

吴川市城区 2025 年国有建设用地位标定地价 更新项目成果基本内容

一、本次公布的吴川市城区 2025 年国有建设用地位标定地价（以下简称标定地价）的公示范围包括梅菪街道、博铺街道、海滨街道、塘尾街道、大山江街道及覃巴镇、振文镇、塘缀镇、长岐镇、黄坡镇部分建成区和规划区范围内的由 43 个标定区域连接构成的空间范围，面积 13.88 平方公里。

二、本次吴川市城区 2025 年国有建设用地位标定地价主要用地类型分为商服用地、住宅用地、商业与住宅混合用地（同一宗地含商服和住宅用途）、工业用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地共六种用途。价格单位为元/平方米，币种为人民币。各用途标定地价的地价内涵见下表：

表 2-1 标定地价地价内涵表

用地类型	土地开发程度	容积率	价格类型	权利特征	使用年期	估价期日
商服用地	宗地外按现状、红线内场地平整	2.69	首层楼面地价/平均楼面地价/地面地价	具有相对完整的土地权利，不考虑抵押权、地役权等他项权利的限制	40 年	2025 年 1 月 1 日
住宅用地	宗地外按现状、红线内场地平整	1.32 ~ 8.47	平均楼面地价/地面地价		70 年	
商住混合用地	宗地外按现状、红线内场地平整	2.0 ~ 10.77	首层楼面地价/平均楼面地价/地面地价		商服用地 40 年 住宅用地 70 年	
工业用地	宗地外按现状、红线内场地平整	0.52 ~ 2.0	地面地价		50 年	
公共管理与公共服务用地	宗地外按现状、红线内场地平整	1.5	楼面地价		50 年	
公用设施用地	宗地外按现状、红线内场地平整	0.5	地面地价		50 年	

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

2.容积率为该用途各标准宗地的现状容积率范围。

三、本次标定地价的估价期日设定为 2025 年 1 月 1 日。

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

表 4-1 标定地价土地用途分类表

标定地价评估用途	一级类	二级类
商服用地	商服用地	零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、其他商业用地、商务金融用地
住宅用地	住宅用地	城镇住宅用地
商住混合用地	商服用地、住宅用地	零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、其他商业用地、城镇住宅用地
工业用地	工矿仓储用地	工业用地、仓储用地
公共管理与公共服务用地	公共管理与公共服务用地	机关团体用地、科研用地、文化用地、教育用地、体育用地、医疗卫生用地
公用设施用地	公用设施用地	环卫用地、供燃气用地、消防用地、其他公用设施用地

五、标定地价公示信息表

表 5-1 标定地价公示信息表

市县名称：吴川市城区

估价期日：2025 年 1 月 1 日

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地位置	用途	权利类型	用地面积 (平方米)	容积率	开发程度	建设情况	设定使用年期	各用途比例	标定地价				备注		
												(元/平方米)				所在级别	所在图幅	图号
												综合楼面地价	综合地面地价	商服首层楼面价	住宅楼面价			
1	440883S050500101	广东金九饼业综合大楼	吴川市海滨街道 325 国道边（创业路与海港大道交汇处南面）	商服用地	国有建设用地使用权	6123.01	2.69	五通一平	已建成	商服用地 40 年	商服：100%	950	2553	4998	--	商服用地 I 级	3	1
2	440883G060100201	广东福海饼业有限公司	吴川市海滨街道国道 325 线南面	工业用地	国有建设用地使用权	27302.26	1.56	五通一平	已建成	工业用地 50 年	工业：100%	465	726	--	--	工业用地 III 级	5	2

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地位置	用途	权利类型	用地面积 (平方米)	容积率	开发程度	建设情况	设定使用年期	各用途比例	标定地价				备注		
												(元/平方米)						
												综合楼面地价	综合地面地价	商服首层楼面价	住宅楼面价	所在级别	所在图幅	图号
3	440883G060100301	广东凤凰饲料有限公司	吴川市塘尾街道鉴江工业园B区01号地	工业用地	国有建设用地使用权	36232.00	0.52	五通一平	已建成	工业用地50年	工业:100%	1338	698	--	--	工业用地III级	5	3
4	440883G060100401	吴川市百如森服饰有限公司	吴川市塘尾街道325国道北面	工业用地	国有建设用地使用权	7408.49	1.03	五通一平	已建成	工业用地50年	工业:100%	637	653	--	--	工业用地III级	5	4
5	440883G060100501	广东浩特电器有限公司	吴川市覃巴镇覃文村罗唱岭325国道边	工业用地	国有建设用地使用权	49999.98	0.63	五通一平	已建成	工业用地50年	工业:100%	556	352	--	--	工业用地III级	9	5
6	440883G060100601	湛江国联水产开发股份有限公司	吴川市黄坡镇深圳龙岗(吴川)产业转移工业园区内	工业用地	国有建设用地使用权	93527.05	1.1	五通一平	已建成	工业用地50年	工业:100%	249	274	--	--	工业用地III级	10	6

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地位置	用途	权利类型	用地面积 (平方米)	容积率	开发程度	建设情况	设定使用年期	各用途比例	标定地价				备注		
												(元/平方米)						
												综合楼面地价	综合地面地价	商服首层楼面价	住宅楼面价	所在级别	所在图幅	图号
7	440883G060100701	广东杰能水产有限公司	吴川市黄坡镇深圳龙岗(吴川)产业转移工业园区内	工业用地	国有建设用地使用权	31073.50	0.59	五通一平	已建成	工业用地50年	工业:100%	486	285	--	--	工业用地Ⅲ级	10	7
8	440883Z070100101	海景花园 B30 号地住宅	吴川市梅菪街道海景花园 B30 号地	住宅用地	国有建设用地使用权	504.00	1.32	五通一平	已建成	住宅用地70年	住宅:100%	3732	4908	--	3732	住宅用地Ⅰ级	6	8
9	440883Z070100301	友谊路住宅	吴川市梅菪街道白头岭脚友谊路	住宅用地	国有建设用地使用权	93.20	4.38	五通一平	已建成	住宅用地70年	住宅:100%	1464	6406	--	1464	住宅用地Ⅰ级	6	9

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地位置	用途	权利类型	用地面积 (平方米)	容积率	开发程度	建设情况	设定使用年期	各用途比例	标定地价				备注		
												(元/平方米)						
												综合楼面地价	综合地面地价	商服首层楼面价	住宅楼面价	所在级别	所在图幅	图号
10	440883Z070100401	新华东路 54 号住宅	吴川市梅菪街道新华东路 54 号	住宅用地	国有建设用地使用权	150.70	5.39	五通一平	已建成	住宅用地 70 年	住宅: 100%	1500	8080	--	1500	住宅用地Ⅰ级	2	10
11	440883Z070100501	梅北开发区七区 45 号住宅	吴川市梅菪街道梅北开发区七区 45 号	住宅用地	国有建设用地使用权	100.00	3.2	五通一平	已建成	住宅用地 70 年	住宅: 100%	1291	4130	--	1291	住宅用地Ⅱ级	1	11
12	440883Z070100601	杨英德住宅	吴川市博铺街道办新城地区	住宅用地	国有建设用地使用权	103.20	5.67	五通一平	已建成	住宅用地 70 年	住宅: 100%	1202	6815	--	1202	住宅用地Ⅲ级	1	12

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地位置	用途	权利类型	用地面积 (平方米)	容积率	开发程度	建设情况	设定使用年期	各用途比例	标定地价				备注		
												(元/平方米)						
												综合楼面地价	综合地面地价	商服首层楼面价	住宅楼面价	所在级别	所在图幅	图号
13	440883Z070100701	吴川市沿江半岛一期	吴川市梅录街道广沿路	住宅用地	国有建设用地使用权	16905.40	5.74	五通一平	已建成	住宅用地70年	住宅:100%	1198	6873	--	1198	住宅用地Ⅰ级	6	13
14	440883Z070100801	金牛小区一期和雅居	吴川市梅菪街道麻纺路	住宅用地	国有建设用地使用权	20000.00	4.31	五通一平	已建成	住宅用地70年	住宅:100%	1261	5437	--	1261	住宅用地Ⅰ级	6	14
15	440883Z070100901	福润花园	吴川市梅菪街道金钱路福润花园小区	住宅用地	国有建设用地使用权	1032.84	8.47	五通一平	已建成	住宅用地70年	住宅:88.19%; 车库:11.81%	1031	8733	--	1087	住宅用地Ⅰ级	2	15
16	440883Z07010	东风十街35号	吴川市梅录街道东	住宅用地	国有建设	88.80	5.19	五通	已建	住宅用地	住宅:100%	1295	6719	--	1295	住宅Ⅱ级	2	16

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地位置	用途	权利类型	用地面积 (平方米)	容积率	开发程度	建设情况	设定使用年期	各用途比例	标定地价				备注		
												(元/平方米)				所在级别	所在图幅	图号
												综合楼面地价	综合地面地价	商服首层楼面价	住宅楼面价			
	1001	住宅	风十街35号		土地使用权			一平	成	70年								
17	440883Z070101101	科教路南四街9号住宅	吴川市海滨街道科教路南四街9号	住宅用地	国有建设用地使用权	74.80	5.5	五通一平	已建成	住宅用地70年	住宅:100%	1245	6848	--	1245	住宅Ⅰ级	3	17
18	440883Z070101201	吴川市梅录街道新塘路八巷9号	吴川市梅录街道新塘路八巷9号	住宅用地	国有建设用地使用权	70.00	4.31	五通一平	已建成	住宅用地70年	住宅:100%	1560	6728	--	1560	住宅用地Ⅰ级	2	18
19	440883H070100101	吴川第一城	吴川市梅录街道沿江西岸	商住混合用地	国有建设用地使用权	212479.84	2.14	五通一平	已建成	商服用地40年,住宅用地70年	住宅:89.08%;商服:10.92%	1267	2707	3768	968	商服用地Ⅲ级、住宅用地Ⅱ级	6	19

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地位置	用途	权利类型	用地面积 (平方米)	容积率	开发程度	建设情况	设定使用年期	各用途比例	标定地价				备注		
												(元/平方米)				所在级别	所在图幅	图号
												综合楼面地价	综合地面地价	商服首层楼面价	住宅楼面价			
20	440883H070100201	时代名城	吴川市梅录街道梅录头商住小区市场	商住混合用地	国有建设用地使用权	5610.00	6.94	五通一平	已建成	商服用地40年,住宅用地70年	住宅:87.62%;商服:12.38%	1237	8578	4395	809	商服用地Ⅰ级、住宅用地Ⅰ级	2	20
21	440883H070100301	富通城	吴川市梅菪街道工业一路1号	商住混合用地	国有建设用地使用权	8122.40	10.77	五通一平	已建成	商服用地40年,住宅用地70年	住宅:84.66%;商服:7.05%;车库:8.29%	1052	11321	4690	890	商服用地Ⅰ级、住宅用地Ⅰ级	2	21
22	440883H070100401	金泉广场	吴川市梅菪街道解放路92号	商住混合用地	国有建设用地使用权	6909.00	8.81	五通一平	已建成	商服用地40年,住宅用地70年	住宅:72.96%;商服:27.04%	1279	11262	5263	838	商服用地Ⅰ级、住宅用地Ⅰ级	2	22

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地位置	用途	权利类型	用地面积 (平方米)	容积率	开发程度	建设情况	设定使用年期	各用途比例	标定地价				备注		
												(元/平方米)				所在级别	所在图幅	图号
												综合楼面地价	综合地面地价	商服首层楼面价	住宅楼面价			
23	440883H070100501	华庭福苑	吴川市梅菪街道新华南	商住混合用地	国有建设用地使用权	2131.00	7.43	五通一平	已建成	商服用地40年,住宅用地70年	住宅:81.25%;商服:18.75%	1240	9221	4166	768	商服用地Ⅰ级、住宅用地Ⅰ级	2	23
24	440883H070100601	奥园冠军城	海港大道海岸万和城旁	商住混合用地	国有建设用地使用权	141591.33	3.3	五通一平	在建	商服用地40年,住宅用地70年	住宅:80.65%;商服:19.35%	1387	4578	4862	992	商服用地Ⅰ级、住宅用地Ⅰ级	3	24
25	440883H070100701	海逸半岛	吴川市海滨街道海港大道南段	商住混合用地	国有建设用地使用权	28200.00	4.57	五通一平	已建成	商服用地40年,住宅用地70年	住宅:95.34%;商服:4.66%	1169	5346	4893	987	商服用地Ⅰ级、住宅用地Ⅰ级	3	25

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地位置	用途	权利类型	用地面积 (平方米)	容积率	开发程度	建设情况	设定使用年期	各用途比例	标定地价				备注		
												(元/平方米)						
												综合楼面地价	综合地面地价	商服首层楼面价	住宅楼面价	所在级别	所在图幅	图号
26	440883H070100801	金沙广场华府	吴川市海滨街道海港大道60号	商住混合用地	国有建设用地使用权	132204.37	3.21	五通一平	已建成	商服用地40年,住宅用地70年	住宅:82.57%;商服:17.43%	1196	3835	5643	1217	商服用地Ⅰ级、住宅用地Ⅱ级	4	26
27	440883H070100901	财富名门	吴川市海滨街道人民东路	商住混合用地	国有建设用地使用权	10280.00	6.79	五通一平	已建成	商服用地40年,住宅用地70年	住宅:95.35%;商服:4.65%	1057	7176	3510	945	商服用地Ⅱ级、住宅用地Ⅱ级	3	27
28	440883H070101001	汇景蓝湾	吴川市海滨街道海港大道西面	商住混合用地	国有建设用地使用权	34389.15	7.97	五通一平	已建成	商服用地40年,住宅用地70年	住宅:96.69%;商服:3.31%	1012	8059	4867	954	商服用地Ⅰ级、住宅用地Ⅰ级	3	28

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地位置	用途	权利类型	用地面积 (平方米)	容积率	开发程度	建设情况	设定使用年期	各用途比例	标定地价				备注		
												(元/平方米)						
												综合楼面地价	综合地面地价	商服首层楼面价	住宅楼面价	所在级别	所在图幅	图号
29	440883H070101101	华宇鸿基	吴川市海滨街道325线国道北面	商住混合用地	国有建设用地使用权	7229.60	6.5	五通一平	已建成	商服用地40年,住宅用地70年	住宅:94.92%;商服:5.08%	929	6038	4836	720	商服用地Ⅱ级、住宅用地Ⅱ级	3	29
30	440883H070101201	壹号公馆	吴川市海滨街道国道325线国道南侧	商住混合用地	国有建设用地使用权	23147.20	3.8	五通一平	已建成	商服用地40年,住宅用地70年	住宅:93.42%;商服:6.58%	1241	4718	4791	992	商服用地Ⅱ级、住宅用地Ⅱ级	3	30
31	440883H070101301	万千海	吴川市覃巴镇六鳌村委会沿海一带D-02号	商住混合用地	国有建设用地使用权	48733.78	2.45	五通一平	已建成	商服用地40年,住宅用地70年	住宅:97.67%;商服:2.33%	496	1215	3122	433	商服用地Ⅳ级、住宅用地Ⅳ级	8	31

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地位置	用途	权利类型	用地面积 (平方米)	容积率	开发程度	建设情况	设定使用年期	各用途比例	标定地价				备注		
												(元/平方米)				所在级别	所在图幅	图号
												综合楼面地价	综合地面地价	商服首层楼面价	住宅楼面价			
32	440883H070101401	碧桂园岭南盛世花园	吴川市长岐镇火车站站前公路旁	商住混合用地	国有建设用地使用权	72170.90	3.65	五通一平	已建成	商服用地40年,住宅用地70年	住宅:91.77%;商服:8.23%	453	1652	3056	449	商服用地V级、住宅用地V级	7	32
33	440883H070101501	华和南国茗苑	吴川市海滨街道创业路南边	商住混合用地	国有建设用地使用权	21639.28	4.04	五通一平	已建成	商服用地40年,住宅用地70年	住宅:96.94%;商服:3.06%	1190	4808	5443	1053	商服用地I级、住宅用地I级	3	33
34	440883H070101601	吴川华基滨江华府	吴川市梅录街道鹤地路68号	商住混合用地	国有建设用地使用权	50857.42	2.96	五通一平	在建	商服用地40年,住宅用地70年	住宅:98.29%;商服:1.71%	754	2232	2904	745	商服用地III级、住宅用地II级	1	34

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地位置	用途	权利类型	用地面积 (平方米)	容积率	开发程度	建设情况	设定使用年期	各用途比例	标定地价				备注		
												(元/平方米)						
												综合楼面地价	综合地面地价	商服首层楼面价	住宅楼面价	所在级别	所在图幅	图号
35	440883H070101701	吴川碧桂园	吴川市海滨街道海滨一路9号	商住混合用地	国有建设用地使用权	50413.84	3.67	五通一平	已建成	商服用地40年,住宅用地70年	住宅:97.3%;商服:2.7%	969	3556	3573	897	商业用地Ⅱ级、住宅用地Ⅱ级	4	35
36	440883H070101801	雅居乐明珠湾花园	吴川市吉兆湾文化旅游观光体验区规划范围、南海以北	商住混合用地	国有建设用地使用权	129597.63	2	五通一平	在建	商服用地40年,住宅用地70年	住宅:97.02%;商服:2.98%	778	1555	2566	723	商业用地Ⅳ级、住宅用地Ⅳ级	11	36
37	440883H070101901	时代广场	吴川市梅菪街道解放北路2号之三(原吴川酒厂)	商住混合用地	国有建设用地使用权	7506.93	5.62	五通一平	已建成	商服用地40年,住宅用地70年	住宅:90.45%;商服:9.55%	1529	8595	6374	1266	商服用地Ⅰ级、住宅用地Ⅰ级	2	37

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地位置	用途	权利类型	用地面积 (平方米)	容积率	开发程度	建设情况	设定使用年期	各用途比例	标定地价				备注		
												(元/平方米)						
												综合楼面地价	综合地面地价	商服首层楼面价	住宅楼面价	所在级别	所在图幅	图号
38	440883L080900101	吴川新奥燃气有限公司	吴川市大山江街道覃榜村深塘岭 325 线南面	公用设施用地	国有建设用地使用权	10000.00	0.5	五通一平	已建成	公共服务用地 50 年	公服: 100%	683	342	--	--	公用设施用地 III 级	9	38
39	440883H070102001	珺悦豪庭	吴川市海滨街道新地村对面	商住混合用地	国有建设用地使用权	50500.00	3.3	五通一平	在建	商服用地 40 年, 住宅用地 70 年	住宅: 90%; 商服: 10%	976	3221	3981	828	商服用地 III 级、住宅用地 II 级	5	39
40	440883G060100801	博铺鑫隆模具厂	吴川市城北产业园	工业用地	国有建设用地使用权	20000.00	2	五通一平	待开发	工业用地 50 年	工业: 100%	228	456	--	--	工业用地 III 级	1	40

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地位置	用途	权利类型	用地面积 (平方米)	容积率	开发程度	建设情况	设定使用年期	各用途比例	标定地价				备注		
												(元/平方米)				所在级别	所在图幅	图号
												综合楼面地价	综合地面地价	商服首层楼面价	住宅楼面价			
41	440883L080900201	吴川市实验学校	吴川大山江街道良美社区	公共管理与公共服务用地	国有建设用地使用权	32596.13	1.5	五通一平	在建	公共服务用地50年	公服:100%	223	335	--	--	公共管理与公共服务用地 III 级	11	41
42	440883G060100901	湛江市空港经济区发展有限公司	吴川市塘缀镇空港经济区空港四路以东、空港北二街以南	工业用地	国有建设用地使用权	130568.31	1.07	五通一平	待开发	工业用地50年	工业:100%	425	453	--	--	工业用地 II 级	12	42
43	440883H070102101	御景华府	吴川市海滨街道塘尾社区东海村创业路南面	商住用地	国有建设用地使用权	23666.87	3.5	五通一平	在建	商服用地40年,住宅用地70年	住宅:94.7%; 商服:5.3%	1097	3839	3991	1057	商服用地 III 级、住宅用地 II 级	4	43

注：（1）用地面积为可建设用地面积；

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

（3）表中级别对应吴川市 2022 年国有建设用地基准地价级别。

六、标定地价修正体系

（一）商服用地宗地地价修正体系编制

商服用地价格采用首层楼面地价进行修正。

1.区域因素修正系数编制(级别参考吴川市 2022 年城镇国有建设用地基准地价商服级别)

表 6-1 一级商服用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	优(%)	较优(%)	一般(%)	较劣(%)	劣(%)
区域商业繁华程度	0.469	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
		6.65	3.33	0	-3.88	-7.76
公交便捷程度	0.151	<50 米	[50,100)米	[100,200)米	[200,400)米	≥400 米
		2.14	1.07	0	-1.25	-2.5
道路通达度	0.175	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
		2.48	1.24	0	-1.45	-2.89
基本设施状况	0.205	区域内供水充足，排水顺畅，供电充足，基础设施完善；区域内有大量银行、学校、医疗设施等，公用设施完善	区域内供水较充足，排水较顺畅，供电较充足，基础设施较完善；区域内有较多银行、学校、医疗设施等，公用设施较完善	区域内供水尚可，排水一般，供电尚可，基础设施尚可；区域内有一定量银行、学校、医疗设施等，公用设施尚可	区域内供水较缺乏，排水较不顺畅，供电较缺乏，基础设施较缺乏；区域内有较少银行、学校、医疗设施等，公用设施较缺乏	区域内供水缺乏，排水不顺畅，供电缺乏，基础设施缺乏；区域内有少量银行、学校、医疗设施等，公用设施缺乏
		2.91	1.45	0	-1.7	-3.39
合计	1	14.18	7.09	0	-8.28	-16.54

表 6-2 二级商服用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
区域商业繁华程度	0.469	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
		5.17	2.59	0	-3.02	-6.03
公交便捷程度	0.151	<100 米	[100,200)米	[200,300)米	[300,500)米	≥500 米
		1.67	0.83	0	-0.97	-1.94
道路通达度	0.175	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
		1.93	0.97	0	-1.13	-2.25
基本设施状况	0.205	区域内供水充足，排水顺畅，供电充足，基础设施完善；区域内有大量银行、学校、医疗设施等，公用设施完善	区域内供水较充足，排水较顺畅，供电较充足，基础设施较完善；区域内有较多银行、学校、医疗设施等，公用设施较完善	区域内供水尚可，排水一般，供电尚可，基础设施尚可；区域内有一定量银行、学校、医疗设施等，公用设施尚可	区域内供水较缺乏，排水较不顺畅，供电较缺乏，基础设施较缺乏；区域内有少量银行、学校、医疗设施等，公用设施较缺乏	区域内供水缺乏，排水不顺畅，供电缺乏，基础设施缺乏；区域内有少量银行、学校、医疗设施等，公用设施缺乏
		2.26	1.13	0	-1.32	-2.64
合计	1	11.03	5.52	0	-6.44	-12.86

表 6-3 三级商服用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
区域商业繁华程度	0.469	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
		4.57	2.29	0	-2.67	-5.33
公交便捷程度	0.151	<200 米	[200,300)米	[300,400)米	[400,600)米	≥600 米
		1.47	0.74	0	-0.86	-1.72
道路通达度	0.175	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
		1.71	0.85	0	-1	-1.99
基本设施状况	0.205	区域内供水充足，排水顺畅，供电充足，基	区域内供水较充足，排水较顺畅，供电较	区域内供水尚可，排水一般，供电尚可，基	区域内供水较缺乏，排水较不顺畅，供电	区域内供水缺乏，排水不顺畅，供电缺乏，

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
		基础设施完善；区域内有大量银行、学校、医疗设施等，公用设施完善	充足，基础设施较完善；区域内有较多银行、学校、医疗设施等，公用设施较完善	基础设施尚可；区域内有一定量银行、学校、医疗设施等，公用设施尚可	较缺乏，基础设施较缺乏；区域内有较少银行、学校、医疗设施等，公用设施较缺乏	基础设施缺乏；区域内有少量银行、学校、医疗设施等，公用设施缺乏
		2	1	0	-1.17	-2.33
合计	1	9.75	4.88	0	-5.7	-11.37

表 6-4 四级商服用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
区域商业繁华程度	0.469	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
		3.37	1.69	0	-1.97	-3.93
公交便捷程度	0.151	<300 米	[300,400)米	[400,500)米	[500,700)米	≥700 米
		1.09	0.54	0	-0.63	-1.27
道路通达度	0.175	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
		1.26	0.63	0	-0.74	-1.47
基本设施状况	0.205	区域内供水充足，排水顺畅，供电充足，基础设施完善；区域内有大量银行、学校、医疗设施等，公用设施完善	区域内供水较充足，排水较顺畅，供电较充足，基础设施较完善；区域内有较多银行、学校、医疗设施等，公用设施较完善	区域内供水尚可，排水一般，供电尚可，基础设施尚可；区域内有一定量银行、学校、医疗设施等，公用设施尚可	区域内供水较缺乏，排水较不顺畅，供电较缺乏，基础设施较缺乏；区域内有较少银行、学校、医疗设施等，公用设施较缺乏	区域内供水缺乏，排水不顺畅，供电缺乏，基础设施缺乏；区域内有少量银行、学校、医疗设施等，公用设施缺乏
		1.47	0.74	0	-0.86	-1.72
合计	1	7.19	3.6	0	-4.2	-8.39

表 6-5 五级商服用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
区域商业繁华程度	0.469	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
		2.49	1.25	0	-1.45	-2.9
公交便捷程度	0.151	<400 米	[400,500)米	[500,600)米	[600,800)米	≥800 米
		0.8	0.4	0	-0.47	-0.93
道路通达度	0.175	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
		0.93	0.47	0	-0.54	-1.08
基本设施状况	0.205	区域内供水充足，排水顺畅，供电充足，基础设施完善；区域内有大量银行、学校、医疗设施等，公用设施完善	区域内供水较充足，排水较顺畅，供电较充足，基础设施较完善；区域内有较多银行、学校、医疗设施等，公用设施较完善	区域内供水尚可，排水一般，供电尚可，基础设施尚可；区域内有一定量银行、学校、医疗设施等，公用设施尚可	区域内供水较缺乏，排水较不顺畅，供电较缺乏，基础设施较缺乏；区域内有较少银行、学校、医疗设施等，公用设施较缺乏	区域内供水缺乏，排水不顺畅，供电缺乏，基础设施缺乏；区域内有少量银行、学校、医疗设施等，公用设施缺乏
		1.09	0.55	0	-0.64	-1.27
合计	1	5.31	2.67	0	-3.1	-6.18

2.楼层修正系数编制

表 6-6 吴川市城区商服用地楼层修正系数表

楼层		首层	第二层、地下负一层	第三层及以上、地下负二层及以下
修正系数	平均值	1.0	0.5	0.35
	修正范围	1.0	0.40-0.60	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）

3.其他个别因素修正

表 6-7 商服用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优（%）	较优（%）	一般（%）	较差（%）	劣（%）
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数（%）	3.0	1.5	0	-1.5	-3.0
宗地大小	指标说明	宗地面积大	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（%）	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0

4.期日修正系数编制

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

5.道路修正

表 6-8 道路修正系数表

临街情况	一面临街	两面临街	多面临街
修正系数	1	1.05	1.10

6.土地剩余使用年期修正系数编制

表 6-9 商服用地土地剩余使用年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0638	0.124	0.1806	0.234	0.2842	0.3316	0.3762	0.4182	0.4578	0.4951
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5302	0.5633	0.5945	0.6239	0.6515	0.6776	0.7021	0.7253	0.747	0.7676
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7869	0.8051	0.8223	0.8384	0.8536	0.868	0.8815	0.8942	0.9062	0.9175
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9281	0.9382	0.9476	0.9565	0.9649	0.9728	0.9802	0.9872	0.9938	1

备注：其余年限的剩余使用年期修正系数依据变化规律进行内插确定。

7. 土地开发程度修正

表 6-10 土地开发程度修正值范围表

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/m²）	（元/m²）
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。

（二）住宅用地宗地地价修正体系编制

1. 区域因素修正系数编制（级别参考吴川市 2022 年国有建设用地基准地价住宅级别）

表 6-11 一级住宅用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
距医疗设施距离	0.052	<100 米	[100,200)米	[200,300)米	[300,500)米	≥500 米
		0.84	0.42	0	-0.54	-1.08
距文化娱乐设施距离	0.038	<200 米	[200,300)米	[300,400)米	[400,500)米	≥500 米
		0.62	0.31	0	-0.39	-0.79
与教育设施距离	0.118	<300 米	[300,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥800 米
		1.92	0.96	0	-1.22	-2.45
距金融设施距离	0.026	<200 米	[200,300)米	[300,400)米	[400,500)米	≥500 米
		0.42	0.21	0	-0.27	-0.54
公交便捷程度	0.159	<100 米	[100,200)米	[200,300)米	[300,400)米	≥400 米
		2.58	1.29	0	-1.65	-3.3
道路通达度	0.194	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
		3.15	1.58	0	-2.01	-4.02
环境质量	0.177	区域内空气质量优，无大气污染；无噪声污染；水质优良，环境质量好	区域内空气质量较优，基本无大气污染；基本无噪声污染；水质较优，环境质量较好	区域内有大气污染，但不影响居住；有噪声污染，但不影响睡眠；水质一般，有轻微污染，环境质量一般	区域内大气污染较严重，对居住有较大影响；污染噪声较大，对睡眠有较大影响；水质差，污染较严重，环境质量较差	区域内大气污染严重，严重影响居住；污染噪声大，严重影响睡眠；水质差，污染严重，环境质量差
		2.87	1.44	0	-1.84	-3.67

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
商服繁华程度	0.236	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
		3.83	1.92	0	-2.45	-4.89
合计	1	16.23	8.13	0	-10.37	-20.74

表 6-12 二级住宅用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距医疗设施距离	0.052	<200 米	[200,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥800 米
		0.55	0.28	0	-0.35	-0.71
距文化娱乐设施距离	0.038	<300 米	[300,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥800 米
		0.4	0.2	0	-0.26	-0.52
与教育设施距离	0.118	<400 米	[400,600)米	[600,800)米	[800,1000)米	≥1000 米
		1.25	0.63	0	-0.8	-1.6
距金融设施距离	0.026	<300 米	[300,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥800 米
		0.28	0.14	0	-0.18	-0.35
公交便捷程度	0.159	<200 米	[200,300)米	[300,400)米	[400,500)米	≥500 米
		1.69	0.85	0	-1.08	-2.16
道路通达度	0.194	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
		2.06	1.03	0	-1.32	-2.63
环境质量	0.177	区域内空气质量优, 无大气污染; 无噪声污染; 水质优良, 环境质量好	区域内空气质量较优, 基本无大气污染; 基本无噪声污染; 水质较优, 环境质量较好	区域内有大气污染, 但不影响居住; 有噪声污染, 但不影响睡眠; 水质一般, 有轻微污染, 环境质量一般	区域内大气污染较严重, 对居住有较大影响; 污染噪声较大, 对睡眠有较大影响; 水质差, 污染较严重, 环境质量较差	区域内大气污染严重, 严重影响居住; 污染噪声大, 严重影响睡眠; 水质差, 污染严重, 环境质量差
		1.88	0.94	0	-1.2	-2.4
商服繁华程度	0.236	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
		2.51	1.26	0	-1.6	-3.2
合计	1	10.62	5.33	0	-6.79	-13.57

表 6-13 三级住宅用地标定地价修正因素说明与修正系数表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距医疗设施距离	0.052	<400 米	[400,600)米	[600,900)米	[900,1200)米	≥1200 米
		0.85	0.42	0	-0.54	-1.08
距文化娱乐设施距离	0.038	<500 米	[500,800)米	[800,1000)米	[1000,1200)米	≥1200 米
		0.62	0.31	0	-0.4	-0.79
与教育设施	0.118	<500 米	[500,700)米	[700,900)米	[900,1200)米	≥1200 米

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距离		1.92	0.96	0	-1.23	-2.45
距金融设施距离	0.026	<500 米	[500,800)米	[800,1000)米	[1000,1200)米	≥1200 米
		0.42	0.21	0	-0.27	-0.54
公交便捷程度	0.159	<300 米	[300,400)米	[400,500)米	[500,600)米	≥600 米
		2.59	1.29	0	-1.65	-3.31
道路通达度	0.194	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
		3.16	1.58	0	-2.02	-4.04
环境质量	0.177	区域内空气质量优,无大气污染;无噪声污染;水质优良,环境质量好	区域内空气质量较优,基本无大气污染;基本无噪声污染;水质较优,环境质量较好	区域内有大气污染,但不影响居住;有噪声污染,但不影响睡眠;水质一般,有轻微污染,环境质量一般	区域内大气污染较严重,对居住有较大影响;污染噪声较大,对睡眠有较大影响;水质差,污染较严重,环境质量较差	区域内大气污染严重,严重影响居住;污染噪声大,严重影响睡眠;水质差,污染严重,环境质量差
		2.88	1.44	0	-1.84	-3.68
商服繁华程度	0.236	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
		3.84	1.92	0	-2.45	-4.91
合计	1	16.28	8.13	0	-10.4	-20.8

表 6-14 四级住宅用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距医疗设施距离	0.052	<600 米	[600,900)米	[900,1200)米	[1200,1500)米	≥1500 米
		0.21	0.1	0	-0.13	-0.27
距文化娱乐设施距离	0.038	<600 米	[600,900)米	[900,1200)米	[1200,1500)米	≥1500 米
		0.15	0.08	0	-0.1	-0.19
与教育设施距离	0.118	<600 米	[600,900)米	[900,1200)米	[1200,1500)米	≥1500 米
		0.47	0.24	0	-0.3	-0.6
距金融设施距离	0.026	<600 米	[600,900)米	[900,1200)米	[1200,1500)米	≥1500 米
		0.1	0.05	0	-0.07	-0.13
公交便捷程度	0.159	<400 米	[400,500)米	[500,600)米	[600,800)米	≥800 米
		0.64	0.32	0	-0.41	-0.81
道路通达度	0.194	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
		0.78	0.39	0	-0.5	-0.99

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
环境质量	0.177	区域内空气质量优,无大气污染;无噪声污染;水质优良,环境质量好	区域内空气质量较优,基本无大气污染;基本无噪声污染;水质较优,环境质量较好	区域内有大气污染,但不影响居住;有噪声污染,但不影响睡眠;水质一般,有轻微污染,环境质量一般	区域内大气污染较严重,对居住有较大影响;污染噪声较大,对睡眠有较大影响;水质差,污染较严重,环境质量较差	区域内大气污染严重,严重影响居住;污染噪声大,严重影响睡眠;水质差,污染严重,环境质量差
		0.71	0.35	0	-0.45	-0.9
商服繁华程度	0.236	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
		0.94	0.47	0	-0.6	-1.21
合计	1	4	2	0	-2.56	-5.1

表 6-15 五级住宅用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距医疗设施距离	0.052	<800 米	[800,1000)米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	≥2000 米
		0.24	0.12	0	-0.15	-0.31
距文化娱乐设施距离	0.038	<800 米	[800,1200)米	[1200,1600)米	[1600,2000)米	≥2000 米
		0.18	0.09	0	-0.11	-0.23
与教育设施距离	0.118	<800 米	[800,1000)米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	≥2000 米
		0.55	0.27	0	-0.35	-0.7
距金融设施距离	0.026	<800 米	[800,1200)米	[1200,1600)米	[1600,2000)米	≥2000 米
		0.12	0.06	0	-0.08	-0.15
公交便捷程度	0.159	<500 米	[500,600)米	[600,800)米	[800,1000)米	≥1000 米
		0.74	0.37	0	-0.47	-0.94
道路通达度	0.194	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
		0.9	0.45	0	-0.58	-1.15
环境质量	0.177	区域内空气质量优,无大气污染;无噪声污染;水质优良,环境质量好	区域内空气质量较优,基本无大气污染;基本无噪声污染;水质较优,环境质量较好	区域内有大气污染,但不影响居住;有噪声污染,但不影响睡眠;水质一般,有轻微污染,环境质量一般	区域内大气污染较严重,对居住有较大影响;污染噪声较大,对睡眠有较大影响;水质差,污染较严重,环境质量较差	区域内大气污染严重,严重影响居住;污染噪声大,严重影响睡眠;水质差,污染严重,环境质量差
		0.82	0.41	0	-0.53	-1.05
商服繁华程度	0.236	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	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
		1.1	0.55	0	-0.7	-1.4
合计	1	4.65	2.32	0	-2.97	-5.93

2.容积率修正系数编制

表 6-16 住宅用地容积率修正公式一览表

容积率 r	$r \leq 1.0$	$1.0 < r \leq 2.0$	$2.0 < r \leq 5.0$	$5.0 \leq r < 7.0$	≥ 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

3.电梯修正

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

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

4.期日修正系数编制

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

5.其他个别因素修正

表 6-17 住宅用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	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	小区内部配套差
	修正系数 (%)	3.0	1.5	0	-1.5	-3.0

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

6. 土地剩余使用年期修正

表 6-18 住宅用地土地剩余使用年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.055	0.1071	0.1563	0.2029	0.247	0.2887	0.3282	0.3655	0.4009	0.4343
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4659	0.4958	0.5241	0.5509	0.5762	0.6002	0.6229	0.6444	0.6647	0.6839
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.702	0.7192	0.7355	0.7509	0.7655	0.7792	0.7923	0.8046	0.8163	0.8273
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8377	0.8476	0.857	0.8658	0.8742	0.8821	0.8896	0.8967	0.9034	0.9097
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9157	0.9214	0.9268	0.9319	0.9367	0.9412	0.9455	0.9496	0.9535	0.9571
剩余使用年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9606	0.9638	0.9669	0.9698	0.9726	0.9752	0.9777	0.98	0.9823	0.9844
剩余使用年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9863	0.9882	0.99	0.9917	0.9933	0.9948	0.9962	0.9975	0.9988	1

备注：其余年限的剩余使用年期修正系数依据变化规律进行内插确定。

7. 土地开发程度修正

参考商服用地土地开发程度修正。

8.临海修正

吴川市区部分地区临海，其宗地临海 50 米内的建筑的地价受临海产生正面影响，地价在原基础上有一定幅度的增加，增加幅度为 10%。

估价师需要判断待估对象与标准宗地的宗地红线 50 米内土地面积占宗地总土地面积比例。

临海修正系数=宗地红线 50 米内土地面积÷宗地总土地面积×（1+临海增加幅度）+宗地红线 50 米外土地面积÷宗地总土地面积×1

（三）工业用地宗地地价修正体系编制

1.区域因素修正系数编制（级别参考吴川市 2022 年国有建设用地基准地价工业级别）

表 6-19 城区二级工业用地标定地价修正因素说明及系数对照表

影响因素	因素权重值	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
道路通达度	0.315	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
		1.44	0.72	0	-0.7	-1.39
汽车站	0.082	<1500 米	[1500,2500)米	[2500,3500)米	[3500,5000)米	≥5000 米
		0.37	0.19	0	-0.18	-0.36
高速公路出入口	0.106	直接位于高速公路出入口	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
		0.48	0.24	0	-0.24	-0.47
火车站（货运）	0.09	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
		0.41	0.21	0	-0.2	-0.4
港口码头	0.078	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
		0.36	0.18	0	-0.17	-0.34
产业集聚影响度	0.329	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
		1.5	0.75	0	-0.74	-1.44
合计	1	4.56	2.29	0	-2.23	-4.42

表 6-20 城区三级工业用地标定地价修正因素说明及系数对照表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
道路通达度	0.315	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
		1.26	0.63	0	-0.63	-1.25
汽车站	0.082	<2000 米	[2000,4000)米	[4000,6000)米	[6000,8000)米	≥8000 米
		0.33	0.16	0	-0.16	-0.32
高速公路出入口	0.106	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
		0.42	0.21	0	-0.21	-0.42
火车站 (货运)	0.09	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
		0.36	0.18	0	-0.18	-0.36
港口码头	0.078	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
		0.31	0.16	0	-0.16	-0.31
产业集聚影响度	0.329	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
		1.31	0.66	0	-0.65	-1.3
合计	1	3.99	2.01	0	-1.99	-3.96

2.期日修正系数编制

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

3.其他个别因素修正编制

表 6-21 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 (%)
宗地形状	指标说明	形状规则, 对土地利用极为有利	形状较规则, 对土地利用较为有利	形状基本规则, 对土地利用无不良影响	形状较不规则, 对土地利用有一定影响	形状不规则, 对土地利用产生严重影响
	修正系数(%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地临路条件	指标说明	临交通型主干道	临混合型主干道	临次干道	临支路	不临路
	修正系数(%)	3.0	1.5	0	-1.5	-3.0
宗地	指标说明	宗地面积	宗地面积较	宗地面积适	宗地面积偏	宗地面积过

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
大小		大, 利于开发利用	大, 较利于开发利用	中, 开发利用情况一般	小, 较不利于开发利用	小, 不利于开发利用
	修正系数(%)	3.0	1.5	0	-1.5	-3.0

4.土地剩余使用年期修正编制

表 6-22 工业用地土地剩余使用年期修正系数表

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

备注：其余年限的剩余使用年期修正系数依据变化规律进行内插确定。

5.土地开发程度修正

参考商服用地土地开发程度修正。

(四) 公共管理与公共服务用地宗地地价修正体系编制

1.区域因素修正系数编制（级别参考吴川市 2022 年国有建设用地基准地价公共管理与公共服务用地级别）

表 6-23 三级公共管理与公共服务用地标定地价修正因素说明表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
商服繁华程度	0.38	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
		2.27	1.14	0	-1.08	-2.15
交通条件	0.3	区域以主干道为主, 道路路网密集, 对外交通便利度好	区域以主干道为主, 道路路网较密集, 对外交通便利度较好	区域以次干道为主, 对外交通便利度一般	区域以支路为主, 道路路网较稀疏, 对外交通便利度较差	区域道路路网稀疏, 对外交通便利度差
		1.79	0.9	0	-0.86	-1.7

影响因素	因素权重值	优(%)	较优(%)	一般(%)	较差(%)	劣(%)
公用设施完备度	0.32	区域内有大量银行、学校、医疗设施等，公用设施完善	区域内有较多银行、学校、医疗设施等，公用设施较完善	区域内有一定量银行、学校、医疗设施等，公用设施尚可	区域内有较少银行、学校、医疗设施等，公用设施较缺乏	区域内有少量银行、学校、医疗设施等，公用设施缺乏
		1.91	0.97	0	-0.91	-1.8
合计	1	5.97	3.01	0	-2.85	-5.65

2.期日修正系数编制

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

3.其他个别因素修正编制

表 6-24 公共管理与公共服务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(%)
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，利于开发利用	宗地面积较大，较利于开发利用	宗地面积适中，开发利用情况一般	宗地面积偏小，较不利于开发利用	宗地面积过小，不利于开发利用
	修正系数(%)	0.8	0.4	0	-0.4	-0.8

4.土地剩余使用年期修正编制

表 6-25 公共管理与公共服务用地土地剩余使用年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0506	0.0989	0.1449	0.1889	0.2308	0.2709	0.3091	0.3455	0.3803	0.4135
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4452	0.4754	0.5043	0.5318	0.5581	0.5832	0.6071	0.63	0.6517	0.6725
剩余使用年限	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
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8472	0.859	0.8704	0.8812	0.8915	0.9013	0.9107	0.9197	0.9282	0.9364
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9441	0.9516	0.9587	0.9654	0.9719	0.978	0.9839	0.9895	0.9949	1

备注：其余年限的剩余使用年期修正系数依据变化规律进行内插确定。

5.容积率修正系数编制

容积率修正系数的求取引用《吴川市 2022 年城镇国有建设用地基准地价编制项目成果汇编及应用指南》中的《吴川市基准地价修正体系》。容积率修正系数表如下：

表 6-26 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

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。

6.土地开发程度修正

参考商服用地土地开发程度修正。

（五）公用设施用地宗地地价修正体系编制

1.区域因素修正系数编制（级别参考吴川市 2022 年国有建设用地基准地价公用设施用地级别）

表 6-27 三级公用设施用地标定地价修正因素说明表

影响因素	因素权重值	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
商服繁华程度	0.449	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
		1.81	0.91	0	-0.84	-1.68
交通条件	0.36	区域以主干道为主，道路路网密集,对外交通便利度好	区域以主干道为主，道路路网较密集,对外交通便利度较好	区域以次干道为主,对外交通便利度一般	区域以支路为主，道路路网较稀疏,对外交通便利度较差	区域道路路网稀疏,对外交通便利度差
		1.45	0.73	0	-0.68	-1.35
公用设施完备度	0.191	区域内有大量银行、学校、医疗设施等，公用设施完善	区域内有较多银行、学校、医疗设施等，公用设施较完善	区域内有一定量银行、学校、医疗设施等，公用设施尚可	区域内有较少银行、学校、医疗设施等，公用设施较缺乏	区域内有少量银行、学校、医疗设施等，公用设施缺乏
		0.77	0.39	0	-0.37	-0.7
合计	1	4.03	2.03	0	-1.89	-3.73

2.期日修正系数编制

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

3.其他个别因素修正编制

表 6-28 公用设施用地其他个别因素修正系数表

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

4.土地剩余使用年期修正编制

表 6-29 公用设施用地土地剩余使用年期修正系数表

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

备注:其余年限的剩余使用年期修正系数依据变化规律进行内插确定。

5.土地开发程度修正

参考商服用地土地开发程度修正。

七、标定地价成果应用示例

例：待估宗地位于吴川市解放路 xx 小区，土地用途为商业与住宅混合用地，土地面积 1500 平方米，设定容积率为 4.5，规划建筑面积为 6750 平方米，建筑密度为 50%，商业比例为 10%，住宅比例为 90%，土地开发程度为“五通一平”，土地剩余年期商业为 40 年，住宅为 70 年，求该地块估价时点为 2025 年 1 月 1 日的地价，经济指标设定详见下表：

表 6-30 待估宗地经济指标设定情况

单位：平方米

用地面积	建筑面积	容积率	建筑密度	建基面积	商业建筑面积	住宅建筑面积
1500	6750	4.5	50%	750	675	6075

（一）确定计算公式

商业与住宅混合用地的修正因素，参照对应用途的因素修正后再对应乘以相应用途的建筑面积或比例，其公式为：

商业与住宅混合用地楼面地价=（商服用地标定地价×商服用地建筑面积+住宅用地标定地价×住宅用地建筑面积）÷总建筑面积。

根据表7-28待估宗地经济指标设定情况，待估宗地的商业部分布设在一层，一层以上均为住宅部分，故：

$$\begin{aligned} & \text{商服用地首层楼面地价} \\ &= \text{商业标准宗地标定地价（首层楼面地价）} \times \frac{\text{待估宗地的道路修正系数}}{\text{标准宗地的道路修正系数}} \\ & \times \frac{1 + \text{待估宗地区域因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地区域因素修正系数}} \times \frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \\ & \times \frac{\text{待估宗地期日修正系数}}{\text{标准宗地期日修正系数}} \times \text{待估宗地剩余使用年限修正系数} \\ & + \frac{(\text{待估宗地土地开发程度修正值} - \text{标准宗地土地开发程度修正值})}{\text{待估宗地容积率}} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & \text{住宅用地平均楼面地价} \\ &= \text{住宅标准宗地标定地价} \times \frac{\text{待估宗地临海修正系数}}{\text{标准宗地临海修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地容积率修正系数}}{\text{标准宗地容积率修正系数}} \\ & \times \frac{\text{待估宗地电梯修正系数}}{\text{标准宗地电梯修正系数}} \times \frac{1 + \text{待估宗地区域因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地区域因素修正系数}} \\ & \times \frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地期日修正系数}}{\text{标准宗地期日修正系数}} \\ & \times \text{待估宗地剩余使用年限修正系数} \\ & + \frac{(\text{待估对象土地开发程度修正值} - \text{标准宗地土地开发程度修正值})}{\text{待估对象容积率}} \end{aligned}$$

（二）查询标定地价并列标准宗地和待估宗地的对比情况表

根据吴川市城区 2025 年国有建设用地标定区域分布图，查得待估宗地所属标定区域编码为 440883H0701004，该标定区域的标准宗地综合楼面地价为 1279 元/平方米，其中首层商业楼面地价为 5263 元/平方米，住宅楼面地价为 838 元/平方米，另外结合待估宗地的情况，选取了与待估宗地在用途一致，位置相近的另外两宗标准宗地。标准宗地和待估宗地的对比情况表如下：

表 6-31 标准宗地与待估宗地情况表

可比实例 选择	宗地名称	宗地面积 (m ²)	容积率	使用年期	坐落	开发 程度	商服基 准地价 级别	住宅基 准地价 级别	综合楼面 地价 (元/平方米)	首层商业楼面 地价 (元/平方米)	住宅楼面地 价 (元/平方 米)
待估宗地	解放路 xx 小 区	1500	4.5	商业：40 年 住宅：70 年	吴川市解放 中路	五通 一平	1 级	1 级	——	——	——
标准宗地 1	金泉广场	6909	8.81	商业：40 年 住宅：70 年	吴川市梅菪 街道解放路 92 号	五通 一平	1 级	1 级	1279	5263	838
标准宗地 2	汇景蓝湾	34389.15	7.97	商业：40 年 住宅：70 年	吴川市海滨 街道海港大 道西面	五通 一平	1 级	1 级	1012	4867	954
标准宗地 3	富通城	8121.40	10.77	商业：40 年 住宅：70 年	吴川市梅菪 街道工业一 路 1 号	五通 一平	1 级	1 级	1052	4690	890
备注：上述标定地价价格形式为地面地价，“五通一平”是指宗地红线外通上水、通下水、通电、通路、通讯和宗地红线内场地平整。											



图 7-1 标准宗地与待估宗地位置示例图

（三）确定待估宗地各用途的修正系数和地价

1.商业部分修正系数和地价

（1）商业部分修正系数

1) 确定土地开发程度修正系数

表 6-32 土地开发程度修正范围表

单位：元/平方米（土地面积）

土地开 发 程 度	开发项目及成本（元/平方米·土地面积）							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/m²）	（元/m²）
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

根据吴川市城区 2025 年国有建设用地标定区域分布图和吴川市 2022 年国有建设用地基准地价商服用地级别图，查得待估宗地、标准宗地 1、标准宗地 2 和标准宗地 3 土地级别均为商服 1 级，开发程度均为五通一平，不需要进行修正。

2) 确定道路修正系数

表 6-33 道路修正系数表

可比实例	宗地名称	所临道路	对应道路描述	修正系数 (保留两位小数)
待估宗地	解放路 xx 小区	解放路	解放路附近道路客流量大，商业经营条件好	1.15
标准宗地 1	金泉广场	解放路	解放路附近道路客流量大，商业经营条件好	1.15
标准宗地 2	汇景蓝湾	海港大道、创业大道	海港大道、创业大道道路客流量较大，商业经营条件较好	1.05
标准宗地 3	富通城	工业大道	工业大道附近道路客流量一般，商业经营条件一般	1.00

3) 确定区域因素修正系数

表 6-34 区域因素修正系数表

区域因素	待估宗地		标准宗地 1		标准宗地 2		标准宗地 3	
	描述	修正值 (%)	描述	修正值 (%)	描述	修正值 (%)	描述	修正值 (%)
区域商服繁华程度	临近商服中心, 商服设施配套较齐全功能较完善	3.33	临近商服中心, 商服设施配套较齐全功能较完善	3.33	临近商服中心, 商服设施配套较齐全功能较完善	3.33	临近商服中心, 商服设施配套较齐全功能较完善	3.33
公交便捷度	<300 米	-1.25	<300 米	-1.25	<300 米	-1.25	<300 米	-1.25
道路通达度	区域以主干道为主, 道路路网较密集	1.24	区域以主干道为主, 道路路网较密集	1.24	区域以主干道为主, 道路路网密集	2.48	区域以主干道为主, 道路路网较密集	1.24
基本设施状况	区域内供水充足, 排水顺畅, 供电充足, 基础设施完善; 区域内有大量银行、学校、医疗设施等, 公用设施完善	2.91	区域内供水充足, 排水顺畅, 供电充足, 基础设施完善; 区域内有大量银行、学校、医疗设施等, 公用设施完善	2.91	区域内供水充足, 排水顺畅, 供电充足, 基础设施完善; 区域内有大量银行、学校、医疗设施等, 公用设施完善	2.91	区域内供水充足, 排水顺畅, 供电充足, 基础设施完善; 区域内有大量银行、学校、医疗设施等, 公用设施完善	2.91
修正幅度合计	——	6.23	——	6.23	——	7.47	——	6.23

4) 确定其他个别因素修正系数

表 6-35 其他个别因素修正系数表

其他个别因素	待估宗地		标准宗地 1		标准宗地 2		标准宗地 3	
	描述	修正值 (%)	描述	修正值 (%)	描述	修正值 (%)	描述	修正值 (%)
宗地形状	形状较规则, 对土地利用较为有利	1.5	形状较规则, 对土地利用较为有利	1.5	形状较规则, 对土地利用较为有利	1.5	形状基本规则, 对土地利用无不良影响	0
宗地大小	宗地面积偏小, 较不利于开发利用	-1.0	宗地面积适中, 开发利用情况一般	0	宗地面积适中, 开发利用情况一般	0	宗地面积适中, 开发利用情况一般	0
修正幅度合计 (%)	——	0.5	——	1.5	——	1.5	——	0

5) 确定期日修正系数

3 宗标准宗地的估价期日均为 2025 年 1 月 1 日, 与待估宗地的估价期日一致, 故期日修正系数均为 1.0。

6) 确定土地剩余年限修正系数

由于待估宗地的商业部分剩余使用年期为 40 年, 经查询商服用地剩余使用年期修正系数表, 待估宗地的土地剩余年期修正系数为 1.0。

(2) 确定商业部分地价

表 6-36 标准宗地与待估宗地修正因素情况汇总表

宗地修正因素	待估宗地		标准宗地 1		标准宗地 2		标准宗地 3	
	描述	修正值	描述	修正值	描述	修正值	描述	修正值
土地开发程度	五通一平	120	五通一平	120	五通一平	120	五通一平	120
道路修正	——	1.15	——	1.15	——	1.05	——	1.00
区域因素修正幅度合计	——	6.23%	——	6.23%	——	7.47%	——	6.23%
其他个别因素修正幅度合计	——	0.5%	——	1.5%	——	1.5%	——	0%
期日	2025/1/1	1.0	2025/1/1	1.0	2025/1/1	1.0	2025/1/1	1.0
土地剩余使用年期	40	1	——	——	——	——	——	——

代入公式计算：

标准宗地 1 比准价格

$$=5263 \times (1.15/1.15) \times [(1+6.23\%)/(1+6.23\%)] \times [(1+0.5\%)/(1+1.5\%)] \times 1 \times 1 \times 1$$

$$=5211 \text{ 元/平方米（取整）}$$

标准宗地 2 比准价格

$$=4867 \times (1.15/1.05) \times [(1+6.23\%)/(1+7.47\%)] \times [(1+0.5\%)/(1+1.5\%)] \times 1 \times 1 \times 1$$

$$=5217 \text{ 元/平方米（取整）}$$

标准宗地 3 比准价格

$$=4690 \times (1.15/1.00) \times [(1+6.23\%)/(1+6.23\%)] \times [(1+0.5\%)/(1+0\%)] \times 1 \times 1 \times 1$$

$$=5420 \text{ 元/平方米（取整）}$$

由于待估宗地位于吴川市解放中路，标准宗地 1 与待估宗地位于同一个标定区域，可比性强，而标准宗地 2 和标准宗地 3 与待估宗地有一定的距离，可比性相对较差，综合考虑各宗地的情况，取加权平均值。

待估宗地商业部分楼面地价

$$= \text{标准宗地 1 比准价格} \times 3/5 + \text{标准宗地 2 比准价格} \times 1/5 + \text{标准宗地 3 比准价} \times 1/5$$

$$=5211 \times 3/5 + 5217 \times 1/5 + 5420 \times 1/5 = 5254 \text{ 元/平方米（取整）}$$

2.住宅部分修正系数和地价

（1）住宅部分修正系数

1）确定土地开发程度修正系数

详见“1.商业部分修正系数和地价”中（1）商业部分修正系数的 1）确定土地开发程度修正系数。

2）确定容积率修正系数

表 6-37 标准宗地与待估宗地容积率修正情况

宗地修正 因素	待估宗地		标准宗地 1		标准宗地 2		标准宗地 3	
	容积率	修正值	容积率	修正值	容积率	修正值	容积率	修正值
容积率	4.5	0.7217	8.81	0.5564	7.97	0.5789	10.77	0.5517

3）确定电梯修正系数

待估宗地和标准宗地 1、2、3 均有电梯，故待估宗地和标准宗地的电梯修正系数为 1.0

3）确定区域因素修正系数

表 6-38 区域因素修正系数表

区域因素	待估宗地		标准宗地 1		标准宗地 2		标准宗地 3	
	描述	修正值 (%)	描述	修正值 (%)	描述	修正值 (%)	描述	修正值 (%)
距医疗设施距离 (m)	[200,300)	0	[200,300)	0	[300,500)	-0.54	[300,500)	-0.54
距文化娱乐设施距离(m)	[300,400)	0	[300,400)	0	[300,400)	0	[300,400)	0
距教育设施距离 (R)	<300 米	1.92	<300 米	2.04	[600,800)	-1.22	[0,300)	2.04
距金融设施距离 (m)	<200 米	0.42	<200 米	0.45	<200 米	0.45	<200 米	0.45
公交便捷程度	[200,300)米	0	[200,300)米	0	[200,300)米	0	[200,300)米	0
道路通达度	区域以主干道为主,道路路网较密集	1.58	区域以主干道为主,道路路网较密集	1.58	区域以主干道为主,道路路网密集	3.15	区域以主干道为主,道路路网较密集	1.58
环境质量	区域内空气质量较优,基本无大气污染;基本无噪声污染;水质较优,环境质量较好	1.44	区域内空气质量较优,基本无大气污染;基本无噪声污染;水质较优,环境质量较好	1.44	区域内空气质量较优,基本无大气污染;基本无噪声污染;水质较优,环境质量较好	1.44	区域内空气质量较优,基本无大气污染;基本无噪声污染;水质较优,环境质量较好	1.44
商服繁华影响度	临近商服中心,商服设施配套较齐全功能较完善	1.92	临近商服中心,商服设施配套较齐全功能较完善	1.92	临近商服中心,商服设施配套较齐全功能较完善	1.92	临近商服中心,商服设施配套较齐全功能较完善	1.92
修正幅度合计 (%)	——	7.28	——	7.43	——	5.2	——	6.89

5) 确定其他个别因素修正系数

表 6-39 其他个别因素修正系数表

其他个别因素	待估宗地		标准宗地 1		标准宗地 2		标准宗地 3	
	描述	修正值 (%)	描述	修正值 (%)	描述	修正值 (%)	描述	修正值 (%)
小区配套设施	小区内部配套较完善	1.5	小区内部配套一般	0	小区内部配套较完善	1.5	小区内部配套一般	0
宗地形状	形状较规则, 对土地利用较为有利	1.5	形状较规则, 对土地利用较为有利	1.5	形状较规则, 对土地利用较为有利	1.5	形状基本规则, 对土地利用无不良影响	0
宗地大小	宗地面积偏小, 较不利于开发利用	-1.0	宗地面积适中, 开发利用情况一般	0	宗地面积适中, 开发利用情况一般	0	宗地面积适中, 开发利用情况一般	0
修正幅度合计 (%)	——	2.0	——	1.5	——	3.0	——	0

6) 确定期日修正系数

3 宗标准宗地的估价期日均为 2025 年 1 月 1 日, 与待估宗地的估价期日一致, 故期日修正系数均为 1.0。

7) 确定土地剩余年限修正系数

由于待估宗地的住宅部分剩余使用年期为 70 年, 经查询住宅用地剩余使用年期修正系数表, 待估宗地的土地剩余年期修正系数为 1.0。

8) 临海修正

待估宗地和标准宗地 1、2、3 均位于吴川市城区市中心未临近海域江域, 故不进行临海修正。

(2) 确定住宅部分地价

表 6-40 标准宗地与待估宗地修正因素情况汇总表

宗地修正因素	待估宗地		标准宗地 1		标准宗地 2		标准宗地 3	
	描述	修正值	描述	修正值	描述	修正值	描述	修正值
土地开发程度	五通一平	120	五通一平	120	五通一平	120	五通一平	120
容积率	4.5	0.7217	8.81	0.5564	7.97	0.5789	10.77	0.5517
电梯	——	1.0	——	1.0	——	1.0	——	1.0
区域因素修正幅度合计	——	7.28%	——	7.43%	——	5.2%	——	6.89%

宗地修正因素	待估宗地		标准宗地 1		标准宗地 2		标准宗地 3	
	描述	修正值	描述	修正值	描述	修正值	描述	修正值
其他个别因素修正幅度合计	——	2.0%	——	1.5%	——	3%	——	0%
期日	2025/1/1	1.0	2025/1/1	1.0	2025/1/1	1.0	2025/1/1	1.0
土地剩余使用年期	70	1	——	——	——	——	——	——

代入公式计算：

标准宗地 1 比准价格

$$=838 \times (0.7217/0.5564) \times 1 \times [(1+7.28\%)/(1+7.43\%)] \times [(1+2.0\%)/(1+1.5\%)] \times 1 \times 1 + 0 \\ =1091 \text{ 元/平方米（取整）}$$

标准宗地 2 比准价格

$$=954 \times (0.7217/0.5789) \times 1 \times [(1+7.28\%)/(1+5.20\%)] \times [(1+2.0\%)/(1+3\%)] \times 1 \times 1 + 0 \\ =1201 \text{ 元/平方米（取整）}$$

标准宗地 3 比准价格

$$=890 \times (0.7217/0.5517) \times 1 \times [(1+7.28\%)/(1+6.89\%)] \times [(1+2.0\%)/(1+0\%)] \times 1 \times 1 + 0 \\ =1192 \text{ 元/平方米（取整）}$$

由于待估宗地位于吴川市解放中路，标准宗地 1 与待估宗地位于同一个标定区域，可比性强，而标准宗地 2 和标准宗地 3 与待估宗地有一定的距离，可比性相对较差，综合考虑各宗地的情况，取加权平均值。

待估宗地住宅部分楼面地价

$$= \text{标准宗地 1 比准价格} \times 3/5 + \text{标准宗地 2 比准价格} \times 1/5 + \text{标准宗地 3 比准价} \times 1/5 \\ =1091 \times 3/5 + 1201 \times 1/5 + 1192 \times 1/5 =1133 \text{ 元/平方米（取整）}$$

（四）确定待估宗地的总地价和单位地价

根据“（三）确定待估宗地各用途的修正系数和地价”商业部分首层楼面地价为 5254 元/平方米，住宅部分楼面地价为 1133 元/平方米，故：

总地价 = 商业楼面地价 × 商业建筑面积 + 住宅楼面地价 × 住宅建筑面积

$$= (5254 \times 675 + 1133 \times 6075) \div 10000 = 1042.94 \text{ 万元}$$

单位楼面地价 = 总地价 ÷ 总建筑面积 = $1042.94 \times 10000 \div 6750 = 1545$ 元/平方米（取整）

单位地面地价 = 总地价 ÷ 用地面积 = $1042.94 \times 10000 \div 1500 = 6953$ 元/平方米（取整）