吴川市城区2022年国有建设用地标定地价更新项目成果基本内容

一、本次公布的吴川市城区2022年国有建设用地标定地价（以下简称标定地价）的公示范围包括梅菉街道、博铺街道、海滨街道、塘尾街道、大山江街道、覃巴镇、振文镇、长岐镇及黄坡镇部分建成区和规划区范围内的由37个标定区域连接构成的空间范围，面积9.12平方公里。

二、本次吴川市城区2022年国有建设用地标定地价主要用地类型分为商服用地、住宅用地、商业与住宅混合用地（同一宗地含商服和住宅用途）、工业用地、公共管理与公共服务用地共五种用途。价格单位为元/平方米，币种为人民币。各用途标定地价的地价内涵见下表：

1. **标定地价地价内涵表**

| **用地类型** | **土地开发程度** | **容积率** | **价格类型** | **权利特征** | **使用年期** | **估价期日** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 商服用地 | 宗地外按现状、红线内场地平整 | 2.69 | 首层楼面地价/平均楼面地价/地面地价 | 具有相对完整的国有出让土地权利，不考虑抵押权、地役权等他项权利的限制 | 40年 | 2022年1月1日 |
| 住宅用地 | 1.32～8.47 | 平均楼面地价/地面地价 | 70年 |
| 商业与住宅混合用地 | 2.0～10.77 | 首层楼面地价/平均楼面地价/地面地价 | 商服用地40年，住宅用地70年 |
| 工业用地 | 0.52～1.56 | 地面地价 | 50年 |
| 公共管理与公共服务用地  （公用设施用地） | 0.5 | 地面地价 | 50年 |

备注：1.现状土地开发程度为“五通一平”。“五通一平”：宗地红线外通上水、通下水、通电、通路、通讯，宗地红线内场地平整。

2.容积率为该用途各标准宗地的现状容积率范围。

三、本次标定地价的估价期日设定为2022年1月1日。

四、参考《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017），进一步将标定地价的土地用途细分至二级类。具体如下表：

1. **标定地价土地用途分类表**

| **标定地价评估用途** | **一级类** | **二级类** |
| --- | --- | --- |
| 商服用地 | 商服用地 | 零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、其他商业用地、商务金融用地 |
| 住宅用地 | 住宅用地 | 城镇住宅用地 |
| 商住混合用地 | 商服用地、  住宅用地 | 零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、其他商业用地、城镇住宅用地 |
| 工业用地 | 工业用地 | 工业用地、仓储用地 |
| 公共管理与公共服务用地 | 公共管理与公共服务用地 | 公用设施用地 |

**五、标定地价公示信息表**

1. **标定地价公示信息表**

市县名称：吴川市城区 估价期日：2022年1月1日

| **序号** | **标准宗地编码** | **标准宗地名称** | **标准宗地位置** | **用途** | **权利类型** | **用地面积（平方米）** | **容积率** | **开发程度** | **建设情况** | **设定使用年期** | **各用途比例** | **标定地价** | | | | **备注** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **（元/平方米）** | | | |
| **综合楼面地价** | **综合地面地价** | **商服首层楼面价** | **住宅楼面价** | **所在级别** | **所在图幅** | **图号** |
| 1 | 440883S050500101 | 广东金九饼业综合大楼 | 吴川市海滨街道325国道边（创业路与海港大道交汇处南面） | 商服用地 | 国有建设用地使用权 | 6123.01 | 2.69 | 五通一平 | 已建成 | 商服用地40年 | 商服：100% | 1426 | 3831 | 6087 | -- | 商服用地I级 | 2 | 1 |
| 2 | 440883G060100201 | 广东福海饼业有限公司 | 吴川市海滨街道国道325线南面 | 工业用地 | 国有建设用地使用权 | 27302.3 | 1.56 | 五通一平 | 已建成 | 工业用地50年 | 工业：100% | -- | 829 | -- | -- | 工业用地III级 | 4 | 2 |
| 3 | 440883G060100301 | 广东凤凰饲料有限公司 | 吴川市塘尾街道鉴江工业园B区01号地 | 工业用地 | 国有建设用地使用权 | 36230 | 0.52 | 五通一平 | 已建成 | 工业用地50年 | 工业：100% | -- | 754 | -- | -- | 工业用地III级 | 4 | 3 |
| 4 | 440883G060100401 | 吴川市百如森服饰有限公司 | 吴川市塘尾街道325国道北面 | 工业用地 | 国有建设用地使用权 | 7408.49 | 1.03 | 五通一平 | 已建成 | 工业用地50年 | 工业：100% | -- | 727 | -- | -- | 工业用地III级 | 4 | 4 |
| 5 | 440883G060100501 | 广东浩特电器有限公司 | 吴川市覃巴镇覃文村罗唱岭325国道边 | 工业用地 | 国有建设用地使用权 | 50000 | 0.63 | 五通一平 | 已建成 | 工业用地50年 | 工业：100% | -- | 363 | -- | -- | 工业用地III级 | 8 | 5 |
| 6 | 440883G060100601 | 湛江国联水产开发股份有限公司 | 吴川市黄坡镇深圳龙岗（吴川）产业转移工业园区内 | 工业用地 | 国有建设用地使用权 | 93527.1 | 1.07 | 五通一平 | 已建成 | 工业用地50年 | 工业：100% | -- | 324 | -- | -- | 黄坡镇工业用地II级 | 9 | 6 |
| 7 | 440883Z070100101 | 海景花园B30号地住宅 | 吴川市梅菉街道海景花园B30号地 | 住宅用地 | 国有建设用地使用权 | 504 | 1.32 | 五通一平 | 已建成 | 住宅用地70年 | 住宅：100% | 4247 | 5585 | -- | 4247 | 住宅用地I级 | 5 | 7 |
| 8 | 440883Z070100301 | 友谊路住宅 | 吴川市梅菉街道白头岭脚友谊路 | 住宅用地 | 国有建设用地使用权 | 93.2 | 4.38 | 五通一平 | 已建成 | 住宅用地70年 | 住宅：100% | 1579 | 6910 | -- | 1579 | 住宅用地I级 | 5 | 8 |
| 9 | 440883Z070100401 | 新华东路54号住宅 | 吴川市梅菉街道新华东路54号 | 住宅用地 | 国有建设用地使用权 | 150.7 | 5.39 | 五通一平 | 已建成 | 住宅用地70年 | 住宅：100% | 1573 | 8470 | -- | 1573 | 住宅用地I级 | 2 | 9 |
| 10 | 440883Z070100501 | 梅北开发区七区45号住宅 | 吴川市梅菉街道梅北开发区七区45号 | 住宅用地 | 国有建设用地使用权 | 100 | 3.2 | 五通一平 | 已建成 | 住宅用地70年 | 住宅：100% | 1416 | 4530 | -- | 1416 | 住宅用地II级 | 1 | 10 |
| 11 | 440883Z070100601 | 杨英德住宅 | 吴川市博铺街道办新城地区 | 住宅用地 | 国有建设用地使用权 | 103.2 | 5.67 | 五通一平 | 已建成 | 住宅用地70年 | 住宅：100% | 1288 | 7303 | -- | 1288 | 住宅用地III级 | 1 | 11 |
| 12 | 440883Z070100701 | 吴川市沿江半岛一期 | 吴川市梅录街道广沿路 | 住宅用地 | 国有建设用地使用权 | 16905.4 | 5.74 | 五通一平 | 已建成 | 住宅用地70年 | 住宅：100% | 1493 | 8565 | -- | 1493 | 住宅用地I级 | 5 | 12 |
| 13 | 440883Z070100801 | 金牛小区一期和雅居 | 吴川市梅菉街道麻纺路 | 住宅用地 | 国有建设用地使用权 | 20000 | 4.31 | 五通一平 | 已建成 | 住宅用地70年 | 住宅：100% | 1348 | 5810 | -- | 1348 | 住宅用地I级 | 5 | 13 |
| 14 | 440883Z070100901 | 福润花园 | 吴川市梅菉街道金钱路福润花园小区 | 住宅用地 | 国有建设用地使用权 | 1032.84 | 8.47 | 五通一平 | 已建成 | 住宅用地70年 | 住宅：88.19%；车库：11.81% | 1237 | 10476 | -- | 1317 | 住宅用地I级 | 2 | 14 |
| 15 | 440883Z070101001 | 东风十街35号住宅 | 吴川市梅录街道东风十街35号 | 住宅用地 | 国有建设用地使用权 | 88.8 | 5.19 | 五通一平 | 已建成 | 住宅用地70年 | 住宅：100% | 1348 | 6991 | -- | 1348 | 住宅II级 | 2 | 15 |
| 16 | 440883Z070101101 | 科教路南四街9号住宅 | 吴川市海滨街道科教路南四街9号 | 住宅用地 | 国有建设用地使用权 | 74.8 | 5.5 | 五通一平 | 已建成 | 住宅用地70年 | 住宅：100% | 1376 | 7569 | -- | 1376 | 住宅I级 | 3 | 16 |
| 17 | 440883H070100101 | 吴川第一城 | 吴川市梅录街道沿江西岸 | 商业、住宅混合用地 | 国有建设用地使用权 | 212480 | 2.14 | 五通一平 | 已建成 | 商服用地40年，住宅用地70年 | 住宅：89.08%；商服：10.92% | 1753 | 3744 | 4970 | 1368 | 商服用地III级、住宅用地III级 | 5 | 17 |
| 18 | 440883H070100201 | 时代名城 | 吴川市梅录街道梅录头商住小区市场 | 商业、住宅混合用地 | 国有建设用地使用权 | 5610 | 6.94 | 五通一平 | 已建成 | 商服用地40年，住宅用地70年 | 住宅：87.62%；商服：12.38% | 1380 | 9573 | 4739 | 918 | 商服用地I级、住宅用地I级 | 2 | 18 |
| 19 | 440883H070100301 | 富通城 | 吴川市梅菉街道工业一路1号 | 商业、住宅混合用地 | 国有建设用地使用权 | 8122.4 | 10.77 | 五通一平 | 已建成 | 商服用地40年，住宅用地70年 | 住宅：84.66%；商服：7.05%；车库：8.30% | 1240 | 13351 | 5020 | 1083 | 商服用地I级、住宅用地I级 | 2 | 19 |
| 20 | 440883H070100401 | 金泉广场 | 吴川市梅菉街道解放路92号 | 商业、住宅混合用地 | 国有建设用地使用权 | 6909 | 8.81 | 五通一平 | 已建成 | 商服用地40年，住宅用地70年 | 住宅：72.96%；商服：27.04% | 1931 | 17003 | 7523 | 1241 | 商服用地I级、住宅用地I级 | 2 | 20 |
| 21 | 440883H070100501 | 华庭福苑 | 吴川市梅菉街道新华南 | 商业、住宅混合用地 | 国有建设用地使用权 | 2131 | 7.43 | 五通一平 | 已建成 | 商服用地40年，住宅用地70年 | 住宅：81.25%；商服：18.75% | 1512 | 11238 | 5916 | 896 | 商服用地I级、住宅用地I级 | 2 | 21 |
| 22 | 440883H070100601 | 奥园冠军城 | 海港大道海岸万和城旁 | 商业、住宅混合用地 | 国有建设用地使用权 | 139791 | 3.37 | 五通一平 | 在建 | 商服用地40年，住宅用地70年 | 住宅：80.82%；商服：19.18% | 2141 | 7220 | 5676 | 1682 | 商服用地I级、住宅用地I级 | 2 | 22 |
| 23 | 440883H070100701 | 海逸半岛 | 吴川市海滨街道海港大道南段 | 商业、住宅混合用地 | 国有建设用地使用权 | 28200 | 4.57 | 五通一平 | 已建成 | 商服用地40年，住宅用地70年 | 住宅：95.34%；商服：4.66% | 1684 | 7705 | 5494 | 1498 | 商服用地I级、住宅用地I级 | 2 | 23 |
| 24 | 440883H070100801 | 金沙广场华府 | 吴川市海滨街道海港大道60号 | 商业、住宅混合用地 | 国有建设用地使用权 | 132204 | 3.21 | 五通一平 | 已建成 | 商服用地40年，住宅用地70年 | 住宅：82.57%；商服：17.43% | 1641 | 5260 | 4963 | 1622 | 商服用地II级、住宅用地II级 | 3 | 24 |
| 25 | 440883H070100901 | 财富名门 | 吴川市海滨街道人民东路 | 商业、住宅混合用地 | 国有建设用地使用权 | 10280 | 6.79 | 五通一平 | 已建成 | 商服用地40年，住宅用地70年 | 住宅：95.35%；商服：4.65% | 1285 | 8725 | 4420 | 1132 | 商服用地II级、住宅用地II级 | 2 | 25 |
| 26 | 440883H070101001 | 汇景蓝湾 | 吴川市海滨街道海港大道西面 | 商业、住宅混合用地 | 国有建设用地使用权 | 34389.2 | 7.97 | 五通一平 | 已建成 | 商服用地40年，住宅用地70年 | 住宅：96.69%；商服：3.31% | 1199 | 9547 | 5800 | 1106 | 商服用地I级、住宅用地I级 | 2 | 26 |
| 27 | 440883H070101101 | 华宇鸿基 | 吴川市海滨街道325线国道北面 | 商业、住宅混合用地 | 国有建设用地使用权 | 7229.6 | 6.5 | 五通一平 | 已建成 | 商服用地40年，住宅用地70年 | 住宅：94.92%；商服：5.08% | 1287 | 8361 | 4535 | 1113 | 商服用地II级、住宅用地II级 | 2 | 27 |
| 28 | 440883H070101201 | 壹号公馆 | 吴川市海滨街道国道325线国道南侧 | 商业、住宅混合用地 | 国有建设用地使用权 | 23147.2 | 3.8 | 五通一平 | 已建成 | 商服用地40年，住宅用地70年 | 住宅：93.42%；商服：6.58% | 1533 | 5825 | 4570 | 1314 | 商服用地II级、住宅用地II级 | 2 | 28 |
| 29 | 440883H070101301 | 万千海 | 吴川市覃巴镇六鳌村委会沿海一带D-02号 | 商业、住宅混合用地 | 国有建设用地使用权 | 48733.8 | 2.45 | 五通一平 | 已建成 | 商服用地40年，住宅用地70年 | 住宅：97.67%；商服：2.33% | 1069 | 2618 | 3622 | 1007 | 商服用地V级、住宅用地V级 | 6 | 29 |
| 30 | 440883H070101401 | 碧桂园岭南盛世花园 | 吴川市长岐镇火车站站前公路旁 | 商业、住宅混合用地 | 国有建设用地使用权 | 72170.9 | 3.65 | 五通一平 | 已建成 | 商服用地40年，住宅用地70年 | 住宅：91.77%；商服：8.23% | 795 | 2901 | 3339 | 813 | 商服用地V级、住宅用地V级 | 7 | 30 |
| 31 | 440883H070101501 | 华和南国茗苑 | 吴川市海滨街道创业路南边 | 商业、住宅混合用地 | 国有建设用地使用权 | 21639.3 | 4.04 | 五通一平 | 已建成 | 商服用地40年，住宅用地70年 | 住宅：96.94%；商服：3.06% | 1792 | 7241 | 9139 | 1560 | 商服用地I级、住宅用地I级 | 2 | 31 |
| 32 | 440883H070101601 | 吴川华基滨江华府 | 吴川市梅录街道鹤地路68号 | 商业、住宅混合用地 | 国有建设用地使用权 | 50857.4 | 2.96 | 五通一平 | 在建 | 商服用地40年，住宅用地70年 | 住宅：98.29%；商服：1.71% | 1055 | 3123 | 4682 | 1016 | 商服用地III级、住宅用地II级 | 1 | 32 |
| 33 | 440883L080900101 | 吴川新奥燃气有限公司 | 吴川市大山江街道覃榜村深塘岭325线南面 | 公共服务用地（类别二） | 国有建设用地使用权 | 10000 | 0.5 | 五通一平 | 已建成 | 公共服务用地50年 | 公服：100% | -- | 340 | -- | -- | 公服用地III级 | 8 | 33 |
| 34 | 440883G060100701 | 广东杰能水产有限公司 | 吴川市黄坡镇深圳龙岗(吴川)产业转移工业园区内 | 工业用地 | 国有建设用地使用权 | 31073.5 | 0.59 | 五通一平 | 已建成 | 工业用地50年 | 工业：100% | -- | 318 | -- | -- | 黄坡镇工业用地II级 | 9 | 34 |
| 35 | 440883Z070101201 | 吴川市梅录街道新塘路八巷9号 | 吴川市梅录街道新塘路八巷9号 | 住宅用地 | 国有建设用地使用权 | 70 | 4.31 | 五通一平 | 已建成 | 住宅用地70年 | 住宅：100% | 1582 | 6823 | -- | 1582 | 住宅用地I级 | 2 | 35 |
| 36 | 440883H070101701 | 吴川碧桂园 | 吴川市海滨街道海滨一路9号 | 商业、住宅混合用地 | 国有建设用地使用权 | 50413.8 | 3.67 | 五通一平 | 已建成 | 商服用地40年，住宅用地70年 | 住宅：97.3%；商服：2.7% | 1251 | 4590 | 4567 | 1159 | 商业用地III级、住宅用地III级 | 3 | 36 |
| 37 | 440883H070101801 | 雅居乐明珠湾花园 | 吴川市吉兆湾文化旅游观光体验区规划范围、南海以北 | 商业、住宅混合用地 | 国有建设用地使用权 | 129598 | 2 | 五通一平 | 在建 | 商服用地40年，住宅用地70年 | 住宅：97.02%；商服：2.98% | 1048 | 2097 | 3105 | 985 | 商业用地IV级、住宅用地IV级 | 10 | 37 |

注：（1）用地面积为可建设用地面积；

（2）开发程度“五通一平”即宗地红线外五通（包括通路、通上水、通下水、通电、通讯），宗地红线内场地平整；

（3）表中商服、住宅、工业级别对应吴川市2019年国有建设用地基准地价级别，公服级别对应吴川市城区2018年公共服务项目用地基准地价级别。

**六、标定地价修正体系**

**（一）、商服用地宗地地价修正体系编制**

商服用地价格采用首层楼面地价进行修正。

**1.区域因素修正系数编制（级别参考吴川市2019年国有建设用地基准地价商服级别）**

1. **一级商服用地标定地价修正因素说明与系数对照表**

| **影响因素** | **因素权重值** | **优（%）** | **较优（%）** | **一般（%）** | **较劣（%）** | **劣（%）** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心范围半径（m） | 0.2689 | [ 0,200） | [200,400） | [ 400,600） | [ 600,800） | [ 800,∞） |
| 4.52 | 2.27 | 0 | -1.77 | -3.53 |
| 区域商服繁华程度 | 0.4065 | 区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店、农贸市场等，商服设施聚集成规模 | 区域内有较多商服设施，聚集较成规模 | 区域内有一定量商服设施，功能齐全 | 区域内有商服设施，分布较分散 | 区域内有零星的商服设施 |
| 6.83 | 3.44 | 0 | -2.68 | -5.33 |
| 公交便捷度 | 0.1407 | 距站点范围半径R＜50 m | 距站点范围半径50≤R<100 m | 距站点范围半径100≤R<200 m | 距站点范围半径200≤R<400 m | 距站点范围半径R≥400 m |
| 2.36 | 1.19 | 0 | -0.93 | -1.84 |
| 公用设施完备度 | 0.1839 | 区城内有大量银行、学校、邮局等，公用设施完善 | 区城内有较多银行、学校、邮局等，公用设施较完善 | 区城内有一定量银行、学校、邮局等，公用设施完善尚可 | 区城内有较少银行、学校、邮局等，公用设施较缺乏 | 区城内有少量银行、学校、邮局等，公用设施缺乏 |
| 3.09 | 1.56 | 0 | -1.21 | -2.41 |
| 合计 | 1 | 16.8 | 8.46 | 0 | -6.59 | -13.11 |

1. **二级商服用地标定地价修正因素说明与系数对照表**

| **影响因素** | **因素权重值** | **优（%）** | **较优（%）** | **一般（%）** | **较劣（%）** | **劣（%）** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心范围半径（m） | 0.2689 | [ 0,300） | [300,500） | [ 500,700） | [ 700,900） | [ 900,∞） |
| 4.21 | 2.12 | 0 | -1.66 | -3.31 |
| 区域商服繁华程度 | 0.4065 | 区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店、农贸市场等，商服设施聚集成规模 | 区域内有较多商服设施，聚集较成规模 | 区域内有一定量商服设施，功能齐全 | 区域内有商服设施，分布较分散 | 区域内有零星的商服设施 |
| 6.37 | 3.2 | 0 | -2.52 | -5 |
| 公交便捷度 | 0.1407 | 距站点范围半径R＜100 m | 距站点范围半径100≤R<200 m | 距站点范围半径200≤R<300 m | 距站点范围半径300≤R<500 m | 距站点范围半径R≥500 m |
| 2.2 | 1.11 | 0 | -0.87 | -1.73 |
| 公用设施完备度 | 0.1839 | 区城内有大量银行、学校、邮局等，公用设施完善 | 区城内有较多银行、学校、邮局等，公用设施较完善 | 区城内有一定量银行、学校、邮局等，公用设施完善尚可 | 区城内有较少银行、学校、邮局等，公用设施较缺乏 | 区城内有少量银行、学校、邮局等，公用设施缺乏 |
| 2.88 | 1.45 | 0 | -1.14 | -2.26 |
| 合计 | 1 | 15.66 | 7.88 | 0 | -6.19 | -12.3 |

1. **三级商服用地标定地价修正因素说明与系数对照表**

| **影响因素** | **因素权重值** | **优（%）** | **较优（%）** | **一般（%）** | **较劣（%）** | **劣（%）** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心范围半径（m） | 0.2689 | [ 0,400） | [400,600） | [ 600,800） | [ 800,1000） | [ 1000,∞） |
| 4.14 | 2.08 | 0 | -1.64 | -3.25 |
| 区域商服繁华程度 | 0.4065 | 区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店、农贸市场等，商服设施聚集成规模 | 区域内有较多商服设施，聚集较成规模 | 区域内有一定量商服设施，功能齐全 | 区域内有商服设施，分布较分散 | 区域内有零星的商服设施 |
| 6.26 | 3.15 | 0 | -2.48 | -4.91 |
| 公交便捷度 | 0.1407 | 距站点范围半径R＜200 m | 距站点范围半径200≤R<300 m | 距站点范围半径300≤R<400 m | 距站点范围半径400≤R<600 m | 距站点范围半径R≥600 m |
| 2.17 | 1.09 | 0 | -0.86 | -1.7 |
| 公用设施完备度 | 0.1839 | 区城内有大量银行、学校、邮局等，公用设施完善 | 区城内有较多银行、学校、邮局等，公用设施较完善 | 区城内有一定量银行、学校、邮局等，公用设施完善尚可 | 区城内有较少银行、学校、邮局等，公用设施较缺乏 | 区城内有少量银行、学校、邮局等，公用设施缺乏 |
| 2.83 | 1.42 | 0 | -1.12 | -2.22 |
| 合计 | 1 | 15.4 | 7.74 | 0 | -6.1 | -12.08 |

1. **四级商服用地标定地价修正因素说明与系数对照表**

| **影响因素** | **因素权重值** | **优（%）** | **较优（%）** | **一般（%）** | **较劣（%）** | **劣（%）** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心范围半径（m） | 0.2689 | [ 0,400） | [400,600） | [ 600,800） | [ 800,1000） | [ 1000,∞） |
| 4.1 | 2.07 | 0 | -1.62 | -3.23 |
| 区域商服繁华程度 | 0.4065 | 区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店、农贸市场等，商服设施聚集成规模 | 区域内有较多商服设施，聚集较成规模 | 区域内有一定量商服设施，功能齐全 | 区域内有商服设施，分布较分散 | 区域内有零星的商服设施 |
| 6.2 | 3.12 | 0 | -2.46 | -4.89 |
| 公交便捷度 | 0.1407 | 距站点范围半径R＜300 m | 距站点范围半径300≤R<400 m | 距站点范围半径400≤R<500 m | 距站点范围半径500≤R<700 m | 距站点范围半径R≥700 m |
| 2.15 | 1.08 | 0 | -0.85 | -1.69 |
| 公用设施完备度 | 0.1839 | 区城内有大量银行、学校、邮局等，公用设施完善 | 区城内有较多银行、学校、邮局等，公用设施较完善 | 区城内有一定量银行、学校、邮局等，公用设施完善尚可 | 区城内有较少银行、学校、邮局等，公用设施较缺乏 | 区城内有少量银行、学校、邮局等，公用设施缺乏 |
| 2.81 | 1.41 | 0 | -1.11 | -2.21 |
| 合计 | 1 | 15.26 | 7.68 | 0 | -6.04 | -12.02 |

1. **五级商服用地标定地价修正因素说明与系数对照表**

| **影响因素** | **因素权重值** | **优（%）** | **较优（%）** | **一般（%）** | **较劣（%）** | **劣（%）** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 距最近商服中心范围半径（m） | 0.2689 | [ 0,400） | [400,600） | [ 600,800） | [ 800,1000） | [ 1000,∞） |
| 4.22 | 2.12 | 0 | -1.61 | -3.19 |
| 区域商服繁华程度 | 0.4065 | 区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店、农贸市场等，商服设施聚集成规模 | 区域内有较多商服设施，聚集较成规模 | 区域内有一定量商服设施，功能齐全 | 区域内有商服设施，分布较分散 | 区域内有零星的商服设施 |
| 6.37 | 3.21 | 0 | -2.43 | -4.82 |
| 公交便捷度 | 0.1407 | 距站点范围半径R＜400 m | 距站点范围半径400≤R<500 m | 距站点范围半径500≤R<600 m | 距站点范围半径600≤R<800 m | 距站点范围半径R≥800 m |
| 2.21 | 1.11 | 0 | -0.84 | -1.67 |
| 公用设施完备度 | 0.1839 | 区城内有大量银行、学校、邮局等，公用设施完善 | 区城内有较多银行、学校、邮局等，公用设施较完善 | 区城内有一定量银行、学校、邮局等，公用设施完善尚可 | 区城内有较少银行、学校、邮局等，公用设施较缺乏 | 区城内有少量银行、学校、邮局等，公用设施缺乏 |
| 2.88 | 1.45 | 0 | -1.1 | -2.18 |
| 合计 | 1 | 15.68 | 7.89 | 0 | -5.98 | -11.86 |

**2.楼层修正系数编制**

1. **吴川市城区商服用地楼层修正系数表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **楼层** | | **首层** | **第二层、地下负一层** | **第三层及以上、地下负二层及以下** |
| 修正系数 | 平均值 | 1.0 | 0.6 | 0.35 |
| 修正范围 | 1.0 | 0.40-0.80 | 0.25-0.45 |

注：评估待开发项目能得知楼层数优选采用楼层修正，当规划指标无法确定建筑物楼层时，才使用容积率修正，修正后得到的是对应容积率下的平均楼面地价。

**3.其他个别因素修正**

1. **商服用地其他个别因素修正系数表**

| **指标标准** | | **优（%）** | **较优（%）** | **一般（%）** | **较劣（%）** | **劣（%）** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **宗地形状** | **指标说明** | 形状规则，对土地利用极为有利 | 形状较规则，对土地利用较为有利 | 形状基本规则，对土地利用无不良影响 | 形状较不规则，对土地利用有一定影响 | 形状不规则，对土地利用产生严重影响 |
| **修正系数（%）** | 3.0 | 1.5 | 0 | -1.5 | -3.0 |
| **宗地大小** | **指标说明** | 宗地面积大，利于开发利用 | 宗地面积较大，较利于开发利用 | 宗地面积适中，开发利用情况一般 | 宗地面积偏小，较不利于开发利用 | 宗地面积过小，不利于开发利用 |
| **修正系数（%）** | 2.0 | 1.0 | 0 | -1.0 | -2.0 |

**4.期日修正系数编制**

待估宗地的估价期日与标定地价设定的估价期日如不一致时，需根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

**5.道路修正**

1. **道路修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **指标标准** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| **指标说明** | 宗地邻近或所在的道路客流量大，商业经营条件好 | 宗地邻近或所在的道路客流量较大，商业经营条件较好 | 宗地邻近或所在的道路客流量一般，商业经营条件一般 | 宗地邻近或所在的道路客流量较差，商业经营条件较差 | 宗地不临现状道路，商业经营条件差 |
| **修正系数** | 1.15 | 1.05 | 1.00 | 0.95 | 0.90 |

注：估价师可根据标准宗地或者待估宗地实际情况在道路修正系数上下浮动5%进行确定。

**6.土地剩余使用年期修正系数编制**

1. **商服用地土地剩余使用年期修正系数表**

| 剩余使用年限 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 修正系数 | 0.0639 | 0.124 | 0.1807 | 0.2341 | 0.2844 | 0.3318 | 0.3764 | 0.4184 | 0.458 | 0.4953 |
| 剩余使用年限 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| 修正系数 | 0.5304 | 0.5635 | 0.5947 | 0.6241 | 0.6517 | 0.6778 | 0.7023 | 0.7254 | 0.7472 | 0.7677 |
| 剩余使用年限 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| 修正系数 | 0.7871 | 0.8053 | 0.8224 | 0.8386 | 0.8538 | 0.8681 | 0.8816 | 0.8943 | 0.9063 | 0.9176 |
| 剩余使用年限 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| 修正系数 | 0.9282 | 0.9382 | 0.9477 | 0.9565 | 0.9649 | 0.9728 | 0.9802 | 0.9872 | 0.9938 | 1 |

备注：其余年限的剩余使用年期修正系数依据变化规律进行内插确定。

**7.土地开发程度修正**

1. **土地开发程度修正值范围表（土地面积）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **土地开发程度** | **开发项目及成本（元/ 平方米·土地面积）** | | | | | | | **五通一平费用合计** |
| **通给水** | **通排水** | **通电** | **通讯** | **通路** | **通燃气** | **场地平整** | **（元/㎡）** |
| 数据统计范围 | 10～25 | 5～20 | 15～40 | 5～20 | 20～60 | 15～35 | 15～40 | 70～200 |
| 平均数 | 18 | 12 | 30 | 12 | 40 | 25 | 28 | 140 |

注：1.五通一平：通路、通上水、通下水、通电、通讯、场地平整；

2.本表仅供参考，实际操作时应根据待评估宗地的具体开发状况，参照上表进行修正。

**（本页余下空白）**

**（二）、住宅用地宗地地价修正体系编制**

**1.区域因素修正系数编制（级别参考吴川市2019年国有建设用地基准地价住宅级别）**

1. **一级住宅用地标定地价修正因素说明与系数对照表**

| **影响因素** | **因素权重值** | **优（%）** | **较优（%）** | **一般（%）** | **较劣（%）** | **劣（%）** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 与医疗设施范围半径（m） | 0.1012 | [ 0,100） | [ 100,200） | [ 200,300） | [ 300,500） | [500,∞） |
| 1.63 | 0.82 | 0 | -0.61 | -1.21 |
| 与文体娱乐设施范围半径（m） | 0.0873 | [ 0,200） | [ 200,300） | [ 300,400） | [ 400,500） | [500,∞） |
| 1.41 | 0.71 | 0 | -0.53 | -1.04 |
| 与教育设施范围半径（m） | 0.1379 | [ 0,300） | [ 300,400） | [ 400,600） | [ 600,800） | [800,∞） |
| 2.22 | 1.12 | 0 | -0.84 | -1.65 |
| 与公园/广场范围半径（m） | 0.0908 | [ 0,200） | [ 200,300） | [ 300,400） | [ 400,500） | [500,∞） |
| 1.46 | 0.73 | 0 | -0.55 | -1.09 |
| 与河流景观范围半径（m） | 0.0908 | [ 0,50） | [ 50,100） | [ 100,150） | [ 150,200） | [200,∞） |
| 1.46 | 0.73 | 0 | -0.55 | -1.09 |
| 公交便捷程度 | 0.2059 | 距站点范围半径R＜100 m | 距站点范围半径100≤R<200 m | 距站点范围半径200≤R<300 m | 距站点范围半径300≤R<400 m | 距站点范围半径R≥400 m |
| 3.32 | 1.67 | 0 | -1.25 | -2.46 |
| 商服繁华影响度 | 0.2861 | 区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店、农贸市场等，商服设施聚集成规模 | 区域内有较多商服设施，聚集较成规模 | 区域内有一定量商服设施，功能齐全 | 区域内有商服设施，分布较分散 | 区域内有零星的商服设施 |
| 4.61 | 2.31 | 0 | -1.74 | -3.42 |
| 合计 | 1 | 16.11 | 8.09 | 0 | -6.07 | -11.96 |

1. **二级住宅用地标定地价修正因素说明与系数对照表**

| **影响因素** | **因素权重值** | **优（%）** | **较优（%）** | **一般（%）** | **较劣（%）** | **劣（%）** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 与医疗设施范围半径（m） | 0.1012 | [ 0,200） | [ 200,400） | [ 400,600） | [ 600,800） | [800,∞） |
| 1.59 | 0.8 | 0 | -0.6 | -1.2 |
| 与文体娱乐设施范围半径（m） | 0.0873 | [ 0,300） | [300,400） | [ 400,600） | [ 600,800） | [800,∞） |
| 1.37 | 0.69 | 0 | -0.52 | -1.03 |
| 与教育设施范围半径（m） | 0.1379 | [ 0,400） | [ 400,600） | [ 600,800） | [ 800,1000） | [1000,∞） |
| 2.16 | 1.09 | 0 | -0.82 | -1.63 |
| 与公园/广场范围半径（m） | 0.0908 | [ 0,300） | [ 300,450） | [ 450,600） | [ 600,800） | [800,∞） |
| 1.42 | 0.72 | 0 | -0.54 | -1.07 |
| 与河流景观范围半径（m） | 0.0908 | [ 0,100） | [ 100,150） | [ 150,200） | [ 200,250） | [250,∞） |
| 1.42 | 0.72 | 0 | -0.54 | -1.07 |
| 公交便捷程度 | 0.2059 | 距站点范围半径R＜200 m | 距站点范围半径200≤R<300 m | 距站点范围半径300≤R<400 m | 距站点范围半径400≤R<500 m | 距站点范围半径R≥500 m |
| 3.23 | 1.63 | 0 | -1.23 | -2.43 |
| 商服繁华影响度 | 0.2861 | 区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店、农贸市场等，商服设施聚集成规模 | 区域内有较多商服设施，聚集较成规模 | 区域内有一定量商服设施，功能齐全 | 区域内有商服设施，分布较分散 | 区域内有零星的商服设施 |
| 4.48 | 2.26 | 0 | -1.71 | -3.38 |
| 合计 | 1 | 15.67 | 7.91 | 0 | -5.96 | -11.81 |

1. **三级住宅用地标定地价修正系数表**

| **影响因素** | **因素权重值** | **优（%）** | **较优（%）** | **一般（%）** | **较劣（%）** | **劣（%）** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 与医疗设施范围半径（m） | 0.1012 | [ 0,400） | [ 400,600） | [ 600,900） | [ 900,1200） | [1200,∞） |
| 1.58 | 0.8 | 0 | -0.6 | -1.2 |
| 与文体娱乐设施范围半径（m） | 0.0873 | [ 0,500） | [ 500,800） | [ 800,1000） | [ 1000,1200） | [1200,∞） |
| 1.37 | 0.69 | 0 | -0.52 | -1.03 |
| 与教育设施范围半径（m） | 0.1379 | [ 0,500） | [ 500,700） | [ 700,900） | [900,1200） | [1200,∞） |
| 2.16 | 1.09 | 0 | -0.82 | -1.63 |
| 与公园/广场范围半径（m） | 0.0908 | [ 0,400） | [ 400,600） | [ 600,800） | [ 800,1000） | [1000,∞） |
| 1.42 | 0.72 | 0 | -0.54 | -1.08 |
| 与河流景观范围半径（m） | 0.0908 | [ 0,150） | [150,200） | [ 200,250） | [250,300） | [300,∞） |
| 1.42 | 0.72 | 0 | -0.54 | -1.08 |
| 公交便捷程度 | 0.2059 | 距站点范围半径R＜300 m | 距站点范围半径300≤R<400 m | 距站点范围半径400≤R<500 m | 距站点范围半径500≤R<600 m | 距站点范围半径R≥600 m |
| 3.22 | 1.63 | 0 | -1.22 | -2.44 |
| 商服繁华影响度 | 0.2861 | 区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店、农贸市场等，商服设施聚集成规模 | 区域内有较多商服设施，聚集较成规模 | 区域内有一定量商服设施，功能齐全 | 区域内有商服设施，分布较分散 | 区域内有零星的商服设施 |
| 4.47 | 2.26 | 0 | -1.7 | -3.39 |
| 合计 | 1 | 15.64 | 7.91 | 0 | -5.94 | -11.85 |

1. **四级住宅用地标定地价修正因素说明与系数对照表**

| **影响因素** | **因素权重值** | **优（%）** | **较优（%）** | **一般（%）** | **较劣（%）** | **劣（%）** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 与医疗设施范围半径（m） | 0.1012 | [ 0,600） | [ 600,900） | [ 900,1200） | [ 1200,1500） | [1500,∞） |
| 1.57 | 0.79 | 0 | -0.6 | -1.18 |
| 与文体娱乐设施范围半径（m） | 0.0873 | [ 0,600） | [ 600,900） | [ 900,1200） | [ 1200,1500） | [1500,∞） |
| 1.35 | 0.68 | 0 | -0.52 | -1.02 |
| 与教育设施范围半径（m） | 0.1379 | [ 0,600） | [ 600,900） | [ 900,1200） | [ 1200,1500） | [1500,∞） |
| 2.13 | 1.07 | 0 | -0.81 | -1.61 |
| 与公园/广场范围半径（m） | 0.0908 | [ 0,500） | [ 500,700） | [ 700,900） | [ 900,1200） | [1200,∞） |
| 1.4 | 0.71 | 0 | -0.54 | -1.06 |
| 与河流景观范围半径（m） | 0.0908 | [ 0,200） | [ 200,250） | [ 250,300） | [ 300,400） | [400,∞） |
| 1.4 | 0.71 | 0 | -0.54 | -1.06 |
| 公交便捷程度 | 0.2059 | 距站点范围半径R＜400 m | 距站点范围半径400≤R<500 m | 距站点范围半径500≤R<600 m | 距站点范围半径600≤R<800 m | 距站点范围半径R≥800 m |
| 3.19 | 1.6 | 0 | -1.22 | -2.4 |
| 商服繁华影响度 | 0.2861 | 区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店、农贸市场等，商服设施聚集成规模 | 区域内有较多商服设施，聚集较成规模 | 区域内有一定量商服设施，功能齐全 | 区域内有商服设施，分布较分散 | 区域内有零星的商服设施 |
| 4.43 | 2.23 | 0 | -1.69 | -3.34 |
| 合计 | 1 | 15.47 | 7.79 | 0 | -5.91 | -11.68 |

1. **五级住宅用地标定地价修正因素说明与系数对照表**

| **影响因素** | **因素权重值** | **优（%）** | **较优（%）** | **一般（%）** | **较劣（%）** | **劣（%）** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 与医疗设施范围半径（m） | 0.1012 | [ 0,800） | [ 800,1000） | [ 1000,1500） | [ 1500,2000） | [2000,∞） |
| 1.6 | 0.8 | 0 | -0.59 | -1.18 |
| 与文体娱乐设施范围半径（m） | 0.0873 | [ 0,800） | [ 800,1200） | [ 1200,1600） | [ 1600,2000） | [2000,∞） |
| 1.38 | 0.69 | 0 | -0.51 | -1.02 |
| 与教育设施范围半径（m） | 0.1379 | [ 0,800） | [ 800,1000） | [ 1000,1500） | [ 1500,2000） | [2000,∞） |
| 2.18 | 1.09 | 0 | -0.81 | -1.61 |
| 与公园/广场范围半径（m） | 0.0908 | [ 0,600） | [ 600,900） | [ 900,1200） | [ 1200,1500） | [1500,∞） |
| 1.44 | 0.72 | 0 | -0.53 | -1.06 |
| 与河流景观范围半径（m） | 0.0908 | [ 0,300） | [ 300,400） | [ 400,500） | [ 500,600） | [600,∞） |
| 1.44 | 0.72 | 0 | -0.53 | -1.06 |
| 公交便捷程度 | 0.2059 | 距站点范围半径R＜500 m | 距站点范围半径500≤R<600 m | 距站点范围半径600≤R<800 m | 距站点范围半径800≤R<1000 m | 距站点范围半径R≥1000 m |
| 3.26 | 1.63 | 0 | -1.21 | -2.4 |
| 商服繁华影响度 | 0.2861 | 区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店、农贸市场等，商服设施聚集成规模 | 区域内有较多商服设施，聚集较成规模 | 区域内有一定量商服设施，功能齐全 | 区域内有商服设施，分布较分散 | 区域内有零星的商服设施 |
| 4.53 | 2.27 | 0 | -1.68 | -3.34 |
| 合计 | 1 | 15.83 | 7.92 | 0 | -5.86 | -11.67 |

**2.容积率修正系数编制**

1. **住宅用地容积率修正公式一览表**

| **容积率r** | ≤1.0 | 1.0＜r≤2.0 | 2.0＜r<6.5 | 6.5≤r＜9.0 | r≥9.0 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **修正系数** | 1.2146 | （2.0 / r）0.2805 | （2.0 / r）0.4022 | （2.0 / r）0.3954 | 0.5517 |

注：（1）住宅容积率等于住宅建筑面积除以总用地面积；

（2）上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。

**3.电梯修正**

出于安全考虑，增加快速安全通道，《住宅设计规范》明确规定：七层及以上的住宅或住户入口层楼面距室外设计地面的高度超过16m以上的住宅必须设置电梯。考虑到电梯对房价的影响，根据对吴川市现状住宅房地产样点的调查，计算得出电梯住宅地价是楼梯（即无电梯）住宅的1.1-1.2倍，具体根据标准宗地所在区域的实际房地产市场水平进行判断和选择系数。

电梯修正系数=电梯住宅建筑面积÷住宅总建筑面积×电梯住宅地价修正系数+楼梯（即无电梯）住宅建筑面积÷住宅总建筑面积×1

**4.期日修正系数编制**

待估宗地的估价期日与标定地价设定的估价期日如不一致时，需根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

**5.其他个别因素修正**

1. **住宅用地其他个别因素修正系数表**

| **指标标准** | | **优（%）** | **较优（%）** | **一般（%）** | **较劣（%）** | **劣（%）** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **小区配套设施** | **指标说明** | 小区内部配套完善 | 小区内部配套较完善 | 小区内部配套一般 | 小区内部配套较差 | 小区内部配套差 |
| **修正系数（%）** | 3.0 | 1.5 | 0 | -1.5 | -3.0 |
| **宗地形状** | **指标说明** | 形状规则对土地利用极为有利 | 形状较规则，对土地利用较为有利 | 形状基本规则，对土地利用无不良影响 | 形状较不规则，对土地利用有一定影响 | 形状不规则，对土地利用产生严重影响 |
| **修正系数（%）** | 3.0 | 1.5 | 0 | -1.5 | -3.0 |
| **宗地大小** | **指标说明** | 宗地面积大，利于开发利用 | 宗地面积较大，较利于开发利用 | 宗地面积适中，开发利用情况一般 | 宗地面积偏小，较不利于开发利用 | 宗地面积过小，不利于开发利用 |
| **修正系数（%）** | 2.0 | 1.0 | 0 | -1.0 | -2.0 |

**6.土地剩余使用年期修正**

1. **住宅用地土地剩余使用年期修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 剩余使用年限 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 修正系数 | 0.0551 | 0.1072 | 0.1564 | 0.2031 | 0.2472 | 0.2889 | 0.3284 | 0.3657 | 0.4011 | 0.4345 |
| 剩余使用年限 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| 修正系数 | 0.4662 | 0.4961 | 0.5244 | 0.5512 | 0.5765 | 0.6005 | 0.6232 | 0.6446 | 0.6649 | 0.6841 |
| 剩余使用年限 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| 修正系数 | 0.7023 | 0.7195 | 0.7358 | 0.7511 | 0.7657 | 0.7795 | 0.7925 | 0.8048 | 0.8165 | 0.8275 |
| 剩余使用年限 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| 修正系数 | 0.838 | 0.8478 | 0.8572 | 0.866 | 0.8744 | 0.8823 | 0.8898 | 0.8969 | 0.9036 | 0.9099 |
| 剩余使用年限 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |
| 修正系数 | 0.9159 | 0.9216 | 0.9269 | 0.932 | 0.9368 | 0.9413 | 0.9456 | 0.9497 | 0.9536 | 0.9572 |
| 剩余使用年限 | 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 |
| 修正系数 | 0.9606 | 0.9639 | 0.967 | 0.9699 | 0.9727 | 0.9753 | 0.9777 | 0.9801 | 0.9823 | 0.9844 |
| 剩余使用年限 | 61 | 62 | 63 | 64 | 65 | 66 | 67 | 68 | 69 | 70 |
| 修正系数 | 0.9864 | 0.9882 | 0.99 | 0.9917 | 0.9933 | 0.9948 | 0.9962 | 0.9975 | 0.9988 | 1 |

备注：其余年限的剩余使用年期修正系数依据变化规律进行内插确定。

**7.土地开发程度修正**

参考商服用地土地开发程度修正。

**（三）、工业用地宗地地价修正体系编制**

**1.区域因素修正系数编制（参考吴川市2019年国有建设用地基准地价工业级别）**

1. **城区二级工业用地标定地价修正因素说明及系数对照表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **影响因素** | **因素权重值** | **优（%）** | **较优（%）** | **一般（%）** | **较劣（%）** | **劣（%）** |
| 道路通达度 | 0.5565 | 道路路网密集程度高 | 道路路网密集程度较高 | 道路路网密集程度一般 | 道路路网密集程度较低 | 道路路网密集程度低 |
| 5.64 | 2.84 | 0 | -2.03 | -4.01 |
| 产业集聚影响度 | 0.4435 | 集聚度高，有规模工业区分布 | 集聚度较高，有小规模工业分布 | 集聚度一般 | 集聚度较差，零星工业分布 | 集聚度差，无工业分布 |
| 4.50 | 2.26 | 0 | -1.61 | -3.19 |
| 合计 | 1 | 10.14 | 5.1 | 0 | -3.64 | -7.2 |

1. **城区三级工业用地标定地价修正因素说明及系数对照表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **影响因素** | **因素权重值** | **优（%）** | **较优（%）** | **一般（%）** | **较劣（%）** | **劣（%）** |
| 道路通达度 | 0.5565 | 道路路网密集程度高 | 道路路网密集程度较高 | 道路路网密集程度一般 | 道路路网密集程度较低 | 道路路网密集程度低 |
| 5.55 | 2.79 | 0 | -1.99 | -3.93 |
| 产业集聚影响度 | 0.4435 | 集聚度高，有规模工业区分布 | 集聚度较高，有小规模工业分布 | 集聚度一般 | 集聚度较差，零星工业分布 | 集聚度差，无工业分布 |
| 4.43 | 2.22 | 0 | -1.58 | -3.14 |
| 合计 | 1 | 9.98 | 5.01 | 0 | -3.57 | -7.07 |

1. **乡镇二级工业用地标定地价修正因素说明及系数对照表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **影响因素** | **因素权重值** | **优（%）** | **较优（%）** | **一般（%）** | **较劣（%）** | **劣（%）** |
| 道路通达度 | 0.5565 | 道路路网密集程度高 | 道路路网密集程度较高 | 道路路网密集程度一般 | 道路路网密集程度较低 | 道路路网密集程度低 |
| 5.55 | 2.79 | 0 | -1.89 | -3.76 |
| 产业集聚影响度 | 0.4435 | 集聚度高，有规模工业区分布 | 集聚度较高，有小规模工业分布 | 集聚度一般 | 集聚度较差，零星工业分布 | 集聚度差，无工业分布 |
| 4.43 | 2.23 | 0 | -1.50 | -3.00 |
| 合计 | 1 | 9.98 | 5.02 | 0 | -3.39 | -6.76 |

**2.期日修正系数编制**

待估宗地的估价期日与标定地价设定的估价期日如不一致时，需根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

**3.其他个别因素修正编制**

1. **工业用地其他个别因素修正系数表**

| **指标标准** | | **优（%）** | **较优（%）** | **一般（%）** | **较劣（%）** | **劣（%）** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **宗地形状** | **指标说明** | 形状规则，对土地利用极为有利 | 形状较规则，对土地利用较为有利 | 形状基本规则，对土地利用无不良影响 | 形状较不规则，对土地利用有一定影响 | 形状不规则，对土地利用产生严重影响 |
| **修正系数(%)** | 2.0 | 1.0 | 0 | -1.0 | -2.0 |
| **宗地临路条件** | **指标说明** | 临交通型主干道 | 临混合型主干道 | 临次干道 | 临支路 | 不临路 |
| **修正系数(%)** | 3.0 | 1.5 | 0 | -1.5 | -3.0 |
| **宗地大小** | **指标说明** | 宗地面积大，利于开发利用 | 宗地面积较大，较利于开发利用 | 宗地面积适中，开发利用情况一般 | 宗地面积偏小，较不利于开发利用 | 宗地面积过小，不利于开发利用 |
| **修正系数(%)** | 3.0 | 1.5 | 0 | -1.5 | -3.0 |

**4.土地剩余使用年期修正编制**

1. **工业用地土地剩余使用年期修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 剩余使用年期 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 修正系数 | 0.0506 | 0.0989 | 0.1449 | 0.1889 | 0.2308 | 0.2709 | 0.3091 | 0.3455 | 0.3803 | 0.4135 |
| 剩余使用年期 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| 修正系数 | 0.4452 | 0.4754 | 0.5043 | 0.5318 | 0.5581 | 0.5832 | 0.6071 | 0.63 | 0.6517 | 0.6725 |
| 剩余使用年期 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| 修正系数 | 0.6924 | 0.7113 | 0.7294 | 0.7466 | 0.7631 | 0.7788 | 0.7938 | 0.8081 | 0.8217 | 0.8348 |
| 剩余使用年期 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| 修正系数 | 0.8472 | 0.859 | 0.8704 | 0.8812 | 0.8915 | 0.9013 | 0.9107 | 0.9197 | 0.9282 | 0.9364 |
| 剩余使用年期 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |
| 修正系数 | 0.9441 | 0.9516 | 0.9587 | 0.9654 | 0.9719 | 0.978 | 0.9839 | 0.9895 | 0.9949 | 1 |

备注：其余年限的剩余使用年期修正系数依据变化规律进行内插确定。

**5.土地开发程度修正**

参考商服用地土地开发程度修正。

**（四）、****公共管理与公共服务（公用设施）用地宗地地价修正体系编制**

**1.区域因素修正系数编制（参考吴川市城区2018年公共服务项目用地基准地价公共服务项目用地（类别二）级别）**

1. **三级公共管理与公共服务（公用设施）用地标定地价修正因素说明表**

| **影响因素** | **因素权重值** | **优（%）** | **较优（%）** | **一般（%）** | **较劣（%）** | **劣（%）** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 公交便捷程度 | 0.2917 | 公交线路≥3条；距站点距离R<400 | 公交线路≥3条；距站点距离400≤R<600 | 1条<公交线路<3条；距站点距离R<400 | 1条<公交线路<3条；距站点距离400≤R<600 | 公交线路≥1条；距站点距离R≥600 |
| 3.82 | 1.92 | 0 | -1.98 | -3.93 |
| 常住人口密度 | 0.3750 | 常住人口稠密区，常住人口密度大 | 常住人口较稠密区，常住人口密度较大 | 常住人口一般，常住人口密度一般 | 常住人口较稀疏区，常住人口密度较小 | 常住人口稀疏区，常住人口密度小 |
| 4.91 | 2.47 | 0 | -2.54 | -5.06 |
| 道路通达度 | 0.3333 | 道路路网密集程度高 | 道路路网密集程度较高 | 道路路网密集程度一般 | 道路路网密集程度较低 | 道路路网密集程度低 |
| 4.36 | 2.2 | 0 | -2.26 | -4.49 |
| 合计 | 1 | 13.08 | 6.59 | 0 | -6.78 | -13.48 |

**2.期日修正系数编制**

待估宗地的估价期日与标定地价设定的估价期日如不一致时，需根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

**3.其他个别因素修正编制**

1. **公共管理与公共服务（公用设施）用地其他个别因素修正系数表**

| **指标标准** | | **优（%）** | **较优（%）** | **一般（%）** | **较劣（%）** | **劣（%）** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 宗地形状 | 指标说明 | 形状规则，对土地利用极为有利 | 形状较规则，对土地利用较为有利 | 形状基本规则，对土地利用无不良影响 | 形状较不规则，对土地利用有一定影响 | 形状不规则，对土地利用产生严重影响 |
| 修正系数(%) | 0.7 | 0.35 | 0 | -0.35 | -0.7 |
| 地形地质 | 指标说明 | 地形地质  状况好 | 地形地质  状况良好 | 地形地质  状况适宜 | 地形地质  状况较差 | 地形地质  状况差 |
| 修正系数(%) | 0.8 | 0.4 | 0 | -0.4 | -0.8 |
| 宗地大小 | 指标说明 | 宗地面积大，利于开发利用 | 宗地面积较大，较利于开发利用 | 宗地面积适中，开发利用情况一般 | 宗地面积偏小，较不利于开发利用 | 宗地面积过小，不利于开发利用 |
| 修正系数(%) | 0.8 | 0.4 | 0 | -0.4 | -0.8 |

**4.土地剩余使用年期修正编制**

1. **公共管理与公共服务（公用设施）用地土地剩余使用年期修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 使用年限 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 修正系数 | 0.0504 | 0.0984 | 0.1443 | 0.1881 | 0.2299 | 0.2699 | 0.308 | 0.3443 | 0.379 | 0.4122 |
| 使用年限 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| 修正系数 | 0.4438 | 0.474 | 0.5028 | 0.5303 | 0.5566 | 0.5817 | 0.6056 | 0.6285 | 0.6503 | 0.6711 |
| 使用年限 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| 修正系数 | 0.6909 | 0.7099 | 0.728 | 0.7453 | 0.7618 | 0.7775 | 0.7926 | 0.8069 | 0.8206 | 0.8337 |
| 使用年限 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| 修正系数 | 0.8462 | 0.8581 | 0.8695 | 0.8803 | 0.8907 | 0.9006 | 0.91 | 0.919 | 0.9276 | 0.9358 |
| 使用年限 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |
| 修正系数 | 0.9437 | 0.9512 | 0.9583 | 0.9651 | 0.9716 | 0.9778 | 0.9838 | 0.9894 | 0.9948 | 1.0000 |

备注：其余年限的剩余使用年期修正系数依据变化规律进行内插确定。

**5.土地开发程度修正**

参考商服用地土地开发程度修正。