

新丰县人民政府文件

新府〔2024〕54号

新丰县人民政府关于公布新丰县 2023 年度 城镇国有建设用地基准地价、2024 年度 城镇国有建设用地标定地价 更新项目成果的通知

各镇（街）人民政府（办事处），县直（含市属）各单位：

为完善自然资源分等定级体系，进一步强化土地资源管理，根据《自然资源部办公厅关于做好 2022 年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2022〕13 号）、《广东省自然资源厅转发自然资源部办公厅关于做好 2022 年度自然资源评价评估有关工作的通知》（粤自然资利用〔2022〕1274 号）等有关规定，我县已完成了新丰县 2023 年度城镇国有建设用地基准地价、2024 年度城镇国有建设用地标定地价更新项目工作，并已通过韶关市自然资源局验收。现将成果予以公布，自公布之日起

施行，原国有建设用地基准地价和标定地价成果同时废止。施行过程中遇到的问题，请径向县自然资源局反映。

- 附件：1. 新丰县 2023 年度城镇国有建设用地基准地价更新项目成果
2. 新丰县 2023 年度城镇国有建设用地级别及基准地价成果图
3. 新丰县 2024 年度城镇国有建设用地标定地价更新项目成果
4. 新丰县 2024 年度城镇国有建设用地标定地价图册

新丰县人民政府

2024 年 11 月 6 日

附件 1

新丰县 2023 年度城镇国有建设用地基准 地价更新项目成果

一、工作范围

本次基准地价评估工作范围为新丰县丰城街道及 6 个建制乡镇（马头镇、梅坑镇、黄磔镇、沙田镇、遥田镇、回龙镇）建成区范围土地，其中城区面积为 56.97 平方公里，6 个建制镇的面积为 6.73 平方公里，合计共 63.7 平方公里。

二、基准地价内涵

（一）商服用地级别价。土地在正常市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外供水、排水、通电、通路、通讯，宗地红线内场地平整），估价期日为 2023 年 3 月 1 日，土地使用年期为 40 年、容积率为 1.5 的首层楼面地价。

（二）商服用地路线价。土地在正常市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外供水、排水、通电、通路、通讯，宗地红线内场地平整），估价期日为 2023 年 3 月 1 日，土地使用年期为 40 年、容积率为 1.5、标准深度为 12 米、标准宽度为 4 米的首层楼面地价。

（三）住宅用地级别价。土地在正常市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外供水、排水、通电、通路、

通讯，宗地红线内场地平整），估价期日为 2023 年 3 月 1 日、土地使用年期为 70 年、容积率为 2.5 的平均楼面地价。

（四）工业用地级别价。土地在正常市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外供水、排水、通电、通路、通讯，宗地红线内场地平整），估价期日为 2023 年 3 月 1 日、土地使用年期为 50 年、容积率为 1.0 的地面地价。

（五）公共服务用地级别价。土地在正常市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外供水、排水、通电、通路、通讯，宗地红线内场地平整），估价期日为 2023 年 3 月 1 日、土地使用年期为 50 年、容积率为 2.0 的平均楼面地价。

（六）公用设施用地级别价。土地在正常市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外供水、排水、通电、通路、通讯，宗地红线内场地平整），估价期日为 2023 年 3 月 1 日、土地使用年期为 50 年、容积率为 1.0 的地面地价。

三、基准地价成果

（一）城区各用途级别基准地价表

表1 新丰城区各用途用地级别基准地价表

单位：人民币 元/平方米

行政区	土地级别	商服用地	住宅用地	工业用地	公共服务用地	公用设施用地
		首层楼面地价	平均楼面地价	地面地价	平均楼面地价	地面地价
丰城街道	I 级	4956	790	355	470	345
	II 级	3338	670	285	350	250

	III级	2761	510	240	205	180
	IV级	2112	405	205	——	——
	V级	924	290	170	——	——

注：（1）商服用地级别基准地价为设定容积率 1.5 的首层楼面地价；
（2）住宅用地级别基准地价为设定容积率 2.5 的平均楼面地价；
（3）工业用地级别基准地价为设定容积率 1.0 的地面地价；
（4）公共服务用地级别基准地价为设定容积率 2.0 的平均楼面地价；
（5）公用设施用地级别基准地价为设定容积率 1.0 的地面地价。

表2 新丰城区2023年商服用地基准地价级别范围

（以下级别范围描述仅供参考，具体级别范围以基准地价级别图为准）

土地级别	范围
一级	由以下线路围合而成： 城西路—沿江路—府前路—新东路—建设路—人民东路—人民西路。
二级	除上述级别范围外，由以下线路围合而成的区域： 人民西路—丰城大道西—军前路—沿江西路—城西路； 沿江路—沿江东路—大营路—东门路—城东路—建设路—新东路— 府前路； 江南中路—宝丰路—新龙大道—新兴路—丰盛十巷—丰宁路—校前 路—教育路—滨江路。
三级	除上述级别范围外，由以下线路围合而成的区域： 文化路—规划路—沿江西路—沿江路—军前路—丰城大道西—人民 西路—城西路—西岭路—人民东路—建设路—东风路—城东路—东 门路—大营路—沿江东路—东环路—规划路； 珠城路—江南中路—中心洲度假村—裕景楼以北—宝丰路—新龙大 道—新兴路—丰盛十巷—丰宁路—黄陂路—规划路。
四级	除上述级别范围外，由以下线路围合而成的区域： G105—Y911—新丰江南岸—山体分界线—大洞村—新丰县消防救援 大队以北 400 米—新丰县第二中学以北 100 米—山体分界线—规划路 —罗峒村—鲁古村—京澳线以西 200 米。
五级	除上述级别外，本次评估范围内的其他区域。

表3 新丰城区2023年住宅用地基准地价级别范围

（以下级别范围描述仅供参考，具体级别范围以基准地价级别图为准）

土地级别	范围
一级	由以下线路围合而成： 城西路—沿江路—城东路—东门路—人民东路—人民西路—西岭路。
二级	除上述级别范围外，由以下线路围合而成的区域： 人民西路—丰城大道西—军前路—沿江西路—城西路； 建设路—东门路—大营路—东门路—城东路；

	江南中路—裕景楼—新龙大道以西 100 米—丰宁路—城东路—江南大道—滨江西路。
三级	除上述级别范围外，由以下线路围合而成的区域： 文化路—规划路—沿江西路—沿江路—军前路—丰城大道西—人民西路—城西路—西岭路—人民东路—建设路—东风路—城东路—东门路—大营路—沿江东路—东环路以东 200 米—规划路； 江南西路—江南中路—中心洲度假村—宝丰路—新龙大道—新兴路—丰盛十巷—丰宁路—黄陂路—规划路。
四级	除上述级别范围外，由以下线路围合而成的区域： G105—Y911—新丰江南岸—山体分界线—大洞村—新丰县消防救援大队以北 400 米—新丰县第二中学以北 100 米—山体分界线—规划路—罗峒村—鲁古村—京澳线以西 200 米。
五级	除上述级别外，本次评估范围内的其他区域。

表4 新丰城区2023年工业用地基准地价级别范围

(以下级别范围描述仅供参考，具体级别范围以基准地价级别图为准)

土地级别	范围
一级	由以下线路围合而成： 丰城大道西—沿江西路—沿江路—沿江东路—丽江北苑—丰城大道—聚龙苑小区以西—东门路—城东路—人民东路—人民西路。
二级	除上述级别范围外，由以下线路围合而成的区域： 丰城大道西—新丰江大桥—沿江西路—城西路—丰城大道西—人民西路—人民东路—城东路—东门路—聚龙苑小区—丽江北苑以东—沿江东路—大营路—规划路—新丰县第二中学—山体分界线—新丰县第三中学—双龙路—规划路； 丰城大道西—江南西路—江南中路—滨江路—城东路—校前路—丰宁路—丰盛十巷—黄陂路—新兴路—裕景楼—中心洲度假村—规划路—新丰县第一中学以北。
三级	除上述级别范围外，由以下线路围合而成的区域： 丰城大道西—新丰县第一中学—江南中路以南 400 米—中心洲度假村以南—裕景楼以南—新龙大道—新丰县实验小学以南—城东路—城东路以东 800 米—滨江东路； 沿江东路—东环路—丰城大道—碧桂园珑玥府—大营路； 新丰县第二中学以西—新丰县体育场以西—山体分界线； 双龙路—新丰县第三中学以北—G220—规划路—鲁古村—新丰碧桂园—滨江国际城—新丰江沿岸； 万洋众创城—G220—和泰胜沙石加工厂； S347—G105—山体分界线—估价边界。

四级	除上述级别范围外，由以下线路围合而成的区域： 京澳线西沿线—新丰县君悦酒店—新丰江沿岸—新丰云髻山酿酒有限公司； G220—新丰江南岸—城东路以东 800 米—新丰县实验小学以南—新龙大道—规划路—新丰县第一中学以南； 东环路—新丰江北岸—山体分界线—新丰县消防救援大队—规划路—新丰县第二中学以北—规划路—宝丰隆城以北—新丰碧桂园以北。
五级	除上述级别外，本次评估范围内的其他区域。

表5 新丰城区2023年公共服务用地基准地价级别范围

(以下级别范围描述仅供参考，具体级别范围以基准地价级别图为准)

级别	范围
一级	由以下线路围合而成： 珠城路—沿江西路—沿江路—沿江东路—大营路—东门路—城东路—东风路—建设路—新建路—西岭路—人民西路—丰城大道西。
二级	除上述级别范围外，由以下线路围合而成： G220—新丰江南岸—山体分界线—新丰县消防救援大队—规划路—新丰县第二中学以北—规划路—宝丰隆城以北—新丰碧桂园以北—京澳线西沿线。
三级	除上述级别外，本次评估范围内的其他区域。

表6 新丰城区2023年公用设施用地基准地价级别范围

(以下级别范围描述仅供参考，具体级别范围以基准地价级别图为准)

级别	范围
一级	由以下线路围合而成： 新丰江北岸—沿江西路—沿江路—沿江东路—大营路—东门路—新丰县第二中学—新丰县体育场—新建路—西岭路—G220—新丰县第三中学—丰城大道西以北 300 米； 丰城大道西—新丰县第一中学北—江南中路以南 400 米—中心洲度假村以北—裕景楼以北—新龙大道以西 100 米—新兴路—丰盛十巷—丰宁路—规划路—城东路。
二级	除上述级别范围外，由以下线路围合而成： G220—新丰江南岸—山体分界线—新丰县消防救援大队—规划路—新丰县第二中学以北—规划路—宝丰隆城以北—新丰碧桂园以北—京澳线西沿线。
三级	除上述级别外，本次评估范围内的其他区域。

(二) 新丰县乡镇各用途级别基准地价表

表7 新丰县乡镇各用途用地级别基准地价表

单位：人民币 元/平方米

行政区	土地级别	商服用地	住宅用地	工业用地	公共服务用地	公用设施用地
		首层楼面地价	平均楼面地价	地面地价	平均楼面地价	地面地价
马头镇	I级	2633	423	289	309	277
	II级	1409	264	236	194	231
梅坑镇	I级	2488	393	278	293	263
	II级	1239	256	228	182	224
回龙镇	I级	2248	371	243	272	239
	II级	1019	229	213	173	205
沙田镇	I级	2152	348	220	261	219
	II级	931	218	195	159	191
遥田镇	I级	1879	341	200	249	191
	II级	892	195	165	143	165
黄磔镇	I级	1786	318	185	231	191
	II级	808	175	155	127	163

表8 乡镇2023年基准地价级别范围

(以下级别范围描述仅供参考, 具体级别范围以基准地价级别图为准)

镇名	级别	范围
马头镇	一级	由以下线路围合而成: 京澳线—Y132 沿线—镇南路—新丰江北岸。
	二级	除上述级别范围外, 马头镇评估范围内其他所有区域。
梅坑镇	一级	由以下线路围合而成: S347 (梅坑段)—X354—Y037—梅坑卫生院。
	二级	除上述级别范围外, 梅坑镇评估范围内其他所有区域。
回龙镇	一级	由以下线路围合而成: X347—回龙街。
	二级	除上述级别范围外, 回龙镇评估范围内其他所有区域。
沙田镇	一级	由以下线路围合而成: 沙田北路—沙田中路—沙田南路。
	二级	除上述级别范围外, 沙田镇评估范围内其他所有区域。
遥田镇	一级	由以下线路围合而成: 人民街—X362。
	二级	除上述级别范围外, 遥田镇评估范围内其他所有区域。
黄磔镇	一级	由以下线路围合而成: G220 沿线 (黄磔段)。
	二级	除上述级别范围外, 黄磔镇评估范围内其他所有区域。

（三）商服路线价价格表

路线价是指对临接特定街道、使用价值相等的市街地，设定标准深度（也就是离道路距离远近的一个标准），求取在该深度上多宗土地的平均单价，并附设于特定街道上，即得到该街道的路线价。

表9 新丰县商服用地路线价成果表

单位：人民币 元/平方米

辖区	序号	路线价名称	起止点	路线价
丰城街道	1	人民东路	府前路至城东路	13176
	2	丰城大道西段	人民西路至城东路	12386
	3	人民西路	府前路至双龙路	9358
	4	府前路	丰城大道至人民东路	8767
	5	双龙路	丰城大道西至沿江路	8320
	6	城东路南段	丰城大道至沿江东路	7497
	7	新南路	人民西路至府前路	7209
	8	车田路	丰城大道至新东路	7187
	9	新龙大道	滨江路至新丰县人民法院	7068
	10	新东路	东门路至府前路	6994
	11	沿江路	城东路至文峰路	6582
	12	丰城大道东段	城东路至名汇花园路口	6314
	13	东门路	新东路至丰城大道	6186
	14	丰城大道西	人民西路路口至 S244	6115
	15	沿江东路西段	文峰路至丰城大道	5097
	16	黄陂路	贵峰路至黄陂小学	4675

注：1.商服路线价是指通过对面临特定街道、使用价值相等的市街地，根据不同区域、类型，设定标准深度为 12 米，标准宽度为 4 米，求取在该深度上商服用地的平均单价并附设于特定街道上，即得到该街道的商服路线价。

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市街地的标准深度。

3.上述路段宗地在标准深度内部分的地价为所在地段路线价，超出标准深度部分的地价为所在地段级别基准地价，计算公式为：宗地首层楼面地价=（商服路线价×标准深度内首层建筑面积+级别基准地价×标准深度外首层建筑面积）/首层建筑面积。

四、各用途基准地价修正体系

（一）城区商服用地修正体系

1. 商服用地区域因素修正

表10 商服用地区域因素修正系数表（一级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近，在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺	距商服中心较近，离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般，人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	6.4027%	3.2014%	0.00%	-3.7981%	-7.5962%
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站近，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站较近，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站距离一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站较远，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站远，交通不方便
修正系数	3.8144%	1.9072%	0.00%	-2.2627%	-4.5254%
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	3.3040%	1.6520%	0.00%	-1.9599%	-3.9199%
人口状况	流动人口密度高	流动人口密度较高	流动人口密度一般	流动人口密度较低	流动人口密度低
修正系数	3.3603%	1.6802%	0.00%	-1.9933%	-3.9867%
用地潜力	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	1.2824%	0.6412%	0.00%	-0.7607%	-1.5214%

表11 商服用地区域因素修正系数表（二级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距商服中心近，在农贸批发市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺	距商服中心较近，离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般，人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	4.9865%	2.4932%	0.00%	-3.0466%	-6.0932%
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站近，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站较近，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站距离一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站较远，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站远，交通不方便
修正系数	2.9707%	1.4853%	0.00%	-1.8150%	-3.6300%
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	2.5732%	1.2866%	0.00%	-1.5721%	-3.1443%
人口状况	流动人口密度高	流动人口密度较高	流动人口密度一般	流动人口密度较低	流动人口密度低
修正系数	2.6170%	1.3085%	0.00%	-1.5989%	-3.1979%
用地潜力	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.9987%	0.4994%	0.00%	-0.6102%	-1.2204%

表12 商服用地区域因素修正系数表（三级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近，在农贸批发市场、大型宾馆区范围内，人流畅通	距商服中心较近，离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般，人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	7.3666%	3.6833%	0.00%	-4.1429%	-8.2859%
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站近，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站较近，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站距离一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站较远，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站远，交通不方便
修正系数	4.3886%	2.1943%	0.00%	-2.4681%	-4.9363%
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	3.8014%	1.9007%	0.00%	-2.1379%	-4.2757%
人口状况	流动人口密度高	流动人口密度较高	流动人口密度一般	流动人口密度较低	流动人口密度低
修正系数	3.8662%	1.9331%	0.00%	-2.1743%	-4.3486%
用地潜力	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	1.4754%	0.7377%	0.00%	-0.8298%	-1.6595%

表13 商服用地区域因素修正系数表（四级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近，在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺	距商服中心较近，离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般，人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	6.4759%	3.2379%	0.00%	-3.4382%	-6.8764%
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站近，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站较近，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站距离一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站较远，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站远，交通不方便
修正系数	3.8580%	1.9290%	0.00%	-2.0483%	-4.0966%
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	3.3417%	1.6709%	0.00%	-1.7742%	-3.5484%
人口状况	流动人口密度高	流动人口密度较高	流动人口密度一般	流动人口密度较低	流动人口密度低
修正系数	3.3987%	1.6993%	0.00%	-1.8045%	-3.6089%
用地潜力	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	1.2970%	0.6485%	0.00%	-0.6886%	-1.3772%

表14 商服用地区域因素修正系数表（五级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近，在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺	距商服中心较近，离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般，人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	6.7143%	3.3571%	0.00%	-3.3190%	-6.6380%
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站近，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站较近，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站距离一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站较远，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站远，交通不方便
修正系数	4.0000%	2.0000%	0.00%	-1.9773%	-3.9545%
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	3.4648%	1.7324%	0.00%	-1.7127%	-3.4254%
人口状况	流动人口密度高	流动人口密度较高	流动人口密度一般	流动人口密度较低	流动人口密度低
修正系数	3.5238%	1.7619%	0.00%	-1.7419%	-3.4838%
用地潜力	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	1.3448%	0.6724%	0.00%	-0.6647%	-1.3295%

2. 容积率修正系数

表15 商服用地容积率修正系数表

容积率	≤ 0.40	$0.40 < r < 1.6$	≥ 1.6
修正系数	1.0	$(0.4/r)^{1/2.0}$	0.5

注：待估价宗地为商住用地等情况时，容积率修正系数应按分摊后的商服用地容积率选用。

3. 楼层修正系数

表16 商服用地楼层修正系数表

楼层	首层	第二层、夹层	第三层、地下负一层
修正系数	1.0	0.4~0.6	0.3~0.4

注：本表适用于已建成项目采用首层楼面地价测算宗地价格；修正后得到的结果是第n层的楼面地价。

4. 临街深度修正系数

表17 商服用地临街深度修正系数表（标准深度为12米）

深度（米）	$0 \leq v$	$2 < v \leq 4$	$4 < v \leq 6$	$6 < v \leq 8$	$8 < v \leq 10$	$10 < v \leq 12$
修正系数	1.49	1.37	1.25	1.15	1.04	1

注：1.对于已建成项目，深度起算点为该建筑物的铺面口，若为未建项目，深度起算点则为建筑红线。2.临街深度超过12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。

5. 临街宽深比修正系数

表18 商服用地临街宽深比修正系数表

宽深比	$w < 0.1$	$0.1 < w \leq 0.3$	$0.3 < w \leq 0.5$	$0.5 < w \leq 0.7$	$0.7 < w \leq 0.9$	$0.9 < w \leq 1.1$	$w > 1.1$
修正系数	0.87	0.93	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08

注：①宽深比修正适用于已建成的宗地和待开发宗地；②深度在标准深度（12米）以内的，计算宽深比时，宽度取实际宽度，深度取实际深度；超过标准深度（12米）的，计算宽深比时，宽度取实际宽度，深度取标准深度（12米）。

6. 街角地修正系数

表19 街角地修正系数

临街情况	一面临街	两面临街	三面临街	三面以上临街
修正系数	1.00	1.05	1.08	1.10

7. 其他个别因素修正系数

表20 其他个别因素修正系数表

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	2%	1%	0.00%	-1%	-2%
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力好	宗地地基承载力较好	宗地地基承载力适宜	宗地地基承载力较差	宗地地基承载力差
	修正系数	2%	1%	0.00%	-1%	-2%
宗地大小	指标说明	宗地面积大，利于开发利用	宗地面积较大，较利于开发利用	宗地面积适中，开发利用情况一般	宗地面积偏小，较不利于开发利用	宗地面积过小，不利于开发利用
	修正系数	2%	1%	0.00%	-1%	-2%
地形	指标说明	地形平坦，可直接开发利用	地形较平坦	地形对土地利用无不良影响	有一定地形坡度和起伏，对土地利用有一定影响	地形起伏、坡度较大，对土地利用产生严重影响
	修正系数	2%	1%	0.00%	-1%	-2%
地势	指标说明	地势较高，排水通风条件好，出入口设置仍然便利	地势一般，通风排水条件一般，不影响出入口设置	地势一般，排水通风条件一般	地势偏高，对出入口通道设置有一定影响	地势偏低，不利于通风排水和出入口设置
	修正系数	2%	1%	0.00%	-1%	-2%

8. 土地剩余使用年限修正系数

土地剩余使用年限修正系数的计算公式为：

$$Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^n \right] \div \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^m \right]$$

式中： r —土地还原率；

m —土地使用权法定最高出让年限 40 年；

n —土地剩余使用年期；

Y —土地剩余使用年期修正系数。

表21 城区商服用地使用年期修正系数表（土地还原率为6.8%）

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0686	0.1328	0.193	0.2493	0.3021	0.3514	0.3977	0.4409	0.4815	0.5194
剩余年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.555	0.5882	0.6194	0.6486	0.6759	0.7015	0.7254	0.7478	0.7688	0.7885
剩余年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8069	0.8241	0.8403	0.8554	0.8695	0.8828	0.8952	0.9068	0.9176	0.9278
剩余年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9374	0.9463	0.9546	0.9625	0.9698	0.9767	0.9831	0.9891	0.9947	1

9. 土地开发程度修正系数

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

表22 土地开发程度修正值范围表（土地面积）

土地开发程度	开发项目及成本（元/平方米）							合计
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	通气	平整土地	元/平方米
数据统计范围	10~25	10~25	15~35	5~20	20~50	10~25	20~50	90~230

注：该项修正为地面价修正系数，若对楼面价进行修正，则需先转换为楼面价修正系数，即开发程度楼面价修正系数=开发程度地面价修正系数/容积率。

（二）城区住宅用地修正体系

1. 区域因素修正系数

表23 住宅用地区域因素修正系数表（一级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	4.6701%	2.3351%	0.00%	-2.5147%	-5.0294%
交通条件	道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利	道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利	道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般	道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差	道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差
修正系数	4.0827%	2.0413%	0.00%	-2.1984%	-4.3967%
环境条件	周围绿化程度高，低噪音，环境优美，无水污染	周围绿化程度较高，噪音较低，基本无水污染	周围有一定的绿化，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低，噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化，噪音大，水污染严重
修正系数	3.3422%	1.6711%	0.00%	-1.7996%	-3.5992%

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距商服中心近,在农贸市场、大型宾馆区范围内,人流畅旺	距商服中心较近,离集贸市场、宾馆区较近,人流较畅旺	距商服中心有一定距离,与集贸市场、宾馆距离一般,人流量一般	距商服中心较远,所在地区商业气氛平淡,人流较少	距商服中心远,独立、小型、零星的商业用地
修正系数	2.2314%	1.1157%	0.00%	-1.2015%	-2.4030%
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	1.2967%	0.6484%	0.00%	-0.6982%	-1.3965%
用地潜力	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.8327%	0.4163%	0.00%	-0.4484%	-0.8967%

表24 住宅用地区域因素修正系数表（二级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高,排水状况好,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高,排水状况较好,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般,排水状况一般,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低,排水状况较差,离学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低,排水状况差,离学校、银行、邮电局(所)、医院较远,生活设施配套不完备
修正系数	5.0830%	2.5415%	0.00%	-3.3887%	-6.7773%
交通条件	道路通达度高,距汽车站、货运站、高速公路出入口近,对外交通便利	道路通达度较高,距汽车站、货运站、高速公路出入口较近,对外交通较便利	道路通达度一般,距汽车站、货运站、高速公路出入口一般,对外交通一般	道路通达度较低,距汽车站、货运站、高速公路出入口较远,对外交通较差	道路通达度低,距汽车站、货运站、高速公路出入口远,对外交通差
修正系数	4.4436%	2.2218%	0.00%	-2.9624%	-5.9248%

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
环境条件	周围绿化程度高，低噪音、环境优美，无水污染	周围绿化程度较高，噪音较低，基本无水污染	周围有一定的绿化，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低，噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化，噪音大，水污染严重
修正系数	3.6376%	1.8188%	0.00%	-2.4251%	-4.8501%
商服繁华程度	距商服中心近，在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅通	距商服中心较近，离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般，人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	2.4287%	1.2143%	0.00%	-1.6191%	-3.2382%
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	1.4113%	0.7057%	0.00%	-0.9409%	-1.8818%
用地潜力	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.9063%	0.4531%	0.00%	-0.6042%	-1.2084%

表25 住宅用地区域因素修正系数表（三级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	5.5647%	2.7824%	0.00%	-2.9215%	-5.8429%

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利	道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利	道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般	道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差	道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差
修正系数	4.8647%	2.4324%	0.00%	-2.5540%	-5.1079%
环境条件	周围绿化程度高，低噪音、环境优美，无水污染	周围绿化程度较高，噪音较低，基本无水污染	周围有一定的绿化，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低，噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化，噪音大，水污染严重
修正系数	3.9824%	1.9912%	0.00%	-2.0907%	-4.1815%
商服繁华程度	距商服中心近，在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺	距商服中心较近，离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般，人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	2.6588%	1.3294%	0.00%	-1.3959%	-2.7918%
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	1.5451%	0.7725%	0.00%	-0.8112%	-1.6224%
用地潜力	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.9922%	0.4961%	0.00%	-0.5209%	-1.0418%

表26 住宅用地区域因素修正系数表（四级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	5.9563%	2.9781%	0.00%	-2.6278%	-5.2556%
交通条件	道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利	道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利	道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般	道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差	道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差
修正系数	5.2070%	2.6035%	0.00%	-2.2972%	-4.5944%
环境条件	周围绿化程度高，低噪音、环境优美，无水污染	周围绿化程度较高，噪音较低，基本无水污染	周围有一定的绿化，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低，噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化，噪音大，水污染严重
修正系数	4.2626%	2.1313%	0.00%	-1.8806%	-3.7611%
商服繁华程度	距商服中心近，在农贸市场、大型宾馆区内，人流畅旺	距商服中心较近，离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般，人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	2.8459%	1.4230%	0.00%	-1.2556%	-2.5111%
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	1.6538%	0.8269%	0.00%	-0.7296%	-1.4593%
用地潜力	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	1.0620%	0.5310%	0.00%	-0.4685%	-0.9370%

表27 住宅用地区域因素修正系数表（五级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	4.6974%	2.3487%	0.00%	-2.2998%	-4.5995%
交通条件	道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利	道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利	道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般	道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差	道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差
修正系数	4.1065%	2.0532%	0.00%	-2.0105%	-4.0209%
环境条件	周围绿化程度高，低噪音、环境优美，无水污染	周围绿化程度较高，噪音较低，基本无水污染	周围有一定的绿化，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低，噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化，噪音大，水污染严重
修正系数	3.3617%	1.6808%	0.00%	-1.6458%	-3.2916%
商服繁华程度	距商服中心近，在农贸批发市场、大型宾馆区范围内，人流畅通	距商服中心较近，离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅通	距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般，人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	2.2444%	1.1222%	0.00%	-1.0988%	-2.1977%
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	1.3043%	0.6521%	0.00%	-0.6386%	-1.2771%
用地潜力	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.8375%	0.4188%	0.00%	-0.4100%	-0.8201%

2. 容积率修正

表28 住宅用地平均楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	1.5145	1.4475	1.3889	1.3372	1.2909	1.2493	1.2115
容积率	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3
修正系数	1.1771	1.1456	1.1165	1.0897	1.0646	1.0415	1.0197
容积率	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3
修正系数	1.0084	1	0.9752	0.9707	0.9662	0.9621	0.958
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7
修正系数	0.9542	0.9503	0.9466	0.9432	0.9397	0.9363	0.9333
容积率	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	0.9301	0.927	0.9242	0.9213	0.9185	0.9159	0.9133
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1
修正系数	0.9107	0.9081	0.9058	0.9034	0.901	0.8987	0.8965
容积率	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8
修正系数	0.8944	0.8922	0.8901	0.888	0.8861	0.8842	0.8822
容积率	5.9	6	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5
修正系数	0.8803	0.8784	0.8767	0.875	0.8732	0.8714	0.8697
容积率	6.6	6.7	6.8	6.9	≥7	—	
修正系数	0.868	0.8665	0.8649	0.8633	0.8617	—	

注：①本表适用于采用平均楼面地价测算宗地价格。②当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数需根据上表有关数据线性内插计算得到。线性内插公式：当 $r_1 < r < r_2$ （即 r_1 、 r_2 为修正系数表中 r 的相邻容积率）时， x_1 、 x_2 为 r_1 、 r_2 对应的容积率修正系数，容积率的修正系数： $x = x_1 + (x_2 - x_1) \times (r - r_1) / (r_2 - r_1)$ 。③待估价宗地为商住用地等情况时，可以按比例或其他方法计算出住宅用地所分摊的建筑面积。此时住宅用地总地价=住宅用地楼面单价×住宅用地（所分摊的）建筑面积。④待估价宗地为商住用地等情况时，住宅用地部分的容积率修正系数应按综合容积率选用。

3. 楼层修正系数

表29 多层住宅用地（楼梯楼）楼层分配系数表

总楼层 所在楼层	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1	0.995	0.988	0.955	0.95	0.938	0.93	0.924	0.921
2	—	1.005	1.008	0.984	0.979	0.967	0.958	0.952	0.949

总楼层 所在楼层	1	2	3	4	5	6	7	8	9
3	—	—	1.003	1.082	1.077	1.063	1.054	1.047	1.044
4	—	—	—	0.979	1.015	1.068	1.058	1.051	1.048
5	—	—	—	—	0.979	1.002	1.058	1.051	1.048
6	—	—	—	—	—	0.962	0.993	1.051	1.048
7	—	—	—	—	—	—	0.949	0.987	1.03
8	—	—	—	—	—	—	—	0.938	0.981
9	—	—	—	—	—	—	—	—	0.93

表30 小高层、高层住宅（电梯楼）楼层分配系数表1

总楼层 所在楼层	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	0.966	0.969	0.955	0.951	0.947	0.943	0.94	0.936	0.933	0.93	0.929	0.923	0.92	0.919	0.918
2	1.005	1.008	0.994	0.989	0.985	0.981	0.978	0.974	0.97	0.967	0.966	0.96	0.957	0.956	0.955
3	1.011	1.014	1	0.996	0.991	0.988	0.984	0.98	0.977	0.973	0.972	0.967	0.963	0.962	0.961
4	1.011	1.014	1.006	1.002	0.998	0.994	0.99	0.986	0.983	0.979	0.978	0.973	0.969	0.968	0.967
5	1.005	1.008	1.013	1.008	1.004	1	0.996	0.993	0.989	0.986	0.984	0.979	0.976	0.974	0.973
6	0.992	0.995	1.019	1.015	1.01	1.006	1.003	0.999	0.995	0.992	0.991	0.985	0.982	0.98	0.979
7	—	0.982	1.006	1.021	1.017	1.013	1.009	1.005	1.001	0.998	0.997	0.991	0.988	0.986	0.986
8	—	—	0.994	1.008	1.023	1.019	1.015	1.011	1.008	1.004	1.003	0.997	0.994	0.993	0.992
9	—	—	—	0.996	1.01	1.025	1.021	1.018	1.014	1.01	1.009	1.003	1	0.999	0.998
10	—	—	—	—	0.998	1.013	1.028	1.024	1.02	1.017	1.015	1.01	1.006	1.005	1.004
11	—	—	—	—	—	0.997	1.015	1.03	1.026	1.023	1.022	1.016	1.012	1.011	1.01
12	—	—	—	—	—	—	1.003	1.018	1.033	1.029	1.028	1.022	1.018	1.017	1.016
13	—	—	—	—	—	—	—	1.005	1.02	1.035	1.034	1.028	1.025	1.023	1.022
14	—	—	—	—	—	—	—	—	1.008	1.023	1.028	1.034	1.031	1.029	1.028
15	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.01	1.015	1.041	1.037	1.035	1.035
16	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.003	1.028	1.043	1.042	1.041
17	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.016	1.031	1.036	1.035
18	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.018	1.023	1.028
19	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.011	1.016
20	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.004

表31 小高层、高层住宅（电梯楼）楼层分配系数表2

总楼层 所在楼层	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
1	0.918	0.914	0.911	0.908	0.908	0.904	0.901	0.898	0.895	0.919	0.892	0.89	0.89
2	0.954	0.951	0.948	0.944	0.944	0.941	0.937	0.934	0.931	0.956	0.928	0.926	0.926
3	0.961	0.957	0.954	0.95	0.95	0.947	0.943	0.94	0.937	0.962	0.934	0.932	0.932
4	0.967	0.963	0.96	0.957	0.956	0.953	0.949	0.946	0.943	0.968	0.94	0.937	0.938
5	0.973	0.969	0.966	0.963	0.962	0.959	0.955	0.952	0.949	0.974	0.946	0.943	0.944
6	0.979	0.975	0.972	0.969	0.968	0.965	0.961	0.958	0.955	0.98	0.952	0.949	0.949
7	0.985	0.982	0.978	0.975	0.974	0.971	0.967	0.964	0.961	0.987	0.958	0.955	0.955
8	0.991	0.988	0.984	0.981	0.98	0.977	0.973	0.97	0.967	0.993	0.964	0.961	0.961
9	0.997	0.994	0.99	0.987	0.986	0.983	0.98	0.976	0.973	0.999	0.97	0.967	0.967
10	1.003	1	0.996	0.993	0.992	0.989	0.986	0.982	0.979	1.005	0.976	0.973	0.973
11	1.009	1.006	1.002	0.999	0.998	0.995	0.992	0.988	0.985	1.011	0.982	0.979	0.979
12	1.016	1.012	1.008	1.005	1.004	1.001	0.998	0.994	0.991	1.017	0.987	0.985	0.985
13	1.022	1.018	1.014	1.011	1.01	1.007	1.003	1	0.997	1.023	0.993	0.991	0.991
14	1.028	1.024	1.021	1.017	1.017	1.013	1.009	1.006	1.003	1.029	0.999	0.997	0.997
15	1.034	1.03	1.027	1.023	1.023	1.019	1.016	1.012	1.009	1.036	1.005	1.003	1.003
16	1.04	1.036	1.033	1.029	1.029	1.025	1.022	1.018	1.015	1.042	1.011	1.009	1.009
17	1.034	1.042	1.039	1.035	1.035	1.031	1.028	1.024	1.021	1.048	1.017	1.015	1.015
18	1.028	1.036	1.045	1.041	1.041	1.037	1.034	1.03	1.027	1.054	1.023	1.02	1.021
19	1.022	1.03	1.039	1.047	1.047	1.043	1.04	1.036	1.033	1.06	1.029	1.026	1.027
20	1.009	1.024	1.033	1.041	1.041	1.049	1.046	1.042	1.039	1.066	1.035	1.032	1.033
21	0.997	1.012	1.027	1.035	1.035	1.043	1.052	1.048	1.045	1.072	1.041	1.038	1.039
22	—	1	1.014	1.029	1.029	1.037	1.046	1.054	1.051	1.078	1.047	1.044	1.044
23	—	—	1.002	1.017	1.023	1.031	1.04	1.048	1.056	1.085	1.053	1.05	1.05
24	—	—	—	1.005	1.01	1.025	1.034	1.042	1.051	0.962	1.059	1.056	1.056
25	—	—	—	—	0.998	1.013	1.028	1.036	1.045	0.956	1.053	1.062	1.062
26	—	—	—	—	—	1.001	1.016	1.03	1.039	0.95	1.047	1.056	1.068
27	—	—	—	—	—	—	1.003	1.018	1.033	0.944	1.041	1.05	1.056
28	—	—	—	—	—	—	—	1.006	1.021	0.937	1.035	1.044	1.044
29	—	—	—	—	—	—	—	—	1.009	0.925	1.023	1.032	1.033
30	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.913	1.011	1.02	1.021
31	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.999	1.009	1.009
32	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.997	0.997
33	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.973

注：楼层分配修正系数是对住宅楼整体平均楼面地价修正至具体某一层的楼面地价修正。

4. 其他个别因素修正编制

表32 其他个别因素修正系数

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地大小	指标说明	宗地面积大, 利于开发利用	宗地面积较大, 较利于开发利用	宗地面积适中, 开发利用情况一般	宗地面积偏小, 较不利于开发利用	宗地面积过小, 不利于开发利用
	修正系数	2%	1%	0.00%	-1%	-2%
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	2%	1%	0.00%	-1%	-2%
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力好	宗地地基承载力较好	宗地地基承载力适宜	宗地地基承载力较差	宗地地基承载力差
	修正系数	2%	1%	0.00%	-1%	-2%
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	3%	1%	0.00%	-1%	-3%
地形	指标说明	地形平坦, 可直接开发利用	地形较平坦	地形对土地利用无不良影响	有一定地形坡度和起伏, 对土地利用有一定影响	地形起伏、坡度较大, 对土地利用产生严重影响
	修正系数	2%	1%	0.00%	-1%	-2%
地势	指标说明	地势较高, 排水通风条件好, 出入口设置仍然便利	地势一般, 通风排水条件一般, 不影响出入口设置	地势一般, 排水通风条件一般	地势偏高, 对出入口通道设置有一定影响	地势偏低, 不利于通风排水和出入口设置
	修正系数	2%	1%	0.00%	-1%	-2%

5. 土地剩余使用年期修正

土地剩余使用年期修正公式为:

$$Y = \left[1 - \left(\frac{I}{I+r} \right)^n \right] \div \left[1 - \left(\frac{I}{I+r} \right)^m \right]$$

式中： r ——土地还原率；
 m ——土地使用权法定最高出让年限 70 年；
 n ——土地剩余使用年期；
 Y ——土地剩余使用年期修正系数。

表33 城区住宅用地使用年期修正系数表（住宅用地土地还原率为5.9%）

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7
修正系数	0.0567	0.1103	0.1609	0.2087	0.2538	0.2964	0.3366
剩余年期	8	9	10	11	12	13	14
修正系数	0.3746	0.4105	0.4443	0.4763	0.5065	0.535	0.562
剩余年期	15	16	17	18	19	20	21
修正系数	0.5874	0.6114	0.6341	0.6555	0.6757	0.6948	0.7128
剩余年期	22	23	24	25	26	27	28
修正系数	0.7299	0.7459	0.7611	0.7755	0.789	0.8018	0.8138
剩余年期	29	30	31	32	33	34	35
修正系数	0.8252	0.836	0.8462	0.8558	0.8648	0.8734	0.8815
剩余年期	36	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.8891	0.8963	0.9031	0.9095	0.9156	0.9213	0.9267
剩余年期	43	44	45	46	47	48	49
修正系数	0.9318	0.9367	0.9412	0.9455	0.9496	0.9534	0.957
剩余年期	50	51	52	53	54	55	56
修正系数	0.9605	0.9637	0.9667	0.9696	0.9723	0.9749	0.9773
剩余年期	57	58	59	60	61	62	63
修正系数	0.9796	0.9818	0.9838	0.9857	0.9876	0.9893	0.9909
剩余年期	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9924	0.9939	0.9953	0.9965	0.9978	0.9989	1

6. 其他因素修正

对于地价成果期日后因城市规划（如土地利用限制、周边规划用途等）、路网结构（如道路拓宽、新增道路等）、景观条件

(如临江景观、自然灾害等)等区域因素发生巨大改变或是出现其他个别因素中未提及的个别因素条件并对土地价格产生重大影响,在不违反《城镇土地估价规程》、《城镇土地分等定级》等相关法律法规前提下,可根据宗地地价实际情况确定具体修正幅度,但修正幅度不宜超过±10%。

7. 土地开发程度修正(同商服用地,详见上文)

(三) 城区工业用地修正体系

1. 区域因素修正

表34 工业用地区域因素修正系数表(一级)

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度高,距汽车站、货运站、高速公路出入口近,对外交通便利	道路通达度较高,距汽车站、货运站、高速公路出入口较近,对外交通较便利	道路通达度一般,距汽车站、货运站、高速公路出入口一般,对外交通一般	道路通达度较低,距汽车站、货运站、高速公路出入口较远,对外交通较差	道路通达度低,距汽车站、货运站、高速公路出入口远,对外交通差
修正系数	5.9287%	2.9644%	0.00%	-2.9644%	-5.9287%
基本设施状况	市政供水、供电保证率高,排水状况好	市政供水、供电保证率较高,排水状况较好	市政供水、供电保证率一般,排水状况一般	市政供水、供电保证率较低,排水状况较差	市政供水、供电保证率低,排水状况差
修正系数	5.7566%	2.8783%	0.00%	-2.8783%	-5.7566%
环境条件	绿化、空气质量、水质等情况好,无噪音影响	绿化、空气质量、水质等情况良好,噪音影响轻微	绿化、空气质量、水质等情况一般,噪音影响一般	绿化、空气质量、水质等情况较差,噪音影响较严重	绿化、空气质量、水质等情况差,噪音影响严重
修正系数	2.4718%	1.2359%	0.00%	-1.2359%	-2.4718%
产业集聚效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
修正系数	2.4828%	1.2414%	0.00%	-1.2414%	-2.4828%
用地潜力	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	1.6717%	0.8358%	0.00%	-0.8358%	-1.6717%

表35 工业用地区域因素修正系数表（二级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利	道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通便利	道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般	道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差	道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差
修正系数	6.2488%	3.1244%	0.00%	-2.8404%	-5.6807%
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差	市政供水、供电保证率低，排水状况差
修正系数	6.0674%	3.0337%	0.00%	-2.7579%	-5.5158%
环境条件	绿化、空气质量、水质等情况好，无噪音影响	绿化、空气质量、水质等情况良好，噪音影响轻微	绿化、空气质量、水质等情况一般，噪音影响一般	绿化、空气质量、水质等情况较差，噪音影响较严重	绿化、空气质量、水质等情况差，噪音影响严重
修正系数	2.6053%	1.3026%	0.00%	-1.1842%	-2.3684%
产业集聚效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
修正系数	2.6168%	1.3084%	0.00%	-1.1895%	-2.3789%
用地潜力	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	1.7619%	0.8810%	0.00%	-0.8009%	-1.6018%

表36 工业用地区域因素修正系数表（三级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利	道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利	道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般	道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差	道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差
修正系数	6.0713%	3.0356%	0.00%	-2.3610%	-4.7221%
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差	市政供水、供电保证率低，排水状况差
修正系数	5.8950%	2.9475%	0.00%	-2.2925%	-4.5850%
环境条件	绿化、空气质量、水质等情况好，无噪音影响	绿化、空气质量、水质等情况良好，噪音影响轻微	绿化、空气质量、水质等情况一般，噪音影响一般	绿化、空气质量、水质等情况较差，噪音影响较严重	绿化、空气质量、水质等情况差，噪音影响严重
修正系数	2.5313%	1.2656%	0.00%	-0.9844%	-1.9688%
产业集聚效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
修正系数	2.5425%	1.2713%	0.00%	-0.9888%	-1.9775%
用地潜力	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	1.7119%	0.8559%	0.00%	-0.6657%	-1.3315%

表37 工业用地区域因素修正系数表（四级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利	道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利	道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般	道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差	道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差
修正系数	5.5283%	2.7641%	0.00%	-2.9221%	-5.8442%

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差	市政供水、供电保证率低，排水状况差
修正系数	5.3678%	2.6839%	0.00%	-2.8373%	-5.6745%
环境条件	绿化、空气质量、水质等情况好，无噪音影响	绿化、空气质量、水质等情况良好，噪音影响轻微	绿化、空气质量、水质等情况一般，噪音影响一般	绿化、空气质量、水质等情况较差，噪音影响较严重	绿化、空气质量、水质等情况差，噪音影响严重
修正系数	2.3049%	1.1524%	0.00%	-1.2183%	-2.4366%
产业集聚效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
修正系数	2.3151%	1.1576%	0.00%	-1.2237%	-2.4474%
用地潜力	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	1.5588%	0.7794%	0.00%	-0.8239%	-1.6479%

表38 工业用地区域因素修正系数表（五级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利	道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利	道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般	道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差	道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差
修正系数	5.3332%	2.6666%	0.00%	-3.3332%	-6.6665%
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差	市政供水、供电保证率低，排水状况差
修正系数	5.1784%	2.5892%	0.00%	-3.2365%	-6.4729%

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
环境条件	绿化、空气质量、水质等情况好，无噪音影响	绿化、空气质量、水质等情况良好，噪音影响轻微	绿化、空气质量、水质等情况一般，噪音影响一般	绿化、空气质量、水质等情况较差，噪音影响较严重	绿化、空气质量、水质等情况差，噪音影响严重
修正系数	2.2235%	1.1118%	0.00%	-1.3897%	-2.7794%
产业集聚效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
修正系数	2.2334%	1.1167%	0.00%	-1.3959%	-2.7918%
用地潜力	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	1.5038%	0.7519%	0.00%	-0.9399%	-1.8797%

2. 容积率修正系数

考虑到鼓励工业用地集约节约利用以及对工业用地增加容积率不加收出让金的客观实际，此次基准地价成果，工业用地不作容积率修正，即容积率修正系数取 1.0。

3. 其他个别因素修正编制

表39 其他个别因素修正系数表

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	2%	1%	0.00%	-1%	-2%
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力好	宗地地基承载力较好	宗地地基承载力适宜	宗地地基承载力较差	宗地地基承载力差
	修正系数	2%	1%	0.00%	-1%	-2%
宗地大小	指标说明	宗地面积大，利于开发利用	宗地面积较大，较利于开发利用	宗地面积适中，开发利用情况一般	宗地面积偏小，较不利于开发利用	宗地面积过小，不利于开发利用

指标标准		优	较优	一般	较差	劣
	修正系数	2%	1%	0.00%	-1%	-2%
地形	指标说明	地形平坦,可直接开发利用	地形较平坦	地形对土地利用无不良影响	有一定地形坡度和起伏,对土地利用有一定影响	地形起伏、坡度较大,对土地利用产生严重影响
	修正系数	2%	1%	0.00%	-1%	-2%
地势	指标说明	地势较高,排水通风条件好,出入口设置仍然便利	地势一般,通风排水条件一般,不影响出入口设置	地势一般,排水通风条件一般	地势偏高,对出入通道设置有一定影响	地势偏低,不利于通风排水和出入口设置
	修正系数	2%	1%	0.00%	-1%	-2%

4. 使用年期修正

土地剩余使用年期修正公式为:

$$Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^n \right] \div \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^m \right]$$

式中: r ——土地还原率;

m ——土地使用权法定最高出让年限 50 年;

n ——土地剩余使用年期;

Y ——土地剩余使用年期修正系数。

表40 城区工业用地使用年期修正系数表(土地还原率为4.8%)

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0507	0.099	0.1451	0.1891	0.2311	0.2712	0.3095	0.3459	0.3808	0.414
剩余年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4457	0.4759	0.5048	0.5323	0.5586	0.5837	0.6076	0.6304	0.6522	0.673
剩余年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6929	0.7118	0.7298	0.7471	0.7635	0.7792	0.7942	0.8085	0.8221	0.8351
剩余年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8475	0.8594	0.8707	0.8815	0.8917	0.9016	0.9109	0.9199	0.9284	0.9365
剩余年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9443	0.9517	0.9588	0.9655	0.972	0.9781	0.984	0.9896	0.9949	1

注：根据《广东省人民政府关于印发广东省降低制造业企业成本支持实体经济发展若干政策措施（修订版）的通知》（粤府〔2018〕79号），工业用地出让最长年限为50年，根据企业意愿，对有弹性用地出让需求的工业企业实行弹性年期出让供地，按照出让年期与工业用地可出让最高年期的比值确定年期修正系数，对届满符合续期使用条件的，可采用协议出让方式续期。

5. 土地开发程度修正

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

表41 土地开发程度修正值范围表（土地面积）

土地开发程度	开发项目及成本（元/平方米）							合计
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	通气	平整土地	元/平方米
数据统计范围	10~25	10~25	15~35	5~20	20~50	10~25	20~50	90~230

（四）城区公共服务用地修正体系

1. 区域因素修正

表42 公共服务用地区域因素修正系数表（一级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近，在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺	距商服中心较近，离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般，人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	4.2655%	2.1328%	0.00%	-2.3994%	-4.7987%

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站近，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站较近，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站距离一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站较远，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站远，交通不方便
修正系数	4.5209%	2.2604%	0.00%	-2.5430%	-5.0860%
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	3.6170%	1.8085%	0.00%	-2.0346%	-4.0691%
环境条件	周围绿化程度高，低噪音、环境优美，无水污染	周围绿化程度较高，噪音较低，基本无水污染	周围有一定的绿化有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低，噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化，噪音大，水污染严重
修正系数	2.0102%	1.0051%	0.00%	-1.1307%	-2.2615%
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	1.3838%	0.6919%	0.00%	-0.7784%	-1.5568%
用地潜力	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	1.2238%	0.6119%	0.00%	-0.6884%	-1.3768%

表43 公共服务用地区域因素修正系数表（二级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距商服中心近，在农贸批发市场、大型宾馆区范围内，人流畅通	距商服中心较近，离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般，人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	4.9404%	2.4702%	0.00%	-2.5418%	-5.0836%
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站近，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站较近，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站距离一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站较远，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站远，交通不方便
修正系数	5.2361%	2.6181%	0.00%	-2.6939%	-5.3879%
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	4.1893%	2.0946%	0.00%	-2.1554%	-4.3107%
环境条件	周围绿化程度高，低噪音、环境优美，无水污染	周围绿化程度较高，噪音较低，基本无水污染	周围有一定的绿化，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低，噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化，噪音大，水污染严重
修正系数	2.3283%	1.1641%	0.00%	-1.1979%	-2.3957%
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	1.6028%	0.8014%	0.00%	-0.8246%	-1.6492%
用地潜力	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	1.4175%	0.7087%	0.00%	-0.7293%	-1.4585%

表44 公共服务用地区域因素修正系数表（三级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距商服中心近，在农贸批发市场、大型宾馆区范围内，人流畅通	距商服中心较近，离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般，人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	5.5010%	2.7505%	0.00%	-2.6282%	-5.2565%
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站近，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站较近，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站距离一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站较远，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站远，交通不方便
修正系数	5.8302%	2.9151%	0.00%	-2.7856%	-5.5711%
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	4.6646%	2.3323%	0.00%	-2.2287%	-4.4573%
环境条件	周围绿化程度高，低噪音，环境优美，无水污染	周围绿化程度较高，噪音较低，基本无水污染	周围有一定的绿化，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低，噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化，噪音大，水污染严重
修正系数	2.5924%	1.2962%	0.00%	-1.2386%	-2.4772%
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	1.7846%	0.8923%	0.00%	-0.8527%	-1.7053%
用地潜力	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	1.5783%	0.7891%	0.00%	-0.7541%	-1.5081%

2. 容积率修正

表45 公共服务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
修正系数	1.4037	1.3524	1.291	1.25	1.209	1.168	1.1373	1.1065
容积率	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正系数	1.0758	1.0451	1	1.0041	0.9836	0.9631	0.9426	0.9221
容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3
修正系数	0.9119	0.8914	0.8811	0.8606	0.8504	0.8401	0.8299	0.8197
容积率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	≥4	—
修正系数	0.7992	0.7889	0.7787	0.7684	0.7684	0.7582	0.7479	

3. 公共服务用地个别因素修正

表46 其他个别因素条件指标说明与修正系数表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地大小	指标说明	宗地面积大, 利于开发利用	宗地面积较大, 较利于开发利用	宗地面积适中, 开发利用情况一般	宗地面积偏小, 较不利于开发利用	宗地面积过小, 不利于开发利用
	修正系数	2%	1%	0.00%	-1%	-2%
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	2%	1%	0.00%	-1%	-2%
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力好	宗地地基承载力较好	宗地地基承载力适宜	宗地地基承载力较差	宗地地基承载力差
	修正系数	2%	1%	0.00%	-1%	-2%
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	3%	1%	0.00%	-1%	-3%

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
地形	指标说明	地形平坦，可直接开发利用	地形较平坦	地形对土地利用无不良影响	有一定地形坡度和起伏，对土地利用有一定影响	地形起伏、坡度较大，对土地利用产生严重影响
	修正系数	2%	1%	0.00%	-1%	-2%
地势	指标说明	地势较高，排水通风条件好，出入口设置仍然便利	地势一般，通风排水条件一般，不影响出入口设置	地势一般，排水通风条件一般	地势偏高，对出入口通道设置有一定影响	地势偏低，不利于通风排水和出入口设置
	修正系数	2%	1%	0.00%	-1%	-2%

4. 土地剩余使用年期修正

土地剩余使用年期修正公式为：

$$Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^n \right] \div \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^m \right]$$

式中： r ——土地还原率；

m ——土地使用权法定最高出让年限 50 年；

n ——土地剩余使用年期；

Y ——土地剩余使用年期修正系数。

表47 城区公共服务用地使用年期修正系数表（土地还原率为5%）

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0522	0.1019	0.1492	0.1942	0.2372	0.278	0.317	0.354	0.3893	0.423
剩余年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.455	0.4855	0.5145	0.5422	0.5686	0.5937	0.6176	0.6403	0.662	0.6826
剩余年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7023	0.721	0.7389	0.7558	0.772	0.7874	0.8021	0.8161	0.8294	0.8421
剩余年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8541	0.8656	0.8766	0.887	0.8969	0.9064	0.9154	0.924	0.9321	0.9399
剩余年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9473	0.9544	0.9611	0.9675	0.9736	0.9794	0.9849	0.9902	0.9952	1

5. 土地开发程度修正（同商服用地，详见上文）

（五）城区公用设施用地修正体系

公用设施用地主要是指公用供水用地、排水用地、供电用地、供燃气用地、供热用地、通信用地、邮政用地、广播电视设施用地、环卫用地、消防用地、水工设施用地、其他公用设施用地及公园绿地、防护绿地、广场用地。该类型对容积率的敏感度较低，容积率不作为影响公用设施用地地价的主要因素，因此公用设施用地不考虑容积率修正。

1. 区域因素修正系数

表48 公用设施用地区域因素修正系数表（一级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利	道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利	道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般	道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差	道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差
修正系数	7.6217%	3.8109%	0.00%	-3.5568%	-7.1136%
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差	市政供水、供电保证率低，排水状况差
修正系数	6.0326%	3.0163%	0.00%	-2.8152%	-5.6304%
环境条件	地形、地貌、地质等情况好	地形、地貌、地质等情况较好	地形、地貌、地质等情况一般	地形、地貌、地质等情况较差	地形、地貌、地质等情况差
修正系数	3.3565%	1.6783%	0.00%	-1.5664%	-3.1328%

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	2.4043%	1.2022%	0.00%	-1.1220%	-2.2441%
用地潜力	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	2.3239%	1.1620%	0.00%	-1.0845%	-2.1690%

表49 公用设施用地区域因素修正系数表（二级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利	道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利	道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般	道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差	道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差
修正系数	7.1522%	3.5761%	0.00%	-3.4359%	-6.8718%
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差	市政供水、供电保证率低，排水状况差
修正系数	5.6610%	2.8305%	0.00%	-2.7195%	-5.4390%
环境条件	地形、地貌、地质等情况好	地形、地貌、地质等情况较好	地形、地貌、地质等情况一般	地形、地貌、地质等情况较差	地形、地貌、地质等情况差
修正系数	3.1498%	1.5749%	0.00%	-1.5131%	-3.0262%
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	2.2562%	1.1281%	0.00%	-1.0839%	-2.1678%
用地潜力	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	2.1808%	1.0904%	0.00%	-1.0476%	-2.0952%

表50 公用设施用地区域因素修正系数表（三级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利	道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利	道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般	道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差	道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差
修正系数	8.1807%	4.0903%	0.00%	-3.7982%	-7.5963%
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差	市政供水、供电保证率低，排水状况差
修正系数	6.4750%	3.2375%	0.00%	-3.0063%	-6.0125%
环境条件	地形、地貌、地质等情况好	地形、地貌、地质等情况较好	地形、地貌、地质等情况一般	地形、地貌、地质等情况较差	地形、地貌、地质等情况差
修正系数	3.6027%	1.8013%	0.00%	-1.6727%	-3.3453%
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	2.5807%	1.2903%	0.00%	-1.1982%	-2.3963%
用地潜力	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	2.4943%	1.2472%	0.00%	-1.1581%	-2.3162%

2. 其他个别因素修正

表51 其他个别因素修正系数表

指标标准		优	较优	一般	较差	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	2%	1%	0.00%	-1%	-2%

指标标准		优	较优	一般	较差	劣
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力好	宗地地基承载力较好	宗地地基承载力适宜	宗地地基承载力较差	宗地地基承载力差
	修正系数	2%	1%	0.00%	-1%	-2%
地形	指标说明	地形平坦,可直接开发利用	地形较平坦	地形对土地利用无不良影响	有一定地形坡度和起伏,对土地利用有一定影响	地形起伏、坡度较大,对土地利用产生严重影响
	修正系数	2%	1%	0.00%	-1%	-2%
地势	指标说明	地势较高,排水通风条件好,出入口设置仍然便利	地势一般,通风排水条件一般,不影响出入口设置	地势一般,排水通风条件一般	地势偏高,对出入通道设置有一定影响	地势偏低,不利于通风排水和出入口设置
	修正系数	2%	1%	0.00%	-1%	-2%

3. 土地剩余使用年期修正

土地剩余使用年期修正公式为：

$$Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^n \right] \div \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^m \right]$$

式中： r ——土地还原率；

m ——土地使用权法定最高出让年限 50 年；

n ——土地剩余使用年期；

Y ——土地剩余使用年期修正系数。

表52 城区公用设施用地使用年期修正系数表（土地还原率为4%）

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0448	0.0878	0.1292	0.169	0.2072	0.244	0.2794	0.3134	0.3461	0.3776
剩余年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4078	0.4369	0.4648	0.4917	0.5176	0.5424	0.5663	0.5893	0.6114	0.6326
剩余年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6531	0.6727	0.6916	0.7097	0.7272	0.744	0.7601	0.7757	0.7906	0.8049
剩余年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40

修正系数	0.8187	0.832	0.8448	0.857	0.8688	0.8802	0.8911	0.9016	0.9117	0.9214
剩余年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9307	0.9396	0.9483	0.9566	0.9645	0.9722	0.9796	0.9866	0.9934	1

4. 土地开发程度修正（同工业用地，详见上文）

（六）乡镇商服用地修正体系

1. 区域因素修正

表53 乡镇商服用地基准地价修正因素说明表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近，在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺	距商服中心较近，离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般，人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	6.0708%	3.0354%	0.00%	-2.8396%	-5.6792%
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站近，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站较近，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站距离一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站较远，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站远，交通不方便
修正系数	3.6167%	1.8083%	0.00%	-1.6917%	-3.3833%
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	3.1327%	1.5664%	0.00%	-1.4653%	-2.9306%
人口状况	流动人口密度高	流动人口密度较高	流动人口密度一般	流动人口密度较低	流动人口密度低

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
修正系数	3.1861%	1.5931%	0.00%	-1.4903%	-2.9806%
用地潜力	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	1.2159%	0.6079%	0.00%	-0.5687%	-1.1374%

2. 容积率修正

参照城区商服用地容积率修正系数。

3. 楼层修正系数

参照城区商服用地楼层修正系数。

4. 街角地修正

参照城区商服用地街角地修正系数。

5. 其他个别因素修正系数

参照城区商服用地其他个别因素修正系数。

6. 土地剩余使用年期修正系数

土地剩余使用年期修正公式为：

$$Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^n \right] \div \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^m \right]$$

式中： r ——土地还原率；

m ——土地使用权法定最高出让年限 40 年；

n ——土地剩余使用年期；

Y ——土地剩余使用年期修正系数。

表54 乡镇商服用地剩余使用年期修正系数表（土地还原率为5.5%）

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0591	0.1151	0.1681	0.2184	0.2661	0.3113	0.3542	0.3948	0.4333	0.4697
剩余年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5043	0.5371	0.5682	0.5976	0.6255	0.652	0.6771	0.7009	0.7234	0.7448

剩余年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.765	0.7842	0.8024	0.8196	0.836	0.8515	0.8661	0.8801	0.8932	0.9057
剩余年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9176	0.9288	0.9395	0.9496	0.9591	0.9682	0.9768	0.985	0.9927	1

7. 土地开发程度修正值

表55 土地使用开发程度修正表（土地面积）

土地开发程度	开发项目及成本（元/平方米）							合计
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	通气	平整土地	元/平方米
取值范围	10~20	10~20	15~30	5~20	20~30	10~20	15~45	85~185

注：该项修正为地面价修正系数，若对楼面价进行修正，则需先转换为楼面价修正系数，即开发程度楼面价修正系数=开发程度地面价修正系数/容积率。

（七）乡镇住宅用地修正体系

1. 区域因素修正系数

表56 乡镇住宅用地基准地价修正因素说明表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	4.3557%	2.1778%	0.00%	-2.1778%	-4.3557%
交通条件	道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利	道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利	道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般	道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差	道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
修正系数	3.7378%	1.8689%	0.00%	-1.8689%	-3.7378%
环境条件	周围绿化程度高，低噪音，环境优美，无水污染	周围绿化程度较高，噪音较低，基本无水污染	周围有一定的绿化，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低，噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化，噪音大，水污染严重
修正系数	3.3892%	1.6946%	0.00%	-1.6946%	-3.3892%
商服繁华程度	距商服中心近，在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺	距商服中心较近，离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般，人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	2.0384%	1.0192%	0.00%	-1.0192%	-2.0384%
人口状况	常住人口密度高	常住人口密度较高	常住人口密度一般	常住人口密度较低	常住人口密度低
修正系数	1.5130%	0.7565%	0.00%	-0.7565%	-1.5130%
用地潜力	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	1.1822%	0.5911%	0.00%	-0.5911%	-1.1822%

2. 容积率修正系数

参照城区住宅用地容积率修正系数。

3. 楼层修正系数

参照城区住宅用地楼层修正系数。

4. 其他个别因素修正系数

参照城区住宅用地其他个别因素修正系数。

5. 土地剩余使用年期修正系数

土地剩余使用年期修正公式为：

$$Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^n \right] \div \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^m \right]$$

式中： r ——土地还原率；
 m ——土地使用权法定最高出让年限 70 年；
 n ——土地剩余使用年期；
 Y ——土地剩余使用年期修正系数。

表57 乡镇住宅用地剩余使用年期修正系数表（土地还原率为4.8%）

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0476	0.093	0.1363	0.1777	0.2171	0.2548	0.2907	0.325	0.3577	0.3889
剩余年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4187	0.4471	0.4742	0.5001	0.5247	0.5483	0.5708	0.5922	0.6127	0.6322
剩余年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6508	0.6686	0.6856	0.7018	0.7172	0.732	0.746	0.7594	0.7722	0.7845
剩余年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.7961	0.8073	0.8179	0.828	0.8377	0.8469	0.8557	0.8641	0.8721	0.8797
剩余年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.887	0.894	0.9006	0.907	0.913	0.9188	0.9243	0.9296	0.9346	0.9394
剩余年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9439	0.9483	0.9524	0.9564	0.9602	0.9638	0.9672	0.9705	0.9737	0.9767
剩余年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9795	0.9822	0.9848	0.9873	0.9897	0.992	0.9941	0.9962	0.9981	1

6. 其他因素修正

参照城区住宅用地其他因素修正系数。

7. 土地开发程度修正（同乡镇商服用地）

（八）乡镇工业设施用地修正体系

1. 区域因素修正系数

表58 乡镇工业用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利	道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利	道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般	道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差	道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差
修正系数	5.9778%	2.9889%	0.00%	-3.0512%	-6.1024%
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差	市政供水、供电保证率低，排水状况差
修正系数	5.8043%	2.9022%	0.00%	-2.9626%	-5.9252%
环境条件	绿化、空气质量、水质等情况好，无噪音影响	绿化、空气质量、水质等情况良好，噪音影响轻微	绿化、空气质量、水质等情况一般，噪音影响一般	绿化、空气质量、水质等情况较差，噪音影响较严重	绿化、空气质量、水质等情况差，噪音影响严重
修正系数	2.4923%	1.2462%	0.00%	-1.2721%	-2.5442%
产业集聚效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
修正系数	2.5034%	1.2517%	0.00%	-1.2778%	-2.5555%
用地潜力	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	1.6855%	0.8428%	0.00%	-0.8603%	-1.7207%

2. 容积率修正系数

考虑到鼓励工业用地集约节约利用，以及对工业用地增加容积率不加收出让金的客观实际，此次基准地价成果，工业用地不作容积率修正，即容积率修正系数取 1.0。

3. 其他个别因素修正系数

参照城区工业用地其他个别因素修正系数。

4. 工业用地剩余使用年期修正系数

土地剩余使用年期修正公式为：

$$Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^n \right] \div \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^m \right]$$

式中：r——土地还原率；

m——土地使用权法定最高出让年限 50 年；

n——土地剩余使用年期；

Y——土地剩余使用年期修正系数。

表59 乡镇工业用地剩余使用年期修正系数表（土地还原率为4.0%）

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0448	0.0878	0.1292	0.169	0.2072	0.244	0.2794	0.3134	0.3461	0.3776
剩余年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4078	0.4369	0.4648	0.4917	0.5176	0.5424	0.5663	0.5893	0.6114	0.6326
剩余年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6531	0.6727	0.6916	0.7097	0.7272	0.744	0.7601	0.7757	0.7906	0.8049
剩余年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8187	0.832	0.8448	0.857	0.8688	0.8802	0.8911	0.9016	0.9117	0.9214
剩余年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9307	0.9396	0.9483	0.9566	0.9645	0.9722	0.9796	0.9866	0.9934	1

5. 土地开发程度修正

表60 土地使用开发程度修正表（土地面积）

土地开发程度	开发项目及成本（元/平方米）							合计
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	通气	平整土地	元/平方米
取值范围	10~20	10~20	15~30	5~20	20~30	10~20	15~45	85~185

（九）乡镇公共服务用地修正体系

1. 容积率修正系数

参照城区公共服务用地容积率修正系数。

2. 区域因素修正系数

表61 乡镇公共服务用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距商服中心近，在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅通	距商服中心较近，离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般，人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	4.8281%	2.4140%	0.00%	-2.2991%	-4.5982%
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站近，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站较近，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站距离一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站较远，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站远，交通不方便
修正系数	5.1171%	2.5585%	0.00%	-2.4367%	-4.8734%
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	4.0940%	2.0470%	0.00%	-1.9495%	-3.8991%
环境条件	周围绿化程度高，景观好，低噪音、环境优美，无水污染	周围绿化程度较高，景观较好，噪音较低，基本无水污染	周围有一定的绿化，景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低，景观较差，噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化，景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	2.2753%	1.1377%	0.00%	-1.0835%	-2.1670%
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
修正系数	1.5663%	0.7832%	0.00%	-0.7459%	-1.4917%
用地潜力	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	1.3852%	0.6926%	0.00%	-0.6596%	-1.3193%

3. 其他个别因素修正系数

参照城区公共服务用地其他个别因素修正系数。

4. 土地剩余使用年期修正系数

土地剩余使用年期修正公式为：

$$Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^n \right] \div \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^m \right]$$

式中： r ——土地还原率；

m ——土地使用权法定最高出让年限 50 年；

n ——土地剩余使用年期；

Y ——土地剩余使用年期修正系数。

表62 乡镇公共服务用地剩余使用年期修正系数（土地还原率4.5%）

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0484	0.0948	0.1391	0.1815	0.2221	0.261	0.2982	0.3338	0.3678	0.4004
剩余年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4316	0.4614	0.49	0.5173	0.5434	0.5685	0.5924	0.6153	0.6372	0.6582
剩余年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6783	0.6975	0.7159	0.7335	0.7503	0.7665	0.7819	0.7966	0.8107	0.8243
剩余年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8372	0.8496	0.8614	0.8727	0.8836	0.8939	0.9039	0.9134	0.9225	0.9312
剩余年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9395	0.9475	0.9551	0.9624	0.9694	0.976	0.9824	0.9885	0.9944	1

5. 土地开发程度修正（同乡镇商服用地）

（十）乡镇公用设施用地修正体系

1. 区域因素修正系数

表63 乡镇公用设施用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利	道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利	道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般	道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差	道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差
修正系数	7.1810%	3.5905%	0.00%	-3.8017%	-7.6034%
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差	市政供水、供电保证率低，排水状况差
修正系数	5.6837%	2.8419%	0.00%	-3.0090%	-6.0181%
环境条件	地形、地貌、地质等情况好	地形、地貌、地质等情况较好	地形、地貌、地质等情况一般	地形、地貌、地质等情况较差	地形、地貌、地质等情况差
修正系数	3.1624%	1.5812%	0.00%	-1.6742%	-3.3484%
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	2.2653%	1.1327%	0.00%	-1.1993%	-2.3986%
用地潜力	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	2.1895%	1.0948%	0.00%	-1.1592%	-2.3183%

2. 其他个别因素修正系数

参照城区公用设施用地其他个别因素修正系数。

3. 公用设施用地土地剩余使用年期修正系数

土地剩余使用年期修正公式为：

$$Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^n \right] \div \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^m \right]$$

式中： r ——土地还原率；

m ——土地使用权法定最高出让年限 50 年；

n ——土地剩余使用年期；

Y ——土地剩余使用年期修正系数。

表64 公用设施用地土地剩余使用年期修正系数（土地还原率3.5%）

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0412	0.081	0.1194	0.1566	0.1925	0.2272	0.2607	0.2931	0.3243	0.3546
剩余年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.3838	0.412	0.4392	0.4656	0.491	0.5156	0.5394	0.5623	0.5845	0.6059
剩余年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6266	0.6466	0.666	0.6846	0.7027	0.7201	0.7369	0.7532	0.7689	0.7841
剩余年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.7988	0.813	0.8267	0.8399	0.8527	0.8651	0.877	0.8885	0.8997	0.9104
剩余年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9208	0.9309	0.9406	0.95	0.9591	0.9678	0.9763	0.9845	0.9924	1

4. 土地开发程度修正（同乡镇工业用地）

五、其他用地类型修正系数

表65 其他用地类型地价修正系数表

类型	基本类型	含义	对应的《土地利用现状分类》	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	指以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场等的用地。	零售商业用地 (0501)	零售商业用地 (090101)	商服用地	1.0
		指主要用于加油、加气站、充换电站及其附属的小型仓库、车间、办公场地等用地。		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 (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(090103)	商服用地	0.7
	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(090104)	商服用地	0.7
	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。	商务金融用地 (0505)	商务金融用地 (0902)	商服用地	0.7

类型	基本类型	含义	对应的《土地利用现状分类》	对应的《用地用海分类》	修正基数	修正系数
	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 (0903)	商服用地	0.7
	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。	其他商服用地 (0507)	其他商业服务业用地 (0904)	商服用地	0.8
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)	二类城镇住宅用地 (070102)	住宅用地	1.0
				三类城镇住宅用地 (070103)	住宅用地	1.0
	一类城镇住宅用地	指配套设施齐全、环境良好，以三层及以下低密度高档住宅为主的住宅建筑用地及其附属道路、附属绿地、停车场等用地（不含自建房）。	城镇住宅用地 (0701)	一类城镇住宅用地 (070101)	住宅用地	2.0

类型	基本类型	含义	对应的《土地利用现状分类》	对应的《用地用海分类》	修正基数	修正系数
工业用地	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 (0601)	工业用地 (1001)	工业用地	1
	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 (1002)	工业用地	0.85
	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)	仓储用地 (11)	工业用地	1.2
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)	机关团体用地 (0801)	公共服务用地	1.0
	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、出版社等的用地	新闻出版用地 (0802)	/	公共服务用地	1.0
	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)	教育用地(0804)	公共服务用地	1.0
	科研用地	指用于独立的科研、勘测、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(0802)	公共服务用地	0.8

类型	基本类型	含义	对应的《土地利用现状分类》	对应的《用地用海分类》	修正基数	修正系数
	医疗卫生用地	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。	医疗卫生用地 (0805)	医疗卫生用地 (0806)	公共服务用地	1.0
	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)	社会福利用地 (0807)	公共服务用地	0.8
	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、国有戏曲表演机构展演场馆、非物质文化遗产保护项目传承和展示场馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等用地。	文化设施用地 (0807)	文化用地(0803)	公共服务用地	0.8

类型	基本类型	含义	对应的《土地利用现状分类》	对应的《用地用海分类》	修正基数	修正系数
	体育用地	指体育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(0805)	公共服务用地	0.8
	公用设施用地	指用于城乡基础设施的用地,包括供水、排水、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地。	公用设施用地 (0809)	公用设施用地(13)	公用设施用地	1.0
	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 (8010)	公园绿地(1401) 防护绿地(1402) 广场用地(1403)	公用设施用地	0.9
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)	铁路用地(1201)	公用设施用地	0.9
	管道运输用地	指用于运输煤炭、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 (1205)		0.8

类型	基本类型	含义	对应的《土地利用现状分类》	对应的《用地用海分类》	修正基数	修正系数
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）	风景名胜及特殊用地（205）	公共服务用地	1.0
	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）	监教场所用地（1505）	公共服务用地	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）	宗教用地（1503）	公共服务用地	1.0

注：本表适用于其他用地类型地块级别基准地价计算。

（1）上述修正系数通过修正将一级用途商服、住宅、工业、公共服务和公用设施用地扩大到其他土地利用分类，修正后为对应其他用地类型的基准地价参考标准，仅适用于基准地价。

（2）上述修正系数涉及的土地用途均为营利性的经营性用地，仅适用于出让价格参考。其他非营利性的公共管理与公共服务用地、交通运输用地和特殊用地等用地，符合相关供地政策且经批准后可采用其他方式供地。

（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。

（4）旅馆用地、商务金融用地修正商服用地级别不需要考虑商服路线价。

（5）凡是不在以上范围内的其他用地应按程序评估加以确定。

六、计算宗地地价公式（建筑面积均为计容建筑面积）

（一）商服用地的宗地地价计算公式

若地上建筑物已建成，直接进行楼层修正；若未建成但可获得容积率、建筑密度等规划设计要点指标，并能够确定总建筑层数及其各楼层建筑面积时，需进行换算处理为对应指标下的楼层设计方案后，进行楼层修正。

1. 宗地所临道路存在路线价时，计算公式：

（1）应用于已建项目或有满足楼层修正系数的指标的待开发商服用地

①首层商服用地单位楼面地价：

首层商服用地楼面地价= $[$ 路线价总价 \times 深度修正系数 \times 宽深比修正系数 \times 标准深度内首层商服建筑面积 $+$ 商服用地级别价 \times （首层总建筑面积-标准深度内首层商服建筑面积） $]$ \div 首层总建筑面积 \pm 开发程度修正值 \div 容积率 \times 其他用地类型修正系数 \times 街角地修正系数 \times 期日修正系数 \times （1+区域因素修正系数之和） \times （1+其他个别因素修正系数之和） \times 土地剩余使用年期修正系数

②二层及以上商服用地楼面地价：

二层及二层以上商服用地楼面地价=首层商服用地楼面地价 \times 对应层数的楼层修正系数

③商服用地总地价：

对应楼层商服用地总地价=对应楼层商服用地楼面地价 \times 对应层商服建筑面积

商服用地总地价= \sum 各层商服用地总地价

商服用地平均楼面地价=商服用地总地价 \div 商服总计容建筑面积

(2) 应用于待开发项目(不能满足楼层修正指标的待开发商服用地,商服容积率修正为纯商服用地的容积率,不是综合容积率,即对用途商服容积率=对用途商服建筑面积/总用地面积)

商服用地平均楼面地价=[$[$ 路线价总价 \times 深度修正系数 \times 宽深比修正系数 \times 标准深度内首层商服建筑面积+商服用地级别价 \times (首层总建筑面积-标准深度内首层商服建筑面积) $]$

商服用地总地价=商服用地平均楼面地价 \times 商服用地总计容建筑面积

2. 宗地所临道路不存在路线价时,计算公式为:

(1) 应用于已建项目或有满足楼层修正系数的指标的待开发商服用地

①首层商服用地楼面地价:

首层商服用地平均楼面地价=(商服用地级别价 \pm 开发程度修正值 \div 容积率) \times 其他用地类型修正系数 \times 街角地修正系数 \times 期日

修正系数 \times (1+区域因素修正系数之和) \times (1+其他个别因素修正系数之和) \times 土地剩余使用年期修正系数

②二层及以上商服用地楼面地价:

二层及二层以上商服用地平均楼面地价=首层商服用地平均楼面地价 \times 对应层数的楼层修正系数

③商服用地总地价:

对应楼层商服用地总地价=对应楼层商服用地平均楼面地价 \times 对应层商服建筑面积

商服用地总地价= \sum 各层商服用地总地价

商服用地平均楼面地价=商服用地总地价 \div 商服总计容建筑面积

(2)应用于待开发项目(不能满足楼层修正指标的待开发商服用地,商服容积率修正为纯商服用地的容积率,不是综合容积率,即商服容积率=商服总建筑面积/总用地面积)

商服用地平均楼面地价=(商服用地级别价 \pm 开发程度修正值 \div 容积率) \times 其他用地类型修正系数 \times 容积率修正系数 \times 街角地修正系数 \times 期日修正系数 \times (1+区域因素修正系数之和) \times (1+其他个别因素修正系数之和) \times 土地剩余使用年期修正系数

商服用地总地价=商服用地平均楼面地价 \times 商服用地总计容建筑面积

(二)住宅用地的宗地地价计算公式

住宅用地平均楼面地价=(住宅用地级别价 \pm 土地开发程度

修正值÷容积率)×期日修正系数×容积率修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+其他个别因素修正系数之和)×其他用地类型修正系数×土地剩余使用年期修正系数×(1+其他因素修正)

总地价 = 住宅用地平均楼面地价×住宅总建筑面积

评估具体某一楼层地价时,需要使用楼层楼面地价分配系数的计算公式:

某一楼层的楼面地价=平均楼面地价×对应楼层的楼层分配系数

某一层的总地价=对应楼层楼面地价×对应楼层的建筑面积

(三) 工业用地的宗地地价计算公式

工业用地地面地价=(工业用地级别价±开发程度修正值)×其他用地类型修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+其他个别因素修正系数之和)×期日修正系数×土地剩余使用年期修正系数

总地价=工业用地地面地价×土地总面积

(四) 公共服务用地的宗地地价计算公式

公共服务用地平均楼面地价=(公共服务用地级别价±开发程度修正值÷容积率)×容积率修正系数×其他用地类型修正系数×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+其他个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数

公共服务用地总地价=公共服务用地平均楼面地价×公共服

务用地总建筑面积

(五) 公用设施用地的宗地地价计算公式

公用设施用地地面地价=(公用设施用地级别价±开发程度修正值)×公用设施用地期日修正系数×其他用地类型修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+其他个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数

公用设施用地总地价=公用设施用地地面地价×土地面积

(六) 部分特殊二级用地地价公式

1. 商服用地中的商务金融用地和旅馆用地的宗地地价参照商服基准地价(不含路线价)的宗地地价计算公式进行计算。

(1) 应用于已建项目或有满足楼层修正系数的指标的待开发商服用地

①首层商服用地首层楼面地价:

首层商服用地首层楼面地价=(商服用地级别价±开发程度修正值÷容积率)×其他用地类型修正系数×街角地修正系数×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+其他个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数

②二层及以上商服用地平均楼面地价:

二层及二层以上商服用地楼面地价=首层商服用地单位楼面地价×对应层数的楼层修正系数

③商服用地总地价:

对应楼层商服用地总地价=对应楼层商服用地楼面地价×对

应层商服建筑面积

商服用地总地价= Σ 各层商服用地总地价

商服用地平均楼面地价=商服用地总地价 \div 商服总计容建筑面积

(2) 应用于待开发项目(不能满足楼层修正指标的待开发商服用地, 商服容积率修正为项目综合容积率)

商服用地平均楼面地价=(商服用地级别价 \pm 开发程度修正值 \div 容积率) \times 其他用地类型修正系数 \times 容积率修正系数 \times 街角地修正系数 \times 期日修正系数 \times (1+区域因素修正系数之和) \times (1+其他个别因素修正系数之和) \times 土地剩余使用年期修正系数

商服用地总地价=商服用地平均楼面地价 \times 商服用地总计容建筑面积

2. 一类城镇住宅用地的宗地地价计算公式参照对应的住宅基准地价的宗地地价计算公式进行计算:

对应用地类型平均楼面地价=(住宅用地级别价 \pm 开发程度修正值 \div 容积率) \times 一类城镇住宅用地类型修正系数 \times (1+区域因素修正系数之和) \times (1+其他个别因素修正系数之和) \times 期日修正系数 \times 土地剩余使用年期修正系数 \times (1+其他因素修正)

对应用地类型总地价=对应用地类型平均楼面地价 \times 对应用地类型总建筑面积

3. 特殊用地中的风景名胜设施用地、宗教用地、监教场所用地参照对应的公共服务用地基准地价的宗地地价计算公式进

行计算。

对应用地类型平均楼面地价=(公共服务用地级别价±开发程度修正值÷容积率)×其他用地类型修正系数×容积率修正系数×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+其他个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数

对应用地类型总地价=对应用地类型平均楼面地价×对应用地类型总建筑面积

(七) 特殊处理办法

1. 当一宗地同时兼容不同土地用途时,需分别计算宗地内各种用途的地价,宗地的总地价等于各种用途的地价之和。

2. 当一宗商服用地同时临多条路线价时,首层商服部分应参照商服用地宗地地价公式对临路线价部分进行加权测算。

3. 当商服、住宅和公共服务用地宗地容积率小于1时,应考虑宗地内的建基面积以外的空地对宗地整体土地价值的影响。

4. 在评估确定工业用地出让地价时,若经过基准地价修正后的结果较《全国工业用地出让最低价标准》规定的标准低,则按政策规定取最低价标准。

(八) 地价计算处理方法说明

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

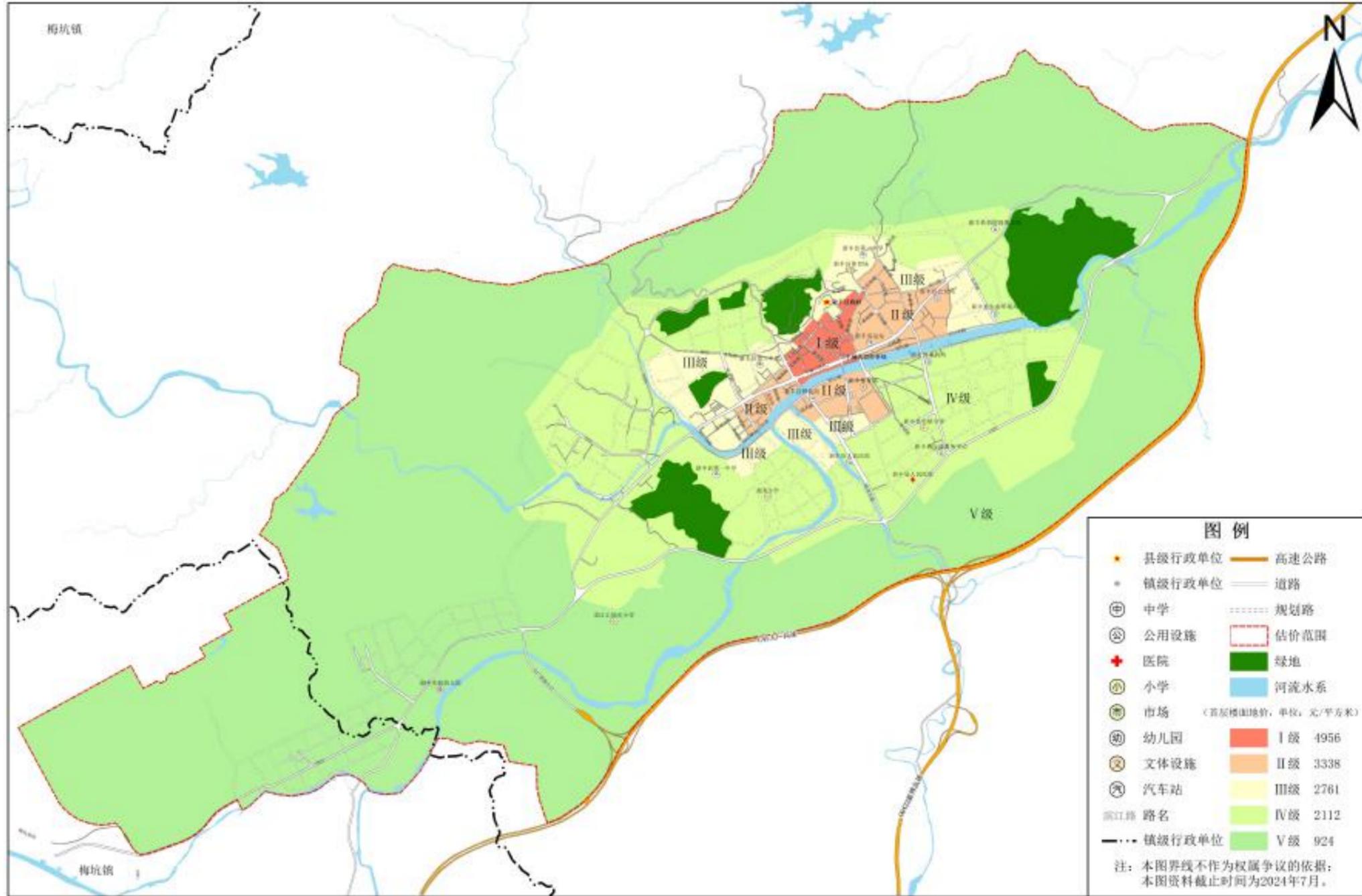
成果使用，对宗地界线跨多个级别的情况，建议在宗地地价评估时，原则上取该宗地所处的较高级别基准地价或者按照各个级别的面积加权测算出基准地价进行评估。

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。

新丰县 2023 年度城镇国有建设用地级别及基准地价成果图

新丰县城城区2023年度商服用地级别及基准地价成果图

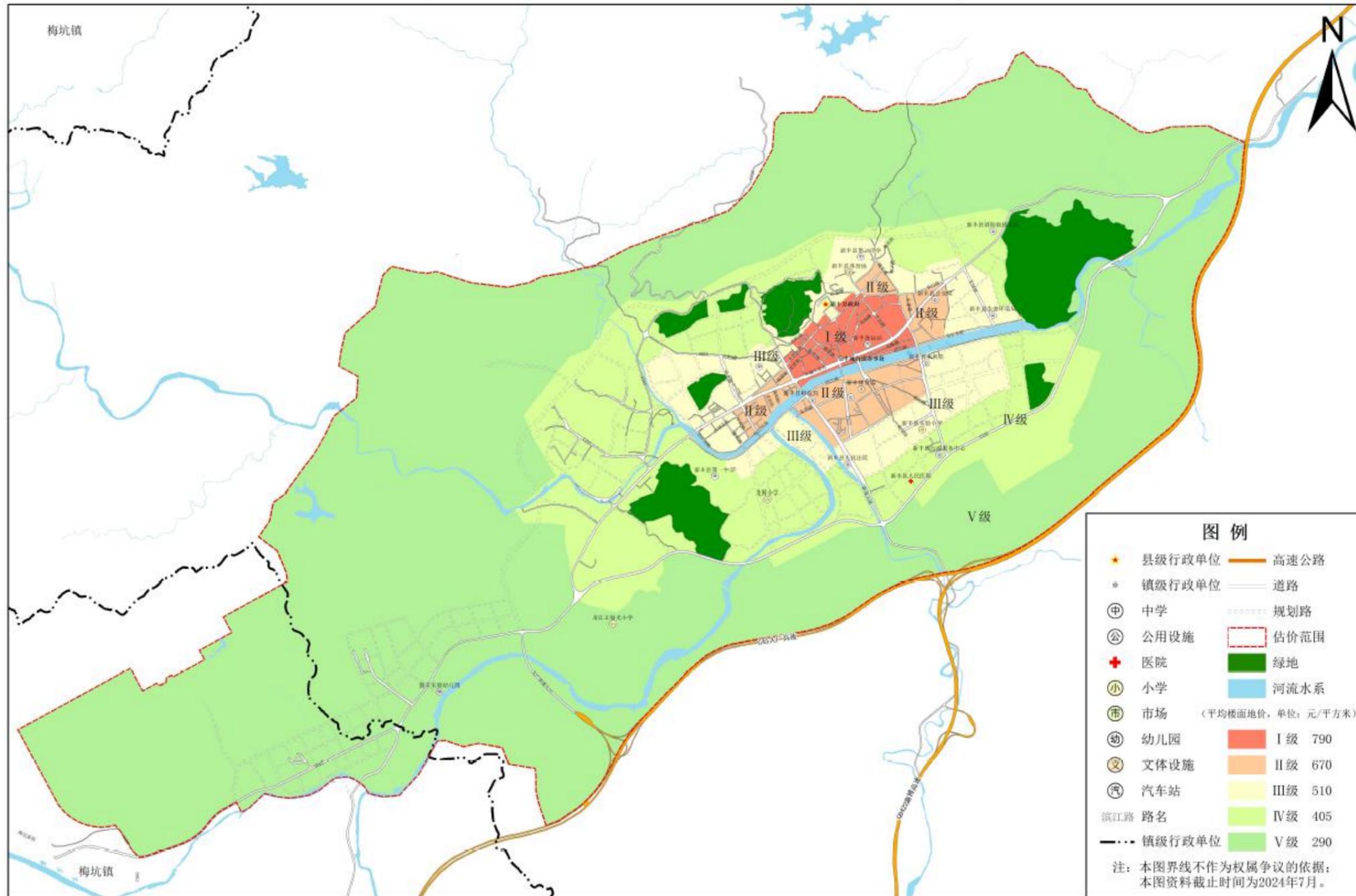


审图号: 粤FS(2024)028号
2000国家大地坐标系

1:50,000

编制单位: 新丰县自然资源局
广东联合金地不动产评估勘测设计有限公司
编制时间: 2024年7月

新丰县城城区2023年度住宅用地级别及基准地价成果图

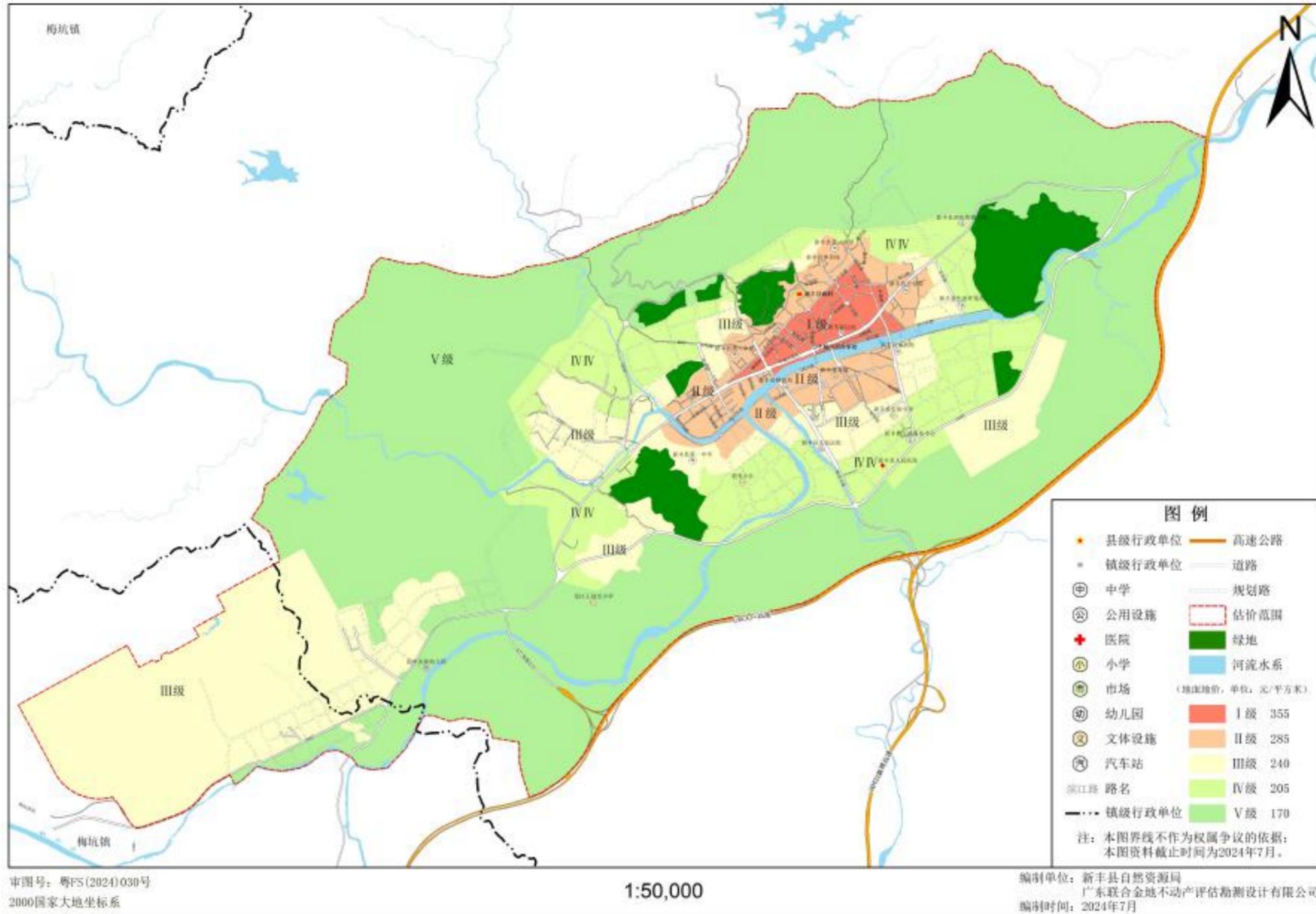


审图号: 粤FS(2024)029号
2000国家大地坐标系

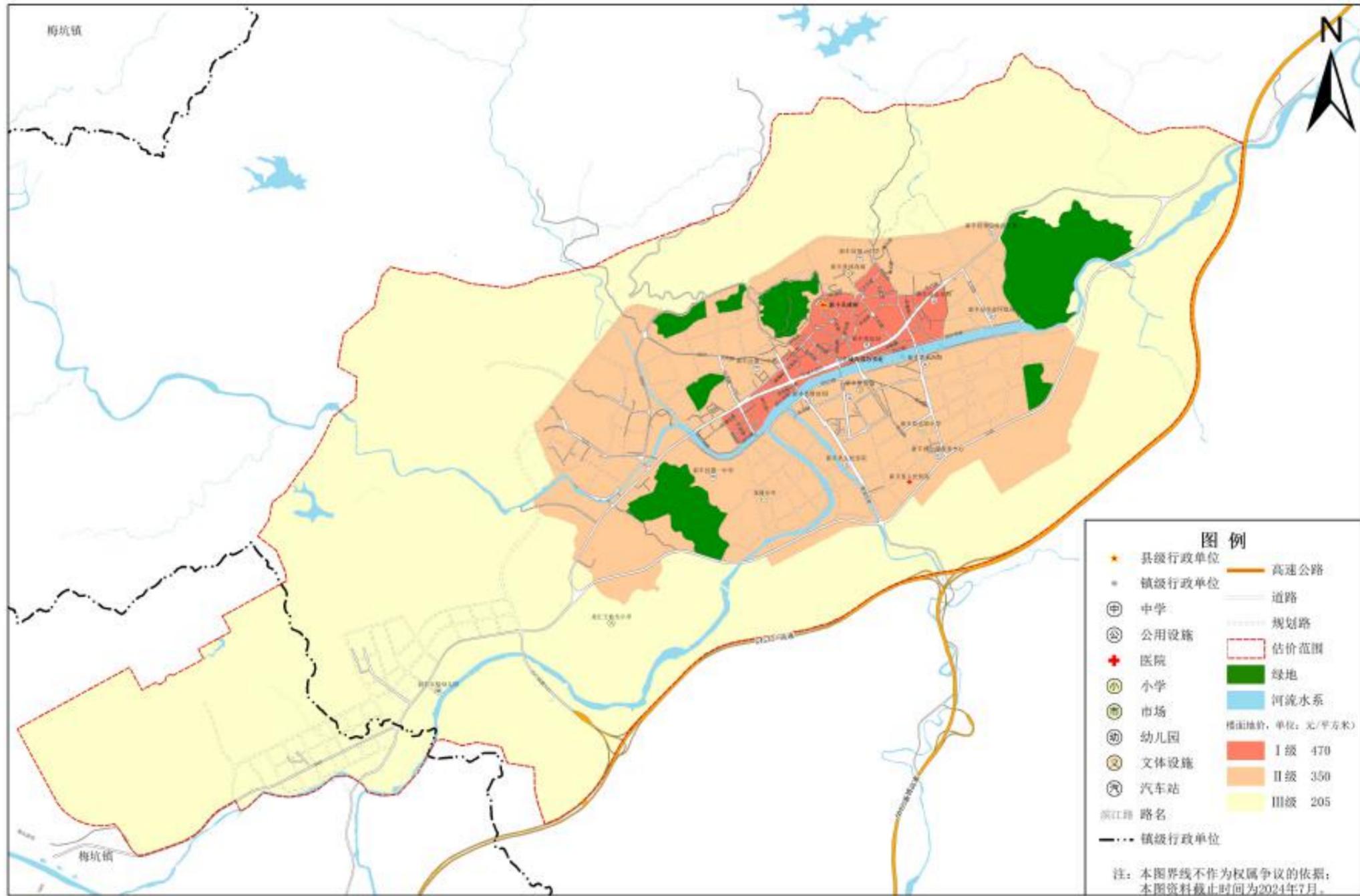
1:50,000

编制单位: 新丰县自然资源局
广东联合金地不动产评估勘测设计有限公司
编制时间: 2024年7月

新丰县城城区2023年度工业用地级别及基准地价成果图



新丰县城城区2023年度公共服务用地级别及基准地价成果图

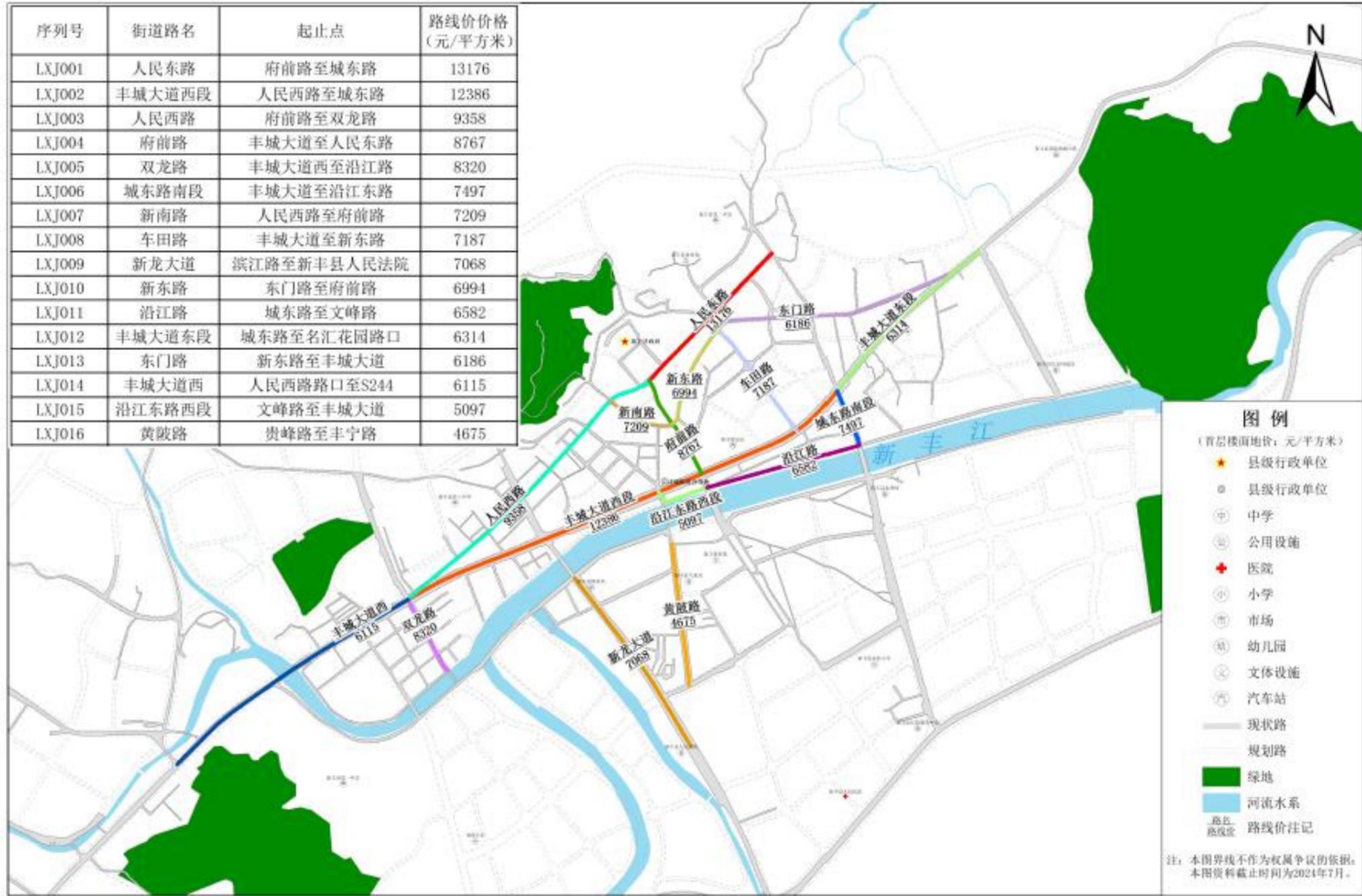


审图号: 粤FS(2024)031号
2000国家大地坐标系

1:50,000

编制单位: 新丰县自然资源局
广东联合金地不动产评估勘测设计有限公司
编制时间: 2024年7月

新丰县城2023年度商服路线价成果图

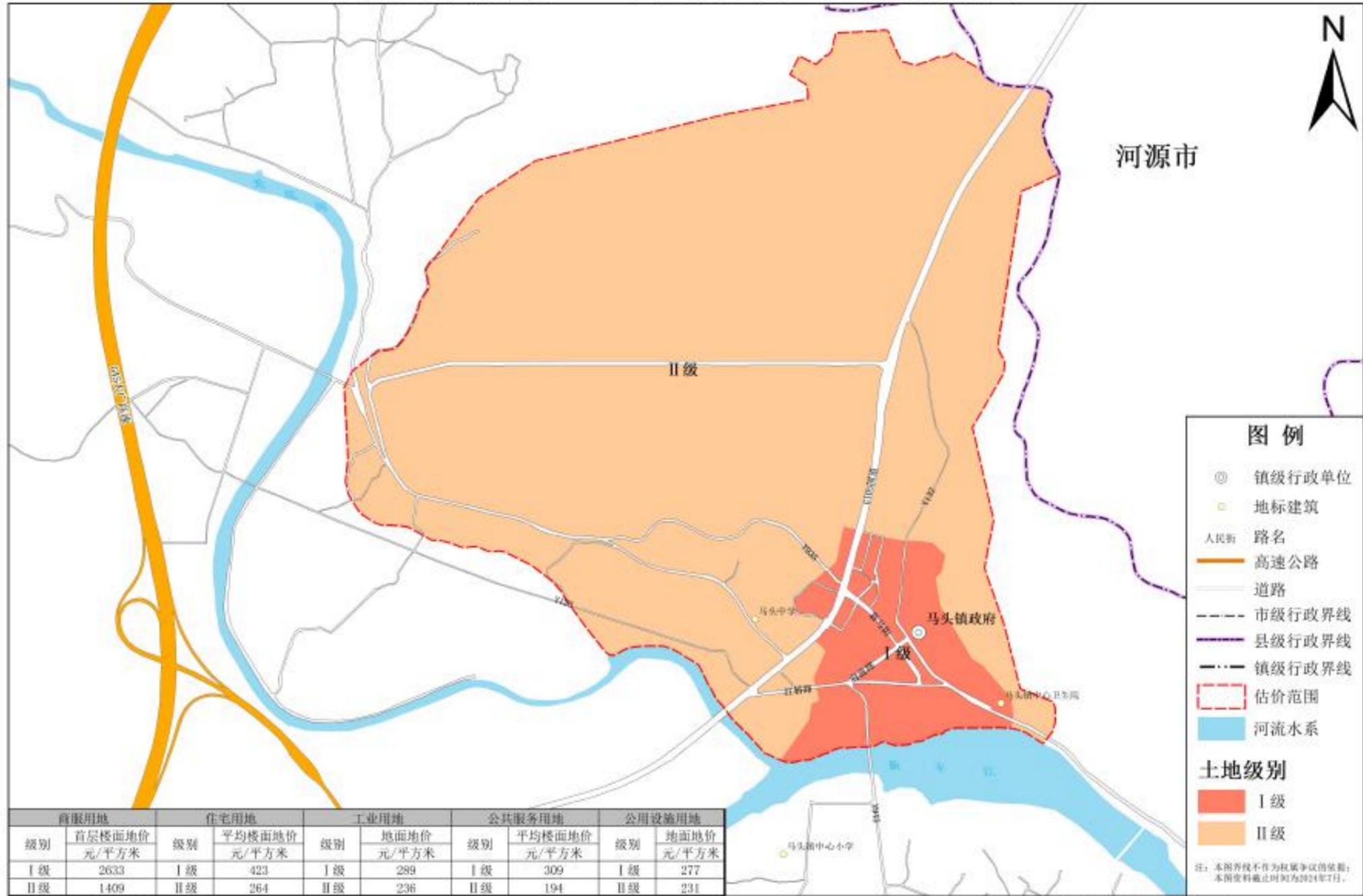


审图号: 粤FS(2024)033号
2000国家大地坐标系

1:15,000

编制单位: 新丰县自然资源局
广东联合金地不动产评估勘测设计有限公司
编制时间: 2024年7月

新丰县马头镇2023年度级别及基准地价成果图

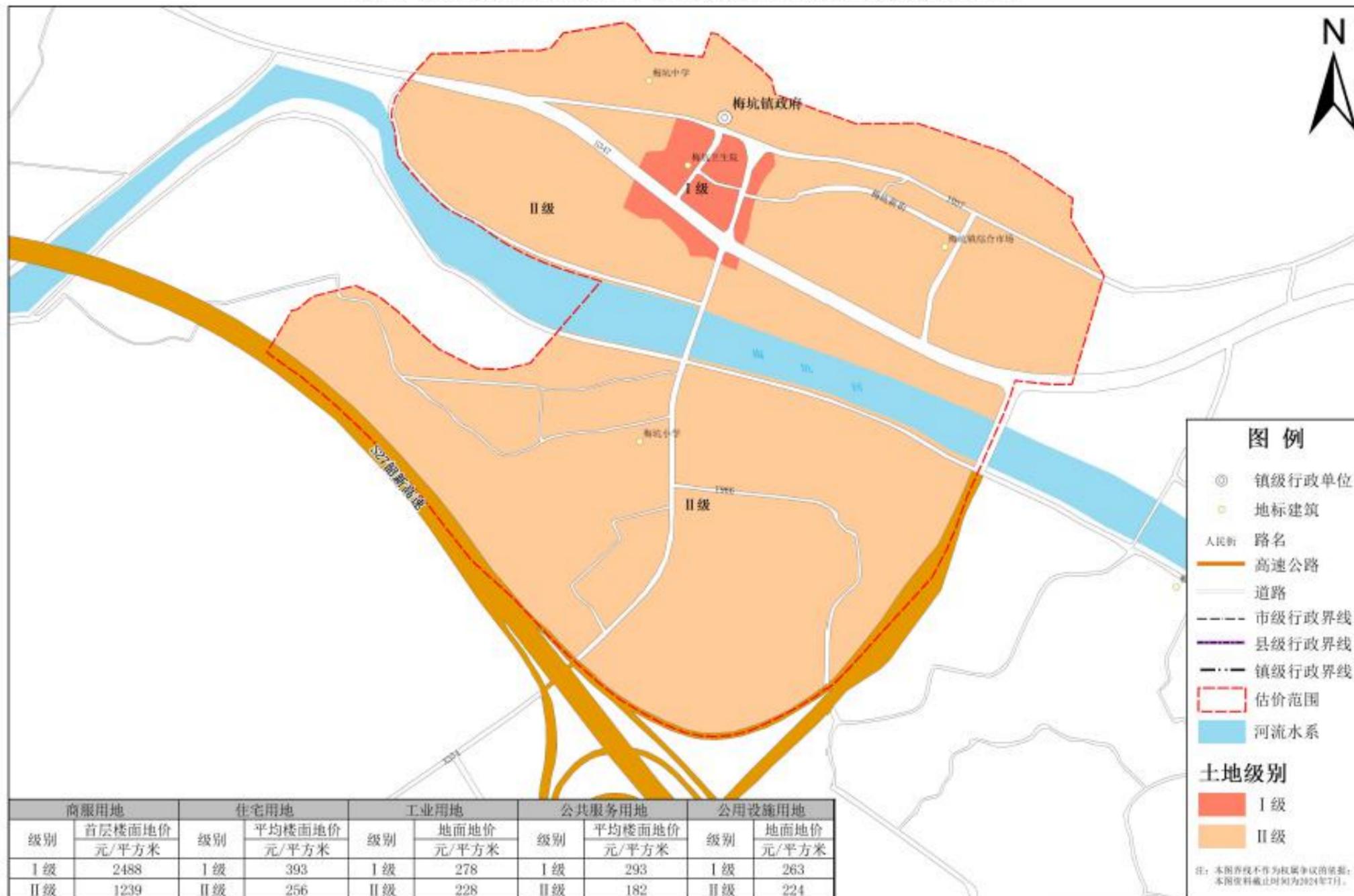


审图号：粤PS(2024)034号
2000国家大地坐标系

1:10,000

编制单位：新丰县自然资源局
广东联合金地不动产评估勘测设计有限公司
编制时间：2024年7月

新丰县梅坑镇2023年度级别及基准地价成果图

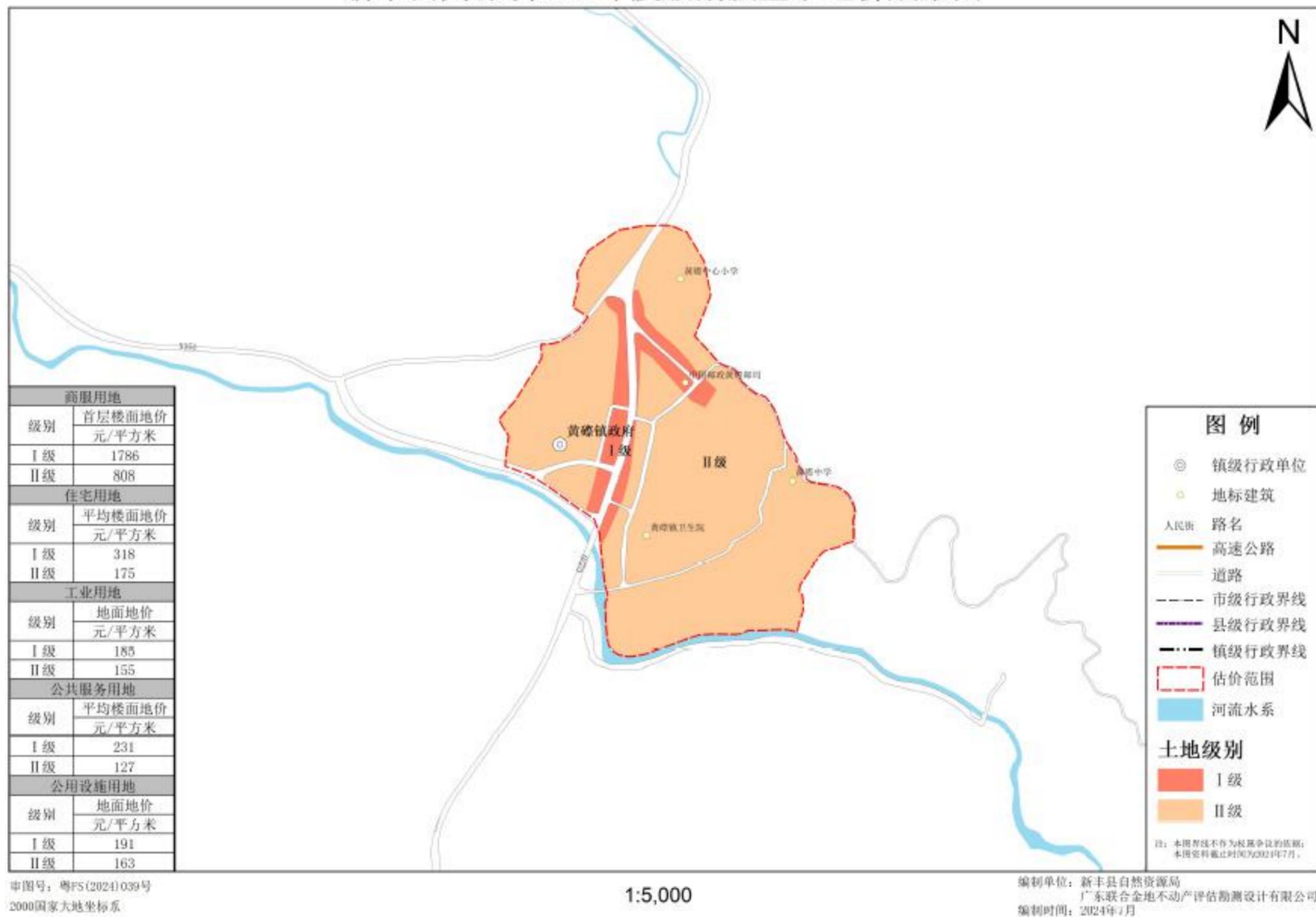


审图号：粤FS(2024)035号
2000国家大地坐标系

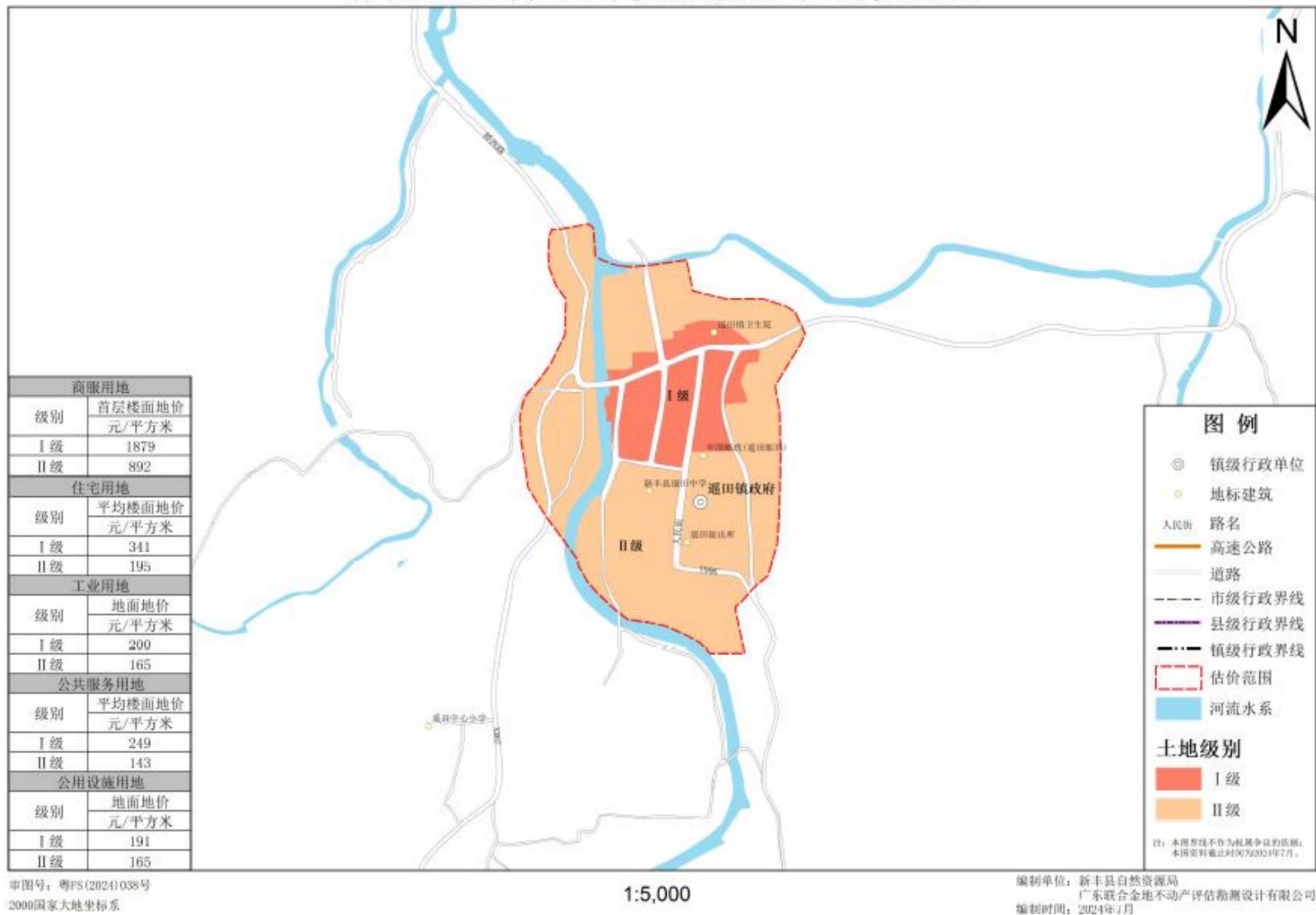
1:5,000

编制单位：新丰县自然资源局
广东联合金地不动产评估勘测设计有限公司
编制时间：2024年7月

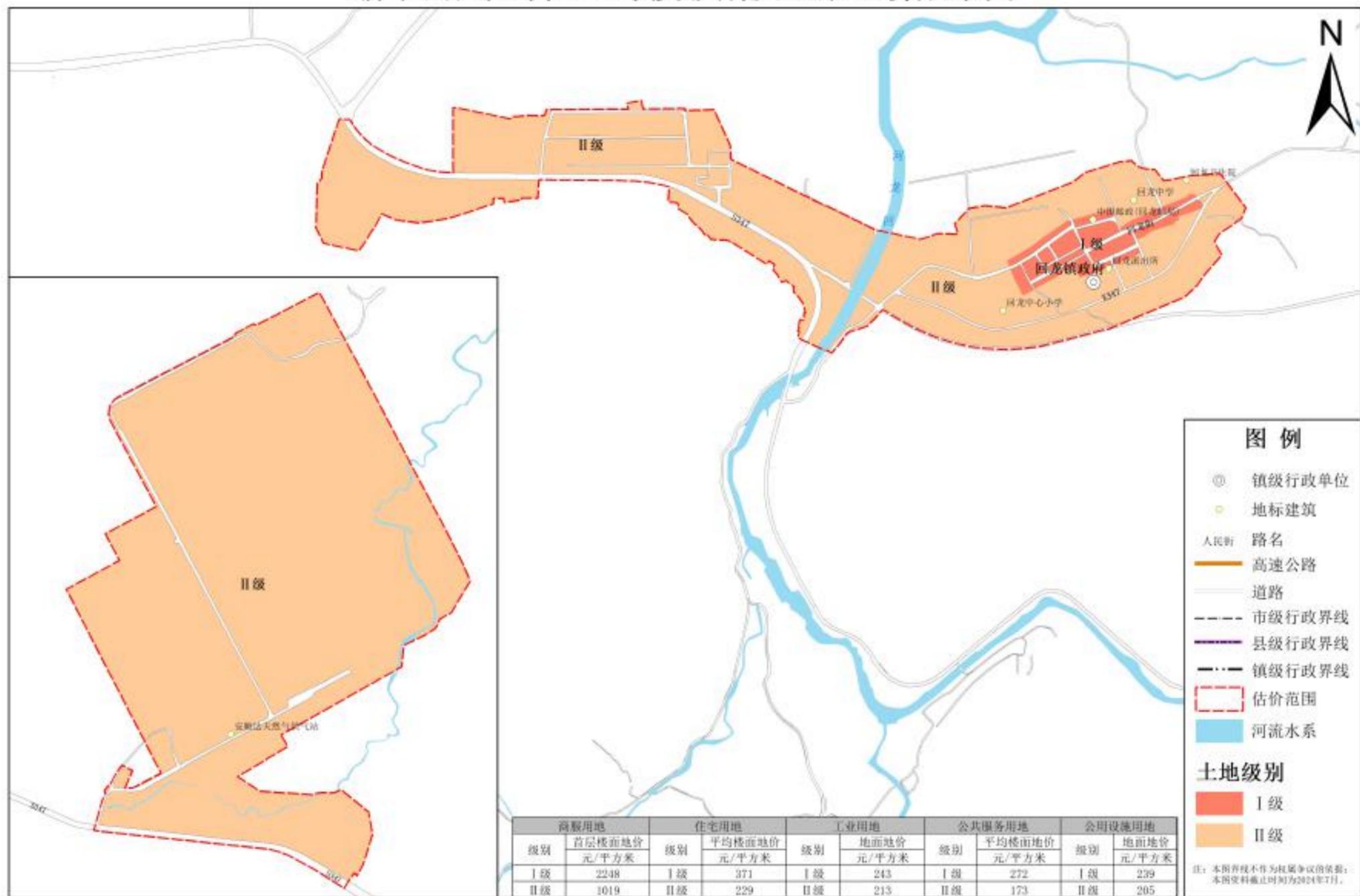
新丰县黄磔镇2023年度级别及基准地价成果图



新丰县遥田镇2023年度级别及基准地价成果图



新丰县回龙镇2023年度级别及基准地价成果图

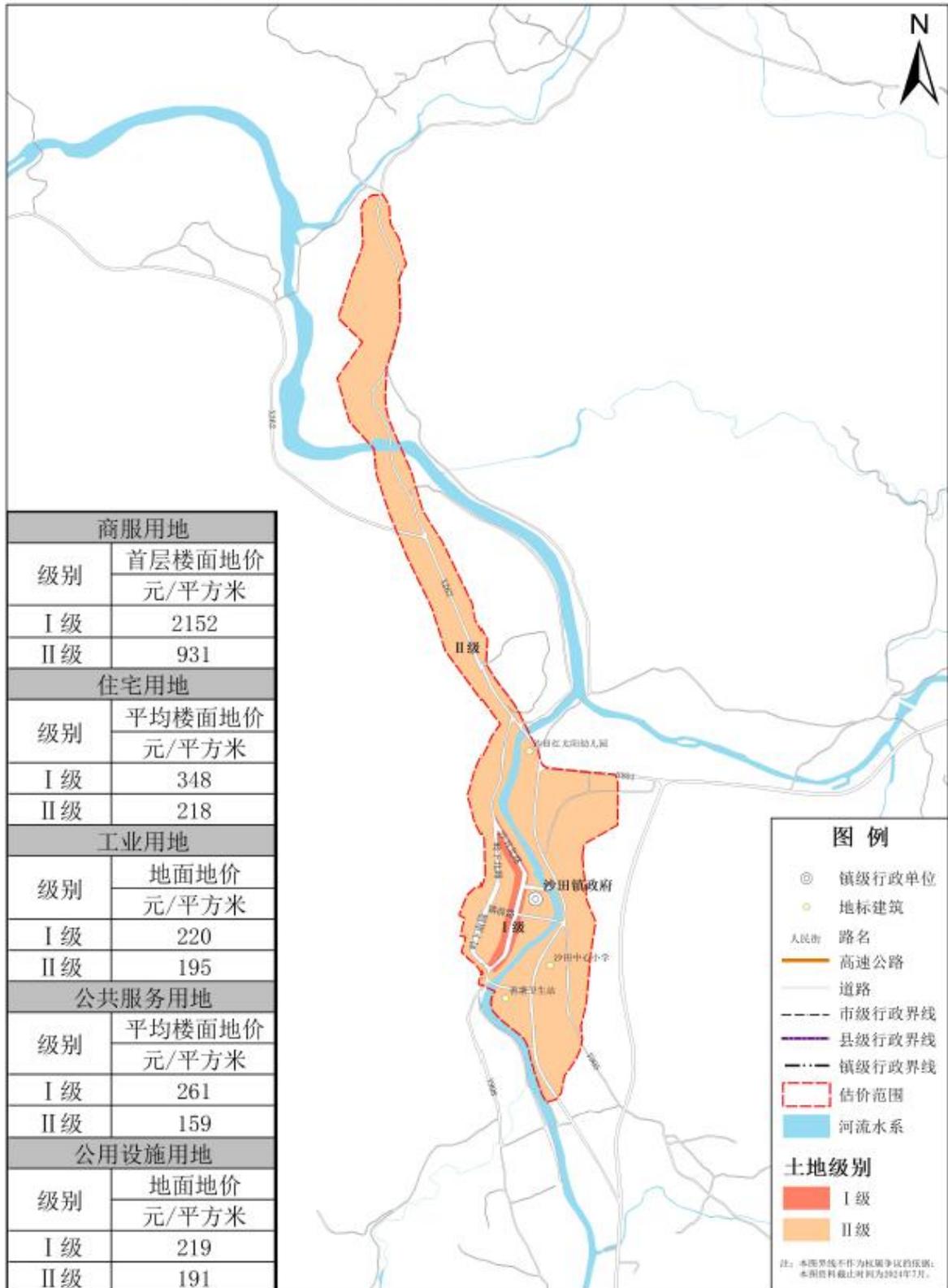


审图号：粤PS(2024)036号
2000国家大地坐标系

1:10,000

编制单位：新丰县自然资源局
广东联合金地不动产评估勘测设计有限公司
编制时间：2024年7月

新丰县沙田镇2023年度级别及基准地价成果图



审图号：粤FS(2024)037号
2000国家大地坐标系

1:10,000

编制单位：新丰县自然资源局
广东联合金地不动产评估勘测设计有限公司
编制时间：2024年7月

新丰县 2024 年度城镇国有建设用地标定 地价更新项目成果

一、标定地价公示范围

本次新丰县城镇国有建设用地标定地价更新项目的公示范围包括新丰县丰城街道及 6 个建制乡镇范围（马头镇、梅坑镇、黄磔镇、沙田镇、遥田镇、回龙镇）的建成区范围，根据标定地价规程要求确定范围，确定公示范围总面积约 26.3695 平方公里。

二、标定地价内涵

标定地价是指政府为管理需要确定的，标准宗地在现状开发利用、正常市场条件、法定最高使用年期或政策规定年期下，某一估价期日的土地权利价格。具体是指：

（一）商服用地。在平稳正常情况、公开竞争市场，土地开发程度为宗地红线外按现状（即通路、通上水、通下水、通电、通讯）、红线内按场地平整设定，现状容积率，现状利用条件下于估价期日为 2024 年 1 月 1 日的土地权利价格，不考虑抵押权、地役权等他项权利，土地使用权年限为法定最高使用年限 40 年，价格类型为平均楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

（二）住宅用地。在平稳正常情况、公开竞争市场，土地开发程度为宗地红线外按现状（即通路、通上水、通下水、通电、通讯）、红线内按场地平整设定，现状容积率，现状利用条件下

于估价期日为 2024 年 1 月 1 日的土地权利价格，不考虑抵押权、地役权等其他权利，土地使用权年限为法定最高使用年限 70 年，价格类型为平均楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

（三）商住混合用地。在平稳正常情况、公开竞争市场，土地开发程度为宗地红线外按现状（即通路、通上水、通下水、通电、通讯）、红线内按场地平整设定，现状容积率，现状利用条件下于估价期日为 2024 年 1 月 1 日的土地权利价格，不考虑抵押权、地役权等其他权利，土地使用权年限为法定最高使用年限商服用途 40 年、法定最高使用年限住宅用途 70 年，价格类型为平均楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

（四）工业用地。在平稳正常情况、公开竞争市场，土地开发程度为宗地红线外按现状（即通路、通上水、通下水、通电、通讯）、红线内按场地平整设定，现状容积率，现状利用条件下于估价期日为 2024 年 1 月 1 日的土地权利价格，不考虑抵押权、地役权等其他权利，土地使用权年限为法定最高使用年限 50 年，价格类型为地面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

表 2-1 新丰县 2024 年标定地价体系建设标准宗地内涵表

土地 用途项目	商服用地		住宅用地		商住混合用地		工业用地	
	估价期日	2024 年 1 月 1 日						
土地开发程度	宗地红线外按现状开发程度；宗地红线内场地平整							
法定使用年期	40 年	70 年	商服 40 年、住宅 70 年		50 年			
容积率	现状容积率							
价值类型	市场特征平稳正常情况、公开竞争市场条件下的权利特征完整的使用权价格							
价格表现形式	平均楼面地价						单位面积地价	

三、新丰县 2024 年标定地价成果

表3-1 新丰县2024年标定地价体系建设结果公示信息表

市（县）名称：新丰县

估价期日：2024年1月1日

序号	标定宗地编码	行政区	标准宗地名称	位置和名称	用地类型	权利类型	标准宗地用地面积(m ²)	各用途比例	开发程度	设定使用年期	标定地价(元/m ²)		各用途平均楼面地价(元/m ²)
											楼面地价	地面地价	
1	440233G060100101	丰城街道	新丰云髻山酿酒有限公司	新丰县丰城街道紫城工业园牛仔尾地段	工业用地	出让	43914.6	工业用地100%	五通一平	50	-	203	-
2	440233G060100201	马头镇	新丰雨田化工有限公司	新丰县马头镇涂料基地3号	工业用地	出让	33332.2	工业用地100%	五通一平	50	-	228	-
3	440233G060100301	马头镇	新丰县也乐化学工业制造有限公司	新丰县马头镇马头工业园内	工业用地	出让	22132.9	工业用地100%	五通一平	50	-	233	-
4	440233G060100401	回龙镇	新丰越堡水泥有限公司	新丰县回龙镇新村村	工业用地	出让	236442	工业用地100%	五通一平	50	-	197	-
5	440233G060100501	丰城街道	新丰县臻丰混凝土有限公司	丰城街道黄陂村塘尾地段	工业用地	出让	18114.7	工业用地100%	五通一平	50	-	175	-
6	440233G060100601	梅坑镇	南方(韶关)智能网联新能源汽车试验检测中心有限公司	新丰县梅坑镇张田村9号地块	工业用地	出让	913.57	工业用地100%	五通一平	50	-	337	-
7	440233G060100701	梅坑镇	南方(韶关)智能网联新能源汽车试验检测中心有限公司	新丰县梅坑镇张田村12号地块	工业用地	出让	48057.42	工业用地100%	五通一平	50	-	341	-

序号	标定宗地编码	行政区	标准宗地名称	位置和名称	用地类型	权利类型	标准宗地用地面积(m ²)	各用途比例	开发程度	设定使用年期	标定地价(元/m ²)		各用途平均楼面地价(元/m ²)
											楼面地价	地面地价	
8	440233G060100801	丰城街道	新丰万洋众创城科技有限公司	新丰县工业园松园园区3号地块	工业用地	出让	93644.88	工业用地100%	五通一平	50	-	236	-
9	440233H070100101	丰城街道	新丰县宜家房地产开发有限公司(名汇花园)	新丰县丰城街道东环路1号	商住混合用地	出让	30279.4	商业7%;住宅93%	五通一平	40/70	557	2089	商业:1945 住宅:452
10	440233H070100201	丰城街道	新丰县碧顺房地产开发有限公司(碧桂园珑悦府)	新丰县丰城街道丰城大道东176号	商住混合用地	出让	26206	商业20%;住宅80%	五通一平	40/70	678	2129	商业:1396 住宅:498
11	440233H070100301	丰城街道	新丰县粤兴房地产开发有限公司(粤兴大厦)	新丰县丰城街道东门路26号	商住混合用地	出让	614.2	商业15%;住宅85%	五通一平	40/70	935	12566	商业:3122 住宅:549
12	440233H070100401	丰城街道	新丰县建筑安装工程有限责任公司(聚龙苑小区)	新丰县丰城街道丰城大道东	商住混合用地	出让	6284.14	商业8%;住宅92%	五通一平	40/70	988	8882	商业:3005 住宅:813

序号	标定宗地编码	行政区	标准宗地名称	位置和名称	用地类型	权利类型	标准宗地用地面积(m ²)	各用途比例	开发程度	设定使用年期	标定地价(元/m ²)		各用途平均楼面地价(元/m ²)
											楼面地价	地面地价	
13	440233H070100501	丰城街道	新丰丰盛房地产开发有限公司(东盛广场)	丰城街道人民东路南侧	商住混合用地	出让	19282.78	商业 30%; 住宅 70%	五通一平	40/70	1017	5461	商业:1861 住宅:655
14	440233H070100601	丰城街道	新丰县华瑞房地产开发有限公司(华瑞大厦)	新丰县丰城大道西 157 号	商住混合用地	出让	969.2	商业 15%; 住宅 85%	五通一平	40/70	663	8506	商业:1824 住宅:458
15	440233H070100701	丰城街道	新丰县碧桂园房地产开发有限公司(碧桂园翡翠山)	新丰县丰城街道碧桂园大道 58 号	商住混合用地	出让	40030	商业 10%; 住宅 90%	五通一平	40/70	939	939	商业:2687 住宅:744
16	440233H070100801	丰城街道	新丰县勇辉运输有限公司(滨江国际城一期)	丰城街道紫城工业园	商住混合用地	出让	35477.4	商业 5%; 住宅 95%	五通一平	40/70	460	2769	商业:1528 住宅:403
17	440233H070100901	丰城街道	新丰县新宝光实业投资发展有限公司(宝丰隆城)	新丰县丰城街道双龙路西出口地块	商住混合用地	出让	39582.3	商业 30%; 住宅 70%	五通一平	40/70	770	2148	商业:1606 住宅:412
18	440233H070101001	丰城街道	新丰县中心洲渡假村有限公司(汇龙天下)	丰城街道宝丰路 13 号汇龙天下	商住混合用地	出让	9976	商业 68.72%; 住宅 31.28%	五通一平	40/70	1340	17929	商业:1743 住宅:456

序号	标定宗地编码	行政区	标准宗地名称	位置和名称	用地类型	权利类型	标准宗地用地面积(m ²)	各用途比例	开发程度	设定使用年期	标定地价(元/m ²)		各用途平均楼面地价(元/m ²)
											楼面地价	地面地价	
19	440233H070101101	丰城街道	新丰县御璟房地产开发有限公司(富璟园)	丰城街道双龙路29号	商住混合用地	出让	3028.4	商业16.7%;住宅83.3%	五通一平	40/70	678	6929	商业:1681 住宅:476
20	440233H070101201	丰城街道	新丰县源丰房地产开发有限公司(源丰苑)	新丰县丰城街道东明路	商住混合用地	出让	2468.20	商业7%;住宅93%	五通一平	40/70	829	6748	商业:2230 住宅:724
21	440233H070101301	丰城街道	新丰县东正房地产开发有限公司(东正雅庭)	新丰县丰城街道丰城大道西沙江路6号	商住混合用地	出让	1700	商业8%;住宅92%	五通一平	40/70	724	6813	商业:1487 住宅:657
22	440233H070101401	丰城街道	新丰县丰江投资开发有限责任公司(万丰花园)	新丰县丰城街道黄陂路49号	商住混合用地	出让	24126.06	商业5%;住宅95%	五通一平	40/70	642	1926	商业:1850 住宅:579
23	440233H070101501	丰城街道	新丰县宇众房地产开发有限公司(梁永祥、梁永斌)东门市场商住楼	丰城街道新建路88号	商住混合用地	出让	929.33	商业19%;住宅81%	五通一平	40/70	907	9279	商业:2584 住宅:514
24	440233H070101601	丰城街道	新丰县三多福房地产开发有限公司(翠景家园)	新丰县丰城街道南塘街翠屏二巷恒记屋	商住混合用地	出让	939.4	商业30%;住宅70%	五通一平	40/70	1240	23436	商业:2257 住宅:804

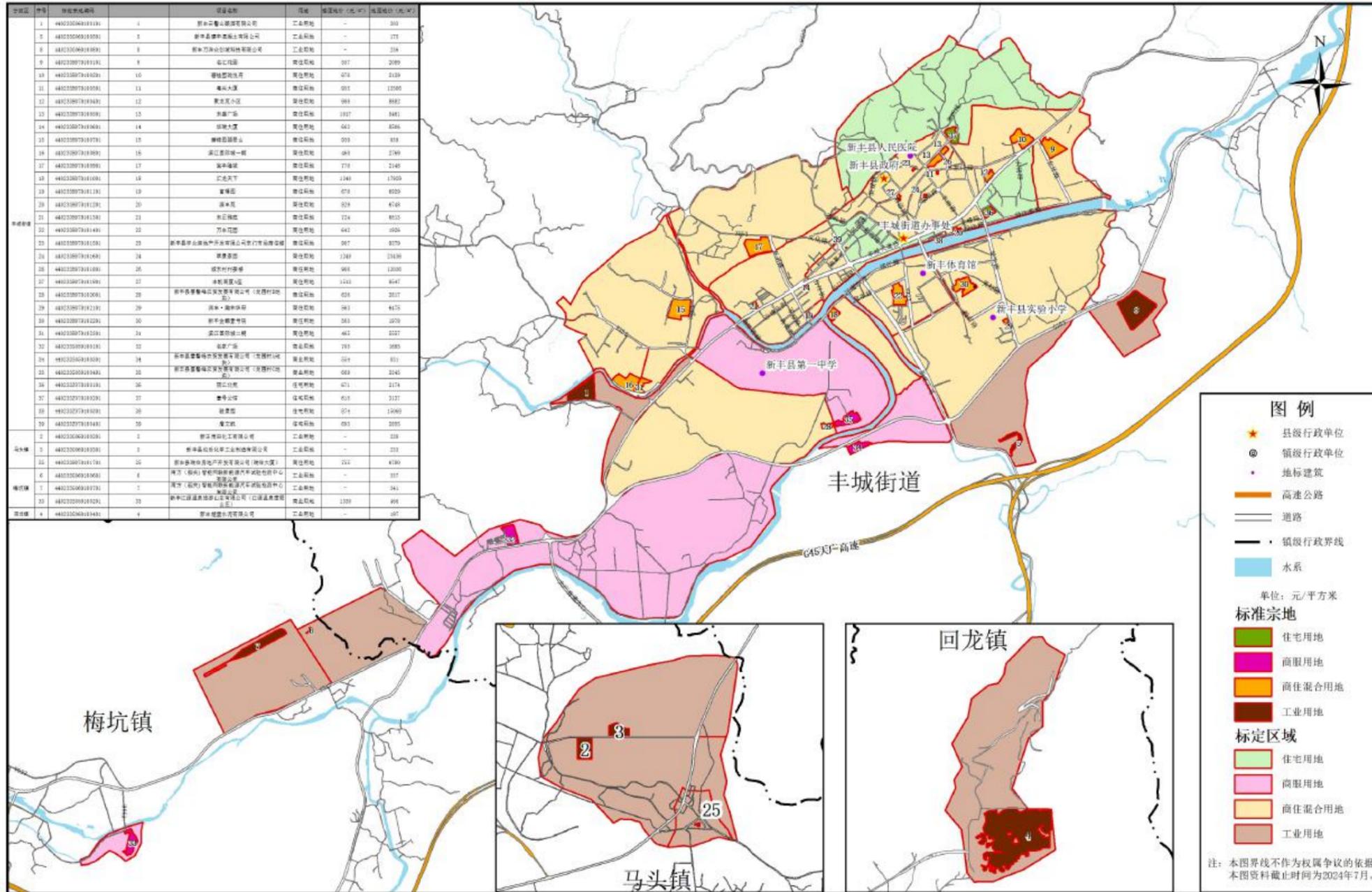
序号	标定宗地编码	行政区	标准宗地名称	位置和名称	用地类型	权利类型	标准宗地用地面积(m ²)	各用途比例	开发程度	设定使用年期	标定地价(元/m ²)		各用途平均楼面地价(元/m ²)
											楼面地价	地面地价	
25	440233H070101701	马头镇	新丰县瑞祥房地产开发有限公司(瑞祥大厦)	丰城街道丰江大道16号	商住混合用地	出让	1258.5	商业22%;住宅78%	五通一平	40/70	755	6780	商业:1967 住宅:449
26	440233H070101801	丰城街道	新丰县城西民康经济发展有限公司(城东村村委楼)	新丰县丰城街道东门路17号	商住混合用地	出让	300	商业20%;住宅80%	五通一平	40/70	966	12036	商业:2207 住宅:655
27	440233H070101901	丰城街道	新丰县丰凯房地产开发有限公司(丰凯商厦A座)	丰城街道河龙坑南路1号	商住混合用地	出让	1846	商业31.68%;住宅68.32%	五通一平	40/70	1513	9547	商业:2844 住宅:896
28	440233H070102001	丰城街道	新丰县雲髻峰农贸发展有限公司	丰城街道龙围村B地块	商住混合用地	出让	21682.93	商业10%;住宅90%	五通一平	40/70	626	2817	商业:1356 住宅:539
29	440233H070102101	丰城街道	新丰融和房地产开发有限公司(润丰·瀚林华府)	新丰县金园路45号润丰·瀚林华府	商住混合用地	出让	1302.8	住宅95.98%;商业4.02%	五通一平	40/70	563	6475	商业:1910 住宅:507

序号	标定宗地编码	行政区	标准宗地名称	位置和名称	用地类型	权利类型	标准宗地用地面积(m ²)	各用途比例	开发程度	设定使用年期	标定地价(元/m ²)		各用途平均楼面地价(元/m ²)
											楼面地价	地面地价	
30	440233H070102201	丰城街道	韶关市新丰县丰展房地产开发有限公司(新丰金麟壹号)	新丰县府前大道南36号新丰金麟壹号	商住混合用地	出让	20460.49	住宅99.57%;商业0.43%	五通一平	40/70	565	1978	商业:1987 住宅:559
31	440233H070102301	丰城街道	新丰县勇辉运输有限公司(滨江国际花园)	丰城街道丰城大道西紫城168号	商住混合用地	出让	9859.2	住宅97.38%;商业2.62%	五通一平	40/70	465	5557	商业:1654 住宅:433
32	440233S050100101	丰城街道	广东名家置业有限公司(名家广场)	新丰县丰城街道横江村大广高速出口附近	其他商服用地	出让	25458	其他商服用地100%	五通一平	40	705	1685	-
33	440233S050100201	梅坑镇	新丰江源温泉旅游山庄有限公司(江源温泉度假山庄)	新丰县梅坑镇东村沙塘下	住宿餐饮用地	出让	20434.8	住宿餐饮用地100%	五通一平	40	1330	466	-
34	440233S050100301	丰城街道	新丰县雲髻峰农贸发展有限公司	丰城街道龙围村A地块	批发市场用地	出让	16273.82	批发市场用地100%	五通一平	40	554	831	-
35	440233S050100401	丰城街道	新丰县雲髻峰农贸发展有限公司	丰城街道龙围村C地块	旅馆用地	出让	5866.92	旅馆用地100%	五通一平	40	669	3345	-

序号	标定宗地编码	行政区	标准宗地名称	位置和名称	用地类型	权利类型	标准宗地用地面积(m ²)	各用途比例	开发程度	设定使用年期	标定地价(元/m ²)		各用途平均楼面地价(元/m ²)
											楼面地价	地面地价	
36	440233Z070100101	丰城街道	新丰县长江房地产开发有限公司(丽江北苑)	丰城街道丰江大道28号	住宅用地	出让	10540	住宅用地100%	五通一平	70	671	2174	-
37	440233Z070100201	丰城街道	新丰县新禧房地产开发有限公司(壹号公馆)	丰城街道象岭路1号	住宅用地	出让	16100	住宅用地100%	五通一平	70	615	3137	-
38	440233Z070100301	丰城街道	新丰县鸿图房地产开发有限公司(骏景园)	新丰县丰城街道丰江大道	住宅用地	出让	1289.4	住宅用地100%	五通一平	70	874	15068	-
39	440233Z070100401	丰城街道	詹文凯	新丰县丰城街道文育路	住宅用地	出让	136	住宅用地100%	五通一平	70	693	2855	-

新丰县 2024 年度城镇国有建设用地标定地价图册

新丰县2024年度城镇国有建设用地标准宗地与标定区域布设图

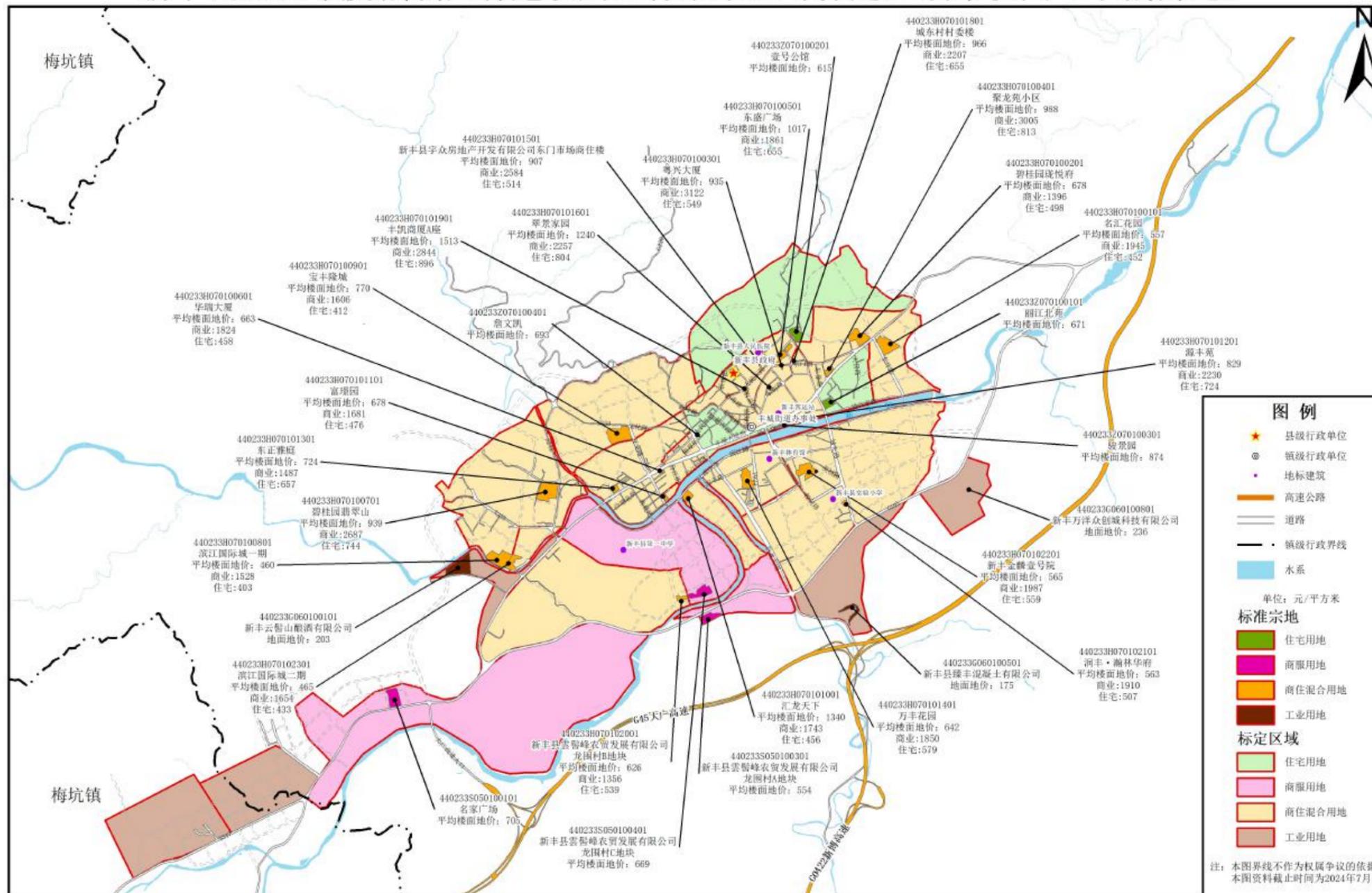


审图号：粤FS(2024)040号
2000国家大地坐标系

1:50,000

编制单位：新丰县自然资源局
广东联合金地不动产评估勘测设计有限公司
编制时间：2024年7月

新丰县2024年度城镇国有建设用地标准宗地与标定区域布设图（丰城街道）

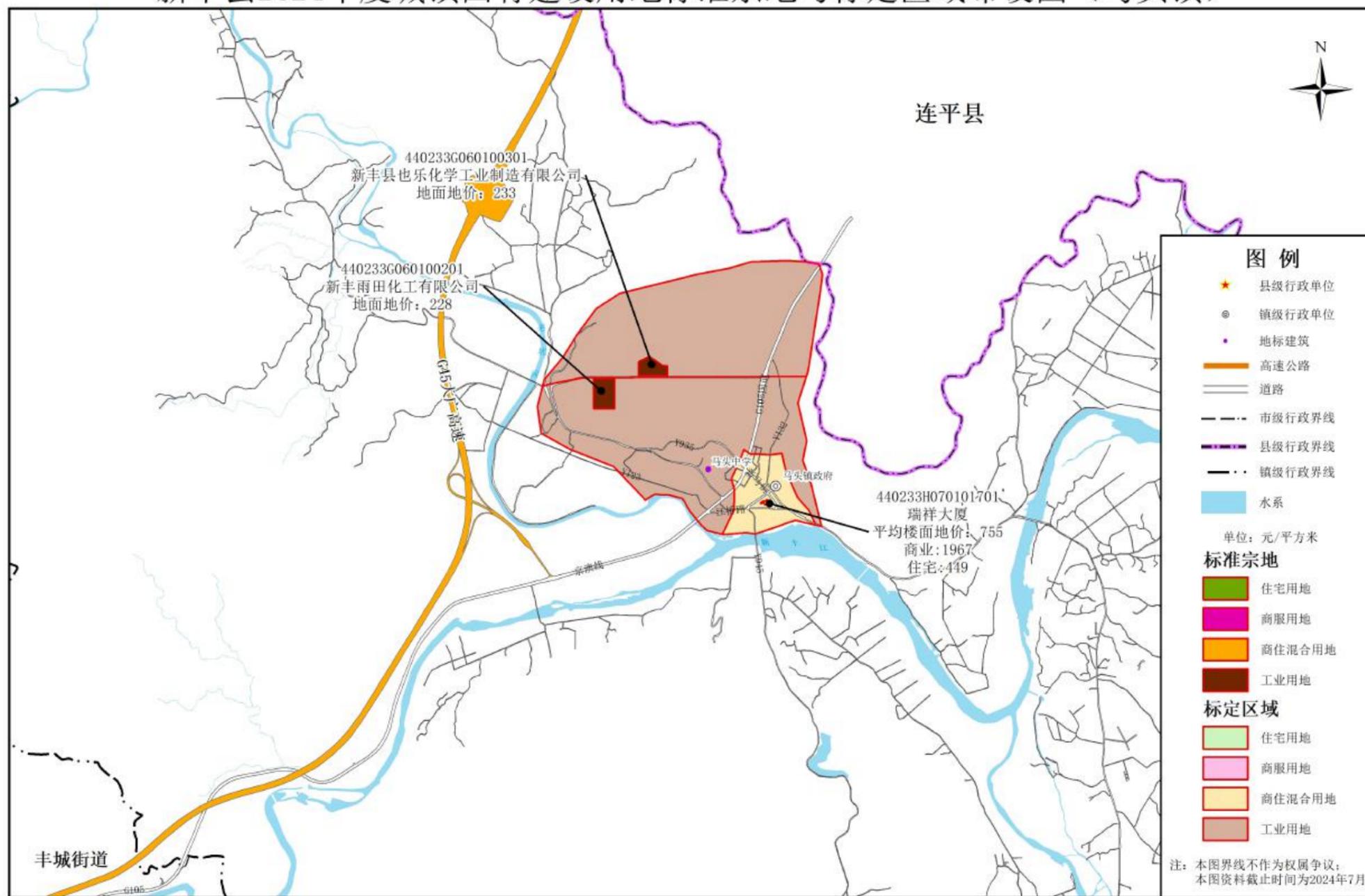


审图号：粤FS(2024)041号
2000国家大地坐标系

1:50,000

编制单位：新丰县自然资源局
广东联合金地不动产评估勘测设计有限公司
编制时间：2024年7月

新丰县2024年度城镇国有建设用地标准宗地与标定区域布设图（马头镇）

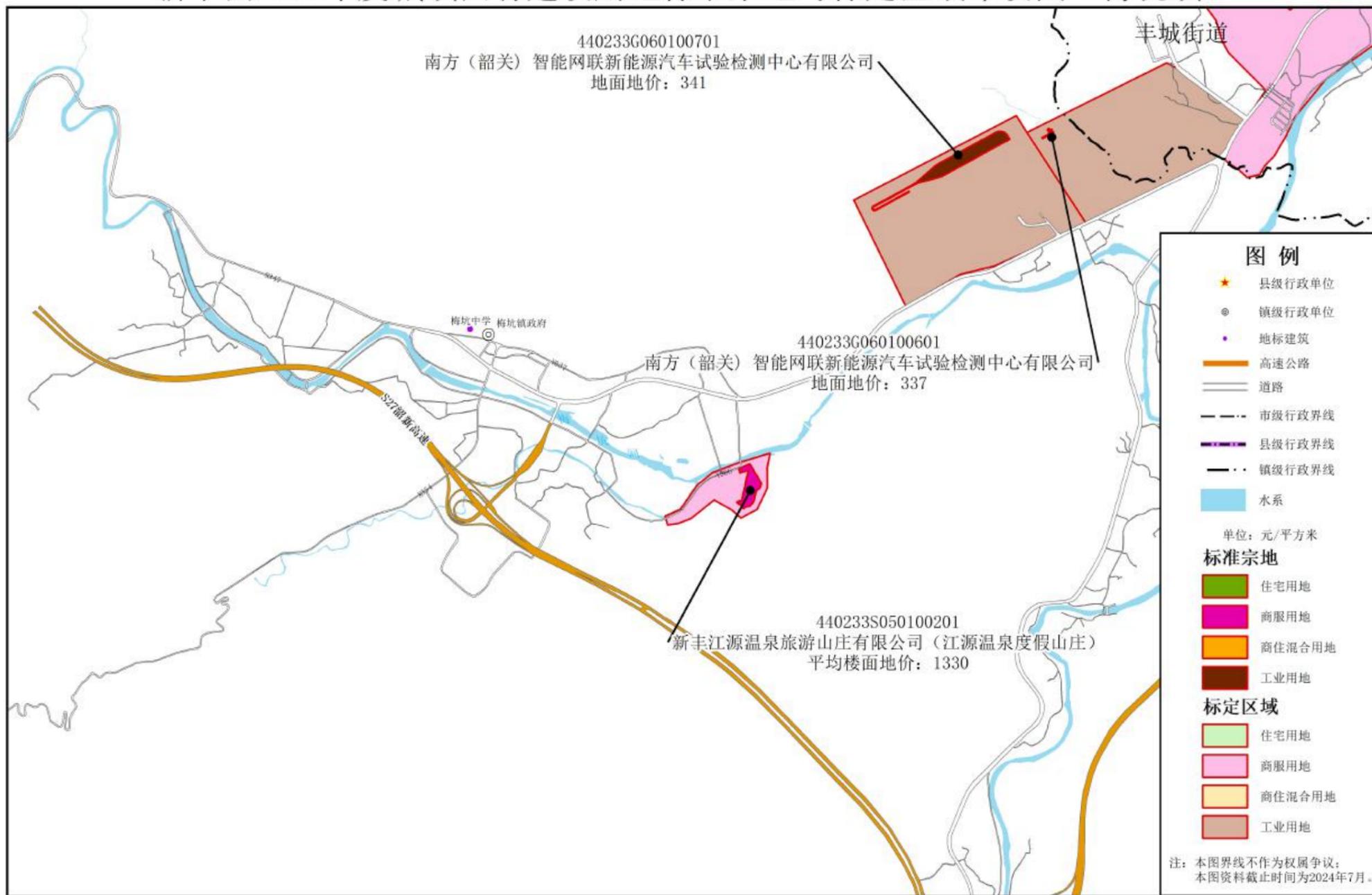


审图号：粤FS(2024)043号
2000国家大地坐标系

1:50,000

编制单位：新丰县自然资源局
广东联合金地不动产评估勘测设计有限公司
编制时间：2024年7月

新丰县2024年度城镇国有建设用地标准宗地与标定区域布设图（梅坑镇）

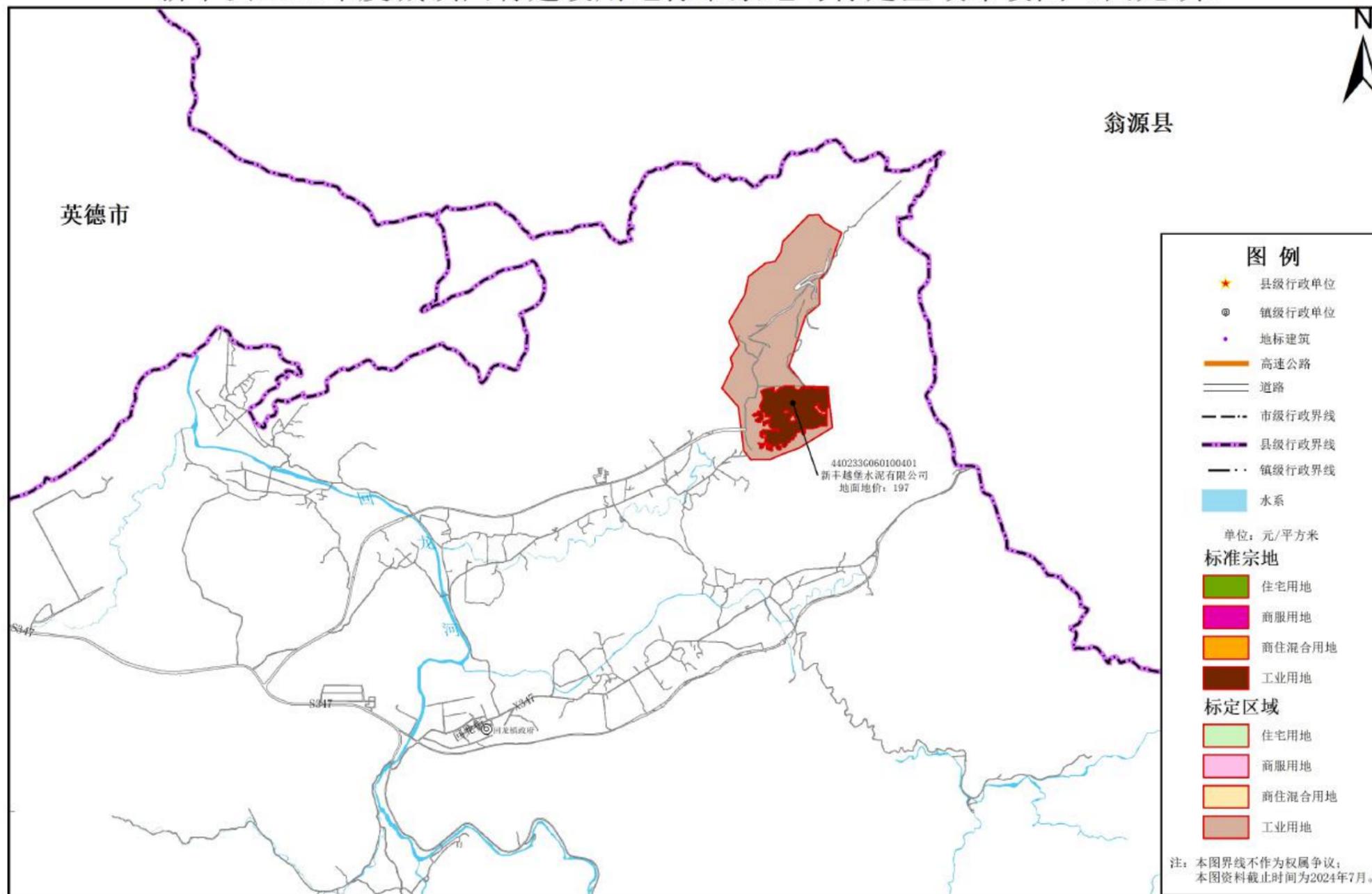


审图号：粤FS(2024)044号
2000国家大地坐标系

1:30,000

编制单位：新丰县自然资源局
广东联合金地不动产评估勘测设计有限公司
编制时间：2024年7月

新丰县2024年度城镇国有建设用地标准宗地与标定区域布设图（回龙镇）



审图号：粤FS(2024)042号
2000国家大地坐标系

1:50,000

编制单位：新丰县自然资源局
广东联合金地不动产评估勘测设计有限公司
编制时间：2024年7月

公开方式：主动公开

抄送：县委各部委办局，人大常委会办公室，县政协办公室，县法院，
县检察院。

新丰县人民政府办公室

2024年11月6日印发
