附件 1

三水区 2023 年集体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） 集体商服用地 1
（二） 宅基地 1
（三） 集体工业用地 1
二、 级别基准地价成果 4
（一） 集体商服用地级别基准地价成果 4
（二） 宅基地级别范围 5
（三） 集体工业用地级别范围 6
（四） 各类用途土地级别价格汇总表 7
第二章 基准地价修正体系 8
一、 集体商服用地宗地地价修正体系 8
（一） 楼层修正系数 8
（二） 容积率修正系数 8
（三） 区域因素修正 10
（四） 街角地类型修正系数 26
（五） 临路类型修正系数 26
（六） 其他个别因素修正系数 26
（七） 土地使用年期修正系数 26
（八） 土地开发程度修正 27
二、 宅基地宗地地价修正体系 27
（一） 容积率修正系数 27
（二） 区域因素修正 29
（三） 临路类型修正系数 47
（四） 其他个别因素修正系数 47
（五） 土地开发程度修正 48
三、 集体工业用地宗地地价修正体系 49

（一） 区域因素修正 49
（二） 临路类型修正系数 58
（三） 其他个别因素修正系数 58
（四） 土地使用年期修正系数 58
（五） 土地开发程度修正 59
四、 宗地地价公式特殊处理说明 59
第三章 宗地地价计算步骤 60
（一） 收集基准地价的成果资料 60
（二） 确定估价对象所处的基准地价 60
（三） 调查宗地地价影响因素的指标条件 60
（四） 确定修正系数 60
（五） 计算宗地地价 60

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集体商服用地、宅基地和集体工业用地三类，各用地类型基准地价的内涵如下：

（一）集体商服用地

土地在正常市场条件、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、宗地红线内场平整）于估价期日为2023年06月30日，土地使用年期为40年，设定容积率为2.0的平均楼面地价。代表集体商服用地在土地使用年期为40年条件下的出让土地使用权平均价格。

地价形式：地价表现形式为级别基准地价，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）宅基地

土地在正常市场条件、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）于估价期日为2023年06月30日，土地使用年期为无年期限制，设定容积率为3.0的平均楼面地价，代表宅基地在土地使用年期为无年期限制条件下的出让土地使用权平均价格。

地价形式：地价表现形式为级别基准地价，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）集体工业用地

土地在正常市场条件、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）于估价期日为2023年06月30日，土地使用年期为50年，设定容积率为1.0的地面地价。代表集体工业用地在地使用年期为50年条件下的出让土地使用权平均价格。

地价形式：地价表现形式为级别基准地价，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- 1三水区集体建设用地基准地价内涵表

用途	集体商服用地	宅基地	集体工业用地
估价期日	2023年06月30日		
土地产权状况	在符合国土空间规划等法定法规和用途管制前提下，土地权属清晰无争议，可依法取得集体土地所有证和集体土地使用证的集体建设用地		
土地开发程度	五通一平		
设定容积率	2.0	3.0	1.0
土地使用年限	40年	无年期限制	50年
地价表现形式	级别价		
地价表达形式	平均楼面地价	平均楼面地价	地面地价
市场特征及价格类型	土地在平稳正常情况、公开竞争市场条件下的出让土地使用权平均价格	土地在平稳正常状况、特定市场条件下的宅基地使用权平均价格，特定市场是指符合政策的集体组织内部流转或有偿推出下形成的市场	土地在平稳正常状况、公开竞争市场条件下的出让土地使用权平均价格。
权利特征	土地限制分割处分；无抵押、地役权等他项权利的限制	土地限制分割处分且有转让流转条件限制；除不可抵押外，无地役权等他项权利的限制	土地限制分割处分；无抵押、地役权等他项权利的限制
备注	1.土地开发程度为“五通一平”，是指宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整；		
	2.各用途集体建设用地的使用权平均价格为设定内涵条件下的平均价格，非现状条件下的价格。		

二、 级别基准地价成果

（一）集体商服用地级别基准地价成果

表1- 2集体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

级别	级别基准地价	级别范围
Ⅰ级	1100	由南湖路-虹岭路-三水区东侧行政界线-东平水道-240国道-碧云路-云东海大道-虹岭西路-南湖路围合而成的区域；
Ⅱ级	775	除上述范围外，由广佛肇高速-南丰大道-321 国道-塘西大道-三水区东侧行政界线-贵广、南广铁路线-北江水道-三水区西侧行政界线-521 乡道-广佛肇高速围合而成的区域；由金港大道-金乐路-天湖村内道路-塘九路支路-西江水域-工业大道西北侧规划路-金港大道围合而成的区域；由塘九路-梅西大道-黄金大道北侧规划路-三水大道南-进港大道-防汛路-西江公园外侧道路-工业大道-府前路-塘九路围合而成的区域；由三水大道-江溪村南侧规划道路-麦家村西侧规划道路-大坳岗村外侧道路-陆坑村外侧道路-三水大道围合而成的区域；由广州绕城高速-乐南路北侧规划路-大旗头村南侧规划路-乐平大道-水西村西侧规划路-工业北路-华布村内侧道路-丰年路-工业路-汗南涌边道路-乐平大道-西乐大道-乐信路-汉塘大道-新城路南-南边大道-广州绕城高速围合而成的区域；由创新大道东-科勒大道-西南涌-康福路-新城路南-创新大道东围合而成的区域；
Ⅲ级	459	除上述范围外，白坭镇剩余区域；云东海街道剩余区域；由贵广、南广铁路线-西南街道南侧行政界线-西江水道-贵广、南广铁路线围合而成的区域；见贤路西延道路-三花公路-高昇产业园外侧道路-三水大道-腾华东路-虾南村西侧规划路-三花公路-西边涌-龙湖路-118省道-范湖小学北侧规划路-佛清从高速-三花路-范湖大桥-乐平镇东侧行政界线-西南街道北侧行政界线-广佛肇高速-521县道-二广高速-三水区西侧行政界线-广佛肇高速-北江沿岸道路-见贤路西延道路围合而成的区域；由龙陂路-240国道-芦苞涌-北江-龙陂路围合而成的区域；由新昌小镇高尔夫东侧道路-雍雅居小区内部道路-万科魅力之城小区东侧道路-芦苞大道-芦苞涌-新昌

级别	级别基准地价	级别范围
		小镇高尔夫东侧道路围合而成的区域；由兴唐路-天泰路-118省道-叶屋村外侧道路-沙巷村外侧道路-南社村北侧规划路-240国道-北江大堤内侧道路-北堤路-兴唐路围合而成的区域；
Ⅳ级	306	除上述范围外的其他区域。

（二）宅基地级别范围

表1- 3宅基地级别价格及范围

（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	1053	由碧云路-虹岭西路-南湖路-虹岭路-三水区东侧行政界线-东平水道-240国道-碧云路围合而成的区域；
Ⅱ级	721	除上述区域外，由广佛肇高速-辑罗村外侧规划路-三水大道-侨鑫生态园西侧规划路-竹山岗小学西侧规划路-西乐大道-塘西大道-兴业北路-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；由三水大道-江溪村南侧规划道路-麦家村西侧规划道路-大坳岗村外侧道路-陆坑村外侧道路-三水大道围合而成的区域；由西边涌-龙湖路-御澳湾豪庭北侧规划路-新政路-范湖村委会北侧规划路-金缸路-上巷村南侧规划路-乐平大道北侧规划路-三花公路-西边涌围合而成的区域；由广州绕城高速-企岗村北侧规划路-乐平大道-府前路-乐平涌沿岸道路-丰年路-乐华路新街-忠孝路-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的区域；由创新大道东-乐盛路-高岗村外侧道路-古灶村内侧道路-西南涌-三江古灶村外侧水体-康福路-乐丰大道-创新大道东围合而成的区域；由汇龙大道-白坭镇东侧行政界线-汇金路-进港大道-西岸涌西侧道路-西江公园外侧道路-工业大道-黄金大道北侧规划路-三水大道南-汇龙大道围合而成的区域；
Ⅲ级	516	除上述区域外，白坭镇剩余区域、云东海街道剩余区域、由贵广、南广铁路-240国道-东平水道-西江水域-西南街道北侧行政界线-贵广、南广铁路线围合而成的区域；由见贤路西延线-495 县道-高昇产业园外侧道路-三水大道-腾华东路-虾南村西侧规划道路-三花公路-塘西

级别	级别基准地价	级别范围
		大道-同树涌北侧规划路-118 省道-范湖小学北侧规划道路-上巷村北侧规划道路-佛清从高速-芦苞涌-三水区东侧行政界线-兴业北路-西乐大道-云东海街道北侧行政界线-广佛肇高速-乐平镇西侧行政界线-北江水域-北江大堤内侧道路-见贤路西延线围合而成的区域；由龙坡三路-东海大道-芦苞涌-北江水域-龙坡三路围合而成的区域；由旺寮村东侧道路-豆口寮村北侧规划路-金科集美山水东侧道路-芦苞大道-芦苞涌-旺寮村东侧道路围合而成的区域；由兴唐路-天泰路-118 省道-叶屋村外侧道路-沙巷村外侧道路-南社村北侧规划路-240 国道-北江大堤内侧道路-北堤路-兴唐路围合而成的区域；
Ⅳ级	368	除上述区域外的其他区域。

（三）集体工业用地级别范围

表1- 4集体工业用地价格及范围

（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	550	由礼义大道-乐华路-丰年路-华布村外侧道路-佛清从高速-中油大道东侧规划路-芦苞涌-三水区东侧行政界线-东平水道-北江水域-三水区西侧行政界线-二广高速-521县道-广佛肇高速-广佛肇高速-辑罗村外侧规划路-三水大道-侨鑫生态园西侧规划路-竹山岗小学西侧规划路-西乐大道-左岸涌-礼义大道围合而成的区域；由西边涌-龙湖路-御澳湾豪庭北侧行政界线-新政路-少羊村内规划道路-凤岐村北侧规划路-塘西大道-三花公路-西边涌围合而成的区域；
Ⅱ级	468	除上述范围外，白坭镇全域范围；云东海街道剩余范围；由东平水道-西南街道东侧行政界线-西南街道北侧行政界线-西江水域-围合而成的区域；由乐平镇北侧行政界线-芦苞涌-芦苞涌沿涌道路-上黄村外侧道路-芦苞涌沿涌道路-乐平镇东侧行政界线-乐平镇南侧行政界线-乐平镇西侧行政界线-乐平镇北侧行政界线围合而成的区域；由240国道-芦苞涌-芦苞镇南侧行政界线-西江水域-沿江路-240国道围合而成的区域；
Ⅲ级	380	除上述区域外的剩余区域。

（四）各类用途土地级别价格汇总表

表1- 5集体建设用地基准地价级别价格表

用途	集体商服用地			宅基地			集体工业用地	
	平均楼面地价	单位面积地价		平均楼面地价	单位面积地价		单位面积地价	
	元/平方米	元/平方米	万元/亩	元/平方米	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
Ⅰ级	1100	2200	146.67	1053	3159	210.60	550	36.67
Ⅱ级	775	1550	103.33	721	2163	144.20	468	31.20
Ⅲ级	459	918	61.20	516	1548	103.20	380	25.33
Ⅳ级	306	612	40.80	368	1104	73.60	-	-
备注	1.集体商服用地为级别基准地价设定容积率为2.0的平均楼面地价；							
	2.宅基地为级别基准地价设定容积率为3.0的平均楼面地价；							
	3.集体工业用地为级别基准地价设定容积率为1.0的地面地价。							

第二章　基准地价修正体系

由于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)要求建立集体商服、宅基地、集体工业宗地地价的修正体系。

一、 集体商服用地宗地地价修正体系

（一）楼层修正系数

表2-1集体商服用地楼层修正系数

楼层	首层	第二层	三层及以上	负一层
修正系数	1.9510	0.6538	0.3953	0.3953

注：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。

（二）容积率修正系数

表2-2集体商服用地容积率修正系数公式一览表

容积率	r≤0.4	0.4＜r＜6.0	r≥6.0
修正系数	1.6710	(2.0/r)^0.319	0.7044

表2-3集体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
修正系数	1.6710	1.5562	1.4682	1.3978	1.3395	1.2901	1.2475
容积率	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	1.2101	1.1770	1.1473	1.1205	1.0961	1.0738	1.0532
容积率	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4
修正系数	1.0342	1.0165	1.0000	0.9846	0.9701	0.9564	0.9435
容积率	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1
修正系数	0.9313	0.9197	0.9087	0.8982	0.8882	0.8787	0.8695
容积率	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8
修正系数	0.8608	0.8524	0.8443	0.8365	0.8290	0.8218	0.8148
容积率	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5

修正系数	0.8081	0.8016	0.7953	0.7892	0.7833	0.7776	0.7721
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2
修正系数	0.7667	0.7614	0.7563	0.7514	0.7465	0.7418	0.7373
容积率	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9
修正系数	0.7328	0.7284	0.7242	0.7200	0.7160	0.7120	0.7082
容积率	≥6						

注：①当集体商服用地评估时，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≥6.0时按容积率为6.0时的系数修正。

（本页余下空白）

（三）区域因素修正

表 2-4 一级集体商服用地区域因素修正说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距商服中心距离	＜300 米	[300,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥900 米
	距农贸市场距离	＜200 米	[200,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥800 米
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类齐全，路网密度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类较齐全，路网较密度	区域内以国道或省道一种交通干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	公交便捷度	＜100 米	[100,200)米	[200,300)米	[300,400)米	≥400 米
	距长途客运站距离	＜200 米	[200,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥800 米
	距火车站距离	＜1000 米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	[2000,2500)米	≥2500 米
	距高速入口距离	＜1000 米	[1000,2000)米	[2000,3000)米	[3000,4000)米	≥4000 米
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
	排水	汛期无积水，排水通畅	汛期偶然有短时积水，排水较通畅	汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	汛期及大雨天气有积水，排水较不通畅	汛期及大雨天气下会产生较严重的积水或洪涝，排水不通畅
公共设施完备度	乡村旅游设施	＜300米	[300,600)米	[600,800)米	[800,900)米	≥900米
	医卫设施	＜400米	[400,800)米	[800,1200)米	[1200,1600)米	≥1600米
	金融设施	＜200米	[200,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥800米
社会经济发展状况	经济产值	所在区域经济产值高	所在区域经济产值较高	所在区域经济产值一般	所在区域经济产值较低	所在区域经济产值低
	人均经济收入	所在区域人均经济收入高	所在区域人均经济收入较高	所在区域人均经济收入一般	所在区域人均经济收入较低	所在区域人均经济收入低
环境条件	工程地质条件	区域内工程地质良好，建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般，建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差，建筑时基础需进行加固施工	区域内工程地质差，需进行防治地面沉降施工，且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
	新农村建设	客流人口稠密，客流大	客流人口较稠密，客流较大	客流一般	客流人口较稀疏，客流较小	客流人口稀疏，客流小
	自然景观	离公园、自然景观景点距离近	离公园、自然景观景点距离较近	离公园、自然景观景点距离一般	离公园、自然景观景点距离较远	离公园、自然景观景点距离较远

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
	人文景观	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离一般	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较远	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离远
区域规划	城市更新专项规划	重点规划区，且有利于商业发展，规划前景好	重点规划区，且较有利于商业发展，规划前景较好	次重点规划区，规划合理，对商业发展无影响，规划前景一般	一般规划区，但较不适于商业发展，规划前景较差	一般规划区，但不适于商业发展，规划前景差

表2-5 一级集体商服用地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	商服中心	2.41%	1.21%	0.00%	-1.23%	-2.46%
	农贸市场	1.91%	0.96%	0.00%	-0.98%	-1.95%
交通条件	道路通达度	1.24%	0.62%	0.00%	-0.63%	-1.26%
	公交便捷度	1.06%	0.53%	0.00%	-0.54%	-1.08%
	长途客运站	0.26%	0.13%	0.00%	-0.13%	-0.27%
	火车站（客运）	0.25%	0.13%	0.00%	-0.13%	-0.26%
	高速路出入口	0.29%	0.14%	0.00%	-0.15%	-0.29%
基础设施完善度	供电	0.52%	0.26%	0.00%	-0.26%	-0.53%

影响因素	影响因子	修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
	供水	0.51%	0.26%	0.00%	-0.26%	-0.52%
	排水	0.44%	0.22%	0.00%	-0.22%	-0.45%
公用设施完备度	乡村旅游设施	0.39%	0.19%	0.00%	-0.20%	-0.40%
	医卫设施	0.43%	0.21%	0.00%	-0.22%	-0.44%
	金融设施	0.42%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.42%
社会经济发展状况	经济产值	0.98%	0.49%	0.00%	-0.50%	-0.99%
	人均经济收入	0.90%	0.45%	0.00%	-0.46%	-0.92%
环境条件	工程地质条件	0.19%	0.09%	0.00%	-0.10%	-0.19%
	地势条件	0.18%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.18%
	新农村建设	0.39%	0.19%	0.00%	-0.20%	-0.39%
	自然景观	0.17%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.18%
	人文景观	0.14%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.14%
区域规划	城市更新专项规划	0.73%	0.37%	0.00%	-0.37%	-0.75%

表2-6二级集体商服用地区域因素修正说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁	距商服中心距离	＜400米	[400,700)米	[700,1000)米	[1000,1300)米	≥1300米

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
华程度	距农贸市场距离	＜300米	[300,600)米	[600,900)米	[900,1200)米	≥1200米
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类齐全，路网密度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类较齐全，路网较密度	区域内以国道或省道一种交通干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	公交便捷度	＜300米	[300,600)米	[600,900)米	[900,1200)米	≥1200米
	距长途客运站距离	＜400米	[400,800)米	[800,1200)米	[1200,1600)米	≥1600米
	距火车站距离	＜1500米	[1500,2000)米	[2000,2500)米	[2500,3000)米	≥3000米
	距高速入口距离	＜1500米	[1500,2500)米	[2500,3500)米	[3500,4500)米	≥4500米
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
	排水	汛期无积水，排水通畅	汛期偶然有短时积水，排水较通畅	汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	汛期及大雨天气有积水，排水较不通畅	汛期及大雨天气下会产生较严重的积水或洪涝，排水不通畅
公共设施完备度	乡村旅游设施	＜400米	[400,800)米	[800,1200)米	[1200,1600)米	≥1600米
	医卫设施	＜500米	[500,1000)米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	≥2000米
	金融设施	＜300米	[300,600)米	[600,900)米	[900,1200)米	≥1200米
社会经济发展状况	经济产值	所在区域经济产值高	所在区域经济产值较高	所在区域经济产值一般	所在区域经济产值较低	所在区域经济产值低
	人均经济收入	所在区域人均经济收入高	所在区域人均经济收入较高	所在区域人均经济收入一般	所在区域人均经济收入较低	所在区域人均经济收入低
环境条件	工程地质条件	区域内工程地质良好，建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般，建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差，建筑时基础需进行加固施工	区域内工程地质差，需进行防治地面沉降施工，且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
	新农村建设	客流人口稠密，客流大	客流人口较稠密，客流较大	客流一般	客流人口较稀疏，客流较小	客流人口稀疏，客流小
	自然景观	离公园、自然景观景点距离近	离公园、自然景观景点距离较近	离公园、自然景观景点距离一般	离公园、自然景观景点距离较远	离公园、自然景观景点距离较远

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
	人文景观	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离一般	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较远	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离远
区域规划	城市更新专项规划	重点规划区，且有利于商业发展，规划前景好	重点规划区，且较有利于商业发展，规划前景较好	次重点规划区，规划合理，对商业发展无影响，规划前景一般	一般规划区，但较不适于商业发展，规划前景较差	一般规划区，但不适于商业发展，规划前景差

表2-7 二级集体商服用地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	商服中心	2.59%	1.29%	0.00%	-1.83%	-3.67%
	农贸市场	2.06%	1.03%	0.00%	-1.46%	-2.91%
交通条件	道路通达度	1.33%	0.66%	0.00%	-0.94%	-1.88%
	公交便捷度	1.14%	0.57%	0.00%	-0.81%	-1.62%
	长途客运站	0.28%	0.14%	0.00%	-0.20%	-0.40%
	火车站（客运）	0.27%	0.14%	0.00%	-0.19%	-0.38%
	高速路出入口	0.31%	0.15%	0.00%	-0.22%	-0.44%
基础设施完善度	供电	0.56%	0.28%	0.00%	-0.39%	-0.79%
	供水	0.55%	0.28%	0.00%	-0.39%	-0.78%
	排水	0.47%	0.24%	0.00%	-0.34%	-0.67%
公用设施完备度	乡村旅游设施	0.42%	0.21%	0.00%	-0.30%	-0.59%
	医卫设施	0.46%	0.23%	0.00%	-0.33%	-0.65%
	金融设施	0.45%	0.22%	0.00%	-0.32%	-0.63%
社会经济发展状况	经济产值	1.05%	0.52%	0.00%	-0.74%	-1.48%
	人均经济收入	0.97%	0.49%	0.00%	-0.69%	-1.38%
环境条件	工程地质条件	0.20%	0.10%	0.00%	-0.14%	-0.29%

影响因素	影响因子	修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
	地势条件	0.19%	0.10%	0.00%	-0.14%	-0.27%
	新农村建设	0.41%	0.21%	0.00%	-0.29%	-0.59%
	自然景观	0.19%	0.09%	0.00%	-0.13%	-0.26%
	人文景观	0.15%	0.08%	0.00%	-0.11%	-0.22%
区域规划	城市更新专项规划	0.79%	0.39%	0.00%	-0.56%	-1.11%

表 2-8 三级集体商服用地区域因素修正说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距商服中心距离	＜500 米	[500,900)米	[900,1300)米	[1300,1700)米	≥1700 米
	距农贸市场距离	＜400 米	[400,800)米	[800,1200)米	[1200,1600)米	≥1600 米
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类齐全，路网密度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类较齐全，路网较密度	区域内以国道或省道一种交通干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	公交便捷度	＜400 米	[400,800)米	[800,1200)米	[1200,1600)米	≥1600 米
	距长途客运站距离	＜600 米	[600,1200)米	[1200,1800)米	[1800,2400)米	≥2400 米
	距火车站距离	＜2000 米	[2000,2500)米	[2500,3000)米	[3000,3500)米	≥3500 米
	距高速入口距离	＜2000 米	[2000,3000)米	[3000,4000)米	[4000,5000)米	≥5000 米

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响
	排水	汛期无积水，排水通畅	汛期偶然有短时积水，排水较通畅	汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	汛期及大雨天气有积水，排水较不通畅	汛期及大雨天气下会产生较严重的积水或洪涝，排水不通畅
公共设施完备度	乡村旅游设施	＜500米	[500,1000)米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	≥2000米
	医卫设施	＜700米	[700,1400)米	[1400,2100)米	[2100,2800)米	≥2800米
	金融设施	＜400米	[400,800)米	[800,1200)米	[1200,1600)米	≥1600米
社会经济发展状况	经济产值	所在区域经济产值高	所在区域经济产值较高	所在区域经济产值一般	所在区域经济产值较低	所在区域经济产值低
	人均经济收入	所在区域人均经济收入高	所在区域人均经济收入较高	所在区域人均经济收入一般	所在区域人均经济收入较低	所在区域人均经济收入低
环境条件	工程地质条件	区域内工程地质良好，建筑时无需进	区域内工程地质较好，建筑时基础无	区域内工程地质一般，建筑时基础需	区域内工程地质较差，建筑时基础需	区域内工程地质差，需进行防治地

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
		行加固施工	需进行加固施工	进行简单的加固施工	进行加固施工	面沉降施工，且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
	新农村建设	客流人口稠密，客流大	客流人口较稠密，客流较大	客流一般	客流人口较稀疏，客流较小	客流人口稀疏，客流小
	自然景观	离公园、自然景观景点距离近	离公园、自然景观景点距离较近	离公园、自然景观景点距离一般	离公园、自然景观景点距离较远	离公园、自然景观景点距离较远
	人文景观	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离一般	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较远	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离远
区域规划	城市更新专项规划	重点规划区，且有利于商业发展，规划前景好	重点规划区，且较有利于商业发展，规划前景较好	次重点规划区，规划合理，对商业发展无影响，规划前景一般	一般规划区，但较不适于商业发展，规划前景较差	一般规划区，但不适于商业发展，规划前景差

表2-9 三级集体商服用地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	商服中心	4.71%	2.36%	0.00%	-1.10%	-2.21%
	农贸市场	3.74%	1.87%	0.00%	-0.88%	-1.75%
交通条件	道路通达度	2.41%	1.21%	0.00%	-0.56%	-1.13%

影响因素	影响因子	修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
	公交便捷度	2.08%	1.04%	0.00%	-0.49%	-0.97%
	长途客运站	0.51%	0.25%	0.00%	-0.12%	-0.24%
	火车站（客运）	0.49%	0.25%	0.00%	-0.12%	-0.23%
	高速路出入口	0.56%	0.28%	0.00%	-0.13%	-0.26%
基础设施完善度	供电	1.01%	0.51%	0.00%	-0.24%	-0.47%
	供水	1.01%	0.50%	0.00%	-0.24%	-0.47%
	排水	0.86%	0.43%	0.00%	-0.20%	-0.40%
公用设施完备度	乡村旅游设施	0.76%	0.38%	0.00%	-0.18%	-0.36%
	医卫设施	0.84%	0.42%	0.00%	-0.20%	-0.39%
	金融设施	0.81%	0.41%	0.00%	-0.19%	-0.38%
社会经济发展状况	经济产值	1.91%	0.95%	0.00%	-0.45%	-0.89%
	人均经济收入	1.77%	0.88%	0.00%	-0.41%	-0.83%
环境条件	工程地质条件	0.37%	0.19%	0.00%	-0.09%	-0.17%
	地势条件	0.35%	0.18%	0.00%	-0.08%	-0.16%
	新农村建设	0.75%	0.38%	0.00%	-0.18%	-0.35%
	自然景观	0.34%	0.17%	0.00%	-0.08%	-0.16%
	人文景观	0.28%	0.14%	0.00%	-0.06%	-0.13%
区域规划	城市更新专项规划	1.43%	0.72%	0.00%	-0.33%	-0.67%

表 2-10 四级集体商服用地区域因素修正说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距商服中心距离	＜600 米	[600,1100)米	[1100,1600)米	[1600,2100)米	≥2100 米
	距农贸市场距离	＜500 米	[500,1000)米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	≥2000 米
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类齐全，路网密度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类较齐全，路网较密度	区域内以国道或省道一种交通干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	公交便捷度	＜500 米	[500,1000)米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	≥2000 米
	距长途客运站距离	＜800 米	[800,1600)米	[1600,2400)米	[2400,3000)米	≥3000 米
	距火车站距离	＜2500 米	[2500,3000)米	[3000,3500)米	[3500,4000)米	≥4000 米
	距高速入口距离	＜2500 米	[2500,3500)米	[3500,4500)米	[4500,5500)米	≥5500 米
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
	排水	汛期无积水，排水通畅	汛期偶然有短时积水，排水较通畅	汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	汛期及大雨天气有积水，排水较不通畅	汛期及大雨天气下会产生较严重的积水或洪涝，排水不通畅
公共设施完备度	乡村旅游设施	＜600米	[600,1200)米	[1200,1800)米	[1800,2400)米	≥2400米
	医卫设施	＜900米	[900,1600)米	[1600,2300)米	[2300,3000)米	≥3000米
	金融设施	＜500米	[500,1000)米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	≥2000米
社会经济发展状况	经济产值	所在区域经济产值高	所在区域经济产值较高	所在区域经济产值一般	所在区域经济产值较低	所在区域经济产值低
	人均经济收入	所在区域人均经济收入高	所在区域人均经济收入较高	所在区域人均经济收入一般	所在区域人均经济收入较低	所在区域人均经济收入低
环境条件	工程地质条件	区域内工程地质良好，建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般，建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差，建筑时基础需进行加固施工	区域内工程地质差，需进行防治地面沉降施工，且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
	新农村建设	客流人口稠密，客流大	客流人口较稠密，客流较大	客流一般	客流人口较稀疏，客流较小	客流人口稀疏，客流小
	自然景观	离公园、自然景观景点距离近	离公园、自然景观景点距离较近	离公园、自然景观景点距离一般	离公园、自然景观景点距离较远	离公园、自然景观景点距离较远

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
	人文景观	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离一般	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较远	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离远
区域规划	城市更新专项规划	重点规划区，且有利于商业发展，规划前景好	重点规划区，且较有利于商业发展，规划前景较好	次重点规划区，规划合理，对商业发展无影响，规划前景一般	一般规划区，但较不适于商业发展，规划前景较差	一般规划区，但不适于商业发展，规划前景差

表2-11 四级集体商服用地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	商服中心	5.08%	2.54%	0.00%	-2.11%	-4.22%
	农贸市场	4.03%	2.01%	0.00%	-1.67%	-3.35%
交通条件	道路通达度	2.60%	1.30%	0.00%	-1.08%	-2.16%
	公交便捷度	2.24%	1.12%	0.00%	-0.93%	-1.86%
	长途客运站	0.55%	0.27%	0.00%	-0.23%	-0.46%
	火车站（客运）	0.53%	0.27%	0.00%	-0.22%	-0.44%
	高速路出入口	0.60%	0.30%	0.00%	-0.25%	-0.50%
基础设施完善度	供电	1.09%	0.55%	0.00%	-0.45%	-0.91%
	供水	1.08%	0.54%	0.00%	-0.45%	-0.90%

影响因素	影响因子	修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
	排水	0.93%	0.46%	0.00%	-0.39%	-0.77%
公用设施完备度	乡村旅游设施	0.82%	0.41%	0.00%	-0.34%	-0.68%
	医卫设施	0.90%	0.45%	0.00%	-0.38%	-0.75%
	金融设施	0.88%	0.44%	0.00%	-0.36%	-0.73%
社会经济发展状况	经济产值	2.05%	1.03%	0.00%	-0.85%	-1.71%
	人均经济收入	1.90%	0.95%	0.00%	-0.79%	-1.58%
环境条件	工程地质条件	0.40%	0.20%	0.00%	-0.17%	-0.33%
	地势条件	0.38%	0.19%	0.00%	-0.16%	-0.31%
	新农村建设	0.81%	0.41%	0.00%	-0.34%	-0.68%
	自然景观	0.37%	0.18%	0.00%	-0.15%	-0.30%
	人文景观	0.30%	0.15%	0.00%	-0.12%	-0.25%
区域规划	城市更新专项规划	1.54%	0.77%	0.00%	-0.64%	-1.28%

（四）街角地类型修正系数

表2-12 集体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	1.08	1.15	1.2

（五）临路类型修正系数

表2-13 集体商服用地临路条件修正系数表

临路条件	临步行街、商业街	临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道	临混合型次干道
修正系数	1.25	1.2	1.15	1.1	1
临路条件	临交通型次干道	临交通型主干道	临支路	临老街、临小巷	不临路
修正系数	0.98	0.95	0.9	0.85	0.8

（六）其他个别因素修正系数

表2-14 集体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，利于布局	形状较规则，较利于布局	形状一般，不影响布局	形状不规则，对布局有一定影响	形状不规则，较难布局
	修正系数	3	1	0	-1	-3
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	3	1	0	-1	-3

（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2-15 集体商服用地使用年期修正系数（r=6.61%）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8
修正系数	0.0672	0.1302	0.1893	0.2448	0.2968	0.3456	0.3914	0.4343
使用年限	9	10	11	12	13	14	15	16
修正系数	0.4746	0.5123	0.5478	0.581	0.6122	0.6414	0.6688	0.6946
使用年限	17	18	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.7187	0.7413	0.7626	0.7825	0.8012	0.8187	0.8351	0.8505
使用年限	25	26	27	28	29	30	31	32
修正系数	0.865	0.8786	0.8913	0.9032	0.9144	0.9249	0.9348	0.944
使用年限	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9527	0.9608	0.9684	0.9756	0.9823	0.9886	0.9945	1

（八）土地开发程度修正

表2-16 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）							合计（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、 宅基地宗地地价修正体系

（一）容积率修正系数

表2-17 宅基地容积率修正系数公式一览表

容积率	r≤0.3	0.4＜r＜6.0	r≥6.0
修正系数	1.6368	(3.0/r)^0.214	0.8621

表2-18 宅基地容积率修正系数公式一览表

容积率	≤0.3	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9
修正系数	1.6368	1.5391	1.4673	1.4112	1.3654	1.3269	1.2939
容积率	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	1.265	1.2395	1.2166	1.196	1.1772	1.1599	1.144
容积率	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3
修正系数	1.1292	1.1155	1.1027	1.0906	1.0793	1.0686	1.0585
容积率	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3
修正系数	1.0489	1.0398	1.0311	1.0228	1.0149	1.0073	1

容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7
修正系数	0.993	0.9863	0.9798	0.9736	0.9675	0.9617	0.9561
容积率	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	0.9507	0.9454	0.9403	0.9353	0.9305	0.9259	0.9213
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1
修正系数	0.9169	0.9126	0.9084	0.9043	0.9003	0.8964	0.8927
容积率	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8
修正系数	0.889	0.8853	0.8818	0.8783	0.875	0.8717	0.8684
容积率	5.9	6					
修正系数	0.8653	0.8621					

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≥6.0 时，容积率修正系数按容积率为 6.0 的修正系数进行取值。

（本页余下空白）

（二）区域因素修正

表 2-19 一级宅基地区域因素修正说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响
	排水	汛期无积水，排水通畅	汛期偶然有短时积水，排水较通畅	汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	汛期及大雨天气有积水，排水较不通畅	汛期及大雨天气下会产生较严重的积水或洪涝，排水不通畅
公用设施完备度	学前教育设施	＜200 米	[200,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥800 米
	小学教育设施	＜200 米	[200,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥800 米
	中学	＜300 米	[300,600)米	[600,900)米	[900,1200)米	≥1200 米
	医卫设施	＜300 米	[300,600)米	[600,900)米	[900,1200)米	≥1200 米

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
	乡村旅游设施	＜400 米	[400,800)米	[800,1200)米	[1200,1600)米	≥1600 米
	金融设施	＜200 米	[200,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥800 米
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类齐全，路网密度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类较齐全，路网较密度	区域内以国道或省道一种交通干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	公交便捷度	＜100 米	[100,200)米	[200,300)米	[300,400)米	≥400 米
	距长途客运站距离	＜300 米	[300,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥900 米
	距火车站距离	＜1000 米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	[2000,2500)米	≥2500 米
	距高速入口距离	＜1000 米	[1000,2000)米	[2000,3000)米	[3000,4000)米	≥4000 米
环境条件	噪声污染	周边安静，无噪音污染	周边较安静，基本无噪音污染	周边有轻微的噪音，但对睡眠基本无影响	周边存在一定的噪音，对睡眠有较大的影响	周边存在较大的噪音源，严重影响睡眠
	新农村建设	位于美丽乡村或一村一品规划范围内，且已改造完毕	位于美丽乡村或一村一品规划范围内，且项目已进入实施建设阶段	位于美丽乡村或一村一品规划范围内，且近期将准备改造	位于美丽乡村或一村一品规划范围内，未有明确的改造时间	未纳入美丽乡村或一村一品规划范围

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
	工程地质条件	区域内工程地质良好，建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般，建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差，建筑时基础需进行加固施工	区域内工程地质差，需进行防治地面沉降施工，且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
	自然景观	离公园、自然景观景点距离近	离公园、自然景观景点距离较近	离公园、自然景观景点距离一般	离公园、自然景观景点距离较远	离公园、自然景观景点距离较远
	人文景观	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离一般	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较远	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离远
繁华程度	距商服中心距离	＜400 米	[400,600)米	[600,800)米	[800,1000)米	≥1000 米
	距农贸市场距离	＜300 米	[300,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥900 米
社会经济发展状况	经济产值	所在区域经济产值高	所在区域经济产值较高	所在区域经济产值一般	所在区域经济产值较低	所在区域经济产值低
	人均经济收入	所在区域人均经济收入高	所在区域人均经济收入较高	所在区域人均经济收入一般	所在区域人均经济收入较低	所在区域人均经济收入低
区域规划	城镇空间规划	重点规划区，且有利于居住前景，规划前景好	重点规划区，且较有利于居住前景，规划前景较好	次重点规划区，规划合理，对居住前景无影响，规划前景一般	一般规划区，但较不适于居住，规划前景较差	一般规划区，但不适于居住前景，规划前景差

表2-20 一级宅基地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电	1.28%	0.64%	0.00%	-0.49%	-0.98%
	供水	1.26%	0.63%	0.00%	-0.48%	-0.97%
	排水	1.06%	0.53%	0.00%	-0.41%	-0.81%
公用设施完备度	学前教育设施	0.68%	0.34%	0.00%	-0.26%	-0.52%
	小学教育设施	0.83%	0.41%	0.00%	-0.32%	-0.63%
	中学教育设施	0.70%	0.35%	0.00%	-0.27%	-0.54%
	医卫设施	0.69%	0.34%	0.00%	-0.26%	-0.53%
	乡村旅游设施	0.44%	0.22%	0.00%	-0.17%	-0.34%
	金融设施	0.38%	0.19%	0.00%	-0.15%	-0.29%
交通条件	道路通达度	2.51%	1.26%	0.00%	-0.96%	-1.92%
	公交便捷度	1.92%	0.96%	0.00%	-0.74%	-1.47%
	长途客运站	0.51%	0.26%	0.00%	-0.20%	-0.39%
	火车站（客运）	0.44%	0.22%	0.00%	-0.17%	-0.34%
	高速路出入口	0.53%	0.26%	0.00%	-0.20%	-0.40%
环境条件	噪声污染	0.89%	0.44%	0.00%	-0.34%	-0.68%
	新农村建设	0.99%	0.49%	0.00%	-0.38%	-0.76%
	工程地质条件	0.82%	0.41%	0.00%	-0.31%	-0.63%

影响因素	影响因子	修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
	地势条件	0.80%	0.40%	0.00%	-0.31%	-0.62%
	自然景观	0.78%	0.39%	0.00%	-0.30%	-0.60%
	人文景观	0.58%	0.29%	0.00%	-0.22%	-0.44%
商服繁华程度	商服中心	1.30%	0.65%	0.00%	-0.50%	-0.99%
	农贸市场	1.39%	0.69%	0.00%	-0.53%	-1.07%
社会经济发展状况	经济产值	1.12%	0.56%	0.00%	-0.43%	-0.86%
	人均经济收入	1.05%	0.52%	0.00%	-0.40%	-0.80%
区域规划	城市更新专项规划	1.46%	0.73%	0.00%	-0.56%	-1.12%

表2-21 二级宅基地区域因素修正说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
	排水	汛期无积水，排水通畅	汛期偶然有短时积水，排水较通畅	汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	汛期及大雨天气有积水，排水较不通畅	汛期及大雨天气下会产生较严重的积水或洪涝，排水不通畅
公用设施完备度	学前教育设施	＜300米	[300,600)米	[600,900)米	[900,1200)米	≥1200米
	小学教育设施	＜300米	[300,600)米	[600,900)米	[900,1200)米	≥1200米
	中学	＜400米	[400,800)米	[800,1200)米	[1200,1600)米	≥1600米
	医卫设施	＜400米	[400,800)米	[800,1200)米	[1200,1600)米	≥1600米
	乡村旅游设施	＜500米	[500,1000)米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	≥2000米
	金融设施	＜300米	[300,600)米	[600,900)米	[900,1200)米	≥1200米
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类齐全，路网密度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类较齐全，路网较密度	区域内以国道或省道一种交通干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	公交便捷度	＜300米	[300,600)米	[600,900)米	[900,1200)米	≥1200米
	距长途客运站距离	＜400米	[400,800)米	[800,1200)米	[1200,1600)米	≥1600米
	距火车站距离	＜1500米	[1500,2000)米	[2000,2500)米	[2500,3000)米	≥3000米
	距高速入口距离	＜1500米	[1500,2500)米	[2500,3500)米	[3500,4500)米	≥4500米

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
环境条件	噪声污染	周边安静，无噪音污染	周边较安静，基本无噪音污染	周边有轻微的噪音，但对睡眠基本无影响	周边存在一定的噪音，对睡眠有较大的影响	周边存在较大的噪音源，严重影响睡眠
	新农村建设	位于美丽乡村或一村一品规划范围内，且已改造完毕	位于美丽乡村或一村一品规划范围内，且项目已进入实施建设阶段	位于美丽乡村或一村一品规划范围内，且近期将准备改造	位于美丽乡村或一村一品规划范围内，未有明确的改造时间	未纳入美丽乡村或一村一品规划范围
	工程地质条件	区域内工程地质良好，建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般，建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差，建筑时基础需进行加固施工	区域内工程地质差，需进行防治地面沉降施工，且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
	自然景观	离公园、自然景观景点距离近	离公园、自然景观景点距离较近	离公园、自然景观景点距离一般	离公园、自然景观景点距离较远	离公园、自然景观景点距离较远
	人文景观	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离一般	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较远	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离远
繁华程度	距商服中心距离	＜500米	[500,1000)米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	≥2000米
	距农贸市场距离	＜400米	[400,800)米	[800,1200)米	[1200,1600)米	≥1600米
社会经济	经济产值	所在区域经济产值高	所在区域经济产值较高	所在区域经济产值一般	所在区域经济产值较低	所在区域经济产值低

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
发展状况	人均经济收入	所在区域人均经济收入高	所在区域人均经济收入较高	所在区域人均经济收入一般	所在区域人均经济收入较低	所在区域人均经济收入低
区域规划	城镇空间规划	重点规划区，且有利于居住前景，规划前景好	重点规划区，且较有利于居住前景，规划前景较好	次重点规划区，规划合理，对居住前景无影响，规划前景一般	一般规划区，但较不适于居住，规划前景较差	一般规划区，但不适于居住前景，规划前景差

表2-22 二级宅基地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电	0.85%	0.43%	0.00%	-0.44%	-0.87%
	供水	0.84%	0.42%	0.00%	-0.43%	-0.86%
	排水	0.70%	0.35%	0.00%	-0.36%	-0.72%
公用设施完备度	学前教育设施	0.45%	0.23%	0.00%	-0.23%	-0.46%
	小学教育设施	0.55%	0.27%	0.00%	-0.28%	-0.56%
	中学教育设施	0.47%	0.23%	0.00%	-0.24%	-0.48%
	医卫设施	0.46%	0.23%	0.00%	-0.23%	-0.47%
	乡村旅游设施	0.29%	0.15%	0.00%	-0.15%	-0.30%
	金融设施	0.25%	0.13%	0.00%	-0.13%	-0.26%
交通条件	道路通达度	1.67%	0.83%	0.00%	-0.86%	-1.71%

影响因素	影响因子	修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
	公交便捷度	1.28%	0.64%	0.00%	-0.65%	-1.31%
	长途客运站	0.34%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.35%
	火车站（客运）	0.29%	0.15%	0.00%	-0.15%	-0.30%
	高速路出入口	0.35%	0.17%	0.00%	-0.18%	-0.36%
环境条件	噪声污染	0.59%	0.30%	0.00%	-0.30%	-0.61%
	新农村建设	0.66%	0.33%	0.00%	-0.34%	-0.67%
	工程地质条件	0.54%	0.27%	0.00%	-0.28%	-0.56%
	地势条件	0.54%	0.27%	0.00%	-0.27%	-0.55%
	自然景观	0.52%	0.26%	0.00%	-0.27%	-0.53%
	人文景观	0.39%	0.19%	0.00%	-0.20%	-0.39%
商服繁华程度	商服中心	0.86%	0.43%	0.00%	-0.44%	-0.88%
	农贸市场	0.92%	0.46%	0.00%	-0.47%	-0.95%
社会经济发展状况	经济产值	0.75%	0.37%	0.00%	-0.38%	-0.77%
	人均经济收入	0.70%	0.35%	0.00%	-0.36%	-0.72%
区域规划	城市更新专项规划	0.97%	0.49%	0.00%	-0.50%	-1.00%

表 2-23 三级宅基地区域因素修正说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响
	排水	汛期无积水，排水通畅	汛期偶然有短时积水，排水较通畅	汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	汛期及大雨天气有积水，排水较不通畅	汛期及大雨天气下会产生较严重的积水或洪涝，排水不通畅
公用设施完备度	学前教育设施	＜400 米	[400,800)米	[800,1200)米	[1200,1600)米	≥1600 米
	小学教育设施	＜400 米	[400,800)米	[800,1200)米	[1200,1600)米	≥1600 米
	中学	＜500 米	[500,1000)米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	≥2000 米
	医卫设施	＜500 米	[500,1000)米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	≥2000 米
	乡村旅游设施	＜600 米	[600,1200)米	[1200,1800)米	[1800,2400)米	≥2400 米

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
	金融设施	＜400米	[400,800)米	[800,1200)米	[1200,1600)米	≥1600米
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类齐全，路网密度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类较齐全，路网较密度	区域内以国道或省道一种交通干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	公交便捷度	＜400米	[400,800)米	[800,1200)米	[1200,1600)米	≥1600米
	距长途客运站距离	＜600米	[600,1200)米	[1200,1800)米	[1800,2400)米	≥2400米
	距火车站距离	＜2000米	[2000,2500)米	[2500,3000)米	[3000,3500)米	≥3500米
	距高速入口距离	＜2000米	[2000,3000)米	[3000,4000)米	[4000,5000)米	≥5000米
环境条件	噪声污染	周边安静，无噪音污染	周边较安静，基本无噪音污染	周边有轻微的噪音，但对睡眠基本无影响	周边存在一定的噪音，对睡眠有较大的影响	周边存在较大的噪音源，严重影响睡眠
	新农村建设	位于美丽乡村或一村一品规划范围内，且已改造完毕	位于美丽乡村或一村一品规划范围内，且项目已进入实施建设阶段	位于美丽乡村或一村一品规划范围内，且近期将准备改造	位于美丽乡村或一村一品规划范围内，未有明确的改造时间	未纳入美丽乡村或一村一品规划范围
	工程地质条件	区域内工程地质良好，建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般，建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差，建筑时基础需进行加固施工	区域内工程地质差，需进行防治地面沉降施工，且工程量巨大

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
	自然景观	离公园、自然景观景点距离近	离公园、自然景观景点距离较近	离公园、自然景观景点距离一般	离公园、自然景观景点距离较远	离公园、自然景观景点距离较远
	人文景观	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离一般	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较远	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离远
繁华程度	距商服中心距离	＜600米	[600,1200)米	[1200,1800)米	[1800,2400)米	≥2400米
	距农贸市场距离	＜500米	[500,1000)米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	≥2000米
社会经济发展状况	经济产值	所在区域经济产值高	所在区域经济产值较高	所在区域经济产值一般	所在区域经济产值较低	所在区域经济产值低
	人均经济收入	所在区域人均经济收入高	所在区域人均经济收入较高	所在区域人均经济收入一般	所在区域人均经济收入较低	所在区域人均经济收入低
区域规划	城镇空间规划	重点规划区，且有利于居住前景，规划前景好	重点规划区，且较有利于居住前景，规划前景较好	次重点规划区，规划合理，对居住前景无影响，规划前景一般	一般规划区，但较不适于居住，规划前景较差	一般规划区，但不适于居住前景，规划前景差

表2-24 三级宅基地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电	0.78%	0.39%	0.00%	-0.41%	-0.82%
	供水	0.77%	0.39%	0.00%	-0.41%	-0.81%
	排水	0.65%	0.32%	0.00%	-0.34%	-0.68%
公用设施完备度	学前教育设施	0.42%	0.21%	0.00%	-0.22%	-0.44%
	小学教育设施	0.50%	0.25%	0.00%	-0.27%	-0.53%
	中学教育设施	0.43%	0.21%	0.00%	-0.22%	-0.45%
	医卫设施	0.42%	0.21%	0.00%	-0.22%	-0.44%
	乡村旅游设施	0.27%	0.14%	0.00%	-0.14%	-0.28%
	金融设施	0.23%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.25%
交通条件	道路通达度	1.53%	0.77%	0.00%	-0.81%	-1.61%
	公交便捷度	1.17%	0.59%	0.00%	-0.62%	-1.23%
	长途客运站	0.31%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.33%
	火车站（客运）	0.27%	0.13%	0.00%	-0.14%	-0.28%
	高速路出入口	0.32%	0.16%	0.00%	-0.17%	-0.34%
环境条件	噪声污染	0.54%	0.27%	0.00%	-0.29%	-0.57%
	新农村建设	0.60%	0.30%	0.00%	-0.32%	-0.63%

影响因素	影响因子	修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
	工程地质条件	0.50%	0.25%	0.00%	-0.26%	-0.53%
	地势条件	0.49%	0.25%	0.00%	-0.26%	-0.52%
	自然景观	0.48%	0.24%	0.00%	-0.25%	-0.50%
	人文景观	0.35%	0.18%	0.00%	-0.19%	-0.37%
商服繁华程度	商服中心	0.79%	0.40%	0.00%	-0.42%	-0.83%
	农贸市场	0.85%	0.42%	0.00%	-0.45%	-0.89%
社会经济发展状况	经济产值	0.69%	0.34%	0.00%	-0.36%	-0.72%
	人均经济收入	0.64%	0.32%	0.00%	-0.34%	-0.67%
区域规划	城市更新专项规划	0.90%	0.45%	0.00%	-0.47%	-0.94%

表2-25 四级宅基地区域因素修正说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
	排水	汛期无积水，排水通畅	汛期偶然有短时积水，排水较通畅	汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	汛期及大雨天气有积水，排水较不通畅	汛期及大雨天气下会产生较严重的积水或洪涝，排水不通畅
公用设施完备度	学前教育设施	＜500米	[500,1000)米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	≥2000米
	小学教育设施	＜500米	[500,1000)米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	≥2000米
	中学	＜600米	[600,1200)米	[1200,1800)米	[1800,2400)米	≥2400米
	医卫设施	＜600米	[600,1200)米	[1200,1800)米	[1800,2400)米	≥2400米
	乡村旅游设施	＜800米	[800,1600)米	[1600,2400)米	[2400,3200)米	≥3200米
	金融设施	＜500米	[500,1000)米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	≥2000米
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类齐全，路网密度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类较齐全，路网较密度	区域内以国道或省道一种交通干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	公交便捷度	＜500米	[500,1000)米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	≥2000米
	距长途客运站距离	＜800米	[800,1600)米	[1600,2400)米	[2400,3000)米	≥3000米
	距火车站距离	＜2500米	[2500,3000)米	[3000,3500)米	[3500,4000)米	≥4000米
	距高速入口距离	＜2500米	[2500,3500)米	[3500,4500)米	[4500,5500)米	≥5500米

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
环境条件	噪声污染	周边安静，无噪音污染	周边较安静，基本无噪音污染	周边有轻微的噪音，但对睡眠基本无影响	周边存在一定的噪音，对睡眠有较大的影响	周边存在较大的噪音源，严重影响睡眠
	新农村建设	位于美丽乡村或一村一品规划范围内，且已改造完毕	位于美丽乡村或一村一品规划范围内，且项目已进入实施建设阶段	位于美丽乡村或一村一品规划范围内，且近期将准备改造	位于美丽乡村或一村一品规划范围内，未有明确的改造时间	未纳入美丽乡村或一村一品规划范围
	工程地质条件	区域内工程地质良好，建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般，建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差，建筑时基础需进行加固施工	区域内工程地质差，需进行防治地面沉降施工，且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
	自然景观	离公园、自然景观景点距离近	离公园、自然景观景点距离较近	离公园、自然景观景点距离一般	离公园、自然景观景点距离较远	离公园、自然景观景点距离较远
	人文景观	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离一般	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较远	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离远
繁华程度	距商服中心距离	＜700米	[700,1400)米	[1400,2100)米	[2100,2800)米	≥2800米
	距农贸市场距离	＜600米	[600,1200)米	[1200,1800)米	[1800,2400)米	≥2400米
社会经济	经济产值	所在区域经济产值高	所在区域经济产值较高	所在区域经济产值一般	所在区域经济产值较低	所在区域经济产值低

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
发展状况	人均经济收入	所在区域人均经济收入高	所在区域人均经济收入较高	所在区域人均经济收入一般	所在区域人均经济收入较低	所在区域人均经济收入低
区域规划	城镇空间规划	重点规划区，且有利于居住前景，规划前景好	重点规划区，且较有利于居住前景，规划前景较好	次重点规划区，规划合理，对居住前景无影响，规划前景一般	一般规划区，但较不适于居住，规划前景较差	一般规划区，但不适于居住前景，规划前景差

表2-26 四级宅基地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电	0.93%	0.46%	0.00%	-0.45%	-0.90%
	供水	0.91%	0.46%	0.00%	-0.44%	-0.88%
	排水	0.77%	0.38%	0.00%	-0.37%	-0.74%
公用设施完备度	学前教育设施	0.49%	0.25%	0.00%	-0.24%	-0.48%
	小学教育设施	0.60%	0.30%	0.00%	-0.29%	-0.58%
	中学教育设施	0.51%	0.25%	0.00%	-0.25%	-0.49%
	医卫设施	0.50%	0.25%	0.00%	-0.24%	-0.48%
	乡村旅游设施	0.32%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.31%
	金融设施	0.28%	0.14%	0.00%	-0.13%	-0.27%
交通条件	道路通达度	1.82%	0.91%	0.00%	-0.88%	-1.76%
	公交便捷度	1.39%	0.69%	0.00%	-0.67%	-1.35%

影响因素	影响因子	修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
	长途客运站	0.37%	0.19%	0.00%	-0.18%	-0.36%
	火车站（客运）	0.32%	0.16%	0.00%	-0.15%	-0.31%
	高速路出入口	0.38%	0.19%	0.00%	-0.18%	-0.37%
环境条件	噪声污染	0.64%	0.32%	0.00%	-0.31%	-0.62%
	新农村建设	0.71%	0.36%	0.00%	-0.35%	-0.69%
	工程地质条件	0.59%	0.30%	0.00%	-0.29%	-0.57%
	地势条件	0.58%	0.29%	0.00%	-0.28%	-0.56%
	自然景观	0.56%	0.28%	0.00%	-0.27%	-0.55%
	人文景观	0.42%	0.21%	0.00%	-0.20%	-0.41%
商服繁华程度	商服中心	0.94%	0.47%	0.00%	-0.45%	-0.91%
	农贸市场	1.01%	0.50%	0.00%	-0.49%	-0.97%
社会经济发展状况	经济产值	0.81%	0.41%	0.00%	-0.39%	-0.79%
	人均经济收入	0.76%	0.38%	0.00%	-0.37%	-0.74%
区域规划	城市更新专项规划	1.06%	0.53%	0.00%	-0.51%	-1.03%

（三）临路类型修正系数

表2-27 宅基地临路条件修正系数表

临路条件	临生活型道路	临混合型道路	临商业街	临支路	临交通型道路/市场道路	临老街、临小巷	不临路
修正系数	1.1	1.05	1.03	1	0.95	0.9	0.85

（四）其他个别因素修正系数

表2-28 宅基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，利于布局	形状较规则，较利于布局	形状一般，不影响布局	形状不规则，对布局有一定影响	形状不规则，较难布局
	修正系数	3	1	0	-1	-3
宗地地形地势	指标说明	地势平坦	地势较平坦，坡度＜3%，对建筑无影响	地势较平坦，坡度＜5%，对建筑影响较小	地势不太平坦，需考虑坡度影响	地势很不太平坦，需经过平整才能使用
	修正系数	2	1	0	-1	-2
景观条件	指标说明	临江河、湖泊，视野开阔，景观条件优越	视野开阔无遮挡，景观条件优越	无特殊景观且不存在影响视觉美观及居住体验的物体存在，景观条件一般	靠近污染源或者靠近影响居住体验的物体，对居住生活有较明显影响	面对污染源或者存在影响居住体验的物体，对居住生活有较大影响
	修正系数	6	3	0	-3	-6

（五）土地开发程度修正

表2-29 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）							合计（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：上述取值中，“通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气”的修正值仅适用于宗地红线外，“土地平整”的修正值仅适用于宗地红线内，此表仅供参考，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。

（本页余下空白）

三、 集体工业用地宗地地价修正体系

（一）区域因素修正

表2-30 一级集体工业用地区域因素修正说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类齐全，路网密度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类较齐全，路网较密度	区域内以国道或省道一种交通干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	距物流货运站距离	＜500米	[500,800)米	[800,1100)米	[1100,1400)米	≥1400米
	港口	＜1km	[1,2)km	[2,3)km	[3,4)km	≥4km
	距货运火车站距离	＜1000米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	[2000,2500)米	≥2500米
	距高速入口距离	＜1000米	[1000,2000)米	[2000,3000)米	[3000,4000)米	≥4000米
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
	排水	汛期无积水，排水通畅	汛期偶然有短时积水，排水较通畅	汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	汛期及大雨天气有积水，排水较不通畅	汛期及大雨天气下会产生较严重的积水或洪涝，排水不通畅
产业聚集效益	产业聚集影响度	位于工业园区内，已形成较多大规模企业，且区内企业协助程度高	位于工业园区内，已形成多家较大规模企业，且区内企业协助程度较高	位于工业聚集区，且聚集的企业较多，但工业链协助程度一般	零星工业聚集区，且企业规模较小	周边无工业或为独立的工业点
环境条件	工程地质条件	区域内工程地质良好，建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般，建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差，建筑时基础需进行加固施工	区域内工程地质差，需进行防治地面沉降施工，且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
社会经济发展状况	经济产值	所在区域经济产值高	所在区域经济产值较高	所在区域经济产值一般	所在区域经济产值较低	所在区域经济产值低
	人均经济收入	所在区域人均经济收入高	所在区域人均经济收入较高	所在区域人均经济收入一般	所在区域人均经济收入较低	所在区域人均经济收入低
区域规划	国土空间规划	重点规划区，且有利于工业产业发展，规划前景好	重点规划区，且较有利于工业产业发展，规划前景较好	次重点规划区，规划合理，对工业产业发展无影响，规划前景一般	一般规划区，但较不适于工业产业发展，规划前景较差	一般规划区，但不适于工业产业发展，规划前景差

表2-31 一级集体工业用地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	1.89%	0.95%	0.00%	-0.71%	-1.42%
	长途货运站（物流中心）	0.42%	0.21%	0.00%	-0.16%	-0.32%
	港口	0.42%	0.21%	0.00%	-0.16%	-0.32%
	火车站（货运）	0.38%	0.19%	0.00%	-0.14%	-0.29%
	高速路出入口	0.45%	0.23%	0.00%	-0.17%	-0.34%
基础设施完善度	供电	1.03%	0.52%	0.00%	-0.39%	-0.78%
	供水	1.01%	0.51%	0.00%	-0.38%	-0.76%
	排水	0.90%	0.45%	0.00%	-0.34%	-0.68%
产业集聚影响度	产业集聚影响度	2.35%	1.18%	0.00%	-0.88%	-1.76%
环境条件	工程地质条件	0.70%	0.35%	0.00%	-0.26%	-0.52%
	地势条件	0.68%	0.34%	0.00%	-0.26%	-0.51%
社会经济发展状况	经济产值	0.55%	0.28%	0.00%	-0.21%	-0.41%
	人均经济收入	0.49%	0.25%	0.00%	-0.18%	-0.37%
区域规划	城市更新专项规划	0.71%	0.35%	0.00%	-0.27%	-0.53%

表 2-32 二级集体工业用地区域因素修正说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类齐全，路网密度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类较齐全，路网较密度	区域内以国道或省道一种交通干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	距物流货运站距离	＜600 米	[600,1200)米	[1200,1800)米	[1800,2400)米	≥2400 米
	港口	＜2km	[2,4)	[4,6)	[6,8)	≥8km
	距货运火车站距离	＜1500 米	[1500,2000)米	[2000,2500)米	[2500,3000)米	≥3000 米
	距高速入口距离	＜1500 米	[1500,2500)米	[2500,3500)米	[3500,4500)米	≥4500 米
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响
	排水	汛期无积水，排水通畅	汛期偶然有短时积水，排水较通畅	汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	汛期及大雨天气有积水，排水较不通畅	汛期及大雨天气下会产生较严重的积水或洪涝，排水不通畅

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
产业聚集效益	产业聚集影响度	位于工业园区内，已形成较多大规模企业，且区内企业协助程度高	位于工业园区内，已形成多家较大规模企业，且区内企业协助程度较高	位于工业聚集区，且聚集的企业较多，但工业链协助程度一般	零星工业聚集区，且企业规模较小	周边无工业或为独立的工业点
环境条件	工程地质条件	区域内工程地质良好，建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般，建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差，建筑时基础需进行加固施工	区域内工程地质差，需进行防治地面沉降施工，且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
社会经济发展状况	经济产值	所在区域经济产值高	所在区域经济产值较高	所在区域经济产值一般	所在区域经济产值较低	所在区域经济产值低
	人均经济收入	所在区域人均经济收入高	所在区域人均经济收入较高	所在区域人均经济收入一般	所在区域人均经济收入较低	所在区域人均经济收入低
区域规划	国土空间规划	重点规划区，且有利于工业产业发展，规划前景好	重点规划区，且较有利于工业产业发展，规划前景较好	次重点规划区，规划合理，对工业产业发展无影响，规划前景一般	一般规划区，但较不适于工业产业发展，规划前景较差	一般规划区，但不适于工业产业发展，规划前景差

表 2-33 二级集体工业用地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	1.04%	0.52%	0.00%	-0.76%	-1.52%
	长途货运站（物流中心）	0.23%	0.12%	0.00%	-0.17%	-0.34%
	港口	0.23%	0.12%	0.00%	-0.17%	-0.34%
	火车站（货运）	0.21%	0.11%	0.00%	-0.15%	-0.31%
	高速路出入口	0.25%	0.12%	0.00%	-0.18%	-0.36%
基础设施完善度	供电	0.57%	0.29%	0.00%	-0.41%	-0.83%
	供水	0.56%	0.28%	0.00%	-0.41%	-0.81%
	排水	0.50%	0.25%	0.00%	-0.36%	-0.72%
产业集聚影响度	产业集聚影响度	1.30%	0.65%	0.00%	-0.94%	-1.89%
环境条件	工程地质条件	0.39%	0.19%	0.00%	-0.28%	-0.56%
	地势条件	0.38%	0.19%	0.00%	-0.27%	-0.55%
社会经济发展状况	经济产值	0.30%	0.15%	0.00%	-0.22%	-0.44%
	人均经济收入	0.27%	0.14%	0.00%	-0.20%	-0.40%
区域规划	城市更新专项规划	0.39%	0.20%	0.00%	-0.28%	-0.57%

表 2-34 三级集体工业用地区域因素修正说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类齐全，路网密度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类较齐全，路网较密度	区域内以国道或省道一种交通干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	距物流货运站距离	＜800 米	[800,1600)米	[1600,2400)米	[2400,3000)米	≥3000 米
	港口	＜3km	[3,6)km	[6,9)km	[9,12)km	≥12km
	距货运火车站距离	＜2000 米	[2000,2500)米	[2500,3000)米	[3000,3500)米	≥3500 米
	距高速入口距离	＜2000 米	[2000,3000)米	[3000,4000)米	[4000,5000)米	≥5000 米
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响
	排水	汛期无积水，排水通畅	汛期偶然有短时积水，排水较通畅	汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	汛期及大雨天气有积水，排水较不通畅	汛期及大雨天气下会产生较严重的积水或洪涝，排水不通畅

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
产业聚集效益	产业聚集影响度	位于工业园区内，已形成较多大规模企业，且区内企业协助程度高	位于工业园区内，已形成多家较大规模企业，且区内企业协助程度较高	位于工业聚集区，且聚集的企业较多，但工业链协助程度一般	零星工业聚集区，且企业规模较小	周边无工业或为独立的工业点
环境条件	工程地质条件	区域内工程地质良好，建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般，建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差，建筑时基础需进行加固施工	区域内工程地质差，需进行防治地面沉降施工，且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
社会经济发展状况	经济产值	所在区域经济产值高	所在区域经济产值较高	所在区域经济产值一般	所在区域经济产值较低	所在区域经济产值低
	人均经济收入	所在区域人均经济收入高	所在区域人均经济收入较高	所在区域人均经济收入一般	所在区域人均经济收入较低	所在区域人均经济收入低
区域规划	国土空间规划	重点规划区，且有利于工业产业发展，规划前景好	重点规划区，且较有利于工业产业发展，规划前景较好	次重点规划区，规划合理，对工业产业发展无影响，规划前景一般	一般规划区，但较不适于工业产业发展，规划前景较差	一般规划区，但不适于工业产业发展，规划前景差

表2-35 三级集体工业用地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	1.74%	0.87%	0.00%	-1.04%	-2.07%
	长途货运站（物流中心）	0.39%	0.19%	0.00%	-0.23%	-0.46%
	港口	0.39%	0.19%	0.00%	-0.23%	-0.46%
	火车站（货运）	0.35%	0.18%	0.00%	-0.21%	-0.42%
	高速路出入口	0.42%	0.21%	0.00%	-0.25%	-0.50%
基础设施完善度	供电	0.95%	0.48%	0.00%	-0.57%	-1.13%
	供水	0.93%	0.47%	0.00%	-0.55%	-1.11%
	排水	0.83%	0.41%	0.00%	-0.49%	-0.99%
产业集聚影响度	产业集聚影响度	2.17%	1.08%	0.00%	-1.29%	-2.58%
环境条件	工程地质条件	0.64%	0.32%	0.00%	-0.38%	-0.77%
	地势条件	0.63%	0.31%	0.00%	-0.37%	-0.75%
社会经济发展状况	经济产值	0.51%	0.25%	0.00%	-0.30%	-0.60%
	人均经济收入	0.45%	0.23%	0.00%	-0.27%	-0.54%
区域规划	城市更新专项规划	0.65%	0.33%	0.00%	-0.39%	-0.78%

（二）临路类型修正系数

表2-36 集体工业用地临路条件修正系数表

临路条件	临交通主干道	临交通次干道	临混合型干道	临支路	不临路
修正系数	1.15	1.08	1	0.9	0.8

（三）其他个别因素修正系数

表2-37 集体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，利于布局	形状较规则，较利于布局	形状一般，不影响布局	形状不规则，对布局有一定影响	形状不规则，较难布局
	修正系数	3	1	0	-1	-3

（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2-38 三水区工业用地土地使用年期修正系数表（r=5.00%）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8
修正系数	0.0522	0.1019	0.1492	0.1942	0.2372	0.278	0.317	0.354
使用年限	9	10	11	12	13	14	15	16
修正系数	0.3893	0.423	0.455	0.4855	0.5145	0.5422	0.5686	0.5937
使用年限	17	18	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.6176	0.6403	0.662	0.6826	0.7023	0.721	0.7389	0.7558
使用年限	25	26	27	28	29	30	31	32
修正系数	0.772	0.7874	0.8021	0.8161	0.8294	0.8421	0.8541	0.8656
使用年限	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8766	0.887	0.8969	0.9064	0.9154	0.924	0.9321	0.9399
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.9473	0.9544	0.9611	0.9675	0.9736	0.9794	0.9849	0.9902
使用年限	49	50						
修正系数	0.9952	1						

（五）土地开发程度修正

表2-39 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）							合计（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：上述取值中，“通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气”的修正值仅适用于宗地红线外，“土地平整”的修正值仅适用于宗地红线内，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。

四、 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。

（本页余下空白）

第三章　宗地地价计算步骤

应用基准地价系数修正法评估宗地地价，是利用基准地价和宗地地价修正系数表等进行宗地评估，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）收集基准地价的成果资料

资料主要包括：基准地价图（表）、地价修正系数表和相应的因素说明表。

（二）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。

（三）调查宗地地价影响因素的指标条件

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

集体商服用地：区域因素、容积率水平、使用年期、开发程度、临路条件、街角地类型、宗地形状以及宗地地形地质情况。

宅基地：区域因素、容积率水平、开发程度、临路条件、宗地形状、宗地地形地质及景观条件情况。

集体工业用地：区域因素、容积率水平、使用年期、开发程度、临路条件及宗地形状情况。

（四）确定修正系数

将宗地的个别因素指标条件与宗地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。