

# 惠阳区城镇土地基准地价更新项目

## 成果 汇编 及 应用 指南

惠州市惠阳区自然资源局

二〇二四年九月

## 目 录

<b>第一章 概况</b> .....	<b>1</b>
一、基准地价评估对象与范围.....	1
二、基准地价内涵.....	2
三、基准地价成果体系.....	3
<b>第二章 评估参数的确定</b> .....	<b>5</b>
一、还原率.....	5
二、房产重置价、残值率和使用年限.....	5
三、土地开发费.....	6
<b>第三章 城镇土地基准地价更新成果</b> .....	<b>8</b>
一、基准地价更新成果体系.....	8
二、惠阳区各用途级别价格.....	8
三、惠阳区商服用地路线价.....	9
<b>第四章 基准地价修正体系</b> .....	<b>11</b>
一、惠阳区基准地价区域修正体系.....	11
二、惠阳区基准地价个别因素修正体系.....	34
<b>第五章 惠阳区城镇基准地价更新成果应用及建议</b> .....	<b>51</b>
一、惠阳区基准地价更新成果应用说明.....	51
二、地下空间国有建设用地使用权价格评估建议.....	60
三、其他用途用地地价评估建议.....	62
附表一：惠阳区城镇基准地价汇总表.....	<b>63</b>
附表二：土地用途细分修正系数表.....	<b>64</b>

# 第一章 概况

## 一、基准地价评估对象与范围

按照惠阳区土地管理工作的需要，本轮基准地价更新的工作范围包括淡水街道、秋长街道、三和街道、沙田镇、新圩镇、镇隆镇、平潭镇、永湖镇、良井镇共9个镇街，共计评估面积917.13平方公里，实现全区覆盖。评估对象为商服用地、住宅用地和工业用地。具体评估范围详见下表和图：

表1 惠阳区城镇土地基准地价更新对象范围表

序号	名称		范围	面积（平方公里）
1	中心城区	淡水街道	行政区范围	80.06
2		秋长街道	行政区范围	109.94
3		三和街道	行政区范围	64.04
4	沙田镇		行政区范围	73.83
5	新圩镇		行政区范围	153.51
6	镇隆镇		行政区范围	149.41
7	平潭镇		行政区范围	99.70
8	永湖镇		行政区范围	114.65
9	良井镇		行政区范围	71.99
合计				<b>917.13</b>



图 1 惠阳区城镇土地基准地价更新范围图

## 二、基准地价内涵

1、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”（即宗地红线外通路、供水、排水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），估价期日为 2024 年 1 月 1 日，土地使用年期为 40 年，设定容积率为 2.0 的平均楼面地价。

2、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”（即宗地红线外通路、供水、排水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），估价期日为 2024 年 1 月 1 日，土地使用年期为 40 年，设定容积率为 2.0，标准深度为 15 米、标准宽度为 4.5 米的平均楼面地价。

3、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”（即宗地红线外通路、供水、排水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），估价期日为 2024 年 1 月 1 日，土地使用年期为 70 年，设定容积率为 2.0 的平

均楼面地价。

4、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”（即宗地红线外通路、供水、排水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），估价期日为2024年1月1日，土地使用年期为50年，设定容积率为1.6的地面地价。

表2 惠阳区城镇土地基准地价内涵表

价格构成	包含征收安置补偿费（含被征地农民养老保障资金）、土地开发费、各项税费、利息、利润、土地增值收益等。			
开发程度	宗地红线外五通（包括通路、供水、排水、通电、通讯），宗地红线内场地平整，即“五通一平”。			
估价期日	2024年1月1日			
用地类型	商服用地		住宅用地	工业用地
地价表现形式	级别价	路线价	级别价	级别价
容积率	2	2	2	1.6
标准深度（米）	—	15	—	—
标准宽度（米）	—	4.5	—	—
土地年限（年）	40	40	70	50
权属性质	国有建设用地出让土地使用权			
价格表达形式	平均楼面地价	平均楼面地价	平均楼面地价	地面地价

### 三、基准地价成果体系

本次惠阳区城镇土地基准地价更新项目的成果包括文字成果、表格成果、图件成果和数据库成果。

#### 1、文字成果

惠阳区城镇土地基准地价更新项目工作报告；

惠阳区城镇土地基准地价更新项目成果汇编及应用指南；

惠阳区城镇土地基准地价更新项目技术报告。

#### 2、表格成果

惠阳区城镇商服用地基准地价表；

惠阳区城镇住宅用地基准地价表；

惠阳区城镇工业用地基准地价表。

### **3、图件成果**

惠阳区中心城区商服用地路线价图；

惠阳区中心城区及各镇商服用地级别与基准地价图；

惠阳区中心城区及各镇住宅用地级别与基准地价图；

惠阳区中心城区及各镇工业用地级别与基准地价图。

### **4、数据库成果**

惠阳区城镇土地基准地价更新成果数据库。

## 第二章 评估参数的确定

### 一、还原率

惠阳区商服、住宅、工业用地的土地还原率依次为 6.58%、5.64%、5.18%。

表 3 惠阳区各用途土地还原率表

用地类型	土地还原率
商服用地	6.58%
住宅用地	5.64%
工业用地	5.18%

### 二、房产重置价、残值率和使用年限

房屋重置价是在估价时点的建筑材料价格、建筑技术水平下，重新建造与原有房屋同等功能的新建筑物的价格。残值率是指残值与重新构建价格的比较。不同结构的房屋，其重置价、残值（率）及耐用年限是不同的。折旧费是由于房屋逐年损耗引起价格损失而转移到租金中的价值，折旧费依行业、房屋结构、等级、耐用年限不同而有差异。

房屋重置价=建造成本+管理费用+投资利息+销售税费+销售费用+利润

其中建造成本包含前期费用、建安工程费、城市基础设施配套建设费等。

年折旧费=（房屋重置价—残值）/耐用年限

=房屋重置价×（1-残值率）/耐用年限

=房屋重置价×年折旧率

根据惠阳区住房和城乡建设局提供的相关项目的工程造价，确定不同结构房屋建筑安装工程造价、残值率和使用年限如下表：

表 4 惠阳区房地产开发项目单位面积建筑安装工程造价参考指标

单位：元 / 平方米

序号	项目类型	等级区分	单方造价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
一	住宅、公寓（含地下车库）	6 层及 6 层以下	1280-1900	住宅
		7 层至 9 层，27 米高度内	1780-2700	精装修增加
		10 层至 33 层，100 米高度内	2280-3100	1100-1600 元/m <sup>2</sup>
		34 层至 39 层，130 米高度内	2700-3600	精装修增加 1560-2100 元/m <sup>2</sup>
		40 层以上	3600-4600	精装修增加 1560-2100 元/m <sup>2</sup>
二	办公楼 (含地下车库)	5 层及 5 层以下	1580-2400	精装修增加
		6 层至 9 层，27 米高度内	1780-2800	1260-1900 元/m <sup>2</sup>
		10 层至 33 层，100 米高度内	1980-3400	精装修增加 1560-2100 元/m <sup>2</sup>
		34 层以上	暂无	
三	商场（含地下车库）	商场	暂无	
四	多层建筑 (独栋或者联排 低层住宅)	框架结构毛坯房 (不带地下室)	2300-3200	精装修增加 1260-1900 元/m <sup>2</sup>
		框架结构毛坯房（带地下室）	2500-3700	
五	园林绿化景观	按照绿地面积计算	400-600	高档小区内

- 注：1、含外墙瓷片、门窗，公共场所装修，内墙毛坯，含地下室、电梯；  
 2、除园林绿化景观，其余以总建筑规模估算；  
 3、此单价不包含附属工程费用；  
 4、普通装修根据实际情况，在每平方米单方造价基础上增加 350-1200 元/m<sup>2</sup>；  
 5、桩基础增加 50-100 元/m<sup>2</sup>；  
 6、装配式建筑按装配式面积每平方造价增加 300-500 元。

表 5 惠阳区房屋耐用年限和残值率参考指标

房屋结构	钢混				砖混	砖木	简易
	高层	中高层	小高层	多层			
建安成本 (元/m <sup>2</sup> )	参照上表确定				1500	按实	500
耐用年限(年)	60	60	60	60	50	40	10
残值率(%)	0	0	0	0	2	4	0

### 三、土地开发费

土地开发费中“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。

表 6 土地开发费用表

开发程度	开发费（元/m <sup>2</sup> ）	备注
土地平整	45-80	该费用取值与开挖土方量、回填土方量及工程难易程度有关；
通路	40-90	该费用取值与区域路网密度、道路等级及工程难易程度有关，费用标准包含道路绿化。
通电	15-25	该费用取值与供电容量、电压等级、供电方式（单、双电源）及相关设施设备配置情况有关
供水	15-25	该费用取值与管网密度、管网规格等级、管网用材、埋置深度及相关设施设备配置情况有关；
排水	25-35	
通讯	10-20	—
合计	<b>150-275</b>	—

## 第三章 城镇土地基准地价更新成果

### 一、基准地价更新成果体系

本次惠阳区城镇土地基准地价更新成果体系包括级别价、商服路线价两种价格形式。最终应用的为级别基准地价、商服路线价。

### 二、惠阳区各用途级别价格

表 7 惠阳区城镇土地基准地价更新成果价格表

单位：元/平方米

用途	级别	中心城区	新圩镇	镇隆镇	永湖镇	平潭镇	良井镇	沙田镇
商服用地	I 级	3375	—	—	—	—	—	—
	II 级	2950	2950	—	—	—	—	—
	III 级	2380	2380	—	—	—	—	—
	IV 级	2000	2000	—	—	—	—	—
	V 级	1635	1635	1635	—	—	—	—
	VI 级	1380	1380	1380	1380	1380	1380	1380
	VII 级	—	—	1140	1140	1140	1140	1140
住宅用地	I 级	3540	—	—	—	—	—	—
	II 级	3140	3140	—	—	—	—	—
	III 级	2565	2565	—	—	—	—	—
	IV 级	2160	2160	—	—	—	—	—
	V 级	1805	1805	1805	—	—	—	—
	VI 级	1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520
	VII 级	—	—	1280	1280	1280	1280	1280
工业用地	I 级	800	—	—	—	—	—	—
	II 级	735	735	735	—	—	—	—
	III 级	660	660	660	660	660	660	660
	IV 级	—	—	—	600	600	600	600

注：上表中商服用地为容积率 2.0 的平均楼面地价；住宅用地为容积率 2.0 的平均楼面地价；工业用地为容积率 1.6 的地面地价。

### 三、惠阳区商服用地路线价

表 8 惠阳区商服用地路线价价格表

(单位: 元/平方米)

序号	区段名	区段起止	平均楼面地价
1	开城大道北	北起白云四路, 南至中山三路	8307
2	开城大道中	北起中山三路, 南至爱民东路	5812
3	开城大道南	北起爱民东路, 南至评估范围线	4810
4	白云一路	西起龙海一路, 东至兴湖路	3832
5	白云二路	西起兴湖路, 东至人民五路	5086
6	白云三路	西起人民五路, 东至万顺一路	5801
7	白云四路	西起万顺一路, 东至白云五路	5294
8	白云五路	西起人民四路, 东至星河西一路	4562
9	南门路	北起南门中路, 南至横头街	6502
10	人民二路	西起 X225 县道, 东至北环路	4229
12	人民三路	北起北环路, 南至淡水河	3797
13	人民四路	北起淡水河, 南至白云三路	5237
14	人民五路	北起白云三路, 南至爱民东路	5482
15	爱民东路	西起人民五路, 东至长安南路	4897
17	中山三路	西起人民五路, 东至长安中路	5108
18	万顺一路	北起白云三路, 南至爱民东路	4556
22	承修四路	西起南湖路, 东至中山一路	4607
20	承修二路	西起人民五路, 东至开城大道中	4575
19	承修一路	西起开城大道中, 东至星河西五路	4616
23	莲塘西路	西起万顺一路, 东至长安中路	4832
24	长安北路	北起卢屋路, 南至叶挺中路	4548
25	长安中路	北起叶挺中路, 南至承修一路	4683
26	长安南路	北起承修一路, 南至爱民东路	4501
27	叶挺中路	西起万顺一路, 东至长安北路	5002
28	金惠大道(上)	西起内环路, 东至东华大道中	4892
30	东华大道中	北起深汕高速, 南至承修四路	5436
31	广场西路	西起东华大道中, 东至人民四路	4642
32	永兴路(上)	北起北环路, 南至深汕高速	3646
34	河背街	西起人民三路, 东至淡水铁桥北	3732

序号	区段名	区段起止	平均楼面地价
35	大华路	北起白云三路，南至爱民中路	4624
33	永兴路（下）	北起北环路，南至深汕高速	4242
16	爱民中路	西起石桥中路，东至人民五路	3915
11	人民六路	北起爱民东路，南至人民东路	5887
29	金惠大道（下）	西起秋湖路，东至内环路	4092
21	承修三路	西起中山一路，东至人民五路	4554
36	金秋大道	西起秋宝路，东至北环路	3389
37	长鑫中路	西起桔园路，东至迎宾路	3200
38	迎宾路	北起人民二路，南至金秋大道	3476

注：上表中地价均为容积率 2.0 条件下平均楼面地价。

## 第四章 基准地价修正体系

按照规程要求评估的基准地价，对反映土地市场地价水平，宏观控制地价、引导土地交易和流动等，具有很大作用。但是，为了更好地满足地价管理、土地市场管理和土地资产管理的需要，自然资源管理部门和其他一些部门、机构，仅仅掌握基准地价是不够的，有时还需掌握宗地的具体价格。编制宗地地价修正体系，正是在分析宗地地价的影响因素同基准地价、宗地地价之间关系的基础上，采用比较法的原理，建立基准地价、宗地地价及其影响因素之间的关系，编制出基准地价在不同因素条件下修正为宗地地价的修正系数体系。

### 一、惠阳区基准地价区域修正体系

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

#### （一）商服用地宗地地价区域因素修正体系

表9 I级商服用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子	-	优	较优	一般	较差	劣
商服繁华度	距商服中心（含集贸市场）距离（米）	因素说明	≤300	300-500	500-700	700-900	>900
		修正值	0.0146	0.0073	0	-0.0072	-0.0144
	距宾馆酒店距离（米）	因素说明	≤300	300-500	500-700	700-900	>900
		修正值	0.0085	0.0043	0	-0.0042	-0.0083
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集，道路通达度高	周边路网较密集，道路通达度较高	周边路网密集度一般，道路通达度一般	周边路网较稀疏，道路通达度较低	周边路网稀疏，道路通达度低
		修正值	0.0055	0.0028	0	-0.0027	-0.0054
	距汽车站距离（米）	因素说明	≤400	400-600	600-800	800-1000	>1000
		修正值	0.0025	0.0013	0	-0.0012	-0.0024
	距高铁站距离（米）	因素说明	≤2050	2050-2700	2700-3350	3350-4000	>4000
		修正值	0.0027	0.0014	0	-0.0014	-0.0027

因素	因子	-	优	较优	一般	较差	劣
	公交便捷度	因素说明	公交车站分布密集,公交线路多,班次频繁	公交车站分布较密集,公交线路较多,班次较频繁	公交车站分布密度一般,公交线路较少,班次较少	公交车站分布密度稀疏,公交线路少,班次少	无公交车站分布
		修正值	0.0044	0.0022	0	-0.0022	-0.0043
基础设施状况	供水状况	因素说明	水压很稳定,没有断水现象	水压稳定,断水频率小	水压较稳定,断水频率较小	水压较不稳定,断水现象时有发生	水压不稳定,断水现象经常发生,且持续时间长
		修正值	0.0043	0.0022	0	-0.0021	-0.0042
	排水状况	因素说明	雨污完全分流制排水系统	雨污不完全分流制排水系统	雨污截流式合流制排水系统	雨污直排式合流制排水系统	无排水系统设施建设
		修正值	0.0033	0.0017	0	-0.0016	-0.0032
	供电状况	因素说明	电压很稳定,没有断电现象	电压稳定,断电频率小	电压较稳定,断电频率较小	电压较不稳定,断电现象时有发生	电压很不稳定,断电现象经常发生,且持续时间长
		修正值	0.0044	0.0022	0	-0.0022	-0.0043
人口状况	人口密度(客流人口)	因素说明	客流量大	客流量较大	客流量一般	客流量较少	客流量少
		修正值	0.0086	0.0043	0	-0.0043	-0.0085
规划条件	用地规划	因素说明	中心商务区	较繁华商务区	一般商务区	零星商服网点	其他类型
		修正值	0.0027	0.0014	0	-0.0014	-0.0027
	道路规划	因素说明	有道路规划,正在建设中	有道路规划,近期有建设迹象	有道路规划,近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0031	0.0016	0	-0.0015	-0.0030

表 10 II级商服用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子	-	优	较优	一般	较差	劣
商服繁华度	距商服中心(含集贸市场)距离(米)	因素说明	≤350	350-650	650-950	950-1250	>1250
		修正值	0.0168	0.0084	0	-0.0083	-0.0165
	距宾馆酒店距离(米)	因素说明	≤350	350-650	650-950	950-1250	>1250
		修正值	0.0097	0.0049	0	-0.0048	-0.0095
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集,道路通达度高	周边路网较密集,道路通达度较高	周边路网密集度一般,道路通达度一般	周边路网较稀疏,道路通达度较低	周边路网稀疏,道路通达度低
		修正值	0.0063	0.0032	0	-0.0031	-0.0062
	距汽车站距离(米)	因素说明	≤500	500-800	800-1100	1100-1400	>1400
		修正值	0.0028	0.0014	0	-0.0014	-0.0028

因素	因子	-	优	较优	一般	较差	劣
	距高铁站距离(米)	因素说明	≤2650	2650-4000	4000-5350	5350-6700	>6700
		修正值	0.0031	0.0016	0	-0.0015	-0.0030
	公交便捷度	因素说明	公交车站分布密集,公交线路多,班次频繁	公交车站分布较密集,公交线路较多,班次较频繁	公交车站分布密度一般,公交线路较少,班次较少	公交车站分布密度稀疏,公交线路少,班次少	无公交车站分布
		修正值	0.0050	0.0025	0	-0.0025	-0.0049
基础设施状况	供水状况	因素说明	水压很稳定,没有断水现象	水压稳定,断水频率小	水压较稳定,断水频率较小	水压较不稳定,断水现象时有发生	水压不稳定,断水现象经常发生,且持续时间长
		修正值	0.0049	0.0025	0	-0.0024	-0.0048
	排水状况	因素说明	雨污完全分流制排水系统	雨污不完全分流制排水系统	雨污截流式合流制排水系统	雨污直排式合流制排水系统	无排水系统设施建设
		修正值	0.0038	0.0019	0	-0.0019	-0.0037
	供电状况	因素说明	电压很稳定,没有断电现象	电压稳定,断电频率小	电压较稳定,断电频率较小	电压较不稳定,断电现象时有发生	电压很不稳定,断电现象经常发生,且持续时间长
		修正值	0.0050	0.0025	0	-0.0025	-0.0049
人口状况	人口密度(客流人口)	因素说明	客流量大	客流量较大	客流量一般	客流量较少	客流量少
		修正值	0.0099	0.0050	0	-0.0049	-0.0097
规划条件	用地规划	因素说明	中心商务区	较繁华商务区	一般商务区	零星商服网点	其他类型
		修正值	0.0031	0.0016	0	-0.0015	-0.0030
	道路规划	因素说明	有道路规划,正在建设中	有道路规划,近期有建设迹象	有道路规划,近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0036	0.0018	0	-0.0018	-0.0035

表 11 III级商服用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子	-	优	较优	一般	较差	劣
商服繁华度	距商服中心(含集贸市场)距离(米)	因素说明	≤400	400-800	800-1200	1200-1600	>1600
		修正值	0.0277	0.0139	0	-0.0136	-0.0272
	距宾馆酒店距离(米)	因素说明	≤400	400-800	800-1200	1200-1600	>1600
		修正值	0.0160	0.0080	0	-0.0079	-0.0157
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集,道路通达度高	周边路网较密集,道路通达度较高	周边路网密集度一般,道路通达度一般	周边路网较稀疏,道路通达度较低	周边路网稀疏,道路通达度低
		修正值	0.0104	0.0052	0	-0.0051	-0.0102

因素	因子	-	优	较优	一般	较差	劣
	距汽车站 距离(米)	因素说明	≤600	600-1000	1000-1400	1400-1800	>1800
		修正值	0.0046	0.0023	0	-0.0023	-0.0046
	距高铁站 距离(米)	因素说明	≤1600	1600-3200	3200-4800	4800-6400	>6400
		修正值	0.0051	0.0026	0	-0.0025	-0.0050
	公交便捷 度	因素说明	公交车站 分布密集, 公交线路 多,班次频 繁	公交车站 分布较密 集,公交线 路较多,班 次较频繁	公交车站 分布密度 一般,公交 线路较少, 班次较少	公交车站 分布密度 稀疏,公交 线路少,班 次少	无公交车 站分布
		修正值	0.0083	0.0042	0	-0.0041	-0.0082
基础设施 状况	供水状况	因素说明	水压很稳 定,没有断 水现象	水压稳定, 断水频率 小	水压较稳 定,断水频 率较小	水压较不 稳定,断水 现象时有 发生	水压不稳 定,断水现 象经常发 生,且持续 时间长
		修正值	0.0081	0.0041	0	-0.0040	-0.0079
	排水状况	因素说明	雨污完全 分流制排 水系统	雨污不完 全分流制 排水系统	雨污截流 式合流制 排水系统	雨污直排 式合流制 排水系统	无排水系 统设施建 设
		修正值	0.0062	0.0031	0	-0.0031	-0.0061
	供电状况	因素说明	电压很稳 定,没有断 电现象	电压稳定, 断电频率 小	电压较稳 定,断电频 率较小	电压较不 稳定,断电 现象时有 发生	电压很不 稳定,断电 现象经常 发生,且持 续时间长
		修正值	0.0083	0.0042	0	-0.0041	-0.0082
人口状况	人口密度 (客流人 口)	因素说明	客流量大	客流量较 大	客流量一 般	客流量较 少	客流量少
		修正值	0.0163	0.0082	0	-0.0081	-0.0161
规划条件	用地规划	因素说明	中心商服 区	较繁华商 服区	一般商服 区	零星商服 网点	其他类型
		修正值	0.0051	0.0026	0	-0.0025	-0.0050
	道路规划	因素说明	有道路规 划,正在建 设中	有道路规 划,近期有 建设迹象	有道路规 划,近期无 建设迹象	有远期道 路规划	无道路规 划
		修正值	0.0059	0.0030	0	-0.0029	-0.0058

表 12 IV级商用用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子	-	优	较优	一般	较差	劣
商服繁华 度	距商服中 心(含集贸 市场)距离 (米)	因素说明	≤450	450-950	950-1450	1450-1950	>1950
		修正值	0.0217	0.0109	0	-0.0108	-0.0216
	距宾馆酒 店距离 (米)	因素说明	≤450	450-950	950-1450	1450-1950	>1950
		修正值	0.0125	0.0063	0	-0.0063	-0.0125

因素	因子	-	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集,道路通达度高	周边路网较密集,道路通达度较高	周边路网密集度一般,道路通达度一般	周边路网较稀疏,道路通达度较低	周边路网稀疏,道路通达度低
		修正值	0.0081	0.0041	0	-0.0041	-0.0081
	距汽车站距离(米)	因素说明	≤700	700-1200	1200-1700	1700-2300	>2300
		修正值	0.0036	0.0018	0	-0.0018	-0.0036
	距高铁站距离(米)	因素说明	≤3300	3300-5100	5100-6900	6900-8700	>8700
		修正值	0.0040	0.0020	0	-0.0020	-0.0040
	公交便捷度	因素说明	公交车站分布密集,公交线路多,班次频繁	公交车站分布较密集,公交线路较多,班次较频繁	公交车站分布密度一般,公交线路较少,班次较少	公交车站分布密度稀疏,公交线路少,班次少	无公交车站分布
		修正值	0.0065	0.0033	0	-0.0033	-0.0065
基础设施状况	供水状况	因素说明	水压很稳定,没有断水现象	水压稳定,断水频率小	水压较稳定,断水频率较小	水压较不稳定,断水现象时有发生	水压不稳定,断水现象经常发生,且持续时间长
		修正值	0.0063	0.0032	0	-0.0032	-0.0063
	排水状况	因素说明	雨污完全分流制排水系统	雨污不完全分流制排水系统	雨污截流式合流制排水系统	雨污直排式合流制排水系统	无排水系统设施建设
		修正值	0.0049	0.0025	0	-0.0025	-0.0049
	供电状况	因素说明	电压很稳定,没有断电现象	电压稳定,断电频率小	电压较稳定,断电频率较小	电压较不稳定,断电现象时有发生	电压很不稳定,断电现象经常发生,且持续时间长
		修正值	0.0065	0.0033	0	-0.0033	-0.0065
人口状况	人口密度(客流人口)	因素说明	客流量大	客流量较大	客流量一般	客流量较少	客流量少
		修正值	0.0128	0.0064	0	-0.0064	-0.0128
规划条件	用地规划	因素说明	中心商服区	较繁华商服区	一般商服区	零星商服网点	其他类型
		修正值	0.0040	0.0020	0	-0.0020	-0.0040
	道路规划	因素说明	有道路规划,正在建设中	有道路规划,近期有建设迹象	有道路规划,近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0046	0.0023	0	-0.0023	-0.0046

表 13 V级商服用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子	-	优	较优	一般	较差	劣
商服繁华度	距商服中心(含集贸市场)距离(米)	因素说明	≤500	500-1100	1100-1700	1700-2300	>2300
		修正值	0.0252	0.0126	0	-0.0126	-0.0251

因素	因子	-	优	较优	一般	较差	劣
	距宾馆酒店距离(米)	因素说明	≤500	500-1100	1100-1700	1700-2300	>2300
		修正值	0.0145	0.0073	0	-0.0073	-0.0145
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集,道路通达度高	周边路网较密集,道路通达度较高	周边路网密集度一般,道路通达度一般	周边路网较稀疏,道路通达度较低	周边路网稀疏,道路通达度低
		修正值	0.0094	0.0047	0	-0.0047	-0.0094
	距汽车站距离(米)	因素说明	≤800	800-1400	1400-2000	2000-2600	>2600
		修正值	0.0042	0.0021	0	-0.0021	-0.0042
	距高铁站距离(米)	因素说明	≤3800	3800-5600	5600-7400	7400-9200	>9200
		修正值	0.0047	0.0024	0	-0.0023	-0.0046
	公交便捷度	因素说明	公交车站分布密集,公交线路多,班次频繁	公交车站分布较密集,公交线路较多,班次较频繁	公交车站分布密度一般,公交线路较少,班次较少	公交车站分布密度稀疏,公交线路少,班次少	无公交车站分布
		修正值	0.0076	0.0038	0	-0.0038	-0.0075
基础设施状况	供水状况	因素说明	水压很稳定,没有断水现象	水压稳定,断水频率小	水压较稳定,断水频率较小	水压较不稳定,断水现象时有发生	水压不稳定,断水现象经常发生,且持续时间长
		修正值	0.0073	0.0037	0	-0.0037	-0.0073
	排水状况	因素说明	雨污完全分流制排水系统	雨污不完全分流制排水系统	雨污截流式合流制排水系统	雨污直排式合流制排水系统	无排水系统设施建设
		修正值	0.0057	0.0029	0	-0.0028	-0.0056
	供电状况	因素说明	电压很稳定,没有断电现象	电压稳定,断电频率小	电压较稳定,断电频率较小	电压较不稳定,断电现象时有发生	电压很不稳定,断电现象经常发生,且持续时间长
		修正值	0.0076	0.0038	0	-0.0038	-0.0075
人口状况	人口密度(客流人口)	因素说明	客流量大	客流量较大	客流量一般	客流量较少	客流量少
		修正值	0.0149	0.0075	0	-0.0074	-0.0148
规划条件	用地规划	因素说明	中心商服区	较繁华商服区	一般商服区	零星商服网点	其他类型
		修正值	0.0047	0.0024	0	-0.0023	-0.0046
	道路规划	因素说明	有道路规划,正在建设中	有道路规划,近期有建设迹象	有道路规划,近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0053	0.0027	0	-0.0027	-0.0053

表 14 VI级商服用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	距商服中心(含集贸市场)距离(米)	因素说明	≤550	550-1250	1250-1950	1950-2650	>2650
		修正值	0.0214	0.0107	0	-0.0106	-0.0211
	距宾馆酒店距离(米)	因素说明	≤550	550-1250	1250-1950	1950-2650	>2650
		修正值	0.0124	0.0062	0	-0.0061	-0.0122
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集,道路通达度高	周边路网较密集,道路通达度较高	周边路网密集度一般,道路通达度一般	周边路网较稀疏,道路通达度较低	周边路网稀疏,道路通达度低
		修正值	0.0080	0.0040	0	-0.0040	-0.0079
	距汽车站距离(米)	因素说明	≤900	900-1600	1600-2300	2300-3000	>3000
		修正值	0.0036	0.0018	0	-0.0018	-0.0035
	公交便捷度	因素说明	公交车站分布密集,公交线路多,班次频繁	公交车站分布较密集,公交线路较多,班次较频繁	公交车站分布密度一般,公交线路较少,班次较少	公交车站分布密度稀疏,公交线路少,班次少	无公交车站分布
		修正值	0.0064	0.0032	0	-0.0032	-0.0063
基础设施状况	供水状况	因素说明	水压很稳定,没有断水现象	水压稳定,断水频率小	水压较稳定,断水频率较小	水压较不稳定,断水现象时有发生	水压不稳定,断水现象经常发生,且持续时间长
		修正值	0.0062	0.0031	0	-0.0031	-0.0061
	排水状况	因素说明	雨污完全分流制排水系统	雨污不完全分流制排水系统	雨污截流式合流制排水系统	雨污直排式合流制排水系统	无排水系统设施建设
		修正值	0.0048	0.0024	0	-0.0024	-0.0047
	供电状况	因素说明	电压很稳定,没有断电现象	电压稳定,断电频率小	电压较稳定,断电频率较小	电压较不稳定,断电现象时有发生	电压很不稳定,断电现象经常发生,且持续时间长
		修正值	0.0064	0.0032	0	-0.0032	-0.0063
人口状况	人口密度(客流人口)	因素说明	客流量大	客流量较大	客流量一般	客流量较少	客流量少
		修正值	0.0127	0.0064	0	-0.0063	-0.0125
规划条件	用地规划	因素说明	中心商服区	较繁华商服区	一般商服区	零星商服网点	其他类型
		修正值	0.0040	0.0020	0	-0.0020	-0.0039
	道路规划	因素说明	有道路规划,正在建设中	有道路规划,近期有建设迹象	有道路规划,近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0045	0.0023	0	-0.0023	-0.0045

表 15 VII级商服用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	距商服中心(含集贸市场)距离(米)	因素说明	≤600	600-1400	1400-2200	2200-3000	>3000
		修正值	0.0242	0.0121	0	-0.0118	-0.0236
	距宾馆酒店距离(米)	因素说明	≤600	600-1400	1400-2200	2200-3000	>3000
		修正值	0.0140	0.0070	0	-0.0068	-0.0136
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集,道路通达度高	周边路网较密集,道路通达度较高	周边路网密集度一般,道路通达度一般	周边路网较稀疏,道路通达度较低	周边路网稀疏,道路通达度低
		修正值	0.0091	0.0046	0	-0.0045	-0.0089
	距汽车站距离(米)	因素说明	≤1000	1000-1800	1800-2600	2600-3400	>3400
		修正值	0.0041	0.0021	0	-0.0020	-0.0040
	公交便捷度	因素说明	公交车站分布密集,公交线路多,班次频繁	公交车站分布较密集,公交线路较多,班次较频繁	公交车站分布密度一般,公交线路较少,班次较少	公交车站分布密度稀疏,公交线路少,班次少	无公交车站分布
		修正值	0.0073	0.0037	0	-0.0036	-0.0071
基础设施状况	供水状况	因素说明	水压很稳定,没有断水现象	水压稳定,断水频率小	水压较稳定,断水频率较小	水压较不稳定,断水现象时有发生	水压不稳定,断水现象经常发生,且持续时间长
		修正值	0.0070	0.0035	0	-0.0035	-0.0069
	排水状况	因素说明	雨污完全分流制排水系统	雨污不完全分流制排水系统	雨污截流式合流制排水系统	雨污直排式合流制排水系统	无排水系统设施建设
		修正值	0.0054	0.0027	0	-0.0027	-0.0053
	供电状况	因素说明	电压很稳定,没有断电现象	电压稳定,断电频率小	电压较稳定,断电频率较小	电压较不稳定,断电现象时有发生	电压很不稳定,断电现象经常发生,且持续时间长
		修正值	0.0073	0.0037	0	-0.0036	-0.0071
人口状况	人口密度(客流人口)	因素说明	客流量大	客流量较大	客流量一般	客流量较少	客流量少
		修正值	0.0143	0.0072	0	-0.0070	-0.0140
规划条件	用地规划	因素说明	中心商服区	较繁华商服区	一般商服区	零星商服网点	其他类型
		修正值	0.0045	0.0023	0	-0.0022	-0.0044
	道路规划	因素说明	有道路规划,正在建设中	有道路规划,近期有建设迹象	有道路规划,近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0051	0.0026	0	-0.0025	-0.0050

## (二) 住宅用地宗地地价区域因素修正体系

表 16 I级住宅用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	距商服中心(含集贸市场)距离(米)	因素说明	≤300	300-500	500-700	700-900	>900
		修正值	0.0076	0.0038	0	-0.0038	-0.0075
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集,道路通达度高	周边路网较密集,道路通达度较高	周边路网密集度一般,道路通达度一般	周边路网较稀疏,道路通达度较低	周边路网稀疏,道路通达度低
		修正值	0.0054	0.0027	0	-0.0027	-0.0054
	距高铁站距离(米)	因素说明	≤2700	2700-4000	4000-5300	5300-6600	>6600
		修正值	0.0036	0.0018	0	-0.0018	-0.0035
	公交便捷度	因素说明	公交车站分布密集,公交线路多,班次频繁	公交车站分布较密集,公交线路较多,班次较频繁	公交车站分布密度一般,公交线路较少,班次较少	公交车站分布密度稀疏,公交线路少,班次少	无公交车站分布
		修正值	0.0041	0.0021	0	-0.0021	-0.0041
基本设施状况	距公园广场距离(米)	因素说明	≤400	400-600	600-800	800-1000	>1000
		修正值	0.0013	0.0007	0	-0.0007	-0.0013
	距文体中心距离(米)	因素说明	≤600	600-1000	1000-1400	1400-1800	>1800
		修正值	0.0009	0.0005	0	-0.0005	-0.0009
	距医院距离(米)	因素说明	≤500	500-800	800-1100	1100-1400	>1400
		修正值	0.0015	0.0008	0	-0.0008	-0.0015
	距中学距离(米)	因素说明	≤400	400-600	600-800	800-1000	>1000
		修正值	0.0018	0.0009	0	-0.0009	-0.0018
	距小学距离(米)	因素说明	≤300	300-500	500-700	700-900	>900
		修正值	0.002	0.001	0	-0.001	-0.0019
	距幼儿园距离(米)	因素说明	≤300	300-500	500-700	700-900	>900
		修正值	0.0016	0.0008	0	-0.0008	-0.0016
	供水状况	因素说明	水压很稳定,没有断水现象	水压稳定,断水频率小	水压较稳定,断水频率较小	水压较不稳定,断水现象时有发生	水压不稳定,断水现象经常发生,且持续时间长
		修正值	0.0034	0.0017	0	-0.0017	-0.0034
	排水状况	因素说明	雨污完全分流制排水系统	雨污不完全分流制排水系统	雨污截流式合流制排水系统	雨污直排式合流制排水系统	无排水系统设施建设
		修正值	0.0029	0.0015	0	-0.0015	-0.0029
供电状况	因素说明	电压很稳定,没有断电现象	电压稳定,断电频率小	电压较稳定,断电频率较小	电压较不稳定,断电现象时有发生	电压很不稳定,断电现象经常发生,且持续时间长	

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
		修正值	0.0033	0.0017	0	-0.0017	-0.0033
环境条件	自然景观资源	因素说明	自然景观好	自然景观较好	自然景观一般	自然景观较差	自然景观差
		修正值	0.0047	0.0024	0	-0.0024	-0.0047
	噪声污染	因素说明	无噪声污染	基本无噪声污染	有轻度噪声污染	噪声污染较严重	噪声污染严重
		修正值	0.0021	0.0011	0	-0.0011	-0.0021
	水污染	因素说明	无水污染	基本无水污染	有轻度水污染	水污染较严重	水污染严重
		修正值	0.0023	0.0012	0	-0.0011	-0.0022
	大气污染	因素说明	无大气污染	基本无大气污染	有轻度大气污染	大气污染较严重	大气污染严重
		修正值	0.0017	0.0009	0	-0.0009	-0.0017
人口状况	人口密度（常住）	因素说明	人口密度大	人口密度较大	一般	人口较少	人口稀少
		修正值	0.0038	0.0019	0	-0.0019	-0.0038
规划前景	道路规划	因素说明	有道路规划，正在建设中	有道路规划，近期有建设迹象	有道路规划，近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0019	0.001	0	-0.001	-0.0019
	用地规划	因素说明	高档住宅区	成片住宅区	一般住宅区	零星住宅区	其它类型
		修正值	0.0018	0.0009	0	-0.0009	-0.0018

表 17 II级住宅用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	距商服中心（含集贸市场）距离（米）	因素说明	≤350	350-650	650-950	950-1250	>1250
		修正值	0.0085	0.0043	0	-0.0042	-0.0084
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集，道路通达度高	周边路网较密集，道路通达度较高	周边路网密集度一般，道路通达度一般	周边路网较稀疏，道路通达度较低	周边路网稀疏，道路通达度低
		修正值	0.0061	0.0031	0	-0.0031	-0.0061
	距高铁站距离（米）	因素说明	≤1600	1600-3200	3200-4800	4800-6400	>6400
		修正值	0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	公交便捷度	因素说明	公交车站分布密集，公交线路多，班次频繁	公交车站分布较密集，公交线路较多，班次较频繁	公交车站分布密度一般，公交线路较少，班次较少	公交车站分布密度稀疏，公交线路少，班次少	无公交车站分布
		修正值	0.0046	0.0023	0	-0.0023	-0.0046
基本设施状况	距公园广场距离（米）	因素说明	≤500	500-800	800-1100	1100-1400	>1400
		修正值	0.0015	0.0008	0	-0.0008	-0.0015
	距文体中心距离（米）	因素说明	≤700	700-1200	1200-1700	1700-2300	>2300
		修正值	0.001	0.0005	0	-0.0005	-0.001

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
	距医院距离 (米)	因素说明	≤600	600-1000	1000-1400	1400-1800	>1800
		修正值	0.0017	0.0009	0	-0.0009	-0.0017
	距中学距离 (米)	因素说明	≤500	500-800	800-1100	1100-1400	>1400
		修正值	0.0022	0.0011	0	-0.0011	-0.0022
	距小学距离 (米)	因素说明	≤350	350-650	650-950	950-1250	>1250
		修正值	0.002	0.001	0	-0.001	-0.002
	距幼儿园距离 (米)	因素说明	≤350	350-650	650-950	950-1250	>1250
		修正值	0.0018	0.0009	0	-0.0009	-0.0018
	供水状况	因素说明	水压很稳定,没有断水现象	水压稳定,断水频率小	水压较稳定,断水频率较小	水压较不稳定,断水现象时有发生	水压不稳定,断水现象经常发生,且持续时间长
		修正值	0.0038	0.0019	0	-0.0019	-0.0038
	排水状况	因素说明	雨污完全分流制排水系统	雨污不完全分流制排水系统	雨污截流式合流制排水系统	雨污直排式合流制排水系统	无排水系统设施建设
		修正值	0.0032	0.0016	0	-0.0016	-0.0032
	供电状况	因素说明	电压很稳定,没有断电现象	电压稳定,断电频率小	电压较稳定,断电频率较小	电压较不稳定,断电现象时有发生	电压很不稳定,断电现象经常发生,且持续时间长
		修正值	0.0037	0.0019	0	-0.0019	-0.0037
环境条件	自然景观资源	因素说明	自然景观好	自然景观较好	自然景观一般	自然景观较差	自然景观差
		修正值	0.0053	0.0027	0	-0.0027	-0.0053
	噪声污染	因素说明	无噪声污染	基本无噪声污染	有轻度噪声污染	噪声污染较严重	噪声污染严重
		修正值	0.0024	0.0012	0	-0.0012	-0.0024
	水污染	因素说明	无水污染	基本无水污染	有轻度水污染	水污染较严重	水污染严重
		修正值	0.0025	0.0013	0	-0.0013	-0.0025
	大气污染	因素说明	无大气污染	基本无大气污染	有轻度大气污染	大气污染较严重	大气污染严重
		修正值	0.0019	0.001	0	-0.001	-0.0019
人口状况	人口密度(常住)	因素说明	人口密度大	人口密度较大	一般	人口较少	人口稀少
		修正值	0.0043	0.0022	0	-0.0022	-0.0043
规划前景	道路规划	因素说明	有道路规划,正在建设中	有道路规划,近期有建设迹象	有道路规划,近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0021	0.0011	0	-0.0011	-0.0021
	用地规划	因素说明	高档住宅区	成片住宅区	一般住宅区	零星住宅区	其它类型
		修正值	0.002	0.001	0	-0.001	-0.002

表 18 III级住宅用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	距商服中心(含集贸市场)距离(米)	因素说明	≤400	400-800	800-1200	1200-1600	>1600
		修正值	0.0148	0.0074	0	-0.0073	-0.0146
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集,道路通达度高	周边路网较密集,道路通达度较高	周边路网密集度一般,道路通达度一般	周边路网较稀疏,道路通达度较低	周边路网稀疏,道路通达度低
		修正值	0.0106	0.0053	0	-0.0052	-0.0104
	距高铁站距离(米)	因素说明	≤3000	3000-4500	4500-6000	6000-7500	>7500
		修正值	0.007	0.0035	0	-0.0035	-0.0069
	公交便捷度	因素说明	公交车站分布密集,公交线路多,班次频繁	公交车站分布较密集,公交线路较多,班次较频繁	公交车站分布密度一般,公交线路较少,班次较少	公交车站分布密度稀疏,公交线路少,班次少	无公交车站分布
		修正值	0.008	0.004	0	-0.004	-0.0079
基本设施状况	距公园广场距离(米)	因素说明	≤600	600-1000	1000-1400	1400-1800	>1800
		修正值	0.0026	0.0013	0	-0.0013	-0.0026
	距文体中心距离(米)	因素说明	≤800	800-1400	1400-2000	2000-2600	>2600
		修正值	0.0018	0.0009	0	-0.0009	-0.0018
	距医院距离(米)	因素说明	≤700	700-1200	1200-1700	1700-2300	>2300
		修正值	0.0029	0.0015	0	-0.0015	-0.0029
	距中学距离(米)	因素说明	≤600	600-1000	1000-1400	1400-1800	>1800
		修正值	0.0035	0.0018	0	-0.0017	-0.0034
	距小学距离(米)	因素说明	≤400	400-800	800-1200	1200-1600	>1600
		修正值	0.0038	0.0019	0	-0.0019	-0.0038
	距幼儿园距离(米)	因素说明	≤400	400-800	800-1200	1200-1600	>1600
		修正值	0.0032	0.0016	0	-0.0016	-0.0031
	供水状况	因素说明	水压很稳定,没有断水现象	水压稳定,断水频率小	水压较稳定,断水频率较小	水压较不稳定,断水现象时有发生	水压不稳定,断水现象经常发生,且持续时间长
		修正值	0.0067	0.0034	0	-0.0033	-0.0066
	排水状况	因素说明	雨污完全分流制排水系统	雨污不完全分流制排水系统	雨污截流式合流制排水系统	雨污直排式合流制排水系统	无排水系统设施建设
		修正值	0.0056	0.0028	0	-0.0028	-0.0056
	供电状况	因素说明	电压很稳定,没有断电现象	电压稳定,断电频率小	电压较稳定,断电频率较小	电压较不稳定,断电现象时有发生	电压很不稳定,断电现象经常发生,且持续时间长
		修正值	0.0064	0.0032	0	-0.0032	-0.0063

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
环境条件	自然景观资源	因素说明	自然景观好	自然景观较好	自然景观一般	自然景观较差	自然景观差
		修正值	0.0093	0.0047	0	-0.0046	-0.0091
	噪声污染	因素说明	无噪声污染	基本无噪声污染	有轻度噪声污染	噪声污染较严重	噪声污染严重
		修正值	0.0042	0.0021	0	-0.0021	-0.0041
	水污染	因素说明	无水污染	基本无水污染	有轻度水污染	水污染较严重	水污染严重
		修正值	0.0044	0.0022	0	-0.0022	-0.0043
	大气污染	因素说明	无大气污染	基本无大气污染	有轻度大气污染	大气污染较严重	大气污染严重
		修正值	0.0034	0.0017	0	-0.0017	-0.0033
人口状况	人口密度（常住）	因素说明	人口密度大	人口密度较大	一般	人口较少	人口稀少
		修正值	0.0075	0.0038	0	-0.0037	-0.0073
规划前景	道路规划	因素说明	有道路规划，正在建设中	有道路规划，近期有建设迹象	有道路规划，近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0037	0.0019	0	-0.0019	-0.0037
	用地规划	因素说明	高档住宅区	成片住宅区	一般住宅区	零星住宅区	其它类型
		修正值	0.0035	0.0018	0	-0.0017	-0.0034

表 19 IV级住宅用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	距商服中心（含集贸市场）距离（米）	因素说明	≤450	450-950	950-1450	1450-1950	>1950
		修正值	0.0123	0.0062	0	-0.0061	-0.0122
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集，道路通达度高	周边路网较密集，道路通达度较高	周边路网密集度一般，道路通达度一般	周边路网较稀疏，道路通达度较低	周边路网稀疏，道路通达度低
		修正值	0.0088	0.0044	0	-0.0044	-0.0088
	距高铁站距离（米）	因素说明	≤4100	4100-5700	5700-7300	7300-8900	>8900
		修正值	0.0058	0.0029	0	-0.0029	-0.0058
	公交便捷度	因素说明	公交车站分布密集，公交线路多，班次频繁	公交车站分布较密集，公交线路较多，班次较频繁	公交车站分布密度一般，公交线路较少，班次较少	公交车站分布密度稀疏，公交线路少，班次少	无公交车站分布
		修正值	0.0067	0.0034	0	-0.0033	-0.0066
基本设施状况	距公园广场距离（米）	因素说明	≤700	700-1200	1200-1700	1700-2300	>2300
		修正值	0.0022	0.0011	0	-0.0011	-0.0021
	距文体中心距离（米）	因素说明	≤900	900-1600	1600-2300	2300-3000	>3000
		修正值	0.0015	0.0008	0	-0.0008	-0.0015

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
	距医院距离 (米)	因素说明	≤800	800-1400	1400-2000	2000-2600	>2600
		修正值	0.0024	0.0012	0	-0.0012	-0.0024
	距中学距离 (米)	因素说明	≤700	700-1200	1200-1700	1700-2300	>2300
		修正值	0.0029	0.0015	0	-0.0015	-0.0029
	距小学距离 (米)	因素说明	≤450	450-950	950-1450	1450-1950	>1950
		修正值	0.0032	0.0016	0	-0.0016	-0.0032
	距幼儿园距离 (米)	因素说明	≤450	450-950	950-1450	1450-1950	>1950
		修正值	0.0026	0.0013	0	-0.0013	-0.0026
	供水状况	因素说明	水压很稳定, 没有断水现象	水压稳定, 断水频率小	水压较稳定, 断水频率较小	水压较不稳定, 断水现象时有发生	水压不稳定, 断水现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.0055	0.0028	0	-0.0028	-0.0055
	排水状况	因素说明	雨污完全分流制排水系统	雨污不完全分流制排水系统	雨污截流式合流制排水系统	雨污直排式合流制排水系统	无排水系统设施建设
		修正值	0.0047	0.0024	0	-0.0024	-0.0047
	供电状况	因素说明	电压很稳定, 没有断电现象	电压稳定, 断电频率小	电压较稳定, 断电频率较小	电压较不稳定, 断电现象时有发生	电压很不稳定, 断电现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.0054	0.0027	0	-0.0027	-0.0053
环境条件	自然景观资源	因素说明	自然景观好	自然景观较好	自然景观一般	自然景观较差	自然景观差
		修正值	0.0077	0.0039	0	-0.0039	-0.0077
	噪声污染	因素说明	无噪声污染	基本无噪声污染	有轻度噪声污染	噪声污染较严重	噪声污染严重
		修正值	0.0035	0.0018	0	-0.0018	-0.0035
	水污染	因素说明	无水污染	基本无水污染	有轻度水污染	水污染较严重	水污染严重
		修正值	0.0037	0.0019	0	-0.0018	-0.0036
	大气污染	因素说明	无大气污染	基本无大气污染	有轻度大气污染	大气污染较严重	大气污染严重
		修正值	0.0028	0.0014	0	-0.0014	-0.0028
人口状况	人口密度(常住)	因素说明	人口密度大	人口密度较大	一般	人口较少	人口稀少
		修正值	0.0062	0.0031	0	-0.0031	-0.0062
规划前景	道路规划	因素说明	有道路规划, 正在建设中	有道路规划, 近期有建设迹象	有道路规划, 近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0031	0.0016	0	-0.0016	-0.0031

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
	用地规划	因素说明	高档住宅区	成片住宅区	一般住宅区	零星住宅区	其它类型
		修正值	0.0029	0.0015	0	-0.0015	-0.0029

表 20 V级住宅用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	距商服中心(含集贸市场)距离(米)	因素说明	≤500	500-1100	1100-1700	1700-2300	>2300
		修正值	0.013	0.0065	0	-0.0065	-0.0129
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集,道路通达度高	周边路网较密集,道路通达度较高	周边路网密集度一般,道路通达度一般	周边路网较稀疏,道路通达度较低	周边路网稀疏,道路通达度低
		修正值	0.0094	0.0047	0	-0.0047	-0.0093
	距高铁站距离(米)	因素说明	≤3700	3700-5400	5400-7100	7100-8800	>8800
		修正值	0.0062	0.0031	0	-0.0031	-0.0061
	公交便捷度	因素说明	公交车站分布密集,公交线路多,班次频繁	公交车站分布较密集,公交线路较多,班次较频繁	公交车站分布密度一般,公交线路较少,班次较少	公交车站分布密度稀疏,公交线路少,班次少	无公交车站分布
		修正值	0.0071	0.0036	0	-0.0035	-0.007
基本设施状况	距公园广场距离(米)	因素说明	≤800	800-1400	1400-2000	2000-2600	>2600
		修正值	0.0023	0.0012	0	-0.0012	-0.0023
	距文体中心距离(米)	因素说明	≤1000	1000-1800	1800-2600	2600-3400	>3400
		修正值	0.0016	0.0008	0	-0.0008	-0.0016
	距医院距离(米)	因素说明	≤900	900-1600	1600-2300	2300-3000	>3000
		修正值	0.0026	0.0013	0	-0.0013	-0.0026
	距中学距离(米)	因素说明	≤800	800-1400	1400-2000	2000-2600	>2600
		修正值	0.0031	0.0016	0	-0.0016	-0.0031
	距小学距离(米)	因素说明	≤500	500-1100	1100-1700	1700-2300	>2300
		修正值	0.0034	0.0017	0	-0.0017	-0.0034
	距幼儿园距离(米)	因素说明	≤500	500-1100	1100-1700	1700-2300	>2300
		修正值	0.0028	0.0014	0	-0.0014	-0.0028
	供水状况	因素说明	水压很稳定,没有断水现象	水压稳定,断水频率小	水压较稳定,断水频率较小	水压较不稳定,断水现象时有发生	水压不稳定,断水现象经常发生,且持续时间长
		修正值	0.0059	0.003	0	-0.0029	-0.0058
排水状况	因素说明	雨污完全分流制排水系统	雨污不完全分流制排水系统	雨污截流式合流制排水系统	雨污直排式合流制排水系统	无排水系统设施建设	

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
		修正值	0.005	0.0025	0	-0.0025	-0.0049
	供电状况	因素说明	电压很稳定, 没有断电现象	电压稳定, 断电频率小	电压较稳定, 断电频率较小	电压较不稳定, 断电现象时有发生	电压很不稳定, 断电现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.0057	0.0029	0	-0.0028	-0.0056
环境条件	自然景观资源	因素说明	自然景观好	自然景观较好	自然景观一般	自然景观较差	自然景观差
		修正值	0.0082	0.0041	0	-0.0041	-0.0081
	噪声污染	因素说明	无噪声污染	基本无噪声污染	有轻度噪声污染	噪声污染较严重	噪声污染严重
		修正值	0.0037	0.0019	0	-0.0019	-0.0037
	水污染	因素说明	无水污染	基本无水污染	有轻度水污染	水污染较严重	水污染严重
		修正值	0.0039	0.002	0	-0.0019	-0.0038
	大气污染	因素说明	无大气污染	基本无大气污染	有轻度大气污染	大气污染较严重	大气污染严重
		修正值	0.003	0.0015	0	-0.0015	-0.003
人口状况	人口密度 (常住)	因素说明	人口密度大	人口密度较大	一般	人口较少	人口稀少
		修正值	0.0066	0.0033	0	-0.0033	-0.0065
规划前景	道路规划	因素说明	有道路规划, 正在建设中	有道路规划, 近期有建设迹象	有道路规划, 近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0033	0.0017	0	-0.0017	-0.0033
	用地规划	因素说明	高档住宅区	成片住宅区	一般住宅区	零星住宅区	其它类型
		修正值	0.0031	0.0016	0	-0.0016	-0.0031

表 21 VI级住宅用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	距商服中心 (含集贸市场) 距离 (米)	因素说明	≤550	550-1250	1250-1950	1950-2650	>2650
		修正值	0.0124	0.0062	0	-0.0062	-0.0123
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集, 道路通达度高	周边路网较密集, 道路通达度较高	周边路网密集度一般, 道路通达度一般	周边路网较稀疏, 道路通达度较低	周边路网稀疏, 道路通达度低
		修正值	0.0089	0.0045	0	-0.0044	-0.0088
	公交便捷度	因素说明	公交车站分布密集, 公交线路多, 班次频繁	公交车站分布较密集, 公交线路较多, 班次较频繁	公交车站分布密度一般, 公交线路较少, 班次较少	公交车站分布密度稀疏, 公交线路少, 班次少	无公交车站分布
		修正值	0.0067	0.0034	0	-0.0034	-0.0067

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距公园广场距离(米)	因素说明	≤900	900-1600	1600-2300	2300-3000	>3000
		修正值	0.0022	0.0011	0	-0.0011	-0.0022
	距文体中心距离(米)	因素说明	≤1100	1100-2000	2000-2900	2900-3800	>3800
		修正值	0.0015	0.0008	0	-0.0008	-0.0015
	距医院距离(米)	因素说明	≤1000	1000-1800	1800-2600	2600-3400	>3400
		修正值	0.0025	0.0013	0	-0.0012	-0.0024
	距中学距离(米)	因素说明	≤900	900-1600	1600-2300	2300-3000	>3000
		修正值	0.0029	0.0015	0	-0.0015	-0.0029
	距小学距离(米)	因素说明	≤550	550-1250	1250-1950	1950-2650	>2650
		修正值	0.0032	0.0016	0	-0.0016	-0.0032
	距幼儿园距离(米)	因素说明	≤550	550-1250	1250-1950	1950-2650	>2650
		修正值	0.0026	0.0013	0	-0.0013	-0.0026
	供水状况	因素说明	水压很稳定, 没有断水现象	水压稳定, 断水频率小	水压较稳定, 断水频率较小	水压较不稳定, 断水现象时有发生	水压不稳定, 断水现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.0056	0.0028	0	-0.0028	-0.0055
	排水状况	因素说明	雨污完全分流制排水系统	雨污不完全分流制排水系统	雨污截流式合流制排水系统	雨污直排式合流制排水系统	无排水系统设施建设
		修正值	0.0047	0.0024	0	-0.0024	-0.0047
供电状况	因素说明	电压很稳定, 没有断电现象	电压稳定, 断电频率小	电压较稳定, 断电频率较小	电压较不稳定, 断电现象时有发生	电压很不稳定, 断电现象经常发生, 且持续时间长	
	修正值	0.0054	0.0027	0	-0.0027	-0.0053	
环境条件	自然景观资源	因素说明	自然景观好	自然景观较好	自然景观一般	自然景观较差	自然景观差
		修正值	0.0077	0.0039	0	-0.0039	-0.0077
	噪声污染	因素说明	无噪声污染	基本无噪声污染	有轻度噪声污染	噪声污染较严重	噪声污染严重
		修正值	0.0035	0.0018	0	-0.0018	-0.0035
	水污染	因素说明	无水污染	基本无水污染	有轻度水污染	水污染较严重	水污染严重
		修正值	0.0037	0.0019	0	-0.0019	-0.0037
	大气污染	因素说明	无大气污染	基本无大气污染	有轻度大气污染	大气污染较严重	大气污染严重
		修正值	0.0028	0.0014	0	-0.0014	-0.0028
人口状况	人口密度(常住)	因素说明	人口密度大	人口密度较大	一般	人口较少	人口稀少
		修正值	0.0062	0.0031	0	-0.0031	-0.0062

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
规划前景	道路规划	因素说明	有道路规划, 正在建设中	有道路规划, 近期有建设迹象	有道路规划, 近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0031	0.0016	0	-0.0016	-0.0031
	用地规划	因素说明	高档住宅区	成片住宅区	一般住宅区	零星住宅区	其它类型
		修正值	0.0029	0.0015	0	-0.0015	-0.0029

表 22 VII级住宅用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	距商服中心(含集贸市场)距离(米)	因素说明	≤600	600-1400	1400-2200	2200-3000	>3000
		修正值	0.0126	0.0063	0	-0.0062	-0.0124
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集, 道路通达度高	周边路网较密集, 道路通达度较高	周边路网密集度一般, 道路通达度一般	周边路网较稀疏, 道路通达度较低	周边路网稀疏, 道路通达度低
		修正值	0.009	0.0045	0	-0.0045	-0.0089
	公交便捷度	因素说明	公交车站分布密集, 公交线路多, 班次频繁	公交车站分布较密集, 公交线路较多, 班次较频繁	公交车站分布密度一般, 公交线路较少, 班次较少	公交车站分布密度稀疏, 公交线路少, 班次少	无公交车站分布
		修正值	0.0068	0.0034	0	-0.0034	-0.0067
基本设施状况	距公园广场距离(米)	因素说明	≤1000	1000-1800	1800-2600	2600-3400	>3400
		修正值	0.0022	0.0011	0	-0.0011	-0.0022
	距文体中心距离(米)	因素说明	≤1200	1200-2200	2200-3200	3200-4200	>4200
		修正值	0.0015	0.0008	0	-0.0008	-0.0015
	距医院距离(米)	因素说明	≤1100	1100-2000	2000-2900	2900-3800	>3800
		修正值	0.0025	0.0013	0	-0.0013	-0.0025
	距中学距离(米)	因素说明	≤1000	1000-1800	1800-2600	2600-3400	>3400
		修正值	0.0033	0.0017	0	-0.0016	-0.0032
	距小学距离(米)	因素说明	≤600	600-1400	1400-2200	2200-3000	>3000
		修正值	0.003	0.0015	0	-0.0015	-0.0029
	距幼儿园距离(米)	因素说明	≤600	600-1400	1400-2200	2200-3000	>3000
		修正值	0.0027	0.0014	0	-0.0014	-0.0027
	供水状况	因素说明	水压很稳定, 没有断水现象	水压稳定, 断水频率小	水压较稳定, 断水频率较小	水压较不稳定, 断水现象时有发生	水压不稳定, 断水现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.0057	0.0029	0	-0.0028	-0.0056
排水状况	因素说明	雨污完全分流制排水系统	雨污不完全分流制排水系统	雨污截流式合流制排水系统	雨污直排式合流制排水系统	无排水系统设施建设	

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
		修正值	0.0048	0.0024	0	-0.0024	-0.0047
	供电状况	因素说明	电压很稳定,没有断电现象	电压稳定,断电频率小	电压较稳定,断电频率较小	电压较不稳定,断电现象时有发生	电压很不稳定,断电现象经常发生,且持续时间长
		修正值	0.0055	0.0028	0	-0.0027	-0.0054
环境条件	自然景观资源	因素说明	自然景观好	自然景观较好	自然景观一般	自然景观较差	自然景观差
		修正值	0.0079	0.004	0	-0.0039	-0.0078
	噪声污染	因素说明	无噪声污染	基本无噪声污染	有轻度噪音污染	噪声污染较严重	噪声污染严重
		修正值	0.0035	0.0018	0	-0.0018	-0.0035
	水污染	因素说明	无水污染	基本无水污染	有轻度水污染	水污染较严重	水污染严重
		修正值	0.0037	0.0019	0	-0.0019	-0.0037
	大气污染	因素说明	无大气污染	基本无大气污染	有轻度大气污染	大气污染较严重	大气污染严重
		修正值	0.0029	0.0015	0	-0.0014	-0.0028
人口状况	人口密度(常住)	因素说明	人口密度大	人口密度较大	一般	人口较少	人口稀少
		修正值	0.0063	0.0032	0	-0.0032	-0.0063
规划前景	道路规划	因素说明	有道路规划,正在建设中	有道路规划,近期有建设迹象	有道路规划,近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0032	0.0016	0	-0.0016	-0.0031
	用地规划	因素说明	高档住宅区	成片住宅区	一般住宅区	零星住宅区	其它类型
		修正值	0.003	0.0015	0	-0.0015	-0.0029

## (三) 工业用地宗地地价区域因素修正体系

表 23 I级工业用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子	-	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集,道路通达度高	周边路网较密集,道路通达度较高	周边路网密集度一般,道路通达度一般	周边路网较稀疏,道路通达度较低	周边路网稀疏,道路通达度低
		修正值	0.0075	0.0038	0	-0.0037	-0.0074
	距高速路口距离(米)	因素说明	≤1500	1500-1800	1800-2100	2100-2400	>2400
		修正值	0.0077	0.0039	0	-0.0038	-0.0076
基础设施状况	供水状况	因素说明	水压很稳定,没有断水现象	水压稳定,断水频率小	水压较稳定,断水频率较小	水压较不稳定,断水现象时有发生	水压不稳定,断水现象经常发生,且持续时间长
		修正值	0.0035	0.0018	0	-0.0018	-0.0035
	排水状况	因素说明	雨污完全分流制排水系统	雨污不完全分流制排水系统	雨污截流式合流制排水系统	雨污直排式合流制排水系统	无排水系统设施建设
		修正值	0.0031	0.0016	0	-0.0016	-0.0031
	供电状况	因素说明	电压很稳定,没有断电现象	电压稳定,断电频率小	电压较稳定,断电频率较小	电压较不稳定,断电现象时有发生	电压很不稳定,断电现象经常发生,且持续时间长
		修正值	0.0038	0.0019	0	-0.0019	-0.0037
产业集聚度	产业集聚度	因素说明	工业园区,已形成规模	工业园区,暂未形成规模	工业企业较集中区	工业企业松散区	工业企业独立区
		修正值	0.0056	0.0028	0	-0.0028	-0.0055
环境条件	工程地质条件	因素说明	地质灾害低易发区	地质灾害较低易发区	地质灾害中易发区	地质灾害较高易发区	地质灾害高易发区
		修正值	0.0059	0.003	0	-0.0029	-0.0058
规划前景	道路规划	因素说明	有道路规划,正在建设中	有道路规划,近期有建设迹象	有道路规划,近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0021	0.0011	0	-0.0011	-0.0021
	用地规划	因素说明	工业密集区	工业较密集区	一般工业区	零星工业区	其它类型
		修正值	0.0021	0.0011	0	-0.001	-0.002

表 24 II级工业用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集,道路通达度高	周边路网较密集,道路通达度较高	周边路网密集度一般,道路通达度一般	周边路网较稀疏,道路通达度较低	周边路网稀疏,道路通达度低
		修正值	0.0082	0.0041	0	-0.004	-0.008
	距高速路口距离(米)	因素说明	≤2000	2000-2400	2400-2800	2800-3200	>3200
		修正值	0.0084	0.0042	0	-0.0041	-0.0082
基础设施状况	供水状况	因素说明	水压很稳定,没有断水现象	水压稳定,断水频率小	水压较稳定,断水频率较小	水压较不稳定,断水现象时有发生	水压不稳定,断水现象经常发生,且持续时间长
		修正值	0.0038	0.0019	0	-0.0019	-0.0038
	排水状况	因素说明	雨污完全分流制排水系统	雨污不完全分流制排水系统	雨污截流式合流制排水系统	雨污直排式合流制排水系统	无排水系统设施建设
		修正值	0.0034	0.0017	0	-0.0017	-0.0034
	供电状况	因素说明	电压很稳定,没有断电现象	电压稳定,断电频率小	电压较稳定,断电频率较小	电压较不稳定,断电现象时有发生	电压很不稳定,断电现象经常发生,且持续时间长
		修正值	0.0041	0.0021	0	-0.0021	-0.0041
产业集聚度	产业集聚度	因素说明	工业园区,已形成规模	工业园区,暂未形成规模	工业企业较集中区	工业企业松散区	工业企业独立区
		修正值	0.0061	0.0031	0	-0.003	-0.006
环境条件	工程地质条件	因素说明	地质灾害低易发区	地质灾害较低易发区	地质灾害中易发区	地质灾害较高易发区	地质灾害高易发区
		修正值	0.0064	0.0032	0	-0.0032	-0.0063
规划前景	道路规划	因素说明	有道路规划,正在建设中	有道路规划,近期有建设迹象	有道路规划,近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0023	0.0012	0	-0.0012	-0.0023
	用地规划	因素说明	工业密集区	工业较密集区	一般工业区	零星工业区	其它类型
		修正值	0.0022	0.0011	0	-0.0011	-0.0022

表 25 III级工业用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集,道路通达度高	周边路网较密集,道路通达度较高	周边路网密集度一般,道路通达度一般	周边路网较稀疏,道路通达度较低	周边路网稀疏,道路通达度低
		修正值	0.0105	0.0053	0	-0.0052	-0.0103
	距高速路口距离(米)	因素说明	≤2500	2500-3000	3000-3500	3500-4000	>4000
		修正值	0.0107	0.0054	0	-0.0053	-0.0106
基础设施状况	供水状况	因素说明	水压很稳定,没有断水现象	水压稳定,断水频率小	水压较稳定,断水频率较小	水压较不稳定,断水现象时有发生	水压不稳定,断水现象经常发生,且持续时间长
		修正值	0.0049	0.0025	0	-0.0024	-0.0048
	排水状况	因素说明	雨污完全分流制排水系统	雨污不完全分流制排水系统	雨污截流式合流制排水系统	雨污直排式合流制排水系统	无排水系统设施建设
		修正值	0.0044	0.0022	0	-0.0022	-0.0043
	供电状况	因素说明	电压很稳定,没有断电现象	电压稳定,断电频率小	电压较稳定,断电频率较小	电压较不稳定,断电现象时有发生	电压很不稳定,断电现象经常发生,且持续时间长
		修正值	0.0053	0.0027	0	-0.0026	-0.0052
产业集聚度	产业集聚度	因素说明	工业园区,已形成规模	工业园区,暂未形成规模	工业企业较集中区	工业企业松散区	工业企业独立区
		修正值	0.0078	0.0039	0	-0.0039	-0.0077
环境条件	工程地质条件	因素说明	地质灾害低易发区	地质灾害较低易发区	地质灾害中易发区	地质灾害较高易发区	地质灾害高易发区
		修正值	0.0082	0.0041	0	-0.0041	-0.0081
规划前景	道路规划	因素说明	有道路规划,正在建设中	有道路规划,近期有建设迹象	有道路规划,近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0029	0.0015	0	-0.0015	-0.0029
	用地规划	因素说明	工业密集区	工业较密集区	一般工业区	零星工业区	其它类型
		修正值	0.0029	0.0015	0	-0.0014	-0.0028

表 26 IV级工业用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集,道路通达度高	周边路网较密集,道路通达度较高	周边路网密集度一般,道路通达度一般	周边路网较稀疏,道路通达度较低	周边路网稀疏,道路通达度低
		修正值	0.0094	0.0047	0	-0.0046	-0.0091
	距高速路口距离(米)	因素说明	≤3000	3000-3600	3600-4200	4200-4800	>4800
		修正值	0.0096	0.0048	0	-0.0047	-0.0093
基础设施状况	供水状况	因素说明	水压很稳定,没有断水现象	水压稳定,断水频率小	水压较稳定,断水频率较小	水压较不稳定,断水现象时有发生	水压不稳定,断水现象经常发生,且持续时间长
		修正值	0.0044	0.0022	0	-0.0022	-0.0043
	排水状况	因素说明	雨污完全分流制排水系统	雨污不完全分流制排水系统	雨污截流式合流制排水系统	雨污直排式合流制排水系统	无排水系统设施建设
		修正值	0.0039	0.002	0	-0.0019	-0.0038
	供电状况	因素说明	电压很稳定,没有断电现象	电压稳定,断电频率小	电压较稳定,断电频率较小	电压较不稳定,断电现象时有发生	电压很不稳定,断电现象经常发生,且持续时间长
		修正值	0.0048	0.0024	0	-0.0023	-0.0046
产业集聚度	产业集聚度	因素说明	工业园区,已形成规模	工业园区,暂未形成规模	工业企业较集中区	工业企业松散区	工业企业独立区
		修正值	0.007	0.0035	0	-0.0034	-0.0068
环境条件	工程地质条件	因素说明	地质灾害低易发区	地质灾害较低易发区	地质灾害中易发区	地质灾害较高易发区	地质灾害高易发区
		修正值	0.0073	0.0037	0	-0.0036	-0.0071
规划前景	道路规划	因素说明	有道路规划,正在建设中	有道路规划,近期有建设迹象	有道路规划,近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0026	0.0013	0	-0.0013	-0.0026
	用地规划	因素说明	工业密集区	工业较密集区	一般工业区	零星工业区	其它类型
		修正值	0.0026	0.0013	0	-0.0013	-0.0025

## 二、惠阳区基准地价个别因素修正体系

### (一) 商服用地个别因素修正体系

#### 1、容积率修正

表 27 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	1.772	1.637	1.534	1.451	1.384	1.327	1.278	1.235
容积率	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9
修正系数	1.197	1.164	1.133	1.106	1.081	1.057	1.036	1.016
容积率	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1	0.981	0.964	0.949	0.935	0.921	0.909	0.896
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5
修正系数	0.885	0.874	0.863	0.853	0.844	0.834	0.826	0.817
容积率	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3
修正系数	0.809	0.801	0.793	0.786	0.779	0.772	0.766	0.759
容积率	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1
修正系数	0.753	0.747	0.741	0.735	0.73	0.725	0.719	0.714
容积率	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9
修正系数	0.709	0.705	0.7	0.695	0.691	0.687	0.682	0.678
容积率	6	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7
修正系数	0.674	0.67	0.666	0.662	0.659	0.655	0.652	0.648
容积率	6.8	6.9	7	—	—	—	—	—
修正系数	0.645	0.641	0.638	—	—	—	—	—

注：1、当容积率大于 7 时，用公式  $y=1.2779r^{-0.357}$  求算其修正系数，其中：r 为容积率，y 为修正系数（保留 3 位小数）；当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数采用内插法计算确定；

2、商服容积率  $1=商服建筑面积 \div 土地总面积$ （适用于非纯商服用地），商服容积率  $2=商服建筑面积 \div 商服土地面积$ （适用纯商服用地或商服独立占地的混合用地）；

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

#### 2、剩余年期修正

按照商服用地土地还原率 6.58%，法定最高出让年期为 40 年，计算商服用地使用年期修正系数。年期修正系数计算公式及计算结果如下：

$$K = \frac{[1-1/(1+r)^m]}{[1-1/(1+r)^n]}$$

式中：K——年期修正系数；

$ml$ ——实际出让年期或剩余年限；

$m$ ——土地使用权出让最高年限；

$r$ ——土地还原率。

表 28 商服用地剩余年期修正系数表

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7
修正系数	0.067	0.1298	0.1888	0.2441	0.296	0.3447	0.3904
剩余年期	8	9	10	11	12	13	14
修正系数	0.4332	0.4735	0.5112	0.5466	0.5799	0.611	0.6403
剩余年期	15	16	17	18	19	20	21
修正系数	0.6677	0.6935	0.7176	0.7403	0.7616	0.7815	0.8002
剩余年期	22	23	24	25	26	27	28
修正系数	0.8178	0.8343	0.8498	0.8643	0.8779	0.8907	0.9026
剩余年期	29	30	31	32	33	34	35
修正系数	0.9139	0.9244	0.9343	0.9436	0.9523	0.9605	0.9682
剩余年期	36	37	38	39	40	--	--
修正系数	0.9754	0.9821	0.9885	0.9944	1	--	--

注：当土地使用年期在上述使用年期之间时，年期修正系数采用上述公式计算确定。

### 3、临街深度修正

表 29 商服用地临街深度修正系数表（路线价法适用）

深度（m）	$s \leq 8$	$8 < s \leq 12$	$12 < s \leq 15$	15	$15 < s \leq 18$
修正系数	1.15	1.12-1.04	1.04-1	1	1-0.95
深度（m）	$18 < s \leq 22$	$22 < s \leq 26$	$26 < s \leq 30$	$30 < s \leq 33$	$33 < s \leq 50$
修正系数	0.95-0.88	0.88-0.82	0.82-0.75	0.75-0.70	0.70

注：1、路线价标准深度设定为 15 米，临街深度起计线为宗地红线临路一侧边线。临街深度超过 50 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；

2、当宗地临街深度在上表设定的临街深度区间内时，临街深度修正系数采用内插法计算确定。

### 4、宽深比修正

表 30 商服用地宽深比修正系数表（级别价系数修正法适用）

宽深比	$\leq 0.15$	0.15-0.2	0.2-0.3	0.3-0.6	0.6-0.7	0.7-0.8	$> 0.8$
修正系数	0.70	0.71-0.86	0.86-1	1-1.14	1.14-1.41	1.41-1.95	2.00

注：1、上表指的宽深比是临街土地临街面宽度与深度的比值；设定标准宽度为 4.5 米，当铺面宽度大于 4.5 米时，采用 4.5 米标准宽度与进深作比值修正；当铺面宽度小于 4.5 米，采用铺面实际宽度与进深作比值修正；

- 2、修正系数区间值含上不含下，区间内系数取值采用插值法确定；
- 3、临街深度大于 15 米和不临路的宗地不需进行本项修正；
- 4、采用路线价测算的宗地不需进行本项修正。

## 5、街角地修正

表 31 商服用地街角地修正系数表

临街状况	一面临街	两面临街	多面临街
修正系数	1.00	1.05-1.10	1.10-1.15

- 注：1、采用路线价测算的宗地若旁街附设有路线价，则进行旁街影响加价率修正（旁街路线价的 20%），不需进行本项修正；
- 2、修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值；
  - 3、修正系数区间值含上不含下。

## 6、临路状况修正

表 32 商服用地临路状况修正系数表

临路状况	不临路	临其他道路	临商服繁华路段
修正系数	0.85-0.95	1.00	1.05-1.15

- 注：1、本项仅适用于级别价系数修正法（用路线价评估时不需进行本项修正）；
- 2、商服繁华路段指中心城区内有路线价的区段；
  - 3、不临路状况说明：若宗地临规划道路，道路等级高，修正系数取高值，反之，修正系数取低值。

## 7、宗地形状修正

表 33 商服用地宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状较差，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	1.06-1.04	1.04-1.02	1.00	0.98-0.96	0.96-0.94

- 注：1、用路线价评估时不需进行本项修正；
- 2、修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值；
  - 3、修正系数区间值含上不含下。

## 8、开发程度修正

表 34 商服用地开发程度修正系数表

基础设施配套	①土地平整	②通路	③通电	④供水	⑤排水	⑥通讯	⑦通燃气
费用标准 (元/m <sup>2</sup> )	45-80	40-90	15-25	15-25	25-35	10-20	15-25
	合计：165-300						

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

2、费用标准的取值可根据宗地的开发难易程度在区间内合理取值。

## 9、楼层分配修正

表 35 商服用地楼层分配修正系数表 1

楼层	共 1 层	共 2 层	共 3 层	共 4 层	共 5 层	共 6 层	共 7 层	共 8 层
第 1 层	1	1.345	1.5932	1.7873	1.9685	2.1482	2.2921	2.4125
第 2 层	/	0.655	0.7759	0.87	0.9587	1.0462	1.1162	1.1749
第 3 层	/	/	0.6309	0.708	0.7795	0.8507	0.9077	0.9554
第 4 层	/	/	/	0.634	0.6988	0.7626	0.8137	0.8565
第 5 层	/	/	/	/	0.5945	0.6488	0.6922	0.7286
第 6 层	/	/	/	/	/	0.5435	0.5799	0.6104
第 7 层	/	/	/	/	/	/	0.5982	0.6297
第 8 层	/	/	/	/	/	/	/	0.6321
第 9 层	/	/	/	/	/	/	/	/

注：1、该表中修正系数适用于零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、公用设施营业网点用地、娱乐用地、其他商业服务业用地。

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

表 36 商服用地楼层分配修正系数表 2

楼层	共 6 层	共 7 层	共 8 层	共 9 层	共 10 层	共 11 层	共 12 层	共 13 层	共 14 层	共 15 层	共 16 层	共 17 层	共 18 层	共 19 层	共 20 层
第 1 层	2.155	2.2715	2.3691	2.449	2.5151	2.5711	2.6193	2.661	2.6973	2.7293	2.7574	2.7823	2.8045	2.8243	2.8419
第 2 层	0.979	1.0319	1.0762	1.1125	1.1426	1.168	1.1899	1.2088	1.2254	1.2399	1.2526	1.264	1.274	1.283	1.2911
第 3 层	0.8497	0.8956	0.9341	0.9656	0.9917	1.0138	1.0327	1.0492	1.0635	1.0761	1.0872	1.097	1.1058	1.1136	1.1205
第 4 层	0.7388	0.7788	0.8123	0.8396	0.8623	0.8815	0.898	0.9123	0.9248	0.9357	0.9454	0.9539	0.9615	0.9683	0.9744
第 5 层	0.6403	0.6749	0.704	0.7277	0.7473	0.764	0.7783	0.7907	0.8015	0.811	0.8193	0.8267	0.8333	0.8392	0.8445
第 6 层	0.6372	0.6769	0.706	0.7298	0.7495	0.7662	0.7805	0.793	0.8038	0.8133	0.8217	0.8291	0.8357	0.8416	0.8469
第 7 层	/	0.6704	0.7026	0.7319	0.7517	0.7684	0.7828	0.7953	0.8061	0.8157	0.8241	0.8315	0.8381	0.844	0.8493
第 8 层	/	/	0.6958	0.7255	0.7538	0.7706	0.785	0.7975	0.8084	0.818	0.8264	0.8339	0.8405	0.8465	0.8518
第 9 层	/	/	/	0.7185	0.7466	0.7728	0.7873	0.7998	0.8107	0.8203	0.8288	0.8363	0.8429	0.8489	0.8542
第 10 层	/	/	/	/	0.7394	0.7655	0.7895	0.8021	0.8131	0.8227	0.8312	0.8387	0.8454	0.8513	0.8566
第 11 层	/	/	/	/	/	0.7581	0.782	0.8044	0.8154	0.825	0.8335	0.8411	0.8478	0.8537	0.8591
第 12 层	/	/	/	/	/	/	0.7746	0.7968	0.8177	0.8274	0.8359	0.8434	0.8502	0.8562	0.8615
第 13 层	/	/	/	/	/	/	/	0.7892	0.81	0.8297	0.8382	0.8458	0.8526	0.8586	0.864
第 14 层	/	/	/	/	/	/	/	/	0.7176	0.8219	0.8406	0.8482	0.855	0.861	0.8664
第 15 层	/	/	/	/	/	/	/	/	/	0.8141	0.8327	0.8506	0.8574	0.8634	0.8688
第 16 层	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	0.8249	0.8426	0.8598	0.8658	0.8713
第 17 层	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	0.8347	0.8518	0.8683	0.8737
第 18 层	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	0.8438	0.8602	0.8761
第 19 层	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	0.8521	0.868
第 20 层	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	0.8599

(续表)

楼层	共 21 层	共 22 层	共 23 层	共 24 层	共 25 层	共 26 层	共 27 层	共 28 层	共 29 层	共 30 层	共 31 层	共 32 层	共 33 层
第 1 层	2.8578	2.8705	2.8833	2.895	2.9054	2.9149	2.9224	2.932	2.9419	2.9519	2.9622	2.9727	2.9834
第 2 层	1.2983	1.304	1.3099	1.3151	1.3199	1.3242	1.3276	1.332	1.3364	1.341	1.3457	1.3505	1.3553
第 3 层	1.1268	1.1318	1.1369	1.1414	1.1456	1.1493	1.1523	1.1561	1.1599	1.1639	1.168	1.1721	1.1763
第 4 层	0.9798	0.9842	0.9886	0.9926	0.9961	0.9994	1.002	1.0053	1.0086	1.0121	1.0156	1.0192	1.0229
第 5 层	0.8492	0.8529	0.8568	0.8602	0.8633	0.8661	0.8684	0.8712	0.8742	0.8771	0.8802	0.8833	0.8865
第 6 层	0.8516	0.8554	0.8592	0.8627	0.8658	0.8686	0.8709	0.8737	0.8767	0.8797	0.8827	0.8859	0.8891
第 7 层	0.8541	0.8579	0.8617	0.8652	0.8683	0.8711	0.8734	0.8763	0.8792	0.8822	0.8853	0.8884	0.8916
第 8 层	0.8565	0.8603	0.8642	0.8677	0.8708	0.8736	0.8759	0.8788	0.8817	0.8847	0.8878	0.891	0.8942
第 9 层	0.859	0.8628	0.8666	0.8701	0.8733	0.8761	0.8784	0.8813	0.8842	0.8873	0.8904	0.8935	0.8967
第 10 层	0.8614	0.8652	0.8691	0.8726	0.8758	0.8786	0.8809	0.8838	0.8868	0.8898	0.8929	0.8961	0.8993
第 11 层	0.8639	0.8677	0.8716	0.8751	0.8783	0.8811	0.8834	0.8863	0.8893	0.8923	0.8954	0.8986	0.9018
第 12 层	0.8663	0.8702	0.8741	0.8776	0.8808	0.8836	0.8859	0.8888	0.8918	0.8949	0.898	0.9012	0.9044
第 13 层	0.8688	0.8726	0.8765	0.8801	0.8833	0.8861	0.8884	0.8913	0.8943	0.8974	0.9005	0.9037	0.907
第 14 层	0.8712	0.8751	0.879	0.8825	0.8857	0.8886	0.8909	0.8938	0.8968	0.8999	0.9031	0.9063	0.9095
第 15 层	0.8737	0.8775	0.8815	0.885	0.8882	0.8911	0.8934	0.8964	0.8994	0.9024	0.9056	0.9088	0.9121
第 16 层	0.8761	0.88	0.8839	0.8875	0.8907	0.8936	0.8959	0.8989	0.9019	0.905	0.9081	0.9113	0.9146
第 17 层	0.8786	0.8825	0.8864	0.89	0.8932	0.8961	0.8984	0.9014	0.9044	0.9075	0.9107	0.9139	0.9172
第 18 层	0.881	0.8849	0.8889	0.8925	0.8957	0.8986	0.9009	0.9039	0.9069	0.91	0.9132	0.9164	0.9197
第 19 层	0.8835	0.8874	0.8914	0.895	0.8982	0.9011	0.9035	0.9064	0.9095	0.9126	0.9157	0.919	0.9223
第 20 层	0.8753	0.8898	0.8938	0.8974	0.9007	0.9036	0.906	0.9089	0.912	0.9151	0.9183	0.9215	0.9249
第 21 层	0.8671	0.8857	0.8963	0.8999	0.9032	0.9061	0.9085	0.9114	0.9145	0.9176	0.9208	0.9241	0.9274
第 22 层	/	0.8816	0.8922	0.9024	0.9057	0.9086	0.911	0.914	0.917	0.9202	0.9234	0.9266	0.93

惠阳区城镇土地基准地价更新项目成果汇编及应用指南

楼层	共 21 层	共 22 层	共 23 层	共 24 层	共 25 层	共 26 层	共 27 层	共 28 层	共 29 层	共 30 层	共 31 层	共 32 层	共 33 层
第 23 层	/	/	0.8881	0.8983	0.9082	0.9111	0.9135	0.9165	0.9195	0.9227	0.9259	0.9292	0.9325
第 24 层	/	/	/	0.8941	0.904	0.9136	0.916	0.919	0.9221	0.9252	0.9284	0.9317	0.9351
第 25 层	/	/	/	/	0.8999	0.9094	0.9185	0.9215	0.9246	0.9277	0.931	0.9343	0.9376
第 26 层	/	/	/	/	/	0.9053	0.921	0.924	0.9271	0.9303	0.9335	0.9368	0.9402
第 27 层	/	/	/	/	/	/	0.9126	0.9156	0.9187	0.9218	0.9251	0.9283	0.9317
第 28 层	/	/	/	/	/	/	/	0.9114	0.9145	0.9176	0.9208	0.9241	0.9274
第 29 层	/	/	/	/	/	/	/	/	0.9061	0.9092	0.9124	0.9156	0.9189
第 30 层	/	/	/	/	/	/	/	/	/	0.9008	0.9039	0.9071	0.9104
第 31 层	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	0.8954	0.8986	0.9018
第 32 层	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	0.8901	0.8933
第 33 层	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	0.8848

注：1、该表中修正系数适用于商务金融用地、旅馆用地。

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

## 10、土地用途修正

表 37 商服用地土地用途修正系数表

一级类	二级类	含义	二级类修正系数	三级类	含义	三级类修正系数
商业服务业用地	商业用地	指零售商业、批发市场及餐饮、旅馆及公用设施营业网点等服务业用地	1.0	零售商业用地	指商铺、商场、超市、服装及小商品市场等用地	1.0
				批发市场用地	指以批发功能为主的市场用地	1.0
				餐饮用地	指饭店、餐厅、酒吧等用地	0.9
				旅馆用地	指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、有住宿功能的度假村等用地	0.8
				公用设施营业网点用地	指零售加油、加气、充换电站、电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等公用设施营业网点用地	1.0
	商务金融用地	指金融保险、艺术传媒、设计、技术服务、物流管理中心等综合性办公用地	0.75	/	/	/
	娱乐用地	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧以及绿地率小于 65% 的大型游乐等设施用地	0.7	/	/	/
其他商业服务业用地	指除以上之外的商业服务业用地,包括高尔夫练习场、赛马场、以观光娱乐为目的的直升机停机坪等通用航空、汽车维修站以及宠物医院、洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用产品修理网点、物流营业网点等用地	1.0	/	/	/	

注：1、当土地用途只细分到一级类时，修正系数取 1.0；当土地用途细分到二级类、三级类时，参照对应的修正系数进行修正；

2、在进行综合用地评估时，对其商服用途部分土地类别修正取值参考第一点。

## 11、特殊景观修正

表 38 商服用地特殊景观修正系数表

指标标准说明	宗地临河流、湖泊、公园等多种特殊景观，中间无地物阻隔	宗地临河流、湖泊、公园等单一特殊景观，中间无地物阻隔	宗地临河流、湖泊、公园等特殊景观，中间有地物阻隔，但整体景观良好
修正系数	1.20-1.15	1.15-1.10	1.10-1.02

- 注：1、适用于旅馆用地、商务金融用地修正；  
 2、修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值；  
 3、修正系数区间值含上不含下。

## (二) 住宅用地个别因素修正体系

### 1、容积率修正

表 39 住宅用地容积率修正系数表

容积率	≤0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2
修正系数	2.006	1.794	1.626	1.494	1.389	1.307	1.242	1.191
容积率	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
修正系数	1.151	1.119	1.094	1.074	1.058	1.046	1.036	1
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8
修正系数	0.986	0.977	0.969	0.96	0.951	0.943	0.934	0.926
容积率	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.917	0.909	0.9	0.891	0.883	0.874	0.866	0.856
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	0.846	0.836	0.826	0.816	0.81	0.804	0.799	0.793
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2
修正系数	0.787	0.781	0.776	0.77	0.764	0.759	0.756	0.753
容积率	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6
修正系数	0.75	0.747	0.744	0.741	0.739	0.736	0.733	0.73
容积率	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8
修正系数	0.727	0.724	0.721	0.719	0.716	0.713	0.71	0.707
容积率	6.9	≥7	-	-	-	-	-	-
修正系数	0.704	0.701	-	-	-	-	-	-

注：1、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： $x = x_1 + (x_2 - x_1) \times (r - r_1) \div (r_2 - r_1)$ ；

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

## 2、剩余年期修正

按照住宅用地土地还原率 5.64%，法定最高出让年期为 70 年，计算住宅用地使用年期修正系数。年期修正系数计算公式及计算结果如下：

$$K = \frac{[1-1/(1+r)^{ml}]}{[1-1/(1+r)^m]}$$

式中： $K$ ——年期修正系数；

$ml$ ——实际出让年期或剩余年限；

$m$ ——土地使用权出让最高年限；

$r$ ——土地还原率。

表 40 住宅用地剩余年期修正系数表

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7
修正系数	0.0546	0.1062	0.1551	0.2014	0.2452	0.2867	0.3259
剩余年期	8	9	10	11	12	13	14
修正系数	0.3631	0.3983	0.4316	0.4631	0.4929	0.5212	0.5479
剩余年期	15	16	17	18	19	20	21
修正系数	0.5732	0.5972	0.6198	0.6413	0.6616	0.6809	0.6991
剩余年期	22	23	24	25	26	27	28
修正系数	0.7163	0.7326	0.7481	0.7627	0.7765	0.7896	0.802
剩余年期	29	30	31	32	33	34	35
修正系数	0.8138	0.8249	0.8354	0.8454	0.8548	0.8637	0.8722
剩余年期	36	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.8802	0.8877	0.8949	0.9017	0.9081	0.9142	0.9199
剩余年期	43	44	45	46	47	48	49
修正系数	0.9254	0.9305	0.9354	0.94	0.9444	0.9486	0.9525
剩余年期	50	51	52	53	54	55	56
修正系数	0.9562	0.9597	0.963	0.9662	0.9691	0.972	0.9746
剩余年期	57	58	59	60	61	62	63
修正系数	0.9772	0.9795	0.9818	0.984	0.986	0.9879	0.9897
剩余年期	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9914	0.9931	0.9946	0.9961	0.9975	0.9988	1

注：当土地使用年期在上述使用年期之间时，年期修正系数采用上述公式计算确定。

## 3、宗地形状修正

表 41 住宅用地宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状较差，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	1.06-1.04	1.04-1.02	1.00	0.98-0.96	0.96-0.94

注：1、修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值；  
2、修正系数区间值含上不含下。

#### 4、特殊景观修正

表 42 住宅用地特殊景观修正系数表

指标标准说明	宗地临河流、湖泊、公园等多种特殊景观，中间无地物阻隔	宗地临河流、湖泊、公园等单一特殊景观，中间无地物阻隔	宗地临河流、湖泊、公园等特殊景观，中间有地物阻隔，但整体景观良好
修正系数	1.20-1.15	1.15-1.10	1.10-1.02

注：1、修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值；  
2、修正系数区间值含上不含下。

#### 5、开发程度修正

表 43 住宅用地开发程度修正系数表

基础设施配套	①土地平整	②通路	③通电	④供水	⑤排水	⑥通讯	⑦通燃气
费用标准 (元/m <sup>2</sup> )	45-80	40-90	15-25	15-25	25-35	10-20	15-25
合计：165-300							

注：1、基准地价内涵设定土地开发程度为“五通一平”，若宗地开发程度未达“五通一平”，则根据宗地实际情况，对以上①~⑥项作减价修正；若宗地开发程度达“六通一平”，则根据宗地实际情况，对以上第⑦项作加价修正。该项修正为地面地价修正系数，若对楼面地价进行修正，则需先转换为楼面地价修正系数，即开发程度楼面地价修正系数=开发程度地面地价修正系数÷容积率；  
2、费用标准的取值可根据宗地的开发难易程度在区间内合理取值。

#### 6、楼层分配系数修正

表 44 住宅用地楼层分配修正系数表（楼梯房）

楼层	共 1 层	共 2 层	共 3 层	共 4 层	共 5 层	共 6 层	共 7 层	共 8 层	共 9 层
1	1.000	0.992	0.970	0.964	0.958	0.963	0.968	0.974	0.980
2	/	1.008	1.027	1.020	1.014	1.019	1.024	1.030	1.037
3	/	/	1.003	1.020	1.022	1.027	1.032	1.039	1.045

楼层	共 1 层	共 2 层	共 3 层	共 4 层	共 5 层	共 6 层	共 7 层	共 8 层	共 9 层
4	/	/	/	0.996	1.014	1.019	1.024	1.030	1.037
5	/	/	/	/	0.990	0.995	1.000	1.006	1.013
6	/	/	/	/	/	0.979	0.984	0.990	0.996
7	/	/	/	/	/	/	0.968	0.974	0.980
8	/	/	/	/	/	/	/	0.957	0.964
9	/	/	/	/	/	/	/	/	0.947

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

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

表 45 住宅用地楼层分配修正系数表（电梯房）

楼层	共 6 层	共 7 层	共 8 层	共 9 层	共 10 层	共 11 层	共 12 层	共 13 层	共 14 层	共 15 层	共 16 层	共 17 层	共 18 层
1	0.9792	0.9810	0.9721	0.9694	0.9668	0.9643	0.9619	0.9596	0.9573	0.9551	0.9544	0.9509	0.9488
2	1.0042	1.0059	0.9969	0.9941	0.9914	0.9888	0.9864	0.9840	0.9817	0.9795	0.9787	0.9751	0.9729
3	1.0083	1.0101	1.0010	0.9982	0.9955	0.9929	0.9905	0.9881	0.9858	0.9835	0.9828	0.9791	0.9770
4	1.0083	1.0101	1.0052	1.0023	0.9996	0.9970	0.9946	0.9922	0.9898	0.9876	0.9868	0.9831	0.9810
5	1.0042	1.0059	1.0093	1.0064	1.0037	1.0011	0.9986	0.9962	0.9939	0.9916	0.9909	0.9872	0.9850
6	0.9958	0.9976	1.0134	1.0105	1.0078	1.0052	1.0027	1.0003	0.9980	0.9957	0.9949	0.9912	0.9890
7	/	0.9893	1.0052	1.0146	1.0119	1.0093	1.0068	1.0044	1.0020	0.9997	0.9990	0.9953	0.9931
8	/	/	0.9969	1.0064	1.0160	1.0134	1.0109	1.0085	1.0061	1.0038	1.0030	0.9993	0.9971
9	/	/	/	0.9982	1.0078	1.0175	1.0150	1.0125	1.0102	1.0078	1.0071	1.0033	1.0011
10	/	/	/	/	0.9996	1.0093	1.0191	1.0166	1.0142	1.0119	1.0111	1.0074	1.0051
11	/	/	/	/	/	1.0011	1.0109	1.0207	1.0183	1.0159	1.0152	1.0114	1.0092
12	/	/	/	/	/	/	1.0027	1.0125	1.0223	1.0200	1.0192	1.0154	1.0132
13	/	/	/	/	/	/	/	1.0044	1.0142	1.0241	1.0233	1.0195	1.0172
14	/	/	/	/	/	/	/	/	1.0061	1.0159	1.0192	1.0235	1.0213
15	/	/	/	/	/	/	/	/	/	1.0078	1.0111	1.0275	1.0253
16	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	1.0030	1.0195	1.0293
17	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	1.0114	1.0213
18	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	1.0132

(续表)

楼层	共 19 层	共 20 层	共 21 层	共 22 层	共 23 层	共 24 层	共 25 层	共 26 层	共 27 层	共 28 层	共 29 层	共 30 层	共 31 层	共 32 层	共 33 层
1	0.9479	0.9473	0.9470	0.9448	0.9426	0.9405	0.9401	0.9380	0.9359	0.9338	0.9317	0.9480	0.9296	0.9280	0.9281
2	0.9720	0.9715	0.9711	0.9688	0.9666	0.9644	0.9641	0.9619	0.9597	0.9575	0.9554	0.9721	0.9533	0.9516	0.9518
3	0.9761	0.9755	0.9751	0.9728	0.9706	0.9684	0.9681	0.9659	0.9637	0.9615	0.9594	0.9761	0.9572	0.9556	0.9557
4	0.9801	0.9795	0.9791	0.9769	0.9746	0.9724	0.9721	0.9698	0.9676	0.9655	0.9633	0.9802	0.9612	0.9595	0.9597
5	0.9841	0.9835	0.9832	0.9809	0.9786	0.9764	0.9761	0.9738	0.9716	0.9694	0.9673	0.9842	0.9651	0.9634	0.9636
6	0.9881	0.9875	0.9872	0.9849	0.9826	0.9804	0.9800	0.9778	0.9756	0.9734	0.9712	0.9882	0.9691	0.9674	0.9675
7	0.9922	0.9916	0.9912	0.9889	0.9866	0.9844	0.9840	0.9818	0.9796	0.9774	0.9752	0.9922	0.9730	0.9713	0.9715
8	0.9962	0.9956	0.9952	0.9929	0.9906	0.9884	0.9880	0.9858	0.9835	0.9813	0.9791	0.9962	0.9770	0.9753	0.9754
9	1.0002	0.9996	0.9992	0.9969	0.9946	0.9923	0.9920	0.9897	0.9875	0.9853	0.9831	1.0003	0.9809	0.9792	0.9793
10	1.0042	1.0036	1.0033	1.0009	0.9986	0.9963	0.9960	0.9937	0.9915	0.9892	0.9870	1.0043	0.9849	0.9831	0.9833
11	1.0083	1.0076	1.0073	1.0049	1.0026	1.0003	1.0000	0.9977	0.9954	0.9932	0.9910	1.0083	0.9888	0.9871	0.9872
12	1.0123	1.0117	1.0113	1.0089	1.0066	1.0043	1.0040	1.0017	0.9994	0.9972	0.9950	1.0123	0.9927	0.9910	0.9912
13	1.0163	1.0157	1.0153	1.0129	1.0106	1.0083	1.0080	1.0057	1.0034	1.0011	0.9989	1.0164	0.9967	0.9950	0.9951
14	1.0203	1.0197	1.0193	1.0170	1.0146	1.0123	1.0120	1.0096	1.0074	1.0051	1.0029	1.0204	1.0006	0.9989	0.9990
15	1.0244	1.0237	1.0234	1.0210	1.0186	1.0163	1.0160	1.0136	1.0113	1.0091	1.0068	1.0244	1.0046	1.0028	1.0030
16	1.0284	1.0277	1.0274	1.0250	1.0226	1.0203	1.0200	1.0176	1.0153	1.0130	1.0108	1.0284	1.0085	1.0068	1.0069
17	1.0244	1.0237	1.0234	1.0290	1.0266	1.0243	1.0239	1.0216	1.0193	1.0170	1.0147	1.0325	1.0125	1.0107	1.0109
18	1.0163	1.0197	1.0193	1.0250	1.0306	1.0283	1.0279	1.0256	1.0232	1.0209	1.0187	1.0365	1.0164	1.0146	1.0148
19	1.0083	1.0117	1.0153	1.0210	1.0266	1.0323	1.0319	1.0296	1.0272	1.0249	1.0226	1.0405	1.0204	1.0186	1.0187

惠阳区城镇土地基准地价更新项目成果汇编及应用指南

楼层	共 19 层	共 20 层	共 21 层	共 22 层	共 23 层	共 24 层	共 25 层	共 26 层	共 27 层	共 28 层	共 29 层	共 30 层	共 31 层	共 32 层	共 33 层
20	/	1.0036	1.0073	1.0170	1.0226	1.0283	1.0279	1.0335	1.0312	1.0289	1.0266	1.0445	1.0243	1.0225	1.0227
21	/	/	0.9992	1.0089	1.0186	1.0243	1.0239	1.0296	1.0352	1.0328	1.0305	1.0486	1.0283	1.0265	1.0266
22	/	/	/	1.0009	1.0106	1.0203	1.0200	1.0256	1.0312	1.0368	1.0345	1.0526	1.0322	1.0304	1.0306
23	/	/	/	/	1.0026	1.0123	1.0160	1.0216	1.0272	1.0328	1.0385	1.0566	1.0361	1.0343	1.0345
24	/	/	/	/	/	1.0043	1.0080	1.0176	1.0232	1.0289	1.0345	0.9761	1.0401	1.0383	1.0384
25	/	/	/	/	/	/	1.0000	1.0096	1.0193	1.0249	1.0305	0.9721	1.0361	1.0422	1.0424
26	/	/	/	/	/	/	/	1.0017	1.0113	1.0209	1.0266	0.9681	1.0322	1.0383	1.0463
27	/	/	/	/	/	/	/	/	1.0034	1.0130	1.0226	0.9641	1.0283	1.0343	1.0384
28	/	/	/	/	/	/	/	/	/	1.0051	1.0147	0.9600	1.0243	1.0304	1.0306
29	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	1.0068	0.9520	1.0164	1.0225	1.0227
30	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	0.9439	1.0085	1.0146	1.0148
31	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	1.0006	1.0068	1.0069
32	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	0.9989	0.9990
33	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	0.9833

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

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

## 7、铁路、高速公路沿线住宅用地价格修正

表 46 铁路、高速公路沿线价格修正系数表

距离噪声污染源	修正系数
0~50m	0.75
50~100m	0.8
100~150m	0.85
150~200m	0.9
200~250m	0.95
≥250m	1

注：距离噪声污染源的区间含下不含上。

### （三）工业用地个别因素修正体系

#### 1、剩余年期修正

按照工业用地土地还原率 5.18%，法定最高出让年期为 50 年，计算工业用地使用年期修正系数。年期修正系数计算公式及计算结果如下：

$$K = \frac{[1 - 1/(1+r)^{ml}]}{[1 - 1/(1+r)^m]}$$

式中： $K$ ——年期修正系数；

$ml$ ——实际出让年期或剩余年限；

$m$ ——土地使用权出让最高年限；

$r$ ——土地还原率。

表 47 工业用地剩余年期修正系数表

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7
修正系数	0.0535	0.1044	0.1528	0.1988	0.2426	0.2842	0.3237
剩余年期	8	9	10	11	12	13	14
修正系数	0.3613	0.397	0.431	0.4633	0.494	0.5232	0.551
剩余年期	15	16	17	18	19	20	21
修正系数	0.5774	0.6025	0.6264	0.649	0.6706	0.6911	0.7106
剩余年期	22	23	24	25	26	27	28
修正系数	0.7292	0.7468	0.7635	0.7795	0.7946	0.809	0.8227
剩余年期	29	30	31	32	33	34	35
修正系数	0.8357	0.8481	0.8599	0.8711	0.8817	0.8918	0.9014
剩余年期	36	37	38	39	40	41	42

修正系数	0.9106	0.9192	0.9275	0.9354	0.9428	0.9499	0.9567
剩余年期	43	44	45	46	47	48	49
修正系数	0.9631	0.9692	0.975	0.9805	0.9858	0.9908	0.9955
剩余年期	50	--	--	--	--	--	--
修正系数	1	--	--	--	--	--	--

注：当剩余使用年期在上述使用年期之间时，年期修正系数采用上述公式计算确定。

## 2、宗地形状修正

表 48 工业用地宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状较差，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	1.06-1.04	1.04-1.02	1.00	0.98-0.96	0.96-0.94

注：1、修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值；

2、修正系数区间值含上不含下。

## 3、开发程度修正

表 49 工业用地开发程度修正系数表

基础设施配套	①土地平整	②通路	③通电	④供水	⑤排水	⑥通讯	⑦通燃气
费用标准 (元/m <sup>2</sup> )	45-80	40-90	15-25	15-25	25-35	10-20	15-25
合计：165-300							

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

2、费用标准的取值可根据宗地的开发难易程度在区间内合理取值。

## 第五章 惠阳区城镇基准地价更新成果应用及建议

### 一、惠阳区基准地价更新成果应用说明

#### (一) 应用基准地价成果评估商服用地地价

商服用地的地价评估采用级别价系数修正法或路线价法。在有路线价的地段采用路线价评估，没有路线价的地段采用级别价修正法完成。

##### 1、路线价评估商服用地地价

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

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

总地价 = 楼面地价 × 土地总面积 × 容积率

或总地价 = 楼面地价 × 计容总建筑面积

地面单价 = 楼面地价 × 容积率

或地面单价 = 总地价 ÷ 土地总面积

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

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

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

总地价 = 楼面地价 × 土地总面积 × 容积率

或总地价 = 楼面地价 × 计容总建筑面积

地面单价 = 楼面地价 × 容积率

或地面单价 = 总地价 ÷ 土地总面积

（个别因素修正包括期日、容积率、剩余年期、土地用途修正共四项。）

路线价法测算案例一：

宗地地价测算案例（旁街无路线价）			
待估宗地状况			
<p>评估宗地位于惠阳区人民六路西侧地段，土地用途为商服用地，出让面积为 300 平方米。宗地东侧为人民六路，西侧、北侧和南侧均为空地。该宗地开发程度已达到五通一平，宗地土地使用权出让年限为 40 年。评估该宗地在 2024 年 1 月 1 日的土地使用权出让价格。</p> <p>宗地各项规划指标如下：</p> <p>规划容积率 R：1.0≤R≤2.0；</p> <p>建筑密度 D：D≤35%；</p> <p>总建筑面积 S：300≤S≤600 平方米；</p> <p>绿地率：≥30%；</p> <p>土地用途：商服用地。</p> <p>通过资料收集和调查可知：</p> <p>宗地所临路线价区段为人民六路，路线价为 5887 元/平方米；</p> <p>宗地形状呈矩形，临街深度为 20 米。</p>			
测算过程			
路线价正街区段	人民六路	路线价（P 路、元/平方米）	5887
路线价旁街区段	无	路线价（P 路、元/平方米）	无
修正项		宗地情况	修正系数
①期日		2024.1.1	1
②容积率		2	1
③剩余年期		40 年	1
④临街深度		20 米	0.915
⑤街角地		一面临街	1
⑥土地用途		该宗地无法获取细分用途，土地用途按一级类修正	1
⑦开发程度		五通一平	0
待估宗地价格（楼面地价）=P 路*①*②*③*④*⑤*⑥+（⑦/R）			
待估宗地价格（平均楼面地价、元/平方米）			5387
总地价（万元）			323.22
地面单价（元/平方米）			10774

**路线价法测算案例二：**

宗地地价测算案例（旁街有路线价）			
待估宗地状况			
<p>评估宗地位于惠阳区叶挺中路与长安北路交界地段，土地用途为商服用地，出让面积为 300 平方米。宗地东侧为长安北路，南侧为叶挺中路，西侧、北侧均为空地。该宗地开发程度已达到五通一平，宗地土地使用权出让年限为 40 年。评估该宗地在 2024 年 1 月 1 日的土地使用权出让价格。</p> <p>宗地各项规划指标如下：                      规划容积率 R：1.0≤R≤2.0；                      建筑密度 D：D≤35%；                      总建筑面积 S：300≤S≤600 平方米；                      绿地率：≥30%；                      土地用途：商服用地。</p> <p>通过资料收集和调查可知：                      宗地所临路线价正街区段为叶挺中路，正街路线价为 5002 元/平方米；临路线价旁街区段为长安北路，旁街路线价为 4548 元/平方米                      宗地形状呈矩形，临街深度为 20 米。</p>			
测算过程			
路线价正街区段	叶挺中路	路线价（P 正路、元/平方米）	5002
路线价旁街区段	长安北路	路线价（P 旁路、元/平方米）	4548
修正项		宗地情况	修正系数
①正街临街深度		20 米	0.915
②期日		2024.1.1	1
③容积率		2	1
④剩余年期		40 年	1
⑤土地用途		该宗地无法获取细分用途，土地用途按一级类修正	1
⑥开发程度		五通一平	0
待估宗地价格（楼面地价）=（P 正路*①+ P 旁路*20%）*②*③*④*⑤+（⑥/R）			
待估宗地价格（平均楼面地价、元/平方米）			5486
总地价（万元）			329.16
地面单价（元/平方米）			10972

**2、级别价系数修正法评估商服用地地价**

楼面地价 = 级别价 × 个别因素修正系数 × (1 + 区域因素修正系数) + (开发程度修正系数 ÷ 容积率)

总地价 = 楼面地价 × 土地总面积 × 容积率

或总地价 = 楼面地价 × 计容总建筑面积

地面单价 = 楼面地价 × 容积率

或地面单价 = 总地价 ÷ 土地总面积

(个别因素修正包括期日、容积率、剩余年期、宽深比、街角地、宗地形状、临路状况、特殊景观、土地用途修正共九项。)

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

**商服用地测算案例:**

宗地地价测算案例						
待估宗地状况						
评估宗地位于惠阳区淡水街道人民四路北侧,土地用途为零售商业用地,出让面积为 5000 平方米。宗地南侧临演达一路,北侧为空地,东侧为空地,北侧为空地。该宗地开发程度为五通一平,宗地土地使用权出让年限为 40 年。评估该宗地在 2024 年 1 月 1 日的土地使用权出让价格。 宗地各项规划指标如下: 规划容积率 R: $1.0 < R \leq 2.0$ ; 建筑密度 D: $D \leq 38\%$ ; 总建筑面积 S: $S \leq 10000$ 平方米; 绿地率: $\geq 30\%$ ; 宗地形状: 一般,对土地利用无不利影响; 特殊景观: 无特殊景观环境。 通过资料收集和调查可知: 宗地位于商服用地 I 级范围内,级别价为 3375 元/平方米。						
测算过程						
区域因素修正						
因子	距商服中心(含集贸市场)距离(米)	距宾馆酒店距离(米)	道路通达度	距汽车站距离(米)	高铁站(米)	公交便捷度
区域状况	较优	较优	较优	较优	较优	较优
修正值	0.0073	0.0043	0.0028	0.0013	0.0014	0.0022
因子	供水状况	排水状况	供电状况	人口密度(客流入人口)	用地规划	道路规划
区域状况	较优	较优	较优	较优	较优	较优
修正值	0.0022	0.0017	0.0022	0.0043	0.0014	0.0016
$\Sigma$ 区域因素修正系数=0.0327						

个别因素修正			
商服级别	I 级	级别价 (P、元/平方米)	3375
修正项	宗地情况		修正系数
①期日	2024.1.1		1
②容积率	2		1
③剩余年期	40 年		1
④宽深比	临街深度大于 15m, 不考虑该项修正		/
⑤街角地	一面临街		1
⑥宗地形状	一般		1
⑦临路状况	临其他道路		1
⑧特殊景观	零售商业用地不考虑该项修正		/
⑨土地用途	零售商业用地		1
⑩区域因素	1+∑区域因素修正系数		1.0327
⑪开发程度	五通一平		0
待估宗地价格 (楼面地价) = P*①*②*③*④*⑤*⑥*⑦*⑧*⑨*⑩+ (⑪/R)			
待估宗地价格 (楼面地价、元/平方米)			3485
总地价 (万元)			3485
地面单价 (元/平方米)			6970

## (二) 应用基准地价成果评估住宅用地地价

住宅用地的地价评估采用级别价系数修正法。

楼面地价 = 级别价 × 个别因素修正系数 × (1 + 区域因素修正系数) + (开发程度修正系数 ÷ 容积率)

总地价 = 楼面地价 × 土地总面积 × 容积率

或总地价 = 楼面地价 × 总建筑面积

地面单价 = 楼面地价 × 容积率

或地面单价 = 总地价 ÷ 土地总面积

(个别因素修正包括期日、容积率、剩余年期、宗地形状、特殊景观、铁路高速公路沿线修正共六项。)

利用楼面地价求算某楼层 (某使用单元) 分摊的地价时, 须进行楼层分配系数修

正。根据该楼层（该使用单元）所在宗地的总体情况，先对宗地进行区域因素和个别因素修正求取宗地平均楼面地价，然后根据楼层分配系数测算该楼层楼面地价。

**住宅用地测算案例：**

宗地地价测算案例										
待估宗地状况										
评估宗地位于惠阳区淡水街道演达一路北侧，土地用途为住宅用地，出让面积为 5000 平方米。宗地南侧临演达一路，北侧为空地，东侧为空地，北侧为空地。该宗地开发程度为五通一平，宗地土地使用权出让年限为 70 年。评估该宗地在 2024 年 1 月 1 日的土地使用权出让价格。 宗地各项规划指标如下： 规划容积率 R：1.0<R≤2.0； 建筑密度 D：D≤38%； 总建筑面积 S：S≤10000 平方米； 绿地率：≥30%； 宗地形状：一般，对土地利用无不利影响； 特殊景观：无特殊景观环境。 通过资料收集和调查可知： 宗地位于住宅用地 I 级范围内，级别价为 3540 元/平方米。										
测算过程										
区域因素修正										
因子	距商服中心（含集贸市场）距离（米）	道路通达度	高铁站	公交便捷度	距公园广场距离（米）	距文体中心距离（米）	距医院距离（米）	距中学距离（米）	距小学距离（米）	距幼儿园距离（米）
区域状况	较优	较优	一般	较优	一般	较劣	较优	一般	较优	较优
修正值	0.0038	0.0027	0	0.0021	0	-0.0005	0.0008	0	0.001	0.0008
因子	供水状况	排水状况	供电状况	自然景观资源	噪声污染	水污染	大气污染	人口密度（常住）	道路规划	用地规划
区域状况	较优	较优	较优	一般	较优	较优	较优	较优	较优	较优
修正值	0.0017	0.0015	0.0017	0	0.0011	0.0012	0.0009	0.0019	0.001	0.0009
Σ区域因素修正系数=0.0226										
个别因素修正										
住宅级别						I 级	级别价（P、元/平方米）			3540
修正项						宗地情况			修正系数	

①期日	2024.1.1	1
②容积率	2	1
③剩余年期	70年	1
④宗地形状	一般	1
⑤特殊景观	无	1
⑥铁路、高速公路沿线	≥250m	1
⑦区域因素	1+∑区域因素修正系数	1.0226
⑧开发程度	五通一平	0
待估宗地价格（楼面地价）=P*①*②*③*④*⑤*⑥*⑦+（⑧/R）		
待估宗地价格（楼面地价、元/平方米）		3620
总地价（万元）		3620
地面单价（元/平方米）		7240

### （三）应用基准地价成果评估工业用地地价

工业用地的价值评估采用级别价系数修正法。

地面单价 = 级别价 × 个别因素修正系数 × (1 + 区域因素修正系数) + 开发程度修正  
值

总地价 = 地面单价 × 土地总面积

（个别因素修正包括期日、剩余年期、宗地形状、土地用途修正共四项。）

工业用地测算案例：

宗地地价测算案例
待估宗地状况
<p>评估宗地位于惠阳区镇隆镇盛康工业园，土地用途为工业用地，出让面积为 2000 平方米。宗地西、北、东侧临规划路，南侧临空地。该宗地开发程度已达到五通一平，宗地土地使用权出让年限为 50 年。评估该宗地在 2024 年 1 月 1 日的土地使用权出让价格。</p> <p>宗地各项规划指标如下：</p> <p>规划容积率 R：R≥1.0；</p> <p>建筑密度 D：D≥30%；</p> <p>总建筑面积 S：S≥2000 平方米；</p> <p>绿地率：≤20%；</p> <p>用地性质：工业用地。</p> <p>通过资料收集和调查可知：</p> <p>宗地位于工业用地 II 级级范围内，级别价为 735 元/平方米；</p> <p>宗地形状一般，对土地利用无不利影响。</p>

测算过程					
区域因素修正					
因子	道路通达度	距高速路口距离	供水状况	排水状况	供电状况
区域状况	一般	一般	较优	较优	较优
修正值	0	0	0.0019	0.0017	0.0021
因子	产业聚集度	工程地质条件	道路规划	用地规划	—
区域状况	较优	一般	一般	一般	—
修正值	0.0031	0	0	0	—
$\Sigma$ 区域因素修正系数=0.0088					
个别因素修正					
工业级别		II级	级别价 (P、元/平方米)		735
修正项			宗地情况		修正系数
①期日			2024.1.1		1
②剩余年期			50		1
③宗地形状			一般		1
④土地用途			工业用地		1
⑤区域因素			1+ $\Sigma$ 区域因素修正系数		1.0088
⑥开发程度			五通一平		0
待估宗地价格 (地面地价) = $P \times ① \times ② \times ③ \times ④ \times ⑤ + ⑥$					
待估宗地价格 (地面地价、元/平方米)					741
总地价 (万元)					148.2

#### (四) 应用基准地价成果评估商住综合用地地价

商住综合用地地价评估采用分部计算法计算，即分别进行商服用地地价和住宅用地地价的计算，加总求和可得商住综合用地的地价。即：

商住综合用地地价 = 商服用地土地价格 + 住宅用地土地价格

注意：

1、在进行容积率修正时，商服用地地价计算使用的是商服部分的容积率，即：商服部分容积率 = 商服建筑面积 ÷ 土地总面积；住宅用地地价计算使用的是整宗土地的容积率；

2、商服用地根据本章节“应用基准地价成果评估商服用地地价”进行测算。

## （五）应用基准地价成果评估其他综合用地地价

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

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

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

1、综合用地各用途地价计算中涉及容积率修正的，容积率均按整宗土地的综合容积率计；

2、综合用地各用途用地如有用途细分，则按相应土地用途修正系数进行修正。

3、综合用地中如涉及商服用地，商服用地按本章节“应用基准地价成果评估商服用地地价”测算；

4、当规划告知书设定各用途用地比例，各用途用地应当先统一折算为地面单价再进行计算。

## （六）应用基准地价成果评估套房土地地价

### 1、测算某单元商铺分摊土地地价

某单元商铺楼面地价 = 商服用地平均楼面地价 × 该单元所在楼层分配系数

某单元商铺分摊土地价格 = 某单元商铺楼面地价 × 该单元建筑面积

### 2、测算某单元住宅分摊土地地价

“住宅用地平均楼面地价”的评估方法同住宅用地中的楼面地价计算方法一样。

某单元住宅楼面地价 = 住宅用地平均楼面地价 × 该单元所在楼层分配系数

（在选择该单元所在楼层分配系数时需注意，若该物业为商住综合楼时，住宅用地的总层数按建筑物楼层总数计（不包括地下部分））

某单元住宅分摊土地价格 = 某单元住宅楼面地价 × 该单元建筑面积

## （七）其他说明

### 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（区）相应用途的末级价格。

### 3、分摊土地使用权价格评估

采用基准地价法评估分摊土地使用权价格时，个别因素状况根据分摊土地使用权所在宗地状况确定，若分摊土地使用权所在宗地符合采用路线价法评估要求的，应采用路线价法评估其商服用途土地的价格。

### 4、已出让宗地改变用途、调整容积率补缴地价款评估

土地出让后经原出让方批准改变用途或容积率等土地使用条件的，补缴地价款评估方法依据《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4号）文件的附件等相关文件确定。

对于由其他用途调整为商服用途或商住综合用途的宗地，当采用基准地价法评估新用途下土地价格时，若宗地符合采用路线价法评估要求的，应采用路线价法评估商服用途部分的土地价格。

## 二、地下空间国有建设用地使用权价格评估建议

根据《国土资源部关于加强城市地质工作的指导意见》（国土资发〔2017〕104号），实行地下空间资源开发利用激励政策。鼓励各地因地制宜，探索完善建设用地使用权（地下）出让方式。对于国防、人防、防灾、城市基础设施和公共服务设施等符合《划拨用地目录》使用地下建设用地的，可以采用划拨方式供地。鼓励工业、仓

储、商业等经营性项目合理开发利用地下空间。激励原地下建设用地使用权人，结合城市更新改造进行地下空间再开发。完善地下建设用地基准地价体系，促进地下空间依法有序开发利用。《惠州市城市总体规划（2006—2020）》中，对地下空间的开发与利用有详细的规划。其中规定，地下空间开发利用主要在-15米以内（局部可有所突破），-6至-15米左右的地下空间安排商业、文化娱乐、市政基础设施的场站、停车场、轨道交通、地下机动车道、人行通道等设施。2018年惠州市政府工作报告提出推进城市深地资源和地下空间开发利用试点工作。

地下空间同样是土地资源的一部分，随着经济快速发展，惠州市土地利用方式逐渐发生变化，土地利用方式转向多样化、立体化，如何评估地下空间建设用地使用权等一系列新问题也相继出现，为进一步规范引导惠州市土地市场发展，稳定市场秩序，本轮基准地价更新了地下空间建设用地使用权地价修正体系。

考虑到惠阳区缺乏地下空间出让样点的实际情况，参考全国其他地区（福州、杭州、兰州、上海、潍坊、漳州等）关于国有建设用地地下空间使用权出让价格的修正体系，本轮惠阳区国有建设用地地下空间建设用地使用权价格评估方法确定如下：

### 1、价格说明

①在运用基准地价系数修正法过程中，对人防设施、防灾、城市基础设施和公共服务设施等符合《划拨用地目录》的，其地下空间使用权取得可依法采用划拨方式，不计收地下空间建设用地使用权价格。

②用于商业、金融、旅游、娱乐、仓储等经营性用途的，其地下空间使用权依法采用招标、拍卖、挂牌出让等方式取得，依据规划部门出具规划条件明确出让地块的用地性质、用地范围、建设规模等指标测算地价。

③可以进行分割转让、销售、出租的地下车库计收地下空间建设用地使用权价格。

④地下空间的基准地价参照相应用途及级别的地上基准地价。

⑤地下空间建设用地使用权价格需进行区域因素修正以及期日修正、剩余年期修正、开发程度修正。

### 2、地下空间建设用地使用权价格修正系数表

表 50 惠阳区地下空间建设用地使用权价格修正系数表

序号	楼层	参照基准地价类型	修正系数	备注
1	地下一层	商服	0.35	指地下商业、金融、旅游、娱乐等经营性用途
2	地下二层及以下	商服	0.15	
3	地下一层	商服	0.20	指地下商服设施用地附属的可以进行分割转让、销售或长期租赁的经营性地下停车场用地
4	地下二层及以下	商服	0.10	
5	地下一层	住宅	0.20	指除地下商服及其附属停车场用地以外的可以进行分割转让、销售或长期租赁的经营性地下停车场用地
6	地下二层及以下	住宅	0.10	
7	地下一层	工业	0.20	指仓储用途
8	地下二层及以下	工业	0.10	

备注：以上楼层修正系数均为单层楼的修正系数。

### 三、其他用途用地地价评估建议

因本次惠阳区城镇土地基准地价更新项目评估对象为商服用地、住宅用地以及工业用地，故涉及其他用途用地（主要包括公共管理与公共服务用地、公用设施用地、交通运输用地、特殊用地等）应用基准地价评估的，建议使用《惠州市惠阳区人民政府关于公布实施惠阳区城镇土地定级与基准地价更新项目成果（2021年）的通知》（惠阳府〔2022〕21号）中公布的相关成果。

附表一：惠阳区城镇基准地价汇总表

单位：元 / 平方米

用途	级别	中心城区	新圩镇	镇隆镇	永湖镇	平潭镇	良井镇	沙田镇
商服用地	I 级	3375	—	—	—	—	—	—
	II 级	2950	2950	—	—	—	—	—
	III 级	2380	2380	—	—	—	—	—
	IV 级	2000	2000	—	—	—	—	—
	V 级	1635	1635	1635	—	—	—	—
	VI 级	1380	1380	1380	1380	1380	1380	1380
	VII 级	—	—	1140	1140	1140	1140	1140
住宅用地	I 级	3540	—	—	—	—	—	—
	II 级	3140	3140	—	—	—	—	—
	III 级	2565	2565	—	—	—	—	—
	IV 级	2160	2160	—	—	—	—	—
	V 级	1805	1805	1805	—	—	—	—
	VI 级	1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520
	VII 级	—	—	1280	1280	1280	1280	1280
工业用地	I 级	800	—	—	—	—	—	—
	II 级	735	735	735	—	—	—	—
	III 级	660	660	660	660	660	660	660
	IV 级	—	—	—	600	600	600	600

注：上表中商服用地为容积率 2.0 的平均楼面地价；住宅用地为容积率 2.0 的平均楼面地价；工业用地为容积率 1.6 的地面地价。

附表二：土地用途细分修正系数表

一级类	二级类	含义	二级类修正系数	三级类	含义	三级类修正系数	修正基准
商业服务业用地	商业用地	指零售商业、批发市场及餐饮、旅馆及公用设施营业网点等服务业用地	1.0	零售商业用地	指商铺、商场、超市、服装及小商品市场等用地	1.0	商服用地各级别基准地价
				批发市场用地	指以批发功能为主的市场用地	1.0	
				餐饮用地	指饭店、餐厅、酒吧等用地	0.9	
				旅馆用地	指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、有住宿功能的度假村等用地	0.8	
				公用设施营业网点用地	指零售加油、加气、充换电站、电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等公用设施营业网点用地	1.0	
	商务金融用地	指金融保险、艺术传媒、设计、技术服务、物流管理中心等综合性办公用地	0.75	/	/	/	
	娱乐用地	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧以及绿地率小于65%的大型游乐等设施用地	0.7	/	/	/	
其他商业服务业用地	指除以上之外的商业服务业用地,包括高尔夫练习场、赛马场、以观光娱乐为目的的直升机停机坪等通用航空、汽车维修站以及宠物医院、洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用产品修理网点、物流营业网点等用地	1.0	/	/	/		

一级类	二级类	含义	二级类修正系数	三级类	含义	三级类修正系数	修正基准
仓储用地	物流仓储用地	指国家和省级战略性储备库以外, 城镇、村庄用于物资存储、中转、配送等设施用地, 包括附属设施、道路、停车场等用地; 包括一类物流仓储用地 (指对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患, 布局无特殊控制要求的物流仓储用地)、二类仓储用地(指对居住和公共环境有一定干扰、污染和安全隐患, 不可布局于居住区和公共设施集中区内的物流仓储用地)和三类仓储用地(指用于存放易燃、易爆和剧毒等危险品, 布局有防护、隔离要求的物流仓储用地)	1.1	/	/	/	工业用地各级别基准地价

注: 1、该修正系数仅适用于基准地价, 修正后为对应二级、三级用地类型的基准地价参考标准;  
2、土地用途分类参照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》分类标准确定。