

**佛山市南海区 2017 年国有建设用地
基准地价更新**

修正体系

佛山市南海区国土城建和水务局

二〇一八年十一月

目 录

第一章 评估范围及地价内涵	1
一、评估范围和对象	1
二、地价内涵	1
三、成果应用说明	2
第二章 基准地价修正体系	3
一、国有商服用地宗地地价修正体系	3
二、国有住宅用地宗地地价修正体系	10
三、国有工业用地宗地地价修正体系	20
四、公共服务项目用地（类别一）宗地地价修正体系	25
五、公共服务项目用地（类别二）宗地地价修正体系	30
六、二级用地类型地价修正	33
第四章 基准地价成果应用指南	40
一、应用基准地价系数修正法评估宗地地价一般步骤	40
二、国有商服用地宗地地价公式	41
三、国有住宅用地宗地地价公式	41
四、国有工业用地宗地地价公式	42
五、公共服务项目用地（类别一）宗地地价公式	42
六、公共服务项目用地（类别二）宗地地价公式	42
七、宗地地价公式特殊处理说明	42

第一章 评估范围及地价内涵

一、评估范围和对象

南海区 2017 年国有建设用地基准地价更新的工作范围为南海区辖区内所有土地，包括 1 个街道和 6 个镇，分别为：桂城街道、九江镇、西樵镇、丹灶镇、狮山镇、大沥镇以及里水镇，面积约 1073.82 平方公里。

二、地价内涵

1.国有商服用地：土地在正常市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），估价日期为 2017 年 12 月 31 日，土地使用年期为 40 年，设定容积率为 2.0，建筑密度为 45%；地价表现形式为平均楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

商服路线价：土地在正常市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），估价日期为 2017 年 12 月 31 日，土地使用年期为 40 年，设定容积率为 2.0，标准宽度为 4 米，标准深度为 12 米的标准铺面，地价表现形式为平均楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

2.国有住宅用地：土地在正常市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），估价日期为 2017 年 12 月 31 日，土地使用年期为 70 年，设定容积率为 2.5，建筑密度为 40%；地价表现形式为平均楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

3.国有工业用地：土地在正常市场条件，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），估价日期为 2017 年 12 月 31 日，土地使用年期为 50 年，设定容积率为 1.0，建筑密度为 60%；地价表现形式为地面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

4.公共服务项目用地：

（1）公共服务项目用地（类别一）：土地在正常市场条件，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），估价日期为 2017 年 12 月 31 日，土地使用年期为 50 年，设定容积率为 2.0，建筑密度为 40%；地价表现形式为平均楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

(2) 公共服务项目用地（类别二）：土地在正常市场条件，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），估价日期为 2017 年 12 月 31 日，土地使用年期为 50 年，设定容积率为 1.0；地价表现形式为地面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

表 1-1 南海区 2017 年各用途国有建设用地基准地价价格内涵表

土地用途	评估期日	土地开发程度	设定容积率	土地使用年期	地价表现形式
商服用地	2017 年 12 月 31 日	五通一平	2.0	40 年	平均楼面地价
商服路线价	2017 年 12 月 31 日	五通一平	2.0	40 年	平均楼面地价
住宅用地	2017 年 12 月 31 日	五通一平	2.5	70 年	平均楼面地价
工业用地	2017 年 12 月 31 日	五通一平	1.0	50 年	地面地价
公共服务项目用地（类别一）	2017 年 12 月 31 日	五通一平	2.0	50 年	平均楼面地价
公共服务项目用地（类别二）	2017 年 12 月 31 日	五通一平	1.0	50 年	地面地价

注：（1）国有商服用地、国有住宅用地、公共服务项目用地（类别一）的价格表现形式为平均楼面地价，在实际成果应用过程中可通过容积率修正或楼层修正转换成地面地价；

（2）“五通一平”指宗地红线外通上水、通下水、通电、通讯、通路，宗地红线内土地平整；

（3）公共服务项目用地（类别一）指机关团体用地、新闻出版用地、科研用地、教育用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地等项目用地；

（4）公共服务项目用地（类别二）指用于城乡基础设施的用地，包括公共设施给排水、供电、供热、供气、消防、环卫、公用设施维修等项目用地

三、成果应用说明

本次国有建设用地基准地价主要用于制定地价管理政策、征收土地税费及国有国有建设用地使用权出让、租赁、作价出资（入股）、转让、出租和抵押等流转行为的价格参考。

涉及农用地征收的主要参考《土地管理法》、《广东省国土资源厅关于印发广东省征地补偿保护标准（2016 年修订调整）的通知》（粤国土资规字〔2016〕1 号）以及地方政府出台的有关土地及房屋征收补偿安置方案。

第二章 基准地价修正体系

由于区片基准地价是满足价格内涵条件下的价格，如果宗地条件与价格内涵不一致时，则需进行区域因素、个别因素等修正。因此在已知宗地基本条件的基础上，可根据宗地地价修正系数体系所对应的修正系数，快速、高效、较为合理地计算出该宗地的价格，以满足各方面对宗地地价的需求。根据南海区国有建设用地区片基准地价体系，参照《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）要求建立国有商服、住宅、工业用地和公共服务项目用地（类别一、二）宗地地价的修正体系。

一、国有商服用地宗地地价修正体系

（一）区域因素修正

表 2-1 商服区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
商服繁华程度	指标说明	与商服中心、行政中心、酒店和集贸农贸市场的距离，区域商服氛围水平；评估范围外较发达的邻近区域对评估范围内用地带来日常生活以及价格等方面的影响程度
	指标权重值（Q）	35%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	±0.53%~±1.58%
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，地铁、公交站点密集程度，与汽车站、火车站、轻轨站、港口码头的距离
	指标权重值（Q）	24%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	±0.36%~±1.08%
基本设施状况	指标说明	市政供水保证率，排水状况，供电保障率商服配套设施完善程度
	指标权重值（Q）	20%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	±0.30%~±0.90%
人口状况	指标说明	人口密集程度，商服人流聚集程度

指标标准		判断标准
	指标权重值 (Q)	14%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	±0.21%~±0.63%
用地潜力	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途, 区域规划前景情况
	指标权重值 (Q)	7%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	±0.11%~±0.32%

表 2-2 国有商服用地各区片的区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
sfqp001	±3	sfqp060	±3	sfqp119	±3
sfqp002	±4.5	sfqp061	±4	sfqp120	±3.5
sfqp003	±2	sfqp062	±3	sfqp121	±2
sfqp004	±3	sfqp063	±3	sfqp122	±2
sfqp005	±2	sfqp064	±4.5	sfqp123	±2
sfqp006	±2	sfqp065	±4	sfqp124	±4
sfqp007	±2	sfqp066	±4.5	sfqp125	±2.5
sfqp008	±3	sfqp067	±2	sfqp126	±2.5
sfqp009	±2	sfqp068	±4.5	sfqp127	±2
sfqp010	±3	sfqp069	±3	sfqp128	±2
sfqp011	±2	sfqp070	±4	sfqp129	±4
sfqp012	±2	sfqp071	±3	sfqp130	±2.5
sfqp013	±1.5	sfqp072	±4	sfqp131	±2
sfqp014	±3	sfqp073	±2.5	sfqp132	±3
sfqp015	±3	sfqp074	±3	sfqp133	±2
sfqp016	±3	sfqp075	±3	sfqp134	±2
sfqp017	±3	sfqp076	±4.5	sfqp135	±2
sfqp018	±2	sfqp077	±2.5	sfqp136	±2

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
sfqp019	±2	sfqp078	±4	sfqp137	±2
sfqp020	±4	sfqp079	±4.5	sfqp138	±2.5
sfqp021	±2	sfqp080	±2.5	sfqp139	±3
sfqp022	±3	sfqp081	±3	sfqp140	±2
sfqp023	±3	sfqp082	±3	sfqp141	±2
sfqp024	±3	sfqp083	±3	sfqp142	±2
sfqp025	±2	sfqp084	±3.5	sfqp143	±1.5
sfqp026	±3.5	sfqp085	±2	sfqp144	±2
sfqp027	±2	sfqp086	±3	sfqp145	±4
sfqp028	±5	sfqp087	±4	sfqp146	±2
sfqp029	±2.5	sfqp088	±3.5	sfqp147	±3
sfqp030	±3	sfqp089	±3	sfqp148	±3
sfqp031	±2	sfqp090	±4	sfqp149	±2
sfqp032	±3.5	sfqp091	±4.5	sfqp150	±3.5
sfqp033	±2	sfqp092	±3	sfqp151	±2
sfqp034	±3	sfqp093	±4.5	sfqp152	±2
sfqp035	±3	sfqp094	±4	sfqp153	±4
sfqp036	±2	sfqp095	±4	sfqp154	±2.5
sfqp037	±4.5	sfqp096	±3.5	sfqp155	±3
sfqp038	±2	sfqp097	±4	sfqp156	±4
sfqp039	±2	sfqp098	±4.5	sfqp157	±4
sfqp040	±4	sfqp099	±3	sfqp158	±3.5
sfqp041	±2	sfqp100	±2	sfqp159	±3.5
sfqp042	±4	sfqp101	±3	sfqp160	±2
sfqp043	±4.5	sfqp102	±3	sfqp161	±3
sfqp044	±3	sfqp103	±3	sfqp162	±5
sfqp045	±3	sfqp104	±4	sfqp163	±4

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
sfqp046	±2	sfqp105	±3.5	sfqp164	±3
sfqp047	±3	sfqp106	±3.5	sfqp165	±3
sfqp048	±4.5	sfqp107	±4	sfqp166	±3
sfqp049	±4	sfqp108	±3	sfqp167	±3
sfqp050	±4.5	sfqp109	±3.5	sfqp168	±3
sfqp051	±2	sfqp110	±3.5	sfqp169	±3
sfqp052	±5	sfqp111	±3.5	sfqp170	±2
sfqp053	±4	sfqp112	±3	sfqp171	±3
sfqp054	±4	sfqp113	±3	sfqp172	±4
sfqp055	±4	sfqp114	±2	sfqp173	±3
sfqp056	±4.5	sfqp115	±4.5	sfqp174	±2
sfqp057	±3.5	sfqp116	±2	sfqp175	±2
sfqp058	±2	sfqp117	±3.5	sfqp176	±3
sfqp059	±2	sfqp118	±2	sfqp177	±4.5

(二) 容积率修正

表 2-3 国有商服用地容积率修正系数表

容积率	$r \leq 0.4$	$0.4 < r < 2$	$2 \leq r < 7$	≥ 7.0
修正系数	1.9978	$(2/r)^{0.43}$	$(2/r)^{0.38}$	0.6212

表 2-4 国有商服用地容积率修正系数表

容积率	≤0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1
修正系数	1.9978	1.815	1.6782	1.5705	1.4829	1.4097	1.3472	1.2931
容积率	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9
修正系数	1.2456	1.2035	1.1658	1.1317	1.1007	1.0724	1.0463	1.0223
容积率	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1	0.9816	0.9644	0.9483	0.9331	0.9187	0.9051	0.8922

容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5
修正系数	0.88	0.8683	0.8572	0.8466	0.8364	0.8267	0.8174	0.8084
容积率	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3
修正系数	0.7998	0.7915	0.7836	0.7759	0.7684	0.7613	0.7543	0.7476
容积率	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1
修正系数	0.7411	0.7348	0.7287	0.7228	0.717	0.7114	0.706	0.7007
容积率	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9
修正系数	0.6955	0.6905	0.6856	0.6809	0.6762	0.6717	0.6673	0.6629
容积率	6	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7
修正系数	0.6587	0.6546	0.6506	0.6466	0.6428	0.639	0.6353	0.6317
容积率	6.8	6.9	$r \geq 7.0$					
修正系数	0.6281	0.6246	0.6212					

备注：表系数明细表是由容积率修正公式计算的修正系数明细，除上表中列出的修正系数外，其它修正通过容积率修正公式计算获取。

（三）楼层分配系数

表 2-5 南海区国有商服用地楼层分配系数表

总楼层 所在楼层	1	2	3	4	5	6
1	1.000	1.307	1.554	1.747	1.893	2.010
2		0.693	0.824	0.926	1.003	1.065
3			0.622	0.690	0.757	0.804
4				0.637	0.682	0.723
5					0.665	0.708
6						0.690

备注：楼层分配修正系数是对商服楼整体平均楼面地价修正至具体某一层的楼面地价修正。

（四）商服路线价修正

商服路线价修正仅适用于已建成的临街商铺（不含商服综合体）。

1. 临街深度修正

表 2-6 国有商服用地路线价深度修正系数表（标准深度为 12 米）

临街深度 d (米)	d≤2	2<d≤4	4<d≤6	6<d≤8	8<d≤10	10<d≤12	12<d
修正系数	1.58	1.42	1.29	1.17	1.09	1.00	1.00

备注：（1）临街深度起算点为该建筑物的铺面口；
（2）临街深度大于标准深度修正系数取 1。

2. 宽深比修正

表 2-7 国有商服用地路线价宽深比修正系数表

宽深比	w≤0.1	0.1<w≤0.2	0.2<w≤0.4	0.4<w≤0.6	0.6<w≤0.8	0.8<w≤1.0	w>1.0
修正系数	0.85	0.95	1	1.08	1.13	1.17	1.20

备注：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）。

（五）街角地修正

表 2-8 街角地修正系数

临街情况	一面临街	两面临街	三面临街	多面临街
修正系数	1.00	1.08	1.13	1.15

（六）土地剩余使用年期修正

表 2-9 国有商服用地剩余使用年期修正系数表（土地还原率为 7.19%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0715	0.1383	0.2005	0.2586	0.3128	0.3633	0.4105	0.4545	0.4955	0.5338
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5695	0.6028	0.6339	0.6629	0.6900	0.7152	0.7388	0.7608	0.7813	0.8004
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8182	0.8349	0.8504	0.8649	0.8784	0.8910	0.9028	0.9137	0.9240	0.9335
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9424	0.9507	0.9585	0.9657	0.9725	0.9788	0.9846	0.9901	0.9952	1.0000

备注：除上表中列出的修正系数外，其它修正通过直线内插法公式计算获取，直线内插法公式应用如下：设 $X1 < X < X2$ ， $X1$ 、 $X2$ 为上表中相邻两剩余使用年限， X 为估价对象的剩余使用年限，

计算式： $Y = Y1 + (Y2 - Y1) / (X2 - X1) \times (X - X1)$

Y 为剩余年限为 X 时的剩余年限修正系数（待求）；

$Y1$ 为剩余年限为 $X1$ 时的剩余年限修正系数（查上表）；

$Y2$ 为剩余年限为 $X2$ 时的剩余年限修正系数（查上表）。

（七）地铁因素修正

表 2-10 商服用地地铁因素修正系数表

指标标准	优	较优	一般
指标标准说明	距离地铁站点直线距离小于 500 米	距离地铁站点直线距离在 500 米到 1000 米之间	距离地铁站点直线距离大于等于 1000 米
修正系数	1.10	1.05	1.00

（八）土地开发程度修正

表 2-11 土地开发程度修正表

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	土地平整	
数据统计范围	25-80	15-70	20-100	10-50	30-200	30-150	130-650

（九）其他个别因素修正

表 2-12 商服用地其他个别因素修正系数

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	1.04	1.02	1.00	0.98	0.96
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，对土地利用有一定影响	地形坡度较大，对土地利用产生严重影响
	修正系数	1.03	1.02	1.00	0.98	0.97

因子	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
地势	指标标准说明	地势较高，排水通风条件好，不影响出入口设置	地势较好，通风排水条件较好，不影响出入口设置	地势一般，排水通风条件一般，不影响出入口设置	地势较低，排水通风条件较差，出入通道设置不便	地势偏低，不利于通风排水和出入口设置
	修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
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	1.03	1.02	1.00	0.98	0.97

二、国有住宅用地宗地地价修正体系

(一) 区域因素修正

表 2-13 国有住宅区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
基本设施状况	指标说明	市政供水保证率，排水设施，供电保障率，区域内医疗、文体、银行、中小学等住宅配套设施完善程度
	指标权重值 (Q)	30%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	±0.3%~±1.5%
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，地铁、公交站点密集程度，与汽车站、轻轨站、港口码头的距离
	指标权重值 (Q)	24%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	±0.24%~±1.2%
环境条件	指标说明	区域内环境条件，周边绿地覆盖度，区域内是否有人文自然景观或污染源影响
	指标权重值 (Q)	19%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	±0.19%~±0.95%

指标标准		判断标准
	片修正幅度)	
商服繁华程度	指标说明	与商服中心、行政中心、酒店和集贸农贸市场的距离，区域商服氛围水平
	指标权重值 (Q)	15%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	±0.15%~±0.75%
用地潜力	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况
	指标权重值 (Q)	6%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	±0.06%~±0.3%
人口状况	指标说明	人口密集程度，居住氛围度水平
	指标权重值 (Q)	6%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	±0.06%~±0.3%

表 2-14 国有住宅用地各区片的区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
zzqp001	±3	zzqp069	±3	zzqp137	±3
zzqp002	±4.5	zzqp070	±4	zzqp138	±3.5
zzqp003	±2	zzqp071	±3	zzqp139	±2
zzqp004	±3	zzqp072	±3	zzqp140	±2
zzqp005	±2	zzqp073	±4.5	zzqp141	±1
zzqp006	±2	zzqp074	±4	zzqp142	±4
zzqp007	±2	zzqp075	±4.5	zzqp143	±2.5
zzqp008	±3	zzqp076	±2	zzqp144	±2.5
zzqp009	±2	zzqp077	±5	zzqp145	±2
zzqp010	±3	zzqp078	±3	zzqp146	±2
zzqp011	±2	zzqp079	±4	zzqp147	±4

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
zzqp012	±2	zzqp080	±3	zzqp148	±2.5
zzqp013	±1.5	zzqp081	±4	zzqp149	±2
zzqp014	±3	zzqp082	±2.5	zzqp150	±3
zzqp015	±3	zzqp083	±3	zzqp151	±2
zzqp016	±3	zzqp084	±3	zzqp152	±2
zzqp017	±3	zzqp085	±4.5	zzqp153	±2
zzqp018	±2	zzqp086	±2.5	zzqp154	±2
zzqp019	±2	zzqp087	±4	zzqp155	±2
zzqp020	±4	zzqp088	±4.5	zzqp156	±2.5
zzqp021	±2	zzqp089	±2.5	zzqp157	±3
zzqp022	±3	zzqp090	±3	zzqp158	±2
zzqp023	±3	zzqp091	±3	zzqp159	±2
zzqp024	±3	zzqp092	±3	zzqp160	±2
zzqp025	±2	zzqp093	±3.5	zzqp161	±1.5
zzqp026	±3.5	zzqp094	±2	zzqp162	±2
zzqp027	±2	zzqp095	±3	zzqp163	±4
zzqp028	±5	zzqp096	±4	zzqp164	±2
zzqp029	±2.5	zzqp097	±3.5	zzqp165	±3
zzqp030	±3	zzqp098	±3	zzqp166	±3
zzqp031	±2	zzqp099	±4	zzqp167	±2
zzqp032	±3.5	zzqp100	±4.5	zzqp168	±3.5
zzqp033	±2	zzqp101	±3	zzqp169	±2
zzqp034	±3	zzqp102	±5	zzqp170	±2
zzqp035	±3	zzqp103	±4	zzqp171	±4
zzqp036	±2	zzqp104	±4	zzqp172	±2.5

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
zzqp037	±4.5	zzqp105	±3.5	zzqp173	±3
zzqp038	±2	zzqp106	±4	zzqp174	±4
zzqp039	±2	zzqp107	±5	zzqp175	±4
zzqp040	±4	zzqp108	±3	zzqp176	±3.5
zzqp041	±2	zzqp109	±2	zzqp177	±3.5
zzqp042	±4	zzqp110	±3	zzqp178	±2
zzqp043	±5	zzqp111	±3	zzqp179	±3
zzqp044	±3	zzqp112	±3	zzqp180	±5
zzqp045	±3	zzqp113	±4	zzqp181	±4
zzqp046	±2	zzqp114	±3.5	zzqp182	±3
zzqp047	±3	zzqp115	±3.5	zzqp183	±3
zzqp048	±5	zzqp116	±4	zzqp184	±3
zzqp049	±4	zzqp117	±3	zzqp185	±3
zzqp050	±4.5	zzqp118	±3.5	zzqp186	±3
zzqp051	±2	zzqp119	±3.5	zzqp187	±3
zzqp052	±5	zzqp120	±3.5	zzqp188	±2
zzqp053	±4	zzqp121	±3	zzqp189	±3
zzqp054	±4	zzqp122	±3	zzqp190	±4
zzqp055	±4	zzqp123	±2	zzqp191	±3
zzqp056	±4.5	zzqp124	±4.5	zzqp192	±2
zzqp057	±3.5	zzqp125	±2	zzqp193	±2
zzqp058	±2	zzqp126	±3.5	zzqp194	±3
zzqp059	±2	zzqp127	±2	zzqp195	±5
zzqp060	±4	zzqp128	±3	zzqp196	±4
zzqp061	±4	zzqp129	±3	zzqp197	±3

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
zzqp062	±4.5	zzqp130	±3	zzqp198	±3
zzqp063	±3.5	zzqp131	±4	zzqp199	±2
zzqp064	±4	zzqp132	±3.5	zzqp200	±3
zzqp065	±4	zzqp133	±3.5	zzqp201	±2
zzqp066	±4.5	zzqp134	±4	zzqp202	±4
zzqp067	±3.5	zzqp135	±3	zzqp203	±2
zzqp068	±3.5	zzqp136	±3.5	zzqp204	±3

(二) 容积率修正修正

表 2-15 住宅用地容积率修正系数表

容积率	$r \leq 0.3$	$0.3 < r < 7.0$	$r \geq 7.0$
修正系数	1.8891	$(2.5/r)^{0.3}$	0.7343

注：容积率为建设项目综合容积率，即含裙楼商服、公建配套等的综合容积率。

表 2-16 住宅用地容积率修正系数表

容积率	≤0.3	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1
修正系数	1.8891	1.7329	1.6207	1.5344	1.4651	1.4075	1.3587	1.3164
容积率	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.2793	1.2463	1.2167	1.19	1.1656	1.1433	1.1227	1.1036
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6
修正系数	1.0858	1.0692	1.0537	1.0391	1.0253	1.0123	1	0.9883
容积率	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4
修正系数	0.9772	0.9666	0.9565	0.9468	0.9375	0.9286	0.9201	0.9119
容积率	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2
修正系数	0.904	0.8964	0.889	0.882	0.8751	0.8685	0.8621	0.8559
容积率	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5
修正系数	0.8498	0.844	0.8383	0.8328	0.8275	0.8223	0.8172	0.8123

容积率	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8
修正系数	0.8074	0.8028	0.7982	0.7937	0.7894	0.7851	0.7809	0.7769
容积率	5.9	6	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6
修正系数	0.7729	0.769	0.7652	0.7615	0.7578	0.7543	0.7508	0.7473
容积率	6.7	6.8	6.9	$r \geq 7.0$				
修正系数	0.744	0.7407	0.7374	0.7343				

(三) 楼层分配系数

表 2-17 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	0.991	0.982	0.979	0.97	0.965	0.962	0.96	0.958
2		1.009	1.015	0.989	1.006	0.983	0.987	0.986	0.994
3			1.003	1.044	1.031	1.042	1.034	1.034	1.042
4				0.988	1.012	1.032	1.046	1.059	1.058
5					0.981	1.005	1.014	1.021	1.018
6						0.973	0.988	0.994	0.997
7							0.969	0.978	0.989
8								0.968	0.98
9									0.964

表 2-18 小高层、高层住宅（电梯楼）楼层分配系数表

总楼层 所在楼层	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	0.969	0.968	0.968	0.967	0.965	0.963	0.961	0.959	0.956	0.954	0.952	0.951	0.948	0.945	0.943
2	0.986	0.985	0.976	0.973	0.972	0.971	0.969	0.966	0.963	0.961	0.958	0.956	0.955	0.955	0.954
3	0.997	0.991	0.988	0.985	0.984	0.983	0.978	0.975	0.972	0.969	0.966	0.966	0.966	0.966	0.96

总楼层 所在楼层	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
4	1.008	1.00 2	0.99 7	0.99 5	0.99 3	0.99 1	0.98 7	0.98 4	0.98 1	0.97 5	0.97 2	0.96 7	0.96 7	0.96 7	0.96 6
5	1.018	1.01 2	1.00 9	1.00 5	1.00 4	1.00 2	0.99 9	0.99 5	0.99 3	0.98 7	0.98 5	0.98 2	0.97 5	0.97 3	0.97 2
6	1.022	1.01 9	1.01 5	1.01 1	1.00 7	1.00 5	1.00 3	1.00 2	0.99 8	0.99 5	0.99 2	0.99 1	0.98	0.98	0.97 8
7		1.02 3	1.02 2	1.01 5	1.01 2	1.00 9	1.00 7	1.00 5	1.00 3	1.00 1	0.99 8	0.99 6	0.98 9	0.98 6	0.98 4
8			1.02 5	1.02 3	1.01 6	1.01 3	1.01 2	1.01	1.00 8	1.00 5	1.00 3	1.00 1	1	0.99	0.98 9
9				1.02 6	1.02 5	1.01 8	1.01 7	1.01 4	1.01 2	1.01	1.00 6	1.00 4	1.00 3	1	0.99 1
10					1.02 2	1.02 4	1.02 1	1.01 7	1.01 5	1.01 4	1.01 1	1.00 6	1.00 3	1.00 2	1
11						1.02 1	1.02 6	1.02 2	1.01 9	1.01 9	1.01 6	1.01 5	1.01 1	1.00 9	1.00 8
12							1.02	1.02 7	1.02 5	1.02 4	1.02 2	1.01 8	1.01 7	1.01 6	1.01 5
13								1.02 4	1.03	1.02 9	1.02 7	1.02 3	1.02 2	1.02 2	1.02 1
14									1.02 5	1.03 2	1.02 9	1.02 7	1.02 6	1.02 8	1.02 7
15										1.02 7	1.03 5	1.03 2	1.03 1	1.03 4	1.03 3
16											1.03 2	1.03 7	1.03 5	1.04	1.03 9
17												1.03 3	1.04 2	1.03 8	1.04 1
18													1.03 4	1.03 2	1.03 2
19														1.02	1.02

总楼层 所在楼层	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
														2	8
20															1.01 9

表 2-19 小高层、高层住宅（电梯楼）楼层分配系数 2

总楼层 所在楼层	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
1	0.94 3	0.94 2	0.94 2	0.93 6	0.93 5	0.93 2	0.93 2	0.92 9	0.92 7	0.92 2	0.92 1	0.92 1	0.92	0.91	0.91
2	0.95 2	0.95	0.95	0.94 8	0.94 7	0.94 7	0.94 5	0.94 3	0.94 2	0.93 9	0.93 6	0.93 6	0.93 6	0.93 5	0.93 4
3	0.95 8	0.95 6	0.95 5	0.95 4	0.95 3	0.95 2	0.95 1	0.94 9	0.94 7	0.94 6	0.94 5	0.94 4	0.94 3	0.94 2	0.94 1
4	0.96 4	0.96 2	0.96 2	0.96	0.95 8	0.95 7	0.95 6	0.95 4	0.95 2	0.95	0.94 8	0.94 8	0.94 7	0.94 6	0.94 4
5	0.97	0.96 8	0.96 7	0.96 6	0.96 4	0.96 3	0.96 2	0.96 1	0.95 9	0.95 7	0.95 6	0.95 5	0.95 4	0.95 3	0.95 2
6	0.97 7	0.97 5	0.97 3	0.97 2	0.97 1	0.97 1	0.96 8	0.96 7	0.96 5	0.96 4	0.96 1	0.96	0.95 8	0.95 7	0.95 6
7	0.98 2	0.98 1	0.98	0.97 8	0.97 7	0.97 7	0.97 4	0.97 2	0.97 1	0.96 9	0.96 7	0.96 6	0.96 5	0.96 3	0.96 2
8	0.98 9	0.98 7	0.98 5	0.98 3	0.98	0.97 9	0.97 8	0.97 7	0.97 6	0.97 5	0.97 2	0.97 2	0.97 1	0.97	0.96 9
9	0.99 1	0.99 1	0.98 9	0.98 8	0.98 6	0.98 4	0.98 2	0.98	0.98	0.98	0.97 9	0.97 8	0.97 7	0.97 6	0.97 5
10	1	0.99 2	0.99 1	0.99	0.99	0.99	0.99	0.98 9	0.98 8	0.98 5	0.98 2	0.98 2	0.98	0.98	0.97 9
11	1.00 7	1	1	0.99 6	0.99 4	0.99 4	0.99 4	0.99 4	0.99 4	0.99 2	0.98 9	0.98 9	0.98 7	0.98 6	0.98 5
12	1.01 3	1.01	1.00 6	1	1	0.99 6	0.99 6	0.99 6	0.99 6	0.99 5	0.99 3	0.99 3	0.99 2	0.99 1	0.99

总楼层 所在楼层	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
13	1.01 9	1.01 7	1.01 5	1.01	1.01	1	1	0.99 9	0.99 8	0.99 7	0.99 5	0.99 5	0.99 4	0.99 4	0.99 3
14	1.02 5	1.02 3	1.02 1	1.01 8	1.01 7	1.00 8	1.00 3	1	1	0.99 9	0.99 8	0.99 8	0.99 6	0.99 6	0.99 5
15	1.03 1	1.02 9	1.02 7	1.02 4	1.02 3	1.01 6	1.01 5	1.01 1	1.00 9	1	1	0.99 9	0.99 8	0.99 8	0.99 8
16	1.03 6	1.03 5	1.03 3	1.03	1.02 9	1.02 3	1.02 2	1.01 8	1.01 5	1.01 3	1.01 2	1	1	0.99 9	0.99 9
17	1.03 8	1.03 6	1.03 4	1.03 3	1.03 1	1.02 6	1.02 4	1.02 1	1.01 9	1.01 9	1.01 8	1.01 8	1.01 5	1	1
18	1.03 9	1.03 7	1.03 5	1.03 4	1.03 3	1.02 8	1.02 7	1.02 4	1.02 2	1.02 1	1.02	1.01 9	1.01 8	1.01 8	1.01 5
19	1.03 1	1.03 9	1.03 6	1.03 6	1.03 3	1.03 2	1.02 9	1.02 7	1.02 5	1.02 5	1.02 4	1.02 3	1.02 2	1.02 1	1.01 7
20	1.02	1.03 2	1.03 7	1.03 7	1.03 5	1.03 3	1.03 1	1.02 9	1.02 7	1.02 7	1.02 7	1.02 6	1.02 5	1.02 4	1.01 9
21	1.01 5	1.02 4	1.02 8	1.03 9	1.03 5	1.03 8	1.03 3	1.03 3	1.03 1	1.03	1.03	1.03	1.02 7	1.02 6	1.02 3
22		1.01 4	1.02 1	1.03 5	1.03 6	1.04	1.03 8	1.03 7	1.03 4	1.03 3	1.03 3	1.03 3	1.03 2	1.03 2	1.02 8
23			1.01 3	1.02 1	1.03 3	1.04 3	1.04	1.04	1.03 8	1.03 8	1.03 8	1.03 7	1.03 5	1.03 3	1.02 9
24				1.01 2	1.01 8	1.03 7	1.04 1	1.04 3	1.04 1	1.04 1	1.04	1.04	1.03 8	1.03 6	1.03 3
25					1.01 2	1.02 3	1.03 6	1.03 7	1.04 2	1.04 2	1.04 2	1.04 2	1.04 1	1.03 9	1.03 8
26						1.01 1	1.02 2	1.03 2	1.03 8	1.04 3	1.04 3	1.04 3	1.04 2	1.04 2	1.03 9
27							1.01 1	1.02 8	1.03 1	1.03 6	1.03 9	1.03 9	1.04 4	1.04 3	1.04 1

总楼层 所在楼层	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
28								1.01	1.02 3	1.03 1	1.03 7	1.03 7	1.03 9	1.04 6	1.04 5
29									1.01	1.02 1	1.02 8	1.02 8	1.03 6	1.04 2	1.04 6
30										1.01	1.02	1.02 5	1.02 7	1.03 8	1.04 3
31											1.00 7	1.01 8	1.02 4	1.02 8	1.03 9
32												1.00 6	1.01 8	1.02 4	1.03 4
33													0.99 9	1.01 6	1.02 3
34														0.99 6	1.01 3
35															0.99 3

(四) 土地剩余使用年期修正

表 2-20 国有住宅用地剩余使用年期修正系数表 (土地还原率为 6.19%)

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0592	0.1149	0.1674	0.2168	0.2633	0.3072	0.3484	0.3873	0.4239	0.4584
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4908	0.5214	0.5502	0.5773	0.6028	0.6268	0.6495	0.6708	0.6909	0.7098
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7276	0.7443	0.7601	0.7750	0.7890	0.8022	0.8146	0.8263	0.8373	0.8477
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8574	0.8666	0.8753	0.8834	0.8911	0.8983	0.9051	0.9116	0.9176	0.9233
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9286	0.9337	0.9384	0.9429	0.9471	0.9511	0.9548	0.9583	0.9616	0.9648

剩余使用年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9677	0.9705	0.9731	0.9755	0.9778	0.9800	0.9821	0.9840	0.9858	0.9875
剩余使用年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9891	0.9906	0.9921	0.9934	0.9947	0.9959	0.9970	0.9981	0.9991	1.0000

备注：除上表中列出的修正系数外，其它修正通过直线内插法公式计算获取，直线内插法公式应用如下：设 $X1 < X < X2$ ， $X1$ 、 $X2$ 为上表中相邻两剩余使用年期， X 为估价对象的剩余使用年期，

计算式： $Y = Y1 + (Y2 - Y1) / (X2 - X1) \times (X - X1)$

Y 为剩余年限为 X 时的剩余年限修正系数（待求）；

$Y1$ 为剩余年限为 $X1$ 时的剩余年限修正系数（查上表）；

$Y2$ 为剩余年限为 $X2$ 时的剩余年限修正系数（查上表）。

（五）地铁因素修正

表 2-21 住宅用地地铁影响因素修正系数表

指标标准	优	较优	一般
指标标准说明	距离地铁站点的直线距离在 200 米到 500 米之间	距离地铁站点的直线距离小于 200 米，或直线距离在 500 米到 1000 米之间，	距离地铁站点的直线距离大于等于 1000 米
修正系数	1.1	1.05	1.00

（六）土地开发程度修正

表 2-22 土地开发程度修正表

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	土地平整	
数据统计范围	25-80	15-70	20-100	10-50	30-200	30-150	130-650

（七）其他个别因素修正

表 2-23 住宅用地其他个别因素修正系数

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

因子	指标标准	优	较优	一般	较差	劣
	修正系数	1.04	1.02	1.00	0.98	0.96
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，对土地利用有一定影响	地形坡度较大，对土地利用产生严重影响
	修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
地势	指标标准说明	地势较高，排水通风条件好，不影响出入口设置	地势较好，通风排水条件较好，不影响出入口设置	地势一般，排水通风条件一般，不影响出入口设置	地势较低，排水通风条件较差，出入通道设置不便	地势偏低，不利于通风排水和出入口设置
	修正系数	1.03	1.02	1.00	0.98	0.97
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	1.03	1.02	1.00	0.98	0.97

三、国有工业用地宗地地价修正体系

(一) 区域因素修正

表 2-24 工业区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，与公路或货运站、高速出入口、港口码头的距离
	指标权重值 (Q)	31%
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	±0.62%~±1.24%
基本设施状况	指标说明	区域内市政供水保证率，排水设施，供电保障率
	指标权重值 (Q)	27%
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	±0.54%~±1.08%

指标标准		判断标准
环境条件	指标说明	区域内土地自然条件情况, 区域地势与工程地质条件对建筑的影响程度
	指标权重值 (Q)	18%
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	±0.36%~±0.72%
产业集聚效益	指标说明	区域内产业集聚度, 周边工业区分布及联系紧密程度
	指标权重值 (Q)	16%
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	±0.32%~±0.64%
用地潜力	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途, 区域规划前景情况
	指标权重值 (Q)	8%
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	±0.16%~±0.32%

表 2-25 工业各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
gyqp001	±3	gyqp034	±2	gyqp067	±2
gyqp002	±3	gyqp035	±3	gyqp068	±2
gyqp003	±2	gyqp036	±2	gyqp069	±3
gyqp004	±3	gyqp037	±2	gyqp070	±2
gyqp005	±2	gyqp038	±2	gyqp071	±2
gyqp006	±3	gyqp039	±2	gyqp072	±2
gyqp007	±2	gyqp040	±3	gyqp073	±2
gyqp008	±3	gyqp041	±2	gyqp074	±4
gyqp009	±3	gyqp042	±3	gyqp075	±2
gyqp010	±3	gyqp043	±3	gyqp076	±3
gyqp011	±3	gyqp044	±2	gyqp077	±2
gyqp012	±2	gyqp045	±2	gyqp078	±2
gyqp013	±2	gyqp046	±3	gyqp079	±3

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
gyqp014	±3	gyqp047	±3	gyqp080	±4
gyqp015	±2	gyqp048	±2	gyqp081	±3
gyqp016	±2	gyqp049	±2	gyqp082	±2
gyqp017	±3	gyqp050	±2	gyqp083	±2
gyqp018	±2	gyqp051	±3	gyqp084	±2
gyqp019	±2	gyqp052	±3	gyqp085	±3
gyqp020	±2	gyqp053	±3	gyqp086	±2
gyqp021	±2	gyqp054	±2	gyqp087	±4
gyqp022	±3	gyqp055	±2	gyqp088	±3
gyqp023	±3	gyqp056	±2	gyqp089	±5
gyqp024	±2	gyqp057	±2	gyqp090	±2
gyqp025	±4	gyqp058	±2	gyqp091	±2
gyqp026	±3	gyqp059	±3	gyqp092	±3
gyqp027	±3	gyqp060	±2	gyqp093	±3
gyqp028	±3	gyqp061	±2	gyqp094	±3
gyqp029	±3	gyqp062	±2	gyqp095	±3
gyqp030	±3	gyqp063	±3	gyqp096	±3
gyqp031	±3	gyqp064	±3	gyqp097	±3
gyqp032	±3	gyqp065	±2	-	-
gyqp033	±2	gyqp066	±3	-	-

(二) 土地剩余使用年期修正

表 2-26 国有工业用地剩余使用年期修正系数表 (土地还原率为 5.25%)

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0541	0.1054	0.1542	0.2006	0.2447	0.2865	0.3263	0.3641	0.4000	0.4341
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20

修正系数	0.4665	0.4973	0.5266	0.5544	0.5808	0.6059	0.6298	0.6524	0.6739	0.6944
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7138	0.7323	0.7498	0.7665	0.7823	0.7974	0.8117	0.8252	0.8381	0.8504
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8620	0.8731	0.8836	0.8936	0.9031	0.9121	0.9207	0.9288	0.9366	0.9439
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9509	0.9575	0.9639	0.9698	0.9755	0.9809	0.9861	0.9910	0.9956	1.0000

备注：除上表中列出的修正系数外，其它修正通过直线内插法公式计算获取，直线内插法公式应用如下：设 $X1 < X < X2$ ， $X1$ 、 $X2$ 为上表中相邻两剩余使用年期， X 为估价对象的剩余使用年期，

计算式： $Y = Y1 + (Y2 - Y1) / (X2 - X1) \times (X - X1)$

Y 为剩余年限为 X 时的剩余年限修正系数（待求）；

$Y1$ 为剩余年限为 $X1$ 时的剩余年限修正系数（查上表）；

$Y2$ 为剩余年限为 $X2$ 时的剩余年限修正系数（查上表）。

（三）土地开发程度修正

表 2-27 土地开发程度修正表

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	土地平整	
数据统计范围	25-80	15-70	20-100	10-50	30-200	30-150	130-650

（四）其他个别因素修正

表 2-28 工业用地其他个别因素修正系数表

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	1.03	1.02	1.00	0.98	0.97
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，对土地利用有一定影响	地形坡度较大，对土地利用产生严重

因子	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
	修正系数	1.03	1.02	1.00	0.98	0.97
地势	指标标准说明	地势较高，排水通风条件好，不影响出入口设置	地势较好，通风排水条件较好，不影响出入口设置	地势一般，排水通风条件一般，不影响出入口设置	地势较低，排水通风条件较差，出入通道设置不便	地势偏低，不利于通风排水和出入口设置
	修正系数	1.03	1.02	1.00	0.98	0.97
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	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98

四、公共服务项目用地（类别一）宗地地价修正体系

（一）区域因素修正

表 2-29 公共服务项目用地（类别一）区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
繁华程度	指标说明	与商服中心的距离，区域商服氛围水平
	指标权重值 (Q)	28%
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	±0.56%~±1.4%
基本设施状况	指标说明	市政供水保证率，排水设施，供电保障率，区域内医疗、金融、文体、教育等配套设施完善程度
	指标权重值 (Q)	22%
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	±0.44%~±1.1%
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，地铁、公交站点密集程度，与汽车站、火车站、高速出入口、轻轨站的距离
	指标权重值 (Q)	19%

指标标准		判断标准
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	±0.38%~±0.95%
人口状况	指标说明	人口密集程度, 商服人流集聚程度和居住氛围水平
	指标权重值 (Q)	12%
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	±0.24%~±0.6%
环境条件	指标说明	区域内环境条件, 是否有人文自然景观或污染源影响
	指标权重值 (Q)	10%
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	±0.2%~±0.5%
用地潜力	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途, 区域规划前景情况
	指标权重值 (Q)	9%
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	±0.18%~±0.45%

表 2-30 公共服务项目用地 (类别一) 的区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
gf1qp001	±2	gf1qp036	±2.5	gf1qp071	±3.5
gf1qp002	±3	gf1qp037	±3.5	gf1qp072	±3
gf1qp003	±2.5	gf1qp038	±2	gf1qp073	±3
gf1qp004	±3	gf1qp039	±2.5	gf1qp074	±2.5
gf1qp005	±3	gf1qp040	±2.5	gf1qp075	±2
gf1qp006	±2.5	gf1qp041	±2	gf1qp076	±4
gf1qp007	±3	gf1qp042	±3	gf1qp077	±3.5
gf1qp008	±5	gf1qp043	±3	gf1qp078	±3
gf1qp009	±2	gf1qp044	±3	gf1qp079	±3.5
gf1qp010	±3	gf1qp045	±2.5	gf1qp080	±2.5
gf1qp011	±3.5	gf1qp046	±3.5	gf1qp081	±3

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
gf1qp012	±5	gf1qp047	±2	gf1qp082	±2
gf1qp013	±3.5	gf1qp048	±2	gf1qp083	±3
gf1qp014	±2.5	gf1qp049	±2	gf1qp084	±2
gf1qp015	±5	gf1qp050	±3	gf1qp085	±3.5
gf1qp016	±4	gf1qp051	±3	gf1qp086	±2
gf1qp017	±2	gf1qp052	±2	gf1qp087	±3
gf1qp018	±3.5	gf1qp053	±3	gf1qp088	±2
gf1qp019	±2	gf1qp054	±3	gf1qp089	±3
gf1qp020	±2	gf1qp055	±2	gf1qp090	±3
gf1qp021	±2	gf1qp056	±4	gf1qp091	±2
gf1qp022	±2.5	gf1qp057	±2	gf1qp092	±2
gf1qp023	±3	gf1qp058	±3	gf1qp093	±3
gf1qp024	±2	gf1qp059	±3	gf1qp094	±2
gf1qp025	±3	gf1qp060	±2	gf1qp095	±2
gf1qp026	±2	gf1qp061	±4	gf1qp096	±3
gf1qp027	±4	gf1qp062	±3	gf1qp097	±2
gf1qp028	±3.5	gf1qp063	±3	gf1qp098	±3
gf1qp029	±3.5	gf1qp064	±2	gf1qp099	±2
gf1qp030	±3	gf1qp065	±3	gf1qp100	±3
gf1qp031	±3	gf1qp066	±2	gf1qp101	±2
gf1qp032	±3.5	gf1qp067	±3	gf1qp102	±2
gf1qp033	±2	gf1qp068	±3	gf1qp103	±4
gf1qp034	±2	gf1qp069	±3	-	-
gf1qp035	±2	gf1qp070	±2	-	-

(二) 容积率修正修正

表 2-31 公共服务项目用地（类别一）容积率修正系数表

容积率	r<0.5	0.5≤r<1.0	1≤r<4.0	r≥4.0
修正系数	2.2974	(2.0/r) ^{0.6}	(2.0/r) ^{0.45}	0.7320

表 2-32 公共服务项目用地（类别一）容积率修正系数表

容积率	r≤0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3	1.4
修正系数	2.2974	2.0593	1.8774	1.7329	1.6146	1.366	1.3087	1.2584	1.2139	1.1741
容积率	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4
修正系数	1.1382	1.1056	1.0759	1.0486	1.0234	1	0.9783	0.958	0.939	0.9212
容积率	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4
修正系数	0.9045	0.8886	0.8737	0.8595	0.846	0.8332	0.821	0.8094	0.7982	0.7876
容积率	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	r≥4.0				
修正系数	0.7774	0.7676	0.7582	0.7491	0.7404	0.732				

(三) 土地剩余使用年期修正

表 2-33 公共服务项目用地（类别一）使用年期修正系数表（土地还原率为 5.55%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0564	0.1098	0.1604	0.2083	0.2537	0.2967	0.3375	0.3761	0.4127	0.4474
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4802	0.5113	0.5408	0.5688	0.5952	0.6203	0.6440	0.6665	0.6879	0.7081
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7272	0.7453	0.7625	0.7788	0.7942	0.8088	0.8226	0.8357	0.8482	0.8599
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8711	0.8817	0.8917	0.9011	0.9101	0.9186	0.9267	0.9343	0.9416	0.9484
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9549	0.9611	0.9669	0.9724	0.9777	0.9826	0.9873	0.9918	0.9960	1.0000

备注：除上表中列出的修正系数外，其它修正通过直线内插法公式计算获取，直线内插法公式应用如下：设 X1<X<X2，X1、X2 为上表中相邻两剩余使用年，X 为估价对象的剩余使用年，

计算式： $Y=Y1+(Y2-Y1)/(X2-X1) \times (X-X1)$

Y 为剩余年限为 X 时的剩余年限修正系数（待求）；

Y1 为剩余年限为 X1 时的剩余年限修正系数（查上表）；

Y2 为剩余年限为 X2 时的剩余年限修正系数（查上表）。

（四）土地开发程度修正

表 2-34 土地开发程度修正表

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	土地平整	
数据统计范围	25-80	15-70	20-100	10-50	30-200	30-150	130-650

（五）其他个别因素修正

表 2-35 公共服务项目用地（类别一）其他个别因素修正系数

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	1.03	1.02	1.00	0.98	0.97
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，对土地利用有一定影响	地形坡度较大，对土地利用产生严重影响
	修正系数	1.03	1.02	1.00	0.98	0.97
地势	指标标准说明	地势较高，排水通风条件好，不影响出入口设置	地势较好，通风排水条件较好，不影响出入口设置	地势一般，排水通风条件一般，不影响出入口设置	地势较低，排水通风条件较差，出入通道设置不便	地势偏低，不利于通风排水和出入口设置
	修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
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

因子	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
	修正系数	1.03	1.02	1.00	0.98	0.97

五、公共服务项目用地（类别二）宗地地价修正体系

（一）区域因素修正

表 2-36 公共服务项目用地（类别二）区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
基本设施状况	指标说明	市政供水保证率，排水设施，供电保障率，区域内医疗、金融、文体、教育等配套设施完善程度
	指标权重值（Q）	29%
	各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度）	±0.58%~±1.45%
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，地铁、公交站点密集程度，与汽车站、火车站、高速出入口、轻轨站的距离
	指标权重值（Q）	22%
	各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度）	±0.44%~±1.1%
环境条件	指标说明	区域内环境条件，是否有人文自然景观或污染源影响
	指标权重值（Q）	16%
	各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度）	±0.32%~±0.8%
人口状况	指标说明	人口密集程度，商服人流集聚程度和居住氛围水平
	指标权重值（Q）	13%
	各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度）	±0.26%~±0.65%
产业集聚效益	指标说明	区域内产业集聚度，周边工业区分布及联系紧密程度
	指标权重值（Q）	12%
	各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度）	±0.24%~±0.60%
用地潜力	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况

指标标准		判断标准
	指标权重值 (Q)	8%
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	±0.16%~±0.4%

表 2-37 公共服务项目用地 (类别二) 的区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
gf2qp001	±3.5	gf2qp019	±3.5	gf2qp037	±3
gf2qp002	±4	gf2qp020	±3	gf2qp038	±4
gf2qp003	±5	gf2qp021	±3.5	gf2qp039	±2
gf2qp004	±2	gf2qp022	±2	gf2qp040	±2.5
gf2qp005	±3.5	gf2qp023	±3	gf2qp041	±3
gf2qp006	±3	gf2qp024	±2.5	gf2qp042	±4
gf2qp007	±2.5	gf2qp025	±4	gf2qp043	±2
gf2qp008	±2.5	gf2qp026	±3	gf2qp044	±2.5
gf2qp009	±2	gf2qp027	±2.5	gf2qp045	±2.5
gf2qp010	±3.5	gf2qp028	±3	gf2qp046	±3.5
gf2qp011	±3.5	gf2qp029	±3.5	gf2qp047	±3.5
gf2qp012	±2	gf2qp030	±3.5	gf2qp048	±5
gf2qp013	±3.5	gf2qp031	±2.5	gf2qp049	±2
gf2qp014	±3	gf2qp032	±2	gf2qp050	±2.5
gf2qp015	±2	gf2qp033	±6.5	gf2qp051	±3
gf2qp016	±3	gf2qp034	±3	gf2qp052	±4
gf2qp017	±2.5	gf2qp035	±3.5	gf2qp053	±2.5
gf2qp018	±3.5	gf2qp036	±3	gf2qp054	±2.5

(二) 土地剩余使用年期修正

表 2-38 公共服务项目用地（类别二）使用年期修正系数表（土地还原率为 4.68%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0498	0.0973	0.1427	0.1861	0.2275	0.2671	0.3049	0.3411	0.3756	0.4086
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4401	0.4701	0.4989	0.5263	0.5526	0.5776	0.6016	0.6244	0.6463	0.6672
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6871	0.7061	0.7243	0.7417	0.7583	0.7742	0.7893	0.8038	0.8176	0.8308
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8435	0.8555	0.8670	0.8780	0.8885	0.8986	0.9082	0.9173	0.9261	0.9344
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9424	0.9500	0.9573	0.9643	0.9709	0.9773	0.9834	0.9892	0.9947	1.0000

备注：除上表中列出的修正系数外，其它修正通过直线内插法公式计算获取，直线内插法公式应用如下：设 $X_1 < X < X_2$ ， X_1 、 X_2 为上表中相邻两剩余使用年期， X 为估价对象的剩余使用年期，

计算式： $Y = Y_1 + (Y_2 - Y_1) / (X_2 - X_1) \times (X - X_1)$

Y 为剩余年限为 X 时的剩余年限修正系数（待求）；

Y_1 为剩余年限为 X_1 时的剩余年限修正系数（查上表）；

Y_2 为剩余年限为 X_2 时的剩余年限修正系数（查上表）。

（三）土地开发程度修正

表 2-39 土地开发程度修正表

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	土地平整	
数据统计范围	25-80	15-70	20-100	10-50	30-200	30-150	130-650

（四）其他个别因素修正

表 2-40 公共服务项目用地（类别二）其他个别因素修正系数

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	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	形状较差，对土地利用产

因子	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
		有利			一定影响	生严重的影响
	修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
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，对土地利用有一定影响	地形坡度较大，对土地利用产生严重影响
	修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
地势	指标标准说明	地势较高，排水通风条件好，不影响出入口设置	地势较好，通风排水条件较好，不影响出入口设置	地势一般，排水通风条件一般，不影响出入口设置	地势较低，排水通风条件较差，出入通道设置不便	地势偏低，不利于通风排水和出入口设置
	修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
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	1.03	1.02	1.00	0.98	0.97

六、二级用地类型地价修正

在实际评估工作中经常会遇到除商服、住宅、工业、公共服务项目类型以外的用地，根据中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017，2017 年 11 月 1 日）中划分的二级类用地，某些用地类型若直接采用一级类用地类型对应的基准地价进行测算会出现地价过高或过低等问题。

根据各具体用地类型的收益能力差异，参考广州市及佛山禅城区、顺德区和三水区等周边城市的做法，结合南海区土地利用现状，通过对比周边县市及对南海区二级用地类型价格差异的统计分析特制定了《二级用地类型修正系数表》，以供参考使用。

该修正系数仅适用于基准地价，主要是通过修正将一级用途商服、住宅、工业、公共服务项目用地扩大到其他土地利用二级分类，增加其他不同二级用途的基准地价的覆盖面，修正后为对应二级用地类型的基准地价参考标准。

表 2-41 二级用地类型地价修正系数表

一级类	二级类	含 义	土地利用 现状分类	城市用地 分类	修正基准	修正系数
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（除加油加气站外）用地。	零售商业 用地	零售商业用 地（B11）	商服用地	1.0
		指主要用于加油、加气、充换 电站等用地。	零售商业 用地	加油加气站 用地（B41）	商服用地	1.3
	批发市场 用地	指以批发功能为主的市场用地 （包括农贸市场、花卉汽车展 销）。	批发市场 用地	批发市场用 地（B12）	商服用地	1.0
	餐饮用地	指主要用于饭店、餐厅、酒吧 等用地。	餐饮用地	餐饮用地 （B13）	商服用地	0.65
	旅馆用地	指主要用于宾馆、酒店、旅馆、 招待所、度假村等用地。	旅馆用地	旅馆用地 （B14）	商服用地	0.6
	商务金融 用地（办公 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、 商业性办公场所、金融活动场 所和企业厂区独立的办公场 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	商务设施用 地（B2、含 B21、B29）	商服用地	0.75
	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 乐设施等用地。	娱乐用地	娱乐用地 （B31）	商服用地	0.65

一级类	二级类	含 义	土地利用	城市用地	修正基准	修正系数
	其他商服用地	指零售商业、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、高尔夫场、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用品修理网点、物流营业网点(包括商业街道两旁的商业仓库等用地)，以及居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地。	其他商服用地	其他公用设施营业网点用地(B49)、其他服务设施用地(B9)、康体用地(B32)	商服用地	0.7
	商服地下空间	指商服、办公用地附属的地下停车场用地	--	--	商服用地	地下停车库负一层 0.22, 地下停车库负二层 0.12
		指零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐用地等地下商服设施用地。	--	--	商服用地	负一层 0.38; 负二层 0.22
住宅用地	一般城镇住宅用地	指城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地, 不含配套的商业服务设施等用地。包括普通住宅、公寓等用地。	城镇住宅用地	二类居住用地(R2)	住宅用地	1
	国有自建住宅用地	指土地面积小于 300 平方米且用于私人住宅建设的国有建设用地。私人住宅指以个人名义建设并具备基本住宅功能空间的单门独户住宅建筑。	城镇住宅用地	二类居住用地(R21)	住宅用地	一级范围 0.6; 二级范围 0.7; 三级范围 0.8; 四级范围 0.9; 五级范围 1
	别墅、联排别墅用地	指别墅、联排别墅用地。	城镇住宅用地	一类居住用地(R1)	住宅用地	2.5

一级类	二级类	含 义	土地利用	城市用地	修正基准	修正系数
	住宅地下空间	指住宅用地附属的地下停车场用地	--	--	住宅用地	地下停车库负一层 0.2, 地下停车库负二层 0.12
工矿仓储用地	一般工业用地	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	工业用地 (M, 含 M1、M2、M3)	工业用地	1
	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	物流仓储用地 (W, 含 W1、W2、W3)	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	行政办公用地 (A1)	公共服务项目用地 (类别一)	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	艺术传媒用地 (B22)	公共服务项目用地 (类别一)	1
	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	高等院校用地 (A31)、中等专业学校用地 (A32)、中小学用地 (A33)、特殊教育用地 (A34)	公共服务项目用地 (类别一)	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	科研用地 (A35)	公共服务项目用地 (类别一)	0.8
	文化设施	指图书、展览等公共文化活动	文化设施	文化设施用地	公共服务	0.7

一级类	二级类 用地	含 义	土地利用 用地	城市用地 地 (A2, 含 A21、A22)	修正基准 项目用地 (类别 一)	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	体育用地 (A4, 含 A41、 A42)	公共服务 项目用地 (类别 一)	1
	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	医疗卫生用 地 (A5)	公共服务 项目用地 (类别 一)	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	社会福利设 施用地 (A6)	公共服务 项目用地 (类别 一)	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、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地。	公用设施 用地	公用设施用 地 (U, 含 U1、U2、U3、 U9)	公共服务 项目用地 (类别 二)	1
	公用设施 用地 (办公 类)	指容积率大于 1.5 的办公类城乡基础设施用地。	公用设施 用地	公用设施用 地 (U, 含 U1、U2、U3、 U9)	公共服务 项目用地 (类别 一)	1

一级类	二级类	含 义	土地利用	城市用地	修正基准	修正系数
	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	公园绿地 (G1)	公共服务项目用地 (类别二)	0.6
交通运输用地	铁路用地	指用于铁道线路以及场站的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、林木等用地。	铁路用地	城市轨道交通用地 (S2)	工业用地	0.65
	轨道交通用地	指用于轻轨、现代有轨电车、单轨等轨道交通用地场站的用地，以及场站的用地。	轨道交通用地	城市轨道交通用地 (S2)	工业用地	0.65
	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	城市道路用地 (S1)	工业用地	0.7
	城镇村道路用地	指用于城镇、村庄范围内公用道路及行道树用地。包括快速路、主干路、次干路、支路、专用人行道和非机动车道，及其交叉口等。	城镇村道路用地	城市道路用地 (S1)	工业用地	0.7
	停车库用地	指用于公共停车场，汽车客货运输站点及停车场、停车楼等用地 (含社会停车库及住宅、商业、办公等用地配建的地上停车库)。	交通服务场站用地	交通场站用地 (S4, 含 S41、S42)	商服用地	0.6
	机场用地	指民用机场、军民合用机场的用地，包括飞行区、航站区、候机楼等用地。	街巷用地	交通枢纽用地 (S3)	工业用地	1
	港口码头用地	指用于人工修建的客运、货运、捕捞及工程、工作船舶停靠的场所及其附属建筑物的用地，不包括常水位以下部分。	港口码头用地	交通枢纽用地 (S3)	工业用地	1
	管道运输用地	指用于运输煤炭、矿石、石油、天然气等管道及其相应附属设施的地上部分用地。	管道运输用地	其他交通设施用地 (S9)	工业用地	1

一级类	二级类	含 义	土地利用	城市用地	修正基准	修正系数
特殊用地	监教场所用地	监教场所用地指用于监狱、看守所、劳改场、劳教所、戒毒所等的建筑用地。	监教场所用地	监教场所用地 (H42)	公共服务项目用地 (类别一)	1
	宗教用地	宗教用地指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地。	宗教用地	宗教设施用地 (A9)	公共服务项目用地 (类别一)	1
	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	文物古迹用地 (A7)	公共服务项目用地 (类别一)	1
	殡葬用地	指陵园、墓地、殡葬场所用地。	殡葬用地	宗教设施用地 (A9)	公共服务项目用地 (类别一)	1.2

(本页余下空白)

第四章 基准地价成果应用指南

一、应用基准地价系数修正法评估宗地地价一般步骤

应用基准地价系数修正法评估宗地地价，是利用基准地价和宗地地价修正系数表等进行宗地评估，按照替代原则，就待估宗地区域条件和个别条件与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表，选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取得待估宗地在估价期日价格的方法。其主要步骤如下：

1. 收集区片基准地价的成果资料

资料主要包括：基准地价图（表）、宗地地价修正系数表和相应的因素说明表。

2. 确定待估宗地所处的区片基准地价

确定待估宗地所在的位置，查找待估宗地对应的区片基准地价，选择相应的宗地地价修正系数表和因素条件说明表。

3. 调查宗地地价影响因素的指标条件

通过实地调查和测算，获取影响宗地地价的包括区域因素、容积率水平、使用年期、宗地面积和形状等在内的区域与个别因素因素指标。具体有：

商服用地：区域因素、容积率、商服路线价（含临街宽度、临街深度）、街角地状况、使用年期、土地开发程度、宗地形状、地形状况、宗地大小以及待估宗地的内外基础设施配套情况。

住宅用地：区域因素、用途类别、容积率、使用年期、土地开发程度、宗地大小、宗地形状、地质状况、景观条件以及待估宗地的内外基础设施配套情况。

工业用地：区域因素、使用年期、土地开发程度、宗地大小、宗地形状、地质状况以及待估宗地的内外基础设施配套情况。

公共服务项目用地（类别一）：区域因素、容积率、使用年期、土地开发程度、宗地大小、宗地形状、地质状况以及待估宗地的内外基础设施配套情况。

公共服务项目用地（类别二）：区域因素、使用年期、土地开发程度、宗地大小、宗地形状、地质状况以及待估宗地的内外基础设施配套情况。

4. 确定修正系数

将宗地的个别因素指标条件与宗地地价个别因素修正系数表的条件描述进行比较，确定个别因素修正系数。

5. 计算宗地地价

在收集到上述资料后，就可以按照对应用途基准地价计算公式进行评估实务的应用。

二、国有商服用地宗地地价公式

国有商服用地宗地地价公式分为两种：

1. 针对存在商服路线价且已建成的临街商铺，计算公式为：

商服用地平均楼面地价 = $\{ [\text{路线价} \times \text{标准深度内建筑面积} \times \text{深度修正系数} \times \text{宽深比修正系数} + \text{商服地区片基准地价} \times (\text{总建筑面积} - \text{标准深度内建筑面积})] \div \text{商服总建筑面积} \pm \text{土地开发程度修正值} \div \text{容积率} \} \times \text{容积率修正系数} \times \text{期日修正系数} \times \text{街角地修正系数} \times \text{土地剩余使用年期修正系数} \times (1 + \text{商服区域因素修正系数之和}) \times \text{其他个别因素修正系数} \times \text{地铁因素修正系数} \times \text{用地类型修正系数}$

商服用地总地价 = 商服用地平均楼面地价 × 商服用地总建筑面积

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

某一楼层的总地价 = 对应楼层的楼面地价 × 对应楼层的建筑面积

2. 除了上述情况外的商服用地计算公式为：

商服用地平均楼面地价 = $(\text{商服地区片基准地价} \pm \text{土地开发程度修正值} \div \text{容积率}) \times \text{容积率修正系数} \times \text{街角地修正系数} \times \text{商服期日修正系数} \times (1 + \text{商服区域因素修正系数之和}) \times \text{其他个别因素修正系数} \times \text{土地剩余使用年期修正系数} \times \text{地铁因素修正系数} \times \text{用地类型修正系数}$

商服用地总地价 = 商服用地平均楼面地价 × 商服用地总建筑面积

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 × 对应楼层分配系数

某一楼层的总地价 = 对应楼层的楼面地价 × 对应楼层的建筑面积

特别说明：存在商服路线价的计算公式只针对已建成的临街商铺，对于未建项目的国有商服用地，均按不存在路线价的公式计算。

三、国有住宅用地宗地地价公式

住宅用地平均楼面地价 = $(\text{住宅区片基准地价} \pm \text{土地开发程度修正值} \div \text{容积率}) \times \text{容积率修正系数} \times \text{用途类别修正系数} \times \text{期日修正系数} \times (1 + \text{住宅区域因素修正系数之和}) \times \text{其他个别因素修正系数} \times \text{土地剩余使用年期修正系数} \times \text{地铁因素修正系数}$

住宅用地总地价 = 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=对应楼层的楼面地价×对应楼层的建筑面积

四、国有工业用地宗地地价公式

工业用地地面地价=(工业区片基准地价±开发程度修正值)×(1+工业区域因素修正系数)×其他个别因素修正系数×土地剩余使用年期修正系数×期日修正系数×用地类型修正系数

工业用地总地价=工业用地地面地价×土地面积

五、公共服务项目用地（类别一）宗地地价公式

公共服务项目用地（类别一）平均楼面地价=[(公共服务项目用地（类别一）区片基准地价±开发程度修正值÷容积率)]×公共服务项目用地（类别一）容积率修正系数×公共服务项目用地（类别一）期日修正系数×[(1+公共服务项目用地（类别一）区域因素修正系数之和)]×其他个别因素修正系数×土地剩余使用年期修正系数×用地类型修正系数

公共服务项目用地（类别一）用地总地价=公共服务项目用地（类别一）用地平均楼面地价×公共服务项目用地（类别一）总建筑面积

六、公共服务项目用地（类别二）宗地地价公式

公共服务项目用地（类别二）地面地价=[公共服务项目（类别二）区片基准地价±开发程度修正值]×[(1+公共服务项目（类别二）区域因素修正系数)]×其他个别因素修正系数×土地剩余使用年期修正系数×用地类型修正系数

公共服务项目用地（类别二）总地价=公共服务项目（类别二）地面地价×土地面积

七、宗地地价公式特殊处理说明

1. 在评估宗地地价时，若成果图与本文区片表的价格不一致，则以成果图为准。

2. 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。

3. 当临街商铺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。

4. 当商服、住宅和公共服务项目用地（类别一）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。

5.在计算地下空间时，不需要进行容积率修正。

6.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。

(本页余下空白)