路片	II	2463
S441821101029	税务局	II	2336
S441821101003	篁胜新城片	II	1672
S441821101019	中医院片	II	2370
S441821101002	县政府片	II	2001
S441821101001	第一中学片	II	1909
S441821101017	滘江 2 片	II	2216
S441821101006	滘江片	II	2190
S441821101013	振兴小学	II	2661
S441821101009	新旭东方春天片	III	1184
S441821101035	凤城村新围片	III	1546
S441821101036	三八沙场片	III	1224
S441821101059	三八中心小学片	III	1004
S441821101050	三八卫生院片	III	712
S441821101037	三八村大围	III	763
S441821101060	上里村片	III	1049
S441821101061	莲花江村片	III	1365
S441821101008	冈田村片	III	1454
S441821101005	石角中心片	III	1398
S441821105002	汤塘镇中心小学片	III	1020
S441821105003	脉塘小学片	III	826
S441821105027	白石湖片	III	793
S441821105031	滘江 3 片	III	1048
S441821106006	鹤田村片	III	682
S441821106005	龙山镇政府片	III	821
S441821106004	嘉兴花园片	III	952

S441821106003	鹤田村大围片	III	946
S441821101039	城北中学片	III	1566
S441821105032	汤塘二中片	III	1074
S441821103002	上一村片	III	758
S441821103003	王田村片	III	704
S441821108002	迳头中心市场片	III	874
S441821105004	陂角村片	III	835
S441821106010	民安村片	III	875
S441821108010	迳头林业站片	III	685
S441821103001	水头镇政府	III	879
S441821105020	四九市场片	III	782
S441821106002	龙山新城片	III	798
S441821101004	莲溪村大围片	III	1375
S441821108003	黄泥塘片	III	829
S441821102001	高岗镇政府片	III	643
S441821108007	烟岭村片	III	646
S441821108004	仓前围片	III	794
S441821108001	迳头镇政府片	III	917
S441821106020	学田工业区片	IV	550
S441821106021	中间围片	IV	503
S441821106019	白沙塘村片	IV	413
S441821106022	官路唇村片	IV	529
S441821102002	长江村片	IV	363
S441821102003	三联村片	IV	354
S441821102004	墩下村片	IV	360
S441821108005	井岗村片	IV	355
S441821108006	龙冈村片	IV	355
S441821102005	宝山村片	IV	353
S441821108014	社坪村片	IV	352

S441821108008	楼下村片	IV	357
S441821102006	长江村片	IV	408
S441821102010	高岗村片	IV	351
S441821102007	三江村片	IV	376
S441821108009	大村村片	IV	379
S441821102008	新联村片	IV	406
S441821108015	大陂村片	IV	429
S441821102009	高镇村片	IV	368
S441821108016	迳头村片	IV	367
S441821402001	观音山自然保护区	IV	354
S441821108011	仓前村片	IV	354
S441821108012	湖洋村片	IV	353
S441821108013	青竹村片	IV	352
S441821101040	诚迳村片	IV	393
S441821101041	观山村片	IV	382
S441821103006	桂元村片	IV	367
S441821101042	龙塘村片	IV	362
S441821101043	石铺村片	IV	355
S441821103007	西田村片	IV	352
S441821101044	里水村片	IV	360
S441821103008	桂田村片	IV	367
S441821101062	莲溪村片	IV	484
S441821103012	新联村片	IV	391
S441821103015	王田村片	IV	385
S441821103009	潭洞村片	IV	351
S441821101045	二七村片	IV	464
S441821101047	小梅村	IV	427
S441821103010	石潭村片	IV	354
S441821101048	小潭村片	IV	360

S441821108019	莲瑶村片	IV	388
S441821103013	新坐村片	IV	377
S441821103011	铜溪村片	IV	355
S441821101049	三莲村片	IV	490
S441821101051	凤城村片	IV	522
S441821101052	山湖村片	IV	361
S441821106007	清水迳村片	IV	355
S441821101053	科旺村片	IV	478
S441821401001	羊角山林场片	IV	360
S441821101057	吉田村片	IV	525
S441821106008	门楼富村片	IV	356
S441821106009	上岳村片	IV	477
S441821105007	升平村片	IV	383
S441821101054	黄花村片	IV	356
S441821105008	暖坑村片	IV	358
S441821106011	从化围村片	IV	476
S441821105009	竹山村片	IV	356
S441821106012	滘镇村片	IV	383
S441821106013	浮良村片	IV	372
S441821106014	下岳村片	IV	377
S441821105029	大埔村片	IV	431
S441821106015	车步村片	IV	384
S441821106016	黄塍村片	IV	400
S441821106017	关前村片	IV	376
S441821105011	围镇村片	IV	440
S441821105012	江坳村片	IV	378
S441821106018	良塘村片	IV	351
S441821105013	滘江村片	IV	357
S441821105014	黎安村片	IV	364

S441821105015	联和村片	IV	466
S441821105016	四九村片	IV	465
S441821105019	菱塘村片	IV	449
S441821105021	石门村片	IV	398
S441821105022	官山村片	IV	382
S441821105023	洛洞村片	IV	355
S441821105024	田心村片	IV	357
S441821105025	镇林场片	IV	367
S441821101055	三八村片	IV	500
S441821101056	岭背村片	IV	500
S441821105026	斜石山片	IV	621
S441821105010	高岭村片	IV	473
S441821105028	红旗山片	IV	452
S441821105018	脉塘村片	IV	463

表 2-4 住宅用地、公共管理与公共服务用地区片基准地价表

单位：元/平方米

区片编号	区片名称	所在级别	住宅用地区片基准地价	公共管理与公共服务区片基准地价
Z441821101001	县政府片	I	973	500
Z441821101006	城南社区片	I	1047	506
Z441821101014	人民公园片	I	1063	515
Z441821101013	鸿兴银座城片	I	1066	519
Z441821101007	康富华庭片	I	1056	496
Z441821101012	佛冈四小片	I	1071	511
Z441821101008	振兴小学片	I	1024	505
Z441821101009	佛冈华府片	I	1004	496
Z441821101011	德星市场片	I	1025	505
Z441821101017	佛冈中学片	I	1062	501
Z441821101018	佛冈教育局片	I	977	489
Z441821101019	城东中学片	I	923	485
Z441821101016	明珠花园片	I	1044	500
Z441821101015	金汇花园片	I	1039	497
Z441821101020	御江南名邸片	I	940	442
Z441821101002	篁胜新城片	I	883	387
Z441821101010	新旭东方春天片	II	813	421

Z441821101021	凤城村新围片	II	766	418
Z441821101022	三八沙场片	II	684	387
Z441821101024	上里村片	II	673	364
Z441821101054	马山片	II	656	374
Z441821101025	城北中学片	II	830	432
Z441821101058	饮水塘片	II	652	372
Z441821101059	莲花江村片	II	723	396
Z441821101003	莲溪村大围片	II	724	390
Z441821101005	冈田村片	II	827	436
Z441821101004	石角中心片	II	797	425
Z441821101023	奥园片	II	831	372
Z441821105001	新塘村片	II	549	287
Z441821106001	龙山中心小学片	II	580	252
Z441821106005	鹤田村片	II	302	238
Z441821101056	莲瑶村片	III	270	186
Z441821101037	三联小学片	III	375	236
Z441821101055	科旺村新围片	III	435	238
Z441821101046	吉田村片	III	493	278
Z441821101049	岭背村片	III	498	288
Z441821101034	三八中心小学片	III	451	252
Z441821101032	莲溪村片	III	496	284
Z441821105002	中心小学片	III	366	214
Z441821105005	陂角村片	III	370	222
Z441821105004	汤塘二中片	III	419	224
Z441821105003	脉塘小学片	III	356	212
Z441821105031	滘江片	III	375	226
Z441821105030	白石湖片	III	321	201
Z441821106002	龙山新城片	III	298	235
Z441821106003	嘉兴花园片	III	327	250
Z441821106007	学田工业区片	III	320	242
Z441821106004	龙山镇政府片	III	308	253
Z441821105006	汤塘村片	III	295	180
Z441821106010	民安村片	III	266	176
Z441821108013	迳头林业站片	III	260	175
Z441821103001	水头镇政府片	III	289	182
Z441821101031	杨塘片	III	446	247
Z441821105017	四九村片	III	278	175
Z441821108001	迳头镇政府片	III	290	186
Z441821102001	高岗镇政府片	III	268	186
Z441821108009	烟岭村片	III	260	175
Z441821106007	邦山片	IV	226	139
Z441821106022	中间围片	IV	224	165
Z441821101057	青石塘片	IV	240	165

Z441821101044	莲塘小学片	IV	238	123
Z441821101045	鱼龙坪片	IV	224	138
Z441821101043	三莲村片	IV	205	146
Z441821101042	三八村片	IV	242	153
Z441821105029	斜石山片	IV	241	165
Z441821102002	长江村片	IV	156	106
Z441821102003	三联村片	IV	156	106
Z441821102004	墩下村片	IV	158	110
Z441821108006	井岗村片	IV	156	106
Z441821108007	龙冈村片	IV	156	106
Z441821102005	宝山村片	IV	156	106
Z441821108010	楼下村片	IV	158	110
Z441821102006	长江村片	IV	168	120
Z441821102007	高岗村片	IV	158	110
Z441821102008	三江村片	IV	160	116
Z441821108011	大村村片	IV	160	114
Z441821102009	新联村片	IV	172	115
Z441821108012	大陂村片	IV	174	131
Z441821102010	高镇村片	IV	158	110
Z441821402001	观音山自然保护区	IV	158	110
Z441821108014	仓前村片	IV	156	106
Z441821108015	湖洋村片	IV	156	106
Z441821108016	青竹村片	IV	156	106
Z441821101026	诚迳村片	IV	173	128
Z441821101027	观山村片	IV	175	118
Z441821103003	桂元村片	IV	158	110
Z441821101028	龙塘村片	IV	175	126
Z441821101029	石铺村片	IV	156	106
Z441821103004	西田村片	IV	156	108
Z441821101030	里水村片	IV	160	111
Z441821103005	桂田村片	IV	158	110
Z441821103012	王田村片	IV	174	131
Z441821103007	潭洞村片	IV	156	108
Z441821101033	二七村片	IV	245	148
Z441821101035	小梅村片	IV	205	132
Z441821103008	石潭村片	IV	156	108
Z441821101036	小潭村片	IV	156	108
Z441821103010	新坐村片	IV	160	113
Z441821103011	铜溪村片	IV	156	108
Z441821101038	凤城村片	IV	204	142
Z441821106008	清水迳村片	IV	158	110
Z441821101051	科旺村片	IV	209	119
Z441821401001	羊角山林场片	IV	176	138

Z441821101052	高埔片	IV	205	143
Z441821106009	门楼富村片	IV	156	108
Z441821106020	上岳村片	IV	168	110
Z441821105007	升平村片	IV	188	120
Z441821101039	黄花村片	IV	161	113
Z441821105008	暖坑村片	IV	161	112
Z441821106011	从化围村片	IV	170	122
Z441821105009	竹山村片	IV	160	113
Z441821106012	滘镇村片	IV	175	121
Z441821106013	浮良村片	IV	160	116
Z441821106014	下岳村片	IV	160	108
Z441821106015	车步村片	IV	172	125
Z441821106016	黄塑村片	IV	176	126
Z441821106017	关前村片	IV	161	111
Z441821105010	高岭村片	IV	241	121
Z441821105012	江坳村片	IV	184	132
Z441821106018	良塘村片	IV	158	110
Z441821105013	滘江村片	IV	161	108
Z441821105014	黎安村片	IV	177	131
Z441821105015	联和村片	IV	205	124
Z441821105016	四九村片 2	IV	186	108
Z441821105019	菱塘村片	IV	198	129
Z441821105020	石门村片	IV	184	121
Z441821105021	官山村片	IV	167	108
Z441821105022	洛洞村片	IV	160	112
Z441821105023	田心村片	IV	156	108
Z441821105024	镇林场片	IV	158	110
Z441821108008	社坪村片	IV	156	106
Z441821108008	社坪村片	IV	156	106
Z441821108017	迳头村片	IV	158	122
Z441821103006	新联村片	IV	166	115
Z441821103009	莲吉村片	IV	176	138
Z441821103009	莲塘片	IV	176	138
Z441821101050	山湖村片	IV	170	122
Z441821105026	大埔村片	IV	219	144
Z441821105026	鹤鸣洲片	IV	219	132
Z441821105011	围镇村片	IV	216	138
Z441821105027	红旗山片	IV	216	132
Z441821106019	官路唇村片	IV	213	132
Z441821102018	脉塘村片	IV	226	134
Z441821106021	白沙塘村片	IV	202	133

表 2-5 工业、公用设施用地区片基准地价表

单位：元/平方米

区片编号	区片名称	所在级别	工业用地区片基准地价	公用设施用地区片基准地价
G441821101002	振兴中路片	I	430	457
G441821101013	城北中学片	II	317	348
G441821101001	县政府片	II	311	327
G441821101003	石角中学片	II	338	356
G441821101007	吉田小学片	II	348	366
G441821101012	三八中心小学片	II	331	354
G441821105001	汤塘二中片	II	337	355
G441821105027	广佛产业园	II	313	346
G441821106001	龙山中心小学片	II	311	338
G441821101009	振兴南路片	II	331	375
G441821101004	莲溪村片	III	248	258
G441821101015	杨塘片	III	232	257
G441821101037	马山片	III	244	255
G441821101030	上里村片	III	250	270
G441821101029	象山片	III	240	259
G441821101033	三联小学片	III	244	264
G441821101011	岭背村片	III	265	280
G441821101005	龙岗村片	III	253	270
G441821105007	大埔村片	III	273	295
G441821105002	脉塘村片	III	257	267
G441821101017	龙南中学片	III	233	251
G441821108006	迳头林业站片	III	197	243
G441821108003	烟岭村片	III	228	240
G441821108002	华劲工业园片	III	235	247
G441821103001	水头镇政府片	III	207	242
G441821106011	黄塑工业区片	III	249	219
G441821106008	民安村片	III	245	253
G441821102002	高岗镇政府片	III	267	282
G441821108001	迳头镇政府片	III	232	249
G441821101006	吉田村片	III	269	283
G441821106003	鹤田村片	III	242	261
G441821101023	四九村委片	III	271	288
G441821105010	江坳村片	III	256	272
G441821105009	围镇村片	III	269	284
G441821105003	汤塘村片	III	271	283
G441821105013	聚宝工业园片	III	258	272
G441821106005	龙山镇政府片	III	242	261
G441821106002	龙山新城片	III	244	231

G441821105021	镇林场片	IV	189	204
G441821105020	田心村片	IV	186	203
G441821105019	洛洞村片	IV	186	202
G441821105018	官山村片	IV	203	215
G441821105017	石门村片	IV	186	202
G441821105016	菱塘村片	IV	203	216
G441821105015	湓田片	IV	189	204
G441821105014	四九村片	IV	209	221
G441821106023	中间围片	IV	201	216
G441821105024	联和村片	IV	199	213
G441821106022	白沙塘村片	IV	186	202
G441821105012	黎安村片	IV	192	206
G441821105011	湓江村片	IV	194	207
G441821106015	良塘村片	IV	187	206
G441821105025	黑山盖片	IV	186	202
G441821105026	佛公村片	IV	194	207
G441821106014	关前村片	IV	185	202
G441821105008	高岭村片	IV	199	212
G441821106013	车步村片	IV	186	203
G441821105022	汤塘村片	IV	203	216
G441821106017	浮良村	IV	186	204
G441821106012	下岳村片	IV	186	202
G441821106010	湓镇村片	IV	186	202
G441821105006	竹山村片	IV	192	213
G441821106009	从化围村片	IV	195	208
G441821105005	暖坑村片	IV	189	210
G441821101026	黄花村片	IV	186	202
G441821105004	升平村片	IV	194	207
G441821106016	上岳村片	IV	195	210
G441821106007	门楼富村片	IV	189	209
G441821101035	高埔片	IV	200	211
G441821101025	科旺村片	IV	186	202
G441821401002	羊角山林场片	IV	186	204
G441821105028	金龟泉片	IV	192	206
G441821101028	青石塘片	IV	185	202
G441821101021	小梅村片	IV	190	205
G441821101034	鱼龙坪片	IV	188	203
G441821108011	大村村片	IV	186	204
G441821108013	龙塘片	IV	192	207
G441821101032	三莲村片	IV	194	208
G441821101031	三八村片	IV	186	202
G441821106006	清水迳村片	IV	187	203
G441821101024	山湖村片	IV	191	213

G441821101036	凤城村片	IV	192	206
G441821103009	铜溪村片	IV	188	208
G441821103008	新垌村片	IV	187	205
G441821103012	莲瑶村片	IV	186	204
G441821103007	石潭村片	IV	192	214
G441821101022	小潭村片	IV	187	202
G441821101020	二七村片	IV	192	207
G441821103011	王田村片	IV	188	209
G441821103006	潭洞村片	IV	216	246
G441821103010	新联村片	IV	187	205
G441821103005	桂田村片	IV	186	205
G441821101019	里水村片	IV	194	209
G441821103004	西田村片	IV	201	227
G441821101038	石铺村片	IV	189	210
G441821101027	龙塘村片	IV	189	204
G441821103003	桂元村片	IV	186	205
G441821101014	诚迳村片	IV	187	203
G441821101016	观山村片	IV	189	204
G441821108009	青竹村片	IV	209	237
G441821108008	湖洋村片	IV	202	228
G441821108007	仓前村片	IV	197	221
G441821402001	观音山自然保护 区片	IV	197	221
G441821108015	迳头村片	IV	189	210
G441821102010	高镇村片	IV	187	202
G441821108014	大陂村片	IV	188	203
G441821102009	新联村片	IV	198	210
G441821102008	三江村片	IV	187	202
G441821102007	长江村片	IV	200	213
G441821102011	高岗村片	IV	186	204
G441821108012	楼下村片	IV	185	203
G441821108010	社评村片	IV	188	203
G441821102006	宝山村片	IV	196	219
G441821108005	龙冈村片	IV	187	206
G441821108004	井岗村片	IV	185	202
G441821102004	三联村片	IV	187	206
G441821102005	墩下村片	IV	186	202
G441821102003	长江村片	IV	190	204
G441821106021	麒麟山片	IV	194	209
G441821106020	官路唇村片	IV	199	214
G441821106018	户合坑片	IV	186	203
G441821106019	黄塍村片	IV	185	202

第三章 基准地价修正体系

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

一、佛岡县各用途修正体系

（一）商服用地宗地地价修正体系

1. 商服用地区域因素修正

表3-1 商服用地区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
商服繁华程度	指标说明	与商服中心的距离, 区域商服氛围水平
	指标权重值(Q)	39.80%
	各区片修正幅度范围(Q*区片修正幅度)	±0.59%~±4.59%
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度, 公交站点密集程度, 与汽车客运站的距离
	指标权重值(Q)	22.30%
	各区片修正幅度范围(Q*区片修正幅度)	±0.33%~±2.57%
基本设施状况	指标说明	市政供水保证率, 排水状况, 供电保障率; 商服配套设施完善程度
	指标权重值(Q)	16.00%
	各区片修正幅度范围(Q*区片修正幅度)	±0.24%~±1.85%
人口状况	指标说明	人口密集程度, 商服人流聚集程度
	指标权重值(Q)	8.90%
	各区片修正幅度范围(Q*区片修正幅度)	±0.13%~±1.03%
用地潜力	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途, 区域规划前景情况
	指标权重值(Q)	7.50%

指标标准		判断标准
	各区片修正幅度范围(Q*区片修正幅度)	±0.11%~±0.87%
社会经济状况	指标说明	区域建设用地密集程度
	指标权重值(Q)	5.50%
	各区片修正幅度范围(Q*区片修正幅度)	±0.08%~±0.63%

表3-2 商服用地各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
S441821101001	±5.74	S441821101057	±3.49	S441821105026	±3.87
S441821101002	±6.10	S441821101058	±9.05	S441821105027	±5.03
S441821101003	±5.97	S441821101059	±5.26	S441821105028	±3.40
S441821101004	±3.54	S441821101060	±4.76	S441821105029	±3.11
S441821101005	±3.83	S441821101061	±4.91	S441821105030	±6.92
S441821101006	±5.77	S441821101062	±2.36	S441821105031	±5.10
S441821101007	±7.01	S441821102001	±5.55	S441821105032	±4.26
S441821101008	±4.35	S441821102002	±2.46	S441821106002	±5.38
S441821101009	±3.89	S441821102003	±2.30	S441821106003	±5.86
S441821101011	±5.21	S441821102004	±2.21	S441821106004	±4.87
S441821101013	±5.38	S441821102005	±2.74	S441821106005	±5.01
S441821101014	±8.32	S441821102006	±2.50	S441821106006	±4.52
S441821101015	±7.63	S441821102007	±2.27	S441821106007	±2.04
S441821101016	±10.16	S441821102008	±3.11	S441821106008	±1.88
S441821101017	±6.80	S441821102009	±2.62	S441821106009	±3.24
S441821101018	±9.25	S441821102010	±2.33	S441821106010	±4.41
S441821101019	±7.05	S441821103001	±6.29	S441821106011	±2.68
S441821101020	±11.54	S441821103002	±5.19	S441821106012	±2.19
S441821101021	±10.92	S441821103003	±5.83	S441821106013	±2.17
S441821101022	±6.84	S441821103006	±2.63	S441821106014	±1.92

區片編號	修正幅度 (%)	區片編號	修正幅度 (%)	區片編號	修正幅度 (%)
S441821101023	±10.17	S441821103007	±2.41	S441821106015	±2.12
S441821101024	±7.75	S441821103008	±2.06	S441821106016	±2.76
S441821101025	±6.91	S441821103009	±2.32	S441821106017	±2.53
S441821101027	±6.09	S441821103010	±2.70	S441821106018	±2.39
S441821101028	±6.83	S441821103011	±2.24	S441821106019	±2.65
S441821101029	±5.86	S441821103012	±3.01	S441821106020	±3.50
S441821101031	±6.14	S441821103013	±3.62	S441821106021	±3.41
S441821101032	±7.29	S441821103015	±2.94	S441821106022	±3.22
S441821101033	±5.72	S441821105001	±7.45	S441821108001	±4.82
S441821101035	±4.48	S441821105002	±5.03	S441821108002	±5.13
S441821101036	±4.50	S441821105003	±5.86	S441821108003	±5.52
S441821101037	±4.82	S441821105004	±6.09	S441821108004	±5.54
S441821101038	±6.72	S441821105007	±2.18	S441821108005	±2.63
S441821101039	±6.44	S441821105008	±2.04	S441821108006	±2.10
S441821101040	±2.15	S441821105009	±2.40	S441821108007	±5.88
S441821101041	±1.96	S441821105010	±3.12	S441821108008	±1.95
S441821101042	±2.53	S441821105011	±3.26	S441821108009	±2.36
S441821101043	±2.26	S441821105012	±2.67	S441821108010	±4.63
S441821101044	±2.10	S441821105013	±2.43	S441821108011	±2.36
S441821101045	±2.94	S441821105014	±2.50	S441821108012	±2.57
S441821101047	±3.14	S441821105015	±3.09	S441821108013	±2.34
S441821101048	±2.45	S441821105016	±2.85	S441821108014	±2.72
S441821101049	±3.72	S441821105018	±2.57	S441821108015	±2.87
S441821101050	±4.68	S441821105019	±2.33	S441821108016	±2.16
S441821101051	±2.98	S441821105020	±4.72	S441821108019	±2.47
S441821101052	±1.47	S441821105021	±2.15	S441821401001	±2.31
S441821101053	±2.52	S441821105022	±2.63	S441821402001	±2.18

區片編號	修正幅度 (%)	區片編號	修正幅度 (%)	區片編號	修正幅度 (%)
S441821101054	±2.11	S441821105023	±2.38	---	---
S441821101055	±2.87	S441821105024	±2.41	---	---
S441821101056	±2.98	S441821105025	±2.07	---	---

2. 商服用地容積率修正

表3-3 商服用地容積率修正係數表

容積率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正係數	1.0000	0.9795	0.9612	0.9447	0.9296	0.9158	0.9030	0.8912
容積率	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正係數	0.8802	0.8700	0.8604	0.8513	0.8427	0.8347	0.8270	0.8197
容積率	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3
修正係數	0.8127	0.8061	0.7998	0.7937	0.7879	0.7823	0.7769	0.7718
容積率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1
修正係數	0.7668	0.7620	0.7573	0.7528	0.7485	0.7443	0.7402	0.7363
容積率	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正係數	0.7324	0.7287	0.7251	0.7215	0.7181	0.7148	0.7115	0.7083
容積率	5	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7
修正係數	0.7052	0.7022	0.6992	0.6964	0.6935	0.6908	0.6881	0.6854
容積率	5.8	5.9	≥6	---	---	---	---	---
修正係數	0.6829	0.6803	0.6779	---	---	---	---	---

注：1、商服容積率等於商服建築面積除以總用地面積；

2、評估待開發項目能得知樓層數優先採用樓層修正，當規劃指標無法確定建築物樓層時，才使用容積率修正，修正後得到的是對應容積率下的平均樓面地價。

3、宗地容積率可按公式：修正係數 = $(1.0/\text{容積率})^{0.217}$ ，計算容積率修正係數。

4、容積率 < 1.0 時按容積率為 1.0 時的係數修正，容積率 > 6.0 時按容積率為 6.0 時的係數修正。

3. 商服用地樓層修正

表3-4 商服用地樓層修正係數表

樓層	第一層	第二層	第三層	第四層及以上
修正係數	1.00	0.62	0.45	0.42

注：（1）已建成項目宜採用樓層修正；

（2）當宗地整體容積率小於 1 時，不宜作樓層修正，宜作容積率修正。

4. 期日修正

待估宗地的評估日期與基準地價設定的基準日期如不一致時，需根據政府發布的地價指數進行期日修正；若政府未公布對應的期日修正係數，則根據實際情況參照周邊地區指定相應的期日修正係數。

5. 宽深比、临街深度修正

表3-5 商服用地路线价宽深比修正系数表

宽深比	$v \leq 0.1$	$0.1 < v \leq 0.2$	$0.2 < v \leq 0.4$	$0.4 < v \leq 0.6$	$0.6 < v \leq 0.8$	$0.8 < v \leq 1$	$v > 1$
修正系数	0.90	0.95	1.00	1.05	1.10	1.15	1.2

注：（1）宽深比修正适用于已建成的或待开发的宗地；

（2）深度在标准深度以内的，计算宽深比时，宽度取实际宽度，深度取实际深度，超出标准深度的，计算宽深比时，宽度取实际宽度，深度取标准深度（8或12米）。

表3-6 商服用地路线价深度修正系数表

深度（米）	$0 < v \leq 2.0$	$2.0 < v \leq 4.0$	$4.0 < v \leq 6.0$	$6.0 < v \leq 8.0$	$8.0 < v \leq 12.0$	$v > 12.0$
修正系数	1.45	1.28	1.15	1.06	1.00	0.95

注：（1）仅适用于临商业路线价区段的铺面修正，设定标准深度为8-12米的临街铺面，大于标准深度8或12米的修正系数取1；

（2）若为多面临街的商业用房，选取临商业路线价最高的一面作为临街面；

（3）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。

表3-7 一般街道宽深比修正系数表

宽深比	$v \leq 0.1$	$0.1 < v \leq 0.2$	$0.2 < v \leq 0.4$	$0.4 < v \leq 0.6$	$0.6 < v \leq 0.8$	$0.8 < v \leq 1$	$v > 1$
修正系数	0.95	0.98	1.00	1.02	1.05	1.08	1.11

注：（1）宽深比修正适用于已建成的或待开发的宗地；

（2）深度在标准深度以内的，计算宽深比时，宽度取实际宽度，深度取实际深度，超出标准深度的，计算宽深比时，宽度取实际宽度，深度取标准深度（8或12米）。

表3-8 商服用地临一般街道深度修正系数表

深度（米）	$0 < v \leq 2.0$	$2.0 < v \leq 4.0$	$4.0 < v \leq 6.0$	$6.0 < v \leq 8.0$	$8.0 < v \leq 12.0$	$v > 12.0$
修正系数	1.32	1.20	1.12	1.06	1.00	0.95

注：（1）仅适用于临一般街道（非商业路线价区段）的铺面修正；

（2）若为多面临街的商业用房，选取临街网格点价格最高的一面作为临街面；

（3）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。

6. 街角地修正

表 3-9 街角地修正系数表

临街情况	一面临街	两面临街	三面临街	四面临街
修正系数	1.00	1.05	1.12	1.20

7. 土地剩余使用年期修正

根据各用途用地设定使用年期及土地还原率计算年期修正系数，其中商服用地法定最高出让年期为 40 年，当待估宗地剩余使用年限不足对应用途土地最高使用年期时，应进行使

用年期修正。使用年期修正系数的计算公式为：

$$k = \left[1 - \frac{1}{(1+r)^N} \right] / \left[1 - \frac{1}{(1+r)^M} \right]$$

式中：r—土地还原率 M—土地使用权法定最高出让年限

N—样点土地使用年限 k—出让年期修正系数

表3-10 商服用地土地剩余使用年期修正系数（r=5.82%）

使用 年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正 系数	0.0614	0.1194	0.1742	0.2260	0.2750	0.3212	0.3650	0.4063	0.4453	0.4822
使用 年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正 系数	0.5171	0.5500	0.5812	0.6106	0.6384	0.6647	0.6895	0.7130	0.7351	0.7561
使用 年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正 系数	0.7759	0.7946	0.8123	0.8290	0.8448	0.8597	0.8738	0.8872	0.8997	0.9116
使用 年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正 系数	0.9229	0.9335	0.9436	0.9531	0.9620	0.9705	0.9785	0.9861	0.9932	1.0000

8. 土地开发程度修正

表3-11 土地开发程度修正表

单位：元/平方米

土地开发程度	开发项目及成本						五通一平费用合计
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	土地平整	
数据统计范围	10-40	10-40	20-40	10-30	20-70	10-35	80-255

注：（1）上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积；

（2）本表仅供参考，实际操作时应根据待评估宗地的具体开发状况，参照上表进行修正。

9. 其他个别因素修正

表3-12 商服用地其他个别因素修正系数表

因子	指标标准	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
宗地 形状	指标标准说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0

因子	指标标准	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
地形地质	指标标准说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地大小	指标标准说明	$\geq 5000 \text{ m}^2$	$2000 \leq S < 5000 \text{ m}^2$	$1000 \leq S < 2000 \text{ m}^2$	$500 \leq S < 1000 \text{ m}^2$	$S < 500 \text{ m}^2$
	修正系数	2.0	1.0	0	-2.0	-4.0

10. 应用商服用地级别价计算

计算具体宗地地价时，要进行容积率修正、剩余年期修正、期日修正、街角地修正、其他个别因素修正及土地开发程度修正。

$$P_{\text{宗}} = P_{\text{级}} \times K_v \times K_y \times K_q \times K_j \times K_g \times (1 + \sum K_i) \pm D$$

式中： $P_{\text{宗}}$ ——待估宗地价格；

$P_{\text{级}}$ ——待估宗地所在级别的首层楼面地价；

K_v ——容积率修正系数；

K_y ——剩余年期修正系数；

K_q ——期日修正系数；

K_j ——街角地修正系数；

K_g ——其他个别因素修正系数；

K_i ——区域因素修正系数；

D ——土地开发程度修正值。

(二) 住宅用地宗地地价修正体系

1. 住宅用地区域因素修正

表3-13 住宅用地区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
商服繁华程度	指标说明	与商服中心的距离, 区域商服氛围水平
	指标权重值(Q)	15.10%
	各区片修正幅度范围(Q*区片修正幅度)	$\pm 0.16\% \sim \pm 1.15\%$
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度, 公交站点密集程度, 与汽车客运站的距离

	指标权重值 (Q)	21.20%
	各区片修正幅度范围 (Q*区片修正幅度)	±0.23%~±1.62%
基本设施状况	指标说明	市政供水保证率, 排水状况, 供电保障率; 商服配套设施完善程度
	指标权重值 (Q)	29.20%
	各区片修正幅度范围 (Q*区片修正幅度)	±0.32%~±2.22%
环境条件	指标说明	区域内环境条件, 区域内是否有人文自然景观或污染源影响
	指标权重值 (Q)	15.50%
	各区片修正幅度范围 (Q*区片修正幅度)	±0.17%~±1.18%
人口状况	指标说明	人口密集程度, 居住氛围度水平
	指标权重值 (Q)	5.50%
	各区片修正幅度范围 (Q*区片修正幅度)	±0.06%~±0.42%
用地潜力	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途, 区域规划前景情况
	指标权重值 (Q)	8.60%
	各区片修正幅度范围 (Q*区片修正幅度)	±0.09%~±0.66%
社会经济状况	指标说明	区域建设用地密集程度
	指标权重值 (Q)	4.90%
	各区片修正幅度范围 (Q*区片修正幅度)	±0.05%~±0.37%

表3-14 住宅用地各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
Z441821101001	±7.32	Z441821101055	±3.41	Z441821105021	±1.63
Z441821101002	±6.15	Z441821101056	±1.47	Z441821105022	±1.53
Z441821101003	±6.33	Z441821101057	±2.44	Z441821105023	±1.54
Z441821101004	±5.94	Z441821101058	±5.83	Z441821105024	±1.62
Z441821101005	±4.96	Z441821101059	±5.60	Z441821105026	±2.64
Z441821101006	±6.53	Z441821102001	±2.87	Z441821105026	±3.07
Z441821101007	±6.26	Z441821102002	±1.94	Z441821105027	±2.79
Z441821101008	±5.10	Z441821102003	±1.58	Z441821105029	±2.48
Z441821101009	±7.62	Z441821102004	±1.72	Z441821105030	±2.57
Z441821101010	±4.48	Z441821102005	±1.37	Z441821105031	±3.25
Z441821101011	±5.81	Z441821102006	±1.60	Z441821106001	±4.64

區片編號	修正幅度 (%)	區片編號	修正幅度 (%)	區片編號	修正幅度 (%)
Z441821101012	±6.70	Z441821102007	±1.32	Z441821106002	±1.46
Z441821101013	±6.28	Z441821102008	±1.64	Z441821106003	±2.39
Z441821101014	±5.35	Z441821102009	±2.47	Z441821106004	±1.67
Z441821101015	±7.04	Z441821102010	±2.04	Z441821106005	±3.36
Z441821101016	±6.82	Z441821102018	±2.36	Z441821106007	±3.42
Z441821101017	±6.03	Z441821103001	±2.77	Z441821106007	±2.27
Z441821101018	±5.72	Z441821103003	±1.62	Z441821106008	±1.54
Z441821101019	±6.47	Z441821103004	±1.28	Z441821106009	±1.93
Z441821101020	±5.54	Z441821103005	±1.43	Z441821106010	±3.23
Z441821101021	±5.00	Z441821103006	±1.35	Z441821106011	±2.38
Z441821101022	±5.14	Z441821103006	±1.16	Z441821106012	±1.57
Z441821101023	±6.87	Z441821103006	±2.38	Z441821106013	±1.83
Z441821101024	±6.08	Z441821103007	±1.96	Z441821106014	±1.68
Z441821101025	±7.26	Z441821103008	±1.85	Z441821106015	±1.76
Z441821101026	±1.32	Z441821103009	±2.02	Z441821106016	±1.65
Z441821101027	±1.18	Z441821103009	±2.36	Z441821106017	±1.54
Z441821101028	±1.20	Z441821103010	±1.90	Z441821106018	±1.65
Z441821101029	±1.09	Z441821103011	±2.31	Z441821106019	±3.04
Z441821101030	±1.45	Z441821103012	±2.57	Z441821106020	±1.82
Z441821101031	±3.25	Z441821105001	±6.03	Z441821106021	±1.73
Z441821101032	±3.40	Z441821105002	±4.32	Z441821106022	±2.06
Z441821101033	±1.72	Z441821105003	±3.84	Z441821108001	±1.86
Z441821101034	±4.14	Z441821105004	±4.25	Z441821108006	±2.19
Z441821101035	±2.88	Z441821105005	±3.69	Z441821108007	±2.05
Z441821101036	±1.71	Z441821105006	±1.56	Z441821108008	±1.43
Z441821101037	±2.97	Z441821105007	±1.73	Z441821108008	±1.68
Z441821101038	±1.74	Z441821105008	±1.20	Z441821108009	±2.59
Z441821101039	±1.34	Z441821105009	±1.46	Z441821108010	±1.60
Z441821101042	±1.52	Z441821105010	±2.33	Z441821108011	±1.73
Z441821101043	±1.87	Z441821105011	±2.28	Z441821108012	±1.49
Z441821101044	±2.16	Z441821105012	±1.85	Z441821108013	±2.57
Z441821101045	±2.47	Z441821105013	±1.57	Z441821108014	±1.85
Z441821101046	±3.26	Z441821105014	±1.66	Z441821108015	±1.48
Z441821101049	±3.39	Z441821105015	±2.53	Z441821108016	±1.86
Z441821101050	±1.51	Z441821105016	±1.96	Z441821108017	±1.74
Z441821101051	±1.75	Z441821105017	±2.79	Z441821401001	±2.06
Z441821101052	±2.63	Z441821105019	±2.40	Z441821402001	±1.77
Z441821101054	±4.38	Z441821105020	±2.03	——	——

2. 容积率修正

表 3-15 住宅用地容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	1.2586	1.2288	1.2023	1.1784	1.1567	1.1368	1.1185	1.1016
容积率	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正系数	1.0859	1.0713	1.0576	1.0447	1.0326	1.0211	1.0103	1.0000
容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3
修正系数	0.9902	0.9809	0.9720	0.9634	0.9553	0.9474	0.9399	0.9327
容积率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1
修正系数	0.9257	0.9190	0.9125	0.9063	0.9002	0.8944	0.8887	0.8832
容积率	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	0.8779	0.8727	0.8677	0.8628	0.8581	0.8535	0.8490	0.8446
容积率	5	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7
修正系数	0.8403	0.8361	0.8321	0.8281	0.8242	0.8204	0.8167	0.8131
容积率	5.8	5.9	6	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5
修正系数	0.8096	0.8061	0.8027	0.7994	0.7961	0.7930	0.7898	0.7868
容积率	6.6	6.7	6.8	6.9	≥7.0	---	---	---
修正系数	0.7837	0.7808	0.7779	0.7751	0.7723	---	---	---

注：1、住宅容积率等于住宅建筑面积除以总用地面积；

2、评估待开发项目能得知楼层数优先采用楼层修正，当规划指标无法确定建筑物楼层时，才使用容积率修正，修正后得到的是对应容积率下的平均楼面地价。

3、宗地容积率可按公式：修正系数=（2.5/容积率）^{0.251}，计算容积率修正系数。

4、容积率<1.0时按容积率为1.0时的系数修正，容积率>7.0时按容积率为7.0时的系数修正。

5、别墅修正指区片同时存在普通住宅与别墅的情况下适用，区片内只含别墅的情况下不适用。

3. 楼层修正系数

区分多层无电梯洋房（层数在 1~9 层，无电梯配备）、小高层或高层（层数在 6 层以上，装配有电梯）两个类别进行楼层分配系数编制。

表 3-16 无电梯配备楼宇楼层修正系数表

层数	第 1 层	第 2 层	第 3 层	第 4 层	第 5 层	第 6 层	第 7 层	第 8 层	第 9 层
共 9 层	0.9785	1.0157	1.0334	1.0307	1.0319	1.0168	1.0129	0.9887	0.8914
共 8 层	0.9653	1.0021	1.0196	1.0169	1.0181	1.0032	0.9993	0.9755	
共 7 层	0.9620	0.9986	1.0160	1.0133	1.0145	0.9997	0.9958		

共 6 层	0.9613	0.9979	1.0153	1.0126	1.0138	0.9990			
共 5 层	0.9611	0.9977	1.0151	1.0124	1.0136				
共 4 层	0.9644	1.0011	1.0186	1.0159					
共 3 层	0.9695	1.0065	1.0240						
共 2 层	0.9813	1.0187							
共 1 层	1.0000								

注：1、顶层修正系数下调2%(有特殊设计，如复式、赠送独立平台花园、赠送阁楼等情况除外)

2、首层带独立使用的景观庭院，某楼层赠送较大面积的独立使用的平台花园、阁楼等情况，其修正系数上调2%。

表 3-17 电梯配备楼宇楼层分配系数

层数	第 1 层	第 2 层	第 3 层	第 4 层	第 5 层	第 6 层	第 7 层	第 8 层	第 9 层	第 10 层	第 11 层	第 12 层	第 13 层	第 14 层	第 15 层	第 16 层	第 17 层	第 18 层	第 19 层	第 20 层	第 21 层	第 22 层	第 23 层	第 24 层	第 25 层	第 26 层
≥26 层	0.8 764	0.8 904	0.9 038	0.9 168	0.9 292	0.9 412	0.9 525	0.9 635	0.9 738	0.9 837	0.9 932	1.0 020	1.0 103	1.0 182	1.0 256	1.0 323	1.0 387	1.0 445	1.0 498	1.0 546	1.0 589	1.0 626	1.0 659	1.0 687	1.0 709	1.0 727
共 25 层	0.8 790	0.8 930	0.9 065	0.9 194	0.9 319	0.9 439	0.9 553	0.9 663	0.9 767	0.9 866	0.9 960	1.0 049	1.0 133	1.0 211	1.0 286	1.0 353	1.0 417	1.0 476	1.0 528	1.0 577	1.0 619	1.0 657	1.0 690	1.0 718	1.0 740	
共 24 层	0.8 817	0.8 958	0.9 093	0.9 223	0.9 348	0.9 468	0.9 583	0.9 693	0.9 797	0.9 896	0.9 991	1.0 080	1.0 164	1.0 243	1.0 317	1.0 385	1.0 449	1.0 508	1.0 561	1.0 609	1.0 652	1.0 690	1.0 723	1.0 751		
共 23 层	0.8 846	0.8 987	0.9 123	0.9 253	0.9 379	0.9 499	0.9 614	0.9 725	0.9 829	0.9 929	1.0 024	1.0 113	1.0 197	1.0 277	1.0 351	1.0 419	1.0 483	1.0 543	1.0 596	1.0 644	1.0 687	1.0 725	1.0 758			
共 22 层	0.8 876	0.9 018	0.9 154	0.9 285	0.9 411	0.9 532	0.9 647	0.9 758	0.9 863	0.9 963	1.0 059	1.0 148	1.0 233	1.0 312	1.0 387	1.0 455	1.0 519	1.0 579	1.0 632	1.0 681	1.0 724	1.0 762				
共 21 层	0.8 909	0.9 051	0.9 187	0.9 319	0.9 445	0.9 567	0.9 683	0.9 794	0.9 899	0.9 999	1.0 095	1.0 185	1.0 270	1.0 350	1.0 425	1.0 494	1.0 558	1.0 618	1.0 671	1.0 720	1.0 763					
共 20 层	0.8 943	0.9 085	0.9 223	0.9 354	0.9 482	0.9 603	0.9 720	0.9 831	0.9 937	1.0 038	1.0 134	1.0 224	1.0 309	1.0 389	1.0 465	1.0 534	1.0 598	1.0 658	1.0 712	1.0 761						
共 19 层	0.8 979	0.9 122	0.9 260	0.9 392	0.9 520	0.9 642	0.9 759	0.9 871	0.9 977	1.0 078	1.0 175	1.0 265	1.0 351	1.0 431	1.0 507	1.0 576	1.0 641	1.0 701	1.0 755							
共 18 层	0.9 017	0.9 160	0.9 299	0.9 432	0.9 560	0.9 683	0.9 800	0.9 913	1.0 019	1.0 120	1.0 218	1.0 308	1.0 394	1.0 475	1.0 551	1.0 621	1.0 686	1.0 746								
共 17 层	0.9 056	0.9 201	0.9 340	0.9 473	0.9 602	0.9 725	0.9 843	0.9 956	1.0 063	1.0 165	1.0 263	1.0 354	1.0 440	1.0 521	1.0 598	1.0 667	1.0 733									
共 16 层	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0										

4. 其他個別因素修正

表3-19 住宅用地其他個別因素修正係數表

因子	指標標準	優 (%)	較優 (%)	一般 (%)	較劣 (%)	劣 (%)
宗地形狀	指標標準說明	形狀規則，對土地利用極為有利	形狀對土地利用較為有利	形狀對土地利用無不良影響	形狀不規則，對土地利用有一定影響	形狀較差，對土地利用產生嚴重的影響
	修正係數	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
地形地質	地形地質狀況好	地形地質狀況良好	地形地質狀況適宜	地形地質狀況較差	地形地質狀況差	地形地質狀況好
	修正係數	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
景觀條件	指標標準說明	景觀條件好，對土地利用極為有利	景觀條件好，對土地利用較為有利	景觀條件好，對土地利用無不良影響	景觀條件好，對土地利用有一定影響	景觀條件好，對土地利用產生嚴重影響
	修正係數	2.0	1.0	0	-2.0	-4.0

5. 土地剩餘使用年期修正

根據各用途用地設定使用年期及土地還原率計算年期修正係數，其中住宅用地法定最高出讓年期為 70 年，當待估宗地剩餘使用年限不足對用途土地最高使用年期時，應進行使用年期修正。使用年期修正係數的計算公式為：

$$k = \left[1 - \frac{1}{(1+r)^N} \right] / \left[1 - \frac{1}{(1+r)^M} \right]$$

式中：r—土地還原率 M—土地使用權法定最高出讓年限

N—樣點土地使用年期 k—出讓年期修正係數

表3-20 住宅用地土地剩餘使用年期修正係數（r=5.20%）

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正係數	0.0509	0.0993	0.1453	0.1890	0.2305	0.2700	0.3076	0.3433	0.3772	0.4094
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正係數	0.4401	0.4692	0.4969	0.5233	0.5483	0.5721	0.5947	0.6162	0.6366	0.6561
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30

修正系数	0.6745	0.6921	0.7088	0.7246	0.7397	0.7540	0.7676	0.7806	0.7929	0.8046
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8157	0.8263	0.8364	0.8459	0.8550	0.8636	0.8718	0.8796	0.8870	0.8941
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9008	0.9072	0.9132	0.9190	0.9244	0.9296	0.9346	0.9393	0.9437	0.9480
使用年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9520	0.9559	0.9595	0.9630	0.9663	0.9694	0.9724	0.9752	0.9779	0.9804
使用年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9829	0.9852	0.9874	0.9895	0.9915	0.9933	0.9951	0.9968	0.9985	1.0000

6. 土地开发程度修正

表3-21 土地开发程度修正系数表

单位：元/平方米

土地开发程度	开发项目及成本						五通一平费用合计
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	土地平整	
数据统计范围	10-40	10-40	20-40	10-30	20-70	10-35	80-255

注：（1）上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积；

（2）本表仅供参考，实际操作时应根据待评估宗地的具体开发状况，参照上表进行修正。

7.应用国有住宅用地级别价计算

计算具体宗地地价时，需要进行个别因素和区域因素修正，个别因素修正主要包括期日修正、容积率修正、剩余年期修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正等。

$$P_{\text{宗}} = P_{\text{级}} \times K_q \times K_v \times K_y \times K_g \times (1 + \sum K_i) \pm D$$

式中：P_宗——待估宗地价格；

P_级——待估宗地所在级别的平均楼面地价；

K_q——期日修正系数；

K_v——容积率修正；

K_y——剩余年期修正系数；

K_g——其他个别因素修正系数；

K_i——第 i 个区域因素修正系数；

D——土地開發程度修正值。

（三）工業用地宗地地價修正體系

1. 工業用地區域因素修正

表3-22 工業用地區域因素修正係數表

指標標準		判斷標準
交通條件	指標說明	區域道路路網密集程度，高速公路出入口密集程度
	指標權重值(Q)	34.80%
	各區片修正幅度範圍(Q*區片修正幅度)	±0.41%~±1.82%
基本設施狀況	指標說明	市政供水保證率，排水狀況，供电保障率；商服配套設施完善程度
	指標權重值(Q)	21.40%
	各區片修正幅度範圍(Q*區片修正幅度)	±0.25%~±1.12%
產業集聚效益	指標說明	區域產業集聚效益程度
	指標權重值(Q)	13.80%
	各區片修正幅度範圍(Q*區片修正幅度)	±0.16%~±0.72%
環境條件	指標說明	區域內地形地貌對建築物的影響
	指標權重值(Q)	13.30%
	各區片修正幅度範圍(Q*區片修正幅度)	±0.16%~±0.69%
人口狀況	指標說明	人口密集程度，居住氛圍度水平
	指標權重值(Q)	5.60%
	各區片修正幅度範圍(Q*區片修正幅度)	±0.07%~±0.29%
用地潛力	指標說明	區域規劃主導土地利用規劃用途，區域規劃前景情況
	指標權重值(Q)	9.00%
	各區片修正幅度範圍(Q*區片修正幅度)	±0.11%~±0.47%
社會經濟狀況	指標說明	區域建設用地密集程度
	指標權重值(Q)	5.10%
	各區片修正幅度範圍(Q*區片修正幅度)	±0.06%~±0.27%

表 3-23 工業用地各區片區域因素總修正幅度表

區片編號	修正幅度 (%)	區片編號	修正幅度 (%)	區片編號	修正幅度 (%)
G441821101001	±2.18	G441821102008	±1.73	G441821105028	±2.94
G441821101002	±5.22	G441821102009	±1.52	G441821106001	±3.81
G441821101003	±2.40	G441821102010	±1.73	G441821106002	±3.25
G441821101004	±3.17	G441821102011	±1.84	G441821106003	±2.62
G441821101005	±3.23	G441821103001	±2.51	G441821106005	±2.86
G441821101006	±2.67	G441821103003	±1.81	G441821106006	±1.68
G441821101007	±4.43	G441821103004	±2.20	G441821106007	±1.52
G441821101009	±2.15	G441821103005	±1.75	G441821106008	±3.49
G441821101011	±2.09	G441821103006	±2.63	G441821106009	±2.33
G441821101012	±3.45	G441821103007	±2.27	G441821106010	±2.21
G441821101013	±3.57	G441821103008	±1.37	G441821106011	±1.86
G441821101014	±2.09	G441821103009	±1.83	G441821106012	±1.44
G441821101015	±3.28	G441821103010	±2.44	G441821106013	±1.68
G441821101016	±1.35	G441821103011	±1.87	G441821106014	±1.53
G441821101017	±2.34	G441821103012	±2.40	G441821106015	±1.96
G441821101019	±1.82	G441821105001	±4.26	G441821106016	±1.79
G441821101020	±2.03	G441821105002	±2.28	G441821106017	±2.04
G441821101021	±1.72	G441821105003	±3.36	G441821106018	±1.74
G441821101022	±1.47	G441821105004	±1.83	G441821106019	±1.83
G441821101023	±3.54	G441821105005	±1.37	G441821106020	±2.11
G441821101024	±2.00	G441821105006	±2.15	G441821106021	±1.36
G441821101025	±2.14	G441821105007	±3.47	G441821106022	±1.59
G441821101026	±1.87	G441821105008	±1.64	G441821106023	±1.64
G441821101027	±2.08	G441821105009	±2.47	G441821108001	±3.26
G441821101028	±2.26	G441821105010	±2.71	G441821108002	±2.73
G441821101029	±2.32	G441821105011	±2.32	G441821108003	±2.47
G441821101030	±3.18	G441821105012	±2.26	G441821108004	±2.14
G441821101031	±1.65	G441821105013	±3.62	G441821108005	±1.25
G441821101032	±1.54	G441821105014	±2.28	G441821108006	±1.18
G441821101033	±2.65	G441821105015	±1.27	G441821108007	±1.46
G441821101034	±2.04	G441821105016	±2.05	G441821108008	±2.39
G441821101035	±1.82	G441821105017	±1.89	G441821108009	±2.32
G441821101036	±1.73	G441821105018	±2.18	G441821108010	±1.43
G441821101037	±3.06	G441821105019	±1.96	G441821108011	±1.58
G441821101038	±1.86	G441821105020	±1.85	G441821108012	±2.27
G441821102002	±2.19	G441821105021	±2.48	G441821108013	±1.75
G441821102003	±2.05	G441821105022	±2.36	G441821108014	±1.93
G441821102004	±1.43	G441821105024	±1.90	G441821108015	±2.23
G441821102005	±1.68	G441821105025	±1.31	G441821401002	±2.08

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
G441821102006	±2.59	G441821105026	±1.72	G441821402001	±1.77
G441821102007	±1.60	G441821105027	±4.03	——	——

2. 其他个别因素修正

表 3-24 工业用地其他个别因素修正系数表

因子	指标标准	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
宗地形状	指标标准说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
地形地质	地形地质状况好	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地大小	指标标准说明	≥5000 m ²	2000≤S<5000 m ²	1000≤S<2000 m ²	500≤S<1000 m ²	S<500 m ²
	修正系数	2.0	1.0	0	-2.0	-4.0

3. 土地剩余使用年期修正

根据各用途用地设定使用年期及土地还原率计算年期修正系数，其中工业用地法定最高出让年期为 50 年，当待估宗地剩余使用年限不足对应用途土地最高使用年期时，应进行使用年期修正。使用年期修正系数的计算公式为：

$$k = \left[1 - \frac{1}{(1+r)^N} \right] / \left[1 - \frac{1}{(1+r)^M} \right]$$

式中：r—土地还原率 M—土地使用权法定最高出让年限

N—样点土地使用年限 k—出让年期修正系数

表3-25 工业用地土地剩余使用年期修正系数 (r=4.47%)

有效使用 年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系 数	0.0482	0.0943	0.1385	0.1808	0.2212	0.2600	0.2971	0.3325	0.3665	0.3990
有效使 用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系	0.4302	0.4600	0.4885	0.5158	0.5419	0.5669	0.5909	0.6138	0.6357	0.6567

数										
有效使用 年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系 数	0.6768	0.6961	0.7145	0.7321	0.7490	0.7651	0.7806	0.7954	0.8096	0.8231
有效使用 年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系 数	0.8361	0.8485	0.8604	0.8718	0.8827	0.8932	0.9031	0.9127	0.9218	0.9306
有效使用 年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系 数	0.9390	0.9470	0.9547	0.9620	0.9691	0.9758	0.9823	0.9884	0.9943	1.0000

4. 土地开发程度修正

表 3-26 土地开发程度修正表

单位：元/平方米

土地开发程度	开发项目及成本						五通一平费 用合计
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	土地平整	
数据统计范围	10-40	10-40	20-40	10-30	20-70	10-35	80-255

注：（1）上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积；

（2）本表仅供参考，实际操作时应根据待评估宗地的具体开发状况，参照上表进行修正。

5.应用国有工业用地级别价计算

计算具体宗地地价时，需要进行个别因素和区域因素修正，个别因素修正主要包括剩余年期修正、期日修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正等。

$$P_{\text{宗}} = P_{\text{级}} \times K_y \times K_q \times K_g \times (1 + \sum K_i) \pm D$$

式中： $P_{\text{宗}}$ ——待估宗地价格；

$P_{\text{级}}$ ——待估宗地所在级别的地面地价；

K_y ——剩余年期修正系数；

K_q ——期日修正系数

K_g ——其他个别因素修正系数；

K_i ——第 i 个区域因素修正系数；

D ——土地开发程度修正值。

（四）公共管理与公共服务用地宗地地价修正体系

1. 区域因素修正

表3-27 公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
商服繁华程度	指标说明	与商服中心的距离, 区域商服氛围水平
	指标权重值 (Q)	15.60%
	各区片修正幅度范围 (Q*区片修正幅度)	±0.17%~±1.08%
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度, 公交站点密集程度, 与汽车客运站的距离
	指标权重值 (Q)	19.70%
	各区片修正幅度范围 (Q*区片修正幅度)	±0.22%~±1.37%
基本设施状况	指标说明	市政供水保证率, 排水状况, 供电保障率; 商服配套设施完善程度
	指标权重值 (Q)	29.60%
	各区片修正幅度范围 (Q*区片修正幅度)	±0.33%~±2.05%
环境条件	指标说明	区域内环境条件, 区域内是否有人文自然景观或污染源影响
	指标权重值 (Q)	14.60%
	各区片修正幅度范围 (Q*区片修正幅度)	±0.16%~±1.01%
人口状况	指标说明	人口密集程度, 居住氛围度水平
	指标权重值 (Q)	5.60%
	各区片修正幅度范围 (Q*区片修正幅度)	±0.06%~±0.39%
用地潜力	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途, 区域规划前景情况
	指标权重值 (Q)	9.70%
	各区片修正幅度范围 (Q*区片修正幅度)	±0.11%~±0.67%
社会经济状况	指标说明	区域建设用地密集程度
	指标权重值 (Q)	5.20%
	各区片修正幅度范围 (Q*区片修正幅度)	±0.06%~±0.36%

表3-28 公共管理与公共服务用地各区片区区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
Z441821101001	±6.93	Z441821101054	±4.21	Z441821105021	±1.94

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
Z441821101002	±5.11	Z441821101056	±1.74	Z441821105022	±1.57
Z441821101003	±4.74	Z441821101057	±2.21	Z441821105023	±1.39
Z441821101004	±5.28	Z441821101058	±4.02	Z441821105024	±1.21
Z441821101005	±3.24	Z441821101059	±3.73	Z441821105026	±1.88
Z441821101006	±4.59	Z441821102001	±2.76	Z441821105026	±1.72
Z441821101007	±3.38	Z441821102002	±1.42	Z441821105027	±1.63
Z441821101008	±4.19	Z441821102003	±1.34	Z441821105029	±1.75
Z441821101009	±4.24	Z441821102004	±1.55	Z441821105030	±1.80
Z441821101010	±3.72	Z441821102005	±1.37	Z441821105031	±2.25
Z441821101011	±6.33	Z441821102006	±1.84	Z441821106001	±3.05
Z441821101012	±6.29	Z441821102007	±2.03	Z441821106002	±2.59
Z441821101013	±6.43	Z441821102008	±1.46	Z441821106003	±2.47
Z441821101014	±5.83	Z441821102009	±1.74	Z441821106004	±2.73
Z441821101015	±4.68	Z441821102010	±1.38	Z441821106005	±2.65
Z441821101016	±5.41	Z441821102018	±1.53	Z441821106007	±2.24
Z441821101017	±6.03	Z441821103001	±1.81	Z441821106007	±1.52
Z441821101018	±5.32	Z441821103003	±1.36	Z441821106008	±1.74
Z441821101019	±4.86	Z441821103004	±1.47	Z441821106009	±1.91
Z441821101020	±4.73	Z441821103005	±1.26	Z441821106010	±2.23
Z441821101021	±3.75	Z441821103006	±1.39	Z441821106011	±1.83
Z441821101022	±4.16	Z441821103006	±1.54	Z441821106012	±1.75
Z441821101023	±3.87	Z441821103006	±1.73	Z441821106013	±1.38
Z441821101024	±4.43	Z441821103007	±1.38	Z441821106014	±1.86
Z441821101025	±5.36	Z441821103008	±1.29	Z441821106015	±1.76
Z441821101026	±2.52	Z441821103009	±1.87	Z441821106016	±1.56
Z441821101027	±1.66	Z441821103009	±1.64	Z441821106017	±1.45
Z441821101028	±2.03	Z441821103010	±1.50	Z441821106018	±1.65
Z441821101029	±1.10	Z441821103011	±1.65	Z441821106019	±2.02
Z441821101030	±1.88	Z441821103012	±1.78	Z441821106020	±1.27
Z441821101031	±2.19	Z441821105001	±3.56	Z441821106021	±1.89
Z441821101032	±2.36	Z441821105002	±2.45	Z441821106022	±2.17
Z441821101033	±1.37	Z441821105003	±2.68	Z441821108001	±2.55
Z441821101034	±2.72	Z441821105004	±3.13	Z441821108006	±1.53
Z441821101035	±1.34	Z441821105005	±2.72	Z441821108007	±1.67
Z441821101036	±1.63	Z441821105006	±2.40	Z441821108008	±1.52
Z441821101037	±2.27	Z441821105007	±1.34	Z441821108008	±1.36
Z441821101038	±2.41	Z441821105008	±1.53	Z441821108009	±1.95
Z441821101039	±1.37	Z441821105009	±1.68	Z441821108010	±1.61
Z441821101042	±2.26	Z441821105010	±2.25	Z441821108011	±1.49
Z441821101043	±1.45	Z441821105011	±1.57	Z441821108012	±1.73
Z441821101044	±1.58	Z441821105012	±1.72	Z441821108013	±2.31

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
Z441821101045	±1.64	Z441821105013	±1.24	Z441821108014	±1.44
Z441821101046	±3.36	Z441821105014	±1.63	Z441821108015	±1.47
Z441821101049	±2.74	Z441821105015	±1.43	Z441821108016	±1.36
Z441821101050	±1.67	Z441821105016	±1.68	Z441821108017	±1.72
Z441821101051	±1.35	Z441821105017	±2.26	Z441821401001	±1.84
Z441821101052	±1.83	Z441821105019	±1.62	Z441821402001	±1.28
Z441821101055	±3.59	Z441821105020	±1.37	——	——

2. 容积率修正

表 3-29 公共管理与公共服务用地容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	1.1712	1.1460	1.1235	1.1032	1.0847	1.0678	1.0522	1.0377
容积率	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正系数	1.0243	1.0118	1.0000	0.9889	0.9785	0.9686	0.9593	0.9504
容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3
修正系数	0.9419	0.9339	0.9262	0.9188	0.9117	0.9049	0.8984	0.8921
容积率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1
修正系数	0.8860	0.8802	0.8746	0.8691	0.8639	0.8588	0.8538	0.8490
容积率	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	0.8444	0.8399	0.8355	0.8312	0.8270	0.8230	0.8191	0.8152
容积率	5	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7
修正系数	0.8115	0.8078	0.8042	0.8008	0.7974	0.7940	0.7908	0.7876
容积率	5.8	5.9	6	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5
修正系数	0.7845	0.7814	0.7784	0.7755	0.7726	0.7698	0.7671	0.7643
容积率	6.6	6.7	6.8	6.9	≥7.0	——	——	——
修正系数	0.7617	0.7591	0.7565	0.7540	0.7515	——	——	——

注：1、公共管理与公共服务用地容积率等于建筑面积除以总用地面积；

2、评估待开发项目能得知楼层数优先采用楼层修正，当规划指标无法确定建筑物楼层时，才使用容积率修正，修正后得到的是对应容积率下的平均楼面地价。

3、宗地容积率可按公式：修正系数=（2.0/容积率）^{0.228}，计算容积率修正系数。

4、容积率<1.0时按容积率为1.0时的系数修正，容积率>7.0时按容积率为7.0时的系数修正。

3. 其他个别因素修正

表 3-30 公共管理与公共服务用地其他个别因素修正系数表

因子	指标标准	优（%）	较优（%）	一般（%）	较差（%）	劣（%）
宗地形状	指标标准说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
	修正系数	2.0%	1.0%	0%	-1.0%	-2.0%
地形地质	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差	地形地质状况好
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
景观条件	指标标准说明	景观条件好，对土地利用极为有利	景观条件好，对土地利用较为有利	景观条件好，对土地利用无不良影响	景观条件好，对土地利用有一定影响	景观条件好，对土地利用产生严重影响
	修正系数	2.0	1.0	0	-2.0	-4.0

4. 土地剩余使用年期修正

根据各用途用地设定使用年期及土地还原率计算年期修正系数，其中公共管理与公共服务用地法定最高出让年期为 50 年，当待估宗地剩余使用年限不足对应用途土地最高使用年期时，应进行使用年期修正。使用年期修正系数的计算公式为：

$$k = \left[1 - \frac{1}{(1+r)^N} \right] / \left[1 - \frac{1}{(1+r)^M} \right]$$

式中：r—土地还原率 M—土地使用权法定最高出让年限

N—样点土地使用年限 k—出让年期修正系数

表 3-31 公共管理与公共服务用地土地剩余使用年期修正系数（r=4.90%）

使用 年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正 系数	0.0514	0.1004	0.1471	0.1917	0.2341	0.2746	0.3132	0.3500	0.3851	0.4185
使用 年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正 系数	0.4503	0.4807	0.5097	0.5373	0.5636	0.5887	0.6126	0.6354	0.6571	0.6779

使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6976	0.7164	0.7344	0.7515	0.7678	0.7833	0.7982	0.8123	0.8258	0.8386
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8509	0.8625	0.8736	0.8842	0.8944	0.9040	0.9132	0.9219	0.9303	0.9382
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9458	0.9531	0.9600	0.9665	0.9728	0.9788	0.9845	0.9899	0.9951	1.0000

5. 土地开发程度修正

表3-32 土地开发程度修正表

单位：元/平方米

土地开发程度	开发项目及成本						五通一平费用合计
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	土地平整	
数据统计范围	10-40	10-40	20-40	10-30	20-70	10-35	80-255

注：（1）上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积；

（2）本表仅供参考，实际操作时应根据待评估宗地的具体开发状况，参照上表进行修正。

6. 应用公共管理与公共服务用地级别价计算

具体宗地地价时，需要进行个别因素和区域因素修正，个别因素修正主要包括期日修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正等。

$$P_{\text{宗}} = P_{\text{级}} \times K_q \times K_v \times K_y \times K_g \times (1 + \sum K_i) \pm D$$

式中：P_宗——待估宗地价格；

P_级——待估宗地所在级别的平均楼面地价；

K_q——期日修正系数；

K_v——容积率修正；

K_y——剩余年期修正系数；

K_g——其他个别因素修正系数；

K_i——第 i 个区域因素修正系数；

D——土地开发程度修正值。

（五）公用设施用地宗地地价修正体系

1. 区域因素修正

表3-33 公用设施用地区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度,高速公路出入口密集程度
	指标权重值(Q)	33.70%
	各区片修正幅度范围(Q*区片修正幅度)	±0.54%~±1.78%
基本设施状况	指标说明	市政供水保证率,排水状况,供电保障率;商服配套设施完善程度
	指标权重值(Q)	20.30%
	各区片修正幅度范围(Q*区片修正幅度)	±0.32%~±1.07%
产业集聚效益	指标说明	区域产业集聚效益程度
	指标权重值(Q)	14.80%
	各区片修正幅度范围(Q*区片修正幅度)	±0.24%~±0.78%
环境条件	指标说明	区域内地形地貌对建筑物的影响
	指标权重值(Q)	10.80%
	各区片修正幅度范围(Q*区片修正幅度)	±0.17%~±0.57%
人口状况	指标说明	人口密集程度,居住氛围度水平
	指标权重值(Q)	5.70%
	各区片修正幅度范围(Q*区片修正幅度)	±0.09%~±0.30%
用地潜力	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途,区域规划前景情况
	指标权重值(Q)	9.40%
	各区片修正幅度范围(Q*区片修正幅度)	±0.15%~±0.50%
社会经济状况	指标说明	区域建设用地密集程度
	指标权重值(Q)	5.30%
	各区片修正幅度范围(Q*区片修正幅度)	±0.08%~±0.28%

表3-34 公用设施用地各区片区区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度(%)	区片编号	修正幅度(%)	区片编号	修正幅度(%)
G441821101001	±4.54	G441821102008	±1.93	G441821105028	±2.67

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
G441821101002	±5.28	G441821102009	±2.68	G441821106001	±4.29
G441821101003	±4.36	G441821102010	±2.53	G441821106002	±2.53
G441821101004	±3.95	G441821102011	±1.64	G441821106003	±3.42
G441821101005	±2.42	G441821103001	±1.94	G441821106005	±3.27
G441821101006	±2.15	G441821103003	±1.85	G441821106006	±1.65
G441821101007	±3.83	G441821103004	±2.42	G441821106007	±2.59
G441821101009	±2.64	G441821103005	±2.17	G441821106008	±3.43
G441821101011	±2.47	G441821103006	±3.21	G441821106009	±2.46
G441821101012	±3.86	G441821103007	±2.17	G441821106010	±2.42
G441821101013	±4.09	G441821103008	±2.23	G441821106011	±2.88
G441821101014	±2.06	G441821103009	±2.11	G441821106012	±1.86
G441821101015	±2.57	G441821103010	±2.26	G441821106013	±1.76
G441821101016	±2.63	G441821103011	±2.41	G441821106014	±1.68
G441821101017	±3.25	G441821103012	±2.57	G441821106015	±1.93
G441821101019	±2.64	G441821105001	±4.28	G441821106016	±2.17
G441821101020	±2.35	G441821105002	±3.03	G441821106017	±1.79
G441821101021	±1.59	G441821105003	±3.51	G441821106018	±2.27
G441821101022	±2.74	G441821105004	±2.74	G441821106019	±2.62
G441821101023	±2.54	G441821105005	±2.15	G441821106020	±2.17
G441821101024	±1.87	G441821105006	±2.02	G441821106021	±2.38
G441821101025	±2.18	G441821105007	±3.64	G441821106022	±2.53
G441821101026	±2.09	G441821105008	±2.83	G441821106023	±2.60
G441821101027	±2.38	G441821105009	±2.77	G441821108001	±3.11
G441821101028	±2.47	G441821105010	±2.36	G441821108002	±2.92
G441821101029	±2.73	G441821105011	±2.26	G441821108003	±3.05
G441821101030	±2.61	G441821105012	±3.11	G441821108004	±2.31
G441821101031	±2.36	G441821105013	±3.28	G441821108005	±2.09
G441821101032	±2.32	G441821105014	±1.97	G441821108006	±2.46
G441821101033	±3.74	G441821105015	±2.40	G441821108007	±2.16
G441821101034	±1.73	G441821105016	±2.28	G441821108008	±3.41
G441821101035	±1.95	G441821105017	±2.41	G441821108009	±2.57
G441821101036	±2.33	G441821105018	±2.37	G441821108010	±1.68
G441821101037	±3.14	G441821105019	±2.05	G441821108011	±2.26
G441821101038	±2.28	G441821105020	±2.13	G441821108012	±2.19
G441821102002	±2.82	G441821105021	±2.38	G441821108013	±2.53
G441821102003	±2.19	G441821105022	±2.52	G441821108014	±2.64
G441821102004	±2.06	G441821105024	±2.27	G441821108015	±2.53
G441821102005	±1.86	G441821105025	±1.84	G441821401002	±2.28
G441821102006	±2.27	G441821105026	±2.45	G441821402001	±2.12
G441821102007	±2.48	G441821105027	±4.04	——	——

2. 其他个别因素修正

表 3-35 公用设施用地其他个别因素修正系数表

因子	指标标准	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
宗地形状	指标标准说明	形状规则, 对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则, 对土地利用有一定影响	形状较差, 对土地利用产生严重的影响
	修正系数	2.0%	1.0%	0%	-1.0%	-2.0%
地形地质	地形地质状况好	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地大小	指标标准说明	$\geq 2500 \text{ m}^2$	$1000 \leq S < 2500 \text{ m}^2$	$500 \leq S < 1000 \text{ m}^2$	$200 \leq S < 500 \text{ m}^2$	$S < 200 \text{ m}^2$
	修正系数	2.0	1.0	0	-2.0	-4.0

3. 土地剩余使用年期修正

根据各用途用地设定使用年期及土地还原率计算年期修正系数, 其中公用设施用地法定最高出让年期为 50 年, 当待估宗地剩余使用年限不足对应用途土地最高使用年期时, 应进行使用年期修正。使用年期修正系数的计算公式为:

$$k = \left[1 - \frac{1}{(1+r)^N} \right] / \left[1 - \frac{1}{(1+r)^M} \right]$$

式中: r—土地还原率 M—土地使用权法定最高出让年限

N—样点土地使用年限 k—出让年期修正系数

表3-36 公用设施用地土地剩余使用年期修正系数 (r=4.35%)

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0473	0.0927	0.1361	0.1778	0.2177	0.2559	0.2925	0.3277	0.3613	0.3936
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4245	0.4541	0.4825	0.5097	0.5358	0.5607	0.5847	0.6076	0.6296	0.6507
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30

修正系数	0.6709	0.6902	0.7088	0.7265	0.7436	0.7599	0.7755	0.7905	0.8049	0.8186
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8318	0.8444	0.8566	0.8682	0.8793	0.8900	0.9002	0.9100	0.9193	0.9283
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9369	0.9452	0.9531	0.9607	0.9680	0.9749	0.9816	0.9880	0.9941	1.0000

4. 土地开发程度修正

表3-37 土地开发程度修正表

单位：元/平方米

土地开发程度	开发项目及成本						五通一平费用合计
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	土地平整	
数据统计范围	10-40	10-40	20-40	10-30	20-70	10-35	80-255

注：（1）上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积；

（2）本表仅供参考，实际操作时应根据待评估宗地的具体开发状况，参照上表进行修正。

5.应用公用设施用地级别价计算

具体宗地地价时，需要进行个别因素和区域因素修正，个别因素修正主要包括剩余年期修正、期日修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正等。

$$P_{\text{宗}} = P_{\text{级}} \times K_y \times K_q \times K_g \times (1 + \sum K_i) \pm D$$

式中：P_宗——待估宗地价格；

P_级——待估宗地所在级别的地面地价；

K_y——剩余年期修正系数；

K_q——期日修正系数

K_g——其他个别因素修正系数；

K_i——第 i 个区域因素修正系数；

D——土地开发程度修正值。

（六）二级用地类型修正

佛冈县基准地价更新项目成果的用地类型主要有商服、住宅、工业和公共服务项目用地四类，但除这四种主要的用地类型外，还有一些其他的用地类型，例如餐饮用地、旅馆用地等特殊用地类型。根据《土地利用现状分类》（GB/21010-2017）、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》（自然资办发[2020]51号）的分类情况，考虑到二级

类不同用地类型的收益能力的差异，二级类用地中的某些用地类型若直接采用一级类用地类型对应的基准地价进行测算会出现地价过高或过低等问题。因此，为满足佛冈县各用地类型利用及地价管理的需要，编制了佛冈县二级用地类型修正。

表 3-38 佛冈县各用途二级用地类型修正系数表

一级用地类别	用地类型	适用基准地价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类
商服用地	0501 零售商业用地	商服	1	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和加油、加气、充换电站等的	B11 零售商服用地 B41 加油加气站用地
	0502 批发市场用地	商服	1	以批发功能为主的市场用地	B12 批发市场用地
	0503 餐饮用地	商服	0.7	饭店、餐厅、酒吧等用地	B13 餐饮用地
	0504 旅馆	商服	0.7	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地	B14 旅馆用地
	0505 商务金融用地	商服	0.8	商务服务用地。以及经营性的办公场所、金融活动场所和企业厂区外独立的办公场所	B2 商务用地
			0.8	商务会展用地。包括各类中介服务业及各类国际性、区域性、专业性会展等用地。	/
			0.8	经当地相关政策认定为总部用地的场所用地。	/
			0.8	信息服务业用地，包括电子信息、信息技术服务业产业用地等	/
			0.8	外包服务业用地，包括服务外包基地，外包人才培训基地等用地	/
			0.8	文化创意业用地，包括研发设计、文化传媒，咨询策划、动漫制作等文化产业园区用地等	/
0506 娱乐用地	商服	0.8	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	B31 娱乐用地	
0507 其他	商服	0.8	上述用地以外的其他商业、	B9 其他服务设施	

一级用地类别	用地类型	适用基准地价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类
	商服用地			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、电子产品和日用产品维修网点，及居住小区及小区以下的配套的服务设施等用地	用地（不含汽车维修用地）
	0507 其他商服用地（汽车维修站）	商服	0.8	汽车展销及维修用地	B9 其他服务设施用地（汽车维修站）
住宅用地	0701 城镇住宅用地	住宅	1.0	城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地，不含配套的商业服务设施等用地	R2 二类居住用地 R3 三类居住用地
		住宅	3.0	低密度、低容积率的高级公寓、别墅用地	R1 一类居住用地
工矿仓储用地	0601 工业用地	工业	1.0	工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产服务的附属设施用地	M 工业用地
	0602 采矿用地	工业	1.0	采矿、采石、采砂（沙）场，盐田，砖瓦窑等地面生产用地及尾矿堆放地	H5 采矿用地
	0604 仓储用地	工业	1.1	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	W 物流仓储用地
公共管理与公共服务用地	0801 机关团体用地	公共管理与公共服务	1.0	指党政机关、人民团体及其相关直属机构、派出机构和直属事业单位的办公及附属设施用地	A1 行政办公用地
	0802 科研用地	公共管理与公共服务	1.1	指科研机构及其科研设施用地	A35 科研用地
	0803 文化用地	公共管理与公共服务	1.0	指图书、展览等公共文化设施用地	A2 文化设施用地
	0804 教育用地	公共管理与公共服务	1.1	指高等教育、中等职业教育、中小学教育、幼儿园、特殊教育设施等用地，包括为学校配建的独立地段的学生生活用地	A3 教育科研用地（不含 A35 科研用地）

一级用地类别	用地类型	适用基准地价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类
	0805 体育用地	公共管理与公共服务	1.1	指体育场馆和体育训练基地等用地	A4 体育用地
	0806 医疗卫生用地	公共管理与公共服务	1.1	指医疗、预防、保健、护理、康复、急救、安宁疗护等用地	A5 医疗卫生用地
	0807 社会福利用地	公共管理与公共服务	1.0	指为老年人、儿童及残疾人等提供社会福利和慈善服务的设施用地	A6 社会福利用地
	0809 公用设施用地	公用设施	1.0	指用于城乡和区域基础设施的供水、排水、供电、供燃气、供热、通信、邮政、广播电视、环卫、消防、干渠、水工等设施用地	U 公用设施用地
	0810 公园与绿地	公共设施	1.0	指向公众开放，以游憩为主要功能，兼具生态、景观、文教、体育和应急避险等功能，有一定服务设施的公园和绿地，包括综合公园、社区公园、专类公园和游园等	G 绿地与广场用地
交通运输用地	10 交通运输用地	公共设施	1.0	包括铁路用地、轨道交通用地、公路用地、城镇村道路用地、交通服务设施用地、农村道路、机场用地、港口码头用地、管道运输用地	S 道路与交通设施用地 H2 区域交通设施用地
		公共设施	2.0	经营性地地上公共停车场和停车库用地	R21 住宅用地中附属（地上）停车场用地 S42 社会停车场用地
特殊用地	0905 殡葬用地	公共设施	0.5	陵园、墓地、殡葬场所用地	H3 区域公用设施用地（殡葬设施）
	0906 风景名胜设施用地	公用设施	1.0	风景名胜（包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址等）景点及管理机构的建筑用地。景区内的其他用地按现状归入相应地类	H9 其他建设用地（风景名胜区） A7 文物古迹用地

注：①本表用地类型划分主要参考《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》（自然资办发[2020]51号）中二级类用地；②同时适用表中所列用地类型中的两种或两种以上时，根据针对性原则确定其中一个或按比例分摊，不得重复修正；⑦评估结果须符合《关于发布实施〈全国工业用地出让最

低价标准>的通知》（国土资发【2006】307号）、《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》（国土资发【2009】56号）文件规定要求。⑧城市用地分类按《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011），各用地类型对应城市用地分类仅供参考；⑨凡是不在以上范围内的其他用地应按程序评估加以确定。

二、基准地价修正系数应用示例

（一）商服用地修正系数应用（临商服路线价）

应用临路线价的商服用地级别价计算具体宗地地价时，要进行深度修正、宽深比修正、剩余年期修正、期日修正、街角地修正、区域修正、其他个别因素修正及土地开发程度修正。

商服用地某层楼面地价=[（路线价×深度修正×宽度修正×商服某层标准深度内建筑面积）÷商服某层总建筑面积±土地开发程度修正值÷容积率]×某楼层对应的楼层修正系数×期日修正×临街状况修正×（1+区域因素修正系数之和）×（1+个别因素修正系数之和）×年期修正

P 宗=商服用地某层楼面地价×商服某层总建筑面积

总地价=各楼层地价之和；

式中:P 宗——待估宗地价格；

表 3-39 宗地地价测算案例表（商服用地）

待估宗地状况			
<p>假设佛冈县位于振兴中路的某一临街商铺，其所在商业路线价为 7899 元/平方米，标准进深为 8 米。宗地总占地面积为 48 m²，总建筑面积为 80 m²（其中一层 40 m²、二层 40 m²），其中首层建筑面积为 8 米*6 米，容积率为 1.67，剩余使用年期为 30 年，宗地开发程度“五通一平”。现应用基准地价系数修正法试评估该用地于 2021 年 1 月 1 日的地价。</p> <p>通过资料收集和调查可知：</p> <p>待估宗地位于佛冈县振兴北路附近，查佛冈县国有商服用地基准地价图和佛冈县国有商服用地修正系数表得知其为一级用地，级别价为 3308 元/平方米。</p>			
测算过程			
级别	一级	级别价（元/平方米）	3308
修正项		宗地情况	修正系数
①区域修正		宗地情况详见下表 3-40	1.0893
②期日修正		2021.1.1 接近基准地价估价基准日，故无需修正	1.00
③深度修正		8 米	1.06
④宽深比修正		6÷8=0.75	1.05
④剩余年期修正		30	0.9116
⑤街角地类型修正		一面临街	1.00
⑥其他个别因素修正		宗地个别因素情况详见下表 3-40	0.96

①开发程度修正	五通一平	0
商服首层楼面地价（元/平方米）		8380.9
待估宗地价格=商服首层楼面地价×商服首层总建筑面积		335236
总价（∑各层商服用地=P 宗+P 宗*二层修正系数、万元）		54.31

3-40 宗地地价测算区域影响因素修正表（商服用地）

影响因素	基础因素名称	优劣度	修正系数(%)
区域因素	商服繁华程度	与商服中心的距离近, 区域商服氛围水平较好。	3.66%
	交通条件	区域道路路网密集程度较高, 公交站点密集程度较高, 与汽车客运站的距离较近	2.11%
	基本设施状况	市政供水保证率较高, 排水状况较好, 供电保障率较好; 商服配套设施完善程度较好	1.45%
	人口状况	人口密集程度较多, 商服人流聚集程度较高	0.79%
	用地潜力	区域规划主导土地利用规划用途, 区域规划前景情况一般	0.46%
	社会经济状况	区域建设用地密集程度较高	0.46%
合计			8.93%
个别因素	宗地形状	形状对土地利用无不良影响	0.00%
	地形地质	地形地质状况适宜	0.00%
	宗地大小	S < 200 m ²	-4.00%
合计（∑=宗地形状+地形地质+宗地大小）			-4.00%

（二）商服用地修正系数应用（不临商服路线价）

应用商服用地级别价计算具体宗地地价时, 要进行容积率修正、剩余年期修正、期日修正、街角地修正、其他个别因素修正及土地开发程度修正。

$$P_{\text{宗}} = P_{\text{级}} \times K_v \times K_y \times K_q \times K_j \times K_g \times (1 + \sum K_i) \pm D$$

式中: P_宗——待估宗地价格;

P_级——待估宗地所在级别的首层楼面地价;

K_v——容积率修正系数;

K_y——剩余年期修正系数;

K_q——期日修正系数;

K_j——街角地修正系数;

K_g——其他个别因素修正系数;

Ki——区域因素修正系数；

D——土地开发程度修正值。

表 3-41 宗地地价测算案例表（商服用地）

待估宗地状况			
<p>假设佛冈县位于振兴北路的某一商铺，宗地总占地面积为 120 m²，总建筑面积为 180 m²（其中一层 100 m²、二层 80 m²），容积率为 1.5，剩余使用年期为 35 年，宗地开发程度“五通一平”。现应用基准地价系数修正法试评估该用地于 2021 年 1 月 1 日的地价。</p> <p>通过资料收集和调查可知：</p> <p>待估宗地位于佛冈县振兴北路附近，查佛冈县国有商服用地基准地价图和佛冈县国有商服用地修正系数表得知其为一级用地，级别价为 3308 元/平方米。</p>			
测算过程			
级别	一级	级别价（元/平方米）	3308
修正项		宗地情况	修正系数
①区域修正		宗地区域情况详见下表 3-42	1.087
②期日修正		2021.1.1 接近基准地价估价基准日，故无需修正	1.00
③容积率修正		1.5	0.9158
④剩余年期修正		35	0.9620
⑤街角地类型修正		一面临街	1.00
⑥其他个别因素修正		宗地个别因素情况详见下表 3-42	1.00
⑦开发程度修正		五通一平	0
待估宗地价格（首层楼面地价）=P 级*①*②*③*④*⑤*⑥+⑦			
待估宗地价格（首层楼面地价、元/平方米）			3167.9
总价（Σ各层商服用地=P 宗*一层建筑面积+P 宗*二层修正系数*二层建筑面积、万元）			47.39

3-42 宗地地价测算区域影响因素修正表（商服用地）

影响因素	基础因素名称	优劣度	修正系数(%)
区域因素	商服繁华程度	与商服中心的距离近, 区域商服氛围水平较好。	3.52%
	交通条件	区域道路路网密集程度较高, 公交站点密集程度较高, 与汽车客运站的距离较近	2.00%
	基本设施状况	市政供水保证率较高, 排水状况较好, 供电保障率较好; 商服配套设施完善程度较好	1.42%
	人口状况	人口密集程度较多, 商服人流聚集程度较高	0.81%
	用地潜力	区域规划主导土地利用规划用途, 区域规划前景情况一般	0.50%

	社会经济状况	区域建设用地密集程度较高	0.45%
合计			8.70%
个别因素	宗地形状	形状规则，对土地利用极为有利	2.00%
	地形地质	地形地质状况好	2.00%
	宗地大小	S < 500 m ²	-4.00%
合计（Σ=宗地形状+地形地质+宗地大小）			0.00%

（三）住宅用地修正系数应用

应用国有住宅用地级别价计算具体宗地地价时，需要进行个别因素和区域因素修正，个别因素修正主要包括期日修正、容积率修正、剩余年期修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正等。

$$P_{\text{宗}} = P_{\text{级}} \times K_q \times K_v \times K_y \times K_g \times (1 + \sum K_i) \pm D$$

式中：P_宗——待估宗地价格；

P_级——待估宗地所在级别的平均楼面地价；

K_q——期日修正系数；

K_v——容积率修正；

K_y——剩余年期修正系数；

K_g——其他个别因素修正系数；

K_i——第 i 个区域因素修正系数；

D——土地开发程度修正值。

表 3-43 宗地地价测算案例表（住宅用地）

待估宗地状况			
假设佛冈县石角镇环城东路附近，总用地面积为 200 m ² ，建筑面积为 440 m ² ，容积率为 2.20，宗地朝东北；开发程度为五通一平；剩余土地使用年期为 70 年。现应用基准地价系数修正法试评估该用地于 2021 年 1 月 1 日的地价。			
通过资料收集和调查可知：			
待估宗地位于佛冈县石角镇环城东路附近，查佛冈县国有住宅用地基准地价图和佛冈县国有住宅用地修正体系表得知其级别为一级用地，级别价为 1071 元/平方米。			
测算过程			
级别	一级	级别价（元/平方米）	1071
修正项		宗地情况	修正系数
①区域修正		宗地区域情况详见下表 3-44	1.0488
②期日修正		估价基准日与基准地价较为接近，无明显地价波动，无需修正	1.00
③容积率修正		2.20	1.0326

④剩余年期修正	70	1.00
⑤其他个别因素修正	宗地个别因素情况详见下表 3-44	1.02
⑥开发程度修正	五通一平	0
待估宗地价格（平均楼面地价）=P 级*①*②*③*④*⑤+⑥		
待估宗地价格（平均楼面地价、元/平方米）		1183.08
总地价（万元）		52.06

3-44 宗地地价测算区域影响因素修正表（住宅用地）

影响因素	基础因素名称	优劣度	修正系数(%)
区域因素	商服繁华程度	与商服中心的距离较近, 区域商服氛围水平较好。	0.95%
	交通条件	区域道路路网密集程度较高, 公交站点密集程度较高, 与汽车客运站距离较近	1.00%
	基本设施状况	市政供水保证率较高, 排水状况较好, 供电保障率较好; 商服配套设施完善程度较好	1.55%
	环境条件	区域内环境条件, 区域内人文自然景观或污染源影响一般	0.61%
	人口状况	人口密集程度较高, 居住氛围度水平较好	0.30%
	用地潜力	区域规划主导土地利用规划用途, 区域规划前景一般	0.32%
	社会经济状况	区域建设用地密集程度一般	0.15%
合计			4.88%
个别因素	宗地形状	形状对土地利用较为有利	1.00%
	地形地质	地形地质状况较差	0.00%
	景观条件	景观条件好, 对土地利用较为有利	1.00%
合计（Σ=宗地形状+地形地质+景观条件）			2.00%

（四）工业用地修正系数应用

应用国有工业用地级别价计算具体宗地地价时, 需要进行个别因素和区域因素修正, 个别因素修正主要包括剩余年期修正、期日修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正等。

$$P_{\text{宗}} = P_{\text{级}} \times K_y \times K_q \times K_g \times (1 + \sum K_i) \pm D$$

式中: $P_{\text{宗}}$ ——待估宗地价格;

$P_{\text{级}}$ ——待估宗地所在级别的地面地价;

K_y ——剩余年期修正系数;

K_q ——期日修正系数

K_g ——其他个别因素修正系数;

K_i ——第 i 个区域因素修正系数；

D ——土地开发程度修正值。

表 3-45 宗地地价测算案例表（工业用地）

待估宗地状况			
<p>假设佛冈县石角镇某国有工业用地位于 G106 附近，宗地总占地面积为 2000 m²，总建筑面积为 2000 m²，容积率为 1，剩余使用年期为 40 年，宗地开发程度“五通一平”。现应用基准地价系数修正法试评估该用地于 2021 年 1 月 1 日的地价。</p> <p>通过资料收集和调查可知：</p> <p>待估宗地位于佛冈县于国道 G106 附近，查佛冈县国有工业用地基准地价图和佛冈县国有工业用地修正体系表得知其区级别为二级用地，级别价为 322 元/平方米。</p>			
测算过程			
级别	二级	级别价（元/平方米）	322
修正项		宗地情况	修正系数
①区域修正		宗地区域情况详见下表 3-46	1.041
②期日修正		估价基准日与基准地价较为接近，无明显地价波动，无需修正	1.00
③剩余年期修正		40	0.9306
④其他个别因素修正修正		宗地个别因素情况详见下表 3-46	1.01
⑤开发程度修正修正		五通一平	0
待估宗地价格（地面地价）=P 级*①*②*③*④+⑤			
待估宗地价格（地面地价、元/平方米）			315.06
总地价（万元）			63.01

3-46 宗地地价测算区域影响因素修正表（工业用地）

影响因素	基础因素名称	优劣度	修正系数（%）
区域因素	交通条件	区域道路路网密集程度较高，高速公路出入口密集程度较高	1.52%
	基本设施状况	市政供水保证率较高，排水状况较好，供电保障率较好；商服配套设施完善程度较好	0.90%
	产业集聚效益	区域产业集聚效益程度较高	0.65%
	环境条件	区域内地形地貌对建筑物的影响一般	0.43%
	人口状况	人口密集程度一般，居住氛围度水平较差	0.15%
	用地潜力	区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况一般	0.32%
	社会经济状况	区域建设用地密集程度一般	0.13%
合计			4.1%

个别因素	宗地形状	形状对土地利用无不良影响	0.00%
	地形地质	地形地质状况适宜	0.00%
	宗地大小	$2000 \leq S < 5000 \text{ m}^2$	1.00%
合计（ Σ =宗地形状+地形地质+宗地大小）			1.00%

（五）公共管理与公共服务用地修正系数应用

应用公共管理与公共服务用地级别价计算具体宗地地价时，需要进行个别因素和区域因素修正，个别因素修正主要包括期日修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正等。

$$P_{\text{宗}} = P_{\text{级}} \times K_q \times K_v \times K_y \times K_g \times (1 + \sum K_i) \pm D$$

式中：P_宗——待估宗地价格；

P_级——待估宗地所在级别的平均楼面地价；

K_q——期日修正系数；

K_v——容积率修正；

K_y——剩余年期修正系数；

K_g——其他个别因素修正系数；

K_i——第 i 个区域因素修正系数；

D——土地开发程度修正值。

表 3-47 宗地地价测算案例表（公共管理与公共服务用地）

待估宗地状况			
假设佛冈县石角镇 G106 附近，总用地面积为 10000 m ² ，建筑面积为 15000 m ² ，容积率为 1.50；开发程度为五通一平；剩余土地使用年期为 42 年。现应用基准地价系数修正法试评估该用地于 2021 年 1 月 1 日的地价。			
通过资料收集和调查可知：			
待估宗地位于佛冈县石角镇环城东路附近，查佛冈县公共管理与公共服务用地基准地价图和佛冈县公共管理与公共服务用地修正体系表得知其级别为一级用地，级别价为 488 元/平方米。			
测算过程			
级别	一级	级别价（元/平方米）	488
修正项		宗地情况	修正系数
①区域修正		宗地区域情况详见下表 3-48	1.0509
②期日修正		估价基准日与基准地价较为接近，无明显地价波动，无需修正	1.00
③容积率修正		1.50	1.0678
④剩余年期修正		42	0.9531
⑤其他个别因素修正		宗地个别因素情况详见下表 3-48	1.03
⑥开发程度修正		五通一平	0
待估宗地价格（平均楼面地价）=P _级 *①*②*③*④*⑤+⑥			

待估宗地价格（平均楼面地价、元/平方米）	537.59
总地价（万元）	806.38

3-48 宗地地价测算区域影响因素修正表（公共管理与公共服务用地）

影响因素	基础因素名称	优劣度	修正系数(%)
区域因素	商服繁华程度	与商服中心的距离较近, 区域商服氛围水平较高	0.85%
	交通条件	区域道路路网密集程度较高, 公交站点密集程度一般, 与汽车客运站的距离较远	0.80%
	基本设施状况	市政供水保证率较高, 排水状况较好, 供电保障率较好; 商服配套设施完善程度一般	1.73%
	环境条件	区域内环境条件较好, 区域内人文自然景观或污染源影响较少	0.81%
	人口状况	人口密集程度较多, 居住氛围度水平较好	0.30%
	用地潜力	区域规划主导土地利用规划用途, 区域规划前景情况一般	0.40%
	社会经济状况	区域建设用地密集程度一般	0.20%
合计			5.09%
个别因素	宗地形状	形状对土地利用较为有利	1.00%
	地形地质	地形地质状况适宜	1.00%
	景观条件	景观条件好, 对土地利用较为有利	1.00%
合计（ Σ =宗地形状+地形地质+景观条件）			3.00%

（六）公用设施用地修正系数应用

应用公用设施用地级别价计算具体宗地地价时, 需要进行个别因素和区域因素修正, 个别因素修正主要包括剩余年期修正、期日修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正等。

$$P_{\text{宗}} = P_{\text{级}} \times K_y \times K_q \times K_g \times (1 + \sum K_i) \pm D$$

式中: $P_{\text{宗}}$ ——待估宗地价格;

$P_{\text{级}}$ ——待估宗地所在级别的地面地价;

K_y ——剩余年期修正系数;

K_q ——期日修正系数

K_g ——其他个别因素修正系数;

K_i ——第 i 个区域因素修正系数;

D ——土地开发程度修正值。

表 3-49 宗地地价测算案例表（公用设施用地）

待估宗地状况
假设佛冈县石角镇某公用设施用地位于环城西路附近, 宗地总占地面积为 5000 m ² , 总建筑面

积为 7500 m²，容积率为 1.5，剩余使用年期为 46 年，宗地开发程度“五通一平”。现应用基准地价系数修正法试评估该用地于 2021 年 1 月 1 日的地价。

通过资料收集和调查可知：

待估宗地位于佛冈县于国道 G106 附近，查佛冈县国有工业用地基准地价图和佛冈县国有工业用地修正体系表得知其区级别为一级用地，级别价为 458 元/平方米。

测算过程			
级别	一级	级别价（元/平方米）	458
修正项		宗地情况	修正系数
①区域修正		宗地情况详见下表 3-50	1.0378
②期日修正		估价基准日与基准地价较为接近，无明显地价波动，无需修正	1.00
③剩余年期修正		46	0.9749
④其他个别因素修正修正		宗地个别因素情况详见下表 3-50	1.02
⑤开发程度修正修正		五通一平	0
待估宗地价格（地面地价）=P 级*①*②*③*④+⑤			
待估宗地价格（地面地价、元/平方米）			472.65
总地价（万元）			236.33

3-50 宗地地价测算区域影响因素修正表（公用设施用地）

影响因素	基础因素名称	优劣度	修正系数（%）
区域因素	交通条件	区域道路路网密集程度较高，高速公路出入口密集程度较高	1.35%
	基本设施状况	市政供水保证率较高，排水状况较好，供电保障率较好；商服配套设施完善程度一般	0.78%
	产业集聚效益	区域产业集聚效益程度一般	0.51%
	环境条件	区域内地形地貌对建筑物的影响一般	0.43%
	人口状况	人口密集程度一般，居住氛围度水平一般	0.20%
	用地潜力	区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况较好	0.35%
	社会经济状况	区域建设用地密集程度一般	0.16%
合计			3.78%
个别因素	宗地形状	形状对土地利用无不良影响	0.00%
	地形地质	地形地质状况适宜	0.00%
	宗地大小	≥2500 m ²	2.00%
合计（Σ=宗地形状+地形地质+宗地大小）			2.00%