

阳山县2025年度城镇国有建设用地 基准地价更新项目成果

阳山县现行城镇建设用地基准地价包括商业路线价、商服用地基准地价、住宅用地基准地价、工业用地基准地价和公共服务项目用地基准地价，地价内涵及基准地价成果如下：

一、基准地价内涵

本轮基准地价更新评估用途分为商服、住宅、工业和公共服务项目用地，其中公共项目服务用地细分为两个类别，分别为公共管理与公共服务用地（简称公服用地）和公用设施用地。具体地价内涵如下：

①商服用地：土地在正常市场条件、设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），估价期日为2025年1月1日，土地使用年期为40年，设定容积率为1.5的平均楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

②商服路线价：土地在正常市场条件、设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），估价期日为2025年1月1日，土地使用年期为40年，设定容积率为1.5的平均楼面地价。其中街道商服路线价的标准铺面的标准宽度为5米，标准深度为12米。

③住宅用地：土地在正常市场条件、设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），估价期日为2025年1月1日，土地使用年期为70年，设定容积率为2.5的平均楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

④工业用地：土地在正常市场条件、设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），估价期日为2025年1月1日，土地使用年期为50年，设定容积率为1.0的地面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

⑤公服用地：是指公共管理与公共服务用地中用于机关团体用地、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。即土地在正常市场条件、设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯、宗地红线内场地平整）于估价期日为2025年1月1日，土地使用年期为50年，容积率为2.0的国有建设用地平均楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

⑥公用设施用地：是指公共管理与公共服务用地中用于公共设施的用地，对应地类为公共设施用地。即土地在正常市场条件、设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯、宗地红线内场地平整）于估价期日

为2025年1月1日，土地使用年期为50年，容积率为1.0的国有建设用地地面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

表 1-1 各用途城镇国有建设用地区基准地价内涵

用地类型	表达形式	使用年限	开发程度	设定容积率	评估基准日
商服用地	平均楼面地价	40	五通一平	1.5	2025.1.1
住宅用地	平均楼面地价	70	五通一平	2.5	
工业用地	地面价	50	五通一平	1.0	
公服用地	平均楼面地价	50	五通一平	2.0	
公用设施用地	地面价	50	五通一平	1.0	

二、基准地价更新成果

①商服用地级别基准地价

表 2-1 商服用地级别基准地价表

级别	平均楼面地价 (元/平方米)	地面地价 (元/平方米)	地面价 (万元/亩)
I 级	2101	3151	210.07
II 级	1324	1986	132.40
III 级	839	1258	83.87
IV 级	573	859	57.27
V 级	363	544	36.27

注：商服用地级别地面价 = 商服用地平均楼面地价 × 级别平均容积率 (1.5)

②住宅用地级别基准地价

表 2-2 住宅用地级别基准地价表

级别	平均楼面地价	地面地价	地面价
----	--------	------	-----

	(元/平方米)	(元/平方米)	(万元/亩)
I 级	641	1602	106.80
II 级	490	1225	81.67
III 级	334	835	55.67
IV 级	244	610	40.67
V 级	174	435	29.00

注：住宅用地的级别地面价 = 住宅用地平均楼面地价 × 级别平均容积率（2.5）

③工业用地级别基准地价

表 2-3 工业用地级别基准地价表

土地级别	地面价（元/平方米）	地面价（万元/亩）
I 级	334	22.27
II 级	265	17.67
III 级	212	14.13
IV 级	165	11.00

④公共服务项目用地级别基准地价

表 2-4 公服用地级别基准地价表

级别	平均楼面地价 (元/平方米)	地面地价 (元/平方米)	地面价 (万元/亩)
I 级	241	482	32.13
II 级	186	372	24.80
III 级	145	290	19.33
IV 级	106	212	14.13

注：公服用地类的级别地面价 = 公服用地类平均楼面地价 × 级别平均容积率（2.0）

表 2-5 公用设施用地级别基准地价表

土地级别	地面价（元/平方米）	地面价（万元/亩）
I 级	311	20.73
II 级	232	15.47
III 级	162	10.80

⑤商服用地路线价

表 2-6 区段路线价测算结果表

序号	编号	路段名称	区段起止范围	路线价（元/平方米）	标准深度（米）
1	SYLX001	北门路 I	西至阳山大道，北东至文塔路（人民医院）	7059	12
2	SYLX002	北门路 II	西至南门街，东至阳山大道北	10796	12
3	SYLX003	北门路 III	西至阳山县自然资源局，东至南门街	5996	12
4	SYLX004	阳城大街 I	西至南门街，东至阳山大道北	11273	12
5	SYLX005	阳城大街 II	西至沿江路，东至南门街	8853	12
6	SYLX006	文塔路 I	西至阳山大道北，东至县人民医院	6367	12
7	SYLX007	文塔路 II	西至县人民医院，东至连江机械厂	3825	12
8	SYLX008	环城路	南至文塔路，北至贤令东路	1604	12
9	SYLX009	贤令东路	西至阳山大道北，东至环城路	2669	12
10	SYLX010	贤令西路	西至电塔路，东至阳山大道北	1837	12
11	SYLX011	陵园路	北至环城路，南至贤令东路	3401	12
12	SYLX012	阳山大道北 I	北至贤令东路，南至北门路	7272	12
13	SYLX013	阳山大道北 II	北至北门路，南至阳山大桥	7420	12
14	SYLX014	松荣路	北至贤令西路，南至花果山路	5316	12
15	SYLX015	南门街	北至北门路，南至沿江路	7100	12

序号	编号	路段名称	区段起止范围	路线价（元/平方米）	标准深度（米）
16	SYLX016	黄屋巷	北至北门路，南至阳城大街	7151	12
17	SYLX017	横仁里	北至阳城大街，南至沿江路	4326	12
18	SYLX018	学路街	北至阳城大街，南至沿江路	4128	12
19	SYLX019	浩塘北巷	北至北门路，南至阳城大街	11419	12
20	SYLX020	连江大道 I	北至阳山宾馆，南至连江大桥	11598	12
21	SYLX021	花果山路	北至贤令西路，南至北门路	3224	12
22	SYLX022	电塔路	北至贤令西路，南至阳山宾馆	2166	12
23	SYLX023	北门路IV	西至沿江三路，东至连江大道	7303	12
24	SYLX024	松荣肉菜市场内街	西至松荣路，东至阳山大道北	8067	12
25	SYLX025	陂头坑路	西至阳山大道北，东至贤令东路	2678	12
26	SYLX026	城南大道东	西至阳山大道南，东至滨江路	4341	12
27	SYLX027	城南大道中	西至连江大道，东至阳山大道南	6490	12
28	SYLX028	城南大道西	西至韩愈路，东至连江大道	4856	12
29	SYLX029	阳山大道南 I	北至阳山大桥，南至思贤路	7189	12
30	SYLX030	阳山大道南 II	北至思贤路，南至城南大道东（清连高速入口闸道）	6480	12

序号	编号	路段名称	区段起止范围	路线价（元/平方米）	标准深度（米）
31	SYLX031	光明大道 I	北至城南大道中，南至思贤路	4412	12
32	SYLX032	光明大道 II	北至思贤路，南至工业大道南	5376	12
33	SYLX033	光明大道 III	北至工业大道南，南至旧高速路口	2981	12
34	SYLX034	商业大道 I	北至城南大道中，南至思贤路	6496	12
35	SYLX035	商业大道 II	北至思贤路，南至工业大道西	4313	12
36	SYLX036	商业大道 III	北至工业大道西，南至韩愈路	4172	12
37	SYLX037	连江大道 II	北至连江大桥，南至星月路	6141	12
38	SYLX038	连江大道 III	西至星月路，东至韩愈路	4914	12
39	SYLX039	连江大道 IV	西至韩愈路，东至麻地冲互通立交桥	1703	12
40	SYLX040	星月路 I	北至阳山县公安局，南至连江大道	3611	12
41	SYLX041	星月路 II	北至连江大道，南至商业大道	4646	12
42	SYLX042	星月路 III	北至商业大道，南至工业大道南	3784	12
43	SYLX043	工业大道北	北至城南大道西，南至商业大道	2959	12
44	SYLX044	工业大道南 I	北至商业大道，南至星月路	3879	12
45	SYLX045	工业大道南 II	北至星月路，南至光明大道	2437	12
46	SYLX046	韩愈路 I	北至城南大道西，南至连江大道	1566	12

序号	编号	路段名称	区段起止范围	路线价（元/平方米）	标准深度（米）
47	SYLX047	韩愈路 II	北至连江大道，南至阳山互通式立交桥	2470	12
48	SYLX048	思贤路 I	西至连江大道，东至商业大道	7267	12
49	SYLX049	思贤路 II	西至商业大道，东至光明大道	4102	12
50	SYLX050	思贤路 III	西至光明大道，东至阳山大道	5755	12
51	SYLX051	文昌路	西至阳山大道南，东至滨江路	2051	12
52	SYLX052	教育路 I	西至思贤路，东至规划路	2883	12
53	SYLX053	教育路 II	西至规划路，东至规划路	2419	12
54	SYLX054	粮机路	西至商业大道，东至光明大道	2863	12
55	SYLX055	景龙新街	西至连江大道，东至商业大道	5653	12
56	SYLX056	光阳路	北至滨江中路，南至城南大道中	4737	12
57	SYLX057	大岗路	北至思贤路，南至工业大道南	2424	12
58	SYLX058	月西路	北至城南大道南，南至工业大道北	1453	12
59	SYLX059	滨江路	西至连江大桥，东至城南大道	2914	12
60	SYLX061	太平大街	南至太平中学北至健康苹果漆	1670	12
61	SYLX062	远安街	东至旧供销社，西至太平市场	961	12
62	SYLX063	中心北路	西至岭背人民法院，东至瑞临线（G323）	1275	12

序号	编号	路段名称	区段起止范围	路线价（元/平方米）	标准深度（米）
63	SYLX064	中心大道	北至中心北路，南至学前路	1093	12
64	SYLX068	商业路	北至光明路，南至民族路	1868	12
65	SYLX069	名族路	西至和平路，东至秤架民族学校	2246	12
66	SYLX070	光明路	西至和平路，东至秤架民族学校	1206	12
67	SYLX071	建设路	西至新岗路，东至S114	3024	12
68	SYLX072	中山路	西至规划道路，东至S260	2432	12
69	SYLX073	S260	北至建设路，南至中山路	2057	12
70	SYLX074	解放路 I	西至S260，东至解放横路	2230	12
71	SYLX078	文明街	北至向阳街，南至830县道	3574	12
72	SYLX079	油榨街	北至262省道，南至文明街	1365	12
73	SYLX080	262省道	西至文明街，南至油榨街	2169	12
74	SYLX081	杜步大道	北至府前路，南至湟川路	1074	12
75	SYLX082	杜步街	西至规划道路，东至杜步大道	1424	12
76	SYLX084	江英大街	西至规划道路，东至规划道路	1207	12

备注：1. 以上商服路线价为平均楼面地价，含级别价；2. 标准深度是指在城市中随着土地离道路距离的增加，道路对土地利用价值影响为零时的深度即为商服路线价区段的标准深度。商服路线价的标准铺面的标准宽度为5米，标准深度为12米。

三、基准地价修正体系

为更好地发挥基准地价的作用，满足政府土地管理等职能的需要，分析宗地地价的影响因素，编制基准地价在不同因素条件下修正为宗地地价的体系。主要目的是在宗地条件调查的基础上，按对应的修正系数，快速、高效、及时地评估出宗地地价，满足使用需求。

（一）商服用地宗地地价修正体系

1. 区域因素修正

表3-1 I级商服用地区域因素修正系数说明表

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商业服务中心	<100	[100, 200)	[200, 400)	[400, 500)	≥500
	集贸、农贸市场	<100	[100, 200)	[200, 400)	[400, 500)	≥500
	宾馆酒店	<100	[100, 200)	[200, 400)	[400, 500)	≥500
交通条件	道路通达度	高	较高	一般	较低	低
	公交车站	<100	[100, 200)	[200, 300)	[300, 400)	≥500
	长途汽车站	<500	[500, 800)	[800, 1000)	[1000, 1500)	≥1500
基本设施状况	排水状况	≥85	[80, 85)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	供水状况	≥85	[80, 85)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	供电状况	≥85	[80, 85)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	供气状况	≥85	[80, 85)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	通讯状况	≥85	[80, 85)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	金融设施（银行）	<100	[100, 200)	[200, 400)	[400, 500)	≥500
人口状况	客流人口密度	很密集	密集	一般	较疏	很疏

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较劣	劣
城市规划	商服用地规划	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	交通道路规划	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差

表3-2 I级商服用地区域因素总修正系数表

基本因素	因子名称	综合权重值	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商业服务中心	0.1776	3.20%	1.60%	0.00%	-1.60%	-3.20%
	集贸、农贸市场	0.0921	1.66%	0.83%	0.00%	-0.83%	-1.66%
	宾馆酒店	0.0792	1.43%	0.71%	0.00%	-0.71%	-1.43%
交通条件	道路通达度	0.0842	1.52%	0.76%	0.00%	-0.76%	-1.52%
	公交车站	0.0769	1.38%	0.69%	0.00%	-0.69%	-1.38%
	长途汽车站	0.0549	0.99%	0.49%	0.00%	-0.49%	-0.99%
基本设施状况	排水状况	0.0219	0.39%	0.20%	0.00%	-0.20%	-0.39%
	供水状况	0.0227	0.41%	0.20%	0.00%	-0.20%	-0.41%
	供电状况	0.0226	0.41%	0.20%	0.00%	-0.20%	-0.41%
	供气状况	0.0221	0.40%	0.20%	0.00%	-0.20%	-0.40%
	通讯状况	0.0219	0.39%	0.20%	0.00%	-0.20%	-0.39%
	金融设施（银行）	0.1089	1.96%	0.98%	0.00%	-0.98%	-1.96%
人口状况	客流人口密度	0.111	2.00%	1.00%	0.00%	-1.00%	-2.00%
城市规划	商服用地规划	0.0431	0.78%	0.39%	0.00%	-0.39%	-0.78%
	交通道路规划	0.0609	1.10%	0.55%	0.00%	-0.55%	-1.10%
合计		1	18.00%	9.00%	0.00%	-9.00%	-18.00%

表3-3 II级商服用地区域因素修正系数说明表

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商业服务中心	< 200	[200, 400)	[400, 600)	[600, 700)	≥ 700
	集贸、农贸市场	< 200	[200, 400)	[400, 600)	[600, 700)	≥ 700
	宾馆酒店	< 200	[200, 400)	[400, 600)	[600, 700)	≥ 700
交通条件	道路通达度	高	较高	一般	较低	低
	公交车站	< 200	[200, 400)	[400, 600)	[600, 700)	≥ 700
	长途汽车站	< 600	[600, 900)	[900, 1100)	[1100, 1600)	≥ 1600
基本设施状况	排水状况	≥ 85	[80, 85)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
	供水状况	≥ 85	[80, 85)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
	供电状况	≥ 85	[80, 85)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
	供气状况	≥ 85	[80, 85)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
	通讯状况	≥ 85	[80, 85)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
	金融设施(银行)	< 200	[200, 400)	[400, 600)	[600, 700)	≥ 700
人口状况	客流人口密度	很密集	密集	一般	较疏	很疏
城市规划	商服用地规划	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	交通道路规划	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差

表3-4 II级商服用地区域因素总修正系数表

基本因素	因子名称	综合权重值	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商业服务中心	0.1776	2.66%	1.33%	0.00%	-1.33%	-2.66%
	集贸、农贸	0.0921	1.38%	0.69%	0.00%	-0.69%	-1.38%

基本因素	因子名称	综合权重值	优	较优	一般	较劣	劣
	市场						
	宾馆酒店	0.0792	1.19%	0.59%	0.00%	-0.59%	-1.19%
交通条件	道路通达度	0.0842	1.26%	0.63%	0.00%	-0.63%	-1.26%
	公交车站	0.0769	1.15%	0.58%	0.00%	-0.58%	-1.15%
	长途汽车站	0.0549	0.82%	0.41%	0.00%	-0.41%	-0.82%
基本设施状况	排水状况	0.0219	0.33%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.33%
	供水状况	0.0227	0.34%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.34%
	供电状况	0.0226	0.34%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.34%
	供气状况	0.0221	0.33%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.33%
	通讯状况	0.0219	0.33%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.33%
	金融设施 (银行)	0.1089	1.63%	0.82%	0.00%	-0.82%	-1.63%
人口状况	客流人口密度	0.111	1.67%	0.83%	0.00%	-0.83%	-1.67%
城市规划	商服用地规划	0.0431	0.65%	0.32%	0.00%	-0.32%	-0.65%
	交通道路规划	0.0609	0.91%	0.46%	0.00%	-0.46%	-0.91%
合计		1.00	15.00%	7.50%	0.00%	-7.50%	-15.00%

表3-5 III级商服用地区域因素修正系数说明表

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商业服务中心	< 300	[300, 600)	[600, 800)	[800, 900)	≥ 900
	集贸、农贸市场	< 300	[300, 600)	[600, 800)	[800, 900)	≥ 900
	宾馆酒店	< 300	[300, 600)	[600, 800)	[800, 900)	≥ 900
交通条件	道路通达度	高	较高	一般	较低	低
	公交车站	< 300	[300, 600)	[600, 800)	[800, 900)	≥ 900

	长途汽车站	< 700	[700, 1000)	[1000, 1200)	[1200, 1700)	≥ 1700
基本 设施 状况	排水状况	≥ 85	[80, 85)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	供水状况	≥ 85	[80, 85)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	供电状况	≥ 85	[80, 85)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	供气状况	≥ 85	[80, 85)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	通讯状况	≥ 85	[80, 85)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	金融设施 (银行)	< 300	[300, 600)	[600, 800)	[800, 900)	≥ 900
人口 状况	客流人口密 度	很密集	密集	一般	较疏	很疏
城市 规划	商服用地规 划	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	交通道路规 划	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差

表3-6 III级商服用地区域因素总修正系数表

基本因素	因子名称	综合权重值	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商业服务中心	0.1776	2.66%	1.33%	0.00%	-1.33%	-2.66%
	集贸、农贸市场	0.0921	1.38%	0.69%	0.00%	-0.69%	-1.38%
	宾馆酒店	0.0792	1.19%	0.59%	0.00%	-0.59%	-1.19%
交通条件	道路通达度	0.0842	1.26%	0.63%	0.00%	-0.63%	-1.26%
	公交车站	0.0769	1.15%	0.58%	0.00%	-0.58%	-1.15%
	长途汽车站	0.0549	0.82%	0.41%	0.00%	-0.41%	-0.82%
基本设施状况	排水状况	0.0219	0.33%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.33%
	供水状况	0.0227	0.34%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.34%
	供电状况	0.0226	0.34%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.34%
	供气状况	0.0221	0.33%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.33%
	通讯状况	0.0219	0.33%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.33%
	金融设施(银行)	0.1089	1.63%	0.82%	0.00%	-0.82%	-1.63%

人口状况	客流人口密度	0.111	1.67%	0.83%	0.00%	-0.83%	-1.67%
城市规划	商服用地规划	0.0431	0.65%	0.32%	0.00%	-0.32%	-0.65%
	交通道路规划	0.0609	0.91%	0.46%	0.00%	-0.46%	-0.91%
合计		1.00	15.00%	7.50%	0.00%	-7.50%	-15.00%

表3-7 IV级商服用地区域因素修正系数说明表

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商业服务中心	<400	[400, 700)	[700, 900)	[900, 1000)	≥1000
	集贸、农贸市场	<400	[400, 700)	[700, 900)	[900, 1000)	≥1000
	宾馆酒店	<400	[400, 700)	[700, 900)	[900, 1000)	≥1000
交通条件	道路通达度	高	较高	一般	较低	低
	公交车站	<400	[400, 700)	[700, 900)	[900, 1000)	≥1000
	长途汽车站	<800	[800, 1100)	[1100, 1300)	[1300, 1800)	≥1800
基本设施状况	排水状况	≥85	[80, 85)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	供水状况	≥85	[80, 85)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	供电状况	≥85	[80, 85)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	供气状况	≥85	[80, 85)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	通讯状况	≥85	[80, 85)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	金融设施(银行)	<400	[400, 700)	[700, 900)	[900, 1000)	≥1000
人口状况	客流人口密度	很密集	密集	一般	较疏	很疏
城市规划	商服用地规划	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	交通道路规划	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差

表3-8 IV级商服用地区域因素总修正系数表

基本因素	因子名称	综合权重值	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商业服务中心	0.1776	2.66%	1.33%	0.00%	-1.33%	-2.66%
	集贸、农贸市场	0.0921	1.38%	0.69%	0.00%	-0.69%	-1.38%
	宾馆酒店	0.0792	1.19%	0.59%	0.00%	-0.59%	-1.19%
交通条件	道路通达度	0.0842	1.26%	0.63%	0.00%	-0.63%	-1.26%
	公交车站	0.0769	1.15%	0.58%	0.00%	-0.58%	-1.15%
	长途汽车站	0.0549	0.82%	0.41%	0.00%	-0.41%	-0.82%
基本设施状况	排水状况	0.0219	0.33%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.33%
	供水状况	0.0227	0.34%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.34%
	供电状况	0.0226	0.34%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.34%
	供气状况	0.0221	0.33%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.33%
	通讯状况	0.0219	0.33%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.33%
	金融设施（银行）	0.1089	1.63%	0.82%	0.00%	-0.82%	-1.63%
人口状况	客流人口密度	0.111	1.67%	0.83%	0.00%	-0.83%	-1.67%
城市规划	商服用地规划	0.0431	0.65%	0.32%	0.00%	-0.32%	-0.65%
	交通道路规划	0.0609	0.91%	0.46%	0.00%	-0.46%	-0.91%
合计		1.00	15.00%	7.50%	0.00%	-7.50%	-15.00%

表3-9 V级商服用地区域因素修正系数说明表

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商业服务中心	< 500	[500, 800)	[800, 1000)	[1000, 1100)	≥ 1100
	集贸、农贸	< 500	[500, 800)	[800, 1000)	[1000, 1100)	≥ 1100

	市场					
	宾馆酒店	< 500	[500, 800)	[800, 1000)	[1000, 1100)	≥ 1100
交通条件	道路通达度	高	较高	一般	较低	低
	公交车站	< 500	[500, 800)	[800, 1000)	[1000, 1100)	≥ 1100
	长途汽车站	< 900	[900, 1200)	[1200, 1300)	[1300, 1900)	≥ 1900
基本设施状况	排水状况	≥ 85	[80, 85)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
	供水状况	≥ 85	[80, 85)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
	供电状况	≥ 85	[80, 85)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
	供气状况	≥ 85	[80, 85)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
	通讯状况	≥ 85	[80, 85)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
	金融设施 (银行)	< 500	[500, 800)	[800, 1000)	[1000, 1100)	≥ 1100
人口状况	客流人口密度	很密集	密集	一般	较疏	很疏
城市规划	商服用地规划	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	交通道路规划	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差

表3-10 V级商服用地区域因素总修正系数表

基本因素	因子名称	综合权重值	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商业服务中心	0.1776	2.66%	1.33%	0.00%	-1.33%	-2.66%
	集贸、农贸市场	0.0921	1.38%	0.69%	0.00%	-0.69%	-1.38%
	宾馆酒店	0.0792	1.19%	0.59%	0.00%	-0.59%	-1.19%
交通条件	道路通达度	0.0842	1.26%	0.63%	0.00%	-0.63%	-1.26%
	公交车站	0.0769	1.15%	0.58%	0.00%	-0.58%	-1.15%
	长途汽车站	0.0549	0.82%	0.41%	0.00%	-0.41%	-0.82%
基本设	排水状况	0.0219	0.33%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.33%

基本因素	因子名称	综合权重值	优	较优	一般	较劣	劣
施状况	供水状况	0.0227	0.34%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.34%
	供电状况	0.0226	0.34%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.34%
	供气状况	0.0221	0.33%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.33%
	通讯状况	0.0219	0.33%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.33%
	金融设施 (银行)	0.1089	1.63%	0.82%	0.00%	-0.82%	-1.63%
人口状况	客流人口密度	0.111	1.67%	0.83%	0.00%	-0.83%	-1.67%
城市规划	商服用地规划	0.0431	0.65%	0.32%	0.00%	-0.32%	-0.65%
	交通道路规划	0.0609	0.91%	0.46%	0.00%	-0.46%	-0.91%
合计		1.00	15.00%	7.50%	0.00%	-7.50%	-15.00%

2. 楼层/容积率修正

表3-11 商服用地楼层修正系数表

楼层	一层	二层	三层	四层级以上
基于平均楼面地价的修正系数	2.0233	0.8592	0.7596	0.6381

备注：已建成项目或已有详细规划指标且能得知楼层数的待开发项目宜采用楼层修正。

表3-12 商服用地容积率修正系数表

容积率	≤ 0.45	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1
修正系数	1.7417	1.5868	1.4759	1.3861	1.3113	1.2479	1.1931
容积率	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	1.1452	1.1027	1.0649	1.0307	1.0000	0.9716	0.9458
容积率	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4

修正系数	0.9219	0.8998	0.8793	0.8601	0.8422	0.8255	0.8097
容积率	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1
修正系数	0.7947	0.7807	0.7674	0.7547	0.7426	0.7312	0.7203
容积率	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8
修正系数	0.7098	0.6998	0.6903	0.6811	0.6723	0.6638	0.6557
容积率	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.6479	0.6403	0.6330	0.6259	0.6192	0.6125	0.6062
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2
修正系数	0.6000	0.5940	0.5882	0.5825	0.5771	0.5717	0.5666
容积率	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9
修正系数	0.5616	0.5567	0.5520	0.5473	0.5428	0.5384	0.5340
容积率	6	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	>6.5
修正系数	0.5298	0.5258	0.5217	0.5178	0.5141	0.5103	0.5066

注：（1）商服容积率等于商服建筑面积除以总用地面积。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；

（2）在具体应用中遇到容积率不在修正系数表中现象，可根据上述容积率修正系数表采用内插法求取容积率修正系数，计算方法如下：设 $X < Z < Y$ ， X 、 Y 为上表中相邻两容积率， Z 为待估宗地的容积率计算式： $T_z = T_x + (T_y - T_x) \div (Y - X) \times (Z - X)$ ，式中： T_z 为容积率为 Z 时的容积率修正系数（待求）； T_x 为容积率为 X 时的容积率修正系数（查表）； T_y 为容积率为 Y 时的容积率修正系数（查表）。

3. 临街深度修正（仅适用于商服路线价区段修正）

表3-13 商服用地路线价深度修正系数表（标准深度为12米）

深度 (米)	$v \leq 2$	$2 < v \leq 4$	$4 < v \leq 6$	$6 < v \leq 8$	$8 < v \leq 10$	$10 < v \leq 12$
修正系数	1.65	1.45	1.28	1.15	1.06	1

注：1. 设定路线价区段的区域按平均标准深度12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，深度起算点则为建筑红线。

4. 宗地宽深比修正（仅适用于商服路线价区段修正）

表3-14 商服路线价宽深比修正系数表

宽深比	$w < 0.1$	$0.1 < w \leq 0.3$	$0.3 < w \leq 0.7$	$0.7 < w \leq 1.0$	$1.0 < w \leq 1.2$	$w > 1.2$
修正系数	0.885	0.95	1	1.03	1.075	1.125

注：深度在标准深度以内的，计算宽深比时，宽度取实际宽度、深度取实际深度；深度超过标准深度的，计算宽深比时，宽度取实际宽度，深度取标准深度。

5. 街角地修正

表3-15 街角地修正系数表

临街情况	一面临街	两面临街	多面临街
修正系数	1	1.07	1.15

6. 商服集聚度修正

进行集聚度修正需满足以下条件：宗地所临道路为非设定的商服路线价路段。若临商服路线价路段，则计算地价时采用路线价，不再进行商服集聚度修正。

表3-16 商服集聚度修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	临大型商务中心、大型购物广场、步行街等	临一般专业市场、集贸市场等	该宗地周边商服配套设施能满足正常需求	该宗地周边商服配套设施能满足简单需求	该宗地周边无商服配套设施
修正系数	1.10	1.05	1.00	0.95	0.90

7. 土地剩余年期修正

有限年期使用权价格应该修正到法定最高年期地价，商服用地法定最高出让年期为40年，商服用地年期修正系数为：

表3-17 土地剩余年期修正系数表

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6
修正系数	0.074	0.143	0.206	0.266	0.321	0.373
剩余使用年期	7	8	9	10	11	12
修正系数	0.421	0.465	0.506	0.545	0.581	0.614
剩余使用年期	13	14	15	16	17	18
修正系数	0.645	0.674	0.701	0.726	0.749	0.771
剩余使用年期	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.791	0.809	0.827	0.843	0.858	0.872
剩余使用年期	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.885	0.897	0.908	0.919	0.929	0.938
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36
修正系数	0.946	0.954	0.961	0.968	0.974	0.980

剩余使用 年期	37	38	39	40		
修正系数	0.986	0.991	0.996	1.000		

8. 土地开发程度修正

表3-18 土地开发程度修正系数表

单位：元/平方米

土地 开发 项目	场地平 整	通路	供电	供水	排水	通讯	通燃气	合计
开发 费	20 ~ 60	30 ~ 70	25 ~ 45	15 ~ 30	10 ~ 25	15 ~ 25	10 ~ 30	125 ~ 285
注：1. 通路、供电、供水、排水、通讯等分项开发费用，应按主干线、次干线、分支线路等不同酌情选用上限值、中间值或下限值；2. 场地平整是指厚度在±0.3米以内的人工挖、填、运、凿平；3. 本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值。								

9. 其他个别因素修正

利用基准地修正至宗地地价时，除了考虑容积率、使用年期、开发程度等修正外，还要考虑宗地形状、大小和地质对地价的影响。任何地块首先应当保证其面积大小适合商业利用，并针对具体地块的形状（如平行四边形、梯形、三角形等），按照路线价宗地评估地价的方法，对其土地价格进行合理的调整。

表3-19 其他个别因素修正系数表

个别 因素	指标 标准	优	较优	一般	较劣	劣
宗地 形状	指标 说明	形状规 则，对 土地利	形状较规 则，对土 地利用较	形状基本 规则，对 土地利用	形状较不规 则，对土地 利用有一定	形状不规 则，对土 地利用产

个别因素	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
		用极为有利	为有利	无不良影响	影响	生严重影响
	修正系数	3%	2%	0	-2%	-3%
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	3%	2%	0	-2%	-3%
宗地面积	指标说明	$S \geq 10000 \text{ m}^2$	$5000 \text{ m}^2 \leq S < 10000 \text{ m}^2$	$2000 \text{ m}^2 \leq S < 5000 \text{ m}^2$	$1000 \text{ m}^2 \leq S < 2000 \text{ m}^2$	$S < 1000 \text{ m}^2$
	修正系数	2%	1%	0	-1%	-2%

(二) 住宅用地宗地地价修正体系

1. 区域因素修正

表3-20 I级住宅用地区域因素修正系数说明表

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商业服务中心	< 500	$[500, 600)$	$[600, 800)$	$[800, 1000)$	≥ 1000
	集贸、农贸市场	< 500	$[500, 600)$	$[600, 800)$	$[800, 1000)$	≥ 1000
交通条件	道路等级	高	较高	一般	较低	低
	公交车站	< 100	$[100, 200)$	$[200, 300)$	$[300, 500)$	≥ 500
	长途汽车站	< 500	$[500, 600)$	$[600, 800)$	$[800, 1000)$	≥ 1000
	高速路口	< 500	$[500, 600)$	$[600, 800)$	$[800, 1000)$	≥ 1000
基本设施状况	排水状况	≥ 90	$[80, 90)$	$[70, 80)$	$[60, 70)$	< 60
	供水状况	≥ 90	$[80, 90)$	$[70, 80)$	$[60, 70)$	< 60

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较劣	劣
	供电状况	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	供气状况	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	通讯状况	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	中学	< 500	[500, 600)	[600, 800)	[800, 1000)	≥ 1000
	小学	< 200	[200, 400)	[400, 500)	[500, 600)	≥ 600
	幼儿园	< 500	[500, 600)	[600, 800)	[800, 1000)	≥ 1000
	医院	< 500	[500, 600)	[600, 800)	[800, 1000)	≥ 1000
	体育馆	< 200	[200, 400)	[400, 500)	[500, 600)	≥ 600
	文化广场	< 200	[200, 400)	[400, 500)	[500, 600)	≥ 600
	公园	< 200	[200, 400)	[400, 500)	[500, 600)	≥ 600
环境条件	大气污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	噪音污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	水污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	地形状况	无灾害影响	基本无灾害	灾害影响轻微	灾害影响较大	灾害影响较大
	绿地覆盖度	覆盖度高	覆盖度较高	覆盖度一般	覆盖度较低	覆盖度低
	江河景观	景观好	景观较好	景观一般	景观较差	无景观
人口状况	常住人口密度	很密集	密集	一般	较疏	很疏
城市规划	住宅用地规划	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	交通道路规划	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差

表3-21 I级住宅用地区域因素修正系数表

基本因素	因子名称	综合权重值	优	较优	一般	较劣	劣
------	------	-------	---	----	----	----	---

基本因素	因子名称	综合权重值	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商业服务中心	0.0889	1.16%	0.58%	0.00%	-0.58%	-1.16%
	集贸、农贸市场	0.0751	0.98%	0.49%	0.00%	-0.49%	-0.98%
交通条件	道路等级	0.0806	1.05%	0.52%	0.00%	-0.52%	-1.05%
	公交车站	0.0694	0.90%	0.45%	0.00%	-0.45%	-0.90%
	长途汽车站	0.0328	0.43%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.43%
	高速路口	0.0321	0.42%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.42%
基本设施状况	排水状况	0.0278	0.36%	0.18%	0.00%	-0.18%	-0.36%
	供水状况	0.0278	0.36%	0.18%	0.00%	-0.18%	-0.36%
	供电状况	0.0278	0.36%	0.18%	0.00%	-0.18%	-0.36%
	供气状况	0.0278	0.36%	0.18%	0.00%	-0.18%	-0.36%
	通讯状况	0.0278	0.36%	0.18%	0.00%	-0.18%	-0.36%
	中学	0.0251	0.33%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.33%
	小学	0.0254	0.33%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.33%
	幼儿园	0.025	0.33%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.33%
	医院	0.0173	0.22%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.22%
	体育馆	0.0133	0.17%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.17%
	文化广场	0.0136	0.18%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.18%
	公园	0.0133	0.17%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.17%
环境条件	大气污染	0.0175	0.23%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.23%
	噪音污染	0.0168	0.22%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.22%
	水污染	0.0168	0.22%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.22%
	地形状况	0.0146	0.19%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.19%
	绿地覆盖度	0.0518	0.67%	0.34%	0.00%	-0.34%	-0.67%
	江河景观	0.0496	0.64%	0.32%	0.00%	-0.32%	-0.64%
人口状况	常住人口密度	0.087	1.13%	0.57%	0.00%	-0.57%	-1.13%
城市规划	住宅用地规划	0.039	0.51%	0.25%	0.00%	-0.25%	-0.51%
	交通道路规划	0.056	0.73%	0.36%	0.00%	-0.36%	-0.73%

基本因素	因子名称	综合权重值	优	较优	一般	较劣	劣
	划						
	合计	1	13.00%	6.50%	0.00%	-6.50%	-13.00%

表3-22 II级住宅用地区域因素修正系数说明表

基本因素	因子名称	综合权重值	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商业服务中心	0.0889	< 700	[700, 800)	[800, 1000)	[1000, 1200)	≥ 1200
	集贸、农贸市场	0.0751	< 700	[700, 800)	[800, 1000)	[1000, 1200)	≥ 1200
交通条件	道路等级	0.0806	高	较高	一般	较低	低
	公交车站	0.0694	< 200	[200, 300)	[300, 400)	[400, 600)	≥ 600
	长途汽车站	0.0328	< 700	[700, 800)	[800, 1000)	[1000, 1200)	≥ 1200
	高速路口	0.0321	< 700	[700, 800)	[800, 1000)	[1000, 1200)	≥ 1200
基本设施状况	排水状况	0.0278	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
	供水状况	0.0278	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
	供电状况	0.0278	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
	供气状况	0.0278	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
	通讯状况	0.0278	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
	中学	0.0251	< 700	[700, 800)	[800, 1000)	[1000, 1200)	≥ 1200
	小学	0.0254	< 300	[300, 500)	[500, 600)	[600, 700)	≥ 700
	幼儿园	0.025	< 700	[700, 800)	[800, 1000)	[1000, 1200)	≥ 1200
	医院	0.0173	< 700	[700, 800)	[800, 1000)	[1000, 1200)	≥ 1200
	体育馆	0.0133	< 300	[300, 500)	[500, 600)	[600, 700)	≥ 700
	文化广场	0.0136	< 300	[300, 500)	[500, 600)	[600, 700)	≥ 700
	公园	0.0133	< 300	[300, 500)	[500, 600)	[600, 700)	≥ 700
环境条件	大气污染	0.0175	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	噪音污染	0.0168	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污

基本因素	因子名称	综合权重值	优	较优	一般	较劣	劣
			染	染			染
	水污染	0.0168	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	地形状况	0.0146	无灾害影响	基本无灾害	灾害影响轻微	灾害影响较大	灾害影响较大
	绿地覆盖度	0.0518	覆盖度高	覆盖度较高	覆盖度一般	覆盖度较低	覆盖度低
	江河景观	0.0496	景观好	景观较好	景观一般	景观较差	无景观
人口状况	常住人口密度	0.087	很密集	密集	一般	较疏	很疏
城市规划	住宅用地规划	0.039	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	交通道路规划	0.056	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差

表3-23 II级住宅用地区域因素修正系数表

基本因素	因子名称	综合权重值	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商业服务中心	0.0889	1.07%	0.53%	0.00%	-0.53%	-1.07%
	集贸、农贸市场	0.0751	0.90%	0.45%	0.00%	-0.45%	-0.90%
交通条件	道路等级	0.0806	0.97%	0.48%	0.00%	-0.48%	-0.97%
	公交车站	0.0694	0.83%	0.42%	0.00%	-0.42%	-0.83%
	长途汽车站	0.0328	0.39%	0.20%	0.00%	-0.20%	-0.39%
	高速路口	0.0321	0.39%	0.19%	0.00%	-0.19%	-0.39%
基本设施状况	排水状况	0.0278	0.33%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.33%
	供水状况	0.0278	0.33%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.33%
	供电状况	0.0278	0.33%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.33%

基本因素	因子名称	综合权重值	优	较优	一般	较劣	劣
	供气状况	0.0278	0.33%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.33%
	通讯状况	0.0278	0.33%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.33%
	中学	0.0251	0.30%	0.15%	0.00%	-0.15%	-0.30%
	小学	0.0254	0.30%	0.15%	0.00%	-0.15%	-0.30%
	幼儿园	0.025	0.30%	0.15%	0.00%	-0.15%	-0.30%
	医院	0.0173	0.21%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.21%
	体育馆	0.0133	0.16%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.16%
	文化广场	0.0136	0.16%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.16%
	公园	0.0133	0.16%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.16%
环境条件	大气污染	0.0175	0.21%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.21%
	噪音污染	0.0168	0.20%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.20%
	水污染	0.0168	0.20%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.20%
	地形状况	0.0146	0.18%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.18%
	绿地覆盖度	0.0518	0.62%	0.31%	0.00%	-0.31%	-0.62%
	江河景观	0.0496	0.60%	0.30%	0.00%	-0.30%	-0.60%
人口状况	常住人口密度	0.087	1.04%	0.52%	0.00%	-0.52%	-1.04%
城市规划	住宅用地规划	0.039	0.47%	0.23%	0.00%	-0.23%	-0.47%
	交通道路规划	0.056	0.67%	0.34%	0.00%	-0.34%	-0.67%
合计		1	12.00%	6.00%	0.00%	-6.00%	-12.00%

表3-24 III级住宅用地区域因素修正系数说明表

基本因素	因子名称	综合权重值	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商业服务中心	0.0889	< 900	[900, 1000)	[1000, 1200)	[1200, 1400)	≥ 1400
	集贸、农贸市场	0.0751	< 900	[900, 1000)	[1000, 1200)	[1200, 1400)	≥ 1400

基本因素	因子名称	综合权重值	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路等级	0.0806	高	较高	一般	较低	低
	公交车站	0.0694	< 300	[300, 500)	[500, 600)	[600, 700)	≥ 700
	长途汽车站	0.0328	< 900	[900, 1000)	[1000, 1200)	[1200, 1400)	≥ 1400
	高速路口	0.0321	< 900	[900, 1000)	[1000, 1200)	[1200, 1400)	≥ 1400
基本设施状况	排水状况	0.0278	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
	供水状况	0.0278	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
	供电状况	0.0278	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
	供气状况	0.0278	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
	通讯状况	0.0278	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
	中学	0.0251	< 900	[900, 1000)	[1000, 1200)	[1200, 1400)	≥ 1400
	小学	0.0254	< 400	[400, 600)	[600, 700)	[700, 800)	≥ 800
	幼儿园	0.025	< 900	[900, 1000)	[1000, 1200)	[1200, 1400)	≥ 1400
	医院	0.0173	< 900	[900, 1000)	[1000, 1200)	[1200, 1400)	≥ 1400
	体育馆	0.0133	< 400	[400, 600)	[600, 700)	[700, 800)	≥ 800
	文化广场	0.0136	< 400	[400, 600)	[600, 700)	[700, 800)	≥ 800
	公园	0.0133	< 400	[400, 600)	[600, 700)	[700, 800)	≥ 800
环境条件	大气污染	0.0175	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	噪音污染	0.0168	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	水污染	0.0168	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	地形状况	0.0146	无灾害影响	基本无灾害	灾害影响轻微	灾害影响较大	灾害影响较大
	绿地覆盖度	0.0518	覆盖度高	覆盖度较高	覆盖度一般	覆盖度较低	覆盖度低
	江河景观	0.0496	景观好	景观较好	景观一般	景观较差	无景观
人口状况	常住人口密度	0.087	很密集	密集	一般	较疏	很疏
城市	住宅用地	0.039	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差

基本因素	因子名称	综合权重值	优	较优	一般	较劣	劣
规划	规划						
	交通道路规划	0.056	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差

表3-25 III级住宅用地区域因素修正系数表

基本因素	因子名称	综合权重值	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商业服务中心	0.0889	1.16%	0.58%	0.00%	-0.58%	-1.16%
	集贸、农贸市场	0.0751	0.98%	0.49%	0.00%	-0.49%	-0.98%
交通条件	道路等级	0.0806	1.05%	0.52%	0.00%	-0.52%	-1.05%
	公交车站	0.0694	0.90%	0.45%	0.00%	-0.45%	-0.90%
	长途汽车站	0.0328	0.43%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.43%
	高速路口	0.0321	0.42%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.42%
基本设施状况	排水状况	0.0278	0.36%	0.18%	0.00%	-0.18%	-0.36%
	供水状况	0.0278	0.36%	0.18%	0.00%	-0.18%	-0.36%
	供电状况	0.0278	0.36%	0.18%	0.00%	-0.18%	-0.36%
	供气状况	0.0278	0.36%	0.18%	0.00%	-0.18%	-0.36%
	通讯状况	0.0278	0.36%	0.18%	0.00%	-0.18%	-0.36%
	中学	0.0251	0.33%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.33%
	小学	0.0254	0.33%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.33%
	幼儿园	0.025	0.33%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.33%
	医院	0.0173	0.22%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.22%
	体育馆	0.0133	0.17%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.17%
	文化广场	0.0136	0.18%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.18%
	公园	0.0133	0.17%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.17%
环境条件	大气污染	0.0175	0.23%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.23%
	噪音污染	0.0168	0.22%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.22%
	水污染	0.0168	0.22%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.22%

基本因素	因子名称	综合权重值	优	较优	一般	较劣	劣
	地形状况	0.0146	0.19%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.19%
	绿地覆盖度	0.0518	0.67%	0.34%	0.00%	-0.34%	-0.67%
	江河景观	0.0496	0.64%	0.32%	0.00%	-0.32%	-0.64%
人口状况	常住人口密度	0.087	1.13%	0.57%	0.00%	-0.57%	-1.13%
城市规划	住宅用地规划	0.039	0.51%	0.25%	0.00%	-0.25%	-0.51%
	交通道路规划	0.056	0.73%	0.36%	0.00%	-0.36%	-0.73%
合计		1	13.00%	6.50%	0.00%	-6.50%	-13.00%

表3-26 IV级住宅用地区域因素修正系数说明表

基本因素	因子名称	综合权重值	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商业服务中心	0.0889	<1100	[1100, 1200)	[1200, 1400)	[1400, 1600)	≥1600
	集贸、农贸市场	0.0751	<1100	[1100, 1200)	[1200, 1400)	[1400, 1600)	≥1600
交通条件	道路等级	0.0806	高	较高	一般	较低	低
	公交车站	0.0694	<400	[400, 600)	[600, 700)	[700, 800)	≥800
	长途汽车站	0.0328	<1100	[1100, 1200)	[1200, 1400)	[1400, 1600)	≥1600
	高速路口	0.0321	<1100	[1100, 1200)	[1200, 1400)	[1400, 1600)	≥1600
基本设施状况	排水状况	0.0278	≥90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	供水状况	0.0278	≥90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60

基本因素	因子名称	综合权重值	优	较优	一般	较劣	劣
	供电状况	0.0278	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
	供气状况	0.0278	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
	通讯状况	0.0278	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
	中学	0.0251	< 1100	[1100, 1200)	[1200, 1400)	[1400, 1600)	≥ 1600
	小学	0.0254	< 500	[500, 700)	[700, 800)	[800, 900)	≥ 900
	幼儿园	0.025	< 1100	[1100, 1200)	[1200, 1400)	[1400, 1600)	≥ 1600
	医院	0.0173	< 1100	[1100, 1200)	[1200, 1400)	[1400, 1600)	≥ 1600
	体育馆	0.0133	< 500	[500, 700)	[700, 800)	[800, 900)	≥ 900
	文化广场	0.0136	< 500	[500, 700)	[700, 800)	[800, 900)	≥ 900
	公园	0.0133	< 500	[500, 700)	[700, 800)	[800, 900)	≥ 900
环境条件	大气污染	0.0175	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	噪音污染	0.0168	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	水污染	0.0168	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	地形状况	0.0146	无灾害影响	基本无灾害	灾害影响轻微	灾害影响较大	灾害影响较大
	绿地覆盖度	0.0518	覆盖度高	覆盖度较高	覆盖度一般	覆盖度较低	覆盖度低
	江河景观	0.0496	景观好	景观较好	景观一般	景观较差	无景观

基本因素	因子名称	综合权重值	优	较优	一般	较劣	劣
人口状况	常住人口密度	0.087	很密集	密集	一般	较疏	很疏
城市规划	住宅用地规划	0.039	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	交通道路规划	0.056	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差

表3-27 IV级住宅用地区域因素修正系数表

基本因素	因子名称	综合权重值	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商业服务中心	0.0889	1.07%	0.53%	0.00%	-0.53%	-1.07%
	集贸、农贸市场	0.0751	0.90%	0.45%	0.00%	-0.45%	-0.90%
交通条件	道路等级	0.0806	0.97%	0.48%	0.00%	-0.48%	-0.97%
	公交车站	0.0694	0.83%	0.42%	0.00%	-0.42%	-0.83%
	长途汽车站	0.0328	0.39%	0.20%	0.00%	-0.20%	-0.39%
	高速路口	0.0321	0.39%	0.19%	0.00%	-0.19%	-0.39%
基本设施状况	排水状况	0.0278	0.33%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.33%
	供水状况	0.0278	0.33%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.33%
	供电状况	0.0278	0.33%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.33%
	供气状况	0.0278	0.33%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.33%
	通讯状况	0.0278	0.33%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.33%
	中学	0.0251	0.30%	0.15%	0.00%	-0.15%	-0.30%
	小学	0.0254	0.30%	0.15%	0.00%	-0.15%	-0.30%
	幼儿园	0.025	0.30%	0.15%	0.00%	-0.15%	-0.30%
	医院	0.0173	0.21%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.21%
	体育馆	0.0133	0.16%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.16%
	文化广场	0.0136	0.16%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.16%

基本因素	因子名称	综合权重值	优	较优	一般	较劣	劣
	公园	0.0133	0.16%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.16%
环境条件	大气污染	0.0175	0.21%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.21%
	噪音污染	0.0168	0.20%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.20%
	水污染	0.0168	0.20%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.20%
	地形状况	0.0146	0.18%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.18%
	绿地覆盖度	0.0518	0.62%	0.31%	0.00%	-0.31%	-0.62%
	江河景观	0.0496	0.60%	0.30%	0.00%	-0.30%	-0.60%
人口状况	常住人口密度	0.087	1.04%	0.52%	0.00%	-0.52%	-1.04%
城市规划	住宅用地规划	0.039	0.47%	0.23%	0.00%	-0.23%	-0.47%
	交通道路规划	0.056	0.67%	0.34%	0.00%	-0.34%	-0.67%
合计		1	12.00%	6.00%	0.00%	-6.00%	-12.00%

表3-28 V级住宅用地区域因素修正系数说明表

基本因素	因子名称	综合权重值	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商业服务中心	0.0889	<1300	[1300, 1400)	[1400, 1600)	[1600, 1800)	≥1800
	集贸、农贸市场	0.0751	<1300	[1300, 1400)	[1400, 1600)	[1600, 1800)	≥1800
交通条件	道路等级	0.0806	高	较高	一般	较低	低
	公交车站	0.0694	<500	[500, 700)	[700, 800)	[800, 900)	≥900
	长途汽车站	0.0328	<1300	[1300, 1400)	[1400, 1600)	[1600, 1800)	≥1800
	高速路口	0.0321	<1300	[1300, 1400)	[1400, 1600)	[1600, 1800)	≥1800
基本设施	排水状况	0.0278	≥90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	供水状况	0.0278	≥90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60

基本因素	因子名称	综合权重值	优	较优	一般	较劣	劣
状况	供电状况	0.0278	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
	供气状况	0.0278	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
	通讯状况	0.0278	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
	中学	0.0251	< 1300	[1300, 1400)	[1400, 1600)	[1600, 1800)	≥ 1800
	小学	0.0254	< 600	[600, 800)	[800, 900)	[900, 1000)	≥ 1000
	幼儿园	0.025	< 1300	[1300, 1400)	[1400, 1600)	[1600, 1800)	≥ 1800
	医院	0.0173	< 1300	[1300, 1400)	[1400, 1600)	[1600, 1800)	≥ 1800
	体育馆	0.0133	< 600	[600, 800)	[800, 900)	[900, 1000)	≥ 1000
	文化广场	0.0136	< 600	[600, 800)	[800, 900)	[900, 1000)	≥ 1000
	公园	0.0133	< 600	[600, 800)	[800, 900)	[900, 1000)	≥ 1000
环境条件	大气污染	0.0175	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	噪音污染	0.0168	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	水污染	0.0168	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	地形状况	0.0146	无灾害影响	基本无灾害	灾害影响轻微	灾害影响较大	灾害影响较大
	绿地覆盖度	0.0518	覆盖度高	覆盖度较高	覆盖度一般	覆盖度较低	覆盖度低
	江河景观	0.0496	景观好	景观较好	景观一般	景观较差	无景观
人口状况	常住人口密度	0.087	很密集	密集	一般	较疏	很疏
城市规划	住宅用地规划	0.039	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	交通道路规划	0.056	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差

表3-29 V级住宅用地区域因素修正系数表

基本因素	因子名称	综合权重值	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商业服务中心	0.0889	1.33%	0.67%	0.00%	-0.67%	-1.33%
	集贸、农贸市场	0.0751	1.13%	0.56%	0.00%	-0.56%	-1.13%
交通条件	道路等级	0.0806	1.21%	0.60%	0.00%	-0.60%	-1.21%
	公交车站	0.0694	1.04%	0.52%	0.00%	-0.52%	-1.04%
	长途汽车站	0.0328	0.49%	0.25%	0.00%	-0.25%	-0.49%
	高速路口	0.0321	0.48%	0.24%	0.00%	-0.24%	-0.48%
基本设施状况	排水状况	0.0278	0.42%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.42%
	供水状况	0.0278	0.42%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.42%
	供电状况	0.0278	0.42%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.42%
	供气状况	0.0278	0.42%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.42%
	通讯状况	0.0278	0.42%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.42%
	中学	0.0251	0.38%	0.19%	0.00%	-0.19%	-0.38%
	小学	0.0254	0.38%	0.19%	0.00%	-0.19%	-0.38%
	幼儿园	0.025	0.38%	0.19%	0.00%	-0.19%	-0.38%
	医院	0.0173	0.26%	0.13%	0.00%	-0.13%	-0.26%
	体育馆	0.0133	0.20%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.20%
	文化广场	0.0136	0.20%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.20%
	公园	0.0133	0.20%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.20%
环境条件	大气污染	0.0175	0.26%	0.13%	0.00%	-0.13%	-0.26%
	噪音污染	0.0168	0.25%	0.13%	0.00%	-0.13%	-0.25%
	水污染	0.0168	0.25%	0.13%	0.00%	-0.13%	-0.25%
	地形状况	0.0146	0.22%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.22%
	绿地覆盖度	0.0518	0.78%	0.39%	0.00%	-0.39%	-0.78%
	江河景观	0.0496	0.74%	0.37%	0.00%	-0.37%	-0.74%
人口状况	常住人口密度	0.087	1.31%	0.65%	0.00%	-0.65%	-1.31%
城市规划	住宅用地规划	0.039	0.59%	0.29%	0.00%	-0.29%	-0.59%
	交通道路规划	0.056	0.84%	0.42%	0.00%	-0.42%	-0.84%

基本因素	因子名称	综合权重值	优	较优	一般	较劣	劣
	划						
合计		1	15.00%	7.50%	0.00%	-7.50%	- 15.00%

2. 容积率修正

表3-30 住宅用地容积率修正系数表

容积率	≤1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9
修正系数	1.54 99	1.48 08	1.42 05	1.36 71	1.31 95	1.27 67	1.23 79	1.20 25	1.17 01	1.14 02
容积率	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9
修正系数	1.11 26	1.08 7	1.06 3	1.04 07	1.01 97	1.00 00	0.99 53	0.99 08	0.98 65	0.98 24
容积率	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9
修正系数	0.97 84	0.97 45	0.97 08	0.96 73	0.96 38	0.96 05	0.95 72	0.95 41	0.95 1	0.94 81
容积率	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	0.94 52	0.94 24	0.93 97	0.93 7	0.93 45	0.93 2	0.92 95	0.92 71	0.92 48	0.92 25
容积率	5	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9
修正系数	0.92 03	0.91 81	0.91 59	0.91 38	0.91 18	0.90 98	0.90 78	0.90 59	0.90 4	0.90 22
容积率	6	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8	>6.8
修正系数	0.90 04	0.89 86	0.89 68	0.89 51	0.89 34	0.89 18	0.89 01	0.88 85	0.88 69	0.88 54

注：（1）容积率为建设项目综合容积率，即含裙楼商服、公建配套等的综合容积

率；（2）当土地用地类型为别墅、联排别墅时，且已进行用途修正时，不再进行容积率修正；（3）在具体应用中遇到容积率不在修正系数表中，可根据上述容积率修正系数表采用内插法求取容积率修正系数，计算方法如下：设 $X < Z < Y$ ， X 、 Y 为上表中相邻两容积率， Z 为待估宗地的容积率计算式： $T_z = T_x - (T_x - T_y) \div (Y - X) \times (Z - X)$ ，式中： T_z 为容积率为 Z 时的容积率修正系数（待求）； T_x 为容积率为 X 时的容积率修正系数（查表）； T_y 为容积率为 Y 时的容积率修正系数（查表）。

3. 楼层修正

表3-31 住宅用地楼面地价楼层修正系数表（无电梯）

总层数 居住层数	一	二	三	四	五	六	七	八	九
1	1.00	0.96	0.92	0.91	0.91	0.90	0.88	0.87	0.87
2		1.02	1.01	0.99	0.95	0.96	0.96	0.95	0.95
3			1.03	1.03	1.04	1.05	1.07	1.07	1.07
4				1.03	1.04	1.05	1.07	1.10	1.10
5					1.02	1.04	1.09	1.10	1.10
6						0.95	0.98	1.03	1.03
7							0.91	0.97	0.98
8								0.85	0.89

表3-32 住宅用地楼面地价楼层修正系数表（有电梯）

总层数 居住层数	九	十二	十五	二十	二十以上
1~3	0.80-0.98	0.79-0.93	0.70-0.88	0.75-0.85	0.73-0.83
4~6	0.95-1.03	0.92-1.01	0.85-0.97	0.82-0.89	0.80-0.92
7~9	1.00-1.11	0.99-1.12	0.94-0.16	0.88-0.95	0.89-0.97
10~12		1.10-1.17	1.03-1.15	0.93-1.02	0.93-1.05
13~15			1.09-1.21	1.0-1.11	1.02-1.17
16~20				1.12-1.24	1.12-1.22
20以上					1.15-1.25

4. 土地剩余年期修正

有限年期使用权价格应该修正到法定最高年期地价，住宅用地法定最高出让年期为70年，使用年期修正系数为：

表3-33 住宅用地土地剩余年期修正系数表

剩余年期	1	2	3	4	5	6
修正系数	0.059	0.115	0.168	0.217	0.264	0.308
剩余年期	7	8	9	10	11	12
修正系数	0.349	0.388	0.424	0.459	0.491	0.522
剩余年期	13	14	15	16	17	18
修正系数	0.551	0.578	0.603	0.627	0.650	0.671
剩余年期	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.691	0.710	0.728	0.745	0.761	0.775
剩余年期	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.789	0.803	0.815	0.827	0.838	0.848
剩余年期	31	32	33	34	35	36
修正系数	0.858	0.867	0.876	0.884	0.891	0.899
剩余年期	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.905	0.912	0.918	0.924	0.929	0.934
剩余年期	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.939	0.943	0.947	0.951	0.955	0.958
剩余年期	49	50	51	52	53	54
修正系数	0.962	0.965	0.968	0.971	0.973	0.976
剩余年期	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.978	0.980	0.982	0.984	0.986	0.988
剩余年期	61	62	63	64	65	66
修正系数	0.989	0.991	0.992	0.993	0.995	0.996
剩余年期	67	68	69	70		
修正系数	0.997	0.998	0.999	1.000		

5. 土地开发程度修正

住宅用地的土地开发程度修正与商服用地一致。

6. 小区配套设施修正

表3-34 住宅用地小区配套设施修正系数表

个别因素	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
小区配套设施	指标说明	配套完善	配套较完善	配套一般	配套较差	配套较差
	修正系数	10%	5%	0%	-5%	-10%

7. 临江、湖可见度修正

从可操作性与合理性出发，编制住宅用地的临江修正系数，阳山县城内的连江两岸的临江宗地，其住宅用途的用地在临江宗地线以内50米部分的基准地价在原基准地价的基础上增加20%。

8. 其他个别因素修正

利用基准地修正至宗地地价时，除了考虑容积率、使用年期、开发程度等修正外，还要考虑宗地形状、地质、景观条件及小区配套对地价的影响。根据对比统计分析，综合确定其他个别因素修正系数。

表3-35 其他个别因素修正系数表

个别因素	指标标准	优	较优	一般	较	劣
宗地形状	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	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	4%	2%	0	-2%	-4%

个别因素	指标标准	优	较优	一般	较	劣
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	4%	2%	0	-2%	-4%
景观条件	指标说明	景观条件好，对土地利用极为有利	景观条件良好，对土地利用较为有利	景观条件一般，对土地利用无不良影响	景观条件较差，对土地利用有一定影响	景观条件差，对土地利用产生严重影响
	修正系数	6%	3%	0	-3%	-6%

(三) 工业用地宗地地价修正体系

1. 区域因素修正

表3-36 I级工业用地区域因素修正系数说明表

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路等级	高	较高	一般	较低	低
	长途汽车站（货运）	< 500	[500, 1000)	[1000, 2000)	[2000, 3000)	≥ 3000
	高速路口	< 500	[500, 1000)	[1000, 2000)	[2000, 3000)	≥ 3000
基本设施状况	排水状况	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
	供水状况	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
	供电状况	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
	供气状况	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
	通讯状况	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
环境条件	地形状况	无灾害影响	基本无灾害	灾害影响轻微	灾害影响较大	灾害影响较大
	工程地质	好	较好	一般	较差	差
城市规划	工业用地规划	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较劣	劣
	交通道路规划	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
产业集聚规模	产业集聚度	产业联系紧密区	产业联系一般区、一般产业联系紧密区	高新技术产业联系松散区、一般产业联系一般区	一般产业联系松散区	独立分布区

表3-37 I级工业用地区域因素修正系数表

基本因素	因子名称	综合权重值	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路等级	0.1722	2.24%	1.12%	0.00%	-1.12%	-2.24%
	长途汽车站（货运）	0.0815	1.06%	0.53%	0.00%	-0.53%	-1.06%
	高速路口	0.0893	1.16%	0.58%	0.00%	-0.58%	-1.16%
基本设施状况	排水状况	0.0538	0.70%	0.35%	0.00%	-0.35%	-0.70%
	供水状况	0.0535	0.70%	0.35%	0.00%	-0.35%	-0.70%
	供电状况	0.0533	0.69%	0.35%	0.00%	-0.35%	-0.69%
	供气状况	0.0525	0.68%	0.34%	0.00%	-0.34%	-0.68%
	通讯状况	0.0519	0.67%	0.34%	0.00%	-0.34%	-0.67%
环境条件	地形状况	0.0843	1.10%	0.55%	0.00%	-0.55%	-1.10%
	工程地质	0.0757	0.98%	0.49%	0.00%	-0.49%	-0.98%
城市规划	工业用地规划	0.0598	0.78%	0.39%	0.00%	-0.39%	-0.78%

	交通道路规划	0.0622	0.81%	0.40%	0.00%	-0.40%	-0.81%
产业集聚规模	产业集聚度	0.11	1.43%	0.72%	0.00%	-0.72%	-1.43%
合计		1.00	13.00%	6.50%	0.00%	-6.50%	-13.00%

表3-38 II级工业用地区域因素修正系数说明表

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路等级	高	较高	一般	较低	低
	长途汽车站（货运）	< 700	[700, 1200)	[1200, 2200)	[2200, 320)	≥ 3200
	高速路口	< 700	[700, 1200)	[1200, 2200)	[2200, 320)	≥ 3200
基本设施状况	排水状况	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
	供水状况	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
	供电状况	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
	供气状况	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
	通讯状况	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
环境条件	地形状况	无灾害影响	基本无灾害	灾害影响轻微	灾害影响较大	灾害影响较大
	工程地质	好	较好	一般	较差	差
城市规划	工业用地规划	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	交通道路规划	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
产业集聚规模	产业集聚度	产业联系紧密区	产业联系一般区、一般产业联系紧密区	高新技术产业联系松散区、一般产业联系一般区	一般产业联系松散区	独立分布区

表3-39 II级工业用地区域因素修正系数表

基本因素	因子名称	综合权重值	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路等级	0.1722	1.38%	0.69%	0.00%	-0.69%	-1.38%
	长途汽车站（货运）	0.0815	0.65%	0.33%	0.00%	-0.33%	-0.65%
	高速路口	0.0893	0.71%	0.36%	0.00%	-0.36%	-0.71%
基本设施状况	排水状况	0.0538	0.43%	0.22%	0.00%	-0.22%	-0.43%
	供水状况	0.0535	0.43%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.43%
	供电状况	0.0533	0.43%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.43%
	供气状况	0.0525	0.42%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.42%
	通讯状况	0.0519	0.42%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.42%
环境条件	地形状况	0.0843	0.67%	0.34%	0.00%	-0.34%	-0.67%
	工程地质	0.0757	0.61%	0.30%	0.00%	-0.30%	-0.61%
城市规划	工业用地规划	0.0598	0.48%	0.24%	0.00%	-0.24%	-0.48%
	交通道路规划	0.0622	0.50%	0.25%	0.00%	-0.25%	-0.50%
产业集聚规模	产业集聚度	0.11	0.88%	0.44%	0.00%	-0.44%	-0.88%
合计		1.00	8.00%	4.00%	0.00%	-4.00%	-8.00%

表3-40 III级工业用地区域因素修正系数说明表

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路等级	高	较高	一般	较低	低
	长途汽车站（货运）	< 900	[900, 1400)	[1400, 2400)	[2400, 3400)	≥ 3400
	高速路口	< 900	[900, 1400)	[1400, 2400)	[2400, 3400)	≥ 3400
基本设施状况	排水状况	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
	供水状况	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
	供电状况	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	< 60

	供气状况	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	通讯状况	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
环境条件	地形状况	无灾害影响	基本无灾害	灾害影响轻微	灾害影响较大	灾害影响较大
	工程地质	好	较好	一般	较差	差
城市规划	工业用地规划	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	交通道路规划	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
产业集聚规模	产业集聚度	产业联系紧密区	产业联系一般区、一般产业联系紧密区	高新技术产业联系松散区、一般产业联系一般区	一般产业联系松散区	独立分布区

表3-41 III级工业用地区域因素修正系数表

基本因素	因子名称	综合权重值	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路等级	0.1722	1.21%	0.60%	0.00%	-0.60%	-1.21%
	长途汽车站（货运）	0.0815	0.57%	0.29%	0.00%	-0.29%	-0.57%
	高速路口	0.0893	0.63%	0.31%	0.00%	-0.31%	-0.63%
基本设施状况	排水状况	0.0538	0.38%	0.19%	0.00%	-0.19%	-0.38%
	供水状况	0.0535	0.37%	0.19%	0.00%	-0.19%	-0.37%
	供电状况	0.0533	0.37%	0.19%	0.00%	-0.19%	-0.37%
	供气状况	0.0525	0.37%	0.18%	0.00%	-0.18%	-0.37%
	通讯状况	0.0519	0.36%	0.18%	0.00%	-0.18%	-0.36%
环境条件	地形状况	0.0843	0.59%	0.30%	0.00%	-0.30%	-0.59%
	工程地质	0.0757	0.53%	0.26%	0.00%	-0.26%	-0.53%
城市规划	工业用地规划	0.0598	0.42%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.42%
	交通道路规划	0.0622	0.44%	0.22%	0.00%	-0.22%	-0.44%

	划						
产业 集聚 规模	产业集聚度	0.11	0.77%	0.39%	0.00%	-0.39%	-0.77%
合计		1.00	7.00%	3.50%	0.00%	-3.50%	-7.00%

表3-42 IV级工业用地区域因素修正系数说明表

基本 因素	因子名称	优	较优	一般	较劣	劣
交通 条件	道路等级	高	较高	一般	较低	低
	长途汽车站 (货运)	<1300	[1300, 1800)	[1800, 2800)	[2800, 380)	≥3800
	高速路口	<1300	[1300, 1800)	[1800, 2800)	[2800, 380)	≥3800
基本 设施 状况	排水状况	≥90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	供水状况	≥90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	供电状况	≥90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	供气状况	≥90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	通讯状况	≥90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
环境 条件	地形状况	无灾害 影响	基本无灾害	灾害影响轻 微	灾害影响较 大	灾害影 响较大
	工程地质	好	较好	一般	较差	差
城市 规划	工业用地规 划	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	交通道路规 划	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
产业 集聚 规模	产业集聚度	产业联 系紧密 区	产业联系一 般区、一般 产业联系紧 密区	高新技术产 业联系松散 区、一般产 业联系一般 区	一般产业联 系松散区	独立分 布区

表3-43 IV级工业用地区域因素修正系数表

基本因素	因子名称	综合权重值	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路等级	0.1722	2.07%	1.03%	0.00%	-1.03%	-2.07%
	长途汽车站 (货运)	0.0815	0.98%	0.49%	0.00%	-0.49%	-0.98%
	高速路口	0.0893	1.07%	0.54%	0.00%	-0.54%	-1.07%
基本设施 状况	排水状况	0.0538	0.65%	0.32%	0.00%	-0.32%	-0.65%
	供水状况	0.0535	0.64%	0.32%	0.00%	-0.32%	-0.64%
	供电状况	0.0533	0.64%	0.32%	0.00%	-0.32%	-0.64%
	供气状况	0.0525	0.63%	0.32%	0.00%	-0.32%	-0.63%
	通讯状况	0.0519	0.62%	0.31%	0.00%	-0.31%	-0.62%
环境条件	地形状况	0.0843	1.01%	0.51%	0.00%	-0.51%	-1.01%
	工程地质	0.0757	0.91%	0.45%	0.00%	-0.45%	-0.91%
城市规划	工业用地规划	0.0598	0.72%	0.36%	0.00%	-0.36%	-0.72%
	交通道路规划	0.0622	0.75%	0.37%	0.00%	-0.37%	-0.75%
产业集聚 规模	产业集聚度	0.11	1.32%	0.66%	0.00%	-0.66%	-1.32%

2. 土地剩余年期修正

工业用地法定最高出让年期为50年，使用年期修正系数：

表3-44 工业用地土地剩余年期修正系数表

剩余年期	1	2	3	4	5	6
修正系数	0.054	0.106	0.155	0.202	0.246	0.288
剩余年期	7	8	9	10	11	12
修正系数	0.328	0.366	0.402	0.436	0.469	0.500
剩余年期	13	14	15	16	17	18
修正系数	0.529	0.557	0.583	0.608	0.632	0.655
剩余年期	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.676	0.697	0.716	0.734	0.752	0.769
剩余年期	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.784	0.799	0.814	0.827	0.840	0.852

剩余年期	31	32	33	34	35	36
修正系数	0.864	0.875	0.885	0.895	0.904	0.913
剩余年期	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.922	0.930	0.937	0.945	0.952	0.958
剩余年期	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.964	0.970	0.976	0.981	0.986	0.991
剩余年期	49	50				
修正系数	0.996	1.000				

3. 土地开发程度修正

表3-45 土地开发程度修正系数表

单位：元/平方米

土地 开发 项目	场地 平整	通路	供电	供水	排水	通讯	通燃气	合计
开发 费	20 ~ 60	30 ~ 70	25 ~ 45	15 ~ 30	10 ~ 25	15 ~ 25	10 ~ 30	125 ~ 285
注：①通路、供电、供水、排水、通讯等分项开发费用，应按主干线、次干线、分支线路等不同酌情选用上限值、中间值或下限值；②场地平整是指厚度在±0.3米以内的人工挖、填、运、凿平；③本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值。								

4. 其他个别因素修正

表3-46 工业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
区位位置	区位条件相对好	区位条件相对较好	区位条件一般	区位条件相对较差	区位条件相对差
修正系数	+0.08	+0.04	0	-0.04	-0.08
宗地面积	面积适中，对土地利	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

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
	用极为有利				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	+0.04	+0.02	0	-0.02	-0.04
宗地内基础设施水平	宗地内基础设施水平相对完善	宗地内基础设施水平相对较完善	宗地内基础设施水平一般	宗地内基础设施水平相对较不完善	宗地内基础设施水平相对不完善
修正系数	+0.02	+0.01	0	-0.01	-0.02
水文状况	水文状况良好	水文状况较好	水文状况一般	水文状况较差	水文状况差
修正系数	+0.04 ~ +0.03	+0.02 ~ +0.01	0	-0.01 ~ -0.02	-0.03 ~ -0.04

(四) 公服用地宗地地价修正体系

1. 区域因素修正

表3-47 I级公服用地区域因素修正系数说明表

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商业服务中心	< 500	[500, 600)	[600, 800)	[800, 1000)	≥ 1000
交通条件	道路等级	高	较高	一般	较低	低
	公交车站	< 100	[100, 200)	[200, 300)	[300, 400)	≥ 500
	长途汽车站	< 500	[500, 800)	[800, 1000)	[1000, 1500)	≥ 1500

	高速路口	< 500	[500, 600)	[600, 800)	[800, 1000)	≥ 1000
基本 设施 状况	排水状况	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	供水状况	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	供电状况	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	供气状况	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	通讯状况	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	中学	< 500	[500, 600)	[600, 800)	[800, 1000)	≥ 1000
	小学	< 500	[500, 600)	[600, 800)	[800, 1000)	≥ 1000
	幼儿园	< 500	[500, 600)	[600, 800)	[800, 1000)	≥ 1000
	医院	< 500	[500, 600)	[600, 800)	[800, 1000)	≥ 1000
	体育馆	< 500	[500, 600)	[600, 800)	[800, 1000)	≥ 1000
	文化广场	< 200	[200, 400)	[400, 500)	[500, 600)	≥ 600
	公园	< 200	[200, 400)	[400, 500)	[500, 600)	≥ 600
	停车场	< 200	[200, 400)	[400, 500)	[500, 600)	≥ 600
环境 条件	大气污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	噪音污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	水污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	绿地覆盖度	覆盖度高	覆盖度较高	覆盖度一般	覆盖度较低	覆盖度低
	江河景观	景观好	景观较好	景观一般	景观较差	无景观
人口 状况	流动人口密度	很密集	密集	一般	较疏	很疏
	常住人口密度	很密集	密集	一般	较疏	很疏

城市规划	公服用地规划	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	交通道路规划	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差

表3-48 I级公服用地区域因素修正系数表

基本因素	因子名称	综合权重值	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商业服务中心	0.1614	1.45%	0.73%	0.00%	-0.73%	-1.45%
交通条件	道路等级	0.0831	0.75%	0.37%	0.00%	-0.37%	-0.75%
	公交车站	0.0838	0.75%	0.38%	0.00%	-0.38%	-0.75%
	长途汽车站	0.0424	0.38%	0.19%	0.00%	-0.19%	-0.38%
	高速路口	0.0351	0.32%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.32%
基本设施状况	排水状况	0.0205	0.18%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.18%
	供水状况	0.0205	0.18%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.18%
	供电状况	0.0205	0.18%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.18%
	供气状况	0.0205	0.18%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.18%
	通讯状况	0.0205	0.18%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.18%
	中学	0.014	0.13%	0.06%	0.00%	-0.06%	-0.13%
	小学	0.0132	0.12%	0.06%	0.00%	-0.06%	-0.12%
	幼儿园	0.0134	0.12%	0.06%	0.00%	-0.06%	-0.12%
	医院	0.0132	0.12%	0.06%	0.00%	-0.06%	-0.12%
	体育馆	0.009	0.08%	0.04%	0.00%	-0.04%	-0.08%
	文化广场	0.009	0.08%	0.04%	0.00%	-0.04%	-0.08%
	公园	0.0092	0.08%	0.04%	0.00%	-0.04%	-0.08%
	停车场	0.0093	0.08%	0.04%	0.00%	-0.04%	-0.08%
环境条件	大气污染	0.0302	0.27%	0.14%	0.00%	-0.14%	-0.27%
	噪音污染	0.0269	0.24%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.24%
	水污染	0.0266	0.24%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.24%
	绿地覆盖度	0.0585	0.53%	0.26%	0.00%	-0.26%	-0.53%
	江河景观	0.0606	0.55%	0.27%	0.00%	-0.27%	-0.55%

基本因素	因子名称	综合权重值	优	较优	一般	较劣	劣
人口状况	流动人口密度	0.0588	0.53%	0.26%	0.00%	-0.26%	-0.53%
	常住人口密度	0.0641	0.58%	0.29%	0.00%	-0.29%	-0.58%
城市规划	公服用地规划	0.0347	0.31%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.31%
	交通道路规划	0.041	0.37%	0.18%	0.00%	-0.18%	-0.37%
合计		1	9.00%	4.50%	0.00%	-4.50%	-9.00%

表3-49 II级公服用地区域因素修正系数说明表

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商业服务中心	< 700	[700, 800)	[800, 1000)	[1000, 1200)	≥ 1200
交通条件	道路等级	高	较高	一般	较低	低
	公交车站	< 200	[200, 300)	[300, 400)	[400, 600)	≥ 600
	长途汽车站	< 700	[700, 800)	[800, 1000)	[1000, 1200)	≥ 1200
	高速路口	< 700	[700, 800)	[800, 1000)	[1000, 1200)	≥ 1200
基本设施状况	排水状况	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
	供水状况	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
	供电状况	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
	供气状况	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
	通讯状况	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
	中学	< 700	[700, 800)	[800, 1000)	[1000, 1200)	≥ 1200
	小学	< 300	[300, 500)	[500, 600)	[600, 700)	≥ 700
	幼儿园	< 700	[700, 800)	[800, 1000)	[1000, 1200)	≥ 1200
	医院	< 700	[700, 800)	[800, 1000)	[1000, 1200)	≥ 1200
	体育馆	< 300	[300, 500)	[500, 600)	[600, 700)	≥ 700
	文化广场	< 300	[300, 500)	[500, 600)	[600, 700)	≥ 700

	公园	< 300	[300, 500)	[500, 600)	[600, 700)	≥ 700
	停车场	< 300	[300, 500)	[500, 600)	[600, 700)	≥ 700
环境条件	大气污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	噪音污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	水污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	绿地覆盖度	覆盖度高	覆盖度较高	覆盖度一般	覆盖度较低	覆盖度低
	江河景观	景观好	景观较好	景观一般	景观较差	无景观
人口状况	流动人口密度	很密集	密集	一般	较疏	很疏
	常住人口密度	很密集	密集	一般	较疏	很疏
城市规划	公服用地规划	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	交通道路规划	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差

表3-50 II级公服用地区域因素修正系数表

基本因素	因子名称	综合权重值	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商业服务中心	0.1614	1.61%	0.81%	0.00%	-0.81%	-1.61%
交通条件	道路等级	0.0831	0.83%	0.42%	0.00%	-0.42%	-0.83%
	公交车站	0.0838	0.84%	0.42%	0.00%	-0.42%	-0.84%
	长途汽车站	0.0424	0.42%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.42%
	高速路口	0.0351	0.35%	0.18%	0.00%	-0.18%	-0.35%
基本设施状况	排水状况	0.0205	0.21%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.21%
	供水状况	0.0205	0.21%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.21%

基本因素	因子名称	综合权重值	优	较优	一般	较劣	劣
	供电状况	0.0205	0.21%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.21%
	供气状况	0.0205	0.21%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.21%
	通讯状况	0.0205	0.21%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.21%
	中学	0.014	0.14%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.14%
	小学	0.0132	0.13%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.13%
	幼儿园	0.0134	0.13%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.13%
	医院	0.0132	0.13%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.13%
	体育馆	0.009	0.09%	0.05%	0.00%	-0.05%	-0.09%
	文化广场	0.009	0.09%	0.05%	0.00%	-0.05%	-0.09%
	公园	0.0092	0.09%	0.05%	0.00%	-0.05%	-0.09%
	停车场	0.0093	0.09%	0.05%	0.00%	-0.05%	-0.09%
	环境条件						
	大气污染	0.0302	0.30%	0.15%	0.00%	-0.15%	-0.30%
	噪音污染	0.0269	0.27%	0.13%	0.00%	-0.13%	-0.27%
	水污染	0.0266	0.27%	0.13%	0.00%	-0.13%	-0.27%
	绿地覆盖度	0.0585	0.59%	0.29%	0.00%	-0.29%	-0.59%
	江河景观	0.0606	0.61%	0.30%	0.00%	-0.30%	-0.61%
人口状况	流动人口密度	0.0588	0.59%	0.29%	0.00%	-0.29%	-0.59%
	常住人口密度	0.0641	0.64%	0.32%	0.00%	-0.32%	-0.64%
城市规划	公服用地规划	0.0347	0.35%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.35%
	交通道路规划	0.041	0.41%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.41%
合计		1	10.00%	5.00%	0.00%	-5.00%	-10.00%

表3-51 III级公服用地区域因素修正系数说明表

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较劣	劣
------	------	---	----	----	----	---

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商业服务中心	< 900	[900, 1000)	[1000, 1200)	[1200, 1400)	≥ 1400
交通条件	道路等级	高	较高	一般	较低	低
	公交车站	< 300	[300, 500)	[500, 600)	[600, 700)	≥ 700
	长途汽车站	< 900	[900, 1000)	[1000, 1200)	[1200, 1400)	≥ 1400
	高速路口	< 900	[900, 1000)	[1000, 1200)	[1200, 1400)	≥ 1400
基本设施状况	排水状况	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
	供水状况	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
	供电状况	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
	供气状况	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
	通讯状况	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
	中学	< 900	[900, 1000)	[1000, 1200)	[1200, 1400)	≥ 1400
	小学	< 400	[400, 600)	[600, 700)	[700, 800)	≥ 800
	幼儿园	< 900	[900, 1000)	[1000, 1200)	[1200, 1400)	≥ 1400
	医院	< 900	[900, 1000)	[1000, 1200)	[1200, 1400)	≥ 1400
	体育馆	< 400	[400, 600)	[600, 700)	[700, 800)	≥ 800
	文化广场	< 400	[400, 600)	[600, 700)	[700, 800)	≥ 800
	公园	< 400	[400, 600)	[600, 700)	[700, 800)	≥ 800
	停车场	< 400	[400, 600)	[600, 700)	[700, 800)	≥ 800
环境条件	大气污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	噪音污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	水污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	绿地覆盖度	覆盖度高	覆盖度较高	覆盖度一般	覆盖度较低	覆盖度低
	江河景观	景观好	景观较好	景观一般	景观较差	无景观
人口状况	流动人口密度	很密集	密集	一般	较疏	很疏
	常住人口密	很密集	密集	一般	较疏	很疏

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较劣	劣
	度					
城市规划	公服用地规划	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	交通道路规划	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差

表3-52 III级公服用地区域因素修正系数表

基本因素	因子名称	综合权重值	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商业服务中心	0.1614	1.94%	0.97%	0.00%	-0.97%	-1.94%
交通条件	道路等级	0.0831	1.00%	0.50%	0.00%	-0.50%	-1.00%
	公交车站	0.0838	1.01%	0.50%	0.00%	-0.50%	-1.01%
	长途汽车站	0.0424	0.51%	0.25%	0.00%	-0.25%	-0.51%
	高速路口	0.0351	0.42%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.42%
基本设施状况	排水状况	0.0205	0.25%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.25%
	供水状况	0.0205	0.25%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.25%
	供电状况	0.0205	0.25%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.25%
	供气状况	0.0205	0.25%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.25%
	通讯状况	0.0205	0.25%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.25%
	中学	0.014	0.17%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.17%
	小学	0.0132	0.16%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.16%
	幼儿园	0.0134	0.16%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.16%
	医院	0.0132	0.16%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.16%
	体育馆	0.009	0.11%	0.05%	0.00%	-0.05%	-0.11%
	文化广场	0.009	0.11%	0.05%	0.00%	-0.05%	-0.11%
	公园	0.0092	0.11%	0.06%	0.00%	-0.06%	-0.11%
	停车场	0.0093	0.11%	0.06%	0.00%	-0.06%	-0.11%
环境条件	大气污染	0.0302	0.36%	0.18%	0.00%	-0.18%	-0.36%
	噪音污染	0.0269	0.32%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.32%

基本因素	因子名称	综合权重值	优	较优	一般	较劣	劣
	水污染	0.0266	0.32%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.32%
	绿地覆盖度	0.0585	0.70%	0.35%	0.00%	-0.35%	-0.70%
	江河景观	0.0606	0.73%	0.36%	0.00%	-0.36%	-0.73%
人口状况	流动人口密度	0.0588	0.71%	0.35%	0.00%	-0.35%	-0.71%
	常住人口密度	0.0641	0.77%	0.38%	0.00%	-0.38%	-0.77%
城市规划	公服用地规划	0.0347	0.42%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.42%
	交通道路规划	0.041	0.49%	0.25%	0.00%	-0.25%	-0.49%
合计		1	12.00%	6.00%	0.00%	-6.00%	-12.00%

表3-53 IV级公服用地区域因素修正系数说明表

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商业服务中心	< 1100	[1100, 1200)	[1200, 1400)	[1400, 1600)	≥ 1600
交通条件	道路等级	高	较高	一般	较低	低
	公交车站	< 400	[400, 600)	[600, 700)	[700, 800)	≥ 800
	长途汽车站	< 1100	[1100, 1200)	[1200, 1400)	[1400, 1600)	≥ 1600
	高速路口	< 1100	[1100, 1200)	[1200, 1400)	[1400, 1600)	≥ 1600
基本设施状况	排水状况	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
	供水状况	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
	供电状况	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
	供气状况	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
	通讯状况	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
	中学	< 1100	[1100, 1200)	[1200, 1400)	[1400, 1600)	≥ 1600
	小学	< 500	[500, 700)	[700, 800)	[800, 900)	≥ 900
	幼儿园	< 1100	[1100, 1200)	[1200, 1400)	[1400, 1600)	≥ 1600
	医院	< 1100	[1100, 1200)	[1200, 1400)	[1400, 1600)	≥ 1600
	体育馆	< 500	[500, 700)	[700, 800)	[800, 900)	≥ 900
	文化广场	< 500	[500, 700)	[700, 800)	[800, 900)	≥ 900

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较劣	劣
	公园	< 500	[500, 700)	[700, 800)	[800, 900)	≥ 900
	停车场	< 500	[500, 700)	[700, 800)	[800, 900)	≥ 900
环境条件	大气污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	噪音污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	水污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	绿地覆盖度	覆盖度高	覆盖度较高	覆盖度一般	覆盖度较低	覆盖度低
	江河景观	景观好	景观较好	景观一般	景观较差	无景观
人口状况	流动人口密度	很密集	密集	一般	较疏	很疏
	常住人口密度	很密集	密集	一般	较疏	很疏
城市规划	公服用地规划	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	交通道路规划	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差

表3-54 IV级公服用地区域因素修正系数表

基本因素	因子名称	综合权重值	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商业服务中心	0.1614	1.94%	0.97%	0.00%	-0.97%	-1.94%
交通条件	道路等级	0.0831	1.00%	0.50%	0.00%	-0.50%	-1.00%
	公交车站	0.0838	1.01%	0.50%	0.00%	-0.50%	-1.01%
	长途汽车站	0.0424	0.51%	0.25%	0.00%	-0.25%	-0.51%
	高速路口	0.0351	0.42%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.42%
基本设	排水状况	0.0205	0.25%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.25%

基本因素	因子名称	综合权重值	优	较优	一般	较劣	劣
施状况	供水状况	0.0205	0.25%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.25%
	供电状况	0.0205	0.25%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.25%
	供气状况	0.0205	0.25%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.25%
	通讯状况	0.0205	0.25%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.25%
	中学	0.014	0.17%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.17%
	小学	0.0132	0.16%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.16%
	幼儿园	0.0134	0.16%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.16%
	医院	0.0132	0.16%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.16%
	体育馆	0.009	0.11%	0.05%	0.00%	-0.05%	-0.11%
	文化广场	0.009	0.11%	0.05%	0.00%	-0.05%	-0.11%
	公园	0.0092	0.11%	0.06%	0.00%	-0.06%	-0.11%
	停车场	0.0093	0.11%	0.06%	0.00%	-0.06%	-0.11%
环境条件	大气污染	0.0302	0.36%	0.18%	0.00%	-0.18%	-0.36%
	噪音污染	0.0269	0.32%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.32%
	水污染	0.0266	0.32%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.32%
	绿地覆盖度	0.0585	0.70%	0.35%	0.00%	-0.35%	-0.70%
	江河景观	0.0606	0.73%	0.36%	0.00%	-0.36%	-0.73%
人口状况	流动人口密度	0.0588	0.71%	0.35%	0.00%	-0.35%	-0.71%
	常住人口密度	0.0641	0.77%	0.38%	0.00%	-0.38%	-0.77%
城市规划	公服用地规划	0.0347	0.42%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.42%
	交通道路规划	0.041	0.49%	0.25%	0.00%	-0.25%	-0.49%
合计		1	12.00%	6.00%	0.00%	-6.00%	-12.00%

2. 容积率修正

表3-55 公服用地容积率修正系数表

容积	≤1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9
----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

率										
修正系数	1.32 4	1.31 5	1.26 36	1.21 81	1.17 75	1.14 08	1.10 76	1.07 73	1.04 94	1.02 38
容积率	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9
修正系数	1	0.97 79	0.95 73	0.93 8	0.91 99	0.90 28	0.88 68	0.87 16	0.85 72	0.84 35
容积率	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	>3.8
修正系数	0.83 05	0.81 81	0.80 63	0.79 5	0.78 42	0.77 39	0.76 4	0.75 45	0.74 53	0.73 65

3. 土地开发程度修正

表3-56 土地开发程度修正系数表

单位：元/平方米

土地开发项目	场地平整	通路	供电	供水	排水	通讯	通燃气	合计
开发费	20~60	30~70	25~45	15~30	10~25	15~25	10~30	125~285
注：①通路、供电、供水、排水、通讯等分项开发费用，应按主干线、次干线、分支线路等不同酌情选用上限值、中间值或下限值；②场地平整是指厚度在±0.3米以内的人工挖、填、运、凿平；③本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值。								

4. 土地剩余年期修正

公服用地法定最高出让年期为 50 年，使用年期修正系数：

表3-57 公服用地土地剩余年期修正系数表

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6
修正系数	0.061	0.119	0.174	0.225	0.273	0.319
剩余使用	7	8	9	10	11	12

年期						
修正系数	0.362	0.402	0.440	0.476	0.509	0.541
剩余使用年期	13	14	15	16	17	18
修正系数	0.571	0.599	0.625	0.650	0.674	0.696
剩余使用年期	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.717	0.736	0.755	0.772	0.788	0.804
剩余使用年期	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.818	0.832	0.845	0.857	0.868	0.879
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36
修正系数	0.889	0.899	0.907	0.916	0.924	0.931
剩余使用年期	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.938	0.945	0.951	0.957	0.963	0.968
剩余使用年期	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.973	0.977	0.982	0.986	0.990	0.993
剩余使用年期	49	50				
修正系数	0.997	1.000				

5. 其他个别因素修正

表3-58 公服用地其他个别因素修正系数表

个别因素	指标标准	优	较优	一般	较	劣
宗地形状	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	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	4%	2%	0	-2%	-4%

个别因素	指标标准	优	较优	一般	较	劣
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	4%	2%	0	-2%	-4%
景观条件	指标说明	景观条件好, 对土地利用极为有利	景观条件良好, 对土地利用较为有利	景观条件一般, 对土地利用无不良影响	景观条件较差, 对土地利用有一定影响	景观条件差, 对土地利用产生严重影响
	修正系数	6%	3%	0	-3%	-6%

(五) 公用设施用地宗地地价修正体系

1. 区域因素修正

表3-59 I级公用设施用地区域因素修正系数说明表

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路等级	高	较高	一般	较低	低
	公交车站	<100	[100, 200)	[200, 300)	[300, 400)	≥500
	长途汽车站 (货运)	<500	[500, 800)	[800, 1000)	[1000, 1500)	≥1500
	高速路口	<500	[500, 1000)	[1000, 2000)	[2000, 3000)	≥3000
基本设施状况	排水状况	≥90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	供水状况	≥90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	供电状况	≥90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	供气状况	≥90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	通讯状况	≥90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
环境条件	大气污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	噪音污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	水污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较劣	劣
						染
	地形状况	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势不平坦	地势很不平坦
	工程地质	好	较好	一般	较差	差
人口状况	客流人口密度	很密集	密集	一般	较疏	很疏
	常住人口密度	很密集	密集	一般	较疏	很疏
城市规划	公服用地规划	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	交通道路规划	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差

表3-60 I级公用设施用地区域因素修正系数表

基本因素	因子名称	综合权重值	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路等级	0.0983	1.77%	0.88%	0.00%	-0.88%	-1.77%
	公交车站	0.1008	1.81%	0.91%	0.00%	-0.91%	-1.81%
	长途汽车站 (货运)	0.0288	0.52%	0.26%	0.00%	-0.26%	-0.52%
	高速路口	0.0307	0.55%	0.28%	0.00%	-0.28%	-0.55%
基本设施状况	排水状况	0.072	1.30%	0.65%	0.00%	-0.65%	-1.30%
	供水状况	0.072	1.30%	0.65%	0.00%	-0.65%	-1.30%
	供电状况	0.072	1.30%	0.65%	0.00%	-0.65%	-1.30%
	供气状况	0.072	1.30%	0.65%	0.00%	-0.65%	-1.30%
	通讯状况	0.072	1.30%	0.65%	0.00%	-0.65%	-1.30%
环境条件	大气污染	0.0319	0.57%	0.29%	0.00%	-0.29%	-0.57%
	噪音污染	0.0319	0.57%	0.29%	0.00%	-0.29%	-0.57%
	水污染	0.0277	0.50%	0.25%	0.00%	-0.25%	-0.50%
	地形状况	0.045	0.81%	0.41%	0.00%	-0.41%	-0.81%

基本因素	因子名称	综合权重值	优	较优	一般	较劣	劣
	工程地质	0.045	0.81%	0.41%	0.00%	-0.41%	-0.81%
人口状况	客流人口密度	0.05	0.90%	0.45%	0.00%	-0.45%	-0.90%
	常住人口密度	0.05	0.90%	0.45%	0.00%	-0.45%	-0.90%
城市规划	公服用地规划	0.0504	0.91%	0.45%	0.00%	-0.45%	-0.91%
	交通道路规划	0.0495	0.89%	0.45%	0.00%	-0.45%	-0.89%
合计		1	18.00%	9.00%	0.00%	-9.00%	-18.00%

表3-61 II级公用设施用地区域因素修正系数说明表

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路等级	高	较高	一般	较低	低
	公交车站	<200	[200, 300)	[300, 400)	[400, 500)	≥500
	长途汽车站 (货运)	<600	[600, 900)	[900, 1100)	[1100, 1600)	≥1600
	高速路口	<600	[600, 900)	[900, 1100)	[1100, 1600)	≥1600
基本设施状况	排水状况	≥90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	供水状况	≥90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	供电状况	≥90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	供气状况	≥90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	通讯状况	≥90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
环境条件	大气污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	噪音污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	水污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较劣	劣
	地形状况	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势不平坦	地势很不平坦
	工程地质	好	较好	一般	较差	差
人口状况	客流人口密度	很密集	密集	一般	较疏	很疏
	常住人口密度	很密集	密集	一般	较疏	很疏
城市规划	公服用地规划	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	交通道路规划	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差

表3-62 II级公用设施用地区域因素修正系数表

基本因素	因子名称	综合权重值	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路等级	0.0983	1.18%	0.59%	0.00%	-0.59%	-1.18%
	公交车站	0.1008	1.21%	0.60%	0.00%	-0.60%	-1.21%
	长途汽车站 (货运)	0.0288	0.35%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.35%
	高速路口	0.0307	0.37%	0.18%	0.00%	-0.18%	-0.37%
基本设施状况	排水状况	0.072	0.86%	0.43%	0.00%	-0.43%	-0.86%
	供水状况	0.072	0.86%	0.43%	0.00%	-0.43%	-0.86%
	供电状况	0.072	0.86%	0.43%	0.00%	-0.43%	-0.86%
	供气状况	0.072	0.86%	0.43%	0.00%	-0.43%	-0.86%
	通讯状况	0.072	0.86%	0.43%	0.00%	-0.43%	-0.86%
环境条件	大气污染	0.0319	0.38%	0.19%	0.00%	-0.19%	-0.38%
	噪音污染	0.0319	0.38%	0.19%	0.00%	-0.19%	-0.38%
	水污染	0.0277	0.33%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.33%
	地形状况	0.045	0.54%	0.27%	0.00%	-0.27%	-0.54%
	工程地质	0.045	0.54%	0.27%	0.00%	-0.27%	-0.54%

人口	客流人口密度	0.05	0.60%	0.30%	0.00%	-0.30%	-0.60%
状况	常住人口密度	0.05	0.60%	0.30%	0.00%	-0.30%	-0.60%
城市	公服用地规划	0.0504	0.60%	0.30%	0.00%	-0.30%	-0.60%
规划	交通道路规划	0.0495	0.59%	0.30%	0.00%	-0.30%	-0.59%
合计		1	12.00%	6.00%	0.00%	-6.00%	-12.00%

表3-63 III级公用设施用地区域因素修正系数说明表

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路等级	高	较高	一般	较低	低
	公交车站	< 300	[300, 400)	[400, 500)	[500, 700)	≥ 700
	长途汽车站（货运）	< 700	[700, 1000)	[1000, 1100)	[1100, 1700)	≥ 1700
	高速路口	< 700	[700, 1000)	[1000, 1100)	[1100, 1700)	≥ 1700
基本设施状况	排水状况	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
	供水状况	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
	供电状况	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
	供气状况	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
	通讯状况	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
环境条件	大气污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	噪音污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	水污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	地形状况	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势不平坦	地势很不平坦
	工程地质	好	较好	一般	较差	差
人口状况	客流人口密度	很密集	密集	一般	较疏	很疏
	常住人口密度	很密集	密集	一般	较疏	很疏
城市规划	公服用地规划	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差

	交通道路 规划	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
--	------------	-----	------	-----	------	-----

表3-64 III级公用设施用地区域因素修正系数表

基本 因素	因子名称	综合权重 值	优	较优	一般	较差	劣
交通 条件	道路等级	0.0983	1.57%	0.79%	0.00%	-0.79%	-1.57%
	公交车站	0.1008	1.61%	0.81%	0.00%	-0.81%	-1.61%
	长途汽车站 (货运)	0.0288	0.46%	0.23%	0.00%	-0.23%	-0.46%
	高速路口	0.0307	0.49%	0.25%	0.00%	-0.25%	-0.49%
基本 设施 状况	排水状况	0.072	1.15%	0.58%	0.00%	-0.58%	-1.15%
	供水状况	0.072	1.15%	0.58%	0.00%	-0.58%	-1.15%
	供电状况	0.072	1.15%	0.58%	0.00%	-0.58%	-1.15%
	供气状况	0.072	1.15%	0.58%	0.00%	-0.58%	-1.15%
	通讯状况	0.072	1.15%	0.58%	0.00%	-0.58%	-1.15%
环境 条件	大气污染	0.0319	0.51%	0.26%	0.00%	-0.26%	-0.51%
	噪音污染	0.0319	0.51%	0.26%	0.00%	-0.26%	-0.51%
	水污染	0.0277	0.44%	0.22%	0.00%	-0.22%	-0.44%
	地形状况	0.045	0.72%	0.36%	0.00%	-0.36%	-0.72%
	工程地质	0.045	0.72%	0.36%	0.00%	-0.36%	-0.72%
人口 状况	客流人口密 度	0.05	0.80%	0.40%	0.00%	-0.40%	-0.80%
	常住人口密 度	0.05	0.80%	0.40%	0.00%	-0.40%	-0.80%
城市 规划	公服用地规 划	0.0504	0.81%	0.40%	0.00%	-0.40%	-0.81%
	交通道路规 划	0.0495	0.79%	0.40%	0.00%	-0.40%	-0.79%
合计		1	16.00%	8.00%	0.00%	-8.00%	-16.00%

2. 土地剩余年期修正

公用设施用地法定最高出让年期为 50 年，使用年期修正系数为：

表 3-65 公用设施用地土地剩余年期修正系数表

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6
修正系数	0.053	0.103	0.151	0.197	0.240	0.281
剩余使用年期	7	8	9	10	11	12
修正系数	0.321	0.358	0.394	0.427	0.460	0.490
剩余使用年期	13	14	15	16	17	18
修正系数	0.519	0.547	0.573	0.599	0.622	0.645
剩余使用年期	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.667	0.687	0.707	0.726	0.743	0.760
剩余使用年期	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.776	0.791	0.806	0.820	0.833	0.845
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36
修正系数	0.857	0.869	0.879	0.890	0.899	0.909
剩余使用年期	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.918	0.926	0.934	0.942	0.949	0.956
剩余使用年期	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.962	0.968	0.974	0.980	0.985	0.991
剩余使用年期	49	50				
修正系数	0.995	1.000				

3. 土地开发程度修正

公用设施用地的土地开发程度修正与公服用地一致。

4. 其他个别因素修正

表3-66 公用设施用地其他个别因素修正系数表

个别因素	指标标准	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
宗地形状	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	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	3	1	0	-1	-3
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地大小	指标说明	$\geq 50000m^2$	$20000m^2 \leq S < 50000m^2$	$10000m^2 \leq S < 20000m^2$	$5000m^2 \leq S < 10000m^2$	$S < 5000m^2$
	修正系数	2%	1%	0	-1%	-2%

(六) 土地二级用地类型修正系数

用地类型主要有商服、住宅、工业、公服和公用设施用地五类，但除这五种主要的用地类型外，还有一些其他的用地类型，例如批发零售用地、铁路用地、街巷用地等特殊用地类型。为满足阳山县各用地类型利用及地价管理的需要，根据上述各具体用地类型的收益能力差异，参考广东省省内江门市、湛江市、中山市、汕头市、肇庆市、揭阳市、阳江市、韶

关市、潮州市、梅州市、汕尾市和河源市等城市的做法，根据中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017），结合《产业用地政策实施工作指引》（国土资厅发〔2016〕38号），结合阳山县上一轮基准地价成果及本轮更新的实际情况，综合确定阳山县二级用地类型修正系数。

表3-67阳山县二级用地类型修正系数表

基准地价用地类型	基准地价用地细分类型	含义	对应的《土地利用现状分类》	对应的《城市用地分类与规划建设用地标准》	对应的《用地用海分类》	修正基数	修正系数
商服用地	零售商业用地	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和加油、加气、充换电站等的用地	零售商业用地 (0501)	零售商业用地 (B11)	零售商业用地 (090101)	商服用地	1.0
				加油加气站用地 (B41)	公用设施营业网点用地 (090105)	商服用地	2.0
	批发市场用地	以批发功能为主的市场用地	批发市场用地 (0502)	批发市场用地 (B12)	批发市场用地 (090102)	商服用地	1.0
	餐饮用地	饭店、餐厅、酒吧等用地	餐饮用地 (0503)	餐饮用地 (B13)	餐饮用地 (090103)	商服用地	0.8
	旅馆用地	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地	旅馆用地 (0504)	旅馆用地 (B14)	旅馆用地 (090104)	商服用地	0.8
	商务金融用地	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	商务金融用地 (0505)	金融保险用地 (B21)	商务金融用地 (0902)	商服用地	0.8
				其它商务设施用地 (B29)			

基准 地价 用地 类型	基准 地价 用地 细分类	含义	对应的 《土地利 用现状分 类》	对应的《城 市用地分类 与规划建设 用地标准》	对应的《用 地用海分 类》	修正 基数	修正 系数
		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	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	娱乐用地 (0506)	娱乐用地 (B31)	娱乐用地 (090301)	商服 用地	0.9
	其他 商服 用地	指零售商服、 批发市场、餐 饮、旅馆、商 务金融、娱乐 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、机 动车、电子产	其他商服 用地 (0507)	康体用地 (B32)	其他商业服 务业用地 (0904)	商服 用地	0.7
				其他服务设 施用地 (B49)			1.0

基准 地价 用地 类型	基准 地价 用地 细分 类型	含义	对应的 《土地利 用现状分 类》	对应的《城 市用地分类 与规划建设 用地标准》	对应的《用 地用海分 类》	修正 基数	修正 系数
		品和日用产品 维修网点、物 流营业网点， 居住小区及小 区级以下的配 套服务设施等 用地					
住宅 用地	城镇 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 的商服服务设 施等用地。	城镇住宅 用地 (0701)	二类居住用 地 (R2)	二类城镇住 宅用地 (070102)	住宅 用地	1.0
				三类居住用 地 (R3)	三类城镇住 宅用地 (070103)	住宅 用地	1.0
	别墅 用地	指用于开发独 立别墅、联排 别墅、叠加式 别墅等独立住 宅建筑的别墅 用地(原则上容 积率小于1.0)	城镇住宅 用地 (0701)	一类住宅用 地 (R1)	一类城镇住 宅用地 (070101)	住宅 用地	3.0
工业 用地	工业 用地	指工业生产、 产品加工制 造、机械和设 备修理及直接 为工业生产等 服务的附属设 施用地	工业用地 (0601)	工业用地 (M)	工业用地 (1001)	工业 用地	1.0
				一类工业用 地 (M1)	一类工业用 地 (100101)	工业 用地	1.0
				二类工业用 地 (M2)	二类工业用 地 (100102)	工业 用地	1.0
				三类工业用	三类工业用	工业	1.2

基准 地价 用地 类型	基准 地价 用地 细分 类型	含义	对应的 《土地利 用现状分 类》	对应的《城 市用地分类 与规划建设 用地标准》	对应的《用 地用海分 类》	修正 基数	修正 系数
				地 (M3)	地 (100103)	用地	
	仓储 用地	指用于物资储 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	仓储用地 (0604)	物流仓储用 地 (W)	物流仓储用 地 (1101)	工业 用地	1.2
				一类物流仓 储用地 (W1)	一类工业用 地 (110101)	工业 用地	1.2
				二类物流仓 储用地 (W2)	二类工业用 地 (110102)	工业 用地	1.2
				三类物流仓 储用地 (W3)	三类工业用 地 (110103)	工业 用地	1.2
				/	储备库用地 (1102)	工业 用地	1.2
	采矿 用地	指采矿、采 石、采砂 (沙) 场, 砖 瓦窑等地面生 产用地, 排土 (石) 及尾矿 堆放地	采矿用地 (0602)	采矿用地 (H5)	采矿用地 (1002)	工业 用地	1.0
公共 管理与公 共服务 用地	机关 团体 用地	指用于党政机 关、社会团 体、群众自治 组织等的用地	机关团体 用地 (0801)	行政办公用 地 (A1)	机关团体用 地 (0801)	公服 用地	1.2
	新闻 出版 用地	指用于广播电 台、电视台、 电影厂、报 社、杂志社、 通讯社、出版	新闻出版 用地 (0802)	艺术传媒用 地 (B22)	/	公服 用地	1.2

基准 地价 用地 类型	基准 地价 用地 细分类	含义	对应的 《土地利 用现状分 类》	对应的《城 市用地分类 与规划建设 用地标准》	对应的《用 地用海分 类》	修正 基数	修正 系数
		社等的用地					
	教育 用地	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，以及为学校配建的独立地段的学生生活用地	教育用地 (803)	高等院校用地 (A31)	教育用地 (0804)	公服用地	0.9 5
				中等专业学校用地 (A32)		公服用地	0.9 5
				中小学用地 (A33)		公服用地	0.9 5
				特殊教育用地 (A34)		公服用地	0.9 5
	科研 用地	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	科研用地 (0804)	科研用地 (A35)	科研用地 (0802)	公服用地	1.0
	医疗 卫生 用地	指医疗、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	医疗卫生 用地 (0805)	医疗卫生用 地 (A5)	医疗卫生用 地 (0806)	公服用地	0.9

基准 地价 用地 类型	基准 地价 用地 细分类	含义	对应的 《土地利 用现状分 类》	对应的《城 市用地分类 与规划建设 用地标准》	对应的《用 地用海分 类》	修正 基数	修正 系数
		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	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	社会福利 用地 (0806)	社会福利设 施用地 (A6)	社会福利用 地(0807)	公服 用地	0.9
	文化 设施 用地	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	文化设施 用地 (0807)	文化设施用 地(A2)	文化用地 (0803)	公服 用地	0.9

基准 地价 用地 类型	基准 地价 用地 细分类	含义	对应的 《土地利 用现状分 类》	对应的《城 市用地分类 与规划建设 用地标准》	对应的《用 地用海分 类》	修正 基数	修正 系数
		官、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地					
	体育用地	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	体育用地 (0808)	体育用地 (A4)	体育用地 (0805)	公服用地	0.9
	公用设施用地	指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	公用设施用地 (0908)	公用设施用地(U)	公用设施用地(13)	公用设施用地	1.0
				供应设施用地(U1)			
				环境设施用地(U2)			

基准 地价 用地 类型	基准 地价 用地 细分 类型	含义	对应的 《土地利 用现状分 类》	对应的《城 市用地分类 与规划建设 用地标准》	对应的《用 地用海分 类》	修正 基数	修正 系数
		气、邮政、电 信、消防、环 卫、公用设施 维修等用地		安全设施用 地（U3）			
				其他公用设 施用地 （U9）			
	公园与绿 地	指城镇、村庄 范围内的公 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	公园与绿 地（801）	公园绿地 （G1）	公园绿地 （1401）	公用 设施 用地	0.9
				防护绿地 （G2）	防护绿地 （1402）		
				广场用地 （G3）	广场用地 （1403）		
交通 运输 用地	铁路用 地	指用于铁道线 路及场站的用 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 （1001）	城市轨道交 通用地 （S2）	铁路用地 （1201）	工业 用地	1.0
	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 （1002）	城市轨道交 通用地 （S2）	城市轨道交 通用地 （1206）	工业 用地	1.0
	公路用 地	指用于国道、 省道、县道和 乡道的用地。 包括征地范围 内的路堤、路	公路用地 （1003）	城市道路用 地（S1）	公路用地 （1202）	工业 用地	1.0

基准 地价 用地 类型	基准 地价 用地 细分 类型	含义	对应的 《土地利 用现状分 类》	对应的《城 市用地分类 与规划建设 用地标准》	对应的《用 地用海分 类》	修正 基数	修正 系数
		塹、道沟、桥梁、汽车停靠站、林木及直接为其服务的附属用地					
	城镇 村道 路用 地	指城镇、村庄范围内公用道路及行道树的用地。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 (1004)	城市道路用 地 (S1)	城镇道路用 地 (1207)	工业 用地	1.0
	交通 服务 场站 用地	指城镇、村庄范围内交通服务设施用地，包括公交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（含设有充电桩的停车场）、停车楼、教练场等用地，不包括交通指挥中心、交通队用	交通服务 场站用地 (1005)	交通场站用 地 (S4, 含 S41、S42)	交通场站用 地 (1208)	工业 用地	1.0

基准 地价 用地 类型	基准 地价 用地 细分 类型	含义	对应的 《土地利 用现状分 类》	对应的《城 市用地分类 与规划建设 用地标准》	对应的《用 地用海分 类》	修正 基数	修正 系数
		地					
	机场 用地	指用于民用机 场、军民合用 机场的用地	机场用地 (1007)	交通枢纽用 地 (S3)	机场用地 (1203)	工业 用地	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 (1008)	交通枢纽用 地 (S3)	港口码头用 地 (1204)	工业 用地	1.0
特殊 用地	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, 以及旅游 服务设施的建 筑用地, 景区 内的其他用地 按现状归入相 应地类。	风景名胜 设施用地 (0906)	文物古迹用 地 (A7)	文物古迹用 地 (1504)	工业 用地	0.9
				其他建设用 地 (H9)			
	殡葬 用地	指陵园、墓 地、殡葬场所 用地。	殡葬用地 (0905)	区域公用设 施用地 (H3)	殡葬用地 (1506)	公用 设施 用地	1.2

基准 地价 用地 类型	基准 地价 用地 细分类	含义	对应的 《土地利 用现状分 类》	对应的《城 市用地分类 与规划建设 用地标准》	对应的《用 地用海分 类》	修正 基数	修正 系数
				其他服务设 施用地 (B9)			
	监教 场所 用地	指用于监狱、 看守所、劳改 场、戒毒所等 的建筑用地	监教场所 用地 (0903)	安保用地 (H42)	监教场所用 地(1505)	工业 用地	1.0
	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 (0904)	宗教活动场 所用地 (A9)	宗教用地 (1503)	工业 用地	1.0
水域 及水利 设施用 地	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 (1009)	管道运输用 地(H25)	管道运输用 地(1205)	公用 设施用 地	1.0
	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 (1109)	区域公用设 施用地 (H3)	水工设施用 地(1312)	工业 用地	1.0