

## 徐闻县城区国有建设用地标定地价 编制项目成果的基本内容

一、本次公布的徐闻县城区国有建设用地标定地价编制项目的公示范围为徐闻县城区（徐城街道、城北乡、南山镇、海安镇建成区和部分规划区以及下桥镇的徐闻生态工业集聚区）行政区范围内的由 33 个标定区域连接构成的空间范围。标定区域总土地面积约 5.03 平方公里。

二、本次徐闻县城区国有建设用地标定地价体系主要用地类型分为住宅用地、商住混合用地（同一宗地含商服和住宅用途）、工业用地共三种用途。价格单位为元/平方米，币种为人民币。各用途标定地价的地价内涵见下表：

**表 1 标定地价地价内涵表**

用地类型	土地开发程度	容积率	价格类型	权利特征	使用年期
住宅用地	宗地外按现状土地开发程度设定，红线内场地平整	各标准宗地现状容积率	平均楼面地价/地面地价	具有相对完整的土地权利，不考虑抵押权、地役权等其他权利的限制	70 年
商住混合用地			首层楼面地价/平均楼面地价/地面地价		商服用地 40 年 住宅用地 70 年
工业用地			平均楼面地价/地面地价		50 年

三、本次标定地价的估价期日设定为 2020 年 1 月 1 日。

四、参考《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)，进一步将标定地价的土地用途细分至二级类。具体如下表：

**表 2 标定地价土地用途分类表**

标定地价评估用途	一级类	二级类
住宅用地	住宅用地	城镇住宅用地
商住混合用地	商服用地、住宅用地	零售商业用地、其他商服用地、城镇住宅用地
工业用地	工矿仓储用地	工业用地

五、标定地价公示信息表

表 3 标定地价公示信息表

市县名称：徐闻县城区

估价期日：2020 年 1 月 1 日

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地位置	用途	权利类型	用地面积(平方米)	容积率	开发程度	建设情况	设定使用年期	各用途比例	标定地价(元/平方米)				备注		
												住宅楼面价	商服首层楼面价	综合楼面地价	综合地面地价	所在级别	分幅图	图号
1	440825G060100101	广东益善生物技术有限公司	下桥镇207国道坡田路口北侧	工业用地	国有建设用地使用权	26299.1	2	三通一平	在建	工业50年	工业100.00%	--	--	--	210	工业III级	8	1
2	440825H070100101	徐城镇文塔路东段北侧	徐城镇文塔路东段北侧	商住混合用地	国有建设用地使用权	96.5	3.4	五通一平	已建成	住宅70年；商服40年	住宅74.47%，商业25.53%	1458	5711	2544	8642	住宅I级商服II级	2	2
3	440825H070100201	华璟新城	徐城镇红旗一路西侧96号	商住混合用地	国有建设用地使用权	13886.7	2.04	五通一平	已建成	住宅70年；商服40年	住宅93.30%，商业6.70%	2413	10974	2727	5570	住宅I级商服I级	2	3
4	440825H070100301	金和商住楼(华建路)	徐城镇华建路21号	商住混合用地	国有建设用地使用权	696.8	5.42	五通一平	已建成	住宅70年；商服40年	住宅94.55%，商业5.45%	1194	5520	1430	7748	住宅I级商服II级	2	4
5	440825H070100401	金易雅园	徐闻县徐城镇红旗一路	商住混合用地	国有建设用地使用权	10500.6	2.49	五通一平	已建成	住宅70年；商服40年	住宅94.80%，商业5.20%	1795	7123	2072	5157	住宅II级商服III级	4	5

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地位置	用途	权利类型	用地面积(平方米)	容积率	开发程度	建设情况	设定使用年期	各用途比例	标定地价(元/平方米)				备注		
												住宅楼面价	商服首层楼面价	综合楼面地价	综合地面地价	所在级别	分幅图	图号
6	440825H070100501	新都汇时代中心	徐闻县徐闻大道东段	商住混合用地	国有建设用地使用权	59473.6	2.4	五通一平	已建成	住宅70年;商服40年	住宅62.80%,商业37.20%	1939	6270	2410	5783	住宅Ⅱ级 商服Ⅲ级	3	6
7	440825H070100601	天润·碧海湾	徐闻县徐城下塌土产仓	商住混合用地	国有建设用地使用权	9807.1	6.01	五通一平	已建成	住宅70年;商服40年	住宅85.24%,商业14.76%	1480	5512	1727	10379	住宅Ⅱ级 商服Ⅱ级	1	7
8	440825H070100701	丽景新城	徐闻县徐城街道环渠一路88号	商住混合用地	国有建设用地使用权	18955.47	4.19	五通一平	已建成	住宅70年;商服40年	住宅93.62%,商业6.38%	1535	5439	1784	7476	住宅Ⅱ级 商服Ⅲ级	1	8
9	440825H070100801	方圆金海湾豪庭	南山镇下塌迈颜仔村北侧	商住混合用地	国有建设用地使用权	14947.26	3.75	五通一平	在建	住宅70年;商服40年	住宅96.95%,商业3.05%	1021	4657	1132	4239	住宅Ⅱ级 商服Ⅲ级	7	9
10	440825H070100901	山湖海·海泊湾	广东省徐闻县经济开发区新207线广安路西侧	商住混合用地	国有建设用地使用权	63642.45	3.91	五通一平	在建	住宅70年;商服40年	住宅97.80%,商业2.20%	1006	3966	1071	4188	住宅Ⅱ级 商服Ⅲ级	6	10
11	440825H070101001	碧桂园·君悦海一期	广东徐闻经济开发区永康小区	商住混合用地	国有建设用地使用权	11199	3.5	五通一平	在建	住宅70年;商服40年	住宅95.63%,商业4.37%	1055	4133	1189	4162	住宅Ⅱ级 商服Ⅲ级	6	11

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地位置	用途	权利类型	用地面积(平方米)	容积率	开发程度	建设情况	设定使用年期	各用途比例	标定地价(元/平方米)				备注		
												住宅楼面价	商服首层楼面价	综合楼面地价	综合地面地价	所在级别	分幅图	图号
12	440825H070101101	碧桂园凯旋城	徐闻县城北乡头铺农场	商住混合用地	国有建设用地使用权	36441.63	3.5	五通一平	在建	住宅70年;商服40年	住宅98.20%,商业1.80%	1088	3414	1130	3955	住宅III级 商服IV级	5	12
13	440825H070101201	汇景园	徐城北门公路收费站东侧	商住混合用地	国有建设用地使用权	10939.3	5.49	五通一平	已建成	住宅70年;商服40年	住宅92.20%,商业7.80%	1204	5349	1330	7297	住宅III级 商服IV级	4	13
14	440825H070101301	鼎龙·天海湾三期	海安镇麻城村委会汇丰村北侧	商住混合用地	国有建设用地使用权	36358.6	2	五通一平	在建	住宅70年;商服40年	住宅97.60%,商业2.40%	841	3156	897	1794	住宅III级 商服IV级	6	14
15	440825Z070100101	徐城镇署前街(附城粮所对面)	徐城镇署前街(附城粮所对面)	住宅用地	国有建设用地使用权	798.7	1.59	五通一平	已建成	住宅70年	住宅100.00%	1894	--	1894	3002	住宅I级	4	15
16	440825Z070100201	恒福商住楼	徐闻县徐城庆东路16号	住宅用地	国有建设用地使用权	779	4.43	五通一平	已建成	住宅70年	住宅100.00%	1312	--	1312	5816	住宅I级	4	16
17	440825Z070100301	徐城龙华里七巷1号	徐城龙华里七巷1号	住宅用地	国有建设用地使用权	137.5	4.12	五通一平	已建成	住宅70年	住宅100.00%	1256	--	1256	5167	住宅I级	3	17

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地位置	用途	权利类型	用地面积(平方米)	容积率	开发程度	建设情况	设定使用年期	各用途比例	标定地价(元/平方米)				备注		
												住宅楼面价	商服首层楼面价	综合楼面地价	综合地面地价	所在级别	分幅图	图号
18	440825Z070100401	徐闻县徐城东方二路(原机电厂)	徐闻县徐城东方二路(原机电厂)	住宅用地	国有建设用地使用权	126	3.09	五通一平	已建成	住宅70年	住宅100.00%	1620	--	1620	5012	住宅I级	3	18
19	440825Z070100501	徐城城东大道15-D39-D38	徐城城东大道15-D39-D38	住宅用地	国有建设用地使用权	168	3.44	五通一平	已建成	住宅70年	住宅100.00%	1497	--	1497	5146	住宅I级	3	19
20	440825Z070100601	徐闻县徐城街道春明路33号	徐闻县徐城街道春明路33号	住宅用地	国有建设用地使用权	150	5.23	五通一平	已建成	住宅70年	住宅100.00%	1192	--	1192	6233	住宅I级	3	20
21	440825Z070100701	徐城文塔路东段南侧	徐闻县徐城文塔路东段南侧	住宅用地	国有建设用地使用权	200	3.91	五通一平	已建成	住宅70年	住宅100.00%	1418	--	1418	5537	住宅I级	2	21
22	440825Z070100801	怡福家园	徐闻县原建华建糖厂院内	住宅用地	国有建设用地使用权	1582.3	3.62	五通一平	已建成	住宅70年	住宅100.00%	1233	--	1233	4463	住宅I级	2	22
23	440825Z070100901	徐城镇徐海路生产资料仓库内	徐城镇徐海路生产资料仓库内	住宅用地	国有建设用地使用权	113.7	2.78	五通一平	已建成	住宅70年	住宅100.00%	1468	--	1468	4087	住宅I级	1	23

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地位置	用途	权利类型	用地面积(平方米)	容积率	开发程度	建设情况	设定使用年期	各用途比例	标定地价(元/平方米)				备注		
												住宅楼面价	商服首层楼面价	综合楼面地价	综合地面地价	所在级别	分幅图	图号
24	440825Z070101001	徐闻县徐城街道西园南路302号	徐闻县徐城街道西园南路302号	住宅用地	国有建设用地使用权	152.7	4.62	五通一平	已建成	住宅70年	住宅100.00%	1291	--	1291	5964	住宅I级	1	24
25	440825Z070101101	金碧华庭	徐闻县徐海一路北侧	住宅用地	国有建设用地使用权	7129.3	4.55	五通一平	已建成	住宅70年	住宅100.00%	1491	--	1491	6781	住宅II级	1	25
26	440825Z070101201	徐城木兰大道(徐闻大道)第二安置区C25-2-C26-1号地	徐城木兰大道第二安置区c25-2-c26-1号地	住宅用地	国有建设用地使用权	324	6	五通一平	待开发	住宅70年	住宅100.00%	1342	--	1342	8052	住宅II级	4	26
27	440825Z070101301	木兰大道第一安置区K32至K33-1	木兰大道第一安置区K32至K33-1	住宅用地	国有建设用地使用权	180	5	五通一平	待开发	住宅70年	住宅100.00%	1420	--	1420	7100	住宅II级	4	27
28	440825Z070101401	金雅园	徐闻县徐城东方二路北侧91号	住宅用地	国有建设用地使用权	13726	4.91	五通一平	已建成	住宅70年	住宅100.00%	1314	--	1314	6449	住宅II级	3	28

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地位置	用途	权利类型	用地面积(平方米)	容积率	开发程度	建设情况	设定使用年期	各用途比例	标定地价(元/平方米)				备注		
												住宅楼面价	商服首层楼面价	综合楼面地价	综合地面地价	所在级别	分幅图	图号
29	440825Z070101501	东达 海角 8号	徐闻县经济开发区广安村北旧 207 国道西(新 207 国道东临道地)	住宅用地	国有建设用地使用权	17570.23	3.64	五通一平	在建	住宅 70 年	住宅 100.00%	1030	--	1030	3750	住宅 II 级	6	29
30	440825Z070101601	徐闻县经济开发区永康小区永康路北侧	徐闻县经济开发区永康小区永康路北侧	住宅用地	国有建设用地使用权	11845.7	2.8	五通一平	待开发	住宅 70 年	住宅 100.00%	1147	--	1147	3212	住宅 II 级	6	30
31	440825Z070101701	徐城木兰大道(徐闻大道)第三安置区 K1 号	徐城木兰大道(徐闻大道)第三安置区 K1 号	住宅用地	国有建设用地使用权	540	6	五通一平	待开发	住宅 70 年	住宅 100.00%	1318	--	1318	7908	住宅 III 级	4	31
32	440825Z070101801	徐城木兰大道第三安置区 J13-2 至 J15-1	徐城木兰大道第三安置区 J13-2 至 J15-1	住宅用地	国有建设用地使用权	327	5	五通一平	待开发	住宅 70 年	住宅 100.00%	998	--	998	4990	住宅 III 级	4	32

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地位置	用途	权利类型	用地面积(平方米)	容积率	开发程度	建设情况	设定使用年期	各用途比例	标定地价(元/平方米)				备注		
												住宅楼面价	商服首层楼面价	综合楼面地价	综合地面地价	所在级别	分幅图	图号
33	440825Z070101901	南岸春语	徐闻县海安工业园中心大道西侧	住宅用地	国有建设用地使用权	45752.3	3	五通一平	在建	住宅70年	住宅100.00%	978	--	978	2934	住宅III级	6	33

注：（1）用地面积为可建设用地面积；

（2）开发程度“五通一平”即宗地红线外五通（包括通路、通上水、通下水、通电、通讯），宗地红线内场地平整；开发程度“三通一平”即宗地红线外三通（包括通路、通电、通讯），宗地红线内场地平整；

（3）33宗标准宗地的建设情况，5宗为待开发，8宗为在建，20宗为已建成；

（4）表中级别对应徐闻县城镇土地定级与基准地价更新（估价期日：2017年3月1日）的基准地价级别。

## 六、标定地价修正体系

### (一) 商服用地宗地地价修正体系

商服用地价格采用首层楼面地价进行修正。

1. 区域因素修正系数（级别参考徐闻县城镇土地定级与基准地价更新（估价日期为 2017 年 3 月 1 日）商服级别）

表4-1 一级商服用地标定地价修正系数表

影响因素	权重值	指标标准	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距最近商服中心距离 (m)	0.2181	指标说明	$R \leq 300$	$300 < R \leq 600$	$600 < R \leq 900$	$900 < R \leq 1200$	$R > 1200$
		修正系数 (%)	3.11	1.73	0	-1.6	-2.89
区域商服繁华程度	0.3748	指标说明	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店,商服设施聚集成规模	区域内有较多商服设施,聚集较成规模	区域内有一定量商服设施,功能齐全	区域内有商服设施,分布较分散	区域内有零星的商服设施
		修正系数 (%)	5.34	2.97	0	-2.75	-4.96
道路通达度	0.1976	指标说明	区域道路路网密集,通行便捷	区域道路路网较密集,通行较便捷	区域道路路网一般,通行一般	区域道路路网较稀疏,通行较差	区域道路路网稀疏,通行差
		修正系数 (%)	2.82	1.56	0	-1.45	-2.61
公交便捷度 (m)	0.1039	指标说明	$R \leq 100$	$100 < R \leq 200$	$200 < R \leq 300$	$300 < R \leq 400$	$R > 400$
		修正系数 (%)	1.48	0.82	0	-0.76	-1.37
停车方便程度	0.1056	指标说明	无交通管制,周边有停车场,停车方便	无交通管制,周边有停车场,仅高峰时有一定影响	无交通管制,周边无专业停车场,路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线,高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线,平时停车不方便
		修正系数 (%)	1.5	0.84	0	-0.78	-1.4

表4-2 二级商服用地标定地价修正系数表

影响因素	权重值	指标标准	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距最近商服中心距离 (m)	0.2181	指标说明	$R \leq 300$	$300 < R \leq 600$	$600 < R \leq 900$	$900 < R \leq 1200$	$R > 1200$
		修正系数 (%)	3.02	1.68	0	-1.54	-2.77
区域商服繁华程度	0.3748	指标说明	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店, 商服设施聚集成规模	区域内有较多商服设施, 聚集较成规模	区域内有一定量商服设施, 功能齐全	区域内有商服设施, 分布较分散	区域内有零星的商服设施
		修正系数 (%)	5.2	2.89	0	-2.64	-4.76
道路通达度	0.1976	指标说明	区域道路路网密集, 通行便捷	区域道路路网较密集, 通行较便捷	区域道路路网一般, 通行一般	区域道路路网较稀疏, 通行较差	区域道路路网稀疏, 通行差
		修正系数 (%)	2.74	1.52	0	-1.39	-2.51
公交便捷度 (m)	0.1039	指标说明	$R \leq 100$	$100 < R \leq 200$	$200 < R \leq 300$	$300 < R \leq 400$	$R > 400$
		修正系数 (%)	1.44	0.8	0	-0.73	-1.32
停车方便程度	0.1056	指标说明	无交通管制, 周边有停车场, 停车方便	无交通管制, 周边有停车场, 仅高峰时有一定影响	无交通管制, 周边无专业停车场, 路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线, 高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线, 平时停车不方便
		修正系数 (%)	1.46	0.81	0	-0.74	-1.34

表4-3 三级商服用地标定地价修正系数表

影响因素	权重值	指标标准	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距最近商服中心距离 (m)	0.2181	指标说明	R≤300	300<R≤600	600<R≤900	900<R≤1200	R>1200
		修正系数 (%)	2.63	1.46	0	-1.39	-2.5
区域商服繁华程度	0.3748	指标说明	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店,商服设施聚集成规模	区域内有较多商服设施,聚集成规模	区域内有一定量商服设施,功能齐全	区域内有商服设施,分布较分散	区域内有零星的商服设施
		修正系数 (%)	4.52	2.51	0	-2.39	-4.3
道路通达度	0.1976	指标说明	区域道路路网密集,通行便捷	区域道路路网较密集,通行较便捷	区域道路路网一般,通行一般	区域道路路网较稀疏,通行较差	区域道路路网稀疏,通行差
		修正系数 (%)	2.38	1.32	0	-1.26	-2.27
公交便捷度 (m)	0.1039	指标说明	R≤100	100<R≤200	200<R≤300	300<R≤400	R>400
		修正系数 (%)	1.25	0.7	0	-0.66	-1.19
停车方便程度	0.1056	指标说明	无交通管制,周边有停车场,停车方便	无交通管制,周边有停车场,仅高峰时有一定影响	无交通管制,周边无专业停车场,路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线,高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线,平时停车不方便
		修正系数 (%)	1.27	0.71	0	-0.67	-1.21

表4-4 四级商服用地标定地价修正系数表

影响因素	权重值	指标标准	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距最近商服中心距离 (m)	0.2181	指标说明	R≤300	300<R≤600	600<R≤900	900<R≤1200	R>1200
		修正系数 (%)	2.24	1.24	0	-1.21	-2.17
区域商服繁华程度	0.3748	指标说明	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店,商服设施聚集成规模	区域内有较多商服设施,聚集较成规模	区域内有一定量商服设施,功能齐全	区域内有商服设施,分布较分散	区域内有零星的商服设施
		修正系数 (%)	3.84	2.13	0	-2.07	-3.73
道路通达度	0.1976	指标说明	区域道路路网密集,通行便捷	区域道路路网较密集,通行较便捷	区域道路路网一般,通行一般	区域道路路网较稀疏,通行较差	区域道路路网稀疏,通行差
		修正系数 (%)	2.02	1.12	0	-1.09	-1.97
公交便捷度 (m)	0.1039	指标说明	R≤100	100<R≤200	200<R≤300	300<R≤400	R>400
		修正系数 (%)	1.06	0.59	0	-0.57	-1.03
停车方便程度	0.1056	指标说明	无交通管制,周边有停车场,停车方便	无交通管制,周边有停车场,仅高峰时有一定影响	无交通管制,周边无专业停车场,路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线,高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线,平时停车不方便
		修正系数 (%)	1.08	0.6	0	-0.58	-1.05

## 2. 楼层修正系数编制

表4-5 徐闻县商服用地楼层修正系数表

楼层		首层	第二层	第三层及以上
修正系数	平均值	1.0	0.6	0.35
	修正范围	1.0	0.40-0.80	0.25-0.45

注：已建成项目或已有详细规划指标且能得知楼层数的待开发项目宜采用楼层修正。

### 3.其他个别因素修正

表4-6 商服用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
宗地形状	指标说明	形状规则, 对土地利用极为有利	形状较规则, 对土地利用较为有利	形状基本规则, 对土地利用无不良影响	形状较不规则, 对土地利用有一定影响	形状不规则, 对土地利用产生严重影响
	修正系数 (%)	3.0	1.5	0	-1.5	-3.0
宗地大小	指标说明	宗地面积大, 利于开发利用	宗地面积较大, 较利于开发利用	宗地面积适中, 开发利用情况一般	宗地面积偏小, 较不利于开发利用	宗地面积过小, 不利于开发利用
	修正系数 (%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地临路条件	指标说明	临混合型干道	临生活型干道	临 8m 宽以上支路或交通型干道	临 8m 宽以下支路	不临路
	修正系数 (%)	6.0	3.0	0	-3.0	-6.0

### 4.期日修正系数

待估宗地的估价期日与标定地价设定的估价期日如不一致时,需根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

### 5.土地剩余使用年期修正系数

土地剩余使用年期修正公式为:

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

式中:  $r$ ——土地还原率;  $m$ ——土地使用权法定最高出让年期 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4-7 商服用地土地剩余使用年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0636	0.1235	0.1799	0.2331	0.2833	0.3305	0.375	0.417	0.4565	0.4938
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5289	0.5619	0.5931	0.6225	0.6502	0.6763	0.7008	0.724	0.7458	0.7664
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7858	0.804	0.8212	0.8375	0.8527	0.8671	0.8807	0.8935	0.9055	0.9169
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9276	0.9377	0.9472	0.9561	0.9646	0.9725	0.98	0.9871	0.9937	1

备注: 其余年限的剩余使用年期修正系数依据变化规律进行内插确定。

## 6. 土地开发程度修正

表4-8 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·土地面积）							五通一平费用合计（元/m <sup>2</sup> ）	六通一平费用合计（元/m <sup>2</sup> ）
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	通燃气	场地平整		
范围	10~25	5~25	15~35	5~20	15~40	15~35	15~40	65~185	80~220
平均值	18	15	25	13	28	25	28	125	150

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

### （二）住宅用地宗地地价修正体系

#### 1. 区域因素修正系数（级别参考徐闻县城镇土地定级与基准地价更新（估价日期为2017年3月1日）住宅级别）

表4-9 一级住宅用地标定地价修正系数表

影响因素	权重值	指标标准	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
距医疗设施距离（m）	0.0526	指标说明	R≤350	350<R≤700	700<R≤1050	1050<R≤1400	R>1400
		修正系数（%）	0.72	0.4	0	-0.38	-0.69
距文体设施距离（m）	0.0236	指标说明	R≤300	300<R≤650	650<R≤1000	1000<R≤1300	R>1300
		修正系数（%）	0.32	0.18	0	-0.17	-0.31
距教育设施距离（m）	0.1561	指标说明	R≤300	300<R≤550	550<R≤800	800<R≤1100	R>1100
		修正系数（%）	2.12	1.18	0	-1.14	-2.05
距公园绿地距离（m）	0.0381	指标说明	R≤250	250<R≤500	500<R≤750	750<R≤1000	R>1000
		修正系数（%）	0.52	0.29	0	-0.28	-0.5
道路通达度	0.2123	指标说明	区域道路路网密集，通行便捷	区域道路路网较密集，通行较便捷	区域道路路网一般，通行一般	区域道路路网较稀疏，通行较差	区域道路路网稀疏，通行差
		修正系数（%）	2.89	1.6	0	-1.55	-2.79
公交便捷程度（m）	0.127	指标说明	R≤100	100<R≤200	200<R≤300	300<R≤400	R>400
		修正系数（%）	1.73	0.96	0	-0.93	-1.67
停车方便程度	0.1235	指标说明	无交通管制，周边有停车场，停车方便	无交通管制，周边有停车场，仅高峰时有一定影响	无交通管制，周边无专业停车场，路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线，高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线，平时停车不方便
		修正系数（%）	1.68	0.93	0	-0.9	-1.63

影响因素	权重值	指标标准	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距最近 商服中 心距离 (m)	0.2668	指标说明	R≤300	300<R≤600	600<R≤900	900<R≤1200	R>1200
		修正系数 (%)	3.63	2.02	0	-1.95	-3.51

表4-10 二级住宅用地标定地价修正系数表

影响因素	权重值	指标标准	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距医疗设 施距离 (m)	0.0526	指标说明	R≤350	350<R≤700	700<R≤1050	1050<R≤1400	R>1400
		修正系数 (%)	0.67	0.37	0	-0.34	-0.61
距文体设 施距离 (m)	0.0236	指标说明	R≤300	300<R≤650	650<R≤1000	1000<R≤1300	R>1300
		修正系数 (%)	0.3	0.17	0	-0.15	-0.27
距教育设 施距离 (m)	0.1561	指标说明	R≤300	300<R≤550	550<R≤800	800<R≤1100	R>1100
		修正系数 (%)	2	1.11	0	-1	-1.8
距公园绿 地距离 (m)	0.0381	指标说明	R≤250	250<R≤500	500<R≤750	750<R≤1000	R>1000
		修正系数 (%)	0.49	0.27	0	-0.24	-0.44
道路通达 度	0.2123	指标说明	区域道路路网密集,通行便捷	区域道路路网较密集,通行较便捷	区域道路路网一般,通行一般	区域道路路网较稀疏,通行较差	区域道路路网稀疏,通行差
		修正系数 (%)	2.72	1.51	0	-1.36	-2.45
公交便捷 程度 (m)	0.127	指标说明	R≤100	100<R≤200	200<R≤300	300<R≤400	R>400
		修正系数 (%)	1.63	0.9	0	-0.81	-1.47
停车方便 程度	0.1235	指标说明	无交通管制,周边有停车场,停车方便	无交通管制,周边有停车场,仅高峰时有一定影响	无交通管制,周边无专业停车场,路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线,高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线,平时停车不方便
		修正系数 (%)	1.58	0.88	0	-0.79	-1.42
距最近商 服中心距 离(m)	0.2668	指标说明	R≤300	300<R≤600	600<R≤900	900<R≤1200	R>1200
		修正系数 (%)	3.42	1.9	0	-1.71	-3.08

表4-11 三级住宅用地标定地价修正系数表

影响因素	权重值	指标标准	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距医疗设施距离 (m)	0.0526	指标说明	R≤350	350<R≤700	700<R≤1050	1050<R≤1400	R>1400
		修正系数 (%)	0.62	0.34	0	-0.31	-0.56
距文体设施距离 (m)	0.0236	指标说明	R≤300	300<R≤650	650<R≤1000	1000<R≤1300	R>1300
		修正系数 (%)	0.28	0.15	0	-0.14	-0.25
距教育设施距离 (R)	0.1561	指标说明	R≤300	300<R≤550	550<R≤800	800<R≤1100	R>1100
		修正系数 (%)	1.83	1.02	0	-0.92	-1.65
距公园绿地距离 (m)	0.0381	指标说明	R≤250	250<R≤500	500<R≤750	750<R≤1000	R>1000
		修正系数 (%)	0.45	0.25	0	-0.22	-0.4
道路通达度	0.2123	指标说明	区域道路路网密集, 通行便捷	区域道路路网较密集, 通行较便捷	区域道路路网一般, 通行一般	区域道路路网较稀疏, 通行较差	区域道路路网稀疏, 通行差
		修正系数 (%)	2.49	1.38	0	-1.25	-2.24
公交便捷程度 (m)	0.127	指标说明	R≤100	100<R≤200	200<R≤300	300<R≤400	R>400
		修正系数 (%)	1.49	0.83	0	-0.75	-1.34
停车方便程度	0.1235	指标说明	无交通管制, 周边有停车场, 停车方便	无交通管制, 周边有停车场, 仅高峰时有一定影响	无交通管制, 周边无专业停车场, 路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线, 高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线, 平时停车不方便
		修正系数 (%)	1.45	0.81	0	-0.72	-1.3
距最近商服中心距离 (m)	0.2668	指标说明	R≤300	300<R≤600	600<R≤900	900<R≤1200	R>1200
		修正系数 (%)	3.13	1.74	0	-1.57	-2.82

2. 容积率修正系数编制

表4-12 住宅用地容积率修正公式一览表

容积率	r≤1.0	1<r≤2.0	2.0<r<7.0	≥7.0
修正系数	1.1892	(2.0/r) <sup>0.25</sup>	(2.0/r) <sup>0.45</sup>	0.5691

表4-13 住宅用地容积率修正系数明细表

容积率	≤1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
修正系数	1.189 2	1.161 2	1.136 2	1.113 7	1.093 3	1.074 6	1.057 4	1.041 5	1.026 7	1.012 9	1
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1
修正系数	0.978 3	0.958	0.939	0.921 2	0.904 5	0.888 6	0.873 7	0.859 5	0.846	0.833 2	0.821
容积率	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2
修正系数	0.809 4	0.798 2	0.787 6	0.777 4	0.767 6	0.758 2	0.749 1	0.740 4	0.732	0.724	0.716 1
容积率	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2	5.3
修正系数	0.708 6	0.701 3	0.694 3	0.687 4	0.680 8	0.674 4	0.668 2	0.662 1	0.656 2	0.650 5	0.645
容积率	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6	6.1	6.2	6.3	6.4
修正系数	0.639 6	0.634 3	0.629 2	0.624 2	0.619 3	0.614 6	0.61	0.605 4	0.601	0.596 7	0.592 5
容积率	6.5	6.6	6.7	6.8	6.9	≥7					
修正系数	0.588 4	0.584 3	0.580 4	0.576 5	0.572 8	0.569 1					

注：（1）住宅容积率等于住宅建筑面积除以总用地面积；

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

### 3.电梯修正

出于安全考虑，增加快速安全通道，《住宅设计规范》明确规定：七层及以上的住宅或住户入口层楼面距室外设计地面的高度超过 16m 以上的住宅必须设置电梯。考虑到电梯对房价的影响，根据对徐闻县现状住宅房地产样点的调查，计算得出电梯住宅地价是楼梯（即无电梯）住宅的 1.1-1.2 倍，应用时估价师需判断待估宗地和标准宗地含电梯住宅建筑面积占住宅总建筑面积比例与楼梯（即无电梯）住宅建筑面积占住宅总建筑面积比例。

电梯修正系数=电梯住宅建筑面积÷住宅总建筑面积×电梯住宅地价修正系数+楼梯（即无电梯）住宅建筑面积÷住宅总建筑面积×1

### 4.期日修正系数编制

待估宗地的估价期日与标定地价设定的估价期日如不一致时，需根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

### 5.其他个别因素修正

住宅用地其它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4-14 住宅用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
小区配套设施	指标说明	小区内部配套完善	小区内部配套较完善	小区内部配套一般	小区内部配套较差	小区内部配套差
	修正系数 (%)	3.0	1.5	0	-1.5	-3.0
宗地形状	指标说明	形状规则对土地利用极为有利	形状较规则, 对土地利用较为有利	形状基本规则, 对土地利用无不良影响	形状较不规则, 对土地利用有一定影响	形状不规则, 对土地利用产生严重影响
	修正系数 (%)	3.0	1.5	0	-1.5	-3.0
宗地大小	指标说明	宗地面积大, 利于开发利用	宗地面积较大, 较利于开发利用	宗地面积适中, 开发利用情况一般	宗地面积偏小, 较不利于开发利用	宗地面积过小, 不利于开发利用
	修正系数 (%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地临路条件	指标说明	临生活型干道	临混合型干道	临8m宽以上支路或交通型干道	临8m宽以下支路	不临路
	修正系数 (%)	4.0	2.0	0	-2.0	-4.0

### 6. 土地剩余使用年期修正

土地剩余使用年期修正公式为：

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

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4-15 住宅用地土地剩余使用年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0542	0.1056	0.1542	0.2003	0.2439	0.2852	0.3243	0.3613	0.3964	0.4296
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.461	0.4908	0.519	0.5457	0.571	0.5949	0.6176	0.6391	0.6594	0.6787
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6969	0.7142	0.7305	0.746	0.7607	0.7746	0.7877	0.8002	0.812	0.8231
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8337	0.8437	0.8532	0.8622	0.8707	0.8787	0.8864	0.8936	0.9004	0.9069
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.913	0.9188	0.9243	0.9296	0.9345	0.9392	0.9436	0.9478	0.9517	0.9555
剩余使用年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.959	0.9624	0.9656	0.9686	0.9715	0.9742	0.9768	0.9792	0.9815	0.9837
剩余使用年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9857	0.9877	0.9895	0.9913	0.9929	0.9945	0.996	0.9974	0.9987	1

备注：其余年限的剩余使用年期修正系数依据变化规律进行内插确定。

## 7.土地开发程度修正

参考商服用地土地开发程度修正。

### (三) 工业用地宗地地价修正体系

1.区域因素修正系数（级别参考徐闻县城镇土地定级与基准地价更新（估价期日为2017年3月1日）工业级别）

表4-16 城区三级工业用地标定地价修正系数表

影响因素	权重值	指标标准	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
道路通达度	0.5134	指标说明	区域道路路网密集, 通行便捷	区域道路路网较密集, 通行较便捷	区域道路路网一般, 通行一般	区域道路路网较稀疏, 通行较差	区域道路路网稀疏, 通行差
		修正系数 (%)	1.6	0.8	0	-0.72	-1.6
产业集聚影响度	0.4866	指标说明	集聚度高, 有规模工业区分布	集聚度较高, 有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差, 零星工业分布	集聚度差, 无工业分布
		修正系数 (%)	1.52	0.76	0	-0.68	-1.52

### 2.期日修正系数编制

待估宗地的估价期日与标定地价设定的估价期日如不一致时, 需根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

### 3.其他个别因素修正编制

工业用地其他个别因素的求取技术方法参照商服用地, 编制系数表如下表:

表4-17 工业用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
宗地临路条件	指标说明	临交通型主干道	临混合型主干道	临次干道	临支路	不临路
	修正系数 (%)	5	3	0	-3	-5
宗地形状	指标说明	形状规则, 对土地利用极为有利	形状较规则, 对土地利用较为有利	形状基本规则, 对土地利用无不良影响	形状较不规则, 对土地利用有一定影响	形状不规则, 对土地利用产生严重影响
	修正系数 (%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
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 (%)	3.0	1.5	0	-1.5	-3.0

#### 4.土地剩余使用年期修正编制

土地剩余使用年期修正公式为：

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

式中： $r$ ——土地还原率； $m$ ——土地使用权法定最高出让年期 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4-18 工业用地土地剩余使用年期修正系数表

剩余使用年 限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.049 9	0.097 6	0.143 1	0.186 6	0.228 1	0.267 8	0.305 7	0.341 9	0.376 5	0.409 5
剩余使用年 限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.441	0.471 1	0.499 9	0.527 3	0.553 6	0.578 7	0.602 6	0.625 4	0.647 3	0.668 1
剩余使用年 限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.688 1	0.707 1	0.725 3	0.742 6	0.759 2	0.775	0.790 1	0.804 6	0.818 4	0.831 6
剩余使用年 限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.844 1	0.856 2	0.867 6	0.878 6	0.889 1	0.899 1	0.908 6	0.917 7	0.926 5	0.934 8
剩余使用年 限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.942 7	0.950 3	0.957 6	0.964 5	0.971 1	0.977 4	0.983 5	0.989 2	0.994 7	1

备注：其余年限的剩余使用年期修正系数依据变化规律进行内插确定。

#### 5.土地开发程度修正

参考商服用地土地开发程度修正。

## 七、标定地价应用公式

### (一) 商服用地宗地地价公式

商服用地平均楼面地价公式如下：

商服用地首层楼面地价

$$\begin{aligned} &= \left[ \text{商服标准宗地标定地价(首层楼面地价)} \right. \\ &+ \left( \frac{\text{待估宗地土地开发程度修正值}}{\text{待估宗地容积率}} \right. \\ &\left. \left. - \frac{\text{标准宗地土地开发程度修正值}}{\text{标准宗地容积率}} \right) \right] \\ &\times \frac{1 + \text{待估宗地区域因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地区域因素修正系数}} \\ &\times \frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地期日修正系数}}{\text{标准宗地期日修正系数}} \\ &\times \text{待估宗地剩余年限修正系数} \end{aligned}$$

商服用地平均楼面地价

$$\begin{aligned} &= \text{商服用地首层楼面地价} \\ &\times [\text{首层商服建筑面积} + \text{二层楼层修正系数} \times \text{二层商服建筑面积} \\ &+ \text{三层及以上楼层修正系数} \times \text{三层及以上商服建筑面积}] \\ &\div \text{商服总建筑面积} \end{aligned}$$

商服用地总地价=商服用地平均楼面地价×商服用地总建筑面积

### (二) 住宅用地宗地地价公式

住宅用地平均楼面地价公式如下：

住宅用地平均楼面地价

$$\begin{aligned}
 &= \left[ \text{住宅标准宗地标定地价} \right. \\
 &+ \left( \frac{\text{待估宗地土地开发程度修正值}}{\text{待估宗地容积率}} \right. \\
 &\left. \left. - \frac{\text{标准宗地土地开发程度修正值}}{\text{标准宗地容积率}} \right) \right] \times \frac{\text{待估宗地容积率修正系数}}{\text{标准宗地容积率修正系数}} \\
 &\times \frac{\text{待估宗地电梯修正系数}}{\text{标准宗地电梯修正系数}} \times \frac{1 + \text{待估宗地区域因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地区域因素修正系数}} \\
 &\times \frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地期日修正系数}}{\text{标准宗地期日修正系数}} \\
 &\times \text{待估宗地剩余年限修正系数}
 \end{aligned}$$

住宅用地总地价=住宅用地平均楼面地价×住宅总建筑面积

### (三) 商住混合用地宗地地价公式

混合用地总地价=∑各用途楼面地价×各用途建筑面积

混合用地平均楼面地价=混合用地总地价÷混合用地总建筑面积

其中：

①商服用地平均楼面地价：

商服用地首层楼面地价

$$\begin{aligned}
 &= \left[ \text{商服标准宗地标定地价(首层楼面地价)} \right. \\
 &+ \left( \frac{\text{待估宗地土地开发程度修正值}}{\text{待估宗地容积率}} \right. \\
 &\left. \left. - \frac{\text{标准宗地土地开发程度修正值}}{\text{标准宗地容积率}} \right) \right] \\
 &\times \frac{1 + \text{待估宗地区域因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地区域因素修正系数}} \\
 &\times \frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地期日修正系数}}{\text{标准宗地期日修正系数}} \\
 &\times \text{待估宗地剩余年限修正系数}
 \end{aligned}$$

商服用地平均楼面地价

$$\begin{aligned} &= \text{商服用地首层楼面地价} \\ &\times [\text{首层商服建筑面积} + \text{二层楼层修正系数} \times \text{二层商服建筑面积} \\ &+ \text{三层及以上楼层修正系数} \times \text{三层及以上商服建筑面积}] \\ &\div \text{商服总建筑面积} \end{aligned}$$

②住宅用地平均楼面地价：

住宅用地平均楼面地价

$$\begin{aligned} &= \left[ \text{住宅标准宗地标定地价} \right. \\ &+ \left( \frac{\text{待估宗地土地开发程度修正值}}{\text{待估宗地容积率}} \right. \\ &\left. \left. - \frac{\text{标准宗地土地开发程度修正值}}{\text{标准宗地容积率}} \right) \right] \times \frac{\text{待估宗地容积率修正系数}}{\text{标准宗地容积率修正系数}} \\ &\times \frac{\text{待估宗地电梯修正系数}}{\text{标准宗地电梯修正系数}} \times \frac{1 + \text{待估宗地区域因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地区域因素修正系数}} \\ &\times \frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地期日修正系数}}{\text{标准宗地期日修正系数}} \\ &\times \text{待估宗地剩余年限修正系数} \end{aligned}$$

#### (四) 工业用地宗地地价公式

工业用地平均地面地价公式如下：

工业用地地面地价

$$\begin{aligned} &= [\text{工业标准宗地标定地价} \\ &+ (\text{待估宗地土地开发程度修正值} \\ &- \text{标准宗地土地开发程度修正值})] \\ &\times \frac{1 + \text{待估宗地区域因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地区域因素修正系数}} \\ &\times \frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地期日修正系数}}{\text{标准宗地期日修正系数}} \\ &\times \text{待估宗地剩余年限修正系数} \end{aligned}$$

工业用地总价=工业用地地面地价×土地面积