

吴川市 2024 年集体建设用地基准地价 更新项目

成 果 基 本 内 容

吴川市自然资源局
二〇二五年二月

目 录

第一章 评估范围、评估对象及地价内涵	1
一、评估范围	1
二、评估对象	1
三、基准地价内涵	1
第二章 基准地价成果	4
一、吴川市集体建设用地基准地价成果体系	4
二、级别基准地价成果	4
第三章 基准地价修正体系	5
一、各类型集体建设用地基准地价修正体系	5
二、集体建设用地基准地价成果应用步骤及特殊处理说明	37

第一章 评估范围、评估对象及地价内涵

一、评估范围

吴川市2024年集体建设用地基准地价更新项目的评估范围为吴川市全域，即梅菉街道、海滨街道、塘尾街道、大山江街道和博铺街道五个街道；黄坡镇、塘垌镇、兰石镇、浅水镇、覃巴镇、王村港镇、吴阳镇、樟铺镇、长岐镇、振文镇十个镇，土地面积约871.40平方公里（按吴川市2022年度国土变更调查成果矢量数据的几何面积统计所得）。

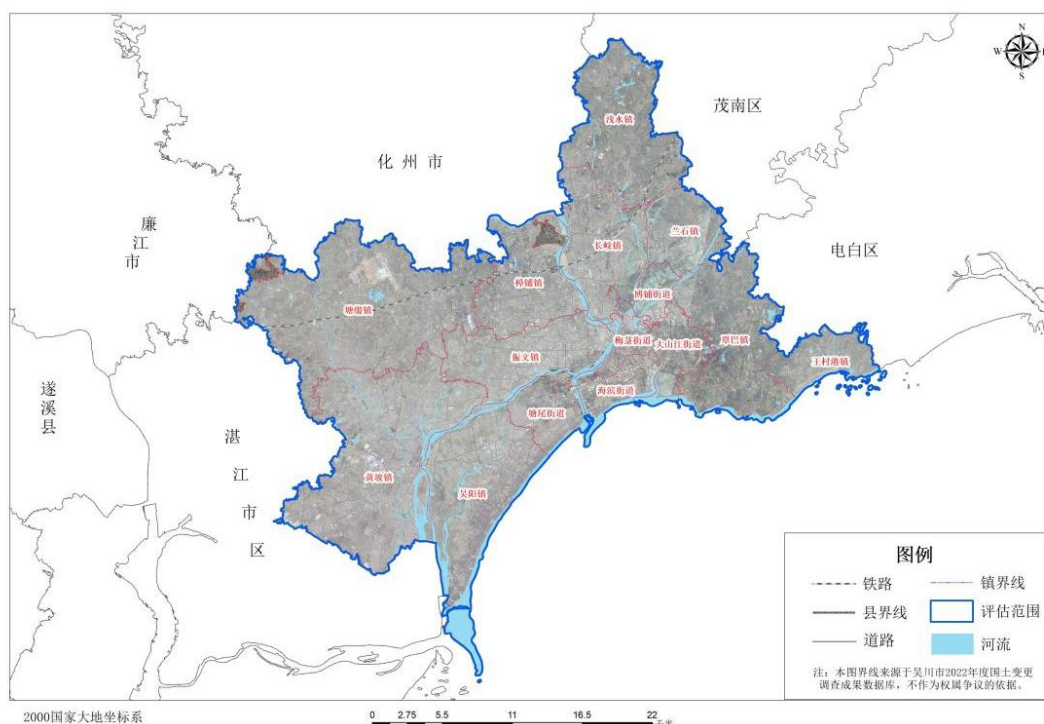


图 1-1 评估范围示意图

二、评估对象

本轮吴川市集体建设用地基准地价的评估对象为评估范围内的集体建设用地，包括集体商服用地、宅基地、集体工业用地三个用途。

三、基准地价内涵

（一）集体商服用地

地价内涵：土地在估价期日 2024 年 1 月 1 日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度为“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），设定容积率为 1.0，代表集体商服用地在土地使用年期为 40 年条件下限制分割处分的出让使用权平均价格。

地价形式：地价表现形式为级别基准地价，价格表达形式为地面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

（二）宅基地

地价内涵：土地在估价期日 2024 年 1 月 1 日平稳正常情况、特定市场条件下，设定土地开发程度为“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），设定容积率为 5.0（1-3 级）、3.0（4-5 级），代表农村宅基地在土地使用年期为无年期限限制条件下限制分割处分、有转让条件限制及限制抵押的宅基地使用权平均价格。

地价形式：地价表现形式为级别基准地价，价格表达形式为地面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

（三）集体工业用地

地价内涵：土地在估价期日 2024 年 1 月 1 日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度为“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），设定容积率为 1.0，代表集体工矿仓储用地在土地使用年期为 50 年条件下限制分割处分的出让土地使用权平均价格。

地价形式：地价表现形式为级别基准地价，价格表达形式为地面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

表1-1 吴川市集体建设用地基准地价内涵表

内涵	集体商服用地	宅基地	集体工业用地
土地产权状况	在符合国土空间规划等法定规划和用途管制前提下，土地权属清晰无争议，可依法取得集体土地所有证和集体土地使用证的集体建设用地		
估价期日	2024 年 1 月 1 日		
土地开发程度	三通一平	三通一平	三通一平
设定容积率	1.0	5.0（1-3 级）、 3.0（4-5 级）	1.0
土地使用年限	40 年	无年期限限制	50 年
地价表现形式	级别价	级别价	级别价
价格表达形式	地面地价	地面地价	地面地价
市场特征及价格类型	土地在平稳正常情况、公开竞争市场条件下的出让土地使用权平均价格	土地在平稳正常情况、特定市场条件下的宅基地使用权平均价格，特定市场是指符合政策的集体组织内部流转或有偿退出下形成的市场	土地在平稳正常情况、公开竞争市场条件下的出让土地使用权平均价格

内涵	集体商服用地	宅基地	集体工业用地
权利特征	土地限制分割处分。无抵押、地役权等他项权利的限制	土地限制分割处分且有转让流转条件限制。除不可抵押外，无地役权等他项权利的限制	土地限制分割处分。无抵押、地役权等他项权利的限制
备注	1.宅基地指农村村民用于建造住宅及其生活附属设施的土地，包括住房、附属用房等用地； 2.本次集体建设用地基准地价中设定的土地开发程度为“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； 3.各用途集体建设用地的价格为设定内涵条件下的价格，非现状条件下的价格。		

（本页余下空白）

第二章 基准地价成果

一、吴川市集体建设用地基准地价成果体系

吴川市 2024 年集体建设用地基准地价更新项目成果采用级别基准地价形式。

二、级别基准地价成果

表2-1 集体建设用地各用途级别基准地价表

用途 级别	集体商服用地		宅基地		集体工业用地	
	地面地价 (元/平方米)	地面地价 (万/亩)	地面地价 (元/平方米)	地面地价 (万/亩)	地面地价 (元/平方米)	地面地价 (万/亩)
一级	930	62.00	954	63.60	313	20.87
二级	711	47.40	756	50.40	262	17.47
三级	514	34.27	601	40.07	230	15.33
四级	361	24.07	377	25.13	182	12.13
五级	248	16.53	319	21.27	——	——

注：1.集体商服用地级别基准地价为设定容积率1.0的地面地价；
2.宅基地级别基准地价为设定容积率5.0（1-3级）、3.0（4-5级）的地面地价；
3.集体工业用地级别基准地价为设定容积率1.0的地面地价。

（本页余下空白）

第三章 基准地价修正体系

表 3-1 吴川市集体建设用地基准地价修正因素体系表

集体商服用地	宅基地	集体工业用地
区域因素	区域因素	区域因素
容积率	容积率	容积率
街角地	期日	土地剩余使用年期
土地剩余使用年期	土地开发程度	期日
期日	其他个别因素	土地开发程度
土地开发程度	——	其他个别因素
其他个别因素	——	——

一、各类型集体建设用地基准地价修正体系

（一）集体商服用地宗地地价修正体系

1.集体商服用地宗地地价公式

集体商服用地宗地土地面积单价=商服级别基准地价×集体商服容积率修正系数×街角地修正系数×商服期日修正系数×（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±土地开发程度修正值

集体商服用地宗地总地价=集体商服用地宗地土地面积单价×集体商服总土地面积

（本页余下空白）

2.集体商服用地区域因素修正

表 3-2 一级集体商服用地区域因素修正说明及系数表

影响因素	影响因子	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
繁华程度	商服中心	0.2958	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
			2.86	1.43	0.00	-1.27	-2.54
交通条件	道路通达度	0.0821	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
			0.79	0.40	0.00	-0.35	-0.70
	公交便捷度	0.0734	<100 米	[100,200)米	[200,300)米	[300,500)米	≥500 米
			0.71	0.36	0.00	-0.32	-0.63
	汽车客运站	0.0247	<300 米	[300,600)米	[600,900)米	[900,1200)米	≥1200 米
			0.24	0.12	0.00	-0.11	-0.21
	轨道交通（高铁站、火车客运站）	0.0224	<5000 米	[5000,9000)米	[9000,12000)米	[12000,15000)米	≥15000 米
			0.22	0.11	0.00	-0.10	-0.19
	机场	0.0182	<15000 米	[15000,19000)米	[19000,22000)米	[22000,25000)米	≥25000 米
			0.18	0.09	0.00	-0.08	-0.16
基本设施状况	供水设施	0.0233	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
			0.23	0.12	0.00	-0.10	-0.20
	排水设施	0.0199	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
			0.19	0.10	0.00	-0.09	-0.17
	供电设施	0.0232	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
			0.22	0.11	0.00	-0.10	-0.20

影响因素	影响因子	权重值	优（%）	较优（%）	一般（%）	较差（%）	劣（%）
	文化娱乐设施	0.0406	<100 米	[100,200)米	[200,300)米	[300,400)米	≥400 米
			0.39	0.20	0.00	-0.18	-0.35
	金融设施	0.0438	<100 米	[100,200)米	[200,300)米	[300,400)米	≥400 米
			0.42	0.21	0.00	-0.19	-0.38
社会经济状况	客流集聚度	0.0663	客流集聚程度高	客流集聚程度较高	客流集聚程度一般	客流集聚程度较差	客流集聚程度差
			0.64	0.32	0.00	-0.29	-0.57
	人均建设用地面积	0.042	人均建设用地低	人均建设用地较低	人均建设用地一般	人均建设用地较高	人均建设用地高
			0.41	0.21	0.00	-0.18	-0.36
宏观区位影响度	周边城镇影响度	0.0892	周边城镇影响度高	周边城镇影响度较高	周边城镇影响度一般	周边城镇影响度较低	周边城镇影响度低
			0.86	0.43	0.00	-0.38	-0.76
环境条件	工程地质	0.0317	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
			0.31	0.16	0.00	-0.14	-0.27
	地形地势	0.0325	地形地势条件良好，对建筑无影响	地形地势条件较好，对建筑基本无影响	地形地势条件一般，对建筑有较小影响	地形地势条件较差，对建筑有一定影响	地形地势条件恶劣，对建筑有严重影响
			0.31	0.16	0.00	-0.14	-0.28
区域规划	重点区域用地规划	0.0365	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
			0.35	0.18	0.00	-0.16	-0.31
	城市更新用地规划	0.0344	城市更新地块集中区，中心城区	城市更新地块较集中，中心城区外围	城市更新地块一般，其它建制镇中心	城市更新地块较少，建制镇周围	城市更新地块少，建制镇外围片区
			0.33	0.17	0.00	-0.15	-0.29
合计		1.0000	9.66	4.88	0.00	-4.33	-8.57

表 3-3 二级集体商服用地区域因素修正说明及系数表

影响因素	影响因子	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
繁华程度	商服中心	0.2958	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
			3.05	1.53	0.00	-1.64	-3.28
交通条件	道路通达度	0.0821	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
			0.85	0.43	0.00	-0.46	-0.91
	公交便捷度	0.0734	<200 米	[200,300)米	[300,400)米	[400,600)米	≥600 米
			0.76	0.38	0.00	-0.41	-0.81
	汽车客运站	0.0247	<600 米	[600,900)米	[900,1200)米	[1200,1500)米	≥1500 米
			0.25	0.13	0.00	-0.14	-0.27
	轨道交通（高铁站、火车客运站）	0.0224	<5000 米	[5000,9000)米	[9000,12000)米	[12000,15000)米	≥15000 米
			0.23	0.12	0.00	-0.13	-0.25
	机场	0.0182	<15000 米	[15000,19000)米	[19000,22000)米	[22000,25000)米	≥25000 米
			0.19	0.10	0.00	-0.10	-0.20
基本设施状况	供水设施	0.0233	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
			0.24	0.12	0.00	-0.13	-0.26
	排水设施	0.0199	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
			0.20	0.10	0.00	-0.11	-0.22
	供电设施	0.0232	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
			0.24	0.12	0.00	-0.13	-0.26
	文化娱乐设施	0.0406	<200 米	[200,300)米	[300,400)米	[400,500)米	≥500 米
			0.42	0.21	0.00	-0.23	-0.45
	金融设施	0.0438	<200 米	[200,300)米	[300,400)米	[400,500)米	≥500 米

影响因素	影响因子	权重值	优（%）	较优（%）	一般（%）	较差（%）	劣（%）
			0.45	0.23	0.00	-0.25	-0.49
社会经济 状况	客流集聚 度	0.0663	客流聚集程 度高	客流聚集程 度较高	客流聚集程 度一般	客流聚集程 度较差	客流聚集程 度差
			0.68	0.34	0.00	-0.37	-0.74
	人均建设 用地面积	0.042	人均建设用 地低	人均建设用 地较低	人均建设用 地一般	人均建设用 地较高	人均建设用 地高
			0.43	0.22	0.00	-0.24	-0.47
宏观区位 影响度	周边城镇 影响度	0.0892	周边城镇影 响度高	周边城镇影 响度较高	周边城镇影 响度一般	周边城镇影 响度较低	周边城镇影 响度低
			0.92	0.46	0.00	-0.50	-0.99
环境条件	工程地质	0.0317	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
			0.33	0.17	0.00	-0.18	-0.35
	地形地势	0.0325	地形地势条 件良好，对 建筑无影响	地形地势条 件较好，对 建筑基本无 影响	地形地势条 件一般，对 建筑有较小 影响	地形地势条 件较差，对 建筑有一定 影响	地形地势条 件恶劣，对 建筑有严重 影响
			0.33	0.17	0.00	-0.18	-0.36
区域规划	重点区域 用地规划	0.0365	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
			0.38	0.19	0.00	-0.21	-0.41
	城市更新 用地规划	0.0344	城市更新地 块集中区， 中心城区	城市更新地 块较集中， 中心城区外 围	城市更新地 块一般，其 它建制镇中 心	城市更新地 块较少，建 制镇周围	城市更新地 块少，建制 镇外围片区
			0.35	0.18	0.00	-0.19	-0.38
合计		1.0000	10.30	5.20	0.00	-5.60	-11.10

表 3-4 三级集体商服用地区域因素修正说明及系数表

影响因素	影响因子	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
繁华程度	商服中心	0.2958	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	影响因子	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
			3.50	1.75	0.00	-1.70	-3.39
交通条件	道路通达度	0.0821	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
			0.97	0.49	0.00	-0.47	-0.94
	公交便捷度	0.0734	<300 米	[300,400)米	[400,500)米	[500,700)米	≥700 米
			0.87	0.44	0.00	-0.42	-0.84
	汽车客运站	0.0247	<800 米	[800,1200)米	[1200,1600)米	[1600,2000)米	≥2000 米
			0.29	0.15	0.00	-0.14	-0.28
	轨道交通（高铁站、火车客运站）	0.0224	<5000 米	[5000,9000)米	[9000,12000)米	[12000,15000)米	≥15000 米
			0.26	0.13	0.00	-0.13	-0.26
	机场	0.0182	<15000 米	[15000,19000)米	[19000,22000)米	[22000,25000)米	≥25000 米
			0.22	0.11	0.00	-0.11	-0.21
基本设施状况	供水设施	0.0233	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
			0.28	0.14	0.00	-0.14	-0.27
	排水设施	0.0199	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
			0.24	0.12	0.00	-0.12	-0.23
	供电设施	0.0232	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
			0.27	0.14	0.00	-0.14	-0.27
	文化娱乐设施	0.0406	<300 米	[300,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥800 米
			0.48	0.24	0.00	-0.23	-0.46
	金融设施	0.0438	<300 米	[300,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥800 米
			0.52	0.26	0.00	-0.25	-0.50
社会经济状况	客流集聚度	0.0663	客流集聚程度高	客流集聚程度较高	客流集聚程度一般	客流集聚程度较差	客流集聚程度差
			0.78	0.39	0.00	-0.38	-0.76
	人均建设用地面积	0.042	人均建设用地低	人均建设用地较低	人均建设用地一般	人均建设用地较高	人均建设用地高

影响因素	影响因子	权重值	优（%）	较优（%）	一般（%）	较差（%）	劣（%）
			0.50	0.25	0.00	-0.24	-0.48
宏观区位影响度	周边城镇影响度	0.0892	周边城镇影响度高	周边城镇影响度较高	周边城镇影响度一般	周边城镇影响度较低	周边城镇影响度低
			1.05	0.53	0.00	-0.51	-1.02
环境条件	工程地质	0.0317	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
			0.37	0.19	0.00	-0.18	-0.36
	地形地势	0.0325	地形地势条件良好，对建筑无影响	地形地势条件较好，对建筑基本无影响	地形地势条件一般，对建筑有较小影响	地形地势条件较差，对建筑有一定影响	地形地势条件恶劣，对建筑有严重影响
			0.38	0.19	0.00	-0.19	-0.37
区域规划	重点区域用地规划	0.0365	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
			0.43	0.22	0.00	-0.21	-0.42
	城市更新用地规划	0.0344	城市更新地块集中区，中心城区	城市更新地块较集中，中心城区外围	城市更新地块一般，其它建制镇中心	城市更新地块较少，建制镇周围	城市更新地块少，建制镇外围片区
			0.41	0.21	0.00	-0.20	-0.39
合计		1.0000	11.82	5.95	0.00	-5.76	-11.45

表 3-5 四级集体商服用地区域因素修正说明及系数表

影响因素	影响因子	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
繁华程度	商服中心	0.2958	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
			3.69	1.85	0.00	-1.81	-3.61
交通条件	道路通达 度	0.0821	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
			1.02	0.51	0.00	-0.50	-1.00

影响因素	影响因子	权重值	优（%）	较优（%）	一般（%）	较差（%）	劣（%）
	公交便捷度	0.0734	<400 米	[400,500)米	[500,600)米	[600,800)米	≥800 米
			0.91	0.46	0.00	-0.45	-0.90
	汽车客运站	0.0247	<1000 米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	[2000,2500)米	≥2500 米
			0.31	0.16	0.00	-0.15	-0.30
	轨道交通（高铁站、火车客运站）	0.0224	<5000 米	[5000,9000)米	[9000,12000)米	[12000,15000)米	≥15000 米
			0.28	0.14	0.00	-0.14	-0.27
	机场	0.0182	<15000 米	[15000,19000)米	[19000,22000)米	[22000,25000)米	≥25000 米
			0.23	0.12	0.00	-0.11	-0.22
基本设施状况	供水设施	0.0233	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
			0.29	0.15	0.00	-0.14	-0.28
	排水设施	0.0199	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
			0.25	0.13	0.00	-0.12	-0.24
	供电设施	0.0232	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
			0.29	0.15	0.00	-0.14	-0.28
	文化娱乐设施	0.0406	<500 米	[500,800)米	[800,1000)米	[1000,1200)米	≥1200 米
			0.51	0.26	0.00	-0.25	-0.50
	金融设施	0.0438	<500 米	[500,800)米	[800,1000)米	[1000,1200)米	≥1200 米
			0.55	0.28	0.00	-0.27	-0.53
社会经济状况	客流集聚度	0.0663	客流聚集程度高	客流聚集程度较高	客流聚集程度一般	客流聚集程度较差	客流聚集程度差
			0.83	0.42	0.00	-0.41	-0.81
	人均建设用地面积	0.042	人均建设用地低	人均建设用地较低	人均建设用地一般	人均建设用地较高	人均建设用地高
			0.52	0.26	0.00	-0.26	-0.51
宏观区位影响度	周边城镇影响度	0.0892	周边城镇影响度高	周边城镇影响度较高	周边城镇影响度一般	周边城镇影响度较低	周边城镇影响度低
			1.11	0.56	0.00	-0.55	-1.09

影响因素	影响因子	权重值	优（%）	较优（%）	一般（%）	较差（%）	劣（%）
环境条件	工程地质	0.0317	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
			0.39	0.20	0.00	-0.20	-0.39
	地形地势	0.0325	地形地势条件良好，对建筑无影响	地形地势条件较好，对建筑基本无影响	地形地势条件一般，对建筑有较小影响	地形地势条件较差，对建筑有一定影响	地形地势条件恶劣，对建筑有严重影响
			0.40	0.20	0.00	-0.20	-0.40
区域规划	重点区域用地规划	0.0365	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
			0.45	0.23	0.00	-0.23	-0.45
	城市更新用地规划	0.0344	城市更新地块集中区，中心城区	城市更新地块较集中，中心城区外围	城市更新地块一般，其它建制镇中心	城市更新地块较少，建制镇周围	城市更新地块少，建制镇外围片区
			0.43	0.22	0.00	-0.21	-0.42
合计		1.0000	12.46	6.30	0.00	-6.14	-12.20

表 3-6 五级集体商服用地区域因素修正说明及系数表

影响因素	影响因子	权重值	优（%）	较优（%）	一般（%）	较差（%）	劣（%）
繁华程度	商服中心	0.2958	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
			3.17	1.59	0.00	-1.57	-3.13
交通条件	道路通达度	0.0821	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
			0.88	0.44	0.00	-0.44	-0.87
	公交便捷度	0.0734	<500 米	[500,600)米	[600,700)米	[700,900)米	≥900 米
			0.79	0.40	0.00	-0.39	-0.78
	汽车客运站	0.0247	<1200 米	[1200,1800)米	[1800,2400)米	[2400,3000)米	≥3000 米

影响因素	影响因子	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
	轨道交通(高铁站、火车客运站)	0.0224	0.26	0.13	0.00	-0.13	-0.26
			<5000 米	[5000,9000) 米	[9000,12000)米	[12000,15000)米	≥15000 米
	机场	0.0182	0.24	0.12	0.00	-0.12	-0.24
			<15000 米	[15000,19000)米	[19000,22000)米	[22000,25000)米	≥25000 米
			0.19	0.10	0.00	-0.10	-0.19
基本设施状况	供水设施	0.0233	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
			0.25	0.13	0.00	-0.13	-0.25
	排水设施	0.0199	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
			0.21	0.11	0.00	-0.11	-0.21
	供电设施	0.0232	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
			0.25	0.13	0.00	-0.13	-0.25
	文化娱乐设施	0.0406	<700 米	[700,1000) 米	[1000,1200) 米	[1200,1400) 米	≥1400 米
			0.43	0.22	0.00	-0.22	-0.43
	金融设施	0.0438	<700 米	[700,1000) 米	[1000,1200) 米	[1200,1400) 米	≥1400 米
			0.47	0.24	0.00	-0.23	-0.46
社会经济状况	客流集聚度	0.0663	客流集聚程度高	客流集聚程度较高	客流集聚程度一般	客流集聚程度较差	客流集聚程度差
			0.71	0.36	0.00	-0.35	-0.70
	人均建设用地面积	0.042	人均建设用地低	人均建设用地较低	人均建设用地一般	人均建设用地较高	人均建设用地高
			0.45	0.23	0.00	-0.22	-0.44
宏观区位影响度	周边城镇影响度	0.0892	周边城镇影响度高	周边城镇影响度较高	周边城镇影响度一般	周边城镇影响度较低	周边城镇影响度低
			0.95	0.48	0.00	-0.47	-0.94
环境条件	工程地质	0.0317	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
			0.34	0.17	0.00	-0.17	-0.34

影响因素	影响因子	权重值	优（%）	较优（%）	一般（%）	较差（%）	劣（%）
	地形地势	0.0325	地形地势条件良好，对建筑无影响	地形地势条件较好，对建筑基本无影响	地形地势条件一般，对建筑有较小影响	地形地势条件较差，对建筑有一定影响	地形地势条件恶劣，对建筑有严重影响
			0.35	0.18	0.00	-0.17	-0.34
区域规划	重点区域用地规划	0.0365	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
			0.39	0.20	0.00	-0.20	-0.39
	城市更新用地规划	0.0344	城市更新地块集中区，中心城区	城市更新地块较集中，中心城区外围	城市更新地块一般，其它建制镇中心	城市更新地块较少，建制镇周围	城市更新地块少，建制镇外围片区
			0.37	0.19	0.00	-0.18	-0.36
合计		1.0000	10.70	5.42	0.00	-5.33	-10.58

3.容积率修正系数

表 3-7 集体商服用地容积率修正系数表

容积率	≤0.4	0.4<r<2.4	≥2.4
修正系数	0.6409	(1/r) ^{-0.4855}	1.5297

注：1.公式中 r 为集体商服容积率，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服功能用地对应容积率（按综合用地中商服独立建设部分土地面积核定），按对应的容积率进行修正，若无明确商服功能用地对应的容积率，其容积率按商服部分建筑面积计算的商服容积率进行修正，即商服容积率=商服部分建筑面积/宗地总用地面积。

表 3-8 集体商服用地容积率修正系数表

容积率	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1
修正系数	0.6409	0.7142	0.7804	0.841	0.8973	0.9501	1
容积率	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	1.0474	1.0926	1.1358	1.1775	1.2176	1.2563	1.2938
容积率	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4
修正系数	1.3303	1.3656	1.4001	1.4336	1.4664	1.4984	1.5297

注：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。

4.街角地修正系数

表 3-9 街角地修正系数表

临街情况	一面临街	两面临街	三面临街	多面（含四面）临街
修正系数	1	1.04	1.07	1.10

5.其他个别因素修正系数

表 3-10 集体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	1	0	-1	-3
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力状况好	宗地地基承载力状况良好	宗地地基承载力状况适宜	宗地地基承载力状况较差	宗地地基承载力状况差
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地大小	指标说明	$S \geq 10000 \text{ m}^2$	$5000 \text{ m}^2 \leq S < 10000 \text{ m}^2$	$2000 \text{ m}^2 \leq S < 5000 \text{ m}^2$	$1000 \text{ m}^2 \leq S < 2000 \text{ m}^2$	$S < 1000 \text{ m}^2$
	修正系数	2	1	0	-1	-2

6. 土地剩余使用年期修正系数

集体商服用地基准地价是最高使用年期 40 年的价格，当估价对象剩余使用年期不足 40 年时，应进行剩余使用年期修正。

表 3-11 集体商服用地土地剩余使用年期修正系数表（还原率 $r=7.16\%$ ）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0713	0.1378	0.1999	0.2579	0.3119	0.3624	0.4095	0.4534	0.4944	0.5327
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5684	0.6017	0.6328	0.6618	0.6889	0.7142	0.7378	0.7598	0.7803	0.7995
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8174	0.8341	0.8496	0.8642	0.8777	0.8904	0.9022	0.9132	0.9235	0.9331
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9420	0.9504	0.9582	0.9655	0.9723	0.9786	0.9845	0.9900	0.9952	1.0000

注：土地剩余使用年期修正公式为：

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

式中： r ——土地还原率； m ——土地使用权法定最高出让年期 40 年；
 n ——土地剩余使用年期； Y ——土地剩余使用年期修正系数。

7. 土地开发程度修正

表 3-12 吴川市土地开发程度修正表

土地开发程度	开发项目及成本（元/平方米·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	15~30	8~25	15~40	10~25	20~40	15~35	20~50	70~160	103~245

注：1.本表仅供参考，实际操作时应根据待评估宗地具体开发状况，参照上表进行修正；

2.上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积；

3.“三通一平”具体是指宗地红线外通上水、通电、通路及宗地红线内土地平整，“六通一平”具体是指宗地红线外通上水、通下水、通电、通讯、通路、通燃气及宗地红线内土地平整。

4.待估宗地与基准地价的设定条件（如评估期日、使用年期等）差异较大时，本表所列的土地开发程度修正值应同步修正至待估宗地的相应条件后使用。

（二）宅基地宗地地价修正体系

1.宅基地宗地地价公式

宅基地宗地土地面积单价=级别基准地价×宅基地容积率修正系数×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）±土地开发程度修正值

宅基地宗地总地价=宅基地宗地土地面积单价×宅基地总土地面积

2.宅基地区域因素修正

表 3-13 一级宅基地区域因素修正说明及系数表

影响因素	影响因子	权重值	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
基本设施状况	供水设施	0.0465	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
			0.36	0.18	0.00	-0.18	-0.36
	排水设施	0.0392	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
			0.31	0.16	0.00	-0.15	-0.30
	供电设施	0.0451	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
			0.35	0.18	0.00	-0.17	-0.34
	教育设施	0.0647	<200 米	[200,300)米	[300,400)米	[400,600)米	≥600 米
			0.51	0.26	0.00	-0.25	-0.49
	医疗设施	0.0601	<100 米	[100,200)米	[200,300)米	[300,500)米	≥500 米
			0.47	0.24	0.00	-0.23	-0.46
	文化娱乐设施	0.0411	<100 米	[100,200)米	[200,300)米	[300,400)米	≥400 米
			0.32	0.16	0.00	-0.16	-0.31
交通条件	道路通达度	0.0745	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
			0.58	0.29	0.00	-0.29	-0.57
	公交便捷度	0.0772	<100 米	[100,200)米	[200,300)米	[300,500)米	≥500 米
			0.60	0.30	0.00	-0.30	-0.59
	汽车客运站	0.0247	<300 米	[300,600)米	[600,900)米	[900,1200)米	≥1200 米
			0.19	0.10	0.00	-0.10	-0.19

影响因素	影响因子	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
	轨道交通 (高铁站、火车站、客运站)	0.0236	<5000 米	[5000,9000) 米	[9000,12000) 米	[12000,15000) 米	≥15000 米
			0.18	0.09	0.00	-0.09	-0.18
	机场	0.0175	<15000 米	[15000,19000) 米	[19000,22000) 米	[22000,25000) 米	≥25000 米
			0.14	0.07	0.00	-0.07	-0.13
环境条件	工程地质	0.0247	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
			0.19	0.10	0.00	-0.10	-0.19
	地形地势	0.0239	地形地势条件良好, 对建筑无影响	地形地势条件较好, 对建筑基本无影响	地形地势条件一般, 对建筑有较小影响	地形地势条件较差, 对建筑有一定影响	地形地势条件恶劣, 对建筑有严重影响
			0.19	0.10	0.00	-0.09	-0.18
	大气污染	0.0191	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
			0.15	0.08	0.00	-0.08	-0.15
	噪声污染	0.0164	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
			0.13	0.07	0.00	-0.07	-0.13
	水污染	0.0179	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
			0.14	0.07	0.00	-0.07	-0.14
	自然景观	0.0288	区域内自然景观条件好	区域内自然景观条件较好	区域内自然景观条件一般	区域内自然景观条件较差	区域内自然景观条件差
			0.23	0.12	0.00	-0.11	-0.22
	人文景观	0.0267	人文景观条件好	人文景观条件较好	人文景观条件一般	人文景观条件较差	人文景观条件差
			0.21	0.11	0.00	-0.10	-0.20
繁华程度	商服中心	0.1058	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
			0.83	0.42	0.00	-0.41	-0.81
社会经济状况	居住集聚度	0.0494	居住聚集程度高	居住聚集程度较高	居住聚集程度一般	居住聚集程度较差	居住聚集程度差

影响因素	影响因子	权重值	优（%）	较优（%）	一般（%）	较差（%）	劣（%）
			0.39	0.20	0.00	-0.19	-0.38
	人均建设 用地面积	0.0406	人均建设 用地低	人均建设用 地较低	人均建设 用地一般	人均建设 用地较高	人均建设用 地高
			0.32	0.16	0.00	-0.16	-0.31
宏观区位 影响度	周边城镇 影响度	0.0667	周边城镇 影响度高	周边城镇影 响度较高	周边城镇 影响度一 般	周边城镇 影响度较 低	周边城镇影 响度低
			0.52	0.26	0.00	-0.26	-0.51
区域规划	重点区域 用地规划	0.0354	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
			0.28	0.14	0.00	-0.14	-0.27
	城市更新 用地规划	0.0304	城市更新 地块集中 区，中心城 区	城市更新地 块较集中， 中心城区外 围	城市更新 地块一般， 其它建制 镇中心	城市更新 地块较少， 建制镇周 围	城市更新地 块少，建制 镇外围片区
			0.24	0.12	0.00	-0.12	-0.23
合计		1.0000	7.83	3.98	0.00	-3.89	-7.64

表 3-14 二级宅基地区域因素修正说明及系数表

影响因素	影响因子	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
基本设施状况	供水设施	0.0465	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
			0.44	0.22	0.00	-0.20	-0.40
	排水设施	0.0392	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
			0.37	0.19	0.00	-0.17	-0.33
	供电设施	0.0451	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
			0.42	0.21	0.00	-0.19	-0.38
	教育设施	0.0647	<300 米	[300,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥800 米
			0.61	0.31	0.00	-0.28	-0.55
	医疗设施	0.0601	<200 米	[200,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥800 米
			0.57	0.29	0.00	-0.26	-0.51
	文化娱乐设施	0.0411	<200 米	[200,300)米	[300,400)米	[400,500)米	≥500 米
			0.39	0.20	0.00	-0.18	-0.35
交通条件	道路通达度	0.0745	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	影响因子	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
	公交便捷度	0.0772	0.70	0.35	0.00	-0.32	-0.63
			<200 米	[200,300)米	[300,400)米	[400,600)米	≥600 米
	汽车客运站	0.0247	0.73	0.37	0.00	-0.33	-0.66
			<600 米	[600,900)米	[900,1200)米	[1200,1500)米	≥1500 米
	轨道交通 (高铁站、火车站、 客运站)	0.0236	0.23	0.12	0.00	-0.11	-0.21
			<5000 米	[5000,9000)米	[9000,12000)米	[12000,15000)米	≥15000 米
	机场	0.0175	0.22	0.11	0.00	-0.10	-0.20
			<15000 米	[15000,19000)米	[19000,22000)米	[22000,25000)米	≥25000 米
			0.16	0.08	0.00	-0.08	-0.15
环境条件	工程地质	0.0247	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
			0.23	0.12	0.00	-0.11	-0.21
	地形地势	0.0239	地形地势条件良好,对建筑无影响	地形地势条件较好,对建筑基本无影响	地形地势条件一般,对建筑有较小影响	地形地势条件较差,对建筑有一定影响	地形地势条件恶劣,对建筑有严重影响
			0.23	0.12	0.00	-0.10	-0.20
	大气污染	0.0191	空气质量优,无大气污染	空气质量较好,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
			0.18	0.09	0.00	-0.08	-0.16
	噪声污染	0.0164	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
			0.15	0.08	0.00	-0.07	-0.14
	水污染	0.0179	水质优良,无污染	水质较好,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
			0.17	0.09	0.00	-0.08	-0.15
	自然景观	0.0288	区域内自然景观条件好	区域内自然景观条件较好	区域内自然景观条件一般	区域内自然景观条件较差	区域内自然景观条件差
			0.27	0.14	0.00	-0.12	-0.24
	人文景观	0.0267	人文景观条件好	人文景观条件较好	人文景观条件一般	人文景观条件较差	人文景观条件差
			0.25	0.13	0.00	-0.12	-0.23

影响因素	影响因子	权重值	优（%）	较优（%）	一般（%）	较差（%）	劣（%）
繁华程度	商服中心	0.1058	位于商服中心，商服设施配套齐全、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
			1.00	0.50	0.00	-0.45	-0.90
社会经济状况	居住集聚度	0.0494	居住聚集程度高	居住聚集程度较高	居住聚集程度一般	居住聚集程度较差	居住聚集程度差
			0.47	0.24	0.00	-0.21	-0.42
	人均建设用地面积	0.0406	人均建设用地低	人均建设用地较低	人均建设用地一般	人均建设用地较高	人均建设用地高
			0.38	0.19	0.00	-0.18	-0.35
宏观区位影响度	周边城镇影响度	0.0667	周边城镇影响度高	周边城镇影响度较高	周边城镇影响度一般	周边城镇影响度较低	周边城镇影响度低
			0.63	0.32	0.00	-0.29	-0.57
区域规划	重点区域用地规划	0.0354	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
			0.33	0.17	0.00	-0.15	-0.30
	城市更新用地规划	0.0304	城市更新地块集中区，中心城区	城市更新地块较集中，中心城区外围	城市更新地块一般，其它建制镇中心	城市更新地块较少，建制镇周围	城市更新地块少，建制镇外围片区
			0.29	0.15	0.00	-0.13	-0.26
合计		1.0000	9.42	4.79	0.00	-4.31	-8.50

表 3-15 三级宅基地区域因素修正说明及系数表

影响因素	影响因子	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
基本设施状况	供水设施	0.0465	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
			0.50	0.25	0.00	-0.25	-0.49
	排水设施	0.0392	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
			0.43	0.22	0.00	-0.21	-0.42
	供电设施	0.0451	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
			0.49	0.25	0.00	-0.24	-0.48
	教育设施	0.0647	<400 米	[400,600)米	[600,800)米	[800,1000)米	≥1000 米
			0.70	0.35	0.00	-0.35	-0.69
	医疗设施	0.0601	<400 米	[400,600)米	[600,900)米	[900,1200)米	≥1200 米

影响因素	影响因子	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
	文化娱乐设施	0.0411	0.65	0.33	0.00	-0.32	-0.64
			<300 米	[300,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥800 米
			0.45	0.23	0.00	-0.22	-0.44
交通条件	道路通达度	0.0745	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
			0.81	0.41	0.00	-0.40	-0.79
	公交便捷度	0.0772	<300 米	[300,400)米	[400,500)米	[500,700)米	≥700 米
			0.84	0.42	0.00	-0.41	-0.82
	汽车客运站	0.0247	<800 米	[800,1200)米	[1200,1600)米	[1600,2000)米	≥2000 米
			0.27	0.14	0.00	-0.13	-0.26
	轨道交通（高铁站、火车站、客运站）	0.0236	<5000 米	[5000,9000)米	[9000,12000)米	[12000,15000)米	≥15000 米
			0.26	0.13	0.00	-0.13	-0.25
	机场	0.0175	<15000 米	[15000,19000)米	[19000,22000)米	[22000,25000)米	≥25000 米
			0.19	0.10	0.00	-0.10	-0.19
环境条件	工程地质	0.0247	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
			0.27	0.14	0.00	-0.13	-0.26
	地形地势	0.0239	地形地势条件良好，对建筑无影响	地形地势条件较好，对建筑基本无影响	地形地势条件一般，对建筑有较小影响	地形地势条件较差，对建筑有一定影响	地形地势条件恶劣，对建筑有严重影响
			0.26	0.13	0.00	-0.13	-0.25
	大气污染	0.0191	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
			0.21	0.11	0.00	-0.10	-0.20
	噪声污染	0.0164	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
			0.18	0.09	0.00	-0.09	-0.17
	水污染	0.0179	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
			0.19	0.10	0.00	-0.10	-0.19

影响因素	影响因子	权重值	优（%）	较优（%）	一般（%）	较差（%）	劣（%）
	自然景观	0.0288	区域内自然景观条件好	区域内自然景观条件较好	区域内自然景观条件一般	区域内自然景观条件较差	区域内自然景观条件差
			0.31	0.16	0.00	-0.16	-0.31
	人文景观	0.0267	人文景观条件好	人文景观条件较好	人文景观条件一般	人文景观条件较差	人文景观条件差
			0.29	0.15	0.00	-0.14	-0.28
繁华程度	商服中心	0.1058	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
			1.15	0.58	0.00	-0.56	-1.12
社会经济状况	居住集聚度	0.0494	居住聚集程度高	居住聚集程度较高	居住聚集程度一般	居住聚集程度较差	居住聚集程度差
			0.54	0.27	0.00	-0.26	-0.52
	人均建设用地面积	0.0406	人均建设用地低	人均建设用地较低	人均建设用地一般	人均建设用地较高	人均建设用地高
			0.44	0.22	0.00	-0.22	-0.43
宏观区位影响度	周边城镇影响度	0.0667	周边城镇影响度高	周边城镇影响度较高	周边城镇影响度一般	周边城镇影响度较低	周边城镇影响度低
			0.72	0.36	0.00	-0.36	-0.71
区域规划	重点区域用地规划	0.0354	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
			0.38	0.19	0.00	-0.19	-0.38
	城市更新用地规划	0.0304	城市更新地块集中区，中心城区	城市更新地块较集中，中心城区外围	城市更新地块一般，其它建制镇中心	城市更新地块较少，建制镇周围	城市更新地块少，建制镇外围片区
			0.33	0.17	0.00	-0.16	-0.32
合计		1.0000	10.86	5.50	0.00	-5.36	-10.61

表 3-16 四级宅基地区域因素修正说明及系数表

影响因素	影响因子	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
基本设施状况	供水设施	0.0465	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
			0.53	0.27	0.00	-0.27	-0.54
	排水设施	0.0392	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	影响因子	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
	供电设施	0.0451	0.44	0.22	0.00	-0.23	-0.46
			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
	教育设施	0.0647	0.51	0.26	0.00	-0.26	-0.52
			<500 米	[500,700)米	[700,900)米	[900,1200)米	≥1200 米
	医疗设施	0.0601	0.73	0.37	0.00	-0.38	-0.75
			<600 米	[600,900)米	[900,1200)米	[1200,1500)米	≥1500 米
	文化娱乐设施	0.0411	0.68	0.34	0.00	-0.35	-0.70
			<500 米	[500,800)米	[800,1000)米	[1000,1200)米	≥1200 米
			0.47	0.24	0.00	-0.24	-0.48
交通条件	道路通达度	0.0745	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
			0.84	0.42	0.00	-0.44	-0.87
	公交便捷度	0.0772	<400 米	[400,500)米	[500,600)米	[600,800)米	≥800 米
			0.88	0.44	0.00	-0.45	-0.90
	汽车客运站	0.0247	<1000 米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	[2000,2500)米	≥2500 米
			0.28	0.14	0.00	-0.15	-0.29
	轨道交通（高铁站、火车站、火车客运站）	0.0236	<5000 米	[5000,9000)米	[9000,12000)米	[12000,15000)米	≥15000 米
			0.27	0.14	0.00	-0.14	-0.27
	机场	0.0175	<15000 米	[15000,19000)米	[19000,22000)米	[22000,25000)米	≥25000 米
			0.20	0.10	0.00	-0.10	-0.20
环境条件	工程地质	0.0247	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
			0.28	0.14	0.00	-0.15	-0.29
	地形地势	0.0239	地形地势条件良好，对建筑无影响	地形地势条件较好，对建筑基本无影响	地形地势条件一般，对建筑有较小影响	地形地势条件较差，对建筑有一定影响	地形地势条件恶劣，对建筑有严重影响
			0.27	0.14	0.00	-0.14	-0.28
	大气污染	0.0191	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
			0.22	0.11	0.00	-0.11	-0.22

影响因素	影响因子	权重值	优（%）	较优（%）	一般（%）	较差（%）	劣（%）
	噪声污染	0.0164	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
			0.19	0.10	0.00	-0.10	-0.19
	水污染	0.0179	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
			0.20	0.10	0.00	-0.11	-0.21
	自然景观	0.0288	区域内自然景观条件好	区域内自然景观条件较好	区域内自然景观条件一般	区域内自然景观条件较差	区域内自然景观条件差
			0.33	0.17	0.00	-0.17	-0.33
	人文景观	0.0267	人文景观条件好	人文景观条件较好	人文景观条件一般	人文景观条件较差	人文景观条件差
			0.30	0.15	0.00	-0.16	-0.31
繁华程度	商服中心	0.1058	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
			1.20	0.60	0.00	-0.62	-1.23
社会经济状况	居住集聚度	0.0494	居住聚集程度高	居住聚集程度较高	居住聚集程度一般	居住聚集程度较差	居住聚集程度差
			0.56	0.28	0.00	-0.29	-0.57
	人均建设用地面积	0.0406	人均建设用地低	人均建设用地较低	人均建设用地一般	人均建设用地较高	人均建设用地高
0.46			0.23	0.00	-0.24	-0.47	
宏观区位影响度	周边城镇影响度	0.0667	周边城镇影响度高	周边城镇影响度较高	周边城镇影响度一般	周边城镇影响度较低	周边城镇影响度低
			0.76	0.38	0.00	-0.39	-0.78
区域规划	重点区域用地规划	0.0354	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
			0.40	0.20	0.00	-0.21	-0.41
	城市更新用地规划	0.0304	城市更新地块集中区，中心城区	城市更新地块较集中，中心城区外围	城市更新地块一般，其它建制镇中心	城市更新地块较少，建制镇周围	城市更新地块少，建制镇外围片区
			0.34	0.17	0.00	-0.18	-0.35
合计		1.0000	11.34	5.71	0.00	-5.88	-11.62

表 3-17 五级宅基地区域因素修正说明及系数表

影响因素	影响因子	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
基本设施状况	供水设施	0.0465	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
			0.50	0.25	0.00	-0.25	-0.50
	排水设施	0.0392	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
			0.42	0.21	0.00	-0.21	-0.42
	供电设施	0.0451	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
			0.49	0.25	0.00	-0.24	-0.48
	教育设施	0.0647	<600 米	[600,900)米	[900,1200)米	[1200,1500)米	≥1500 米
			0.70	0.35	0.00	-0.35	-0.69
	医疗设施	0.0601	<800 米	[800,1000)米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	≥2000 米
			0.65	0.33	0.00	-0.32	-0.64
	文化娱乐设施	0.0411	<700 米	[700,1000)米	[1000,1200)米	[1200,1400)米	≥1400 米
			0.44	0.22	0.00	-0.22	-0.44
交通条件	道路通达度	0.0745	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
			0.81	0.41	0.00	-0.40	-0.80
	公交便捷度	0.0772	<500 米	[500,600)米	[600,700)米	[700,900)米	≥900 米
			0.84	0.42	0.00	-0.42	-0.83
	汽车客运站	0.0247	<1200 米	[1200,1800)米	[1800,2400)米	[2400,3000)米	≥3000 米
			0.27	0.14	0.00	-0.13	-0.26
	轨道交通（高铁站、火车站、客运站）	0.0236	<5000 米	[5000,9000)米	[9000,12000)米	[12000,15000)米	≥15000 米
			0.26	0.13	0.00	-0.13	-0.25
	机场	0.0175	<15000 米	[15000,19000)米	[19000,22000)米	[22000,25000)米	≥25000 米
			0.19	0.10	0.00	-0.10	-0.19
环境条件	工程地质	0.0247	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
			0.27	0.14	0.00	-0.13	-0.26

影响因素	影响因子	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
	地形地势	0.0239	地形地势条件良好，对建筑无影响	地形地势条件较好，对建筑基本无影响	地形地势条件一般，对建筑有较小影响	地形地势条件较差，对建筑有一定影响	地形地势条件恶劣，对建筑有严重影响
			0.26	0.13	0.00	-0.13	-0.26
	大气污染	0.0191	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
			0.21	0.11	0.00	-0.10	-0.20
	噪声污染	0.0164	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
			0.18	0.09	0.00	-0.09	-0.18
	水污染	0.0179	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
			0.19	0.10	0.00	-0.10	-0.19
	自然景观	0.0288	区域内自然景观条件好	区域内自然景观条件较好	区域内自然景观条件一般	区域内自然景观条件较差	区域内自然景观条件差
			0.31	0.16	0.00	-0.16	-0.31
	人文景观	0.0267	人文景观条件好	人文景观条件较好	人文景观条件一般	人文景观条件较差	人文景观条件差
			0.29	0.15	0.00	-0.15	-0.29
繁华程度	商服中心	0.1058	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
			1.14	0.57	0.00	-0.57	-1.13
社会经济状况	居住集聚度	0.0494	居住聚集程度高	居住聚集程度较高	居住聚集程度一般	居住聚集程度较差	居住聚集程度差
			0.53	0.27	0.00	-0.27	-0.53
	人均建设用地面积	0.0406	人均建设用地低	人均建设用地较低	人均建设用地一般	人均建设用地较高	人均建设用地高
			0.44	0.22	0.00	-0.22	-0.44
宏观区位影响度	周边城镇影响度	0.0667	周边城镇影响度高	周边城镇影响度较高	周边城镇影响度一般	周边城镇影响度较低	周边城镇影响度低
			0.72	0.36	0.00	-0.36	-0.72

影响因素	影响因子	权重值	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
区域规划	重点区域用地规划	0.0354	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
			0.38	0.19	0.00	-0.19	-0.38
	城市更新用地规划	0.0304	城市更新地块集中区，中心城区	城市更新地块较集中，中心城区外围	城市更新地块一般，其它建制镇中心	城市更新地块较少，建制镇周围	城市更新地块少，建制镇外围片区
			0.33	0.17	0.00	-0.17	-0.33
合计		1.0000	10.82	5.47	0.00	-5.41	-10.72

3.容积率修正系数

表 3-18 吴川市级别范围一至三级内宅基地容积率修正公式表

容积率	$r \leq 1.0$	$1.0 < r \leq 5.0$	$5.0 < r < 9$	$r \geq 9$
修正系数	0.5393	$(r/5)^{0.3836}$	$(r/5)^{0.4732}$	1.3206

注: 1.公式中 r 为宅基地容积率, 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。

表 3-19 吴川市级别范围四至五级内宅基地容积率修正公式表

容积率	$r \leq 1.0$	$1.0 < r \leq 3.0$	$3.0 < r < 9$	$r \geq 9$
修正系数	0.6514	$(r/3)^{0.3901}$	$(r/3)^{0.4004}$	1.5525

注: 1.公式中 r 为宅基地容积率, 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。

表 3-20 一至三级宅基地容积率修正系数表

容积率	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9
修正系数	0.5393	0.5594	0.5784	0.5965	0.6137	0.6301	0.6459	0.6611	0.6758	0.6899
容积率	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9
修正系数	0.7036	0.7169	0.7298	0.7424	0.7546	0.7665	0.7781	0.7895	0.8006	0.8114
容积率	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9
修正系数	0.8221	0.8325	0.8427	0.8527	0.8625	0.8721	0.8816	0.8909	0.9001	0.9091
容积率	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	0.9180	0.9267	0.9353	0.9438	0.9521	0.9604	0.9685	0.9765	0.9845	0.9923
容积率	5	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9
修正系数	1	1.0094	1.0187	1.028	1.0371	1.0461	1.0551	1.064	1.0728	1.0815
容积率	6	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8	6.9
修正系数	1.0901	1.0987	1.1072	1.1156	1.1239	1.1322	1.1404	1.1485	1.1566	1.1646
容积率	7	7.1	7.2	7.3	7.4	7.5	7.6	7.7	7.8	7.9
修正系数	1.1726	1.1805	1.1883	1.1961	1.2038	1.2115	1.2191	1.2267	1.2342	1.2417
容积率	8	8.1	8.2	8.3	8.4	8.5	8.6	8.7	8.8	8.9
修正系数	1.2491	1.2564	1.2638	1.271	1.2783	1.2854	1.2926	1.2997	1.3067	1.3137
容积率	9	—	—	—	—	—	—	—	—	—
修正系数	1.3206	—	—	—	—	—	—	—	—	—

注: 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。

表 3-21 四至五级宅基地容积率修正系数表

容积率	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9
修正系数	0.6514	0.6761	0.6995	0.7216	0.7428	0.7631	0.7825	0.8013	0.8193	0.8368
容积率	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9
修正系数	0.8537	0.8701	0.886	0.9015	0.9166	0.9313	0.9457	0.9597	0.9734	0.9869
容积率	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9
修正系数	1	1.0132	1.0262	1.0389	1.0514	1.0637	1.0757	1.0876	1.0993	1.1108
容积率	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	1.1221	1.1332	1.1442	1.1551	1.1657	1.1763	1.1867	1.1969	1.2071	1.2171
容积率	5	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9
修正系数	1.227	1.2367	1.2464	1.2559	1.2654	1.2747	1.2839	1.293	1.3021	1.311
容积率	6	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8	6.9
修正系数	1.3199	1.3286	1.3373	1.3459	1.3544	1.3629	1.3712	1.3795	1.3877	1.3958
容积率	7	7.1	7.2	7.3	7.4	7.5	7.6	7.7	7.8	7.9
修正系数	1.4039	1.4119	1.4198	1.4277	1.4355	1.4432	1.4509	1.4585	1.4661	1.4736
容积率	8	8.1	8.2	8.3	8.4	8.5	8.6	8.7	8.8	8.9
修正系数	1.481	1.4884	1.4957	1.503	1.5102	1.5174	1.5245	1.5316	1.5386	1.5456
容积率	9	——	——	——	——	——	——	——	——	——
修正系数	1.5525	——	——	——	——	——	——	——	——	——

注：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。

4.其他个别因素修正系数

表 3-22 宅基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	1	0	-1	-2
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力状况好	宗地地基承载力状况良好	宗地地基承载力状况适宜	宗地地基承载力状况较差	宗地地基承载力状况差
	修正系数	2	1	0	-1	-2
山、海、湖、园景观条件	指标说明	山、海、湖、园景观条件好，对土地利用极为有利	山、海、湖、园景观条件良好，对土地利用较为有利	山、海、湖、园景观条件一般，对土地利用无不良影响	山、海、湖、园景观条件较差，对土地利用有一定影响	山、海、湖、园景观条件差，对土地利用产生严重影响
	修正系数	3	1.5	0	-1.5	-3
临路条件	指标说明	宗地两面以上临主要道路	宗地一面临主要道路，一面临次要道路	宗地一面临主要道路	宗地一面临次要道路	宗地不临任何道路
	修正系数	5	2.5	0	-2.5	-5

5.土地开发程度修正（同集体商服用地）

（三）集体工业用地宗地地价修正体系

1.集体工业用地宗地地价公式

集体工业用地宗地土地面积单价=集体工业级别基准地价×集体工业容积率修正系数×期日修正系数×（1+集体工业区域因素修正系数）×（1+其他个别因素修正系数）×土地剩余使用年期修正系数±土地开发程度修正值

集体工业用地宗地总地价=集体工业用地宗地土地面积单价×集体工业总土地面积

2.集体工业用地区域因素修正

表 3-23 一级集体工业用地区域因素修正说明及系数表

影响因素	影响因子	权重值	优（%）	较优（%）	一般（%）	较差（%）	劣（%）
交通条件	道路通达度	0.1603	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
			1.39	0.70	0.00	-0.60	-1.20
	机场	0.028	<5000 米	[5000,9000) 米	[9000, 12000) 米	[12000, 15000) 米	≥15000 米
			0.24	0.12	0.00	-0.11	-0.21
	货运站（公路货运站、铁路货运站）	0.0431	<5000 米	[5000,9000) 米	[9000, 12000) 米	[12000, 15000) 米	≥15000 米
			0.37	0.19	0.00	-0.16	-0.32
	高速公路出入口	0.0463	距离高速公路出入口近	距离高速公路出入口较近	距离高速公路出入口一般	距离高速公路出入口较远	距离高速公路出入口远
			0.40	0.20	0.00	-0.18	-0.35
	港口码头	0.0331	距离港口码头近	距离港口码头较近	距离港口码头一般	距离港口码头较远	距离港口码头远
			0.29	0.15	0.00	-0.13	-0.25
基本设施状况	供水设施	0.0763	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
			0.66	0.33	0.00	-0.29	-0.57
	排水设施	0.0666	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
			0.58	0.29	0.00	-0.25	-0.50

影响因素	影响因子	权重值	优（%）	较优（%）	一般（%）	较差（%）	劣（%）
	供电设施	0.0804	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
			0.70	0.35	0.00	-0.30	-0.60
产业集聚效益	产业集聚影响度	0.1683	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
			1.46	0.73	0.00	-0.63	-1.26
环境条件	工程地质	0.0412	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
			0.36	0.18	0.00	-0.16	-0.31
	地形地势	0.0413	地形地势条件良好，对建筑无影响	地形地势条件较好，对建筑基本无影响	地形地势条件一般，对建筑有较小影响	地形地势条件较差，对建筑有一定影响	地形地势条件恶劣，对建筑有严重影响
			0.36	0.18	0.00	-0.16	-0.31
社会经济状况	人均建设用地面积	0.0842	人均建设用地低	人均建设用地较低	人均建设用地一般	人均建设用地较高	人均建设用地高
			0.73	0.37	0.00	-0.32	-0.63
宏观区位影响度	周边城镇影响度	0.0725	周边城镇影响度高	周边城镇影响度较高	周边城镇影响度一般	周边城镇影响度较低	周边城镇影响度低
			0.63	0.32	0.00	-0.27	-0.54
区域规划	重点区域用地规划	0.0303	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
			0.26	0.13	0.00	-0.12	-0.23
	城市更新用地规划	0.0281	城市更新地块集中区，中心城区	城市更新地块较集中，中心城区外围	城市更新地块一般，其它建制镇中心	城市更新地块较少，建制镇周围	城市更新地块少，建制镇外围片区
			0.24	0.12	0.00	-0.11	-0.21
合计		1.0000	8.67	4.36	0.00	-3.79	-7.49

表 3-24 二级集体工业用地区域因素修正说明及系数表

影响因素	影响因子	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
交通条件	道路通达度	0.1603	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
			1.37	0.69	0.00	-0.74	-1.48

影响因素	影响因子	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
	机场	0.028	<5000 米	[5000,9000) 米	[9000, 12000) 米	[12000, 15000) 米	≥15000 米
			0.24	0.12	0.00	-0.13	-0.26
	货运站 (公路货 运站、铁 路货运 站)	0.0431	<5000 米	[5000,9000) 米	[9000, 12000) 米	[12000, 15000) 米	≥15000 米
			0.37	0.19	0.00	-0.20	-0.40
	高速公路 出入口	0.0463	距离高速 公路出入 口近	距离高速公 路出入口较 近	距离高速 公路出入 口一般	距离高速 公路出入 口较远	距离高速公 路出入口远
			0.40	0.20	0.00	-0.22	-0.43
	港口码头	0.0331	距离港口 码头近	距离港口码 头较近	距离港口 码头一般	距离港口 码头较远	距离港口码 头远
			0.28	0.14	0.00	-0.16	-0.31
基本设 施状况	供水设施	0.0763	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
			0.65	0.33	0.00	-0.36	-0.71
	排水设施	0.0666	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
			0.57	0.29	0.00	-0.31	-0.62
	供电设施	0.0804	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
			0.69	0.35	0.00	-0.37	-0.74
产业集 聚效益	产业集聚 影响度	0.1683	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
			1.44	0.72	0.00	-0.78	-1.56
环境条 件	工程地质	0.0412	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
			0.35	0.18	0.00	-0.19	-0.38
	地形地势	0.0413	地形地势 条件良好, 对建筑无 影响	地形地势条 件较好, 对 建筑基本无 影响	地形地势 条件一般, 对建筑有 较小影响	地形地势 条件较差, 对建筑有 一定影响	地形地势条 件恶劣, 对 建筑有严重 影响
			0.35	0.18	0.00	-0.19	-0.38
社会经 济状况	人均建设 用地面积	0.0842	人均建设 用地低	人均建设用 地较低	人均建设 用地一般	人均建设 用地较高	人均建设用 地高
			0.72	0.36	0.00	-0.39	-0.78

影响因素	影响因子	权重值	优（%）	较优（%）	一般（%）	较差（%）	劣（%）
宏观区位影响度	周边城镇影响度	0.0725	周边城镇影响度高	周边城镇影响度较高	周边城镇影响度一般	周边城镇影响度较低	周边城镇影响度低
			0.62	0.31	0.00	-0.34	-0.67
区域规划	重点区域用地规划	0.0303	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
			0.26	0.13	0.00	-0.14	-0.28
	城市更新用地规划	0.0281	城市更新地块集中区，中心城区	城市更新地块较集中，中心城区外围	城市更新地块一般，其它建制镇中心	城市更新地块较少，建制镇周围	城市更新地块少，建制镇外围片区
			0.24	0.12	0.00	-0.13	-0.26
合计		1.0000	8.55	4.31	0.00	-4.65	-9.26

表 3-25 三级集体工业用地区域因素修正说明及系数表

影响因素	影响因子	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
交通条件	道路通达度	0.1603	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
			1.68	0.84	0.00	-0.82	-1.64
	机场	0.028	<5000 米	[5000,9000) 米	[9000, 12000) 米	[12000, 15000) 米	≥15000 米
			0.29	0.15	0.00	-0.15	-0.29
	货运站 (公路货运站、铁路货运站)	0.0431	<5000 米	[5000,9000) 米	[9000, 12000) 米	[12000, 15000) 米	≥15000 米
			0.45	0.23	0.00	-0.22	-0.44
	高速公路出入口	0.0463	距离高速公路出入口近	距离高速公路出入口较近	距离高速公路出入口一般	距离高速公路出入口较远	距离高速公路出入口远
			0.48	0.24	0.00	-0.24	-0.47
	港口码头	0.0331	距离港口码头近	距离港口码头较近	距离港口码头一般	距离港口码头较远	距离港口码头远
			0.35	0.18	0.00	-0.17	-0.34
基本设施状况	供水设施	0.0763	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
			0.80	0.40	0.00	-0.39	-0.78
	排水设施	0.0666	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

影响因素	影响因子	权重值	优（%）	较优（%）	一般（%）	较差（%）	劣（%）
			0.70	0.35	0.00	-0.34	-0.68
	供电设施	0.0804	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
			0.84	0.42	0.00	-0.41	-0.82
产业集聚效益	产业集聚影响度	0.1683	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
			1.76	0.88	0.00	-0.86	-1.72
环境条件	工程地质	0.0412	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
			0.43	0.22	0.00	-0.21	-0.42
	地形地势	0.0413	地形地势条件良好，对建筑无影响	地形地势条件较好，对建筑基本无影响	地形地势条件一般，对建筑有较小影响	地形地势条件较差，对建筑有一定影响	地形地势条件恶劣，对建筑有严重影响
			0.43	0.22	0.00	-0.21	-0.42
社会经济状况	人均建设用地面积	0.0842	人均建设用地低	人均建设用地较低	人均建设用地一般	人均建设用地较高	人均建设用地高
			0.88	0.44	0.00	-0.43	-0.86
宏观区位影响度	周边城镇影响度	0.0725	周边城镇影响度高	周边城镇影响度较高	周边城镇影响度一般	周边城镇影响度较低	周边城镇影响度低
			0.76	0.38	0.00	-0.37	-0.74
区域规划	重点区域用地规划	0.0303	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
			0.32	0.16	0.00	-0.16	-0.31
	城市更新用地规划	0.0281	城市更新地块集中区，中心城区	城市更新地块较集中，中心城区外围	城市更新地块一般，其它建制镇中心	城市更新地块较少，建制镇周围	城市更新地块少，建制镇外围片区
			0.29	0.15	0.00	-0.15	-0.29
合计		1.0000	10.46	5.26	0.00	-5.13	-10.22

表 3-26 四级集体工业用地区域因素修正说明及系数表

影响因素	影响因子	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
交通条件	道路通达度	0.1603	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
			1.83	0.92	0.00	-0.87	-1.73
	机场	0.028	<5000 米	[5000,9000) 米	[9000, 12000) 米	[12000, 15000) 米	≥15000 米

影响因素	影响因子	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
	货运站 (公路货 运站、铁 路货运 站)	0.0431	0.32	0.16	0.00	-0.15	-0.30
			<5000 米	[5000,9000) 米	[9000, 12000)米	[12000, 15000)米	≥15000 米
	高速公路 出入口	0.0463	0.49	0.25	0.00	-0.24	-0.47
			距离高速 公路出入 口近	距离高速 公路出入 口较 近	距离高速 公路出入 口一般	距离高速 公路出入 口较远	距离高速 公路出入 口远
	港口码头	0.0331	0.53	0.27	0.00	-0.25	-0.50
			距离港口 码头近	距离港口 码头较 近	距离港口 码头一般	距离港口 码头较 远	距离港口 码头远
基本设施 状况	供水设施	0.0763	0.38	0.19	0.00	-0.18	-0.36
			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	0.0666	0.87	0.44	0.00	-0.42	-0.83
			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	0.0804	0.76	0.38	0.00	-0.36	-0.72
			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
产业集聚 效益	产业集聚 影响度	0.1683	0.92	0.46	0.00	-0.44	-0.87
			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
环境条件	工程地质	0.0412	1.92	0.96	0.00	-0.91	-1.82
			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 建筑有较 大影响	工程地质 条件恶劣, 对 建筑有严重 影响
	地形地势	0.0413	0.47	0.24	0.00	-0.23	-0.45
			地形地势 条件良好, 对建筑无 影响	地形地势 条件较好, 对 建筑基本无 影响	地形地势 条件一般, 对 建筑有较 小影响	地形地势 条件较差, 对 建筑有较 大影响	地形地势 条件恶劣, 对 建筑有严重 影响
社会经济 状况	人均建设 用地面积	0.0842	0.47	0.24	0.00	-0.23	-0.45
			人均建设 用地低	人均建设 用地较低	人均建设 用地一般	人均建设 用地较高	人均建设 用地高
宏观区位 影响度	周边城镇 影响度	0.0725	0.96	0.48	0.00	-0.46	-0.91
			周边城镇 影响度高	周边城镇 影响度较 高	周边城镇 影响度一 般	周边城镇 影响度较 低	周边城镇 影响度低
			0.83	0.42	0.00	-0.39	-0.78

影响因素	影响因子	权重值	优（%）	较优（%）	一般（%）	较差（%）	劣（%）
区域规划	重点区域用地规划	0.0303	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
			0.35	0.18	0.00	-0.17	-0.33
	城市更新用地规划	0.0281	城市更新地块集中区，中心城区	城市更新地块较集中，中心城区外围	城市更新地块一般，其它建制镇中心	城市更新地块较少，建制镇周围	城市更新地块少，建制镇外围片区
			0.32	0.16	0.00	-0.15	-0.30
合计		1.0000	11.42	5.75	0.00	-5.45	-10.82

3.容积率修正系数

表 3-27 集体工业用地容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	r>3.0
修正系数	1.00	1.02	1.05	1.08	1.12	1.15

备注: 1.除上表中列出的修正系数外, 其它修正通过内插法计算获取;

2.考虑到国家、广东省和吴川市鼓励工业用地集约节约利用以及对工业用地增加容积率不加收地价的客观实际, 一般工业用地不进行容积率修正, 具体应用时根据实际情况, 如果需要进行容积率修正可参考上表确定容积率修正系数。

4.其他个别因素修正系数

表 3-28 集体工业用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
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	1	0	-1	-2
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力状况好	宗地地基承载力状况良好	宗地地基承载力状况适宜	宗地地基承载力状况较差	宗地地基承载力状况差
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地大小	指标说明	≥50000 m ²	20000 m ² ≤S<50000 m ²	10000 m ² ≤S<20000 m ²	5000 m ² ≤S<10000 m ²	S<5000 m ²
	修正系数	2	1	0	-1	-2

5.土地剩余使用年期修正系数

集体工业用地基准地价是最高使用年期 50 年的价格, 当估价对象剩余使用年期不足 50 年时, 应进行剩余使用年期修正。

表 3-29 集体工业用地土地剩余使用年期修正系数表（还原率 $r=5.13\%$ ）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0532	0.1037	0.1518	0.1976	0.2411	0.2825	0.3218	0.3593	0.3949	0.4288
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4610	0.4917	0.5208	0.5486	0.5750	0.6001	0.6239	0.6466	0.6682	0.6888
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7083	0.7269	0.7446	0.7614	0.7774	0.7926	0.8071	0.8209	0.8340	0.8464
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8583	0.8696	0.8803	0.8905	0.9002	0.9094	0.9182	0.9265	0.9345	0.9420
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9492	0.9561	0.9626	0.9687	0.9746	0.9802	0.9855	0.9906	0.9954	1.0000

注：土地剩余使用年期修正公式为：

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

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

6. 土地开发程度修正（同集体商服用地）

二、集体建设用地基准地价成果应用步骤及特殊处理说明

（一）应用基准地价系数修正法评估宗地地价一般步骤

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

1. 收集基准地价的成果资料

资料主要包括：基准地价图（表）、地价修正系数表和相应的因素说明表。

2. 确定估价对象所处的基准地价

确定估价对象所在的位置，查找估价对象对应的基准地价，选择相应的宗地地价修正系数表和因素条件说明表。

3. 调查宗地地价影响因素的指标条件

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

4. 确定修正系数

将宗地区域、个别因素指标条件与宗地地价区域、个别因素修正系数表的条件描述进行比较，确定区域、个别因素修正系数。

5.计算宗地地价

在收集到上述资料后，就可以按照对应用地类型基准地价计算公式进行评估实务的应用。

（二）宗地地价公式特殊处理说明

当一宗地同时兼容不同土地用地类型时，需分别计算宗地内各种用地类型的地价，宗地的总地价等于各种用地类型的地价之和。