

**五华县城镇建设用
地定级与基准地价更新项目**

成果汇编及应用指南

五华县自然资源局

广东国创房地产土地评估咨询有限公司

二〇二四年一月

目 录

第一章 评估范围及地价内涵	1
一、评估范围	1
二、评估对象	2
三、基准地价内涵	2
（一）商服用地级别价	3
（二）商服用地路线价（仅县城设置）	3
（三）住宅用地级别价	3
（四）工业用地级别价	3
（五）公共管理与公共服务用地级别价	4
（六）公用设施用地级别价	4
第二章 县城城镇基准地价更新成果	6
一、五华县县城城镇基准地价成果体系	6
二、五华县县城级别基准地价更新成果	6
三、五华县县城商服用地路线价成果	13
四、五华县县城城镇基准地价修正体系	16
（一）县城宗地地价修正体系	16
（二）县城区域因素修正体系	18
（三）县城个别因素修正体系	49
第三章 乡镇城镇基准地价更新成果	73
一、五华县乡镇城镇基准地价成果体系	73
二、五华县乡镇级别基准地价更新成果	73
三、五华县乡镇城镇基准地价修正体系	87
（一）乡镇宗地地价修正体系	87
（二）乡镇区域因素修正体系	88
（三）乡镇个别因素修正体系编制	106
第四章 其他用地价格参照修正系数	128

第五章 宗地地价计算公式和相关地价处理说明	129
一、商服用地宗地地价计算公式	129
（一）路线价评估商服用地地价	129
（二）级别价系数修正法评估商服用地地价	131
二、住宅用地宗地地价计算公式	131
三、工业用地宗地地价计算公式	132
四、公共管理与公共服务用地宗地地价计算公式	134
五、公用设施用地宗地地价计算公式	135
六、其他用地宗地地价计算公式	135
七、综合用地宗地地价计算公式	135
八、地价计算处理方法说明	138
（一）跨级别宗地级别与级别价确定	138
（二）超出出图范围的宗地级别基准地价取值	138

第一章 评估范围及地价内涵

一、评估范围

本次五华县城镇建设用地土地定级与基准地价更新工作主要涉及水寨镇、河东镇、横陂镇、华城镇和安流镇等 16 个镇。各镇评估范围主要依据行政区范围以及五华县县城总体规划确定,定级估价范围共计约 3239.32 平方公里。工作底图采用:2000 国家大地坐标系。具体范围详见下图表。

表 1 五华县评估范围表

序号	乡镇名称	评估范围	评估面积 (km ²)
1	县城 (含河东镇、水寨镇全部以及转水镇、横陂镇部分)	全域覆盖	350.05
2	华城镇 (含新桥)		224.39
3	安流镇 (含大都、文葵)		247.17
4	转水镇		155.08
5	潭下镇		230.19
6	郭田镇		136.63
7	双华镇		144.49
8	梅村镇		135.92
9	华阳镇		148.98
10	周江镇 (含中兴)		201.40
11	岐岭镇 (含双头)		154.84
12	长布镇 (含大田)		304.20
13	横陂镇 (含锡坑、小都)		233.87
14	棉洋镇 (含桥江)		242.98
15	龙村镇 (含登畲、硝芳)		329.12
合计			3239.32

注:本表面积不闭合由四舍五入导致。

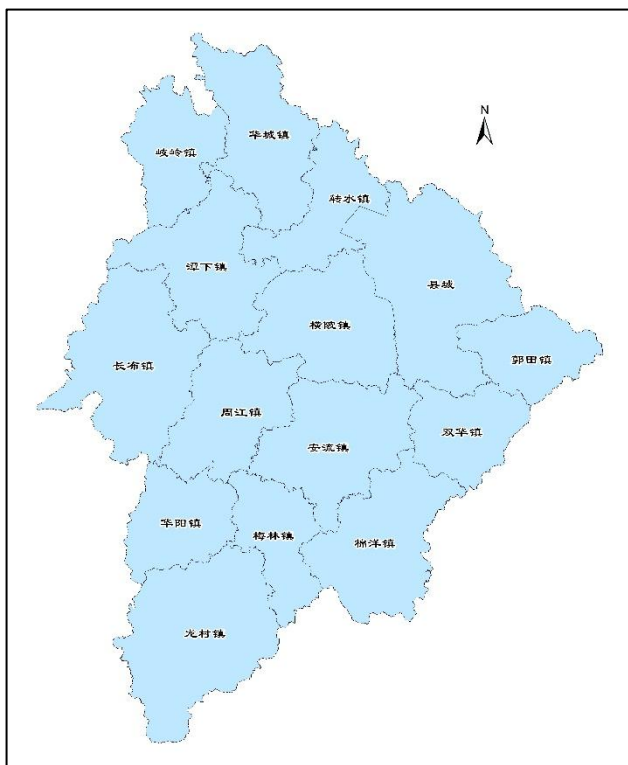


图 1 五华县城镇建设用地土地定级与基准地价更新项目评估范围示意图

二、评估对象

根据五华县的实际情况与地价管理需求，本次五华县城镇建设用地土地定级与基准地价更新项目的评估对象为评估范围内相关用途的建设用地，包括商服、住宅、工业、公共管理与公共服务和公用设施用地五种用途。

三、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。

本轮五华县城镇基准地价更新体系，在内涵设定上，县城与乡镇统一，主要用地类型分为商服、住宅、工业、公共管理与公共服务和公用设施用地五种用途，各用途基准地价的内涵见下表及相关描述：

（一）商服用地级别价

地价内涵：土地在估价期日 2023 年 10 月 1 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、通电、供水、排水、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）商服用地路线价（仅县城设置）

地价内涵：土地在估价期日 2023 年 10 月 1 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、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为 2.0，标准宽度为 4.5 米，标准深度为 15 米的标准铺面，代表国有商服用地各路线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。

地价形式：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。

（三）住宅用地级别价

地价内涵：土地在估价期日 2023 年 10 月 1 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、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为 2.0，代表国有城镇住宅用地各级别在土地使用年期为 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。

（四）工业用地级别价

地价内涵：土地在估价期日 2023 年 10 月 1 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、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为 1.2，代表国有工业用地各级别在土地

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。

（五）公共管理与公共服务用地级别价

地价内涵：土地在估价期日 2023 年 10 月 1 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、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为 1.5，代表国有公共管理与公共服务用地中的机关团体、新闻出版、科教文卫用地各级别在土地使用年期为 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。

（六）公用设施用地级别价

地价内涵：土地在估价期日 2023 年 10 月 1 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、通电、供水、排水、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用地中的公用设施用地和公园绿地各级别在土地使用年期为 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。

表 2 五华县基准地价更新土地价格内涵表

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
商服用地 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

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
			标准宽度、标准深度	标准宽度为 4.5 米，标准深度为 15 米
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	2.0
			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	1.2
			价格类型	地面地价
公共管理与公共服务用地	指公共管理与公共服务用地中用于机关团体、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、文化设施用地、体育用地	土地开发程度	五通一平
			设定容积率	1.5
			价格类型	平均楼面地价
公用设施用地	指公共管理与公共服务用地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

注：“五通一平”是指宗地外通路、供水、排水、通电、通讯和宗地内场地平整。

第二章 县城城镇基准地价更新成果

一、五华县县城城镇基准地价成果体系

本次五华县县城基准地价更新成果体系包括级别基准地价和商服路线价两种价格形式。

二、五华县县城级别基准地价更新成果

表 3 五华县县城各用途土地级别基准地价表（内涵地价）

单位：元/平方米

级别 \ 用途	商服用地	住宅用地	工业用地	公共管理与公共服务用地	公用设施用地
I 级	1440	875	485	720	500
II 级	1210	665	320	605	380
III 级	965	545	245	405	300
IV 级	740	445	210	/	/
V 级	530	340	/	/	/

注：上表中商服用地、住宅用地的地价均为容积率 2.0 的平均楼面地价，工业用地的地价为容积率 1.2 的地面地价，公共管理与公共服务用地的地价为容积率 1.5 的平均楼面地价，公用设施用地的地价为容积率 1.0 的地面地价。

表 4 五华县县城商服用地级别范围

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： 滨江北路—滨江中路—上新一街—园新路—人民公园—华兴南路北侧 50 米—水寨党校西侧规划路—文化街—五华河—华兴北路东侧 50 米—嘉乐街—河流。
II 级	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 河东大道东侧 50 米—琴江河—公园路南侧 50 米—华圣豪庭东侧规划路—华强路南侧现状路—碧桂园西侧现状路—御景豪庭西侧规划路—228 省道西侧 50 米—五华河—文化街—水寨党校西侧规划路—华兴南路北侧 50 米—人民公园—园新路—琴江河—水梅路北侧 50 米—河东汽车站路口。
III 级	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 1、下坝公园—111 乡道东侧规划路—水梅路北侧 50 米—琴江河； 2. 琴江大道—联增大道（规划路）—岭角路（规划路）—五华河—规划路—兴水华路西侧 50 米—人民医院北侧规划路—人民医院东侧规划路—琴江河。
IV 级	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 1. 琴江中学东侧规划路—规划路—河东中心小学东侧规划路—增塘大道（规划路）—

级别	级别范围
	联增大道（规划路）—联增大道（规划路）—琴江大道—济广高速—增镜明中学北侧规划路—评估范围线—济广高速—家具产业园东侧现状路—环城大道—五华河—工业大道（规划路）—228省道西侧50米—加油站—兴水华路—969县道北侧现状路—琴江河； 2.油田片区：兴华高速河东出口，120省道沿线两侧50米及228省道沿线两侧50米； 3.平南片区：圩镇中心032县道沿线两侧50米。
V级	五华县县城除上述范围的其他所有区域。

注：本表仅是对级别范围的概略描述，具体级别范围以级别图为准。

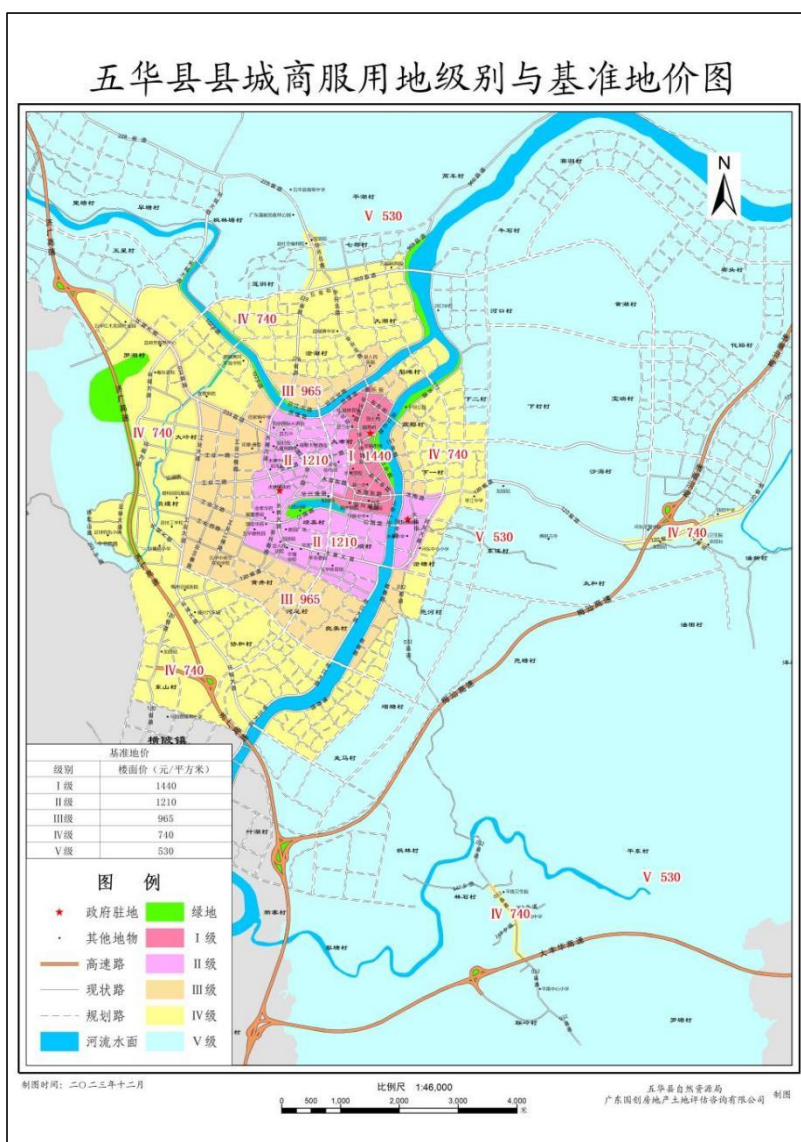


图 2 五华县县城商服用地级别分布图

表 5 五华县县城住宅用地级别范围

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： 滨江北路—滨江中路—体育馆南侧规划路—华强学校南侧现状路—碧桂园西侧现状路—御景豪庭西侧规划路北延线—五华河—兴华北路东侧 80 米—嘉乐街—琴江河。
II 级	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 下坝公园—111 乡道东侧规划路—水梅路北侧 80 米—河东大道东侧 80 米—032 县道—规划路—琴江河—联增大道（规划路）—岭角路（规划路）—五华河—规划路—兴水华路—人民医院北侧规划路—人民医院东侧规划路—琴江河。
III 级	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 111 乡道—规划路—琴江中学西侧规划路—032 县道西侧规划路—琴江河—工业大道—五华河—城镇中学南侧规划路—琴江河。
IV 级	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 1. 琴江中学东侧规划路—规划路—河东中心小学东侧规划路—增塘大道（规划路）—联增大道（规划路）—联增大道（规划路）—琴江大道—济广高速—增镜明中学北侧规划路—评估范围线—济广高速—家具产业园东侧现状路—环城大道—五华河—工业大道（规划路）—228 省道西侧 80 米—加油站—兴水华路—969 县道北侧现状路—琴江河； 2. 油田片区：兴华高速河东出口，120 省道沿线两侧 80 米及 228 省道沿线两侧 80 米； 3. 平南片区：圩镇中心 032 县道沿线两侧 80 米。
V 级	五华县县城除上述范围的其他所有区域。

注：本表仅是对级别范围的概略描述，具体级别范围以级别图为准。

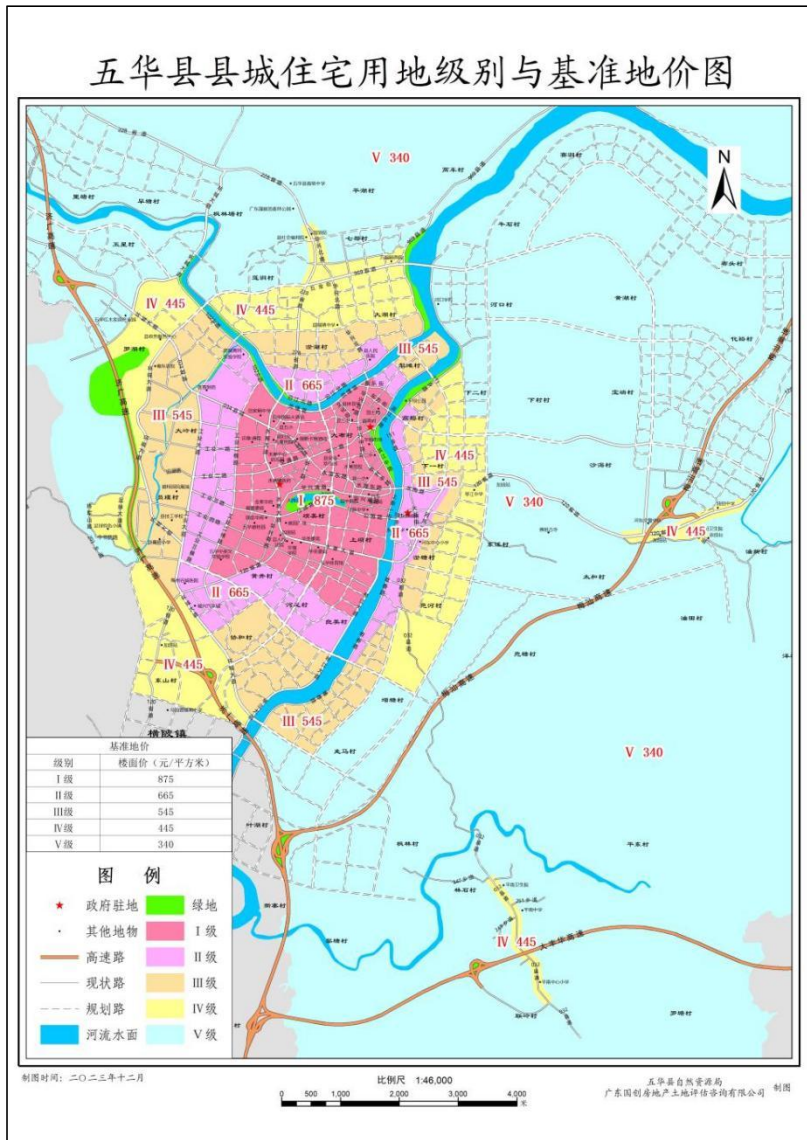


图 3 五华县县城住宅用地级别分布图

表 6 五华县县城工业用地级别范围

级别	级别范围
I级	由以下路线及建筑物围成的区域： 滨江北路—滨江中路—上新一街—公园路—228省道—五华河—华兴北路东侧100米—嘉乐街—琴江河。
II级	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 琴江中学东侧规划路—规划路—琴江河—琴江大道—横向规划路—工业二横路—田家炳中学西侧规划路—五华河—228省道西侧规划路—五金街—兴华路东侧规划路—人民医院东侧规划路—下坝公园—111乡道东侧规划路—规划路。
III级	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 1、102乡道—环城大道—济广高速—规划路—工业二横路； 2、规划路—120省道—规划路—规划路。

级别	级别范围
IV级	五华县县城除上述范围的其他所有区域。

注：本表仅是对级别范围的概略描述，具体级别范围以级别图为准。

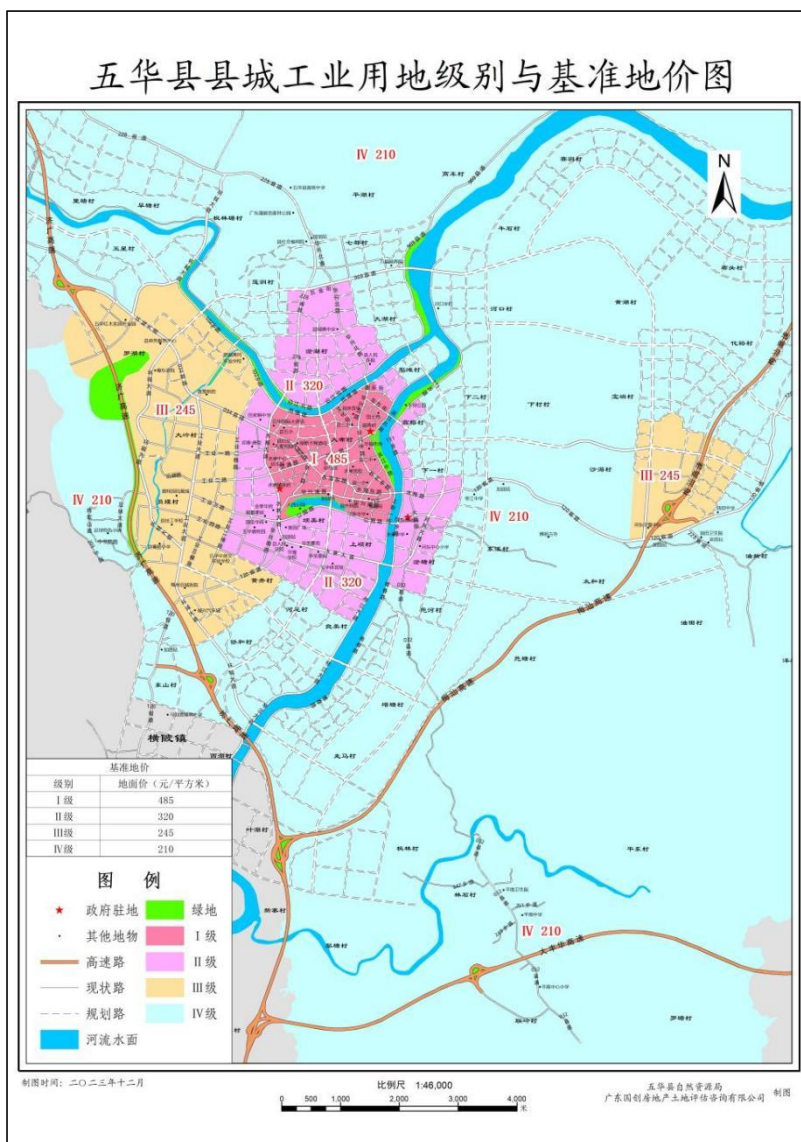


表 7 县城公共管理与公共服务用地级别范围

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： 规划路—河流—工业大道—环城大道—规划路—琴江—规划路。
II 级	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 琴江中学东侧纵向规划路—规划路—琴江河—济广高速—环城大道—五金街—969 县道—琴江河—规划路。
III 级	五华县县城除上述范围的其他所有区域。

注：本表仅是对级别范围的概略描述，具体级别范围以级别图为准。

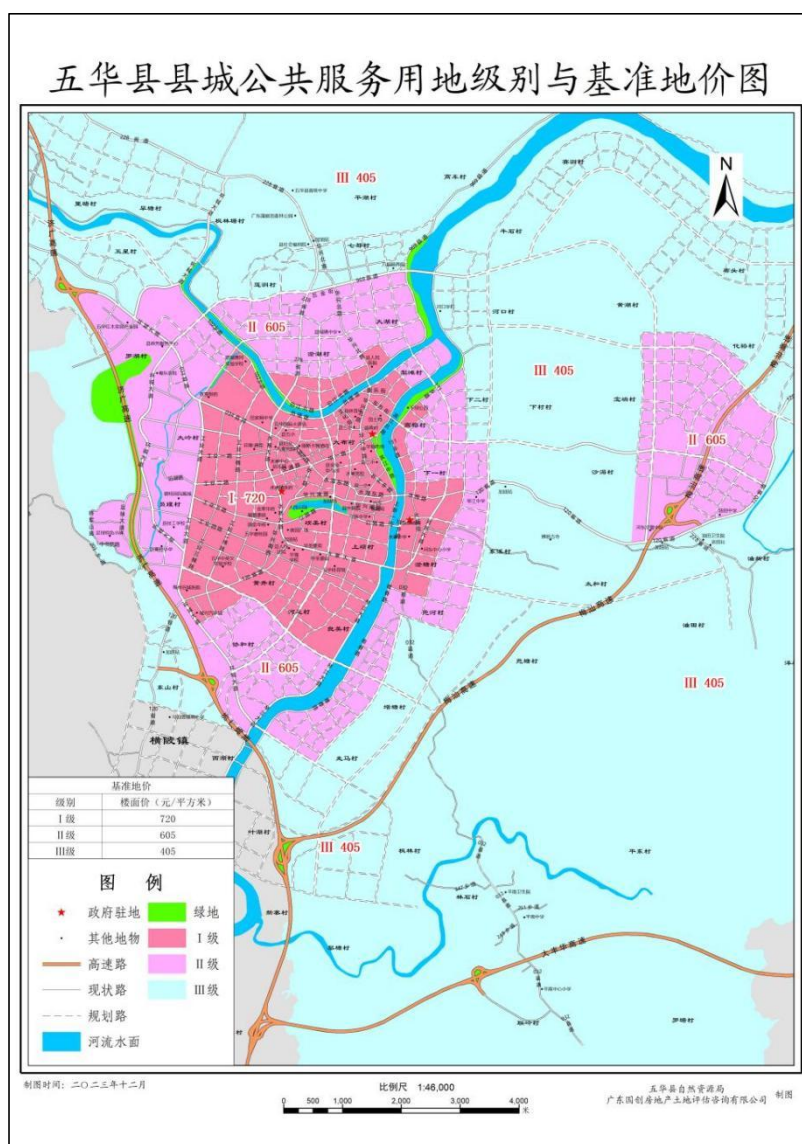


图 5 县城公共管理与公共服务用地级别分布图

表 8 县城公用设施用地级别范围

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： 员瑾堤—水寨大道—公园路—上新一街—滨江中路—滨江北路—规划路。
II 级	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 规划路—969 县道—规划路—河流—环城大道—济广高速—规划路—琴江大道—规划路。
III 级	五华县县城除上述范围的其他所有区域。

注：本表仅是对级别范围的概略描述，具体级别范围以级别图为准。

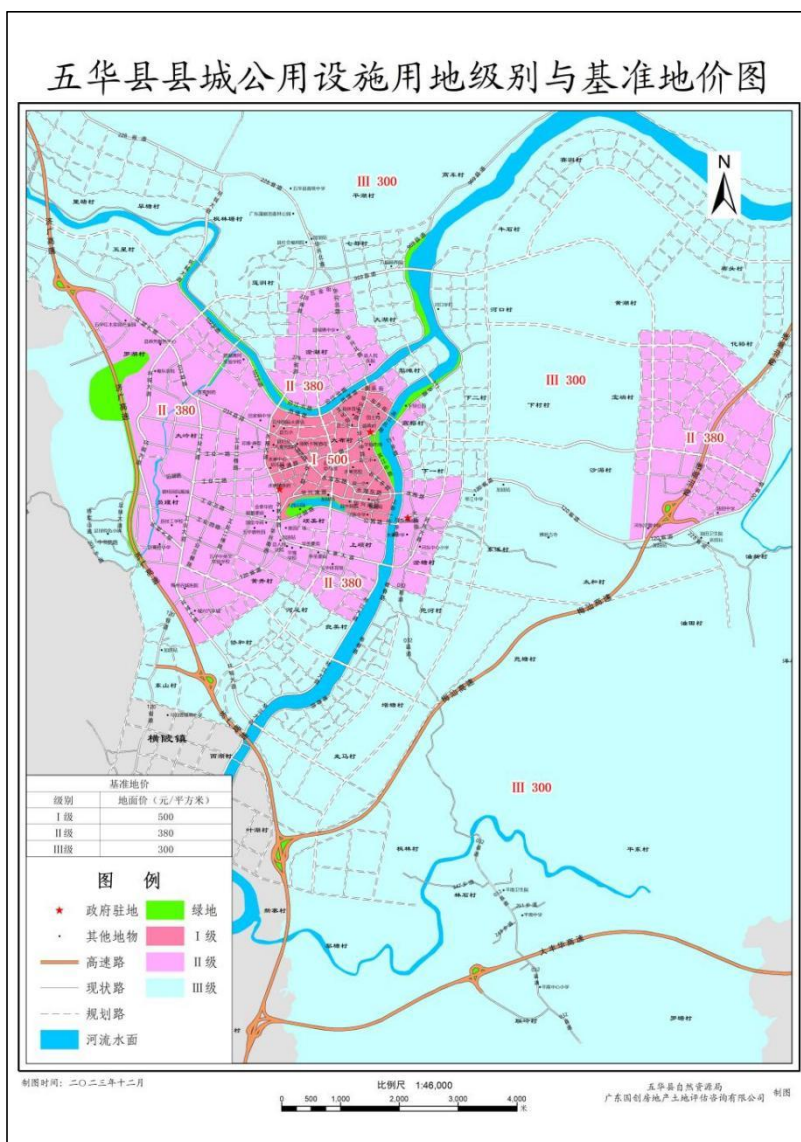


图 6 县城公共管理与公共服务用地级别分布图

三、五华县县城商服用地路线价成果

表 9 五华县县城商服用地路线价成果表

序号	区段名称	区段起止	平均楼面地价 (元/m ²)
1	华三路 2	北至华兴中路, 南至水潭东路	3780
2	华兴南路 1	东至华兴中路, 西至华三路	3580
3	华兴中路 1	北至县第三小学南侧现状路, 南至华二路	3560
4	水寨大道 2	北至水寨镇政府南侧规划路, 南至 120 省道	3450
5	华兴中路 2	北至华二路, 南至水潭东路	3445
6	华三路 1	北至水潭东路, 南至华兴南路	3400
7	华兴北路 3	北至河口大桥, 南至文化街	3385
8	水潭东路 2	东至华兴中路, 西至建设路	3285
9	华兴南路 2	东至华三路, 西至宏达路	3240
10	华侨直街	北至华一路, 南至华三路	3070
11	华兴南路 4	东至华一路, 西至 228 省道	2845
12	水寨大道 1	北至五华大桥, 南至水寨镇政府南侧规划路	2770
13	华一路 3	东至滨江北路, 西至华兴中路	2730
14	华三路 3	东至滨江中路, 西至华兴中路	2720
15	水寨大道 3	东至五华体育馆西侧现状路, 西至 120 省道	2680
16	前进街	北至华兴北路, 南至滨江北路	2660
17	园新路	东至滨江南路, 西至建设路	2640
18	华侨北街	东至滨江中路, 西至华兴中路	2615
19	华兴南路 3	东至宏达路, 西至华一路	2610
20	东方街	北至华兴北路, 南至滨江北路	2600
21	华新路	北至华兴南路, 南至公园路	2595
22	滨江中路	北至华一路, 南至水潭东路	2590
23	华三横街	东至华三路, 西至水潭东路	2555
24	华二路	东至滨江中路, 西至华兴中路	2500
25	大新街 1	北至水梅路, 南至镇前街	2475

序号	区段名称	区段起止	平均楼面地价 (元/m ²)
26	滨江北路	北至东方街, 南至华一路	2445
27	华一路 2	东至华兴中路, 西至水潭东路	2380
28	农贸街	北至嘉乐街, 南至前进街	2330
29	华一路 1	北至水潭东路, 南至华兴南路	2320
30	交通路	东至水潭东路, 西至水寨大道	2305
31	水寨大道 4	东至滨江南路, 西至五华体育馆西侧规划路	2265
32	镇前街	东至河东大道, 西至大新街	2230
33	水潭西路	北至水寨大道, 南至交通路	2225
34	公园路 1	东至奥园广场东侧规划路, 西至 228 省道	2180
35	嘉乐街	东至御景东方花园, 西至员瑾堤	2175
36	水潭东路 1	东至建设路, 西至华一路	2165
37	大新街 2	北至镇前街, 南至河东大道	2155
38	宏达路	北至水潭东路, 南至华兴南路	2140
39	河东大道	北至水梅路, 南至 111 乡道	2115
40	滨江南路 1	北至水潭东路, 南至公园路	2060
41	科技街	北至科技街, 南至华三横街	2050
42	建设路 1	北至水潭东路, 南至华兴南路	2050
43	公园路 3	东至滨江南路, 西至建设路	2045
44	建设路 2	北至水潭东路, 南至公园路	2035
45	水梅路	东至河东大道, 西至 111 乡道	1980
46	工业二路	东至水寨大道, 西至工业二横路	1945
47	工业一路	东至水寨大道, 西至工业二横路	1925
48	111 乡道 2	北至水梅路, 南至公园路	1920
49	工业三路 2	东至水寨大道, 西至碧桂园西侧现状路	1915
50	120 省道 1	北至水寨大道, 南至规划路	1885
51	111 乡道 1	北至华兴大桥, 南至水梅路	1880
52	华兴北路 2	北至县城镇中学南侧规划路, 南至河口大桥	1860

序号	区段名称	区段起止	平均楼面地价 (元/m ²)
53	228 省道	北至县福利院南侧规划路，南至五华大桥	1835
54	034 县道 2	东至水寨大道，西至工业二横路	1830
55	滨江南路 2	北至公园路，南至水寨大道	1820
56	111 乡道 3	北至公园路，南至河东大道	1820
57	公园路 2	东至建设路，西至奥园广场东侧规划路	1780
58	五金街	东至华兴北路，西至 228 省道	1750
59	瑾南街	北至交通路，南至富强街	1730
60	西山横街	东至华兴北路，西至 228 省道	1665
61	沿江北路	东至规划路，西至五华大桥	1575
62	华兴南路 5	北至工业三路，南至规划路	1560
63	富强街	东至华一路，西至 228 省道	1520
64	华兴北路 1	北至县福利院南侧规划路，南至县城镇中学南 侧规划路	1485
65	120 省道 2	北至规划路，南至环城大道	1450
66	城西路	北至 034 县道，南至工业一路	1430
67	工业二横路 1	北至现状路，南至工业三路	1420
68	034 县道 1	东至工业二横路，西至环城大道	1375
69	工业大道	北至工业二路，南至 120 省道	1305
70	120 省道 3	北至环城大道，南至高速路口	1260
71	环城大道	北至足球大道，南至工业大道	1245
72	碧桂园西北侧现状路	北至工业三路，南至实验学校北侧现状路	1240
73	工业三路 1	东至碧桂园西侧现状路，西至工业大道	1215
74	实验学校东北侧现状路	东至现状路，西至工业大道	1205
75	工业四路	东至碧桂园西北侧现状路，西至工业大道	1195
76	工业三横路	北至工业三路，南至规划路	1190
77	工业二横路 2	北至工业三路，南至规划路	1190

注：五华县县城商服用地路线价是临街宽度为4.5米，标准深度为15米，设定容积率为2.0的平均楼面地价。

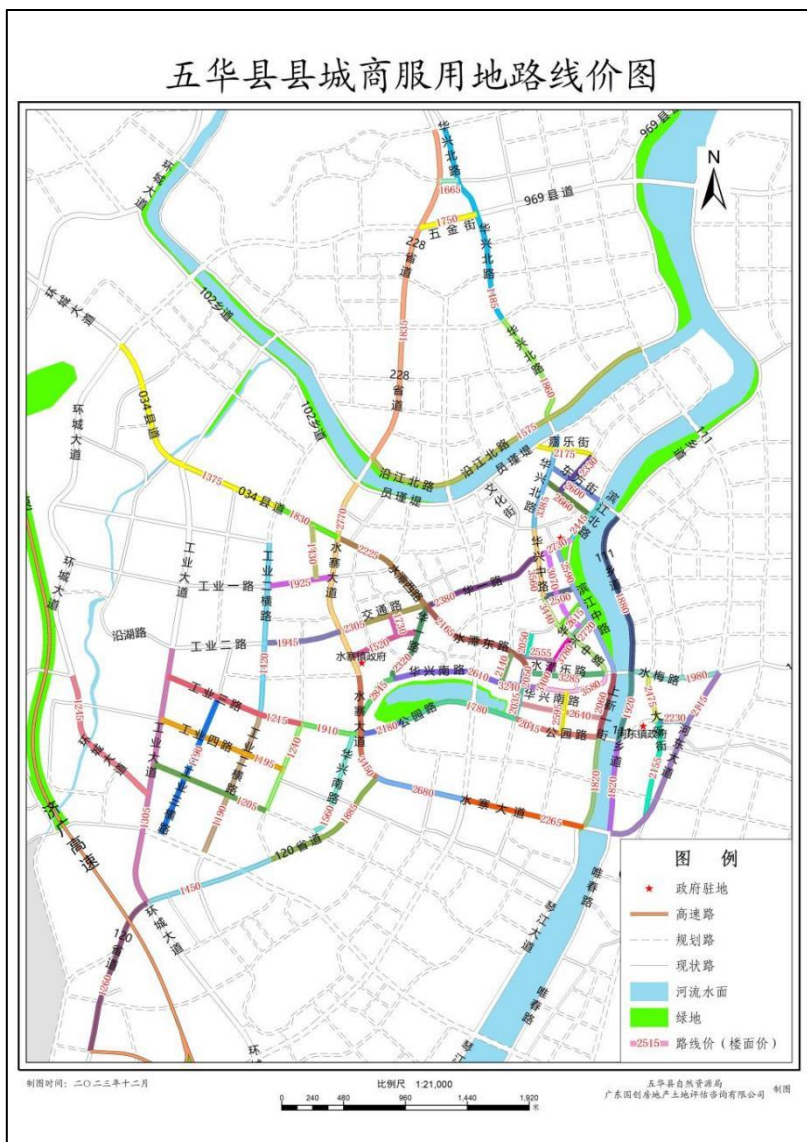


图 7 五华县县城商服用地路线价图

四、五华县县城城镇基准地价修正体系

(一) 县城宗地地价修正体系

表 10 五华县县城基准地价修正因素体系表

用途 类型	商服用地		住宅用地级 别价	工业用地级 别价	公共管理与 公共服务用 地级别价	公用设施用 地级别价
	级别价	路线价				
区域 因素	距商服中心距 离	/	距商服中心 距离	/	距商服中心 距离	距商服中心 距离
	道路通达度	/	道路通达度	道路通达度	道路通达度	道路通达度
	距客运站距离	/	/	/	/	/

用途 类型	商服用地		住宅用地级 别价	工业用地级 别价	公共管理与 公共服务用 地级别价	公用设施用 地级别价
	级别价	路线价				
	/	/	/	距高速公路 出入口距离	/	距高速公路 出入口距离
	/	/	距文化体育 设施距离	/	距文化体育 设施距离	/
	/	/	距医院距离	/	距医院距离	/
	/	/	距中学距离	/	距中学距离	/
	/	/	距小学距离	/	距小学距离	/
	/	/	距幼儿园距 离	/	/	/
	供水设施状况	/	供水设施状 况	供水设施状 况	供水设施状 况	供水设施状 况
	排水设施状况	/	排水设施状 况	排水设施状 况	排水设施状 况	排水设施状 况
	供电设施状况	/	供电设施状 况	供电设施状 况	供电设施状 况	供电设施状 况
	/	/	自然景观	/	自然景观	/
	/	/	大气污染	/	大气污染	/
	/	/	噪声污染	/	噪声污染	/
	客流人口密度	/	常住人口密 度	/	常住人口密 度	常住人口密 度
	用地规划	/	用地规划	用地规划	用地规划	用地规划
	/	/	/	产业集聚影 响度	/	产业集聚影 响度
个别 因素	容积率	容积率	容积率	/	容积率	/
	楼层分配系数	楼层分配系 数	楼层分配系 数	/	/	/
	/	临街深度	/	/	/	/
	宽深比	/	/	/	/	/
	街角地	街角地	/	/	/	/
	临路状况	/	/	/	/	/
	宗地形状	宗地形状	宗地形状	宗地形状	宗地形状	宗地形状
	/	/	景观修正	/	/	/
	土地剩余使用 年期	土地剩余使 用年期	土地剩余使 用年期	土地剩余使 用年期	土地剩余使 用年期	土地剩余使 用年期

用途 类型	商服用地		住宅用地级 别价	工业用地级 别价	公共管理与 公共服务用 地级别价	公用设施用 地级别价
	级别价	路线价				
	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
	土地用途	土地用途	/	土地用途	土地用途	土地用途

(二) 县城区域因素修正体系

1、商服用地区域因素修正体系

(以下各种用途区域因素修正体系中涉及因素因子距离量算的,均量算直线距离,且距离区间值含上不含下。)

表 11 县城一级商服用地基准地价修正因素说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	繁华程度	距商服中心 距离	<200 米	200~400 米	400~600 米	600~800 米	>800 米
	交通条件	道路通达度	邻近混合 型主干道	邻近生活 型主干道	邻近生活 型次干道	邻近交通型 干道	邻近支路
		距客运站距 离	<1000 米	1000~ 1500 米	1500~ 2000 米	2000~2500 米	>2500 米
	基本设施状况	供水设施状 况	供水充足, 保证率高	供水较充 足,保证率 较高	供水尚可, 保证率一 般	供水较缺 乏,保证率 较低	供水缺乏, 保证率低
		排水设施状 况	排水顺畅, 无积水现 象	排水较顺 畅,汛时积 水较快排 干	排水一般, 汛时积水 排干时间 较长	排水较不 顺畅,时有 积水现象	排水不顺 畅,经常有 积水现象
		供电设施状 况	供电充足, 保障率高	供电较充 足,保障率 较高	供电尚可, 保障率一 般	供电较缺 乏,保证率 较低	供电缺乏, 保障率低
	人口状况	客流人口密 度	客流人口 稠密区,客 流人口密 度大	客流人口 较稠密区, 客流人口 密度较大	客流人口 一般,客流 人口密度 一般	客流人口较 稀疏区,客 流人口密 度较小	客流人口 稀疏区,客 流人口密 度小
	规划条件	用地规划	区域规划 为最佳用 途,规划前 景好	区域规划 为较适合 用途,规划 前景较好	区域规划 为一般用 途,规划前 景一般	区域规划为 不太适合用 途,规划前 景较差	区域规划 为不适合 用途,规划 前景差

表 12 县城一级商服用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	7.52	3.75	0.00	-3.73	-7.48
	交通条件	道路通达度	3.78	1.87	0.00	-1.87	-3.76
		距客运站距离	2.51	1.25	0.00	-1.25	-2.50
	基本设施状况	供水设施状况	1.95	0.97	0.00	-0.96	-1.94
		排水设施状况	2.16	1.08	0.00	-1.07	-2.15
		供电设施状况	1.94	0.97	0.00	-0.96	-1.93
	人口状况	客流人口密度	3.02	1.51	0.00	-1.50	-3.00
	规划条件	用地规划	2.27	1.14	0.00	-1.13	-2.26
Σ			25.15	12.54	0.00	-12.47	-25.02

表 13 县城二级商服用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<300 米	300~600 米	600~900 米	900~1200 米	>1200 米
	交通条件	道路通达度	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路
		距客运站距离	<1200 米	1200~1800 米	1800~2400 米	2400~3000 米	>3000 米
	基本设施状况	供水设施状况	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		排水设施状况	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
	人口	客流人口密	客流人口稠密区, 客	客流人口较稠密区,	客流人口一般, 客流	客流人口较稀疏区,	客流人口稀疏区, 客

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
	状况	度	流人口密度大	客流人口密度较大	人口密度一般	客流人口密度较小	流人口密度小
	规划条件	用地规划	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表 14 县城二级商服用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	7.46	3.72	0.00	-3.70	-7.42
	交通条件	道路通达度	3.72	1.85	0.00	-1.85	-3.70
		距客运站距离	2.48	1.24	0.00	-1.24	-2.47
	基本设施状况	供水设施状况	1.92	0.95	0.00	-0.95	-1.92
		排水设施状况	2.15	1.07	0.00	-1.06	-2.14
		供电设施状况	1.93	0.96	0.00	-0.95	-1.91
	人口状况	客流人口密度	3.00	1.50	0.00	-1.49	-2.98
规划条件	用地规划	2.25	1.12	0.00	-1.11	-2.25	
Σ			24.91	12.41	0.00	-12.35	-24.79

表 15 县城三级商服用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<400 米	400~800 米	800~1200 米	1200~1600 米	>1600 米
	交通条件	道路通达度	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路
		距客运站距离	<1600 米	1600~2400 米	2400~3200 米	3200~4000 米	>4000 米
	基本设施	供水设施状况	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率	供水尚可，保证率一	供水较缺乏，保证率	供水缺乏，保证率低

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
状况				较高	一般	较低	
	排水设施状况	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛期积水较快排干	排水一般，汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象	
	供电设施状况	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低	
人口状况	客流人口密度	客流人口稠密区，客流人口密度大	客流人口较稠密区，客流人口密度较大	客流人口一般，客流人口密度一般	客流人口较稀疏区，客流人口密度较小	客流人口稀疏区，客流人口密度小	
规划条件	用地规划	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差	

表 16 县城三级商服用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	7.58	3.78	0.00	-3.76	-7.56
	交通条件	道路通达度	3.80	1.90	0.00	-1.89	-3.78
		距客运站距离	2.53	1.27	0.00	-1.25	-2.50
	基本设施状况	供水设施状况	1.95	0.96	0.00	-0.96	-1.93
		排水设施状况	2.18	1.09	0.00	-1.08	-2.16
		供电设施状况	1.95	0.98	0.00	-0.96	-1.93
	人口状况	客流人口密度	3.03	1.51	0.00	-1.50	-3.02
规划条件	用地规划	2.27	1.14	0.00	-1.13	-2.25	
Σ			25.29	12.63	0.00	-12.53	-25.13

表 17 县城四级商服用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<500 米	500~1000 米	1000~1500 米	1500~2000 米	>2000 米
	交通条件	道路通达度	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路
		距客运站距离	<2000 米	2000~3000 米	3000~4000 米	4000~5000 米	>5000 米
	基本设施状况	供水设施状况	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		排水设施状况	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
	人口状况	客流人口密度	客流人口稠密区, 客流人口密度大	客流人口较稠密区, 客流人口密度较大	客流人口一般, 客流人口密度一般	客流人口较稀疏区, 客流人口密度较小	客流人口稀疏区, 客流人口密度小
规划条件	用地规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差	

表 18 县城四级商服用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	7.65	3.82	0.00	-3.78	-7.60
	交通条件	道路通达度	3.82	1.91	0.00	-1.89	-3.81
		距客运站距离	2.55	1.27	0.00	-1.26	-2.54
	基本设施状况	供水设施状况	1.96	0.98	0.00	-0.97	-1.94
		排水设施状况	2.19	1.09	0.00	-1.08	-2.17
		供电设施状况	1.98	0.98	0.00	-0.97	-1.96
	人口状况	客流人口密度	3.06	1.53	0.00	-1.51	-3.05
规划条件	用地规划	2.29	1.15	0.00	-1.13	-2.27	
Σ			25.50	12.73	0.00	-12.59	-25.34

表 19 县城五级商服用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<600 米	600~1200 米	1200~1800 米	1800~2400 米	>2400 米
	交通条件	道路通达度	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路
		距客运站距离	<2500 米	2500~4000 米	4000~5500 米	5500~7000 米	>7000 米
	基本设施状况	供水设施状况	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		排水设施状况	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
	人口状况	客流人口密度	客流人口稠密区, 客流人口密度大	客流人口较稠密区, 客流人口密度较大	客流人口一般, 客流人口密度一般	客流人口较稀疏区, 客流人口密度较小	客流人口稀疏区, 客流人口密度小

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
	规划条件	用地规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表 20 县城五级商服用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	7.72	3.85	0.00	-3.82	-7.70
	交通条件	道路通达度	3.86	1.93	0.00	-1.92	-3.85
		距客运站距离	2.60	1.28	0.00	-1.28	-2.59
	基本设施状况	供水设施状况	1.98	0.99	0.00	-0.98	-1.96
		排水设施状况	2.20	1.10	0.00	-1.09	-2.18
		供电设施状况	2.00	0.99	0.00	-0.98	-1.98
	人口状况	客流人口密度	3.08	1.55	0.00	-1.54	-3.08
规划条件	用地规划	2.30	1.16	0.00	-1.15	-2.29	
Σ			25.74	12.85	0.00	-12.76	-25.63

2、住宅用地区域因素修正体系

(以下各种用途区域因素修正体系中涉及因素因子距离量算的, 均量算直线距离, 且距离区间值含上不含下。)

表 21 县城一级住宅用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<400 米	400~800 米	800~1200 米	1200~1600 米	>1600 米
	交通条件	道路通达度	邻近生活型主干道	邻近混合型主干道	邻近生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路
	基本设施状况	距文化体育设施距离	<200 米	200~400 米	400~600 米	600~800 米	>800 米
		距医院距离	<250 米	250~500 米	500~750 米	750~1000 米	>1000 米

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
		距中学距离	<250 米	250~500 米	500~750 米	750~1000 米	>1000 米
		距小学距离	<200 米	200~400 米	400~600 米	600~800 米	>800 米
		距幼儿园距离	<200 米	200~400 米	400~600 米	600~800 米	>800 米
		供水设施状况	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		排水设施状况	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
	环境条件	自然景观	江河湖等自然景观好	江河湖等自然景观较好	江河湖等自然景观一般	江河湖等自然景观较差	江河湖等自然景观差
		大气污染	空气质量优, 无大气污染	空气质量较优, 基本无大气污染	有大气污染, 但不影响居住	大气污染较严重, 对居住有较大影响	大气污染严重, 严重影响居住
		噪声污染	安静, 无噪声污染	较安静, 基本无噪声污染	有噪声污染, 但不影响睡眠	污染噪声较大, 对睡眠有较大影响	噪声污染严重, 严重影响睡眠
	人口状况	常住人口密度	常住人口稠密区, 常住人口密度大	常住人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口一般, 常住人口密度一般	常住人口较稀疏区, 常住人口密度较小	常住人口稀疏区, 常住人口密度小
	规划条件	用地规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表 22 县城一级住宅用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)	
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	3.50	1.74	0.00	-1.72	-3.49	
	交通条件	道路通达度	5.34	2.68	0.00	-2.65	-5.30	
	基本设施状况	距文化体育设施距离	距文化体育设施距离	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.79
			距医院距离	1.06	0.53	0.00	-0.53	-1.06
			距中学距离	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32
			距小学距离	1.33	0.67	0.00	-0.66	-1.32
			距幼儿园距离	1.06	0.54	0.00	-0.53	-1.06
			供水设施状况	1.35	0.68	0.00	-0.67	-1.35
			排水设施状况	1.34	0.67	0.00	-0.66	-1.34
			供电设施状况	1.31	0.66	0.00	-0.65	-1.30
	环境条件	自然景观	自然景观	1.34	0.67	0.00	-0.66	-1.33
			大气污染	1.23	0.60	0.00	-0.60	-1.19
			噪声污染	1.46	0.74	0.00	-0.73	-1.45
	人口状况	常住人口密度	2.13	1.07	0.00	-1.06	-2.12	
	规划条件	用地规划	2.13	1.07	0.00	-1.06	-2.12	
	Σ			26.70	13.38	0.00	-13.24	-26.54

表 23 县城二级住宅用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<500 米	500~1000 米	1000~1500 米	1500~2000 米	>2000 米
	交通条件	道路通达度	邻近生活型主干道	邻近混合型主干道	邻近生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路
	基本设施状况	距文化体育设施距离	<300 米	300~600 米	600~900 米	900~1200 米	>1200 米
		距医院距离	<400 米	400~800 米	800~1200 米	1200~1600 米	>1600 米

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
		距中学距离	<400 米	400~800 米	800~1200 米	1200~1600 米	>1600 米
		距小学距离	<300 米	300~600 米	600~900 米	900~1200 米	>1200 米
		距幼儿园距离	<300 米	300~600 米	600~900 米	900~1200 米	>1200 米
		供水设施状况	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		排水设施状况	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
	环境条件	自然景观	江河湖等自然景观好	江河湖等自然景观较好	江河湖等自然景观一般	江河湖等自然景观较差	江河湖等自然景观差
		大气污染	空气质量优, 无大气污染	空气质量较优, 基本无大气污染	有大气污染, 但不影响居住	大气污染较严重, 对居住有较大影响	大气污染严重, 严重影响居住
		噪声污染	安静, 无噪声污染	较安静, 基本无噪声污染	有噪声污染, 但不影响睡眠	污染噪声较大, 对睡眠有较大影响	噪声污染严重, 严重影响睡眠
	人口状况	常住人口密度	常住人口稠密区, 常住人口密度大	常住人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口一般, 常住人口密度一般	常住人口较稀疏区, 常住人口密度较小	常住人口稀疏区, 常住人口密度小
	规划条件	用地规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表 24 县城二级住宅用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)	
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	3.49	1.73	0.00	-1.71	-3.48	
	交通条件	道路通达度	5.32	2.66	0.00	-2.63	-5.30	
	基本设施状况	基本设施状况	距文化体育设施距离	0.79	0.39	0.00	-0.39	-0.79
			距医院距离	1.05	0.53	0.00	-0.53	-1.05
			距中学距离	1.32	0.67	0.00	-0.66	-1.32
			距小学距离	1.32	0.67	0.00	-0.66	-1.32
			距幼儿园距离	1.05	0.53	0.00	-0.53	-1.05
			供水设施状况	1.35	0.68	0.00	-0.67	-1.34
			排水设施状况	1.33	0.67	0.00	-0.66	-1.32
			供电设施状况	1.30	0.65	0.00	-0.64	-1.29
	环境条件	环境条件	自然景观	1.35	0.67	0.00	-0.66	-1.35
			大气污染	1.20	0.60	0.00	-0.59	-1.20
			噪声污染	1.46	0.73	0.00	-0.72	-1.45
	人口状况	常住人口密度	2.15	1.06	0.00	-1.05	-2.14	
	规划条件	用地规划	2.15	1.06	0.00	-1.05	-2.13	
	Σ			26.63	13.30	0.00	-13.15	-26.53

表 25 县城三级住宅用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<600 米	600~1200 米	1200~1800 米	1800~2400 米	>2400 米
	交通条件	道路通达度	邻近生活型主干道	邻近混合型主干道	邻近生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路
	基本设施状况	距文化体育设施距离	<400 米	400~800 米	800~1200 米	1200~1600 米	>1600 米
		距医院距离	<500 米	500~1000 米	1000~1500 米	1500~2000 米	>2000 米

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
		距中学距离	<500 米	500~1000 米	1000~1500 米	1500~2000 米	>2000 米
		距小学距离	<400 米	400~800 米	800~1200 米	1200~1600 米	>1600 米
		距幼儿园距离	<400 米	400~800 米	800~1200 米	1200~1600 米	>1600 米
		供水设施状况	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		排水设施状况	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
	环境条件	自然景观	江河湖等自然景观好	江河湖等自然景观较好	江河湖等自然景观一般	江河湖等自然景观较差	江河湖等自然景观差
		大气污染	空气质量优, 无大气污染	空气质量较优, 基本无大气污染	有大气污染, 但不影响居住	大气污染较严重, 对居住有较大影响	大气污染严重, 严重影响居住
		噪声污染	安静, 无噪声污染	较安静, 基本无噪声污染	有噪声污染, 但不影响睡眠	污染噪声较大, 对睡眠有较大影响	噪声污染严重, 严重影响睡眠
	人口状况	常住人口密度	常住人口稠密区, 常住人口密度大	常住人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口一般, 常住人口密度一般	常住人口较稀疏区, 常住人口密度较小	常住人口稀疏区, 常住人口密度小
	规划条件	用地规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表 26 县城三级住宅用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)	
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	3.48	1.75	0.00	-1.74	-3.47	
	交通条件	道路通达度	5.30	2.65	0.00	-2.63	-5.28	
	基本设施状况	基本设施状况	距文化体育设施距离	0.79	0.40	0.00	-0.39	-0.78
			距医院距离	1.07	0.53	0.00	-0.52	-1.07
			距中学距离	1.32	0.66	0.00	-0.65	-1.31
			距小学距离	1.32	0.66	0.00	-0.65	-1.31
			距幼儿园距离	1.06	0.53	0.00	-0.52	-1.04
			供水设施状况	1.35	0.67	0.00	-0.67	-1.35
			排水设施状况	1.34	0.66	0.00	-0.65	-1.34
			供电设施状况	1.33	0.65	0.00	-0.64	-1.33
	环境条件	环境条件	自然景观	1.32	0.66	0.00	-0.65	-1.31
			大气污染	1.19	0.59	0.00	-0.59	-1.17
			噪声污染	1.45	0.73	0.00	-0.72	-1.44
	人口状况	常住人口密度	2.14	1.06	0.00	-1.04	-2.13	
	规划条件	用地规划	2.14	1.06	0.00	-1.04	-2.13	
	Σ			26.60	13.26	0.00	-13.10	-26.46

表 27 县城四级住宅用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<700 米	700~1400 米	1400~2100 米	2100~2800 米	>2800 米
	交通条件	道路通达度	邻近生活型主干道	邻近混合型主干道	邻近生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路
	基本设施状况	距文化体育设施距离	<500 米	500~1000 米	1000~1500 米	1500~2000 米	>2000 米
		距医院距离	<600 米	600~1200 米	1200~1800 米	1800~2400 米	>2400 米

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
		距中学距离	<600 米	600~1200 米	1200~1800 米	1800~2400 米	>2400 米
		距小学距离	<500 米	500~1000 米	1000~1500 米	1500~2000 米	>2000 米
		距幼儿园距离	<500 米	500~1000 米	1000~1500 米	1500~2000 米	>2000 米
		供水设施状况	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		排水设施状况	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
	供电设施状况	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低	
	环境条件	自然景观	江河湖等自然景观好	江河湖等自然景观较好	江河湖等自然景观一般	江河湖等自然景观较差	江河湖等自然景观差
		大气污染	空气质量优, 无大气污染	空气质量较优, 基本无大气污染	有大气污染, 但不影响居住	大气污染较严重, 对居住有较大影响	大气污染严重, 严重影响居住
		噪声污染	安静, 无噪声污染	较安静, 基本无噪声污染	有噪声污染, 但不影响睡眠	污染噪声较大, 对睡眠有较大影响	噪声污染严重, 严重影响睡眠
	人口状况	常住人口密度	常住人口稠密区, 常住人口密度大	常住人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口一般, 常住人口密度一般	常住人口较稀疏区, 常住人口密度较小	常住人口稀疏区, 常住人口密度小
	规划条件	用地规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表 28 县城四级住宅用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)	
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	3.45	1.72	0.00	-1.70	-3.44	
	交通条件	道路通达度	5.28	2.62	0.00	-2.60	-5.26	
	基本设施状况	基本设施状况	距文化体育设施距离	0.78	0.39	0.00	-0.39	-0.78
			距医院距离	1.05	0.52	0.00	-0.52	-1.04
			距中学距离	1.31	0.65	0.00	-0.65	-1.30
			距小学距离	1.31	0.65	0.00	-0.65	-1.30
			距幼儿园距离	1.05	0.52	0.00	-0.52	-1.04
			供水设施状况	1.33	0.67	0.00	-0.66	-1.33
			排水设施状况	1.32	0.65	0.00	-0.65	-1.31
			供电设施状况	1.30	0.64	0.00	-0.64	-1.30
			环境条件	环境条件	自然景观	1.31	0.65	0.00
	大气污染	1.18			0.59	0.00	-0.59	-1.17
	噪声污染	1.44			0.72	0.00	-0.72	-1.43
	人口状况	常住人口密度	2.14	1.05	0.00	-1.04	-2.13	
	规划条件	用地规划	2.14	1.05	0.00	-1.04	-2.13	
	Σ			26.39	13.09	0.00	-13.02	-26.26

表 29 县城五级住宅用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<800 米	800~1600 米	1600~2400 米	2400~3200 米	>3200 米
	交通条件	道路通达度	邻近生活型主干道	邻近混合型主干道	邻近生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路
	基本设施状况	距文化体育设施距离	<600 米	600~1200 米	1200~1800 米	1800~2400 米	>2400 米
		距医院距离	<700 米	700~1400 米	1400~2100 米	2100~2800 米	>2800 米

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
		距中学距离	<700 米	700~1400 米	1400~2100 米	2100~2800 米	>2800 米
		距小学距离	<600 米	600~1200 米	1200~1800 米	1800~2400 米	>2400 米
		距幼儿园距离	<600 米	600~1200 米	1200~1800 米	1800~2400 米	>2400 米
		供水设施状况	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		排水设施状况	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
	供电设施状况	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低	
	环境条件	自然景观	江河湖等自然景观好	江河湖等自然景观较好	江河湖等自然景观一般	江河湖等自然景观较差	江河湖等自然景观差
		大气污染	空气质量优, 无大气污染	空气质量较优, 基本无大气污染	有大气污染, 但不影响居住	大气污染较严重, 对居住有较大影响	大气污染严重, 严重影响居住
		噪声污染	安静, 无噪声污染	较安静, 基本无噪声污染	有噪声污染, 但不影响睡眠	污染噪声较大, 对睡眠有较大影响	噪声污染严重, 严重影响睡眠
	人口状况	常住人口密度	常住人口稠密区, 常住人口密度大	常住人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口一般, 常住人口密度一般	常住人口较稀疏区, 常住人口密度较小	常住人口稀疏区, 常住人口密度小
规划条件	用地规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差	

表 30 县城五级住宅用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)	
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	3.40	1.72	0.00	-1.70	-3.38	
	交通条件	道路通达度	5.23	2.60	0.00	-2.60	-5.20	
	基本设施状况		距文化体育设施距离	0.78	0.39	0.00	-0.39	-0.78
			距医院距离	1.05	0.52	0.00	-0.52	-1.04
			距中学距离	1.30	0.65	0.00	-0.65	-1.30
			距小学距离	1.30	0.65	0.00	-0.65	-1.30
			距幼儿园距离	1.05	0.52	0.00	-0.52	-1.04
			供水设施状况	1.32	0.67	0.00	-0.66	-1.32
			排水设施状况	1.32	0.65	0.00	-0.65	-1.31
			供电设施状况	1.30	0.64	0.00	-0.64	-1.30
			环境条件		自然景观	1.31	0.65	0.00
	大气污染	1.18			0.59	0.00	-0.59	-1.17
	噪声污染	1.44			0.72	0.00	-0.72	-1.43
	人口状况	常住人口密度	2.12	1.05	0.00	-1.04	-2.10	
	规划条件	用地规划	2.12	1.05	0.00	-1.04	-2.10	
	Σ			26.22	13.07	0.00	-13.02	-26.07

3、工业用地区域因素修正体系

(以下各种用途区域因素修正体系中涉及因素因子距离量算的,均量算直线距离,且距离区间值舍上不舍下。)

表 31 县城一级工业用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路通达度	邻近交通型主干道	邻近混合型主干道	邻近交通型次干道	邻近生活型干道	邻近支路
		距高速公路出入口距离	<1000 米	1000~1500 米	1500~2000 米	2000~2500 米	>2500 米

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
	基本设施完善度	供水设施状况	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		排水设施状况	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
	产业集聚效益	产业集聚影响度	产业集聚度高、产业联系紧密的区域	产业集聚度较高、产业联系较为紧密的区域	产业集聚度和关联度均一般的区域	产业集聚度较低、产业联系较为松散的区域	产业集聚度低、产业联系松散的区域
	规划条件	用地规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表 32 县城一级工业用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
区域因素	交通条件	道路通达度	5.96	2.99	0.00	-2.96	-5.95
		距高速出入口距离	3.57	1.79	0.00	-1.78	-3.55
	基本设施完善度	供水设施状况	2.38	1.20	0.00	-1.18	-2.37
		排水设施状况	2.35	1.18	0.00	-1.17	-2.34
		供电设施状况	2.40	1.21	0.00	-1.20	-2.39
	产业集聚效应	产业集聚影响度	3.56	1.79	0.00	-1.78	-3.55
	规划条件	用地规划	3.58	1.79	0.00	-1.78	-3.55
Σ			23.80	11.95	0.00	-11.85	-23.70

表 33 县城二级工业用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路通达度	邻近交通型主干道	邻近混合型主干道	邻近交通型次干道	邻近生活型干道	邻近支路
		距高速公路出入口距离	<1200 米	1200~2200 米	2200~3200 米	3200~4200 米	>4200 米
	基本设施完善度	供水设施状况	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		排水设施状况	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
	产业集聚效益	产业集聚影响度	产业集聚度高、产业联系紧密的区域	产业集聚度较高、产业联系较为紧密的区域	产业集聚度和关联度均一般的区域	产业集聚度较低、产业联系较为松散的区域	产业集聚度低、产业联系松散的区域
	规划条件	用地规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表 34 县城二级工业用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
区域因素	交通条件	道路通达度	5.85	2.92	0.00	-2.95	-5.91
		距高速出入口距离	3.56	1.78	0.00	-1.77	-3.54
	基本设施完善度	供水设施状况	2.38	1.20	0.00	-1.18	-2.36
		排水设施状况	2.35	1.16	0.00	-1.12	-2.34
		供电设施状况	2.40	1.20	0.00	-1.19	-2.39
	产业集聚效应	产业集聚影响度	3.56	1.78	0.00	-1.77	-3.54

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
	规划条件	用地规划	3.56	1.78	0.00	-1.77	-3.54
Σ			23.66	11.82	0.00	-11.75	-23.62

表 35 县城三级工业用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路通达度	邻近交通型主干道	邻近混合型主干道	邻近交通型次干道	邻近生活型干道	邻近支路
		距高速公路出入口距离	<1500 米	1500~3000 米	3000~4500 米	4500~6000 米	>6000 米
	基本设施完善度	供水设施状况	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		排水设施状况	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
	产业集聚效益	产业集聚影响度	产业集聚度高、产业联系紧密的区域	产业集聚度较高、产业联系较为紧密的区域	产业集聚度和关联度均一般的区域	产业集聚度较低、产业联系较为松散的区域	产业集聚度低、产业联系松散的区域
	规划条件	用地规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表 36 县城三级工业用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
区域	交通条	道路通达度	5.88	2.77	0.00	-2.78	-5.86

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
因素	件	距高速出入口距离	3.55	1.76	0.00	-1.75	-3.53
	基本设施完善度	供水设施状况	2.36	1.19	0.00	-1.20	-2.36
		排水设施状况	2.34	1.16	0.00	-1.15	-2.33
		供电设施状况	2.38	1.17	0.00	-1.17	-2.38
	产业集聚效应	产业集聚影响度	3.52	1.76	0.00	-1.76	-3.52
	规划条件	用地规划	3.52	1.77	0.00	-1.75	-3.52
Σ			23.55	11.58	0.00	-11.56	-23.50

表 37 县城四级工业用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路通达度	邻近交通型主干道	邻近混合型主干道	邻近交通型次干道	邻近生活型干道	邻近支路
		距高速公路出入口距离	<2000 米	2000~4000 米	4000~6000 米	6000~8000 米	>8000 米
	基本设施完善度	供水设施状况	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		排水设施状况	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
	产业集聚效益	产业集聚影响度	产业集聚度高、产业联系紧密的区域	产业集聚度较高、产业联系较为紧密的区域	产业集聚度和关联度均一般的区域	产业集聚度较低、产业联系较为松散的区域	产业集聚度低、产业联系松散的区域
	规划条件	用地规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表 38 县城四级工业用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
区域因素	交通条件	道路通达度	5.85	2.75	0.00	-2.74	-5.84
		距高速出入口距离	3.53	1.75	0.00	-1.75	-3.52
	基本设施完善度	供水设施状况	2.35	1.18	0.00	-1.17	-2.34
		排水设施状况	2.30	1.15	0.00	-1.14	-2.29
		供电设施状况	2.36	1.16	0.00	-1.15	-2.35
	产业集聚效应	产业集聚影响度	3.51	1.75	0.00	-1.75	-3.50
	规划条件	用地规划	3.51	1.76	0.00	-1.75	-3.50
Σ			23.41	11.50	0.00	-11.45	-23.34

4、公共管理与公共服务用地区域因素修正体系

(以下各种用途区域因素修正体系中涉及因素因子距离量算的,均量算直线距离,且距离区间值舍上不舍下。)

表 39 县城一级公共管理与公共服务用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<400 米	400~800 米	800~1200 米	1200~1600 米	>1600 米
	交通条件	道路通达度	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近交通型主干道	邻近次干道	邻近支路
	基本设施状况	距文化体育设施距离	<200 米	200~400 米	400~600 米	600~800 米	>800 米
		距医院距离	<250 米	250~500 米	500~750 米	750~1000 米	>1000 米
		距中学距离	<250 米	250~500 米	500~750 米	750~1000 米	>1000 米
		距小学距离	<200 米	200~400 米	400~600 米	600~800 米	>800 米
		供水设施状况	供水充足,保证	供水较充足,保证率	供水尚可,保证率一	供水较缺乏,保证率	供水缺乏,保证率低

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
			率高	较高	一般	较低	
		排水设施状况	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保证率较低	供电缺乏, 保障率低
	环境条件	自然景观	江河湖等自然景观好	江河湖等自然景观较好	江河湖等自然景观一般	江河湖等自然景观较差	江河湖等自然景观差
		大气污染	空气质量优, 无大气污染	空气质量较优, 基本无大气污染	有大气污染, 但不影响居住	大气污染较严重, 对居住有较大影响	大气污染严重, 严重影响居住
		噪声污染	安静, 无噪声污染	较安静, 基本无噪声污染	有噪声污染, 但不影响睡眠	污染噪声较大, 对睡眠有较大影响	噪声污染严重, 严重影响睡眠
	人口状况	常住人口密度	常住人口稠密区, 常住人口密度大	常住人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口一般, 常住人口密度一般	常住人口较稀疏区, 常住人口密度较小	常住人口稀疏区, 常住人口密度小
	规划条件	用地规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表 40 县城一级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	3.43	1.71	0.00	-1.70	-3.42
	交通条件	道路通达度	5.23	2.63	0.00	-2.60	-5.20
	基本设施状况	距文化体育设施距离	0.78	0.39	0.00	-0.39	-0.77
		距医院距离	1.05	0.52	0.00	-0.52	-1.04
		距中学距离	1.29	0.65	0.00	-0.65	-1.29
		距小学距离	1.30	0.66	0.00	-0.65	-1.29
		供水设施状况	1.32	0.67	0.00	-0.66	-1.32
		排水设施状况	1.31	0.66	0.00	-0.65	-1.31
		供电设施状况	1.28	0.65	0.00	-0.64	-1.27
	环境条件	自然景观	1.31	0.66	0.00	-0.66	-1.30
		大气污染	1.21	0.59	0.00	-0.59	-1.17
		噪声污染	1.43	0.73	0.00	-0.72	-1.42
	人口状况	常住人口密度	2.10	1.05	0.00	-1.04	-2.10
	规划条件	用地规划	2.10	1.05	0.00	-1.05	-2.10
Σ			25.14	12.62	0.00	-12.52	-25.00

表 41 县城二级公共管理与公共服务用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<600 米	600~1200 米	1200~1800 米	1800~2400 米	>2400 米
	交通条件	道路通达度	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近交通型主干道	邻近次干道	邻近支路
	基本设施状况	距文化体育设施距离	<400 米	400~800 米	800~1200 米	1200~1600 米	>1600 米
		距医院距	<500 米	500~1000	1000~	1500~	>2000 米

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
		高		米	1500 米	2000 米	
		距中学距离	<500 米	500~1000 米	1000~1500 米	1500~2000 米	>2000 米
		距小学距离	<400 米	400~800 米	800~1200 米	1200~1600 米	>1600 米
		供水设施状况	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		排水设施状况	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
	环境条件	自然景观	江河湖等自然景观好	江河湖等自然景观较好	江河湖等自然景观一般	江河湖等自然景观较差	江河湖等自然景观差
		大气污染	空气质量优, 无大气污染	空气质量较优, 基本无大气污染	有大气污染, 但不影响居住	大气污染较严重, 对居住有较大影响	大气污染严重, 严重影响居住
		噪声污染	安静, 无噪声污染	较安静, 基本无噪声污染	有噪声污染, 但不影响睡眠	污染噪声较大, 对睡眠有较大影响	噪声污染严重, 严重影响睡眠
	人口状况	常住人口密度	常住人口稠密区, 常住人口密度大	常住人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口一般, 常住人口密度一般	常住人口较稀疏区, 常住人口密度较小	常住人口稀疏区, 常住人口密度小
	规划条件	用地规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表 42 县城二级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	3.41	1.72	0.00	-1.71	-3.40
	交通条件	道路通达度	5.20	2.60	0.00	-2.59	-5.18
	基本设施状况	距文化体育设施距离	0.77	0.39	0.00	-0.38	-0.76
		距医院距离	1.05	0.52	0.00	-0.51	-1.05
		距中学距离	1.29	0.65	0.00	-0.64	-1.28
		距小学距离	1.29	0.65	0.00	-0.64	-1.28
		供水设施状况	1.32	0.65	0.00	-0.66	-1.32
		排水设施状况	1.31	0.64	0.00	-0.64	-1.34
	供电设施状况	1.30	0.65	0.00	-0.63	-1.30	
	环境条件	自然景观	1.29	0.65	0.00	-0.64	-1.28
		大气污染	1.17	0.58	0.00	-0.58	-1.15
		噪声污染	1.42	0.72	0.00	-0.71	-1.41
	人口状况	常住人口密度	2.09	1.04	0.00	-1.03	-2.09
	规划条件	用地规划	2.09	1.04	0.00	-1.04	-2.09
	Σ			25.00	12.50	0.00	-12.40

表 43 县城三级公共管理与公共服务用地基准地价修正因素说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<800 米	800~1600 米	1600~2400 米	2400~3200 米	>3200 米
	交通条件	道路通达度	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近交通型主干道	邻近次干道	邻近支路
	基本设施状况	距文化体育设施距离	<600 米	600~1200 米	1200~1800 米	1800~2400 米	>2400 米
		距医院距离	<700 米	700~1400 米	1400~2100 米	2100~2800 米	>2800 米
		距中学距离	<700 米	700~1400 米	1400~2100 米	2100~2800 米	>2800 米
		距小学距离	<600 米	600~1200 米	1200~1800 米	1800~2400 米	>2400 米

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
		供水设施状况	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		排水设施状况	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
	环境条件	自然景观	江河湖等自然景观好	江河湖等自然景观较好	江河湖等自然景观一般	江河湖等自然景观较差	江河湖等自然景观差
		大气污染	空气质量优, 无大气污染	空气质量较优, 基本无大气污染	有大气污染, 但不影响居住	大气污染较严重, 对居住有较大影响	大气污染严重, 严重影响居住
		噪声污染	安静, 无噪声污染	较安静, 基本无噪声污染	有噪音污染, 但不影响睡眠	污染噪声较大, 对睡眠有较大影响	噪声污染严重, 严重影响睡眠
	人口状况	常住人口密度	常住人口稠密区, 常住人口密度大	常住人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口一般, 常住人口密度一般	常住人口较稀疏区, 常住人口密度较小	常住人口稀疏区, 常住人口密度小
	规划条件	用地规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表 44 县城三级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	3.35	1.69	0.00	-1.68	-3.31
	交通条件	道路通达度	5.15	2.60	0.00	-2.60	-5.13
	基本设施状况	距文化体育设施距离	0.74	0.38	0.00	-0.38	-0.74
		距医院距离	1.01	0.51	0.00	-0.51	-1.00
		距中学距离	1.24	0.64	0.00	-0.64	-1.24
		距小学距离	1.24	0.64	0.00	-0.64	-1.24

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
		供水设施状况	1.26	0.66	0.00	-0.65	-1.26
		排水设施状况	1.26	0.64	0.00	-0.64	-1.25
		供电设施状况	1.24	0.63	0.00	-0.63	-1.23
	环境条件	自然景观	1.25	0.64	0.00	-0.64	-1.24
		大气污染	1.14	0.58	0.00	-0.58	-1.14
		噪声污染	1.38	0.71	0.00	-0.71	-1.38
	人口状况	常住人口密度	2.08	1.03	0.00	-1.02	-2.08
规划条件	用地规划	2.08	1.03	0.00	-1.02	-2.08	
Σ			24.42	12.38	0.00	-12.34	-24.32

5、公用设施用地区域因素修正体系

(以下各种用途区域因素修正体系中涉及因素因子距离量算的,均量算直线距离,且距离区间值含上不含下。)

表 45 县城一级公用设施用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<400 米	400~800 米	800~1200 米	1200~1600 米	>1600 米
	交通条件	道路通达度	邻近交通型主干道	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近次干道	邻近支路
		距高速公路出入口距离	<1000 米	1000~1500 米	1500~2000 米	2000~2500 米	>2500 米
	基本设施完善度	供水设施状况	供水充足,保证率高	供水较充足,保证率较高	供水尚可,保证率一般	供水较缺乏,保证率较低	供水缺乏,保证率低
		排水设施状况	排水顺畅,无积水现象	排水较顺畅,汛时积水较快排干	排水一般,汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅,时有积水现象	排水不顺畅,经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足,保障率高	供电较充足,保障率较高	供电尚可,保障率一般	供电较缺乏,保证率较低	供电缺乏,保障率低

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
	人口状况	常住人口密度	常住人口稠密区，常住人口密度大	常住人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口一般，常住人口密度一般	常住人口较稀疏区，常住人口密度较小	常住人口稀疏区，常住人口密度小
	产业集聚效益	产业集聚影响度	产业集聚度高、产业联系紧密的区域	产业集聚度较高、产业联系较为紧密的区域	产业集聚度和关联度均一般的区域	产业集聚度较低、产业联系较为松散的区域	产业集聚度低、产业联系松散的区域
	规划条件	用地规划	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表 46 县城一级公用设施用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	3.43	1.71	0.00	-1.70	-3.42
	交通条件	道路通达度	2.66	1.33	0.00	-1.32	-2.65
		距高速出入口距离	1.75	0.88	0.00	-0.87	-1.74
	基本设施完善度	供水设施状况	2.45	1.23	0.00	-1.22	-2.44
		排水设施状况	2.35	1.18	0.00	-1.17	-2.35
		供电设施状况	3.25	1.62	0.00	-1.60	-3.24
	人口状况	常住人口密度	3.25	1.63	0.00	-1.63	-3.24
	产业集聚效应	产业集聚影响度	3.05	1.53	0.00	-1.53	-3.04
规划条件	用地规划	2.56	1.28	0.00	-1.27	-2.55	
Σ			24.75	12.39	0.00	-12.31	-24.67

表 47 县城二级公用设施用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域	繁华程度	距商服中心距离	<600 米	600~1200 米	1200~1800 米	1800~2400 米	>2400 米

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
因素	交通条件	道路通达度	邻近交通型主干道	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近次干道	邻近支路
		距高速公路出入口距离	<1500 米	1500~3000 米	3000~4500 米	4500~6000 米	>6000 米
	基本设施完善度	供水设施状况	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		排水设施状况	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保证率较低	供电缺乏, 保障率低
	人口状况	常住人口密度	常住人口稠密区, 常住人口密度大	常住人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口一般, 常住人口密度一般	常住人口较稀疏区, 常住人口密度较小	常住人口稀疏区, 常住人口密度小
	产业集聚效益	产业集聚影响度	产业集聚度高、产业联系紧密的区域	产业集聚度较高、产业联系较为紧密的区域	产业集聚度和关联度均一般的区域	产业集聚度较低、产业联系较为松散的区域	产业集聚度低、产业联系松散的区域
规划条件	用地规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差	

表 48 县城二级公用设施用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	3.34	1.66	0.00	-1.65	-3.32
	交通条件	道路通达度	2.58	1.29	0.00	-1.28	-2.57
		距高速出入口距离	1.70	0.85	0.00	-0.85	-1.69
	基本设施完善度	供水设施状况	2.38	1.19	0.00	-1.18	-2.37
		排水设施状况	2.28	1.14	0.00	-1.13	-2.28

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	3.34	1.66	0.00	-1.65	-3.32
		供电设施状况	3.15	1.57	0.00	-1.55	-3.14
	人口状况	常住人口密度	3.15	1.58	0.00	-1.57	-3.14
	产业集聚效应	产业集聚影响度	2.96	1.48	0.00	-1.46	-2.95
	规划条件	用地规划	2.48	1.24	0.00	-1.24	-2.47
Σ			24.02	12.00	0.00	-11.91	-23.93

表 49 县城三级公用设施用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<800 米	800~1600 米	1600~2400 米	2400~3200 米	>3200 米
	交通条件	道路通达度	邻近交通型主干道	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近次干道	邻近支路
		距高速公路出入口距离	<2000 米	2000~4000 米	4000~6000 米	6000~8000 米	>8000 米
	基本设施完善度	供水设施状况	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		排水设施状况	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
	人口状况	常住人口密度	常住人口稠密区, 常住人口密度大	常住人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口一般, 常住人口密度一般	常住人口较稀疏区, 常住人口密度较小	常住人口稀疏区, 常住人口密度小
	产业集聚效益	产业集聚影响度	产业集聚度高、产业联系紧密的区域	产业集聚度较高、产业联系较为紧密的区域	产业集聚度和关联度均一般的区域	产业集聚度较低、产业联系较为松散的区域	产业集聚度低、产业联系松散的区域

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
	规划条件	用地规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表 50 县城三级公用设施用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	3.26	1.62	0.00	-1.61	-3.24
	交通条件	道路通达度	2.52	1.26	0.00	-1.25	-2.51
		距高速出入口距离	1.66	0.83	0.00	-0.83	-1.65
	基本设施完善度	供水设施状况	2.32	1.16	0.00	-1.15	-2.31
		排水设施状况	2.22	1.11	0.00	-1.10	-2.22
		供电设施状况	3.07	1.53	0.00	-1.51	-3.06
	人口状况	常住人口密度	2.89	1.54	0.00	-1.53	-2.88
	产业集聚效应	产业集聚影响度	2.89	1.48	0.00	-1.46	-2.88
	规划条件	用地规划	2.42	1.21	0.00	-1.20	-2.41
Σ			23.25	11.74	0.00	-11.64	-23.16

(三) 县城个别因素修正体系

1、商服用地个别因素修正体系

(1) 容积率修正系数

表 51 县城商服用地容积率修正系数表

容积率	≤0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2
修正系数	2.33	2.121	1.947	1.802	1.679	1.573	1.481	1.4
容积率	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
修正系数	1.329	1.264	1.207	1.155	1.109	1.065	1.027	1.000
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8

修正系数	0.974	0.959	0.945	0.933	0.921	0.909	0.898	0.887
容积率	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.877	0.867	0.858	0.849	0.841	0.833	0.825	0.817
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	0.81	0.803	0.796	0.789	0.783	0.777	0.771	0.765
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2
修正系数	0.759	0.754	0.749	0.743	0.739	0.734	0.73	0.725
容积率	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6
修正系数	0.72	0.716	0.712	0.708	0.703	0.699	0.695	0.692
容积率	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8
修正系数	0.688	0.684	0.681	0.677	0.674	0.67	0.667	0.664
容积率	6.9	≥7	--	--	--	--	--	--
修正系数	0.66	0.657	--	--	--	--	--	--

注：当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数采用内插法计算确定。

(2) 楼层分配系数

表 52 县城商服用地楼层分配修正系数表 1

楼层	共 1 层	共 2 层	共 3 层	共 4 层	共 5 层	共 6 层	共 7 层	共 8 层
第 1 层	1	1.346	1.587	1.784	1.955	2.118	2.254	2.36
第 2 层		0.654	0.771	0.868	0.945	1.032	1.092	1.152
第 3 层			0.642	0.724	0.79	0.858	0.917	0.96
第 4 层				0.624	0.685	0.744	0.791	0.832
第 5 层					0.625	0.678	0.721	0.76
第 6 层						0.57	0.63	0.68
第 7 层							0.595	0.648
第 8 层								0.608

注：1、该表中修正系数适用于零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、娱乐用地、其他商服用地。

2、用于计算已建成项目（或者有规划指标可以确定具体楼层分布的待开发项目）中各楼层楼面价。

表 53 县城商服用地楼层分配修正系数表 2

楼层	共 6 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
1	1.758	1.8872	1.9912	2.0727	2.137	2.1868	2.2248	2.2529	2.2722	2.2845	2.2896	2.2916	2.2896
2	1.353	1.4525	1.532	1.5948	1.645	1.683	1.7124	1.7329	1.7486	1.758	1.7616	1.7629	1.7604
3	1.0242	1.0997	1.1592	1.2078	1.245	1.2738	1.296	1.3117	1.323	1.3305	1.3344	1.3345	1.3338
4	0.7716	0.8288	0.8736	0.9099	0.938	0.9603	0.9768	0.9893	0.9968	1.002	1.0048	1.0064	1.0044
5	0.5958	0.6398	0.6752	0.7029	0.725	0.7414	0.7548	0.7631	0.77	0.774	0.776	0.7769	0.7758
6	0.4974	0.5334	0.5624	0.5859	0.604	0.6182	0.6288	0.637	0.6426	0.645	0.6464	0.6477	0.6462
7		0.5586	0.5896	0.6138	0.633	0.6479	0.6588	0.6669	0.6734	0.6765	0.6784	0.6783	0.6786
8			0.6168	0.6417	0.662	0.6776	0.6888	0.6981	0.7042	0.708	0.7088	0.7106	0.7092
9				0.6705	0.691	0.7073	0.72	0.728	0.735	0.738	0.7408	0.7412	0.7398
10					0.72	0.737	0.75	0.7592	0.7658	0.7695	0.7712	0.7718	0.7704
11						0.7667	0.78	0.7891	0.7966	0.801	0.8032	0.8041	0.8028
12							0.8088	0.8203	0.8274	0.831	0.8336	0.8347	0.8334
13								0.8515	0.8582	0.8625	0.8656	0.8653	0.864
14									0.8862	0.894	0.896	0.8976	0.8964
15										0.9255	0.928	0.9282	0.927
16											0.9616	0.9588	0.9576
17												0.9894	0.99
18													1.0206

注：1、该表中修正系数适用于商务金融、旅馆用地。

2、用于计算已建成项目（或者有规划指标可以确定具体楼层分布的待开发项目）中各楼层楼面价。

3、商务金融、旅馆用地低于六层时，参照县城商服用地楼层分配修正系数表1进行修正。

(续表)

楼层	共 19 层	共 20 层	共 21 层	共 22 层	共 23 层	共 24 层	共 25 层	共 26 层	共 27 层	共 28 层	共 29 层	共 30 层	共 31 层	共 32 层	共 33 层
1	2.2819	2.274	2.2617	2.2484	2.2333	2.2176	2.2	2.1814	2.1627	2.142	2.1228	2.103	2.0801	2.0608	2.0394
2	1.7556	1.75	1.7409	1.7314	1.7181	1.7064	1.6925	1.6796	1.6632	1.6492	1.6327	1.617	1.6027	1.584	1.5675
3	1.33	1.324	1.3167	1.309	1.3018	1.2912	1.28	1.2714	1.2582	1.2488	1.2354	1.224	1.2121	1.2	1.188
4	1.0013	0.998	0.9933	0.9878	0.9798	0.9744	0.965	0.9568	0.9504	0.9408	0.9309	0.924	0.9145	0.9056	0.8943
5	0.7733	0.77	0.7665	0.7634	0.7567	0.7512	0.745	0.7384	0.7317	0.7252	0.7192	0.711	0.7068	0.6976	0.6897
6	0.6441	0.642	0.6384	0.6358	0.6302	0.6264	0.6225	0.6162	0.6102	0.6048	0.6003	0.594	0.589	0.5824	0.5775
7	0.6764	0.674	0.6699	0.6666	0.6624	0.6576	0.6525	0.6448	0.6399	0.6356	0.6293	0.621	0.6169	0.6112	0.6039
8	0.7068	0.704	0.7014	0.6974	0.6923	0.6864	0.6825	0.676	0.6696	0.6636	0.6583	0.651	0.6448	0.6368	0.6303
9	0.7372	0.736	0.7308	0.7282	0.7222	0.7176	0.7125	0.7046	0.6993	0.6916	0.6873	0.681	0.6727	0.6656	0.66
10	0.7695	0.766	0.7623	0.7568	0.7521	0.7464	0.74	0.7358	0.729	0.7224	0.7163	0.708	0.7006	0.6944	0.6864
11	0.7999	0.798	0.7938	0.7876	0.782	0.7776	0.77	0.7644	0.7587	0.7504	0.7453	0.738	0.7285	0.7232	0.7161
12	0.8322	0.828	0.8232	0.8184	0.8142	0.8064	0.8	0.7956	0.7884	0.7812	0.7714	0.765	0.7564	0.7488	0.7425
13	0.8626	0.858	0.8547	0.8492	0.8441	0.8376	0.83	0.8242	0.8181	0.8092	0.8004	0.795	0.7874	0.7776	0.7689
14	0.893	0.89	0.8862	0.88	0.874	0.8688	0.86	0.8528	0.8451	0.8372	0.8294	0.822	0.8153	0.8064	0.7986
15	0.9253	0.92	0.9156	0.9108	0.9039	0.8976	0.89	0.884	0.8748	0.868	0.8584	0.852	0.8432	0.8352	0.825
16	0.9557	0.952	0.9471	0.9416	0.9338	0.9288	0.92	0.9126	0.9045	0.896	0.8874	0.879	0.8711	0.8608	0.8547
17	0.9861	0.982	0.9786	0.9724	0.966	0.9576	0.95	0.9438	0.9342	0.9268	0.9164	0.909	0.899	0.8896	0.8811
18	1.0184	1.014	1.008	1.0032	0.9959	0.9888	0.98	0.9724	0.9639	0.9548	0.9454	0.936	0.9269	0.9184	0.9075

楼层	共 19 层	共 20 层	共 21 层	共 22 层	共 23 层	共 24 层	共 25 层	共 26 层	共 27 层	共 28 层	共 29 层	共 30 层	共 31 层	共 32 层	共 33 层
19	1.0507	1.044	1.0395	1.034	1.0258	1.0176	1.01	1.001	0.9936	0.9828	0.9744	0.966	0.9548	0.9472	0.9372
20		1.076	1.071	1.0626	1.0557	1.0488	1.04	1.0322	1.0233	1.0136	1.0034	0.993	0.9858	0.9728	0.9636
21			1.1004	1.0934	1.0879	1.08	1.07	1.0608	1.053	1.0416	1.0324	1.023	1.0137	1.0016	0.9933
22				1.122	1.1178	1.1088	1.1	1.092	1.0827	1.0724	1.0614	1.05	1.0416	1.0304	1.0197
23					1.1500	1.14	1.13	1.1206	1.1097	1.1004	1.0904	1.08	1.0695	1.0592	1.0461
24						1.1664	1.16	1.1492	1.1394	1.1312	1.1194	1.107	1.0974	1.088	1.0758
25							1.1975	1.1804	1.1691	1.1592	1.1484	1.137	1.1253	1.1136	1.1022
26								1.209	1.1988	1.1872	1.1774	1.167	1.1532	1.1424	1.1319
27									1.2285	1.218	1.2064	1.194	1.1811	1.1712	1.1583
28										1.246	1.2354	1.224	1.2121	1.2	1.188
29											1.2644	1.251	1.24	1.2256	1.2144
30												1.278	1.2679	1.2544	1.2408
31													1.2896	1.2832	1.2705
32														1.312	1.2969
33															1.3299

注：1、该表中修正系数适用于商务金融、旅馆用地。

2、用于计算已建成项目（或者有规划指标可以确定具体楼层分布的待开发项目）中各楼层楼面价。

3、商务金融、旅馆用地低于六层时，参照县城商服用地楼层分配修正系数表1进行修正。

(3) 临街深度修正系数

表 54 县城商服用地路线价临街深度修正系数表

临街深度 d (米)	$d \leq 2$	$2 < d \leq 3$	$3 < d \leq 4$	$4 < d \leq 5$	$5 < d \leq 6$
修正系数	1.69	1.64	1.59	1.54	1.49
临街深度 d (米)	$6 < d \leq 7$	$7 < d \leq 8$	$8 < d \leq 9$	$9 < d \leq 10$	$10 < d \leq 11$
修正系数	1.44	1.38	1.33	1.27	1.22
临街深度 d (米)	$11 < d \leq 12$	$12 < d \leq 13$	$13 < d \leq 14$	$14 < d \leq 15$	$15 < d \leq 18$
修正系数	1.16	1.11	1.05	1.00	0.92
临街深度 d (米)	$18 < d \leq 21$	$21 < d \leq 24$	$24 < d \leq 27$	$27 < d \leq 30$	
修正系数	0.85	0.79	0.74	0.70	

注：1、设定路线价区段的区域按平均标准深度15米确定修正系数；

2、对于已建成项目，深度起算点为该建筑物的铺面，若为未建项目，深度起算点则为宗地临路一侧红线；

3、临街深度超过30米的宗地采用级别价系数修正法评估地价，不需进行本项修正。

(4) 宽深比修正系数

表 55 县城商服用地宽深比修正系数表

宽深比 b	$b \leq 0.1$	$0.1 < b \leq 0.2$	$0.2 < b \leq 0.4$	$0.4 < b \leq 0.6$	$0.6 < b \leq 0.8$	$0.8 < b \leq 1.0$	$b > 1.0$
修正系数	0.83	0.93	1	1.08	1.15	1.20	1.25

注：1、上表指的宽深比是临街土地临街面宽度与深度的比值；

2、不临路的宗地不需进行本项修正；

3、采用路线价测算的宗地不需进行本项修正。

(5) 街角地修正系数

表 56 县城商服用地街角地修正系数表

临街情况	一面临街	两面临街	三面临街	四面临街
修正系数	1	1.06	1.12	1.15

注：采用路线价测算的宗地若旁街附设有路线价，则进行旁街影响加价率修正（旁街路线价的20%），不需进行本项修正。

(6) 临路状况修正系数

表 57 县城商服用地临路状况修正系数表

临路状况	临商服繁华路段	临其他道路	不临路
修正系数	1.25-1.10	1.00	0.9-0.75

注：1、本项仅适用于级别价系数修正法（用路线价评估时不需进行本项修正）；

2、商服繁华路段指县城内有路线价的区段；

3、不临路状况说明：若宗地临规划道路，修正系数取高值；若宗地不临规划道路，修正系数取低值。

(7) 宗地形状修正系数

表 58 县城商服用地宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较差	劣
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	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重影响
修正系数	1.1-1.05	1.05-1.01	1.00	0.99-0.95	0.95-0.90

注：1、修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值；

2、修正系数区间值含上不含下。

(8) 土地剩余使用年期修正系数

根据设定使用年限及土地还原率计算年期修正系数，当待估宗地剩余使用年期不足对应用途土地最高使用年期时，应进行使用年期修正。

土地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——土地剩余使用年期修正系数；

r——土地还原率；

n——土地剩余使用年期；

m——土地使用权法定最高出让年限。

表 59 县城商服用地使用年期修正系数表（土地还原率为 6.26%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8
修正系数	0.065	0.125	0.183	0.236	0.287	0.335	0.380	0.422
剩余使用年期	9	10	11	12	13	14	15	16
修正系数	0.462	0.499	0.534	0.567	0.599	0.628	0.656	0.682
剩余使用年期	17	18	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.706	0.729	0.751	0.771	0.790	0.808	0.825	0.841
剩余使用年期	25	26	27	28	29	30	31	32
修正系数	0.856	0.870	0.884	0.896	0.908	0.919	0.930	0.940
剩余使用年期	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.949	0.958	0.966	0.973	0.981	0.988	0.994	1.000

注：除上表中列出的修正系数外，其他修正通过土地剩余使用年期修正公式计算获取。

（9）土地开发程度修正值

表 60 县城商服用地开发程度修正系数表

基础设施 配套	①土地平整	②通路	③通电	④供水	⑤排水	⑥通讯	⑦通燃气
费用标准 (元/m ²)	40-80	45-70	10-30	10-30	10-30	5-20	15-35

注：1、基准地价内涵设定土地开发程度为“五通一平”，若宗地开发程度未达“五通一平”，则根据宗地实际情况，对以上①~⑥项作减价修正；若宗地开发程度达“六通一平”，则根据宗地实际情况，对以上第⑦项作加价修正。该项修正为地面价修正系数，若对楼面价进行修正，则需先转换为楼面价修正系数，即开发程度楼面价修正系数=开发程度地面价修正系数/容积率；

2、费用标准的取值可根据宗地的开发难易程度在区间内合理取值。

(10) 土地用途修正系数

表 61 县城商服用地土地用途修正系数表

二级类	含义	土地利用现状分类 (2017)	用地用海分类 (2023)	修正基准	修正系数
零售商业用地	指以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场等 (除加油加气站外) 用地。	零售商业用地 (0501)	零售商业用地 (090101)	商服用地级别价/路线价	1.0
	指加油、加气、充换电站及其附属的小型仓库、车间、办公场地等用地。		公用设施营业网点用地 (090105)		
批发市场用地	指以批发功能为主的市场用地。	批发市场用地 (0502)	批发市场用地 (090102)		1.0
餐饮用地	指饭店、餐厅、酒吧等用地。	餐饮用地 (0503)	餐饮用地 (090103)		1.0
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 (0504)	旅馆用地 (090104)		0.9
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 (0505)	商务设施用地 (0902)		0.9
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 (0506)	娱乐用地 (0903)		0.8
其他商服用地	指零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐用地以外的其他商业、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、高尔夫球场、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用产品修理网点、物流营业网点, 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 (0507)	其他商业服务业用地 (0904)	1.0	

注: 1、当土地用途只细分到一级类时, 修正系数取1.0; 当土地用途细分到二级类时, 参照对应的修正系数进行修正;

2、在进行综合用地评估时, 对其商服用途部分土地类别修正取值参考第一点;

3、上述修正系数通过修正将一级用途修正至二级用途, 修正后为对应二级用地类型的基准地价参考标准。

2、住宅用地个别因素修正体系

(1) 容积率修正系数

表 62 县城住宅用地容积率修正系数表

容积率	≤0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2
修正系数	2.214	2.036	1.884	1.753	1.641	1.543	1.457	1.382
容积率	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
修正系数	1.315	1.253	1.199	1.149	1.105	1.063	1.025	1.000
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8
修正系数	0.975	0.962	0.949	0.938	0.926	0.915	0.905	0.895
容积率	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.886	0.877	0.868	0.86	0.852	0.844	0.838	0.83
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	0.824	0.817	0.811	0.804	0.798	0.793	0.787	0.781
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2
修正系数	0.776	0.771	0.766	0.761	0.756	0.752	0.747	0.743
容积率	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6
修正系数	0.74	0.735	0.731	0.727	0.724	0.72	0.716	0.712
容积率	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8
修正系数	0.709	0.705	0.702	0.699	0.695	0.692	0.689	0.686
容积率	6.9	≥7	--	--	--	--	--	--
修正系数	0.683	0.68	--	--	--	--	--	--

注：当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数采用内插法计算确定；

(2) 楼层分配系数

表 63 县城多层住宅用地（楼梯房）楼层分配系数表

所在楼层 总楼层	1层	2层	3层	4层	5层	6层	7层	8层	9层
1	1	0.98	0.966	0.972	0.965	0.96	0.952	0.944	0.945
2		1.02	1.02	1.016	1.01	1.008	1.001	0.992	0.99
3			1.014	1.012	1.015	1.014	1.022	1.024	1.044
4				1	1.015	1.02	1.022	1.032	1.044
5					0.995	1.02	1.022	1.024	1.035
6						0.978	1.015	1.016	1.017
7							0.966	1.008	0.99
8								0.96	0.972
9									0.963

注：1、用于计算已建成项目（或者有规划指标可以确定具体楼层分布的待开发项目）中各楼层楼面价；

2、若估价对象为商住综合楼，住宅用地的总层数按建筑物楼层总数计（不包括地下部分）。

表 64 县城小高层、高层住宅（电梯楼）楼层分配系数表

楼层	共 6 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
1	0.9636	0.9562	0.9504	0.9432	0.937	0.9306	0.924	0.9178	0.9114	0.903	0.8992	0.8925	0.8874
2	0.9786	0.9716	0.964	0.9576	0.951	0.9438	0.9372	0.9308	0.9254	0.918	0.912	0.9061	0.9
3	0.993	0.9856	0.9784	0.972	0.965	0.9581	0.9516	0.9451	0.938	0.9315	0.9264	0.9197	0.9144
4	1.0074	1.0003	0.9928	0.9855	0.979	0.9724	0.9648	0.9581	0.952	0.945	0.9392	0.9333	0.927
5	1.0218	1.0143	1.0072	0.9999	0.993	0.9856	0.9792	0.9724	0.966	0.96	0.9536	0.9469	0.9396
6	1.0356	1.029	1.0216	1.0143	1.007	0.9999	0.9936	0.9867	0.98	0.9735	0.9664	0.9605	0.954
7		1.043	1.036	1.0287	1.021	1.0142	1.0068	0.9997	0.9926	0.987	0.9792	0.9724	0.9666
8			1.0496	1.0422	1.035	1.0274	1.0212	1.014	1.0066	1.0005	0.9936	0.986	0.9792
9				1.0566	1.049	1.0417	1.0344	1.027	1.0206	1.014	1.0064	0.9996	0.9936
10					1.063	1.056	1.0488	1.0413	1.0346	1.0275	1.0208	1.0132	1.0062
11						1.0703	1.062	1.0556	1.0472	1.041	1.0336	1.0268	1.0206
12							1.0764	1.0686	1.0612	1.0545	1.0464	1.0404	1.0332
13								1.0829	1.0752	1.068	1.0608	1.054	1.0458
14									1.0892	1.0815	1.0736	1.0676	1.0602
15										1.095	1.088	1.0812	1.0728
16											1.1008	1.0931	1.0872
17												1.1067	1.0998
18													1.1124

注：1、用于计算已建成项目（或者有规划指标可以确定具体楼层分布的待开发项目）中各楼层楼面价；

2、若估价对象为商住综合楼，住宅用地的总层数按建筑物楼层总数计（不包括地下部分）。

(续表)

楼层	共 19 层	共 20 层	共 21 层	共 22 层	共 23 层	共 24 层	共 25 层	共 26 层	共 27 层	共 28 层	共 29 层	共 30 层	共 31 层	共 32 层	共 33 层
1	0.8816	0.876	0.8694	0.8646	0.8579	0.852	0.8475	0.8424	0.837	0.8316	0.8265	0.822	0.8153	0.8128	0.8052
2	0.8949	0.888	0.882	0.8778	0.8717	0.8664	0.86	0.8554	0.8505	0.8428	0.8381	0.834	0.8277	0.8224	0.8184
3	0.9082	0.902	0.8967	0.8888	0.8832	0.8784	0.8725	0.8684	0.8613	0.8568	0.8526	0.846	0.8401	0.8352	0.8316
4	0.9215	0.914	0.9093	0.902	0.897	0.8904	0.885	0.8788	0.8748	0.868	0.8642	0.858	0.8525	0.848	0.8415
5	0.9348	0.928	0.9219	0.9152	0.9108	0.9048	0.8975	0.8918	0.8883	0.882	0.8758	0.87	0.8649	0.8608	0.8547
6	0.9462	0.94	0.9345	0.9284	0.9223	0.9168	0.91	0.9048	0.8991	0.8932	0.8874	0.882	0.8773	0.8736	0.8679
7	0.9595	0.954	0.9471	0.9416	0.9361	0.9288	0.9225	0.9178	0.9126	0.9072	0.9019	0.894	0.8897	0.8832	0.8778
8	0.9728	0.968	0.9618	0.9548	0.9476	0.9432	0.9375	0.9308	0.9234	0.9184	0.9135	0.909	0.9021	0.896	0.891
9	0.9861	0.98	0.9744	0.968	0.9614	0.9552	0.95	0.9438	0.9369	0.9324	0.9251	0.921	0.9145	0.9088	0.9042
10	0.9994	0.994	0.987	0.9812	0.9752	0.9672	0.9625	0.9568	0.9504	0.9436	0.9367	0.933	0.9269	0.9216	0.9141
11	1.0127	1.006	0.9996	0.9944	0.9867	0.9816	0.975	0.9672	0.9612	0.9576	0.9512	0.945	0.9393	0.9344	0.9273
12	1.026	1.02	1.0122	1.0054	1.0005	0.9936	0.9875	0.9802	0.9747	0.9688	0.9628	0.957	0.9517	0.944	0.9405
13	1.0393	1.032	1.0269	1.0186	1.012	1.0056	1	0.9932	0.9882	0.98	0.9744	0.969	0.9641	0.9568	0.9504
14	1.0526	1.046	1.0395	1.0318	1.0258	1.02	1.0125	1.0062	0.999	0.994	0.9889	0.981	0.9765	0.9696	0.9636
15	1.0659	1.06	1.0521	1.045	1.0396	1.032	1.025	1.0192	1.0125	1.0052	1.0005	0.993	0.9889	0.9824	0.9768
16	1.0792	1.072	1.0647	1.0582	1.0511	1.044	1.0375	1.0322	1.026	1.0192	1.0121	1.005	1.0013	0.9952	0.9867
17	1.0925	1.086	1.0773	1.0714	1.0649	1.0584	1.05	1.0452	1.0368	1.0304	1.0237	1.017	1.0137	1.0048	0.9999

楼层	共 19 层	共 20 层	共 21 层	共 22 层	共 23 层	共 24 层	共 25 层	共 26 层	共 27 层	共 28 层	共 29 层	共 30 层	共 31 层	共 32 层	共 33 层
18	1.1058	1.098	1.092	1.0846	1.0764	1.0704	1.0625	1.0556	1.0503	1.0444	1.0382	1.032	1.023	1.0176	1.0131
19	1.1210	1.112	1.1046	1.0978	1.0902	1.0824	1.0775	1.0686	1.0638	1.0556	1.0498	1.044	1.0354	1.0304	1.023
20		1.124	1.1172	1.111	1.104	1.0968	1.09	1.0816	1.0746	1.0696	1.0614	1.056	1.0478	1.0432	1.0362
21			1.1298	1.1242	1.1155	1.1088	1.1025	1.0946	1.0881	1.0808	1.073	1.068	1.0602	1.056	1.0494
22				1.1352	1.1293	1.1208	1.115	1.1076	1.1016	1.0948	1.0875	1.08	1.0726	1.0656	1.0593
23					1.1408	1.1352	1.1275	1.1206	1.1124	1.106	1.0991	1.092	1.085	1.0784	1.0725
24						1.1472	1.14	1.1336	1.1259	1.1172	1.1107	1.104	1.0974	1.0912	1.0857
25							1.1525	1.144	1.1394	1.1312	1.1252	1.116	1.1098	1.104	1.0956
26								1.1596	1.1502	1.1424	1.1368	1.128	1.1222	1.1168	1.1088
27									1.1610	1.1564	1.1484	1.143	1.1346	1.1264	1.122
28										1.1704	1.16	1.155	1.147	1.1392	1.1319
29											1.1745	1.167	1.1594	1.152	1.1451
30												1.179	1.1718	1.1648	1.1583
31													1.1873	1.1776	1.1682
32														1.1872	1.1814
33															1.1979

注：1、用于计算已建成项目（或者有规划指标可以确定具体楼层分布的待开发项目）中各楼层楼面价；

2、若估价对象为商住综合楼，住宅用地的总层数按建筑物楼层总数计（不包括地下部分）。

(3) 宗地形状修正系数

表 65 县城住宅用地宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较差	劣
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	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重影响
修正系数	1.08-1.04	1.04-1.01	1.00	0.99-0.96	0.96-0.93

注：1、修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值；

2、修正系数区间值含上不含下。

(4) 景观修正系数编制

表 66 县城住宅用地景观环境修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较差	劣
指标说明	倚山或近水，视野开阔，自然景观优美	倚山或近水，但有地物阻隔，自然景观较好	无特殊自然景观或自然环境一般	无特殊自然景观，有轻度污染，环境较差	无特殊自然景观，有重度污染，环境很差
修正系数	1.20-1.10	1.10-1.02	1.00	0.98-0.90	0.90-0.80

注：1、景观环境修正主要是考虑江河、湖泊以及山景对住宅用地的影响；

2、修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值；

3、修正系数区间值含上不含下。

(5) 土地剩余使用年期修正系数

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

式中：Y——土地剩余使用年期修正系数；

r——土地还原率；

n——土地剩余使用年期；

m——土地使用权法定最高出让年限。

表 67 县城住宅用地土地使用年期修正系数表（土地还原率为 5.19%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8
修正系数	0.051	0.099	0.145	0.189	0.230	0.270	0.307	0.343
剩余使用年期	9	10	11	12	13	14	15	16
修正系数	0.377	0.409	0.440	0.469	0.496	0.523	0.548	0.572
剩余使用年期	17	18	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.594	0.616	0.636	0.655	0.674	0.692	0.708	0.724
剩余使用年期	25	26	27	28	29	30	31	32
修正系数	0.739	0.753	0.767	0.780	0.792	0.804	0.815	0.826
剩余使用年期	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.836	0.845	0.855	0.863	0.871	0.879	0.887	0.894
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.900	0.907	0.913	0.919	0.924	0.929	0.934	0.939
剩余使用年期	49	50	51	52	53	54	55	56
修正系数	0.944	0.948	0.952	0.956	0.959	0.963	0.966	0.969
剩余使用年期	57	58	59	60	61	62	63	64
修正系数	0.972	0.975	0.978	0.980	0.983	0.985	0.987	0.989
剩余使用年期	65	66	67	68	69	70		
修正系数	0.991	0.993	0.995	0.997	0.998	1.000		

注：除上表中列出的修正系数外，其他修正通过土地剩余使用年期修正公式计算获取。

（6）土地开发程度修正值

表 68 县城住宅用地开发程度修正系数表

基础设施 配套	①土地平 整	②通路	③通电	④供水	⑤排水	⑥通讯	⑦通燃气
费用标准 (元/m ²)	40-80	45-70	10-30	10-30	10-30	5-20	15-35

注：1、基准地价内涵设定土地开发程度为“五通一平”，若宗地开发程度未达“五通一平”，则根据宗地实际情况，对以上①~⑥项作减价修正；若宗地开发程度达“六通一平”，则根据宗地实际情况，对以上第⑦项作加价修正。该项修正为地面价修正系数，若对楼面价进行修正，则需先转换为楼面价修正系数，即开发程度楼面价修正系数=开发程度地面价修正系数/容积率；

2、费用标准的取值可根据宗地的开发难易程度在区间内合理取值。

3、工业用地个别因素修正体系

(1) 宗地形状修正系数

表 69 县城工业用地宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
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	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重影响
修正系数	1.08-1.04	1.04-1.01	1.00	0.99-0.96	0.96-0.93

注：1、修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值；

2、修正系数区间值含上不含下。

(2) 土地剩余使用年期修正系数

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

式中：Y——土地剩余使用年期修正系数；

r——土地还原率；

n——土地剩余使用年期；

m——土地使用权法定最高出让年限。

表 70 县城工业用地使用年期修正系数表（土地还原率为 4.90%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8
修正系数	0.051	0.100	0.147	0.192	0.234	0.275	0.313	0.350
剩余使用年期	9	10	11	12	13	14	15	16
修正系数	0.385	0.418	0.450	0.481	0.510	0.537	0.564	0.589
剩余使用年期	17	18	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.613	0.635	0.657	0.678	0.698	0.716	0.734	0.751
剩余使用年期	25	26	27	28	29	30	31	32
修正系数	0.768	0.783	0.798	0.812	0.826	0.839	0.851	0.863
剩余使用年期	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.874	0.884	0.894	0.904	0.913	0.922	0.930	0.938

剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.946	0.953	0.960	0.967	0.973	0.979	0.984	0.990
剩余使用年期	49	50						
修正系数	0.995	1.000						

注：除上表中列出的修正系数外，其他修正通过土地剩余使用年期修正公式计算获取。

(3) 土地开发程度修正值

表 71 县城工业用地开发程度修正系数表

基础设施配套	①土地平整	②通路	③通电	④供水	⑤排水	⑥通讯	⑦通燃气
费用标准 (元/m ²)	40-80	45-70	10-30	10-30	10-30	5-20	15-35

注：1、基准地价内涵设定土地开发程度为“五通一平”，若宗地开发程度未达“五通一平”，则根据宗地实际情况，对以上①~⑥项作减价修正；若宗地开发程度达“六通一平”，则根据宗地实际情况，对以上第⑦项作加价修正；本项修正为地面价修正系数；

2、费用标准的取值可根据宗地的开发难易程度在区间内合理取值。

(4) 土地用途修正系数

表 72 县城工业用地土地用途修正系数表

二级类	含义	土地利用现状分类(2017)	用地用海分类(2023)	修正基准	修正系数
工业用地	指工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产服务的附属配套设施用地。	工业用地(0601)	工业用地(1001)	工业用地级别价	1.0
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(0604)	物流仓储用地(1101)		1.2

注：1、当土地用途只细分到一级类时，修正系数取1.0；当土地用途细分到二级类时，参照对应的修正系数进行修正；

2、在进行综合用地评估时，对其工业仓储用途部分土地类别修正取值参考第一点；

3、上述修正系数通过修正将一级用途修正至二级用途，修正后为对应二级用地类型的基准地价参考标准。

4、公共管理与公共服务用地个别因素修正体系

(1) 容积率修正系数

表 73 县城公共管理与公共服务用地容积率修正系数表

容积率	≤0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2
修正系数	1.302	1.246	1.201	1.163	1.130	1.102	1.077	1.055
容积率	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
修正系数	1.035	1.017	1.000	0.987	0.975	0.964	0.954	0.944
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8
修正系数	0.935	0.926	0.918	0.910	0.903	0.896	0.889	0.883
容积率	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.876	0.871	0.865	0.859	0.854	0.849	0.844	0.839
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	0.835	0.830	0.826	0.822	0.818	0.814	0.810	0.806
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2
修正系数	0.803	0.799	0.796	0.792	0.789	0.786	0.783	0.780
容积率	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6
修正系数	0.777	0.774	0.771	0.768	0.766	0.763	0.760	0.758
容积率	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8
修正系数	0.755	0.753	0.750	0.748	0.746	0.744	0.741	0.739
容积率	6.9	≥7	--	--	--	--	--	--
修正系数	0.737	0.735	--	--	--	--	--	--

注：当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数采用内插法计算确定；

(2) 宗地形状修正系数

表 74 县城公共管理与公共服务用地宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较差	劣
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	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重影响
修正系数	1.08-1.04	1.04-1.01	1.00	0.99-0.96	0.96-0.93

注：1、修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值；

2、修正系数区间值含上不含下。

(3) 土地剩余使用年期修正系数

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

式中：Y——土地剩余使用年期修正系数；

r——土地还原率；

n——土地剩余使用年期；

m——土地使用权法定最高出让年限。

表 75 县城公共管理与公共服务用地土地使用年期修正系数表（土地还原率为 5.05%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8
修正系数	0.053	0.103	0.150	0.196	0.239	0.280	0.319	0.356
剩余使用年期	9	10	11	12	13	14	15	16
修正系数	0.391	0.425	0.457	0.488	0.517	0.545	0.571	0.596
剩余使用年期	17	18	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.620	0.643	0.664	0.685	0.705	0.723	0.741	0.758
剩余使用年期	25	26	27	28	29	30	31	32
修正系数	0.774	0.789	0.804	0.818	0.831	0.844	0.856	0.867
剩余使用年期	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.878	0.888	0.898	0.908	0.916	0.925	0.933	0.941
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.948	0.955	0.962	0.968	0.974	0.980	0.985	0.990
剩余使用年期	49	50						
修正系数	0.995	1.000						

注：除上表中列出的修正系数外，其他修正通过土地剩余使用年期修正公式计算获取。

(4) 土地开发程度修正值

表 76 县城公共管理与公共服务用地开发程度修正系数表

基础设施配套	①土地平整	②通路	③通电	④供水	⑤排水	⑥通讯	⑦通燃气
费用标准 (元/m ²)	40-80	45-70	10-30	10-30	10-30	5-20	15-35

注：1、基准地价内涵设定土地开发程度为“五通一平”，若宗地开发程度未达“五通一平”，则根据宗地实际情况，对以上①~⑥项作减价修正；若宗地开发程度达“六通一平”，则根据宗地实际情况，对以上第⑦项作加价修正；本项修正为地面价修正系数，若对楼面价进行修正，则需先转换为楼面价修正系数，即开发程度楼面价修正系数=开发程度地面价修正系数/容积率；

2、费用标准的取值可根据宗地的开发难易程度在区间内合理取值。

(5) 土地用途修正系数

表 77 县城公共管理与公共服务用地土地用途修正系数表

二级类	含义	土地利用现状分类(2017)	用地用海分类(2023)	修正基准	修正系数
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(0801)	机关团体用地(0801)	公共管理与公共服务用地级别价	1.0
新闻出版用地	指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地。	新闻出版用地(0802)	/		1.1
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(0803)	教育用地(0804)		0.9
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(0804)	科研用地(0802)		1.0
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(0805)	医疗卫生用地(0806)		0.9

二级类	含义	土地利用现状分类（2017）	用地用海分类（2023）	修正基准	修正系数
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（0806）	社会福利用地（0807）		0.7
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（0807）	文化用地（0803）		1.0
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（0808）	体育用地（0805）		0.9

注：1、当土地用途只细分到一级类时，修正系数取1.0；当土地用途细分到二级类时，参照对应的修正系数进行修正；

2、在进行综合用地评估时，对其公共服务项目用途部分土地类别修正取值参考第一点；

3、上述修正系数通过修正将一级用途修正至二级用途，修正后为对应二级用地类型的基准地价参考标准。

5、公用设施用地个别因素修正体系

（1）宗地形状修正系数

表 78 县城公用设施用地宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较差	劣
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	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重影响
修正系数	1.08-1.04	1.04-1.01	1.00	0.99-0.96	0.96-0.93

注：1、修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值；

2、修正系数区间值含上不含下。

(2) 土地剩余使用年期修正系数

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

式中：Y——土地剩余使用年期修正系数；

r——土地还原率；

n——土地剩余使用年期；

m——土地使用权法定最高出让年限。

表 79 县城公用设施用地使用年期修正系数表（土地还原率为 4.93%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8
修正系数	0.052	0.101	0.148	0.192	0.235	0.276	0.314	0.351
剩余使用年期	9	10	11	12	13	14	15	16
修正系数	0.386	0.420	0.452	0.482	0.511	0.539	0.565	0.590
剩余使用年期	17	18	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.614	0.637	0.659	0.679	0.699	0.718	0.736	0.753
剩余使用年期	25	26	27	28	29	30	31	32
修正系数	0.769	0.785	0.799	0.813	0.827	0.840	0.852	0.863
剩余使用年期	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.875	0.885	0.895	0.905	0.914	0.923	0.931	0.939
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.946	0.953	0.960	0.967	0.973	0.979	0.985	0.990
剩余使用年期	49	50						
修正系数	0.995	1.000						

注：除上表中列出的修正系数外，其他修正通过土地剩余使用年期修正公式计算获取。

(3) 土地开发程度修正值

表 80 县城公用设施用地开发程度修正系数表

基础设施 配套	①土地平 整	②通路	③通电	④供水	⑤排水	⑥通讯	⑦通燃气
费用标准 (元/m ²)	40-80	45-70	10-30	10-30	10-30	5-20	15-35

注：1、基准地价内涵设定土地开发程度为“五通一平”，若宗地开发程度未达“五通一平”，则根据宗地实际情况，对以上①~⑥项作减价修正；若宗地开发程度达“六通一平”，则根据宗地实际情况，对以上第⑦项作加价修正；本项修正为地面价修正系数；

2、费用标准的取值可根据宗地的开发难易程度在区间内合理取值。

(4) 土地用途修正系数

表 81 县城公用设施用地土地用途修正系数表

二级类	含义	土地利用现状 分类(2017)	用地用海分 类(2023)	修正基 准	修正 系数
公用设施用地	公共设施用地指用于城乡基础设施的用地，包括供水、排水、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 (0809)	公用设施用地 (13)	公用设施用地 级别价	1.0
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 (0810)	绿地与开敞 空间用地 (14)		0.8

注：1、当土地用途只细分到一级类时，修正系数取1.0；当土地用途细分到二级类时，参照对应的修正系数进行修正；

2、在进行综合用地评估时，对其工业仓储用途部分土地类别修正取值参考第一点；

3、上述修正系数通过修正将一级用途修正至二级用途，修正后为对应二级用地类型的基准地价参考标准。

第三章 乡镇城镇基准地价更新成果

一、五华县乡镇城镇基准地价成果体系

本次五华县乡镇城镇基准地价更新成果体系仅有级别基准地价一种价格形式。

二、五华县乡镇级别基准地价更新成果

表 82 五华县乡镇各用途土地级别基准地价表（内涵地价）

单位：元/平方米

用途	级别	华城、安流		岐岭、长布、周江、横陂、棉洋、龙村、转水、潭下、郭田、双华、梅林、华阳	
			其中合并镇： 新桥、大都、文葵		其中合并镇： 双头、大田、中兴、小都、锡坑、桥江、登畲、硝芳
商服用地	I	1010	675	730	655
	II	860	395	655	345
	III	395	/	345	/
住宅用地	I	610	400	450	380
	II	295	295	220	220
工业用地	I	285	190	205	180
	II	190	/	180	/
公共管理与公共服务用地	I	450	340	365	320
	II	340	/	320	/
公用设施用地	I	320	260	280	250
	II	260	/	250	/

注：上表中商服用地、住宅用地的地价均为容积率2.0的平均楼面地价，工业用地的地价为容积率1.2的地面地价，公共管理与公共服务用地的地价为容积率1.5的平均楼面地价，公用设施用地的地价为容积率1.0的地面地价。

表 83 乡镇商服用地级别范围
(本表的范围描述供参考, 具体以级别图件为准)

镇名	级别	级别范围
华城镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域: 新华二路—十四街—228 县道西侧 40 米—东山一路南侧 40 米—239 省道东侧 40 米—河流—239 省道西侧 40 米—华新街南侧 40 米—河流—沿江路—规划路—前和大街—239 省道西侧 40 米—205 国道南侧 40 米—铁路—205 国道北侧 40 米—高桂路西侧 40 米—团结路—河流。
	II	除上述级别外, 由以下路线及建筑物围成的区域: 铁路南侧规划路延长线—228 省道东侧 40 米—228 省道西侧 40 米—规划路—239 省道—河流—沿江路—规划路—205 国道南侧 40 米—河流—205 国道北侧 40 米—铁路—205 国道西侧 40 米—205 国道东侧 40 米。
	III	评估范围内的其他区域。
华城镇(新桥片区)	I	228 省道沿线 40 米区域以及原圩镇部分区域。
	II	评估范围内的其他区域。
安流镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域: 238 省道东侧 40 米—规划路—第一小学东侧规划路—政府南侧规划路—河流—规划路—司前路西侧 40 米—120 省道北侧 40 米。
	II	除上述级别外, 由以下路线及建筑物围成的区域: 万塘小学东侧规划路—河流—238 省道东侧 40 米—华南中学南侧规划路—河流—安流医院西侧规划路—120 省道南侧规划路—河流—476 乡道北侧 40 米—高速入口。
	III	评估范围内的其他区域。
安流镇(大都片区)	I	273 乡道东侧 40 米—273 乡道西侧 40 米—032 省道东侧 40 米—032 省道西侧 40 米—274 乡道—第三小学西侧现状路—032 省道西侧 40 米—032 县道北侧 40 米。
	II	评估范围内的其他区域。
安流镇(文葵片区)	I	120 省道东侧 40 米—第二小学东侧现状路—文葵中学东侧现状路—120 省道西侧 40 米—福岭村路口。
	II	评估范围内的其他区域。
郭田镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域: 228 省道东侧 40 米—228 省道北侧 40 米—规划路—河流—老街南侧 40 米—232 乡道北侧 40 米—228 省道西侧 40 米。
	II	除上述级别外, 由以下路线及建筑物围成的区域: 228 省道—政府南侧规划路—232 乡道—河流—规划路—高速南侧规划路—228 省道西侧 40 米—228 省道南侧 40 米—228 省道北侧 40 米—228 省道东侧 40 米—规划路。

镇名	级别	级别范围
	III	评估范围内的其他区域。
横陂镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 120 省道东侧 40 米—031 县道南侧 500 米—120 省道西侧 40 米—河流北侧现状路—规划路—福德街北侧 40 米—120 省道西侧 40 米。
	II	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 琴江大道—规划路—120 省道东侧 40 米—河灵润寺路口—120 省道西侧 40 米—规划路—曾镜明中学北侧规划路—高速路—河流。
	III	评估范围内的其他区域。
横陂镇（锡坑片区）	I	圩镇中心 120 省道沿线 40 米。
	II	评估范围内的其他区域。
横陂镇（小都片区）	I	河流—031 县道南侧 40 米—218 乡道西侧 40 米—河流—031 县道北侧 40 米。
	II	评估范围内的其他区域。
华阳镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 120 省道南侧 40 米—960 县道东侧 40 米—河流—960 县道西侧 40 米—120 省道南侧 40 米—河流—120 省道北侧 40 米。
	II	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 华阳大桥—河流—120 省道北侧 40 米—现状路。
	III	评估范围内的其他区域。
龙村镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 033 县道东侧 40 米—龙新街南侧规划路—龙村中学西侧规划路—兴龙路北侧 40 米—003 县道西侧 40 米。
	II	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 033 县道东侧 40 米—加油站东侧规划路—河流—中心小学东侧规划路—龙村中学南侧规划路—河流—规划路—敬老院北侧规划路—003 县道西侧 40 米。
	III	评估范围内的其他区域。
龙村镇（登畚片区）	I	033 县道南侧 40 米—农民街南侧 40 米—033 县道北侧 40 米—现状路。
	II	评估范围内的其他区域。
龙村镇（硝芳片区）	I	313 乡道东侧—河流—004 县道东侧 40 米—现状路—河流—004 县道南侧 40 米—现状路—河流—004 县道西侧 40 米。
	II	评估范围内的其他区域。
梅村镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 河流—兴梅中路东侧 40 米—003 县道西侧 40 米—规划路—003 县道东侧 40 米—苏区大桥。
	II	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域：

镇名	级别	级别范围
		253 乡道—53 乡道南侧规划路—河流—梅林大桥—003 县道西侧 40 米—加油站东侧规划路—003 县道西侧 40 米—规划路—河流—032 县道。
	III	评估范围内的其他区域。
棉洋镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 033 县道南侧 40 米—952 县道东侧 40 米—952 县道西侧 40 米—棉铺街东侧 40 米—238 省道西侧 40 米—238 东侧 40 米—廉富路东侧 40 米—033 县道北侧 40 米。
	II	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 033 县道南侧 40 米—棉洋中学东侧规划路—卫生院东侧规划路—河流—中心小学西侧规划路—棉洋中学北侧规划路—033 县道北侧 40 米。
	III	评估范围内的其他区域。
棉洋镇（桥江片区）	I	238 省道东侧 40 米—河流—现状路—河流—238 省道北侧 40 米—现状路。
	II	评估范围内的其他区域。
岐岭镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 岐铁桥—205 国道南侧 40 米—长乐烧酒业入口—河流—147 乡道北侧 40 米—荣华街—岐岭大道北侧 40 米—河流。
	II	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 147 乡道—河流—205 国道东侧规划路—205 国道南侧规划路—长乐烧酒业入口规划路—河流—147 乡道北侧 40 米。
	III	评估范围内的其他区域。
岐岭镇（双头片区）	I	030 县道东侧 40 米—030 县道西侧 40 米—双头中学东侧现状路—030 县道北侧 40 米。
	II	评估范围内的其他区域。
双华镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 029 县道—河流—双华老街南侧 40 米—卫生院南侧规划路—河流—029 县道北侧 40 米—加油站。
	II	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 033 县道—中心小学南侧规划路—卫生院西侧现状路西侧 40 米—河流—规划路—加油站北侧规划路—河流。
	III	评估范围内的其他区域。
潭下镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 外环路东侧 40 米—162 乡道南侧 40 米—239 省道南侧 40 米—河流—239 省道北侧 40 米—规划路。
	II	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 239 省道—规划路—潭下卫生院南侧规划路—河流—潭江中学西侧规

镇名	级别	级别范围
		划路—167乡道—规划路 239省道北侧 40米。
	III	评估范围内的其他区域。
长布镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 239省道东侧 40米—238省道北侧 40米—河流—239省道南侧 40米—河流—239省道北侧 40米—河流—238省道北侧 40米—239省道西侧 40米。
	II	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 环城东路—238省道东侧 40米—河流—沿江东路—规划路—环城南路—河流—长布中路—布新路—239省道西侧 40米。
	III	评估范围内的其他区域。
长布镇（大田片区）	I	239省道东侧 40米—河流—239省道东侧 40米—239省道西侧 40米—河流—151县道南侧 40米—151县道北侧 40米—239省道西侧 40米—大田中学西侧现状路东侧 40米—239省道西侧 40米。
	II	评估范围内的其他区域。
周江镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 周江中学西侧—河流—031县道北侧 40米—0.31县道西侧 40米—镇政府北侧规划路。
	II	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 沿江路—河流—环城南路—193乡道西侧 40米—238省道南侧 40米—环城北路—河流—中心小学西侧规划路—0.31县道西侧 40米—0.31县道东侧 40米—186乡道。
	III	评估范围内的其他区域。
周江镇（中兴片区）	I	035县道南侧 40米—193乡道东侧 40米—93乡道西侧 40米—035县道南侧 40米—035县道北侧 40米—193乡道西侧 40米。
	II	评估范围内的其他区域
转水镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 125乡道—河流—辅水大桥—128乡道西侧 40米—交通街西侧 40米—228省道西南侧 40米—加油站—228省道东北侧 40米—128乡道东侧 40米。
	II	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 125乡道—河流—沿江路—规划路—横向规划路—128乡道西侧 40米—沿江路—规划路—228省道西南侧 40米—228省道东北侧 40米。
	III	评估范围内的其他区域

表 84 乡镇住宅用地级别范围
(本表的范围描述供参考, 具体以级别图件为准)

镇名	级别	级别范围
华城镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域: 铁路南侧规划路延长线—228 省道东侧 50 米—228 省道西侧 50 米—规划路—239 省道—河流—沿江路—规划路—205 国道南侧 50 米—河流—205 国道北侧 50 米—铁路—205 国道西侧 50 米—205 国道东侧 50 米。
	II	评估范围内的其他区域。
华城镇(新桥片区)	I	228 省道沿线 50 米区域以及原圩镇部分区域。
	II	评估范围内的其他区域。
安流镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域: 万塘小学东侧规划路—河流—238 省道东侧 50 米—华南中学南侧规划路—河流—安流医院西侧规划路—120 省道南侧规划路—河流—476 乡道北侧 50 米—高速入口。
	II	评估范围内的其他区域。
安流镇(大都片区)	I	273 乡道东侧 50 米—273 乡道西侧 50 米—032 省道东侧 50 米—032 省道西侧 50 米—274 乡道—第三小学西侧现状路—032 省道西侧 50 米—032 县道北侧 50 米。
	II	评估范围内的其他区域。
安流镇(文葵片区)	I	120 省道东侧 50 米—第二小学东侧现状路—文葵中学东侧现状路—120 省道西侧 50 米—福岭村路口。
	II	评估范围内的其他区域。
郭田镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域: 228 省道—政府南侧规划路—232 乡道—河流—规划路—高速南侧规划路—228 省道西侧 50 米—228 省道南侧 50 米—228 省道北侧 50 米—228 省道东侧 50 米—规划路。
	II	评估范围内的其他区域。
横陂镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域: 琴江大道—规划路—120 省道东侧 50 米—河灵润寺路口—120 省道西侧 50 米—规划路—曾镜明中学北侧规划路—高速路—河流。
	II	评估范围内的其他区域。
横陂镇(锡坑片区)	I	圩镇中心 120 省道沿线 50 米。
	II	评估范围内的其他区域。
横陂镇(小都片区)	I	河流—031 县道南侧 50 米—218 乡道西侧 50 米—河流—031 县道北侧 50 米。
	II	评估范围内的其他区域。

镇名	级别	级别范围
华阳镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 华阳大桥—河流—120 省道北侧 50 米—现状路。
	II	评估范围内的其他区域。
龙村镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 033 县道东侧 50 米—加油站东侧规划路—河流—中心小学东侧规划路—龙村中学南侧规划路—河流—规划路—敬老院北侧规划路—003 县道西侧 50 米。
	II	评估范围内的其他区域。
龙村镇（登 畚片区）	I	033 县道南侧 50 米—农民街南侧 50 米—033 县道北侧 50 米—现状路。
	II	评估范围内的其他区域。
龙村镇（硝 芳片区）	I	313 乡道东侧—河流—004 县道东侧 50 米—现状路—河流—004 县道南侧 50 米—现状路—河流—004 县道西侧 50 米。
	II	评估范围内的其他区域。
梅村镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 253 乡道—53 乡道南侧规划路—河流—梅林大桥—003 县道西侧 50 米—加油站东侧规划路—003 县道西侧 50 米—规划路—河流—032 县道。
	II	评估范围内的其他区域。
棉洋镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 033 县道南侧 50 米—棉洋中学东侧规划路—卫生院东侧规划路—河流—中心小学西侧规划路—棉洋中学北侧规划路—033 县道北侧 50 米。
	II	评估范围内的其他区域。
棉洋镇（桥 江片区）	I	238 省道东侧 50 米—河流—现状路—河流—238 省道北侧 50 米—现状路。
	II	评估范围内的其他区域。
岐岭镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 147 乡道—河流—205 国道东侧规划路—205 国道南侧规划路—长乐烧酒业入口规划路—河流—147 乡道北侧 50 米。
	II	评估范围内的其他区域。
岐岭镇（双 头片区）	I	030 县道东侧 50 米—030 县道西侧 50 米—双头中学东侧现状路—030 县道北侧 50 米。
	II	评估范围内的其他区域。
双华镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 033 县道—中心小学南侧规划路—卫生院西侧现状路西侧 50 米—河流—规划路—加油站北侧规划路—029 县道西侧 50 米—规划路—河流。
	II	评估范围内的其他区域。
潭下镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域：

镇名	级别	级别范围
		239 省道—规划路—潭下卫生院南侧规划路—河流—潭江中学西侧规划路—167 乡道—规划路 239 省道北侧 50 米。
	II	评估范围内的其他区域。
长布镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 环城东路—238 省道东侧 50 米—河流—沿江东路—规划路—环城南路—河流—长布中路—布新路—239 省道西侧 50 米。
	II	评估范围内的其他区域。
长布镇（大田片区）	I	239 省道东侧 50 米—河流—239 省道东侧 50 米—239 省道西侧 50 米—河流—151 县道南侧 50 米—151 县道北侧 50 米—239 省道西侧 50 米—大田中学西侧现状路东侧 50 米—239 省道西侧 50 米。
	II	评估范围内的其他区域。
周江镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 沿江路—河流—环城南路—193 乡道西侧 50 米—238 省道南侧 50 米—环城北路—河流—中心小学西侧规划路—0.31 县道西侧 50 米—0.31 县道东侧 50 米—186 乡道。
	II	评估范围内的其他区域。
周江镇（中兴片区）	I	035 县道南侧 50 米—193 乡道东侧 50 米—93 乡道西侧 50 米—035 县道南侧 50 米—035 县道北侧 50 米—193 乡道西侧 50 米。
	II	评估范围内的其他区域
转水镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 125 乡道—河流—沿江路—规划路—横向规划路—128 乡道西侧 50 米—沿江路—规划路—228 省道西南侧 50 米—228 省道东北侧 50 米。
	II	评估范围内的其他区域

表 85 乡镇工业用地级别范围

(本表的范围描述供参考，具体以级别图件为准)

镇名	级别	级别范围
华城镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 205 国道北侧 80 米—河流—239 省道—规划路—228 省道两侧 80 米—规划路—广梅汕铁路—205 国道两侧 80 米—广梅汕铁路—205 国道北侧 80 米—广梅汕铁路。
	II	评估范围内的其他区域。
华城镇（新桥片区）	I	评估范围内的全部区域
安流镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 河流—355 国道南侧 80 米—规划路—河流—规划路—479 乡道—238 国道西侧 80 米—高速旁现状路—规划路—高速出口现状路—238 国道东侧 80 米—河流—规划路—万龙中学旁现状路北侧 80 米。

镇名	级别	级别范围
	II	评估范围内的其他区域。
安流镇（大都片区）	I	评估范围内的全部区域
安流镇（文葵片区）	I	评估范围内的全部区域
郭田镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 228省道东侧80米—环城南路—环城西路—228省道南侧80米—高速路口—228省道北侧80米—环城北路。
	II	评估范围内的其他区域。
横陂镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 琴江大道—规划路—120省道东侧80米—河灵润寺路口—120省道西侧80米—规划路—曾镜明中学北侧规划路—高速路—河流。
	II	评估范围内的其他区域。
横陂镇（锡坑片区）	I	评估范围内的全部区域
横陂镇（小都片区）	I	评估范围内的全部区域
华阳镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 华阳大桥—河流—120省道北侧80米—现状路。
	II	评估范围内的其他区域。
龙村镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 033县道东侧80米—加油站东侧规划路—河流—中心小学东侧规划路—规划路—003县道东侧80米—龙村中学南侧规划路—河流—规划路—敬老院北侧规划路—003县道西侧80米。
	II	评估范围内的其他区域。
龙村镇（登畚片区）	I	评估范围内的全部区域
龙村镇（硝芳片区）	I	评估范围内的全部区域
梅村镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 253乡道—53乡道南侧规划路—河流—梅林大桥—003县道西侧80米—加油站东侧规划路—003县道西侧80米—高速路口—规划路—河流—032县道。
	II	评估范围内的其他区域。
棉洋镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 033县道南侧80米—卫生院东侧规划路—规划路—河流—238省道西侧80米—238省道东侧80米—033县道北侧80米。
	II	评估范围内的其他区域。
棉洋镇（桥江片区）	I	评估范围内的全部区域
岐岭镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 147乡道—河流—205国道东侧规划路—205国道南侧规划路—罗经村村出入口—河流—147乡道与岐岭大道交汇处。
	II	评估范围内的其他区域。

镇名	级别	级别范围
岐岭镇（双头片区）	I	评估范围内的全部区域
双华镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 033 县道—中心小学南侧规划路—卫生院西侧现状路西侧 80 米—河流—规划路—河流。
	II	评估范围内的其他区域。
潭下镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 239 省道东侧规划路—239 省道东侧 80 米—规划路—潭下卫生院南侧规划路—河流—潭江中学西侧规划路—167 乡道—规划路 239 省道北侧 80 米—239 省道西侧规划路。
	II	评估范围内的其他区域。
长布镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 环城东路—238 省道东侧 80 米—河流—238 省道西侧 80 米—河流—沿江东路—规划路—环城西路—布新路—239 省道西侧 80 米。
	II	评估范围内的其他区域。
长布镇（大田片区）	I	评估范围内的全部区域
周江镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 沿江路—河流—环城南路—规划路—238 省道南侧 80 米—环城北路—河流—中心小学西侧规划路—0.31 县道西侧 80 米—0.31 县道东侧 80 米—186 乡道。
	II	评估范围内的其他区域。
周江镇（中兴片区）	I	评估范围内的全部区域
转水镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 125 乡道—河流—沿江路—规划路—横向规划路—128file:///D:/山区城镇地价 2023/图件 2023/华城安流/4 华城公服.jpg 乡道西侧 80 米—沿江路—河流—958 县道—228 省道东北侧 80 米。
	II	评估范围内的其他区域

表 86 乡镇公共管理与公共服务用地级别范围
(本表的范围描述供参考, 具体以级别图件为准)

镇名	级别	级别范围
华城镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 205 国道北侧 80 米—河流—137 乡道西南侧 80 米—华西大桥—河流—规划路—228 省道两侧 80 米—规划路—广梅汕铁路—205 国道两侧 80 米—广梅汕铁路—205 国道北侧 80 米—广梅汕铁路。
	II	评估范围内的其他区域。
华城镇（新桥片区）	I	评估范围内的全部区域
安流镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 河流—355 国道南侧 80 米—规划路—河流—规划路—479 乡道—238 国道东侧 80 米—河流—规划路—355 国道北侧 80 米—万龙中学旁现状

镇名	级别	级别范围
		路北侧 80 米。
	II	评估范围内的其他区域。
安流镇（大都片区）	I	评估范围内的全部区域
安流镇（文葵片区）	I	评估范围内的全部区域
郭田镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 228 省道东侧 80 米—环城南路—环城西路—228 省道南侧 80 米—高速路口—228 省道北侧 80 米—环城北路。
	II	评估范围内的其他区域。
横陂镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 琴江大道—规划路—120 省道东侧 80 米—河灵润寺路口—120 省道西侧 80 米—规划路—曾镜明中学北侧规划路—高速路—河流。
	II	评估范围内的其他区域。
横陂镇（锡坑片区）	I	评估范围内的全部区域
横陂镇（小都片区）	I	评估范围内的全部区域
华阳镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 华阳大桥—河流—120 省道北侧 80 米—现状路。
	II	评估范围内的其他区域。
龙村镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 033 县道东侧 80 米—加油站东侧规划路—河流—中心小学东侧规划路—规划路—003 县道东侧 80 米—龙村中学南侧规划路—河流—规划路—敬老院北侧规划路—003 县道西侧 80 米。
	II	评估范围内的其他区域。
龙村镇（登畚片区）	I	评估范围内的全部区域
龙村镇（硝芳片区）	I	评估范围内的全部区域
梅林镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 253 乡道—53 乡道南侧规划路—河流—梅林大桥—003 县道西侧 80 米—加油站东侧规划路—003 县道西侧 80 米—高速路口—规划路—河流—032 县道。
	II	评估范围内的其他区域。
棉洋镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 033 县道南侧 80 米—卫生院东侧规划路—规划路—河流—238 省道西侧 80 米—238 省道东侧 80 米—033 县道北侧 80 米。
	II	评估范围内的其他区域。
棉洋镇（桥江片区）	I	评估范围内的全部区域
岐岭镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 147 乡道—河流—205 国道东侧规划路—205 国道南侧规划路—罗经村村出入口—河流—147 乡道与岐岭大道交汇处。

镇名	级别	级别范围
	II	评估范围内的其他区域。
岐岭镇（双头片区）	I	评估范围内的全部区域
双华镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 033 县道—中心小学南侧规划路—卫生院西侧现状路西侧 80 米—河流—规划路—河流。
	II	评估范围内的其他区域。
潭下镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 239 省道东侧规划路—239 省道东侧 80 米—规划路—潭下卫生院南侧规划路—河流—潭江中学西侧规划路—167 乡道—规划路 239 省道北侧 80 米—239 省道西侧规划路。
	II	评估范围内的其他区域。
长布镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 环城东路—238 省道东侧 80 米—河流—238 省道西侧 80 米—河流—沿江东路—规划路—环城西路—布新路—239 省道西侧 80 米。
	II	评估范围内的其他区域。
长布镇（大田片区）	I	评估范围内的全部区域
周江镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 沿江路—河流—环城南路—规划路—238 省道南侧 80 米—环城北路—河流—中心小学西侧规划路—0.31 县道西侧 80 米—0.31 县道东侧 80 米—186 乡道。
	II	评估范围内的其他区域。
周江镇（中兴片区）	I	评估范围内的全部区域
转水镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 125 乡道—河流—沿江路—规划路—横向规划路—128 乡道西侧 80 米—沿江路—河流—958 县道—228 省道东北侧 80 米。
	II	评估范围内的其他区域

表 87 乡镇公用设施用地级别范围

（本表的范围描述供参考，具体以级别图件为准）

镇名	级别	级别范围
华城镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 205 国道北侧 80 米—河流—137 乡道西南侧 80 米—华西大桥—河流—239 省道—规划路—228 省道两侧 80 米—规划路—广梅汕铁路—205 国道两侧 80 米—广梅汕铁路—205 国道北侧 80 米—广梅汕铁路。
	II	评估范围内的其他区域。
华城镇（新桥片区）	I	评估范围内的全部区域
安流镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 河流—355 国道南侧 80 米—规划路—河流—规划路—479 乡道—238

镇名	级别	级别范围
		国道两侧 80 米—238 国道东侧 80 米—河流—规划路—355 国道北侧 80 米—万龙中学旁现状路北侧 80 米。
	II	评估范围内的其他区域。
安流镇（大都片区）	I	评估范围内的全部区域
安流镇（文葵片区）	I	评估范围内的全部区域
郭田镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 228 省道东侧 80 米—环城南路—环城西路—228 省道南侧 80 米—高速路口—228 省道北侧 80 米—环城北路。
	II	评估范围内的其他区域。
横陂镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 琴江大道—规划路—120 省道东侧 80 米—河灵润寺路口—120 省道西侧 80 米—规划路—曾镜明中学北侧规划路—高速路—河流。
	II	评估范围内的其他区域。
横陂镇（锡坑片区）	I	评估范围内的全部区域
横陂镇（小都片区）	I	评估范围内的全部区域
华阳镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 华阳大桥—河流—120 省道北侧 80 米—现状路。
	II	评估范围内的其他区域。
龙村镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 033 县道东侧 80 米—加油站东侧规划路—河流—中心小学东侧规划路—规划路—003 县道东侧 80 米—龙村中学南侧规划路—河流—规划路—敬老院北侧规划路—003 县道西侧 80 米。
	II	评估范围内的其他区域。
龙村镇（登畚片区）	I	评估范围内的全部区域
龙村镇（硝芳片区）	I	评估范围内的全部区域
梅林镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 253 乡道—53 乡道南侧规划路—河流—梅林大桥—003 县道西侧 80 米—加油站东侧规划路—003 县道西侧 80 米—高速路口—规划路—河流—032 县道。
	II	评估范围内的其他区域。
棉洋镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 033 县道南侧 80 米—卫生院东侧规划路—规划路—河流—238 省道西侧 80 米—238 省道东侧 80 米—033 县道北侧 80 米。
	II	评估范围内的其他区域。
棉洋镇（桥江片区）	I	评估范围内的全部区域
岐岭镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 147 乡道—河流—205 国道东侧规划路—205 国道南侧规划路—罗经村村出入口—河流—147 乡道与岐岭大道交汇处。

镇名	级别	级别范围
	II	评估范围内的其他区域。
岐岭镇（双头片区）	I	评估范围内的全部区域
双华镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 033 县道—中心小学南侧规划路—卫生院西侧现状路西侧 80 米—河流—规划路—河流。
	II	评估范围内的其他区域。
潭下镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 239 省道东侧规划路—239 省道东侧 80 米—规划路—潭下卫生院南侧规划路—河流—潭江中学西侧规划路—167 乡道—规划路 239 省道北侧 80 米—239 省道西侧规划路。
	II	评估范围内的其他区域。
长布镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 环城东路—238 省道东侧 80 米—河流—238 省道西侧 80 米—河流—沿江东路—规划路—环城西路—布新路—239 省道西侧 80 米。
	II	评估范围内的其他区域。
长布镇（大田片区）	I	评估范围内的全部区域
周江镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 沿江路—河流—环城南路—规划路—238 省道南侧 80 米—环城北路—河流—中心小学西侧规划路—0.31 县道西侧 80 米—0.31 县道东侧 80 米—186 乡道。
	II	评估范围内的其他区域。
周江镇（中兴片区）	I	评估范围内的全部区域
转水镇	I	由以下路线及建筑物围成的区域： 125 乡道—河流—沿江路—规划路—横向规划路—128 乡道西侧 80 米—沿江路—河流—958 县道—228 省道东北侧 80 米。
	II	评估范围内的其他区域

三、五华县乡镇城镇基准地价修正体系

(一) 乡镇宗地地价修正体系

表 88 五华县乡镇基准地价修正因素体系表

用途 类型	商服用地级别价	住宅用地级别价	工业用地级别价	公共管理与公共服务用地级别价	公用设施用地级别价	
区域因素	距商服中心距离	距商服中心距离	/	距商服中心距离	距商服中心距离	
	道路通达度	道路通达度	道路通达度	道路通达度	道路通达度	
	距客运站距离	/	/	/	/	
	/	/	距高速公路出入口距离	/	距高速公路出入口距离	
	/	距文化体育设施距离	/	距文化体育设施距离	/	
	/	距医院距离	/	距医院距离	/	
	/	距中学距离	/	距中学距离	/	
	/	距小学距离	/	距小学距离	/	
	/	距幼儿园距离	/	/	/	
	供水设施状况	供水设施状况	供水设施状况	供水设施状况	供水设施状况	
	排水设施状况	排水设施状况	排水设施状况	排水设施状况	排水设施状况	
	供电设施状况	供电设施状况	供电设施状况	供电设施状况	供电设施状况	
	/	自然景观	/	自然景观	/	
	/	大气污染	/	大气污染	/	
	/	噪声污染	/	噪声污染	/	
	客流人口密度	常住人口密度	/	常住人口密度	常住人口密度	
	用地规划	用地规划	用地规划	用地规划	用地规划	
	/	/	产业集聚影响度	/	产业集聚影响度	
	个别因素	容积率	容积率	/	容积率	/
		楼层分配系数	楼层分配系数	/	/	/
/		/	/	/	/	

用途 类型	商服用地级别价	住宅用地级别价	工业用地级别价	公共管理与公共服务用地级别价	公用设施用地级别价
	宽深比	/	/	/	/
	街角地	/	/	/	/
	临路状况	/	/	/	/
	宗地形状	宗地形状	宗地形状	宗地形状	宗地形状
	/	景观修正	/	/	/
	土地剩余使用年期	土地剩余使用年期	土地剩余使用年期	土地剩余使用年期	土地剩余使用年期
	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
	土地用途	/	土地用途	土地用途	土地用途

(二) 乡镇区域因素修正体系

1、商服用地区域因素修正体系

(以下各种用途区域因素修正体系中涉及因素因子距离量算的,均量算直线距离,且距离区间值含上不含下。)

表 89 乡镇一级商服用地基准地价修正因素说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<150 米	150~300 米	300~450 米	450~600 米	>600 米
	交通条件	道路通达度	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路
		距客运站距离	<500 米	500~1000 米	1000~1500 米	1500~2000 米	>2000 米
	基本设施状况	供水设施状况	供水充足,保证率高	供水较充足,保证率较高	供水尚可,保证率一般	供水较缺乏,保证率较低	供水缺乏,保证率低
		排水设施状况	排水顺畅,无积水现象	排水较顺畅,汛时积水较快排干	排水一般,汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅,时有积水现象	排水不顺畅,经常有积水现象

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
	供电设施状况	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
	人口状况	客流人口稠密区，客流人口密度大	客流人口较稠密区，客流人口密度较大	客流人口一般，客流人口密度一般	客流人口较稀疏区，客流人口密度较小	客流人口稀疏区，客流人口密度小
	规划条件	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表 90 乡镇一级商服用地基准地价修正系数表

影响因素	影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)	
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	8.42	4.21	0.00	-4.20	-8.40
	交通条件	道路通达度	3.13	1.56	0.00	-1.55	-3.12
		距客运站距离	2.39	1.21	0.00	-1.20	-2.39
	基本设施状况	供水设施状况	1.64	0.83	0.00	-0.83	-1.65
		排水设施状况	1.76	0.89	0.00	-0.89	-1.76
		供电设施状况	1.59	0.80	0.00	-0.80	-1.59
	人口状况	客流人口密度	2.61	1.33	0.00	-1.32	-2.60
规划条件	用地规划	2.39	1.21	0.00	-1.20	-2.38	
Σ			23.93	12.04	0.00	-11.99	-23.89

表 91 乡镇二级商服用地基准地价修正因素说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<200 米	200~400 米	400~600 米	600~800 米	>800 米
	交通条件	道路通达度	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路
		距客运站距	<800 米	800~1400	1400~	2000~	>2600 米

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
		离		米	2000 米	2600 米	
基本设施状况	供水设施状况	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低	
	排水设施状况	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象	
	供电设施状况	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低	
人口状况	客流人口密度	客流人口稠密区, 客流人口密度大	客流人口较稠密区, 客流人口密度较大	客流人口一般, 客流人口密度一般	客流人口较稀疏区, 客流人口密度较小	客流人口稀疏区, 客流人口密度小	
规划条件	用地规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差	

表 92 乡镇二级商服用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	8.34	4.17	0.00	-4.15	-8.34
	交通条件	道路通达度	3.10	1.55	0.00	-1.55	-3.10
		距客运站距离	2.36	1.18	0.00	-1.17	-2.35
	基本设施状况	供水设施状况	1.64	0.83	0.00	-0.83	-1.63
		排水设施状况	1.74	0.87	0.00	-0.86	-1.75
		供电设施状况	1.53	0.78	0.00	-0.77	-1.52
	人口状况	客流人口密度	2.59	1.30	0.00	-1.29	-2.60
	规划条件	用地规划	2.37	1.20	0.00	-1.20	-2.36
Σ			23.67	11.88	0.00	-11.82	-23.65

表 93 乡镇三级商服用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<300 米	300~600 米	600~900 米	900~1200 米	>1200 米
	交通条件	道路通达度	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路
		距客运站距离	<1200 米	1200~2400 米	2400~3600 米	3600~4800 米	>4800 米
	基本设施状况	供水设施状况	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		排水设施状况	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
	人口状况	客流人口密度	客流人口稠密区, 客流人口密度大	客流人口较稠密区, 客流人口密度较大	客流人口一般, 客流人口密度一般	客流人口较稀疏区, 客流人口密度较小	客流人口稀疏区, 客流人口密度小
规划条件	用地规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差	

表 94 乡镇三级商服用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	8.26	4.13	0.00	-4.11	-8.26
	交通条件	道路通达度	3.07	1.53	0.00	-1.53	-3.07
		距客运站距离	2.34	1.17	0.00	-1.16	-2.33
	基本设施状况	供水设施状况	1.62	0.82	0.00	-0.82	-1.61
		排水设施状况	1.72	0.86	0.00	-0.85	-1.73

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
		供电设施状况	1.51	0.77	0.00	-0.76	-1.50
	人口状况	客流人口密度	2.56	1.29	0.00	-1.28	-2.56
	规划条件	用地规划	2.35	1.19	0.00	-1.19	-2.34
Σ			23.43	11.76	0.00	-11.70	-23.40

2、住宅用地区域因素修正体系

(以下各种用途区域因素修正体系中涉及因素因子距离量算的,均量算直线距离,且距离区间值含上不含下。)

表 95 乡镇一级住宅用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<200 米	200~400 米	400~600 米	600~800 米	>800 米
	交通条件	道路通达度	邻近生活型主干道	邻近混合型主干道	邻近生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路
	基本设施状况	距文化体育设施距离	<200 米	200~400 米	400~600 米	600~800 米	>800 米
		距医院距离	<250 米	250~500 米	500~750 米	750~1000 米	>1000 米
		距中学距离	<250 米	250~500 米	500~750 米	750~1000 米	>1000 米
		距小学距离	<200 米	200~400 米	400~600 米	600~800 米	>800 米
		距幼儿园距离	<200 米	200~400 米	400~600 米	600~800 米	>800 米
		供水设施状况	供水充足,保证率高	供水较充足,保证率较高	供水尚可,保证率一般	供水较缺乏,保证率较低	供水缺乏,保证率低
		排水设施状况	排水顺畅,无积水现象	排水较顺畅,汛时积水较快排干	排水一般,汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅,时有积水现象	排水不顺畅,经常有积水现象

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
		供电设施状况	供电充足,保障率高	供电较充足,保障率较高	供电尚可,保障率一般	供电较缺乏,保证率较低	供电缺乏,保障率低
	环境条件	自然景观	江河湖等自然景观好	江河湖等自然景观较好	江河湖等自然景观一般	江河湖等自然景观较差	江河湖等自然景观差
		大气污染	空气质量优,无大气污染	空气质量较优,基本无大气污染	有大气污染,但不影响居住	大气污染较严重,对居住有较大影响	大气污染严重,严重影响居住
		噪声污染	安静,无噪声污染	较安静,基本无噪声污染	有噪音污染,但不影响睡眠	污染噪声较大,对睡眠有较大影响	噪声污染严重,严重影响睡眠
	人口状况	常住人口密度	常住人口稠密区,常住人口密度大	常住人口较稠密区,常住人口密度较大	常住人口一般,常住人口密度一般	常住人口较稀疏区,常住人口密度较小	常住人口稀疏区,常住人口密度小
	规划条件	用地规划	区域规划为最佳用途,规划前景好	区域规划为较适合用途,规划前景较好	区域规划为一般用途,规划前景一般	区域规划为不太适合用途,规划前景较差	区域规划为不适合用途,规划前景差

表 96 乡镇一级住宅用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	3.33	1.65	0.00	-1.63	-3.32
	交通条件	道路通达度	5.07	2.55	0.00	-2.52	-5.04
	基本设施状况	距文化体育设施距离	0.76	0.38	0.00	-0.38	-0.75
		距医院距离	1.01	0.50	0.00	-0.50	-1.01
		距中学距离	1.25	0.63	0.00	-0.63	-1.25
		距小学距离	1.26	0.64	0.00	-0.63	-1.25
		距幼儿园距离	1.01	0.51	0.00	-0.50	-1.01
		供水设施状况	1.28	0.65	0.00	-0.64	-1.28

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
		排水设施状况	1.27	0.64	0.00	-0.63	-1.27
		供电设施状况	1.24	0.63	0.00	-0.62	-1.24
	环境条件	自然景观	1.27	0.64	0.00	-0.63	-1.26
		大气污染	1.17	0.57	0.00	-0.57	-1.13
		噪声污染	1.39	0.70	0.00	-0.69	-1.38
	人口状况	常住人口密度	2.02	1.02	0.00	-1.01	-2.01
	规划条件	用地规划	2.02	1.02	0.00	-1.01	-2.01
Σ			25.35	12.73	0.00	-12.59	-25.21

表 97 乡镇二级住宅用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<300 米	300~600 米	600~900 米	900~1200 米	>1200 米
	交通条件	道路通达度	邻近生活型主干道	邻近混合型主干道	邻近生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路
	基本设施状况	距文化体育设施距离	<300 米	300~600 米	600~900 米	900~1200 米	>1200 米
		距医院距离	<400 米	400~800 米	800~1200 米	1200~1600 米	>1600 米
		距中学距离	<400 米	400~800 米	800~1200 米	1200~1600 米	>1600 米
		距小学距离	<300 米	300~600 米	600~900 米	900~1200 米	>1200 米
		距幼儿园距离	<300 米	300~600 米	600~900 米	900~1200 米	>1200 米
		供水设施状况	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		排水设施状况	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排	排水一般, 汛时积水排干时间	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
				干	较长		
		供电设施状况	供电充足,保障率高	供电较充足,保障率较高	供电尚可,保障率一般	供电较缺乏,保证率较低	供电缺乏,保障率低
	环境条件	自然景观	江河湖等自然景观好	江河湖等自然景观较好	江河湖等自然景观一般	江河湖等自然景观较差	江河湖等自然景观差
		大气污染	空气质量优,无大气污染	空气质量较优,基本无大气污染	有大气污染,但不影响居住	大气污染较严重,对居住有较大影响	大气污染严重,严重影响居住
		噪声污染	安静,无噪声污染	较安静,基本无噪声污染	有噪声污染,但不影响睡眠	污染噪声较大,对睡眠有较大影响	噪声污染严重,严重影响睡眠
	人口状况	常住人口密度	常住人口稠密区,常住人口密度大	常住人口较稠密区,常住人口密度较大	常住人口一般,常住人口密度一般	常住人口较稀疏区,常住人口密度较小	常住人口稀疏区,常住人口密度小
	规划条件	用地规划	区域规划为最佳用途,规划前景好	区域规划为较适合用途,规划前景较好	区域规划为一般用途,规划前景一般	区域规划为不太适合用途,规划前景较差	区域规划为不适合用途,规划前景差

表 98 乡镇二级住宅用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	3.23	1.63	0.00	-1.62	-3.21
	交通条件	道路通达度	4.97	2.47	0.00	-2.47	-4.94
	基本设施状况	距文化体育设施距离	0.74	0.37	0.00	-0.37	-0.74
		距医院距离	1.00	0.49	0.00	-0.49	-0.99
		距中学距离	1.24	0.62	0.00	-0.62	-1.24
		距小学距离	1.24	0.62	0.00	-0.62	-1.24
		距幼儿园距离	1.00	0.49	0.00	-0.49	-0.99

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
		供水设施状况	1.25	0.64	0.00	-0.63	-1.25
		排水设施状况	1.25	0.62	0.00	-0.62	-1.24
		供电设施状况	1.24	0.61	0.00	-0.61	-1.24
	环境条件	自然景观	1.24	0.62	0.00	-0.62	-1.24
		大气污染	1.12	0.56	0.00	-0.56	-1.11
		噪声污染	1.37	0.68	0.00	-0.68	-1.36
	人口状况	常住人口密度	2.01	1.00	0.00	-0.99	-2.00
规划条件	用地规划	2.01	1.00	0.00	-0.99	-2.00	
Σ			24.91	12.42	0.00	-12.38	-24.79

3、工业用地区域因素修正体系

(以下各种用途区域因素修正体系中涉及因素因子距离量算的,均量算直线距离,且距离区间值含上不含下。)

表 99 乡镇一级工业用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路通达度	邻近交通型主干道	邻近混合型主干道	邻近交通型次干道	邻近生活型干道	邻近支路
		距高速公路出入口距离	<500 米	500~1000 米	1000~1500 米	1500~2000 米	>2000 米
	基本设施完善度	供水设施状况	供水充足,保证率高	供水较充足,保证率较高	供水尚可,保证率一般	供水较缺乏,保证率较低	供水缺乏,保证率低
		排水设施状况	排水顺畅,无积水现象	排水较顺畅,汛时积水较快排干	排水一般,汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅,时有积水现象	排水不顺畅,经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足,保障率高	供电较充足,保障率较高	供电尚可,保障率一般	供电较缺乏,保证率较低	供电缺乏,保障率低

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
	产业集聚效益	产业集聚影响度	产业集聚度高、产业联系紧密的区域	产业集聚度较高、产业联系较为紧密的区域	产业集聚度和关联度均一般的区域	产业集聚度较低、产业联系较为松散的区域	产业集聚度低、产业联系松散的区域
	规划条件	用地规划	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表 100 乡镇一级工业用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
区域因素	交通条件	道路通达度	5.78	2.90	0.00	-2.87	-5.77
		距高速出入口距离	3.46	1.74	0.00	-1.73	-3.44
	基本设施完善度	供水设施状况	2.31	1.16	0.00	-1.14	-2.30
		排水设施状况	2.28	1.14	0.00	-1.13	-2.27
		供电设施状况	2.33	1.17	0.00	-1.16	-2.32
	产业集聚效应	产业集聚影响度	3.45	1.74	0.00	-1.73	-3.44
	规划条件	用地规划	3.47	1.74	0.00	-1.73	-3.44
Σ			23.08	11.59	0.00	-11.49	-22.98

表 101 乡镇二级工业用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路通达度	邻近交通型主干道	邻近混合型主干道	邻近交通型次干道	邻近生活型干道	邻近支路
		距高速公路出入口距离	<800 米	800~1400 米	1400~2000 米	2000~2600 米	>2600 米
	基本设施完善度	供水设施状况	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		排水设施状况	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
	产业集聚效益	产业集聚影响度	产业集聚度高、产业联系紧密的区域	产业集聚度较高、产业联系较为紧密的区域	产业集聚度和关联度均一般的区域	产业集聚度较低、产业联系较为松散的区域	产业集聚度低、产业联系松散的区域
	规划条件	用地规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表 102 乡镇二级工业用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
区域因素	交通条件	道路通达度	5.67	2.67	0.00	-2.66	-5.66
		距高速出入口距离	3.42	1.70	0.00	-1.70	-3.41
	基本设施完善度	供水设施状况	2.28	1.14	0.00	-1.13	-2.27
		排水设施状况	2.23	1.12	0.00	-1.11	-2.22
		供电设施状况	2.29	1.13	0.00	-1.12	-2.28
	产业集聚效应	产业集聚影响度	3.40	1.70	0.00	-1.70	-3.40

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
	规划条件	用地规划	3.40	1.71	0.00	-1.70	-3.40
Σ			22.69	11.17	0.00	-11.12	-22.64

4、公共管理与公共服务用地区域因素修正体系

(以下各种用途区域因素修正体系中涉及因素因子距离量算的,均量算直线距离,且距离区间值含上不含下。)

表 103 乡镇一级公共管理与公共服务用地基准地价修正因素说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<300 米	300~600 米	600~900 米	900~1200 米	>1200 米
	交通条件	道路通达度	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近交通型主干道	邻近次干道	邻近支路
	基本设施状况	距文化体育设施距离	<200 米	200~400 米	400~600 米	600~800 米	>800 米
		距医院距离	<250 米	250~500 米	500~750 米	750~1000 米	>1000 米
		距中学距离	<250 米	250~500 米	500~750 米	750~1000 米	>1000 米
		距小学距离	<200 米	200~400 米	400~600 米	600~800 米	>800 米
		供水设施状况	供水充足,保证率高	供水较充足,保证率较高	供水尚可,保证率一般	供水较缺乏,保证率较低	供水缺乏,保证率低
		排水设施状况	排水顺畅,无积水现象	排水较顺畅,汛时积水较快排干	排水一般,汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅,时有积水现象	排水不顺畅,经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足,保障率高	供电较充足,保障率较高	供电尚可,保障率一般	供电较缺乏,保障率较低	供电缺乏,保障率低
	环境条	自然景观	江河湖等	江河湖等	江河湖等	江河湖等	江河湖等

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
	件		自然景观好	自然景观较好	自然景观一般	自然景观较差	自然景观差
		大气污染	空气质量优,无大气污染	空气质量较优,基本无大气污染	有大气污染,但不影响居住	大气污染较严重,对居住有较大影响	大气污染严重,严重影响居住
		噪声污染	安静,无噪声污染	较安静,基本无噪声污染	有噪音污染,但不影响睡眠	污染噪声较大,对睡眠有较大影响	噪声污染严重,严重影响睡眠
	人口状况	常住人口密度	常住人口稠密区,常住人口密度大	常住人口较稠密区,常住人口密度较大	常住人口一般,常住人口密度一般	常住人口较稀疏区,常住人口密度较小	常住人口稀疏区,常住人口密度小
规划条件	用地规划	区域规划为最佳用途,规划前景好	区域规划为较适合用途,规划前景较好	区域规划为一般用途,规划前景一般	区域规划为不太适合用途,规划前景较差	区域规划为不适合用途,规划前景差	

表 104 乡镇一级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	3.29	1.64	0.00	-1.63	-3.28
	交通条件	道路通达度	5.02	2.52	0.00	-2.50	-4.99
	基本设施状况	距文化体育设施距离	0.75	0.37	0.00	-0.37	-0.74
		距医院距离	1.01	0.50	0.00	-0.50	-1.00
		距中学距离	1.24	0.62	0.00	-0.62	-1.24
		距小学距离	1.25	0.63	0.00	-0.62	-1.24
		供水设施状况	1.27	0.64	0.00	-0.63	-1.27
		排水设施状况	1.26	0.63	0.00	-0.62	-1.26
		供电设施状况	1.23	0.62	0.00	-0.61	-1.22

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
	环境条件	自然景观	1.26	0.63	0.00	-0.63	-1.25
		大气污染	1.16	0.57	0.00	-0.57	-1.12
		噪声污染	1.37	0.70	0.00	-0.69	-1.36
	人口状况	常住人口密度	2.02	1.01	0.00	-1.00	-2.02
	规划条件	用地规划	2.02	1.01	0.00	-1.01	-2.02
Σ			24.15	12.09	0.00	-12.00	-24.01

表 105 乡镇二级公共管理与公共服务用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<500 米	500~1000 米	1000~1500 米	1500~2000 米	>2000 米
	交通条件	道路通达度	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近交通型主干道	邻近次干道	邻近支路
	基本设施状况	距文化体育设施距离	<400 米	400~800 米	800~1200 米	1200~1600 米	>1600 米
		距医院距离	<500 米	500~1000 米	1000~1500 米	1500~2000 米	>2000 米
		距中学距离	<500 米	500~1000 米	1000~1500 米	1500~2000 米	>2000 米
		距小学距离	<400 米	400~800 米	800~1200 米	1200~1600 米	>1600 米
		供水设施状况	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		排水设施状况	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
	环境条件	自然景观	江河湖等自然景观好	江河湖等自然景观较好	江河湖等自然景观一般	江河湖等自然景观较差	江河湖等自然景观差
		大气污染	空气质量优,无大气污染	空气质量较优,基本无大气污染	有大气污染,但不影响居住	大气污染较严重,对居住有较大影响	大气污染严重,严重影响居住
		噪声污染	安静,无噪声污染	较安静,基本无噪声污染	有噪声污染,但不影响睡眠	污染噪声较大,对睡眠有较大影响	噪声污染严重,严重影响睡眠
	人口状况	常住人口密度	常住人口稠密区,常住人口密度大	常住人口较稠密区,常住人口密度较大	常住人口一般,常住人口密度一般	常住人口较稀疏区,常住人口密度较小	常住人口稀疏区,常住人口密度小
	规划条件	用地规划	区域规划为最佳用途,规划前景好	区域规划为较适合用途,规划前景较好	区域规划为一般用途,规划前景一般	区域规划为不太适合用途,规划前景较差	区域规划为不适合用途,规划前景差

表 106 乡镇二级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	3.22	1.62	0.00	-1.61	-3.18
	交通条件	道路通达度	4.94	2.50	0.00	-2.50	-4.92
	基本设施状况	距文化体育设施距离	0.71	0.36	0.00	-0.36	-0.71
		距医院距离	0.97	0.49	0.00	-0.49	-0.96
		距中学距离	1.19	0.61	0.00	-0.61	-1.19
		距小学距离	1.19	0.61	0.00	-0.61	-1.19
		供水设施状况	1.21	0.63	0.00	-0.62	-1.21
		排水设施状况	1.21	0.61	0.00	-0.61	-1.20
		供电设施状况	1.19	0.60	0.00	-0.60	-1.18

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
	环境条件	自然景观	1.20	0.61	0.00	-0.61	-1.19
		大气污染	1.09	0.56	0.00	-0.56	-1.09
		噪声污染	1.32	0.68	0.00	-0.68	-1.32
	人口状况	常住人口密度	2.00	0.99	0.00	-0.98	-2.00
	规划条件	用地规划	2.00	0.99	0.00	-0.98	-2.00
Σ			23.44	11.86	0.00	-11.82	-23.34

5、公用设施用地区域因素修正体系

(以下各种用途区域因素修正体系中涉及因素因子距离量算的,均量算直线距离,且距离区间值含上不含下。)

表 107 乡镇一级公用设施用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<300 米	300~600 米	600~900 米	900~1200 米	>1200 米
	交通条件	道路通达度	邻近交通型主干道	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近次干道	邻近支路
		距高速公路出入口距离	<600 米	600~1200 米	1200~1800 米	1800~2400 米	>2400 米
	基本设施完善度	供水设施状况	供水充足,保证率高	供水较充足,保证率较高	供水尚可,保证率一般	供水较缺乏,保证率较低	供水缺乏,保证率低
		排水设施状况	排水顺畅,无积水现象	排水较顺畅,汛时积水较快排干	排水一般,汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅,时有积水现象	排水不顺畅,经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足,保障率高	供电较充足,保障率较高	供电尚可,保障率一般	供电较缺乏,保证率较低	供电缺乏,保障率低
	人口状况	常住人口密度	常住人口稠密区,常住人口密度大	常住人口较稠密区,常住人口密度较大	常住人口一般,常住人口密度一般	常住人口较稀疏区,常住人口密度较小	常住人口稀疏区,常住人口密度小

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
	产业集聚效益	产业集聚影响度	产业集聚度高、产业联系紧密的区域	产业集聚度较高、产业联系较为紧密的区域	产业集聚度和关联度均一般的区域	产业集聚度较低、产业联系较为松散的区域	产业集聚度低、产业联系松散的区域
	规划条件	用地规划	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表 108 乡镇一级公用设施用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	3.33	1.66	0.00	-1.65	-3.32
	交通条件	道路通达度	2.58	1.29	0.00	-1.28	-2.57
		距高速出入口距离	1.70	0.85	0.00	-0.84	-1.69
	基本设施完善度	供水设施状况	2.38	1.19	0.00	-1.18	-2.37
		排水设施状况	2.28	1.14	0.00	-1.13	-2.28
		供电设施状况	3.15	1.57	0.00	-1.55	-3.14
	人口状况	常住人口密度	3.15	1.58	0.00	-1.58	-3.14
	产业集聚效应	产业集聚影响度	2.96	1.48	0.00	-1.48	-2.95
规划条件	用地规划	2.48	1.24	0.00	-1.23	-2.47	
Σ			24.01	12.00	0.00	-11.92	-23.93

表 109 乡镇二级公用设施用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<500 米	500~1000 米	1000~1500 米	1500~2000 米	>2000 米
	交通条件	道路通达度	邻近交通型主干道	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近次干道	邻近支路
		距高速公路出入口距离	<1000 米	1000~2000 米	2000~3000 米	3000~4000 米	>4000 米
	基本设施完善度	供水设施状况	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		排水设施状况	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
	人口状况	常住人口密度	常住人口稠密区, 常住人口密度大	常住人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口一般, 常住人口密度一般	常住人口较稀疏区, 常住人口密度较小	常住人口稀疏区, 常住人口密度小
	产业集聚效益	产业集聚影响度	产业集聚度高、产业联系紧密的区域	产业集聚度较高、产业联系较为紧密的区域	产业集聚度和关联度均一般的区域	产业集聚度较低、产业联系较为松散的区域	产业集聚度低、产业联系松散的区域
规划条件	用地规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差	

表 110 乡镇二级公用设施用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	3.16	1.57	0.00	-1.56	-3.14
	交通条	道路通达度	2.44	1.22	0.00	-1.21	-2.43

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	3.16	1.57	0.00	-1.56	-3.14
	件	距高速出入口距离	1.61	0.81	0.00	-0.81	-1.60
	基本设施完善度	供水设施状况	2.25	1.13	0.00	-1.12	-2.24
		排水设施状况	2.15	1.08	0.00	-1.07	-2.15
		供电设施状况	2.98	1.48	0.00	-1.46	-2.97
	人口状况	常住人口密度	2.80	1.49	0.00	-1.48	-2.79
	产业集聚效应	产业集聚影响度	2.80	1.44	0.00	-1.42	-2.79
	规划条件	用地规划	2.35	1.17	0.00	-1.16	-2.34
Σ			22.54	11.39	0.00	-11.29	-22.45

(三) 乡镇个别因素修正体系编制

1、商服用地个别因素修正体系

(1) 容积率修正系数

表 111 乡镇商服用地容积率修正系数表

容积率	≤0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2
修正系数	2.33	2.121	1.947	1.802	1.679	1.573	1.481	1.4
容积率	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
修正系数	1.329	1.264	1.207	1.155	1.109	1.065	1.027	1.00
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8
修正系数	0.974	0.959	0.945	0.933	0.921	0.909	0.898	0.887
容积率	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.877	0.867	0.858	0.849	0.841	0.833	0.825	0.817
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	0.81	0.803	0.796	0.789	0.783	0.777	0.771	0.765
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2
修正系数	0.759	0.754	0.749	0.743	0.739	0.734	0.73	0.725

容积率	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6
修正系数	0.72	0.716	0.712	0.708	0.703	0.699	0.695	0.692
容积率	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8
修正系数	0.688	0.684	0.681	0.677	0.674	0.67	0.667	0.664
容积率	6.9	≥7	--	--	--	--	--	--
修正系数	0.66	0.657	--	--	--	--	--	--

注：当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数采用内插法计算确定。

(2) 楼层分配系数

表 112 乡镇商服用地楼层分配修正系数表 1

楼层	共 1 层	共 2 层	共 3 层	共 4 层	共 5 层	共 6 层	共 7 层	共 8 层
第 1 层	1	1.35	1.593	1.796	1.975	2.148	2.296	2.416
第 2 层		0.65	0.768	0.864	0.94	1.026	1.085	1.144
第 3 层			0.639	0.72	0.785	0.852	0.91	0.952
第 4 层				0.62	0.68	0.738	0.784	0.824
第 5 层					0.62	0.672	0.714	0.752
第 6 层						0.564	0.623	0.672
第 7 层							0.588	0.64
第 8 层								0.6

注：1、该表中修正系数适用于零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、娱乐用地、其他商服用地。

2、用于计算已建成项目（或者有规划指标可以确定具体楼层分布的待开发项目）中各楼层楼面价。

表 113 乡镇商服用地楼层分配修正系数表 2

楼层	共 6 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
1	1.758	1.8872	1.9912	2.0727	2.137	2.1868	2.2248	2.2529	2.2722	2.2845	2.2896	2.2916	2.2896
2	1.353	1.4525	1.532	1.5948	1.645	1.683	1.7124	1.7329	1.7486	1.758	1.7616	1.7629	1.7604
3	1.0242	1.0997	1.1592	1.2078	1.245	1.2738	1.296	1.3117	1.323	1.3305	1.3344	1.3345	1.3338
4	0.7716	0.8288	0.8736	0.9099	0.938	0.9603	0.9768	0.9893	0.9968	1.002	1.0048	1.0064	1.0044
5	0.5958	0.6398	0.6752	0.7029	0.725	0.7414	0.7548	0.7631	0.77	0.774	0.776	0.7769	0.7758
6	0.4974	0.5334	0.5624	0.5859	0.604	0.6182	0.6288	0.637	0.6426	0.645	0.6464	0.6477	0.6462
7		0.5586	0.5896	0.6138	0.633	0.6479	0.6588	0.6669	0.6734	0.6765	0.6784	0.6783	0.6786
8			0.6168	0.6417	0.662	0.6776	0.6888	0.6981	0.7042	0.708	0.7088	0.7106	0.7092
9				0.6705	0.691	0.7073	0.72	0.728	0.735	0.738	0.7408	0.7412	0.7398
10					0.72	0.737	0.75	0.7592	0.7658	0.7695	0.7712	0.7718	0.7704
11						0.7667	0.78	0.7891	0.7966	0.801	0.8032	0.8041	0.8028
12							0.8088	0.8203	0.8274	0.831	0.8336	0.8347	0.8334
13								0.8515	0.8582	0.8625	0.8656	0.8653	0.864
14									0.8862	0.894	0.896	0.8976	0.8964
15										0.9255	0.928	0.9282	0.927
16											0.9616	0.9588	0.9576
17												0.9894	0.99
18													1.0206

注：1、该表中修正系数适用于商务金融、旅馆用地。

2、用于计算已建成项目（或者有规划指标可以确定具体楼层分布的待开发项目）中各楼层楼面价。

3、商务金融、旅馆用地低于六层时，参照乡镇商服用地楼层分配修正系数表1进行修正。

(续表)

楼层	共 19 层	共 20 层	共 21 层	共 22 层	共 23 层	共 24 层	共 25 层	共 26 层	共 27 层	共 28 层	共 29 层	共 30 层	共 31 层	共 32 层	共 33 层
1	2.2819	2.274	2.2617	2.2484	2.2333	2.2176	2.2	2.1814	2.1627	2.142	2.1228	2.103	2.0801	2.0608	2.0394
2	1.7556	1.75	1.7409	1.7314	1.7181	1.7064	1.6925	1.6796	1.6632	1.6492	1.6327	1.617	1.6027	1.584	1.5675
3	1.33	1.324	1.3167	1.309	1.3018	1.2912	1.28	1.2714	1.2582	1.2488	1.2354	1.224	1.2121	1.2	1.188
4	1.0013	0.998	0.9933	0.9878	0.9798	0.9744	0.965	0.9568	0.9504	0.9408	0.9309	0.924	0.9145	0.9056	0.8943
5	0.7733	0.77	0.7665	0.7634	0.7567	0.7512	0.745	0.7384	0.7317	0.7252	0.7192	0.711	0.7068	0.6976	0.6897
6	0.6441	0.642	0.6384	0.6358	0.6302	0.6264	0.6225	0.6162	0.6102	0.6048	0.6003	0.594	0.589	0.5824	0.5775
7	0.6764	0.674	0.6699	0.6666	0.6624	0.6576	0.6525	0.6448	0.6399	0.6356	0.6293	0.621	0.6169	0.6112	0.6039
8	0.7068	0.704	0.7014	0.6974	0.6923	0.6864	0.6825	0.676	0.6696	0.6636	0.6583	0.651	0.6448	0.6368	0.6303
9	0.7372	0.736	0.7308	0.7282	0.7222	0.7176	0.7125	0.7046	0.6993	0.6916	0.6873	0.681	0.6727	0.6656	0.66
10	0.7695	0.766	0.7623	0.7568	0.7521	0.7464	0.74	0.7358	0.729	0.7224	0.7163	0.708	0.7006	0.6944	0.6864
11	0.7999	0.798	0.7938	0.7876	0.782	0.7776	0.77	0.7644	0.7587	0.7504	0.7453	0.738	0.7285	0.7232	0.7161
12	0.8322	0.828	0.8232	0.8184	0.8142	0.8064	0.8	0.7956	0.7884	0.7812	0.7714	0.765	0.7564	0.7488	0.7425
13	0.8626	0.858	0.8547	0.8492	0.8441	0.8376	0.83	0.8242	0.8181	0.8092	0.8004	0.795	0.7874	0.7776	0.7689
14	0.893	0.89	0.8862	0.88	0.874	0.8688	0.86	0.8528	0.8451	0.8372	0.8294	0.822	0.8153	0.8064	0.7986
15	0.9253	0.92	0.9156	0.9108	0.9039	0.8976	0.89	0.884	0.8748	0.868	0.8584	0.852	0.8432	0.8352	0.825
16	0.9557	0.952	0.9471	0.9416	0.9338	0.9288	0.92	0.9126	0.9045	0.896	0.8874	0.879	0.8711	0.8608	0.8547
17	0.9861	0.982	0.9786	0.9724	0.966	0.9576	0.95	0.9438	0.9342	0.9268	0.9164	0.909	0.899	0.8896	0.8811
18	1.0184	1.014	1.008	1.0032	0.9959	0.9888	0.98	0.9724	0.9639	0.9548	0.9454	0.936	0.9269	0.9184	0.9075

楼层	共 19 层	共 20 层	共 21 层	共 22 层	共 23 层	共 24 层	共 25 层	共 26 层	共 27 层	共 28 层	共 29 层	共 30 层	共 31 层	共 32 层	共 33 层
19	1.0507	1.044	1.0395	1.034	1.0258	1.0176	1.01	1.001	0.9936	0.9828	0.9744	0.966	0.9548	0.9472	0.9372
20		1.076	1.071	1.0626	1.0557	1.0488	1.04	1.0322	1.0233	1.0136	1.0034	0.993	0.9858	0.9728	0.9636
21			1.1004	1.0934	1.0879	1.08	1.07	1.0608	1.053	1.0416	1.0324	1.023	1.0137	1.0016	0.9933
22				1.122	1.1178	1.1088	1.1	1.092	1.0827	1.0724	1.0614	1.05	1.0416	1.0304	1.0197
23					1.1500	1.14	1.13	1.1206	1.1097	1.1004	1.0904	1.08	1.0695	1.0592	1.0461
24						1.1664	1.16	1.1492	1.1394	1.1312	1.1194	1.107	1.0974	1.088	1.0758
25							1.1975	1.1804	1.1691	1.1592	1.1484	1.137	1.1253	1.1136	1.1022
26								1.209	1.1988	1.1872	1.1774	1.167	1.1532	1.1424	1.1319
27									1.2285	1.218	1.2064	1.194	1.1811	1.1712	1.1583
28										1.246	1.2354	1.224	1.2121	1.2	1.188
29											1.2644	1.251	1.24	1.2256	1.2144
30												1.278	1.2679	1.2544	1.2408
31													1.2896	1.2832	1.2705
32														1.312	1.2969
33															1.3299

注：1、该表中修正系数适用于商务金融、旅馆用地。

2、用于计算已建成项目（或者有规划指标可以确定具体楼层分布的待开发项目）中各楼层楼面价。

3、商务金融、旅馆用地低于六层时，参照乡镇商服用地楼层分配修正系数表1进行修正。

(3) 宽深比修正系数

表 114 乡镇商服用地宽深比修正系数表

宽深比 b	$b \leq 0.1$	$0.1 < b \leq 0.2$	$0.2 < b \leq 0.4$	$0.4 < b \leq 0.6$	$0.6 < b \leq 0.8$	$0.8 < b \leq 1.0$	$b > 1.0$
修正系数	0.83	0.93	1	1.09	1.15	1.18	1.20

注：1、上表指的宽深比是临街土地临街面宽度与深度的比值；

2、不临路的宗地不需进行本项修正。

(4) 街角地修正系数

表 115 乡镇商服用地街角地修正系数表

临街情况	一面临街	两面临街	三面临街	四面临街
修正系数	1	1.06	1.12	1.15

(5) 临路状况修正系数

表 116 乡镇商服用地临路状况修正系数表

临路状况	临商服繁华路段	临其他道路	不临路
修正系数	1.25-1.10	1.00	0.9-0.75

注：1、商服繁华路段指乡镇内商铺较多的路段；

2、不临路状况说明：若宗地临规划道路，修正系数取高值；若宗地不临规划道路，修正系数取低值。

(6) 宗地形状修正系数

表 117 乡镇商服用地宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较差	劣
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	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重影响
修正系数	1.1-1.05	1.05-1.01	1.00	0.99-0.95	0.95-0.90

注：1、修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值；

2、修正系数区间值含上不含下。

(7) 土地剩余使用年期修正系数

表 118 乡镇商服用地使用年期修正系数表（土地还原率为 6.03%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8
修正系数	0.063	0.122	0.178	0.231	0.281	0.328	0.372	0.414
剩余使用年期	9	10	11	12	13	14	15	16
修正系数	0.453	0.490	0.525	0.558	0.590	0.619	0.647	0.673
剩余使用年期	17	18	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.697	0.721	0.743	0.763	0.783	0.801	0.819	0.835
剩余使用年期	25	26	27	28	29	30	31	32
修正系数	0.850	0.865	0.879	0.892	0.904	0.915	0.926	0.936
剩余使用年期	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.946	0.955	0.964	0.972	0.980	0.987	0.994	1.000

注：除上表中列出的修正系数外，其他修正通过土地剩余使用年期修正公式计算获取。

(8) 土地开发程度修正值

表 119 乡镇商服用地开发程度修正系数表

基础设施 配套	①土地平 整	②通路	③通电	④供水	⑤排水	⑥通讯	⑦通燃气
费用标准 (元/m ²)	40-80	45-70	10-30	10-30	10-30	5-20	15-35

注：1、基准地价内涵设定土地开发程度为“五通一平”，若宗地开发程度未达“五通一平”，则根据宗地实际情况，对以上①~⑥项作减价修正；若宗地开发程度达“六通一平”，则根据宗地实际情况，对以上第⑦项作加价修正。该项修正为地面价修正系数，若对楼面价进行修正，则需先转换为楼面价修正系数，即开发程度楼面价修正系数=开发程度地面价修正系数/容积率；

2、费用标准的取值可根据宗地的开发难易程度在区间内合理取值。

(9) 土地用途修正系数

表 120 乡镇商服用地土地用途修正系数表

二级类	含义	土地利用现状分类(2017)	用地用海分类(2023)	修正基准	修正系数
零售商业用地	指以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场等(除加油加气站外)用地。	零售商业用地(0501)	零售商业用地(090101)	商服用地级别价/路线价	1.0
	指加油、加气、充换电站及其附属的小型仓库、车间、办公场地等用地。		公用设施营业网点用地(090105)		
批发市场用地	指以批发功能为主的市场用地。	批发市场用地(0502)	批发市场用地(090102)		1.0
餐饮用地	指饭店、餐厅、酒吧等用地。	餐饮用地(0503)	餐饮用地(090103)		1.0
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(0504)	旅馆用地(090104)		0.9
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(0505)	商务设施用地(0902)		0.9
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(0506)	娱乐用地(0903)		0.8
其他商服用地	指零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐用地以外的其他商业、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、高尔夫球场、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用产品修理网点、物流营业网点,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(0507)	其他商业服务业用地(0904)	1.0	

注:1、当土地用途只细分到一级类时,修正系数取1.0;当土地用途细分到二级类时,参照对应的修正系数进行修正;

2、在进行综合用地评估时,对其商服用途部分土地类别修正取值参考第一点。

3、上述修正系数通过修正将一级用途修正至二级用途,修正后为对应二级用地类型的基准地价参考标准。

2、住宅用地个别因素修正体系

(1) 容积率修正系数

表 121 乡镇住宅用地容积率修正系数表

容积率	≤0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2
修正系数	2.214	2.036	1.884	1.753	1.641	1.543	1.457	1.382
容积率	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
修正系数	1.315	1.253	1.199	1.149	1.105	1.063	1.025	1.000
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8
修正系数	0.975	0.962	0.949	0.938	0.926	0.915	0.905	0.895
容积率	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.886	0.877	0.868	0.86	0.852	0.844	0.838	0.83
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	0.824	0.817	0.811	0.804	0.798	0.793	0.787	0.781
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2
修正系数	0.776	0.771	0.766	0.761	0.756	0.752	0.747	0.743
容积率	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6
修正系数	0.74	0.735	0.731	0.727	0.724	0.72	0.716	0.712
容积率	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8
修正系数	0.709	0.705	0.702	0.699	0.695	0.692	0.689	0.686
容积率	6.9	≥7	--	--	--	--	--	--
修正系数	0.683	0.68	--	--	--	--	--	--

注：当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数采用内插法计算确定；

(2) 楼层分配系数

表 122 乡镇多层住宅用地（楼梯楼）楼层分配系数表

总楼层 所在楼层	1层	2层	3层	4层	5层	6层	7层	8层	9层
1	1	0.98	0.966	0.972	0.965	0.96	0.952	0.944	0.945
2		1.02	1.02	1.016	1.01	1.008	1.001	0.992	0.99
3			1.014	1.012	1.015	1.014	1.022	1.024	1.044
4				1	1.015	1.02	1.022	1.032	1.044
5					0.995	1.02	1.022	1.024	1.035
6						0.978	1.015	1.016	1.017
7							0.966	1.008	0.99
8								0.96	0.972
9									0.963

注：1、用于计算已建成项目（或者有规划指标可以确定具体楼层分布的待开发项目）中各楼层楼面价；

2、若估价对象为商住综合楼，住宅用地的总层数按建筑物楼层总数计（不包括地下部分）。

表 123 乡镇小高层、高层住宅（电梯楼）楼层分配系数表

楼层	共 6 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
1	0.9636	0.9562	0.9504	0.9432	0.937	0.9306	0.924	0.9178	0.9114	0.903	0.8992	0.8925	0.8874
2	0.9786	0.9716	0.964	0.9576	0.951	0.9438	0.9372	0.9308	0.9254	0.918	0.912	0.9061	0.9
3	0.993	0.9856	0.9784	0.972	0.965	0.9581	0.9516	0.9451	0.938	0.9315	0.9264	0.9197	0.9144
4	1.0074	1.0003	0.9928	0.9855	0.979	0.9724	0.9648	0.9581	0.952	0.945	0.9392	0.9333	0.927
5	1.0218	1.0143	1.0072	0.9999	0.993	0.9856	0.9792	0.9724	0.966	0.96	0.9536	0.9469	0.9396
6	1.0356	1.029	1.0216	1.0143	1.007	0.9999	0.9936	0.9867	0.98	0.9735	0.9664	0.9605	0.954
7		1.043	1.036	1.0287	1.021	1.0142	1.0068	0.9997	0.9926	0.987	0.9792	0.9724	0.9666
8			1.0496	1.0422	1.035	1.0274	1.0212	1.014	1.0066	1.0005	0.9936	0.986	0.9792
9				1.0566	1.049	1.0417	1.0344	1.027	1.0206	1.014	1.0064	0.9996	0.9936
10					1.063	1.056	1.0488	1.0413	1.0346	1.0275	1.0208	1.0132	1.0062
11						1.0703	1.062	1.0556	1.0472	1.041	1.0336	1.0268	1.0206
12							1.0764	1.0686	1.0612	1.0545	1.0464	1.0404	1.0332
13								1.0829	1.0752	1.068	1.0608	1.054	1.0458
14									1.0892	1.0815	1.0736	1.0676	1.0602
15										1.095	1.088	1.0812	1.0728
16											1.1008	1.0931	1.0872
17												1.1067	1.0998
18													1.1124

注：1、用于计算已建成项目（或者有规划指标可以确定具体楼层分布的待开发项目）中各楼层楼面价；

2、若估价对象为商住综合楼，住宅用地的总层数按建筑物楼层总数计（不包括地下部分）。

(续表)

楼层	共 19 层	共 20 层	共 21 层	共 22 层	共 23 层	共 24 层	共 25 层	共 26 层	共 27 层	共 28 层	共 29 层	共 30 层	共 31 层	共 32 层	共 33 层
1	0.8816	0.876	0.8694	0.8646	0.8579	0.852	0.8475	0.8424	0.837	0.8316	0.8265	0.822	0.8153	0.8128	0.8052
2	0.8949	0.888	0.882	0.8778	0.8717	0.8664	0.86	0.8554	0.8505	0.8428	0.8381	0.834	0.8277	0.8224	0.8184
3	0.9082	0.902	0.8967	0.8888	0.8832	0.8784	0.8725	0.8684	0.8613	0.8568	0.8526	0.846	0.8401	0.8352	0.8316
4	0.9215	0.914	0.9093	0.902	0.897	0.8904	0.885	0.8788	0.8748	0.868	0.8642	0.858	0.8525	0.848	0.8415
5	0.9348	0.928	0.9219	0.9152	0.9108	0.9048	0.8975	0.8918	0.8883	0.882	0.8758	0.87	0.8649	0.8608	0.8547
6	0.9462	0.94	0.9345	0.9284	0.9223	0.9168	0.91	0.9048	0.8991	0.8932	0.8874	0.882	0.8773	0.8736	0.8679
7	0.9595	0.954	0.9471	0.9416	0.9361	0.9288	0.9225	0.9178	0.9126	0.9072	0.9019	0.894	0.8897	0.8832	0.8778
8	0.9728	0.968	0.9618	0.9548	0.9476	0.9432	0.9375	0.9308	0.9234	0.9184	0.9135	0.909	0.9021	0.896	0.891
9	0.9861	0.98	0.9744	0.968	0.9614	0.9552	0.95	0.9438	0.9369	0.9324	0.9251	0.921	0.9145	0.9088	0.9042
10	0.9994	0.994	0.987	0.9812	0.9752	0.9672	0.9625	0.9568	0.9504	0.9436	0.9367	0.933	0.9269	0.9216	0.9141
11	1.0127	1.006	0.9996	0.9944	0.9867	0.9816	0.975	0.9672	0.9612	0.9576	0.9512	0.945	0.9393	0.9344	0.9273
12	1.026	1.02	1.0122	1.0054	1.0005	0.9936	0.9875	0.9802	0.9747	0.9688	0.9628	0.957	0.9517	0.944	0.9405
13	1.0393	1.032	1.0269	1.0186	1.012	1.0056	1	0.9932	0.9882	0.98	0.9744	0.969	0.9641	0.9568	0.9504
14	1.0526	1.046	1.0395	1.0318	1.0258	1.02	1.0125	1.0062	0.999	0.994	0.9889	0.981	0.9765	0.9696	0.9636
15	1.0659	1.06	1.0521	1.045	1.0396	1.032	1.025	1.0192	1.0125	1.0052	1.0005	0.993	0.9889	0.9824	0.9768
16	1.0792	1.072	1.0647	1.0582	1.0511	1.044	1.0375	1.0322	1.026	1.0192	1.0121	1.005	1.0013	0.9952	0.9867
17	1.0925	1.086	1.0773	1.0714	1.0649	1.0584	1.05	1.0452	1.0368	1.0304	1.0237	1.017	1.0137	1.0048	0.9999
18	1.1058	1.098	1.092	1.0846	1.0764	1.0704	1.0625	1.0556	1.0503	1.0444	1.0382	1.032	1.023	1.0176	1.0131

楼层	共 19 层	共 20 层	共 21 层	共 22 层	共 23 层	共 24 层	共 25 层	共 26 层	共 27 层	共 28 层	共 29 层	共 30 层	共 31 层	共 32 层	共 33 层
19	1.1191	1.112	1.1046	1.0978	1.0902	1.0824	1.0775	1.0686	1.0638	1.0556	1.0498	1.044	1.0354	1.0304	1.023
20		1.124	1.1172	1.111	1.104	1.0968	1.09	1.0816	1.0746	1.0696	1.0614	1.056	1.0478	1.0432	1.0362
21			1.1298	1.1242	1.1155	1.1088	1.1025	1.0946	1.0881	1.0808	1.073	1.068	1.0602	1.056	1.0494
22				1.1352	1.1293	1.1208	1.115	1.1076	1.1016	1.0948	1.0875	1.08	1.0726	1.0656	1.0593
23					1.1408	1.1352	1.1275	1.1206	1.1124	1.106	1.0991	1.092	1.085	1.0784	1.0725
24						1.1472	1.14	1.1336	1.1259	1.1172	1.1107	1.104	1.0974	1.0912	1.0857
25							1.1525	1.144	1.1394	1.1312	1.1252	1.116	1.1098	1.104	1.0956
26								1.157	1.1502	1.1424	1.1368	1.128	1.1222	1.1168	1.1088
27									1.1637	1.1564	1.1484	1.143	1.1346	1.1264	1.122
28										1.1676	1.16	1.155	1.147	1.1392	1.1319
29											1.1745	1.167	1.1594	1.152	1.1451
30												1.179	1.1718	1.1648	1.1583
31													1.1842	1.1776	1.1682
32														1.1872	1.1814
33															1.1946

注：1、用于计算已建成项目（或者有规划指标可以确定具体楼层分布的待开发项目）中各楼层楼面价；

2、若估价对象为商住综合楼，住宅用地的总层数按建筑物楼层总数计（不包括地下部分）。

(3) 宗地形状修正系数

表 124 乡镇住宅用地宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较差	劣
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	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重影响
修正系数	1.08-1.04	1.04-1.01	1.00	0.99-0.96	0.96-0.93

注：1、修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值；

2、修正系数区间值含上不含下。

(4) 景观修正系数编制

表 125 乡镇住宅用地景观环境修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较差	劣
指标说明	倚山或近水，视野开阔，自然景观优美	倚山或近水，但有地物阻隔，自然景观较好	无特殊自然景观或自然环境一般	无特殊自然景观，有轻度污染，环境较差	无特殊自然景观，有重度污染，环境很差
修正系数	1.15-1.08	1.08-1.02	1.00	0.98-0.92	0.92-0.85

注：1、景观环境修正主要是考虑江河、湖泊以及山景对住宅用地的影响；

2、修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值；

3、修正系数区间值含上不含下。

(5) 土地剩余使用年期修正系数

表 126 乡镇住宅用地使用年期修正系数表（土地还原率为 5.01%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8
修正系数	0.049	0.096	0.141	0.184	0.224	0.263	0.300	0.335
剩余使用年期	9	10	11	12	13	14	15	16
修正系数	0.368	0.400	0.430	0.459	0.486	0.512	0.537	0.561
剩余使用年期	17	18	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.583	0.605	0.625	0.645	0.663	0.681	0.698	0.714
剩余使用年期	25	26	27	28	29	30	31	32
修正系数	0.729	0.744	0.758	0.771	0.783	0.795	0.807	0.817
剩余使用年期	33	34	35	36	37	38	39	40

修正系数	0.828	0.838	0.847	0.856	0.864	0.872	0.880	0.887
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.894	0.901	0.907	0.913	0.919	0.925	0.930	0.935
剩余使用年期	49	50	51	52	53	54	55	56
修正系数	0.940	0.944	0.948	0.952	0.956	0.960	0.963	0.967
剩余使用年期	57	58	59	60	61	62	63	64
修正系数	0.970	0.973	0.976	0.979	0.981	0.984	0.986	0.988
剩余使用年期	65	66	67	68	69	70		
修正系数	0.991	0.993	0.995	0.997	0.998	1.000		

注：除上表中列出的修正系数外，其他修正通过土地剩余使用年期修正公式计算获取。

(6) 土地开发程度修正值

表 127 乡镇住宅用地开发程度修正系数表

基础设施 配套	①土地平 整	②通路	③通电	④供水	⑤排水	⑥通讯	⑦通燃气
费用标准 (元/m ²)	40-80	45-70	10-30	10-30	10-30	5-20	15-35

注：1、基准地价内涵设定土地开发程度为“五通一平”，若宗地开发程度未达“五通一平”，则根据宗地实际情况，对以上①~⑥项作减价修正；若宗地开发程度达“六通一平”，则根据宗地实际情况，对以上第⑦项作加价修正。该项修正为地面价修正系数，若对楼面价进行修正，则需先转换为楼面价修正系数，即开发程度楼面价修正系数=开发程度地面价修正系数/容积率；

2、费用标准的取值可根据宗地的开发难易程度在区间内合理取值。

3、工业用地个别因素修正体系

(1) 宗地形状修正系数

表 128 乡镇工业用地宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较差	劣
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	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重影响
修正系数	1.08-1.04	1.04-1.01	1.00	0.99-0.96	0.96-0.93

注：1、修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值；

2、修正系数区间值含上不含下。

(2) 土地剩余使用年期修正系数

表 129 乡镇工业用地使用年期修正系数表（土地还原率为 4.78%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8
修正系数	0.051	0.099	0.145	0.189	0.231	0.271	0.309	0.345
剩余使用年期	9	10	11	12	13	14	15	16
修正系数	0.380	0.413	0.445	0.475	0.504	0.531	0.558	0.583
剩余使用年期	17	18	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.607	0.629	0.651	0.672	0.692	0.711	0.729	0.746
剩余使用年期	25	26	27	28	29	30	31	32
修正系数	0.763	0.778	0.793	0.808	0.821	0.834	0.847	0.859
剩余使用年期	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.870	0.881	0.891	0.901	0.910	0.919	0.928	0.936
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.944	0.951	0.959	0.965	0.972	0.978	0.984	0.990
剩余使用年期	49	50						
修正系数	0.995	1.000						

注：除上表中列出的修正系数外，其他修正通过土地剩余使用年期修正公式计算获取。

(3) 土地开发程度修正值

表 130 乡镇工业用地开发程度修正系数表

基础设施 配套	①土地平 整	②通路	③通电	④供水	⑤排水	⑥通讯	⑦通燃气
费用标准 (元/m ²)	40-80	45-70	10-30	10-30	10-30	5-20	15-35

注：1、基准地价内涵设定土地开发程度为“五通一平”，若宗地开发程度未达“五通一平”，则根据宗地实际情况，对以上①~⑥项作减价修正；若宗地开发程度达“六通一平”，则根据宗地实际情况，对以上第⑦项作加价修正；本项修正为地面价修正系数；
2、费用标准的取值可根据宗地的开发难易程度在区间内合理取值。

(4) 土地用途修正系数

表 131 乡镇工业用地土地用途修正系数表

二级类	含义	土地利用现状分类 (2017)	用地用海分类 (2023)	修正基准	修正系数
工业用地	指工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产服务的附属配套设施用地。	工业用地 (0601)	工业用地 (1001)	工业用地级别价	1.0
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 (0604)	物流仓储用地 (1101)		1.2

注: 1、当土地用途只细分到一级类时, 修正系数取1.0; 当土地用途细分到二级类时, 参照对应的修正系数进行修正;

2、在进行综合用地评估时, 对其工业仓储用途部分土地类别修正取值参考第一点。

3、上述修正系数通过修正将一级用途修正至二级用途, 修正后为对应二级用地类型的基准地价参考标准。

4、公共管理与公共服务用地个别因素修正体系

(1) 容积率修正系数

表 132 乡镇公共管理与公共服务用地容积率修正系数表

容积率	≤0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2
修正系数	1.302	1.246	1.201	1.163	1.130	1.102	1.077	1.055
容积率	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
修正系数	1.035	1.017	1.000	0.987	0.975	0.964	0.954	0.944
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8
修正系数	0.935	0.926	0.918	0.910	0.903	0.896	0.889	0.883
容积率	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.876	0.871	0.865	0.859	0.854	0.849	0.844	0.839
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	0.835	0.830	0.826	0.822	0.818	0.814	0.810	0.806
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2
修正系数	0.803	0.799	0.796	0.792	0.789	0.786	0.783	0.780
容积率	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6
修正系数	0.777	0.774	0.771	0.768	0.766	0.763	0.760	0.758

容积率	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8
修正系数	0.755	0.753	0.750	0.748	0.746	0.744	0.741	0.739
容积率	6.9	≥7	--	--	--	--	--	--
修正系数	0.737	0.735	--	--	--	--	--	--

注：当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数采用内插法计算确定；

(2) 宗地形状修正系数

表 133 乡镇公共管理与公共服务用地宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较差	劣
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	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重影响
修正系数	1.08-1.04	1.04-1.01	1.00	0.99-0.96	0.96-0.93

注：1、修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值；

2、修正系数区间值含上不含下。

(3) 土地剩余使用年期修正系数

表 134 乡镇公共管理与公共服务用地使用年期修正系数表（土地还原率为 4.82%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8
修正系数	0.051	0.099	0.146	0.190	0.232	0.272	0.310	0.347
剩余使用年期	9	10	11	12	13	14	15	16
修正系数	0.382	0.415	0.447	0.477	0.506	0.533	0.560	0.585
剩余使用年期	17	18	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.609	0.631	0.653	0.674	0.694	0.713	0.731	0.748
剩余使用年期	25	26	27	28	29	30	31	32
修正系数	0.764	0.780	0.795	0.809	0.823	0.836	0.848	0.860
剩余使用年期	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.871	0.882	0.892	0.902	0.911	0.920	0.929	0.937
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.945	0.952	0.959	0.966	0.972	0.978	0.984	0.990
剩余使用年期	49	50						
修正系数	0.995	1.000						

注：除上表中列出的修正系数外，其他修正通过土地剩余使用年期修正公式计算获取。

(4) 土地开发程度修正值

表 135 乡镇公共管理与公共服务用地开发程度修正系数表

基础设施 配套	①土地平 整	②通路	③通电	④供水	⑤排水	⑥通讯	⑦通燃气
费用标准 (元/m ²)	40-80	45-70	10-30	10-30	10-30	5-20	15-35

注：1、基准地价内涵设定土地开发程度为“五通一平”，若宗地开发程度未达“五通一平”，则根据宗地实际情况，对以上①~⑥项作减价修正；若宗地开发程度达“六通一平”，则根据宗地实际情况，对以上第⑦项作加价修正；本项修正为地面价修正系数，若对楼面价进行修正，则需先转换为楼面价修正系数，即开发程度楼面价修正系数=开发程度地面价修正系数/容积率；

2、费用标准的取值可根据宗地的开发难易程度在区间内合理取值。

(5) 土地用途修正系数

表 136 乡镇公共管理与公共服务用地土地用途修正系数表

二级类	含义	土地利用现状 分类 (2017)	用地用海分 类 (2023)	修正基 准	修正 系数
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 (0801)	机关团体用 地 (0801)	公共管 理与公 共服务 用地级 别价	1.0
新闻出 版用地	指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、 杂志社、通讯社、出版社等的用地。	新闻出版用地 (0802)	/		1.1
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 (0803)	教育用地 (0804)		0.9
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 (0804)	科研用地 (0802)		1.0
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 (0805)	医疗卫生用 地 (0806)		0.9

二级类	含义	土地利用现状分类 (2017)	用地用海分类 (2023)	修正基准	修正系数
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 (0806)	社会福利用地 (0807)		0.7
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 (0807)	文化用地 (0803)		1.0
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 (0808)	体育用地 (0805)		0.9

注：1、当土地用途只细分到一级类时，修正系数取1.0；当土地用途细分到二级类时，参照对应的修正系数进行修正；

2、在进行综合用地评估时，对其公共服务项目用途部分土地类别修正取值参考第一点；

3、上述修正系数通过修正将一级用途修正至二级用途，修正后为对应二级用地类型的基准地价参考标准。

5、公用设施用地个别因素修正体系

(1) 宗地形状修正系数

表 137 乡镇公用设施用地宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
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	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重影响
修正系数	1.08-1.04	1.04-1.01	1.00	0.99-0.96	0.96-0.93

注：1、修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值；

2、修正系数区间值含上不含下。

(2) 土地剩余使用年期修正系数

表 138 乡镇公用设施用地使用年期修正系数表（土地还原率为 4.80%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8
修正系数	0.051	0.099	0.145	0.189	0.231	0.271	0.309	0.346
剩余使用年期	9	10	11	12	13	14	15	16
修正系数	0.381	0.414	0.446	0.476	0.505	0.532	0.559	0.584
剩余使用年期	17	18	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.608	0.630	0.652	0.673	0.693	0.712	0.730	0.747
剩余使用年期	25	26	27	28	29	30	31	32
修正系数	0.764	0.779	0.794	0.808	0.822	0.835	0.848	0.859
剩余使用年期	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.871	0.881	0.892	0.902	0.911	0.920	0.928	0.937
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.944	0.952	0.959	0.966	0.972	0.978	0.984	0.990
剩余使用年期	49	50						
修正系数	0.995	1.000						

注：除上表中列出的修正系数外，其他修正通过土地剩余使用年期修正公式计算获取。

(3) 土地开发程度修正值

表 139 乡镇公用设施用地开发程度修正系数表

基础设施 配套	①土地平 整	②通路	③通电	④供水	⑤排水	⑥通讯	⑦通燃气
费用标准 (元/m ²)	40-80	45-70	10-30	10-30	10-30	5-20	15-35

注：1、基准地价内涵设定土地开发程度为“五通一平”，若宗地开发程度未达“五通一平”，则根据宗地实际情况，对以上①~⑥项作减价修正；若宗地开发程度达“六通一平”，则根据宗地实际情况，对以上第⑦项作加价修正；本项修正为地面价修正系数；

2、费用标准的取值可根据宗地的开发难易程度在区间内合理取值。

(4) 土地用途修正系数

表 140 县城公用设施用地土地用途修正系数表

二级类	含义	土地利用现状分类 (2017)	用地用海分类 (2023)	修正基准	修正系数
公用设施用地	公共设施用地指用于城乡基础设施的用地，包括供水、排水、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 (0809)	公用设施用地 (13)	公用设施用地级别价	1.0
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 (0810)	绿地与开敞空间用地 (14)		0.8

注：1、当土地用途只细分到一级类时，修正系数取1.0；当土地用途细分到二级类时，参照对应的修正系数进行修正；

2、在进行综合用地评估时，对其工业仓储用途部分土地类别修正取值参考第一点；

3、上述修正系数通过修正将一级用途修正至二级用途，修正后为对应二级用地类型的基准地价参考标准。

第四章 其他用地价格参照修正系数

表 141 其他用地价格参照修正系数表

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
特殊用 地	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	宗教设施 用地(A9)		1.1
	殡葬用地	指陵园、墓地、殡葬场所用地。	殡葬用 地	—		1.6
	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)的管理机构等用地。	风景名 胜设施 用地	—		0.9
	监教场所 用地	指用于监狱、拘留所、看守所、劳改场、戒毒所和安全保卫设施等用地。	监教场 所用地	安保用地 (H42)		0.8
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)	公用 设施 用地	0.9
	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。	轨道交 通用地	城市轨道 交通用地 (S2)		0.9
	公路用地	指用于国道、省道、县道、乡道和高速公路的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、汽车停靠站、收费站、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)		0.8
	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)		0.8
	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)		1.0
	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)		1.2
	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)		0.8
水域及 水利设 施用地	指人工修建的闸、坝、堤路林、水电厂房、扬水站等常水位岸线以上的建(构)筑物用地。	水工建 筑用地	—	0.8		

注：1、修正基准是指用地级别与级别价的修正基准，包括区域因素修正和个别因素修正都是参照公用设施用地；

2、上述修正表适用于出让土地地价计算，不适用于非出让方式供地的其他土地地价计算；

3、具有多种用途的土地应按土地分摊面积分别确定用地类型。

第五章 宗地地价计算公式和相关地价处理说明

应用国有建设用地基准地价系数修正法评估宗地地价，是利用国有建设用地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。为了方便应用，容积率、土地剩余使用年期、期日及其他个别因素等修正项的计算方法均基于基准地价按比例系数进行修正。综上，根据各修正项的特点和修正应用习惯，其他用地宗地地价计算公式设计如下：

一、商服用地宗地地价计算公式

商服用地的地价评估采用级别价系数修正法或路线价法。在有路线价的地段采用路线价评估，没有路线价的地段采用级别价修正法完成。

（一）路线价评估商服用地地价

方法 1：无旁街或旁街无附设路线价时适用（所临路线价街道为正街，其余为旁街）

楼面地价 = (宗地所临道路路线价 × 容积率修正系数 × 期日修正系数 × 临街深度修正系数 × 街角地修正系数 × 宗地形状修正系数 × 土地用途修正系数 ± 开发程度修正值) × 剩余年期修正系数

1)

总地价 = 楼面地价 × 土地总面积 × 容积率

或总地价 = 楼面地价 × 总建筑面积

(公式 2)

地面单价 = 楼面地价 × 容积率

或地面单价 = 总地价 ÷ 土地总面积

(公式 3)

（“地面单价”是指单位土地面积平均地价，下同；“楼面地价”是指单位计容建筑面积平均分摊地价，下同。）

方法 2：有旁街且旁街附设有路线价时适用（临街路线价较高者为正街，路线价较低者为旁街；如两街路线价相等时，则以宽度较大者为正街，宽度较小者为旁街）。

楼面地价 = { [宗地所临正街路线价 × 正街临街深度修正 + 旁街路线价 × 旁街影响加价率 (20%)] × 容积率修正系数 × 期日修正系数 × 临街深度修正系数 × 宗地形状修正系数 × 土地用途修正系数 ± 开发程度修正值 } × 剩余年期修正系数 (公式 4)

总地价 = 楼面地价 × 土地总面积 × 容积率

或总地价 = 楼面地价 × 总建筑面积 (公式 5)

地面单价 = 楼面地价 × 容积率

或地面单价 = 总地价 ÷ 土地总面积 (公式 6)

商服用途宗地地价测算案例 (旁街无路线价)			
待估宗地状况			
<p>评估宗地位于五华县县城公园路北侧地段, 土地用途为商服用地, 出让面积为 1200 平方米。宗地东侧、西侧均为项目用地, 北侧为相邻小区, 南侧为公园路。该宗地开发程度已达到五通一平, 宗地土地使用权出让年限为 40 年。评估该宗地在 2023 年 10 月 1 日的土地使用权出让价格。</p> <p>宗地各项规划指标如下: 规划容积率 R: $1.0 \leq R \leq 3.5$; 建筑密度 D: $D \leq 35\%$; 总建筑面积 S: $S \leq 4200$ 平方米; 绿地率: $\geq 30\%$; 土地用途: 商服用地 (批发零售用地)。 通过资料收集和调查可知: 宗地所临路线价区段为公园路, 路线价为 2045 元/平方米。 宗地形状呈矩形, 临街深度为 23 米。</p>			
测算过程			
路线价正街区段	公园路	路线价 (P 路、元/平方米)	2045
修正项		宗地情况	修正系数
①期日		2023.10.1	1.0
②容积率		3.5	0.825
③剩余年期		40 年	1.0
④临街深度		23 米	0.78
⑤街角地		一面临街	1.0
⑥宗地形状		形状一般	1.0
⑦土地用途		批发零售用地	1.0
⑧开发程度		五通一平	0
待估宗地价格 (楼面地价) = (P 路 × ① × ② × ④ × ⑤ × ⑥ × ⑦ ± ⑧) × ③			

待估宗地价格（楼面地价、元/平方米）	1315.96
总地价（万元）	552.70

（二）级别价系数修正法评估商服用地地价

楼面地价 = [级别价 × 容积率修正系数 × 期日修正系数 × 街角地修正系数 × 宽深比修正系数 × 临路状况修正系数 × 宗地形状修正系数 × 土地用途修正系数 × (1 + 区域因素修正系数) ± 开发程度修正值] × 剩余年期修正系数 (公式 7)

总地价 = 楼面地价 × 土地总面积 × 容积率

或总地价 = 楼面地价 × 总建筑面积 (公式 8)

地面单价 = 楼面地价 × 容积率

或地面单价 = 总地价 ÷ 土地总面积 (公式 9)

利用楼面地价求算某楼层（某使用单元）分摊的地价时，须进行楼层分配系数修正。根据该楼层（该使用单元）所在宗地的总体情况，先对宗地进行区域因素和个别因素修正求取宗地楼面地价，然后根据楼层分配系数测算该楼层楼面价。

二、住宅用地宗地地价计算公式

住宅用地的地价评估采用级别价系数修正法。

楼面地价 = [级别价 × 容积率修正系数 × 期日修正系数 × 宗地形状修正系数 × 景观修正系数 × (1 + 区域因素修正系数) ± 开发程度修正值] × 剩余年期修正系数 (公式 10)

总地价 = 楼面地价 × 土地总面积 × 容积率

或总地价 = 楼面地价 × 总建筑面积 (公式 11)

地面单价 = 楼面地价 × 容积率

或地面单价 = 总地价 ÷ 土地总面积 (公式 12)

利用楼面地价求算某楼层（某使用单元）分摊的地价时，须进行楼层分配系数修正。根据该楼层（该使用单元）所在宗地的总体情况，先对宗地进行区域因素和个别因素修正求取宗地楼面地价，然后根据楼层分配系数测算该楼层楼面价。

住宅用途宗地地价测算案例
待估宗地状况

<p>评估宗地位于五华县县城黄井村地段，土地用途为住宅用地，出让面积为 20000 平方米。宗地南侧为规划路，西侧为 120 省道，北侧和东侧均为空地。该宗地开发程度已达到五通一平，宗地土地使用权出让年限为 70 年。评估该宗地在 2023 年 10 月 1 日的土地使用权出让价格。</p> <p>宗地各项规划指标如下： 规划容积率 R： $1.0 < R \leq 3.8$； 建筑密度 D： $D \leq 38\%$； 总建筑面积 S： $S \leq 76000$ 平方米； 绿地率： $\geq 30\%$。</p> <p>通过资料收集和调查可知： 宗地位于住宅用地二级范围内，级别价为 665 元/平方米，宗地形状较规则，对土地利用无影响。</p>								
测算过程								
住宅级别		二级		级别价 (P、元/平方米)				665
区域因素修正 (%)								
因子	距商服中心距离	道路通达度	距文化体育设施距离	距医院距离	距中学距离	距小学距离	距幼儿园距离	供水条件
区域状况	较优	一般	较优	一般	一般	优	一般	一般
修正值	3.49	0	0.39	0	0	1.32	0	0
因子	排水条件	供电条件	自然景观资源	大气污染	噪声污染	常住人口密度	用地规划	
区域状况	一般	一般	一般	一般	一般	较差	较优	
修正值	0	0	0	0	0	-1.05	1.06	
Σ 区域因素修正系数 =0.0521								
个别因素修正								
修正项	宗地情况							修正系数
①期日	2023.10.1							1.0
②容积率	3.8							0.817
③剩余年期	70 年							1.00
④宗地形状	一般							1.00
⑤景观环境	一般							1.00
⑥区域因素	$1 + \Sigma$ 区域因素修正系数							1.0521
⑦开发程度	五通一平							0
待估宗地价格 (楼面地价) = $(P \times ① \times ② \times ④ \times ⑤ \times ⑥ \pm ⑦) \times ③$								
待估宗地价格 (楼面地价、元/平方米)							571.61	
总地价 (万元)							4344.24	

三、工业用地宗地地价计算公式

工业用地的价值评估采用级别价系数修正法。

地面价 = [级别价 \times 宗地形状修正系数 \times 土地用途修正系数 \times (1 + 区域因素修

正系数) ±开发程度修正值] × 剩余年期修正系数 (公式 13)

总地价 = 地面价 × 土地总面积 (公式 14)

工业用途宗地地价测算案例				
待估宗地状况				
评估宗地位于五华县县城大岭村地段，土地用途为工业用地，出让面积为 35000 平方米。宗地东侧为工业大道，南侧为现状路，西侧和北侧为空地。该宗地开发程度已达到五通一平，宗地土地使用权出让年限为 50 年。评估该宗地在 2023 年 10 月 1 日的土地使用权出让价格。 宗地各项规划指标如下： 规划容积率 R: $R \geq 1.0$ ； 建筑密度 D: $D \geq 30\%$ ； 总建筑面积 S: $S \geq 35000$ 平方米； 绿地率: $\leq 20\%$ ； 用地性质: 工业用地。 通过资料收集和调查可知： 宗地位于工业用地三级范围内，级别价为 245 元/平方米； 宗地形状为矩形，对土地利用较为有利。				
测算过程				
工业级别	三级	级别价 (P、元/平方米)	245	
区域因素修正 (%)				
因子	道路通达度	距高速路口距离	供水条件	排水条件
区域状况	较优	较优	一般	一般
修正值	2.77	1.76	0	0
因子	供电条件	产业集聚影响度	用地规划	
区域状况	一般	一般	一般	
修正值	0	0	0	
Σ 区域因素修正系数=0.0453				
个别因素修正				
修正项	宗地情况			修正系数
①期日	2023.10.1			1.00
②剩余年期	50			1.00
③宗地形状	较优			1.02
④土地用途	工业用地			1.00
⑤区域因素	$1 + \Sigma$ 区域因素修正系数			1.0453
⑥开发程度	五通一平			0.00
待估宗地价格 (地面价) = $(P \times ① \times ③ \times ④ \times ⑤ \pm ⑥) \times ②$				

待估宗地价格（地面价、元/平方米）	261.22
总地价（万元）	914.27

四、公共管理与公共服务用地宗地地价计算公式

公共管理与公共服务用地的地价评估采用级别价系数修正法。

楼面地价 = [级别价 × 容积率修正系数 × 宗地形状修正系数 × 土地用途修正系数 × (1 + 区域因素修正系数) ± 开发程度修正值] × 剩余年期修正系数 (公式 15)

总地价 = 楼面地价 × 土地总面积 × 容积率

或总地价 = 楼面地价 × 总建筑面积 (公式 16)

地面单价 = 楼面地价 × 容积率

或地面单价 = 总地价 ÷ 土地总面积 (公式 17)

公共管理与公共服务用途宗地地价测算案例								
待估宗地状况								
评估宗地位于五华县县城协和村地段，土地用途为教育用地，出让面积为 10000 平方米。宗地南侧为规划路，西侧为环城大道，北侧和东侧均为空地。该宗地开发程度已达到五通一平，宗地土地使用权出让年限为 50 年。评估该宗地在 2023 年 10 月 1 日的土地使用权出让价格。 宗地各项规划指标如下： 规划容积率 R： $1.0 < R \leq 2.5$ ； 建筑密度 D： $D \leq 30\%$ ； 总建筑面积 S： $S \leq 25000$ 平方米； 绿地率： $\geq 30\%$ 。 通过资料收集和调查可知： 宗地位于公共管理与公共服务用地二级范围内，级别价为 605 元/平方米，宗地形状较规则，对土地利用无影响。								
测算过程								
公共管理与公共服务 级别	二级		级别价 (P、元/平方米)			605		
区域因素修正 (%)								
因子	距商服 中心距 离	道路通 达度	距文化 体育设 施距离	距医院 距离	距中学 距离	距小学 距离	供水条 件	排水条 件
区域状况	较优	一般	较优	一般	一般	较优	一般	一般
修正值	1.72	0	0.39	0	0	0.65	0	0
因子	供电条 件	自然景 观资源	大气污 染	噪声污 染	常住人 口密度	用地规 划		
区域状况	一般	一般	一般	一般	一般	较优		
修正值	0	0	0	0	0	1.04		
Σ 区域因素修正系数 = 0.038								

个别因素修正		
修正项	宗地情况	修正系数
①期日	2023.10.1	1.0
②容积率	2.5	0.903
③剩余年期	50年	1.00
④宗地形状	一般	1.00
⑤景观环境	一般	1.00
⑥区域因素	$1 + \sum$ 区域因素修正系数	1.038
⑦开发程度	五通一平	0
待估宗地价格（楼面地价）= $(P \times ① \times ② \times ④ \times ⑤ \times ⑥ \pm ⑦) \times ③$		
待估宗地价格（楼面地价、元/平方米）		567.07
总地价（万元）		1417.68

五、公用设施用地宗地地价计算公式

公用设施用地的价值评估采用级别价系数修正法。

地面价 = [级别价 × 宗地形状修正系数 × 土地用途修正系数 × (1 + 区域因素修正系数) ± 开发程度修正值] × 剩余年期修正系数 (公式 18)

总地价 = 地面价 × 土地总面积 (公式 19)

六、其他用地宗地地价计算公式

其他用地参照公用设施用地宗地地价计算公式进行计算，即：

地面价 = [级别价 × 宗地形状修正系数 × 土地用途修正系数 × (1 + 区域因素修正系数) ± 开发程度修正值] × 剩余年期修正系数 (公式 20)

总地价 = 地面价 × 土地总面积 (公式 21)

七、综合用地宗地地价计算公式

综合用地地价评估采用分部计算法计算，即先计算各用途用地分摊土地价格，然后宗地总地价等于各用途地价之和，即：

综合用地地价 = A 用途用地分摊土地价格 + B 用途用地分摊土地价格 + … + 第 n 种用途用地分摊土地价格

各用途用地分摊土地价格计算方法同本节（一）~（五）对应土地用途计算方

法一致。其中：

(1) 其他综合用地各用途地价计算中涉及容积率修正的，容积率均按整宗土地的综合容积率计；

(2) 其他综合用地各用途用地如有用途细分，则按相应土地用途修正系数进行修正。

(3) 其他综合用地中如涉及商服用地且宗地满足路线价法评估要求，则商服用地部分价格采用路线价法进行评估。

商住综合用途宗地地价测算案例								
待估宗地状况								
<p>评估宗地位于五华县县城工业三路地段，土地用途为商服住宅综合用地，出让面积为 50000 平方米。宗地南侧为工业四路，西侧为空地，北侧为工业三路，东侧为工业二横路。该宗地开发程度已达到五通一平，宗地土地使用权为商服用地 40 年、住宅用地 70 年。评估该宗地在 2023 年 10 月 1 日的土地使用权出让价格。</p> <p>宗地各项规划指标如下： 规划容积率 R： $1.0 < R \leq 3.0$； 建筑密度 D： $D \leq 30\%$； 总建筑面积 S： $S \leq 150000$ 平方米，其中：商服用地 $S \leq 15000$ 平方米、住宅用地 $S \leq 135000$ 平方米； 绿地率： $\geq 30\%$。</p> <p>通过资料收集和调查可知： 宗地位于商服用地三级范围内，级别价为 965 元/平方米，住宅用地二级范围内，级别价 665 元/平方米，宗地形状较规则，对土地利用无影响。</p>								
测算过程								
商服用地级别	三级	级别价 (P、元/平方米)		965				
住宅用地级别	二级	级别价 (P、元/平方米)		665				
商服用地区域因素修正 (%)								
因子	距商服中心距离	道路通达度	距客运站距离	供水条件	排水条件	供电条件	客流人口密度	用地规划
区域状况	一般	较优	一般	一般	一般	一般	一般	较优
修正值	0	1.90	0	0	0	0	0	1.14
Σ 区域因素修正系数 =0.0304								
住宅用地区域因素修正 (%)								

因子	距商服中心距离	道路通达度	距文化体育设施距离	距医院距离	距中学距离	距小学距离	距幼儿园距离	供水条件
区域状况	较优	较优	一般	优	优	较优	优	一般
修正值	1.73	2.66	0	1.05	1.32	0.67	1.05	0
因子	排水条件	供电条件	自然景观资源	大气污染	噪声污染	常住人口密度	用地规划	
区域状况	一般	一般	一般	一般	一般	较优	较优	
修正值	0	0	0	0	0	1.06	1.06	
Σ 区域因素修正系数 =0.106								
个别因素修正								
修正项	宗地情况			商服用地修正系数		住宅用地修正系数		
①期日	2023.10.1			1.0		1.0		
②容积率	3.0			0.867		0.877		
③剩余年期	商服用地 40 年/住宅用地 70 年			1.00		1.00		
④宽深比	0.8			1.15		/		
⑤街角地	两面临街			1.06		/		
⑥临路状况	临其他道路			1.00		/		
⑦宗地形状	一般			1.00		1.00		
⑧景观环境	一般			1.00		1.00		
⑨区域因素	1 + Σ 区域因素修正系数			1.0304		1.106		
⑩开发程度	五通一平			0		0		
待估宗地价格（楼面地价）=（P×①×②×④×⑤×⑥×⑦×⑧×⑨±⑩）×③								
待估宗地商服用地价格（楼面地价、元/平方米）				1050.89				
待估宗地住宅用地价格（楼面地价、元/平方米）				645.02				
商服用地地价（万元）				1576.34				
住宅用地地价（万元）				8707.77				
商服住宅综合用地地价（万元）				10284.11				

八、地价计算处理方法说明

（一）跨级别宗地级别与级别价确定

对某一土地级别界线而言，它既是上一级土地级的下界线，又是下一级土地级的上界线。一宗完整土地的规划利用具有统一性，用地效益也依赖于各建设项目的整体发挥。为便于地价管理，方便成果使用，对宗地界线跨多个级别的情况，本报告建议在宗地地价评估时，原则上取该宗地所处的较高级别基准地价进行评估。

（二）超出出图范围的宗地级别基准地价取值

当宗地所在位置在出图范围外时，级别基准地价为该镇相应用途的末级价格。