附件4

**梅县区国有建设用地基准地价**

**更新项目修正体系**

**一、梅县区城区国有建设用地基准地价修正体系**

**（一）城区商服用地宗地地价修正体系**

1.城区商服用地宗地地价公式

（1）所临道路不存在路线价时，公式为：

①应用于已建项目或有满足楼层修正系数指标的待开发商服用地

※商服用地首层楼面地价：

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

※二层及二层以上商服用地单位楼面地价：

二层及二层以上商服用地单位楼面地价=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

商服用地单位楼面地价=商服用地总地价÷商服总计容建筑面积

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）

商服用地平均楼面地价=（商服用地区片基准地价±开发程修正值÷容积率）×容积率修正系数×街角地修正系数×期日修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数

商服用地总地价=商服用地平均楼面地价×商服总计容建筑面积

（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指标的待开发商服用地

※商服用地首层楼面地价：

商服用地首层楼面地价=｛〔路线价总价×深度修正系数×宽深比修正系数×标准深度内首层建筑面积＋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÷容积率｝×街角地修正系数×期日修正系数×（1+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

※二层及二层以上商服用地单位楼面地价：

二层及二层以上商服用地单位楼面地价=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

商服用地单位楼面地价=商服用地总地价÷商服总计容建筑面积

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=｛〔路线价总价×深度修正×宽深比修正系数×标准深度内首层建筑面积＋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）〕÷首层商服总建筑面积±开发程度修正值÷容积率｝×容积率修正系数×街角地修正系数×期日修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+其他个别因素修正系数之和）×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×商服用地总计容建筑面积

2.城区商服用地区域因素修正

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） | 32.33% |
| 各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度） | ±0.09%~±2.61% |
| 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，与长途客运站、高速路口、火车站、机场的距离 |
| 指标权重值（Q） | 20.58% |
| 各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度） | ±0.06%~±1.66% |
| 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） | 16.50% |
| 各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度） | ±0.04%~±1.33% |
| 人口状况 | 指标说明 | 人口密集程度，商业人流聚集程度 |
| 指标权重值（Q） | 11.75% |
| 各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度） | ±0.03%~±0.95% |
| 宏观区位影响度 | 指标说明 | 土地受周边城镇辐射的影响程度 |
| 指标权重值（Q） | 8.00% |
| 各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度） | ±0.02%~±0.65% |
| 环境条件 | 指标说明 | 区域内环境条件，区域地形与工程地质条件对建筑的影响程度 |
| 指标权重值（Q） | 5.59% |
| 各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度） | ±0.02%~±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） | 5.25% |
| 各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度） | ±0.01%~±0.42% |

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。

1. **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** |
| --- | --- | --- | --- |
| SF001 | ±2.96% | SF028 | ±2.84% |
| SF002 | ±2.38% | SF029 | ±4.34% |
| SF003 | ±2.91% | SF030 | ±1.30% |
| SF004 | ±6.47% | SF031 | ±1.73% |
| SF005 | ±0.94% | SF032 | ±0.42% |
| SF006 | ±4.50% | SF033 | ±1.32% |
| SF007 | ±2.06% | SF034 | ±0.27% |
| SF008 | ±3.24% | SF035 | ±1.73% |
| SF009 | ±5.57% | SF036 | ±1.62% |
| SF010 | ±0.65% | SF037 | ±3.25% |
| SF011 | ±0.77% | SF038 | ±2.51% |
| SF012 | ±1.09% | SF039 | ±4.73% |
| SF013 | ±1.63% | SF040 | ±2.44% |
| SF014 | ±1.62% | SF041 | ±4.62% |
| SF015 | ±4.59% | SF042 | ±2.75% |
| SF016 | ±0.74% | SF043 | ±6.02% |
| SF017 | ±1.40% | SF044 | ±0.84% |
| SF018 | ±4.17% | SF045 | ±2.40% |
| SF019 | ±2.24% | SF046 | ±3.10% |
| SF020 | ±3.84% | SF047 | ±1.77% |
| SF021 | ±2.70% | SF048 | ±3.43% |
| SF022 | ±3.40% | SF049 | ±5.46% |
| SF023 | ±1.43% | SF050 | ±3.61% |
| SF024 | ±3.71% | SF051 | ±4.10% |
| SF025 | ±2.22% | SF052 | ±4.17% |
| SF026 | ±1.91% | SF053 | ±8.07% |
| SF027 | ±0.62% | SF054 | ±5.19% |

3.楼层/容积率修正系数

（1）楼层修正

1. **城区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 | 0.52 | 0.36 | 0.28 |
| 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能得知楼层数的待开发项目宜采用楼层修正。

（2）容积率修正

1. **城区商服用地容积率修正系数公式表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 容积率 | *r*≤0.4 | 0.4＜*r*＜4.5 | *r*≥4.5 |
| 修正系数 | 1.0 | 0.81×（1/*r*）0.22 | 0.5793 |

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。

1. **城区商服用地容积率修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 容积率 | ≤0.4 | 0.5 | 0.6 | 0.7 | 0.8 | 0.9 | 1 |
| 修正系数 | 1 | 0.9434 | 0.9063 | 0.8761 | 0.8508 | 0.8290 | 0.8100 |
| 容积率 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 |
| 修正系数 | 0.7932 | 0.7782 | 0.7646 | 0.7522 | 0.7409 | 0.7304 | 0.7208 |
| 容积率 | 1.8 | 1.9 | 2 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 |
| 修正系数 | 0.7117 | 0.7033 | 0.6954 | 0.6880 | 0.6810 | 0.6744 | 0.6681 |
| 容积率 | 2.5 | 2.6 | 2.7 | 2.8 | 2.9 | 3 | 3.1 |
| 修正系数 | 0.6621 | 0.6564 | 0.6510 | 0.6458 | 0.6409 | 0.6361 | 0.6315 |
| 容积率 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 | 3.7 | 3.8 |
| 修正系数 | 0.6271 | 0.6229 | 0.6188 | 0.6149 | 0.6111 | 0.6074 | 0.6039 |
| 容积率 | 3.9 | 4 | 4.1 | 4.2 | 4.3 | 4.4 | ≥4.5 |
| 修正系数 | 0.6004 | 0.5971 | 0.5938 | 0.5907 | 0.5877 | 0.5847 | 0.5793 |

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

4.临街深度修正系数（仅适用于商服路线价区段）

1. **城区商服路线价深度修正系数表（标准深度为15米）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **临街深度（米）** | **d≤2** | **2＜d≤4** | **4＜d≤6** | **6＜d≤8** | **8＜d≤10** | **10＜d≤12** | **12＜d＜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.宽深比修正系数（仅适用于商服路线价区段）

1. **城区商服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.街角地修正系数

1. **城区商服用地街角地修正系数表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **临街情况** | **一面临街** | **两面临街** | **三面临街** | **四面临街** |
| 修正系数 | 1 | 1.08 | 1.13 | 1.15 |

7.其他个别因素修正系数

1. **城区商服用地其他个别因素修正系数表**

| **指标标准** | | **优（%）** | **较优（%）** | **一般（%）** | **较劣（%）** | **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≥10000m2 | 5000m2≤S＜10000m2 | 2000m2≤S＜5000m2 | 1000m2≤S＜2000m2 | S＜1000m2 |
| 修正系数 | 1 | 0.5 | 0 | -0.5 | -1 |

8.土地剩余使用年期修正系数

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

土地剩余使用年期修正公式为：



式中：r——土地还原率 m——土地使用权法定最高出让年期40年；

n——土地剩余使用年期； Y——土地剩余使用年期修正系数。

1. **城区商服用地土地剩余使用年期修正系数表（r=6.28%）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 剩余使用年限 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 修正系数 | 0.0648 | 0.1257 | 0.1830 | 0.2370 | 0.2877 | 0.3355 | 0.3804 | 0.4227 | 0.4624 | 0.4999 |
| 剩余使用年限 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| 修正系数 | 0.5351 | 0.5682 | 0.5994 | 0.6287 | 0.6563 | 0.6823 | 0.7068 | 0.7297 | 0.7514 | 0.7717 |
| 剩余使用年限 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| 修正系数 | 0.7909 | 0.8089 | 0.8259 | 0.8418 | 0.8568 | 0.8710 | 0.8842 | 0.8968 | 0.9085 | 0.9196 |
| 剩余使用年限 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| 修正系数 | 0.9300 | 0.9398 | 0.9490 | 0.9577 | 0.9659 | 0.9736 | 0.9808 | 0.9876 | 0.9940 | 1.0000 |

注：不在上表范围的其余年期的年期修正系数参照公式进行计算。

9.土地开发程度修正

1. **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/㎡·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** |
| 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）城区住宅用地宗地地价修正体系**

1.住宅用地宗地地价公式

（1）临江住宅用地公式为：

住宅用地单位楼面地价=（住宅用地区片基准地价±开发程度修正值÷容积率）×住宅容积率修正系数×住宅期日修正系数×[（1+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+区域因素修正系数之和）×（1+其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数

住宅用地总地价=住宅用地单位楼面地价×住宅用地总计容建筑面积

评估具体某一楼层地价时，需要使用楼层楼面地价分配系数的计算公式：

某一楼层的楼面地价=平均楼面地价×对应楼层的楼层分配系数

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

（2）不临江住宅用地公式为：

住宅用地单位楼面地价=（住宅用地区片基准地价±开发程度修正值÷容积率）×住宅容积率修正系数×住宅期日修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数

住宅用地总地价=住宅用地单位楼面地价×住宅用地总计容建筑面积

评估具体某一楼层地价时，需要使用楼层楼面地价分配系数的计算公式：

某一楼层的楼面地价=平均楼面地价×对应楼层的楼层分配系数

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

2.城区住宅用地区域因素修正

1. **城区住宅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） | 30.83% |
| 各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度） | ±0.18%~±2.00% |
| 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，与长途客运站、高速路口、火车站、机场的距离 |
| 指标权重值（Q） | 19.92% |
| 各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度） | ±0.12%~±1.29% |
| 环境条件 | 指标说明 | 区域内环境条件，区域内是否有人文自然景观或污染源影响，区域地形与工程地质条件对建筑的影响程度 |
| 指标权重值（Q） | 17.50% |
| 各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度） | ±0.10%~±1.14% |
| 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） | 12.42% |
| 各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度） | ±0.07%~±0.81% |
| 人口状况 | 指标说明 | 人口密集程度，居住氛围水平 |
| 指标权重值（Q） | 7.25% |
| 各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度） | ±0.04%~±0.47% |
| 宏观区位影响度 | 指标说明 | 土地受周边城镇辐射的影响程度 |
| 指标权重值（Q） | 6.50% |
| 各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度） | ±0.04%~±0.42% |
| 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） | 5.58% |
| 各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度） | ±0.03%~±0.36% |

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。

1. **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** |
| --- | --- | --- | --- |
| ZZ001 | ±1.81% | ZZ026 | ±0.90% |
| ZZ002 | ±1.44% | ZZ027 | ±1.24% |
| ZZ003 | ±1.29% | ZZ028 | ±0.88% |
| ZZ004 | ±2.23% | ZZ029 | ±3.48% |
| ZZ005 | ±1.39% | ZZ030 | ±3.43% |
| ZZ006 | ±5.13% | ZZ031 | ±1.49% |
| ZZ007 | ±5.01% | ZZ032 | ±2.25% |
| ZZ008 | ±2.50% | ZZ033 | ±3.09% |
| ZZ009 | ±1.94% | ZZ034 | ±2.10% |
| ZZ010 | ±1.20% | ZZ035 | ±2.39% |
| ZZ011 | ±0.69% | ZZ036 | ±4.29% |
| ZZ012 | ±3.50% | ZZ037 | ±5.98% |
| ZZ013 | ±3.14% | ZZ038 | ±4.85% |
| ZZ014 | ±2.70% | ZZ039 | ±3.86% |
| ZZ015 | ±1.89% | ZZ040 | ±3.87% |
| ZZ016 | ±2.56% | ZZ041 | ±3.38% |
| ZZ017 | ±1.57% | ZZ042 | ±4.38% |
| ZZ018 | ±2.68% | ZZ043 | ±0.95% |
| ZZ019 | ±3.09% | ZZ044 | ±2.62% |
| ZZ020 | ±2.24% | ZZ045 | ±3.76% |
| ZZ021 | ±0.58% | ZZ046 | ±3.31% |
| ZZ022 | ±1.56% | ZZ047 | ±4.65% |
| ZZ023 | ±4.04% | ZZ048 | ±5.66% |
| ZZ024 | ±1.46% | ZZ049 | ±5.91% |
| ZZ025 | ±4.10% | ZZ050 | ±6.50% |

3.容积率修正系数

1. **城区住宅用地容积率修正系数公式表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **容积率** | r＜1.0 | 1≤r＜2.0 | 2.0≤r＜7.0 | r≥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。

1. **城区住宅用地容积率修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 容积率 | 0.1 | 0.2 | 0.3 | 0.4 | 0.5 | 0.6 | 0.7 | 0.8 | 0.9 | 1 |
| 修正系数 | 3.6261 | 2.6915 | 2.2609 | 1.9978 | 1.8150 | 1.6782 | 1.5705 | 1.4829 | 1.4097 | 1.2658 |
| 容积率 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 | 1.9 | 2 |
| 修正系数 | 1.2254 | 1.1897 | 1.1577 | 1.1289 | 1.1028 | 1.0788 | 1.0568 | 1.0365 | 1.0176 | 1.0000 |
| 容积率 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 | 2.8 | 2.9 | 3 |
| 修正系数 | 0.9874 | 0.9755 | 0.9643 | 0.9537 | 0.9436 | 0.9341 | 0.9249 | 0.9162 | 0.9079 | 0.8999 |
| 容积率 | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 | 3.7 | 3.8 | 3.9 | 4 |
| 修正系数 | 0.8923 | 0.8850 | 0.8779 | 0.8711 | 0.8646 | 0.8583 | 0.8522 | 0.8463 | 0.8406 | 0.8351 |
| 容积率 | 4.1 | 4.2 | 4.3 | 4.4 | 4.5 | 4.6 | 4.7 | 4.8 | 4.9 | 5 |
| 修正系数 | 0.8297 | 0.8246 | 0.8195 | 0.8146 | 0.8099 | 0.8053 | 0.8008 | 0.7964 | 0.7922 | 0.7880 |
| 容积率 | 5.1 | 5.2 | 5.3 | 5.4 | 5.5 | 5.6 | 5.7 | 5.8 | 5.9 | 6 |
| 修正系数 | 0.7840 | 0.7800 | 0.7762 | 0.7724 | 0.7687 | 0.7651 | 0.7616 | 0.7582 | 0.7548 | 0.7515 |
| 容积率 | 6.1 | 6.2 | 6.3 | 6.4 | 6.5 | 6.6 | 6.7 | 6.8 | 6.9 | ≥7 |
| 修正系数 | 0.7483 | 0.7452 | 0.7421 | 0.7390 | 0.7361 | 0.7331 | 0.7303 | 0.7275 | 0.7247 | 0.7220 |

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

4.楼层分配系数

1. **城区多层住宅（楼梯楼）楼层分配系数**

| **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。

**(本页余下空白)**

1. **城区高层住宅（电梯楼）楼层分配系数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。

1. **城区高层住宅（电梯楼）楼层分配系数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 |
| 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。

5.其他个别因素修正系数

1. **城区住宅用地其他个别因素修正系数表**

| **指标标准** | | **优（%）** | **较优（%）** | **一般（%）** | **较劣（%）** | **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≥15000m2 | 10000m2≤S＜15000m2 | 6000m2≤S＜10000m2 | 3000m2≤S＜6000m2 | S＜3000m2 |
| 修正系数 | 2 | 1 | 0 | -1 | -2 |

6.土地剩余使用年期修正系数

住宅用地基准地价是最高使用年限70年的价格，当待估宗地剩余使用年限不足70年时，应进行剩余使用年期修正。

土地剩余使用年期修正公式为：



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。

1. **城区住宅用地土地剩余使用年期修正系数表（r=5.44%）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 剩余使用年期 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 修正系数 | 0.0529 | 0.1031 | 0.1506 | 0.1957 | 0.2385 | 0.2791 | 0.3176 | 0.3541 | 0.3887 | 0.4216 |
| 剩余使用年期 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| 修正系数 | 0.4527 | 0.4822 | 0.5103 | 0.5368 | 0.5620 | 0.5859 | 0.6086 | 0.6301 | 0.6504 | 0.6698 |
| 剩余使用年期 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| 修正系数 | 0.6881 | 0.7055 | 0.7220 | 0.7376 | 0.7525 | 0.7665 | 0.7799 | 0.7925 | 0.8045 | 0.8159 |
| 剩余使用年期 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| 修正系数 | 0.8267 | 0.8369 | 0.8467 | 0.8559 | 0.8646 | 0.8729 | 0.8807 | 0.8882 | 0.8953 | 0.9020 |
| 剩余使用年期 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |
| 修正系数 | 0.9083 | 0.9143 | 0.9201 | 0.9255 | 0.9306 | 0.9355 | 0.9401 | 0.9445 | 0.9487 | 0.9526 |
| 剩余使用年期 | 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 |
| 修正系数 | 0.9564 | 0.9599 | 0.9633 | 0.9665 | 0.9695 | 0.9724 | 0.9751 | 0.9777 | 0.9801 | 0.9824 |
| 剩余使用年期 | 61 | 62 | 63 | 64 | 65 | 66 | 67 | 68 | 69 | 70 |
| 修正系数 | 0.9846 | 0.9867 | 0.9887 | 0.9906 | 0.9924 | 0.9941 | 0.9957 | 0.9972 | 0.9986 | 1.0000 |

注：不在上表范围的其余年期的年期修正系数参照公式进行计算。

7.临江修正

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。根据其对价格影响，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%。

8.土地开发程度修正

1. **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/㎡·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** |
| 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。

**（三）城区工业用地宗地地价修正体系**

1.城区工业用地宗地地价公式

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

工业用地总地价=工业用地单位地面地价×工业用地总土地面积

2.工业用地区域因素修正

1. **城区工业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，与高速路口、火车站、机场的距离 |
| 指标权重值（Q） | 35.58% |
| 各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度） | ±0.23%~±2.76% |
| 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） | 24.83% |
| 各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度） | ±0.16%~±1.92% |
| 环境条件 | 指标说明 | 区域内土地自然条件情况，区域地形与工程地质条件对建筑的影响程度 |
| 指标权重值（Q） | 17.08% |
| 各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度） | ±0.11%~±1.32% |
| 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） | 13.33% |
| 各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度） | ±0.09%~±1.03% |
| 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） | 9.17% |
| 各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度） | ±0.06%~±0.71% |

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。

1. **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 | ±1.09% | GY015 | ±5.55% |
| GY002 | ±1.50% | GY016 | ±5.67% |
| GY003 | ±1.17% | GY017 | ±7.42% |
| GY004 | ±0.65% | GY018 | ±5.20% |
| GY005 | ±0.83% | GY019 | ±5.03% |
| GY006 | ±1.54% | GY020 | ±2.06% |
| GY007 | ±1.46% | GY021 | ±2.83% |
| GY008 | ±1.53% | GY022 | ±1.80% |
| GY009 | ±1.05% | GY023 | ±3.13% |
| GY010 | ±2.17% | GY024 | ±5.74% |
| GY011 | ±1.19% | GY025 | ±7.75% |
| GY012 | ±1.38% | GY026 | ±6.75% |
| GY013 | ±2.20% | GY027 | ±3.31% |
| GY014 | ±3.58% | GY028 | ±5.85% |

3.容积率修正系数

1. **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 |
| 修正系数 | 1.00 | 1.03 | 1.08 | 1.12 | 1.15 | 0.385×r |

考虑到国家、广东省和梅县区鼓励工业用地集约节约利用以及对工业用地增加容积率不加收地价的客观实际，一般工业用地不进行容积率修正，具体应用时根据实际情况，如果需要进行容积率修正可参考上表确定容积率修正系数。

4.其他个别因素修正系数

1. **城区工业用地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≥50000m2 | 20000 m2≤S<50000m2 | 10000 m2≤S<20000m2 | 5000 m2≤S<10000m2 | S<5000m2 |
| 修正系数 | 2 | 1 | 0 | -1 | -2 |

5.土地剩余使用年期修正系数

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

土地剩余使用年期修正公式为：



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。

1. **城区工业用地土地剩余使用年期修正系数表（r=4.70%）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 剩余使用年期 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 修正系数 | 0.0499 | 0.0976 | 0.1431 | 0.1866 | 0.2281 | 0.2678 | 0.3057 | 0.3419 | 0.3765 | 0.4095 |
| 剩余使用年期 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| 修正系数 | 0.4410 | 0.4711 | 0.4999 | 0.5273 | 0.5536 | 0.5787 | 0.6026 | 0.6254 | 0.6473 | 0.6681 |
| 剩余使用年期 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| 修正系数 | 0.6881 | 0.7071 | 0.7253 | 0.7426 | 0.7592 | 0.7750 | 0.7901 | 0.8046 | 0.8184 | 0.8316 |
| 剩余使用年期 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| 修正系数 | 0.8441 | 0.8562 | 0.8676 | 0.8786 | 0.8891 | 0.8991 | 0.9086 | 0.9177 | 0.9265 | 0.9348 |
| 剩余使用年期 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |
| 修正系数 | 0.9427 | 0.9503 | 0.9576 | 0.9645 | 0.9711 | 0.9774 | 0.9835 | 0.9892 | 0.9947 | 1.0000 |

注：不在上表范围的其余年期的年期修正系数参照公式进行计算。

6.土地开发程度修正

1. **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/㎡·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** |
| 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。

**（四）城区公共服务项目用地（类别一）宗地地价修正体系**

1.城区公共服务项目用地（类别一）宗地地价公式

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

公共服务项目用地（类别一）总地价=公共服务项目用地（类别一）单位楼面地价×公共服务项目用地（类别一）总建筑面积

2.城区公共服务项目用地（类别一）区域因素修正

1. **城区公共服务项目用地（类别一）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） | 21.67% |
| 各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度） | ±0.21%~±1.98% |
| 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） | 21.08% |
| 各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度） | ±0.21%~±1.93% |
| 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，与长途客运站、高速路口、火车站、机场的距离 |
| 指标权重值（Q） | 19.92% |
| 各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度） | ±0.19%~±1.82% |
| 人口状况 | 指标说明 | 人口密集程度，商业人流聚集程度、居住氛围水平 |
| 指标权重值（Q） | 14.75% |
| 各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度） | ±0.14%~±1.35% |
| 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） | 8.33% |
| 各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度） | ±0.08%~±0.76% |
| 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，区域地形与工程地质条件对建筑的影响程度 |
| 指标权重值（Q） | 7.67% |
| 各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度） | ±0.07%~±0.70% |
| 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） | 6.58% |
| 各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度） | ±0.06%~±0.60% |

注：（1）公共服务项目用地（类别一）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）公共服务项目用地（类别一）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。

1. **城区公共服务项目用地（类别一）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** |
| --- | --- | --- | --- |
| GFLBY001 | ±0.99% | GFLBY015 | ±7.42% |
| GFLBY002 | ±3.05% | GFLBY016 | ±4.12% |
| GFLBY003 | ±2.65% | GFLBY017 | ±9.16% |
| GFLBY004 | ±7.30% | GFLBY018 | ±6.69% |
| GFLBY005 | ±2.16% | GFLBY019 | ±5.00% |
| GFLBY006 | ±1.83% | GFLBY020 | ±4.09% |
| GFLBY007 | ±1.84% | GFLBY021 | ±0.98% |
| GFLBY008 | ±3.11% | GFLBY022 | ±3.66% |
| GFLBY009 | ±2.46% | GFLBY023 | ±4.03% |
| GFLBY010 | ±2.48% | GFLBY024 | ±4.60% |
| GFLBY011 | ±3.61% | GFLBY025 | ±5.03% |
| GFLBY012 | ±2.08% | GFLBY026 | ±8.58% |
| GFLBY013 | ±1.97% | GFLBY027 | ±4.65% |
| GFLBY014 | ±3.00% | —— | |

3.容积率修正系数

1. **城区公共服务项目用地（类别一）容积率修正系数公式表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **容积率** | *r*＜1.0 | 1≤*r*＜2 | 2≤*r*＜4 | *r*≥4.0 |
| **修正系数** | （2.0/r）0.38 | （2.0/r）0.29 | （2.0/r）0.54 | 0.6800 |

1. **城区公共服务项目用地（类别一）容积率修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 容积率 | 0.1 | 0.2 | 0.3 | 0.4 | 0.5 | 0.6 | 0.7 | 0.8 | 0.9 | 1 |
| 修正系数 | 3.1217 | 2.3988 | 2.0563 | 1.8434 | 1.6935 | 1.5801 | 1.4902 | 1.4165 | 1.3545 | 1.2226 |
| 容积率 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 | 1.9 | 2 |
| 修正系数 | 1.1893 | 1.1597 | 1.1331 | 1.1090 | 1.0870 | 1.0669 | 1.0483 | 1.0310 | 1.0150 | 1.0000 |
| 容积率 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 | 2.8 | 2.9 | 3 |
| 修正系数 | 0.9740 | 0.9498 | 0.9273 | 0.9062 | 0.8865 | 0.8679 | 0.8504 | 0.8339 | 0.8182 | 0.8034 |
| 容积率 | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 | 3.7 | 3.8 | 3.9 | ≥4 |
| 修正系数 | 0.7893 | 0.7758 | 0.7631 | 0.7509 | 0.7392 | 0.7280 | 0.7173 | 0.7071 | 0.6972 | 0.6800 |

注：（1）上表系数明细表是由容积率修正公式计算的修正系数明细，除上表中列出的修正系数外，其它修正通过容积率修正公式计算获取；（2）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。

4.其他个别因素修正系数

1. **城区公共服务项目用地（类别一）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 |
| 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≥12000m2 | 9000m2≤S＜12000m2 | 6000m2≤S＜9000m2 | 3000m2≤S＜6000m2 | S＜3000m2 |
| 修正系数 | 2 | 1 | 0 | -1 | -2 |

5.土地剩余使用年期修正系数

公共服务项目用地（类别一）基准地价是最高使用年限50年的价格，当待估宗地剩余使用年限不足50年时，应进行剩余使用年期修正。

土地剩余使用年期修正公式为：



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。

1. **城区公共服务项目用地（类别一）土地剩余使用年期修正系数表（r=5.12%）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 剩余使用年期 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 修正系数 | 0.0531 | 0.1036 | 0.1516 | 0.1973 | 0.2408 | 0.2821 | 0.3215 | 0.3589 | 0.3945 | 0.4283 |
| 剩余使用年期 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| 修正系数 | 0.4606 | 0.4912 | 0.5204 | 0.5481 | 0.5745 | 0.5996 | 0.6234 | 0.6462 | 0.6678 | 0.6883 |
| 剩余使用年期 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| 修正系数 | 0.7079 | 0.7265 | 0.7442 | 0.7610 | 0.7770 | 0.7922 | 0.8067 | 0.8205 | 0.8336 | 0.8461 |
| 剩余使用年期 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| 修正系数 | 0.8580 | 0.8693 | 0.8800 | 0.8902 | 0.8999 | 0.9092 | 0.9180 | 0.9263 | 0.9343 | 0.9419 |
| 剩余使用年期 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |
| 修正系数 | 0.9491 | 0.9559 | 0.9624 | 0.9686 | 0.9745 | 0.9802 | 0.9855 | 0.9906 | 0.9954 | 1.0000 |

注：不在上表范围的其余年期的年期修正系数参照公式进行计算。

6.土地开发程度修正

1. **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/㎡·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** |
| 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。

（五）城区公共服务项目用地（类别二）宗地地价修正体系

1.城区公共服务项目用地（类别二）宗地地价公式

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

公共服务项目用地（类别二）总地价=公共服务项目用地（类别二）单位地面地价×公共服务项目用地（类别二）总土地面积

2.城区公共服务项目用地（类别二）区域因素修正

1. **城区公共服务项目用地（类别二）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） | 26.33% |
| 各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度） | ±0.15%~±1.75% |
| 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，与高速路口、火车站、机场的距离 |
| 指标权重值（Q） | 26.17% |
| 各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度） | ±0.15%~±1.74% |
| 环境条件 | 指标说明 | 区域内土地自然条件情况，区域地形与工程地质条件对建筑的影响程度 |
| 指标权重值（Q） | 17.50% |
| 各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度） | ±0.10%~±1.16% |
| 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） | 13.58% |
| 各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度） | ±0.08%~±0.90% |
| 人口状况 | 指标说明 | 人口密集程度，居住氛围水平 |
| 指标权重值（Q） | 9.50% |
| 各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度） | ±0.05%~±0.63% |
| 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） | 6.92% |
| 各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度） | ±0.04%~±0.46% |

注：（1）公共服务项目用地（类别二）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）公共服务项目用地（类别二）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。

1. **城区公共服务项目用地（类别二）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** |
| --- | --- | --- | --- |
| GFLBE001 | ±1.15% | GFLBE013 | ±4.46% |
| GFLBE002 | ±0.78% | GFLBE014 | ±3.67% |
| GFLBE003 | ±1.32% | GFLBE015 | ±3.89% |
| GFLBE004 | ±0.77% | GFLBE016 | ±3.32% |
| GFLBE005 | ±0.76% | GFLBE017 | ±0.57% |
| GFLBE006 | ±1.25% | GFLBE018 | ±3.18% |
| GFLBE007 | ±1.98% | GFLBE019 | ±5.49% |
| GFLBE008 | ±0.95% | GFLBE020 | ±2.18% |
| GFLBE009 | ±1.32% | GFLBE021 | ±2.30% |
| GFLBE010 | ±1.30% | GFLBE022 | ±2.65% |
| GFLBE011 | ±3.08% | GFLBE023 | ±6.64% |
| GFLBE012 | ±3.11% | —— | |

3.其他个别因素修正系数

1. **城区公共服务项目用地（类别二）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≥1000m2 | 500m2≤S＜1000m2 | 200m2≤S＜500m2 | 100m2≤S＜200m2 | S＜100m2 |
| 修正系数 | 2 | 1 | 0 | -1 | -2 |

4.土地剩余使用年期修正系数

公共服务项目用地（类别二）基准地价是最高使用年限50年的价格，当待估宗地剩余使用年限不足50年时，应进行剩余使用年期修正。

土地剩余使用年期修正公式为：



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。

1. **城区公共服务项目用地（类别二）土地剩余使用年期修正系数表（r=4.4%）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 剩余使用年期 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 修正系数 | 0.0477 | 0.0934 | 0.1371 | 0.1790 | 0.2192 | 0.2576 | 0.2944 | 0.3297 | 0.3635 | 0.3959 |
| 剩余使用年期 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| 修正系数 | 0.4269 | 0.4565 | 0.4850 | 0.5122 | 0.5383 | 0.5633 | 0.5873 | 0.6102 | 0.6322 | 0.6532 |
| 剩余使用年期 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| 修正系数 | 0.6734 | 0.6927 | 0.7112 | 0.7289 | 0.7458 | 0.7621 | 0.7776 | 0.7926 | 0.8068 | 0.8205 |
| 剩余使用年期 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| 修正系数 | 0.8336 | 0.8462 | 0.8582 | 0.8697 | 0.8807 | 0.8913 | 0.9014 | 0.9111 | 0.9204 | 0.9293 |
| 剩余使用年期 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |
| 修正系数 | 0.9378 | 0.9460 | 0.9538 | 0.9613 | 0.9684 | 0.9753 | 0.9819 | 0.9882 | 0.9942 | 1.0000 |

注：不在上表范围的其余年期的年期修正系数参照公式进行计算。

5.土地开发程度修正

1. **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/㎡·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** |
| 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、梅县区乡镇国有建设用地基准地价修正体系**

**（一）乡镇商服用地宗地地价修正体系**

1.乡镇商服用地宗地地价公式

（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×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=商服用地单位地面地价×总土地面积

商服用地某层单位面积地价=商服用地单位地面地价×楼层分配系数

商服用地某层总地价=商服用地某层单位地面地价×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×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=商服用地单位地面地价×商服总土地面积

商服用地某层单位地面地价=商服用地单位地面地价×楼层分配系数

商服用地某层总地价=商服用地某层单位地面地价×某层分摊的土地面积

2.乡镇商服用地区域因素修正

1. **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 | 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 | 工程地质条件较劣，对建筑有一定影响 | 工程地质条件恶劣，对建筑有严重影响 |
| 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 |

1. **乡镇一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 | 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% |
| 基本设施状况 | 供水设施状况 | 0.64% | 0.32% | 0.00% | -0.33% | -0.66% |
| 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% |
| ∑ | | | 19.19% | 9.59% | 0.00% | -9.92% | -19.87% |

1. **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** | **较劣** | **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 | 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 | 工程地质条件较劣，对建筑有一定影响 | 工程地质条件恶劣，对建筑有严重影响 |
| 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 |

1. **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** | **较劣** | **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% |
| ∑ | | | 19.54% | 9.74% | 0.00% | -9.57% | -19.14% |

1. **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** | **较劣** | **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 |
| 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 |
| 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） | <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 | 工程地质条件较劣，对建筑有一定影响 | 工程地质条件恶劣，对建筑有严重影响 |
| 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：畲江高铁北站、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。

1. **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% |
| ∑ | | | 20.47% | 10.23% | 0.00% | -9.94% | -19.89% |

备注：畲江高铁北站、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。

3.楼层分配系数

1. **乡镇商服用地楼层分配系数表**

| **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 |

注：楼层分配修正系数是对商服楼整体地面地价修正至具体某一层的地面地价。

4.容积率修正系数

1. **乡镇商服用地容积率修正系数公式表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **容积率** | r≤0.4 | 0.4＜r＜4.0 | r≥4.0 |
| **修正系数** | 0.5879 | （r/2）0.33 | 1.2571 |

注：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。

1. **乡镇商服用地容积率修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 容积率 | ≤0.4 | 0.5 | 0.6 | 0.7 | 0.8 | 0.9 | 1 |
| 修正系数 | 0.5879 | 0.6329 | 0.6721 | 0.7072 | 0.7391 | 0.7684 | 0.7955 |
| 容积率 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 |
| 修正系数 | 0.8210 | 0.8449 | 0.8675 | 0.8890 | 0.9094 | 0.9290 | 0.9478 |
| 容积率 | 1.8 | 1.9 | 2 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 |
| 修正系数 | 0.9658 | 0.9832 | 1.0000 | 1.0162 | 1.0320 | 1.0472 | 1.0620 |
| 容积率 | 2.5 | 2.6 | 2.7 | 2.8 | 2.9 | 3 | 3.1 |
| 修正系数 | 1.0764 | 1.0904 | 1.1041 | 1.1174 | 1.1305 | 1.1432 | 1.1556 |
| 容积率 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 | 3.7 | 3.8 |
| 修正系数 | 1.1678 | 1.1797 | 1.1914 | 1.2028 | 1.2141 | 1.2251 | 1.2359 |
| 容积率 | 3.9 | ≥4 | —— | —— | —— | —— | —— |
| 修正系数 | 1.2466 | 1.2571 | —— | —— | —— | —— | —— |

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

5.临街深度修正系数（仅适用于商服路线价区段）

1. **乡镇商服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）设定路线价区段的区域按平均标准深度10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。

6.宽深比修正系数（仅适用于商服路线价区段）

1. **乡镇商服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。

7.街角地修正系数

1. **乡镇商服用地街角地修正系数表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **临街情况** | **一面临街** | **两面临街** | **三面临街** | **四面临街** |
| 修正系数 | 1 | 1.08 | 1.13 | 1.15 |

8.其他个别因素修正系数

1. **乡镇商服用地其他个别因素修正系数表**

| **指标标准** | | **优（%）** | **较优（%）** | **一般（%）** | **较劣（%）** | **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≥1000m2 | 500m2≤S＜1000m2 | 200m2≤S＜500m2 | 100m2≤S＜200m2 | S＜100m2 |
| 修正系数 | 1 | 0.5 | 0 | -0.5 | -1 |

9.土地剩余使用年期修正系数

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

土地剩余使用年期修正公式为：



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。

1. **乡镇商服用地土地剩余使用年期修正系数表（r=5.12%）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 剩余使用年期 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 修正系数 | 0.0564 | 0.1100 | 0.1610 | 0.2095 | 0.2556 | 0.2995 | 0.3413 | 0.3810 | 0.4188 | 0.4548 |
| 剩余使用年期 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| 修正系数 | 0.4890 | 0.5215 | 0.5525 | 0.5819 | 0.6099 | 0.6366 | 0.6619 | 0.6860 | 0.7090 | 0.7308 |
| 剩余使用年期 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| 修正系数 | 0.7516 | 0.7713 | 0.7901 | 0.8080 | 0.8250 | 0.8411 | 0.8565 | 0.8712 | 0.8851 | 0.8983 |
| 剩余使用年期 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| 修正系数 | 0.9109 | 0.9229 | 0.9343 | 0.9452 | 0.9555 | 0.9653 | 0.9746 | 0.9835 | 0.9920 | 1.0000 |

注：不在上表范围的其余年期的年期修正系数参照公式进行计算。

10.土地开发程度修正

1. **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）乡镇住宅用地宗地地价修正体系**

1.乡镇住宅用地宗地地价公式

住宅用地单位地面地价=（住宅用地级别基准地价±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+区域因素修正系数之和）×（1+其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数

住宅用地总地价=住宅用地单位地面地价×住宅用地总土地面积

2.乡镇住宅用地区域因素修正

1. **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 | 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） | <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 |
| 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） | <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 | 污染严重，环境质量差 |
| 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 |

1. **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% |
| ∑ | | | 17.68% | 8.86% | 0.00% | -9.19% | -18.37% |

1. **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 |
| 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 |
| 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 |

1. **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% |
| ∑ | | | 17.53% | 8.78% | 0.00% | -8.71% | -17.42% |

1. **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 |
| 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：畲江高铁北站、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。

1. **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% |
| 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% |
| ∑ | | | 16.76% | 8.40% | 0.00% | -8.54% | -17.09% |

备注：畲江高铁北站、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。

3.容积率修正系数

1. **乡镇住宅用地容积率修正系数公式表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **容积率** | r<1.0 | 1.0≤r<2.0 | 2.0≤r<4.0 | r≥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。

1. **乡镇住宅用地容积率修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 容积率 | 0.1 | 0.2 | 0.3 | 0.4 | 0.5 | 0.6 | 0.7 | 0.8 | 0.9 | 1 |
| 修正系数 | 0.5173 | 0.6026 | 0.6588 | 0.7018 | 0.7371 | 0.7673 | 0.7938 | 0.8174 | 0.8389 | 0.8645 |
| 容积率 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 | 1.9 | 2 |
| 修正系数 | 0.882 | 0.8983 | 0.9135 | 0.9278 | 0.9414 | 0.9542 | 0.9664 | 0.9781 | 0.9893 | 1 |
| 容积率 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 | 2.8 | 2.9 | 3 |
| 修正系数 | 1.0242 | 1.0478 | 1.0709 | 1.0934 | 1.1155 | 1.1372 | 1.1584 | 1.1792 | 1.1997 | 1.2198 |
| 容积率 | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 | 3.7 | 3.8 | 3.9 | ≥4 |
| 修正系数 | 1.2395 | 1.259 | 1.2781 | 1.2969 | 1.3155 | 1.3338 | 1.3518 | 1.3696 | 1.3871 | 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。

4.其他个别因素修正系数

1. **乡镇住宅用地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≥10000m2 | 5000m2≤S＜10000m2 | 2000m2≤S＜5000m2 | 1000m2≤S＜2000m2 | S＜1000m2 |
| 修正系数 | 1 | 0.5 | 0 | -0.5 | -1 |

5.土地剩余使用年期修正系数

住宅用地基准地价是最高使用年限70年的价格，当待估宗地剩余使用年限不足70年时，应进行剩余使用年期修正。

土地剩余使用年期修正公式为：



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。

1. **乡镇住宅用地土地剩余使用年期修正系数表（r=4.77%）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 剩余使用年期 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 修正系数 | 0.0473 | 0.0925 | 0.1357 | 0.1768 | 0.2161 | 0.2536 | 0.2894 | 0.3236 | 0.3562 | 0.3873 |
| 剩余使用年期 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| 修正系数 | 0.4170 | 0.4454 | 0.4724 | 0.4983 | 0.5229 | 0.5465 | 0.5689 | 0.5904 | 0.6108 | 0.6304 |
| 剩余使用年期 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| 修正系数 | 0.6490 | 0.6668 | 0.6838 | 0.7000 | 0.7155 | 0.7302 | 0.7443 | 0.7578 | 0.7706 | 0.7829 |
| 剩余使用年期 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| 修正系数 | 0.7946 | 0.8058 | 0.8164 | 0.8266 | 0.8363 | 0.8456 | 0.8544 | 0.8628 | 0.8709 | 0.8786 |
| 剩余使用年期 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |
| 修正系数 | 0.8859 | 0.8929 | 0.8996 | 0.9060 | 0.9121 | 0.9179 | 0.9235 | 0.9288 | 0.9338 | 0.9387 |
| 剩余使用年期 | 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 |
| 修正系数 | 0.9433 | 0.9477 | 0.9519 | 0.9559 | 0.9597 | 0.9633 | 0.9668 | 0.9701 | 0.9733 | 0.9763 |
| 剩余使用年期 | 61 | 62 | 63 | 64 | 65 | 66 | 67 | 68 | 69 | 70 |
| 修正系数 | 0.9792 | 0.9820 | 0.9846 | 0.9871 | 0.9895 | 0.9918 | 0.9940 | 0.9961 | 0.9981 | 1.0000 |

注：不在上表范围的其余年期的年期修正系数参照公式进行计算。

6.土地开发程度修正

1. **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。

**（三）乡镇工业用地宗地地价修正体系**

1.乡镇工业用地宗地地价公式

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+区域因素修正系数之和）×（1+其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数

工业用地总地价=工业用地单位地面地价×工业用地总土地面积

2.乡镇工业用地区域因素修正

1. **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 |
| 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 | 工程地质条件较劣，对建筑有一定影响 | 工程地质条件恶劣，对建筑有严重影响 |
| 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 |

1. **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% |
| ∑ | | | 18.60% | 9.31% | 0.00% | -9.31% | -18.60% |

1. **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 |
| 距火车货运站距离（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 | 工程地质条件较劣，对建筑有一定影响 | 工程地质条件恶劣，对建筑有严重影响 |
| 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 |

1. **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% |
| 距火车货运站距离 | 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% |
| 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% |
| ∑ | | | 19.10% | 9.56% | 0.00% | -9.70% | -19.43% |

1. **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 | 工程地质条件较劣，对建筑有一定影响 | 工程地质条件恶劣，对建筑有严重影响 |
| 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：畲江高铁北站、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。

1. **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** | **较劣** | **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% |
| ∑ | | | 18.97% | 9.47% | 0.00% | -9.73% | -19.48% |

备注：畲江高铁北站、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。

3.容积率修正系数

1. **乡镇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 |
| 修正系数 | 1.00 | 1.02 | 1.05 | 1.09 | 1.12 | 0.375×r |

考虑到国家、广东省和梅县区鼓励工业用地集约节约利用以及对工业用地增加容积率不加收地价的客观实际，一般工业用地不进行容积率修正，具体应用时根据实际情况，如果需要进行容积率修正可参考上表确定容积率修正系数。

4.其他个别因素修正系数

1. **乡镇工业用地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 | ≥50000m2 | 20000m2≤S＜50000m2 | 10000m2≤S＜20000m2 | 5000 m2≤S＜10000m2 | S＜5000m2 |
| 修正系数 | 2 | 1 | 0 | -1 | -2 |

5.土地剩余使用年期修正系数

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

土地剩余使用年期修正公式为：



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。

1. **乡镇工业用地土地剩余使用年期修正系数表（r=4.45%）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 剩余使用年期 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 修正系数 | 0.0481 | 0.0941 | 0.1381 | 0.1803 | 0.2206 | 0.2593 | 0.2963 | 0.3317 | 0.3657 | 0.3981 |
| 剩余使用年期 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| 修正系数 | 0.4292 | 0.4590 | 0.4875 | 0.5148 | 0.5409 | 0.5659 | 0.5898 | 0.6128 | 0.6347 | 0.6557 |
| 剩余使用年期 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| 修正系数 | 0.6758 | 0.6951 | 0.7135 | 0.7312 | 0.7481 | 0.7643 | 0.7798 | 0.7946 | 0.8088 | 0.8224 |
| 剩余使用年期 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| 修正系数 | 0.8354 | 0.8479 | 0.8598 | 0.8712 | 0.8822 | 0.8926 | 0.9026 | 0.9122 | 0.9214 | 0.9302 |
| 剩余使用年期 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |
| 修正系数 | 0.9386 | 0.9467 | 0.9544 | 0.9618 | 0.9689 | 0.9757 | 0.9822 | 0.9884 | 0.9943 | 1.0000 |

注：不在上表范围的其余年期的年期修正系数参照公式进行计算。

6.土地开发程度修正

1. **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。

（四）乡镇公共服务项目用地（类别一）宗地地价修正体系

1.乡镇公共服务项目用地（类别一）宗地地价公式

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

公共服务项目用地（类别一）总地价=公共服务项目用地（类别一）单位地面地价×公共服务项目用地（类别一）总土地面积

2.乡镇公共服务项目用地（类别一）区域因素修正

1. **乡镇一级公共服务项目用地（类别一）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） | <600 | [600,1000) | [1000,1400) | [1400,1800) | ≥1800 |
| 基本设施状况 | 距教育设施距离（米） | <800 | [800,1200) | [1200,1600) | [1600,2000) | ≥2000 |
| 距医疗设施距离（米） | <700 | [700,1000) | [1000,1300) | [1300,1500) | ≥1500 |
| 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 |
| 距公交车站距离（米） | <200 | [200,400) | [400,600) | [600,800) | ≥800 |
| 距长途客运站距离（米） | <300 | [300,400) | [400,500) | [500,600) | ≥600 |
| 距高速公路出入口距离（米） | <700 | [700,1100) | [1100,1600) | [1600,2200) | ≥2200 |
| 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 |
| 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，产业聚集度高 | 产业联系较紧密，产业聚集度较高 | 产业联系一般，产业聚集度一般 | 产业联系较松散，产业聚集度较松散 | 产业联系松散，产业聚集度松散 |
| 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 |
| 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 | 工程地质条件较劣，对建筑有一定影响 | 工程地质条件恶劣，对建筑有严重影响 |
| 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 |

1. **乡镇一级公共服务项目用地（类别一）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 | 2.99% | 1.49% | 0.00% | -1.49% | -2.99% |
| 基本设施状况 | 距教育设施距离 | 0.78% | 0.39% | 0.00% | -0.39% | -0.78% |
| 距医疗设施距离 | 0.74% | 0.37% | 0.00% | -0.37% | -0.74% |
| 供水设施状况 | 0.56% | 0.28% | 0.00% | -0.28% | -0.56% |
| 排水设施状况 | 0.48% | 0.24% | 0.00% | -0.24% | -0.48% |
| 供电设施状况 | 0.51% | 0.26% | 0.00% | -0.26% | -0.51% |
| 交通条件 | 道路通达度 | 0.99% | 0.49% | 0.00% | -0.49% | -0.99% |
| 距公交车站距离 | 0.83% | 0.42% | 0.00% | -0.42% | -0.83% |
| 距长途客运站距离 | 0.46% | 0.23% | 0.00% | -0.23% | -0.46% |
| 距高速公路出入口距离 | 0.47% | 0.24% | 0.00% | -0.24% | -0.47% |
| 人口状况 | 客流集聚度 | 1.07% | 0.53% | 0.00% | -0.53% | -1.07% |
| 居住集聚度 | 1.09% | 0.55% | 0.00% | -0.55% | -1.09% |
| 产业集聚效益 | 产业集聚影响度 | 1.27% | 0.64% | 0.00% | -0.64% | -1.27% |
| 环境条件 | 环境质量优劣度 | 0.48% | 0.24% | 0.00% | -0.24% | -0.48% |
| 地形条件 | 0.24% | 0.12% | 0.00% | -0.12% | -0.24% |
| 工程地质条件 | 0.21% | 0.11% | 0.00% | -0.11% | -0.21% |
| 用地潜力 | 规划前景 | 0.83% | 0.41% | 0.00% | -0.41% | -0.83% |
| ∑ | | | 14.00% | 7.01% | 0.00% | -7.01% | -14.00% |

1. **乡镇二级公共服务项目用地（类别一）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） | <800 | [800,1200) | [1200,1600) | [1600,2000) | ≥2000 |
| 基本设施状况 | 距教育设施距离（米） | <900 | [900,1300) | [1300,1700) | [1700,2100) | ≥2100 |
| 距医疗设施距离（米） | <900 | [900,1200) | [1200,1400) | [1400,1600) | ≥1600 |
| 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 |
| 距公交车站距离（米） | <300 | [300,500) | [500,700) | [700,900) | ≥900 |
| 距长途客运站距离（米） | <400 | [400,500) | [500,600) | [600,700) | ≥700 |
| 距高速公路出入口距离（米） | <900 | [900,1300) | [1300,1800) | [1800,2400) | ≥2400 |
| 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 |
| 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，产业聚集度高 | 产业联系较紧密，产业聚集度较高 | 产业联系一般，产业聚集度一般 | 产业联系较松散，产业聚集度较松散 | 产业联系松散，产业聚集度松散 |
| 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 |
| 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 | 工程地质条件较劣，对建筑有一定影响 | 工程地质条件恶劣，对建筑有严重影响 |
| 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：畲江高铁北站、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，公共服务项目用地（类别一）用途区域因素修正参照二级进行修正。

1. **乡镇二级公共服务项目用地（类别一）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 | 2.95% | 1.48% | 0.00% | -1.48% | -2.95% |
| 基本设施状况 | 距教育设施距离 | 0.77% | 0.38% | 0.00% | -0.38% | -0.77% |
| 距医疗设施距离 | 0.74% | 0.37% | 0.00% | -0.37% | -0.74% |
| 供水设施状况 | 0.55% | 0.28% | 0.00% | -0.28% | -0.55% |
| 排水设施状况 | 0.48% | 0.24% | 0.00% | -0.24% | -0.48% |
| 供电设施状况 | 0.51% | 0.25% | 0.00% | -0.25% | -0.51% |
| 交通条件 | 道路通达度 | 0.97% | 0.49% | 0.00% | -0.49% | -0.97% |
| 距公交车站距离 | 0.82% | 0.41% | 0.00% | -0.41% | -0.82% |
| 距长途客运站距离 | 0.46% | 0.23% | 0.00% | -0.23% | -0.46% |
| 距高速公路出入口距离 | 0.47% | 0.23% | 0.00% | -0.23% | -0.47% |
| 人口状况 | 客流集聚度 | 1.06% | 0.53% | 0.00% | -0.53% | -1.06% |
| 居住集聚度 | 1.08% | 0.54% | 0.00% | -0.54% | -1.08% |
| 产业集聚效益 | 产业集聚影响度 | 1.26% | 0.63% | 0.00% | -0.63% | -1.26% |
| 环境条件 | 环境质量优劣度 | 0.47% | 0.24% | 0.00% | -0.24% | -0.47% |
| 地形条件 | 0.24% | 0.12% | 0.00% | -0.12% | -0.24% |
| 工程地质条件 | 0.21% | 0.11% | 0.00% | -0.11% | -0.21% |
| 用地潜力 | 规划前景 | 0.82% | 0.41% | 0.00% | -0.41% | -0.82% |
| ∑ | | | 13.86% | 6.94% | 0.00% | -6.94% | -13.86% |

备注：畲江高铁北站、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，公共服务项目用地（类别一）用途区域因素修正参照二级进行修正。

3.容积率修正系数

1. **乡镇公共服务项目用地（类别一）容积率修正系数公式表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **容积率** | r≤1.0 | 1.0＜r＜4.0 | r≥4.0 |
| **修正系数** | (r/1.0)0.11 | (r/1.0)0.20 | 1.3196 |

1. **乡镇公共服务项目用地（类别一）容积率修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 容积率 | 0.1 | 0.2 | 0.3 | 0.4 | 0.5 | 0.6 | 0.7 | 0.8 | 0.9 | 1 |
| 修正系数 | 0.7762 | 0.8377 | 0.8760 | 0.9041 | 0.9266 | 0.9454 | 0.9615 | 0.9758 | 0.9885 | 1.0000 |
| 容积率 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 | 1.9 | 2 |
| 修正系数 | 1.0192 | 1.0371 | 1.0539 | 1.0696 | 1.0845 | 1.0986 | 1.1120 | 1.1247 | 1.1370 | 1.1487 |
| 容积率 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 | 2.8 | 2.9 | 3 |
| 修正系数 | 1.1600 | 1.1708 | 1.1813 | 1.1914 | 1.2011 | 1.2106 | 1.2198 | 1.2287 | 1.2373 | 1.2457 |
| 容积率 | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 | 3.7 | 3.8 | 3.9 | ≥4 |
| 修正系数 | 1.2539 | 1.2619 | 1.2697 | 1.2773 | 1.2847 | 1.2920 | 1.2991 | 1.3060 | 1.3128 | 1.3196 |

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

4.其他个别因素修正系数

1. **乡镇公共服务项目用地（类别一）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≥2000m2 | 1000m2≤S＜2000m2 | 400m2≤S＜1000m2 | 200m2≤S＜400m2 | S＜200m2 |
| 修正系数 | 2 | 1 | 0 | -1 | -2 |

5.土地剩余使用年期修正系数

公共服务项目用地（类别一）基准地价是最高使用年限50年的价格，当待估宗地剩余使用年限不足50年时，应进行剩余使用年期修正。

土地剩余使用年期修正公式为：



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。

1. **乡镇公共服务项目用地（类别一）土地剩余使用年期修正系数表（r=4.46%）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 剩余使用年期 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 修正系数 | 0.0481 | 0.0942 | 0.1383 | 0.1805 | 0.2209 | 0.2596 | 0.2967 | 0.3321 | 0.3661 | 0.3986 |
| 剩余使用年期 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| 修正系数 | 0.4297 | 0.4595 | 0.4880 | 0.5153 | 0.5414 | 0.5664 | 0.5904 | 0.6133 | 0.6352 | 0.6562 |
| 剩余使用年期 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| 修正系数 | 0.6763 | 0.6956 | 0.7140 | 0.7317 | 0.7485 | 0.7647 | 0.7802 | 0.7950 | 0.8092 | 0.8228 |
| 剩余使用年期 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| 修正系数 | 0.8358 | 0.8482 | 0.8601 | 0.8715 | 0.8824 | 0.8929 | 0.9029 | 0.9125 | 0.9216 | 0.9304 |
| 剩余使用年期 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |
| 修正系数 | 0.9388 | 0.9469 | 0.9546 | 0.9619 | 0.9690 | 0.9757 | 0.9822 | 0.9884 | 0.9943 | 1.0000 |

注：不在上表范围的其余年期的年期修正系数参照公式进行计算。

6.土地开发程度修正

1. **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。

（五）乡镇公共服务项目用地（类别二）宗地地价修正体系

1.乡镇公共服务项目用地（类别二）宗地地价公式

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

公共服务项目用地（类别二）总地价=公共服务项目用地（类别二）单位地面地价×公共服务项目用地（类别二）总土地面积

2.乡镇公共服务项目用地（类别二）区域因素修正

1. **乡镇一级公共服务项目用地（类别二）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，产业聚集度高 | 产业联系较紧密，产业聚集度较高 | 产业联系一般，产业聚集度一般 | 产业联系较松散，产业聚集度较松散 | 产业联系松散，产业聚集度松散 |
| 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 | 工程地质条件较劣，对建筑有一定影响 | 工程地质条件恶劣，对建筑有严重影响 |
| 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 |

1. **乡镇一级公共服务项目用地（类别二）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% |
| 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% |
| ∑ | | | 13.72% | 6.85% | 0.00% | -6.85% | -13.72% |

1. **乡镇二级公共服务项目用地（类别二）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） | <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，产业聚集度高 | 产业联系较紧密，产业聚集度较高 | 产业联系一般，产业聚集度一般 | 产业联系较松散，产业聚集度较松散 | 产业联系松散，产业聚集度松散 |
| 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 | 工程地质条件较劣，对建筑有一定影响 | 工程地质条件恶劣，对建筑有严重影响 |
| 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：畲江高铁北站、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，公共服务项目用地（类别二）用途区域因素修正参照二级进行修正。

1. **乡镇二级公共服务项目用地（类别二）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 | 1.32% | 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% |
| ∑ | | | 14.04% | 7.03% | 0.00% | -7.03% | -14.04% |

备注：畲江高铁北站、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，公共服务项目用地（类别二）用途区域因素修正参照二级进行修正。

3.其他个别因素修正系数

1. **乡镇公共服务项目用地（类别二）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≥800m2 | 500m2≤S＜800m2 | 200m2≤S＜500m2 | 100m2≤S＜200m2 | S＜100m2 |
| 修正系数 | 2 | 1 | 0 | -1 | -2 |

4.土地剩余使用年期修正系数

公共服务项目用地（类别二）基准地价是最高使用年限50年的价格，当待估宗地剩余使用年限不足50年时，应进行剩余使用年期修正。

土地剩余使用年期修正公式为：



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。

1. **乡镇公共服务项目用地（类别二）土地剩余使用年期修正系数表（r=4.17%）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 剩余使用年期 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 修正系数 | 0.0460 | 0.0901 | 0.1325 | 0.1732 | 0.2123 | 0.2498 | 0.2858 | 0.3203 | 0.3535 | 0.3854 |
| 剩余使用年期 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| 修正系数 | 0.4159 | 0.4453 | 0.4734 | 0.5005 | 0.5264 | 0.5514 | 0.5753 | 0.5983 | 0.6203 | 0.6415 |
| 剩余使用年期 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| 修正系数 | 0.6618 | 0.6813 | 0.7000 | 0.7180 | 0.7352 | 0.7518 | 0.7677 | 0.7830 | 0.7976 | 0.8117 |
| 剩余使用年期 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| 修正系数 | 0.8252 | 0.8381 | 0.8506 | 0.8625 | 0.8740 | 0.8850 | 0.8956 | 0.9057 | 0.9155 | 0.9248 |
| 剩余使用年期 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |
| 修正系数 | 0.9338 | 0.9424 | 0.9507 | 0.9586 | 0.9662 | 0.9735 | 0.9806 | 0.9873 | 0.9938 | 1.0000 |

注：不在上表范围的其余年期的年期修正系数参照公式进行计算。

5.土地开发程度修正

1. **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。