附件1

紫金县2020年标定地价

**一、工作范围**

根据紫金县土地、房地产市场发育程度和管理服务需求，结合县内不同用途自身的空间分布，确定紫金县2020年标定地价体系建设中标定地价工作范围为：紫城镇、蓝塘镇、龙窝镇、义容镇、凤安镇、上义镇、瓦溪镇、九和镇、好义镇、柏埔镇、中坝镇、敬梓镇、黄塘镇、水墩镇、南岭镇、苏区镇等16个镇（街）所在的城镇规划建设区范围。

**二、标准宗地地价内涵**

标定地价是指政府为管理需要确定的，标准宗地在现状开发利用、正常市场条件、法定最高使用年期或政策规定年期下，某一估价期日的土地权利价格。

本次紫金县2020年标定地价体系建设项目土地用途包括：商住混合用地、住宅用地和工业用地。

**表2-1 标定地价评估用途**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **标定地价用途** | **一级类** | **二级类** |
| 住宅用地 | 住宅用地 | 城镇住宅用地 |
| 商住混合用地 | 商服用地、住宅用地 | 零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、其他商服用地、城镇住宅用地 |
| 工业用地 | 工业用地 | 工业用地、仓储用地 |

**商住混合用地：**估价期日为2020年1月1日，土地使用年期商服用途为40年，住宅用途为70年，土地开发程度为宗地外按现状条件下、宗地红线内场地平整，现状容积率，现状利用条件，在市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下，标准宗地的平均楼面地价、单位面积地价、商服首层楼面地价、住宅平均楼面地价。价格单位为元/ m2，币种为人民币。

**住宅用地：**估价期日为2020年1月1日，土地使用年期为70年，土地开发程度为宗地外按现状条件下、宗地红线内场地平整，现状容积率，现状利用条件，在市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下，标准宗地的平均楼面地价和单位面积地价。价格单位为元/ m2，币种为人民币。

**工业用地：**估价期日为2020年1月1日，土地使用年期为50年，土地开发程度为宗地外按现状条件下、宗地红线内场地平整，现状容积率，现状利用条件，在市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下，标准宗地的单位面积地价。价格单位为元/ m2，币种为人民币。

**表2-2 紫金县标定地价体系建设标准宗地内涵表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **土地用途**  **项目** | **住宅用地** | **商住混合用地** | **工业用地** |
| **估价期日** | 2020年1月1日 | | |
| **土地开发程度** | 宗地红线外按现状开发程度；宗地红线内场地平整 | | |
| **法定使用年期** | 70年 | 商服40年、住宅70年 | 50年 |
| **容积率** | 现状容积率 | | |
| **价值类型** | 市场特征平稳正常情况、公开竞争市场条件下的权利特征完整的使用权价格 | | |
| **价格表现形式** | 平均楼面地价、  单位面积地价 | 平均楼面地价、  单位面积地价、  商服首层楼面地价、  住宅平均楼面地价 | 单位面积地价 |

**三、紫金县标定地价结果**

紫金县标定地价体系建设中共划分/设定40个标定区域，各标定区域分布情况、地价信息见表3-1。

**表3-1 紫金县2020年各标准宗地地价结果表**

| **序号** | **标准宗地编码** | **镇街** | **标准宗地名称** | **土地用途** | **土地**  **面积**  **（㎡）** | **容积率** | **开发程度** | **设定使用年限（年）** | **标定地价（元/㎡）** | | | | **商住比例（%）** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **综合价格** | | **商住混合用地拆分价格** | |
| **单位面积地价** | **平均楼面地价** | **商服首层楼面地价** | **住宅楼面地价** | **商服**  **部分** | **住宅**  **部分** |
| 1 | 441621G060000101 | 紫城镇 | 紫金县紫城镇G6-01地块 | 工业用地 | 14800.81 | 1.62 | 五通一平 | 40 | 120 | —— | —— | —— | —— | —— |
| 2 | 441621H070000101 | 紫城镇 | 紫金县紫城镇H7-01地块 | 商住混合用地 | 1004.14 | 2.77 | 五通一平 | 商服40，住宅70 | 5630 | 2030 | 4000 | 920 | 36.07% | 63.93% |
| 3 | 441621H070000201 | 紫城镇 | 紫金县紫城镇H7-02地块 | 商住混合用地 | 72 | 4.68 | 五通一平 | 商服40，住宅70 | 7480 | 1600 | 4040 | 940 | 21.36% | 78.64% |
| 4 | 441621H70000301 | 紫城镇 | 紫金县紫城镇H7-03地块 | 商住混合用地 | 69855.15 | 2.7 | 五通一平 | 商服40，住宅70 | 3970 | 1470 | 3730 | 1300 | 7.00% | 93.00% |
| 5 | 441621H070000401 | 紫城镇 | 紫金县紫城镇H7-04地块 | 商住混合用地 | 6875 | 3.5 | 五通一平 | 商服40，住宅70 | 6030 | 1720 | 4000 | 1550 | 7.00% | 93.00% |
| 6 | 441621H070000501 | 紫城镇 | 紫金县紫城镇H7-05地块 | 商住混合用地 | 408 | 5.47 | 五通一平 | 商服40，住宅70 | 9820 | 1800 | 5000 | 1080 | 18.30% | 81.70% |
| 7 | 441621H070000601 | 紫城镇 | 紫金县紫城镇H7-06地块 | 商住混合用地 | 42273.3 | 4.5 | 五通一平 | 商服40，住宅70 | 4090 | 910 | 1700 | 850 | 7.00% | 93.00% |
| 8 | 441621H070000701 | 蓝塘镇 | 紫金县蓝塘镇H7-07地块 | 商住混合用地 | 5797.61 | 4 | 五通一平 | 商服40，住宅70 | 2140 | 540 | 650 | 530 | 7.00% | 93.00% |
| 9 | 441621H070000801 | 蓝塘镇 | 紫金县蓝塘镇H7-08地块 | 商住混合用地 | 25203.33 | 2 | 五通一平 | 商服40，住宅70 | 1390 | 690 | 800 | 590 | 50.00% | 50.00% |
| 10 | 441621Z070000101 | 紫城镇 | 紫金县紫城镇Z7-01地块 | 住宅用地 | 1236.85 | 3.42 | 五通一平 | 70 | 2670 | 780 | —— | —— | —— | —— |
| 11 | 441621Z070000201 | 紫城镇 | 紫金县附城镇Z7-02地块 | 住宅用地 | 56 | 3.93 | 五通一平 | 70 | 2960 | 750 | —— | —— | —— | —— |
| 12 | 441621Z070000301 | 紫城镇 | 紫金县紫城镇Z7-03地块 | 住宅用地 | 80 | 3.52 | 五通一平 | 70 | 3100 | 880 | —— | —— | —— | —— |
| 13 | 441621Z070000401 | 紫城镇 | 紫金县紫城镇Z7-04地块 | 住宅用地 | 269.1 | 3.72 | 五通一平 | 70 | 3430 | 920 | —— | —— | —— | —— |
| 14 | 441621Z070000501 | 紫城镇 | 紫金县紫城镇Z7-05地块 | 住宅用地 | 150 | 5.22 | 五通一平 | 70 | 4060 | 780 | —— | —— | —— | —— |
| 15 | 441621Z070000601 | 紫城镇 | 紫金县紫城镇Z7-6地块 | 住宅用地 | 90 | 2.44 | 五通一平 | 70 | 2330 | 950 | —— | —— | —— | —— |
| 16 | 441621Z070000701 | 紫城镇 | 紫金县紫城镇Z7-07地块 | 住宅用地 | 240 | 5.81 | 五通一平 | 70 | 5710 | 980 | —— | —— | —— | —— |
| 17 | 441621Z070000801 | 紫城镇 | 紫金县紫城镇Z7-08地块 | 住宅用地 | 98.8 | 3.1 | 五通一平 | 70 | 2510 | 810 | —— | —— | —— | —— |
| 18 | 441621Z070000901 | 紫城镇 | 紫金县紫城镇Z7-09地块 | 住宅用地 | 180.5 | 2 | 五通一平 | 70 | 1790 | 890 | —— | —— | —— | —— |
| 19 | 441621Z070001001 | 紫城镇 | 紫金县紫城镇Z7-10地块 | 住宅用地 | 82.86 | 4.48 | 五通一平 | 70 | 4650 | 1040 | —— | —— | —— | —— |
| 20 | 441621Z070001101 | 紫城镇 | 紫金县紫城镇Z7-11地块 | 住宅用地 | 112 | 2.88 | 五通一平 | 70 | 2440 | 850 | —— | —— | —— | —— |
| 21 | 441621Z070001201 | 紫城镇 | 紫金县紫城镇Z7-12地块 | 住宅用地 | 246 | 3.97 | 五通一平 | 70 | 4200 | 1060 | —— | —— | —— | —— |
| 22 | 441621Z070001301 | 紫城镇 | 紫金县紫城镇Z7-13地块 | 住宅用地 | 136.5 | 4.06 | 五通一平 | 70 | 3670 | 900 | —— | —— | —— | —— |
| 23 | 441621Z070001401 | 紫城镇 | 紫金县紫城镇Z7-14地块 | 住宅用地 | 609.54 | 5 | 五通一平 | 70 | 4160 | 830 | —— | —— | —— | —— |
| 24 | 441621Z070001501 | 紫城镇 | 紫金县紫城镇Z7-15地块 | 住宅用地 | 120 | 3.25 | 五通一平 | 70 | 2830 | 870 | —— | —— | —— | —— |
| 25 | 441621Z070001601 | 紫城镇 | 紫金县紫城镇Z7-16地块 | 住宅用地 | 116.25 | 6.79 | 五通一平 | 70 | 6200 | 910 | —— | —— | —— | —— |
| 26 | 441621Z070001701 | 蓝塘镇 | 紫金县蓝塘镇Z7-17地块 | 住宅用地 | 570 | 3.09 | 五通一平 | 70 | 1780 | 580 | —— | —— | —— | —— |
| 27 | 441621Z070001801 | 龙窝镇 | 紫金县龙窝镇Z7-18地块 | 住宅用地 | 98 | 3 | 五通一平 | 70 | 1680 | 560 | —— | —— | —— | —— |
| 28 | 441621Z070001901 | 义容镇 | 紫金县义容镇Z7-19地块 | 住宅用地 | 67 | 3 | 五通一平 | 70 | 1580 | 530 | —— | —— | —— | —— |
| 29 | 441621Z070002001 | 凤安镇 | 紫金县凤安镇Z7-20地块 | 住宅用地 | 86.45 | 3.5 | 五通一平 | 70 | 1780 | 510 | —— | —— | —— | —— |
| 30 | 441621Z070002101 | 上义镇 | 紫金县上义镇Z7-21地块 | 住宅用地 | 90.4 | 1.99 | 五通一平 | 70 | 990 | 500 | —— | —— | —— | —— |
| 31 | 441621Z070002201 | 瓦溪镇 | 紫金县瓦溪镇Z7-22地块 | 住宅用地 | 172.5 | 2.5 | 五通一平 | 70 | 1300 | 520 | —— | —— | —— | —— |
| 32 | 441621Z070002301 | 九和镇 | 紫金县九和镇Z7-23地块 | 住宅用地 | 169 | 3 | 五通一平 | 70 | 1520 | 510 | —— | —— | —— | —— |
| 33 | 441621Z070002401 | 好义镇 | 紫金县好义镇Z7-24地块 | 住宅用地 | 120 | 3 | 五通一平 | 70 | 1490 | 500 | —— | —— | —— | —— |
| 34 | 441621Z070002501 | 柏埔镇 | 紫金县柏埔镇Z7-25地块 | 住宅用地 | 120.42 | 2.8 | 五通一平 | 70 | 1220 | 440 | —— | —— | —— | —— |
| 35 | 441621Z070002601 | 中坝镇 | 紫金县中坝镇Z7-26地块 | 住宅用地 | 78.7 | 2.5 | 五通一平 | 70 | 1080 | 430 | —— | —— | —— | —— |
| 36 | 441621Z070002701 | 敬梓镇 | 紫金县敬梓镇Z7-27地块 | 住宅用地 | 75.79 | 4 | 五通一平 | 70 | 1700 | 430 | —— | —— | —— | —— |
| 37 | 441621Z070002801 | 黄塘镇 | 紫金县黄塘镇Z7-28地块 | 住宅用地 | 103 | 3 | 五通一平 | 70 | 1310 | 440 | —— | —— | —— | —— |
| 38 | 441621Z070002901 | 水墩镇 | 紫金县水墩镇Z7-29地块 | 住宅用地 | 115 | 3 | 五通一平 | 70 | 1220 | 410 | —— | —— | —— | —— |
| 39 | 441621Z070003001 | 南岭镇 | 紫金县南岭镇Z7-30地块 | 住宅用地 | 95 | 2 | 五通一平 | 70 | 820 | 410 | —— | —— | —— | —— |
| 40 | 441621Z070003101 | 苏区镇 | 紫金县苏区镇Z7-31地块 | 住宅用地 | 86 | 3.5 | 五通一平 | 70 | 1440 | 410 | —— | —— | —— | —— |

**四、标定地价修正体系**

**（一）标定地价系数修正法**

利用标定地价及其修正体系，按照替代原则，将待估宗地的地价影响因素与标定地价的相应因素比较，进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法。

在已经开展标定地价公示的城市，可运用标定地价系数修正法进行评估。所采用的标准宗地与待估宗地应位于相同或类似区域，且具有可比性；标定地价应具有现势性，待估宗地的估价期日距标定地价的期日一般不超过1年。

**1、基本公式**

以标定地价系数修正法评估土地价格公式如下：

基本公式：*P*=*Ps*×*A*×*B*×*C*×*D*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *P* | —— | 待估宗地价格； |
| *Ps* | —— | 标定地价； |
| *A* | —— | 待估宗地交易情况指数； |
| *B* | —— | 待估宗地期日地价指数除以标准宗地期日地价指数； |
| *C* | —— | 待估宗地个别因素条件指数除以标准宗地个别因素条件指数； |
| *D* | —— | 待估宗地年期修正指数。 |

**2、应用程序**

标定地价系数修正法的应用程序如下：

1）收集标准宗地及标定地价相关资料；

2）选择3个（含3个）以上可比标定地价；

3）进行相关地价影响因素修正；

4）测算待估宗地价格。

**3、可比修正**

**（1）可比标准宗地选取原则**

在选取可比标准宗地时，应优先选取以下标准宗地：

1）可比标准宗地与待估宗地处于同一行政区域内；

2）可比标准宗地与待估宗地处于同一地价级别内；

3）可比标准宗地与待估宗地区域因素相近；

4）可比标准宗地与待估宗地个别因素相近；

5）若上述条件均满足，则按照就近原则。

**（2）可比标准宗地修正**

对于选定的3个（含3个）以上的可比标准宗地，与待估宗地不在同一标定区域内的标准宗地，在应用标定地价系数修正法基本公式进行测算之前，应对可比标准宗地存在区域条件差异的情况进行可比修正，建立统一的可比基础。

1）商服用地区域因素修正

区域因素包括繁华程度、交通条件、基本设施状况、人口状况、城市规划。其修正系数如下：

**表4-1 商服用地一级区域因素修正系数表（城区）**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|
| **繁华程度** | 距商服中心近，在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺 | 距商服中心较近，离农贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，与农贸市场、宾馆距离一般、人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |
| **修正系数** | 0.0838 | 0.0419 | 0 | -0.0320 | -0.0640 |
| **交通条件** | 道路通达度高，距长途汽车站近，交通方便 | 道路通达度较高，距长途汽车站较近，交通较方便 | 道路通达度一般，距长途汽车站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低，距长途汽车站较远，交通较差 | 道路通达度低，距长途汽车站远，交通不方便 |
| **修正系数** | 0.0510 | 0.0255 | 0 | -0.0194 | -0.0388 |
| **基本设施状况** | 市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备 | 市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备 | 市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般 | 市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离 | 市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备 |
| **修正系数** | 0.0420 | 0.0210 | 0 | -0.0160 | -0.0320 |
| **人口状况** | 人口密度高 | 人口密度较高 | 人口密度一般 | 人口密度较低 | 人口密度低 |
| **修正系数** | 0.0298 | 0.0149 | 0 | -0.0114 | -0.0228 |
| **城镇规划** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |
| **修正系数** | 0.0312 | 0.0156 | 0 | -0.0119 | -0.0238 |

**表4-2 商服用地二级区域因素修正系数表（城区）**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|
| **繁华程度** | 距商服中心近，在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺 | 距商服中心较近，离农贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，与农贸市场、宾馆距离一般、人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |
| **修正系数** | 0.0756 | 0.0378 | 0 | -0.0301 | -0.0602 |
| **交通条件** | 道路通达度高，距长途汽车站近，交通方便 | 道路通达度较高，距长途汽车站较近，交通较方便 | 道路通达度一般，距长途汽车站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低，距长途汽车站较远，交通较差 | 道路通达度低，距长途汽车站远，交通不方便 |
| **修正系数** | 0.0460 | 0.0230 | 0 | -0.0183 | -0.0366 |
| **基本设施状况** | 市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备 | 市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备 | 市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般 | 市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离 | 市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备 |
| **修正系数** | 0.0378 | 0.0189 | 0 | -0.0151 | -0.0302 |
| **人口状况** | 人口密度高 | 人口密度较高 | 人口密度一般 | 人口密度较低 | 人口密度低 |
| **修正系数** | 0.0270 | 0.0135 | 0 | -0.0107 | -0.0214 |
| **城镇规划** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |
| **修正系数** | 0.0282 | 0.0141 | 0 | -0.0112 | -0.0224 |

**表4-3 商服用地三级区域因素修正系数表（城区）**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **繁华程度** | 距商服中心近，在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺 | 距商服中心较近，离农贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，与农贸市场、宾馆距离一般、人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |
| **修正系数** | 0.0680 | 0.0340 | 0 | -0.0254 | -0.0508 |
| **交通条件** | 道路通达度高，距长途汽车站近，交通方便 | 道路通达度较高，距长途汽车站较近，交通较方便 | 道路通达度一般，距长途汽车站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低，距长途汽车站较远，交通较差 | 道路通达度低，距长途汽车站远，交通不方便 |
| **修正系数** | 0.0414 | 0.0207 | 0 | -0.0155 | -0.0310 |
| **基本设施状况** | 市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备 | 市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备 | 市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般 | 市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离 | 市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备 |
| **修正系数** | 0.0340 | 0.0170 | 0 | -0.0127 | -0.0254 |
| **人口状况** | 人口密度高 | 人口密度较高 | 人口密度一般 | 人口密度较低 | 人口密度低 |
| **修正系数** | 0.0242 | 0.0121 | 0 | -0.0091 | -0.0182 |
| **城镇规划** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |
| **修正系数** | 0.0252 | 0.0126 | 0 | -0.0095 | -0.0190 |

**表4-4 商服用地四级区域因素修正系数表（城区）**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **繁华程度** | 距商服中心近，在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺 | 距商服中心较近，离农贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，与农贸市场、宾馆距离一般、人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |
| **修正系数** | 0.0602 | 0.0301 | 0 | -0.0212 | -0.0424 |
| **交通条件** | 道路通达度高，距长途汽车站近，交通方便 | 道路通达度较高，距长途汽车站较近，交通较方便 | 道路通达度一般，距长途汽车站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低，距长途汽车站较远，交通较差 | 道路通达度低，距长途汽车站远，交通不方便 |
| **修正系数** | 0.0366 | 0.0183 | 0 | -0.0129 | -0.0258 |
| **基本设施状况** | 市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备 | 市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备 | 市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般 | 市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离 | 市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备 |
| **修正系数** | 0.0300 | 0.0150 | 0 | -0.0106 | -0.0212 |
| **人口状况** | 人口密度高 | 人口密度较高 | 人口密度一般 | 人口密度较低 | 人口密度低 |
| **修正系数** | 0.0214 | 0.0107 | 0 | -0.0075 | -0.0150 |
| **城镇规划** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |
| **修正系数** | 0.0224 | 0.0112 | 0 | -0.0079 | -0.0158 |

**表4-5 商服用地五级区域因素修正系数表（城区）**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **繁华程度** | 距商服中心近，在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺 | 距商服中心较近，离农贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，与农贸市场、宾馆距离一般、人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |
| **修正系数** | 0.0648 | 0.0324 | 0 | -0.0226 | -0.0452 |
| **交通条件** | 道路通达度高，距长途汽车站近，交通方便 | 道路通达度较高，距长途汽车站较近，交通较方便 | 道路通达度一般，距长途汽车站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低，距长途汽车站较远，交通较差 | 道路通达度低，距长途汽车站远，交通不方便 |
| **修正系数** | 0.0394 | 0.0197 | 0 | -0.0137 | -0.0274 |
| **基本设施状况** | 市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备 | 市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备 | 市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般 | 市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离 | 市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备 |
| **修正系数** | 0.0324 | 0.0162 | 0 | -0.0113 | -0.0226 |
| **人口状况** | 人口密度高 | 人口密度较高 | 人口密度一般 | 人口密度较低 | 人口密度低 |
| **修正系数** | 0.0230 | 0.0115 | 0 | -0.0080 | -0.0160 |
| **城镇规划** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |
| **修正系数** | 0.0240 | 0.0120 | 0 | -0.0084 | -0.0168 |

**表4-6 商服用地一级区域因素修正系数表（乡镇）**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **繁华程度** | 距商服中心近，在农贸市场范围内，人流畅旺 | 距商服中心较近，离农贸市场较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，与农贸市场距离一般、人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |
| **修正系数** | 0.0608 | 0.0304 | 0 | -0.0253 | -0.0506 |
| **交通条件** | 道路通达度高，距汽车站近，交通方便 | 道路通达度较高，距汽车站较近，交通较方便 | 道路通达度一般，距汽车站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低，距汽车站较远，交通较差 | 道路通达度低，距汽车站远，交通不方便 |
| **修正系数** | 0.0402 | 0.0201 | 0 | -0.0167 | -0.0334 |
| **基本设施状况** | 市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备 | 市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备 | 市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般 | 市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离 | 市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备 |
| **修正系数** | 0.0300 | 0.0150 | 0 | -0.0124 | -0.02498 |
| **人口状况** | 人口密度高 | 人口密度较高 | 人口密度一般 | 人口密度较低 | 人口密度低 |
| **修正系数** | 0.0166 | 0.0083 | 0 | -0.0069 | -0.0138 |
| **城镇规划** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |
| **修正系数** | 0.0166 | 0.0083 | 0 | -0.0069 | -0.0138 |

**表4-7 商服用地二级区域因素修正系数表（乡镇）**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **繁华程度** | 距商服中心近，在农贸市场范围内，人流畅旺 | 距商服中心较近，离农贸市场较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，与农贸市场距离一般、人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |
| **修正系数** | 0.0548 | 0.0274 | 0 | -0.0221 | -0.0442 |
| **交通条件** | 道路通达度高，距汽车站近，交通方便 | 道路通达度较高，距汽车站较近，交通较方便 | 道路通达度一般，距汽车站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低，距汽车站较远，交通较差 | 道路通达度低，距汽车站远，交通不方便 |
| **修正系数** | 0.0362 | 0.0181 | 0 | -0.0146 | -0.0292 |
| **基本设施状况** | 市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备 | 市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备 | 市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般 | 市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离 | 市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备 |
| **修正系数** | 0.0270 | 0.0135 | 0 | -0.0109 | -0.0218 |
| **人口状况** | 人口密度高 | 人口密度较高 | 人口密度一般 | 人口密度较低 | 人口密度低 |
| **修正系数** | 0.0150 | 0.0075 | 0 | -0.0060 | -0.0120 |
| **城镇规划** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |
| **修正系数** | 0.0148 | 0.0074 | 0 | -0.0060 | -0.0120 |

**表4-8 商服用地三级区域因素修正系数表（乡镇）**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|
| **繁华程度** | 距商服中心近，在农贸市场范围内，人流畅旺 | 距商服中心较近，离农贸市场较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，与农贸市场距离一般、人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |
| **修正系数** | 0.0495 | 0.0248 | 0 | -0.0202 | -0.0404 |
| **交通条件** | 道路通达度高，距汽车站近，交通方便 | 道路通达度较高，距汽车站较近，交通较方便 | 道路通达度一般，距汽车站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低，距汽车站较远，交通较差 | 道路通达度低，距汽车站远，交通不方便 |
| **修正系数** | 0.0327 | 0.0164 | 0 | -0.0134 | -0.0267 |
| **基本设施状况** | 市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备 | 市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备 | 市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般 | 市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离 | 市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备 |
| **修正系数** | 0.0244 | 0.0122 | 0 | -0.0100 | -0.0199 |
| **人口状况** | 人口密度高 | 人口密度较高 | 人口密度一般 | 人口密度较低 | 人口密度低 |
| **修正系数** | 0.0135 | 0.0068 | 0 | -0.0055 | -0.0110 |
| **城镇规划** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |
| **修正系数** | 0.0134 | 0.0067 | 0 | -0.0055 | -0.0110 |

注：各镇区域因素修正中，土地级别只划分为2个级别的乡镇，其二级区域因素应按末级修正，即宜选用本表修正系数。

2）住宅用地区域因素修正

影响住宅用地宗地地价的区域因素较多，包括环境状况、人口状况、城市规划、繁华程度、交通条件、基本设施状况。其修正系数如下：

**表4-9 住宅用地一级区域因素修正系数表（城区）**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基本设施状况** | 市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备 | 市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备 | 市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般 | 市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院有一定的距离，生活设施配套较不完备 | 市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备 |
| **修正系数** | 0.0750 | 0.0375 | 0 | -0.0303 | -0.0606 |
| **交通条件** | 道路通达度高，距长途汽车站近，交通方便 | 道路通达度较高，距长途汽车站较近，交通较方便 | 道路通达度一般，距长途汽车站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低，距长途汽车站较远，交通较差 | 道路通达度低，距长途汽车站远，交通不方便 |
| **修正系数** | 0.0496 | 0.0248 | 0 | -0.0201 | -0.0402 |
| **环境条件** | 周围绿化程度高、景观好、低噪音、环境优美、无水污染 | 周围绿化程度较高、景观较好、噪音较低、基本无水污染 | 周围有一定的绿化、景观一般、有轻微的噪音污染、水污染 | 周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大、水污染较严重 | 周围绿化程度低或没绿化、景观差、噪音大、水污染严重 |
| **修正系数** | 0.0368 | 0.0184 | 0 | -0.0149 | -0.0298 |
| **繁华程度** | 距商服中心近，在农贸市场范围内，人流畅旺 | 距商服中心较近，离农贸市场较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，与农贸市场距离一般，人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |
| **修正系数** | 0.0304 | 0.0152 | 0 | -0.0123 | -0.0246 |
| **城镇规划** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |
| **修正系数** | 0.0204 | 0.0102 | 0 | -0.0082 | -0.0164 |
| **人口状况** | 人口密度高 | 人口密度较高 | 人口密度一般 | 人口密度较低 | 人口密度低 |
| **修正系数** | 0.0208 | 0.0104 | 0 | -0.0084 | -0.0168 |

**表4-10 住宅用地二级区域因素修正系数表（城区）**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基本设施状况** | 市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备 | 市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备 | 市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般 | 市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院有一定的距离，生活设施配套较不完备 | 市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备 |
| **修正系数** | 0.0680 | 0.0340 | 0 | -0.0281 | -0.0562 |
| **交通条件** | 道路通达度高，距长途汽车站近，交通方便 | 道路通达度较高，距长途汽车站较近，交通较方便 | 道路通达度一般，距长途汽车站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低，距长途汽车站较远，交通较差 | 道路通达度低，距长途汽车站远，交通不方便 |
| **修正系数** | 0.0450 | 0.0225 | 0 | -0.0186 | -0.0372 |
| **环境条件** | 周围绿化程度高、景观好、低噪音、环境优美、无水污染 | 周围绿化程度较高、景观较好、噪音较低、基本无水污染 | 周围有一定的绿化、景观一般、有轻微的噪音污染、水污染 | 周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大、水污染较严重 | 周围绿化程度低或没绿化、景观差、噪音大、水污染严重 |
| **修正系数** | 0.0334 | 0.0167 | 0 | -0.0138 | -0.0276 |
| **繁华程度** | 距商服中心近，在农贸市场范围内，人流畅旺 | 距商服中心较近，离农贸市场较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，与农贸市场距离一般，人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |
| **修正系数** | 0.0276 | 0.0138 | 0 | -0.0114 | -0.0228 |
| **城镇规划** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |
| **修正系数** | 0.0184 | 0.0092 | 0 | -0.0076 | -0.0152 |
| **人口状况** | 人口密度高 | 人口密度较高 | 人口密度一般 | 人口密度较低 | 人口密度低 |
| **修正系数** | 0.0188 | 0.0094 | 0 | -0.0077 | -0.0154 |

**表4-11 住宅用地三级区域因素修正系数表（城区）**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基本设施状况** | 市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备 | 市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备 | 市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般 | 市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院有一定的距离，生活设施配套较不完备 | 市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备 |
| **修正系数** | 0.0602 | 0.0301 | 0 | -0.0254 | -0.0508 |
| **交通条件** | 道路通达度高，距长途汽车站近，交通方便 | 道路通达度较高，距长途汽车站较近，交通较方便 | 道路通达度一般，距长途汽车站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低，距长途汽车站较远，交通较差 | 道路通达度低，距长途汽车站远，交通不方便 |
| **修正系数** | 0.0400 | 0.0200 | 0 | -0.0168 | -0.0336 |
| **环境条件** | 周围绿化程度高、景观好、低噪音、环境优美、无水污染 | 周围绿化程度较高、景观较好、噪音较低、基本无水污染 | 周围有一定的绿化、景观一般、有轻微的噪音污染、水污染 | 周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大、水污染较严重 | 周围绿化程度低或没绿化、景观差、噪音大、水污染严重 |
| **修正系数** | 0.0296 | 0.0148 | 0 | -0.0125 | -0.0250 |
| **繁华程度** | 距商服中心近，在农贸市场范围内，人流畅旺 | 距商服中心较近，离农贸市场较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，与农贸市场距离一般，人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |
| **修正系数** | 0.0244 | 0.0122 | 0 | -0.0103 | -0.0206 |
| **城镇规划** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |
| **修正系数** | 0.0164 | 0.0082 | 0 | -0.0069 | -0.0138 |
| **人口状况** | 人口密度高 | 人口密度较高 | 人口密度一般 | 人口密度较低 | 人口密度低 |
| **修正系数** | 0.0166 | 0.0083 | 0 | -0.0070 | -0.0140 |

**表4-12 住宅用地四级区域因素修正系数表（城区）**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基本设施状况** | 市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备 | 市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备 | 市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般 | 市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院有一定的距离，生活设施配套较不完备 | 市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备 |
| **修正系数** | 0.0606 | 0.0303 | 0 | -0.0235 | -0.0470 |
| **交通条件** | 道路通达度高，距长途汽车站近，交通方便 | 道路通达度较高，距长途汽车站较近，交通较方便 | 道路通达度一般，距长途汽车站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低，距长途汽车站较远，交通较差 | 道路通达度低，距长途汽车站远，交通不方便 |
| **修正系数** | 0.0400 | 0.0200 | 0 | -0.0155 | -0.0310 |
| **环境条件** | 周围绿化程度高、景观好、低噪音、环境优美、无水污染 | 周围绿化程度较高、景观较好、噪音较低、基本无水污染 | 周围有一定的绿化、景观一般、有轻微的噪音污染、水污染 | 周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大、水污染较严重 | 周围绿化程度低或没绿化、景观差、噪音大、水污染严重 |
| **修正系数** | 0.0298 | 0.0149 | 0 | -0.0115 | -0.0230 |
| **繁华程度** | 距商服中心近，在农贸市场范围内，人流畅旺 | 距商服中心较近，离农贸市场较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，与农贸市场距离一般，人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |
| **修正系数** | 0.0246 | 0.0123 | 0 | -0.0095 | -0.0190 |
| **城镇规划** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |
| **修正系数** | 0.0164 | 0.0082 | 0 | -0.0064 | -0.0128 |
| **人口状况** | 人口密度高 | 人口密度较高 | 人口密度一般 | 人口密度较低 | 人口密度低 |
| **修正系数** | 0.0166 | 0.0083 | 0 | -0.0065 | -0.0130 |

**表4-13 住宅用地五级区域因素修正系数表（城区）**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基本设施状况** | 市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备 | 市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备 | 市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般 | 市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院有一定的距离，生活设施配套较不完备 | 市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备 |
| **修正系数** | 0.0578 | 0.0289 | 0 | -0.0202 | -0.0404 |
| **交通条件** | 道路通达度高，距长途汽车站近，交通方便 | 道路通达度较高，距长途汽车站较近，交通较方便 | 道路通达度一般，距长途汽车站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低，距长途汽车站较远，交通较差 | 道路通达度低，距长途汽车站远，交通不方便 |
| **修正系数** | 0.0382 | 0.0191 | 0 | -0.0134 | -0.0268 |
| **环境条件** | 周围绿化程度高、景观好、低噪音、环境优美、无水污染 | 周围绿化程度较高、景观较好、噪音较低、基本无水污染 | 周围有一定的绿化、景观一般、有轻微的噪音污染、水污染 | 周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大、水污染较严重 | 周围绿化程度低或没绿化、景观差、噪音大、水污染严重 |
| **修正系数** | 0.0284 | 0.0142 | 0 | -0.0099 | -0.0198 |
| **繁华程度** | 距商服中心近，在农贸市场范围内，人流畅旺 | 距商服中心较近，离农贸市场较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，与农贸市场距离一般，人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |
| **修正系数** | 0.0234 | 0.0117 | 0 | -0.0082 | -0.0164 |
| **城镇规划** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |
| **修正系数** | 0.0156 | 0.0078 | 0 | -0.0055 | -0.0110 |
| **人口状况** | 人口密度高 | 人口密度较高 | 人口密度一般 | 人口密度较低 | 人口密度低 |
| **修正系数** | 0.0160 | 0.0080 | 0 | -0.0056 | -0.0112 |

**表4-14 住宅用地一级区域因素修正系数表（乡镇）**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基本设施状况** | 市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备 | 市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备 | 市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般 | 市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院有一定的距离，生活设施配套较不完备 | 市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备 |
| **修正系数** | 0.0300 | 0.0150 | 0 | -0.0133 | -0.0266 |
| **交通条件** | 道路通达度高，距汽车站近，交通方便 | 道路通达度较高，距汽车站较近，交通较方便 | 道路通达度一般，距汽车站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低，距汽车站较远，交通较差 | 道路通达度低，距汽车站远，交通不方便 |
| **修正系数** | 0.0402 | 0.0201 | 0 | -0.0179 | -0.0356 |
| **环境条件** | 周围绿化程度高、景观好、低噪音、环境优美、无水污染 | 周围绿化程度较高、景观较好、噪音较低、基本无水污染 | 周围有一定的绿化、景观一般、有轻微的噪音污染、水污染 | 周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大、水污染较严重 | 周围绿化程度低或没绿化、景观差、噪音大、水污染严重 |
| **修正系数** | 0.0246 | 0.0123 | 0 | -0.0109 | -0.0218 |
| **繁华程度** | 距商服中心近，在农贸市场范围内，人流畅旺 | 距商服中心较近，离农贸市场较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，与农贸市场距离一般，人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |
| **修正系数** | 0.0610 | 0.0305 | 0 | -0.0270 | -0.0540 |
| **城镇规划** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |
| **修正系数** | 0.0166 | 0.0083 | 0 | -0.0073 | -0.0146 |
| **人口状况** | 人口密度高 | 人口密度较高 | 人口密度一般 | 人口密度较低 | 人口密度低 |
| **修正系数** | 0.0166 | 0.0083 | 0 | -0.0074 | -0.0148 |

**表4-15 住宅用地二级区域因素修正系数表（乡镇）**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基本设施状况** | 市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备 | 市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备 | 市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般 | 市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院有一定的距离，生活设施配套较不完备 | 市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备 |
| **修正系数** | 0.0272 | 0.0136 | 0 | -0.0118 | -0.0236 |
| **交通条件** | 道路通达度高，距汽车站近，交通方便 | 道路通达度较高，距汽车站较近，交通较方便 | 道路通达度一般，距汽车站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低，距汽车站较远，交通较差 | 道路通达度低，距汽车站远，交通不方便 |
| **修正系数** | 0.0364 | 0.0182 | 0 | -0.0158 | -0.0316 |
| **环境条件** | 周围绿化程度高、景观好、低噪音、环境优美、无水污染 | 周围绿化程度较高、景观较好、噪音较低、基本无水污染 | 周围有一定的绿化、景观一般、有轻微的噪音污染、水污染 | 周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大、水污染较严重 | 周围绿化程度低或没绿化、景观差、噪音大、水污染严重 |
| **修正系数** | 0.0222 | 0.0111 | 0 | -0.0096 | -0.0192 |
| **繁华程度** | 距商服中心近，在农贸市场范围内，人流畅旺 | 距商服中心较近，离农贸市场较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，与农贸市场距离一般、人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |
| **修正系数** | 0.0552 | 0.0276 | 0 | -0.0239 | -0.0478 |
| **城镇规划** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |
| **修正系数** | 0.0150 | 0.0075 | 0 | -0.0065 | -0.0130 |
| **人口状况** | 人口密度高 | 人口密度较高 | 人口密度一般 | 人口密度较低 | 人口密度低 |
| **修正系数** | 0.0150 | 0.0075 | 0 | -0.0065 | -0.0130 |

**表4-16 住宅用地三级区域因素修正系数表（乡镇）**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基本设施状况** | 市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备 | 市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备 | 市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般 | 市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院有一定的距离，生活设施配套较不完备 | 市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备 |
| **修正系数** | 0.0246 | 0.0123 | 0 | -0.0106 | -0.0212 |
| **交通条件** | 道路通达度高，距汽车站近，交通方便 | 道路通达度较高，距汽车站较近，交通较方便 | 道路通达度一般，距汽车站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低，距汽车站较远，交通较差 | 道路通达度低，距汽车站远，交通不方便 |
| **修正系数** | 0.0330 | 0.0165 | 0 | -0.0143 | -0.0286 |
| **环境条件** | 周围绿化程度高、景观好、低噪音、环境优美、无水污染 | 周围绿化程度较高、景观较好、噪音较低、基本无水污染 | 周围有一定的绿化、景观一般、有轻微的噪音污染、水污染 | 周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大、水污染较严重 | 周围绿化程度低或没绿化、景观差、噪音大、水污染严重 |
| **修正系数** | 0.0202 | 0.0101 | 0 | -0.0087 | -0.0174 |
| **繁华程度** | 距商服中心近，在农贸市场范围内，人流畅旺 | 距商服中心较近，离农贸市场较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，与农贸市场距离一般、人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |
| **修正系数** | 0.0500 | 0.0250 | 0 | -0.0216 | -0.0432 |
| **城镇规划** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |
| **修正系数** | 0.0136 | 0.0068 | 0 | -0.0059 | -0.0118 |
| **人口状况** | 人口密度高 | 人口密度较高 | 人口密度一般 | 人口密度较低 | 人口密度低 |
| **修正系数** | 0.0136 | 0.0068 | 0 | -0.0059 | -0.0118 |

注：各镇区域因素修正中，土地级别只划分为2个级别的乡镇，其二级区域因素应按末级修正，即宜选用本表修正系数表。

3）工业用地区域因素修正

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

**表4-17 工业用地一级区域因素修正系数表（城区）**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|
| **交通条件** | 临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利 | 临交通型次干道，道路通达度较高，对外交通较便利 | 临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般 | 临支路，道路通达度较低，对外交通较差 | 不临路，道路通达度低，对外交通差 |
| **修正系数** | 0.0456 | 0.0228 | 0 | -0.0182 | -0.0364 |
| **基本设施状况** | 市政供水、供电保证率高，排水状况好 | 市政供水、供电保证率较高，排水状况较好 | 市政供水、供电保证率一般，排水状况一般 | 市政供水、供电保证率较低，排水状况较差 | 市政供水、供电保证率低，排水状况差 |
| **修正系数** | 0.0362 | 0.0181 | 0 | -0.0144 | -0.0288 |
| **环境条件** | 地形、地貌、地质等情况良好，无噪音影响 | 地形、地貌、地质等情况较好，噪音影响轻微 | 地形、地貌、地质等情况一般，噪音影响一般 | 地形、地貌、地质等情况较差，噪音影响较严重 | 地形、地貌、地质等情况差，噪音影响严重 |
| **修正系数** | 0.0240 | 0.0120 | 0 | -0.0096 | -0.0192 |
| **产业集聚效益** | 产业集聚度高 | 产业集聚度较高 | 产业集聚度一般 | 产业集聚度较低 | 产业集聚度低 |
| **修正系数** | 0.0200 | 0.0100 | 0 | -0.0080 | -0.0160 |
| **城镇规划** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |
| **修正系数** | 0.0256 | 0.0128 | 0 | -0.0102 | -0.0204 |

**表4-18 工业用地二级区域因素修正系数表（城区）**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|
| **交通条件** | 临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利 | 临交通型次干道，道路通达度较高，对外交通较便利 | 临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般 | 临支路，道路通达度较低，对外交通较差 | 不临路，道路通达度低，对外交通差 |
| **修正系数** | 0.0406 | 0.0203 | 0 | -0.0162 | -0.0323 |
| **基本设施状况** | 市政供水、供电保证率高，排水状况好 | 市政供水、供电保证率较高，排水状况较好 | 市政供水、供电保证率一般，排水状况一般 | 市政供水、供电保证率较低，排水状况较差 | 市政供水、供电保证率低，排水状况差 |
| **修正系数** | 0.0321 | 0.0161 | 0 | -0.0128 | -0.0256 |
| **环境条件** | 地形、地貌、地质等情况良好，无噪音影响 | 地形、地貌、地质等情况较好，噪音影响轻微 | 地形、地貌、地质等情况一般，噪音影响一般 | 地形、地貌、地质等情况较差，噪音影响较严重 | 地形、地貌、地质等情况差，噪音影响严重 |
| **修正系数** | 0.0214 | 0.0107 | 0 | -0.0085 | -0.0170 |
| **产业集聚效益** | 产业集聚度高 | 产业集聚度较高 | 产业集聚度一般 | 产业集聚度较低 | 产业集聚度低 |
| **修正系数** | 0.0178 | 0.0089 | 0 | -0.0071 | -0.0142 |
| **城镇规划** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |
| **修正系数** | 0.0228 | 0.0114 | 0 | -0.0091 | -0.0182 |

**表4-19 工业用地三级区域因素修正系数表（城区）**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|
| **交通条件** | 临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利 | 临交通型次干道，道路通达度较高，对外交通较便利 | 临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般 | 临支路，道路通达度较低，对外交通较差 | 不临路，道路通达度低，对外交通差 |
| **修正系数** | 0.0320 | 0.0160 | 0 | -0.0151 | -0.0302 |
| **基本设施状况** | 市政供水、供电保证率高，排水状况好 | 市政供水、供电保证率较高，排水状况较好 | 市政供水、供电保证率一般，排水状况一般 | 市政供水、供电保证率较低，排水状况较差 | 市政供水、供电保证率低，排水状况差 |
| **修正系数** | 0.0254 | 0.0127 | 0 | -0.0120 | -0.0240 |
| **环境条件** | 地形、地貌、地质等情况良好，无噪音影响 | 地形、地貌、地质等情况较好，噪音影响轻微 | 地形、地貌、地质等情况一般，噪音影响一般 | 地形、地貌、地质等情况较差，噪音影响较严重 | 地形、地貌、地质等情况差，噪音影响严重 |
| **修正系数** | 0.0168 | 0.0084 | 0 | -0.0080 | -0.0160 |
| **产业集聚效益** | 产业集聚度高 | 产业集聚度较高 | 产业集聚度一般 | 产业集聚度较低 | 产业集聚度低 |
| **修正系数** | 0.0140 | 0.0070 | 0 | -0.0066 | -0.0132 |
| **城镇规划** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |
| **修正系数** | 0.0180 | 0.0090 | 0 | -0.0085 | -0.0170 |

**表4-20 工业用地一级区域因素修正系数表（乡镇）**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|
| **交通条件** | 临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利 | 临交通型次干道，道路通达度较高，对外交通较便利 | 临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般 | 临支路，道路通达度较低，对外交通较差 | 不临路，道路通达度低，对外交通差 |
| **修正系数** | 0.0274 | 0.0137 | 0 | -0.0116 | -0.0232 |
| **基本设施状况** | 市政供水、供电保证率高，排水状况好 | 市政供水、供电保证率较高，排水状况较好 | 市政供水、供电保证率一般，排水状况一般 | 市政供水、供电保证率较低，排水状况较差 | 市政供水、供电保证率低，排水状况差 |
| **修正系数** | 0.0204 | 0.0102 | 0 | -0.0086 | -0.0172 |
| **环境条件** | 地形、地貌、地质等情况良好，无噪音影响 | 地形、地貌、地质等情况较好，噪音影响轻微 | 地形、地貌、地质等情况一般，噪音影响一般 | 地形、地貌、地质等情况较差，噪音影响较严重 | 地形、地貌、地质等情况差，噪音影响严重 |
| **修正系数** | 0.0168 | 0.0084 | 0 | -0.0071 | -0.0142 |
| **城镇规划** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |
| **修正系数** | 0.0112 | 0.0056 | 0 | -0.0048 | -0.0096 |

**表4-21 工业用地二级区域因素修正系数表（乡镇）**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|
| **交通条件** | 临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利 | 临交通型次干道，道路通达度较高，对外交通较便利 | 临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般 | 临支路，道路通达度较低，对外交通较差 | 不临路，道路通达度低，对外交通差 |
| **修正系数** | 0.0224 | 0.0112 | 0 | -0.0100 | -0.0200 |
| **基本设施状况** | 市政供水、供电保证率高，排水状况好 | 市政供水、供电保证率较高，排水状况较好 | 市政供水、供电保证率一般，排水状况一般 | 市政供水、供电保证率较低，排水状况较差 | 市政供水、供电保证率低，排水状况差 |
| **修正系数** | 0.0168 | 0.0084 | 0 | -0.0074 | -0.0148 |
| **环境条件** | 地形、地貌、地质等情况良好，无噪音影响 | 地形、地貌、地质等情况较好，噪音影响轻微 | 地形、地貌、地质等情况一般，噪音影响一般 | 地形、地貌、地质等情况较差，噪音影响较严重 | 地形、地貌、地质等情况差，噪音影响严重 |
| **修正系数** | 0.0138 | 0.0069 | 0 | -0.0061 | -0.0122 |
| **城镇规划** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |
| **修正系数** | 0.0092 | 0.0046 | 0 | -0.0041 | -0.0082 |

**表4-22 工业用地三级区域因素修正系数表（乡镇）**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **交通条件** | 临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利 | 临交通型次干道，道路通达度较高，对外交通较便利 | 临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般 | 临支路，道路通达度较低，对外交通较差 | 不临路，道路通达度低，对外交通差 |
| **修正系数** | 0.0176 | 0.0088 | 0 | -0.0081 | -0.0162 |
| **基本设施状况** | 市政供水、供电保证率高，排水状况好 | 市政供水、供电保证率较高，排水状况较好 | 市政供水、供电保证率一般，排水状况一般 | 市政供水、供电保证率较低，排水状况较差 | 市政供水、供电保证率低，排水状况差 |
| **修正系数** | 0.0132 | 0.0066 | 0 | -0.0060 | -0.0120 |
| **环境条件** | 地形、地貌、地质等情况良好，无噪音影响 | 地形、地貌、地质等情况较好，噪音影响轻微 | 地形、地貌、地质等情况一般，噪音影响一般 | 地形、地貌、地质等情况较差，噪音影响较严重 | 地形、地貌、地质等情况差，噪音影响严重 |
| **修正系数** | 0.0108 | 0.0054 | 0 | -0.0049 | -0.0098 |
| **城镇规划** | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |
| **修正系数** | 0.0072 | 0.0036 | 0 | -0.0033 | -0.0066 |

**（二）交易情况修正（A）**

交易情况修正是排除交易行为中的一些特殊因素所造成的比较实例的价格偏差，将其成交价格修正为正常市场价格。

交易行为中的特殊因素主要包括下列9种；

1）有利害关系人之间的交易；

2）急于出售或者购买情况下的交易；

3）受债权债务关系影响的交易；

4）交易双方或者一方获取的市场信息不完全情况下的交易；

5）交易双方或者一方有特别动机或者特别偏好的交易；

6）相邻地块合并交易；

7）特殊方式交易；

8）交易税费非正常负担的交易；

9）其他非正常交易。

标定地价是政府为管理需要确定的，标准宗地在现状开发利用、正常市场条件、法定最高使用年期或政策规定年期下，某一估价期日的土地权利价格。待估宗地设定为正常市场价格时，交易情况修正系数应定为1。《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）中明确的主要特殊交易情况，由估价机构专业估价师根据交易情况确定。

**（三）估价期日修正（B）**

估价期日修正指数B的计算公式为：

估价期日修正指数B=待估宗地估价期日修正指数/标准宗地估价期日修正指数

*B*= *Q*/*Qo*

式中：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *B* | — | 待估宗地估价期日修正指数； |
| *Q* | — | 待估宗地估价期日地价指数； |
| *Qo* | — | 标准宗地交易日地价指数。 |

紫金县标定地价适用的估价期日修正指数可参考紫金县地价增长率、紫金县物价指数变动情况或者紫金县房地产价格指数变动情况确定。

**（四）个别因素修正（C）**

个别因素修正指数C的计算公式为：

个别因素修正指数C=待估宗地个别因素条件指数/标准宗地个别因素条件指数。

本项目采用标定地价系数修正法评估待估宗地的价格时，需要修正的个别因素包括容积率修正、临路条件修正、临街类型修正和其他个别因素修正，计算公式如下：

个别因素修正指数*C=∏Ci*

**表4-23 商服用地标定地价个别因素修正指数公式**

| **编号** | **指数名称** | **计算公式** |
| --- | --- | --- |
| C1 | 容积率修正指数 | 待估宗地容积率修正指数/标准宗地容积率修正指数 |
| C2 | 临路条件修正指数 | 待估宗地临路条件修正指数/标准宗地临路条件修正指数 |
| C3 | 临街类型修正指数 | 待估宗地临街类型修正指数/标准宗地临街类型修正指数 |
| C4 | 其他个别因素修正指数 | 待估宗地其他个别因素修正指数/标准宗地其他个别因素修正指数 |

**1、容积率修正**

（1）容积率修正

采用平均楼面地价测算时，应选用容积率修正系数。容积率修正主要是商服用地、住宅用地。

一般来说，工业用地的容积率限制对地价的影响较小，其地价的差异更多的是由产业集聚度、产业导向、区域配套情况、政策引导等其他因素导致的。另根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）第八条“对现有工业用地，在符合规划、不改变用途的前提下，提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款；对新增工业用地，要进一步提高工业用地控制指标，厂房建筑面积高于容积率控制指标的部分，不再增收土地价款”，《节约集约利用土地规定》（中华人民共和国国土资源部令第61号，2014年）第二十四条“鼓励土地使用者在符合规划的前提下，通过厂房加层、厂区改造、内部用地整理等途径提高土地利用率。在符合规划、不改变用途的前提下，现有工业用地提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款”。对符合节约集约相关规定的工业用地而言，容积率不作为影响工业用地地价的主要因素，符合相关规定的工业用地不进行容积率修正

**表4-24商服用地平均楼面地价容积率修正指数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **容积率** | ≤1.0 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 |
| **修正系数** | 1.3379 | 1.2854 | 1.2393 | 1.1983 | 1.1616 | 1.1284 | 1.0983 | 1.0706 | 1.0452 |
| **容积率** | 1.9 | 2.0 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 |
| **修正系数** | 1.0218 | 1.0000 | 0.9831 | 0.9672 | 0.9523 | 0.9382 | 0.9249 | 0.9123 | 0.9003 |
| **容积率** | 2.8 | 2.9 | 3.0 | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 |
| **修正系数** | 0.8889 | 0.8781 | 0.8677 | 0.8578 | 0.8483 | 0.8392 | 0.8305 | 0.8221 | 0.8141 |
| **容积率** | 3.7 | 3.8 | 3.9 | 4.0 | 4.1 | 4.2 | 4.3 | 4.4 | 4.5 |
| **修正系数** | 0.8063 | 0.7988 | 0.7916 | 0.7846 | 0.7778 | 0.7713 | 0.7650 | 0.7588 | 0.7529 |
| **容积率** | 4.6 | 4.7 | 4.8 | 4.9 | 5.0 | 5.5 | 6.0 | 6.5 | ≥7.0 |
| **修正系数** | 0.7471 | 0.7415 | 0.7361 | 0.7308 | 0.7256 | 0.7018 | 0.6808 | 0.6620 | 0.6450 |

注：①当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率指数需根据上表有关数据线性内插计算得到。线性内插公式：当r1＜r＜r2（即r1、r2为修正指数表中r的相邻容积率）时，x1、x2为r1、r2对应的容积率指数，容积率指数：x=x1+（x2-x1）×（r-r1）/（r2-r1）。②待估价宗地为商住用地等情况时，应分开测算商服用地所分摊的建筑面积。此时商服用地总地价=商服用地楼面单价×商服用地（所分摊的）建筑面积；③待估价宗地为商住用地等情况时，若商服用地分摊的建筑面积占比（≤30%）较小且其主导使用性质为商业设施用地（B1）时，容积率修正系数应按分摊后的商服用地容积率选用；若商服用地分摊的建筑面积占比（＞30%）较大时，容积率修正系数应按综合容积率选用。

**表4-25住宅用地平均楼面地价容积率修正指数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **容积率** | ≤1.0 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 |
| **修正系数** | 1.3947 | 1.3324 | 1.2779 | 1.2297 | 1.1867 | 1.1481 | 1.1131 | 1.0811 | 1.0519 |
| **容积率** | 1.9 | 2.0 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 |
| **修正系数** | 1.0249 | 1.0000 | 0.9816 | 0.9644 | 0.9483 | 0.9331 | 0.9187 | 0.9051 | 0.8922 |
| **容积率** | 2.8 | 2.9 | 3.0 | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 |
| **修正系数** | 0.8800 | 0.8683 | 0.8572 | 0.8466 | 0.8364 | 0.8267 | 0.8174 | 0.8084 | 0.7998 |
| **容积率** | 3.7 | 3.8 | 3.9 | 4.0 | 4.1 | 4.2 | 4.3 | 4.4 | 4.5 |
| **修正系数** | 0.7915 | 0.7836 | 0.7759 | 0.7684 | 0.7613 | 0.7543 | 0.7476 | 0.7411 | 0.7348 |
| **容积率** | 4.6 | 4.7 | 4.8 | 4.9 | 5.0 | 5.5 | 6.0 | 6.5 | ≥7.0 |
| **修正系数** | 0.7287 | 0.7228 | 0.7170 | 0.7114 | 0.7060 | 0.6809 | 0.6587 | 0.6390 | 0.6212 |

注：①当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率指数需根据上表有关数据线性内插计算得到。线性内插公式：当r1＜r＜r2（即r1、r2为修正指数表中r的相邻容积率）时，x1、x2为r1、r2对应的容积率指数，容积率指数：x=x1+（x2-x1）×（r-r1）/（r2-r1）；②待估价宗地为商住用地等情况时，可以按比例或其他方法计算出住宅用地所分摊的建筑面积。此时住宅用地总地价=住宅用地楼面单价×住宅用地（所分摊的）建筑面积。

（2）楼层修正

商服用地采用首层楼面地价测算时，不做容积率修正，测算结果为待估对象首层楼面地价。

获得待估宗地首层楼面地价后，应采用商服用地首层楼面地价楼层修正系数测算待估对象总价，计算公式如下：

*P0=P／Kf*

式中，P为楼层修正后待估宗地单位土地面积价格（元／平方米），P0为待估宗地所在的商服用地基准价格（元／平方米），Kf为楼层修正系数。

**表4-26 商服用地首层楼面地价楼层修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **楼层** | **首层** | **第二层** | **第三层** | **第四层** | **第五层及以上** |
| **修正系数** | 1 | 0.3722 | 0.2939 | 0.2569 | 0.2204 |

**2、临路条件修正**

根据不同土地用途的利用及布局特点，临路条件修正指数分各用途进行编制。

**表4-27 临路条件修正指数表（商服用地）**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **临路条件** | **临步行街、商业街** | **临生活型主干道** | **临混合型主干道** | **生活型次干道** |
| **修正指数** | 1.20 | 1.10 | 1.08 | 1.05 |
| **临路条件** | **交通型干道** | **临支路** | **临老街、小巷** | **不临路** |
| **修正指数** | 1.00 | 0.90 | 0.85 | 0.80 |

**表4-28 临路条件修正指数表（住宅用地）**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **临路条件** | **临生活型道路** | **临步行街、商业街** | **临混合型道路** | **临交通型道路** |
| **修正指数** | 1.15 | 1.10 | 1.05 | 1.00 |
| **临路条件** | **临支路、小区道路** | **临老街、小巷** | **不临路** |  |
| **修正指数** | 1.00 | 0.90 | 0.85 |

**表3-4-8 临路条件修正指数表（工业用地）**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **临路条件** | **临主干道** | **临次干道** | **临支路** | **不临路** |
| **修正指数** | 1.20 | 1.10 | 0.95 | 0.90 |

**3、临街类型修正**

运用标定地价系数修正法评估待估商服用地时，需要考虑临街类型修正。商服用途临街类型修正指数如下。

**表4-29 临街条件修正指数表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **临街类型** | **内街** | **一面临街** | **两面临街** | **三面临街** |
| **修正指数** | 0.85 | 1.00 | 1.10 | 1.2 |

注：临街类型修正指数应根据待估宗地所临道路的商服繁华程度酌情选取。

**4、其他个别因素修正**

其他个别因素包宗地形状、宗地面积、宗地内基础设施水平、地势、地质、水文状况等。其他个别因素修正，由专业估价师根据待估宗地的具体情况选择修正指数。

**表4-30商服用地其他个别因素修正指数表**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 宗地形状 | 宗地形状规则，相对有利于土地利用 | 宗地形状较规则，相对较有利于土地利用 | 宗地形状相近，对土地利用无影响 | 宗地形状较不规则，相对较不利于土地利用 | 宗地形状不规则，相对不利于土地利用 |
| 修正指数 | +0.04 | +0.02 | 0 | -0.02 | -0.04 |
| 宗地面积 | 面积规模相对合理，土地利用相对极为有利 | 面积规模相对较合理，土地利用较为有利 | 面积规模一般，对土地利用无不利影响 | 面积规模相比较不合理，相对土地利用有一定影响 | 面积规模相比不合理，相对土地利用产生严重影响 |
| 修正指数 | +0.02 | +0.01 | 0 | -0.01 | -0.02 |
| 地势、地质、水文状况 | 地势、地质、水文状况相对良好 | 地势、地质、水文状况相对较好 | 地势、地质、水文状况一般 | 地势、地质、水文状况相对较差 | 地势、地质、水文状况相对差 |
| 修正指数 | +0.02 | +0.01 | 0 | -0.01 | -0.02 |
| 合计  1+∑Ki | 1.08 | 1.04 | 1.00 | 0.96 | 0.92 |

注：①宗地的各个其他个别因素的一般状态设定为标准状态，即适合土地开发，对土地利用无不良影响；

②地势、地质、水文状况影响是相对而言的，需要挖方、填方、填海工程的宗地，所需工程费用应另行计算。

**表4-31住宅用地其他个别因素修正指数表**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|
| 宗地形状 | 宗地形状规则，相对有利于土地利用 | 宗地形状较规则，相对较有利于土地利用 | 宗地形状相近，对土地利用无影响 | 宗地形状较不规则，相对较不利于土地利用 | 宗地形状不规则，相对不利于土地利用 |
| 修正指数 | +0.04 | +0.02 | 0 | -0.02 | -0.04 |
| 宗地面积 | 面积规模相对合理，土地利用相对极为有利 | 面积规模相对较合理，土地利用较为有利 | 面积规模一般，对土地利用无不利影响 | 面积规模相比较不合理，相对土地利用有一定影响 | 面积规模相比不合理，相对土地利用产生严重影响 |
| 修正指数 | +0.02 | +0.01 | 0 | -0.01 | -0.02 |
| 地势、地质、水文状况 | 地势、地质、水文状况相对良好 | 地势、地质、水文状况相对较好 | 地势、地质、水文状况一般 | 地势、地质、水文状况相对较差 | 地势、地质、水文状况相对差 |
| 修正指数 | +0.02 | +0.01 | 0 | -0.01 | -0.02 |
| 合计  1+∑Ki | 1.08 | 1.04 | 1.00 | 0.96 | 0.92 |

注：①宗地的各个其他个别因素的一般状态设定为标准状态，即适合土地开发，对土地利用无不良影响；

②地势、地质、水文状况影响是相对而言的，需要挖方、填方、填海工程的宗地，所需工程费用应另行计算。

**表4-32工业用地其他个别因素修正指数表**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 宗地形状 | 宗地形状规则，相对有利于土地利用 | 宗地形状较规则，相对较有利于土地利用 | 宗地形状相近，对土地利用无影响 | 宗地形状较不规则，相对较不利于土地利用 | 宗地形状不规则，相对不利于土地利用 |
| 修正指数 | +0.02 | +0.01 | 0 | -0.01 | -0.02 |
| 宗地面积 | 面积规模相对合理，土地利用相对极为有利 | 面积规模相对较合理，土地利用较为有利 | 面积规模一般，对土地利用无不利影响 | 面积规模相比较不合理，相对土地利用有一定影响 | 面积规模相比不合理，相对土地利用产生严重影响 |
| 修正指数 | +0.02 | +0.01 | 0 | -0.01 | -0.02 |
| 地势、地质、水文状况 | 地势、地质、水文状况相对良好 | 地势、地质、水文状况相对较好 | 地势、地质、水文状况一般 | 地势、地质、水文状况相对较差 | 地势、地质、水文状况相对差 |
| 修正指数 | +0.02 | +0.01 | 0 | -0.01 | -0.02 |
| 合计  1+∑Ki | 1.06 | 1.03 | 1.00 | 0.97 | 0.94 |

注：①宗地的各个其他个别因素的一般状态设定为标准状态，即适合土地开发，对土地利用无不良影响；

②地势、地质、水文状况影响是相对而言的，需要挖方、填方、填海工程的宗地，所需工程费用应另行计算。

**（五）土地剩余使用年期修正（D）**

土地剩余使用年期修正是将各比较实例的不同使用年期修正到待估宗地使用年期，消除因土地使用年期不同而对价格带来的影响。修正公式如下

*Pt*=*Po*×*D*

式中：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Pt* | —— | 剩余年期的待估宗地价格； |
| *Po* | —— | 最高使用年期待估宗地价格； |
| *D* | —— | 年期修正指数。 |

土地剩余使用年期是指土地出让合同约定的土地出让年限减去土地已使用年限。土地剩余使用年限的长短，直接影响可利用土地并获相应土地收益的年限。如果土地的年收益确定以后，土地的使用期限越长，土地的总收益越多，土地利用效益也越高，土地的价格也会因此提高。因此，通过使用年期修正，可以消除由于使用期限不同所造成的价格上的差别。对待估宗地需进行年期修正。年期修正指数主要按照下面公式算得：

*D =*

式中：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *D* | —— | 年期修正指数； |
| *ml* | —— | 实际出让年期； |
| *m* | —— | 土地使用权出让最高年限； |
| *r* | —— | 土地还原利率。 |

在进行宗地评估时，估价师可根据实际情况确定各用途土地还原利率，取值范围可以参考下表。

**表4-33各用途土地还原利率取值区间表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **用地类型** | **土地还原利率（%）** | **法定最高使用年限（年）** |
| **商服用地** | 3.7~5.5 | 40 |
| **住宅用地** | 2.9~5.0 | 70 |
| **工业用地** | 2.6~4.3 | 50 |

注：在进行宗地评估时，估价师可根据实际情况确定各分用途土地还原利率，根据公式*Ky*=[1－（1÷（1+*r*）*ml*）]÷[1－[1÷（1+*r*）*m*]直接计算年期修正指数。