

紫金县城镇土地定级与基准地价更新项目成果

一、工作范围

紫金县城镇基准地价更新项目的工作范围为紫金县中心城区范围（含紫城镇）及中坝镇、敬梓镇、水墩镇、龙窝镇、苏区镇、南岭镇、瓦溪镇、九和镇、蓝塘镇、凤安镇、好义镇、上义镇、义容镇、柏埔镇、黄塘镇的城镇规划区范围，不包含临江镇和古竹镇，评估总面积约 166.34 平方公里。

二、基准地价内涵

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

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

商业路线价内涵：估价期日为 2024 年 7 月 1 日，设定容积率为 2.0，土地使用年期为 40 年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整），宗地标准宽度设定为 5 米，标准深度设定为 10 米条件下，商服用地国有土地使用权的区域首层楼面地价。

商服用地基准地价内涵：估价期日 2024 年 7 月 1 日，设定容积率为 2.0，土地使用年期为 40 年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，商服用地国有土地使用权的区域地面地价和楼面地价。

住宅用地基准地价内涵：估价期日为 2024 年 7 月 1 日，设定容积率为 2.0，土地使用年期为 70 年，土地开发程度为“五通一平”（即

宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，住宅用地国有土地使用权的区域地面地价和楼面地价。

工业用地基准地价内涵：估价期日为 2024 年 7 月 1 日，设定容积率为 1.0，土地使用年期为 50 年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，工业用地国有土地使用权的区域地面地价。

公共管理与公共服务用地基准地价内涵：估价期日为 2024 年 7 月 1 日，设定容积率为 2.0，土地使用年期为 50 年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，公共管理与公共服务用地国有土地使用权的区域地面地价和楼面地价。

公用设施用地基准地价内涵：估价期日为 2024 年 7 月 1 日，设定容积率为 1.0，土地使用年期为 50 年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，公用设施用地国有土地使用权的区域地面地价。

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

各用途基准地价内涵如下表：

表 2-1 紫金县基准地价内涵表

土地用途 项目	商服用地	住宅用地	工业用地	公共管理与公共 服务用地	公用设施 用地
估价期日	2024 年 7 月 1 日				
土地开发程度	五通一平				
法定使用年期	40 年	70 年	50 年	50 年	50 年
设定容积率	2.0	2.0	1.0	2.0	1.0
价格表现形式	首层楼面地价 楼面地价 地面地价	楼面地价 地面地价	地面地价	楼面地价 地面地价	地面地价
	商业路线价 级别价	级别价	级别价	级别价	级别价

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

②商业路线价宗地标准宽度设定为 5 米，宗地标准深度设定为 10 米；

③地面地价=土地总地价/土地总面积，楼面地价=土地总地价/计容总建筑面积；

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

三、基准地价成果

（一）商业路线价

采用基准地价系数修正法进行宗地评估时，待估价宗地所处地段存在路线价的商服用地，临街深度小于或等于 10 米的宗地，执行所在路段的商业路线价标准；临街深度大于 10 米的宗地，临街深度小于或等于 10 米部分执行所在路段的商业路线价标准，临街深度大于 10 米部分执行所在区域级别基准地价标准。

表 3-1 紫金县商业路线价表

单位：元/平方米

路线编号	路线段名称	路线段起点	路线段终点	商服路线价 (首层楼面地价)
L001	中兴街	新紫路	秋江中路	6900
L002	建国路-中山路	新紫路	环城路	6600
L003	新紫路 C	侨邨路	中山路	6300
L004	长安大道 A	广场路	新邨路	6300
L005	秋江中路 B	安良大道中	新紫路	6250
L006	永安道路南	香江中路	金山大道	6150
L007	秋江中路 A	金山大道	安良大道中	6070
L008	侨邨路	步行街	环城路	5500
L009	秋江中路 C	新紫路	响水河口	5480
L010	长安大道 B	新邨路	过境公路	5230
L011	环城路	中山路	乡道 131	5000
L012	香江中路 B	安良大道中	广场路	4930
L013	秋江路 D	响水河口	东风路口	4800
L014	安良大道南	香江中路	金山大道	4670
L015	香江中路 A	金山大道	安良大道中	4330
L016	香江中路 C	广场路	永安大道南	4235
L017	广场路	香江中路	长安大道	4230
L018	保安路 B	泰安路	新园路	4200
L019	东风路	响水河	秋江中路	4160
L020	安良大道中	新紫路以北	秋江中路	4010
L021	新紫路 B	安良大道中	秋江中路	4010
L022	金山大道 C	安良大道南	永安大道南	3920

路线编号	路线段名称	路线段起点	路线段终点	商服路线价 (首层楼面地价)
L023	杨西路	新紫路	秋江中路	3900
L024	永安大道北 A	永安大道北一街	秋江中路	3810
L025	保安路 A	泰安路	新园路	3780
L026	金山大道 B	西城桥	安良大道南	3650
L027	扬墩路	新紫路	秋江中路	3600
L028	新园路	长安大道	金山大道	3570
L029	新安大道	香江中路	紫金观	3470
L030	金山大道 D	永安大道南	紫海路	3430
L031	新邳路-南岗路	香江中路	金山大道	3430
L032	仁安路	香江中路	金山大道	3400
L033	新紫路 A	金山大道	安良大道中	3210
L034	金山大道 A	新紫路	沿江路	3080
L035	永安大道北 B	永安大道北七街	永安大道北一街	2740

(二) 级别基准地价

表 3-2 紫金县 2024 年城区城镇基准地价结果表

用途 级别	商服用地			住宅用地			工业用地		公共管理与公共服务用地			公用设施用地	
	楼面 地价	地面地价		楼面 地价	地面地价		地面地价		楼面 地价	地面地价		地面地价	
	元/ 平方米	元/ 平方米	万元/ 亩	元/ 平方米	元/ 平方米	万元/ 亩	元/ 平方米	万元/ 亩	元/ 平方米	元/ 平方米	万元/ 亩	元/ 平方米	万元/ 亩
I 级	1182	2364	157.60	990	1980	132.00	279	18.60	285	570	38.00	318	21.20
II 级	990	1980	132.00	816	1632	108.80	222	14.80	210	420	28.00	252	16.80
III 级	762	1524	101.60	684	1368	91.20	120	8.00	150	300	20.00	132	8.80
IV 级	597	1194	79.60	555	1110	74.00	/	/	117	234	15.60	/	/
V 级	465	930	62.00	438	876	58.40	/	/	/	/	/	/	/

注：①商服用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地设定容积率为 2.0；工业用地、公用设施用地设定容积率为 1.0；②采用基准地价系数修正法进行宗地评估时，商服用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地应选用楼面地价，工业用地、公用设施用地应选用地面地价，下同。

表 3-3 紫金县 2024 年各镇商服用地基准地价结果表

级别 镇名	I 级			II 级			III 级		
	楼面 地价	地面地价		楼面 地价	地面地价		楼面 地价	地面地价	
	元/平 方米	元/平 方米	万元/ 亩	元/平 方米	元/平 方米	万元/ 亩	元/平 方米	元/平 方米	万元/ 亩
中坝镇	513	1026	68.40	372	744	49.60	/	/	/

级别 镇名	I 级			II 级			III 级		
	楼面 地价	地面地价		楼面 地价	地面地价		楼面 地价	地面地价	
	元/平 方米	元/平 方米	万元/ 亩	元/平 方米	元/平 方米	万元/ 亩	元/平 方米	元/平 方米	万元/ 亩
敬梓镇	513	1026	68.40	372	744	49.60	/	/	/
水墩镇	513	1026	68.40	372	744	49.60	/	/	/
龙窝镇	699	1398	93.20	492	984	65.60	402	804	53.60
苏区镇	513	1026	68.40	372	744	49.60	/	/	/
南岭镇	513	1026	68.40	372	744	49.60	/	/	/
瓦溪镇	564	1128	75.20	393	786	52.40	/	/	/
九和镇	564	1128	75.20	393	786	52.40	/	/	/
蓝塘镇	789	1578	105.20	555	1110	74.00	432	864	57.60
凤安镇	564	1128	75.20	393	786	52.40	/	/	/
好义镇	564	1128	75.20	393	786	52.40	/	/	/
上义镇	564	1128	75.20	393	786	52.40	/	/	/
义容镇	693	1386	92.40	417	834	55.60	/	/	/
柏埔镇	564	1128	75.20	393	786	52.40	/	/	/
黄塘镇	513	1026	68.40	372	744	49.60	/	/	/

表 3-4 紫金县 2024 年各镇住宅用地基准地价结果表

级别 镇名	I 级			II 级			III 级		
	楼面 地价	地面地价		楼面 地价	地面地价		楼面 地价	地面地价	
	元/平 方米	元/平 方米	万元/ 亩	元/平 方米	元/平 方米	万元/ 亩	元/平 方米	元/平 方米	万元/ 亩
中坝镇	396	792	52.80	294	588	39.20	/	/	/
敬梓镇	396	792	52.80	294	588	39.20	/	/	/
水墩镇	396	792	52.80	294	588	39.20	/	/	/
龙窝镇	516	1032	68.80	414	828	55.20	342	684	45.60
苏区镇	396	792	52.80	294	588	39.20	/	/	/
南岭镇	396	792	52.80	294	588	39.20	/	/	/
瓦溪镇	480	960	64.00	345	690	46.00	/	/	/
九和镇	480	960	64.00	345	690	46.00	/	/	/
蓝塘镇	624	1248	83.20	492	984	65.60	381	762	50.80
凤安镇	480	960	64.00	345	690	46.00	/	/	/
好义镇	480	960	64.00	345	690	46.00	/	/	/
上义镇	480	960	64.00	345	690	46.00	/	/	/
义容镇	486	972	64.80	354	708	47.20	/	/	/
柏埔镇	432	864	57.60	315	630	42.00	/	/	/
黄塘镇	396	792	52.80	294	588	39.20	/	/	/

表 3-5 紫金县 2024 年各镇工业用地基准地价结果表

级别 镇名	I 级		II 级		III 级	
	地面地价					
	元/平方 米	万元/亩	元/平方 米	万元/亩	元/平方 米	万元/亩
中坝镇	150	10.00	120	8.00	/	/
敬梓镇	150	10.00	120	8.00	/	/
水墩镇	150	10.00	120	8.00	/	/
龙窝镇	177	11.80	144	9.60	120	8.00
苏区镇	150	10.00	120	8.00	/	/
南岭镇	150	10.00	120	8.00	/	/
瓦溪镇	159	10.60	120	8.00	/	/
九和镇	159	10.60	120	8.00	/	/
蓝塘镇	189	12.60	153	10.20	120	8.00
凤安镇	159	10.60	120	8.00	/	/
好义镇	159	10.60	120	8.00	/	/
上义镇	159	10.60	120	8.00	/	/
义容镇	171	11.40	120	8.00	/	/
柏埔镇	150	10.00	120	8.00	/	/
黄塘镇	150	10.00	120	8.00	/	/

表 3-6 紫金县 2024 年各镇公共管理与公共服务用地基准地价结果表

级别 镇名	I 级			II 级			III 级		
	楼面地价	地面地价		楼面地价	地面地价		楼面地价	地面地价	
	元/平方米	元/平方米	万元/亩	元/平方米	元/平方米	万元/亩	元/平方米	元/平方米	万元/亩
中坝镇	129	258	17.20	81	162	10.80	/	/	/
敬梓镇	129	258	17.20	81	162	10.80	/	/	/
水墩镇	129	258	17.20	81	162	10.80	/	/	/
龙窝镇	159	318	21.20	114	228	15.20	90	180	12.00
苏区镇	129	258	17.20	81	162	10.80	/	/	/
南岭镇	129	258	17.20	81	162	10.80	/	/	/
瓦溪镇	141	282	18.80	84	168	11.20	/	/	/
九和镇	141	282	18.80	84	168	11.20	/	/	/
蓝塘镇	183	366	24.40	129	258	17.20	99	198	13.20
凤安镇	141	282	18.80	84	168	11.20	/	/	/
好义镇	141	282	18.80	84	168	11.20	/	/	/
上义镇	141	282	18.80	84	168	11.20	/	/	/
义容镇	156	312	20.80	90	180	12.00	/	/	/
柏埔镇	129	258	17.20	81	162	10.80	/	/	/
黄塘镇	129	258	17.20	81	162	10.80	/	/	/

表 3-7 紫金县 2024 年各镇公用设施用地基准地价结果表

镇名 \ 级别	I 级		II 级		III 级	
	地面地价					
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
中坝镇	189	12.60	123	8.20	/	/
敬梓镇	189	12.60	123	8.20	/	/
水墩镇	189	12.60	123	8.20	/	/
龙窝镇	219	14.60	168	11.20	129	8.60
苏区镇	189	12.60	123	8.20	/	/
南岭镇	189	12.60	123	8.20	/	/
瓦溪镇	201	13.40	126	8.40	/	/
九和镇	201	13.40	126	8.40	/	/
蓝塘镇	225	15.00	174	11.60	132	8.80
凤安镇	201	13.40	126	8.40	/	/
好义镇	201	13.40	126	8.40	/	/
上义镇	201	13.40	126	8.40	/	/
义容镇	210	14.00	129	8.60	/	/
柏埔镇	189	12.60	123	8.20	/	/
黄塘镇	189	12.60	123	8.20	/	/

表 3-8 紫金县城区土地定级结果表

单位：平方公里

用地类型	级别	级别范围	级别面积	占总面积比例
商服用地	I 级	新紫路—环城路—响水河—东风路西—昌盛大桥—新邨路北—规划路—香江东路—紫五路—长安大道东—新园路北—保安路—广场路—香江中路—规划路—特美街—安良大道北所包含范围。	0.97	1.30%

用地类型	级别	级别范围	级别面积	占总面积比例
	Ⅱ级	①新紫路北侧路—新紫路—金山大道—紫金县市场监督管理局—金山大道南侧规划路—S242—安良大道所包含范围； ②新紫路—环城路—响水河—东风路西—永安大道北路东侧路—现状路—荷树下路—紫金县第一小学南侧路—紫金中学南侧路—紫城镇人民政府北侧路—新紫路北侧路所包含范围 ③安良大道—特美街—规划路—香江中路—广场路—保安路—新园路北—长安大道东—紫五路—香江东路—规划路—昌盛大桥—东风路东—紫海路—G236—G236 西侧规划路—紫金汽车总站南侧规划路—Y122 东侧规划路—Y122—S242 所包含范围；	7.27	9.72%
	Ⅲ级	①新紫路—金山大道—紫金县市场监督管理局—金山大道南侧规划路—S242—S120—广龙高速—金山大道北侧规划路—工业大道规划路—新紫路北侧规划路—安良大道北所包含范围； ②安良大道北—紫城中学南侧路—紫金中学北侧—响水河北—永安大道北路东侧—东风路北侧—紫五路西段—紫五路南侧—G355—紫海路—东风路东—永安大道北路东侧现状路—现状路—荷树下路—紫金县第一中学南侧路—紫城镇人民政府北侧路—新紫路北侧现状路所包含范围； ③Y122—Y122 东侧规划路—紫金汽车总站南侧规划路—Y124—S242 所包含范围；	9.44	12.62%

用地类型	级别	级别范围	级别面积	占总面积比例
	IV级	①紫金工业园北侧规划路—工业大道北侧规划路—安良大道北—工业大道南侧规划路—工业大道规划路—紫金县中山高级中学北侧规划路—紫金县人民医院北侧规划路—广龙高速—S242—S242 南侧规划路—紫金工业园西侧规划路所包含范围； ②安良大道北—大人岭西侧规划路—工业大道规划路—林地—响水河北—林地—紫五路北—G355—G355 北侧—紫五路—林地—现状路—永安大道北路北侧—紫金中学北侧—紫城中学南侧现状路所包含范围；	15.34	20.51%
	V级	评估范围内其他区域（除 I、II、III、IV 级范围）。	41.79	55.86%
	合计		74.81	100%
住宅用地	I级	金山大道—广场路—秋香中路东—规划路—香江东路—紫五路所包含区域；	0.7	0.94%
	II级	①新紫路—金山大道—紫金县市场监督管理局—金山大道南侧规划路—S242—Y122—港盛新天地—广场路—香江中路东—规划路—香江东路—东城桥—东风路—中山路—环城路所包含范围； ②紫海路—规划路—紫金汽车总站南侧规划路—Y122 东侧规划路—Y122—金山大道—紫五路所包含范围	6.6	8.82%

用地类型	级别	级别范围	级别面积	占总面积比例
	Ⅲ级	①新紫路—金山大道—紫金县市场监督管理局—金山大道南侧规划路—S242—S120—广龙高速—金山大道北侧规划路—工业大道规划路—新紫路北侧规划路—安良大道北所包含范围； ②安良大道北—紫城中学南侧路—紫金中学北侧—响水河北—永安大道北路东侧—东风路北侧—紫五路西段—紫五路南侧—G355—紫海路—东风路东—永安大道北路东侧现状路—现状路—荷树下路—紫金县第一中学南侧路—紫城镇人民政府北侧路—新紫路北侧现状路所包含范围； ③Y122—Y122 东侧规划路—紫金汽车总站南侧规划路—Y124—S242 所包含范围；	10.38	13.88%
	Ⅳ级	①紫金工业园北侧规划路—工业大道北侧规划路—安良大道北—工业大道南侧规划路—工业大道规划路—紫金县中山高级中学北侧规划路—紫金县人民医院北侧规划路—广龙高速—S242—S242 南侧规划路—紫金工业园西侧规划路所包含范围； ②安良大道北—大人岭西侧规划路—工业大道规划路—林地—响水河北—林地—紫五路北—G355—G355 北侧—紫五路—林地—现状路—永安大道北路北侧—紫金中学北侧—紫城中学南侧现状路所包含范围；	15.34	20.51%
	V级	评估范围内其他区域（除 I、II、III、IV 级范围）。	41.79	55.86%
	合计		74.81	100%
工业用地	I 级	新紫路—环城路—永安大道北—街—永安大道北—秋江桥—香江东路—东城桥—紫海路—金山大道所包含区域；	2.83	3.78%

用地类型	级别	级别范围	级别面积	占总面积比例
	II 级	①中山高级中学北侧规划路—工业大道—现状路—北环西路北侧—紫金中学北侧—荷树下路—永安大道北侧规划路—民政局东北侧—三丫角农贸市场北侧—富士康希望小学东侧—秋香江北侧—紫海路—S120—秋香江北侧沿江路—永安大道北路—永安大道北一街—环城路—新紫路—金山大道—凯旋居东侧规划路—秋香江北侧路—紫金县人民医院东侧规划路所包含范围； ②秋香江南侧—金山大道—国昌玻璃东侧规划路—美的空调南侧规划路—汽车总站东侧规划路—启梦幼儿园南侧规划路—规划路—工业大道—荷光小学南侧规划路—原 S242 南移线—凯旋居东侧规划路所包含范围；	14.84	19.84%
	III 级	评估范围内其他区域（除 I、II 级范围）。	57.14	76.38%
	合计		74.81	100%
公用管理与公共服务用地	I 级	新紫路—环城路—中山路—东风路—紫五路—紫海路—G236 西侧规划路—紫金汽车总站南侧规划路—Y122 东侧规划路—Y122—S242—安良大道南—碧桂园翠湖湾南侧现状路—现状路—金山大道中—秋江西路—市场监督管理局—金山大道西所包含区域；	5.22	6.98%

用地类型	级别	级别范围	级别面积	占总面积比例
	Ⅱ级	①新紫路—金山大道—紫金县市场监督管理局—金山大道南侧规划路—S242—S120—广龙高速—金山大道北侧规划路—新紫路北侧规划路—安良大道北所包含范围； ②安良大道北—新紫路北侧路—紫城镇人民政府北侧路—紫金中学南侧—紫金县第一中学南侧—荷树下路—现状路—永安大道北路东侧现状路—东风路—紫五路西段—紫海路—G355—G355 北侧—紫五路东段—紫五路北侧—现状路—紫金中学北侧—紫城中学南侧路所包含范围； ③Y122—Y122 东侧规划路—紫金汽车总站南侧规划路—Y124—S242 所包含范围；	12.46	16.66%
	Ⅲ级	①紫金工业园北侧规划路—工业大道北侧规划路—大人岭西侧规划路—安良大道北—现状路北侧—新紫路北侧规划路—工业大道—紫金县中山高级中学北侧规划路—紫金县人民医院北侧规划路—广龙高速—S242—S242 南侧规划路—紫金工业园西侧规划路所包含范围； ②安良大道北—紫城中学北侧—永安大道北路北侧—林地—秋香江—秋香江支流—S242—Y124—规划路—紫海路南—G355—林地—紫五路东—林地—现状路—紫金中学北侧—紫城中学南侧现状路所包含范围；	15.34	20.51%
	Ⅳ级	评估范围内其他区域（除 I、II、III 级范围）。	41.79	55.86%
	合计		74.81	100%
公用设施用地	I 级	新紫路—环城路—永安大道北—街—永安大道北—秋江桥—香江东路—东城桥—紫海路—金山大道所包含区域；	2.83	3.78%

用地类型	级别	级别范围	级别面积	占总面积比例
	Ⅱ级	①中山高级中学北侧规划路—工业大道—现状路—北环西路北侧—紫金中学北侧—荷树下路—永安大道北侧规划路—民政局东北侧—三丫角农贸市场北侧—富士康希望小学东侧—秋香江北侧—紫海路—S120—秋香江北侧沿江路—永安大道北路—永安大道北一街—环城路—新紫路—金山大道—凯旋居东侧规划路—秋香江北侧路—紫金县人民医院东侧规划路所包含范围； ②秋香江南侧—金山大道—国昌玻璃东侧规划路—美的空调南侧规划路—汽车总站东侧规划路—启梦幼儿园南侧规划路—规划路—工业大道—荷光小学南侧规划路—原 S242 南移线—凯旋居东侧规划路所包含范围；	14.84	19.84%
	Ⅲ级	评估范围内其他区域（除Ⅰ、Ⅱ级范围）。	57.14	76.38%
	合计		74.81	100%

注：表中级别范围是概略描述，使用时请注意参照对应用途级别基准地价图，以基准地价图图形界线确定级别范围；表中个别数据不闭合的情况是由四舍五入所致。

表 3-9 紫金县各乡镇用地综合定级结果表

单位：平方公里

镇名	级别	级别范围	级别面积	占总面积比例
中坝镇	Ⅰ级	欢乐幼儿园西侧规划路—北琴江—239 省道—营下村南侧规划路—镇政府东侧规划路—239 省道—中坝桥所包含的范围；	0.27	8.79%
	Ⅱ级	评估范围内其他区域（Ⅰ级除外）。	2.8	91.21%
	合计		3.07	100.00%
敬梓镇	Ⅰ级	①120 省道—现状路—199 乡道西侧现状路—199 乡道—200 乡道—北琴江北侧沿江路所包含的范围；	0.23	4.15%
		②120 省道—现状河流—敬梓镇人民政府西侧路—现状路所包含的范围；		
	Ⅱ级	评估范围内其他区域（Ⅰ级除外）。	5.31	95.85%
	合计		5.54	100.00%

水墩镇	I 级	水墩药店西侧路—188 乡道—家乐多商场西侧路—水墩镇人民政府西侧路—河流东侧所包含的范围；	0.05	7.25%
	II 级	评估范围内其他区域（I 级除外）。	0.64	92.75%
	合计		0.69	100.00%
龙窝镇	I 级	242 省道—新市后街—龙光路所包含范围；	0.08	1.89%
	II 级	242 省道—龙窝水—Y154—龙窝镇政府南侧现状路—242 省道—龙光路—149 乡道—242 省道西侧所包含范围（I 级除外）；	0.51	12.06%
	III 级	评估范围内其他区域（I、II 级除外）。	3.64	86.05%
	合计		4.23	100.00%
苏区镇	I 级	236 国道—正和堂药店南侧路—赤溪河—123 县道—苏区镇退役军人服务站南侧路所包含的范围；	0.07	10.94%
	II 级	评估范围内其他区域（I 级除外）。	0.57	89.06%
	合计		0.64	100.00%
南岭镇	I 级	180 乡道—181 乡道—185 乡道—南岭卫生院北侧路所包含的范围；	0.07	2.69%
	II 级	评估范围内其他区域（I 级除外）。	2.53	97.31%
	合计		2.6	100.00%
瓦溪镇	I 级	120 省道—秋香江—现状路—120 省道—瓦溪中学北侧规划路所包含的范围；	0.2	2.69%
	II 级	评估范围内其他区域（I 级除外）。	7.23	97.31%
	合计		7.43	100.00%
九和镇	I 级	120 省道—九和大桥—Y224—九和街—九和中心小学西侧现状路—秋香江东侧沿江路所包含的范围；	0.49	8.93%
	II 级	评估范围内其他区域（I 级除外）。	5	91.07%
	合计		5.49	100.00%
蓝塘镇	I 级	蓝塘大道—福城路—沿江路所包含的范围；	0.84	3.18%
	II 级	秋香江—蓝塘大道—蓝塘大道南侧—蓝塘第二中学南侧规划路—长塘村委会西侧规划路所包含的范围；	4.87	18.43%
	III 级	评估范围内其他区域（I、II 级除外）。	20.71	78.39%
	合计		26.42	100.00%
凤安镇	I 级	凤安大道—大岭路—利民路—健康路—仁安路—文明路—上圩路所包含的范围；	0.3	6.32%
	II 级	评估范围内其他区域（I 级除外）。	4.45	93.68%
	合计		4.75	100.00%

好义镇	I 级	285 乡道—297 乡道西侧路—297 乡道—296 乡道—285 乡道东侧道路所包含的范围；	0.36	11.32%
	II 级	评估范围内其他区域（I 级除外）。	2.82	88.68%
	合计		3.18	100.00%
上义镇	I 级	天润购物商场西北侧规划路——益佳百货商场东侧路—上义酒店东侧路—197 县道—上义中心小学北侧规划路—镇政府西侧规划路—规划路—X197 所包含的范围；	0.41	6.50%
	II 级	评估范围内其他区域（I 级除外）。	5.9	93.50%
	合计		6.31	100.00%
义容镇	I 级	纵一路—义容中学南侧规划路—府前路—沿河路—经一路所包含的范围；	0.69	9.89%
	II 级	评估范围内其他区域（I 级除外）。	6.29	90.11%
	合计		6.98	100.00%
柏埔镇	I 级	柏埔河—侧规划路—柏埔镇人民政府南侧现状路—Y430—柏埔医院南侧现状路—Y371—柏埔人民法庭西南侧规划路所包含的范围；	0.37	5.25%
	II 级	评估范围内其他区域（I 级除外）。	6.68	94.75%
	合计		7.05	100.00%
黄塘镇	I 级	黄塘中学北侧规划路—黄塘派出所东侧路—黄塘桥—镇政府东北侧路—355 国道—敬老院东侧规划路所包含的范围；	0.25	3.68%
	II 级	评估范围内其他区域（I 级除外）。	6.54	96.32%
	合计		6.79	100.00%

注：表中级别范围是概略描述，使用时请注意参照相应用地类型基准地价图，以基准地价图图形界线确定级别范围，若出现文字描述与基准地价图不一致情况，以基准地价图为准。

四、各用途基准地价修正体系

（一）商服用地基准地价修正体系

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

1、计算公式

待开发项目：

$$P_{\text{开}} = P_{\text{楼}} \times (1 + \sum_{i=1}^n K_i) \times K_v \times K_y \times K_q \times K_l \times K_j \times K_g \times K_t \pm D$$

已建成项目：

$$P_{\text{建}} = P_{\text{楼}} \times (1 + \sum_{i=1}^n K_i) \times K_{lx} \times K_y \times K_q \times K_l \times K_j \times K_g \times K_t \pm D$$

式中：

- $P_{\text{开}}$ —— 待开发项目宗地楼面地价
 $P_{\text{建}}$ —— 已建成项目第 n 层楼面地价
 $P_{\text{楼}}$ —— 待估宗地所在级别的楼面地价
 K_i —— 第 i 个区域因素修正系数
 K_v —— 容积率修正系数
 K_{lx} —— 楼层修正系数
 K_y —— 剩余使用年期修正系数
 K_q —— 期日修正系数
 K_l —— 临路条件修正系数
 K_j —— 临街类型修正系数
 K_g —— 其他个别因素修正系数
 K_t —— 其他用地类型修正系数
 D —— 土地开发程度修正（修正值/容积率）

2、修正体系

（1）区域因素修正

影响商服用地地价的区域因素较多，经过筛选并征询当地专家的有关意见，选取对宗地地价影响幅度较大的区域因素，确定区域因素修正系数。区域因素包括繁华程度、交通条件、基本设施状况、人口状况、城镇规划。

城区修正系数如下：

表 4-1 城区商服用地区域因素修正系数表（一级）

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、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	0.0657	0.0328	0.0000	-0.0275	-0.0550
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、火车站近，公交便捷度高，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站较近，公交便捷度较高，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、火车站距离一般，公交便捷度一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站、火车站较远，公交便捷度较差，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站、火车站远，公交便捷度差，交通不方便

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
修正系数	0.0400	0.0200	0.0000	-0.0168	-0.0335
基本设施 状况	市政供水，供水保证率高，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，供水保证率较高，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，供水保证率一般，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，供水保证率较低，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，供水保证率低，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	0.0393	0.0197	0.0000	-0.0165	-0.0330
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	0.0303	0.0152	0.0000	-0.0127	-0.0254
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差
修正系数	0.0186	0.0093	1.0000	-0.0078	-0.0155

表 4-2 城区商服用地区域因素修正系数表（二级）

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、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	0.0630	0.0315	0.0000	-0.0261	-0.0522
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、火车站近，公交便捷度高，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站较近，公交便捷度较高，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、火车站距离一般，公交便捷度一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站、火车站较远，公交便捷度较差，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站、火车站远，公交便捷度差，交通不方便
修正系数	0.0384	0.0192	0.0000	-0.0159	-0.0318

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施 状况	市政供水，供水保证率高，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，供水保证率较高，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，供水保证率一般，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，供水保证率较低，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，供水保证率低，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	0.0000	-0.0157	-0.0313
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	0.0291	0.0146	0.0000	-0.0121	-0.0241
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差
修正系数	0.0178	0.0089	0.0000	-0.0074	-0.0148

表 4-3 城区商服用地区域因素修正系数表（三级）

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、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	0.0587	0.0294	0.0000	-0.0312	-0.0624
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、火车站近，公交便捷度高，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站较近，公交便捷度较高，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、火车站距离一般，公交便捷度一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站、火车站较远，公交便捷度较差，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站、火车站远，公交便捷度差，交通不方便
修正系数	0.0358	0.0179	0.0000	-0.0190	-0.0380
基本设施 状况	市政供水，供水保证率高，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，供水保证率较高，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，供水保证率一般，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，供水保证率较低，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，供水保证率低，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

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
修正系数	0.0352	0.0176	0.0000	-0.0187	-0.0374
人口状况 修正系数	人口密度高 0.0271	人口密度较高 0.0136	人口密度一般 0.0000	人口密度较低 -0.0144	人口密度低 -0.0288
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差
修正系数	0.0166	0.0083	0.0000	-0.0088	-0.0176

表 4-4 城区商服用地区域因素修正系数表（四级）

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、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	0.0538	0.0269	0.0000	-0.0300	-0.0600
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、火车站近，公交便捷度高，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站较近，公交便捷度较高，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、火车站距离一般，公交便捷度一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站、火车站较远，公交便捷度较差，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站、火车站远，公交便捷度差，交通不方便
修正系数	0.0328	0.0164	0.0000	-0.0183	-0.0366
基本设施状况	市政供水，供水保证率高，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，供水保证率较高，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，供水保证率一般，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，供水保证率较低，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，供水保证率低，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	0.0322	0.0161	0.0000	-0.0180	-0.0360
人口状况 修正系数	人口密度高 0.0249	人口密度较高 0.0124	人口密度一般 0.0000	人口密度较低 -0.0139	人口密度低 -0.0277
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差
修正系数	0.0152	0.0076	0.0000	-0.0085	-0.0170

表 4-5 城区商服用地区域因素修正系数表（五级）

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	0.0480	0.0240	0.0000	-0.0270	-0.0541
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、火车站近，公交便捷度高，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站较近，公交便捷度较高，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、火车站距离一般，公交便捷度一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站、火车站较远，公交便捷度较差，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站、火车站远，公交便捷度差，交通不方便
修正系数	0.0293	0.0146	0.0000	-0.0165	-0.0330
基本设施状况	市政供水，供水保证率高，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，供水保证率较高，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，供水保证率一般，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，供水保证率较低，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，供水保证率低，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	0.0288	0.0144	0.0000	-0.0162	-0.0324
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	0.0222	0.0111	0.0000	-0.0125	-0.0250
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差
修正系数	0.0136	0.0068	0.0000	-0.0076	-0.0153

紫金县各镇商服用地区域因素修正系数如下:

表 4-6 乡镇商服用地区域因素修正系数表（一级）

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施 状况	市政供水，供水保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮政、农贸市场、医院等生活设施配套完备	市政供水，供水保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮政、农贸市场、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供水保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮政、农贸市场、医院等生活设施配套一般	市政供水，供水保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮政、农贸市场、医院等生活设施有一定的距离	市政供水，供水保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮政、农贸市场、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.1048	0.0524	0.0000	-0.0369	-0.0737
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	0.0969	0.0484	0.0000	-0.0341	-0.0682
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	0.0474	0.0237	0.0000	-0.0167	-0.0334
繁华程度	距商服中心近，人流畅旺	距商服中心较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0827	0.0414	0.0000	-0.0291	-0.0582
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	0.0445	0.0222	0.0000	-0.0156	-0.0313
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差
修正系数	0.0359	0.0180	0.0000	-0.0126	-0.0253

表 4-7 乡镇商服用地区域因素修正系数表 (二级)

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施 状况	市政供水，供水保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮政、农贸市场、医院等生活设施配套完备	市政供水，供水保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮政、农贸市场、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供水保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮政、农贸市场、医院等生活设施配套一般	市政供水，供水保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮政、农贸市场、医院等生活设施有一定的距离	市政供水，供水保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮政、农贸市场、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.1003	0.0501	0.0000	-0.0350	-0.0699
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	0.0927	0.0463	0.0000	-0.0323	-0.0646
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	0.0454	0.0227	0.0000	-0.0158	-0.0316
繁华程度	距商服中心近，人流畅旺	距商服中心较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0792	0.0396	0.0000	-0.0276	-0.0552
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	0.0426	0.0213	0.0000	-0.0148	-0.0297
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差
修正系数	0.0344	0.0172	0.0000	-0.0120	-0.0240

表 4-8 乡镇商服用地区域因素修正系数表（三级）

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施 状况	市政供水，供水保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮政、农贸市场、医院等生活设施配套完备	市政供水，供水保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮政、农贸市场、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供水保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮政、农贸市场、医院等生活设施配套一般	市政供水，供水保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮政、农贸市场、医院等生活设施有一定的距离	市政供水，供水保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮政、农贸市场、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0597	0.0299	0.0000	-0.0242	-0.0484
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	0.0552	0.0276	0.0000	-0.0224	-0.0447
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	0.0270	0.0135	0.0000	-0.0109	-0.0219
繁华程度	距商服中心近，人流畅旺	距商服中心较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0471	0.0236	0.0000	-0.0191	-0.0382
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	0.0253	0.0127	0.0000	-0.0103	-0.0205
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差
修正系数	0.0205	0.0102	0.0000	-0.0083	-0.0166

（2）容积率与楼层修正

1）容积率修正

表 4-9 商服用地楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.4340	1.3646	1.3043	1.2511	1.2038	1.1614	1.1230	1.0882	1.0563
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.0270	1.0000	0.9797	0.9608	0.9430	0.9263	0.9105	0.8957	0.8816

容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.8682	0.8555	0.8434	0.8319	0.8209	0.8103	0.8002	0.7905	0.7812
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.7723	0.7637	0.7554	0.7474	0.7397	0.7323	0.7251	0.7181	0.7114
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.5	6	6.5	7
修正系数	0.7048	0.6985	0.6923	0.6864	0.6806	0.6539	0.6304	0.6095	0.5909
容积率	7.5	8	8.5	9	9.5	≥10	/	/	/
修正系数	0.5740	0.5586	0.5446	0.5317	0.5197	0.5087	/	/	/

注：①本表适用于待开发项目采用楼面地价测算宗地价格；②当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数需根据公式计算得到，当 $1.0 < r \leq 2.0$ 时，容积率的修正系数： $x = (2/r)^{0.52}$ ；当 $2.0 < r < 7.0$ 时，容积率的修正系数： $x = (2/r)^{0.42}$ 。③待估价宗地为商住用地等情况时，应分开测算商服用地所分摊的建筑面积。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；④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较小（≤15%）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较大（>15%）时，容积率修正系数应按综合容积率选用。

2）楼层修正系数

表 4-10 商服用地楼面地价楼层修正系数表

楼层	首层	第二层	第三层	第四层及以上
修正系数	1.70-2.29	0.69-0.85	0.57-0.77	0.46-0.68

注：①本表适用于已建成项目采用楼面地价测算宗地价格；②修正后得到的结果是第 n 层的楼面地价。③在具体宗地评估中，评估专业人员应根据待估价宗地实际开发情况自行确定修正系数，如无特殊因素影响，楼层越高修正系数越低。

（3）剩余使用年期修正

使用按照土地还原率为 6.5%，法定最高出让年期为 40 年，计算商服用地剩余使用年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：

$$K_y = \frac{[1 - 1/(1+r)^{ml}]}{[1 - 1/(1+r)^m]}$$

式中：

- K_y —— 使用年期修正系数
 ml —— 剩余使用年期
 m —— 土地使用权法定最高出让年限
 r —— 土地还原利率

表 4-11 商服用地剩余年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0664	0.1287	0.1872	0.2422	0.2938	0.3422	0.3877	0.4304	0.4705	0.5082
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5436	0.5768	0.6079	0.6372	0.6647	0.6905	0.7148	0.7375	0.7589	0.7789
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7978	0.8155	0.8321	0.8477	0.8623	0.8761	0.8890	0.9011	0.9125	0.9232

剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9332	0.9426	0.9515	0.9598	0.9676	0.9749	0.9818	0.9882	0.9943	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_y = [1 - (1 \div (1+r)^m)] \div [1 - (1 \div (1+r)^n)]$ 直接计算；②表中为商服用地还原率取 6.5% 条件下的年期修正系数。

(4) 个别因素修正

1) 临路条件修正

表 4-12 临路条件修正系数表

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
修正系数	1.20~1.25	1.15~1.20	1.10~1.15	1.05~1.10
临路条件	交通型干道	临支路	临老街、小巷	不临路
修正系数	0.98~1.02	0.88~0.93	0.85~0.90	0.80~0.85

注：在进行宗地评估时，应根据待估宗地实际临路条件情况进行选择，若同时临多条道路，则选择道路级别高的修正系数进行修正。

2) 临街类型修正

表 4-13 临街类型修正系数表

临街类型	一面临街	两面临街	三面临街
修正系数	1.00	1.05~1.20	1.10~1.35

3) 其他个别因素修正

其他个别因素修正系数 (K_g) 的计算公式为：

$$K_g = \prod K_{gi}$$

表 4-14 商服用地其他个别因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
修正系数	1.04	1.02	1.00	0.99	0.98
宗地形状	形状规则，对土地利用合理	形状较规则，土地利用较为合理	形状一般，土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用不合理	形状不规则，对土地利用产生严重影响
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
地形地质	地形地质好	地形地质较好	地形地质适宜	地形地质较差	地形地质差
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98

(5) 土地开发程度修正

紫金县商服用地基准地价为“五通一平”(宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整)土地开发程度下的熟地价

格。当运用基准地价法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定土地开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

表 4-15 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

土地开 发项目	场地平整	通路	供电	供水	排水	通讯	通燃气	合计
开发费	26~40	24~60	18~30	12~20	10~18	10~22	20~30	120~220

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

（二）商业路线价修正体系

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

1、计算公式

$$P_{宗} = u \times K_{lx} \times K_y \times K_q \times K_s \times K_k \times K_j \times K_g \pm D$$

式中：

- $P_{宗}$ —— 待估宗地第 n 层楼面地价
- u —— 待估宗地所属路线段的路线价（首层楼面地价）
- K_{lx} —— 楼层修正系数
- K_y —— 使用年期修正系数
- K_q —— 期日修正系数
- K_s —— 临街深度修正系数
- K_k —— 临街宽度修正系数
- K_j —— 临街类型修正系数
- K_g —— 其他个别因素修正系数
- D —— 土地开发程度修正值

2、修正体系

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

(1) 楼层修正

表 4-16 商业路线价首层楼面地价楼层修正系数表

楼层	首层	第二层	第三层	第四层及以上
修正系数	1.00	0.30-0.50	0.25-0.45	0.25-0.35

注：本表适用于已建成项目采用商业路线价首层楼面地价测算宗地价格。在具体宗地评估中，评估专业人员应根据待估宗地实际开发情况自行确定修正系数，如无特殊因素影响，楼层越高修正系数越低。

(2) 临街深度修正

表 4-17 临街深度修正系数表

临街深度(米)	$s \leq 3$	$3 < s \leq 5$	$5 < s \leq 7$	$7 < s \leq 10$	$10 < s \leq 15$
修正系数(K_s)	1.42	1.20	1.10	1.00	0.9

注：(1) 待估价宗地所处地段存在路线价的商服用地，临街深度小于或等于 10 米的宗地，执行所在路段的商业路线价标准，临街深度大于 10 米的宗地，执行所在区域级别基准地价标准；(2) 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) 临街宽度修正

在调查的样本基础上，测算相同路段不同宽度的样点地价，进行模拟分析。根据模拟分析结果，样点地价随着临街宽度的增加呈先递增后下降的趋势。结合紫金县商业样点统计分析结果显示紫金县标准宽度为 5 米，临街宽度修正系数如下表：

表 4-18 临街宽度修正系数表

临街宽度(米)	$k < 2$	$2 \leq k < 4$	$4 \leq k < 6$	$6 \leq k < 9$	$9 \leq k < 12$	$k \geq 12$
修正系数(K_k)	0.92	0.96	1.00	1.06	1.12	1.16

(三) 住宅用地基准地价修正体系

紫金县住宅用地修正体系包括：区域因素修正、容积率修正、楼层分配系数修正、剩余使用年期修正、期日修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正和用地类型修正等。

1、计算公式

$$P_{\text{开}} = P_{\text{楼}} \times K_l \times (1 + \sum_{i=1}^n K_i) \times [K_{lf}] \times K_v \times K_y \times K_q \times K_r \times K_l \times K_g \pm D$$

式中：

$P_{\text{开}}$ —— 待估宗地楼面地价

$P_{\text{楼}}$ —— 待估宗地所在级别的基准地价（楼面地价）

- K_t —— 用地类型修正系数
 K_i —— 第 i 个区域因素修正系数
 K_{lf} —— 楼层分配系数，为可选项
 K_v —— 容积率修正系数
 K_y —— 剩余使用年期修正系数
 K_q —— 期日修正系数
 K_l —— 临路条件修正系数
 K_g —— 其他个别因素修正系数
 D —— 土地开发程度修正（修正值/容积率）

2、修正体系

（1）区域因素修正

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

表 4-19 城区住宅用地区域因素修正系数表（一级）

因素 \ 优劣度	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	0.0539	0.0270	0.0000	-0.0222	-0.0445
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、火车站近，公交便捷度高，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站较近，公交便捷度较高，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、火车站距离一般，公交便捷度一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站、火车站较远，公交便捷度较差，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站、火车站远，公交便捷度差，交通不方便
修正系数	0.0457	0.0229	0.0000	-0.0188	-0.0377

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
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	0.0384	0.0192	0.0000	-0.0158	-0.0317
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	0.0343	0.0171	0.0000	-0.0141	-0.0282
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	0.0171	0.0086	0.0000	-0.0071	-0.0141
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差
修正系数	0.0191	0.0095	0.0000	-0.0079	-0.0157

表 4-20 城区住宅用地区域因素修正系数表（二级）

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	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	0.0493	0.0246	0.0000	-0.0211	-0.0422
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、火车站近，公共交通便捷度高，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站较近，公共交通便捷度较高，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、火车站距离一般，公共交通便捷度一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站、火车站较远，公共交通便捷度较差，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站、火车站远，公共交通便捷度差，交通不方便
修正系数	0.0418	0.0209	0.0000	-0.0179	-0.0357

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
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	0.0351	0.0176	0.0000	-0.0150	-0.0300
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	0.0313	0.0157	0.0000	-0.0134	-0.0268
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	0.0156	0.0078	0.0000	-0.0067	-0.0134
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差
修正系数	0.0174	0.0087	0.0000	-0.0074	-0.0149

表 4-21 城区住宅用地区域因素修正系数表（三级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	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	0.0454	0.0227	0.0000	-0.0198	-0.0395
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、火车站近，公交便捷度高，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站较近，公交便捷度较高，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、火车站距离一般，公交便捷度一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站、火车站较远，公交便捷度较差，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站、火车站远，公交便捷度差，交通不方便
修正系数	0.0385	0.0193	0.0000	-0.0168	-0.0335

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
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	0.0324	0.0162	0.0000	-0.0141	-0.0282
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	0.0289	0.0144	0.0000	-0.0126	-0.0251
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	0.0144	0.0072	0.0000	-0.0063	-0.0125
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差
修正系数	0.0160	0.0080	0.0000	-0.0070	-0.0140

表 4-22 城区住宅用地区域因素修正系数表（四级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	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	0.0396	0.0198	0.0000	-0.0190	-0.0379
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、火车站近，公交便捷度高，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站较近，公交便捷度较高，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、火车站距离一般，公交便捷度一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站、火车站较远，公交便捷度较差，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站、火车站远，公交便捷度差，交通不方便
修正系数	0.0336	0.0168	0.0000	-0.0161	-0.0322

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
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	0.0282	0.0141	0.0000	-0.0135	-0.0270
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	0.0251	0.0126	0.0000	-0.0121	-0.0241
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	0.0126	0.0063	0.0000	-0.0060	-0.0120
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差
修正系数	0.0140	0.0070	0.0000	-0.0067	-0.0134

表 4-23 城区住宅用地区域因素修正系数表（五级）

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	0.0366	0.0183	0.0000	-0.0189	-0.0378
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、火车站近，公共交通便捷度高，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站较近，公共交通便捷度较高，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、火车站距离一般，公共交通便捷度一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站、火车站较远，公共交通便捷度较差，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站、火车站远，公共交通便捷度差，交通不方便
修正系数	0.0311	0.0155	0.0000	-0.0160	-0.0320

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
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	0.0261	0.0130	0.0000	-0.0135	-0.0269
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	0.0233	0.0116	0.0000	-0.0120	-0.0240
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	0.0116	0.0058	0.0000	-0.0060	-0.0120
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差
修正系数	0.0129	0.0065	0.0000	-0.0067	-0.0134

紫金县各镇住宅用地区域因素修正系数如下：

表 4-24 乡镇住宅用地区域因素修正系数表（一级）

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水，供水保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮政、农贸市场、医院等生活设施配套完备	市政供水，供水保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮政、农贸市场、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供水保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮政、农贸市场、医院等生活设施配套一般	市政供水，供水保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮政、农贸市场、医院等生活设施有一定的距离	市政供水，供水保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮政、农贸市场、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0667	0.0334	0.0000	-0.0263	-0.0526
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	0.0616	0.0308	0.0000	-0.0243	-0.0486

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
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	0.0302	0.0151	0.0000	-0.0119	-0.0238
繁华程度	距商服中心近，人流畅旺	距商服中心较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0526	0.0263	0.0000	-0.0208	-0.0415
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	0.0283	0.0142	0.0000	-0.0112	-0.0223
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差
修正系数	0.0228	0.0114	0.0000	-0.0090	-0.0180

表 4-25 乡镇住宅用地区域因素修正系数表（二级）

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	市政供水，供水保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮政、农贸市场、医院等生活设施配套完备	市政供水，供水保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮政、农贸市场、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供水保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮政、农贸市场、医院等生活设施配套一般	市政供水，供水保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮政、农贸市场、医院等生活设施有一定的距离	市政供水，供水保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮政、农贸市场、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0638	0.0319	0.0000	-0.0249	-0.0499
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	0.0590	0.0295	0.0000	-0.0231	-0.0461
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

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
修正系数	0.0289	0.0144	0.0000	-0.0113	-0.0226
繁华程度	距商服中心近，人流畅旺	距商服中心较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0504	0.0252	0.0000	-0.0197	-0.0394
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	0.0271	0.0135	0.0000	-0.0106	-0.0212
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差
修正系数	0.0219	0.0109	0.0000	-0.0085	-0.0171

表 4-26 乡镇住宅用地区域因素修正系数表（三级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	市政供水，供水保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮政、农贸市场、医院等生活设施配套完备	市政供水，供水保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮政、农贸市场、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供水保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮政、农贸市场、医院等生活设施配套一般	市政供水，供水保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮政、农贸市场、医院等生活设施有一定的距离	市政供水，供水保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮政、农贸市场、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0611	0.0306	0.0000	-0.0246	-0.0493
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	0.0565	0.0282	0.0000	-0.0228	-0.0455
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	0.0276	0.0138	0.0000	-0.0111	-0.0223
繁华程度	距商服中心近，人流畅旺	距商服中心较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
修正系数	0.0482	0.0241	0.0000	-0.0194	-0.0389
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	0.0259	0.0130	0.0000	-0.0105	-0.0209
城镇规划	区域内规划完善, 且为重点商住规划区, 近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局, 近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划, 规划前景一般	区域规划为其他用途规划, 规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局, 规划前景差
修正系数	0.0209	0.0105	0.0000	-0.0084	-0.0169

(2) 容积率修正

表 4-27 住宅用地楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.3195	1.2701	1.2267	1.1880	1.1533	1.1220	1.0934	1.0672	1.0430
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	1.0207	1.0000	0.9855	0.9718	0.9589	0.9468	0.9352	0.9243	0.9139
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	0.9040	0.8945	0.8855	0.8768	0.8685	0.8605	0.8528	0.8455	0.8383
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	0.8315	0.8248	0.8184	0.8123	0.8063	0.8005	0.7948	0.7894	0.7841
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	0.7789	0.7739	0.7690	0.7643	0.7597	0.7382	0.7192	0.7022	0.6867
容积率	7.5000	8.0000	8.5000	9.0000	9.5000	≥10	/	/	/
修正系数	0.6727	0.6598	0.6479	0.6368	0.6266	0.6170	/	/	/

注：①本表适用于采用楼面地价测算宗地价格；②当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数需根据公式计算得到，当 $1.0 < r \leq 2.0$ 时，容积率的修正系数： $x = (2/r)^{0.4}$ ；当 $2.0 < r < 7$ 时，容积率的修正系数： $x = (2/r)^{0.3}$ ；③待估价宗地为商住用地等情况时，可以按比例或其他方法计算出住宅用地所分摊的建筑面积。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；④待估价宗地为商住用地等情况时，住宅用地部分的容积率修正系数应按综合容积率选用。

(3) 楼层分配系数

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

$$K_{ij} = \text{评估对象所在楼层分配系数平均值} / \text{所有楼层分配系数平均值}$$

表 4-28 无电梯楼宇楼层分配系数

楼层	1层	2层	3层	4层	5层	6层	7层	8层	9层
分配系数	1.0000	1.0381	1.0562	1.0534	1.0546	1.0392	1.0352	1.0105	0.9110

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

表 4-29 配电梯楼宇楼层分配系数

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

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

（4）剩余使用年期修正

按照土地还原率为 6.0%，住宅用地法定最高出让年期为 70 年，计算住宅用地剩余使用年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：

$$K_y = \frac{[1 - 1/(1+r)^{ml}]}{[1 - 1/(1+r)^m]}$$

式中：

K_y —— 年期修正系数
 ml —— 剩余使用年期
 m —— 土地使用权法定最高出让年限
 r —— 土地还原率

表 4-30 住宅用地剩余使用年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0576	0.1119	0.1631	0.2115	0.2571	0.3001	0.3407	0.3790	0.4151	0.4492
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4814	0.5117	0.5403	0.5673	0.5928	0.6168	0.6395	0.6608	0.6810	0.7000
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7180	0.7349	0.7509	0.7660	0.7802	0.7936	0.8063	0.8182	0.8295	0.8401
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8501	0.8596	0.8685	0.8769	0.8849	0.8924	0.8994	0.9061	0.9124	0.9183
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9239	0.9292	0.9342	0.9389	0.9433	0.9475	0.9514	0.9552	0.9587	0.9620
剩余使用年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9651	0.9681	0.9709	0.9735	0.9760	0.9783	0.9805	0.9826	0.9845	0.9864
剩余使用年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9881	0.9898	0.9913	0.9928	0.9942	0.9955	0.9967	0.9979	0.9990	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_y = [1 - (1 \div (1+r)^{ml})] \div [1 - (1 \div (1+r)^m)]$ 直接计算；②表中为住宅用地还原率取 6.0% 条件下的年期修正系数。

(5) 个别因素修正

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

(1) 临路条件修正

表 4-31 临路条件修正系数表

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
修正系数	1.10~1.25	1.05~1.15	1.04~1.07	0.98~1.03
临路条件	临支路、小区道路	临老街、小巷	不临路	/
修正系数	1.00	0.9~1.0	0.85~0.90	/

(2) 其他个别因素修正

除上述影响地价的宗地条件因素外,诸如形状、环境、地质状况等个别因素是影响住宅用地地价水平的重要因素。具体各因素的修正系数根据各因素与样本地价的相关关系,分优、较优、一般、较劣、劣五个档次,结合典型样本测算确定,并制定相应的因素指标说明表。

其他个别因素修正系数 (K_g) 的计算公式为:

$$K_g = \prod K_{gi}$$

表 4-32 住宅用地其他个别因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中,对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小,对土地利用有一定影响	面积过小,对土地利用产生严重影响
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	形状规则，对土地利用合理	形状较规则，土地利用较为合理	形状一般，土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用不合理	形状不规则，对土地利用产生严重影响
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97
距离铁路或高架路、桥	—	—	大于等于100米，基本不受影响	50米至100米之间，受影响较小	小于50米，受影响较大
修正系数	—	—	1.00	0.99	0.98

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、填方工程的宗地，所需工程费用应另行计算。

(6) 土地开发程度修正

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

表 4-33 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

土地开发项目	土地平整	通路	供电	通上水	通下水	通信	通燃气	合计
开发费	26~40	24~60	18~30	12~20	10~18	10~22	20~30	120~220

注：①通路、供电、供水、排水、通讯、通燃气等分项开发费用，应按主干线、次干线、分支线路等不同酌情选用上限值、中间值或下限值；②场地平整是指厚度在±0.3米以内的人工挖、填、运、找平；③本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值，运用楼面地价时，应换算到每平方米建筑面积下的修正值。

(四) 工业用地基准地价修正体系

结合紫金县工业用地的实际情况，主要考虑了区域因素修正、剩余使用年期修正、期日修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正和用地类型修正。

1、计算公式

$$P_{宗} = P_{地} \times K_t \times (1 + \sum K_i) \times K_y \times K_q \times K_g \pm D$$

式中：

$P_{\text{宗}}$	——	待估宗地地价
$P_{\text{地}}$	——	待估宗地所在级别的基准地价
K_t	——	用地类型修正系数
K_i	——	第 i 个区域因素修正系数
K_y	——	剩余使用年期修正系数
K_q	——	期日修正系数
K_g	——	其他个别因素修正系数
D	——	土地开发程度修正值

2、修正体系

(1) 区域因素修正

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

城区修正系数如下：

表 4-34 城区工业用地区域因素修正系数表（一级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利	道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利	道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般	道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差	道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差
修正系数	0.0466	0.0233	0.0000	-0.0205	-0.0410
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	0.0344	0.0172	0.0000	-0.0151	-0.0303
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	0.0224	0.0112	0.0000	-0.0098	-0.0197
产业集聚效益	产业集聚度高、产业配套程度好	产业集聚度较高、产业配套程度较好	产业集聚度一般、产业配套程度一般	产业集聚度较低、产业配套程度较差	产业集聚度低、产业配套程度差
修正系数	0.0203	0.0102	0.0000	-0.0089	-0.0179

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
城镇规划	区域内规划完善，且为重点工业规划区，近期规划前景好	区域规划较适合工业规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜工业规划布局，规划前景差
修正系数	0.0136	0.0068	0.0000	-0.0060	-0.0120

表 4-35 城区工业用地区域因素修正系数表（二级）

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利	道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利	道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般	道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差	道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差
修正系数	0.0435	0.0217	0.0000	-0.0192	-0.0384
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	0.0000	-0.0142	-0.0284
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	0.0209	0.0104	0.0000	-0.0092	-0.0184
产业集聚效益	产业集聚度高、产业配套程度好	产业聚集度较高、产业配套程度较好	产业聚集度一般、产业配套程度一般	产业聚集度较低、产业配套程度较差	产业聚集度低、产业配套程度差
修正系数	0.0189	0.0095	0.0000	-0.0084	-0.0167
城镇规划	区域内规划完善，且为重点工业规划区，近期规划前景好	区域规划较适合工业规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜工业规划布局，规划前景差
修正系数	0.0127	0.0064	0.0000	-0.0056	-0.0112

表 4-36 城区工业用地区域因素修正系数表（三级）

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利	道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利	道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般	道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差	道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差
修正系数	0.0402	0.0201	0.0000	-0.0180	-0.0361
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	0.0297	0.0149	0.0000	-0.0133	-0.0266
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	0.0193	0.0097	0.0000	-0.0087	-0.0173
产业集聚效益	产业集聚度高、产业配套程度好	产业集聚度较高、产业配套程度较好	产业集聚度一般、产业配套程度一般	产业集聚度较低、产业配套程度较差	产业集聚度低、产业配套程度差
修正系数	0.0175	0.0088	0.0000	-0.0079	-0.0157
城镇规划	区域内规划完善，且为重点工业规划区，近期规划前景好	区域规划较适合工业规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜工业规划布局，规划前景差
修正系数	0.0118	0.0059	0.0000	-0.0053	-0.0105

紫金县各镇工业用地区域因素修正系数如下：

表 4-37 乡镇工业用地区域因素修正系数表（一级）

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
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	0.0585	0.0293	0.0000	-0.0237	-0.0474

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利	道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利	道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般	道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差	道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差
修正系数	0.0541	0.0270	0.0000	-0.0219	-0.0438
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	0.0265	0.0132	0.0000	-0.0107	-0.0214
繁华程度	距商服中心近，人流畅旺	距商服中心较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0462	0.0231	0.0000	-0.0187	-0.0374
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	0.0248	0.0124	0.0000	-0.0100	-0.0201
城镇规划	区域内规划完善，且为重点工业规划区，近期规划前景好	区域规划较适合工业规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜工业规划布局，规划前景差
修正系数	0.0200	0.0100	0.0000	-0.0081	-0.0162

表 4-38 乡镇工业用地区域因素修正系数表（二级）

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
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	0.0560	0.0280	0.0000	-0.0225	-0.0449
交通条件	道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利	道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利	道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般	道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差	道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差
修正系数	0.0517	0.0259	0.0000	-0.0208	-0.0415

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
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	0.0253	0.0127	0.0000	-0.0102	-0.0203
繁华程度	距商服中心近，人流畅旺	距商服中心较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0442	0.0221	0.0000	-0.0177	-0.0354
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0237	0.0119	0.0000	-0.0095	-0.0191
城镇规划	区域内规划完善，且为重点工业规划区，近期规划前景好	区域规划较适合工业规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜工业规划布局，规划前景差
修正系数	0.0192	0.0096	0.0000	-0.0077	-0.0154

表 4-39 乡镇工业用地区域因素修正系数表（三级）

因素 \ 优劣度	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	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	0.0371	0.0186	0.0000	-0.0164	-0.0328
交通条件	道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利	道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利	道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般	道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差	道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差
修正系数	0.0343	0.0172	0.0000	-0.0152	-0.0303
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	0.0000	-0.0074	-0.0148
繁华程度	距商服中心近，人流畅旺	距商服中心较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0293	0.0147	0.0000	-0.0130	-0.0259
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

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
修正系数	0.0158	0.0079	0.0000	-0.0070	-0.0139
城镇规划	区域内规划完善，且为重点工业规划区，近期规划前景好	区域规划较适合工业规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜工业规划布局，规划前景差
修正系数	0.0127	0.0064	0.0000	-0.0056	-0.0112

(2) 剩余使用年期修正

按照土地还原率为 5.0%，法定最高出让年期为 50 年，计算工业用地剩余使用年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：

$$K_y = \frac{[1 - 1/(1+r)^{ml}]}{[1 - 1/(1+r)^m]}$$

式中：

- K_y —— 年期修正系数
 ml —— 剩余使用年期
 m —— 土地使用权法定最高出让年限
 r —— 土地还原率

表 4-40 工业用地剩余使用年期修正系数表

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

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_y = [1 - (1 \div (1+r)^{ml})] \div [1 - (1 \div (1+r)^m)]$ 直接计算；②表中为工业用地还原率取 5.0% 条件下的年期修正系数。

(3) 个别因素修正

其他个别因素修正系数 (K_g) 的计算公式为：

$$K_g = \prod K_{gi}$$

表 4-41 工业用地个别因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
宗地形状	形状规则，利于布局	形状较规则，较利于布局	形状一般，不影响布局	形状不规则，对布局有一定影响	形状不规则，较难布局
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
宗地地势	地势平坦	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小	地势不太平坦，需考虑坡度的影响	地势很不平坦，需经过平整才能使用
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
宗地地质	地质条件好	地质条件较好	地质条件一般	地质条件较差	地质条件差
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98

(4) 土地开发程度修正

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

表 4-42 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

土地开发项目	土地平整	通路	供电	通上水	通下水	通信	通燃气	合计
开发费	26~40	24~60	18~30	12~20	10~18	10~22	20~30	120~220

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

(五) 公共管理与公共服务用地基准地价修正体系

紫金县公共管理与公共服务用地修正体系包括：区域因素修正、容积率修正、剩余使用年期修正、期日修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正和二级用地类型修正等。

1、计算公式

$$P_{宗} = P_{楼} \times K_t \times (1 + \sum_{i=1}^n K_i) \times K_v \times K_y \times K_q \times K_g \pm D$$

式中：

- $P_{宗}$ —— 待估宗地楼面地价
 $P_{楼}$ —— 待估宗地所在级别的基准地价（楼面地价）
 K_t —— 用地类型修正系数
 K_i —— 第 i 个区域因素修正系数
 K_v —— 容积率修正系数
 K_q —— 期日修正系数
 K_y —— 剩余使用年期修正系数
 K_g —— 其他个别因素修正系数
 D —— 土地开发程度修正（修正值/容积率）

2、修正体系

（1）区域因素修正

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

城区修正系数如下：

表 4-43 城区公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表（一级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	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	0.0933	0.0467	0.0000	-0.0344	-0.0688
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、火车站近，公交便捷度高，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站较近，公交便捷度较高，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、火车站距离一般，公交便捷度一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站、火车站较远，公交便捷度较差，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站、火车站远，公交便捷度差，交通不方便
修正系数	0.0826	0.0413	0.0000	-0.0305	-0.0609

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
环境条件	距离公园等绿地近,绿化、空气质量、水质等良好,无噪音影响	距离公园等绿地较近,绿化、空气质量、水质等情况较好,噪音影响轻微	距离公园等绿地距离一般,绿化、空气质量、水质等情况一般,噪音影响一般	距离公园等绿地较远,绿化、空气质量、水质等情况较差,噪音影响较严重	距离公园等绿地远,绿化、空气质量、水质等情况差,噪音影响严重
修正系数	0.0513	0.0256	0.0000	-0.0189	-0.0378
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	0.0554	0.0277	0.0000	-0.0204	-0.0408
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	0.0441	0.0221	0.0000	-0.0163	-0.0325
城镇规划	区域内规划完善,且为重点公共服务规划区,近期规划前景好	区域规划较适合公共服务规划布局,近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划,规划前景一般	区域规划为其他用途规划,规划前景较差	区域规划不适宜公共服务规划布局,规划前景差
修正系数	0.0304	0.0152	0.0000	-0.0112	-0.0224

表 4-44 城区公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表(二级)

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	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	0.0895	0.0447	0.0000	-0.0330	-0.0660
交通条件	道路通达度高,距长途汽车站、火车站近,公交便捷度高,交通方便	道路通达度较高,距长途汽车站、火车站较近,公交便捷度较高,交通较方便	道路通达度一般,距长途汽车站、火车站距离一般,公交便捷度一般,交通一般	道路通达度较低,距长途汽车站、火车站较远,公交便捷度较差,交通较差	道路通达度低,距长途汽车站、火车站远,公交便捷度差,交通不方便
修正系数	0.0792	0.0396	0.0000	-0.0292	-0.0585

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
环境条件	距离公园等绿地近,绿化、空气质量、水质等良好,无噪音影响	距离公园等绿地较近,绿化、空气质量、水质等情况较好,噪音影响轻微	距离公园等绿地距离一般,绿化、空气质量、水质等情况一般,噪音影响一般	距离公园等绿地较远,绿化、空气质量、水质等情况较差,噪音影响较严重	距离公园等绿地远,绿化、空气质量、水质等情况差,噪音影响严重
修正系数	0.0492	0.0246	0.0000	-0.0181	-0.0363
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	0.0531	0.0265	0.0000	-0.0196	-0.0392
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	0.0423	0.0212	0.0000	-0.0156	-0.0312
城镇规划	区域内规划完善,且为重点公共服务规划区,近期规划前景好	区域规划较适合公共服务规划布局,近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划,规划前景一般	区域规划为其他用途规划,规划前景较差	区域规划不适宜公共服务规划布局,规划前景差
修正系数	0.0291	0.0145	0.0000	-0.0107	-0.0215

表 4-45 城区公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表（三级）

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	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	0.0852	0.0426	0.0000	-0.0341	-0.0682
交通条件	道路通达度高,距长途汽车站、火车站近,公交便捷度高,交通方便	道路通达度较高,距长途汽车站、火车站较近,公交便捷度较高,交通较方便	道路通达度一般,距长途汽车站、火车站距离一般,公交便捷度一般,交通一般	道路通达度较低,距长途汽车站、火车站较远,公交便捷度较差,交通较差	道路通达度低,距长途汽车站、火车站远,公交便捷度差,交通不方便
修正系数	0.0754	0.0377	0.0000	-0.0302	-0.0604

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
环境条件	距离公园等绿地近,绿化、空气质量、水质等良好,无噪音影响	距离公园等绿地较近,绿化、空气质量、水质等情况较好,噪音影响轻微	距离公园等绿地距离一般,绿化、空气质量、水质等情况一般,噪音影响一般	距离公园等绿地较远,绿化、空气质量、水质等情况较差,噪音影响较严重	距离公园等绿地远,绿化、空气质量、水质等情况差,噪音影响严重
修正系数	0.0468	0.0234	0.0000	-0.0187	-0.0375
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	0.0505	0.0253	0.0000	-0.0202	-0.0404
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	0.0403	0.0201	0.0000	-0.0161	-0.0322
城镇规划	区域内规划完善,且为重点公共服务规划区,近期规划前景好	区域规划较适合公共服务规划布局,近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划,规划前景一般	区域规划为其他用途规划,规划前景较差	区域规划不适宜公共服务规划布局,规划前景差
修正系数	0.0277	0.0139	0.0000	-0.0111	-0.0222

表 4-46 城区公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表（四级）

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	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	0.0594	0.0297	0.0000	-0.0234	-0.0469
交通条件	道路通达度高,距长途汽车站、火车站近,公交便捷度高,交通方便	道路通达度较高,距长途汽车站、火车站较近,公交便捷度较高,交通较方便	道路通达度一般,距长途汽车站、火车站距离一般,公交便捷度一般,交通一般	道路通达度较低,距长途汽车站、火车站较远,公交便捷度较差,交通较差	道路通达度低,距长途汽车站、火车站远,公交便捷度差,交通不方便
修正系数	0.0526	0.0263	0.0000	-0.0207	-0.0415

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
环境条件	距离公园等绿地近,绿化、空气质量、水质等良好,无噪音影响	距离公园等绿地较近,绿化、空气质量、水质等情况较好,噪音影响轻微	距离公园等绿地距离一般,绿化、空气质量、水质等情况一般,噪音影响一般	距离公园等绿地较远,绿化、空气质量、水质等情况较差,噪音影响较严重	距离公园等绿地远,绿化、空气质量、水质等情况差,噪音影响严重
修正系数	0.0327	0.0163	0.0000	-0.0129	-0.0257
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	0.0352	0.0176	0.0000	-0.0139	-0.0278
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	0.0281	0.0141	0.0000	-0.0111	-0.0222
城镇规划	区域内规划完善,且为重点公共服务规划区,近期规划前景好	区域规划较适合公共服务规划布局,近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划,规划前景一般	区域规划为其他用途规划,规划前景较差	区域规划不适宜公共服务规划布局,规划前景差
修正系数	0.0193	0.0097	0.0000	-0.0076	-0.0152

紫金县各镇公共管理与公共服务用地区域因素修正系数如下:

表 4-47 乡镇公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表(一级)

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水,供水保证率高,排水状况好,周围学校、银行、邮政、农贸市场、医院等生活设施配套完备	市政供水,供水保证率较高,排水状况较好,周围学校、银行、邮政、农贸市场、医院等生活设施配套较完备	市政供水,供水保证率一般,排水状况一般,周围学校、银行、邮政、农贸市场、医院等生活设施配套一般	市政供水,供水保证率较低,排水状况较差,离学校、银行、邮政、农贸市场、医院等生活设施有一定的距离	市政供水,供水保证率低,排水状况差,离学校、银行、邮政、农贸市场、医院较远,生活设施配套不完备
修正系数	0.0982	0.0491	0.0000	-0.0352	-0.0704
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	0.0907	0.0454	0.0000	-0.0325	-0.0650

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
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	0.0444	0.0222	0.0000	-0.0159	-0.0318
繁华程度	距商服中心近，人流畅旺	距商服中心较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0775	0.0387	0.0000	-0.0278	-0.0555
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	0.0416	0.0208	0.0000	-0.0149	-0.0299
城镇规划	区域内规划完善，且为重点公共服务规划区，近期规划前景好	区域规划较适合公共服务规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜公共服务规划布局，规划前景差
修正系数	0.0336	0.0168	0.0000	-0.0121	-0.0241

表 4-48 乡镇公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表（二级）

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	市政供水，供水保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮政、农贸市场、医院等生活设施配套完备	市政供水，供水保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮政、农贸市场、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供水保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮政、农贸市场、医院等生活设施配套一般	市政供水，供水保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮政、农贸市场、医院等生活设施有一定的距离	市政供水，供水保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮政、农贸市场、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0939	0.0469	0.0000	-0.0334	-0.0667
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	0.0868	0.0434	0.0000	-0.0308	-0.0617

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
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	0.0425	0.0212	0.0000	-0.0151	-0.0302
繁华程度	距商服中心近，人流畅旺	距商服中心较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0741	0.0370	0.0000	-0.0263	-0.0527
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	0.0398	0.0199	0.0000	-0.0142	-0.0283
城镇规划	区域内规划完善，且为重点公共服务规划区，近期规划前景好	区域规划较适合公共服务规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜公共服务规划布局，规划前景差
修正系数	0.0322	0.0161	0.0000	-0.0114	-0.0229

表 4-49 乡镇公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表（三级）

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	市政供水，供水保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮政、农贸市场、医院等生活设施配套完备	市政供水，供水保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮政、农贸市场、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供水保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮政、农贸市场、医院等生活设施配套一般	市政供水，供水保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮政、农贸市场、医院等生活设施有一定的距离	市政供水，供水保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮政、农贸市场、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0559	0.0280	0.0000	-0.0230	-0.0460
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	0.0517	0.0259	0.0000	-0.0212	-0.0425

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
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	0.0253	0.0127	0.0000	-0.0104	-0.0208
繁华程度	距商服中心近，人流畅旺	距商服中心较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0442	0.0221	0.0000	-0.0181	-0.0363
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0237	0.0119	0.0000	-0.0098	-0.0195
城镇规划	区域内规划完善，且为重点公共服务规划区，近期规划前景好	区域规划较适合公共服务规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜公共服务规划布局，规划前景差
修正系数	0.0192	0.0096	0.0000	-0.0079	-0.0157

(2) 容积率修正

表 4-50 公共管理与公共服务用地楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	1.2746	1.2327	1.1958	1.1627	1.1330	1.1059	1.0812
容积率	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3
修正系数	1.0585	1.0376	1.0181	1.0000	0.9893	0.9793	0.9697
容积率	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0
修正系数	0.9607	0.9521	0.9439	0.9361	0.9286	0.9215	0.9147
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7
修正系数	0.9081	0.9018	0.8957	0.8898	0.8842	0.8787	0.8734
容积率	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	0.8683	0.8634	0.8586	0.8539	0.8494	0.8450	0.8408
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	≥5.0	/
修正系数	0.8366	0.8326	0.8286	0.8248	0.8211	0.8174	/

注：当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数需根据公式计算得到，当 $1.0 < r \leq 2.0$ 时，容积率的修正系数： $x = (2/r)^{0.35}$ ；当 $2.0 < r < 5.0$ 时，容积率的修正系数： $x = (2/r)^{0.22}$ 。

(3) 剩余使用年期修正

按照土地还原率为 5.5%，公共管理与公共服务用地法定最高出

让年期为 50 年，计算公共管理与公共服务用地剩余使用年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：

$$K_y = \frac{[1 - 1/(1+r)^{ml}]}{[1 - 1/(1+r)^m]}$$

式中：

- K_y —— 年期修正系数
- ml —— 剩余使用年期
- m —— 土地使用权法定最高出让年限
- r —— 土地还原率

表 4-51 公共管理与公共服务用地剩余使用年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0560	0.1090	0.1593	0.2070	0.2522	0.2950	0.3356	0.3741	0.4106	0.4452
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4780	0.5090	0.5385	0.5664	0.5928	0.6179	0.6417	0.6642	0.6856	0.7058
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7250	0.7432	0.7604	0.7768	0.7922	0.8069	0.8208	0.8340	0.8465	0.8584
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8696	0.8803	0.8904	0.8999	0.9090	0.9176	0.9257	0.9335	0.9408	0.9477
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9543	0.9605	0.9664	0.9720	0.9773	0.9824	0.9871	0.9917	0.9959	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_y = [1 - (1 \div (1+r)^{ml})] \div [1 - (1 \div (1+r)^m)]$ 直接计算；②表中为公共管理与公共服务用地还原率取 5.5 % 条件下的年期修正系数。

（4）个别因素修正

其他个别因素修正系数（ K_g ）的计算公式为：

$$K_g = \prod K_{gi}$$

表 4-52 公共管理与公共服务用地其他个别因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97
宗地形状	形状规则，对土地利用合理	形状较规则，土地利用较为合理	形状一般，土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用不合理	形状不规则，对土地利用产生严重影响

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97
距离铁路或高架路、桥	—	—	大于等于 100 米，基本不受影响	50 米至 100 米之间，受影响较小	小于 50 米，受影响较大
修正系数	—	—	1.00	0.99	0.98

(5) 土地开发程度修正

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

表 4-53 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

土地开发项目	土地平整	通路	供电	通上水	通下水	通信	通燃气	合计
开发费	26~40	24~60	18~30	12~20	10~18	10~22	20~30	120~220

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

(六) 公用设施用地基准地价修正体系

紫金县公用设施用地修正体系包括：区域因素修正、剩余使用年期修正、期日修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正和其他用地类型修正等。

1、计算公式

$$P_{\text{宗}} = P_{\text{地}} \times K_t \times (1 + \sum K_i) \times K_y \times K_q \times K_g \pm D$$

式中：

$P_{\text{宗}}$	——	待估宗地地价
$P_{\text{地}}$	——	待估宗地所在级别的基准地价
K_t	——	用地类型修正系数
K_i	——	第 i 个区域因素修正系数
K_y	——	剩余使用年期修正系数
K_q	——	期日修正系数
K_g	——	其他个别因素修正系数

2、修正体系

(1) 区域因素修正

公用设施用地区域因素修正包括人口状况、基本设施状况、交通条件、环境条件、城镇规划。

城区修正系数如下：

表 4-54 城区公用设施用地区域因素修正系数表（一级）

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利	道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利	道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般	道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差	道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差
修正系数	0.0722	0.0361	0.0000	-0.0289	-0.0579
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	0.0615	0.0308	0.0000	-0.0247	-0.0493
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好	地形、地貌、地质等情况较好	地形、地貌、地质等情况一般	地形、地貌、地质等情况较差	地形、地貌、地质等情况差
修正系数	0.0401	0.0200	0.0000	-0.0161	-0.0321
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	0.0000	-0.0108	-0.0217
城镇规划	区域内规划完善，且为重点公共服务规划区，近期规划前景好	区域规划较适合公共服务规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜公共服务规划布局，规划前景差
修正系数	0.0218	0.0109	0.0000	-0.0087	-0.0175

表 4-55 城区公用设施用地区域因素修正系数表（二级）

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利	道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利	道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般	道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差	道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差
修正系数	0.0667	0.0334	0.0000	-0.0266	-0.0533
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	0.0569	0.0284	0.0000	-0.0227	-0.0454
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好	地形、地貌、地质等情况较好	地形、地貌、地质等情况一般	地形、地貌、地质等情况较差	地形、地貌、地质等情况差
修正系数	0.0370	0.0185	0.0000	-0.0148	-0.0296
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	0.0250	0.0125	0.0000	-0.0100	-0.0199
城镇规划	区域内规划完善，且为重点公共服务规划区，近期规划前景好	区域规划较适合公共服务规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜公共服务规划布局，规划前景差
修正系数	0.0201	0.0101	0.0000	-0.0080	-0.0161

表 4-56 城区公用设施用地区域因素修正系数表（三级）

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利	道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利	道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般	道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差	道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差
修正系数	0.0644	0.0322	0.0000	-0.0354	-0.0707
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	0.0549	0.0274	0.0000	-0.0301	-0.0603

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好	地形、地貌、地质等情况较好	地形、地貌、地质等情况一般	地形、地貌、地质等情况较差	地形、地貌、地质等情况差
修正系数	0.0357	0.0179	0.0000	-0.0196	-0.0393
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	0.0241	0.0120	0.0000	-0.0132	-0.0265
城镇规划	区域内规划完善，且为重点公共服务规划区，近期规划前景好	区域规划较适合公共服务规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜公共服务规划布局，规划前景差
修正系数	0.0194	0.0097	0.0000	-0.0107	-0.0214

紫金县各镇公用设施用地区域因素修正系数如下：

表 4-57 乡镇公用设施用地区域因素修正系数表（一级）

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
基本设施 状况	市政供水，供水保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮政、农贸市场、医院等生活设施配套完备	市政供水，供水保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮政、农贸市场、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供水保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮政、农贸市场、医院等生活设施配套一般	市政供水，供水保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮政、农贸市场、医院等生活设施有一定的距离	市政供水，供水保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮政、农贸市场、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0729	0.0364	0.0000	-0.0282	-0.0564
交通条件	道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利	道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利	道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般	道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差	道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差
修正系数	0.0674	0.0337	0.0000	-0.0260	-0.0521
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好	地形、地貌、地质等情况较好	地形、地貌、地质等情况一般	地形、地貌、地质等情况较差	地形、地貌、地质等情况差
修正系数	0.0330	0.0165	0.0000	-0.0127	-0.0255

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近, 人流畅旺	距商服中心较近, 人流较畅旺	距商服中心有一定距离, 人流量一般	距商服中心较远, 所在地区商业气氛平淡, 人流较少	距商服中心远, 独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0575	0.0288	0.0000	-0.0222	-0.0445
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	0.0309	0.0155	0.0000	-0.0120	-0.0239
城镇规划	区域内规划完善, 且为重点公共服务规划区, 近期规划前景好	区域规划较适合公共服务规划布局, 近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划, 规划前景一般	区域规划为其他用途规划, 规划前景较差	区域规划不适宜公共服务规划布局, 规划前景差
修正系数	0.0250	0.0125	0.0000	-0.0097	-0.0193

表 4-58 乡镇公用设施用地区域因素修正系数表 (二级)

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水, 供水保证率高, 排水状况好, 周围学校、银行、邮政、农贸市场、医院等生活设施配套完备	市政供水, 供水保证率较高, 排水状况较好, 周围学校、银行、邮政、农贸市场、医院等生活设施配套较完备	市政供水, 供水保证率一般, 排水状况一般, 周围学校、银行、邮政、农贸市场、医院等生活设施配套一般	市政供水, 供水保证率较低, 排水状况较差, 离学校、银行、邮政、农贸市场、医院等生活设施有一定的距离	市政供水, 供水保证率低, 排水状况差, 离学校、银行、邮政、农贸市场、医院较远, 生活设施配套不完备
修正系数	0.0697	0.0349	0.0000	-0.0267	-0.0535
交通条件	道路通达度高, 距汽车站、货运站、高速公路出入口近, 对外交通便利	道路通达度较高, 距汽车站、货运站、高速公路出入口较近, 对外交通较便利	道路通达度一般, 距汽车站、货运站、高速公路出入口一般, 对外交通一般	道路通达度较低, 距汽车站、货运站、高速公路出入口较远, 对外交通较差	道路通达度低, 距汽车站、货运站、高速公路出入口远, 对外交通差
修正系数	0.0644	0.0322	0.0000	-0.0247	-0.0494
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好	地形、地貌、地质等情况较好	地形、地貌、地质等情况一般	地形、地貌、地质等情况较差	地形、地貌、地质等情况差
修正系数	0.0315	0.0158	0.0000	-0.0121	-0.0242
繁华程度	距商服中心近, 人流畅旺	距商服中心较近, 人流较畅旺	距商服中心有一定距离, 人流量一般	距商服中心较远, 所在地区商业气氛平淡, 人流较少	距商服中心远, 独立、小型、零星的商业用地

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
修正系数	0.0550	0.0275	0.0000	-0.0211	-0.0422
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	0.0296	0.0148	0.0000	-0.0113	-0.0227
城镇规划	区域内规划完善，且为重点公共服务规划区，近期规划前景好	区域规划较适合公共服务规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜公共服务规划布局，规划前景差
修正系数	0.0239	0.0119	0.0000	-0.0092	-0.0183

表 4-59 乡镇公用设施用地区域因素修正系数表（三级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	市政供水，供水保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮政、农贸市场、医院等生活设施配套完备	市政供水，供水保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮政、农贸市场、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供水保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮政、农贸市场、医院等生活设施配套一般	市政供水，供水保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮政、农贸市场、医院等生活设施有一定的距离	市政供水，供水保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮政、农贸市场、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0668	0.0334	0.0000	-0.0264	-0.0527
交通条件	道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利	道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利	道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般	道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差	道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差
修正系数	0.0617	0.0308	0.0000	-0.0244	-0.0487
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好	地形、地貌、地质等情况较好	地形、地貌、地质等情况一般	地形、地貌、地质等情况较差	地形、地貌、地质等情况差
修正系数	0.0302	0.0151	0.0000	-0.0119	-0.0238
繁华程度	距商服中心近，人流畅旺	距商服中心较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0527	0.0263	0.0000	-0.0208	-0.0416
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	0.0283	0.0142	0.0000	-0.0112	-0.0224

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
城镇规划	区域内规划完善，且为重点公共服务规划区，近期规划前景好	区域规划较适合公共服务规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜公共服务规划布局，规划前景差
修正系数	0.0229	0.0114	0.0000	-0.0090	-0.0181

(2) 剩余使用年期修正

按照土地还原率为 4.8%，公用设施用地法定最高出让年期为 50 年，计算公用设施用地剩余使用年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：

$$K_y = \frac{[1 - 1/(1+r)^{ml}]}{[1 - 1/(1+r)^m]}$$

式中：

- K_y —— 年期修正系数
 ml —— 剩余使用年期
 m —— 土地使用权法定最高出让年限
 r —— 土地还原率

表 4-60 公用设施用地剩余使用年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0507	0.0990	0.1451	0.1891	0.2311	0.2712	0.3095	0.3459	0.3808	0.4140
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4457	0.4759	0.5048	0.5323	0.5586	0.5837	0.6076	0.6304	0.6522	0.6730
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6929	0.7118	0.7298	0.7471	0.7635	0.7792	0.7942	0.8085	0.8221	0.8351
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8475	0.8594	0.8707	0.8815	0.8917	0.9016	0.9109	0.9199	0.9284	0.9365
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9443	0.9517	0.9588	0.9655	0.9720	0.9781	0.9840	0.9896	0.9949	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_y = [1 - (1 \div (1+r)^{ml})] \div [1 - 1 \div (1+r)^m]$ 直接计算；
 ②表中为公用设施用地还原率取 4.8% 条件下的年期修正系数。

(3) 个别因素修正

其他个别因素修正系数 (K_g) 的计算公式为：

$$K_g = \prod K_{gi}$$

表 4-61 公用设施用地个别因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中， 对土地利用 极为有利	面积对土地 利用较为有 利	面积对土地 利用无不良 影响	面积较小， 对土地利用 有一定影响	面积过小， 对土地利用 产生严重影 响
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97
宗地形状	形状规 则，利于 布局	形状较规 则，较利于 布局	形状一般， 不影响布局	形状不规 则，对布局 有一定影响	形状不规 则，较难 布局
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97
宗地地势	地势平坦	地势较平 坦，坡度 <2%，对建 筑无影响	地势较平 坦，坡度 <5%，对建 筑影响较小	地势不太 平坦，需 考虑坡度 的影响	地势很不 平坦，需 经过平整 才能使用
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97
宗地地质	承载力强	承载力较强	承载力一般	承载力较 弱	承载力弱
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97

(4) 土地开发程度修正

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

表 4-62 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

开发程度	场地平整	通路	供电	供水	排水	通讯	通燃气	合计
开发费	20~40	30~60	20~30	20~30	20~40	15~25	20~40	145~265

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

(七) 二级用地类型修正系数

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

结合紫金县实际情况，分析紫金县不同用地类型的地价水平和有关交易案例，综合确定紫金县二级用地类型修正系数如下表。

表 4-63 紫金县二级用地类型修正系数表

一级用地类别	用地类型	适用基准地价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类	对应用地用海分类
商服用地	0501 零售商业用地	商服用地	1.0	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和加油、加气、充换电站等的用地	B11 零售商业用地 B41 加油加气站用地	090101 零售商业用地 090105 公用设施营业网点用地
	0502 批发市场用地	商服用地	1.0	以批发功能为主的市场用地	B12 批发市场用地	090102 批发市场用地
	0503 餐饮用地	商服用地	0.8	饭店、餐厅、酒吧等用地	B13 餐饮用地	0090103 餐饮用地
	0504 旅馆用地	商服用地	0.8	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地	B14 旅馆用地	090104 旅馆用地
	0505 商务金融用地	商服用地	0.8	指商务服务用地，以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区外独立的办公场所；信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地	B2 商务用地	0902 商务金融用地
	0506 娱乐用地	商服用地	0.8	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于 65% 的大型游乐等设施用地	B31 娱乐用地	090301 娱乐用地
	0507 其他商服用地	商服用地	0.8	上述用地以外的其他商业、服务业用地。包括洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、赛马场、高尔夫球场、废旧物资回收站、电子产品和日用产品维修网点、物流营业网点，及居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地	B9 其他服务设施用地（不含汽车维修用地）	0904 其他商业服务业用地 0702 城镇社区服务设施用地
住宅用地	0701 城镇住宅用地	住宅用地	1.0	城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地，不含配套的商业服务设施等用地	R2 二类居住用地 R3 三类居住用地	070102 二类城镇住宅用地 070103 三类城镇住宅用地
	高级住宅用地	住宅用地	2.0	低密度、低容积率的高级公寓、别墅用地	R1 一类居住用地	070101 一类城镇住宅用地

一级用地类别	用地类型	适用基准地价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类	对应用地用海分类
工矿仓储用地	0601 工业用地	工业用地	1.0	工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产服务的附属设施用地	M 工业用地	1001 工业用地
	0602 采矿用地	工业用地	1.0	采矿、采石、采砂（沙）场，盐田，砖瓦窑等地面生产用地及尾矿堆放地	H5 采矿用地	1002 采矿用地
	0604 仓储用地	工业用地	1.1	用于物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等	W 物流仓储用地	1101 物流仓储用地
公共管理与公共服务用地	0801 机关团体用地	公共管理与公共服务用地	0.8	用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地	A1 行政办公用地	0801 机关团体用地
	0802 新闻出版用地	公共管理与公共服务用地	1.0	用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地		
	0803 教育用地	公共管理与公共服务用地	1.0	指用于各类教育用地，包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地，聋、哑、盲人学校及工读学校用地，以及为学校配套的独立地段的学生生活用地	A3 教育科研用地（不含 A35 科研用地）	0804 教育用地
	0804 科研用地	公共管理与公共服务用地	1.0	指独立的科研、勘察、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地	A35 科研用地	0802 科研用地
	0805 医疗卫生用地	公共管理与公共服务用地	1.0	医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地，包括综合医院、专科医院、卫生防疫用地、特殊医疗用地、其他医疗卫生用地等	A5 医疗卫生用地	0806 医疗卫生用地
	0806 社会福利用地	公共管理与公共服务用地	0.85	为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地，包括福利院、养老院、孤儿院等用地	A6 社会福利用地	0807 社会福利用地
	0807 文化设施用地	公共管理与公共服务用地	0.85	指图书、展览等公共文化设施用地	A2 文化设施用地	0803 文化用地
	0808 体育用地	公共管理与公共服务用地	0.85	指体育场馆和体育训练基地等用地	A4 体育用地	0805 体育用地

一级用地类别	用地类型	适用基准地价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类	对应用地用海分类
	0809 公共设施用地	公用设施用地	1.0	用于城乡基础设施的用地。包括供水、排水、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地	U 公用设施用地	13 公用设施用地
	0810 公园与绿地	公用设施用地	0.8	城镇、村庄内部的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地	G 绿地与广场用地	14 绿地与开敞空间用地
交通运输用地	10 交通运输用地	公用设施用地	0.8	指包括铁路用地、轨道交通过用地、公路用地、城镇村道路用地、交通服务站场用地、农村道路、机场用地、港口码头用地、管道运输用地		12 交通运输用地
	社会停车场用地	公用设施用地	2.0	指独立占地的经营性公共停车场和停车库用地（含设有充电桩的社会停车场），不包括其他建设用地配建的停车场和停车库用地		120803 社会停车场用地
特殊用地	0905 殡葬用地	商服用地	0.8	陵园、墓地、殡葬场所用地	H3 区域公用设施用地（殡葬设施）	1506 殡葬用地
	0906 风景名胜设施用地	公用设施用地	0.8	风景名胜（包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址等）景点及管理机构的建筑用地。景区内的其他用地按现状归入相应地类	H9 其他建设用地（风景名胜区分） A7 文物古迹用地	1504 文物古迹用地

注：①本表用地类型划分主要参考《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）中二级类用地；

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

③本表中社会停车场用地指地上公共停车场和停车库用地，不包括地下公共停车场和停车库用地；

④根据《广东省发展改革委关于进一步明确我省优先发展产业的通知》（粤发改产业函〔2019〕397号），符合本通知明确的优先发展产业范围，且用地集约（容积率和建筑系数超过国家规定标准40%、投资强度增加10%以上）的固定资产投资项，土地出让底价可按不低于所在地土地等别对应工业用地最低价标准的70%执行；

⑤《国务院办公厅关于促进物流业健康发展政策措施的意见》（国办发〔2011〕38号），农产品批发市场用地作为经营性商业用地，应严格按照规划合理布局，土地招拍挂出让前，所在区域有工业用地交易地价的，可以参照市场地价水平、所在区域基准地价和工业用地最

低价标准等确定出让底价，土地出让后严禁擅自改变用途从事商业性房地产开发，确需改变用途、性质或者进行转让的，应当符合土地利用总体规划并经依法批准。

⑥评估结果须符合《关于发布实施<全国工业用地出让最低价标准>的通知》（国土资发〔2006〕307号）、《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》（国土资发〔2009〕56号）文件规定要求；

⑦城市用地分类依据《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011），各用地类型对应城市用地分类仅供参考；用地用海分类依据《自然资源部办公厅关于印发<国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南>的通知》（自然资办发〔2020〕51号），各用地类型对应用地用海分类仅供参考；

⑧凡是不在以上范围内的其他用地应按程序评估加以确定。