

吴川市 2022 年国有建设用地基准地价更新 项目成果基本内容

一、基准地价内涵

基准地价是在土地利用总体规划确定的城镇可建设用地范围内，对平均开发利用条件下，不同级别或不同均质地域的建设用地，按照商服、住宅、工业、公共管理与公共服务用地、公用设施用地等用途分别评估，并由政府确定的，某一估价期日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格。

吴川市 2022 年国有建设用地具体的地价内涵如下：

商服用地	土地开发程度	三通一平
	设定容积率	2.0
	价格类型	平均地面地价
商服路线价	土地开发程度	三通一平
	价格类型	平均地面地价
	标准宽度、标准深度	标准宽度为 4 米，标准深度为 8 米
住宅用地	土地开发程度	三通一平
	设定容积率	2.0
	价格类型	平均地面地价
工业用地	土地开发程度	三通一平
	设定容积率	1.0
	价格类型	平均地面地价
公共管理与公共服务用地	土地开发程度	三通一平
	设定容积率	1.5
	价格类型	平均楼面地价

公用设施用地	土地开发程度	三通一平
	设定容积率	1.0
	价格类型	平均地面地价
注：1、估价期日 2022 年 10 月 1 日； 2、“三通一平”即宗地红线外通路、通上水、通电，宗地红线内场地平整。		

二、基准地价的表现形式

基准地价表现形式分为级别价和商服路线价两种，级别价以面状表示，商服路线价以街道区段表示，吴川市商服用地、住宅用地分为 6 级，工业用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地分为 4 级，吴川市划分出 33 条商服路线价区段。

三、基准地价的评估范围

本次基准地价的工作范围为吴川市全域范围，即吴川市城区土地利用总体规划和吴川市各乡镇规划确定的建成区及规划区，总面积为 871.4 平方公里，包括：梅菪街道、博铺街道、海滨街道、塘尾街道、大山江街道、塘缀镇、长岐镇、浅水镇、兰石镇、王村港镇、覃巴镇、樟铺镇、振文镇、黄坡镇、吴阳镇。

(本页余下空白)

四、吴川市 2022 年国有建设用地基准地价更新项目成果

表 4-1 商服用地级别价格

级别	元/平方米 (地面地价)	万元/亩 (地面地价)
I 级	2640	176.00
II 级	1944	129.60
III 级	1416	94.40
IV 级	898	59.87
V 级	540	36.00
VI 级	394	26.27

注：商服用地级别价表现形式为容积率为 2.0 条件下的地面地价(不含路线价)。

表 4-2 商服用地级别范围

级别	级别范围概要描述
I 级	<p>城区由以下路线围合而成的区域：</p> <p>新安路—横塘路—文明路—祖庙路—梅东路—三中路—创业大道—海港大道以东 800 米—创业大道以南 300 米—海港大道以东 700 米规划路—创业大道以南 800 米规划路—海港大道以东 400 米规划路—吴川市海滨街道梅逢小学—海港大道—海滨一路—吴川市第二中学—海富路—创业大道—和谐路—山庄路—繁荣路—广沿路—鉴江—新安路。</p>
II 级	<p>除上述级别外，城区由以下线路围合而成的区域：</p> <p>(1) 鉴江—梅江—花江分洪河—海滨二路—梅东南路—创业大道以南 900 米规划路—海港大道以东 800 米规划路—南海海岸线—吴川碧桂园西侧规划路—创业大道—潮江路—鉴江—广沿路—繁荣路—山庄路—和谐路—创业大道—海富路—海滨一路—吴川市海滨街道梅逢小学北侧规划路—海港大道以东 700 米规划路—创业大道以南 300 米—海港大道以东 800 米规划路—创业大道—三中路—梅东路—祖庙路—新建路—文明路—横塘路—新安路—鉴江；</p> <p>(2) 江心岛。</p>
III 级	<p>(1) 除上述级别外，城区由以下线路围合而成的区域：①同德路西侧梅江—袂花江—水清居委会以东 400 米规划路—梅化路—茂山南路—博铺街道办事处西北侧 100 米—人民东路与创业大道交叉口—县道 663—吴川市城东中学以东 300 米规划路—花江分洪河—南海海岸线—海滨区博茂街道第一小学以西规划路—博茂居委会以东 200 米规划路—梅东南路—海滨二路—花江分洪河—克平路北侧梅江—同德路西侧梅江；</p> <p>②县道 661—鉴江—吴川市振文镇下林小学南侧 200 米规划路—吴川第一城以西 300 米规划路—县道 661；</p> <p>③鉴江—潮江路—创业大道—吴川碧桂园西侧规划路—南海海岸线—海滨一路—安顺</p>

级别	级别范围概要描述
	<p>驾校海滨综合训练模拟场以东规划路—创业大道以南 900 米规划路—鉴江。</p> <p>(2) 除上述级别外，黄坡镇由以下路线围合而成的区域： 省道 373—中贸大道—乐山路—商港大道—黄坡碧桂园西侧规划路—城西路—省道 373。</p>
IV 级	<p>(1) 除上述级别外，城区由以下线路围合而成的区域：</p> <p>① 袂花江—高岭下山村以西 400 米规划路—高岭村委会西北侧 300 米—国道 225—交警大队覃巴中队东侧规划路—吴川市覃巴镇那碌小学西侧 700 米规划路—南海海岸线—花江分洪河—吴川市城东中学—县道 663—吴川市大山江中心小学以西—博铺街道办事处西北侧规划路—茂山南路—梅化路—水清居委会以东 400 米规划路—袂花江；</p> <p>② 梅化路—省道 285—肖山小学—山仪小学—鉴江—三江小学以北 200 米规划路—安顺驾校沈屋辅助训练场以东 400 米—县道 661—悟空水果批发市场东侧规划路—鉴江—吴川市振文镇下林小学南侧 200 米规划路—吴川第一城以西 300 米—县道 661—水口渡村村民委员会东侧鉴江—同德路北侧鉴江—梅化路；</p> <p>③ 鉴江—创业大道以南 900 米规划路—吴川碧桂园西侧规划路—南海海岸线—俄儿村东北侧 500 米—县道 800—国道 228—吴川市广大实验学校以西 300 米—勇尾村北侧鉴江—银岭社区居民委员会北侧鉴江—鉴江。</p> <p>(2) 除上述级别外，黄坡镇由以下线路围合而成的区域： 县道 661—省道 373—吴川市鉴西水利管理处东侧鉴江—黄坡碧桂园东侧鉴江—坡尾小学东侧鉴江—白衣庵—工业大道—国道 228—吴川市公安局交通警察大队中山中队—英烈帝—南三水道—县道 661。</p> <p>(3) 除上述级别外，塘缀镇由以下线路围合而成的区域： 鑫盛名城北侧塘缀河—塘缀中心小学东侧塘缀河—县道 661—塘缀第二小学东侧道路—张炎纪念中学西侧道路—鑫盛名城北侧塘缀河。</p> <p>(4) 除上述级别外，振文镇由以下线路围合而成的区域： 县道 661—吴川振文中学东侧规划路—振文中心小学以东—Y962—大寨潘屋村村界—县道 661。</p> <p>(5) 除上述级别外，吴阳镇由以下线路围合而成的区域： 县道 662—吴阳街一路—吴阳中心小学北侧规划路—吴阳中学以西规划路—县道 662。</p> <p>(6) 除上述级别外，樟铺镇由以下线路围合而成的区域： 樟铺河—县道 700—吴川市樟铺镇卫生院以西 150 米—吴川樟铺中学东南侧 170 米—樟铺河。</p> <p>(7) 除上述级别外，浅水镇由以下线路围合而成的区域： 吴川市浅水财政所南侧规划路—凤凰路东侧规划路—朝阳路—县道 622 西侧规划路—吴川市浅水财政所南侧规划路。</p> <p>(8) 除上述级别外，长岐镇由以下线路围合而成的区域： 长岐镇斜尾村南侧规划路—长东路以东—孙下仓村以南—长东路—长岐农业技术推广站南良村咨询服务部以南—省道 285 以西—长岐镇斜尾村南侧规划路。</p>

级别	级别范围概要描述
	<p>(9) 除上述级别外，兰石镇由以下线路围合而成的区域： 吴川市兰石财政所—县道 613—兰石卫生院南侧规划路—顿谷小学西南侧 100 米规划路—兰石初级中学西侧规划路—兰石敬老院东南侧规划路—吴川市兰石中学东侧规划路—吴川市兰石财政所。</p> <p>(10) 除上述级别外，王村港镇由以下线路围合而成的区域： 新港路—县道 664—镇东三街—覃寮(金湾路)—王村港财政所南侧规划路—新港路以西—新港路。</p> <p>(11) 除上述级别外，覃巴镇由以下线路围合而成的区域： ①镇东路一街—镇东路以东—国道 228—吴川市覃巴区第二小学以北—覃华村委会北侧规划路—镇东路以西—国道 228—镇西路—镇东路一街； ②麓湖路—吴川市德萨斯水世界东侧—南海海岸线—调德海滩—麓湖路。</p>
V 级	除上述级别范围外的其他区域。

表 4-3 住宅用地级别价格

级别	元/平方米 (地面地价)	万元/亩 (地面地价)
I 级	2228	148.53
II 级	1658	110.53
III 级	1160	77.33
IV 级	712	47.47
V 级	499	33.27
VI 级	344	22.93

注：住宅用地级别价表现形式为容积率为 2.0 条件下的地面地价。

表 4-4 住宅用地级别范围

级别	级别范围概要描述
I 级	<p>城区由以下路线围合而成的区域： 新安路—横塘路—文明路—祖庙路—梅东路—三中路—创业大道—海港大道以东 800 米规划路—创业大道以南 300 米规划路—海港大道以东 700 米规划路—海港大道—吴川市财政局以南 100 米规划路—海富路以西 300 米规划路—碧海园西侧规划路—潮江路—鉴江—新安路。</p>
II 级	<p>除上述级别外，城区由以下线路围合而成的区域： (1) 同德路西侧梅江—袂花江—花江分洪河—海滨二路—梅东南路—创业大道以南 900 米—海港大道以东 800 米规划路—南海海岸线—吴川碧桂园西侧规划路—吴川市海滨汽车客运站以北 400 米规划路—创业大道以南 400 米规划路—创业大道—景盛苑以西 400 米规划路—鉴江—吴川市振文镇下林小学南侧 200 米规划路—吴川第一城以西 300</p>

级别	级别范围概要描述
	米规划路—县道 661—鉴江—同德路西侧梅江； (2) 江心岛。
III 级	<p>(1) 除上述级别外，城区由以下线路围合而成的区域：</p> <p>①袂花江—水清居委会以东 400 米规划路—梅化路—茂山南路—博铺街道办事处西北侧 100 米—人民东路与创业大道交叉口—县道 663—吴川市城东中学以东 300 米规划路—花江分洪河—南海海岸线—海滨区博茂街道第一小学以西规划路—博茂居委会以东 200 米规划路—梅东南路—海滨二路—花江分洪河—袂花江；</p> <p>②县道 661—吴川第一城以西 300 米规划路—吴川市振文镇下林小学南侧 200 米规划路—县道 661；</p> <p>③鉴江—景盛苑以西 400 米规划路—吴川市海滨小学(第二校区)以东规划路—创业大道以南 600 米规划路—吴川碧桂园西侧规划路—南海海岸线—安顺驾校海滨综合训练模拟场以东规划路—创业大道以南 900 米规划路—鉴江。</p> <p>(2) 除上述级别外，黄坡镇由以下路线围合而成的区域：</p> <p>省道 373—中贸大道—乐山路—商港大道—黄坡碧桂园东侧鉴江—国道 228—友谊路—沿江路—省道 373。</p>
IV 级	<p>(1) 除上述级别外，城区由以下线路围合而成的区域：</p> <p>①袂花江—高岭下山村以西 400 米规划路—高岭村委会西北侧 300 米—国道 225—交警大队覃巴中队东侧规划路—吴川市覃巴镇那碌小学西侧 700 米规划路—南海海岸线—花江分洪河—吴川市城东中学—县道 663—吴川市大山江中心小学以西—博铺街道办事处西北侧规划路—茂山南路—梅化路—水清居委会以东 400 米规划路—袂花江。</p> <p>②省道 285 以北—省道 285—同德路西侧梅江—县道 661—966 乡道—安顺驾校沈屋辅助训练场以东 500 米规划路—三江小学西侧规划路—鉴江—山仪小学—肖山小学—省道 285。</p> <p>③鉴江—创业大道以南 900 米规划路—吴川碧桂园西侧规划路—南海海岸线—俄儿村东北侧 500 米—县道 800—国道 228—吴川市广大实验学校以西 300 米—勇尾村北侧鉴江—银岭社区居民委员会北侧鉴江—鉴江。</p> <p>(2) 除上述级别外，黄坡镇由以下线路围合而成的区域：</p> <p>县道 661—省道 373—吴川市鉴西水利工程管理处—水上边防派出所—乐山路—中贸大道—省道 373—沿江路—友谊路—创业大道—黄坡村东侧村界—坡尾小学—白衣庵—工业大道—国道 228—吴川市公安局交通警察大队中山中队—英烈帝—南三水道—县道 661。</p> <p>(3) 除上述级别外，塘缀镇由以下线路围合而成的区域：</p> <p>鑫盛名城北侧塘缀河—塘缀中心小学东侧塘缀河—县道 661—塘缀第二小学东侧道路—张炎纪念中学西侧道路—鑫盛名城北侧塘缀河。</p> <p>(4) 除上述级别外，振文镇由以下线路围合而成的区域：</p> <p>县道 661—吴川振文中学东侧规划路—振文中心小学以东—Y962—大寨潘屋村村界—县道 661。</p> <p>(5) 除上述级别外，吴阳镇由以下线路围合而成的区域：</p>

级别	级别范围概要描述
	<p>县道 662—吴阳街一路—白沙小学南侧规划路—吴阳中学以西规划路—县道 662。</p> <p>(6) 除上述级别外, 樟铺镇由以下线路围合而成的区域: 樟铺河—县道 700—吴川市樟铺镇卫生院以西 150 米—吴川樟铺中学东南侧 170 米—樟铺河。</p> <p>(7) 除上述级别外, 浅水镇由以下线路围合而成的区域: 小天使幼儿园北侧规划路—凤凰路以东—朝阳路—县道 622 西侧规划路—小天使幼儿园北侧规划路。</p> <p>(8) 除上述级别外, 长岐镇由以下线路围合而成的区域: 长岐镇斜尾村南侧规划路—长东路以东—孙下仓村以南—长东路—长岐农业技术推广站南良村咨询服务部以南—省道 285 以西—长岐镇斜尾村南侧规划路。</p> <p>(9) 除上述级别外, 兰石镇由以下线路围合而成的区域: 吴川市兰石财政所—县道 613—兰石卫生院南侧规划路—顿谷小学西南侧 100 米规划路—兰石初级中学西侧规划路—兰石敬老院东南侧规划路—吴川市兰石中学东侧规划路—吴川市兰石财政所。</p> <p>(10) 除上述级别外, 王村港镇由以下线路围合而成的区域: 新港路—县道 664—镇东三街—覃寮(金湾路)—王村港财政所南侧规划路—王村港中学东侧规划路—新港路以西—新港路。</p> <p>(11) 除上述级别外, 覃巴镇由以下线路围合而成的区域: ①覃巴中心小学南侧规划路—覃巴村委会以东—镇东路东侧规划路—国道 228 南侧规划路—镇西路西侧规划路—覃巴中心小学南侧规划路。 ②麓湖路—吴川市德萨斯水世界东侧—南海海岸线—调德海滩—麓湖路。</p>
V 级	除上述级别范围外的其他区域。

表 4-5 工业用地级别价格

级别	元/平方米 (地面地价)	万元/亩 (地面地价)
I 级	380	25.33
II 级	321	21.40
III 级	281	18.73
IV 级	247	16.47

注: 工业用地级别价表现形式为容积率为 1.0 条件下的地面地价。

表 4-6 工业用地级别范围

级别	级别范围概要描述
I 级	<p>城区由以下路线围合而成的区域: 新安路—横塘路—文明路—祖庙路—梅东路—三中路—创业大道—海港大道以东</p>

级别	级别范围概要描述
	800米规划路—创业大道以南300米规划路—海港大道以东700米规划路—海港大道—吴川市财政局以南100米规划路—海富路以西300米规划路—碧海园西侧规划路—潮江路—鉴江—新安路。
II级	<p>(1) 除上述级别外，城区由以下线路围合而成的区域：</p> <p>①同德路西侧梅江—袂花江—花江分洪河—海滨二路—梅东南路—创业大道以南900米—海港大道以东800米规划路—南海海岸线—吴川碧桂园西侧规划路—吴川市海滨汽车客运站以北400米规划路—创业大道以南400米规划路—创业大道—景盛苑以西400米规划路—鉴江—吴川市振文镇下林小学南侧200米规划路—吴川第一城以西300米规划路—县道661—鉴江—同德路西侧梅江；</p> <p>②江心岛。</p> <p>(2) 除上述级别外，黄坡镇由以下线路围合而成的区域：</p> <p>省道373—中贸大道—乐山路—水上边防派出所以南—黄坡碧桂园—黄坡镇东部行政界线—国道228—友谊路—沿江路—省道373。</p>
III级	<p>(1) 除上述级别外，城区由以下线路围合而成的区域：</p> <p>①袂花江—高岭下山村以西400米规划路—高岭村委会西北侧300米—覃巴中学北侧—覃华村东侧—国道325以南—仁泽石油(沿海加油站)以西—南海海岸线—吴川市海滨街道梅逢小学以东—海滨区博茂街道第一小学以东—梅东南路—海滨二路—吴川市人民医院东北侧800米—花江分洪河—袂花江；</p> <p>②省道285以北—省道285—同德路西侧梅江—水口渡村村民委员会—吴川第一城以西300米规划路—悟空水果批发市场东侧规划路—县道661—腾辉驾校—安顺驾校沈屋辅助训练场以东500米规划路—三江小学西侧规划路—鉴江—山仪小学—肖山小学—省道285；</p> <p>③鉴江—创业大道以北—创业大道—创业大道与站前路交叉口—创业大道以南600米—海景路以西600米规划路—南海海岸线—俄儿村以东—邱屋小学以东—国道228—国道228以北—鉴江。</p> <p>(2) 除上述级别外，黄坡镇由以下线路围合而成的区域：</p> <p>县道661—省道373—吴川市鉴西水利管理处—水上边防派出所—乐山路—中贸大道—省道373—沿江路—友谊路—国道228—黄坡村东侧村界—坡尾小学—白衣庵—省道373—吉庆村以南—田头屋西侧—国道228—吴川市公安局交通警察大队中山中队以北—英烈帝—南三水道—县道661。</p> <p>(3) 除上述级别外，塘缀镇由以下线路围合而成的区域：</p> <p>沈海高速公路—空港北大道—吴川机场东侧—深湛铁路—机场大道—沈海高速公路。</p> <p>(4) 除上述级别外，振文镇由以下线路围合而成的区域：</p> <p>县道661—吴川振文中学东侧规划路—振文中心小学以东—Y962—大寨潘屋村村界—县道661。</p> <p>(5) 除上述级别外，吴阳镇由以下线路围合而成的区域：</p> <p>县道662—吴阳街一路—白沙小学南侧规划路—吴阳中学以西规划路—县道662。</p> <p>(6) 除上述级别外，樟铺镇由以下线路围合而成的区域：</p>

级别	级别范围概要描述
	<p>樟铺河—县道 700—吴川市樟铺镇卫生院以西 150 米—吴川樟铺中学东南侧 170 米—樟铺河。</p> <p>(7) 除上述级别外, 浅水镇由以下线路围合而成的区域: 小天使幼儿园北侧规划路—凤凰路以东—朝阳路—县道 622 西侧规划路—小天使幼儿园北侧规划路。</p> <p>(8) 除上述级别外, 长岐镇由以下线路围合而成的区域: 长岐镇斜尾村南侧规划路—长东路以东—孙下仓村以南—长东路—长岐农业技术推广站南良村咨询服务部以南—省道 285 以西—长岐镇斜尾村南侧规划路。</p> <p>(9) 除上述级别外, 兰石镇由以下线路围合而成的区域: 吴川市兰石财政所—县道 613—兰石卫生院南侧规划路—顿谷小学西南侧 100 米规划路—兰石初级中学西侧规划路—兰石敬老院东南侧规划路—吴川市兰石中学东侧规划路—吴川市兰石财政所。</p> <p>(10) 除上述级别外, 王村港镇由以下线路围合而成的区域: 新港路—县道 664—镇东三街—覃寮(金湾路)—王村港财政所南侧规划路—王村港中学东侧规划路—新港路以西—新港路。</p>
IV 级	除上述级别范围外的其他区域。

表 4-7 公共管理与公共服务用地级别价格

级别	元/平方米 (楼面地价)	万元/亩 (地面地价)
I 级	263	26.30
II 级	219	21.90
III 级	187	18.70
IV 级	169	16.90

注: 公共管理与公共服务用地级别价表现形式为容积率为 1.5 条件下的平均楼面地价。

表 4-8 公共管理与公共服务用地级别范围

级别	级别范围概要描述
I 级	<p>城区由以下路线围合而成的区域:</p> <p>(1) 同德路—梅江—滨江路—新建路—糖厂路—东风路以东 100 米—滨江路—创业大道—海港大道以东 800 米—创业大道以南 300 米规划路—海港大道以东 800 米规划路—海港大道—吴川市财政局以南 100 米规划路—海富路以西 300 米规划路—碧海园西侧规划路—潮江路—鉴江—同德路;</p> <p>(2) 江心岛。</p>
II 级	<p>(1) 除上述级别外, 城区由以下线路围合而成的区域: 省道 285—袂花江—梅菪中心小学(瓦窑校区)北侧规划路—香山居委会以北—博铺</p>

级别	级别范围概要描述
	<p>中学以西—梅化路—茂山南路—吴川永利塑料鞋厂—远景鞋业—花江分洪河—梅东南路—博茂居委会北侧规划路—吴川市海滨街道梅逢小学东侧规划路—南海海岸线—吴川碧桂园西侧规划路—创业大道以南 900 米规划路—鉴江—吴川市振文镇下林小学南侧 200 米规划路—吴川第一城以西 300 米规划路—县道 661—鉴江—潮江路—碧海园西侧规划路—创业大道以南 800 米规划路—海港大道—海港大道以东 700 米规划路—创业大道以南 300 米规划路—海港大道以东 800 米规划路—创业大道—滨江路—东风路以东 100 米—糖厂路—新建路—滨江路—梅江—同德路—鉴江—邱屋村小学以东—省道 285。</p> <p>(2) 除上述级别外，黄坡镇由以下线路围合而成的区域： 省道 373—中贸大道—乐山路—水上边防派出所以南—黄坡碧桂园—黄坡镇东部行政界线—国道 228—友谊路—沿江路—省道 373。</p>
III 级	<p>(1) 除上述级别外，城区由以下线路围合而成的区域：</p> <p>① 袂花江—高岭下山村以西 400 米规划路—高岭村委会西北侧 300 米—覃巴中学北侧—覃华村东侧—国道 325 以南—仁泽石油(沿海加油站)以西—南海海岸线—吴川市海滨街道梅逢小学以东—海滨区博茂街道第一小学以东—梅东南路—海滨二路—吴川市人民医院东北侧 800 米—花江分洪河—袂花江；</p> <p>② 省道 285 以北—省道 285—同德路—鉴江—水口渡村村民委员会—吴川第一城以西 300 米规划路—悟空水果批发市场东侧规划路—县道 661—腾辉驾校—安顺驾校沈屋辅助训练场以东 500 米规划路—三江小学西侧规划路—鉴江—山仪小学—肖山小学—省道 285；</p> <p>③ 鉴江—创业大道以北—创业大道—创业大道与站前路交叉口—创业大道以南 600 米—海景路以西 600 米规划路—南海海岸线—俄儿村以东—邱屋小学以东—国道 228—国道 228 以北—鉴江。</p> <p>(2) 除上述级别外，黄坡镇由以下线路围合而成的区域： 国道 228 以北—南三水道—民乐西村球场—吴川市鉴西水利工程管理处—嘉豪城市花园东侧—乐山路—中贸大道—省道 373—沿江路—友谊路—国道 228—国道 228 以南—广沿路东侧—坡尾小学以西—白衣庵—省道 373—吉庆村以南—田头屋西侧—国道 228。</p> <p>(3) 除上述级别外，塘缀镇由以下线路围合而成的区域： 沈海高速公路—空港北大道—吴川机场东侧—深湛铁路—机场大道—沈海高速公路。</p> <p>(4) 除上述级别外，振文镇由以下线路围合而成的区域： 县道 661—吴川振文中学东侧规划路—振文中心小学以东—Y962—大寨潘屋村村界—县道 661。</p> <p>(5) 除上述级别外，吴阳镇由以下线路围合而成的区域： 县道 662—吴阳街一路—白沙小学南侧规划路—吴阳中学以西规划路—县道 662。</p> <p>(6) 除上述级别外，樟铺镇由以下线路围合而成的区域： 樟铺河—县道 700—吴川市樟铺镇卫生院以西 150 米—吴川樟铺中学东南侧 170 米</p>

级别	级别范围概要描述
	<p>—樟铺河。</p> <p>(7) 除上述级别外，浅水镇由以下线路围合而成的区域： 小天使幼儿园北侧规划路—凤凰路以东—朝阳路—县道 622 西侧规划路—小天使幼儿园北侧规划路。</p> <p>(8) 除上述级别外，长岐镇由以下线路围合而成的区域： 长岐镇斜尾村南侧规划路—长东路以东—孙下仓村以南—长东路—长岐农业技术推广站南良村咨询服务部以南—省道 285 以西—长岐镇斜尾村南侧规划路。</p> <p>(9) 除上述级别外，兰石镇由以下线路围合而成的区域： 吴川市兰石财政所—县道 613—兰石卫生院南侧规划路—顿谷小学西南侧 100 米规划路—兰石初级中学西侧规划路—兰石敬老院东南侧规划路—吴川市兰石中学东侧规划路—吴川市兰石财政所。</p> <p>(10) 除上述级别外，王村港镇由以下线路围合而成的区域： 新港路—县道 664—镇东三街—覃寮(金湾路)—王村港财政所南侧规划路—王村港中学东侧规划路—新港路以西—新港路。</p>
IV 级	除上述级别范围外的其他区域。

表 4-9 公用设施用地级别价格

级别	元/平方米 (地面地价)	万元/亩 (地面地价)
I 级	344	22.93
II 级	300	20.00
III 级	270	18.00
IV 级	247	16.47

注：公用设施用地级别价表现形式为容积率为 1.0 条件下的平均地面地价。

表 4-10 公用设施用地级别范围

级别	级别范围概要描述
I 级	<p>城区由以下路线围合而成的区域：</p> <p>(1) 梅江—滨江路—新建路—糖厂路—东风路以东 100 米—滨江路—创业大道—海港大道以东 800 米—创业大道以南 300 米规划路—海港大道以东 800 米规划路—海港大道—吴川市财政局以南 100 米规划路—海富路以西 300 米规划路—碧海园西侧规划路—潮江路—鉴江—梅江；</p> <p>(2) 江心岛。</p>
II 级	<p>(1) 除上述级别外，城区由以下线路围合而成的区域： ①省道 285—袂花江—梅藁中心小学(瓦窑校区)北侧规划路—香山居委会以北—</p>

级别	级别范围概要描述
	<p>博铺中学以西—梅化路—茂山南路—吴川永利塑料鞋厂—远景鞋业—花江分洪河—海滨二路—梅东南路—海滨区博茂街道第一小学北侧规划路—吴川市海滨街道梅逢小学东侧规划路—南海海岸线—吴川市碧桂园西侧规划路—创业大道以南 900 米规划路—鉴江—吴川市振文镇下林小学南侧 200 米规划路—吴川第一城以西 300 米规划路—县道 661—鉴江—潮江路—碧海园西侧规划路—创业大道以南 800 米规划路—海港大道—海港大道以东 700 米规划路—创业大道以南 300 米规划路—海港大道以东 800 米规划路—创业大道—滨江路—东风路以东 100 米—糖厂路—新建路—滨江路—梅江—同德路—鉴江—邱屋村小学以东—省道 285。</p> <p>(2) 除上述级别外，黄坡镇由以下线路围合而成的区域： 省道 373—中贸大道—乐山路—水上边防派出所以南—黄坡碧桂园—黄坡镇东部行政界线—国道 228—友谊路—沿江路—省道 373。</p>
III 级	<p>(1) 除上述级别外，城区由以下线路围合而成的区域：</p> <p>① 袂花江—高岭下山村以西 400 米规划路—高岭村委会西北侧 300 米—覃巴中学北侧—覃华村东侧—国道 325 以南—仁泽石油(沿海加油站)以西—南海海岸线—吴川市海滨街道梅逢小学以东—海滨区博茂街道第一小学以东—梅东南路—海滨二路—吴川市人民医院东北侧 800 米—花江分洪河—袂花江。</p> <p>② 省道 285 以北—省道 285—同德路—鉴江—水口渡村村民委员会—吴川第一城以西 300 米规划路—悟空水果批发市场东侧规划路—县道 661—腾辉驾校—安顺驾校沈屋辅助训练场以东 500 米规划路—三江小学西侧规划路—鉴江—山仪小学—肖山小学—省道 285。</p> <p>③ 鉴江—创业大道以北—创业大道—创业大道与站前路交叉口—创业大道以南 600 米—海景路以西 600 米规划路—南海海岸线—俄儿村以东—邱屋小学以东—国道 228—国道 228 以北—鉴江。</p> <p>(2) 除上述级别外，黄坡镇由以下线路围合而成的区域： 国道 228 以北—南三水道—民乐西村球场—吴川市鉴西水利工程管理处—嘉豪城市花园东侧—乐山路—中贸大道—省道 373—沿江路—友谊路—国道 228—国道 228 以南—广沿路东侧—坡尾小学以西—白衣庵—省道 373—吉庆村以南—田头屋西侧—国道 228。</p> <p>(3) 除上述级别外，塘缀镇由以下线路围合而成的区域： 沈海高速公路—空港北大道—吴川机场东侧—深湛铁路—机场大道—沈海高速公路。</p> <p>(4) 除上述级别外，振文镇由以下线路围合而成的区域： 县道 661—吴川振文中学东侧规划路—振文中心小学以东—Y962—大寨潘屋村村界—县道 661。</p> <p>(5) 除上述级别外，吴阳镇由以下线路围合而成的区域： 县道 662—吴阳街一路—白沙小学南侧规划路—吴阳中学以西规划路—县道 662。</p> <p>(6) 除上述级别外，樟铺镇由以下线路围合而成的区域： 樟铺河—县道 700—吴川市樟铺镇卫生院以西 150 米—吴川樟铺中学东南侧 170</p>

级别	级别范围概要描述
	<p>米—樟铺河。</p> <p>(7) 除上述级别外，浅水镇由以下线路围合而成的区域： 小天使幼儿园北侧规划路—凤凰路以东—朝阳路—县道 622 西侧规划路—小天使幼儿园北侧规划路。</p> <p>(8) 除上述级别外，长岐镇由以下线路围合而成的区域： 长岐镇斜尾村南侧规划路—长东路以东—孙下仓村以南—长东路—长岐农业技术推广站南良村咨询服务部以南—省道 285 以西—长岐镇斜尾村南侧规划路。</p> <p>(9) 除上述级别外，兰石镇由以下线路围合而成的区域： 吴川市兰石财政所—县道 613—兰石卫生院南侧规划路—顿谷小学西南侧 100 米规划路—兰石初级中学西侧规划路—兰石敬老院东南侧规划路—吴川市兰石中学东侧规划路—吴川市兰石财政所。</p> <p>(10) 除上述级别外，王村港镇由以下线路围合而成的区域： 新港路—县道 664—镇东三街—覃寮(金湾路)—王村港财政所南侧规划路—王村港中学东侧规划路—新港路以西—新港路。</p>
IV 级	除上述级别范围外的其他区域。

表 4-11 吴川市基准地价商服路线价区段表

序号	镇街名	商服路线价区段	路线价区段起止点	路线价	标准深度
lxj01	梅菪街道	解放路	北至同德路,南至人民西路、人民东路与海港大道交叉口	6660	8
lxj02	梅菪街道	新华中路	西至解放路,东至新华东路	5417	8
lxj03	梅菪街道	新华西路	西至幸福路,东至解放路	5103	8
lxj04	梅菪街道	广沿路	西至沿江路,东至解放路	4605	8
lxj05	梅菪街道	长安路	西至解放路,东至建兴路	4278	8
lxj06	梅菪街道	文化路	西至解放路,东至文明路	4112	8
lxj07	梅菪街道	人民东路	西至解放路,东至糖厂路	4002	8
lxj08	梅菪街道	新城路	西至解放路,东至金钱一路	3658	8
lxj09	梅菪街道	新建路	西至解放路,东至建业路	3564	8
lxj10	梅菪街道	建兴路	北至广沿路,南至长安路	3420	8
lxj11	梅菪街道	沿江路	北至新华西路,南至潮江路	2822	8
lxj12	梅菪街道	潮江路	西至沿江路,东至吴川市人民检察院	2057	8
lxj13	海滨街道	海港大道	北至人民西路、人民东路与解放路交叉口,南至吴川市财政局南侧 12 米道路	4536	8
lxj14	海滨街道	人民西路	北至解放路、海港大道与人	3905	8

序号	镇街名	商服路线价区段	路线价区段起止点	路线价	标准深度
			民东路交叉口，南至创业大道与潮江路交叉口		
lxj15	海滨街道	创业大道	西至创业大道与潮江路交叉口，东至万和假日酒店东侧道路	3605	8
lxj16	塘尾街道	G228	西至杨屋小学(文山杨)北侧90米的道路，东至吴川市公路局加油站	1646	8
lxj17	黄坡镇	城西路	西至沿江路，东至商业街一巷	2456	8
lxj18	黄坡镇	长安路	北至长安二巷，南至城西路	2261	8
lxj19	黄坡镇	商业路	北至黄坡果菜批发市场，南至人民路	2132	8
lxj20	黄坡镇	川西南路	北至人民路，南至省道373(城西路)	2094	8
lxj21	黄坡镇	人民路	北至省道373，南至城西路	1836	8
lxj22	黄坡镇	兴业路	西至省道373与长安路交叉口，东至供销街	1724	8
lxj23	塘缀镇	中山路	北至解放路，南至县道661	2347	8
lxj24	塘缀镇	人民路	西至中山路，东至沿江路	2028	8
lxj25	塘缀镇	X661	西至塘缀税务分局东侧120米的道路，东至塘缀河	1657	8
lxj26	覃巴镇	X704(镇东路)	北至覃巴村委会，南至覃华村委会	2216	8
lxj27	振文镇	Y962	北至县道661,南至大寨潘屋村	2206	8
lxj28	吴阳镇	吴阳街一路	北至吴阳嘉华豪庭，南至中国南方电网吴阳营业厅	2167	8
lxj29	长岐镇	S285	北至长兴街，南至吴川市人民法院长岐人民法庭	2158	8
lxj30	樟铺镇	樟木中路	北至吴川樟铺中学东南侧约150米的道路,南至县道700	1617	8
lxj31	浅水镇	X622	北至浅水财政所，南至吴川市浅水镇第一小学西侧约100米的道路	1572	8
lxj32	兰石镇	X613	北至吴川市兰石财政所，南至兰石市场	1566	8
lxj33	王村港镇	新港路	北至县道664，南至中国南方电网王村港营业厅	1535	8

注：上表中的商服路线价为商服路段设定的标准宽度4米、标准深度8米的地面地价。

五、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）商服用地宗地地价修正体系

1、楼层修正系数

表5-1 吴川市商服用地楼层修正系数表

楼层		首层	第二层	第三层
修正系数	平均值	1	0.5	0.35
	修正范围	1	0.40~0.6	0.25~0.45

注：（1）此楼层分配系数仅用于求取各层分摊的地面地价。

（2）商服用地某层单位地面地价=商服用地单位地面地价×（某层楼的分配系数/各楼层分配系数之和）

2、容积率修正

表5-2 吴川市商服用地容积率修正系数

容积率	≤0.4	0.4<r≤2	2<r≤4	4<r<6	≥6
修正系数	0.3833	$(r/2)^{0.5958}$	$(r/2)^{0.5808}$	$(r/2)^{0.5646}$	1.8594

注：（1）公式中r为商服容积率，容积率修正是指不同容积率间地面地价的转换系数；

（2）采用容积率修正系数修正后得到的是对应容积率下的地面地价；

（3）涉及多种用途的综合用地，若规划条件中有明确的商业功能用地对应容积率（按综合用地中商业独立建设部分土地面积核定），按对应的容积率进行修正，若无明确商业功能用地对应的容积率，其容积率按商业部分建筑面积计算的商业容积率进行修正，即商业容积率=商业部分建筑面积/宗地总用地面积。

表5-3 吴川市商服用地容积率修正系数明细表

容积率	≤0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3
修正系数	0.3833	0.4378	0.4881	0.5350	0.5793	0.6214	0.6617	0.7003	0.7376	0.7736
容积率	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3
修正系数	0.8086	0.8425	0.8755	0.9077	0.9392	0.9699	1.0000	1.0287	1.0569	1.0846

容积率	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3
修正系数	1.1117	1.1384	1.1646	1.1904	1.2158	1.2409	1.2655	1.2899	1.3139	1.3376
容积率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3
修正系数	1.3610	1.3841	1.4069	1.4295	1.4518	1.4738	1.4957	1.4997	1.5203	1.5406
容积率	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2	5.3
修正系数	1.5607	1.5807	1.6004	1.6200	1.6393	1.6585	1.6776	1.6964	1.7151	1.7337
容积率	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	≥6			
修正系数	1.7521	1.7703	1.7884	1.8064	1.8242	1.8419	1.8594			

注：（1）当商服用地评估时，要进行商服容积率修正，商服建筑面积除以总用地面积作为商服容积率，参照表 5-3 的修正系数进行修正；

（2）表 5-3 系数明细表是由表 5-2 公式计算的修正系数明细，除表 5-3 中列出的修正系数外，其它修正通过 5-2 中公式计算获取；

（3）容积率<0.4 时按容积率为 0.4 时的系数修正，容积率>6 时按容积率为 6 时的系数修正。

3、商服路线价修正内容

（1）临街深度修正系数（仅适用于商服路线价区段）

表5-4 商服路线价深度修正系数表（标准深度为 8 米）

临街深度 (米)	$d \leq 2$	$2 < d \leq 3$	$3 < d \leq 4$	$4 < d \leq 5$	$5 < d \leq 6$	$6 < d \leq 7$	$7 < d \leq 8$
修正系数	1.13	1.11	1.08	1.06	1.04	1.02	1

注：（1）设定路线价区段的区域按平均标准深度 8 米确定修正系数；

（2）对于已建成项目，深度起算点为该建筑物的铺面，若为未建项目，深度起算点则为建筑红线。

（2）宽深比修正系数（仅适用于商服路线价区段）

表5-5 商服路线价宽深比修正系数表

宽深比	$w \leq 0.1$	$0.1 < w \leq 0.3$	$0.3 < w \leq 0.5$	$0.5 < w \leq 0.7$	$0.7 < w \leq 0.9$
修正系数	0.88	0.95	1.00	1.03	1.06
宽深比	$0.9 < w \leq 1.1$	$1.1 < w \leq 1.3$	$1.3 < w \leq 1.5$	$w > 1.5$	
修正系数	1.08	1.10	1.12	1.13	

注：（1）宽深比修正适用于已建成的宗地和待开发宗地；

（2）深度在标准深度（8 米）以内的，计算宽深比时，宽度取实际宽度，深度取实际深度；超过标准深度（8 米）的，计算宽深比时，宽度取实际宽度，深度取标准深度（8 米）。

4、街角地修正

表5-6 街角地修正系数

临街情况	一面临街	两面临街	多面临街
修正系数	1.00	1.05	1.10

5、区域因素修正

表5-7 一级商服用地基准地价区域因素修正系数表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
商服繁华程度	商服中心	5.69	2.85	0	-2.83	-5.65
交通条件	道路通达度	1.70	0.85	0	-0.85	-1.69
	汽车站 (客运)	1.32	0.66	0	-0.66	-1.31
基本设施状况	供水设施	0.37	0.19	0	-0.19	-0.37
	排水设施	0.34	0.17	0	-0.17	-0.34
	供电设施	0.41	0.21	0	-0.20	-0.40
	中学	0.27	0.14	0	-0.13	-0.26
	小学	0.27	0.14	0	-0.14	-0.27
	金融设施	0.33	0.17	0	-0.17	-0.33
	医疗设施	0.25	0.13	0	-0.13	-0.25
人口状况	客流人口密度	2.48	1.24	0	-1.23	-2.46
环境条件	地形平坦条件	0.88	0.44	0	-0.44	-0.87
	工程地质条件	0.84	0.42	0	-0.42	-0.84
用地潜力	规划前景	1.75	0.88	0	-0.87	-1.74
Σ		16.90	8.49	0	-8.43	-16.78

表5-8 一级商服用地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
商服繁华程度	商服中心	位于商服中心，商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心，商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主，道路路网密集	区域以主干道为主，道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主，道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
	汽车站 (客运)	<300 米	[300,600)米	[600,900)米	[900,1200)米	≥1200 米
基本 设施 状况	供水设施	供水充足, 保 证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保 证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保 证率低
	排水设施	排水顺畅, 无 积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快 排干	排水一般, 汛 时积水排干时 间较长	排水较不顺 畅, 时有积水 现象	排水不顺畅, 经常有积水现 象
	供电设施	供电充足, 保 障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保 障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保 障率低
	中学	<300 米	[300,400)米	[400,500)米	[500,600)米	≥600 米
	小学	<300 米	[300,400)米	[400,500)米	[500,600)米	≥600 米
	金融设施	<100 米	[100,200)米	[200,300)米	[300,400)米	≥400 米
	医疗设施	<200 米	[200,300)米	[300,450)米	[450,600)米	≥600 米
人口 状况	客流人口 密度	人口稠密区, 人口密度大	人口较稠密 区, 人口密度 较大	一般, 人口密 度一般	人口较稀疏 区, 人口密度 较小	人口稀疏区, 人口密度小
环境 条件	地形平坦 条件	地形平坦条件 良好, 对建筑 无影响	地形平坦条件 较好, 对建筑 基本无影响	地形平坦条件 一般, 对建筑 有较小影响	地形平坦条件 较差, 对建筑 有一定影响	地形平坦条件 恶劣, 对建筑 有严重影响
	工程地质 条件	工程地质条件 良好, 对建筑 无影响	工程地质条件 较好, 对建筑 基本无影响	工程地质条件 一般, 对建筑 有较小影响	工程地质条件 较差, 对建筑 有一定影响	工程地质条件 恶劣, 对建筑 有严重影响
用地 潜力	规划前景	区域规划为最 佳用途, 规划 前景好	区域规划为较 适合用途, 规 划前景较好	区域规划为一 般用途, 规划 前景一般	区域规划为不 太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不 适合用途, 规 划前景差

表5-9 二级商服用地基准地价区域因素修正系数表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
商服繁华程度	商服中心	5.26	2.63	0	-2.58	-5.15
交通条件	道路通达度	1.57	0.79	0	-0.77	-1.54
	汽车站 (客运)	1.22	0.61	0	-0.60	-1.20
基本设施状况	供水设施	0.35	0.18	0	-0.17	-0.34
	排水设施	0.32	0.16	0	-0.16	-0.31
	供电设施	0.38	0.19	0	-0.19	-0.37
	中学	0.25	0.13	0	-0.12	-0.24
	小学	0.25	0.13	0	-0.13	-0.25

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
	金融设施	0.31	0.16	0	-0.15	-0.30
	医疗设施	0.23	0.12	0	-0.11	-0.22
人口状况	客流人口密度	2.30	1.15	0	-1.13	-2.25
环境条件	地形平坦条件	0.81	0.41	0	-0.40	-0.79
	工程地质条件	0.78	0.39	0	-0.38	-0.76
用地潜力	规划前景	1.62	0.81	0	-0.80	-1.59
Σ		15.65	7.86	0	-7.69	-15.31

表5-10 二级商服用地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
商服繁华程度	商服中心	位于商服中心，商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心，商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主，道路路网密集	区域以主干道为主，道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主，道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
	汽车站(客运)	<600米	[600,900)米	[900,1200)米	[1200,1500)米	≥1500米
基本设施状况	供水设施	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
	排水设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
	供电设施	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保障率较低	供电缺乏，保障率低
	中学	<400米	[400,500)米	[500,600)米	[600,700)米	≥700米
	小学	<400米	[400,500)米	[500,600)米	[600,700)米	≥700米
	金融设施	<200米	[200,300)米	[300,400)米	[400,500)米	≥500米
	医疗设施	<300米	[300,500)米	[500,700)米	[700,1000)米	≥1000米
人口状况	客流人口密度	人口稠密区，人口密度大	人口较稠密区，人口密度较大	一般，人口密度一般	人口较稀疏区，人口密度较小	人口稀疏区，人口密度小
环境条件	地形平坦条件	地形平坦条件良好，对建筑无影响	地形平坦条件较好，对建筑基本无影响	地形平坦条件一般，对建筑有较小影响	地形平坦条件较差，对建筑有一定影响	地形平坦条件恶劣，对建筑有严重影响

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
	工程地质条件	工程地质条件良好, 对建筑无影响	工程地质条件较好, 对建筑基本无影响	工程地质条件一般, 对建筑有较小影响	工程地质条件较差, 对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣, 对建筑有严重影响
用地潜力	规划前景	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表5-11 三级商服用地基准地价区域因素修正系数表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
商服繁华程度	商服中心	4.78	2.39	0	-2.36	-4.72
交通条件	道路通达度	1.43	0.72	0	-0.71	-1.41
	汽车站(客运)	1.11	0.56	0	-0.55	-1.10
基本设施状况	供水设施	0.31	0.16	0	-0.16	-0.31
	排水设施	0.29	0.15	0	-0.14	-0.28
	供电设施	0.34	0.17	0	-0.17	-0.34
	中学	0.22	0.11	0	-0.11	-0.22
	小学	0.23	0.12	0	-0.12	-0.23
	金融设施	0.28	0.14	0	-0.14	-0.28
	医疗设施	0.21	0.11	0	-0.10	-0.20
人口状况	客流人口密度	2.09	1.05	0	-1.03	-2.06
环境条件	地形平坦条件	0.74	0.37	0	-0.37	-0.73
	工程地质条件	0.71	0.36	0	-0.35	-0.70
用地潜力	规划前景	1.47	0.74	0	-0.73	-1.45
Σ		14.21	7.15	0	-7.04	-14.03

表5-12 三级商服用地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
商服繁华程度	商服中心	位于商服中心, 商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心, 商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主, 道路路网密集	区域以主干道为主, 道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主, 道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
	汽车站 (客运)	<800 米	[800,1200)米	[1200,2000)米	[2000,3000)米	≥3000 米
基本 设施 状况	供水设施	供水充足, 保 证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保 证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保 证率低
	排水设施	排水顺畅, 无 积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快 排干	排水一般, 汛 时积水排干时 间较长	排水较不顺 畅, 时有积水 现象	排水不顺畅, 经常有积水 现象
	供电设施	供电充足, 保 障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保 障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保 障率低
	中学	<500 米	[500,600)米	[600,800)米	[800,1000)米	≥1000 米
	小学	<500 米	[500,600)米	[600,800)米	[800,1000)米	≥1000 米
	金融设施	<300 米	[300,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥800 米
	医疗设施	<500 米	[500,800)米	[800,1100)米	[1100,1500)米	≥1500 米
人口状况	客流人口 密度	人口稠密区, 人口密度大	人口较稠密 区, 人口密度 较大	一般, 人口密 度一般	人口较稀疏 区, 人口密度 较小	人口稀疏区, 人口密度小
环境条件	地形平坦 条件	地形平坦条件 良好, 对建筑 无影响	地形平坦条件 较好, 对建筑 基本无影响	地形平坦条件 一般, 对建筑 有较小影响	地形平坦条件 较劣, 对建筑 有一定影响	地形平坦条 件恶劣, 对建 筑有严重影 响
	工程地质 条件	工程地质条件 良好, 对建筑 无影响	工程地质条件 较好, 对建筑 基本无影响	工程地质条件 一般, 对建筑 有较小影响	工程地质条件 较劣, 对建筑 有一定影响	工程地质条 件恶劣, 对建 筑有严重影 响
用地潜力	规划前景	区域规划为最 佳用途, 规划 前景好	区域规划为较 适合用途, 规 划前景较好	区域规划为一 般用途, 规划 前景一般	区域规划为不 太适合用途, 规划前景较差	区域规划为 不适合用途, 规划前景差

表5-13 四级商服用地基准地价区域因素修正系数表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
商服繁华程度	商服中心	4.61	2.31	0	-2.19	-4.38
交通条件	道路通达度	1.38	0.69	0	-0.66	-1.31
	汽车站 (客运)	1.07	0.54	0	-0.51	-1.02
基本设施状况	供水设施	0.30	0.15	0	-0.15	-0.29
	排水设施	0.28	0.14	0	-0.13	-0.26
	供电设施	0.33	0.17	0	-0.16	-0.31

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
	中学	0.22	0.11	0	-0.10	-0.20
	小学	0.22	0.11	0	-0.11	-0.21
	金融设施	0.27	0.14	0	-0.13	-0.26
	医疗设施	0.20	0.10	0	-0.10	-0.19
人口状况	客流人口密度	2.01	1.01	0	-0.96	-1.91
环境条件	地形平坦条件	0.71	0.36	0	-0.34	-0.67
	工程地质条件	0.68	0.34	0	-0.33	-0.65
用地潜力	规划前景	1.42	0.71	0	-0.68	-1.35
Σ		13.70	6.88	0.00	-6.55	-13.01

表5-14 四级商服用地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
商服繁华程度	商服中心	位于商服中心，商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心，商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主，道路路网密集	区域以主干道为主，道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主，道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
	汽车站(客运)	<800米	[800,1200)米	[1200,2000)米	[2000,3000)米	≥3000米
基本设施状况	供水设施	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
	排水设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
	供电设施	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保障率较低	供电缺乏，保障率低
	中学	<600米	[600,700)米	[700,900)米	[900,1100)米	≥1100米
	小学	<600米	[600,700)米	[700,900)米	[900,1100)米	≥1100米
	金融设施	<500米	[500,800)米	[800,1000)米	[1000,1200)米	≥1200米
	医疗设施	<800米	[800,1000)米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	≥2000米
人口状况	客流人口密度	人口稠密区，人口密度大	人口较稠密区，人口密度较大	一般，人口密度一般	人口较稀疏区，人口密度较小	人口稀疏区，人口密度小

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
环境条件	地形平坦条件	地形平坦条件良好, 对建筑无影响	地形平坦条件较好, 对建筑基本无影响	地形平坦条件一般, 对建筑有较小影响	地形平坦条件较劣, 对建筑有一定影响	地形平坦条件恶劣, 对建筑有严重影响
	工程地质条件	工程地质条件良好, 对建筑无影响	工程地质条件较好, 对建筑基本无影响	工程地质条件一般, 对建筑有较小影响	工程地质条件较劣, 对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣, 对建筑有严重影响
用地潜力	规划前景	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表5-15 五级商服用地基准地价区域因素修正系数表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
商服繁华程度	商服中心	4.18	2.09	0	-2.04	-4.08
交通条件	道路通达度	1.25	0.63	0	-0.61	-1.22
	汽车站(客运)	0.97	0.49	0	-0.48	-0.95
基本设施状况	供水设施	0.27	0.14	0	-0.14	-0.27
	排水设施	0.25	0.13	0	-0.13	-0.25
	供电设施	0.30	0.15	0	-0.15	-0.29
	中学	0.20	0.10	0	-0.10	-0.19
	小学	0.20	0.10	0	-0.10	-0.20
	金融设施	0.25	0.13	0	-0.12	-0.24
	医疗设施	0.18	0.09	0	-0.09	-0.18
人口状况	客流人口密度	1.83	0.92	0	-0.89	-1.78
环境条件	地形平坦条件	0.64	0.32	0	-0.32	-0.63
	工程地质条件	0.62	0.31	0	-0.30	-0.60
用地潜力	规划前景	1.29	0.65	0	-0.63	-1.26
Σ		12.43	6.25	0	-6.10	-12.14

表5-16 五级商服用地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
商服繁华程度	商服中心	位于商服中心, 商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心, 商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主, 道路路网密集	区域以主干道为主, 道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主, 道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
	汽车站(客运)	<1500 米	[1500,3000)米	[3000,4500)米	[4500,6000)米	≥6000 米
基本设施状况	供水设施	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
	排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛期积水较快排干	排水一般, 汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
	供电设施	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
	中学	<700 米	[700,800)米	[800,1000)米	[1000,1200)米	≥1200 米
	小学	<700 米	[700,800)米	[800,1000)米	[1000,1200)米	≥1200 米
	金融设施	<600 米	[600,900)米	[900,1200)米	[1200,1500)米	≥1500 米
	医疗设施	<1000 米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	[2000,2500)米	≥2500 米
人口状况	客流人口密度	人口稠密区, 人口密度大	人口较稠密区, 人口密度较大	一般, 人口密度一般	人口较稀疏区, 人口密度较小	人口稀疏区, 人口密度小
环境条件	地形平坦条件	地形平坦条件良好, 对建筑无影响	地形平坦条件较好, 对建筑基本无影响	地形平坦条件一般, 对建筑有较小影响	地形平坦条件较劣, 对建筑有一定影响	地形平坦条件恶劣, 对建筑有严重影响
	工程地质条件	工程地质条件良好, 对建筑无影响	工程地质条件较好, 对建筑基本无影响	工程地质条件一般, 对建筑有较小影响	工程地质条件较劣, 对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣, 对建筑有严重影响
用地潜力	规划前景	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表5-17 六级商服用地基准地价区域因素修正系数表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
商服繁华程度	商服中心	3.89	1.95	0	-1.73	-3.46
交通条件	道路通达度	1.16	0.58	0	-0.52	-1.04
	汽车站(客运)	0.91	0.46	0	-0.41	-0.81
基本设施状况	供水设施	0.26	0.13	0	-0.12	-0.23
	排水设施	0.23	0.12	0	-0.11	-0.21

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
	供电设施	0.28	0.14	0	-0.13	-0.25
	中学	0.18	0.09	0	-0.08	-0.16
	小学	0.19	0.10	0	-0.09	-0.17
	金融设施	0.23	0.12	0	-0.10	-0.20
	医疗设施	0.17	0.09	0	-0.08	-0.15
人口状况	客流人口密度	1.70	0.85	0	-0.76	-1.51
环境条件	地形平坦条件	0.60	0.30	0	-0.27	-0.53
	工程地质条件	0.58	0.29	0	-0.26	-0.51
用地潜力	规划前景	1.20	0.60	0	-0.54	-1.07
Σ		11.58	5.82	0	-5.20	-10.30

表5-18 六级商服用地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
商服繁华程度	商服中心	位于商服中心，商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心，商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主，道路路网密集	区域以主干道为主，道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主，道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
	汽车站(客运)	<2000米	[2000,3500)米	[3500,5500)米	[5500,8000)米	≥8000米
基本设施状况	供水设施	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
	排水设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
	供电设施	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保障率较低	供电缺乏，保障率低
	中学	<800米	[800,900)米	[900,1100)米	[1100,1300)米	≥1300米
	小学	<800米	[800,900)米	[900,1100)米	[1100,1300)米	≥1300米
	金融设施	<700米	[700,1000)米	[1000,1300)米	[1300,1600)米	≥1600米
	医疗设施	<1200米	[1200,1700)米	[1700,2200)米	[2200,2700)米	≥2700米
人口状况	客流人口密度	人口稠密区，人口密度大	人口较稠密区，人口密度较大	一般，人口密度一般	人口较稀疏区，人口密度较小	人口稀疏区，人口密度小

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
环境条件	地形平坦条件	地形平坦条件良好, 对建筑无影响	地形平坦条件较好, 对建筑基本无影响	地形平坦条件一般, 对建筑有较小影响	地形平坦条件较劣, 对建筑有一定影响	地形平坦条件恶劣, 对建筑有严重影响
	工程地质条件	工程地质条件良好, 对建筑无影响	工程地质条件较好, 对建筑基本无影响	工程地质条件一般, 对建筑有较小影响	工程地质条件较劣, 对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣, 对建筑有严重影响
用地潜力	规划前景	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

6、个别因素修正系数表

表5-19 商服其他个别因素修正系数

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	1.5	0	-1.5	-3
宗地大小	指标说明	宗地面积大	宗地面积较大	宗地面积适中	宗地面积偏小	宗地面积过小
	修正系数	2	1	0	-1	-2

7、土地使用年期修正系数

根据设定使用年限及土地还原率计算年期修正系数, 当估价对象剩余使用年期不足对应用途土地最高使用年期时, 应进行使用年期修正。土地剩余使用年期修正系数的计算公式为:

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

式中: R —土地还原率; M —土地使用权法定最高出让年限 40 年;

N —土地剩余使用年期; Y —出让年期修正系数。

表5-20 商服用地土地剩余使用年期修正系数表 (还原率 $r=6.16\%$)

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0639	0.1240	0.1807	0.2341	0.2844	0.3318	0.3764	0.4184	0.4580	0.4953
剩余使用年期	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

剩余使用年期	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
剩余使用年期	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	1.0000

8、土地开发程度修正

基准地价设定开发程度为“三通一平”，当待估土地开发程度达不到或超过“三通一平”时，应进行开发程度修正。

表5-21 吴川市土地开发程度修正范围表

土地开发程度	开发项目及成本（元/平方米·土地面积）							三通一平 费用合计	六通一平 费用合计
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	通燃气	场地平整	（元/m ² ）	（元/m ² ）
数据统计范围	10~25	5~20	15~40	5~20	15~40	15~35	15~40	55~145	80~220
平均数	18	12	25	12	25	25	28	96	145

注：（1）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；

（2）“三通一平”指宗地红线外通路、通上水、通电、宗地红线内场地平整。

9、商业用地期日修正

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，需根据自然资源局或政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

（二）住宅用地宗地地价修正体系

1、容积率修正系数

表5-22 吴川市住宅用地容积率修正系数表

容积率	r≤1.0	1<r≤2.0	2.0<r<5.0	5.0≤r<7.0	≥7.0
修正系数	0.6286	$(r/2)^{0.6698}$	$(r/2)^{0.2281}$	$(r/2)^{0.2966}$	1.45

注：涉及多种用途的综合用地，若规划条件中有明确的住宅功能用地对应容积率（按综合用地中住宅独立建设部分土地面积核定），按对应的容积率进行修正，若无明确住宅功能用地对应的容积率，其容积率按住宅部分建筑面积计算的住宅容积率进行修正，即住宅容积率=住宅部分建筑面积/宗地总用地面积。

表5-23 吴川市住宅用地容积率修正系数明细表

容积率	≤1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	0.6286	0.6700	0.7102	0.7494	0.7875	0.8247	0.8612

容积率	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3
修正系数	0.8969	0.9319	0.9662	1.0000	1.0112	1.0220	1.0324
容积率	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3
修正系数	1.0425	1.0522	1.0617	1.0709	1.0798	1.0884	1.0969
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7
修正系数	1.1051	1.1132	1.121	1.1287	1.1362	1.1435	1.1506
容积率	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	1.1577	1.1645	1.1713	1.1779	1.1844	1.1908	1.1970
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1
修正系数	1.2032	1.2092	1.2152	1.2210	1.2268	1.2325	1.3200
容积率	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8
修正系数	1.3276	1.3352	1.3426	1.3499	1.3571	1.3643	1.3713
容积率	5.9	6	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5
修正系数	1.3783	1.3852	1.3920	1.3987	1.4054	1.4120	1.4185
容积率	6.6	6.7	6.8	6.9	≥7	——	——
修正系数	1.4249	1.4313	1.4376	1.4438	1.4500	——	——

注：表 5-23 系数明细表是由表 5-22 公式计算的修正系数明细，除表 5-23 中列出的修正系数外，其它修正通过表 5-22 中公式计算获取。

2、区域因素修正系数及因素说明表

表5-24 一级住宅用地基准地价区域因素修正系数表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
商服繁华程度	商服中心	2.24	1.12	0	-1.11	-2.21
交通条件	道路通达度	1.83	0.92	0	-0.91	-1.81
	汽车站(客运)	1.50	0.75	0	-0.74	-1.48
基本设施状况	供水设施	0.72	0.36	0	-0.36	-0.71
	排水设施	0.66	0.33	0	-0.33	-0.65
	供电设施	0.72	0.36	0	-0.36	-0.71
	中学	0.52	0.26	0	-0.26	-0.51
	小学	0.60	0.30	0	-0.30	-0.59
	金融设施	0.25	0.13	0	-0.12	-0.24

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
	医疗设施	0.49	0.25	0	-0.24	-0.48
	文化娱乐设施	0.36	0.18	0	-0.18	-0.35
人口状况	人口密度	1.90	0.95	0	-0.94	-1.87
环境条件	大气污染	0.54	0.27	0	-0.27	-0.53
	噪声污染	0.56	0.28	0	-0.28	-0.56
	水污染	0.57	0.29	0	-0.28	-0.56
	地形平坦条件	0.75	0.38	0	-0.37	-0.74
	工程地质条件	0.71	0.36	0	-0.35	-0.70
用地潜力	城市道路规划	1.05	0.53	0	-0.52	-1.04
Σ		15.97	8.02	0	-7.92	-15.74

表5-25 一级住宅用地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
商服繁华程度	商服中心	位于商服中心，商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心，商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主，道路路网密集	区域以主干道为主，道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主，道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
	汽车站(客运)	<500米	[500,700)米	[700,1000)米	[1000,1500)米	≥1500米
基本设施状况	供水设施	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
	排水设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
	供电设施	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保障率较低	供电缺乏，保障率低
	中学	<300米	[300,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥800米
	小学	<200米	[200,300)米	[300,400)米	[400,600)米	≥600米
	金融设施	<200米	[200,300)米	[300,400)米	[400,500)米	≥500米
	医疗设施	<100米	[100,200)米	[200,300)米	[300,500)米	≥500米

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
	文化娱乐设施	<200 米	[200,300)米	[300,400)米	[400,500)米	≥500 米
人口状况	人口密度	人口稠密区, 人口密度大	人口较稠密区, 人口密度较大	一般, 人口密度一般	人口较稀疏区, 人口密度较小	人口稀疏区, 人口密度小
环境条件	大气污染	空气质量优, 无大气污染	空气质量较优, 基本无大气污染	有大气污染, 但不影响居住	大气污染较严重, 对居住有较大影响	大气污染严重, 严重影响居住
	噪声污染	安静, 无噪声污染	较安静, 基本无噪声污染	有噪声污染, 但不影响睡眠	污染噪声较大, 对睡眠有较大影响	噪声污染严重, 严重影响睡眠
	水污染	水质优良, 无污染	水质较优, 基本无污染	水质一般, 有轻微污染, 经过简单净化后可使用	水质较差, 污染较严重	水质差, 污染严重
	地形平坦条件	地形平坦条件良好, 对建筑无影响	地形平坦条件较好, 对建筑基本无影响	地形平坦条件一般, 对建筑有较小影响	地形平坦条件较劣, 对建筑有一定影响	地形平坦条件恶劣, 对建筑有严重影响
	工程地质条件	工程地质条件良好, 对建筑无影响	工程地质条件较好, 对建筑基本无影响	工程地质条件一般, 对建筑有较小影响	工程地质条件较劣, 对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣, 对建筑有严重影响
用地潜力	城市道路规划	区域规划以生活型主干道为主, 规划道路路网密集	区域规划以生活型主干道为主, 规划道路路网较密集	区域规划以生活型主干道为主	区域规划以支路为主, 规划道路路网较稀疏	规划道路路网稀疏

表5-26 二级住宅用地基准地价区域因素修正系数表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
商服繁华程度	商服中心	2.07	1.04	0	-1.04	-2.07
交通条件	道路通达度	1.70	0.85	0	-0.85	-1.69
	汽车站(客运)	1.39	0.70	0	-0.70	-1.39
基本设施状况	供水设施	0.67	0.34	0	-0.34	-0.67
	排水设施	0.61	0.31	0	-0.31	-0.61
	供电设施	0.67	0.34	0	-0.34	-0.67
	中学	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48
	小学	0.55	0.28	0	-0.28	-0.55
	金融设施	0.23	0.12	0	-0.12	-0.23

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
	医疗设施	0.45	0.23	0	-0.23	-0.45
	文化娱乐设施	0.33	0.17	0	-0.17	-0.33
人口状况	人口密度	1.76	0.88	0	-0.88	-1.75
环境条件	大气污染	0.50	0.25	0	-0.25	-0.50
	噪声污染	0.52	0.26	0	-0.26	-0.52
	水污染	0.53	0.27	0	-0.27	-0.53
	地形平坦条件	0.69	0.35	0	-0.35	-0.69
	工程地质条件	0.66	0.33	0	-0.33	-0.66
用地潜力	城市道路规划	0.97	0.49	0	-0.49	-0.97
Σ		14.78	7.45	0	-7.45	-14.76

表5-27 二级住宅用地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
商服繁华程度	商服中心	位于商服中心，商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心，商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主，道路路网密集	区域以主干道为主，道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主，道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
	汽车站(客运)	<700米	[700,1000)米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	≥2000米
基本设施状况	供水设施	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
	排水设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
	供电设施	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保障率较低	供电缺乏，保障率低
	中学	<400米	[400,600)米	[600,800)米	[800,1000)米	≥1000米
	小学	<300米	[300,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥800米
	金融设施	<300米	[300,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥800米
	医疗设施	<200米	[200,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥800米
文化娱乐设施	<300米	[300,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥800米	

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
人口状况	人口密度	人口稠密区, 人口密度大	人口较稠密区, 人口密度较大	一般, 人口密度一般	人口较稀疏区, 人口密度较小	人口稀疏区, 人口密度小
环境条件	大气污染	空气质量优, 无大气污染	空气质量较优, 基本无大气污染	有大气污染, 但不影响居住	大气污染较严重, 对居住有较大影响	大气污染严重, 严重影响居住
	噪声污染	安静, 无噪声污染	较安静, 基本无噪声污染	有噪声污染, 但不影响睡眠	污染噪声较大, 对睡眠有较大影响	噪声污染严重, 严重影响睡眠
	水污染	水质优良, 无污染	水质较优, 基本无污染	水质一般, 有轻微污染, 经过简单净化后可使用	水质较差, 污染较严重	水质差, 污染严重
	地形平坦条件	地形平坦条件良好, 对建筑无影响	地形平坦条件较好, 对建筑基本无影响	地形平坦条件一般, 对建筑有较小影响	地形平坦条件较差, 对建筑有一定影响	地形平坦条件恶劣, 对建筑有严重影响
	工程地质条件	工程地质条件良好, 对建筑无影响	工程地质条件较好, 对建筑基本无影响	工程地质条件一般, 对建筑有较小影响	工程地质条件较差, 对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣, 对建筑有严重影响
用地潜力	城市道路规划	区域规划以生活型主干道为主, 规划道路路网密集	区域规划以生活型主干道为主, 规划道路路网较密集	区域规划以生活型主干道为主	区域规划以支路为主, 规划道路路网较稀疏	规划道路路网稀疏

表5-28 三级住宅用地基准地价区域因素修正系数表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
商服繁华程度	商服中心	1.84	0.92	0	-0.92	-1.83
交通条件	道路通达度	1.50	0.75	0	-0.75	-1.50
	汽车站 (客运)	1.24	0.62	0	-0.62	-1.23
基本设施状况	供水设施	0.59	0.30	0	-0.3	-0.59
	排水设施	0.54	0.27	0	-0.27	-0.54
	供电设施	0.59	0.30	0	-0.30	-0.59
	中学	0.43	0.22	0	-0.21	-0.42
	小学	0.49	0.25	0	-0.25	-0.49
	金融设施	0.20	0.10	0	-0.10	-0.20
	医疗设施	0.40	0.20	0	-0.20	-0.40

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
	文化娱乐设施	0.30	0.15	0	-0.15	-0.29
人口状况	人口密度	1.56	0.78	0	-0.78	-1.55
环境条件	大气污染	0.44	0.22	0	-0.22	-0.44
	噪声污染	0.46	0.23	0	-0.23	-0.46
	水污染	0.47	0.24	0	-0.24	-0.47
	地形平坦条件	0.61	0.31	0	-0.31	-0.61
	工程地质条件	0.59	0.30	0	-0.29	-0.58
用地潜力	城市道路规划	0.86	0.43	0	-0.43	-0.86
Σ		13.11	6.59	0	-6.57	-13.05

表5-29 三级住宅用地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
商服繁华程度	商服中心	位于商服中心，商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心，商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主，道路路网密集	区域以主干道为主，道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主，道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
	汽车站(客运)	<1000米	[1000,1500)米	[1500,2200)米	[2200,3000)米	≥3000米
基本设施状况	供水设施	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
	排水设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
	供电设施	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保障率较低	供电缺乏，保障率低
	中学	<500米	[500,700)米	[700,900)米	[900,1200)米	≥1200米
	小学	<400米	[400,600)米	[600,800)米	[800,1000)米	≥1000米
	金融设施	<500米	[500,800)米	[800,1000)米	[1000,1200)米	≥1200米
	医疗设施	<400米	[400,600)米	[600,900)米	[900,1200)米	≥1200米
文化娱乐设施	<500米	[500,800)米	[800,1000)米	[1000,1200)米	≥1200米	

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
人口状况	人口密度	人口稠密区, 人口密度大	人口较稠密区, 人口密度较大	一般, 人口密度一般	人口较稀疏区, 人口密度较小	人口稀疏区, 人口密度小
环境条件	大气污染	空气质量优, 无大气污染	空气质量较优, 基本无大气污染	有大气污染, 但不影响居住	大气污染较严重, 对居住有较大影响	大气污染严重, 严重影响居住
	噪声污染	安静, 无噪声污染	较安静, 基本无噪声污染	有噪声污染, 但不影响睡眠	污染噪声较大, 对睡眠有较大影响	噪声污染严重, 严重影响睡眠
	水污染	水质优良, 无污染	水质较优, 基本无污染	水质一般, 有轻微污染, 经过简单净化后可使用	水质较差, 污染较严重	水质差, 污染严重
	地形平坦条件	地形平坦条件良好, 对建筑无影响	地形平坦条件较好, 对建筑基本无影响	地形平坦条件一般, 对建筑有较小影响	地形平坦条件较劣, 对建筑有一定影响	地形平坦条件恶劣, 对建筑有严重影响
	工程地质条件	工程地质条件良好, 对建筑无影响	工程地质条件较好, 对建筑基本无影响	工程地质条件一般, 对建筑有较小影响	工程地质条件较劣, 对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣, 对建筑有严重影响
用地潜力	城市道路规划	区域规划以生活型主干道为主, 规划道路路网密集	区域规划以生活型主干道为主, 规划道路路网较密集	区域规划以生活型主干道为主	区域规划以支路为主, 规划道路路网较稀疏	规划道路路网稀疏

表5-30 四级住宅用地基准地价区域因素修正系数表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
商服繁华程度	商服中心	1.80	0.90	0	-0.88	-1.75
交通条件	道路通达度	1.47	0.74	0	-0.72	-1.43
	汽车站(客运)	1.21	0.61	0	-0.59	-1.18
基本设施状况	供水设施	0.58	0.29	0	-0.29	-0.57
	排水设施	0.53	0.27	0	-0.26	-0.51
	供电设施	0.58	0.29	0	-0.29	-0.57
	中学	0.42	0.21	0	-0.21	-0.41
	小学	0.48	0.24	0	-0.24	-0.47
	金融设施	0.20	0.10	0	-0.10	-0.19
	医疗设施	0.39	0.20	0	-0.19	-0.38

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
	文化娱乐设施	0.29	0.15	0	-0.14	-0.28
人口状况	人口密度	1.53	0.77	0	-0.74	-1.48
环境条件	大气污染	0.43	0.22	0	-0.21	-0.42
	噪声污染	0.45	0.23	0	-0.22	-0.44
	水污染	0.46	0.23	0	-0.23	-0.45
	地形平坦条件	0.60	0.30	0	-0.29	-0.58
	工程地质条件	0.57	0.29	0	-0.28	-0.56
用地潜力	城市道路规划	0.84	0.42	0	-0.41	-0.82
Σ		12.83	6.46	0	-6.29	-12.49

表5-31 四级住宅用地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
商服繁华程度	商服中心	位于商服中心，商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心，商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主，道路路网密集	区域以主干道为主，道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主，道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
	汽车站（客运）	<1200米	[1200,2000)米	[2000,3200)米	[3200,5000)米	≥5000米
基本设施状况	供水设施	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
	排水设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
	供电设施	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保障率较低	供电缺乏，保障率低
	中学	<600米	[600,900)米	[900,1200)米	[1200,1500)米	≥1500米
	小学	<500米	[500,700)米	[700,900)米	[900,1200)米	≥1200米
	金融设施	<600米	[600,900)米	[900,1200)米	[1200,1500)米	≥1500米
	医疗设施	<600米	[600,900)米	[900,1200)米	[1200,1500)米	≥1500米
文化娱乐设施	<600米	[600,900)米	[900,1200)米	[1200,1500)米	≥1500米	

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
人口状况	人口密度	人口稠密区, 人口密度大	人口较稠密区, 人口密度较大	一般, 人口密度一般	人口较稀疏区, 人口密度较小	人口稀疏区, 人口密度小
环境条件	大气污染	空气质量优, 无大气污染	空气质量较优, 基本无大气污染	有大气污染, 但不影响居住	大气污染较严重, 对居住有较大影响	大气污染严重, 严重影响居住
	噪声污染	安静, 无噪声污染	较安静, 基本无噪声污染	有噪声污染, 但不影响睡眠	污染噪声较大, 对睡眠有较大影响	噪声污染严重, 严重影响睡眠
	水污染	水质优良, 无污染	水质较优, 基本无污染	水质一般, 有轻微污染, 经过简单净化后可使用	水质较差, 污染较严重	水质差, 污染严重
	地形平坦条件	地形平坦条件良好, 对建筑无影响	地形平坦条件较好, 对建筑基本无影响	地形平坦条件一般, 对建筑有较小影响	地形平坦条件较劣, 对建筑有一定影响	地形平坦条件恶劣, 对建筑有严重影响
	工程地质条件	工程地质条件良好, 对建筑无影响	工程地质条件较好, 对建筑基本无影响	工程地质条件一般, 对建筑有较小影响	工程地质条件较劣, 对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣, 对建筑有严重影响
用地潜力	城市道路规划	区域规划以生活型主干道为主, 规划道路路网密集	区域规划以生活型主干道为主, 规划道路路网较密集	区域规划以生活型主干道为主	区域规划以支路为主, 规划道路路网较稀疏	规划道路路网稀疏

表5-32 五级住宅用地基准地价区域因素修正系数表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
商服繁华程度	商服中心	1.66	0.83	0	-0.82	-1.63
交通条件	道路通达度	1.36	0.68	0	-0.67	-1.33
	汽车站 (客运)	1.11	0.56	0	-0.55	-1.09
基本设施状况	供水设施	0.54	0.27	0	-0.27	-0.53
	排水设施	0.49	0.25	0	-0.24	-0.48
	供电设施	0.54	0.27	0	-0.27	-0.53
	中学	0.38	0.19	0	-0.19	-0.38
	小学	0.44	0.22	0	-0.22	-0.43
	金融设施	0.18	0.09	0	-0.09	-0.18
	医疗设施	0.36	0.18	0	-0.18	-0.36

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
	文化娱乐设施	0.27	0.14	0	-0.13	-0.26
人口状况	人口密度	1.41	0.71	0	-0.69	-1.38
环境条件	大气污染	0.40	0.20	0	-0.20	-0.39
	噪声污染	0.42	0.21	0	-0.21	-0.41
	水污染	0.42	0.21	0	-0.21	-0.42
	地形平坦条件	0.55	0.28	0	-0.27	-0.54
	工程地质条件	0.53	0.27	0	-0.26	-0.52
用地潜力	城市道路规划	0.78	0.39	0	-0.38	-0.76
Σ		11.84	5.95	0	-5.85	-11.62

表5-33 五级住宅用地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
商服繁华程度	商服中心	位于商服中心, 商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心, 商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主, 道路路网密集	区域以主干道为主, 道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主, 道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
	汽车站(客运)	<1500米	[1500,3000)米	[3000,5000)米	[5000,7000)米	≥7000米
基本设施状况	供水设施	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
	排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
	供电设施	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
	中学	<800米	[800,1000)米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	≥2000米
	小学	<600米	[600,900)米	[900,1200)米	[1200,1500)米	≥1500米
	金融设施	<800米	[800,1200)米	[1200,1600)米	[1600,2000)米	≥2000米
	医疗设施	<800米	[800,1000)米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	≥2000米
	文化娱乐设施	<800米	[800,1200)米	[1200,1600)米	[1600,2000)米	≥2000米
人口状况	人口密度	人口稠密区, 人口密度大	人口较稠密区, 人口密度较大	一般, 人口密度一般	人口较稀疏区, 人口密度较小	人口稀疏区, 人口密度小

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
环境条件	大气污染	空气质量优, 无大气污染	空气质量较优, 基本无大气污染	有大气污染, 但不影响居住	大气污染较严重, 对居住有较大影响	大气污染严重, 严重影响居住
	噪声污染	安静, 无噪声污染	较安静, 基本无噪声污染	有噪声污染, 但不影响睡眠	污染噪声较大, 对睡眠有较大影响	噪声污染严重, 严重影响睡眠
	水污染	水质优良, 无污染	水质较优, 基本无污染	水质一般, 有轻微污染, 经过简单净化后可使用	水质较差, 污染较严重	水质差, 污染严重
	地形平坦条件	地形平坦条件良好, 对建筑无影响	地形平坦条件较好, 对建筑基本无影响	地形平坦条件一般, 对建筑有较小影响	地形平坦条件较差, 对建筑有一定影响	地形平坦条件恶劣, 对建筑有严重影响
	工程地质条件	工程地质条件良好, 对建筑无影响	工程地质条件较好, 对建筑基本无影响	工程地质条件一般, 对建筑有较小影响	工程地质条件较差, 对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣, 对建筑有严重影响
用地潜力	城市道路规划	区域规划以生活型主干道为主, 规划道路路网密集	区域规划以生活型主干道为主, 规划道路路网较密集	区域规划以生活型主干道为主	区域规划以支路为主, 规划道路路网较稀疏	规划道路路网稀疏

表5-34 六级住宅用地基准地价区域因素修正系数表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
商服繁华程度	商服中心	1.47	0.74	0	-0.72	-1.44
交通条件	道路通达度	1.21	0.61	0	-0.59	-1.18
	汽车站 (客运)	0.99	0.5	0	-0.49	-0.97
基本设施状况	供水设施	0.48	0.24	0	-0.24	-0.47
	排水设施	0.43	0.22	0	-0.21	-0.42
	供电设施	0.48	0.24	0	-0.24	-0.47
	中学	0.34	0.17	0	-0.17	-0.33
	小学	0.39	0.2	0	-0.19	-0.38
	金融设施	0.16	0.08	0	-0.08	-0.16
	医疗设施	0.32	0.16	0	-0.16	-0.31
文化娱乐设施	0.24	0.12	0	-0.12	-0.23	

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
人口状况	人口密度	1.25	0.63	0	-0.61	-1.22
环境条件	大气污染	0.36	0.18	0	-0.18	-0.35
	噪声污染	0.37	0.19	0	-0.18	-0.36
	水污染	0.38	0.19	0	-0.19	-0.37
	地形平坦条件	0.49	0.25	0	-0.24	-0.48
	工程地质条件	0.47	0.24	0	-0.23	-0.46
用地潜力	城市道路规划	0.69	0.35	0	-0.34	-0.68
Σ		10.52	5.31	0	-5.18	-10.28

表5-35 六级住宅用地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
商服繁华程度	商服中心	位于商服中心，商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心，商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主，道路路网密集	区域以主干道为主，道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主，道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
	汽车站（客运）	<2000米	[2000,3500)米	[3500,6000)米	[6000,9000)米	≥9000米
基本设施状况	供水设施	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
	排水设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛期积水较快排干	排水一般，汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
	供电设施	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保障率较低	供电缺乏，保障率低
	中学	<1000米	[1000,1200)米	[1200,1700)米	[1700,2200)米	≥2200米
	小学	<800米	[800,1100)米	[1100,1400)米	[1400,1700)米	≥1700米
	金融设施	<1000米	[1000,1400)米	[1400,1800)米	[1800,2200)米	≥2200米
	医疗设施	<1000米	[1000,1200)米	[1200,1700)米	[1700,2200)米	≥2200米
文化娱乐设施	<1000米	[1000,1400)米	[1400,1800)米	[1800,2200)米	≥2200米	
人口状况	人口密度	人口稠密区，人口密度大	人口较稠密区，人口密度较大	一般，人口密度一般	人口较稀疏区，人口密度较小	人口稀疏区，人口密度小

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
环境条件	大气污染	空气质量优, 无大气污染	空气质量较优, 基本无大气污染	有大气污染, 但不影响居住	大气污染较严重, 对居住有较大影响	大气污染严重, 严重影响居住
	噪声污染	安静, 无噪声污染	较安静, 基本无噪声污染	有噪声污染, 但不影响睡眠	污染噪声较大, 对睡眠有较大影响	噪声污染严重, 严重影响睡眠
	水污染	水质优良, 无污染	水质较优, 基本无污染	水质一般, 有轻微污染, 经过简单净化后可使用	水质较差, 污染较严重	水质差, 污染严重
	地形平坦条件	地形平坦条件良好, 对建筑无影响	地形平坦条件较好, 对建筑基本无影响	地形平坦条件一般, 对建筑有较小影响	地形平坦条件较差, 对建筑有一定影响	地形平坦条件恶劣, 对建筑有严重影响
	工程地质条件	工程地质条件良好, 对建筑无影响	工程地质条件较好, 对建筑基本无影响	工程地质条件一般, 对建筑有较小影响	工程地质条件较差, 对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣, 对建筑有严重影响
用地潜力	城市道路规划	区域规划以生活型主干道为主, 规划道路路网密集	区域规划以生活型主干道为主, 规划道路路网较密集	区域规划以生活型主干道为主	区域规划以支路为主, 规划道路路网较稀疏	规划道路路网稀疏

3、个别因素修正系数表

表5-36 住宅用地其他个别因素修正系数

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	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	小区内部配套较差
	修正系数	3	1.5	0	-1.5	-3
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	1.5	0	-1.5	-3
宗地大小	指标说明	宗地面积大	宗地面积较大	宗地面积适中	宗地面积偏小	宗地面积过小
	修正系数	2	1	0	-1	-2
景观条件	指标说明	景观条件好, 对土地利用极为有利	景观条件良好, 对土地利用较为有利	景观条件一般, 对土地利用无不良影响	景观条件较差, 对土地利用有一定影响	景观条件差, 对土地利用产生严重影响
	修正系数	2	1	0	-1	-2

4、土地使用年期修正系数

根据设定使用年限及土地还原率计算年期修正系数，当估价对象剩余使用年期不足对应用途土地最高使用年期时，应进行使用年期修正。土地剩余使用年期修正系数的计算公式为：

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

式中： R —土地还原率； M —土地使用权法定最高出让年限 70 年；

N —土地剩余使用年期； Y —出让年期修正系数。

表5-37 住宅用地土地剩余使用年期修正系数表（还原率 $r=5.70\%$ ）

剩余使用年期	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
剩余使用年期	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
剩余使用年期	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
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8380	0.8478	0.8572	0.866	0.8744	0.8823	0.8898	0.8969	0.9036	0.9099
剩余使用年期	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
剩余使用年期	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
剩余使用年期	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

5、土地开发程度修正（同商服用地）

吴川市住宅用地的土地开发程度修正，按《表 5-21 吴川市土地开发程度修正范围表》进行修正。

6、住宅用地期日修正

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，需根据自然资源局或政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

(三) 工业用地宗地地价修正体系

1、区域因素修正系数及因素说明表

表5-38 一级工业用地基准地价区域因素修正系数表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
交通条件	道路通达度	1.67	0.84	0	-0.82	-1.63
	汽车站 (客运)	0.43	0.22	0	-0.21	-0.42
	高速路出入口	0.56	0.28	0	-0.28	-0.55
	火车站 (货运)	0.48	0.24	0	-0.24	-0.47
	港口码头	0.42	0.21	0	-0.21	-0.41
基本设施 状况	供水设施	0.90	0.45	0	-0.44	-0.88
	排水设施	0.88	0.44	0	-0.43	-0.86
	供电设施	1.05	0.53	0	-0.51	-1.02
环境条件	地形平坦条件	0.84	0.42	0	-0.41	-0.82
	工程地质条件	0.80	0.40	0	-0.40	-0.79
产业集聚 效益	产业集聚 影响度	1.74	0.87	0	-0.85	-1.70
用地潜力	城市道路规划	1.02	0.51	0	-0.50	-1.00
Σ		10.79	5.41	0	-5.30	-10.55

表5-39 一级工业用地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
交通 条件	道路通达度	区域以主干道 为主, 道路路 网密集	区域以主干道 为主, 道路路 网较密集	区域以次干道 为主	区域以支路为 主, 道路路网 较稀疏	区域道路路网 稀疏
	汽车站 (客运)	<1000 米	[1000,1500)米	[1500,2200)米	[2200,3000)米	≥3000 米
	高速路 出入口	直接位于高速 路出入口	通达高速路出 入口较为便利	通达高速路出 入口便利度一 般	距离高速路出 入口较远, 便 利度较差	距离高速路出 入口远, 便利 度差
	火车站 (货运)	直接位于火车 站所在区域	通达火车站较 为便利	通达火车站便 利度一般	距离火车站较 远, 便利度较 差	距离火车站 远, 便利度差

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
	港口码头	直接位于港口码头所在区域	通达港口码头较为便利	通达港口码头便利度一般	距离港口码头较远, 便利度较差	距离港口码头远, 便利度差
基本设施状况	供水设施	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
	排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
	供电设施	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
环境条件	地形平坦条件	地形平坦条件良好, 对建筑无影响	地形平坦条件较好, 对建筑基本无影响	地形平坦条件一般, 对建筑有较小影响	地形平坦条件较差, 对建筑有一定影响	地形平坦条件恶劣, 对建筑有严重影响
	工程地质条件	工程地质条件良好, 对建筑无影响	工程地质条件较好, 对建筑基本无影响	工程地质条件一般, 对建筑有较小影响	工程地质条件较差, 对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣, 对建筑有严重影响
产业集聚效益	产业集聚影响度	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
用地潜力	城市道路规划	区域规划以交通型主干道为主, 规划道路路网密集	区域规划以交通型主干道为主, 规划道路路网较密集	区域规划以交通型主干道为主	区域规划以支路为主, 规划道路路网较稀疏	规划道路路网稀疏

表5-40 二级工业用地基准地价区域因素修正系数表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
交通条件	道路通达度	1.44	0.72	0	-0.70	-1.39
	汽车站 (客运)	0.37	0.19	0	-0.18	-0.36
	高速路出入口	0.48	0.24	0	-0.24	-0.47
	火车站 (货运)	0.41	0.21	0	-0.20	-0.40
	港口码头	0.36	0.18	0	-0.18	-0.35
基本设施状况	供水设施	0.77	0.39	0	-0.38	-0.75
	排水设施	0.76	0.38	0	-0.37	-0.73
	供电设施	0.90	0.45	0	-0.44	-0.87
环境条件	地形平坦条件	0.73	0.37	0	-0.35	-0.70

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
	工程地质条件	0.69	0.35	0	-0.34	-0.67
产业集聚效益	产业集聚影响度	1.50	0.75	0	-0.73	-1.45
用地潜力	城市道路规划	0.88	0.44	0	-0.43	-0.85
	Σ	9.29	4.67	0	-4.54	-8.99

表5-41 二级工业用地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主，道路路网密集	区域以主干道为主，道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主，道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
	汽车站(客运)	<1500米	[1500,2500)米	[2500,3500)米	[3500,5000)米	≥5000米
	高速路出入口	直接位于高速路出入口	通达高速路出入口较为便利	通达高速路出入口便利度一般	距离高速路出入口较远，便利度较差	距离高速路出入口远，便利度差
	火车站(货运)	直接位于火车站所在区域	通达火车站较为便利	通达火车站便利度一般	距离火车站较远，便利度较差	距离火车站远，便利度差
	港口码头	直接位于港口码头所在区域	通达港口码头较为便利	通达港口码头便利度一般	距离港口码头较远，便利度较差	距离港口码头远，便利度差
基本设施状况	供水设施	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
	排水设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
	供电设施	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保障率较低	供电缺乏，保障率低
环境条件	地形平坦条件	地形平坦条件良好，对建筑无影响	地形平坦条件较好，对建筑基本无影响	地形平坦条件一般，对建筑有较小影响	地形平坦条件较差，对建筑有一定影响	地形平坦条件恶劣，对建筑有严重影响
	工程地质条件	工程地质条件良好，对建筑无影响	工程地质条件较好，对建筑基本无影响	工程地质条件一般，对建筑有较小影响	工程地质条件较差，对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣，对建筑有严重影响
产业集聚效益	产业集聚影响度	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

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
用地潜力	城市道路规划	区域规划以交通型主干道为主, 规划道路路网密集	区域规划以交通型主干道为主, 规划道路路网较密集	区域规划以交通型主干道为主	区域规划以支路为主, 规划道路路网较稀疏	规划道路路网稀疏

表5-42 三级工业用地基准地价区域因素修正系数表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
交通条件	道路通达度	1.26	0.63	0	-0.63	-1.25
	汽车站(客运)	0.33	0.17	0	-0.16	-0.32
	高速路出入口	0.42	0.21	0	-0.21	-0.42
	火车站(货运)	0.36	0.18	0	-0.18	-0.36
	港口码头	0.31	0.16	0	-0.16	-0.31
基本设施状况	供水设施	0.68	0.34	0	-0.34	-0.67
	排水设施	0.66	0.33	0	-0.33	-0.66
	供电设施	0.79	0.40	0	-0.39	-0.78
环境条件	地形平坦条件	0.64	0.32	0	-0.32	-0.63
	工程地质条件	0.61	0.31	0	-0.30	-0.60
产业集聚效益	产业集聚影响度	1.31	0.66	0	-0.65	-1.30
用地潜力	城市道路规划	0.77	0.39	0	-0.38	-0.76
Σ		8.14	4.10	0	-4.05	-8.06

表5-43 三级工业用地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主, 道路路网密集	区域以主干道为主, 道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主, 道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
	汽车站(客运)	<2000米	[2000,4000)米	[4000,6000)米	[6000,8000)米	≥8000米
	高速路出入口	直接位于高速路出入口	通达高速路出入口较为便利	通达高速路出入口便利度一般	距离高速路出入口较远, 便利度较差	距离高速路出入口远, 便利度差

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
	火车站 (货运)	直接位于火车站所在区域	通达火车站较为便利	通达火车站便利度一般	距离火车站较远, 便利度较差	距离火车站远, 便利度差
	港口码头	直接位于港口码头所在区域	通达港口码头较为便利	通达港口码头便利度一般	距离港口码头较远, 便利度较差	距离港口码头远, 便利度差
基本设施状况	供水设施	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
	排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛期积水较快排干	排水一般, 汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
	供电设施	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
环境条件	地形平坦条件	地形平坦条件良好, 对建筑无影响	地形平坦条件较好, 对建筑基本无影响	地形平坦条件一般, 对建筑有较小影响	地形平坦条件较差, 对建筑有一定影响	地形平坦条件恶劣, 对建筑有严重影响
	工程地质条件	工程地质条件良好, 对建筑无影响	工程地质条件较好, 对建筑基本无影响	工程地质条件一般, 对建筑有较小影响	工程地质条件较差, 对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣, 对建筑有严重影响
产业集聚效益	产业集聚影响度	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
用地潜力	城市道路规划	区域规划以交通型主干道为主, 规划道路路网密集	区域规划以交通型主干道为主, 规划道路路网较密集	区域规划以交通型主干道为主	区域规划以支路为主, 规划道路路网较稀疏	规划道路路网稀疏

表5-44 四级工业用地基准地价区域因素修正系数表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
交通条件	道路通达度	1.16	0.58	0	-0.54	-1.08
	汽车站 (客运)	0.30	0.15	0	-0.14	-0.28
	高速路出入口	0.39	0.20	0	-0.18	-0.36
	火车站 (货运)	0.33	0.17	0	-0.16	-0.31
	港口码头	0.29	0.15	0	-0.14	-0.27
基本设施状况	供水设施	0.63	0.32	0	-0.29	-0.58
	排水设施	0.61	0.31	0	-0.29	-0.57

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
	供电设施	0.73	0.37	0	-0.34	-0.68
环境条件	地形平坦条件	0.59	0.30	0	-0.28	-0.55
	工程地质条件	0.56	0.28	0	-0.26	-0.52
产业集聚效益	产业集聚影响度	1.21	0.61	0	-0.57	-1.13
用地潜力	城市道路规划	0.71	0.36	0	-0.33	-0.66
Σ		7.51	3.80	0	-3.52	-6.99

表5-45 四级工业用地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主，道路路网密集	区域以主干道为主，道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主，道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
	汽车站（客运）	<2500 米	[2500,5000)米	[5000,7500)米	[7500,10000)米	≥10000 米
	高速路出入口	直接位于高速路出入口	通达高速路出入口较为便利	通达高速路出入口便利度一般	距离高速路出入口较远，便利度较差	距离高速路出入口远，便利度差
	火车站（货运）	直接位于火车站所在区域	通达火车站较为便利	通达火车站便利度一般	距离火车站较远，便利度较差	距离火车站远，便利度差
	港口码头	直接位于港口码头所在区域	通达港口码头较为便利	通达港口码头便利度一般	距离港口码头较远，便利度较差	距离港口码头远，便利度差
基本设施状况	供水设施	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
	排水设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
	供电设施	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保障率较低	供电缺乏，保障率低
环境条件	地形平坦条件	地形平坦条件良好，对建筑无影响	地形平坦条件较好，对建筑基本无影响	地形平坦条件一般，对建筑有较小影响	地形平坦条件较差，对建筑有一定影响	地形平坦条件恶劣，对建筑有严重影响
	工程地质条件	工程地质条件良好，对建筑无影响	工程地质条件较好，对建筑基本无影响	工程地质条件一般，对建筑有较小影响	工程地质条件较差，对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣，对建筑有严重影响

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
产业集聚效益	产业集聚影响度	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
用地潜力	城市道路规划	区域规划以交通型主干道为主, 规划道路路网密集	区域规划以交通型主干道为主, 规划道路路网较密集	区域规划以交通型主干道为主	区域规划以支路为主, 规划道路路网较稀疏	规划道路路网稀疏

2、个别因素修正系数表

表5-46 工业用地其他个别因素修正系数

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
宗地形状	指标说明	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	形状不规则, 对土地利用产生严重影响
	修正系数	2	1	0	-1	-2
地形临路条件	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	1.5	0	-1.5	-3
宗地大小	指标说明	宗地面积大	宗地面积较大	宗地面积适中	宗地面积偏小	宗地面积过小
	修正系数	3	1.5	0	-1.5	-3

3、剩余使用年期修正系数

根据设定使用年限及土地还原率计算年期修正系数, 当估价对象剩余使用年期不足对应用途土地最高使用年期时, 应进行使用年期修正。土地剩余使用年期修正系数的计算公式为:

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

式中: R —土地还原率; M —土地使用权法定最高出让年限 50 年;

N —土地剩余使用年期; Y —出让年期修正系数。

表5-47 工业用地土地剩余使用年期修正系数表 (还原率 $r=4.79\%$)

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	0.6300	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	0.8590	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	0.9780	0.9839	0.9895	0.9949	1

4、土地开发程度修正（同商服用地）

吴川市工业用地的土地开发程度修正，按《表 5-21 吴川市土地开发程度修正范围表》进行修正。

5、工业用地期日修正

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，需根据自然资源局或政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

（四）公共管理与公共服务项目用地宗地地价修正体系

1、区域因素修正系数及因素说明表

表5-48 一级公共管理与公共服务用地基准地价区域因素修正系数表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
商服繁华程度	商服中心	2.73	1.37	0	-1.34	-2.67
交通条件	道路通达度	1.13	0.57	0	-0.55	-1.10
	汽车站 (客运)	1.06	0.53	0	-0.52	-1.03
基本设施状况	供水设施	0.37	0.19	0	-0.18	-0.36
	排水设施	0.36	0.18	0	-0.18	-0.35
	供电设施	0.38	0.19	0	-0.19	-0.38
	中学	0.24	0.12	0	-0.12	-0.23
	小学	0.25	0.13	0	-0.13	-0.25
	金融设施	0.21	0.11	0	-0.10	-0.20
	医疗设施	0.25	0.13	0	-0.12	-0.24
	文化娱乐设施	0.22	0.11	0	-0.11	-0.21
人口状况	人口密度	1.09	0.55	0	-0.54	-1.07
环境条件	大气污染	0.27	0.14	0	-0.13	-0.26

	噪声污染	0.26	0.13	0	-0.13	-0.26
	水污染	0.25	0.13	0	-0.13	-0.25
	地形平坦条件	0.35	0.18	0	-0.17	-0.34
	工程地质条件	0.34	0.17	0	-0.17	-0.33
用地潜力	规划前景	0.78	0.39	0	-0.38	-0.76
Σ		10.54	5.30	0	-5.19	-10.29

表5-49 一级公共管理与公共服务用地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
商服繁华程度	商服中心	位于商服中心，商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心，商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主，道路路网密集	区域以主干道为主，道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主，道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
	汽车站（客运）	<400米	[400,600)米	[600,800)米	[800,1000)米	≥1000米
基本设施状况	供水设施	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
	排水设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
	供电设施	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保障率较低	供电缺乏，保障率低
	中学	<800米	[800,1200)米	[1200,1500)米	[1500,2000)米	≥2000米
	小学	<800米	[800,1200)米	[1200,1500)米	[1500,2000)米	≥2000米
	金融设施	<350米	[350,500)米	[500,650)米	[650,800)米	≥800米
	医疗设施	<500米	[500,800)米	[800,1100)米	[1100,1400)米	≥1400米
	文化娱乐设施	<750米	[750,1000)米	[1000,1250)米	[1250,1500)米	≥1500米
人口状况	人口密度	人口稠密区，人口密度大	人口较稠密区，人口密度较大	一般，人口密度一般	人口较稀疏区，人口密度较小	人口稀疏区，人口密度小
环境条件	大气污染	空气质量优，无大气污染	空气质量较优，基本无大气污染	有大气污染，但不影响居住	大气污染较严重，对居住有较大影响	大气污染严重，严重影响居住
	噪声污染	安静，无噪声污染	较安静，基本无噪声污染	有噪声污染，但不影响睡眠	污染噪声较大，对睡眠有较大影响	噪声污染严重，严重影响睡眠

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
	水污染	水质优良, 无污染	水质较优, 基本无污染	水质一般, 有轻微污染, 经过简单净化后可使用	水质较差, 污染较严重	水质差, 污染严重
	地形平坦条件	地形平坦条件良好, 对建筑无影响	地形平坦条件较好, 对建筑基本无影响	地形平坦条件一般, 对建筑有较小影响	地形平坦条件较差, 对建筑有一定影响	地形平坦条件恶劣, 对建筑有严重影响
	工程地质条件	工程地质条件良好, 对建筑无影响	工程地质条件较好, 对建筑基本无影响	工程地质条件一般, 对建筑有较小影响	工程地质条件较差, 对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣, 对建筑有严重影响
用地潜力	规划前景	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表5-50 二级公共管理与公共服务用地基准地价区域因素修正系数表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
商服繁华程度	商服中心	2.52	1.26	0	-1.23	-2.46
交通条件	道路通达度	1.04	0.52	0	-0.51	-1.02
	汽车站(客运)	0.97	0.49	0	-0.48	-0.95
基本设施状况	供水设施	0.34	0.17	0	-0.17	-0.33
	排水设施	0.33	0.17	0	-0.16	-0.32
	供电设施	0.35	0.18	0	-0.18	-0.35
	中学	0.22	0.11	0	-0.11	-0.21
	小学	0.23	0.12	0	-0.12	-0.23
	金融设施	0.19	0.10	0	-0.10	-0.19
	医疗设施	0.23	0.12	0	-0.11	-0.22
	文化娱乐设施	0.20	0.10	0	-0.10	-0.20
人口状况	人口密度	1.01	0.51	0	-0.49	-0.98
环境条件	大气污染	0.25	0.13	0	-0.12	-0.24
	噪声污染	0.24	0.12	0	-0.12	-0.24
	水污染	0.23	0.12	0	-0.12	-0.23
	地形平坦条件	0.32	0.16	0	-0.16	-0.32
	工程地质条件	0.31	0.16	0	-0.16	-0.31

用地潜力	规划前景	0.71	0.36	0	-0.35	-0.70
Σ		9.69	4.90	0	-4.79	-9.50

表5-51 二级公共管理与公共服务用地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
商服繁华程度	商服中心	位于商服中心, 商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心, 商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主, 道路路网密集	区域以主干道为主, 道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主, 道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
	汽车站(客运)	<600米	[600,800)米	[800,1000)米	[1000,1200)米	≥1200米
基本设施状况	供水设施	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
	排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
	供电设施	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
	中学	<1000米	[1000,1400)米	[1400,1700)米	[1700,2200)米	≥2200米
	小学	<1000米	[1000,1400)米	[1400,1700)米	[1700,2200)米	≥2200米
	金融设施	<500米	[500,800)米	[800,1100)米	[1100,1400)米	≥1400米
	医疗设施	<750米	[750,1000)米	[1000,1250)米	[1250,1500)米	≥1500米
	文化娱乐设施	<1000米	[1000,1250)米	[1250,1500)米	[1500,1750)米	≥1750米
人口状况	人口密度	人口稠密区, 人口密度大	人口较稠密区, 人口密度较大	一般, 人口密度一般	人口较稀疏区, 人口密度较小	人口稀疏区, 人口密度小
环境条件	大气污染	空气质量优, 无大气污染	空气质量较优, 基本无大气污染	有大气污染, 但不影响居住	大气污染较严重, 对居住有较大影响	大气污染严重, 严重影响居住
	噪声污染	安静, 无噪声污染	较安静, 基本无噪声污染	有噪声污染, 但不影响睡眠	污染噪声较大, 对睡眠有较大影响	噪声污染严重, 严重影响睡眠
	水污染	水质优良, 无污染	水质较优, 基本无污染	水质一般, 有轻微污染, 经过简单净化后可使用	水质较差, 污染较严重	水质差, 污染严重

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
	地形平坦条件	地形平坦条件良好, 对建筑无影响	地形平坦条件较好, 对建筑基本无影响	地形平坦条件一般, 对建筑有较小影响	地形平坦条件较差, 对建筑有一定影响	地形平坦条件恶劣, 对建筑有严重影响
	工程地质条件	工程地质条件良好, 对建筑无影响	工程地质条件较好, 对建筑基本无影响	工程地质条件一般, 对建筑有较小影响	工程地质条件较差, 对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣, 对建筑有严重影响
用地潜力	规划前景	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表5-52 三级公共管理与公共服务用地基准地价区域因素修正系数表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
商服繁华程度	商服中心	2.27	1.14	0	-1.08	-2.15
交通条件	道路通达度	0.94	0.47	0	-0.45	-0.89
	汽车站(客运)	0.88	0.44	0	-0.42	-0.83
基本设施状况	供水设施	0.30	0.15	0	-0.15	-0.29
	排水设施	0.30	0.15	0	-0.14	-0.28
	供电设施	0.32	0.16	0	-0.15	-0.30
	中学	0.19	0.10	0	-0.09	-0.18
	小学	0.21	0.11	0	-0.10	-0.20
	金融设施	0.17	0.09	0	-0.08	-0.16
	医疗设施	0.21	0.11	0	-0.10	-0.20
	文化娱乐设施	0.18	0.09	0	-0.09	-0.17
人口状况	人口密度	0.91	0.46	0	-0.43	-0.86
环境条件	大气污染	0.22	0.11	0	-0.11	-0.21
	噪声污染	0.22	0.11	0	-0.11	-0.21
	水污染	0.21	0.11	0	-0.10	-0.20
	地形平坦条件	0.29	0.15	0	-0.14	-0.28
	工程地质条件	0.28	0.14	0	-0.14	-0.27
用地潜力	规划前景	0.64	0.32	0	-0.31	-0.61
Σ		8.74	4.41	0	-4.19	-8.29

表5-53 三级公服用地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优(%)	较优(%)	一般(%)	较差(%)	劣(%)
商服繁华程度	商服中心	位于商服中心, 商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心, 商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主, 道路路网密集	区域以主干道为主, 道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主, 道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
	汽车站(客运)	<800米	[800,1000)米	[1000,1200)米	[1200,1400)米	≥1400米
基本设施状况	供水设施	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
	排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
	供电设施	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
	中学	<1200米	[1200,1600)米	[1600,1900)米	[1900,2400)米	≥2400米
	小学	<1200米	[1200,1600)米	[1600,1900)米	[1900,2400)米	≥2400米
	金融设施	<650米	[650,950)米	[950,1250)米	[1250,1550)米	≥1550米
	医疗设施	<900米	[900,1150)米	[1150,1400)米	[1400,1650)米	≥1650米
文化娱乐设施	<1250米	[1250,1500)米	[1500,1750)米	[1750,2000)米	≥2000米	
人口状况	人口密度	人口稠密区, 人口密度大	人口较稠密区, 人口密度较大	一般, 人口密度一般	人口较稀疏区, 人口密度较小	人口稀疏区, 人口密度小
环境条件	大气污染	空气质量优, 无大气污染	空气质量较优, 基本无大气污染	有大气污染, 但不影响居住	大气污染较严重, 对居住有较大影响	大气污染严重, 严重影响居住
	噪声污染	安静, 无噪声污染	较安静, 基本无噪声污染	有噪声污染, 但不影响睡眠	污染噪声较大, 对睡眠有较大影响	噪声污染严重, 严重影响睡眠
	水污染	水质优良, 无污染	水质较优, 基本无污染	水质一般, 有轻微污染, 经过简单净化后可使用	水质较差, 污染较严重	水质差, 污染严重
	地形平坦条件	地形平坦条件良好, 对建筑无影响	地形平坦条件较好, 对建筑基本无影响	地形平坦条件一般, 对建筑有较小影响	地形平坦条件较差, 对建筑有一定影响	地形平坦条件恶劣, 对建筑有严重影响

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
	工程地质条件	工程地质条件良好, 对建筑无影响	工程地质条件较好, 对建筑基本无影响	工程地质条件一般, 对建筑有较小影响	工程地质条件较差, 对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣, 对建筑有严重影响
用地潜力	规划前景	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表5-54 四级公共管理与公共服务用地基准地价区域因素修正系数表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
商服繁华程度	商服中心	1.91	0.96	0	-0.96	-1.91
交通条件	道路通达度	0.79	0.40	0	-0.40	-0.79
	汽车站 (客运)	0.74	0.37	0	-0.37	-0.74
基本设施状况	供水设施	0.26	0.13	0	-0.13	-0.26
	排水设施	0.25	0.13	0	-0.13	-0.25
	供电设施	0.27	0.14	0	-0.14	-0.27
	中学	0.16	0.08	0	-0.08	-0.16
	小学	0.18	0.09	0	-0.09	-0.18
	金融设施	0.15	0.08	0	-0.08	-0.15
	医疗设施	0.17	0.09	0	-0.09	-0.17
	文化娱乐设施	0.15	0.08	0	-0.08	-0.15
人口状况	人口密度	0.76	0.38	0	-0.38	-0.76
环境条件	大气污染	0.19	0.10	0	-0.10	-0.19
	噪声污染	0.18	0.09	0	-0.09	-0.18
	水污染	0.18	0.09	0	-0.09	-0.18
	地形平坦条件	0.25	0.13	0	-0.13	-0.25
	工程地质条件	0.24	0.12	0	-0.12	-0.24
用地潜力	规划前景	0.54	0.27	0	-0.27	-0.54
Σ		7.37	3.73	0	-3.73	-7.37

表5-55 四级公共管理与公共服务用地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优(%)	较优(%)	一般(%)	较劣(%)	劣(%)
商服繁华程度	商服中心	位于商服中心, 商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心, 商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主, 道路路网密集	区域以主干道为主, 道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主, 道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
	汽车站(客运)	<1000米	[1000,1200)米	[1200,1400)米	[1400,1600)米	≥1600米
基本设施状况	供水设施	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
	排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
	供电设施	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
	中学	<1400米	[1400,1800)米	[1800,2100)米	[2100,2600)米	≥2600米
	小学	<1400米	[1400,1800)米	[1800,2100)米	[2100,2600)米	≥2600米
	金融设施	<800米	[800,1100)米	[1100,1400)米	[1400,1700)米	≥1700米
	医疗设施	<1050米	[1050,1300)米	[1300,1550)米	[1550,1800)米	≥1800米
	文化娱乐设施	<1500米	[1500,1750)米	[1750,2000)米	[2250,2500)米	≥2500米
人口状况	人口密度	人口稠密区, 人口密度大	人口较稠密区, 人口密度较大	一般, 人口密度一般	人口较稀疏区, 人口密度较小	人口稀疏区, 人口密度小
环境条件	大气污染	空气质量优, 无大气污染	空气质量较优, 基本无大气污染	有大气污染, 但不影响居住	大气污染较严重, 对居住有较大影响	大气污染严重, 严重影响居住
	噪声污染	安静, 无噪声污染	较安静, 基本无噪声污染	有噪声污染, 但不影响睡眠	污染噪声较大, 对睡眠有较大影响	噪声污染严重, 严重影响睡眠
	水污染	水质优良, 无污染	水质较优, 基本无污染	水质一般, 有轻微污染, 经过简单净化后可使用	水质较差, 污染较严重	水质差, 污染严重
	地形平坦条件	地形平坦条件良好, 对建筑无影响	地形平坦条件较好, 对建筑基本无影响	地形平坦条件一般, 对建筑有较小影响	地形平坦条件较劣, 对建筑有一定影响	地形平坦条件恶劣, 对建筑有严重影响

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
	工程地质条件	工程地质条件良好, 对建筑无影响	工程地质条件较好, 对建筑基本无影响	工程地质条件一般, 对建筑有较小影响	工程地质条件较劣, 对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣, 对建筑有严重影响
用地潜力	规划前景	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

2、公共管理与公共服务用地容积率修正系数编制

表5-56 公共管理与公共服务用地容积率修正公式一览表

容积率	$r \leq 1.0$	$1.0 < r \leq 1.5$	$1.5 < r < 4.0$	≥ 4.0
修正系数	$(1.5/r)^{0.821}$	$(1.5/r)^{0.995}$	$(1.5/r)^{0.99}$	0.3782

表5-57 公共管理与公共服务用地容积率修正系数明细表

容积率	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3
修正系数	2.4644	2.1218	1.8696	1.6755	1.521	1.395	1.3615	1.2486	1.153
容积率	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2
修正系数	1.0711	1	0.9381	0.8835	0.8349	0.7913	0.7522	0.7167	0.6844
容积率	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1
修正系数	0.655	0.6279	0.6031	0.5801	0.5588	0.5391	0.5207	0.5035	0.4874
容积率	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	≥ 4
修正系数	0.4723	0.4581	0.4448	0.4322	0.4203	0.4091	0.3984	0.3883	0.3782

备注：系数明细表是由公式计算的修正系数明细，除表系数明细表中列出的修正系数外，其它修正通过表公式计算获取。

3、个别因素修正系数表

表5-58 公共管理与公共服务用地其他个别因素修正系数

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
宗地大小	指标说明	宗地面积大	宗地面积较大	宗地面积适中	宗地面积偏小	宗地面积过小
	修正系数	0.8	0.4	0	-0.4	-0.8

4、剩余使用年期修正系数

根据设定使用年限及土地还原率计算年期修正系数, 当估价对象剩余使用年

期不足对应用途土地最高使用年期时，应进行使用年期修正。土地剩余使用年期修正系数的计算公式为：

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

式中： R —土地还原率； M —土地使用权法定最高出让年限 50 年； N —土地剩余使用年期； Y —出让年期修正系数。

表5-59 公共管理与公共服务用地土地剩余使用年期修正系数表（还原率 $r=4.79\%$ ）

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	0.6300	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	0.8590	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

5、土地开发程度修正（同商服用地）

吴川市公共管理与公共服务用地的土地开发程度修正，按《表 5-21 吴川市土地开发程度修正范围表》进行修正。

6、公共管理与公共服务用地期日修正

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，需根据自然资源局或政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

(五) 公用设施用地宗地地价修正体系

1、区域因素修正系数及因素说明表

表5-60 一级公用设施用地基准地价区域因素修正系数表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
商服繁华程度	商服中心	2.59	1.30	0	-1.16	-2.32
交通条件	道路通达度	1.07	0.54	0	-0.48	-0.96
	汽车站(客运)	1.00	0.50	0	-0.45	-0.90
基本设施状况	供水设施	0.35	0.18	0	-0.16	-0.31
	排水设施	0.34	0.17	0	-0.15	-0.30
	供电设施	0.36	0.18	0	-0.17	-0.33
	中学	0.22	0.11	0	-0.10	-0.20
	小学	0.24	0.12	0	-0.11	-0.21
	金融设施	0.20	0.10	0	-0.09	-0.18
	医疗设施	0.24	0.12	0	-0.11	-0.21
	文化娱乐设施	0.21	0.11	0	-0.09	-0.18
人口状况	人口密度	1.04	0.52	0	-0.47	-0.93
环境条件	大气污染	0.25	0.13	0	-0.12	-0.23
	噪声污染	0.25	0.13	0	-0.11	-0.22
	水污染	0.24	0.12	0	-0.11	-0.21
	地形平坦条件	0.33	0.17	0	-0.15	-0.30
	工程地质条件	0.32	0.16	0	-0.15	-0.29
用地潜力	规划前景	0.74	0.37	0	-0.33	-0.66
Σ		9.99	5.00	0	-4.51	-8.94

表5-61 一级公用设施用地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
商服繁华程度	商服中心	位于商服中心, 商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心, 商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主, 道路路网密集	区域以主干道为主, 道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主, 道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
	汽车站 (客运)	<600 米	[600,800)米	[800,1000)米	[1000,1200)米	≥1200 米
基本设施状况	供水设施	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
	排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
	供电设施	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
	中学	<1000 米	[1000,1300)米	[1300,1600)米	[1600,2000)米	≥2000 米
	小学	<1000 米	[1000,1300)米	[1300,1600)米	[1600,2000)米	≥2000 米
	金融设施	<600 米	[600,750)米	[750,900)米	[900,1050)米	≥1050 米
	医疗设施	<600 米	[600,900)米	[900,1200)米	[1200,1500)米	≥1500 米
文化娱乐设施	<750 米	[750,1000)米	[1000,1250)米	[1250,1500)米	≥1500 米	
人口状况	人口密度	人口稠密区, 人口密度大	人口较稠密区, 人口密度较大	一般, 人口密度一般	人口较稀疏区, 人口密度较小	人口稀疏区, 人口密度小
环境条件	大气污染	空气质量优, 无大气污染	空气质量较优, 基本无大气污染	有大气污染, 但不影响居住	大气污染较严重, 对居住有较大影响	大气污染严重, 严重影响居住
	噪声污染	安静, 无噪声污染	较安静, 基本无噪声污染	有噪声污染, 但不影响睡眠	污染噪声较大, 对睡眠有较大影响	噪声污染严重, 严重影响睡眠
	水污染	水质优良, 无污染	水质较优, 基本无污染	水质一般, 有轻微污染, 经过简单净化后可使用	水质较差, 污染较严重	水质差, 污染严重
	地形平坦条件	地形平坦条件良好, 对建筑无影响	地形平坦条件较好, 对建筑基本无影响	地形平坦条件一般, 对建筑有较小影响	地形平坦条件较差, 对建筑有一定影响	地形平坦条件恶劣, 对建筑有严重影响
	工程地质条件	工程地质条件良好, 对建筑无影响	工程地质条件较好, 对建筑基本无影响	工程地质条件一般, 对建筑有较小影响	工程地质条件较差, 对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣, 对建筑有严重影响
用地潜力	规划前景	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表5-62 二级公用设施用地基准地价区域因素修正系数表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
商服繁华程度	商服中心	2.16	1.08	0	-0.99	-1.97
交通条件	道路通达度	0.90	0.45	0	-0.41	-0.82
	汽车站(客运)	0.84	0.42	0	-0.38	-0.76
基本设施状况	供水设施	0.29	0.15	0	-0.13	-0.26
	排水设施	0.28	0.14	0	-0.13	-0.26
	供电设施	0.30	0.15	0	-0.14	-0.28
	中学	0.19	0.10	0	-0.09	-0.17
	小学	0.20	0.10	0	-0.09	-0.18
	金融设施	0.16	0.08	0	-0.08	-0.15
	医疗设施	0.20	0.10	0	-0.09	-0.18
	文化娱乐设施	0.17	0.09	0	-0.08	-0.16
人口状况	人口密度	0.86	0.43	0	-0.40	-0.79
环境条件	大气污染	0.21	0.11	0	-0.10	-0.19
	噪声污染	0.21	0.11	0	-0.10	-0.19
	水污染	0.20	0.10	0	-0.09	-0.18
	地形平坦条件	0.28	0.14	0	-0.13	-0.25
	工程地质条件	0.27	0.14	0	-0.13	-0.25
用地潜力	规划前景	0.61	0.31	0	-0.28	-0.56
Σ		8.33	4.20	0	-3.84	-7.60

表5-63 二级公用设施用地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
商服繁华程度	商服中心	位于商服中心, 商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心, 商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主, 道路路网密集	区域以主干道为主, 道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主, 道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
	汽车站(客运)	<600米	[600,800)米	[800,1000)米	[1000,1200)米	≥1200米

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
基本设施状况	供水设施	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
	排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
	供电设施	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
	中学	<1200 米	[1200,1500)米	[1500,1800)米	[1800,2200)米	≥2200 米
	小学	<1200 米	[1200,1500)米	[1500,1800)米	[1800,2200)米	≥2200 米
	金融设施	<750 米	[750,950)米	[950,1150)米	[1150,1450)米	≥1450 米
	医疗设施	<750 米	[750,1050)米	[1050,1350)米	[1350,1650)米	≥1650 米
	文化娱乐设施	<1000 米	[1000,1250)米	[1250,1500)米	[1500,1750)米	≥1750 米
人口状况	人口密度	人口稠密区, 人口密度大	人口较稠密区, 人口密度较大	一般, 人口密度一般	人口较稀疏区, 人口密度较小	人口稀疏区, 人口密度小
环境条件	大气污染	空气质量优, 无大气污染	空气质量较优, 基本无大气污染	有大气污染, 但不影响居住	大气污染较严重, 对居住有较大影响	大气污染严重, 严重影响居住
	噪声污染	安静, 无噪声污染	较安静, 基本无噪声污染	有噪声污染, 但不影响睡眠	污染噪声较大, 对睡眠有较大影响	噪声污染严重, 严重影响睡眠
	水污染	水质优良, 无污染	水质较优, 基本无污染	水质一般, 有轻微污染, 经过简单净化后可使用	水质较差, 污染较严重	水质差, 污染严重
	地形平坦条件	地形平坦条件良好, 对建筑无影响	地形平坦条件较好, 对建筑基本无影响	地形平坦条件一般, 对建筑有较小影响	地形平坦条件较差, 对建筑有一定影响	地形平坦条件恶劣, 对建筑有严重影响
	工程地质条件	工程地质条件良好, 对建筑无影响	工程地质条件较好, 对建筑基本无影响	工程地质条件一般, 对建筑有较小影响	工程地质条件较差, 对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣, 对建筑有严重影响
用地潜力	规划前景	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表5-64 三级公用设施用地基准地价区域因素修正系数表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
商服繁华程度	商服中心	1.81	0.91	0	-0.84	-1.68

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
交通条件	道路通达度	0.75	0.38	0	-0.35	-0.70
	汽车站 (客运)	0.7	0.35	0	-0.33	-0.65
基本设施 状况	供水设施	0.24	0.12	0	-0.12	-0.23
	排水设施	0.24	0.12	0	-0.11	-0.22
	供电设施	0.25	0.13	0	-0.12	-0.24
	中学	0.16	0.08	0	-0.07	-0.14
	小学	0.17	0.09	0	-0.08	-0.15
	金融设施	0.14	0.07	0	-0.07	-0.13
	医疗设施	0.16	0.08	0	-0.08	-0.15
文化娱乐设施	0.14	0.07	0	-0.07	-0.13	
人口状况	人口密度	0.72	0.36	0	-0.34	-0.67
环境条件	大气污染	0.18	0.09	0	-0.08	-0.16
	噪声污染	0.17	0.09	0	-0.08	-0.16
	水污染	0.17	0.09	0	-0.08	-0.16
	地形平坦条件	0.23	0.12	0	-0.11	-0.22
	工程地质条件	0.22	0.11	0	-0.11	-0.21
用地潜力	规划前景	0.51	0.26	0	-0.24	-0.48
Σ		6.96	3.52	0	-3.28	-6.48

表5-65 三级公用设施用地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
商服繁华程度	商服中心	位于商服中心，商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心，商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主，道路路网密集	区域以主干道为主，道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主，道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
	汽车站 (客运)	<800米	[800,1000)米	[1000,1200)米	[1200,1400)米	≥1400米
基本设施	供水设施	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
状况	排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
	供电设施	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
	中学	<1400 米	[1400,1700)米	[1700,2000)米	[2000,2400)米	≥2400 米
	小学	<1400 米	[1400,1700)米	[1700,2000)米	[2000,2400)米	≥2400 米
	金融设施	<950 米	[950,1150)米	[1150,1350)米	[1350,1650)米	≥1650 米
	医疗设施	<950 米	[950,1250)米	[1250,1550)米	[1550,1850)米	≥1850 米
	文化娱乐设施	<1300 米	[1300,1550)米	[1550,1800)米	[1800,2050)米	≥2050 米
人口状况	人口密度	人口稠密区, 人口密度大	人口较稠密区, 人口密度较大	一般, 人口密度一般	人口较稀疏区, 人口密度较小	人口稀疏区, 人口密度小
环境条件	大气污染	空气质量优, 无大气污染	空气质量较优, 基本无大气污染	有大气污染, 但不影响居住	大气污染较严重, 对居住有较大影响	大气污染严重, 严重影响居住
	噪声污染	安静, 无噪声污染	较安静, 基本无噪声污染	有噪声污染, 但不影响睡眠	污染噪声较大, 对睡眠有较大影响	噪声污染严重, 严重影响睡眠
	水污染	水质优良, 无污染	水质较优, 基本无污染	水质一般, 有轻微污染, 经过简单净化后可使用	水质较差, 污染较严重	水质差, 污染严重
	地形平坦条件	地形平坦条件良好, 对建筑无影响	地形平坦条件较好, 对建筑基本无影响	地形平坦条件一般, 对建筑有较小影响	地形平坦条件较差, 对建筑有一定影响	地形平坦条件恶劣, 对建筑有严重影响
	工程地质条件	工程地质条件良好, 对建筑无影响	工程地质条件较好, 对建筑基本无影响	工程地质条件一般, 对建筑有较小影响	工程地质条件较差, 对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣, 对建筑有严重影响
用地潜力	规划前景	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表5-66 四级公用设施用地基准地价区域因素修正系数表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
商服繁华程度	商服中心	1.51	0.76	0	-0.72	-1.43
交通条件	道路通达度	0.62	0.31	0	-0.30	-0.59

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
	汽车站 (客运)	0.58	0.29	0	-0.28	-0.55
基本设施 状况	供水设施	0.20	0.10	0	-0.10	-0.19
	排水设施	0.20	0.10	0	-0.10	-0.19
	供电设施	0.21	0.11	0	-0.10	-0.20
	中学	0.13	0.07	0	-0.06	-0.12
	小学	0.14	0.07	0	-0.07	-0.13
	金融设施	0.11	0.06	0	-0.06	-0.11
	医疗设施	0.14	0.07	0	-0.07	-0.13
	文化娱乐设施	0.12	0.06	0	-0.06	-0.11
人口状况	人口密度	0.60	0.30	0	-0.29	-0.57
环境条件	大气污染	0.15	0.08	0	-0.07	-0.14
	噪声污染	0.14	0.07	0	-0.07	-0.14
	水污染	0.14	0.07	0	-0.07	-0.13
	地形平坦条件	0.19	0.10	0	-0.09	-0.18
	工程地质条件	0.19	0.10	0	-0.09	-0.18
用地潜力	规划前景	0.43	0.22	0	-0.21	-0.41
	Σ	5.80	2.94	0	-2.81	-5.50

表5-67 四级公用设施用地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
商服繁华程度	商服中心	位于商服中心, 商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心, 商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主, 道路路网密集	区域以主干道为主, 道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主, 道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
	汽车站 (客运)	<1000 米	[1000,1200)米	[1200,1400)米	[1400,1600)米	≥1600 米
基本设施状况	供水设施	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
	排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
	供电设施	供电充足,保障率高	供电较充足,保障率较高	供电尚可,保障率一般	供电较缺乏,保障率较低	供电缺乏,保障率低
	中学	<1600米	[1600,1900)米	[1900,2200)米	[2200,2600)米	≥2600米
	小学	<1600米	[1600,1900)米	[1900,2200)米	[2200,2600)米	≥2600米
	金融设施	<1150米	[1150,1350)米	[1350,1550)米	[1550,1850)米	≥1850米
	医疗设施	<1150米	[1150,1450)米	[1450,1750)米	[1750,2050)米	≥2050米
	文化娱乐设施	<1600米	[1600,1900)米	[1900,2200)米	[2200,2500)米	≥2500米
人口状况	人口密度	人口稠密区,人口密度大	人口较稠密区,人口密度较大	一般,人口密度一般	人口较稀疏区,人口密度较小	人口稀疏区,人口密度小
环境条件	大气污染	空气质量优,无大气污染	空气质量较优,基本无大气污染	有大气污染,但不影响居住	大气污染较严重,对居住有较大影响	大气污染严重,严重影响居住
	噪声污染	安静,无噪声污染	较安静,基本无噪声污染	有噪声污染,但不影响睡眠	污染噪声较大,对睡眠有较大影响	噪声污染严重,严重影响睡眠
	水污染	水质优良,无污染	水质较优,基本无污染	水质一般,有轻微污染,经过简单净化后可使用	水质较差,污染较严重	水质差,污染严重
	地形平坦条件	地形平坦条件良好,对建筑无影响	地形平坦条件较好,对建筑基本无影响	地形平坦条件一般,对建筑有较小影响	地形平坦条件较劣,对建筑有一定影响	地形平坦条件恶劣,对建筑有严重影响
	工程地质条件	工程地质条件良好,对建筑无影响	工程地质条件较好,对建筑基本无影响	工程地质条件一般,对建筑有较小影响	工程地质条件较劣,对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣,对建筑有严重影响
用地潜力	规划前景	区域规划为最佳用途,规划前景好	区域规划为较适合用途,规划前景较好	区域规划为一般用途,规划前景一般	区域规划为不太适合用途,规划前景较差	区域规划为不适合用途,规划前景差

2、个别因素修正系数表

表5-68 公用设施用地其他个别因素修正系数

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

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
宗地大小	指标说明	宗地面积大	宗地面积较大	宗地面积适中	宗地面积偏小	宗地面积过小
	修正系数	0.8	0.4	0	-0.4	-0.8

3、剩余使用年期修正系数

根据设定使用年限及土地还原率计算年期修正系数，当估价对象剩余使用年期不足对应用途土地最高使用年期时，应进行使用年期修正。土地剩余使用年期修正系数的计算公式为：

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

式中： R —土地还原率； M —土地使用权法定最高出让年限 50 年；

N —土地剩余使用年期； Y —出让年期修正系数。

表5-69 公服用地土地剩余使用年期修正系数表（还原率 $r=4.76\%$ ）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0455	0.0892	0.1312	0.1715	0.2102	0.2474	0.2832	0.3175	0.3505	0.3821
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4126	0.4418	0.4699	0.4969	0.5228	0.5477	0.5716	0.5946	0.6166	0.6378
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6582	0.6778	0.6966	0.7146	0.732	0.7486	0.7646	0.78	0.7947	0.8089
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8226	0.8356	0.8482	0.8603	0.8719	0.883	0.8937	0.904	0.9139	0.9234
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9325	0.9413	0.9497	0.9578	0.9655	0.973	0.9802	0.987	0.9936	1

4、土地开发程度修正（同商服用地）

吴川市公用设施用地的土地开发程度修正，按《表 5-21 吴川市土地开发程度修正范围表》进行修正。

5、公用设施用地期日修正

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，需根据自然资源局或政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

(六) 二级用途用地类型修正

表5-70 土地用途二级分类用地地价修正系数表

一级类	二级类	含 义	城市用地分类	土地利用现状分类	修正基准	修正系数
商服用地	零售商业用地	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场等用地。	零售商业用地 (B11)	零售商业用地	商服	1
	加油加气站用地	指加油、加气、充换电站等用地。	加油加气站用地 (B41)	零售商业用地		1.3
	批发市场用地	以批发功能为主的市場用地。	批发市场用地 (B12)	批发市场用地	商服	1
	餐饮用地	饭店、餐厅、酒吧等用地。	餐饮用地 (B13)	餐饮用地	商服	1
	旅馆用地	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地。	旅馆用地 (B14)	旅馆用地	商服	0.8
	商务金融用地	指商务服务用地，以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区外独立的办公场所；信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地。	商务设施用地 (B2、含 B21、B22、B29)	商务金融用地	商服	0.8
	娱乐用地	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于 65% 的大型游乐等设施用地。	娱乐用地 (B31)	娱乐用地	商服	0.8
	其他商服用地	指上述用地以外的其他商业、服务业用地。包括洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、赛马场、高尔夫球场、废旧物资回收站、机动车、电子产	其他公用设施营业网点用地 (B49)、其他服务设施用地 (B9)、康体用地 (B32)	其他商服用地	商服	1

一级类	二级类	含 义	城市用地分类	土地利用现状分类	修正基准	修正系数
		品和日用产品修理网点、物流营业网点，及居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地。				
住宅用地	城镇住宅用地	城镇住宅用地指城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地，不含配套的商业服务设施等用地	二类居住用地（R2）	城镇住宅用地	住宅	1
	低密度住宅用地	特指容积率小于1.0，建筑形式以独栋、双拼、联排别墅以及叠栋等多层住宅为主的别墅和低密度住宅用地。	一类居住用地（R1）	城镇住宅用地	住宅	见备注
工矿仓储用地	工业用地	指工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产等服务的附属设施用地。	工业用地（M，含M1、M2、M3）	工业用地	工业	1
	采矿用地	指采矿、采石、采砂（沙）场，砖瓦窑等地面生产用地，排土（石）及尾矿堆放地。	工业用地（M，含M1、M2、M3）	采矿用地	工业	1
	仓储用地	指用于物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等。	物流仓储用地（W，W1、W2、W3）	仓储用地	工业	1
	新型产业用地（M0）	高新指为适应创新型企业发展和创新人才的空间需求，用于研发、创意、设计、中试、检测、无污染生产等环节及其配套设施的用地	——	工业用地	商服	0.16
交通运输用地	铁路用地	指用于铁道线路以及场站的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、	城市轨道交通用地（S2）	铁路用地	工业	1

一级类	二级类	含义	城市用地分类	土地利用现状分类	修正基准	修正系数
		道沟、桥梁、林木等用地。				
	公路用地	指用于国道、省道、县道和乡道的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、汽车停靠站、林木及直接为其服务的附属用地。	城市道路用地(S1)	公路用地	工业	1
	交通服务场站用地	指城镇、村庄范围内交通服务设施用地,包括公交枢纽及其附属设施用地、公路长途客运站、公共交通场站、公共停车场(含设有充电桩的停车场)、停车楼、教练场等用地,不包括交通指挥中心、交通队用地。	交通场站用地(S4,含S41、S42)	交通服务场站用地	工业	1
	港口码头用地	指用人工修建的客运、货运、捕捞及工程、工作船舶停靠的场所及其附属建筑物的用地,不包括常水位以下部分	交通枢纽用地(S3)	港口码头用地	工业	1
	管道运输用地	指用于运输煤炭、矿石、石油、天然气等管道及其相应附属设施的地上部分用地。	其他交通设施用地(S9)	管道运输用地	工业	1
	城镇村道路用地	指城镇、村庄范围内公用道路及行道树用地。包括快速路、主干路、次干路、支路、专用人行道和非机动车道,及其交叉口等。	城市道路用地(S1)	城镇村道路用地	工业	1
	机场用地	指民用机场、军民合用机场的用地,包括飞行区、航站区、候机楼等	交通枢纽用地(S3)	机场用地	工业	1

一级类	二级类	含 义	城市用地分类	土地利用现状分类	修正基准	修正系数
		用地				
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地。	行政办公用地 (A1)	机关团体用地	公共管理与公共服务	1
	新闻出版用地	指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地。	艺术传媒用地 (B22)	新闻出版用地	公共管理与公共服务	1
	文化设施用地	指图书、展览等公共文化设施用地。包括公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆等设施用地；综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地。	文化设施用地 (A2, 含 A21.A22)	文化设施用地	公共管理与公共服务	1
	体育用地	指体育馆和体育训练基地等用地，包括室内外体育运动用地，如体育场馆、游泳馆、各类球场及其附属的业余体校等用地，溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及水上运动的陆域部分等用地，以及为体育运动专设的训练基地用地，不包括学校等机构专用的体育设施用地。	体育用地 (A4)	体育用地	公共管理与公共服务	0.8
	医疗卫生用地	指用于医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地。包括综合医院、专科医院、社区卫生服务中心等用地；卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检	医疗卫生用地 (A5)	医疗卫生用地	公共管理与公共服务	0.8

一级类	二级类	含义	城市用地分类	土地利用现状分类	修正基准	修正系数
		疫站等用地；对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地；急救中心、血库等用地。				
	社会福利用地	指为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地。包括福利院、养老院、孤儿院等用地。	社会福利设施用地（A6）	社会福利用地	公共管理与公共服务	0.8
	教育用地	指用于各类教育用地，包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地，聋、哑、盲人学校及工读学校用地，以及为学校配建的独立地段的学生生活用地。	高等院校用地（A31）、中等专业学校用地（A32）、中小学用地（A33）、特殊教育用地（A34）	教育用地	公共管理与公共服务	1
	科研用地	指用于独立的科研、勘测、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地。	科研用地（A35）	科研用地	公共管理与公共服务	1
公用设施用地	供水用地	指取水设施、供水厂、再生水厂、加压泵站、高位水池等设施用地。	供水用地（U11）	供水用地	公用设施	1
	排水用地	指雨水泵站、污水泵站、污水处理、污泥处理厂等设施及其附属的构筑物用地，不包括排水河渠用地。	排水设施用地（U21）	排水用地	公用设施	1
	供电用地	指变电站、开关站、环网柜等设施用地，不包括电厂等工业用地。高压走廊下规定的控制范围内的用地应按其地面实际用途归类。	供电用地（U12）	供电用地	公用设施	1
	供燃气用地	指分输站、调压站、门站、供气站、储配站、气化站、灌瓶站和地面输气管廊等设施用地，	供燃气用地（U13）	供燃气用地	公用设施	1

一级类	二级类	含 义	城市用地分类	土地利用现状分类	修正基准	修正系数
		不包括制气厂等工业用地。				
	供热用地	换热站、区域能源站、分布式能源站和地面输热管廊等设施用地。	供热用地 (U14)	供热用地	公用设施	1
	通信用地	指通信铁塔、基站、卫星地球站、海缆登陆站、电信局、微波站、中继站等设施用地	通信用地 (U15)	通信用地	公用设施	1
	广播电视设施用地	指广播电视的发射、传输和监测设施用地,包括无线电收信区、发信区以及广播电视发射台、转播台、差转台、监测站等设施用地。	广播电视设施用地 (U16)	广播电视设施用地	公用设施	1
	环卫设施用地	指生活垃圾、医疗垃圾、危险废物处理和处置,以及垃圾转运、公厕、车辆清洗、环卫车辆停放修理等设施用地。	环卫设施用地 (U22)	环卫设施用地	公用设施	1
	消防用地	指消防站、消防通信及指挥训练中心等设施用地。	消防用地 (U31)	消防用地	公用设施	1
绿地与开敞空间用地	公园与绿地	指城镇、村庄范围内的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地。	公园绿地 (G1)	公园绿地	公用设施	0.8
特殊用地	风景名胜设施用地	指风景名胜景点(包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址、自然保护区、森林公园、地质公园、湿地公园等)的管理机构,以及旅游服务设施的建筑用地,景区内的其他用地按现状归入相应地类。	文物古迹用地 (A7)	风景名胜设施用地	公共管理与公共服务	0.6
	殡葬用地	指陵园、墓地、殡葬场所用地。	区域公用设施用地 (H3)	殡葬用地	商业用地	1.0
	宗教用地	指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地。	宗教设施用地 (A9)	宗教用地	公共管理与公共服务	0.8

一级类	二级类	含义	城市用地分类	土地利用现状分类	修正基准	修正系数
说明		凡其它不在其范围内的各类特殊用地按程序评估加以确定。				

备注：为利用地价的经济杠杆调控作用，避免土地低效利用，建议对别墅、高档公寓及容积率小于1的居住用地、主题公园、度假村、高尔夫球场等实施单独评估。

六、计算公式

1、商服用地宗地地价公式（批发零售用地及其它商服用地）

（1）所临道路不存在路线价时，公式为：

商服用地单位地面地价=（商服级别基准地价±开发程度修正值）×容积率修正系数×街角地修正系数×期日修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数

商服用地平均楼面价=商服用地单位地面地价÷商服容积率

商服用地总地价=商服用地平均楼面价×商服建筑面积

商服用地某层单位地面地价=商服用地单位地面地价×（某层楼的分配系数/各楼层分配系数之和）

商服用地某层总地价=商服用地某层单位地面地价×商服用地某层分摊的土地面积

（2）所临道路存在路线价时，公式为：

商服用地单位地面地价=（路线价×深度修正×宽深比修正×标准深度内用地面积÷总用地面积±开发程度修正值）×容积率修正系数×街角地修正系数×期日修正系数×（1+个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数+（商服级别基准地价×（总用地面积-标准深度内用地面积）÷总用地面积±开发程度修正值）×容积率修正系数×期日修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数

商服用地平均楼面价=商服用地单位地面地价÷商服容积率

商服用地总地价=商服用地平均楼面价×商服建筑面积

商服用地某层单位地面地价=商服用地单位地面地价×（某层楼的分配系数/各楼层分配系数之和）

商服用地某层总地价=商服用地某层单位地面地价×商服用地某层分摊的土地面积

2、住宅用地宗地地价公式

住宅用地单位地面地价=（住宅级别基准地价±开发程度修正值）×容积率修正系数×期日修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数

住宅用地平均楼面地价=住宅用地单位地面地价÷住宅容积率

住宅用地总地价=住宅用地平均楼面地价×住宅建筑面积宗地总地价

3、工业用地宗地地价公式

工业用地单位地面地价=（工业级别基准地价±开发程度修正值）×（1+区域因素修正系数之和）×（1+其他个别因素修正系数之和）×期日修正系数×土地使用年期修正系数

总地价=工业用地单位地面地价×土地总面积

4、公共管理与公共服务用地宗地地价公式

公共管理与公共服务用地宗地平均楼面地价=（公共管理与公共服务用地级别基准地价±开发程度修正值÷容积率）×容积率修正系数×期日修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数

宗地总地价=宗地平均楼面地价×公共管理与公共服务用地总计容建筑面积

5、公用设施用地宗地地价公式

公用设施用地宗地地面地价=（公用设施用地级别基准地价±开发程度修正值）×期日修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+其他个别因素修正系数之和）×土地使用年期修正系数

宗地总地价=宗地地面地价×公用设施用地总土地面积

6、宗地地价公式特殊处理说明

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

（2）若宗地多面临街，且临两条或以上路线价道路时，只选取路线价最高路段作为路线价进行计算。

（3）在评估确定工业用地出让地价时，若经过基准地价修正后的结果较《全国工业用地出让最低价标准》规定的标准低，则按政策规定取最低价标准。即吴川市工业最低价为 168 元/m²。

（4）旅馆用地、商务金融用地（办公用地）不需考虑临路线价的情况，直接用级别基准地价计算即可。