

**佛山市南海区 2020 年国有建设用地
基准地价更新**

修正体系

二〇二一年十二月

目 录

第一章 地价内涵	1
一、地价内涵.....	1
二、成果应用说明.....	2
第二章 基准地价修正体系	3
一、国有商服用地宗地地价修正体系	3
二、国有住宅用地宗地地价修正体系	10
三、国有工业用地宗地地价修正体系	21
四、公共服务项目用地（类别一）宗地地价修正体系	25
五、公共服务项目用地（类别二）宗地地价修正体系	30
六、其他用地价格参照系数.....	34
第三章 基准地价成果应用	45
一、应用基准地价系数修正法评估宗地地价一般步骤	45
二、宗地地价公式特殊处理说明.....	46

第一章 地价内涵

一、地价内涵

1. 国有商服用地：土地在估价期日 2020 年 12 月 31 日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为 3.0，代表国有商服用地在土地使用年期为 40 年条件下的出让土地使用权平均价格。

地价形式：地价表现形式为级别基准地价和区片基准地价，价格类型为平均楼面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

国有商服路线价：土地在正常市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），估价期日为 2020 年 12 月 31 日，土地使用年期为 40 年，设定容积率为 3.0，标准宽度为 4 米，标准深度为 12 米的标准铺面，地价表现形式为平均楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

2. 国有住宅用地：土地在估价期日 2020 年 12 月 31 日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为 2.5，代表国有住宅用地在土地使用年期为 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和区片基准地价，价格类型为平均楼面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

3. 国有工业用地：土地在估价期日 2020 年 12 月 31 日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为 1.0，代表国有工业用地在土地使用年期为 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和区片基准地价，价格类型为地面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

4. 国有公共服务项目用地：

公共服务项目用地（类别一）指机关团体用地、新闻出版用地、科研用地、教育用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地等项目用地；公共服务项目用地（类别二）指用于城乡基础设施的用地，包括公共设施给排水、供电、供热、供气、消防、环卫、公用设施维修等项目用地。

（1）公共服务项目用地（类别一）：土地在估价期日 2020 年 12 月 31 日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地

红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为 2.0，代表国有公共服务项目用地（类别一）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和区片基准地价，价格类型为平均楼面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

（2）公共服务项目用地（类别二）：土地在估价期日 2020 年 12 月 31 日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为 1.0，代表国有公共服务项目用地（类别二）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和区片基准地价，价格类型为地面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

表1-1 南海区 2020 年国有建设用地基准地价各用途价格内涵表

土地用途	评估期日	土地开发程度	设定容积率	土地使用年期	地价表现形式
国有商服用地	2020 年 12 月 31 日	五通一平	3.0	40 年	平均楼面地价
国有商服路线价	2020 年 12 月 31 日	五通一平	3.0	40 年	平均楼面地价
国有住宅用地	2020 年 12 月 31 日	五通一平	2.5	70 年	平均楼面地价
国有工业用地	2020 年 12 月 31 日	五通一平	1.0	50 年	地面地价
国有公共服务项目用地（类别一）	2020 年 12 月 31 日	五通一平	2.0	50 年	平均楼面地价
国有公共服务项目用地（类别二）	2020 年 12 月 31 日	五通一平	1.0	50 年	地面地价
备注	<p>（1）国有商服用地、国有住宅用地、公共服务项目用地（类别一）的价格表现形式为平均楼面地价，在实际成果应用过程中可通过容积率修正转换成地面地价；</p> <p>（2）“五通一平”指宗地红线外通上水、通下水、通电、通讯、通路，宗地红线内土地平整；</p> <p>（3）公共服务项目用地（类别一）指机关团体用地、新闻出版用地、科研用地、教育用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地等项目用地；</p> <p>（4）公共服务项目用地（类别二）指用于城乡基础设施的用地，包括公共设施给排水、供电、供热、供气、消防、环卫、公用设施维修等项目用地。</p>				

二、成果应用说明

本次基准地价可为政府宏观调控土地价格水平、制定地价政策和土地税费征

收等提供依据，并为土地使用权出让、转让、出租、抵押、作价入股等宗地价格评估提供参考。

第二章 基准地价修正体系

一、国有商服用地宗地地价修正体系

(一) 宗地地价公式

国有商服用地宗地地价公式分为两种：

1. 针对存在商服路线价且已建成的临街商铺（不含商服综合体），计算公式为：

商服用地平均楼面地价 = $\{ [\text{路线价} \times \text{标准深度内建筑面积} \times \text{深度修正系数} \times \text{宽深比修正系数} + \text{商服地区片基准地价} \times (\text{商服建筑面积} - \text{标准深度内商服建筑面积})] \div \text{商服建筑面积} \pm \text{土地开发程度修正值} \div \text{容积率} \} \times \text{容积率修正系数} \times \text{期日修正系数} \times \text{街角地修正系数} \times \text{土地剩余使用年期修正系数} \times (1 + \text{商服区域因素修正系数之和}) \times \text{其他个别因素修正系数} \times \text{地铁因素修正系数}$

商服用地总地价 = 商服用地平均楼面地价 × 商服用地建筑面积

测算某一楼层地价时，可通过楼层楼面地价分配系数计算：

某一楼层的楼面地价 = 平均楼面地价 × 对应楼层的楼层分配系数

2. 除了上述情况外的商服用地计算公式为：

商服用地平均楼面地价 = $(\text{商服地区片基准地价} \pm \text{土地开发程度修正值} \div \text{容积率}) \times \text{容积率修正系数} \times \text{街角地修正系数} \times \text{商服期日修正系数} \times (1 + \text{商服区域因素修正系数之和}) \times \text{其他个别因素修正系数} \times \text{土地剩余使用年期修正系数} \times \text{地铁因素修正系数}$

商服用地总地价 = 商服用地平均楼面地价 × 商服用地建筑面积

测算某一楼层地价时，可通过楼层楼面地价分配系数计算：

某一楼层的楼面地价 = 平均楼面地价 × 对应楼层分配系数

某一楼层的总地价 = 对应楼层的楼面地价 × 对应楼层的建筑面积

(二) 区域因素修正

表2-1 商服区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
繁华程度	指标说明	与商业中心、住宅底商、农贸市场、生活超市与小商品市场等商服区域的距离，区域商服氛围水平；评估范围外较发达的邻近区域对评估范围内用地带来日常生活以及价格等方面的影响程度
	指标权重值 (Q)	34.45%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	±1.55%~±3.27%
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，地铁站、公交站点密集程度，与汽车站、火车站、机场、货运港口、高速公路出入口的距离
	指标权重值 (Q)	23.33%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	±1.05%~±2.22%
基本设施状况	指标说明	市政供水保证率，排水设施，供电保障率等商服配套设施完善程度
	指标权重值 (Q)	16.81%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	±0.76%~±1.60%
社会经济状况	指标说明	人口密集程度，商服人流聚集程度；各镇街经济繁华程度
	指标权重值 (Q)	12.35%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	±0.56%~±1.71%
宏观区位影响度	指标说明	周边城镇商业服务辐射度
	指标权重值 (Q)	7.83%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	±0.35%~±0.74%
区域规划	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况
	指标权重值 (Q)	5.23%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	±0.24%~±0.50%

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

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

表2-2 国有商服用地各区片的区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
sfqp001	±6	sfqp061	±7.5	sfqp121	±5.5
sfqp002	±7.5	sfqp062	±6	sfqp122	±6
sfqp003	±5	sfqp063	±6.5	sfqp123	±5.5
sfqp004	±6.5	sfqp064	±8	sfqp124	±7.5
sfqp005	±5.5	sfqp065	±7.5	sfqp125	±6
sfqp006	±6	sfqp066	±7	sfqp126	±5.5
sfqp007	±5.5	sfqp067	±5.5	sfqp127	±5.5
sfqp008	±6	sfqp068	±8	sfqp128	±6
sfqp009	±6	sfqp069	±6.5	sfqp129	±7.5
sfqp010	±6.5	sfqp070	±7.5	sfqp130	±5.5
sfqp011	±5	sfqp071	±6	sfqp131	±5.5
sfqp012	±5.5	sfqp072	±7	sfqp132	±6
sfqp013	±4.5	sfqp073	±5.5	sfqp133	±5.5
sfqp014	±6.5	sfqp074	±6.5	sfqp134	±5.5
sfqp015	±6.5	sfqp075	±7	sfqp135	±6
sfqp016	±6	sfqp076	±7.5	sfqp136	±5
sfqp017	±6	sfqp077	±5.5	sfqp137	±5.5
sfqp018	±5.5	sfqp078	±7.5	sfqp138	±6
sfqp019	±6	sfqp079	±7	sfqp139	±6
sfqp020	±7.5	sfqp080	±6	sfqp140	±5.5
sfqp021	±5.5	sfqp081	±6	sfqp141	±6
sfqp022	±6	sfqp082	±6.5	sfqp142	±5
sfqp023	±7.5	sfqp083	±6	sfqp143	±4.5
sfqp024	±7	sfqp084	±7	sfqp144	±5.5
sfqp025	±5.5	sfqp085	±5.5	sfqp145	±7.5
sfqp026	±7	sfqp086	±6	sfqp146	±6
sfqp027	±5.5	sfqp087	±7.5	sfqp147	±6.5
sfqp028	±8.5	sfqp088	±7	sfqp148	±6.5
sfqp029	±5.5	sfqp089	±6.5	sfqp149	±6
sfqp030	±6	sfqp090	±7.5	sfqp150	±7
sfqp031	±5.5	sfqp091	±8	sfqp151	±6
sfqp032	±6.5	sfqp092	±7	sfqp152	±5.5
sfqp033	±6	sfqp093	±8	sfqp153	±7.5
sfqp034	±6.5	sfqp094	±8	sfqp154	±5.5
sfqp035	±6	sfqp095	±8.5	sfqp155	±6.5
sfqp036	±5.5	sfqp096	±8	sfqp156	±7.5

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
sfqp037	±8	sfqp097	±7.5	sfqp157	±8
sfqp038	±5.5	sfqp098	±8	sfqp158	±7
sfqp039	±6	sfqp099	±6	sfqp159	±7.5
sfqp040	±7	sfqp100	±5.5	sfqp160	±5.5
sfqp041	±5	sfqp101	±6.5	sfqp161	±6.5
sfqp042	±7.5	sfqp102	±7	sfqp162	±9
sfqp043	±7.5	sfqp103	±7.5	sfqp163	±8.5
sfqp044	±6	sfqp104	±7.5	sfqp164	±7
sfqp045	±6.5	sfqp105	±7.5	sfqp165	±7.5
sfqp046	±5.5	sfqp106	±8	sfqp166	±8
sfqp047	±6.5	sfqp107	±8	sfqp167	±7.5
sfqp048	±7.5	sfqp108	±7.5	sfqp168	±7
sfqp049	±8	sfqp109	±7	sfqp169	±7
sfqp050	±8	sfqp110	±7.5	sfqp170	±6
sfqp051	±5	sfqp111	±7	sfqp171	±7.5
sfqp052	±9.5	sfqp112	±7.5	sfqp172	±8.5
sfqp053	±7.5	sfqp113	±7.5	sfqp173	±7.5
sfqp054	±8	sfqp114	±5.5	sfqp174	±6
sfqp055	±8	sfqp115	±8	sfqp175	±5.5
sfqp056	±7	sfqp116	±5.5	sfqp176	±6.5
sfqp057	±7	sfqp117	±6.5	sfqp177	±9
sfqp058	±5.5	sfqp118	±5.5	sfqp178	±8.5
sfqp059	±5.5	sfqp119	±6	--	--
sfqp060	±6.5	sfqp120	±6.5	--	--

(三) 容积率修正

表2-3 国有商服用地容积率修正系数表

容积率	r≤0.4	0.4<r<7	≥7.0
修正系数	2.1504	$(3/r)^{0.38}$	0.7247

表2-4 国有商服用地容积率修正系数表

容积率	≤0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1
修正系数	2.1504	1.9756	1.8434	1.7385	1.6525	1.5801	1.5181	1.4641
容积率	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9
修正系数	1.4165	1.3741	1.3359	1.3013	1.2698	1.2409	1.2142	1.1895
容积率	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.1666	1.1452	1.1251	1.1062	1.0885	1.0717	1.0559	1.0408

容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5
修正系数	1.0266	1.013	1	0.9876	0.9758	0.9644	0.9536	0.9431
容积率	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3
修正系数	0.9331	0.9234	0.9141	0.9051	0.8964	0.8881	0.88	0.8721
容积率	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1
修正系数	0.8646	0.8572	0.8501	0.8432	0.8364	0.8299	0.8236	0.8174
容积率	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9
修正系数	0.8114	0.8055	0.7998	0.7943	0.7889	0.7836	0.7784	0.7734
容积率	6	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7
修正系数	0.7684	0.7636	0.7589	0.7543	0.7498	0.7454	0.7411	0.7369
容积率	6.8	6.9	r≥7.0	/	/	/	/	/
修正系数	0.7327	0.7287	0.7247	/	/	/	/	/

备注：（1）含有商服部分的多种用途综合用地，若规划条件中有明确的商服功能对应容积率（按综合用地中商服独立建设部分土地面积核定），按对应的容积率进行修正，若无明确商服功能对应的容积率，其容积率按商服部分建筑面积计算的商服容积率进行修正，即商服容积率=商服部分建筑面积÷宗地总用地面积；

（2）上表是由容积率修正公式计算的修正系数明细，除上表中列出的修正系数外，其它容积率通过容积率修正公式计算获取；

（3）容积率≤0.4 时按容积率为 0.4 时的系数修正，容积率≥7 时按容积率为 7 时的系数修正。

（四）楼层分配系数

表2-5 南海区国有商服用地楼层分配系数表

总楼层 所在楼层	1	2	3	4	5	6
1	1	1.31	1.555	1.747	1.893	2.01
2		0.69	0.824	0.925	1.003	1.065
3			0.621	0.691	0.757	0.804
4				0.637	0.682	0.723
5					0.665	0.708
6						0.690

备注：（1）楼层分配修正系数是对商服楼整体平均楼面地价修正至具体某一层的楼面地价修正。

（2）6 层以上的商服用地楼层分配系数需根据实际情况综合判断；

（3）二级用途为旅馆用地或商务金融用地的商服用地楼层分配系数需参照住宅用地的楼层分配系数；

（4）含有多种用途综合用地或部分独立建设大型综合体的地块，按对应用途使用楼层分配系数。

（五）商服路线价修正

商服路线价修正仅适用于已建成的临街商铺（不含商服综合体）。

1. 临街深度修正

表2-6 国有商服用地路线价深度修正系数表（标准深度为 12 米）

临街深度 d（米）	d≤2	2<d≤4	4<d≤6	6<d≤8	8<d≤10	10<d≤12	d>12
修正系数	1.58	1.42	1.29	1.17	1.09	1.00	1.00

备注：（1）临街深度起算点为道路边线；
（2）临街深度大于 12 米时深度修正系数取 1。

2. 宽深比修正

表2-7 国有商服用地路线价宽深比修正系数表

宽深比	w≤0.1	0.1<w≤0.2	0.2<w≤0.4	0.4<w≤0.6	0.6<w≤0.8	0.8<w≤1.0	w>1.0
修正系数	0.85	0.95	1	1.08	1.13	1.17	1.20

备注：临街深度在标准深度（12 米）以内的，计算宽深比时，宽度取实际宽度，深度取实际深度；超过标准深度（12 米）的，计算宽深比时，宽度取实际宽度，深度取标准深度（12 米）。

（六）街角地修正

表2-8 街角地修正系数

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

（七）土地剩余使用年期修正

表2-9 国有商服用地剩余使用年期修正系数表（土地还原率为 7.17%）

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0714	0.1380	0.2001	0.2581	0.3122	0.3627	0.4098	0.4538	0.4948	0.5331
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5688	0.6021	0.6332	0.6622	0.6893	0.7145	0.7381	0.7601	0.7806	0.7998
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8176	0.8343	0.8499	0.8644	0.8779	0.8906	0.9024	0.9134	0.9236	0.9332
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9422	0.9505	0.9583	0.9656	0.9723	0.9787	0.9846	0.9901	0.9952	1.0000

备注：土地剩余使用年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率； m——土地使用权法定最高出让年限 40 年；
n——土地剩余使用年期； Y——土地剩余使用年期修正系数。

（八）地铁因素修正

表2-10 商服用地地铁因素修正系数表

指标标准	优	较优	一般
指标标准说明	距离地铁站点直线距离小于 500 米	距离地铁站点直线距离在 500 米到 1000 米之间	距离地铁站点直线距离大于等于 1000 米
修正系数	1.1	1.05	1.00

(九) 土地开发程度修正

表2-11 土地开发程度修正表

土地开发程度	开发项目及成本 (元/平方米)							合计
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	通燃气	土地平整	
数据统计范围	25-80	15-70	20-100	10-50	30-200	30-150	30-150	160-800

备注：本表仅供参考，实际操作时应根据待评估宗地具体开发状况，参照上表进行修正。上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积。

(十) 其他个别因素修正

表2-12 商服用地其他个别因素修正系数

因子	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	指标标准说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
	修正系数	1.04	1.02	1.00	0.98	0.96
地形	指标标准说明	地形平坦，可直接开发利用	地形较平坦	地形对土地利用无不良影响	有一定地形坡度，对土地利用有一定影响	地形坡度较大，对土地利用产生严重影响
	修正系数	1.03	1.02	1.00	0.98	0.97
地势	指标标准说明	地势较高，排水通风条件好，不影响出入口设置	地势较好，通风排水条件较好，不影响出入口设置	地势一般，排水通风条件一般，不影响出入口设置	地势较低，排水通风条件较差，出入口通道设置不便	地势偏低，不利于通风排水和出入口设置

因子	指标标准	优	较优	一般	较差	劣
	修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
地质条件	指标标准说明	地基坚固，不需要做加强处理	地基较稳固，略需处理	承载力一般，需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段，需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地，或属于填埋地，需要对地基做特殊处理
	修正系数	1.03	1.02	1.00	0.98	0.97

备注：其他个别因素修正系数=宗地形状修正系数×地形修正系数×地势修正系数×地质条件修正系数

二、国有住宅用地宗地地价修正体系

（一）宗地地价公式

住宅用地平均楼面地价=（住宅区片基准地价±土地开发程度修正值÷容积率）×容积率修正系数×期日修正系数×（1+住宅区域因素修正系数之和）×其他个别因素修正系数×土地剩余使用年期修正系数×地铁因素修正系数

住宅用地总地价=住宅用地平均楼面地价×住宅总建筑面积

测算某一楼层地价时，可通过楼层楼面地价分配系数计算：

某一楼层的楼面地价=平均楼面地价×对应楼层的楼层分配系数

某一层的总地价=对应楼层的楼面地价×对应楼层的建筑面积

（二）区域因素修正

表2-13 国有住宅区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
基本设施状况	指标说明	市政供水保证率，排水设施，供电保障率，区域内医疗、文体、金融设施、教育设施等住宅配套设施完善程度
	指标权重值（Q）	28.82%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	±0.86%~±2.31%
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，地铁站、公交站点密集程度，与汽车站、火车站、机场、高速公路出入口的距离
	指标权重值（Q）	22.83%

指标标准		判断标准
	各片区修正幅度范围 (Q× 区片修正幅度)	±0.68%~±1.83%
环境条件	指标说明	区域内环境条件, 周边绿地覆盖度, 区域内是否有人文自然景观或污染源影响
	指标权重值 (Q)	19.35%
	各片区修正幅度范围 (Q× 区片修正幅度)	±0.58%~±1.55%
繁华程度	指标说明	与商业中心、住宅底商、农贸市场、生活超市与小商品市场等商服区域的距离, 区域商服氛围水平; 评估范围外较发达的邻近区域对评估范围内用地带来日常生活以及价格等方面的影响程度
	指标权重值 (Q)	10.20%
	各片区修正幅度范围 (Q× 区片修正幅度)	±0.31%~±0.82%
社会经济状况	指标说明	人口密集程度, 居住氛围度水平
	指标权重值 (Q)	7.95%
	各片区修正幅度范围 (Q× 区片修正幅度)	±0.24%~±0.64%
宏观区位影响度	指标说明	周边城镇经济实力、规划潜力影响度
	指标权重值 (Q)	5.90%
	各片区修正幅度范围 (Q× 区片修正幅度)	±0.18%~±0.47%
区域规划	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途, 区域规划前景情况
	指标权重值 (Q)	4.95%
	各片区修正幅度范围 (Q× 区片修正幅度)	±0.15%~±0.40%

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

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

表2-14 国有住宅用地各区片的区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
zzqp001	±5.5	zzqp070	±6.5	zzqp139	±4
zzqp002	±7.5	zzqp071	±5.5	zzqp140	±4.5

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
zzqp003	±4	zzqp072	±5	zzqp141	±3
zzqp004	±5.5	zzqp073	±6.5	zzqp142	±6.5
zzqp005	±4.5	zzqp074	±6	zzqp143	±4.5
zzqp006	±4.5	zzqp075	±7	zzqp144	±5
zzqp007	±5.5	zzqp076	±4	zzqp145	±4
zzqp008	±5.5	zzqp077	±7.5	zzqp146	±4.5
zzqp009	±4.5	zzqp078	±5.5	zzqp147	±6.5
zzqp010	±5.5	zzqp079	±6.5	zzqp148	±4.5
zzqp011	±4	zzqp080	±5	zzqp149	±4.5
zzqp012	±4	zzqp081	±6	zzqp150	±5.5
zzqp013	±3.5	zzqp082	±4.5	zzqp151	±4
zzqp014	±5.5	zzqp083	±5	zzqp152	±4
zzqp015	±5.5	zzqp084	±5	zzqp153	±4
zzqp016	±5	zzqp085	±6	zzqp154	±4.5
zzqp017	±5.5	zzqp086	±4.5	zzqp155	±4.5
zzqp018	±4	zzqp087	±6	zzqp156	±4.5
zzqp019	±4	zzqp088	±6	zzqp157	±5.5
zzqp020	±6.5	zzqp089	±4.5	zzqp158	±4
zzqp021	±4	zzqp090	±5	zzqp159	±4
zzqp022	±5	zzqp091	±5.5	zzqp160	±4.5
zzqp023	±5.5	zzqp092	±5	zzqp161	±3.5
zzqp024	±5.5	zzqp093	±5.5	zzqp162	±4.5
zzqp025	±4.5	zzqp094	±4	zzqp163	±6.5
zzqp026	±5.5	zzqp095	±5	zzqp164	±4
zzqp027	±4	zzqp096	±6.5	zzqp165	±5
zzqp028	±7.5	zzqp097	±6	zzqp166	±5.5
zzqp029	±4.5	zzqp098	±5.5	zzqp167	±4
zzqp030	±5.5	zzqp099	±6.5	zzqp168	±5.5
zzqp031	±4	zzqp100	±7	zzqp169	±4.5
zzqp032	±5	zzqp101	±5.5	zzqp170	±4
zzqp033	±4	zzqp102	±7.5	zzqp171	±6.5
zzqp034	±5.5	zzqp103	±6.5	zzqp172	±5
zzqp035	±5	zzqp104	±6	zzqp173	±5
zzqp036	±4	zzqp105	±5.5	zzqp174	±6
zzqp037	±7.5	zzqp106	±6	zzqp175	±6.5

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
zzqp038	±4	zzqp107	±8	zzqp176	±5.5
zzqp039	±4.5	zzqp108	±5.5	zzqp177	±6
zzqp040	±6	zzqp109	±4	zzqp178	±4
zzqp041	±4	zzqp110	±5	zzqp179	±5
zzqp042	±6.5	zzqp111	±5.5	zzqp180	±7.5
zzqp043	±8	zzqp112	±5.5	zzqp181	±6.5
zzqp044	±5.5	zzqp113	±6.5	zzqp182	±5.5
zzqp045	±5	zzqp114	±5.5	zzqp183	±5
zzqp046	±4	zzqp115	±6	zzqp184	±5
zzqp047	±5.5	zzqp116	±6.5	zzqp185	±5.5
zzqp048	±8	zzqp117	±5	zzqp186	±5
zzqp049	±7	zzqp118	±5.5	zzqp187	±5
zzqp050	±7	zzqp119	±6	zzqp188	±4
zzqp051	±4	zzqp120	±6	zzqp189	±5.5
zzqp052	±7.5	zzqp121	±5.5	zzqp190	±6.5
zzqp053	±6.5	zzqp122	±5	zzqp191	±5
zzqp054	±6	zzqp123	±4.5	zzqp192	±4.5
zzqp055	±6.5	zzqp124	±7	zzqp193	±5
zzqp056	±6.5	zzqp125	±4	zzqp194	±5.5
zzqp057	±5.5	zzqp126	±7	zzqp195	±7.5
zzqp058	±4	zzqp127	±4.5	zzqp196	±6.5
zzqp059	±4.5	zzqp128	±5.5	zzqp197	±5.5
zzqp060	±6	zzqp129	±5	zzqp198	±5
zzqp061	±6	zzqp130	±5	zzqp199	±4
zzqp062	±6.5	zzqp131	±6.5	zzqp200	±5
zzqp063	±6	zzqp132	±5.5	zzqp201	±4.5
zzqp064	±6.5	zzqp133	±6	zzqp202	±7
zzqp065	±6.5	zzqp134	±6	zzqp203	±4
zzqp066	±7	zzqp135	±5	zzqp204	±5.5
zzqp067	±6	zzqp136	±5.5	zzqp205	±6
zzqp068	±5.5	zzqp137	±5	--	--
zzqp069	±5.5	zzqp138	±5.5	--	--

(三) 容积率修正修正

表2-15 住宅用地容积率修正系数表

容积率	$r \leq 0.3$	$0.3 < r < 7.0$	$r \geq 7.0$
修正系数	1.8891	$(2.5/r)^{0.3}$	0.7343

表2-16 住宅用地容积率修正系数表

容积率	≤ 0.3	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1
修正系数	1.8891	1.7329	1.6207	1.5344	1.4651	1.4075	1.3587	1.3164
容积率	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.2793	1.2463	1.2167	1.19	1.1656	1.1433	1.1227	1.1036
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6
修正系数	1.0858	1.0692	1.0537	1.0391	1.0253	1.0123	1	0.9883
容积率	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4
修正系数	0.9772	0.9666	0.9565	0.9468	0.9375	0.9286	0.9201	0.9119
容积率	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2
修正系数	0.904	0.8964	0.889	0.882	0.8751	0.8685	0.8621	0.8559
容积率	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5
修正系数	0.8498	0.844	0.8383	0.8328	0.8275	0.8223	0.8172	0.8123
容积率	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8
修正系数	0.8074	0.8028	0.7982	0.7937	0.7894	0.7851	0.7809	0.7769
容积率	5.9	6	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6
修正系数	0.7729	0.769	0.7652	0.7615	0.7578	0.7543	0.7508	0.7473
容积率	6.7	6.8	6.9	$r \geq 7.0$	-	-	-	-
修正系数	0.744	0.7407	0.7374	0.7343	-	-	-	-

备注：（1）含有住宅部分的多种用途综合用地，若规划条件中有明确的住宅功能用地对应容积率（按综合用地中住宅独立建设部分土地面积核定），按对应的容积率进行修正，若无明确住宅用地对应的容积率，其容积率按建设项目综合容积率，即按宗地内所有用途的建筑面积计算的综合容积率进行修正，综合容积率=宗地建筑面积÷宗地总用地面积。

（2）当用地类型为别墅用地，且已进行用途修正时，不再进行容积率修正。

（3）上表是由容积率修正公式计算的修正系数明细，除上表中列出的修正系数外，其它容积率通过容积率修正公式计算获取。

（4）容积率 ≤ 0.3 时按容积率为0.3时的系数修正，容积率 ≥ 7 时按容积率为7时的系数修正。

(四) 楼层分配系数

表2-17 多层住宅用地（楼梯楼）楼层分配系数表

总楼层 所在楼层	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1	0.991	0.982	0.979	0.97	0.965	0.962	0.96	0.958
2		1.009	1.015	0.989	1.006	0.983	0.987	0.986	0.994
3			1.003	1.044	1.031	1.042	1.034	1.034	1.042
4				0.988	1.012	1.032	1.046	1.059	1.058
5					0.981	1.005	1.014	1.021	1.018
6						0.973	0.988	0.994	0.997
7							0.969	0.978	0.989
8								0.968	0.98
9									0.964

(本页余下空白)

表2-18 小高层、高层住宅（电梯楼）楼层分配系数表 1

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

总楼层 所在楼层	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
18																1.034	1.032	1.032
19																	1.022	1.028
20																		1.019

表2-19 小高层、高层住宅（电梯楼）楼层分配系数 2

总楼层 所在楼层	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
1	0.943	0.942	0.942	0.936	0.935	0.932	0.932	0.929	0.927	0.922	0.921	0.921	0.92	0.91	0.91
2	0.952	0.95	0.95	0.948	0.947	0.947	0.945	0.943	0.942	0.939	0.936	0.936	0.936	0.935	0.934
3	0.958	0.956	0.955	0.954	0.953	0.952	0.951	0.949	0.947	0.946	0.945	0.944	0.943	0.942	0.941
4	0.964	0.962	0.962	0.96	0.958	0.957	0.956	0.954	0.952	0.95	0.948	0.948	0.947	0.946	0.944
5	0.97	0.968	0.967	0.966	0.964	0.963	0.962	0.961	0.959	0.957	0.956	0.955	0.954	0.953	0.952
6	0.977	0.975	0.973	0.972	0.971	0.971	0.968	0.967	0.965	0.964	0.961	0.96	0.958	0.957	0.956
7	0.982	0.981	0.98	0.978	0.977	0.977	0.974	0.972	0.971	0.969	0.967	0.966	0.965	0.963	0.962
8	0.989	0.987	0.985	0.983	0.98	0.979	0.978	0.977	0.976	0.975	0.972	0.972	0.971	0.97	0.969
9	0.991	0.991	0.989	0.988	0.986	0.984	0.982	0.98	0.98	0.98	0.979	0.978	0.977	0.976	0.975
10	1	0.992	0.991	0.99	0.99	0.99	0.99	0.989	0.988	0.985	0.982	0.982	0.98	0.98	0.979
11	1.007	1	1	0.996	0.994	0.994	0.994	0.994	0.994	0.992	0.989	0.989	0.987	0.986	0.985
12	1.013	1.01	1.006	1	1	0.996	0.996	0.996	0.996	0.995	0.993	0.993	0.992	0.991	0.99
13	1.019	1.017	1.015	1.01	1.01	1	1	0.999	0.998	0.997	0.995	0.995	0.994	0.994	0.993

总楼层 所在楼层	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
14	1.025	1.023	1.021	1.018	1.017	1.008	1.003	1	1	0.999	0.998	0.998	0.996	0.996	0.995
15	1.031	1.029	1.027	1.024	1.023	1.016	1.015	1.011	1.009	1	1	0.999	0.998	0.998	0.998
16	1.036	1.035	1.033	1.03	1.029	1.023	1.022	1.018	1.015	1.013	1.012	1	1	0.999	0.999
17	1.038	1.036	1.034	1.033	1.031	1.026	1.024	1.021	1.019	1.019	1.018	1.018	1.015	1	1
18	1.039	1.037	1.035	1.034	1.033	1.028	1.027	1.024	1.022	1.021	1.02	1.019	1.018	1.018	1.015
19	1.031	1.039	1.036	1.036	1.033	1.032	1.029	1.027	1.025	1.025	1.024	1.023	1.022	1.021	1.017
20	1.02	1.032	1.037	1.037	1.035	1.033	1.031	1.029	1.027	1.027	1.027	1.026	1.025	1.024	1.019
21	1.015	1.024	1.028	1.039	1.035	1.038	1.033	1.033	1.031	1.03	1.03	1.03	1.027	1.026	1.023
22		1.014	1.021	1.035	1.036	1.04	1.038	1.037	1.034	1.033	1.033	1.033	1.032	1.032	1.028
23			1.013	1.021	1.033	1.043	1.04	1.04	1.038	1.038	1.038	1.037	1.035	1.033	1.029
24				1.012	1.018	1.037	1.041	1.043	1.041	1.041	1.04	1.04	1.038	1.036	1.033
25					1.012	1.023	1.036	1.037	1.042	1.042	1.042	1.042	1.041	1.039	1.038
26						1.011	1.022	1.032	1.038	1.043	1.043	1.043	1.042	1.042	1.039
27							1.011	1.028	1.031	1.036	1.039	1.039	1.044	1.043	1.041
28								1.01	1.023	1.031	1.037	1.037	1.039	1.046	1.045
29									1.01	1.021	1.028	1.028	1.036	1.042	1.046
30										1.01	1.02	1.025	1.027	1.038	1.043
31											1.007	1.018	1.024	1.028	1.039
32												1.006	1.018	1.024	1.034
33													0.999	1.016	1.023

总楼层 所在楼层	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
34														0.996	1.013
35															0.993

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

(本页余下空白)

(五) 土地剩余使用年期修正

表2-20 国有住宅用地剩余使用年期修正系数表（土地还原率为 6.17%）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0590	0.1146	0.1669	0.2162	0.2627	0.3064	0.3476	0.3864	0.4230	0.4574
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4898	0.5204	0.5491	0.5762	0.6018	0.6258	0.6484	0.6698	0.6898	0.7088
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7266	0.7434	0.7592	0.7741	0.7881	0.8013	0.8137	0.8254	0.8365	0.8469
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8567	0.8659	0.8746	0.8828	0.8905	0.8977	0.9046	0.9110	0.9171	0.9228
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9282	0.9332	0.9380	0.9425	0.9467	0.9507	0.9545	0.9580	0.9613	0.9645
使用年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9674	0.9702	0.9729	0.9753	0.9776	0.9798	0.9819	0.9838	0.9857	0.9874
使用年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9890	0.9906	0.9920	0.9934	0.9946	0.9958	0.9970	0.9980	0.9991	1.0000

注：土地剩余使用年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——土地使用权法定最高出让年限 70 年；

n——土地剩余使用年期；Y——土地剩余使用年期修正系数。

(六) 地铁因素修正

表2-21 住宅用地地铁影响因素修正系数表

指标标准	优	较优	一般
指标标准说明	距离地铁站点的直线距离在 200 米到 500 米之间	距离地铁站点的直线距离小于 200 米，或直线距离在 500 米到 1000 米之间，	距离地铁站点的直线距离大于等于 1000 米
修正系数	1.1	1.05	1.00

(七) 土地开发程度修正

表2-22 土地开发程度修正表

土地开发程度	开发项目及成本 (元/平方米)							合计
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	通燃气	土地平整	
数据统计范围	25-80	15-70	20-100	10-50	30-200	30-150	30-150	160-800

备注：本表仅供参考，实际操作时应根据待评估宗地具体开发状况，参照上表进行修正。上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积。

(八) 其他个别因素修正

表2-23 住宅用地其他个别因素修正系数

因子	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	指标标准说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
	修正系数	1.04	1.02	1.00	0.98	0.96
地形	指标标准说明	地形平坦，可直接开发利用	地形较平坦	地形对土地利用无不良影响	有一定地形坡度，对土地利用有一定影响	地形坡度较大，对土地利用产生严重影响
	修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
地势	指标标准说明	地势较高，排水通风条件好，不影响出入口设置	地势较好，通风排水条件较好，不影响出入口设置	地势一般，排水通风条件一般，不影响出入口设置	地势较低，排水通风条件较差，出入通道设置不便	地势偏低，不利于通风排水和出入口设置
	修正系数	1.03	1.02	1.00	0.98	0.97
地质条件	指标标准说明	地基坚固，不需要做加强处理	地基较稳固，略需处理	承载力一般，需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段，需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地，或属于填埋地，需要对地基做特殊处理
	修正系数	1.03	1.02	1.00	0.98	0.97

备注：其他个别因素修正系数=宗地形状修正系数×地形修正系数×地势修正系数×地质条件修正系数

三、国有工业用地宗地地价修正体系

(一) 宗地地价公式

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

工业用地总价=工业用地地面地价×土地面积

(二) 区域因素修正

表2-24 工业区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度,与公路或货运站、火车站、高速路出入口、货运港口的距离
	指标权重值(Q)	32.82%
	各片区修正范围统计(Q×区片修正幅度)	±0.66%~±1.64%
基本设施状况	指标说明	区域内市政供水保证率,排水设施,供电保障率
	指标权重值(Q)	25.10%
	各片区修正范围统计(Q×区片修正幅度)	±0.50%~±1.26%
环境条件	指标说明	区域内土地自然条件情况,区域地势与工程地质条件对建筑的影响程度
	指标权重值(Q)	15.60%
	各片区修正范围统计(Q×区片修正幅度)	±0.31%~±0.78%
产业集聚效益	指标说明	区域内产业集聚度,周边工业区分布及联系紧密程度
	指标权重值(Q)	14.93%
	各片区修正范围统计(Q×区片修正幅度)	±0.30%~±0.75%
社会经济状况	指标说明	劳动力密集程度,各镇街生产总值
	指标权重值(Q)	6.53%
	各片区修正范围统计(Q×区片修正幅度)	±0.13%~±0.33%
用地潜力	指标说明	区域内土地利用规划用途,区域规划等用力潜力情况
	指标权重值(Q)	5.02%
	各片区修正范围统计(Q×区片修正幅度)	±0.10%~±0.25%

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

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

表2-25 工业各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
gyqp001	±3	gyqp034	±2	gyqp067	±3
gyqp002	±3	gyqp035	±2	gyqp068	±2
gyqp003	±2	gyqp036	±3	gyqp069	±2
gyqp004	±3	gyqp037	±2	gyqp070	±3
gyqp005	±2	gyqp038	±2	gyqp071	±2
gyqp006	±3	gyqp039	±2	gyqp072	±2
gyqp007	±2	gyqp040	±2	gyqp073	±2
gyqp008	±3	gyqp041	±3	gyqp074	±2
gyqp009	±3	gyqp042	±2	gyqp075	±4
gyqp010	±3	gyqp043	±3	gyqp076	±2
gyqp011	±3	gyqp044	±3	gyqp077	±3
gyqp012	±2	gyqp045	±2	gyqp078	±2
gyqp013	±2	gyqp046	±2	gyqp079	±2
gyqp014	±3	gyqp047	±3	gyqp080	±3
gyqp015	±2	gyqp048	±3	gyqp081	±4
gyqp016	±2	gyqp049	±2	gyqp082	±3
gyqp017	±3	gyqp050	±2	gyqp083	±2
gyqp018	±2	gyqp051	±2	gyqp084	±2
gyqp019	±2	gyqp052	±3	gyqp085	±2
gyqp020	±2	gyqp053	±3	gyqp086	±3
gyqp021	±2	gyqp054	±3	gyqp087	±2
gyqp022	±3	gyqp055	±2	gyqp088	±4
gyqp023	±3	gyqp056	±2	gyqp089	±3
gyqp024	±2	gyqp057	±2	gyqp090	±5
gyqp025	±4	gyqp058	±2	gyqp091	±2
gyqp026	±3	gyqp059	±2	gyqp092	±2
gyqp027	±3	gyqp060	±3	gyqp093	±3
gyqp028	±3	gyqp061	±2	gyqp094	±3
gyqp029	±3	gyqp062	±2	gyqp095	±3
gyqp030	±3	gyqp063	±2	gyqp096	±3

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
gyqp031	±3	gyqp064	±3	gyqp097	±3
gyqp032	±3	gyqp065	±3	-	-
gyqp033	±2	gyqp066	±2	-	-

(三) 土地剩余使用年期修正

表2-26 国有工业用地剩余使用年期修正系数表 (土地还原率为 5.24%)

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0540	0.1053	0.1540	0.2004	0.2444	0.2862	0.3259	0.3637	0.3996	0.4337
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4661	0.4969	0.5261	0.5539	0.5803	0.6054	0.6293	0.6519	0.6735	0.6939
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7134	0.7318	0.7494	0.7661	0.7819	0.7970	0.8113	0.8249	0.8378	0.8501
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8617	0.8728	0.8834	0.8934	0.9029	0.9119	0.9205	0.9287	0.9364	0.9438
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9508	0.9574	0.9637	0.9698	0.9755	0.9809	0.9860	0.9909	0.9956	1.0000

备注：土地剩余使用年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——土地使用权法定最高出让年限 50 年；

n——土地剩余使用年期；Y——土地剩余使用年期修正系数。

(四) 土地开发程度修正

表2-27 土地开发程度修正表

土地开发程度	开发项目及成本 (元/平方米)							合计
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	通燃气	土地平整	
数据统计范围	25-80	15-70	20-100	10-50	30-200	30-150	30-150	160-800

备注：本表仅供参考，实际操作时应根据待评估宗地具体开发状况，参照上表进行修正。上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积。

(五) 其他个别因素修正

表2-28 工业用地其他个别因素修正系数表

因子	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	指标标准说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
	修正系数	1.03	1.02	1.00	0.98	0.97
地形	指标标准说明	地形平坦，可直接开发利用	地形较平坦	地形对土地利用无不良影响	有一定地形坡度，对土地利用有一定影响	地形坡度较大，对土地利用产生严重影响
	修正系数	1.03	1.02	1.00	0.98	0.97
地势	指标标准说明	地势较高，排水通风条件好，不影响出入口设置	地势较好，通风排水条件较好，不影响出入口设置	地势一般，排水通风条件一般，不影响出入口设置	地势较低，排水通风条件较差，出入通道设置不便	地势偏低，不利于通风排水和出入口设置
	修正系数	1.03	1.02	1.00	0.98	0.97
地质条件	指标标准说明	地基坚固，不需要做加强处理	地基较稳固，略需处理	承载力一般，需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段，需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地，或属于填埋地，需要对地基做特殊处理
	修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98

备注：其他个别因素修正系数=宗地形状修正系数×地形修正系数×地势修正系数×地质条件修正系数。

四、国有公共服务项目用地（类别一）宗地地价修正体系

（一）宗地地价公式

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

公共服务项目用地（类别一）用地总地价=公共服务项目用地（类别一）

用地平均楼面地价×公共服务项目用地（类别一）建筑面积

（二）区域因素修正

表2-29 公共服务项目用地（类别一）区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
繁华程度	指标说明	与商服中心的距离，区域商服氛围水平
	指标权重值（Q）	30.68%
	各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度）	±0.61%~±1.53%
基本设施状况	指标说明	市政供水保证率，排水设施，供电保障率，区域内医疗、金融、文体、教育等配套设施完善程度
	指标权重值（Q）	22.05%
	各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度）	±0.44%~±1.1%
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，地铁站、公交站点密集程度，与汽车站、火车站、高速路出入口的距离
	指标权重值（Q）	18.94%
	各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度）	±0.38%~±0.95%
社会经济状况	指标说明	人口密集程度，商服人流集聚程度和居住氛围水平；各镇街经济实力状况
	指标权重值（Q）	12.14%
	各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度）	±0.24%~±0.61%
环境条件	指标说明	区域内环境条件，是否有人文自然景观或污染源影响
	指标权重值（Q）	9.75%
	各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度）	±0.20%~±0.49%
用地潜力	指标说明	区域内土地利用规划用途，区域规划等用力潜力情况
	指标权重值（Q）	6.44%
	各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度）	±0.13%~±0.32%

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

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

对象实际区域因素影响条件下的地价水平。

表2-30 公共服务项目用地（类别一）的区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
gf1qp001	±2	gf1qp036	±2.5	gf1qp071	±3.5
gf1qp002	±3	gf1qp037	±3.5	gf1qp072	±3
gf1qp003	±2.5	gf1qp038	±2	gf1qp073	±3
gf1qp004	±3	gf1qp039	±2.5	gf1qp074	±2.5
gf1qp005	±3	gf1qp040	±2.5	gf1qp075	±2
gf1qp006	±2.5	gf1qp041	±2	gf1qp076	±4
gf1qp007	±3	gf1qp042	±3	gf1qp077	±3.5
gf1qp008	±5	gf1qp043	±3	gf1qp078	±3
gf1qp009	±2	gf1qp044	±3	gf1qp079	±3.5
gf1qp010	±3	gf1qp045	±2.5	gf1qp080	±2.5
gf1qp011	±3.5	gf1qp046	±3.5	gf1qp081	±3
gf1qp012	±5	gf1qp047	±2	gf1qp082	±2
gf1qp013	±3.5	gf1qp048	±2	gf1qp083	±3
gf1qp014	±2.5	gf1qp049	±2	gf1qp084	±2
gf1qp015	±5	gf1qp050	±3	gf1qp085	±3.5
gf1qp016	±4	gf1qp051	±3	gf1qp086	±2
gf1qp017	±2	gf1qp052	±2	gf1qp087	±3
gf1qp018	±3.5	gf1qp053	±3	gf1qp088	±2
gf1qp019	±2	gf1qp054	±3	gf1qp089	±3
gf1qp020	±2	gf1qp055	±2	gf1qp090	±3
gf1qp021	±2	gf1qp056	±4	gf1qp091	±2
gf1qp022	±2.5	gf1qp057	±2	gf1qp092	±2
gf1qp023	±3	gf1qp058	±3	gf1qp093	±3
gf1qp024	±2	gf1qp059	±3	gf1qp094	±2
gf1qp025	±3	gf1qp060	±2	gf1qp095	±2
gf1qp026	±2	gf1qp061	±4	gf1qp096	±3
gf1qp027	±4	gf1qp062	±3	gf1qp097	±2
gf1qp028	±3.5	gf1qp063	±3	gf1qp098	±3
gf1qp029	±3.5	gf1qp064	±2	gf1qp099	±2
gf1qp030	±3	gf1qp065	±3	gf1qp100	±3
gf1qp031	±3	gf1qp066	±2	gf1qp101	±2
gf1qp032	±3.5	gf1qp067	±3	gf1qp102	±2

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
gf1qp033	±2	gf1qp068	±3	gf1qp103	±4
gf1qp034	±2	gf1qp069	±3	-	-
gf1qp035	±2	gf1qp070	±2	-	-

(三) 容积率修正修正

表2-31 公共服务项目用地（类别一）容积率修正系数表

容积率	$r \leq 0.5$	$0.5 < r < 4.0$	≥ 4.0
修正系数	1.8661	$(2.0/r)^{0.45}$	0.7320

表2-32 公共服务项目用地（类别一）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	1.3	1.4
修正系数	1.8661	1.7191	1.6039	1.5103	1.4324	1.366	1.3087	1.2584	1.2139	1.1741
容积率	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4
修正系数	1.1382	1.1056	1.0759	1.0486	1.0234	1	0.9783	0.958	0.939	0.9212
容积率	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4
修正系数	0.9045	0.8886	0.8737	0.8595	0.846	0.8332	0.821	0.8094	0.7982	0.7876
容积率	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	≥ 4.0	-	-	-	-
修正系数	0.7774	0.7676	0.7582	0.7491	0.7404	0.732	-	-	-	-

备注：（1）上表系数明细表是由容积率修正公式计算的修正系数明细，除上表中列出的修正系数外，其它容积率通过容积率修正公式计算获取；

（2）容积率 ≤ 0.5 时按容积率为0.5时的系数修正，容积率 ≥ 4 时按容积率为4时的系数修正。

(四) 土地剩余使用年期修正

表2-33 公共服务项目用地（类别一）使用年期修正系数表（土地还原率为5.58%）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0566	0.1102	0.1610	0.2091	0.2546	0.2978	0.3386	0.3773	0.4140	0.4487
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4816	0.5127	0.5422	0.5702	0.5966	0.6217	0.6454	0.6679	0.6892	0.7094
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7285	0.7466	0.7637	0.7800	0.7953	0.8099	0.8237	0.8368	0.8491	0.8609
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8720	0.8825	0.8924	0.9019	0.9108	0.9193	0.9273	0.9349	0.9421	0.9489
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50

修正系数	0.9553	0.9614	0.9672	0.9727	0.9779	0.9828	0.9875	0.9919	0.9960	1.0000
------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

备注：土地剩余使用年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——土地使用权法定最高出让年限 50 年；
n——土地剩余使用年期；Y——土地剩余使用年期修正系数。

(五) 土地开发程度修正

表2-34 土地开发程度修正表

土地开发程度	开发项目及成本（元/平方米）							合计
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	通燃气	土地平整	
数据统计范围	25-80	15-70	20-100	10-50	30-200	30-150	30-150	160-800

备注：本表仅供参考，实际操作时应根据待评估宗地具体开发状况，参照上表进行修正。上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积。

(六) 其他个别因素修正

表2-35 公共服务项目用地（类别一）其他个别因素修正系数

因子	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	指标标准说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
	修正系数	1.03	1.02	1.00	0.98	0.97
地形	指标标准说明	地形平坦，可直接开发利用	地形较平坦	地形对土地利用无不良影响	有一定地形坡度，对土地利用有一定影响	地形坡度较大，对土地利用产生严重影响
	修正系数	1.03	1.02	1.00	0.98	0.97
地势	指标标准说明	地势较高，排水通风条件好，不影响出入口设置	地势较好，通风排水条件较好，不影响出入口设置	地势一般，排水通风条件一般，不影响出入口设置	地势较低，排水通风条件较差，出入通道设置不便	地势偏低，不利于通风排水和出入口设置
	修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98

因子	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
地质条件	指标标准说明	地基坚固，不需要做加强处理	地基较稳固，略需处理	承载力一般，需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段，需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地，或属于填埋地，需要对地基做特殊处理
	修正系数	1.03	1.02	1.00	0.98	0.97

备注：其他个别因素修正系数=宗地形状修正系数×地形修正系数×地势修正系数×地质条件修正系数。

五、国有公共服务项目用地（类别二）宗地地价修正体系

（一）宗地地价公式

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

公共服务项目用地（类别二）总地价=公共服务项目（类别二）地面地价×土地面积

（二）区域因素修正

表2-36 公共服务项目用地（类别二）区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，地铁、公交站点密集程度，与汽车站、火车站、高速路出入口、轻轨站的距离
	指标权重值（Q）	31.80%
	各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度）	±0.64%~±2.07%
基本设施状况	指标说明	市政供水保证率，排水设施，供电保障率，区域内医疗、金融、文体、教育等配套设施完善程度
	指标权重值（Q）	24.36%
	各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度）	±0.49%~±1.58%
社会经济状况	指标说明	人口密集程度，商服人流集聚程度和居住氛围水平
	指标权重值（Q）	16.92%
	各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度）	±0.34%~±1.10%
环境条件	指标说明	区域内环境条件，是否有人文自然景观或污染源影响
	指标权重值（Q）	12.11%

指标标准		判断标准
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	±0.24%~±0.79%
集聚效益	指标说明	区域内商服、产业分布及联系紧密程度
	指标权重值 (Q)	9.39%
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	±0.19%~±0.61%
用地潜力	指标说明	区域内土地利用规划用途, 区域规划等用力潜力情况
	指标权重值 (Q)	5.42%
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	±0.11%~±0.35%

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

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

表2-37 公共服务项目用地 (类别二) 的区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
gf2qp001	±3.5	gf2qp019	±3.5	gf2qp037	±3
gf2qp002	±4	gf2qp020	±3	gf2qp038	±4
gf2qp003	±5	gf2qp021	±3.5	gf2qp039	±2
gf2qp004	±2	gf2qp022	±2	gf2qp040	±2.5
gf2qp005	±3.5	gf2qp023	±3	gf2qp041	±3
gf2qp006	±3	gf2qp024	±2.5	gf2qp042	±4
gf2qp007	±2.5	gf2qp025	±4	gf2qp043	±2
gf2qp008	±2.5	gf2qp026	±3	gf2qp044	±2.5
gf2qp009	±2	gf2qp027	±2.5	gf2qp045	±2.5
gf2qp010	±3.5	gf2qp028	±3	gf2qp046	±3.5
gf2qp011	±3.5	gf2qp029	±3.5	gf2qp047	±3.5
gf2qp012	±2	gf2qp030	±3.5	gf2qp048	±5
gf2qp013	±3.5	gf2qp031	±2.5	gf2qp049	±2
gf2qp014	±3	gf2qp032	±2	gf2qp050	±2.5
gf2qp015	±2	gf2qp033	±6.5	gf2qp051	±3
gf2qp016	±3	gf2qp034	±3	gf2qp052	±4
gf2qp017	±2.5	gf2qp035	±3.5	gf2qp053	±2.5

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
gf2qp018	±3.5	gf2qp036	±3	gf2qp054	±2.5

(三) 土地剩余使用年期修正

表2-38 公共服务项目用地（类别二）使用年期修正系数表（土地还原率为4.58%）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0490	0.0959	0.1407	0.1836	0.2245	0.2637	0.3012	0.3370	0.3713	0.4040
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4354	0.4653	0.4939	0.5213	0.5475	0.5726	0.5965	0.6194	0.6413	0.6622
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6822	0.7014	0.7197	0.7372	0.7539	0.7699	0.7852	0.7998	0.8138	0.8272
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8400	0.8522	0.8639	0.8751	0.8858	0.8960	0.9058	0.9151	0.9241	0.9326
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9408	0.9486	0.9561	0.9632	0.9701	0.9766	0.9829	0.9888	0.9945	1.0000

注：土地剩余使用年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——土地使用权法定最高出让年限 50 年；
n——土地剩余使用年期；Y——土地剩余使用年期修正系数。

(四) 土地开发程度修正

表2-39 土地开发程度修正表

土地开发程度	开发项目及成本（元/平方米）							合计
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	通燃气	土地平整	
数据统计范围	25-80	15-70	20-100	10-50	30-200	30-150	30-150	160-800

备注：本表仅供参考，实际操作时应根据待评估宗地具体开发状况，参照上表进行修正。上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积

(五) 其他个别因素修正

表2-40 公共服务项目用地（类别二）其他个别因素修正系数

因子	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	指标标准说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
	修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
地形	指标标准说明	地形平坦，可直接开发利用	地形较平坦	地形对土地利用无不良影响	有一定地形坡度，对土地利用有一定影响	地形坡度较大，对土地利用产生严重影响
	修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
地势	指标标准说明	地势较高，排水通风条件好，不影响出入口设置	地势较好，通风排水条件较好，不影响出入口设置	地势一般，排水通风条件一般，不影响出入口设置	地势较低，排水通风条件较差，出入通道设置不便	地势偏低，不利于通风排水和出入口设置
	修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
地质条件	指标标准说明	地基坚固，不需要做加强处理	地基较稳固，略需处理	承载力一般，需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段，需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地，或属于填埋地，需要对地基做特殊处理
	修正系数	1.03	1.02	1.00	0.98	0.97

备注：其他个别因素修正系数=宗地形状修正系数×地形修正系数×地势修正系数×地质条件修正系数

(本页余下空白)

六、其他用地价格参照系数

(一) 其他用地价格参照系数

南海区 2020 年国有建设基准地价成果的评估用地类型主要有商服、住宅、工业、公共服务项目用地（类别一）和公共服务项目用地（类别二）五种，但除这五种主要的用地类型外，还有一些其他的用地类型，例如餐饮用地、旅馆用地等二级用地类型和其他特殊用地类型。二级类用地中的某些用地类型若直接采用一级类用地类型对应的基准地价进行测算会出现地价过高或过低等问题，为满足南海区各用地类型利用及地价管理的需要，根据上述各具体用地类型的收益能力差异，参考广州、深圳、杭州、武汉等城市的做法，根据中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017，2017 年 11 月 1 日），结合南海区土地利用现状，通过对不同用地类型地价的比较，结合南海区上一轮基准地价成果及本轮更新的实际情况，最终确定其他用地价格参照系数如下表，以供参考选用。

表2-41 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	用地用海分类	参照基准	参照系数
商服用地	零售商业用地	指以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场等（除加油加气站外）用地。	零售商业用地	零售商业用地（090101）	商服用地	1.0
	加油加气站用地	指主要用于加油、加气、充换电站等用地。	零售商业用地	公用设施营业网点用地（090105）	商服用地	1.3
	批发市场用地	指以批发功能为主的市场用地（包括农贸市场、花卉汽车展销）。	批发市场用地	批发市场用地（090102）	商服用地	1.0
	餐饮用地	指主要用于饭店、餐厅、酒吧等用地。	餐饮用地	餐饮用地（090103）	商服用地	0.65

一级类	二级类	含 义	土地利用现状分类	用地用海分类	参照基准	参照系数
	旅馆用地	指主要用于宾馆、酒店、旅馆、招待所、度假村等用地。	旅馆用地	旅馆用地 (090104)	商服用地	0.6
	公寓用地	是指服务型公寓、酒店式公寓、青年SOHO、白领公寓、创业公寓等具有居住功能的商服用地。	旅馆用地	旅馆用地 (090104)	商服用地	1.5
	商务金融用地（办公用地）	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	商务金融用地 (0902)	商服用地	0.75
	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%的大型游乐设施等用地。	娱乐用地	娱乐用地 (090301)	商服用地	0.65
	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、高尔夫场、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用品修理网点、物流营业网点（包括商业街道两旁的商业仓库等用地），以及居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地。	其他商服用地	其他商业服务业用地 (0904)、康体用地 (090302)	商服用地	0.7

一级类	二级类	含 义	土地利用现状分类	用地用海分类	参照基准	参照系数
	商服地下空间	指商服、办公用地附属的地下停车场用地	--	--	商服用地	地下停车库负一层 0.22，地下停车库负二层 0.12
		指零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐用地等地下商服设施用地。	--	--	商服用地	负一层 0.38； 负二层 0.22
住宅用地	一般城镇住宅用地	指城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地，不含配套的商业服务设施等用地。包括普通住宅、公寓等用地。	城镇住宅用地	城镇住宅用地（0701）	住宅用地	1
	国有自建住宅用地	指土地面积小于 300 平方米且用于私人住宅建设的国有建设用地。私人住宅指以个人名义建设并具备基本住宅功能空间的单门独户住宅建筑。	城镇住宅用地	二类城镇住宅用地（070102）	住宅用地	一级范围 0.6； 二级范围 0.7； 三级范围 0.8； 四级范围 0.9； 五级范围 1
	别墅、联排别墅用地	指别墅、联排别墅用地。	城镇住宅用地	一类城镇住宅用地（070101）	住宅用地	2.5
	住宅地下空间	指住宅用地附属的地下停车场用地	--	--	住宅用地	地下停车库负一层 0.2，地下停车库负二层 0.12

一级类	二级类	含 义	土地利用现状分类	用地用海分类	参照基准	参照系数
工矿仓储用地	一般工业用地	指工业生产、产品加工制造、机械和设备维修及直接为工业生产等服务的附属设施用地。	工业用地	工业用地 (1001)	工业用地	1
	仓储用地	指用于物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等。	仓储用地	物流仓储用地 (1101)	工业用地	1.2
	采矿用地	指采矿、采石、采砂(沙)场，砖瓦窑等地面生产用地，排土(石)及尾矿堆放地。	采矿用地	采矿用地 (1002)	工业用地	1.00
	可分割出售工业用地	经政府批准，可进行房屋分割登记和分拆销售(转让)的国有工业用地	工业用地	工业用地 (1001)	工业用地	1.7
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地。	机关团体用地	机关团体用地 (0801)	公共服务项目用地 (类别一)	0.8
	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	机关团体用地 (0801)	公共服务项目用地 (类别一)	1

一级类	二级类	含 义	土地利用现状分类	用地用海分类	参照基准	参照系数
	教育用地	指用于各类教育用地，包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地，聋、哑、盲人学校及工读学校用地，以及为学校配建的独立地段的学生生活用地。	教育用地	高等教育用地（080401）、中等职业教育用地（080402）、中小学用地（080403）、幼儿园用地（080404）、其他教育用地（080405）	公共服务项目用地（类别一）	1
	科研用地	指用于独立的科研、勘测、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地。	科研用地	科研用地（0802）	公共服务项目用地（类别一）	0.8
	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	文化用地（0803，含080301，080302）	公共服务项目用地（类别一）	0.7

一级类	二级类	含 义	土地利用现状分类	用地用海分类	参照基准	参照系数
	体育用地	指体育馆和体育训练基地等用地，包括室内外体育运动用地，如体育场馆、游泳馆、各类球场及其附属的业余体校等用地，溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及水上运动的陆域部分等用地，以及为体育运动专设的训练基地用地，不包括学校等机构专用的体育设施用地。	体育用地	体育用地 (0805)	公共服务项目用地 (类别一)	1
	医疗卫生用地	指用于医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地。包括综合医院、专科医院、社区卫生服务中心等用地；卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地；对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地；急救中心、血库等用地。	医疗卫生用地	医疗卫生用地 (0806)	公共服务项目用地 (类别一)	1
	社会福利用地	指为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地。包括福利院、养老院、孤儿院等用地。	社会福利用地	社会福利用地 (0807)	公共服务项目用地 (类别一)	0.7
	公用设施用地	指用于的城乡基础设施用地城乡基础设施的用地。包括供水、排水、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地。	公用设施用地	公用设施用地 (13)	公共服务项目用地 (类别二)	1
	公用设施		公用设施		公共服务	1

一级类	二级类	含 义	土地利用现状分类	用地用海分类	参照基准	参照系数
	用地（办公类）	指容积率大于 1.5 的办公类城乡基础设施用地。	用地	公用设施用地（13）	项目用地（类别一）	
	公园与绿地	指城镇、村庄范围内的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地。	公园与绿地	公园绿地（14）	公共服务项目用地（类别二）	0.6
	公共管理与公共服务用地地下空间	指公共管理与公共服务用地附属地下停车场用地	--	--	公共服务项目用地（类别一）	地下停车库负一层 0.2，地下停车库负二层 0.12
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（1201）	工业用地	0.65
	轨道交通用地	指独立占地的城市轨道交通地面以上部分的线路、站点用地	轨道交通用地	城市轨道交通用地（1206）	工业用地	0.65
	公路用地	指用于国道、省道、县道和乡道的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、汽车停靠站、林木及直接为其服务的附属用地。	公路用地	公路用地（1202）	工业用地	0.7
	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	公路用地（1202）	工业用地	0.7
	交通服务场站用地	指交通服务设施用地，不包括交通指挥中心、交通队等行政办公设施用地	交通服务场站用地	交通场站用地（1208）	商服用地	0.6

一级类	二级类	含 义	土地利用现状分类	用地用海分类	参照基准	参照系数
	机场用地	指民用机场、军民合用机场的用地，包括飞行区、航站区、候机楼等用地。	街巷用地	机场用地 (1203)	工业用地	1
	货运港口用地	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。	货运港口用地	港口码头用地 (1204)	工业用地	1
	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	管道运输用地 (1205)	工业用地	1
	宗教用地	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	管道运输用地 (1205)	工业用地	1
特殊用地	监教场所用地	监教场所用地指用于监狱、看守所、劳改场、劳教所、戒毒所等的建筑用地。	监教场所用地	监教场所用地 (1505)	公共服务项目用地 (类别一)	1
	宗教用地	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	宗教用地 (1503)	公共服务项目用地 (类别一)	1
	风景名胜设施用地	指风景名胜景点（包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址、自然保护区、森林公园、地质公园、湿地公园等）的管理机构，以及旅游服务设施的建筑用地，景区内的其他用地按现状归入相应地类。	风景名胜设施用地	文物古迹用地 (1504)	公共服务项目用地 (类别一)	1
	殡葬用地	指陵园、墓地、殡葬场所用地。	殡葬用地	殡葬用地 (1506)	公共服务项目用地 (类别一)	1.2

(二) 基于其他用地价格修正的宗地地价计算公式

1. 参照商服基准地价修正的宗地地价计算公式

(1) 商服用地中参照商服基准地价进行修正的零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、娱乐用地、加油加气站用地、其他商服用地宗地地价按以下公式计算：

① 所临道路不存在路线价时，公式为：

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

商服用地总地价=商服用地平均楼面地价×商服用地建筑面积

② 所临道路存在路线价时，公式为：

商服用地平均楼面地价={ [路线价×其他用地价格参照修正系数×标准深度内建筑面积×深度修正系数×宽深比修正系数+商服用地区片基准地价×其他用地价格参照修正系数×(商服建筑面积-标准深度内商服建筑面积)] ÷商服建筑面积±土地开发程度修正值÷容积率 } ×容积率修正系数×期日修正系数×街角地修正系数×土地剩余使用年期修正系数×(1+商服区域因素修正系数之和)×其他个别因素修正系数×地铁因素修正系数

商服用地总地价=商服用地平均楼面地价×商服用地建筑面积

(2) 商服用地中的旅馆用地、商务金融用地(办公用地)、公寓用地、交通服务场站用地的宗地地价参照对应的商服基准地价(不含路线价)的宗地地价计算公式进行计算：

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

宗地总地价=宗地平均楼面地价×商服建筑面积。

(3) 商服用地中参照商服基准地价进行修正的商服地下空间宗地地价按以下公式计算：

商服用地平均楼面地价=(商服用地区片基准地价×其他用地价格参照修正系数±土地开发程度修正值÷容积率)×街角地修正系数×商服期日修正系数×(1+商服

区域因素修正系数之和)×其他个别因素修正系数×土地剩余使用年期修正系数×地铁因素修正系数

商服用地总地价=商服用地平均楼面地价×商服用地建筑面积

2.参照住宅基准地价修正的宗地地价计算公式

(1) 住宅用地中参照住宅基准地价进行修正的城镇住宅用地、国有自建住宅用地宗地地价按以下公式计算:

住宅用地平均楼面地价=(住宅区片基准地价×其他用地价格参照修正系数±土地开发程度修正值÷容积率)×容积率修正系数×期日修正系数×(1+住宅区域因素修正系数之和)×其他个别因素修正系数×土地剩余使用年期修正系数×地铁因素修正系数

住宅用地总地价=住宅用地平均楼面地价×住宅建筑面积

(2) 住宅用地中参照住宅基准地价进行修正的别墅、联排别墅用地宗地地价按以下公式计算:

住宅用地平均楼面地价=(住宅区片基准地价×其他用地价格参照修正系数±土地开发程度修正值÷容积率)×期日修正系数×(1+住宅区域因素修正系数之和)×其他个别因素修正系数×土地剩余使用年期修正系数×地铁因素修正系数

住宅用地总地价=住宅用地平均楼面地价×住宅建筑面积

(3) 住宅用地中参照住宅基准地价进行修正的住宅地下空间宗地地价按以下公式计算:

住宅用地平均楼面地价=(住宅区片基准地价×其他用地价格参照修正系数±土地开发程度修正值÷容积率)×期日修正系数×(1+住宅区域因素修正系数之和)×其他个别因素修正系数×土地剩余使用年期修正系数×地铁因素修正系数

住宅用地总地价=住宅用地平均楼面地价×住宅建筑面积

3.参照工业基准地价修正的宗地地价计算公式

工矿仓储用地中参照工业基准地价进行修正的一般工业用地、仓储用地、采矿用地、可分割出售工业用地及交通运输用地中的铁路用地、轨道交通用地、公路用地、城镇村道路用地、机场用地、货运港口用地、管道运输用地等宗地地价按以下公式计算:

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

工业用地总地价=工业用地地面地价×土地面积

4.参照公共服务项目用地（类别一）基准地价修正的宗地地价计算公式

（1）公共服务用地中参照公共服务用地（类别一）基准地价进行修正的机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、文化设施用地、体育用地、医疗卫生用地、社会福利用地、公用设施用地（办公类）和特殊用地中的殡葬用地、风景名胜设施用地、宗教用地、监教场所用地等宗地地价按以下公式计算：

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

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

（2）公共服务用地中参照公共服务用地（类别一）基准地价进行修正的地下负一层公共服务项目用地宗地地价按以下公式计算：

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

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

5.参照公共服务项目用地（类别二）基准地价修正的宗地地价计算公式

公共管理与公共服务用地中参照公共服务项目用地（类别二）基准地价进行修正的公用设施用地和公园与绿地等宗地地价按以下公式计算：

公共服务项目用地（类别二）地面地价=[公共服务项目（类别二）区片基准地价×其他用地价格参照修正系数±开发程度修正值]×期日修正系数×[（1+公共服务项目（类别二）区域因素修正系数之和）]×公共服务项目用地（类别二）其他个别因素修正系数×土地剩余使用年期修正系数

公共服务项目用地（类别二）总地价=公共服务项目（类别二）地面地价×土地面积

第三章 基准地价成果应用

一、应用基准地价系数修正法评估宗地地价一般步骤

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

1. 收集区片基准地价的成果资料

资料主要包括：基准地价图(表)、宗地地价修正系数表和相应的因素说明表。

2. 确定待估宗地所处的区片基准地价

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

3. 调查宗地地价影响因素的指标条件

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

国有商服用地：区域因素、容积率、楼层、商服路线价（含临街宽度、临街深度）、街角地状况、土地剩余使用年期、地铁因素、土地开发程度、宗地形状、地形状况、地势状况、地质状况以及待估宗地的内外基础设施配套情况。

国有住宅用地：区域因素、容积率、楼层、土地剩余使用年期、地铁因素、土地开发程度、宗地形状、地形状况、地势状况、地质状况、景观条件以及待估宗地的内外基础设施配套情况。

国有工业用地：区域因素、土地剩余使用年期、土地开发程度、宗地形状、地形状况、地势状况、地质状况以及待估宗地的内外基础设施配套情况。

国有公共服务项目用地（类别一）：区域因素、容积率、土地剩余使用年期、土地开发程度、宗地形状、地形状况、地势状况、地质状况以及待估宗地的内外基础设施配套情况。

国有公共服务项目用地（类别二）：区域因素、土地剩余使用年期、土地开发程度、宗地形状、地形状况、地势状况、地质状况以及待估宗地的内外基础设施配套情况。

4. 确定修正系数

将宗地区域、个别因素指标条件与宗地地价区域、个别因素修正系数表的条件

描述进行比较，确定区域、个别因素修正系数。

5. 计算宗地地价

在收集到上述资料后，就可以按照对应用地类型基准地价计算公式进行评估实务的应用。

二、宗地地价公式特殊处理说明

1. 在评估宗地地价时，若成果图与本文成果表的价格不一致，则以成果图为准。
2. 当一宗地同时兼容不同土地用途时，需分别计算宗地内各种用途的地价，宗地的总地价等于各种用途的地价之和。
3. 当宗地多面临街，且临两条或以上路线价时，选取路线价最高路段作为路线价进行计算。
4. 当商服、住宅和公共服务项目用地（类别一）宗地容积率小于 1 时，应适当考虑宗地内的建基面积以外的空地对宗地整体土地价值的影响。
5. 在计算地下空间时，不需要进行容积率修正。
6. 在评估确定工业用地出让地价时，若经过基准地价修正后的结果较《全国工业用地出让最低价标准》规定的标准低，则按政策规定取最低价标准。
7. 使用商服路线价进行计算的公式只针对已建成的临街商铺（不含商服综合体），对于未建项目的商服用地，仅使用商服区片价计算。
8. 上述公式中的期日修正系数，若政府未公布对应的期日修正系数，则期日修正系数为 1。
9. 含有商服部分的多种用途综合用地或部分独立建设商服的大型综合体，若规划条件中有明确的商服功能用地对应容积率（按综合用地中商服独立建设部分土地面积核定），按对应的容积率进行修正，若无明确商服功能用地对应的容积率，其容积率按商服部分建筑面积计算的商服容积率进行修正，即商服容积率=商服部分建筑面积÷宗地总用地面积。
10. 含有住宅部分的多种用途综合用地，若规划条件中有明确的住宅功能用地对应容积率（按综合用地中住宅独立建设部分土地面积核定），按对应的容积率进行修正，若无明确住宅用地对应的容积率，其容积率按建设项目综合容积率，即按宗地内所有用途的建筑面积计算的综合容积率进行修正，综合容积率=宗地建筑面积÷宗地总用地面积。