**附件1：**

**雷州市国有建设用地基准地价更新成果**

**一、评估范围**

本次雷州市国有建设用地基准地价更新的工作范围为雷州市城区（含雷城街道、西湖街道、新城街道、沈塘镇、白沙镇、附城镇）规划范围，以及乌石镇、英利镇、北和镇、调风镇、企水镇、东里镇、雷高镇、唐家镇、客路镇、龙门镇、南兴镇、覃斗镇、松竹镇、杨家镇、纪家镇等建制镇的规划区，评估总面积约298.67平方公里。

**二、基准地价内涵**

本次基准地价是指熟地条件下的地价，即指在设定容积率、法定最高使用年期，设定土地开发程度条件下，分用途的土地使用权价格。具体是指：

**商业路线价内涵：**估价期日为2023年2月1日，设定容积率为2.0，土地使用年期为40年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整），宗地标准宽度设定为5米，标准深度设定为10米条件下，商服用地土地使用权的区段首层楼面地价。

**商服用地基准地价内涵：**估价期日2023年2月1日，设定容积率为2.0，土地使用年期为40年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，商服用地土地使用权的区域地面地价和楼面地价。

**住宅用地基准地价内涵：**估价期日为2023年2月1日，设定容积率为2.0，土地使用年期为70年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，住宅用地土地使用权的区域地面地价和楼面地价。

**工业用地基准地价内涵：**估价期日为2023年2月1日，设定容积率为1.0，土地使用年期为50年，土地开发程度为“三通一平”（即宗地红线外通路、通电、通水，宗地红线内场地平整）条件下，工业用地土地使用权的区域地面地价。

**公共管理与公共服务用地基准地价内涵：**估价期日为2023年2月1日，设定容积率为2.0，土地使用年期为50年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，公共管理与公共服务用地土地使用权的区域地面地价和楼面地价。

**公用设施用地基准地价内涵：**估价期日为2023年2月1日，设定容积率为1.0，土地使用年期为50年，土地开发程度为“三通一平”（即宗地红线外通路、通电、通水，宗地红线内场地平整）条件下，公用设施用地土地使用权的区域地面地价。

商业路线价采用首层楼面地价，商服用地、住宅用地以及公共管理与公共服务用地基准地价采用地面地价和楼面地价表现形式，工业用地和公用设施用地基准地价采用地面地价表现形式。

具体表现形式分别为：

**表2-1-1 雷州市基准地价内涵表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **土地用途**  **项目** | **商服用地** | **住宅用地** | **工业用地** | **公共管理与公共服务用地** | **公用设施用地** |
| **估价期日** | 2023年2月1日 | | | | |
| **土地开发程度** | 五通一平 | 五通一平 | 三通一平 | 五通一平 | 三通一平 |
| **法定使用年期** | 40年 | 70年 | 50年 | 50年 | 50年 |
| **设定**  **容积率** | 2.0 | 2.0 | 1.0 | 2.0 | 1.0 |
| **价格表现形式** | 楼面地价  地面地价  首层楼面地价 | 楼面地价  地面地价 | 地面地价 | 楼面地价  地面地价 | 地面地价 |
| 级别价  商业路线价 | 级别价 | 级别价 | 级别价 | 级别价 |

注：①“五通一平”是指宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整。“三通一平”是指宗地红线外通路、通电、供水，宗地红线内场地平整。

②商业路线价宗地标准宽度设定为5米，宗地标准深度设定为10米；

③地面地价=土地总地价/土地总面积，楼面地价=土地总地价/计容总建筑面积；

④采用基准地价系数修正法进行宗地评估时，商业路线价应选用首层楼面地价，商服用地、住宅用地和公共管理与公共服务用地应选用楼面地价，工业用地和公用设施用地应选用地面地价。

**三、基准地价成果**

**（一）商业路线价**

采用基准地价系数修正法进行宗地评估时，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10米的宗地，执行所在路段的商业路线价标准；临街深度大于10米的宗地，不执行路线价标准，执行所在区域级别基准地价标准。

**表3-1-1 雷州市城区商业路线价表**

单位：元/平方米

| **序号** | **路线段名称** | **路线段起点** | **路线段终点** | **首层楼面地价** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 西湖大道① | G207 | 新城大道 | 6240 |
| 2 | 西湖六横路 | 西湖大道 | 新城大道 | 5940 |
| 3 | 新城大道 | G207 | 西湖大道 | 5890 |
| 4 | 西湖五横路 | 西湖大道 | 新城大道 | 5840 |
| 5 | 西湖大道② | 群众大道 | 雷州大道 | 5760 |
| 6 | 雷州大道 | 西湖大道 | 雷湖南路 | 5350 |
| 7 | 西湖二横路 | 西湖大道- | 新城大道 | 4500 |
| 8 | 群众大道 | 新城大道 | 白沙路 | 4290 |
| 9 | 下广路 | 附城中学 | 西湖大道 | 4100 |
| 10 | 雷南大道 | 群众大道 | 洪福楼大酒店 | 4090 |
| 11 | G207 | 西湖大道 | 新城大道 | 3650 |
| 12 | 环城南路 | 雷州大道 | 环城东路 | 3550 |
| 13 | 镇中西路 | 雷州大道 | 环城东路 | 3170 |
| 14 | 雷湖南路 | 群众大道 | 雷州大道 | 3020 |

注：①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10米的宗地，执行所在路段的商业路线价标准；临街深度大于10米的宗地，执行所在区域级别基准地价标准；②临多条商业路线价的待估宗地，应选用待估宗地临所在路线的路线价，临多条路线价或未明确占比情况的按照熟高原则，即临多条路线中的最高路线价进行计算。

**（二）级别基准地价**

**表3-2-1 雷州市城区级别基准地价结果表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **用途**  **级别** | **商服用地** | | | **住宅用地** | | | | **工业用地** | | **公共管理与公共服务用地** | | | **公用设施用地** | |
| **楼面地价** | **地面地价** | | **楼面地价** | | **地面地价** | | **地面地价** | | **楼面地价** | **地面地价** | | **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** | **元/平方米** | **万元/亩** |
| I级 | 1100 | 2200 | 146.67 | 1142 | 2284 | | 152.27 | 300 | 20.00 | 456 | 912 | 60.80 | 271 | 18.07 |
| II级 | 808 | 1616 | 107.73 | 830 | 1660 | | 110.67 | 245 | 16.33 | 344 | 688 | 45.87 | 250 | 16.67 |
| III级 | 578 | 1156 | 77.07 | 583 | 1166 | | 77.73 | 233 | 15.53 | 281 | 562 | 37.47 | 225 | 15.00 |
| IV级 | 418 | 836 | 55.73 | 423 | 846 | | 56.40 | 220 | 14.67 | 230 | 460 | 30.67 | - | - |

注：①本次基准地价中雷州市城区涵盖范围为雷城街道、西湖街道、新城街道、沈塘镇、附城镇、白沙镇城镇规划范围；

②商服用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地设定容积率为2.0；工业用地、公用设施用地设定容积率为1.0；

③采用基准地价系数修正法进行宗地评估时，商服用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地应选用级别楼面地价，工业用地和公用设施用地应选用级别地面地价，下同。

④各级别范围界线结合成果图册使用，下同。

**表3-2-2 雷州市各镇级别基准地价结果表**

| **行政区域** | **级别** | **商服用地** | | | **住宅用地** | | | **工业用地** | | **公共管理与公共服务用地** | | | **公用设施用地** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **地面地价** | | **楼面地价** | **地面地价** | | **楼面地价** | **地面地价** | | **地面地价** | | **楼面地价** | **地面地价** | |
| **元/平方米** | **万元/亩** | **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** |
| **龙门镇** | **Ⅰ级** | 1600 | 106.67 | 800 | 1300 | 86.67 | 650 | 240 | 16.00 | 534 | 35.60 | 267 | 240 | 16.00 |
| **Ⅱ级** | 1130 | 75.33 | 565 | 910 | 60.67 | 455 | 225 | 15.00 | 374 | 24.93 | 187 | 225 | 15.00 |
| **Ⅲ级** | 600 | 40.00 | 300 | 320 | 21.33 | 160 | 216 | 14.40 | 216 | 14.40 | 108 | 216 | 14.40 |
| **乌石镇** | **Ⅰ级** | 1600 | 106.67 | 800 | 1300 | 86.67 | 650 | 240 | 16.00 | 534 | 35.60 | 267 | 240 | 16.00 |
| **Ⅱ级** | 1130 | 75.33 | 565 | 910 | 60.67 | 455 | 225 | 15.00 | 374 | 24.93 | 187 | 225 | 15.00 |
| **Ⅲ级** | 600 | 40.00 | 300 | 320 | 21.33 | 160 | 216 | 14.40 | 216 | 14.40 | 108 | 216 | 14.40 |
| **客路镇** | **Ⅰ级** | 1412 | 94.13 | 706 | 1180 | 78.67 | 590 | 250 | 16.67 | 490 | 32.67 | 245 | 250 | 16.67 |
| **Ⅱ级** | 1030 | 68.67 | 515 | 828 | 55.20 | 414 | 235 | 15.67 | 350 | 23.33 | 175 | 235 | 15.67 |
| **Ⅲ级** | 600 | 40.00 | 300 | 370 | 24.67 | 185 | 216 | 14.40 | 250 | 16.67 | 125 | 216 | 14.40 |
| **英利镇** | **Ⅰ级** | 1280 | 85.33 | 640 | 1024 | 68.27 | 512 | 250 | 16.67 | 428 | 28.53 | 214 | 250 | 16.67 |
| **Ⅱ级** | 900 | 60.00 | 450 | 720 | 48.00 | 360 | 235 | 15.67 | 300 | 20.00 | 150 | 235 | 15.67 |
| **Ⅲ级** | 520 | 34.67 | 260 | 326 | 21.73 | 163 | 216 | 14.40 | 216 | 14.40 | 108 | 216 | 14.40 |
| **东里镇** | **Ⅰ级** | 1280 | 85.33 | 640 | 1024 | 68.27 | 512 | 226 | 15.07 | 428 | 28.53 | 214 | 226 | 15.07 |
| **Ⅱ级** | 900 | 60.00 | 450 | 720 | 48.00 | 360 | 218 | 14.53 | 300 | 20.00 | 150 | 218 | 14.53 |
| **Ⅲ级** | 520 | 34.67 | 260 | 326 | 21.73 | 163 | 210 | 14.00 | 216 | 14.40 | 108 | 210 | 14.00 |
| **调风镇** | **Ⅰ级** | 780 | 52.00 | 390 | 628 | 41.87 | 314 | 226 | 15.07 | 258 | 17.20 | 129 | 226 | 15.07 |
| **Ⅱ级** | 548 | 36.53 | 274 | 438 | 29.20 | 219 | 218 | 14.53 | 218 | 14.53 | 109 | 218 | 14.53 |
| **Ⅲ级** | 440 | 29.33 | 220 | 306 | 20.40 | 153 | 210 | 14.00 | 210 | 14.00 | 105 | 210 | 14.00 |
| **覃斗镇** | **Ⅰ级** | 610 | 40.67 | 305 | 486 | 32.40 | 243 | 226 | 15.07 | 226 | 15.07 | 113 | 226 | 15.07 |
| **Ⅱ级** | 426 | 28.40 | 213 | 340 | 22.67 | 170 | 218 | 14.53 | 218 | 14.53 | 109 | 218 | 14.53 |
| **Ⅲ级** | 340 | 22.67 | 170 | 270 | 18.00 | 135 | 210 | 14.00 | 210 | 14.00 | 105 | 210 | 14.00 |
| **纪家镇** | **Ⅰ级** | 610 | 40.67 | 305 | 486 | 32.40 | 243 | 226 | 15.07 | 226 | 15.07 | 113 | 226 | 15.07 |
| **Ⅱ级** | 426 | 28.40 | 213 | 340 | 22.67 | 170 | 218 | 14.53 | 218 | 14.53 | 109 | 218 | 14.53 |
| **Ⅲ级** | 340 | 22.67 | 170 | 270 | 18.00 | 135 | 210 | 14.00 | 210 | 14.00 | 105 | 210 | 14.00 |
| **唐家镇** | **Ⅰ级** | 610 | 40.67 | 305 | 486 | 32.40 | 243 | 226 | 15.07 | 226 | 15.07 | 113 | 226 | 15.07 |
| **Ⅱ级** | 426 | 28.40 | 213 | 340 | 22.67 | 170 | 218 | 14.53 | 218 | 14.53 | 109 | 218 | 14.53 |
| **Ⅲ级** | 340 | 22.67 | 170 | 270 | 18.00 | 135 | 210 | 14.00 | 210 | 14.00 | 105 | 210 | 14.00 |
| **企水镇** | **Ⅰ级** | 550 | 36.67 | 275 | 456 | 30.40 | 228 | 226 | 15.07 | 226 | 15.07 | 113 | 226 | 15.07 |
| **Ⅱ级** | 406 | 27.07 | 203 | 310 | 20.67 | 155 | 218 | 14.53 | 218 | 14.53 | 109 | 218 | 14.53 |
| **Ⅲ级** | 300 | 20.00 | 150 | 250 | 16.67 | 125 | 210 | 14.00 | 210 | 14.00 | 105 | 210 | 14.00 |
| **南兴镇** | **Ⅰ级** | 520 | 34.67 | 260 | 418 | 27.87 | 209 | 226 | 15.07 | 226 | 15.07 | 113 | 226 | 15.07 |
| **Ⅱ级** | 364 | 24.27 | 182 | 292 | 19.47 | 146 | 218 | 14.53 | 218 | 14.53 | 109 | 218 | 14.53 |
| **Ⅲ级** | 290 | 19.33 | 145 | 234 | 15.60 | 117 | 210 | 14.00 | 210 | 14.00 | 105 | 210 | 14.00 |
| **北和镇** | **Ⅰ级** | 480 | 32.00 | 240 | 380 | 25.33 | 190 | 226 | 15.07 | 226 | 15.07 | 113 | 226 | 15.07 |
| **Ⅱ级** | 336 | 22.40 | 168 | 268 | 17.87 | 134 | 218 | 14.53 | 218 | 14.53 | 109 | 218 | 14.53 |
| **Ⅲ级** | 268 | 17.87 | 134 | 214 | 14.27 | 107 | 210 | 14.00 | 210 | 14.00 | 105 | 210 | 14.00 |
| **雷高镇** | **Ⅰ级** | 436 | 29.07 | 218 | 348 | 23.20 | 174 | 226 | 15.07 | 226 | 15.07 | 113 | 226 | 15.07 |
| **Ⅱ级** | 304 | 20.27 | 152 | 244 | 16.27 | 122 | 218 | 14.53 | 218 | 14.53 | 109 | 218 | 14.53 |
| **Ⅲ级** | 242 | 16.13 | 121 | 210 | 14.00 | 105 | 210 | 14.00 | 210 | 14.00 | 105 | 210 | 14.00 |
| **杨家镇** | **Ⅰ级** | 416 | 27.73 | 208 | 336 | 22.40 | 168 | 226 | 15.07 | 226 | 15.07 | 113.0 | 226 | 15.07 |
| **Ⅱ级** | 290 | 19.33 | 145 | 230 | 15.33 | 115 | 218 | 14.53 | 218 | 14.53 | 109.0 | 218 | 14.53 |
| **Ⅲ级** | 230 | 15.33 | 115 | 210 | 14.00 | 105 | 210 | 14.00 | 210 | 14.00 | 105.0 | 210 | 14.00 |
| **松竹镇** | **Ⅰ级** | 390 | 26.00 | 195 | 310 | 20.67 | 155 | 226 | 15.07 | 226 | 15.07 | 113.0 | 226 | 15.07 |
| **Ⅱ级** | 274 | 18.27 | 137 | 220 | 14.67 | 110 | 218 | 14.53 | 218 | 14.53 | 109.0 | 218 | 14.53 |
| **Ⅲ级** | 220 | 14.67 | 110 | 210 | 14.00 | 105 | 210 | 14.00 | 210 | 14.00 | 105.0 | 210 | 14.00 |

**四、修正体系**

本次基准地价是指在设定容积率、法定最高使用年期，设定土地开发程度的条件下，分用途的土地使用权区域平均价格，采用基准地价系数修正法进行宗地估价时，应按规定选用相应修正系数。

**（一）商服用地****基准地价修正体系**

雷州市商服用地基准地价修正体系包括区域因素修正、容积率修正、楼层修正、年期修正、期日修正、临路条件修正、临街类型修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正及其他用地类型修正等。

**1、计算公式**

待开发项目：

已建成项目：

式中：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *P开* | *——* | 待开发项目宗地楼面地价 |
| *P建* | *——* | 已建成项目第*n*层楼面地价 |
| *P楼* | *——* | 待估宗地所在区域的级别基准地价（楼面地价） |
| *Kt* | *——* | 二级用地类型修正 |
| *Ki* | *——* | 第*i*个区域因素修正系数 |
| *Kv* | *——* | 容积率修正系数 |
| *Klx* | *——* | 楼层修正系数 |
| *Ky* | *——* | 使用年期修正系数 |
| *Kq* | *——* | 期日修正系数 |
| *Kl* | *——* | 临路条件修正系数 |
| *Kj* | *——* | 临街类型修正系数 |
| *Kg* | *——* | 其他个别因素修正系数 |
| *D* | *——* | 土地开发程度修正值 |

**2、修正体系**

**（1） 区域因素修正**

影响商服用地基准地价的区域因素较多，经过筛选并征询当地专家的有关意见，选取对宗地地价影响幅度较大的区域因素，并综合考虑各区片地域条件近似均值特点，确定区域因素修正系数。区域因素包括繁华程度、交通条件、基本设施状况、人口状况、城镇规划。其修正系数如下：

**表4-1-1 城区商服用地区域因素修正系数表（一级）**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
|
| **繁华程度** | 距商服中心近，人流畅旺 | 距商服中心较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |
| **修正系数** | 0.0818 | 0.0409 | 0 | -0.0372 | -0.0744 |
| **交通条件** | 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 |
| **修正系数** | 0.0474 | 0.0237 | 0 | -0.0215 | -0.0432 |
| **基本设施状况** | 供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度高；周边公用设施完备度高 | 供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度较高；周边公用设施完备度较高 | 供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度一般；周边公用设施完备度一般 | 供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度较差；周边公用设施完备度较差 | 供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度差；周边基本无公用设施 |
| **修正系数** | 0.0445 | 0.0223 | 0 | -0.0202 | -0.0405 |
| **人口状况** | 人口密度高 | 人口密度较高 | 人口密度一般 | 人口密度较低 | 人口密度低 |
| **修正系数** | 0.0301 | 0.0151 | 0 | -0.0137 | -0.0274 |
| **城镇规划** | 区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好 | 区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好 | 区域规划为其他用途规划，规划前景一般 | 区域规划为其他用途规划，规划前景较差 | 区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差 |
| **修正系数** | 0.0163 | 0.0081 | 0 | -0.0074 | -0.0149 |

**表4-1-2 城区商服用地区域因素修正系数表（二级）**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|
| **繁华程度** | 距商服中心近，人流畅旺 | 距商服中心较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |
| **修正系数** | 0.0744 | 0.0372 | 0 | -0.0326 | -0.0651 |
| **交通条件** | 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 |
| **修正系数** | 0.0431 | 0.0216 | 0 | -0.0189 | -0.0378 |
| **基本设施状况** | 供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度高；周边公用设施完备度高 | 供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度较高；周边公用设施完备度较高 | 供电、供水、排水、通讯等基础设施 完善度一般；周边公用设施完备度一般 | 供电、供水、排水、通讯等基础设施 完善度较差；周边公用设施完备度较差 | 供电、供水、排水、通讯等基础设施 完善度差；周边基本无公用设施 |
| **修正系数** | 0.0405 | 0.0203 | 0 | -0.0178 | -0.0355 |
| **人口状况** | 人口密度高 | 人口密度较高 | 人口密度一般 | 人口密度较低 | 人口密度低 |
| **修正系数** | 0.0274 | 0.0137 | 0 | -0.0120 | -0.0240 |
| **城镇规划** | 区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好 | 区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好 | 区域规划为其他用途规划，规划前景一般 | 区域规划为其他用途规划，规划前景较差 | 区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差 |
| **修正系数** | 0.0148 | 0.0074 | 0 | -0.0065 | -0.0131 |

**表4-1-3 城区商服用地区域因素修正系数表（三级）**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|
| **繁华程度** | 距商服中心近，人流畅旺 | 距商服中心较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |
| **修正系数** | 0.0633 | 0.0317 | 0 | -0.0257 | -0.0515 |
| **交通条件** | 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 |
| **修正系数** | 0.0367 | 0.0184 | 0 | -0.0149 | -0.0298 |
| **基本设施状况** | 供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度高；周边公用设施完备度高 | 供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度较高；周边公用设施完备度较高 | 供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度一般；周边公用设施完备度一般 | 供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度较差；周边公用设施完备度较差 | 供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度差；周边基本无公用设施 |
| **修正系数** | 0.0345 | 0.0172 | 0 | -0.0140 | -0.0279 |
| **人口状况** | 人口密度高 | 人口密度较高 | 人口密度一般 | 人口密度较低 | 人口密度低 |
| **修正系数** | 0.0233 | 0.0117 | 0 | -0.0095 | -0.0189 |
| **城镇规划** | 区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好 | 区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好 | 区域规划为其他用途规划，规划前景一般 | 区域规划为其他用途规划，规划前景较差 | 区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差 |
| **修正系数** | 0.0126 | 0.0063 | 0 | -0.0051 | -0.0102 |

**表4-1-4 城区商服用地区域因素修正系数表（四级）**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|
| **繁华程度** | 距商服中心近，人流畅旺 | 距商服中心较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |
| **修正系数** | 0.0541 | 0.0271 | 0 | -0.0201 | -0.0403 |
| **交通条件** | 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 |
| **修正系数** | 0.0314 | 0.0157 | 0 | -0.0117 | -0.0233 |
| **基本设施状况** | 供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度高；周边公用设施完备度高 | 供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度较高；周边公用设施完备度较高 | 供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度一般；周边公用设施完备度一般 | 供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度较差；周边公用设施完备度较差 | 供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度差；周边基本无公用设施 |
| **修正系数** | 0.0295 | 0.0148 | 0 | -0.0109 | -0.0218 |
| **人口状况** | 人口密度高 | 人口密度较高 | 人口密度一般 | 人口密度较低 | 人口密度低 |
| **修正系数** | 0.0200 | 0.0100 | 0 | -0.0074 | -0.0149 |
| **城镇规划** | 区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好 | 区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好 | 区域规划为其他用途规划，规划前景一般 | 区域规划为其他用途规划，规划前景较差 | 区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差 |
| **修正系数** | 0.0226 | 0.0113 | 0 | -0.0097 | -0.0194 |

**表4-1-5 乡镇商服用地区域因素修正系数表（一级）**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |
| **繁华程度** | 距商服中心近，人流畅旺 | 距商服中心较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |  |
| **修正系数** | 0.0578 | 0.0289 | 0 | -0.0263 | -0.0525 |  |
| **交通条件** | 道路通达度高、距长途汽车站近、交通方便 | 道路通达度较高、距长途汽车站较近，交通较方便 | 道路通达度一般、距长途汽车站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低、距长途汽车站较远，交通较差 | 道路通达度低、距长途汽车站远，交通不方便 |  |
| **修正系数** | 0.0524 | 0.0262 | 0 | -0.0238 | -0.0478 |  |
| **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 |  |
| **修正系数** | 0.0405 | 0.0203 | 0 | -0.0184 | -0.0368 |  |
| **环境条件** | 环境条件好 | 环境条件较好 | 环境条件一般 | 环境条件较差 | 环境条件差 |  |
| **修正系数** | 0.0286 | 0.0143 | 0 | -0.0130 | -0.0260 |  |
| **人口状况** | 人口密度高 | 人口密度较高 | 人口密度一般 | 人口密度较低 | 人口密度低 |  |
| **修正系数** | 0.0237 | 0.0118 | 0 | -0.0108 | -0.0215 |  |
| **城镇规划** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |  |
| **修正系数** | 0.0171 | 0.0085 | 0 | -0.0078 | -0.0156 |  |

**表4-1-6 乡镇商服用地区域因素修正系数表（二级）**

| **优劣度 因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |
| **繁华程度** | 距商服中心近，人流畅旺 | 距商服中心较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |  |
| **修正系数** | 0.0526 | 0.0263 | 0 | -0.0231 | -0.0460 |  |
| **交通条件** | 道路通达度高、距长途汽车站近、交通方便 | 道路通达度较高、距长途汽车站较近，交通较方便 | 道路通达度一般、距长途汽车站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低、距长途汽车站较远，交通较差 | 道路通达度低、距长途汽车站远，交通不方便 |  |
| **修正系数** | 0.0477 | 0.0239 | 0 | -0.0209 | -0.0418 |  |
| **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 |  |
| **修正系数** | 0.0369 | 0.0184 | 0 | -0.0162 | -0.0323 |  |
| **环境条件** | 环境条件好 | 环境条件较好 | 环境条件一般 | 环境条件较差 | 环境条件差 |  |
| **修正系数** | 0.0260 | 0.0130 | 0 | -0.0114 | -0.0227 |  |
| **人口状况** | 人口密度高 | 人口密度较高 | 人口密度一般 | 人口密度较低 | 人口密度低 |  |
| **修正系数** | 0.0215 | 0.0108 | 0 | -0.0094 | -0.0188 |  |
| **城镇规划** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |  |
| **修正系数** | 0.0155 | 0.0078 | 0 | -0.0068 | -0.0135 |  |

**表4-1-7 乡镇商服用地区域因素修正系数表（三级）**

| **优劣度 因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |
| **繁华程度** | 距商服中心近，人流畅旺 | 距商服中心较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |  |
| **修正系数** | 0.0448 | 0.0224 | 0 | -0.0181 | -0.0364 |  |
| **交通条件** | 道路通达度高、距长途汽车站近、交通方便 | 道路通达度较高、距长途汽车站较近，交通较方便 | 道路通达度一般、距长途汽车站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低、距长途汽车站较远，交通较差 | 道路通达度低、距长途汽车站远，交通不方便 |  |
| **修正系数** | 0.0406 | 0.0203 | 0 | -0.0165 | -0.0330 |  |
| **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 |  |
| **修正系数** | 0.0314 | 0.0157 | 0 | -0.0127 | -0.0256 |  |
| **环境条件** | 环境条件好 | 环境条件较好 | 环境条件一般 | 环境条件较差 | 环境条件差 |  |
| **修正系数** | 0.0222 | 0.0111 | 0 | -0.0090 | -0.0181 |  |
| **人口状况** | 人口密度高 | 人口密度较高 | 人口密度一般 | 人口密度较低 | 人口密度低 |  |
| **修正系数** | 0.0183 | 0.0092 | 0 | -0.0074 | -0.0150 |  |
| **城镇规划** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |  |
| **修正系数** | 0.0132 | 0.0066 | 0 | -0.0054 | -0.0108 |  |

**（2）容积率与楼层修正**

**1）容积率修正**

**表4-1-8商服用地楼面地价容积率修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **容积率** | ≤1.0 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 |
| **修正系数** | 1.4142 | 1.3484 | 1.2910 | 1.2403 | 1.1952 | 1.1547 | 1.1180 | 1.0847 | 1.0541 |
| **容积率** | 1.9 | 2.0 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 |
| **修正系数** | 1.0260 | 1.0000 | 0.9797 | 0.9608 | 0.9430 | 0.9263 | 0.9105 | 0.8957 | 0.8816 |
| **容积率** | 2.8 | 2.9 | 3.0 | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 |
| **修正系数** | 0.8682 | 0.8555 | 0.8434 | 0.8319 | 0.8209 | 0.8103 | 0.8002 | 0.7905 | 0.7812 |
| **容积率** | 3.7 | 3.8 | 3.9 | 4.0 | 4.1 | 4.2 | 4.3 | 4.4 | 4.5 |
| **修正系数** | 0.7723 | 0.7637 | 0.7554 | 0.7320 | 0.7240 | 0.7161 | 0.7086 | 0.7013 | 0.6943 |
| **容积率** | 4.6 | 4.7 | 4.8 | 4.9 | 5.0 | 5.5 | 6.0 | 6.5 | ≥7.0 |
| **修正系数** | 0.6874 | 0.6808 | 0.6744 | 0.6682 | 0.6621 | 0.6343 | 0.6100 | 0.5884 | 0.5691 |

注：注:①本表适用于待开发商业服务业用地项目宜采用楼面地价测算宗地价格；②当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数需根据公式计算得到，当r≤2.0时，容积率的修正系数:= (2/r)0.5，当2.0<r＜4.0时，容积率的修正系数: = (2/r) 0.42，当4.0≤r≤7.0时，容积率的修正系数: = (2/r) 0.45；③待估价宗地为商住用地等情况时，应分开测算商服用地所占的建筑面积。此时商服用地总地价=商服用地楼面单价×商服用地(所分摊的)建筑面积；④待估价宗地为商住用地等情况时，若规划的土地利用条件中商服用地分摊的建筑面积主导使用性质为商业设施用地（B1）（零商业用地、批发市场用地）时，容积率修正系数应按分摊后的商服用地容积率选用，若商服用地分摊的建筑面积主导使用性质非商业设施用地（B1）（零售商业用地、批发市场用地）时，容积率修正系数应按综合容积率选用。

**2）楼层修正系数**

**表4-1-9商服用地楼面地价楼层修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **楼层** | **首层** | **第二层** | **第三层** | **第四层** | **第五层及以上** |
| **修正系数** | 2.0575 | 0.844 | 0.6158 | 0.4827 | 0.4063 |

注：①本表适用于已建成项目或已有详细规划指标且有商业楼层分布依据的零售商业、批发市场用地待开发项目宜采用楼面地价测算宗地价格；②修正后得到的结果是第n层的楼面地价。

**（3）年期修正**

按照土地还原利率为6.55%，法定最高出让年期为40年，计算商服用地年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：



式中：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Ky* | *——* | 使用年期修正系数 |
| *ml* | *——* | 实际使用年期 |
| *m* | *——* | 土地使用权法定最高出让年限 |
| *r* | *——* | 土地还原利率 |

**表4-1-10商服用地使用年期修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **剩余年限** | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| **修正系数** | 0.0667 | 0.1294 | 0.1882 | 0.2434 | 0.2952 | 0.3438 | 0.3894 | 0.4322 | 0.4724 | 0.5101 |
| **剩余年限** | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| **修正系数** | 0.5455 | 0.5787 | 0.6099 | 0.6391 | 0.6666 | 0.6924 | 0.7166 | 0.7393 | 0.7606 | 0.7806 |
| **剩余年限** | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| **修正系数** | 0.7993 | 0.8169 | 0.8335 | 0.8490 | 0.8635 | 0.8772 | 0.8900 | 0.9021 | 0.9134 | 0.9240 |
| **剩余年限** | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| **修正系数** | 0.9339 | 0.9432 | 0.9520 | 0.9602 | 0.9680 | 0.9752 | 0.9820 | 0.9884 | 0.9944 | 1.0000 |

注：①在进行宗地评估时可根据公式*Ky=[1－（1÷（1+ r）ml）]÷[1－[1÷（1+ r）m]*直接计算；

②表中为商服用地还原利率取6.55％条件下的年期修正系数。

**（4） 个别因素修正**

**1）临路条件修正**

**表4-1-11临路条件修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **临路**  **条件** | **临步行街、商业街** | **临混合型主干道** | **临生活型主干道** | **临生活型次干道** | **临交通型干道** | **临支路** | **临老街、小巷** | **不临路** |
| **修正系数** | 1.2~1.25 | 1.15~1.20 | 1.10~1.15 | 1.05~1.10 | 0.98~1.02 | 0.88~0.93 | 0.85~0.9 | 0.80~0.85 |

注：确定临路条件及对应修正系数时，应根据主、次干线、分支线路等道路情况、所临道路与同级别同类型道路对比情况等，酌情选用上限值、中间值或下限值，并在评估技术报告中做相应说明。

**2）临街类型修正**

**表4-1-12临街类型修正系数表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **临街类型** | **一面临街** | **两面临街** | **三面临街** |
| **修正系数** | 1.00 | 1.1 | 1.18 |

注：临街类型修正系数应根据待估宗地所临道路的商服繁华程度酌情选取。

**3）其他个别因素修正**

其他个别因素修正系数（*Kg*）的计算公式为：

***Kg=∏（1+Kgi）***

**表4-1-13商服用地其他个别因素修正系数表**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **宗地面积** | 面积适中，对土地利用极为有利 | 面积对土地利用较为有利 | 面积对土地利用无不良影响 | 面积较小，对土地利用有一定影响 | 面积过小，对土地利用产生严重影响 |
| **修正系数** | 0.02 | 0.01 | 0 | -0.01 | -0.03 |
| **宗地形状** | 形状规则，对土地利用合理 | 形状较规则，土地利用较为合理 | 形状一般，土地利用无不良影响 | 形状不规则，对土地利用不合理 | 形状不规则，对土地利用产生严重影响 |
| **修正系数** | 0.02 | 0.01 | 0 | -0.01 | -0.03 |
| **宗地地势、地质** | 地势平坦；承载力强 | 地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响；承载力较强 | 地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小；承载力一般 | 地势不太平坦，需考虑坡度的影响；承载力较弱 | 地势很不平坦，需经过平整才能使用；承载力弱 |
| **修正系数** | 0.02 | 0.01 | 0 | -0.01 | -0.03 |

**（5） 土地开发程度修正**

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

**表4-1-14土地开发程度修正值表**

单位：元/平方米

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **土地开发程度** | **通路** | **供水** | **排水** | **通电** | **通讯** | **通燃气** | **土地平整** | **合计** |
| **开发费** | 50-120 | 15-25 | 15-25 | 20-60 | 10-20 | 20-40 | 25-85 | 155-375 |
| **平均开发费** | 60 | 20 | 20 | 40 | 15 | 20 | 35 | 210 |

注：①本表仅供参考，实际操作时应根据待估宗地的具体开发状况并结合当地相关规划要求，参照上表进行修正。②本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值，运用楼面地价时，应换算到每平方米建筑面积下的修正值。

**（二） 商业路线价修正体系**

雷州市商业路线价修正体系包括：楼层修正、使用年期修正、期日修正、临街深度修正、临街宽度修正、临街类型修正、其他个别因素修正及土地开发程度修正。

**1、计算公式**

*P宗＝u×Klx×Ky×Kq×Ks×Kk×Kj×Kg ± D*

式中：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *P宗* | —— | 待估宗地价格 |
| *u* | —— | 待估宗地所在路段的路线价（首层楼面地价） |
| *Klx* | —— | 楼层修正系数 |
| *Ky* | —— | 使用年期修正系数 |
| *Kq* | —— | 期日修正系数 |
| *Ks* | —— | 临街深度修正系数 |
| *Kk* | —— | 临街宽度修正系数 |
| *Kj* | —— | 临街类型修正系数 |
| *Kg* | —— | 其他个别因素修正系数 |
| *D* | —— | 土地开发程度修正值 |

**2、修正体系**

商业路线价对应的修正体系中，使用年期修正、期日修正、临街类型修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正等，与3.1商服用地基准地价修正体系相同。商业路线价特有的修正体系部分如下：

**（1）楼层修正系数**

**表4-2-1商业路线价首层楼面地价楼层修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **楼层** | **首层** | **第二层** | **第三层** | **第四层** | **第五层及以上** |
| **修正系数** | 1.0000 | 0.3922 | 0.2842 | 0.2214 | 0.2028 |

**（2）临街深度修正**

**表4-2-2临街深度修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **临街深度（米）** | s≤3 | 3＜s≤5 | 5＜s≤7 | 7＜s≤10 | 10＜s≤13 |
| **修正系数（*Ks*）** | 1.42 | 1.20 | 1.10 | 1.00 | 0.95 |
| **临街深度（米）** | 13＜s≤16 | 16＜s≤20 | 20＜s≤30 | / | / |
| **修正系数（*Ks*）** | 0.90 | 0.85 | 0.80 | / | / |

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10米的宗地，执行所在路段的商业路线价标准；临街深度大于10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4-2-3临街宽度修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **临街宽度（米）** | K＜2 | 2≤k＜4 | 4≤k＜6 | 6≤k＜9 | 9≤k＜12 | K≥12 |
| **修正系数（*Kk*）** | 0.85 | 0.94 | 1.00 | 1.06 | 1.10 | 1.14 |

**（三） 住宅用地基准地价修正体系**

雷州市住宅用地修正体系包括：区域因素修正、容积率修正、楼层分配系数修正、年期修正、期日修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正和二级用地类型修正等。

**1、计算公式**

式中：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *P宗* | *——* | 待开发项目宗地楼面地价 |
| *P楼* | *——* | 待估宗地所在区域的级别基准地价（楼面地价） |
| *Kt* | *——* | 二级用地类型修正系数 |
| *Ki* | *——* | 第*i*个区域因素修正系数 |
| *Kv* | *——* | 容积率修正系数 |
| *Klf* | *——* | 楼层分配系数，为可选项 |
| *Ky* | *——* | 年期修正系数 |
| *Kq* | *——* | 期日修正系数 |
| *Kg* | *——* | 其他个别因素修正系数 |
| *D* | *——* | 土地开发程度修正值 |

**2、修正体系**

**（1） 区域因素修正**

影响住宅用地宗地地价的区域因素较多，经过筛选并征询当地专家的有关意见，选取对宗地地价影响幅度较大的区域因素，包括基本设施状况、交通条件、环境条件、繁华程度、人口状况、城镇规划。其修正系数如下：

**表4-3-1城区住宅用地区域因素修正系数表（一级）**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基本设施状况** | 供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度高；周边公用设施完备度高 | 供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度较高；周边公用设施完备度较高 | 供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度一般；周边公用设施完备度一般 | 供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度较差；周边公用设施完备度较差 | 供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度差；周边基本无公用设施 |
| **修正系数** | 0.0572 | 0.0286 | 0 | -0.0260 | -0.0520 |
| **交通条件** | 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 |
| **修正系数** | 0.0543 | 0.0272 | 0 | -0.0247 | -0.0494 |
| **环境条件** | 周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染 | 周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染 | 周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染 | 周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重 | 周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重 |
| **修正系数** | 0.0403 | 0.0201 | 0 | -0.0183 | -0.0366 |
| **繁华程度** | 距商服中心近，人流畅旺 | 距商服中心较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |
| **修正系数** | 0.0333 | 0.0167 | 0 | -0.0152 | -0.0303 |
| **人口状况** | 人口密度高 | 人口密度较高 | 人口密度一般 | 人口密度较低 | 人口密度低 |
| **修正系数** | 0.0198 | 0.0099 | 0 | -0.0090 | -0.0180 |
| **城镇规划** | 区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好 | 区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好 | 区域规划为其他用途规划，规划前景一般 | 区域规划为其他用途规划，规划前景较差 | 区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差 |
| **修正系数** | 0.0151 | 0.0075 | 0 | -0.0069 | -0.0137 |

**表4-3-2城区住宅用地区域因素修正系数表（二级）**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基本设施状况** | 供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度高；周边公用设施完备度高 | 供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度较高；周边公用设施完备度较高 | 供电、供水、排水、通讯等基础设施 完善度一般；周边公用设施完备度一般 | 供电、供水、排水、通讯等基础设施 完善度较差；周边公用设施完备度较差 | 供电、供水、排水、通讯等基础设施 完善度差；周边基本无公用设施 |
| **修正系数** | 0.0514 | 0.0257 | 0 | -0.0305 | -0.0610 |
| **交通条件** | 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 |
| **修正系数** | 0.0488 | 0.0244 | 0 | -0.0289 | -0.0579 |
| **环境条件** | 周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染 | 周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染 | 周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染 | 周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重 | 周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重 |
| **修正系数** | 0.0362 | 0.0181 | 0 | -0.0215 | -0.0429 |
| **繁华程度** | 距商服中心近，人流畅旺 | 距商服中心较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |
| **修正系数** | 0.0299 | 0.0150 | 0 | -0.0178 | -0.0355 |
| **人口状况** | 人口密度高 | 人口密度较高 | 人口密度一般 | 人口密度较低 | 人口密度低 |
| **修正系数** | 0.0178 | 0.0089 | 0 | -0.0106 | -0.0211 |
| **城镇规划** | 区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好 | 区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好 | 区域规划为其他用途规划，规划前景一般 | 区域规划为其他用途规划，规划前景较差 | 区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差 |
| **修正系数** | 0.0135 | 0.0068 | 0 | -0.0080 | -0.0161 |

**表4-3-3城区住宅用地区域因素修正系数表（三级）**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基本设施状况** | 供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度高；周边公用设施完备度高 | 供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度较高；周边公用设施完备度较高 | 供电、供水、排水、通讯等基础设施 完善度一般；周边公用设施完备度一般 | 供电、供水、排水、通讯等基础设施 完善度较差；周边公用设施完备度较差 | 供电、供水、排水、通讯等基础设施 完善度差；周边基本无公用设施 |
| **修正系数** | 0.0466 | 0.0233 | 0 | -0.0215 | -0.0430 |
| **交通条件** | 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 |
| **修正系数** | 0.0443 | 0.0221 | 0 | -0.0204 | -0.0408 |
| **环境条件** | 周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染 | 周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染 | 周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染 | 周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重 | 周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重 |
| **修正系数** | 0.0329 | 0.0164 | 0 | -0.0151 | -0.0303 |
| **繁华程度** | 距商服中心近，人流畅旺 | 距商服中心较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |
| **修正系数** | 0.0273 | 0.0136 | 0 | -0.0125 | -0.0250 |
| **人口状况** | 人口密度高 | 人口密度较高 | 人口密度一般 | 人口密度较低 | 人口密度低 |
| **修正系数** | 0.0162 | 0.0081 | 0 | -0.0074 | -0.0150 |
| **城镇规划** | 区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好 | 区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好 | 区域规划为其他用途规划，规划前景一般 | 区域规划为其他用途规划，规划前景较差 | 区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差 |
| **修正系数** | 0.0123 | 0.0061 | 0 | -0.0057 | -0.0113 |

**表4-3-4城区住宅用地区域因素修正系数表（四级）**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基本设施状况** | 供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度高；周边公用设施完备度高 | 供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度较高；周边公用设施完备度较高 | 供电、供水、排水、通讯等基础设施 完善度一般；周边公用设施完备度一般 | 供电、供水、排水、通讯等基础设施 完善度较差；周边公用设施完备度较差 | 供电、供水、排水、通讯等基础设施 完善度差；周边基本无公用设施 |
| **修正系数** | 0.0426 | 0.0213 | 0 | -0.0233 | -0.0464 |
| **交通条件** | 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 |
| **修正系数** | 0.0405 | 0.0202 | 0 | -0.0221 | -0.0443 |
| **环境条件** | 周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染 | 周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染 | 周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染 | 周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重 | 周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重 |
| **修正系数** | 0.0300 | 0.0150 | 0 | -0.0164 | -0.0328 |
| **繁华程度** | 距商服中心近，人流畅旺 | 距商服中心较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |
| **修正系数** | 0.0249 | 0.0124 | 0 | -0.0136 | -0.0272 |
| **人口状况** | 人口密度高 | 人口密度较高 | 人口密度一般 | 人口密度较低 | 人口密度低 |
| **修正系数** | 0.0149 | 0.0074 | 0 | -0.0081 | -0.0160 |
| **城镇规划** | 区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好 | 区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好 | 区域规划为其他用途规划，规划前景一般 | 区域规划为其他用途规划，规划前景较差 | 区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差 |
| **修正系数** | 0.0112 | 0.0056 | 0 | -0.0061 | -0.0123 |

**表4-3-5 乡镇住宅用地区域因素修正系数表（一级）**

| **优劣度 因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |
| **繁华程度** | 距商服中心近，人流畅旺 | 距商服中心较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |  |
| **修正系数** | 0.0578 | 0.0289 | 0 | -0.0263 | -0.0525 |  |
| **交通条件** | 道路通达度高、距长途汽车站近，交通方便 | 道路通达度较高、距长途汽车站较近，交通较方便 | 道路通达度一般、距长途汽车站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低、距长途汽车站较远，交通较差 | 道路通达度低、距长途汽车站远，交通不方便 |  |
| **修正系数** | 0.0524 | 0.0262 | 0 | -0.0238 | -0.0478 |  |
| **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 |  |
| **修正系数** | 0.0405 | 0.0203 | 0 | -0.0184 | -0.0368 |  |
| **环境条件** | 环境条件好 | 环境条件较好 | 环境条件一般 | 环境条件较差 | 环境条件差 |  |
| **修正系数** | 0.0286 | 0.0143 | 0 | -0.0130 | -0.0260 |  |
| **人口状况** | 人口密度高 | 人口密度较高 | 人口密度一般 | 人口密度较低 | 人口密度低 |  |
| **修正系数** | 0.0237 | 0.0118 | 0 | -0.0108 | -0.0215 |  |
| **城镇规划** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |  |
| **修正系数** | 0.0171 | 0.0085 | 0 | -0.0078 | -0.0156 |  |

**表4-3-6 乡镇住宅用地区域因素修正系数表（二级）**

| **优劣度 因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |
| **繁华程度** | 距商服中心近，人流畅旺 | 距商服中心较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |  |
| **修正系数** | 0.0526 | 0.0263 | 0 | -0.0231 | -0.0460 |  |
| **交通条件** | 道路通达度高、距长途汽车站近，交通方便 | 道路通达度较高、距长途汽车站较近，交通较方便 | 道路通达度一般、距长途汽车站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低、距长途汽车站较远，交通较差 | 道路通达度低、距长途汽车站远，交通不方便 |  |
| **修正系数** | 0.0477 | 0.0239 | 0 | -0.0209 | -0.0418 |  |
| **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 |  |
| **修正系数** | 0.0369 | 0.0184 | 0 | -0.0162 | -0.0323 |  |
| **环境条件** | 环境条件好 | 环境条件较好 | 环境条件一般 | 环境条件较差 | 环境条件差 |  |
| **修正系数** | 0.0260 | 0.0130 | 0 | -0.0114 | -0.0227 |  |
| **人口状况** | 人口密度高 | 人口密度较高 | 人口密度一般 | 人口密度较低 | 人口密度低 |  |
| **修正系数** | 0.0215 | 0.0108 | 0 | -0.0094 | -0.0188 |  |
| **城镇规划** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |  |
| **修正系数** | 0.0155 | 0.0078 | 0 | -0.0068 | -0.0135 |  |

**表4-3-7 乡镇住宅用地区域因素修正系数表（三级）**

| **优劣度 因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |
| **繁华程度** | 距商服中心近，人流畅旺 | 距商服中心较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |  |
| **修正系数** | 0.0448 | 0.0224 | 0 | -0.0181 | -0.0364 |  |
| **交通条件** | 道路通达度高、距长途汽车站近、交通方便 | 道路通达度较高、距长途汽车站较近，交通较方便 | 道路通达度一般、距长途汽车站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低、距长途汽车站较远，交通较差 | 道路通达度低、距长途汽车站远，交通不方便 |  |
| **修正系数** | 0.0406 | 0.0203 | 0 | -0.0165 | -0.0330 |  |
| **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 |  |
| **修正系数** | 0.0314 | 0.0157 | 0 | -0.0127 | -0.0256 |  |
| **环境条件** | 环境条件好 | 环境条件较好 | 环境条件一般 | 环境条件较差 | 环境条件差 |  |
| **修正系数** | 0.0222 | 0.0111 | 0 | -0.0090 | -0.0181 |  |
| **人口状况** | 人口密度高 | 人口密度较高 | 人口密度一般 | 人口密度较低 | 人口密度低 |  |
| **修正系数** | 0.0183 | 0.0092 | 0 | -0.0074 | -0.0150 |  |
| **城镇规划** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |  |
| **修正系数** | 0.0132 | 0.0066 | 0 | -0.0054 | -0.0108 |  |

**（2） 容积率修正**

**表4-3-8 住宅用地楼面地价容积率修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **容积率** | ≤1.0 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 |
| **修正系数** | 1.4439 | 1.3728 | 1.3109 | 1.2565 | 1.2081 | 1.1647 | 1.1255 | 1.0900 | 1.0574 |
| **容积率** | 1.9 | 2.0 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 |
| **修正系数** | 1.0276 | 1.0000 | 0.9831 | 0.9672 | 0.9523 | 0.9382 | 0.9249 | 0.9123 | 0.9003 |
| **容积率** | 2.8 | 2.9 | 3.0 | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 |
| **修正系数** | 0.8889 | 0.8781 | 0.8677 | 0.8578 | 0.8483 | 0.8392 | 0.8305 | 0.8221 | 0.8141 |
| **容积率** | 3.7 | 3.8 | 3.9 | 4.0 | 4.1 | 4.2 | 4.3 | 4.4 | 4.5 |
| **修正系数** | 0.8063 | 0.7988 | 0.7916 | 0.7846 | 0.7778 | 0.7713 | 0.7650 | 0.7588 | 0.7529 |
| **容积率** | 4.6 | 4.7 | 4.8 | 4.9 | 5.0 | 5.5 | 6.0 | 6.5 | ≥7.0 |
| **修正系数** | 0.7471 | 0.7415 | 0.7361 | 0.7308 | 0.7256 | 0.7018 | 0.6808 | 0.6620 | 0.6450 |

注：①本表适用于采用**楼面地价**测算宗地价格。②当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数需根据公式计算得到，当1.0＜*r*≤2.0时，容积率的修正系数：*x*=（2*/r*）0.53；当2.0＜*r*＜7.0时，容积率的修正系数：*x*=（2/*r*）0.35；③待估价宗地为商住用地等情况时，可以按比例或其他方法计算出住宅用地所占的建筑面积。此时住宅用地总地价=住宅用地楼面地价×住宅用地（所占的）建筑面积；待估价宗地为商住用地等情况时，住宅用地部分的容积率修正系数应按综合容积率选用。

**（3） 楼层分配系数**

楼层分配系数适用于已建成住宅项目计算某楼层的地价比例关系，某层或某几层地面地价的楼层分配系数的计算按照如下公式：

*Klf*＝评估对象所在楼层分配系数平均值／所有楼层分配系数平均值

**表4-3-9 无电梯楼宇楼层分配系数**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **楼层** | **1层** | **2层** | **3层** | **4层** | **5层** | **6层** | **7层** | **8层** | **9层** |
| **修正系数** | 1.0000 | 1.0312 | 1.0596 | 1.0669 | 1.0354 | 0.9787 | 0.9463 | 0.9274 | 0.9089 |

注：①顶层分配系数下调2-10%（有特殊设计，如复式、赠送独立平台花园、赠送阁楼等情况除外）；②首层带独立使用的景观庭院，某楼层赠送较大面积的独立使用的平台花园、阁楼等情况，其分配系数上调2-10%。

**表4-3-10 装配电梯楼宇楼层分配系数**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **楼层** | 1层 | 2层 | 3层 | 4层 | 5层 | 6层 |
| **修正系数** | 0.9843 | 1.0000 | 1.0151 | 1.0296 | 1.0436 | 1.0570 |
| **楼层** | 7层 | 8层 | 9层 | 10层 | 11层 | 12层 |
| **修正系数** | 1.0698 | 1.0821 | 1.0937 | 1.1048 | 1.1154 | 1.1253 |
| **楼层** | 13层 | 14层 | 15层 | 16层 | 17层 | 18层 |
| **修正系数** | 1.1347 | 1.1435 | 1.1518 | 1.1594 | 1.1665 | 1.1731 |
| **楼层** | 19层 | 20层 | 21层 | 22层 | 23层 | 24层 |
| **修正系数** | 1.1790 | 1.1844 | 1.1892 | 1.1934 | 1.1971 | 1.2002 |
| **楼层** | 25层 | ≥26层 |  | | | |
| **修正系数** | 1.2027 | 1.2047 |

注：①顶层分配系数下调2-10%（有特殊设计，如复式、赠送独立平台花园、赠送阁楼等情况除外）；②首层带独立使用的景观庭院，某楼层赠送较大面积的独立使用的平台花园、阁楼等情况，其分配系数上调2-10%。

**（4） 年期修正**

按照土地还原利率为6.4%，住宅用地法定最高出让年期为70年，计算住宅用地使用年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：



式中：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Ky* | *——* | 使用年期修正系数 |
| *ml* | *——* | 实际使用年期 |
| *m* | *——* | 土地使用权法定最高出让年限 |
| *r* | *——* | 土地还原利率 |

**表4-3-11住宅用地年期修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **剩余年限** | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| **修正系数** | 0.0609 | 0.1182 | 0.1721 | 0.2226 | 0.2702 | 0.3149 | 0.3569 | 0.3964 | 0.4335 | 0.4683 |
| **剩余年限** | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| **修正系数** | 0.5011 | 0.5319 | 0.5609 | 0.5881 | 0.6136 | 0.6377 | 0.6603 | 0.6815 | 0.7014 | 0.7202 |
| **剩余年限** | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| **修正系数** | 0.7378 | 0.7544 | 0.7699 | 0.7846 | 0.7983 | 0.8112 | 0.8234 | 0.8348 | 0.8455 | 0.8556 |
| **剩余年限** | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| **修正系数** | 0.8651 | 0.8740 | 0.8824 | 0.8902 | 0.8976 | 0.9046 | 0.9111 | 0.9173 | 0.9230 | 0.9284 |
| **剩余年限** | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |
| **修正系数** | 0.9335 | 0.9383 | 0.9428 | 0.9471 | 0.9510 | 0.9548 | 0.9583 | 0.9616 | 0.9647 | 0.9676 |
| **剩余年限** | 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 |
| **修正系数** | 0.9704 | 0.9729 | 0.9754 | 0.9776 | 0.9798 | 0.9818 | 0.9837 | 0.9854 | 0.9871 | 0.9887 |
| **剩余年限** | 61 | 62 | 63 | 64 | 65 | 66 | 67 | 68 | 69 | 70 |
| **修正系数** | 0.9901 | 0.9915 | 0.9928 | 0.9941 | 0.9952 | 0.9963 | 0.9973 | 0.9983 | 0.9992 | 1.0000 |

注：①在进行宗地评估时可根据公式*Ky=[1－（1÷（1+ r）ml）]÷[1－[1÷（1+ r）m]*直接计算；②表中为住宅用地还原利率取6.4％条件下的年期修正系数。

**（5） 个别因素修正**

影响住宅用地宗地地价的个别因素较多，如容积率、临路条件、形状、面积、地势、地质、日照、采光、通风、朝向、使用年限等。经过筛选并征询当地专家的有关意见，选取对宗地地价影响幅度较大的个别因素，并以此对样点地价进行整理、分析、剔除、标准化，分析个别因素对宗地地价的影响规律。根据宗地地价与影响因素关系的分析，编制影响宗地地价个别因素修正系数表，说明某因素在一定条件下的修正幅度及其描述与说明。

其他个别因素修正系数（Kg）的计算公式为：

***Kg=∏（1+Kgi）***

**表4-3-12 住宅用地其他个别因素修正系数表**

| **优劣度**  **因 素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **宗地面积** | 面积适中，对土地利用极为有利 | 面积对土地利用较为有利 | 面积对土地利用无不良影响 | 面积较小，对土地利用有一定影响 | 面积过小，对土地利用产生严重影响 |
| **修正系数** | 0.02 | 0.01 | 0 | -0.01 | -0.03 |
| **宗地形状** | 形状规则，对土地利用合理 | 形状较规则，土地利用较为合理 | 形状一般，土地利用无不良影响 | 形状不规则，对土地利用不合理 | 形状不规则，对土地利用产生严重影响 |
| **修正系数** | 0.02 | 0.01 | 0 | -0.01 | -0.03 |
| **宗地地势、地质** | 地势平坦；承载力强 | 地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响；承载力较强 | 地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小；承载力一般 | 地势不太平坦，需考虑坡度的影响；承载力较弱 | 地势很不平坦，需经过平整才能使用；承载力弱 |
| **修正系数** | 0.02 | 0.01 | 0 | -0.01 | -0.03 |

**（6） 土地开发程度修正**

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

**表4-3-13 土地开发程度修正值表**

单位：元/平方米

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **土地开发程度** | **通路** | **供水** | **排水** | **通电** | **通讯** | **通燃气** | **土地平整** | **合计** |
| **开发费** | 50-120 | 15-25 | 15-25 | 20-60 | 10-20 | 20-40 | 25-85 | 155-375 |
| **平均开发费** | 60 | 20 | 20 | 40 | 15 | 20 | 35 | 210 |

注：①通路、通电、供水、排水、通讯、通燃气等分项开发费用，应按主干线、次干线、分支线路等不同酌情选用上限值、中间值或下限值；②本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值。运用楼面地价时，应换算到每平方米建筑面积下的修正值。

**（四） 工业用地基准地价修正体系**

结合雷州市工业用地的实际情况，主要考虑了区域因素修正、年期修正、期日修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正和二级用地类型修正。

**1、计算公式**

式中：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *P宗* | —— | 待估宗地地面地价 |
| *P地* | —— | 待估宗地所在区域的级别基准地价（地面地价） |
| *Kt* | —— | 二级用地类型修正系数 |
| *Ki* | —— | 第*i*个区域因素修正系数 |
| *Ky* | —— | 使用年期修正系数 |
| *Kq* | —— | 期日修正系数 |
| *Kg* | —— | 其他个别因素修正系数 |
| *D* | —— | 土地开发程度修正值 |

**2、修正体系**

**（1） 区域因素修正**

工业用地区域因素修正包括交通条件、基本设施状况、环境条件、产业集聚效益、城镇规划。其修正系数如下：

**表4-4-1 城区工业用地区域因素修正系数表（一级）**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **交通条件** | 临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利 | 临交通型次干道，道路通达度较高，对外交通较便利 | 临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般 | 临支路，道路通达度较低，对外交通较差 | 不临路，道路通达度低，对外交通差 |
| **修正系数** | 0.0632 | 0.0316 | 0 | -0.0333 | -0.0666 |
| **基本设施状况** | 市政供水、供电保证率高，排水状况好 | 市政供水、供电保证率较高，排水状况较好 | 市政供水、供电保证率一般，排水状况一般 | 市政供水、供电保证率较低，排水状况较差 | 市政供水、供电保证率低，排水状况差 |
| **修正系数** | 0.0446 | 0.0222 | 0 | -0.0235 | -0.0470 |
| **环境条件** | 地形、地貌、地质等情况良好，无噪音影响 | 地形、地貌、地质等情况较好，噪音影响轻微 | 地形、地貌、地质等情况一般，噪音影响一般 | 地形、地貌、地质等情况较差，噪音影响较严重 | 地形、地貌、地质等情况差，噪音影响严重 |
| **修正系数** | 0.0296 | 0.0148 | 0 | -0.0156 | -0.0312 |
| **产业集聚效益** | 产业集聚度高 | 产业集聚度较高 | 产业集聚度一般 | 产业集聚度较低 | 产业集聚度低 |
| **修正系数** | 0.0248 | 0.0123 | 0 | -0.0130 | -0.0260 |
| **城镇规划** | 区域内规划完善，且为重点工业规划区，近期规划前景好 | 区域规划较适合工业规划布局，近期规划前景较好 | 区域规划为其他用途规划，规划前景一般 | 区域规划为其他用途规划，规划前景较差 | 区域规划不适宜工业规划布局，规划前景差 |
| **修正系数** | 0.0182 | 0.0091 | 0 | -0.0096 | -0.0192 |

**表4-4-2 城区工业用地区域因素修正系数表（二级）**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **交通条件** | 临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利 | 临交通型次干道，道路通达度较高，对外交通较便利 | 临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般 | 临支路，道路通达度较低，对外交通较差 | 不临路，道路通达度低，对外交通差 |
| **修正系数** | 0.0538 | 0.0269 | 0 | -0.0235 | -0.0470 |
| **基本设施状况** | 市政供水、供电保证率高，排水状况好 | 市政供水、供电保证率较高，排水状况较好 | 市政供水、供电保证率一般，排水状况一般 | 市政供水、供电保证率较低，排水状况较差 | 市政供水、供电保证率低，排水状况差 |
| **修正系数** | 0.0378 | 0.0189 | 0 | -0.0166 | -0.0332 |
| **环境条件** | 地形、地貌、地质等情况良好，无噪音影响 | 地形、地貌、地质等情况较好，噪音影响轻微 | 地形、地貌、地质等情况一般，噪音影响一般 | 地形、地貌、地质等情况较差，噪音影响较严重 | 地形、地貌、地质等情况差，噪音影响严重 |
| **修正系数** | 0.0252 | 0.0126 | 0 | -0.0110 | -0.0221 |
| **产业集聚效益** | 产业集聚度高 | 产业集聚度较高 | 产业集聚度一般 | 产业集聚度较低 | 产业集聚度低 |
| **修正系数** | 0.0209 | 0.0105 | 0 | -0.0092 | -0.0183 |
| **城镇规划** | 区域内规划完善，且为重点工业规划区，近期规划前景好 | 区域规划较适合工业规划布局，近期规划前景较好 | 区域规划为其他用途规划，规划前景一般 | 区域规划为其他用途规划，规划前景较差 | 区域规划不适宜工业规划布局，规划前景差 |
| **修正系数** | 0.0155 | 0.0077 | 0 | -0.0068 | -0.0135 |

**表4-4-3 城区工业用地区域因素修正系数表（三级）**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **交通条件** | 临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利 | 临交通型次干道，道路通达度较高，对外交通较便利 | 临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般 | 临支路，道路通达度较低，对外交通较差 | 不临路，道路通达度低，对外交通差 |
| **修正系数** | 0.0467 | 0.0233 | 0 | -0.0179 | -0.0358 |
| **基本设施状况** | 市政供水、供电保证率高，排水状况好 | 市政供水、供电保证率较高，排水状况较好 | 市政供水、供电保证率一般，排水状况一般 | 市政供水、供电保证率较低，排水状况较差 | 市政供水、供电保证率低，排水状况差 |
| **修正系数** | 0.0328 | 0.0164 | 0 | -0.0126 | -0.0253 |
| **环境条件** | 地形、地貌、地质等情况良好，无噪音影响 | 地形、地貌、地质等情况较好，噪音影响轻微 | 地形、地貌、地质等情况一般，噪音影响一般 | 地形、地貌、地质等情况较差，噪音影响较严重 | 地形、地貌、地质等情况差，噪音影响严重 |
| **修正系数** | 0.0219 | 0.0109 | 0 | -0.0084 | -0.0168 |
| **产业集聚效益** | 产业集聚度高 | 产业集聚度较高 | 产业集聚度一般 | 产业集聚度较低 | 产业集聚度低 |
| **修正系数** | 0.0181 | 0.0091 | 0 | -0.0070 | -0.0141 |
| **城镇规划** | 区域内规划完善，且为重点工业规划区，近期规划前景好 | 区域规划较适合工业规划布局，近期规划前景较好 | 区域规划为其他用途规划，规划前景一般 | 区域规划为其他用途规划，规划前景较差 | 区域规划不适宜工业规划布局，规划前景差 |
| **修正系数** | 0.0133 | 0.0067 | 0 | -0.0051 | -0.0102 |

**表4-4-4 城区工业用地区域因素修正系数表（四级）**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **交通条件** | 临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利 | 临交通型次干道，道路通达度较高，对外交通较便利 | 临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般 | 临支路，道路通达度较低，对外交通较差 | 不临路，道路通达度低，对外交通差 |
| **修正系数** | 0.0408 | 0.0204 | 0 | -0.0626 | -0.0313 |
| **基本设施状况** | 市政供水、供电保证率高，排水状况好 | 市政供水、供电保证率较高，排水状况较好 | 市政供水、供电保证率一般，排水状况一般 | 市政供水、供电保证率较低，排水状况较差 | 市政供水、供电保证率低，排水状况差 |
| **修正系数** | 0.0288 | 0.0144 | 0 | -0.0442 | -0.0221 |
| **环境条件** | 地形、地貌、地质等情况良好，无噪音影响 | 地形、地貌、地质等情况较好，噪音影响轻微 | 地形、地貌、地质等情况一般，噪音影响一般 | 地形、地貌、地质等情况较差，噪音影响较严重 | 地形、地貌、地质等情况差，噪音影响严重 |
| **修正系数** | 0.0190 | 0.0095 | 0 | -0.0294 | -0.0147 |
| **产业集聚效益** | 产业集聚度高 | 产业集聚度较高 | 产业集聚度一般 | 产业集聚度较低 | 产业集聚度低 |
| **修正系数** | 0.0140 | 0.0070 | 0 | -0.0216 | -0.0108 |
| **城镇规划** | 区域内规划完善，且为重点工业规划区，近期规划前景好 | 区域规划较适合工业规划布局，近期规划前景较好 | 区域规划为其他用途规划，规划前景一般 | 区域规划为其他用途规划，规划前景较差 | 区域规划不适宜工业规划布局，规划前景差 |
| **修正系数** | 0.0102 | 0.0051 | 0 | -0.0204 | -0.0102 |

**表4-4-5 乡镇工业用地区域因素修正系数表（一级）**

| **优劣度 因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |
| **繁华程度** | 距商服中心近，人流畅旺 | 距商服中心较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |  |
| **修正系数** | 0.0578 | 0.0289 | 0 | -0.0263 | -0.0525 |  |
| **交通条件** | 道路通达度高、距长途汽车站近、交通方便 | 道路通达度较高、距长途汽车站较近，交通较方便 | 道路通达度一般、距长途汽车站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低、距长途汽车站较远，交通较差 | 道路通达度低、距长途汽车站远，交通不方便 |  |
| **修正系数** | 0.0524 | 0.0262 | 0 | -0.0238 | -0.0478 |  |
| **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 |  |
| **修正系数** | 0.0405 | 0.0203 | 0 | -0.0184 | -0.0368 |  |
| **环境条件** | 环境条件好 | 环境条件较好 | 环境条件一般 | 环境条件较差 | 环境条件差 |  |
| **修正系数** | 0.0286 | 0.0143 | 0 | -0.0130 | -0.0260 |  |
| **人口状况** | 人口密度高 | 人口密度较高 | 人口密度一般 | 人口密度较低 | 人口密度低 |  |
| **修正系数** | 0.0237 | 0.0118 | 0 | -0.0108 | -0.0215 |  |
| **城镇规划** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |  |
| **修正系数** | 0.0171 | 0.0085 | 0 | -0.0078 | -0.0156 |  |

**表4-4-6 乡镇工业用地区域因素修正系数表（二级）**

| **优劣度 因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |
| **繁华程度** | 距商服中心近，人流畅旺 | 距商服中心较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |  |
| **修正系数** | 0.0526 | 0.0263 | 0 | -0.0231 | -0.0460 |  |
| **交通条件** | 道路通达度高、距长途汽车站近、交通方便 | 道路通达度较高、距长途汽车站较近，交通较方便 | 道路通达度一般、距长途汽车站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低、距长途汽车站较远，交通较差 | 道路通达度低、距长途汽车站远，交通不方便 |  |
| **修正系数** | 0.0477 | 0.0239 | 0 | -0.0209 | -0.0418 |  |
| **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 |  |
| **修正系数** | 0.0369 | 0.0184 | 0 | -0.0162 | -0.0323 |  |
| **环境条件** | 环境条件好 | 环境条件较好 | 环境条件一般 | 环境条件较差 | 环境条件差 |  |
| **修正系数** | 0.0260 | 0.0130 | 0 | -0.0114 | -0.0227 |  |
| **人口状况** | 人口密度高 | 人口密度较高 | 人口密度一般 | 人口密度较低 | 人口密度低 |  |
| **修正系数** | 0.0215 | 0.0108 | 0 | -0.0094 | -0.0188 |  |
| **城镇规划** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |  |
| **修正系数** | 0.0155 | 0.0078 | 0 | -0.0068 | -0.0135 |  |

**表4-4-7 乡镇工业用地区域因素修正系数表（三级）**

| **优劣度 因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |
| **繁华程度** | 距商服中心近，人流畅旺 | 距商服中心较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |  |
| **修正系数** | 0.0448 | 0.0224 | 0 | -0.0181 | -0.0364 |  |
| **交通条件** | 道路通达度高、距长途汽车站近、交通方便 | 道路通达度较高、距长途汽车站较近，交通较方便 | 道路通达度一般、距长途汽车站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低、距长途汽车站较远，交通较差 | 道路通达度低、距长途汽车站远，交通不方便 |  |
| **修正系数** | 0.0406 | 0.0203 | 0 | -0.0165 | -0.0330 |  |
| **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 |  |
| **修正系数** | 0.0314 | 0.0157 | 0 | -0.0127 | -0.0256 |  |
| **环境条件** | 环境条件好 | 环境条件较好 | 环境条件一般 | 环境条件较差 | 环境条件差 |  |
| **修正系数** | 0.0222 | 0.0111 | 0 | -0.0090 | -0.0181 |  |
| **人口状况** | 人口密度高 | 人口密度较高 | 人口密度一般 | 人口密度较低 | 人口密度低 |  |
| **修正系数** | 0.0183 | 0.0092 | 0 | -0.0074 | -0.0150 |  |
| **城镇规划** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |  |
| **修正系数** | 0.0132 | 0.0066 | 0 | -0.0054 | -0.0108 |  |

**（2） 年期修正**

按照土地还原利率为5.4%，法定最高出让年期为50年，计算工业用地年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：



式中：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Ky* | *——* | 使用年期修正系数 |
| *ml* | *——* | 实际使用年期 |
| *m* | *——* | 土地使用权法定最高出让年限 |
| *r* | *——* | 土地还原利率 |

**表4-4-8 工业用地使用年期修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **剩余年限** | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| **修正系数** | 0.0552 | 0.1076 | 0.1573 | 0.2045 | 0.2492 | 0.2916 | 0.3319 | 0.3701 | 0.4064 | 0.4408 |
| **剩余年限** | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| **修正系数** | 0.4734 | 0.5044 | 0.5337 | 0.5616 | 0.5881 | 0.6131 | 0.6369 | 0.6595 | 0.6809 | 0.7013 |
| **剩余年限** | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| **修正系数** | 0.7206 | 0.7389 | 0.7562 | 0.7727 | 0.7883 | 0.8031 | 0.8172 | 0.8306 | 0.8432 | 0.8552 |
| **剩余年限** | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| **修正系数** | 0.8666 | 0.8774 | 0.8877 | 0.8974 | 0.9067 | 0.9154 | 0.9238 | 0.9316 | 0.9391 | 0.9462 |
| **剩余年限** | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |
| **修正系数** | 0.9530 | 0.9594 | 0.9654 | 0.9712 | 0.9766 | 0.9818 | 0.9867 | 0.9914 | 0.9958 | 1.0000 |

注：①在进行宗地评估时可根据公式*Ky=[1－（1÷（1+r）ml）]÷[1－[1÷（1+ r）m]*直接计算；②表中为工业用地还原率取5.4％条件下的年期修正系数。③根据《广东省国土资源厅印发<关于完善工业用地供应制度促进供给侧结构性改革的指导意见（试行）>的通知（粤国土资规字〔2017〕3号）》，全面实行弹性年期出让。新增工业用地出让原则上不超过20年。对于采取弹性年期出让和租赁等方式供应工业用地的，可按照出让（租赁）年期与工业用地可出让最高年期的比值确定年期修正系数，确定出让（租赁）底价。

**（3） 个别因素修正**

其他个别因素修正系数（*Kg*）的计算公式为：

***Kg=∏（1+Kgi）***

**表4-4-9工业用地个别因素修正系数表**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **宗地面积** | 面积适中，对土地利用极为有利 | 面积对土地利用较为有利 | 面积对土地利用无不良影响 | 面积较小，对土地利用有一定影响 | 面积过小，对土地利用产生严重影响 |
| **修正系数** | 0.02 | 0.01 | 0 | -0.01 | -0.03 |
| **宗地形状** | 形状规则，利于布局 | 形状较规则，较利于布局 | 形状一般，不影响布局 | 形状不规则，对布局有一定影响 | 形状不规则，较难布局 |
| **修正系数** | 0.02 | 0.01 | 0 | -0.01 | -0.03 |
| **宗地地势** | 地势平坦 | 地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响 | 地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小 | 地势不太平坦，需考虑坡度的影响 | 地势很不平坦，需经过平整才能使用 |
| **修正系数** | 0.02 | 0.01 | 0 | -0.01 | -0.03 |

**（4）土地开发程度修正**

雷州市工业用地基准地价为“三通一平”（宗地红线外通路、通电、供水，宗地红线内场地平整）土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

**表4-4-10 土地开发程度修正值表**

单位：元/平方米

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **土地开发程度** | **通路** | **供水** | **排水** | **通电** | **通讯** | **通燃气** | **土地平整** | **合计** |
| **开发费** | 50-120 | 15-25 | 15-25 | 20-60 | 10-20 | 20-40 | 25-85 | 155-375 |
| **平均开发费** | 60 | 20 | 20 | 40 | 15 | 20 | 35 | 210 |

注：①通路、通电、供水、排水、通讯、通燃气等分项开发费用，应按主干线、次干线、分支线路等不同酌情选用上限值、中间值或下限值；②本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值。

**（五） 公共管理与公共服务用地基准地价修正体系**

雷州市公共管理与公共服务用地修正体系包括：区域因素修正、容积率修正、年期修正、期日修正、其他个别因素修正和土地开发程度修正等。

**1、计算公式**

式中：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| *P宗* | | *——* | 待估宗地楼面地价 | |
| *P楼* | | *——* | 待估宗地所在区域的级别基准地价（楼面地价） | |
| *Kt* | *——* | | | 二级用地类型修正系数 | |
| *Ki* | | *——* | 第*i*个区域因素修正系数 | |
| *Kv* | | *——* | 容积率修正系数 | |
| *Ky* | | *——* | 年期修正系数 | |
| *Kq* | | *——* | 期日修正系数 | |
| *Kg* | | *——* | 其他个别因素修正系数 | |
| *D* | | *——* | 土地开发程度修正值 | |

**2、修正体系**

**（1） 区域因素修正**

公共管理与公共服务用地区域因素修正包括基本设施状况、交通条件、环境条件、繁华程度、人口状况、城镇规划。其修正系数如下：

**表4-5-1 城区公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表（一级）**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基本设施状况** | 供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度高；周边公用设施完备度高 | 供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度较高；周边公用设施完备度较高 | 供电、供水、排水、通讯等基础设施 完善度一般；周边公用设施完备度一般 | 供电、供水、排水、通讯等基础设施 完善度较差；周边公用设施完备度较差 | 供电、供水、排水、通讯等基础设施 完善度差；周边基本无公用设施 |
| **修正系数** | 0.0631 | 0.0315 | 0 | -0.0227 | -0.0454 |
| **交通条件** | 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 |
| **修正系数** | 0.0554 | 0.0277 | 0 | -0.0199 | -0.0399 |
| **环境条件** | 周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染 | 周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染 | 周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染 | 周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重 | 周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重 |
| **修正系数** | 0.0281 | 0.0140 | 0 | -0.0101 | -0.0202 |
| **繁华程度** | 距商服中心近，人流畅旺 | 距商服中心较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |
| **修正系数** | 0.0477 | 0.0239 | 0 | -0.0172 | -0.0343 |
| **人口状况** | 人口密度高 | 人口密度较高 | 人口密度一般 | 人口密度较低 | 人口密度低 |
| **修正系数** | 0.0335 | 0.0167 | 0 | -0.0120 | -0.0241 |
| **城镇规划** | 区域内规划完善，且为重点公共服务规划区，近期规划前景好 | 区域规划较适合公共服务规划布局，近期规划前景较好 | 区域规划为其他用途规划，规划前景一般 | 区域规划为其他用途规划，规划前景较差 | 区域规划不适宜公共服务规划布局，规划前景差 |
| **修正系数** | 0.0223 | 0.0112 | 0 | -0.0080 | -0.0161 |

**表4-5-2 城区公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表（二级）**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基本设施状况** | 供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度高；周边公用设施完备度高 | 供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度较高；周边公用设施完备度较高 | 供电、供水、排水、通讯等基础设施 完善度一般；周边公用设施完备度一般 | 供电、供水、排水、通讯等基础设施 完善度较差；周边公用设施完备度较差 | 供电、供水、排水、通讯等基础设施 完善度差；周边基本无公用设施 |
| **修正系数** | 0.0564 | 0.0282 | 0 | -0.0145 | -0.0290 |
| **交通条件** | 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 |
| **修正系数** | 0.0497 | 0.0248 | 0 | -0.0127 | -0.0255 |
| **环境条件** | 周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染 | 周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染 | 周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染 | 周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重 | 周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重 |
| **修正系数** | 0.0251 | 0.0126 | 0 | -0.0065 | -0.0130 |
| **繁华程度** | 距商服中心近，人流畅旺 | 距商服中心较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |
| **修正系数** | 0.0427 | 0.0214 | 0 | -0.0110 | -0.0218 |
| **人口状况** | 人口密度高 | 人口密度较高 | 人口密度一般 | 人口密度较低 | 人口密度低 |
| **修正系数** | 0.0300 | 0.0150 | 0 | -0.0077 | -0.0155 |
| **城镇规划** | 区域内规划完善，且为重点公共服务规划区，近期规划前景好 | 区域规划较适合公共服务规划布局，近期规划前景较好 | 区域规划为其他用途规划，规划前景一般 | 区域规划为其他用途规划，规划前景较差 | 区域规划不适宜公共服务规划布局，规划前景差 |
| **修正系数** | 0.0199 | 0.0100 | 0 | -0.0051 | -0.0103 |

**表4-5-3 城区公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表（三级）**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基本设施状况** | 供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度高；周边公用设施完备度高 | 供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度较高；周边公用设施完备度较高 | 供电、供水、排水、通讯等基础设施 完善度一般；周边公用设施完备度一般 | 供电、供水、排水、通讯等基础设施 完善度较差；周边公用设施完备度较差 | 供电、供水、排水、通讯等基础设施 完善度差；周边基本无公用设施 |
| **修正系数** | 0.0395 | 0.0198 | 0 | -0.0120 | -0.0240 |
| **交通条件** | 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 |
| **修正系数** | 0.0348 | 0.0174 | 0 | -0.0105 | -0.0211 |
| **环境条件** | 周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染 | 周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染 | 周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染 | 周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重 | 周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重 |
| **修正系数** | 0.0176 | 0.0088 | 0 | -0.0053 | -0.0106 |
| **繁华程度** | 距商服中心近，人流畅旺 | 距商服中心较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |
| **修正系数** | 0.0298 | 0.0150 | 0 | -0.0091 | -0.0181 |
| **人口状况** | 人口密度高 | 人口密度较高 | 人口密度一般 | 人口密度较低 | 人口密度低 |
| **修正系数** | 0.0209 | 0.0105 | 0 | -0.0064 | -0.0128 |
| **城镇规划** | 区域内规划完善，且为重点公共服务规划区，近期规划前景好 | 区域规划较适合公共服务规划布局，近期规划前景较好 | 区域规划为其他用途规划，规划前景一般 | 区域规划为其他用途规划，规划前景较差 | 区域规划不适宜公共服务规划布局，规划前景差 |
| **修正系数** | 0.0139 | 0.0070 | 0 | -0.0042 | -0.0085 |

**表4-5-4 城区公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表（四级）**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基本设施状况** | 供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度高；周边公用设施完备度高 | 供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度较高；周边公用设施完备度较高 | 供电、供水、排水、通讯等基础设施 完善度一般；周边公用设施完备度一般 | 供电、供水、排水、通讯等基础设施 完善度较差；周边公用设施完备度较差 | 供电、供水、排水、通讯等基础设施 完善度差；周边基本无公用设施 |
| **修正系数** | 0.0070 | 0.0035 | 0 | -0.0087 | -0.0172 |
| **交通条件** | 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 |
| **修正系数** | 0.0062 | 0.0031 | 0 | -0.0076 | -0.0151 |
| **环境条件** | 周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染 | 周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染 | 周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染 | 周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重 | 周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重 |
| **修正系数** | 0.0032 | 0.0016 | 0 | -0.0039 | -0.0078 |
| **繁华程度** | 距商服中心近，人流畅旺 | 距商服中心较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |
| **修正系数** | 0.0054 | 0.0027 | 0 | -0.0065 | -0.0131 |
| **人口状况** | 人口密度高 | 人口密度较高 | 人口密度一般 | 人口密度较低 | 人口密度低 |
| **修正系数** | 0.0039 | 0.0019 | 0 | -0.0046 | -0.0093 |
| **城镇规划** | 区域内规划完善，且为重点公共服务规划区，近期规划前景好 | 区域规划较适合公共服务规划布局，近期规划前景较好 | 区域规划为其他用途规划，规划前景一般 | 区域规划为其他用途规划，规划前景较差 | 区域规划不适宜公共服务规划布局，规划前景差 |
| **修正系数** | 0.0029 | 0.0014 | 0 | -0.0035 | -0.007 |

**表4-5-5 乡镇公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表（一级）**

| **优劣度 因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |
| **繁华程度** | 距商服中心近，人流畅旺 | 距商服中心较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |  |
| **修正系数** | 0.0578 | 0.0289 | 0 | -0.0263 | -0.0525 |  |
| **交通条件** | 道路通达度高、距长途汽车站近、交通方便 | 道路通达度较高、距长途汽车站较近，交通较方便 | 道路通达度一般、距长途汽车站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低、距长途汽车站较远，交通较差 | 道路通达度低、距长途汽车站远，交通不方便 |  |
| **修正系数** | 0.0524 | 0.0262 | 0 | -0.0238 | -0.0478 |  |
| **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 |  |
| **修正系数** | 0.0405 | 0.0203 | 0 | -0.0184 | -0.0368 |  |
| **环境条件** | 环境条件好 | 环境条件较好 | 环境条件一般 | 环境条件较差 | 环境条件差 |  |
| **修正系数** | 0.0286 | 0.0143 | 0 | -0.0130 | -0.0260 |  |
| **人口状况** | 人口密度高 | 人口密度较高 | 人口密度一般 | 人口密度较低 | 人口密度低 |  |
| **修正系数** | 0.0237 | 0.0118 | 0 | -0.0108 | -0.0215 |  |
| **城镇规划** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |  |
| **修正系数** | 0.0171 | 0.0085 | 0 | -0.0078 | -0.0156 |  |

**表4-5-6 乡镇公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表（二级）**

| **优劣度 因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |
| **繁华程度** | 距商服中心近，人流畅旺 | 距商服中心较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |  |
| **修正系数** | 0.0526 | 0.0263 | 0 | -0.0231 | -0.0460 |  |
| **交通条件** | 道路通达度高、距长途汽车站近、交通方便 | 道路通达度较高、距长途汽车站较近，交通较方便 | 道路通达度一般、距长途汽车站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低、距长途汽车站较远，交通较差 | 道路通达度低、距长途汽车站远，交通不方便 |  |
| **修正系数** | 0.0477 | 0.0239 | 0 | -0.0209 | -0.0418 |  |
| **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 |  |
| **修正系数** | 0.0369 | 0.0184 | 0 | -0.0162 | -0.0323 |  |
| **环境条件** | 环境条件好 | 环境条件较好 | 环境条件一般 | 环境条件较差 | 环境条件差 |  |
| **修正系数** | 0.0260 | 0.0130 | 0 | -0.0114 | -0.0227 |  |
| **人口状况** | 人口密度高 | 人口密度较高 | 人口密度一般 | 人口密度较低 | 人口密度低 |  |
| **修正系数** | 0.0215 | 0.0108 | 0 | -0.0094 | -0.0188 |  |
| **城镇规划** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |  |
| **修正系数** | 0.0155 | 0.0078 | 0 | -0.0068 | -0.0135 |  |

**表4-5-7 乡镇公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表（三级）**

| **优劣度 因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |
| **繁华程度** | 距商服中心近，人流畅旺 | 距商服中心较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |  |
| **修正系数** | 0.0448 | 0.0224 | 0 | -0.0181 | -0.0364 |  |
| **交通条件** | 道路通达度高、距长途汽车站近、交通方便 | 道路通达度较高、距长途汽车站较近，交通较方便 | 道路通达度一般、距长途汽车站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低、距长途汽车站较远，交通较差 | 道路通达度低、距长途汽车站远，交通不方便 |  |
| **修正系数** | 0.0406 | 0.0203 | 0 | -0.0165 | -0.0330 |  |
| **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 |  |
| **修正系数** | 0.0314 | 0.0157 | 0 | -0.0127 | -0.0256 |  |
| **环境条件** | 环境条件好 | 环境条件较好 | 环境条件一般 | 环境条件较差 | 环境条件差 |  |
| **修正系数** | 0.0222 | 0.0111 | 0 | -0.0090 | -0.0181 |  |
| **人口状况** | 人口密度高 | 人口密度较高 | 人口密度一般 | 人口密度较低 | 人口密度低 |  |
| **修正系数** | 0.0183 | 0.0092 | 0 | -0.0074 | -0.0150 |  |
| **城镇规划** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |  |
| **修正系数** | 0.0132 | 0.0066 | 0 | -0.0054 | -0.0108 |  |

**（2） 容积率修正**

**表4-5-8 公共管理与公共服务用地楼面地价容积率修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **容积率** | ≤1.0 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 |
| **修正系数** | 1.3947 | 1.3324 | 1.2779 | 1.2297 | 1.1867 | 1.1481 | 1.1131 |
| **容积率** | 1.7 | 1.8 | 1.9 | 2 | 2.1 | 2.2 | 2.3 |
| **修正系数** | 1.0811 | 1.0519 | 1.0249 | 1.0000 | 0.9855 | 0.9718 | 0.9589 |
| **容积率** | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 | 2.8 | 2.9 | 3.0 |
| **修正系数** | 0.9468 | 0.9352 | 0.9243 | 0.9139 | 0.9040 | 0.8945 | 0.8855 |
| **容积率** | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 | 3.7 |
| **修正系数** | 0.8768 | 0.8685 | 0.8605 | 0.8528 | 0.8455 | 0.8383 | 0.8315 |
| **容积率** | 3.8 | 3.9 | 4.0 | 4.1 | 4.2 | 4.3 | 4.4 |
| **修正系数** | 0.8248 | 0.8184 | 0.8123 | 0.8063 | 0.8005 | 0.7948 | 0.7894 |
| **容积率** | 4.5 | 4.6 | 4.7 | 4.8 | 4.9 | ≥5.0 | / |
| **修正系数** | 0.7841 | 0.7789 | 0.7739 | 0.7690 | 0.7643 | 0.7597 |

注：当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数需根据公式计算得到，当1.0*＜r*≤*2.0*时，容积率的修正系数：*x=（2/r）0.48*;当*2.0＜r＜5.0*时，容积率的修正系数：*x=（2/r）0.30*。

**（3） 使用年期修正**

按照土地还原利率为5.80%，公共管理与公共服务用地法定最高出让年期为50年，计算公共服务用地使用年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：



式中：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Ky* | *——* | 使用年期修正系数 |
| *m1* | *——* | 实际出让年期 |
| *m* | *——* | 土地使用权法定最高出让年限 |
| *r* | *——* | 土地还原利率 |

**表4-5-9 公共管理与公共服务用地使用年期修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **剩余年限** | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| **修正系数** | 0.0583 | 0.1134 | 0.1655 | 0.2147 | 0.2612 | 0.3052 | 0.3468 | 0.3861 | 0.4232 | 0.4583 |
| **剩余年限** | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| **修正系数** | 0.4915 | 0.5228 | 0.5525 | 0.5805 | 0.6070 | 0.6320 | 0.6556 | 0.6780 | 0.6991 | 0.7191 |
| **剩余年限** | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| **修正系数** | 0.7380 | 0.7558 | 0.7727 | 0.7886 | 0.8037 | 0.8179 | 0.8314 | 0.8441 | 0.8561 | 0.8675 |
| **剩余年限** | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| **修正系数** | 0.8782 | 0.8884 | 0.8980 | 0.9071 | 0.9156 | 0.9237 | 0.9314 | 0.9386 | 0.9455 | 0.9519 |
| **剩余年限** | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |
| **修正系数** | 0.9581 | 0.9638 | 0.9693 | 0.9745 | 0.9793 | 0.9839 | 0.9883 | 0.9924 | 0.9963 | 1.0000 |

注：①在进行宗地评估时可根据公式*Ky=[1－（1÷（1+r）ml）]÷[1－[1÷(1+r)m]*直接计算；

②表中为公共管理与公共服务用地还原利率取5.80％条件下的年期修正系数。

**（4） 个别因素修正**

其他个别因素修正系数（*Kg*）的计算公式为：

*Kg=∏（1+Kgi）*

**表4-5-10 公共管理与公共服务用地其他个别因素修正系数表**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **宗地面积** | 面积适中，对土地利用极为有利 | 面积对土地利用较为有利 | 面积对土地利用无不良影响 | 面积较小，对土地利用有一定影响 | 面积过小，对土地利用产生严重影响 |
| **修正系数** | 0.02 | 0.01 | 0 | -0.01 | -0.03 |
| **宗地形状** | 形状规则，对土地利用合理 | 形状较规则，土地利用较为合理 | 形状一般，土地利用无不良影响 | 形状不规则，对土地利用不合理 | 形状不规则，对土地利用产生严重影响 |
| **修正系数** | 0.02 | 0.01 | 0 | -0.01 | -0.03 |
| **距离铁路或高架路、桥** | 大于等于50米，基本不受影响 | 小于50米，受影响较小 | 小于30米，受影响一般 | 小于15米，受影响较大 | 10米以内，严重受影响 |
| **修正系数** | 0 | -0.01 | -0.02 | -0.05 | -0.10 |

**（5） 土地开发程度修正**

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

**表4-5-11 土地开发程度修正值表**

单位：元/平方米

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **土地开发程度** | **通路** | **供水** | **排水** | **通电** | **通讯** | **通燃气** | **土地平整** | **合计** |
| **开发费** | 50-120 | 15-25 | 15-25 | 20-60 | 10-20 | 20-40 | 25-85 | 155-375 |
| **平均开发费** | 60 | 20 | 20 | 40 | 15 | 20 | 35 | 210 |

注：①通路、通电、供水、排水、通讯、通燃气等分项开发费用，应按主干线、次干线、分支线路等不同酌情选用上限值、中间值或下限值；②本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值，运用楼面地价时，应换算到每平方米建筑面积下的修正值。

**（六） 公用设施用地基准地价修正体系**

雷州市公用设施用地修正体系包括：区域因素修正、年期修正、期日修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正和其他用地类型修正等。

**1、计算公式**

*P宗＝P地×Kt×（1+∑Ki）×Ky×Kq×Kg± D*

式中：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *P宗* | *——* | 待估宗地地价 |
| *P地* | *——* | 待估宗地所在区域的级别基准地价（地面地价） |
| *Kt* | *——* | 二级用地类型修正系数 |
| *Ki* | *——* | 第*i*个区域因素修正系数 |
| *Ky* | *——* | 剩余使用年期修正系数 |
| *Kq* | *——* | 期日修正系数 |
| *Kg* | *——* | 其他个别因素修正系数 |
| *D* | *——* | 土地开发程度修正值 |

**2、修正体系**

**（1） 区域因素修正**

**表4-6-1 城区公用设施用地区域因素修正系数表（一级）**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基本设施状况** | 供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度高 | 供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较高 | 供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度一般；周边学校、市场、医院等公用设施完备度一般 | 供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较差；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较差 | 供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度差；周边无学校、市场、医院等公用设施 |
| **修正系数** | 0.0618 | 0.0309 | 0 | -0.0242 | -0.0483 |
| **交通条件** | 道路通达度高，距长途汽车站、高铁站近，交通方便 | 道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便 | 道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远，交通较差 | 道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远，交通不方便 |
| **修正系数** | 0.0763 | 0.0381 | 0 | -0.0298 | -0.0596 |
| **环境条件** | 周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染 | 周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染 | 周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染 | 周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重 | 周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重 |
| **修正系数** | 0.0311 | 0.0156 | 0 | -0.0122 | -0.0244 |
| **人口状况** | 人口密度高 | 人口密度较高 | 人口密度一般 | 人口密度较低 | 人口密度低 |
| **修正系数** | 0.0317 | 0.0159 | 0 | -0.0124 | -0.0248 |
| **城镇规划** | 区域内规划完善，且为重点公共服务规划区，近期规划前景好 | 区域规划较适合公共服务规划布局，近期规划前景较好 | 区域规划为其他用途规划，规划前景一般 | 区域规划为其他用途规划，规划前景较差 | 区域规划不适宜公共服务规划布局，规划前景差 |
| **修正系数** | 0.0290 | 0.0145 | 0 | -0.0114 | -0.0228 |

**表4-6-2 城区公用设施用地区域因素修正系数表（二级）**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基本设施状况** | 供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度高 | 供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较高 | 供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度一般；周边学校、市场、医院等公用设施完备度一般 | 供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较差；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较差 | 供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度差；周边无学校、市场、医院等公用设施 |
| **修正系数** | 0.0424 | 0.0212 | 0 | -0.0215 | -0.0430 |
| **交通条件** | 道路通达度高，距长途汽车站、高铁站近，交通方便 | 道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便 | 道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远，交通较差 | 道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远，交通不方便 |
| **修正系数** | 0.0523 | 0.0261 | 0 | -0.0265 | -0.0530 |
| **环境条件** | 周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染 | 周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染 | 周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染 | 周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重 | 周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重 |
| **修正系数** | 0.0214 | 0.0107 | 0 | -0.0109 | -0.0217 |
| **人口状况** | 人口密度高 | 人口密度较高 | 人口密度一般 | 人口密度较低 | 人口密度低 |
| **修正系数** | 0.0216 | 0.0109 | 0 | -0.0110 | -0.0221 |
| **城镇规划** | 区域内规划完善，且为重点公共服务规划区，近期规划前景好 | 区域规划较适合公共服务规划布局，近期规划前景较好 | 区域规划为其他用途规划，规划前景一般 | 区域规划为其他用途规划，规划前景较差 | 区域规划不适宜公共服务规划布局，规划前景差 |
| **修正系数** | 0.0199 | 0.0100 | 0 | -0.0101 | -0.0202 |

**表4-6-3 城区公用设施用地区域因素修正系数表（三级）**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基本设施状况** | 供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度高 | 供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较高 | 供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度一般；周边学校、市场、医院等公用设施完备度一般 | 供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较差；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较差 | 供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度差；周边无学校、市场、医院等公用设施 |
| **修正系数** | 0.0346 | 0.0174 | 0 | -0.0141 | -0.0282 |
| **交通条件** | 道路通达度高，距长途汽车站、高铁站近，交通方便 | 道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便 | 道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远，交通较差 | 道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远，交通不方便 |
| **修正系数** | 0.0429 | 0.0214 | 0 | -0.0174 | -0.0348 |
| **环境条件** | 周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染 | 周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染 | 周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染 | 周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重 | 周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重 |
| **修正系数** | 0.0175 | 0.0088 | 0 | -0.0071 | -0.0142 |
| **人口状况** | 人口密度高 | 人口密度较高 | 人口密度一般 | 人口密度较低 | 人口密度低 |
| **修正系数** | 0.0177 | 0.0089 | 0 | -0.0072 | -0.0145 |
| **城镇规划** | 区域内规划完善，且为重点公共服务规划区，近期规划前景好 | 区域规划较适合公共服务规划布局，近期规划前景较好 | 区域规划为其他用途规划，规划前景一般 | 区域规划为其他用途规划，规划前景较差 | 区域规划不适宜公共服务规划布局，规划前景差 |
| **修正系数** | 0.0164 | 0.0082 | 0 | -0.0066 | -0.0134 |

**表4-6-4 乡镇公用设施用地区域因素修正系数表（一级）**

| **优劣度 因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |
| **繁华程度** | 距商服中心近，人流畅旺 | 距商服中心较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |  |
| **修正系数** | 0.0578 | 0.0289 | 0 | -0.0263 | -0.0525 |  |
| **交通条件** | 道路通达度高、距长途汽车站近、交通方便 | 道路通达度较高、距长途汽车站较近，交通较方便 | 道路通达度一般、距长途汽车站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低、距长途汽车站较远，交通较差 | 道路通达度低、距长途汽车站远，交通不方便 |  |
| **修正系数** | 0.0524 | 0.0262 | 0 | -0.0238 | -0.0478 |  |
| **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 |  |
| **修正系数** | 0.0405 | 0.0203 | 0 | -0.0184 | -0.0368 |  |
| **环境条件** | 环境条件好 | 环境条件较好 | 环境条件一般 | 环境条件较差 | 环境条件差 |  |
| **修正系数** | 0.0286 | 0.0143 | 0 | -0.0130 | -0.0260 |  |
| **人口状况** | 人口密度高 | 人口密度较高 | 人口密度一般 | 人口密度较低 | 人口密度低 |  |
| **修正系数** | 0.0237 | 0.0118 | 0 | -0.0108 | -0.0215 |  |
| **城镇规划** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |  |
| **修正系数** | 0.0171 | 0.0085 | 0 | -0.0078 | -0.0156 |  |

**表4-6-5 乡镇公用设施用地区域因素修正系数表（二级）**

| **优劣度 因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |
| **繁华程度** | 距商服中心近，人流畅旺 | 距商服中心较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |  |
| **修正系数** | 0.0526 | 0.0263 | 0 | -0.0231 | -0.0460 |  |
| **交通条件** | 道路通达度高、距长途汽车站近、交通方便 | 道路通达度较高、距长途汽车站较近，交通较方便 | 道路通达度一般、距长途汽车站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低、距长途汽车站较远，交通较差 | 道路通达度低、距长途汽车站远，交通不方便 |  |
| **修正系数** | 0.0477 | 0.0239 | 0 | -0.0209 | -0.0418 |  |
| **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 |  |
| **修正系数** | 0.0369 | 0.0184 | 0 | -0.0162 | -0.0323 |  |
| **环境条件** | 环境条件好 | 环境条件较好 | 环境条件一般 | 环境条件较差 | 环境条件差 |  |
| **修正系数** | 0.0260 | 0.0130 | 0 | -0.0114 | -0.0227 |  |
| **人口状况** | 人口密度高 | 人口密度较高 | 人口密度一般 | 人口密度较低 | 人口密度低 |  |
| **修正系数** | 0.0215 | 0.0108 | 0 | -0.0094 | -0.0188 |  |
| **城镇规划** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |  |
| **修正系数** | 0.0155 | 0.0078 | 0 | -0.0068 | -0.0135 |  |

**表4-6-6 乡镇公用设施用地区域因素修正系数表（三级）**

| **优劣度 因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |
| **繁华程度** | 距商服中心近，人流畅旺 | 距商服中心较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |  |
| **修正系数** | 0.0448 | 0.0224 | 0 | -0.0181 | -0.0364 |  |
| **交通条件** | 道路通达度高、距长途汽车站近、交通方便 | 道路通达度较高、距长途汽车站较近，交通较方便 | 道路通达度一般、距长途汽车站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低、距长途汽车站较远，交通较差 | 道路通达度低、距长途汽车站远，交通不方便 |  |
| **修正系数** | 0.0406 | 0.0203 | 0 | -0.0165 | -0.0330 |  |
| **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 |  |
| **修正系数** | 0.0314 | 0.0157 | 0 | -0.0127 | -0.0256 |  |
| **环境条件** | 环境条件好 | 环境条件较好 | 环境条件一般 | 环境条件较差 | 环境条件差 |  |
| **修正系数** | 0.0222 | 0.0111 | 0 | -0.0090 | -0.0181 |  |
| **人口状况** | 人口密度高 | 人口密度较高 | 人口密度一般 | 人口密度较低 | 人口密度低 |  |
| **修正系数** | 0.0183 | 0.0092 | 0 | -0.0074 | -0.0150 |  |
| **城镇规划** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |  |
| **修正系数** | 0.0132 | 0.0066 | 0 | -0.0054 | -0.0108 |  |

**（2） 年期修正**

按照土地还原利率为5.00%，公共服务用地法定最高出让年期为50年，计算公用设施用地使用年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：



式中：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Ky* | *——* | 年期修正系数 |
| *m1* | *——* | 实际出让年期 |
| *m* | *——* | 土地使用权法定最高出让年限 |
| *r* | *——* | 土地还原利率 |

**表4-6-7 公用设施用地年期修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **剩余年限** | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| **修正系数** | 0.0522 | 0.1019 | 0.1492 | 0.1942 | 0.2372 | 0.2780 | 0.3170 | 0.3540 | 0.3893 | 0.4230 |
| **剩余年限** | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| **修正系数** | 0.4550 | 0.4855 | 0.5145 | 0.5422 | 0.5686 | 0.5937 | 0.6176 | 0.6403 | 0.6620 | 0.6826 |
| **剩余年限** | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| **修正系数** | 0.7023 | 0.7210 | 0.7389 | 0.7558 | 0.7720 | 0.7874 | 0.8021 | 0.8161 | 0.8294 | 0.8421 |
| **剩余年限** | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| **修正系数** | 0.8541 | 0.8656 | 0.8766 | 0.8870 | 0.8969 | 0.9064 | 0.9154 | 0.9240 | 0.9321 | 0.9399 |
| **剩余年限** | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |
| **修正系数** | 0.9473 | 0.9544 | 0.9611 | 0.9675 | 0.9736 | 0.9794 | 0.9849 | 0.9902 | 0.9952 | 1.0000 |

注：①在进行宗地评估时可根据公式*Ky=[1－（1÷（1+r）ml）]÷[1－[1÷(1+r)m]*直接计算；②表中为公用设施用地还原率取5.00％条件下的年期修正系数。

**（3） 个别因素修正**

其他个别因素修正系数（*Kg*）的计算公式为：

***Kg=∏（1+Kgi）***

**表4-6-8 公用设施用地其他个别因素修正系数表**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **宗地面积** | 面积适中，对土地利用极为有利 | 面积对土地利用较为有利 | 面积对土地利用无不良影响 | 面积较小，对土地利用有一定影响 | 面积过小，对土地利用产生严重影响 |
| **修正系数** | 0.02 | 0.01 | 0 | -0.01 | -0.03 |
| **宗地形状** | 形状规则，利于布局 | 形状较规则，较利于布局 | 形状一般，不影响布局 | 形状不规则，对布局有一定影响 | 形状不规则，较难布局 |
| **修正系数** | 0.02 | 0.01 | 0 | -0.01 | -0.03 |
| **宗地地质** | 承载力强 | 承载力较强 | 承载力一般 | 承载力较弱 | 承载力弱 |
| **修正系数** | 0.02 | 0.01 | 0 | -0.01 | -0.03 |

**（4） 土地开发程度修正**

雷州市公用设施用地基准地价为“三通一平（宗地红线外通路、通电、供水，宗地红线内场地平整）”土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

**表4-6-9 土地开发程度修正值表**

单位：元/平方米

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **土地开发程度** | **通路** | **供水** | **排水** | **通电** | **通讯** | **通燃气** | **土地平整** | **合计** |
| **开发费** | 50-120 | 15-25 | 15-25 | 20-60 | 10-20 | 20-40 | 25-85 | 155-375 |
| **平均开发费** | 60 | 20 | 20 | 40 | 15 | 20 | 35 | 210 |

注：①本表仅供参考，实际操作时应根据待估宗地的具体开发状况并结合当地相关规划要求，参照上表进行修正。②本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值。

**（七） 二级用地类型修正系数**

在实际评估工作中常常会遇到除商服、住宅、工业等用地外的其他类型的用地，如特殊用地、交通运输用地等。

结合雷州市实际情况，分析雷州市不同用地类型的地价水平和有关交易案例，综合确定雷州市二级地用地类型修正系数如下表。

**表4-7-1 雷州市二级用地类型修正系数表**

| **一级用地类别** | **二级用地类型** | **用地类型的含义** | **对应城市用地分类** | **对应用地用海分类** | **适用基准地价类型** | **修正系数** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 商服用地 | 0501零售商业用地 | 以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场等的用地 | B11零售商业用地 | 090101零售商业用地 | 商服用地 | 1 |
| 加油、加气、充换电站等的用地 | B41加油加气站用地 | 090105公用设施营业网点用地 | 商服用地 | 1 |
| 0502批发市场用地 | 以批发功能为主的市场用地（不含农产品批发市场用地、农贸市场用地等） | B12批发市场用地 | 090102批发市场用地 | 商服用地 | 0.7 |
| 0503餐饮用地 | 饭店、餐厅、酒吧等用地 | B13餐饮用地 | 0090103餐饮用地 | 商服用地 | 0.7 |
| 0504旅馆用地 | 宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地 | B14旅馆用地 | 090104旅馆用地 | 商服用地 | 0.6 |
| 0505商务金融用地 | 指商务服务用地，以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、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 | B2商务用地 | 0902商务金融用地 | 商服用地 | 0.6 |
| 0506娱乐用地 | 指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于65%的大型游乐等设施用地 | B31娱乐用地 | 0903娱乐用地 | 商服用地 | 0.8 |
| 0507其他商服用地 | 上述用地以外的其他商业、服务业用地。包括汽车展销及维修用地、洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、赛马场、高尔夫球场、废旧物资回收站、电子产品和日用产品维修网点、物流营业网点，及居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地 | B9其它服务设施用地 | 0904其他商业服务业用地、0702城镇社区服务设施用地 | 商服用地 | 0.8 |
| 住宅用地 | 0701城镇住宅用地 | 城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地，不含配套的商业服务设施等用地 | R2二类居住用地、R3三类居住用地 | 070102二类城镇住宅用地、070103三类城镇住宅用地 | 住宅用地 | 1 |
| 高级住宅用地 | 低密度、低容积率的高级公寓、别墅用地 | R1一类居住用地 | 070101一类城镇住宅用地 | 住宅用地 | 2 |
| 工矿仓储用地 | 0601工业用地 | 工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产服务的附属设施用地 | M工业用地 | 1001工业用地 | 工业用地 | 1 |
| 0602采矿用地 | 采矿、采石、采砂（沙）场，盐田，砖瓦窑等地面生产用地及尾矿堆放地 | H5采矿用地 | 1002采矿用地 | 工业用地 | 1 |
| 0603盐田 | 指用于生产盐的土地，包括晒盐场所、盐池及附属设施用地 | / | 1003盐田 | 工业用地 | 1 |
| 0604仓储用地 | 用于物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等 | W物流仓储用地 | 1101物流仓储用地 | 工业用地 | 1.2 |
| 公共管理与公共服务用地 | 0801机关团体用地 | 用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地 | A1行政办公用地 | 0801机关团体用地 | 公共管理与公共服务用地 | 1 |
| 0802新闻出版用地 | 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 | / | 0801机关团体用地 | 公共管理与公共服务用地 | 1 |
| 0803教育用地 | 指用于各类教育用地、包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地，聋、哑、盲人学校及工读学校用地，以及为学校配套的独立地段的学生生活用地 | A3教育科研用地（不含A35科研用地） | 0804教育用地 | 公共管理与公共服务用地 | 1 |
| 0804科研用地 | 指独立的科研、勘察、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地 | A35科研用地 | 0802科研用地 | 公共管理与公共服务用地 | 1 |
| 0805医疗卫生用地 | 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、卫生防疫用地、特殊医疗用地、其他医疗卫生用地等 | A5医疗卫生用地 | 0806医疗卫生用地 | 公共管理与公共服务用地 | 1 |
| 0806社会福利用地 | 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 | A6社会福利用地 | 0807社会福利用地 | 公共管理与公共服务用地 | 0.8 |
| 0807文化设施用地 | 指图书、展览等公共文化活动设施用地 | A2文化设施用地 | 0803文化用地 | 公共管理与公共服务用地 | 0.7 |
| 0808体育用地 | 指体育场馆和体育训练基地等用地 | A4体育用地 | 0805体育用地 | 公共管理与公共服务用地 | 0.8 |
| 0809公用设施用地 | 用于城乡基础设施的用地。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 | U公用设施用地 | 13公用设施用地 | 公用设施用地 | 1 |
| 0810公园与绿地 | 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 | G绿地与广场用地 | 14绿地与开敞空间用地 | 公用设施用地 | 0.7 |
| 交通运输用地 | 1001铁路用地 | 指铁路编组站、轨道线路（含城际轨道）等用地，不包括铁路客货运站等交通场站用地 | H21铁路用地 | 1201铁路用地 | 公用设施用地 | 0.8 |
| 1003公路用地 | 指国道、省道、县道和乡道用地及附属设施用地，不包括已纳入城镇集中连片建成区，发挥城镇内部道路功能的路段，以及公路长途客货运站等交通场站用地 | H21公路用地 | 1202公路用地 | 公用设施用地 | 0.8 |
| 1007机场用地 | 指民用及军民合用的机场用地，包括飞行区、航站区等用地，不包括净空控制范围内的其他用地 | H24机场用地 | 1203机场用地 | 公用设施用地 | 0.7 |
| 1004城镇村道路用地 | 指城镇、村庄范围内公用道路及行道树用地，包括快速路、主干路、次干路、支路、专用人行道和非机动车道等用地，包括其交叉口用地 | S1城市道路用地 | 1207城镇村道路用地 | 公用设施用地 | 0.8 |
| 1008港口码头用地 | 指海港和河港的陆域部分，包括用于堆场、货运码头及其他港口设施的用地，不包括港口客运码头等交通场站用地 | H23港口用地 | 1204港口码头用地 | 公用设施用地 | 0.8 |
| 1002城市轨道交通用地 | 指独立占地的城市轨道交通地面以上部分的线路、站点用地 | S2城市轨道交通用地、S3交通枢纽用地、 | 1206城市轨道交通用地 | 公用设施用地 | 0.8 |
| 对外交通场站用地 | 指铁路客货运站、公路长途客运站、港口客运码头及其附属设施用地 | / | 120801对外交通场站用地 | 公用设施用地 | 1 |
| 公共交通场站用地 | 指城市轨道交通车辆基地及附属设施，公共汽（电）车首末站、停车场（库）、保养场，出租汽车场站设施等用地，以及轮渡、缆车、索道等的地面部分及其附属设施用地 | S41公共交通场站用地 | 120802公共交通场站用地 | 公用设施用地 | 1.2 |
| 社会停车场用地 | 指独立占地的公共停车场和停车库用地（含设有充电桩的社会停车场），不包括其他建设用地配建的停车场和停车库用地 | S42社会停车场用地 | 120803社会停车场用地 | 公用设施用地 | 1.2 |
| 特殊用地 | 0903监教场所用地 | 用于监狱、看守所、劳改场、戒毒所等的建筑用地 | H42安保用地 | 1505监教场所用地 | 公用设施用地 | 1 |
| 0904宗教用地 | 指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地 | A9宗教用地 | 1503宗教用地 | 公共管理与公共服务用地 | 0.8 |
| 0905殡葬用地 | 殡仪馆、火葬场、骨灰存放处和陵园、墓地等用地 | H3区域公用设施用地（殡葬设施） | 1506殡葬用地 | 商服用地 | 0.8 |
| 0906风景名胜设施用地 | 风景名胜（包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址等）景点及管理机构的建筑用地。景区内的其他用地按现状归入相应地类 | H9其他建设用地（风景名胜区）、A7文物古迹用地 | 1504文物古迹用地 | 公用设施用地 | 1 |
| 水域及水利设施用地 | 1009管道运输用地 | 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 | H25管道运输用地 | 1205管道运输用地 | 工业用地 | 1 |
| 1109水工建筑用地 | 指人工修建的闸、坝、堤林路、水电厂房、扬水站等常水位岸线以上的建（构）筑物用地，包括防洪堤、防洪枢纽、排洪沟 （渠）等设施用地 | / | 1311水工设施用地 | 公用设施用地 | 1 |

注：①本表用地类型划分主要参考《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）中二级类用地，对应用地用改分类按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234号）；对应城市用地分类按《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）；

②同时适用表中所列用地类型中的两种或两种以上时，根据针对性原则确定其中一个或按比例分摊，不得重复修正；

③根据《国务院办公厅关于深化产教融合的若干意见》（国办发〔2017〕95号），企业投资或与政府合作建设职业学校、高等学校的建设用地，按科教用地管理，符合《划拨用地目录》的，可通过划拨方式供地，鼓励企业自愿以出让、租赁方式取得土地。

④根据《国务院办公厅关于支持社会力量提供多层次多样化医疗服务的意见》（国办发〔2017〕44号），根据多层次多样化医疗服务社会实际需求，有序适度扩大医疗卫生用地供给。包括私人诊所在内的各类医疗机构用地，均可按照医疗卫生用地办理供地手续。新供土地符合划拨用地目录的，依法可按划拨方式供应；不符合划拨用地目录且只有一个意向用地者的，依法可按协议方式供应。土地出让价款可在规定期限内按合同约定分期缴纳。支持实行长期租赁、先租后让、租让结合的土地供应方式。

⑤根据《广东省发展改革委关于进一步明确我省优先发展产业的通知》（粤发改产业函〔2019〕397号），符合本通知明确的优先发展产业范围，且用地集约（容积率和建筑系数超过国家规定标准40%、投资强度增加10%以上）的固定资产投资项目，土地出让底价可按不低于所在地土地等别对应工业用地最低价标准的70%执行。

⑥根据《国务院办公厅关于印发国内贸易发展“十二五”规划的通知》（国办发〔2012〕47号），农产品批发市场用地应严格按照规划合理布局，土地招拍挂出让前，所在区域有工业用地交易地价的，可以参照工业用地市场地价水平、所在区域工业用地基准地价和工业用地最低价标准等确定出让底价。

⑦评估结果须符合《关于发布实施<全国工业用地出让最低价标准>的通知》（国土资发〔2006〕307号）、《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》（国土资发〔2009〕56号）文件规定要求。

⑧凡是不在以上范围内的其他用地应按程序评估加以确定。

**五、其他**

基准地价公布之后，市人民政府将根据土地市场变化，委托市自然资源局适时对基准地价进行调整更新。