

附件 1

# 梅县区 2023 年国有建设用地基准地价 更新成果

征求意见稿

## 目录

1. 梅县区 2023 年国有建设用地基准地价更新成果基本内容

征求意见稿

# 梅县区 2023 年国有建设用地基准地价更新成果

## 基本内容

### 第一章 评估范围及评估对象

#### 一、评估范围

梅县区国有建设用地基准地价更新的评估范围包括新城街道、梅州高新技术产业开发区梅县（扶大）园区以及程江镇、南口镇、畚江镇、水车镇、梅南镇、梅西镇、石坑镇、大坪镇、城东镇、石扇镇、白渡镇、丙村镇、雁洋镇、松口镇、隆文镇、桃尧镇、松源镇等17个镇的规划建设区范围。

#### 二、评估对象

评估对象为评估范围内包括商服用地、住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地五种用途的国有建设用地。

## 第二章 基准地价成果

### 一、价格内涵

本次基准地价更新的地价内涵是土地在估价期日 2023 年 1 月 1 日平稳正常情况、公开竞争市场条件下,设定土地开发程度为“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),代表国有建设用地各级别在土地使用年期商服用地 40 年、住宅用地 70 年、工业用地 50 年、公共管理与公共服务用地 50 年、公用设施用地 50 年条件下的国有出让土地使用权平均价格。

表 2-1 梅县区 2023 年国有建设用地基准地价更新项目土地价格内涵表

用地类型	内容	地价内涵	
		城区	乡镇
商服用地	土地开发程度	五通一平	五通一平
	设定容积率	2.0	2.0
	价格类型	首层楼面地价	地面地价
	估价期日	2023 年 1 月 1 日	2023 年 1 月 1 日
商服路线价	土地开发程度	五通一平	五通一平
	设定容积率	2.0	2.0
	价格类型	首层楼面地价	地面地价
	标准宽度、标准深度	标准宽度为 4 米,标准深度为 15 米	标准宽度为 4 米,标准深度为 10 米
	估价期日	2023 年 1 月 1 日	2023 年 1 月 1 日
住宅用地	土地开发程度	五通一平	五通一平
	设定容积率	2.0	2.0
	价格类型	平均楼面地价	地面地价
	估价期日	2023 年 1 月 1 日	2023 年 1 月 1 日
工业用地	土地开发程度	五通一平	五通一平
	设定容积率	1.2	1.2
	价格类型	地面地价	地面地价
	估价期日	2023 年 1 月 1 日	2023 年 1 月 1 日
公共管理与公共服	土地开发程度	五通一平	五通一平
	设定容积率	2.0	1.0

用地类型	内容	地价内涵	
		城区	乡镇
务用地	价格类型	平均楼面地价	地面地价
	估价期日	2023年1月1日	2023年1月1日
公用设施用地	土地开发程度	五通一平	五通一平
	设定容积率	1.0	1.0
	价格类型	地面地价	地面地价
	估价期日	2023年1月1日	2023年1月1日

注：“五通一平”是指宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整。

## 二、梅县区基准地价更新成果体系

### （一）城区基准地价更新成果体系

本次梅县区城区基准地价更新成果体系包括**级别基准地价**、**区片基准地价**和**商服路线价**三种价格形式。

最终应用为**区片基准地价**和**商服路线价**。

### （二）乡镇基准地价更新成果体系

本次梅县区乡镇基准地价更新成果体系包括**级别基准地价**和**商服路线价**两种价格形式。

最终应用为**级别基准地价**和**商服路线价**。

## 三、梅县区基准地价更新成果

### （一）级别基准地价成果

级别基准地价是基准地价的宏观表现形式。主要为政府了解国有土地资产价值、掌握地价总体水平与变化趋势提供参考，同时政府可以利用土地价格杠杆参与宏观调控，促进社会经济持续、快速发展。

按照《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）进行了分类定级，通过城镇土地定级结果及结合梅县区房地产市场变化实际情况：

梅县区城区商服用地、住宅用地、工业用地划分为5个级别，公共管理与公共服务用地和公用设施用地划分4个级别；梅县区乡镇根据各镇具体情况，各用途划分为2-3个级别。

各用途级别基准地价详见下表，具体级别范围详见**成果图册**。

表2-2 梅县区城区各用途级别价格表

单位：元/平方米

土地用途 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
一级	2268	1608	898	810	731
二级	1900	1308	695	646	611
三级	1438	1003	520	326	403
四级	871	650	384	217	274
五级	520	360	285	—	—

注：商服用地级别基准地价为设定容积率2.0下的首层楼面地价，不含路线价；住宅用地、公共管理与公共服务用地级别基准地价为设定容积率2.0下的平均楼面地价；工业用地级别基准地价为设定容积率1.2下的地面地价；公用设施用地级别基准地价为设定容积率1.0下的地面地价。

表2-3 梅县区乡镇各用途级别价格表

单位：元/平方米

序号	镇名	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
1	畚江镇	一级	1559	1012	444	531	418
		二级	1154	696	381	359	307
		三级	756	475	278	—	—
2	畚江镇 高铁站片区	畚江高铁北站	691	448	264	292	247
		高铁站外围片	511	365	235	251	221
3	畚江镇 径义圩	一级	516	389	238	256	225
		二级	384	262	—	242	—
4	丙村镇	一级	1294	878	438	526	418
		二级	840	585	366	352	300
		三级	657	446	280	—	—
5	雁洋镇	一级	1188	961	437	525	412
		二级	852	574	366	348	293
		三级	599	441	276	—	—
6	雁洋镇风景 区	雁南飞风景区	882	487	238	252	225
		雁鸣湖风景区	803	304	228	238	214
7	雁洋镇三乡 圩	一级	517	358	236	254	225
		二级	373	243	—	238	—
8	松源镇	一级	1091	751	405	453	362
		二级	763	498	343	319	280
		三级	488	410	249	—	—
9	松口镇	一级	1024	721	395	482	392
		二级	732	453	332	316	275
		三级	492	396	249	—	—
10	松口镇松东 圩	一级	465	342	238	254	223
		二级	306	240	—	235	—
11	城东镇	一级	924	645	387	449	372
		二级	655	449	327	321	276
		三级	475	380	246	—	—

序号	镇名	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
12	城东镇白渡工业园	白渡工业园（城东镇内）	309	266	225	229	213
13	梅南镇	一级	792	560	332	373	316
		二级	610	403	274	278	245
		三级	466	353	244	——	——
14	白渡镇	一级	675	544	332	370	315
		二级	515	393	279	275	251
		三级	391	353	242	——	——
15	白渡镇白渡工业园	白渡工业园（白渡镇内）	290	260	224	228	211
16	石扇镇	一级	647	507	327	360	312
		二级	491	383	277	270	253
		三级	348	320	239	——	——
17	隆文镇	一级	607	485	297	319	280
		二级	444	372	271	264	238
		三级	335	316	236	——	——
18	水车镇	一级	579	509	320	357	306
		二级	415	373	276	277	247
		三级	333	310	233	——	——
19	水车镇水车生物谷	水车生物谷	298	231	222	226	209
20	桃尧镇	一级	556	442	287	319	278
		二级	388	342	265	257	238
		三级	324	296	226	——	——
21	大坪镇	一级	537	426	290	321	280
		二级	385	322	269	266	244
		三级	313	293	228	——	——
22	梅西镇	一级	519	443	296	323	281
		二级	393	337	269	270	243
		三级	308	300	233	——	——
23	石坑镇	一级	518	448	287	319	279
		二级	392	336	264	267	243
		三级	308	290	226	——	——
24	南口镇瑶上圩	一级	503	344	278	297	267
		二级	364	254	226	248	225
25	南口镇荷泗圩	一级	479	330	236	252	225
		二级	369	248	——	235	——

注：（1）商服用地级别基准地价为设定容积率 2.0 的地面地价，不含路线价；住宅用地级别基准地价为设定容积率 2.0 的地面地价；工业用地级别基准地价为设定容积率 1.2 的地面地价；公共管理与公共服务用地和公用设施用地级别基准地价为设定容积率 1.0 的地面地价；（2）径义圩、松东圩、三乡圩、荷泗圩、瑶上圩等圩市及畚江镇高铁站片区、雁洋镇风景区、城东镇白渡工业园、白渡镇白渡工业园及水车镇水车生物谷等区域属于梅县区 17 个镇范围内，因地价管理的需要，进行单独定级，下同；（3）本次乡镇更新范围不包括广州（梅州）产业转移工业园（属梅县区管辖的广梅园中园范围）、广东梅州高新技术产业园规划范围，该范围内的基准地价参考梅州城区（不含梅县区）城镇国有建设用地基准地价最新更新成果。

## (二) 级别范围描述

**表2-4 城区2023年商服用地基准地价级别范围**

(以下级别范围描述仅供参考, 具体级别范围以基准地价级别图为准)

土地级别	级别范围
一级	由以下路线及建筑物围成的区域: 嘉应西路—沿江中路—梅塘西路—广梅北路—锦发君城东侧区间路—科技路—塘坝街—楣杆下一巷—广梅北路—嘉应西路。
二级	除上述级别外, 由以下路线及建筑物围成的区域: 沿江北路—嘉应西路—金秋街—彩虹巷—沿江北路; 广梅北路—楣杆下一巷—塘坝街—科技路—锦发君城东侧区间路—广梅北路; 梅塘西路—沿江南路—梅瑶路—扶外村水管巷—宪梓中路—府前大道—公园北路—宜康街—嘉兴路—府前大道—交通路—怡景路—新府街—上坪路—金锭路—广梅中路—梅塘西路。
三级	除上述级别外, 由以下路线及建筑物围成的区域: 程江—广梅北路—广梅中路—金锭路—上坪路—新府街—怡景路—交通路—府前大道—嘉兴路—宜康街—公园北路—府前大道—宪梓中路—扶外村水管巷—梅瑶路—扶外路—沿江南路—车上路—剑英大道北—剑英大道南—锦绣国际城南侧区间路—御元阳光城西侧区间路—剑英大道—广梅南路—程江桥—程江。
四级	除上述级别外, 由以下路线及建筑物围成的区域: 程江—广梅中路—广梅南路—剑英大道—御元阳光城西侧区间路—锦绣国际城南侧区间—剑英大道南—剑英大道北—车上路—梅江—长深高速—026县道—梅州西站片北侧道路—长深高速—243乡道—电厂路东片北侧道路—梅县区区界—程江; 开发区大道—规划路—农民街—开发区大道。
五级	梅县区城区除上述范围的其他所有区域。

**表2-5 城区2023年住宅用地基准地价级别范围**

(以下级别范围描述仅供参考, 具体级别范围以基准地价级别图为准)

土地级别	级别范围
一级	由以下路线及建筑物围成的区域: 梅塘西路—宪梓中路—府前大道—怡景路—上坪路—中环一路—巡警路—梅塘西路。
二级	除上述级别外, 由以下路线及建筑物围成的区域: 沿江北路—沿江中路—沿江南路—205乡道—剑英大道北—剑英大道—广梅南路—广梅中路—广梅北路—金秋街—彩虹巷—沿江北路。
三级	除上述级别外, 由以下路线及建筑物围成的区域: 程江—广梅北路—广梅中路—程江桥—程江; 剑英大道—剑英大道北—

土地级别	级别范围
	205乡道—梅江—客都大桥—梅汕铁路—长深高速东片规划路—山深线—剑英大道。
四级	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 程江—程江桥—广梅南路—山深线—长深高速东片规划路—梅汕铁路—客都大桥—梅江—长深高速—梅州西站—长深高速—梅县区区界—程江；开发区大道—规划路—农民街—开发区大道。
五级	梅县区城区除上述范围的其他所有区域。

**表2-6 城区2023年工业用地基准地价级别范围**

(以下级别范围描述仅供参考，具体级别范围以基准地价级别图为准)

土地级别	级别范围
一级	由以下路线及建筑物围成的区域： 沿江北路—沿江中路—梅塘西路—广梅北路—金秋街—彩虹巷—沿江北路。
二级	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 沿江南路—沟湖路—宪梓中路—宪梓南路—政法路—景逸花园西侧道路—公园南路—梅花山森林公园西侧区间路—公园北路—宜康街—广梅南路—广梅中路—程江—广梅北路—梅塘西路—沿江南路。
三级	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 梅江—客都大桥—剑英大道—扶大加油站南侧区间路—雅居乐峰会西侧区间路—剑英大道南—长深高速东片规划路—山深线—广梅南路—宜康街—公园北路—梅花山森林公园西侧区间路—景逸花园西侧道路—政法路—宪梓南路—沟湖路—宪梓中路—梅江。
四级	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 梅江—长深高速—026县道—梅州西站片北侧道路—长深高速—扶大工业园片南侧道路—扶大工业园片西侧道路—扶大工业园片北侧道路—长深高速—梅县区区界—程江—广梅中路—广梅南路—长深高速东片规划路—剑英大道南—雅居乐峰会西侧区间路—扶大加油站南侧区间路—剑英大道—客都大桥—梅江；开发区大道—规划路—农民街—开发区大道。
五级	梅县区城区除上述范围的其他所有区域。

**表2-7 城区2023年公共管理与公共服务用地基准地价级别范围**

(以下级别范围描述仅供参考，具体级别范围以基准地价级别图为准)

土地级别	级别范围
一级	由以下路线及建筑物围成的区域： 梅塘西路—宪梓中路—府前大道—广梅中路—梅塘西路。
二级	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域：

土地级别	级别范围
	沿江北路—沿江中路—沿江南路—205乡道—扶大加油站南侧区间路—雅居乐峰会西侧区间路—锦绣国际城南侧区间路—御元阳光城西侧区间路—剑英大道—广梅南路—程江桥—程江—沿江北路。
三级	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 梅江—长深高速—026县道—梅州西站片北侧道路—长深高速—梅县区区界—程江—程江桥—广梅南路—剑英大道—御元阳光城西侧区间路—锦绣国际城南侧区间路—雅居乐峰会西侧区间路—扶大加油站南侧区间路—205乡道—梅江；开发区大道—规划路—农民街—开发区大道。
四级	梅县区城区除上述范围的其他所有区域。

**表2-8 城区2023年公用设施用地基准地价级别范围**

(以下级别范围描述仅供参考，具体级别范围以基准地价级别图为准)

土地级别	级别范围
一级	由以下路线及建筑物围成的区域： 沿江北路—沿江中路—梅塘西路—环市西路—程江—金秋街—彩虹巷—沿江北路。
二级	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 沿江南路—车上路—政法路—景逸花园西侧道路—公园南路—梅花山森林公园西侧区间路—公园北路—府前大道—程江桥—程江—环市西路—梅塘西路—沿江南路。
三级	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 梅江—长深高速—026县道—梅州西站片北侧道路—长深高速—扶大工业园片南侧—扶大工业园片西侧—扶大工业园片北侧—长深高速—梅县区区界—程江—程江桥—府前大道—公园北路—梅花山森林公园西侧区间路—景逸花园西侧道路—政法路—车上路—梅江。
四级	梅县区城区除上述范围的其他所有区域。

**表2-9 乡镇2023年商服用地基准地价级别范围**

(本表的范围描述仅供参考，具体以级别图件为准)

镇名	土地级别	级别范围
畲江镇	一级	由八横街中路—进站西路—畲北大道—新中二路—五横街北路北段—畲江中学西侧道路—023县道—畲江中学东北侧道路—梅州市晖明光电工程有限公司东侧道路—恒佳豪苑南侧道路围成的区域。
	二级	由梅江—畲江中心小学东北侧道路—宝丽康公司东侧规划道路—九横街中路往西约40米规划道路—红星村与松林村村界—梅县区畲江中学北侧道路—松林村党群服务中心西侧道路—天红酒店西侧道路—梅州福顺楼酒店往东约160米规划道路围成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他评估范围区域。

镇名	土地级别	级别范围
畚江镇 高铁站 片区	畚江高铁北站	畚江高铁北站范围区域。
	高铁站外围片	高铁站外围片范围区域。
畚江镇 径义圩	一级	由 206 国道—径义中心小学往西约 180 米规划道路—径义中学南侧道路—径义农村信用合作社东侧规划道路围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他评估范围区域。
丙村镇	一级	由溪新街—160 乡道—梅江—侨园居东侧道路—交通街—镇东街—锦江南路围成的区域。
	二级	由梅县区锦江电路板有限公司西侧规划道路—丙村镇第二小学西侧规划道路—锦德楼住宅区往北约 300 米规划道路—梅州市越东工程有限公司西侧规划道路—梅江北侧道路—三堡大桥—梅州稻鱼共生基地北侧道路—锦湖大厦往南约 150 米道路—丙村镇人民政府东南侧约 300 米道路—160 乡道—丙村镇中心幼儿园北侧道路—人和村委会往南约 300 米道路—九峰路—人和村委会往西约 500 米道路围成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他评估范围区域。
松源镇	一级	由彩山大道—兴源路—松源中学西南侧道路—110 乡道—戏院路—金星村与彩山村村界—松源河—蒙吉大道围成的区域。
	二级	由 223 省道—松源镇道班北侧道路—松源中学往南约 350 米规划道路—223 省道—满田村文化室北侧规划道路—110 乡道往西约 80 米规划道路—108 乡道—蒙吉大道往东 50 米道路—松源河—蒙吉大道围成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他评估范围区域。
松口镇	一级	由裕华大道—025 县道—梅江—大塘街—大塘南路—大塘村与大力村村界—松郊村与大力村村界围成的区域。
	二级	由梅江—松口水泥厂西侧道路—322 省道—松口镇政府北侧道路—223 省道往北约 125 米规划道路—松口镇中心小学往北约 250 米道路—松口中学西往北约 350 米规划道路—承德楼往东约 250 米道路—发清大桥—136 乡道—025 乡道围成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他评估范围区域。
松口镇 松东圩	一级	由 322 省道—中共松东镇界溪村支部委员会南侧道路—松东文化中心南侧道路—松口镇界溪村卫生站南侧道路围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他评估范围区域。
雁洋镇	一级	由叶剑英元帅纪念园北侧道路—233 省道往北约 100 米规划道路—国际慢城西侧道路—233 省道往南约 50 米规划道路—223 省道往南约 300 米道路—358 乡道围成的区域。
	二级	由 223 省道雁下村段—梅县区雁洋工商所北侧道路—叶剑英元帅纪念园北侧道路—233 省道往北约 100 米规划道路—国际慢城西侧道路—233 省道往南约 50 米规划道路—223 省道往南约 300 米道路—358 乡道—224 省道围成的区域。

镇名	土地级别	级别范围
	三级	除一级、二级范围外的其他评估范围区域。
雁洋镇 风景区	雁南飞风景区	雁南飞风景区范围区域。
	雁鸣湖风景区	雁鸣湖风景区范围区域。
雁洋镇 三乡圩	一级	由三乡中心小学西侧道路—三乡中学南侧道路—224省道—三乡农村信用合作社北侧道路围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他评估范围区域。
南口镇 荷泗圩	一级	由文昌学校东北侧道路—969县道—河东街—梅州科艺旅游工艺制品有限公司往南约120米规划道路围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他评估范围区域。
南口镇 瑶上圩	一级	由广东莲泉酒业有限公司南侧道路—瑶上村与瑶东村村界—瑶上新圩一路—瑶上市场往南约50米道路围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他评估范围区域。
城东镇	一级	由205国道竹洋村段往西50米规划道路—城东镇人民政府东北侧道路—城东镇中心小学西侧规划道路—竹洋梅雁路往南约30米规划道路—竹洋二横街往东约30米规划道路—月梅路—高速公路服务点南侧道路围成的区域。
	二级	由天汕高速公路—梅州市冠诚农资有限公司东侧道路—城东镇卫生院北侧道路—城东镇中心小学西侧规划道路—233省道往北约80米规划道路—233省道往南约30米规划道路—竹洋村村委会南侧道路—梅县区税务局城东税务东侧道路—广东唯实公路工程有限公司办公大楼北侧道路—东明加油站西侧道路—高速公路服务点南侧道路—城东镇人民政府东北侧道路围成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他评估范围区域。
城东镇 白渡工业 园	白渡工业园 (城东镇内)	白渡工业园(城东镇内)范围区域。
梅南镇	一级	由梅江—206国道—梅南镇政府北侧道路—梅南镇中心小学东南侧道路—梅南站往北约100米规划道路—206国道—梅县粮食和物资储备局梅南粮食管理所南侧道路围成的区域。
	二级	由梅江—梅长大桥东段—206国道往东约150米规划道路—梅南镇政府东侧道路—梅南镇中心小学东南侧道路—梅南站东侧道路—梅南中学往南约150米规划道路—汕梅高速公路围成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他评估范围区域。
白渡镇	一级	由芷湾大道—白渡镇政府西侧道路—白渡镇中心小学北侧道路—芷湾大道—农民路往东50米规划道路—农民路围成的区域。
	二级	由芷湾大道往南约30米—白渡镇敬老院往北约100米—031乡道—白渡镇中心小学北侧道路—芷湾大道往西约170米规划道路—白渡中学东侧道路—震初路—954县道—农民路往西约40米规划道路围成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他评估范围区域。

镇名	土地级别	级别范围
白渡镇 白渡工业园	白渡工业园 (白渡镇内)	白渡工业园(白渡镇内)范围区域。
石扇镇	一级	由府东路—爱乡幼儿园往南约 25 米道路—府前路—府北路围成的区域。
	二级	由梅北中学北侧道路—177 乡道—东山村道—石扇华侨医院东北侧道路—府东路往东约 100 米规划道路—思亲路—思亲路往北约 70 米规划道路—中和圩松林路往南约 60 米规划道路—梅北中学西侧约 70 米规划道路。
	三级	除一级、二级范围外的其他评估范围区域。
隆文镇	一级	由农民街往南约 50 米道路—128 乡道—丁字直街往南约 20 米道路—丁字横街围成的区域。
	二级	由 223 省道—128 乡道—隆文镇人民政府往西约 100 米道路—128 乡道—隆文镇中心小学北侧道路—131 乡道—223 省道—隆文中学北侧道路围成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他评估范围区域。
桃尧镇	一级	由学府路往北约 30 米道路—桃尧镇公共服务中心南侧道路—迎宾东路围成的区域。
	二级	由鑫悦建筑有限公司往南约 80 米道路—119 乡道—民达公园南侧道路—中心小学西北侧道路—麻坝村民委员会南侧道路—025 县道—桃尧中学往北约 120 米规划道路—桃尧镇人民政府往北约 160 米道路—华顺柚果专业合作社往东 140 米规划道路围成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他评估范围区域。
水车镇	一级	由梅江—水车大桥南段—新民路—水车镇人民政府南侧道路围成的区域。
	二级	由梅江—206 国道—水车镇中心小学西南侧约 350 米规划道路围成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他评估范围区域。
水车镇 水车生物谷	水车生物谷	水车生物谷范围区域。
大坪镇	一级	由团结路—国泰北路—263 乡道—蔡屋茭—国泰西路—梅县区大坪派出所北侧道路围成的区域。
	二级	由 020 县道—大坪教师楼往东约 150 米道路—242 乡道—263 乡道—大坪中心小学往南约 250 米道路—大坪镇人民政府往西约 80 米规划道路—梅县区邮政局大坪支局往西约 200 米规划道路—大坪草塘唇祖屋西侧道路围成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他评估范围区域。
梅西镇	一级	由梅西镇政府南侧道路—梅西镇中心小学西侧道路—梅县区医药总汇西侧道路—二横街—龙湖圩—横街围成的区域。
	二级	由梅西中心小学往西约 250 米道路—259 乡道—梅西镇森林公园游客服务中心往南约 80 米规划道路—020 县道往西约 80 米规划道路—小神童幼儿园东侧道路—梅西镇罗墩第一卫生站往南约 150 米规划道路围成的区域。

镇名	土地级别	级别范围
	三级	除一级、二级范围外的其他评估范围区域。
石坑镇	一级	由 026 县道西侧约 50 米道路—转水潭大道西段—云和路—梅县区石坑汽车客运站西侧道路—中国邮政石坑代办所南侧道路围成的区域。
	二级	由石坑卫生院东侧道路—石坑加油站往北约 100 米道路—026 县道往西约 40 米规划道路—石坑镇人民政府西侧道路往西约 50 米道路—104 乡道—石坑镇退役军人服务站北侧道路—010 县道围成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他评估范围区域。

**表2-10 乡镇2023年住宅用地基准地价级别范围**

(本表的范围描述供参考, 具体以级别图件为准)

镇名	土地级别	级别范围
畚江镇	一级	由七横街南路—七横街中路—七横街北路—新中三路—学前路—一横街中路往东约 25 米道路—跃进路—三横街南路—恒佳豪苑南侧道路围成的区域。
	二级	由梅江—畚江中心小学东北侧道路—宝丽康公司东侧规划道路—九横街中路往西约 40 米规划道路—红星村与松林村村界—梅县区畚江中学北侧道路—松林村党群服务中心西侧道路—天红酒店西侧道路—梅州福顺楼酒店往东约 160 米规划道路围成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他评估范围区域
畚江镇高铁站片区	畚江高铁北站	畚江高铁北站范围区域。
	高铁站外围片	高铁站外围片范围区域。
畚江镇径义圩	一级	由 206 国道—径义中心小学北侧道路—204 乡道—围肚里南侧村道—茶排里西侧村道—摇子头西侧村道—汕梅高速公路—204 乡道—径义中学北侧道路—径义中学往东约 150 米规划道路—径义农村信用合作社东侧规划道路围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他评估范围区域。
丙村镇	一级	由溪新街—160 乡道—223 省道—锦江桥往西约 50 米—梅江—银竹村与红光村村界—丙村工商所南侧道路—丙村工商所往西约 80 米到路—中国南方电网丙村营业厅西侧道路—223 省道红光村段—丙村法庭东侧道路—锦江豪庭南侧道路—锦江桥往东约 50 米—223 省道—侨园居东侧道路—锦湖大厦往南约 150 米规划道路围成的区域。
	二级	由 223 省道—丙村镇第二小学西侧规划道路—锦德楼住宅区往北约 300 米规划道路—梅州市越东工程有限公司西侧规划道路—梅江北侧道路—三堡大桥—梅州稻鱼共生基地东侧道路—梅州稻鱼共生基地南侧道路—丙村镇人民政府东南侧约 300 米道路—160 乡道—丙村镇中心幼儿园北侧道路—人和村委会往南约 300 米道路—九峰路—人和村委会往西约 500 米道路围成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他评估范围区域。

镇名	土地级别	级别范围
松源镇	一级	由彩山大道—兴源路—松源中学西南侧道路—110乡道—戏院路—110乡道—108乡道—蒙吉大道往东50米道路—松源河—蒙吉大道围成的区域。
	二级	由223省道—锦华加油站北侧道路—喜崇堂风景区北侧规划道路—108乡道—六吉堂小区西侧道路—022县道—梅州明尊大酒店往东约100米道路—松源镇道班北侧道路—梅县区兴源搅拌有限公司往北约200米道路—松源中学往西约400米道路围成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他评估范围区域。
松口镇	一级	由裕华大道—法政路—公园西路—大塘南路—大塘村与大力村村界—松郊村与大力村村界围成的区域。
	二级	由梅江—国华楼住宅区往西约80米道路—石盘村民委员会往西约280米道路—松口镇中心小学往北约250米道路—大力村委会往西约100米规划道路—松口中学西往北约350米规划道路—025县道—承德楼东侧道路—梅县区税务局松口税务分局往东约250米规划道路—松口镇镇郊村卫生站往东约50米规划道路—发清大桥—梅江—松口镇松南中心小学往南约120米道路—邦君居西往北约200米道路—中新源石油加油站往南约50米道路—中新源石油加油站往西约180米道路围成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他评估范围区域。
松口镇 松东圩	一级	由322省道—中共松东镇界溪村支部委员会南侧道路—松东文化中心南侧道路—松口镇界溪村卫生站南侧道路围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他评估范围区域。
雁洋镇	一级	由223省道雁下村段—梅县区雁洋工商所北侧道路—叶剑英元帅纪念园北侧道路—233省道往北约100米规划道路—国际慢城西侧道路—233省道往南约50米规划道路—223省道往南约300米道路—358乡道—224省道围成的区域。
	二级	由358乡道—叶剑英红军小学往南约150米道路—富力足球学校南侧道路—223省道—梅江—麒麟桥往北约110米—雁洋中学北侧规划道路—卡莱（梅州）橡胶制品有限公司西侧规划道路—叶剑英元帅纪念园东南侧约500米道路围成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他评估范围区域。
雁洋镇 风景区	雁南飞风景区	雁南飞风景区范围区域。
	雁鸣湖风景区	雁鸣湖风景区范围区域。
雁洋镇 三乡圩	一级	由224省道—三乡中学南侧道路—三乡邮政代办所西侧道路—三乡农村信用合作社北侧道路围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他评估范围区域。
南口镇 荷泗圩	一级	由文昌学校南侧道路—文昌学校西侧道路—969县道—河东街—梅州科艺旅游工艺制品有限公司往南约120米规划道路围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他评估范围区域。

镇名	土地级别	级别范围
南口镇 瑶上圩	一级	由瑶上镇中心幼儿园往南约 100 米规划道路—瑶上新圩一路往南约 300 米规划道路—瑶上中学东侧道路—广东莲泉药业有限公司北侧道路—273 乡道往北约 50 米规划道路—275 乡道往东约 150 米规划道路—广东省梅县区轻质碳酸钙厂西北侧约 150 米规划道路围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他评估范围区域。
城东镇	一级	由 205 国道竹洋村段往西 50 米规划道路—城东镇人民政府东北侧道路—城东镇中心小学西侧规划道路—竹洋梅雁路往南约 30 米规划道路—竹洋二横街往东约 30 米规划道路—月梅路—东明加油站往南约 80 米规划道路围成的区域。
	二级	由天汕高速公路—城东镇卫生院往东约 350 米规划道路—竹洋村村委会南侧道路—梅县区税务局城东税务东侧道路—广东唯实公路工程有限公司办公大楼北侧道路—东明加油站西侧道路—高速公路服务点南侧道路围成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他评估范围区域。
城东镇 白渡工业园	白渡工业园 (城东镇内)	白渡工业园(城东镇内)范围区域。
梅南镇	一级	由梅江—206 国道—梅南镇政府东侧道路—梅南镇中心小学东南侧道路—梅南站往北约 100 米规划道路—206 国道—梅县粮食和物资储备局梅南粮食管理所南侧道路围成的区域。
	二级	由梅江—梅长大桥东段—206 国道往东约 150 米规划道路—梅南镇政府东侧道路—梅南镇中心小学东南侧道路—梅南站东侧道路—梅南中学往南约 150 米规划道路—汕梅高速公路围成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他评估范围区域。
白渡镇	一级	由芷湾大道—农民路往东 50 米规划道路—梅县区白渡镇供销社助农服务中心南侧道路—农民路往西 30 米规划道路围成的区域。
	二级	由芷湾大道往南约 220 米—白渡镇政府西侧道路—白渡镇中心小学北侧道路—芷湾大道往西约 170 米规划道路—白渡中学西侧道路—震初路—954 县道围成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他评估范围区域。
白渡镇 白渡工业园	白渡工业园 (白渡镇内)	白渡工业园(白渡镇内)范围区域。
石扇镇	一级	由府东路—爱乡幼儿园往南约 25 米道路—府前路—府北路围成的区域。
	二级	由梅北中学北侧道路—177 乡道—东山村道—石扇华侨医院东北侧道路—府东路往东约 100 米规划道路—177 乡道往东约 115 米规划道路—思亲路往北约 100 米规划道路—思亲路—中和圩松林路往南约 120 米规划道路—180 乡道往南约 50 米规划道路—焕文文化园东南侧道路—180 乡道往北约 100 米规划道路规划道路。
	三级	除一级、二级范围外的其他评估范围区域。

镇名	土地级别	级别范围
隆文镇	一级	由农民街往南约 50 米道路—128 乡道—丁字直街往南约 20 米道路—丁字横街围成的区域。
	二级	由 127 乡道—128 乡道—隆文镇人民政府往西约 100 米道路—隆文中心幼儿园西北侧约 170 米道路—128 乡道—隆文镇中心小学西北侧约 120 米道路—131 乡道—农民街往南约 50 米道路—隆文中学南侧道路围成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他评估范围区域。
桃尧镇	一级	由学府路—桃尧镇人民政府南侧道路—975 县道往西约 40 米道路—团结路往南约 30 米道路围成的区域。
	二级	由 975 县道—鑫悦建筑有限公司南侧道路—民达公园南侧道路—桃尧卫生院西北侧约 100 米道路—025 县道—桃尧中学往北约 120 米规划道路—桃尧镇人民政府北侧道路围成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他评估范围区域。
水车镇	一级	由梅江—水车大桥南段—新民路—水车镇人民政府南侧道路围成的区域。
	二级	由梅江—217 乡道—206 国道—水车镇中心小学西南侧约 350 米规划道路围成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他评估范围区域。
水车镇 水车生物谷	水车生物谷	水车生物谷范围区域。
大坪镇	一级	由团结路—国泰北路—263 乡道—圩心大街—梅县区税务局大坪税务分东南侧约 150 米道路—国泰横路—国泰西路—梅县区大坪派出所北侧道路围成的区域。
	二级	由 020 县道—大坪教师楼往东约 150 米道路—242 乡道—263 乡道—大坪中心小学往南约 250 米道路—大坪镇人民政府往西约 80 米规划道路—梅县区邮政局大坪支局往西约 200 米规划道路—大坪草塘唇祖屋西侧道路围成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他评估范围区域。
梅西镇	一级	由梅西镇政府南侧道路—梅县区医药总汇西侧道路—二横街—梅县农村信用社往北约 80 米道路—梅县区医药总汇西侧规划道路—三角街围成的区域。
	二级	由 020 县道—梅西小学西南侧道路—259 乡道—梅西镇森林公园游客服务中心往南约 80 米规划道路—020 县道往西约 80 米规划道路—梅西派出所往东约 150 米规划道路—小神童幼儿园北侧道路围成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他评估范围区域。
石坑镇	一级	由 026 县道—转水潭大道西段—梅县区石坑汽车客运站西侧道路—中国邮政石坑代办所南侧道路围成的区域。
	二级	由梅县区石坑汽车客运站东侧道路—石坑加油站往北约 100 米道路—026 县道—石坑镇人民政府西侧道路—石坑镇退役军人服务站北侧道路—云和路往西约 150 米规划道路—010 县道围成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他评估范围区域。

**表2-11 乡镇2023年工业用地基准地价级别范围**

(本表的范围描述供参考, 具体以级别图件为准)

镇名	土地级别	级别范围
畚江镇	一级	由七横街南路—七横街中路—新中二路—学前路—一横街中路往东约 25 米道路—跃进路—三横街南路—恒佳豪苑南侧道路围成的区域。
	二级	由梅江—023 县道—鸿福花园东北侧道路—宝丽康公司东侧规划道路—九横街中路—畚江中学西侧道路—红星村与松林村村界—梅县区畚江中学东北侧道路—松林村党群服务中心西侧道路—天红酒店西侧道路—梅州福顺楼酒店东侧道路围成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他评估范围区域。
畚江镇 高铁站 片区	畚江高铁北站	畚江高铁北站范围区域。
	高铁站外围片	高铁站外围片范围区域。
畚江镇 径义圩	一级	畚江镇径义圩范围区域。
丙村镇	一级	由溪新街往南约 150 米—160 乡道往东约 75 米规划道路—160 乡道—九峰路—丙村中学西南侧约 300 米规划道路—160 乡道—银竹村与红光村村界—丙村镇第二小学北侧道路—223 省道红光村段—丙村法庭东侧道路—锦江豪庭南侧道路—梅江—侨园居东侧道路—锦湖大厦往南约 150 米道路围成的区域。
	二级	由 223 省道—丙村镇第二小学西侧规划道路—锦德楼住宅区往北约 300 米规划道路—梅州市越东工程有限公司西侧规划道路—梅江北侧道路—三堡大桥—梅州稻鱼共生基地东侧道路—梅州稻鱼共生基地南侧道路—丙村镇人民政府东南侧约 500 米道路—丙村镇中心幼儿园北侧道路—人和村委会往南约 300 米道路—人和村委会往西约 600 米规划道路—梅县区锦江电路板有限公司往南约 300 米规划道路围成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他评估范围区域。
松源镇	一级	由梅州明尊大酒店往南约 100 米规划道路—兴源路往东约 50 米规划道路—223 省道—松源中学西南侧约 160 米规划道路—110 乡道—108 乡道—蒙吉大道往东 50 米道路—松源河—蒙吉大道围成的区域。
	二级	由蒙吉大道—梅州明尊大酒店往东约 100 米道路—松源镇道班北侧道路—梅县区兴源搅拌有限公司往北约 100 米道路—松源中学往西约 400 米道—223 省道—113 乡道—108 乡道往北约 100 米规划道路—299 乡道—六吉堂小区西侧道路—松源河围成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他评估范围区域。
松口镇	一级	由裕华大道—发清大桥—梅江—国华楼住宅区往西约 80 米道路—石盘村民委员会往西约 280 米道路—松口镇中心小学往北约 250 米道路—大力村委会往西约 100 米规划道路—松口中学西往北约 350 米规划道路县道围成的区域。
	二级	由梅江—松口水泥厂东侧道路—322 省道—承德楼往东约 250 米道路—发清大桥—邦君居西往北约 200 米道路—南上村民委员会往西约 300 米规划道路围成的区域。

镇名	土地级别	级别范围
	三级	除一级、二级范围外的其他评估范围区域。
松口镇 松东圩	一级	松口镇松东圩范围区域。
雁洋镇	一级	由 223 省道雁下村段—梅县区雁洋工商所北侧道路—叶剑英元帅纪念园北侧道路—233 省道往北约 100 米规划道路—国际慢城西侧道路—233 省道往南约 50 米规划道路—223 省道往南约 300 米道路—358 乡道—叶剑英红军小学东侧道路—叶剑英红军小学西侧道路—富力足球学校东侧道路—富力足球学校西侧道路—224 省道围成的区域。
	二级	由梅江—梅县区雁洋工商所北侧道路—叶剑英元帅纪念园北侧道路—233 省道往北约 100 米规划道路—国际慢城西侧道路—233 省道往南约 50 米规划道路—223 省道往南约 300 米道路—358 乡道—广东超华科技股份有限公司雁洋厂区南侧规划道路—广东超华科技股份有限公司雁洋厂区西侧规划道路围成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他评估范围区域。
雁洋镇 风景区	雁南飞风景区	雁南飞风景区范围区域。
	雁鸣湖风景区	雁鸣湖风景区范围区域。
雁洋镇 三乡圩	一级	雁洋镇三乡圩范围区域。
南口镇 荷泗圩	一级	南口镇荷泗圩范围区域。
南口镇 瑶上圩	一级	由瑶上镇中心幼儿园往南约 100 米规划道路—瑶上新圩一路往南约 300 米规划道路—瑶上中学东侧道路—广东莲泉药业有限公司北侧道路—273 乡道往北约 50 米规划道路—275 乡道往东约 150 米规划道路—广东省梅县区轻质碳酸钙厂西北侧约 150 米规划道路围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他评估范围区域。
城东镇	一级	由城东镇人民政府西侧道路—城东镇中心小学西侧规划道路—竹洋梅雁路往南约 30 米规划道路—竹洋二横街往东约 30 米规划道路—高速公路服务点南侧道路围成的区域。
	二级	由城东镇人民政府西侧道路—梅州市联长再生资源有限公司北侧道路—梅州市忠达物流有限公司东北侧约 250 米规划道路—城东镇卫生院南侧规划道路—城东镇中心小学西侧规划道路—186 县道往西约 100 米规划道路—竹洋村村委会南侧道路—梅县区税务局城东税务东侧道路—广东唯实公路工程有限公司办公大楼北侧道路—东明加油站西侧道路—高速公路服务点南侧道路围成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他评估范围区域。
城东镇 白渡工业 园	白渡工业园 (城东镇内)	白渡工业园(城东镇内)范围区域。

镇名	土地级别	级别范围
梅南镇	一级	由梅江—梅南镇文化活动中心北侧道路—206国道—梅南镇政府东侧道路—梅南镇中心小学东南侧道路—梅南站往南约100米规划道路—206国道—梅县粮食和物资储备局梅南粮食管理所南侧道路围成的区域。
	二级	由梅江—梅南镇文化活动中心北侧道路206国道往东约150米规划道路—梅南镇政府东侧道路—梅南镇中心小学东南侧道路—梅南站东侧道路—梅南中学往南约150米规划道路—汕梅高速公路围成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他评估范围区域。
白渡镇	一级	由芷湾大道—白渡镇中心小学西侧道路—白渡镇中心小学北侧道路—芷湾大道—震初路—农民路围成的区域。
	二级	由芷湾大道往南约220米—白渡镇政府西侧道路—白渡镇中心小学北侧道路—芷湾大道往西约170米规划道路—白渡中学东侧规划道路—震初路往东约100米规划道路—954县道围成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他评估范围区域。
白渡镇 白渡工业园	白渡工业园 (白渡镇内)	白渡工业园(白渡镇内)范围区域。
石扇镇	一级	由府东路—爱乡幼儿园往南约25米道路—石扇镇人民政府西北侧约150米道路—府北路围成的区域。
	二级	由梅北中学北侧道路—177乡道—东山村道—石扇华侨医院东北侧道路—府东路往东约100米规划道路—177乡道往东约115米规划道路—思亲路—中和圩松林路往南约120米规划道路—180乡道往南约50米规划道路—焕文文化园东南侧道路—180乡道往北约100米规划道路规划道路。
	三级	除一级、二级范围外的其他评估范围区域。
隆文镇	一级	由农民街往南约50米道路—128乡道—丁字直街往南约20米道路—丁字横街围成的区域。
	二级	由泰兴加油站南侧道路—223省道—隆文镇人民政府往西约150米道路—隆文镇中心小学北侧道路—131乡道—223省道—共田黄金柚合作社东侧道路—隆文中学北侧道路—隆中畹吟体育场东侧道路围成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他评估范围区域。
桃尧镇	一级	由学府路往北约30米道路—桃尧镇人民政府南侧道路—桃尧镇公共服务中心往东约60米道路—迎宾东路围成的区域。
	二级	由鑫悦建筑有限公司往南约80米道路—119乡道—民达公园南侧道路—中心小学西北侧道路—麻坝村民委员会南侧道路—025县道—桃尧中学往北约120米规划道路—桃尧镇人民政府往北约160米道路—华顺柚果专业合作社往东140米规划道路围成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他评估范围区域。
水车镇	一级	由梅江—水车大桥南段往东约330米道路—前进路—水车镇卫生院南侧道路—前进路—梅县市场监督管理局水车工商所南侧道路围成的区域。

镇名	土地级别	级别范围
	二级	由梅江—206国道—水车镇中心小学西南侧约350米规划道路围成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他评估范围区域。
水车镇 水车生物谷	水车生物谷	水车生物谷范围区域。
大坪镇	一级	由梅县区邮政局大坪支局西侧道路—大坪村公共服务站南侧道路—大坪草塘唇祖屋南侧道路—大坪教师楼东侧道路—263乡道—大坪镇人民政府北侧道路围成的区域。
	二级	由020县道—大坪教师楼往东约200米道路—242乡道—263乡道—程风中学南侧道路—大坪中心小学往南约250米道路—大坪镇人民政府往西约80米规划道路—梅县区邮政局大坪支局往西约200米规划道路围成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他评估范围区域。
梅西镇	一级	由梅西镇政府南侧道路—三角街—259乡道—二横街—梅西平兴投资咨询有限公司往南约80米道路—梅西镇中心小学往东120米道路—梅西镇罗墩第一卫生站北侧道路围成的区域。
	二级	由梅西中心小学南侧道路—259乡道—梅西镇森林公园游客服务中心往南约80米规划道路—020县道往西约80米规划道路—小神童幼儿园东侧道路—020县道—梅西镇罗墩第一卫生站往南约120米规划道路围成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他评估范围区域。
石坑镇	一级	由026县道—转水潭大道西段—梅县区石坑汽车客运站西侧道路—中国邮政石坑代办所南侧道路围成的区域。
	二级	由石坑卫生院东侧道路—石坑镇中心小学南侧道路—026县道—石坑镇人民政府往西约130米道路—石坑镇退役军人服务站西侧道路—云和路往东约100米规划道路—梅县区石坑汽车客运站北侧道路围成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他评估范围区域。

**表2-12 乡镇2023年公共管理与公共服务用地基准地价级别范围**

(本表的范围描述供参考,具体以级别图件为准)

镇名	土地级别	级别范围
畚江镇	一级	由梅江—畚江中心小学东北侧道路—宝丽康公司东侧规划道路—九横街中路往西约40米规划道路—红星村与松林村村界—梅县区畚江中学北侧道路—松林村党群服务中心西侧道路—天红酒店西侧道路—梅州福顺楼酒店往东约160米规划道路围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他评估范围区域。
畚江镇 高铁站 片区	畚江高铁北站	畚江高铁北站范围区域。
	高铁站外围片	高铁站外围片范围区域。

镇名	土地级别	级别范围
畚江镇 径义圩	一级	由 206 国道—径义中心小学北侧道路—204 乡道—围肚里南侧村道—茶排里西侧村道—摇子头西侧村道—汕梅高速公路—204 乡道—径义中学北侧道路—径义中学往东约 150 米规划道路—径义农村信用合作社东侧规划道路围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他评估范围区域。
丙村镇	一级	由 223 省道—丙村镇第二小学西侧规划道路—锦德楼住宅区往北约 300 米规划道路—梅州市越东工程有限公司西侧规划道路—梅江北侧道路—三堡大桥—梅州稻鱼共生基地东侧道路—梅州稻鱼共生基地南侧道路—丙村镇人民政府东南侧约 300 米道路—160 乡道—丙村镇中心幼儿园北侧道路—人和村委会往南约 300 米道路—九峰路—人和村委会往西约 500 米道路围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他评估范围区域。
松源镇	一级	由 223 省道—锦华加油站北侧道路—喜崇堂风景区北侧规划道路—108 乡道—六吉堂小区西侧道路—022 县道—梅州明尊大酒店往东约 100 米道路—松源镇道班北侧道路—梅县区兴源搅拌有限公司往北约 200 米道路—松源中学往西约 400 米道路围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他评估范围区域。
松口镇	一级	由梅江—国华楼住宅区往西约 80 米道路—石盘村民委员会往西约 280 米道路—松口镇中心小学往北约 250 米道路—大力村村委会往西约 100 米规划道路—松口中学西往北约 350 米规划道路—025 县道—承德楼东侧道路—梅县区税务局松口税务分局往东约 250 米规划道路—松口镇镇郊村卫生站往东约 50 米规划道路—发清大桥—梅江—松口镇松南中心小学往南约 120 米道路—邦君居西往北约 200 米道路—中新源石油加油站往南约 50 米道路—中新源石油加油站往西约 180 米道路围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他评估范围区域。
松口镇 松东圩	一级	由 322 省道—中共松东镇界溪村支部委员会南侧道路—松东文化中心南侧道路—松口镇界溪村卫生站南侧道路围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他评估范围区域。
雁洋镇	一级	由 358 乡道—叶剑英红军小学往南约 150 米道路—富力足球学校南侧道路—223 省道—梅江—麒麟桥往北约 110 米—雁洋中学北侧规划道路—卡莱（梅州）橡胶制品有限公司西侧规划道路—叶剑英元帅纪念馆东南侧约 500 米道路围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他评估范围区域。
雁洋镇 风景区	雁南飞风景区	雁南飞风景区范围区域。
	雁鸣湖风景区	雁鸣湖风景区范围区域。
雁洋镇 三乡圩	一级	由 224 省道—三乡中学南侧道路—三乡邮政代办所西侧道路—三乡农村信用合作社北侧道路围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他评估范围区域。

镇名	土地级别	级别范围
南口镇 荷泗圩	一级	由文昌学校南侧道路—文昌学校西侧道路—969县道—河东街—梅州科艺旅游工艺品有限公司往南约120米规划道路围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他评估范围区域。
南口镇 瑶上圩	一级	由瑶上镇中心幼儿园往南约100米规划道路—瑶上新圩一路往南约300米规划道路—瑶上中学东侧道路—广东莲泉药业有限公司北侧道路—273乡道往北约50米规划道路—275乡道往东约150米规划道路—广东省梅县区轻质碳酸钙厂西北侧约150米规划道路围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他评估范围区域。
城东镇	一级	由205国道竹洋村段往西50米规划道路—城东镇人民政府东北侧道路—城东镇中心小学西侧规划道路—竹洋梅雁路往南约30米规划道路—竹洋二横街往东约30米规划道路—月梅路—东明加油站往南约80米规划道路围成的区域。
	二级	由天汕高速公路—城东镇卫生院往东约350米规划道路—竹洋村村委会南侧道路—梅县区税务局城东税务东侧道路—广东唯实公路工程有限公司办公大楼北侧道路—东明加油站西侧道路—高速公路服务点南侧道路围成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他评估范围区域。
城东镇 白渡工业园	白渡工业园 (城东镇内)	白渡工业园(城东镇内)范围区域。
梅南镇	一级	由梅江—206国道—梅南镇政府东侧道路—梅南镇中心小学东南侧道路—梅南站往北约100米规划道路—206国道—梅县粮食和物资储备局梅南粮食管理所南侧道路围成的区域。
	二级	由梅江—梅长大桥东段—206国道往东约150米规划道路—梅南镇政府东侧道路—梅南镇中心小学东南侧道路—梅南站东侧道路—梅南中学往南约150米规划道路—汕梅高速公路围成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他评估范围区域。
白渡镇	一级	由芷湾大道往南约220米—白渡镇政府西侧道路—白渡镇中心小学北侧道路—芷湾大道往西约170米规划道路—白渡中学西侧道路—震初路—954县道围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他评估范围区域。
白渡镇 白渡工业园	白渡工业园 (白渡镇内)	白渡工业园(白渡镇内)范围区域。
石扇镇	一级	由梅北中学北侧道路—177乡道—东山村道—石扇华侨医院东北侧道路—府东路往东约100米规划道路—177乡道往东约115米规划道路—思亲路往北约100米规划道路—思亲路—中和圩松林路往南约120米规划道路—180乡道往南约50米规划道路—焕文文化园东南侧道路—180乡道往北约100米规划道路围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他评估范围区域。

镇名	土地级别	级别范围
隆文镇	一级	由 127 乡道—128 乡道—隆文镇人民政府往西约 100 米道路—隆文中心幼儿园西北侧约 170 米道路—128 乡道—隆文镇中心小学西北侧约 120 米道路—131 乡道—农民街往南约 50 米道路—隆文中学南侧道路围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他评估范围区域。
桃尧镇	一级	由 975 县道—鑫悦建筑有限公司南侧道路—民达公园南侧道路—桃尧卫生院西北侧约 100 米道路—025 县道—桃尧中学往北约 120 米规划道路—桃尧镇人民政府北侧道路围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他评估范围区域。
水车镇	一级	由梅江—217 乡道—206 国道—水车镇中心小学西南侧约 350 米规划道路围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他评估范围区域。
水车镇 水车生物谷	水车生物谷	水车生物谷范围区域。
大坪镇	一级	由 020 县道—大坪教师楼往东约 150 米道路—242 乡道—263 乡道—大坪中心小学往南约 250 米道路—大坪镇人民政府往西约 80 米规划道路—梅县区邮政局大坪支局往西约 200 米规划道路—大坪草塘唇祖屋西侧道路围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他评估范围区域。
梅西镇	一级	由 020 县道—梅西小学西南侧道路—259 乡道—梅西镇森林公园游客服务中心往南约 80 米规划道路—020 县道往西约 80 米规划道路—梅西派出所往东约 150 米规划道路—小神童幼儿园北侧道路围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他评估范围区域。
石坑镇	一级	由梅县区石坑汽车客运站东侧道路—石坑加油站往北约 100 米道路—026 县道—石坑镇人民政府西侧道路—石坑镇退役军人服务站北侧道路—云和路往西约 150 米规划道路—010 县道围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他评估范围区域。

**表 2-13 乡镇 2023 年公用设施用地基准地价级别范围**

(本表的范围描述供参考, 具体以级别图件为准)

镇名	土地级别	级别范围
畚江镇	一级	由梅江—畚江中心小学西侧道路—023 县道—鸿福花园东北侧道路—宝丽康公司东侧规划道路—九横街中路—畚江中学西侧道路—红星村与松林村村界—梅县区畚江中学东北侧道路—松林村党群服务中心西侧道路—天红酒店西侧道路—梅州福顺楼酒店东侧道路围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他评估范围区域。
畚江镇 高铁站 片区	畚江高铁北站	畚江高铁北站范围区域。
	高铁站外围片	高铁站外围片范围区域。
畚江镇 径义圩	一级	畚江镇径义圩范围区域。

镇名	土地级别	级别范围
丙村镇	一级	由溪新街往南约 150 米—160 乡道往东约 75 米规划道路—160 乡道—九峰路—丙村中学西南侧约 300 米规划道路—160 乡道—银竹村与红光村村界—丙村镇第二小学北侧道路—223 省道红光村段—丙村法庭东侧道路—锦江豪庭南侧道路—梅江—侨园居东侧道路—锦湖大厦往南约 150 米道路围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他评估范围区域。
松源镇	一级	由梅州明尊大酒店往南约 100 米规划道路—兴源路往东约 50 米规划道路—223 省道—松源中学西南侧约 160 米规划道路—110 乡道—108 乡道—299 乡道—六吉堂小区西侧道路—松源河—蒙古大道围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他评估范围区域。
松口镇	一级	由梅江—松口水泥厂东侧道路—石盘村民委员会往西约 280 米道路—松口镇中心小学往北约 250 米道路—大力村委会往西约 100 米规划道路—松口中学西往北约 350 米规划道路—裕华大道—松口镇镇郊村卫生站往东约 50 米规划道路—发清大桥—松口镇松南中心小学西南侧 850 米规划道路—邦君居西往北约 140 米道路—南上村民委员会西侧道路围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他评估范围区域。
松口镇 松东圩	一级	松口镇松东圩范围区域。
雁洋镇	一级	由梅江—梅县区雁洋工商所北侧道路—叶剑英元帅纪念园北侧道路—233 省道往北约 100 米规划道路—国际慢城西侧道路—233 省道往南约 50 米规划道路—223 省道往南约 300 米道路—358 乡道—叶剑英红军小学东侧道路—叶剑英红军小学西侧道路—富力足球学校东侧道路—富力足球学校西侧道路—223 省道围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他评估范围区域。
雁洋镇 风景区	雁南飞风景区	雁南飞风景区范围区域。
	雁鸣湖风景区	雁鸣湖风景区范围区域。
雁洋镇 三乡圩	一级	雁洋镇三乡圩范围区域。
南口镇 荷泗圩	一级	南口镇荷泗圩范围区域。
南口镇 瑶上圩	一级	由瑶上镇中心幼儿园往南约 100 米规划道路—瑶上新圩一路往南约 300 米规划道路—瑶上中学东侧道路—广东莲泉药业有限公司北侧道路—273 乡道往北约 50 米规划道路—275 乡道往东约 150 米规划道路—广东省梅县区轻质碳酸钙厂西北侧约 150 米规划道路围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他评估范围区域。
城东镇	一级	由城东镇人民政府东北侧道路—城东镇中心小学西侧规划道路—竹洋梅雁路往南约 30 米规划道路—竹洋二横街往东约 30 米规划道路—月梅路—东明加油站往南约 80 米规划道路围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他评估范围区域。

镇名	土地级别	级别范围
城东镇 白渡工业园	白渡工业园 (城东镇内)	白渡工业园(城东镇内)范围区域。
梅南镇	一级	由梅江—梅南镇文化活动中心北侧道路—206国道—梅南镇政府东侧道路—梅南镇中心小学东南侧道路—梅南站往南约100米规划道路—206国道—梅县粮食和物资储备局梅南粮食管理所南侧道路围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他评估范围区域。
白渡镇	一级	由芷湾大道—白渡镇中心小学西侧道路—白渡镇中心小学北侧道路—芷湾大道往西约170米规划道路—白渡中学西侧道路—震初路往东约100米规划道路—954县道—农民路围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他评估范围区域。
白渡镇 白渡工业园	白渡工业园 (白渡镇内)	白渡工业园(白渡镇内)范围区域。
石扇镇	一级	由梅北中学北侧道路—府北路—东山村道—石扇华侨医院东北侧道路—府东路往东约100米规划道路—石扇镇人民政府往南约120米规划道路—思亲路—中和圩松林路往南约120米规划道路—180乡道往南约50米规划道路—焕文文化园东南侧道路—180乡道往北约100米规划道路规划道路。
	二级	除一级范围外的其他评估范围区域。
隆文镇	一级	由农民街—128乡道—隆文镇中心小学北侧道路—131乡道—223省道西侧约80米道路围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他评估范围区域。
桃尧镇	一级	由学府路往北约30米道路—桃尧镇人民政府南侧道路—桃尧镇公共服务中心往东约60米道路—迎宾东路—119乡道—桃尧中心小学西北侧道路—麻坝村民委员会南侧道路围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他评估范围区域。
水车镇	一级	由梅江—206国道—水车镇中心小学西南侧约350米规划道路围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他评估范围区域。
水车镇 水车生物谷	水车生物谷	水车生物谷范围区域。
大坪镇	一级	由020县道—大坪教师楼往东约200米道路—242乡道—263乡道—程风中学北侧道路—大坪中心小学往南约250米道路—大坪镇人民政府往西约80米规划道路—大坪草塘唇祖屋西侧道路围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他评估范围区域。
梅西镇	一级	由梅西中心小学南侧道路—梅县区医药总汇西侧道路—梅西镇森林公园游客服务中心往南约80米规划道路—020县道往西约80米规划道路—小神童幼儿园东侧道路—020县道—梅西镇罗墩第一卫生站往南约120米规划道路围成的区域。

镇名	土地级别	级别范围
	二级	除一级范围外的其他评估范围区域。
石坑镇	一级	由石坑卫生院东侧道路—石坑镇中心小学南侧道路—026县道—石坑镇人民政府往西约130米道路—石坑镇退役军人服务站西侧道路—云和路往东约100米规划道路—010县道—梅县区石坑汽车客运站北侧道路围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他评估范围区域。

### (三) 区片基准地价成果

表2-14 商服用地区片基准地价表

单位：元/平方米

区片编号	区片名称	所在级别	区片基准地价
SF001	锦发广场片	1	2461
SF002	柏丽广场片	1	2434
SF003	恒基广场片	1	2329
SF004	永兴花园片	1	2289
SF005	香港路北片	1	2288
SF006	程江社区片	1	2221
SF007	人民北路东片	1	2163
SF008	梅江大桥北片	1	2095
SF009	楣杆北路片	2	2091
SF010	扶贵市场片	2	2076
SF011	新华路片	2	2018
SF012	大新路片	2	1980
SF013	围龙居片	2	1940
SF014	西桥社区片	2	1832
SF015	程江镇政府片	2	1882
SF016	新城中心片	2	1833
SF017	东山中学片	2	1828
SF018	怡景豪园片	2	1789
SF019	客家新世界片	2	1700
SF020	广梅北路西片	3	1652
SF021	宝嘉丽湾片	3	1618
SF022	嘉应康复医院片	3	1577
SF023	沟湖北片	3	1534
SF024	广梅中路南片	3	1517
SF025	人民广场片	3	1525
SF026	富力城片	3	1453
SF027	区政府片	3	1446
SF028	车上路北片	3	1360
SF029	金锭路西片	3	1337
SF030	粤东医院片	3	1365
SF031	所里新村片	3	1278
SF032	剑英大道西片	3	1201
SF033	区政府西片	3	1200
SF034	程江桥东片	4	1146

区片编号	区片名称	所在级别	区片基准地价
SF035	外国语学校南片	4	1122
SF036	剑英大道北东片	4	1063
SF037	碧桂园片	4	1055
SF038	高速路扶大段东片	4	916
SF039	剑英大道南段东片	4	879
SF040	电厂路东片	4	879
SF041	程江北岸片	4	821
SF042	程江枢纽东北片	4	793
SF043	南口中心片	4	753
SF044	槐岗小学片	4	732
SF045	梅州西站片	4	730
SF046	金盘南片	5	628
SF047	旧梅县发电厂片	5	605
SF048	扶大工业园南片	5	551
SF049	城东片	5	547
SF050	南口镇片	5	504
SF051	程江枢纽东南片	5	493
SF052	长深高速西片	5	448
SF053	程江枢纽西南片	5	440

注：商服用地地价内涵为设定容积率2.0下的首层楼面地价，不含商服路线价。

表2-15 住宅用地区片基准地价表

单位：元/平方米

区片编号	区片名称	所在级别	区片基准地价
ZZ001	新城中心片	1	1651
ZZ002	新华路片	1	1649
ZZ003	程江镇政府片	1	1584
ZZ004	围龙居片	1	1542
ZZ005	怡景豪园片	1	1534
ZZ006	梅江大桥北片	2	1485
ZZ007	沿江中路北段西片	2	1441
ZZ008	人民北路东片	2	1380
ZZ009	区妇幼保健院片	2	1379
ZZ010	扶贵市场片	2	1369
ZZ011	永兴花园片	2	1321
ZZ012	梅荷路东片	2	1328
ZZ013	沿江南路西片	2	1337
ZZ014	人民广场片	2	1356
ZZ015	广梅中路南片	2	1285
ZZ016	区政府片	2	1304
ZZ017	富力城片	2	1285
ZZ018	柏丽广场片	2	1230
ZZ019	沟湖路北片	2	1260
ZZ020	锦发广场片	2	1211
ZZ021	区政府西片	2	1233

区片编号	区片名称	所在级别	区片基准地价
ZZ022	梅荷路西片	2	1170
ZZ023	客家新世界片	2	1205
ZZ024	梅杆北路东片	2	1170
ZZ025	车上路北片	2	1172
ZZ026	粤东医院片	2	1149
ZZ027	所里新村片	2	1149
ZZ028	广梅北路东片	2	1075
ZZ029	车上路南片	2	1089
ZZ030	碧桂园片	3	1051
ZZ031	怡迪苑片	3	1036
ZZ032	剑英大道西片	3	992
ZZ033	锦绣国际片	3	997
ZZ034	广梅中路北片	3	971
ZZ035	外国语学校片	3	919
ZZ036	广梅北路西片	3	926
ZZ037	剑英大道南段东西片	3	901
ZZ038	高速路扶大段东片	4	783
ZZ039	电厂路东片	4	743
ZZ040	程江枢纽东北片	4	706
ZZ041	程江北岸片	4	694
ZZ042	旧梅县发电厂片	4	642
ZZ043	梅州西站片	4	541
ZZ044	南口中心片	4	438
ZZ045	金盘南片	5	405
ZZ046	程江枢纽东南片	5	378
ZZ047	城东片	5	375
ZZ048	扶大工业园南片	5	370
ZZ049	南口镇片	5	347
ZZ050	长深高速西片	5	304
ZZ051	程江枢纽西南片	5	303

注：住宅用地地价内涵为设定容积率2.0下的平均楼面地价。

表2-16 工业用地区片基准地价表

单位：元/平方米

区片编号	区片名称	所在级别	区片基准地价
GY001	香港路北片	1	984
GY002	西桥社区片	1	924
GY003	梅江大桥北片	1	913
GY004	科技路北片	1	871
GY005	梅塘西路北片	1	818
GY006	梅塘西路南片	2	803
GY007	广梅路北片	2	721
GY008	府前大道北片	2	710
GY009	宝嘉丽湾片	2	649

区片编号	区片名称	所在级别	区片基准地价
GY010	府前大道南片	2	615
GY011	剑英大道东片	3	570
GY012	车上路北片	3	554
GY013	剑英大道西片	3	511
GY014	所里村片	3	467
GY015	高速路扶大段东片	4	469
GY016	程江枢纽东北片	4	412
GY017	扶大工业园片	4	387
GY018	梅州西站片	4	375
GY019	程江北岸片	4	364
GY020	南口中心片	4	360
GY021	旧梅县发电厂片	4	314
GY022	金盘桥片	5	346
GY023	扶大工业园南片	5	344
GY024	城东片	5	313
GY025	南口镇片	5	301
GY026	程江枢纽西南片	5	285
GY027	程江枢纽东南片	5	263
GY028	长深高速西片	5	257

注：工业用地地价内涵为设定容积率1.2下的地面地价。

表2-17 公共管理与公共服务用地区片基准地价表

单位：元/平方米

区片编号	区片名称	所在级别	区片基准地价
GFLBY001	程江镇政府片	1	856
GFLBY002	府前大道北片	1	808
GFLBY003	广梅中路南片	1	757
GFLBY004	宪梓北路东片	2	754
GFLBY005	宪梓北路西片	2	688
GFLBY006	宝嘉丽湾片	2	677
GFLBY007	沿江半岛片	2	680
GFLBY008	人民广场片	2	676
GFLBY009	剑英大道东片	2	622
GFLBY010	车上路北片	2	619
GFLBY011	广梅路北片	2	572
GFLBY012	车上路南片	2	504
GFLBY013	锦绣国际片	2	468
GFLBY014	剑英大道南段东片	3	435
GFLBY015	外国语学校片	3	406
GFLBY016	城西高速口片	3	376
GFLBY017	程江枢纽东北片	3	368
GFLBY018	程江北岸片	3	329
GFLBY019	梅州西站片	3	286
GFLBY020	旧梅县发电厂片	3	280

区片编号	区片名称	所在级别	区片基准地价
GFLBY021	南口中心片	3	252
GFLBY022	程江枢纽东南片	4	243
GFLBY023	金盘桥片	4	236
GFLBY024	扶大工业园南片	4	228
GFLBY025	程江枢纽西南片	4	213
GFLBY026	长深高速西片	4	209
GFLBY027	南口镇片	4	195

注：公共管理与公共服务用地地价内涵为设定容积率2.0下的平均楼面地价。

表2-18 公用设施用地区片基准地价表

单位：元/平方米

区片编号	区片名称	所在级别	区片基准地价
GFLBE001	嘉应西路南片	1	794
GFLBE002	沿江半岛片	1	763
GFLBE003	梅塘西路北片	1	733
GFLBE004	怡迪苑片	1	668
GFLBE005	梅塘西路南片	2	660
GFLBE006	府前大道北片	2	618
GFLBE007	人民广场片	2	585
GFLBE008	宪梓中路东片	2	557
GFLBE009	嘉应康复医院片	2	554
GFLBE010	剑英大道东片	3	528
GFLBE011	剑英大道西片	3	481
GFLBE012	城西高速口片	3	420
GFLBE013	程江枢纽东北片	3	417
GFLBE014	扶大工业园片	3	385
GFLBE015	梅州西站片	3	368
GFLBE016	程江北岸片	3	308
GFLBE017	南口中心片	4	331
GFLBE018	金盘桥片	4	321
GFLBE019	天汕高速西片	4	305
GFLBE020	南口镇片	4	274
GFLBE021	程江枢纽东南片	4	274
GFLBE022	程江枢纽西南片	4	258
GFLBE023	长深高速西片	4	245

注：公用设施用地地价内涵为设定容积率1.0下的地面地价。

(四) 商服用地路线价表

表2-19 梅县区2023年商服用地路线价区段表（城区）

单位：元/平方米

序号	区域	道路名称	起止点	路线价	备注
1	城区	宪梓北路1	南至科技路，北至嘉应西路	8077	——

序号	区域	道路名称	起止点	路线价	备注
2	城区	宪梓北路 2	南至扶贵东路, 北至科技路	8732	——
3	城区	宪梓北路 3	南至梅塘西路, 北至扶贵东路	8603	——
4	城区	科技路 1	北至广梅北路, 南至楣杆南路	6218	——
5	城区	科技路 2	北至楣杆南路, 南至宪梓大道北	5184	——
6	城区	嘉应西路 1	东至嘉应大桥, 西至嘉应西二巷	5046	——
7	城区	嘉应西路 2	东至嘉应西二巷, 西至广梅路	7214	——
8	城区	梅荷路	南至嘉应西路, 北至沿江半岛大道	5574	——
9	城区	宪梓中路	北至梅塘西路, 南至府前路	5348	——
10	城区	人民北路	东至科技路, 南至梅塘西路	5112	——
11	城区	沿江中路	北至嘉应西路, 南至梅塘西路	3938	——
12	城区	梅塘西路 1	南至沿江金岸大道, 北至广梅北路	4730	——
13	城区	梅塘西路 2	南至沿江金岸大道, 北至广梅北路	4998	——
14	城区	人民南路	东至小路, 西至府前大道	4824	——
15	城区	府前大道	南至宪梓大道中, 北至广梅中路	5802	——
16	城区	大新路 1	南至新地街, 北至新贵街	4328	——
17	城区	大新路 2	南至府前大道, 北至新贵街	4280	——
18	城区	新贵街	东至宪梓大道中, 西至人民南路	4342	——
19	城区	新富街	东至宪梓大道中, 西至人民南路	3092	——
20	城区	新地街	东至宪梓大道中, 西至人民南路	4143	——
21	城区	新满街	南至宪梓中路, 北至大新路	2979	——
22	城区	新金街	南至宪梓中路, 北至围龙居	2814	——
23	城区	新荣街	南至府前大道, 北至新地街	2797	——

序号	区域	道路名称	起止点	路线价	备注
24	城区	锦绣街	东至鸿兴花园，西至人民南路	1980	——
25	城区	吉隆街	东至新地街，西至府前大道	4172	——
26	城区	盘古一巷	东至新地街，西至新满街	2412	——
27	城区	盘古二巷	东至新地街，西至新满街	2084	——
28	城区	盘古三巷	东至新地街，西至新满街	1870	——
29	城区	扶贵西路	东至宪梓北路，西至梅塘西路	3916	——
30	城区	扶贵东路	东至沿江金岸大道，西至宪梓北路	3437	——
31	城区	广梅北路	北至嘉应西路，南至梅塘西路	4096	——
32	城区	广梅中路	东至梅塘西路，西至府前大道	3154	——
33	城区	广梅南路	东至府前大道，西至剑英大道	2134	——
34	城区	楣杆北路	东至华银大道，西至科技路	3822	——
35	城区	楣杆南路	东至科技路，西至梅塘西路	3634	——
36	城区	顺风街	东至科技路，东至梅塘西路	2445	——
37	城区	环市西路	南至广梅北路，北至程江大桥	3745	——
38	城区	人民南路 2	南至梅塘西路，北至大新西路	3769	——
39	城区	怡景路	东至西山巷，西至府前大道	5088	——
40	城区	人民北路一巷	北至楣杆南路，南至人民北路	2326	——
41	城区	建设路	南至人民北路，北至广梅北路	3640	——
42	城区	宪梓南路	南至车上路，北至府前大道	3566	——
43	城区	沿江北路	南至嘉应西路，北至德龙大桥	3406	——
44	城区	大山路	东至扶山路，西至大新西路	3332	——
45	城区	扶山路	南至大山路，北至人民北路	3342	——

序号	区域	道路名称	起止点	路线价	备注
46	城区	中环一路	东至人民南路2, 西至大新西路	3096	——
47	城区	巡警路	南至梅塘西路, 北至大新西路	1967	——
48	城区	宝华街	东至怡宝幼儿园, 西至嘉应西路	3258	——
49	城区	大新西路	东至大山路, 西至中环一路	3367	——
50	城区	大新东路	南至新贵街, 北至大山路	3231	——
51	城区	广场一街	南至扶贵东路, 北至香港路	3203	——
52	城区	广场二街	南至扶贵东路, 北至香港路	2901	——
53	城区	华港街	南至香港路, 北至宝华街	2861	——
54	城区	宪梓北路三巷	东至鹏辉幼儿园, 西至宪梓北路	2995	——
55	城区	彩虹巷	南至金利来大桥, 北至德龙大桥	3099	——
56	城区	塘坝街	北至恒业花园, 南至科技路	2982	——
57	城区	扶外路	东至沿江南路, 西至宪梓大道中	3021	——
58	城区	前锋路	南至车上路, 北至住宅楼	2844	——
59	城区	天秀一横街	东至红光路, 西至宪梓大道南	2679	——
60	城区	新华路	东至新兴路, 西至大新东路	2767	——
61	城区	公园北路	东至府前大道, 西至剑英大道	2851	——
62	城区	公园南路1段	南至365酒店, 北至府前大道	2509	——
63	城区	剑英大道	北至公园北路, 南至剑英大道北	8254	——
64	城区	红光路	南至车上路, 北至天秀一横街	2511	——
65	城区	怡迪苑一街	北至永福路, 南至广梅北路	2369	——
66	城区	永定路	北至怡迪苑二街, 南至环市西路	2093	——
67	城区	沟湖路	东至沿江南路, 西至宪梓大道中	2358	——

序号	区域	道路名称	起止点	路线价	备注
68	城区	莲心路	东至住宅楼，西至宪梓大道中	2406	——
69	城区	江畔路	东至丽景湾西侧小路，西至梅荷路	2141	——
70	城区	锭塘路	东至环市西路，西至金锭路	2153	——
71	城区	车上路	东至沿江南路，西至宪梓大道南	2070	——
72	城区	华龙巷	南至扶贵西路，北至华贵苑	2295	——
73	城区	244乡道	南至铁炉桥，北至248乡道	1104	——
74	城区	农民街	东至南口镇政府岔路，西至开发区大道	883	——
75	城区	大新街	东至南口菜市场，西至安仁中学	860	——
76	城区	中心街	环大新街	1334	——
77	城区	开发区大道	东至分岔路，西至农民街	1043	——
78	城区	公园南路2段	东至365酒店，西至剑英大道	2733	新增

表2-20 梅县区2023年商服用地路线价区段表（乡镇）

单位：元/平方米

序号	区域	道路名称	起止点	路线价	备注
1	白渡镇	芷湾大道1	南至石街，北至白渡卫生院新址	1457	——
2	白渡镇	农民路	南至中国南方电网，北至S332	1189	——
3	白渡镇	芷湾大道2	东至石街，西至白渡镇牌坊	1030	——
4	丙村镇	锦江南路1	南至建设街，北至233省道	2321	——
5	丙村镇	仲元街	东至锦江南路，西至环西街	2190	——
6	丙村镇	建设街	东至锦江南路，西至环西街	2242	——
7	丙村镇	锦江南路2	南至溪新街，北至建设街	1903	——
8	丙村镇	溪新街	东至镇政府，西至石灰街	1894	——

序号	区域	道路名称	起止点	路线价	备注
9	丙村镇	府前大道	东至锦江南路，西至石灰街	1634	——
10	丙村镇	镇东街	南至锦江南路，北至交通街	1787	——
11	丙村镇	S223 红光村段	东至富柚生物科技有限公司，西至丙村第二小学西侧路	1879	——
12	丙村镇	石灰街	南至府前大道，北至建设街	1428	——
13	丙村镇	锦江北路	南至锦江南路，北至 S223	1337	——
14	丙村镇	交通街	东至桥，西至锦江南路	1111	——
15	城东镇	竹洋梅雁路	东至木子金柚公司，西至国道 205	1806	——
16	城东镇	G205 竹洋村段	南至城东收费站，北至黄竹洋公交站	1386	——
17	城东镇	竹洋二横街	南至小路，北至梅雁路	1364	——
18	大坪镇	国泰西路	南至镇政府，北至国泰北路	690	——
19	大坪镇	国泰北路	南至三横路，北至阿良快递点	594	——
20	大坪镇	国泰横路	东至小路，西至国泰西路	541	——
21	大坪镇	团结路	南至小路，北至国泰北路	549	——
22	大坪镇	蔡屋茛	东至镇前街，西至国泰北路	610	——
23	大坪镇	圩心大街	南至大坪中心幼儿园，北至蔡屋茛	595	——
24	隆文镇	中山街	南至农民街，北至丁字直街	1457	——
25	隆文镇	丁字直街	东至丁字横街，西至河唇路	1182	——
26	隆文镇	农民街	东至丁字横街，西至万隆桥	1035	——
27	隆文镇	丁字横街	南至农民街，北至校前路	589	——
28	梅南镇	兴民街	南至塔牌水泥厂，北至分岔路	1433	——
29	梅南镇	新塘街	东至兴民路，西至小路	1264	——
30	梅西镇	龙虎圩一横街	南至 252 乡道，北至分岔路	783	——

序号	区域	道路名称	起止点	路线价	备注
31	梅西镇	二横街	南至二横街横街，北至二横街横街	771	——
32	梅西镇	三角街	环龙虎圩花坛	689	——
33	南口镇	瑶上新圩一路	东至分岔路，西至瑶上中学	931	——
34	畚江镇	进站东路	东至畚江大桥，西至畚江北路	2677	——
35	畚江镇	新中路	东至一横街中路，西至畚南大道	2410	——
36	畚江镇	跃进路	东至一横街中路，西至畚南大道	2163	——
37	畚江镇	畚南大道	南至港梅工艺厂，北至进站大道	2323	——
38	畚江镇	五横街中路	南至跃进路，北至进站东路	2016	——
39	畚江镇	六横街中路	南至镇政府，北至进站大道	1998	——
40	畚江镇	四横街中路	南至跃进路，北至进站东路	2093	——
41	畚江镇	三横街中路	南至跃进路，北至进站东路	2002	——
42	畚江镇	学前路	南至进站东路，北至畚江中学	1894	——
43	畚江镇	进站西路	东至畚南大道，西至九横街	1883	——
44	畚江镇	畚北大道	南至进站大道，北至思乡桥	1896	——
45	畚江镇	一横街中路	南至跃进路，北至进站东路	1756	——
46	畚江镇	一横街北路	南至进站东路，北至畚江中学	1797	——
47	畚江镇	二横街中路	南至跃进路，北至进站东路	1732	——
48	畚江镇	二横街北路	南至进站东路，北至畚江中学	1659	——
49	石坑镇	府前街	南至五横街，北至转水潭大道	1321	——
50	石坑镇	转水潭大道	东至庆辉楼，西至石坑镇人民政府	909	——
51	石扇镇	府北路	东至府东路，西至桓昌路	1373	——
52	石扇镇	府东路	南至府南路，北至府北路	1166	——

序号	区域	道路名称	起止点	路线价	备注
53	石扇镇	府前路	南至府南路，北至府北路	1076	——
54	水车镇	前进路	南至卫生院，北至村镇银行	877	——
55	松口镇	法政路	东至裕华大道，西至公园西路	1971	——
56	松口镇	大塘西路	东至大塘北路，西至松口中心幼儿园	1881	——
57	松口镇	公园西路	南至新城路，北至大塘南路	1748	——
58	松口镇	裕华大道	南至彬芳大道，北至大塘东路	1411	——
59	松口镇	新生路	东至分岔路，西至大塘街	1457	——
60	松口镇	石盘东路	东至松口中心幼儿园，西至嘉佳欢小路	1232	——
61	松口镇	石盘西路	东至嘉佳欢小路，西至圆盘	1242	——
62	松口镇	大塘南路	南至公园西路，北至大塘东路	1290	——
63	松源镇	新南街	东至兴源路，西至戏院街	2108	——
64	松源镇	信社街	南至南门路，北至新南街	1383	——
65	松源镇	邮政街	南至南门路，北至新南街	1351	——
66	松源镇	南门路	东至兴源路，西至戏院街	1407	——
67	松源镇	戏院路	南至车站路，北至东街	1229	——
68	松源镇	兴源路	南至雁洋坪路，北至新南街	1125	——
69	松源镇	彩山大道	东至蒙古大道，西至兴源路	1032	——
70	桃尧镇	团结路	南至小路，北至国泰北路	968	——
71	桃尧镇	迎宾东路	南至学府路，北至龙文路	724	——
72	桃尧镇	学府路	南至迎宾东路，北至府前路	566	——
73	雁洋镇	S223 雁上雁中段	东至分岔路，西至雁洋镇文化园西侧区间路	1333	——

### 第三章 基准地价修正体系

由于基准地价是满足价格内涵条件下的价格，如果宗地条件与价格内涵不一致时，则需进行区域因素、个别因素等修正。因此在宗地基本条件已知的基础上，可根据宗地地价修正系数体系所对应的修正系数，快速、高效、较为合理地计算出该宗地的价格，以满足各方面对宗地地价的需求。根据梅县区基准地价体系，按照《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）要求建立商服用地、住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地和公用设施用地宗地地价的修正体系，城区基准地价体系基于区片基准地价修正计算得到，乡镇基准地价体系基于级别基准地价修正计算得到。

#### 一、宗地地价公式设计（建筑面积均为计容建筑面积）

##### （一）梅县区城区基准地价各用途的宗地地价计算公式

###### 1. 商服用地宗地地价公式

本次梅县区2023年国有建设用地基准地价更新项目中，城区国有商服用地设定价格内涵是首层楼面地价。考虑到待估宗地与地价内涵设定情况的不同，根据待估宗地的容积率、所在楼层、临街状况、交易期日、使用年期、开发程度和其他个别因素，逐一按照地价内涵设定情况进行修正。最终确定国有商服用地修正公式如下：

（1）所临道路不存在商服路线价时，公式为：

①应用于已建项目或有满足楼层修正系数的指标的待开发商服用地

※首层商服用地楼面地价：

首层商服用地楼面地价=（商服区片基准地价±开发程度修正值÷综合容积率）×街角地修正系数×商服期日修正系数×（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）×土地剩余使用年期修正系数

※二层及以上商服用地楼面地价：

某层商服用地楼面地价=商服用地首层楼面地价×对应层数的楼层修正系数

※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）

商服用地单位楼面地价=（商服区片基准地价±开发程度修正值÷综合容积率）×商服容积率修正系数×商服期日修正系数×街角地修正系数×（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）×土地剩余使用年期修正系数

商服用地总地价=商服用地单位楼面地价×商服总建筑面积

(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系数的指标的待开发商服用地

※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+商服区片基准地价×(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}×街角地修正系数×商服期日修正系数×(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)×土地剩余使用年期修正系数

※二层及以上商服用地楼面地价:

某层商服用地楼面地价=首层商服用地楼面地价×某层楼层修正系数

※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

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)

商服用地单位楼面地价={[(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+商服区片基准地价×(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}×商服容积率修正系数×街角地修正系数×商服期日修正系数×(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)×土地剩余使用年期修正系数

商服用地总地价=商服用地单位楼面地价×商服总建筑面积

## 2.住宅用地宗地地价公式

本次梅县区2023年国有建设用地基准地价更新项目中, 城区国有住宅用地设定价格内涵是平均楼面地价。考虑到待估宗地与地价内涵设定情况的不同, 根据待估宗地的容积率、临江情况、交易期日、使用年期、开发程度和其他个别因素, 逐一按照地价内涵设定情况进行修正。最终确定国有住宅用地修正公式如下:

(1) 不临江时, 公式为:

住宅用地宗地平均楼面地价=(住宅区片基准地价±开发程度修正值÷综合容积率)×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)×土地剩余使用年期修正系数

宗地总地价=宗地平均楼面地价×住宅总建筑面积

评估具体某一楼层地价时，需要使用楼层修正系数的计算公式：

某一楼层的楼面地价=宗地平均楼面地价×对应楼层的楼层修正系数

某一楼层的总地价=对应楼层的楼面地价×对应楼层的建筑面积

(2) 临江时，公式为：

住宅用地宗地平均楼面地价=(住宅区片基准地价±开发程度修正值÷综合容积率)×住宅容积率修正系数×住宅期日修正系数×[(1+临江修正系数)×(宗地50米内土地面积÷宗地总用地面积)+(宗地50米外土地面积÷宗地总用地面积)]×(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)×土地剩余使用年期修正系数

宗地总地价=宗地平均楼面地价×住宅总建筑面积

评估具体某一楼层地价时，需要使用楼层修正系数的计算公式：

某一楼层的楼面地价=宗地平均楼面地价×对应楼层的楼层修正系数

某一层的总地价=对应楼层的楼面地价×对应楼层的建筑面积

### 3.工业用地宗地地价公式

本次梅县区2023年国有建设用地基准地价更新项目中，城区国有工业用地设定价格内涵是地面地价。考虑到待估宗地与地价内涵设定情况的不同，根据待估宗地的交易期日、使用年期、开发程度和其他个别因素，逐一按照地价内涵设定情况进行修正。最终确定国有工业用地修正公式如下：

工业用地宗地地面地价=(工业区片基准地价±开发程度修正值)×工业期日修正系数×(1+工业区域因素修正系数之和)×(1+工业其他个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数

宗地总地价=宗地地面地价×工业总土地面积

### 4.公共管理与公共服务用地宗地地价公式

本次梅县区2023年国有建设用地基准地价更新项目中，城区国有公共管理与公共服务用地设定价格内涵是平均楼面地价。考虑到待估宗地与地价内涵设定情况的不同，根据待估宗地的容积率、交易期日、使用年期、开发程度和其他个别因素，逐一按照地价内涵设定情况进行修正。最终确定国有公共管理与公共服务用地修正公式如下：

适用范围：公共管理与公共服务用地中的机关团体用地、新闻出版用地、文化设施用地、体育用地、医疗卫生用地、社会福利用地、教育用地、科研用地

公共管理与公共服务用地宗地平均楼面地价=(公共管理与公共服务用地区片基准地价±开发程度修正值÷容积率)×公共管理与公共服务用地容积率修正系数×公共

管理与公共服务用地期日修正系数×(1+公共管理与公共服务用地区域因素修正系数之和)×(1+公共管理与公共服务用地其他个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数

宗地总地价=宗地平均楼面地价×公共管理与公共服务用地总建筑面积

## 5.公用设施用地宗地地价公式

本次梅县区2023年国有建设用地基准地价更新项目中，城区国有公用设施用地设定价格内涵是地面地价。考虑到待估宗地与地价内涵设定情况的不同，根据待估宗地的交易期日、使用年期、开发程度和其他个别因素，逐一按照地价内涵设定情况进行修正。最终确定国有公用设施用地修正公式如下：

适用范围：公共管理与公共服务用地中的公用设施用地、公园与绿地

公用设施用地宗地地面地价=(公用设施用地区片基准地价±开发程度修正值)×公用设施用地期日修正系数×(1+公用设施用地区域因素修正系数之和)×(1+公用设施用地其他个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数

宗地总地价=宗地地面地价×公用设施用地总土地面积

## (二)梅县区乡镇基准地价各用途的宗地地价计算公式

### 1.商服用地宗地地价公式

本次梅县区2023年国有建设用地基准地价更新项目中，乡镇国有商服用地设定价格内涵是地面地价。考虑到待估宗地与地价内涵设定情况的不同，根据待估宗地的容积率、临街状况、交易期日、使用年期、开发程度和其他个别因素，逐一按照地价内涵设定情况进行修正。最终确定乡镇国有商服用地修正公式如下：

(1)所临道路不存在路线价时，公式为：

商服用地单位地面地价=(商服级别基准地价±开发程度修正值)×商服容积率修正系数×街角地修正系数×商服期日修正系数×(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)×土地剩余使用年期修正系数

商服用地总地价=商服用地单位面积地价×总土地面积

商服用地某层单位面积地价=商服用地单位面积地价×楼层修正系数

商服用地某层总地价=商服用地某层单位面积地价×某层分摊的土地面积

(2)所临道路存在路线价时，公式为：

商服用地单位地面地价={ [路线价总价×标准深度内土地面积×深度修正系数×宽深比修正系数+商服级别基准地价×(商服总土地面积-标准深度内土地面积)] ÷商服总土地面积±开发程度修正值 } ×商服容积率修正系数×街角地修正系数×商服期日修正系数×土地剩余使用年期修正系数×(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)

商服用地总地价=商服用地单位面积地价×商服总土地面积

商服用地某层单位面积地价=商服用地单位面积地价×楼层修正系数

商服用地某层总地价=商服用地某层单位面积地价×某层分摊的土地面积

## 2.住宅用地宗地地价公式

本次梅县区国有建设用地基准地价更新项目中，乡镇国有住宅用地设定价格内涵是地面地价。考虑到待估宗地与地价内涵设定情况的不同，根据待估宗地的容积率、交易期日、使用年期、开发程度和其他个别因素，逐一按照地价内涵设定情况进行修正。最终确定乡镇国有住宅用地修正公式如下：

住宅用地单位面积地价=(住宅级别基准地价±开发程度修正值)×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)×土地剩余使用年期修正系数

住宅用地总地价=住宅用地单位面积地价×住宅总土地面积

## 3.工业用地宗地地价公式

本次梅县区国有建设用地基准地价更新项目中，乡镇国有工业用地设定价格内涵是地面地价。考虑到待估宗地与地价内涵设定情况的不同，根据待估宗地的交易期日、使用年期、开发程度和其他个别因素，逐一按照地价内涵设定情况进行修正。最终确定乡镇国有工业用地修正公式如下：

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

工业用地总地价=工业用地单位地面地价×工业土地总面积

## 4.公共管理与公共服务用地宗地地价公式

本次梅县区国有建设用地基准地价更新项目中，乡镇国有公共管理与公共服务用地设定价格内涵是地面地价。考虑到待估宗地与地价内涵设定情况的不同，根据待估宗地的容积率、交易期日、使用年期、开发程度和其他个别因素，逐一按照地价内涵设定情况进行修正。最终确定乡镇国有公共管理与公共服务用地修正公式如下：

公共管理与公共服务用地单位地面地价=(公共管理与公共服务用地级别基准地价±开发程度修正值)×公共管理与公共服务用地容积率修正系数×公共管理与公共服务用地期日修正系数×(1+公共管理与公共服务用地区域因素修正系数之和)×(1+公共管理与公共服务用地其他个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数

公共管理与公共服务用地总地价=公共管理与公共服务用地单位地面地价×公

共管理与公共服务用地总土地面积

### 5. 公用设施用地宗地地价公式

本次梅县区国有建设用地基准地价更新项目中，乡镇国有公用设施用地设定价格内涵是地面地价。考虑到待估宗地与地价内涵设定情况的不同，根据待估宗地的交易期日、使用年期、开发程度和其他个别因素，逐一按照地价内涵设定情况进行修正。最终确定乡镇国有公用设施用地修正公式如下：

公用设施用地单位地面地价=（公用设施用地级别基准地价±开发程度修正值）×公用设施用地期日修正系数×（1+公用设施用地区域因素修正系数之和）×（1+公用设施用地其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数

公用设施用地总地价=公用设施用地单位地面地价×公用设施用地总土地面积

公用设施用地总地价=公用设施用地单位地面地价×公用设施用地总土地面积

商服用地宗地建筑面积单价=（商服级别基准地价±开发程度修正值÷容积率）×商服容积率修正系数×街角地修正系数×商服期日修正系数×（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）×土地剩余使用年期修正系数

宗地总地价=宗地建筑面积单价×商服总建筑面积

评估具体某一楼层地价时，需要使用楼层修正系数的计算公式：

某一楼层的建筑面积单价=宗地建筑面积单价×对应楼层的楼层修正系数

某一楼层的总地价=对应楼层的建筑面积单价×对应楼层的建筑面积

## 二、城区各用途修正体系

### （一）商服用地宗地地价修正体系

#### 1. 区域因素修正

表3-1 城区商服用地区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
繁华程度	指标说明	与商服中心、酒店宾馆的距离，区域商服氛围水平
	指标权重值（Q）	26.00%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	±0.10%~±2.59%
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，公交站点密集程度，与汽车客运站、高速路口、火车站、机场的距离
	指标权重值（Q）	19.00%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	±0.05%~±1.67%

指标标准		判断标准
基本设施状况	指标说明	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，区域内金融、文化娱乐等商服配套设施完善程度
	指标权重值(Q)	14.00%
	各片区修正幅度范围(Q×区片修正幅度)	±0.03%~±1.37%
人口状况	指标说明	人口密集程度，商业人流聚集程度、居住氛围度水平
	指标权重值(Q)	16.00%
	各片区修正幅度范围(Q×区片修正幅度)	±0.04%~±0.98%
环境条件	指标说明	区域内环境条件，区域地势与工程地质条件对建筑的影响程度
	指标权重值(Q)	12.00%
	各片区修正幅度范围(Q×区片修正幅度)	±0.03%~±0.46%
用地潜力	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况
	指标权重值(Q)	13.00%
	各片区修正幅度范围(Q×区片修正幅度)	±0.01%~±0.45%

注：（1）商服用地各区片区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片不同因素的修正系数范围值，修正前需根据不同区片各个因素的实际优劣程度编制各级差异修正标准；（2）商服用地各区片基准地价代表的是各因素在所在区片内平均优劣程度条件下的地价水平，应用修正时，需根据待估宗地的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异，参考编制的因素差异修正标准，对区片基准地价进行加减修正至待估宗地实际区域因素影响条件下的地价水平。

表3-2 城区商服用地各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度			区片编号	修正幅度		
SF01	-2.36%	~	2.88%	SF28	-2.73%	~	3.86%
SF02	-3.17%	~	1.73%	SF29	-2.68%	~	2.23%
SF03	-3.46%	~	3.24%	SF30	-2.63%	~	2.22%
SF04	-2.73%	~	3.71%	SF31	-2.47%	~	2.48%
SF05	-2.87%	~	1.84%	SF32	-1.96%	~	2.78%
SF06	-1.96%	~	3.78%	SF33	-1.63%	~	3.09%
SF07	-1.73%	~	1.76%	SF34	-2.07%	~	3.24%
SF08	-2.84%	~	2.64%	SF35	-2.4%	~	3.87%
SF09	-1.52%	~	3.31%	SF36	-1.78%	~	1.88%
SF10	-2%	~	2.98%	SF37	-2.6%	~	2.9%
SF11	-1.85%	~	3.51%	SF38	-2.61%	~	2.02%
SF12	-2.09%	~	2.88%	SF39	-3.08%	~	2.91%
SF13	-2.06%	~	3.11%	SF40	-2.35%	~	3.3%
SF14	-2.08%	~	3.37%	SF41	-2.21%	~	2.17%
SF15	-3.21%	~	2.79%	SF42	-2.25%	~	1.75%
SF16	-2.06%	~	2.93%	SF43	-1.58%	~	3.9%
SF17	-2.21%	~	2.27%	SF44	-1.57%	~	3.18%
SF18	-3.49%	~	3.59%	SF45	-1.65%	~	3.56%

区片编号	修正幅度			区片编号	修正幅度		
SF19	-1.63%	~	2.79%	SF46	-1.87%	~	2.27%
SF20	-3.22%	~	3.45%	SF47	-3.22%	~	3.79%
SF21	-3.15%	~	3.82%	SF48	-2.52%	~	3.2%
SF22	-2.35%	~	3.45%	SF49	-1.95%	~	3.29%
SF23	-3.24%	~	3.85%	SF50	-3.27%	~	2.03%
SF24	-2.42%	~	1.61%	SF51	-1.79%	~	1.69%
SF25	-1.86%	~	2.16%	SF52	-2.61%	~	2.13%
SF26	-2.28%	~	3.67%	SF53	-3.01%	~	2.34%
SF27	-2.26%	~	3.42%	—			

## 2. 容积率修正

表3-3 梅县区城区商服用地容积率修正系数

容积率	$r \leq 0.4$	$0.4 < r < 4.5$	$r \geq 4.5$
修正系数	1.0	$0.805 \times (1/\text{容积率})^{0.23}$	0.5696

注：（1）公式中 $r$ 为商服容积率，容积率修正是指首层楼面地价与平均楼面地价的转换系数；（2）若规划条件中有明确的商服功能对应容积率（按综合用地中商服独立建设部分土地面积核定），按对应的容积率进行修正，若无明确商服功能对应的容积率，其容积率按商服部分建筑面积计算的商服容积率进行修正，即商服容积率=商服部分建筑面积÷宗地总用地面积；（3）评估待开发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。

## 3. 楼层修正系数修正

表3-4 商服用地楼层修正系数表

楼层		首层	第二层、地下负一层	第三层、地下负二层	第四层及以上、地下负三层及以下
修正系数	平均值	1.0	0.50	0.35	0.26
	修正范围	1.0	0.40~0.60	0.30~0.40	0.20~0.30

注：已建成项目或已有详细规划指标且有楼层分布依据的待开发项目宜采用楼层修正。

## 4. 临街深度修正（仅适用于商服路线价区段）

表3-5 商服用地路线价深度修正系数表（标准深度为15米）

临街深度（米）	$d \leq 2$	$2 < d \leq 4$	$4 < d \leq 6$	$6 < d \leq 8$	$8 < d \leq 10$	$10 < d \leq 12$	$12 < d \leq 15$	$d > 15$
修正系数	1.35	1.30	1.25	1.21	1.15	1.08	1.05	1

注：（1）设定路线价区段的区域按平均标准深度15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；（3）临街深度大于标准深度修正系数取1。

## 5. 宽深比修正（仅适用于商服路线价区段）

表3-6 商服用地路线价宽深比修正系数表

宽深比	$w \leq 0.1$	$0.1 < w \leq 0.2$	$0.2 < w \leq 0.4$	$0.4 < w \leq 0.6$	$0.6 < w \leq 0.8$	$0.8 < w \leq 1.0$	$w > 1.0$
修正系数	0.85	0.95	1.00	1.08	1.13	1.17	1.2

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3-7 街角地修正系数

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	1.08	1.13	1.15

7. 其他个别因素修正

表3-8 其他个别因素修正系数表

指标标准		优(%)	较优(%)	一般(%)	较劣(%)	劣(%)
宗地形状	指标说明	形状规则, 对土地利用极为有利	形状较规则, 对土地利用较为有利	形状基本规则, 对土地利用无不良影响	形状较不规则, 对土地利用有一定影响	形状不规则, 对土地利用产生严重影响
	修正系数	3	1	0	-1	-3
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力状况好	宗地地基承载力状况良好	宗地地基承载力状况适宜	宗地地基承载力状况较差	宗地地基承载力状况差
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地大小	指标说明	$S \geq 10000m^2$	$5000m^2 \leq S < 10000m^2$	$2000m^2 \leq S < 5000m^2$	$1000m^2 \leq S < 2000m^2$	$S < 1000m^2$
	修正系数	1	0.5	0	-0.5	-1

8. 土地剩余使用年期修正

表3-9 城区商服用地剩余使用年期修正系数 (土地还原率  $r=6.01\%$ )

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0628	0.122	0.1778	0.2305	0.2802	0.3271	0.3713	0.4131	0.4524	0.4895
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5246	0.5576	0.5888	0.6182	0.6459	0.672	0.6967	0.72	0.7419	0.7627
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7822	0.8006	0.818	0.8344	0.8499	0.8645	0.8782	0.8912	0.9035	0.915
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9259	0.9362	0.9459	0.955	0.9637	0.9718	0.9795	0.9867	0.9936	1

注: 土地剩余使用年期修正公式为:

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

式中:  $r$ ——土地还原率;  $m$ ——土地使用权法定最高出让年限 40 年;  
 $n$ ——土地剩余使用年期;  $Y$ ——土地剩余使用年期修正系数。

9. 土地开发程度修正

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

表3-10 梅县区城区土地开发程度修正表

土地开发程度	开发项目及成本 (元/平方米·土地面积)							五通一平 合计 (元/m <sup>2</sup> ·土地 面积)	六通一平 合计 (元/m <sup>2</sup> ·土地 面积)
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	通气	土地 平整		
取值范围	10-25	8-15	20-50	10-20	20-80	20-40	20-40	88-250	108-270
一级、二级平均数	25	15	45	20	75	40	40	220	260
三级、四级平均数	23	13	40	15	60	35	35	186	221
五级平均数	20	10	35	12	50	30	30	157	187

注：(1) 本表仅供参考，实际操作时应根据待评估宗地的具体开发状况，参照上表进行修正；(2) 土地开发程度修正范围参照城区住宅用地级别范围。

(二) 住宅用地宗地地价修正体系

1. 区域因素修正

表3-11 城区住宅用地区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，公交站点密集程度，与汽车客运站、高速路口、火车站、机场的距离
	指标权重值 (Q)	23.00%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	±0.10%~±1.30%
基本设施状况	指标说明	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，区域内金融、文化娱乐等商服配套设施完善程度
	指标权重值 (Q)	18.00%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	±0.20%~±1.98%
人口状况	指标说明	人口密集程度，商业人流聚集程度、居住氛围度水平
	指标权重值 (Q)	17.00%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	±0.04%~±0.50%
繁华程度	指标说明	与商服中心、酒店宾馆的距离，区域商服氛围水平
	指标权重值 (Q)	16.00%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	±0.10%~±1.15%
环境条件	指标说明	区域内环境条件，区域地势与工程地质条件对建筑的影响程度
	指标权重值 (Q)	16.00%

指标标准		判断标准
	各片区修正幅度范围 ( $Q \times$ 区片修正幅度)	$\pm 0.03\% \sim \pm 0.46\%$
用地潜力	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途, 区域规划前景情况
	指标权重值(Q)	10.00%
	各片区修正幅度范围 ( $Q \times$ 区片修正幅度)	$\pm 0.03\% \sim \pm 0.40\%$

注: (1) 住宅用地各区片区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片不同因素的修正系数范围值, 修正前需根据不同区片各个因素的实际优劣程度编制各级差异修正标准; (2) 住宅用地各区片基准地价代表的是各因素在所在区片内平均优劣程度条件下的地价水平, 应用修正时, 需根据待估宗地的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异, 参考编制的因素差异修正标准, 对区片基准地价进行加减修正至待估宗地实际区域因素影响条件下的地价水平。

表3-12 城区住宅用地各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度			区片编号	修正幅度		
ZZ01	-3.04%	~	2.65%	ZZ27	-2.52%	~	3.22%
ZZ02	-2.96%	~	4%	ZZ28	-3.19%	~	3.79%
ZZ03	-1.94%	~	2.84%	ZZ29	-2.44%	~	3.54%
ZZ04	-2.19%	~	2.85%	ZZ30	-3.22%	~	2.76%
ZZ05	-2.23%	~	2.2%	ZZ31	-2.97%	~	3.74%
ZZ06	-3.24%	~	1.85%	ZZ32	-2.86%	~	1.81%
ZZ07	-2.55%	~	3.74%	ZZ33	-2.68%	~	3.08%
ZZ08	-1.96%	~	1.64%	ZZ34	-1.51%	~	1.84%
ZZ09	-2.61%	~	2.95%	ZZ35	-1.79%	~	3.22%
ZZ10	-2.46%	~	2.95%	ZZ36	-2.46%	~	3.85%
ZZ11	-2.06%	~	2.44%	ZZ37	-1.51%	~	2.26%
ZZ12	-2.82%	~	3.82%	ZZ38	-1.64%	~	3.68%
ZZ13	-3.4%	~	3.74%	ZZ39	-2.8%	~	3.82%
ZZ14	-2.31%	~	2.51%	ZZ40	-2.4%	~	3.69%
ZZ15	-3.42%	~	3.4%	ZZ41	-1.68%	~	1.94%
ZZ16	-1.66%	~	2.91%	ZZ42	-1.93%	~	3.47%
ZZ17	-3.2%	~	2.32%	ZZ43	-1.93%	~	2.3%
ZZ18	-2.84%	~	3.56%	ZZ44	-2.67%	~	1.71%
ZZ19	-3.48%	~	1.65%	ZZ45	-3.15%	~	2.1%
ZZ20	-2.14%	~	3.5%	ZZ46	-1.77%	~	2.77%
ZZ21	-3.11%	~	3.65%	ZZ47	-2.03%	~	3.66%
ZZ22	-1.71%	~	2.67%	ZZ48	-2.58%	~	3.36%
ZZ23	-2.42%	~	3.42%	ZZ49	-3.24%	~	3.05%
ZZ24	-2.89%	~	3.76%	ZZ50	-3.44%	~	2.78%
ZZ25	-3.13%	~	3.58%	ZZ51	-2.88%	~	2.46%
ZZ26	-2.27%	~	1.82%		— —		

## 2. 容积率修正

表3-13 城区住宅用地容积率修正系数表

容积率	<1.0	$1 \leq r < 2.0$	$2.0 \leq r < 7.0$	$\geq 7.0$
-----	------	------------------	--------------------	------------

修正系数	$(2.0/r)^{0.43}$	$(2.0/r)^{0.34}$	$(2.0/r)^{0.26}$	0.7220
------	------------------	------------------	------------------	--------

注：（1）容积率为建设项目综合容积率，即含裙楼商服、公建配套等的综合容积率；（2）容积率 < 1.0 时，修正系数已考虑空地价值，地价计算公式采用建筑面积计算总价；（3）当待估宗地容积率 < 0.1 时，容积率修正系数按容积率为 0.1 的修正系数进行取值。

### 3. 楼层修正系数

表3-14 多层住宅用地（楼梯楼）楼层修正系数

总楼层 所在楼层	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1	0.992	0.982	0.979	0.975	0.974	0.973	0.973	0.972
2	--	1.008	1.014	1.009	1.008	0.998	0.998	0.997	0.996
3	--	--	1.004	1.018	1.023	1.021	1.031	1.035	1.033
4	--	--	--	0.994	1.012	1.031	1.032	1.038	1.036
5	--	--	--	--	0.982	1.004	1.015	1.029	1.032
6	--	--	--	--	--	0.972	0.986	0.993	1.013
7	--	--	--	--	--	--	0.965	0.973	0.989
8	--	--	--	--	--	--	--	0.962	0.971
9	--	--	--	--	--	--	--	--	0.958

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）上表的多层住宅楼层分配修正系数适用于多层无电梯住宅，即楼层为 9 层以下且无电梯配备的普通住宅楼。

表3-15 住宅楼层（电梯楼）分配系数1

总楼层 所在楼层	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	0.982	0.976	0.969	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
2	1	0.998	0.998	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
3	1.018	1.008	1.002	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
4	---	1.018	1.011	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
5	---	---	1.02	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
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
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
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
9	---	---	---	---	---	---	1.026	1.025	1.018	1.017	1.014	1.012	1.01	1.006	1.004	1.003	1	0.991
10	---	---	---	---	---	---	---	1.022	1.024	1.021	1.017	1.015	1.014	1.011	1.006	1.003	1.002	1
11	---	---	---	---	---	---	---	---	1.021	1.026	1.022	1.019	1.019	1.016	1.015	1.011	1.009	1.008
12	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.02	1.027	1.025	1.024	1.022	1.018	1.017	1.016	1.015
13	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.024	1.03	1.029	1.027	1.023	1.022	1.022	1.021
14	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.025	1.032	1.029	1.027	1.026	1.028	1.027
15	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.027	1.035	1.032	1.031	1.034	1.033
16	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.032	1.037	1.035	1.04	1.039
17	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.033	1.042	1.038	1.041
18	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.034	1.032	1.032
19	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.022	1.028
20	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.019

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3层以上且配备电梯的普通住宅楼。

表3-16 住宅楼层（电梯楼）分配系数2

总楼层 所在楼层	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
1	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	0.952	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	0.958	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	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	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	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	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	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	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	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	1.007	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	1.013	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	1.019	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	1.023	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	1.031	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
16	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	1.038	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	1.039	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	1.031	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	1.02	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	1.027	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

总楼层 所在楼层	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
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3层以上且配备电梯的普通住宅楼。

#### 4. 临江修正

根据住宅用途临江情况对地价的影响，设定临江修正系数，通过样点交易资料对这些临江因素进行分析比较，综合确定临江修正系数。

临梅江两岸的首宗建设用地（城市道路用地、绿地与广场等用地除外），其临江建设用地红线以内50米部分的基准地价在原基础上有一定幅度的增加。根据其价格影响，临江住宅用地红线以内50米部分的基准地价在原基础上增加10%。

#### 5. 其他个别因素修正

表3-17 其他个别因素修正系数表

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
小区配套设施	指标说明	小区内部配套完善	小区内部配套较完善	小区内部配套一般	小区内部配套较差	小区内部配套较差
	修正系数	3	2	0	-2	-3
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力状况好	宗地地基承载力状况良好	宗地地基承载力状况适宜	宗地地基承载力状况较差	宗地地基承载力状况差
	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	3	1	0	-1	-3
宗地大小	指标说明	$S \geq 15000m^2$	$10000m^2 \leq S < 15000m^2$	$6000m^2 \leq S < 10000m^2$	$3000m^2 \leq S < 6000m^2$	$S < 3000m^2$
	修正系数	2	1	0	-1	-2

#### 6. 土地剩余使用年期修正

表3-18 城区住宅用地剩余使用年期修正系数表（土地还原率 $r=5.61\%$ ）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0543	0.1057	0.1544	0.2005	0.2442	0.2855	0.3247	0.3617	0.3968	0.4301
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4615	0.4913	0.5195	0.5462	0.5715	0.5955	0.6182	0.6396	0.66	0.6792
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6975	0.7147	0.7311	0.7465	0.7612	0.7751	0.7882	0.8006	0.8124	0.8236
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8341	0.8441	0.8536	0.8626	0.8711	0.8791	0.8867	0.8939	0.9007	0.9072
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9133	0.9191	0.9246	0.9298	0.9347	0.9394	0.9438	0.948	0.9519	0.9557
剩余使用年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60

修正系数	0.9592	0.9626	0.9657	0.9688	0.9716	0.9743	0.9769	0.9793	0.9816	0.9837
剩余使用年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9858	0.9877	0.9896	0.9913	0.993	0.9945	0.996	0.9974	0.9987	1

注：土地剩余使用年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——土地使用权法定最高出让年限70年；  
n——土地剩余使用年期；Y——土地剩余使用年期修正系数。

## 7. 土地开发程度修正

城区住宅用地的土地开发程度修正，参照《表 3-10 梅县区城区土地开发程度修正表》进行。

### (三) 工业用地宗地地价修正体系

#### 1. 区域因素修正

表3-19 城区工业用地区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
产业集聚效益	指标说明	区域内产业集聚度，周边工业区分布及联系紧密程度
	指标权重值(Q)	25.00%
	各片区修正范围统计(Q×区片修正幅度)	±0.09%~±1.05%
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，公交站点密集程度，与高速公路、火车站、机场的距离
	指标权重值(Q)	22.00%
	各片区修正范围统计(Q×区片修正幅度)	±0.20%~±2.80%
环境条件	指标说明	区域内土地自然条件情况，区域地势与工程地质条件对建筑的影响程度
	指标权重值(Q)	19.00%
	各片区修正范围统计(Q×区片修正幅度)	±0.10%~±1.35%
用地潜力	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况
	指标权重值(Q)	18.00%
	各片区修正范围统计(Q×区片修正幅度)	±0.05%~±0.75%
基本设施状况	指标说明	区域内市政供水保证率、排水状况、供电保障率
	指标权重值(Q)	16.00%
	各片区修正范围统计(Q×区片修正幅度)	±0.13%~±1.89%

注：(1)工业用地各区片区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片不同因素的修正系数范围值，修正前需根据不同区片各个因素的实际优劣程度编制各级差异修正标准；(2)工业用地各区片基准地价代表的是各因素在所在区片内平均优劣程度条件下的地价水平，应用修正时，需根据待估宗地的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异，参考编制的因素差异修正标准，对区片基准地价进行加减修正至待估宗地实际区域因素影响条件下的地价水平。

表3-20 城区工业用地各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度
GY001	±1.30%	GY015	±4.13%
GY002	±1.69%	GY016	±2.78%
GY003	±0.93%	GY017	±2.58%
GY004	±1.32%	GY018	±2.30%
GY005	±1.56%	GY019	±7.54%
GY006	±1.48%	GY020	±1.26%
GY007	±3.81%	GY021	±1.40%
GY008	±2.61%	GY022	±0.73%
GY009	±1.83%	GY023	±2.80%
GY010	±1.85%	GY024	±0.81%
GY011	±1.39%	GY025	±2.20%
GY012	±2.17%	GY026	±2.43%
GY013	±1.49%	GY027	±4.36%
GY014	±2.44%	GY028	±6.35%

2. 容积率修正

表3-21 城区工业用地容积率修正系数表

容积率	r≤1.2	1.5	2.0	2.5	3.0	r>3.0
修正系数	1.00	1.03	1.08	1.12	1.15	0.385×r

3. 其他个别因素修正

表3-22 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	1	0	-1	-3
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力状况好	宗地地基承载力状况良好	宗地地基承载力状况适宜	宗地地基承载力状况较差	宗地地基承载力状况差
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地大小	指标说明	$S \geq 50000m^2$	$20000m^2 \leq S < 50000m^2$	$10000m^2 \leq S < 20000m^2$	$5000m^2 \leq S < 10000m^2$	$S < 5000m^2$
	修正系数	2	1	0	-1	-2

4. 土地剩余使用年期修正

表3-23 城区工业用地土地剩余使用年期修正系数表 (土地还原率 r=4.96%)

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

修正系数	0.0519	0.1013	0.1484	0.1932	0.236	0.2767	0.3155	0.3524	0.3876	0.4212
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4531	0.4836	0.5126	0.5402	0.5666	0.5917	0.6156	0.6384	0.6601	0.6807
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7004	0.7192	0.7371	0.7541	0.7703	0.7858	0.8005	0.8146	0.8279	0.8407
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8528	0.8644	0.8754	0.8859	0.8959	0.9054	0.9145	0.9232	0.9314	0.9393
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9467	0.9539	0.9607	0.9671	0.9733	0.9792	0.9848	0.9901	0.9952	1

注：土地剩余使用年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——土地使用权法定最高出让年限 50 年；  
n——土地剩余使用年期；Y——土地剩余使用年期修正系数。

### 5. 土地开发程度修正

城区工业用地的土地开发程度修正，参照《表 3-10 梅县区城区土地开发程度修正表》进行。

## （四）公共管理与公共服务用地宗地地价修正体系

### 1. 区域因素修正

表3-24 城区公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
繁华程度	指标说明	与商服中心的距离，区域商服氛围水平
	指标权重值（Q）	22.00%
	各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度）	±0.20%~±2.00%
基本设施状况	指标说明	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，区域内医疗、文化娱乐、教育等住宅配套设施完善程度
	指标权重值（Q）	15.00%
	各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度）	±0.22%~±1.98%
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，公交站点密集程度，与汽车客运站、高速路口、火车站、机场的距离
	指标权重值（Q）	15.00%
	各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度）	±0.20%~±1.85%
人口状况	指标说明	人口密集程度，商业人流聚集程度、居住氛围度水平
	指标权重值（Q）	15.00%
	各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度）	±0.13%~±1.37%

指标标准		判断标准
环境条件	指标说明	区域内环境条件，是否有人文自然景观或污染源影响，区域地势与工程地质条件对建筑的影响程度
	指标权重值 (Q)	14.00%
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	±0.06%~±0.72%
用地潜力	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况
	指标权重值 (Q)	12.00%
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	±0.06%~±0.69%
产业集聚效益	指标说明	区域内产业集聚度，周边工业区分布及联系紧密程度
	指标权重值 (Q)	7.00%
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	±0.06%~±0.75%

注：(1) 公共管理与公共服务用地各区片区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片不同因素的修正系数范围值，修正前需根据不同区片各个因素的实际优劣程度编制各级差异修正标准；(2) 公共管理与公共服务用地各区片基准地价代表的是各因素在所在区片内平均优劣程度条件下的地价水平，应用修正时，需根据待估宗地的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异，参考编制的因素差异修正标准，对区片基准地价进行加减修正至待估宗地实际区域因素影响条件下的地价水平。

表3-25 城区公共管理与公共服务用地各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度			区片编号	修正幅度		
GFLBY01	-3.35%	~	3.5%	GFLBY15	-2.95%	~	2.76%
GFLBY02	-1.83%	~	3.61%	GFLBY16	-2.93%	~	3.84%
GFLBY03	-1.79%	~	3.06%	GFLBY17	-3.14%	~	2.11%
GFLBY04	-2.94%	~	3.34%	GFLBY18	-3.46%	~	3.43%
GFLBY05	-2.05%	~	1.7%	GFLBY19	-3.46%	~	3.25%
GFLBY06	-3.5%	~	3.99%	GFLBY20	-1.82%	~	2.72%
GFLBY07	-2.77%	~	1.66%	GFLBY21	-3.09%	~	1.94%
GFLBY08	-3.19%	~	2.88%	GFLBY22	-2.84%	~	1.91%
GFLBY09	-2.15%	~	2.16%	GFLBY23	-1.69%	~	3.67%
GFLBY10	-1.98%	~	3.37%	GFLBY24	-3.05%	~	3.31%
GFLBY11	-2.63%	~	2.32%	GFLBY25	-1.69%	~	3.79%
GFLBY12	-2.59%	~	2.4%	GFLBY26	-1.88%	~	2.51%
GFLBY13	-1.85%	~	3.05%	GFLBY27	-3.04%	~	3.38%
GFLBY14	-2.01%	~	1.76%				---

## 2. 容积率修正

表3-26 公共管理与公共服务用地容积率修正公式一览表

容积率	$r < 1.0$	$1 \leq r < 2$	$2 \leq r < 4$	$r \geq 4.0$
修正系数	$(2.0/r)^{0.38}$	$(2.0/r)^{0.29}$	$(2.0/r)^{0.54}$	0.6800

## 3. 其他个别因素修正

表3-27 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	2	1	0	-1	-2
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力状况好	宗地地基承载力状况良好	宗地地基承载力状况适宜	宗地地基承载力状况较差	宗地地基承载力状况差
	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
宗地大小	指标说明	$S \geq 12000m^2$	$9000m^2 \leq S < 12000m^2$	$6000m^2 \leq S < 9000m^2$	$3000m^2 \leq S < 6000m^2$	$S < 3000m^2$
	修正系数	2	1	0	-1	-2

#### 4. 土地剩余使用年期修正

表3-28 城区公共管理与公共服务用地土地使用年期修正系数表 (土地还原率  $r=5.25\%$ )

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0541	0.1054	0.1542	0.2006	0.2447	0.2865	0.3263	0.3641	0.4	0.4341
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4665	0.4973	0.5266	0.5544	0.5808	0.6059	0.6298	0.6524	0.6739	0.6944
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7138	0.7323	0.7498	0.7665	0.7823	0.7974	0.8117	0.8252	0.8381	0.8504
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.862	0.8731	0.8836	0.8936	0.9031	0.9121	0.9207	0.9288	0.9366	0.9439
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9509	0.9575	0.9639	0.9698	0.9755	0.9809	0.9861	0.991	0.9956	1

注: 土地剩余使用年期修正公式为:

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

式中:  $r$ ——土地还原率;  $m$ ——土地使用权法定最高出让年限 50 年;

$n$ ——土地剩余使用年期;  $Y$ ——土地剩余使用年期修正系数。

#### 5. 土地开发程度修正

城区公共管理与公共服务用地的土地开发程度修正, 参照《表 3-10 梅县区城区土地开发程度修正表》进行。

#### (五) 公用设施用地宗地地价修正体系

## 1. 区域因素修正

表3-29 城区公用设施用地区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
基本设施状况	指标说明	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，区域内医疗、文化娱乐、教育等住宅配套设施完善程度
	指标权重值(Q)	22.00%
	各片区修正范围统计(Q×区片修正幅度)	±0.14%~±1.76%
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，公交站点密集程度，与高速公路、火车站、机场的距离
	指标权重值(Q)	20.00%
	各片区修正范围统计(Q×区片修正幅度)	±0.14%~±1.75%
环境条件	指标说明	区域内土地自然条件情况，区域地势与工程地质条件对建筑的影响程度
	指标权重值(Q)	16.00%
	各片区修正范围统计(Q×区片修正幅度)	±0.11%~±1.17%
产业集聚效益	指标说明	区域内产业集聚度，周边工业区分布及联系紧密程度
	指标权重值(Q)	10.00%
	各片区修正范围统计(Q×区片修正幅度)	±0.09%~±0.92%
人口状况	指标说明	人口密集程度，商业人流聚集程度、居住氛围度水平
	指标权重值(Q)	20.00%
	各片区修正范围统计(Q×区片修正幅度)	±0.08%~±0.73%
用地潜力	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况
	指标权重值(Q)	12.00%
	各片区修正范围统计(Q×区片修正幅度)	±0.04%~±0.56%

注：(1) 公用设施用地各区片区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片不同因素的修正系数范围值，修正前需根据不同区片各个因素的实际优劣程度编制各级差异修正标准；(2) 公用设施用地各区片基准地价代表的是各因素在所在区片内平均优劣程度条件下的地价水平，应用修正时，需根据待估宗地的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异，参考编制的因素差异修正标准，对区片基准地价进行加减修正至待估宗地实际区域因素影响条件下的地价水平。

表3-30 城区公用设施用地各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度			区片编号	修正幅度		
GFLBE01	-3.01%	~	1.72%	GFLBE12	-3.03%	~	1.69%
GFLBE02	-2.27%	~	3.93%	GFLBE13	-3.12%	~	3.83%
GFLBE03	-2.13%	~	2.52%	GFLBE14	-2.73%	~	3.03%
GFLBE04	-3.05%	~	2.77%	GFLBE15	-2.63%	~	3.2%
GFLBE05	-2.1%	~	3.78%	GFLBE16	-1.61%	~	2.27%
GFLBE06	-2.52%	~	3.92%	GFLBE17	-2.29%	~	1.91%
GFLBE07	-2.51%	~	1.97%	GFLBE18	-2.95%	~	2.64%
GFLBE08	-1.75%	~	1.96%	GFLBE19	-2.77%	~	2.46%
GFLBE09	-1.63%	~	2.01%	GFLBE20	-2.48%	~	2.59%
GFLBE10	-1.73%	~	3.87%	GFLBE21	-1.9%	~	3.92%

区片编号	修正幅度		区片编号	修正幅度
GFLBE11	-1.64%	~	3.98%	——

## 2. 其他个别因素修正

表3-31 其他个别因素修正系数表

指标标准		优(%)	较优(%)	一般(%)	较劣(%)	劣(%)
宗地形状	指标说明	形状规则, 对土地利用极为有利	形状较规则, 对土地利用较为有利	形状基本规则, 对土地利用无不良影响	形状较不规则, 对土地利用有一定影响	形状不规则, 对土地利用产生严重影响
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力状况好	宗地地基承载力状况良好	宗地地基承载力状况适宜	宗地地基承载力状况较差	宗地地基承载力状况差
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地大小	指标说明	$S \geq 1000m^2$	$500m^2 \leq S < 1000m^2$	$200m^2 \leq S < 500m^2$	$100m^2 \leq S < 200m^2$	$S < 100m^2$
	修正系数	2	1	0	-1	-2

## 3. 土地剩余使用年期修正

表3-32 城区公用设施用地土地使用年期修正系数表  
(土地还原率 $r=4.76\%$ )

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0504	0.0984	0.1443	0.1881	0.2299	0.2699	0.308	0.3443	0.379	0.4122
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4438	0.474	0.5028	0.5303	0.5566	0.5817	0.6056	0.6285	0.6503	0.6711
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6909	0.7099	0.728	0.7453	0.7618	0.7775	0.7926	0.8069	0.8206	0.8337
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8462	0.8581	0.8695	0.8803	0.8907	0.9006	0.91	0.919	0.9276	0.9358
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9437	0.9512	0.9583	0.9651	0.9716	0.9778	0.9838	0.9894	0.9948	1

注: 土地剩余使用年期修正公式为:

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

式中:  $r$ ——土地还原率;  $m$ ——土地使用权法定最高出让年限 50 年;

$n$ ——土地剩余使用年期;  $Y$ ——土地剩余使用年期修正系数。

## 4. 土地开发程度修正

城区公用设施用地的土地开发程度修正, 参照《表 3-10 梅县区城区土地开发程度修正表》进行。

### 三、乡镇各用途修正体系

#### (一) 商服用地宗地地价修正体系

##### 1. 区域因素修正

表3-33 乡镇一级商服用地基准地价修正因素说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	繁华程度	距商服中心(市场)距离(米)	<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
		距公交车站距离(米)	<100	[100,200)	[200,300)	[300,400)	≥400
		距长途客运站距离(米)	<300	[300,600)	[600,900)	[900,1200)	≥1200
	基本设施状况	供水设施状况	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
		排水设施状况	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
		供电设施状况	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
		距教育设施距离(米)	<100	[100,200)	[200,300)	[300,400)	≥400
		距医疗设施距离(米)	<100	[100,200)	[200,300)	[300,400)	≥400
		距金融设施距离(米)	<100	[100,200)	[200,300)	[300,400)	≥400
		人口状况	客流集聚度	客流人口稠密区,客流人口密度大	客流人口较稠密区,客流人口密度较大	客流人口一般,客流人口密度一般	客流人口较稀疏区,客流人口密度较小
	宏观区位影响度	周边城镇影响度	周边城镇经济辐射作用强	周边城镇经济辐射作用较强	周边城镇经济辐射作用一般	周边城镇经济辐射作用较弱	周边城镇经济辐射作用弱

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
环境条件	地形条件		位于平原区	位于平原、丘陵过渡区	位于丘陵区	位于丘陵、山地过渡区	位于山地地区
	工程地质		工程地质条件好, 对建筑无影响	工程地质条件较好, 对建筑基本无影响	工程地质条件一般, 对建筑有较小影响	工程地质条件较差, 对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣, 对建筑有严重影响
	用地潜力	规划前景	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般适合用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表3-34 乡镇一级商用用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心(市场)距离	5.80%	2.90%	0.00%	-3.00%	-6.01%
	交通条件	道路通达度	1.38%	0.69%	0.00%	-0.71%	-1.43%
		距公交车站距离	1.26%	0.63%	0.00%	-0.65%	-1.31%
		距长途客运站距离	1.18%	0.59%	0.00%	-0.61%	-1.22%
		供水设施状况	0.64%	0.32%	0.00%	-0.33%	-0.66%
	基本设施状况	排水设施状况	0.56%	0.28%	0.00%	-0.29%	-0.58%
		供电设施状况	0.61%	0.30%	0.00%	-0.31%	-0.63%
		距教育设施距离	0.59%	0.29%	0.00%	-0.30%	-0.61%
		距医疗设施距离	0.52%	0.26%	0.00%	-0.27%	-0.54%
		距金融设施距离	0.45%	0.22%	0.00%	-0.23%	-0.47%
	人口状况	客流集聚度	2.32%	1.16%	0.00%	-1.20%	-2.40%
	宏观区位影响度	周边城镇影响度	1.69%	0.85%	0.00%	-0.88%	-1.75%
	环境条件	地形条件	0.51%	0.26%	0.00%	-0.27%	-0.53%
		工程地质	0.48%	0.24%	0.00%	-0.25%	-0.49%
	用地潜力	规划前景	1.20%	0.60%	0.00%	-0.62%	-1.24%
Σ			19.19%	9.59%	0.00%	-9.92%	-19.87%

表3-35 乡镇二级商服用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心(市场)距离(米)	<300	[300,600)	[600,900)	[900,1200)	≥1200
	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
		距公交车站距离(米)	<200	[200,300)	[300,400)	[400,500)	≥500
		距长途客运站距离(米)	<400	[400,700)	[700,1000)	[1000,1300)	≥1300
	基本设施状况	供水设施状况	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
		排水设施状况	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
		供电设施状况	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
		距教育设施距离(米)	<200	[200,300)	[300,400)	[400,500)	≥500
		距医疗设施距离(米)	<200	[200,300)	[300,400)	[400,500)	≥500
		距金融设施距离(米)	<200	[200,300)	[300,400)	[400,500)	≥500
		人口状况	客流集聚度	客流人口稠密区,客流人口密度大	客流人口较稠密区,客流人口密度较大	客流人口一般,客流人口密度一般	客流人口较稀疏区,客流人口密度较小
	宏观区位影响度	周边城镇影响度	周边城镇经济辐射作用强	周边城镇经济辐射作用较强	周边城镇经济辐射作用一般	周边城镇经济辐射作用较弱	周边城镇经济辐射作用弱
	环境条件	地形条件	位于平原区	位于平原、丘陵过渡区	位于丘陵区	位于丘陵、山地过渡区	位于山地地区
		工程地质	工程地质条件好,对建筑无影响	工程地质条件较好,对建筑基本无影响	工程地质条件一般,对建筑有较小影响	工程地质条件较差,对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣,对建筑有严重影响

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

表3-36 乡镇二级商服用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心(市场)距离	5.91%	2.95%	0.00%	-2.89%	-5.78%
	交通条件	道路通达度	1.40%	0.70%	0.00%	-0.69%	-1.37%
		距公交车站距离	1.28%	0.64%	0.00%	-0.63%	-1.26%
		距长途客运站距离	1.20%	0.60%	0.00%	-0.59%	-1.18%
	基本设施状况	供水设施状况	0.65%	0.32%	0.00%	-0.32%	-0.63%
		排水设施状况	0.57%	0.28%	0.00%	-0.28%	-0.56%
		供电设施状况	0.62%	0.31%	0.00%	-0.30%	-0.61%
		距教育设施距离	0.60%	0.30%	0.00%	-0.29%	-0.59%
		距医疗设施距离	0.53%	0.26%	0.00%	-0.26%	-0.52%
		距金融设施距离	0.46%	0.23%	0.00%	-0.22%	-0.45%
	人口状况	客流集聚度	2.36%	1.18%	0.00%	-1.16%	-2.31%
	宏观区位影响度	周边城镇影响度	1.73%	0.86%	0.00%	-0.84%	-1.69%
	环境条件	地形条件	0.52%	0.26%	0.00%	-0.26%	-0.51%
		工程地质	0.49%	0.24%	0.00%	-0.24%	-0.48%
	用地潜力	规划前景	1.22%	0.61%	0.00%	-0.60%	-1.20%
Σ			19.54%	9.74%	0.00%	-9.57%	-19.14%

表3-37 乡镇三级商服用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心(市场)距离(米)	<400	[400,800)	[800,1200)	[1200,1500)	≥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

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣	
基本设施状况	距公交车站距离(米)	<300	[300,400)	[400,500)	[500,600)	≥600	
	距长途客运站距离(米)	<500	[500,800)	[800,1100)	[1100,1400)	≥1400	
	供水设施状况	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	
	排水设施状况	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	
	供电设施状况	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	
	距教育设施距离(米)	<300	[300,400)	[400,500)	[500,600)	≥600	
	距医疗设施距离(米)	<300	[300,400)	[400,500)	[500,600)	≥600	
	距金融设施距离(米)	<300	[300,400)	[400,500)	[500,600)	≥600	
	人口状况	客流集聚度	客流人口稠密区,客流人口密度大	客流人口较稠密区,客流人口密度较大	客流人口一般,客流人口密度一般	客流人口较稀疏区,客流人口密度较小	客流人口稀疏区,客流人口密度小
	宏观区位影响度	周边城镇影响度	周边城镇经济辐射作用强	周边城镇经济辐射作用较强	周边城镇经济辐射作用一般	周边城镇经济辐射作用较弱	周边城镇经济辐射作用弱
	环境条件	地形条件	位于平原区	位于平原、丘陵过渡区	位于丘陵区	位于丘陵、山地过渡区	位于山地地区
		工程地质	工程地质条件好,对建筑无影响	工程地质条件较好,对建筑基本无影响	工程地质条件一般,对建筑有较小影响	工程地质条件较差,对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣,对建筑有严重影响
	用地潜力	规划前景	区域规划为最佳用途,规划前景好	区域规划为较适合用途,规划前景较好	区域规划为一般适合用途,规划前景一般	区域规划为不太适合用途,规划前景较差	区域规划为不适合用途,规划前景差

备注: 畚江高铁北站、高铁站外围片、雁南飞风景区、雁鸣湖风景区、白渡工业园(城东镇内)、白渡工业园(白渡镇内)、水车生物谷进行单独定级, 商服用途区域因素修正参照三级进行修正。

表3-38 乡镇三级商服用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心(市场)距离	6.19%	3.10%	0.00%	-3.01%	-6.02%
	交通条件	道路通达度	1.47%	0.74%	0.00%	-0.71%	-1.43%
		距公交车站距离	1.35%	0.67%	0.00%	-0.65%	-1.31%
		距长途客运站距离	1.26%	0.63%	0.00%	-0.61%	-1.22%
	基本设施状况	供水设施状况	0.68%	0.34%	0.00%	-0.33%	-0.66%
		排水设施状况	0.59%	0.30%	0.00%	-0.29%	-0.58%
		供电设施状况	0.65%	0.32%	0.00%	-0.32%	-0.63%
		距教育设施距离	0.63%	0.31%	0.00%	-0.30%	-0.61%
		距医疗设施距离	0.55%	0.28%	0.00%	-0.27%	-0.54%
		距金融设施距离	0.48%	0.24%	0.00%	-0.23%	-0.47%
	人口状况	客流集聚度	2.47%	1.24%	0.00%	-1.20%	-2.40%
	宏观区位影响度	周边城镇影响度	1.81%	0.90%	0.00%	-0.88%	-1.76%
	环境条件	地形条件	0.55%	0.27%	0.00%	-0.27%	-0.53%
		工程地质	0.51%	0.25%	0.00%	-0.25%	-0.49%
用地潜力	规划前景	1.28%	0.64%	0.00%	-0.62%	-1.24%	
Σ			20.47%	10.23%	0.00%	-9.94%	-19.89%

备注：畚江高铁北站、高铁站外围片、雁南飞风景区、雁鸣湖风景区、白渡工业园（城东镇内）、白渡工业园（白渡镇内）、水车生物谷进行单独定级，商服用途区域因素修正参照三级进行修正。

## 2. 容积率修正

表3-39 梅县区乡镇商服用地容积率修正系数

容积率	≤0.4	0.4 < r < 4.0	≥4.0
修正系数	0.5879	(r/2) <sup>0.33</sup>	1.2571

注：（1）当地块为纯商服用地时，采用容积率修正。商服容积率等于商服建筑面积除以总用地面积；（2）容积率<0.4时按容积率为0.4时的系数修正，容积率>4.0时按容积率为4.0时的系数修正。

## 3. 楼层修正系数

表3-40 乡镇商服用地楼层修正系数表

总楼层 所在楼层	共1层	共2层	共3层	共4层	共5层
第1层	1	1.30	1.530	1.752	1.897
第2层	—	0.67	0.788	0.900	0.982
第3层	—	—	0.549	0.636	0.719
第4层	—	—	—	0.481	0.526
第5层	—	—	—	—	0.506

## 4. 临街深度修正（仅适用于商服路线价区段）

表3-41 商服用地路线价深度修正系数表（标准深度为10米）

临街深度 (米)	d ≤ 2	2 < d ≤ 4	4 < d ≤ 6	6 < d ≤ 8	8 < d < 10	d ≥ 10
修正系数	1.30	1.25	1.18	1.10	1.05	1

注：（1）设定路线价的区域按普通商服路段平均标准深度10米确定修正系数，大于标准深度修正系数取1；  
（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；（3）临街深度大于标准深度修正系数取1。

### 5. 宽深比修正（仅适用于商服路线价区段）

表3-42 商服用地路线价宽深比修正系数表

宽深比	w ≤ 0.1	0.1 < w ≤ 0.2	0.2 < w ≤ 0.4	0.4 < w ≤ 0.6	0.6 < w ≤ 0.8	0.8 < w ≤ 1.0	w > 1.0
修正系数	0.85	0.95	1.00	1.08	1.13	1.17	1.2

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. 其他个别因素修正

表3-43 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	1	0	-1	-3
宗地 大小	指标说明	S ≥ 1000m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup> ≤ S < 1000m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup> ≤ S < 500m <sup>2</sup>	100m <sup>2</sup> ≤ S < 200m <sup>2</sup>	S < 100m <sup>2</sup>
	修正系数	1	0.5	0	-0.5	-1

### 7. 土地剩余使用年期修正

表3-44 乡镇商服用地剩余使用年期修正系数表（土地还原率r=5.14%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0565	0.1102	0.1613	0.2099	0.2562	0.3001	0.342	0.3817	0.4196	0.4556
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4898	0.5223	0.5533	0.5827	0.6108	0.6374	0.6627	0.6868	0.7097	0.7315
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7523	0.772	0.7907	0.8086	0.8256	0.8417	0.857	0.8716	0.8855	0.8987
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9113	0.9232	0.9346	0.9454	0.9557	0.9654	0.9747	0.9836	0.992	1

注：土地剩余使用年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——土地使用权法定最高出让年限40年；  
n——土地剩余使用年期；Y——土地剩余使用年期修正系数。

## 8. 土地开发程度修正

表3-45 梅县区乡镇土地开发程度修正表

土地开发程度	开发项目及成本（元/平方米·土地面积）							五通一平合计 （元/㎡·土地面积）	六通一平合计 （元/㎡·土地面积）
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	通气	场地平整		
数据统计范围	10-25	5-18	20-50	8-15	15-70	20-40	15-40	73~218	93~258
乡镇平均数	20	13	40	12	50	25	30	165	190

注：本表仅供参考，实际操作时应根据待评估宗地的具体开发状况，参照上表进行修正

### （二）住宅用地宗地地价修正体系

#### 1. 区域因素修正

表3-46 乡镇一级住宅用地基准地价修正因素说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	供水设施状况	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
	排水设施状况	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
	供电设施状况	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
	距教育设施距离（米）	<300	[300,500)	[500,800)	[800,1000)	≥1000
	距医疗设施距离（米）	<250	[250,500)	[500,750)	[750,1000)	≥1000
	距金融设施距离（米）	<150	[150,300)	[300,450)	[450,600)	≥600
	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（米）	<100	[100,200)	[200,300)	[300,400)	≥400
	距长途客运站距离（米）	<900	[900,1200)	[1200,1500)	[1500,1800)	≥1800
	环境条件	环境质量优劣度	无污染，环境质量好	基本无污染，环境质量较好	有一定污染，环境质量一般	污染较严重，环境质量较差

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
	繁华程度	距商服中心(市场)距离(米)	<300	[300,500)	[500,700)	[700,1000)	≥1000
	人口状况	居住聚集度	常住人口稠密区,常住人口密度大	常住人口较稠密区,常住人口密度较大	常住人口一般,常住人口密度一般	常住人口较稀疏区,常住人口密度较小	常住人口稀疏区,常住人口密度小
	宏观经济影响度	周边城镇影响度	周边城镇经济辐射作用强	周边城镇经济辐射作用较强	周边城镇经济辐射作用一般	周边城镇经济辐射作用较弱	周边城镇经济辐射作用弱
	用地潜力	规划前景	区域规划为最佳用途,规划前景好	区域规划为较适合用途,规划前景较好	区域规划为一般适合用途,规划前景一般	区域规划为不太适合用途,规划前景较差	区域规划为不适合用途,规划前景差

表3-47 乡镇一级住宅用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	基本设施状况	供水设施状况	1.17%	0.59%	0.00%	-0.61%	-1.22%
		排水设施状况	1.00%	0.50%	0.00%	-0.52%	-1.04%
		供电设施状况	1.08%	0.54%	0.00%	-0.56%	-1.12%
		距教育设施距离	1.10%	0.55%	0.00%	-0.57%	-1.14%
		距医疗设施距离	0.95%	0.48%	0.00%	-0.49%	-0.99%
		距金融设施距离	0.79%	0.39%	0.00%	-0.41%	-0.82%
	交通条件	道路通达度	1.44%	0.72%	0.00%	-0.75%	-1.49%
		公交便捷度	1.43%	0.72%	0.00%	-0.74%	-1.49%
		距长途客运站距离	1.34%	0.67%	0.00%	-0.70%	-1.40%
	环境条件	环境质量优劣度	1.62%	0.81%	0.00%	-0.84%	-1.68%
	繁华程度	距商服中心(市场)距离	0.90%	0.45%	0.00%	-0.47%	-0.93%
	人口状况	居住聚集度	0.77%	0.39%	0.00%	-0.40%	-0.80%
	宏观经济影响度	周边城镇影响度	2.44%	1.22%	0.00%	-1.27%	-2.54%
	用地潜力	规划前景	1.65%	0.83%	0.00%	-0.86%	-1.71%

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
Σ		17.68%	8.86%	0.00%	-9.19%	-18.37%

表3-48 乡镇二级住宅用地基准地价修正因素说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	基本设施状况	供水设施状况	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
		排水设施状况	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
		供电设施状况	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
		距教育设施距离(米)	<500	[500,700)	[700,1000)	[1000,1200)	≥1200
		距医疗设施距离(米)	<500	[500,750)	[750,1000)	[1000,1250)	≥1250
		距金融设施距离(米)	<250	[250,400)	[400,550)	[550,700)	≥700
	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(米)	<200	[200,300)	[300,400)	[400,500)	≥500
		距长途客运站距离(米)	<1200	[1200,1500)	[1500,1800)	[1800,2100)	≥2100
	环境条件	环境质量优劣度	无污染, 环境质量好	基本无污染, 环境质量较好	有一定污染, 环境质量一般	污染较严重, 环境质量较差	污染严重, 环境质量差
	繁华程度	距商服中心(市场)距离(米)	<400	[400,700)	[700,900)	[900,1200)	≥1200
	人口状况	居住聚集度	常住人口稠密区, 常住人口密度大	常住人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口一般, 常住人口密度一般	常住人口较稀疏区, 常住人口密度较小	常住人口稀疏区, 常住人口密度小
	宏观经济影响度	周边城镇影响度	周边城镇经济辐射作用强	周边城镇经济辐射作用较强	周边城镇经济辐射作用一般	周边城镇经济辐射作用较弱	周边城镇经济辐射作用弱

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
	用地潜力	规划前景	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般适合用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表3-49 乡镇二级住宅用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	基本设施状况	供水设施状况	1.16%	0.58%	0.00%	-0.58%	-1.16%
		排水设施状况	1.00%	0.50%	0.00%	-0.49%	-0.99%
		供电设施状况	1.07%	0.54%	0.00%	-0.53%	-1.06%
		距教育设施距离	1.09%	0.55%	0.00%	-0.54%	-1.08%
		距医疗设施距离	0.94%	0.47%	0.00%	-0.47%	-0.94%
		距金融设施距离	0.78%	0.39%	0.00%	-0.39%	-0.78%
	交通条件	道路通达度	1.42%	0.71%	0.00%	-0.71%	-1.41%
		公交便捷度	1.42%	0.71%	0.00%	-0.71%	-1.41%
		距长途客运站距离	1.33%	0.67%	0.00%	-0.66%	-1.32%
	环境条件	环境质量优劣度	1.60%	0.80%	0.00%	-0.80%	-1.59%
	繁华程度	距商服中心(市场)距离	0.89%	0.45%	0.00%	-0.44%	-0.88%
	人口状况	居住聚集度	0.77%	0.38%	0.00%	-0.38%	-0.76%
	宏观经济影响度	周边城镇影响度	2.42%	1.21%	0.00%	-1.20%	-2.41%
用地潜力	规划前景	1.64%	0.82%	0.00%	-0.81%	-1.63%	
Σ			17.53%	8.78%	0.00%	-8.71%	-17.42%

表3-50 乡镇三级住宅用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	基本设施状况	供水设施状况	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
		排水设施状况	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

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
		供电设施状况	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
		距教育设施距离(米)	<600	[600,800)	[800,1200)	[1200,1400)	≥1400
		距医疗设施距离(米)	<750	[750,1000)	[1000,1250)	[1250,1500)	≥1500
		距金融设施距离(米)	<350	[350,500)	[500,650)	[650,800)	≥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(米)	<300	[300,400)	[400,500)	[500,600)	≥600
		距长途客运站距离(米)	<1500	[1500,1800)	[1800,2100)	[2100,2400)	≥2400
环境条件	环境质量优劣度	无污染,环境质量好	基本无污染,环境质量较好	有一定污染,环境质量一般	污染较严重,环境质量较差	污染严重,环境质量差	
繁华程度	距商服中心(市场)距离(米)	<500	[500,800)	[800,1200)	[1200,1400)	≥1400	
人口状况	居住聚集度	常住人口稠密区,常住人口密度大	常住人口较稠密区,常住人口密度较大	常住人口一般,常住人口密度一般	常住人口较稀疏区,常住人口密度较小	常住人口稀疏区,常住人口密度小	
宏观经济影响度	周边城镇影响度	周边城镇经济辐射作用强	周边城镇经济辐射作用较强	周边城镇经济辐射作用一般	周边城镇经济辐射作用较弱	周边城镇经济辐射作用弱	
用地潜力	规划前景	区域规划为最佳用途,规划前景好	区域规划为较适合用途,规划前景较好	区域规划为一般适合用途,规划前景一般	区域规划为不太适合用途,规划前景较差	区域规划为不适合用途,规划前景差	

备注: 畚江高铁北站、高铁站外围片、雁南飞风景区、雁鸣湖风景区、白渡工业园(城东镇内)、白渡工业园(白渡镇内)、水车生物谷进行单独定级,住宅用途区域因素修正参照三级进行修正。

表3-51 乡镇三级住宅用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	基本设施状况	供水设施状况	1.11%	0.56%	0.00%	-0.57%	-1.13%
		排水设施状况	0.95%	0.48%	0.00%	-0.49%	-0.97%

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
		供电设施状况	1.02%	0.51%	0.00%	-0.52%	-1.04%
		距教育设施距离	1.04%	0.52%	0.00%	-0.53%	-1.06%
		距医疗设施距离	0.90%	0.45%	0.00%	-0.46%	-0.92%
		距金融设施距离	0.75%	0.37%	0.00%	-0.38%	-0.76%
交通条件		道路通达度	1.36%	0.68%	0.00%	-0.69%	-1.39%
		公交便捷度	1.36%	0.68%	0.00%	-0.69%	-1.38%
		距长途客运站距离	1.27%	0.64%	0.00%	-0.65%	-1.30%
环境条件		环境质量优劣度	1.53%	0.77%	0.00%	-0.78%	-1.56%
繁华程度		距商服中心(市场)距离	0.85%	0.43%	0.00%	-0.43%	-0.87%
人口状况		居住聚集度	0.73%	0.37%	0.00%	-0.37%	-0.75%
宏观经济影响度		周边城镇影响度	2.32%	1.16%	0.00%	-1.18%	-2.36%
用地潜力		规划前景	1.57%	0.78%	0.00%	-0.80%	-1.60%
Σ			16.76%	8.40%	0.00%	-8.54%	-17.09%

备注：畚江高铁北站、高铁站外围片、雁南飞风景区、雁鸣湖风景区、白渡工业园（城东镇内）、白渡工业园（白渡镇内）、水车生物谷进行单独定级，住宅用途区域因素修正参照三级进行修正

## 2. 容积率修正

表3-52 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 < 4.0	≥ 4.0
修正系数	$(r/2.0)^{0.22}$	$(r/2.0)^{0.21}$	$(r/2.0)^{0.49}$	1.4045

注：容积率为建设项目综合容积率，即含裙楼商服、公建配套等的综合容积率。

## 3. 其他个别因素修正

表3-53 其他个别因素修正系数表

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地大小	指标说明	$S \geq 10000m^2$	$5000m^2 \leq S < 10000m^2$	$2000m^2 \leq S < 5000m^2$	$1000m^2 \leq S < 2000m^2$	$S < 1000m^2$
	修正系数	1	0.5	0	-0.5	-1

## 4. 土地剩余使用年期修正

表3-54 乡镇住宅用地剩余使用年期修正系数表（土地还原率 r=4.94%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

修正系数	0.0487	0.0952	0.1395	0.1816	0.2218	0.2601	0.2966	0.3314	0.3645	0.3961
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4262	0.4549	0.4822	0.5083	0.5331	0.5567	0.5793	0.6007	0.6212	0.6407
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6593	0.677	0.6939	0.7099	0.7253	0.7399	0.7538	0.767	0.7797	0.7917
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8032	0.8141	0.8245	0.8345	0.8439	0.8529	0.8615	0.8697	0.8775	0.8849
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.892	0.8988	0.9052	0.9113	0.9172	0.9227	0.928	0.9331	0.9379	0.9425
剩余使用年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9469	0.9511	0.955	0.9588	0.9624	0.9659	0.9691	0.9722	0.9752	0.9781
剩余使用年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9808	0.9833	0.9858	0.9881	0.9903	0.9925	0.9945	0.9964	0.9983	1

注：土地剩余使用年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——土地使用权法定最高出让年限 70 年；

n——土地剩余使用年期；Y——土地剩余使用年期修正系数。

### 5. 土地开发程度修正

乡镇住宅用地的土地开发程度修正，参照《表 3-45 梅县区乡镇土地开发程度修正表》进行。

### （三）工业用地宗地地价修正体系

#### 1. 区域因素修正

表3-55 乡镇一级工业用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	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
		距火车货运站距离（米）	<1200	[1200,1500)	[1500,1800)	[1800,2100)	≥ 2100
		距离高速公路出入口距离（米）	<800	[800,1200)	[1200,1600)	[1600,2000)	≥ 2000
基本设施状况	供水设施状况	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	

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
		排水设施状况	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
		供电设施状况	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	地形条件	位于平原区	位于平原、丘陵过渡区	位于丘陵区	位于丘陵、山地过渡区	位于山地地区
		工程地质条件	工程地质条件好, 对建筑无影响	工程地质条件较好, 对建筑基本无影响	工程地质条件一般, 对建筑有较小影响	工程地质条件较差, 对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣, 对建筑有严重影响
	产业集聚效应	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
	用地潜力	规划前景	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般适合用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表3-56 乡镇一级工业用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路通达度	3.30%	1.65%	0.00%	-1.65%	-3.30%
		距火车货运站距离	1.59%	0.80%	0.00%	-0.80%	-1.59%
		距离高速公路出入口距离	1.54%	0.77%	0.00%	-0.77%	-1.54%
	基本设施状况	供水设施状况	1.65%	0.82%	0.00%	-0.82%	-1.65%
		排水设施状况	1.49%	0.75%	0.00%	-0.75%	-1.49%
		供电设施状况	1.61%	0.80%	0.00%	-0.80%	-1.61%
	环境条件	地形条件	1.55%	0.78%	0.00%	-0.78%	-1.55%
		工程地质条件	1.36%	0.68%	0.00%	-0.68%	-1.36%
	产业集聚效应	产业集聚影响度	2.76%	1.38%	0.00%	-1.38%	-2.76%
	用地潜力	规划前景	1.75%	0.88%	0.00%	-0.88%	-1.75%
Σ			18.60%	9.31%	0.00%	-9.31%	-18.60%

表3-57 乡镇二级工业用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	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
		距火车站距离(米)	<1500	[1500,1800)	[1800,2100)	[2100,2400)	≥2400
		距离高速公路出入口距离(米)	<900	[900,1400)	[1400,1800)	[1800,2400)	≥2400
	基本设施状况	供水设施状况	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
		排水设施状况	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
		供电设施状况	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	地形条件	位于平原区	位于平原、丘陵过渡区	位于丘陵区	位于丘陵、山地过渡区	位于山地地区
		工程地质条件	工程地质条件好,对建筑无影响	工程地质条件较好,对建筑基本无影响	工程地质条件一般,对建筑有较小影响	工程地质条件较差,对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣,对建筑有严重影响
	产业集聚效应	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
	用地潜力	规划前景	区域规划为最佳用途,规划前景好	区域规划为较适合用途,规划前景较好	区域规划为一般适合用途,规划前景一般	区域规划为不太适合用途,规划前景较差	区域规划为不适合用途,规划前景差

表3-58 乡镇二级工业用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路通达度	3.39%	1.70%	0.00%	-1.72%	-3.45%
		距火车站距离	1.63%	0.82%	0.00%	-0.83%	-1.66%
		距离高速公路出入口距离	1.58%	0.79%	0.00%	-0.80%	-1.61%

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	供水设施状况		1.69%	0.85%	0.00%	-0.86%	-1.72%
	排水设施状况		1.53%	0.76%	0.00%	-0.78%	-1.56%
	供电设施状况		1.65%	0.82%	0.00%	-0.84%	-1.68%
环境条件	地形条件		1.60%	0.80%	0.00%	-0.81%	-1.62%
	工程地质条件		1.40%	0.70%	0.00%	-0.71%	-1.42%
产业集聚效应	产业集聚影响度		2.83%	1.42%	0.00%	-1.44%	-2.88%
用地潜力	规划前景		1.80%	0.90%	0.00%	-0.91%	-1.83%
Σ			19.10%	9.56%	0.00%	-9.70%	-19.43%

表3-59 乡镇三级工业用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
区域因素	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
		距火车货运站距离 (米)	<1800	[1800,2100)	[2100,2400)	[2400,2700)	≥ 2700
		距离高速公路出入口距离 (米)	<1200	[1200,1600)	[1600,2000)	[2000,2500)	≥ 2500
	基本设施状况	供水设施状况	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
		排水设施状况	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
		供电设施状况	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	地形条件	位于平原区	位于平原、丘陵过渡区	位于丘陵区	位于丘陵、山地过渡区	位于山地地区
		工程地质条件	工程地质条件好, 对建筑无影响	工程地质条件较好, 对建筑基本无影响	工程地质条件一般, 对建筑有较小影响	工程地质条件较差, 对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣, 对建筑有严重影响

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
	产业集聚效应	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
	用地潜力	规划前景	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般适合用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

备注: 畚江高铁北站、高铁站外围片、雁南飞风景区、雁鸣湖风景区、白渡工业园(城东镇内)、白渡工业园(白渡镇内)、水车生物谷进行单独定级, 工业用途区域因素修正参照三级进行修正。

表3-60 乡镇三级工业用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通条件	道路通达度	3.37%	1.68%	0.00%	-1.73%	-3.46%
		距火车货运站距离	1.62%	0.81%	0.00%	-0.83%	-1.67%
		距离高速公路出入口距离	1.57%	0.78%	0.00%	-0.81%	-1.61%
	基本设施状况	供水设施状况	1.68%	0.84%	0.00%	-0.86%	-1.73%
		排水设施状况	1.52%	0.76%	0.00%	-0.78%	-1.56%
		供电设施状况	1.64%	0.82%	0.00%	-0.84%	-1.68%
	环境条件	地形条件	1.58%	0.79%	0.00%	-0.81%	-1.63%
		工程地质条件	1.39%	0.69%	0.00%	-0.71%	-1.42%
	产业集聚效应	产业集聚影响度	2.81%	1.41%	0.00%	-1.44%	-2.89%
	用地潜力	规划前景	1.79%	0.89%	0.00%	-0.92%	-1.83%
Σ			18.97%	9.47%	0.00%	-9.73%	-19.48%

备注: 畚江高铁北站、高铁站外围片、雁南飞风景区、雁鸣湖风景区、白渡工业园(城东镇内)、白渡工业园(白渡镇内)、水车生物谷进行单独定级, 工业用途区域因素修正参照三级进行修正。

## 2. 其他个别因素修正

表3-61 其他个别因素修正系数表

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
宗地形状	指标说明	形状规则, 对土地利用极为有利	形状较规则, 对土地利用较为有利	形状基本规则, 对土地利用无不良影响	形状较不规则, 对土地利用有一定影响	形状不规则, 对土地利用产生严重影响
	修正系数	3	1	0	-1	-3
宗地大小	指标说明	$S \geq 50000m^2$	$20000m^2 \leq S < 50000m^2$	$10000m^2 \leq S < 20000m^2$	$5000m^2 \leq S < 10000m^2$	$S < 5000m^2$
	修正系数	2	1	0	-1	-2

### 3. 土地剩余使用年期修正

表3-62 乡镇工业用地剩余使用年期修正系数表 (土地还原率 $r=4.49\%$ )

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0483	0.0946	0.1389	0.1813	0.2218	0.2607	0.2978	0.3334	0.3674	0.3999
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4311	0.4609	0.4895	0.5168	0.5429	0.568	0.5919	0.6148	0.6367	0.6577
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6778	0.697	0.7154	0.733	0.7499	0.766	0.7814	0.7962	0.8104	0.8239
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8368	0.8492	0.8611	0.8724	0.8833	0.8937	0.9036	0.9131	0.9223	0.931
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9393	0.9473	0.9549	0.9623	0.9693	0.976	0.9824	0.9885	0.9944	1

注: 土地剩余使用年期修正公式为:

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

式中:  $r$ ——土地还原率;  $m$ ——土地使用权法定最高出让年限 50 年;

$n$ ——土地剩余使用年期;  $Y$ ——土地剩余使用年期修正系数。

### 4. 土地开发程度修正

乡镇工业用地的土地开发程度修正, 参照《表 3-45 梅县区乡镇土地开发程度修正表》进行。

#### (四) 公共管理与公共服务用地宗地地价修正体系

##### 1. 区域因素修正

表3-63 乡镇一级公用设施用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	基本设施状况	供水设施状况	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

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
	排水设施状况	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
	供电设施状况	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	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
	距长途客运站距离(米)	<400	[400,700)	[700,1000)	[1000,1300)	≥1300
	距高速公路出入口距离(米)	<700	[700,1100)	[1100,1600)	[1600,2200)	≥2200
人口状况	居住集聚度	常住人口稠密区, 常住人口密度大	常住人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口一般, 常住人口密度一般	常住人口较稀疏区, 常住人口密度较小	常住人口稀疏区, 常住人口密度小
产业集聚效益	产业集聚影响度	产业联系紧密, 产业集聚度高	产业联系较紧密, 产业集聚度较高	产业联系一般, 产业集聚度一般	产业联系较松散, 产业集聚度较松散	产业联系松散, 产业集聚度松散
环境条件	工程地质条件	工程地质条件好, 对建筑无影响	工程地质条件较好, 对建筑基本无影响	工程地质条件一般, 对建筑有较小影响	工程地质条件较差, 对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣, 对建筑有严重影响
	地形条件	位于平原区	位于平原、丘陵过渡区	位于丘陵区	位于丘陵、山地过渡区	位于山地地区
用地潜力	规划前景	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般适合用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表3-64 乡镇一级公用设施用地基准地价修正系数表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	基本设施状况					
	供水设施状况	1.29%	0.65%	0.00%	-0.65%	-1.29%
	排水设施状况	1.15%	0.58%	0.00%	-0.58%	-1.15%
	供电设施状况	1.26%	0.63%	0.00%	-0.63%	-1.26%

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
	交通条件	道路通达度	1.77%	0.88%	0.00%	-0.88%	-1.77%
		距长途客运站距离	0.84%	0.42%	0.00%	-0.42%	-0.84%
		距高速公路出入口距离	0.93%	0.46%	0.00%	-0.46%	-0.93%
	人口状况	居住集聚度	1.16%	0.58%	0.00%	-0.58%	-1.16%
	产业集聚效益	产业集聚影响度	1.01%	0.50%	0.00%	-0.50%	-1.01%
	环境条件	工程地质条件	1.79%	0.90%	0.00%	-0.90%	-1.79%
		地形条件	1.43%	0.71%	0.00%	-0.71%	-1.43%
	用地潜力	规划前景	1.09%	0.54%	0.00%	-0.54%	-1.09%
Σ			13.72%	6.85%	0.00%	-6.85%	-13.72%

表3-65 乡镇二级公用设施用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	基本设施状况	供水设施状况	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
		排水设施状况	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
		供电设施状况	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
	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
		距长途客运站距离(米)	<600	[600,900)	[900,1200)	[1200,1500)	≥1500
		距高速公路出入口距离(米)	<900	[900,1300)	[1300,1800)	[1800,2400)	≥2400
	人口状况	居住集聚度	常住人口稠密区, 常住人口密度大	常住人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口一般, 常住人口密度一般	常住人口较稀疏区, 常住人口密度较小	常住人口稀疏区, 常住人口密度小
	产业集聚效益	产业集聚影响度	产业联系紧密, 产业集聚度高	产业联系较紧密, 产业集聚度较高	产业联系一般, 产业集聚度一般	产业联系较松散, 产业集聚度较松散	产业联系松散, 产业集聚度松散

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
环境条件	工程地质条件	工程地质条件好,对建筑无影响	工程地质条件较好,对建筑基本无影响	工程地质条件一般,对建筑有较小影响	工程地质条件较差,对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣,对建筑有严重影响	
	地形条件	位于平原区	位于平原、丘陵过渡区	位于丘陵区	位于丘陵、山地过渡区	位于山地地区	
用地潜力	规划前景	区域规划为最佳用途,规划前景好	区域规划为较适合用途,规划前景较好	区域规划为一般适合用途,规划前景一般	区域规划为不太适合用途,规划前景较差	区域规划为不适合用途,规划前景差	

备注: 畚江高铁北站、高铁站外围片、雁南飞风景区、雁鸣湖风景区、白渡工业园(城东镇内)、白渡工业园(白渡镇内)、水车生物谷进行单独定级,公用设施用地用途区域因素修正参照二级进行修正。

表3-66 乡镇二级公用设施用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	基本设施状况	供水设施状况	1.32%	0.66%	0.00%	-0.66%	-1.32%
		排水设施状况	1.18%	0.59%	0.00%	-0.59%	-1.18%
		供电设施状况	1.29%	0.64%	0.00%	-0.64%	-1.29%
	交通条件	道路通达度	1.81%	0.90%	0.00%	-0.90%	-1.81%
		距长途客运站距离	0.86%	0.43%	0.00%	-0.43%	-0.86%
		距高速公路出入口距离	0.95%	0.48%	0.00%	-0.48%	-0.95%
	人口状况	居住集聚度	1.19%	0.60%	0.00%	-0.60%	-1.19%
	产业集聚效益	产业集聚影响度	1.03%	0.52%	0.00%	-0.52%	-1.03%
	环境条件	工程地质条件	1.84%	0.92%	0.00%	-0.92%	-1.84%
		地形条件	1.46%	0.73%	0.00%	-0.73%	-1.46%
用地潜力	规划前景	1.11%	0.56%	0.00%	-0.56%	-1.11%	
Σ			14.04%	7.03%	0.00%	-7.03%	-14.04%

备注: 畚江高铁北站、高铁站外围片、雁南飞风景区、雁鸣湖风景区、白渡工业园(城东镇内)、白渡工业园(白渡镇内)、水车生物谷进行单独定级,公用设施用地用途区域因素修正参照二级进行修正

## 2. 容积率修正

表3-67 公共管理与公共服务用地容积率修正公式一览表

容积率	≤ 1.0	1.0 < r < 4.0	≥ 4.0
修正系数	(r/1.0) <sup>0.11</sup>	(r/1.0) <sup>0.20</sup>	1.3196

## 3. 其他个别因素修正

表3-68 其他个别因素修正系数表

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
宗地形状	指标说明	形状规则, 对土地利用极为有利	形状较规则, 对土地利用较为有利	形状基本规则, 对土地利用无不良影响	形状较不规则, 对土地利用有一定影响	形状不规则, 对土地利用产生严重影响
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力状况好	宗地地基承载力状况良好	宗地地基承载力状况适宜	宗地地基承载力状况较差	宗地地基承载力状况差
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地大小	指标说明	$S \geq 2000m^2$	$1000m^2 \leq S < 2000m^2$	$400m^2 \leq S < 1000m^2$	$200m^2 \leq S < 400m^2$	$S < 200m^2$
	修正系数	2	1	0	-1	-2

#### 4. 土地剩余使用年期修正

表3-69 乡镇公共管理与公共服务用地剩余使用年期修正系数表 (土地还原率  $r=4.55\%$ )

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0504	0.0984	0.1443	0.1881	0.2299	0.2699	0.308	0.3443	0.379	0.4122
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4438	0.474	0.5028	0.5303	0.5566	0.5817	0.6056	0.6285	0.6503	0.6711
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6909	0.7099	0.728	0.7453	0.7618	0.7775	0.7926	0.8069	0.8206	0.8337
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8462	0.8581	0.8695	0.8803	0.8907	0.9006	0.91	0.919	0.9276	0.9358
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9437	0.9512	0.9583	0.9651	0.9716	0.9778	0.9838	0.9894	0.9948	1

注: 土地剩余使用年期修正公式为:

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

式中:  $r$ ——土地还原率;  $m$ ——土地使用权法定最高出让年限 50 年;  
 $n$ ——土地剩余使用年期;  $Y$ ——土地剩余使用年期修正系数。

#### 5. 土地开发程度修正

乡镇公共管理与公共服务用地的土地开发程度修正, 参照《表 3-45 梅县区乡镇土地开发程度修正表》进行。

#### (五) 公用设施用地宗地地价修正体系

##### 1. 区域因素修正

表3-70 乡镇一级公用设施用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	基本设施状况	供水设施状况	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
		排水设施状况	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
		供电设施状况	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
	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
		距长途客运站距离(米)	<400	[400,700)	[700,1000)	[1000,1300)	≥ 1300
		距高速公路出入口距离(米)	<700	[700,1100)	[1100,1600)	[1600,2200)	≥ 2200
	人口状况	居住集聚度	常住人口稠密区, 常住人口密度大	常住人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口一般, 常住人口密度一般	常住人口较稀疏区, 常住人口密度较小	常住人口稀疏区, 常住人口密度小
	产业集聚效益	产业集聚影响度	产业联系紧密, 产业集聚度高	产业联系较紧密, 产业集聚度较高	产业联系一般, 产业集聚度一般	产业联系较松散, 产业集聚度较松散	产业联系松散, 产业集聚度松散
	环境条件	工程地质条件	工程地质条件好, 对建筑无影响	工程地质条件较好, 对建筑基本无影响	工程地质条件一般, 对建筑有较小影响	工程地质条件较差, 对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣, 对建筑有严重影响
		地形条件	位于平原区	位于平原、丘陵过渡区	位于丘陵区	位于丘陵、山地过渡区	位于山地地区
用地潜力	规划前景	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般适合用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差	

表3-71 乡镇一级公用设施用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	基本设施状况	供水设施状况	1.29%	0.65%	0.00%	-0.65%	-1.29%
		排水设施状况	1.15%	0.58%	0.00%	-0.58%	-1.15%
		供电设施状况	1.26%	0.63%	0.00%	-0.63%	-1.26%
	交通条件	道路通达度	1.77%	0.88%	0.00%	-0.88%	-1.77%
		距长途客运站距离	0.84%	0.42%	0.00%	-0.42%	-0.84%
		距高速公路出入口距离	0.93%	0.46%	0.00%	-0.46%	-0.93%
	人口状况	居住集聚度	1.16%	0.58%	0.00%	-0.58%	-1.16%
	产业集聚效益	产业集聚影响度	1.01%	0.50%	0.00%	-0.50%	-1.01%
	环境条件	工程地质条件	1.79%	0.90%	0.00%	-0.90%	-1.79%
		地形条件	1.43%	0.71%	0.00%	-0.71%	-1.43%
用地潜力	规划前景	1.09%	0.54%	0.00%	-0.54%	-1.09%	
Σ			13.72%	6.85%	0.00%	-6.85%	-13.72%

表3-72 乡镇二级公用设施用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	基本设施状况	供水设施状况	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
		排水设施状况	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
		供电设施状况	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
	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
		距长途客运站距离(米)	<600	[600,900)	[900,1200)	[1200,1500)	≥1500
		距高速公路出入口距离(米)	<900	[900,1300)	[1300,1800)	[1800,2400)	≥2400
	人口状况	居住集聚度	常住人口稠密区, 常住人口密度大	常住人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口一般, 常住人口密度一般	常住人口较稀疏区, 常住人口密度较小	常住人口稀疏区, 常住人口密度小

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
	产业集聚效益	产业集聚影响度	产业联系紧密, 产业集聚度高	产业联系较紧密, 产业集聚度较高	产业联系一般, 产业集聚度一般	产业联系较松散, 产业集聚度较松散	产业联系松散, 产业集聚度松散
	环境条件	工程地质条件	工程地质条件好, 对建筑无影响	工程地质条件较好, 对建筑基本无影响	工程地质条件一般, 对建筑有较小影响	工程地质条件较差, 对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣, 对建筑有严重影响
		地形条件	位于平原区	位于平原、丘陵过渡区	位于丘陵区	位于丘陵、山地过渡区	位于山地地区
	用地潜力	规划前景	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般适合用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

备注: 畚江高铁北站、高铁站外围片、雁南飞风景区、雁鸣湖风景区、白渡工业园(城东镇内)、白渡工业园(白渡镇内)、水车生物谷进行单独定级, 公用设施用地用途区域因素修正参照二级进行修正。

表3-73 乡镇二级公用设施用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	基本设施状况	供水设施状况	1.32%	0.66%	0.00%	-0.66%	-1.32%
		排水设施状况	1.18%	0.59%	0.00%	-0.59%	-1.18%
		供电设施状况	1.29%	0.64%	0.00%	-0.64%	-1.29%
	交通条件	道路通达度	1.81%	0.90%	0.00%	-0.90%	-1.81%
		距长途客运站距离	0.86%	0.43%	0.00%	-0.43%	-0.86%
		距高速公路出入口距离	0.95%	0.48%	0.00%	-0.48%	-0.95%
	人口状况	居住集聚度	1.19%	0.60%	0.00%	-0.60%	-1.19%
	产业集聚效益	产业集聚影响度	1.03%	0.52%	0.00%	-0.52%	-1.03%
	环境条件	工程地质条件	1.84%	0.92%	0.00%	-0.92%	-1.84%
		地形条件	1.46%	0.73%	0.00%	-0.73%	-1.46%
	用地潜力	规划前景	1.11%	0.56%	0.00%	-0.56%	-1.11%
Σ			14.04%	7.03%	0.00%	-7.03%	-14.04%

备注: 畚江高铁北站、高铁站外围片、雁南飞风景区、雁鸣湖风景区、白渡工业园(城东镇内)、白渡工业园(白渡镇内)、水车生物谷进行单独定级, 公用设施用地用途区域因素修正参照二级进行修正。

## 2. 其他个别因素修正

表3-74 其他个别因素修正系数表

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
宗地形状	指标说明	形状规则, 对土地利用极为有利	形状较规则, 对土地利用较为有利	形状基本规则, 对土地利用无不良影响	形状较不规则, 对土地利用有一定影响	形状不规则, 对土地利用产生严重影响
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力状况好	宗地地基承载力状况良好	宗地地基承载力状况适宜	宗地地基承载力状况较差	宗地地基承载力状况差
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地大小	指标说明	$S \geq 800m^2$	$500m^2 \leq S < 800m^2$	$200m^2 \leq S < 500m^2$	$100m^2 \leq S < 200m^2$	$S < 100m^2$
	修正系数	2	1	0	-1	-2

### 3. 土地剩余使用年期修正

表3-75 乡镇公用设施用地剩余使用年期修正系数表 (土地还原率  $r=4.35\%$ )

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0473	0.0927	0.1361	0.1778	0.2177	0.2559	0.2925	0.3277	0.3613	0.3936
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4245	0.4541	0.4825	0.5097	0.5358	0.5607	0.5847	0.6076	0.6296	0.6507
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6709	0.6902	0.7088	0.7265	0.7436	0.7599	0.7755	0.7905	0.8049	0.8186
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8318	0.8444	0.8566	0.8682	0.8793	0.89	0.9002	0.91	0.9193	0.9283
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9369	0.9452	0.9531	0.9607	0.968	0.9749	0.9816	0.988	0.9941	1

注: 土地剩余使用年期修正公式为:

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

式中:  $r$ ——土地还原率;  $m$ ——土地使用权法定最高出让年限 50 年;

$n$ ——土地剩余使用年期;  $Y$ ——土地剩余使用年期修正系数。

### 4. 土地开发程度修正

乡镇公用设施用地的土地开发程度修正, 参照《表 3-45 梅县区乡镇土地开发程度修正表》进行。

#### 四、其他用地价格参照修正系数

表3-76 其他用地价格参照修正系数表

一级类	含义	二级类	含义	三级类	含义	修正基准	修正系数		
居住用地	指城乡住宅用地及其居住生活配套的社区服务设施用地	城镇住宅用地	指用于城镇生活居住功能的各类住宅建筑用地及其附属设施用地	一类城镇住宅用地	指配套设施齐全、环境良好，以三层及以下住宅为主的住宅建筑用地及其附属道路、附属绿地、停车场等用地	住宅用地	2.5		
				二类城镇住宅用地	指配套设施较齐全、环境良好，以四层及以上住宅为主的住宅建筑用地及其附属道路、附属绿地、停车场等用地		1		
公共管理与公共服务用地	指机关团体、科研、文化、教育、体育、卫生、社会福利等机构和设施的用地，不包括农村社区服务设施用地和城镇社区服务设施用地	机关团体用地	指党政机关、人民团体及其相关直属机构、派出机构和直属事业单位的办公及附属设施用地	---	---	公共管理与公共服务用地	1		
		科研用地	指科研机构及其科研设施用地	---	---		1		
		文化用地	指图书、展览等公共文化活动设施用地	图书与展览用地	指公共图书馆、博物馆、科技馆、公共美术馆、纪念馆、规划建设展览馆等设施用地		文化活动用地	指文化馆（群众艺术馆）、文化站、工人文化宫、青少年宫（青少年活动中心）、妇女儿童活动中心（儿童活动中心）、老年活动中心、综合文化活动中心、公共剧场等设施用地	0.9
				高等教育用地	指高等教育、中等职业教育、中小学教育、幼儿园、特殊教育设施等用地，包括为学校配建的独立地段的学				

一级类	含义	二级类	含义	三级类	含义	修正基准	修正系数	
			生生活用地	中小学用地	指小学、初级中学、高级中学、九年一贯制学校、完全中学、十二年一贯制学校用地，包括职业初中、成人中小学、附属于普通中学内的职业高中用地			
				幼儿园用地	指幼儿园用地			
				其他教育用地	指除以上之外的教育用地，包括特殊教育学校、专门学校（工读学校）用地			
		体育用地	指体育场馆和体育训练基地等用地，不包括学校、企事业、军队等机构内部专用的体育设施用地	体育场馆用地	指室内外体育运动用地，包括体育场馆、游泳场馆、大中型多功能运动场地、全民健身中心等用地			0.9
				体育训练用地	指为体育运动专设的训练基地用地			
		医疗卫生用地	指医疗、预防、保健、护理、康复、急救、安宁疗护等用地	医院用地	指综合医院、中医医院、中西医结合医院、民族医院、各类专科医院、护理院等用地			0.9
				基层医疗卫生设施用地	指社区卫生服务中心、乡镇（街道）卫生院等用地，不包括社区卫生服务站、农村卫生服务站、村卫生室、门诊部、诊所（医务室）等用地			
				公共卫生用地	指疾病预防控制中心、妇幼保健院、急救中心（站）、采供血设施等用地			

一级类	含义	二级类	含义	三级类	含义	修正基准	修正系数
		社会福利用地	指为老年人、儿童及残疾人等提供社会福利和慈善服务的设施用地	老年人社会福利用地 指为老年人提供居住、康复、保健等服务的养老院、敬老院、养护院等机构养老设施用地			0.8
				儿童社会福利用地 指为孤儿、农村留守儿童、困境儿童等特殊儿童群体提供居住、抚养、照护等服务的儿童福利院、孤儿院、未成年人救助保护中心等设施用地			
				残疾人社会福利用地 指为残疾人提供居住、康复、护养等服务的残疾人福利院、残疾人康复中心、残疾人综合服务中心等设施用地			
				其他社会福利用地 指除以上之外的社会福利设施用地，包括救助管理站等设施用地			
商业服务业用地	指商业、商务金融以及娱乐康体等设施用地，不包括农村社区服务设施用地和城镇社区服务设施用地	商业用地	指零售商业、批发市场及餐饮、旅馆及公用设施营业网点等服务业用地	零售商业用地	指商铺、商场、超市、服装及小商品市场等用地。	商服用地	1
				批发市场用地	指以批发功能为主的市场用地。		0.8
				餐饮用地	指饭店、餐厅、酒吧等用地。		0.8
				旅馆用地	指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、有住宿功能的度假村等用地。		0.65
				公用设施营业网点用地	指零售加油、加气、充换电站、电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等公用设施营业网点用地		1
		商务金融用地	指金融保险、艺术传媒、研发设计、技术服务、物流管理中心等综合性办	—	—	0.6	

一级类	含义	二级类	含义	三级类	含义	修正基准	修正系数
			公用地				
		娱乐康体用地	指各类娱乐、康体等设施用地	娱乐用地	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧以及绿地率小于65%的大型游乐等设施用地。		0.8
				康体用地	指高尔夫练习场、赛马场、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		1
		其他商服用地	指除以上之外的商业服务业用地，包括以观光娱乐为目的的直升机停机坪等通用航空、汽车维修站以及宠物医院、洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用产品修理网点、物流营业网点等用地	---	---		1
工矿用地	指用于工矿业生产的土地	工业用地	指工矿企业的生产车间、装备修理、自用库房及其附属设施用地，包括专用铁路、码头和附属道路、停车场等用地，不包括采矿用地	一类工业用地	指对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患，布局无特殊控制要求的工业用地	工业用地	1
				二类工业用地	指对居住和公共环境有一定干扰、污染和安全隐患，不可布局于居住区和公共设施集中区内的工业用地		
				三类工业用地	指对居住和公共环境有严重干扰、污染和安全隐患，布局有防护、隔离要求的工业用地		
		采矿用地	指采矿、采石、采砂（沙）场，砖瓦窑等地面生产用地及排土（石）、尾矿堆放用地	---	---		1
仓储用	指物流仓储和战		指国家和省级战略性储备库以外，	一类物流	指对居住和公共环境基本无干扰、		

一级类	含义	二级类	含义	三级类	含义	修正基准	修正系数
地	略性物资储备库用地	物流仓储用地	城、镇、村用于物资存储、中转、配送等设施用地，包括附属设施、道路、停车场等用地	仓储用地	污染和安全隐患，布局无特殊控制要求的物流仓储用地		1.3
				二类物流仓储用地	指对居住和公共环境有一定干扰、污染和安全隐患，不可布局于居住区和公共设施集中区内的物流仓储用地		
				三类物流仓储用地	指用于存放易燃、易爆和剧毒等危险品，布局有防护、隔离要求的物流仓储用地		
交通运输用地	指铁路、公路、机场、港口码头、管道运输、城市轨道交通、各种道路以及交通场站等交通运输设施及其附属设施用地，不包括其他用地内的附属道路、停车场等用地	铁路用地	指铁路编组站、轨道线路（含城际轨道）等用地，不包括铁路客货站等交通场站用地	---	---	工业用地	1
		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，以及公路长途客货站等交通场站用地	---	---		1
		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	---	---		1.5
		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	---	---		1
		管道运输用地	指运输矿石、石油和天然气等地面管道运输用地，地下管道运输规定的地面控制范围内的用地应按其地面实际	---	---		1

一级类	含义	二级类	含义	三级类	含义	修正基准	修正系数
			用途归类				
		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	---	---		1
		城镇道路用地	指快速路、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	---	---		1
		交通场站用地	指交通服务设施用地，不包括交通指挥中心、交通队等行政办公设施用地	---	---		1
		其他交通设施用地	指除以上之外的交通设施用地，包括教练场等用地	---	---		1
公用设施用地	指用于城乡和区域基础设施的供水、排水、供电、供燃气、供热、通信、邮政、广播电视、环卫、消防、干渠、水工等设施用地	供水用地	指取水设施、供水厂、再生水厂、加压泵站、高位水池等设施用地	---	---	公用设施用地	1
		排水用地	指雨水泵站、污水泵站、污水处理、污泥处理厂等设施及其附属的构筑物用地，不包括排水河渠用地	---	---		1
		供电用地	指变电站、开关站、环网柜等设施用地，不包括电厂等工业用地。高压走廊下规定的控制范围内的用地应按其地面实际用途归类	---	---		1
		供燃气用地	指分输站、调压站、门站、供气站、储配站、气化站、灌瓶站和地面输气管廊等设施用地，不包括制气厂等工业用地	---	---		1
		供热用地	指集中供热厂、换热站、区域能源站、分布式能源站和地面输热管廊等设施用地	---	---		1

一级类	含义	二级类	含义	三级类	含义	修正基准	修正系数
		通信用地	指通信铁塔、基站、卫星地球站、海缆登陆站、电信局、微波站、中继站等设施用地	---	---		1
		邮政用地	指邮政中心局、邮政支局（所）、邮件处理中心等设施用地	---	---		1
		广播电视设施用地	指广播电视的发射、传输和监测设施用地，包括无线电收信区、发信区以及广播电视发射台、转播台、差转台、监测站等设施用地	---	---		1
		环卫用地	指生活垃圾、医疗垃圾、危险废物处理和处置，以及垃圾转运、公厕、车辆清洗、环卫车辆停放修理等设施用地	---	---		1
		消防用地	指消防站、消防通信及指挥训练中心等设施用地	---	---		1
		干渠	指除农田水利以外，人工修建的从水源地直接引水或调水，用于工农业生产、生活和水生态调节的大型渠道	---	---		1
		水工设施用地	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	---	---		1
		其他公用设施用地	指除以上之外的公用设施用地，包括施工、养护、维修等设施用地	---	---		1
绿地与开敞空间	指城镇、村庄建设用地范围内的	公园绿地	指向公众开放，以游憩为主要功能，兼具生态、景观、文教、体育和应急	---	---		0.7

一级类	含义	二级类	含义	三级类	含义	修正基准	修正系数
间用地	公园绿地、防护绿地、广场等公共开敞空间用地，不包括其他建设用地中的附属绿地		避险等功能，有一定服务设施的公园和绿地，包括综合公园、社区公园、专类公园和游园等				
特殊用地	指军事、外事、宗教、安保、殡葬，以及文物古迹等具有特殊性质的用地	宗教用地	指宗教活动场所用地	---	---	公共管理与公共服务用地	0.8
		文物古迹用地	指具有保护价值的古遗址、古建筑、古墓葬、石窟寺、近现代史迹及纪念建筑等用地，不包括已作其他用途的文物古迹用地	---	---		0.8
		监教场所用地	指监狱、看守所、劳改场、戒毒所等用地范围内的建设用地，不包括公安局等行政办公设施用地	---	---		1
		殡葬用地	指殡仪馆、火葬场、骨灰存放处和陵园、墓地等用地	---	---		1.5

备注：（1）本表适用于其他用地类型地块级别基准地价和片区基准地价计算；（2）上述修正系数通过修正将一级用途商服、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，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；（3）上述修正系数涉及的土地用途均为营利性的经营性地，仅适用于出让价格参考。其他非营利性的公共管理与公共服务用地、交通运输用地和特殊用地等用地符合相关供地政策且经批准后可采用其他方式供地；（4）具有多种用途的土地应按土地分摊面积分别确定用地类型；（5）商服用地中的零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、娱乐用地其他商服用地经用地类型修正后作为该用地类型的首层楼面地价；商务金融用地经用地类型修正后作为该用地类型的平均楼面地价，不包括商服路线价，容积率修正套用住宅容积率修正表进行计算；（6）殡葬用地经用途修正后为地面地价。

表3-77 乡镇其他用地价格参照修正系数表

一级类	含义	二级类	含义	三级类	含义	修正基准	修正系数
居住用地	指城乡住宅用地及其居住生活配套的社区服务设	城镇住宅用地	指用于城镇生活居住功能的各类住宅建筑用地及其附属设施用地	一类城镇住宅用地	指配套设施齐全、环境良好，以三层及以下住宅为主的住宅建筑用地及其附属道路、附属绿地、停车场	住宅用地	2.2

一级类	含义	二级类	含义	三级类	含义	修正基准	修正系数			
	施用地				等用地					
				二类城镇住宅用地	指配套设施较齐全、环境良好，以四层及以上住宅为主的住宅建筑用地及其附属道路、附属绿地、停车场等用地		1			
公共管理与公共服务用地	指机关团体、科研、文化、教育、体育、卫生、社会福利等机构和设施的用地，不包括农村社区服务设施用地和城镇社区服务设施用地	机关团体用地	指党政机关、人民团体及其相关直属机构、派出机构和直属事业单位的办公及附属设施用地	---	---	公共管理与公共服务用地	1			
		科研用地	指科研机构及其科研设施用地	---	---		1			
		文化用地	指图书、展览等公共文化活动设施用地	图书与展览用地	指公共图书馆、博物馆、科技馆、公共美术馆、纪念馆、规划建设展览馆等设施用地		文化活动用地	指文化馆（群众艺术馆）、文化站、工人文化宫、青少年宫（青少年活动中心）、妇女儿童活动中心（儿童活动中心）、老年活动中心、综合文化活动中心、公共剧场等设施用地	0.9	
				高等教育用地	指大学、学院、高等职业学校、高等专科学校、成人高校等高等学校用地，包括军事院校用地					
		教育用地	指高等教育、中等职业教育、中小学教育、幼儿园、特殊教育设施等用地，包括为学校配建的独立地段的学生生活用地	中小學用地	指小学、初级中学、高级中学、九年一贯制学校、完全中学、十二年一贯制学校用地，包括职业初中、成人中小学、附属于普通中学内的职业高中用地					0.9

一级类	含义	二级类	含义	三级类	含义	修正基准	修正系数
				幼儿园用地	指幼儿园用地		
				其他教育用地	指除以上之外的教育用地，包括特殊教育学校、专门学校（工读学校）用地		
		体育用地	指体育场馆和体育训练基地等用地，不包括学校、企事业、军队等机构内部专用的体育设施用地	体育场馆用地	指室内外体育运动用地，包括体育场馆、游泳场馆、大中型多功能运动场地、全民健身中心等用地		
				体育训练用地	指为体育运动专设的训练基地用地		
		医疗卫生用地	指医疗、预防、保健、护理、康复、急救、安宁疗护等用地	医院用地	指综合医院、中医医院、中西医结合医院、民族医院、各类专科医院、护理院等用地		
				基层医疗卫生设施用地	指社区卫生服务中心、乡镇（街道）卫生院等用地，不包括社区卫生服务站、农村卫生服务站、村卫生室、门诊部、诊所（医务室）等用地		
				公共卫生用地	指疾病预防控制中心、妇幼保健院、急救中心（站）、采供血设施等用地		
		社会福利用地	指为老年人、儿童及残疾人等提供社会福利和慈善服务的设施用地	老年人社会福利用地	指为老年人提供居住、康复、保健等服务的养老院、敬老院、养护院等机构养老设施用地		
				儿童社会福利用地	指为孤儿、农村留守儿童、困境儿童等特殊儿童群体提供居住、抚		

一级类	含义	二级类	含义	三级类	含义	修正基准	修正系数
					养、照护等服务的儿童福利院、孤儿院、未成年人救助保护中心等设施用地		
				残疾人社会福利用地	指为残疾人提供居住、康复、护养等服务的残疾人福利院、残疾人康复中心、残疾人综合服务中心等设施用地		
				其他社会福利用地	指除以上之外的社会福利设施用地，包括救助管理站等设施用地		
商业服务业用地	指商业、商务金融以及娱乐康体等设施用地，不包括农村社区服务设施用地和城镇社区服务设施用地	商业用地	指零售商业、批发市场及餐饮、旅馆及公用设施营业网点等服务业用地	零售商业用地	指商铺、商场、超市、服装及小商品市场等用地。	商服用地	1
				批发市场用地	指以批发功能为主的市场用地。		0.8
				餐饮用地	指饭店、餐厅、酒吧等用地。		0.8
				旅馆用地	指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、有住宿功能的度假村等用地。		0.65
				公用设施营业网点用地	指零售加油、加气、充换电站、电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等公用设施营业网点用地		1
		商务金融用地	指金融保险、艺术传媒、研发设计、技术服务、物流管理中心等综合性办公用地	---	0.7		
		娱乐康体用地	指各类娱乐、康体等设施用地	娱乐用地	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧以及绿地率小于65%的大型游乐等设施用地。		0.8

一级类	含义	二级类	含义	三级类	含义	修正基准	修正系数
				康体用地	指高尔夫练习场、赛马场、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		1
		其他商服用地	指除以上之外的商业服务业用地，包括以观光娱乐为目的的直升机停机坪等通用航空、汽车维修站以及宠物医院、洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用产品修理网点、物流营业网点等用地	---	---		1
工矿用地	指用于工矿业生产的土地	工业用地	指工矿企业的生产车间、装备修理、自用库房及其附属设施用地，包括专用铁路、码头和附属道路、停车场等用地，不包括采矿用地	一类工业用地	指对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患，布局无特殊控制要求的工业用地	工业用地	1
				二类工业用地	指对居住和公共环境有一定干扰、污染和安全隐患，不可布局于居住区和公共设施集中区内的工业用地		
				三类工业用地	指对居住和公共环境有严重干扰、污染和安全隐患，布局有防护、隔离要求的工业用地		
		采矿用地	指采矿、采石、采砂（沙）场，砖瓦窑等地面生产用地及排土（石）、尾矿堆放用地	---	---		1
仓储用地	指物流仓储和战略性物资储备库用地	物流仓储用地	指国家和省级战略性储备库以外，城、镇、村用于物资存储、中转、配送等设施用地，包括附属设施、道路、停车场等用地	一类物流仓储用地	指对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患，布局无特殊控制要求的物流仓储用地		1.2
				二类物流仓储用地	指对居住和公共环境有一定干扰、污染和安全隐患，不可布局于居住		

一级类	含义	二级类	含义	三级类	含义	修正基准	修正系数
					区和公共设施集中区内的物流仓储用地		
				三类物流仓储用地	指用于存放易燃、易爆和剧毒等危险品，布局有防护、隔离要求的物流仓储用地		
交通运输用地	指铁路、公路、机场、港口码头、管道运输、城市轨道交通、各种道路以及交通场站等交通运输设施及其附属设施用地，不包括其他用地内的附属道路、停车场等用地	铁路用地	指铁路编组站、轨道线路（含城际轨道）等用地，不包括铁路客货站等交通场站用地	---	---	工业用地	1
		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，以及公路长途客货站等交通场站用地	---	---		1
		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	---	---		1.2
		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	---	---		1
		管道运输用地	指运输矿石、石油和天然气等地面管道运输用地，地下管道运输规定的地面控制范围内的用地应按其地面实际用途归类	---	---		1
		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	---	---		1

一级类	含义	二级类	含义	三级类	含义	修正基准	修正系数
		城镇道路用地	指快速路、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	---	---		1
		交通场站用地	指交通服务设施用地，不包括交通指挥中心、交通队等行政办公设施用地	---	---		1
		其他交通设施用地	指除以上之外的交通设施用地，包括教练场等用地	---	---		1
公用设施用地	指用于城乡和区域基础设施的供水、排水、供电、供燃气、供热、通信、邮政、广播电视、环卫、消防、干渠、水工等设施用地	供水用地	指取水设施、供水厂、再生水厂、加压泵站、高位水池等设施用地	---	---	公用设施用地	1
		排水用地	指雨水泵站、污水泵站、污水处理、污泥处理厂等设施及其附属的构筑物用地，不包括排水河渠用地	---	---		1
		供电用地	指变电站、开关站、环网柜等设施用地，不包括电厂等工业用地。高压走廊下规定的控制范围内的用地应按其地面实际用途归类	---	---		1
		供燃气用地	指分输站、调压站、门站、供气站、储配站、气化站、灌瓶站和地面输气管廊等设施用地，不包括制气厂等工业用地	---	---		1
		供热用地	指集中供热厂、换热站、区域能源站、分布式能源站和地面输热管廊等设施用地	---	---		1
		通信用地	指通信铁塔、基站、卫星地球站、海缆登陆站、电信局、微波站、中继站等设施用地	---	---		1

一级类	含义	二级类	含义	三级类	含义	修正基准	修正系数
		邮政用地	指邮政中心局、邮政支局（所）、邮件处理中心等设施用地	---	---		1
		广播电视设施用地	指广播电视的发射、传输和监测设施用地，包括无线电收信区、发信区以及广播电视发射台、转播台、差转台、监测站等设施用地	---	---		1
		环卫用地	指生活垃圾、医疗垃圾、危险废物处理和处置，以及垃圾转运、公厕、车辆清洗、环卫车辆停放修理等设施用地	---	---		1
		消防用地	指消防站、消防通信及指挥训练中心等设施用地	---	---		1
		干渠	指除农田水利以外，人工修建的从水源地直接引水或调水，用于工农业生产、生活和水生态调节的大型渠道	---	---		1
		水工设施用地	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	---	---		1
		其他公用设施用地	指除以上之外的公用设施用地，包括施工、养护、维修等设施用地	---	---		1
绿地与开敞空间用地	指城镇、村庄建设用地范围内的公园绿地、防护绿地、广场等公共开敞空间用地，不包括其他	公园绿地	指向公众开放，以游憩为主要功能，兼具生态、景观、文教、体育和应急避险等功能，有一定服务设施的公园和绿地，包括综合公园、社区公园、专类公园和游园等	---	---		0.8

一级类	含义	二级类	含义	三级类	含义	修正基准	修正系数
	建设用地中的附属绿地						
特殊用地	指军事、外事、宗教、安保、殡葬，以及文物古迹等具有特殊性质的用地	宗教用地	指宗教活动场所用地	---	---	公共管理与公共服务用地	0.85
		文物古迹用地	指具有保护价值的古遗址、古建筑、古墓葬、石窟寺、近现代史迹及纪念建筑等用地，不包括已作其他用途的文物古迹用地	---	---		0.85
		监教场所用地	指监狱、看守所、劳改场、戒毒所等用地范围内的建设用地，不包括公安局等行政办公设施用地	---	---		1
		殡葬用地	指殡仪馆、火葬场、骨灰存放处和陵园、墓地等用地	---	---		1

备注：（1）本表适用于乡镇其他用地类型地块级别基准地价计算；（2）上述修正系数通过修正将一级用途商服、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，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；（3）上述修正系数涉及的土地用途均为营利性的经营性用地，仅适用于出让价格参考。其他非营利性的公共管理与公共服务用地、交通运输用地和特殊用地等用地符合相关供地政策且经批准后可采用其他方式供地；（4）具有多种用途的土地应按土地分摊面积分别确定用地类。