附件 1

三水区 2023 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

二〇二四年三月

目录

第一章　基准地价内涵.....1
一、　基准地价内涵.....1
（一）　商服用地.....1
（二）　住宅用地.....1
（三）　工业用地.....2
（四）　公共管理与公共服务用地.....2
（五）　公用设施用地.....2
二、　级别基准地价成果.....5
（一）　商服用地级别基准地价成果.....5
（二）　住宅用地级别基准地价成果.....6
（三）　工业用地级别基准地价成果.....7
（四）　公共管理与公共服务用地级别基准地价成果.....8
（五）　公用设施用地级别基准地价成果.....9
三、　区片基准地价成果.....9
四、　商服路线价.....16
第二章　基准地价修正体系.....18
一、　商服用地宗地地价修正体系.....18
（一）　楼层修正系数.....18
（二）　容积率修正系数.....18
（三）　商服路线价修正内容.....19
（四）　区域因素修正系数.....20
（五）　街角地类型修正.....22
（六）　其他个别因素修正系数.....22
（七）　土地使用年期修正系数.....23
（八）　土地开发程度修正.....23
二、　住宅用地宗地地价修正体系.....24
（一）　楼层修正系数.....24

（二） 容积率修正系数.....27
（三） 区域因素修正系数.....27
（四） 其他个别因素修正系数.....30
（五） 土地使用年期修正系数.....31
（六） 土地开发程度修正.....31
三、 工业用地宗地地价修正体系.....32
（一） 区域因素修正系数.....32
（二） 其它个别因素修正系数.....33
（三） 土地使用年期修正系数.....34
（四） 土地开发程度修正.....35
四、 公共管理与公共服务用地宗地地价修正体系.....35
（一） 容积率修正系数.....35
（二） 区域因素修正系数.....36
（三） 其它个别因素修正系数.....38
（四） 土地使用年期修正系数.....38
（五） 土地开发程度修正.....39
五、 公用设施用地宗地地价修正体系.....39
（一） 区域因素修正系数.....39
（二） 其它个别因素修正系数.....41
（三） 土地使用年期修正系数.....41
（四） 土地开发程度修正.....42
六、 其他用地类型修正系数.....43
第三章 基准地价成果应用指南.....48
一、 应用基准地价系数修正法评估宗地地价一般步骤.....48
（一） 收集区片基准地价的成果资料.....48
（二） 确定待估宗地所处的区片基准地价.....48
（三） 调查宗地地价影响因素的指标条件.....48
（四） 确定修正系数.....48

（五） 计算宗地地价.....48
二、 应用基准地价系数修正法评估宗地地价计算公式.....48
（一） 商服用地宗地地价公式.....48
（二） 住宅用地宗地地价公式.....49
（三） 工业用地宗地地价公式.....50
（四） 公共管理与公共服务用地宗地地价公式.....50
（五） 公用设施用地用地宗地地价公式.....50
（六） 宗地地价公式特殊处理说明.....50

第一章　基准地价内涵

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。本轮基准地价更新的评估用途分为商服、住宅、工业、公共管理与公共服务用地和公用设施用地五类，各用地类型基准地价的内涵如下：

（一）商服用地

商服用地地价内涵：于估价期日2023年03月31日，在正常平稳的市场条件下，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）、容积率为2.0、土地使用年期为40年的国有土地使用权区域平均价格。地价形式：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。

商服路线价地价内涵：于估价期日2023年03月31日，在正常平稳的市场条件下，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、土地使用年期为40年的国有土地使用权平均价格。

地价形式：地价表现形式为商业路线价区段基准地价，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。

（二）住宅用地

于估价期日2023年03月31日，在正常平稳的市场条件下，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）、容积率为2.5、土地使用年期为70年的国有

土地使用权区域平均价格。

地价形式：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。

（三）工业用地

于估价期日2023年03月31日，在正常平稳的市场条件下，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）、容积率为1.0、土地使用年期为50年的国有土地使用权区域平均价格。

地价形式：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。

（四）公共管理与公共服务用地

于估价期日2023年03月31日，在正常平稳的市场条件下，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）、容积率为2.0、土地使用年期为50年的国有土地使用权区域平均价格。

地价形式：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。

（五）公用设施用地

于估价期日2023年03月31日，在正常平稳的市场条件下，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）、容积率为1.0、土地使用年期为50年的国有土地使用权区域平均价格。

地价形式：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。

表1- 1三水区国有建设用地基准地价内涵表

用地类型	用地定义	对应用地用海分类	内容	地价内涵
商服用地	指商业、商务金融以及娱乐康体等设施用地。	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
			估价期日	2023年3月31日
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
			标准宽度、深度	标准宽度为4米，标准深度为12米或15米
			价格类型	平均楼面地价
			估价期日	2023年3月31日
住宅用地	指城乡住宅用地及其居住生活配套的社区服务设施用地。	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
			估价期日	2023年3月31日
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，不包括采矿用地。	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
			估价期日	2023年3月31日
公共管理与公共服务用地	是指机关团体、科研、文化、教育、体育、卫生、社会福利等机构和设施的用地。	教育用地、医疗卫生用地等	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
			估价期日	2023年3月31日

用地类型	用地定义	对应用地用海分类	内容	地价内涵
公用设施用地	是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、干渠、水工等设施用地。	供水用地、供电用地等	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
			估价期日	2023年3月31日

（本页余下空白）

二、 级别基准地价成果

（一）商服用地级别基准地价成果

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）

级别	级别基准地价	级别范围
Ⅰ级	2383	由云庭大道东-西南涌-东平水道-沿江西路西侧规划道路-文锋西路—西河路-北江大道-广海大道-324国道（福昆线）-二广高速-南丰大道-云庭大道东围合而成区域；
Ⅱ级	1747	除上述范围外，由南湖路-虹岭路-三水区东侧行政界线-东平水道-240国道)-大塱山村北侧规划路-彩云路-二广高速-云东海大道-虹岭西路-南湖路围合而成区域；
Ⅲ级	1025	除上述范围外，由广佛肇高速-三水区东侧行政界线-贵广、南广铁路线-江根村西侧水道-东平水道-北江水域-三水区西侧行政界线-521县道-广佛肇高速围合而成区域；由南边江溪村北侧规划路-工业大道-麦家村西侧规划路-大有岗村内规划道路-南景湾花园外侧道路-礼让路-陆坑村外侧道路-泰来路-三水大道-南边江溪村北侧规划路围合而成区域；由大同湖文化广场东侧规划道路-小山村北侧规划道路-小山村东侧规划道路-小山村南侧规划道路-大同湖文化广场东侧规划道路围合而成区域；由广州绕城高速-大旗头村南侧规划道路-乐平大道-乐平镇政府北侧380米规划路-工业北路-丰年路-佛清从高速-中油大道-乐平大道-汉塘大道-新城路南-南边大道-广州绕城高速围合而成区域；由创新大道东-科勒大道-西南涌沟渠-明珠购物广场外侧水体-康福路-新城路南-创新大道东围合而成区域；由范湖村委会北侧一百米道路-金缸路-范湖公路-新政路-范湖村委会北侧一百米道路围合而成区域； 由金港路-金乐路-金塘路-塘九路-三水石湾酒厂北侧道路-西江水域-工业大道北侧规划道路-金港路围合而成区域；由工业大道-黄金大道北侧规划道路-三水大道南-周家涌-府前路-人民一路-西江公园外侧道路-工业大道围合而成区域；
Ⅳ级	544	除上述范围外，白坭镇剩余区域；由贵广、南广铁路线-西南街道北侧行政界线-西江水域-贵广、南广铁路线围合而成的区域；由见贤路西延线-三花公路-范湖开发区外侧水道-

级别	级别基准地价	级别范围
		龙湖路-118 省道-范湖小学北侧规划路-乐平大道北侧规划路-三花公路-三水区东侧行政界线-广佛肇高速-521 县道-二广高速-三水区西侧行政界线-北江水域-北江沿岸道路-见贤路西延线围合而成区域；由240国道-曲河水域-北江水域-龙坡三路-龙陂路-240国道围合而成区域由芦苞大道-新昌小镇高尔夫东侧道路-雍雅居小区外侧道路-万科魅力之城外侧道路-芦苞大道围合而成区域；由兴唐路-平地村外侧道路-天泰路-118省道-叶屋村西侧规划路-沙巷村西侧规划路-上屋村南侧规划路-240国道-北江大堤西侧道路-118省道-兴唐路围合而成区域；由530县道-漫水河水域-侨兴路-华侨经济区外侧道路-恒大雅苑北面道路-漫江大道-440县道-南山实验幼儿园外侧道路-530县道围合而成的区域；南山镇六和社区中心区域；
V级	302	除上述范围外，评估范围内的其他所有区域。

（二）住宅用地级别基准地价成果

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

级别	级别基准地价	级别范围
Ⅰ级	3021	由虹岭路-三水区东侧行政界线-东平水道-240国道-大塱山村南侧规划路-西青大道-西布村外侧规划路-广海大道-碧云路-云东海大道-虹岭西路-南湖路-虹岭路围合而成的区域；
Ⅱ级	2179	除上述范围外，由广佛肇高速-三水区东侧行政界线-贵广、南广铁路线-240国道-东平水道-北江水域-三水区西侧行政界线-广佛肇高速围合而成的区域；由南边江溪村北侧规划路-工业大道-麦家村西侧规划路-大有岗村内规划道路-南景湾花园外侧道路-礼让路-陆坑村外侧道路-三水大道-南边江溪村北侧规划路围合而成区域；由大同湖文化广场东侧规划道路-小山村北侧规划道路-小山村东侧规划道路-小山村南侧规划道路-大同湖文化广场东侧规划道路围合而成区域；由广州绕城高速-大旗头村南侧规划道路-乐平大道-乐平镇政府北侧380米规划路-工业北路-丰年路-佛清从高速-中油大道-乐平大道-汉塘大道-新城路南-南边大道-广州绕城高速围合而成区域；由创新大道东-乐盛路-高岗村西侧规划路-康福路-古灶村内侧道路-西南涌-明珠购物广场外侧水体-乐丰大道-创新大道东围合而成的区域由

级别	级别基准地价	级别范围
		三花公路-范湖开发区外侧水道-御澳湾豪庭北侧道路-新政路-范湖村委会北侧一百米道路-元下村南侧规划道路-乐平大道北延规划路-三花公路围合而成的区域；由黄金大道-三水大道-白坭工业区外侧道路-汇金路-三水大道-周家涌-府前路-人民一路-西江公园外侧道路-府前路-塘九路-黄金大道围合而成的区域；
Ⅲ级	1226	除上述范围外，白坭镇剩余区域；由贵广、南广铁路线-西南街道南侧行政界线-西江水域-北江水域-东平水道-240 国道-贵广、南广铁路线围合而成的区域；由见贤路西延线-三花公路-塘西大道-大寮村北侧规划路-118 省道-范湖小学北侧规划路-范湖涌西侧规划路-芦苞涌-三水区东侧行政界线-广佛肇高速-三水区西侧行政界线-北江沿岸道路-见贤路西延线围合而成的区域；由 240 国道-曲河水域-北江水域-龙坡三路-龙陂路-240 国道围合而成的区域；由芦苞大道-万科魅力之城外侧道路-金科集美山水北侧规划路-新昌小镇高尔夫球场西侧道路-芦苞大道围合而成的区域；由兴塘路-天泰路-118 省道-叶屋村西侧规划路-永平路-大兴大道-北江大堤西侧道路-118省道-240国道-兴唐路围合而成的区域由530县道-漫水河-恒大雅苑南侧道路-漫江大道-530 县道围合而成的区域；由漫水河-迳口中学外侧规划路-705 乡道-漫水河围合而成区域；
Ⅳ级	568	除上述范围外，评估范围内的其他所有区域。

（三）工业用地级别基准地价成果

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

级别	级别基准地价	级别范围
Ⅰ级	608	由见贤路西延线-三花公路-范湖开发区外侧水道-龙湖路-118省道-范湖小学北侧规划路-乐平大道北侧规划路-三花公路-三水区东侧行政界线-东平水道-三水区西侧行政界线-北江沿岸道路-见贤路西延线围合而成的区域；由广昆高速-三水区东侧行政界线-金乐路-塘厦村北侧规划路-240 国道-塘九路-金港路-工业大道北侧规划道路-西江水域-广昆高速围合而成的区域；
Ⅱ级	523	除上述范围外，白坭镇剩余区域；由东平水道-三水区东侧行政界线-西南街道南侧行政界线-西江水域-东平水道围合而成的

级别	级别基准地价	级别范围
		区域；由北江沿岸道路-见贤路西延线-三花公路-三水区东侧行政界线-乐平镇北侧行政界线-北江沿岸道路围合而成的区域；由北江水域-三水区北侧行政界线-三水区东侧行政界线-芦苞镇南侧行政界线-北江沿岸道路-北江水域围合而成的区域；
Ⅲ级	415	除上述范围外，评估范围内的其他所有区域。

（四）公共管理与公共服务用地级别基准地价成果

表1-5 公共管理与公共服务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

级别	级别基准地价	级别范围
Ⅰ级	762	由云庭大道-西南涌-二广高速-三水区东侧行政界线-东平水道-240 国道-西南大道-大塱山村南侧规划路-西布村北侧规划路-广海大道-二广高速-三达路-虹岭西路-南湖路-三水区实验中学北侧水道-云庭大道围合而成的区域；
Ⅱ级	598	除上述区域外，由广佛肇高速-塘西大道-礼义大道-广州绕城高速-大旗头村南侧规划道路-乐平大道-乐平镇政府北侧380米规划路-工业北路-丰年路-佛清从高速-西南涌-三水区东侧行政界线-贵广、南广铁路线-324国道-东平水道-三水区西侧行政界线-广佛肇高速围合而成的区域；由南边江溪村北侧规划路-工业大道-麦家村西侧规划路-大有岗村内规划道路-南景湾花园外侧道路-礼让路-陆坑村外侧道路-三水大道-南边江溪村北侧规划路围合而成的区域；由龙湖路-118 省道-范湖小学北侧规划路-乐平大道北侧规划路-上巷村南侧规划路-三花公路-龙湖路围合而成的区域； 由240国道-曲河水域-北江水域-龙坡三路-龙陂路-240国道围合而成的区域；由北江大堤-118 省道-建设路-环镇南路-环镇北路-北江大堤围合而成的区域；由 118 省道-连滘二村北侧规划路-永平路-大兴大道-北江大堤西侧道路-118 省道-240 国道-大塘镇卫生院西侧规划路-118 省道围合而成的区域；由漫江大道-漫水河水域-侨兴路-华侨经济区外侧道路-萌茵花园南侧道路-漫江大道围合而成的区域；
Ⅲ级	389	除上述范围外，评估范围内的其他所有区域。

（五）公用设施用地级别基准地价成果

表1-6 公用设施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

级别	级别基准地价	级别范围
Ⅰ级	580	由红云路-云东海大道-广佛肇高速-西乐大道-西乐大道北侧水道-礼义大道-广州绕城高速-大旗头村南侧规划道路-乐平大道-乐平镇政府北侧380米规划路-伊边村西侧规划路-工业北路-乐平涌佛清从高速-西南涌-三水区东侧行政界线-东平水道-三水区西侧行政界线-521县道-红云路围合而成的区域；由广昆高速-三水区东侧行政界线-金乐路-三水大道-黄金大道北侧规划路-塘九路-金港路-工业大道北侧规划路-西江水域-广昆高速围合而成的区域；
Ⅱ级	462	除上述级别范围外，白坭镇剩余区域；由北江水域-三水区北侧行政界线-三水区东侧行政界线-三水区南侧行政界线-西江水域-东平水道-北江水域围合而成的区域；由漫江大道-漫水河-幸福新村南侧道路-漫江大道南-康裕四路-三水区西侧行政界线-南山实验幼儿园外侧道路-漫江大道；
Ⅲ级	374	除上述范围外，评估范围内的其他所有区域。

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	所在级别	区片价	区片编号	所在级别	区片价
SF-1-001	Ⅰ级	3128	SF-4-001	Ⅳ级	709
SF-1-002	Ⅰ级	2810	SF-4-002	Ⅳ级	705
SF-1-003	Ⅰ级	2603	SF-4-003	Ⅳ级	689
SF-1-004	Ⅰ级	2599	SF-4-004	Ⅳ级	674
SF-1-005	Ⅰ级	2589	SF-4-005	Ⅳ级	659
SF-1-006	Ⅰ级	2521	SF-4-006	Ⅳ级	639
SF-1-007	Ⅰ级	2507	SF-4-007	Ⅳ级	624
SF-1-008	Ⅰ级	2473	SF-4-008	Ⅳ级	612
SF-1-009	Ⅰ级	2368	SF-4-009	Ⅳ级	608
SF-1-010	Ⅰ级	2288	SF-4-010	Ⅳ级	602

区片编号	所在级别	区片价	区片编号	所在级别	区片价
SF-1-011	Ⅰ级	2303	SF-4-011	Ⅳ级	599
SF-1-012	Ⅰ级	2247	SF-4-012	Ⅳ级	595
SF-1-013	Ⅰ级	2260	SF-4-013	Ⅳ级	589
SF-1-014	Ⅰ级	2147	SF-4-014	Ⅳ级	587
SF-1-015	Ⅰ级	2141	SF-4-015	Ⅳ级	585
SF-1-016	Ⅰ级	2121	SF-4-016	Ⅳ级	585
SF-1-017	Ⅰ级	2119	SF-4-017	Ⅳ级	564
SF-1-018	Ⅰ级	2074	SF-4-018	Ⅳ级	570
SF-1-019	Ⅰ级	1918	SF-4-019	Ⅳ级	536
SF-1-020	Ⅰ级	1963	SF-4-020	Ⅳ级	561
SF-2-001	Ⅱ级	1891	SF-4-021	Ⅳ级	535
SF-2-002	Ⅱ级	1866	SF-4-022	Ⅳ级	529
SF-2-003	Ⅱ级	1818	SF-4-023	Ⅳ级	526
SF-2-004	Ⅱ级	1813	SF-4-024	Ⅳ级	519
SF-2-005	Ⅱ级	1835	SF-4-025	Ⅳ级	512
SF-2-006	Ⅱ级	1719	SF-4-026	Ⅳ级	505
SF-2-007	Ⅱ级	1735	SF-4-027	Ⅳ级	479
SF-2-008	Ⅱ级	1683	SF-4-028	Ⅳ级	500
SF-2-009	Ⅱ级	1607	SF-4-029	Ⅳ级	496
SF-2-010	Ⅱ级	1548	SF-4-030	Ⅳ级	486
SF-2-011	Ⅱ级	1670	SF-4-031	Ⅳ级	470
SF-2-012	Ⅱ级	1358	SF-4-032	Ⅳ级	467
SF-2-013	Ⅱ级	1412	SF-4-033	Ⅳ级	451
SF-3-001	Ⅲ级	1346	SF-4-034	Ⅳ级	447
SF-3-002	Ⅲ级	1289	SF-4-035	Ⅳ级	445
SF-3-003	Ⅲ级	1217	SF-4-036	Ⅳ级	445
SF-3-004	Ⅲ级	1254	SF-4-037	Ⅳ级	451
SF-3-005	Ⅲ级	1229	SF-5-001	Ⅴ级	412
SF-3-006	Ⅲ级	1184	SF-5-002	Ⅴ级	436
SF-3-007	Ⅲ级	1109	SF-5-003	Ⅴ级	402
SF-3-008	Ⅲ级	1092	SF-5-004	Ⅴ级	398
SF-3-009	Ⅲ级	1085	SF-5-005	Ⅴ级	394
SF-3-010	Ⅲ级	1028	SF-5-006	Ⅴ级	394
SF-3-011	Ⅲ级	916	SF-5-007	Ⅴ级	378
SF-3-012	Ⅲ级	893	SF-5-008	Ⅴ级	369
SF-3-013	Ⅲ级	867	SF-5-009	Ⅴ级	353

区片编号	所在级别	区片价	区片编号	所在级别	区片价
SF-3-014	Ⅲ级	850	SF-5-010	Ⅴ级	350
SF-3-015	Ⅲ级	817	SF-5-011	Ⅴ级	343
SF-3-016	Ⅲ级	802	SF-5-012	Ⅴ级	308
SF-3-017	Ⅲ级	797	SF-5-013	Ⅴ级	299
SF-3-018	Ⅲ级	783	SF-5-014	Ⅴ级	270
SF-3-019	Ⅲ级	769	SF-5-015	Ⅴ级	262
SF-3-020	Ⅲ级	733	SF-5-016	Ⅴ级	391
SF-3-021	Ⅲ级	1146	SF-5-017	Ⅴ级	378

（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	所在级别	区片价	区片编号	所在级别	区片价
ZZ-1-001	Ⅰ级	3575	ZZ-3-003	Ⅲ级	1570
ZZ-1-002	Ⅰ级	3498	ZZ-3-004	Ⅲ级	1566
ZZ-1-003	Ⅰ级	3108	ZZ-3-005	Ⅲ级	1533
ZZ-1-004	Ⅰ级	3395	ZZ-3-006	Ⅲ级	1508
ZZ-1-005	Ⅰ级	3264	ZZ-3-007	Ⅲ级	1474
ZZ-1-006	Ⅰ级	3244	ZZ-3-008	Ⅲ级	1466
ZZ-1-007	Ⅰ级	3180	ZZ-3-009	Ⅲ级	1459
ZZ-1-008	Ⅰ级	3146	ZZ-3-010	Ⅲ级	1454
ZZ-1-009	Ⅰ级	3120	ZZ-3-011	Ⅲ级	1438
ZZ-1-010	Ⅰ级	3106	ZZ-3-012	Ⅲ级	1415
ZZ-1-011	Ⅰ级	3106	ZZ-3-013	Ⅲ级	1361
ZZ-1-012	Ⅰ级	3058	ZZ-3-014	Ⅲ级	1362
ZZ-1-013	Ⅰ级	3025	ZZ-3-015	Ⅲ级	1332
ZZ-1-014	Ⅰ级	3011	ZZ-3-016	Ⅲ级	1322
ZZ-1-015	Ⅰ级	2990	ZZ-3-017	Ⅲ级	1294
ZZ-1-016	Ⅰ级	2943	ZZ-3-018	Ⅲ级	1286
ZZ-1-017	Ⅰ级	2941	ZZ-3-019	Ⅲ级	1271
ZZ-1-018	Ⅰ级	2908	ZZ-3-020	Ⅲ级	1259
ZZ-1-019	Ⅰ级	2897	ZZ-3-021	Ⅲ级	1225
ZZ-1-020	Ⅰ级	2897	ZZ-3-022	Ⅲ级	1196
ZZ-1-021	Ⅰ级	2885	ZZ-3-023	Ⅲ级	1210
ZZ-1-022	Ⅰ级	2883	ZZ-3-024	Ⅲ级	1203
ZZ-1-023	Ⅰ级	2867	ZZ-3-025	Ⅲ级	1130

ZZ-1-024	Ⅰ级	2820	ZZ-3-026	Ⅲ级	1173
ZZ-1-025	Ⅰ级	2802	ZZ-3-027	Ⅲ级	1170
ZZ-1-026	Ⅰ级	2790	ZZ-3-028	Ⅲ级	1164
ZZ-1-027	Ⅰ级	2769	ZZ-3-029	Ⅲ级	1143
ZZ-1-028	Ⅰ级	2766	ZZ-3-030	Ⅲ级	1134
ZZ-1-029	Ⅰ级	2734	ZZ-3-031	Ⅲ级	1119
ZZ-1-030	Ⅰ级	2638	ZZ-3-032	Ⅲ级	1086
ZZ-1-031	Ⅰ级	2737	ZZ-3-033	Ⅲ级	1080
ZZ-2-001	Ⅱ级	2475	ZZ-3-034	Ⅲ级	1073
ZZ-2-002	Ⅱ级	2544	ZZ-3-035	Ⅲ级	1061
ZZ-2-003	Ⅱ级	2435	ZZ-3-036	Ⅲ级	1057
ZZ-2-004	Ⅱ级	2445	ZZ-3-037	Ⅲ级	1036
ZZ-2-005	Ⅱ级	2367	ZZ-3-038	Ⅲ级	1016
ZZ-2-006	Ⅱ级	2381	ZZ-3-039	Ⅲ级	1003
ZZ-2-007	Ⅱ级	2256	ZZ-3-040	Ⅲ级	987
ZZ-2-008	Ⅱ级	2232	ZZ-3-041	Ⅲ级	979
ZZ-2-009	Ⅱ级	2219	ZZ-3-042	Ⅲ级	943
ZZ-2-010	Ⅱ级	2168	ZZ-3-043	Ⅲ级	917
ZZ-2-011	Ⅱ级	2090	ZZ-3-044	Ⅲ级	868
ZZ-2-012	Ⅱ级	2125	ZZ-3-045	Ⅲ级	849
ZZ-2-013	Ⅱ级	2089	ZZ-3-046	Ⅲ级	792
ZZ-2-014	Ⅱ级	2125	ZZ-4-001	Ⅳ级	765
ZZ-2-015	Ⅱ级	2003	ZZ-4-002	Ⅳ级	757
ZZ-2-016	Ⅱ级	2023	ZZ-4-003	Ⅳ级	757
ZZ-2-017	Ⅱ级	1963	ZZ-4-004	Ⅳ级	757
ZZ-2-018	Ⅱ级	1951	ZZ-4-005	Ⅳ级	735
ZZ-2-019	Ⅱ级	1942	ZZ-4-006	Ⅳ级	707
ZZ-2-020	Ⅱ级	1914	ZZ-4-007	Ⅳ级	655
ZZ-2-021	Ⅱ级	1865	ZZ-4-008	Ⅳ级	608
ZZ-2-022	Ⅱ级	1833	ZZ-4-009	Ⅳ级	559
ZZ-2-023	Ⅱ级	1735	ZZ-4-010	Ⅳ级	545
ZZ-2-024	Ⅱ级	1710	ZZ-4-011	Ⅳ级	539
ZZ-2-025	Ⅱ级	2282	ZZ-4-012	Ⅳ级	496
ZZ-2-026	Ⅱ级	2307	ZZ-4-013	Ⅳ级	414
ZZ-3-001	Ⅲ级	1632	ZZ-4-014	Ⅳ级	716
ZZ-3-002	Ⅲ级	1603	-	-	-

（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	所在级别	区片价	区片编号	所在级别	区片价
GY-1-001	Ⅰ级	747	GY-2-001	Ⅱ级	544
GY-1-002	Ⅰ级	717	GY-2-002	Ⅱ级	542
GY-1-003	Ⅰ级	681	GY-2-003	Ⅱ级	535
GY-1-004	Ⅰ级	653	GY-2-004	Ⅱ级	535
GY-1-005	Ⅰ级	643	GY-2-005	Ⅱ级	530
GY-1-006	Ⅰ级	634	GY-2-006	Ⅱ级	525
GY-1-007	Ⅰ级	623	GY-2-007	Ⅱ级	534
GY-1-008	Ⅰ级	613	GY-2-008	Ⅱ级	522
GY-1-009	Ⅰ级	605	GY-2-009	Ⅱ级	521
GY-1-010	Ⅰ级	595	GY-2-010	Ⅱ级	519
GY-1-011	Ⅰ级	588	GY-2-011	Ⅱ级	518
GY-1-012	Ⅰ级	593	GY-2-012	Ⅱ级	518
GY-1-013	Ⅰ级	604	GY-2-013	Ⅱ级	517
GY-1-014	Ⅰ级	605	GY-2-014	Ⅱ级	512
GY-1-015	Ⅰ级	583	GY-2-015	Ⅱ级	508
GY-1-016	Ⅰ级	565	GY-2-016	Ⅱ级	508
GY-1-017	Ⅰ级	574	GY-2-017	Ⅱ级	506
GY-1-018	Ⅰ级	575	GY-2-018	Ⅱ级	496
GY-1-019	Ⅰ级	590	GY-2-019	Ⅱ级	466
GY-1-020	Ⅰ级	579	GY-3-001	Ⅲ级	437
GY-1-021	Ⅰ级	570	GY-3-002	Ⅲ级	423
GY-1-022	Ⅰ级	569	GY-3-003	Ⅲ级	417
GY-1-023	Ⅰ级	568	GY-3-004	Ⅲ级	411
GY-1-024	Ⅰ级	564	GY-3-005	Ⅲ级	405
GY-1-025	Ⅰ级	554	GY-3-006	Ⅲ级	399
GY-1-026	Ⅰ级	555	-	-	-

（四） 公共管理与公共服务用地区片基准地价成果

表1-10公共管理与公共服务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	所在级别	区片价	区片编号	所在级别	区片价
GF1-1-001	Ⅰ级	793	GF1-2-022	Ⅱ级	534
GF1-1-002	Ⅰ级	781	GF1-2-023	Ⅱ级	545
GF1-1-003	Ⅰ级	777	GF1-2-024	Ⅱ级	541
GF1-1-004	Ⅰ级	772	GF1-2-025	Ⅱ级	540
GF1-1-005	Ⅰ级	767	GF1-2-026	Ⅱ级	536
GF1-1-006	Ⅰ级	766	GF1-2-027	Ⅱ级	533
GF1-1-007	Ⅰ级	761	GF1-2-028	Ⅱ级	531
GF1-1-008	Ⅰ级	759	GF1-3-001	Ⅲ级	497
GF1-1-009	Ⅰ级	754	GF1-3-002	Ⅲ级	484
GF1-1-010	Ⅰ级	753	GF1-3-003	Ⅲ级	477
GF1-1-011	Ⅰ级	736	GF1-3-004	Ⅲ级	463
GF1-1-012	Ⅰ级	729	GF1-3-005	Ⅲ级	459
GF1-1-013	Ⅰ级	726	GF1-3-006	Ⅲ级	454
GF1-1-014	Ⅰ级	715	GF1-3-007	Ⅲ级	451
GF1-2-001	Ⅱ级	681	GF1-3-008	Ⅲ级	449
GF1-2-002	Ⅱ级	657	GF1-3-009	Ⅲ级	446
GF1-2-003	Ⅱ级	646	GF1-3-010	Ⅲ级	442
GF1-2-004	Ⅱ级	640	GF1-3-011	Ⅲ级	438
GF1-2-005	Ⅱ级	631	GF1-3-012	Ⅲ级	437
GF1-2-006	Ⅱ级	629	GF1-3-013	Ⅲ级	433
GF1-2-007	Ⅱ级	624	GF1-3-014	Ⅲ级	431
GF1-2-008	Ⅱ级	616	GF1-3-015	Ⅲ级	422
GF1-2-009	Ⅱ级	622	GF1-3-016	Ⅲ级	419
GF1-2-010	Ⅱ级	622	GF1-3-017	Ⅲ级	417
GF1-2-011	Ⅱ级	610	GF1-3-018	Ⅲ级	406
GF1-2-012	Ⅱ级	593	GF1-3-019	Ⅲ级	405
GF1-2-013	Ⅱ级	591	GF1-3-020	Ⅲ级	386
GF1-2-014	Ⅱ级	584	GF1-3-021	Ⅲ级	384
GF1-2-015	Ⅱ级	568	GF1-3-022	Ⅲ级	359
GF1-2-016	Ⅱ级	572	GF1-3-023	Ⅲ级	336
GF1-2-017	Ⅱ级	570	GF1-3-024	Ⅲ级	336
GF1-2-018	Ⅱ级	561	GF1-3-025	Ⅲ级	322

区片编号	所在级别	区片价	区片编号	所在级别	区片价
GF1-2-019	Ⅱ级	561	GF1-3-026	Ⅲ级	314
GF1-2-020	Ⅱ级	556	GF1-3-027	Ⅲ级	312
GF1-2-021	Ⅱ级	550	GF1-3-028	Ⅲ级	301

（五） 公用设施用地区片基准地价成果

表1-11 公用设施用地区片基准地价表

单位：元/平方米，地面地价

区片编号	所在级别	区片价	区片编号	所在级别	区片价
GF2-1-001	Ⅰ级	631	GF2-2-006	Ⅱ级	478
GF2-1-002	Ⅰ级	614	GF2-2-007	Ⅱ级	477
GF2-1-003	Ⅰ级	606	GF2-2-008	Ⅱ级	474
GF2-1-004	Ⅰ级	591	GF2-2-009	Ⅱ级	474
GF2-1-005	Ⅰ级	589	GF2-2-010	Ⅱ级	469
GF2-1-006	Ⅰ级	583	GF2-2-011	Ⅱ级	466
GF2-1-007	Ⅰ级	574	GF2-2-012	Ⅱ级	463
GF2-1-008	Ⅰ级	574	GF2-2-013	Ⅱ级	462
GF2-1-009	Ⅰ级	574	GF2-2-014	Ⅱ级	460
GF2-1-010	Ⅰ级	573	GF2-2-015	Ⅱ级	456
GF2-1-011	Ⅰ级	567	GF2-2-016	Ⅱ级	455
GF2-1-012	Ⅰ级	565	GF2-2-017	Ⅱ级	450
GF2-1-013	Ⅰ级	557	GF2-2-018	Ⅱ级	448
GF2-1-014	Ⅰ级	554	GF2-2-019	Ⅱ级	436
GF2-1-015	Ⅰ级	551	GF2-2-020	Ⅱ级	436
GF2-1-016	Ⅰ级	549	GF2-2-021	Ⅱ级	431
GF2-1-017	Ⅰ级	534	GF2-2-022	Ⅱ级	426
GF2-1-018	Ⅰ级	541	GF2-2-023	Ⅱ级	416
GF2-1-019	Ⅰ级	533	GF2-2-024	Ⅱ级	412
GF2-1-020	Ⅰ级	525	GF2-2-025	Ⅱ级	405
GF2-2-001	Ⅱ级	499	GF2-3-001	Ⅲ级	380
GF2-2-002	Ⅱ级	497	GF2-3-002	Ⅲ级	373
GF2-2-003	Ⅱ级	489	GF2-3-003	Ⅲ级	369
GF2-2-004	Ⅱ级	486	GF2-3-004	Ⅲ级	364
GF2-2-005	Ⅱ级	482	-	-	-

四、 商服路线价

表1-12 商服路线价表

单位：元/平方米

路线段编号	道路名称	所在镇街	范围描述	路线价
sflxj01	北江大道	西南街道	北起时代城四期、南至西南大道	4487
sflxj02	德兴路	西南街道	西起同福路，东至华兴路	3376
sflxj03	广场路	西南街道	西起站前路，东至新风路	5092
sflxj04	广海大道东	西南街道	西起西南大桥，东至西南边界	3590
sflxj05	广海大道西	西南街道	西起口岸大道，东至三达路	2869
sflxj06	广海大道中①	西南街道	西起三达路，东至健力宝北路	5089
sflxj07	广海大道中②	西南街道	西起健力宝北路，东至西南大桥	3733
sflxj08	华兴路	西南街道	北起德兴路，南至教育东路	3626
sflxj09	环城路	西南街道	西起健力宝南路，东至广海大道	2820
sflxj10	货场路	西南街道	西起站前路，东至站前路	2589
sflxj11	健力宝北路	西南街道	北起广三高速，南至广海大道	5496
sflxj12	健力宝南路①	西南街道	北起广海大道，南至文锋东路	4414
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	3800
sflxj14	教育中路	西南街道	西起健力宝南路，东至广海大道中	3019
sflxj15	康乐路	西南街道	西起同福路，东至东兴路	3768
sflxj16	人民二路	西南街道	西起新华路，东至人民三路	2835
sflxj17	人民三路	西南街道	西起人民二路，东至健力宝南路	3266
sflxj18	人民四路	西南街道	西起健力宝南路，东至环城路	3903
sflxj19	三达路①	西南街道	北起唐福路，南至锦江路	4340
sflxj20	三达路②	西南街道	北起锦江路，南至文峰西路	4097
sflxj21	沙头大道	西南街道	西起沙头大桥，东至永兴路	2259
sflxj22	同福路①	西南街道	北起广三高速，南至广海大道	4860
sflxj23	同福路②	西南街道	北起广海大道中，南至教育西路	3763
sflxj24	文锋东路	西南街道	西起新华路，东至健力宝南路	6204

路线段编号	道路名称	所在镇街	范围描述	路线价
sflxj25	文锋西路	西南街道	西起 315 国道，东至三达路	3340
sflxj26	文锋中路	西南街道	西起站前路，东至新华路	3892
sflxj27	西河路	西南街道	西起三水南港码头，东至三水大桥	3381
sflxj28	西南大道	西南街道	西起御龙湾、东至建设一路	3592
sflxj29	西青大道	西南街道	西起御龙湾西侧，东至口岸大道	4000
sflxj30	新华路①	西南街道	北起文锋东路，南至沿江西路	3182
sflxj31	新华路②	西南街道	西北起三达路，东南至环城路	3930
sflxj32	兴达路	西南街道	西起贤兴路，东至三达路	3232
sflxj33	耀华路	西南街道	北起德兴路，南至广海大道中	3408
sflxj34	永兴路	西南街道	北起广海大道中，南至沿江东路	2861
sflxj35	园林路	西南街道	北起广海大道中，南至新华路	3126
sflxj36	月桂二路	西南街道	北起广海大道中，南至环城路	2880
sflxj37	站前路	西南街道	北起环城四路，南至文锋中路	2523
sflxj38	张边路	西南街道	西起三达路，东至健力宝北路	6674
sflxj39	中山西路	西南街道	北起文峰西路，南至沿江西路	2515
sflxj40	南丰大道①	云东海街道	北起云庭大道，南至广三高速	4083
sflxj41	南丰大道②	云东海街道	北起南湖路，南至云庭大道	3271
sflxj42	南丰大道③	云东海街道	北起石湖洲立交，南至南湖路	2835
sflxj43	乐平大道	乐平镇	北起乐华路，南至华盛广场	1369
sflxj44	乐丰大道	乐平镇	北起创新大道，南至康福路	1187
sflxj45	南边大道	乐平镇	西起工业大道，东至宾馆路	1116
sflxj46	南边工业大道	乐平镇	北起南华路、南至南边大道	1055
sflxj47	乐华路	乐平镇	西起新城路北，东至乐华路新街	1394
sflxj48	黄金大道	白坭镇	西起工业大道，东至三水大道南	1277
sflxj49	成功路	芦苞镇	西起市场路，东至龙坡一路	1053
sflxj50	东海大道	芦苞镇	西起龙坡一路，东至 269 省道	914
sflxj51	大兴大道	大塘镇	北起永大西路，南至大塘镇文化中心	663

第二章　基准地价修正体系

由于区片基准地价是满足价格内涵条件下的价格，如果宗地条件与价格内涵不一致时，则需进行区域、个别因素修正。因此在宗地基本条件已知的基础上，可根据宗地地价修正系数体系所对应的修正系数，快速、高效、较为合理地计算出该宗地的价格，以满足各方面对宗地地价的需求。根据三水区区片、级别基准地价体系，按照《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014) 要求建立国有商服、住宅、工业、公共管理与公共服务用地和公用设施用地宗地地价的修正体系。

一、 商服用地宗地地价修正体系

（一）楼层修正系数

表2-1 商服用地楼层修正系数

总楼层/所在楼层		所在楼层修正系数					
		1层	2层	3层	4层	5层	6层
总楼层	共1层	1.000					
	共2层	1.321	0.679				
	共3层	1.562	0.834	0.604			
	共4层	1.751	0.933	0.695	0.621		
	共5层	1.897	1.053	0.761	0.685	0.604	
	共6层	2.010	1.065	0.804	0.723	0.708	0.690

注：①楼层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。

②6层以上的商服用地楼层修正系数需根据实际情况综合判断；

③6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修正系数；

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，其楼层修正系数按商服部分总楼层进行修正。

（二）容积率修正系数

表2-2 商服用地容积率修正系数公式一览表

容积率	≤0.4	0.4＜FAR＜5.0	≥5.0
修正系数	1.8110	$(2.0/FAR)^{0.369}$	0.7131

表 2-3 商服用地容积率修正系数公式一览表

容积率	≤0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0	1.1
修正系数	1.8110	1.6679	1.5593	1.4731	1.4023	1.3427	1.2915	1.2468
容积率	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9
修正系数	1.2074	1.1723	1.1407	1.1120	1.0858	1.0618	1.0396	1.0191
容积率	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.0000	0.9822	0.9654	0.9497	0.9349	0.9210	0.9077	0.8952
容积率	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5
修正系数	0.8832	0.8719	0.8610	0.8507	0.8408	0.8313	0.8222	0.8134
容积率	3.6	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3
修正系数	0.8050	0.7969	0.7891	0.7816	0.7743	0.7673	0.7605	0.7539
容积率	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	≥5.0	
修正系数	0.7476	0.7414	0.7354	0.7296	0.7239	0.7185	0.7131	

注：①当商服用地评估时，要进行商业容积率修正，按照上表修正系数进行修正；

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≤0.4 时按容积率为 0.4 时的系数修正,容积率≥5.0 时按容积率为 5.0 时的系数修正；

④当项目为已建成项目时，应优先采用楼层修正，其商业楼层修正系数表见表 2-1；

⑤当待开发项目为商住用地等情况时，商服容积率等于商服计容建筑面积除以分摊的商服用地面积，土地规划条件另有规定的从其规定计算。

（三）商服路线价修正内容

1、临街深度修正系数

表 2-4 商服用地路线价临街深度修正系数表

临街深度（米）	0≤V＜2	2≤V＜4	4≤V＜6	6≤V＜8	8≤V＜12	V≥12
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。

2、临街宽度修正系数

表 2-5 商服用地临街宽度修正系数表

临街宽度（米）	0＜V＜3	3≤V≤5	5＜V≤8	8＜V≤12	V＞12
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。

（四）区域因素修正系数

表2-6 商服用地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	与商服中心和集贸农贸市场的距离，区域商服氛围水平
	指标权重值（Q）	37%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	±0.96%～±6.64%
交通条件	指标说明	区域道路路网和公交站点密集程度，与汽车站、火车站、港口码头的距离
	指标权重值（Q）	23%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	±0.60%～±4.13%
基本设施状况	指标说明	市政供水保证率，排水状况，供电保障率商服配套设施完善程度
	指标权重值（Q）	20%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	±0.52%～±3.59%
人口状况	指标说明	人口密集程度，商服人流聚集程度
	指标权重值（Q）	13%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	±0.34%～±2.33%
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）	7%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	±0.18%～±1.26%

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，需根据待估宗地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待估宗地实际区域因素影响条件下的地价水平。

表2-7 商服用地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
SF-1-001	±5.88%	SF-4-001	±6.15%
SF-1-002	±5.89%	SF-4-002	±5.74%
SF-1-003	±6.39%	SF-4-003	±7.82%
SF-1-004	±5.76%	SF-4-004	±11.9%
SF-1-005	±15.23%	SF-4-005	±17.83%
SF-1-006	±10.64%	SF-4-006	±5.86%
SF-1-007	±17.95%	SF-4-007	±7.39%
SF-1-008	±8.00%	SF-4-008	±7.52%
SF-1-009	±12.22%	SF-4-009	±16.11%
SF-1-010	±9.24%	SF-4-010	±7.61%
SF-1-011	±6.34%	SF-4-011	±6.21%
SF-1-012	±6.28%	SF-4-012	±11.07%
SF-1-013	±5.03%	SF-4-013	±6.13%
SF-1-014	±9.31%	SF-4-014	±11.46%
SF-1-015	±6.31%	SF-4-015	±12.49%
SF-1-016	±11.41%	SF-4-016	±6.47%
SF-1-017	±7.34%	SF-4-017	±7.79%
SF-1-018	±2.60%	SF-4-018	±11.18%
SF-1-019	±5.64%	SF-4-019	±9.65%
SF-1-020	±11.57%	SF-4-020	±6.14%
SF-2-001	±6.05%	SF-4-021	±12.23%
SF-2-002	±8.79%	SF-4-022	±6.70%
SF-2-003	±13.71%	SF-4-023	±14.84%
SF-2-004	±6.17%	SF-4-024	±7.12%
SF-2-005	±6.08%	SF-4-025	±8.40%
SF-2-006	±7.88%	SF-4-026	±15.48%
SF-2-007	±11.82%	SF-4-027	±5.78%
SF-2-008	±11.86%	SF-4-028	±6.85%
SF-2-009	±7.05%	SF-4-029	±6.43%
SF-2-010	±11.83%	SF-4-030	±7.70%
SF-2-011	±6.61%	SF-4-031	±6.90%
SF-2-012	±17.71%	SF-4-032	±4.19%
SF-2-013	±12.46%	SF-4-033	±7.91%
SF-3-001	±13.76%	SF-4-034	±6.41%
SF-3-002	±10.55%	SF-4-035	±4.01%

区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度
SF-3-003	±6.87%	SF-4-036	±10.79%
SF-3-004	±8.04%	SF-4-037	±6.22%
SF-3-005	±16.40%	SF-5-001	±12.24%
SF-3-006	±5.85%	SF-5-002	±11.50%
SF-3-007	±7.65%	SF-5-003	±11.22%
SF-3-008	±5.84%	SF-5-004	±13.37%
SF-3-009	±12.50%	SF-5-005	±7.84%
SF-3-010	±8.13%	SF-5-006	±7.38%
SF-3-011	±11.96%	SF-5-007	±3.94%
SF-3-012	±16.49%	SF-5-008	±7.62%
SF-3-013	±5.71%	SF-5-009	±12.98%
SF-3-014	±7.28%	SF-5-010	±5.84%
SF-3-015	±13.57%	SF-5-011	±6.95%
SF-3-016	±5.83%	SF-5-012	±6.17%
SF-3-017	±7.90%	SF-5-013	±6.21%
SF-3-018	±11.18%	SF-5-014	±15.83%
SF-3-019	±7.60%	SF-5-015	±8.26%
SF-3-020	±6.96%	SF-5-016	±6.34%
SF-3-021	±6.95%	SF-5-017	±10.98%

（五）街角地类型修正

表2-8 商服用地街角地类型修正系数表

临街类型	一面临街	两面临街	三面临街	四面临街
修正系数	1.00	1.08	1.13	1.15

（六）其他个别因素修正系数

表2-9 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	形状规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用较为不利	形状不规则，对土地利用严重不利
	修正系数	2.0%	1.0%	0%	-1.0%	-2.0%
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
	修正系数	2.0%	1.0%	0%	-1.0%	-2.0%
宗地大小	指标说明	≥10000m²	5000≤S＜10000m²	2000≤S＜5000m²	1000≤S＜2000m²	S＜1000m²
	修正系数	2.0%	1.0%	0%	-1.0%	-2.0%

（七）土地使用年期修正系数

土地剩余使用年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——土地使用权法定最高出让年期；

n——土地剩余使用年期；Y——土地剩余使用年期修正系数。

表2-10 商服用地使用年期修正系数（r=6.16%）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8
修正系数	0.0639	0.1240	0.1807	0.2341	0.2844	0.3318	0.3764	0.4184
使用年限	9	10	11	12	13	14	15	16
修正系数	0.4580	0.4953	0.5304	0.5635	0.5947	0.6241	0.6517	0.6778
使用年限	17	18	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.7023	0.7254	0.7472	0.7677	0.7871	0.8053	0.8224	0.8386
使用年限	25	26	27	28	29	30	31	32
修正系数	0.8538	0.8681	0.8816	0.8943	0.9063	0.9176	0.9282	0.9382
使用年限	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9477	0.9565	0.9649	0.9728	0.9802	0.9872	0.9938	1.0000

（八）土地开发程度修正

表2-11 土地开发程度修正值范围表

土地开发程度	开发项目及成本（元/平方米）							五通一平（元/㎡）
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	通气	土地平整	
开发费	20～80	20～70	20～50	10～50	50～130	10～30	30～90	160～500

注：上述取值表仅供参考，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。

二、 住宅用地宗地地价修正体系

（一）楼层修正系数

① 多层住宅（楼梯楼）楼层修正系数：

表 2-12 多层住宅（楼梯楼）楼层修正系数表

总楼层/所在楼层		所在楼层修正系数								
		1 层	2 层	3 层	4 层	5 层	6 层	7 层	8 层	9 层
总楼层	共 1 层	1.0000								
	共 2 层	0.9982	1.0018							
	共 3 层	0.9871	1.0219	0.9910						
	共 4 层	0.9817	1.0162	1.0512	0.9509					
	共 5 层	0.9743	1.0148	1.0554	1.0177	0.9378				
	共 6 层	0.9296	1.0850	1.1086	1.0271	0.9502	0.8995			
	共 7 层	0.9391	1.0960	1.1199	1.0376	0.9599	0.9421	0.9054		
	共 8 层	0.9896	1.1126	1.1368	1.0514	0.9709	0.9521	0.9151	0.8715	
	共 9 层	0.9697	1.1379	1.1626	1.0753	0.9929	0.9737	0.9359	0.9000	0.8520

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。

② 小高层、高层住宅（电梯楼）楼层修正系数：

（本页余下空白）

表2-13 小高层、高层住宅（电梯楼）楼层修正系数表

所在楼层 / 总楼层		所在楼层修正系数																	
		1层	2层	3层	4层	5层	6层	7层	8层	9层	10层	11层	12层	13层	14层	15层	16层	17层	18层
总楼层	共7层	0.9565	0.9926	1.0104	1.0282	1.0460	1.0282	0.9381											
	共8层	0.9566	0.9912	1.0083	1.0258	1.0434	1.0258	1.0083	0.9406										
	共9层	0.9574	0.9957	1.0146	1.0340	1.0528	1.0340	1.0146	0.9957	0.9012									
	共10层	0.9200	0.9565	0.9744	0.9929	1.0109	1.0293	1.0473	1.0653	1.0473	0.9561								
	共11层	0.9218	0.9567	0.9744	0.9920	1.0097	1.0274	1.0451	1.0627	1.0451	1.0274	0.9377							
	共12层	0.8996	0.9390	0.9590	0.9784	0.9984	1.0184	1.0378	1.0578	1.0772	1.0578	1.0378	0.9388						
	共13层	0.8889	0.9263	0.9447	0.9442	0.9611	0.9785	0.9954	1.0067	1.0563	1.0748	1.0937	1.1121	1.0173					
	共14层	0.8819	0.9165	0.9340	0.9510	0.9680	0.9856	1.0026	1.0201	1.0371	1.0542	1.0717	1.0887	1.1062	0.9824				
	共15层	0.8751	0.9090	0.9262	0.9429	0.9601	0.9772	0.9939	1.0111	1.0283	1.0450	1.0622	1.0961	1.0961	1.0794	0.9974			
	共16层	0.8750	0.9090	0.9257	0.9424	0.9592	0.9759	0.9926	1.0098	1.0261	1.0433	1.0600	1.0768	1.0935	1.0768	1.0600	0.9739		
	共17层	0.8741	0.9077	0.9242	0.9407	0.9577	0.9742	0.9913	1.0078	1.0243	1.0413	1.0578	1.0743	1.0909	1.0743	1.0578	1.0413	0.9603	
	共18层	0.8492	0.8855	0.9040	0.9224	0.9409	0.9588	0.9772	0.9957	1.0271	1.0456	1.0640	1.0689	1.0868	1.1053	1.0868	1.0689	1.0505	0.9624
	共19层	0.8538	0.8903	0.9086	0.9269	0.9452	0.9452	0.9634	0.9817	1.0177	1.0366	1.0548	1.0726	1.0909	1.1097	1.0909	1.0726	1.0548	1.0366
	共20层	0.8438	0.8798	0.8974	0.9151	0.9334	0.9511	0.9688	0.9865	1.0042	1.0224	1.0401	1.0583	1.0760	1.0937	1.1114	1.0937	1.0760	1.0583
	共21层	0.8318	0.8676	0.8861	0.9040	0.9219	0.9399	0.9583	0.9763	0.9942	1.0121	1.0306	1.0485	1.0665	1.0844	1.1023	1.1208	1.1023	1.0844
	共22层	0.8285	0.8633	0.8804	0.8980	0.9157	0.9328	0.9500	0.9676	0.9848	1.0024	1.0200	1.0372	1.0548	1.0719	1.0891	1.1067	1.1243	1.1067
	共23层	0.8205	0.8566	0.8746	0.8927	0.9102	0.9283	0.9463	0.9644	0.9829	1.0010	1.0185	1.0366	1.0546	1.0727	1.0907	1.1088	1.1268	1.1088
	共24层	0.7984	0.8358	0.8545	0.8727	0.8920	0.9107	0.9289	0.9481	0.9663	0.9856	1.0043	1.0225	1.0417	1.0604	1.0786	1.0979	1.1160	1.1348
	共25层	0.7938	0.8308	0.8493	0.8678	0.8863	0.9048	0.9233	0.9424	0.9603	0.9788	0.9979	1.0164	1.0349	1.0534	1.0719	1.0904	1.1089	1.1274
	共26层	0.7935	0.8289	0.8465	0.8642	0.8819	0.8995	0.9172	0.9349	0.9525	0.9702	0.9879	1.0050	1.0232	1.0404	1.0581	1.0757	1.0934	1.1111
	共27层	0.7818	0.8171	0.8350	0.8524	0.8708	0.8882	0.9062	0.9241	0.9420	0.9594	0.9773	0.9953	1.0132	1.0311	1.0485	1.0664	1.0843	1.1023
	共28层	0.7625	0.7998	0.8181	0.8370	0.8554	0.8737	0.8927	0.9110	0.9294	0.9477	0.9666	0.9850	1.0033	1.0217	1.0406	1.0590	1.0773	1.0962
	共29层	0.7503	0.7879	0.8064	0.8249	0.8440	0.8625	0.8816	0.9001	0.9186	0.9377	0.9568	0.9753	0.9658	1.0123	1.0314	1.0505	1.0690	1.0875
	共30层	0.7418	0.7803	0.7998	0.8187	0.8382	0.8571	0.8761	0.8956	0.9145	0.9340	0.9530	0.9725	0.9908	1.0103	1.0293	1.0488	1.0677	1.0872
	共31层	0.7513	0.7881	0.8066	0.8250	0.8434	0.8618	0.8803	0.8987	0.9171	0.9355	0.9539	0.9724	0.9902	1.0092	1.0276	1.0455	1.0639	1.0829
	共32层	0.7463	0.7839	0.8022	0.8210	0.8398	0.8586	0.8774	0.8962	0.9151	0.9339	0.9521	0.9709	0.9897	1.0086	1.0274	1.0462	1.0650	1.0838
	共33层	0.6835	0.7303	0.7541	0.7771	0.8009	0.8247	0.8477	0.8707	0.8945	0.9175	0.9413	0.9643	0.9881	1.0119	1.0349	1.0587	1.0817	1.1055
	共34层	0.6890	0.7351	0.7582	0.7813	0.8043	0.8274	0.8504	0.8735	0.8966	0.9196	0.9427	0.9665	0.9896	1.0126	1.0357	1.0588	1.0818	1.1049
	共35层	0.7113	0.7544	0.7760	0.7975	0.8191	0.8406	0.8622	0.8837	0.9053	0.9268	0.9484	0.9700	0.9915	1.0131	1.0346	1.0562	1.0777	1.0993
	共36层	0.6899	0.7365	0.7598	0.7830	0.8063	0.8296	0.8529	0.8761	0.8994	0.9227	0.9459	0.9692	0.9925	1.0158	1.0390	1.0623	1.0856	1.1089

所在楼层 / 总楼层		所在楼层修正系数																	
		19层	20层	21层	22层	23层	24层	25层	26层	27层	28层	29层	30层	31层	32层	33层	34层	35层	36层
总楼层	共7层																		
	共8层																		
	共9层																		
	共10层																		
	共11层																		
	共12层																		
	共13层																		
	共14层																		
	共15层																		
	共16层																		
	共17层																		
	共18层																		
	共19层	0.9477																	
	共20层	1.0401	0.9499																
	共21层	1.0665	1.0485	0.9530															
	共22层	1.0891	1.0719	1.0548	0.9500														
	共23层	1.0907	1.0727	1.0546	1.0366	0.9504													
	共24层	1.1348	1.1160	1.0979	1.0786	1.0604	0.9631												
	共25层	1.1460	1.1274	1.1089	1.0904	1.0719	1.0534	0.9632											
	共26层	1.1287	1.1464	1.1287	1.1111	1.0934	1.0757	1.0581	0.9738										
	共27层	1.1197	1.1376	1.1555	1.1376	1.1197	1.1023	1.0843	1.0664	0.9815									
	共28层	1.1146	1.1329	1.1518	1.1702	1.1518	1.1329	1.1146	1.0962	1.0773	0.9807								
	共29层	1.1066	1.1251	1.1437	1.1627	1.1813	1.1627	1.1437	1.1251	1.1066	1.0875	0.9924							
	共30层	1.1061	1.1251	1.1446	1.1635	1.1830	1.1635	1.1446	1.1251	1.1061	1.0872	1.0677	0.9678						
	共31层	1.1013	1.1192	1.1376	1.1560	1.1750	1.1560	1.1376	1.1192	1.1013	1.0829	1.0639	1.0639	0.9327					
	共32层	1.1026	1.1214	1.1403	1.1591	1.1779	1.1591	1.1403	1.1214	1.1026	1.0838	1.0650	1.0650	1.0274	0.9160				
	共33层	1.1285	1.1516	1.1753	1.1984	1.2221	1.1984	1.1753	1.1516	1.1285	1.1055	1.0817	1.0817	1.0349	1.0119	0.8672			
	共34层	1.1280	1.1510	1.1741	1.1972	1.2202	1.1972	1.1741	1.1510	1.1280	1.1049	1.0818	1.0818	1.0357	1.0126	0.9896	0.8448		
	共35层	1.1208	1.1424	1.1639	1.1855	1.2071	1.1855	1.1639	1.1424	1.1208	1.0993	1.0777	1.0777	1.0346	1.0131	0.9915	0.9700	0.8361	
	共36层	1.1321	1.1554	1.1787	1.2027	1.2252	1.2027	1.1787	1.1554	1.1321	1.1089	1.0856	1.0856	1.0390	1.0158	0.9925	0.9692	0.9459	0.8191

注：当总楼层F＞36、≤50时，第n层的分配系数按下列公式计算 $Fn=-0.0006X^2+0.0285X+0.781$ 顶层按Fn-1计算值减去0.015计算

（二）容积率修正系数

表2-14住宅用地容积率修正系数公式一览表

容积率	≤0.3	0.3＜FAR＜7.0	≥7.0
修正系数	2.3551	（2.5/FAR）$^{0.404}$	0.6597

表2-15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
修正系数	2.3551	2.0967	1.9159	1.7799	1.6724	1.5846	1.5110	1.4480
容积率	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.3933	1.3452	1.3024	1.2640	1.2292	1.1976	1.1686	1.1419
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6
修正系数	1.1173	1.0943	1.073	1.053	1.0343	1.0166	1.000	0.9843
容积率	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4
修正系数	0.9694	0.9552	0.9418	0.9290	0.9168	0.9051	0.8939	0.8832
容积率	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2
修正系数	0.8729	0.8630	0.8535	0.8444	0.8356	0.8271	0.8188	0.8109
容积率	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5
修正系数	0.8032	0.7958	0.7886	0.7817	0.7749	0.7683	0.7620	0.7558
容积率	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8
修正系数	0.7497	0.7439	0.7382	0.7326	0.7272	0.7219	0.7168	0.7118
容积率	5.9	6	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6
修正系数	0.7069	0.7021	0.6974	0.6929	0.6884	0.6840	0.6798	0.6756
容积率	6.7	6.8	6.9	≥7.0				
修正系数	0.6715	0.6675	0.6635	0.6597				

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＜0.3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当待估宗地容积率≤0.3时，容积率修正系数按容积率为0.3的修正系数进行取值，当待估宗地容积率≥7.0时，容积率修正系数按容积率为7.0的修正系数进行取值。

（三）区域因素修正系数

表2-16住宅用地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	与商服中心和集贸农贸市场的距离，区域商服氛围水平
	指标权重值（Q）	13%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	±0.23%～±2.28%
交通条件	指标说明	区域道路路网和公交站点密集程度，与

指标标准		判断标准
		汽车站、火车站、港口码头的距离
	指标权重值（Q）	23%
	各片区修正幅度范围0（Q×区片修正幅度）	±0.41%～±4.03%
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，区域内医疗、文体、银行、中小学等住宅配套设施完善程度
	指标权重值（Q）	30%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	±0.54%～±5.26%
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）	20%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	±0.36%～±3.51%
人口状况	指标说明	人口密集程度，居住人口聚集程度
	指标权重值（Q）	8%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	±0.14%～±1.40%
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%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	±0.13%～±1.23%

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,需根据待估宗地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待估宗地实际区域因素影响条件下的地价水平。

表2-17 住宅用地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
ZZ-1-001	±7.60%	ZZ-3-003	±5.98%
ZZ-1-002	±15.36%	ZZ-3-004	±6.86%
ZZ-1-003	±6.44%	ZZ-3-005	±7.35%
ZZ-1-004	±5.81%	ZZ-3-006	±5.56%

区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度
ZZ-1-005	±7.17%	ZZ-3-007	±12.40%
ZZ-1-006	±7.86%	ZZ-3-008	±17.52%
ZZ-1-007	±6.21%	ZZ-3-009	±11.40%
ZZ-1-008	±7.19%	ZZ-3-010	±7.96%
ZZ-1-009	±11.55%	ZZ-3-011	±6.56%
ZZ-1-010	±9.81%	ZZ-3-012	±5.76%
ZZ-1-011	±6.54%	ZZ-3-013	±11.49%
ZZ-1-012	±14.96%	ZZ-3-014	±12.30%
ZZ-1-013	±1.79%	ZZ-3-015	±6.06%
ZZ-1-014	±14.13%	ZZ-3-016	±12.61%
ZZ-1-015	±7.89%	ZZ-3-017	±10.77%
ZZ-1-016	±7.12%	ZZ-3-018	±7.23%
ZZ-1-017	±6.85%	ZZ-3-019	±12.95%
ZZ-1-018	±6.66%	ZZ-3-020	±11.42%
ZZ-1-019	±12.99%	ZZ-3-021	±5.69%
ZZ-1-020	±10.72%	ZZ-3-022	±7.91%
ZZ-1-021	±5.54%	ZZ-3-023	±12.46%
ZZ-1-022	±17.31%	ZZ-3-024	±7.32%
ZZ-1-023	±13.91%	ZZ-3-025	±14.91%
ZZ-1-024	±7.76%	ZZ-3-026	±7.09%
ZZ-1-025	±6.42%	ZZ-3-027	±7.45%
ZZ-1-026	±7.65%	ZZ-3-028	±3.07%
ZZ-1-027	±7.72%	ZZ-3-029	±4.14%
ZZ-1-028	±12.98%	ZZ-3-030	±12.91%
ZZ-1-029	±12.23%	ZZ-3-031	±6.94%
ZZ-1-030	±6.77%	ZZ-3-032	±4.52%
ZZ-1-031	±12.73%	ZZ-3-033	±12.78%
ZZ-2-001	±11.23%	ZZ-3-034	±5.25%
ZZ-2-002	±7.41%	ZZ-3-035	±17.47%
ZZ-2-003	±7.96%	ZZ-3-036	±7.87%
ZZ-2-004	±7.42%	ZZ-3-037	±5.98%
ZZ-2-005	±7.26%	ZZ-3-038	±6.09%
ZZ-2-006	±11.36%	ZZ-3-039	±7.82%
ZZ-2-007	±16.12%	ZZ-3-040	±6.59%
ZZ-2-008	±7.04%	ZZ-3-041	±7.11%
ZZ-2-009	±6.79%	ZZ-3-042	±10.57%

区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度
ZZ-2-010	±12.18%	ZZ-3-043	±4.52%
ZZ-2-011	±7.43%	ZZ-3-044	±7.87%
ZZ-2-012	±7.14%	ZZ-3-045	±6.16%
ZZ-2-013	±6.99%	ZZ-3-046	±7.48%
ZZ-2-014	±6.48%	ZZ-4-001	±7.73%
ZZ-2-015	±5.90%	ZZ-4-002	±11.68%
ZZ-2-016	±17.53%	ZZ-4-003	±10.91%
ZZ-2-017	±16.98%	ZZ-4-004	±6.84%
ZZ-2-018	±6.72%	ZZ-4-005	±7.03%
ZZ-2-019	±6.09%	ZZ-4-006	±15.50%
ZZ-2-020	±7.48%	ZZ-4-007	±7.58%
ZZ-2-021	±10.72%	ZZ-4-008	±6.53%
ZZ-2-022	±6.88%	ZZ-4-009	±6.88%
ZZ-2-023	±17.21%	ZZ-4-010	±15.23%
ZZ-2-024	±12.02%	ZZ-4-011	±6.30%
ZZ-2-025	±11.08%	ZZ-4-012	±12.92%
ZZ-2-026	±12.72%	ZZ-4-013	±7.35%
ZZ-3-001	±11.01%	ZZ-4-014	±7.01%
ZZ-3-002	±6.28%	ZZ-4-015	±11.88%

（四）其他个别因素修正系数

表2-18 住宅用地其他个别因素修正系数

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	形状规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用较为不利	形状不规则，对土地利用极为不利
	修正系数	2.0%	1.0%	0%	-1.0%	-2.0%
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	2.0%	1.0%	0%	-1.0%	-2.0%
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，对土地利用较为不利	景观条件差，对土地利用极为不利

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
	修正系数	3.0%	1.5%	0%	-1.5%	-3.0%
配套设施	指标说明	小区内配套完善	小区内配套较完善	小区内配套一般	小区内配套较差	小区内配套差
	修正系数	3.0%	1.5%	0%	-1.5%	-3.0%

（五）土地使用年期修正系数

土地剩余使用年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——土地使用权法定最高出让年期；

n——土地剩余使用年期；Y——土地剩余使用年期修正系数。

表2-19 住宅用地使用年期修正系数（r=5.52%）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8
修正系数	0.0536	0.1043	0.1524	0.1980	0.2412	0.2821	0.3209	0.3577
使用年限	9	10	11	12	13	14	15	16
修正系数	0.3926	0.4256	0.4569	0.4865	0.5146	0.5413	0.5665	0.5904
使用年限	17	18	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.6131	0.6346	0.655	0.6742	0.6925	0.7099	0.7263	0.7419
使用年限	25	26	27	28	29	30	31	32
修正系数	0.7566	0.7706	0.7838	0.7964	0.8083	0.8196	0.8302	0.8404
使用年限	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8500	0.8591	0.8677	0.8758	0.8836	0.8909	0.8979	0.9045
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.9107	0.9166	0.9222	0.9275	0.9326	0.9374	0.9419	0.9462
使用年限	49	50	51	52	53	54	55	56
修正系数	0.9502	0.9541	0.9577	0.9612	0.9645	0.9676	0.9705	0.9733
使用年限	57	58	59	60	61	62	63	64
修正系数	0.9759	0.9784	0.9808	0.9831	0.9852	0.9872	0.9891	0.9909
使用年限	65	66	67	68	69	70		
修正系数	0.9927	0.9943	0.9958	0.9973	0.9987	1.0000		

（六）土地开发程度修正

同商服用地一致，详见表2-11

三、 工业用地宗地地价修正体系

（一）区域因素修正系数

表2-20 工业用地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	区域道路路网和公交站点密集程度，与汽车站、火车站、港口码头的距离
	指标权重值（Q）	35%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	±1.01%～±6.04%
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）	24%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	±0.69%～±4.14%
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）	20%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	±0.58%～±3.45%
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）	13%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	±0.38%～±2.25%
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%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	±0.23%～±1.38%

注:①工业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,需根据待估宗地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待估宗地实际区域因素影响条件下的地价水平。

表2-21 工业用地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（%）
GY-1-001	±6.47%	GY-2-001	±6.77%
GY-1-002	±6.66%	GY-2-002	±11.10%
GY-1-003	±7.20%	GY-2-003	±10.85%
GY-1-004	±13.33%	GY-2-004	±16.39%
GY-1-005	±6.51%	GY-2-005	±6.27%
GY-1-006	±2.89%	GY-2-006	±7.94%
GY-1-007	±7.25%	GY-2-007	±11.54%
GY-1-008	±12.39%	GY-2-008	±6.09%
GY-1-009	±7.53%	GY-2-009	±15.71%
GY-1-010	±10.88%	GY-2-010	±5.55%
GY-1-011	±7.34%	GY-2-011	±17.27%
GY-1-012	±13.76%	GY-2-012	±6.27%
GY-1-013	±6.59%	GY-2-013	±11.98%
GY-1-014	±7.83%	GY-2-014	±7.68%
GY-1-015	±7.47%	GY-2-015	±7.03%
GY-1-016	±6.99%	GY-2-016	±10.62%
GY-1-017	±6.89%	GY-2-017	±12.41%
GY-1-018	±12.95%	GY-2-018	±5.82%
GY-1-019	±5.82%	GY-2-019	±12.31%
GY-1-020	±7.01%	GY-3-001	±7.27%
GY-1-021	±6.01%	GY-3-002	±5.84%
GY-1-022	±7.17%	GY-3-003	±6.10%
GY-1-023	±6.27%	GY-3-004	±7.20%
GY-1-024	±5.27%	GY-3-005	±6.26%
GY-1-025	±3.82%	GY-3-006	±10.81%
GY-1-026	±12.73%	-	-

（二）其它个别因素修正系数

表2-22 工业用地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	形状规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用较为不利	形状不规则，对土地利用极为不利

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
	修正系数	2.0%	1.0%	0%	-1.0%	-2.0%
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	2.0%	1.0%	0%	-1.0%	-2.0%
宗地大小	指标说明	S≥50000m²	20000≤S＜50000m²	10000≤S＜20000m²	5000≤S＜10000m²	S＜5000m²
	修正系数	2.0%	1.0%	0%	-1.0%	-2.0%
临路条件	指标说明	临多条主干道	临主干道	临次干道	临支路	不临路
	修正系数	3.0%	1.5%	0%	-1.5%	-3.0%

（三）土地使用年期修正系数

土地剩余使用年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——土地使用权法定最高出让年期；

n——土地剩余使用年期；Y——土地剩余使用年期修正系数。

表2-23 工业用地土地使用年期修正系数表（r=4.94%）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8
修正系数	0.0517	0.1010	0.1480	0.1927	0.2353	0.2760	0.3147	0.3516
使用年限	9	10	11	12	13	14	15	16
修正系数	0.3868	0.4203	0.4522	0.4826	0.5116	0.5393	0.5656	0.5907
使用年限	17	18	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.6146	0.6374	0.6591	0.6798	0.6995	0.7183	0.7362	0.7532
使用年限	25	26	27	28	29	30	31	32
修正系数	0.7695	0.7850	0.7997	0.8138	0.8272	0.8400	0.8522	0.8638
使用年限	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8748	0.8854	0.8954	0.9050	0.9141	0.9228	0.931	0.9389
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.9464	0.9536	0.9604	0.9669	0.9731	0.979	0.9847	0.9900
使用年限	49	50						
修正系数	0.9951	1.0000						

（四）土地开发程度修正

同商服用地一致，详见表2-11.

四、 公共管理与公共服务用地宗地地价修正体系

（一）容积率修正系数

表2-24公共管理与公共服务用地容积率修正系数公式一览表

容积率	≤1.0	1.0＜FAR＜4.0	≥4.0
修正系数	1.5583	$(2.0/FAR)^{0.64}$	0.6417

表2-25公共管理与公共服务用地容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5
修正系数	1.5583	1.4661	1.3867	1.3175	1.2564	1.2022
容积率	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1
修正系数	1.1535	1.1096	1.0698	1.0334	1.0000	0.9693
容积率	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	0.9408	0.9144	0.8899	0.8669	0.8454	0.8253
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3
修正系数	0.8063	0.7884	0.7714	0.7554	0.7402	0.7258
容积率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9
修正系数	0.7121	0.6990	0.6865	0.6745	0.6631	0.6522
容积率	≥4.0					
修正系数	0.6417					

（二）区域因素修正系数

表2-26公共管理与公共服务用地各区片区域因素总修正幅度表

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，区域内医疗、金融、文体、教育等配套设施完善程度
	指标权重值（Q）	31%
	各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度）	±0.37%～±5.25%
交通条件	指标说明	区域道路路网和公交站点密集程度，与汽车站、火车站和高速出入口的距离
	指标权重值（Q）	25%
	各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度）	±0.30%～±4.23%
环境条件	指标说明	区域内环境条件，是否有人文自然景观或污染源影响
	指标权重值（Q）	19%
	各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度）	±0.23%～±3.21%
繁华程度	指标说明	与商服中心的距离，区域商服氛围水平
	指标权重值（Q）	11%
	各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度）	±0.13%～±1.86%
人口状况	指标说明	人口密集程度，商服人流集聚程度和居住氛围水平
	指标权重值（Q）	9%
	各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度）	±0.11%～±1.52%
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）	5%
	各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度）	±0.06%～±0.85%

注:①公共管理与公共服务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公共管理与公共服务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,需根据待估宗地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待估宗地实际区域因素影响条件下的地价水平。

表2-27 公共管理与公共服务用地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（%）
GF1-1-001	±7.23%	GF1-2-022	±7.10%
GF1-1-002	±11.16%	GF1-2-023	±6.20%
GF1-1-003	±7.38%	GF1-2-024	±6.76%
GF1-1-004	±6.03%	GF1-2-025	±6.92%
GF1-1-005	±7.73%	GF1-2-026	±5.89%
GF1-1-006	±15.56%	GF1-2-027	±7.07%
GF1-1-007	±9.54%	GF1-2-028	±6.09%
GF1-1-008	±6.33%	GF1-3-001	±3.64%
GF1-1-009	±7.29%	GF1-3-002	±10.74%
GF1-1-010	±9.84%	GF1-3-003	±11.48%
GF1-1-011	±11.54%	GF1-3-004	±7.89%
GF1-1-012	±12.08%	GF1-3-005	±6.39%
GF1-1-013	±16.92%	GF1-3-006	±11.66%
GF1-1-014	±6.02%	GF1-3-007	±11.04%
GF1-2-001	±7.81%	GF1-3-008	±5.25%
GF1-2-002	±6.49%	GF1-3-009	±7.90%
GF1-2-003	±6.81%	GF1-3-010	±5.57%
GF1-2-004	±7.54%	GF1-3-011	±6.10%
GF1-2-005	±1.46%	GF1-3-012	±7.55%
GF1-2-006	±6.09%	GF1-3-013	±1.19%
GF1-2-007	±5.99%	GF1-3-014	±11.34%
GF1-2-008	±10.64%	GF1-3-015	±4.27%
GF1-2-009	±5.99%	GF1-3-016	±5.90%
GF1-2-010	±6.05%	GF1-3-017	±12.72%
GF1-2-011	±12.90%	GF1-3-018	±7.36%
GF1-2-012	±12.14%	GF1-3-019	±6.95%
GF1-2-013	±6.46%	GF1-3-020	±7.58%
GF1-2-014	±6.43%	GF1-3-021	±6.84%
GF1-2-015	±6.84%	GF1-3-022	±11.82%
GF1-2-016	±10.50%	GF1-3-023	±11.42%
GF1-2-017	±3.79%	GF1-3-024	±7.63%
GF1-2-018	±11.98%	GF1-3-025	±10.76%
GF1-2-019	±3.77%	GF1-3-026	±5.52%
GF1-2-020	±11.89%	GF1-3-027	±12.00%
GF1-2-021	±7.86%	GF1-3-028	±10.82%

（三）其它个别因素修正系数

表2-28公共管理与公共服务用地个别因素修正系数表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地大小	指标说明	≥10000m²	5000≤S＜10000m²	2000≤S＜5000m²	1000≤S＜2000m²	S＜1000m²
	修正系数	2.0%	1.0%	0%	-1.0%	-2.0%
宗地形状	指标说明	形状规则对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用较为不利	形状不规则，对土地利用极为不利
	修正系数	2.0%	1.0%	0%	-1.0%	-2.0%
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	2.0%	1.0%	0%	-1.0%	-2.0%

（四）土地使用年期修正系数

土地剩余使用年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——土地使用权法定最高出让年期；

n——土地剩余使用年期；Y——土地剩余使用年期修正系数。

表2-29公共管理与公共服务用地土地使用年期修正系数表（r=5.73%）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8
修正系数	0.0535	0.1044	0.1528	0.1988	0.2426	0.2842	0.3237	0.3613
使用年限	9	10	11	12	13	14	15	16
修正系数	0.3970	0.4310	0.4633	0.4940	0.5232	0.5510	0.5774	0.6025
使用年限	17	18	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.6264	0.6490	0.6706	0.6911	0.7106	0.7292	0.7468	0.7635
使用年限	25	26	27	28	29	30	31	32
修正系数	0.7795	0.7946	0.8090	0.8227	0.8357	0.8481	0.8599	0.8711
使用年限	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8817	0.8918	0.9014	0.9106	0.9192	0.9275	0.9354	0.9428

使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.9499	0.9567	0.9631	0.9692	0.9750	0.9805	0.9858	0.9908
使用年限	49	50						
修正系数	0.9955	1.0000						

（五）土地开发程度修正

同商服用地一致，详见表2-11

五、 公用设施用地宗地地价修正体系

（一）区域因素修正系数

表2-30公用设施用地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，区域内医疗、金融、文体、教育等配套设施完善程度
	指标权重值（Q）	29%
	各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度）	±0.40%～±3.75%
交通条件	指标说明	区域道路路网和公交站点密集程度，与汽车站、火车站和高速出入口的距离
	指标权重值（Q）	36%
	各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度）	±0.49%～±4.65%
环境条件	指标说明	区域内环境条件，是否有人文自然景观或污染源影响
	指标权重值（Q）	17%
	各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度）	±0.23%～±2.20%
人口状况	指标说明	人口密集程度，商服人流集聚程度和居住氛围水平
	指标权重值（Q）	11%
	各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度）	±0.15%～±1.42%
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）	7%
	各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度）	±0.10%～±0.91%

注:①公用设施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公用设施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,需根据待估宗地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待估宗地实际区域因素影响条件下的地价水平。

表2-31 公用设施用地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（%）
GF2-1-001	±11.05%	GF2-2-006	±5.55%
GF2-1-002	±3.17%	GF2-2-007	±5.56%
GF2-1-003	±7.36%	GF2-2-008	±11.88%
GF2-1-004	±7.53%	GF2-2-009	±11.31%
GF2-1-005	±7.51%	GF2-2-010	±3.86%
GF2-1-006	±3.35%	GF2-2-011	±12.40%
GF2-1-007	±1.42%	GF2-2-012	±1.37%
GF2-1-008	±5.62%	GF2-2-013	±7.77%
GF2-1-009	±6.22%	GF2-2-014	±3.47%
GF2-1-010	±5.87%	GF2-2-015	±6.97%
GF2-1-011	±11.46%	GF2-2-016	±7.15%
GF2-1-012	±7.28%	GF2-2-017	±6.44%
GF2-1-013	±5.61%	GF2-2-018	±10.8%
GF2-1-014	±11.77%	GF2-2-019	±10.86%
GF2-1-015	±2.46%	GF2-2-020	±6.98%
GF2-1-016	±12.93%	GF2-2-021	±4.75%
GF2-1-017	±7.57%	GF2-2-022	±6.52%
GF2-1-018	±7.14%	GF2-2-023	±10.93%
GF2-1-019	±11.42%	GF2-2-024	±6.74%
GF2-1-020	±7.55%	GF2-2-025	±3.68%
GF2-2-001	±6.45%	GF2-3-001	±6.12%
GF2-2-002	±12.27%	GF2-3-002	±7.95%
GF2-2-003	±6.71%	GF2-3-003	±6.58%
GF2-2-004	±5.87%	GF2-3-004	±7.43%
GF2-2-005	±6.10%	-	-

（二）其它个别因素修正系数

表2-32公用设施用地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	形状规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用较为不利	形状不规则，对土地利用极为不利
	修正系数	2.0%	1.0%	0%	-1.0%	-2.0%
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	2.0%	1.0%	0%	-1.0%	-2.0%
宗地大小	指标说明	S≥50000m^2	20000≤S＜50000m^2	10000≤S＜20000m^2	5000≤S＜10000m^2	S＜5000m^2
	修正系数	2.0%	1.0%	0%	-1.0%	-2.0%

（三）土地使用年期修正系数

土地剩余使用年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——土地使用权法定最高出让年期；

n——土地剩余使用年期；Y——土地剩余使用年期修正系数。

表2-33公用设施用地土地使用年期修正系数表（r=4.56%）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8
修正系数	0.0450	0.0882	0.1298	0.1697	0.2081	0.2450	0.2805	0.3146
使用年限	9	10	11	12	13	14	15	16
修正系数	0.3474	0.3789	0.4092	0.4384	0.4664	0.4933	0.5191	0.5440
使用年限	17	18	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.5679	0.5909	0.6130	0.6342	0.6546	0.6742	0.6931	0.7112
使用年限	25	26	27	28	29	30	31	32
修正系数	0.7286	0.7454	0.7615	0.7770	0.7918	0.8061	0.8199	0.8331
使用年限	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8458	0.8580	0.8698	0.8810	0.8919	0.9023	0.9123	0.9220
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.9312	0.9401	0.9487	0.9569	0.9648	0.9724	0.9797	0.9868

使用年限	49	50	
修正系数	0.9935	1.0000	

（四）土地开发程度修正

同商服用地一致，详见表2-11。

（本页余下空白）

六、 其他用地类型修正系数

表 2-34 其他用地类型修正系数表

用地类别（一级）	用地类别（二级）	含义	用地用海分类	城市用地分类	参照基准	修正系数
商服用地	零售商业用地（加油、加气用地除外）	指主要用于商品批发、零售的用地包括商场、商店、超市、各类批发（零售）市场等及其附属的小型仓库、车间、工场等用地	零售商业用地（090101）	零售商业用地(B11)	商服基准地价	1.00
	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（090102）	批发市场用地(B12)		1.00
	餐饮用地	饭店、餐厅、酒吧等用地	餐饮用地（090103）	餐饮用地（B13）		0.80
	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（090104）	旅馆用地（B14）		0.80
	加油加气站用地	指零售加油、加气、充换电站等营业网点用地	公用设施营业网点用地（090105）	加油加气站用地（B41）		1.30
	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%的大型游乐等设施用地	娱乐用地（090301）	娱乐用地（B31）		0.80
	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、商业性办公场所、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（0902）	商务金融用地（B2，含 B21、B29）		0.75
	其它商服用地	指上述用地以外的其他商业、服务业用地。包括洗车场、洗染店、废旧物资回收站、维修网点、照相馆、理发美容店、洗浴场所、物流营业网点等用地	其他商业服务业用地 （0904）、康体用地（090302）	其他服务设施用地（B9）、康体用地（B32）		0.80

用地类别（一级）	用地类别（二级）	含义	用地用海分类	城市用地分类	参照基准	修正系数
工矿仓储用地	工业用地	指工业生产及直接为工业生产服务的附属设施用地	工业用地（1001）	工业用地（M）	工业基准地价	1.00
	采矿用地	指采矿、采石、采沙等地面生产用地、堆放场	采矿用地（1002）	--		1.00
	物流仓储用地	指物流企业及其物资储备、中转、配送、分销作业、运输装卸、交易场所用地及其相应附属设施用地	物流仓储用地（1101）	物流仓储用地（W）		1.20
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	机关团体用地指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等用地	机关团体用地（0801）	行政办公用地（A1）	公共管理与公共服务基准地价	1.00
	新闻出版用地	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、出版社等用地	--	艺术传媒用地(B22)		1.00
	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,以及为学校配套的独立地段的学生生活用地	教育用地（0804）	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）		1.00
	科研用地	指独立的科研、勘察、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（0802）	科研用地（A35）		1.00
	医疗卫生用地	指医疗、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、卫生防疫用地、特殊医疗用地、其他医疗卫生用地等	医疗卫生用地（0806）	医疗卫生用地（A5）		1.00
	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（0807）	社会福利设施用地（A6）		0.80
	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	文化用地（0803）	文化设施用地（A2）		0.80

用地类别（一级）	用地类别（二级）	含义	用地用海分类	城市用地分类	参照基准	修正系数
	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（0805）	体育用地（A4）		0.90
公用设施用地	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（13）	公用设施用地（U）	公用设施用地基准地价	1.00
	公园与绿地	指城镇、村庄内部的公园、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	绿地与开敞空间用地（14）	公园绿地（G1）		0.70
交通运输用地	铁路用地	指用于铁道线路、轻轨、场站的用地。包括设计内的路堤、路堑、道沟、桥梁、林木等用地	铁路用地（1201）	城市轨道交通用地（S2）	公用设施用地基准地价	0.80
	公路用地	指用于国道、省道、县道和乡道的用地。包括设计内的路堤、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（1202）	城市道路用地（S1）		0.80
	港口码头用地	指海港和河港的陆域部分，包括用于堆场、货运码头及其他港口设施的用地，不包括港口客运码头等交通场站用地	港口码头用地（1204）	交通枢纽用地（S3）		1.20
	交通服务场站用地	指城镇、村庄内交通服务设施用地，包括公交枢纽及其附属设施用地、公路长途客运站、公共交通场站、教练场等用地，不包括交通指挥中心、交通队用地	交通场站用地（1208）	交通场站用地（S4）		1.20
	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（1205）	其他交通设施用地（S9）		1.00
	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，以及场站的用地	城市轨道交通用地（1206）	城市轨道交通用地（S2）		0.80

用地类别（一级）	用地类别（二级）	含义	用地用海分类	城市用地分类	参照基准	修正系数
	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，及其交叉口等	城镇道路用地（1207）、乡村道路用地（0601）	城镇道路用地（S1）		1.00
特殊用地	风景名胜设施用地	风景名胜（包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址等）景点及管理机构的建筑用地。景区内的其他用地按现状归入相应地类	文物古迹用地（1504）、其他特殊用地（1507）	文物古迹用地（A7）	公用设施用地基准地价	0.80
	殡葬用地	指陵园、墓地、殡葬场所用地	殡葬用地（1506）	其他服务设施用地（B9）	公共管理与公共服务基准地价	1.50（地面地价，且不做容积率修正）
	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（1503）	宗教用地（A9）		0.90
	军事设施用地	指用于军事目的的设施用地	军事设施用地（1501）	军事用地（H41）		1.00
	监教场所用地	指用于监狱、看守所、劳改场、劳教所、戒毒所等的建筑用地	监教场所用地（1505）	安保用地（H42）		1.00
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	0.5
	地下负二层及以下商服用地	地下负二层及以下商服设施用地	-	-	商服用地	0.2
	地下负一层商服、办公用地附属停车场用地	商服、办公设施用地附属的地下负一层停车场用地	-	-	商服用地	0.2
	地下负二层及以下商服、办公用地附属停车场用地	商服、办公设施用地附属的地下负二层及以下停车场用地	-	-	商服用地	0.1

用地类别（一级）	用地类别（二级）	含义	用地用海分类	城市用地分类	参照基准	修正系数
	地下负一层办公用地	地下负一层办公设施用地	-	-	商服用地	0.4
	地下负二层及以下办公用地	地下负二层及以下办公设施用地	-	-	商服用地	0.15
	地下住宅用地	位于地下的住宅用地	-	-	住宅用地	1
	地下负一层住宅用地附属停车场用地	住宅用地附属地下负一层停车场用地	-	-	住宅用地	0.2
	地下负二层及以下住宅用地附属停车场用地	住宅用地附属地下负二层及以下停车场用地	-	-	住宅用地	0.1
	地下负一层公共管理与公共服务用地及附属停车场用地	公共管理与公共服务用地及附属地下负一层停车场用地	-	-	公共管理与公共服务用地	0.2
	地下负二层及以下公共管理与公共服务用地及附属停车场用地	公共管理与公共服务用地及附属地下负二层及以下停车场用地	-	-	公共管理与公共服务用地	0.1

第三章　基准地价成果应用指南

一、 应用基准地价系数修正法评估宗地地价一般步骤

应用基准地价系数修正法评估宗地地价，是利用城镇基准地价和宗地地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地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，从而求取待估宗地在估价期日价格的方法。其主要步骤如下：

（一）收集区片基准地价的成果资料

资料主要包括：基准地价图（表）、宗地地价修正系数表和相应的因素说明表。

（二）确定待估宗地所处的区片基准地价

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

（三）调查宗地地价影响因素的指标条件

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

（四）确定修正系数

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

（五）计算宗地地价

在收集到上述资料后，就可以按照对应用途基准地价计算公式进行评估实务的应用。

二、 应用基准地价系数修正法评估宗地地价计算公式

以下建筑面积均为计容建筑面积。

（一）商服用地宗地地价公式

1、所临道路不存在路线价时：

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

商服用地总地价：商服用地平均楼面价×商服用地总建筑面积

评估具体某一楼层地价时，需要使用楼层修正系数的计算公式：

某一楼层的楼面地价=平均楼面地价×对应楼层的修正系数

某一楼层总地价=对应楼层的楼面地价×对应楼层的总建筑面积

2、所临道路存在路线价时：

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

商服用地总地价：商服用地平均楼面价×商服用地总建筑面积

评估具体某一楼层地价时，需要使用楼层修正系数的计算公式：

某一楼层的楼面地价=平均楼面地价×对应楼层的修正系数

某一楼层总地价=对应楼层的楼面地价×对应楼层的总建筑面积

（二）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×容积率修正系数×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数±土地开发程度修正值/容积率

住宅用地总地价：住宅用地平均楼面价×住宅用地总建筑面积

评估具体某一楼层地价时，需要使用楼层修正系数的计算公式：

某一楼层的楼面地价=平均楼面地价×对应楼层的修正系数

某一楼层总地价=对应楼层的楼面地价×对应楼层的总建筑面积

（三）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×期日修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数×用地类型修正系数±土地开发程度修正值

工业用地总地价=工业用地地面地价×土地总面积

（四）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平均楼面地价=公共管理与公共服务用地区片基准地价×容积率修正系数×期日修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数×用地类型修正系数±土地开发程度修正值/容积率

公共管理与公共服务用地总地价=公共管理与公共服务用地平均楼面地价×公共管理与公共服务用地总建筑面积

（五）公用设施用地用地宗地地价公式

公用设施用地地面地价=公用设施用地区片基准地价×期日修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数×用地类型修正系数±土地开发程度修正值

公用设施用地总地价=公用设施用地地面地价×土地总面积

（六）宗地地价公式特殊处理说明

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

2、当一宗地临多条路线价时，选用临街路线价较高者作为宗地路线价进行计算。

3、当宗地容积率小于1时，应适当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。

4、当项目为已建成项目时，应优先采用楼层修正，其商业楼层修正系数表见表2-1。