

徐闻县城镇基准地价更新编制项目 成果报告

徐闻县自然资源局

广东万诚中南房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇二五年五月

目 录

一、徐闻基准地价内涵	1
二、徐闻城区级别基准地价成果	2
(一) 徐闻城区各用途土地级别价格及级别范围描述	2
(二) 徐闻城区商服用地路线价	5
(三) 各乡镇用途级别基准地价	6
三、中心城区宗地地价修正体系	8
(一) 商服用地级别价修正体系	8
(二) 住宅用地级别价修正体系	22
(三) 工业用地级别价修正体系	34
(四) 公服用地级别价修正体系	42
(五) 商服用地路线价修正体系	53
四、乡镇宗地地价修正体系	54
(一) 乡镇商服用地级别价修正体系	54
(二) 乡镇住宅用地级别价修正体系	55
(三) 乡镇工业用地级别价修正体系	57
(四) 乡镇公服用地级别价修正体系	58
五、应用基准地价系数修正法评估宗地地价示例	59
(一) 评估商服用地示例	59
(二) 评估住宅用地示例	63
(三) 评估工业用地示例	65
(四) 评估公共服务项目用地示例	68

一、徐闻基准地价内涵

徐闻基准地价内涵定义为土地在正常市场交易条件下、区域平均土地开发程度为“五通一平”（通电、通讯、通路、通给水、通排水，场地平整）、平均容积率下、估价期日为 2023 年 12 月 31 日，各用途为法定最高使用年限的出让平均地面价格。

表 1 土地价格内涵表

	商服用地	住宅用地	工矿仓储用地	公共管理与公共服务用地
估价期日	2023 年 12 月 31 日			
开发程度修正	五通一平			
法定使用年期	40 年	70 年	50 年	50 年
设定容积率	2.0	2.0	1.0	2.0
价格表现形式	级别价、路线价	级别价	级别价	级别价
	地面地价	地面地价	地面地价	地面地价

注：1、“五通一平”是指宗地外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整；
2、商业路线价宗地标准宽度设定为 4 米，宗地标准深度设定为 15 米；
3、公共服务项目用地包括《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）中的公用设施用地（0809），包括供水、排水、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地和机关团体用地（0801）、新闻出版用地（0802）、教育用地（0803）、科研用地（0804）、医疗卫生用地（0805）、社会福利用地（0806）、文化设施用地（0807）、体育用地（0808）用地。

二、徐闻城区级别基准地价成果

（一）徐闻城区各用途土地级别价格及级别范围描述

1、徐闻城区各用途土地级别价格表

表 2 徐闻城区各用途级别价格表

用途 级别	商服用地			住宅用地			工业用地		公共服务用地		
	平均楼面 地价	地面地价		平均楼面 地价	地面地价		单位面积地价		平均楼面 地价	地面地价	
	元/平方米	元/平方米	万元/亩	元/平方米	元/平方米	万元/亩	元/平方 米	万元/亩	元/平方米	元/平方米	万元/亩
I 级	1125	2250	150	793	1585	106	280	19	290	580	39
II 级	843	1685	112	575	1150	77	240	16	210	420	28
III 级	558	1115	74	390	780	52	200	13	145	290	19
IV 级	360	720	48	260	520	35	/	/	100	200	13
V 级	253	505	34	/	/	/	/	/	/	/	/

2、徐闻级别基准地价汇总表

下表的范围描述供参考，实际应用以级别图的级别界线为准。

表 3 徐闻县级别基准地价汇总表

项目 级别	级别面积 (平方公里)	价格 (元/平方米)	所 在 位 置
商 服 用 地	1	0.65	2250
			由以下路线围合而成的区域： 庆东路—红旗一路—东方路两侧外扩 20 米—红旗二路西扩 20 米—德新路—东平路
	2	4.27	1685
			除 I 级地外，以下路线围合而成的区域： 北水路—贵生路—文塔路南侧 50 米现状路—民主路外扩 20 米—徐海路外扩 20 米—城东大道外扩 20 米—木兰大道外扩 20 米。 海安镇伏波路外扩 20 米。
	3	15.01	1115
			除 I、II 级地外，以下路线围合而成的区域： 头锅路—进港大道—城南大道规划路—徐海大道西侧第一条规划路—南侧评估范围—康海路—伏波路—城东大道东侧第一条规划路—德新路东侧（规划路）—评估范围
住 宅 用 地	4	20.65	720
			除 I、II、III 级地外，以下路线围合而成的区域： 北侧评估范围—徐闻火车站西侧评估范围—城镇南侧（规划路）—五里大道（规划路）—南侧评估范围—滨海路规划路右侧河流—东侧评估范围
	5	41.81	505
			除上述级别外，基准地价定级范围内的其他区域。
住 宅 用 地	1	0.86	1585
			由以下路线围合而成的区域： 民主路—树山路—德新路—东平路—庆东路—东门路
	2	3.51	1150
			除 I 级地外，以下路线围合而成的区域： 北水路—贵生路—木棉路—民主路—徐海路—城东大道—木兰大道

项目 级别		级别面积 (平方公里)	价格 (元/平方米)	所 在 位 置
	3	16.33	780	除 I、II 级地外，以下路线围合而成的区域： 头锅路—进港大道—城南大道（规划路）—徐海大道西侧第一条规划路—南侧评估范围—伏波路—实验中学东侧 100 米规划路—伏波路—德新路东侧（规划路）—怡景路（规划路）—评估范围
	4	61.69	520	除上述级别外，基准地价定级范围内的其他区域。
工业用地	1	4.37	280	由以下路线围合而成的区域： 北水路—贵生路—木棉路—民主路—徐海路—城东大道—木兰大道
	2	16.33	240	除 I 级地外，以下路线围合而成的区域： 头锅路—进港大道—城南大道（规划路）—徐海大道西侧第一条规划路—南侧评估范围—伏波路—实验中学东侧 100 米规划路—伏波路—德新路东侧（规划路）—怡景路（规划路）—评估范围
	3	61.69	200	除上述级别外，基准地价定级范围内的其他区域。
公共服务项目用地	1	0.86	580	由以下路线围合而成的区域： 民主路—树山路—德新路—东平路—庆东路—东门路
	2	3.51	420	除 I 级地外，以下路线围合而成的区域： 北水路—贵生路—木棉路—民主路—徐海路—城东大道—木兰大道
	3	16.33	290	除 I、II 级地外，以下路线围合而成的区域： 头锅路—进港大道—城南大道（规划路）—徐海大道西侧第一条规划路—南侧评估范围—伏波路—实验中学东侧 100 米规划路—伏波路—德新路东侧（规划路）—怡景路（规划路）—评估范围
	4	61.69	200	除上述级别外，基准地价定级范围内的其他区域。

注：具体级别、土地价格详见级别图及基准地价图

(二) 徐闻城区商服用地路线价

表 4 商服用地路线价表

序号	区段名称	区段范围	路线价（元/平方米）	标准进深（米）	备注
1	城东大道	北至新德二路，南至徐海路	6150	15	
2	城东大道	木兰大道，南至新德二路	6185	15	
3	城墙路	北至贵生路，南至文塔路	4885	15	
4	德新路东段	西至城东大道，东至城东大道	5883	15	
5	德新路西段	西至红旗二路，东至东平路	6125	15	
6	东方二路	西至红旗二路，东至城东大道	6240	15	
7	东方三路	西至东平路，东至城东大道	5532	15	
8	东方一路	西至民主路，东至红旗路	6845	15	
9	东平二路	北至东方二路，南至德新路	6375	15	
10	东平三路	北至德新路，南至徐海路	5982	15	
11	东平一路	北至木兰大道，南至东方二路	5885	15	
12	贵生路	北至城墙路，南至木棉路	5415	15	
13	红旗二路	北至东方路，南至徐海路	6602	15	
14	红旗一路	西北至爱民路，南至东方路	6045	15	
15	健康路	西至民主路，东至红旗路	5032	15	
16	民主路	北至文塔路，南至木棉路	5445	15	
17	木兰大道北段	西北至 207 国道，东南至北水路 红绿灯十字路口	4742	15	
18	木兰大道南段	西北至北水路红绿灯十字路口， 东南至庆东路	5500	15	
19	木棉路	西至贵生路，东至民主路	5085	15	
20	庆东路	西至红旗路，东至木兰大道	5475	15	
21	文塔路东段	西至贵生路，东至东方一路	5435	15	
22	文塔路西段	西至进港大道，东至贵生路	5223	15	
23	徐海路	西至红旗路，东至徐海大道	4880	15	

(三) 各乡镇用途级别基准地价

表 5 各乡镇级别基准地价统计表

行政 区	级 别	级别范围	面积 (km ²)	商服 价格	住宅 价格	工业 价格	公服 价格
迈 城 镇	I 级	由以下路线围合而成的区域： 376 国道—新华一路—建新街—新华二路	0.1441	1310	990	220	490
	II 级	除 I 级地外，以下路线围合而成的区域： 迈城镇西侧加油站东侧 500 米左右无名路—迈城镇西侧加油站东侧 400 米左右无名路—规划边界	1.1965	810	650	205	340
	III 级	除上述级别外，基准地价定级范围内的其他区域。	1.3194	500	470	190	250
曲 界 镇	I 级	由以下路线围合而成的区域： 新城大道—建安路	0.1412	1250	980	220	486
	II 级	除 I 级地外，以下路线围合而成的区域： 财政结算中心东侧 200 米左右现状路—规划边界—开文小学东侧 500 米左右现状路—规划边界	1.7148	670	590	205	320
	III 级	除上述级别外，基准地价定级范围内的其他区域。	1.0739	440	470	190	260
下 桥 镇	I 级	由以下路线围合而成的区域： 207 国道—下桥市场南侧 100 米左右现状路—下桥中学西侧 100 米左右规划路—卫生院北侧河流	0.2065	1160	920	215	450
	II 级	除 I 级地外，以下路线围合而成的区域： 糖厂小学东侧 50 米左右规划路—中心小学西侧 100 米左右规	1.3842	626	560	200	310

行政区	级别	级别范围	面积 (km ²)	商服 价格	住宅 价格	工业 价格	公服 价格
		划路—第二中学南侧 100 米左右规划路—693 国道—下桥镇政府南侧 300 米左右规划路—下桥中学东侧 100 米左右规划路					
	III 级	除上述级别外，基准地价定级范围内的其他区域。	12.1119	470	460	185	250
龙塘镇	I 级	由以下路线围合而成的区域： 694 县道两侧 50 米形成的区域	0.1685	1120	900	215	450
	II 级	除上述级别外，基准地价定级范围内的其他区域。	1.2655	516	416	185	270
和安镇	I 级	由以下路线围合而成的区域： 695 县道—和兴街东侧 75 米区域—中心小学南侧 20 米左右现状道路—客运站东侧 30 米左右现状道路	0.1905	1120	890	215	450
	II 级	除上述级别外，基准地价定级范围内的其他区域。	0.8757	490	440	185	270
锦和镇	I 级	由以下路线围合而成的区域： 376 省道—锦和市场北侧 50 米左右现状道路—农村信用合作社西侧 20 米左右现状道路 377 乡道—农村商业银行东侧 20 米左右现状道路—中心小学北侧 300 米左右现状道路	0.2081	1100	870	215	436
	II 级	除上述级别外，基准地价定级范围内的其他区域。	1.7061	486	440	185	260
新寮镇	I 级	由以下路线围合而成的区域： 港六村委会南侧 50 米左右现状道路—文化广场东侧 70 米左右现状道路—跃进东路北侧 50 米—镇政府东侧 150 米左右现状道路	0.0896	1086	856	215	436

行政区	级别	级别范围	面积 (km ²)	商服 价格	住宅 价格	工业 价格	公服 价格
	II 级	除上述级别外，基准地价定级范围内的其他区域。	0.6402	440	430	185	260
前山镇	I 级	由以下路线围合而成的区域： 人民中路两侧 50 米左右—人民路—幸福路	0.0951	1096	860	215	436
	II 级	除上述级别外，基准地价定级范围内的其他区域。	0.5971	480	436	185	260
下洋镇	I 级	由以下路线围合而成的区域： 702 县道—中心小学南侧 100 米左右现状道路—农村商业银行北侧 50 米左右现状道路	0.0548	1070	846	215	430
	II 级	除上述级别外，基准地价定级范围内的其他区域。	0.5968	466	436	185	260
西连镇	I 级	由以下路线围合而成的区域： 376 省道—344 乡道—376 省道—退休军人服务站北侧 20 米左右现状道路	0.0806	1006	806	205	410
	II 级	除上述级别外，基准地价定级范围内的其他区域。	0.7442	440	440	190	250
角尾乡	I 级	由以下路线围合而成的区域： 698 县道两侧 50 米左右—卫生院西侧 10 米左右现状道路—中心小学北侧 100 米左右现状道路	0.1166	1006	806	205	410
	II 级	除上述级别外，基准地价定级范围内的其他区域。	1.2128	460	450	190	250

三、中心城区地价修正体系

(一) 商服用地级别价修正体系

徐闻县中心城区商服用地级别价修正体系包括区域因素修正体系和个别因素修正体系。

1、区域因素修正

(1) 一级商服用地宗地地价区域因素修正系数如下表所示。

表 6 I 级商服用地宗地地价区域因素修正系数表

区域因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服中心	5.19%	2.60%	0	-1.33%	-2.66%
集贸市场	4.61%	2.30%	0	-1.18%	-2.36%
道路通达度	2.66%	1.33%	0	-0.68%	-1.36%
公共交通便捷度	2.59%	1.30%	0	-0.66%	-1.33%
汽车站	0.70%	0.35%	0	-0.18%	-0.36%
火车站	0.35%	0.18%	0	-0.09%	-0.18%
高速路口	0.44%	0.22%	0	-0.11%	-0.22%
港口	0.26%	0.13%	0	-0.07%	-0.13%
供电	1.79%	0.90%	0	-0.46%	-0.92%
供水	1.46%	0.73%	0	-0.37%	-0.75%
排水	1.23%	0.62%	0	-0.32%	-0.63%
通讯	1.12%	0.56%	0	-0.29%	-0.57%
人口密度	2.80%	1.40%	0	-0.72%	-1.44%
用地规划	2.80%	1.40%	0	-0.72%	-1.44%

表 7 I 级商服用地宗地地价区域因素说明表

区域因素	区域因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	商服中心 (米)	$R \leq 300$	$300 < R \leq 600$	$600 < R \leq 900$	$900 < R \leq 1200$	$R > 1200$
	集贸市场 (米)	$R \leq 200$	$200 < R \leq 400$	$400 < R \leq 600$	$600 < R \leq 1000$	$R > 1000$
交通条件	道路通达度 (米)	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
	公共交通便捷度 (米)	$R \leq 100$	$100 < R \leq 200$	$200 < R \leq 300$	$300 < R \leq 400$	$R > 400$
	火车站 (米)	$R \leq 250$	$250 < R \leq 500$	$500 < R \leq 750$	$750 < R \leq 1000$	$R > 1000$

	长途汽车站（米）	$R \leq 250$	$250 < R \leq 500$	$500 < R \leq 750$	$750 < R \leq 1000$	$R > 1000$
	高速路出入口（米）	$R \leq 500$	$500 < R \leq 1000$	$1000 < R \leq 1500$	$1500 < R \leq 2000$	$R > 2000$
	码头（米）	$R \leq 500$	$500 < R \leq 1000$	$1000 < R \leq 1500$	$1500 < R \leq 2000$	$R > 2000$
基础设施	供电	供应充足、保证率高	供应较充足、用电高峰期基本能保证用电	非用电高峰期，用电保证良好	供电较缺乏、非用电高峰期勉强保证用电	供电缺乏、保证率低
	供水	供水充足、保证率高	供水较充足、用水高峰期基本能保证用水	非用水高峰期，用水保证良好	供水较缺乏、非用水高峰期勉强保证用水	供水缺乏、保证率低
	排水	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水尚可，汛时积水排干时间长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
	通讯	信号良好，有 2 种类型信号	信号良好，有 1 种类型信号	信号尚可	信号较差	信号差，基本没有信号
人口密度	人口密度	大	较大	一般	较小	小
规划前景	用地规划（米）	$R \leq 300m$ 范围内规划有商业步行街、集贸市场、混合型主干道及其它商服用地	$300m < R \leq 800m$ 范围内规划有商业步行街、集贸市场、混合型次干道、其它商服用地或附近是综合用地	$800m < R \leq 1200m$ 范围内规划有商业步行街、集贸市场、交通型主干道、其它商服用地或附近是住宅用地	$1200m < R \leq 1800m$ 范围内规划有商业步行街、集贸市场、交通型次干道、其它商服用地或附近是工业用地	$R > 1800m$ 范围规划有商业步行街、集贸市场、非生活型支路、其它商服用地或附近是其它影响商业的用地

(2) 二级商服用地宗地地价区域因素修正系数如下表所示。

表 8 II 级商服用地宗地地价区域因素修正系数表

区域因素	区域因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	商服中心	3.11%	1.56%	0	-1.89%	-3.78%
	集贸市场	2.76%	1.38%	0	-1.67%	-3.35%
交通条件	道路通达度	1.59%	0.80%	0	-0.97%	-1.93%
	公共交通便捷度	1.55%	0.78%	0	-0.94%	-1.88%
	汽车站	0.42%	0.21%	0	-0.25%	-0.51%
	火车站	0.21%	0.10%	0	-0.13%	-0.25%
	高速路口	0.26%	0.13%	0	-0.16%	-0.32%
	港口	0.16%	0.08%	0	-0.10%	-0.19%
基本设施状况	供电	1.07%	0.54%	0	-0.65%	-1.30%
	供水	0.87%	0.44%	0	-0.53%	-1.06%
	排水	0.74%	0.37%	0	-0.45%	-0.90%
	通讯	0.67%	0.34%	0	-0.41%	-0.81%
人口状况	人口密度	1.68%	0.84%	0	-1.02%	-2.04%
规划前景	用地规划	1.68%	0.84%	0	-1.02%	-2.04%

表 9 II 级商服用地宗地地价区域因素说明表

区域因素	区域因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	商服中心 (米)	$R \leq 300$	$300 < R \leq 600$	$600 < R \leq 900$	$900 < R \leq 1200$	$R > 1200$
	集贸市场 (米)	$R \leq 200$	$200 < R \leq 400$	$400 < R \leq 600$	$600 < R \leq 1000$	$R > 1000$
交通条件	道路通达度 (米)	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
	公共交通便捷度 (米)	$R \leq 100$	$100 < R \leq 200$	$200 < R \leq 300$	$300 < R \leq 400$	$R > 400$
	火车站 (米)	$R \leq 250$	$250 < R \leq 500$	$500 < R \leq 750$	$750 < R \leq 1000$	$R > 1000$

	长途汽车 站（米）	$R \leq 250$	$250 < R \leq 500$	$500 < R \leq 750$	$750 < R \leq 1000$	$R > 1000$
	高速路出 入口（米）	$R \leq 500$	$500 < R \leq 1000$	$1000 < R \leq 1500$	$1500 < R \leq 2000$	$R > 2000$
	码头（米）	$R \leq 500$	$500 < R \leq 1000$	$1000 < R \leq 1500$	$1500 < R \leq 2000$	$R > 2000$
基础设 施	供电	供应充足、 保证率高	供应较充 足、用电高 峰期基本能 保证用电	非用电高峰 期，用电保 证良好	供电较缺 乏、非用电 高峰期勉 强保证用 电	供电缺乏、 保证率低
	供水	供水充足、 保证率高	供水较充 足、用水高 峰期基本能 保证用水	非用水高峰 期，用水保 证良好	供水较缺 乏、非用水 高峰期勉 强保证用 水	供水缺乏、 保证率低
	排水	排水顺畅， 无积水现象	排水较顺 畅，汛时积 水较快排干	排水尚可， 汛时积水排 干时间长	排水较不 顺畅，时 有积水现 象	排水不顺 畅，经常有 积水现象
	通讯	信号良好， 有 2 种类型 信号	信号良好， 有 1 种类型 信号	信号尚可	信号较差	信号差，基 本没有信号
人口密 度	人口密度	大	较大	一般	较小	小
规划前 景	用地规划 （米）	$R \leq 300m$ 范围内规划 有商业步行 街、集贸市 场、混合型 主干道及其 它商服用地	$300m < R \leq 800m$ 范 围内规划有 商业步行街、 集贸市场、 混合型次干 道、其它商 服用地或附 近是综合用 地	$800m < R \leq 1200m$ 范 围内规划有 商业步行街、 集贸市场、 交通型主干 道、其它商 服用地或附 近是住宅用 地	$1200m < R \leq 1800m$ 范 围内规划 有商业步 行街、集贸 市场、交通 型次干道、 其它商服 用地或附 近是工业 用地	$R > 1800m$ 范 围规划有 商业步行 街、集贸市 场、非生活 型支路、其 它商服用 地或附近 是其它影 响商业的用 地

(3) 三级商服用地宗地地价区域因素修正系数如下表所示。

表 10 III级商服用地宗地地价区域因素修正系数表

区域因素	区域因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	商服中心	4.74%	2.37%	0	-2.00%	-3.99%
	集贸市场	4.20%	2.10%	0	-1.77%	-3.54%
交通条件	道路通达度	2.43%	1.21%	0	-1.02%	-2.04%
	公共交通便捷度	2.36%	1.18%	0	-1.00%	-1.99%
	汽车站	0.64%	0.32%	0	-0.27%	-0.54%
	火车站	0.32%	0.16%	0	-0.13%	-0.27%
	高速路口	0.40%	0.20%	0	-0.17%	-0.34%
	港口	0.24%	0.12%	0	-0.10%	-0.20%
基本设施状况	供电	1.64%	0.82%	0	-0.69%	-1.38%
	供水	1.33%	0.66%	0	-0.56%	-1.12%
	排水	1.12%	0.56%	0	-0.47%	-0.95%
	通讯	1.02%	0.51%	0	-0.43%	-0.86%
人口状况	人口密度	2.56%	1.28%	0	-1.08%	-2.15%
规划前景	用地规划	2.56%	1.28%	0	-1.08%	-2.15%

表 11 III级商服用地宗地地价区域因素说明表

区域因素	区域因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	商服中心 (米)	$R \leq 300$	$300 < R \leq 600$	$600 < R \leq 900$	$900 < R \leq 1200$	$R > 1200$
	集贸市场 (米)	$R \leq 200$	$200 < R \leq 400$	$400 < R \leq 600$	$600 < R \leq 1000$	$R > 1000$
交通条件	道路通达度 (米)	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
	公共交通便捷度 (米)	$R \leq 100$	$100 < R \leq 200$	$200 < R \leq 300$	$300 < R \leq 400$	$R > 400$
	火车站	$R \leq 250$	$250 < R \leq 500$	$500 < R \leq 750$	$750 < R \leq 1000$	$R > 1000$

	(米)		500	750	1000	
	长途汽车站(米)	$R \leq 250$	$250 < R \leq 500$	$500 < R \leq 750$	$750 < R \leq 1000$	$R > 1000$
	高速路出入口(米)	$R \leq 500$	$500 < R \leq 1000$	$1000 < R \leq 1500$	$1500 < R \leq 2000$	$R > 2000$
	码头(米)	$R \leq 500$	$500 < R \leq 1000$	$1000 < R \leq 1500$	$1500 < R \leq 2000$	$R > 2000$
基础设施	供电	供应充足、保证率高	供应较充足、用电高峰期基本能保证用电	非用电高峰期, 用电保证良好	供电较缺乏、非用电高峰期勉强保证用电	供电缺乏、保证率低
	供水	供水充足、保证率高	供水较充足、用水高峰期基本能保证用水	非用水高峰期, 用水保证良好	供水较缺乏、非用水高峰期勉强保证用水	供水缺乏、保证率低
	排水	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水尚可, 汛时积水排干时间长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
	通讯	信号良好, 有2种类型信号	信号良好, 有1种类型信号	信号尚可	信号较差	信号差, 基本没有信号
人口密度	人口密度	大	较大	一般	较小	小
规划前景	用地规划(米)	$R \leq 300m$ 范围内规划有商业步行街、集贸市场、混合型主干道及其它商服用地	$300m < R \leq 800m$ 范围内规划有商业步行街、集贸市场、混合型主干道、其它商服用地或附近是综合用地	$800m < R \leq 1200m$ 范围内规划有商业步行街、集贸市场、交通型主干道、其它商服用地或附近是住宅用地	$1200m < R \leq 1800m$ 范围内规划有商业步行街、集贸市场、交通型次干道、商服用地或附近是工业用地	$R > 1800m$ 范围内规划有商业行街、集贸市场、非生活型支路、其它商服用地或附近是其它影响商业的用地

(4) 四级商服用地宗地地价区域因素修正系数如下表所示。

表 12 IV级商服用地宗地地价区域因素修正系数表

区域因素	区域因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	商服中心	5.09%	2.54%	0	-1.63%	-3.26%
	集贸市场	4.51%	2.26%	0	-1.44%	-2.89%
交通条件	道路通达度	2.61%	1.30%	0	-0.83%	-1.67%
	公共交通便利度	2.54%	1.27%	0	-0.81%	-1.62%
	汽车站	0.69%	0.34%	0	-0.22%	-0.44%
	火车站	0.34%	0.17%	0	-0.11%	-0.22%
	高速路口	0.43%	0.21%	0	-0.14%	-0.27%
	港口	0.26%	0.13%	0	-0.08%	-0.16%
基本设施状况	供电	1.76%	0.88%	0	-0.56%	-1.12%
	供水	1.43%	0.71%	0	-0.46%	-0.91%
	排水	1.21%	0.60%	0	-0.39%	-0.77%
	通讯	1.10%	0.55%	0	-0.35%	-0.70%
人口状况	人口密度	2.74%	1.37%	0	-0.88%	-1.76%
规划前景	用地规划	2.74%	1.37%	0	-0.88%	-1.76%

表 13 IV级商服用地宗地地价区域因素说明表

区域因素	区域因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	商服中心 (米)	$R \leq 300$	$300 < R \leq 600$	$600 < R \leq 900$	$900 < R \leq 1200$	$R > 1200$
	集贸市场 (米)	$R \leq 200$	$200 < R \leq 400$	$400 < R \leq 600$	$600 < R \leq 1000$	$R > 1000$
交通条件	道路通达度 (米)	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
	公共交通便利度 (米)	$R \leq 100$	$100 < R \leq 200$	$200 < R \leq 300$	$300 < R \leq 400$	$R > 400$
	火车站 (米)	$R \leq 250$	$250 < R \leq 500$	$500 < R \leq 750$	$750 < R \leq 1000$	$R > 1000$
	长途汽车	$R \leq 250$	$250 < R \leq$	$500 < R \leq$	$750 < R \leq$	$R > 1000$

	站（米）		500	750	1000	
	高速路出入口（米）	$R \leq 500$	$500 < R \leq 1000$	$1000 < R \leq 1500$	$1500 < R \leq 2000$	$R > 2000$
	码头（米）	$R \leq 500$	$500 < R \leq 1000$	$1000 < R \leq 1500$	$1500 < R \leq 2000$	$R > 2000$
基础设施	供电	供应充足、保证率高	供应较充足、用电高峰期基本能保证用电	非用电高峰期，用电保证良好	供电较缺乏、非用电高峰期勉强保证用电	供电缺乏、保证率低
	供水	供水充足、保证率高	供水较充足、用水高峰期基本能保证用水	非用水高峰期，用水保证良好	供水较缺乏、非用水高峰期勉强保证用水	供水缺乏、保证率低
	排水	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水尚可，汛时积水排干时间长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
	通讯	信号良好，有 2 种类型信号	信号良好，有 1 种类型信号	信号尚可	信号较差	信号差，基本没有信号
人口密度	人口密度	大	较大	一般	较小	小
规划前景	用地规划（米）	$R \leq 300m$ 范围内规划有商业步行街、集贸市场、混合型主干道及其它商服用地	$300m < R \leq 800m$ 范围内规划有商业步行街、集贸市场、混合型主干道、其它商服用地或附近是综合用地	$800m < R \leq 1200m$ 范围内规划有商业步行街、集贸市场、交通型主干道、其它商服用地或附近是住宅用地	$1200m < R \leq 1800m$ 范围内规划有商业步行街、集贸市场、交通型主干道、其它商服用地或附近是工业用地	$R > 1800m$ 范围内规划有商业步行街、集贸市场、非生活型支路、其它商服用地或附近是其它影响商业的用地

(5) 五级商服用地宗地地价区域因素修正系数如下表所示。

表 14 V 级商服用地宗地地价区域因素修正系数表

区域因素	区域因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	商服中心	3.95%	1.97%	0	-1.86%	-3.71%
	集贸市场	3.50%	1.75%	0	-1.65%	-3.29%
交通条件	道路通达度	2.02%	1.01%	0	-0.95%	-1.90%
	公共交通便利度	1.97%	0.98%	0	-0.93%	-1.85%
	汽车站	0.53%	0.27%	0	-0.25%	-0.50%
	火车站	0.27%	0.13%	0	-0.13%	-0.25%
	高速路口	0.33%	0.17%	0	-0.16%	-0.31%
	港口	0.20%	0.10%	0	-0.09%	-0.19%
基本设施状况	供电	1.36%	0.68%	0	-0.64%	-1.28%
	供水	1.11%	0.55%	0	-0.52%	-1.04%
	排水	0.94%	0.47%	0	-0.44%	-0.88%
	通讯	0.85%	0.43%	0	-0.40%	-0.80%
人口状况	人口密度	2.13%	1.06%	0	-1.00%	-2.00%
规划前景	用地规划	2.13%	1.06%	0	-1.00%	-2.00%

表 15 V 级商服用地宗地地价区域因素说明表

区域因素	区域因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	商服中心 (米)	$R \leq 300$	$300 < R \leq 600$	$600 < R \leq 900$	$900 < R \leq 1200$	$R > 1200$
	集贸市场 (米)	$R \leq 200$	$200 < R \leq 400$	$400 < R \leq 600$	$600 < R \leq 1000$	$R > 1000$
交通条件	道路通达度 (米)	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
	公共交通便利度 (米)	$R \leq 100$	$100 < R \leq 200$	$200 < R \leq 300$	$300 < R \leq 400$	$R > 400$
	火车站 (米)	$R \leq 250$	$250 < R \leq 500$	$500 < R \leq 750$	$750 < R \leq 1000$	$R > 1000$
	长途汽车	$R \leq 250$	$250 < R \leq$	$500 < R \leq$	$750 < R \leq$	$R > 1000$

	站（米）		500	750	1000	
	高速路出入口（米）	$R \leq 500$	$500 < R \leq 1000$	$1000 < R \leq 1500$	$1500 < R \leq 2000$	$R > 2000$
	码头（米）	$R \leq 500$	$500 < R \leq 1000$	$1000 < R \leq 1500$	$1500 < R \leq 2000$	$R > 2000$
基础设施	供电	供应充足、保证率高	供应较充足、用电高峰期基本能保证用电	非用电高峰期，用电保证良好	供电较缺乏、非用电高峰期勉强保证用电	供电缺乏、保证率低
	供水	供水充足、保证率高	供水较充足、用水高峰期基本能保证用水	非用水高峰期，用水保证良好	供水较缺乏、非用水高峰期勉强保证用水	供水缺乏、保证率低
	排水	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水尚可，汛时积水排干时间长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
	通讯	信号良好，有 2 种类型信号	信号良好，有 1 种类型信号	信号尚可	信号较差	信号差，基本没有信号
人口密度	人口密度	大	较大	一般	较小	小
规划前景	用地规划（米）	$R \leq 300m$ 范围内规划有商业步行街、集贸市场、混合型主干道及其它商服用地	$300m < R \leq 800m$ 范围内规划有商业步行街、集贸市场、混合型次干道、其它商服用地或附近是综合用地	$800m < R \leq 1200m$ 范围内规划有商业步行街、集贸市场、交通型主干道、其它商服用地或附近是住宅用地	$1200m < R \leq 1800m$ 范围内规划有商业步行街、集贸市场、交通型次干道、其它商服用地或附近是工业用地	$R > 1800m$ 范围内规划有商业步行街、集贸市场、非生活型支路、其它商服用地或附近是其它影响商业的用地

2、个别因素修正

商服用地个别因素修正包括用地类型修正、年期、容积率、宽深比、临街状况、其他个别因素、土地开发程度修正。

(1) 用地类型修正

表 16 商服用地用途修正表

用地类别	用地类型	修正系数	备注
商服用地	批发零售用地	1.0	主要用于商品批发、零售的用地。包括商场、商店、超市、各类批发(零售)市场等及其附属的小型仓库、车间、工场等的用地
	公用设施营业网点用地	1.2	指零售加油、加气、充换电站公用设施营业网点用地
	住宿、餐饮用地	0.8	主要用于提供住宿、餐饮服务的用地。包括宾馆、酒店、饭店、旅馆、招待所、度假村、餐厅、酒吧等
	商务金融用地	0.7	指商务服务用地, 以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区外独立的办公场所; 信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地。
	娱乐用地	0.75	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
	其它商服用地	0.9	上述用地以外的其他商业、服务业用地。包括洗车场、洗染店、废旧物资回收站、维修网点、照相馆、理发美容店、洗浴场所等用地

注: 地类修正不做路线价修正

(2) 年期修正

当土地的剩余使用年限不等于法定最高年限时, 应进行年期修正, 年期修正的系数可以通过有限年期的收益还原公式推算。本次更新中采用的商服用地土地还原率为 6.82%, 商服用地法定最高出让年期为 40 年, 计算商服用地使用年期修正系数。计算公式如下:

$$K_y = \frac{1 - 1/(1+r)^n}{1 - 1/(1+r)^m}$$

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

表 17 商服用地年期修正表（还原率 6.82%）

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0688	0.1331	0.1934	0.2498	0.3026	0.3520	0.3983	0.4416	0.4822	0.5202
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5557	0.5890	0.6202	0.6493	0.6766	0.7022	0.7261	0.7485	0.7695	0.7891
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8075	0.8247	0.8408	0.8559	0.8700	0.8832	0.8956	0.9071	0.9180	0.9281
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9376	0.9465	0.9548	0.9626	0.9699	0.9768	0.9832	0.9891	0.9948	1.0000

(3) 容积率修正

表 18 商服用地容积率修正表

容积率	≤0.5	1	1.5	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正系数	0.6025	0.7438	0.8763	1.0000	1.0237	1.0470	1.0700	1.0926	1.1149
容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4
修正系数	1.1368	1.1584	1.1796	1.2005	1.2210	1.2412	1.2610	1.2804	1.2995
容积率	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3
修正系数	1.3183	1.3367	1.3548	1.3725	1.3898	1.4068	1.4234	1.4397	1.4557
容积率	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2
修正系数	1.4713	1.4865	1.5014	1.5159	1.5301	1.5439	1.5574	1.5705	1.5833
容积率	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6	6.1
修正系数	1.5957	1.6078	1.6195	1.6309	1.6419	1.6525	1.6628	1.6728	1.6824
容积率	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8	6.9	7
修正系数	1.6917	1.7006	1.7091	1.7173	1.7251	1.7326	1.7398	1.7466	1.7530

注：容积率 < 0.5 时按容积率为 0.5 的系数修正；容积率 > 6 时按容积率为 6 时的修正系数。容积率位于表格未列出的中间数时，采用内插法计算。

(4) 宽深比修正

表 19 徐闻县城商服用地宗地宽深比修正系数表

宽深比	$b \leq 0.1$	$0.1 < b \leq 0.4$	$0.4 < b \leq 0.6$	$0.6 < b \leq 0.7$	$0.7 < b \leq 0.9$
修正系数	0.82	0.88	0.97	1	1.05
宽深比	$0.9 < b \leq 1.1$	$1.1 < b \leq 1.3$	$1.3 < b \leq 1.4$	$1.4 < b \leq 1.5$	$b > 1.5$
修正系数	1.1	1.16	1.2	1.22	1.25

备注：1、上表指的宽深比是临街土地临街面宽度与深度的比值；

- 2、区间数值含上不含下，区间内系数取值采用插值法确定；
- 3、宽深比修正适用于已建成的宗地和待开发宗地；
- 4、临街深度大于 20 米的宗地不需进行本项修正。

(5) 临街状况修正

表 20 徐闻县城商服用地宗地临街状况修正系数表

临街情况	一面临街	两面临街	三面临街
修正系数	1.0	1.07-1.1	1.1-1.15

注：1、上表在修正系数含下不含上，具体根据道路条件确定指标值

2、多面临街中，根据临街繁华程度，估价对象具体情况确定数值。

(6) 开发程度修正

基准地价设定开发程度为“五通一平”，当待估宗地基础设施配套程度达不到或超过“五通一平”时，应进行开发程度修正。

表 21 商服用地开发程度修正表

开发程度	通路	给水	排水	供电	通讯	场地平整	合计
开发费用（元/平方米）	10-20	10-25	10-25	10-30	10-30	25-50	75-180

(7) 楼层修正

表 22 商服用地平均地面地价楼层修正系数表

楼层	首层	第二层	第三层	第四层及以上
修正系数	1.8253	0.5223	0.4565	0.4044

注：①本表适用于已建成项目采用平均地面地价测算宗地价格；

②修正后得到的结果是第 n 层的地面地价。

(8) 其他个别因素修正

表 23 商服用地其他个别因素修正表

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

因子	指标标准	优	较优	一般	较差	劣
	修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97
地形	指标标准说明	地形平坦，可直接开发利用	地形较平坦	地形对土地利用无不良影响	有一定地形坡度，对土地利用有一定影响	地形坡度较大，对土地利用产生严重影响
	修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97
地势	指标标准说明	地势较高，排水通风条件好，不影响出入口设置	地势一般，通风排水条件一般，不影响出入口设置	地势较高，排水通风条件好，但出入口通道设置受限	地势偏高，出入口通道设置不便	地势偏低，不利于通风排水和出入口设置
	修正系数	1.02	1.01	1.00	0.97	0.95
地质条件	指标标准说明	地基坚固，不需要做加强处理	地基较稳固，略需处理	承载力一般，需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段，需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地，或属于填埋地，需要对地基做特殊处理
	修正系数	1.04	1.02	1.00	0.98	0.95

（二）住宅用地级别价修正体系

1、区域因素修正

（1）一级住宅用地宗地地价区域因素修正系数如下表所示。

表 24 I 级住宅用地宗地地价区域因素修正系数表

区域因素	区域因子	优	较优	一般	较差	劣
基础设施状况	给水设施	1.94%	0.97%	0.00%	-0.57%	-1.15%
	排水设施	1.58%	0.79%	0.00%	-0.47%	-0.93%

	通气设施	1.34%	0.67%	0.00%	-0.39%	-0.79%
	电讯设施	1.22%	0.61%	0.00%	-0.36%	-0.72%
	中学	1.09%	0.55%	0.00%	-0.32%	-0.64%
	小学	1.34%	0.67%	0.00%	-0.39%	-0.79%
	医院	1.22%	0.61%	0.00%	-0.36%	-0.72%
	银行	0.85%	0.43%	0.00%	-0.25%	-0.50%
	公园绿地	0.97%	0.49%	0.00%	-0.29%	-0.57%
	体育馆	0.61%	0.30%	0.00%	-0.18%	-0.36%
交通条件	道路通达度	2.15%	1.08%	0.00%	-0.63%	-1.27%
	公交便捷度	1.98%	0.99%	0.00%	-0.58%	-1.17%
	汽车站	0.54%	0.27%	0.00%	-0.16%	-0.32%
	火车站	0.35%	0.18%	0.00%	-0.10%	-0.21%
	高速路口	0.46%	0.23%	0.00%	-0.14%	-0.27%
	码头	0.18%	0.09%	0.00%	-0.05%	-0.11%
环境条件	大气污染	1.07%	0.54%	0.00%	-0.32%	-0.63%
	噪声污染	1.21%	0.60%	0.00%	-0.36%	-0.71%
	绿地覆盖度	1.23%	0.61%	0.00%	-0.36%	-0.72%
繁华程度	商业服务业中心	1.27%	0.63%	0.00%	-0.37%	-0.75%
	集贸市场	1.43%	0.72%	0.00%	-0.42%	-0.84%
人口状况	人口密度	1.62%	0.81%	0.00%	-0.48%	-0.95%
规划前景	用地规划	1.35%	0.68%	0.00%	-0.40%	-0.80%

表 25 I 级住宅用地宗地地价区域因素说明表

区域因子	优	较优	一般	较差	劣
给水设施	供应充足、保证率高	供应较充足、用电高峰期基本能保证用电	非用电高峰期，用电保证良好	供电较缺乏、非用电高峰期勉强保证用电	供电缺乏、保证率低
排水设施	供水充足、保证率高	供水较充足、用水高峰期基本能保证用水	非用水高峰期，用水保证良好	供水较缺乏、非用水高峰期勉强保证用水	供水缺乏、保证率低
通气设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛期积水较快排干	排水尚可，汛期积水排干时间长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
电讯设施	信号良好，有 2 种类型信号	信号良好，有 1 种类型信号	信号尚可	信号较差	信号差，基本没有信号
中学(米)	$R \leq 350$	$350 < R \leq 700$	$700 < R \leq 1050$	$1050 < R \leq 1400$	$R > 1400$

小学(米)	$R \leq 300$	$300 < R \leq 550$	$550 < R \leq 800$	$800 < R \leq 1100$	$R > 1100$
医院(米)	$R \leq 250$	$250 < R \leq 500$	$500 < R \leq 750$	$750 < R \leq 1000$	$R > 1000$
银行(米)	$R \leq 350$	$350 < R \leq 700$	$700 < R \leq 1050$	$1050 < R \leq 1400$	$R > 1400$
公园绿地(米)	$R \leq 200$	$200 < R \leq 450$	$450 < R \leq 700$	$700 < R \leq 900$	$R > 900$
体育馆(米)	$R \leq 300$	$300 < R \leq 650$	$650 < R \leq 1000$	$1000 < R \leq 1300$	$R > 1300$
道路通达度	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
公交便捷度(米)	$R \leq 100$	$100 < R \leq 200$	$200 < R \leq 300$	$300 < R \leq 400$	$R > 400$
汽车站(米)	$R \leq 250$	$250 < R \leq 500$	$500 < R \leq 750$	$750 < R \leq 1000$	$R > 1000$
火车站(米)	$R \leq 250$	$250 < R \leq 500$	$500 < R \leq 750$	$750 < R \leq 1000$	$R > 1000$
高速路口(米)	$R \leq 500$	$500 < R \leq 1000$	$1000 < R \leq 1500$	$1500 < R \leq 2000$	$R > 2000$
码头(米)	$R \leq 500$	$500 < R \leq 1000$	$1000 < R \leq 1500$	$1500 < R \leq 2000$	$R > 2000$
大气污染	无污染	附近有污染源,但不受污染影响	附近有污染源,有轻微污染影响	附近大气遭受污染较为严重,气味难闻	附近大气遭受污染严重,气味难闻
噪音污染	无污染	附近有污染源,但不受污染影响	附近有污染源,有轻微污染影响	附近噪音污染较为严重	附近噪音污染严重
绿地覆盖度(%)	$R \geq 40\%$	$30\% < R \leq 40\%$	$20\% < R \leq 30\%$	$10\% < R \leq 20\%$	$R \leq 10\%$
商服中心(米)	$R \leq 300$	$300 < R \leq 600$	$600 < R \leq 900$	$900 < R \leq 1200$	$R > 1200$
集贸市场(米)	$R \leq 400$	$400 < R \leq 800$	$800 < R \leq 1200$	$1200 < R \leq 1600$	$R > 1600$
人口密度	大	较大	一般	较小	小
用地规划(米)	$R \leq 300m$ 范围内规划有商业步行街、集贸市场、混合型主干道	$300m < R \leq 800m$ 范围内规划有商业步行街、集贸市场、混合型次干道	$800m < R \leq 1200m$ 范围内规划有商业步行街、集贸市场、交通型主干道	$1200m < R \leq 1800m$ 范围内规划有商业步行街、集贸市场、交通型次干道	$R > 1800m$ 范围内规划有商业步行街、集贸市场、非生活型支路

(2) 二级住宅用地宗地地价区域因素修正系数如下表所示。

表 26 II 级住宅用地宗地地价区域因素修正系数表

区域因素	区域因子	优	较优	一般	较劣	劣
基础设施	给水设施	1.36%	0.68%	0.00%	-0.69%	-1.38%
	排水设施	1.11%	0.55%	0.00%	-0.56%	-1.12%

状况	通气设施	0.94%	0.47%	0.00%	-0.47%	-0.95%
	电讯设施	0.85%	0.43%	0.00%	-0.43%	-0.86%
	中学	0.77%	0.38%	0.00%	-0.39%	-0.78%
	小学	0.94%	0.47%	0.00%	-0.47%	-0.95%
	医院	0.85%	0.43%	0.00%	-0.43%	-0.86%
	银行	0.60%	0.30%	0.00%	-0.30%	-0.60%
	公园绿地	0.68%	0.34%	0.00%	-0.35%	-0.69%
	体育馆	0.43%	0.21%	0.00%	-0.22%	-0.43%
交通条件	道路通达度	1.51%	0.75%	0.00%	-0.76%	-1.53%
	公交便捷度	1.39%	0.70%	0.00%	-0.70%	-1.41%
	汽车站	0.38%	0.19%	0.00%	-0.19%	-0.38%
	火车站	0.25%	0.12%	0.00%	-0.13%	-0.25%
	高速路口	0.32%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.33%
	码头	0.13%	0.06%	0.00%	-0.07%	-0.13%
环境条件	大气污染	0.75%	0.38%	0.00%	-0.38%	-0.76%
	噪声污染	0.85%	0.42%	0.00%	-0.43%	-0.86%
	绿地覆盖度	0.86%	0.43%	0.00%	-0.44%	-0.87%
繁华程度	商业服务业中心	0.89%	0.44%	0.00%	-0.45%	-0.90%
	集贸市场	1.00%	0.50%	0.00%	-0.51%	-1.02%
人口状况	人口密度	1.13%	0.57%	0.00%	-0.58%	-1.15%
规划前景	用地规划	0.95%	0.47%	0.00%	-0.48%	-0.96%

表 27 II 级住宅用地宗地地价区域因素说明表

区域因子	优	较优	一般	较差	劣
给水设施	供应充足、保证率高	供应较充足、用电高峰期基本能保证用电	非用电高峰期，用电保证良好	供电较缺乏、非用电高峰期勉强保证用电	供电缺乏、保证率低
排水设施	供水充足、保证率高	供水较充足、用水高峰期基本能保证用水	非用水高峰期，用水保证良好	供水较缺乏、非用水高峰期勉强保证用水	供水缺乏、保证率低
通气设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛期积水较快排干	排水尚可，汛期积水排	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象

			干时间长		
电讯设施	信号良好, 有 2 种类型信号	信号良好, 有 1 种类型信号	信号尚可	信号较差	信号差, 基本没有信号
中学(米)	$R \leq 350$	$350 < R \leq 700$	$700 < R \leq 1050$	$1050 < R \leq 1400$	$R > 1400$
小学(米)	$R \leq 300$	$300 < R \leq 550$	$550 < R \leq 800$	$800 < R \leq 1100$	$R > 1100$
医院(米)	$R \leq 250$	$250 < R \leq 500$	$500 < R \leq 750$	$750 < R \leq 1000$	$R > 1000$
银行(米)	$R \leq 350$	$350 < R \leq 700$	$700 < R \leq 1050$	$1050 < R \leq 1400$	$R > 1400$
公园绿地(米)	$R \leq 200$	$200 < R \leq 450$	$450 < R \leq 700$	$700 < R \leq 900$	$R > 900$
体育馆(米)	$R \leq 300$	$300 < R \leq 650$	$650 < R \leq 1000$	$1000 < R \leq 1300$	$R > 1300$
道路通达度	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
公交便捷度(米)	$R \leq 100$	$100 < R \leq 200$	$200 < R \leq 300$	$300 < R \leq 400$	$R > 400$
汽车站(米)	$R \leq 250$	$250 < R \leq 500$	$500 < R \leq 750$	$750 < R \leq 1000$	$R > 1000$
火车站(米)	$R \leq 250$	$250 < R \leq 500$	$500 < R \leq 750$	$750 < R \leq 1000$	$R > 1000$
高速路口(米)	$R \leq 500$	$500 < R \leq 1000$	$1000 < R \leq 1500$	$1500 < R \leq 2000$	$R > 2000$
码头(米)	$R \leq 500$	$500 < R \leq 1000$	$1000 < R \leq 1500$	$1500 < R \leq 2000$	$R > 2000$
大气污染	无污染	附近有污染源, 但不受污染影响	附近有污染源, 有轻微污染影响	附近大气遭受污染较为严重, 气味难闻	附近大气遭受污染严重, 气味难闻
噪音污染	无污染	附近有污染源, 但不受污染影响	附近有污染源, 有轻微污染影响	附近噪音污染较为严重	附近噪音污染严重
绿地覆盖度(%)	$R \geq 40\%$	$30\% < R \leq 40\%$	$20\% < R \leq 30\%$	$10\% < R \leq 20\%$	$R \leq 10\%$
商服中心	$R \leq 300$	$300 < R \leq 600$	$600 < R \leq 900$	$900 < R \leq 1200$	$R > 1200$

(米)					
集贸市场 (米)	$R \leq 400$	$400 < R \leq 800$	$800 < R \leq 1200$	$1200 < R \leq 1600$	$R > 1600$
人口密度	大	较大	一般	较小	小
用地规划 (米)	$R \leq 300m$ 范围内 规划有商业步行 街、集贸市场、混 合型主干道	$300m < R \leq 800m$ 范围内规划有商 业步行街、集贸市 场、混合型次干道	$800m < R \leq 1200m$ 范围 内规划有商 业步行街、 集贸市场、 交通型主干 道	$1200m < R \leq 1800m$ 范围 内规划有商业步 行街、集贸市 场、交通型次干 道	$R > 1800m$ 范围 规划有商业步 行街、集贸市场、 非生活型支路

(3) 三级住宅用地宗地地价区域因素修正系数如下表所示。

表 28 III级住宅用地宗地地价区域因素修正系数表

区域因素	区域因子	优	较优	一般	较劣	劣
基础设施状况	给水设施	1.71%	0.85%	0.00%	-0.72%	-1.44%
	排水设施	1.39%	0.69%	0.00%	-0.59%	-1.17%
	通气设施	1.17%	0.59%	0.00%	-0.50%	-0.99%
	电讯设施	1.07%	0.53%	0.00%	-0.45%	-0.90%
	中学	0.96%	0.48%	0.00%	-0.41%	-0.81%
	小学	1.17%	0.59%	0.00%	-0.50%	-0.99%
	医院	1.07%	0.53%	0.00%	-0.45%	-0.90%
	银行	0.75%	0.37%	0.00%	-0.32%	-0.63%
	公园绿地	0.85%	0.43%	0.00%	-0.36%	-0.72%
	体育馆	0.53%	0.27%	0.00%	-0.23%	-0.45%
交通条件	道路通达度	1.89%	0.95%	0.00%	-0.80%	-1.60%
	公交便捷度	1.74%	0.87%	0.00%	-0.74%	-1.47%
	汽车站	0.47%	0.24%	0.00%	-0.20%	-0.40%
	火车站	0.31%	0.15%	0.00%	-0.13%	-0.26%
	高速路口	0.40%	0.20%	0.00%	-0.17%	-0.34%
	码头	0.16%	0.08%	0.00%	-0.07%	-0.14%
环境条件	大气污染	0.94%	0.47%	0.00%	-0.40%	-0.79%
	噪声污染	1.06%	0.53%	0.00%	-0.45%	-0.90%
	绿地覆盖度	1.08%	0.54%	0.00%	-0.46%	-0.91%
繁华程度	商业服务业中心	1.11%	0.56%	0.00%	-0.47%	-0.94%

	集贸市场	1.26%	0.63%	0.00%	-0.53%	-1.06%
人口状况	人口密度	1.42%	0.71%	0.00%	-0.60%	-1.20%
规划前景	用地规划	1.19%	0.59%	0.00%	-0.50%	-1.00%

表 29 III级住宅用地宗地地价区域因素说明表

区域因子	优	较优	一般	较劣	劣
给水设施	供应充足、保证率高	供应较充足、用电高峰期基本能保证用电	非用电高峰期，用电保证良好	供电较缺乏、非用电高峰期勉强保证用电	供电缺乏、保证率低
排水设施	供水充足、保证率高	供水较充足、用水高峰期基本能保证用水	非用水高峰期，用水保证良好	供水较缺乏、非用水高峰期勉强保证用水	供水缺乏、保证率低
通气设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水尚可，汛时积水排干时间长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
电讯设施	信号良好，有 2 种类型信号	信号良好，有 1 种类型信号	信号尚可	信号较差	信号差，基本没有信号
中学(米)	$R \leq 350$	$350 < R \leq 700$	$700 < R \leq 1050$	$1050 < R \leq 1400$	$R > 1400$
小学(米)	$R \leq 300$	$300 < R \leq 550$	$550 < R \leq 800$	$800 < R \leq 1100$	$R > 1100$
医院(米)	$R \leq 250$	$250 < R \leq 500$	$500 < R \leq 750$	$750 < R \leq 1000$	$R > 1000$
银行(米)	$R \leq 350$	$350 < R \leq 700$	$700 < R \leq 1050$	$1050 < R \leq 1400$	$R > 1400$
公园绿地(米)	$R \leq 200$	$200 < R \leq 450$	$450 < R \leq 700$	$700 < R \leq 900$	$R > 900$
体育馆(米)	$R \leq 300$	$300 < R \leq 650$	$650 < R \leq 1000$	$1000 < R \leq 1300$	$R > 1300$
道路通达度	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
公交便	$R \leq 100$	$100 < R \leq 200$	$200 < R \leq 300$	$300 < R \leq 400$	$R > 400$

捷度 (米)					
汽车站 (米)	$R \leq 250$	$250 < R \leq 500$	$500 < R \leq 750$	$750 < R \leq 1000$	$R > 1000$
火车站 (米)	$R \leq 250$	$250 < R \leq 500$	$500 < R \leq 750$	$750 < R \leq 1000$	$R > 1000$
高速路口(米)	$R \leq 500$	$500 < R \leq 1000$	$1000 < R \leq 1500$	$1500 < R \leq 2000$	$R > 2000$
码头 (米)	$R \leq 500$	$500 < R \leq 1000$	$1000 < R \leq 1500$	$1500 < R \leq 2000$	$R > 2000$
大气污染	无污染	附近有污染源, 但不受污染影响	附近有污染源, 有轻微污染影响	附近大气遭受污染较为严重, 气味难闻	附近大气遭受污染严重, 气味难闻
噪音污染	无污染	附近有污染源, 但不受污染影响	附近有污染源, 有轻微污染影响	附近噪音污染较为严重	附近噪音污染严重
绿地覆盖度(%)	$R \geq 40\%$	$30\% < R \leq 40\%$	$20\% < R \leq 30\%$	$10\% < R \leq 20\%$	$R \leq 10\%$
商服中心(米)	$R \leq 300$	$300 < R \leq 600$	$600 < R \leq 900$	$900 < R \leq 1200$	$R > 1200$
集贸市场(米)	$R \leq 400$	$400 < R \leq 800$	$800 < R \leq 1200$	$1200 < R \leq 1600$	$R > 1600$
人口密度	大	较大	一般	较小	小
用地规划(米)	$R \leq 300m$ 范围内规划有商业步行街、集贸市场、混合型主干道	$300m < R \leq 800m$ 范围内规划有商业步行街、集贸市场、混合型次干道	$800m < R \leq 1200m$ 范围内规划有商业步行街、集贸市场、交通型主干道	$1200m < R \leq 1800m$ 范围内规划有商业步行街、集贸市场、交通型次干道	$R > 1800m$ 范围内规划有商业步行街、集贸市场、非生活型支路

(4) 四级住宅用地宗地地价区域因素修正系数如下表所示。

表 30 IV级住宅用地宗地地价区域因素修正系数表

区域因素	区域因子	优	较优	一般	较劣	劣
基础设施状况	给水设施	1.80%	0.90%	0.00%	-0.65%	-1.30%
	排水设施	1.46%	0.73%	0.00%	-0.53%	-1.05%
	通气设施	1.24%	0.62%	0.00%	-0.45%	-0.89%
	电讯设施	1.13%	0.56%	0.00%	-0.41%	-0.81%
	中学	1.01%	0.51%	0.00%	-0.36%	-0.73%
	小学	1.24%	0.62%	0.00%	-0.45%	-0.89%
	医院	1.13%	0.56%	0.00%	-0.41%	-0.81%
	银行	0.79%	0.39%	0.00%	-0.28%	-0.57%
	公园绿地	0.90%	0.45%	0.00%	-0.32%	-0.65%
	体育馆	0.56%	0.28%	0.00%	-0.20%	-0.41%
交通条件	道路通达度	2.00%	1.00%	0.00%	-0.72%	-1.44%
	公交便捷度	1.84%	0.92%	0.00%	-0.66%	-1.32%
	汽车站	0.50%	0.25%	0.00%	-0.18%	-0.36%
	火车站	0.33%	0.16%	0.00%	-0.12%	-0.23%
	高速路口	0.43%	0.21%	0.00%	-0.15%	-0.31%
	码头	0.17%	0.09%	0.00%	-0.06%	-0.12%
环境条件	大气污染	0.99%	0.50%	0.00%	-0.36%	-0.71%
	噪声污染	1.12%	0.56%	0.00%	-0.40%	-0.81%
	绿地覆盖度	1.14%	0.57%	0.00%	-0.41%	-0.82%
繁华程度	商业服务业中心	1.18%	0.59%	0.00%	-0.42%	-0.85%
	集贸市场	1.33%	0.66%	0.00%	-0.48%	-0.95%
人口状况	人口密度	1.50%	0.75%	0.00%	-0.54%	-1.08%
规划前景	用地规划	1.25%	0.63%	0.00%	-0.45%	-0.90%

表 31 IV级住宅用地宗地地价区域因素说明表

区域因子	优	较优	一般	较劣	劣
给水设施	供应充足、保证率高	供应较充足、用电高峰期基本能保证用电	非用电高峰期，用电保证良好	供电较缺乏、非用电高峰期勉强保证用电	供电缺乏、保证率低
排水设施	供水充足、保证率高	供水较充足、用水高峰期基本能保证用水	非用水高峰期，用水保证良好	供水较缺乏、非用水高峰期勉强保证用水	供水缺乏、保证率低
通气设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水尚可，汛时积水排干时间长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
电讯设施	信号良好，	信号良好，有	信号尚可	信号较差	信号差，基本

	有 2 种类型 信号	1 种类型信号			没有信号
中学(米)	$R \leq 350$	$350 < R \leq 700$	$700 < R \leq 1050$	$1050 < R \leq 1400$	$R > 1400$
小学(米)	$R \leq 300$	$300 < R \leq 550$	$550 < R \leq 800$	$800 < R \leq 1100$	$R > 1100$
医院(米)	$R \leq 250$	$250 < R \leq 500$	$500 < R \leq 750$	$750 < R \leq 1000$	$R > 1000$
银行(米)	$R \leq 350$	$350 < R \leq 700$	$700 < R \leq 1050$	$1050 < R \leq 1400$	$R > 1400$
公园绿地 (米)	$R \leq 200$	$200 < R \leq 450$	$450 < R \leq 700$	$700 < R \leq 900$	$R > 900$
体育馆 (米)	$R \leq 300$	$300 < R \leq 650$	$650 < R \leq 1000$	$1000 < R \leq 1300$	$R > 1300$
道路通达 度	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
公交便捷 度(米)	$R \leq 100$	$100 < R \leq 200$	$200 < R \leq 300$	$300 < R \leq 400$	$R > 400$
汽车站 (米)	$R \leq 250$	$250 < R \leq 500$	$500 < R \leq 750$	$750 < R \leq 1000$	$R > 1000$
火车站 (米)	$R \leq 250$	$250 < R \leq 500$	$500 < R \leq 750$	$750 < R \leq 1000$	$R > 1000$
高速路口 (米)	$R \leq 500$	$500 < R \leq 1000$	$1000 < R \leq 1500$	$1500 < R \leq 2000$	$R > 2000$
码头(米)	$R \leq 500$	$500 < R \leq 1000$	$1000 < R \leq 1500$	$1500 < R \leq 2000$	$R > 2000$
大气污染	无污染	附近有污染源， 但不受污染影响	附近有污染源， 有轻微污染影响	附近大气遭受 污染较为严重， 气味难闻	附近大气遭受 污染严重，气 味难闻
噪音污染	无污染	附近有污染源， 但不受污染影响	附近有污染源， 有轻微污染影响	附近噪音污染 较为严重	附近噪音污染 严重
绿地覆盖 度(%)	$R \geq 40\%$	$30\% < R \leq 40\%$	$20\% < R \leq 30\%$	$10\% < R \leq 20\%$	$R \leq 10\%$
商服中心 (米)	$R \leq 300$	$300 < R \leq 600$	$600 < R \leq 900$	$900 < R \leq 1200$	$R > 1200$
集贸市场 (米)	$R \leq 400$	$400 < R \leq 800$	$800 < R \leq 1200$	$1200 < R \leq 1600$	$R > 1600$
人口密度	大	较大	一般	较小	小
用地规划 (米)	$R \leq 300m$ 范围内规划 有商业步行 街、集贸市场、 混合型主 干道	$300m < R \leq 800m$ 范围内规划 有商业步行 街、集贸市场、 混合型次 干道	$800m < R \leq 1200m$ 范围内规划 有商业步行 街、集贸市场、 交通型主 干道	$1200m < R \leq 1800m$ 范围内规划 有商业步行 街、集贸市场、 交通型次 干道	$R > 1800m$ 范围内规划 有商业步行 街、集贸市场、 非生活 型支路

2、个别因素修正

住宅用地个别因素修正包括用地类型修正、年期、容积率、开发程度、土其他个别因素修正。

(1) 用地类型修正

表 32 住宅用地类型修正说明表

一级用地类别	二级用地类型	修正系数	备注
住宅用地	城镇住宅用地	1	普通住宅用地，即城镇用于生活居住的各类房屋用地，不含配套的商业服务设施等用地。
		1.2	高级住宅用地，即容积率小于 1 的住宅。

(2) 年期修正

当土地的剩余使用年限不等于法定最高年限时，应进行年期修正，年期修正的系数可以通过有限年期的收益还原公式推算。本次更新中采用的商服用地土地还原率为 5.88%，商服用地法定最高出让年期为 70 年，计算商服用地使用年期修正系数。计算公式如下：

$$K_y = \frac{1 - 1/(1+r)^n}{1 - 1/(1+r)^m}$$

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

表 33 住宅用地用地年期修正表（还原率 5.88%）

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0566	0.1100	0.1605	0.2081	0.2531	0.2956	0.3358	0.3737	0.4095	0.4434
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4753	0.5055	0.5340	0.5609	0.5863	0.6103	0.6330	0.6544	0.6747	0.6938
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7118	0.7288	0.7449	0.7601	0.7745	0.7881	0.8009	0.8130	0.8244	0.8352
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8454	0.8550	0.8641	0.8727	0.8808	0.8884	0.8957	0.9025	0.9089	0.9150
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9208	0.9262	0.9314	0.9362	0.9408	0.9451	0.9492	0.9531	0.9567	0.9601
使用年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9634	0.9665	0.9694	0.9721	0.9747	0.9771	0.9794	0.9816	0.9837	0.9856

使用年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9874	0.9892	0.9908	0.9924	0.9938	0.9952	0.9965	0.9977	0.9989	1.0000

(3) 容积率修正

表 34 住宅用地容积率修正表

容积率	≤1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9
修正系数	0.7886	0.8133	0.8377	0.8618	0.8857	0.9091	0.9323	0.9552	0.9778
容积率	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8
修正系数	1	1.0219	1.0436	1.0649	1.0859	1.1066	1.1269	1.147	1.1667
容积率	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7
修正系数	1.1862	1.2053	1.2241	1.2426	1.2608	1.2787	1.2963	1.3135	1.3304
容积率	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6
修正系数	1.3471	1.3634	1.3794	1.3951	1.4105	1.4255	1.4403	1.4548	1.4689
容积率	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5
修正系数	1.4827	1.4962	1.5094	1.5223	1.5349	1.5471	1.5591	1.5707	1.5821
容积率	5.6	5.7	5.8	5.9	6	6.1	6.2	6.3	6.4
修正系数	1.5931	1.6038	1.6142	1.6242	1.634	1.6435	1.6526	1.6614	1.6699
容积率	6.5	6.6	6.7	6.8	6.9	≥7			
修正系数	1.6782	1.686	1.6936	1.7009	1.7079	1.7145			

注：容积率 < 1 时按容积率为 1 的系数修正；容积率 > 7 时按容积率为 7 时的修正系数。

容积率位于表格未列出的中间数时，采用内插法计算。

(4) 开发程度修正

参照商服用地开发程度修正。

(5) 其他个别因素修正

表 35 住宅用地其他个别因素修正表

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	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97
地形	指标标准说明	地形平坦，可直接开发利用	地形较平坦	地形对土地利用无不良影响	有一定地形坡度，对土地利用有一定影响	地形坡度较大，对土地利用产生严重影响

因子	指标标准	优	较优	一般	较差	劣
	修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97
地势	指标标准说明	地势较高，排水通风条件好，不影响出入口设置	地势一般，通风排水条件一般，不影响出入口设置	地势较高，排水通风条件好，但出入口通道设置受限	地势偏高，出入口通道设置不便	地势偏低，不利于通风排水和出入口设置
	修正系数	1.02	1.01	1.00	0.97	0.95
地质条件	指标标准说明	地基坚固，不需要做加强处理	地基较稳固，略需处理	承载力一般，需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段，需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地，或属于填埋地，需要对地基做特殊处理
	修正系数	1.04	1.02	1.00	0.98	0.95
环境条件	指标标准说明	基本无噪声污染，临近水体水质优良	噪声污染较小，临近水体水质较好	轻度噪声污染，临近水体水质无明显污染	噪声污染明显，临近水体水质有一定污染	噪声扰民；或临近水体有明显污染
	修正系数	1.05	1.03	1.00	0.97	0.94

（三）工业用地级别价修正体系

1、区域因素修正

（1）一级工业用地宗地地价区域因素修正系数如下表所示。

表 36 I 级工业用地宗地地价区域因素修正系数表

区域因素	区域因子	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度	1.44%	0.72%	0.00%	-0.46%	-0.92%
	火车站	0.84%	0.42%	0.00%	-0.27%	-0.54%
	汽车货运站	0.74%	0.37%	0.00%	-0.24%	-0.47%
	高速路口	0.87%	0.44%	0.00%	-0.28%	-0.56%
	港口码头	0.91%	0.45%	0.00%	-0.29%	-0.58%
基础设施状况	给水设施	0.88%	0.44%	0.00%	-0.28%	-0.57%
	排水设施	0.72%	0.36%	0.00%	-0.23%	-0.46%
	供电设施	0.61%	0.30%	0.00%	-0.19%	-0.39%
	电讯设施	0.55%	0.28%	0.00%	-0.18%	-0.35%

产业集聚效应	产业集聚影响度	2.04%	1.02%	0.00%	-0.65%	-1.31%
环境条件	自然环境优劣度	1.68%	0.84%	0.00%	-0.54%	-1.08%
用地规划	区域用地规划	1.20%	0.60%	0.00%	-0.38%	-0.77%

表 37 I 级工业用地宗地地价区域因素说明表

区域因素	区域因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	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
	火车站(米)	$R \leq 250$	$250 < R \leq 500$	$500 < R \leq 750$	$750 < R \leq 1000$	$R > 1000$
	汽车货运站(米)	$R \leq 250$	$250 < R \leq 500$	$500 < R \leq 750$	$750 < R \leq 1000$	$R > 1000$
	高速路口(米)	$R \leq 500$	$500 < R \leq 1000$	$1000 < R \leq 1500$	$1500 < R \leq 2000$	$R > 2000$
	港口码头(米)	$R \leq 500$	$500 < R \leq 1000$	$1000 < R \leq 1500$	$1500 < R \leq 2000$	$R > 2000$
基础设施状况	给水设施	供水充足、保证率高	供水较充足、用水高峰期基本能保证用水	非用水高峰期，用水保证良好	供水较缺乏、非用水高峰期勉强保证用水	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	排水尚可，汛时积水排干时间长	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	供应充足、保证率高供电	供应较充足、用电高峰期基本能保证用电	非用电高峰期，用电保证良好	供电较缺乏、非用电高峰期勉强保证用电	供电缺乏、保证率低
	电讯设施	信号良好，有 2 种类型信号	信号良好，有 1 种类型信号	信号尚可	信号较差	信号差，基本没有信号
产业集聚效应	产业集聚影响度	大型工业园区，产业集聚度高	中型工业园区，产业集聚度较高	一般工业园区，产业集聚度一般	小型工业园区，产业集聚度较差	工业区外围，产业集聚度差

环境条件	自然环境优劣度	地势平坦，地形地质状况好	地势较平坦，地形地质状况较好	地形地质状况一般	有一定坡度，地形地质状况较差	坡度大，地形地质状况差
用地规划	区域用地规划（米）	$R \leq 300m$ 范围内规划有工业用地、交通型主干道	$300m < R \leq 800m$ 范围内规划有工业用地混合型主干道	$800m < R \leq 1200m$ 范围内规划有工业用地、交通型次干道	$1200m < R \leq 1800m$ 范围内规划有工业用地、混合型次干道	$R > 1800m$ 范围内规划有工业用地、非生活型支路、

（2）二级工业用地宗地地价区域因素修正系数如下表所示。

表 38 II 级工业用地宗地地价区域因素修正系数表

区域因素	区域因子	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度	1.00%	0.50%	0.00%	-0.62%	-1.24%
	火车站	0.58%	0.29%	0.00%	-0.36%	-0.72%
	汽车货运站	0.51%	0.26%	0.00%	-0.32%	-0.64%
	高速路口	0.61%	0.30%	0.00%	-0.38%	-0.75%
	港口码头	0.63%	0.32%	0.00%	-0.39%	-0.78%
基础设施状况	给水设施	0.61%	0.31%	0.00%	-0.38%	-0.76%
	排水设施	0.50%	0.25%	0.00%	-0.31%	-0.62%
	供电设施	0.42%	0.21%	0.00%	-0.26%	-0.52%
	电讯设施	0.38%	0.19%	0.00%	-0.24%	-0.48%
产业集聚效应	产业集聚影响度	1.42%	0.71%	0.00%	-0.88%	-1.76%
环境条件	自然环境优劣度	1.17%	0.58%	0.00%	-0.72%	-1.45%
用地规划	区域用地规划	0.83%	0.42%	0.00%	-0.52%	-1.03%

表 39 II 级工业用地宗地地价区域因素说明表

区域因素	区域因子	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度	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
	火车站（米）	$R \leq 250$	$250 < R \leq 500$	$500 < R \leq 750$	$750 < R \leq 1000$	$R > 1000$
	汽车货运站	$R \leq 250$	$250 < R \leq 500$	$500 < R \leq 750$	$750 < R \leq 1000$	$R > 1000$

	(米)					
	高速路口(米)	$R \leq 500$	$500 < R \leq 1000$	$1000 < R \leq 1500$	$1500 < R \leq 2000$	$R > 2000$
	港口码头(米)	$R \leq 500$	$500 < R \leq 1000$	$1000 < R \leq 1500$	$1500 < R \leq 2000$	$R > 2000$
基础设施状况	给水设施	供水充足、保证率高	供水较充足、用水高峰期基本能保证用水	非用水高峰期，用水保证良好	供水较缺乏、非用水高峰期勉强保证用水	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	排水尚可，汛时积水排干时间长	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	供应充足、保证率高供电	供应较充足、用电高峰期基本能保证用电	非用电高峰期，用电保证良好	供电较缺乏、非用电高峰期勉强保证用电	供电缺乏、保证率低
	电讯设施	信号良好，有2种类型信号	信号良好，有1种类型信号	信号尚可	信号较差	信号差，基本没有信号
产业集聚效应	产业集聚影响度	大型工业园区，产业集聚度高	中型工业园区，产业集聚度较高	一般工业园区，产业集聚度一般	小型工业园区，产业集聚度较差	工业区外围，产业集聚度差
环境条件	自然环境优劣度	地势平坦，地形地质状况好	地势较平坦，地形地质状况较好	地形地质状况一般	有一定坡度，地形地质状况较差	坡度大，地形地质状况差
用地规划	区域用地规划(米)	$R \leq 300m$ 范围内规划有工业用地、交通型主干道	$300m < R \leq 800m$ 范围内规划有工业用地混合型主干道	$800m < R \leq 1200m$ 范围内规划有工业用地、交通型次干道	$1200m < R \leq 1800m$ 范围内规划有工业用地、混合型次干道	$R > 1800m$ 范围内规划有工业用地、非生活型支路、

(3) 三级工业用地宗地地价区域因素修正系数如下表所示。

表 40 III级工业用地宗地地价区域因素修正系数表

区域因素	区域因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	1.38%	0.69%	0.00%	-0.60%	-1.20%
	火车站	0.81%	0.40%	0.00%	-0.35%	-0.70%

	汽车货运站	0.71%	0.36%	0.00%	-0.31%	-0.62%
	高速路口	0.84%	0.42%	0.00%	-0.36%	-0.73%
	港口码头	0.87%	0.44%	0.00%	-0.38%	-0.76%
基础设施状况	给水设施	0.85%	0.42%	0.00%	-0.37%	-0.74%
	排水设施	0.69%	0.35%	0.00%	-0.30%	-0.60%
	供电设施	0.58%	0.29%	0.00%	-0.25%	-0.51%
	电讯设施	0.53%	0.27%	0.00%	-0.23%	-0.46%
产业集聚效应	产业集聚影响度	1.96%	0.98%	0.00%	-0.85%	-1.70%
环境条件	自然环境优劣度	1.62%	0.81%	0.00%	-0.70%	-1.40%
用地规划	区域用地规划	1.15%	0.58%	0.00%	-0.50%	-1.00%

表 41 III级工业用地宗地地价区域因素说明表

区域因素	区域因子	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度	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
	火车站(米)	$R \leq 250$	$250 < R \leq 500$	$500 < R \leq 750$	$750 < R \leq 1000$	$R > 1000$
	汽车货运站(米)	$R \leq 250$	$250 < R \leq 500$	$500 < R \leq 750$	$750 < R \leq 1000$	$R > 1000$
	高速路口(米)	$R \leq 500$	$500 < R \leq 1000$	$1000 < R \leq 1500$	$1500 < R \leq 2000$	$R > 2000$
	港口码头(米)	$R \leq 500$	$500 < R \leq 1000$	$1000 < R \leq 1500$	$1500 < R \leq 2000$	$R > 2000$
基础设施状况	给水设施	供水充足、保证率高	供水较充足、用水高峰期基本能保证用水	非用水高峰期,用水保证良好	供水较缺乏、非用水高峰期勉强保证用水	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	排水尚可,汛时积水排干时间长	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	供应充足、保证率高供电	供应较充足、用电高峰期基本能保证	非用电高峰期,用电保证良好	供电较缺乏、非用电高峰期勉强	供电缺乏、保证率低

			用电		保证用电	
	电讯设施	信号良好，有 2 种类型信号	信号良好，有 1 种类型信号	信号尚可	信号较差	信号差，基本没有信号
产业集聚效应	产业集聚影响度	大型工业园区，产业集聚度高	中型工业园区，产业集聚度较高	一般工业园区，产业集聚度一般	小型工业园区，产业集聚度较差	工业区外围，产业集聚度差
环境条件	自然环境优劣度	地势平坦，地形地质状况好	地势较平坦，地形地质状况较好	地形地质状况一般	有一定坡度，地形地质状况较差	坡度大，地形地质状况差
用地规划	区域用地规划（米）	$R \leq 300m$ 范围内规划有工业用地、交通型主干道	$300m < R \leq 800m$ 范围内规划有工业用地混合型主干道	$800m < R \leq 1200m$ 范围内规划有工业用地、交通型次干道	$1200m < R \leq 1800m$ 范围内规划有工业用地、混合型次干道	$R > 1800m$ 范围内规划有工业用地、非生活型支路

2、个别因素修正

工业用地个别因素修正包括用地类型修正、年期、开发程度、其他个别因素。

（1）用地类型修正

表 42 工业用地类型修正说明表

用地类别	用地类型	修正系数	备注
工矿仓储用地	工业用地	1.0	指工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产等服务的附属设施用地
	采矿用地	0.75	指采矿、采石、采砂(沙)场，砖瓦窑等地面生产用地，排土(石)及尾矿堆放地。
	盐田	0.75	指用于生产盐的土地，包括晒盐场所、盐池及附属设施用地。
	仓储用地	1.0	指用于物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等。
交通运输用地	铁路、公路用地	0.8	指用于铁道线路以及场站的用地，和用于国道、省道、县道和乡道的用地。
	交通服务场站用地	1.1	指城镇范围内交通服务设施用地，包括公交枢纽

			及其附属设施用地、公路长途客运站、公共交通场站、公共停车场（含设有充电桩的停车场）、停车楼、教练场等用地。
	港口码头用地	1.0	指用人工修建的客运、货运、捕捞及工程、工作船舶停靠的场所及其附属建筑物的用地，不包括常水位以下部分
	管道运输用地	1.0	指用于运输煤炭、矿石、石油、天然气等管道及其相应附属设施的地上部分用地。
新型产业园用地	新型产业园用地	1.2	指用于研发创新、科技孵化、工业设计等与制造业紧密相关的生产性服务业及相关配套服务的工业用地，

（2）年期修正

当土地的剩余使用年限不等于法定最高年限时，应进行年期修正，年期修正的系数可以通过有限年期的收益还原公式推算。本次更新中采用的商服用地土地还原率为 5.15%，商服用地法定最高出让年期为 50 年，计算商服用地使用年期修正系数。计算公式如下：

$$K_y = \frac{1 - 1 / (1 + r)^n}{1 - 1 / (1 + r)^m}$$

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

表 43 工业用地年期修正表（还原率 5.15%）

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0533	0.1040	0.1522	0.1981	0.2417	0.2831	0.3226	0.3601	0.3958	0.4297
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4619	0.4926	0.5218	0.5495	0.5759	0.6010	0.6249	0.6476	0.6692	0.6897
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7092	0.7278	0.7455	0.7623	0.7782	0.7934	0.8079	0.8216	0.8347	0.8471
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40

年期										
修正系数	0.8589	0.8702	0.8808	0.8910	0.9007	0.9099	0.9186	0.9269	0.9348	0.9424
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9495	0.9563	0.9628	0.9689	0.9748	0.9803	0.9856	0.9907	0.9954	1.0000

(3) 开发程度修正

参照商服用地开发程度修正。

(4) 其他个别因素修正

表 44 工业用地其他个别因素修正表

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	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97
地形	指标标准说明	地形平坦，可直接开发利用	地形较平坦	地形对土地利用无不良影响	有一定地形坡度，对土地利用有一定影响	地形坡度较大，对土地利用产生严重影响
	修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97
地势	指标标准说明	地势较高，排水通风条件好，不影响出入口设置	地势一般，通风排水条件一般，不影响出入口设置	地势较高，排水通风条件好，但出入通道设置受限	地势偏高，出入通道设置不便	地势偏低，不利于通风排水和出入口设置
	修正系数	1.02	1.01	1.00	0.97	0.95
地质条件	指标标准说明	地基坚固，不需要做加强处理	地基较稳固，略需处理	承载力一般，需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段，需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地，或属于填埋地，需要对地基做特殊处理
	修正系数	1.04	1.02	1.00	0.98	0.95

（四）公服用地级别价修正体系

1、区域因素修正

（1）一级公服用地宗地地价区域因素修正系数如下表所示。

表 45 I 级公服用地宗地地价区域因素修正系数表

区域因素	区域因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商业服务业中心	2.19%	1.10%	0.00%	-0.98%	-1.95%
	集贸市场	1.95%	0.97%	0.00%	-0.86%	-1.73%
交通条件	道路通达度	1.92%	0.96%	0.00%	-0.85%	-1.70%
	公交便捷度	1.86%	0.93%	0.00%	-0.83%	-1.66%
	汽车站	0.44%	0.22%	0.00%	-0.20%	-0.39%
	火车站	0.29%	0.14%	0.00%	-0.13%	-0.26%
	高速路口	0.35%	0.18%	0.00%	-0.16%	-0.31%
	港口	0.18%	0.09%	0.00%	-0.08%	-0.16%
基础设施状况	给水设施	1.09%	0.55%	0.00%	-0.49%	-0.97%
	排水设施	0.89%	0.44%	0.00%	-0.40%	-0.79%
	供电设施	0.75%	0.38%	0.00%	-0.33%	-0.67%
	电讯设施	0.68%	0.34%	0.00%	-0.30%	-0.61%
人口状况	人口密度	1.44%	0.72%	0.00%	-0.64%	-1.28%
环境条件	大气污染	1.18%	0.59%	0.00%	-0.53%	-1.05%
	噪声污染	1.34%	0.67%	0.00%	-0.59%	-1.19%
规划条件	用地规划	1.44%	0.72%	0.00%	-0.64%	-1.28%

表 46 I 级公服用地宗地地价区域因素说明表

区域因素	区域因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商业服务业中心 (米)	$R \leq 300$	$300 < R \leq 600$	$600 < R \leq 900$	$900 < R \leq 1200$	$R > 1200$
	集贸市场 (米)	$R \leq 300$	$300 < R \leq 550$	$550 < R \leq 800$	$800 < R \leq 1100$	$R > 1100$
交通条件	道路通达度	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
	公交便捷	$R \leq 100$	$100 < R \leq 200$	$200 < R \leq 300$	$300 < R \leq 400$	$R > 400$

	度(米)					
	汽车站 (米)	$R \leq 250$	$250 < R \leq 500$	$500 < R \leq 750$	$750 < R \leq 1000$	$R > 1000$
	火车站 (米)	$R \leq 250$	$250 < R \leq 500$	$500 < R \leq 750$	$750 < R \leq 1000$	$R > 1000$
	高速路口 (米)	$R \leq 500$	$500 < R \leq 1000$	$1000 < R \leq 1500$	$1500 < R \leq 2000$	$R > 2000$
	港口(米)	$R \leq 500$	$500 < R \leq 1000$	$1000 < R \leq 1500$	$1500 < R \leq 2000$	$R > 2000$
基础设施状况	给水设施	供水充足、 保证率高	供水较充足、用水高峰期基本能保证用水	非用水高峰期，用水保证良好	供水较缺乏、非用水高峰期勉强保证用水	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	排水尚可，汛时积水排干时间长	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	供应充足、 保证率高 供电	供应较充足、用电高峰期基本能保证用电	非用电高峰期，用电保证良好	供电较缺乏、非用电高峰期勉强保证用电	供电缺乏、保证率低
	电讯设施	信号良好， 有2种类型 信号	信号良好， 有1种类型 信号	信号尚可	信号较差	信号差，基本没有信号
人口状况	人口密度	大	较大	一般	较小	小
环境条件	大气污染	无污染	附近有污染源，但不受污染影响	附近有污染源，有轻微污染影响	附近大气遭受污染较为严重，气味难闻	附近大气遭受污染严重，气味难闻
	噪声污染	无污染	附近有污染源，但不受污染影响	附近有污染源，有轻微污染影响	附近噪音污染较为严重	附近噪音污染严重

规划条件	用地规划(米)	$R \leq 300m$ 范围内规划有商业步行街、集贸市场、混合型主干道	$300m < R \leq 800m$ 范围内规划有商业步行街、集贸市场、混合型次干道	$800m < R \leq 1200m$ 范围内规划有商业步行街、集贸市场、交通型主干道	$1200m < R \leq 1800m$ 范围内规划有商业步行街、集贸市场、交通型次干道	$R > 1800m$ 范围内规划有商业步行街、集贸市场、非生活型支路
------	---------	--	---	--	---	--

(2) 二级公服用地宗地地价区域因素修正系数如下表所示。

表 47 II 级公服用地宗地地价区域因素修正系数表

区域因素	区域因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商业服务业中心	2.32%	1.16%	0.00%	-1.12%	-2.23%
	集贸市场	2.06%	1.03%	0.00%	-0.99%	-1.98%
交通条件	道路通达度	2.03%	1.01%	0.00%	-0.97%	-1.95%
	公交便捷度	1.97%	0.99%	0.00%	-0.95%	-1.90%
	汽车站	0.47%	0.23%	0.00%	-0.22%	-0.45%
	火车站	0.31%	0.15%	0.00%	-0.15%	-0.29%
	高速路口	0.37%	0.19%	0.00%	-0.18%	-0.36%
	港口	0.19%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.18%
基础设施状况	给水设施	1.16%	0.58%	0.00%	-0.56%	-1.11%
	排水设施	0.94%	0.47%	0.00%	-0.45%	-0.90%
	供电设施	0.80%	0.40%	0.00%	-0.38%	-0.77%
	电讯设施	0.72%	0.36%	0.00%	-0.35%	-0.70%
人口状况	人口密度	1.52%	0.76%	0.00%	-0.73%	-1.46%
环境条件	大气污染	1.25%	0.63%	0.00%	-0.60%	-1.20%
	噪声污染	1.41%	0.71%	0.00%	-0.68%	-1.36%
规划条件	用地规划	1.52%	0.76%	0.00%	-0.73%	-1.46%

表 48 II 级公服用地宗地地价区域因素说明表

区域因子	优	较优	一般	较劣	劣
商业服务业中心(米)	$R \leq 300$	$300 < R \leq 600$	$600 < R \leq 900$	$900 < R \leq 1200$	$R > 1200$
集贸市场(米)	$R \leq 300$	$300 < R \leq 550$	$550 < R \leq 800$	$800 < R \leq 1100$	$R > 1100$
道路通达度	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

公交便捷度 (米)	$R \leq 100$	$100 < R \leq 200$	$200 < R \leq 300$	$300 < R \leq 400$	$R > 400$
汽车站(米)	$R \leq 250$	$250 < R \leq 500$	$500 < R \leq 750$	$750 < R \leq 1000$	$R > 1000$
火车站(米)	$R \leq 250$	$250 < R \leq 500$	$500 < R \leq 750$	$750 < R \leq 1000$	$R > 1000$
高速路口(米)	$R \leq 500$	$500 < R \leq 1000$	$1000 < R \leq 1500$	$1500 < R \leq 2000$	$R > 2000$
港口(米)	$R \leq 500$	$500 < R \leq 1000$	$1000 < R \leq 1500$	$1500 < R \leq 2000$	$R > 2000$
给水设施	供水充足、 保证率高	供水较充足、 用水高峰期基本 能保证用水	非用水高峰期， 用水保证良好	供水较缺乏、非用 水高峰期勉强保证 用水	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	排水尚可，汛时 积水排干时间 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	供应充足、 保证率高供 电	供应较充足、 用电高峰期基 本能保证用电	非用电高峰期， 用电保证良好	供电较缺乏、非用 电高峰期勉强保证 用电	供电缺乏、保证 率低
电讯设施	信号良好， 有 2 种类型 信号	信号良好，有 1 种类型信号	信号尚可	信号较差	信号差，基本没 有信号
人口密度	大	较大	一般	较小	小
大气污染	无污染	附近有污染 源，但不受污 染影响	附近有污染源， 有轻微污染影 响	附近大气遭受污染 较为严重，气味难 闻	附近大气遭受 污染严重，气味 难闻
噪声污染	无污染	附近有污染 源，但不受污 染影响	附近有污染源， 有轻微污染影 响	附近噪音污染较为 严重	附近噪音污染严 重
用地规划(米)	$R \leq 300m$ 范围内规划 有商业步行 街、集贸市场、 混合型主 干道	$300m < R \leq 800m$ 范围内 规划有商业步 行街、集贸市场、 混合型次 干道	$800m < R \leq 1200m$ 范围内 规划有商业步 行街、集贸市场、 交通型主 干道	$1200m < R \leq 1800m$ 范围内规划有商业 步行街、集贸市场、 交通型次干道	$R > 1800m$ 范围规 划 有商业步 行 街、集贸市场、 非生活型支路

(3) 三级公服用地宗地地价区域因素修正系数如下表所示。

表 49 III级公服用地宗地地价区域因素修正系数表

区域因素	区域因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商业服务业中心	2.73%	1.37%	0.00%	-0.84%	-1.67%
	集贸市场	2.42%	1.21%	0.00%	-0.74%	-1.48%
交通条件	道路通达度	2.38%	1.19%	0.00%	-0.73%	-1.46%
	公交便捷度	2.32%	1.16%	0.00%	-0.71%	-1.42%
	汽车站	0.55%	0.27%	0.00%	-0.17%	-0.34%
	火车站	0.36%	0.18%	0.00%	-0.11%	-0.22%
	高速路口	0.44%	0.22%	0.00%	-0.13%	-0.27%
	港口	0.22%	0.11%	0.00%	-0.07%	-0.13%
基础设施状况	给水设施	1.36%	0.68%	0.00%	-0.42%	-0.83%
	排水设施	1.11%	0.55%	0.00%	-0.34%	-0.68%
	供电设施	0.94%	0.47%	0.00%	-0.29%	-0.57%
	电讯设施	0.85%	0.43%	0.00%	-0.26%	-0.52%
人口状况	人口密度	1.79%	0.90%	0.00%	-0.55%	-1.10%
环境条件	大气污染	1.47%	0.74%	0.00%	-0.45%	-0.90%
	噪声污染	1.66%	0.83%	0.00%	-0.51%	-1.02%
规划条件	用地规划	1.79%	0.90%	0.00%	-0.55%	-1.10%

表 50 III级公服用地宗地地价区域因素说明表

区域因素	区域因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商业服务业中心(米)	$R \leq 300$	$300 < R \leq 600$	$600 < R \leq 900$	$900 < R \leq 1200$	$R > 1200$
	集贸市场(米)	$R \leq 300$	$300 < R \leq 550$	$550 < R \leq 800$	$800 < R \leq 1100$	$R > 1100$
交通条件	道路通达度	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
	公交便捷度(米)	$R \leq 100$	$100 < R \leq 200$	$200 < R \leq 300$	$300 < R \leq 400$	$R > 400$
	汽车站(米)	$R \leq 250$	$250 < R \leq 500$	$500 < R \leq 750$	$750 < R \leq 1000$	$R > 1000$
	火车站(米)	$R \leq 250$	$250 < R \leq 500$	$500 < R \leq 750$	$750 < R \leq 1000$	$R > 1000$

				750	1000	
	高速路口 (米)	$R \leq 500$	$500 < R \leq 1000$	$1000 < R \leq 1500$	$1500 < R \leq 2000$	$R > 2000$
	港口(米)	$R \leq 500$	$500 < R \leq 1000$	$1000 < R \leq 1500$	$1500 < R \leq 2000$	$R > 2000$
基础设施状况	给水设施	供水充足、保证率高	供水较充足、用水高峰期基本能保证用水	非用水高峰期，用水保证良好	供水较缺乏、非用水高峰期勉强保证用水	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	排水尚可，汛时积水排干时间长	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	供应充足、保证率高供电	供应较充足、用电高峰期基本能保证用电	非用电高峰期，用电保证良好	供电较缺乏、非用电高峰期勉强保证用电	供电缺乏、保证率低
	电讯设施	信号良好，有2种类型信号	信号良好，有1种类型信号	信号尚可	信号较差	信号差，基本没有信号
人口状况	人口密度	大	较大	一般	较小	小
环境条件	大气污染	无污染	附近有污染源，但不受污染影响	附近有污染源，有轻微污染影响	附近大气遭受污染较为严重，气味难闻	附近大气遭受污染严重，气味难闻
	噪声污染	无污染	附近有污染源，但不受污染影响	附近有污染源，有轻微污染影响	附近噪音污染较为严重	附近噪音污染严重
规划条件	用地规划 (米)	$R \leq 300m$ 范围内规划有商业步行街、集贸市场、混合型主干道	$300m < R \leq 800m$ 范围内规划有商业步行街、集贸市场、混合型次干道	$800m < R \leq 1200m$ 范围内规划有商业步行街、集贸市场、交通型主干道	$1200m < R \leq 1800m$ 范围内规划有商业步行街、集贸市场、交通型次干道	$R > 1800m$ 范围规划有商业步行街、集贸市场、非生活型支路

(4) 四级公服用地宗地地价区域因素修正系数如下表所示。

表 51 IV级公服用地宗地地价区域因素修正系数表

区域因素	区域因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商业服务业中心	1.94%	0.97%	0.00%	-0.67%	-1.34%
	集贸市场	1.72%	0.86%	0.00%	-0.59%	-1.19%
交通条件	道路通达度	1.69%	0.85%	0.00%	-0.59%	-1.17%
	公交便捷度	1.65%	0.82%	0.00%	-0.57%	-1.14%
	汽车站	0.39%	0.19%	0.00%	-0.13%	-0.27%
	火车站	0.26%	0.13%	0.00%	-0.09%	-0.18%
	高速路口	0.31%	0.16%	0.00%	-0.11%	-0.22%
	港口	0.16%	0.08%	0.00%	-0.05%	-0.11%
基础设施状况	给水设施	0.97%	0.48%	0.00%	-0.33%	-0.67%
	排水设施	0.79%	0.39%	0.00%	-0.27%	-0.54%
	供电设施	0.67%	0.33%	0.00%	-0.23%	-0.46%
	电讯设施	0.60%	0.30%	0.00%	-0.21%	-0.42%
人口状况	人口密度	1.27%	0.64%	0.00%	-0.44%	-0.88%
环境条件	大气污染	1.05%	0.52%	0.00%	-0.36%	-0.72%
	噪声污染	1.18%	0.59%	0.00%	-0.41%	-0.82%
规划条件	用地规划	1.27%	0.64%	0.00%	-0.44%	-0.88%

表 52 IV级公服用地宗地地价区域因素说明表

区域因子	优	较优	一般	较劣	劣
商业服务业中心 (米)	$R \leq 300$	$300 < R \leq 600$	$600 < R \leq 900$	$900 < R \leq 1200$	$R > 1200$
集贸市场(米)	$R \leq 300$	$300 < R \leq 550$	$550 < R \leq 800$	$800 < R \leq 1100$	$R > 1100$
道路通达度	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
公交便捷度(米)	$R \leq 100$	$100 < R \leq 200$	$200 < R \leq 300$	$300 < R \leq 400$	$R > 400$
汽车站(米)	$R \leq 250$	$250 < R \leq 500$	$500 < R \leq 750$	$750 < R \leq 1000$	$R > 1000$
火车站(米)	$R \leq 250$	$250 < R \leq 500$	$500 < R \leq 750$	$750 < R \leq 1000$	$R > 1000$

高速路口(米)	$R \leq 500$	$500 < R \leq 1000$	$1000 < R \leq 1500$	$1500 < R \leq 2000$	$R > 2000$
港口(米)	$R \leq 500$	$500 < R \leq 1000$	$1000 < R \leq 1500$	$1500 < R \leq 2000$	$R > 2000$
给水设施	供水充足、保证率高	供水较充足、用水高峰期基本能保证用水	非用水高峰期，用水保证良好	供水较缺乏、非用水高峰期勉强保证用水	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	排水尚可，汛时积水排干时间长	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	供应充足、保证率高供电	供应较充足、用电高峰期基本能保证用电	非用电高峰期，用电保证良好	供电较缺乏、非用电高峰期勉强保证用电	供电缺乏、保证率低
电讯设施	信号良好，有2种类型信号	信号良好，有1种类型信号	信号尚可	信号较差	信号差，基本没有信号
人口密度	大	较大	一般	较小	小
大气污染	无污染	附近有污染源，但不受污染影响	附近有污染源，有轻微污染影响	附近大气遭受污染较为严重，气味难闻	附近大气遭受污染严重，气味难闻
噪声污染	无污染	附近有污染源，但不受污染影响	附近有污染源，有轻微污染影响	附近噪音污染较为严重	附近噪音污染严重
用地规划(米)	$R \leq 300m$ 范围内规划有商业步行街、集贸市场、混合型主干道	$300m < R \leq 800m$ 范围内规划有商业步行街、集贸市场、混合型次干道	$800m < R \leq 1200m$ 范围内规划有商业步行街、集贸市场、交通型主干道	$1200m < R \leq 1800m$ 范围内规划有商业步行街、集贸市场、交通型次干道	$R > 1800m$ 范围内规划有商业步行街、集贸市场、非生活型支路

2、个别因素修正

公服用地个别因素修正包括用地类型修正、年期、容积率、开发程度、其他

个别因素（宗地形状、地形、地势）。

（1）用地类型修正

表 53 公服用地类型修正表

用地类别	用地类型	修正系数	备注
公服用地	机关团体用地	1	指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地。
	新闻出版用地	1	指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地。
	教育用地	1.05	指用于各类教育用地，包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地，聋、哑、盲人学校及工读学校用地，以及位学校配建的独立地段的学生生活用地。
	科研用地	1.05	指独立的科研、勘察、研发、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地。
	医疗卫生用地	1.1	指医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地。包括综合医院、专科医院、社区卫生服务中心等用地；卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地；对环境有特殊需求的传染病、精神病等专科医院用地；急救中心、血库等用地
	社会福利用地	1	指为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地。包括福利院、养老院、孤儿院等用地。
	文化设施用地	1	指图书、展览等公共文化活动设施用地。包括公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆等设施用地；综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地。
	体育用地	1	指体育场馆和体育训练基地等用地，包括室内外体育运动用地，如体育场馆、游泳场馆、各类球场及其附属的业余体校等用地，溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及水上运动的陆域部分等用地，以及为体育运动专设的训练基地用地，不包括学校等机构专用的体育设施用地。
公服用地	公用设施用地	0.7	指用于城乡基础设施的用地。包括给排水、排水、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地。
	公园与绿地	0.6	指城镇、村庄内部的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地。

	特殊用地	0.65	殡葬用地、宗教用地等
--	------	------	------------

(2) 年期修正

当土地的剩余使用年限不等于法定最高年限时，应进行年期修正，年期修正的系数可以通过有限年期的收益还原公式推算。本次更新中采用的商服用地土地还原率为 5.46%，商服用地法定最高出让年期为 50 年，计算商服用地使用年期修正系数。计算公式如下：

$$K_y = \frac{1 - 1/(1+r)^n}{1 - 1/(1+r)^m}$$

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

表 54 公服用地年期修正表（还原率 5.46%）

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0557	0.1085	0.1585	0.2060	0.2510	0.2937	0.3342	0.3725	0.4089	0.4434
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4761	0.5072	0.5366	0.5645	0.5909	0.6160	0.6398	0.6623	0.6837	0.7040
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7232	0.7415	0.7587	0.7751	0.7907	0.8054	0.8194	0.8326	0.8452	0.8571
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8684	0.8791	0.8893	0.8989	0.9081	0.9167	0.9249	0.9327	0.9401	0.9471
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9538	0.9601	0.9660	0.9717	0.9771	0.9821	0.9870	0.9915	0.9959	1.0000

(3) 容积率修正

表 55 公服用地容积率修正表

容积率	≤0.5	1	1.5	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正系数	0.6336	0.7635	0.8857	1	1.0219	1.0436	1.0649	1.0859	1.1066
容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4
修正系数	1.1269	1.147	1.1667	1.1862	1.2053	1.2241	1.2426	1.2608	1.2787
容积率	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3
修正系数	1.2963	1.3135	1.3304	1.3471	1.3634	1.3794	1.3951	1.4105	1.4255

容积率	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2
修正系数	1.4403	1.4548	1.4689	1.4827	1.4962	1.5094	1.5223	1.5349	1.5471
容积率	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6	6.1
修正系数	1.5591	1.5707	1.5821	1.5931	1.6038	1.6142	1.6242	1.634	1.6435
容积率	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8	6.9	≥7
修正系数	1.6526	1.6614	1.6699	1.6782	1.686	1.6936	1.7009	1.7079	1.7145

注：1、容积率 < 0.5 时按容积率为 0.5 的系数修正；容积率 > 7 时按容积率为 7 时的修正系数。容积率位于表格未列出的中间数时，采用内插法计算。

2、体育用地、公用设施用地、公园绿地、特殊用地等容积率不做修正。

（4）开发程度修正

公服用地开发程度修正，参照商服用地开发程度修正。

（5）其他个别因素修正

表 56 公服用地其他个别因素修正表

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	1.02	1.01	1	0.99	0.97
地形	指标标准说明	地形平坦，可直接开发利用	地形较平坦	地形对土地利用无不良影响	有一定地形坡度，对土地利用有一定影响	地形坡度较大，对土地利用产生严重影响
	修正系数	1.02	1.01	1	0.99	0.97
地势	指标标准说明	地势较高，排水通风条件好，不影响出入口设置	地势一般，通风排水条件一般，不影响出入口设置	地势较高，排水通风条件好，但出入口通道设置受限	地势偏高，出入口通道设置不便	地势偏低，不利于通风排水和出入口设置
	修正系数	1.02	1.01	1	0.97	0.95
地质条件	指标标准说明	地基坚固，不需要做加强处	地基较稳固，略需处	承载力一般，需要根	属于河、涌、湖泊沉	位于沼泽或湿地，或属于

因子	指标标准	优	较优	一般	较差	劣
		理	理	据建设工程要求对地基做相应处理	积地段,需要对地基加强处理	填埋地,需要对地基做特殊处理
	修正系数	1.04	1.02	1	0.98	0.95
环境条件	指标标准说明	基本无噪声污染,临近水体水质优良	噪声污染较小,临近水体水质较好	轻度噪声污染,临近水体水质无明显污染	噪声污染明显,临近水体水质有一定污染	噪声扰民;或临近水体有明显污染
	修正系数	1.05	1.03	1	0.97	0.94

(五) 商服用地路线价修正体系

徐闻县商业路线价修正体系包括:年期修正、临街深度修正、临街宽度修正、临街状况修。

1、年期修正

路线价年期修正参考商服用地级别年期修正。

2、临街深度修正

表 57 路线价临街深度修正表

临街深度(米)	$s \leq 3$	$3 < s \leq 5$	$5 < s \leq 7$	$7 < s \leq 10$	$10 < s \leq 13$
修正系数(K_s)	1.25	1.20	1.15	1.08	1.05
临街深度(米)	$13 < s \leq 15$	$15 < s \leq 20$	/	/	/
修正系数	1.0	0.83	/	/	/

注:待估价宗地所处地段存在路线价的商服用地,临街深度小于或等于 20 米的宗地,执行所在路段的商业路线价标准;临街深度大于 20 米的宗地,执行所在区域级别基准地价标准。

3、临街宽度修正

表 58 路线价临街宽度修正表

临街宽度(米)	$k \leq 2$	$2 < k \leq 4$	$4 < k \leq 6$	$6 < k \leq 8$	$8 < k \leq 10$	$k > 10$
修正系数	0.96	1	1.03	1.07	1.12	1.15

4、容积率修正

容积率	≤ 1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.4033	1.3469	1.2974	1.2535	1.2142	1.1787	1.1465	1.1170	1.0898

容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.0648	1.0000	1.0200	0.9998	0.9809	0.9631	0.9463	0.9305	0.9155
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.9013	0.8878	0.8750	0.8627	0.8510	0.8398	0.8291	0.8188	0.8090
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.7995	0.7904	0.7816	0.7732	0.7650	0.7571	0.7495	0.7421	0.7350
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.5	6	6.5	≥7
修正系数	0.7280	0.7213	0.7148	0.7085	0.7024	0.6742	0.6494	0.6275	0.6278

注：容积率 < 1 时按容积率为 1 的系数修正；容积率 > 7 时按容积率为 7 时的修正系数。
容积率位于表格未列出的中间数时，采用内插法计算。

5、临街状况修正

路线价年期修正参考商服用地级别临街状况修正。

四、乡镇宗地地价修正体系

徐闻县各乡镇地价修正体系包括商服、住宅、工矿仓储和公共管理与公共服务用地地类。参照各乡镇基准地价修正体系对应的用途进行修正。其中个别因素参照中心城区修正体系。

（一）乡镇商服用地级别价修正体系

1、区域因素修正

（1）商服用地宗地地价区域因素修正系数如下表所示。

表 59 商服用地宗地地价区域因素修正系数表

区域因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	7.53%	3.76%	0.00%	-3.36%	-6.72%
交通便捷度	5.38%	2.69%	0.00%	-2.40%	-4.80%
基本设施状况	4.30%	2.15%	0.00%	-1.92%	-3.84%
环境条件	2.15%	1.08%	0.00%	-0.96%	-1.92%
规划条件	2.15%	1.08%	0.00%	-0.96%	-1.92%

表 60 商服用地宗地地价区域因素说明表

区域因素	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
交通便捷度	道路通达度高，距长途汽车站、火车站近，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站较近，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、火车站距离一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站、火车站较远，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站、火车站远，交通不方便
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
规划条件	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差

2、个别因素修正

个别因素修正参照中心城区商服用地修正体系。

（二）乡镇住宅用地级别价修正体系

1、区域因素修正

（1）住宅用地宗地地价区域因素修正系数如下表所示。

表 61 住宅用地宗地地价区域因素修正系数表

区域因素	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	3.36%	1.68%	0.00%	-1.52%	-3.04%
交通便捷度	3.36%	1.68%	0.00%	-1.52%	-3.04%
基本设施状况	6.72%	3.36%	0.00%	-3.04%	-6.08%
环境条件	1.68%	0.84%	0.00%	-0.76%	-1.52%
规划条件	1.68%	0.84%	0.00%	-0.76%	-1.52%

表 62 住宅用地宗地地价区域因素说明表

区域因素	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般，人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
交通便捷度	道路通达度高，距长途汽车站、火车站近，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站较近，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、火车站距离一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站、火车站较远，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站、火车站远，交通不方便
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
规划条件	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差

2、个别因素修正

个别因素参照中心城区住宅用地修正体系。

（三）乡镇工业用地级别价修正体系

1、区域因素修正

（1）工业用地宗地地价区域因素修正系数如下表所示。

表 63 工业用地宗地地价区域因素修正系数表

区域因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通便捷度	4.92%	2.46%	0.00%	-2.02%	-4.04%
基本设施状况	2.46%	1.23%	0.00%	-1.01%	-2.02%
产业集聚规模	2.46%	1.23%	0.00%	-1.01%	-2.02%
环境条件	1.23%	0.62%	0.00%	-0.51%	-1.01%
规划条件	1.23%	0.62%	0.00%	-0.51%	-1.01%

表 64 工业用地宗地地价区域因素说明表

区域因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通便捷度	道路通达度高，距长途汽车站、火车站近，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站较近，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、火车站距离一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站、火车站较远，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站、火车站远，交通不方便
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
产业集聚规模	工业园区内，产业聚集度高	工业园区周边	附近有较多工业用地	附近有工业用地	附近没有工业用地

环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
规划条件	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差

2、个别因素修正

个别因素参照中心城区工业用地修正体系。

（四）乡镇公服用地级别价修正体系

1、区域因素修正

（1）公服用地宗地地价区域因素修正系数如下表所示。

表 65 公服用地宗地地价区域因素修正系数表

区域因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	2.68%	1.34%	0.00%	-1.12%	-2.24%
交通便捷度	4.02%	2.01%	0.00%	-1.68%	-3.36%
基础设施状况	3.35%	1.68%	0.00%	-1.40%	-2.80%
环境条件	2.01%	1.01%	0.00%	-0.84%	-1.68%
规划条件	1.34%	0.67%	0.00%	-0.56%	-1.12%

表 66 公服用地宗地地价区域因素说明表

区域因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
交通便捷度	道路通达度高，距长途汽车站、火车站近，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站较近，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、火车站距离一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站、火车站较远，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站、火车站远，交通不方便

基本 设施 状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
环境 条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
规划 条件	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差

2、个别因素修正

个别因素参照中心城区公服用地修正体系。

五、应用基准地价系数修正法评估宗地地价示例

应用基准地价系数修正法评估宗地地价，是遵循替代原则，就待估宗地的区域因素和个别因素与其所处级别的平均条件相比较，并对照修正系数表，选取相应的修正系数进行区域因素和个别因素修正，从而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

（一）评估商服用地示例

1、土地情况

假设现需利用基准地价系数修正法评估徐闻县城区徐海路某宗地在 2023 年 12 月 31 日的地价。已知：该宗地位于徐闻县城区徐海路，属纯商服用地，两面临街，用地面积为 1500.00 平方米，容积率 ≤ 3.0 ，绿地率 $\geq 30\%$ ，建筑密度 $\leq 30\%$ ；土地两面临街，临街宽度 50 米，进深 30 米。宗地开发程度为五通一平；剩余土

地使用年期为 36 年。

2、计算公式

$$P_{\text{级}} = P_{1\text{级}} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D$$

$$P_{\text{路}} = u \times K_j$$

$$P_{\text{总}} = P_{\text{级}} \times S_{\text{级}} + P_{\text{路}} \times S_{\text{路}}$$

式中： $P_{\text{级}}$ —待估宗地级别价格；

$P_{1\text{级}}$ —待估宗地所在商服级别的基准地价；

$\sum K_i$ —宗地地价修正系数(区域修正系数)；

K_j —估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

D —土地开发程度修正值。

$P_{\text{总}}$ —待估宗地的土地总价；

$S_{\text{级}}$ —待估宗地不含商服路线价的土地面积；

$P_{\text{路}}$ —待估宗地商服路线价格

u —待估宗地所属路线段的路线价

$S_{\text{路}}$ —待估宗地含商服路线价的土地面积；

3、评估过程

根据该宗地规划条件,用地面积为 1500 平方米,总建筑面积为 3000 平方米,纯商服用地两面临街;土地临街宽度 50 米,进深 30 米;宗地开发程度为五通一平;商服剩余土地使用年期为 36 年。

根据徐闻县城区徐海路某宗地的宗地位置,查得其属于商服二级地,商服级别基准地价为 1685 元/平方米(地面地价),商服路线价为徐海路,商服路线价为 4880 元/平方米,标准深度为 15 米。商服路线价部分临街宽度 50 米,进深 20 米,合计土地面积为 1000 平方米;不含商服路线价部分土地面积为 500 平方米。

(1) 商服用地级别基准地价修正

① 区域因素修正系数计算

根据徐闻县城区徐海路某宗地的区域因素条件，查表得该宗地商服用地（二级地）修正系数：

表 67 商服用地区域因素修正系数表

区域因素	区域因子	优	优 (%)
商服繁华度	商服中心	$R \leq 300$	3.11%
	集贸市场	$R \leq 200$	2.76%
交通条件	道路通达度	临混合型干道	1.59%
	公共交通便捷度	$R \leq 100$	1.55%
	火车站	$R \leq 250$	0.42%
	长途汽车站	$R \leq 250$	0.21%
	高速路出入口	$R \leq 500$	0.26%
	码头	$R \leq 500$	0.16%
基础设施	供电	供应充足、保证率高	1.07%
	供水	供水充足、保证率高	0.87%
	排水	排水顺畅，无积水现象	0.74%
	通讯	信号良好，有 2 种类型信号	0.67%
人口密度	人口密度	大	1.68%
规划前景	用地规划	$R \leq 300m$ 范围内规划有商业步行街、集贸市场、混合型主干道及其它商服用地	1.68%
合计			16.77%

② 个别因素修正系数计算

表 68 商服用地个别因素修正系数表

个别因素	待估宗地个别因素条件	对应指标标准	对应修正系数
用地类型	商场	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和加油、加气、充换电站等的用地	1
年期修正	36	40	0.9768

个别因素	待估宗地个别因素条件	对应指标标准	对应修正系数
容积率修正	3	2	1.2210
宽深比修正	0.65	$0.6 < b \leq 0.7$	1
临街状况	两面临街	两面临街	1.08
开发情况修正	五通一平	五通一平	1
宗地形状	长方形	形状规则，对土地利用极为有利（优）	1.02
地形	地形较平坦	地形较平坦	1.01
地势	地势一般，通风排水条件一般，不影响出入口设置	地势一般，通风排水条件一般，不影响出入口设置	1.01
地质条件	承载力一般，需要根据建设工程要求对地基做相应处理	承载力一般，需要根据建设工程要求对地基做相应处理	1
合计			1.2137

(2) 计算商服用地级别价部分土地单价

$$\begin{aligned}
 P_{\text{级}} &= P_{1\text{级}} \times \left(1 \pm \sum Ki\right) \times Kj + D \\
 &= 1685 \times (1 + 16.77\%) \times 0.9768 \times 1.2210 \times 1.08 \times 1.04 + 0 \\
 &= 2635.78 \text{ (元/平方米)}
 \end{aligned}$$

(4) 计算商服路线价部分土地单价

表 69 路线价个别因素修正系数表

个别因素	待估宗地个别因素条件	对应指标标准	对应修正系数
年期修正	36	40	0.9768
临街宽度	50	5	1.18
临街深度	20	20	0.83
容积率修正	2	2	1
临街状况修正	两面临街	两面临街	1.08

$$\begin{aligned}
 P_{\text{路}} &= u \times Kj \\
 &= 4880 \times 0.9768 \times 1.18 \times 0.83 \times 1 \times 1.08
 \end{aligned}$$

$$=5042.08$$

(4) 计算总地价

$$\begin{aligned} P_{\text{总}} &= P_{\text{级}} \times S_{\text{级}} + P_{\text{路}} \times S_{\text{路}} \\ &= 2635.78 \times 500 + 5042.08 \times 1000 \\ &= 6359970 \text{ (元)} \end{aligned}$$

(二) 评估住宅用地示例

1、土地情况

假设现需利用基准地价系数修正法评估徐闻县城区某宗地在 2023 年 12 月 31 日的地价。已知：该宗地位于徐闻县文塔路，属住宅用地，用地面积为 2500 平方米，容积率 ≤ 3 ，绿地率 $\geq 30\%$ ，建筑密度 $\leq 40\%$ ；宗地开发程度为五通一平；剩余土地使用年期为 65 年。

2、计算公式

$$P = P_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D$$

式中： P —待估宗地价格；

P_{1b} —某一用途、某级别的基准地价；

$\sum K_i$ —宗地地价修正系数(区域修正系数)；

K_j —估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

D —土地开发程度修正值。

3、评估过程

(1) 区域因素修正系数计算

根据“徐闻县文塔路”的区域因素条件，查表得该宗地住宅用途（二级地）

修正系数:

表 70 住宅用地区域因素修正系数表

区域因素	区域因子	优	优 (%)
基础设施状况	给水设施	供应充足、保证率高	1.36%
	排水设施	供水充足、保证率高	1.11%
	通气设施	排水顺畅, 无积水现象	0.94%
	电讯设施	信号良好, 有 2 种类型信号	0.85%
	中学	$R \leq 350$	0.77%
	小学	$R \leq 300$	0.94%
	医院	$R \leq 250$	0.85%
	银行	$R \leq 350$	0.60%
	公园绿地	$R \leq 200$	0.68%
	体育馆	$R \leq 300$	0.43%
交通条件	道路通达度	临生活型干道	1.51%
	公交便捷度	$R \leq 100$	1.39%
	汽车站	$R \leq 250$	0.38%
	火车站	$R \leq 250$	0.25%
	高速路口	$R \leq 500$	0.32%
	码头	$R \leq 500$	0.13%
环境条件	大气污染	无污染	0.75%
	噪音污染	无污染	0.85%
	绿地覆盖度	$R \geq 40\%$	0.86%
繁华程度	商服中心	$R \leq 300$	0.89%
	集贸市场	$R \leq 400$	1.00%
人口状况	人口密度	大	1.13%
规划前景	用地规划	$R \leq 300m$ 范围内规划有商业步行街、集贸市场、混合型主干道	0.95%
合计			18.94%

(2) 个别因素修正系数计算

根据“徐闻县文塔路”的个别因素条件, 该宗地不临, 查表得该宗地住宅用途(二级地)修正系数:

表 71 住宅用地个别因素修正系数表

个别因素	待估宗地个别因素条件	对应指标标准	对应系数
类型修正	普通住宅用地	普通住宅用地	1
出让年期	65 年	70	0.9938
容积率	4	2	1.3794
宗地形状	形状对土地利用无不良影响	一般	1.00
地形	地形对土地利用无不良影响	一般	1.00
地势	地势较高，排水通风条件好，不影响出入口设置	优	1.02
地质条件	地基坚固，不需要做加强处理	优	1.04
环境条件	轻度噪声污染，临近水体水质无明显污染	一般	1.00
住宅个别因素修正系数		1.5912	

(3) 土地开发程度修正

表 72 土地开发程度修正系数表

个别因素	待估宗地个别因素条件	对应指标标准	对应系数
开发程度	五通一平	五通一平	0

(4) 计算待估宗地地价

根据公式：

$$P = P_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D$$

计算待估宗地地面地价如下：

$$P=1150 \times (1+18.94\%) \times 0.9938 \times 1.3794 \times 1.06 + 0=1987.56 \text{ (元/平方米)}$$

计算待估宗地土地总价如下：

$$\text{宗地价格}=1987.56 \times 2500=4968900 \text{ (元)}$$

(三) 评估工业用地示例

1、土地情况

假设现需利用基准地价系数修正法评估“进港大道西侧”宗地 2023 年 12 月

31 日的地价。已知：该宗地位于进港大道西侧，属工业三级地，用地面积为 5000 平方米，容积率 1.0-1.8，建筑密度 30%-45%，建筑高度 $\leq 24\text{m}$ ，建筑系数 $\geq 30\%$ ，宗地开发程度为五通一平；土地使用年期为 50 年。

2、计算公式

$$P = P_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D$$

式中： P —待估宗地价格；

P_{1b} —某一用途、某级别的基准地价；

$\sum K_i$ —宗地地价修正系数；

K_j —估价期日、土地使用年期等其他修正系数；

D —土地开发程度修正值。

3、评估过程

根据待估宗地位置，查得该宗地属于工业三级地，工业级别基准地价为 200 元/平方米。

(1) 区域因素修正系数计算

表 73 工业用地区域因素修正系数表

基本因素	因子	优 (%)	优 (%)
交通条件	道路通达度	临混合型干道	1.38%
	火车站	$R \leq 250$	0.81%
	汽车货运站	$R \leq 250$	0.71%
	高速路口	$R \leq 500$	0.84%
	港口码头	$R \leq 500$	0.87%
基础设施状况	给水设施	供水充足、保证率高	0.85%
	排水设施	排水顺畅，无积水现象	0.69%
	供电设施	供应充足、保证率高供电	0.58%
	电讯设施	信号良好，有 2 种类型信号	0.53%

产业集聚效应	产业集聚影响度	大型工业园区，产业聚集度高	1.96%
环境条件	自然环境优劣度	地势平坦，地形地质状况好	1.62%
用地规划	区域用地规划	R ≤ 300m 范围内规划有工业用地、交通型主干道	1.15%
合计			11.99%

(2) 个别因素修正系数计算

表 74 工业用地个别因素修正系数表

个别因素	待估宗地个别因素条件	对应指标标准	对应正系数
用地类型	工业用地	工业用地	1.0
使用年限	50 年	50 年	1.0
宗地形状	形状对土地利用无不良影响	一般	1.0
地形	地形对土地利用无不良影响	一般	1.0
地势	地势较高，排水通风条件好，但出入通道设置受限	一般	1.2
地质条件	承载力一般，需要根据建设工程要求对地基做相应处理	一般	1.0

(3) 土地开发程度修正

表 75 土地开发程度修正系数表

个别因素	待估宗地个别因素条件	对应指标标准	对应正系数
开发程度	五通一平	五通一平	0

(4) 计算待估宗地价格

根据公式：

$$P = P_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D$$

计算待估宗地土地单价如下：

$$P = 200 \times (1 + 11.99\%) \times 1.02 + 0 = 228.46 \text{ (元/平方米)}$$

计算待估宗地土地总价如下：

$$228.46 \times 5000 = 1142300 \text{ (元)}$$

（四）评估公共服务项目用地示例

1、土地情况

假设现需利用基准地价系数修正法评估徐城镇宗地 2023 年 12 月 31 日的地价。已知：该宗地属公共服务项目用地中的医疗用地，属二级地类，用地面积为 6000 平方米，容积率 2，建筑密度 30%-45%，建筑高度 ≤24m，建筑系数 ≥30%，宗地开发程度为五通一平；土地使用年期为 50 年。

2、计算公式

$$P = P_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D$$

式中： P —待估宗地价格；

P_{1b} —某一用途、某级别的基准地价；

$\sum K_i$ —宗地地价修正系数；

K_j —估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

D —土地开发程度修正值。

3、评估过程

根据待估宗地位置，查得该宗地属于公共服务项目用地二级地，级别基准地价为 420 元/平方米。

（1）区域因素修正系数计算

表 76 公共服务项目用地区域因素修正系数表

基本因素层	因子层	优（%）	
繁华程度	商业服务业中心	$R \leq 300$	2.32%
	集贸市场	$R \leq 300$	2.06%
交通条件	道路通达度	临生活型干道	2.03%
	公交便捷度	$R \leq 100$	1.97%

	汽车站	$R \leq 250$	0.47%
	火车站	$R \leq 250$	0.31%
	高速路口	$R \leq 500$	0.37%
	港口	$R \leq 500$	0.19%
基础设施状况	给水设施	供水充足、保证率高	1.16%
	排水设施	排水顺畅，无积水现象	0.94%
	供电设施	供应充足、保证率高供电	0.80%
	电讯设施	信号良好，有 2 种类型信号	0.72%
人口状况	人口密度	大	1.52%
环境条件	大气污染	无污染	1.25%
	噪声污染	无污染	1.41%
规划条件	用地规划	$R \leq 300m$ 范围内规划有商业步行街、集贸市场、混合型主干道	1.52%
合计			19.04%

(2) 个别因素修正系数计算

表 77 公共服务项目用地个别因素修正系数表

个别因素	待估宗地个别因素条件	对应指标标准	对应修正系数
用地类型	医疗用地	医疗卫生用地	1.1
年期修正	50	50	1
容积率修正	2	≤ 2.0	1
开发程度修正	五通一平	五通一平	1
宗地形状	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用较为有利(较优)	1.01
地形	地形平坦，可直接开发利用	地形平坦，可直接开发利用(优)	1.00
地势	地势一般，通风排水条件一般，不影响出入口设置	地势一般，通风排水条件一般，不影响出入口设置(较优)	1.01
地质条件	地基较稳固，略需处理	地基较稳固，略需处理(优)	1.04
环境条件	噪声污染明显，临近水体水质有一定污染	噪声污染明显，临近水体水质有一定污染(较差)	0.97
个别因素修正系数			1.0497

(3) 土地开发程度修正

表 78 土地开发程度修正系数表

个别因素	待估宗地个别因素条件	对应指标标准	对应正系数
开发程度	五通一平	五通一平	0

(4) 计算待估宗地价格

根据公式：

$$P = P_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D$$

计算待估宗地土地单价如下：

$$P = 420 \times (1 + 19.04\%) \times 1.1 \times 1.03\% + 0 = 566.46 \text{ (元/平方米)}$$

计算待估宗地土地总价如下：

$$566.46 \times 6000 = 3398760 \text{ (元)}$$