

连南瑶族自治县 2024 年城镇国有建设用地 基准地价的基本内容

一、本次公布的城镇国有建设用地基准地价（以下简称国有建设用地基准地价）包括连南瑶族自治县三江镇、寨岗镇、大麦山镇、三排镇、大坪镇、香坪镇、涡水镇 7 个镇。

二、本次国有建设用地基准地价的地价内涵是各用地类型土地在平稳正常情况、公开竞争市场条件下，区域平均土地开发程度、设定容积率、法定最高出让年期条件下于估价期日 2024 年 1 月 1 日的国有建设用地出让土地使用权的平均价格。土地使用年期分别为：商服用地为 40 年，住宅用地为 70 年，工业用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地均为 50 年。价格单位为元/平方米，币种为人民币。其中各用地类型基准地价的内涵见下表：

用地类型	对应土地利用现状分类二级类	内容	地价内涵
商服用地	零售商业用地	土地开发程度	五通一平
		设定容积率	1.5
		地价形式	平均楼面地价
		估价期日	2024年1月1日
商服路线价	零售商业用地	土地开发程度	五通一平
		设定容积率	1.5
		地价形式	平均楼面地价
		标准宽度、标准深度	标准宽度为5米，标准深度为12米
		估价期日	2024年1月1日
住宅用地	城镇住宅用地	土地开发程度	五通一平
		设定容积率	2.0
		地价形式	平均楼面地价
		估价期日	2024年1月1日
工业用地	工业用地	土地开发程度	五通一平
		设定容积率	1.0
		地价形式	地面地价
		估价期日	2024年1月1日
公共管理与公共服务用地	机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、文化设施用地、体育用地	土地开发程度	五通一平
		设定容积率	1.5
		地价形式	平均楼面地价
		估价期日	2024年1月1日
公用设施用地	公用设施用地	土地开发程度	五通一平
		设定容积率	1.2
		地价形式	地面地价
		估价期日	2024年1月1日

注：“五通一平”是指宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内“场地平整”。

三、本次国有建设用地基准地价的估价期日为2024年1月1日。

四、本次国有建设用地基准地价土地用途划分为商服用地、

住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地和公用设施用地。

五、国有建设用地基准地价采用级别基准地价和商服路线价予以表示，并将土地级别图、土地级别范围和商服路线价表予以公布。

六、连南瑶族自治县自然资源局将根据土地市场的变化情况对基准地价进行更新修订，经连南瑶族自治县人民政府批准后，对外发布执行。

连南瑶族自治县 2024 年城镇国有建设用地 基准地价土地级别范围及价格

表1-2-1 连南瑶族自治县商服用地级别基准地价及范围

单位：元/平方米

级别	级别基准地价 (平均楼面地价)	级别范围
I 级	2075	由以下路线及建筑物围成的区域： 三江镇：由东风路-大新街-朝阳路（含南面临路第一排建筑）-黄埔西路-民族一路（含北面临路第一排建筑）-民族一路二巷-顺德大道-民族一路四巷（直路顶）-大新街-东风路围成的区域。
II 级	1308	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 三江镇：盘龙路-环城西路-南门大桥-沿江东路-民族大桥-东和路-团结大道（含北面临路第一排建筑）-金三路-帝豪广场-顺德大道-规划路-323 国道（规划）-盘王路-曙光路-盘龙路。 寨岗镇：753 乡道-寨岗河-商业街-寨岗卫生院西侧-商业街沿路以东约 40 米区域-寨岗市场南侧道路（含临路第一排建筑）-寨岗市场北侧道路（含临路第一排建筑）-753 乡道。
III 级	833	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 三江镇：雁塘庙-323 国道-广东省矿山救援清远基地-连南收费站-广东二广高速公路有限公司-规划路-碧桂园-广东瑶族文化大酒店-民族初级中学-马草塘街-民族高级中学-顺德路-686 乡道-三江河-规划路-雁塘庙。 寨岗镇：寨岗法院东侧约 60 米-寨岗地税分局东侧道路-261 省道与 262 省道交叉口-261 省道-寨岗河-寨岗中心卫生院东侧-寨岗中心小学西侧-262 省道-寨岗法院东侧约 60 米。
IV 级	610	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 三江镇：广东瑶族博物馆-东和小学-明德小学-瑶族文化博物馆-东和村-三江河-淳溪中学-规划路-盘古王文化园-二广高速-莫老寨-新和村-三江河-广东瑶族博物馆。 寨岗镇：（1）261 省道，南起寨岗迎宾馆西侧、北至 261 省道与 262 省道交叉口以北约 360 米路段沿路约 40 米的建成区；（2）261 省道-寨岗汽车站南侧道路-262 省道围成的范围除去 III 级范围的区域；（3）III 级范围东侧边线向外延伸约 200 米的区域（上屋村等区域）；（4）寨岗河以南，寨岗老桥-262 省道-寨岗河围成的区域（寨岗中心小学、老埠街、小白兔幼儿园等区域）。
V 级	496	寨岗镇：寨岗凹、阿高山、官坑村、高山村、酒楼村、寨岗中学、桥头街村、坝上村、龙江村、京竹坝村、湾角村、圩岗村、金星村、高滩坝村等区域。 三排镇：城镇建成区范围内；千年瑶寨村落范围。 大麦山镇：城镇建成区范围内。 涡水镇：城镇建成区范围内。 香坪镇：城镇建成区范围内。 大坪镇：城镇建成区范围内。
VI 级	330	除上述范围的其他所有区域。

注：商服用地级别基准地价为设定容积率 1.5 的平均楼面地价，不含商服路线价。

表1-2-2 连南瑶族自治县住宅用地级别基准地价及范围

单位：元/平方米

级别	级别基准地价 (平均楼面地 价)	级别范围
I 级	804	由以下路线及建筑物围成的区域： 三江镇：盘王路-黄埔西路-沿江西路-东风路-团结大道-盘王路。
II 级	608	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 三江镇：三江河-东和路-规划路-天顺山庄北侧规划路-天顺山庄西 侧道路-团结大道-县委党校-民族大大酒店-马草塘街-三江河-沿江东路- 益民街-朝王中路-沿江东路横一路-沿江东路-三江河。 寨岗镇：262 省道-寨岗河-寨岗法院东侧约 60 米-寨岗卫生院东侧 规划路-753 乡道-樱花大酒店-寨岗市场北侧道路（含第一排临路建筑） -262 省道。
III 级	441	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 三江镇：三江河-益民街-顺德路-文明街-东和小学-瑶族文化博物馆 -移民新村村口-三江河-规划路-雁塘庙-323 国道-碧桂园-广东瑶族文化 大酒店-盘古王文化园以东区域-城西村-三江河。 寨岗镇：261 省道-寨岗汽车站（含北侧已建成区）-262 省道（含 西侧沿路第一排建成区）-261 省道与 262 省道交叉口-寨岗新区建成区- 金星村-寨岗镇卫生院东侧规划路-寨岗河-261 省道；寨岗河-寨岗老桥 -262 省道-白茫河。
IV 级	315	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 三江镇：明德小学-上老圩-高联村-高寒山区移民新村-行政区边界- 三江河-广东省矿山救援清远基地-连南收费站-广东二广高速公路有限 公司-规划路-盘古王文化园-323 国道-连南民族小学-鹿鸣路-规划路-明 德小学。 寨岗镇：寨岗河-262 省道-老埠村-寨岗河-规划路-酒楼村-262 省道 （含西侧沿路第一排建成区）-寨岗中学-寨岗河。
V 级	230	寨岗镇：坝上村、龙江村、京竹坝、湾角、阿高山、官坑村、寨岗 凹、261 省道以西 IV 级范围边界向西延伸至城镇总体规划界线的区域。 三排镇：城镇建成区范围内；千年瑶寨村落范围。 大麦山镇：城镇建成区范围内。 涡水镇：城镇建成区范围内。 香坪镇：城镇建成区范围内。 大坪镇：城镇建成区范围内。
VI 级	172	除上述范围的其他所有区域。

注：住宅用地级别基准地价为设定容积率 2.0 的平均楼面地价。

表1-2-3 连南瑶族自治县工业用地级别基准地价及范围

单位：元/平方米

级别	级别基准地价 (地面地价)	级别范围
I 级	318	由以下路线及建筑物围成的区域： 三江镇：盘王路-黄埔西路-沿江西路-东风路-金三路-顺德大道-连 南粤运汽车站-县政府-323 国道-盘王路。 寨岗镇：寨岗河-商业街-跃进街-寨岗卫生院西侧道路-寨岗市场 -262 省道-寨岗河。

级别	级别基准地价 (地面地价)	级别范围
II级	265	<p>由以下路线及建筑物围成的区域： 三江镇：三江河-261省道-738乡道-东和村-757乡道-回龙湾-回龙湾村东侧规划路-三江河；三江河-城东大道（规划）-雁塘庙村-新河村-二广高速-323国道-民族文化大酒店-团结大道-民族初级中学-淳溪大道-规划路-703乡道-民族高级中学西侧围墙-三江河 寨岗镇：261省道-寨岗河-262省道-老埠村-寨岗河-寨岗卫生院东侧规划路-寨岗新区-262省道（含临路第一排建成区）-262省道-261省道。 三排镇：城镇建成区范围内。</p>
III级	200	<p>除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 寨岗镇：回龙村-261省道-寨岗河-社墩村-262省道-寨岗镇行政范围线-回龙村。 三排镇：城镇建成区周边800米范围内；千年瑶寨村落范围。 大麦山镇：城镇建成区范围内。 涡水镇：城镇建成区范围内。 香坪镇：城镇建成区范围内。 大坪镇：城镇建成区范围内。</p>
IV级	160	除上述范围的其他所有区域。

注：工业用地级别基准地价为设定容积率1.0的地面地价。

表1-2-4 连南瑶族自治县公共管理与公共服务用地级别基准地价及范围

单位：元/平方米

级别	级别基准地价 (平均楼面地价)	级别范围
I级	368	<p>由以下路线及建筑物围成的区域： 三江镇：石泉小学-323国道-团结大道-城西村-连南民族高级中学-三江河-东和路-朝王北路-团结大道-民族一路-石泉小学。</p>
II级	268	<p>除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 三江镇：括雁塘庙、香花村、寨脚、联红村、城南市场，顺德路沿线区域、淳溪中学、田家炳民族中学、广东瑶族文化大酒店、碧桂园。 寨岗镇：寨岗镇城镇建成区。</p>
III级	203	<p>除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 三江镇：莫老寨、新岩村、新和村、323国道沿线、岭脚村、盘王古文化园、鹿鸣公园、连南民族小学、梅村、东和村、回龙湾、木高湾、上老圩、高联村、高寒山区移民新村。 寨岗镇：261省道沿线区域、洒楼、金星村、圩岗、京竹坝、龙江、坝上、老埠村、寨岗中学。 三排镇：城镇建成区范围内；千年瑶寨村落范围。 大麦山镇：城镇建成区范围内。 涡水镇：城镇建成区范围内。 香坪镇：城镇建成区范围内。 大坪镇：城镇建成区范围内。</p>
IV级	151	除上述范围的其他所有区域。

注：公共管理与公共服务用地级别基准地价为设定容积率1.5的平均楼面地价。

表1-2-5 连南瑶族自治县公用设施用地级别基准地价及范围

单位：元/平方米

级别	级别基准地价 (地面地价)	级别范围
I 级	303	由以下路线及建筑物围成的区域： 三江镇：石泉小学-323 国道-团结大道-城西村-连南民族高级中学-三江河-东和路-朝王北路-团结大道-民族一路-石泉小学。
II 级	248	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 三江镇：括雁塘庙、香花村、寨脚、联红村、城南市场，顺德路沿线区域、淳溪中学、田家炳民族中学、广东瑶族文化大酒店、碧桂园。 寨岗镇：寨岗镇城镇建成区。
III 级	195	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 三江镇：莫老寨、新岩村、新和村、323 国道沿线、岭脚村、盘王古文化园、鹿鸣公园、连南民族小学、梅村、东和村、回龙湾、木高湾、上老圩、高联村、高寒山区移民新村。 寨岗镇：261 省道沿线区域、洒楼、金星村、圩岗、京竹坝、龙江、坝上、老埠村、寨岗中学。 三排镇：城镇建成区范围内；千年瑶寨村落范围。 大麦山镇：城镇建成区范围内。 涡水镇：城镇建成区范围内。 香坪镇：城镇建成区范围内。 大坪镇：城镇建成区范围内。
IV 级	156	除上述范围的其他所有区域。

注：公用设施用地级别基准地价为设定容积率 1.2 的地面地价。

附件 1-3

连南瑶族自治县 2024 年城镇国有建设用地区段基准地价 商服区段路线价表

单位：米、元/平方米

序号	道路名称	路段名称	起点	终点	标准深度	2024 年路线价 (平均楼面地价)
1	瑶山路	瑶山路	民族一路	顺德大道	12	5857
2	大新街	大新街	朝阳路	民族一路	12	5051
3	市场街	市场街	立新街	市场	12	5131
4	民族一路	民族一路西段	狗背巷	盘王路	12	5317
5		民族一路中段	团结大道	狗背巷	12	3624
6		民族一路东段	团结大道	联红村委会	12	1301
7	立新街	立新街	大新街	朝阳路	12	4889
8	沿江西路	沿江西路	三江桥	黄埔西路	12	3753
9	顺德大道	顺德大道西段	团结大道	盘王路	12	3900
10		顺德大道东段	广乐高速入口连接线	团结大道	12	2856
11	朝阳路	朝阳路东段	东风路	大新街	12	3686
12		朝阳路中段	大新街	东门街	12	4103
13		朝阳路西段	东门街	盘王路	12	2627
14	团结大道	团结大道东段	民族一路	顺德大道	12	3220
15		团结大道西段	顺德大道	盘王文化公园	12	2630

序号	道路名称	路段名称	起点	终点	标准深度	2024年路线价 (平均楼面地价)
16	景观路	景观路	民族一路	团结大桥	12	2891
17	民族二路	民族二路东段	盘王路	爱民街	12	2866
18		民族二路西段	爱民街	瑶族非遗文创园	12	1786
19	沿江东路	沿江东路东段	三江桥	黄埔东路	12	2606
20		沿江东路西段	黄埔东路	261省道	12	1004
21	东风路	东风路	三江桥	团结大道	12	2655
22	府前路	府前路	顺德大道	团结大道	12	2507
23	曙光路	曙光路	盘王路	民族中路	12	2543
24	盘王路	盘王路	朝阳路	顺德大道	12	2309
25	东门街	东门街	朝阳路	民族一路	12	2272
26	红旗街	红旗街东段	黄埔西路	爱民路	12	2051
27		红旗街西段	爱民路	老城街	12	1028
28	黄埔西路	黄埔西路	沿江西路	民族二路	12	2213
29	朝王中路	朝王中路	东和路	三星路	12	1550
30	东和路	东和路南段	顺德路	民族大桥	12	1521
31		东和路北段	民族大桥	顺德路	12	1483
32	文明街	文明街	沿江东路	东和路	12	1216
33	黄埔东路	黄埔东路	沿江东路	木家湾路	12	1237
34	育才街	育才街	民族二路	民族中学	12	1128
35	爱民街	爱民街	红旗街	民族二路	12	1150

注：商服路线价为设定容积率 1.5 的平均楼面地价。

附件 1-4

连南瑶族自治县 2024 年城镇国有建设用地的基准地价修正体系

一、商服用地宗地地价修正体系

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：

商服用地平均楼面地价=商服级别基准地价×商服容积率修正系数×街角地修正系数×(1+商服客流集聚度修正系数)×商服期日修正系数×(1+商服区域因素修正系数之和)×(1+商服其他个别因素修正系数之和)×商服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=宗地建筑面积单价×商服总建筑面积

评估具体某一楼层地价时，需要使用楼层分配系数的计算公式：

某一楼层的建筑面积单价=宗地建筑面积单价×对应楼层的楼层分配系数

某一楼层的总地价=对应楼层的建筑面积单价×对应楼层的建筑面积

含有商服部分的多种用途综合用地或部分独立建设商服的大型综合体，若规划条件中有明确的商服功能用地对应容积率（按综合用地中商服独立建设部分土地面积核定），按对应的容积率进行修正，若无明确商服功能用地对应的容积率，其容积率按商服部分计容建筑面积计算的商服容积率进行修正，即商服容积率=商服部分的计容建筑面积÷宗地总用地面积。

(2) 所临道路存在路线价时，公式为：

商服用地宗地平均楼面地价={ [路线价 × 标准深度内建筑面积 × 深度修正系数 × 宽深比修正系数 + 商服级别基准地价 × (总建筑面积 - 标准深度内建筑面积)] ÷ 商服总建筑面积 } × 商服容积率修正系数 × 街角地修正系数 × (1 + 商服集聚度修正系数) × 商服期日修正系数 × (1 + 商服区域因素修正系数之和) × (1 + 商服其他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 × 商服总计容建筑面积

评估具体某一楼层地价时，需要使用楼层分配系数的计算公式：

某一楼层的楼面地价 = 宗地平均楼面地价 × 对应楼层的楼层分配系数

某一楼层的总地价 = 对应楼层的楼面地价 × 对应楼层的计容建筑面积

含有商服部分的多种用途综合用地或部分独立建设商服的大型综合体，若规划条件中有明确的商服功能用地对应容积率（按综合用地中商服独立建设部分土地面积核定），按对应的容积率进行修正，若无明确商服功能用地对应的容积率，其容积率按商服部分计容建筑面积计算的商服容积率进行修正，即商服容积率 = 商服部分的计容建筑面积 ÷ 宗地总用地面积。

2. 商服用地区域因素修正

表1-4-1 一级商服用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离(米)	<100	[100,200)	[200,300)	[300,400)	≥ 400
	交通条件	道路通达度	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
		距公交站距离(米)	<100	[100,200)	[200,300)	[300,400)	≥ 400
		距汽车客运站距离(米)	<200	[200,400)	[400,600)	[600,800)	≥ 800

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	供水设施	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低	
	排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象	
	供电设施	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低	
	距文体娱乐设施距离(米)	<200	[200,300)	[300,400)	[400,500)	≥ 500	
人口状况	客流集聚度	客流人口稠密区, 客流人口密度大	客流人口较稠密区, 客流人口密度较大	客流人口一般, 客流人口密度一般	客流人口较稀疏区, 客流人口密度较小	客流人口稀疏区, 客流人口密度小	
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	区域规划为一般适合用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差	

表1-4-2 一级商服用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	4.98%	2.49%	0	-2.56%	-5.13%
	交通条件	道路通达度	1.12%	0.56%	0	-0.58%	-1.15%
		距公交站距离	0.97%	0.49%	0	-0.50%	-1.00%
		距汽车客运站距离	0.94%	0.47%	0	-0.48%	-0.97%
	基本设施状况	供水设施	0.40%	0.20%	0	-0.21%	-0.41%
		排水设施	0.39%	0.19%	0	-0.20%	-0.40%
		供电设施	0.48%	0.24%	0	-0.25%	-0.49%
		距文体娱乐设施距离	1.23%	0.61%	0	-0.63%	-1.26%
	人口状况	客流集聚度	2.03%	1.02%	0	-1.05%	-2.09%
	用地潜力	区域用地规划	1.46%	0.73%	0	-0.75%	-1.50%
Σ			14.00%	7.00%	0	-7.21%	-14.40%

表1-4-3 二级商服用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离(米)	<200	[200,300)	[300,400)	[400,500)	≥ 500

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
	交通条件	道路通达度	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
		距公交站距离(米)	<200	[200,300)	[300,400)	[400,500)	≥ 500
		距汽车客运站距离(米)	<400	[400,600)	[600,800)	[800,1000)	≥ 1000
	基本设施状况	供水设施	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		供电设施	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
		距文体娱乐设施距离(米)	<300	[300,400)	[400,500)	[500,600)	≥ 600
	人口状况	客流集聚度	客流人口稠密区, 客流人口密度大	客流人口较稠密区, 客流人口密度较大	客流人口一般, 客流人口密度一般	客流人口较稀疏区, 客流人口密度较小	客流人口稀疏区, 客流人口密度小
	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	区域规划为一般适合用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表1-4-4 二级商服用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	5.77%	2.88%	0	-2.92%	-5.84%
	交通条件	道路通达度	1.30%	0.65%	0	-0.66%	-1.31%
		距公交站距离	1.12%	0.56%	0	-0.57%	-1.14%
		距汽车客运站距离	1.09%	0.55%	0	-0.55%	-1.10%
	基本设施状况	供水设施	0.47%	0.23%	0	-0.24%	-0.47%
		排水设施	0.45%	0.22%	0	-0.23%	-0.45%
		供电设施	0.55%	0.28%	0	-0.28%	-0.56%
		距文体娱乐设施距离	1.42%	0.71%	0	-0.72%	-1.44%
	人口状况	客流集聚度	2.35%	1.18%	0	-1.19%	-2.38%
	用地潜力	区域用地规划	1.68%	0.84%	0	-0.85%	-1.71%

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
Σ		16.20%	8.10%	0	-8.21%	-16.40%

表1-4-5 三级商服用地基准地价修正因素说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	繁华程度	距商服中心距离 (米)	<300	[300,400)	[400,500)	[500,600)	≥ 600
	交通条件	道路通达度	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
		距公交站距离 (米)	<300	[300,400)	[400,500)	[500,600)	≥ 600
		距汽车客运站距离 (米)	<600	[600,800)	[800,1000)	[1000,1200)	≥ 1200
	基本设施状况	供水设施	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		供电设施	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
		距文体娱乐设施距离 (米)	<400	[400,500)	[500,600)	[600,700)	≥ 700
	人口状况	客流集聚度	客流人口稠密区, 客流人口密度大	客流人口较稠密区, 客流人口密度较大	客流人口一般, 客流人口密度一般	客流人口较稀疏区, 客流人口密度较小	客流人口稀疏区, 客流人口密度小
	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	区域规划为一般适合用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表1-4-6 三级商服用地基准地价修正系数表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	6.88%	3.44%	0	-3.37%	-6.75%
	交通条件	道路通达度	1.55%	0.77%	0	-0.76%	-1.52%
		距公交站距离	1.34%	0.67%	0	-0.66%	-1.31%
		距汽车客运站距离	1.30%	0.65%	0	-0.64%	-1.28%
	基本设施	供水设施	0.56%	0.28%	0	-0.27%	-0.55%

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
状况		排水设施	0.53%	0.27%	0	-0.26%	-0.52%
		供电设施	0.66%	0.33%	0	-0.32%	-0.65%
		距文体娱乐设施距离	1.69%	0.85%	0	-0.83%	-1.66%
人口状况		客流集聚度	2.81%	1.40%	0	-1.38%	-2.75%
用地潜力		区域用地规划	2.01%	1.00%	0	-0.99%	-1.97%
Σ			19.33%	9.66%	0	-9.48%	-18.96%

表1-4-7 四级商服用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离(米)	<400	[400,500)	[500,600)	[600,700)	≥ 700
	交通条件	道路通达度	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
		距公交站距离(米)	<400	[400,500)	[500,600)	[600,700)	≥ 700
			距汽车客运站距离(米)	<800	[800,1000)	[1000,1200)	[1200,1400)
	基本设施状况	供水设施	供水充足,保证率高	供水较充足,保证率较高	供水尚可,保证率一般	供水较缺乏,保证率较低	供水缺乏,保证率低
		排水设施	排水顺畅,无积水现象	排水较顺畅,汛时积水较快排干	排水一般,汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅,时有积水现象	排水不顺畅,经常有积水现象
		供电设施	供电充足,保障率高	供电较充足,保障率较高	供电尚可,保障率一般	供电较缺乏,保障率较低	供电缺乏,保障率低
		距文体娱乐设施距离(米)	<500	[500,600)	[600,700)	[700,800)	≥ 800
	人口状况	客流集聚度	客流人口稠密区,客流人口密度大	客流人口较稠密区,客流人口密度较大	客流人口一般,客流人口密度一般	客流人口较稀疏区,客流人口密度较小	客流人口稀疏区,客流人口密度小
	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	区域规划为一般适合用途,规划前景一般	区域规划为不太适合用途,规划前景较差	区域规划为不适合用途,规划前景差

表1-4-8 四级商服用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	6.24%	3.12%	0	-3.24%	-6.48%
	交通条件	道路通达度	1.40%	0.70%	0	-0.73%	-1.46%
		距公交站距离	1.21%	0.61%	0	-0.63%	-1.26%
		距汽车客运站距离	1.18%	0.59%	0	-0.61%	-1.23%
	基本设施状况	供水设施	0.50%	0.25%	0	-0.26%	-0.52%
		排水设施	0.48%	0.24%	0	-0.25%	-0.50%
		供电设施	0.60%	0.30%	0	-0.31%	-0.62%
		距文体娱乐设施距离	1.53%	0.77%	0	-0.80%	-1.59%
	人口状况	客流集聚度	2.55%	1.27%	0	-1.32%	-2.65%
	用地潜力	区域用地规划	1.82%	0.91%	0	-0.95%	-1.89%
Σ			17.51%	8.76%	0	-9.10%	-18.20%

表1-4-9 五级商服用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离(米)	<500	[500,600)	[600,700)	[700,800)	≥ 800
	交通条件	道路通达度	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
		距公交站距离(米)	<500	[500,600)	[600,700)	[700,800)	≥ 800
		距汽车客运站距离(米)	<1000	[1000,1200)	[1200,1400)	[1400,1600)	≥ 1600
	基本设施状况	供水设施	供水充足,保证率高	供水较充足,保证率较高	供水尚可,保证率一般	供水较缺乏,保证率较低	供水缺乏,保证率低
		排水设施	排水顺畅,无积水现象	排水较顺畅,汛时积水较快排干	排水一般,汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅,时有积水现象	排水不顺畅,经常有积水现象
		供电设施	供电充足,保障率高	供电较充足,保障率较高	供电尚可,保障率一般	供电较缺乏,保障率较低	供电缺乏,保障率低
		距文体娱乐设施距离(米)	<600	[600,700)	[700,800)	[800,900)	≥ 900
	人口状况	客流集聚度	客流人口稠密区,客流人口	客流人口较稠密区,客流人口密度	客流人口一般,客流人口密度一般	客流人口较稀疏区,客流人口密度	客流人口稀疏区,客流人口

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
		密度大	较大		较小	密度小
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	区域规划为一般适合用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表1-4-10 五级商服用地基准地价修正系数表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	6.91%	3.46%	0	-3.17%	-6.34%
	交通条件	道路通达度	1.55%	0.78%	0	-0.71%	-1.42%
		距公交站距离	1.35%	0.67%	0	-0.62%	-1.23%
		距汽车客运站距离	1.31%	0.65%	0	-0.60%	-1.20%
	基本设施状况	供水设施	0.56%	0.28%	0	-0.26%	-0.51%
		排水设施	0.54%	0.27%	0	-0.25%	-0.49%
		供电设施	0.66%	0.33%	0	-0.30%	-0.61%
		距文体娱乐设施距离	1.70%	0.85%	0	-0.78%	-1.56%
	人口状况	客流集聚度	2.82%	1.41%	0	-1.29%	-2.59%
	用地潜力	区域用地规划	2.02%	1.01%	0	-0.93%	-1.85%
Σ		19.42%	9.71%	0	-8.91%	-17.80%	

表1-4-11 六级商服用地基准地价修正因素说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	繁华程度	距商服中心距离(米)	<600	[600,700)	[700,800)	[800,900)	≥900
	交通条件	道路通达度	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
		距公交站距离(米)	<600	[600,700)	[700,800)	[800,900)	≥900
		距汽车客运站距离(米)	<1200	[1200,1400)	[1400,1600)	[1600,1800)	≥1800
	基本设施状况	供水设施	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		供电设施	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
		距文体娱乐	<700	[700,800)	[800,900)	[900,1000)	≥1000

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
	设施距离 (米)					
人口 状况	客流集聚度	客流人口 稠密区， 客流人口 密度大	客流人口较 稠密区，客 流人口密度 较大	客流人口一 般，客流人 口密度一般	客流人口较 稀疏区，客 流人口密度 较小	客流人口 稀疏区， 客流人口 密度小
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 一般适合用 途，规划前 景一般	区域规划为 不太适合用 途，规划前 景较差	区域规划 为不适合 用途，规 划前景差

表1-4-12 六级商服用地基准地价修正系数表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣	
区域 因素	繁华程度	距商服中心距离	6.29%	3.14%	0	-3.07%	-6.14%
	交通条件	道路通达度	1.41%	0.71%	0	-0.69%	-1.38%
		距公交站距离	1.22%	0.61%	0	-0.60%	-1.19%
		距汽车客运站距离	1.19%	0.59%	0	-0.58%	-1.16%
	基本设施 状况	供水设施	0.51%	0.25%	0	-0.25%	-0.50%
		排水设施	0.49%	0.24%	0	-0.24%	-0.48%
		供电设施	0.60%	0.30%	0	-0.29%	-0.59%
		距文体娱乐设施距离	1.55%	0.77%	0	-0.75%	-1.51%
	人口状况	客流集聚度	2.57%	1.28%	0	-1.25%	-2.50%
	用地潜力	区域用地规划	1.84%	0.92%	0	-0.90%	-1.79%
Σ			17.67%	8.81%	0	-8.62%	-17.24%

3.容积率修正系数

表1-4-13 商服用地容积率修正系数

容积率	$r \leq 0.4$	$0.4 < r < 1.5$	$1.5 \leq r < 6.0$	$r \geq 6.0$
修正系数	1.1414	$(1.5/r)^{0.1}$	$(1.5/r)^{0.28}$	0.6783

注：(1) 若规划条件中有明确的商服功能对应容积率（按综合用地中商服独立建设部分土地面积核定），按对应的容积率进行修正，若无明确商服功能对应的容积率，其容积率按商服部分建筑面积计算的商服容积率进行修正，即商服容积率=商服部分建筑面积÷宗地总用地面积（其中容积率小于等于0.4时，容积率修正系数为1.1414）；

(2) 容积率≤0.4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。

4.楼层分配修正系数

表1-4-14 商服用地楼层分配修正系数表

所在楼层	总楼层			
	1	2	3	4
1	1.000	1.415	1.715	1.942
2	—	0.585	0.703	0.815

所在楼层 \ 总楼层	1	2	3	4
3	—	—	0.582	0.678
4	—	—	—	0.565

注：已建成项目或已有详细规划指标且有楼层分布依据的待开发项目宜采用楼层修正。

5. 临街深度修正系数（仅适用于商服路线价区段）

表1-4-15 商服路线价深度修正系数表（标准深度为12米）

临街深度（米）	$d \leq 2$	$2 < d \leq 4$	$4 < d \leq 6$	$6 < d \leq 8$	$8 < d \leq 10$	$10 < d \leq 12$
修正系数	1.47	1.34	1.23	1.12	1.04	1.0

注：（1）设定路线价区段的区域按平均标准深度12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。

6. 宽深比修正系数（仅适用于商服路线价区段）

表1-4-16 商服路线价宽深比修正系数表

宽深比	$w \leq 0.1$	$0.1 < w \leq 0.3$	$0.3 < w \leq 0.5$	$0.5 < w \leq 0.7$	$0.7 < w \leq 0.9$	$0.9 < w \leq 1.1$	$w > 1.1$
修正系数	0.88	0.94	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08

注：深度在标准深度以内的，计算宽深比时，宽度取实际宽度、深度取实际深度；深度超过标准深度的，计算宽深比时，宽度取实际宽度，深度取标准深度。

7. 街角地修正系数

表1-4-17 街角地修正系数表

临街情况	一面临街	两面临街	多面临街
修正系数	1.0	1.05	1.12

8. 商服客流聚集度修正系数

通过对连南瑶族自治县批发市场、专业市场区域内商铺和周围非批发市场、专业市场区域商铺的租金、售价商铺的差异程度的统计分析，确定商服客流聚集度修正系数，修正幅度一般为0~10%。

9. 其他个别因素修正系数

表1-4-18 商服用地其他个别因素修正系数表

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	2	0	-2	-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

因子	指标标准	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
						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

10. 土地剩余使用年期修正系数

表1-4-19 商服用地土地剩余使用年期修正系数表（土地还原率 $r=5.39\%$ ）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0583	0.1136	0.1661	0.2158	0.2631	0.3079	0.3504	0.3908	0.4291	0.4654
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4999	0.5326	0.5637	0.5931	0.6211	0.6476	0.6727	0.6966	0.7193	0.7408
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7612	0.7805	0.7989	0.8163	0.8328	0.8485	0.8634	0.8775	0.8909	0.9036
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9157	0.9272	0.9380	0.9483	0.9581	0.9674	0.9762	0.9845	0.9925	1.0000

11. 土地开发程度修正

表1-4-20 连南瑶族自治县土地开发程度修正表

土地开发程度	开发项目及成本（元/m ² ）						合计（元/m ² ）
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	土地平整	
开发费用	5~20	5~20	10~20	10~25	10~25	20~45	60~155

注：（1）本表仅供参考，实际操作时应根据待评估宗地的具体开发状况，参照上表进行修正。上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积，土地开发成本为地面地价。（2）本表土地开发程度修正适用于宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内平整土地。（3）待估宗地与基准地价的设定条件（如评估期日、使用年期等）差异较大时，本表所列的土地开发程度修正值应同步修正至待估宗地的相应条件后使用。

二、住宅用地宗地地价修正体系

1.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×住宅容积率修正系数×住宅期日修正系数×(1+住宅区域因素修正系数之和)×(1+住宅其他个别因素修正系数之和)×住宅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

评估具体某一楼层地价时，需要使用楼层分配系数的计算公式：

某一楼层的楼面地价=宗地平均楼面地价×对应楼层的楼层分配系数

某一楼层的总地价=对应楼层的楼面地价×对应楼层的建筑面积

2.住宅用地区域因素修正

表1-4-21 一级住宅用地基准地价修正因素说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	供水设施	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低	
	排水设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象	
	供电设施	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保障率较低	供电缺乏，保障率低	
	距教育设施距离(米)	<100	[100,300)	[300,500)	[500,700)	≥700	
	距医疗设施距离(米)	<100	[100,300)	[300,500)	[500,700)	≥700	
	距文体娱乐设施距离(米)	<200	[200,300)	[300,400)	[400,500)	≥500	
	交通条件	道路通达度	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
		距公交站距离(米)	<100	[100,200)	[200,300)	[300,400)	≥400

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
		距汽车客运站距离(米)	<200	[200,400)	[400,600)	[600,800)	≥ 800
环境条件	大气污染	空气质量优, 无大气污染	空气质量较优, 基本无大气污染	有大气污染, 但不影响居住	大气污染较严重, 对居住有较大影响	大气污染严重, 严重影响居住	
	噪音污染	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	污染噪音较大, 对睡眠有较大影响	噪音污染严重, 严重影响睡眠	
	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	
	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	
	地形地势	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势很不平坦	
	绿地覆盖度	区域内绿化率高	区域内绿化率较高	区域内绿化率一般	区域内绿化率较低	区域内绿化率低	
	自然景观	自然景观条件好, 对居住极为有利	自然景观条件良好, 对居住较为有利	自然景观条件一般, 对居住无不良影响	自然景观条件较差, 对居住有一定影响	自然景观条件差, 对居住产生严重影响	
	人文景观	人文景观条件好, 对居住极为有利	人文景观条件良好, 对居住较为有利	人文景观条件一般, 对居住无不良影响	人文景观条件较差, 对居住有一定影响	人文景观条件差, 对居住产生严重影响	
繁华程度	距商服中心距离(米)	<100	[100,200)	[200,300)	[300,400)	≥ 400	
人口状况	居住集聚度	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	
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	区域规划为一般适合用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差	

表1-4-22一级住宅用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域	基本设施	供水设施	0.72%	0.36%	0	-0.35%	-0.70%

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
因素	状况	排水设施	0.62%	0.31%	0	-0.30%	-0.61%
		供电设施	0.70%	0.35%	0	-0.34%	-0.69%
		教育设施	0.76%	0.38%	0	-0.37%	-0.74%
		医疗设施	0.66%	0.33%	0	-0.32%	-0.65%
		文体娱乐设施	0.56%	0.28%	0	-0.27%	-0.55%
	交通条件	道路通达度	1.14%	0.57%	0	-0.56%	-1.12%
		公交便捷度	1.10%	0.55%	0	-0.54%	-1.08%
		汽车客运站	1.04%	0.52%	0	-0.51%	-1.02%
	环境条件	大气污染	0.24%	0.12%	0	-0.12%	-0.24%
		噪音污染	0.24%	0.12%	0	-0.12%	-0.23%
		水污染	0.23%	0.12%	0	-0.11%	-0.23%
		工程地质	0.35%	0.18%	0	-0.17%	-0.34%
		地形地势	0.34%	0.17%	0	-0.17%	-0.33%
		绿地覆盖度	0.58%	0.29%	0	-0.28%	-0.57%
		自然景观	0.35%	0.18%	0	-0.17%	-0.34%
		人文景观	0.32%	0.16%	0	-0.16%	-0.31%
	繁华程度	商服中心	1.80%	0.90%	0	-0.88%	-1.76%
	人口状况	居住集聚度	1.15%	0.57%	0	-0.56%	-1.13%
	用地潜力	区域用地规划	0.80%	0.40%	0	-0.39%	-0.79%
	Σ			13.70%	6.86%	0	-6.69%

表1-4-23 二级住宅用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	基本设施状况	供水设施	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保障率较低	供电缺乏，保障率低
		距教育设施距离（米）	<200	[200,400)	[400,600)	[600,800)	≥ 800
		距医疗设施距离（米）	<200	[200,400)	[400,600)	[600,800)	≥ 800

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
	距文体娱乐设施距离(米)	<300	[300,400)	[400,500)	[500,600)	≥ 600
交通条件	道路通达度	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
	距公交站距离(米)	<200	[200,300)	[300,400)	[400,500)	≥ 500
	距汽车客运站距离(米)	<400	[400,600)	[600,800)	[800,1000)	≥ 1000
环境条件	大气污染	空气质量优, 无大气污染	空气质量较优, 基本无大气污染	有大气污染, 但不影响居住	大气污染较严重, 对居住有较大影响	大气污染严重, 严重影响居住
	噪音污染	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	污染噪音较大, 对睡眠有较大影响	噪音污染严重, 严重影响睡眠
	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
	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
	地形地势	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势很不平坦
	绿地覆盖度	区域内绿化率高	区域内绿化率较高	区域内绿化率一般	区域内绿化率较低	区域内绿化率低
	自然景观	自然景观条件好, 对居住极为有利	自然景观条件良好, 对居住较为有利	自然景观条件一般, 对居住无不良影响	自然景观条件较差, 对居住有一定影响	自然景观条件差, 对居住产生严重影响
	人文景观	人文景观条件好, 对居住极为有利	人文景观条件良好, 对居住较为有利	人文景观条件一般, 对居住无不良影响	人文景观条件较差, 对居住有一定影响	人文景观条件差, 对居住产生严重影响
繁华程度	距商服中心距离(米)	<200	[200,300)	[300,400)	[400,500)	≥ 500
人口状况	居住集聚度	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
用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用	区域规划为较适合	区域规划为一般适	区域规划为不太适	区域规划为不适合

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
		途, 规划前景好	用途, 规划前景较好	合用途, 规划前景一般	合用途, 规划前景较差	用途, 规划前景差

表1-4-24 二级住宅用地基准地价修正系数表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	基本设施状况	供水设施	0.80%	0.40%	0	-0.40%	-0.80%
		排水设施	0.69%	0.35%	0	-0.35%	-0.70%
		供电设施	0.79%	0.39%	0	-0.39%	-0.79%
		教育设施	0.84%	0.42%	0	-0.42%	-0.85%
		医疗设施	0.74%	0.37%	0	-0.37%	-0.74%
		文体娱乐设施	0.62%	0.31%	0	-0.31%	-0.63%
	交通条件	道路通达度	1.27%	0.63%	0	-0.64%	-1.28%
		公交便捷度	1.23%	0.61%	0	-0.62%	-1.23%
		汽车客运站	1.16%	0.58%	0	-0.58%	-1.17%
	环境条件	大气污染	0.27%	0.13%	0	-0.14%	-0.27%
		噪音污染	0.26%	0.13%	0	-0.13%	-0.26%
		水污染	0.26%	0.13%	0	-0.13%	-0.26%
		工程地质	0.39%	0.20%	0	-0.20%	-0.39%
		地形地势	0.38%	0.19%	0	-0.19%	-0.38%
		绿地覆盖度	0.65%	0.32%	0	-0.32%	-0.65%
		自然景观	0.39%	0.20%	0	-0.20%	-0.39%
	人文景观	0.36%	0.18%	0	-0.18%	-0.36%	
	繁华程度	商服中心	2.01%	1.00%	0	-1.01%	-2.02%
	人口状况	居住集聚度	1.28%	0.64%	0	-0.65%	-1.29%
	用地潜力	区域用地规划	0.90%	0.45%	0	-0.45%	-0.90%
Σ		15.29%	7.63%	0	-7.68%	-15.36%	

表1-4-25 三级住宅用地基准地价修正因素说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	基本设施状况	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
	排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛期积水较快排干	排水一般, 汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
	供电设施	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率	供电尚可, 保障率一	供电较缺乏, 保障率	供电缺乏, 保障率低

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
			较高	一般	较低	
	距教育设施距离(米)	<300	[300,500)	[500,700)	[700,900)	≥ 900
	距医疗设施距离(米)	<300	[300,500)	[500,700)	[700,900)	≥ 900
	距文体娱乐设施距离(米)	<400	[400,500)	[500,600)	[600,700)	≥ 700
交通条件	道路通达度	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
	距公交站距离(米)	<300	[300,400)	[400,500)	[500,600)	≥ 600
	距汽车客运站距离(米)	<600	[600,800)	[800,1000)	[1000,1200)	≥ 1200
环境条件	大气污染	空气质量优, 无大气污染	空气质量较优, 基本无大气污染	有大气污染, 但不影响居住	大气污染较严重, 对居住有较大影响	大气污染严重, 严重影响居住
	噪音污染	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	污染噪音较大, 对睡眠有较大影响	噪音污染严重, 严重影响睡眠
	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
	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
	地形地势	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势很不平坦
	绿地覆盖度	区域内绿化率高	区域内绿化率较高	区域内绿化率一般	区域内绿化率较低	区域内绿化率低
	自然景观	自然景观条件好, 对居住极为有利	自然景观条件良好, 对居住较为有利	自然景观条件一般, 对居住无不良影响	自然景观条件较差, 对居住有一定影响	自然景观条件差, 对居住产生严重影响
人文景观	人文景观条件好, 对居住极为有利	人文景观条件良好, 对居住较为有利	人文景观条件一般, 对居住无不良影响	人文景观条件较差, 对居住有一定影响	人文景观条件差, 对居住产生严重影响	
繁华	距商服中	<300	[300,400)	[400,500)	[500,600)	≥ 600

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
	程度	心距离 (米)					
	人口 状况	居住集聚 度	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
	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 为一般适 合用途, 规 划前景一 般	区域规划 为不太适 合用途, 规 划前景较 差	区域规划 为不适合 用途, 规划 前景差

表1-4-26 三级住宅用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域 因素	基本设施 状况	供水设施	0.86%	0.43%	0	-0.42%	-0.85%
		排水设施	0.75%	0.37%	0	-0.37%	-0.74%
		供电设施	0.85%	0.42%	0	-0.42%	-0.83%
		教育设施	0.91%	0.45%	0	-0.45%	-0.90%
		医疗设施	0.79%	0.40%	0	-0.39%	-0.78%
		文体娱乐设施	0.67%	0.34%	0	-0.33%	-0.66%
	交通条件	道路通达度	1.37%	0.68%	0	-0.67%	-1.35%
		公交便捷度	1.32%	0.66%	0	-0.65%	-1.30%
		汽车客运站	1.25%	0.63%	0	-0.62%	-1.23%
	环境条件	大气污染	0.29%	0.15%	0	-0.14%	-0.29%
		噪音污染	0.28%	0.14%	0	-0.14%	-0.28%
		水污染	0.28%	0.14%	0	-0.14%	-0.28%
		工程地质	0.42%	0.21%	0	-0.21%	-0.42%
		地形地势	0.41%	0.20%	0	-0.20%	-0.40%
		绿地覆盖度	0.70%	0.35%	0	-0.34%	-0.69%
		自然景观	0.42%	0.21%	0	-0.21%	-0.42%
	人文景观	0.39%	0.19%	0	-0.19%	-0.38%	
	繁华程度	商服中心	2.17%	1.08%	0	-1.07%	-2.13%
	人口状况	居住集聚度	1.38%	0.69%	0	-0.68%	-1.36%
	用地潜力	区域用地规划	0.97%	0.48%	0	-0.48%	-0.95%
Σ			16.48%	8.22%	0	-8.12%	-16.24%

表1-4-27 四级住宅用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域	基本	供水设施	供水充足,	供水较充	供水尚可,	供水较缺	供水缺乏,

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
因素	设施状况		保证率高	足, 保证率较高	保证率一般	乏, 保证率较低	保证率低
		排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		供电设施	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
		距教育设施距离(米)	<400	[400,600)	[600,800)	[800,1000)	≥ 1000
		距医疗设施距离(米)	<400	[400,600)	[600,800)	[800,1000)	≥ 1000
		距文体娱乐设施距离(米)	<500	[500,600)	[600,700)	[700,800)	≥ 800
交通条件	道路通达度	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	
	距公交站距离(米)	<400	[400,500)	[500,600)	[600,700)	≥ 700	
	距汽车客运站距离(米)	<800	[800,1000)	[1000,1200)	[1200,1400)	≥ 1400	
环境条件	大气污染	空气质量优, 无大气污染	空气质量较优, 基本无大气污染	有大气污染, 但不影响居住	大气污染较严重, 对居住有较大影响	大气污染严重, 严重影响居住	
	噪音污染	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	污染噪音较大, 对睡眠有较大影响	噪音污染严重, 严重影响睡眠	
	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	
	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	
	地形地势	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势很不平坦	
	绿地覆盖度	区域内绿化率高	区域内绿化率较高	区域内绿化率一般	区域内绿化率较低	区域内绿化率低	
	自然景观	自然景观条件好, 对居住用极为有利	自然景观条件良好, 对居住较为有利	自然景观一般, 对居住无不良影响	自然景观较差, 对居住有一定影响	自然景观条件差, 对居住产生严重影响	

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
	人文景观	人文景观条件好, 对居住极为有利	人文景观条件良好, 对居住较为有利	人文景观件一般, 对居住无不良影响	人文景观件较差, 对居住有一定影响	人文景观条件差, 对居住产生严重影响
繁华程度	距商服中心距离(米)	<400	[400,500)	[500,600)	[600,700)	≥ 700
人口状况	居住集聚度	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
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	区域规划为一般适合用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表1-4-28 四级住宅用地基准地价修正系数表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	基本设施状况	供水设施	0.92%	0.46%	0	-0.47%	-0.93%
		排水设施	0.80%	0.40%	0	-0.40%	-0.81%
		供电设施	0.91%	0.45%	0	-0.46%	-0.92%
		教育设施	0.97%	0.49%	0	-0.49%	-0.98%
		医疗设施	0.85%	0.43%	0	-0.43%	-0.86%
		文体娱乐设施	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.73%
	交通条件	道路通达度	1.47%	0.73%	0	-0.74%	-1.48%
		公交便捷度	1.42%	0.71%	0	-0.71%	-1.43%
		汽车客运站	1.34%	0.67%	0	-0.68%	-1.35%
	环境条件	大气污染	0.31%	0.16%	0	-0.16%	-0.31%
		噪音污染	0.30%	0.15%	0	-0.15%	-0.31%
		水污染	0.30%	0.15%	0	-0.15%	-0.30%
		工程地质	0.45%	0.23%	0	-0.23%	-0.46%
		地形地势	0.43%	0.22%	0	-0.22%	-0.44%
		绿地覆盖度	0.75%	0.37%	0	-0.38%	-0.75%
		自然景观	0.45%	0.23%	0	-0.23%	-0.46%
	人文景观	0.41%	0.21%	0	-0.21%	-0.42%	
	繁华程度	商服中心	2.32%	1.16%	0	-1.17%	-2.34%
	人口状况	居住集聚度	1.48%	0.74%	0	-0.75%	-1.50%
	用地潜力	区域用地规划	1.04%	0.52%	0	-0.52%	-1.05%
Σ		17.64%	8.84%	0	-8.91%	-17.83%	

表1-4-29 五级住宅用地基准地价修正因素说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	基本设施状况	供水设施	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保障率较低	供电缺乏，保障率低
		距教育设施距离（米）	<500	[500,700)	[700,900)	[900,1100)	≥ 1100
		距医疗设施距离（米）	<500	[500,700)	[700,900)	[900,1100)	≥ 1100
		距文体娱乐设施距离（米）	<600	[600,700)	[700,800)	[800,900)	≥ 900
	交通条件	道路通达度	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
		距公交站距离（米）	<500	[500,600)	[600,700)	[700,800)	≥ 800
		距汽车客运站距离（米）	<1000	[1000,1200)	[1200,1400)	[1400,1600)	≥ 1600
	环境条件	大气污染	空气质量优，无大气污染	空气质量较优，基本无大气污染	有大气污染，但不影响居住	大气污染较严重，对居住有较大影响	大气污染严重，严重影响居住
		噪音污染	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	污染噪音较大，对睡眠有较大影响	噪音污染严重，严重影响睡眠
		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
		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
地形地势		地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势很不平坦	
绿地覆盖度		区域内绿化率高	区域内绿化率较高	区域内绿化率一般	区域内绿化率较低	区域内绿化率低	
自然景观		自然景观条件好，对居	自然景观条件良好，对	自然景观件一般，对居	自然景观件较差，对居	自然景观条件差，对居	

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣	
		住用极为有利	居住较为有利	住无不良影响	住有一定影响	住产生严重影响	
	人文景观	人文景观条件好, 对居住极为有利	人文景观条件良好, 对居住较为有利	人文景观件一般, 对居住无不良影响	人文景观件较差, 对居住有一定影响	人文景观条件差, 对居住产生严重影响	
	繁华程度	距商服中心距离(米)	<500	[500,600)	[600,700)	[700,800)	≥ 800
	人口状况	居住集聚度	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
	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	区域规划为一般适合用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表1-4-30 五级住宅用地基准地价修正系数表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	基本设施状况	供水设施	0.88%	0.44%	0	-0.45%	-0.90%
		排水设施	0.76%	0.38%	0	-0.39%	-0.78%
		供电设施	0.87%	0.43%	0	-0.44%	-0.88%
		教育设施	0.93%	0.47%	0	-0.47%	-0.95%
		医疗设施	0.81%	0.41%	0	-0.41%	-0.83%
		文体娱乐设施	0.69%	0.34%	0	-0.35%	-0.70%
	交通条件	道路通达度	1.40%	0.70%	0	-0.71%	-1.43%
		公交便捷度	1.35%	0.68%	0	-0.69%	-1.38%
		汽车客运站	1.28%	0.64%	0	-0.65%	-1.31%
	环境条件	大气污染	0.30%	0.15%	0	-0.15%	-0.30%
		噪音污染	0.29%	0.14%	0	-0.15%	-0.30%
		水污染	0.29%	0.14%	0	-0.15%	-0.29%
		工程地质	0.43%	0.22%	0	-0.22%	-0.44%
		地形地势	0.41%	0.21%	0	-0.21%	-0.42%
		绿地覆盖度	0.71%	0.36%	0	-0.36%	-0.73%
		自然景观	0.43%	0.22%	0	-0.22%	-0.44%
	人文景观	0.39%	0.20%	0	-0.20%	-0.40%	
	繁华程度	商服中心	2.21%	1.11%	0	-1.13%	-2.26%
	人口状况	居住集聚度	1.42%	0.71%	0	-0.72%	-1.44%

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
	用地潜力	区域用地规划	0.99%	0.49%	0	-0.50%	-1.01%
Σ			16.84%	8.44%	0	-8.57%	-17.19%

表1-4-31 六级住宅用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	基本设施状况	供水设施	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		供电设施	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
		距教育设施距离(米)	<600	[600,800)	[800,1000)	[1000,1200)	≥ 1200
		距医疗设施距离(米)	<600	[600,800)	[800,1000)	[1000,1200)	≥ 1200
		距文体娱乐设施距离(米)	<700	[700,800)	[800,900)	[900,1000)	≥ 1000
	交通条件	道路通达度	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
		距公交站距离(米)	<600	[600,700)	[700,800)	[800,900)	≥ 900
		距汽车客运站距离(米)	<1200	[1200,1400)	[1400,1600)	[1600,1800)	≥ 1800
	环境条件	大气污染	空气质量优, 无大气污染	空气质量较优, 基本无大气污染	有大气污染, 但不影响居住	大气污染较严重, 对居住有较大影响	大气污染严重, 严重影响居住
		噪音污染	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	污染噪音较大, 对睡眠有较大影响	噪音污染严重, 严重影响睡眠
		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
		工程地质	工程地质条件良好, 对建	工程地质条件较好, 对建筑基本无	工程地质条件一般, 对建筑有较小	工程地质条件较劣, 对建筑有一定	工程地质条件恶劣, 对建

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
			筑无影响	影响	影响	影响	筑有严重影响
		地形地势	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势很不平坦
		绿地覆盖度	区域内绿化率高	区域内绿化率较高	区域内绿化率一般	区域内绿化率较低	区域内绿化率低
		自然景观	自然景观条件好,对居住极为有利	自然景观条件良好,对居住较为有利	自然景观件一般,对居住无不良影响	自然景观件较差,对居住有一定影响	自然景观条件差,对居住产生严重影响
		人文景观	人文景观条件好,对居住极为有利	人文景观条件良好,对居住较为有利	人文景观件一般,对居住无不良影响	人文景观件较差,对居住有一定影响	人文景观条件差,对居住产生严重影响
	繁华程度	距商服中心距离(米)	<600	[600,700)	[700,800)	[800,900)	≥ 900
	人口状况	居住集聚度	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
	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	区域规划为一般适合用途,规划前景一般	区域规划为不太适合用途,规划前景较差	区域规划为不适合用途,规划前景差

表1-4-32六级住宅用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	基本设施状况	供水设施	1.00%	0.50%	0	-0.50%	-1.00%
		排水设施	0.87%	0.43%	0	-0.43%	-0.87%
		供电设施	0.99%	0.49%	0	-0.49%	-0.98%
		教育设施	1.06%	0.53%	0	-0.53%	-1.06%
		医疗设施	0.93%	0.46%	0	-0.46%	-0.92%
		文体娱乐设施	0.79%	0.39%	0	-0.39%	-0.78%
	交通条件	道路通达度	1.60%	0.80%	0	-0.80%	-1.59%
		公交便捷度	1.54%	0.77%	0	-0.77%	-1.54%
		汽车客运站	1.46%	0.73%	0	-0.73%	-1.45%
	环境条件	大气污染	0.34%	0.17%	0	-0.17%	-0.34%
		噪音污染	0.33%	0.17%	0	-0.16%	-0.33%
		水污染	0.33%	0.16%	0	-0.16%	-0.33%
		工程地质	0.49%	0.25%	0	-0.24%	-0.49%

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
		地形地势	0.47%	0.24%	0	-0.24%	-0.47%
		绿地覆盖度	0.81%	0.41%	0	-0.40%	-0.81%
		自然景观	0.49%	0.25%	0	-0.24%	-0.49%
		人文景观	0.45%	0.22%	0	-0.22%	-0.45%
	繁华程度	商服中心	2.52%	1.26%	0	-1.26%	-2.51%
	人口状况	居住集聚度	1.61%	0.81%	0	-0.80%	-1.61%
	用地潜力	区域用地规划	1.13%	0.56%	0	-0.56%	-1.12%
Σ			19.21%	9.60%	0	-9.55%	-19.14%

3.容积率修正系数

表1-4-33 住宅用地容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1 < r < 2.0	2.0 ≤ r < 7.0	≥7.0
修正系数	1.3948	(2.0/r) ^{0.48}	(2.0/r) ^{0.30}	0.6867

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；(3) 一类城镇住宅用地不进行容积率修正。

4.楼层分配系数

表1-4-34 多层住宅（楼梯楼）楼层分配修正系数

总楼层 所在楼层	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1	0.993	0.985	0.968	0.960	0.958	0.938	0.928	0.925
2	—	1.007	1.010	1.005	1.003	1.002	0.955	0.955	0.944
3	—	—	1.005	1.035	1.038	1.043	1.044	1.045	1.045
4	—	—	—	0.992	1.025	1.054	1.068	1.054	1.05
5	—	—	—	—	0.974	0.985	1.055	1.055	1.052
6	—	—	—	—	—	0.958	0.983	1.05	1.045
7	—	—	—	—	—	—	0.957	0.977	1.034
8	—	—	—	—	—	—	—	0.936	0.974
9	—	—	—	—	—	—	—	—	0.931

注：(1) 楼层分配修正系数是对住宅楼整体平均楼面地价修正至具体某一层的楼面地价修正；(2) 上表的多层住宅楼层分配修正系数适用于多层无电梯住宅，即楼层为9层以下且无电梯配备的普通住宅楼。

表1-4-35 高层住宅楼层分配修正系数1

总楼层 所在楼层	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	1	0.985	0.98	0.975	0.971	0.965	0.97	0.968	0.967	0.965	0.963	0.961	0.959	0.956	0.954	0.952	0.951	0.948	0.945	0.943
2		1.015	1.011	0.996	0.985	0.985	0.98	0.976	0.973	0.972	0.971	0.969	0.966	0.963	0.961	0.958	0.956	0.956	0.955	0.954
3			1.009	1.017	1.006	0.999	0.991	0.988	0.985	0.984	0.983	0.978	0.975	0.972	0.967	0.962	0.961	0.961	0.961	0.96
4				1.012	1.008	1.011	1.002	0.997	0.995	0.993	0.991	0.987	0.984	0.981	0.975	0.972	0.967	0.967	0.967	0.966
5					1.03	1.021	1.011	1.008	1.005	1.004	1.002	0.999	0.995	0.993	0.987	0.985	0.982	0.975	0.973	0.972
6						1.019	1.03	1.015	1.012	1.007	1.005	1.003	1.002	0.998	0.995	0.992	0.991	0.98	0.98	0.978
7							1.016	1.029	1.015	1.012	1.009	1.007	1.005	1.003	1.001	0.998	0.996	0.989	0.986	0.984
8							—	1.019	1.028	1.016	1.013	1.012	1.01	1.008	1.005	1.003	1.001	1	0.99	0.989
9							—	—	1.02	1.025	1.018	1.017	1.014	1.012	1.01	1.006	1.004	1.003	1	0.991
10							—	—	—	1.022	1.024	1.021	1.017	1.015	1.014	1.011	1.006	1.003	1.002	1
11							—	—	—	—	1.021	1.026	1.022	1.019	1.019	1.016	1.015	1.011	1.009	1.008
12							—	—	—	—	—	1.02	1.027	1.025	1.024	1.022	1.018	1.017	1.016	1.015
13							—	—	—	—	—	—	1.024	1.03	1.029	1.027	1.023	1.022	1.022	1.021
14							—	—	—	—	—	—	—	1.025	1.032	1.029	1.027	1.026	1.028	1.027
15							—	—	—	—	—	—	—	—	1.027	1.035	1.032	1.031	1.034	1.033
16							—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.032	1.037	1.035	1.04	1.039
17							—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.033	1.042	1.038	1.041
18							—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.034	1.032	1.032
19							—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.022	1.028
20							—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.019

表1-4-36 高层住宅楼层分配修正系数2

总楼层 所在楼层	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
1	0.943	0.942	0.942	0.936	0.935	0.932	0.932	0.929	0.927	0.922	0.921	0.921
2	0.952	0.95	0.95	0.948	0.947	0.947	0.945	0.943	0.942	0.939	0.936	0.936
3	0.958	0.956	0.955	0.954	0.953	0.952	0.951	0.949	0.947	0.946	0.945	0.944
4	0.964	0.962	0.962	0.96	0.958	0.957	0.956	0.954	0.952	0.95	0.948	0.948
5	0.97	0.968	0.967	0.966	0.964	0.963	0.962	0.961	0.959	0.957	0.956	0.955
6	0.977	0.975	0.973	0.972	0.971	0.971	0.968	0.967	0.965	0.964	0.961	0.960
7	0.982	0.981	0.98	0.978	0.977	0.977	0.974	0.972	0.971	0.969	0.967	0.966
8	0.989	0.987	0.985	0.983	0.98	0.979	0.978	0.977	0.976	0.975	0.972	0.972
9	0.991	0.991	0.989	0.988	0.986	0.984	0.982	0.98	0.98	0.98	0.979	0.978
10	1	0.992	0.991	0.99	0.99	0.99	0.99	0.989	0.988	0.985	0.982	0.982
11	1.007	1	1	0.996	0.994	0.994	0.994	0.994	0.994	0.992	0.989	0.989
12	1.013	1.01	1.006	1	1	0.996	0.996	0.996	0.996	0.995	0.993	0.993
13	1.019	1.017	1.015	1.01	1.01	1	1	0.999	0.998	0.997	0.995	0.995
14	1.025	1.023	1.021	1.018	1.017	1.008	1.003	1	1	0.999	0.998	0.998
15	1.031	1.029	1.027	1.024	1.023	1.016	1.015	1.011	1.009	1	1	0.999
16	1.036	1.035	1.033	1.03	1.029	1.023	1.022	1.018	1.015	1.013	1.012	1
17	1.038	1.036	1.034	1.033	1.031	1.026	1.024	1.021	1.019	1.019	1.018	1.018
18	1.039	1.037	1.035	1.034	1.033	1.028	1.027	1.024	1.022	1.021	1.020	1.019
19	1.031	1.039	1.036	1.036	1.033	1.032	1.029	1.027	1.025	1.025	1.024	1.023
20	1.02	1.032	1.037	1.037	1.035	1.033	1.031	1.029	1.027	1.027	1.027	1.026
21	1.015	1.024	1.028	1.039	1.035	1.038	1.033	1.033	1.031	1.03	1.030	1.030

总楼层 所在楼层	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
22	---	1.014	1.021	1.035	1.036	1.04	1.038	1.037	1.034	1.033	1.033	1.033
23	---	---	1.013	1.021	1.033	1.043	1.04	1.04	1.038	1.038	1.038	1.037
24	---	---	---	1.012	1.018	1.037	1.041	1.043	1.041	1.041	1.040	1.040
25	---	---	---	---	1.012	1.023	1.036	1.037	1.042	1.042	1.042	1.042
26	---	---	---	---	---	1.011	1.022	1.032	1.038	1.043	1.043	1.043
27	---	---	---	---	---	---	1.011	1.028	1.031	1.036	1.039	1.039
28	---	---	---	---	---	---	---	1.01	1.023	1.031	1.037	1.037
29	---	---	---	---	---	---	---	---	1.01	1.021	1.028	1.028
30	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.01	1.020	1.025
31	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.007	1.018
32	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.006

注：（1）楼层分配修正系数是对住宅楼整体平均楼面地价修正至具体某一层的楼面地价修正；

（2）上表的高层住宅楼层分配修正系数适用于高层电梯住宅，即楼层为7层以上且配备电梯的普通住宅楼；

（3）总楼层32层以上的，以总楼层为32层的第1~32层的楼层修正系数进行修正，所在楼层32层以上的各楼层的楼层修正系数按总楼层32层的第32层楼层修正系数进行修正。

5.其他个别因素修正系数

表1-4-37 住宅用地其他个别因素修正系数表

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	2	0	-2	-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	-3	-6

6.土地剩余使用年期修正系数

表1-4-38 住宅用地土地剩余使用年期修正系数表 (土地还原率 $r=4.52\%$)

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0453	0.0886	0.1301	0.1698	0.2077	0.244	0.2788	0.312	0.3438	0.3743
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4034	0.4312	0.4579	0.4834	0.5078	0.5311	0.5534	0.5748	0.5952	0.6148
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6335	0.6514	0.6685	0.6849	0.7006	0.7156	0.7299	0.7437	0.7568	0.7694
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.7814	0.7929	0.8039	0.8144	0.8245	0.8342	0.8434	0.8522	0.8607	0.8687
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.8765	0.8839	0.8909	0.8977	0.9042	0.9104	0.9163	0.922	0.9274	0.9326
剩余使用年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9376	0.9423	0.9469	0.9512	0.9554	0.9593	0.9632	0.9668	0.9703	0.9736
剩余使用年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9768	0.9799	0.9828	0.9856	0.9883	0.9908	0.9933	0.9956	0.9979	1.0000

7.土地开发程度修正 (同商服用地)

三、工业用地宗地地价修正体系

1.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×工业期日修正系数×(1+工业区域因素修正系数之和)×(1+工业其他个别因素修正系数之和)×工业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×工业总土地面积

2.工业用地区域因素修正

表1-4-39 一级工业用地基准地价修正因素说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	交通条件	道路通达度	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
		距汽车货运站距离(米)	<500	[500,900)	[900,1300)	[1300,1700)	≥1700
		距高速公路出入口距离(米)	<700	[700,1100)	[1100,1500)	[1500,1900)	≥1900
	基本设施状况	供水设施	供水充足,保证率高	供水较充足,保证率较高	供水尚可,保证率一般	供水较缺乏,保证率较低	供水缺乏,保证率低
		排水设施	排水顺畅,无积水现象	排水较顺畅,汛时积水较快排干	排水一般,汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅,时有积水现象	排水不顺畅,经常有积水现象
		供电设施	供电充足,保障率高	供电较充足,保障率较高	供电尚可,保障率一般	供电较缺乏,保障率较低	供电缺乏,保障率低
	环境条件	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
		地形地势	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势很不平坦
	产业集聚效益	产业集聚影响度	集聚度高,有规模工业区分布	集聚度较高,有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差,零星工业分布	集聚度差,无工业分布
	用地潜力	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	区域规划为一般适合用途,规划前景一般	区域规划为不太适合用途,规划前景较差	区域规划为不适合用途,规划前景差

表1-4-40 一级工业用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通条件	道路通达度	2.02%	1.01%	0	-1.01%	-2.02%
		距汽车货运站距离	0.90%	0.45%	0	-0.45%	-0.90%
		距高速公路出入口距离	1.00%	0.50%	0	-0.50%	-0.99%
	基本设施状况	供水设施	1.01%	0.50%	0	-0.50%	-1.00%
		排水设施	0.89%	0.44%	0	-0.44%	-0.88%
		供电设施	1.02%	0.51%	0	-0.51%	-1.02%
	环境条件	工程地质	0.83%	0.41%	0	-0.41%	-0.83%
		地形地势	0.79%	0.39%	0	-0.39%	-0.79%
	产业集聚效益	产业集聚影响度	1.68%	0.84%	0	-0.84%	-1.67%
	用地潜力	区域用地规划	1.31%	0.66%	0	-0.65%	-1.31%
Σ			11.45%	5.71%	0	-5.70%	-11.41%

表1-4-41 二级工业用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通条件	道路通达度	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
		距汽车货运站距离(米)	<700	[700,1100)	[1100,1500)	[1500,1900)	≥1900
		距高速公路出入口距离(米)	<900	[900,1300)	[1300,1700)	[1700,2100)	≥2100
	基本设施状况	供水设施	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		供电设施	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
	环境条件	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
		地形地势	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势很不平坦
	产业集聚效益	产业集聚影响度	集聚度高, 有规模工业区分布	集聚度较高, 有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差, 零星工业分布	集聚度差, 无工业分布

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
	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	区域规划为一般适合用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表1-4-42二级工业用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通条件	道路通达度	2.38%	1.19%	0	-1.21%	-2.42%
		距汽车货运站距离	1.06%	0.53%	0	-0.54%	-1.08%
		距高速公路出入口距离	1.17%	0.59%	0	-0.60%	-1.19%
	基本设施状况	供水设施	1.18%	0.59%	0	-0.60%	-1.20%
		排水设施	1.04%	0.52%	0	-0.53%	-1.06%
		供电设施	1.20%	0.60%	0	-0.61%	-1.22%
	环境条件	工程地质	0.97%	0.49%	0	-0.49%	-0.99%
		地形地势	0.93%	0.46%	0	-0.47%	-0.94%
	产业集聚效益	产业集聚影响度	1.97%	0.99%	0	-1.00%	-2.01%
	用地潜力	区域用地规划	1.54%	0.77%	0	-0.78%	-1.57%
Σ			13.44%	6.73%	0	-6.83%	-13.68%

表1-4-43三级工业用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通条件	道路通达度	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
		距汽车货运站距离(米)	<900	[900,1300)	[1300,1700)	[1700,2100)	≥2100
		距高速公路出入口距离(米)	<1100	[1100,1500)	[1500,1900)	[1900,2300)	≥2300
	基本设施状况	供水设施	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		供电设施	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
	环境条件	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	工程地质条件一般, 对建筑有较小	工程地质条件较差, 对建筑有一定	工程地质条件恶劣, 对建筑有严重

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
				影响	影响	影响	影响
		地形地势	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势很不平坦
	产业集聚效益	产业集聚影响度	集聚度高,有规模工业区分布	集聚度较高,有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差,零星工业分布	集聚度差,无工业分布
	用地潜力	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	区域规划为一般适合用途,规划前景一般	区域规划为不太适合用途,规划前景较差	区域规划为不适合用途,规划前景差

表1-4-44三级工业用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通条件	道路通达度	2.17%	1.09%	0	-1.14%	-2.28%
		距汽车货运站距离	0.97%	0.48%	0	-0.51%	-1.02%
		距高速公路出入口距离	1.07%	0.54%	0	-0.56%	-1.12%
	基本设施状况	供水设施	1.08%	0.54%	0	-0.57%	-1.13%
		排水设施	0.95%	0.48%	0	-0.50%	-1.00%
		供电设施	1.10%	0.55%	0	-0.58%	-1.15%
	环境条件	工程地质	0.89%	0.45%	0	-0.47%	-0.93%
		地形地势	0.85%	0.42%	0	-0.44%	-0.89%
	产业集聚效益	产业集聚影响度	1.80%	0.90%	0	-0.95%	-1.89%
	用地潜力	区域用地规划	1.41%	0.71%	0	-0.74%	-1.48%
Σ			12.29%	6.16%	0	-6.46%	-12.89%

表1-4-45四级工业用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通条件	道路通达度	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
		距汽车货运站距离(米)	<1100	[1100,1500)	[1500,1900)	[1900,2300)	≥2300
		距高速公路出入口距离(米)	<1300	[1300,1700)	[1700,2100)	[2100,2500)	≥2500
	基本设施状况	供水设施	供水充足,保证率高	供水较充足,保证率较高	供水尚可,保证率一般	供水较缺乏,保证率较低	供水缺乏,保证率低
		排水设施	排水顺畅,无积水现象	排水较顺畅,汛时积水较快排干	排水一般,汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅,时有积水现象	排水不顺畅,经常有积水现象

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣	
	供电设施	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保障率较低	供电缺乏，保障率低	
	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
		地形地势	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势很不平坦
	产业集聚效益	产业集聚影响度	集聚度高，有规模工业区分布	集聚度较高，有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差，零星工业分布	集聚度差，无工业分布
	用地潜力	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	区域规划为一般适合用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表1-4-46 四级工业用地基准地价修正系数表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	交通条件	道路通达度	2.73%	1.36%	0	-1.34%	-2.69%
		距汽车货运站距离	1.21%	0.61%	0	-0.60%	-1.20%
		距高速公路出入口距离	1.34%	0.67%	0	-0.66%	-1.32%
	基本设施状况	供水设施	1.35%	0.68%	0	-0.67%	-1.34%
		排水设施	1.19%	0.60%	0	-0.59%	-1.18%
		供电设施	1.38%	0.69%	0	-0.68%	-1.36%
	环境条件	工程地质	1.12%	0.56%	0	-0.55%	-1.10%
		地形地势	1.06%	0.53%	0	-0.52%	-1.05%
	产业集聚效益	产业集聚影响度	2.26%	1.13%	0	-1.12%	-2.23%
	用地潜力	区域用地规划	1.77%	0.88%	0	-0.87%	-1.74%
Σ		15.41%	7.71%	0	-7.60%	-15.21%	

3.其他个别因素修正系数

表1-4-47 工业用地其他个别因素修正系数表

因子	指标标准	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	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	形状对土地利用较为有	形状对土地利用无不良	形状不规则，对土地	形状较差，对土地利用

因子	指标标准	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
		极为有利	利	影响	利用有一定影响	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

4.土地剩余使用年期修正系数

表1-4-48 工业用地土地剩余使用年期修正系数表 (土地还原率 $r=4.19\%$)

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0461	0.0904	0.1329	0.1737	0.2129	0.2505	0.2865	0.3212	0.3544	0.3863
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4169	0.4463	0.4744	0.5015	0.5275	0.5524	0.5763	0.5993	0.6213	0.6425
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6628	0.6823	0.7010	0.7189	0.7362	0.7527	0.7686	0.7838	0.7984	0.8125
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8259	0.8389	0.8513	0.8632	0.8746	0.8856	0.8961	0.9062	0.9159	0.9252
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9341	0.9427	0.9509	0.9588	0.9664	0.9737	0.9807	0.9874	0.9938	1.0000

5.土地开发程度修正 (同商服用地)

四、公共管理与公共服务用地宗地地价修正体系

1.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×公共管理与公共服务用地容积率修正系数×公共管理与公共服务用地期日修正系数×(1+公共管理与公共服务用地区域因素修正系数之和)×(1+公共管理与公共服务用地其他个别因素修正系数之和)×公共管理与公共服务用地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

2.公共管理与公共服务区域因素修正

表1-4-49 一级公共管理与公共服务用地基准地价修正因素说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	繁华程度	距商服中心距离(米)	<100	[100,200)	[200,300)	[300,400)	≥400
	基本设施状况	供水设施	供水充足,保证率高	供水较充足,保证率较高	供水尚可,保证率一般	供水较缺乏,保证率较低	供水缺乏,保证率低
		排水设施	排水顺畅,无积水现象	排水较顺畅,汛时积水较快排干	排水一般,汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅,时有积水现象	排水不顺畅,经常有积水现象
		供电设施	供电充足,保障率高	供电较充足,保障率较高	供电尚可,保障率一般	供电较缺乏,保障率较低	供电缺乏,保障率低
		距教育设施距离(米)	<100	[100,300)	[300,500)	[500,700)	≥700
		距医疗设施距离(米)	<100	[100,300)	[300,500)	[500,700)	≥700
		道路通达度	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
	交通条件	距公交站距离(米)	<100	[100,200)	[200,300)	[300,400)	≥400
		距汽车客运站距离(米)	<200	[200,400)	[400,600)	[600,800)	≥800

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
	人口状况	客流集聚度	客流人口稠密区，客流人口密度大	客流人口较稠密区，客流人口密度较大	客流人口一般，客流人口密度一般	客流人口较稀疏区，客流人口密度较小	客流人口稀疏区，客流人口密度小
		居住集聚度	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
环境条件	大气污染	空气质量优，无大气污染	空气质量较优，基本无大气污染	有大气污染，但不影响居住	大气污染较严重，对居住有较大影响	大气污染严重，严重影响居住	
	噪音污染	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	污染噪音较大，对睡眠有较大影响	噪音污染严重，严重影响睡眠	
	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	
	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	
	地形地势	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势很不平坦	
	绿地覆盖度	区域内绿化率高	区域内绿化率较高	区域内绿化率一般	区域内绿化率较低	区域内绿化率很低	
	自然景观	自然景观条件好，对居住极为有利	自然景观条件良好，对居住较为有利	自然景观条件一般，对居住无不良影响	自然景观条件较差，对居住有一定影响	自然景观条件差，对居住产生严重影响	
人文景观	人文景观条件好，对居住极为有利	人文景观条件良好，对居住较为有利	人文景观条件一般，对居住无不良影响	人文景观条件较差，对居住有一定影响	人文景观条件差，对居住产生严重影响		
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	区域规划为一般适合用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差	

表1-4-50 一级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	3.41%	1.71%	0	-1.72%	-3.44%
	基本设施状况	供水设施	0.53%	0.27%	0	-0.27%	-0.54%
		排水设施	0.48%	0.24%	0	-0.24%	-0.49%
		供电设施	0.55%	0.28%	0	-0.28%	-0.56%
		距教育设施距离	0.76%	0.38%	0	-0.39%	-0.77%
		距医疗设施距离	0.81%	0.40%	0	-0.41%	-0.82%
	交通条件	道路通达度	1.03%	0.51%	0	-0.52%	-1.04%
		距公交站距离	1.00%	0.50%	0	-0.50%	-1.01%
		距汽车客运站距离	0.97%	0.48%	0	-0.49%	-0.97%
	人口状况	客流集聚度	1.21%	0.60%	0	-0.61%	-1.22%
		居住集聚度	1.31%	0.66%	0	-0.66%	-1.33%
	环境条件	大气污染	0.16%	0.08%	0	-0.08%	-0.16%
		噪音污染	0.14%	0.07%	0	-0.07%	-0.14%
		水污染	0.16%	0.08%	0	-0.08%	-0.16%
		工程地质	0.21%	0.10%	0	-0.11%	-0.21%
		地形地势	0.22%	0.11%	0	-0.11%	-0.22%
		绿地覆盖度	0.38%	0.19%	0	-0.19%	-0.38%
		自然景观	0.19%	0.09%	0	-0.09%	-0.19%
人文景观	0.18%	0.09%	0	-0.09%	-0.18%		
用地潜力	区域用地规划	1.04%	0.52%	0	-0.53%	-1.05%	
Σ			14.74%	7.36%	0	-7.44%	-14.88%

表1-4-51 二级公共管理与公共服务用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离(米)	<200	[200,300)	[300,400)	[400,500)	≥ 500
	基本设施状况	供水设施	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		供电设施	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
		距教育设施距离(米)	<200	[200,400)	[400,600)	[600,800)	≥ 800
		距医疗设施距离(米)	<200	[200,400)	[400,600)	[600,800)	≥ 800
交通条件	道路通达度	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	
	距公交站距离(米)	<200	[200,300)	[300,400)	[400,500)	≥ 500	
	距汽车客运站距离(米)	<400	[400,600)	[600,800)	[800,1000)	≥ 1000	
人口状况	客流集聚度	客流人口稠密区, 客流人口密度大	客流人口较稠密区, 客流人口密度较大	客流人口一般, 客流人口密度一般	客流人口较稀疏区, 客流人口密度较小	客流人口稀疏区, 客流人口密度小	
	居住集聚度	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	
环境条件	大气污染	空气质量优, 无大气污染	空气质量较优, 基本无大气污染	有大气污染, 但不影响居住	大气污染较严重, 对居住有较大影响	大气污染严重, 严重影响居住	
	噪音污染	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	污染噪音较大, 对睡眠有较大影响	噪音污染严重, 严重影响睡眠	
	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	
	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	
	地形地势	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势很不平坦	
	绿地覆盖度	区域内绿化率高	区域内绿化率较高	区域内绿化率一般	区域内绿化率较低	区域内绿化率低	
	自然景观	自然景观条件好, 对居住极为有利	自然景观条件良好, 对居住较为有利	自然景观条件一般, 对居住无不良影响	自然景观条件较差, 对居住有一定影响	自然景观条件差, 对居住产生严重影响	
	人文景观	人文景观条件好, 对居住极为有利	人文景观条件良好, 对居住较为有利	人文景观条件一般, 对居住无不良影响	人文景观条件较差, 对居住有一定影响	人文景观条件差, 对居住产生严重影响	

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
	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	区域规划为一般适合用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表1-4-52 二级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	4.23%	2.12%	0	-2.10%	-4.21%
	基本设施状况	供水设施	0.66%	0.33%	0	-0.33%	-0.66%
		排水设施	0.60%	0.30%	0	-0.30%	-0.59%
		供电设施	0.69%	0.34%	0	-0.34%	-0.68%
		距教育设施距离	0.95%	0.47%	0	-0.47%	-0.94%
		距医疗设施距离	1.00%	0.50%	0	-0.50%	-1.00%
	交通条件	道路通达度	1.28%	0.64%	0	-0.63%	-1.27%
		距公交站距离	1.24%	0.62%	0	-0.62%	-1.23%
		距汽车客运站距离	1.20%	0.60%	0	-0.60%	-1.19%
	人口状况	客流集聚度	1.50%	0.75%	0	-0.75%	-1.49%
		居住集聚度	1.63%	0.82%	0	-0.81%	-1.62%
	环境条件	大气污染	0.20%	0.10%	0	-0.10%	-0.20%
		噪音污染	0.18%	0.09%	0	-0.09%	-0.18%
		水污染	0.19%	0.10%	0	-0.10%	-0.19%
		工程地质	0.26%	0.13%	0	-0.13%	-0.26%
		地形地势	0.27%	0.13%	0	-0.13%	-0.27%
		绿地覆盖度	0.47%	0.23%	0	-0.23%	-0.46%
		自然景观	0.23%	0.12%	0	-0.11%	-0.23%
	人文景观	0.22%	0.11%	0	-0.11%	-0.22%	
	用地潜力	区域用地规划	1.29%	0.65%	0	-0.64%	-1.28%
Σ			18.29%	9.15%	0	-9.09%	-18.17%

表1-4-53 三级公共管理与公共服务用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离(米)	<300	[300,400)	[400,500)	[500,600)	≥600
	基本设施状况	供水设施	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水排	排水一般，汛时积水排	排水较不顺畅，时有积水	排水不顺畅，经常有

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
				水较快排干	干时间较长	水现象	积水现象
		供电设施	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保障率较低	供电缺乏，保障率低
		距教育设施距离(米)	<300	[300,500)	[500,700)	[700,900)	≥900
		距医疗设施距离(米)	<300	[300,500)	[500,700)	[700,900)	≥900
	交通条件	道路通达度	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
		距公交站距离(米)	<300	[300,400)	[400,500)	[500,600)	≥600
		距汽车客运站距离(米)	<600	[600,800)	[800,1000)	[1000,1200)	≥1200
	人口状况	客流集聚度	客流人口稠密区，客流人口密度大	客流人口较稠密区，客流人口密度较大	客流人口一般，客流人口密度一般	客流人口较稀疏区，客流人口密度较小	客流人口稀疏区，客流人口密度小
		居住集聚度	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
	环境条件	大气污染	空气质量优，无大气污染	空气质量较优，基本无大气污染	有大气污染，但不影响居住	大气污染较严重，对居住有较大影响	大气污染严重，严重影响居住
		噪音污染	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	污染噪音较大，对睡眠有较大影响	噪音污染严重，严重影响睡眠
		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
		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
		地形地势	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势很不平坦
		绿地覆盖度	区域内绿化率高	区域内绿化率较高	区域内绿化率一般	区域内绿化率较低	区域内绿化率低
		自然景观	自然景观条件好，对居住用极为有利	自然景观条件良好，对居住较为有利	自然景观条件一般，对居住无不良影响	自然景观条件较差，对居住有一定影响	自然景观条件差，对居住产生严重影响
		人文景观	人文景观条件好，对居	人文景观条件良好，对	人文景观条件一般，对居	人文景观条件较差，对居	人文景观条件差，对居

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
		住极为有利	居住较为有利	住无不良影响	住有一定影响	住产生严重影响
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	区域规划为一般适合用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表1-4-54 三级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	4.50%	2.25%	0	-2.30%	-4.59%
	基本设施状况	供水设施	0.70%	0.35%	0	-0.36%	-0.72%
		排水设施	0.64%	0.32%	0	-0.32%	-0.65%
		供电设施	0.73%	0.37%	0	-0.37%	-0.75%
		距教育设施距离	1.01%	0.50%	0	-0.51%	-1.03%
		距医疗设施距离	1.07%	0.53%	0	-0.54%	-1.09%
	交通条件	道路通达度	1.36%	0.68%	0	-0.69%	-1.38%
		距公交站距离	1.32%	0.66%	0	-0.67%	-1.35%
		距汽车客运站距离	1.27%	0.64%	0	-0.65%	-1.30%
	人口状况	客流集聚度	1.59%	0.80%	0	-0.81%	-1.63%
		居住集聚度	1.73%	0.87%	0	-0.88%	-1.77%
	环境条件	大气污染	0.21%	0.10%	0	-0.11%	-0.21%
		噪音污染	0.19%	0.09%	0	-0.10%	-0.19%
		水污染	0.21%	0.10%	0	-0.11%	-0.21%
		工程地质	0.28%	0.14%	0	-0.14%	-0.28%
		地形地势	0.28%	0.14%	0	-0.14%	-0.29%
		绿地覆盖度	0.50%	0.25%	0	-0.25%	-0.51%
		自然景观	0.24%	0.12%	0	-0.12%	-0.25%
	人文景观	0.23%	0.12%	0	-0.12%	-0.24%	
	用地潜力	区域用地规划	1.37%	0.69%	0	-0.70%	-1.40%
	Σ			19.43%	9.72%	0	-9.89%

表1-4-55 四级公共管理与公共服务用地基准地价修正因素说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	繁华程度	距商服中心距离 (米)	<400	[400,500)	[500,600)	[600,700)	≥ 700
	基本设施	供水设施	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率	供水缺乏，保证率低

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
状况			较高		较低	
	排水设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
	供电设施	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保障率较低	供电缺乏，保障率低
	距教育设施距离（米）	<400	[400,600)	[600,800)	[800,1000)	≥ 1000
	距医疗设施距离（米）	<400	[400,600)	[600,800)	[800,1000)	≥ 1000
交通条件	道路通达度	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
	距公交站距离（米）	<400	[400,500)	[500,600)	[600,700)	≥ 700
	距汽车客运站距离（米）	<800	[800,1000)	[1000,1200)	[1200,1400)	≥ 1400
人口状况	客流集聚度	客流人口稠密区，客流人口密度大	客流人口较稠密区，客流人口密度较大	客流人口一般，客流人口密度一般	客流人口较稀疏区，客流人口密度较小	客流人口稀疏区，客流人口密度小
	居住集聚度	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
环境条件	大气污染	空气质量优，无大气污染	空气质量较优，基本无大气污染	有大气污染，但不影响居住	大气污染较严重，对居住有较大影响	大气污染严重，严重影响居住
	噪音污染	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	污染噪音较大，对睡眠有较大影响	噪音污染严重，严重影响睡眠
	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
	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
	地形地势	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势很不平坦
	绿地覆盖度	区域内绿化率高	区域内绿化率较高	区域内绿化率一般	区域内绿化率较低	区域内绿化率低

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
	自然景观	自然景观	自然景观条件好，对居住用极为有利	自然景观条件良好，对居住较为有利	自然景观件一般，对居住无不良影响	自然景观件较差，对居住有一定影响	自然景观条件差，对居住产生严重影响
		人文景观	人文景观条件好，对居住极为有利	人文景观条件良好，对居住较为有利	人文景观件一般，对居住无不良影响	人文景观件较差，对居住有一定影响	人文景观条件差，对居住产生严重影响
	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	区域规划为一般适合用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表1-4-56 四级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	4.04%	2.02%	0	-2.07%	-4.13%
	基本设施状况	供水设施	0.63%	0.31%	0	-0.32%	-0.64%
		排水设施	0.57%	0.29%	0	-0.29%	-0.58%
		供电设施	0.66%	0.33%	0	-0.34%	-0.67%
		距教育设施距离	0.91%	0.45%	0	-0.46%	-0.93%
		距医疗设施距离	0.96%	0.48%	0	-0.49%	-0.98%
	交通条件	道路通达度	1.22%	0.61%	0	-0.62%	-1.25%
		距公交站距离	1.18%	0.59%	0	-0.61%	-1.21%
		距汽车客运站距离	1.14%	0.57%	0	-0.59%	-1.17%
	人口状况	客流集聚度	1.43%	0.72%	0	-0.73%	-1.46%
		居住集聚度	1.56%	0.78%	0	-0.80%	-1.59%
	环境条件	大气污染	0.19%	0.09%	0	-0.10%	-0.19%
		噪音污染	0.17%	0.08%	0	-0.09%	-0.17%
		水污染	0.18%	0.09%	0	-0.09%	-0.19%
		工程地质	0.25%	0.12%	0	-0.13%	-0.25%
		地形地势	0.25%	0.13%	0	-0.13%	-0.26%
		绿地覆盖度	0.44%	0.22%	0	-0.23%	-0.45%
自然景观		0.22%	0.11%	0	-0.11%	-0.22%	
人文景观	0.21%	0.10%	0	-0.11%	-0.21%		
用地潜力	区域用地规划	1.23%	0.62%	0	-0.63%	-1.26%	
Σ			17.44%	8.71%	0	-8.94%	-17.81%

3.容积率修正系数

表1-4-57 公共管理与公共服务用地容积率修正公式一览表

容积率	$r \leq 1.0$	$1 < r < 4$	$r \geq 4.0$
修正系数	1.1809	$(1.5/r)^{0.41}$	0.6688

注：(1) 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。

4.其他个别因素修正系数

表1-4-58 公共管理与公共服务用地其他个别因素修正系数表

因子	指标标准	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	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	3	2	0	-2	-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	3	2	0	-2	-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	3	2	0	-2	-3

5.土地剩余使用年期修正系数

表1-4-59 公共管理与公共服务用地土地剩余使用年期修正系数表(土地还原率 $r=4.30\%$)

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0469	0.0920	0.1351	0.1765	0.2162	0.2542	0.2907	0.3256	0.3592	0.3913
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4221	0.4517	0.4800	0.5071	0.5332	0.5581	0.5821	0.6050	0.6270	0.6481
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6684	0.6877	0.7063	0.7242	0.7413	0.7576	0.7734	0.7884	0.8029	0.8167
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8300	0.8427	0.8549	0.8666	0.8778	0.8886	0.8989	0.9088	0.9183	0.9274
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9361	0.9444	0.9524	0.9601	0.9675	0.9746	0.9813	0.9878	0.9940	1.0000

6.土地开发程度修正（同商服用地）

五、公用设施用地宗地地价修正体系

1.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×公用设施用地期日修正系数×(1+公用设施用地区域因素修正系数之和)×(1+公用设施用地其他个别因素修正系数之和)×公用设施用地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

2.公用设施用地区域因素修正

表1-4-60 一级公用设施用地基准地价修正因素说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	繁华程度	距商服中心距离(米)	<100	[100,200)	[200,300)	[300,400)	≥400
	基本设施状况	供水设施	供水充足,保证率高	供水较充足,保证率较高	供水尚可,保证率一般	供水较缺乏,保证率较低	供水缺乏,保证率低
		排水设施	排水顺畅,无积水现象	排水较顺畅,汛时积水较快排干	排水一般,汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅,时有积水现象	排水不顺畅,经常有积水现象
		供电设施	供电充足,保障率高	供电较充足,保障率较高	供电尚可,保障率一般	供电较缺乏,保障率较低	供电缺乏,保障率低
		距教育设施距离(米)	<100	[100,300)	[300,500)	[500,700)	≥700
		距医疗设施距离(米)	<100	[100,300)	[300,500)	[500,700)	≥700
	交通条件	道路通达度	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
		距公交站距离(米)	<100	[100,200)	[200,300)	[300,400)	≥400
		距汽车客运站距离(米)	<200	[200,400)	[400,600)	[600,800)	≥800
	人口状况	客流集聚度	客流人口稠密区,客流人口密度大	客流人口较稠密区,客流人口密度	客流人口一般,客流人口密度一般	客流人口较稀疏区,客流人口密度	客流人口稀疏区,客流人口密度小

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
环境条件	居住集聚度			较大		较小	
		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	
	大气污染	空气质量优，无大气污染	空气质量较优，基本无大气污染	有大气污染，但不影响居住	大气污染较严重，对居住有较大影响	大气污染严重，严重影响居住	
	噪音污染	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	污染噪音较大，对睡眠有较大影响	噪音污染严重，严重影响睡眠	
	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	
	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	
	地形地势	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势很不平坦	
	绿地覆盖度	区域内绿化率高	区域内绿化率较高	区域内绿化率一般	区域内绿化率较低	区域内绿化率低	
	自然景观	自然景观条件好，对居住用极为有利	自然景观条件良好，对居住较为有利	自然景观条件一般，对居住无不良影响	自然景观条件较差，对居住有一定影响	自然景观条件差，对居住产生严重影响	
	人文景观	人文景观条件好，对居住极为有利	人文景观条件良好，对居住较为有利	人文景观条件一般，对居住无不良影响	人文景观条件较差，对居住有一定影响	人文景观条件差，对居住产生严重影响	
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	区域规划为一般适合用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差	

表1-4-61 一级公用设施用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	2.90%	1.45%	0	-1.49%	-2.98%
	基本设施状况	供水设施	0.45%	0.23%	0	-0.23%	-0.46%
		排水设施	0.41%	0.20%	0	-0.21%	-0.42%
		供电设施	0.47%	0.24%	0	-0.24%	-0.48%
		距教育设施距离	0.65%	0.33%	0	-0.33%	-0.67%
		距医疗设施距离	0.69%	0.34%	0	-0.35%	-0.71%

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度		0.87%	0.44%	0	-0.45%	-0.90%
	距公交站距离		0.85%	0.43%	0	-0.44%	-0.87%
	距汽车客运站距离		0.82%	0.41%	0	-0.42%	-0.84%
人口状况	客流集聚度		1.03%	0.51%	0	-0.53%	-1.06%
	居住集聚度		1.12%	0.56%	0	-0.57%	-1.15%
环境条件	大气污染		0.14%	0.07%	0	-0.07%	-0.14%
	噪音污染		0.12%	0.06%	0	-0.06%	-0.12%
	水污染		0.13%	0.07%	0	-0.07%	-0.14%
	工程地质		0.18%	0.09%	0	-0.09%	-0.18%
	地形地势		0.18%	0.09%	0	-0.09%	-0.19%
	绿地覆盖度		0.32%	0.16%	0	-0.16%	-0.33%
	自然景观		0.16%	0.08%	0	-0.08%	-0.16%
	人文景观		0.15%	0.07%	0	-0.08%	-0.15%
用地潜力	区域用地规划		0.89%	0.44%	0	-0.45%	-0.91%
Σ			12.53%	6.27%	0	-6.41%	-12.86%

表1-4-62 二级公用设施用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离(米)	<200	[200,300)	[300,400)	[400,500)	≥ 500
	基本设施状况	供水设施	供水充足,保证率高	供水较充足,保证率较高	供水尚可,保证率一般	供水较缺乏,保证率较低	供水缺乏,保证率低
		排水设施	排水顺畅,无积水现象	排水较顺畅,汛时积水较快排干	排水一般,汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅,时有积水现象	排水不顺畅,经常有积水现象
		供电设施	供电充足,保障率高	供电较充足,保障率较高	供电尚可,保障率一般	供电较缺乏,保障率较低	供电缺乏,保障率低
		距教育设施距离(米)	<200	[200,400)	[400,600)	[600,800)	≥ 800
		距医疗设施距离(米)	<200	[200,400)	[400,600)	[600,800)	≥ 800
	交通条件	道路通达度	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
		距公交站距离(米)	<200	[200,300)	[300,400)	[400,500)	≥ 500

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
		距汽车客运站距离(米)	<400	[400,600)	[600,800)	[800,1000)	≥1000
	人口状况	客流集聚度	客流人口稠密区, 客流人口密度大	客流人口较稠密区, 客流人口密度较大	客流人口一般, 客流人口密度一般	客流人口较稀疏区, 客流人口密度较小	客流人口稀疏区, 客流人口密度小
		居住集聚度	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
环境条件		大气污染	空气质量优, 无大气污染	空气质量较优, 基本无大气污染	有大气污染, 但不影响居住	大气污染较严重, 对居住有较大影响	大气污染严重, 严重影响居住
		噪音污染	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	污染噪音较大, 对睡眠有较大影响	噪音污染严重, 严重影响睡眠
		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
		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
		地形地势	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势很不平坦
		绿地覆盖度	区域内绿化率高	区域内绿化率较高	区域内绿化率一般	区域内绿化率较低	区域内绿化率低
		自然景观	自然景观条件好, 对居住极为有利	自然景观条件良好, 对居住较为有利	自然景观一般, 对居住无不良影响	自然景观较差, 对居住有一定影响	自然景观条件差, 对居住产生严重影响
		人文景观	人文景观条件好, 对居住极为有利	人文景观条件良好, 对居住较为有利	人文景观一般, 对居住无不良影响	人文景观较差, 对居住有一定影响	人文景观条件差, 对居住产生严重影响
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	区域规划为一般适合用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差	

表1-4-63 二级公用设施用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域	繁华程度	距商服中心距离	3.77%	1.89%	0	-1.87%	-3.74%

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
因素	基本设施状况	供水设施	0.59%	0.29%	0	-0.29%	-0.58%
		排水设施	0.53%	0.27%	0	-0.26%	-0.53%
		供电设施	0.61%	0.31%	0	-0.30%	-0.61%
		距教育设施距离	0.84%	0.42%	0	-0.42%	-0.84%
		距医疗设施距离	0.89%	0.45%	0	-0.44%	-0.89%
	交通条件	道路通达度	1.14%	0.57%	0	-0.56%	-1.13%
		距公交站距离	1.11%	0.55%	0	-0.55%	-1.10%
		距汽车客运站距离	1.07%	0.53%	0	-0.53%	-1.06%
	人口状况	客流集聚度	1.34%	0.67%	0	-0.66%	-1.33%
		居住集聚度	1.45%	0.73%	0	-0.72%	-1.44%
	环境条件	大气污染	0.18%	0.09%	0	-0.09%	-0.17%
		噪音污染	0.16%	0.08%	0	-0.08%	-0.16%
		水污染	0.17%	0.09%	0	-0.09%	-0.17%
		工程地质	0.23%	0.12%	0	-0.11%	-0.23%
		地形地势	0.24%	0.12%	0	-0.12%	-0.24%
		绿地覆盖度	0.42%	0.21%	0	-0.21%	-0.41%
		自然景观	0.21%	0.10%	0	-0.10%	-0.20%
		人文景观	0.19%	0.10%	0	-0.10%	-0.19%
	用地潜力	区域用地规划	1.15%	0.58%	0	-0.57%	-1.14%
	Σ			16.29%	8.17%	0	-8.07%

表1-4-64 三级公用设施用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离(米)	<300	[300,400)	[400,500)	[500,600)	≥ 600
	基本设施状况	供水设施	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		供电设施	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
		距教育设施距离(米)	<300	[300,500)	[500,700)	[700,900)	≥ 900

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	距医疗设施距离(米)	<300	[300,500)	[500,700)	[700,900)	≥ 900
	道路通达度	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
	距公交站距离(米)	<300	[300,400)	[400,500)	[500,600)	≥ 600
	距汽车客运站距离(米)	<600	[600,800)	[800,1000)	[1000,1200)	≥ 1200
人口状况	客流集聚度	客流人口稠密区, 客流人口密度大	客流人口较稠密区, 客流人口密度较大	客流人口一般, 客流人口密度一般	客流人口较稀疏区, 客流人口密度较小	客流人口稀疏区, 客流人口密度小
	居住集聚度	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
环境条件	大气污染	空气质量优, 无大气污染	空气质量较优, 基本无大气污染	有大气污染, 但不影响居住	大气污染较严重, 对居住有较大影响	大气污染严重, 严重影响居住
	噪音污染	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	污染噪音较大, 对睡眠有较大影响	噪音污染严重, 严重影响睡眠
	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
	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
	地形地势	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势很不平坦
	绿地覆盖度	区域内绿化率高	区域内绿化率较高	区域内绿化率一般	区域内绿化率较低	区域内绿化率低
	自然景观	自然景观条件好, 对居住用极为有利	自然景观条件良好, 对居住较为有利	自然景观一般, 对居住无不良影响	自然景观较差, 对居住有一定影响	自然景观条件差, 对居住产生严重影响
	人文景观	人文景观条件好, 对居住极为有利	人文景观条件良好, 对居住较为有利	人文景观一般, 对居住无不良影响	人文景观较差, 对居住有一定影响	人文景观条件差, 对居住产生严重影响
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	区域规划为一般适合用途, 规划前	区域规划为不太适合用途, 规划前	区域规划为不适合用途, 规划前

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
			景较好	景一般	景较差	景差

表1-4-65 三级公用设施用地基准地价修正系数表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	4.00%	2.00%	0	-2.04%	-4.09%
	基本设施状况	供水设施	0.62%	0.31%	0	-0.32%	-0.64%
		排水设施	0.56%	0.28%	0	-0.29%	-0.58%
		供电设施	0.65%	0.32%	0	-0.33%	-0.66%
		距教育设施距离	0.90%	0.45%	0	-0.46%	-0.92%
		距医疗设施距离	0.95%	0.47%	0	-0.48%	-0.97%
	交通条件	道路通达度	1.20%	0.60%	0	-0.62%	-1.23%
		距公交站距离	1.17%	0.59%	0	-0.60%	-1.20%
		距汽车客运站距离	1.13%	0.57%	0	-0.58%	-1.16%
	人口状况	客流集聚度	1.42%	0.71%	0	-0.72%	-1.45%
		居住集聚度	1.54%	0.77%	0	-0.79%	-1.57%
	环境条件	大气污染	0.19%	0.09%	0	-0.10%	-0.19%
		噪音污染	0.17%	0.08%	0	-0.09%	-0.17%
		水污染	0.18%	0.09%	0	-0.09%	-0.19%
		工程地质	0.24%	0.12%	0	-0.13%	-0.25%
		地形地势	0.25%	0.13%	0	-0.13%	-0.26%
		绿地覆盖度	0.44%	0.22%	0	-0.22%	-0.45%
		自然景观	0.22%	0.11%	0	-0.11%	-0.22%
		人文景观	0.21%	0.10%	0	-0.10%	-0.21%
	用地潜力	区域用地规划	1.22%	0.61%	0	-0.62%	-1.25%
Σ		17.26%	8.62%	0	-8.82%	-17.66%	

表1-4-66 四级公用设施用地基准地价修正因素说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	繁华程度	距商服中心距离(米)	<400	[400,500)	[500,600)	[600,700)	≥700
	基本设施状况	供水设施	供水充足,保证率高	供水较充足,保证率较高	供水尚可,保证率一般	供水较缺乏,保证率较低	供水缺乏,保证率低
		排水设施	排水顺畅,无积水现象	排水较顺畅,汛时积水较快排干	排水一般,汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅,时有积水现象	排水不顺畅,经常有积水现象

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣	
	供电设施	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保障率较低	供电缺乏，保障率低	
	距教育设施距离(米)	<400	[400,600)	[600,800)	[800,1000)	≥1000	
	距医疗设施距离(米)	<400	[400,600)	[600,800)	[800,1000)	≥1000	
	交通条件	道路通达度	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
		距公交站距离(米)	<400	[400,500)	[500,600)	[600,700)	≥700
		距汽车客运站距离(米)	<800	[800,1000)	[1000,1200)	[1200,1400)	≥1400
	人口状况	客流集聚度	客流人口稠密区，客流人口密度大	客流人口较稠密区，客流人口密度较大	客流人口一般，客流人口密度一般	客流人口较稀疏区，客流人口密度较小	客流人口稀疏区，客流人口密度小
		居住集聚度	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
	环境条件	大气污染	空气质量优，无大气污染	空气质量较优，基本无大气污染	有大气污染，但不影响居住	大气污染较严重，对居住有较大影响	大气污染严重，严重影响居住
		噪音污染	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	污染噪音较大，对睡眠有较大影响	噪音污染严重，严重影响睡眠
		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
		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
地形地势		地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势很不平坦	
绿地覆盖度		区域内绿化率高	区域内绿化率较高	区域内绿化率一般	区域内绿化率较低	区域内绿化率低	
自然景观		自然景观条件好，对居住用极为有利	自然景观条件良好，对居住较为有利	自然景观件一般，对居住无不良影响	自然景观件较差，对居住有一定影响	自然景观条件差，对居住产生严重影响	

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
	人文景观	人文景观条件好, 对居住极为有利	人文景观条件良好, 对居住较为有利	人文景观件一般, 对居住无不良影响	人文景观件较差, 对居住有一定影响	人文景观条件差, 对居住产生严重影响
	用地潜力	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	区域规划为一般适合用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表1-4-67 四级公用设施用地基准地价修正系数表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	3.55%	1.78%	0	-1.81%	-3.62%
	基本设施状况	供水设施	0.55%	0.28%	0	-0.28%	-0.56%
		排水设施	0.50%	0.25%	0	-0.26%	-0.51%
		供电设施	0.58%	0.29%	0	-0.29%	-0.59%
		距教育设施距离	0.80%	0.40%	0	-0.41%	-0.81%
		距医疗设施距离	0.84%	0.42%	0	-0.43%	-0.86%
	交通条件	道路通达度	1.07%	0.54%	0	-0.55%	-1.09%
		距公交站距离	1.04%	0.52%	0	-0.53%	-1.06%
		距汽车客运站距离	1.01%	0.50%	0	-0.51%	-1.03%
	人口状况	客流集聚度	1.26%	0.63%	0	-0.64%	-1.28%
		居住集聚度	1.37%	0.68%	0	-0.70%	-1.40%
	环境条件	大气污染	0.17%	0.08%	0	-0.08%	-0.17%
		噪音污染	0.15%	0.07%	0	-0.08%	-0.15%
		水污染	0.16%	0.08%	0	-0.08%	-0.17%
		工程地质	0.22%	0.11%	0	-0.11%	-0.22%
		地形地势	0.22%	0.11%	0	-0.11%	-0.23%
		绿地覆盖度	0.39%	0.20%	0	-0.20%	-0.40%
		自然景观	0.19%	0.10%	0	-0.10%	-0.20%
	人文景观	0.18%	0.09%	0	-0.09%	-0.19%	
	用地潜力	区域用地规划	1.08%	0.54%	0	-0.55%	-1.11%
	Σ			15.33%	7.67%	0	-7.81%

3.其他个别因素修正系数

表1-4-68 公用设施用地其他个别因素修正系数表

因子	指标标准	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
宗地	指标标准	地基坚固,	地基较稳	承载力一	属于河、涌、	位于沼泽或

因子	指标标准	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
地基承载力	说明	不需要做加强处理	固, 略需处理	般, 需要根据建设工程要求对地基做相应处理	湖泊沉积地段, 需要对地基加强处理	湿地, 或属于填埋地, 需要对地基做特殊处理
	修正系数	3	2	0	-2	-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	3	2	0	-2	-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	3	2	0	-2	-3

4. 土地剩余使用年期修正系数

表1-4-69 公用设施用地土地剩余使用年期修正系数表 (土地还原率 $r=3.98\%$)

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0446	0.0875	0.1288	0.1685	0.2066	0.2433	0.2786	0.3126	0.3452	0.3766
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4068	0.4359	0.4638	0.4907	0.5165	0.5414	0.5653	0.5882	0.6103	0.6316
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6520	0.6717	0.6906	0.7088	0.7263	0.7431	0.7592	0.7748	0.7898	0.8041
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8180	0.8313	0.8441	0.8564	0.8682	0.8796	0.8906	0.9011	0.9112	0.9209
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9303	0.9393	0.9480	0.9563	0.9643	0.9720	0.9794	0.9866	0.9934	1.0000

5. 土地开发程度修正 (同商服用地)

连南瑶族自治县 2024 年城镇国有建设用 其他用地价格参照修正系数表

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)		1.2	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)		0.9	/
	餐饮用地	指饭店、餐厅、酒吧等用地。	餐饮用地 (0503)	餐饮用地 (090103)		0.9	/
	旅馆用地	指宾馆、旅馆、招待所等有住宿功能的度假村等用地。	旅馆用地 (0504)	旅馆用地 (090104)		0.6	/
	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)		0.7	/
	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)		0.8	/

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
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) 三类城镇住宅用地(070103)	住宅用地	1.0	/
	一类城镇住宅用地	指配套设施齐全、环境良好,以三层及以下住宅为主的住宅建筑用地及其附属道路、附属绿地、停车场等用地。	城镇住宅用地(0701)	一类城镇住宅用地(070101)		2.0	/
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)		1.2	/
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)		1.0	/
	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)		1.0	/
	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(0807)	文化设施用地(0803)		1.0	/
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、军	体育用地(0808)	体育用地(0805)	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
		队等机构内部专用的体育设施用地。					
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)	公用设施用地	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)		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	1.0	/
	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)		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
交通运输用地	停车场用地	指用于室内停放车辆（含设有充电桩）的停车库、停车楼等用地（含社会停车库及住宅、商业、办公等用地配建的停车楼、地上和地下停车库，不包括非机动车库）。	交通服务场站用地	城镇住宅用地（0701） 社会停车场用地（120803）	住宅用地	地上停车场修正系数为 0.7；地下一层停车场修正系数为 0.28；地下二层及以下停车场修正系数为 0.14	/
	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）	工业用地	1.0	/
	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）		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）		1.2	/
	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	/

注：（1）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；

（2）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。