

徐闻县集体建设用地基准地价 编制项目成果的基本内容

一、基准地价内涵

集体建设用地基准地价是在土地利用总体规划确定的城镇可建设用地范围内，对平均开发利用条件下，不同级别或不同均质地域的建设用地，按照集体商服、宅基地、集体工业等用途分别评估，并由政府确定的，某一估价期日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格。徐闻县集体建设用地具体的地价内涵如下：

1、集体商服用地：土地在估价期日 2020 年 1 月 1 日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度为“三通一平”（即宗地红线外通路、通水、通电，宗地红线内场地平整），设定容积率为 1.0，代表集体商服用地各级别在土地使用年期为 40 年条件下限制分割处分的出让使用权平均价格。地价表现形式为级别基准地价，地价表达形式为首层楼面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

2、宅基地：土地在估价期日 2020 年 1 月 1 日平稳正常情况、特定市场条件下，设定土地开发程度为“三通一平”（即宗地红线外通路、通水、通电，宗地红线内场地平整），设定容积率为 4.0（I-II 级）、2.0（III-V 级），代表农村宅基地各级别在土地使用年期为无限年期条件下限制分割处分、有转让条件限制及限制抵押的宅基地使用

权平均价格。地价表现形式为级别基准地价，地价表达形式为地面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

3、集体工业用地：土地在估价期日 2020 年 1 月 1 日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度为“三通一平”（即宗地红线外通路、通水、通电，宗地红线内场地平整），设定容积率为 1.0，代表集体工矿仓储工业用地各级别在土地使用年期为 50 年条件下限制分割处分的出让土地使用权平均价格。地价表现形式为级别基准地价，地价表达形式为地面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

二、基准地价的表现形式

基准地价表现形式为级别价，级别价以面状表示，徐闻县集体商服用地和宅基地各分为五级，集体工业用地分为四级。

三、基准地价的评估范围

本次基准地价的评估范围为徐闻县全域，包含行政管辖范围内的所辖的 1 个街道办（徐城）、2 个乡（城北、角尾）以及 12 个镇（南山、下桥、海安、龙塘、前山、曲界、锦和、下洋、和安、新寮、迈陈、西连），合计 15 个镇（乡）街，面积合计 1979.60 平方公里。

四、各类用地使用的基准地价标准

徐闻县集体建设用地基准地价是依据国家《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）、参照《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）相关解释，分集体商服、宅基地、集体工业三种用地类型测定。各类用地使用的基准地价

标准如下：

表4-1 徐闻县集体建设用地各用途级别基准地价表

单位：元/平方米

级别 \ 用途	集体商服用地	宅基地	集体工业用地
I 级	906	861	213
II 级	707	656	187
III 级	501	434	167
IV 级	345	340	144
V 级	240	244	--

注：（1）集体商服用地级别基准地价为设定容积率 1.0 的首层楼面地价；

（2）宅基地级别基准地价为设定容积率 4.0（I-II 级）和 2.0（III-V 级）的地面地价；

（3）集体工业用地级别基准地价为设定容积率 1.0 的地面地价。

五、各类用地基准地价级别价格及范围描述

表5-1 徐闻县集体商服用地级别价格及范围

(本表的范围描述供参考, 具体级别范围以级别图为准)

级别	首层楼面地价 (元/平方米)	级别边界描述
I 级	906	<p>由以下路线围合而成的区域:</p> <p>城东大道—庆东路—东门路—民主路—健康路—东平三路—新华路—城东大道。</p>
II 级	707	<p>(1) 除上述级别外, 由以下线路围合而成的区域:</p> <p>城东大道—环渠一路—春蕾小学东侧规划路—春蕾小区西侧道路—春蕾小区南侧道路—天润清华园西侧道路—徐闻鱼苗场—环渠一路—大水桥加油站南侧 160 米规划路—大水桥加油站西侧规划路—东方四路—大水桥水库—徐闻中学西北侧支路—春光小学北侧 400 米支路—徐闻中学西侧 250 米支路—徐城街道南北幼儿园北侧 300 米支路—宾九北东西侧 40 米支路—东方四路北侧 160 米支路—宾九北东西侧 120 米支路—徐闻县征信中心西北侧 300 米支路—新都汇时代广场东侧规划路—木兰大道—水北路—迎宾大道—城墙西路—贵生路—南山镇下塌小学北侧规划道路—同发花园西侧 400 米规划路—徐海路—城东大道。</p> <p>(2) 除上述级别外, 迈陈镇由以下路线围合而成的区域:</p> <p>建新路—新华西二路—新华西二路与南安街交叉路口西侧支路—距南安街西侧 130 米南北走向支路—距新华街北侧 200 米东西走向支路—省道 376—建新路。</p>

级别	首层楼面地价 (元/平方米)	级别边界描述
Ⅲ级	501	<p>(1) 除上述级别外，城区由以下线路围合而成的区域： 木兰大道—城北乡中心小学南侧支路—进港大道—城南大道—静海路—金源华庭南侧 500 米规划路—徐海路西侧 400 米规划路—乡道 275—徐海路—滨海南路—滨海路西侧 150 米支路—海安镇中心幼儿园南侧支路—海安镇北关幼儿园东侧支路—徐闻口岸联检北侧支路—乡道 052—环溪路—环渠一路—大水桥加油站南侧 350 米规划路—水桥南路—徐城博文学校西侧 550 米规划路—徐城博文学校南侧 670 米规划路—徐城博文学校南侧 100 米规划路—东方四路—大水桥加油站西侧规划路—大水桥加油站南侧 160 米规划路—环渠一路—徐闻鱼苗场—天润清华园西侧道路—春蕾小区南侧道路—春蕾小区西侧道路—春蕾小学东侧规划路—环渠一路—城东大道—徐海路—同发花园西侧 400 米规划路—南山镇下垌小学北侧规划道路——贵生路—城墙西路—迎宾大道—水北路—木兰大道。</p> <p>(2) 除上述级别外，下桥镇由以下路线围合而成的区域： 国道 207—乡道 329 南侧 150 米支路—国道 207 西侧 150 米支路—乡道 329 北侧 120 米支路—国道 207。</p> <p>(3) 除上述级别外，迈陈镇由以下路线围合而成的区域： 建新路—西宁街—省道 376—距新华街南侧 100 米西北东南走向规划路—距新华街南侧 180 米东西走向规划路—省道 376（东西走向路段）南侧 120 米南北走向规划路—省道 376（东西走向路段）南侧规划商业金融用地南部界址线—距迈陈童星幼儿园东侧 1 千米南北走向规划路—省道 376 北侧规划商业金融用地北部界址线—距迈陈童星幼儿园东侧 530 米南北走向规划路—省道 376—距新华一路东侧 60 米南北走向规划路—距新华一路北侧 70 米东西走向规划路—距建新路东侧 195 米南北走向规划路—距新华西二路线北侧 180 米东西走向规划路—建新路。</p> <p>(4) 除上述级别外，曲界镇由以下路线围合而成的区域： 省道 376—乡道 258 东侧 420 米村道—省道 376 北侧 50 米村道—乡道 258 东侧 350 米村道—乡道 258—新城大道北侧 100 米次干道—曲界第二中学南侧 50 米支路—通达大道—建安路—曲界中学东侧 370 米支路—省道 376 南侧 150 米支路—曲界镇开文小学西南侧 300 米支路—曲界镇开文小学西侧支路—曲界镇开文小学西南侧 300 米东侧西北-东南走向支路—省道 289—省道 376。</p> <p>(5) 除上述级别外，龙塘镇由以下路线围合而成的区域： 乡道 274—龙塘中心小学东南侧 150 米村道—龙塘中心小学东侧 250 米村道—县道 694—龙塘卫生院东北侧 230 米村道—龙塘卫生院西北侧沟渠—县道 694 北侧 100 米交通枢纽、消防用地规划范围—民生路—龙塘镇勤育幼儿园南侧 200 米支路—乡道 274。</p>

级别	首层楼面地价 (元/平方米)	级别边界描述
IV级	345	<p>(1) 除上述级别外，城区由以下线路围合而成的区域：</p> <p>①城北大道—城北乡中心小学东侧 500 米规划路—椰乡路—碧桂园·凯旋城东侧 430 米规划道路—玉兰路—闻达路—广兰路北侧 820 米规划道路—国道 207—进港公路—粤海铁路西侧 100 米规划路—进港公路—城北大道。</p> <p>②进港公路—华信路—南海路—五里大道—雷州半岛环岛一级公路—为民路南侧 300 米规划路—闻海路—县道 697 东侧 750 米规划道路(含延长线)—南山镇镇域界线—滨海路—康海路—海港东路—白沙路西侧 2 千米规划路—雷州半岛环岛一级公路—渔港大道—康海北路北侧 220 米规划路—渔港大道西侧 1100 米规划路—康海路—望园路—城南大道—乡道 052—徐闻口岸联检北侧支路—海安镇北关幼儿园东侧支路—海安镇中心幼儿园南侧支路—滨海路西侧 150 米支路—滨海南路—徐海路—乡道 275—路西侧 400 米规划路—华庭南侧 500 米规划路—静海路—城南大道—进港公路。</p> <p>(2) 除上述级别外，下桥镇由以下线路围合而成的区域：</p> <p>县道 693—富强路东侧 550 米规划路—东升路—富强路东侧 350 米规划路—兴桥大道北侧 600 米规划路—国道 207 西侧建成区 100 米范围—兴桥大道—国道 207 西侧 1100 米规划路—兴桥大道南侧 380 米规划路—国道 207 西侧 750 米规划路—乡道 329—民生路西侧 300 米规划路—南丰路南侧 600 米规划路—民生路—南华西路西侧 600 米规划路—国道 207—县道 693 南侧 1 千米—富强路—县道 693 西侧 750 米规划路—国道 207 东侧 500 米规划路—县道 693 西侧 300 米规划路—国道 207 东侧 300 米规划路—县道 693。</p> <p>(3) 除上述级别外，迈陈镇由以下路线围合而成的区域：</p> <p>乡道 311—迈陈中学北侧 500 米规划路—距乡道 311 西侧 380 米南北走向规划道路—堰头溪南侧规划道路—乡道 341—距迈陈镇中心小学西侧 800 米规划道路—迈陈镇博雅双语幼儿园西侧规划道路—迈陈小学南侧道路—省道 376—距迈陈童星幼儿园东侧 1 千米南北规划路—距省道 376 北侧 200 米东西走向规划路—乡道 311 东侧 (1000 米) 南北走向规划路—乡道 311。</p>

级别	首层楼面地价 (元/平方米)	级别边界描述
IV级	345	<p>(4) 除上述级别外，曲界镇由以下线路围合而成的区域： 省道 376—乡道 258 东侧 1 千米对外交通用地规划范围—省道 376 东侧 300 米对外交通用地规划范围—乡道 258 东侧 700 米规划路—省道 376 北侧 750 米规划路—乡道 258—乡道 266—华海中心学校西侧 200 米村路—新城大道北侧 250 米规划路—省道 289 东侧 300 米规划路—省道 289—二类工业用地规划范围—省道 289 西侧 250 米规划路—省道 376 北侧 200 米规划路—省道 289 西侧 800 米规划路—省道 376 北侧 400 米规划路—省道 289 西侧 520 米规划路—省道 376 北侧 850 米规划路—二类工业用地规划范围—省道 289 西侧 1100 米规划路—板桥水库南侧 800 米规划路—通达大道西侧 1400 米规划路—省道 376 北侧 320 米商业金融用地规划范围—通达大道西侧 1800 米商业金融用地规划范围—省道 376—乡道 373 东侧 550 米规划路—新城大道南侧 770 米规划路—省道 379 南侧 570 米规划路—省道 376 东北侧 1500 米规划路—省道 289—曲界镇开文小学东南侧 500 米规划路—省道 376。</p> <p>(5) 除上述级别外，龙塘镇由以下线路围合而成的区域： 县道 696—横一路—兴业路—县道 696 北侧 360 米东西向规划路—幸福路—横一路—工业二路—横三路—民生路—横三路南侧 260 米规划路—幸福路—横三路—乡道 307 东侧规划路—龙塘中学南侧规划路—兴业路—县道 696。</p> <p>(6) 除上述级别外，和安镇由以下线路围合而成的区域： 县道 695—城南路—城南里南侧 50 米村路—城南路—城东路—农民街—县道 703—滨海路北侧公园绿地规划范围—滨海路—和谐路—前进街—和丰路西侧规划范围—和丰路—农民路—和顺路—县道 695—城南路南侧规划范围—县道 695。</p> <p>(7) 除上述级别外，新寮镇由以下线路围合而成的区域： 县道 703 以西—中国南方电网东侧规划范围—跃进东路北侧规划范围以西—跃进东路北侧规划线北侧 100 米村路—跃进东路北侧规划范围以西—新寮卫生院西侧 300 米规划路—新寮镇阳光幼儿园南侧 260 米规划路—县道 703 西侧 500 米次干道—新寮中学南侧 450 米规划范围—县道 703 以西。</p> <p>(8) 除上述级别外，锦和镇由以下线路围合而成的区域： ①省道 376 以南—锦和加油站西侧规划路—锦和镇中心小学东北侧规划路—海滨大道—海滨大道东侧 150 米支路—县道 695—锦和大道—锦丰苗圃希望小学南侧 350 米规划路—锦丰苗圃希望小学东侧规划范围以西—省道 376 以南； ②滨海路—锦和镇渔业社区居委会北侧镇域行政界线—鱼港路—外罗中学西南侧 350 米规划路—基督教后湾教堂南侧规划路—基督教后湾教堂东侧 380 米规划路—建设大道南侧 480 米规划路—外罗小学东侧 370 米规划路—建设大道—滨海路。</p>

级别	首层楼面地价 (元/平方米)	级别边界描述
IV级	345	<p>(9) 除上述级别外, 前山镇由以下线路围合而成的区域: 民安大道—后坑大道东侧 180 米村路—乡道 242 西南侧 500 米东西向村路—后坑大道—省道 289 东侧 170 米村路—后坑大道西侧 60 米村路—省道 289 东侧 100 米村路—后坑大道西侧 150 米村路—省道 289 东侧 250 米村路—后坑大道西侧 320 米村路—省道 289 东侧 90 米村路—省道 289—前山板厂南侧支路—省道 289 西侧 120 米支路—乡道 245 北侧 370 米支路—省道 289 西侧 270 米村路—乡道 245 北侧 200 米村路—乡道 245 (东西向) 东北侧 350 米村路—乡道 245 (西南-东北向) 西北侧 250 米村路—乡道 245 (东西向)—民安大道南侧 700 米村路—乡道 245 (西南-东北向) 东侧 400 米村路—前山市场东南侧规划范围—前山中心小学南侧支路—民安大道。</p> <p>(10) 除上述级别外, 下洋镇由以下线路围合而成的区域: 县道 377—创业路北侧 380 米村路(含村路延长线)—兴洋大道西侧 230 米村路—创业路北侧 300 米村路—兴洋大道西侧 350 米村路—创业路—兴业路—建业路—工业路—民强路—民主路—民安路—城南大道—城南大道东侧村路—城南大道—创业路—县道 377。</p> <p>(11) 除上述级别外, 西连镇由以下线路围合而成的区域: 乡道 344—西连中心小学西侧村路—西连中学南侧 200 米支路—西连农贸市场西侧 250 米支路—规划范围以北 200 米支路—西连农贸市场西侧支路—省道 376—西连小学东侧 150 米支路—西连小学—西连卫生院东侧 380 米支路—西连客运站南侧支路—省道 376—乡道 344。</p> <p>(12) 除上述级别外, 角尾乡由以下线路围合而成的区域: 角尾乡树童幼儿园东侧规划范围—角尾乡中心小学南侧规划路—角尾乡中心小学西侧 400 米规划路—角尾乡许家寮小学北侧规划路—县道 698—角尾乡卫生院南侧规划路—角尾乡树童幼儿园东侧规划范围。</p>
V级	240	徐闻县其余各镇区除上述级别范围外的所有区域。

表5-2 徐闻县宅基地级别价格及范围

(本表的范围描述供参考, 具体级别范围以级别图为准)

级别	地面地价 (元/平方米)	级别边界描述
I 级	861	<p>城区由以下路线围合而成的区域: 木兰大道—水北路—迎宾大道—城墙西路—贵生路—南山镇下塌小学北侧规划道路—同发花园西侧 400 米规划路—万顺路—徐海路—城东大道—丽景新城—环渠一路—环溪路—木兰大道东侧规划路—木兰大道。</p>
II 级	656	<p>(1) 除上述级别外, 城区由以下线路围合而成的区域: 木兰大道—城北大道—国道 207 东侧规划范围—玉兰路—碧桂园·凯旋城—国道 207—玉兰路北侧规划路—进港路—城南大道—静海路—金源华庭南侧 500 米规划路—徐海路西侧 400 米规划路—乡道 275—徐海路—滨海南路—滨海路西侧 150 米支路—海安镇中心幼儿园南侧支路—海安镇北关幼儿园东侧支路—徐闻口岸联检北侧支路—乡道 052—环溪路—环渠一路—水桥南二路—水桥南二路南侧规划路—徐城博文学校东侧规划路—东方四路—大水桥水库—木兰大道东侧规划路—环溪路—环渠一路—丽景新城—城东大道—徐海路—万顺路—同发花园西侧 400 米规划路—南山镇下塌小学北侧规划道路—贵生路—城墙西路—迎宾大道—水北路—木兰大道。</p> <p>(2) 除上述级别外, 下桥镇由以下路线围合而成的区域: 国道 207—乡道 329 南侧 150 米支路—富强路—乡道 329 北侧 120 米支路—国道 207。</p> <p>(3) 除上述级别外, 迈陈镇由以下路线围合而成的区域: 建新路—新华西二路—新华西二路与南安街交叉路口西侧支路—距南安街西侧 130 米南北走向支路—距新华街北侧 200 米东西走向支路—省道 376—建新路。</p> <p>(4) 除上述级别外, 曲界镇由以下路线围合而成的区域: 省道 376—乡道 258 东侧 420 米村道—省道 376 北侧 50 米村道—乡道 258 东侧 350 米村道—乡道 258—新城大道北侧 100 米次干道—曲界第二中学南侧 50 米支路—通达大道—建安路—曲界中学东侧 370 米支路—省道 376 南侧 150 米支路—曲界镇开文小学西南侧 300 米支路—曲界镇开文小学西侧支路—曲界镇开文小学西南侧 300 米东侧西北-东南走向支路—省道 289—省道 376。</p>

级别	地面地价 (元/平方米)	级别边界描述
III级	434	<p>(1) 除上述级别外，城区由以下线路围合而成的区域：</p> <p>①何宅寮村南侧行政界线—西塌村南侧行政界线—头铺村南侧、北侧行政界线—闻达路—文丰园村北侧及东西两侧行政界线—头铺村西侧行政界线—龙塌村西侧行政界线—粤海铁路以东—南山、海安南侧行政界线—县城南侧规划范围—雷州半岛环岛一级公路—渔港大道—康海北路北侧 220 米规划路—渔港大道西侧 1100 米规划路—康海路—望园路—怡景路—徐城博文学校东侧规划路—东方四路—大水桥水库—何宅寮村南侧行政界线。</p> <p>(2) 除上述级别外，下桥镇由以下路线围合而成的区域：</p> <p>县道 693—富强路东侧 550 米规划路—东升路—富强路东侧 350 米规划路—兴桥大道北侧 600 米规划路—国道 207 西侧建成区 100 米范围—兴桥大道—国道 207 西侧 1100 米规划路—兴桥大道南侧 380 米规划路—国道 207 西侧 750 米规划路—乡道 329—民生路西侧 300 米规划路—南丰路南侧 600 米规划路—民生路—南华西路西侧 600 米规划路—国道 207—县道 693 南侧 1 千米—富强路—县道 693 西侧 750 米规划路—国道 207 东侧 500 米规划路—县道 693 西侧 300 米规划路—国道 207 东侧 300 米规划路—县道 693。</p> <p>(3) 除上述级别外，迈陈镇由以下路线围合而成的区域：</p> <p>建新路—西宁街—省道 376—距新华街南侧 100 米西北东南走向规划路—距新华街南侧 180 米东西走向规划路—省道 376（东西走向路段）南侧 120 米南北走向规划路—省道 376（东西走向路段）南侧规划商业金融用地南部界址线—距迈陈童星幼儿园东侧 1 千米南北走向规划路—省道 376 北侧规划商业金融用地北部界址线—距迈陈童星幼儿园东侧 530 米南北走向规划路—省道 376—距新华一路东侧 60 米南北走向规划路—距新华一路北侧 70 米东西走向规划路—距建新路东侧 195 米南北走向规划路—距新华西二路北侧 180 米东西走向规划路—建新路。</p>

级别	地面地价 (元/平方米)	级别边界描述
Ⅲ级	434	<p>(4) 除上述级别外，曲界镇由以下线路围合而成的区域： 省道 376—乡道 258 东侧 1 千米对外交通用地规划范围—省道 376 东侧 300 米对外交通用地规划范围—乡道 258 东侧 700 米规划路—省道 376 北侧 750 米规划路—乡道 258—乡道 266—华海中心学校西侧 200 米村路—新城大道北侧 250 米规划路—省道 289 东侧 300 米规划路—省道 289—二类工业用地规划范围—省道 289 西侧 250 米规划路—省道 376 北侧 200 米规划路—省道 289 西侧 800 米规划路—省道 376 北侧 400 米规划路—省道 289 西侧 520 米规划路—省道 376 北侧 850 米规划路—二类工业用地规划范围—省道 289 西侧 1100 米规划路—板桥水库南侧 800 米规划路—通达大道西侧 1400 米规划路—省道 376 北侧 320 米商业金融用地规划范围—通达大道西侧 1800 米商业金融用地规划范围—省道 376—乡道 373 东侧 550 米规划路—新城大道南侧 770 米规划路—省道 379 南侧 570 米规划路—省道 376 东北侧 1500 米规划路—省道 289—曲界镇开文小学东南侧 500 米规划路—省道 376。</p> <p>(5) 除上述级别外，龙塘镇由以下线路围合而成的区域： 县道 696—横一路—兴业路—县道 696 北侧 360 米东西向规划路—幸福路—横一路—工业二路—横三路—民生路—横三路南侧 260 米规划路—幸福路—横三路—乡道 307 东侧规划路—龙塘中学南侧规划路—兴业路—县道 696。</p> <p>(6) 除上述级别外，和安镇由以下线路围合而成的区域： 县道 695—城南路—城南里南侧 50 米村路—城南路—城东路—农民街—县道 703—滨海路北侧公园绿地规划范围—滨海路—和谐路—前进街—和丰路西侧规划范围—和丰路—农民路—和顺路—县道 695—城南路南侧规划范围—县道 695。</p> <p>(7) 除上述级别外，新寮镇由以下线路围合而成的区域： 县道 703 以西—中国南方电网东侧规划范围—跃进东路北侧规划范围以西—跃进东路北侧规划线北侧 100 米村路—跃进东路北侧规划范围以西—新寮卫生院西侧 300 米规划路—新寮镇阳光幼儿园南侧 260 米规划路—县道 703 西侧 500 米次干道—新寮中学南侧 450 米规划范围—县道 703 以西。</p>

级别	地面地价 (元/平方米)	级别边界描述
III级	434	<p>(8) 除上述级别外，锦和镇由以下线路围合而成的区域：</p> <p>①省道 376 以南—锦和加油站西侧规划路—锦和镇中心小学东北侧规划路—海滨大道—海滨大道东侧 150 米支路—县道 695—锦和大道—锦丰苗圃希望小学南侧 350 米规划路—锦丰苗圃希望小学东侧规划范围以西—省道 376 以南；</p> <p>②滨海路—锦和镇渔业社区居委会北侧镇域行政界线—鱼港路—外罗中学西南侧 350 米规划路—基督教后湾教堂南侧规划路—外罗大道东侧 780 米规划路—建设大道南侧 450 米规划路—滨海路。</p> <p>(9) 除上述级别外，前山镇由以下线路围合而成的区域：</p> <p>民安大道—后坑大道东侧 180 米村路—乡道 242 西南侧 500 米东西向村路—后坑大道—省道 289 东侧 170 米村路—后坑大道西侧 60 米村路—省道 289 东侧 100 米村路—后坑大道西侧 150 米村路—省道 289 东侧 250 米村路—后坑大道西侧 320 米村路—省道 289 东侧 90 米村路—省道 289—前山板厂南侧支路—省道 289 西侧 120 米支路—乡道 245 北侧 370 米支路—省道 289 西侧 270 米村路—乡道 245 北侧 200 米村路—乡道 245（东西向）东北侧 350 米村路—乡道 245（西南-东北向）西北侧 250 米村路—乡道 245（东西向）—民安大道南侧 700 米村路—乡道 245（西南-东北向）东侧 400 米村路—前山市场东南侧规划范围—前山中心小学南侧支路—民安大道。</p>
IV级	340	<p>(1) 除上述级别外，下洋镇由以下线路围合而成的区域：</p> <p>县道 377—创业路北侧 380 米村路（含村路延长线）—兴洋大道西侧 230 米村路—创业路北侧 300 米村路—兴洋大道西侧 350 米村路—创业路—兴业路—建业路—工业路—民强路—民主路—民安路—城南大道—城南大道东侧村路—城南大道—创业路—县道 377。</p>

级别	地面地价 (元/平方米)	级别边界描述
IV级	340	<p>(2) 除上述级别外，西连镇由以下线路围合而成的区域： 乡道 344—西连中心小学西侧村路—西连中学南侧 200 米支路—西连农贸市场西侧 250 米支路—规划范围以北 200 米支路—西连农贸市场西侧支路—省道 376—西连小学东侧 150 米支路—西连小学—西连卫生院东侧 380 米支路—西连客运站南侧支路—省道 376—乡道 344。</p> <p>(3) 除上述级别外，角尾乡由以下线路围合而成的区域： 角尾乡树童幼儿园东侧规划范围—角尾乡中心小学南侧规划路—角尾乡中心小学西侧 400 米规划路—角尾乡许家寮小学北侧规划路—县道 698—角尾乡卫生院南侧规划路—角尾乡树童幼儿园东侧规划范围。</p> <p>(4) 除上述级别外，迈陈镇由以下路线围合而成的区域： 乡道 341—迈陈镇中心小学西侧 800 米规划道路—迈陈镇博雅双语幼儿园东侧规划道路—迈陈小学南侧道路—省道 376—距迈陈童星幼儿园东侧 1 千米南北走向规划路—距省道 376 北侧 550 米东西走向规划路—迈汶内南北走向规划路—乡道 311 东侧东西走向规划路—乡道 311—乡道 311 北侧南北走向规划路—迈陈中学北侧 670 米规划路—乡道 311 西侧 380 米南北走向规划道路—堰头溪南侧规划道路—乡道 341。</p>
V级	244	徐闻县其余各镇区除上述级别范围外的所有区域。

表5-3 徐闻县集体工业用地级别价格及范围

(本表的范围描述供参考, 具体级别范围以级别图为准)

级别	级别价	级别边界描述
I 级	213	<p>城区由以下路线围合而成的区域:</p> <p>木兰大道—黄宅路—红旗二路—贵生路—规划路—流梅南路—徐海路以南 280 米—国道 207 以西约 300 米范围—县道 275—徐海路—滨海海南路—滨海路西侧规划路—徐海路东侧 500 米规划路—县道 696 北侧 700 米规划路—乡道 052—环溪路—环渠一路—水桥南二路—水桥南二路由南侧规划路—徐城博文学校东侧规划路—东方四路—大水桥水库—徐闻中学西北侧支路—春光小学北侧 400 米支路—徐闻中学西侧 250 米支路—徐城街道南北幼儿园北侧 300 米支路—宾九北东路西侧 40 米支路—东方四路北侧 160 米支路—宾九北东路西侧 120 米支路—徐闻县征信中心西北侧 300 米支路—新都汇时代广场东侧规划路—木兰大道。</p>
II 级	187	<p>(1) 除上述级别外, 城区由以下线路围合而成的区域:</p> <p>木兰大道—城北大道—国道 207 东侧 650 米规划路—椰乡路—国道 207 东侧规划路—玉兰路—闻达路—广兰路北侧 820 米规划道路—国道 207—进港公路—粤海铁路西侧 100 米规划路—进港公路—华信路—南海路—雷州半岛环岛一级公路—为民路南侧规划范围—海安、龙塘南侧行政界线—县城南侧规划范围—雷州半岛环岛一级公路—渔港大道—康海北路北侧 220 米规划路—渔港大道西侧 1100 米规划路—康海路—望园路—怡景路—水桥南二路—环渠一路—环溪路—乡道 052—县道 696 北侧 700 米规划路—徐海路东侧 500 米规划路—滨海路西侧规划路—滨海海南路—徐海路—县道 275—国道 207 以西约 300 米范围—徐海路以南 280 米—流梅南路—规划路—贵生路—红旗二路—黄宅路—木兰大道。</p> <p>(2) 除上述级别外, 下桥镇由以下线路围合而成的区域:</p> <p>国道 207—乡道 331—国道 207 西侧 1100 米规划路—兴桥大道南侧 380 米规划路—国道 207 西侧 750 米规划路—乡道 329—民生路西侧 300 米规划路—南丰路南侧 600 米规划路—民生路—南华西路—南华东路—下桥中学东侧规划范围—东升路—国道 207 东侧 850 米规划路—兴桥大道北侧 650 米规划路—国道 207。</p>

级别	级别价	级别边界描述
Ⅲ级	167	<p>(1) 除上述级别外，城区由以下线路围合而成的区域： 进港公路—五里大道—滨海大道—南山镇南侧行政界线—为民路南侧规划范围—雷州半岛环岛一级公路—南海路—华信路—进港公路—粤海铁路西侧 100 米规划路—进港公路。</p> <p>(2) 除上述级别外，下桥镇由以下线路围合而成的区域： 国道 207—东方红农场北侧行政界线—国道 207 西侧 980 米规划路—乡道 331 北侧规划路—粤海铁路东侧规划路—展业路南侧规划范围—阳桥路—南华东路—南华西路—民生路—南丰路南侧 600 米规划路—民生路西侧 300 米规划路—乡道 329—国道 207 西侧 750 米规划路—兴桥大道南侧 380 米规划路—国道 207 西侧 1100 米规划路—乡道 331—国道 207。</p> <p>(3) 除上述级别外，迈陈镇由以下路线围合而成的区域： 乡道 341—迈陈镇中心小学西侧 800 米规划道路—迈陈镇博雅双语幼儿园东侧规划道路—迈陈小学南侧道路—省道 376—距迈陈童星幼儿园东侧 1 千米南北走向规划路—乡道 311 东侧东西走向规划路—青铜小学西侧 1.4 千米南北走向规划路—乡道 311（东西走向路段）北侧东西走向规划路—后海南侧规划路—乡道 311—乡道 311（南北走向路段）东侧南北走向规划路—迈陈中学北侧 670 米规划路—乡道 311 西侧 380 米南北走向规划道路—堰头溪南侧规划道路—乡道 341。</p> <p>(4) 除上述级别外，曲界镇由以下线路围合而成的区域： 省道 376—乡道 258 东侧 1 千米对外交通用地规划范围—省道 376 东侧 300 米对外交通用地规划范围—乡道 258 东侧 700 米规划路—省道 376 北侧 750 米规划路—乡道 258—乡道 266—华海中心学校西侧 200 米村路—新城大道北侧 250 米规划路—省道 289 东侧 300 米规划路—省道 289—二类工业用地规划范围—省道 289 西侧 250 米规划路—省道 376 北侧 200 米规划路—省道 289 西侧 800 米规划路—省道 376 北侧 400 米规划路—省道 289 西侧 520 米规划路—省道 376 北侧 850 米规划路—二类工业用地规划范围—省道 289 西侧 1100 米规划路—板桥水库南侧 800 米规划路—通达大道西侧 1400 米规划路—省道 376 北侧 320 米商业金融用地规划范围—通达大道西侧 1800 米商业金融用地规划范围—省道 376—乡道 373 东侧 550 米规划路—新城大道南侧 770 米规划路—省道 379 南侧 570 米规划路—省道 376 东北侧 1500 米规划路—省道 289—曲界镇开文小学东南侧 500 米规划路—省道 376。</p>

级别	级别价	级别边界描述
Ⅲ级	167	<p>(5) 除上述级别外，龙塘镇由以下线路围合而成的区域： 县道 696—横一路—兴业路—县道 696 北侧 360 米东西向规划路—幸福路—横一路—工业二路—横三路—民生路—横三路南侧 260 米规划路—幸福路—横三路—乡道 307 东侧规划路—龙塘中学南侧规划路—兴业路—县道 696。</p> <p>(6) 除上述级别外，和安镇由以下线路围合而成的区域： 县道 695—城南路—城南里南侧 50 米村路—城南路—城东路—农民街—县道 703—滨海路北侧公园绿地规划范围—滨海路—和谐路—前进街—和丰路西侧规划范围—和丰路—农民路—和顺路—县道 695—城南路南侧规划范围—县道 695。</p> <p>(7) 除上述级别外，新寮镇由以下线路围合而成的区域： 县道 703 以西—中国南方电网东侧规划范围—跃进东路北侧规划范围以西—跃进东路北侧规划线北侧 100 米村路—跃进东路北侧规划范围以西—新寮卫生院西侧 300 米规划路—新寮镇阳光幼儿园南侧 260 米规划路—县道 703 西侧 500 米次干道—新寮中学南侧 450 米规划范围—县道 703 以西。</p> <p>(8) 除上述级别外，锦和镇由以下线路围合而成的区域： ①省道 376 以南—锦和加油站西侧规划路—锦和镇中心小学东北侧规划路—海滨大道—海滨大道东侧 150 米支路—县道 695—锦和大道—锦丰苗圃希望小学南侧 350 米规划路—锦丰苗圃希望小学东侧规划范围以西—省道 376 以南； ②滨海路—锦和镇渔业社区居委会北侧镇域行政界线—鱼港路—外罗中学西南侧 350 米规划路—基督教后湾教堂南侧规划路—滨海路。</p>

级别	级别价	级别边界描述
III级	167	<p>(9) 除上述级别外，前山镇由以下线路围合而成的区域： 民安大道—后坑大道东侧 180 米村路—乡道 242 西南侧 500 米东西向村路—后坑大道—省道 289 东侧 170 米村路—后坑大道西侧 60 米村路—省道 289 东侧 100 米村路—后坑大道西侧 150 米村路—省道 289 东侧 250 米村路—后坑大道西侧 320 米村路—省道 289 东侧 90 米村路—省道 289—前山板厂南侧支路—省道 289 西侧 120 米支路—乡道 245 北侧 370 米支路—省道 289 西侧 270 米村路—乡道 245 北侧 200 米村路—乡道 245（东西向）东北侧 350 米村路—乡道 245（西南-东北向）西北侧 250 米村路—乡道 245（东西向）—民安大道南侧 700 米村路—乡道 245（西南-东北向）东侧 400 米村路—前山市场东南侧规划范围—前山中心小学南侧支路—民安大道。</p> <p>(10) 除上述级别外，下洋镇由以下线路围合而成的区域： 县道 377—创业路北侧 380 米村路（含村路延长线）—兴洋大道西侧 230 米村路—创业路北侧 300 米村路—兴洋大道西侧 350 米村路—创业路—兴业路—建业路—工业路—民强路—民主路—民安路—城南大道—城南大道东侧村路—城南大道—创业路—县道 377。</p> <p>(11) 除上述级别外，西连镇由以下线路围合而成的区域： 乡道 344—西连中心小学西侧村路—西连中学南侧 200 米支路—西连农贸市场西侧 250 米支路—规划范围以北 200 米支路—西连农贸市场西侧支路—省道 376—西连小学东侧 150 米支路—西连小学—西连卫生院东侧 380 米支路—西连客运站南侧支路—省道 376—乡道 344。</p> <p>(12) 除上述级别外，角尾乡由以下线路围合而成的区域： 角尾乡树童幼儿园东侧规划范围—角尾乡中心小学南侧规划路—角尾乡中心小学西侧 400 米规划路—角尾乡许家寮小学北侧规划路—县道 698—角尾乡卫生院南侧规划路—角尾乡树童幼儿园东侧规划范围。</p>
IV级	144	徐闻县其余各镇区除上述级别范围外的所有区域。

六、各用途基准地价修正体系

(一) 集体商服用地宗地地价修正体系

1. 应用于已建项目（满足楼层修正指标的待开发商服用地）

集体商服用地首层楼面地价=（集体商服用地级别基准地价±开发程度修正值÷容积率）×商服期日修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数

二层及以上商服用地楼面地价：

二层及以上商服用地楼面地价=商服用地首层楼面地价×对应层数的楼层修正系数

对应楼层商服用地总地价=对应楼层商服用地楼面地价×对应层商服建筑面积

商服用地总地价=∑各层商服用地总地价

商服用地平均楼面地价=商服用地总地价÷商服总建筑面积

2. 应用于待开发项目（有规划容积率）

商服用地单位楼面地价=（集体商服用地级别基准地价±开发程度修正值÷容积率）×容积率修正系数×商服期日修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数

商服用地总地价=商服用地单位楼面地价×商服总建筑面积

3. 集体商服区域因素修正系数表

表6-1 一级商服用地基准地价区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
繁华程度	商服中心	3.75	1.78	0	-1.60	-3.08
交通条件	道路通达度	1.65	0.78	0	-0.70	-1.35
	公交便捷度	1.04	0.49	0	-0.44	-0.85
	汽车站	0.28	0.13	0	-0.12	-0.23
	火车站	0.18	0.09	0	-0.08	-0.15
	高速路出入口	0.10	0.05	0	-0.04	-0.08
	港口码头	0.10	0.05	0	-0.04	-0.08
宏观区位影响度	受邻近城市影响程度	2.13	1.01	0	-0.91	-1.75
基本设施状况	供水设施	0.40	0.19	0	-0.17	-0.33
	供电设施	0.40	0.19	0	-0.17	-0.33
	排水设施	0.40	0.19	0	-0.17	-0.33
	教育设施	0.81	0.38	0	-0.34	-0.66
	医疗设施	0.25	0.12	0	-0.11	-0.21
	金融设施	0.47	0.22	0	-0.20	-0.39

影响因素	影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
		文化娱乐设施	0.25	0.12	0	-0.11
环境条件	工程地质条件	2.17	1.03	0	-0.92	-1.78
社会经济人口状况	人口密度	1.60	0.76	0	-0.68	-1.31
	各镇街地均生产总值	0.80	0.38	0	-0.34	-0.66
区域规划	城镇与乡村发展规划	2.23	1.06	0	-0.95	-1.83

表6-2 一级商服用地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商服中心	位于商服中心，商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心，商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主，道路路网密集	区域以主干道为主，道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以乡道为主，道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
	公交便捷度	<50米	[50, 100)米	[100, 200)米	[200, 400)米	≥400米
	汽车站	<400米	[400, 800)米	[800, 1200)米	[1200, 1500)米	≥1500米
	火车站	<3000米	[3000, 3500)米	[3500, 4000)米	[4000, 4500)米	≥4500米
	高速路出入口	<6500米	[6500, 6800)米	[6800, 7100)米	[7100, 7400)米	≥7400米
	港口码头	<7500米	[7500, 7800)米	[7800, 8200)米	[8200, 8500)米	≥8500米
宏观区位影响度	受邻近城市影响程度	受近邻中心城市经济辐射作用强	受近邻中心城市经济辐射作用较强	受近邻中心城市经济辐射作用一般	受近邻中心城市经济辐射作用较差	受近邻中心城市经济辐射作用弱
基本设施状况	供水设施	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
	供电设施	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保障率较低	供电缺乏，保障率低
	排水设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛期积水较快排干	排水一般，汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
	教育设施	<100米	[100, 300)米	[300, 500)米	[500, 800)米	≥800米
	医疗设施	<300米	[300, 500)米	[500, 800)米	[800, 1000)米	≥1000米

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
	金融设施	<150 米	[100, 200) 米	[200, 300) 米	[300, 700) 米	≥700 米
	文化娱乐设施	<500 米	[500, 1000) 米	[1000, 1500) 米	[1500, 3000) 米	≥3000 米
环境条件	工程地质条件	工程地质条件良好, 对建筑无影响	工程地质条件较好, 对建筑基本无影响	工程地质条件一般, 对建筑有较小影响	工程地质条件较差, 对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣, 对建筑有严重影响
社会经济人口状况	人口密度	人口稠密区, 人口密度大	人口较稠密区, 人口密度较大	人口密度一般	人口较稀疏区, 人口密度较小	人口稀疏区, 人口密度小
	各镇街地均生产总值	镇街生产总值高	镇街生产总值较高	镇街生产总值一般	镇街生产总值较低	镇街生产总值低
区域规划	城镇及乡村发展规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表6-3 二级商服用地基准地价区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
繁华程度	商服中心	3.36	1.60	0	-1.43	-2.76
交通条件	道路通达度	1.48	0.70	0	-0.63	-1.21
	公交便捷度	0.93	0.44	0	-0.39	-0.76
	汽车站	0.25	0.12	0	-0.11	-0.21
	火车站	0.16	0.08	0	-0.07	-0.13
	高速路出入口	0.09	0.04	0	-0.04	-0.07
	港口码头	0.09	0.04	0	-0.04	-0.07
宏观区位影响度	受邻近城市影响程度	1.91	0.91	0	-0.81	-1.57
基本设施状况	供水设施	0.36	0.17	0	-0.16	-0.30
	供电设施	0.36	0.17	0	-0.16	-0.30
	排水设施	0.36	0.17	0	-0.16	-0.30
	教育设施	0.73	0.35	0	-0.31	-0.60
	医疗设施	0.23	0.11	0	-0.10	-0.19
	金融设施	0.42	0.20	0	-0.18	-0.34
	文化娱乐设施	0.23	0.11	0	-0.10	-0.19
环境条件	工程地质条件	1.94	0.92	0	-0.82	-1.59
社会经济人口状况	人口密度	1.43	0.68	0	-0.61	-1.17
	各镇街地均生产总值	0.71	0.34	0	-0.30	-0.58
区域规划	城镇与乡村发展规划	2.00	0.95	0	-0.85	-1.64

表6-4 二级商服用地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商服中心	位于商服中心，商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心，商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主，道路路网密集	区域以主干道为主，道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以乡道为主，道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
	公交便捷度	<60米	[60, 120)米	[120, 220)米	[220, 430)米	≥430米
	汽车站	<500米	[500, 1000)米	[1000, 1500)米	[1500, 2000)米	≥2000米
	火车站	<2500米	[2500, 3500)米	[3500, 4500)米	[4500, 5500)米	≥5500米
	高速路出入口	<5500米	[5500, 6300)米	[6300, 7200)米	[7200, 8000)米	≥8000米
	港口码头	<6500米	[6500, 7000)米	[7000, 8000)米	[8000, 8500)米	≥8500米
宏观区位影响度	受邻近城市影响程度	受近邻中心城市经济辐射作用强	受近邻中心城市经济辐射作用较强	受近邻中心城市经济辐射作用一般	受近邻中心城市经济辐射作用较劣	受近邻中心城市经济辐射作用劣
基本设施状况	供水设施	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
	供电设施	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保障率较低	供电缺乏，保障率低
	排水设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛期积水较快排干	排水一般，汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
	教育设施	<100米	[100, 400)米	[400, 700)米	[700, 1000)米	≥1000米
	医疗设施	<600米	[600, 1000)米	[1000, 1500)米	[1500, 2000)米	≥2000米
	金融设施	<200米	[200, 400)米	[400, 700)米	[700, 1000)米	≥1000米
	文化娱乐设施	<500米	[500, 1000)米	[1000, 2000)米	[2000, 3500)米	≥3500米
环境条件	工程地质条件	工程地质条件良好，对建筑无影响	工程地质条件较好，对建筑基本无影响	工程地质条件一般，对建筑有较小影响	工程地质条件较劣，对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣，对建筑有严重影响
社会经济人口状况	人口密度	人口稠密区，人口密度大	人口较稠密区，人口密度较大	人口密度一般	人口较稀疏区，人口密度较小	人口稀疏区，人口密度小
	各镇街地均生产总值	镇街生产总值高	镇街生产总值较高	镇街生产总值一般	镇街生产总值较低	镇街生产总值低

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域规划	城镇及乡村发展规划	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表6-5 三级商服用地基准地价区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
繁华程度	商服中心	2.96	1.41	0	-1.26	-2.43
交通条件	道路通达度	1.30	0.62	0	-0.55	-1.07
	公交便捷度	0.82	0.39	0	-0.35	-0.67
	汽车站	0.22	0.10	0	-0.09	-0.18
	火车站	0.14	0.07	0	-0.06	-0.11
	高速路出入口	0.08	0.04	0	-0.04	-0.07
	港口码头	0.08	0.04	0	-0.04	-0.07
宏观区位影响度	受邻近城市影响程度	1.68	0.80	0	-0.72	-1.38
基本设施状况	供水设施	0.31	0.15	0	-0.13	-0.25
	供电设施	0.31	0.15	0	-0.13	-0.25
	排水设施	0.31	0.15	0	-0.13	-0.25
	教育设施	0.64	0.30	0	-0.27	-0.52
	医疗设施	0.20	0.10	0	-0.08	-0.16
	金融设施	0.37	0.18	0	-0.16	-0.30
	文化娱乐设施	0.20	0.10	0	-0.08	-0.16
环境条件	工程地质条件	1.71	0.81	0	-0.73	-1.40
社会经济人口状况	人口密度	1.26	0.60	0	-0.53	-1.03
	各镇街地均生产总值	0.63	0.30	0	-0.27	-0.52
区域规划	城镇与乡村发展规划	1.76	0.84	0	-0.75	-1.44

表6-6 三级商服用地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商服中心	位于商服中心，商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心，商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主，道路路网密集	区域以主干道为主，道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以乡道为主，道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
	公交便捷度	<70 米	[70, 130) 米	[130, 230) 米	[230, 450) 米	≥450 米
	汽车站	<600 米	[600, 1000) 米	[1000, 2000) 米	[2000, 2500) 米	≥2500 米
	火车站	<3000 米	[3000, 5000) 米	[5000, 8000) 米	[8000, 10000) 米	≥10000 米

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
	高速路出入口	<4000 米	[4000, 6500) 米	[6500, 9000) 米	[9000, 12000) 米	≥12000 米
	港口码头	<3500 米	[3500, 6000) 米	[6000, 9000) 米	[9000, 11000) 米	≥11000 米
宏观区位影响度	受邻近城市影响程度	受近邻中心城市经济辐射作用强	受近邻中心城市经济辐射作用较强	受近邻中心城市经济辐射作用一般	受近邻中心城市经济辐射作用较弱	受近邻中心城市经济辐射作用劣
基本设施状况	供水设施	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
	供电设施	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
	排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛期积水较快排干	排水一般, 汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
	教育设施	<100 米	[100, 500) 米	[500, 1000) 米	[1000, 1500) 米	≥1500 米
	医疗设施	<700 米	[700, 1200) 米	[1200, 2000) 米	[2000, 3000) 米	≥3000 米
	金融设施	<300 米	[300, 1000) 米	[1000, 1500) 米	[1500, 2000) 米	≥2000 米
	文化娱乐设施	<500 米	[500, 1500) 米	[1500, 3000) 米	[3000, 4000) 米	≥4000 米
环境条件	工程地质条件	工程地质条件良好, 对建筑无影响	工程地质条件较好, 对建筑基本无影响	工程地质条件一般, 对建筑有较小影响	工程地质条件较差, 对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣, 对建筑有严重影响
社会经济人口状况	人口密度	人口稠密区, 人口密度大	人口较稠密区, 人口密度较大	人口密度一般	人口较稀疏区, 人口密度较小	人口稀疏区, 人口密度小
	各镇街地均生产总值	镇街生产总值高	镇街生产总值较高	镇街生产总值一般	镇街生产总值较低	镇街生产总值低
区域规划	城镇及乡村发展规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适用用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适用用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表6-7 四级商服用地基准地价区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
繁华程度	商服中心	2.77	1.32	0	-1.18	-2.27
交通条件	道路通达度	1.22	0.58	0	-0.52	-1.00
	公交便捷度	0.77	0.37	0	-0.33	-0.63
	汽车站	0.20	0.10	0	-0.08	-0.16
	火车站	0.13	0.06	0	-0.06	-0.11
	高速路出入口	0.07	0.03	0	-0.03	-0.06
	港口码头	0.08	0.04	0	-0.04	-0.07
宏观区位影响度	受邻近城市影响程度	1.57	0.75	0	-0.67	-1.29

影响因素	影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
基本设施状况	供水设施	0.29	0.14	0	-0.12	-0.24
	供电设施	0.29	0.14	0	-0.12	-0.24
	排水设施	0.29	0.14	0	-0.12	-0.24
	教育设施	0.60	0.29	0	-0.25	-0.49
	医疗设施	0.19	0.09	0	-0.08	-0.16
	金融设施	0.35	0.17	0	-0.15	-0.29
	文化娱乐设施	0.19	0.09	0	-0.08	-0.16
环境条件	工程地质条件	1.60	0.76	0	-0.68	-1.31
社会经济人口状况	人口密度	1.18	0.56	0	-0.50	-0.97
	各镇街地均生产总值	0.59	0.28	0	-0.25	-0.48
区域规划	城镇与乡村发展规划	1.64	0.78	0	-0.69	-1.34

表6-8 四级商服用地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商服中心	位于商服中心, 商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心, 商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主, 道路路网密集	区域以主干道为主, 道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以乡道为主, 道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
	公交便捷度	<80 米	[80, 140) 米	[140, 250) 米	[250, 470) 米	≥470 米
	汽车站	<800 米	[800, 1300) 米	[1300, 2500) 米	[2500, 3500) 米	≥3500 米
	火车站	<2000 米	[3000, 4500) 米	[4500, 5500) 米	[5500, 8000) 米	≥8000 米
	高速路出入口	<2000 米	[2000, 5500) 米	[5500, 9000) 米	[9000, 12000) 米	≥12000 米
	港口码头	<3500 米	[3500, 7000) 米	[7000, 10000) 米	[10000, 12000) 米	≥12000 米
宏观区位影响度	受邻近城市影响程度	受近邻中心城市经济辐射作用强	受近邻中心城市经济辐射作用较强	受近邻中心城市经济辐射作用一般	受近邻中心城市经济辐射作用较劣	受近邻中心城市经济辐射作用劣
基本设施状况	供水设施	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
	供电设施	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
	排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
	教育设施	<200 米	[200, 800) 米	[800, 1500) 米	[1500, 2000) 米	≥2000 米
	医疗设施	<1000 米	[1000, 2000) 米	[2000, 3000) 米	[3000, 4000) 米	≥4000 米
	金融设施	<500 米	[500, 1000) 米	[1000, 2000) 米	[2000, 3000) 米	≥3000 米
	文化娱乐设施	<800 米	[800, 2000) 米	[2000, 3500) 米	[3500, 4500) 米	≥4500 米
环境条件	工程地质条件	工程地质条件良好, 对建筑无影响	工程地质条件较好, 对建筑基本无影响	工程地质条件一般, 对建筑有较小影响	工程地质条件较劣, 对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣, 对建筑有严重影响
社会经济人口状况	人口密度	人口稠密区, 人口密度大	人口较稠密区, 人口密度较大	人口密度一般	人口较稀疏区, 人口密度较小	人口稀疏区, 人口密度小
	各镇街地均生产总值	镇街生产总值高	镇街生产总值较高	镇街生产总值一般	镇街生产总值较低	镇街生产总值低
区域规划	城镇及乡村发展规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表6-9 五级商服用地基准地价区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
繁华程度	商服中心	2.57	1.22	0	-1.09	-2.11
交通条件	道路通达度	1.13	0.54	0	-0.48	-0.93
	公交便捷度	0.71	0.34	0	-0.30	-0.58
	汽车站	0.19	0.09	0	-0.08	-0.16
	火车站	0.12	0.06	0	-0.05	-0.10
	高速路出入口	0.07	0.03	0	-0.03	-0.06
	港口码头	0.07	0.03	0	-0.03	-0.06
宏观区位影响度	受邻近城市影响程度	1.46	0.69	0	-0.62	-1.20
基本设施状况	供水设施	0.27	0.13	0	-0.11	-0.22
	供电设施	0.27	0.13	0	-0.11	-0.22
	排水设施	0.27	0.13	0	-0.11	-0.22
	教育设施	0.56	0.27	0	-0.24	-0.46
	医疗设施	0.17	0.08	0	-0.07	-0.14
	金融设施	0.32	0.15	0	-0.13	-0.26
	文化娱乐设施	0.17	0.08	0	-0.07	-0.14
环境条件	工程地质条件	1.49	0.71	0	-0.63	-1.22
社会经济人	人口密度	1.09	0.52	0	-0.46	-0.89

影响因素	影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
口状况	各镇街地均生产总值	0.55	0.26	0	-0.23	-0.45
区域规划	城镇与乡村发展规划	1.53	0.73	0	-0.65	-1.25

表6-10 五级商服用地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商服中心	位于商服中心，商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心，商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主，道路路网密集	区域以主干道为主，道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以乡道为主，道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
	公交便捷度	<100米	[100, 150)米	[150, 260)米	[260, 500)米	≥500米
	汽车站	<1000米	[1000, 2000)米	[2000, 3500)米	[3500, 5000)米	≥5000米
	火车站	<3000米	[3000, 5000)米	[5000, 8000)米	[8000, 10000)米	≥10000米
	高速路出入口	<3000米	[3000, 6000)米	[6000, 9000)米	[9000, 12000)米	≥12000米
	港口码头	<4000米	[4000, 7000)米	[7000, 11000)米	[11000, 14000)米	≥14000米
宏观区位影响度	受邻近城市影响程度	受近邻中心城市经济辐射作用强	受近邻中心城市经济辐射作用较强	受近邻中心城市经济辐射作用一般	受近邻中心城市经济辐射作用较差	受近邻中心城市经济辐射作用弱
基本设施状况	供水设施	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
	供电设施	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保障率较低	供电缺乏，保障率低
	排水设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛期积水较快排干	排水一般，汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
	教育设施	<300米	[300, 1000)米	[1000, 1500)米	[1500, 3000)米	≥3000米
	医疗设施	<1500米	[1500, 2500)米	[2500, 3500)米	[3500, 5000)米	≥5000米
	金融设施	<500米	[500, 1000)米	[1000, 2000)米	[2000, 3000)米	≥3000米
	文化娱乐设施	<1000米	[1000, 2000)米	[2000, 3500)米	[3500, 5000)米	≥5000米
环境条件	工程地质条件	工程地质条件良好，对建筑无影响	工程地质条件较好，对建筑基本无影响	工程地质条件一般，对建筑有较小影响	工程地质条件较差，对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣，对建筑有严重影响
社会经济人口状况	人口密度	人口稠密区，人口密度大	人口较稠密区，人口密度较大	人口密度一般	人口较稀疏区，人口密度较小	人口稀疏区，人口密度小

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
	各镇街地均生产总值	镇街生产总值高	镇街生产总值较高	镇街生产总值一般	镇街生产总值较低	镇街生产总值低
区域规划	城镇及乡村发展规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

4. 楼层修正

基准地价修正体系中的地价楼层修正系数是指某一层楼面地价与首层楼面地价之间的比率关系, 制定楼层修正系数的目的是通过楼层这一因素修正得到某一楼层地价。

由于集体商服用地土地使用价值具有随楼层递增而递减的规律, 一般来说, 首层商铺人流量大, 价格最高, 向上楼面地价则呈递减趋势。根据对徐闻县城镇规划区商场、农村专业市场等房屋利用情况和商铺租金调查资料, 其中商铺楼层以首层居多, 二层及以上较少。在调查收集的样点数据库中, 选择首层商铺及专业市场等租赁价格, 得到如下结果:

表6-11 商服用地楼层修正系数表

楼层		首层	第二层	第三层	第四层及以上
修正系数	平均值	1.00	0.60	0.4	0.30
	修正范围	1.00	0.48~0.65	0.35~0.47	0.25~0.35

备注: (1) 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。

5. 容积率修正

表6-12 商服用地容积率修正系数公式表

容积率	≤ 0.4	$0.4 < r < 2.4$	≥ 2.4
修正系数	1.0	$0.719 \times r^{-0.4120}$	0.5013

注: (1) 公式中 r 为商服容积率, 容积率修正是指不同容积率间地面地价的转换系数; 修正公式中 -0.4120 为拟合函数系数, 来源于样点地价与容积率根据拟合程度建立的数学模型;

(2) 采用容积率修正系数修正后得到的是对应容积率下的地面地价;

(3) 涉及多种用途的综合用地, 若规划条件中有明确的商业功能用地对应容积率(按综合用地中商业独立建设部分土地面积核定), 按对应的容积率进行修正, 若无明确商业功能用地对应的容积率, 其容积率按商业部分建筑面积计算的商业容积率进行修正, 即商业容积率=商业部分建筑面积/宗地总用地面积。

表6-13 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
修正系数	1.0000	0.9567	0.8874	0.8328	0.7882	0.7509
容积率	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5
修正系数	0.7190	0.6913	0.6670	0.6453	0.6259	0.6084

容积率	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1
修正系数	0.5924	0.5778	0.5644	0.5519	0.5404	0.5296
容积率	2.2	2.3	2.4			
修正系数	0.5196	0.5101	0.5013			

注：(1) 当商服用地评估时，要进行商服容积率修正，参照表 3-12 的修正系数进行修正；

(2) 表 3-12 系数明细表是由表 3-11 公式计算的修正系数明细，除表 4-35 中列出的修正系数外，其它修正系数通过 4-34 中公式计算获取；

(3) 容积率 ≤ 0.4 时按容积率为 1 时的系数修正，容积率 ≥ 2.4 时按容积率为 2.4 时的系数修正。

6. 土地剩余使用年期修正

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

土地剩余使用年期修正公式为：

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

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6-14 商服用地使用年期修正系数

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0670	0.1299	0.1890	0.2443	0.2963	0.3450	0.3907	0.4336	0.4738	0.5116
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5470	0.5802	0.6114	0.6407	0.6681	0.6938	0.7180	0.7406	0.7619	0.7818
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8005	0.8181	0.8346	0.85	0.8645	0.8781	0.8909	0.9028	0.9141	0.9246
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9345	0.9437	0.9524	0.9606	0.9683	0.9754	0.9822	0.9885	0.9944	1

7. 土地开发程度修正

基准地价设定开发程度为“三通一平”，当待估土地开发程度达不到或超过“三通一平”时，应进行开发程度修正。

表6-15 土地开发程度修正值范围表

土地开发程度	开发项目及成本参考						三通一平费用合计	五通一平费用合计
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	场地平整	(元/m ²)	(元/m ²)
数据统计范围	8~25	5~20	7~15	5~15	10~40	5~20	40~135	
县城平均数	15	15	15	10	25	10	65	90
乡镇平均数	10	10	10	10	15	10	45	65

注：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。上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积。其中上表的“三通一平”具体是指宗地外通路、通上水、通电及宗地内土地平整，“五通一平”具体是指宗地外通上水、通下水、通电、通讯、通路及宗地内土地平整。

8. 其他个别因素修正

利用基准地修正至宗地地价时，还要考虑宗地形状、大小和地基承载力对地价的影响，按照宗地评估地价的方法，对其土地价格进行合理的调整。

表6-16 商服用地其他个别因素修正系数

个别因素	指标标准	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	2.0	1	0	-1	-2
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力好	宗地地基承载力较好	宗地地基承载力适宜	宗地地基承载力较差	宗地地基承载力差
	修正系数	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
宗地大小	指标说明	$S \geq 5000 \text{ m}^2$	$2000 \text{ m}^2 \leq S < 5000 \text{ m}^2$	$1000 \text{ m}^2 \leq S < 2000 \text{ m}^2$	$500 \text{ m}^2 \leq S < 1000 \text{ m}^2$	$S < 500 \text{ m}^2$
	修正系数	0.7	0.35	0	-0.35	-0.7
临路条件	指标说明	宗地两面以上临主要道路	宗地一面临主要道路，一面临次要道路	宗地一面临主要道路	宗地一面临次要道路	宗地不临任何道路
	修正系数	5	2.5	0	-2.5	-5

(二) 宅基地宗地地价修正体系

1. 宅基地宗地地价公式

宅基地地面地价 = (宅基地级别基准地价 ± 开发程度修正值) × 集体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)

宅基地总地价 = 单位地面地价 × 总用地面积

2. 宅基地区域因素修正系数表

表6-17 一级宅基地基准地价区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
基本设施状况	供电设施	0.66	0.32	0	-0.29	-0.55
	供水设施	0.66	0.32	0	-0.29	-0.55
	排水设施	0.66	0.32	0	-0.29	-0.55
	医疗设施	0.89	0.43	0	-0.39	-0.75
	教育设施	1.53	0.73	0	-0.68	-1.29
	金融设施	0.58	0.28	0	-0.26	-0.49
	文化娱乐设施	0.58	0.28	0	-0.26	-0.49
交通条件	道路通达度	1.16	0.56	0	-0.51	-0.97
	公交便捷度	0.58	0.28	0	-0.26	-0.49
	火车站	0.10	0.05	0	-0.04	-0.08
	汽车站	0.19	0.09	0	-0.08	-0.16
	港口码头	0.19	0.09	0	-0.08	-0.16
	高速路出入口	0.10	0.05	0	-0.04	-0.08
环境条件	大气污染	0.32	0.15	0	-0.14	-0.27
	噪声污染	0.65	0.31	0	-0.29	-0.55
	水污染	0.65	0.31	0	-0.29	-0.55
	自然景观	0.54	0.26	0	-0.24	-0.45
	人文景观	1.08	0.52	0	-0.48	-0.91
	工程地质条件	0.81	0.39	0	-0.36	-0.68
繁华程度	商服中心	1.50	0.72	0	-0.66	-1.26
宏观区位影响度	受邻近城市影响程度	1.20	0.58	0	-0.53	-1.01
社会经济人口状况	人口密度	1.22	0.59	0	-0.53	-1.02
	地均生产总值	0.61	0.29	0	-0.27	-0.51
区域规划	城镇与乡村发展规划	1.50	0.72	0	-0.66	-1.26

表6-18 一级宅基地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	供电设施	供电充足,保障率高	供电较充足,保障率较高	供电尚可,保障率一般	供电较缺乏,保障率较低	供电缺乏,保障率低
	供水设施	供水充足,保证率高	供水较充足,保证率较高	供水尚可,保证率一般	供水较缺乏,保证率较低	供水缺乏,保证率低
	排水设施	排水顺畅,无积水现象	排水较顺畅,汛期积水较快排干	排水一般,汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅,时有积水现象	排水不顺畅,经常有积水现象
	医疗设施	<600米	[600, 900)米	[900, 1200)米	[1200, 1500)米	≥1500米
	教育设施	<100米	[100, 300)米	[300, 500)米	[500, 800)米	≥800米
	金融设施	<100米	[100, 400)米	[400, 700)米	[700, 1000)米	≥1000米

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
	文化娱乐设施	<500 米	[500, 1000) 米	[1000, 1500) 米	[1500, 3000) 米	≥3000 米
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主, 道路路网密集	区域以主干道为主, 道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以乡道为主, 道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
	公交便捷度	<50 米	[50, 100) 米	[100, 200) 米	[200, 400) 米	≥400 米
	火车站	<3000 米	[3000, 3500) 米	[3500, 4000) 米	[4000, 4500) 米	≥4500 米
	汽车站	<400 米	[400, 800) 米	[800, 1200) 米	[1200, 1500) 米	≥1500 米
	港口码头	<7500 米	[7500, 7800) 米	[7800, 7200) 米	[8200, 8500) 米	≥8500 米
	高速路出入口	<3000 米	[3000, 3500) 米	[3500, 4000) 米	[4000, 4500) 米	≥4500 米
环境条件	大气污染	空气质量优, 无大气污染	空气质量较优, 基本无大气污染	有大气污染, 但不影响居住	大气污染较重, 对居住有较大影响	大气污染严重, 严重影响居住
	噪声污染	安静, 无噪声污染	较安静, 基本无噪声污染	有噪声污染, 但不影响睡眠	污染噪声较大, 对睡眠有较大影响	噪声污染严重, 严重影响睡眠
	水污染	排污通畅、无污染	排污较通畅、基本无污染	排污一般、有一定污染	排污较差、污染较严重	排污差、污染严重
	自然景观	<1000 米	[1000, 2000) 米	[2000, 3000) 米	[3000, 5000) 米	≥5000 米
	人文景观	<500 米	[500, 800) 米	[800, 1200) 米	[1200, 1500) 米	≥1500 米
	工程地质条件	工程地质条件良好, 对建筑无影响	工程地质条件较好, 对建筑基本无影响	工程地质条件一般, 对建筑有较小影响	工程地质条件较差, 对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣, 对建筑有严重影响
繁华程度	商服中心	位于商服中心, 商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心, 商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
宏观区位影响度	受邻近城市影响程度	受近邻中心城市经济辐射作用强	受近邻中心城市经济辐射作用较强	受近邻中心城市经济辐射作用一般	受近邻中心城市经济辐射作用较差	受近邻中心城市经济辐射作用弱
社会经济人口状况	人口密度	人口稠密区, 人口密度大	人口较稠密区, 人口密度较大	人口密度一般	人口较稀疏区, 人口密度较小	人口稀疏区, 人口密度小
	各镇街地均生产总值	镇街生产总值高	镇街生产总值较高	镇街生产总值一般	镇街生产总值较低	镇街生产总值低

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
用地潜力	城镇与乡村发展规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表6-19 二级宅基地基准地价区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
基本设施状况	供电设施	0.59	0.28	0	-0.26	-0.50
	供水设施	0.59	0.28	0	-0.26	-0.50
	排水设施	0.59	0.28	0	-0.26	-0.50
	医疗设施	0.79	0.38	0	-0.35	-0.66
	教育设施	1.36	0.65	0	-0.60	-1.14
	金融设施	0.52	0.25	0	-0.23	-0.44
	文化娱乐设施	0.52	0.25	0	-0.23	-0.44
交通条件	道路通达度	1.04	0.50	0	-0.46	-0.87
	公交便捷度	0.52	0.25	0	-0.23	-0.44
	火车站	0.09	0.04	0	-0.04	-0.08
	汽车站	0.17	0.08	0	-0.07	-0.14
	港口码头	0.17	0.08	0	-0.07	-0.14
	高速路出入口	0.09	0.04	0	-0.04	-0.08
环境条件	大气污染	0.29	0.14	0	-0.13	-0.24
	噪声污染	0.58	0.28	0	-0.26	-0.49
	水污染	0.58	0.28	0	-0.26	-0.49
	自然景观	0.48	0.23	0	-0.21	-0.40
	人文景观	0.96	0.46	0	-0.42	-0.81
	工程地质条件	0.72	0.35	0	-0.31	-0.60
繁华程度	商服中心	1.34	0.64	0	-0.59	-1.13
宏观区位影响度	受邻近城市影响程度	1.07	0.51	0	-0.47	-0.90
社会经济人口状况	人口密度	1.09	0.52	0	-0.48	-0.92
	地均生产总值	0.54	0.26	0	-0.24	-0.45
区域规划	城镇与乡村发展规划	1.34	0.64	0	-0.59	-1.13

表6-20 二级宅基地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	供电设施	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
	供水设施	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
	排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
	医疗设施	<700 米	[700, 1100) 米	[1100, 1500) 米	[1500, 2000) 米	≥2000 米
	教育设施	<100 米	[100, 400) 米	[400, 700) 米	[700, 1000) 米	≥1000 米
	金融设施	<300 米	[300, 700) 米	[700, 1000) 米	[1000, 1500) 米	≥1500 米
	文化娱乐设施	<600 米	[600, 1500) 米	[1500, 2500) 米	[2500, 3500) 米	≥3500 米
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主, 道路路网密集	区域以主干道为主, 道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以乡道为主, 道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
	公交便捷度	<60 米	[60, 120) 米	[120, 220) 米	[220, 430) 米	≥430 米
	火车站	<2500 米	[2500, 3500) 米	[3500, 4500) 米	[4500, 5500) 米	≥5500 米
	汽车站	<500 米	[500, 1000) 米	[1000, 1500) 米	[1500, 2000) 米	≥2000 米
	港口码头	<3000 米	[3000, 5000) 米	[5000, 7000) 米	[7000, 9000) 米	≥9000 米
	高速路出入口	<2500 米	[2500, 3500) 米	[3500, 4500) 米	[4500, 5000) 米	≥5000 米
环境条件	大气污染	空气质量优, 无大气污染	空气质量较优, 基本无大气污染	有大气污染, 但不影响居住	大气污染较严重, 对居住有较大影响	大气污染严重, 严重影响居住
	噪声污染	安静, 无噪音污染	较安静, 基本无噪音污染	有噪音污染, 但不影响睡眠	污染噪声较大, 对睡眠有较大影响	噪声污染严重, 严重影响睡眠
	水污染	排污通畅、无污染	排污较通畅、基本无污染	排污一般、有一定污染	排污较差、污染较严重	排污差、污染严重
	自然景观	<1500 米	[1000, 2500) 米	[2000, 3500) 米	[3500, 6000) 米	≥6000 米
	人文景观	<700 米	[700, 900) 米	[900, 1300) 米	[1300, 1600) 米	≥1600 米
	工程地质条件	工程地质条件良好, 对建筑无影响	工程地质条件较好, 对建筑基本无影响	工程地质条件一般, 对建筑有较小影响	工程地质条件较劣, 对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣, 对建筑有严重影响
繁华程度	商服中心	位于商服中心, 商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心, 商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
宏观区位影响度	受邻近城市影响程度	受近邻中心城市经济辐射作用强	受近邻中心城市经济辐射作用较强	受近邻中心城市经济辐射作用一般	受近邻中心城市经济辐射作用较劣	受近邻中心城市经济辐射作用劣
社会经济人口状况	人口密度	人口稠密区, 人口密度大	人口较稠密区, 人口密度较大	人口密度一般	人口较稀疏区, 人口密度较小	人口稀疏区, 人口密度小

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
	各镇街地均生产总值	镇街生产总值高	镇街生产总值较高	镇街生产总值一般	镇街生产总值较低	镇街生产总值低
区域规划	城镇与乡村发展规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表6-21 三级宅基地基准地价区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
基本设施状况	供电设施	0.52	0.25	0	-0.23	-0.44
	供水设施	0.52	0.25	0	-0.23	-0.44
	排水设施	0.52	0.25	0	-0.23	-0.44
	医疗设施	0.69	0.33	0	-0.30	-0.58
	教育设施	1.19	0.57	0	-0.52	-1.00
	金融设施	0.45	0.22	0	-0.20	-0.38
	文化娱乐设施	0.45	0.22	0	-0.20	-0.38
交通条件	道路通达度	0.91	0.44	0	-0.40	-0.76
	公交便捷度	0.45	0.22	0	-0.20	-0.38
	火车站	0.08	0.04	0	-0.04	-0.07
	汽车站	0.15	0.07	0	-0.07	-0.13
	港口码头	0.15	0.07	0	-0.07	-0.13
	高速路出入口	0.08	0.04	0	-0.04	-0.07
环境条件	大气污染	0.25	0.12	0	-0.11	-0.21
	噪声污染	0.50	0.24	0	-0.22	-0.42
	水污染	0.50	0.24	0	-0.22	-0.42
	自然景观	0.42	0.20	0	-0.18	-0.35
	人文景观	0.84	0.40	0	-0.37	-0.71
	工程地质条件	0.63	0.30	0	-0.28	-0.53
繁华程度	商服中心	1.17	0.56	0	-0.51	-0.98
宏观区位影响度	受邻近城市影响程度	0.94	0.45	0	-0.41	-0.79
社会经济人口状况	人口密度	0.95	0.46	0	-0.42	-0.80
	地均生产总值	0.48	0.23	0	-0.21	-0.40
区域规划	城镇与乡村发展规划	1.17	0.56	0	-0.51	-0.98

表6-22 三级宅基地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	供电设施	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
	供水设施	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
	排水设施	排水顺畅,无积水现象	排水较顺畅,汛期积水较快排干	排水一般,汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅,时有积水现象	排水不顺畅,经常有积水现象
	医疗设施	<800米	[800,1500)米	[1500,2200)米	[2200,3000)米	≥3000米
	教育设施	<100米	[100,500)米	[500,1000)米	[1000,1500)米	≥1500米
	金融设施	<400米	[400,1000)米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	≥2000米
	文化娱乐设施	<700米	[700,1500)米	[1500,3000)米	[3000,4000)米	≥4000米
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主,道路路网密集	区域以主干道为主,道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以乡道为主,道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
	公交便捷度	<70米	[70,130)米	[130,230)米	[230,450)米	≥450米
	火车站	<2000米	[2000,35000)米	[3500,4500)米	[4500,6000)米	≥6000米
	汽车站	<600米	[600,1000)米	[1000,2000)米	[2000,2500)米	≥2500米
	港口码头	<4000米	[4000,6000)米	[6000,9000)米	[9000,11000)米	≥11000米
	高速路出入口	<2000米	[2000,35000)米	[3500,4500)米	[4500,6000)米	≥6000米
环境条件	大气污染	空气质量优,无大气污染	空气质量较优,基本无大气污染	有大气污染,但不影响居住	大气污染较重,对居住有较大影响	大气污染严重,严重影响居住
	噪声污染	安静,无噪声污染	较安静,基本无噪声污染	有噪声污染,但不影响睡眠	污染噪声较大,对睡眠有较大影响	噪声污染严重,严重影响睡眠
	水污染	排污通畅、无污染	排污较通畅、基本无污染	排污一般、有一定污染	排污较差、污染较严重	排污差、污染严重
	自然景观	<1500米	[1500,3000)米	[3000,4500)米	[4500,7000)米	≥7000米
	人文景观	<800米	[800,1000)米	[1000,1400)米	[1400,1800)米	≥1800米
	工程地质条件	工程地质条件良好,对建筑无影响	工程地质条件较好,对建筑基本无影响	工程地质条件一般,对建筑有较小影响	工程地质条件较差,对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣,对建筑有严重影响
繁华程度	商业中心	位于商服中心,商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心,商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
宏观区位影响度	受邻近城市影响程度	受近邻中心城市经济辐射作用强	受近邻中心城市经济辐射作用较强	受近邻中心城市经济辐射作用一般	受近邻中心城市经济辐射作用较差	受近邻中心城市经济辐射作用劣

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
社会经济人口状况	人口密度	人口稠密区,人口密度大	人口较稠密区,人口密度较大	人口密度一般	人口较稀疏区,人口密度较小	人口稀疏区,人口密度小
	各镇街地均生产总值	镇街生产总值高	镇街生产总值较高	镇街生产总值一般	镇街生产总值较低	镇街生产总值低
区域规划	城镇与乡村发展规划	区域规划为最佳用途,规划前景好	区域规划为较适合用途,规划前景较好	区域规划为一般用途,规划前景一般	区域规划为不太适合用途,规划前景较差	区域规划为不适合用途,规划前景差

表6-23 四级宅基地基准地价区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
基本设施状况	供电设施	0.48	0.23	0	-0.21	-0.40
	供水设施	0.48	0.23	0	-0.21	-0.40
	排水设施	0.48	0.23	0	-0.21	-0.40
	医疗设施	0.64	0.31	0	-0.28	-0.54
	教育设施	1.11	0.53	0	-0.49	-0.93
	金融设施	0.42	0.20	0	-0.18	-0.35
	文化娱乐设施	0.42	0.20	0	-0.18	-0.35
交通条件	道路通达度	0.84	0.40	0	-0.37	-0.71
	公交便捷度	0.42	0.20	0	-0.18	-0.35
	火车站	0.07	0.03	0	-0.03	-0.06
	汽车站	0.14	0.07	0	-0.06	-0.12
	港口码头	0.14	0.07	0	-0.06	-0.12
	高速路出入口	0.07	0.03	0	-0.03	-0.06
环境条件	大气污染	0.23	0.11	0	-0.10	-0.19
	噪声污染	0.47	0.23	0	-0.20	-0.39
	水污染	0.47	0.23	0	-0.20	-0.39
	自然景观	0.39	0.19	0	-0.17	-0.33
	人文景观	0.78	0.37	0	-0.35	-0.66
	工程地质条件	0.59	0.28	0	-0.26	-0.50
繁华程度	商服中心	1.09	0.52	1	-0.48	-0.92
宏观区位影响度	受邻近城市影响程度	0.87	0.42	2	-0.38	-0.73
社会经济人口状况	人口密度	0.88	0.42	3	-0.39	-0.74
	地均生产总值	0.44	0.21	4	-0.19	-0.37
区域规划	城镇与乡村发展规划	1.09	0.52	5	-0.48	-0.92

表6-24 四级宅基地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	供电设施	供电充足,保障率高	供电较充足,保障率较高	供电尚可,保障率一般	供电较缺乏,保障率较低	供电缺乏,保障率低

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
	供水设施	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
	排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
	医疗设施	<1000 米	[1000, 2000) 米	[2000, 3000) 米	[3000, 4000) 米	≥4000 米
	教育设施	<200 米	[200, 800) 米	[800, 1500) 米	[1500, 2000) 米	≥2000 米
	金融设施	<500 米	[500, 1100) 米	[1100, 1800) 米	[1800, 2500) 米	≥2500 米
	文化娱乐设施	<800 米	[800, 2000) 米	[2000, 3500) 米	[3500, 4500) 米	≥4500 米
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主, 道路路网密集	区域以主干道为主, 道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以乡道为主, 道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
	公交便捷度	<80 米	[80, 140) 米	[140, 250) 米	[250, 470) 米	≥470 米
	火车站	<14000 米	[14000, 16000) 米	[16000, 19000) 米	[19000, 22000) 米	≥22000 米
	汽车站	<800 米	[800, 1300) 米	[1300, 2500) 米	[2500, 3500) 米	≥3500 米
	港口码头	<23000 米	[23000, 25500) 米	[25500, 28000) 米	[28000, 31000) 米	≥31000 米
	高速路出入口	<14000 米	[14000, 16000) 米	[16000, 18000) 米	[18000, 20000) 米	≥20000 米
环境条件	大气污染	空气质量优, 无大气污染	空气质量较优, 基本无大气污染	有大气污染, 但不影响居住	大气污染较重, 对居住有较大影响	大气污染严重, 严重影响居住
	噪声污染	安静, 无噪声污染	较安静, 基本无噪声污染	有噪声污染, 但不影响睡眠	污染噪声较大, 对睡眠有较大影响	噪声污染严重, 严重影响睡眠
	水污染	排污通畅、无污染	排污较通畅、基本无污染	排污一般、有一定污染	排污较差、污染较严重	排污差、污染严重
	自然景观	<1800 米	[1800, 3500) 米	[3500, 5000) 米	[5000, 7500) 米	≥7500 米
	人文景观	<900 米	[900, 1200) 米	[1200, 1500) 米	[1500, 2000) 米	≥2000 米
	工程地质条件	工程地质条件良好, 对建筑无影响	工程地质条件较好, 对建筑基本无影响	工程地质条件一般, 对建筑有较小影响	工程地质条件较差, 对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣, 对建筑有严重影响

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商服中心	位于商服中心，商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心，商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
宏观区位影响度	受邻近城市影响程度	受近邻中心城市经济辐射作用强	受近邻中心城市经济辐射作用较强	受近邻中心城市经济辐射作用一般	受近邻中心城市经济辐射作用较弱	受近邻中心城市经济辐射作用劣
社会经济人口状况	人口密度	人口稠密区，人口密度大	人口较稠密区，人口密度较大	人口密度一般	人口较稀疏区，人口密度较小	人口稀疏区，人口密度小
	各镇街地均生产总值	镇街生产总值高	镇街生产总值较高	镇街生产总值一般	镇街生产总值较低	镇街生产总值低
区域规划	城镇与乡村发展规划	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表6-25 五级宅基地基准地价区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
基本设施状况	供电设施	0.44	0.21	0	-0.19	-0.37
	供水设施	0.44	0.21	0	-0.19	-0.37
	排水设施	0.44	0.21	0	-0.19	-0.37
	医疗设施	0.59	0.28	0	-0.26	-0.50
	教育设施	1.02	0.49	0	-0.45	-0.86
	金融设施	0.39	0.19	0	-0.17	-0.33
	文化娱乐设施	0.39	0.19	0	-0.17	-0.33
交通条件	道路通达度	0.78	0.37	0	-0.35	-0.66
	公交便捷度	0.39	0.19	0	-0.17	-0.33
	火车站	0.06	0.03	0	-0.03	-0.05
	汽车站	0.13	0.06	0	-0.06	-0.11
	港口码头	0.13	0.06	0	-0.06	-0.11
	高速路出入口	0.06	0.03	0	-0.03	-0.05
环境条件	大气污染	0.22	0.11	0	-0.09	-0.18
	噪声污染	0.43	0.21	0	-0.19	-0.36
	水污染	0.43	0.21	0	-0.19	-0.36
	自然景观	0.36	0.17	0	-0.16	-0.30
	人文景观	0.72	0.35	0	-0.31	-0.60
	工程地质条件	0.54	0.26	0	-0.24	-0.45
繁华程度	商服中心	1.00	0.48	1	-0.44	-0.84
宏观区位影响度	受邻近城市影响程度	0.80	0.38	2	-0.35	-0.67
社会经济人口状况	人口密度	0.82	0.39	3	-0.36	-0.69
	地均生产总值	0.41	0.20	4	-0.18	-0.34

影响因素	影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
区域规划	城镇与乡村发展规划	1.00	0.48	5	-0.44	-0.84

表6-26 五级宅基地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	供电设施	供电充足,保障率高	供电较充足,保障率较高	供电尚可,保障率一般	供电较缺乏,保障率较低	供电缺乏,保障率低
	供水设施	供水充足,保证率高	供水较充足,保证率较高	供水尚可,保证率一般	供水较缺乏,保证率较低	供水缺乏,保证率低
	排水设施	排水顺畅,无积水现象	排水较顺畅,汛时积水较快排干	排水一般,汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅,时有积水现象	排水不顺畅,经常有积水现象
	医疗设施	<1500米	[1500, 2500)米	[2500, 3500)米	[3500, 4500)米	≥4500米
	教育设施	<300米	[300, 1000)米	[1000, 1500)米	[1500, 3000)米	≥3000米
	金融设施	<600米	[600, 1400)米	[1400, 2200)米	[2200, 3000)米	≥3000米
	文化娱乐设施	<1000米	[100, 2000)米	[2000, 3500)米	[3500, 5000)米	≥5000米
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主,道路路网密集	区域以主干道为主,道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以乡道为主,道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
	公交便捷度	<100米	[100, 150)米	[150, 260)米	[260, 450)米	≥500米
	火车站	<5000米	[5000, 12000)米	[12000, 20000)米	[20000, 25000)米	≥25000米
	汽车站	<1000米	[1000, 2000)米	[2000, 3500)米	[3500, 5000)米	≥5000米
	港口码头	<10000米	[10000, 16000)米	[16000, 22000)米	[22000, 30000)米	≥30000米
	高速路出入口	<5000米	[5000, 11000)米	[11000, 17000)米	[17000, 25000)米	≥25000米
环境条件	大气污染	空气质量优,无大气污染	空气质量较优,基本无大气污染	有大气污染,但不影响居住	大气污染较严重,对居住有较大影响	大气污染严重,严重影响居住
	噪声污染	安静,无噪声污染	较安静,基本无噪声污染	有噪音污染,但不影响睡眠	污染噪声较大,对睡眠有较大影响	噪声污染严重,严重影响睡眠
	水污染	排污通畅,无污染	排污较通畅,基本无污染	排污一般、有一定污染	排污较差、污染较严重	排污差、污染严重
	自然景观	<2000米	[2000, 3500)米	[3500, 5500)米	[5500, 8000)米	≥8000米
	人文景观	<1000米	[1000, 1500)米	[1500, 2000)米	[2000, 2500)米	≥2500米

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
	工程地质条件	工程地质条件良好,对建筑无影响	工程地质条件较好,对建筑基本无影响	工程地质条件一般,对建筑有较小影响	工程地质条件较差,对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣,对建筑有严重影响
繁华程度	商服中心	位于商服中心,商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心,商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
宏观区位影响度	受邻近城市影响程度	受近邻中心城市经济辐射作用强	受近邻中心城市经济辐射作用较强	受近邻中心城市经济辐射作用一般	受近邻中心城市经济辐射作用较差	受近邻中心城市经济辐射作用劣
社会经济人口状况	人口密度	人口稠密区,人口密度大	人口较稠密区,人口密度较大	人口密度一般	人口较稀疏区,人口密度较小	人口稀疏区,人口密度小
	各镇街地均生产总值	镇街生产总值高	镇街生产总值较高	镇街生产总值一般	镇街生产总值较低	镇街生产总值低
区域规划	城镇与乡村发展规划	区域规划为最佳用途,规划前景好	区域规划为较适合用途,规划前景较好	区域规划为一般用途,规划前景一般	区域规划为不太适合用途,规划前景较差	区域规划为不适合用途,规划前景差

3. 容积率修正

表6-27 徐闻县级别范围一至二级内宅基地容积率修正系数表

容积率	$r \leq 1.0$	$1.0 < r < 6.0$	$r \geq 6.0$
修正系数	0.4240	$(r/4)^{0.6190}$	1.2853

表6-28 徐闻县级别范围三至五级内宅基地容积率修正系数表

容积率	$r \leq 1.0$	$1.0 < r < 6.0$	$r \geq 6.0$
修正系数	0.8209	$(r/2)^{0.2848}$	1.3674

表6-29 一至二级宅基地容积率修正系数表

容积率	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	0.4240	0.4497	0.4746	0.4987	0.5221	0.5449	0.5671	0.5888	0.61
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	0.6308	0.6511	0.6711	0.6907	0.71	0.7289	0.7476	0.7659	0.784
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.8019	0.8195	0.8369	0.854	0.871	0.8877	0.9043	0.9207	0.9369
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.9529	0.9687	0.9845	1	1.0154	1.0307	1.0458	1.0608	1.0756
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2	5.3	5.4
修正系数	1.0904	1.105	1.1195	1.1339	1.1481	1.1623	1.1763	1.1903	1.2041
容积率	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6			
修正系数	1.2179	1.2316	1.2451	1.2586	1.272	1.2853			

表6-30 三至五级宅基地容积率修正系数表

容积率	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	0.8209	0.8434	0.8646	0.8845	0.9034	0.9213	0.9384	0.9548	0.9704
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	0.9855	1	1.014	1.0275	1.0406	1.0533	1.0656	1.0776	1.0892
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	1.1006	1.1116	1.1224	1.1329	1.1432	1.1533	1.1631	1.1728	1.1822
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	1.1915	1.2006	1.2095	1.2182	1.2268	1.2353	1.2436	1.2518	1.2598
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2	5.3	5.4
修正系数	1.2677	1.2755	1.2832	1.2907	1.2982	1.3055	1.3128	1.3199	1.3269
容积率	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6			
修正系数	1.3339	1.3408	1.3475	1.3542	1.3608	1.3674			

注：涉及多种用途的综合用地，若规划条件中有明确的住宅功能用地对应容积率（按综合用地中住宅独立建设部分土地面积核定），按对应的容积率进行修正，若无明确住宅功能用地对应的容积率，其容积率按住宅部分建筑面积计算的住宅容积率进行修正，即宅基地容积率=宅基地部分建筑面积/宗地总用地面积。

4. 土地剩余使用年期修正

由于宅基地基准地价中宅基地设定为无年期限限制，故不做使用年期修正。

5. 土地开发程度修正

宅基地的土地开发程度修正与集体商服用地一致。

6. 其他个别因素修正

利用基准地修正至宗地地价时，还要考虑宗地形状、宗地地基承载力及景观条件、临路条件对地价的影响。根据对比统计分析，综合确定其他个别因素修正系数。

表6-31 宅基地其他个别因素修正系数

个别因素	指标标准	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	3	1.5	0	-1.5	-3
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力好	宗地地基承载力较好	宗地地基承载力适宜	宗地地基承载力较差	宗地地基承载力差
	修正系数	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
景观条件	指标说明	景观条件好，对土地利用极为有利	景观条件良好，对土地利用较为有利	景观条件一般，对土地利用无不良影响	景观条件较差，对土地利用有一定影响	景观条件差，对土地利用产生严重影响
	修正系数	3	1.5	0	-1.5	-3
临路条件	指标说明	宗地两面以上临主要道路	宗地一面临主要道路，一面临次要道路	宗地一面临主要道路	宗地一面临次要道路	宗地不临任何道路
	修正系数	4	2	0	-2	-4

(三) 集体工业用地宗地地价修正体系

1. 集体工业用地宗地地价公式

集体工业用地地面地价=（集体工业级别基准地价±开发程度修正值）×期日修正系数×集体工业用地容积率修正系数×（1+集体工业区域因素修正系数之和）×（1+集体工业其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数

集体工业用地总地价=集体工业用地地面地价×土地面积

2. 集体工业用地区域因素修正表

表6-32 一级工业用地基准地价区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
交通条件	道路通达度	1.12	0.54	0	-0.51	-0.99
	火车站	0.52	0.25	0	-0.24	-0.46
	高速路出入口	0.41	0.20	0	-0.19	-0.36
	货运码头	1.31	0.64	0	-0.59	-1.15
宏观区位影响度	受邻近城市影响程度	1.69	0.82	0	-0.77	-1.49
基本设施状况	供水设施	1.00	0.49	0	-0.46	-0.88
	排水设施	1.00	0.49	0	-0.46	-0.88
	供电设施	1.00	0.49	0	-0.46	-0.88
环境条件	地形平坦条件	1.48	0.72	0	-0.67	-1.30
	工程地质条件	1.48	0.72	0	-0.67	-1.30
产业集聚效益	产业集聚影响度	4.19	2.03	0	-1.91	-3.69
区域规划	城镇与乡村发展规划	2.78	1.35	0	-1.27	-2.45

表6-33 一级工业用地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	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。
	火车站	<3500 米	[3500, 5000) 米	[5000, 6500) 米	[6500, 8000) 米	≥8000 米
	高速路出入口	<3500 米	[3500, 4500) 米	[4500, 5500) 米	[5500, 6500) 米	≥6500 米
	货运码头	<2000 米	[2000, 3500) 米	[3500, 5000) 米	[5000, 6500) 米	≥6500 米
宏观区位影响度	受邻近城市影响程度	对区域城镇经济辐射作用强	对区域城镇经济辐射作用较强	对区域城镇经济辐射作用一般	对区域城镇经济辐射作用较劣	对区域城镇经济辐射作用劣
基本设施状况	供水设施	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
	排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛期积水较快排干	排水一般, 汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
	供电设施	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
环境条件	地形平坦条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势很不平坦
	工程地质条件	工程地质条件条件良好, 对建筑无影响	工程地质条件条件较好, 对建筑基本无影响	工程地质条件条件一般, 对建筑有较小影响	工程地质条件条件较劣, 对建筑有一定影响	工程地质条件条件恶劣, 对建筑有严重影响

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
产业集聚效益	产业集聚影响度	集聚度高，有规模工业区分布	集聚度较高，有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差，零星工业分布	集聚度差，无工业分布
区域规划	城镇与乡村发展规划	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表6-34 二级工业用地基准地价区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
交通条件	道路通达度	1.00	0.49	0	-0.46	-0.88
	港口码头	0.46	0.22	0	-0.21	-0.40
	火车站	0.37	0.18	0	-0.17	-0.33
	高速路出入口	1.17	0.57	0	-0.53	-1.03
宏观区位影响度	受邻近城市影响程度	1.50	0.73	0	-0.68	-1.32
基本设施状况	供水设施	0.89	0.43	0	-0.40	-0.78
	排水设施	0.89	0.43	0	-0.40	-0.78
	供电设施	0.89	0.43	0	-0.40	-0.78
环境条件	地形平坦条件	1.32	0.64	0	-0.60	-1.16
	工程地质条件	1.32	0.64	0	-0.60	-1.16
产业集聚效益	产业集聚影响度	3.73	1.81	0	-1.70	-3.28
区域规划	城镇与乡村发展规划	2.47	1.20	0	-1.12	-2.17

表6-35 二级工业用地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	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。
	火车站	<3000 米	[3000, 6000) 米	[6000, 8000) 米	[8000, 10000) 米	≥10000 米
	高速路出入口	<4000 米	[4000, 7000) 米	[7000, 10000) 米	[10000, 13000) 米	≥13000 米
	货运码头	<2000 米	[2000, 4000) 米	[4000, 6000) 米	[6000, 8000) 米	≥8000 米
宏观区位影响度	距城镇中心距离	对区域城镇经济辐射作用强	对区域城镇经济辐射作用较强	对区域城镇经济辐射作用一般	对区域城镇经济辐射作用较差	对区域城镇经济辐射作用劣
基本设施状况	供水设施	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
	排水设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛期积水较快排干	排水一般，汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
	供电设施	供电充足,保障率高	供电较充足,保障率较高	供电尚可,保障率一般	供电较缺乏,保障率较低	供电缺乏,保障率低
环境条件	地形平坦条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势很不平坦
	工程地质条件	工程地质条件良好,对建筑无影响	工程地质条件较好,对建筑基本无影响	工程地质条件一般,对建筑有较小影响	工程地质条件较差,对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣,对建筑有严重影响
产业集聚效益	产业集聚影响度	集聚度高,有规模工业分布	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
区域规划	城镇与乡村发展规划	区域规划为最佳用途,规划前景好	区域规划为较适合用途,规划前景较好	区域规划为一般用途,规划前景一般	区域规划为不太适合用途,规划前景较差	区域规划为不适合用途,规划前景差

表6-36 三级工业用地基准地价区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
交通条件	道路通达度	0.94	0.46	0	-0.43	-0.83
	港口码头	0.44	0.21	0	-0.20	-0.39
	火车站	0.35	0.17	0	-0.16	-0.31
	高速路出入口	1.10	0.53	0	-0.50	-0.97
宏观区位影响度	受邻近城市影响程度	1.41	0.68	0	-0.64	-1.24
基本设施状况	供水设施	0.84	0.41	0	-0.38	-0.74
	排水设施	0.84	0.41	0	-0.38	-0.74
	供电设施	0.84	0.41	0	-0.38	-0.74
环境条件	地形平坦条件	1.23	0.60	0	-0.56	-1.08
	工程地质条件	1.23	0.60	0	-0.56	-1.08
产业集聚效益	产业集聚影响度	3.49	1.69	0	-1.59	-3.07
区域规划	城镇与乡村发展规划	2.31	1.12	0	-1.05	-2.03

表6-37 三级工业用地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度	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。
	火车站	<7000米	[7000, 8000)米	[8000, 9000)米	[9000, 10000)米	≥10000米
	高速路出入口	<5000米	[5000, 8000)米	[8000, 11000)米	[11000, 14000)米	≥14000米
	货运码头	<4000米	[4000, 10000)米	[10000, 16000)米	[16000, 22000)米	≥22000米

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
宏观区位影响度	距城镇中心距离	对区域城镇经济辐射作用强	对区域城镇经济辐射作用较强	对区域城镇经济辐射作用一般	对区域城镇经济辐射作用较劣	对区域城镇经济辐射作用劣
基本设施状况	供水设施	供水充足,保证率高	供水较充足,保证率较高	供水尚可,保证率一般	供水较缺乏,保证率较低	供水缺乏,保证率低
	排水设施	排水顺畅,无积水现象	排水较顺畅,汛时积水较快排干	排水一般,汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅,时有积水现象	排水不顺畅,经常有积水现象
	供电设施	供电充足,保障率高	供电较充足,保障率较高	供电尚可,保障率一般	供电较缺乏,保障率较低	供电缺乏,保障率低
环境条件	地形平坦条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势很不平坦
	工程地质条件	工程地质条件条件良好,对建筑无影响	工程地质条件条件较好,对建筑基本无影响	工程地质条件条件一般,对建筑有较小影响	工程地质条件条件较劣,对建筑有一定影响	工程地质条件条件恶劣,对建筑有严重影响
产业集聚效益	产业集聚影响度	集聚度高,有规模工业区分布	集聚度较高,有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差,零星工业分布	集聚度差,无工业分布
区域规划	城镇与乡村发展规划	区域规划为最佳用途,规划前景好	区域规划为较适合用途,规划前景较好	区域规划为一般用途,规划前景一般	区域规划为不太适合用途,规划前景较差	区域规划为不适合用途,规划前景差

表6-38 四级工业用地基准地价区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
交通条件	道路通达度	0.87	0.42	0	-0.40	-0.77
	港口码头	0.41	0.20	0	-0.19	-0.36
	火车站	0.32	0.16	0	-0.14	-0.28
	高速路出入口	1.02	0.49	0	-0.47	-0.90
宏观区位影响度	受邻近城市影响程度	1.31	0.64	0	-0.59	-1.15
基本设施状况	供水设施	0.78	0.38	0	-0.36	-0.69
	排水设施	0.78	0.38	0	-0.36	-0.69
	供电设施	0.78	0.38	0	-0.36	-0.69
环境条件	地形平坦条件	1.15	0.56	0	-0.52	-1.01
	工程地质条件	1.15	0.56	0	-0.52	-1.01
产业集聚效益	产业集聚影响度	3.26	1.58	0	-1.48	-2.87
区域规划	城镇与乡村发展规划	2.16	1.05	0	-0.98	-1.90

表6-39 四级工业用地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	区域道路路网密集, 通行便捷。	区域道路路网较密集, 通行便捷。	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。
	火车站	<8000 米	[8000, 12000) 米	[12000, 16000) 米	[16000, 20000) 米	≥20000 米
	高速路出入口	<7000 米	[7000, 15000) 米	[15000, 23000) 米	[23000, 31000) 米	≥31000 米
	货运码头	<6000 米	[6000, 14000) 米	[14000, 22000) 米	[22000, 30000) 米	≥30000 米
宏观区位影响度	距城镇中心距离	对区域城镇经济辐射作用强	对区域城镇经济辐射作用较强	对区域城镇经济辐射作用一般	对区域城镇经济辐射作用劣	对区域城镇经济辐射作用劣
基本设施状况	供水设施	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
	排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛期积水较快排干	排水一般, 汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
	供电设施	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
环境条件	地形平坦条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势很不平坦
	工程地质条件	工程地质条件条件良好, 对建筑无影响	工程地质条件条件较好, 对建筑基本无影响	工程地质条件条件一般, 对建筑有较小影响	工程地质条件条件较差, 对建筑有一定影响	工程地质条件条件恶劣, 对建筑有严重影响
产业集聚效益	产业集聚影响度	集聚度高, 有规模工业区分布	集聚度较高, 有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差, 零星工业分布	集聚度差, 无工业分布
区域规划	城镇与乡村发展规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

3. 容积率修正编制

表6-40 工业用地容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	r>3.0
修正系数	1.00	1.02	1.05	1.08	1.12	1.15

备注: 除上表中列出的修正系数外, 其它修正通过内插法计算获取。

4. 土地剩余使用年期修正

工业用地基准地价为最高使用年限 50 年的价格，当待估宗地剩余使用年限不到 50 年时，应进行使用年期修正。

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 50 年；

n ——土地剩余使用年限； Y ——土地剩余使用年期修正系数。

表6-41 工业用地土地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	0.0582	0.1133	0.1653	0.2145	0.2609	0.3049	0.3464	0.3857	0.4228	0.4579
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4910	0.5224	0.5520	0.5800	0.6065	0.6315	0.6552	0.6775	0.6987	0.7187
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7375	0.7554	0.7723	0.7882	0.8033	0.8176	0.8310	0.8438	0.8558	0.8672
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8780	0.8881	0.8977	0.9068	0.9154	0.9235	0.9312	0.9385	0.9453	0.9518
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9579	0.9637	0.9692	0.9744	0.9793	0.9839	0.9883	0.9924	0.9963	1.0000

5. 土地开发程度修正

集体工业用地的土地开发程度修正与集体商服用地一致。

6. 其他个别因素修正

利用基准地修正至宗地地价时，还要考虑宗地的形状、面积大小、交通条件是影响工业用地地价水平的重要因素，最终确定工业用地的其他个别因素修正系数。

表6-42 工业用地个别因素修正系数表

个别因素	指标标准	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
临路条件	指标说明	临国道	临省道	临县道	临乡道	不临路
	修正系数	3	1.5	0	-1.5	-3
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	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力好	宗地地基承载力良好	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	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
宗地大小	指标说明	$\geq 5000 \text{ m}^2$	$2000 \leq S < 5000 \text{ m}^2$	$1000 \leq S < 2000 \text{ m}^2$	$500 \leq S < 1000 \text{ m}^2$	$S < 500 \text{ m}^2$
	修正系数	2	1	0	-1	-2