

汕头市南澳县 2020 年国有建设用地 使用权基准地价更新

成 果 汇 编 及 应 用 指 南

南澳县自然资源局

广东南粤房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

二〇二一年八月

目 录

第一章 评估范围及地价内涵	1
一、评估范围	1
二、基准地价内涵	1
第二章 基准地价成果	4
第三章 基准地价修正体系及应用指南	10
一、汕头市南澳县各用途基准地价修正体系	10
二、基准地价成果应用步骤及计算公式	38
三、基准地价成果应用实例	42

第一章 评估范围及地价内涵

一、评估范围

结合《城镇土地分等定级规程》的要求与南澳县自然资源局现有的资料情况，确定以南澳县第三次土地调查数据成果和《南澳县行政区划图》（大地 2000 坐标系）为南澳县城镇土地定级估价项目的工作底图，结合《南澳县土地利用现状图》、《南澳县土地利用总体规划图》、《南澳县建设用地分区管制图》、《南澳县中心城区土地利用现状图》、《南澳县中心城区土地利用规划图》、《汕头南澳县控制性详细规划》等图层数据资料，进行综合叠加分析，最终确定本次基准地价更新评估范围内南澳县所辖 5 个镇（管委）建成区和规划建设用地区范围内的国有土地，辖区范围面积 111.1997 平方公里（不含荒岛）。详见表 1-1。

表 1-1 南澳县基准地价各镇（管委）覆盖面积表

序号	区域	面积（平方公里）
1	后宅镇	27.3036
2	云澳镇	21.409
3	深澳镇	35.133
4	青澳管委	12.9034
5	海岛国家森林公园	14.4507
合计		111.1997

二、基准地价内涵

基准地价是在土地利用总体规划确定的城镇可建设用地范围内，对平均开发利用条件下，不同级别或不同均质地域的建设用地，按照商服、住宅、工业等用途分别评估，并由政府确定的，某一估价期日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格。

此次汕头市南澳县 2020 年国有建设用地使用权基准地价体系主要用地类型分为商服、住宅、工业和公共服务项目用地四种用途，各用途基准地价的内涵见下表及相关描述：

1、商服用地：土地在正常市场条件、设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯和宗地红线内“土地平整”）于估价期日为 2020 年 7 月 1 日，土地使用年期为 40 年，设定容积率为 2.0 的城镇国有建设

用地首层楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

商服路线价：土地在正常市场条件、设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯和宗地红线内“土地平整”）于估价期日为2020年7月1日，土地使用年期为40年，标准宽度为4米，标准深度为12米，设定容积率为2.0的城镇国有建设用地首层楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

2、住宅用地：土地在正常市场条件、设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯和宗地红线内“土地平整”）于估价期日为2020年7月1日，土地使用年期为70年，设定容积率为2.0的城镇国有建设用地平均楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

3、工业用地：土地在正常市场条件、设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯和宗地红线内“土地平整”）于估价期日为2020年7月1日，土地使用年期为50年，设定容积率为1.0的城镇国有建设用地地面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

4、公共服务项目用地划分为两类不同的价格体系，两类的价格对应的基准地价内涵分别为：

公共服务项目用地(类别一)：是指公共管理与公共服务用地中用于机关团体、新闻出版、科教文卫的土地，对应地类包括机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、文化设施用地、体育用地。即土地在正常市场条件、设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯、宗地红线内场地平整）于估价期日为2020年7月1日，土地使用年期为50年，容积率为1.5的国有建设用地平均楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

公共服务项目用地(类别二)：是指公共管理与公共服务用地中用于公共设施的用地，对应地类包括公用设施用地、公园与绿地。即土地在正常市场条件、设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯、宗地红线内场地平整）于估价期日为2020年7月1日，土地使用年期为50年，容积率为1.0的国有建设用地地面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

表 1-2 汕头市南澳县各用途基准地价内涵

用途	价格内涵	
商服用地	设定容积率	2.0
	价格类型	首层楼面地价
	商服路线价价格类型	标准宽度、标准进深条件下首层楼面地价
	法定出让最高使用年期	40 年
	土地开发程度	五通一平

用途		价格内涵	
住宅用地	设定容积率	2.0	
	价格类型	平均楼面地价	
	法定出让最高使用年期	70 年	
	土地开发程度	五通一平	
工业用地	设定容积率	1.0	
	价格类型	地面地价	
	法定出让最高使用年期	50 年	
	土地开发程度	五通一平	
公共服务项目用地	公共服务项目用地 (类别一)	设定容积率	1.5
		价格类型	平均楼面地价
		法定出让最高使用年期	50 年
		土地开发程度	五通一平
	公共服务项目用地 (类别二)	设定容积率	1.0
		价格类型	地面地价
		法定出让最高使用年期	50 年
		土地开发程度	五通一平

备注：1、商服用地级别价不包含路线价；

2、商服路线价的标准宽度为 4 米，标准深度为 12 米；

3、五通一平指宗地红线外“通上水、通下水、供电、通讯、通路”，宗地红线内“土地平整”。

第二章 基准地价成果

表 1 南澳县后宅镇商业用地级别范围基准地价结果表

级别	级别边界描述（顺时针）	首层楼面地 价(元/m ²)	地面地价 (元/m ²)	土地价格 (万元/亩)
一级	沿 336 省道至海滨路外扩 200 米连接金山南路-山脚井路-隆澳路-广新路-中兴路-规划路-龙滨路外扩 50 米-金龙路-环岛路外扩 200 米至评估边界围合而成的区域。	1832	2006	133.73
二级	西起黄花山景区路口，沿省道 336 至西阁码头，沿评估边界至后江码头，沿省道 336 向南接环城东路外扩 200 米，向南至海滨路和金龙路交叉口，金龙路与海滨路交叉口位置沿金龙路往西接龙滨路，龙滨路至与港顶路路口向内收缩 50 米，龙滨路沿规划道路向西至中兴路-广新路-隆澳路-山脚井路-金山路-海滨路往北 200 米-规划路-环岛路南扩 200 米至黄花山景区路口围合而成的区域；	1355	1484	98.93
三级	西起后江码头沿省道 336 至环城东路交叉口，沿省道 336 外扩 200 米至评估边界围合而成的区域；	1024	1121	74.73
四级	评估范围内除以上划分区域外的所有区域。	742	812	54.13

注：商服级别的首层楼面地价不包含路线价。商服级别价的表现形式为首层楼面地价，首层楼面地价转换平均楼面地价、地面单价的思路如下：商服用地首层楼面地价在容积率为 2.0 情况下，商服平均楼面地价=商服首层楼面地价×对应容积率修正系数；地面地价=平均楼面地价×对应容积率。商服用地容积率为 2.0 的容积率修正系数为 0.5475，设商服首层楼面地价为 P₀，则商服平均楼面地价 P=P₀×0.5475，地面地价=平均楼面地价×2.0=0.5475×P₀×2.0=P₀×1.095。以下各镇、管委同理计算。

表 2 云澳镇商业用地级别范围基准地价结果表

级别	级别边界描述（顺时针）	首层楼面地 价(元/m ²)	地面地价 (元/m ²)	土地价格 (万元/亩)
一级	沿省道 336-隆云路-台湾街东延至评估边界围合而成的区域。	1248	1367	91.13
二级	沿省道 336-隆云路-台湾街外扩 200 米-佬园村建成区-环岛路外扩 200 米至评估边界围合而成的区域（扣除一级区域）。	868	950	63.33
三级	评估范围内除以上划分区域外的所有区域。	732	802	53.47

表 3 深澳镇商业用地级别范围基准地价结果表

级别	级别边界描述（顺时针）	首层楼面地 价(元/m ²)	地面地价 (元/m ²)	土地价格 (万元/亩)
一级	评估边界-环岛路-成功大道南侧 100 米-武庙路-后公路-榴滨路-成功大道南侧 100 米-环岛路南侧 200 米围合而成的区域。	1046	1145	76.33
二级	评估范围内除 I 级之外的其它区域。	732	802	53.47

表 4 青澳管委商业用地级别范围基准地价结果表

级别	级别边界描述（顺时针）	首层楼面地 价(元/m ²)	地面地价 (元/m ²)	土地价格 (万元/亩)
一级	九溪澳沿省道 336 至竹栖肚河溪，连接刘三姐民俗风情园至评估边界。	1690	1851	123.40
二级	九溪澳沿省道 336 外扩 300 米至竹栖肚片区，以北延长至省道 336 与评估边界围合区域。	1156	1266	84.40
三级	评估范围内除以上划分区域外的所有区域。	778	852	56.80

表 5 森林公园管委商业用地级别范围基准地价结果表

级别	级别边界描述（顺时针）	首层楼面地 价(元/m ²)	地面地价 (元/m ²)	土地价格 (万元/亩)
一级	长山尾码头往东北沿省道 336 外扩 200 米范围； 大船澳片区； 黄花山片区。	1093	1197	79.80
二级	评估范围内除以上划分区域外的所有区域。	732	802	53.47

表 6 南澳县后宅镇商业用地路线价一览表

编号	道路名称	首层楼面地 价(元/m ²)	地面地价 (元/m ²)	路段描述
1	海滨路	3763	4120	西起迎宾馆，东至环城东路路口
2	龙滨路	3624	3968	北起中兴路，南至海滨路
3	中兴路	3345	3663	西起瑞祥路，东至龙滨路
4	市场中路	2616	2865	北起隆澳路，南至前江巷路
5	金龙路	2622	2871	西起育新路，东至环城东路路口
6	隆澳路	2468	2702	西起瑞祥路，东至龙滨路

表 7 南澳县后宅镇住宅用地级别范围基准地价结果表

级别	级别边界描述（顺时针）	平均楼面地 价(元/m ²)	地面地价 (元/m ²)	土地价格 (万元/亩)
一级	沿 336 省道至海滨路外扩 200 米连接金山南路-山脚井路-隆澳路-广新路-中兴路-规划路-官前南路南延至光明路-规划路-金龙路-环岛路外扩 200 米至评估边界围合而成的区域。	946	1892	126.13
二级	沿澳叻隧道连接中兴路外扩 200 米至黄花山路口，沿评估边界至后江码头，东延至环岛路，连接环城东路外扩 200 米合围而成区域（扣除一级范围）。	738	1476	98.40
三级	西起后江码头沿省道 336 至环城东路交叉口，沿省道 336 外扩 200 米至评估边界围合而成的区域；	556	1112	74.13
四级	评估范围内除以上划分区域外的所有区域。	402	804	53.60

表 8 云澳镇住宅用地级别范围基准地价结果表

级别	级别边界描述（顺时针）	平均楼面地 价(元/m ²)	地面地价 (元/m ²)	土地价格 (万元/亩)
一级	沿省道 336-隆云路-台湾街外扩 200 米-佬园村建成区-环岛路至海泉湾以南的区域。	672	1344	89.60
二级	沿省道 336-隆云路外扩 200 米；云盖寺起环岛路外扩 200 米至评估边界围合而成的区域（扣除一级区域）。	468	936	62.40
三级	评估范围内除以上划分区域外的所有区域。	392	784	52.27

表 9 深澳镇住宅用地级别范围基准地价结果表

级别	级别边界描述（顺时针）	平均楼面地 价(元/m ²)	地面地价 (元/m ²)	土地价格 (万元/亩)
一级	评估边界-环岛路-成功大道南侧 100 米-城东路-金山路-南山路-后公路-榴滨路-成功大道南侧 100 米-环岛路南侧 200 米围合而成的区域。	568	1136	75.73
二级	评估范围内除 I 级之外的其它区域。	392	784	52.27

表 10 青澳管委住宅用地级别范围基准地价结果表

级别	级别边界描述（顺时针）	平均楼面地 价(元/m ²)	地面地价 (元/m ²)	土地价格 (万元/亩)
一级	九溪澳沿省道 336 至刘三姐民俗风情园至评估边界。	925	1850	123.33
二级	九溪澳沿省道 336 外扩 300 米至竹栖肚片区，以北延长至省道 336 与评估边界围合区域。	628	1256	83.73
三级	评估范围内除以上划分区域外的所有区域。	425	850	56.67

表 11 森林公园管委住宅用地级别范围基准地价结果表

级别	级别边界描述（顺时针）	平均楼面地 价(元/m ²)	地面地价 (元/m ²)	土地价格 (万元/亩)
一级	省道 336 外扩 200 米范围； 黄花山片区。	576	1152	76.80
二级	评估范围内除以上划分区域外的所有区域。	392	784	52.27

表 12 南澳县后宅镇工业用地级别范围基准地价结果表

级别	级别边界描述（顺时针）	地面地价 (元/m ²)	土地价格 (万元/亩)
一级	沿 336 省道至海滨路外扩 200 米连接金山南路-山脚井路-隆澳路-广新路-中兴路-规划路-X057 公路-环城东路连接环岛路外扩 200 米至评估边界围合而成的区域。	625	41.67
二级	沿澳叻隧道连接中兴路外扩 200 米至黄花山路口，沿评估边界至环岛路外扩 200 米-X057 公路合围而成区域（扣除一级范围）。	512	34.13
三级	评估范围内除以上划分区域外的所有区域。	419	27.93

表 13 云澳镇工业用地级别范围基准地价结果表

级别	级别边界描述（顺时针）	地面地价 (元/m ²)	土地价格 (万元/亩)
一级	沿省道 336-隆云路-台湾街-环岛路外扩 200 米至评估边界合围区域。	503	33.53
二级	评估范围内除 I 级之外的其它区域。	400	26.67

表 14 深澳镇工业用地级别范围基准地价结果表

级别	级别边界描述（顺时针）	地面地价 (元/m ²)	土地价格 (万元/亩)
一级	评估边界-环岛路-城东路-金山路-南山路-后公路-乡道-环岛路南侧 200 米围合而成的区域。	484	32.27
二级	评估范围内除 I 级之外的其它区域。	390	26.00

表 15 青澳管委工业用地级别范围基准地价结果表

级别	级别边界描述（顺时针）	地面地价 (元/m ²)	土地价格 (万元/亩)
一级	青澳管委。	400	26.67

表 16 森林公园管委工业用地级别范围基准地价结果表

级别	级别边界描述（顺时针）	地面地价 (元/m ²)	土地价格 (万元/亩)
一级	森林公园管委。	400	26.67

表 17 南澳县后宅镇公共服务项目用地（类别一）级别范围基准地价结果表

级别	级别边界描述（顺时针）	平均楼面地 价(元/m ²)	地面地价 (元/m ²)	土地价格 (万元/亩)
一级	沿 336 省道至海滨路外扩 200 米连接金山南路-山脚井路-隆澳路-广新路-中兴路-规划路-环城东路-环岛路外扩 200 米至评估边界围合而成的区域。	602	903	60.20
二级	沿澳叻隧道连接中兴路外扩 200 米至黄花山路口，沿评估边界至环岛路外扩 200 米-南澳白鹭生态公园-环城东路外扩 200 米合围而成区域（扣除一级范围）。	500	750	50.00
三级	评估范围内除以上划分区域外的所有区域。	398	597	39.80

表 18 云澳镇公共服务项目用地（类别一）级别范围基准地价结果表

级别	级别边界描述（顺时针）	平均楼面地 价(元/m ²)	地面地价 (元/m ²)	土地价格 (万元/亩)
一级	由云澳码头沿 336 省道-隆云路-台湾街-环岛路至海泉湾外扩 200 米至评估边界合围区域。	468	702	46.80
二级	评估范围内除 I 级之外的其它区域。	366	549	36.60

表 19 深澳镇公共服务项目用地（类别一）级别范围基准地价结果表

级别	级别边界描述（顺时针）	平均楼面地 价(元/m ²)	地面地价 (元/m ²)	土地价格 (万元/亩)
一级	评估边界-环岛路-成功大道南侧 100 米-城东路-金山路-南山路-后公路-榴滨路-成功大道南侧 100 米-环岛路南侧 200 米围合而成的区域。	454	681	45.40
二级	评估范围内除 I 级之外的其它区域。	362	543	36.20

表 20 青澳管委公共服务项目用地（类别一）级别范围基准地价结果表

级别	级别边界描述（顺时针）	平均楼面地 价(元/m ²)	地面地价 (元/m ²)	土地价格 (万元/亩)
一级	九溪澳沿省道 336 外扩 300 米至竹栖肚片区，延北至省道 336 连接评估边界，刘三姐民俗风情园至评估边界围合区域。	592	888	59.20
二级	评估范围内除以上划分区域外的所有区域。	398	597	39.80

表 21 森林公园管委公共服务项目用地（类别一）级别范围基准地价结果表

级别	级别边界描述（顺时针）	平均楼面地 价(元/m ²)	地面地价 (元/m ²)	土地价格 (万元/亩)
一级	省道 336 外扩 200 米范围； 黄花山片区。	460	690	46.00
二级	评估范围内除以上划分区域外的所有区域。	386	579	38.60

表 22 南澳县后宅镇公共服务项目用地（类别二）级别范围基准地价结果表

级别	级别边界描述（顺时针）	地面地价 (元/m ²)	土地价格 (万元/亩)
一级	沿 336 省道至海滨路外扩 200 米连接金山南路-山脚井路-隆澳路-广新路-中兴路-规划路-X057 公路-环城东路连接环岛路外扩 200 米至评估边界围合而成的区域。	621	41.40
二级	沿澳叻隧道连接中兴路外扩 200 米至黄花山路口，沿评估边界至环岛路外扩 200 米-X057 公路合围而成区域（扣除一级范围）。	498	33.20
三级	评估范围内除以上划分区域外的所有区域。	392	26.13

表 23 云澳镇公共服务项目用地（类别二）级别范围基准地价结果表

级别	级别边界描述（顺时针）	地面地价 (元/m ²)	土地价格 (万元/亩)
一级	沿省道 336-隆云路-台湾街-环岛路外扩 200 米至评估边界合围区域。	483	32.20
二级	评估范围内除 I 级之外的其它区域。	385	25.67

表 24 深澳镇公共服务项目用地（类别二）级别范围基准地价结果表

级别	级别边界描述（顺时针）	地面地价 (元/m ²)	土地价格 (万元/亩)
一级	评估边界-环岛路-城东路-金山路-南山路-后公路-乡道-环岛路南侧 200 米围合而成的区域。	462	30.80
二级	评估范围内除 I 级之外的其它区域。	380	25.33

表 25 青澳管委公共服务项目用地（类别二）级别范围基准地价结果表

级别	级别边界描述（顺时针）	地面地价 (元/m ²)	土地价格 (万元/亩)
一级	青澳管委。	390	26.00

表 26 森林公园管委公共服务项目用地（类别二）级别范围基准地价结果表

级别	级别边界描述（顺时针）	地面地价 (元/m ²)	土地价格 (万元/亩)
一级	森林公园管委。	390	26.00

（具体区域范围以基准地价图为准）

第三章 基准地价修正体系及应用指南

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

一、汕头市南澳县各用途基准地价修正体系

（一）商服用地修正体系

1、商服用地区域因素修正体系

表 3-1 I 级商服用地宗地地价区位因素修正说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	差
商服繁华程度	距商服中心距离 (m)	≤300	(300, 600]	(600, 900]	(900, 1200]	>1200
	距酒店宾馆距离 (m)	≤300	(300, 600]	(600, 900]	(900, 1200]	>1200
	距集贸市场距离 (m)	≤200	(200, 400]	(400, 600]	(600, 800]	>800
交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
	公交便捷度	公交线路多，班数多	公交线路较多，班数较多	公交线路一般，班数一般	公交线路较少，班数较少	公交线路少，班数少
	距跨海通道距离 (km)	≤10	(10, 12]	(12, 15]	(15, 18]	>18
	距港口码头距离 (m)	≤1000	(1000, 1200]	(1200, 1500]	(1500, 2000]	>2000
基础设施	给水状况	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
	排水状况	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
	供电状况	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
	距金融机构距离 (m)	≤300	(300, 600]	(600, 900]	(900, 1200]	>1200
	距公园及广场设施距离 (m)	≤300	(300, 600]	(600, 900]	(900, 1200]	>1200
	距文体娱乐设施距离 (m)	≤200	(200, 400]	(400, 600]	(600, 800]	>800
人口状况	人口密度	密集	较密集	一般	较稀少	稀少
环境条件	噪声污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	水污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	景观条件	倚山或近水，视野开阔，自然景观优美	倚山或近水，有地物阻隔，自然景观较好	无特殊自然景观或自然环境一般	无特殊自然景观，自然环境较差	无特殊自然景观，环境很差
规划前景	规划前景	区域规划前景好	区域规划前景较好	区域规划前景一般	区域规划前景较差	区域规划前景差

表 3-2 I 级商服用地宗地地价区位因素修正系数表

因素	因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	差 (%)
商服繁华程度	距商服中心距离 (m)	2.9	1.45	0	-1.45	-2.9
	距酒店宾馆距离 (m)	1.61	0.81	0	-0.81	-1.61
	距集贸市场距离 (m)	1.94	0.97	0	-0.97	-1.94
交通条件	道路通达度	1.58	0.79	0	-0.79	-1.58
	公交便捷度	1.25	0.63	0	-0.63	-1.25
	距跨海通道距离 (km)	0.71	0.36	0	-0.36	-0.71
	距港口码头距离 (m)	0.68	0.34	0	-0.34	-0.68
基础设施	给水状况	0.49	0.25	0	-0.25	-0.49
	排水状况	0.47	0.24	0	-0.24	-0.47
	供电状况	0.6	0.30	0	-0.30	-0.6
	距金融机构距离 (m)	0.7	0.35	0	-0.35	-0.7
	距公园及广场设施距离 (m)	0.61	0.31	0	-0.31	-0.61
	距文体娱乐设施距离 (m)	0.63	0.32	0	-0.32	-0.63
人口状况	人口密度	2.57	1.29	0	-1.29	-2.57
环境条件	噪声污染	0.38	0.19	0	-0.19	-0.38
	水污染	0.42	0.21	0	-0.21	-0.42
	景观条件	0.93	0.47	0	-0.47	-0.93
规划前景	规划前景	1.52	0.76	0	-0.76	-1.52

表 3-3 II 级商服用地宗地地价区位因素修正说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	差
商服繁华程度	距商服中心距离 (m)	≤500	(500, 800]	(800, 1100]	(1100, 1400]	>1400
	距酒店宾馆距离 (m)	≤500	(500, 800]	(800, 1100]	(1100, 1400]	>1400
	距集贸市场距离 (m)	≤400	(400, 600]	(600, 800]	(800, 1000]	>1000
交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
	公交便捷度	公交线路多, 班数多	公交线路较多, 班数较多	公交线路一般, 班数一般	公交线路较少, 班数较少	公交线路少, 班数少
	距跨海通道距离 (km)	≤11	(11, 13]	(13, 16]	(16, 19]	>19
	距港口码头距离 (m)	≤1200	(1200, 1500]	(1500, 2000]	(2000, 2500]	>2500
基础设施	给水状况	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
	排水状况	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛期积水较快排干	排水一般, 汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
	供电状况	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
	距金融机构距离 (m)	≤500	(500, 800]	(800, 1100]	(1100, 1400]	>1400
	距公园及广场设施距离 (m)	≤500	(500, 800]	(800, 1100]	(1100, 1400]	>1400
	距文体娱乐设施距离 (m)	≤400	(400, 600]	(600, 800]	(800, 1000]	>1000
人口状况	人口密度	密集	较密集	一般	较稀少	稀少
环境条件	噪声污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	水污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染

因素	因子	优	较优	一般	较差	差
	景观条件	倚山或近水，视野开阔，自然景观优美	倚山或近水，有地物阻隔，自然景观较好	无特殊自然景观或自然环境一般	无特殊自然景观，自然环境较差	无特殊自然景观，环境很差
规划前景	规划前景	区域规划前景好	区域规划前景较好	区域规划前景一般	区域规划前景较差	区域规划前景差

表 3-4 II 级商服用地宗地地价区位因素修正系数表

因素	因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	差 (%)
商服繁华程度	距商服中心距离 (m)	3.33	1.67	0	-1.67	-3.33
	距酒店宾馆距离 (m)	1.85	0.93	0	-0.93	-1.85
	距集贸市场距离 (m)	2.24	1.12	0	-1.12	-2.24
交通条件	道路通达度	1.81	0.91	0	-0.91	-1.81
	公交便捷度	1.44	0.72	0	-0.72	-1.44
	距跨海通道距离 (km)	0.81	0.41	0	-0.41	-0.81
	距港口码头距离 (m)	0.78	0.39	0	-0.39	-0.78
基础设施	给水状况	0.57	0.29	0	-0.29	-0.57
	排水状况	0.54	0.27	0	-0.27	-0.54
	供电状况	0.69	0.35	0	-0.35	-0.69
	距金融机构距离 (m)	0.81	0.41	0	-0.41	-0.81
	距公园及广场设施距离 (m)	0.71	0.36	0	-0.36	-0.71
	距文体娱乐设施距离 (m)	0.73	0.37	0	-0.37	-0.73
人口状况	人口密度	2.96	1.48	0	-1.48	-2.96
环境条件	噪声污染	0.44	0.22	0	-0.22	-0.44
	水污染	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48
	景观条件	1.07	0.54	0	-0.54	-1.07
规划前景	规划前景	1.75	0.88	0	-0.88	-1.75

表 3-5 III 级商服用地宗地地价区位因素修正说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	差
商服繁华程度	距商服中心距离 (m)	≤800	(800, 1100]	(1100, 1400]	(1400, 1800]	>1800
	距酒店宾馆距离 (m)	≤800	(800, 1100]	(1100, 1400]	(1400, 1800]	>1800
	距集贸市场距离 (m)	≤600	(600, 800]	(800, 1000]	(1000, 1500]	>1500
交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
	公交便捷度	公交线路多，班数多	公交线路较多，班数较多	公交线路一般，班数一般	公交线路较少，班数较少	公交线路少，班数少
	距跨海通道距离 (km)	≤12	(12, 14]	(14, 17]	(17, 20]	>20
	距港口码头距离 (m)	≤1400	(1400, 1700]	(1700, 2200]	(2200, 2800]	>2800
基础设施	给水状况	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
	排水状况	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛期积水较快排干	排水一般，汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
	供电状况	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保障率较低	供电缺乏，保障率低
	距金融机构距离 (m)	≤800	(800, 1100]	(1100, 1400]	(1400, 1800]	>1800

因素	因子	优	较优	一般	较差	差
	距公园及广场设施距离 (m)	≤800	(800, 1100]	(1100, 1400]	(1400, 1800]	>1800
	距文体娱乐设施距离 (m)	≤600	(600, 800]	(800, 1000]	(1000, 1500]	>1500
人口状况	人口密度	密集	较密集	一般	较稀少	稀少
环境条件	噪声污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	水污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	景观条件	倚山或近水, 视野开阔, 自然景观优美	倚山或近水, 有地物阻隔, 自然景观较好	无特殊自然景观或自然环境一般	无特殊自然景观, 自然环境较差	无特殊自然景观, 环境很差
规划前景	规划前景	区域规划前景好	区域规划前景较好	区域规划前景一般	区域规划前景较差	区域规划前景差

表 3-6 III级商服用地宗地地价区位因素修正系数表

因素	因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	差 (%)
商服繁华程度	距商服中心距离 (m)	3.04	1.52	0	-1.52	-3.04
	距酒店宾馆距离 (m)	1.69	0.85	0	-0.85	-1.69
	距集贸市场距离 (m)	2.04	1.02	0	-1.02	-2.04
交通条件	道路通达度	1.65	0.83	0	-0.83	-1.65
	公交便捷度	1.31	0.66	0	-0.66	-1.31
	距跨海通道距离 (km)	0.74	0.37	0	-0.37	-0.74
	距港口码头距离 (m)	0.71	0.36	0	-0.36	-0.71
基础设施	给水状况	0.52	0.26	0	-0.26	-0.52
	排水状况	0.49	0.25	0	-0.25	-0.49
	供电状况	0.63	0.32	0	-0.32	-0.63
	距金融机构距离 (m)	0.74	0.37	0	-0.37	-0.74
	距公园及广场设施距离 (m)	0.64	0.32	0	-0.32	-0.64
	距文体娱乐设施距离 (m)	0.66	0.33	0	-0.33	-0.66
人口状况	人口密度	2.7	1.35	0	-1.35	-2.7
环境条件	噪声污染	0.4	0.20	0	-0.20	-0.4
	水污染	0.44	0.22	0	-0.22	-0.44
	景观条件	0.98	0.49	0	-0.49	-0.98
规划前景	规划前景	1.6	0.80	0	-0.80	-1.6

表 3-7 IV级商服用地宗地地价区位因素修正说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	差
商服繁华程度	距商服中心距离 (m)	≤1000	(1000, 1300]	(1300, 1500]	(1500, 2000]	>2000
	距酒店宾馆距离 (m)	≤1000	(1000, 1300]	(1300, 1500]	(1500, 2000]	>2000
	距集贸市场距离 (m)	≤800	(800, 1100]	(1100, 1400]	(1400, 1800]	>1800
交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
	公交便捷度	公交线路多, 班数多	公交线路较多, 班数较多	公交线路一般, 班数一般	公交线路较少, 班数较少	公交线路少, 班数少
	距跨海通道距离 (km)	≤13	(13, 15]	(15, 18]	(18, 21]	>21
	距港口码头距离 (m)	≤1600	(1600, 1900]	(1900, 2400]	(2400, 3000]	>3000

因素	因子	优	较优	一般	较差	差
基础设施	给水状况	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
	排水状况	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
	供电状况	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
	距金融机构距离 (m)	≤1000	(1000, 1300]	(1300, 1500]	(1500, 2000]	>2000
	距公园及广场设施距离 (m)	≤1000	(1000, 1300]	(1300, 1500]	(1500, 2000]	>2000
	距文体娱乐设施距离 (m)	≤800	(800, 1100]	(1100, 1400]	(1400, 1800]	>1800
人口状况	人口密度	密集	较密集	一般	较稀少	稀少
环境条件	噪声污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	水污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	景观条件	倚山或近水，视野开阔，自然景观优美	倚山或近水，有地物阻隔，自然景观较好	无特殊自然景观或自然环境一般	无特殊自然景观，自然环境较差	无特殊自然景观，环境很差
规划前景	规划前景	区域规划前景好	区域规划前景较好	区域规划前景一般	区域规划前景较差	区域规划前景差

表 3—8 IV 级商服用地宗地地价区位因素修正系数表

因素	因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	差 (%)
商服繁华程度	距商服中心距离 (m)	2.46	1.23	0	-1.23	-2.46
	距酒店宾馆距离 (m)	1.37	0.69	0	-0.69	-1.37
	距集贸市场距离 (m)	1.65	0.83	0	-0.83	-1.65
交通条件	道路通达度	1.34	0.67	0	-0.67	-1.34
	公交便捷度	1.06	0.53	0	-0.53	-1.06
	距跨海通道距离 (km)	0.6	0.30	0	-0.30	-0.6
	距港口码头距离 (m)	0.58	0.29	0	-0.29	-0.58
基础设施	给水状况	0.42	0.21	0	-0.21	-0.42
	排水状况	0.4	0.20	0	-0.20	-0.4
	供电状况	0.51	0.26	0	-0.26	-0.51
	距金融机构距离 (m)	0.6	0.30	0	-0.30	-0.6
	距公园及广场设施距离 (m)	0.52	0.26	0	-0.26	-0.52
	距文体娱乐设施距离 (m)	0.54	0.27	0	-0.27	-0.54
人口状况	人口密度	2.19	1.10	0	-1.10	-2.19
环境条件	噪声污染	0.32	0.16	0	-0.16	-0.32
	水污染	0.36	0.18	0	-0.18	-0.36
	景观条件	0.79	0.40	0	-0.40	-0.79
规划前景	规划前景	1.29	0.65	0	-0.65	-1.29

2、楼层/容积率修正

(1) 楼层修正

表3-9 商服用地楼层修正系数

楼层	首层	第二层	第三层和地下一层	第四层及以上
修正系数	1.0	0.48	0.33	0.3

注：已建成项目或已有详细规划指标且能得知楼层数的待开发项目宜采用楼层修正。

(2) 容积率修正

表3-10 商服用地容积率修正系数

容积率	≤0.4	0.4<r<2.4	≥2.5
修正系数	1.0	0.71×(1/r) ^{0.375}	0.5035

注：(1) 商业容积率等于商业建筑面积除以总用地面积；(2) 评估待开发或无详细规划指标且不能得知楼层数的项目宜采用容积率修正，修正后得到的是对应容积率下的平均楼面地价。

表3-11 商服用地容积率修正系数对应表

容积率	≤0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3	1.4
修正系数	1.0000	0.9208	0.8599	0.8116	0.7720	0.7386	0.7100	0.6851	0.6631	0.6435	0.6258
容积率	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	≥2.5
修正系数	0.6099	0.5953	0.5819	0.5695	0.5581	0.5475	0.5376	0.5283	0.5195	0.5113	0.5035

注：(1) 当商服用地评估时，要进行商服容积率修正，商服建筑面积除以总用地面积作为商服容积率，参照上表修正系数进行修正；

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

3、剩余年期修正

商服用地法定最高出让年期为 40 年，当待估宗地剩余使用年期不足对应用途土地最高使用年期时，应进行使用年期修正。使用年期修正系数的计算公式为：

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

式中：R—土地还原率

M—土地使用权法定最高出让年限

N—土地剩余使用年期

Y—出让年期修正系数

表 3-12 商服用地剩余年期修正系数表 (r=7.5%)

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0739	0.1426	0.2065	0.2659	0.3212	0.3727	0.4206	0.4651	0.5065	0.545
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5808	0.6142	0.6452	0.674	0.7009	0.7258	0.7491	0.7707	0.7908	0.8094
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8268	0.843	0.8581	0.8721	0.8851	0.8972	0.9084	0.9189	0.9287	0.9377
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9462	0.954	0.9613	0.9681	0.9744	0.9803	0.9858	0.9909	0.9956	1.0000

4、临街深度修正（仅适用于商服路线价区段）

表 3—13 商服用地宗地临街深度修正系数（适用于路线价）

深度 (m)	$s \leq 3$	$3 < s \leq 6$	$6 < s \leq 9$	$9 < s < 12$	12
修正系数	1.25	1.17	1.10	1.04	1

注：（1）设定路线价区段的区域按平均标准深度 12 米确定修正系数；

（2）对于已建成项目，深度起算点为该建筑物的铺面，若为未建项目，深度起算点则为建筑红线。

5、宽深比修正（仅适用于商服路线价区段）

宽深比指临街土地的临街面宽度与深度的比值。

表 3—14 商服用地宗地宽深比修正系数表（适用于路线价）

宽深比	$w \leq 0.1$	$0.1 < w \leq 0.3$	$0.3 < w \leq 0.7$	$0.7 < w \leq 0.9$	$0.9 < w \leq 1.1$	$1.1 < w \leq 1.2$	$w > 1.2$
修正系数	0.88	0.95	1.00	1.04	1.08	1.12	1.15

注：深度在标准深度以内的，计算宽深比时，宽度取实际宽度、深度取实际深度；深度超过标准深度的，计算宽深比时，宽度取实际宽度，深度取标准深度。

6、街角地修正

表 3—15 街角地修正系数表

临街情况	一面临街	两面临街	三面临街	四面临街
修正系数	1.00	1.08	1.13	1.15

7、其他个别因素修正

表 3—16 商服用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数 (%)	3.0	1.0	0	-1.0	-3.0
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数 (%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地大小	指标说明	宗地面积大	宗地面积较大	宗地面积适中	宗地面积偏小	宗地面积过小
	修正系数 (%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0

8、开发程度修正

表 3-17 商服用地开发程度修正表（单位：元/平方米）

开发项目	通路	通电	通讯	供水	排水	燃气	场地平整	合计
开发费用	25~55	20~35	10~20	20~40	20~35	25~40	30~50	150~275

注：（1）、该项修正为地面价修正系数，若对楼面价进行修正，则需先转换为楼面价修正系数，即开发程度楼面价修正系数 = 开发程度地面价修正系数 ÷ 综合容积率；

（2）、费用标准的取值可根据宗地的开发程度在区间内合理取值。

（二）住宅用地修正系数体系编制

1、住宅用地区域因素修正体系

表 3-18 I 级住宅用地宗地地价区位因素修正说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	差
基础设施状况	供水状况	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
	排水状况	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
	供电状况	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
	距中小学距离（m）	≤200	（200，400]	（400，600]	（600，800]	>800
	距幼儿园距离（m）	≤200	（200，400]	（400，600]	（600，800]	>800
	距医院门诊距离（m）	≤300	（300，600]	（600，900]	（900，1200]	>1200
	距金融机构距离（m）	≤300	（300，600]	（600，900]	（900，1200]	>1200
	距公园及广场设施距离（m）	≤200	（200，400]	（400，600]	（600，800]	>800
距文体娱乐设施距离（m）	≤200	（200，400]	（400，600]	（600，800]	>800	
交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
	公交便捷度	公交线路多，班数多	公交线路较多，班数较多	公交线路一般，班数一般	公交线路较少，班数较少	公交线路少，班数少
	距跨海通道出入口距离（km）	≤10	（10，12]	（12，15]	（15，18]	>18
	距客运港口距离（m）	≤1000	（1000，1200]	（1200，1500]	（1500，2000]	>2000
环境条件	噪声污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	水污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	景观条件	倚山或近水，视野开阔，自然景观优美	倚山或近水，有地物阻隔，自然景观较好	无特殊自然景观或自然环境一般	无特殊自然景观，自然环境较差	无特殊自然景观，环境很差
繁华程度	距商服中心距离（m）	≤300	（300，600]	（600，900]	（900，1200]	>1200
	距集贸市场距离（m）	≤200	（200，400]	（400，600]	（600，800]	>800
人口状况	人口密度	密集	较密集	一般	较稀少	稀少
城镇规划	规划前景	区域规划前景好	区域规划前景较好	区域规划前景一般	区域规划前景较差	区域规划前景差

表 3-19 I 级住宅用地宗地地价区位因素修正系数表

因素	因子	优（%）	较优（%）	一般（%）	较差（%）	差（%）
基础设施状况	供水状况	0.94	0.47	0	-0.47	-0.94
	排水状况	0.8	0.40	0	-0.40	-0.8
	供电状况	0.99	0.50	0	-0.50	-0.99
	距中小学距离（m）	0.97	0.49	0	-0.49	-0.97

因素	因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	差 (%)
	距幼儿园距离 (m)	0.72	0.36	0	-0.36	-0.72
	距医院门诊距离 (m)	0.63	0.32	0	-0.32	-0.63
	距金融机构距离 (m)	0.35	0.18	0	-0.18	-0.35
	距公园及广场设施距离 (m)	0.59	0.30	0	-0.30	-0.59
	距文体娱乐设施距离 (m)	0.56	0.28	0	-0.28	-0.56
交通条件	道路通达度	1.88	0.94	0	-0.94	-1.88
	公交便捷度	1.4	0.70	0	-0.70	-1.4
	距跨海通道出入口距离 (km)	0.87	0.44	0	-0.44	-0.87
	距客运港口距离 (m)	0.96	0.48	0	-0.48	-0.96
环境条件	噪声污染	0.9	0.45	0	-0.45	-0.9
	水污染	1.01	0.51	0	-0.51	-1.01
	景观条件	2.1	1.05	0	-1.05	-2.1
繁华程度	距商服中心距离 (m)	1.18	0.59	0	-0.59	-1.18
	距集贸市场距离 (m)	1.3	0.65	0	-0.65	-1.3
人口状况	人口密度	1.62	0.81	0	-0.81	-1.62
城镇规划	规划前景	1.24	0.62	0	-0.62	-1.24

表 3-20 II 级住宅用地宗地地价区位因素修正说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	差
基础设施状况	供水状况	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
	排水状况	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
	供电状况	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保证率较低	供电缺乏, 保障率低
	距中小学距离 (m)	≤400	(400, 600]	(600, 800]	(800, 1000]	>1000
	距幼儿园距离 (m)	≤400	(400, 600]	(600, 800]	(800, 1000]	>1000
	距医院门诊距离 (m)	≤500	(500, 800]	(800, 1100]	(1100, 1400]	>1400
	距金融机构距离 (m)	≤500	(500, 800]	(800, 1100]	(1100, 1400]	>1400
	距公园及广场设施距离 (m)	≤400	(400, 600]	(600, 800]	(800, 1000]	>1000
交通条件	距文体娱乐设施距离 (m)	≤400	(400, 600]	(600, 800]	(800, 1000]	>1000
	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
	公交便捷度	公交线路多, 班数多	公交线路较多, 班数较多	公交线路一般, 班数一般	公交线路较少, 班数较少	公交线路少, 班数少
	距跨海通道出入口距离 (km)	≤11	(11, 13]	(13, 16]	(16, 19]	>19
环境条件	距客运港口距离 (m)	≤1200	(1200, 1500]	(1500, 2000]	(2000, 2500]	>2500
	噪声污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	水污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
繁华程度	景观条件	倚山或近水, 视野开阔, 自然景观优美	倚山或近水, 有地物阻隔, 自然景观较好	无特殊自然景观或自然环境一般	无特殊自然景观, 自然环境较差	无特殊自然景观, 环境很差
	距商服中心距离 (m)	≤500	(500, 800]	(800, 1100]	(1100, 1400]	>1400
人口状况	距集贸市场距离 (m)	≤400	(400, 600]	(600, 800]	(800, 1000]	>1000
	人口密度	密集	较密集	一般	较稀少	稀少
城镇规划	规划前景	区域规划前景好	区域规划前景较好	区域规划前景一般	区域规划前景较差	区域规划前景差

表 3—21 II 级住宅用地宗地地价区位因素修正系数表

因素	因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	差 (%)
基础设施状况	供水状况	0.98	0.49	0	-0.49	-0.98
	排水状况	0.84	0.42	0	-0.42	-0.84
	供电状况	1.03	0.52	0	-0.52	-1.03
	距中小学距离 (m)	1.02	0.51	0	-0.51	-1.02
	距幼儿园距离 (m)	0.75	0.38	0	-0.38	-0.75
	距医院门诊距离 (m)	0.66	0.33	0	-0.33	-0.66
	距金融机构距离 (m)	0.37	0.19	0	-0.19	-0.37
	距公园及广场设施距离 (m)	0.61	0.31	0	-0.31	-0.61
交通条件	距文体娱乐设施距离 (m)	0.58	0.29	0	-0.29	-0.58
	道路通达度	1.97	0.99	0	-0.99	-1.97
	公交便捷度	1.47	0.74	0	-0.74	-1.47
	距跨海通道出入口距离 (km)	0.91	0.46	0	-0.46	-0.91
环境条件	距客运港口距离 (m)	1.01	0.51	0	-0.51	-1.01
	噪声污染	0.94	0.47	0	-0.47	-0.94
	水污染	1.06	0.53	0	-0.53	-1.06
繁华程度	景观条件	2.2	1.10	0	-1.10	-2.2
	距商服中心距离 (m)	1.23	0.62	0	-0.62	-1.23
人口状况	距集贸市场距离 (m)	1.37	0.69	0	-0.69	-1.37
	人口密度	1.7	0.85	0	-0.85	-1.7
城镇规划	规划前景	1.3	0.65	0	-0.65	-1.3

表 3—22 III 级住宅用地宗地地价区位因素修正说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	差
基础设施状况	供水状况	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
	排水状况	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
	供电状况	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
	距中小学距离 (m)	≤600	(600, 800]	(800, 1000]	(1000, 1500]	>1500
	距幼儿园距离 (m)	≤600	(600, 800]	(800, 1000]	(1000, 1500]	>1500
	距医院门诊距离 (m)	≤800	(800, 1100]	(1100, 1400]	(1400, 1800]	>1800
	距金融机构距离 (m)	≤800	(800, 1100]	(1100, 1400]	(1400, 1800]	>1800
	距公园及广场设施距离 (m)	≤600	(600, 800]	(800, 1000]	(1000, 1500]	>1500
交通条件	距文体娱乐设施距离 (m)	≤600	(600, 800]	(800, 1000]	(1000, 1500]	>1500
	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
	公交便捷度	公交线路多, 班数多	公交线路较多, 班数较多	公交线路一般, 班数一般	公交线路较少, 班数较少	公交线路少, 班数少
	距跨海通道出入口距离 (km)	≤12	(12, 14]	(14, 17]	(17, 20]	>20
环境条件	距客运港口距离 (m)	≤1400	(1400, 1700]	(1700, 2200]	(2200, 2800]	>2800
	噪声污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	水污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
繁华程度	景观条件	倚山或近水, 视野开阔, 自然景观优美	倚山或近水, 有地物阻隔, 自然景观较好	无特殊自然景观或自然环境一般	无特殊自然景观, 自然环境较差	无特殊自然景观, 环境很差
	距商服中心距离 (m)	≤800	(800, 1100]	(1100, 1400]	(1400, 1800]	>1800
人口状况	距集贸市场距离 (m)	≤600	(600, 800]	(800, 1000]	(1000, 1500]	>1500
	人口密度	密集	较密集	一般	较稀少	稀少

因素	因子	优	较优	一般	较差	差
城镇规划	规划前景	区域规划前景好	区域规划前景较好	区域规划前景一般	区域规划前景较差	区域规划前景差

表 3-23 III级住宅用地宗地地价区位因素修正系数表

因素	因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	差 (%)
基础设施状况	供水状况	0.85	0.43	0	-0.43	-0.85
	排水状况	0.72	0.36	0	-0.36	-0.72
	供电状况	0.89	0.45	0	-0.45	-0.89
	距中小学距离 (m)	0.88	0.44	0	-0.44	-0.88
	距幼儿园距离 (m)	0.65	0.33	0	-0.33	-0.65
	距医院门诊距离 (m)	0.57	0.29	0	-0.29	-0.57
	距金融机构距离 (m)	0.32	0.16	0	-0.16	-0.32
	距公园及广场设施距离 (m)	0.53	0.27	0	-0.27	-0.53
交通条件	距文体娱乐设施距离 (m)	0.5	0.25	0	-0.25	-0.5
	道路通达度	1.7	0.85	0	-0.85	-1.7
	公交便捷度	1.27	0.64	0	-0.64	-1.27
	距跨海通道出入口距离 (km)	0.78	0.39	0	-0.39	-0.78
环境条件	距客运港口距离 (m)	0.87	0.44	0	-0.44	-0.87
	噪声污染	0.82	0.41	0	-0.41	-0.82
	水污染	0.92	0.46	0	-0.46	-0.92
繁华程度	景观条件	1.9	0.95	0	-0.95	-1.9
	距商服中心距离 (m)	1.06	0.53	0	-0.53	-1.06
人口状况	距集贸市场距离 (m)	1.18	0.59	0	-0.59	-1.18
	人口密度	1.46	0.73	0	-0.73	-1.46
城镇规划	规划前景	1.12	0.56	0	-0.56	-1.12

表 3-24 IV级住宅用地宗地地价区位因素修正说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	差
基础设施状况	供水状况	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
	排水状况	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
	供电状况	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
	距中小学距离 (m)	≤800	(800, 1100]	(1100, 1400]	(1400, 1800]	>1800
	距幼儿园距离 (m)	≤800	(800, 1100]	(1100, 1400]	(1400, 1800]	>1800
	距医院门诊距离 (m)	≤1000	(1000, 1300]	(1300, 1500]	(1500, 2000]	>2000
	距金融机构距离 (m)	≤1000	(1000, 1300]	(1300, 1500]	(1500, 2000]	>2000
	距公园及广场设施距离 (m)	≤800	(800, 1100]	(1100, 1400]	(1400, 1800]	>1800
交通条件	距文体娱乐设施距离 (m)	≤800	(800, 1100]	(1100, 1400]	(1400, 1800]	>1800
	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
	公交便捷度	公交线路多, 班数多	公交线路较多, 班数较多	公交线路一般, 班数一般	公交线路较少, 班数较少	公交线路少, 班数少
	距跨海通道出入口距离 (km)	≤13	(13, 15]	(15, 18]	(18, 21]	>21
环境条件	距客运港口距离 (m)	≤1600	(1600, 1900]	(1900, 2400]	(2400, 3000]	>3000
	噪声污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	水污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
繁华程度	景观条件	倚山或近水, 视野开阔, 自然景观优美	倚山或近水, 有地物阻隔, 自然景观较好	无特殊自然景观或自然环境一般	无特殊自然景观, 自然环境较差	无特殊自然景观, 环境很差
	距商服中心距离 (m)	≤1000	(1000, 1300]	(1300, 1500]	(1500, 2000]	>2000

因素	因子	优	较优	一般	较差	差
	距集贸市场距离 (m)	≤800	(800, 1100]	(1100, 1400]	(1400, 1800]	>1800
人口状况	人口密度	密集	较密集	一般	较稀少	稀少
城镇规划	规划前景	区域规划前景好	区域规划前景较好	区域规划前景一般	区域规划前景较差	区域规划前景差

表 3-25 IV 级住宅用地宗地地价区位因素修正系数表

因素	因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	差 (%)
基础设施状况	供水状况	0.89	0.45	0	-0.45	-0.89
	排水状况	0.76	0.38	0	-0.38	-0.76
	供电状况	0.94	0.47	0	-0.47	-0.94
	距中小学距离 (m)	0.92	0.46	0	-0.46	-0.92
	距幼儿园距离 (m)	0.69	0.35	0	-0.35	-0.69
	距医院门诊距离 (m)	0.6	0.30	0	-0.30	-0.6
	距金融机构距离 (m)	0.34	0.17	0	-0.17	-0.34
	距公园及广场设施距离 (m)	0.56	0.28	0	-0.28	-0.56
交通条件	距文体娱乐设施距离 (m)	0.53	0.27	0	-0.27	-0.53
	道路通达度	1.79	0.90	0	-0.90	-1.79
	公交便捷度	1.33	0.67	0	-0.67	-1.33
	距跨海通道出入口距离 (km)	0.83	0.42	0	-0.42	-0.83
环境条件	距客运港口距离 (m)	0.92	0.46	0	-0.46	-0.92
	噪声污染	0.86	0.43	0	-0.43	-0.86
	水污染	0.97	0.49	0	-0.49	-0.97
繁华程度	景观条件	2	1.00	0	-1.00	-2
	距商服中心距离 (m)	1.12	0.56	0	-0.56	-1.12
人口状况	距集贸市场距离 (m)	1.24	0.62	0	-0.62	-1.24
	人口密度	1.54	0.77	0	-0.77	-1.54
城镇规划	规划前景	1.18	0.59	0	-0.59	-1.18

2、容积率修正

表3-26 住宅用地容积率修正系数表

容积率	<1.0	1.0≤r<2.0	2.0≤r<6.0	≥6.0
修正系数	$(2 / r)^{0.485}$	$(2 / r)^{0.43}$	$(2 / r)^{0.13}$	0.8669

注：容积率为建设项目综合容积率，即含裙楼商业、公建配套等的综合容积率。

表3-27 住宅用地容积率修正系数对应表

容积率	≤0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3	1.4
修正系数	1.9588	1.7931	1.6639	1.5596	1.473	1.3472	1.2931	1.2456	1.2035	1.1658
容积率	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4
修正系数	1.1317	1.1007	1.0724	1.0463	1.0223	1	0.9937	0.9877	0.982	0.9766
容积率	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4
修正系数	0.9714	0.9665	0.9617	0.9572	0.9528	0.9487	0.9446	0.9407	0.937	0.9333
容积率	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	0.9298	0.9264	0.9231	0.9199	0.9168	0.9138	0.9109	0.9081	0.9053	0.9026
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2	5.3	5.4
修正系数	0.8999	0.8974	0.8949	0.8924	0.89	0.8877	0.8854	0.8832	0.881	0.8789
容积率	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	≥6				
修正系数	0.8768	0.8747	0.8727	0.8707	0.8688	0.8669				

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

3、剩余年期修正

住宅用地基准地价是最高使用年限 70 年的价格，当估价对象剩余使用年限不足 70 年时，应进行剩余使用年期修正。使用年期修正系数的计算公式为：

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

式中：R—土地还原率

M—土地使用权法定最高出让年限

N—土地剩余使用年期

Y—出让年期修正系数

表3-28 住宅用地剩余使用年期修正系数表（还原率r=7%）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.066	0.1277	0.1853	0.2392	0.2896	0.3366	0.3806	0.4217	0.4601	0.496
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5296	0.5609	0.5902	0.6176	0.6432	0.6671	0.6895	0.7104	0.7299	0.7481
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7652	0.7811	0.796	0.81	0.823	0.8351	0.8465	0.8571	0.867	0.8763
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.885	0.8931	0.9007	0.9077	0.9144	0.9205	0.9263	0.9317	0.9368	0.9415
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9459	0.95	0.9539	0.9575	0.9608	0.964	0.9669	0.9696	0.9722	0.9746
使用年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9768	0.9789	0.9809	0.9827	0.9844	0.986	0.9875	0.9889	0.9902	0.9914
使用年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9926	0.9936	0.9946	0.9956	0.9964	0.9972	0.998	0.9987	0.9994	1

4、其他个别因素修正

表3-29 住宅用地其他个别因素修正系数

个别因素	指标标准	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
景观条件	指标说明	所临景观状况好	所临景观状况良好	所临景观状况适宜	所临景观状况较差	所临景观状况差
	修正系数	3.0	2.0	0	-2.0	-3.0
小区配套设施	指标说明	小区内配套设施完善	小区内配套设施较完善	小区内配套设施一般	小区内配套设施较差	小区内无配套设施
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	1.5	1.0	0	-1.0	-1.5

5、楼层分配系数

表 3—30-1 无电梯住宅用地楼层分配系数表

楼层	1 层楼	2 层楼	3 层楼	4 层楼	5 层楼	6 层楼	7 层楼	8 层楼	9 层楼
1	1	0.98	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
2		1.02	1.04	1.08	1.03	1.02	1	1.01	1.06
3			1.01	1.03	1.07	1.12	1.15	1.18	1.21
4				0.94	1.01	1.04	1.08	1.13	1.16
5					0.94	0.96	1.01	1.08	1.11
6						0.91	0.93	1.01	1.04
7							0.88	0.88	0.94
8								0.76	0.83
9									0.7

表 3—30-2 有电梯住宅用地楼层分配系数表

总楼层 所在楼层	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
1	0.969	0.968	0.968	0.967	0.965	0.963	0.961	0.959	0.956	0.954	0.952	0.951	0.948	0.945	0.943	0.943	0.942	0.942	0.936	0.935	0.932	0.932	0.929	0.927	0.922	0.921	0.921	0.92	0.91	0.91
2	0.986	0.985	0.976	0.973	0.972	0.971	0.969	0.966	0.963	0.961	0.958	0.956	0.956	0.955	0.954	0.952	0.95	0.95	0.948	0.947	0.947	0.945	0.943	0.942	0.939	0.936	0.936	0.936	0.935	0.934
3	0.997	0.991	0.988	0.985	0.984	0.983	0.978	0.975	0.972	0.967	0.962	0.961	0.961	0.961	0.96	0.958	0.956	0.955	0.954	0.953	0.952	0.951	0.949	0.947	0.946	0.945	0.944	0.943	0.942	0.941
4	1.008	1.002	0.997	0.995	0.993	0.991	0.987	0.984	0.981	0.975	0.972	0.967	0.967	0.967	0.966	0.964	0.962	0.962	0.96	0.958	0.957	0.956	0.954	0.952	0.95	0.948	0.948	0.947	0.946	0.944
5	1.018	1.012	1.009	1.005	1.004	1.002	0.999	0.995	0.993	0.987	0.985	0.982	0.975	0.973	0.972	0.97	0.968	0.967	0.966	0.964	0.963	0.962	0.961	0.959	0.957	0.956	0.955	0.954	0.953	0.952
6	1.022	1.019	1.015	1.011	1.007	1.005	1.003	1.002	0.998	0.995	0.992	0.991	0.98	0.98	0.978	0.977	0.975	0.973	0.972	0.971	0.971	0.968	0.967	0.965	0.964	0.961	0.96	0.958	0.957	0.956
7		1.023	1.022	1.015	1.012	1.009	1.007	1.005	1.003	1.001	0.998	0.996	0.989	0.986	0.984	0.982	0.981	0.98	0.978	0.977	0.977	0.974	0.972	0.971	0.969	0.967	0.966	0.965	0.963	0.962
8			1.025	1.023	1.016	1.013	1.012	1.01	1.008	1.005	1.003	1.001	1	0.99	0.989	0.989	0.987	0.985	0.983	0.98	0.979	0.978	0.977	0.976	0.975	0.972	0.972	0.971	0.97	0.969
9				1.026	1.025	1.018	1.017	1.014	1.012	1.01	1.006	1.004	1.003	1	0.991	0.991	0.991	0.989	0.988	0.986	0.984	0.982	0.98	0.98	0.98	0.979	0.978	0.977	0.976	0.975
10					1.022	1.024	1.021	1.017	1.015	1.014	1.011	1.006	1.003	1.002	1	1	0.992	0.991	0.99	0.99	0.99	0.99	0.989	0.988	0.985	0.982	0.982	0.98	0.98	0.979
11						1.021	1.026	1.022	1.019	1.019	1.016	1.015	1.011	1.009	1.008	1.007	1	1	0.996	0.994	0.994	0.994	0.994	0.994	0.992	0.989	0.989	0.987	0.986	0.985
12							1.02	1.027	1.025	1.024	1.022	1.018	1.017	1.016	1.015	1.013	1.01	1.006	1	1	0.996	0.996	0.996	0.996	0.995	0.993	0.993	0.992	0.991	0.99
13								1.024	1.03	1.029	1.027	1.023	1.022	1.022	1.021	1.019	1.017	1.015	1.01	1.01	1	1	0.999	0.998	0.997	0.995	0.995	0.994	0.994	0.993
14									1.025	1.032	1.029	1.027	1.026	1.028	1.027	1.025	1.023	1.021	1.018	1.017	1.008	1.003	1	1	0.999	0.998	0.998	0.996	0.996	0.995
15										1.027	1.035	1.032	1.031	1.034	1.033	1.031	1.029	1.027	1.024	1.023	1.016	1.015	1.011	1.009	1	1	0.999	0.998	0.998	0.998

总楼层 所在楼层	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	
16											1.032	1.037	1.035	1.04	1.039	1.036	1.035	1.033	1.03	1.029	1.023	1.022	1.018	1.015	1.013	1.012	1	1	0.999	0.999	
17												1.033	1.042	1.038	1.041	1.038	1.036	1.034	1.033	1.031	1.026	1.024	1.021	1.019	1.019	1.018	1.018	1.015	1	1	
18													1.034	1.032	1.032	1.039	1.037	1.035	1.034	1.033	1.028	1.027	1.024	1.022	1.021	1.02	1.019	1.018	1.018	1.015	
19														1.022	1.028	1.031	1.039	1.036	1.036	1.033	1.032	1.029	1.027	1.025	1.025	1.024	1.023	1.022	1.021	1.017	
20															1.019	1.02	1.032	1.037	1.037	1.035	1.033	1.031	1.029	1.027	1.027	1.027	1.026	1.025	1.024	1.019	
21																1.015	1.024	1.028	1.039	1.035	1.038	1.033	1.033	1.031	1.03	1.03	1.03	1.03	1.027	1.026	1.023
22																	1.014	1.021	1.035	1.036	1.04	1.038	1.037	1.034	1.033	1.033	1.033	1.032	1.032	1.028	
23																		1.013	1.021	1.033	1.043	1.04	1.04	1.038	1.038	1.038	1.037	1.035	1.033	1.029	
24																			1.012	1.018	1.037	1.041	1.043	1.041	1.041	1.04	1.04	1.038	1.036	1.033	
25																				1.012	1.023	1.036	1.037	1.042	1.042	1.042	1.042	1.041	1.039	1.038	
26																					1.011	1.022	1.032	1.038	1.043	1.043	1.043	1.042	1.042	1.039	
27																						1.011	1.028	1.031	1.036	1.039	1.039	1.044	1.043	1.041	
28																							1.01	1.023	1.031	1.037	1.037	1.039	1.046	1.045	
29																								1.01	1.021	1.028	1.028	1.036	1.042	1.046	
30																									1.01	1.02	1.025	1.027	1.038	1.043	
31																										1.007	1.018	1.024	1.028	1.039	
32																											1.006	1.018	1.024	1.034	
33																												0.999	1.016	1.023	
34																													0.996	1.013	
35																														0.993	

注：（1）楼层分配修正系数是对住宅楼整体平均楼面地价修正至具体某一层的楼面地价修正；（2）上表的高层住宅楼层分配修正系数适用于高层电梯住宅，即楼层为 6 层以上且配备电梯的普通住宅楼；（3）35 层以上的，32 层（不含）以下的楼层修正系数不变，32 层以上的各楼层楼层修正系数在 32 层修正系数的基础上每增加 1 层增加 0.002，其中顶层楼层修正系数以其下一层的修正系数减少 0.02。

6、宗地开发程度修正（同商服用地）

(三) 工业用地修正系数体系编制

1、工业用地区域因素修正体系

表 3-31 I 级工业用地宗地地价区位因素修正说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	差
交通条件	距跨海通道出入口距离 (km)	≤11	(11, 13]	(13, 16]	(16, 19]	>19
	距港口码头距离 (m)	≤1200	(1200, 1500]	(1500, 2000]	(2000, 2500]	>2500
	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
基础设施状况	给水状况	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
	排水状况	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
	供电状况	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
环境条件	自然条件优劣度	地势平坦, 工程地质条件良好, 对建筑无影响	地势较平坦, 工程地质条件较好, 对建筑基本无影响	地势一般, 工程地质条件一般, 对建筑有较小影响	地势较不平坦, 工程地质条件较差, 对建筑有一定影响	地势很不平坦, 工程地质条件恶劣, 对建筑有严重影响
产业集聚规模	产业集聚影响度	集聚度高, 有规模工业区分布	集聚度较高, 有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差, 零星工业分布	集聚度差, 无工业分布
城镇规划	规划前景	区域规划前景好	区域规划前景较好	区域规划前景一般	区域规划前景较差	区域规划前景差

表 3-32 I 级工业用地宗地地价区位因素修正系数表

因素	因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	差 (%)
交通条件	距跨海通道出入口距离 (km)	1.81	0.91	0	-0.91	-1.81
	距港口码头距离 (m)	1.63	0.82	0	-0.82	-1.63
	道路通达度	2.95	1.48	0	-1.48	-2.95
基础设施状况	给水状况	1.65	0.83	0	-0.83	-1.65
	排水状况	1.46	0.73	0	-0.73	-1.46
	供电状况	1.99	1.00	0	-1.00	-1.99
环境条件	自然条件优劣度	2.59	1.30	0	-1.30	-2.59
产业集聚规模	产业集聚影响度	4.15	2.08	0	-2.08	-4.15
城镇规划	规划前景	1.76	0.88	0	-0.88	-1.76

表 3-33 II 级工业用地宗地地价区位因素修正说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	差
交通条件	距跨海通道出入口距离 (km)	≤12	(12, 14]	(14, 17]	(17, 20]	>20
	距港口码头距离 (m)	≤1400	(1400, 1700]	(1700, 2200]	(2200, 2800]	>2800
	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
基础设施状况	给水状况	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低

因素	因子	优	较优	一般	较差	差
	排水状况	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
	供电状况	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
环境条件	自然条件优劣度	地势平坦，工程地质条件良好，对建筑无影响	地势较平坦，工程地质条件较好，对建筑基本无影响	地势一般，工程地质条件一般，对建筑有较小影响	地势较不平坦，工程地质条件较差，对建筑有一定影响	地势很不平坦，工程地质条件恶劣，对建筑有严重影响
产业集聚规模	产业集聚影响度	集聚度高，有规模工业区分布	集聚度较高，有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差，零星工业分布	集聚度差，无工业分布
城镇规划	规划前景	区域规划前景好	区域规划前景较好	区域规划前景一般	区域规划前景较差	区域规划前景差

表 3-34 II 级工业用地宗地地价区位因素修正系数表

因素	因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	差 (%)
交通条件	距跨海通道出入口距离 (km)	1.9	0.95	0	-0.95	-1.9
	距港口码头距离 (m)	1.71	0.86	0	-0.86	-1.71
	道路通达度	3.09	1.55	0	-1.55	-3.09
基础设施状况	给水状况	1.73	0.87	0	-0.87	-1.73
	排水状况	1.53	0.77	0	-0.77	-1.53
	供电状况	2.09	1.05	0	-1.05	-2.09
环境条件	自然条件优劣度	2.72	1.36	0	-1.36	-2.72
产业集聚规模	产业集聚影响度	4.36	2.18	0	-2.18	-4.36
城镇规划	规划前景	1.85	0.93	0	-0.93	-1.85

表 3-35 III 级工业用地宗地地价区位因素修正说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	差
交通条件	距跨海通道出入口距离 (km)	≤13	(13, 15]	(15, 18]	(18, 21]	>21
	距港口码头距离 (m)	≤1600	(1600, 1900]	(1900, 2400]	(2400, 3000]	>3000
	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
基础设施状况	给水状况	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
	排水状况	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
	供电状况	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
环境条件	自然条件优劣度	地势平坦，工程地质条件良好，对建筑无影响	地势较平坦，工程地质条件较好，对建筑基本无影响	地势一般，工程地质条件一般，对建筑有较小影响	地势较不平坦，工程地质条件较差，对建筑有一定影响	地势很不平坦，工程地质条件恶劣，对建筑有严重影响
产业集聚规模	产业集聚影响度	集聚度高，有规模工业区分布	集聚度较高，有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差，零星工业分布	集聚度差，无工业分布
城镇规划	规划前景	区域规划前景好	区域规划前景较好	区域规划前景一般	区域规划前景较差	区域规划前景差

表 3—36 III级工业用地宗地地价区位因素修正系数表

因素	因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	差 (%)
交通条件	距跨海通道出入口距离 (km)	1.72	0.86	0	-0.86	-1.72
	距港口码头距离 (m)	1.55	0.78	0	-0.78	-1.55
	道路通达度	2.8	1.40	0	-1.40	-2.8
基础设施状况	给水状况	1.57	0.79	0	-0.79	-1.57
	排水状况	1.39	0.70	0	-0.70	-1.39
	供电状况	1.89	0.95	0	-0.95	-1.89
环境条件	自然条件优劣度	2.46	1.23	0	-1.23	-2.46
产业集聚规模	产业集聚影响度	3.94	1.97	0	-1.97	-3.94
城镇规划	规划前景	1.67	0.84	0	-0.84	-1.67

2、容积率修正

考虑到国家、广东省和汕头市鼓励工业用地集约节约利用以及对工业用地增加容积率不加收地价的客观实际，结果南澳县的实际情况，此次基准地价成果，工业用地暂不作容积率修正，即容积率修正系数为 1。

3、剩余年期修正

工业用地基准地价是最高使用年限 50 年的价格，当估价对象剩余使用年限不足 50 年时，应进行剩余使用年期修正。使用年期修正系数的计算公式为：

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

式中：R—土地还原率

M—土地使用权法定最高出让年限

N—土地剩余使用年期

Y—出让年期修正系数

表 3—37 工业用地剩余年期修正系数表（还原率 r=6%）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0599	0.1163	0.1696	0.2198	0.2673	0.312	0.3542	0.394	0.4315	0.467
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5004	0.5319	0.5617	0.5897	0.6162	0.6412	0.6647	0.6869	0.7079	0.7277
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7464	0.764	0.7806	0.7962	0.811	0.825	0.8381	0.8505	0.8623	0.8733
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8837	0.8936	0.9028	0.9116	0.9198	0.9276	0.935	0.9419	0.9484	0.9546
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9604	0.9659	0.9711	0.976	0.9806	0.9849	0.989	0.9929	0.9966	1.0000

4、其他个别因素修正

表3-38 工业用地其他个别因素修正系数

个别因素	指标标准	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	3.0	1.5	0	-1.5	-3.0
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地大小	指标说明	宗地面积较大，利于开发利用	宗地面积较大，较利于开发利用	宗地面积适中，开发利用情况一般	宗地面积偏小，较不利于开发利用	宗地面积过小，不利于开发利用
	修正系数	3.0	1.5	0	-1.5	-3.0

5、宗地开发程度修正（同商服用地）

（四）公共服务项目用地（类别一）宗地地价修正体系

1、公共服务项目用地（类别一）区域因素修正体系

表 3-39 I 级公共服务项目用地（类别一）区位因素修正说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	差
人口状况	人口密度	密集	较密集	一般	较稀少	稀少
繁华程度	距商服中心距离 (m)	≤500	(500, 800]	(800, 1100]	(1100, 1400]	>1400
	距酒店宾馆距离 (m)	≤500	(500, 800]	(800, 1100]	(1100, 1400]	>1400
基础设施状况	供水状况	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
	排水状况	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
	供电状况	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
	距金融机构距离 (m)	≤500	(500, 800]	(800, 1100]	(1100, 1400]	>1400
	距公园及广场设施距离 (m)	≤500	(500, 800]	(800, 1100]	(1100, 1400]	>1400
	距文体娱乐设施距离 (m)	≤400	(400, 600]	(600, 800]	(800, 1000]	>1000
交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
	公交便捷度	公交线路多，班数多	公交线路较多，班数较多	公交线路一般，班数一般	公交线路较少，班数较少	公交线路少，班数少

因素	因子	优	较优	一般	较差	差
	距跨海通道距离 (km)	≤11	(11, 13]	(13, 16]	(16, 19]	>19
	距港口码头距离 (m)	≤1200	(1200, 1500]	(1500, 2000]	(2000, 2500]	>2500
环境条件	噪声污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	水污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	景观条件	倚山或近水, 视野开阔, 自然景观优美	倚山或近水, 有地物阻隔, 自然景观较好	无特殊自然景观或自然环境一般	无特殊自然景观, 自然环境较差	无特殊自然景观, 环境很差
城镇规划	规划前景	区域规划前景好	区域规划前景较好	区域规划前景一般	区域规划前景较差	区域规划前景差

表 3-40 I 级公共服务项目用地 (类别一) 区位因素修正系数表

因素	因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	差 (%)
人口状况	人口密度	3.9	1.95	0	-1.95	-3.9
繁华程度	距商服中心距离 (m)	2.19	1.10	0	-1.10	-2.19
	距酒店宾馆距离 (m)	1.72	0.86	0	-0.86	-1.72
基础设施状况	供水状况	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48
	排水状况	0.45	0.23	0	-0.23	-0.45
	供电状况	0.59	0.30	0	-0.30	-0.59
	距金融机构距离 (m)	0.61	0.31	0	-0.31	-0.61
	距公园及广场设施距离 (m)	0.66	0.33	0	-0.33	-0.66
	距文体娱乐设施距离 (m)	0.65	0.33	0	-0.33	-0.65
交通条件	道路通达度	1.2	0.60	0	-0.60	-1.2
	公交便捷度	1.06	0.53	0	-0.53	-1.06
	距跨海通道距离 (km)	0.6	0.30	0	-0.30	-0.6
	距港口码头距离 (m)	0.55	0.28	0	-0.28	-0.55
环境条件	噪声污染	0.68	0.34	0	-0.34	-0.68
	水污染	0.71	0.36	0	-0.36	-0.71
	景观条件	1.17	0.59	0	-0.59	-1.17
城镇规划	规划前景	1.78	0.89	0	-0.89	-1.78

表 3-41 II 级公共服务项目用地 (类别一) 区位因素修正说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	差
人口状况	人口密度	密集	较密集	一般	较稀少	稀少
繁华程度	距商服中心距离 (m)	≤800	(800, 1100]	(1100, 1400]	(1400, 1800]	>1800
	距酒店宾馆距离 (m)	≤800	(800, 1100]	(1100, 1400]	(1400, 1800]	>1800
基础设施状况	供水状况	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
	排水状况	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
	供电状况	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
	距金融机构距离 (m)	≤800	(800, 1100]	(1100, 1400]	(1400, 1800]	>1800
	距公园及广场设施距离 (m)	≤800	(800, 1100]	(1100, 1400]	(1400, 1800]	>1800
	距文体娱乐设施距离 (m)	≤600	(600, 800]	(800, 1000]	(1000, 1500]	>1500
交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低

因素	因子	优	较优	一般	较差	差
	公交便捷度	公交线路多，班数多	公交线路较多，班数较多	公交线路一般，班数一般	公交线路较少，班数较少	公交线路少，班数少
	距跨海通道距离 (km)	≤12	(12, 14]	(14, 17]	(17, 20]	>20
	距港口码头距离 (m)	≤1400	(1400, 1700]	(1700, 2200]	(2200, 2800]	>2800
环境条件	噪声污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	水污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	景观条件	倚山或近水，视野开阔，自然景观优美	倚山或近水，有地物阻隔，自然景观较好	无特殊自然景观或自然环境一般	无特殊自然景观，自然环境较差	无特殊自然景观，环境很差
城镇规划	规划前景	区域规划前景好	区域规划前景较好	区域规划前景一般	区域规划前景较差	区域规划前景差

表 3-42 II 级公共服务项目用地 (类别一) 区位因素修正系数表

因素	因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	差 (%)
人口状况	人口密度	4.52	2.26	0	-2.26	-4.52
繁华程度	距商服中心距离 (m)	2.53	1.27	0	-1.27	-2.53
	距酒店宾馆距离 (m)	1.99	1.00	0	-1.00	-1.99
基础设施状况	供水状况	0.56	0.28	0	-0.28	-0.56
	排水状况	0.53	0.27	0	-0.27	-0.53
	供电状况	0.68	0.34	0	-0.34	-0.68
	距金融机构距离 (m)	0.71	0.36	0	-0.36	-0.71
	距公园及广场设施距离 (m)	0.77	0.39	0	-0.39	-0.77
	距文体娱乐设施距离 (m)	0.75	0.38	0	-0.38	-0.75
交通条件	道路通达度	1.39	0.70	0	-0.70	-1.39
	公交便捷度	1.22	0.61	0	-0.61	-1.22
	距跨海通道距离 (km)	0.7	0.35	0	-0.35	-0.7
	距港口码头距离 (m)	0.63	0.32	0	-0.32	-0.63
环境条件	噪声污染	0.79	0.40	0	-0.40	-0.79
	水污染	0.82	0.41	0	-0.41	-0.82
	景观条件	1.35	0.68	0	-0.68	-1.35
城镇规划	规划前景	2.06	1.03	0	-1.03	-2.06

表 3-43 III 级公共服务项目用地 (类别一) 区位因素修正说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	差
人口状况	人口密度	密集	较密集	一般	较稀少	稀少
繁华程度	距商服中心距离 (m)	≤1000	(1000, 1300]	(1300, 1500]	(1500, 2000]	>2000
	距酒店宾馆距离 (m)	≤1000	(1000, 1300]	(1300, 1500]	(1500, 2000]	>2000
基础设施状况	供水状况	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
	排水状况	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
	供电状况	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保障率较低	供电缺乏，保障率低
	距金融机构距离 (m)	≤1000	(1000, 1300]	(1300, 1500]	(1500, 2000]	>2000
	距公园及广场设施距离 (m)	≤1000	(1000, 1300]	(1300, 1500]	(1500, 2000]	>2000

因素	因子	优	较优	一般	较差	差
	距文体娱乐设施距离 (m)	≤800	(800, 1100]	(1100, 1400]	(1400, 1800]	>1800
交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
	公交便捷度	公交线路多, 班数多	公交线路较多, 班数较多	公交线路一般, 班数一般	公交线路较少, 班数较少	公交线路少, 班数少
	距跨海通道距离 (km)	≤13	(13, 15]	(15, 18]	(18, 21]	>21
	距港口码头距离 (m)	≤1600	(1600, 1900]	(1900, 2400]	(2400, 3000]	>3000
环境条件	噪声污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	水污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	景观条件	倚山或近水, 视野开阔, 自然景观优美	倚山或近水, 有地物阻隔, 自然景观较好	无特殊自然景观或自然环境一般	无特殊自然景观, 自然环境较差	无特殊自然景观, 环境很差
城镇规划	规划前景	区域规划前景好	区域规划前景较好	区域规划前景一般	区域规划前景较差	区域规划前景差

表 3-44 III级公共服务项目用地 (类别一) 区位因素修正系数表

因素	因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	差 (%)
人口状况	人口密度	4.11	2.06	0	-2.06	-4.11
繁华程度	距商服中心距离 (m)	2.3	1.15	0	-1.15	-2.3
	距酒店宾馆距离 (m)	1.81	0.91	0	-0.91	-1.81
基础设施状况	供水状况	0.51	0.26	0	-0.26	-0.51
	排水状况	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48
	供电状况	0.62	0.31	0	-0.31	-0.62
	距金融机构距离 (m)	0.64	0.32	0	-0.32	-0.64
	距公园及广场设施距离 (m)	0.7	0.35	0	-0.35	-0.7
	距文体娱乐设施距离 (m)	0.68	0.34	0	-0.34	-0.68
交通条件	道路通达度	1.26	0.63	0	-0.63	-1.26
	公交便捷度	1.11	0.56	0	-0.56	-1.11
	距跨海通道距离 (km)	0.63	0.32	0	-0.32	-0.63
	距港口码头距离 (m)	0.57	0.29	0	-0.29	-0.57
环境条件	噪声污染	0.72	0.36	0	-0.36	-0.72
	水污染	0.75	0.38	0	-0.38	-0.75
	景观条件	1.23	0.62	0	-0.62	-1.23
城镇规划	规划前景	1.88	0.94	0	-0.94	-1.88

2、容积率修正

表3-45 公共服务项目用地 (类别一) 容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1<r<4	≥4.0
修正系数	$(1.5/r)^{0.385}$	$(1.5/r)^{0.36}$	0.7025

注：容积率为建设项目的综合容积率。

表3-46 公共服务项目用地（类别一）容积率修正系数对应表

容积率	≤0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3	1.4
修正系数	1.5265	1.423	1.341	1.2738	1.2173	1.1689	1.1181	1.0836	1.0529	1.0251
容积率	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4
修正系数	1	0.977	0.9559	0.9365	0.9184	0.9016	0.8859	0.8712	0.8574	0.8443
容积率	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4
修正系数	0.832	0.8204	0.8093	0.7988	0.7887	0.7792	0.77	0.7613	0.7529	0.7448
容积率	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	≥4				
修正系数	0.7371	0.7297	0.7225	0.7156	0.7089	0.7025				

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

3、剩余年期修正

公共服务项目用地（类别一）基准地价是最高使用年限 50 年的价格，当估价对象剩余使用年限不足 50 年时，应进行剩余使用年期修正。使用年期修正系数的计算公式为：

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

式中：R—土地还原率

M—土地使用权法定最高出让年限

N—土地剩余使用年期

Y—出让年期修正系数

表 3-47 公共服务项目用地（类别一）剩余年期修正系数表（还原率 r=6.5%）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0638	0.1236	0.1799	0.2327	0.2822	0.3288	0.3725	0.4135	0.452	0.4882
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5222	0.5541	0.584	0.6122	0.6386	0.6634	0.6866	0.7085	0.729	0.7483
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7664	0.7834	0.7994	0.8143	0.8284	0.8416	0.854	0.8657	0.8766	0.8869
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8965	0.9056	0.9141	0.922	0.9295	0.9366	0.9432	0.9494	0.9552	0.9607
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9658	0.9706	0.9752	0.9794	0.9834	0.9872	0.9907	0.994	0.9971	1.0000

4、其他个别因素修正

表3-48 公共服务项目用地（类别一）其他个别因素修正系数

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	2	1	0	-1	-2
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	2	1	0	-1	-2
景观条件	指标说明	景观条件好，对土地利用极为有利	景观条件良好，对土地利用较为有利	景观条件一般，对土地利用无不良影响	景观条件较差，对土地利用有一定影响	景观条件差，对土地利用产生严重影响
	修正系数	2	1	0	-1	-2

5、开发程度修正表（同商服用地）

（五）公共服务项目用地（类别二）宗地地价修正体系

1、公共服务项目用地（类别二）区域因素修正体系

表 3-49 I 级公共服务项目用地（类别二）区位因素修正说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	差
基础设施状况	给水状况	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
	排水状况	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
	供电状况	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
交通条件	距跨海通道出入口距离 (km)	≤11	(11, 13]	(13, 16]	(16, 19]	>19
	距港口码头距离 (m)	≤1200	(1200, 1500]	(1500, 2000]	(2000, 2500]	>2500
	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
环境条件	自然条件优劣度	地势平坦，工程地质条件良好，对建筑无影响	地势较平坦，工程地质条件较好，对建筑基本无影响	地势一般，工程地质条件一般，对建筑有较小影响	地势较不平坦，工程地质条件较差，对建筑有一定影响	地势很不平坦，工程地质条件恶劣，对建筑有严重影响
产业集聚规模	产业集聚影响度	集聚度高，有规模工业区分布	集聚度较高，有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差，零星工业分布	集聚度差，无工业分布
城镇规划	规划前景	区域规划前景好	区域规划前景较好	区域规划前景一般	区域规划前景较差	区域规划前景差

表 3—50 I 级公共服务项目用地（类别二）区位因素修正系数表

因素	因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	差 (%)
基础设施状况	给水状况	2.07	1.04	0	-1.04	-2.07
	排水状况	1.94	0.97	0	-0.97	-1.94
	供电状况	2.54	1.27	0	-1.27	-2.54
交通条件	距跨海通道出入口距离 (km)	1.37	0.69	0	-0.69	-1.37
	距港口码头距离 (m)	1.33	0.67	0	-0.67	-1.33
	道路通达度	2.98	1.49	0	-1.49	-2.98
环境条件	自然条件优劣度	3.58	1.79	0	-1.79	-3.58
产业集聚规模	产业集聚影响度	3.01	1.51	0	-1.51	-3.01
城镇规划	规划前景	2.18	1.09	0	-1.09	-2.18

表 3—51 II 级公共服务项目用地（类别二）区位因素修正说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	差
基础设施状况	给水状况	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
	排水状况	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
	供电状况	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
交通条件	距跨海通道出入口距离 (km)	≤12	(12, 14]	(14, 17]	(17, 20]	>20
	距港口码头距离 (m)	≤1400	(1400, 1700]	(1700, 2200]	(2200, 2800]	>2800
	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
环境条件	自然条件优劣度	地势平坦，工程地质条件良好，对建筑无影响	地势较平坦，工程地质条件较好，对建筑基本无影响	地势一般，工程地质条件一般，对建筑有较小影响	地势较不平坦，工程地质条件较差，对建筑有一定影响	地势很不平坦，工程地质条件恶劣，对建筑有严重影响
产业集聚规模	产业集聚影响度	集聚度高，有规模工业区分布	集聚度较高，有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差，零星工业分布	集聚度差，无工业分布
城镇规划	规划前景	区域规划前景好	区域规划前景较好	区域规划前景一般	区域规划前景较差	区域规划前景差

表 3—52 II 级公共服务项目用地（类别二）区位因素修正系数表

因素	因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	差 (%)
基础设施状况	给水状况	1.88	0.94	0	-0.94	-1.88
	排水状况	1.75	0.88	0	-0.88	-1.75
	供电状况	2.3	1.15	0	-1.15	-2.3
交通条件	距跨海通道出入口距离 (km)	1.24	0.62	0	-0.62	-1.24
	距港口码头距离 (m)	1.21	0.61	0	-0.61	-1.21
	道路通达度	2.69	1.35	0	-1.35	-2.69
环境条件	自然条件优劣度	3.24	1.62	0	-1.62	-3.24
产业集聚规模	产业集聚影响度	2.72	1.36	0	-1.36	-2.72
城镇规划	规划前景	1.97	0.99	0	-0.99	-1.97

表 3—53 III级公共服务项目用地（类别二）区位因素修正说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	差
基础设施状况	给水状况	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
	排水状况	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
	供电状况	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
交通条件	距跨海通道出入口距离 (km)	≤13	(13, 15]	(15, 18]	(18, 21]	>21
	距港口码头距离 (m)	≤1600	(1600, 1900]	(1900, 2400]	(2400, 3000]	>3000
	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
环境条件	自然条件优劣度	地势平坦，工程地质条件良好，对建筑无影响	地势较平坦，工程地质条件较好，对建筑基本无影响	地势一般，工程地质条件一般，对建筑有较小影响	地势较不平坦，工程地质条件较差，对建筑有一定影响	地势很不平坦，工程地质条件恶劣，对建筑有严重影响
产业集聚规模	产业集聚影响度	集聚度高，有规模工业区分布	集聚度较高，有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差，零星工业分布	集聚度差，无工业分布
城镇规划	规划前景	区域规划前景好	区域规划前景较好	区域规划前景一般	区域规划前景较差	区域规划前景差

表 3—54 III级公共服务项目用地（类别二）区位因素修正系数表

因素	因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	差 (%)
基础设施状况	给水状况	1.98	0.99	0	-0.99	-1.98
	排水状况	1.84	0.92	0	-0.92	-1.84
	供电状况	2.42	1.21	0	-1.21	-2.42
交通条件	距跨海通道出入口距离 (km)	1.31	0.66	0	-0.66	-1.31
	距港口码头距离 (m)	1.27	0.64	0	-0.64	-1.27
	道路通达度	2.83	1.42	0	-1.42	-2.83
环境条件	自然条件优劣度	3.41	1.71	0	-1.71	-3.41
产业集聚规模	产业集聚影响度	2.87	1.44	0	-1.44	-2.87
城镇规划	规划前景	2.08	1.04	0	-1.04	-2.08

2、容积率修正

根据公共服务用地（类型二）的地价内涵，公共服务用地主要为公共设施给排水、供电、供热、供气、消防、环卫、公用设施维修等公共服务用地、公园与绿地，其用地规模、用地性质、用地审批、建设标准等均有明文规定及指导文件，容积率的提高对土地收益的增加没有明显的效果；在供求关系上为按需供给，没有充分的市场竞争机制，本次基准地价成果中，公共服务用地（类型二）暂不作容积率修正。

3、剩余年期修正

公共服务项目用地（类别二）基准地价是最高使用年限 50 年的价格，当估价

住宅、工业、公共服务项目用地扩大到其他土地利用二级分类，增加其他不同二级用途的基准地价的覆盖面，修正后为对应二级用地类型的基准地价参考标准，仅适用于基准地价。最终确定用地类型修正系数如下表：

表3—57 南澳县二级用地类型系数修正表

用地类别	用地类型	适用基准地价类型	修正系数	备注
商服用地	零售商业用地①	商服用地	1.0	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场用地
	零售商业用地②		1.2	指加油、加气、充换电站及附属的小型车间、仓库、办公场所用地
	批发市场用地		1.0	以批发功能为主的市场用地
	餐饮用地		0.75	饭店、餐厅、酒吧等用地
	旅馆用地		0.75	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地。
	商务金融用地（办公用地）		0.65	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		0.65	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%的大型游乐设施用地
	其它商服用地	1.0	指零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐用地以外的其他商业、服务业用地。包括洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、赛马场、高尔夫场、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用品修理网点、物流营业网点，以及居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地。	
住宅用地	普通住宅或住宅及配套设施用地	住宅用地	1.0	指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。
	别墅、低密度住宅用地		1.5	特指容积率小于1.0，建筑形式以独栋、双拼、联排别墅等多层住宅为主的别墅和低密度住宅用地。
工矿仓储用地	工业用地	工业用地	1.0	指工业生产、产品加工制造、机械和设备维修及直接为工业生产等服务的附属设施用地。
	采矿用地		0.85	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。
	仓储用地		1.2	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。
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	公共服务项目用地（类别一）	1.0	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		1.0	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		1.0	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，以及为学校配建的独立地段的学生生活用地。
	科研用地		1.0	指用于独立的科研、勘测、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。
	医疗卫生用地		1.0	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；对环境有特殊要求的传染病、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		1.0	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。

用地类别	用地类型	适用基准地价类型	修正系数	备注
	文化设施用地		0.9	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		0.9	指体育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。
	公用设施用地	公共服务项目用地（类别二）	1.0	指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。
	公园与绿地	0.7	指城镇、村庄范围内的公园、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	风景名胜设施用地	公共服务项目用地（类别二）	0.8	指风景名胜景点（包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址、自然保护区、森林公园、地质公园、湿地公园等）的管理机构，以及旅游服务设施的建筑用地，景区内的其他用地按现状归入相应地类。
	宗教用地	公共服务项目用地（类别一）	1.0	指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地。
	殡葬用地	1.5	指陵园、墓地、殡葬场所用地。	
交通运输用地	公路用地	工业用地	1.0	指用于国道、省道、县道和乡道的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、汽车停靠站、林木及直接为其服务的附属用地。
	城镇村道路用地		1.0	指用于城镇、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，及其交叉口等。
	交通服务场站用地		1.3	指城镇、村庄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、教练场等用地，不包括交通指挥中心、交通队用地。
	港口码头用地		1.5	指用于人工修建的客运、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。

注：（1）其他未列入上述范围的用地，按照《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）确定其适用的基准地价类型。上表中，商服用地除零售商业用地、批发市场用地、娱乐用地、餐饮用地、其他商服用地外，其余的旅馆用地、商务金融用地以商服基准地价为基准经用地类型修正后作为该用地类型的平均楼面地价，不需计算商服路线价，容积率修正套用住宅用地容积率修正表进行计算；

（2）上表中特殊用地中的宗教用地、殡葬用地以公共服务项目用地（类别一）基准地价为基准经用地类型修正后，作为该用地类型的容积率 1.0 下的地面地价，且不作容积率修正。

二、基准地价成果应用步骤及计算公式

（一）应用基准地价系数修正法评估宗地地价一般步骤

应用基准地价系数修正法评估宗地地价，是利用城镇基准地价和宗地地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就估价对象区域条件和个别条件与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表，选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取估价对象在估价期日价格的方法。其主要步骤如下：

1、收集基准地价的成果资料

资料主要包括：基准地价图（表）、地价修正系数表和相应的因素说明表。

2、确定估价对象所处的基准地价

确定估价对象所在的位置，查找估价对象对应的基准地价，选择相应的宗地地价修正系数表和因素条件说明表。

3、调查宗地地价影响因素的指标条件

通过实地调查和测算，获取影响宗地地价的包括区域因素、容积率水平、使用年期、宗地面积和形状等在内的区域与个别因素指标。

4、确定修正系数

将宗地的区域与个别因素指标条件与宗地地价区域与个别因素修正系数表的条件描述进行比较，确定个别因素修正系数。

5、计算宗地地价

在收集到上述资料后，就可以按照对应用途基准地价计算公式进行评估实务的应用。

（二）应用基准地价系数修正法评估宗地地价计算公式

1、商服用地宗地地价计算公式

(2)所临道路不存在路线价时，公式为：

①应用于已建项目或有满足楼层修正指标的待开发商服用地

a 首层用地楼面地价：

首层商服用地楼面地价=（商服用地基准地价±开发程度修正值÷综合容积率）×期日修正×街角地修正×（1+区域因素修正系数之和）×（1+其他个别因素修正系数之和）×使用年期修正

b 二层及以上商服用地楼面地价：

二层及以上商服用地楼面地价=首层商服用地楼面地价×对应楼层修正系数

c 商服用地总地价：

对应楼层商服用地总地价=对应楼层商服用地楼面地价×对应层商服建筑面积

商服用地总地价=∑各层商服用地总地价

商服用地平均楼面地价=商服用地总地价÷商服总建筑面积

②应用于待开发项目（不能满足楼层修正指标的待开发商服用地，商服容积率

修正为纯商服用地的容积率，不是综合容积率，即商服容积率=商服总建筑面积/总用地面积)

商服用地单位楼面地价=(商服基准地价±开发程度修正值÷综合容积率)×容积率修正×期日修正×街角地修正×(1+区域因素修正系数之和)×(1+其他个别因素修正系数之和)×使用年期修正

商服用地总地价=商服用地单位楼面地价×商服总建筑面积

(2) 所临道路存在路线价时，公式为：

①应用于已建项目或有满足楼层修正指标的待开发商服用地

a 首层用地楼面地价：

首层商服用地楼面地价=[(路线价单价×标准深度内首层建筑面积×深度修正×宽深比修正+商服基准地价×(首层总建筑面积-标准深度内首层建筑面积))÷首层总建筑面积±开发程度修正值÷综合容积率]×期日修正×街角地修正×(1+区域因素修正系数之和)×(1+其他个别因素修正系数之和)×使用年期修正

b 二层及以上商服用地楼面地价：

二层及以上商服用地楼面地价=首层商服用地楼面地价×对应楼层修正系数

c 商服用地总地价：

对应楼层商服用地总地价=对应楼层商服用地楼面地价×对应层商服建筑面积

商服用地总地价=∑各层商服用地总地价

商服用地平均楼面地价=商服用地总地价÷商服总建筑面积

②应用于待开发项目(不能满足楼层修正指标的待开发商服用地，商服容积率修正为纯商服用地的容积率，不是综合容积率，即商服容积率=商服总建筑面积/总用地面积)

商服用地单位楼面地价=[(路线价单价×标准深度内首层建筑面积×深度修正×宽深比修正+商服基准地价×(首层总建筑面积-标准深度内首层建筑面积))÷首层总建筑面积±开发程度修正值÷综合容积率]×容积率修正×期日修正×街角地修正×(1+区域因素修正系数之和)×(1+其他个别因素修正系数之和)×使用年期修正

商服用地总地价=商服用地单位楼面地价×商服总建筑面积

2、住宅用地宗地地价计算公式

住宅用地单位楼面地价=（住宅基准地价±开发程度修正值÷综合容积率）×期日修正×容积率修正×（1+区域因素修正系数之和）×（1+其他个别因素修正之和）×使用年期修正

住宅用地总地价=住宅用地单位楼面地价×住宅总建筑面积

3、工业用地宗地地价计算公式

工业用地单位面积地价=（工业基准地价±开发程度修正值）×期日修正×（1+区域因素修正系数之和）×（1+其他个别因素修正之和）×使用年期修正

工业用地总地价=工业用地单位面积地价×工业总土地面积

4、公共服务项目用地（类别一）宗地地价计算公式

公共服务项目用地（类别一）单位楼面地价=（公共服务项目用地（类别一）基准地价±开发程度修正值÷容积率）×容积率修正×期日修正×（1+区域因素修正系数之和）×（1+其他个别因素修正系数之和）×使用年期修正

公共服务项目用地（类别一）总地价=单位楼面地价×总计容建筑面积

5、公共服务项目用地（类别二）宗地地价计算公式

公共服务项目用地（类别二）单位地面地价=（公共服务项目用地（类别二）基准地价±开发程度修正值）×期日修正×（1+区域因素修正系数之和）×（1+其他个别因素修正系数之和）×使用年期修正

公共服务项目用地（类别二）总地价=单位地面地价×总土地面积

6、其他用地宗地地价公式

除下列所列出的其他用地宗地地价公式外，其余的其他用地宗地地价按所参照用途的宗地地价乘以对应的用地类型修正系数后，按参照用途的地价计算公式进行计算。下列仅列出与参照用途宗地地价公式有差异的其他用地宗地地价公式，具体如下：

(1) 商服用地中的旅馆用地、商务金融用地（办公用地）的宗地地价参照商服基准地价的宗地地价计算公式进行计算：

对应用地类型单位楼面地价=（商服基准地价×用地类型修正±开发程度修正值÷综合容积率）×住宅容积率修正×（1+商服区域因素修正系数之和）×（1+其他个别因素修正之和）×期日修正×使用年期修正

对应用地类型总地价=对应用地类型单位楼面地价×对应用地类型总建筑面积

积

备注：上述公式中的容积率修正套用住宅容积率修正系数表进行计算；二级用途的其他个别因素修正参考主用途修正，主要考虑影响宗地使用条件的因素，包括宗地大小、形状等。

(2)特殊用地中的宗教用地、殡葬用地参照对应的公共服务项目用地（类别一）基准地价的宗地地价计算公式进行计算，即：

对应用地类型单位面积地价=（公共服务项目用地（类别一）基准地价×用地类型修正±开发程度修正值）×期日修正×（1+公共服务项目用地（类别一）区域因素修正系数之和）×（1+其他个别因素修正之和）×使用年期修正

对应用地类型总地价=对应用地类型单位面积地价×对应用地类型总土地面积

备注：上述用途经用地类型修正后作为该用地类型的容积率 1.0 下的地面地价，且不作容积率修正；二级用途的其他个别因素修正参考对应地类修正，主要考虑影响宗地使用条件的因素，包括宗地大小、形状等。

7、宗地地价公式特殊处理说明

(1)当一宗地，同时存在几种用途的情况下的宗地计算，首先计算各种用途的地价，然后宗地的总地价等于各种用途的地价之和。

(2)当一宗商服用地同时临多条路线价时，首层商服部分应参照商服用地宗地地价公式对临路线价部分进行加权测算，路线价交叠部分按主路路线价取值。

(3)在评估确定工业用地出让地价时，若经过基准地价修正后的结果较《全国工业用地出让最低价标准》规定的标准低，则按政策规定取最低价标准。即汕头市南澳县工业最低价为168元/平方米。

三、基准地价成果应用实例

（一）商服用地宗地地价测算应用示例

估价对象位于南澳县后宅镇海滨路，土地用途为商服用地，土地面积为 5000 平方米，其中宗地宽度约为 50 米，深度约为 100 米，建筑密度为 40%，容积率为 2.0。建筑总层数为 5 层，总建筑面积为 10000 平方米，其中 1 至 5 层建筑面积都为 2000 平方米。土地剩余年期为 40 年。求该宗地于 2020 年 7 月 1 日的地价。

第一步：确定计算公式

由于宗地临海滨路，宗地临商服路线价，故选择所临道路存在路线价时的计算公式：

首层用地楼面地价：

首层商服用地楼面地价=[（路线价总价×标准深度内首层建筑面积×深度修正×宽深比修正+商服基准地价×（首层总建筑面积-标准深度内首层建筑面积））÷首层总建筑面积±开发程度修正值÷综合容积率]×期日修正×街角地修正×（1+区域因素修正系数之和）×（1+其他个别因素修正系数之和）×使用年期修正

二层以上商服用地楼面地价：

二层以上商服用地楼面地价=首层商服用地楼面地价×对应楼层修正系数

商服用地总地价：

对应楼层商服用地总地价=对应楼层商服用地楼面地价×对应层商服建筑面积

商服用地总地价=∑各层商服用地总地价

第二步：查询级别基准地价

根据基准地价级别图，查得估价对象对应的是一级商服用地级别价格及范围，其对应的级别基准地价为 1832 元/平方米；估价对象所临的商服路线价为海滨路（西起迎宾馆，东至环城东路路口），标准进深为 12 米，商服路线价为 3763 元/平方米。

第三步：确定估价对象的修正系数

（1）确定开发程度修正值

估价对象的开发程度与基准地价的内涵一致，故开发程度修正值为 0。

（2）确定期日修正系数

基准地价估价期日为 2020 年 7 月 1 日，与估价对象的估价期日一致，故期日修正系数为 1。

（3）确定土地剩余使用年期修正系数

估价对象土地剩余使用年期为 40 年，与基准地价的内涵一致，故土地剩余使用年期修正系数为 1。

（4）确定街角地修正系数

估价对象现状实际为一面临街，故街角地修正系数为 1。

（5）确定商服路线价临街修正系数

根据估价对象的宗地红线图量算，宗地临街深度为 100 米，参照《商服路线价深度修正系数表（标准深度为 12 米）》，当临街深度大于 12 米时修正系数为 1。

(6) 确定商服路线价宽深比修正系数

根据估价对象的宗地红线图量算，宗地临街宽度为 50 米，宗地临街深度为 100 米，参照《商服路线价宽深比修正系数表》，当深度超过标准深度的，计算宽深比时，宽度取实际宽度，深度取标准深度。故估价对象的宽深比为 $50 \div 12 = 4.17$ ，宽深比大于 1.2，则宽深比修正系数为 1.15。

(7) 确定其他个别因素修正系数

估价对象的形状基本规则，对土地利用无不良影响，地形地质状况适宜，宗地面积偏小，根据《商服用地其他个别因素修正修正表》的评价指标，确定其他个别因素修正系数 = $0 + 0 - 1\% = -1\%$ 。

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数 (%)	3.0	1.0	0	-1.0	-3.0
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数 (%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地大小	指标说明	宗地面积大	宗地面积较大	宗地面积适中	宗地面积偏小	宗地面积过小
	修正系数 (%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0

(8) 确定区域因素修正系数

区域因素修正系数根据影响地价的因素具体情况和对应区片所在的级别各因素修正系数综合确定。根据《一级商服用地基准地价修正系数表》及《一级商服用地基准地价修正因素说明表》对应的说明及修正系数，结合估价对象本身所在区域的实际区域因素情况，确定对应的区域因素修正值为 16.03%，具体修正过程如下：

影响因素		影响因子	地块区域因素状况	因素优劣度	修正系数 (%)
区域因素	商服繁华程度	距商服中心距离 (m)	<200	优	2.90
		距酒店宾馆距离 (m)	<200	优	1.61
		距集贸市场距离 (m)	700	较差	-0.97
	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	优	1.58
		公交便捷度	公交线路多，班数多	优	1.25
		距跨海通道距离 (km)	11	较优	0.36
		距港口码头距离 (m)	800	优	0.68
	基础设施	给水状况	供水充足，保证率高	优	0.49
		排水状况	排水顺畅，无积水现象	优	0.47
供电状况		供电充足，保障率高	优	0.60	

		距金融机构距离 (m)	800	一般	0.00
		距公园及广场设施距离 (m)	50	优	0.61
		距文体娱乐设施距离 (m)	50	优	0.63
	人口状况	人口密度	密集	优	2.57
	环境条件	噪声污染	无污染	优	0.38
		水污染	无污染	优	0.42
		景观条件	一线临海	优	0.93
	规划前景	规划前景	好	优	1.52
	Σ				

第四步：计算

通过对宗地相应的区域及个别因素进行修正可得到估价对象的土地价格：

(1) 首层商服用地楼面地价

首层商服用地楼面地价=[(路线价×标准深度内首层建筑面积×深度修正系数×宽深比修正系数+商服基准地价×(首层总建筑面积-标准深度内首层建筑面积))÷首层总建筑面积±开发程度修正值÷综合容积率]×商服期日修正系数×街角地修正系数×商服集聚度修正系数×(1+商服区域因素修正系数之和)×(1+商服其他个别因素修正系数之和)×使用年期修正系数

$$=[(3763 \times 600 \times 1 \times 1.15 + 1832 \times (2000 - 600)) \div 2000 + 0 \div 2.0] \times 1 \times 1 \times 1 \times (1 + 16.03\%) \times (1 - 1\%) \times 1$$

$$=2964 \text{ 元/平方米}$$

(2) 二层以上商服用地楼面地价

根据商服临街铺位楼层修正系数，商服二到五层的修正分别为 0.48、0.33、0.3、0.3，即二层至五层商服用地的楼面地价分别为 1423 元/平方米、978 元/平方米、889 元/平方米、889 元/平方米。

(3) 商服用地总地价

商服用地总地价=Σ各层商服用地总地价

$$=2964 \times 2000 + 1423 \times 2000 + 978 \times 2000 + 889 \times 2000 + 889 \times 2000$$

$$=14286000 \text{ (元)}$$

商服用地平均楼面地价=商服用地总地价÷商服总建筑面积

$$=14286000 \div 10000$$

$$\approx 1429 \text{ (元/平方米)}$$

(二) 住宅用地宗地地价测算应用示例

待估宗地位于海滨路，土地使用年限为 70 年，其面积为 10000 平方米，容积

率为 3，宗地土地开发程度为“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），要求用基准地价法测算其在 2020 年 7 月 1 日的土地使用权价格。

第一步：确定计算公式

住宅用地单位楼面地价=（住宅基准地价±开发程度修正值÷综合容积率）×期日修正×住宅容积率修正×（1+住宅区域因素修正系数之和）×（1+住宅其他个别因素修正之和）×使用年期修正

住宅用地总地价=住宅用地单位楼面地价×住宅总建筑面积

第二步：查询级别基准地价

根据基准地价级别图，查得估价对象对应的是一级住宅用地级别价格及范围，其对应的级别基准地价为 946 元/平方米。

第三步：确定估价对象的修正系数

（1）确定容积率修正系数

根据《住宅用地容积率修正系数表》的计算公式，确定容积率修正系数：

$$(2/3)^{0.13}=0.9487。$$

（2）确定开发程度修正值

估价对象的开发程度与基准地价的内涵一致，故开发程度修正值为 0。

（3）确定期日修正系数

基准地价估价期日为 2020 年 7 月 1 日，与估价对象的估价期日一致，故期日修正系数为 1。

（4）确定土地剩余使用年期修正系数

估价对象土地剩余使用年期为 70 年，与基准地价的内涵一致，故土地剩余使用年期修正系数为 1。

（5）确定其他个别因素修正系数

估价对象的所临景观状况好、小区配套规划完善，形状基本规则，对土地利用无不良影响，地形地质状况适宜，根据《住宅用地其他个别因素修正系数》的评价指标，确定其他个别因素修正系数=3%+2%+0+0=5%。

个别因素	指标标准	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
景观条件	指标说明	所临景观状况好	所临景观状况良好	所临景观状况适宜	所临景观状况较差	所临景观状况差

个别因素	指标标准	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
	修正系数	3.0	2.0	0	-2.0	-3.0
小区配套设施	指标说明	小区内配套设施完善	小区内配套设施较完善	小区内配套设施一般	小区内配套设施较差	小区内无配套设施
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地形状	指标说明	形状规则, 对土地利用极为有利	形状较规则, 对土地利用较为有利	形状基本规则, 对土地利用无不良影响	形状较不规则, 对土地利用有一定影响	形状不规则, 对土地利用产生严重影响
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	1.5	1.0	0	-1.0	-1.5

(6) 确定区域因素修正系数

区域因素修正系数根据影响地价的因素具体情况和对应区片所在的级别各因素修正系数综合确定。根据《一级住宅用地基准地价修正系数表》及《一级住宅用地基准地价修正因素说明表》对应的说明及修正系数, 结合估价对象本身所在区域的实际区域因素情况, 确定对应的区域因素修正值为 16.91%, 具体修正过程如下:

影响因素	影响因子	地块区域因素状况	因素优劣度	修正系数 (%)	
区域因素	基础设施状况	供水状况	供水充足, 保证率高	优	0.94
		排水状况	排水顺畅, 无积水现象	优	0.8
		供电状况	供电充足, 保障率高	优	0.99
		距中小学距离 (m)	>800	差	-0.97
		距幼儿园距离 (m)	700	较差	-0.36
		距医院门诊距离 (m)	200	优	0.63
		距金融机构距离 (m)	200	优	0.35
		距公园及广场设施距离 (m)	50	优	0.59
		距文体娱乐设施距离 (m)	50	优	0.56
	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	优	1.88
		公交便捷度	公交线路多, 班数多	优	1.4
		距跨海通道出入口距离 (km)	11	较优	0.44
		距客运港口距离 (m)	800	优	0.96
	环境条件	噪声污染	无污染	优	0.9
		水污染	无污染	优	1.01
		景观条件	一线临海, 自然景观优美	优	2.1
	繁华程度	距商服中心距离 (m)	200	优	1.18
		距集贸市场距离 (m)	300	较优	0.65
人口状况	人口密度	密集	优	1.62	
城镇规划	规划前景	区域规划前景好	优	1.24	
Σ				16.91	

第四步：计算

通过对宗地相应的区域及个别因素进行修正可得到估价对象的土地价格:

住宅用地单位楼面地价 = (住宅基准地价 ± 开发程度修正值 ÷ 容积率) × 住宅

容积率修正系数×住宅期日修正系数×(1+住宅区域因素修正系数之和)×(1+住宅其他个别因素修正系数之和)×使用年期修正系数

$$= (946+0 \div 3) \times 0.9487 \times 1 \times (1+16.91\%) \times (1+5\%) \times 1$$

$$\approx 1102 \text{ (元/平方米)}$$

$$\text{住宅用地总地价} = \text{住宅用地单位楼面地价} \times \text{土地面积} \times \text{容积率}$$

$$= 1102 \times 10000 \times 3$$

$$= 33060000 \text{ (元)}$$

(三) 商住用地宗地地价测算应用示例

假设有一个待开发商商住用地样点，位于商服用地一级（无路线价），住宅用地一级地段。用地面积为 10000 平方米，容积率为 3，建筑密度 30%，商业占计容积率的 10%，其余为住宅，一面临路，开发程度为五通一平，使用年限为商业 40 年，住宅 70 年。求其在 2020 年 7 月 1 日的土地使用权价格。

第一步：确定计算公式

商业部分：

宗地为无商服路线价的待开发用地，故选择应用于待开发项目的计算公式：

商服用地单位楼面地价 = (商服基准地价 ± 开发程度修正值 ÷ 综合容积率) × 容积率修正 × 期日修正 × 街角地修正 × (1 + 区域因素修正系数之和) × (1 + 其他个别因素修正系数之和) × 使用年期修正

商服用地总地价 = 商服用地单位楼面地价 × 商服总建筑面积

住宅部分：

住宅用地单位楼面地价 = (住宅基准地价 ± 开发程度修正值 ÷ 综合容积率) × 期日修正 × 住宅容积率修正 × (1 + 住宅区域因素修正系数之和) × (1 + 住宅其他个别因素修正之和) × 使用年期修正

住宅用地总地价 = 住宅用地单位楼面地价 × 住宅总建筑面积

第二步：查询级别基准地价

根据基准地价级别图，其对应的商服级别基准地价为 1832 元/平方米，住宅级别基准地价为 946 元/平方米。

第三步：确定估价对象的修正系数

(1) 确定开发程度修正值

估价对象的开发程度与基准地价的内涵一致，故开发程度修正值为 0。

(2) 确定期日修正系数

基准地价估价期日为 2020 年 7 月 1 日，与估价对象的估价期日一致，故期日修正系数为 1。

(3) 确定土地剩余使用年期修正系数

估价对象土地剩余使用年期为商业 40 年，住宅 70 年，与基准地价的内涵一致，故土地剩余使用年期修正系数均为 1。

(4) 确定容积率修正系数

商业部分：

商服容积率=用地面积×容积率×10%÷用地面积

$$=10000 \times 3 \times 10\% \div 10000$$

$$=0.3$$

根据《商服用地容积率修正系数表》，容积率≤0.4，修正系数为 1.0。

住宅部分：

根据《住宅用地容积率修正系数表》的计算公式，确定容积率修正系数：

$$(2/3)^{0.13}=0.9487。$$

(5) 确定商业街角地修正系数

估价对象现状实际为一面临街，故街角地修正系数为 1。

(6) 确定其他个别因素修正系数

略，均按 0%计。

(7) 确定区域因素修正系数

略，均按 0%计。

第四步：计算

通过对宗地相应的区域及个别因素进行修正可得到估价对象的土地价格：

(1) 商服用地楼面地价

商服用地单位楼面地价=(商服基准地价±开发程度修正值÷综合容积率)×容积率修正×期日修正×街角地修正×(1+区域因素修正系数之和)×(1+其他个别因素修正系数之和)×使用年期修正

$$= (1832+0 \div 3.0) \times 1 \times 1 \times 1 \times (1+0\%) \times (1+0\%) \times 1$$

$$=1832 \text{ (元/平方米)}$$

(2) 住宅用地楼面地价

住宅用地单位楼面地价= (住宅基准地价±开发程度修正值÷综合容积率)×期日修正×住宅容积率修正×(1+住宅区域因素修正系数之和)×(1+住宅其他个别因素修正之和)×使用年期修正

$$= (946+0\div 3) \times 0.9487 \times 1 \times (1+0\%) \times (1+0\%) \times 1$$

$$= 897 \text{ 元/平方米}$$

(3) 项目用地总地价

用地总地价=商服用地总地价+住宅用地总地价

$$= 1832 \times 10000 \times 3 \times 10\% + 897 \times 10000 \times 3 \times 90\%$$

$$= 29715000 \text{ (元)}$$

(四) 工业用地宗地地价测算应用示例

估价对象为后宅镇后江码头地段某地块，用途为工业用地，土地总面积为 10000 平方米，容积率为 2.5，土地开发程度为五通（通水、排水、通电、通讯、通路）一平（土地平整），土地使用年期为 50 年。求该宗地于 2020 年 7 月 1 日的地价。

第一步：确定计算公式

工业用地单位地面地价=(工业基准地价±开发程度修正值)×期日修正×(1+工业区域因素修正系数之和)×(1+工业其他个别因素修正之和)×使用年期修正

工业用地总地价=工业用地单位地面地价×工业总土地面积

第二步：查询级别基准地价

根据基准地价级别图，查得估价对象对应的是城区二级工业用地级别价格及范围，其对应的级别基准地价为 512 元/平方米。

第三步：确定估价对象的修正系数

(1) 确定开发程度修正值

估价对象的开发程度与基准地价的内涵一致，故开发程度修正值为 0。

(2) 确定期日修正系数

基准地价估价期日为 2020 年 7 月 1 日，与估价对象的估价期日一致，故期日修正系数为 1。

(3) 确定土地剩余使用年期修正系数

估价对象土地剩余使用年期为 50 年，与基准地价的内涵一致，故土地剩余使用年期修正系数均为 1。

(4) 确定其他个别因素修正系数

估价对象形状基本规则，地形地质状况适宜，宗地面积较大，根据《工业用地其他个别因素修正修正表》的评价指标，确定其他个别因素修正系数=0+0+1.5%=1.5%。

个别因素	指标标准	优 (%)	较 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	3.0	1.5	0	-1.5	-3.0
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地大小	指标说明	宗地面积大，利于开发利用	宗地面积较大，较利于开发利用	宗地面积适中，开发利用情况一般	宗地面积偏小，较不利于开发利用	宗地面积过小，不利于开发利用
	修正系数	3.0	1.5	0	-1.5	-3.0

(5) 确定区域因素修正系数

区域因素修正系数根据影响地价的因素具体情况和对应区片所在的级别各因素修正系数综合确定。根据《二级工业用地基准地价修正系数表》及《二级工业用地基准地价修正因素说明表》对应的说明及修正系数，结合估价对象本身所在区域的实际区域因素情况，确定对应的区域因素修正值为 15.16%，具体修正过程如下：

影响因素		影响因子	地块区域因素状况	因素优劣度	修正系数 (%)
区域因素	交通条件	距跨海通道出入口距离 (km)	11	优	1.9
		距港口码头距离 (m)	500	优	1.71
		道路通达度	道路路网密集程度高	优	3.09
	基础设施状况	给水状况	供水充足，保证率高	优	1.73
		排水状况	排水顺畅，无积水现象	优	1.53
		供电状况	供电充足，保障率高	优	2.09
	环境条件	自然条件优劣度	地势一般，工程地质条件一般，对建筑有较小影响	一般	0
	产业集聚规模	产业集聚影响度	集聚度较高，有小规模工业分布	较优	2.18
	城镇规划	规划前景	区域规划前景较好	较优	0.93
Σ					15.16

第四步：计算

通过对宗地相应的区域及个别因素进行修正可得到估价对象的土地价格：

宗地单位地面地价=（工业基准地价±开发程度修正值）×期日修正×（1+工业区域因素修正系数之和）×（1+工业其他个别因素修正之和）×使用年期修正系数

$$= (512+0) \times 1 \times (1+1.5\%) \times (1+15.16\%) \times 1 \approx 598 \text{ (元/平方米)}$$

宗地总地价=工业用地单位地面地价×工业总土地面积

$$= 598 \times 10000$$

$$= 5980000 \text{ (元)}$$

（五）公共服务项目用地（类别一）宗地地价测算应用示例

估价对象位于南澳县后宅镇后江路，土地面积为 20000 平方米，容积率为 3.0，总建筑面积为 60000 平方米。土地用途为教育用地，土地开发程度为五通一平，土地剩余使用年期为 50 年。求该宗地于 2020 年 7 月 1 日的地价。

第一步：确定计算公式

其他用地宗地地价按所参照用途的宗地地价乘以对应的用地类型修正系数后，按参照用途的地价计算公式进行计算。

单位楼面地价=（公共服务项目用地（类别一）基准地价±开发程度修正值÷容积率）×容积率修正系数×期日修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+其他个别因素修正系数之和）×使用年期修正系数

宗地总地价=单位楼面地价×总计容建筑面积

第二步：查询级别基准地价

根据基准地价级别图，查得估价对象对应的是二级公共服务项目用地（类别一）级别价格及范围，其对应的级别基准地价为 500 元/平方米。

第三步：确定估价对象的修正系数**（1）用地类型修正后基准地价原值**

教育用地属于公共服务项目用地（类别一）二级分类用途，根据《南澳县二级用地类型系数修正表》，教育用地宗地地价参照公共服务项目用地（类别一），用地类型修正系数为 1.0，即教育用地基准地价为 $512 \times 1 = 512$ 元/平方米。

（2）确定容积率修正系数

根据《公共服务项目用地（类别一）容积率修正系数表》的计算公式，估价对

象容积率为 3.0，故确定容积率修正系数为 $(1.5/3.0)^{0.36}=0.7792$ 。

(3) 确定开发程度修正值

估价对象的开发程度与基准地价的内涵一致，故开发程度修正值为 0。

(4) 确定期日修正系数

基准地价估价期为 2020 年 7 月 1 日，与估价对象的估价期日一致，故期日修正系数为 1。

(5) 确定土地剩余使用年期修正系数

估价对象剩余土地使用年期为 50 年，与基准地价的内涵一致，故土地剩余土地使用年期修正系数为 1。

(6) 确定其他个别因素修正系数

估价对象的形状基本规则，对土地利用无不良影响，地形地质状况适宜，景观条件一般，根据《公共服务项目用地（类别一）其他个别因素修正系数》的评价指标，确定其他个别因素修正系数=0+0+0=0%。

指标标准		优 (%)	较 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	2	1	0	-1	-2
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	2	1	0	-1	-2
景观条件	指标说明	景观条件好，对土地利用极为有利	景观条件良好，对土地利用较为有利	景观条件一般，对土地利用无不良影响	景观条件较差，对土地利用有一定影响	景观条件差，对土地利用产生严重影响
	修正系数	2	1	0	-1	-2

(7) 确定区域因素修正系数

区域因素修正系数根据影响地价的因素具体情况和对应区片所在的级别各因素修正系数综合确定。根据《三级公共服务项目用地（类别一）基准地价修正系数表》及《三级公共服务项目用地（类别一）基准地价修正因素说明表》对应的说明及修正系数，结合估价对象本身所在区域的实际区域因素情况，确定对应的区域因素修正值为 6.94%，具体修正过程如下：

影响因素	影响因子	地块区域因素状况	因素优劣度	修正系数 (%)	
区域因素	人口状况	人口密度	较密集	较优	2.26
	繁华程度	距商服中心距离 (m)	1500	较差	-1.27
		距酒店宾馆距离 (m)	1200	一般	0
	基础设施状况	供水状况	供水较充足, 保证率较高	较优	0.28
		排水状况	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	较优	0.27
		供电状况	供电较充足, 保障率较高	较优	0.34
		距金融机构距离 (m)	1300	一般	0
		距公园及广场设施距离 (m)	800	优	0.77
	交通条件	距文体娱乐设施距离 (m)	1400	较差	-0.38
		道路通达度	道路路网密集程度高	优	1.39
		公交便捷度	公交线路较多, 班数较多	较优	0.61
		距跨海通道距离 (km)	13	较优	0.35
	环境条件	距港口码头距离 (m)	2500	较差	-0.32
		噪声污染	无污染	优	0.79
		水污染	无污染	优	0.82
	景观条件	景观条件	无特殊自然景观或自然环境一般	一般	0
城镇规划		规划前景	区域规划前景较好	较优	1.03
Σ				6.94	

第四步：计算

通过对宗地相应的区域及个别因素进行修正可得到估价对象的土地价格：

单位楼面地价=（教育用地基准地价±开发程度修正值÷容积率）×容积率修正系数×期日修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+其他个别因素修正系数之和）×使用年期修正系数

$$= (512+0 \div 3.0) \times 0.7792 \times 1 \times (1+6.94\%) \times (1+0\%) \times 1$$

$$\approx 427 \text{ (元/平方米)}$$

宗地总地价=教育用地单位楼面地价×总建筑面积

$$= 427 \times 60000$$

$$= 25620000 \text{ (元)}$$

（六）公共服务项目用地（类别二）宗地地价测算应用示例

估价对象位于南澳县云澳镇金交椅地段，土地面积为 80000 平方米，容积率为 1，土地用途为风力发电用地，土地开发程度为五通一平，土地剩余使用年期为 50 年。求该宗地于 2020 年 7 月 1 日的地价。

第一步：确定计算公式

其他用地宗地地价按所参照用途的宗地地价乘以对应的用地类型修正系数后，

按参照用途的地价计算公式进行计算。

公共服务项目用地（类别二）单位地面地价=（公共服务项目用地（类别二）基准地价±开发程度修正值）×期日修正×（1+区域因素修正系数之和）×（1+其他个别因素修正系数之和）×使用年期修正

公共服务项目用地（类别二）总地价=单位地面地价×总土地面积

第二步：查询级别基准地价

根据基准地价级别图，查得估价对象对应的是云澳镇二级公共服务项目用地（类别二）级别价格及范围，其对应的级别基准地价为 385 元/平方米。

第三步：确定估价对象的修正系数

（1）用地类型修正后基准地价原值

风力发电用地属于公共服务项目用地（类别二）二级分类中的公共设施用地，根据《南澳县二级用地类型系数修正表》，公共设施用地宗地地价参照公共服务项目用地（类别二），用地类型修正系数为 1.0，即公共设施用地基准地价为 $385 \times 1 = 385$ 元/平方米。

（2）确定开发程度修正值

估价对象的开发程度与基准地价的内涵一致，故开发程度修正值为 0。

（3）确定期日修正系数

基准地价估价期为 2020 年 7 月 1 日，与估价对象的估价期日一致，故期日修正系数为 1。

（4）确定土地剩余使用年期修正系数

估价对象剩余土地使用年期为 50 年，与基准地价的内涵一致，故土地剩余土地使用年期修正系数为 1。

（5）确定其他个别因素修正系数

估价对象的形状基本规则，对土地利用无不良影响，地形地质状况适宜，面积较大，根据《公共服务项目用地（类别二）其他个别因素修正系数》的评价指标，确定其他个别因素修正系数=0+0+1%=1%。

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	2	1	0	-1	-2

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地大小	指标说明	宗地面积大	宗地面积较大	宗地面积适中	宗地面积偏小	宗地面积过小
	修正系数	2	1	0	-1	-2

(7) 确定区域因素修正系数

区域因素修正系数根据影响地价的因素具体情况和对应区片所在的级别各因素修正系数综合确定。根据《二级公共服务项目用地（类别二）基准地价修正系数表》及《二级公共服务项目用地（类别二）基准地价修正因素说明表》对应的说明及修正系数，结合估价对象本身所在区域的实际区域因素情况，确定对应的区域因素修正值为 2.87%，具体修正过程如下：

影响因素		影响因子	地块区域因素状况	因素优劣度	修正系数 (%)
区域因素	基础设施状况	给水状况	供水较充足，保证率较高	较优	1.88
		排水状况	排水较顺畅，汛时积水较快排干	较优	1.75
		供电状况	供电较充足，保障率较高	较优	2.30
	交通条件	距跨海通道出入口距离 (km)	25	差	-1.24
		距港口码头距离 (m)	5	差	-1.21
		道路通达度	道路路网密集程度一般	一般	0
	环境条件	自然条件优劣度	地势很不平坦，工程地质条件恶劣，对建筑有严重影响	一般	0
	产业集聚规模	产业集聚影响度	集聚度较高，有小规模工业分布	较优	1.36
	城镇规划	规划前景	区域规划前景一般	一般	-1.97
Σ					2.87

第四步：计算

通过对宗地相应的区域及个别因素进行修正可得到估价对象的土地价格：

$$\begin{aligned}
 & \text{单位楼面地价} = (\text{公共设施用地基准地价} \pm \text{开发程度修正值}) \times \text{期日修正} \times (1 + \\
 & \text{区域因素修正系数之和}) \times (1 + \text{其他个别因素修正系数之和}) \times \text{使用年期修正} \\
 & = (385 + 0) \times 1 \times (1 + 2.87\%) \times (1 + 1\%) \times 1 \\
 & = 400 \text{ (元/平方米)}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 & \text{宗地总地价} = \text{教育用地单位楼面地价} \times \text{总建筑面积} \\
 & = 400 \times 80000 \\
 & = 32000000 \text{ (元)}
 \end{aligned}$$