

吴川市城区 2023 年国有建设用地位价标定地价 更新项目成果基本内容

一、本次公布的吴川市城区 2023 年国有建设用地位价标定地价（以下简称标定地价）的公示范围包括梅菪街道、博铺街道、海滨街道、塘尾街道、大山江街道、覃巴镇、振文镇、长岐镇及黄坡镇部分建成区和规划区范围内的由 38 个标定区域连接构成的空间范围，面积 10.67 平方公里。

二、本次吴川市城区 2023 年国有建设用地位价标定地价主要用地类型分为商服用地、住宅用地、商业与住宅混合用地（同一宗地含商服和住宅用途）、工业用地、公共管理与公共服务用地共五种用途。价格单位为元/平方米，币种为人民币。各用途标定地价的地价内涵见下表：

表 2-1 标定地价地价内涵表

用地类型	土地开发程度	容积率	价格类型	权利特征	使用年期	估价期日
商服用地	宗地外按现状、红线内场地平整	2.69	首层楼面地价/平均楼面地价/地面地价	具有相对完整的国有出让土地权利，不考虑抵押权、地役权等其他权利的限制	40 年	2023 年 1 月 1 日
住宅用地		1.32 ~ 8.47	平均楼面地价/地面地价		70 年	
商业与住宅混合用地		2.0 ~ 10.77	首层楼面地价/平均楼面地价/地面地价		商服用地 40 年，住宅用地 70 年	
工业用地		0.52 ~ 1.56	地面地价		50 年	
公共管理与公共服务用地 (公用设施用地)		0.5	地面地价		50 年	

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

2.容积率为该用途各标准宗地的现状容积率范围。

三、本次标定地价的估价期日设定为 2023 年 1 月 1 日。

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

表 4-1 标定地价土地用途分类表

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

五、标定地价公示信息表

表 5-1 标定地价公示信息表

市县名称：吴川市城区

估价期日：2023 年 1 月 1 日

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地位置	用途	权利类型	用地面积 (平方米)	容积率	开发程度	建设情况	设定使用年期	各用途比例	标定地价				备注		
												(元/平方米)				所在级别	所在图幅	图号
												综合楼面地价	综合地面地价	商服首层楼面价	住宅楼面价			
1	440883S050500101	广东金九饼业综合大楼	吴川市海滨街道 228 国道边(创业路与海港大道交汇处南面)	商服用地	国有建设用地使用权	6123.01	2.69	五通一平	已建成	商服用地 40 年	商服: 100%	1263	3395	5076	--	商服用地 I 级	3	1
2	440883G060100201	广东福海饼业有限公司	吴川市海滨街道国道 228 线南面	工业用地	国有建设用地使用权	27302.26	1.56	五通一平	已建成	工业用地 50 年	工业: 100%	502	783	--	--	工业用地 III 级	5	2
3	440883G060100301	广东凤凰饲料有限公司	吴川市塘尾街道鉴江工业园 B 区 01 号地	工业用地	国有建设用地使用权	36232.00	0.52	五通一平	已建成	工业用地 50 年	工业: 100%	1370	714	--	--	工业用地 III 级	5	3

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地位置	用途	权利类型	用地面积 (平方米)	容积率	开发程度	建设情况	设定使用年期	各用途比例	标定地价				备注		
												(元/平方米)						
												综合楼面地价	综合地面地价	商服首层楼面价	住宅楼面价	所在级别	所在图幅	图号
4	440883G060100401	吴川市百如森服饰有限公司	吴川市塘尾街道 228 国道北面	工业用地	国有建设用地使用权	7408.49	1.03	五通一平	已建成	工业用地 50 年	工业：100%	661	678	--	--	工业用地 III 级	5	4
5	440883G060100501	广东浩特电器有限公司	吴川市覃巴镇覃文村罗唱岭 228 国道边	工业用地	国有建设用地使用权	49999.98	0.63	五通一平	已建成	工业用地 50 年	工业：100%	575	364	--	--	工业用地 III 级	9	5
6	440883G060100601	湛江国联水产开发股份有限公司	吴川市黄坡镇吴川产业转移工业园区内	工业用地	国有建设用地使用权	93527.05	1.1	五通一平	已建成	工业用地 50 年	工业：100%	298	327	--	--	黄坡镇工业用地 II 级	10	6

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地位置	用途	权利类型	用地面积 (平方米)	容积率	开发程度	建设情况	设定使用年期	各用途比例	标定地价				备注		
												(元/平方米)						
												综合楼面地价	综合地面地价	商服首层楼面价	住宅楼面价	所在级别	所在图幅	图号
7	440883G060100701	广东杰能水产有限公司	吴川市黄坡镇吴川产业转移工业园区内	工业用地	国有建设用地使用权	31073.50	0.59	五通一平	已建成	工业用地50年	工业:100%	542	318	--	--	黄坡镇工业用地Ⅱ级	10	7
8	440883Z070100101	海景花园B30号地住宅	吴川市梅菪街道海景花园B30号地	住宅用地	国有建设用地使用权	504.00	1.32	五通一平	已建成	住宅用地70年	住宅:100%	4118	5415	--	4118	住宅用地Ⅰ级	6	8
9	440883Z070100301	友谊路住宅	吴川市梅菪街道白头岭脚友谊路	住宅用地	国有建设用地使用权	93.20	4.38	五通一平	已建成	住宅用地70年	住宅:100%	1510	6608	--	1510	住宅用地Ⅰ级	6	9

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地位置	用途	权利类型	用地面积 (平方米)	容积率	开发程度	建设情况	设定使用年期	各用途比例	标定地价				备注		
												(元/平方米)						
												综合楼面地价	综合地面地价	商服首层楼面价	住宅楼面价	所在级别	所在图幅	图号
10	440883Z070100401	新华东路54号住宅	吴川市梅菪街道新华东路54号	住宅用地	国有建设用地使用权	150.70	5.39	五通一平	已建成	住宅用地70年	住宅:100%	1521	8193	--	1521	住宅用地Ⅰ级	2	10
11	440883Z070100501	梅北开发区七区45号住宅	吴川市梅菪街道梅北开发区七区45号	住宅用地	国有建设用地使用权	100.00	3.2	五通一平	已建成	住宅用地70年	住宅:100%	1365	4368	--	1365	住宅用地Ⅱ级	1	11
12	440883Z070100601	杨英德住宅	吴川市博铺街道办新城地区	住宅用地	国有建设用地使用权	103.20	5.67	五通一平	已建成	住宅用地70年	住宅:100%	1266	7181	--	1266	住宅用地Ⅲ级	1	12

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地位置	用途	权利类型	用地面积 (平方米)	容积率	开发程度	建设情况	设定使用年期	各用途比例	标定地价				备注		
												(元/平方米)						
												综合楼面地价	综合地面地价	商服首层楼面价	住宅楼面价	所在级别	所在图幅	图号
13	440883Z070100701	吴川市沿江半岛一期	吴川市梅录街道广沿路	住宅用地	国有建设用地使用权	16905.40	5.74	五通一平	已建成	住宅用地70年	住宅:100%	1432	8212	--	1432	住宅用地Ⅰ级	6	13
14	440883Z070100801	金牛小区一期和雅居	吴川市梅菪街道麻纺路	住宅用地	国有建设用地使用权	20000.00	4.31	五通一平	已建成	住宅用地70年	住宅:100%	1326	5717	--	1326	住宅用地Ⅰ级	6	14
15	440883Z070100901	福润花园	吴川市梅菪街道金钱路福润花园小区	住宅用地	国有建设用地使用权	1032.84	8.47	五通一平	已建成	住宅用地70年	住宅:88.19%; 车库:11.81%	1152	9756	--	1234	住宅用地Ⅰ级	2	15
16	440883Z07010	东风十街	吴川市梅录街道东	住宅用地	国有建设	88.80	5.19	五通	已建	住宅用地	住宅:100%	1309	6788	--	1309	住宅Ⅱ级	2	16

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地位置	用途	权利类型	用地面积 (平方米)	容积率	开发程度	建设情况	设定使用年期	各用途比例	标定地价				备注		
												(元/平方米)						
												综合楼面地价	综合地面地价	商服首层楼面价	住宅楼面价	所在级别	所在图幅	图号
	1001	35号住宅	风十街35号		用地使用权			一平	成	70年								
17	440883Z070101101	科教路南四街9号住宅	吴川市海滨街道科教路南四街9号	住宅用地	国有建设用地使用权	74.80	5.5	五通一平	已建成	住宅用地70年	住宅:100%	1309	7200	--	1309	住宅I级	3	17
18	440883Z070101201	吴川市梅录街道新塘路八巷9号	吴川市梅录街道新塘路八巷9号	住宅用地	国有建设用地使用权	70.00	4.31	五通一平	已建成	住宅用地70年	住宅:100%	1536	6627	--	1536	住宅用地I级	2	18
19	440883H070100101	吴川第一城	吴川市梅录街道沿江西岸	商住混合用地	国有建设用地使用权	212479.84	2.14	五通一平	已建成	商服用地40年,住宅用地70年	住宅:89.08%;商服:10.92%	1469	3137	3962	1163	商服用地III级、住宅用地III级	6	19

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地位置	用途	权利类型	用地面积 (平方米)	容积率	开发程度	建设情况	设定使用年期	各用途比例	标定地价				备注		
												(元/平方米)						
												综合楼面地价	综合地面地价	商服首层楼面价	住宅楼面价	所在级别	所在图幅	图号
20	440883H070100201	时代名城	吴川市梅录街道梅录头商住小区市场	商住混合用地	国有建设用地使用权	5610.00	6.94	五通一平	已建成	商服用地40年,住宅用地70年	住宅:87.62%;商服:12.38%	1339	9290	4612	877	商服用地I级、住宅用地I级	2	20
21	440883H070100301	富通城	吴川市梅菪街道工业一路1号	商住混合用地	国有建设用地使用权	8122.40	10.77	五通一平	已建成	商服用地40年,住宅用地70年	住宅:84.66%;商服:7.05%;车库:8.29%	1169	12586	4719	1035	商服用地I级、住宅用地I级	2	21
22	440883H070100401	金泉广场	吴川市梅菪街道解放路92号	商住混合用地	国有建设用地使用权	6909.00	8.81	五通一平	已建成	商服用地40年,住宅用地70年	住宅:72.96%;商服:27.04%	1487	13097	6967	915	商服用地I级、住宅用地I级	2	22

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地位置	用途	权利类型	用地面积 (平方米)	容积率	开发程度	建设情况	设定使用年期	各用途比例	标定地价				备注		
												(元/平方米)						
												综合楼面地价	综合地面地价	商服首层楼面价	住宅楼面价	所在级别	所在图幅	图号
23	440883H070100501	华庭福苑	吴川市梅菪街道新华南	商住混合用地	国有建设用地使用权	2131.00	7.43	五通一平	已建成	商服用地40年,住宅用地70年	住宅:81.25%;商服:18.75%	1276	9485	4208	883	商服用地I级、住宅用地I级	2	23
24	440883H070100601	奥园冠军城	海港大道海岸万和城旁	商住混合用地	国有建设用地使用权	141591.33	3.3	五通一平	在建	商服用地40年,住宅用地70年	住宅:80.65%;商服:19.35%	1590	5247	5498	1050	商服用地I级、住宅用地I级	3	24
25	440883H070100701	海逸半岛	吴川市海滨街道海港大道南段	商住混合用地	国有建设用地使用权	28200.00	4.57	五通一平	已建成	商服用地40年,住宅用地70年	住宅:95.34%;商服:4.66%	1309	5985	4805	1138	商服用地I级、住宅用地I级	3	25

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地位置	用途	权利类型	用地面积 (平方米)	容积率	开发程度	建设情况	设定使用年期	各用途比例	标定地价				备注		
												(元/平方米)						
												综合楼面地价	综合地面地价	商服首层楼面价	住宅楼面价	所在级别	所在图幅	图号
26	440883H070100801	金沙广场华府	吴川市海滨街道海港大道60号	商住混合用地	国有建设用地使用权	132204.37	3.21	五通一平	已建成	商服用地40年,住宅用地70年	住宅:82.57%;商服:17.43%	1359	4358	5181	1343	商服用地Ⅱ级、住宅用地Ⅱ级	4	26
27	440883H070100901	财富名门	吴川市海滨街道人民东路	商住混合用地	国有建设用地使用权	10280.00	6.79	五通一平	已建成	商服用地40年,住宅用地70年	住宅:95.35%;商服:4.65%	1151	7820	3945	1015	商服用地Ⅱ级、住宅用地Ⅱ级	3	27
28	440883H070101001	汇景蓝湾	吴川市海滨街道海港大道西面	商住混合用地	国有建设用地使用权	34389.15	7.97	五通一平	已建成	商服用地40年,住宅用地70年	住宅:96.69%;商服:3.31%	1185	9434	5480	1118	商服用地Ⅰ级、住宅用地Ⅰ级	3	28

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地位置	用途	权利类型	用地面积 (平方米)	容积率	开发程度	建设情况	设定使用年期	各用途比例	标定地价				备注		
												(元/平方米)						
												综合楼面地价	综合地面地价	商服首层楼面价	住宅楼面价	所在级别	所在图幅	图号
29	440883H070101101	华宇鸿基	吴川市海滨街道228线国道北面	商住混合用地	国有建设用地使用权	7229.60	6.5	五通一平	已建成	商服用地40年,住宅用地70年	住宅:94.92%;商服:5.08%	1197	7777	4000	1047	商服用地Ⅱ级、住宅用地Ⅱ级	3	29
30	440883H070101201	壹号公馆	吴川市海滨街道国道228线国道南侧	商住混合用地	国有建设用地使用权	23147.20	3.8	五通一平	已建成	商服用地40年,住宅用地70年	住宅:93.42%;商服:6.58%	1348	5121	4347	1137	商服用地Ⅱ级、住宅用地Ⅱ级	3	30
31	440883H070101301	万千海	吴川市覃巴镇六鳌村委会沿海一带D-02号	商住混合用地	国有建设用地使用权	48733.78	2.45	五通一平	已建成	商服用地40年,住宅用地70年	住宅:97.67%;商服:2.33%	748	1833	2729	701	商服用地Ⅴ级、住宅用地Ⅴ级	8	31

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地位置	用途	权利类型	用地面积 (平方米)	容积率	开发程度	建设情况	设定使用年期	各用途比例	标定地价				备注		
												(元/平方米)						
												综合楼面地价	综合地面地价	商服首层楼面价	住宅楼面价	所在级别	所在图幅	图号
32	440883H070101401	碧桂园岭南盛世花园	吴川市长岐镇火车站站前路旁	商住混合用地	国有建设用地使用权	72170.90	3.65	五通一平	已建成	商服用地40年,住宅用地70年	住宅:91.77%;商服:8.23%	523	1909	2902	531	商服用地Ⅴ级、住宅用地Ⅴ级	7	32
33	440883H070101501	华和南国茗苑	吴川市海滨街道创业路南边	商住混合用地	国有建设用地使用权	21639.28	4.04	五通一平	已建成	商服用地40年,住宅用地70年	住宅:96.94%;商服:3.06%	1380	5577	4815	1272	商服用地Ⅰ级、住宅用地Ⅰ级	3	33
34	440883H070101601	吴川华基滨江华府	吴川市梅录街道鹤地路68号	商住混合用地	国有建设用地使用权	50857.42	2.96	五通一平	在建	商服用地40年,住宅用地70年	住宅:98.29%;商服:1.71%	860	2545	2928	843	商服用地Ⅲ级、住宅用地Ⅱ级	1	34

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地位置	用途	权利类型	用地面积 (平方米)	容积率	开发程度	建设情况	设定使用年期	各用途比例	标定地价				备注		
												(元/平方米)						
												综合楼面地价	综合地面地价	商服首层楼面价	住宅楼面价	所在级别	所在图幅	图号
35	440883H070101701	吴川碧桂园	吴川市海滨街道海滨一路9号	商住混合用地	国有建设用地使用权	50413.84	3.67	五通一平	已建成	商服用地40年,住宅用地70年	住宅:97.3%;商服:2.7%	1110	4073	3588	1041	商业用地III级、住宅用地III级	4	35
36	440883H070101801	雅居乐明珠湾花园	吴川市吉兆湾文化旅游观光体验区规划范围、南海以北	商住混合用地	国有建设用地使用权	129597.63	2	五通一平	在建	商服用地40年,住宅用地70年	住宅:97.02%;商服:2.98%	866	1732	2777	807	商业用地IV级、住宅用地IV级	11	36
37	440883H070101901	时代广场	吴川市梅菪街道解放北路2号之三(原吴川酒厂)	商住混合用地	国有建设用地使用权	7506.93	5.67	五通一平	在建	商服用地40年,住宅用地70年	住宅:90.45%;商服:9.55%	1661	9420	5460	1443	商服用地I级、住宅用地I级	2	37

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地位置	用途	权利类型	用地面积 (平方米)	容积率	开发程度	建设情况	设定使用年期	各用途比例	标定地价				备注		
												(元/平方米)						
												综合楼面地价	综合地面地价	商服首层楼面价	住宅楼面价	所在级别	所在图幅	图号
38	440883L080900101	吴川新奥燃气有限公司	吴川市大山江街道覃榜村深塘岭 228 线南面	公共管理与公共服务用途（公用设施用地）	国有建设用地使用权	10000.00	0.5	五通一平	已建成	公共服务用地 50 年	公服: 100%	683	342	--	--	公服用地 III 级	9	38

注：（1）用地面积为可建设用地面积；

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

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

六、标定地价修正体系

(一) 商服用地宗地地价修正体系编制

商服用地价格采用首层楼面地价进行修正。

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

表 6-1 一级商服用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	优(%)	较优(%)	一般(%)	较差(%)	劣(%)
距最近商服中心范围半径(m)	0.2689	[0,200)	[200,400)	[400,600)	[600,800)	[800,∞)
		4.53	2.26	0	-2.00	-4.00
区域商服繁华程度	0.4065	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店、农贸市场等,商服设施聚集成规模	区域内有较多商服设施,聚集较成规模	区域内有一定量商服设施,功能齐全	区域内有商服设施,分布较分散	区域内有零星的商服设施
		6.84	3.42	0	-3.02	-6.04
公交便捷度	0.1407	距站点范围半径 R<50 m	距站点范围半径 50≤R<100 m	距站点范围半径 100≤R<200 m	距站点范围半径 200≤R<400 m	距站点范围半径 R≥400 m
		2.37	1.18	0	-1.05	-2.09
公用设施完备度	0.1839	区域内有大量银行、学校、邮局等,公用设施完善	区域内有较多银行、学校、邮局等,公用设施较完善	区域内有一定量银行、学校、邮局等,公用设施完善尚可	区域内有较少银行、学校、邮局等,公用设施较缺乏	区域内有少量银行、学校、邮局等,公用设施缺乏
		3.10	1.55	0	-1.37	-2.73
合计	1	16.84	8.41	0	-7.44	-14.86

表 6-2 二级商服用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距最近商服中心范围半径(m)	0.2689	[0,300)	[300,500)	[500,700)	[700,900)	[900,∞)
		3.93	1.97	0	-1.84	-3.68
区域商服繁华程度	0.4065	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店、农贸市场等,商服设施聚集成规模	区域内有较多商服设施,聚集较成规模	区域内有一定量商服设施,功能齐全	区域内有商服设施,分布较分散	区域内有零星的商服设施
		5.94	2.97	0	-2.78	-5.56
公交便捷度	0.1407	距站点范围半径 R<100 m	距站点范围半径 100≤R<200 m	距站点范围半径 200≤R<300 m	距站点范围半径 300≤R<500 m	距站点范围半径 R≥500 m
		2.06	1.03	0	-0.96	-1.93
公用设施完备度	0.1839	区域内有大量银行、学校、邮局等,公用设施完善	区域内有较多银行、学校、邮局等,公用设施较完善	区域内有一定量银行、学校、邮局等,公用设施完善尚可	区域内有较少银行、学校、邮局等,公用设施较缺乏	区域内有少量银行、学校、邮局等,公用设施缺乏
		2.69	1.34	0	-1.26	-2.52
合计	1	14.62	7.31	0	-6.84	-13.69

表 6-3 三级商服用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距最近商服中心范围半径(m)	0.2689	[0,400)	[400,600)	[600,800)	[800,1000)	[1000,∞)
		3.63	1.82	0	-1.72	-3.44
区域商服繁华程度	0.4065	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店、农贸市场等,商服设施聚集成规模	区域内有较多商服设施,聚集较成规模	区域内有一定量商服设施,功能齐全	区域内有商服设施,分布较分散	区域内有零星的商服设施
		5.49	2.75	0	-2.61	-5.21

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
公交便捷度	0.1407	距站点范围 半径 $R < 200$ m	距站点范围 半径 $200 \leq R < 300$ m	距站点范围 半径 $300 \leq R < 400$ m	距站点范围 半径 $400 \leq R < 600$ m	距站点范围 半径 $R \geq 600$ m
		1.90	0.95	0	-0.90	-1.80
公用设施完备度	0.1839	区域内有大量银行、学校、邮局等，公用设施完善	区域内有较多银行、学校、邮局等，公用设施较完善	区域内有一定量银行、学校、邮局等，公用设施完善尚可	区域内有较少银行、学校、邮局等，公用设施较缺乏	区域内有少量银行、学校、邮局等，公用设施缺乏
		2.48	1.24	0	-1.18	-2.36
合计	1	13.50	6.76	0	-6.41	-12.81

表 6-4 四级商服用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距最近商服中心范围半径(m)	0.2689	[0,500)	[500,700)	[700,900)	[900,1100)	[1100,∞)
		3.37	1.69	0	-1.54	-3.08
区域商服繁华程度	0.4065	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店、农贸市场等，商服设施聚集成规模	区域内有较多商服设施，聚集较成规模	区域内有一定量商服设施，功能齐全	区域内有商服设施，分布较分散	区域内有零星的商服设施
		5.10	2.55	0	-2.33	-4.65
公交便捷度	0.1407	距站点范围 半径 $R < 300$ m	距站点范围 半径 $300 \leq R < 400$ m	距站点范围 半径 $400 \leq R < 500$ m	距站点范围 半径 $500 \leq R < 700$ m	距站点范围 半径 $R \geq 700$ m
		1.76	0.88	0	-0.80	-1.61
公用设施完备度	0.1839	区域内有大量银行、学校、邮局等，公用设施完善	区域内有较多银行、学校、邮局等，公用设施较完善	区域内有一定量银行、学校、邮局等，公用设施完善尚可	区域内有较少银行、学校、邮局等，公用设施较缺乏	区域内有少量银行、学校、邮局等，公用设施缺乏
		2.31	1.15	0	-1.05	-2.10
合计	1	12.54	6.27	0	-5.72	-11.44

表 6-5 五级商服用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距最近商服中心范围半径(m)	0.2689	[0,600)	[600,800)	[800,1000)	[1000,1200)	[1200,∞)
		3.11	1.56	0	-1.36	-2.71
区域商服繁华程度	0.4065	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店、农贸市场等,商服设施聚集成规模	区域内有较多商服设施,聚集较成规模	区域内有一定量商服设施,功能齐全	区域内有商服设施,分布较分散	区域内有零星的商服设施
		4.70	2.35	0	-2.05	-4.09
公交便捷度	0.1407	距站点范围半径 R<400 m	距站点范围半径 400≤R<500 m	距站点范围半径 500≤R<600 m	距站点范围半径 600≤R<800 m	距站点范围半径 R≥800 m
		1.63	0.81	0	-0.71	-1.42
公用设施完备度	0.1839	区域内有大量银行、学校、邮局等,公用设施完善	区域内有较多银行、学校、邮局等,公用设施较完善	区域内有一定量银行、学校、邮局等,公用设施完善尚可	区域内有较少银行、学校、邮局等,公用设施较缺乏	区域内有少量银行、学校、邮局等,公用设施缺乏
		2.13	1.06	0	-0.93	-1.85
合计	1	11.57	5.78	0	-5.05	-10.07

2.楼层修正系数编制

表 6-6 吴川市城区商服用地楼层修正系数表

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

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

3.其他个别因素修正

表 6-7 商服用地其他个别因素修正系数表

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

4.期日修正系数编制

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

5.道路修正

表 6-8 道路修正系数表

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

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

6.土地剩余使用年期修正系数编制

表 6-9 商服用地土地剩余使用年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0639	0.124	0.1807	0.2341	0.2844	0.3318	0.3764	0.4184	0.458	0.4953
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5304	0.5635	0.5947	0.6241	0.6517	0.6778	0.7023	0.7254	0.7472	0.7677
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30

修正系数	0.7871	0.8053	0.8224	0.8386	0.8538	0.8681	0.8816	0.8943	0.9063	0.9176
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9282	0.9382	0.9477	0.9565	0.9649	0.9728	0.9802	0.9872	0.9938	1

备注：其余年限的剩余使用年期修正系数依据变化规律进行内插确定。

7.土地开发程度修正

表 6-10 土地开发程度修正值范围表（土地面积）

土地开 发程度	开发项目及成本（元/ 平方米·土地面积）							五通一平 费用合计
	通给水	通排水	通电	通讯	通路	通燃气	场地 平整	（元/m ² ）
数据统 计范围	10 ~ 25	5 ~ 20	15 ~ 40	5 ~ 20	20 ~ 60	15 ~ 35	15 ~ 40	70 ~ 200
平均数	18	12	30	12	40	25	28	140

注：1.五通一平：通路、通上水、通下水、通电、通讯、场地平整；

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

（本页余下空白）

(二) 住宅用地宗地地价修正体系编制

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

表 6-11 一级住宅用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	优(%)	较优(%)	一般(%)	较差(%)	劣(%)
与医疗设施范围半径(m)	0.1012	[0,100)	[100,200)	[200,300)	[300,500)	[500,∞)
		1.56	0.78	0	-0.74	-1.47
与文体娱乐设施范围半径(m)	0.0873	[0,200)	[200,300)	[300,400)	[400,500)	[500,∞)
		1.35	0.67	0	-0.63	-1.27
与教育设施范围半径(m)	0.1379	[0,300)	[300,400)	[400,600)	[600,800)	[800,∞)
		2.13	1.06	0	-1.00	-2.00
与公园/广场范围半径(m)	0.0908	[0,200)	[200,300)	[300,400)	[400,500)	[500,∞)
		1.40	0.70	0	-0.66	-1.32
与河流景观范围半径(m)	0.0908	[0,50)	[50,100)	[100,150)	[150,200)	[200,∞)
		1.40	0.70	0	-0.66	-1.32
公交便捷程度	0.2059	距站点范围半径 $R < 100$ m	距站点范围半径 $100 \leq R < 200$ m	距站点范围半径 $200 \leq R < 300$ m	距站点范围半径 $300 \leq R < 400$ m	距站点范围半径 $R \geq 400$ m
		3.18	1.59	0	-1.50	-2.99
商服繁华影响度	0.2861	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店、农贸市场等,商服设施聚集成规模	区域内有较多商服设施,聚集较成规模	区域内有一定量商服设施,功能齐全	区域内有商服设施,分布较分散	区域内有零星的商服设施
		4.41	2.21	0	-2.08	-4.16
合计	1	15.43	7.71	0	-7.27	-14.53

表 6-12 二级住宅用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	优(%)	较优(%)	一般(%)	较差(%)	劣(%)
与医疗设施范围半径(m)	0.1012	[0,200)	[200,400)	[400,600)	[600,800)	[800,∞)
		1.47	0.73	0	-0.66	-1.32

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
与文体娱乐设施范围半径 (m)	0.0873	[0,300)	[300,400)	[400,600)	[600,800)	[800,∞)
		1.26	0.63	0	-0.57	-1.14
与教育设施范围半径 (m)	0.1379	[0,400)	[400,600)	[600,800)	[800,1000)	[1000,∞)
		2.00	1.00	0	-0.90	-1.80
与公园/广场范围半径 (m)	0.0908	[0,300)	[300,450)	[450,600)	[600,800)	[800,∞)
		1.32	0.66	0	-0.59	-1.18
与河流景观范围半径 (m)	0.0908	[0,100)	[100,150)	[150,200)	[200,250)	[250,∞)
		1.32	0.66	0	-0.59	-1.18
公交便捷程度	0.2059	距站点范围半径 $R < 200$ m	距站点范围半径 $200 \leq R < 300$ m	距站点范围半径 $300 \leq R < 400$ m	距站点范围半径 $400 \leq R < 500$ m	距站点范围半径 $R \geq 500$ m
		2.98	1.49	0	-1.34	-2.68
商服繁华影响度	0.2861	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店、农贸市场等, 商服设施聚集成规模	区域内有较多商服设施, 聚集较成规模	区域内有一定量商服设施, 功能齐全	区域内有商服设施, 分布较分散	区域内有零星的商服设施
		4.15	2.07	0	-1.87	-3.73
合计	1	14.50	7.24	0	-6.52	-13.03

表 6-13 三级住宅用地标定地价修正因素说明与修正系数表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
与医疗设施范围半径 (m)	0.1012	[0,400)	[400,600)	[600,900)	[900,1200)	[1200,∞)
		1.32	0.66	0	-0.65	-1.29
与文体娱乐设施范围半径 (m)	0.0873	[0,500)	[500,800)	[800,1000)	[1000,1200)	[1200,∞)
		1.14	0.57	0	-0.56	-1.12
与教育设施范围半径 (m)	0.1379	[0,500)	[500,700)	[700,900)	[900,1200)	[1200,∞)
		1.8	0.9	0	-0.88	-1.76
与公园/广场范围半径 (m)	0.0908	[0,400)	[400,600)	[600,800)	[800,1000)	[1000,∞)
		1.19	0.59	0	-0.58	-1.16

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
与河流景观范围半径 (m)	0.0908	[0,150)	[150,200)	[200,250)	[250,300)	[300,∞)
		1.19	0.59	0	-0.58	-1.16
公交便捷程度	0.2059	距站点范围半径 $R < 300$ m	距站点范围半径 $300 \leq R < 400$ m	距站点范围半径 $400 \leq R < 500$ m	距站点范围半径 $500 \leq R < 600$ m	距站点范围半径 $R \geq 600$ m
		2.69	1.34	0	-1.32	-2.63
商服繁华影响度	0.2861	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店、农贸市场等, 商服设施聚集成规模	区域内有较多商服设施, 聚集较成规模	区域内有一定量商服设施, 功能齐全	区域内有商服设施, 分布较分散	区域内有零星的商服设施
		3.74	1.87	0	-1.83	-3.66
合计	1	13.07	6.52	0	-6.40	-12.78

表 6-14 四级住宅用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
与医疗设施范围半径 (m)	0.1012	[0,600)	[600,900)	[900,1200)	[1200,1500)	[1500,∞)
		1.23	0.62	0	-0.60	-1.19
与文体娱乐设施范围半径 (m)	0.0873	[0,600)	[600,900)	[900,1200)	[1200,1500)	[1500,∞)
		1.06	0.53	0	-0.52	-1.03
与教育设施范围半径 (m)	0.1379	[0,600)	[600,900)	[900,1200)	[1200,1500)	[1500,∞)
		1.68	0.84	0	-0.81	-1.63
与公园/广场范围半径 (m)	0.0908	[0,500)	[500,700)	[700,900)	[900,1200)	[1200,∞)
		1.11	0.55	0	-0.54	-1.07
与河流景观范围半径 (m)	0.0908	[0,200)	[200,250)	[250,300)	[300,400)	[400,∞)
		1.11	0.55	0	-0.54	-1.07
公交便捷程度	0.2059	距站点范围半径 $R < 400$ m	距站点范围半径 $400 \leq R < 500$ m	距站点范围半径 $500 \leq R < 600$ m	距站点范围半径 $600 \leq R < 800$ m	距站点范围半径 $R \geq 800$ m
		2.51	1.25	0	-1.21	-2.43

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
商服繁华影响度	0.2861	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店、农贸市场等, 商服设施聚集成规模	区域内有较多商服设施, 聚集较成规模	区域内有一定量商服设施, 功能齐全	区域内有商服设施, 分布较分散	区域内有零星的商服设施
		3.48	1.74	0	-1.69	-3.37
合计	1	12.18	6.08	0	-5.91	-11.79

表 6-15 五级住宅用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
与医疗设施范围半径 (m)	0.1012	[0,800)	[800,1000)	[1000,1500)	[1500,2000)	[2000,∞)
		1.14	0.57	0	-0.55	-1.09
与文体娱乐设施范围半径 (m)	0.0873	[0,800)	[800,1200)	[1200,1600)	[1600,2000)	[2000,∞)
		0.99	0.49	0	-0.47	-0.94
与教育设施范围半径 (m)	0.1379	[0,800)	[800,1000)	[1000,1500)	[1500,2000)	[2000,∞)
		1.56	0.78	0	-0.74	-1.49
与公园/广场范围半径 (m)	0.0908	[0,600)	[600,900)	[900,1200)	[1200,1500)	[1500,∞)
		1.03	0.51	0	-0.49	-0.98
与河流景观范围半径 (m)	0.0908	[0,300)	[300,400)	[400,500)	[500,600)	[600,∞)
		1.03	0.51	0	-0.49	-0.98
公交便捷程度	0.2059	距站点范围半径 $R < 500$ m	距站点范围半径 $500 \leq R < 600$ m	距站点范围半径 $600 \leq R < 800$ m	距站点范围半径 $800 \leq R < 1000$ m	距站点范围半径 $R \geq 1000$ m
		2.32	1.16	0	-1.11	-2.22
商服繁华影响度	0.2861	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店、农贸市场等, 商服设施聚集成规模	区域内有较多商服设施, 聚集较成规模	区域内有一定量商服设施, 功能齐全	区域内有商服设施, 分布较分散	区域内有零星的商服设施
		3.23	1.62	0	-1.54	-3.09
合计	1	11.30	5.64	0	-5.39	-10.79

2.容积率修正系数编制

表 6-16 住宅用地容积率修正公式一览表

容积率 r	≤ 1.0	$1.0 < r \leq 2.0$	$2.0 < r < 6.5$	$6.5 \leq r < 9.0$	$r \geq 9.0$
修正系数	1.2146	$(2.0 / r)^{0.2805}$	$(2.0 / r)^{0.4022}$	$(2.0 / r)^{0.3954}$	0.5517

注：（1）住宅容积率等于住宅建筑面积除以总用地面积；

（2）上表系数明细表是由容积率修正公式计算的修正系数明细，除上表中列出的修正系数外，其它修正通过容积率修正公式计算获取。

3.电梯修正

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

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

4.期日修正系数编制

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

5.其他个别因素修正

表 6-17 住宅用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
小区配套设施	指标说明	小区内部配套完善	小区内部配套较完善	小区内部配套一般	小区内部配套较差	小区内部配套差
	修正系数（%）	3.0	1.5	0	-1.5	-3.0
宗地形状	指标说明	形状规则对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数（%）	3.0	1.5	0	-1.5	-3.0

指标标准		优（%）	较优（%）	一般（%）	较差（%）	劣（%）
宗地大小	指标说明	宗地面积大，利于开发利用	宗地面积较大，较利于开发利用	宗地面积适中，开发利用情况一般	宗地面积偏小，较不利于开发利用	宗地面积过小，不利于开发利用
	修正系数（%）	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0

6.土地剩余使用年期修正

表 6-18 住宅用地土地剩余使用年期修正系数表

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

备注：其余年限的剩余使用年期修正系数依据变化规律进行内插确定。

7.土地开发程度修正

参考商服用地土地开发程度修正。

(三) 工业用地宗地地价修正体系编制

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

表 6-19 城区二级工业用地标定地价修正因素说明及系数对照表

影响因素	因素权重值	优(%)	较优(%)	一般(%)	较差(%)	劣(%)
道路通达度	0.5565	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		5.64	2.84	0	-2.03	-4.01
产业集聚影响度	0.4435	集聚度高,有规模工业区分布	集聚度较高,有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差,零星工业分布	集聚度差,无工业分布
		4.50	2.26	0	-1.61	-3.19
合计	1	10.14	5.10	0	-3.64	-7.20

表 6-20 城区三级工业用地标定地价修正因素说明及系数对照表

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

表 6-21 乡镇二级工业用地标定地价修正因素说明及系数对照表

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

2.期日修正系数编制

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

3.其他个别因素修正编制

表 6-22 工业用地其他个别因素修正系数表

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

4.土地剩余使用年期修正编制

表 6-23 工业用地土地剩余使用年期修正系数表

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

备注：其余年限的剩余使用年期修正系数依据变化规律进行内插确定。

5.土地开发程度修正

参考商服用地土地开发程度修正。

（四）公共管理与公共服务（公用设施）用地宗地地价修正体系编制

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

表 6-24 三级公共管理与公共服务（公用设施）用地标定地价修正因素说明表

影响因素	因素权重值	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
公交便捷程度	0.2917	公交线路≥3条；距站点距离 R<400	公交线路≥3条；距站点距离 400≤R<600	1 条<公交线路<3 条；距站点距离 R<400	1 条<公交线路<3 条；距站点距离 400≤R<600	公交线路≥1 条；距站点距离 R≥600
		3.82	1.92	0	-1.98	-3.93
常住人口密度	0.3750	常住人口稠密区，常住人口密度大	常住人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口一般，常住人口密度一般	常住人口较稀疏区，常住人口密度较小	常住人口稀疏区，常住人口密度小
		4.91	2.47	0	-2.54	-5.06
道路通达度	0.3333	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		4.36	2.20	0	-2.26	-4.49
合计	1	13.09	6.59	0	-6.78	-13.48

2.期日修正系数编制

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

3.其他个别因素修正编制

表 6-25 公共管理与公共服务（公用设施）用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数（%）	0.7	0.35	0	-0.35	-0.7

指标标准		优（%）	较优（%）	一般（%）	较差（%）	劣（%）
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数（%）	0.8	0.4	0	-0.4	-0.8
宗地大小	指标说明	宗地面积大，利于开发利用	宗地面积较大，较利于开发利用	宗地面积适中，开发利用情况一般	宗地面积偏小，较不利于开发利用	宗地面积过小，不利于开发利用
	修正系数（%）	0.8	0.4	0	-0.4	-0.8

4.土地剩余使用年期修正编制

表 6-26 公共管理与公共服务（公用设施）用地土地剩余使用年期修正系数表

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

备注：其余年限的剩余使用年期修正系数依据变化规律进行内插确定。

5.土地开发程度修正

参考商服用地土地开发程度修正。

七、标定地价成果应用示例

例：待估宗地位于吴川市解放路 xx 小区，土地用途为商业与住宅混合用地，土地面积 1500 平方米，设定容积率为 4.5，规划建筑面积为 6750 平方米，建筑密度为 50%，商业比例为 10%，住宅比例为 90%，土地开发程度为“五通一平”，土地剩余年期商业为 40 年，住宅为 70 年，求该地块估价时点为 2023 年 1 月 1 日的地价，经济指标设定详见下表：

表 7-1 待估宗地经济指标设定情况

单位：平方米

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

（一）确定计算公式

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

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

根据表 7-1 待估宗地经济指标设定情况，待估宗地的商业部分布设在一层，一层以上均为住宅部分，故：

（本页余下空白）

商服用地首层楼面地价

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

住宅用地平均楼面地价

$$\begin{aligned} &= \left[\text{住宅标准宗地标定地价} \right. \\ &\quad + \left(\frac{\text{待估宗地土地开发程度修正值}}{\text{待估宗地容积率}} \right. \\ &\quad \left. \left. - \frac{\text{标准宗地土地开发程度修正值}}{\text{标准宗地容积率}} \right) \right] \times \frac{\text{待估宗地容积率修正系数}}{\text{标准宗地容积率修正系数}} \\ &\quad \times \frac{\text{待估宗地电梯修正系数}}{\text{标准宗地电梯修正系数}} \times \frac{1 + \text{待估宗地区域因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地区域因素修正系数}} \\ &\quad \times \frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地期日修正系数}}{\text{标准宗地期日修正系数}} \\ &\quad \times \text{待估宗地剩余年限修正系数} \end{aligned}$$

(二) 查询标定地价并列出现标准宗地和待估宗地的对比情况表

根据吴川市城区 2023 年国有建设用地标定区域分布图，查得待估宗地所属标定区域编码为 440883H0701004，该标定区域的标准宗地综合楼面地价为 1487 元/平方米，其中首层商业楼面地价为 6967 元/平方米，住宅楼面地价为 915 元/平方米，另外结合待估宗地的情况，选取了与待估宗地在用途一致，位置相近的另外两宗标准宗地。标准宗地和待估宗地的对比情况表如下：

表 7-2 标准宗地与待估宗地情况表

可比实例 选择	宗地名称	宗地面积 (m ²)	容积率	使用年期	坐落	开发 程度	商服基 准地价 级别	住宅基 准地价 级别	综合楼面 地价 (元/平方米)	首层商业楼面 地价 (元/平方米)	住宅楼面地价 (元/平方米)
待估宗地	解放路 xx 小 区	1500	4.5	商业：40 年 住宅：70 年	吴川市解放 中路	五通 一平	1 级	1 级	——	——	——
标准宗地 1	金泉广场	6909	8.81	商业：40 年 住宅：70 年	吴川市梅菪 街道解放路 92 号	五通 一平	1 级	1 级	1487	6967	915
标准宗地 2	汇景蓝湾	34389.15	7.97	商业：40 年 住宅：70 年	吴川市海滨 街道海港大 道西面	五通 一平	1 级	1 级	1185	5480	1118
标准宗地 3	富通城	8121.40	10.77	商业：40 年 住宅：70 年	吴川市梅菪 街道工业一 路 1 号	五通 一平	1 级	1 级	1169	4719	1035
备注：上述标定地价价格形式为地面地价，“五通一平”是指宗地红线外通上水、通下水、通电、通路、通讯和宗地红线内场地平整。											

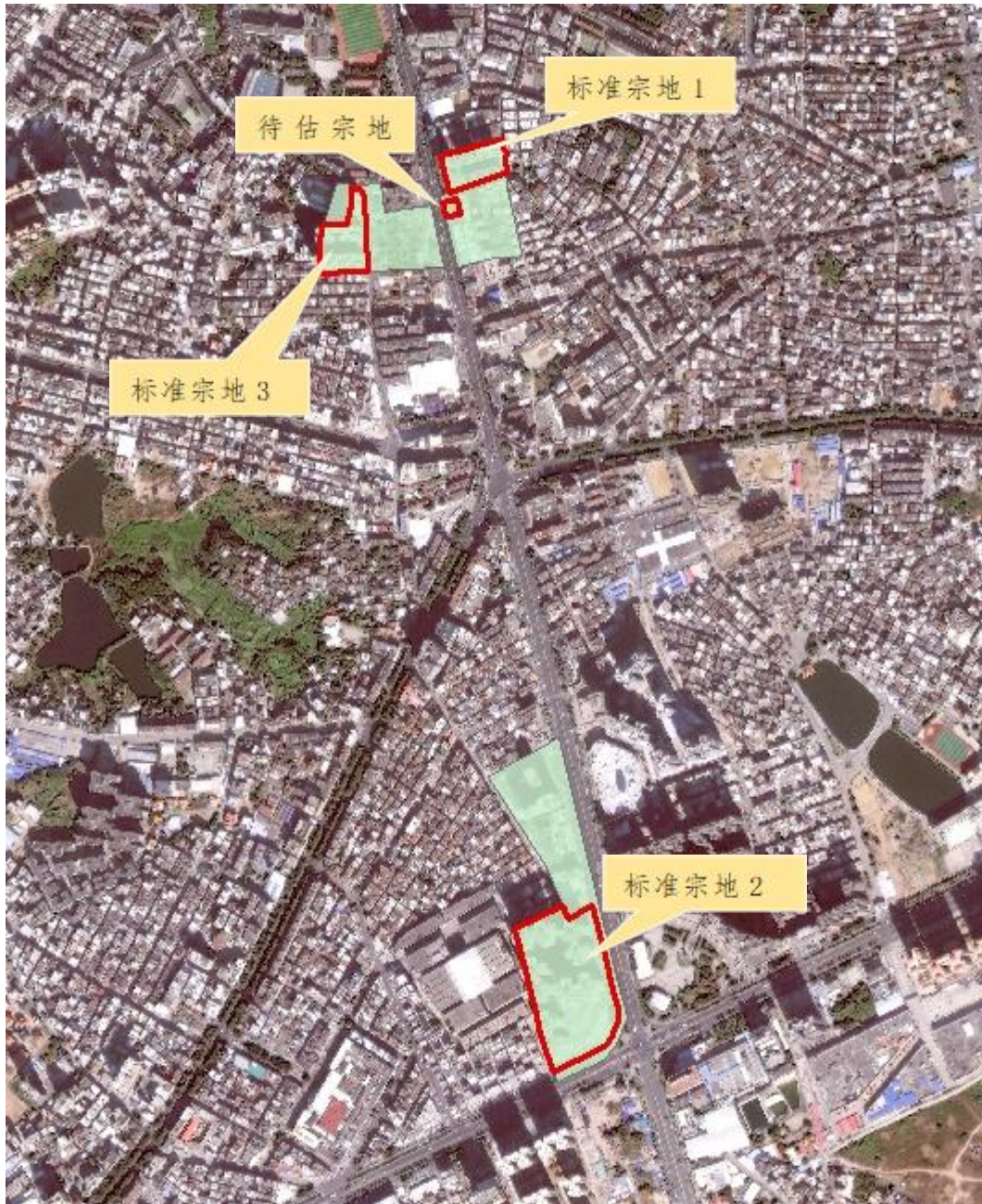


图 7-1 标准宗地与待估宗地位置示例图

（三）确定待估宗地各用途的修正系数和地价

1.商业部分修正系数和地价

（1）商业部分修正系数

1) 确定土地开发程度修正系数

表 7-3 土地开发程度修正范围表

单位：元/平方米（土地面积）

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

根据吴川市城区 2023 年国有建设用地标定区域分布图和吴川市 2019 年国有建设用地基准地价商服用地级别图，查得待估宗地，标准宗地 1、标准宗地 2 和标准宗地 3 土地级别均为商服 1 级，开发程度均为五通一平，不需要进行修正。

2) 确定道路修正系数

表 7-4 道路修正系数表

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

3) 确定区域因素修正系数

表 7-5 区域因素修正系数表

区域因素	待估宗地		标准宗地 1		标准宗地 2		标准宗地 3	
	描述	修正值 (%)	描述	修正值 (%)	描述	修正值 (%)	描述	修正值 (%)
距最近 商服中 心范围 半径 (m)	[200,400)	2.26	[200,400)	2.26	[200,400)	2.26	[200,400)	2.26
区域商 服繁华 程度	区域内有较 多商服设 施, 聚集较 成规模	3.42	区域内有 较多商服 设施, 聚集 较成规模	3.42	区域内有 较多商服 设施, 聚集 较成规模	3.42	区域内有 较多商服 设施, 聚集 较成规模	3.42
公交便 捷度	距站点范围 半径 $100 \leq R < 200$ m	0	距站点范 围半径 $100 \leq R < 200$ m	0	距站点范 围半径 $50 \leq R < 100$ m	1.18	距站点范 围半径 $200 \leq R < 400$ m	-1.05
公用设 施完备 度	区域内有较 多银行、学 校、邮局等, 公用设施较 完善	1.55	区域内有 较多银行、 学校、邮局 等, 公用设 施较完善	1.55	区域内有 较多银行、 学校、邮局 等, 公用设 施较完善	1.55	区域内有 较多银行、 学校、邮局 等, 公用设 施较完善	1.55
修正幅 度合计	——	7.23	——	7.23	——	8.41	——	6.18

4) 确定其他个别因素修正系数

表 7-6 其他个别因素修正系数表

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

5) 确定期日修正系数

3 宗标准宗地的估价期日均为 2023 年 1 月 1 日，与待估宗地的估价期日一致，故期日修正系数均为 1.0。

6) 确定土地剩余年限修正系数

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

(本页余下空白)

(2) 确定商业部分地价

表 7-7 标准宗地与待估宗地修正因素情况汇总表

宗地修正因素	待估宗地		标准宗地 1		标准宗地 2		标准宗地 3	
	描述	修正值	描述	修正值	描述	修正值	描述	修正值
土地开发程度	五通 一平	140	五通 一平	140	五通 一平	140	五通 一平	140
道路修正	——	1.15	——	1.15	——	1.05	——	1.00
区域因素修正幅度合计	——	7.23%	——	7.23%	——	8.41%	——	6.18%
其他个别因素修正幅度合计	——	0.5%	——	1.5%	——	1.5%	——	0%
期日	2023/1/1	1.0	2023/1/1	1.0	2023/1/1	1.0	2023/1/1	1.0
土地剩余使用年期	40	1	——	——	——	——	——	——

代入公式计算：

标准宗地 1 比准价格

$$\begin{aligned}
 &= \{6967 + [(140/4.5) - (140/8.81)]\} \times (1.15/1.15) \times [(1+7.23\%)/(1+7.23\%)] \\
 &\times [(1+0.5\%)/(1+1.5\%)] \times (1/1) \times 1.0 \\
 &= 6913 \text{ 元/平方米 (取整)}
 \end{aligned}$$

标准宗地 2 比准价格

$$\begin{aligned}
 &= \{5480 + [(140/4.5) - (140/7.97)]\} \times (1.15/1.15) \times [(1+7.23\%)/(1+8.41\%)] \\
 &\times [(1+0.5\%)/(1+1.5\%)] \times (1/1) \times 1.0 \\
 &= 5380 \text{ 元/平方米 (取整)}
 \end{aligned}$$

标准宗地 3 比准价格

$$= \{4719 + [(140/4.5) - (140/10.77)]\} \times (1.15/1.15) \times [(1+7.23\%)/(1+6.18\%)] \\ \times [(1+0.5\%)/(1+0\%)] \times (1/1) \times 1.0 \\ = 4808 \text{ 元/平方米 (取整)}$$

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

待估宗地商业部分楼面地价

$$= \text{标准宗地 1 比准价格} \times 3/5 + \text{标准宗地 2 比准价格} \times 1/5 + \text{标准宗地 3 比准价} \times 1/5 \\ = 6913 \times 3/5 + 5380 \times 1/5 + 4808 \times 1/5 = 6185 \text{ 元/平方米 (取整)}$$

2.住宅部分修正系数和地价

(1) 住宅部分修正系数

1) 确定土地开发程度修正系数

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

2) 确定容积率修正系数

表 7-8 标准宗地与待估宗地容积率修正情况

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

3) 确定电梯修正系数

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

4) 确定区域因素修正系数

表 7-9 区域因素修正系数表

区域 因素	待估宗地		标准宗地 1		标准宗地 2		标准宗地 3	
	描述	修正值 (%)	描述	修正值 (%)	描述	修正值 (%)	描述	修正值 (%)
距医疗设施 距离 (m)	[200,300)	0	[200,300)	0	[300,500)	-0.74	[300,500)	-0.74
距文体设施 距离 (m)	[300,400)	0	[300,400)	0	[300,400)	0	[300,400)	0
距教育设施 距离 (R)	[0,300)	2.13	[0,300)	2.13	[600,800)	-1	[0,300)	2.13
与公园/广场 范围半径(m)	[500,∞)	-1.32	[500,∞)	-1.32	[500,∞)	-1.32	[500,∞)	-1.32
与河流景观 范围半径(m)	[200,∞)	-1.32	[200,∞)	-1.32	[200,∞)	-1.32	[200,∞)	-1.32
公交便捷程 度	距站点范围 半径 100≤R<200 m	1.59	距站点范围 半径 100≤R<200 m	1.59	距站点范围 半径 R< 100 m	3.18	距站点范围 半径 300≤R<400 m	-1.5
商服繁华影 响度	区域内有较 多商服设施， 聚集较成规 模	2.21	区域内有较 多商服设 施，聚集较 成规模	2.21	区域内有较 多商服设 施，聚集较 成规模	2.21	区域内有较 多商服设 施，聚集较 成规模	2.21
修正幅度合 计 (%)	——	3.29	——	3.29	——	1.01	——	-0.54

5) 确定其他个别因素修正系数

表 7-10 其他个别因素修正系数表

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

6) 确定期日修正系数

3 宗标准宗地的估价期日均为 2023 年 1 月 1 日, 与待估宗地的估价期日一致, 故期日修正系数均为 1.0。

7) 确定土地剩余年限修正系数

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

(2) 确定住宅部分地价

表 7-11 标准宗地与待估宗地修正因素情况汇总表

宗地修正因素	待估宗地		标准宗地 1		标准宗地 2		标准宗地 3	
	描述	修正值	描述	修正值	描述	修正值	描述	修正值
土地开发程度	五通一平	140	五通一平	140	五通一平	140	五通一平	140
容积率	4.5	0.7217	8.81	0.5564	7.97	0.5789	10.77	0.5517
电梯	——	1.0	——	1.0	——	1.0	——	1.0
区域因素修正幅度合计	——	3.29%	——	3.29%	——	1.01%	——	-0.54%
其他个别因素修正幅度合计	——	2.0%	——	1.5%	——	3%	——	0%
期日	2023/1/1	1.0	2023/1/1	1.0	2023/1/1	1.0	2023/1/1	1.0
土地剩余使用年限	70	1	——	——	——	——	——	——

代入公式计算：

标准宗地 1 比准价格

$$= \{915 + [(140/4.5) - (140/8.81)]\} \times (0.7217/0.5564) \times (1/1) \times [(1+3.29\%)/(1+3.29\%)] \times [(1+2.0\%)/(1+1.5\%)] \times (1/1) \times 1.0$$

$$= 1213 \text{ 元/平方米 (取整)}$$

标准宗地 2 比准价格

$$= \{1118 + [(140/4.5) - (140/7.97)]\} \times (0.7217/0.5789) \times (1/1) \times [(1+3.29\%)/(1+1.01\%)] \times [(1+2.0\%)/(1+3.0\%)] \times (1/1) \times 1.0$$

$$= 1429 \text{ 元/平方米 (取整)}$$

标准宗地 3 比准价格

$$\begin{aligned}&= \{1035 + [(140/4.5) - (140/10.77)]\} \times (0.7217/0.5517) \times (1/1) \times \\&[(1+3.29\%)/(1-0.54\%)] \times [(1+2.0\%)/(1+0\%)] \times (1/1) \times 1.0 \\&= 1459 \text{ 元/平方米 (取整)}\end{aligned}$$

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

待估宗地住宅部分楼面地价

$$\begin{aligned}&= \text{标准宗地 1 比准价格} \times 3/5 + \text{标准宗地 2 比准价格} \times 1/5 + \text{标准宗地 3 比} \\&\text{准价} \times 1/5 \\&= 1213 \times 3/5 + 1429 \times 1/5 + 1459 \times 1/5 = 1305 \text{ 元/平方米 (取整)}\end{aligned}$$

（四）确定待估宗地的总地价和单位地价

根据“（三）确定待估宗地各用途的修正系数和地价”商业部分首层楼面地价为 6185 元/平方米，住宅部分楼面地价为 1305 元/平方米，故：

$$\begin{aligned}\text{总地价} &= \text{商业楼面地价} \times \text{商业建筑面积} + \text{住宅楼面地价} \times \text{住宅建筑面积} \\&= (6185 \times 675 + 1305 \times 6075) \div 10000 \\&= 1210.28 \text{ 万元}\end{aligned}$$

$$\text{单位楼面地价} = \text{总地价} \div \text{总建筑面积} = 1210.28 \times 10000 \div 6750 = 1793 \text{ 元/平方米 (取整)}$$

$$\text{单位地面地价} = \text{总地价} \div \text{用地面积} = 1210.28 \times 10000 \div 1500 = 8069 \text{ 元/平方米 (取整)}$$