附件：

紫金县城镇土地定级与基准地价更新成果

一、基本成果

（一）评估范围

本次紫金县城镇土地定级与基准地价更新评估的工作范围为紫金县城区，以及其他建制镇（蓝塘镇、龙窝镇、义容镇、凤安镇、上义镇、瓦溪镇、九和镇、好义镇、柏埔镇、中坝镇、敬梓镇、黄塘镇、水墩镇、南岭镇、苏区镇）镇区规划范围，评估总面积约192.35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、公共服务等用途分别评估，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，商服、住宅、工业和公共服务用地土地开发程度为“五通一平”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2019年2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、供电、通上水、通下水、通信，宗地红线内土地平整），宗地标准宽度设定为4米，宗地标准深度设定为10米条件下，商服用地土地使用权的区段首层楼面地价。

商服用地基准地价内涵：估价期日为2019年2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、供电、通上水、通下水、通信，宗地红线内土地平整）条件下，商服用地土地使用权的区域单位面积地价和平均楼面地价。

住宅用地基准地价内涵：估价期日为2019年2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、供电、通上水、通下水、通信，宗地红线内土地平整）条件下，住宅用地土地使用权的区域单位面积地价和平均楼面地价。

工业用地基准地价内涵：估价期日为2019年2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、供电、通上水、通下水、通信，宗地红线内土地平整）条件下，工业用地土地使用权的区域单位面积地价。

公共服务用地基准地价内涵：估价期日为2019年2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、供电、通上水、通下水、通信，宗地红线内土地平整）条件下，公共服务用地土地使用权的区域单位面积地价。

表1-2-1 紫金县城镇基准地价内涵表

| 土地用途  项目 | 商服用地 | 住宅用地 | 工业用地 | 公共服务用地 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价期日 | 2019年2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 |
| 设定容积率 | 2.0 | 2.0 | 1.0 | 1.0 |
| 价格表现形式 | 首层楼面地价  平均楼面地价  单位面积地价 | 平均楼面地价  单位面积地价 | 单位面积地价 | 单位面积地价 |
| 商业路线价  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、供电、通上水、通下水、通信，宗地红线内土地平整；

②商服用地包括：零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、其他商服用地等；

③住宅用地为城镇住宅用地；

④本次基准地价更新中的工业用地为工矿仓储用地，含工业用地、采矿用地、仓储用地等；

⑤公共服务用地包括：机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地、公用设施用地、公园与绿地等。

（三）紫金县基准地价成果

1、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30米的宗地，执行所在路段的商业路线价标准；临街深度大于30米的宗地，执行所在区域级别基准地价标准。

表1-3-1 紫金县城区商业路线价表

单位：元/平方米

| 序号 | 路线段名称 | 路线段起点 | 路线段终点 | 首层楼面地价 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 建国路、中山路 | 北门河 | 中兴街 | 6650 |
| 2 | 长安大道A | 广场路 | 新邮路 | 6470 |
| 3 | 秋江路B | 安良大道中 | 新紫路 | 6400 |
| 4 | 永安大道南 | 沿江路 | 金山大道 | 6300 |
| 5 | 秋江路A | 金山大道 | 安良大道中 | 6200 |
| 6 | 秋江路C | 新紫路 | 响水河口 | 5700 |
| 7 | 长安大道B | 新邮路 | 过境公路 | 5350 |
| 8 | 沿江路B | 安良大道中 | 广场路 | 5050 |
| 9 | 秋江路D | 响水河口 | 东风路口 | 4900 |
| 10 | 安良大道南 | 沿江路 | 金山大道 | 4750 |
| 11 | 沿江路A | 金山大道 | 安良大道中 | 4420 |
| 12 | 沿江路C | 广场路 | 永安大道 | 4325 |
| 13 | 东风路 | 响水河 | 秋江路口 | 4252 |
| 14 | 广场路A | 沿江路 | 长安大道 | 4230 |
| 15 | 安良大道中 | 新紫路以北 | 沿江路 | 4100 |
| 16 | 新紫路A | 安良大道中 | 秋江路 | 4100 |
| 17 | 金山大道C | 安良大道南 | 永安大道南 | 4000 |
| 18 | 永安大道北A | 永安大道北一街 | 秋江路 | 3895 |
| 19 | 保安路 | 泰安路 | 新园路 | 3865 |
| 20 | 金山大道B | 西城桥 | 安良大道南 | 3725 |
| 21 | 新园路 | 长安大道 | 金山大道 | 3650 |
| 22 | 安良大道南三路 | 沿江路 | 紫金观 | 3550 |
| 23 | 金山大道D | 永安大道南 | 过境公路路口 | 3500 |
| 24 | 新邮路-南岗路 | 沿江路 | 金山大道 | 3500 |
| 25 | 新紫路B | 金山大道 | 安良大道中 | 3275 |
| 26 | 金山大道A | 新紫路 | 沿江路 | 3150 |
| 27 | 广场路B | 长安大道 | 金山大道 | 3020 |
| 28 | 永安大道北B | 永安大道北七街 | 永安大道北一街 | 2800 |
| 29 | 新达路 | 沿江路 | 长安大道 | 2300 |

2、级别基准地价

（1）紫金县城区级别基准地价

表1-3-2 紫金县城区级别基准地价结果表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 土地  用途  级别 | 商服用地 | | | 住宅用地 | | | 工业用地 | | 公共服务用地 | |
| 平均楼面地价 | 单位面积地价 | | 平均楼面地价 | 单位面积地价 | | 单位面积地价 | | 单位面积地价 | |
| 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 | 万元/亩 |
| Ⅰ级 | 1280 | 2560 | 170.67 | 1050 | 2100 | 140.00 | 265 | 17.67 | 435 | 29.00 |
| Ⅱ级 | 1060 | 2120 | 141.33 | 865 | 1730 | 115.33 | 210 | 14.00 | 320 | 21.33 |
| Ⅲ级 | 805 | 1610 | 107.33 | 720 | 1440 | 96.00 | 120 | 8.00 | 230 | 15.33 |
| Ⅳ级 | 630 | 1260 | 84.00 | 585 | 1170 | 78.00 | —— | —— | 180 | 12.00 |
| Ⅴ级 | 490 | 980 | 65.33 | 460 | 920 | 61.33 | —— | —— | —— | —— |

注：商服用地和住宅用地的设定容积率均为2.0；工业用地和公共服务用地的设定容积率均为1.0 。

表1-3-3 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 | 面积 | 占总面积比例 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 商服用地 | Ⅰ级 | 新紫路—环城路—中山路—响水河—永安大道北七街—永安大道北—秋江桥—秋香江南侧规划路—S120—长安大道东—新园路—保安路—广场六路—广场三路—安良街六巷—特美街—新安街—仁安路—香江中路—金发大桥—杨墩路所包含范围。 | 1.41 | 1.39% |
| Ⅱ级 | ①新紫路北侧路—安良大道中—新紫路北侧路—现状路—紫金中学西南侧规划路—荷树下路—永安大道北侧规划路—永安大道东侧规划路—永安大道北一街—永安大道北路—永安大道北七街—响水河—中山路—环城路—新紫路—源油街所包含范围；  ②金山大道—新紫路—杨墩璐—秋香江北侧沿江路—凯旋居东侧规划路所包含范围  ③秋香江南侧沿江路—仁安路—新安大道—特美街—安良街—广场三路—广场路—保安路—新园路—长安大道东—S120—紫海路—金山大道—启梦幼儿园南侧规划路—金亮肉丸批发东侧规划路—原S242南移线—市场监督管理局南侧规划路； | 6.98 | 6.90% |
| Ⅲ级 | ①金山大道—河惠莞高速出口东侧规划路—县人民医院西北侧规划路—中山高级中学北侧规划路—工业大道—紫城中学北侧—紫金中学北侧—荷树下路—环城路—新紫路北侧路—源油街—新紫路—金山大道—凯旋居东侧规划路—秋香江北侧—河惠莞高速公路—紫金工业园南侧规划路—紫金工业园东侧规划路—S242所包含范围；  ②工业大道北侧规划路—工业大道—规划路—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—永安大道北路东侧规划路—永安大道北路北侧规划路—荷树下路所包含范围；  ③秋香江南侧路—规划路—紫金规划火车站西侧规划路—规划路—荷光小学北侧规划路—原S242南移线—金亮肉丸批发东侧规划路—启梦幼儿园南侧规划路—金山大道—紫海路所包含范围；  ④原S242南移线—市场监督管理局南侧规划路—秋香江南侧所包含范围； | 13.14 | 12.99% |
| Ⅳ级 | ①紫金工业园北侧规划路—工业大道北侧规划路—工业大道—中山高级中学北侧规划路—县人民医院西北侧规划路—河惠莞高速公路出入口西侧规划路—金山大道—S242—紫金工业园东侧规划路—紫金工业园南侧规划路—紫金工业园西侧规划路所包含范围；  ②工业大道—荷树下路—紫金中学北侧—紫城中学北侧所包含范围；  ③荷光小学北侧规划路—规划路—龙汕铁路西侧规划路—工业大道—金山大道—原S242南移线所包含范围； | 14.32 | 14.15% |
| Ⅴ级 | 评估范围内其他区域（除I、II、III、IV级范围）。 | 65.33 | 64.57% |
| 合计 | | 101.18 | 100% |
| 住宅用地 | Ⅰ级 | 金山大道—广场路—秋香江南侧—S120—汽车总站西侧规划路—紫金碧桂园东南侧规划路—原S242南移线—七木湖西侧规划路所包含区域； | 2.68 | 2.64% |
| Ⅱ级 | ①金山大道—新紫路—环城路—荷树下路—永安大道东侧规划路—永安大道北—秋江桥—秋香江南侧沿江路—广场路—金山大道—七木湖西侧规划路—原S242南移线—市场监督管理局南侧规划路—秋香江北侧沿江路—凯旋居东侧规划路所包含范围；  ②金山大道—S120—紫海路东侧规划路—秋香江北侧沿江路—紫海路—金山大道—启梦幼儿园南侧规划路—金亮肉丸批发东侧规划路—原S242南移线—紫金碧桂园东南侧规划路—汽车总站西侧规划路所包含范围； | 5.54 | 5.47% |
| Ⅲ级 | ①金山大道—河惠莞高速出入口东侧规划路—县人民医院西北侧规划路—中山高级中学北侧规划路—工业大道—规划路—工业大道—秋香江北侧—紫海路东侧规划路—S120—秋香江北侧沿江路—永安大道北路—永安大道北一街—永安大道北东侧规划路—永安大道北侧规划路—荷树下路—环城路—新紫路—金山大道—凯旋居东侧规划路—秋香江北侧—河惠莞高速公路—紫金工业园南侧规划路—紫金工业园东侧规划路—S242所包含范围；  ②秋香江南侧—规划路—紫金规划火车站西侧规划路—荷光小学南侧规划路—原S242南移线—金亮批发肉丸东侧规划路—启梦幼儿园南侧规划路—金山大道—紫海路所包含范围；  ③原S242南移线—市场监督管理局南侧规划路—秋香江北侧沿江路所包含范围； | 10.64 | 10.52% |
| Ⅳ级 | ①工业大道—工业大道北侧规划路—现状路—工业大道—中山高级中学北侧规划路—县人民医院北侧规划路—规划路—高速出入口东侧规划路—金山大道—S242—紫金工业园东侧规划路—紫金工业园南侧规划路—紫金工业园西侧规划路所包含范围；  ②荷光小学北侧规划路—龙汕铁路西侧规划路—工业大道—金山大道—原S242南移线所包含范围； | 16.99 | 16.80% |
| Ⅴ级 | 评估范围内其他区域（除I、II、III、IV级范围）。 | 65.33 | 64.57% |
| 合计 | | 101.18 | 100% |
| 工业用地 | Ⅰ级 | 金山大道—新紫路—环城路—永安大道北一街—永安大道北—秋江桥—秋香江北侧沿江路—S120—紫海路—大坝桥—秋香江南侧路—规划路—启梦幼儿园南侧规划路—紫金汽车总站东侧规划路—紫金碧桂园南侧规划路—国昌玻璃东侧规划路—金山大道—西城桥—秋香江北侧路—凯旋居东侧规划路所包含区域； | 5.13 | 5.08% |
| 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； | 11.45 | 11.31% |
| Ⅲ级 | 评估范围内其他区域（除I、II级范围）。 | 84.60 | 83.61% |
| 合计 | | 101.18 | 100% |
| 公共  服务  用地 | Ⅰ级 | 新紫路—环城路—永安大道北一街—永安大道北—秋江桥—秋香江南侧规划路—S120—金山大道—汽车总站西侧规划路—碧桂园东南侧规划路—原S242南移路—安良大道所包含区域； | 2.61 | 2.58% |
| Ⅱ级 | ①中山高级中学北侧规划路—工业大道—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—永安大道北路—永安大道北一街—环城路—新紫路—安良大道中路—沿江中路—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—秋江中路—安良大道—原S242南移线—紫金县人民医院东侧规划路所包含范围；  ③金山大道—S120—秋香江南侧路—规划路—工业大道—荷光小学南侧规划路—原S242南移线—紫金碧桂园东南侧规划路—紫金县汽车站西侧规划路所包含范围； | 13.97 | 13.81% |
| Ⅲ级 | ①紫金工业园北侧规划路—工业大道北侧规划路—现状路—工业大道—中山高级中学北侧规划路—紫金县人民医院东侧规划路—原S242南移线—秋香江西侧—河惠莞高速公路—紫金工业园南侧规划路—紫金工业园西侧规划路所包含区域；  ②工业大道—工业大道北侧规划路—永安大道北路北侧路—永安大道北侧规划路—荷树下路—紫金中学北侧—北环西路北侧路所包含范围；  ③荷光小学南侧规划路—工业大道—紫金规划火车站西侧规划路—工业大道—金山大道—原S242南移线所包含范围；  ④葛田水库北侧规划区；  ⑤状元峰公园西侧规划区；  ⑥双顶门南侧规划区； | 21.78 | 21.52% |
| Ⅳ级 | 评估范围内其他区域（除I、II、III、IV级范围）。 | 62.82 | 62.09% |
| 合计 | | 101.18 | 100% |

注：①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；②评估范围外区域的商服用地、住宅用地、公共服务用地可参照所在城镇基准地价的末级进行评估；评估范围外区域的工业用地基准地价可参考工业用地的最低标准价格执行。

（2）紫金县各镇级别基准地价

表1-3-4 紫金县各镇级别基准地价结果表

| 镇区 | 土地 用途  级别 | 商服用地 | | | 住宅用地 | | | 工业用地 | | 公共服务用地 | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 平均楼面地价 | 单位面积地价 | | 平均楼面地价 | 单位面积地价 | | 单位面积地价 | | 单位面积地价 | |
| 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 | 万元/亩 |
| 蓝塘镇 | Ⅰ级 | 760 | 1520 | 101.33 | 580 | 1160 | 77.33 | 180 | 12.00 | 285 | 19.00 |
| Ⅱ级 | 535 | 1070 | 71.33 | 460 | 920 | 61.33 | 145 | 9.67 | 200 | 13.33 |
| Ⅲ级 | 425 | 850 | 56.67 | 370 | 740 | 49.33 | 120 | 8.00 | 155 | 10.33 |
| 龙窝镇 | Ⅰ级 | 720 | 1440 | 96.00 | 530 | 1060 | 70.67 | 170 | 11.33 | 250 | 16.67 |
| Ⅱ级 | 510 | 1020 | 68.00 | 425 | 850 | 56.67 | 140 | 9.33 | 180 | 12.00 |
| Ⅲ级 | 415 | 830 | 55.33 | 350 | 700 | 46.67 | 120 | 8.00 | 140 | 9.33 |
| 义容镇 | Ⅰ级 | 720 | 1440 | 96.00 | 500 | 1000 | 66.67 | 165 | 11.00 | 245 | 16.33 |
| Ⅱ级 | 430 | 860 | 57.33 | 360 | 720 | 48.00 | 120 | 8.00 | 140 | 9.33 |
| 凤安镇 | Ⅰ级 | 580 | 1160 | 77.33 | 490 | 980 | 65.33 | 155 | 10.33 | 220 | 14.67 |
| Ⅱ级 | 400 | 800 | 53.33 | 350 | 700 | 46.67 | 120 | 8.00 | 130 | 8.67 |
| 上义镇 | Ⅰ级 | 580 | 1160 | 77.33 | 490 | 980 | 65.33 | 155 | 10.33 | 220 | 14.67 |
| Ⅱ级 | 400 | 800 | 53.33 | 350 | 700 | 46.67 | 120 | 8.00 | 130 | 8.67 |
| 瓦溪镇 | Ⅰ级 | 580 | 1160 | 77.33 | 490 | 980 | 65.33 | 155 | 10.33 | 220 | 14.67 |
| Ⅱ级 | 400 | 800 | 53.33 | 350 | 700 | 46.67 | 120 | 8.00 | 130 | 8.67 |
| 九和镇 | Ⅰ级 | 580 | 1160 | 77.33 | 490 | 980 | 65.33 | 155 | 10.33 | 220 | 14.67 |
| Ⅱ级 | 400 | 800 | 53.33 | 350 | 700 | 46.67 | 120 | 8.00 | 130 | 8.67 |
| 好义镇 | Ⅰ级 | 580 | 1160 | 77.33 | 490 | 980 | 65.33 | 155 | 10.33 | 220 | 14.67 |
| Ⅱ级 | 400 | 800 | 53.33 | 350 | 700 | 46.67 | 120 | 8.00 | 130 | 8.67 |
| 柏埔镇 | Ⅰ级 | 525 | 1050 | 70.00 | 405 | 810 | 54.00 | 145 | 9.67 | 200 | 13.33 |
| Ⅱ级 | 380 | 760 | 50.67 | 300 | 600 | 40.00 | 120 | 8.00 | 125 | 8.33 |
| 中坝镇 | Ⅰ级 | 525 | 1050 | 70.00 | 405 | 810 | 54.00 | 145 | 9.67 | 200 | 13.33 |
| Ⅱ级 | 380 | 760 | 50.67 | 300 | 600 | 40.00 | 120 | 8.00 | 125 | 8.33 |
| 敬梓镇 | Ⅰ级 | 525 | 1050 | 70.00 | 405 | 810 | 54.00 | 145 | 9.67 | 200 | 13.33 |
| Ⅱ级 | 380 | 760 | 50.67 | 300 | 600 | 40.00 | 120 | 8.00 | 125 | 8.33 |
| 黄塘镇 | Ⅰ级 | 525 | 1050 | 70.00 | 405 | 810 | 54.00 | 145 | 9.67 | 200 | 13.33 |
| Ⅱ级 | 380 | 760 | 50.67 | 300 | 600 | 40.00 | 120 | 8.00 | 125 | 8.33 |
| 水墩镇 | Ⅰ级 | 525 | 1050 | 70.00 | 405 | 810 | 54.00 | 145 | 9.67 | 200 | 13.33 |
| Ⅱ级 | 380 | 760 | 50.67 | 300 | 600 | 40.00 | 120 | 8.00 | 125 | 8.33 |
| 南岭镇 | Ⅰ级 | 525 | 1050 | 70.00 | 405 | 810 | 54.00 | 145 | 9.67 | 200 | 13.33 |
| Ⅱ级 | 380 | 760 | 50.67 | 300 | 600 | 40.00 | 120 | 8.00 | 125 | 8.33 |
| 苏区镇 | Ⅰ级 | 525 | 1050 | 70.00 | 405 | 810 | 54.00 | 145 | 9.67 | 200 | 13.33 |
| Ⅱ级 | 380 | 760 | 50.67 | 300 | 600 | 40.00 | 120 | 8.00 | 125 | 8.33 |

注：商服用地和住宅用地的设定容积率均为2.0；工业用地和公共服务用地的设定容积率均为1.0。

表1-3-5 紫金县各镇土地定级结果表

单位：平方公里

| 用地类型 | 级别 | 级别范围 | 面积 | 占总面积比例 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 蓝塘镇 | Ⅰ级 | 蓝塘大道—老蓝石路—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% |
| 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—洋头河—桥西街—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% |
| 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% |
| 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% |
| 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—上义小学北侧规划路—镇政府西侧规划路—瑞和堂药店西北侧规划路—197县道所包含的范围； | 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% |
| 瓦溪镇 | Ⅰ级 | 120省道—邻近秋香江的现状路—瓦溪工商所东侧规划路—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—九和镇国土所东侧规划路—秋香江北侧沿江路—九和桥—九和街—秋香江东侧沿江路—规划路—官坑村办公大楼西侧规划路所包含的范围； | 0.49 | 8.93% |
| Ⅱ级 | 评估范围内其他区域（Ⅰ级除外）。 | 5.00 | 91.07% |
| 合计 | | 5.49 | 100.00% |
| 好义镇 | Ⅰ级 | ①120省道西侧—286乡道北侧—284乡道—评估线所包含的范围；  ②285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% |
| 柏埔镇 | Ⅰ级 | 柏埔河—柏埔镇财政所东北侧规划路—柏埔镇人民政府东南侧规划路—柏埔医院南侧规划路—长丰家园西侧规划路—邓记日杂店南侧路—柏埔社区北侧规划路—柏埔人民法庭西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% |
| 中坝镇 | Ⅰ级 | ①营下村南侧规划路—孙中山纪念馆东侧规划路—中坝宏兴家私规划路—239省道所包含的范围；  ②欢乐幼儿园南侧规划路—239省道—120省道—琴江所包含的范围； | 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—惠民商行西侧路—中联通讯北侧路—199乡道西侧现状路—199乡道—200乡道—琴江北侧沿江路—中联加油站东南侧所包含的范围；  ②120省道—敬粮油站北侧路—敬梓镇人民政府西侧路所包含的范围； | 0.23 | 4.15% |
| 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% |
| 黄塘镇 | Ⅰ级 | 黄塘中学南侧规划路—黄塘派出所西侧路—黄塘酒楼北侧路—242省道—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% |
| 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% |
| 南岭镇 | Ⅰ级 | 180乡道—181乡道—中国移动东侧路—185乡道所包含的范围； | 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 | | 2.60 | 100.00% |
| 苏区镇 | Ⅰ级 | 242省道—紫金农村信用社南侧路—河流北侧路—123县道—河流北侧路所包含的范围； | 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% |

注：①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；②评估范围外区域的商服用地、住宅用地、公共服务用地可参照所在城镇基准地价的末级进行评估；评估范围外区域的工业用地基准地价可参考工业用地的最低标准价格执行。

二、修正体系

本次基准地价是指在设定容积率、法定最高使用年期，设定土地开发程度的条件下，分用途的土地使用权区域平均价格，采用基准地价系数修正法进行宗地估价时，应按规定选用相应修正系数。

（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、使用年期修正、期日修正、临路条件修正、临街类型修正、其他个别因素修正及土地开发程度修正等。

1、计算公式

待开发项目：*P开＝P楼×（1+∑Ki）×Kv×Ky×Kq×Kl×Kj×Kg± D*

已建成项目：*P建＝P楼×（1+∑Ki）×Klx×Ky×Kq×Kl×Kj×Kg± D*

式中：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *P开* | *——* | 待开发项目宗地平均楼面地价 |
| *P建* | *——* | 已建成项目第*n*层平均楼面地价 |
| *P楼* | *——* | 待估宗地所在区域的平均楼面地价 |
| *Ki* | *——* | 第*i*个区域因素修正系数 |
| *Kv* | *——* | 容积率修正系数 |
| *Klx* | *——* | 楼层修正系数 |
| *Ky* | *——* | 使用年期修正系数 |
| *Kq* | *——* | 期日修正系数 |
| *Kl* | *——* | 临路条件修正系数 |
| *Kj* | *——* | 临街类型修正系数 |
| *Kg* | *——* | 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

2.1区域因素修正

表2-1-1 商服用地一级区域因素修正系数表（城区）

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

表2-1-2 商服用地二级区域因素修正系数表（城区）

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

表2-1-3 商服用地三级区域因素修正系数表（城区）

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

表2-1-4 商服用地四级区域因素修正系数表（城区）

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

表2-1-5 商服用地五级区域因素修正系数表（城区）

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

表2-1-6 商服用地一级区域因素修正系数表（乡镇）

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

表2-1-7 商服用地二级区域因素修正系数表（乡镇）

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

注：各镇区域因素修正中，土地级别划分为2个级别的乡镇，其二级区域因素应按末级修正，即选用“商服用地三级区域因素修正系数表（乡镇）”修正系数，不宜选用本表修正系数。

表2-1-8 商服用地三级区域因素修正系数表（乡镇）

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

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

3、容积率与楼层修正

（1）容积率修正

表2-1-9 商服用地平均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 | 7.0 |
| 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平均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上表有关数据线性内插计算得到。线性内插公式：当*r1＜r＜r2*（即*r1、r2*为修正系数表中*r*的相邻容积率）时，*x1*、*x2*为*r1、r2*对应的容积率修正系数，容积率的修正系数：*x=x1+（x2-x1）×（r-r1）/（r2-r1）*；

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2-1-10 商服用地平均楼面地价楼层修正系数表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 楼层 | 首层 | 第二层 | 第三层 | 第四层 | 第五层及以上 |
| 修正系数 | 2.3015 | 0.8987 | 0.6594 | 0.5869 | 0.5535 |

注：①本表适用于已建成项目采用平均楼面地价测算宗地价格；

②修正后得到的结果是第n层的平均楼面地价。

4、使用年期修正

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



式中：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Ky* | *——* | 使用年期修正系数 |
| *ml* | *——* | 实际使用年期 |
| *m* | *——* | 土地使用权法定最高出让年限 |
| *r* | *——* | 土地还原利率 |

表2-1-11 商服用地使用年期修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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*Ky=[1－（1÷（1+ r）ml）]÷[1－[1÷（1+ r）m]*直接计算；

②表中为商服用地还原利率取6.5％条件下的年期修正系数。

5、个别因素修正

（1）临路条件修正

表2-1-12 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 | 交通型干道 | 临支路 | 临老街、小巷 | 不临路 |
| 修正系数 | 1.20~1.25 | 1.15~1.20 | 1.10~1.15 | 1.05~1.10 | 0.98~1.02 | 0.88~0.93 | 0.85~0.90 | 0.80~0.85 |

（2）临街类型修正

表2-1-13 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 | 1.05~1.2 | 1.1~1.35 |

注：临街类型修正系数应根据待估宗地所临道路的商服繁华程度选取。

（3）其他个别因素修正

其他个别因素修正系数（*Kg*）的计算公式为：

*Kg=∏（1+Kgi）*

表2-1-14 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 | 0.04 | 0.02 | 0 | -0.01 | -0.02 |
| 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 | 0.02 | 0.01 | 0 | -0.01 | -0.02 |
| 地形地质 | 地形地质好 | 地形地质较好 | 地形地质  一般 | 地形地质较差 | 地形地质差 |
| 修正系数 | 0.02 | 0.01 | 0 | -0.01 | -0.02 |
| 距离铁路或高架路、桥 | 大于等于50米，基本不受影响 | 小于50米，基本受影响较小 | 小于30米，受影响一般 | 小于15米，受影响较大大 | 10米以内，严重受影响 |
| 修正系数 | 0 | -0.01 | -0.03 | -0.05 | -0.10 |

6、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、供电、通上水、通下水、通信，宗地红线内土地平整）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2-1-15 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 土地开发程度 | 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、通上水、通下水、通信、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土地平整是指平均厚度在±0.3米以内的人工挖、填、运、找平，平均厚度在±0.3米以外执行土方相应定额项目；

③本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值。运用平均楼面地价时，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、使用年期修正、期日修正、临街深度修正、临街宽度修正、宽深比修正、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＝P路×Klx×Ky×Kq× Ks×Kk×[Kw]×Kj×Kg±D*

式中：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *P宗* | —— | 待估宗地价格 |
| *P路* | —— | 待估宗地所在路段的路线价（首层楼面地价） |
| *Klx* | —— | 楼层修正系数 |
| *Ky* | —— | 使用年期修正系数 |
| *Kq* | —— | 期日修正系数 |
| *Ks* | —— | 临街深度修正系数 |
| *Kk* | —— | 临街宽度修正系数 |
| *Kw* | —— | 宽深比修正系数（此项为大型商场、大型商服综合体等项目用地时加选） |
| *Kj* | —— | 临街类型修正系数 |
| *Kg* | —— | 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，使用年期修正、期日修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正等，与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）楼层修正系数

表2-2-1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 | 第五层及以上 |
| 修正系数 | 1.0000 | 0.3899 | 0.2808 | 0.2330 | 0.2028 |

（2）临街深度修正

表2-2-2临街深度修正系数表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 临街深度（米） | s≤3 | 3＜s≤5 | 5＜s≤7 | 7＜s≤10 |
| 修正系数（*Ks*） | 1.42 | 1.20 | 1.10 | 1.00 |
| 临街深度（米） | 10＜s≤13 | 13＜s≤16 | 16＜s≤20 | 20＜s≤30 |
| 修正系数（*Ks*） | 0.95 | 0.90 | 0.85 | 0.80 |

注：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30米的宗地，执行所在路段的商业路线价标准；临街深度大于30米的宗地，执行所在区域级别基准地价标准。

（3）临街宽度修正

表2-2-3临街宽度修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 临街宽度（米） | k＜2 | 2≤k＜4 | 4≤k＜6 | 6≤k＜9 | 9≤k＜12 | k≥12 |
| 修正系数（*Kk*） | 0.92 | 0.96 | 1.00 | 1.06 | 1.12 | 1.16 |

（4）宽深比修正

表2-2-4宽深比修正系数表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 宽深比 | w<0.2 | 0.2≤w<0.4 | 0.4≤w<0.6 |
| 修正系数（*Kw*） | 0.88 | 0.94 | 1.00 |
| 宽深比 | 0.6≤w<0.8 | 0.8≤w<1.0 | w≥1.0 |
| 修正系数（*Kw*） | 1.05 | 1.10 | 1.15 |

注：此项为大型商场、大型商服综合体等项目用地时加选。

（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、使用年期修正、期日修正、临路条件修正、其他个别因素修正和土地开发程度修正等。

1、计算公式

*P宗＝P楼×（1+∑Ki）×Kv×[Klf]×Ky×Kq×Kl×Kg± D*

式中：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *P宗* | *——* | 待开发项目宗地平均楼面地价 |
| *P楼* | *——* | 待估宗地所在级别的平均楼面地价 |
| *Ki* | *——* | 第*i*个区域因素修正系数 |
| *Kv* | *——* | 容积率修正系数 |
| *Klf* | *——* | 楼层分配系数，为可选项 |
| *Ky* | *——* | 使用年期修正系数 |
| *Kq* | *——* | 期日修正系数 |
| *Kl* | *——* | 临路条件修正系数 |
| *Kg* | *——* | 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

表2-3-1住宅用地一级区域因素修正系数表（城区）

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

表3-3-2 住宅用地二级区域因素修正系数表（城区）

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

表2-3-3 住宅用地三级区域因素修正系数表（城区）

| 优劣度  因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 基本设施状况 | 市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备 | 市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备 | 市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般 | 市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院有一定的距离，生活设施配套较不完备 | 市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备 |
| 修正系数 | 0.0602 | 0.0301 | 0 | -0.0254 | -0.0508 |
| 交通条件 | 道路通达度高，距长途汽车站近，交通方便 | 道路通达度较高，距长途汽车站较近，交通较方便 | 道路通达度一般，距长途汽车站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低，距长途汽车站较远，交通较差 | 道路通达度低，距长途汽车站远，交通不方便 |
| 修正系数 | 0.400 | 0.0200 | 0 | -0.0168 | -0.0336 |
| 环境条件 | 周围绿化程度高、景观好、低噪音、环境优美、无水污染 | 周围绿化程度较高、景观较好、噪音较低、基本无水污染 | 周围有一定的绿化、景观一般、有轻微的噪音污染、水污染 | 周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大、水污染较严重 | 周围绿化程度低或没绿化、景观差、噪音大、水污染严重 |
| 修正系数 | 0.0296 | 0.0148 | 0 | -0.0125 | -0.0250 |
| 繁华程度 | 距商服中心近，在农贸市场范围内，人流畅旺 | 距商服中心较近，离农贸市场较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，与农贸市场距离一般，人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |
| 修正系数 | 0.0244 | 0.0122 | 0 | -0.0103 | -0.0206 |
| 城镇规划 | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |
| 修正系数 | 0.0164 | 0.0082 | 0 | -0.0069 | -0.0138 |
| 人口状况 | 人口密度高 | 人口密度较高 | 人口密度一般 | 人口密度较低 | 人口密度低 |
| 修正系数 | 0.0166 | 0.0083 | 0 | -0.0070 | -0.0140 |

表2-3-4 住宅用地四级区域因素修正系数表（城区）

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

表2-3-5 住宅用地五级区域因素修正系数表（城区）

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

表2-3-6 住宅用地一级区域因素修正系数表（乡镇）

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

表 2-3-7 住宅用地二级区域因素修正系数表（乡镇）

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

注：各镇区域因素修正中，土地级别划分为2个级别的乡镇，其二级区域因素应按末级修正，即选用“住宅用地三级区域因素修正系数表（乡镇）”修正系数，不宜选用本表修正系数。

表 2-3-8 住宅用地三级区域因素修正系数表（乡镇）

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

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

3、容积率修正

表2-3-9 住宅用地平均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 | 1.6245 | 1.5197 | 1.4299 | 1.3520 | 1.2836 | 1.2231 | 1.1691 | 1.1205 | 1.0765 |
| 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 | 1.0366 | 1.0000 | 0.9807 | 0.9626 | 0.9456 | 0.9297 | 0.9146 | 0.9004 | 0.8869 |
| 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 | 0.8741 | 0.8619 | 0.8503 | 0.8392 | 0.8286 | 0.8185 | 0.8088 | 0.7994 | 0.7905 |
| 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 | 0.7819 | 0.7736 | 0.7656 | 0.7579 | 0.7504 | 0.7432 | 0.7362 | 0.7295 | 0.7230 |
| 容积率 | 4.6 | 4.7 | 4.8 | 4.9 | 5.0 | 5.5 | 6 | 6.5 | 7.0 |
| 修正系数 | 0.6874 | 0.6808 | 0.6744 | 0.6682 | 0.6621 | 0.6343 | 0.6100 | 0.5884 | 0.5691 |
| 容积率 | 7.5 | 8.0 | 8.5 | 9.0 | 9.5 | 10.0 | / | / | / |
| 修正系数 | 0.5894 | 0.5743 | 0.5606 | 0.5479 | 0.5362 | 0.5253 | / | / | / |

注：①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上表有关数据线性内插计算得到。线性内插公式：当*r1＜r＜r2*（即*r1、r2*为修正系数表中*r*的相邻容积率）时，*x1*、*x2*为*r1、r2*对应的容积率修正系数，容积率的修正系数：*x=x1+（x2-x1）×（r-r1）/（r2-r1）*；

②待估价宗地为商住用地等情况时，应分开测算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；住宅用地的容积率修正系数应选用综合容积率计算。

4、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，某层或某几层楼面地价的楼层修正系数的计算按照如下公式：

*Klf*＝评估对象所在楼层修正系数平均值／所有楼层修正系数平均值

表2-3-10 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 |
| 修正系数 | 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2-3-11 装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%。

5、使用年期修正

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



式中：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Ky* | *——* | 使用年期修正系数 |
| *ml* | *——* | 实际使用年期 |
| *m* | *——* | 土地使用权法定最高出让年限 |
| *r* | *——* | 土地还原利率 |

表2-3-12 住宅用地使用年期修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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*Ky=[1－（1÷（1+ r）ml）]÷[1－[1÷（1+ r）m]*直接计算；

②表中为住宅用地还原利率取6.0％条件下的年期修正系数。

6、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、临路条件、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 2-3-13 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 | 临支路、小区道路 | 临老街、小巷 | 不临路 |
| 修正系数 | 1.15 | 1.10 | 1.05 | 1.00 | 1.00 | 0.90 | 0.85 |

（2）其他个别因素修正

其他个别因素修正系数（*Kg*）的计算公式为：

*Kg=∏（1+Kgi）*

表2-3-14住宅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 | 0.02 | 0.01 | 0 | -0.01 | -0.02 |
| 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 | 0.02 | 0.01 | 0 | -0.01 | -0.02 |
| 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 | 0.02 | 0.01 | 0 | -0.01 | -0.02 |
| 宗地地质 | 地质条件优 | 地质条件较优 | 地质条件一般 | 地质条件较差 | 地质条件差 |
| 修正系数 | 0.02 | 0.01 | 0 | -0.01 | -0.02 |
| 景观环境因素 | 临市级、区级公园绿地；周围绿化程度高，空气洁净，环境优美 | 临市级、区级公园绿地≤500米；周围绿化程度较高，空气较为洁净，环境较安静 | 轻度噪声污染；临近水体水质无明显污染；污染情况轻微，对生活无影响 | 临近车流量大，有一定噪声污染；临近水体水质明显污染；对生活有较明显影响 | 附近有工厂排放有害气体；附近水源污染严重，气味难闻，对生活有严重影响 |
| 修正系数 | 0.06~0.10 | 0.02~0.06 | 0.00~0.02 | -0.07 | -0.15 |
| 距离铁路或高架路、桥 | 大于等于50米，基本不受影响 | 小于50米，基本受影响较小 | 小于30米，受影响一般 | 小于15米，受影响较大大 | 10米以内，严重受影响 |
| 修正系数 | 0 | -0.01 | -0.03 | -0.05 | -0.10 |

7、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、供电、通上水、通下水、通信，宗地红线内土地平整）”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2-3-15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、通上水、通下水、通信、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土地平整是指平均厚度在±0.3米以内的人工挖、填、运、找平，平均厚度在±0.3米以外执行土方相应定额项目；

③本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值。运用平均楼面地价时，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、使用年期修正、期日修正、临路条件修正、其他个别因素修正和土地开发程度修正。

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

1、计算公式

*P宗＝P地×（1+∑Ki）×Ky×Kq×Kl×Kg± D*

式中：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *P宗* | —— | 待估宗地地价 |
| *P地* | —— | 待估宗地所在区域的单位面积地价 |
| *Ki* | —— | 第i个区域因素修正系数 |
| *Ky* | —— | 使用年期修正系数 |
| *Kq* | —— | 期日修正系数 |
| *Kl* | —— | 临路条件修正系数 |
| *Kg* | —— | 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

表2-4-1 工业用地一级区域因素修正系数表（城区）

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

表2-4-2 工业用地二级区域因素修正系数表（城区）

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

表2-4-3 工业用地三级区域因素修正系数表（城区）

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

表2-4-4 工业用地一级区域因素修正系数表（乡镇）

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

表 2-4-5 工业用地二级区域因素修正系数表（乡镇）

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

注：各镇区域因素修正中，土地级别划分为2个级别的乡镇，其二级区域因素应按末级修正，即选用“工业用地三级区域因素修正系数表（乡镇）”修正系数，不宜选用本表修正系数。

表 2-4-6 工业用地三级区域因素修正系数表（乡镇）

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

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

3、使用年期修正

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



式中：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Ky* | *——* | 使用年期修正系数 |
| *ml* | *——* | 实际使用年期 |
| *m* | *——* | 土地使用权法定最高出让年限 |
| *r* | *——* | 土地还原利率 |

表2-4-7 工业用地使用年期修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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*Ky=[1－（1÷（1+r）ml）]÷[1－[1÷（1+r）m]*直接计算；

②表中为工业用地还原利率取5.0％条件下的年期修正系数；

③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系数，对届满符合续期使用条件的，可采用协议出让方式续期

4、个别因素修正

（1）临路条件修正

表 2-4-8 临路条件修正系数表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 临路状况 | 临主干道 | 临次干道 | 临支路 | 不临路 |
| 修正系数 | 1.15 | 1.00 | 0.95 | 0.90 |

（2）其他个别因素修正

其他个别因素修正系数（*Kg*）的计算公式为：

*Kg=∏（1+Kgi）*

表2-4-9 工业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 | 0.02 | 0.01 | 0 | -0.01 | -0.02 |
| 宗地地质 | 地质条件优 | 地质条件较强 | 地质条件一般 | 地质条件较差 | 地质条件差 |
| 修正系数 | 0.02 | 0.01 | 0 | -0.01 | -0.02 |
| 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 | 0.02 | 0.01 | 0 | -0.01 | -0.02 |
| 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 | 0.02 | 0.01 | 0 | -0.01 | -0.02 |

5、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、供电、通上水、通下水、通信，宗地红线内土地平整）”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2-4-10 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、通上水、通下水、通信、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土地平整是指平均厚度在±0.3米以内的人工挖、填、运、找平，平均厚度在±0.3米以外执行土方相应定额项目；

③本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值。

（五）公共服务用地修正体系

紫金县公共服务用地修正体系包括：区域因素修正、容积率修正、使用年期修正、期日修正、临路条件修正、其他个别因素修正和土地开发程度修正等。

1、计算公式

*P宗＝P地×（1+∑Ki）×Kv×Ky×Kq×Kl×Kg ± D*

式中：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *P宗* | *——* | 待估宗地地价 |
| *P地* | *——* | 待估宗地所在区域的单位面积地价 |
| *Ki* | *——* | 第*i*个区域因素修正系数 |
| *Kv* | *——* | 容积率修正系数 |
| *Ky* | *——* | 使用年期修正系数 |
| *Kq* | *——* | 期日修正系数 |
| *Kl* | *——* | 临路条件修正系数 |
| *Kg* | *——* | 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

表2-5-1公共服务用地一级区域因素修正系数表（城区）

| 优劣度  因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 繁华程度 | 距商服中心近，在农贸市场范围内，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 | 0.0526 | 0.0263 | 0 | -0.0212 | -0.0424 |
| 基本设施状况 | 市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备 | 市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备 | 市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般 | 市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院有一定的距离，生活设施配套较不完备 | 市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备 |
| 修正系数 | 0.0300 | 0.0150 | 0 | -0.0121 | -0.0242 |
| 交通条件 | 道路通达度高，距长途汽车站近，交通方便 | 道路通达度较高，距长途汽车站较近，交通较方便 | 道路通达度一般，距长途汽车站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低，距长途汽车站较远，交通较差 | 道路通达度低，距长途汽车站远，交通不方便 |
| 修正系数 | 0.0430 | 0.0215 | 0 | -0.0174 | -0.0348 |
| 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 | 0.0152 | 0.0076 | 0 | -0.0062 | -0.0124 |
| 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 | 0.0198 | 0.0099 | 0 | -0.0080 | -0.0160 |
| 城镇规划 | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |
| 修正系数 | 0.0234 | 0.0117 | 0 | -0.0094 | -0.0188 |

表2-5-2 公共服务用地二级区域因素修正系数表（城区）

| 优劣度  因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 繁华程度 | 距商服中心近，在农贸市场范围内，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 | 0.0460 | 0.0230 | 0 | -0.0189 | -0.0378 |
| 基本设施状况 | 市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备 | 市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备 | 市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般 | 市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院有一定的距离，生活设施配套较不完备 | 市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备 |
| 修正系数 | 0.0262 | 0.0131 | 0 | -0.0108 | -0.0216 |
| 交通条件 | 道路通达度高，距长途汽车站近，交通方便 | 道路通达度较高，距长途汽车站较近，交通较方便 | 道路通达度一般，距长途汽车站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低，距长途汽车站较远，交通较差 | 道路通达度低，距长途汽车站远，交通不方便 |
| 修正系数 | 0.0376 | 0.0188 | 0 | -0.0155 | -0.0310 |
| 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 | 0.0134 | 0.0067 | 0 | -0.0055 | -0.0110 |
| 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 | 0.0174 | 0.0087 | 0 | -0.0071 | -0.0142 |
| 城镇规划 | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |
| 修正系数 | 0.0204 | 0.0102 | 0 | -0.0084 | -0.0168 |

表2-5-3 公共服务用地三级区域因素修正系数表（城区）

| 优劣度  因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 繁华程度 | 距商服中心近，在农贸市场范围内，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 | 0.0368 | 0.0184 | 0 | -0.0170 | -0.0340 |
| 基本设施状况 | 市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备 | 市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备 | 市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般 | 市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院有一定的距离，生活设施配套较不完备 | 市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备 |
| 修正系数 | 0.0210 | 0.0105 | 0 | -0.0097 | -0.0194 |
| 交通条件 | 道路通达度高，距长途汽车站近，交通方便 | 道路通达度较高，距长途汽车站较近，交通较方便 | 道路通达度一般，距长途汽车站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低，距长途汽车站较远，交通较差 | 道路通达度低，距长途汽车站远，交通不方便 |
| 修正系数 | 0.0300 | 0.0150 | 0 | -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 | 0.0106 | 0.0053 | 0 | -0.0049 | -0.0098 |
| 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 | 0.0138 | 0.0069 | 0 | -0.0064 | -0.0128 |
| 城镇规划 | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |
| 修正系数 | 0.0164 | 0.0082 | 0 | -0.0076 | -0.0152 |

表2-5-4 公共服务用地四级区域因素修正系数表（城区）

| 优劣度  因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 繁华程度 | 距商服中心近，在农贸市场范围内，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 | 0.0332 | 0.0166 | 0 | -0.0155 | -0.0310 |
| 基本设施状况 | 市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备 | 市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备 | 市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般 | 市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院有一定的距离，生活设施配套较不完备 | 市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备 |
| 修正系数 | 0.0190 | 0.0095 | 0 | -0.0088 | -0.0176 |
| 交通条件 | 道路通达度高，距长途汽车站近，交通方便 | 道路通达度较高，距长途汽车站较近，交通较方便 | 道路通达度一般，距长途汽车站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低，距长途汽车站较远，交通较差 | 道路通达度低，距长途汽车站远，交通不方便 |
| 修正系数 | 0.0270 | 0.0135 | 0 | -0.0126 | -0.0252 |
| 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 | 0.0096 | 0.0048 | 0 | -0.0045 | -0.0090 |
| 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 | 0.0096 | 0.0048 | 0 | -0.0058 | -0.0116 |
| 城镇规划 | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |
| 修正系数 | 0.0096 | 0.0048 | 0 | -0.0069 | -0.0138 |

表2-5-5 公共服务用地一级区域因素修正系数表（乡镇）

| 优劣度  因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 繁华程度 | 距商服中心近，在农贸市场范围内，人流畅旺 | 距商服中心较近，离农贸市场较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，与农贸市场距离一般，人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |
| 修正系数 | 0.0466 | 0.0233 | 0 | -0.0195 | -0.0390 |
| 基本设施状况 | 市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备 | 市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备 | 市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般 | 市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院有一定的距离，生活设施配套较不完备 | 市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备 |
| 修正系数 | 0.0230 | 0.0115 | 0 | -0.0096 | -0.0192 |
| 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 | 0.0308 | 0.0154 | 0 | -0.0129 | -0.0258 |
| 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 | 0.0128 | 0.0064 | 0 | -0.0053 | -0.0106 |
| 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 | 0.0188 | 0.0094 | 0 | -0.0079 | -0.0158 |
| 城镇规划 | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |
| 修正系数 | 0.0126 | 0.0063 | 0 | -0.0053 | -0.0106 |

表3-5-6 公共服务用地二级区域因素修正系数表（乡镇）

| 优劣度  因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 繁华程度 | 距商服中心近，在农贸市场范围内，人流畅旺 | 距商服中心较近，离农贸市场较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，与农贸市场距离一般，人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |
| 修正系数 | 0.0400 | 0.0200 | 0 | -0.0177 | -0.0354 |
| 基本设施状况 | 市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备 | 市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备 | 市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般 | 市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院有一定的距离，生活设施配套较不完备 | 市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备 |
| 修正系数 | 0.0196 | 0.0098 | 0 | -0.0087 | -0.0174 |
| 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 | 0.0264 | 0.0132 | 0 | -0.0117 | -0.0234 |
| 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 | 0.0110 | 0.0055 | 0 | -0.0048 | -0.0096 |
| 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 | 0.0162 | 0.0081 | 0 | -0.0071 | -0.0142 |
| 城镇规划 | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |
| 修正系数 | 0.0108 | 0.0054 | 0 | -0.0048 | -0.0096 |

注：各镇区域因素修正中，土地级别划分为2个级别的乡镇，其二级区域因素应按末级修正，即选用“公共服务用地三级区域因素修正系数表（乡镇）”修正系数，不宜选用本表修正系数。

表3-5-7 公共服务用地三级区域因素修正系数表（乡镇）

| 优劣度  因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 繁华程度 | 距商服中心近，在农贸市场范围内，人流畅旺 | 距商服中心较近，离农贸市场较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，与农贸市场距离一般，人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |
| 修正系数 | 0.0346 | 0.0173 | 0 | -0.0149 | -0.0298 |
| 基本设施状况 | 市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备 | 市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备 | 市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般 | 市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院有一定的距离，生活设施配套较不完备 | 市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备 |
| 修正系数 | 0.0170 | 0.0085 | 0 | -0.0074 | -0.0148 |
| 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 | 0.0228 | 0.0114 | 0 | -0.0099 | -0.0198 |
| 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 | 0.0094 | 0.0047 | 0 | -0.0041 | -0.0082 |
| 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 | 0.0140 | 0.0070 | 0 | -0.0060 | -0.0120 |
| 城镇规划 | 规划前景好 | 规划前景较好 | 规划前景一般 | 规划前景较差 | 规划前景差 |
| 修正系数 | 0.0094 | 0.0047 | 0 | -0.0041 | -0.0082 |

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

3、容积率修正

表2-5-8公共服务用地单位面积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 | 1.0000 | 1.0324 | 1.0630 | 1.0919 | 1.1193 | 1.1455 | 1.1705 | 1.1945 | 1.2176 |
| 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 | 1.2399 | 1.2614 | 1.2822 | 1.3023 | 1.3218 | 1.3408 | 1.3593 | 1.3773 | 1.3948 |
| 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 | 1.4119 | 1.4286 | 1.4449 | 1.4609 | 1.4765 | 1.4918 | 1.5068 | 1.5215 | 1.5359 |
| 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 | 1.5501 | 1.5640 | 1.5776 | 1.5911 | 1.6043 | 1.6173 | 1.6301 | 1.6427 | 1.6551 |
| 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 | 1.6673 | 1.6794 | 1.6913 | 1.7030 | 1.7146 | 1.7702 | 1.8226 | 1.8721 | 1.9191 |
| 容积率 | 7.5 | 8 | 8.5 | 9 | 9.5 | 10 | — | — | — |
| 修正系数 | 1.9640 | 2.0069 | 2.0481 | 2.0877 | 2.1259 | 2.1627 | — | — | — |

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上表有关数据线性内插计算得到。线性内插公式：当*r1＜r＜r2*（即*r1、r2*为修正系数表中*r*的相邻容积率）时，*x1*、*x2*为*r1、r2*对应的容积率修正系数，容积率的修正系数：*x=x1+（x2-x1）×（r-r1）/（r2-r1）*

4、使用年期修正

按照土地还原利率为5.5%，公共服务用地法定最高出让年期为50年，计算公共服务用地使用年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：



式中：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Ky* | *——* | 使用年期修正系数 |
| *m1* | *——* | 实际出让年期 |
| *m* | *——* | 土地使用权法定最高出让年限 |
| *r* | *——* | 土地还原利率 |

表2-5-9公共服务用地使用年期修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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*Ky=[1－（1÷（1+r）ml）]÷[1－[1÷(1+r)m]*直接计算；

②表中为公共服务用地还原利率取5.5％条件下的年期修正系数。

5、个别因素修正

（1）临路条件修正

表2-5-10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 | 临支路、小区道路 | 临老街、小巷 | 不临路 |
| 修正系数 | 1.15 | 1.10 | 1.05 | 1.00 | 0.95 | 0.90 | 0.85 |

（2）其他个别因素修正

其他个别因素修正系数（*Kg*）的计算公式为：

*Kg=∏（1+Kgi）*

表2-5-11公共服务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 | 0.02 | 0.01 | 0 | -0.01 | -0.02 |
| 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 | 0.02 | 0.01 | 0 | -0.01 | -0.02 |
| 地势平坦；地质条件好 | 地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响；地质条件较好 | 地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小；地质条件较好 | 地势不太平坦，需考虑坡度的影响；地质条件一般 | 地势很不平坦，需经过平整才能使用；地质条件较差 | 地势很不平坦，需经过平整才能使用；地质条件差 |
| 修正系数 | 0.02 | 0.01 | 0 | -0.01 | -0.02 |
| 景观环境因素 | 临市级、区级公园绿地；周围绿化程度高，空气洁净，环境优美 | 临市级、区级公园绿地≤500米；周围绿化程度较高，空气较为洁净，环境较安静 | 轻度噪声污染；临近水体水质无明显污染；污染情况轻微，对生活无影响 | 临近车流量大，有一定噪声污染；临近水体水质明显污染；对生活有较明显影响 | 附近有工厂排放有害气体；附近水源污染严重，气味难闻；临近铁路、高架桥等；对生活有严重影响 |
| 修正系数 | 0.06~0.10 | 0.02~0.06 | 0.00~0.02 | -0.02~-0.05 | -0.15 |
| 距离铁路或高架路、桥 | 大于等于50米，基本不受影响 | 小于50米，基本受影响较小 | 小于30米，受影响一般 | 小于15米，受影响较大大 | 10米以内，严重受影响 |
| 修正系数 | 0 | -0.01 | -0.03 | -0.05 | -0.10 |

6、土地开发程度修正

紫金县公共服务用地基准地价为“五通一平（宗地红线外通路、供电、通上水、通下水、通信，宗地红线内土地平整）”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2-5-12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、通上水、通下水、通信、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土地平整是指平均厚度在±0.3米以内的人工挖、填、运、找平，平均厚度在±0.3米以外执行土方相应定额项目；

③本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值。

（六）他用地类型修正系数

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、水域及水利设施用地，以及各种二级用地类型等，采用基准地价系数修正法进行宗地评估时，应根据相关政策规定，选用对应用地类型修正系数。

表2-6-1紫金县其他用途土地用地类型修正系数表

| 一级用地类别 | 编码 | 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 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 商服用地 | 0501 | 零售商业用地 | 商服 | 1.0 | 以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和充换电站等的用地 | B11零售商业用地 |
|  | 加油、加气用地 | 商服 | 0.8 | 加油、加气项目用地 | B41加油加气站用地 |
| 0502 | 批发市场用地 | 商服 | 1.0 | 以批发功能为主的市场用地 | B12批发市场用地（不含农产品批发市场用地） |
| 0503 | 餐饮用地 | 商服 | 0.8 | 饭店、餐厅、酒吧等用地 | B13餐饮用地 |
| 0504 | 旅馆用地 | 商服 | 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 |
| 0505 | 商务金融用地 | 商服 | 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 | B2商务用地 |
| 0506 | 娱乐用地 | 商服 | 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 |
| 0507 | 其他商服用地 | 商服 | 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） |
| 0507 | 其他商服用地（汽车维修站） | 商服 | 0.8 | 汽车展销及维修用地 | B9其他服务设施用地（汽车维修站） |
| 住宅用地 | 0701 | 城镇住宅用地 | 住宅 | 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 |
|  | 高级住宅用地 | 住宅 | 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 |
|  | 个人建造住宅用地 | 住宅 | 2.0 | 个人建造的独立式住宅用地等 |  |
| 工矿仓储用地 | 0601 | 工业用地 | 工业 | 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 |
| 0602 | 采矿用地 | 工业 | 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 |
| 0604 | 仓储用地 | 工业 | 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 |
| 公共管理与公共服务用地 | 0801 | 机关团体用地 | 公共服务 | 1.0 | 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 |
| 0802 | 新闻出版用地 | 公共服务 | 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 | 公共服务 | 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 | 科研用地 | 公共服务 | 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 |
| 0805 | 医疗卫生用地 | 公共服务 | 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 | 社会福利用地 | 公共服务 | 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 | 文化设施用地 | 公共服务 | 0.85 | 指图书、展览等公共文化活动设施用地 | A2文化设施用地 |
| 0808 | 体育用地 | 公共服务 | 0.85 | 指体育场馆和体育训练基地等用地 | A4体育用地 |
| 0809 | 公用设施用地 | 公共服务 | 0.8 | 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 |
| 0810 | 公园与绿地 | 公共服务 | 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 |
| 交通运输用地  交通运输用地 | 10 | 交通运输用地 | 公共服务 | 0.8 | 包括铁路用地、轨道交通用地、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 | S道路与交通设施用地  H2区域交通设施用地 |
|  | 地上公共停车场 | 公共服务 | 2.0 | 经营性地上公共停车场和停车库用地 | R21住宅用地中附属（地上）停车场用地  S42社会停车场用地 |
| 特殊用地 | 0905 | 殡葬用地 | 商服 | 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） |
| 0906 | 风景名胜设施用地 | 公共服务 | 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）  A7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根据《关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见》（国土资规〔2015〕5号），国家支持发展的新产业、新业态建设项目，属于产品加工制造、高端装备修理的项目，可按工业用途落实用地；属于研发设计、勘察、检验检测、技术推广、环境评估与监测的项目，可按科教用途落实用地；属于水资源循环利用与节水、新能源发电运营维护、环境保护及污染治理中的排水、供电及污水、废物收集、贮存、利用、处理以及通信设施的项目，可按公用设施用途落实用地；属于下一代信息网络产业（通信设施除外）、新型信息技术服务、电子商务服务等经营服务项目，可按商服用途落实用地。新业态项目土地用途不明确的，可经县级以上城乡规划部门会同国土资源等相关部门论证，在现有国家城市用地分类的基础上制定地方标准予以明确，向社会公开后实施；

④根据《国土资源部住房和城乡建设部国家旅游局关于支持旅游业发展用地政策的意见》（国土资规〔2015〕10号），旅游相关建设项目用地中，用途单一且符合法定划拨范围的，可以划拨方式供应；用途混合且包括经营性用途的，应当采取招标拍卖挂牌方式供应，其中影视城、仿古城等人造景观用地按《城市用地分类与规划建设用地标准》的“娱乐康体用地”办理规划手续，土地供应方式、价格、使用年限依法按旅游用地确定。景区内建设亭、台、栈道、厕所、步道、索道缆车等设施用地，可按《城市用地分类与规划建设用地标准》“其他建设用地”办理规划手续，参照公园用途办理土地供应手续。风景名胜区的规划、建设和管理，应当遵守有关法律、行政法规和国务院规定；

⑤根据《国务院办公厅关于印发国内贸易发展“十二五”规划的通知》（国办发〔2012〕47号），农产品批发市场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，可以参照工业用地市场地价水平、所在区域工业用地基准地价和工业用地最低价标准等确定出让底价；

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城市用地分类按《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；

⑧凡是不在以上范围内的其他用地应按程序和最新文件评估加以确定。

三、附则

基准地价公布之后，县人民政府将根据土地市场变化，委托县自然资源局适时对基准地价进行调整更新。