

紫金县 2024 年标定地价更新项目成果

一、标定地价公示范围

本次紫金县 2024 年标定地价更新项目中标定地价公示范围为：紫金县近期城镇规划建设区范围，包括紫城镇、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，公示范围总面积约为 32.78 平方公里。

二、标定地价内涵

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。

商服用地标定地价内涵：估价期日为 2024 年 1 月 1 日，土地使用年期为 40 年，无他项权利，土地开发程度为宗地外按现状条件下、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，标准宗地的楼面地价、地面地价和商业首层楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

住宅用地标定地价内涵：估价期日为 2024 年 1 月 1 日，土地使用年期为 70 年，无他项权利，土地开发程度为宗地红线外按现状条件，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和公开竞争市场条件下，标准宗地的楼面地价和地面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

商住混合用地标定地价内涵：估价期日为 2024 年 1 月 1 日，土地使用年期商服用地为 40 年，住宅用地为 70 年，无他项权利，土地开发程度为宗地外按现状条件下、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，标准宗地的楼面地价、地面地价、商业首层楼面地价和住宅楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

工业用地标定地价内涵：估价期日为 2024 年 1 月 1 日，土地使用年期为 50 年，无他项权利，土地开发程度为宗地外按现状条件下、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，标准宗地的楼面地价和地面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

表 2-1 紫金县 2024 年标定地价更新标准宗地内涵表

宗地用途 项目	商服用地	住宅用地	商住混合用地	工业用地
估价期日	2024 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	40 年	70 年	商服 40 年 住宅 70 年	50 年
容积率	现状容积率			
标准宗地现状 容积率范围	2.80~4.18	1.79~4.58	2.66~14.61	1.64~3.00
价值类型	市场特征平稳正常情况和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	楼面地价 地面地价 商服首层楼面地价	楼面地价 地面地价	楼面地价 地面地价 商服首层楼面地价 住宅楼面地价	楼面地价 地面地价

三、标定地价成果

紫金县 2024 年标定地价更新项目中共划分/设定 43 个标定区域/标准宗地，各标定区域/标准宗地分布情况、地价信息见表 3-1。

表 3-1 紫金县 2024 年标定地价更新结果表

标准宗地 编码	街镇	标准宗地名称	土地用 途	土地面积 (平方米)	开发 程度	设定 容积 率	设定使 用年限 (年)	标定地价 (元/平方米)				商服比 例	住宅比 例
								综合价		商住混合用地 拆分价格			
								地面 地价	楼面 地价	商服 首层 楼面 地价	住宅 楼面 地价		
441621S05 0100101	紫城镇	宝成商服广场	商服用 地	6086.6	五通 一平	2.8	40	4333	1547	4700	---	---	---
441621S05 0100201	紫城镇	港盛新天地	商服用 地	6424.14	五通 一平	4.18	40	5413	1296	3908	---	---	---
441621Z07 0103201	紫城镇	林田小区	住宅用 地	1236.85	六通 一平	3.42	70	2064	604	---	604	---	---
441621Z07 0103301	紫城镇	幸福世纪花园	住宅用 地	16131.31	六通 一平	4.58	70	3228	705	---	705	---	---
441621Z07 0103401	紫城镇	松涛居	住宅用 地	20353.1	六通 一平	4.09	70	2242	549	---	549	---	---
441621Z07 0102601	中坝镇	中坝镇新街东	住宅用 地	78.7	五通 一平	2.5	70	1052	420	---	420	---	---
441621Z07 0102701	敬梓镇	敬梓镇敬梓圩	住宅用 地	75.79	五通 一平	3.85	70	1620	421	---	421	---	---
441621Z07 0102901	水墩镇	水墩镇水墩圩	住宅用 地	98	五通 一平	2.39	70	964	403	---	403	---	---
441621Z07 0101801	龙窝镇	龙窝镇龙兴路 17号	住宅用 地	98	五通 一平	3.29	70	1784	543	---	543	---	---

标准宗地 编码	街镇	标准宗地名称	土地用 途	土地面积 (平方米)	开发 程度	设定 容积 率	设定使 用年限 (年)	标定地价(元/平方米)				商服比 例	住宅比 例
								综合价		商住混合用地 拆分价格			
								地面 地价	楼面 地价	商服 首层 楼面 地价	住宅 楼面 地价		
441621Z07 0103101	苏区镇	苏区镇建设路	住宅用 地	86	五通 一平	3.37	70	1356	402	---	402	---	---
441621Z07 0103001	南岭镇	南岭镇圩镇	住宅用 地	95	五通 一平	1.79	70	719	401	---	401	---	---
441621Z07 0102201	瓦溪镇	瓦溪镇瓦溪村 上围岗腰窝塘	住宅用 地	173	五通 一平	3.85	70	1932	501	---	501	---	---
441621Z07 0102301	九和镇	九和镇新和街	住宅用 地	169	五通 一平	3.55	70	1748	492	---	492	---	---
441621Z07 0102001	凤安镇	凤安镇交明路1 号	住宅用 地	86.45	五通 一平	4.42	70	2153	488	---	488	---	---
441621Z07 0102401	好义镇	好义镇老圩坳	住宅用 地	120	五通 一平	3	70	1439	480	---	480	---	---
441621Z07 0102101	上义镇	上义镇新圩	住宅用 地	90.4	五通 一平	1.8	70	868	482	---	482	---	---
441621Z07 0102801	黄塘镇	黄塘镇圩尾湖 肚段	住宅用 地	103	五通 一平	3.01	70	1296	431	---	431	---	---
441621H0 70100901	紫城镇	凯旋居	商住混 合用地	10000	六通 一平	7.09	商服 40; 住 宅 70	4552	642	2402	512	8.82%	91.18%

标准宗地 编码	街镇	标准宗地名称	土地用 途	土地面积 (平方米)	开发 程度	设定 容积 率	设定使 用年 限 (年)	标定地价(元/平方米)				商服比 例	住宅比 例
								综合价		商住混合用地 拆分价格			
								地面 地价	楼面 地价	商服 首层 楼面 地价	住宅 楼面 地价		
441621H0 70101001	紫城镇	江湾明珠	商住混 合用地	27716.7	六通 一平	7.2	商服 40; 住 宅 70	4788	665	2901	608	2.84%	97.16%
441621H0 70101101	紫城镇	华夏豪庭	商住混 合用地	5431	六通 一平	9.86	商服 40; 住 宅 70	8214	833	4402	603	13.19%	86.81%
441621H0 70101201	紫城镇	丽景嘉园	商住混 合用地	14033.35	六通 一平	6.56	商服 40; 住 宅 70	5302	809	4499	680	5.51%	94.49%
441621H0 70101301	紫城镇	香江豪庭	商住混 合用地	4000	六通 一平	6.41	商服 40; 住 宅 70	5691	888	5702	688	4.56%	95.44%
441621H0 70101401	紫城镇	新紫金大厦	商住混 合用地	743	六通 一平	5.14	商服 40; 住 宅 70	8228	1600	6023	683	19.45%	80.55%
441621H0 70101501	紫城镇	怡景华园	商住混 合用地	6314	六通 一平	3.12	商服 40; 住 宅 70	2995	961	4001	664	10.57%	89.43%
441621H0 70101601	紫城镇	鑫峰阁	商住混 合用地	1443.4	六通 一平	8.01	商服 40; 住 宅 70	4625	578	3003	500	3.34%	96.66%

标准宗地 编码	街镇	标准宗地名称	土地用 途	土地面积 (平方米)	开发 程度	设定 容积 率	设定使 用年 限 (年)	标定地价(元/平方米)				商服比 例	住宅比 例
								综合价		商住混合用地 拆分价格			
								地面 地价	楼面 地价	商服 首层 楼面 地价	住宅 楼面 地价		
441621H0 70101701	紫城镇	恒福花园	商住混 合用地	7633.2	六通 一平	8.51	商服 40; 住 宅 70	5707	671	2695	634	2.00%	98.00%
441621H0 70101801	紫城镇	威鼎华庭	商住混 合用地	3819	六通 一平	9.04	商服 40; 住 宅 70	6728	745	4019	605	5.07%	94.93%
441621H0 70101901	紫城镇	紫龙花园	商住混 合用地	3876	六通 一平	7.15	商服 40; 住 宅 70	6210	869	3429	612	10.25%	89.75%
441621H0 70102001	紫城镇	合威中央花园	商住混 合用地	6113.2	六通 一平	11.23	商服 40; 住 宅 70	7967	710	4493	599	3.05%	96.95%
441621H0 70102101	紫城镇	永安花园	商住混 合用地	3255	六通 一平	3.69	商服 40; 住 宅 70	5691	1544	5282	839	40.52%	59.48%
441621H0 70102201	紫城镇	福源广场	商住混 合用地	978.5	六通 一平	14.61	商服 40; 住 宅 70	11448	784	3806	611	18.37%	81.63%
441621H0 70102301	紫城镇	碧桂园翠湖湾	商住混 合用地	100689.55	六通 一平	3	商服 40; 住 宅 70	2238	746	2791	742	20.00%	80.00%

标准宗地 编码	街镇	标准宗地名称	土地用 途	土地面积 (平方米)	开发 程度	设定 容积 率	设定使 用年 限 (年)	标定地价(元/平方米)				商服比 例	住宅比 例
								综合价		商住混合用地 拆分价格			
								地面 地价	楼面 地价	商服 首层 楼面 地价	住宅 楼面 地价		
441621H0 70102401	紫城镇	紫金碧桂园	商住混 合用地	139507.34	六通 一平	2.66	商服 40; 住 宅 70	2244	845	3514	753	3.44%	96.56%
441621H0 70102501	紫城镇	紫金花园	商住混 合用地	7914.8	六通 一平	5.96	商服 40; 住 宅 70	3758	631	3015	603	2.29%	97.71%
441621H0 70102601	紫城镇	华丽豪庭	商住混 合用地	14295	六通 一平	5.71	商服 40; 住 宅 70	3484	611	2416	607	0.22%	99.78%
441621H0 70102701	紫城镇	永安新城	商住混 合用地	74294.97	六通 一平	4.5	商服 40; 住 宅 70	2894	643	2611	571	3.73%	96.27%
441621H0 70102801	蓝塘镇	麒麟华府	商住混 合用地	13323.1	六通 一平	3.82	商服 40; 住 宅 70	2070	542	1816	490	4.12%	95.88%
441621H0 70102901	蓝塘镇	松柏雍和园	商住混 合用地	11069.82	六通 一平	4.76	商服 40; 住 宅 70	3088	649	2713	525	6.72%	93.28%
441621H0 70103001	蓝塘镇	凤凰华庭	商住混 合用地	4044	六通 一平	4.28	商服 40; 住 宅 70	2375	555	2306	509	17.47%	82.53%

标准宗地 编码	街镇	标准宗地名称	土地用 途	土地面积 (平方米)	开发 程度	设定 容积 率	设定使 用年限 (年)	标定地价(元/平方米)				商服比 例	住宅比 例
								综合价		商住混合用地 拆分价格			
								地面 地价	楼面 地价	商服 首层 楼面 地价	住宅 楼面 地价		
441621H0 70103201	义容镇	合庭居花园	商住混 合用地	6460	五通 一平	4.81	商服 40; 住 宅 70	2395	498	1010	449	9.73%	90.27%
441621H0 70103101	柏埔镇	长丰家园	商住混 合用地	3925.1	五通 一平	3.22	商服 40; 住 宅 70	1444	448	805	445	1.04%	98.96%
441621G0 60100101	紫城镇	润和电器科技 (河源)有限公司	工业用 地	14800.81	五通 一平	1.64	50	120	---	---	---	---	---
441621G0 60100201	蓝塘镇	河源德润钢铁 有限公司	工业用 地	687386.35	五通 一平	3	50	130	---	---	---	---	---

四、标定地价修正体系的编制

参考《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014), 确定本次标定地价修正体系包含交易情况修正、估价期日修正、个别因素修正、土地使用年期修正和区域因素修正、土地开发程度修正等。

(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: $P=P_s \times A \times B \times C \times D$

- P —— 待估宗地价格;
 P_s —— 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。

(5) 商住混合用地计算综合地价时，对于商服用途部分，以首层商业为基准，按商服用途的修正指数进行相关地价影响因素修正，测算出首层商业楼面地价，再根据商业楼层修正指数，测算商服用途楼面地价；对于住宅用途部分，以住宅楼面地价为基准，按住宅用途的修正指数进行相关地价影响因素修正，测算住宅用途楼面地价；根据测算所得商服用途楼面地价、住宅用途楼面地价，结合各用途的计容面积计算出商住混合用途的综合地价。计算公式如下：

综合楼面地价 = (商业楼面地价 × 商业计容面积 + 住宅楼面地价 × 住宅计容面积) ÷ 总计容面积

(二) 选择可比标定地价

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。与待估宗地在同一标定区域内的可比标准宗地无需进行区域因素修正。

(1) 可比修正公式

可比修正公式如下：

$$P_E = P_S \times K_R + K_D$$

式中：

P_E —— 可比标定地价；
 P_S —— 标定地价；

- K_D —— 待估宗地土地开发程度修正值减标准宗地土地开发程度修正值；
- K_R —— 待估宗地区域因素修正指数除以标准宗地区域因素修正指数。

(2) 土地开发程度修正

土地开发程度修正指数 (K_D) 计算公式为：

$$K_D = K_{DP} - K_{DE}$$

式中：

- K_D —— 土地开发程度修正指数；
- K_{DP} —— 待估宗地土地开发程度修正值；
- K_{DE} —— 标准宗地土地开发程度修正值。

表 4-1 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

开发程度修正值	通路	通电	通上水	通下水	通讯	通燃气	场地平整	合计
	30~70	30~50	20~30	10~30	10~20	10~30	30~60	140~290

注：①通路、通电、通上水、通下水、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。

(3) 区域因素修正

区域因素修正是将比较实例在其外部区域条件下的价格调整为待估宗地外部区域条件下的价格，当选定的可比标准宗地与待估宗地不在同一标定区域范围内时，需要进行区域因素修正。修正公式如下：

$$P_E = P_0 \times D_P / D_E$$

- P_E —— 区域因素修正后比较实例价格；
- P_0 —— 区域因素修正前比较实例价格；
- D_P —— 待估宗地区域因素条件指数；
- D_E —— 比较实例宗地区域因素条件指数。

1) 商服用地区域因素修正

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，并综合考虑各等级地域条件近似均值特点，确定区域因素修正指数。区域因素包括商服繁华程度、交通条件、城市基本设施状况、人口状况、城镇规划。紫金县城区商服用地区域因素修正指数如下：

表 4-2 一级商服用地区域因素修正指数表（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	0.0657	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
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 4-3 二级商服用地区域因素修正指数表（城区）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	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
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 4-4 三级商服用地区域因素修正指数表（城区）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅通	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	-0.0246	-0.0492
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	-0.0150	-0.0300
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	0.0352	0.0176	0.0000	-0.0147	-0.0295
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	0.0136	0.0000	-0.0114	-0.0227
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	-0.0069	-0.0139

表 4-5 四级商服用地区域因素修正指数表（城区）

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	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	-0.0236	-0.0473
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、火车站近，公共交通度高，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，公共交通度差，交通不方便
修正系数	0.0328	0.0164	0.0000	-0.0144	-0.0288
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	-0.0142	-0.0283
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	0.0249	0.0124	0.0000	-0.0109	-0.0218
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	-0.0067	-0.0134

表 4-6 五级商服用地区域因素修正指数表（城区）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	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	-0.0220	-0.0441
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	0.0293	0.0146	0.0000	-0.0134	-0.0269
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	-0.0132	-0.0264
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	-0.0102	-0.0204
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	-0.0062	-0.0125

紫金县各镇商服用地区域因素修正系数如下:

表 4-7 一级商服用地区域因素修正指数表(乡镇)

因素 \ 优劣度	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 4-8 二级商服用地区域因素修正指数表（乡镇）

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	0.1003	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 4-9 三级商服用地区域因素修正指数表（乡镇）

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、医院等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) 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,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,包括城市基本设施状况、交通条件、环境条件、商服繁华程度、人口状况、城镇规划。紫金县城区商服用地区域因素修正指数如下:

表 4-10 一级住宅用地区域因素修正指数表(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
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 4-11 二级住宅用地区域因素修正指数表（城区）

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	0.0493	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
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 4-12 三级住宅用地区域因素修正指数表（城区）

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	0.0454	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
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 4-13 四级住宅用地区域因素修正指数表（城区）

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	0.0336	0.0168	0.0000	-0.0161	-0.0322
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 4-14 五级住宅用地区域因素修正指数表（城区）

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	0.0366	0.0183	0.0000	-0.0182	-0.0364
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	-0.0154	-0.0309
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	-0.0130	-0.0259
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	-0.0116	-0.0231
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	-0.0058	-0.0116
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	-0.0064	-0.0129

紫金县各镇住宅用地区域因素修正系数如下：

表 4-15 一级住宅用地区域因素修正指数表（乡镇）

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	0.0667	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
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 4-16 二级住宅用地区域因素修正指数表（乡镇）

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、医院等生活设施较远，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
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 4-17 三级住宅用地区域因素修正指数表（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
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

(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、城市基本设施状况、环境条件、产业集聚效益、城镇规划。紫金县城区工业用地区域因素修正指数如下：

表 4-18 一级工业用地区域因素修正指数表（城区）

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	0.0466	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
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 4-19 二级工业用地区域因素修正指数表（城区）

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	0.0189	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 4-20 三级工业用地区域因素修正指数表（城区）

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	0.0175	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 4-21 一级工业用地区域因素修正指数表（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	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
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 4-22 二级工业用地区域因素修正指数表（乡镇）

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
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 4-23 三级工业用地区域因素修正指数表（乡镇）

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	0.0371	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
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

（三）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标准宗地的价格偏差，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。

（四）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=待估宗地估价期日地价指数/标准宗地交易期日地价指数

$$B=Q/Q_0$$

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；

Q_0 —— 标准宗地交易期日地价指数。

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动态监测成果公布的地价指数、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。

（五）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、临街类型修正和其他个别因素修正，计算公式如下：

$$\text{个别因素修正指数 } C = \prod C_i$$

表 4-24 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	备注
C ₁	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	
	楼层修正指数	待估宗地楼层修正指数/标准宗地楼层修正指数	商服用地、商住混合用地商服部分采用首层楼面地价测算时，应选用楼层修正指数。
C ₂	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	
C ₃	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	备选因素

1、容积率修正和楼层修正

（1）容积率修正

1) 采用楼面地价测算时，应选用容积率修正指数。容积率修正主要是商服用地、住宅用地；

2) 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工业用地暂不做容积率修正。

表 4-25 商服用地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	1.4340	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 $2.0 < r \leq 10$ 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。

表 4-26 住宅用地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	1.3195	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 $2.0 < r \leq 10$ 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。

（2）楼层修正

商住混合用地商服部分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指数测算待估对象总价，计算公式如下：

$$\text{待估商服用地总地价} = \text{待估商服用地首层楼面地价} \times \sum_{i=1}^n (\text{第 } n \text{ 层楼层修正指数} \times \text{第 } n \text{ 层商服用地计容建筑面积})$$

待估商服用地楼面地价 = 待估商服用地总地价 ÷ 待估商服用地总计容建筑面积

表 4-27 商住混合用地商服部分首层楼面地价楼层修正指数表

楼层	首层	第二层	第三层	第四层	第五层及以上
修正系数	1.0000	0.3899	0.2808	0.2330	0.2028

注：当宗地商服部分存在夹层时，夹层可参考第二层修正指数进行修正。其他楼层按实际所在楼层进行修正。

2、临街类型修正

运用公示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 4-28 临街条件修正指数表

临街类型	一面临街	两面临街	三面临街
修正指数	1.00	1.05~1.2	1.1~1.35

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。

3、其他个别因素修正

其他个别因素包括宗地位置、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、其他规划限制条件及现状条件等。其他个别因素修正，由估价机构的专业估价师根据待估宗地的具体情况选择修正指数。

表 4-29 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

优劣度因素	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	0.98
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

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。下同。

表 4-30 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
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

表 4-31 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

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
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

(六) 土地使用年期修正 (D)

土地使用年期修正就是将各标准宗地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：

$$P_t = P_o \times D$$

式中：

- P_t —— 剩余年期的待估宗地价格；
 P_o —— 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。对标准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：

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

式中：

- D —— 年期修正指数；
 ml —— 剩余使用年期；

- m —— 土地使用权出让最高年限；
 r —— 土地还原率。

表 4-32 分用途土地还原率取值区间表

用地类型	土地还原率 (%)	法定最高使用年限 (年)
商服用地	5.26~7.69	40
住宅用地	4.96~7.08	70
工业用地	4.27~5.97	50

注：①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率，根据公式 $K_y = [1 - (1 \div (1+r)^m)] \div [1 - (1 \div (1+r)^n)]$ 直接计算年期修正指数。②根据《广东省人民政府关于印发广东省降低制造业企业成本支持实体经济发展若干政策措施(修订版)的通知》(粤府〔2018〕79号)，工业用地出让最长年限为50年，根据企业意愿，对有弹性用地出让需求的工业企业实行弹性年期出让供地，按照出让年期与工业用地可出让最高年期的比值确定年期修正指数，对届满符合续期使用条件的，可采用协议出让方式续期。③具体宗地评估时，评估专业人员可根据估价对象的实际情况，于区间内的土地还原率合理取值。

(七) 二级用地类型修正

采用标定地价系数修正法进行宗地评估时，土地用途与设定用途不一致的宗地，应选用对应用地类型修正系数进行用途修正。结合紫金县实际情况，分析紫金县城市规划区不同用地类型的地价水平和有关交易案例，综合确定紫金县城市规划区二级地用地类型修正系数。

表 4-33 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

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
	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
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

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》（自然资发〔2023〕234号），各用地类型对应用地用海分类仅供参考；④二级用地类型“0501 零售商业用地”所对应的用地用海分类“090105 公用设施营业网点用地”，仅对应其中的零售加油、加气、充换电站部分。