

附件 1

乐昌市 2022 年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乐城街道建成区及16个乡镇（坪石镇、梅花镇、廊田镇、黄圃镇、长来镇、九峰镇、五山镇、两江镇、白石镇、庆云镇、三溪镇、秀水镇、大源镇、北乡镇、云岩镇、沙坪镇）的建城区，乐城街道面积约为58.23平方公里，16个乡镇面积为19.56平方公里，合共77.79平方公里。

二、基准地价内涵

城镇国有建设用地基准地价是在区域平均土地开发利用条件下，针对不同级别或不同均质地域，按照不同用地类型进行评估，并由政府发布的某一估价期日某一设定年期土地权利的平均价格。

本次城镇国有建设用地基准地价是指设定条件下的地价，即指在设定容积率、法定最高使用年期、土地开发程度为“五通一平”条件下，分商服用地、住宅用地、工业用地和公共管理与公共服务用地四种用途的城镇国有土地使用权价格。具体如下：

（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2022年5月1日、土地使用年期为40年、容积率为1.2的首层楼面地价。

（二）商服用地路线价。土地在正常市场条件，设定土地开发程

度为“五通一平”（即宗地红线外供水、排水、通电、通路、通讯，宗地红线内场地平整），估价期日为2022年5月1日、土地使用年期为40年、容积率为1.2，城区标准深度为12米，乡镇标准深度10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2022年5月1日、土地使用年期为70年、容积率为2.0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2022年5月1日、土地使用年期为50年、容积率为1.0的地面地价。

（五）公共管理与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2022年5月1日、土地使用年期为50年、容积率为1.0的地面地价。

表1 乐昌市城镇国有建设用地板价内涵表

用地类型	表达形式	使用年限	开发形式	容积率	评估期日
商业用地	首层楼面地价	40年	五通一平	1.2	2022.5.1
住宅用地	平均楼面地价	70年		2.0	
工业用地	地面地价	50年		1.0	
公共管理与公共服务用地	地面地价	50年		1.0	
备注	1、五通一平指宗地红线外通路、供水、排水、通电、通讯；宗地红线内场地平整； 2、商服级别基准地价为设定容积率1.2条件下的首层楼面地价，不含商服路线价；				

	住宅用地级别基准地价为设定容积率 2.0 条件下的平均楼面地价； 工业用地级别基准地价为设定容积率 1.0 条件下的地面地价； 公共管理与公共服务用地为设定容积率 1.0 条件下的地面地价。
--	---

三、乐昌市城镇国有建设用地基准地价成果

表2 乐昌市城镇国有建设用地基准地价结果表

单位：元/平方米

辖区	级别	商服用地	住宅用地	工业用地	公共管理与公共服务用地
乐城街道	一级	4012	467	380	540
	二级	2388	334	283	380
	三级	1281	236	230	280
	四级	847	178	180	228
坪石镇	一级	3007	398	290	380
	二级	1504	224	220	265
梅花镇	一级	1502	247	225	315
	二级	764	189	180	215
廊田镇	一级	1420	253	220	310
	二级	739	189	180	210
黄圃镇	一级	1207	251	210	300
	二级	623	183	180	210
长来镇	一级	1162	234	210	295
	二级	593	181	180	210
其他乡镇	一级	689	198	185	220

注：其它乡镇包括九峰镇、五山镇、两江镇、白石镇、庆云镇、三溪镇、秀水镇、大源镇、北乡镇、云岩镇、沙坪镇

表3 乐昌市城区商服用地价格区间与级别范围表

单位：元/平方米

级别	级别价	范围
一级	4012	由以下线路合围成的区域：公主上路、公主中路、东环南路、京广铁路合围而成； 富庭街、大瑶山路、武江河岸合围而成；
二级	2388	除一级外由以下线路合围而成的区域：Y616、东环中路、长头岭路、东环横路、站北路、西石岩路、人民南路、公主下路、佗城下路、南塔路
三级	1281	除一、二级外由以下线路合围而成的区域：乐昌峡左岸公路、Y616、东环中路、乐廊路、乐园大道、人民南路

四级	847	位于一、二、三级别以外的周边地区
----	-----	------------------

注：①商服用地价格区间为容积率为 1.2 的首层楼面地价且不含商服路线价。

②以上级别用地范围均以乐昌市商服用地级别图为准。

表4 乐昌市城区住宅用地价格区间与级别范围表

单位：元/平方米

级别	级别价	范围
一级	467	由以下线路合围成的区域：公主上路、公主中路、东环南路、京广铁路合围而成； 富庭街、大瑶山路、武江河岸合围而成；
二级	334	除一级外由以下线路合围而成的区域：人民北路、工业大道、长岭头路、梅乐公路、南塔路、大昌路、大昌路、西石岩路
三级	236	除一、二级外由以下线路合围而成的区域：Y604、人民北路、东环中路、工业大道、乐廊路、南塔路、大昌路
四级	178	位于一、二、三级别以外的周边地区

注：①住宅用地价格区间为容积率为 2.0 的平均楼面地价。

②以上级别用地范围均以乐昌市住宅用地级别图为准。

表5 乐昌市城区工业用地价格区间与级别范围

单位：元/平方米

级别	级别价	范围
一级	380	由以下线路合围成的区域：京广铁路、公主上路、公主中路、天星茗居旁道路、乐昌市博物馆南侧、天本园东路合围而成； 富庭街、大瑶山路、武江河岸合围而成；
二级	283	除一级外由以下线路合围而成的区域：老虎头路、麒麟山路、人民北路、Y616、工业大道、长岭头路、乐廊路、南塔路、大昌路、大昌路
三级	230	除一、二级外由以下线路合围而成的区域：乐昌峡左岸公路、老虎头路、麒麟山路、人民北路、矮石路、Y616、工业大道、乐廊路、人民南路、Y604、大昌路、大昌路
四级	180	位于一、二、三级别以外的周边地区

注：①工业用地价格区间为容积率为 1.0 的地面地价。

②以上级别用地范围均以乐昌市工业用地级别图为准。

表6 乐昌市城区公共管理与公共服务用地级别价与级别范围表

单位：人民币 元 / 平方米

级别	级别价	范围
一级	540	由以下线路合围成的区域：公主上路、公主公主中路、粤北第三人民医院东面、油桶街、天本园东路、昌山南路、京广铁路合围而成； 富庭街、大瑶山路、武江河岸合围而成；
二级	380	除 I 级外由以下线路合围而成的区域：老虎头路、麒麟山路、人民北路、Y616、工业大道、长岭头路、乐廊路、南塔路、大昌路、大昌路
三级	280	除 I、II 级外由以下线路合围而成的区域：乐昌峡左岸公路、老虎头路、麒麟山路、人民北路、矮石路、Y616、工业大道、乐廊路、人民南路、Y604、大昌路、大昌路
四级	228	位于 I、II、III 级别以外的周边地区

注：①公共管理与公共服务用地为容积率为 1.0 的地面地价。

②以上级别用地范围均以乐昌市公共管理与公共服务用地级别图为准。

表7 乐昌市坪石镇商服用地级别价格及范围表

单位：人民币 元 / 平方米

级别	商服	住宅	工业	公服	范围
一级	3007	398	290	380	1. 乐昌市第二人民医院向南至中国消防救援队，沿着坪乳线向东至乐昌第二中学东侧合围而成区域 2. 美家家政服务中心以南沿 Y733 线至河边向东南到共建路，至梅子冲向东至坪南小学，向北沿 S248 线合围而成区域 3. 粤通加油站向南、过省道 248 至武江，沿江堤向南至陈家坪村巷道，向西至国道 107 与建设用地范围边界交叉处，向北沿建设用地范围边界至烟站西侧，向东过国道 107 至粤通加油站南侧。
二级	1504	224	220	265	依据土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围，除一级外的建设用地范围。

注：1. 商服用地价格区间为容积率为 1.2 的首层楼面地价且不含商服路线价；

2. 住宅用地价格区间为容积率为 2.0 的平均楼面地价；

3. 工业用地价格区间为容积率为 1.0 的地面地价；

4. 公共管理与公共服务用地为容积率为 1.0 的地面地价；

5. 以上级别用地范围均以坪石镇级别基准地价图为准

表8 乐昌市梅花镇各用途用地级别价格及范围表

单位：人民币 元 / 平方米

级别	商服	住宅	工业	公服	范围
一级	1502	247	225	315	城镇现状建设用地核心区
二级	764	189	180	215	依据土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围，除一级外的建设用地范围。

- 注：1. 商服用地价格区间为容积率为 1.2 的首层楼面地价且不含商服路线价；
 2. 住宅用地价格区间为容积率为 2.0 的平均楼面地价；
 3. 工业用地价格区间为容积率为 1.0 的地面地价；
 4. 公共管理与公共服务用地为容积率为 1.0 的地面地价；
 5. 以上级别用地范围均以梅花镇级别基准地价图为准

表9 乐昌市廊田镇各用途用地级别价格及范围表

单位：人民币 元 / 平方米

级别	商服	住宅	工业	公服	范围
一级	1420	253	220	310	城镇现状建设用地核心区
二级	739	189	180	210	依据土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围，除一级外的建设用地范围。

- 注：1. 商服用地价格区间为容积率为 1.2 的首层楼面地价且不含商服路线价；
 2. 住宅用地价格区间为容积率为 2.0 的平均楼面地价；
 3. 工业用地价格区间为容积率为 1.0 的地面地价；
 4. 公共管理与公共服务用地为容积率为 1.0 的地面地价；
 5. 以上级别用地范围均以廊田镇级别基准地价图为准

表10 乐昌市黄圃镇各用途用地级别价格及范围表

单位：人民币 元 / 平方米

级别	商服	住宅	工业	公服	范围
一级	1207	251	210	300	城镇现状建设用地核心区
二级	623	183	180	210	依据土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围，除一级外的建设用地范围。

- 注：1. 商服用地价格区间为容积率为 1.2 的首层楼面地价且不含商服路线价；
 2. 住宅用地价格区间为容积率为 2.0 的平均楼面地价；
 3. 工业用地价格区间为容积率为 1.0 的地面地价；
 4. 公共管理与公共服务用地为容积率为 1.0 的地面地价；
 5. 以上级别用地范围均以黄圃镇级别基准地价图为准

表11 乐昌市长来镇各用途用地级别价格及范围表

单位：人民币 元 / 平方米

级别	商服	住宅	工业	公服	范围
一级	1162	234	210	295	城镇现状建设用地核心区
二级	593	181	180	210	依据土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围，除一级外的建设用地范围。

- 注：1. 商服用地价格区间为容积率为 1.2 的首层楼面地价且不含商服路线价；
 2. 住宅用地价格区间为容积率为 2.0 的平均楼面地价；
 3. 工业用地价格区间为容积率为 1.0 的地面地价；
 4. 公共管理与公共服务用地为容积率为 1.0 的地面地价；
 5. 以上级别用地范围均以长来镇级别基准地价图为准

表12 乐昌市其它乡镇各用途用地级别价格及范围表

单位：人民币 元 / 平方米

级别	商服	住宅	工业	公服	范围
一级	689	198	185	220	依据土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围

- 注：1. 商服用地价格区间为容积率为 1.2 的首层楼面地价且不含商服路线价；
 2. 住宅用地价格区间为容积率为 2.0 的平均楼面地价；
 3. 工业用地价格区间为容积率为 1.0 的地面地价；
 4. 公共管理与公共服务用地为容积率为 1.0 的地面地价；
 5. 以上级别用地范围均以各乡镇镇级别基准地价图为准
 6. 其它乡镇包括九峰镇、五山镇、两江镇、白石镇、庆云镇、三溪镇、秀水镇、大源镇、北乡镇、云岩镇、沙坪镇

表13 乐昌市商服路线价成果表

单位：元/平方米（首层楼面地价）

辖区	序号	路线价名称	起止点	路线价
乐城街道	LXJ01	人民中路北段	东至昌山西路，南至站前路	11309
	LXJ02	昌山西路	西至金融路，东至人民路	9856
	LXJ03	解放路	北至昌山东路，南至公主中路	9545
	LXJ04	金融路	北至昌山西路，南至公主中路	8278
	LXJ05	昌山东路北段	西至解放路，东至站前路	8087
	LXJ06	站前路	南至人民中路，北至昌山东路	7607
	LXJ07	公主中路北段	西至金融路，东至解放路	7490
	LXJ08	昌山中路	西至昌山西路，东至解放路	5952
	LXJ09	公主中路南段	北至解放路，南至新村路	4852
	LXJ10	东头上街	西至人民中路，东至昌山中路	4763
	LXJ11	昌山东路南段	西至站前路，东至东环横路	4690
	LXJ12	大昌路	北至府前大桥，南至大瑶山	4675
	LXJ13	人民中路南段	北至站前路，南至天本园东路	4647

坪石镇	LXJ01	金鸡南路	东至排岗下路，西至金鸡中路	8089
	LXJ02	金鸡中路	东至金鸡南路，西至金鸡北路	5558
	LXJ03	群众路	北至金鸡中路，南至排岗下路	3605

四、各用途基准地价修正体系

(一) 商服用地宗地地价修正体系

1. 容积率修正系数

表14 商服用地容积率修正系数表

容积率	≤ 0.40	$0.40 < r < 2.0$	$2.0 \leq$
修正系数	1.0	$(0.4/r)^{1/2.5}$	0.52

表15 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	0.5~0.6	0.3~0.5

注：1、当某层（二层或二层以上）商服用地基准地价加权相应路线价并经商服期日修正和商服楼层修正后小于住宅用地基准地价经期日修正、容积率修正及楼层分配系数修正时，取其所在地段住宅用地的基准地价；

2、已建成项目宜采用楼层修正。

3、当宗地整体容积率大于1，商服用地总价 = 商服基准地价 × 容积率修正 × 商服建筑面积 × 其他修正。当宗地整体容积率小于1时，商服用地总价 = 商服基准地价 × 商服所分摊的用地面积 × 其他修正。

2. 临街深度修正系数

表16 宗地临街深度修正系数表（城区）

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

表17 宗地临街深度修正系数表（乡镇）

临街深度（米）	$0 < v \leq 2$	$2 < v \leq 4$	$4 < v \leq 6$	$6 < v \leq 8$	$8 < v \leq 10$
修正系数	1.38	1.36	1.25	1.13	1

3. 临街宽度修正系数

表18 宗地临街宽度修正系数表

宽度（米）	$u \leq 1$	$1 < u \leq 2$	$2 < u \leq 3$	$3 < u \leq 4$	$4 < u \leq 5$	$5 < u \leq 7$	$7 < u \leq 9$	$9 < u$
修正系数	0.89	0.92	0.96	1	1.02	1.06	1.10	1.14

4. 临街宽深比修正系数

表19 临街铺面宽深比修正系数

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

注：1. 如果已采用临街深度和临街宽度修正，一般不再采用宽深比修正。但宽度、深度差异较大，且对使用有明显影响的，可再采用宽深比修正。

2. 当商服用地位于无路线价的区段时，宗地不进行宽度、深度修正，只进行宽深比修正。因为在无路线价的区段，人流量少、商服繁华度低；宽度、深度对价格影响不明显，通过宽深比修正已经能够体现其使用价值的差异，所以只进行宽深比修正。

3. 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；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. 宗地街角地修正

表20 宗地街角地修正系数表

临路口情况	三面以上临街	三面临街	二面临街	一面临街
修正系数	1.15	1.10	1.05	1.00

6. 土地使用年期修正系数

根据设定使用年期及土地还原利率计算年期修正系数，商服用地法定最高出让年期为40年，使用年期修正系数的计算公式为：

$$k = \left[1 - \frac{1}{(1+r)^N} \right] / \left[1 - \frac{1}{(1+r)^M} \right]$$

式中：r—商服用地土地还原利率 7.14% M—土地使用权法定最高出让年限

N—样点土地使用年限 k—出让年期修正系数

表21 土地使用年期修正系数表

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0712	0.1376	0.1995	0.2574	0.3114	0.3618	0.4088	0.4527	0.4937	0.532
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5677	0.601	0.6321	0.6611	0.6882	0.7135	0.7371	0.7591	0.7797	0.7989
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正	0.8168	0.8335	0.8491	0.8637	0.8773	0.89	0.9018	0.9129	0.9232	0.9328

系数										
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9418	0.9502	0.958	0.9653	0.9721	0.9785	0.9844	0.99	0.9952	1

7. 商服用地区域因素修正

表22 商服用地区域因素条件指标说明

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
	因素指标	因素指标	因素指标	因素指标	因素指标
商服繁华影响度	距商服中心近、在农贸市场范围内，人流畅通旺	距商服中心较近、离农贸市场较近、人流较畅旺	距商服中心有一定距离、与农贸市场距离一般、人流量一般	距商服中心较远、所在地区距商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
道路通达度	道路通达度高	道路通达度较高	道路通达度一般	道路通达度较低	道路通达度低
公交便捷度(米)	< 200	[200, 400)	[400, 500)	[500, 600)	≥ 600
对外交通便捷度	距长途汽车站、火车站近，交通方便	距长途汽车站、火车站较近，交通较方便	距长途汽车站、火车站距离一般，交通一般	距长途汽车站、火车站较远，交通较差	距长途汽车站、火车站远，交通不方便
基础设施完善度	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
公用设施完备度	周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套完备	周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套较完备	周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套一般	离学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施有一定的距离	离学校、银行、邮电局(所)、医院较远，生活设施配套不完备
人口密度	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
道路规划	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
用地规划	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差

表23 一级商服用地区域因素总修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数
商服繁华影响度	7.0412%	3.5206%	0.0000%	-4.4012%	-8.8024%
道路通达度	1.6139%	0.8069%	0.0000%	-1.0088%	-2.0176%
公交便捷度(米)	1.2361%	0.6180%	0.0000%	-0.7726%	-1.5453%
对外交通便捷度	1.3760%	0.6880%	0.0000%	-0.8601%	-1.7201%
基础设施完善度	1.9271%	0.9635%	0.0000%	-1.2046%	-2.4091%
公用设施完备度	1.8746%	0.9373%	0.0000%	-1.1718%	-2.3435%
人口密度	2.8273%	1.4136%	0.0000%	-1.7672%	-3.5345%
道路规划	0.9747%	0.4874%	0.0000%	-0.6093%	-1.2185%
用地规划	1.1382%	0.5691%	0.0000%	-0.7115%	-1.4230%

表24 二级商服用地区域因素总修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数
商服繁华影响度	7.0433%	3.5217%	0.0000%	-4.4029%	-8.8058%
道路通达度	1.6144%	0.8072%	0.0000%	-1.0092%	-2.0183%
公交便捷度(米)	1.2365%	0.6182%	0.0000%	-0.7729%	-1.5459%
对外交通便捷度	1.3764%	0.6882%	0.0000%	-0.8604%	-1.7208%
基础设施完善度	1.9277%	0.9638%	0.0000%	-1.2050%	-2.4100%
公用设施完备度	1.8752%	0.9376%	0.0000%	-1.1722%	-2.3444%
人口密度	2.8281%	1.4141%	0.0000%	-1.7679%	-3.5358%
道路规划	0.9750%	0.4875%	0.0000%	-0.6095%	-1.2190%
用地规划	1.1386%	0.5693%	0.0000%	-0.7118%	-1.4235%

表25 三级商服用地区域因素总修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数
商服繁华影响度	2.6393%	1.3196%	0.00%	-1.4076%	-2.8152%
道路通达度	0.6049%	0.3025%	0.00%	-0.3226%	-0.6453%
公交便捷度(米)	0.4633%	0.2317%	0.00%	-0.2471%	-0.4942%
对外交通便捷度	0.5158%	0.2579%	0.00%	-0.2751%	-0.5501%
基础设施完善度	0.7223%	0.3612%	0.00%	-0.3852%	-0.7705%
公用设施完备度	0.7027%	0.3513%	0.00%	-0.3748%	-0.7495%
人口密度	1.0598%	0.5299%	0.00%	-0.5652%	-1.1304%
道路规划	0.3653%	0.1827%	0.00%	-0.1949%	-0.3897%
用地规划	0.4267%	0.2133%	0.00%	-0.2275%	-0.4551%

表26 四级商服用地区域因素总修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数
商服繁华影响度	1.9355%	0.9677%	0.0000%	-0.7038%	-1.4076%
道路通达度	0.4436%	0.2218%	0.0000%	-0.1613%	-0.3226%
公交便捷度(米)	0.3398%	0.1699%	0.0000%	-0.1236%	-0.2471%
对外交通便捷度	0.3782%	0.1891%	0.0000%	-0.1375%	-0.2751%
基础设施完善度	0.5297%	0.2649%	0.0000%	-0.1926%	-0.3852%
公用设施完备度	0.5153%	0.2576%	0.0000%	-0.1874%	-0.3748%
人口密度	0.7772%	0.3886%	0.0000%	-0.2826%	-0.5652%
道路规划	0.2679%	0.1340%	0.0000%	-0.0974%	-0.1949%
用地规划	0.3129%	0.1564%	0.0000%	-0.1138%	-0.2275%

8. 商服用地其他个别因素修正

表27 商服用地其他个别因素条件指标说明与修正系数表

因子	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	指标标准说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状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的影响
	修正系数	+3%	+2%	0	-2%	-3%
宗地大小	指标标准说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
	修正系数	+3%	+2%	0	-2%	-4%
地形	指标标准说明	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	+4%	+2%	0	-2%	-4%
地势	指标标准说明	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	+4%	+2%	0	-2%	-4%
地质条件	指标标准说明	地基坚固，不需要做加强处理	地基较稳固，略需处理	承载力一般，需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段，需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地，或属于填埋地，需要对地基做特殊处理
	修正系数	+4%	+2%	0	-2%	-4%

9. 商服集聚度修正系数

对位于没有设定路线价地段的批发市场、专业市场等商服比较集聚的区域，根据对批发市场、专业市场区域内商铺和周围非批发市场、专业市场区域商铺的租金、售价商铺的差异程度的统计分析，确定商服集聚度修正系数，修正幅度一般为 0-10%。

10. 土地开发程度修正

基准地价设定开发程度为“五通一平”，当待估宗地基础设施配套程度达不到或超过“五通一平”时，应进行开发程度修正。

表28 商服用地土地开发程度修正值表

单位：元/m²（土地面积）

土地开发程度	开发项目及成本（元/m ² ）						合计 （元/ m ² ）
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	土地平整	
开发费用	5~20	5~20	20~50	5~25	15~40	10~40	60~195

11. 其它因素修正

对于地价成果基准日后因城市规划（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它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%。

（二）住宅用地宗地地价修正系数

1. 住宅类型修正

表29 住宅类型修正系数表

住宅类型	私房区	散栋住宅区	一般住宅小区	较高档住宅小区	高档住宅小区
修正系数	0.95	0.97	1.00	1.04	1.08

2. 建筑物朝向修正

表30 住宅用地上建筑物朝向修正系数表

指标标准说明	东南	南、西南	东	东北、北	西北、西
修正系数	1.05	1.03	1.00	0.98	0.96

3. 容积率修正

表31 住宅用地容积率修正系数表

容积率	<1.0	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9
修正系数	1.3899	1.3899	1.3284	1.2746	1.2271	1.1846	1.1464	1.1118	1.0803	1.0513	1.0247
容积率	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3
修正系数	1.0000	0.9855	0.9718	0.9589	0.9468	0.9352	0.9243	0.9139	0.9040	0.8945	0.8855
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1
修正系数	0.8768	0.8685	0.8605	0.8528	0.8455	0.8383	0.8315	0.8248	0.8184	0.8123	0.8063
容积率	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2
修正系数	0.8005	0.7948	0.7894	0.7841	0.7789	0.7739	0.7690	0.7643	0.7597	0.7552	0.7508
容积率	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	≥6			
修正系数	0.7465	0.7423	0.7382	0.7343	0.7304	0.7266	0.7229	0.72			

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。

4. 楼层修正系数

表32 多层住宅（步梯楼）楼层修正系数

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
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33 小高层、高层住宅（电梯楼）楼层修正系数

总楼层 所在楼层	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	0.971	0.968	0.968	0.962	0.956	0.95	0.943	0.935	0.926	0.918	0.908	0.899
2	0.978	0.972	0.972	0.965	0.958	0.952	0.945	0.937	0.928	0.92	0.911	0.901
3	0.988	0.978	0.978	0.967	0.961	0.955	0.947	0.939	0.93	0.923	0.913	0.903
4	0.997	0.987	0.985	0.981	0.975	0.968	0.961	0.953	0.944	0.936	0.926	0.916
5	1.012	1.008	0.987	0.985	0.978	0.972	0.965	0.956	0.947	0.939	0.929	0.92
6	1.013	1.013	1.009	0.985	0.979	0.972	0.965	0.957	0.948	0.94	0.93	0.92
7	0.997	1.029	1.019	1.003	0.996	0.99	0.982	0.974	0.965	0.957	0.947	0.937
8		1.008	1.034	1.04	1.033	1.026	1.019	1.01	1	0.992	0.981	0.971
9			1.009	1.049	1.042	1.035	1.027	1.018	1.009	1	0.99	0.979
10				1.003	1.057	1.05	1.042	1.034	1.024	1.015	1.004	0.994
11					1.033	1.057	1.049	1.04	1.031	1.022	1.011	1
12						1.035	1.064	1.055	1.045	1.036	1.025	1.014
13							1.042	1.08	1.07	1.061	1.05	1.039
14								1.04	1.101	1.091	1.08	1.068
15									1.045	1.114	1.11	1.098
16										1.061	1.114	1.102
17											1.08	1.118
18												1.098

注：总楼层在 18 层以上的楼层修正系数，在总楼层 18 层楼层修正系数的基础上按下列方式逐层推算：

1、当 $18 \leq n \leq N-1$ 时， $r_n = 1.118 + (n-17) \times 0.5\%$ ；其中 n 为所在楼层， N 为总楼层数， r_n 为第 n 层的楼层修正系数；

2、当 $n = N$ 时，即所在顶楼楼层修正系数 $r_n = 1.118 + (N-20) \times 0.5\%$ ，其中 n 为所在楼层， N 为总楼层数， r_n 为第 n 层的楼层修正系数。

5. 土地使用年期修正

住宅基准地价为最高使用年限 70 年的价格，当待估宗地剩余使用年限不是 70 年时，应进行使用年期修正。

$$k = \left[1 - \frac{1}{(1+r)^N} \right] / \left[1 - \frac{1}{(1+r)^M} \right]$$

式中： r —住宅用地土地还原利率 6% M —土地使用权法定最高出让年限

N —样点土地使用年限 k —出让年期修正系数

表34 土地使用年期修正系数表

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0576	0.1119	0.1631	0.2115	0.2571	0.3001	0.3407	0.379	0.4151	0.4492
剩余年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4814	0.5117	0.5403	0.5673	0.5928	0.6168	0.6395	0.6608	0.681	0.7
剩余年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.718	0.7349	0.7509	0.766	0.7802	0.7936	0.8063	0.8182	0.8295	0.8401
剩余年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8501	0.8596	0.8685	0.8769	0.8849	0.8924	0.8994	0.9061	0.9124	0.9183
剩余年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9239	0.9292	0.9342	0.9389	0.9433	0.9475	0.9514	0.9552	0.9587	0.962
剩余年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9651	0.9681	0.9709	0.9735	0.976	0.9783	0.9805	0.9826	0.9845	0.9864
剩余年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9881	0.9898	0.9913	0.9928	0.9942	0.9955	0.9967	0.9979	0.999	1

6. 住宅用地区域因素修正

表35 住宅用地区域因素条件指标说明

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
	因素指标	因素指标	因素指标	因素指标	因素指标

基础设施完善度	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
公用设施完备度	周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套完备	周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套较完备	周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套一般	离学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施有一定的距离	离学校、银行、邮电局(所)、医院较远, 生活设施配套不完备
道路通达度	道路通达度高	道路通达度较高	道路通达度一般	道路通达度较低	道路通达度低
公交便捷度(米)	< 200	[200, 400)	[400, 500)	[500, 600)	≥ 600
对外交通便捷度	距长途汽车站、火车站近, 交通方便	距长途汽车站、火车站较近, 交通较方便	距长途汽车站、火车站距离一般, 交通一般	距长途汽车站、火车站较远, 交通较差	距长途汽车站、火车站远, 交通不方便
环境优劣度	低噪音、无水污染	噪音较低、基本无水污染	有轻微的噪音污染、水污染	噪音污染较大, 水污染较严重	噪音大, 水污染严重
景观条件优劣度	周围绿化程度高、景观好	周围绿化程度较高、景观较好	周围有一定的绿化、景观一般	周围绿化程度较低、景观较差	周围绿化程度低或没绿化
商服繁华影响度	距商服中心近、在农贸市场范围内, 人流畅旺	距商服中心较近、离农贸市场较近、人流较畅旺	距商服中心有一定距离、与农贸市场距离一般、人流量一般	距商服中心较远、所在地区距商业气氛平淡, 人流较少	距商服中心远, 独立、小型、零星的商业用地
人口密度	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
道路规划	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
用地规划	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差

表36 一级住宅用地区域因素总修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较差	劣
	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数
基础设施完善度	3.4265%	1.7132%	0.0000%	-1.5501%	-3.1001%

公用设施完备度	3.3586%	1.6793%	0.0000%	-1.5194%	-3.0388%
道路通达度	1.9617%	0.9808%	0.0000%	-0.8874%	-1.7748%
公交便捷度(米)	1.4805%	0.7402%	0.0000%	-0.6698%	-1.3395%
对外交通便捷度	1.4928%	0.7464%	0.0000%	-0.6753%	-1.3507%
环境优劣度	2.1002%	1.0501%	0.0000%	-0.9501%	-1.9002%
景观条件优劣度	1.6798%	0.8399%	0.0000%	-0.7599%	-1.5198%
商服繁华影响度	2.3751%	1.1876%	0.0000%	-1.0745%	-2.1489%
人口密度	1.4637%	0.7318%	0.0000%	-0.6622%	-1.3243%
道路规划	0.8379%	0.4189%	0.0000%	-0.3790%	-0.7581%
用地规划	0.8295%	0.4148%	0.0000%	-0.3753%	-0.7505%

表37 二级住宅用地区域因素总修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数
基础设施完善度	2.4638%	1.2319%	0.0000%	-1.1503%	-2.3006%
公用设施完备度	2.4150%	1.2075%	0.0000%	-1.1275%	-2.2551%
道路通达度	1.4105%	0.7053%	0.0000%	-0.6586%	-1.3171%
公交便捷度(米)	1.0646%	0.5323%	0.0000%	-0.4970%	-0.9941%
对外交通便捷度	1.0734%	0.5367%	0.0000%	-0.5012%	-1.0023%
环境优劣度	1.5101%	0.7551%	0.0000%	-0.7051%	-1.4101%
景观条件优劣度	1.2079%	0.6039%	0.0000%	-0.5639%	-1.1279%
商服繁华影响度	1.7078%	0.8539%	0.0000%	-0.7974%	-1.5947%
人口密度	1.0525%	0.5262%	0.0000%	-0.4914%	-0.9828%
道路规划	0.6025%	0.3012%	0.0000%	-0.2813%	-0.5626%
用地规划	0.5965%	0.2982%	0.0000%	-0.2785%	-0.5570%

表38 三级住宅用地区域因素总修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数
基础设施完善度 (保障率)	1.7948%	0.8974%	0.0000%	-0.8158%	-1.6317%
公用设施完备度 (保障率)	1.7593%	0.8796%	0.0000%	-0.7997%	-1.5993%
道路通达度	1.0275%	0.5138%	0.0000%	-0.4671%	-0.9341%
公交便捷度(米)	0.7755%	0.3878%	0.0000%	-0.3525%	-0.7050%
对外交通便捷度	0.7820%	0.3910%	0.0000%	-0.3554%	-0.7109%

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数
环境优劣度	1.1001%	0.5500%	0.0000%	-0.5000%	-1.0001%
景观条件优劣度	0.8799%	0.4400%	0.0000%	-0.4000%	-0.7999%
商服繁华影响度	1.2441%	0.6221%	0.0000%	-0.5655%	-1.1310%
人口密度	0.7667%	0.3834%	0.0000%	-0.3485%	-0.6970%
道路规划	0.4389%	0.2194%	0.0000%	-0.1995%	-0.3990%
用地规划	0.4345%	0.2173%	0.0000%	-0.1975%	-0.3950%

表39 四级住宅用地区域因素总修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数
基础设施完善度 (保障率)	0.7669%	0.3834%	0.0000%	-0.4079%	-0.8158%
公用设施完备度 (保障率)	0.7517%	0.3758%	0.0000%	-0.3998%	-0.7997%
道路通达度	0.4390%	0.2195%	0.0000%	-0.2335%	-0.4671%
公交便捷度(米)	0.3313%	0.1657%	0.0000%	-0.1763%	-0.3525%
对外交通便捷度	0.3341%	0.1671%	0.0000%	-0.1777%	-0.3554%
环境优劣度	0.4700%	0.2350%	0.0000%	-0.2500%	-0.5000%
景观条件优劣度	0.3760%	0.1880%	0.0000%	-0.2000%	-0.4000%
商服繁华影响度	0.5316%	0.2658%	0.0000%	-0.2828%	-0.5655%
人口密度	0.3276%	0.1638%	0.0000%	-0.1743%	-0.3485%
道路规划	0.1875%	0.0938%	0.0000%	-0.0997%	-0.1995%
用地规划	0.1857%	0.0928%	0.0000%	-0.0988%	-0.1975%

7. 住宅用地其他个别因素修正

表40 住宅用地其他个别因素条件指标说明与修正系数表

因子	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	指标标准说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状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的影响
	修正系数	+3%	+2%	0	-2%	-4%
宗地大小	指标标准说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
	修正系数	+3%	+2%	0	-2%	-4%

因子	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
地形	指标标准说明	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	+4%	+2%	0	-2%	-4%
地势	指标标准说明	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	+4%	+2%	0	-2%	-4%
地质条件	指标标准说明	地基坚固，不需要做加强处理	地基较稳固，略需处理	承载力一般，需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段，需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地，或属于填埋地，需要对地基做特殊处理
	修正系数	+4%	+2%	0	-3%	-6%

8. 土地开发程度修正

基准地价设定开发程度为“五通一平”，当待估宗地基础设施配套程度达不到或超过“五通一平”时，应进行开发程度修正。

表41 住宅用地土地开发程度修正值表

单位：元/ m² (土地面积)

土地开发程度	开发项目及成本 (元/m ²)						合计 (元/ m ²)
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	土地平整	
开发费用	5 ~ 20	5 ~ 20	20 ~ 50	5 ~ 25	15 ~ 40	10 ~ 40	60 ~ 195

备注：①当宗地整体容积率小于1时，将住宅所分摊的用地面积视为建筑面积；

②建设项目综合容积率越大，按建筑面积分摊的单位建筑面积土地平整费用越小。

9. 其它因素修正

对于地价成果基准日后因城市规划（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它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±15%。

(三) 工业用地宗地地价修正体系

1. 容积率修正

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。

2. 土地使用年期修正

根据年期修正系数计算公式计算年期修正系数。使用年期修正系数的计算公式为：

$$k = \left[1 - \frac{1}{(1+r)^N} \right] / \left[1 - \frac{1}{(1+r)^M} \right]$$

式中：r—工业用地还原利率为5% M—土地使用权法定最高出让年限
N—估价对象土地使用年限 k—出让年期修正系数

表42 工业用地土地使用年期修正系数表

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0522	0.1019	0.1492	0.1942	0.2372	0.2780	0.3170	0.3540	0.3893	0.4230
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4550	0.4855	0.5145	0.5422	0.5686	0.5937	0.6176	0.6403	0.6620	0.6826
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7023	0.7210	0.7389	0.7558	0.7720	0.7874	0.8021	0.8161	0.8294	0.8421
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8541	0.8656	0.8766	0.8870	0.8969	0.9064	0.9154	0.9240	0.9321	0.9399
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9473	0.9544	0.9611	0.9675	0.9736	0.9794	0.9849	0.9902	0.9952	1.0000

注：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。

3. 区域因素修正

表43 工业用地区域因素条件指标说明

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
	因素指标	因素指标	因素指标	因素指标	因素指标
道路通达度	道路通达度高	道路通达度较高	道路通达度一般	道路通达度较低	道路通达度低
对外交通便捷度	临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利	临交通型次主干道，道路通达度较高，对外交通较便利	临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般	临支路，道路通达度较低，对外交通较差	不临路，道路通达度低，对外交通差
基础设施完善度	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
环境优劣度	地形、地貌、地质等情况良好，无噪音影响	地形、地貌、地质等情况较好，噪音影响轻微	地形、地貌、地质等情况一般，噪音影响一般	地形、地貌、地质等情况较差，噪音影响较严重	地形、地貌、地质等情况差，噪音影响严重
产业聚集影响度	产业联系紧密区	产业联系一般区、一般产业联系紧密区	高新技术联系产业联系松散区	一般产业联系松散区	独立分布区
道路规划	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
用地规划	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差

表44 一级工业用地区域因素总修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数
道路通达度	2.5304%	1.2652%	0.00%	-1.2652%	-2.5304%
对外交通便捷度	2.8036%	1.4018%	0.00%	-1.4018%	-2.8036%
基础设施完善度 (保障率)	3.9255%	1.9628%	0.00%	-1.9628%	-3.9255%

环境优劣度	2.1165%	1.0583%	0.00%	-1.0583%	-2.1165%
产业聚集影响度	1.8915%	0.9458%	0.00%	-0.9458%	-1.8915%
道路规划	0.8545%	0.4273%	0.00%	-0.4273%	-0.8545%
用地规划	0.8795%	0.4397%	0.00%	-0.4397%	-0.8795%

表45 二级工业用地区域因素总修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数
道路通达度	3.3739%	1.6870%	0.00%	-1.6870%	-3.3739%
对外交通便捷度	3.7381%	1.8690%	0.00%	-1.8690%	-3.7381%
基础设施完善度(保障率)	5.2340%	2.6170%	0.00%	-2.6170%	-5.2340%
环境优劣度	2.8220%	1.4110%	0.00%	-1.4110%	-2.8220%
产业聚集影响度	2.5220%	1.2610%	0.00%	-1.2610%	-2.5220%
道路规划	1.1394%	0.5697%	0.00%	-0.5697%	-1.1394%
用地规划	1.1726%	0.5863%	0.00%	-0.5863%	-1.1726%

表46 三级工业用地区域因素总修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数
道路通达度	2.6991%	1.3496%	0.00%	-1.3496%	-2.6991%
对外交通便捷度	2.9905%	1.4952%	0.00%	-1.4952%	-2.9905%
基础设施完善度(保障率)	4.1872%	2.0936%	0.00%	-2.0936%	-4.1872%
环境优劣度	2.2576%	1.1288%	0.00%	-1.1288%	-2.2576%
产业聚集影响度	2.0176%	1.0088%	0.00%	-1.0088%	-2.0176%
道路规划	0.9115%	0.4557%	0.00%	-0.4557%	-0.9115%
用地规划	0.9381%	0.4691%	0.00%	-0.4691%	-0.9381%

表47 四级工业用地区域因素总修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数
道路通达度	1.8557%	0.9278%	0.00%	-0.9278%	-1.8557%
对外交通便捷度	2.0559%	1.0280%	0.00%	-1.0280%	-2.0559%
基础设施完善度(保障率)	2.8787%	1.4394%	0.00%	-1.4394%	-2.8787%
环境优劣度	1.5521%	0.7761%	0.00%	-0.7761%	-1.5521%
产业聚集影响度	1.3871%	0.6936%	0.00%	-0.6936%	-1.3871%
道路规划	0.6266%	0.3133%	0.00%	-0.3133%	-0.6266%
用地规划	0.6450%	0.3225%	0.00%	-0.3225%	-0.6450%

4.工业用地其他个别因素修正

表48 工业用地其他个别因素条件指标说明与修正系数表

因子	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	指标标准说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状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的影响
	修正系数	+2%	+1%	0	-1%	-2%
宗地大小	指标标准说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
	修正系数	+2%	+1%	0	-1%	-2%

5.土地开发程度修正

基准地价设定开发程度为“五通一平”，当待估宗地基础设施配套程度达不到或超过“五通一平”时，应进行开发程度修正。

表49 工业用地土地开发程度修正值表

单位：元/ m² (土地面积)

土地开发程度	开发项目及成本 (元/m ²)						合计 (元/ m ²)
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	土地平整	
开发费用	5 ~ 20	5 ~ 20	20 ~ 50	5 ~ 25	15 ~ 40	10 ~ 40	60 ~ 195

6.其它因素修正

对于地价成果基准日后因城市规划（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它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%。

（四）公共管理与公共服务用地宗地地价修正体系

1.土地使用年期修正

根据年期修正系数计算公式计算年期修正系数。使用年期修正系数的计算公式为：

$$k = \left[1 - \frac{1}{(1+r)^N} \right] / \left[1 - \frac{1}{(1+r)^M} \right]$$

式中：r—公服用地还原利率为 5.5% M—土地使用权法定最高出让年限
N—估价对象土地使用年限 k—出让年期修正系数

表50 土地使用年期修正系数表

年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0560	0.1090	0.1593	0.2070	0.2522	0.2950	0.3356	0.3741	0.4106	0.4452
年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4780	0.5090	0.5385	0.5664	0.5928	0.6179	0.6417	0.6642	0.6856	0.7058
年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7250	0.7432	0.7604	0.7768	0.7922	0.8069	0.8208	0.8340	0.8465	0.8584
年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8696	0.8803	0.8904	0.8999	0.9090	0.9176	0.9257	0.9335	0.9408	0.9477
年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9543	0.9605	0.9664	0.9720	0.9773	0.9824	0.9871	0.9917	0.9959	1.0000

2.容积率修正

表51 容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.0000	1.0290	1.0562	1.0819	1.1062	1.1293	1.1514	1.1726	1.1928
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.2123	1.2311	1.2493	1.2669	1.2839	1.3004	1.3164	1.3320	1.3471
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	1.3619	1.3763	1.3904	1.4041	1.4176	1.4307	1.4436	1.4562	1.4686
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	1.4807	1.4926	1.5042	1.5157	1.5270	1.5381	1.5490	1.5597	1.5702
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.5	6	6.5	≥7
修正系数	1.5806	1.5909	1.6009	1.6109	1.6207	1.6677	1.7118	1.7534	1.7928

3.公共管理与公共服务用地区域因素修正

表52 区域因素条件指标说明

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
	因素指标	因素指标	因素指标	因素指标	因素指标
道路通达度	道路通达度高	道路通达度较高	道路通达度一般	道路通达度较低	道路通达度低
对外交通便捷度	距长途汽车站、火车站近,交通方便	距长途汽车站、火车站较近,交通较方便	距长途汽车站、火车站距离一般,交通一般	距长途汽车站、火车站较远,交通较差	距长途汽车站、火车站远,交通不方便
基础设施完善度	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
公用设施完备度	周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套完备	周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套较完备	周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套一般	离学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施有一定的距离	离学校、银行、邮电局(所)、医院较远,生活设施配套不完备
环境优劣度	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

人口密度	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
道路规划	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
用地规划	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差

表53 一级区域因素总修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数
道路通达度	2.1724%	1.0862%	0.00%	-1.0862%	-2.1724%
对外交通便捷度	1.9655%	0.9828%	0.00%	-0.9828%	-1.9655%
基础设施完善度（保障率）	1.7804%	0.8902%	0.00%	-0.8902%	-1.7804%
公用设施完备度（保障率）	1.7804%	0.8902%	0.00%	-0.8902%	-1.7804%
环境优劣度	2.1593%	1.0797%	0.00%	-1.0797%	-2.1593%
人口密度	1.5886%	0.7943%	0.00%	-0.7943%	-1.5886%
道路规划	0.8207%	0.4104%	0.00%	-0.4104%	-0.8207%
用地规划	0.7328%	0.3664%	0.00%	-0.3664%	-0.7328%

表54 二级区域因素总修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数
道路通达度	3.3422%	1.6711%	0.00%	-1.6711%	-3.3422%
对外交通便捷度	3.0239%	1.5119%	0.00%	-1.5119%	-3.0239%
基础设施完善度（保障率）	2.7390%	1.3695%	0.00%	-1.3695%	-2.7390%
公用设施完备度（保障率）	2.7390%	1.3695%	0.00%	-1.3695%	-2.7390%
环境优劣度	3.3220%	1.6610%	0.00%	-1.6610%	-3.3220%
人口密度	2.4440%	1.2220%	0.00%	-1.2220%	-2.4440%
道路规划	1.2626%	0.6313%	0.00%	-0.6313%	-1.2626%

用地规划	1.1274%	0.5637%	0.00%	-0.5637%	-1.1274%
------	---------	---------	-------	----------	----------

表55 三级区域因素总修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数
道路通达度	2.5066%	1.2533%	0.00%	-1.2533%	-2.5066%
对外交通便捷度	2.2679%	1.1339%	0.00%	-1.1339%	-2.2679%
基础设施完善度(保障率)	2.0543%	1.0271%	0.00%	-1.0271%	-2.0543%
公用设施完备度(保障率)	2.0543%	1.0271%	0.00%	-1.0271%	-2.0543%
环境优劣度	2.4915%	1.2458%	0.00%	-1.2458%	-2.4915%
人口密度	1.8330%	0.9165%	0.00%	-0.9165%	-1.8330%
道路规划	0.9470%	0.4735%	0.00%	-0.4735%	-0.9470%
用地规划	0.8455%	0.4228%	0.00%	-0.4228%	-0.8455%

表56 四级区域因素总修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数
道路通达度	1.6711%	1.2533%	0.00%	-1.2533%	-2.5066%
对外交通便捷度	2.2679%	1.1339%	0.00%	-1.1339%	-2.2679%
基础设施完善度(保障率)	2.0543%	1.0271%	0.00%	-1.0271%	-2.0543%
公用设施完备度(保障率)	2.0543%	1.0271%	0.00%	-1.0271%	-2.0543%
环境优劣度	2.4915%	1.2458%	0.00%	-1.2458%	-2.4915%
人口密度	1.8330%	0.9165%	0.00%	-0.9165%	-1.8330%
道路规划	0.9470%	0.4735%	0.00%	-0.4735%	-0.9470%
用地规划	0.8455%	0.4228%	0.00%	-0.4228%	-0.8455%

4.公共管理与公共服务用地其他个别因素修正

表57 其他个别因素条件指标说明与修正系数表

影响因子	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
地质条件	指标说明	地势平坦、地质条件良好	地势较平坦、地质条件较好	地势较平坦，对建筑影响较小	地势较不平坦，地质条件较差	地势很不平坦，地质条件恶劣
	修正系数(%)	+3%	+2%	0	-2%	-3%

影响因子	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	指标说明	规则, 利于布局	较规则, 对布局无不良影响	一般, 对布局影响不大	较不规则, 较难布局	不规则, 难布局
	修正系数(%)	+3%	+2%	0	-2%	-3%
宗地大小	指标说明	面积适中, 对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小, 对土地利用有一定影响	面积过小, 对土地利用产生严重的影响
	修正系数(%)	+3%	+2%	0	-2%	-3%

5. 土地开发程度修正

基准地价设定开发程度为“五通一平”，当待估宗地基础设施配套程度达不到或超过“五通一平”时，应进行开发程度修正。

表58 土地开发程度修正值表

单位：元/ m² (土地面积)

土地开发程度	开发项目及成本 (元/m ²)						合计 (元/ m ²)
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	土地平整	
开发费用	5 ~ 20	5 ~ 20	20 ~ 50	5 ~ 25	15 ~ 40	10 ~ 40	60 ~ 195

6. 其它因素修正

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它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由评估人员自行确定具体修正幅度，但修正幅度不宜超过±10%。

（五）其他经营性用地地价修正体系

表59 乐昌市用地类型修正系数表

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
----	------	----	---------------	-------------	------	------

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	0.7-0.8
	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(090104)	商服用地	0.7-0.8
	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	0.7-0.8
	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(090301)	商服用地	1.0
	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	1.0
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）	物流仓储用地（1101）	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）	公共管理与公共服务用地	0.8
	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）	/		0.9
	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）		1
	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）		0.9
	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）		1
	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）		1
	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）		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）		0.7
	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）	公共管理与公共服务用地	0.7
	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）		0.7
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）		工业用地
	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、路堑、道沟、桥梁、汽车停靠站、林木及直接为其服务的附属用地	公路用地（1003）	公路用地（1202）	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、交通队用地	交通服务场站用地（1005）	交通场站用地（1208）	工业用地	1.4
	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部分用地。	管道运输用地（1009）	管道运输用地（1205）	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）	港口码头用地（1204）	工业用地	1.4

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
水域及水利设施用地	水工建筑用地	指人工修建的闸、坝、堤路林、水电厂房、扬水站等常水位岸线以上的建筑物用地	水工建筑用地（1109）	水工设施用地（1312）	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物用地，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（1504）	公共管理与公共服务用地	0.8
	殡葬用地	指陵园、墓地、殡葬场所用地。	殡葬用地（0905）	殡葬用地（1506）		1.0
	监教场所用地	指用于监狱、看守所、劳改场、戒毒所等的建筑物用地	监教场所用地（0903）	监教场所用地（1505）		0.8
	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）		0.7

注：本表适用于其他用地类型地块级别基准地价和区片基准地价计算；

1. 上述修正系数通过修正将一级用途商服、住宅、工业、公共管理与公共服务用地扩大到其他土地利用二级分类，修正后为对应二级用地类型的基准地价参考标准，仅适用于基准地价；

2. 上述修正系数涉及的土地用途均为营利的经营性用地，仅适用于出让价格参考。其他非营利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。

五、基准地价成果计算公式

（一）商服用地地价测算公式

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

※首层商服用地楼面地价:

首层商服用地楼面地价={ [路线价总价 × 深度修正系数 × 宽度修正系数 × 标准深度内首层商服建筑面积 + 商服用地基准地价级别价 × (首层总建筑面积 - 标准深度内首层商服建筑面积)] ÷ 首层总建筑面积 } × 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) × (1 + 其它因素修正) × 土地使用年期修正系数 ± 开发程度修正值 ÷ 容积率

※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平均楼面地价 = 首层商服用地楼面地价 × 对应层数的楼层修正系数

※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 × 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

商服用地单位楼面地价 = 商服用地总地价 ÷ 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, 即对应用途商服容积率 = 对应用途商服建筑面积 / 总用地面积)

商服用地平均楼面地价 = { [路线价总价 × 深度修正系数 × 宽度修正系数 × 标准深度内首层商服建筑面积 + 商服用地基准地价级别价 × (首层总建筑面积 - 标准深度内首层商服建筑面积)] ÷ 首层总建筑面积 } × 其他用地类型修正系数 × 容积率修正系数 × 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) × (1+其它因素修正) × 土地使用年期修正系数 ± 开发程度修正值 ÷ 容积率

商服用地总地价=商服用地平均楼面地价 × 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，（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）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

※首层商服用地楼面地价：

首层商服用地楼面地价=商服用地级别价 × 其他用地类型修正系数 × 宽深比修正系数 × 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) × (1+商服集聚度修正) × (1+其它因素修正) × 土地使用年期修正系数 ± 开发程度修正值 ÷ 容积率

※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=首层商服用地楼面地价 × 对应层数的楼层修正系数

※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 × 对应层数商服建筑面积
商服用地总地价=∑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 ÷ 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 × 其他用地类型修正

系数 × 容积率修正系数 × 宽深比修正系数 × 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) × (1+商服集聚度修正) × (1+其它因素修正) × 土地使用年期修正系数 ± 开发程度修正值 ÷ 容积率

商服用地总地价=商服用地平均楼面地价 × 商服用地总计容建筑面积

(二) 住宅用地地价测算公式

住宅用地平均楼面地价 = 住宅用地基准地价级别价 × 期日修正 × 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) × 住宅类型修正 × 建筑物朝向修正 × 土地使用年期修正系数 × 用地类型修正 × (1+其它因素修正) ± 土地开发程度修正值 ÷ 容积率

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

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：

对应用地类型楼面地价=住宅用地基准地价级别价 × 一类城镇住宅用地类型修正系数 × 住宅类型修正 × 建筑物朝向修正 × (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 × 土地使用年期修正系数 × (1+其它因素修正) ± 开发程度修正值

对应用地类型总地价=对应用地类型单位楼面地价 × 对应用地类型总建筑面积

特别说明：本处宗地整体容积率指建设项目综合容积率，即裙楼商服、公建配套、住宅、办公、工业等用途的总建筑面积除以总用地面积。

（三）工业用地地价测算公式

工业用地地面地价 = 工业用地基准地价级别价 × 期日修正 × (1+区域因素修正系数之和) × (1+其他个别因素修正系数之和) × 土地使用年期修正 × 用地类型修正 × (1+其它因素修正) ± 土地开发程度修正值

总地价 = 工业用地地面地价 × 土地面积

（四）公共管理与公共服务用地测算公式

公共管理与公共服务用地地面地价 = 公共管理与公共服务用地级别价 × 容积率修正系数 × 期日修正 × (1+区域因素修正系数之和) × (1+其他个别因素修正系数之和) × 土地使用年期修正 × 用地类型修正 × (1+其它因素修正) ± 土地开发程度修正值

总地价 = 公共管理与公共服务用地地面地价 × 土地面积

（五）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、住宅和公共管理与公共服务用地宗地容积率小于1时，应适当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。

（六）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，本报告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。