

吴川市 2025 年国有建设用地基准地价 更新项目成果基本内容

吴川市自然资源局
广东晟峰房地产土地资产评估咨询有限公司
二〇二六年一月

目 录

第一章 评估范围及地价内涵	1
一、 评估范围	1
二、 吴川市国有建设用地基准地价内涵	2
第二章 基准地价评估成果	5
一、 商服路线价	5
二、 级别基准地价	6
三、 级别范围	8
第三章 基准地价修正体系	19
一、 商服用地宗地地价修正体系	19
二、 住宅用地宗地地价修正体系	34
三、 工业用地宗地地价修正体系	48
四、 公共管理与公共服务用地宗地地价修正体系	55
五、 公用设施用地宗地地价修正体系	65
六、 二级用途用地类型修正	73
第四章 成果应用指南	77
一、 应用基准地价系数修正法评估宗地地价一般步骤	77
二、 应用基准地价系数修正法评估宗地地价计算公式（建筑面积均为计容建筑面积）	77
三、 应用基准地价系数修正法评估宗地地价示例	80
（一）商服用地计算示例	80
（二）住宅用地计算示例	92
（三）工业用地计算示例	95
（四）商住综合用地计算示例	97
（五）公共管理与公共服务用地计算示例	101
（六）公用设施用地计算示例	104

第一章 评估范围及地价内涵

一、评估范围

按照吴川市经济发展和土地管理工作的需要，本次基准地价的工作范围为吴川市国土空间总体规划确定的吴川市全域范围，总面积为 871.41 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。本次评估底图采用 2000 国家大地坐标系。具体范围详见下表和下图：

表 1-1 吴川市国有建设用地基准地价评估范围表

评估范围	范围描述	面积(平方公里)
吴川市	本轮吴川市国有建设用地基准地价评估的工作范围包括：梅菪街道、博铺街道、海滨街道、塘尾街道、大山江街道、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	871.41

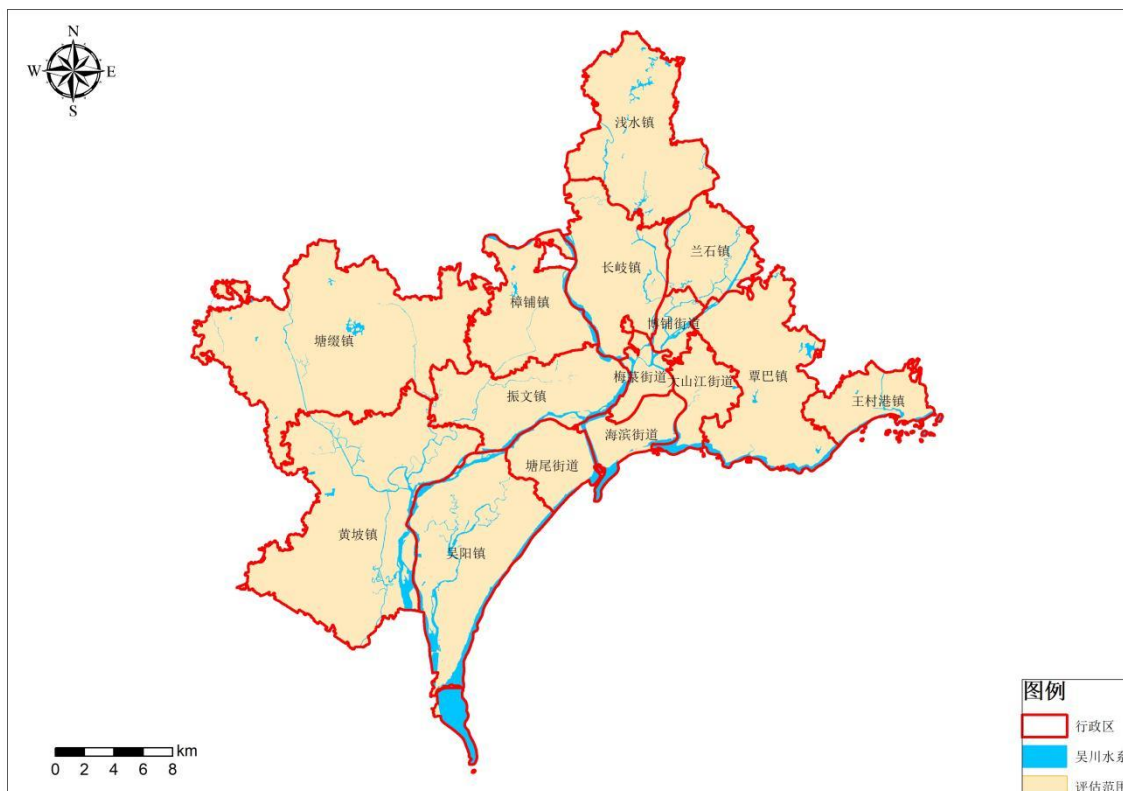


图 1-1 吴川市国有建设用地基准地价更新项目评估范围示意图

二、吴川市国有建设用地基准地价内涵

（一）基准地价内涵的相关说明

基准地价是在国土空间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、公用设施用途分别评估，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。吴川市国有建设用地具体的地价内涵如下：

1、商服用地：土地在正常市场条件下，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），估价期日为 2025 年 7 月 1 日，土地使用年期为 40 年，设定容积率为 2.0，地价表现形式为**首层楼面地价**。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

商服路线价：土地在正常市场条件下，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），估价期日为 2025 年 7 月 1 日，土地使用年期为 40 年，设定容积率为 2.0，标准宽度为 5 米，标准深度为 8 米的标准铺面，地价表现形式为**首层楼面地价**。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

2、住宅用地：土地在正常市场条件下，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），估价期日为 2025 年 7 月 1 日，土地使用年期为 70 年，设定容积率为 2.0，地价表现形式为**平均楼面地价**。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

3、工业用地：土地在正常市场条件，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），估价期日为 2025 年 7 月 1 日，土地使用年期为 50 年，设定容积率为 1.0，地价表现形式为**地面地价**。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

4、公共管理与公共服务用地：土地在正常市场条件，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），估价期日为 2025 年 7 月 1 日，土地使用年期为 50 年，设定容积率为 1.5，地价表现形式为**平均楼面地价**。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

5、公用设施用地：土地在正常市场条件，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），估价期日为 2025 年 7 月 1 日，土地使用年期为 50 年，设定容积率为 1.0，地价表现形式为**地面地价**。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

表 1-2 吴川市土地价格内涵表

用地类型	内容	地价内涵
商服用地	土地开发程度	三通一平
	设定容积率	2.0
	地价形式	首层楼面地价
	估价期日	2025 年 7 月 1 日
商服路线价	土地开发程度	三通一平
	设定容积率	2.0
	地价形式	首层楼面地价
	标准宽度、标准深度	标准宽度为 5 米，标准深度为 8 米
	估价期日	2025 年 7 月 1 日
住宅用地	土地开发程度	三通一平
	设定容积率	2.0
	地价形式	平均楼面地价
	估价期日	2025 年 7 月 1 日
工业用地	土地开发程度	三通一平
	设定容积率	1.0
	地价形式	地面地价
	估价期日	2025 年 7 月 1 日
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
	地价形式	平均楼面地价
	估价期日	2025 年 7 月 1 日
公用设施用地	土地开发程度	三通一平
	设定容积率	1.0
	地价形式	地面地价
	估价期日	2025 年 7 月 1 日

注：“三通一平”是指宗地红线外通路、通上水、通电和宗地内场地平整。

（二）楼面地价与地面地价相关概念说明

1、楼面地价与地面地价的关系

楼面地价是以建筑面积为计量单位的一种土地价格表示形式。

楼面地价=地面地价÷容积率

地面地价=楼面地价×容积率

楼面地价在实际应用中有很多优点，其中显著的特点之一就是能够直观地反映出土地价格在建筑立体空间上的分布规律，能够方便、准确的进行地价比较。

2、平均楼面地价的的概念

平均楼面地价在概念上是指不同楼层楼面地价的平均值，用公式表示就是：

平均楼面地价=(一层楼面地价×一层建筑面积+.....+若干层的楼层楼面地价×若干层的建筑面积)÷总建筑面积

通过平均楼面地价计算宗地地面价，即：宗地地面地价=平均楼面地价×容积率

3、对首层楼面地价的说明

首层楼面地价，是建筑物地上首层的楼面地价。首层楼面地价一般多用于商服用途，因为对商服建筑物来说，各楼层的楼面地价随着楼层的上升呈现明显的递减规律，这与住宅用地有明显差别。首层楼面地价转换平均楼面地价、地面单价的思路：商服平均楼面地价=商服首层楼面地价×对应容积率修正系数，地面地价=平均楼面地价×对应容积率。

(本页余下空白)

第二章 基准地价评估成果

一、商服路线价

商服路线价主要是针对商服道路测算的一种“线状基准地价”，是通过对面临特定街道、使用价值相等的市街地，设定标准宽度和标准深度，求取在该深度上数宗土地的平均单价并附设于特定街道上，得到的该街道的路线价。

路线价在很大程度上与其他形式基准地价有相似之处，但相比较之下，路线价更具有特殊性。一是由于路线价集中在某一具体的街道上，区位更加明确，土地用途更为集中，其价格水平会更加精确。二是由于路线价依附于街道，所以其价格水平反映了所在区域更多的特征，比如商业规模带来的效益、街道基础设施的优势、人流优势等，一般会高于同一区域的基准地价。故针对这些商服道路，需要设立商服路线价。

本次基准地价评估，吴川市划分出 32 条商服路线价区段。具体详见下表：

表 2-1 吴川市基准地价商服路线价区段表

（本表的路线价区段起止点描述供参考，具体范围以路线价图为准）

单位：元/平方米

序号	镇街名	商服路线价区段	路线价区段起止点	路线价
1xj01	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	4984
1xj02	梅菪街道	新华中路	西至解放路，东至新华东路	3675
1xj03	梅菪街道	新华西路	西至幸福路，东至解放路	3305
1xj04	梅菪街道	广沿路	西至沿江路，东至解放路	3123
1xj05	梅菪街道	长安路	西至解放路，东至建兴路	2698
1xj06	梅菪街道	文化路	西至解放路，东至文明路	2610
1xj07	梅菪街道	人民东路	西至解放路，东至糖厂路	2829
1xj08	梅菪街道	新城路	西至解放路，东至金钱一路	2555
1xj09	梅菪街道	新建路	西至解放路，东至建业路	2246
1xj10	梅菪街道	建兴路	北至广沿路，南至长安路	2399
1xj11	梅菪街道	沿江路	北至新华西路，南至潮江路	1950
1xj12	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，南至海港大道与海滨一路交叉口	2912
1xj13	海滨街道	人民西路	北至解放路、海港大道与人民东路交叉口，南至创业大道与潮江路交叉口	2940
1xj14	海滨街道	创业大道	西至创业大道与潮江路交叉口，东至创业大道与万博大道交叉口	2475
1xj15	塘尾街道	明达路	西至粤西农贸市场西侧道路，东至文明大道	1126
1xj16	黄坡镇	城西路	西至沿江路，东至商业街一巷	1742
1xj17	黄坡镇	长安路	北至长安二巷，南至城西路	1563
1xj18	黄坡镇	商业路	北至中华路与商业路交叉口，南至兴业路	1801
1xj19	黄坡镇	川西南路	北至兴业路，南至育才路	1759

序号	镇街名	商服路线价区段	路线价区段起止点	路线价
1xj20	黄坡镇	人民路	北至省道 373, 南至城西路	1422
1xj21	黄坡镇	兴业路	西至光明路与兴业路交叉口, 东至桂尾一街与兴业路交叉口	1264
1xj22	塘寮镇	中山路	北至解放路, 南至县道 661	1530
1xj23	塘寮镇	人民路	西至中山路, 东至沿江路与人民路交叉口	1404
1xj24	塘寮镇	S544	西至塘寮税务分局东侧 120 米的道路, 东至塘寮河	1151
1xj25	振文镇	X962	北至县道 661, 南至大寨潘屋村村口	1446
1xj26	吴阳镇	吴阳街一路	北至吴阳嘉华豪庭北门西侧 120 米的吴阳街一路, 南至中国南方电网吴阳营业厅	1455
1xj27	长岐镇	化吴路	北至解放路与化吴路交叉口, 南至吴川市人民法院长岐人民法庭东侧的化吴路	1486
1xj28	覃巴镇	X704(镇东路)	北至覃巴村委会西南侧的镇东路, 南至覃华村委会北侧 80 米的镇东路	1500
1xj29	樟铺镇	樟木中路	北至吴川市樟铺综合市场西侧的樟木中路, 南至县道 700	1146
1xj30	浅水镇	前进路	北至浅水财政所东侧的前进路, 南至朝阳路与前进路的交叉口	1115
1xj31	兰石镇	S544	北至吴川市兰石财政所西侧的 S544, 南至兰石农商行西侧的 S544	1123
1xj32	王村港镇	新港路	北至县道 664 与新港路交叉口, 南至王村港镇委员会西侧的新港路	1093

备注：上表中的商服路线价为普通商服路段设定的标准宽度 5 米，标准深度为 8 米的首层楼面地价。

二、级别基准地价

表 2-2 吴川市商服用地级别价

级别	首层楼面地价 (元/平方米)	平均楼面地价 (元/平方米)	地面地价 (元/平方米)	地面地价 (万元/亩)
I 级	1794	893	1786	119.07
II 级	1394	694	1388	92.53
III 级	1075	535	1070	71.33
IV 级	703	350	700	46.67
V 级	453	226	451	30.07
VI 级	335	167	334	22.27

注：商服用地级别价的表现形式为首层楼面地价，首层楼面地价转换平均楼面地价、地面单价的思路如下：商服用地首层楼面地价在设定容积率为 2.0 情况下，商服平均楼面地价=商服首层楼面地价×对应容积率修正系数；地面地价=平均楼面地价×对应容积率。

表 2-3 吴川市住宅用地级别价

级别	平均楼面地价 (元/平方米)	地面地价 (元/平方米)	地面地价 (万元/亩)
I 级	980	1960	130.67
II 级	746	1492	99.47
III 级	539	1078	71.87
IV 级	338	676	45.07
V 级	240	480	32.00
VI 级	167	334	22.27

注：住宅用地级别价的表现形式为容积率 2.0 条件下的平均楼面地价。

表 2-4 吴川市工业用地级别价

级别	地面地价 (元/平方米)	地面地价 (万元/亩)
I 级	422	28.13
II 级	360	24.00
III 级	291	19.40
IV 级	253	16.87

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 2-5 吴川市公共管理与公共服务用地级别价

级别	平均楼面地价 (元/平方米)	地面地价 (元/平方米)	地面地价 (万元/亩)
I 级	276	414	27.60
II 级	229	344	22.93
III 级	193	290	19.33
IV 级	172	258	17.20

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 2-6 吴川市公用设施用地级别价

级别	地面地价 (元/平方米)	地面地价 (万元/亩)
I 级	363	24.20
II 级	319	21.27
III 级	279	18.60
IV 级	251	16.73

注：公用设施用地级别价表现形式为容积率为 1.0 条件下的地面地价。

三、级别范围

表 2-7 吴川市商服用地级别范围

(本表的范围描述供参考, 具体级别范围以级别图为准)

级别	级别范围
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) 同德路—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—同德路;</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—省道 285—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;</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—吴川市沿江实验小学西北侧—车辆监测年审—创业大道—中国石化—新地小学—红新社区以南—吴川碧桂园西侧规划路—南海海岸线—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—南海海岸线—杨屋埠东侧—安顺驾校西侧—邱屋小学—国道 228—吴川市广大实验学校西侧—公堂埗村西侧—双碑记—鉴江。</p>

级别	级别范围
	<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—吴川市鉴西水利工程管理处东侧鉴江—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, 塘垌镇由以下线路围合而成的区域: 鑫盛名城北侧塘垌河—塘垌中心小学东侧塘垌河—县道 661—塘垌第二小学东侧道路—张炎纪念中学西侧道路—鑫盛名城北侧塘垌河。</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—大寨潘屋村东边村界—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> <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	<p>(1) 除上述级别外, 城区由以下线路围合而成的区域: ①尊六村以北—尖义岭以东—国道 228—吴川市中茂石油气储罐站有限公司—郊边—俄儿村—南海海岸线—杜九村—居余村—国道 228—麦屋新村—勇屋村—尊六村以北; ②鉴江—吴川市皇盛铝业厂—吴川市汇基足球场—兴发铝材—县道 661—悟空水果批发市场—鉴江—应祖村—县道 661—宁屋村—吴川市振文长胜羽绒厂—吴川市环盛养殖有限公司—后河村—梁屋村—鉴江; ③车田村—黎屋大岭—上流滩村—霞坡村—北大塘水库—石秀山村—宾公村—埠头村—船民新村—粤基养殖场—梅江—吴川市立兴食品有限公司—中坡尾—袂花江—下山村—龙田村—蔡屋村—吴川市殡仪馆—南山塘—覃巴镇环镇村—</p>

级别	级别范围
	<p>吴川市东边边界—国道 228—米朗村—高尔夫大道—海岭—南海海岸线—覃巴镇调德村—覃巴镇吉兆湾—烟楼头—覃流—那碌村—梅庄村—沙埔村—国道 228—那丁村—吴川市恒兴石油气灌装站—省道 544—袂花江—敏捷锦绣江南—车田村。</p> <p>(2) 除上述级别外, 黄坡镇由以下线路围合而成的区域: 吴川市伟明农牧专业合作社—南三水道—金轮庙—英烈帝—国道 228—黄坡镇政府—省道 373—长安大道—南三水道—郑屋村—唐禄村—泉塘村—吴川市中堂区粤凯机械有限公司—中铁十四局集团湛江制梁场—吴川林场—吴川市荣基集团中堂新区建诚管桩有限公司—汕湛高速—白沙江村—螃蟹埗新村—吴川市富生环保科技有限公司—国道 228—浩信石场—上马村—下马村—南三水道—吴川市伟明农牧专业合作社。</p> <p>(3) 除上述级别外, 塘垌镇由以下线路围合而成的区域: 合水村—汕湛高速—吴川市自然资源和规划局塘垌国土资源所—吴川市公安交警大队塘垌中队以东—省道 286—沈海高速—文屋村—合水村。</p> <p>(4) 除上述级别外, 振文镇由以下线路围合而成的区域: 郭屋村儿—山东村—县道 661—振文汽车客运站—振文中心小学以东—邓屋村—大寨潘屋村西边村界—县道 661—独竹村—里坡村—中东村—郭屋村儿。</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 以北 300 米—吴阳街一路以东 150 米—吴阳嘉华豪庭—海滨大道北侧吴阳工商所—吴阳金海岸—海滨大道南侧上海山小学—吴阳街一路以东 500 米—白沙小学—中街大道以西—合顺木艺厂—县道 662 以北 300 米。</p> <p>(6) 除上述级别外, 樟铺镇由以下线路围合而成的区域: 汕湛高速吴川支线—山口村—樟铺村卫生站以东—县道 700 以南 300 米—边口塘村东侧—木店村以西—汕湛高速吴川支线。</p> <p>(7) 除上述级别外, 浅水镇由以下线路围合而成的区域: 县道 622 东侧 500 米规划路—吴川市浅水中学—朝阳路—朝阳路以南 300 米—三江—前进村以西—县道 622 西侧约 450 米—鼎盛贸易商行以南—县道 622 东侧 500 米规划路。</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—腾辉驾校长岐教练场东侧长岐河—下仓小学东侧长岐河—良村—省道 285—吴川市长岐中学东侧规划路—南良村—长东路—启蒙幼儿园—腾辉驾校长岐教练场。</p> <p>(9) 除上述级别外, 兰石镇由以下线路围合而成的区域: 吴川市兰石财政所东侧 200 米—顿谷小学西侧—兰石初级中学—兰石河—山脚村—吴川市兰石中学—县道 613—吴川市兰石财政所东侧 200 米。</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: 爱方乐幼儿园东侧树林边—吴川市王村港镇卫生院—吴川市王村港快头扇厂东侧规划路—吴川市王村港快头扇厂南侧规划路—覃寮村东侧规划路—玉村港广播电视站以西规划路—吴川王村港中学—吴川市公安局(王村港边防派出所)—县道 644—爱方乐幼儿园东侧树林边。</p>
VI 级	除上述级别范围外的其他区域。

表 2-8 吴川市住宅用地级别范围

(本表的范围描述供参考, 具体级别范围以级别图为准)

级别	级别范围
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:</p> <p>(1) 同德路—省道 285—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;</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—鉴江—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—吴川市鉴西水利管理工程处—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</p>

级别	级别范围
	<p>道—县道 661。</p> <p>(3) 除上述级别外，塘垌镇由以下线路围合而成的区域： 鑫盛名城北侧塘垌河—塘垌中心小学东侧塘垌河—县道 661—塘垌第二小学东侧道路—张炎纪念中学西侧道路—鑫盛名城北侧塘垌河。</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—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	<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 尊六村以北—尖义岭以东—国道 228—吴川市中茂石油气储罐站有限公司—郊边—俄儿村—南海海岸线—杜九村—居余村—国道 228—麦屋新村—勇屋村—尊六村以北；</p> <p>② 鉴江—吴川市皇盛铝业厂—吴川市汇基足球场—兴发铝材—县道 661—悟空水果批发市场—鉴江—应祖村—县道 661—宁屋村—吴川市振文长胜羽绒厂—吴川市环盛养殖有限公司—后河村—梁屋村—鉴江；</p> <p>③ 车田村—黎屋大岭—上流滩村—霞坡村—北大塘水库—石秀山村—宾公村—埠头村—船民新村—粤基养殖场—梅江—吴川市立兴食品有限公司—中坡尾—袂花江—下山村—龙田村—蔡屋村—吴川市殡仪馆—南山塘—覃巴镇环镇村—吴川市东边边界—国道 228—米朗村—高尔夫大道—海岭—南海海岸线—覃巴镇调德村—覃巴镇吉兆湾—烟楼头—覃流—那碌村—梅庄村—沙涌村—国道 228—那丁村—吴川市恒兴石油气灌装站—省道 544—袂花江—敏捷锦绣江南—车田村</p>

级别	级别范围
	<p>(2) 除上述级别外，黄坡镇由以下线路围合而成的区域： 吴川市伟明农牧专业合作社—南三水道—金轮庙—英烈帝—国道 228—黄坡镇政府—省道 373—长安大道—南三水道—郑屋村—唐禄村—泉塘村—吴川市中堂区粤凯机械有限公司—中铁十四局集团湛江制梁场—吴川林场—吴川市荣基集团中堂新区建诚管桩有限公司—汕湛高速—白沙江村—螃蟹埔新村—吴川市富生环保科技有限公司—国道 228—浩信石场—上马村—下马村—南三水道—吴川市伟明农牧专业合作社。</p> <p>(3) 除上述级别外，塘垌镇由以下线路围合而成的区域： 合水村—汕湛高速—吴川市自然资源和规划局塘垌国土资源所—吴川市公安交警大队塘垌中队以东—省道 286—沈海高速—文屋村—合水村。</p> <p>(4) 除上述级别外，振文镇由以下线路围合而成的区域： 郭屋村儿—山东村—县道 661—振文汽车客运站—振文中心小学以东—邓屋村—大寨潘屋村西边村界—县道 661—独竹村—里坡村—中东村—郭屋村儿。</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 以北 300 米—吴阳街一路以东 150 米—吴阳嘉华豪庭—海滨大道北侧吴阳工商所—海滨大道南侧上海山小学—吴阳街一路以东 500 米—吴阳街一路—广福堂—刘屋村—鑫顺养殖场—合顺木艺厂—县道 662 以北 300 米。</p> <p>(6) 除上述级别外，樟铺镇由以下线路围合而成的区域： 汕湛高速吴川支线—山口村—樟铺村卫生站以东—县道 700 以南 300 米—边口塘村东侧—木店村以西—汕湛高速吴川支线。</p> <p>(7) 除上述级别外，浅水镇由以下线路围合而成的区域： 县道 622 东侧 500 米规划路—吴川市浅水中学—朝阳路—朝阳路以南 300 米—三江—前进村以西—县道 622 西侧约 450 米—鼎盛贸易商行以南—县道 622 东侧 500 米规划路。</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—腾辉驾校长岐教练场东侧长岐河—下仓小学东侧长岐河—良村—省道 285—吴川市长岐中学东侧规划路—南良村—长东路—启蒙幼儿园—腾辉驾校长岐教练场。</p> <p>(9) 除上述级别外，兰石镇由以下线路围合而成的区域： 吴川市兰石财政所东侧 200 米—顿谷小学西侧—兰石初级中学—兰石河—山脚村—吴川市兰石中学—县道 613—吴川市兰石财政所东侧 200 米。</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： 爱方乐幼儿园东侧树林边—吴川市王村港镇卫生院—吴川市王村港快头扇厂东侧规划路—吴川市王村港快头扇厂南侧规划路—覃寮村东侧规划路—玉村港广播电视站以西规划路—吴川王村港中学—吴川市公安局(王村港边防派出所)—县道 644—爱方乐幼儿园东侧树林边。</p>
VI 级	除上述级别范围外的其他区域。

表 2-9 吴川市工业用地级别范围

(本表的范围描述供参考, 具体级别范围以级别图为准)

级别	级别范围
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>(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—省道 285—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;</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> <p>(3) 除上述级别外, 塘垌镇由以下线路围合而成的区域:</p> <p>江海大道—乐业小学—县道 661 西侧 150 米—香棠村—湛江机场支线—吴川市湛丰燃料有限公司—湛江天丽农业科技有限公司—木园村—南埔村—江海大道。</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:</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—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, 塘垌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>

级别	级别范围
	<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—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 2-10 吴川市公共管理与公共服务用地级别范围
(本表的范围描述供参考, 具体级别范围以级别图为准)

级别	级别范围
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</p>

级别	级别范围
	政界线—国道 228—友谊路—沿江路—省道 373。
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:</p> <p>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, 塘垌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> <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:</p> <p>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:</p> <p>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:</p> <p>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:</p> <p>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>

级别	级别范围
IV 级	除上述级别范围外的其他区域。

表 2-11 吴川市公用设施用地级别范围

(本表的范围描述供参考, 具体级别范围以级别图为准)

级别	级别范围
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:</p> <p>①省道 285—袂花江—梅菉中心小学(瓦窑校区)北侧规划路—香山居委会以北—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:</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—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:</p> <p>国道 228 以北—南三水水道—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>

级别	级别范围
	<p>(3) 除上述级别外，塘寮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—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。

第三章 基准地价修正体系

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

一、商服用地宗地地价修正体系

1、楼层修正系数

表 3-1 吴川市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	第四及以上
修正系数	平均值	1	0.45	0.35	0.25
	修正范围	1	0.35 ~ 0.55	0.3 ~ 0.4	0.2 ~ 0.3

注：（1）已建成项目或已有详细规划指标且能得知楼层数的待开发项目宜采用楼层修正。

（2）此楼层分配系数仅用于求取各层分摊的楼面地价。

（3）商服用地各层楼面地价=商服用地单位首层楼面地价×某层楼的分配系数

2、容积率修正

表 3-2 吴川市商服用地容积率修正系数

容积率	$r \leq 0.4$	$0.4 < r \leq 2$	$2 < r \leq 4$	$4 < r < 6$	$r \geq 6$
修正系数	1	$0.675 \times (1/r)^{0.439}$	$0.7447 \times (1/r)^{0.615}$	$0.6091 \times (1/r)^{0.469}$	0.2629

注：（1）公式中 r 为商服容积率，容积率修正是指首层楼面地价与平均楼面地价的转换系数；

（2）商服容积率等于商服建筑面积除以总用地面积；

（3）评估待开发项目宜采用容积率修正，修正后得到的是对应容积率下的平均楼面地价；

（4）当待开发项目为商住用地等情况时，商服容积率等于商服计容建筑面积除以商住用地面积，土地规划条件另有规定的从其规定计算。

表 3-3 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	1	0.9151	0.8447	0.7894	0.7445	0.70700	0.6750	0.6473	0.6231	0.6016
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	0.5823	0.5649	0.5492	0.5347	0.5215	0.5092	0.4979	0.4719	0.4586	0.4462

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	0.4347	0.4239	0.4138	0.4043	0.3953	0.3869	0.3789	0.3714	0.3642	0.3574
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	0.3509	0.3447	0.3387	0.3331	0.3277	0.3225	0.3175	0.3143	0.3107	0.3073
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	0.3040	0.3008	0.2978	0.2948	0.2919	0.2891	0.2863	0.2837	0.2811	0.2786
容积率	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	≥6			
修正系数	0.2762	0.2738	0.2715	0.2693	0.2671	0.2649	0.2629			

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 3-3 的修正系数进行修正；

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

（4）当待开发项目为商住用地等情况时，商服容积率等于商服计容建筑面积除以商住用地面积，土地规划条件另有规定的从其规定计算。

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 3-4 商服路线价深度修正系数表（标准深度为 8 米）

临街深度 d（米）	d≤2	2 < d≤4	4 < d≤6	6 < d≤8
修正系数	1.26	1.12	1.07	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；

（3）临街深度大于标准深度修正系数取 1。

（2）宽深比修正系数（仅适用于商服路线价区段）

表 3-5 商服路线价宽深比修正系数表

宽深比	w≤0.1	0.1<w≤0.3	0.3<w≤0.5	0.5<w≤0.7	0.7<w≤0.9
修正系数	0.9	0.92	0.98	1	1.04
宽深比	0.9<w≤1.1	1.1<w≤1.3	1.3<w≤1.5	w>1.5	
修正系数	1.07	1.09	1.15	1.18	

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 3-6 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	1.05	1.10

5、区域因素修正

表 3-7 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 (%)
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
		7.13	3.57	0	-3.87	-7.73
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
		1.26	0.63	0	-0.69	-1.37
	公交便捷度	<50 米	[50,100)米	[100,200)米	[200,300)米	≥300 米
		0.74	0.37	0	-0.40	-0.80
	汽车站	<300 米	[300,600)米	[600,900)米	[900,1200)米	≥1200 米
		0.28	0.14	0	-0.15	-0.30
	高速公路出入口	<5000 米	[5000,7000)米	[7000,10000)米	[10000,12000)米	≥12000 米
		0.28	0.14	0	-0.16	-0.31
	高铁	<5000 米	[5000,7000)米	[7000,10000)米	[10000,12000)米	≥12000 米
		0.33	0.17	0	-0.18	-0.35
机场	<10000 米	[10000,15000)米	[15000,20000)米	[20000,25000)米	[25000,30000)米	
	0.20	0.10	0	-0.11	-0.22	
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
		0.38	0.19	0	-0.21	-0.42
	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
		0.36	0.18	0	-0.20	-0.39
	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
		0.38	0.19	0	-0.21	-0.42

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)	
	小学	<300 米	[300,400)米	[400,500)米	[500,600)米	≥600 米	
		0.26	0.13	0	-0.14	-0.28	
	中学	<300 米	[300,400)米	[400,500)米	[500,600)米	≥600 米	
		0.26	0.13	0	-0.14	-0.28	
	医疗设施	<200 米	[200,300)米	[300,450)米	[450,600)米	≥600 米	
		0.26	0.13	0	-0.14	-0.28	
	文体娱乐设施	<300 米	[300,400)米	[400,500)米	[500,600)米	≥600 米	
		0.38	0.19	0	-0.21	-0.41	
	金融设施	<100 米	[100,200)米	[200,300)米	[300,400)米	≥400 米	
		0.37	0.19	0	-0.20	-0.40	
	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	有一定大气污染	大气污染较严重	大气污染严重
			0.22	0.11	0	-0.12	-0.24
噪音污染		安静, 无噪音污染	较安静, 基本无噪音污染	有一定的噪音污染	噪音污染较大	噪音污染严重	
		0.20	0.10	0	-0.11	-0.22	
水污染		无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重	
		0.19	0.10	0	-0.11	-0.21	
旅游资源		离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离近	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离较近	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离一般	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离较远	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离远	
		0.68	0.34	0	-0.37	-0.74	
工程地质		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	-0.15	-0.29	
地形地势		地形、地势平坦, 完全满足工程要求	地形、地势较平坦, 有一定坡度, 较好满足工程要求	有坡度, 但对工程基本无负面影响	坡度较大, 对工程有一定影响	坡度很大, 基本不能满足工程要求	
		0.27	0.14	0	-0.15	-0.29	
人口状况	人口密度	客流人口稠密, 客流大	客流人口较稠密, 客流较大	客流一般	客流人口较稀疏, 客流较小	客流人口稀疏, 客流小	
		2.63	1.32	0	-1.43	-2.85	
用地潜力	区域用地规划	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	
		1.26	0.63	0	-0.68	-1.36	

表 3-8 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 (%)	较劣 (%)	劣 (%)	
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	
		5.54	2.77	0	-3.01	-6.01	
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	
		0.98	0.49	0	-0.53	-1.06	
	公交便捷度	<100 米	[100,150)米	[150,250)米	[250,400)米	≥400 米	
		0.58	0.29	0	-0.31	-0.62	
	汽车站	<600 米	[600,900)米	[900,1200)米	[1200,1500)米	≥1500 米	
		0.22	0.11	0	-0.12	-0.24	
	高速公路出入口	<7000 米	[7000,9000)米	[9000,12000)米	[12000,15000)米	≥15000 米	
		0.22	0.11	0	-0.12	-0.24	
	高铁	<7000 米	[7000,9000)米	[9000,12000)米	[12000,15000)米	≥15000 米	
		0.25	0.13	0	-0.14	-0.28	
	机场	<15000 米	[15000,20000)米	[20000,25000)米	[25000,30000)米	[30000,35000)米	
		0.15	0.08	0	-0.09	-0.17	
	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
			0.30	0.15	0	-0.16	-0.32
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	
		0.28	0.14	0	-0.15	-0.30	
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	
		0.30	0.15	0	-0.16	-0.32	
小学		<400 米	[400,500)米	[500,600)米	[600,700)米	≥700 米	
		0.20	0.10	0	-0.11	-0.22	
中学		<400 米	[400,500)米	[500,600)米	[600,700)米	≥700 米	
		0.20	0.10	0	-0.11	-0.22	
医疗设施		<300 米	[300,500)米	[500,700)米	[700,1000)米	≥1000 米	
		0.20	0.10	0	-0.11	-0.22	
文体娱乐设施		<400 米	[400,500)米	[500,600)米	[600,700)米	≥700 米	
		0.29	0.15	0	-0.16	-0.32	
金融设施	<200 米	[200,300)米	[300,400)米	[400,500)米	≥500 米		
	0.29	0.15	0	-0.16	-0.31		

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	有一定大气污染	大气污染较严重	大气污染严重
		0.17	0.09	0	-0.10	-0.19
	噪音污染	安静, 无噪音污染	较安静, 基本无噪音污染	有一定的噪音污染	噪音污染较大	噪音污染严重
		0.16	0.08	0	-0.09	-0.17
	水污染	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
		0.15	0.08	0	-0.08	-0.16
	旅游资源	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离近	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离较近	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离一般	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离较远	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离远
		0.53	0.27	0	-0.29	-0.58
	工程地质	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
		0.21	0.11	0	-0.12	-0.23
	地形地势	地形、地势平坦, 完全满足工程要求	地形、地势较平坦, 有一定坡度, 较好满足工程要求	有坡度, 但对工程基本无负面影响	坡度较大, 对工程有一定影响	坡度很大, 基本不能满足工程要求
		0.21	0.11	0	-0.12	-0.23
人口状况	人口密度	客流人口稠密, 客流大	客流人口较稠密, 客流较大	客流一般	客流人口较稀疏, 客流较小	客流人口稀疏, 客流小
		2.04	1.02	0	-1.11	-2.21
用地潜力	区域用地规划	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
		0.98	0.49	0	-0.53	-1.06

表 3-9 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 (%)
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
		4.28	2.14	0	-2.32	-4.63
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
		0.76	0.38	0	-0.41	-0.82
	公交便	<150 米	[150,200)米	[200,300)米	[300,500)米	≥500 米

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
	捷度	0.44	0.22	0	-0.24	-0.48
	汽车站	<800 米	[800,1200)米	[1200,2000)米	[2000,3000)米	≥3000 米
		0.17	0.09	0	-0.09	-0.18
	高速公路出入口	<8000 米	[8000,10000)米	[10000,13000)米	[13000,16000)米	≥16000 米
		0.17	0.09	0	-0.09	-0.18
	高铁	<8000 米	[8000,10000)米	[10000,13000)米	[13000,16000)米	≥16000 米
		0.20	0.10	0	-0.11	-0.21
机场	<20000 米	[20000,25000)米	[25000,30000)米	[30000,35000)米	[35000,40000)米	
	0.12	0.06	0	-0.07	-0.13	
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
		0.23	0.12	0	-0.13	-0.25
	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
		0.21	0.11	0	-0.12	-0.23
	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
		0.23	0.12	0	-0.13	-0.25
	小学	<500 米	[500,600)米	[600,800)米	[800,1000)米	≥1000 米
		0.15	0.08	0	-0.09	-0.17
	中学	<500 米	[500,600)米	[600,800)米	[800,1000)米	≥1000 米
		0.15	0.08	0	-0.09	-0.17
	医疗设施	<500 米	[500,800)米	[800,1100)米	[1100,1500)米	≥1500 米
		0.15	0.08	0	-0.09	-0.17
	文体娱乐设施	<500 米	[500,600)米	[600,800)米	[800,1000)米	≥1000 米
		0.23	0.12	0	-0.12	-0.24
金融设施	<300 米	[300,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥800 米	
	0.22	0.11	0	-0.12	-0.24	
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	有一定大气污染	大气污染较严重	大气污染严重
		0.13	0.07	0	-0.07	-0.14
	噪音污染	安静, 无噪音污染	较安静, 基本无噪音污染	有一定的噪音污染	噪音污染较大	噪音污染严重
		0.12	0.06	0	-0.07	-0.13
	水污染	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
		0.12	0.06	0	-0.07	-0.13
	旅游资源	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
		镇观光景点距离近	镇观光景点距离较近	镇观光景点距离一般	镇观光景点距离较远	镇观光景点距离远
		0.41	0.21	0	-0.22	-0.44
	工程地质	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
		0.16	0.08	0	-0.09	-0.18
	地形地势	地形、地势平坦, 完全满足工程要求	地形、地势较平坦, 有一定坡度, 较好满足工程要求	有坡度, 但对工程基本无负面影响	坡度较大, 对工程有一定影响	坡度很大, 基本不能满足工程要求
		0.16	0.08	0	-0.09	-0.18
人口状况	人口密度	客流人口稠密, 客流大	客流人口较稠密, 客流较大	客流一般	客流人口较稀疏, 客流较小	客流人口稀疏, 客流小
		1.58	0.79	0	-0.86	-1.71
用地潜力	区域用地规划	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
		0.75	0.38	0	-0.41	-0.82

表 3-10 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 (%)
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
		2.80	1.40	0	-1.52	-3.03
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
		0.49	0.25	0	-0.27	-0.54
	公交便捷度	<200 米	[200,300)米	[300,400)米	[400,600)米	≥600 米
		0.29	0.15	0	-0.16	-0.32
	汽车站	<800 米	[800,1200)米	[1200,2000)米	[2000,3000)米	≥3000 米
		0.11	0.06	0	-0.06	-0.12
	高速公路出入口	<9000 米	[9000,12000)米	[12000,15000)米	[15000,18000)米	≥18000 米
		0.11	0.06	0	-0.06	-0.12
	高铁	<9000 米	[9000,12000)米	[12000,15000)米	[15000,18000)米	≥18000 米
		0.13	0.07	0	-0.07	-0.14
机场	<25000 米	[25000,30000)米	[30000,35000)米	[35000,40000)米	[40000,45000)米	
	0.08	0.04	0	-0.04	-0.08	

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
		0.15	0.08	0	-0.08	-0.16
	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
		0.14	0.07	0	-0.08	-0.15
	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
		0.15	0.08	0	-0.08	-0.16
	小学	<600 米	[600,700)米	[700,900)米	[900,1100)米	≥1100 米
		0.10	0.05	0	-0.06	-0.11
	中学	<600 米	[600,700)米	[700,900)米	[900,1100)米	≥1100 米
		0.10	0.05	0	-0.06	-0.11
	医疗设施	<800 米	[800,1000)米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	≥2000 米
		0.10	0.05	0	-0.06	-0.11
	文体娱乐设施	<600 米	[600,700)米	[700,900)米	[900,1100)米	≥1100 米
		0.15	0.08	0	-0.08	-0.16
金融设施	<500 米	[500,800)米	[800,1000)米	[1000,1200)米	≥1200 米	
	0.14	0.07	0	-0.08	-0.16	
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	有一定大气污染	大气污染较严重	大气污染严重
		0.09	0.05	0	-0.05	-0.09
	噪音污染	安静, 无噪音污染	较安静, 基本无噪音污染	有一定的噪音污染	噪音污染较大	噪音污染严重
		0.08	0.04	0	-0.05	-0.09
	水污染	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
		0.08	0.04	0	-0.04	-0.08
	旅游资源	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离近	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离较近	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离一般	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离较远	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离远
		0.27	0.14	0	-0.15	-0.29
	工程地质	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
		0.11	0.06	0	-0.06	-0.11
	地形地势	地形、地势平坦, 完全满足工程要求	地形、地势较平坦, 有一定坡度, 较好满足工程要求	有坡度, 但对工程基本无负面影响	坡度较大, 对工程有一定影响	坡度很大, 基本不能满足工程要求
		0.11	0.06	0	-0.06	-0.12

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
人口状况	人口密度	客流人口稠密, 客流大	客流人口较稠密, 客流较大	客流一般	客流人口较稀疏, 客流较小	客流人口稀疏, 客流小
		1.03	0.52	0	-0.56	-1.12
用地潜力	区域用地规划	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
		0.49	0.25	0	-0.27	-0.53

表 3-11 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 (%)	较差 (%)	劣 (%)
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
		1.80	0.90	0	-0.98	-1.95
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
		0.32	0.16	0	-0.18	-0.35
	公交便捷度	<250 米	[250,350)米	[350,450)米	[450,650)米	≥650 米
		0.19	0.10	0	-0.10	-0.20
	汽车站	<1500 米	[1500,3000)米	[3000,4500)米	[4500,6000)米	≥6000 米
		0.07	0.04	0	-0.04	-0.08
	高速公路出入口	<10000 米	[10000,13000)米	[13000,16000)米	[16000,20000)米	≥20000 米
		0.07	0.04	0	-0.04	-0.08
	高铁	<10000 米	[10000,13000)米	[13000,16000)米	[16000,20000)米	≥20000 米
		0.08	0.04	0	-0.05	-0.09
机场	<30000 米	[30000,35000)米	[35000,40000)米	[40000,45000)米	[45000,50000)米	
	0.05	0.03	0	-0.03	-0.05	
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
		0.10	0.05	0	-0.05	-0.10
	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
		0.09	0.05	0	-0.05	-0.10
	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
		0.10	0.05	0	-0.05	-0.10
	小学	<700 米	[700,800)米	[800,1000)米	[1000,1200)米	≥1200 米
		0.06	0.03	0	-0.04	-0.07

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)	
	中学	<700 米	[700,800)米	[800,1000)米	[1000,1200)米	≥1200 米	
		0.06	0.03	0	-0.04	-0.07	
	医疗设施	<1000 米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	[2000,2500)米	≥2500 米	
		0.06	0.03	0	-0.04	-0.07	
	文体娱乐设施	<700 米	[700,800)米	[800,1000)米	[1000,1200)米	≥1200 米	
		0.09	0.05	0	-0.05	-0.10	
	金融设施	<600 米	[600,900)米	[900,1200)米	[1200,1500)米	≥1500 米	
		0.09	0.05	0	-0.05	-0.10	
	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	有一定大气污染	大气污染较严重	大气污染严重
			0.06	0.03	0	-0.03	-0.06
噪音污染		安静, 无噪音污染	较安静, 基本无噪音污染	有一定的噪音污染	噪音污染较大	噪音污染严重	
		0.05	0.03	0	-0.03	-0.06	
水污染		无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重	
		0.05	0.03	0	-0.03	-0.05	
旅游资源		离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离近	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离较近	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离一般	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离较远	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离远	
		0.17	0.09	0	-0.10	-0.19	
工程地质		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	
		0.07	0.04	0	-0.04	-0.07	
地形地势		地形、地势平坦, 完全满足工程要求	地形、地势较平坦, 有一定坡度, 较好满足工程要求	有坡度, 但对工程基本无负面影响	坡度较大, 对工程有一定影响	坡度很大, 基本不能满足工程要求	
		0.07	0.04	0	-0.04	-0.07	
人口状况		人口密度	客流人口稠密, 客流大	客流人口较稠密, 客流较大	客流一般	客流人口较稀疏, 客流较小	客流人口稀疏, 客流小
			0.66	0.33	0	-0.36	-0.72
用地潜力	区域用地规划	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	-0.17	-0.34	

表 3-12 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 (%)	较差 (%)	劣 (%)
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
		1.33	0.67	0	-0.72	-1.44
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
		0.24	0.12	0	-0.13	-0.25
	公交便捷度	<300 米	[300,400)米	[400,500)米	[500,700)米	≥700 米
		0.14	0.07	0	-0.08	-0.15
	汽车站	<2000 米	[2000,3500)米	[3500,5500)米	[5500,8000)米	≥8000 米
		0.05	0.03	0	-0.03	-0.06
	高速公路出入口	<12000 米	[12000,15000)米	[15000,18000)米	[18000,24000)米	≥24000 米
		0.05	0.03	0	-0.03	-0.06
	高铁	<12000 米	[12000,15000)米	[15000,18000)米	[18000,24000)米	≥24000 米
		0.06	0.03	0	-0.04	-0.07
	机场	<35000 米	[35000,40000)米	[40000,45000)米	[45000,50000)米	[50000,55000)米
		0.04	0.02	0	-0.02	-0.04
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
		0.07	0.04	0	-0.04	-0.08
	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
		0.07	0.04	0	-0.04	-0.07
	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
		0.07	0.04	0	-0.04	-0.08
	小学	<800 米	[800,900)米	[900,1100)米	[1100,1300)米	≥1300 米
		0.05	0.03	0	-0.03	-0.05
	中学	<800 米	[800,900)米	[900,1100)米	[1100,1300)米	≥1300 米
		0.05	0.03	0	-0.03	-0.05
	医疗设施	<1200 米	[1200,1700)米	[1700,2200)米	[2200,2700)米	≥2700 米
		0.05	0.03	0	-0.03	-0.05
	文体娱乐设施	<800 米	[800,900)米	[900,1100)米	[1100,1300)米	≥1300 米
		0.07	0.04	0	-0.04	-0.08
金融设施	<700 米	[700,1000)米	[1000,1300)米	[1300,1600)米	≥1600 米	
	0.07	0.04	0	-0.04	-0.07	

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	有一定大气污染	大气污染较严重	大气污染严重
		0.04	0.02	0	-0.02	-0.04
	噪音污染	安静，无噪音污染	较安静，基本无噪音污染	有一定的噪音污染	噪音污染较大	噪音污染严重
		0.04	0.02	0	-0.02	-0.04
	水污染	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
		0.04	0.02	0	-0.02	-0.04
	旅游资源	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离近	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离较近	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离一般	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离较远	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离远
		0.13	0.07	0	-0.07	-0.14
	工程地质	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
		0.05	0.03	0	-0.03	-0.05
	地形地势	地形、地势平坦，完全满足工程要求	地形、地势较平坦，有一定坡度，较好满足工程要求	有坡度，但对工程基本无负面影响	坡度较大，对工程有一定影响	坡度很大，基本不能满足工程要求
		0.05	0.03	0	-0.03	-0.05
人口状况	人口密度	客流人口稠密，客流大	客流人口较稠密，客流较大	客流一般	客流人口较稀疏，客流较小	客流人口稀疏，客流小
		0.49	0.25	0	-0.27	-0.53
用地潜力	区域用地规划	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
		0.23	0.12	0	-0.13	-0.25

6、个别因素修正系数表

表 3-13 商服其他个别因素修正系数

因子	指标标准	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
宗地形状	指标标准说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
	修正系数	3	1.5	0	-1.5	-3
宗地大小	指标标准说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
	修正系数	4	2	0	-2	-4

因子	指标标准	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
宗地地基承载力	指标标准说明	地基坚固, 不需要做加强处理	地基较稳固, 略需处理	承载力一般, 需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段, 需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地, 或属于填埋地, 需要对地基做特殊处理
	修正系数	4	2	0	-2	-4

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

N —土地剩余使用年期

Y —出让年期修正系数

表 3-14 商服用地土地剩余使用年期修正系数表 (还原率 $r=5.07\%$)

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0560	0.1092	0.1599	0.2082	0.2541	0.2979	0.3395	0.3791	0.4168	0.4526
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4868	0.5193	0.5502	0.5796	0.6077	0.6343	0.6597	0.6839	0.7069	0.7288
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7496	0.7694	0.7883	0.8063	0.8234	0.8396	0.8551	0.8698	0.8839	0.8972
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9099	0.9220	0.9335	0.9445	0.9549	0.9649	0.9743	0.9833	0.9919	1

8、土地开发程度修正

表 3-15 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	五通一平 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	65~185
平均数	18	12	25	12	25	25	28	96	125

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；上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积，上述土地价格为地面地价。其中上表的“三通一平”具体是指宗地外通上水、通电、通路及宗地内土地平整，“五通一平”具体是指宗地外通上水、通下水、通电、通讯、通路及宗地内土地平整。

9、商服用地期日修正

待估宗地的估价期日与基准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。

（本页余下空白）

二、住宅用地宗地地价修正体系

1、容积率修正系数

表 3-16 吴川市级别范围内住宅用地容积率修正系数表

容积率	$r \leq 1.0$	$1 < r \leq 2.0$	$2 < r \leq 4.5$	$4.5 < r < 7.0$	$r \geq 7.0$
修正系数	1.5572	$(2/r)^{0.639}$	$(2/r)^{0.2993}$	$(2/r)^{0.3382}$	0.6546

注：（1）容积率为建设项目综合容积率，即含裙楼商服、公建配套等的综合容积率；（2）容积率 ≤ 1.0 时，修正系数已考虑空地价值，地价计算公式采用建筑面积计算总价。

表 3-17 吴川市级别范围内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	1.7	1.8
修正系数	1.5572	1.4652	1.3860	1.3169	1.2560	1.2018	1.1533	1.1094	1.0696
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.0333	1	0.9855	0.9719	0.9590	0.9469	0.9354	0.9245	0.9141
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.9042	0.8948	0.8857	0.8771	0.8688	0.8608	0.8532	0.8458	0.8387
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.8318	0.8252	0.8188	0.8126	0.8067	0.8009	0.7952	0.7898	0.7845
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2	5.3	5.4
修正系数	0.7545	0.7490	0.7437	0.7386	0.7335	0.7286	0.7239	0.7192	0.7147
容积率	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6	6.1	6.2	6.3
修正系数	0.7103	0.7059	0.7017	0.6976	0.6936	0.6897	0.6858	0.6821	0.6784
容积率	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8	6.9	≥ 7.0	——	——
修正系数	0.6748	0.6712	0.6678	0.6644	0.6611	0.6578	0.6546	——	——

注：表 3-17 系数明细表是由表 3-16 公式计算的修正系数明细，除表 3-17 中列出的修正系数外，其它修正通过表 3-16 中公式计算获取。

2、区域因素修正系数及因素说明表

表 3-18 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 (%)	较劣 (%)	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
		0.68	0.34	0	-0.33	-0.65
	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
		0.63	0.32	0	-0.30	-0.60
	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
		0.63	0.32	0	-0.30	-0.60
	小学	<200 米	[200,300)米	[300,400)米	[400,600)米	≥600 米
		0.82	0.41	0	-0.39	-0.78
	中学	<300 米	[300,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥800 米
		0.66	0.33	0	-0.32	-0.63
	医疗设施	<100 米	[100,200)米	[200,300)米	[300,500)米	≥500 米
		0.54	0.27	0	-0.26	-0.51
	文体娱乐设施	<200 米	[200,300)米	[300,400)米	[400,500)米	≥500 米
		0.40	0.20	0	-0.19	-0.38
	金融设施	<200 米	[200,300)米	[300,400)米	[400,500)米	≥500 米
		0.30	0.15	0	-0.15	-0.29
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
		1.09	0.55	0	-0.52	-1.04
	公交便捷度	<50 米	[50,100)米	[100,200)米	[200,300)米	≥300 米
		0.86	0.43	0	-0.41	-0.81
	汽车站	<500 米	[500,1000)米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	≥2000 米
		0.22	0.11	0	-0.11	-0.21
	高速公路出入口	<5000 米	[5000,7000)米	[7000,10000)米	[10000,12000)米	≥12000 米
		0.28	0.14	0	-0.13	-0.26
	高铁	<5000 米	[5000,7000)米	[7000,10000)米	[10000,12000)米	≥12000 米
		0.25	0.13	0	-0.12	-0.24
机场	<10000 米	[10000,15000)米	[15000,20000)米	[20000,25000)米	[25000,30000)米	
	0.15	0.08	0	-0.08	-0.15	

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
		0.38	0.19	0	-0.19	-0.37
	噪音污染	安静，无噪音污染	较安静，基本无噪音污染	有噪音污染，但不影响睡眠	噪音污染较大，对睡眠有较大影响	噪音污染严重，严重影响睡眠
		0.36	0.18	0	-0.17	-0.34
	水污染	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
		0.32	0.16	0	-0.15	-0.3
	旅游资源	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离近	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离较近	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离一般	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离较远	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离远
		0.79	0.4	0	-0.38	-0.75
	工程地质	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	-0.16	-0.32
	地形地势	地形、地势平坦，完全满足工程要求	地形、地势较平坦，有一定坡度，较好满足工程要求	有坡度，但对工程基本无负面影响	坡度较大，对工程有一定影响	坡度很大，基本不能满足工程要求
		0.35	0.18	0	-0.17	-0.33
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
		1.56	0.78	0	-0.74	-1.48
人口状况	人口密度	人口稠密区，常住人口密度大	人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口密度一般	人口较稀疏区，常住人口密度较小	人口稀疏区，常住人口密度小
		0.91	0.46	0	-0.44	-0.87
用地潜力	区域用地规划	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
		0.94	0.47	0	-0.45	-0.89

表 3-19 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 (%)
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
		0.52	0.26	0	-0.25	-0.49
	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
		0.48	0.24	0	-0.23	-0.46
	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
		0.48	0.24	0	-0.23	-0.46
	小学	<300 米	[300,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥800 米
		0.62	0.31	0	-0.30	-0.59
	中学	<400 米	[400,600)米	[600,800)米	[800,1000)米	≥1000 米
		0.5	0.25	0	-0.24	-0.48
	医疗设施	<200 米	[200,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥800 米
		0.41	0.21	0	-0.20	-0.39
	文体娱乐设施	<300 米	[300,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥800 米
		0.31	0.16	0	-0.15	-0.29
	金融设施	<300 米	[300,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥800 米
		0.23	0.12	0	-0.11	-0.22
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
		0.83	0.42	0	-0.40	-0.79
	公交便捷度	<100 米	[100,150)米	[150,250)米	[250,400)米	≥400 米
		0.65	0.33	0	-0.31	-0.62
	汽车站	<700 米	[700,1000)米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	≥2000 米
		0.17	0.09	0	-0.08	-0.16
	高速公路出入口	<7000 米	[7000,9000)米	[9000,12000)米	[12000,15000)米	≥15000 米
		0.21	0.11	0	-0.10	-0.20
	高铁	<7000 米	[7000,9000)米	[9000,12000)米	[12000,15000)米	≥15000 米
		0.19	0.10	0	-0.09	-0.18
	机场	<15000 米	[15000,20000)米	[20000,25000)米	[25000,30000)米	[30000,35000)米
		0.12	0.06	0	-0.06	-0.11
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	有大气污染, 但不影响居住	大气污染较严重, 对居住有	大气污染严重, 严重影响

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)	
影响因子			气污染		较大影响	居住	
		0.29	0.15	0	-0.14	-0.28	
	噪音污染	安静, 无噪音污染	较安静, 基本无噪音污染	有噪音污染, 但不影响睡眠	噪音污染较大, 对睡眠有较大影响	噪音污染严重, 严重影响睡眠	
		0.28	0.14	0	-0.13	-0.26	
	水污染	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重	
		0.24	0.12	0	-0.12	-0.23	
	旅游资源	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离近	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离较近	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离一般	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离较远	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离远	
		0.60	0.30	0	-0.29	-0.57	
	工程地质	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	
		0.26	0.13	0	-0.12	-0.24	
	地形地势	地形、地势平坦, 完全满足工程要求	地形、地势较平坦, 有一定坡度, 较好满足工程要求	有坡度, 但对工程基本无负面影响	坡度较大, 对工程有一定影响	坡度很大, 基本不能满足工程要求	
		0.26	0.13	0	-0.13	-0.25	
	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
			1.19	0.60	0	-0.57	-1.13
人口状况	人口密度	人口稠密区, 常住人口密度大	人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口密度一般	人口较稀疏区, 常住人口密度较小	人口稀疏区, 常住人口密度小	
		0.69	0.35	0	-0.33	-0.66	
用地潜力	区域用地规划	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	
		0.71	0.36	0	-0.34	-0.68	

表 3-20 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 (%)	较劣 (%)	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	
		0.38	0.19	0	-0.18	-0.36	
	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	
		0.35	0.18	0	-0.17	-0.33	
	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	
		0.35	0.18	0	-0.17	-0.33	
	小学	<400 米	[400,600)米	[600,800)米	[800,1000)米	≥1000 米	
		0.45	0.23	0	-0.22	-0.43	
	中学	<500 米	[500,700)米	[700,900)米	[900,1200)米	≥1200 米	
		0.36	0.18	0	-0.18	-0.35	
	医疗设施	<400 米	[400,600)米	[600,900)米	[900,1200)米	≥1200 米	
		0.30	0.15	0	-0.14	-0.28	
	文体娱乐设施	<500 米	[500,800)米	[800,1000)米	[1000,1200)米	≥1200 米	
		0.22	0.11	0	-0.11	-0.21	
金融设施	<500 米	[500,800)米	[800,1000)米	[1000,1200)米	≥1200 米		
	0.17	0.09	0	-0.08	-0.16		
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	
		0.60	0.30	0	-0.29	-0.57	
	公交便捷度	<150 米	[150,200)米	[200,300)米	[300,500)米	≥500 米	
		0.47	0.24	0	-0.23	-0.45	
	汽车站	<1000 米	[1000,1500)米	[1500,2200)米	[2200,3000)米	≥3000 米	
		0.12	0.06	0	-0.06	-0.12	
	高速公路出入口	<8000 米	[8000,10000)米	[10000,13000)米	[13000,16000)米	≥16000 米	
		0.15	0.08	0	-0.07	-0.14	
	高铁	<8000 米	[8000,10000)米	[10000,13000)米	[13000,16000)米	≥16000 米	
		0.14	0.07	0	-0.07	-0.13	
	机场	<20000 米	[20000,25000)米	[25000,30000)米	[30000,35000)米	[35000,40000)米	
		0.09	0.05	0	-0.04	-0.08	
	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	有大气污染, 但不影响居住	大气污染较严重, 对居住有	大气污染严重, 严重影响

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
			气污染		较大影响	居住
		0.21	0.11	0	-0.10	-0.20
	噪音污染	安静, 无噪音污染	较安静, 基本无噪音污染	有噪音污染, 但不影响睡眠	噪音污染较大, 对睡眠有较大影响	噪音污染严重, 严重影响睡眠
		0.20	0.10	0	-0.10	-0.19
	水污染	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
		0.17	0.09	0	-0.09	-0.17
	旅游资源	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离近	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离较近	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离一般	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离较远	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离远
		0.43	0.22	0	-0.21	-0.41
	工程地质	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	-0.09	-0.18
	地形地势	地形、地势平坦, 完全满足工程要求	地形、地势较平坦, 有一定坡度, 较好满足工程要求	有坡度, 但对工程基本无负面影响	坡度较大, 对工程有一定影响	坡度很大, 基本不能满足工程要求
		0.19	0.10	0	-0.09	-0.18
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
		0.86	0.43	0	-0.41	-0.82
人口状况	人口密度	人口稠密区, 常住人口密度大	人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口密度一般	人口较稀疏区, 常住人口密度较小	人口稀疏区, 常住人口密度小
		0.50	0.25	0	-0.24	-0.48
用地潜力	区域用地规划	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
		0.51	0.26	0	-0.25	-0.49

表 3-21 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 (%)
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
		0.23	0.12	0	-0.11	-0.22

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)	
	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	
		0.22	0.11	0	-0.11	-0.21	
	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	
		0.21	0.11	0	-0.10	-0.20	
	小学	<500 米	[500,700)米	[700,900)米	[900,1200)米	≥1200 米	
		0.28	0.14	0	-0.13	-0.26	
	中学	<600 米	[600,900)米	[900,1200)米	[1200,1500)米	≥1500 米	
		0.22	0.11	0	-0.11	-0.21	
	医疗设施	<600 米	[600,900)米	[900,1200)米	[1200,1500)米	≥1500 米	
		0.18	0.09	0	-0.09	-0.17	
	文体娱乐设施	<600 米	[600,900)米	[900,1200)米	[1200,1500)米	≥1500 米	
		0.14	0.07	0	-0.07	-0.13	
	金融设施	<600 米	[600,900)米	[900,1200)米	[1200,1500)米	≥1500 米	
		0.10	0.05	0	-0.05	-0.10	
	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
			0.37	0.19	0	-0.18	-0.35
公交便捷度		<200 米	[200,300)米	[300,400)米	[400,600)米	≥600 米	
		0.29	0.15	0	-0.14	-0.28	
汽车站		<1200 米	[1200,2000)米	[2000,3200)米	[3200,5000)米	≥5000 米	
		0.08	0.04	0	-0.04	-0.07	
高速公路出入口		<9000 米	[9000,12000)米	[12000,15000)米	[15000,18000)米	≥18000 米	
		0.09	0.05	0	-0.05	-0.09	
高铁		<9000 米	[9000,12000)米	[12000,15000)米	[15000,18000)米	≥18000 米	
		0.08	0.04	0	-0.04	-0.08	
机场	<25000 米	[25000,30000)米	[30000,35000)米	[35000,40000)米	[40000,45000)米		
	0.05	0.03	0	-0.03	-0.05		
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	
		0.13	0.07	0	-0.06	-0.12	
	噪音污染	安静, 无噪音污染	较安静, 基本无噪音污染	有噪音污染, 但不影响睡眠	噪音污染较大, 对睡眠有较大影响	噪音污染严重, 严重影响睡眠	
		0.12	0.06	0	-0.06	-0.12	
水污染	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重		

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
	旅游资源	0.11	0.06	0	-0.05	-0.10
		离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离近	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离较近	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离一般	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离较远	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离远
	0.27	0.14	0	-0.13	-0.26	
	工程地质	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
		0.11	0.06	0	-0.06	-0.11
	地形地势	地形、地势平坦,完全满足工程要求	地形、地势较平坦,有一定坡度,较好满足工程要求	有坡度,但对工程基本无负面影响	坡度较大,对工程有一定影响	坡度很大,基本不能满足工程要求
0.12		0.06	0	-0.06	-0.11	
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
		0.53	0.27	0	-0.26	-0.51
人口状况	人口密度	人口稠密区,常住人口密度大	人口较稠密区,常住人口密度较大	常住人口密度一般	人口较稀疏区,常住人口密度较小	人口稀疏区,常住人口密度小
		0.31	0.16	0	-0.15	-0.30
用地潜力	区域用地规划	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	-0.15	-0.30

表 3-22 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 (%)
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
		0.16	0.08	0	-0.08	-0.16
	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
		0.15	0.08	0	-0.07	-0.14
	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
		0.15	0.08	0	-0.07	-0.14
小学	<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 (%)	较差 (%)	劣 (%)
		0.20	0.10	0	-0.10	-0.19
	中学	<800 米	[800,1000)米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	≥2000 米
		0.16	0.08	0	-0.08	-0.15
	医疗设施	<800 米	[800,1000)米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	≥2000 米
		0.13	0.07	0	-0.06	-0.12
	文体娱乐设施	<800 米	[800,1200)米	[1200,1600)米	[1600,2000)米	≥2000 米
		0.10	0.05	0	-0.05	-0.09
金融设施	<800 米	[800,1200)米	[1200,1600)米	[1600,2000)米	≥2000 米	
	0.07	0.04	0	-0.04	-0.07	
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
		0.26	0.13	0	-0.13	-0.25
	公交便捷度	<250 米	[250,350)米	[350,450)米	[450,650)米	≥650 米
		0.21	0.11	0	-0.10	-0.19
	汽车站	<1500 米	[1500,3000)米	[3000,5000)米	[5000,7000)米	≥7000 米
		0.05	0.03	0	-0.03	-0.05
	高速公路出入口	<10000 米	[10000,13000)米	[13000,16000)米	[16000,20000)米	≥20000 米
		0.07	0.04	0	-0.03	-0.06
	高铁	<10000 米	[10000,13000)米	[13000,16000)米	[16000,20000)米	≥20000 米
		0.06	0.03	0	-0.03	-0.06
机场	<30000 米	[30000,35000)米	[35000,40000)米	[40000,45000)米	[45000,50000)米	
	0.04	0.02	0	-0.02	-0.04	
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	大气污染较重,对居住有较大影响	大气污染严重,严重影响居住
		0.09	0.05	0	-0.05	-0.09
	噪音污染	安静,无噪音污染	较安静,基本无噪音污染	有噪音污染,但不影响睡眠	噪音污染较大,对睡眠有较大影响	噪音污染严重,严重影响睡眠
		0.09	0.05	0	-0.04	-0.08
	水污染	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
		0.08	0.04	0	-0.04	-0.07
	旅游资源	离公园等自然景观点、离历史古迹等城镇观光景点距离近	离公园等自然景观点、离历史古迹等城镇观光景点距离较近	离公园等自然景观点、离历史古迹等城镇观光景点距离一般	离公园等自然景观点、离历史古迹等城镇观光景点距离较远	离公园等自然景观点、离历史古迹等城镇观光景点距离远
		0.19	0.10	0	-0.09	-0.18

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
	工程地质	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
		0.08	0.04	0	-0.04	-0.08
	地形地势	地形、地势平坦,完全满足工程要求	地形、地势较平坦,有一定坡度,较好满足工程要求	有坡度,但对工程基本无负面影响	坡度较大,对工程有一定影响	坡度很大,基本不能满足工程要求
		0.08	0.04	0	-0.04	-0.08
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
		0.37	0.19	0	-0.18	-0.36
人口状况	人口密度	人口稠密区,常住人口密度大	人口较稠密区,常住人口密度较大	常住人口密度一般	人口较稀疏区,常住人口密度较小	人口稀疏区,常住人口密度小
		0.22	0.11	0	-0.11	-0.21
用地潜力	区域用地规划	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
		0.22	0.11	0	-0.11	-0.21

表 3-23 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 (%)
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
		0.12	0.06	0	-0.06	-0.11
	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
		0.11	0.06	0	-0.05	-0.10
	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
		0.11	0.06	0	-0.05	-0.10
	小学	<800 米	[800,1100)米	[1100,1400)米	[1400,1700)米	≥1700 米
		0.14	0.07	0	-0.07	-0.13
	中学	<1000 米	[1000,1200)米	[1200,1700)米	[1700,2200)米	≥2200 米
		0.11	0.06	0	-0.06	-0.11
	医疗设施	<1000 米	[1000,1200)米	[1200,1700)米	[1700,2200)米	≥2200 米
		0.09	0.05	0	-0.05	-0.09
	文体娱	<1000 米	[1000,1400)米	[1400,1800)米	[1800,2200)米	≥2200 米

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
	乐设施	0.07	0.04	0	-0.04	-0.07
	金融设施	<1000 米	[1000,1400)米	[1400,1800)米	[1800,2200)米	≥2200 米
0.05		0.03	0	-0.03	-0.05	
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
		0.19	0.10	0	-0.09	-0.18
	公交便捷度	<300 米	[300,400)米	[400,500)米	[500,700)米	≥700 米
		0.15	0.08	0	-0.07	-0.14
	汽车站	<2000 米	[2000,3500)米	[3500,6000)米	[6000,9000)米	≥9000 米
		0.04	0.02	0	-0.02	-0.04
	高速公路出入口	<12000 米	[12000,15000)米	[15000,18000)米	[18000,24000)米	≥24000 米
		0.05	0.03	0	-0.02	-0.04
	高铁	<12000 米	[12000,15000)米	[15000,18000)米	[18000,24000)米	≥24000 米
		0.04	0.02	0	-0.02	-0.04
	机场	<35000 米	[35000,40000)米	[40000,45000)米	[45000,50000)米	[50000,55000)米
		0.03	0.02	0	-0.02	-0.03
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
		0.07	0.04	0	-0.03	-0.06
	噪音污染	安静, 无噪音污染	较安静, 基本无噪音污染	有噪音污染, 但不影响睡眠	噪音污染较大, 对睡眠有较大影响	噪音污染严重, 严重影响睡眠
		0.06	0.03	0	-0.03	-0.06
	水污染	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
		0.05	0.03	0	-0.03	-0.05
	旅游资源	离公园等自然景观点、离历史古迹等城镇观光景点距离近	离公园等自然景观点、离历史古迹等城镇观光景点距离较近	离公园等自然景观点、离历史古迹等城镇观光景点距离一般	离公园等自然景观点、离历史古迹等城镇观光景点距离较远	离公园等自然景观点、离历史古迹等城镇观光景点距离远
		0.13	0.07	0	-0.07	-0.13
	工程地质	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
		0.06	0.03	0	-0.03	-0.05
	地形地势	地形、地势平坦, 完全满足工程要求	地形、地势较平坦, 有一定坡度, 较好满足工程要求	有坡度, 但对工程基本无负面影响	坡度较大, 对工程有一定影响	坡度很大, 基本不能满足工程要求

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
		0.06	0.03	0	-0.03	-0.06
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
		0.27	0.14	0	-0.13	-0.25
人口状况	人口密度	人口稠密区，常住人口密度大	人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口密度一般	人口较稀疏区，常住人口密度较小	人口稀疏区，常住人口密度小
		0.16	0.08	0	-0.08	-0.15
用地潜力	区域用地规划	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
		0.16	0.08	0	-0.08	-0.15

3、个别因素修正系数表

表 3-24 住宅用地其他个别因素修正系数

因子	指标标准	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
宗地形状	指标标准说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
	修正系数	3	1.5	0	-1.5	-3
宗地大小	指标标准说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
	修正系数	4	2	0	-2	-4
宗地地基承载力	指标标准说明	地基坚固，不需要做加强处理	地基较稳固，略需处理	承载力一般，需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段，需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地，或属于填埋地，需要对地基做特殊处理
	修正系数	4	2	0	-2	-4

4、临海修正系数

吴川市的临海宗地，其住宅用途的用地在临海宗地线以内 50 米部分的基准地价在原基准地价的基础上增加 10%。

5、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

N—土地剩余使用年期

Y—出让年期修正系数

表 3-25 住宅用地土地剩余使用年期修正系数表（还原率 r=4.22%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0428	0.0840	0.1234	0.1613	0.1976	0.2324	0.2659	0.2980	0.3288	0.3583
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.3867	0.4139	0.4400	0.4650	0.4890	0.5121	0.5342	0.5554	0.5758	0.5954
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6141	0.6321	0.6494	0.6659	0.6818	0.6971	0.7117	0.7258	0.7392	0.7522
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.7646	0.7765	0.7879	0.7989	0.8094	0.8195	0.8292	0.8384	0.8474	0.8559
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.8641	0.8720	0.8796	0.8868	0.8938	0.9004	0.9069	0.9130	0.9189	0.9246
剩余使用年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9300	0.9352	0.9402	0.9450	0.9496	0.9540	0.9582	0.9623	0.9662	0.9700
剩余使用年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9736	0.9770	0.9803	0.9835	0.9865	0.9894	0.9923	0.9949	0.9975	1

6、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 3-15 吴川市土地开发程度修正范围表》进行修正。

7、住宅用地期日修正

待估宗地的估价期日与基准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。

（本页余下空白）

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 3-26 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	区域道路路网密集, 通行便捷	区域道路路网较密集, 通行较便捷	区域道路路网一般, 通行一般	区域道路路网较稀疏, 通行较差	区域道路路网稀疏, 通行差
		1.65	0.83	0	-0.87	-1.73
	汽车站	<1000 米	[1000,1500)米	[1500,2200)米	[2200,3000)米	≥ 3000 米
		0.22	0.11	0	-0.12	-0.23
	高速公路出入口	直接位于高速公路出入口	通达高速公路出入口, 较为便利	通达高速公路出入口, 便利度一般	距离高速公路出入口较远, 便利度较差	距离高速公路出入口远, 便利度差
		0.50	0.25	0	-0.27	-0.53
	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
		0.43	0.22	0	-0.23	-0.45
	机场	直接位于机场所在区域	通达机场较为便利	通达机场便利度一般	距离机场较远, 便利度较差	距离机场远, 便利度差
		0.18	0.09	0	-0.10	-0.19
	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
		0.24	0.12	0	-0.13	-0.25
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
		0.63	0.32	0	-0.33	-0.66
	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
		0.60	0.30	0	-0.32	-0.63
	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
		0.77	0.39	0	-0.40	-0.80
环境条件	工程地质	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
		0.52	0.26	0	-0.28	-0.55

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
	地形地势	地形、地势平坦，完全满足工程要求	地形、地势较平坦，有一定坡度，较好满足工程要求	有坡度，但对工程基本无负面影响	坡度较大，对工程有一定影响	坡度很大，基本不能满足工程要求
		0.52	0.26	0	-0.28	-0.55
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
		1.26	0.63	0	-0.66	-1.31
用地潜力	区域用地规划	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
		1.17	0.59	0	-0.62	-1.23

表 3-27 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	区域道路路网密集，通行便捷	区域道路路网较密集，通行较便捷	区域道路路网一般，通行一般	区域道路路网较稀疏，通行较差	区域道路路网稀疏，通行差	
		1.41	0.71	0	-0.74	-1.48	
	汽车站	<1500 米	[1500,2500)米	[2500,3500)米	[3500,5000)米	≥ 5000 米	
		0.19	0.10	0	-0.10	-0.20	
	高速公路出入口	直接位于高速公路出入口	通达高速公路出入口，较为便利	通达高速公路出入口，便利度一般	距离高速公路出入口较远，便利度较差	距离高速公路出入口远，便利度差	
		0.43	0.22	0	-0.23	-0.45	
	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	
		0.37	0.19	0	-0.19	-0.38	
	机场	直接位于机场所在区域	通达机场较为便利	通达机场便利度一般	距离机场较远，便利度较差	距离机场远，便利度差	
		0.15	0.08	0	-0.08	-0.16	
	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	
		0.21	0.11	0	-0.11	-0.22	
	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
			0.54	0.27	0	-0.28	-0.56
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 (%)	较差 (%)	劣 (%)
	供电设施	0.51	0.26	0	-0.27	-0.54
		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
		0.66	0.33	0	-0.35	-0.69
环境条件	工程地质	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
		0.45	0.23	0	-0.24	-0.47
	地形地势	地形、地势平坦, 完全满足工程要求	地形、地势较平坦, 有一定坡度, 较好满足工程要求	有坡度, 但对工程基本无负面影响	坡度较大, 对工程有一定影响	坡度很大, 基本不能满足工程要求
		0.45	0.23	0	-0.24	-0.47
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
		1.08	0.54	0	-0.57	-1.13
用地潜力	区域用地规划	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
		1.01	0.51	0	-0.53	-1.05

表 3-28 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	区域道路路网密集, 通行便捷	区域道路路网较密集, 通行较便捷	区域道路路网一般, 通行一般	区域道路路网较稀疏, 通行较差	区域道路路网稀疏, 通行差
		1.07	0.54	0	-0.56	-1.12
	汽车站	<2000 米	[2000,4000)米	[4000,6000)米	[6000,8000)米	≥8000 米
		0.15	0.08	0	-0.08	-0.15
	高速公路出入口	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
		0.33	0.17	0	-0.17	-0.34
	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
		0.28	0.14	0	-0.15	-0.29
	机场	直接位于机场所在区域	通达机场较为便利	通达机场便利度一般	距离机场较远, 便利度较差	距离机场远, 便利度差
		0.12	0.06	0	-0.06	-0.12

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
		0.16	0.08	0	-0.08	-0.16
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
		0.41	0.21	0	-0.22	-0.43
	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
		0.39	0.20	0	-0.21	-0.41
	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
		0.50	0.25	0	-0.26	-0.52
环境条件	工程地质	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	-0.18	-0.35
	地形地势	地形、地势平坦, 完全满足工程要求	地形、地势较平坦, 有一定坡度, 较好满足工程要求	有坡度, 但对工程基本无负面影响	坡度较大, 对工程有一定影响	坡度很大, 基本不能满足工程要求
		0.34	0.17	0	-0.18	-0.35
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
		0.81	0.41	0	-0.43	-0.85
用地潜力	区域用地规划	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
		0.76	0.38	0	-0.40	-0.80

表 3-29 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	区域道路路网密集, 通行便捷	区域道路路网较密集, 通行较便捷	区域道路路网一般, 通行一般	区域道路路网较稀疏, 通行较差	区域道路路网稀疏, 通行差
		1.02	0.51	0	-0.54	-1.07
	汽车站	<2500 米	[2500,5000)米	[5000,7500)米	[7500,10000)米	≥ 10000 米
		0.14	0.07	0	-0.08	-0.15
	高速公路出入口	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

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
	火车站 (货运)	0.31	0.16	0	-0.17	-0.33
		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
	机场	0.26	0.13	0	-0.14	-0.28
		直接位于机场所在区域	通达机场较为便利	通达机场便利度一般	距离机场较远, 便利度较差	距离机场远, 便利度差
	港口 码头	0.11	0.06	0	-0.06	-0.12
		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	0.39	0.20	0	-0.21	-0.41
		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	0.37	0.19	0	-0.20	-0.39
		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	0.47	0.24	0	-0.25	-0.50
		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	工程 地质	0.32	0.16	0	-0.17	-0.34
		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
	地形 地势	0.32	0.16	0	-0.17	-0.34
		地形、地势平坦, 完全满足工程要求	地形、地势较平坦, 有一定坡度, 较好满足工程要求	有坡度, 但对工程基本无负面影响	坡度较大, 对工程有一定影响	坡度很大, 基本不能满足工程要求
产业集聚 效益	产业集 聚影响 度	0.78	0.39	0	-0.41	-0.81
		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	区域用 地规划	0.73	0.37	0	-0.38	-0.76
		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 3-30 工业用地其他个别因素修正系数

因子	指标标准	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
临路条件	指标标准说明	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	指标标准说明	形状规则, 对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则, 对土地利用有一定影响	形状较差, 对土地利用产生严重的影响
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地大小	指标标准说明	面积适中, 对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小, 对土地利用有一定影响	面积过小, 对土地利用产生严重的影响
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地地基承载力	指标标准说明	地基坚固, 不需要做加强处理	地基较稳固, 略需处理	承载力一般, 需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段, 需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地, 或属于填埋地, 需要对地基做特殊处理
	修正系数	2	1	0	-1	-2

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

N —土地剩余使用年期

Y —出让年期修正系数

表 3-31 工业用地土地剩余使用年期修正系数表 (还原率 $r=4.05\%$)

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0451	0.0885	0.1302	0.1702	0.2087	0.2457	0.2813	0.3154	0.3483	0.3799
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20

修正系数	0.4102	0.4393	0.4674	0.4943	0.5202	0.5451	0.5690	0.5919	0.6140	0.6352
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6556	0.6752	0.6941	0.7122	0.7296	0.7463	0.7624	0.7778	0.7927	0.8069
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8207	0.8338	0.8465	0.8587	0.8704	0.8816	0.8924	0.9028	0.9128	0.9224
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9316	0.9405	0.9490	0.9572	0.9650	0.9726	0.9799	0.9868	0.9936	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 3-15 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基准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。

（本页余下空白）

四、公共管理与公共服务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 3-32 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 (%)
交通条件	道路通达度	区域以混合型道路为主, 道路路网密集	区域以生活型道路为主, 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
		1.10	0.55	0	-0.55	-1.10
	公交便捷度	拥有公交站点数量多	拥有公交站点数量较多	拥有公交站点数量一般	拥有公交站点数量较少	拥有公交站点数量少
		0.82	0.41	0	-0.41	-0.82
	汽车站	<400 米	[400,600)米	[600,800)米	[800,1000)米	≥1000 米
		0.25	0.13	0	-0.13	-0.25
	高速公路出入口	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
		0.30	0.15	0	-0.15	-0.30
	高铁	<5000 米	[5000,7000)米	[7000,10000)米	[10000,12000)米	≥12000 米
		0.27	0.14	0	-0.14	-0.27
	机场	直接位于机场所在区域	通达机场较为便利	通达机场便利度一般	距离机场较远, 便利度较差	距离机场远, 便利度差
		0.16	0.08	0	-0.08	-0.16
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
		0.36	0.18	0	-0.18	-0.36
	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
		0.31	0.16	0	-0.16	-0.31
	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
		0.36	0.18	0	-0.18	-0.36
	小学	<800 米	[800,1200)米	[1200,1500)米	[1500,2000)米	≥2000 米
		0.34	0.17	0	-0.17	-0.34
	中学	<800 米	[800,1200)米	[1200,1500)米	[1500,2000)米	≥2000 米
		0.34	0.17	0	-0.17	-0.34
	医疗设施	<500 米	[500,800)米	[800,1100)米	[1100,1400)米	≥1400 米
		0.28	0.14	0	-0.14	-0.28
文体娱乐设施	<750 米	[750,1000)米	[1000,1250)米	[1250,1500)米	≥1500 米	
	0.24	0.12	0	-0.12	-0.24	
金融	<350 米	[350,500)米	[500,650)米	[650,800)米	≥800 米	

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
	设施	0.21	0.11	0	-0.11	-0.21
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
		0.33	0.17	0	-0.17	-0.33
	噪音污染	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
		0.33	0.17	0	-0.17	-0.33
	水污染	排污通畅、无污染	排污较通畅、基本无污染	排污一般、有一定污染	排污较差、污染较严重	排污差、污染严重
		0.30	0.15	0	-0.15	-0.30
	工程地质	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	-0.19	-0.37
	地形地势	地形、地势平坦, 完全满足工程要求	地形、地势较平坦, 有一定坡度, 较好满足工程要求	有坡度, 但对工程基本无负面影响	坡度较大, 对工程有一定影响	坡度很大, 基本不能满足工程要求
		0.37	0.19	0	-0.19	-0.37
用地潜力	区域用地规划	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
		0.84	0.42	0	-0.42	-0.84
人口状况	人口密度	人口稠密区, 常住人口密度大	人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口密度一般	人口较稀疏区, 常住人口密度较小	人口稀疏区, 常住人口密度小
		1.09	0.55	0	-0.55	-1.09
产业集聚效益	产业集聚影响度	集聚度高	集聚度较高	集聚度一般	集聚度较差	集聚度差
		1.21	0.61	0	-0.61	-1.21
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
		0.71	0.36	0	-0.36	-0.71

表 3-33 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 (%)	较差 (%)	劣 (%)
交通条件	道路通达度	区域以混合型道路为主, 道路路网密集	区域以生活型道路为主, 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
		0.91	0.46	0	-0.46	-0.91

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)	
	公交便捷度	拥有公交站点数量多	拥有公交站点数量较多	拥有公交站点数量一般	拥有公交站点数量较少	拥有公交站点数量少	
		0.68	0.34	0	-0.34	-0.68	
	汽车站	<600 米	[600,800)米	[800,1000)米	[1000,1200)米	≥1200 米	
		0.21	0.11	0	-0.11	-0.21	
	高速公路出入口	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	
		0.25	0.13	0	-0.13	-0.25	
	高铁	<7000 米	[7000,9000)米	[9000,12000)米	[12000,15000)米	≥15000 米	
		0.22	0.11	0	-0.11	-0.22	
	机场	直接位于机场所在区域	通达机场较为便利	通达机场便利度一般	距离机场较远,便利度较差	距离机场远,便利度差	
		0.13	0.07	0	-0.07	-0.13	
	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
			0.30	0.15	0	-0.15	-0.30
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	
		0.26	0.13	0	-0.13	-0.26	
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	
		0.30	0.15	0	-0.15	-0.30	
小学		<1000 米	[1000,1400)米	[1400,1700)米	[1700,2200)米	≥2200 米	
		0.28	0.14	0	-0.14	-0.28	
中学		<1000 米	[1000,1400)米	[1400,1700)米	[1700,2200)米	≥2200 米	
		0.28	0.14	0	-0.14	-0.28	
医疗设施		<750 米	[750,1000)米	[1000,1250)米	[1250,1500)米	≥1500 米	
		0.24	0.12	0	-0.12	-0.24	
文体娱乐设施	<1000 米	[1000,1250)米	[1250,1500)米	[1500,1750)米	≥1750 米		
	0.20	0.10	0	-0.10	-0.20		
金融设施	<500 米	[500,800)米	[800,1100)米	[1100,1400)米	≥1400 米		
	0.18	0.09	0	-0.09	-0.18		
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	大气污染较重,对居住有较大影响	大气污染严重,严重影响居住	
		0.27	0.14	0	-0.14	-0.27	
	噪音污染	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	0.27	0.14	0	-0.14	-0.27
		排污通畅、无 污染	排污较通畅、 基本无污染	排污一般、有 一定污染	排污较差、污 染较严重	排污差、污染 严重
	工程地质	0.25	0.13	0	-0.13	-0.25
		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
	地形地势	0.31	0.16	0	-0.16	-0.31
		地形、地势平 坦,完全满足 工程要求	地形、地势较 平坦,有一定 坡度,较好满 足工程要求	有坡度,但对工 程基本无负面 影响	坡度较大,对 工程有一定影 响	坡度很大,基 本不能满足工 程要求
用地潜力	区域用地规划	0.70	0.35	0	-0.35	-0.70
人口状况	人口密度	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
		人口稠密区, 常住人口密度 大	人口较稠密 区,常住人口 密度较大	常住人口密度 一般	人口较稀疏 区,常住人口 密度较小	人口稀疏区, 常住人口密度 小
产业集聚效益	产业集聚影响度	0.91	0.46	0	-0.46	-0.91
		集聚度高	集聚度较高	集聚度一般	集聚度较差	集聚度差
繁华程度	商服中心	1.01	0.51	0	-0.51	-1.01
		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
		0.59	0.30	0	-0.30	-0.59

表 3-34 三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 (%)	较差 (%)	劣 (%)
交通条件	道路通达度	区域以混合型 道路为主,道 路路网密集	区域以生活型 道路为主,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
		0.77	0.39	0	-0.39	-0.77
	公交便捷度	拥有公交站点 数量多	拥有公交站点 数量较多	拥有公交站点 数量一般	拥有公交站点 数量较少	拥有公交站点 数量少
		0.57	0.29	0	-0.29	-0.57
	汽车站	<800 米	[800,1000)米	[1000,1200)米	[1200,1400)米	≥1400 米
0.18		0.09	0	-0.09	-0.18	

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
	高速公路出入口	直接位于高速公路出入口	通达高速公路出入口较为便利	通达高速公路出入口便利度一般	距离高速公路出入口较远, 便利度较差	距离高速公路出入口远, 便利度差
		0.21	0.11	0	-0.11	-0.21
	高铁	<8000 米	[8000,10000)米	[10000,13000)米	[13000,16000)米	≥16000 米
		0.19	0.10	0	-0.10	-0.19
	机场	直接位于机场所在区域	通达机场较为便利	通达机场便利度一般	距离机场较远, 便利度较差	距离机场远, 便利度差
		0.11	0.06	0	-0.06	-0.11
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
		0.25	0.13	0	-0.13	-0.25
	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
		0.22	0.11	0	-0.11	-0.22
	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
		0.25	0.13	0	-0.13	-0.25
	小学	<1200 米	[1200,1600)米	[1600,1900)米	[1900,2400)米	≥2400 米
		0.24	0.12	0	-0.12	-0.24
	中学	<1200 米	[1200,1600)米	[1600,1900)米	[1900,2400)米	≥2400 米
		0.24	0.12	0	-0.12	-0.24
	医疗设施	<900 米	[900,1150)米	[1150,1400)米	[1400,1650)米	≥1650 米
		0.20	0.10	0	-0.10	-0.20
	文体娱乐设施	<1250 米	[1250,1500)米	[1500,1750)米	[1750,2000)米	≥2000 米
		0.17	0.09	0	-0.09	-0.17
金融设施	<650 米	[650,950)米	[950,1250)米	[1250,1550)米	≥1550 米	
	0.15	0.08	0	-0.08	-0.15	
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
		0.23	0.12	0	-0.12	-0.23
	噪音污染	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
		0.23	0.12	0	-0.12	-0.23
	水污染	排污通畅, 无污染	排污较通畅, 基本无污染	排污一般, 有一定污染	排污较差, 污染较严重	排污差, 污染严重
		0.21	0.11	0	-0.11	-0.21

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
	工程地质	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
		0.26	0.13	0	-0.13	-0.26
	地形地势	地形、地势平坦, 完全满足工程要求	地形、地势较平坦, 有一定坡度, 较好满足工程要求	有坡度, 但对工程基本无负面影响	坡度较大, 对工程有一定影响	坡度很大, 基本不能满足工程要求
		0.26	0.13	0	-0.13	-0.26
用地潜力	区域用地规划	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
		0.59	0.30	0	-0.30	-0.59
人口状况	人口密度	人口稠密区, 常住人口密度大	人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口密度一般	人口较稀疏区, 常住人口密度较小	人口稀疏区, 常住人口密度小
		0.76	0.38	0	-0.38	-0.76
产业集聚效益	产业集聚影响度	集聚度高	集聚度较高	集聚度一般	集聚度较差	集聚度差
		0.85	0.43	0	-0.43	-0.85
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
		0.50	0.25	0	-0.25	-0.50

表 3-35 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 (%)	较差 (%)	劣 (%)
交通条件	道路通达度	区域以混合型道路为主, 道路路网密集	区域以生活型道路为主, 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
		0.68	0.34	0	-0.34	-0.68
	公交便捷度	拥有公交站点数量多	拥有公交站点数量较多	拥有公交站点数量一般	拥有公交站点数量较少	拥有公交站点数量少
		0.51	0.26	0	-0.26	-0.51
	汽车站	<1000 米	[1000,1200)米	[1200,1400)米	[1400,1600)米	≥1600 米
		0.16	0.08	0	-0.08	-0.16
	高速公路出入口	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
		0.19	0.10	0	-0.10	-0.19
	高铁	<9000 米	[9000,12000)米	[12000,15000)米	[15000,18000)米	≥18000 米
		0.17	0.09	0	-0.09	-0.17

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
	机场	直接位于机场所在区域	通达机场较为便利	通达机场便利度一般	距离机场较远, 便利度较差	距离机场远, 便利度差
		0.10	0.05	0	-0.05	-0.10
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
		0.22	0.11	0	-0.11	-0.22
	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
		0.19	0.10	0	-0.10	-0.19
	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
		0.22	0.11	0	-0.11	-0.22
	小学	<1400 米	[1400,1800)米	[1800,2100)米	[2100,2600)米	≥2600 米
		0.21	0.11	0	-0.11	-0.21
	中学	<1400 米	[1400,1800)米	[1800,2100)米	[2100,2600)米	≥2600 米
		0.21	0.11	0	-0.11	-0.21
	医疗设施	<1050 米	[1050,1300)米	[1300,1550)米	[1550,1800)米	≥1800 米
		0.18	0.09	0	-0.09	-0.18
	文体娱乐设施	<1500 米	[1500,1750)米	[1750,2000)米	[2250,2500)米	≥2500 米
		0.15	0.08	0	-0.08	-0.15
	金融设施	<800 米	[800,1100)米	[1100,1400)米	[1400,1700)米	≥1700 米
		0.13	0.07	0	-0.07	-0.13
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
		0.20	0.10	0	-0.10	-0.20
	噪音污染	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
		0.20	0.10	0	-0.10	-0.20
	水污染	排污通畅, 无污染	排污较通畅, 基本无污染	排污一般, 有一定污染	排污较差, 污染较严重	排污差, 污染严重
		0.18	0.09	0	-0.09	-0.18
	工程地质	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	-0.12	-0.23
	地形地势	地形、地势平坦, 完全满足工程要求	地形、地势较平坦, 有一定坡度, 较好满足工程要求	有坡度, 但对工程基本无负面影响	坡度较大, 对工程有一定影响	坡度很大, 基本不能满足工程要求

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
		0.23	0.12	0	-0.12	-0.23
用地潜力	区域用地规划	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
		0.52	0.26	0	-0.26	-0.52
人口状况	人口密度	人口稠密区, 常住人口密度大	人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口密度一般	人口较稀疏区, 常住人口密度较小	人口稀疏区, 常住人口密度小
		0.68	0.34	0	-0.34	-0.68
产业集聚效益	产业集聚影响度	集聚度高	集聚度较高	集聚度一般	集聚度较差	集聚度差
		0.75	0.38	0	-0.38	-0.75
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
		0.44	0.22	0	-0.22	-0.44

2、公共管理与公共服务用地容积率修正系数编制

表 3-36 公服用地容积率修正公式一览表

容积率	$r \leq 0.5$	$0.5 < r < 4.0$	≥ 4.0
修正系数	2.578	$(1.5/r)^{0.862}$	0.4294

表 3-37 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	1.4
修正系数	2.5780	2.2030	1.9289	1.7192	1.5532	1.4184	1.3065	1.2121	1.1313	1.0613
容积率	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4
修正系数	1	0.9459	0.8977	0.8546	0.8157	0.7804	0.7482	0.7188	0.6918	0.6669
容积率	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4
修正系数	0.6438	0.6224	0.6025	0.5839	0.5665	0.5502	0.5349	0.5204	0.5068	0.4939
容积率	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	≥ 4				
修正系数	0.4817	0.4702	0.4592	0.4488	0.4388	0.4294				

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 3-38 公共管理与公共服务用地其他个别因素修正系数

因子	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	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则, 对土地利用有一定影响	形状较差, 对土地利用产生严重的影响
	修正系数	3	1.5	0	-1.5	-3
宗地大小	指标说明	面积适中, 对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小, 对土地利用有一定影响	面积过小, 对土地利用产生严重的影响
	修正系数	3	1.5	0	-1.5	-3
宗地地基承载力	指标说明	地基坚固, 不需要做加强处理	地基较稳固, 略需处理	承载力一般, 需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段, 需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地, 或属于填埋地, 需要对地基做特殊处理
	修正系数	3	1.5	0	-1.5	-3

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

N —土地剩余使用年期

Y —出让年期修正系数

表 3-39 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 $r=4.07\%$)

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0453	0.0888	0.1306	0.1707	0.2093	0.2464	0.2820	0.3163	0.3492	0.3808
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4111	0.4403	0.4684	0.4953	0.5212	0.5461	0.5700	0.5930	0.6151	0.6363
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6567	0.6763	0.6951	0.7132	0.7305	0.7472	0.7633	0.7787	0.7935	0.8077

剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8214	0.8346	0.8472	0.8593	0.8710	0.8822	0.8930	0.9033	0.9132	0.9228
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9320	0.9408	0.9493	0.9574	0.9652	0.9728	0.9800	0.9869	0.9936	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 3-15 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基准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 3-40 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 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
交通条件	道路通达度	区域以混合型道路为主, 道路路网密集	区域以生活型道路为主, 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	-0.49	-0.98
	公交便捷度	拥有公交站点数量多	拥有公交站点数量较多	拥有公交站点数量一般	拥有公交站点数量较少	拥有公交站点数量少
		0.59	0.30	0	-0.33	-0.65
	汽车站	<600 米	[600,800)米	[800,1000)米	[1000,1200)米	≥ 1200 米
		0.18	0.09	0	-0.10	-0.20
	高速公路出入口	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
		0.21	0.11	0	-0.12	-0.24
	火车站(货运)	距火车站近	距火车站较近	距火车站距离一般	距火车站较远	距火车站远
		0.18	0.09	0	-0.10	-0.20
	高铁	<5000 米	[5000,7000)米	[7000,10000)米	[10000,12000)米	≥ 12000 米
		0.17	0.09	0	-0.1	-0.19
	机场	直接位于机场所在区域	通达机场较为便利	通达机场便利度一般	距离机场较远, 便利度较差	距离机场远, 便利度差
		0.11	0.06	0	-0.06	-0.12
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
		0.33	0.17	0	-0.19	-0.37
	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
		0.32	0.16	0	-0.18	-0.36
	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
		0.35	0.18	0	-0.20	-0.39
	小学	<1000 米	[1000,1300)米	[1300,1600)米	[1600,2000)米	≥ 2000 米
		0.20	0.10	0	-0.11	-0.22
	中学	<1000 米	[1000,1300)米	[1300,1600)米	[1600,2000)米	≥ 2000 米
		0.20	0.10	0	-0.11	-0.22
	医疗设施	<600 米	[600,900)米	[900,1200)米	[1200,1500)米	≥ 1500 米
		0.2	0.1	0	-0.11	-0.22
文体娱	<750 米	[750,1000)米	[1000,1250)米	[1250,1500)米	≥ 1500 米	

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
	乐设施	0.17	0.09	0	-0.1	-0.19
	金融设施	<600 米	[600,750)米	[750,900)米	[900,1050)米	≥ 1050 米
环境条件	工程地质	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
		0.49	0.25	0	-0.28	-0.55
	地形地势	地形、地势平坦, 完全满足工程要求	地形、地势较平坦, 有一定坡度, 较好满足工程要求	有坡度, 但对工程基本无负面影响	坡度较大, 对工程有一定影响	坡度很大, 基本不能满足工程要求
		0.49	0.25	0	-0.28	-0.55
用地潜力	区域用地规划	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
		0.66	0.33	0	-0.37	-0.74
人口状况	人口密度	人口稠密区, 常住人口密度大	人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口密度一般	人口较稀疏区, 常住人口密度较小	人口稀疏区, 常住人口密度小
		0.84	0.42	0	-0.47	-0.93
产业集聚效益	产业集聚影响度	集聚度高	集聚度较高	集聚度一般	集聚度较差	集聚度差
		0.88	0.44	0	-0.49	-0.98
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
		0.49	0.25	0	-0.27	-0.54

表 3-41 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 (%)	较差 (%)	劣 (%)
交通条件	道路通达度	区域以混合型道路为主, 道路路网密集	区域以生活型道路为主, 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
		0.74	0.37	0	-0.41	-0.82
	公交便捷度	拥有公交站点数量多	拥有公交站点数量较多	拥有公交站点数量一般	拥有公交站点数量较少	拥有公交站点数量少
		0.49	0.25	0	-0.28	-0.55
	汽车站	<600 米	[600,800)米	[800,1000)米	[1000,1200)米	≥ 1200 米
		0.15	0.08	0	-0.09	-0.17
	高速公路出入口	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

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
		0.18	0.09	0	-0.1	-0.2
	火车站 (货运)	距火车站近	距火车站较近	距火车站距离一般	距火车站较远	距火车站远
		0.15	0.08	0	-0.09	-0.17
	高铁	<7000 米	[7000,9000)米	[9000,12000)米	[12000,15000)米	≥ 15000 米
		0.14	0.07	0	-0.08	-0.16
	机场	直接位于机场所在区域	通达机场较为便利	通达机场便利度一般	距离机场较远, 便利度较差	距离机场远, 便利度差
0.09		0.05	0	-0.05	-0.1	
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
		0.28	0.14	0	-0.16	-0.31
	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
		0.27	0.14	0	-0.15	-0.30
	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
		0.30	0.15	0	-0.17	-0.33
	小学	<1200 米	[1200,1500)米	[1500,1800)米	[1800,2200)米	≥ 2200 米
		0.16	0.08	0	-0.09	-0.18
	中学	<1200 米	[1200,1500)米	[1500,1800)米	[1800,2200)米	≥ 2200 米
		0.16	0.08	0	-0.09	-0.18
	医疗设施	<750 米	[750,1050)米	[1050,1350)米	[1350,1650)米	≥ 1650 米
		0.17	0.09	0	-0.09	-0.18
	文体娱乐设施	<1000 米	[1000,1250)米	[1250,1500)米	[1500,1750)米	≥ 1750 米
		0.15	0.08	0	-0.08	-0.16
金融设施	<750 米	[750,950)米	[950,1150)米	[1150,1450)米	≥ 1450 米	
	0.14	0.07	0	-0.08	-0.16	
环境条件	工程地质	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
		0.41	0.21	0	-0.23	-0.46
	地形地势	地形、地势平坦, 完全满足工程要求	地形、地势较平坦, 有一定坡度, 较好满足工程要求	有坡度, 但对工程基本无负面影响	坡度较大, 对工程有一定影响	坡度很大, 基本不能满足工程要求
		0.41	0.21	0	-0.23	-0.46
用地潜力	区域用地规划	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

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
		0.55	0.28	0	-0.31	-0.62
人口状况	人口密度	人口稠密区, 常住人口密度大	人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口密度一般	人口较稀疏区, 常住人口密度较小	人口稀疏区, 常住人口密度小
		0.70	0.35	0	-0.39	-0.78
产业集聚效益	产业集聚影响度	集聚度高	集聚度较高	集聚度一般	集聚度较差	集聚度差
		0.74	0.37	0	-0.41	-0.82
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
		0.41	0.21	0	-0.23	-0.45

表 3-42 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 (%)	
交通条件	道路通达度	区域以混合型道路为主, 道路路网密集	区域以生活型道路为主, 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	
		0.68	0.34	0	-0.38	-0.75	
	公交便捷度	拥有公交站点数量多	拥有公交站点数量较多	拥有公交站点数量一般	拥有公交站点数量较少	拥有公交站点数量少	
		0.45	0.23	0	-0.25	-0.50	
	汽车站	<800 米	[800,1000)米	[1000,1200)米	[1200,1400)米	≥ 1400 米	
		0.14	0.07	0	-0.08	-0.15	
	高速公路出入口	直接位于高速公路出入口	通达高速公路出入口较为便利	通达高速公路出入口便利度一般	距离高速公路出入口较远, 便利度较差	距离高速公路出入口远, 便利度差	
		0.16	0.08	0	-0.09	-0.18	
	火车站 (货运)	距火车站近	距火车站较近	距火车站距离一般	距火车站较远	距火车站远	
		0.14	0.07	0	-0.08	-0.15	
	高铁	<8000 米	[8000,10000)米	[10000,13000)米	[13000,16000)米	≥ 16000 米	
		0.13	0.07	0	-0.08	-0.15	
	机场	直接位于机场所在区域	通达机场较为便利	通达机场便利度一般	距离机场较远, 便利度较差	距离机场远, 便利度差	
		0.08	0.06	0	-0.06	-0.11	
	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
			0.26	0.13	0	-0.14	-0.28

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
	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
		0.25	0.13	0	-0.14	-0.27
	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
		0.27	0.14	0	-0.15	-0.3
	小学	<1400 米	[1400,1700)米	[1700,2000)米	[2000,2400)米	≥ 2400 米
		0.15	0.08	0	-0.09	-0.17
	中学	<1400 米	[1400,1700)米	[1700,2000)米	[2000,2400)米	≥ 2400 米
		0.15	0.08	0	-0.09	-0.17
	医疗设施	<950 米	[950,1250)米	[1250,1550)米	[1550,1850)米	≥ 1850 米
		0.15	0.08	0	-0.09	-0.17
	文体娱乐设施	<1300 米	[1300,1550)米	[1550,1800)米	[1800,2050)米	≥ 2050 米
		0.13	0.07	0	-0.08	-0.15
	金融设施	<950 米	[950,1150)米	[1150,1350)米	[1350,1650)米	≥ 1650 米
		0.13	0.07	0	-0.07	-0.14
环境条件	工程地质	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
		0.38	0.19	0	-0.21	-0.42
	地形地势	地形、地势平坦, 完全满足工程要求	地形、地势较平坦, 有一定坡度, 较好满足工程要求	有坡度, 但对工程基本无负面影响	坡度较大, 对工程有一定影响	坡度很大, 基本不能满足工程要求
		0.38	0.19	0	-0.21	-0.42
用地潜力	区域用地规划	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
		0.51	0.26	0	-0.29	-0.57
人口状况	人口密度	人口稠密区, 常住人口密度大	人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口密度一般	人口较稀疏区, 常住人口密度较小	人口稀疏区, 常住人口密度小
		0.65	0.33	0	-0.36	-0.72
产业集聚效益	产业集聚影响度	集聚度高	集聚度较高	集聚度一般	集聚度较差	集聚度差
		0.68	0.34	0	-0.38	-0.75
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
		0.38	0.19	0	-0.21	-0.42

表 3-43 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 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
交通条件	道路通达度	区域以混合型道路为主，道路路网密集	区域以生活型道路为主，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
		0.60	0.30	0	-0.33	-0.66
	公交便捷度	拥有公交站点数量多	拥有公交站点数量较多	拥有公交站点数量一般	拥有公交站点数量较少	拥有公交站点数量少
		0.40	0.20	0	-0.22	-0.44
	汽车站	<1000 米	[1000,1200)米	[1200,1400)米	[1400,1600)米	≥ 1600 米
		0.12	0.06	0	-0.07	-0.13
	高速公路出入口	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
		0.14	0.07	0	-0.08	-0.16
	火车站（货运）	距火车站近	距火车站较近	距火车站距离一般	距火车站较远	距火车站远
		0.12	0.06	0	-0.07	-0.13
	高铁	<9000 米	[9000,12000)米	[12000,15000)米	[15000,18000)米	≥ 18000 米
		0.12	0.06	0	-0.07	-0.13
	机场	直接位于机场所在区域	通达机场较为便利	通达机场便利度一般	距离机场较远，便利度较差	距离机场远，便利度差
		0.07	0.04	0	-0.04	-0.08
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
		0.23	0.12	0	-0.13	-0.25
	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
		0.22	0.11	0	-0.12	-0.24
	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
		0.24	0.12	0	-0.14	-0.27
	小学	<1600 米	[1600,1900)米	[1900,2200)米	[2200,2600)米	≥ 2600 米
		0.13	0.07	0	-0.08	-0.15
	中学	<1600 米	[1600,1900)米	[1900,2200)米	[2200,2600)米	≥ 2600 米
		0.13	0.07	0	-0.08	-0.15
	医疗设施	<1150 米	[1150,1450)米	[1450,1750)米	[1750,2050)米	≥ 2050 米
		0.13	0.07	0	-0.08	-0.15
	文体娱乐设施	<1600 米	[1600,1900)米	[1900,2200)米	[2200,2500)米	≥ 2500 米
		0.12	0.06	0	-0.07	-0.13
金融设施	<1150 米	[1150,1350)米	[1350,1550)米	[1550,1850)米	≥ 1850 米	
	0.11	0.06	0	-0.07	-0.13	

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
环境条件	工程地质	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
		0.33	0.17	0	-0.19	-0.37
	地形地势	地形、地势平坦, 完全满足工程要求	地形、地势较平坦, 有一定坡度, 较好满足工程要求	有坡度, 但对工程基本无负面影响	坡度较大, 对工程有一定影响	坡度很大, 基本不能满足工程要求
		0.33	0.17	0	-0.19	-0.37
用地潜力	区域用地规划	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	-0.25	-0.5
人口状况	人口密度	人口稠密区, 常住人口密度大	人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口密度一般	人口较稀疏区, 常住人口密度较小	人口稀疏区, 常住人口密度小
		0.57	0.29	0	-0.32	-0.63
产业集聚效益	产业集聚影响度	集聚度高	集聚度较高	集聚度一般	集聚度较差	集聚度差
		0.60	0.30	0	-0.33	-0.66
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
		0.33	0.17	0	-0.19	-0.37

2、个别因素修正系数表

表 3-44 公用设施用地其他个别因素修正系数

因子	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	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则, 对土地利用有一定影响	形状较差, 对土地利用产生严重的影响
	修正系数	3	1.5	0	-1.5	-3
宗地大小	指标说明	面积适中, 对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小, 对土地利用有一定影响	面积过小, 对土地利用产生严重的影响
	修正系数	3	1.5	0	-1.5	-3
宗地地基承载力	指标说明	地基坚固, 不需要做加强处理	地基较稳固, 略需处理	承载力一般, 需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段, 需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地, 或属于填埋地, 需要对地基做特殊处理
	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：

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

式中：R—土地还原率

M—土地使用权法定最高出让年限

N—土地剩余使用年期

Y—出让年期修正系数

表 3-45 公用设施用地土地剩余使用年期修正系数表（还原率 r=4.02%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0449	0.0881	0.1296	0.1695	0.2078	0.2447	0.2801	0.3142	0.3470	0.3785
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4088	0.4379	0.4658	0.4928	0.5186	0.5435	0.5674	0.5904	0.6124	0.6337
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6541	0.6737	0.6926	0.7107	0.7282	0.7449	0.7610	0.7765	0.7914	0.8057
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8195	0.8327	0.8455	0.8577	0.8695	0.8808	0.8916	0.9021	0.9121	0.9218
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9311	0.9400	0.9486	0.9568	0.9647	0.9723	0.9797	0.9867	0.9935	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 3-15 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基准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 3-46 吴川市基准地价土地用途二级分类用途地价修正系数表

用地类型		含义	对应的土地利用现状分类	对应的用地用海分类	修正基准	修正系数	备注
商服用地	零售商业用地	指商铺、商场、超市、服装及小商品市场等用地。	零售商业用地 (0501)	零售商业用地 (090101)	商服用地	1.0	/
		指零售加油、加气、充换电站、电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等公用设施营业网点用地。		公用设施营业网点用地 (090105)		1.3	修正后为地面地价，且不作容积率修正
	批发市场用地	指以批发功能为主的市场用地。	批发市场用地 (0502)	批发市场用地 (090102)		1.0	/
	餐饮用地	指饭店、餐厅、酒吧等用地。	餐饮用地 (0503)	餐饮用地 (090103)		0.8	/
	旅馆用地	指宾馆、旅馆、酒店、招待所、服务型公寓、有住宿功能的度假村等用地。	旅馆用地 (0504)	旅馆用地 (090104)		0.8	/
	商务金融用地	指金融保险、艺术传媒、设计、技术服务、物流管理中心等综合性办公用地。	商务金融用地 (0505)	商务金融用地 (0902)		0.8	/
	娱乐用地	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧以及绿地率小于 65% 的大型游乐等设施用地。	娱乐用地 (0506)	娱乐用地 (090301)		0.8	/
	其他商服用地	指除以上之外的商业服务业用地，包括高尔夫练习场、赛马场、以观光娱乐为目的的直升机停机坪等通用航空、汽车维修站以及宠物医院、洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用产品修理网点、物流营业网点等用地。	其他商服用地 (0507)	其他商业服务业用地 (0904)		1.0	/
住宅用地	城镇住宅用地	指用于城镇生活居住功能的各类住宅建筑用地及其附属设施用地。	城镇住宅用地 (0701)	二类城镇住宅用地 (070102)	住宅用地	1.0	/
	一类城镇住宅	指配套设施齐全、环境良好，以三层及以下住宅为主的住宅		一类城镇住宅			

用地类型		含义	对应的土地利用现状分类	对应的用地用途分类	修正基准	修正系数	备注
	用地	建筑用地及其附属道路、附属绿地、停车场等用地（原则上容积率小于 1.0）。	(0701)	用地 (070101)			
工矿仓储用地	工业用地	指工矿企业的生产车间、装备修理、自用库房及其附属设施用地，包括专用铁路、码头和附属道路、停车场等用地，包括工业生产必须的研发、设计、测试、中试用地，不包括采矿用地。	工业用地 (0601)	工业用地 (1001)	工业用地	1.0	/
	采矿用地	指采矿、采石、采砂（沙）场，砖瓦窑等地面生产用地及排土（石）、尾矿堆放用地。	采矿用地 (0602)	采矿用地 (1002)		1.0	/
	物流仓储用地	指国家和省级战略性储备库以外，城镇、村庄用于物资存储、中转、配送等设施用地，包括附属设施、道路、停车场等用地	仓储用地 (0604)	物流仓储用地 (1101)		1.0	/
	新型产业用地	用于支持研发、创意、设计、中试、检测、无污染生产、科技企业孵化器、生产性咨询服务等创新型产业功能以及相关配套服务的用地。	工业用地 (0601)	工业用地 (1001)		1.2	/
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	指党政机关、人民团体及其相关直属机构、派出机构和直属事业单位的办公及附属设施用地。	机关团体用地 (0801)	机关团体用地 (0801)	公共管理与公共服务用地	1.0	/
	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。	新闻出版用地 (0802)	/		1.0	/
	教育用地	指高等教育、中等职业教育、中小学教育、幼儿园、特殊教育设施等用地，包括为学校配建的独立地段的学生生活用地。	教育用地(0803)	教育用地 (0804)		0.8	/
	科研用地	指科研机构及其科研设施、企业科学研究和研发设施用地。	科研用地 (0804)	科研用地 (0802)		1.0	/
	医疗卫生用地	指医疗、预防、保健、护理、康复、急救、安宁疗护等用地。	医疗卫生用地 (0805)	医疗卫生用地 (0806)		0.8	/
	社会福利用地	指为老年人、儿童及残疾人等提供社会福利和慈善服务的设施用地。	社会福利用地 (0806)	社会福利用地 (0807)		0.8	/
	文化设施用地	指图书、展览等公共文化活动设施用地。	文化设施用地	文化设施用地		1.0	/

用地类型	含义	对应的土地利用现状分类	对应的用地用途分类	修正基准	修正系数	备注	
		(0807)	(0803)				
体育用地	指体育场馆、体育训练基地、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,不包括学校、企事业单位、军队等机构内部专用的体育设施用地。	体育用地(0808)	体育用地(0805)		0.8	/	
注:营利性科研用地的修正系数为 1.5;营利性教育用地、营利性医疗卫生用地的修正系数为 1.2。							
公用设施用地	公用设施用地	指用于城乡和区域基础设施的供水、排水、供电、供燃气、供热、通信、邮政、广播电视、环卫、消防、水工等设施用地。	公用设施用地(0809)	公用设施用地(13)		1.0	/
	公园与绿地	指向公众开放,以游憩为主要功能,兼具生态、景观、文教、体育和应急避险等功能,有一定服务设施的公园和绿地,包括综合公园、社区公园、专类公园和游园等。	公园与绿地(0810)	公园绿地(1401)	公用设施用地	0.8	/
		指具有卫生、隔离、安全、生态防护功能,游人不宜进入的绿地		防护绿地(1402)			
指以游憩、健身、纪念、集会和避险等功能为主的公共活动场地	广场用地(1403)						
特殊用地	宗教用地	指宗教活动场所用地。	宗教用地(0904)	宗教用地(1503)	公共管理与公共服务用地	0.8	/
	殡葬用地	指殡仪馆、火葬场、骨灰存放处和陵园、墓地等用地。	殡葬用地(0905)	殡葬用地(1506)		1.2	修正后为地面地价,且不作容积率修正
	监教场所用地	指监狱、看守所、劳改场、戒毒所等用地范围内的建设用地,不包括公安局等行政办公设施用地。	监教场所用地(0903)	监教场所用地(1505)		1.0	/
	风景名胜设施用地	指具有保护价值的古遗址、古建筑、古墓葬、石窟寺、近现代史迹及纪念建筑等用地,不包括已作其他用途的文物古迹用地。	风景名胜设施用地(0906)	文物古迹用地(1504)		0.6	/
交通	铁路用地	指铁路编组站、轨道线路(含城际轨道)等用地,不包括铁路客货运站等交通场站用地。	铁路用地(1001)	铁路用地(1201)	公用	1.0	/

用地类型		含义	对应的土地利用现状分类	对应的用地用海分类	修正基准	修正系数	备注
运输用地	公路用地	指国道、省道、县道和乡道用地及附属设施用地，不包括已纳入城镇集中连片建成区，发挥城镇内部道路功能的路段，以及公路长途客货运站等交通场站用地。	公路用地（1003）	公路用地（1202）	设施用地	1.0	/
	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等用地，包括其交叉口用地。	城镇村道路用地（1004）	城镇道路用地（1207）		1.0	/
	交通服务场站用地	指交通服务设施用地，不包括交通指挥中心、交通队等行政办公设施用地。	交通服务场站用地（1005）	交通场站用地（1208）		1.0	/
	农村道路	指农村范围内，南方宽度 ≥ 1.0 米、 ≤ 8 米，北方宽度 ≥ 2.0 米、 ≤ 8 米，用于村间、田间交通运输米，用于村间、田间交通运输，并在国家公路网络体系（乡道及乡道以上公路）之外，以服务于农村农业生产为主要用途的道路（含机耕道）。	农村道路（1006）	乡村道路用地（0601）		1.0	/
	管道运输用地	指运输矿石、石油和天然气等地面管道运输用地，地下管道运输规定的地面控制范围内的用地应按其地面实际用途归类。	管道运输用地（1009）	管道运输用地（1205）		1.0	/

备注：（1）土地利用现状分类参照《土地利用现状分类》（GB/T 21010—2017）分类；用地用海分类参照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》分类。（2）该修正系数仅适用于基准地价，主要是通过修正将商服、住宅、工业、公共管理与公共服务、公用设施用地扩大到其他用地类型，增加其他用地类型的基准地价的覆盖面，修正后为对应其他用地类型的基准地价参考标准；（3）上述其他用地价格参照修正系数表的用地类型还包括本次基准地价内涵设定下的各用地类型。

（本页余下空白）

第四章 成果应用指南

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，是利用城镇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，就待估宗地条件与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，从而求取得待估宗地在估价期日价格的方法。其主要步骤如下：

（一）收集级别基准地价的成果资料

资料主要包括：基准地价图（表）、宗地地价修正系数表和相应的因素说明表。

（二）确定待估宗地所处的级别基准地价

确定待估宗地所在的位置，查找待估宗地对应的级别基准地价，选择相应的宗地地价修正系数表和因素条件说明表。

（三）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个别因素指标。

（四）确定修正系数

将宗地的个别因素指标条件与个别因素修正系数表的条件描述进行比较，确定个别因素修正系数。

（五）计算宗地地价

在收集到上述资料后，就可以按照对应用途基准地价计算公式应用于评估实务。

二、应用基准地价系数修正法评估宗地地价计算公式（建筑面积均为计容建筑面积）

1、商服用地宗地地价公式

（1）所临道路不存在路线价时，公式为：

①应用于已建项目或有满足楼层修正系数指标的待开发商服用地

商服用地首层楼面地价=商服级别基准地价×二级分类用途地价修正系数×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±开发程度修正值÷容积率

二层以上商服用地楼面地价:

二层以上商服用地楼面地价=商服用地首层楼面地价×对应层数的楼层修正系数

商服用地总地价:

对应楼层商服用地地价=对应楼层商服用地楼面地价×对应层商服建筑面积

商服用地总地价=∑各楼层商服用地地价

商服用地平均楼面地价=商服用地总地价÷商服总建筑面积

②应用于待开发项目

商服用地单位楼面地价=商服级别基准地价×二级分类用途地价修正系数×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±开发程度修正值÷容积率

商服用地总地价=商服用地单位楼面地价×商服总建筑面积

(2) 所临道路存在路线价时, 公式为:

①应用于已建项目或有满足楼层修正系数指标的待开发商服用地

A. 临街深度≤标准深度 8 米

商服用地首层楼面地价=路线价×二级分类用途地价修正系数×深度修正×宽深比修正×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±开发程度修正值÷容积率

二层以上商服用地楼面地价:

二层以上商服用地楼面地价=商服用地首层楼面地价×对应层数的楼层修正系数

商服用地总地价:

对应楼层商服用地地价=对应楼层商服用地楼面地价×对应层商服建筑面积

商服用地总地价=∑各层商服用地地价

商服用地平均楼面地价=商服用地总地价÷商服总建筑面积

B. 临街深度>标准深度 8 米

商服用地首层楼面地价= { [路线价×深度修正×宽深比修正×标准深度内首层建筑面积 + 商服级别基准地价×(首层商服总建筑面积-标准深度内首层建筑面积)] ÷首层商服总建筑面积 } ×二级分类用途地价修正系数×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±开发程度修正值÷容积率

二层以上商服用地楼面地价:

二层以上商服用地楼面地价=商服用地首层楼面地价×对应层数的楼层修正系数

商服用地总地价:

对应楼层商服用地地价=对应楼层商服用地楼面地价×对应层商服建筑面积

商服用地总地价=∑各层商服用地地价

商服用地平均楼面地价=商服用地总地价÷商服总建筑面积

②应用于待开发项目

A. 临街深度≤标准深度 8 米

商服用地单位楼面地价=路线价×二级分类用途地价修正系数×深度修正×宽深比修正×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±开发程度修正值÷容积率

商服用地总地价=商服用地单位楼面地价×商服总建筑面积

B. 临街深度>标准深度 8 米

商服用地单位楼面地价= { [路线价×深度修正×宽深比修正×标准深度内首层建筑面积 + 商服级别基准地价×(首层商服总建筑面积-标准深度内首层建筑面积)] ÷首层商服总建筑面积 } ×二级分类用途地价修正系数×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±开发程度修正值÷容积率

商服用地总地价=商服用地单位楼面地价×商服总建筑面积

2、住宅用地宗地地价公式

住宅用地宗地平均楼面地价=住宅级别基准地价×二级分类用途地价修正系数×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)×[(1+临海修正系数)×(宗地50米内土地面积÷宗地总用地面积)+宗地50米外土地面积÷宗地总用地面积]×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值÷待估宗地容积率

宗地总地价=宗地平均楼面地价×住宅总建筑面积

3、工业用地宗地地价公式

工业用地宗地地面地价=工业级别基准地价×二级分类用途地价修正系数×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±开发程度修正值

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×二级分类用途地价修正系数×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±开发程度修正值÷待估宗地容积率

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×二级分类用途地价修正系数×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±开发程度修正值

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) 当一宗地跨级别时,需分别计算其各级别面积的地价,宗地的总地价等于各级别面积的地价之和。

(3) 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。

(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。

三、应用基准地价系数修正法评估宗地地价示例

(一) 商服用地计算示例

1、所临道路存在路线价时:

1、商服用地(已建成项目)

例:待估宗地位于黄坡镇商业路东侧,土地用途为零售商业用地,土地面积为 150 平方米,其中宗地宽度约为 10 米,深度约为 15 米,建筑密度为 100%,容积率为 3.0。建筑总层数为 3 层,总建筑面积为 450 平方米,各层建筑面积为 150 平方米。土地剩余年期为 35 年。求该宗地于 2025 年 7 月 1 日的地价。

第一步:确定计算公式

该宗地位于标准深度为 8 米商业路路线价区段范围内，适合选择所临街道存在路线价时的公式来求算商服地价。

商服用地首层楼面地价= { [路线价×深度修正×宽深比修正×标准深度内首层建筑面积 + 商服级别基准地价×(首层商服总建筑面积-标准深度内首层建筑面积)] ÷首层商服总建筑面积 } ×二级分类用途地价修正系数×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±开发程度修正值÷容积率

二层以上商服用地楼面地价:

二层以上商服用地楼面地价=商服用地首层楼面地价×对应层数的楼层修正系数

商服用地总地价:

对应楼层商服用地总地价=对应楼层商服用地楼面地价×对应层商服建筑面积

商服用地总地价=∑各层商服用地总地价

商服用地平均楼面地价=商服用地总地价÷商服总建筑面积

第二步：查询路线价与基准地价

根据级别基准地价图和路线价表，查得待估宗地所临的商业路路线价为 1801 元/平方米，待估宗地座落在三级商服用地范围内，基准地价（首层楼面地价）为 1075 元/平方米。

第三步：确定待估宗地的修正系数

（1）确定深度修正系数

该地临街深度为 15 米，则临街深度修正系数为 1。

（2）确定宽深比修正系数

宽深比为 1.25，则宽深比修正系数为 1.09。

（3）确定首层标准深度内建筑面积

首层 8 米进深部分套用路线价，经宗地图计算首层 10 米进深部分建筑面积为 80 平方米。

（4）确定首层标准深度外建筑面积

8 米以外套用商服用地级别基准地价，8 米进深以外部分建筑面积为 70 平方米。

（5）确定开发程度修正值

由于待估宗地的开发程度与基准地价的定义一致，故开发程度修正值为 0。

(6) 确定街角地修正系数

一面临街，则街角地修正系数为 1.0。

(7) 确定期日修正系数

基准地价估价期日为 2025 年 7 月 1 日，与估价对象估价期日一致，故期日修正系数为 1。

(8) 确定对应楼层修正系数

二层楼层修正系数为 0.45，三层楼层修正系数为 0.35。

(9) 确定区域因素修正系数

待估宗地所在级别为商服用地 III 级范围内，根据现场查勘情况，查阅《三级商服用地基准地价区域因素修正系数表》，对估价对象的区域因素作如下修正：

影响因素	影响因子	因素条件说明	优劣度	修正值 (%)
商服繁华程度	商服中心	临近商服中心，商服设施配套较齐全功能较完善	较优	2.14
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主，道路路网较密集	较优	0.38
	公交便捷度	≥500 米	劣	-0.48
	汽车站	≥3000 米	劣	-0.18
	高速公路出入口	[8000,10000)米	较优	0.09
	高铁	≥16000 米	劣	-0.21
	机场	<20000 米	优	0.12
基本设施状况	供水设施	供水较充足，保证率较高	较优	0.12
	排水设施	排水较顺畅，汛时积水较快排干	较优	0.11
	供电设施	供电较充足，保障率较高	较优	0.12
	小学	<500 米	优	0.15
	中学	[800,1000)米	较劣	-0.09
	医疗设施	[500,800)米	较优	0.08
	文体娱乐设施	[600,800)米	一般	0
	金融设施	[400,600)米	一般	0
环境条件	大气污染	空气质量较优，基本无大气污染	较优	0.07
	噪音污染	较安静，基本无噪音污染	较优	0.06

影响因素	影响因子	因素条件说明	优劣度	修正值 (%)
	水污染	基本无污染	较优	0.06
	旅游资源	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离一般	一般	0
	工程地质	工程地质条件较好，对建筑基本无影响	较优	0.08
	地形地势	地形、地势较平坦，有一定坡度，较好满足工程要求	较优	0.08
人口状况	人口密度	客流人口较稠密，客流较大	较优	0.79
用地潜力	规划前景	区域规划为较适合用途，规划前景较好	较优	0.38
合 计				3.87

(10) 确定个别因素修正系数

估价对象的形状规则，对土地利用极为有利，面积对土地利用较为有利，地基较稳固，略需处理，根据《商服用地个别因素修正系数表》的评价指标，确定个别因素修正系数=3%+2%+2%=7%。

(11) 确定使用年期修正系数

估价对象剩余土地使用年期为 35 年，通过查《商服用地土地使用年期修正系数》，土地剩余土地使用年期修正系数为 0.9549。

(12) 确定二级分类用途地价修正系数

估价对象用途为零售商业用地，通过查《吴川市基准地价土地用途二级分类用途地价修正系数表》，估价对象二级分类用途地价修正系数为 1。

第四步：计算

通过对宗地相应的个别因素进行修正可得到估价对象在基准地价设定开发程度条件下的土地价格：

$$\begin{aligned} & \text{商服用地首层楼面地价} = \{ [\text{路线价} \times \text{深度修正} \times \text{宽深比修正} \times \text{标准深度内首层} \\ & \text{建筑面积} + \text{商服级别基准地价} \times (\text{首层商服总建筑面积} - \text{标准深度内首层建筑面积})] \\ & \div \text{首层商服总建筑面积} \} \times \text{二级分类用途地价修正系数} \times \text{街角地修正系数} \times \text{期日修正} \\ & \text{系数} \times (1 + \text{区域因素修正系数之和}) \times (1 + \text{个别因素修正系数之和}) \times \text{土地剩余使用} \\ & \text{年期修正系数} \pm \text{开发程度修正值} \div \text{容积率} = (1801 \times 1 \times 1.09 \times 80 + 1075 \times 70) \\ & \div 150 \times 1 \times 1 \times (1 + 3.87\%) \times (1 + 7\%) \times 0.9549 + 0 \div 3.0 = 1644 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

$$\text{首层总地价} = \text{首层楼面地价} \times \text{首层建筑面积} = 1644 \times 150 = 246600 \text{ (元)}$$

二层楼面地价=商服用地首层楼面地价×二层的楼层修正系数=1644×0.45=740 (元/平方米)

二层总地价=二层楼面地价×二层的建筑面积=740×150=111000 (元)

三层楼面地价=商服用地首层楼面地价×三层的楼层修正系数=1644×0.35=575 (元/平方米)

三层总地价=三层楼面地价×三层的建筑面积=575×150=86250 (元)

总地价=∑各层商服用地总地价=246600+111000+86250=443850 (元)

平均楼面地价 = 总地价÷总建筑面积=443850÷450=986 (元/平方米)

II、商服用地（待开发项目）

例：待估宗地位于解放路东侧，土地用途为商服用地，土地开发程度为三通一平，土地面积为 50 平方米，其中宗地宽度为 5 米，深度为 10 米，建筑密度为 100%，容积率为 3.0。土地剩余年期为 30 年。求该宗地于 2025 年的 7 月 1 日的地价。

第一步：确定计算公式

该宗地位于标准深度为 10 米解放路路线价区段范围内，适合选择所临街道存在路线价时的公式来求算商服地价。

商服用地单位楼面地价= { [路线价×深度修正×宽深比修正×标准深度内首层建筑面积 + 商服级别基准地价×(首层商服总建筑面积-标准深度内首层建筑面积)] ÷首层商服总建筑面积 } ×二级分类用途地价修正系数×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±开发程度修正值÷容积率

商服用地总地价=商服用地单位楼面地价×商服总建筑面积

第二步：查询基准地价

根据级别基准地价图和路线价表，查得估价对象所临解放路路线价为 4984 元/平方米，估价对象座落位于一级商服用地范围内，商服用地级别基准地价为 1794 元/平方米。

第三步：确定估价对象的修正系数

(1) 确定深度修正系数

该地临街深度为 10 米，则临街深度修正系数为 1。

(2) 确定宽深比修正系数

宽深比为 0.625，则宽深比修正系数为 1。

(3) 确定首层标准深度内建筑面积

首层 8 米进深部分套用路线价，经宗地图计算首层 8 米进深部分建筑面积为 40 平方米。

(4) 确定首层标准深度外建筑面积

8 米以外套用商服用地级别基准地价，8 米进深以外部分建筑面积为 10 平方米。

(5) 确定开发程度修正值

由于估价对象的开发程度与基准地价的定义一致，故开发程度修正值为 0。

(6) 确定街角地修正系数

一面临街，则街角地修正系数为 1.0。

(7) 确定期日修正系数

基准地价估价期日为 2025 年 7 月 1 日，与估价对象的估价期日一致，故期日修正系数为 1。

(8) 确定容积率修正系数

估价对象容积率为 3.0，通过查《吴川市商服用地容积率修正系数明细表》，容积率修正系数为 0.3789。

(9) 确定区域因素修正系数

待估宗地所在级别为商服用地 I 级范围内，根据现场查勘情况，查阅《一级商服用地基准地价区域因素修正系数表》，对估价对象的区域因素作如下修正：

影响因素	影响因子	因素条件说明	优劣度	修正值 (%)
商服繁华程度	商服中心	临近商服中心，商服设施配套较齐全功能较完善	较优	3.57
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主，道路路网较密集	较优	0.63
	公交便捷度	[100,200)米	一般	0
	汽车站	≥1200 米	劣	-0.30
	高速公路出入口	<5000 米	优	0.28
	高铁	[7000,10000)米	一般	0
	机场	[10000,15000)米	较优	0.10
基本设施状况	供水设施	供水充足，保证率高	优	0.38

影响因素	影响因子	因素条件说明	优劣度	修正值 (%)
	排水设施	排水顺畅，无积水现象	优	0.36
	供电设施	供电充足，保障率高	优	0.38
	小学	[400,500)米	一般	0
	中学	[300,400)米	较优	0.13
	医疗设施	[300,450)米	一般	0
	文体娱乐设施	[300,400)米	较优	0.19
	金融设施	[100,200)米	较优	0.19
环境条件	大气污染	空气质量较优，基本无大气污染	较优	0.11
	噪音污染	较安静，基本无噪音污染	较优	0.10
	水污染	基本无污染	较优	0.10
	旅游资源	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离较近	较优	0.34
	工程地质	工程地质条件良好，对建筑无影响	优	0.27
	地形地势	地形、地势平坦，完全满足工程要求	优	0.27
人口状况	人口密度	客流人口较稠密，客流较大	较优	1.32
用地潜力	规划前景	区域规划为较适合用途，规划前景较好	较优	0.63
合 计				9.05

(10) 确定个别因素修正系数

估价对象的形状规则，对土地利用极为有利，面积对土地利用无不良影响，地基较稳固，略需处理，根据《商服用地个别因素修正系数表》的评价指标，确定个别因素修正系数=3%+0%+2%=5%。

(11) 确定使用年期修正系数

估价对象剩余土地使用年期为 30 年，通过查《商服用地土地使用年期修正系数》，土地剩余土地使用年期修正系数为 0.8972。

(12) 确定二级分类用途地价修正系数

估价对象用途为零售商业用地，通过查《吴川市基准地价土地用途二级分类用途地价修正系数表》，估价对象二级分类用途地价修正系数为 1。

第四步：计算

通过对宗地相应的个别因素进行修正可得到估价对象在基准地价设定开发程

度条件下的土地价格:

商服用地单位楼面地价 = { [路线价 × 深度修正 × 宽深比修正 × 标准深度内首层建筑面积 + 商服级别基准地价 × (首层商服总建筑面积 - 标准深度内首层建筑面积)] ÷ 首层商服总建筑面积 } × 二级分类用途地价修正系数 × 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 ± 开发程度修正值 ÷ 容积率 = (4984 × 1 × 1 × 40 + 1794 × 10) ÷ (50 × 100%) × 1 × 0.3789 × 1 × 1 × (1 + 9.05%) × (1 + 5%) × 0.8972 + 0 ÷ 3.0 = 1692 (元/平方米)

商服用地总地价 = 商服用地单位楼面地价 × 商服总建筑面积 = 1692 × 50 × 3 = 253800 (元)

商服用地地面地价 = 商服用地总地价 ÷ 土地面积 = 253800 ÷ 50 = 5076 (元/平方米)

2、所临道路不存在路线价时:

1、商服用地 (已建成项目)

例: 待估宗地位于吴阳镇海滨大道, 土地用途为商服用地 (零售商业用地), 土地面积为 500 平方米, 建筑密度为 100%, 容积率为 3。建筑总层数为 3 层, 每层建筑面积均为 500 平方米。土地剩余年期为 38 年。求该宗地于 2025 年 7 月 1 日的地价。

第一步: 确定计算公式

该宗地属不存在商服用地路线价的路段, 适合选择所临道路不存在路线价时的公式来求算商服地价。

商服用地首层楼面地价 = 商服级别基准地价 × 二级分类用途地价修正系数 × 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 ± 开发程度修正值 ÷ 容积率

二层以上商服用地楼面地价:

二层以上商服用地楼面地价 = 商服用地首层楼面地价 × 对应层数的楼层修正系数

商服用地总地价:

对应楼层商服用地总地价 = 对应楼层商服用地楼面地价 × 对应层商服建筑面积

商服用地总地价 = ∑ 各楼层商服用地总地价

商服用地平均楼面地价 = 商服用地总地价 ÷ 商服总建筑面积

第二步: 查询级别基准地价

根据相应用途的级别基准地价图，查得待估宗地位于商服用地V级范围内，级别基准地价为 453 元/平方米。

第三步：确定待估宗地的修正系数

根据公式和待估宗地的情况，对照各修正表确定待估宗地的修正系数：

（1）确定开发程度修正值

由于估价对象的开发程度与基准地价的定义一致，故开发程度修正值为 0。

（2）确定街角地修正系数

一面临街，则街角地修正系数为 1.0。

（3）确定期日修正系数

基准地价估价期为 2025 年 7 月 1 日，与估价对象的估价期日一致，故期日修正系数为 1.0。

（4）确定区域因素修正系数

待估宗地所在级别为商服用地V级范围内，根据现场查勘情况，查阅《五级商服用地基准地价区域因素修正系数表》，对估价对象的区域因素作如下修正：

影响因素	影响因子	因素条件说明	优劣度	修正值 (%)
商服繁华程度	商服中心	商服设施配套可满足基本需求	一般	0
交通条件	道路通达度	区域以次干道为主	一般	0
	公交便捷度	≥650 米	劣	-0.20
	汽车站	<1500 米	优	0.07
	高速公路出入口	≥20000 米	劣	-0.08
	高铁	[16000,20000)米	较劣	-0.05
	机场	<30000 米	优	0.05
基本设施状况	供水设施	供水较充足，保证率较高	较优	0.05
	排水设施	排水较顺畅，汛时积水较快排干	较优	0.05
	供电设施	供电较充足，保障率较高	较优	0.05
	小学	<700 米	优	0.06
	中学	[800,1000)米	一般	0
	医疗设施	<1000 米	优	0.06
	文体娱乐设施	<700 米	优	0.09
	金融设施	[600,900)米	较优	0.05

影响因素	影响因子	因素条件说明	优劣度	修正值 (%)
环境条件	大气污染	空气质量较优，基本无大气污染	较优	0.03
	噪音污染	较安静，基本无噪音污染	较优	0.03
	水污染	基本无污染	较优	0.03
	旅游资源	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离较近	较优	0.09
	工程地质	工程地质条件较好，对建筑基本无影响	较优	0.04
	地形地势	地形、地势较平坦，有一定坡度，较好满足工程要求	较优	0.04
人口状况	人口密度	客流一般	一般	0
用地潜力	规划前景	区域规划为较适合用途，规划前景较好	较优	0.16
合 计				0.62

(5) 确定个别因素修正系数

估价对象的形状较规则，对土地利用较为有利，面积对土地利用较为有利，地基较稳固，略需处理，根据《商服用地个别因素修正系数表》的评价指标，确定个别因素修正系数=1.5%+2%+2%=5.5%。

(6) 确定使用年期修正系数

估价对象剩余土地使用年期为 38 年，通过查《商服用地土地使用年期修正系数》，土地剩余土地使用年期修正系数为 0.9833。

(7) 确定二级分类用途地价修正系数

估价对象用途为零售商业用地，通过查《吴川市基准地价土地用途二级分类用途地价修正系数表》，估价对象二级分类用途地价修正系数表为 1。

第四步：计算

通过对宗地相应的个别因素和区域因素进行修正可得到估价对象在基准地价设定开发程度条件下的土地价格：

商服用地首层楼面地价=商服级别基准地价×二级分类用途地价修正系数×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±开发程度修正值÷容积率=453×1×1×(1+0.62%)×(1+5.5%)×0.9833+0÷3=473(元/平方米)

首层商服用地总地价=首层商服用地楼面地价×首层商服建筑面积=473×500=

236500（元）

二层楼面地价=商服用地首层楼面地价×二层的楼层修正系数=473×0.45=213（元/平方米）

二层总地价=二层楼面地价×二层的建筑面积=213×500=106500（元）

三层楼面地价=商服用地首层楼面地价×三层的楼层修正系数=473×0.35=166（元/平方米）

三层总地价=三层楼面地价×三层的建筑面积=166×500=83000（元）

总地价=∑各层商服用地总地价=236500+106500+83000=426000（元）

平均楼面地价 = 总地价÷总建筑面积=426000÷1500=284（元/平方米）

II、商服用地（待开发项目）

例：拟出让位于海滨街道海景路西侧的商务金融用地，用地面积为 1500 平方米，建筑密度为 40%，容积率为 4.5，开发程度为三通一平，设定土地使用权剩余使用年限为 40 年，求该宗地于 2025 年的 7 月 1 日的地价。

第一步：确定计算公式

该宗地位于不存在商服用地路线价的路段，适合选择所临道路不存在路线价时的公式来求算商服地价。同时属于商务金融用地测算，需采用二级分类用途地价修正系数。

商务金融用地单位楼面地价=商服级别基准地价×二级分类用途地价修正系数×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±开发程度修正值÷容积率

商务金融用地总地价=商务金融用地单位楼面地价×商服总建筑面积

第二步：查询基准地价

根据级别基准地价图，查得待估宗地位于商服用地Ⅱ级范围内，商服用地级别基准地价为 1394 元/平方米。

第三步：确定待估宗地的修正系数

（1）确定开发程度修正值

由于估价对象的开发程度与基准地价的定义一致，故开发程度修正值为 0。

（2）确定二级分类用途地价修正系数

估价对象用途为商务金融用地，根据《吴川市基准地价土地用途二级分类用途地价修正系数表》，估价对象二级分类用途地价修正系数为 0.8。

(3) 确定容积率修正系数

参考《吴川市商服用地容积率修正系数明细表》，确定容积率修正系数为 0.3008。

(4) 确定街角地修正系数

一面临街，则街角地修正系数为 1.0。

(5) 确定期日修正系数

基准地价估价期日为 2025 年 7 月 1 日，与估价对象的估价期日一致，故期日修正系数为 1.0。

(6) 确定区域因素修正系数

待估宗地所在级别为商服用地Ⅱ级范围内，根据现场查勘情况，查阅《二级商服用地基准地价区域因素修正系数表》，对估价对象的区域因素作如下修正：

影响因素	影响因子	因素条件说明	优劣度	修正值 (%)
商服繁华程度	商服中心	临近商服中心，商服设施配套较齐全功能较完善	较优	2.77
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主，道路路网较密集	较优	0.49
	公交便捷度	≥400 米	劣	-0.62
	汽车站	[600,900)米	较优	0.11
	高速公路出入口	[7000,9000)米	较优	0.11
	高铁	[9000,12000)米	一般	0
	机场	[15000,25000)米	较优	0.08
基本设施状况	供水设施	供水较充足，保证率较高	较优	0.15
	排水设施	排水较顺畅，汛时积水较快排干	较优	0.14
	供电设施	供电较充足，保障率较高	较优	0.15
	小学	[500,600)米	一般	0
	中学	≥700 米	劣	-0.22
	医疗设施	[300,500)米	较优	0.1
	文体娱乐设施	[400,500)米	较优	0.15
金融设施	≥500 米	劣	-0.31	
环境条件	大气污染	空气质量较优，基本无大气污染	较优	0.09
	噪音污染	较安静，基本无噪音污染	较优	0.08
	水污染	基本无污染	较优	0.08
	旅游资源	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离一般	一般	0

影响因素	影响因子	因素条件说明	优劣度	修正值 (%)
	工程地质	工程地质条件较好,对建筑基本无影响	较优	0.11
	地形地势	地形、地势较平坦,有一定坡度,较好满足工程要求	较优	0.11
人口状况	人口密度	客流人口较稠密,客流较大	较优	1.02
用地潜力	规划前景	区域规划为较适合用途,规划前景较好	较优	0.49
合 计				5.08

(7) 确定个别因素修正系数

估价对象的形状规则,对土地利用极为有利,面积对土地利用较为有利,地基较稳固,略需处理,根据《商服用地个别因素修正系数表》的评价指标,确定个别因素修正系数=3%+2%+2%=7%。

(8) 确定使用年期修正系数

估价对象剩余土地使用年期为 40 年,与基准地价定义内涵一致,土地剩余土地使用年期修正系数为 1。

第四步: 计算

通过对宗地相应的个别因素进行修正可得到估价对象在基准地价设定开发程度条件下的土地价格:

商务金融用地单位楼面地价=商服级别基准地价×二级分类用途地价修正系数×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±开发程度修正值÷容积率=1394×0.8×0.3008×1×1×(1+5.08%)×(1+5.5%)×1+0÷4.5=372(元/平方米)

商服用地总地价=商服用地单位楼面地价×商服总建筑面积=372×1500×4.5=2511000(元)

商服用地地面地价=商服用地总地价÷土地面积=2511000÷1500=1674(元/平方米)

(二) 住宅用地计算示例

例:待估宗地位于长安路北侧,土地用途为二类城镇住宅用地,土地开发程度为三通一平,面积为 800 平方米,容积率为 3.5,土地剩余使用年期为 50 年。求该宗地于 2025 年 7 月 1 日的地价。

第一步: 确定计算公式

住宅用地宗地平均楼面地价=住宅级别基准地价×二级分类用途地价修正系数×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)×[(1+临海修正系数)×(宗地 50 米内土地面积÷宗地总用地面积)+宗地 50 米外土地面积÷宗地总用地面积]×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值÷待估宗地容积率

总地价=住宅用地平均楼面地价×住宅总建筑面积

第二步：查询级别基准地价

根据级别基准地价图，查得待估宗地座落位于一级住宅用地范围内，住宅级别基准地价（平均楼面地价）为 980 元/平方米。

第三步：确定待估宗地的修正系数

(1) 确定开发程度修正值

由于估价对象的开发程度与基准地价的定义一致，故开发程度修正值为 0。

(2) 确定二级分类用途地价修正系数

估价对象用途为二类城镇住宅用地，根据《吴川市基准地价土地用途二级分类用途地价修正系数表》，估价对象二级分类用途地价修正系数为 1.0。

(3) 确定容积率修正系数

参考《住宅用地容积率修正系数明细表》，确定容积率 3.5 修正系数为 0.8458。

(4) 确定期日修正系数

基准地价估价期为 2025 年 7 月 1 日，与估价对象的估价期日一致，故期日修正系数为 1。

(5) 确定区域因素修正系数

待估宗地所在级别为住宅用地一级范围内，根据现场查勘情况，查阅《一级住宅用地基准地价区域因素修正系数表》，对估价对象的区域因素作如下修正：

影响因素	影响因子	因素条件说明	优劣度	修正值(%)
基本设施状况	供水设施	供水充足，保证率高	优	0.68
	排水设施	排水顺畅，无积水现象	优	0.63
	供电设施	供电充足，保障率高	优	0.63
	小学	≥600 米	劣	-0.78
	中学	<300 米	优	0.66
	医疗设施	≥500 米	劣	-0.51

影响因素	影响因子	因素条件说明	优劣度	修正值(%)
	文体娱乐设施	≥500 米	劣	-0.38
	金融设施	<200 米	优	0.3
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主，道路路网较密集	较优	0.55
	公交便捷度	[100,200)米	一般	0
	汽车站	<500 米	优	0.22
	高速公路出入口	<5000 米	优	0.28
	高铁	[7000,10000)米	一般	0
	机场	[10000,15000)米	较优	0.08
环境条件	大气污染	空气质量较优，基本无大气污染	较优	0.19
	噪音污染	较安静，基本无噪音污染	较优	0.18
	水污染	水质较优，基本无污染	较优	0.16
	旅游资源	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离一般	一般	0
	工程地质	工程地质条件良好，对建筑无影响	较优	0.17
	地形地势	地形、地势较平坦，有一定坡度，较好满足工程要求	较优	0.18
繁华程度	商服中心	临近商服中心，商服设施配套较齐全功能较完善	较优	0.78
人口状况	人口密度	人口稠密区，常住人口密度大	较优	0.46
用地潜力	区域用地规划	区域规划为较适合用途，规划前景较好	较优	0.47
合 计				4.95

(6) 确定个别因素修正系数

估价对象小区形状对土地利用较为有利，面积对土地利用无不良影响，地基较稳固，略需处理，根据《表 3-24 住宅用地个别因素修正系数表》的评价指标，确定个别因素修正系数=1.5%+0%+2%=3.5%。

(7) 确定临海修正系数

估价对象不临海，故临海修正系数为 0。

(8) 确定剩余土地使用年期修正系数

估价对象剩余土地使用年期为 50 年，通过查《住宅用地土地使用年期修正系数表》，土地剩余土地使用年期修正系数为 0.9246。

第四步：计算

通过对宗地相应的个别因素进行修正可得到估价对象在基准地价设定开发程

度条件下的土地价格:

住宅级别基准地价 × 二级分类用途地价修正系数 × 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) × [(1+临海修正系数) × (宗地50米内土地面积 ÷ 宗地总用地面积) + 宗地50米外土地面积 ÷ 宗地总用地面积] × 土地剩余使用年期修正系数 ± 开发程度修正值 ÷ 待估宗地容积率 = $980 \times 1 \times 0.8458 \times 1 \times (1+4.95\%) \times (1+3.5\%) \times 1 \times 0.9246 + 0 \div 3.5 = 832$ (元/平方米)

总地价 = 住宅用地平均楼面地价 × 住宅总建筑面积 = $832 \times 800 \times 3.5 = 2329600$ (元)

住宅用地地面地价 = 总地价 ÷ 土地面积 = $2329600 \div 800 = 2912$ (元/平方米)

(三) 工业用地计算示例

例: 待估宗地位于覃巴镇国道 325 北侧某地块, 用途为工业用地, 土地总面积为 12000 平方米, 容积率不超过 1.0, 土地开发程度为三通一平, 土地剩余使用年期为 50 年。求该宗地于 2025 年 7 月 1 日的地价。

第一步: 确定计算公式

工业用地宗地地面地价 = 工业级别基准地价 × 二级分类用途地价修正系数 × 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 ± 开发程度修正值

总地价 = 工业用地单位面积地价 × 土地总面积

第二步: 查询级别基准地价

根据级别基准地价图, 查得待估宗地为 III 级工业用地, 级别基准地价为 291 元/平方米。

第三步: 确定待估宗地的修正系数

(1) 确定开发程度修正值

由于估价对象的开发程度与基准地价的定义一致, 故开发程度修正值为 0。

(2) 确定二级分类用途地价修正系数

估价对象用途为工业用地, 根据《吴川市基准地价土地用途二级分类用途地价修正系数表》, 估价对象二级分类用途地价修正系数为 1.0。

(3) 确定期日修正系数

基准地价估价期日为 2025 年 7 月 1 日, 与估价对象的估价期日一致, 故期日修正系数为 1。

(4) 确定区域因素修正系数

待估宗地所在级别为工业用地 III 级范围内，根据现场查勘情况，查阅《三级工业用地基准地价区域因素修正系数表》，对估价对象的区域因素作如下修正：

影响因素	影响因子	因素条件说明	优劣度	修正值 (%)
交通条件	道路通达度	区域道路路网较密集，通行较便捷	较优	0.54
	汽车站	<2000 米	优	0.15
	高速路出入口	通达高速路出入口较为便利	较优	0.17
	火车站（货运）	通达火车站便利度一般	一般	0
	机场	通达机场便利度一般	一般	0
	港口码头	距离港口码头较远，便利度较差	较差	-0.08
基本设施完善度	供水设施	供水较充足，保证率较高	较优	0.21
	排水设施	排水较顺畅，汛时积水较快排干	较优	0.2
	供电设施	供电较充足，保障率较高	较优	0.25
环境条件	工程地质	工程地质条件较好，对建筑基本无影响	较优	0.17
	地形地势	地形、地势较平坦，有一定坡度，较好满足工程要求	较优	0.17
产业集聚效应	产业集聚度	集聚度高，有规模工业区分布	优	0.81
用地潜力	区域用地规划	区域规划为较适合用途，规划前景较好	较优	0.38
合 计				2.97

（5）确定个别因素修正系数

估价对象临混合型主干道，形状规则，对土地利用极为有利，面积对土地利用较为有利，地基较稳固，略需处理，根据《工业用地个别因素修正系数表》的评价指标，确定个别因素修正系数=1.5%+2%+1%+1%=5.5%。

（6）确定剩余土地使用年期修正系数

估价对象剩余土地使用年期为 50 年，由于估价对象的剩余土地使用年期与基准地价的定义一致，确定土地剩余土地使用年期修正系数为 1。

第四步：计算

通过对宗地相应的个别因素进行修正可得到估价对象在基准地价设定开发程度条件下的土地价格：

工业用地宗地地面地价=工业级别基准地价×二级分类用途地价修正系数×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±开发程度修正值=291×1×1×(1+2.97%)×(1+5.5%)

$\times 1.0 + 0 = 316$ (元/平方米)

总地价=工业用地单位面积地价 \times 土地总面积=316 \times 12000=3792000 (元)

(四) 商住综合用地计算示例

下面所举商住综合用地案例适用于规划条件没有明确各用途土地分摊面积和对应容积率，考虑商服部分作为住宅底商的情况。

例：待估宗地位于工业一路西侧，土地用途是商住用地，用地面积2852平方米，容积率2.5，建筑密度40%，总建筑面积为7130。其中商服建筑面积为1140.8平方米，住宅用地建筑面积为5989.2平方米，商服用地土地剩余使用年期为40年，住宅用地土地剩余使用年期为70年，宗地土地开发程度为三通一平，求该宗地于2025年7月1日的地价。

第一步：确定计算公式

由于该宗地属商住用地，不存在路线价，则应先根据商服与住宅用地所占用的部分，分别计算商服用地及住宅用地的地价，待估宗地的地价为这两种用途的地价之和。

商服用地单位楼面地价=商服级别基准地价 \times 二级分类用途地价修正系数 \times 容积率修正系数 \times 街角地修正系数 \times 期日修正系数 \times (1+区域因素修正系数之和) \times (1+个别因素修正系数之和) \times 土地剩余使用年期修正系数 \pm 开发程度修正值 \div 容积率

商服用地总地价=商服用地单位楼面地价 \times 商服总建筑面积

住宅级别基准地价 \times 二级分类用途地价修正系数 \times 容积率修正系数 \times 期日修正系数 \times (1+区域因素修正系数之和) \times (1+个别因素修正系数之和) \times [(1+临海修正系数) \times (宗地50米内土地面积 \div 宗地总用地面积)+宗地50米外土地面积 \div 宗地总用地面积] \times 土地剩余使用年期修正系数 \pm 开发程度修正值 \div 待估宗地容积率

住宅用地总地价=住宅用地平均楼面地价 \times 住宅建筑面积

第二步：确定待估宗地土地级别和基准地价

待估宗地属于商服一级用地、住宅一级用地，其中商服级别基准地价为1794元/m²，住宅级别基准地价为980元/m²。

第三步：确定待估宗地的修正系数

根据公式和待估宗地的情况，对照各修正系数表确定待估宗地的修正系数。

A、商服部分修正系数

(1) 确定开发程度修正值

由于待估宗地的开发程度与基准地价的定义一致，故开发程度修正值为0。

(2) 确定二级分类用途地价修正系数

估价对象商服部分用途为零售商业用地，通过查《吴川市基准地价土地用途二级分类用途地价修正系数表》，估价对象二级分类用途地价修正系数为 1。

(3) 确定容积率修正系数

首先根据商服建筑面积和宗地总面积，确定商服容积率。商服容积率=1140.8÷2852=0.4，参考《商服用地容积率修正系数明细表》，确定修正系数为 1。

(4) 确定街角地修正系数

一面临街，则街角地修正系数为 1.0。

(5) 确定期日修正系数

基准地价估价期为 2025 年 7 月 1 日，估价对象估价期日与基准地价估价期日一致，故期日修正系数为 1。

(6) 确定区域因素修正系数

待估宗地所在级别为商服用地一级范围内，根据现场查勘情况，查阅《一级商服用地基准地价区域因素修正说明表》，对估价对象的区域因素作如下修正：

影响因素	影响因子	因素条件说明	优劣度	修正值 (%)
商服繁华程度	商服中心	临近商服中心，商服设施配套较齐全功能较完善	较优	3.57
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主，道路路网较密集	较优	0.63
	公交便捷度	[200,300)米	较差	-0.40
	汽车站	[600,900)米	一般	0
	高速公路出入口	[5000,7000)米	较优	0.14
	高铁	[7000,10000)米	一般	0
	机场	[10000,15000)米	较优	0.10
基本设施状况	供水设施	供水较充足，保证率较高	较优	0.19
	排水设施	排水较顺畅，汛时积水较快排干	较优	0.18
	供电设施	供电较充足，保障率较高	较优	0.19
	小学	[400,500)	一般	0
	中学	[300,400)米	较优	0.13
	医疗设施	[450,600)米	较差	-0.14
	文体娱乐设施	[300,400)米	较优	0.19
金融设施	[100,200)米	较优	0.19	
环境条件	大气污染	空气质量较优，基本无大气污染	较优	0.11

影响因素	影响因子	因素条件说明	优劣度	修正值 (%)
	噪音污染	较安静, 基本无噪音污染	较优	0.10
	水污染	基本无污染	较优	0.10
	旅游资源	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离一般	一般	0
	工程地质	工程地质条件较好, 对建筑基本无影响	较优	0.14
	地形地势	地形、地势较平坦, 有一定坡度, 较好满足工程要求	较优	0.14
人口状况	人口密度	客流人口较稠密, 客流较大	较优	1.32
用地潜力	规划前景	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	较优	0.63
合 计				7.51

(7) 确定个别因素修正系数

估价对象的形状较规则, 形状对土地利用较为有利, 面积对土地利用较为有利, 地基较稳固, 略需处理, 根据《商服用地个别因素修正系数表》的评价指标, 确定个别因素修正系数=1.5%+2%+2%=5.5%。

(8) 确定使用年期修正系数

商服用地土地剩余使用年期为 40 年, 通过查《商服用地使用年期修正系数表》, 土地剩余使用年期修正系数为 1。

B、住宅修正系数的确定

(1) 确定开发程度修正值

由于估价对象的开发程度与基准地价的定义一致, 故开发程度修正值为 0。

(2) 确定二级分类用途地价修正系数

估价对象住宅部分用途为二类城镇住宅用地, 根据《吴川市基准地价土地用途二级分类用途地价修正系数表》, 估价对象二级分类用途地价修正系数为 1.0。

(3) 确定容积率修正系数

参考《住宅用地容积率修正系数明细表》, 确定容积率 2.5 的修正系数为 0.9354。

(3) 确定期日修正系数

基准地价估价期日为 2025 年 7 月 1 日, 估价对象估价期日与基准地价估价期日一致, 故期日修正系数为 1。

(4) 确定区域因素修正系数

待估宗地所在级别为住宅用地一级，根据现场查勘情况，查阅《一级住宅用地基准地价区域因素修正说明表》，对估价对象的区域因素作如下修正：

影响因素	影响因子	因素条件说明	优劣度	修正值(%)
基本设施状况	供水设施	供水较充足，保证率较高	较优	0.34
	排水设施	排水较顺畅，汛时积水较快排干	较优	0.32
	供电设施	供电较充足，保障率较高	较优	0.32
	小学	[400,600)米	较劣	-0.39
	中学	[300,400)米	较优	0.33
	医疗设施	≥500 米	劣	-0.51
	文体娱乐设施	[300,400)米	一般	0
	金融设施	<200 米	优	0.3
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主，道路路网较密集	较优	0.55
	公交便捷度	[200,300)米	较劣	-0.41
	汽车站	[500,1000)米	较优	0.11
	高速公路出入口	[5000,7000)米	较优	0.14
	高铁	[7000,10000)米	一般	0
	机场	[10000,15000)米	较优	0.08
环境条件	大气污染	空气质量较优，基本无大气污染	较优	0.19
	噪音污染	较安静，基本无噪音污染	较优	0.18
	水污染	基本无污染	较优	0.16
	旅游资源	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离一般	一般	0
	工程地质	工程地质条件良好，对建筑无影响	较优	0.17
	地形地势	地形、地势较平坦，有一定坡度，较好满足工程要求	较优	0.18
繁华程度	商服中心	临近商服中心，商服设施配套较齐全功能较完善	较优	0.78
人口状况	人口密度	人口稠密区，常住人口密度大	较优	0.46
用地潜力	区域用地规划	区域规划为较适合用途，规划前景较好	较优	0.47
合 计				3.77

(5) 确定个别因素修正系数

估价对象小区形状对土地利用较为有利，面积对土地利用无不良影响，地基较稳固，略需处理，根据《表 3-24 住宅用地个别因素修正系数表》的评价指标，确定个别因素修正系数=1.5%+0%+2%=3.5%。

(6) 确定临海修正系数

估价对象不临海，故临海修正系数为0。

(7) 确定使用年期修正系数

住宅用地土地剩余使用年期为70年，通过查《住宅用地使用年期修正系数表》，土地剩余使用年期修正系数为1。

第四步：计算

通过对宗地相应的个别因素进行修正可得到估价对象在基准地价设定开发程度条件下的土地价格：

A、商服部分的地价

商服用地单位楼面地价=商服级别基准地价×二级分类用途地价修正系数×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±开发程度修正值÷容积率
 $=1794 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times (1+7.51\%) \times (1+5.5\%) \times 1+0 \div 0.4=2035$ (元/平方米)

商服用地总地价=商服用地平均楼面价×商服建筑面积=2035×1140.8=2321528 (元)

B、住宅部分的地价

住宅用地平均楼面地价=住宅级别基准地价×二级分类用途地价修正系数×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)×〔(1+临海修正系数)×(宗地50米内土地面积÷宗地总用地面积)+宗地50米外土地面积÷宗地总用地面积〕×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值÷待估宗地容积率=980×1×0.9354×1×(1+3.77%)×(1+3.5%)×1×1+0÷2.1=985 (元/平方米)

住宅用地总地价=住宅用地平均楼面地价×住宅建筑面积=985×5989.2=5899362 (元)

C、待估宗地总地价

待估宗地总地价=商服部分的地价+住宅部分的地价

=2321528+5899362=8220890 (元)

待估宗地单位地价=待估宗地总地价÷待估宗地土地总面积

=8220890÷2852=2883 (元/平方米)

(五) 公共管理与公共服务用地计算示例

估价对象位于海滨街道创业大道南侧某地块，土地面积为5500平方米，容积

率为 2.0，总计容建筑面积为 11000 平方米。土地用途为社会福利用地，土地开发程度为三通一平，土地剩余使用年期为 50 年。求该宗地于 2025 年 7 月 1 日的地价。

第一步：确定计算公式

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×二级分类用途地价修正系数×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±开发程度修正值÷待估宗地容积率

总地价=公共管理与公共服务用地单位楼面地价×公共管理与公共服务用地总建筑面积

第二步：查询级别基准地价

根据级别基准地价图，查得待估宗地为Ⅱ级公服用地，级别基准地价为 229 元/平方米。

第三步：确定待估宗地的修正系数

(1) 确定开发程度修正值

由于估价对象的开发程度与基准地价的定义一致，故开发程度修正值为 0。

(2) 确定二级分类用途地价修正系数

估价对象用途为社会福利用地，根据《吴川市基准地价土地用途二级分类用途地价修正系数表》，估价对象二级分类用途地价修正系数为 0.8。

(3) 确定期日修正系数

基准地价估价期日为 2025 年 7 月 1 日，与估价对象的估价期日一致，故期日修正系数为 1。

(4) 确定容积率修正系数

参考《吴川市公共管理与公共服务用地容积率修正系数明细表》，确定容积率修正系数为 0.7804。

(4) 确定区域因素修正系数

待估宗地所在级别为公共管理与公共服务用Ⅱ级范围内，根据现场查勘情况，查阅《二级公共管理与公共服务基准地价区域因素修正系数表》，对估价对象的区域因素作如下修正：

影响因素	影响因子	因素条件说明	优劣度	修正值(%)
交通条件	道路通达度	区域以生活型道路为主,道路路网较密集	较优	0.46
	公交便捷度	拥有公交站点数量一般	一般	0
	汽车站	[600,800)米	较优	0.11
	高速公路出入口	距离高速路出入口较远,便利度较差	较劣	-0.13
	高铁	[9000,12000)米	一般	0
	机场	通达机场便利度一般	一般	0
基本设施状况	供水设施	供水较充足,保证率较高	较优	0.15
	排水设施	排水较顺畅,汛时积水较快排干	较优	0.13
	供电设施	供电较充足,保障率较高	较优	0.15
	小学	<1000 米	优	0.28
	中学	[1000,1400)米	较优	0.14
	医疗设施	[750,1000)米	较优	0.12
	文体娱乐设施	[1250,1500)米	一般	0
	金融设施	[800,1100)米	一般	0
环境条件	大气污染	空气质量较优,基本无大气污染	较优	0.14
	噪音污染	较安静,基本无噪声污染	较优	0.14
	水污染	排污较通畅、基本无污染	较优	0.13
	工程地质	工程地质条件较好,对建筑基本无影响	较优	0.16
	地形地势	地形、地势较平坦,有一定坡度,较好满足工程要求	较优	0.16
用地潜力	区域用地规划	区域规划为较适合用途,规划前景较好	较优	0.35
人口状况	人口密度	人口较稠密区,常住人口密度较大	较优	0.46
产业集聚效益	产业集聚影响度	集聚度一般	一般	0
繁华程度	商服中心	商服设施配套可满足基本需求	一般	0
合计				2.95

(5) 确定个别因素修正系数

估价对象形状对土地利用较为有利,面积对土地利用较为有利,地基较稳固,略需处理,根据《公共管理与公共服务用地个别因素修正系数表》的评价指标,确定个别因素修正系数=1.5%+1.5%+1.5%=4.5%。

(6) 确定剩余土地使用年期修正系数

估价对象剩余土地使用年期为 50 年，由于估价对象的剩余土地使用年期与基准地价的定义一致，确定土地剩余土地使用年期修正系数为 1。

第四步：计算

通过对宗地相应的个别因素进行修正可得到估价对象在基准地价设定开发程度条件下的土地价格：

公共管理与公共服务用地单位楼面地价=公共管理与公共服务用地级别基准地价×二级分类用途地价修正系数×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)×土地使用年期修正系数±开发程度修正值÷容积率=229×0.8×0.7804×1×(1+2.95%)×(1+4.5%)×1+0÷2.0=154(元/平方米)

总地价=公共管理与公共服务用地单位楼面地价×公共管理与公共服务用地总建筑面积=154×11000=1694000(元)

公共管理与公共服务用地地面地价=总地价÷土地面积=1694000÷5500=308(元/平方米)

(六) 公用设施用地计算示例

例：估价对象为大山江街道梅化公路北面地块，用途为公用设施用地，土地总面积为 16000 平方米，容积率为 1.0，土地开发程度为三通一平，土地使用年期为 50 年。求该宗地于 2025 年 7 月 1 日的地价。

第一步：确定计算公式

公用设施用地宗地地面地价=公用设施用地级别基准地价×二级分类用途地价修正系数×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±开发程度修正值

总地价=公用设施用地单位面积地价×土地总面积

第二步：查询级别基准地价

根据级别基准地价图，查得待估宗地为 III 级公用设施用地，级别基准地价为 279 元/平方米。

第三步：确定待估宗地的修正系数

(1) 确定开发程度修正值

由于估价对象的开发程度与基准地价的定义一致，故开发程度修正值为 0。

(2) 确定二级分类用途地价修正系数

估价对象用途为公用设施用地，根据《吴川市基准地价土地用途二级分类用

途地价修正系数表》，估价对象二级分类用途地价修正系数为 1。

(3) 确定期日修正系数

基准地价估价期日为 2025 年 7 月 1 日，与估价对象的估价期日一致，故期日修正系数为 1。

(4) 确定区域因素修正系数

待估宗地所在级别为公用设施用地 III 级范围内，根据现场查勘情况，查阅《三级公用设施用地基准地价区域因素修正系数表》，对估价对象的区域因素作如下修正：

影响因素	影响因子	因素条件说明	优劣度	修正值 (%)
交通条件	道路通达度	区域以生活型道路为主，道路路网较密集	较优	0.34
	公交便捷度	拥有公交站点数量少	较劣	-0.25
	汽车站	<800 米	优	0.14
	高速公路出入口	通达高速路出入口便利度一般	一般	0
	火车站（货运）	距火车站较远	较劣	-0.08
	高铁	[8000,10000)米	较优	0.07
	机场	通达机场便利度一般	一般	0
基本设施状况	供水设施	供水充足，保证率高	优	0.26
	排水设施	排水顺畅，无积水现象	优	0.25
	供电设施	供电充足，保障率高	优	0.27
	小学	<1400 米	优	0.15
	中学	<1400 米	优	0.15
	医疗设施	<950 米	优	0.15
	文体娱乐设施	<1300 米	优	0.13
	金融设施	<950 米	优	0.13
环境条件	工程地质	工程地质条件较好，对建筑基本无影响	较优	0.19
	地形地势	地形、地势较平坦，有一定坡度，较好满足工程要求	较优	0.19
用地潜力	区域用地规划	区域规划为较适合用途，规划前景较好	较优	0.26
人口状况	人口密度	人口较稠密区，常住人口密度较大	较优	0.33

产业集聚效益	产业集聚影响度	集聚度较高	较优	0.34
繁华程度	商服中心	临近商服中心，商服设施配套较齐全功能较完善	较优	0.19
合计				3.21

(5) 确定个别因素修正系数

估价对象形状对土地利用较为有利，面积对土地利用较为有利，地基较稳固，略需处理，根据《公用设施用地个别因素修正系数表》的评价指标，确定个别因素修正系数=1.5%+1.5%+1.5%=4.5%。

(6) 确定剩余土地使用年期修正系数

估价对象剩余土地使用年期为 50 年，由于估价对象的剩余土地使用年期与基准地价的定义一致，确定土地剩余土地使用年期修正系数为 1。

第四步：计算

通过对宗地相应的个别因素进行修正可得到估价对象在基准地价设定开发程度条件下的土地价格：

公用设施用地宗地地面地价=公用设施用地级别基准地价×二级分类用途地价修正系数×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±开发程度修正值

$$=279 \times 1 \times 1 \times (1+3.21\%) \times (1+4.5\%) \times 1.0+0=301 \text{ (元/平方米)}$$

$$\text{总价} = \text{公用设施用地单位面积地价} \times \text{土地总面积} = 301 \times 16000 = 4816000 \text{ (元)}$$

(本页余下空白)