

平远县 2022 年城镇国有建设用地 基准地价更新项目

成果汇编及应用指南

平远县自然资源局

广东博邦资产土地房地产评估有限公司

二〇二四年三月

目 录

一、基准地价评估范围	1
二、基准地价内涵	8
三、基准地价评估的相关参数	9
（一）建筑物重置成本、建安成本的确定	9
（二）还原利率的确定	13
（三）土地开发费	13
四、基准地价成果	14
（一）县城各用途级别价格表	14
（三）各乡镇基准地价价格表	16
五、基准地价修正体系	17
（一） 县城各用途区域因素修正体系	17
（二） 县城个别因素修正体系编制	35
（三） 乡镇各用途区域因素修正体系	53
（四） 乡镇个别因素修正体系编制	68
（五） 其他用地修正系数确定	79
（六） 宗地地价计算公式	80

一、基准地价评估范围

本次城镇土地定级与基准地价更新工作所覆盖的范围为平远县县城及其各乡镇。详细评估范围如表 1-1-1。

表1-1-1 平远县基准地价评估面积表

单位：km²

名 称	评估面积
平远县县城	20.70
东石镇	7.95
石正镇	8.70
仁居镇	1.54
八尺镇	1.78
长田镇	1.83
热柘镇	0.76
中行镇	0.56
河头镇	0.41
泗水镇	0.27
差干镇	1.09
上举镇	0.18
合 计	45.77

平远县城镇基准地价评估范围图

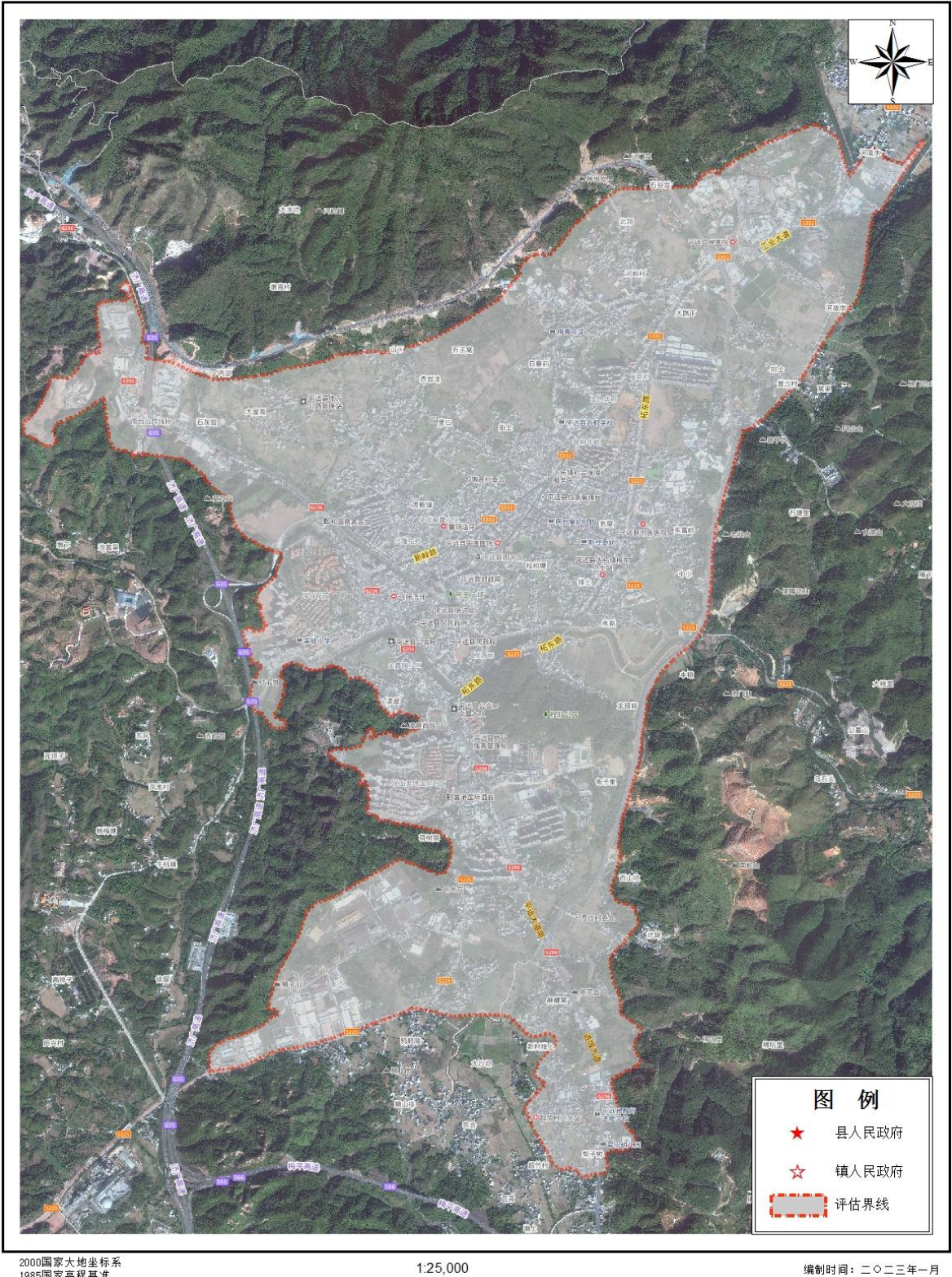


图 1-1-1 平远县县城基准地价评估范围图



图 1-1-2 东石镇基准地价评估范围总图

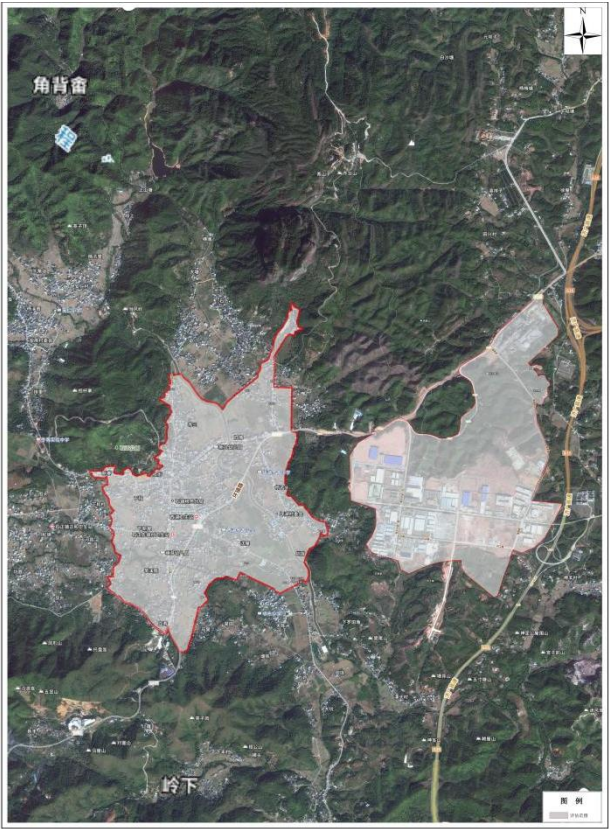


图 1-1-3 石正镇基准地价评估范围总图



图 1-1-4 八尺镇基准地价评估范围总图

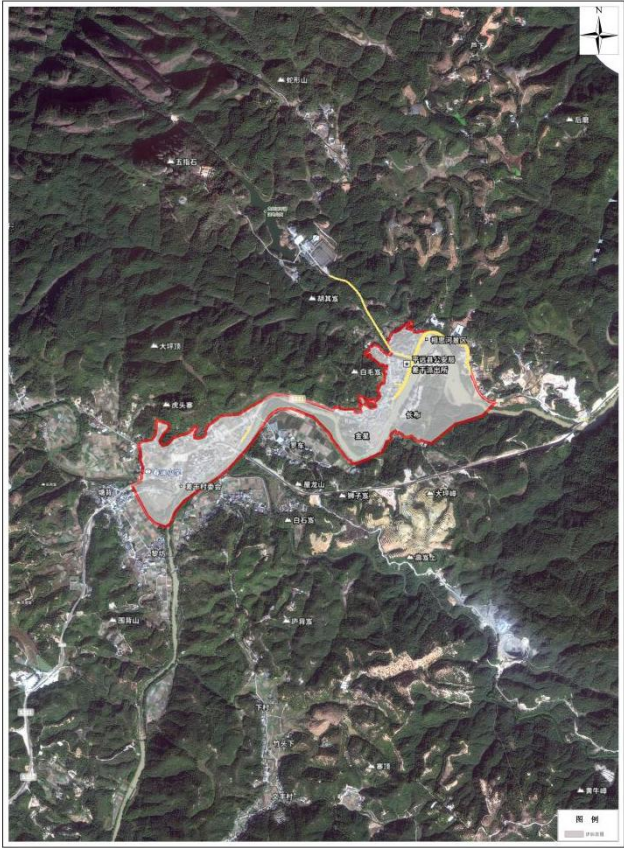


图 1-1-5 差干镇基准地价评估范围总图



图 1-1-6 河头镇基准地价评估范围总图



图 1-1-7 热柘镇基准地价评估范围总图



图 1-1-8 仁居镇基准地价评估范围总图



图 1-1-9 上举镇基准地价评估范围总图



图 1-1-10 泗水镇基准地价评估范围总图

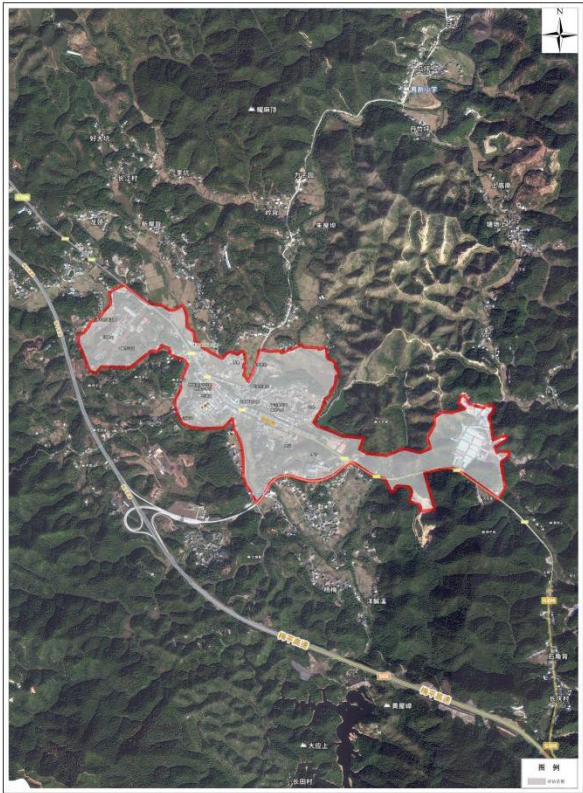


图 1-1-11 长田镇基准地价评估范围总图

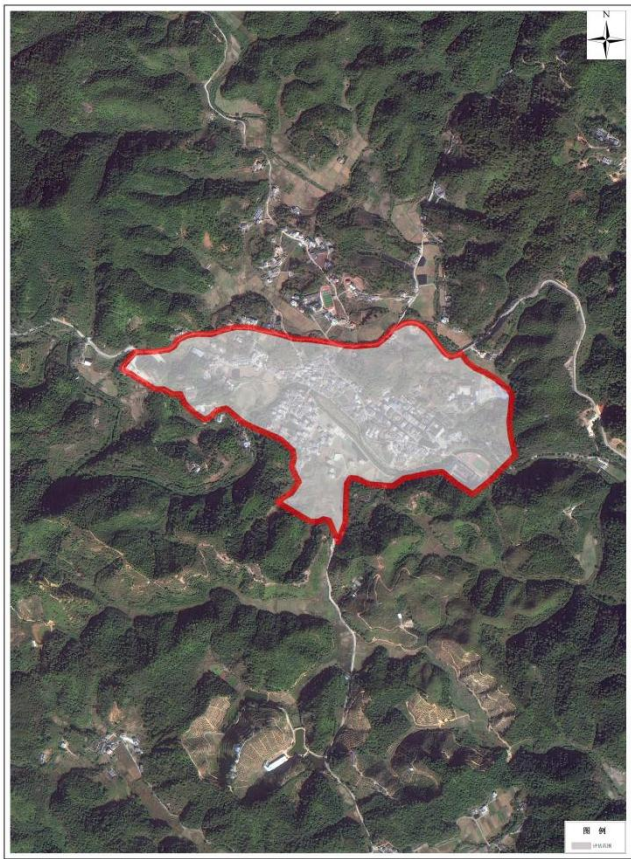


图 1-1-12 中行镇基准地价评估范围总图

二、基准地价内涵

本次基准地价的地价内涵是土地在正常市场条件、区域平均土地开发程度和合理容积率下于估价期日 2022 年 1 月 1 日的熟地价格。土地使用年限商业用地为 40 年、住宅用地为 70 年、工业用地为 50 年、公共管理与公共服务用地为 50 年。价格单位为元/平方米，币种为人民币。其中各区域基准地价的内涵见表 2-1-1。

表 2-1-1 平远县各用途土地地价内涵

用地类型	用地定义	对应土地利用现状分类二级类	内容	地价内涵
商服用地	指以零售为主的商铺、商场、超市、市场等用地。	零售商业用地	土地开发程度	五通一平
			设定容积率	2.0
			价格类型	地面地价
商服用地路线价	指以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场等用地（特指临街商铺）。	零售商业用地	土地开发程度	五通一平
			设定容积率	2.0
			价格类型	首层楼面价

			标准宽度、标准深度	标准宽度为 6 米，标准深度为 15 米
住宅用地	指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。	城镇住宅用地	土地开发程度	五通一平
			设定容积率	2.0
			价格类型	地面地价
工业用地	指工业生产、产品加工制造、机械和设备维修及直接为工业生产等服务的附属设施用地。	工业用地	土地开发程度	五通一平
			设定容积率	1.2
			价格类型	地面地价
公共管理与公共服务用地	指公共管理与公共服务用地中用于机关团体、新闻出版、科教文卫、公用设施的用地	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、文化设施用地、体育用地、公用设施用地	土地开发程度	五通一平
			设定容积率	2.0
			价格类型	地面地价

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

三、基准地价评估的相关参数

在确定基准地价内涵及技术路线后，在价格测算前需要确定各种估价方法应用过程中所采用的重要技术参数如土地还原率、建安成本等，且要对方法运用所涉及的费用标准进行调查分析。

（一）建筑物重置成本、建安成本的确定

1、建安成本的确定

表 3-1-1 平远县房地产开发项目单位面积建筑安装工程造价参考指标一览表

分类	模块名称			造价指标 (元/m²)	备注	
楼宇建筑工程	基础工程	天然基础		90	1、按总建筑面积计； 2、若有两种或以上类型桩，可按相应占比综合折算指标，相应占比按其对应的基座平面面积比例计。	
		桩基础	预制管桩	102		
			旋挖桩	125		
			钻（冲）孔桩	170		
	地下室工程	共 1 层		2300	1、按地下室总建筑面积（含人防面积）计算； 2、含土方开挖、基坑支护，土建、给排水、照明、消防、弱电、防雷、通风，简单装修等。	
		共 2 层		2259		
		共 3 层		2445		
		人防工程+		1035		
	地上建筑工程	别墅	独栋	1667	1、按各模块相应建筑面积计，塔楼下面有裙楼的，应扣除裙楼建筑面积； 2、单体建筑的公共设施配套用房包括幼儿园、居委（派出所）用房、物业用房、垃圾站、厕所等，按满足基本使用标准计； 3、其他模块均按毛坯交楼标准（含土建、安装），含外立面、屋面保温隔热装饰和公共区（大堂、电梯前室、楼梯间）装修，户内按毛坯标准：墙面、地面、天面砂浆抹平、门（入户、防火、其他）、铝合金门窗、护栏，配电箱、弱电箱（网络、电讯、有线电视）、智能化、消防设施、防雷、给水入口和排水出口等； 4、住宅塔楼第 1、2 层等楼层为商铺、办公等用途的，参考“商业裙楼”造价指标； 5、不含电梯及柴油发电机组设备费用； 6、商业裙楼层层高首层按 6m，标准层 4.5m 计； 7、住宅塔楼层层高按 3m 计。	
			联排	1900		
		公共设施配套用房		1835		
		商业裙楼		1640		
		住宅(塔)楼	≤6 层	1370		
			7-11 层	1408		
			12-17 层	1451		
			18-22 层	1475		
			22 层以上 (100 米以下)	1582		
			100 米以上	1731		
			≤6 层	1736		1、按模块相应建筑面积计，下面有裙楼的，应扣除裙楼面积； 2、按毛坯交楼标准（含土建、安装），含外立面、屋面保温隔热装饰；公共部位（大堂、电梯前室、楼梯间）装修；户内毛坯：墙面、地面、天面砂浆抹平，门（入户、防火、其
			7-12 层	1481		
			13-18 层	1544		
			18 层以上 (100 米以下)	1585		

分类	模块名称			造价指标 (元/m²)	备注
		商业(塔楼)	100 米以上	1736	他), 铝合金门窗、护栏, 配电箱、弱电箱(网络、电讯、有线电视), 智能化、消防设施、防雷、给水入口和排水出口等; 3、不含电梯、中央空调设备及柴油发电机组设备费用; 4、层高首层按 5.5m, 标准层 4m 计。
	特殊装饰工程	户内装修		845	1、按装修面积计, 中等装修标准; 2、装修标准客厅: 地面 600*600 抛光砖、简单吊顶、刷乳胶漆、踢脚线; 房间: 复合木地板、顶角线、踢脚线、刷乳胶漆、木门; 厨房: 铝扣板吊顶、吊柜和厨柜(含抽油烟机、消毒柜、燃气灶、洗菜盆和水龙头等)、墙面砖、300*300 防滑地砖; 卫生间: 铝扣板吊顶、墙面砖、300*300 防滑地砖、洗手间吊地柜(含洗手台盆、水龙头)、淋浴间, 坐便器等; 3、安装配电箱和弱电箱及其全屋布线、开关插座、灯具, 给水管安装等; 4、造价指标细目详见《户内装修综合指标细目组成》。
		高档外立面	干挂石材+	415	1、干挂石材和玻璃幕墙均按其外立面面积计; 2、‘+’表示采用挂石、玻璃外幕墙而额外增加的造价指标。
			玻璃幕墙+	713	
		燃气工程 (元/户)			3740

注: 2021 年参考信息, 上述工程造价指标仅为估价期日下工程造价, 每年的更新数据以住建局造价部门公布的为准。

表 3-1-2 房屋耐用年限、残值率标准表

结构		耐用年限（年）			残值率（%）
		生产用房	受腐蚀的生产用房	非生产用房	
钢筋混凝土结构		50	35	60	0
砖混结构	一等	40	30	50	2
	二等	40	30	50	2
砖木结构	一等	30	20	40	6
	二等	30	20	40	4
	三等	30	20	40	3
简易结构		10			0

2、重置成本的确定

房屋完全重置成本是指采用估价期日的人工、材料、标准、设计和建筑技术，按估价期日的价格水平，建造一幢各项设备相同或相当（即同等效用）的建筑物所需的成本价格。

表 3-1-3 完全重置成本构成表

序号	项目名称		
1	开发费用	勘察设计和前期工程费	勘察和设计费
			前期工程费
		建安工程费	包括建造商品房及附属工程所产生的土建工程费、安装工程费、装饰装修工程费等费用
		基础设施建设费	宗地红线内道路、给排水、电力等管线铺设等，以及其他室外基础设施配套工程等项目所发生费用
		公共配套设施建设费	主要是指城市规划要求配套的教育、医疗卫生、文化体育、社区服务、市政公用等非营业性配套设施的建设费用
		其他工程费	工程监理费
			竣工验收费
		开发期间税费	基础设施配套费
			人防工程费
		不可预见费	（前期工程费+建造工程费）×不可预见费率
2	管理费用		开发费用×管理费用率
3	销售费用		销售费用：销售费用率×V（V为建筑物重置总价）
4	投资利息		（开发费用+管理费用+销售费用）× $[(1+\text{银行利率})^{n/2}-1]$ ，n为开发周期
5	房屋销售税费		房屋销售税费率×V（V为建筑物重置总价）
6	开发利润（建筑物）		重置总价×开发利润率
7	建筑物重置总价		开发费用+管理费用+销售费用+投资利息+房屋销售税费+开发利润（建筑物）

收益还原法的重置成本是建筑物的完全重置成本，其中还包含了建筑工程相关税费和利润。根据我们对房地产市场的调查分析结合估价实务的一般经验，完全重置成本是建安成本的 1.2~1.3 倍。

（二）还原利率的确定

表 3-2-1 县城土地还原率测算结果表

用地类型	土地还原率（%）	
	区间	均值
商服用地	4.42~6.62	5.52
住宅用地	4.01~6.18	5.16
工业用地	3.58~4.82	4.26
公共管理与公共服务用地	3.65~5.13	4.58

表 3-2-5 乡镇土地还原率测算结果表

用地类型	土地还原率（%）	
	区间	均值
商服用地	4.03~6.30	4.86
住宅用地	3.69~5.94	4.69
工业用地	3.17~4.29	3.83
公共管理与公共服务用地	3.44~4.65	4.05

（三）土地开发费

土地开发费中“五通一平”指供水、排水、通电、通路、通讯、通燃气、平整地面。根据梅州市公共资源交易中心公布的中标信息，统计平远县近三年土地平整、通路、通电、供水、排水等市政工程单位面积成本（包括项目的勘察、设计、监理、施工、相关设施设备和材料费用等），确定土地开发费用标准。五通一平费用取值如下表所示。

表 3-3-1 平远县土地开发费用表

开发程度	开发费（元/m ² ）	备注
土地平整	40-75	该费用取值与地块开挖土方量、回填土方量及工程难易程度有关；
通路	35-55	该费用取值与区域路网密度、道路等级及工程难易程度有关
通电	10-25	该费用取值与供电容量、电压等级、供电方式（单、双电源）及相关设施设备配置情况有关
供水	10-25	该费用取值与管网密度、管网规格等级、管网用材、埋置深度及相关设施设备配置情况有关；
排水	10-25	
通燃气	15-25	
通讯	5-10	—
合计（五通一平）	125-240	—

四、基准地价成果

（一）县城各用途级别价格表

表 4-1-1 平远县县城各用途级别基准地价表

单位：元/m²

级别用途	商服用地	住宅用地	工业用地	公共管理与公共服务用地
I 级	2632	1700	426	474
II 级	1724	1336	306	396
III 级	1174	954	216	270
IV 级	852	726	——	——

注：商服用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地级别基准地价为设定容积率 2.0 下的平均地面价；工业用地级别基准地价为设定容积率 1.2 下的平均地面价。

（二）商业路线价格表

平远县县城的商服用地路线价共 24 条路段，具体价格详见下表。

表 4-2-1 平远县县城路线价区段表

单位：元/m²

编号	道路名称	起止路段	路线价
			首层楼面价
1	平城中路 1	东至站前路，西至平城南路	4729
2	平城中路 2	东至关柘路，西至站前路	4437
3	平城南路 1	南至县体育场，北至新岭路	3999
4	平城南路 2	南至平远大道，北至县体育场	3894
5	环城路	东至镇政府，西至平岗路	3613
6	新岭路	东至平岗路，西至平远大道	3461
7	站前路	南至平城中路，北至环城路	3312
8	平岗路 1	南至新岭路，北至环北路	3285
9	平岗路 2	南至平城中路，北至新岭路	3069
10	关柘路 1	东至新建路，西至平城北路	2934
11	关柘路 2	东至柘东路，西至新建路	2785
12	平远大道 1	南至新岭路，北至环北路	2609
13	平远大道 2	南至柘东路，北至新岭路	2528
14	平城北路 1	南至关柘路，北至梅青西路	2380
15	平城北路 2	南至梅青路，北至柘东路	2261
16	环北路	东至平岗路，西至平远大道	2096
17	建设路 1	东至新建路，西至环城路	2001
18	建设路 2	东至柘东路，西至新建路	1914
19	新建路	南至建设路，北至关柘路	1766
20	梅平路	南至光缆维护中心，北至柘东路	1717
21	教育路	东至平城南路，西至平远大道	1595
22	岭下河东路	南至新岭路，北至环北路	1460
23	岭下河西路	南至教育路，北至平远大道	1395
24	柘东路	南至梅平路，北至平城北路	1338

（三）各乡镇基准地价价格表

表 4-3-1 平远县乡镇各用途级别基准地价表

单位：元/m²

序号	镇域	级别	商服用地	住宅用地	工业用地	公共服务项目用地
1	东石镇	I 级	926	724	240	248
		II 级	786	548	200	194
		III 级	540	404	134	160
2	石正镇	I 级	886	708	236	242
		II 级	758	540	184	186
		III 级	510	410	132	160
3	仁居镇	I 级	838	668	224	230
		II 级	726	520	176	184
		III 级	494	394	138	162
4	八尺镇	I 级	688	578	206	202
		II 级	592	442	138	156
5	长田镇	I 级	632	540	192	180
		II 级	544	386	132	152
6	热柘镇	I 级	552	532	178	184
		II 级	482	380	132	154
7	中行镇	I 级	510	502	172	172
		II 级	452	388	140	150
8	河头镇	I 级	498	478	154	168
		II 级	445	384	134	146
9	泗水镇	—	490	398	152	156
10	差干镇	—	536	422	156	156
11	上举镇	—	492	398	152	152

注：商服用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地级别基准地价为设定容积率 2.0 下的平均地面价；工业用地级别基准地价为设定容积率 1.2 下的平均地面价。

五、基准地价修正体系

（一） 县城各用途区域因素修正体系

（1） 商服用地区域因素修正体系

表 5-1-1 县城一级商服用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<300 米	300~600 米	600~900 米	900~1200 米	>1200 米
	交通条件	道路通达度	临主干道	临次干道	临支路	不临路	离支路较远
		距客运站距离	<1200 米	1200~1800 米	1800~2400 米	2400~3000 米	>3000 米
	基本设施状况	供水设施状况	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施状况	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
	人口状况	客流人口密度	客流人口稠密区，客流人口密度大	客流人口较稠密区，客流人口密度较大	客流人口一般，客流人口密度一般	客流人口较稀疏区，客流人口密度较小	客流人口稀疏区，客流人口密度小

表 5-1-2 县城一级商服用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	8.39	4.20	0	-4.17	-8.33
	交通条件	道路通达度	2.87	1.44	0	-1.43	-2.85
		距客运站距离	2.43	1.22	0	-1.20	-2.41
	基本设施状况	供水设施状况	1.55	0.78	0	-0.76	-1.53
		排水设施状况	1.55	0.78	0	-0.76	-1.53
		供电设施状况	1.77	0.89	0	-0.87	-1.75
	人口状况	客流人口密度	3.53	1.77	0	-1.76	-3.51
Σ			22.09	11.05	0	-10.96	-21.91

表 5-1-3 县城二级商服用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<400 米	400～800 米	800～1200 米	1200～1600 米	>1600 米
	交通条件	道路通达度	临主干道	临次干道	临支路	不临路	离支路较远
		距客运站距离	<1400 米	1400～2100 米	2100～2800 米	2800～3500 米	>3500 米
	基本设施状况	供水设施状况	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		排水设施状况	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛期积水较快排干	排水一般, 汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保证率较低	供电缺乏, 保障率低
	人口状况	客流人口密度	客流人口稠密区, 客流人口密度大	客流人口较稠密区, 客流人口密度较大	客流人口一般, 客流人口密度一般	客流人口较稀疏区, 客流人口密度较小	客流人口稀疏区, 客流人口密度小

表 5-1-4 县城二级商服用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	8.34	4.17	0	-4.14	-8.28
	交通条件	道路通达度	2.85	1.43	0	-1.42	-2.83
		距客运站距离	2.41	1.21	0	-1.20	-2.39
	基本设施状况	供水设施状况	1.54	0.77	0	-0.76	-1.52
		排水设施状况	1.54	0.77	0	-0.76	-1.52
		供电设施状况	1.76	0.88	0	-0.87	-1.74
	人口状况	客流人口密度	3.51	1.76	0	-1.75	-3.49
Σ			21.94	10.99	0	-10.90	-21.77

表 5-1-5 县城三级商服用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<500 米	500~1000 米	1000~1500 米	1500~2000 米	>2000 米
	交通条件	道路通达度	临主干道	临次干道	临支路	不临路	离支路较远
		距客运站距离	<1600 米	1600~2400 米	2400~3200 米	3200~4000 米	>4000 米
	基本设施状况	供水设施状况	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施状况	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛期积水较快排干	排水一般，汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
	人口状况	客流人口密度	客流人口稠密区，客流人口密度大	客流人口较稠密区，客流人口密度较大	客流人口一般，客流人口密度一般	客流人口较稀疏区，客流人口密度较小	客流人口稀疏区，客流人口密度小

表 5-1-6 县城三级商服用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	8.46	4.23	0	-4.20	-8.40
	交通条件	道路通达度	2.89	1.45	0	-1.44	-2.87
		距客运站距离	2.45	1.23	0	-1.21	-2.43
	基本设施状况	供水设施状况	1.56	0.78	0	-0.77	-1.54
		排水设施状况	1.56	0.78	0	-0.77	-1.54
		供电设施状况	1.78	0.89	0	-0.88	-1.76
	人口状况	客流人口密度	3.56	1.78	0	-1.77	-3.54
Σ			22.26	11.14	0	-11.04	-22.08

表 5-1-7 县城四级商服用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<600 米	600～1200 米	1200～1800 米	1800～2400 米	>2400 米
	交通条件	道路通达度	临主干道	临次干道	临支路	不临路	离支路较远
		距客运站距离	<2000 米	2000～3000 米	3000～4000 米	4000～5000 米	>5000 米
	基本设施状况	供水设施状况	供水充足,保证率高	供水较充足,保证率较高	供水尚可,保证率一般	供水较缺乏,保证率较低	供水缺乏,保证率低
		排水设施状况	排水顺畅,无积水现象	排水较顺畅,汛期积水较快排干	排水一般,汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅,时有积水现象	排水不顺畅,经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足,保障率高	供电较充足,保障率较高	供电尚可,保障率一般	供电较缺乏,保证率较低	供电缺乏,保障率低
	人口状况	客流人口密度	客流人口稠密区,客流人口密度大	客流人口较稠密区, 客流人口密度较大	客流人口一般, 客流人口密度一般	客流人口较稀疏区, 客流人口密度较小	客流人口稀疏区, 客流人口密度小

表 5-1-8 县城四级商服用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	8.50	4.25	0	-4.22	-8.44
	交通条件	道路通达度	2.91	1.46	0	-1.45	-2.9
		距客运站距离	2.46	1.23	0	-1.22	-2.44
	基本设施状况	供水设施状况	1.57	0.79	0	-0.78	-1.56
		排水设施状况	1.57	0.79	0	-0.78	-1.56
		供电设施状况	1.79	0.90	0	-0.89	-1.78
	人口状况	客流人口密度	3.58	1.79	0	-1.78	-3.56
Σ			22.38	11.21	0	-11.12	-22.24

(2) 住宅用地区域因素修正体系

表 5-1-9 县城一级住宅用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<500 米	500~1000 米	1000~1500 米	1500~2000 米	>2000 米
	交通条件	道路通达度	临主干道	临次干道	临支路	不临路	离支路较远
	基本设施状况	距文化体育设施距离	<300 米	300~600 米	600~900 米	900~1200 米	>1200 米
		距医院距离	<350 米	350~700 米	700~1050 米	1050~1400 米	>1400 米
		距中学距离	<350 米	350~700 米	700~1050 米	1050~1400 米	>1400 米
		距小学距离	<300 米	300~600 米	600~900 米	900~1200 米	>1200 米
		距幼儿园距离	<300 米	300~600 米	600~900 米	900~1200 米	>1200 米
		供水设施状况	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		排水设施状况	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保证率较低	供电缺乏, 保障率低
	环境条件	自然景观	江河湖等自然景观好	江河湖等自然景观较好	江河湖等自然景观一般	江河湖等自然景观较差	江河湖等自然景观差
		大气污染	空气质量优, 无大气污染	空气质量较优, 基本无大气污染	有大气污染, 但不影响居住	大气污染较重, 对居住有较大影响	大气污染严重, 严重影响居住
		噪声污染	安静, 无噪声污染	较安静, 基本无噪声污染	有噪声污染, 但不影响睡眠	污染噪声较大, 对睡眠有较大影响	噪声污染严重, 严重影响睡眠
	人口状况	常住人口密度	常住人口稠密区, 常住人口密度大	常住人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口一般, 常住人口密度一般	常住人口较稀疏区, 常住人口密度较小	常住人口稀疏区, 常住人口密度小

表 5-1-10 县城一级住宅用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
区域 因素	繁华程度	距商服中心距离	3.64	1.82	0	-1.80	-3.60
	交通条件	道路通达度	5.82	2.91	0	-2.90	-5.80
	基本设施 状况	距文化体育设施 距离	0.73	0.37	0	-0.36	-0.72
		距医院距离	0.73	0.37	0	-0.36	-0.72
		距中学距离	0.73	0.37	0	-0.36	-0.72
		距小学距离	0.97	0.49	0	-0.48	-0.95
		距幼儿园距离	0.97	0.49	0	-0.48	-0.95
		供水设施状况	1.46	0.73	0	-0.72	-1.44
		排水设施状况	1.21	0.61	0	-0.60	-1.19
		供电设施状况	1.46	0.73	0	-0.72	-1.44
	环境条件	自然景观	1.94	0.97	0	-0.96	-1.92
		大气污染	1.21	0.61	0	-0.60	-1.19
		噪声污染	1.21	0.61	0	-0.60	-1.19
	人口状况	常住人口密度	2.18	1.09	0	-1.08	-2.16
Σ			24.25	12.17	0	-12.02	-23.99

表 5-1-11 县城二级住宅用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<600 米	600~1200 米	1200~1800 米	1800~2400 米	>2400 米
	交通条件	道路通达度	临主干道	临次干道	临支路	不临路	离支路较远
	基本设施状况	距文化体育设施距离	<400 米	400~800 米	800~1200 米	1200~1600 米	>1600 米
		距医院距离	<500 米	500~1000 米	1000~1500 米	1500~2000 米	>2000 米
		距中学距离	<500 米	500~1000 米	1000~1500 米	1500~2000 米	>2000 米
		距小学距离	<500 米	500~1000 米	1000~1500 米	1500~2000 米	>2000 米
		距幼儿园距离	<400 米	400~800 米	800~1200 米	1200~1600 米	>1600 米
		供水设施状况	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施状况	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
	环境条件	自然景观	江河湖等自然景观好	江河湖等自然景观较好	江河湖等自然景观一般	江河湖等自然景观较差	江河湖等自然景观差
		大气污染	空气质量优，无大气污染	空气质量较优，基本无大气污染	有大气污染，但不影响居住	大气污染较重，对居住有较大影响	大气污染严重，严重影响居住
		噪声污染	安静，无噪声污染	较安静，基本无噪声污染	有噪音污染，但不影响睡眠	污染噪声较大，对睡眠有较大影响	噪声污染严重，严重影响睡眠
	人口状况	常住人口密度	常住人口稠密区，常住人口密度大	常住人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口一般，常住人口密度一般	常住人口较稀疏区，常住人口密度较小	常住人口稀疏区，常住人口密度小

表 5-1-12 县城二级住宅用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	3.61	1.81	0	-1.79	-3.57
	交通条件	道路通达度	5.78	2.89	0	-2.88	-5.76
	基本设施状况	距文化体育设施距离	0.72	0.36	0	-0.35	-0.70
		距医院距离	0.72	0.36	0	-0.35	-0.70
		距中学距离	0.72	0.36	0	-0.35	-0.70
		距小学距离	0.96	0.48	0	-0.47	-0.94
		距幼儿园距离	0.96	0.48	0	-0.47	-0.94
		供水设施状况	1.44	0.72	0	-0.71	-1.42
		排水设施状况	1.20	0.60	0	-0.59	-1.18
		供电设施状况	1.44	0.72	0	-0.71	-1.42
	环境条件	自然景观	1.93	0.97	0	-0.96	-1.92
		大气污染	1.20	0.60	0	-0.59	-1.18
		噪声污染	1.20	0.60	0	-0.59	-1.18
	人口状况	常住人口密度	2.17	1.08	0	-1.07	-2.15
Σ			24.08	12.03	0	-11.88	-23.76

表 5-1-13 县城三级住宅用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<700 米	700~1400 米	1400~2100 米	2100~2800 米	>2800 米
	交通条件	道路通达度	临主干道	临次干道	临支路	不临路	离支路较远
	基本设施状况	距文化体育设施距离	<500 米	500~1000 米	1000~1500 米	1500~2000 米	>2000 米
		距医院距离	<600 米	600~1200 米	1200~1800 米	1800~2400 米	>2400 米
		距中学距离	<600 米	600~1200 米	1200~1800 米	1800~2400 米	>2400 米
		距小学距离	<500 米	500~1000 米	1000~1500 米	1500~2000 米	>2000 米
		距幼儿园距离	<500 米	500~1000 米	1000~1500 米	1500~2000 米	>2000 米
		供水设施状况	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施状况	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛期积水较快排干	排水一般，汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
	环境条件	自然景观	江河湖等自然景观好	江河湖等自然景观较好	江河湖等自然景观一般	江河湖等自然景观较差	江河湖等自然景观差
		大气污染	空气质量优，无大气污染	空气质量较优，基本无大气污染	有大气污染，但不影响居住	大气污染较重，对居住有较大影响	大气污染严重，严重影响居住
		噪声污染	安静，无噪声污染	较安静，基本无噪声污染	有噪声污染，但不影响睡眠	污染噪声较大，对睡眠有较大影响	噪声污染严重，严重影响睡眠
	人口状况	常住人口密度	常住人口稠密区，常住人口密度大	常住人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口一般，常住人口密度一般	常住人口较稀疏区，常住人口密度较小	常住人口稀疏区，常住人口密度小

表 5-1-14 县城三级住宅用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	3.59	1.80	0	-1.78	-3.55
	交通条件	道路通达度	5.75	2.88	0	-2.87	-5.74
	基本设施状况	距文化体育设施距离	0.72	0.36	0	-0.35	-0.70
		距医院距离	0.72	0.36	0	-0.35	-0.70
		距中学距离	0.72	0.36	0	-0.35	-0.70
		距小学距离	0.96	0.48	0	-0.47	-0.94
		距幼儿园距离	0.96	0.48	0	-0.47	-0.94
		供水设施状况	1.44	0.72	0	-0.71	-1.42
		排水设施状况	1.20	0.60	0	-0.59	-1.18
		供电设施状况	1.44	0.72	0	-0.71	-1.42
	环境条件	自然景观	1.92	0.96	0	-0.95	-1.90
		大气污染	1.20	0.60	0	-0.59	-1.18
		噪声污染	1.20	0.60	0	-0.59	-1.18
	人口状况	常住人口密度	2.15	1.08	0	-1.07	-2.13
Σ			23.94	12.00	0	-11.85	-23.68

表 5-1-15 县城四级住宅用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<800 米	800~1600 米	1600~1800 米	2400~3200 米	>3200 米
	交通条件	道路通达度	临主干道	临次干道	临支路	不临路	离支路较远
	基本设施状况	距文化体育设施距离	<600 米	600~1200 米	1200~1800 米	1800~2400 米	>2400 米
		距医院距离	<700 米	700~1400 米	1400~2100 米	2100~2800 米	>2800 米
		距中学距离	<700 米	700~1400 米	1400~2100 米	2100~2800 米	>2800 米
		距小学距离	<600 米	600~1200 米	1200~1800 米	1800~2400 米	>2400 米
		距幼儿园距离	<600 米	600~1200 米	1200~1800 米	1800~2400 米	>2400 米
		供水设施状况	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施状况	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛期积水较快排干	排水一般，汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
	环境条件	自然景观	江河湖等自然景观好	江河湖等自然景观较好	江河湖等自然景观一般	江河湖等自然景观较差	江河湖等自然景观差
		大气污染	空气质量优，无大气污染	空气质量较优，基本无大气污染	有大气污染，但不影响居住	大气污染较严重，对居住有较大影响	大气污染严重，严重影响居住
		噪声污染	安静，无噪声污染	较安静，基本无噪声污染	有噪音污染，但不影响睡眠	污染噪声较大，对睡眠有较大影响	噪声污染严重，严重影响睡眠
	人口状况	常住人口密度	常住人口稠密区，常住人口密度大	常住人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口一般，常住人口密度一般	常住人口较稀疏区，常住人口密度较小	常住人口稀疏区，常住人口密度小

表 5-1-16 县城四级住宅用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	3.55	1.78	0	-1.76	-3.51
	交通条件	道路通达度	5.69	2.85	0	-2.84	-5.68
	基本设施状况	距文化体育设施距离	0.71	0.36	0	-0.35	-0.69
		距医院距离	0.71	0.36	0	-0.35	-0.69
		距中学距离	0.71	0.36	0	-0.35	-0.69
		距小学距离	0.95	0.48	0	-0.47	-0.94
		距幼儿园距离	0.95	0.48	0	-0.47	-0.94
		供水设施状况	1.42	0.71	0	-0.70	-1.40
		排水设施状况	1.18	0.59	0	-0.58	-1.16
		供电设施状况	1.42	0.71	0	-0.70	-1.40
	环境条件	自然景观	1.90	0.95	0	-0.94	-1.88
		大气污染	1.18	0.59	0	-0.58	-1.16
		噪声污染	1.18	0.59	0	-0.58	-1.16
	人口状况	常住人口密度	2.13	1.07	0	-1.06	-2.11
Σ			23.69	11.88	0	-11.73	-23.41

(3) 工业用地区域因素修正体系

表 5-1-17 县城一级工业用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路通达度	临主干道	临次干道	临支路	不临路	离支路较远
		距高速公路出入口距离	<1200 米	1200~2400 米	2400~3600 米	3600~4800 米	>4800 米
	基本设施完善度	供水设施状况	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施状况	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛期积水较快排干	排水一般，汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
	产业集聚效益	产业集聚影响度	产业集聚度高、产业联系紧密的区域	产业集聚度较高、产业联系较为紧密的区域	产业集聚度和关联度均一般的区域	产业集聚度较低、产业联系较为松散的区域	产业集聚度低、产业联系松散的区域
	环境条件	地形平坦条件	地形平坦	地形较为平坦	地形平坦度一般	地形较陡峭	地形陡峭
		工程地质条件	灾害不易发生	灾害低易发生	灾害中易发生	灾害易发生	灾害高易发生

表 5-1-18 县城一级工业用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
区域因素	交通条件	道路通达度	4.73	2.37	0	-2.34	-4.67
		距高速公路出入口距离	4.02	2.01	0	-2.00	-4.00
	基本设施完善度	供水设施状况	2.37	1.19	0	-1.18	-2.36
		排水设施状况	2.13	1.07	0	-1.06	-2.11
		供电设施状况	2.60	1.30	0	-1.29	-2.58
	产业集聚效应	产业集聚影响度	3.31	1.66	0	-1.65	-3.29
	环境条件	地形平坦条件	2.37	1.19	0	-1.18	-2.36
		工程地质条件	2.13	1.07	0	-1.06	-2.11
Σ			23.67	11.86	0	-11.76	-23.48

表 5-1-19 县城二级工业用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路通达度	临主干道	临次干道	临支路	不临路	离支路较远
		距高速公路出入口距离	<1400 米	1400~2800 米	2800~4200 米	4200~5600 米	>5600 米
	基本设施完善度	供水设施状况	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施状况	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛期积水较快排干	排水一般，汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
	产业集聚效益	产业集聚影响度	产业集聚度高、产业联系紧密的区域	产业集聚度较高、产业联系较为紧密的区域	产业集聚度和关联度均一般的区域	产业集聚度较低、产业联系较为松散的区域	产业集聚度低、产业联系松散的区域
	环境条件	地形平坦条件	地形平坦	地形较为平坦	地形平坦度一般	地形较陡峭	地形陡峭
		工程地质条件	灾害不易发生	灾害低易发生	灾害中易发生	灾害易发生	灾害高易发生

表 5-1-20 县城二级工业用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
区域因素	交通条件	道路通达度	4.78	2.39	0	-2.36	-4.72
		距高速公路出入口距离	4.06	2.03	0	-2.02	-4.04
	基本设施完善度	供水设施状况	2.39	1.20	0	-1.19	-2.37
		排水设施状况	2.15	1.08	0	-1.07	-2.13
		供电设施状况	2.63	1.32	0	-1.31	-2.62
	产业集聚效应	产业集聚影响度	3.35	1.68	0	-1.67	-3.34
	环境条件	地形平坦条件	2.39	1.20	0	-1.19	-2.37
		工程地质条件	2.15	1.08	0	-1.07	-2.13
Σ			23.9	11.98	0	-11.88	-23.72

表 5-1-21 县城三级工业用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路通达度	临主干道	临次干道	临支路	不临路	离支路较远
		距高速公路出入口距离	<1600 米	1600～3200 米	3200～4800 米	4800～6400 米	>6400 米
	基本设施完善度	供水设施状况	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施状况	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛期积水较快排干	排水一般，汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
	产业集聚效益	产业集聚影响度	产业集聚度高、产业联系紧密的区域	产业集聚度较高、产业联系较为紧密的区域	产业集聚度和关联度均一般的区域	产业集聚度较低、产业联系较为松散的区域	产业集聚度低、产业联系松散的区域
	环境条件	地形平坦条件	地形平坦	地形较为平坦	地形平坦度一般	地形较陡峭	地形陡峭
		工程地质条件	灾害不易发生	灾害低易发生	灾害中易发生	灾害易发生	灾害高易发生

表 5-1-22 县城三级工业用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
区域因素	交通条件	道路通达度	4.87	2.44	0	-2.41	-4.81
		距高速公路出入口距离	4.14	2.07	0	-2.06	-4.12
	基本设施完善度	供水设施状况	2.44	1.22	0	-1.21	-2.42
		排水设施状况	2.19	1.10	0	-1.09	-2.17
		供电设施状况	2.68	1.34	0	-1.33	-2.66
	产业集聚效应	产业集聚影响度	3.41	1.71	0	-1.70	-3.39
	环境条件	地形平坦条件	2.44	1.22	0	-1.21	-2.42
		工程地质条件	2.19	1.10		-1.09	-2.17
Σ			24.37	12.20	0	-12.10	-24.16

(4) 公共管理与公共服务用地区域因素修正体系

表 5-1-23 县城一级公共管理与公共服务用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<500 米	500～1000 米	1000～1200 米	1500～2000 米	>2000 米
	交通条件	道路通达度	临主干道	临次干道	临支路	不临路	离支路较远
	基本设施状况	供水设施状况	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施状况	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
	环境条件	大气污染	空气质量优，无大气污染	空气质量较优，基本无大气污染	有大气污染，但不影响居住	大气污染较重，对居住有较大影响	大气污染严重，严重影响居住
		噪声污染	安静，无噪音污染	较安静，基本无噪音污染	有噪音污染，但不影响睡眠	污染噪声较大，对睡眠有较大影响	噪声污染严重，严重影响睡眠
	人口状况	常住人口密度	常住人口稠密区，常住人口密度大	常住人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口一般，常住人口密度一般	常住人口较稀疏区，常住人口密度较小	常住人口稀疏区，常住人口密度小

表 5-1-24 县城一级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	2.89	1.45	0	-1.43	-2.86
	交通条件	道路通达度	5.15	2.58	0	-2.57	-5.13
	基本设施状况	供水设施状况	2.27	1.14	0	-1.13	-2.26
		排水设施状况	2.06	1.03	0	-1.02	-2.04
		供电设施状况	2.27	1.14	0	-1.13	-2.26
	环境条件	大气污染	2.06	1.03	0	-1.02	-2.04
		噪声污染	2.06	1.03	0	-1.02	-2.04
	人口状况	常住人口密度	1.85	0.93	0	-0.92	-1.83
Σ			20.61	10.33	0	-10.24	-20.46

表 5-1-25 县城二级公共管理与公共服务用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<600 米	600～1200 米	1200～1800 米	1800～2400 米	>2400 米
	交通条件	道路通达度	临主干道	临次干道	临支路	不临路	离支路较远
	基本设施状况	供水设施状况	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施状况	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
	环境条件	大气污染	空气质量优，无大气污染	空气质量较优，基本无大气污染	有大气污染，但不影响居住	大气污染较重，对居住有较大影响	大气污染严重，严重影响居住
		噪声污染	安静，无噪音污染	较安静，基本无噪音污染	有噪音污染，但不影响睡眠	污染噪声较大，对睡眠有较大影响	噪声污染严重，严重影响睡眠
	人口状况	常住人口密度	常住人口稠密区，常住人口密度大	常住人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口一般，常住人口密度一般	常住人口较稀疏区，常住人口密度较小	常住人口稀疏区，常住人口密度小

表 5-1-26 县城二级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优（%）	较优（%）	一般（%）	较差（%）	劣（%）
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	2.92	1.46	0	-1.44	-2.88
	交通条件	道路通达度	5.22	2.61	0	-2.60	-5.20
	基本设施状况	供水设施状况	2.30	1.15	0	-1.14	-2.28
		排水设施状况	2.09	1.05	0	-1.04	-2.08
		供电设施状况	2.30	1.15	0	-1.14	-2.28
	环境条件	大气污染	2.09	1.05	0	-1.04	-2.08
		噪声污染	2.09	1.05	0	-1.04	-2.08
	人口状况	常住人口密度	1.88	0.94	0	-0.93	-1.86
Σ			20.87	10.46	0	-10.37	-20.74

表 5-1-27 县城三级公共管理与公共服务用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<800 米	800～1600 米	1600～2400 米	2400～3200 米	>3200 米
	交通条件	道路通达度	临主干道	临次干道	临支路	不临路	离支路较远
	基本设施状况	供水设施状况	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施状况	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛期积水较快排干	排水一般，汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
	环境条件	大气污染	空气质量优，无大气污染	空气质量较优，基本无大气污染	有大气污染，但不影响居住	大气污染较严重，对居住有较大影响	大气污染严重，严重影响居住
		噪声污染	安静，无噪音污染	较安静，基本无噪音污染	有噪音污染，但不影响睡眠	污染噪声较大，对睡眠有较大影响	噪声污染严重，严重影响睡眠
	人口状况	常住人口密度	常住人口稠密区，常住人口密度大	常住人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口一般，常住人口密度一般	常住人口较稀疏区，常住人口密度较小	常住人口稀疏区，常住人口密度小

表 5-1-28 县城三级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	2.99	1.50	0	-1.48	-2.96
	交通条件	道路通达度	5.34	2.67	0	-2.66	-5.32
	基本设施状况	供水设施状况	2.35	1.18	0	-1.17	-2.34
		排水设施状况	2.14	1.07	0	-1.06	-2.12
		供电设施状况	2.35	1.18	0	-1.17	-2.34
	环境条件	大气污染	2.14	1.07	0	-1.06	-2.12
		噪声污染	2.14	1.07	0	-1.06	-2.12
	人口状况	常住人口密度	1.92	0.96	0	-0.95	-1.90
Σ			21.35	10.70	0	-10.61	-21.22

（二） 县城个别因素修正体系编制

1、商服用地个别因素修正体系

（1）容积率修正系数

表 5-2-1 县城商服用地级别价容积率修正系数表

容积率	≤0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2
修正系数	0.637	0.684	0.724	0.759	0.789	0.817	0.841	0.864
容积率	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
修正系数	0.885	0.904	0.922	0.939	0.954	0.969	0.983	1
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8
修正系数	1.076	1.123	1.167	1.210	1.251	1.290	1.328	1.364
容积率	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	1.399	1.433	1.466	1.498	1.529	1.559	1.588	1.616
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	1.644	1.670	1.696	1.722	1.746	1.771	1.794	1.817
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2
修正系数	1.840	1.862	1.883	1.904	1.925	1.945	1.965	1.985
容积率	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6
修正系数	2.004	2.022	2.041	2.069	2.077	2.094	2.111	2.128
容积率	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8
修正系数	2.145	2.161	2.177	2.193	2.208	2.224	2.239	2.253
容积率	6.9	≥7	——	——	——	——	——	——
修正系数	2.268	2.282	——	——	——	——	——	——

注：1、当宗地容积率不在上述容积率之内时，容积率修正系数采用内插法计算确定。

2、若规划条件中有明确的商服功能对应容积率(按综合用地中商服独立建设部分土地面积核定)，按对应的容积率进行修正,若无明确商服功能对应的容积率，其容积率按商服部分建筑面积计算的商服容积率进行修正，即商服容积率=商服部分建筑面积/宗地总用地面积。

表 5-2-2 商服用地路线价容积率修正系数表

容积率	≤0.4	0.4<r<2.4	r≥2.4
修正系数	1.0	$0.7548r^{-0.226}$	0.60

注：1、表中 r 为商业容积率，商服容积率 1=商服建筑面积÷土地总面积（适用于非纯商服用地），商服容积率 2=商服建筑面积÷商服土地面积（适用纯商服用地或商服独立占地的混合用地）。

2、商服用地容积率修正系数适用于待开发且规划建设不明确的项目。

3、容积率修正系数的计算结果保留小数点后 3 位小数。

4、出现规划容积率与实际容积率不一致时，原则上容积率修正以实际容积率为准，实际容积率=计容总建筑面积/土地使用权面积。

(2) 楼层分配系数

表 5-2-3 县城商服用地级别价楼层分配修正系数表 1

总楼层 第几层	1 层	2 层	3 层	4 层	5 层	6 层	7 层	8 层
第 1 层	1.000	0.676	0.525	0.443	0.388	0.351	0.321	0.292
第 2 层		0.324	0.257	0.219	0.191	0.170	0.154	0.142
第 3 层			0.218	0.18	0.155	0.142	0.131	0.119
第 4 层				0.158	0.139	0.125	0.114	0.103
第 5 层					0.127	0.114	0.105	0.096
第 6 层						0.098	0.091	0.087
第 7 层							0.084	0.084
第 8 层								0.077

注：1、该表中修正系数适用于零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、娱乐用地、其他商服用地；

2、用于计算已建成项目（或者有规划指标可以确定具体楼层分布的待开发项目）中各楼层地面价。

表 5-2-4 县城商服用地级别价楼层分配修正系数表 2

楼层	共 6 层	共 7 层	共 8 层	共 9 层	共 10 层	共 11 层	共 12 层	共 13 层	共 14 层	共 15 层	共 16 层	共 17 层	共 18 层
1	0.2928	0.2693	0.2486	0.2301	0.2135	0.1982	0.1851	0.1732	0.1622	0.1521	0.1429	0.1345	0.1269
2	0.2252	0.2073	0.1914	0.1769	0.1641	0.1528	0.1425	0.1331	0.1248	0.117	0.11	0.1035	0.0976
3	0.1705	0.157	0.1447	0.1341	0.1242	0.1156	0.1078	0.1007	0.0944	0.0884	0.0832	0.0783	0.0738
4	0.1288	0.1185	0.1091	0.101	0.0936	0.0871	0.0813	0.0758	0.071	0.0666	0.0626	0.0591	0.0557
5	0.0995	0.0916	0.0846	0.0783	0.0723	0.0672	0.0627	0.0585	0.0548	0.0514	0.0481	0.0456	0.0430
6	0.0832	0.0763	0.0705	0.0652	0.0608	0.0561	0.0521	0.0487	0.0456	0.0428	0.0402	0.0379	0.0357
7		0.0800	0.0739	0.0684	0.0636	0.0591	0.0551	0.0512	0.0478	0.0449	0.0422	0.0388	0.0375
8			0.0772	0.0714	0.0666	0.0618	0.0577	0.0539	0.0507	0.0468	0.0441	0.0416	0.0391
9				0.0746	0.0692	0.0648	0.0603	0.0564	0.0528	0.0495	0.0462	0.0438	0.0416
10					0.0721	0.0675	0.0626	0.0586	0.0547	0.0516	0.0484	0.0459	0.0429
11						0.0698	0.0651	0.0609	0.0571	0.0538	0.0505	0.0475	0.0448
12							0.0677	0.0633	0.0591	0.0557	0.0523	0.0493	0.0465
13								0.0657	0.0614	0.0577	0.0543	0.0512	0.0482
14									0.0636	0.0598	0.0565	0.0531	0.0499
15										0.0619	0.0583	0.0548	0.0517
16											0.0602	0.0567	0.0533
17												0.0584	0.055
18													0.0568

注：1、该表中修正系数适用于商务金融、旅馆用地；

2、用于计算已建成项目（或者有规划指标可以确定具体楼层分布的待开发项目）中各楼层地面价；

3、商务金融、旅馆用地低于六层时，参照县城商服用地楼层分配修正系数表 1 进行修正。

楼层	共 19 层	共 20 层	共 21 层	共 22 层	共 23 层	共 24 层	共 25 层	共 26 层	共 27 层	共 28 层	共 29 层	共 30 层	共 31 层	共 32 层	共 33 层
1	0.1198	0.1129	0.1071	0.1018	0.0967	0.0918	0.0875	0.0835	0.0795	0.0761	0.0730	0.0694	0.0667	0.064	0.0614
2	0.0921	0.0871	0.0825	0.0785	0.0741	0.0702	0.0675	0.0643	0.0611	0.0585	0.0561	0.0533	0.0511	0.0491	0.047
3	0.0699	0.0658	0.0626	0.0591	0.0564	0.0534	0.051	0.0485	0.0462	0.0443	0.0425	0.0405	0.039	0.0372	0.0355
4	0.0524	0.0495	0.0471	0.0442	0.0423	0.0405	0.0384	0.0364	0.035	0.0333	0.032	0.0302	0.0292	0.0281	0.0262
5	0.0403	0.0383	0.0363	0.0341	0.0325	0.0311	0.0296	0.0280	0.027	0.0255	0.0246	0.0235	0.0225	0.0216	0.0206
6	0.0337	0.0318	0.0302	0.0287	0.0271	0.0259	0.0247	0.0232	0.0221	0.0213	0.0205	0.0197	0.0187	0.0180	0.0172
7	0.0353	0.0335	0.0316	0.0301	0.0284	0.0271	0.0258	0.0246	0.0232	0.0225	0.0215	0.0203	0.0193	0.0188	0.0178
8	0.0371	0.0351	0.0331	0.0314	0.0300	0.0285	0.0271	0.0263	0.0246	0.0235	0.0225	0.0214	0.0206	0.0195	0.0188
9	0.0385	0.0366	0.0346	0.0328	0.0312	0.0297	0.0283	0.0270	0.0257	0.0245	0.0235	0.0222	0.0212	0.0205	0.0198
10	0.0407	0.0387	0.0361	0.0342	0.0324	0.0310	0.0293	0.0281	0.0269	0.0254	0.0245	0.0231	0.0225	0.0213	0.0206
11	0.0423	0.0403	0.0379	0.0356	0.0341	0.0321	0.0306	0.0292	0.0281	0.0264	0.0255	0.0242	0.0233	0.0224	0.0215
12	0.0439	0.0417	0.0395	0.0375	0.0352	0.0333	0.0321	0.0308	0.0296	0.0275	0.0265	0.0253	0.0242	0.0232	0.0223
13	0.0457	0.0435	0.0409	0.0389	0.0369	0.0345	0.0334	0.0319	0.0305	0.0287	0.0277	0.0262	0.0251	0.0240	0.0231
14	0.0472	0.0448	0.0425	0.0405	0.0383	0.0367	0.0342	0.0325	0.0311	0.0296	0.0285	0.0271	0.0262	0.0250	0.0241
15	0.0489	0.0462	0.0437	0.0419	0.0396	0.0377	0.0359	0.0343	0.0325	0.0305	0.0297	0.0281	0.0271	0.0260	0.0254
16	0.0505	0.0478	0.0453	0.0431	0.0408	0.0389	0.0369	0.0355	0.0332	0.0321	0.0305	0.0295	0.0280	0.0268	0.0262
17	0.0523	0.0493	0.0468	0.0447	0.0424	0.0405	0.0382	0.0360	0.0349	0.0335	0.0314	0.0307	0.0285	0.0271	0.0271
18	0.0538	0.0509	0.0483	0.0458	0.0437	0.0416	0.0394	0.0376	0.0356	0.0343	0.0328	0.0315	0.0295	0.0284	0.0279
19	0.0556	0.0523	0.0498	0.0473	0.0449	0.0428	0.0407	0.0387	0.0369	0.0352	0.0339	0.0324	0.0312	0.0292	0.0287

楼层	共 19 层	共 20 层	共 21 层	共 22 层	共 23 层	共 24 层	共 25 层	共 26 层	共 27 层	共 28 层	共 29 层	共 30 层	共 31 层	共 32 层	共 33 层
20		0.0539	0.0513	0.0486	0.0463	0.0439	0.0418	0.0399	0.0382	0.0367	0.0348	0.0333	0.0323	0.0302	0.0296
21			0.0528	0.0499	0.0476	0.0454	0.0429	0.0409	0.0393	0.0378	0.0358	0.0343	0.0329	0.0315	0.0305
22				0.0513	0.0489	0.0468	0.0442	0.0423	0.0405	0.0388	0.0365	0.0352	0.0338	0.0328	0.0310
23					0.0502	0.0477	0.0457	0.0435	0.0417	0.0399	0.0379	0.0363	0.0347	0.0336	0.0319
24						0.0489	0.0469	0.0444	0.0425	0.0409	0.0387	0.0372	0.0358	0.0344	0.0328
25							0.0479	0.0457	0.0436	0.0418	0.0398	0.0385	0.0369	0.0353	0.0335
26								0.0469	0.0449	0.0428	0.0409	0.0393	0.0378	0.0365	0.0347
27									0.0456	0.0437	0.0418	0.0405	0.0389	0.0369	0.0352
28										0.0449	0.0428	0.0414	0.0395	0.0376	0.0363
29											0.0438	0.0421	0.0403	0.0387	0.0369
30												0.0433	0.0412	0.0398	0.0377
31													0.0420	0.0408	0.0388
32														0.0417	0.0394
33															0.0405

注：1、该表中修正系数适用于商务金融、旅馆用地；

2、用于计算已建成项目（或者有规划指标可以确定具体楼层分布的待开发项目）中各楼层地面价；

3、商务金融、旅馆用地低于六层时，参照县城商服用地楼层分配修正系数表 1 进行修正。

表 5-2-5 商服用地路线价楼层修正系数表（大型专业市场、商场）

楼层		首层	第二层	第三层	第四层及以上
修正系数	修正范围	1.0	0.5-0.7	0.4-0.6	0.3-0.5
	平均值	1.0	0.6	0.5	0.4

表 5-2-6 商服用地路线价楼层修正系数表（小型临街商铺）

楼层		首层	第二层	第三层	第四层及以上
修正系数	修正范围	1.0	0.4-0.6	0.3-0.5	0.2-0.4
	平均值	1.0	0.5	0.4	0.3

(3) 临街深度修正系数

表 5-2-7 县城商服用地路线价临街深度修正系数表

临街深度 d (m)	$d \leq 2$	$2 < d \leq 3$	$3 < d \leq 4$	$4 < d \leq 5$	$5 < d \leq 6$
修正系数	1.65	1.61	1.55	1.49	1.44
临街深度 d (m)	$6 < d \leq 7$	$7 < d \leq 8$	$8 < d \leq 9$	$9 < d \leq 10$	$10 < d \leq 11$
修正系数	1.40	1.36	1.28	1.24	1.20
临街深度 d (m)	$11 < d \leq 12$	$12 < d \leq 13$	$13 < d \leq 14$	$14 < d \leq 15$	$15 < d \leq 18$
修正系数	1.15	1.10	1.06	1	0.95
临街深度 d (m)	$18 < d \leq 21$	$21 < d \leq 24$	$24 < d \leq 27$	$27 < d \leq 30$	
修正系数	0.87	0.79	0.73	0.71	

注：1、设定路线价区段的区域按平均标准深度 15 米确定修正系数；

2、对于已建成项目，深度起算点为该建筑物的铺面，若为未建项目，深度起算点则为宗地红线；

3、临街深度超过 30 米的宗地采用级别价系数修正法评估地价，不需进行本项修正。

(4) 宽深比修正系数

表 5-2-8 县城商服用地宽深比修正系数表

宽深比 b	$b \leq 0.1$	$0.2 < b < 0.2$	$0.2 \leq b \leq 0.4$	$0.4 < b \leq 0.6$	$0.6 < b \leq 0.8$	$0.8 < b \leq 1.0$	$b > 1.0$
修正系数	0.82	0.90	1.0	1.06	1.12	1.15	1.17

注：1、上表指的宽深比是临街土地临街面宽度与深度的比值；

2、不临路的宗地不需进行本项修正；

3、采用路线价测算的宗地不需进行本项修正。

(5) 街角地修正系数

表 5-2-9 县城商服用地街角地修正系数表

临街情况	一面临街	两面临街	三面临街	四面临街
修正系数	1	1.05~1.10	1.10~1.13	1.13~1.15

注：采用路线价测算的宗地若旁街附设有路线价，则进行旁街影响加价率修正（旁街路线价的 20%），不需进行本项修正，系数含上不含下。

（6）临路状况修正系数

表 5-2-10 县城商服用地临路状况修正系数表

临路状况	临商服繁华路段	临其他道路	不临路
修正系数	1.22-1.08	1.00	0.89-0.73

注：1、本项仅适用于级别价系数修正法（用路线价评估时不需进行本项修正）；

2、商服繁华路段指县城内有路线价的区段；

3、不临路状况说明：若宗地临规划道路，修正系数取高值；若宗地不临规划道路，修正系数取低值。

（7）宗地形状修正系数

表 5-2-11 县城商服用地宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	形状规则，对土地利用极为有利	对土地利用较有利	对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用较为不利	形状不规则，对土地利用严重不利
修正系数	1.02~1.04	1.00~1.02	1	0.96~0.99	0.92~0.96

注：1、修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值；

2、修正系数区间值含上不含下。

（8）土地剩余使用年期修正系数

表 5-2-12 县城商服用地使用年期修正系数表（土地还原率为 5.52%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8
修正系数	0.059	0.115	0.169	0.219	0.267	0.312	0.355	0.395
剩余使用年期	9	10	11	12	13	14	15	16
修正系数	0.434	0.471	0.505	0.538	0.569	0.598	0.626	0.653
剩余使用年期	17	18	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.678	0.702	0.724	0.745	0.766	0.785	0.803	0.820
剩余使用年期	25	26	27	28	29	30	31	32
修正系数	0.837	0.852	0.867	0.881	0.894	0.906	0.918	0.929
剩余使用年期	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.940	0.950	0.959	0.968	0.977	0.985	0.993	1.000

注：除上表中列出的修正系数外，其他修正通过土地剩余使用年期修正公式计算获取。

（9）土地开发程度修正值

表 5-2-13 县城商服用地开发程度修正系数表

单位：元/m²

开发程度	①通路	②通电	③通讯	④供水	⑤排水	⑥土地平整	⑦通燃气
开发费用	35-55	10-25	5-10	10-25	10-25	40-75	15-25

注：1、基准地价内涵设定土地开发程度为“五通一平”，若宗地开发程度未达“五通一平”，则根据宗地实际情况，对以上①~⑥项作减价修正；若宗地开发程度达“六通一平”，则根据宗地实际情况，对以上第⑦项作加价修正。该项修正为地面价修正系数，若对楼面地价进行修正，则需先转换为楼面地价修正系数，即开发程度楼面地价修正系数 = 开发程度地面价修正系数 ÷ 容积率；

2、费用标准的取值可根据宗地的开发难易程度在区间内合理取值。

(10) 土地用途修正系数

表 5-2-14 县城商服用地土地用途修正系数表

一级用地类别	二级用地类型	修正系数	主要应用范围
商服用地	零售商业用地	1.0	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场等的用地。
	公用设施营业网点用地	1.3	指零售加油、加气、充换电站、电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等公用设施营业网点用地
	批发市场用地	1.0	以批发功能为主的市场用地。
	餐饮用地	0.9	饭店、餐厅、酒吧等。
	旅馆用地	0.9	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地。
	商务金融用地	1.0	指商务服务用地，以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商服性办公场所、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。
	娱乐用地	1.0	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。
	康体用地	0.9	指高尔夫练习场、赛马场、溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及水上运动的陆域部分等用地。
	其他商服用地	1.0	指上述用地以外的商服用地。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、机动车、电子产品和日用品修理网点、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。

注：1、当土地用途只细分到一级类时，修正系数取 1.0；当土地用途细分到二级类时，参照对应的修正系数进行修正；

2、在进行综合用地评估时，对其商服用途部分土地类别修正取值参考第一点；

3、上述修正系数通过修正将一级用途修正至二级用途，修正后为对应二级用地类型的基准地价参考标准，仅适用于基准地价。

2、住宅用地个别因素修正体系

(1) 容积率修正系数

表 5-2-15 县城住宅用地容积率修正系数表

容积率	≤0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2
修正系数	0.518	0.581	0.635	0.681	0.722	0.757	0.778	0.821
容积率	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
修正系数	0.847	0.874	0.895	0.920	0.942	0.961	0.979	1
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8
修正系数	1.052	1.104	1.153	1.206	1.252	1.294	1.340	1.381
容积率	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	1.421	1.458	1.496	1.532	1.567	1.601	1.635	1.667
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	1.698	1.728	1.757	1.786	1.814	1.842	1.866	1.895
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2
修正系数	1.926	1.945	1.968	1.994	2.019	2.041	2.062	2.081
容积率	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6
修正系数	2.106	2.127	2.147	2.166	2.187	2.209	2.228	2.247
容积率	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8
修正系数	2.267	2.285	2.303	2.321	2.336	2.355	2.371	2.390
容积率	6.9	≥7	——	——	——	——	——	——
修正系数	2.405	2.422	——	——	——	——	——	——

注：当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数采用内插法计算确定。

(2) 楼层分配系数

表 5-2-16 县城多层住宅用地（楼梯房）楼层分配系数表

总	1 层	2 层	3 层	4 层	5 层	6 层	7 层	8 层	≥9 层
第 1 层	1	0.47	0.320	0.241	0.192	0.159	0.134	0.116	0.103
第 2 层		0.53	0.341	0.253	0.201	0.167	0.142	0.122	0.109
第 3 层			0.339	0.254	0.202	0.168	0.147	0.127	0.114
第 4 层				0.252	0.205	0.171	0.147	0.128	0.115
第 5 层					0.200	0.171	0.147	0.129	0.114
第 6 层						0.164	0.144	0.128	0.115
第 7 层							0.139	0.127	0.113
第 8 层								0.123	0.109
≥第 9 层									0.108

注：1、用于计算已建成项目（或者有规划指标可以确定具体楼层分布的待开发项目）中各楼层地面价；

2、若估价对象为商住综合楼，住宅用地的总层数按建筑物楼层总数计（不包括地下部分）。

表 5-2-17 县城小高层、高层住宅（电梯楼）楼层分配系数表

楼层	共 6 层	共 7 层	共 8 层	共 9 层	共 10 层	共 11 层	共 12 层	共 13 层	共 14 层	共 15 层	共 16 层	共 17 层	共 18 层
1	0.1604	0.1365	0.1186	0.1044	0.0934	0.0844	0.0768	0.0702	0.0648	0.0601	0.0558	0.0522	0.0491
2	0.1630	0.1385	0.1204	0.1062	0.0948	0.0857	0.0779	0.0712	0.0657	0.0611	0.0569	0.0531	0.0498
3	0.1654	0.1406	0.1221	0.1079	0.0963	0.0868	0.0792	0.0725	0.0667	0.0617	0.0577	0.0538	0.0506
4	0.1680	0.1431	0.1239	0.1094	0.0977	0.0882	0.0801	0.0736	0.0676	0.0628	0.0586	0.0547	0.0513
5	0.1705	0.1451	0.1261	0.1113	0.0989	0.0894	0.0814	0.0746	0.0685	0.0639	0.0595	0.0555	0.0518
6	0.1727	0.1471	0.1279	0.1129	0.1009	0.0907	0.0827	0.0757	0.0705	0.0646	0.0602	0.0563	0.0528
7		0.1491	0.1296	0.1145	0.1023	0.0925	0.0841	0.0773	0.0711	0.0655	0.0610	0.0570	0.0535
8			0.1314	0.1159	0.1038	0.0937	0.0852	0.0783	0.0721	0.0665	0.0618	0.0576	0.0542
9				0.1175	0.1053	0.0949	0.0863	0.0792	0.0731	0.0678	0.0627	0.0585	0.0551
10					0.1066	0.0963	0.0876	0.0802	0.0742	0.0689	0.0639	0.0598	0.0561
11						0.0974	0.0888	0.0815	0.0749	0.0697	0.0648	0.0606	0.0569
12							0.0899	0.0823	0.0759	0.0705	0.0658	0.0618	0.0576
13								0.0834	0.0769	0.0714	0.0665	0.0623	0.0583
14									0.0780	0.0723	0.0674	0.0631	0.0591
15										0.0732	0.0684	0.0638	0.0597
16											0.0690	0.0646	0.0606
17												0.0653	0.0614
18													0.0621

注：1、用于计算已建成项目（或者有规划指标可以确定具体楼层分布的待开发项目）中各楼层地面价；

2、若估价对象为商住综合楼，住宅用地的总层数按建筑物楼层总数计（不包括地下部分）。

楼层	共 19 层	共 20 层	共 21 层	共 22 层	共 23 层	共 24 层	共 25 层	共 26 层	共 27 层	共 28 层	共 29 层	共 30 层	共 31 层	共 32 层	共 33 层
1	0.0462	0.0436	0.0413	0.0391	0.0371	0.0353	0.0337	0.0321	0.0308	0.0295	0.0282	0.0272	0.0261	0.0252	0.0243
2	0.0470	0.0442	0.0419	0.0395	0.0377	0.0358	0.0342	0.0327	0.0313	0.0300	0.0287	0.0275	0.0265	0.0255	0.0246
3	0.0476	0.0448	0.0425	0.0403	0.0382	0.0364	0.0347	0.0332	0.0317	0.0304	0.0292	0.0281	0.0268	0.0249	0.0251
4	0.0484	0.0455	0.0431	0.0406	0.0388	0.0369	0.0352	0.0336	0.0322	0.0308	0.0296	0.0283	0.0273	0.0263	0.0253
5	0.0491	0.0462	0.0436	0.0414	0.0393	0.0375	0.0357	0.0342	0.0327	0.0313	0.0301	0.0286	0.0277	0.0267	0.0257
6	0.0495	0.0467	0.0443	0.0423	0.0397	0.0378	0.0361	0.0346	0.0331	0.0317	0.0305	0.0293	0.0281	0.0271	0.0261
7	0.0504	0.0474	0.0448	0.0426	0.0405	0.0386	0.0367	0.0351	0.0337	0.0322	0.0309	0.0295	0.0285	0.0274	0.0264
8	0.0511	0.0482	0.0456	0.0432	0.0411	0.0390	0.0373	0.0356	0.0341	0.0326	0.0314	0.0302	0.0288	0.0278	0.0268
9	0.0517	0.0486	0.0462	0.0441	0.0415	0.0396	0.0378	0.0361	0.0346	0.0331	0.0317	0.0305	0.0293	0.0282	0.0272
10	0.0527	0.0495	0.0468	0.0445	0.0422	0.0401	0.0383	0.0365	0.0350	0.0336	0.0320	0.0310	0.0297	0.0286	0.0275
11	0.0535	0.0504	0.0474	0.0449	0.0427	0.0407	0.0388	0.0369	0.0354	0.0341	0.0326	0.0313	0.0301	0.0289	0.0278
12	0.0542	0.0514	0.0485	0.0457	0.0433	0.0411	0.0393	0.0375	0.0338	0.0344	0.0330	0.0317	0.0305	0.0292	0.0282
13	0.0548	0.0519	0.0492	0.0457	0.0442	0.0415	0.0398	0.0378	0.0365	0.0348	0.0335	0.0321	0.0307	0.0297	0.0286
14	0.0556	0.0527	0.0497	0.0475	0.0448	0.0427	0.0403	0.0385	0.0369	0.0353	0.0338	0.0325	0.0314	0.0301	0.0289
15	0.0562	0.0533	0.0503	0.0478	0.0453	0.0433	0.0409	0.0391	0.0375	0.0361	0.0342	0.0328	0.0315	0.0305	0.0294
16	0.0569	0.0538	0.0509	0.0484	0.0459	0.0437	0.0417	0.0398	0.0379	0.0365	0.0351	0.0338	0.0321	0.0310	0.0296
17	0.0576	0.0545	0.0515	0.0489	0.0465	0.0442	0.0423	0.0405	0.0387	0.0369	0.0355	0.0343	0.0325	0.0315	0.0301
18	0.0583	0.0551	0.0523	0.0495	0.0469	0.0450	0.0428	0.0410	0.0391	0.0375	0.0360	0.0347	0.0331	0.0319	0.0309

楼层	共 19 层	共 20 层	共 21 层	共 22 层	共 23 层	共 24 层	共 25 层	共 26 层	共 27 层	共 28 层	共 29 层	共 30 层	共 31 层	共 32 层	共 33 层
19	0.0592	0.0558	0.0528	0.0502	0.0476	0.0458	0.0435	0.0415	0.0399	0.0379	0.0363	0.0351	0.0338	0.0324	0.0312
20		0.0564	0.0534	0.0507	0.0486	0.0461	0.0438	0.0421	0.0404	0.0383	0.0368	0.0353	0.0339	0.0328	0.0316
21			0.0539	0.0513	0.0487	0.0465	0.0444	0.0425	0.0407	0.0387	0.0372	0.0358	0.0345	0.0332	0.0320
22				0.0518	0.0495	0.0469	0.0449	0.0428	0.0413	0.0393	0.0377	0.0363	0.0349	0.0335	0.0323
23					0.0499	0.0475	0.0455	0.0435	0.0417	0.0397	0.0381	0.0366	0.0353	0.0341	0.0327
24						0.0480	0.0459	0.0438	0.0420	0.0402	0.0384	0.0370	0.0358	0.0345	0.0331
25							0.0464	0.0443	0.0425	0.0406	0.0393	0.0374	0.0361	0.0349	0.0334
26								0.0447	0.0430	0.0411	0.0394	0.0378	0.0365	0.0352	0.0338
27									0.0435	0.0415	0.0398	0.0383	0.0369	0.0355	0.0342
28										0.0419	0.0403	0.0386	0.0373	0.0359	0.0346
29											0.0407	0.0390	0.0377	0.0363	0.0349
30												0.0394	0.0381	0.0367	0.0354
31													0.0385	0.0372	0.0357
32														0.0373	0.0361
33															0.0365

注：1、用于计算已建成项目（或者有规划指标可以确定具体楼层分布的待开发项目）中各楼层地面价；

2、若估价对象为商住综合楼，住宅用地的总层数按建筑物楼层总数计（不包括地下部分）。

(3) 宗地形状修正系数

表 5-2-18 县城住宅用地宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	形状规则，对土地利用极为有利	对土地利用较有利	对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用较为不利	形状不规则，对土地利用严重不利
修正系数	1.06~1.03	1.03~1.00	1	0.99~0.95	0.95~0.93

注：1、修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值；

2、修正系数区间值含上不含下。

(4) 景观修正系数编制

表 5-2-19 县城住宅用地景观环境修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标说明	倚山或近水，视野开阔，自然景观优美	倚山或近水，但有地物阻隔，自然景观较好	无特殊自然景观或自然环境一般	无特殊自然景观，有轻度污染，环境较差	无特殊自然景观，有重度污染，环境很差
修正系数	1.18~1.12	1.12~1.01	1.00	0.99~0.88	0.88~0.80

注：1、景观环境修正主要是考虑江河、湖泊以及山景对住宅用地的影响；

2、修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值；

3、修正系数区间值含上不含下。

(5) 土地剩余使用年期修正系数

表 5-2-20 县城住宅用地土地使用年期修正系数表（土地还原率为 5.16%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8
修正系数	0.051	0.099	0.144	0.188	0.229	0.269	0.306	0.341
剩余使用年期	9	10	11	12	13	14	15	16
修正系数	0.375	0.407	0.438	0.467	0.495	0.521	0.546	0.570
剩余使用年期	17	18	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.592	0.614	0.634	0.654	0.672	0.690	0.707	0.722
剩余使用年期	25	26	27	28	29	30	31	32
修正系数	0.738	0.752	0.766	0.779	0.791	0.803	0.814	0.824
剩余使用年期	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.835	0.844	0.853	0.862	0.870	0.878	0.886	0.893
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.899	0.906	0.912	0.918	0.923	0.929	0.934	0.938
剩余使用年期	49	50	51	52	53	54	55	56
修正系数	0.943	0.947	0.951	0.955	0.959	0.962	0.966	0.969
剩余使用年期	57	58	59	60	61	62	63	64
修正系数	0.972	0.975	0.977	0.980	0.983	0.985	0.987	0.989
剩余使用年期	65	66	67	68	69	70		
修正系数	0.991	0.993	0.995	0.997	0.998	1.000		

注：除上表中列出的修正系数外，其他修正通过土地剩余使用年期修正公式计算获取。

（6）开发程度修正

表 5-2-21 县城住宅用地开发程度修正系数表

单位：元/m²

开发程度	①通路	②通电	③通讯	④供水	⑤排水	⑥土地平整	⑦通燃气
开发费用	35-55	10-25	5-10	10-25	10-25	40-75	15-25

注：1、基准地价内涵设定土地开发程度为“五通一平”，若宗地开发程度未达“五通一平”，则根据宗地实际情况，对以上①~⑥项作减价修正；若宗地开发程度达“六通一平”，则根据宗地实际情况，对以上第⑦项作加价修正。

3、工业用地个别因素修正体系

（1）宗地形状修正系数

表 5-2-22 县城工业用地宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较有利	形状一般，对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用较为不利	形状不规则，对土地利用严重不利
修正系数	1.07~1.04	1.04~1.01	1	0.99~0.95	0.95~0.93

注：1、修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值；

2、修正系数区间值含上不含下。

(2) 土地剩余使用年期修正系数

表 5-2-23 县城工业用地使用年期修正系数表（土地还原率为 4.26%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8
修正系数	0.047	0.091	0.134	0.175	0.215	0.253	0.289	0.324
剩余使用年期	9	10	11	12	13	14	15	16
修正系数	0.357	0.389	0.420	0.450	0.478	0.505	0.531	0.556
剩余使用年期	17	18	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.580	0.603	0.625	0.646	0.666	0.686	0.704	0.722
剩余使用年期	25	26	27	28	29	30	31	32
修正系数	0.739	0.756	0.772	0.787	0.801	0.815	0.829	0.841
剩余使用年期	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.854	0.865	0.877	0.888	0.898	0.908	0.917	0.927
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.935	0.944	0.952	0.960	0.967	0.974	0.981	0.988
剩余使用年期	49	50						
修正系数	0.994	1.000						

注：除上表中列出的修正系数外，其他修正通过土地剩余使用年期修正公式计算获取。

(3) 开发程度修正

表 5-2-24 县城工业用地开发程度修正系数表

单位：元/m²

开发程度	①通路	②通电	③通讯	④供水	⑤排水	⑥土地平整	⑦通燃气
开发费用	35-55	10-25	5-10	10-25	10-25	40-75	15-25

注：1、基准地价内涵设定土地开发程度为“五通一平”，若宗地开发程度未达“五通一平”，则根据宗地实际情况，对以上①~⑥项作减价修正；若宗地开发程度达“六通一平”，则根据宗地实际情况，对以上第⑦项作加价修正。

(4) 土地用途修正系数

表 5-2-25 县城工业用地土地用途修正系数表

一级用地类别	二级用地类型	修正系数	主要应用范围
工矿用地	工业用地	1.0	指工矿企业的生产车间、装备修理、自用库房及其附属设施用地，包括专用铁路、码头和附属道路、停车场等用地，不包括采矿用地。
	采矿用地	1.0	指采矿、采石、采砂（沙）场，砖瓦窑等地面生产用地及排土（石）、尾矿堆放用地
仓储用地	储备库用地	1.1	指国家和省级的粮食、棉花、石油等战略性储备库用地。
	物流仓储用地	1.3	指国家和省级战略性储备库以外，城镇、村庄用于物资存储、中转、配送等设施用地，包括附属设施、道路、停车场等用地。

注：1、当土地用途只细分到一级类时，修正系数取 1.0；当土地用途细分到二级类时，参照对应的修正系数进行修正；

2、在进行综合用地评估时，对其工业仓储用途部分土地类别修正取值参考第一点；

3、上述修正系数通过修正将一级用途修正至二级用途，修正后为对应二级用地类型的基准地价参考标准，仅适用于基准地价。

4、公共管理与公共服务用地个别因素修正体系

(1) 宗地形状修正系数

表 5-2-26 县城公共管理与公共服务用地宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	形状规则，对土地利用合理	土地利用较为合理	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的影响
修正系数	1.06~1.03	1.03~1.01	1	0.99~0.95	0.95~0.93

注：1、修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值；

2、修正系数区间值含上不含下。

(2) 土地剩余使用年期修正系数

表 5-2-27 县城公共管理与公共服务用地土地使用年期修正系数表（土地还原率为 4.58%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8
修正系数	0.049	0.096	0.141	0.184	0.225	0.264	0.301	0.337
剩余使用年期	9	10	11	12	13	14	15	16
修正系数	0.371	0.404	0.435	0.465	0.494	0.521	0.548	0.573
剩余使用年期	17	18	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.596	0.619	0.641	0.662	0.682	0.701	0.720	0.737
剩余使用年期	25	26	27	28	29	30	31	32
修正系数	0.754	0.770	0.785	0.800	0.814	0.827	0.840	0.852
剩余使用年期	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.864	0.875	0.886	0.896	0.906	0.915	0.924	0.933
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.941	0.949	0.956	0.963	0.970	0.977	0.983	0.989
剩余使用年期	49	50						
修正系数	0.995	1.000						

注：除上表中列出的修正系数外，其他修正通过土地剩余使用年期修正公式计算获取。

（3）开发程度修正

表 5-2-28 县城公共管理与公共服务用地开发程度修正系数表

单位：元/m²

开发程度	①通路	②通电	③通讯	④供水	⑤排水	⑥土地平整	⑦通燃气
开发费用	35-55	10-25	5-10	10-25	10-25	40-75	15-25

注：1、基准地价内涵设定土地开发程度为“五通一平”，若宗地开发程度未达“五通一平”，则根据宗地实际情况，对以上①～⑥项作减价修正；若宗地开发程度达“六通一平”，则根据宗地实际情况，对以上第⑦项作加价修正。

（4）土地用途修正系数

表 5-2-29 县城公共管理与公共服务用地土地用途修正系数表

一级用地类别	二级用地类型	修正系数	主要应用范围
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	1.0	指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地。
	新闻出版用地	1.1	指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地。
	教育用地	0.9	指用于各类教育，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，以及为学校配建的独立地段的学生生活用地。
	科研用地	0.9	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。
	医疗卫生用地	0.8	指用于医疗、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、社区卫生服务中心等用地；卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地；对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地；急救中心、血库等用地。
	社会福利用地	0.6	指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。
	文化用地	0.9	指图书、展览等公共文化活动设施用地。包括公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆等设施用地；综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心，老年活动中心等设施用地。
公用设施用地	体育用地	0.8	指体育场馆和体育训练基地等用地，包括室内外体育运动用地，如体育场馆、游泳场馆、各类球场及其附属的业余体校等用地，溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及水上运动的陆域部分等用地，以及为体育运动专设的训练基地用地，不包括学校等机构专用的体育设施用地。
	公用设施用地	0.8	指用于城乡和区域基础设施的供水、排水、供电、供燃气、供热、通信、邮政、广播电视、环卫、消防、水工等设施用地
绿地与开敞空间用地	公园绿地	0.6	指向公众开放，以游憩为主要功能，兼具生态、景观、文教、体育和应急避险等功能，有一定服务设施的公园和绿地，包括综合公园、社区公园、专类公园和游园等
	广场用地	0.7	指以游憩、健身、纪念、集会和避险等功能为主的公共活动场地

注：1、当土地用途只细分到一级类时，修正系数取 1.0；当土地用途细分到二级类时，参照对应的修正系数进行修正；

- 2、在进行综合用地评估时，对其公共服务项目用途部分土地类别修正取值参考第一点；
- 3、上述修正系数通过修正将一级用途修正至二级用途，修正后为对应二级用地类型的基准地价参考标准，仅适用于基准地价。

（三） 乡镇各用途区域因素修正体系

（1）商服用地区域因素修正体系

表 5-3-1 乡镇一级商服用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<200 米	200~400 米	400~600 米	600~800 米	>800 米
	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		距客运站距离	<600 米	600~1200 米	1200~1800 米	1800~2400 米	>2400 米
	基本设施状况	供水设施状况	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施状况	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛期积水较快排干	排水一般，汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
	人口状况	客流人口密度	客流人口稠密区，客流人口密度大	客流人口较稠密区，客流人口密度较大	客流人口一般，客流人口密度一般	客流人口较稀疏区，客流人口密度较小	客流人口稀疏区，客流人口密度小

表 5-3-2 乡镇一级商服用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	9.17	4.59	0	-4.58	-9.15
	交通条件	道路通达度	2.90	1.45	0	-1.44	-2.88
		距客运站距离	2.66	1.33	0	-1.32	-2.64
	基本设施状况	供水设施状况	1.69	0.85	0	-0.84	-1.68
		排水设施状况	1.69	0.85	0	-0.84	-1.68
		供电设施状况	1.93	0.97	0	-0.96	-1.91
	人口状况	客流人口密度	4.10	2.05	0	-2.04	-4.08
Σ			24.14	12.09	0	-12.02	-24.02

表 5-3-3 乡镇二级商服用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<250 米	250～500 米	500～750 米	750～900 米	>900 米
	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		距客运站距离	<800 米	800～1400 米	1400～2000 米	2000～2600 米	>2600 米
	基本设施状况	供水设施状况	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施状况	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛期积水较快排干	排水一般，汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
	人口状况	客流人口密度	客流人口稠密区，客流人口密度大	客流人口较稠密区，客流人口密度较大	客流人口一般，客流人口密度一般	客流人口较稀疏区，客流人口密度较小	客流人口稀疏区，客流人口密度小

表 5-3-4 乡镇二级商服用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优（%）	较优（%）	一般（%）	较差（%）	劣（%）
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	9.21	4.61	0	-4.60	-9.19
	交通条件	道路通达度	2.91	1.46	0	-1.45	-2.90
		距客运站距离	2.67	1.34	0	-1.33	-2.66
	基本设施状况	供水设施状况	1.70	0.85	0	-0.84	-1.68
		排水设施状况	1.70	0.85	0	-0.84	-1.68
		供电设施状况	1.94	0.97	0	-0.96	-1.92
	人口状况	客流人口密度	4.12	2.06	0	-2.05	-4.10
Σ			24.24	12.14	0	-12.07	-24.13

表 5-3-5 乡镇三级商服用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<300 米	300～600 米	600～900 米	900～120 米	>1200 米
	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		距客运站距离	<1000 米	1000～1500 米	1500～2000 米	2000～2500 米	>2500 米
	基本设施状况	供水设施状况	供水充足,保证率高	供水较充足,保证率较高	供水尚可,保证率一般	供水较缺乏,保证率较低	供水缺乏,保证率低
		排水设施状况	排水顺畅,无积水现象	排水较顺畅,汛期积水较快排干	排水一般,汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅,时有积水现象	排水不顺畅,经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足,保障率高	供电较充足,保障率较高	供电尚可,保障率一般	供电较缺乏,保证率较低	供电缺乏,保障率低
	人口状况	客流人口密度	客流人口稠密区,客流人口密度大	客流人口较稠密区, 客流人口密度较大	客流人口一般,客流人口密度一般	客流人口较稀疏区, 客流人口密度较小	客流人口稀疏区, 客流人口密度小

表 5-3-6 乡镇三级商服用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优（%）	较优（%）	一般（%）	较差（%）	劣（%）
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	9.31	4.66	0	-4.65	-9.29
	交通条件	道路通达度	2.94	1.47	0	-1.46	-2.92
		距客运站距离	2.70	1.35	0	-1.34	-2.68
	基本设施状况	供水设施状况	1.72	0.86	0	-0.85	-1.70
		排水设施状况	1.72	0.86	0	-0.85	-1.70
		供电设施状况	1.96	0.98	0	-0.97	-1.94
	人口状况	客流人口密度	4.17	2.09	0	-2.08	-4.16
Σ			24.51	12.27	0	-12.2	-24.39

(2) 住宅用地区域因素修正体系

(以下各种用途区域因素修正体系中涉及因素因子距离量算的,均量算直线距离,且距离区间值含上不含下。)

表 5-3-7 乡镇一级住宅用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<300 米	300~600 米	600~900 米	900~1200 米	>1200 米
	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
	基本设施状况	距文化体育设施距离	<300 米	300~600 米	600~900 米	900~1200 米	>1200 米
		距医院距离	<350 米	350~700 米	700~1050 米	1050~1400 米	>1400 米
		距中学距离	<350 米	350~700 米	700~1050 米	1050~1400 米	>1400 米
		距小学距离	<300 米	300~600 米	600~900 米	900~1200 米	>1200 米
		距幼儿园距离	<300 米	300~600 米	600~900 米	900~1200 米	>1200 米
		供水设施状况	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		排水设施状况	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
	环境条件	自然景观	江河湖等自然景观好	江河湖等自然景观较好	江河湖等自然景观一般	江河湖等自然景观较差	江河湖等自然景观差
		大气污染	空气质量优, 无大气污染	空气质量较优, 基本无大气污染	有大气污染, 但不影响居住	大气污染较严重, 对居住有较大影响	大气污染严重, 严重影响居住
		噪声污染	安静, 无噪声污染	较安静, 基本无噪声污染	有噪声污染, 但不影响睡眠	污染噪声较大, 对睡眠有较大影响	噪声污染严重, 严重影响睡眠
	人口状况	常住人口密度	常住人口稠密区, 常住人口密度大	常住人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口一般, 常住人口密度一般	常住人口较稀疏区, 常住人口密度较小	常住人口稀疏区, 常住人口密度小

表 5-3-8 乡镇一级住宅用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	3.50	1.75	0	-1.74	-3.48
	交通条件	道路通达度	5.36	2.68	0	-2.67	-5.34
	基本设施状况	距文化体育设施距离	0.70	0.35	0	-0.34	-0.68
		距医院距离	0.70	0.35	0	-0.34	-0.68
		距中学距离	0.70	0.35	0	-0.34	-0.68
		距小学距离	0.93	0.47	0	-0.46	-0.91
		距幼儿园距离	0.93	0.47	0	-0.46	-0.91
		供水设施状况	1.40	0.70	0	-0.69	-1.38
		排水设施状况	1.17	0.59	0	-0.58	-1.16
		供电设施状况	1.40	0.70	0	-0.69	-1.38
	环境条件	自然景观	2.10	1.05	0	-1.04	-2.08
		大气污染	1.17	0.59	0	-0.58	-1.16
		噪声污染	1.17	0.59	0	-0.58	-1.16
	人口状况	常住人口密度	2.10	1.05	0	-1.04	-2.08
Σ			23.31	11.69	0	-11.55	-23.08

表 5-3-9 乡镇二级住宅用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<400 米	400~800 米	800~1200 米	1200~1400 米	>1400 米
	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
	基本设施状况	距文化体育设施距离	<400 米	400~800 米	800~1200 米	1200~1600 米	>1600 米
		距医院距离	<500 米	500~1000 米	1000~1500 米	1500~2000 米	>2000 米
		距中学距离	<500 米	500~1000 米	1000~1500 米	1500~2000 米	>2000 米
		距小学距离	<500 米	500~1000 米	1000~1500 米	1500~2000 米	>2000 米
		距幼儿园距离	<400 米	400~800 米	800~1200 米	1200~1600 米	>1600 米
		供水设施状况	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施状况	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
	环境条件	自然景观	江河湖等自然景观好	江河湖等自然景观较好	江河湖等自然景观一般	江河湖等自然景观较差	江河湖等自然景观差
		大气污染	空气质量优，无大气污染	空气质量较优，基本无大气污染	有大气污染，但不影响居住	大气污染较严重，对居住有较大影响	大气污染严重，严重影响居住
		噪声污染	安静，无噪声污染	较安静，基本无噪声污染	有噪声污染，但不影响睡眠	污染噪声较大，对睡眠有较大影响	噪声污染严重，严重影响睡眠
	人口状况	常住人口密度	常住人口稠密区，常住人口密度大	常住人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口一般，常住人口密度一般	常住人口较稀疏区，常住人口密度较小	常住人口稀疏区，常住人口密度小

表 5-3-10 乡镇二级住宅用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	3.55	1.78	0	-1.77	-3.54
	交通条件	道路通达度	5.44	2.72	0	-2.71	-5.42
	基本设施状况	距文化体育设施距离	0.71	0.36	0	-0.35	-0.70
		距医院距离	0.71	0.36	0	-0.35	-0.70
		距中学距离	0.71	0.36	0	-0.35	-0.70
		距小学距离	0.95	0.48	0	-0.47	-0.94
		距幼儿园距离	0.95	0.48	0	-0.47	-0.94
		供水设施状况	1.42	0.71	0	-0.70	-1.40
		排水设施状况	1.18	0.59	0	-0.58	-1.16
		供电设施状况	1.42	0.71	0	-0.70	-1.40
	环境条件	自然景观	2.13	1.07	0	-1.06	-2.12
		大气污染	1.18	0.59	0	-0.58	-1.16
		噪声污染	1.18	0.59	0	-0.58	-1.16
	人口状况	常住人口密度	2.13	1.07	0	-1.06	-2.12
Σ			23.64	11.87	0	-11.73	-23.46

表 5-3-11 乡镇三级住宅用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<500 米	500~1000 米	1000~1500 米	1500~2000 米	>2000 米
	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
	基本设施状况	距文化体育设施距离	<500 米	500~1000 米	1000~1500 米	1500~2000 米	>2000 米
		距医院距离	<600 米	600~12000 米	1200~1800 米	1800~2400 米	>2400 米
		距中学距离	<600 米	600~12000 米	1200~1800 米	1800~2400 米	>2400 米
		距小学距离	<500 米	500~1000 米	1000~1500 米	1500~2000 米	>2000 米
		距幼儿园距离	<500 米	500~1000 米	1000~1500 米	1500~2000 米	>2000 米
		供水设施状况	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施状况	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛期积水较快排干	排水一般，汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
	环境条件	自然景观	江河湖等自然景观好	江河湖等自然景观较好	江河湖等自然景观一般	江河湖等自然景观较差	江河湖等自然景观差
		大气污染	空气质量优，无大气污染	空气质量较优，基本无大气污染	有大气污染，但不影响居住	大气污染较严重，对居住有较大影响	大气污染严重，严重影响居住
		噪声污染	安静，无噪声污染	较安静，基本无噪声污染	有噪声污染，但不影响睡眠	污染噪声较大，对睡眠有较大影响	噪声污染严重，严重影响睡眠
	人口状况	常住人口密度	常住人口稠密区，常住人口密度大	常住人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口一般，常住人口密度一般	常住人口较稀疏区，常住人口密度较小	常住人口稀疏区，常住人口密度小

表 5-3-12 乡镇三级住宅用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	3.63	1.82	0	-1.81	-3.61
	交通条件	道路通达度	5.57	2.79	0	-2.78	-5.55
	基本设施状况	距文化体育设施距离	0.73	0.37	0	-0.36	-0.72
		距医院距离	0.73	0.37	0	-0.36	-0.72
		距中学距离	0.73	0.37	0	-0.36	-0.72
		距小学距离	0.97	0.49	0	-0.48	-0.96
		距幼儿园距离	0.97	0.49	0	-0.48	-0.96
		供水设施状况	1.45	0.73	0	-0.72	-1.43
		排水设施状况	1.21	0.61	0	-0.60	-1.19
		供电设施状况	1.45	0.73	0	-0.72	-1.43
	环境条件	自然景观	2.18	1.09	0	-1.08	-2.16
		大气污染	1.21	0.61	0	-0.60	-1.19
		噪声污染	1.21	0.61	0	-0.60	-1.19
	人口状况	常住人口密度	2.18	1.09	0	-1.08	-2.16
Σ			24.22	12.17	0	-12.03	-23.99

(3) 工业用地区域因素修正体系

表 5-3-13 乡镇一级工业用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		距高速公路出入口距离	<800 米	800~1400 米	1400~2000 米	2000~2600 米	>2600 米
	基本设施完善度	供水设施状况	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施状况	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛期积水较快排干	排水一般，汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
	产业集聚效益	产业集聚影响度	产业集聚度高、产业联系紧密的区域	产业集聚度较高、产业联系较为紧密的区域	产业集聚度和关联度均一般的区域	产业集聚度较低、产业联系较为松散的区域	产业集聚度低、产业联系松散的区域
	环境条件	地形平坦条件	地形平坦	地形较为平坦	地形平坦度一般	地形较陡峭	地形陡峭
		工程地质条件	灾害不易发生	灾害低易发生	灾害中易发生	灾害易发生	灾害高易发生

表 5-3-14 乡镇一级工业用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
区域因素	交通条件	道路通达度	4.86	2.43	0	-2.43	-4.86
		距高速公路出入口距离	4.13	2.07	0	-2.07	-4.13
	基本设施完善度	供水设施状况	2.43	1.22	0	-1.22	-2.43
		排水设施状况	2.19	1.10	0	-1.10	-2.20
		供电设施状况	2.68	1.34	0	-1.33	-2.66
	产业集聚效应	产业集聚影响度	3.40	1.70	0	-1.70	-3.40
	环境条件	地形平坦条件	2.43	1.22	0	-1.22	-2.43
		工程地质条件	2.19	1.10	0	-1.10	-2.20
Σ			24.32	12.18	0	-12.17	-24.31

表 5-3-15 乡镇二级工业用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		距高速公路出入口距离	<1000 米	1000～1500 米	1500～2000 米	2000～2500 米	>2500 米
	基本设施完善度	供水设施状况	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施状况	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛期积水较快排干	排水一般，汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
	产业集聚效益	产业集聚影响度	产业集聚度高、产业联系紧密的区域	产业集聚度较高、产业联系较为紧密的区域	产业集聚度和关联度均一般的区域	产业集聚度较低、产业联系较为松散的区域	产业集聚度低、产业联系松散的区域
	环境条件	地形平坦条件	地形平坦	地形较为平坦	地形平坦度一般	地形较陡峭	地形陡峭
		工程地质条件	灾害不易发生	灾害低易发生	灾害中易发生	灾害易发生	灾害高易发生

表 5-3-16 乡镇二级工业用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
区域因素	交通条件	道路通达度	4.87	2.44	0	-2.43	-4.85
		距高速公路出入口距离	4.14	2.07	0	-2.06	-4.12
	基本设施完善度	供水设施状况	2.44	1.22	0	-1.22	-2.44
		排水设施状况	2.19	1.10	0	-1.10	-2.19
		供电设施状况	2.68	1.34	0	-1.34	-2.68
	产业集聚效应	产业集聚影响度	3.41	1.71	0	-1.70	-3.39
	环境条件	地形平坦条件	2.44	1.22	0	-1.21	-2.42
		工程地质条件	2.19	1.10	0	-1.09	-2.17
Σ			24.37	12.20	0	-12.15	-24.26

表 5-3-17 乡镇三级工业用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		距高速公路出入口距离	<1200 米	1200~1700 米	1700~2200 米	2200~2700 米	>2700 米
	基本设施完善度	供水设施状况	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		排水设施状况	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛期积水较快排干	排水一般, 汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保证率较低	供电缺乏, 保障率低
	产业集聚效益	产业集聚影响度	产业集聚度高、产业联系紧密的区域	产业集聚度较高、产业联系较为紧密的区域	产业集聚度和关联度均一般的区域	产业集聚度较低、产业联系较为松散的区域	产业集聚度低、产业联系松散的区域
	环境条件	地形平坦条件	地形平坦	地形较为平坦	地形平坦度一般	地形较陡峭	地形陡峭
		工程地质条件	灾害不易发生	灾害低易发生	灾害中易发生	灾害易发生	灾害高易发生

表 5-3-18 乡镇三级工业用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
区域因素	交通条件	道路通达度	4.91	2.46	0	-2.45	-4.90
		距高速公路出入口距离	4.17	2.09	0	-2.08	-4.15
	基本设施完善度	供水设施状况	2.45	1.23	0	-1.23	-2.45
		排水设施状况	2.21	1.10	0	-1.10	-2.21
		供电设施状况	2.70	1.35	0	-1.35	-2.70
	产业集聚效应	产业集聚影响度	3.43	1.72	0	-1.71	-3.41
	环境条件	地形平坦条件	2.45	1.23	0	-1.22	-2.43
		工程地质条件	2.21	1.11	0	-1.10	-2.20
Σ			24.53	12.29	0	-12.24	-24.45

(4) 公共管理与公共服务用地区域因素修正体系

表 5-3-19 乡镇一级公共管理与公共服务用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<400 米	400～800 米	800～1200 米	1200～1600 米	>1600 米
	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
	基本设施状况	供水设施状况	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施状况	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
	环境条件	大气污染	空气质量优，无大气污染	空气质量较优，基本无大气污染	有大气污染，但不影响居住	大气污染较严重，对居住有较大影响	大气污染严重，严重影响居住
		噪声污染	安静，无噪音污染	较安静，基本无噪音污染	有噪音污染，但不影响睡眠	污染噪声较大，对睡眠有较大影响	噪声污染严重，严重影响睡眠
	人口状况	常住人口密度	常住人口稠密区，常住人口密度大	常住人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口一般，常住人口密度一般	常住人口较稀疏区，常住人口密度较小	常住人口稀疏区，常住人口密度小

表 5-3-20 乡镇一级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	3.73	1.87	0	-1.86	-3.71
	交通条件	道路通达度	5.60	2.80	0	-2.80	-5.60
	基本设施状况	供水设施状况	2.57	1.29	0	-1.29	-2.58
		排水设施状况	2.33	1.17	0	-1.16	-2.31
		供电设施状况	2.57	1.29	0	-1.29	-2.58
	环境条件	大气污染	2.10	1.05	0	-1.04	-2.08
		噪声污染	2.33	1.17	0	-1.17	-2.33
	人口状况	常住人口密度	2.10	1.05	0	-1.04	-2.08
Σ			23.33	11.69	0	-11.65	-23.27

表 5-3-21 乡镇二级公共管理与公共服务用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<500 米	500~1000 米	1000~1200 米	1500~2000 米	>2000 米
	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
	基本设施状况	供水设施状况	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		排水设施状况	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛期积水较快排干	排水一般, 汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保证率较低	供电缺乏, 保障率低
	环境条件	大气污染	空气质量优, 无大气污染	空气质量较优, 基本无大气污染	有大气污染, 但不影响居住	大气污染较重, 对居住有较大影响	大气污染严重, 严重影响居住
		噪声污染	安静, 无噪声污染	较安静, 基本无噪声污染	有噪音污染, 但不影响睡眠	污染噪声较大, 对睡眠有较大影响	噪声污染严重, 严重影响睡眠
	人口状况	常住人口密度	常住人口稠密区, 常住人口密度大	常住人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口一般, 常住人口密度一般	常住人口较稀疏区, 常住人口密度较小	常住人口稀疏区, 常住人口密度小

表 5-3-22 乡镇二级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	3.81	1.91	0	-1.90	-3.79
	交通条件	道路通达度	5.72	2.86	0	-2.86	-5.72
	基本设施状况	供水设施状况	2.62	1.31	0	-1.31	-2.62
		排水设施状况	2.38	1.19	0	1.19	2.38
		供电设施状况	2.62	1.31	0	-1.31	-2.62
	环境条件	大气污染	2.14	1.07	0	-1.07	-2.14
		噪声污染	2.38	1.19	0	-1.19	-2.38
	人口状况	常住人口密度	2.14	1.07	0	-1.06	-2.12
Σ			23.82	11.91	0	-9.51	-19.01

表 5-3-23 乡镇三级公共管理与公共服务用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<600 米	600~1200 米	1200~1800 米	1800~2400 米	>2400 米
	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
	基本设施状况	供水设施状况	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施状况	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛期积水较快排干	排水一般，汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
	环境条件	大气污染	空气质量优，无大气污染	空气质量较优，基本无大气污染	有大气污染，但不影响居住	大气污染较严重，对居住有较大影响	大气污染严重，严重影响居住
		噪声污染	安静，无噪声污染	较安静，基本无噪声污染	有噪音污染，但不影响睡眠	污染噪声较大，对睡眠有较大影响	噪声污染严重，严重影响睡眠
	人口状况	常住人口密度	常住人口稠密区，常住人口密度大	常住人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口一般，常住人口密度一般	常住人口较稀疏区，常住人口密度较小	常住人口稀疏区，常住人口密度小

表 5-3-24 乡镇三级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优(%)	较优(%)	一般(%)	较差(%)	劣(%)
区域 因素	繁华程度	距商服中心距离	3.92	1.96	0	-1.95	-3.90
	交通条件	道路通达度	5.88	2.94	0	-2.94	-5.88
	基本设施状况	供水设施状况	2.69	1.35	0	-1.35	-2.69
		排水设施状况	2.45	1.23	0	1.23	2.46
		供电设施状况	2.69	1.35	0	-1.35	-2.69
	环境条件	大气污染	2.20	1.10	0	-1.10	-2.20
		噪声污染	2.45	1.23	0	-1.23	-2.46
	人口状况	常住人口密度	2.20	1.10	0	-1.09	-2.18
Σ			24.48	12.26	0	-9.78	-19.54

(四) 乡镇个别因素修正体系编制

1、商服用地个别因素修正体系

(1) 容积率修正系数

表 5-4-1 乡镇商服用地容积率修正系数表

容积率	≤0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2
修正系数	0.658	0.701	0.741	0.772	0.802	0.827	0.851	0.873
容积率	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
修正系数	0.892	0.911	0.927	0.943	0.958	0.971	0.985	1
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8
修正系数	1.043	1.088	1.131	1.172	1.211	1.248	1.283	1.321
容积率	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	1.354	1.384	1.418	1.447	1.478	1.507	1.534	1.562
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	1.589	1.614	1.638	1.663	1.687	1.710	1.732	1.753
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2
修正系数	1.772	1.795	1.815	1.836	1.858	1.876	1.897	1.915
容积率	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6
修正系数	1.934	1.952	1.967	1.986	2.004	2.021	2.036	2.053
容积率	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8
修正系数	2.068	2.084	2.100	2.115	2.131	2.144	2.159	2.173
容积率	6.9	≥7	--	--	--	--	--	--
修正系数	2.187	2.201	--	--	--	--	--	--

注：当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数采用内插法计算确定。

(2) 楼层分配系数

表 5-4-2 乡镇商服用地楼层分配修正系数表

楼层	共 1 层	共 2 层	共 3 层	共 4 层	共 5 层	共 6 层	共 7 层	共 8 层
第 1 层	1	0.673	0.529	0.447	0.393	0.357	0.326	0.300
第 2 层		0.327	0.257	0.215	0.186	0.169	0.153	0.142
第 3 层			0.214	0.182	0.157	0.141	0.129	0.117
第 4 层				0.156	0.138	0.124	0.113	0.102
第 5 层					0.126	0.114	0.103	0.095
第 6 层						0.095	0.090	0.085
第 7 层							0.086	0.082
第 8 层								0.077

注：1、该表中修正系数适用于零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、娱乐用地、其他商服用地。
 2、用于计算已建成项目（或者有规划指标可以确定具体楼层分布的待开发项目）中各楼层地面价格；
 3、高于 8 层的楼层分配修正系数参考县城的楼层分配修正系数确定。

(3) 宽深比修正系数

表 5-4-3 乡镇商服用地宽深比修正系数表

宽深比 b	$b \leq 0.1$	$0.1 < b \leq 0.2$	$0.2 < b \leq 0.4$	$0.4 < b \leq 0.6$	$0.6 < b \leq 0.8$	$0.8 < b \leq 1.0$	$b > 1.0$
修正系数	0.83	0.91	1	1.07	1.13	1.15	1.18

注：1、上表指的宽深比是临街土地临街面宽度与深度的比值；
 2、不临路的宗地不需进行本项修正。

(4) 街角地修正系数

表 5-4-4 乡镇商服用地街角地修正系数表

临街情况	一面临街	两面临街	三面临街	四面临街
修正系数	1	1.05~1.10	1.10~1.13	1.13~1.15

注：系数含上不含下。

(5) 临路状况修正系数

表 5-4-5 乡镇商服用地临路状况修正系数表

临路状况	临商服繁华路段	临其他道路	不临路
修正系数	1.20~1.15	1.00	0.95~0.70

注：1、商服繁华路段指乡镇内商铺较多的路段；
 2、不临路状况说明：若宗地临规划道路，修正系数取高值；若宗地不临规划道路，修正系数取低值。

(6) 宗地形状修正系数

表 5-4-6 乡镇商服用地宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较差	劣
指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重影响
修正系数	1.15~1.10	1.01~1.05	1.00	0.95~0.99	0.90~0.95

注：1、修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值；

2、修正系数区间值含上不含下。

(7) 土地剩余使用年期修正系数

表 5-4-7 乡镇商服用地使用年期修正系数表（土地还原率为 4.86%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8
修正系数	0.055	0.107	0.156	0.203	0.248	0.291	0.332	0.372
剩余使用年期	9	10	11	12	13	14	15	16
修正系数	0.409	0.444	0.478	0.511	0.542	0.571	0.599	0.626
剩余使用年期	17	18	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.651	0.676	0.699	0.721	0.742	0.762	0.781	0.800
剩余使用年期	25	26	27	28	29	30	31	32
修正系数	0.817	0.834	0.850	0.865	0.879	0.893	0.906	0.919
剩余使用年期	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.931	0.942	0.953	0.963	0.973	0.982	0.991	1.000

注：除上表中列出的修正系数外，其他修正通过土地剩余使用年期修正公式计算获取。

(8) 土地开发程度修正值

表 5-4-8 乡镇商服用地开发程度修正系数表

单位：元/m²

开发程度	①通路	②通电	③通讯	④供水	⑤排水	⑥土地平整	⑦通燃气
开发费用	35-55	10-25	5-10	10-25	10-25	40-75	15-25

注：1、基准地价内涵设定土地开发程度为“五通一平”，若宗地开发程度未达“五通一平”，则根据宗地实际情况，对以上①~⑥项作减价修正；若宗地开发程度达“六通一平”，则根据宗地实际情况，对以上第⑦项作加价修正。该项修正为地面价修正系数，若对楼面地价进行修正，则需先转换为楼面地价修正系数，即开发程度楼面地价修正系数 = 开发程度地面价修正系数 ÷ 容积率；

2、费用标准的取值可根据宗地的开发难易程度在区间内合理取值。

(9) 土地用途修正系数

表 5-4-9 乡镇商服用地土地用途修正系数表

一级用地类别	二级用地类型	修正系数	主要应用范围
商服用地	零售商业用地	1.0	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场等的用地。
	公用设施营业网点用地	1.3	指零售加油、加气、充换电站、电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等公用设施营业网点用地
	批发市场用地	1.0	以批发功能为主的市场用地。
	餐饮用地	0.9	饭店、餐厅、酒吧等。
	旅馆用地	0.9	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地。
	商务金融用地	1.0	指商务服务用地，以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商服性办公场所、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。
	娱乐用地	1.0	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。
	康体用地	0.9	指高尔夫练习场、赛马场、溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及水上运动的陆域部分等用地。
	其他商服用地	1.0	指上述用地以外的商服用地。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、机动车、电子产品和日用品修理网点、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。

注：1、当土地用途只细分到一级类时，修正系数取 1.0；当土地用途细分到二级类时，参照对应的修正系数进行修正；

2、在进行综合用地评估时，对其商服用途部分土地类别修正取值参考第一点；

3、上述修正系数通过修正将一级用途修正至二级用途，修正后为对应二级用地类型的基准地价参考标准，仅适用于基准地价。

2、住宅用地个别因素修正体系

(1) 容积率修正系数

表 5-4-10 乡镇住宅用地容积率修正系数表

容积率	≤0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2
修正系数	0.528	0.590	0.642	0.687	0.727	0.763	0.795	0.825
容积率	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
修正系数	0.852	0.877	0.900	0.922	0.943	0.962	0.981	1.000
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8
修正系数	1.053	1.105	1.155	1.203	1.248	1.293	1.336	1.377
容积率	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	1.416	1.454	1.491	1.527	1.562	1.595	1.628	1.660
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	1.691	1.721	1.750	1.778	1.806	1.832	1.860	1.886
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2
修正系数	1.911	1.936	1.960	1.984	2.007	2.030	2.052	2.074
容积率	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6
修正系数	2.096	2.117	2.137	2.158	2.177	2.197	2.216	2.235
容积率	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8
修正系数	2.254	2.272	2.290	2.307	2.325	2.343	2.360	2.376
容积率	6.9	≥7	——	——	——	——	——	——
修正系数	2.393	2.408	——	——	——	——	——	——

注：当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数采用内插法计算确定；

（2）楼层分配系数

表 5-4-11 乡镇多层住宅用地（楼梯楼）楼层分配系数表

总楼	1 层	2 层	3 层	4 层	5 层	6 层	7 层	8 层	9 层
1	1	0.480	0.321	0.241	0.191	0.158	0.134	0.116	0.104
2		0.520	0.339	0.252	0.201	0.167	0.142	0.122	0.108
3			0.34	0.255	0.204	0.167	0.147	0.126	0.115
4				0.252	0.204	0.172	0.147	0.128	0.115
5					0.200	0.172	0.147	0.129	0.114
6						0.164	0.144	0.129	0.115
7							0.139	0.128	0.112
8								0.122	0.109
9									0.108

注：1、用于计算已建成项目（或者有规划指标可以确定具体楼层分布的待开发项目）中各楼层地面价；

2、若估价对象为商住综合楼，住宅用地的总层数按建筑物楼层总数计（不包括地下部分）；

3、高于 9 层的楼层分配修正系数参考县城的楼层分配修正系数确定。

(3) 宗地形状修正系数

表 5-4-12 乡镇住宅用地宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重影响
修正系数	1.05~1.03	1.03~1.01	1.00	0.99~0.95	0.95~0.93

注：1、修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值；

2、修正系数区间值含上不含下。

(4) 景观修正系数编制

表 5-4-13 乡镇住宅用地景观环境修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标说明	倚山或近水，视野开阔，自然景观优美	倚山或近水，但有地物阻隔，自然景观较好	无特殊自然景观或自然环境一般	无特殊自然景观，有轻度污染，环境较差	无特殊自然景观，有重度污染，环境很差
修正系数	1.13~1.05	1.05~1.01	1.00	0.99~0.92	0.92~0.85

注：1、景观环境修正主要是考虑江河、湖泊以及山景对住宅用地的影响；

2、修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值；

3、修正系数区间值含上不含下。

(5) 土地剩余使用年期修正系数

表 5-4-14 乡镇住宅用地使用年期修正系数表（土地还原率为 4.69%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8
修正系数	0.047	0.091	0.134	0.175	0.213	0.251	0.286	0.320
剩余使用年期	9	10	11	12	13	14	15	16
修正系数	0.352	0.383	0.413	0.441	0.468	0.494	0.518	0.542
剩余使用年期	17	18	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.564	0.585	0.606	0.625	0.644	0.662	0.679	0.695
剩余使用年期	25	26	27	28	29	30	31	32
修正系数	0.711	0.726	0.740	0.753	0.766	0.779	0.790	0.802
剩余使用年期	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.812	0.823	0.833	0.842	0.851	0.860	0.868	0.876
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.883	0.890	0.897	0.903	0.910	0.916	0.921	0.927
剩余使用年期	49	50	51	52	53	54	55	56
修正系数	0.932	0.937	0.941	0.946	0.950	0.954	0.958	0.962
剩余使用年期	57	58	59	60	61	62	63	64
修正系数	0.966	0.969	0.972	0.976	0.978	0.981	0.984	0.987
剩余使用年期	65	66	67	68	69	70		
修正系数	0.989	0.992	0.994	0.996	0.998	1.000		

注：除上表中列出的修正系数外，其他修正通过土地剩余使用年期修正公式计算获取。

（6）开发程度修正

表 5-4-15 乡镇住宅用地开发程度修正系数表

单位：元/m²

开发程度	①通路	②通电	③通讯	④供水	⑤排水	⑥土地平整	⑦通燃气
开发费用	35-55	10-25	5-10	10-25	10-25	40-75	15-25

注：1、基准地价内涵设定土地开发程度为“五通一平”，若宗地开发程度未达“五通一平”，则根据宗地实际情况，对以上①~⑥项作减价修正；若宗地开发程度达“六通一平”，则根据宗地实际情况，对以上第⑦项作加价修正。该项修正为地面价修正系数，若对楼面地价进行修正，则需先转换为楼面地价修正系数，即开发程度楼面地价修正系数 = 开发程度地面价修正系数 ÷ 容积率；

2、费用标准的取值可根据宗地的开发难易程度在区间内合理取值。

3、工业用地个别因素修正体系

（1）宗地形状修正系数

表 5-4-16 乡镇工业用地宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较差	劣
指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重影响
修正系数	1.05~1.03	1.03~1.01	1.00	0.99~0.95	0.95~0.93

注：1、修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值；

2、修正系数区间值含上不含下。

(2) 土地剩余使用年期修正系数

表 5-4-17 乡镇工业用地使用年期修正系数表（土地还原率为 3.83%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8
修正系数	0.044	0.085	0.126	0.165	0.202	0.238	0.273	0.306
剩余使用年期	9	10	11	12	13	14	15	16
修正系数	0.339	0.370	0.400	0.428	0.456	0.483	0.509	0.533
剩余使用年期	17	18	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.557	0.580	0.602	0.624	0.644	0.664	0.683	0.701
剩余使用年期	25	26	27	28	29	30	31	32
修正系数	0.719	0.736	0.752	0.768	0.783	0.798	0.812	0.826
剩余使用年期	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.839	0.851	0.864	0.875	0.886	0.897	0.908	0.918
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.927	0.937	0.946	0.954	0.963	0.971	0.978	0.986
剩余使用年期	49	50						
修正系数	0.993	1.000						

注：除上表中列出的修正系数外，其他修正通过土地剩余使用年期修正公式计算获取。

(3) 开发程度修正

表 5-4-18 乡镇工业用地开发程度修正系数表

单位：元/m²

开发程度	①通路	②通电	③通讯	④供水	⑤排水	⑥土地平整	⑦通燃气
开发费用	35-55	10-25	5-10	10-25	10-25	40-75	15-25

注：1、基准地价内涵设定土地开发程度为“五通一平”，若宗地开发程度未达“五通一平”，则根据宗地实际情况，对以上①~⑥项作减价修正；若宗地开发程度达“六通一平”，则根据宗地实际情况，对以上第⑦项作加价修正。该项修正为地面价修正系数，若对楼面地价进行修正，则需先转换为楼面地价修正系数，

即开发程度楼面地价修正系数 = 开发程度地面价修正系数 ÷ 容积率；

2、费用标准的取值可根据宗地的开发难易程度在区间内合理取值。

(4) 土地用途修正系数

表 5-4-19 乡镇工业用地土地用途修正系数表

一级用地类别	二级用地类型	修正系数	主要应用范围
工矿用地	工业用地	1.0	指工矿企业的生产车间、装备修理、自用库房及其附属设施用地，包括专用铁路、码头和附属道路、停车场等用地，不包括采矿用地。
	采矿用地	1.0	指采矿、采石、采砂（沙）场，砖瓦窑等地面生产用地及排土（石）、尾矿堆放用地
仓储用地	储备库用地	1.1	指国家和省级的粮食、棉花、石油等战略性储备库用地。
	物流仓储用地	1.3	指国家和省级战略性储备库以外，城镇、村庄用于物资存储、中转、配送等设施用地，包括附属设施、道路、停车场等用地。

注：1、当土地用途只细分到一级类时，修正系数取 1.0；当土地用途细分到二级类时，参照对应的修正系数进行修正；

2、在进行综合用地评估时，对其工业仓储用途部分土地类别修正取值参考第一点；

3、上述修正系数通过修正将一级用途修正至二级用途，修正后为对应二级用地类型的基准地价参考标准，仅适用于基准地价。

4、公共管理与公共服务用地个别因素修正体系

(1) 宗地形状修正系数

表 5-4-20 乡镇公共管理与公共服务用地宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较差	劣
指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重影响
修正系数	1.05~1.03	1.03~1.01	1.00	0.99~0.95	0.95~0.93

注：1、修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值；

2、修正系数区间值含上不含下。

(2) 土地剩余使用年期修正系数

表 5-4-21 乡镇公共管理与公共服务用地使用年期修正系数表（土地还原率为 4.05%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8
修正系数	0.045	0.088	0.130	0.170	0.209	0.246	0.281	0.315
剩余使用年期	9	10	11	12	13	14	15	16
修正系数	0.348	0.380	0.410	0.439	0.467	0.494	0.520	0.545
剩余使用年期	17	18	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.569	0.592	0.614	0.635	0.656	0.675	0.694	0.712
剩余使用年期	25	26	27	28	29	30	31	32
修正系数	0.730	0.746	0.762	0.778	0.793	0.807	0.821	0.834
剩余使用年期	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.847	0.859	0.870	0.882	0.892	0.903	0.913	0.922
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.932	0.940	0.949	0.957	0.965	0.973	0.980	0.987
剩余使用年期	49	50						
修正系数	0.994	1.000						

注：除上表中列出的修正系数外，其他修正通过土地剩余使用年期修正公式计算获取。

（3）开发程度修正

表 5-4-22 乡镇公共管理与公共服务用地开发程度修正系数表单位：元/m²

开发程度	①通路	②通电	③通讯	④供水	⑤排水	⑥土地平整	⑦通燃气
开发费用	35-55	10-25	5-10	10-25	10-25	40-75	15-25

注：1、基准地价内涵设定土地开发程度为“五通一平”，若宗地开发程度未达“五通一平”，则根据宗地实际情况，对以上①~⑥项作减价修正；若宗地开发程度达“六通一平”，则根据宗地实际情况，对以上第⑦项作加价修正。该项修正为地面价修正系数，若对楼面地价进行修正，则需先转换为楼面地价修正系数，即开发程度楼面地价修正系数 = 开发程度地面价修正系数 ÷ 容积率；

2、费用标准的取值可根据宗地的开发难易程度在区间内合理取值。

（4）土地用途修正系数

表 5-4-23 乡镇公共管理与公共服务用地土地用途修正系数表

一级用地类别	二级用地类型	修正系数	主要应用范围
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	1.0	指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地。
	新闻出版用地	1.1	指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地。
	教育用地	0.9	指用于各类教育，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，以及为学校配建的独立地段的学生生活用地。
	科研用地	0.9	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。
	医疗卫生用地	0.8	指用于医疗、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、社区卫生服务中心等用地；卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地；对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地；急救中心、血库等用地。
	社会福利用地	0.6	指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。
	文化用地	0.9	指图书、展览等公共文化活动设施用地。包括公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆等设施用地；综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心，老年活动中心等设施用地。
	体育用地	0.8	指体育场馆和体育训练基地等用地，包括室内外体育运动用地，如体育场馆、游泳场馆、各类球场及其附属的业余体校等用地，溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及水上运动的陆域部分等用地，以及为体育运动专设的训练基地用地，不包括学校等机构专用的体育设施用地。
公用设施用地	公用设施用地	0.8	指用于城乡和区域基础设施的供水、排水、供电、供燃气、供热、通信、邮政、广播电视、环卫、消防、水工等设施用地
绿地与开敞空间用地	公园绿地	0.6	指向公众开放，以游憩为主要功能，兼具生态、景观、文教、体育和应急避险等功能，有一定服务设施的公园和绿地，包括综合公园、社区公园、专类公园和游园等
	广场用地	0.7	指以游憩、健身、纪念、集会和避险等功能为主的公共活动场地

注：1、当土地用途只细分到一级类时，修正系数取 1.0；当土地用途细分到二级类时，参照对应的修正系数进行修正；

2、在进行综合用地评估时，对其公共服务项目用途部分土地类别修正取值参考第一点；

3、上述修正系数通过修正将一级用途修正至二级用途，修正后为对应二级用地类型的基准地价参考标准，仅适用于基准地价。

（五）其他用地修正系数确定

表 5-5-1 其他用地价格参照修正系数表

一级类	二级类	含义	土地利用现状分类	城市用地分类	修正基准	修正系数
交通运输用地	铁路用地	指用于铁道线路以及场站的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、林木等用地。	铁路用地	城市轨道交通用地（S2）	公共管理与公共服务用地	0.8
	轨道交通用地	指用于轻轨、现代有轨电车、单轨等轨道交通用地，以及场站的用地。	轨道交通用地	城市轨道交通用地（S2）		0.8
	公路用地	指用于国道、省道、县道、乡道和高速公路的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、汽车停靠站、收费站、林木及直接为其服务的附属用地。	公路用地	城市道路用地（S1）		0.8
	城镇村道路用地	指用于城镇、村庄范围内公用道路及行道树用地。包括快速路、主干路、次干路、支路、专用人行道和非机动车道，及其交叉口等。	城镇村道路用地	城市道路用地（S1）		0.7
	交通服务场站用地	指城镇、村庄内交通服务设施用地，包括交通枢纽及其附属设施用地、公路长途客运站、公共交通场站、公共停车场（含设有充电桩的露天停车场）、教练场等用地，不包括交通指挥中心、交通队用地。	交通服务场站用地	交通场站用地（S4，含 S41、S42）		1.0
	港口码头用地	指用于人工修建的客运、货运、捕捞及工程、工作船舶停靠的场所及其附属建筑物的用地，不包括常水位以下部分。	港口码头用地	交通枢纽用地（S3）		1.1
	管道运输用地	指用于运输煤炭、矿石、石油、天然气等管道及其相应附属设施的地上部分用地。	管道运输用地	其他交通设施用地（S9）		0.7
水域及水利设施用地	水工建筑用地	指人工修建的闸、坝、堤路林、水电厂房、扬水站等常水位岸线以上的建（构）筑物用地。	水工建筑用地	—		0.7
特殊用地	宗教用地	指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地。	宗教用地	宗教设施用地（A9）		1.0
	殡葬用地	指陵园、墓地、殡葬场所用地。	殡葬用地	—		1.5
	风景名胜设施用地	指风景名胜景点（包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址、自然保护区、森林公园、地质公园、湿地公园等）的管理机构等用地。	风景名胜设施用地	—		0.8
	监教场所用地	指用于监狱、拘留所、看守所、劳改场、戒毒所和安全保卫设施等用地。	监教场所用地	安保用地（H42）		0.6

注：1、修正基准是指用地级别与级别价的修正基准；

2、上述修正表适用于出让土地地价计算，不适用于非出让方式供地的其他土地地价计算；

3、具有多种用途的土地应按土地分摊面积分别确定用地类型。

（六）宗地地价计算公式

1、商服用地宗地地价计算公式

方法 1：无旁街或旁街无附设路线价时适用（所临路线价街道为正街，其余为旁街）

首层楼面地价 = 宗地所临道路路线价 × 个别因素修正系数 + (开发程度修正值 ÷ 容积率)

其他楼层楼面地价 = 首层楼面地价 × 对应楼层的楼层修正系数

对应楼层地价 = 对应楼层楼面地价 × 对应楼层建筑面积

总地价 = Σ 各楼层地价

（个别因素修正包括期日、楼层修正、剩余年期、临街深度、街角地、土地用途修正共六项。）

方法 2：有旁街且旁街附设有路线价时适用（临街路线价较高者为正街，路线价较低者为旁街；如两街路线价相等时，则以宽度较大者为正街，宽度较小者为旁街）。

首层楼面地价 = [宗地所临正街路线价 × 正街临街深度修正 + 旁街路线价 × 旁街影响加价率（20%）] × 个别因素修正系数 + (开发程度修正值 ÷ 容积率)

其他楼层楼面地价 = 首层楼面地价 × 对应楼层的楼层修正系数

对应楼层地价 = 对应楼层楼面地价 × 对应楼层建筑面积

总地价 = Σ 各楼层地价

（个别因素修正包括期日、楼层修正、剩余年期、临街深度、土地用途修正共五项。）

方法 3：：所临道路无路线价

①评估具体某一楼层地价

某一楼层的商业楼面地价 = 级别价 × 对应楼层的楼层修正系数 × (1 + 区域因素修正系数) × 个别因素修正系数 + (开发程度修正值 ÷ 容积率)

对应楼层地价 = 某一楼层的楼面地价 × 某一楼层的建筑面积

②评估商业平均楼面地价

总地价 = (首层商业楼面地价 × 首层建筑面积 + 第二层的商业楼面地价 × 第二层的建筑面积 + …… + 最高层的商业楼面地价 × 最高层建筑面积)

商业平均楼面地价=总地价÷总建筑面积

（个别因素修正包括期日、剩余年期、宽深比、街角地、临路状况、宗地形状、特殊景观、土地用途修正共八项。）

评估宗地位于平远县平城南路地段，土地用途为商服用地，出让面积为 1021 平方米。宗地东侧、西侧均为项目用地，北侧为空地，南侧为湖滨西路，该宗地开发程度已达到五通一平，宗地土地使用权出让年限为 40 年。评估该宗地在 2022 年 1 月 1 日的土地使用权出让价格。

宗地各项规划指标如下：

规划容积率 R： $1.0 \leq R \leq 3.4$ ；建筑密度 D： $D \leq 35\%$ ；

总建筑面积 S： $S \leq 3471$ 平方米；绿地率： $\geq 30\%$ ；

土地用途：商服用地（零售商服用地/批发市场用地）。通过资料收集和调查可知：

宗地所临路线价区段为平城南路 1，路线价为 3999 元/平方米。

宗地形状呈矩形，临街深度为 25 米。

表 5-6-1 商服用途宗地地价测算过程（旁街无路线价）

测算过程			
路线价正街区段	平城南路 1	路线价（P 路、元/平方米）	3999
修正项		宗地情况	修正系数
①期日		2022.1.1	1.0
②容积率		3.4	1.559
③剩余年期		40 年	1.0
④临街深度		25 米	0.73
⑤街角地		一面临街	1.0
⑥宗地形状		一般	1.0
⑦土地用途		该宗地无法获取细分用途，土地用途按一级类修正	1.0
⑧开发程度		五通一平	0
待估宗地价格（地面价）=P 路×①×②×③×④×⑤×⑥×⑦+（⑧/R）			
待估宗地价格（楼面价、元/平方米）			4551
总地价（万元）			1579.65
地面单价（元/平方米）			15472

2、级别价系数修正法评估商服用地地价

地面价 = [级别价 × 容积率修正系数 × 期日修正系数 × 街角地修正系数 × 宽深比修正系数 × 临路状况修正系数 × 宗地形状修正系数 × 土地用途修正系数 × (1 + 区域因素修正系数) ± 开发程度修正值] × 剩余年期修正系数

总地价 = 地面价 × 土地总面积

楼面价 = 地面价 ÷ 容积率

或楼面价 = 总地价 ÷ 计容总建筑面积

利用地面价求算某楼层（某使用单元）分摊的地价时，须进行楼层分配系数修正。根据该楼层（该使用单元）所在宗地的总体情况，先对宗地进行区域因素和个别因素修正求取宗地地面价，然后根据楼层分配系数测算该楼层地面价。

3、住宅用地宗地地价计算公式

住宅用地的地价评估采用级别价系数修正法。

地面价 = [级别价 × 容积率修正系数 × 期日修正系数 × 宗地形状修正系数 × 景观修正系数 × (1 + 区域因素修正系数) ± 开发程度修正值] × 剩余年期修正系数

总地价 = 地面价 × 土地总面积

楼面价 = 地面价 ÷ 容积率

或楼面价 = 总地价 ÷ 计容总建筑面积

利用地面价求算某楼层（某使用单元）分摊的地价时，须进行楼层分配系数修正。根据该楼层（该使用单元）所在宗地的总体情况，先对宗地进行区域因素和个别因素修正求取宗地地面价，然后根据楼层分配系数测算该楼层地面价。

评估宗地位于平远县县城梅平路地段，土地用途为住宅用地，出让面积为 21432 平方米。宗地南侧、西侧、北侧和东侧均为规划路。该宗地开发程度已达到五通一平，宗地土地使用权出让年限为 70 年。评估该宗地在 2022 年 1 月 1 日的土地使用权出让价格。

宗地各项规划指标如下：

规划容积率 R：1.0 < R ≤ 3.9；建筑密度 D：D ≤ 38%；

总建筑面积 S：S ≤ 83584.8 平方米；绿地率：≥ 30%。

通过资料收集和调查可知：

宗地位于住宅用地一级范围内，级别价为 1700 元/平方米，宗地形状较规则，对土地利用无影响。

表 5-6-2 住宅用地宗地地价测算过程

测算过程								
区域因素修正（%）								
因子	距商服中心距离	道路通达度	距文化体育设施距离	距医院门诊距离	距中学距离	距小学距离	距幼儿园距离	供水条件
区域状况	劣	较优	较优	一般	优	较劣	优	一般
修正值	-3.60	2.91	0.37	0	0.73	-0.48	0.97	0
因子	排水条件	供电条件	大气污染	噪声污染	常住人口密度			
区域状况	一般	一般	一般	一般	较劣			
修正值	0	0	0	0	-1.08			
Σ 区域因素修正系数=-0.18								
个别因素修正								
住宅级别		一级		级别价（P、元/平方米）			1700	
修正项				宗地情况			修正系数	
①期日				2022.1.1			1.0	
②容积率				3.9			1.757	
③剩余年期				70 年			1.00	
④宗地形状				宗地形状较规则			1.01	
⑤自然景观资源				优			1.15	
⑥区域因素				1+Σ 区域因素修正系数			0.82	
⑦开发程度				五通一平			0	
待估宗地价格（地面价）=（P×①×②×④×⑤×⑥±⑦）×③								
待估宗地价格（地面价、元/平方米）							2845	
总地价（万元）							6097.40	

4、工业用地宗地地价计算公式

工业用地的价值评估采用级别价系数修正法。

地面价 = [级别价 × 期日修正系数 × 宗地形状修正系数 × 土地用途修正系数 × (1 + 区域因素修正系数) ± 开发程度修正值] × 剩余年期修正系数

总地价 = 地面价 × 土地总面积

评估宗地位于平远县工业园地段，土地用途为工业用地，出让面积为 33477 平方米。宗地北侧为一现状路，东侧、西侧和南侧为空地。该宗地开发程度已达到五通一平，宗地土地使用权出让年限为 50 年。评估该宗地在 2022 年 1 月 1 日的土地使用权出让价格。

宗地各项规划指标如下：

规划容积率 R：R $\geq$ 1.0；建筑密度 D：D $\geq$ 30%；

总建筑面积 S：S $\geq$ 33477 平方米；绿地率： $\leq$ 20%；

用地性质：工业用地。

通过资料收集和调查可知：

宗地位于工业用地二级范围内，级别价为 306 元/平方米；宗地形状较规则，对土地利用较为有利。

表 5-6-3 工业用地宗地地价测算过程

测算过程				
区域因素修正（%）				
因子	道路通达度	距高速路口距离	供水条件	排水条件
区域状况	较优	较劣	一般	一般
修正值	2.39	-2.02	0	0
因子	供电条件	自然环境优劣度	产业集聚影响度	地形条件
区域状况	一般	一般	一般	一般
修正值	0	0	0	0
因子	地质条件			
区域状况	一般			
修正值	0			
Σ 区域因素修正系数=0.37				
个别因素修正				
工业级别	二级	级别价（P、元/平方米）		306
修正项		宗地情况		修正系数
①期日		2022.1.1		1.00
②剩余年期		50		1.00
③宗地形状		较规则		1.02
④土地用途		工业用地		1.00
⑤区域因素		1+Σ 区域因素修正系数		1.37
⑥开发程度		五通一平		0.00
待估宗地价格（地面价）=（P×①×③×④×⑤±⑥）×②				
待估宗地价格（地面价、元/平方米）				428
总地价（万元）				1432.82

5、公共管理与公共服务用地宗地地价计算公式

公共管理与公共服务用地的地价评估采用级别价系数修正法。

地面价 = [级别价 × 期日修正系数 × 宗地形状修正系数 × 土地用途修正系数 × (1 + 区域因素修正系数) ± 开发程度修正值] × 剩余年期修正系数

总地价 = 地面价 × 土地总面积

6、其他用地宗地地价计算公式

地面价 = [级别价 × 期日修正系数 × 宗地形状修正系数 × 土地用途修正系数 × (1 + 区域因素修正系数) ± 开发程度修正值] × 剩余年期修正系数

总地价 = 地面价 × 土地总面积

7、综合用地宗地地价计算公式

综合用地地价评估采用分部计算法计算，即先计算各用途用地分摊土地价格，然后宗地总地价等于各用途地价之和，即：

综合用地地价 = A 用途用地分摊土地价格 + B 用途用地分摊土地价格 + … + 第 n 种用途用地分摊土地价格

各用途用地分摊土地价格计算方法同本节（一）～（五）对应土地用途计算方法一致。其中：

- 1、其他综合用地各用途地价计算中涉及容积率修正的，容积率均按整宗土地的综合容积率计；
- 2、其他综合用地各用途用地如有用途细分，则按相应土地用途修正系数进行修正。
- 3、其他综合用地中如涉及商服用地且宗地满足路线价法评估要求，则商服用地部分价格采用路线价法进行评估。

8、地价计算处方法说明

1、跨级别宗地级别与级别价确定

对某一土地级别界线而言，它既是上一级土地级的下界线，又是下一级土地级的上界线。一宗完整土地的规划利用具有统一性，用地效益也依赖于各建设项目的整体发挥。为便于地价管理，方便成果使用，对宗地界线跨多个级别的情况，本报告建议在进行宗地地价评估时，原则上取该宗地所处的较高级别基准地价进行评估。

2、超出出图范围的宗地级别基准地价取值当宗地所在位置在出图范围外时，级别基准地价为该镇相应用途的末级价格。