

附件 1

三水区 2020 年国有建设用地基准地价 更新成果

佛山市自然资源局三水分局

二〇二一年三月

目 录

第一章 地价内涵及基准地价成果	1
一、 基准地价内涵.....	1
二、 级别基准地价成果.....	4
三、 区片基准地价成果.....	15
(一) 商服用地区片基准地价成果.....	15
(二) 住宅用地区片基准地价成果.....	17
(三) 工业用地区片基准地价成果.....	20
(四) 公共服务项目用地（类别一）区片基准地价成果.....	21
(五) 公共服务项目用地（类别二）区片基准地价成果.....	23
四、 商服路线价成果.....	24
第二章 基准地价修正体系	26
一、 各用途基准地价修正体系.....	26
(一) 商服用地宗地地价修正体系.....	26
(二) 住宅用地宗地地价修正体系.....	32
(三) 工业用地宗地地价修正体系.....	40
(四) 公共服务项目用地（类别一）宗地地价修正体系.....	43
(五) 公共服务项目用地（类别二）宗地地价修正体系.....	46
(六) 其他用地价格参照系数.....	49
二、 基准地价成果应用步骤及特殊说明处理.....	57
(一) 应用基准地价系数修正法评估宗地地价一般步骤.....	57
(二) 宗地地价公式特殊处理说明.....	58

第一章 地价内涵及基准地价成果

一、基准地价内涵

基准地价是在土地利用总体规划确定的城镇可建设用地范围内，对平均开发利用条件下，不同级别或不同均质地域的建设用地，按照商服、住宅、工业、公共服务项目用地（含类别一、类别二）等用途分别评估，并由政府确定的，某一估价期日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格。

三水区国有建设用地基准地价体系主要用地类型分为商服、住宅、工业、公共服务项目用地（含类别一、类别二）四种用途，各用途基准地价的内涵见下表及相关描述：

1.商服用地：土地在估价期日2020年3月31日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为2.0，代表国有商服用地各级别及区片在土地使用年期为40年条件下的出让土地使用权平均价格。地价表现形式为级别基准地价及区片基准地价，地价表达形式为平均楼面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

商服路线价：土地在估价期日2020年3月31日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为2.0，标准宽度为4米、标准深度为12米或15米的标准铺面，代表国有商服用地各路段在土地使用年期为40年条件下的出让土地使用权平均价格。地价表现形式为商服路线价，地价表达形式为平均楼面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

2.住宅用地：土地在估价期日2020年3月31日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为2.5，代表国有城镇住宅用地各级别及区片在土地使用年期为70年条件下的出让土地使用权平均价格。地价表现形式为级别基准地价及区片基准地价，地价表达形式为平均楼面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

3.工业用地：土地在估价期日2020年3月31日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为1.0，代表工业用地各级别及区片在土地使用年期为50年条件下的出让土地使用权平均价格。地价表现形式为级别基准地价及区片基准地价，地价表达形式为地面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

4.公共服务项目用地基准地价划分为两类不同的价格体系，两类的价格对应的

基准地价内涵分别为：

公共服务项目用地(类别一)：土地在估价期日2020年3月31日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为2.0，代表国有公共管理与公共服务项目用地中的机关团体、新闻出版、科教文卫体用地各级别及区片在土地使用年期为50年条件下的出让土地使用权平均价格。地价表现形式为级别基准地价及区片基准地价，地价表达形式为平均楼面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

公共服务项目用地(类别二)：土地在估价期日2020年3月31日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为1.0，代表国有公共管理与公共服务项目用地中的公用设施用地各级别及区片在土地使用年期为50年条件下的出让土地使用权平均价格。地价表现形式为级别基准地价及区片基准地价，地价表达形式为地面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

(本页余下空白)

表1-1 三水区各用途基准地价内涵

用地类型		用地定义	对应土地利用现状分类二级类	内 容	地价内涵
商服用地		指以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场等用地。	零售商业用地	土地开发程度	五通一平
				设定容积率	2.0
				价格类型	平均楼面地价
商服路线价		指以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场等用地（ 特指临街商铺 ）。	零售商业用地	土地开发程度	五通一平
				设定容积率	2.0
				价格类型	平均楼面地价
				标准宽度、标准深度	标准宽度为 4 米，路线价标准深度为 12 米或 15 米
				设定容积率	2.0
				价格类型	平均楼面地价
住宅用地		指城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地，不含配套的商业服务设施等用地。	城镇住宅用地	土地开发程度	五通一平
				设定容积率	2.5
				价格类型	平均楼面地价
工业用地		指工业生产、产品加工制造、机械和设备维修及直接为工业生产等服务的附属设施用地。	工业用地	土地开发程度	五通一平
				设定容积率	1.0
				价格类型	地面地价
公共服务项目用地	类别一	指公共管理与公共服务项目中用于机关团体、新闻出版、科教文卫的用地。	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、社会福利用地、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	2.0
				价格类型	平均楼面地价
	类别二	指公共管理与公共服务项目中用于公用设施的用地。	公用设施用地	土地开发程度	五通一平
				设定容积率	1.0
				价格类型	地面地价

备注：“五通一平”：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”。

二、级别基准地价成果

表1-2 商服用地级别价格及范围

(本表的范围描述供参考, 具体以公布的级别图件为准)

单位: 元/平方米, 平均楼面地价 (不含路线价)

土地级别	级别基准地价	级别边界描述 (顺时针方向)
一级	2526	由以下路线围合而成的区域: 云庭大道—西南水道—东平水道— <u>盟</u> 山路—支路—北江大道—广海大道—西青大道—324 国道—广三高速—南丰大道。
二级	1876	除上述级别外, 由以下路线围合而成的区域: G321 国道—云东海大道—南湖路—虹岭路—西南水道—三水区与南海区边界—东平水道—西南水道—云庭大道—南丰大道—广三高速—云东海大道—西青大道—广海大道—北江大道—支路— <u>盟</u> 山路—东平水道—269 省道—村道—广茂线。
三级	1104	除上述级别外, 由以下线路围合而成的六个区域: (1) 三水区与肇庆市边界—云东海与乐平镇边界—红云路—云东海大道—三水大道—碧云路—云东海与乐平镇交界—三水区与南海区边界—虹岭路—南湖路—云东海大道—321 国道—广茂线—村道—三水二桥—北江; (2) 西南御江南: 东平水道—三水区与南海区边界—广昆高速—广肇高速—贵广高铁; (3) 西南金本: 西江—工业区小路—金港路—塘九路—天湖村路—塘九路; (4) 白坭: X496 县道—黄金大道—三水大道南—白坭水道—三水大道南—X496 县道—富景一路—西江公园; (4) 乐平城区: 沈海高速—乐平村与新旗村边界—乐平大道—乐平北路—河东中路—乐平横三路—乐平大道—汉塘大道—新城南路—南边大道; (5) 乐平工业区: 创新大道东—科勒大道—西南涌—沙塘村—乐丰大道; (6) 乐平南边: 庙边村—南边中学—宾馆路—融创·南景湾南侧小路—南边大道—南边横四路—竹山村—岭南奥苑。
四级	590	除上述级别外, 由以下线路围合而成的七个区域: (1) 贵广、南广铁路—广肇高速—广昆高速—三水区与南海区边界—西江—北江; (2) 三花公路—118 省道—华盛圆坊名荟—新政路—范湖小学—三水区与南海区边界—G321 国道—南丰大道—云东海大道—紫云路—云东海与乐平镇边界—三水区与肇庆市边界—北江; (3) 芦苞城区: 北江—芦苞居委会与刘寨村边界—X269 县道—芦苞涌; (4) 新昌广场: 新昌小镇—内部道路—S118 省道—芦苞大道—规划路;

土地级别	级别基准地价	级别边界描述（顺时针方向）
		<p>(5) 大塘城区：兴塘路—田埂—S118 省道—永平村—大塘城区西侧水道；</p> <p>(6) 南山迳口：富民达商业城—越桥路—漫水河—萌茵花园南侧小路—X780 县道—X440 县道；</p> <p>(7) 南山六和：下寨村—楼房村—X503 县道—白石坑村—新田村—六和小学。</p>
五级	328	除上述级别外，基准地价评估范围内的区域。

（本页余下空白）

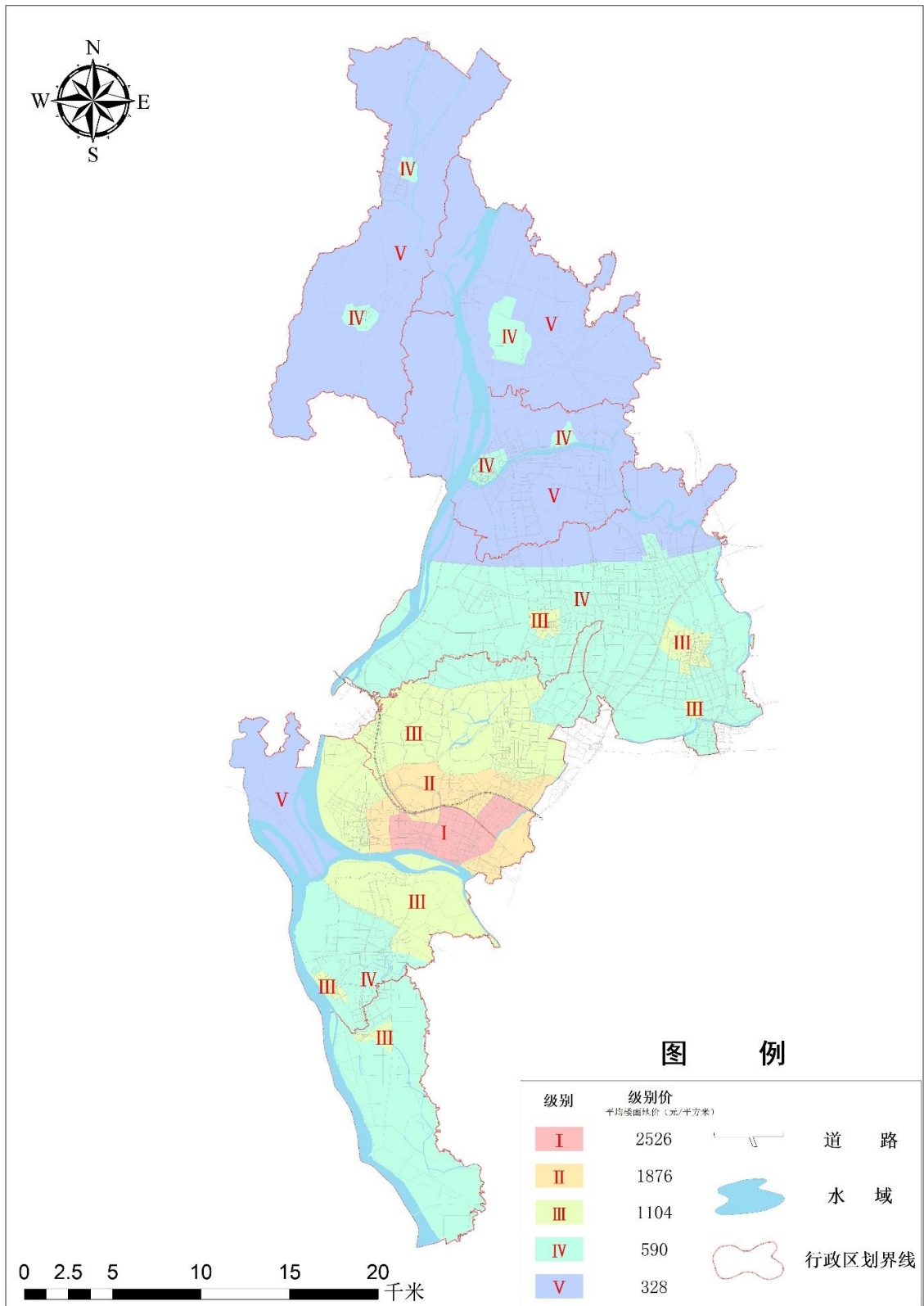


图1-1 商服用地级别基准地价图

表1-3 住宅用地级别价格及范围

(本表的范围描述供参考, 具体以公布的级别图件为准)

单位: 元/平方米, 平均楼面地价

土地级别	级别基准地价	级别边界描述(顺时针方向)
一级	3099	由以下线路围合而成的区域: 南湖路—虹岭路—三水区与南海区边界—东平水道—三水二桥—西南大道— <u>盟</u> 东路—田埂—广海大道—广茂线。
二级	2260	除上述级别外, 由以下线路围合而成的四个区域: (1) 云东海街道与乐平镇边界—三水区与南海区边界—虹岭路—南湖路—广茂线—广海大道—田埂— <u>盟</u> 东路—西南大道—三水二桥—北江—三水区与肇庆市边界; (2) 东平水道—三水区与南海区边界—贵广、南广高铁—三水二桥; (3) 白坭: X496 县道—黄金大道—汇龙大道—三水区与南海区边界—汇金路—三水大道南—桥头村小路—富景一路—西江公园—府前路。 (3) 乐平城区: 广州环城高速—乐平村与新旗村边界—规划路—工业北路—工业路—乐平横三路—乐平大道—汉塘村大道—新城南路—南边大道; (4) 乐平工业区: 创新大道东—乐盛路—海佳幼儿园—西南涌—沙塘村—乐丰大道; (5) 南边工业区: 南丰大道—南边横三路—支路—南边横四路。
三级	1296	除上述级别外, 由以下线路围合而成的五个区域: (1) 白坭镇、乐平镇除上述级别区域外的其他区域; (2) 西南: 北江—三水二桥—贵广、南广铁路—三水区与南海区边界—西南与白坭边界—西江; (3) 芦苞城区: 北江—芦苞居委会与刘寨村边界—X269 县道—芦苞涌; (4) 大塘城区: 兴塘路—新沙村—大岗村—X269 县道—大塘城区西侧水道; (5) 南山迳口: X530 县道—规划路—萌茵花园南侧小路—X780 县道。
四级	587	除上述级别外, 基准地价评估范围内的区域。

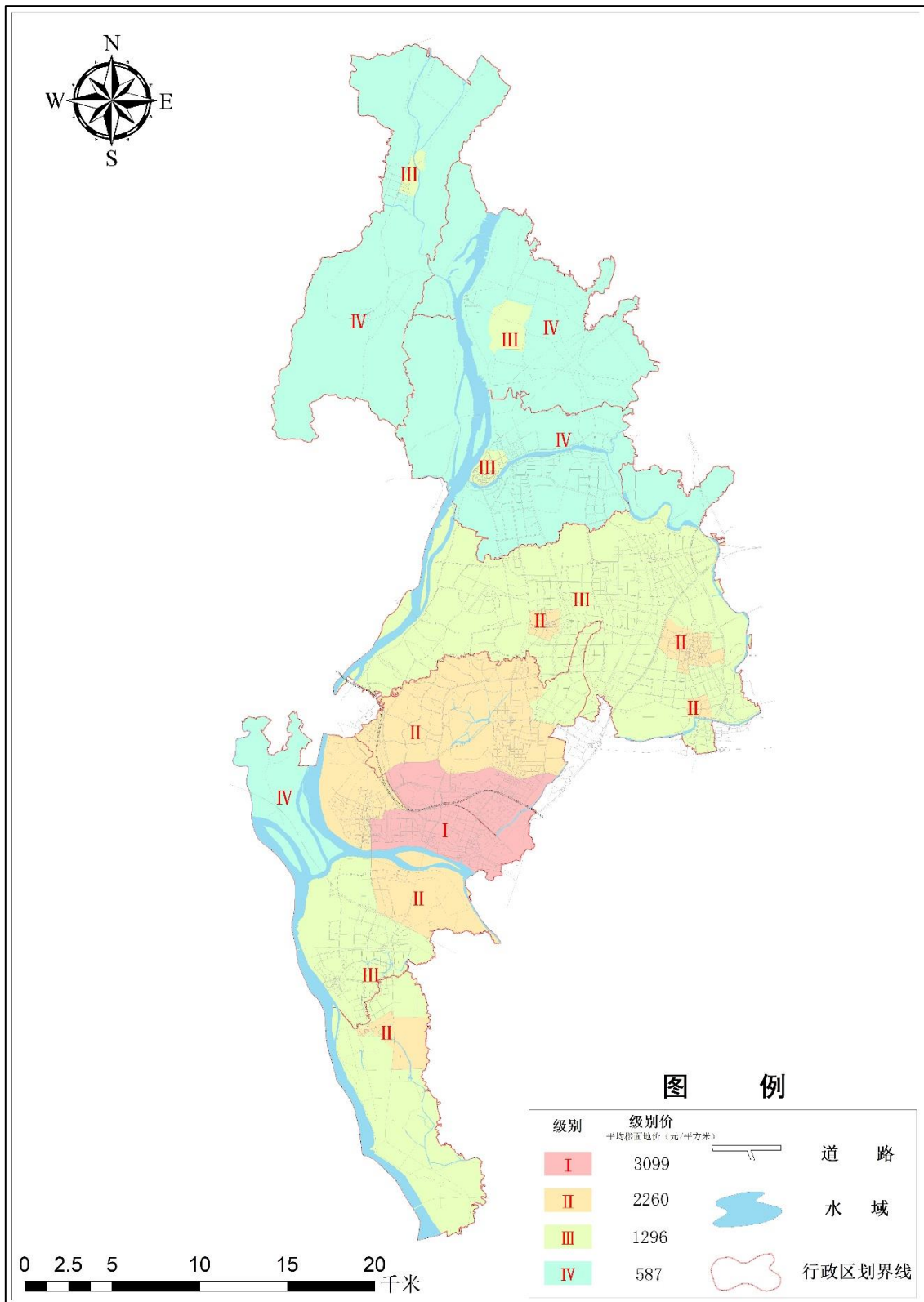


图1-2 住宅用地级别基准地价图

表1-4 工业用地级别价格及范围

(本表的范围描述供参考, 具体以公布的级别图件为准)

单位: 元/平方米, 地面地价

土地级别	级别基准地价	级别边界描述(顺时针方向)
一级	484	由以下路线围合而成的二个区域: (1)X497 道路—三水区与花都区边界—三水区与南海区边界—东平水道—北江; (2)广昆高速—三水区与南海区边界—西南街道与白坭镇边界—塘九路—金港路。
二级	420	除上述级别外, 由以下线路围合而成的二个区域: (1)东平水道—三水区与南海区边界—西江; (2)北江—三水区与清远市边界—三水区与花都区边界—X497 道路
三级	345	除上述级别外, 基准地价评估范围内的区域。

(本页余下空白)

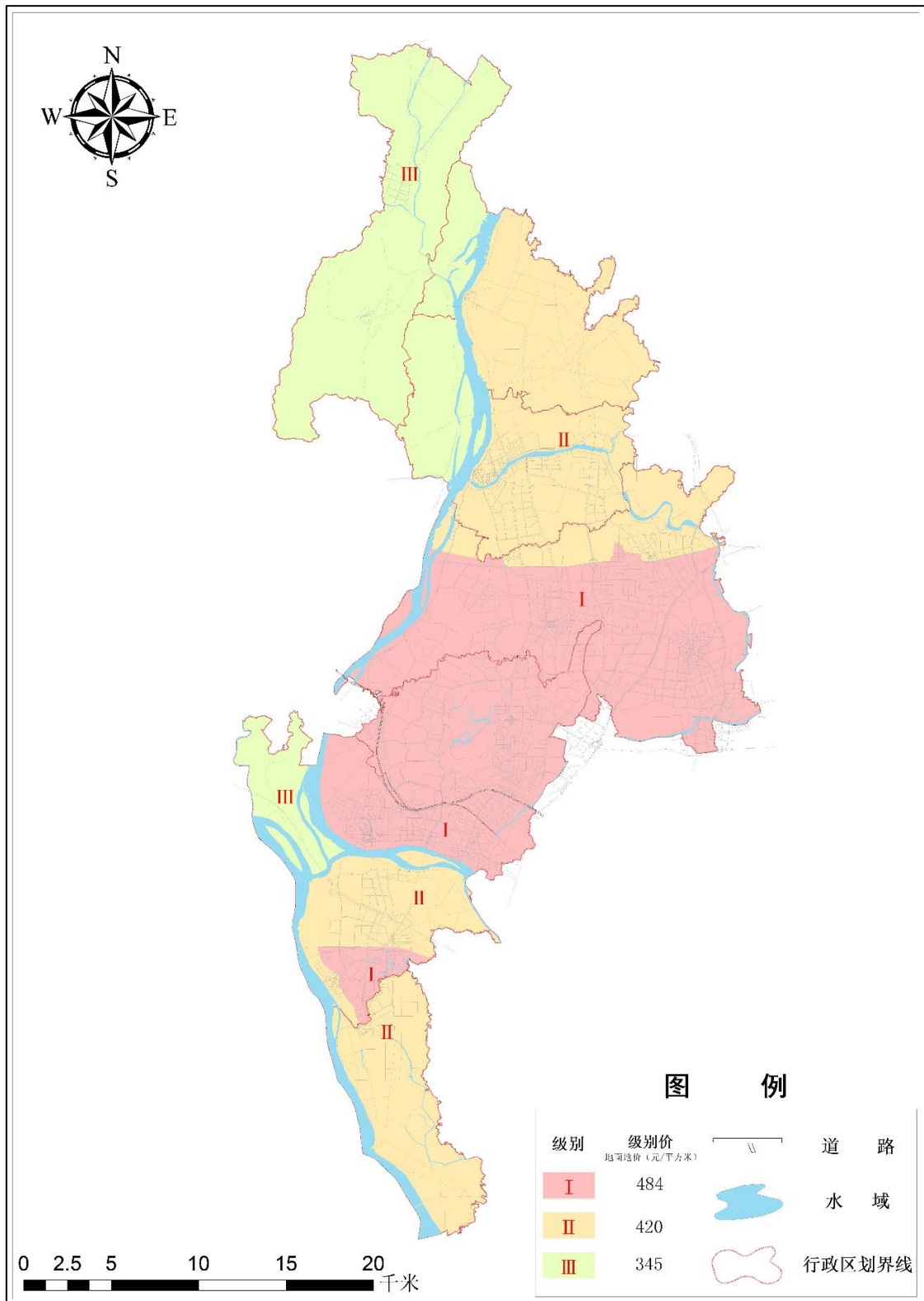


图1-3 工业用地级别基准地价图

表1-5 公共服务项目用地（类别一）级别价格及范围

(本表的范围描述供参考，具体以公布的级别图件为准)

单位：元/平方米，平均楼面地价

土地级别	级别基准地价	级别边界描述（顺时针方向）
一级	793	由以下路线围合而成的二个区域： （1）桃园西路—西南涌—广三高速—三水区与南海区边界—东平水道—三水二桥—西南大道—塱东路—规划路—广海大道—广三高速—三达路—翠云路—河涌。
二级	621	除上述级别外，由以下线路围合而成的二个区域： （1）云东海街道与乐平镇边界—三水区与南海区边界—贵广、南广高铁—三水大气—东平水道—北江—三水区与肇庆市边界； （2）西南金本：西江—工业区小路—金港路—塘九路—天湖村路—塘九路； （3）白坭：X496 县道—黄金大道—三水大道南—白坭水道—三水大道南—X496 县道—富景一路—西江公园； （4）乐平：广州环城高速—乐平村与新旗村边界—规划路—工业北路—工业路—河西路—规划路—西南涌—乐平镇与南海区边界—乐安大道大道； （5）范湖工业区：北环路—金缸路—支路—三花公路—S118 省道—范湖横一路—新政路； （6）南边工业区：南丰大道—南边横三路—支路—南边横四路； （7）芦苞城区：北江—芦苞居委会与刘寨村边界—X269 县道—芦苞涌； （8）大塘城区：兴塘路—新沙村—大岗村—S269 县道—大塘城区西侧水道； （9）大塘村：北江—环镇北路—环镇南路—建设路—桥东路； （10）南山迳口：X530 县道—漫水河—萌茵花园南侧小路—X780 县道。
三级	404	除上述级别外，基准地价评估范围内的区域。

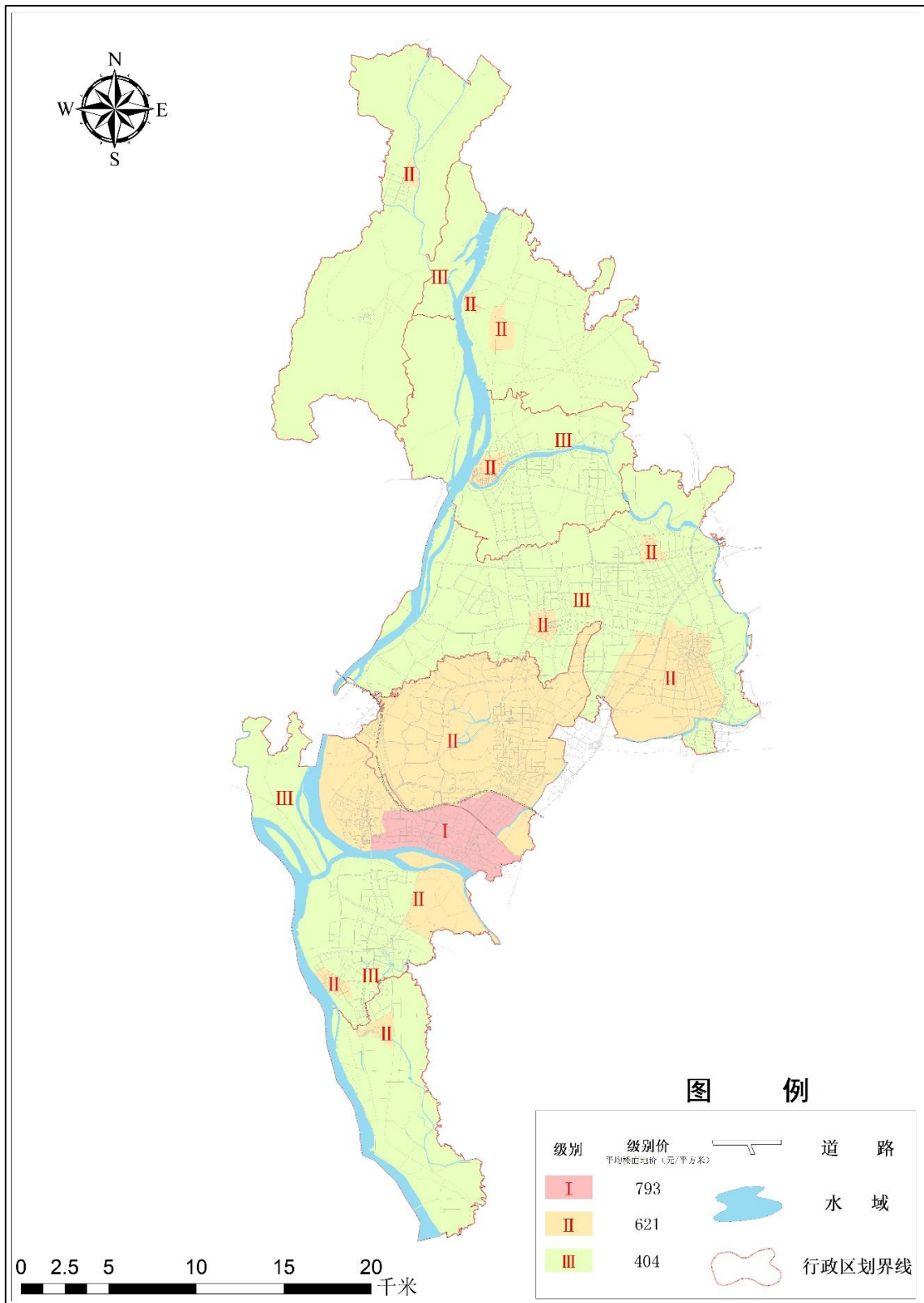


图1-4 公共服务项目用地（类别一）级别基准地价图

表1-6 公共服务项目用地（类别二）级别价格及范围

（本表的范围描述供参考，具体以公布的级别图件为准）

单位：元/平方米，地面地价

土地级别	级别基准地价	级别边界描述
一级	464	<p>由以下路线围合而成的二个区域：</p> <p>（1）云东海大道—云东海与乐平镇边界—三水区与南海区边界—东平水道—北江—三水区与肇庆市边界—云东海街道与乐平镇边界；</p> <p>（2）塘九路—港口大道—金祥一路—三水区与南海区边界—西南街道与白坭镇边界—金祥五路—西南工业区南区南侧小路—中国西南水都饮料基地规划路—西南街道与白坭镇边界；</p>
二级	371	<p>除上述级别外，由以下线路围合而成的二个区域：</p> <p>（1）东平水道—三水区与南海区边界—西江；</p> <p>（2）北江—三水区与清远市边界—三水区与花都区边界—西南涌—云东海大道—云东海街道与乐平镇边界；</p> <p>（3）南山迳口： X530 县道—漫水河—河涌—三水区与肇庆市边界—Y335 乡道。</p>
三级	300	除上述级别外，基准地价评估范围内的区域。

（本页余下空白）

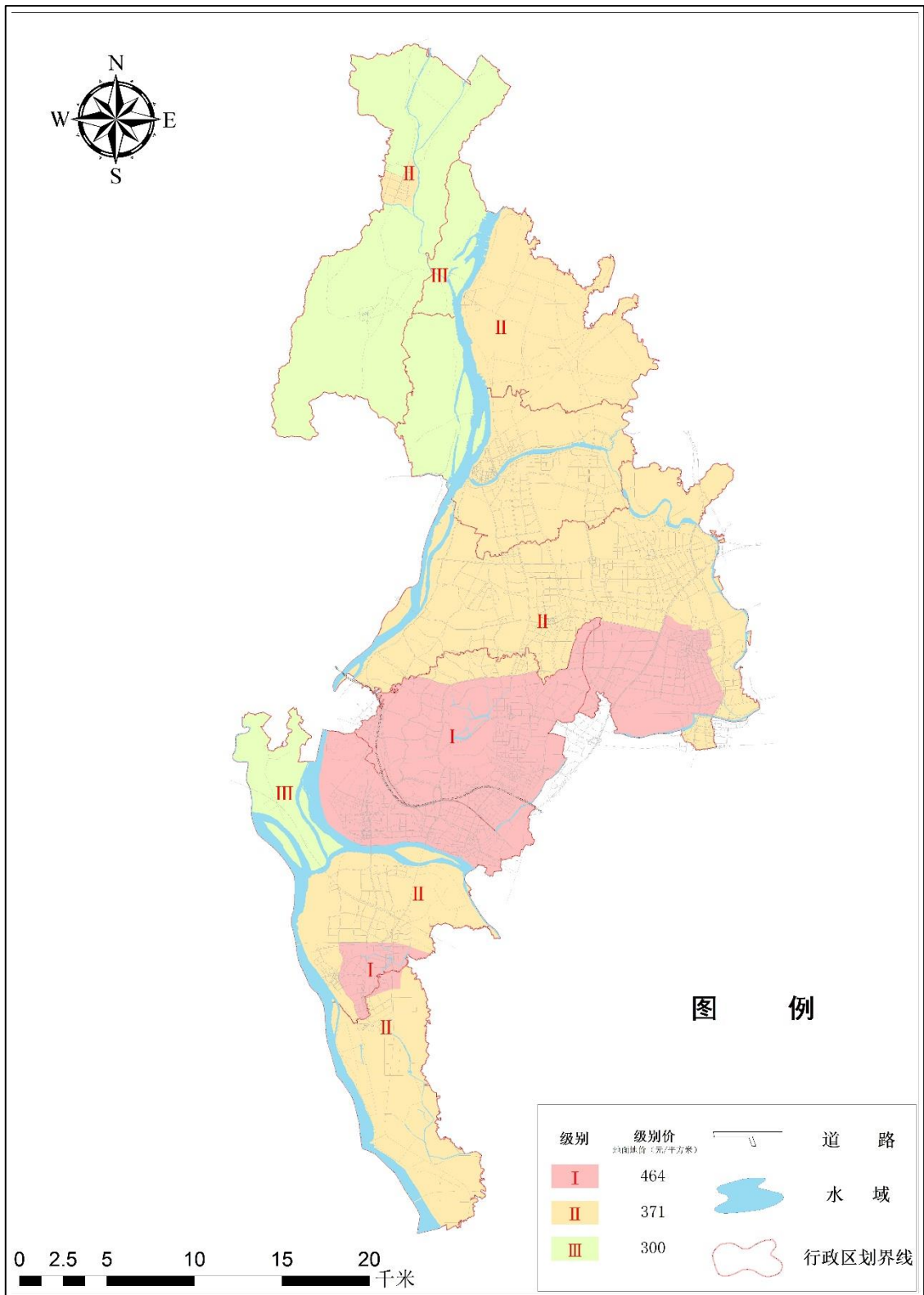


图1-5 公共服务项目用地（类别二）级别基准地价图

三、区片基准地价成果

(一) 商服用地区片基准地价成果

表1-7 商服用地区片基准地价表

单位：元/平方米，平均楼面地价（不含路线价）

区片编号	镇（街道）	所在级别	区片基准地价
SF-1-001	西南街道	1	3316
SF-1-002	西南街道	1	2979
SF-1-003	西南街道	1	2759
SF-1-004	云东海街道	1	2755
SF-1-005	西南街道	1	2744
SF-1-006	西南街道	1	2672
SF-1-007	西南街道	1	2657
SF-1-008	云东海街道	1	2621
SF-1-009	西南街道	1	2510
SF-1-010	西南街道	1	2425
SF-1-011	西南街道	1	2441
SF-1-012	西南街道	1	2382
SF-1-013	云东海街道	1	2396
SF-1-014	西南街道	1	2276
SF-1-015	西南街道	1	2269
SF-1-016	西南街道	1	2248
SF-1-017	西南街道	1	2246
SF-1-018	西南街道	1	2198
SF-1-019	西南街道	1	2141
SF-1-020	西南街道	1	2081
SF-2-001	西南街道	2	2031
SF-2-002	西南街道	2	2004
SF-2-003	云东海街道	2	1952
SF-2-004	云东海街道	2	1947
SF-2-005	云东海街道	2	1971
SF-2-006	云东海街道	2	1846
SF-2-007	西南街道	2	1863
SF-2-008	云东海街道	2	1807
SF-2-009	云东海街道	2	1726
SF-2-010	西南街道	2	1662
SF-2-011	西南街道	2	1793
SF-2-012	西南街道	2	1563
SF-2-013	西南街道	2	1516
SF-3-001	云东海街道	3	1450
SF-3-002	西南街道	3	1388
SF-3-003	西南街道	3	1311
SF-3-004	云东海街道	3	1351
SF-3-005	云东海街道	3	1324
SF-3-006	西南街道	3	1275
SF-3-007	西南街道	3	1195

区片编号	镇（街道）	所在级别	区片基准地价
SF-3-008	云东海街道	3	1176
SF-3-009	乐平镇	3	1169
SF-3-010	乐平镇	3	1107
SF-3-011	云东海街道	3	987
SF-3-012	乐平镇	3	962
SF-3-013	西南街道	3	934
SF-3-014	云东海街道	3	916
SF-3-015	云东海街道	3	880
SF-3-016	白坭镇	3	864
SF-3-017	西南街道	3	858
SF-3-018	西南街道	3	843
SF-3-019	西南街道	3	828
SF-3-020	西南街道	3	789
SF-4-001	乐平镇	4	769
SF-4-002	云东海街道	4	765
SF-4-003	云东海街道	4	747
SF-4-004	西南街道	4	731
SF-4-005	乐平镇	4	715
SF-4-006	白坭镇	4	693
SF-4-007	芦苞镇	4	677
SF-4-008	乐平镇	4	664
SF-4-009	西南街道	4	659
SF-4-010	乐平镇	4	653
SF-4-011	白坭镇	4	650
SF-4-012	乐平镇	4	645
SF-4-013	乐平镇	4	639
SF-4-014	西南街道	4	637
SF-4-015	乐平镇	4	635
SF-4-016	乐平镇	4	635
SF-4-017	白坭镇	4	612
SF-4-018	西南街道	4	618
SF-4-019	西南街道	4	581
SF-4-020	白坭镇	4	608
SF-4-021	乐平镇	4	580
SF-4-022	云东海街道	4	574
SF-4-023	乐平镇	4	571
SF-4-024	白坭镇	4	563
SF-4-025	西南街道	4	555
SF-4-026	乐平镇	4	548
SF-4-027	白坭镇	4	520
SF-4-028	白坭镇	4	542
SF-4-029	乐平镇	4	538
SF-4-030	乐平镇	4	527
SF-4-031	南山镇	4	510
SF-4-032	大塘镇	4	506

区片编号	镇(街道)	所在级别	区片基准地价
SF-4-033	芦苞镇	4	489
SF-4-034	白坭镇	4	485
SF-4-035	大塘镇	4	483
SF-4-036	大塘镇	4	483
SF-4-037	南山镇	4	489
SF-5-001	芦苞镇	5	448
SF-5-002	芦苞镇	5	474
SF-5-003	大塘镇	5	437
SF-5-004	大塘镇	5	432
SF-5-005	大塘镇	5	428
SF-5-006	大塘镇	5	428
SF-5-007	乐平镇	5	410
SF-5-008	乐平镇	5	401
SF-5-009	芦苞镇	5	383
SF-5-010	大塘镇	5	380
SF-5-011	乐平镇	5	372
SF-5-012	大塘镇	5	335
SF-5-013	芦苞镇	5	325
SF-5-014	南山镇	5	293
SF-5-015	西南街道	5	285
SF-5-016	南山镇	5	425
SF-5-017	南山镇	5	410

(二) 住宅用地区片基准地价成果

表1-8 住宅用地区片基准地价表

单位: 元/平方米, 平均楼面地价

区片编号	镇(街道)	所在级别	区片基准地价
ZZ-1-001	云东海街道	1	3667
ZZ-1-002	西南街道	1	3588
ZZ-1-003	云东海街道	1	3443
ZZ-1-004	西南街道	1	3483
ZZ-1-005	云东海街道	1	3348
ZZ-1-006	西南街道	1	3328
ZZ-1-007	西南街道	1	3262
ZZ-1-008	云东海街道	1	3227
ZZ-1-009	西南街道	1	3201
ZZ-1-010	西南街道	1	3186
ZZ-1-011	西南街道	1	3186
ZZ-1-012	西南街道	1	3137
ZZ-1-013	西南街道	1	3103
ZZ-1-014	西南街道	1	3089
ZZ-1-015	西南街道	1	3067
ZZ-1-016	云东海街道	1	3019
ZZ-1-017	西南街道	1	3017
ZZ-1-018	西南街道	1	2983

区片编号	镇（街道）	所在级别	区片基准地价
ZZ-1-019	西南街道	1	2972
ZZ-1-020	云东海街道	1	2972
ZZ-1-021	云东海街道	1	2959
ZZ-1-022	西南街道	1	2957
ZZ-1-023	西南街道	1	2941
ZZ-1-024	西南街道	1	2893
ZZ-1-025	西南街道	1	2874
ZZ-1-026	西南街道	1	2862
ZZ-1-027	云东海街道	1	2840
ZZ-1-028	西南街道	1	2837
ZZ-1-029	西南街道	1	2805
ZZ-1-030	西南街道	1	2706
ZZ-2-001	西南街道	2	2567
ZZ-2-002	云东海街道	2	2639
ZZ-2-003	云东海街道	2	2525
ZZ-2-004	乐平镇	2	2536
ZZ-2-005	云东海街道	2	2455
ZZ-2-006	西南街道	2	2469
ZZ-2-007	西南街道	2	2340
ZZ-2-008	西南街道	2	2315
ZZ-2-009	云东海街道	2	2301
ZZ-2-010	乐平镇	2	2249
ZZ-2-011	云东海街道	2	2168
ZZ-2-012	西南街道	2	2204
ZZ-2-013	白坭镇	2	2167
ZZ-2-014	西南街道	2	2204
ZZ-2-015	云东海街道	2	2077
ZZ-2-016	乐平镇	2	2098
ZZ-2-017	云东海街道	2	2036
ZZ-2-018	乐平镇	2	2024
ZZ-2-019	西南街道	2	2014
ZZ-2-020	云东海街道	2	1985
ZZ-2-021	云东海街道	2	1934
ZZ-2-022	西南街道	2	1901
ZZ-2-023	白坭镇	2	1890
ZZ-2-024	白坭镇	2	1799
ZZ-2-025	西南街道	2	1774
ZZ-3-001	西南街道	3	1725
ZZ-3-002	白坭镇	3	1695
ZZ-3-003	西南街道	3	1660
ZZ-3-004	白坭镇	3	1655
ZZ-3-005	西南街道	3	1620
ZZ-3-006	乐平镇	3	1594
ZZ-3-007	乐平镇	3	1558
ZZ-3-008	乐平镇	3	1550

区片编号	镇(街道)	所在级别	区片基准地价
ZZ-3-009	西南街道	3	1542
ZZ-3-010	乐平镇	3	1537
ZZ-3-011	乐平镇	3	1520
ZZ-3-012	乐平镇	3	1496
ZZ-3-013	云东海街道	3	1439
ZZ-3-014	乐平镇	3	1440
ZZ-3-015	白坭镇	3	1408
ZZ-3-016	乐平镇	3	1398
ZZ-3-017	西南街道	3	1368
ZZ-3-018	白坭镇	3	1359
ZZ-3-019	乐平镇	3	1344
ZZ-3-020	乐平镇	3	1331
ZZ-3-021	乐平镇	3	1264
ZZ-3-022	白坭镇	3	1279
ZZ-3-023	西南街道	3	1272
ZZ-3-024	乐平镇	3	1194
ZZ-3-025	乐平镇	3	1240
ZZ-3-026	白坭镇	3	1237
ZZ-3-027	乐平镇	3	1230
ZZ-3-028	乐平镇	3	1208
ZZ-3-029	芦苞镇	3	1199
ZZ-3-030	乐平镇	3	1183
ZZ-3-031	乐平镇	3	1148
ZZ-3-032	乐平镇	3	1142
ZZ-3-033	白坭镇	3	1134
ZZ-3-034	乐平镇	3	1122
ZZ-3-035	乐平镇	3	1117
ZZ-3-036	乐平镇	3	1095
ZZ-3-037	乐平镇	3	1074
ZZ-3-038	乐平镇	3	1060
ZZ-3-039	乐平镇	3	1043
ZZ-3-040	大塘镇	3	1035
ZZ-3-041	乐平镇	3	997
ZZ-3-042	大塘镇	3	969
ZZ-3-043	大塘镇	3	918
ZZ-3-044	南山镇	3	897
ZZ-3-045	南山镇	3	837
ZZ-4-001	芦苞镇	4	791
ZZ-4-002	大塘镇	4	782
ZZ-4-003	大塘镇	4	782
ZZ-4-004	大塘镇	4	782
ZZ-4-005	芦苞镇	4	760
ZZ-4-006	南山镇	4	731
ZZ-4-007	芦苞镇	4	698
ZZ-4-008	芦苞镇	4	677

区片编号	镇(街道)	所在级别	区片基准地价
ZZ-4-009	大塘镇	4	628
ZZ-4-010	芦苞镇	4	578
ZZ-4-011	乐平镇	4	563
ZZ-4-012	大塘镇	4	557
ZZ-4-013	南山镇	4	513
ZZ-4-014	西南街道	4	428
ZZ-4-015	南山镇	4	740

(三) 工业用地区片基准地价成果

表1-9 工业用地区片基准地价表

单位: 元/平方米, 地面地价

区片编号	镇(街道)	所在级别	区片基准地价
GY-1-001	西南街道	1	595
GY-1-002	云东海街道	1	571
GY-1-003	西南街道	1	542
GY-1-004	西南街道	1	520
GY-1-005	云东海街道	1	512
GY-1-006	云东海街道	1	505
GY-1-007	西南街道	1	496
GY-1-008	云东海街道	1	488
GY-1-009	西南街道	1	482
GY-1-010	乐平镇	1	474
GY-1-011	云东海街道	1	468
GY-1-012	西南街道	1	472
GY-1-013	云东海街道	1	481
GY-1-014	乐平镇	1	482
GY-1-015	西南街道	1	464
GY-1-016	云东海街道	1	450
GY-1-017	云东海街道	1	457
GY-1-018	云东海街道	1	458
GY-1-019	云东海街道	1	470
GY-1-020	西南街道	1	461
GY-1-021	乐平镇	1	454
GY-1-022	云东海街道	1	453
GY-1-023	云东海街道	1	452
GY-1-024	乐平镇	1	449
GY-1-025	乐平镇	1	441
GY-1-026	乐平镇	1	442
GY-2-001	白坭镇	2	437
GY-2-002	芦苞镇	2	435
GY-2-003	大塘镇	2	430
GY-2-004	芦苞镇	2	430
GY-2-005	白坭镇	2	426
GY-2-006	白坭镇	2	422
GY-2-007	西南街道	2	429

区片编号	镇（街道）	所在级别	区片基准地价
GY-2-008	西南街道	2	419
GY-2-009	芦苞镇	2	418
GY-2-010	西南街道	2	417
GY-2-011	乐平镇	2	416
GY-2-012	白坭镇	2	416
GY-2-013	白坭镇	2	415
GY-2-014	芦苞镇	2	411
GY-2-015	大塘镇	2	408
GY-2-016	白坭镇	2	408
GY-2-017	乐平镇	2	406
GY-2-018	白坭镇	2	398
GY-2-019	乐平镇	2	374
GY-3-001	南山镇	3	363
GY-3-002	南山镇	3	352
GY-3-003	芦苞镇	3	347
GY-3-004	大塘镇	3	342
GY-3-005	南山镇	3	337
GY-3-006	西南街道	3	332

（四）公共服务项目用地（类别一）区片基准地价成果

表1-10 公共服务项目用地（类别一）区片基准地价表

单位：元/平方米，平均楼面地价

区片编号	镇（街道）	所在级别	区片基准地价
GF1-1-001	西南街道	1	825
GF1-1-002	西南街道	1	813
GF1-1-003	西南街道	1	809
GF1-1-004	西南街道	1	803
GF1-1-005	西南街道	1	798
GF1-1-006	西南街道	1	797
GF1-1-007	西南街道	1	792
GF1-1-008	西南街道	1	790
GF1-1-009	西南街道	1	785
GF1-1-010	西南街道	1	784
GF1-1-011	西南街道	1	766
GF1-1-012	云东海街道	1	759
GF1-1-013	西南街道	1	756
GF1-1-014	云东海街道	1	744
GF1-2-001	云东海街道	2	707
GF1-2-002	西南街道	2	682
GF1-2-003	云东海街道	2	671
GF1-2-004	乐平镇	2	665
GF1-2-005	白坭镇	2	655
GF1-2-006	乐平镇	2	653
GF1-2-007	云东海街道	2	648
GF1-2-008	西南街道	2	640

区片编号	镇(街道)	所在级别	区片基准地价
GF1-2-009	云东海街道	2	646
GF1-2-010	乐平镇	2	646
GF1-2-011	云东海街道	2	633
GF1-2-012	云东海街道	2	616
GF1-2-013	西南街道	2	614
GF1-2-014	西南街道	2	606
GF1-2-015	西南街道	2	590
GF1-2-016	云东海街道	2	594
GF1-2-017	芦苞镇	2	592
GF1-2-018	乐平镇	2	583
GF1-2-019	云东海街道	2	583
GF1-2-020	乐平镇	2	577
GF1-2-021	大塘镇	2	571
GF1-2-022	西南街道	2	555
GF1-2-023	乐平镇	2	566
GF1-2-024	西南街道	2	562
GF1-2-025	乐平镇	2	561
GF1-2-026	云东海街道	2	557
GF1-2-027	大塘镇	2	553
GF1-2-028	南山镇	2	551
GF1-3-001	西南街道	3	503
GF1-3-002	白坭镇	3	490
GF1-3-003	西南街道	3	483
GF1-3-004	西南街道	3	469
GF1-3-005	乐平镇	3	465
GF1-3-006	乐平镇	3	460
GF1-3-007	西南街道	3	457
GF1-3-008	乐平镇	3	455
GF1-3-009	乐平镇	3	452
GF1-3-010	西南街道	3	448
GF1-3-011	乐平镇	3	443
GF1-3-012	白坭镇	3	442
GF1-3-013	乐平镇	3	438
GF1-3-014	白坭镇	3	436
GF1-3-015	白坭镇	3	427
GF1-3-016	白坭镇	3	424
GF1-3-017	白坭镇	3	422
GF1-3-018	乐平镇	3	411
GF1-3-019	芦苞镇	3	410
GF1-3-020	乐平镇	3	391
GF1-3-021	芦苞镇	3	389
GF1-3-022	大塘镇	3	364
GF1-3-023	南山镇	3	340
GF1-3-024	乐平镇	3	340
GF1-3-025	芦苞镇	3	326

区片编号	镇（街道）	所在级别	区片基准地价
GF1-3-026	大塘镇	3	318
GF1-3-027	南山镇	3	316
GF1-3-028	西南街道	3	305

(五) 公共服务项目用地（类别二）区片基准地价成果

表1-11 公共服务项目用地（类别二）区片基准地价表

单位：元/平方米，地面地价

区片编号	镇（街道）	所在级别	区片基准地价
GF2-1-001	西南街道	1	505
GF2-1-002	西南街道	1	491
GF2-1-003	云东海街道	1	485
GF2-1-004	云东海街道	1	473
GF2-1-005	云东海街道	1	471
GF2-1-006	云东海街道	1	466
GF2-1-007	乐平镇	1	459
GF2-1-008	西南街道	1	459
GF2-1-009	云东海街道	1	459
GF2-1-010	乐平镇	1	458
GF2-1-011	西南街道	1	454
GF2-1-012	云东海街道	1	452
GF2-1-013	西南街道	1	446
GF2-1-014	云东海街道	1	443
GF2-1-015	乐平镇	1	441
GF2-1-016	云东海街道	1	439
GF2-1-017	云东海街道	1	427
GF2-1-018	西南街道	1	433
GF2-1-019	云东海街道	1	426
GF2-1-020	白坭镇	1	420
GF2-2-001	云东海街道	2	401
GF2-2-002	乐平镇	2	399
GF2-2-003	乐平镇	2	393
GF2-2-004	白坭镇	2	390
GF2-2-005	西南街道	2	387
GF2-2-006	乐平镇	2	384
GF2-2-007	芦苞镇	2	383
GF2-2-008	乐平镇	2	381
GF2-2-009	白坭镇	2	381
GF2-2-010	西南街道	2	377
GF2-2-011	芦苞镇	2	374
GF2-2-012	大塘镇	2	372
GF2-2-013	乐平镇	2	371
GF2-2-014	乐平镇	2	369
GF2-2-015	乐平镇	2	366
GF2-2-016	白坭镇	2	365
GF2-2-017	乐平镇	2	361

区片编号	镇（街道）	所在级别	区片基准地价
GF2-2-018	西南街道	2	360
GF2-2-019	芦苞镇	2	350
GF2-2-020	大塘镇	2	350
GF2-2-021	芦苞镇	2	346
GF2-2-022	白坭镇	2	342
GF2-2-023	南山镇	2	334
GF2-2-024	大塘镇	2	331
GF2-2-025	乐平镇	2	325
GF2-3-001	南山镇	3	305
GF2-3-002	西南街道	3	299
GF2-3-003	芦苞镇	3	296
GF2-3-004	大塘镇	3	292

四、商服路线价成果

表1-12 商服路线价表

单位：元/平方米；米

路线段编号	道路名称	所在镇街	道路起止范围	路线价	标准深度
sflxj01	北江大道	西南街道	北起时代城四期、南至西南大道	4700	15
sflxj02	德兴路	西南街道	西起同福路，东至华兴路	3540	12
sflxj03	广场路	西南街道	西起站前路，东至新风路	5335	12
sflxj04	广海大道东	西南街道	西起西南大桥，东至西南边界	3751	15
sflxj05	广海大道西	西南街道	西起口岸大道，东至三达路	2996	15
sflxj06	广海大道中①	西南街道	西起三达路，东至健力宝北路	5253	15
sflxj07	广海大道中②	西南街道	西起健力宝北路，东至西南大桥	3883	15
sflxj08	华兴路	西南街道	北起德兴路，南至教育东路	3800	12
sflxj09	环城路	西南街道	西起健力宝南路，东至广海大道	2913	12
sflxj10	货场路	西南街道	西起站前路，东至站前路	2720	12
sflxj11	健力宝北路	西南街道	北起广三高速，南至广海大道	5668	15
sflxj12	健力宝南路①	西南街道	北起广海大道，南至文锋东路	4589	15
sflxj13	健力宝南路②	西南街道	西北起文锋东路，东南至人民四路	3920	15
sflxj14	教育中路	西南街道	西起健力宝南路，东至广海大道中	3160	12
sflxj15	康乐路	西南街道	西起同福路，东至东兴路	3945	12
sflxj16	人民二路	西南街道	西起新华路，东至人民三路	2956	12
sflxj17	人民三路	西南街道	西起人民二路，东至健力宝南路	3437	12
sflxj18	人民四路	西南街道	西起健力宝南路，东至环城路	4050	12
sflxj19	三达路①	西南街道	北起唐福路，南至锦江路	4551	15
sflxj20	三达路②	西南街道	北起锦江路，南至文峰西路	4249	15
sflxj21	沙头大道	西南街道	西起沙头大桥，东至永兴路	2344	12
sflxj22	同福路①	西南街道	北起广三高速，南至广海大道	5043	15

路线段编号	道路名称	所在镇街	道路起止范围	路线价	标准深度
sflxj23	同福路②	西南街道	北起广海大道中，南至教育西路	3911	15
sflxj24	文锋东路	西南街道	西起新华路，东至健力宝南路	6422	15
sflxj25	文锋西路	西南街道	西起 315 国道，东至三达路	3461	12
sflxj26	文锋中路	西南街道	西起站前路，东至新华路	4060	12
sflxj27	西河路	西南街道	西起三水南港码头，东至三水大桥	3547	12
sflxj28	西南大道	西南街道	西起御龙湾、东至建设一路	3751	15
sflxj29	西青大道	西南街道	西起御龙湾西侧，东至口岸大道	4200	12
sflxj30	新华路①	西南街道	北起文锋东路，南至沿江西路	3344	12
sflxj31	新华路②	西南街道	西北起三达路，东南至环城路	4078	12
sflxj32	兴达路	西南街道	西起贤兴路，东至三达路	3367	15
sflxj33	耀华路	西南街道	北起德兴路，南至广海大道中	3560	12
sflxj34	永兴路	西南街道	北起广海大道中，南至沿江东路	2977	12
sflxj35	园林路	西南街道	北起广海大道中，南至新华路	3236	12
sflxj36	月桂二路	西南街道	北起广海大道中，南至环城路	2974	12
sflxj37	站前路	西南街道	北起环城四路，南至文锋中路	2623	12
sflxj38	张边路	西南街道	西起三达路，东至健力宝北路	6990	15
sflxj39	中山西路	西南街道	北起文峰西路，南至沿江西路	2598	12
sflxj40	南丰大道①	云东海街道	北起云庭大道，南至广三高速	4286	15
sflxj41	南丰大道②	云东海街道	北起南湖路，南至云庭大道	3414	15
sflxj42	南丰大道③	云东海街道	北起石湖洲立交，南至南湖路	2946	15
sflxj43	乐平大道	乐平镇	北起乐华路，南至华盛广场	1430	12
sflxj44	乐丰大道	乐平镇	北起创新大道，南至康福路	1228	12
sflxj45	南边大道	乐平镇	西起工业大道，东至宾馆路	1172	12
sflxj46	南边工业大道	乐平镇	北起南华路、南至南边大道	1088	12
sflxj47	乐华路	乐平镇	西起新城路北，东至乐华路新街	1450	12
sflxj48	黄金大道	白坭镇	西起工业大道，东至三水大道南	1328	12
sflxj49	成功路	芦苞镇	西起市场路，东至龙坡一路	1102	12
sflxj50	东海大道	芦苞镇	西起龙坡一路，东至 269 省道	950	15
sflxj51	大兴大道	大塘镇	北起永大西路，南至大塘镇文化中心	696	12

注：（1）道路中的“①、②、③”表示同一条道路因商服地价差异较大而被划分为不同的路段；

（2）标准深度是指在城市中随着土地离道路距离的增加，道路对土地利用价值影响为零时的深度即为市街地的标准深度；

（3）商服路线价是对面临特定街道、使用价值相等的市街地，根据不同区域、类型，设定标准深度为 12 米和 15 米，求取在该深度上商服用地的平均单价并附设于特定街道上，即得到该街道的商服路线价；

（4）上述路段宗地在标准深度内部分的地价为所在地段路线价，超出标准深度部分的地价为所在地段片区基准地价，计算公式为：宗地平均楼面地价=（路线价×标准深度内建筑面积+基准地价×标准宗地外建筑面积）/总建筑面积；

（5）商服路线价仅适用于已建成的临街商铺（不含商服综合体）。

第二章 基准地价修正体系

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

本轮三水区国有建设用地基准地价更新成果体系包括级别基准地价、区片基准地价和商服路线价三种价格形式，最终应用为区片基准地价和商服路线价。

表2-1 三水区基准地价修正因素体系表

用途 类型	商服用地		住宅用地	工业用地	公共服务项目用地	
	不临 路线价	临路线价			类别一	类别二
宗地自身条件因素修正项	区域因素修正项	区域因素修正项	区域因素修正项	区域因素修正项	区域因素修正项	区域因素修正项
	期日	期日	期日	期日	期日	期日
	土地开发程度	土地开发程度	土地开发程度	土地开发程度	土地开发程度	土地开发程度
	使用年期	使用年期	使用年期	使用年期	使用年期	使用年期
	其他个别因素	其他个别因素	其他个别因素	其他个别因素	其他个别因素	其他个别因素
	容积率	容积率	容积率	——	容积率	——
	楼层	楼层	楼层	——	——	——
	街角地	临街宽度	——	——	——	——
	——	临街深度	——	——	——	——
	——	街角地	——	——	——	——
宗地衍生权益因素修正项	二级用地类型修正					

一、各用途基准地价修正体系

(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) 所临道路存在路线价时，公式为：

商服用地平均楼面地价={ [路线价 × 标准深度内建筑面积 × 临街深度修正系数 × 临街宽度修正系数 + 商服地区片基准地价 × (总建筑面积 - 标准深度内建筑面积)] ÷ 商服总建筑面积 ± 土地开发程度修正值 ÷ 容积率 } × 容积率修正系数 × 期日修正系数 × 街角地修正系数 × 土地剩余使用年期修正系数 × (1 + 商服区域因素修正系数之和) × 商服其他个别因素修正系数 × 用地类型修正系数

商服用地总地价 = 商服用地平均楼面地价 × 商服用地总建筑面积

评估具体某一楼层地价时，需要使用楼层楼面地价分配系数的计算公式：

某一楼层的楼面地价 = 平均楼面地价 × 对应楼层的楼层分配系数

(2) 所临道路不存在路线价时，公式为：

商服用地平均楼面地价 = (商服地区片基准地价 ± 土地开发程度修正值 ÷ 容积率) × 容积率修正系数 × 街角地修正系数 × 商服期日修正系数 × (1 + 商服区域因素修正系数之和) × 商服其他个别因素修正系数 × 土地剩余使用年期修正系数 × 用地类型修正系数

商服用地总地价 = 商服用地平均楼面地价 × 商服用地总建筑面积

评估具体某一楼层地价时，需要使用楼层楼面地价分配系数的计算公式：

某一楼层的楼面地价 = 平均楼面地价 × 对应楼层分配系数

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、商服地区区域因素修正

表2-2 商服区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
繁华程度	指标说明	与商服中心的距离，区域商业氛围水平
	指标权重值 (Q)	34.70%
	各片区修正幅度范围 (Q × 区片修正幅度)	±0.35%~±1.74%
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，公交站点密集程度，与汽车站、城际轻轨的距离
	指标权重值 (Q)	23.10%
	各片区修正幅度范围 (Q × 区片修正幅度)	±0.23%~±1.16%
基本设施状况	指标说明	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，区域内金融、酒店等商服配套设施完善程度
	指标权重值 (Q)	19.25%
	各片区修正幅度范围 (Q × 区片修正幅度)	±0.19%~±0.96%

指标标准		判断标准
人口状况	指标说明	人口密集程度
	指标权重值 (Q)	14.63%
	各片区修正幅度范围 (Q× 区片修正幅度)	±0.15%~±0.73%
用地潜力	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途, 区域规划前景情况
	指标权重值 (Q)	8.32%
	各片区修正幅度范围 (Q× 区片修正幅度)	±0.08%~±0.42%

注: (1) 商服用地各区片区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片不同因素的修正系数范围值, 修正前需根据不同区片各个因素的实际优劣程度编制各级差异修正标准;

(2) 商服用地各区片基准地价代表的是各因素在所在区片内平均优劣程度条件下的地价水平, 应用修正时, 需根据估价对象的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异, 参考编制的因素差异修正标准, 对区片基准地价进行加减修正至估价对象实际区域因素影响条件下的地价水平。

表2-3 商服各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
SF-1-001	± 2	SF-3-004	± 2.5	SF-4-020	± 2
SF-1-002	± 2	SF-3-005	± 4	SF-4-021	± 3
SF-1-003	± 2	SF-3-006	± 2	SF-4-022	± 2
SF-1-004	± 2	SF-3-007	± 2	SF-4-023	± 3.5
SF-1-005	± 3.5	SF-3-008	± 2	SF-4-024	± 2
SF-1-006	± 3	SF-3-009	± 3	SF-4-025	± 2.5
SF-1-007	± 4	SF-3-010	± 2.5	SF-4-026	± 3.5
SF-1-008	± 2	SF-3-011	± 3	SF-4-027	± 2
SF-1-009	± 3	SF-3-012	± 4	SF-4-028	± 2
SF-1-010	± 2.5	SF-3-013	± 2	SF-4-029	± 2
SF-1-011	± 2	SF-3-014	± 2	SF-4-030	± 2
SF-1-012	± 2	SF-3-015	± 3.5	SF-4-031	± 2
SF-1-013	± 1.5	SF-3-016	± 2	SF-4-032	± 1.5
SF-1-014	± 2.5	SF-3-017	± 2	SF-4-033	± 2
SF-1-015	± 2	SF-3-018	± 3	SF-4-034	± 2
SF-1-016	± 3	SF-3-019	± 2	SF-4-035	± 1.5
SF-1-017	± 2	SF-3-020	± 2	SF-4-036	± 3
SF-1-018	± 1	SF-4-001	± 2	SF-4-037	± 2
SF-1-019	± 2	SF-4-002	± 2	SF-5-001	± 3
SF-1-020	± 3	SF-4-003	± 2	SF-5-002	± 3
SF-2-001	± 2	SF-4-004	± 3	SF-5-003	± 3
SF-2-002	± 2.5	SF-4-005	± 4	SF-5-004	± 3.5
SF-2-003	± 3.5	SF-4-006	± 2	SF-5-005	± 2
SF-2-004	± 2	SF-4-007	± 2	SF-5-006	± 2
SF-2-005	± 2	SF-4-008	± 2	SF-5-007	± 1.5

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
SF-2-006	± 2	SF-4-009	± 4	SF-5-008	± 2
SF-2-007	± 3	SF-4-010	± 2	SF-5-009	± 3
SF-2-008	± 3	SF-4-011	± 2	SF-5-010	± 2
SF-2-009	± 2	SF-4-012	± 3	SF-5-011	± 2
SF-2-010	± 3	SF-4-013	± 2	SF-5-012	± 2
SF-2-011	± 2	SF-4-014	± 3	SF-5-013	± 2
SF-2-012	± 2	SF-4-015	± 3	SF-5-014	± 4
SF-2-013	± 3	SF-4-016	± 2	SF-5-015	± 2.5
SF-3-001	± 3.5	SF-4-017	± 2	SF-5-016	± 2
SF-3-002	± 3	SF-4-018	± 3	SF-5-017	± 3
SF-3-003	± 2	SF-4-019	± 2.5	---	---

3、容积率修正/楼层分配系数

(1) 容积率修正

表2-4 商服用地容积率修正系数

容积率	$r \leq 0.1$	$0.1 < r \leq 1$	$1 < r < 6$	> 6.0
修正系数	2.0523	$(2/r)^{0.31}$	$(2/r)^{0.35}$	0.6808

表2-5 商服用地容积率修正系数表

容积率	$r \leq 0.1$	0.2	0.3	0.4	0.5	0.6	0.7
修正系数	2.0523	2.0417	1.8006	1.647	1.5369	1.4524	1.3846
容积率	0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3	1.4
修正系数	1.3285	1.2809	1.2397	1.2327	1.1958	1.1627	1.133
容积率	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1
修正系数	1.1059	1.0812	1.0585	1.0376	1.0181	1	0.9831
容积率	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8
修正系数	0.9672	0.9523	0.9382	0.9249	0.9123	0.9003	0.8889
容积率	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5
修正系数	0.8781	0.8677	0.8578	0.8483	0.8392	0.8305	0.8221
容积率	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2
修正系数	0.8141	0.8063	0.7988	0.7916	0.7846	0.7778	0.7713
容积率	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8
修正系数	0.7713	0.765	0.7588	0.7529	0.7471	0.7415	0.7361
容积率	4.9	5	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5
修正系数	0.7308	0.7256	0.7206	0.7157	0.711	0.7064	0.7018

容积率	5.6	5.7	5.8	5.9	≥ 6.0		
修正系数	0.6974	0.6931	0.6889	0.6848	0.6808		

注：（1）公式中 r 为商服容积率，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；

（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）容积率 < 0.1 时按容积率为 0.1 时的系数修正，容积率 > 6 时按容积率为 6 时的系数修正。

（2）楼层分配系数

表2-6 三水区商服用地楼层分配系数表

总楼层 所在楼层	1	2	3	4	5	6
1	1.000	1.321	1.562	1.751	1.897	2.010
2	---	0.679	0.834	0.933	1.053	1.065
3	---	---	0.604	0.695	0.761	0.804
4	---	---	---	0.621	0.685	0.723
5	---	---	---	---	0.604	0.708
6	---	---	---	---	---	0.690

注：（1）楼层分配修正系数是对商服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）6层以上的商服用地楼层分配系数需根据实际情况综合判断；（3）6层以上且为酒店、公寓或办公的商服用地楼层分配系数需参照住宅用地的楼层分配系数；（4）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，其楼层分配系数按商服部分总楼层进行分配。

4、临街深度修正系数（仅适用于商服路线价区段）

表2-7 商服路线价深度修正系数表（标准深度为 12~15 米）

临街深度（米）	$0 < v \leq 2.0$	$2.0 < v \leq 4.0$	$4.0 < v \leq 6.0$	$6.0 < v \leq 8.0$	$8.0 < v \leq 12.0$	$v > 12.0$
修正系数	1.45	1.28	1.15	1.06	1.03	1.00

注：（1）仅适用于临商服路线价区段的已建成项目铺面修正，设定深度为 12-15 米的临街铺面；

（2）若为多面临街的商业用房，选取临商服路线价最高的一面作为临街面；

（3）对于已建成项目，深度起算点为该建筑物的铺面口，若为未建项目，修正系数设定为 1.00。

5、临街宽度修正系数（仅适用于商服路线价区段）

表2-8 商服路线价临街宽度修正系数表

临街宽度（米）	$0 < v < 3.0$	$3.0 \leq v \leq 5.0$	$5.0 < v \leq 8.0$	$8.0 < v \leq 12.0$	$v > 12.0$
修正系数	0.95	1.00	1.05	1.10	1.15

注：（1）仅适用于临商服路线价区段的已建成项目铺面修正，设定铺面宽度为 3-5 米；

（2）若为多面临街的商业用房，选取临商服路线价最高的一面作为临街面；

（3）对于已建成项目，临街宽度为该建筑物临街铺面口的直线距离（墙体中线之间的距离），若为未建项目，修正系数设定为 1.00。

6、街角地修正系数

表2-9 街角地修正系数表

临街情况	一面临街	两面临街	三面临街	多面临街
修正系数	1.00	1.08	1.13	1.15

7、其他个别因素修正系数

表2-10 商服用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	3	1	0	-1	-3
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力状况好	宗地地基承载力状况良好	宗地地基承载力状况适宜	宗地地基承载力状况较差	宗地地基承载力状况差
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地大小	指标说明	$S \geq 10000m^2$	$5000m^2 \leq S < 10000m^2$	$2000m^2 \leq S < 5000m^2$	$1000m^2 \leq S < 2000m^2$	$S < 1000m^2$
	修正系数	1	0.5	0	-0.5	-1
距离铁路、高速公路、高架路桥、高压线或变电站	指标标准说明	距离超过200米，不受影响	距离在100-200米（含200米），受影响很小	距离在40-100米（含100米），受影响较小	距离在20-40米（含40米），受影响较大	20米以内（含20米），严重影响
	修正系数	0	-1	-2	-3	-5

8、土地剩余使用年期修正系数

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

表2-11 商服用地土地剩余使用年期修正系数表（还原率 r=5.90%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0620	0.1205	0.1757	0.2279	0.2772	0.3237	0.3677	0.4091	0.4483	0.4853
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5202	0.5532	0.5844	0.6138	0.6416	0.6678	0.6926	0.7159	0.7380	0.7589
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7786	0.7972	0.8147	0.8313	0.8469	0.8617	0.8757	0.8889	0.9013	0.9131

剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9242	0.9347	0.9446	0.9539	0.9627	0.9711	0.9789	0.9864	0.9934	1.0000

注：土地剩余使用年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——土地使用权法定最高出让年限 40 年；

n——土地剩余使用年期；Y——土地剩余使用年期修正系数。

9、土地开发程度修正

表2-12 土地使用开发程度修正表

单位：元/平方米

土地开发程度	开发项目及成本						五通一平
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	土地平整	
数据统计范围	20-80	20-70	20-50	10-50	50-130	30-90	150-470
平均值	50	45	35	30	90	60	310

注：本表仅供参考，实际操作时应根据待评估宗的具体开发状况，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。其中上表的“五通一平”具体是指宗地外通上水、通下水、通电、通讯、通路及宗地内土地平整。

(二) 住宅用地宗地地价修正体系

1、住宅用地宗地地价公式

住宅用地平均楼面地价=（住宅区片基准地价±开发程度修正值÷容积率）×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）×住宅其他个别因素修正系数×土地剩余使用年期修正系数×用地类型修正系数

住宅用地总地价=住宅用地平均楼面地价×住宅总建筑面积

评估具体某一楼层地价时，需要使用楼层楼面地价分配系数的计算公式：

某一楼层的楼面地价=平均楼面地价×对应楼层的楼层分配系数

某一层的总地价=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2-13 住宅区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
基本设施状况	指标说明	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，供气及电讯设施完备度，区域内医疗、文体、幼儿园、中小学、停车场等住宅配套设施完善程度
	指标权重值(Q)	33.17%

指标标准		判断标准
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	±0.33%~±1.66%
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度, 公交站点密集程度, 与汽车客运站、高速路口、轨道交通站的距离
	指标权重值(Q)	22.40%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	±0.22%~±1.12%
环境条件	指标说明	区域内环境条件, 区域内是否有人文自然景观或污染源影响
	指标权重值(Q)	18.48%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	±0.18%~±0.92%
繁华程度	指标说明	与商服中心、高级商务区的距离, 区域商服氛围水平
	指标权重值(Q)	11.85%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	±0.12%~±0.59%
人口状况	指标说明	人口密集程度
	指标权重值(Q)	7.95%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	±0.08%~±0.40%
用地潜力	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途, 区域规划前景情况
	指标权重值(Q)	6.15%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	±0.06%~±0.31%

注: (1) 住宅用地各区片区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片不同因素的修正系数范围值, 修正前需根据不同区片各个因素的实际优劣程度编制各级差异修正标准;

(2) 住宅用地各区片基准地价代表的是各因素在所在区片内平均优劣程度条件下的地价水平, 应用修正时, 需根据估价对象的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异, 参考编制的因素差异修正标准, 对区片基准地价进行加减修正至估价对象实际区域因素影响条件下的地价水平。

表2-14 住宅各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度(%)	区片编号	修正幅度(%)	区片编号	修正幅度(%)
ZZ-1-001	±2	ZZ-2-010	±3	ZZ-3-023	±2
ZZ-1-002	±3.5	ZZ-2-011	±2	ZZ-3-024	±3.5
ZZ-1-003	±2	ZZ-2-012	±2	ZZ-3-025	±2
ZZ-1-004	±2	ZZ-2-013	±2	ZZ-3-026	±2
ZZ-1-005	±2	ZZ-2-014	±2	ZZ-3-027	±1.5
ZZ-1-006	±2	ZZ-2-015	±2.5	ZZ-3-028	±2.5
ZZ-1-007	±2	ZZ-2-016	±4	ZZ-3-029	±3
ZZ-1-008	±2	ZZ-2-017	±4	ZZ-3-030	±2.5

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
ZZ-1-009	± 3	ZZ-2-018	± 2	ZZ-3-031	± 1.5
ZZ-1-010	± 2.5	ZZ-2-019	± 2	ZZ-3-032	± 3
ZZ-1-011	± 2	ZZ-2-020	± 2	ZZ-3-033	± 1.5
ZZ-1-012	± 3.5	ZZ-2-021	± 3	ZZ-3-034	± 4
ZZ-1-013	± 1	ZZ-2-022	± 3	ZZ-3-035	± 2
ZZ-1-014	± 3.5	ZZ-2-023	± 2	ZZ-3-036	± 2
ZZ-1-015	± 2	ZZ-2-024	± 4	ZZ-3-037	± 2
ZZ-1-016	± 2	ZZ-2-025	± 3	ZZ-3-038	± 2.5
ZZ-1-017	± 2.5	ZZ-3-001	± 2.5	ZZ-3-039	± 2
ZZ-1-018	± 2	ZZ-3-002	± 2	ZZ-3-040	± 2
ZZ-1-019	± 3	ZZ-3-003	± 2	ZZ-3-041	± 3
ZZ-1-020	± 3	ZZ-3-004	± 2	ZZ-3-042	± 1.5
ZZ-1-021	± 2	ZZ-3-005	± 2	ZZ-3-043	± 2
ZZ-1-022	± 4	ZZ-3-006	± 2	ZZ-3-044	± 2
ZZ-1-023	± 3.5	ZZ-3-007	± 3	ZZ-3-045	± 2
ZZ-1-024	± 2	ZZ-3-008	± 4	ZZ-4-001	± 2
ZZ-1-025	± 2	ZZ-3-009	± 3	ZZ-4-002	± 3
ZZ-1-026	± 2	ZZ-3-010	± 2	ZZ-4-003	± 3
ZZ-1-027	± 2	ZZ-3-011	± 2	ZZ-4-004	± 2
ZZ-1-028	± 2.5	ZZ-3-012	± 2	ZZ-4-005	± 2
ZZ-1-029	± 3	ZZ-3-013	± 3	ZZ-4-006	± 3.5
ZZ-1-030	± 2	ZZ-3-014	± 3	ZZ-4-007	± 2
ZZ-2-001	± 3	ZZ-3-015	± 2	ZZ-4-009	± 2
ZZ-2-002	± 2	ZZ-3-016	± 3	ZZ-4-010	± 3.5
ZZ-2-003	± 2	ZZ-3-017	± 3	ZZ-4-011	± 2
ZZ-2-004	± 2	ZZ-3-018	± 2	ZZ-4-012	± 3
ZZ-2-005	± 2.5	ZZ-3-019	± 3	ZZ-4-013	± 2
ZZ-2-006	± 3	ZZ-3-019	± 3	ZZ-4-014	± 2
ZZ-2-007	± 4	ZZ-3-020	± 2	ZZ-4-015	± 3
ZZ-2-008	± 2	ZZ-3-021	± 2	---	---
ZZ-2-009	± 2	ZZ-3-022	± 3	---	---

3、容积率修正/楼层分配系数

(1) 容积率修正

表2-15 住宅用地容积率修正系数表

容积率	$r \leq 0.3$	$0.3 < r < 7$	≥ 7.0
修正系数	2.3352	$(2.5/r)^{0.4}$	0.6624

表2-16 住宅用地容积率修正系数表

容积率	≤0.3	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2
修正系数	2.3352	2.0814	1.9037	1.7698	1.6639	1.5774	1.5048	1.4427	1.3887	1.3412
容积率	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2
修正系数	1.2990	1.2610	1.2267	1.1954	1.1668	1.1404	1.1160	1.0934	1.0722	1.0525
容积率	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2
修正系数	1.0339	1.0165	1.0000	0.9844	0.9697	0.9557	0.9424	0.9297	0.9176	0.9060
容积率	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2
修正系数	0.8949	0.8843	0.8741	0.8643	0.8549	0.8458	0.8370	0.8286	0.8205	0.8126
容积率	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2
修正系数	0.8050	0.7976	0.7905	0.7836	0.7768	0.7703	0.7640	0.7579	0.7519	0.7461
容积率	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6	6.1	6.2
修正系数	0.7404	0.7349	0.7295	0.7243	0.7192	0.7142	0.7093	0.7046	0.6999	0.6954
容积率	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8	6.9	≥7.0	---	---
修正系数	0.6909	0.6866	0.6824	0.6782	0.6741	0.6702	0.6662	0.6624	---	---

备注：（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）当用地类型为别墅用地，且已进行用途修正时，不再进行容积率修正；

（3）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。

(2) 楼层分配系数

表2-17 多层住宅楼层分配修正系数

总楼层 所在楼层	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1	0.992	0.982	0.979	0.975	0.974	0.973	0.973	0.972
2	---	1.008	1.014	1.009	1.008	0.998	0.998	0.997	0.996
3	---	---	1.004	1.018	1.023	1.021	1.031	1.035	1.033
4	---	---	---	0.994	1.012	1.031	1.032	1.038	1.036
5	---	---	---	---	0.982	1.004	1.015	1.029	1.032
6	---	---	---	---	---	0.972	0.986	0.993	1.013
7	---	---	---	---	---	---	0.965	0.973	0.989
8	---	---	---	---	---	---	---	0.962	0.971
9	---	---	---	---	---	---	---	---	0.958

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。

（本页余下空白）

表2-18 高层住宅楼层分配修正系数

总楼层 所在楼层	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	35 以上 (N)	
1	0.969	0.968	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	0.943	0.942	0.942	0.936	0.935	0.932	0.932	0.929	0.927	0.922	0.921	0.921	0.92	0.91	0.91	0.921	
2	0.986	0.985	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	0.952	0.95	0.95	0.948	0.947	0.947	0.945	0.943	0.942	0.939	0.936	0.936	0.936	0.935	0.934	0.936	
3	0.997	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	0.958	0.956	0.955	0.954	0.953	0.952	0.951	0.949	0.947	0.946	0.945	0.944	0.943	0.942	0.941	0.944	
4	1.008	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	0.964	0.962	0.962	0.96	0.958	0.957	0.956	0.954	0.952	0.95	0.948	0.948	0.947	0.946	0.944	0.948	
5	1.018	1.012	1.009	1.005	1.004	1.002	0.999	0.995	0.993	0.987	0.985	0.982	0.975	0.973	0.972	0.97	0.968	0.967	0.966	0.964	0.963	0.962	0.961	0.959	0.957	0.956	0.955	0.954	0.953	0.952	0.955	
6	1.022	1.019	1.015	1.011	1.007	1.005	1.003	1.002	0.998	0.995	0.992	0.991	0.98	0.98	0.978	0.977	0.975	0.973	0.972	0.971	0.971	0.968	0.967	0.965	0.964	0.961	0.96	0.958	0.957	0.956	0.96	
7	---	1.023	1.022	1.015	1.012	1.009	1.007	1.005	1.003	1.001	0.998	0.996	0.989	0.986	0.984	0.982	0.981	0.98	0.978	0.977	0.977	0.974	0.972	0.971	0.969	0.967	0.966	0.965	0.963	0.962	0.966	
8	---	---	1.025	1.023	1.016	1.013	1.012	1.01	1.008	1.005	1.003	1.001	1	0.99	0.989	0.989	0.987	0.985	0.983	0.98	0.979	0.978	0.977	0.976	0.975	0.972	0.972	0.971	0.97	0.969	0.972	
9	---	---	---	1.026	1.025	1.018	1.017	1.014	1.012	1.01	1.006	1.004	1.003	1	0.991	0.991	0.991	0.989	0.988	0.986	0.984	0.982	0.98	0.98	0.98	0.979	0.978	0.977	0.976	0.975	0.978	
10	---	---	---	---	1.022	1.024	1.021	1.017	1.015	1.014	1.011	1.006	1.003	1.002	1	1	0.992	0.991	0.99	0.99	0.99	0.99	0.99	0.989	0.988	0.985	0.982	0.982	0.98	0.98	0.979	0.982
11	---	---	---	---	---	1.021	1.026	1.022	1.019	1.019	1.016	1.015	1.011	1.009	1.008	1.007	1	1	0.996	0.994	0.994	0.994	0.994	0.994	0.994	0.992	0.989	0.989	0.987	0.986	0.985	0.989
12	---	---	---	---	---	---	1.02	1.027	1.025	1.024	1.022	1.018	1.017	1.016	1.015	1.013	1.01	1.006	1	1	0.996	0.996	0.996	0.996	0.996	0.995	0.993	0.993	0.992	0.991	0.99	0.993
13	---	---	---	---	---	---	---	1.024	1.03	1.029	1.027	1.023	1.022	1.022	1.021	1.019	1.017	1.015	1.01	1.01	1	1	0.999	0.998	0.997	0.995	0.995	0.994	0.994	0.993	0.993	0.995
14	---	---	---	---	---	---	---	---	1.025	1.032	1.029	1.027	1.026	1.028	1.027	1.025	1.023	1.021	1.018	1.017	1.008	1.003	1	1	0.999	0.998	0.998	0.996	0.996	0.995	0.998	0.998
15	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.027	1.035	1.032	1.031	1.034	1.033	1.031	1.029	1.027	1.024	1.023	1.016	1.015	1.011	1.009	1	1	0.999	0.998	0.998	0.998	0.999	
16	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.032	1.037	1.035	1.04	1.039	1.036	1.035	1.033	1.03	1.029	1.023	1.022	1.018	1.015	1.013	1.012	1	1	0.999	0.999	1	
17	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.033	1.042	1.038	1.041	1.038	1.036	1.034	1.033	1.031	1.026	1.024	1.021	1.019	1.019	1.018	1.018	1.015	1	1	1.018	
18	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.034	1.032	1.032	1.039	1.037	1.035	1.034	1.033	1.028	1.027	1.024	1.022	1.021	1.02	1.019	1.018	1.018	1.015	1.019	
19	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.022	1.028	1.031	1.039	1.036	1.036	1.033	1.032	1.029	1.027	1.025	1.025	1.024	1.023	1.022	1.021	1.017	1.023	
20	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.019	1.02	1.032	1.037	1.037	1.035	1.033	1.031	1.029	1.027	1.027	1.027	1.026	1.025	1.024	1.019	1.026	

总楼层 所在楼层	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	35 以上 (N)	
21	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.015	1.024	1.028	1.039	1.035	1.038	1.033	1.033	1.031	1.03	1.03	1.03	1.027	1.026	1.023	1.03	
22	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.014	1.021	1.035	1.036	1.04	1.038	1.037	1.034	1.033	1.033	1.033	1.032	1.032	1.028	1.033	
23	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.013	1.021	1.033	1.043	1.04	1.04	1.038	1.038	1.038	1.037	1.035	1.033	1.029	1.037	
24	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.012	1.018	1.037	1.041	1.043	1.041	1.041	1.04	1.04	1.038	1.036	1.033	1.04	
25	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.012	1.023	1.036	1.037	1.042	1.042	1.042	1.042	1.041	1.039	1.038	1.042	
26	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.011	1.022	1.032	1.038	1.043	1.043	1.043	1.042	1.042	1.039	1.043	
27	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.011	1.028	1.031	1.036	1.039	1.039	1.044	1.043	1.041	1.039	
28	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.01	1.023	1.031	1.037	1.037	1.039	1.046	1.045	1.037	
29	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.01	1.021	1.028	1.028	1.036	1.042	1.046	1.028	
30	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.01	1.02	1.025	1.027	1.038	1.043	1.025	
31	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.007	1.018	1.024	1.028	1.039	1.018	
32	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.006	1.018	1.024	1.034	1.006	
33	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	0.999	1.016	1.023	1.006+0.002n (n ≤ N-1)
34	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	0.996	1.013	1.006+0.002(N-1) -0.02
35	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	0.993	---

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 6 层以上且配备电梯的普通住宅楼；

（3）总楼层 35 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在总楼层 32 层第 32 层的楼层修正系数的基础上每增加 1 层增加 0.002，其中顶层楼层修正系数以其下一层的修正系数减少 0.02。

4、其他个别因素修正系数

表2-19 住宅用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
小区配套设施	指标说明	小区内部配套完善	小区内部配套较完善	小区内部配套一般	小区内部配套较差	小区内部配套较差
	修正系数	3	2	0	-2	-3
宗地形状	指标说明	形状规则, 对土地利用极为有利	形状较规则, 对土地利用较为有利	形状基本规则, 对土地利用无不良影响	形状较不规则, 对土地利用有一定影响	形状不规则, 对土地利用产生严重影响
	修正系数	3	1	0	-1	-3
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力状况好	宗地地基承载力状况良好	宗地地基承载力状况适宜	宗地地基承载力状况较差	宗地地基承载力状况差
	修正系数	2	1	0	-1	-2
景观条件	指标说明	景观条件好, 对土地利用极为有利	景观条件良好, 对土地利用较为有利	景观条件一般, 对土地利用无不良影响	景观条件较差, 对土地利用有一定影响	景观条件差, 对土地利用产生严重影响
	修正系数	3	1	0	-1	-3
距离铁路、高速路、高架路桥、高压线或变电站	指标标准说明	距离超过 200 米, 不受影响	距离在 100-200 米 (含 200 米), 受影响很小	距离在 40-100 米 (含 100 米), 受影响较小	距离在 20-40 米 (含 40 米), 受影响较大	20 米以内 (含 20 米), 严重影响
	修正系数	0	-2	-4	-7	-10

5、土地剩余使用年期修正系数

住宅用地基准地价是最高使用年限 70 年的价格, 当估价对象剩余使用年限不足 70 年时, 应进行剩余使用年期修正。

表2-20 住宅用地土地剩余使用年期修正系数表 (还原率 r=5.38%)

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0524	0.1021	0.1493	0.1941	0.2365	0.2769	0.3151	0.3514	0.3859	0.4186

剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4496	0.4790	0.5069	0.5335	0.5586	0.5825	0.6051	0.6266	0.6470	0.6664
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6848	0.7022	0.7187	0.7344	0.7493	0.7635	0.7769	0.7896	0.8017	0.8131
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8240	0.8343	0.8441	0.8534	0.8622	0.8706	0.8786	0.8861	0.8933	0.9000
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9065	0.9126	0.9184	0.9239	0.9291	0.9341	0.9388	0.9432	0.9475	0.9515
剩余使用年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9553	0.9589	0.9624	0.9656	0.9687	0.9716	0.9744	0.9771	0.9796	0.9820
剩余使用年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9842	0.9864	0.9884	0.9903	0.9922	0.9939	0.9955	0.9971	0.9986	1.0000

6、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

工业用地地面地价=（工业区片基准地价±开发程度修正值）×期日修正系数×（1+工业区域因素修正系数）×工业其他个别因素修正系数×土地剩余使用年期修正系数×用地类型修正系数

工业用地总价=工业用地地面地价×土地面积

2、工业用地区域因素修正

表2-21 工业区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，与货运站、高速公路、港口码头的距离
	指标权重值（Q）	33.64%
	各片区修正范围统计（Q×片区修正幅度）	±0.34%~±1.68%

指标标准		判断标准
基本设施状况	指标说明	区域内市政供水保证率、排水状况、供电保障率
	指标权重值 (Q)	26.50%
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	±0.27%~±1.33%
环境条件	指标说明	区域内土地自然条件情况, 区域地势与工程地质条件对建筑的影响程度
	指标权重值 (Q)	16.98%
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	±0.17%~±0.85%
产业集聚效益	指标说明	区域内产业集聚度, 周边工业区分布及联系紧密程度
	指标权重值 (Q)	14.08%
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	±0.14%~±0.70%
用地潜力	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途, 区域规划前景情况
	指标权重值 (Q)	8.80%
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	±0.09%~±0.44%

注: (1) 工业用地各区片区因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片不同因素的修正系数范围值, 修正前需根据不同区片各个因素的实际优劣程度编制各级差异修正标准;

(2) 工业用地各区片基准地价代表的是各因素在所在区片内平均优劣程度条件下的地价水平, 应用修正时, 需根据估价对象的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异, 参考编制的因素差异修正标准, 对区片基准地价进行加减修正至估价对象实际区域因素影响条件下的地价水平。

表2-22 工业各区片区因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
GY-1-001	±2	GY-1-018	±3	GY-2-009	±4
GY-1-002	±2	GY-1-019	±2	GY-2-010	±2
GY-1-003	±2	GY-1-020	±2	GY-2-011	±4
GY-1-004	±3.5	GY-1-021	±2	GY-2-012	±2
GY-1-005	±2	GY-1-022	±2	GY-2-013	±3
GY-1-006	±1	GY-1-023	±2	GY-2-014	±2

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
GY-1-007	±2	GY-1-024	±1.5	GY-2-015	±2
GY-1-008	±3	GY-1-025	±1.5	GY-2-016	±3
GY-1-009	±2	GY-1-026	±3	GY-2-017	±3
GY-1-010	±3	GY-2-001	±2	GY-2-018	±2
GY-1-011	±2	GY-2-002	±2.5	GY-2-019	±3
GY-1-012	±3.5	GY-2-003	±3	GY-3-001	±2
GY-1-013	±2	GY-2-004	±4	GY-3-002	±2
GY-1-014	±2	GY-2-005	±2	GY-3-003	±2
GY-1-015	±2	GY-2-006	±2	GY-3-004	±2
GY-1-016	±2	GY-2-007	±2.5	GY-3-005	±2
GY-1-017	±2	GY-2-008	±2	GY-3-006	±3

3、其他个别因素修正系数

表2-23 工业用地其他个别因素修正系数表

个别因素	指标标准	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	3	1	0	-1	-3
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力状况好	宗地地基承载力状况良好	宗地地基承载力状况适宜	宗地地基承载力状况较差	宗地地基承载力状况差
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地大小	指标说明	≥50000m ²	20000≤S<50000m ²	10000≤S<20000m ²	5000≤S<10000m ²	S<5000 m ²
	修正系数	2	1	0	-1	-2

4、土地剩余使用年期修正系数

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

表2-24 工业用地土地剩余使用年期修正系数表（还原率 r=5.12%）

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0531	0.1036	0.1516	0.1973	0.2408	0.2821	0.3215	0.3589	0.3945	0.4283
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4606	0.4912	0.5204	0.5481	0.5745	0.5996	0.6234	0.6462	0.6678	0.6883
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7079	0.7265	0.7442	0.7610	0.7770	0.7922	0.8067	0.8205	0.8336	0.8461
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8580	0.8693	0.8800	0.8902	0.8999	0.9092	0.9180	0.9263	0.9343	0.9419
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9491	0.9559	0.9624	0.9686	0.9745	0.9802	0.9855	0.9906	0.9954	1.0000

5、土地开发程度修正（同商服用地）

（四）公共服务项目用地（类别一）宗地地价修正体系

1、公共服务项目用地（类别一）宗地地价公式

公共服务项目用地（类别一）平均楼面地价=[（公共服务项目用地（类别一）片区基准地价±开发程度修正值÷容积率）×公共服务项目用地（类别一）容积率修正系数×公共服务项目用地（类别一）期日修正系数×[（1+公共服务项目用地（类别一）区域因素修正系数之和）]×公共服务项目用地（类别一）其他个别因素修正系数×土地剩余使用年期修正系数×用地类型修正系数

公共服务项目用地（类别一）用地总价=公共服务项目用地（类别一）用地平均楼面地价×公共服务项目用地（类别一）总建筑面积

2、公共服务项目用地（类别一）区域因素修正

表2-25 公共服务项目用地（类别一）区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
商服繁华程度	指标说明	与商服中心、高级商务区的距离，区域商服氛围水平
	指标权重值（Q）	30.57%

指标标准		判断标准
	各片区修正范围统计 ($Q \times$ 区片修正幅度)	$\pm 0.31\% \sim \pm 1.53\%$
基本设施状况	指标说明	市政供水保证率, 排水状况, 供电保障率, 供气及电讯设施完备度, 区域内医疗、文体、幼儿园、中小学、停车场等配套设施完善程度
	指标权重值 (Q)	24.25%
	各片区修正范围统计 ($Q \times$ 区片修正幅度)	$\pm 0.24\% \sim \pm 1.21\%$
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度, 公交站点密集程度, 与汽车客运站、高速路口、轨道交通站的距离
	指标权重值 (Q)	20.85%
	各片区修正范围统计 ($Q \times$ 区片修正幅度)	$\pm 0.21\% \sim \pm 1.04\%$
人口状况	指标说明	人口密集程度
	指标权重值 (Q)	15.78%
	各片区修正范围统计 ($Q \times$ 区片修正幅度)	$\pm 0.16\% \sim \pm 0.79\%$
用地潜力	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途, 区域规划前景情况
	指标权重值 (Q)	8.55%
	各片区修正范围统计 ($Q \times$ 区片修正幅度)	$\pm 0.09\% \sim \pm 0.43\%$

注: (1) 公共服务项目用地 (类别一) 各区片区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片不同因素的修正系数范围值, 修正前需根据不同区片各个因素的实际优劣程度编制各级差异修正标准;

(2) 公共服务项目用地 (类别一) 各区片基准地价代表的是各因素在所在区片内平均优劣程度条件下的地价水平, 应用修正时, 需根据估价对象的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异, 参考编制的因素差异修正标准, 对区片基准地价进行加减修正至估价对象实际区域因素影响条件下的地价水平。

表2-26 公共服务项目用地 (类别一) 各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
GF1-1-001	± 2	GF1-2-011	± 3	GF1-3-007	± 3
GF1-1-002	± 3	GF1-2-012	± 3	GF1-3-008	± 1.5
GF1-1-003	± 2	GF1-2-013	± 2	GF1-3-009	± 2
GF1-1-004	± 2	GF1-2-014	± 2	GF1-3-010	± 2
GF1-1-005	± 2	GF1-2-015	± 2	GF1-3-011	± 2
GF1-1-006	± 4	GF1-2-016	± 3	GF1-3-012	± 2
GF1-1-007	± 2.5	GF1-2-017	± 1.5	GF1-3-013	± 1
GF1-1-008	± 2	GF1-2-018	± 3	GF1-3-014	± 3
GF1-1-009	± 2	GF1-2-019	± 1.5	GF1-3-015	± 1.5
GF1-1-010	± 2.5	GF1-2-020	± 3	GF1-3-016	± 2

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
GF1-1-011	±3	GF1-2-021	±2	GF1-3-017	±3
GF1-1-012	±3	GF1-2-022	±2	GF1-3-018	±2
GF1-1-013	±4	GF1-2-023	±2	GF1-3-019	±2
GF1-1-014	±2	GF1-2-024	±2	GF1-3-020	±2
GF1-2-001	±2	GF1-2-025	±2	GF1-3-021	±2
GF1-2-002	±2	GF1-2-026	±2	GF1-3-022	±3
GF1-2-003	±2	GF1-2-027	±2	GF1-3-023	±3
GF1-2-004	±2	GF1-2-028	±2	GF1-3-024	±2
GF1-2-005	±1	GF1-3-001	±1.5	GF1-3-025	±3
GF1-2-006	±2	GF1-3-002	±3	GF1-3-026	±2
GF1-2-007	±2	GF1-3-003	±3	GF1-3-027	±3
GF1-2-008	±3	GF1-3-004	±2	GF1-3-028	±3
GF1-2-009	±2	GF1-3-005	±2	---	---
GF1-2-010	±2	GF1-3-006	±3	---	---

3、容积率修正系数

表2-27 公共服务项目用地（类别一）容积率修正系数表

容积率	r≤1.0	1<r<4.0	≥4.0
修正系数	(2.0/r) ^{0.35}	(2.0/r) ^{0.4}	0.75

表2-28 公共服务项目用地（类别一）容积率修正系数表

容积率	0.1	0.2	0.3	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1
修正系数	2.8534	2.2387	1.9425	1.7565	1.6245	1.5241	1.4440	1.3781	1.3224	1.2746
容积率	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
修正系数	1.2701	1.2267	1.1880	1.1533	1.1220	1.0934	1.0672	1.0430	1.0207	1.0000
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3
修正系数	0.9807	0.9626	0.9456	0.9297	0.9146	0.9004	0.8869	0.8741	0.8619	0.8503
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	≥4
修正系数	0.8392	0.8286	0.8185	0.8088	0.7994	0.7905	0.7819	0.7736	0.7656	0.75

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

4、其他个别因素修正系数

表2-29 公共服务项目用地（类别一）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	1	0	-1	-3

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力状况好	宗地地基承载力状况良好	宗地地基承载力状况适宜	宗地地基承载力状况较差	宗地地基承载力状况差
	修正系数	2	1	0	-1	-2
景观条件	指标说明	景观条件好, 对土地利用极为有利	景观条件良好, 对土地利用较为有利	景观条件一般, 对土地利用无不良影响	景观条件较差, 对土地利用有一定影响	景观条件差, 对土地利用产生严重影响
	修正系数	3	1	0	-1	-3

5、土地剩余使用年期修正系数

公共服务项目用地（类别一）基准地价是最高使用年限 50 年的价格，当估价对象剩余使用年限不足 50 年时，应进行剩余使用年期修正。

表2-30 公共服务项目用地（类别一）土地剩余使用年期修正系数表（还原率 $r=5.22\%$ ）

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0538	0.1050	0.1536	0.1999	0.2438	0.2855	0.3252	0.3629	0.3987	0.4328
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4652	0.4959	0.5252	0.5529	0.5794	0.6044	0.6283	0.6510	0.6725	0.6930
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7124	0.7309	0.7485	0.7652	0.7811	0.7962	0.8105	0.8242	0.8371	0.8494
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8611	0.8722	0.8828	0.8928	0.9024	0.9115	0.9201	0.9283	0.9361	0.9435
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9505	0.9572	0.9635	0.9696	0.9753	0.9808	0.9859	0.9909	0.9956	1.0000

6、土地开发程度修正（同商服用地）

（五）公共服务项目用地（类别二）宗地地价修正体系

1、公共服务项目用地（类别二）宗地地价公式

公共服务项目用地（类别二）地面地价=[公共服务项目（类别二）片区基准地价±开发程度修正值]×期日修正系数×[(1+公共服务项目（类别二）区域因素修正系数)]×公共服务项目（类别二）其他个别因素修正系数×土地剩余使用年期修正系数×用地类型修正系数

公共服务项目用地（类别二）总地价=公共服务项目（类别二）地面地价×土地面积

2、公共服务项目用地（类别二）区域因素修正

表2-31 公共服务项目用地（类别二）区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，与货运站、高速路口、港口码头的距离
	指标权重值（Q）	33.41%
	各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度）	±0.33%~±1.67%
基本设施状况	指标说明	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，市政设施完备度
	指标权重值（Q）	24.16%
	各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度）	±0.24%~±1.21%
环境条件	指标说明	区域内土地自然条件情况，区域地势与工程地质条件对建筑的影响程度
	指标权重值（Q）	18.11%
	各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度）	±0.18%~±0.91%
集聚效益	指标说明	区域内产业集聚度，位于工业区的与工业区分布及联系紧密程度，或位于中心城区的与商服中心、高级商务区的距离，区域商服氛围水平
	指标权重值（Q）	14.08%
	各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度）	±0.14%~±0.70%
用地潜力	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况
	指标权重值（Q）	10.24%
	各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度）	±0.10%~±0.51%

注：（1）公共服务项目用地（类别二）各区片区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片不同因素的修正系数范围值，修正前需根据不同区片各个因素的实际优劣程度编制各级差异修正标准；

（2）公共服务项目用地（类别二）各区片基准地价代表的是各因素在所在区片内平均优劣程度条件下的地价水平，应用修正时，需根据估价对象的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异，参考编制的因素差异修正标准，对区片基准地价进行加减修正至估价对象实际区域因素影响条件下的地价水平。

表2-32 公共服务项目用地（类别二）各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
GF2-1-001	±3	GF2-1-018	±2	GF2-2-015	±2
GF2-1-002	±1.5	GF2-1-019	±3	GF2-2-016	±2
GF2-1-003	±2	GF2-1-020	±2	GF2-2-017	±2
GF2-1-004	±2	GF2-2-001	±2	GF2-2-018	±3
GF2-1-005	±2	GF2-2-002	±3	GF2-2-019	±3
GF2-1-006	±1.5	GF2-2-003	±2	GF2-2-020	±2
GF2-1-007	±1	GF2-2-004	±2	GF2-2-021	±1.5
GF2-1-008	±2	GF2-2-005	±2	GF2-2-022	±2
GF2-1-009	±2	GF2-2-006	±2	GF2-2-023	±3
GF2-1-010	±2	GF2-2-007	±2	GF2-2-024	±2
GF2-1-011	±3	GF2-2-008	±3	GF2-2-025	±1.5
GF2-1-012	±2	GF2-2-009	±3	GF2-3-001	±2
GF2-1-013	±2	GF2-2-010	±1.5	GF2-3-002	±2
GF2-1-014	±3	GF2-2-011	±3	GF2-3-003	±2
GF2-1-015	±1	GF2-2-012	±1	GF2-3-004	±2
GF2-1-016	±3	GF2-2-013	±2	---	---
GF2-1-017	±2	GF2-2-014	±1.5	---	---

3、其他个别因素修正系数

表2-33 公共服务项目用地（类别二）其他个别因素修正系数表

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	3	1	0	-1	-3
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力状况好	宗地地基承载力状况良好	宗地地基承载力状况适宜	宗地地基承载力状况较差	宗地地基承载力状况差
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地大小	指标说明	≥50000m ²	20000≤S<50000m ²	10000≤S<20000m ²	5000≤S<10000m ²	S<5000m ²
	修正系数	2	1	0	-1	-2

4、土地剩余使用年期修正系数

公共服务项目用地（类别二）基准地价是最高使用年限 50 年的价格，当估价对象剩余使用年限不足 50 年时，应进行剩余使用年期修正。

表2-34 公共服务项目用地（类别二）土地剩余使用年期修正系数表 1（还原率 $r=3.57\%$ ）

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0417	0.0819	0.1208	0.1583	0.1945	0.2295	0.2633	0.2959	0.3274	0.3578
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.3871	0.4155	0.4428	0.4693	0.4948	0.5194	0.5432	0.5662	0.5883	0.6097
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6304	0.6504	0.6696	0.6882	0.7062	0.7235	0.7403	0.7564	0.7721	0.7871
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8017	0.8157	0.8293	0.8424	0.8550	0.8673	0.8791	0.8904	0.9014	0.9120
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9223	0.9322	0.9417	0.9510	0.9599	0.9685	0.9768	0.9848	0.9925	1.0000

5、土地开发程度修正（同商服用地）

（六）其他用地价格参照系数

1、其他用地价格参照系数

三水区国有建设用地基准地价更新成果的用地类型主要有商服、住宅、工业、公共服务项目用地（含类别一及类别二）四种用途，但除这四种主要的用途外，还有一些其他的用地类型，例如批发零售用地、铁路用地、街巷用地等特殊用地类型。根据上述各具体用地类型的收益能力差异，参考北京、上海、深圳、杭州、武汉、广州等城市的做法，根据中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017，2017年11月1日），其他用地中的某些用地类型若直接采用一级类用地类型对应的基准地价进行测算会出现地价过高或过低等问题，为满足三水区各用地类型利用及地价管理的需要，结合《产业用地政策实施工作指引》（国土资厅发〔2016〕38号）、三水区土地利用现状，通过对不同用地类型地价的比较，结合三水区上一轮基准地价成果及本轮更新的实际情况，以供参考选用。最终确定其他用地价格参照系数如下表：

表 3-44 三水区其他用地价格参照系数表

一级类	二级类	含 义	土地利用现状分类	城市用地分类	修正基准	修正系数
商服用地	零售商业用地	指以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和加油、加气、充换电站等用地	零售商服用地	零售商业用地 (B11)、 加油加气站用地 (B41)	商服用地	1.00 - 1.30
	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	批发市场用地 (B12)	商服用地	1.00 - 1.30
	餐饮用地	指饭店、餐厅、酒吧等用地。	餐饮用地	餐饮用地 (B13)	商服用地	0.80 - 1.00
	旅馆用地	指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地。	旅馆用地	旅馆用地 (B14)	商服用地	0.80 - 1.00
	娱乐用地	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于 65% 的大型游乐设施用地。	娱乐用地	娱乐用地 (B31)	商服用地	0.7-0.9
	加油、加气站用地	主要用于加油、加气站、充电站及其附属的小型仓库、车间、办公场地等的用地	零售商服用地	零售商业用地 (B11)、 加油加气站用地 (B41)	商服用地	1.30 - 1.60
	商务金融用地	指商务服务用地, 以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商服性办公场所、金融活动场所和企业厂区独立的办公场所; 信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地。	商务金融用地	商务设施用地 (B2、含 B21、B29)	商服用地	0.80 - 1.00
	其它商服用地	指零售商服、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐用地以外的其他商服、服务业用地。包括洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、赛马场、高尔夫场、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用品修理网点、物流营业网点, 以及居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地。	其他商服用地	其他公用设施营业网点 用地 (B49)、其他服务 设施用地 (B9)、康体 用地 (B32)	商服用地	0.70 - 1.00
住宅用地	城镇住宅用地	指城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地, 不含配套的商服服务设施等用地。包括普通住宅、公寓等用地。	城镇住宅用地	二类居住用地 (R2)	住宅用地	1

一级类	二级类	含义	土地利用现状分类	城市用地分类	修正基准	修正系数
	别墅用地	指用于开发独立别墅、联排别墅、双拼别墅、叠加式别墅等独立住宅建筑的别墅用地（原则上容积率小于 1.0），不含国有自建住房。	城镇住宅用地	一类居住用地（R1）	住宅用地	2
工矿仓储用地	工业用地	指工业生产、产品加工制造、机械和设备维修及直接为工业生产等服务的附属设施用地。	工业用地	工业用地（M，含 M1、M2、M3）	工业用地	1
	仓储用地	指用于物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等。	仓储用地	物流仓储用地（W，含 W1、W2、W3）	工业用地	1.00 - 1.30
	采矿用地	指采矿、采石、采砂（沙）场，砖瓦窑等地面生产用地，排土（石）及尾矿堆放地。	采矿用地	——	工业用地	1
公共管理与公共服务项目用地	机关团体用地	指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地。	机关团体用地	行政办公用地（A1）	公共服务项目用地（类别一）	1
	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	艺术传媒用地（B22）	公共服务项目用地（类别一）	1
	教育用地	指用于各类教育用地，包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地，聋、哑、盲人学校及工读学校用地，以及为学校配建的独立地段的学生生活用地。	教育用地	高等院校用地（A31）、中等专业学校用地（A32）、中小学用地（A33）、特殊教育用地（A34）	公共服务项目用地（类别一）	1
	科研用地	指用于独立的科研、勘测、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地。	科研用地	科研用地（A35）	公共服务项目用地（类别一）	1
				文化设施用地		

一级类	二级类	含义	土地利用现状分类	城市用地分类	修正基准	修正系数
	文化设施用地	指图书、展览等公共文化活动设施用地。包括公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆等设施用地；综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地。		文化设施用地（A2，含 A21、A22）	公共服务项目用地（类别一）	
	医疗卫生用地	指用于医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地。包括综合医院、专科医院、社区卫生服务中心等用地；卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地；对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地；急救中心、血库等用地。	医疗卫生用地	医疗卫生用地（A5）	公共服务项目用地（类别一）	1
	社会福利用地	指为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地。包括福利院、养老院、孤儿院等用地。	社会福利用地	社会福利设施用地（A6）	公共服务项目用地（类别一）	0.8
	体育用地	指体育馆和体育训练基地等用地，包括室内外体育运动用地，如体育场馆、游泳馆、各类球场及其附属的业余体校等用地，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，以及为体育运动专设的训练基地用地，不包括学校等机构专用的体育设施用地。	体育用地	体育用地（A4，含 A41、A42）	公共服务项目用地（类别一）	0.9
	公用设施用地	指用于城乡基础设施的用地。包括供水、排水、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地。	公用设施用地	公用设施用地（U，含 U1、U2、U3、U9）	公共服务项目用地（类别二）	1

一级类	二级类	含义	土地利用现状分类	城市用地分类	修正基准	修正系数
	公用设施用地（办公类）	指容积率大于 1.5 且用于办公用途的城乡基础设施用地。	公用设施用地	公用设施用地（U，含 U1、U2、U3、U9）	公共服务项目用地（类别一）	0.9
	公园与绿地	指城镇、村庄范围内的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地。	公园与绿地	公园绿地（G1）	公共服务项目用地（类别二）	0.7
特殊用地	风景名胜设施用地	指风景名胜景点（包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址、自然保护区、森林公园、地质公园、湿地公园等）的管理机构，以及旅游服务设施的建筑用地，景区内的其他用地按现状归入相应地类。	风景名胜设施用地	文物古迹用地（A7）	公共服务项目用地（类别二）	0.7
	宗教用地	指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地。	宗教用地	宗教用地（A9）	公共服务项目用地（类别一）	1.2
	殡葬用地	指陵园、墓地、殡葬场所用地。	殡葬用地	其他服务设施用地（B9）	公共服务项目用地（类别二）	2
	军事设施用地	指用于军事目的的设施用地	军事设施用地	——	公共服务项目用地（类别一）	1
	监教场所用地	指用于监狱、看守所、劳改场、戒毒所等的建筑用地	监教场所用地	——	公共服务项目用地（类别一）	1
交通运输用地	铁路用地	指用于铁道线路以及场站的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、林木等用地。	铁路用地	城市轨道交通用地（S2）	工业用地	0.60 - 0.80
	轨道交通用地	指用于轻轨、现代有轨电车、单轨等轨道交通用地场站的用地，以及场站的用地。	轨道交通用地	城市轨道交通用地（S2）	工业用地	0.7

一级类	二级类	含义	土地利用现状分类	城市用地分类	修正基准	修正系数
	公路用地	指用于国道、省道、县道和乡道的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、汽车停靠站、林木及直接为其服务的附属用地。	公路用地	城市道路用地 (S1)	工业用地	0.60 - 0.80
	城镇村道路用地	指用于城镇、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, 及其交叉口等。	城镇村道路用地	城市道路用地 (S1)	工业用地	1
	交通服务场站用地	指城镇、村庄内交通服务设施用地, 包括交通枢纽及其附属设施用地、公路长途客运站、公共交通场站、公共停车场 (含设有充电桩的露天停车场)、教练场等用地, 不包括交通指挥中心、交通队用地。	交通服务场站用地	交通场站用地 (S4, 含 S41、S42)	工业用地	0.80 - 1.20
	港口码头用地	指用于人工修建的客运、货运、捕捞及工程、工作船舶停靠的场所及其附属建筑物的用地, 不包括常水位以下部分。	港口码头用地	交通枢纽用地 (S3)	工业用地	0.80 - 1.20
	管道运输用地	指用于运输煤炭、矿石、石油、天然气等管道及其相应附属设施的地上部分用地。	管道运输用地	其他交通设施用地 (S9)	工业用地	0.80 - 1.20
地下空间用地	地下负一层商服用地	地下负一层商服设施用地	——	——	商服用地	0.25 - 0.40
	地下负二层及以下商服用地	地下负二层商服设施用地	——	——	商服用地	0.15 - 0.25
	地下负一层商服用地附属停车场用地	商服设施用地附属的地下负一层停车场用地	——	——	商服用地	0.15 - 0.25
	地下负二层及以下商服	商服设施用地附属的地下负二层停车场用地	——	——	商服用地	0.10 - 0.20

一级类	二级类	含义	土地利用现状分类	城市用地分类	修正基准	修正系数
	用地附属停车场用地					
	地下负一层办公用地	地下负一层办公设施用地	——	——	住宅用地	0.20 - 0.30
	地下负二层及以下办公用地	地下负二层办公设施用地	——	——	住宅用地	0.15 - 0.25
	地下负一层住宅、办公用地附属停车场用地	住宅、办公附属的地下负一层停车场用地	——	——	住宅用地	0.15 - 0.25
	地下负二层及以下住宅、办公用地附属停车场用地	住宅、办公附属的地下负二层及以下停车场用地	——	——	住宅用地	0.1
	地下负一层公共服务项目用地（类别一）附属停车场用地	公共服务项目用地（类别一）附属的地下负一层停车场用地	——	——	公共服务项目用地（类别一）	0.15 - 0.25
	地下负二层及以下公共服务项目用地（类别一）附属停车场用地	公共服务项目用地（类别一）附属的地下负二层停车场用地	——	——	公共服务项目用地（类别一）	0.10 - 0.20

备注：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、公服服务项目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、基于其他用地价格修正的宗地地价计算公式

(1) 用途参照商服基准地价修正的宗地地价计算公式

商服用地中参照商服基准地价进行修正的零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、娱乐用地、旅馆用地、商务金融用地、加油加气站用地和其他商服用地的宗地地价按以下公式计算：

① 已建成项目所临道路存在路线价的计算公式参照商服用地宗地（所临道路存在路线价）地价计算公式。

② 已建成项目所临道路不存在路线价的计算公式参照商服用地宗地（所临道路不存在路线价）地价计算公式。

③ 待开发项目的计算公式参照商服用地宗地（所临道路不存在路线价）地价计算公式。

(2) 用途参照住宅基准地价修正的宗地地价计算公式

住宅用地中参照住宅基准地价进行修正的城镇住宅用地和别墅用地的宗地地价按以下公式计算：

上述用地类型计算公式参照住宅用地宗地地价计算公式。

(3) 用途参照工业基准地价修正的宗地地价计算公式

工矿仓储用地中参照工业基准地价进行修正的工业用地、仓储用地、采矿用地及交通运输用地中的铁路用地、轨道交通用地、公路用地、城镇村道路用地、交通服务场站用地、港口码头用地、管道运输用地的宗地地价按以下公式计算：

上述用地类型计算公式参照工业用地宗地地价计算公式。

(4) 用途参照公共服务项目用地基准地价修正的宗地地价计算公式

① 用途参照公共服务项目用地（类别一）宗地地价公式

公共管理与公共服务用地中参照公共服务项目用地（类别一）基准地价进行修正的机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、文化设施用地、医疗卫生用地、社会福利用地、体育用地、公用设施用地（办公类）及特殊用地中的监教场所用地、宗教用地的宗地地价按以下公式计算：

上述用地类型计算公式参照公共服务项目用地（类别一）宗地地价计算公式。

② 用途参照公共服务项目用地（类别二）宗地地价公式

公共管理与公共服务用地中参照公共服务项目用地（类别二）基准地价进行修正的公用设施用地和公园与绿地及特殊用地中的殡葬用地、风景名胜设施用地的宗地地价按以下公式计算：

上述用地类型计算公式参照公共服务项目用地（类别二）宗地地价计算公式。

（5）其他用地类型剩余使用年期修正及其他个别因素修正规定

根据设定使用年期及土地还原率计算年期修正系数，剩余使用年期修正系数的计算公式为：

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

式中：Y—出让年期修正系数；

R—对应参照用地的土地还原率；

N—其他用地类型土地剩余使用年期；

M—其他用地类型土地使用权法定最高出让年期。

其他用地类型的其他个别因素修正需根据不同用途的利用特点自行编制，主要考虑影响宗地使用条件的因素，包括宗地大小、形状等。

（6）用地类型判定说明

公用设施用地（办公类）的判定

公用设施用地（办公类）主要依据用途和规划容积率进行判定，原则上是为了服务城乡基础设施正常运营，容积率大于 1.5 且用于办公用途的城乡基础设施用地。

（7）用地修正系数使用说明

①当用地类型为别墅用地，且已进行用途修正时，不再进行容积率修正。

②修正系数为区间值时，原则上遵循高级别区域使用低值的修正系数进行修正，低级别的区域使用高值的修正系数进行修正，修正幅度根据级别数量进行等距划分。

二、基准地价成果应用步骤及特殊说明处理

（一）应用基准地价系数修正法评估宗地地价一般步骤

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

1、收集基准地价的成果资料

资料主要包括：区片基准地价图（表）、地价修正系数表和相应的因素说明表。

2、确定估价对象所处的基准地价

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

3、调查宗地地价影响因素的指标条件

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

4、确定修正系数

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

5、计算宗地地价

在收集到上述资料后，就可以按照对应用途基准地价计算公式进行评估实务的应用。

（二）宗地地价公式特殊处理说明

1、当一宗地同时兼容不同土地用途时，需分别计算宗地内各种用途的地价，宗地的总地价等于各种用途的地价之和。

2、当商服、住宅和公共服务项目用地（类别一）宗地容积率小于 1 时，应考虑宗地内的建基面积以外的空地对宗地整体土地价值的影响。

3、在评估确定工业用地出让地价时，若经过基准地价修正后的结果较《全国工业用地出让最低价标准》规定的标准低，则按政策规定取最低价标准。

4、使用商服路线价进行计算的公式只针对已建成的临街商铺（不含商服综合体），对于未建项目的商服用地，仅使用商服区片价计算。

5、上述公式中的期日修正系数，若政府未公布对应的期日修正系数，则期日修正系数为 1。