翁源县2026年国有建设用地
基准地价成果

翁源县自然资源局

二〇二六年九月

目 录

第一章　基准地价成果 1

一、评估范围 1

二、基准地价内涵 1

三、基准地价成果 3

第二章　基准地价修正体系 24

一、 宗地地价计算公式 24

二、 基准地价修正体系 27

三、 其他用地价格参照修正系数 87

四、 参照《翁源县2026年国有建设用地基准地价》的范围及其参照级别、修正说明 96

第一章　基准地价成果

一、评估范围

翁源县2026年国有建设用地基准地价更新项目的评估范围为翁源县中心城区（龙仙镇）及下辖镇（包括翁城镇、官渡镇、新江镇、坝仔镇、江尾镇、周陂镇、铁龙镇）镇区集中建设区范围内的全部土地，总面积约10989.19公顷（约109.89平方公里）。

二、基准地价内涵

本次基准地价的地价内涵是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2026年1月1日的城镇国有建设用地出让土地使用权平均价格，它包括土地取得费用、土地开发费用和土地有偿使用费。土地使用年限：商服用地为40年、住宅用地为70年、工业用地、公共管理与公共服务用地和公用设施用地均为50年，价格单位为元/㎡，币种为人民币。

详见下表：

表1　翁源县城区及乡镇基准地价内涵表

用地类型	对应土地利用现状分类二级类	内容	地价内涵
商服用地	零售商业用地	土地开发程度	五通一平
		设定容积率	1.2
		地价形式	首层楼面地价
		估价期日	2026年1月1日
商服路线价	零售商业用地	土地开发程度	五通一平
		设定容积率	1.2
		地价形式	首层楼面地价
		标准宽度、标准深度	标准宽度为4米，标准深度为12米
		估价期日	2026年1月1日
住宅用地	城镇住宅用地	土地开发程度	五通一平
		设定容积率	2
		地价形式	平均楼面地价
		估价期日	2026年1月1日
工业用地	工业用地	土地开发程度	五通一平
		设定容积率	1.0
		地价形式	地面地价
		估价期日	2026年1月1日
公共管理与公共服务用地	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	2
		地价形式	平均楼面地价
		估价期日	2026年1月1日
公用设施用地	公用设施用地	土地开发程度	五通一平
		设定容积率	1.0
		地价形式	地面地价
		估价期日	2026年1月1日

注：“五通一平”是指宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯和宗地红线内场地平整。

三、基准地价成果

（一）级别基准地价

1.级别价格

表2　翁源县城区各用途级别基准地价表（设定内涵价格）

单位：元/㎡

级别	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
	首层楼面地价	平均楼面地价	地面地价	平均楼面地价	地面地价
1级	4303	899	403	479	417
2级	2869	732	320	357	338
3级	1913	561	260	253	262
4级	1202	375	/	206	/
5级	803	/	/	/	/

表3　翁源县乡镇各用途级别基准地价表（设定内涵价格）

单位：元/㎡

级别	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
	首层楼面地价	平均楼面地价	地面地价	平均楼面地价	地面地价
1级	1907	450	300	219	273
2级	1250	297	213	162	184
3级	828	220	155	/	/
4级	487	/	/	/	/

2.级别范围

表4　城区商服用地级别范围描述表

级别	级别范围描述
1级	①建设一路→环城北路→环城北路南一巷→东风路→前进路→工业路→公路局住宅小区东侧道路→环保路→建设二路→新南路→新东直街→解放路→青年路→建国路→教育路→龙英路；②翁江大道→中梁国宾壹号北侧道路→中梁国宾壹号西侧道路→锦绣路→锦绣山河二区西侧道路→沿河路→邵谒路。
2级	除1级范围以外的以下区域，建设一路→*Y*033→龙阁楼北侧道路→万福新苑西侧道路→二中路→环城北路→前进路→龙仙第三小学北侧规划道路→龙仙第三小学东侧规划道路→工业路→建设二路16号东侧道路→和平路→朝阳路→朝阳路180号东侧道路→龙仙镇建设一路57号南侧道路→建设二路→建设二路西二巷→新村路→仙津龙耀商行东侧规划道路→建国路→龙翔大道→长兴华府西侧规划道路→龙湖路→沿河路→浈阳大道→书山路→翁江大道→翁源碧桂园·江兰樾西侧道路。
3级	除1级、2级范围以外的以下区域，建设一路→坐标（696127.9115,511498.8321）东侧规划道路→坐标（696274.5884,511877.4426）南侧规划道路→坐标（696215.3026,512370.5751）西侧规划道路→坐标（695990.2629,512789.0199）东侧规划道路→坐标（696152.1576,513360.3227）西侧道路→翁源县宁锋制品厂东侧道路→乔乔商店南侧道路→环城北路→朝阳路→坐标（695117.2785,514284.6005）西侧规划道路→坐标（694902.119,514419.8653）北侧规划道路→公园路→坐标（694313.4481,513867.1998）北侧道路→坐标（693688.9788,513775.3561）西侧规划道路→建设二路→光明路→新村路→坐标（693313.4031,513020.3791）北侧道路→翁源中学西侧道路→建国路→龙翔大道→书堂路→陈璘路→青云大道→龙泰路。

级别	级别范围描述
4级	除1级、2级、3级范围以外的以下区域，*G*358→建设一路736号（华凯城）北侧规划道路→建设一路736号（华凯城）东侧规划道路→建设一路→*Y*033→坐标（696746.3638,512258.8394）南侧道路→坐标（696796.1304,512400.2679）东侧道路→坐标（697042.5756,512409.7319）南侧道路→坐标（697194.1704,512667.868）南侧道路→坐标（697279.1159,513441.9933）西侧规划道路→坐标（696844.3002,513767.9448）西侧道路→坐标（696584.3947,513790.9159）南侧道路→坐标（696636.5567,514069.3876）南侧道路→*Y*732→坐标（696178.3765,514455.1052）南侧道路→坐标（696290.8246,514754.0849）南侧道路→评估范围界线→环城北路→坐标（695111.3412,514810.1011）西侧规划道路→坐标（694902.119,514419.8653）东侧道路→坐标（694397.7104,514733.3845）北侧规划道路→坐标（694340.1556,514623.0565）西侧规划道路→东华大道→青云大道→坐标（693026.8139,510692.7789）北侧规划道路→坐标（693151.0256,510618.8471）东侧规划道路→规划道路（兰泽路西延长线）→龙翔大道→翁江大道→陈璘路→坐标（693935.3588,509617.7134）东侧规划道路→坐标（693935.3588,509617.7134）南侧规划道路→坐标（694840.0362,509407.0928）东侧规划道路→翁江大道。
5级	除上述级别外，本次评估范围内的其他区域。

注：表中文字按顺时针走向描述级别范围的闭合边界，具体级别范围以基准地价级别图为准。

表5　城区住宅用地级别范围描述表

级别	级别范围描述
1级	建设一路→龙英路→教育路→建国路→育红桥→长兴华府西侧规划道路→仙湖路→沿河路→浈阳大道→书山路→规划道路（书山路北延长线）→翁江大道→沿河路。
2级	除1级范围以外的以下区域，康乐路→朝阳路→朝阳路180号东侧道路→龙仙第二小学东侧规划道路→翁源供电局南侧规划道路→建设二路→光明路→万德龙西侧道路→翁源中学北侧道路→育红桥→龙翔大道→碧桂园芷兰湾西侧道路→陈璘路→永翔实验学校东侧道路→永翔实验学校北侧道路→青云大道→翁江大道→翁源碧桂园·江兰樾东侧道路→翁源碧桂园·江兰樾北侧道路→建设一路→文体广场西侧规划道路→文体广场北侧规划道路→星河园北侧道路→德兴名居南侧规划道路→金豪庭北侧道路→金豪庭东侧道路→翁源县宁锋制品厂东侧道路→环城北路→骏鑫园西侧道路。
3级	除1级、2级范围以外的以下区域，青云大道→*G*358→建设一路→*Y*033→河口村下楼组村道→水口村张背组村道→水口村张背村小组墩地埠村道→水口上马劈坐档山、浓山壁村道→水口村委会新何屋村小组老屋背夫地埠村道→*Y*732→水口村石山下组村道→评估范围界线→环城北路→朝阳路→翁源县尚福养老院东侧规划道路→城东羽毛球馆东侧道路→东华大道→青云大道→兴通加油站北侧东西走向规划道路→规划道路（翁江大道南延长线）→翁江大道。
4级	除上述级别外，本次评估范围内的其他区域。

注：表中文字按顺时针走向描述级别范围的闭合边界，具体级别范围以基准地价级别图为准。

表6　城区工业用地级别范围描述表

级别	级别范围描述
1级	①滨河东路→*Y*033→御兰湾南侧道路→韶关万豪英文中学北侧道路→鑫源路→建设一路→建设一路北四巷→二中路→环城北路→前进路→工业路→公路局住宅小区东侧道路→环保路→文化路→建设二路→朝阳路→新南路→名豪沙发家具厂西侧道路→解放路→青年路→新华路→建国路；②翁江大道→龙湖路→万隆花园西侧道路→浈阳大道→书山路→金悦华府北侧道路→翰林路。
2级	除1级范围以外的以下区域，建设一路→翁源县体育馆东侧道路→星河园北侧道路→二中路88号北侧规划道路→翁源县宁锋制品厂东侧道路→乔乔商店南侧道路→环城北路→评估范围界线→*G*220→建设一路736号（华凯城）北侧道路。
3级	除上述级别外，本次评估范围内的其他区域。

注：表中文字按顺时针走向描述级别范围的闭合边界，具体级别范围以基准地价级别图为准。

表7　城区公共管理与公共服务用地级别范围描述表

级别	级别范围描述
1级	建设一路→*Y*033→翁源万豪儒林（国际）幼儿园北侧道路→韶关万豪英文中学北侧道路→鑫源路→建设一路→环城北路→环城北路一巷→康乐路→前进路→怡璟苑南侧道路→建设一路→阳光花园北侧道路→阳光花园东侧道路→龙仙农贸市场西侧道路→文化路→人民路→新华横路→新华路→青年路→建国路→育红桥→长兴华府西侧规划道路→仙湖路→沿河路→浈阳大道→书山路→金悦华府北侧道路→翰林路→翁江大道→沿河路；仙湖路→陈璘小学→陈璘路→德文路→浈阳大道→沿河路。
2级	除1级范围以外的以下区域，康乐路→朝阳路→朝阳路180号东侧道路→云星阁北侧道路→东区一村78号北侧道路→新村路→*Y*739→广岭头村蔡屋大围组31栋西侧道路→河流→育红桥→龙翔大道→*X*356→翁源回家主题酒店南侧道路→青云大道→龙翔大道→碧桂园芷兰湾西侧道路→陈璘路→永翔实验学校东侧道路→永翔实验学校北侧道路→青云大道→翁江大道→翁源碧桂园·江兰樾东侧道路→翁源碧桂园·江兰樾北侧道路→建设一路→文体广场西侧规划道路→文体广场北侧规划道路→星河园北侧道路→德兴名居南侧规划道路→金豪庭西侧道路→金豪庭南侧道路→翁源县宁锋制品厂东侧道路→环城北路→骏鑫园西侧道路。
3级	除1级、2级范围以外的以下区域，青云大道→龙泰路→*Y*033→河口村下楼组村道→水口村张背组村道→水口村张背村小组墩地埠村道→水口上马劈坐档山、浓山壁村道→水口村委会新何屋村小组老屋背夫地埠村道→*Y*732→水口村石山下组村道→评估范围界线→环城北路→朝阳路→翁源县尚福养老院东侧规划道路→城东羽毛球馆东侧道路→东华大道→青云大道→兴通加油站北侧东西走向规划道路→规划道路（翁江大道南延长线）→翁江大道。
4级	除上述级别外，本次评估范围内的其他区域。

注：表中文字按顺时针走向描述级别范围的闭合边界，具体级别范围以基准地价级别图为准。

表8　城区公用设施用地级别范围描述表

级别	级别范围描述
1级	①滨河东路→*Y*033→御兰湾南侧道路→韶关万豪英文中学北侧道路→鑫源路→建设一路→建设一路北四巷→二中路→环城北路→前进路→工业路→建设一路→阳光家园北侧道路→环保路→文化路→建设二路 →解放路→青年路→新华路→建国路；②翁江大道→龙湖路→万隆花园西侧道路→浈阳大道→书山路→金悦华府北侧道路→翰林路。
2级	除1级范围以外的以下区域，*G*358→韶关市翁源县恒健艺科技有限公司西侧规划道路→龙泰路→建设一路→星河园北侧道路→二中路88号北侧规划道路→翁源县家宝蚕业有限公司南侧道路→翁源县宁锋制品厂东侧道路→乔乔商店南侧道路→环城北路→朝阳路→翁源县尚福养老院东侧规划道路→朝阳路东一巷7号西侧道路→朝阳路186号25栋西侧道路→建设二路→环城东路107号2栋东侧道路→*Y*733→东华大道→建设二路→评估范围界线。
3级	除上述级别外，本次评估范围内的其他区域。

注：表中文字按顺时针走向描述级别范围的闭合边界，具体级别范围以基准地价级别图为准。

表9　乡镇商服用地级别范围描述表

级别	级别范围描述
1级	官渡镇：九里香小区南侧道路→九里香小区东侧道路→*Y*032→*G*106→官渡村陈屋楼三组19号南侧道路→官渡村陈屋楼三组22号西侧道路→官渡村陈屋楼四组19号南侧道路→九里香市场西侧道路。 翁城镇：*G*106→和平南路→*Y*816→吴醉窖藏西侧道路→游心兰舍北侧道路→*S*252→翁源县翁城镇和平北路92号西侧道路。
2级	江尾镇：*G*220→*X*349→江尾检察院东侧道路→河流→江尾镇卫生院东侧道路→中国福利彩票（江尾店）北侧道路→华艺幼儿园西侧道路→*X*349。 坝仔镇：*G*220→建设北路→翁北特产地窖酒南侧道路→*G*220→翁源农商银行（坝仔支行）北侧道路→建设路→*S*244→河流→*S*244→金星村卫生站东侧道路。 周陂镇：①江官路→*X*347→河流→韶关乡村学校少年宫→周心路→翁源县甘氏黄酒有限公司→周陂阿德下乡酒楼；②周陂街→康乐路→河流；③河流→骆驼蓄电池→梅花路→*X*347。 官渡镇：除官渡镇1级范围外的以下区域，①*G*106→*Y*032→河流→*Y*818→评估范围界线→翁源锦带花酒店南侧道路→*G*106→*Y*766→美致实业家具厂西侧道路→忠英鞋业有限公司北侧道路→*Y*032→河流→恒隆雅居北侧道路→*Y*032→官渡村石头湖组6号南侧道路；②*G*358→官渡镇六里农贸市场西侧道路→*X*356。 翁城镇：除翁城镇1级范围外的以下区域，*G*106→和平南路→明星村九组4号东侧道路→*Y*031→明星村二组南侧道路→明星村五组20号东侧道路→明星村五组20号南侧道路→明星村四组29号北侧道路→明星村八组34号南侧道路→明星村十组10号西侧道路→明星村七组38号南侧道路→建兴钢筋加工场东侧道路→*S*252→黄塘村四组29号东侧道路→黄塘村四组2号北侧道路→坐标（698013.9659,481056.7476）东侧道路→坐标（698694.8275,481179.203）东侧道路→坐标（698694.8275,481179.203）北侧道路→振兴路→厚源大道→翁源县翁城商务中心区刘狮塘片→振兴路→翁源县第二人民医院南侧道路→*G*106→*Y*776→评估范围界线→*Y*822。 新江镇：①Y030（北至河流，南至韩泰轮胎专卖店新江修理厂）两侧规划建设用地范围；②教育路（西至精英英语培训中心，东至民光村楼仔组）南侧规划建设用地范围；③X348（东至国锦石米店，西至Y030）北侧规划建设用地范围。

级别	级别范围描述
3级	江尾镇：除江尾镇2级范围外的以下区域，武深高速→评估范围界线。 坝仔镇：除坝仔镇1级、2级范围外的以下区域，河流→*S*244→*S*245→*G*220→评估范围界线。 周陂镇：除上述级别外，周陂镇评估范围内的其他区域。 官渡镇：除官渡镇1级、2级范围外的以下区域，①*Y*032→评估范围界线→坐标（685986.3073,486099.4706）南侧道路→*Y*753→*G*106→*G*358→评估范围界线→翁源县六虎公司南侧道路；②河流→评估范围界线。 翁城镇：除翁城镇1级、2级范围外的以下区域，*Y*632→翁源县翁城镇利盛汽车维修厂东侧道路→*Y*774→*G*106→*Y*784→评估范围界线。 新江镇：除上述级别外，新江镇评估范围内的其他区域。 铁龙镇：X353（西至韶关宏蓝电子科技有限公司，东至宝源水泥厂）两侧规划建设用地范围；*Y*788→铁龙街→新华理发店右侧无名路→评估范围界线。
4级	江尾镇：除上述级别外，江尾镇评估范围内的其他区域。 坝仔镇：除上述级别外，坝仔镇评估范围内的其他区域。 官渡镇：除上述级别外，官渡镇评估范围内的其他区域。 翁城镇：除上述级别外，翁城镇评估范围内的其他区域。 铁龙镇：除上述级别外，铁龙镇评估范围内的其他区域。

注：表中文字按顺时针走向描述级别范围的闭合边界，具体级别范围以基准地价级别图为准。

表10　乡镇住宅用地级别范围描述表

级别	级别范围描述
1级	江尾镇：*G*220→*X*349→博而思托管中心南侧道路→中国福利彩票（江尾店）北侧道路→阿路服装店东侧道路→*X*349→*江尾村村界线*→*X*349。 坝仔镇：*G*220→建设北路→建设路→*S*244→河流→*S*244→金星村卫生站东侧道路。 周陂镇：①江官路→*X*347→河流→韶关乡村学校少年宫→周心路→翁源县甘氏黄酒有限公司→周陂阿德下乡酒楼；②周陂街→康乐路→河流；③河流→骆驼蓄电池→梅花路→*X*347。 官渡镇：①*G*106→*Y*032→官渡村陈屋楼四组19号南侧道路→*G*106→*Y*766→*Y*032→官渡村石头湖组6号南侧道路；②*G*358→*X*356；恒隆雅居、华富花园、聚龙苑等小区。 翁城镇：*G*106→和平南路→明星村一组33号东侧道路→明星村一组20号南侧道路→*Y*031→明星村二组32号南侧道路→明星村二组6号西侧道路→坐标（696386.5763,482301.125）北侧道路→*Y*816→明星村四组29号西侧道路→明星村八组25号东侧道路→明星村十组16号东侧道路→明星村七组8号北侧道路→*S*252→*Y*769→坐标（698241.8738,481087.1688）东侧道路→坐标（698292.1531,481092.5808）北侧道路→振兴路→厚源大道→翁源县翁城商务中心区刘狮塘片→振兴路→翁源县第二人民医院南侧道路。 新江镇：①Y030（北至河流，南至韩泰轮胎专卖店新江修理厂）两侧规划建设用地范围；②教育路（西至精英英语培训中心，东至民光村楼仔组）南侧规划建设用地范围；③X348（东至国锦石米店，西至Y030）北侧规划建设用地范围。
2级	江尾镇：除江尾镇1级范围外的以下区域，武深高速→评估范围界线。 坝仔镇：除上述级别外，坝仔镇评估范围内的其他区域。 周陂镇：除上述级别外，周陂镇评估范围内的其他区域。 官渡镇：除官渡镇1级范围外的以下区域，①*Y*032→评估范围界线→翁源县六虎公司南侧道路；②河流→评估范围界线。 翁城镇：除翁城镇1级范围外的以下区域，*Y*784→评估范围界线→坐标（700281.0137,479518.6446）南侧道路→坐标（700296.6083,479564.7302）东侧道路→坐标（700822.2061,479565.0172）西侧道路→*Y*774→*G*106。 新江镇：除上述级别外，新江镇评估范围内的其他区域。 铁龙镇：X353（西至韶关宏蓝电子科技有限公司，东至宝源水泥厂）两侧规划建设用地范围；*Y*788→铁龙街→新华理发店右侧无名路→评估范围界线。

级别	级别范围描述
3级	江尾镇：除上述级别外，江尾镇评估范围内的其他区域。 官渡镇：除上述级别外，官渡镇评估范围内的其他区域。 翁城镇：除上述级别外，翁城镇评估范围内的其他区域。 铁龙镇：除上述级别外，铁龙镇评估范围内的其他区域。

注：表中文字按顺时针走向描述级别范围的闭合边界，具体级别范围以基准地价级别图为准。

表11　乡镇工业用地级别范围描述表

级别	级别范围描述
1级	翁城镇：①由广东翁源经济开发区管辖的华彩新材料产业园、创新原料药科技产业园、电源电子产业园、广东（翁源）万洋众创城等区域；②和平南路→和平北路→*G*106；③翁城商务中心区。
2级	江尾镇：*G*220→*X*349→江尾检察院东侧道路→河流→江尾镇卫生院东侧道路→中国福利彩票（江尾店）北侧道路→华艺幼儿园西侧道路→*X*349；江尾镇工业园区。 坝仔镇：*G*220→建设路102号北侧道路→*S*244→坝仔司法所东侧道路→奔康电器商场北侧道路→*S*244→金星村人社服务中心西侧道路→*G*220。 周陂镇：①江官路→*X*347→河流→*X*350；②周陂镇新街→梅花路→*X*347。 官渡镇：①河流以南的评估范围区域；翁源县六虎公司西侧道路→*Y*032→河流→评估范围界线；②*G*358→*X*792→评估范围界线。 翁城镇：*G*106→*Y*784→评估范围界线→*Y*031→坐标（696309.2199,482398.5552）北侧道路→坐标（696163.093,482121.0865）→坐标（696219.037,481968.5492）→坐标（696458.6329,482018.421）→吴醉窖藏→游心兰舍→火记私房菜→朗诗德(*S*252店) →*S*252→*Y*769→坐标（697018.8633,480831.4631）→天喜烟花炮竹→居家商店→*Y*774→河流→坐标（703183.6749,481215.0378）→坐标（703654.4393,482061.6563）→坐标（703809.3296,481626.5681）→评估范围界线；亚髻石→坐标（701912.1211,479836.7289）→坐标（701839.9138,480091.7277）→坐标（701262.2595,479975.0331）→富顺超市→和平饭店→翁城镇胜利惠民幼儿园→坐标（700288.7353,479570.2811）→坐标（700280.9609,479518.6801）→评估范围界线。 新江镇：*Y*030→教育路→*X*348→评估范围界线→坐标（706103.4733,483064.2527）北侧道路→坐标（706031.8644,482973.5808）北侧道路→坐标（706096.3179,482883.7941）东侧道路→民光村楼仔组1号南侧道路→民光村坳下组4号东侧道路→评估范围界线→*Y*030→新江供电所北侧道路→新江村细围组53号南侧道路→新江村细围组53号西侧道路→新江村细围组25号东侧道路→*Y*788→坐标（706338.4542,481832.6177）北侧道路→新江村村一组18号东侧道路→新江村围二组11号东侧道路→新江村围一组51号东侧道路→坐标（705812.8499,481836.2969）北侧道路→评估范围界线→河流→*Y*778→*G*106。 铁龙镇：X353（西至韶关宏蓝电子科技有限公司，东至宝源水泥厂）两侧规划建设用地范围；*Y*788→铁龙街→新华理发店右侧无名路→评估范围界线。

级别	级别范围描述
3级	江尾镇：除上述级别外，江尾镇评估范围内的其他区域。 坝仔镇：除上述级别外，坝仔镇评估范围内的其他区域。 周陂镇：除上述级别外，周陂镇评估范围内的其他区域。 官渡镇：除上述级别外，官渡镇评估范围内的其他区域。 翁城镇：除上述级别外，翁城镇评估范围内的其他区域。 新江镇：除上述级别外，新江镇评估范围内的其他区域。 铁龙镇：除上述级别外，铁龙镇评估范围内的其他区域。

注：表中文字按顺时针走向描述级别范围的闭合边界，具体级别范围以基准地价级别图为准。

表12　乡镇公共管理与公共服务用地级别范围描述表

级别	级别范围描述
1级	江尾镇：*G*220→*X*349→江尾检察院东侧道路→河流→江尾镇卫生院东侧道路→中国福利彩票（江尾店）北侧道路→华艺幼儿园西侧道路→*X*349→*Y*725。 周陂镇：①江官路→*X*347→周心路→翁源县甘氏黄酒有限公司东侧道路→建设四路4号南侧道路→建设三路；②周陂镇新街→梅花路→*X*347。 官渡镇：①*G*106→*Y*032→评估范围界线→*Y*767→*G*106→*Y*766→美致实业家具厂东侧道路→忠英鞋业有限公司北侧道路→*Y*032→官渡村石头湖组6号南侧道路；②*G*358→新跃村街背组19号东侧道路→评估范围界线→*X*356。 翁城镇：*Y*776→评估范围界线→*Y*822→*G*106→和平南路→明星村九组西侧道路→*Y*031→明星村二组32号南侧道路→明星村二组6号西侧道路→坐标（696386.5763,482301.125）北侧道路→*Y*816→明星村四组29号西侧道路→明星村八组25号东侧道路→明星村十组13号东侧道路→明星村十组13号南侧道路→*S*252→美好家私城东侧规划道路→秀丰村六组54号南侧道路→秀丰村六组53号南侧道路→*Y*769→坐标（698292.1531,481092.5808）东侧道路→坐标（698292.1531,481092.5808）北侧道路→振兴路→厚源大道→翁源县翁城商务中心区刘狮塘片→振兴路→翁源县第二人民医院南侧道路→*G*106。 新江镇：*Y*030→教育路→*X*348→民光村楼仔组30号东侧道路→民光村楼仔组6号南侧道路→民光村坳下组8号东北侧道路→*Y*030→新江供电所北侧道路→新江村细围组53号西侧道路→*Y*778→*G*106→河流。 铁龙镇：X353（西至韶关宏蓝电子科技有限公司，东至宝源水泥厂）两侧规划建设用地范围；*Y*788→铁龙街→新华理发店右侧无名路→评估范围界线。
2级	江尾镇：除上述级别外，江尾镇评估范围内的其他区域。 坝仔镇：除上述级别外，坝仔镇评估范围内的其他区域。 周陂镇：除上述级别外，周陂镇评估范围内的其他区域。 官渡镇：除上述级别外，官渡镇评估范围内的其他区域。 翁城镇：除上述级别外，翁城镇评估范围内的其他区域。 新江镇：除上述级别外，新江镇评估范围内的其他区域。 铁龙镇：除上述级别外，铁龙镇评估范围内的其他区域。

注：表中文字按顺时针走向描述级别范围的闭合边界，具体级别范围以基准地价级别图为准。

表13　乡镇公用设施用地级别范围描述表

级别	级别范围描述
1级	江尾镇：*G*220→*X*349→江尾检察院东侧道路→河流→江尾镇卫生院东侧道路→中国福利彩票（江尾店）北侧道路→华艺幼儿园西侧道路→*X*349。 坝仔镇：*G*220→建设北路→翁北特产地窖酒南侧道路→*G*220→佳惠生活超市北侧道路→建设北路→建设路→*S*244→坝仔司法所东侧道路→奔康电器商场北侧道路→*S*244→金星村人社服务中心西侧道路→*G*220。 周陂镇：①江官路→*X*347→河流→*X*350；②周陂镇新街→梅花路→*X*347。 官渡镇：①*G*106→*Y*032→官渡村陈屋楼四组19号南侧道路→*G*106→*Y*766→*Y*032→官渡村石头湖组6号南侧道路；②*G*358→新跃村街背组19号东侧道路→评估范围界线→*X*356。 翁城镇：*G*106→和平南路→明星村一组6号西侧道路→明星村一组20号南侧道路→*Y*031→明星村二组32号南侧道理→坐标（696391.3388,482348.7501）南侧道路→*Y*816→明星村十二组19号南侧道路→明星村七组40号北侧道路→明星村七组47号南侧道路→坐标（696624.1727,481853.4091）北侧道路→*S*252→和平北路92号西侧道路。 新江镇：*Y*030→教育路→*X*348→评估范围界线→坐标（706188.1401,483137.6747）北侧道路→坐标（706031.8644,482973.5808）东侧道路→*X*348→*Y*030→新江供电所北侧道路→新江村细围组53号西侧道路→*Y*778→*G*106→河流。 铁龙镇：X353（西至韶关宏蓝电子科技有限公司，东至宝源水泥厂）两侧规划建设用地范围；*Y*788→铁龙街→新华理发店右侧无名路→评估范围界线。
2级	江尾镇：除上述级别外，江尾镇评估范围内的其他区域。 坝仔镇：除上述级别外，坝仔镇评估范围内的其他区域。 周陂镇：除上述级别外，周陂镇评估范围内的其他区域。 官渡镇：除上述级别外，官渡镇评估范围内的其他区域。 翁城镇：除上述级别外，翁城镇评估范围内的其他区域。 新江镇：除上述级别外，新江镇评估范围内的其他区域。 铁龙镇：除上述级别外，铁龙镇评估范围内的其他区域。

注：表中文字按顺时针走向描述级别范围的闭合边界，具体级别范围以基准地价级别图为准。

（二）商服路线价成果

表14　翁源县城区商服路线价区段表

编号	路段名称	起止点	路线价（元/㎡）
LX01	建设一路南段二	北至工业路，南至新华路	12590
LX02	建设二路北段	北至新华路，南至文化路	11690
LX03	新华路东段	西至新华横路，东至建设二路	9210
LX04	建设一路南段一	北至环城北路，南至工业路	8712
LX05	建国路东段	西至青年路，东至建设二路	8379
LX06	龙仙大道北段	北至建设一路，南至万隆花园	8459
LX07	工业路西段	西至建设一路，东至前进路	7690
LX08	人民路东段	西至商业幼儿园门口，东至建设二路	7821
LX09	康乐路西段	西至建设一路，东至康乐路北四巷	7345
LX10	幸福路东段	西至幸福南路，东至建设一路	7138
LX11	建设一路中段	北至地税局，南至环城北路	7034
LX12	建设二路中段	北至文化路，南至翁江新城	6887
LX13	幸福南路东段	西至幸福南路转角，东至建设一路	6697
LX14	龙英路北段	北至建设一路，南至农林西路	6346
LX15	龙英路南段	北至农林西路，南至幸福路	6108
LX16	滨河东路	北至建设一路，南至滨河东路横巷	5879
LX17	文化路西段	西至建设二路，东至农贸市场	5668
LX18	新华路西段	西至青年路，东至新华横路	5519
LX19	农林西路西段	西至龙英路，东至幸福北路	5478
LX20	朝阳路西段	西至建设二路，东至建设局	5612
LX21	农林东路西段	西至建设一路，东至北区居委门口	5673
LX22	环城北路西段	西至建设一路，东至农林东路北三巷	5581
LX23	康乐路中段	西至康乐路北四巷，东至前进路交汇处	5413
LX24	工业路东段	西至中医院，东至朝阳路	5378
LX25	东风路西段	西至建设一路，东至东风路北四巷	5346
LX26	滨河东路横巷	西至滨河东路，东至龙英路	5364
LX27	工业路中段	西至前进路，东至中医院	5378
LX28	朝阳路东段	西至建设局，东至罗坑水村委会	5364
LX29	康乐路东段	西至前进路交汇处，东至工业路	5336
LX30	幸福路西段	西至龙英路，东至幸福北路	5352
LX31	农林西路东段	西至幸福北路，东至建设一路	5313
LX32	前进路南段	北至康乐路，南至工业路	5289

编号	路段名称	起止点	路线价（元/㎡）
LX33	建国路西段	西至万源大酒店，东至青年路	5135
LX34	人民路西段	西至青年路，东至商业幼儿园门口	5216
LX35	环城北路东段	西至农林东路北三巷，东至前进路	5356
LX36	前进路北段	北至环城北路，南至康乐路	5020
LX37	青年路北段	北至建国路，南至人民路	5310
LX38	幸福南路北段	北至幸福路，南至幸福南路转角	5205
LX39	东风路东段	西至东风路北四巷，东至前进路	5436
LX40	农林东路东段	西至北区居委门 口，东至前进路	5470
LX41	文化路东段	西至农贸市场，东至工业路	5434
LX42	教育路	北至龙英路，南至建国路	5008
LX43	建设一路北段	北至机动车检测站，南至湖滨商业广场	4932
LX44	建设二路南段	北至翁江新城，南至往东华寺路口	4806

注：上表中的商服路线价为标准宽度4米，标准深度12米的首层楼面地价。

表15　翁源县乡镇商服路线价区段表

镇名	编号	路段名称	起止点	路线价（元/㎡）
翁城镇	WC01	和平南路北段	北至翁英路，南至翁城工商所	4697
	WC02	和平北路南段	北至翁城国土所，南至翁英路	4480
	WC03	翁英路	西至翁源县第二人民医院，东至和平北路	3859
	WC04	和平北路北段	北至京珠高速引道路口，南至翁城国土所	3217
	WC05	和平南路南段	北至翁城工商所，南至启航幼儿园	3042
官渡镇	GD01	G106北段	北至红绿灯路口，南至官渡大桥	4149
	GD02	华富花园前路段	西至荒地，东至Y032	3986
	GD03	Y032	北至华富花园前路段，南至官渡镇政府	3613
	GD04	G106南段	北至官渡大桥，南至X350	3218
官渡六里	GD05	792县道	西至亚坤电器专卖店，东至748乡道	3901
	GD06	245省道	南至792县道，北至六里卫生院	3258
	GD07	邮政路	南至792县道，北至341省道	3128
新江镇	XJ01	建设北路南段	北至爱心大药房，南至教育路	3278
	XJ02	建设南路北段	北至教育路，南至X348	3243
	XJ03	教育路	西至建设北路，东至新江中心小学	2987
	XJ04	康乐路	西至入新江中学路口，东至建设北路	2711
	XJ05	建设南路南段	北至X348，南至加油站	2713
	XJ06	建设北路北段	北至新江道班，南至爱心大药房	2456
坝仔镇	BZ01	建设路	北至坝始路，南至S245	3139
	BZ02	建设北路	北至S244，南至坝始路	3008
	BZ03	建设南路	北至S245，南至坝仔幼儿园	2804
	BZ04	坝始路	西至S245，东至建设路	2599

镇名	编号	路段名称	起止点	路线价（元/㎡）
江尾镇	JW01	江尾街南段	北至X349，南至江南路	2993
	JW02	江尾街北段	北至G220，南至X349	2648
	JW03	X349	西至桥头，东至江尾街	2214
	JW04	建设一路	北至江南路，南至江尾中学	2129
	JW05	工业路西段	西至江尾街，东至G220	2180
周陂镇	ZB01	周陂街	北至周陂镇政府，南至老桥头	2834
	ZB02	江官路	西至建设三路，东至周陂街	2215
	ZB03	周心路	西至建设三路，东至周陂街	1989
	ZB04	康乐路	西至周陂街，东至周陂中心卫生院	1693
铁龙镇	TL01	353县道	南至铁龙卫生院，北到南方电网铁龙营业所	1789

注：上表中的商服路线价为标准宽度4米，标准深度12米的首层楼面地价。

（三）参照《翁源县2026年国有建设用地基准地价》的范围及其参照级别

1. 参照《翁源县2026年国有建设用地基准地价》的范围界定

根据城镇开发边界，确定参照《翁源县2026年国有建设用地基准地价》的范围包括龙仙镇三华片区、龙仙镇南浦片区、官渡镇庙墩片区、坝仔镇岩庄片区、江尾镇红岭片区、江尾镇仙鹤片区、新江镇连新片区、周陂镇磜下片区，合计土地面积约186.31公顷，具体范围详见《参照<《翁源县2026年国有建设用地基准地价>的范围及其参照级别图》。

2.参照标准

①龙仙镇南浦片区、官渡镇庙墩片区、江尾镇仙鹤片区的一类区域各用途参照级别标准为：乡镇商服2级、乡镇住宅1级、乡镇工业2级、乡镇公共服务用地1级、乡镇公用设施用地1级。

②新江镇连新片区的一类区域各用途参照级别标准为：乡镇商服3级、乡镇住宅2级、乡镇工业3级、乡镇公共服务用地2级、乡镇公

用设施用地2级。

③龙仙镇三华片区、坝仔镇岩庄片区、周陂镇磜下片区的一类区域各用途参照级别标准为：乡镇商服2级、乡镇住宅1级、乡镇工业2级、乡镇公共服务用地1级、乡镇公用设施用地1级。

④龙仙镇三华片区、坝仔镇岩庄片区、周陂镇磜下片区的二类区域各用途参照级别标准为：乡镇商服3级、乡镇住宅2级、乡镇工业3级、乡镇公共服务用地2级、乡镇公用设施用地2级。

⑤江尾镇红岭片区的一类区域各用途参照级别标准为：乡镇商服3级、乡镇住宅2级、乡镇工业2级、乡镇公共服务用地1级、乡镇公用设施用地1级。

⑥江尾镇红岭片区的二类区域各用途参照级别标准为：乡镇商服4级、乡镇住宅3级、乡镇工业3级、乡镇公共服务用地2级、乡镇公用设施用地2级。

参照范围及参照标准以“参照《翁源县2026年国有建设用地基准地价》的范围及其参照级别图”为准。

表16　三华、南浦、仙鹤、红岭、磜下、庙墩、连新、岩庄等区域（商服用地、住宅用地）级别基准地价参照标准表

片区分类 参照级别		龙仙镇南浦片区	官渡镇庙墩片区	江尾镇仙鹤片区	新江镇连新片区	龙仙镇三华片区	坝仔镇岩庄片区	周陂镇磜下片区	江尾镇红岭片区
乡镇商服2级	乡镇住宅1级	一类区域	一类区域	一类区域	/	一类区域	一类区域	一类区域	
乡镇商服3级	乡镇住宅2级	/	/	/	一类区域	二类区域	二类区域	二类区域	一类区域
乡镇商服4级	乡镇住宅3级	/	/	/	/	/	/	/	二类区域

表17　三华、南浦、仙鹤、红岭、磜下、庙墩、连新、岩庄等区域（工业、公共管理与公共服务用地、公用设施用地）级别基准地价参照标准表

片区分类 参照级别			龙仙镇南浦片区	官渡镇庙墩片区	江尾镇仙鹤片区	新江镇连新片区	龙仙镇三华片区	坝仔镇岩庄片区	周陂镇磜下片区	江尾镇红岭片区
乡镇工业2级	乡镇公共服务用地1级	乡镇公用设施用地1级	一类区域	一类区域	一类区域	/	一类区域	一类区域	一类区域	一类区域
乡镇工业3级	乡镇公共服务用地2级	乡镇公用设施用地2级	/	/	/	一类区域	二类区域	二类区域	二类区域	二类区域

第二章　基准地价修正体系

一、宗地地价计算公式

（一）商服用地宗地地价公式

（1）所临道路不存在路线价时，公式为：

①应用于已建项目或有满足楼层修正系数指标的待开发商服用地

商服用地首层楼面地价=商服级别基准地价×商服街角地修正系数×商服期日修正系数×（1+商服区域因素修正系数之和）×（1+商服个别因素修正系数之和）×商服土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值

注：开发程度修正值为待估宗地对应内涵下的修正值，需考虑宗地相应地价表现形式下的容积率、剩余使用年期等宗地利用条件。

二层以上商服用地楼面地价：

二层以上商服用地楼面地价=商服用地首层楼面地价×商服对应层数的楼层修正系数

商服用地总地价：

对应楼层商服用地总地价=对应楼层商服用地楼面地价×商服对应层商服建筑面积

商服用地总地价=∑各楼层商服用地总地价

商服用地平均楼面地价=商服用地总地价÷商服总建筑面积

②应用于待开发项目

商服用地单位楼面地价=商服级别基准地价×商服容积率修正系数×商服街角地修正系数×商服期日修正系数×（1+商服区域因素修正系数之和）×（1+商服个别因素修正系数之和）×商服土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值

商服用地总地价=商服用地单位楼面地价×商服总建筑面积

（2）所临道路存在路线价时，公式为：

①应用于已建项目或有满足楼层修正系数指标的待开发商服用地

商服用地首层楼面地价=｛〔路线价×深度修正×宽深比修正×标准深度内首层建筑面积＋商服级别基准地价×(首层商服总建筑面积-标准深度内首层建筑面积)〕÷首层商服总建筑面积｝×商服街角地修正系数×商服期日修正系数×（1+商服区域因素修正系数之和）×（1+商服个别因素修正系数之和）×商服土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值

二层以上商服用地楼面地价：

二层以上商服用地楼面地价=商服用地首层楼面地价×商服对应层数的楼层修正系数

商服用地总地价：

对应楼层商服用地总地价=对应楼层商服用地楼面地价×对应层商服建筑面积

商服用地总地价=∑各层商服用地总地价

商服用地平均楼面地价=商服用地总地价÷商服总建筑面积

②应用于待开发项目

商服用地单位楼面地价=｛〔路线价×深度修正×宽深比修正×标准深度内首层建筑面积＋商服级别基准地价×(首层商服总建筑面积-标准深度内首层建筑面积)〕÷首层商服总建筑面积｝×商服容积率修正系数×商服街角地修正系数×商服期日修正系数×（1+商服区域因素修正系数之和）×（1+商服个别因素修正系数之和）×商服土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值

注：开发程度修正值为待估宗地对应内涵下的修正值，需考虑宗地相应地价表现形式下的容积率、剩余使用年期等宗地利用条件。

商服用地总地价=商服用地单位楼面地价×商服总建筑面积

（二）住宅用地宗地地价公式

本次翁源县国有建设用地基准地价更新项目中，国有住宅用地设定价格内涵是平均楼面地价。考虑到待估宗地与地价内涵设定情况的不同，根据待估宗地的区域因素、容积率、所在楼层、交易期日、使用年期、开发程度和其他个别因素，逐一按照地价内涵设定情况进行修正。最终确定国有住宅用地修正公式如下：

住宅用地宗地平均楼面地价=住宅级别基准地价×住宅容积率修正系数×住宅期日修正系数×（1+住宅区域因素修正系数之和）×（1+住宅个别因素修正系数之和）×住宅土地剩余使用年期修正系数+开发程度修正值

注：开发程度修正值为待估宗地对应内涵下的修正值，需考虑宗地相应地价表现形式下的容积率、剩余使用年期等宗地利用条件。

宗地总地价=宗地平均楼面地价×住宅总建筑面积

（三）工业用地宗地地价公式

本次翁源县国有建设用地基准地价更新项目中，国有工业用地设定价格内涵是地面地价。考虑到待估宗地与地价内涵设定情况的不同，根据待估宗地的区域因素、交易期日、使用年期、开发程度和其他个别因素，逐一按照地价内涵设定

情况进行修正。最终确定国有工业用地修正公式如下：

工业用地宗地地面地价=工业级别基准地价×工业期日修正系数×（1+工业区域因素修正系数之和）×（1+工业个别因素修正系数之和）×工业土地剩余使用年期修正系数+开发程度修正值

注：开发程度修正值为待估宗地对应内涵下的修正值，需考虑宗地相应地价表现形式下的容积率、剩余使用年期等宗地利用条件。

宗地总地价=宗地地面地价×工业用地总土地面积

（四）公共管理与公共服务用地宗地地价公式

本次翁源县国有建设用地基准地价更新项目中，国有公共管理与公共服务用地设定价格内涵是平均楼面地价。考虑到待估宗地与地价内涵设定情况的不同，根据待估宗地的区域因素、容积率、交易期日、使用年期、开发程度和其他个别因素，逐一按照地价内涵设定情况进行修正。最终确定国有公共管理与公共服务用地修正公式如下：

公共管理与公共服务用地宗地平均楼面地价=公共管理与公共服务用地级别基准地价×公共管理与公共服务用地容积率修正系数×公共管理与公共服务用地期日修正系数×（1+公共管理与公共服务用地区域因素修正系数之和）×（1+公共管理与公共服务用地个别因素修正系数之和）×公共管理与公共服务用地土地剩余使用年期修正系数+开发程度修正值

注：开发程度修正值为待估宗地对应内涵下的修正值，需考虑宗地相应地价表现形式下的容积率、剩余使用年期等宗地利用条件。

宗地总地价=宗地平均楼面地价×公共管理与公共服务用地总建筑面积

（五）公用设施用地宗地地价公式

本次翁源县国有建设用地基准地价更新项目中，国有公用设施用地设定价格内涵是地面地价。考虑到待估宗地与地价内涵设定情况的不同，根据待估宗地的区域因素、交易期日、使用年期、开发程度和其他个别因素，逐一按照地价内涵设定情况进行修正。最终确定国有公用设施用地修正公式如下：

公用设施用地宗地地面地价=公用设施用地级别基准地价×公用设施用地期日修正系数×（1+公用设施用地区域因素修正系数之和）×（1+公用设施用地个别因素修正系数之和）×公用设施用地土地剩余使用年期修正系数+开发程度修正值

注：开发程度修正值为待估宗地对应内涵下的修正值，需考虑宗地相应地价表现形式下的容积率、剩余使用年期等宗地利用条件。

宗地总地价=宗地地面地价×公用设施用地总土地面积

（六）宗地地价公式特殊处理说明

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

2、若宗地多面临街，且临两条或以上路线价道路时，只选取路线价最高路段作为路线价进行计算。

二、基准地价修正体系

（一）商服用地宗地地价修正体系

1.商服用地区域因素修正系数

表 18　城区一级商服用地区域因素修正说明表

影响因素	影响因子	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
繁华程度	商服中心	位于商服中心附近，商服设施配套齐全功能完善，商业氛围浓厚	临近商服中心，商服设施配套较齐全功能较完善，商业氛围较好	商服设施配套一般，商业氛围一般	商服设施配套条件较差,较难形成商业氛围	商服设施配套条件差，难以形成商业氛围
		3.51%	1.75%	0.00%	-1.99%	-3.98%
	农贸市场	位于农贸市场，设施配套齐全，功能完善	临近农贸市场，设施配套较齐全，功能较完善	农贸市场设施配套可满足基本需求	农贸市场设施配套条件较差	农贸市场设施配套条件差
		2.38%	1.19%	0.00%	-1.35%	-2.70%
交通条件	道路通达度	道路便利，通达程度高	道路较为便利，通达程度较高	道路便利一般，通达程度一般	道路便利程度较差,通达程度较差	道路便利程度差，通达程度差
		1.37%	0.68%	0.00%	-0.77%	-1.55%
	距公交站距离	<50 米	[50,100)米	[100,200)米	[200,300)米	≥300 米
		0.87%	0.44%	0.00%	-0.50%	-0.99%
	距汽车客运站距离	<500 米	[500,1000)米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	≥2000 米
		0.63%	0.31%	0.00%	-0.35%	-0.71%
	距高速公路出入口距离	<5000 米	[5000,7000)米	[7000,10000)米	[10000,12000)米	≥12000 米
		0.54%	0.27%	0.00%	-0.31%	-0.62%
基本设施状况	供水设施	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
		0.54%	0.27%	0.00%	-0.30%	-0.61%

影响因素	影响因子	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
	排水设施	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
		0.57%	0.28%	0.00%	-0.32%	-0.64%
	供电设施	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
		0.63%	0.31%	0.00%	-0.36%	-0.71%
	距小学距离	<100 米	[100,200)米	[200,300)米	[300,400)米	≥400 米
		0.30%	0.15%	0.00%	-0.17%	-0.34%
	距中学距离	<100 米	[100,200)米	[200,300)米	[300,400)米	≥400 米
		0.30%	0.15%	0.00%	-0.17%	-0.34%
	距医疗设施距离	<200 米	[200,300)米	[300,400)米	[400,500)米	≥500 米
		0.57%	0.29%	0.00%	-0.33%	-0.65%
人口状况	客流人口密度	客流人口稠密，客流大	客流人口较稠密，客流较大	客流一般	稀疏,客流较小	客流人口稀疏，客流小
		2.08%	1.04%	0.00%	-1.18%	-2.36%
用地潜力	规划前景	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
		1.17%	0.59%	0.00%	-0.66%	-1.33%

表 19　城区二级商服用地区域因素修正说明表

影响因素	影响因子	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
繁华程度	商服中心	位于商服中心附近,商服设施配套齐全功能完善,商业氛围浓厚	临近商服中心，商服设施配套较齐全功能较完善，商业氛围较好	商服设施配套一般，商业氛围一般	商服设施配套条件较差，较难形成商业氛围	商服设施配套条件差，难以形成商业氛围
		3.64%	1.82%	0.00%	-1.85%	-3.70%
	农贸市场	位于农贸市场,设施配套齐全,功能完善	临近农贸市场，设施配套较齐全，功能较完善	农贸市场设施配套可满足基本需求	农贸市场设施配套条件较差	农贸市场设施配套条件差
		2.47%	1.23%	0.00%	-1.26%	-2.51%
交通条件	道路通达度	道路便利,通达程度高	道路较为便利，通达程度较高	道路便利一般，通达程度一般	道路便利程度较差，通达程度较差	道路便利程度差，通达程度差
		1.42%	0.71%	0.00%	-0.72%	-1.44%
	距公交站	<100 米	[100,150)米	[150,250)米	[250,400)米	≥400 米

影响因素	影响因子	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
	距离	0.91%	0.45%	0.00%	-0.46%	-0.92%
	距汽车客运站距离	<1500 米	[1500,2000)米	[2000,2500)米	[2500,3000)米	≥3000 米
		0.65%	0.32%	0.00%	-0.33%	-0.66%
	距高速公路出入口距离	<7000 米	[7000,9000)米	[9000,12000)米	[12000,15000)米	≥15000 米
		0.56%	0.28%	0.00%	-0.29%	-0.57%
基本设施状况	供水设施	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
		0.56%	0.28%	0.00%	-0.28%	-0.57%
	排水设施	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
		0.59%	0.29%	0.00%	-0.30%	-0.60%
	供电设施	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
		0.65%	0.33%	0.00%	-0.33%	-0.66%
	距小学距离	<200 米	[200,300)米	[300,400)米	[400,500)米	≥500 米
		0.31%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.32%
	距中学距离	<200 米	[200,300)米	[300,400)米	[400,500)米	≥500 米
		0.31%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.32%
	距医疗设施距离	<300 米	[300,400)米	[400,500)米	[500,600)米	≥600 米
		0.59%	0.30%	0.00%	-0.30%	-0.61%
人口状况	客流人口密度	客流人口稠密，客流大	客流人口较稠密，客流较大	客流一般	稀疏，客流较小	客流人口稀疏，客流小
		2.16%	1.08%	0.00%	-1.10%	-2.20%
用地潜力	规划前景	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
		1.22%	0.61%	0.00%	-0.62%	-1.24%

表 20　城区三级商服用地区域因素修正说明表

影响因素	影响因子	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
繁华程度	商服中心	位于商服中心附近，商服设施配套齐全功能完善，商业氛围浓厚	临近商服中心，商服设施配套较齐全功能较完善，商业氛围较好	商服设施配套一般，商业氛围一般	商服设施配套条件较差，较难形成商业氛围	商服设施配套条件差，难以形成商业氛围
		3.59%	1.80%	0.00%	-2.13%	-4.25%
	农贸市场	位于农贸市场，设施配套齐全，功能完善	临近农贸市场，设施配套较齐全，功能较完善	农贸市场设施配套可满足基本需求	农贸市场设施配套条件较差	农贸市场设施配套条件差
		2.44%	1.22%	0.00%	-1.44%	-2.88%
交通条件	道路通达度	道路便利，通达程度高	道路较为便利，通达程度较高	道路便利一般，通达程度一般	道路便利程度较差，通达程度较差	道路便利程度差，通达程度差

		1.40%	0.70%	0.00%	-0.83%	-1.66%
	距公交站距离	<150 米	[150,200)米	[200,300)米	[300,500)米	≥500 米
		0.89%	0.45%	0.00%	-0.53%	-1.06%
	距汽车客运站距离	<2000 米	[2000,3000)米	[3000,4000)米	[4000,5000)米	≥5000 米
		0.64%	0.32%	0.00%	-0.38%	-0.76%
	距高速公路出入口距离	<8000 米	[8000,10000)米	[10000,13000)米	[13000,16000)米	≥16000 米
		0.56%	0.28%	0.00%	-0.33%	-0.66%
基本设施状况	供水设施	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
		0.55%	0.27%	0.00%	-0.32%	-0.65%
	排水设施	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
		0.58%	0.29%	0.00%	-0.34%	-0.69%
	供电设施	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
		0.64%	0.32%	0.00%	-0.38%	-0.76%
	距小学距离	<300 米	[300,400)米	[400,500)米	[500,600)米	≥600 米
		0.31%	0.15%	0.00%	-0.18%	-0.36%
	距中学距离	<300 米	[300,400)米	[400,500)米	[500,600)米	≥600 米
		0.31%	0.15%	0.00%	-0.18%	-0.36%
	距医疗设施距离	<400 米	[400,500)米	[500,600)米	[600,800)米	≥800 米
		0.59%	0.29%	0.00%	-0.35%	-0.69%
人口状况	客流人口密度	客流人口稠密，客流大	客流人口较稠密，客流较大	客流一般	稀疏，客流较小	客流人口稀疏，客流小
		2.13%	1.07%	0.00%	-1.26%	-2.52%
用地潜力	规划前景	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
		1.20%	0.60%	0.00%	-0.71%	-1.42%

表 21 城区四级商服用地区域因素修正说明表

影响因素	影响因子	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
繁华程度	商服中心	位于商服中心附近，商服设施配套齐全功能完善，商业氛围浓厚	临近商服中心，商服设施配套较齐全功能较完善，商业氛围较好	商服设施配套一般，商业氛围一般	商服设施配套条件较差，较难形成商业氛围	商服设施配套条件差，难以形成商业氛围
		3.65%	1.83%	0.00%	-2.23%	-4.47%
	农贸市场	位于农贸市场，设施配套齐全，功能完善	临近农贸市场，设施配套较齐全，功能较完善	农贸市场设施配套可满足基本需求	农贸市场设施配套条件较差	农贸市场设施配套条件差

影响因素	影响因子	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
		2.48%	1.24%	0.00%	-1.52%	-3.03%
交通条件	道路通达度	道路便利，通达程度高	道路较为便利，通达程度较高	道路便利一般，通达程度一般	道路便利程度较差，通达程度较差	道路便利程度差，通达程度差
		1.42%	0.71%	0.00%	-0.87%	-1.74%
	距公交站距离	<200 米	[200,300)米	[300,400)米	[400,600)米	≥600 米
		0.91%	0.45%	0.00%	-0.56%	-1.11%
	距汽车客运站距离	<2500 米	[2500,3500)米	[3500,4500)米	[4500,6000)米	≥6000 米
		0.65%	0.33%	0.00%	-0.40%	-0.80%
	距高速公路出入口距离	<9000 米	[9000,12000)米	[12000,15000)米	[15000,18000)米	≥18000 米
		0.57%	0.28%	0.00%	-0.35%	-0.69%
基本设施状况	供水设施	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
		0.56%	0.28%	0.00%	-0.34%	-0.68%
	排水设施	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
		0.59%	0.30%	0.00%	-0.36%	-0.72%
	供电设施	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
		0.65%	0.33%	0.00%	-0.40%	-0.80%
	距小学距离	<400 米	[400,500)米	[500,600)米	[600,700)米	≥700 米
		0.31%	0.16%	0.00%	-0.19%	-0.38%
	距中学距离	<400 米	[400,500)米	[500,600)米	[600,700)米	≥700 米
		0.31%	0.16%	0.00%	-0.19%	-0.38%
	距医疗设施距离	<500 米	[500,600)米	[600,700)米	[700,900)米	≥900 米
		0.60%	0.30%	0.00%	-0.37%	-0.73%
人口状况	客流人口密度	客流人口稠密，客流大	客流人口较稠密，客流较大	客流一般	稀疏，客流较小	客流人口稀疏，客流小
		2.17%	1.08%	0.00%	-1.33%	-2.65%
用地潜力	规划前景	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
		1.22%	0.61%	0.00%	-0.75%	-1.49%

表 22　城区五级商服用地区域因素修正说明表

影响因素	影响因子	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）

影响因素	影响因子	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
繁华程度	商服中心	位于商服中心附近，商服设施配套齐全功能完善，商业氛围浓厚	临近商服中心，商服设施配套较齐全功能较完善，商业氛围较好	商服设施配套一般，商业氛围一般	商服设施配套条件较差，较难形成商业氛围	商服设施配套条件差，难以形成商业氛围
		3.89%	1.94%	0.00%	-2.13%	-4.25%
	农贸市场	位于农贸市场，设施配套齐全，功能完善	临近农贸市场，设施配套较齐全，功能较完善	农贸市场设施配套可满足基本需求	农贸市场设施配套条件较差	农贸市场设施配套条件差
		2.64%	1.32%	0.00%	-1.44%	-2.88%
交通条件	道路通达度	道路便利，通达程度高	道路较为便利，通达程度较高	道路便利一般，通达程度一般	道路便利程度较差，通达程度较差	道路便利程度差，通达程度差
		1.51%	0.76%	0.00%	-0.83%	-1.66%
	距公交站距离	<250 米	[250,350)米	[350,450)米	[450,650)米	≥650 米
		0.97%	0.48%	0.00%	-0.53%	-1.06%
	距汽车客运站距离	<3000 米	[3000,4000)米	[4000,5000)米	[5000,6500)米	≥6500 米
		0.69%	0.35%	0.00%	-0.38%	-0.76%
	距高速公路出入口距离	<10000 米	[10000,13000)米	[13000,16000)米	[16000,20000)米	≥20000 米
		0.60%	0.30%	0.00%	-0.33%	-0.66%
基本设施状况	供水设施	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
		0.59%	0.30%	0.00%	-0.32%	-0.65%
	排水设施	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
		0.63%	0.31%	0.00%	-0.34%	-0.69%
	供电设施	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
		0.70%	0.35%	0.00%	-0.38%	-0.76%
	距小学距离	<500 米	[500,600)米	[600,700)米	[700,800)米	≥800 米
		0.33%	0.17%	0.00%	-0.18%	-0.36%
	距中学距离	<500 米	[500,600)米	[600,700)米	[700,800)米	≥800 米
		0.33%	0.17%	0.00%	-0.18%	-0.36%
	距医疗设施距离	<600 米	[600,700)米	[700,800)米	[800,1000)米	≥1000 米
		0.64%	0.32%	0.00%	-0.35%	-0.69%
人口状况	客流人口密度	客流人口稠密，客流大	客流人口较稠密，客流较大	客流一般	稀疏，客流较小	客流人口稀疏，客流小
		2.31%	1.15%	0.00%	-1.26%	-2.52%

影响因素	影响因子	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
用地潜力	规划前景	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
		1.30%	0.65%	0.00%	-0.71%	-1.42%

表 23 乡镇一级商服用地区域因素修正说明表

影响因素	影响因子	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
繁华程度	商服中心	位于商服中心附近，商服设施配套齐全功能完善，商业氛围浓厚	临近商服中心，商服设施配套较齐全功能较完善，商业氛围较好	商服设施配套一般，商业氛围一般	商服设施配套条件较差，较难形成商业氛围	商服设施配套条件差，难以形成商业氛围
		3.47%	1.73%	0.00%	-1.72%	-3.44%
	农贸市场	位于农贸市场，设施配套齐全，功能完善	临近农贸市场，设施配套较齐全，功能较完善	农贸市场设施配套可满足基本需求	农贸市场设施配套条件较差	农贸市场设施配套条件差
		2.85%	1.42%	0.00%	-1.41%	-2.83%
交通条件	道路通达度	道路便利，通达程度高	道路较为便利，通达程度较高	道路便利一般，通达程度一般	道路便利程度较差，通达程度较差	道路便利程度差，通达程度差
		1.98%	0.99%	0.00%	-0.98%	-1.97%
	距汽车客运站距离	<500 米	[500,1000)米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	≥2000 米
		0.88%	0.44%	0.00%	-0.44%	-0.88%
	距高速公路出入口距离	<5000 米	[5000,7000)米	[7000,10000)米	[10000,12000)米	≥12000 米
		0.82%	0.41%	0.00%	-0.41%	-0.82%
基本设施状况	供水设施	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
		0.54%	0.27%	0.00%	-0.27%	-0.54%
	排水设施	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
		0.57%	0.29%	0.00%	-0.29%	-0.57%
	供电设施	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
		0.64%	0.32%	0.00%	-0.32%	-0.63%
	距小学距离	<100 米	[100,200)米	[200,300)米	[300,400)米	≥400 米
		0.30%	0.15%	0.00%	-0.15%	-0.30%
	距中学距离	<200 米	[200,300)米	[300,400)米	[400,500)米	≥500 米
		0.30%	0.15%	0.00%	-0.15%	-0.30%
	医疗设施	<300 米	[300,400)米	[400,500)米	[500,600)米	≥600 米
		0.58%	0.29%	0.00%	-0.29%	-0.58%
人口状况	客流人口密度	客流人口稠密，客流大	客流人口较稠密，客流较大	客流一般	稀疏，客流较小	客流人口稀疏，客流小
		2.12%	1.06%	0.00%	-1.05%	-2.11%
用地潜力	规划前景	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

影响因素	影响因子	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
		0.88%	0.44%	0.00%	-0.44%	-0.88%

表24 乡镇二级商服用地区域因素修正说明表

影响因素	影响因子	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
繁华程度	商服中心	位于商服中心附近，商服设施配套齐全功能完善，商业氛围浓厚	临近商服中心，商服设施配套较齐全功能较完善，商业氛围较好	商服设施配套一般，商业氛围一般	商服设施配套条件较差，较难形成商业氛围	商服设施配套条件差，难以形成商业氛围
		3.25%	1.63%	0.00%	-1.65%	-3.31%
	农贸市场	位于农贸市场，设施配套齐全，功能完善	临近农贸市场，设施配套较齐全，功能较完善	农贸市场设施配套可满足基本需求	农贸市场设施配套条件较差	农贸市场设施配套条件差
		2.67%	1.34%	0.00%	-1.36%	-2.72%
交通条件	道路通达度	道路便利，通达程度高	道路较为便利，通达程度较高	道路便利一般，通达程度一般	道路便利程度较差，通达程度较差	道路便利程度差，通达程度差
		1.86%	0.93%	0.00%	-0.95%	-1.89%
	距汽车客运站距离	<1500 米	[1500,2000)米	[2000,2500)米	[2500,3000)米	≥3000 米
		0.83%	0.41%	0.00%	-0.42%	-0.84%
	距高速公路出入口距离	<7000 米	[7000,9000)米	[9000,12000)米	[12000,15000)米	≥15000 米
		0.77%	0.39%	0.00%	-0.39%	-0.78%
基本设施状况	供水设施	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
		0.51%	0.26%	0.00%	-0.26%	-0.52%
	排水设施	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
		0.54%	0.27%	0.00%	-0.27%	-0.55%
	供电设施	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
		0.60%	0.30%	0.00%	-0.30%	-0.61%
	距小学距离	<200 米	[200,300)米	[300,400)米	[400,500)米	≥500 米
		0.29%	0.14%	0.00%	-0.15%	-0.29%
	距中学距离	<300 米	[300,400)米	[400,500)米	[500,600)米	≥600 米
		0.29%	0.14%	0.00%	-0.15%	-0.29%
	医疗设施	<400 米	[400,500)米	[500,600)米	[600,800)米	≥800 米
		0.55%	0.27%	0.00%	-0.28%	-0.56%
人口状况	客流人口密度	客流人口稠密，客流大	客流人口较稠密，客流较大	客流一般	稀疏，客流较小	客流人口稀疏，客流小
		1.99%	1.00%	0.00%	-1.01%	-2.03%
用地潜力	规划前景	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
		0.83%	0.41%	0.00%	-0.42%	-0.84%

表25 乡镇三级商服用地区域因素修正说明表

影响因素	影响因子	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
繁华程度	商服中心	位于商服中心附近，商服设施配套齐全功能完善，商业氛围浓厚	临近商服中心，商服设施配套较齐全功能较完善，商业氛围较好	商服设施配套一般，商业氛围一般	商服设施配套条件较差，较难形成商业氛围	商服设施配套条件差，难以形成商业氛围
		3.53%	1.77%	0.00%	-1.89%	-3.79%
	农贸市场	位于农贸市场，设施配套齐全，功能完善	临近农贸市场，设施配套较齐全，功能较完善	农贸市场设施配套可满足基本需求	农贸市场设施配套条件较差	农贸市场设施配套条件差
		2.90%	1.45%	0.00%	-1.56%	-3.11%
交通条件	道路通达度	道路便利，通达程度高	道路较为便利，通达程度较高	道路便利一般，通达程度一般	道路便利程度较差，通达程度较差	道路便利程度差，通达程度差
		2.02%	1.01%	0.00%	-1.08%	-2.17%
	距汽车客运站距离	<2000 米	[2000,3000)米	[3000,4000)米	[4000,5000)米	≥5000 米
		0.90%	0.45%	0.00%	-0.48%	-0.97%
	距高速公路出入口距离	<8000 米	[8000,10000)米	[10000,13000)米	[13000,16000)米	≥16000 米
		0.84%	0.42%	0.00%	-0.45%	-0.90%
基本设施状况	供水设施	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
		0.55%	0.28%	0.00%	-0.30%	-0.59%
	排水设施	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
		0.59%	0.29%	0.00%	-0.31%	-0.63%
	供电设施	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
		0.65%	0.32%	0.00%	-0.35%	-0.70%
	距小学距离	<300 米	[300,400)米	[400,500)米	[500,600)米	≥600 米
		0.31%	0.16%	0.00%	-0.17%	-0.33%
	距中学距离	<400 米	[400,500)米	[500,600)米	[600,700)米	≥700 米
		0.31%	0.16%	0.00%	-0.17%	-0.33%
	医疗设施	<500 米	[500,600)米	[600,700)米	[700,900)米	≥900 米
		0.59%	0.30%	0.00%	-0.32%	-0.64%
人口状况	客流人口密度	客流人口稠密，客流大	客流人口较稠密，客流较大	客流一般	稀疏，客流较小	客流人口稀疏，客流小
		2.16%	1.08%	0.00%	-1.16%	-2.32%
用地潜力	规划前景	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
		0.90%	0.45%	0.00%	-0.48%	-0.96%

表 26 乡镇四级商服用地区域因素修正说明表

影响因素	影响因子	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
繁华程度	商服中心	位于商服中心附近，商服设施配套齐全功能完善，商业氛围浓厚	临近商服中心，商服设施配套较齐全功能较完善，商业氛围较好	商服设施配套一般，商业氛围一般	商服设施配套条件较差，较难形成商业氛围	商服设施配套条件差，难以形成商业氛围
		3.91%	1.95%	0.00%	-2.08%	-4.15%
	农贸市场	位于农贸市场，设施配套齐全，功能完善	临近农贸市场，设施配套较齐全，功能较完善	农贸市场设施配套可满足基本需求	农贸市场设施配套条件较差	农贸市场设施配套条件差
		3.21%	1.61%	0.00%	-1.71%	-3.41%
交通条件	道路通达度	道路便利，通达程度高	道路较为便利，通达程度较高	道路便利一般，通达程度一般	道路便利程度较差，通达程度较差	道路便利程度差，通达程度差
		2.23%	1.12%	0.00%	-1.19%	-2.37%
	距汽车客运站距离	<2500 米	[2500,3500)米	[3500,4500)米	[4500,6000)米	≥6000 米
		1.00%	0.50%	0.00%	-0.53%	-1.06%
	距高速公路出入口距离	<9000 米	[9000,12000)米	[12000,15000)米	[15000,18000)米	≥18000 米
		0.93%	0.46%	0.00%	-0.49%	-0.98%
基本设施状况	供水设施	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
		0.61%	0.31%	0.00%	-0.33%	-0.65%
	排水设施	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
		0.65%	0.32%	0.00%	-0.34%	-0.69%
	供电设施	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
		0.72%	0.36%	0.00%	-0.38%	-0.76%
	距小学距离	<400 米	[400,500)米	[500,600)米	[600,700)米	≥700 米
		0.34%	0.17%	0.00%	-0.18%	-0.37%
	距中学距离	<500 米	[500,600)米	[600,700)米	[700,800)米	≥800 米
		0.34%	0.17%	0.00%	-0.18%	-0.37%
	医疗设施	<600 米	[600,700)米	[700,800)米	[800,1000)米	≥1000 米
		0.66%	0.33%	0.00%	-0.35%	-0.70%
人口状况	客流人口密度	客流人口稠密，客流大	客流人口较稠密，客流较大	客流一般	稀疏，客流较小	客流人口稀疏，客流小
		2.39%	1.20%	0.00%	-1.27%	-2.54%
用地潜力	规划前景	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
		0.99%	0.50%	0.00%	-0.53%	-1.06%

2.商服用地容积率修正系数

表 27 商服用地容积率修正系数

容积率	$r \leq 0.4$		$0.4 \leq r < 3.0$	$r \geq 3.0$
	纯商业用地	混合用地		
修正系数	$0.31-3.04\times r^3+0.3/r$	1	$(0.40/r)^{0.4}$	0.4467

注：（1）公式中 r 为商服容积率，容积率修正是指首层楼面地价与平均楼面地价的转换系数；

（2）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（其中容积率小于等于0.4时，容积率修正系数为1）；

（3）评估待开发项目且无明确楼层数宜采用容积率修正，修正后得到的是对应容积率下的平均楼面地价。

（4）容积率＜0.4时，修正系数已考虑空地价值，地价计算公式采用建筑面积计算总价；

（5）容积率＜0.1时，容积率修正系数按容积率为0.1的修正系数进行取值，并且在计算总价时采用的建筑面积也要按容积率为0.1时的建筑面积来计算。

表 28 商服用地容积率修正系数表

容积率	0.1	0.2	0.3	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1
修正系数	3.21696	1.69568	1.13792	1	0.9146	0.8503	0.7994	0.7579	0.723	0.6931
容积率	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
修正系数	0.6672	0.6444	0.6241	0.6059	0.5894	0.5743	0.5606	0.5479	0.5362	0.5253
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	≥3
修正系数	0.5152	0.5057	0.4967	0.4884	0.4804	0.473	0.4659	0.4592	0.4528	0.4467

3.商服用地楼层修正系数

表 29 商服用地楼层修正系数表

楼层		首层	第二层、夹层	第三层/地下负一层	第四及以上
修正系数	平均值	1	0.40	0.30	0.20
	修正范围	1	0.30～0.60	0.20～0.40	0.10～0.30

注：（1）此楼层分配系数仅用于求取各层分摊的楼面地价；

（2）商服用地各层楼面地价=商服用地单位首层楼面地价×某层楼的楼层修正系数；

（3）已建成项目或已有详细规划指标且有楼层分布依据的待开发项目宜采用楼层修正；

（4）旅馆、公寓或商务金融类商服用地项目，不适用该楼层修正。

4.商服路线价相关修正系数

（1）商服临街深度修正

表 30 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）	$d \leq 2$	$2 < d \leq 4$	$4 < d \leq 6$	$6 < d \leq 8$	$8 < d \leq 10$	$10 < d \leq 12$
修正系数	1.37	1.31	1.24	1.11	1.06	1.0

注：（1）设定路线价区段的区域按平均标准深度12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，深度起算点则为建筑红线；

（3）临街深度大于标准深度修正系数取1。

（2）商服宽深比修正

表 31 商服路线价宽深比修正系数表

宽深比	$w \leq 0.1$	$0.1 < w \leq 0.3$	$0.3 < w \leq 0.5$	$0.5 < w \leq 0.7$	$0.7 < w \leq 0.9$	$0.9 < w \leq 1.1$	$w > 1.1$
修正系数	0.85	0.94	1.0	1.02	1.04	1.06	1.08

注：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）。

5.商服用地街角地修正系数

表 32 商服用地街角地修正系数

临街情况	一面临街	两面临街	多面临街
修正系数	1	1.05	1.10

6.商服用地其他个别因素修正

表 33 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	形状规整，临街面好，土地利用效率极高	形状较规整，局部轻微异形，不影响整体利用	形状一般，存在少量异形，可通过设计优化	形状不规整，对商业布局有明显不利影响	形状极不规则，土地难以有效利用
	修正系数	3	1.5	0	-1.5	-3
宗地大小	指标标准说明	面积适中，完全适配商业经营与布局，集约利用程度高	面积基本适配商业需求，仅少量冗余或不足	面积与需求基本匹配，经合理设计可正常利用	面积匹配度较低，布局受限或存在浪费	面积严重不适配，无法满足基本商业利用
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地地基承载力	指标标准说明	地质条件优良，承载力高，无需地基处理	地质条件较好，承载力满足要求，仅简易处理	地质条件中等，需常规地基处理	地质条件较差，需复杂加固处理，成本较高	地质条件极差，承载力严重不足，开发难度极大
	修正系数	2	1	0	-1	-2

7.商服用地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，当估价对象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：*r*——土地还原率； *m*——土地使用权法定最高出让年期40年；

n——土地使用年期； *Y*——土地使用年期修正系数。

表34 城区商服用地土地剩余使用年期修正系数（土地还原率为6%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0627	0.1219	0.1777	0.2303	0.28	0.3268	0.371	0.4127	0.4521	0.4892
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5242	0.5572	0.5884	0.6178	0.6455	0.6717	0.6963	0.7196	0.7416	0.7623
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7819	0.8003	0.8177	0.8341	0.8496	0.8642	0.878	0.891	0.9033	0.9148
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9257	0.936	0.9458	0.9549	0.9636	0.9717	0.9794	0.9867	0.9935	1

表35 乡镇商服用地土地剩余使用年期修正系数（土地还原率为5.3%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0576	0.1124	0.1644	0.2137	0.2606	0.3051	0.3474	0.3875	0.4257	0.4619
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4963	0.5289	0.5599	0.5894	0.6174	0.6439	0.6692	0.6931	0.7159	0.7375
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.758	0.7775	0.796	0.8136	0.8302	0.8461	0.8611	0.8754	0.889	0.9019
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9141	0.9258	0.9368	0.9473	0.9572	0.9667	0.9757	0.9842	0.9923	1

8. 商服用地土地开发程度修正

基准地价设定开发程度为“五通一平”，当待估土地开发程度达不到或超过“五通一平”时，应进行开发程度修正。

表 36 城区商服用地土地开发程度修正范围表

土地开发程度	开发项目及成本（元/㎡）							合计
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	通气	平整土地	元/㎡
取值范围	10～25	10～25	15～35	5～20	20～50	10～25	20～50	90～230

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。其中上表的“五通一平”具体是指宗地外通上水、通下水、通电、通讯、通路及宗地内土地平整，“六通一平”具体是指宗地外通上水、通下水、通电、通讯、通路、通燃气及宗地内土地平整。

表 37 乡镇商服用地土地开发程度修正范围表

土地开发程度	开发项目及成本（元/㎡）							合计
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	通气	平整土地	元/㎡
取值范围	10～20	10～20	15～30	5～20	20～30	10～20	15～45	85～185

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。其中上表的“五通一平”具体是指宗地外通上水、通下水、通电、通讯、通路及宗地内土地平整，“六通一平”具体是指宗地外通上水、通下水、通电、通讯、通路、通燃气及宗地内土地平整。

9. 商服用地期日修正

待估宗地的估价期日与基准地价设定的估价期日如不一致时，需根据自然资源局或政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

（二）住宅用地宗地地价修正体系

1.住宅用地区域因素修正系数

表 38 城区一级住宅用地区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
基本设施状况	供水设施	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
		0.47%	0.24%	0.00%	-0.29%	-0.57%
	排水设施	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
		0.49%	0.24%	0.00%	-0.30%	-0.59%

影响因素	因子层	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
	供电设施	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
		0.53%	0.27%	0.00%	-0.32%	-0.65%
	距小学距离	<200 米	[200,300)米	[300,500)米	[500,600)米	≥600 米
		0.27%	0.13%	0.00%	-0.16%	-0.33%
	距中学距离	<200 米	[200,300)米	[300,500)米	[500,600)米	≥600 米
		0.27%	0.13%	0.00%	0.16%	-0.33%
	距医疗设施距离	<300 米	[300,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥800 米
		0.51%	0.25%	0.00%	-0.31%	-0.62%
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主，道路路网密集	区域以主干道为主，道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主，道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
		0.82%	0.41%	0.00%	-0.50%	-0.99%
	距公交站距离	<100 米	[100,200)米	[200,300)米	[300,400)米	≥400 米
		0.52%	0.26%	0.00%	-0.32%	-0.63%
	距汽车客运站距离	<500 米	[500,1000)米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	≥2000 米
		0.37%	0.19%	0.00%	-0.23%	-0.45%
	距高速公路出入口距离	<5000 米	[5000,7000)米	[7000,10000)米	[10000,12000)米	≥12000 米
		0.32%	0.16%	0.00%	-0.20%	-0.39%
环境条件	公园广场水域	周边公园广场水域条件好，能较好提升居住舒适度	周边公园广场水域条件较好，对居住舒适度有一定提升	周边公园广场水域条件一般，对居住舒适度没有明显的影响	周边公园广场水域条件较差，对居住舒适度产生一定负面影响	周边公园广场水域条件差，对居住舒适度产生严重负面影响
		1.62%	0.81%	0.00%	-0.98%	-1.97%
繁华程度	商服中心	位于商服中心，商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心，商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
		0.66%	0.33%	0.00%	-0.40%	-0.80%

影响因素	因子层	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
	农贸市场	位于农贸市场，设施配套齐全，功能完善	临近农贸市场，设施配套较齐全，功能较完善	农贸市场设施配套可满足基本需求	农贸市场设施配套条件较差	农贸市场设施配套条件差
		0.45%	0.22%	0.00%	-0.27%	-0.54%
人口状况	常住人口密度	人口稠密区，常住人口密度大	人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口密度一般	人口较稀疏区，常住人口密度较小	人口稀疏区，常住人口密度小
		0.62%	0.31%	0.00%	-0.38%	-0.75%
用地潜力	规划前景	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
		0.44%	0.22%	0.00%	-0.27%	-0.53%

表 39　城区二级住宅用地区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
基本设施状况	供水设施	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
		0.58%	0.29%	0.00%	-0.36%	-0.71%
	排水设施	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
		0.59%	0.30%	0.00%	-0.37%	-0.73%
	供电设施	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
		0.65%	0.33%	0.00%	-0.40%	-0.80%
	距小学距离	<300 米	[300,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥800 米
		0.33%	0.16%	0.00%	-0.20%	-0.40%
	距中学距离	<300 米	[300,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥800 米
		0.33%	0.16%	0.00%	-0.20%	-0.40%
	距医疗设	<400 米	[400,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥900 米

影响因素	因子层	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
	施距离	0.62%	0.31%	0.00%	-0.38%	-0.77%
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主，道路路网密集	区域以主干道为主，道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主，道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
		1.00%	0.50%	0.00%	-0.61%	-1.23%
	距公交站距离	<150 米	[150,250)米	[250,350)米	[350,500)米	≥500 米
		0.64%	0.32%	0.00%	-0.39%	-0.79%
	距汽车客运站距离	<800 米	[800,1200)米	[1200,1800)米	[1800,2500)米	≥2500 米
		0.46%	0.23%	0.00%	-0.28%	-0.56%
	距高速公路出入口距离	<6000 米	[6000,8000)米	[8000,10000)米	[10000,12000)米	≥12000 米
		0.40%	0.20%	0.00%	-0.24%	-0.49%
环境条件	公园广场水域	周边公园广场水域条件好，能较好提升居住舒适度	周边公园广场水域条件较好，对居住舒适度有一定提升	周边公园广场水域条件一般，对居住舒适度没有明显的影响	周边公园广场水域条件较差，对居住舒适度产生一定负面影响	周边公园广场水域条件差，对居住舒适度产生严重负面影响
		1.98%	0.99%	0.00%	-1.22%	-2.43%
繁华程度	商服中心	位于商服中心，商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心，商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
		0.80%	0.40%	0.00%	-0.49%	-0.99%
	农贸市场	位于农贸市场，设施配套齐全，功能完善	临近农贸市场，设施配套较齐全，功能较完善	农贸市场设施配套可满足基本需求	农贸市场设施配套条件较差	农贸市场设施配套条件差
		0.55%	0.27%	0.00%	-0.34%	-0.67%
人口状况	常住人口密度	人口稠密区，常住人口密度大	人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口密度一般	人口较稀疏区，常住人口密度较小	人口稀疏区，常住人口密度小
		0.76%	0.38%	0.00%	-0.47%	-0.93%
用地	规划前景	区域规划为最佳用途，	区域规划为较适合用途，规划前	区域规划为一般用途，规划前景	区域规划为不太适合用途，规划	区域规划为不适合用途，

影响因素	因子层	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
潜力		规划前景好	景较好	一般	前景较差	规划前景差
		0.54%	0.27%	0.00%	-0.33%	-0.66%

表 40 城区三级住宅用地区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
基本设施状况	供水设施	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
		0.68%	0.34%	0.00%	-0.42%	-0.84%
	排水设施	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
		0.70%	0.35%	0.00%	-0.43%	-0.86%
	供电设施	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
		0.77%	0.38%	0.00%	-0.47%	-0.95%
	距小学距离	<400 米	[400,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥900 米
		0.39%	0.19%	0.00%	-0.24%	-0.48%
	距中学距离	<400 米	[400,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥900 米
		0.39%	0.19%	0.00%	-0.24%	-0.48%
	距医疗设施距离	<500 米	[500,600)米	[600,800)米	[800,1000)米	≥1000 米
		0.73%	0.37%	0.00%	-0.45%	-0.90%
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主，道路路网密集	区域以主干道为主，道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主，道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
		1.18%	0.59%	0.00%	-0.72%	-1.45%
	距公交站距离	<150 米	[150,250)米	[250,350)米	[350,500)米	≥500 米
		0.75%	0.38%	0.00%	-0.46%	-0.93%
	距汽车客运站距离	<1000 米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	[2000,3000)米	≥3000 米
		0.54%	0.27%	0.00%	-0.33%	-0.66%
	距高速公路出入口距离	<8000 米	[8000,10000)米	[10000,12000)米	[12000,15000)米	≥15000 米
		0.47%	0.23%	0.00%	-0.29%	-0.58%

影响因素	因子层	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
环境条件	公园广场水域	周边公园广场水域条件好，能较好提升居住舒适度	周边公园广场水域条件较好，对居住舒适度有一定提升	周边公园广场水域条件一般，对居住舒适度没有明显的影响	周边公园广场水域条件较差，对居住舒适度产生一定负面影响	周边公园广场水域条件差，对居住舒适度产生严重负面影响
		2.34%	1.17%	0.00%	-1.44%	-2.87%
繁华程度	商服中心	位于商服中心，商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心，商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
		0.95%	0.47%	0.00%	-0.58%	-1.17%
	农贸市场	位于农贸市场，设施配套齐全，功能完善	临近农贸市场，设施配套较齐全，功能较完善	农贸市场设施配套可满足基本需求	农贸市场设施配套条件较差	农贸市场设施配套条件差
		0.64%	0.32%	0.00%	-0.40%	-0.79%
人口状况	常住人口密度	人口稠密区，常住人口密度大	人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口密度一般	人口较稀疏区，常住人口密度较小	人口稀疏区，常住人口密度小
		0.89%	0.45%	0.00%	-0.55%	-1.10%
用地潜力	规划前景	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
		0.63%	0.32%	0.00%	-0.39%	-0.78%

表 41　城区四级住宅用地区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
基本设施状况	供水设施	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
		0.75%	0.37%	0.00%	-0.41%	-0.82%
	排水设施	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
		0.77%	0.38%	0.00%	-0.42%	-0.85%

影响因素	因子层	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
	供电设施	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
		0.84%	0.42%	0.00%	-0.47%	-0.93%
	距小学距离	<400 米	[400,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥900 米
		0.43%	0.21%	0.00%	-0.23%	-0.47%
	距中学距离	<400 米	[400,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥900 米
		0.43%	0.21%	0.00%	-0.23%	-0.47%
	距医疗设施距离	<500 米	[500,600)米	[600,800)米	[800,1000)米	≥1000 米
		0.81%	0.40%	0.00%	-0.44%	-0.89%
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主，道路路网密集	区域以主干道为主，道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主，道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
		1.29%	0.65%	0.00%	-0.71%	-1.42%
	距公交站距离	<150 米	[150,250)米	[250,350)米	[350,500)米	≥500 米
		0.83%	0.41%	0.00%	-0.46%	-0.91%
	距汽车客运站距离	<1000 米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	[2000,3000)米	≥3000 米
		0.59%	0.30%	0.00%	-0.33%	-0.65%
	距高速公路出入口距离	<8000 米	[8000,10000)米	[10000,12000)米	[12000,15000)米	≥15000 米
		0.51%	0.26%	0.00%	-0.28%	-0.57%
环境条件	公园广场水域	周边公园广场水域条件好，能较好提升居住舒适度	周边公园广场水域条件较好，对居住舒适度有一定提升	周边公园广场水域条件一般，对居住舒适度没有明显的影响	周边公园广场水域条件较差，对居住舒适度产生一定负面影响	周边公园广场水域条件差，对居住舒适度产生严重负面影响
		2.56%	1.28%	0.00%	-1.41%	-2.82%
繁华程度	商服中心	位于商服中心，商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心，商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
		1.04%	0.52%	0.00%	-0.57%	-1.15%
	农贸市场	位于农贸市场，设施配套	临近农贸市场，设施配套	农贸市场设施配套可满足基	农贸市场设施配套条件较差	农贸市场设施配套条件

影响因素	因子层	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
		齐全，功能完善	较齐全，功能较完善	本需求		差
		0.71%	0.35%	0.00%	-0.39%	-0.78%
人口状况	常住人口密度	人口稠密区，常住人口密度大	人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口密度一般	人口较稀疏区，常住人口密度较小	人口稀疏区，常住人口密度小
		0.98%	0.49%	0.00%	-0.54%	-1.08%
用地潜力	规划前景	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
		0.70%	0.35%	0.00%	-0.38%	-0.77%

表 42　乡镇一级住宅用地区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
基本设施状况	供水设施	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
		1.13%	0.57%	0.00%	-0.35%	-0.70%
	排水设施	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
		1.17%	0.58%	0.00%	-0.36%	-0.73%
	供电设施	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
		1.28%	0.64%	0.00%	-0.40%	-0.79%
	距小学距离	<200 米	[200,300)米	[300,500)米	[500,600)米	≥600 米
		0.64%	0.32%	0.00%	-0.20%	-0.40%
	距中学距离	<300 米	[300,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥800 米
		0.64%	0.32%	0.00%	-0.20%	-0.40%
	距医疗设施距离	<300 米	[300,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥800 米
		1.22%	0.61%	0.00%	-0.38%	-0.76%
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主，道路路网密集	区域以主干道为主，道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主，道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
		2.87%	1.43%	0.00%	-0.89%	-1.79%

影响因素	因子层	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
	距汽车客运站距离	<500 米	[500,1000)米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	≥2000 米
		1.14%	0.57%	0.00%	-0.36%	-0.71%
	距高速公路出入口距离	<5000 米	[5000,7000)米	[7000,10000)米	[10000,12000)米	≥12000 米
		1.11%	0.55%	0.00%	-0.35%	-0.69%
环境条件	公园广场水域	周边公园广场水域条件好，能较好提升居住舒适度	周边公园广场水域条件较好，对居住舒适度有一定提升	周边公园广场水域条件一般，对居住舒适度没有明显的影响	周边公园广场水域条件较差，对居住舒适度产生一定负面影响	周边公园广场水域条件差，对居住舒适度产生严重负面影响
		3.59%	1.80%	0.00%	-1.12%	-2.24%
繁华程度	商服中心	位于商服中心，商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心，商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
		1.29%	0.64%	0.00%	-0.40%	-0.80%
	农贸市场	位于农贸市场，设施配套齐全，功能完善	临近农贸市场，设施配套较齐全，功能较完善	农贸市场设施配套可满足基本需求	农贸市场设施配套条件较差	农贸市场设施配套条件差
		1.16%	0.58%	0.00%	-0.36%	-0.72%
人口状况	常住人口密度	人口稠密区，常住人口密度大	人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口密度一般	人口较稀疏区，常住人口密度较小	人口稀疏区，常住人口密度小
		1.37%	0.69%	0.00%	-0.43%	-0.86%
用地潜力	规划前景	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
		1.17%	0.58%	0.00%	-0.36%	-0.73%

表 43　乡镇二级住宅用地区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
基本设施状况	供水设施	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

影响因素	因子层	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
		1.02%	0.51%	0.00%	-0.43%	-0.86%
	排水设施	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
		1.05%	0.53%	0.00%	-0.44%	-0.89%
	供电设施	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
		1.15%	0.58%	0.00%	-0.49%	-0.97%
	距小学距离	<300 米	[300,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥800 米
		0.58%	0.29%	0.00%	-0.25%	-0.49%
	距中学距离	<400 米	[400,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥900 米
		0.58%	0.29%	0.00%	-0.25%	-0.49%
	距医疗设施距离	<400 米	[400,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥900 米
		1.10%	0.55%	0.00%	-0.46%	-0.93%
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主，道路路网密集	区域以主干道为主，道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主，道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
		2.59%	1.29%	0.00%	-1.09%	-2.18%
	距汽车客运站距离	<800 米	[800,1200)米	[1200,1800)米	[1800,2500)米	≥2500 米
		1.03%	0.52%	0.00%	-0.44%	-0.87%
	距高速公路出入口距离	<6000 米	[6000,8000)米	[8000,10000)米	[10000,12000)米	≥12000 米
		1.00%	0.50%	0.00%	-0.42%	-0.84%
环境条件	公园广场水域	周边公园广场水域条件好，能较好提升居住舒适度	周边公园广场水域条件较好，对居住舒适度有一定提升	周边公园广场水域条件一般，对居住舒适度没有明显的影响	周边公园广场水域条件较差，对居住舒适度产生一定负面影响	周边公园广场水域条件差，对居住舒适度产生严重负面影响
		3.24%	1.62%	0.00%	-1.37%	-2.73%
繁华程度	商服中心	位于商服中心，商服设施配套齐全	临近商服中心，商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差

影响因素	因子层	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
		功能完善				
		1.16%	0.58%	0.00%	-0.49%	-0.98%
	农贸市场	位于农贸市场，设施配套齐全，功能完善	临近农贸市场，设施配套较齐全，功能较完善	农贸市场设施配套可满足基本需求	农贸市场设施配套条件较差	农贸市场设施配套条件差
		1.05%	0.52%	0.00%	-0.44%	-0.88%
人口状况	常住人口密度	人口稠密区，常住人口密度大	人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口密度一般	人口较稀疏区，常住人口密度较小	人口稀疏区，常住人口密度小
		1.24%	0.62%	0.00%	-0.52%	-1.05%
用地潜力	规划前景	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
		1.05%	0.53%	0.00%	-0.44%	-0.89%

表 44　乡镇三级住宅用地区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
基本设施状况	供水设施	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
		0.71%	0.36%	0.00%	-0.54%	-1.08%
	排水设施	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
		0.74%	0.37%	0.00%	-0.56%	-1.12%
	供电设施	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
		0.80%	0.40%	0.00%	-0.61%	-1.22%
	距小学距离	<400 米	[400,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥900 米

影响因素	因子层	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
		0.41%	0.20%	0.00%	-0.31%	-0.62%
	距中学距离	<500 米	[500,600)米	[600,800)米	[800,1000)米	≥1000 米
		0.41%	0.20%	0.00%	-0.31%	-0.62%
	距医疗设施距离	<500 米	[500,600)米	[600,800)米	[800,1000)米	≥1000 米
		0.77%	0.38%	0.00%	-0.58%	-1.17%
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主，道路路网密集	区域以主干道为主，道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主，道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
		1.81%	0.90%	0.00%	-1.37%	-2.74%
	距汽车客运站距离	<1000 米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	[2000,3000)米	≥3000 米
		0.72%	0.36%	0.00%	-0.55%	-1.09%
	距高速公路出入口距离	<8000 米	[8000,10000)米	[10000,12000)米	[12000,15000)米	≥15000 米
		0.70%	0.35%	0.00%	-0.53%	-1.06%
环境条件	公园广场水域	周边公园广场水域条件好，能较好提升居住舒适度	周边公园广场水域条件较好，对居住舒适度有一定提升	周边公园广场水域条件一般，对居住舒适度没有明显的影响	周边公园广场水域条件较差，对居住舒适度产生一定负面影响	周边公园广场水域条件差，对居住舒适度产生严重负面影响
		2.26%	1.13%	0.00%	-1.72%	-3.44%
繁华程度	商服中心	位于商服中心，商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心，商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
		0.81%	0.41%	0.00%	-0.62%	-1.23%
	农贸市场	位于农贸市场，设施配套齐全，功能完善	临近农贸市场，设施配套较齐全，功能较完善	农贸市场设施配套可满足基本需求	农贸市场设施配套条件较差	农贸市场设施配套条件差
		0.73%	0.37%	0.00%	-0.55%	-1.11%
人口状况	常住人口密度	人口稠密区，常住人口密度大	人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口密度一般	人口较稀疏区，常住人口密度较小	人口稀疏区，常住人口密度小

影响因素	因子层	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
		0.87%	0.43%	0.00%	-0.66%	-1.32%
用地潜力	规划前景	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
		0.73%	0.37%	0.00%	-0.56%	-1.11%

2.住宅用地容积率修正系数

表 45 住宅用地容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1＜r＜2.0	2.0≤r<7.0	≥7.0
修正系数	（2.0/r）$^{0.475}$	（2.0/r）$^{0.52}$	（2.0/r）$^{0.20}$	0.7784

注：（1）容积率为建设项目综合容积率，即含裙楼商服、公建配套等的综合容积率；（2）容积率＜1.0 时，修正系数已考虑空地价值，地价计算公式采用建筑面积计算总价；（3）一类城镇住宅用地不进行容积率修正；（4）容积率＜0.1 时，容积率修正系数按容积率为 0.1 的修正系数进行取值，且在计算总价时采用的建筑面积也要按容积率为 0.1 时的建筑面积来计算。

表 46 住宅用地容积率修正系数表

容积率	0.1	0.2	0.3	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1
修正系数	4.1494	2.9854	2.4624	2.1479	1.9319	1.7716	1.6465	1.5453	1.4612	1.3899
容积率	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
修正系数	1.3646	1.3043	1.2511	1.2038	1.1614	1.123	1.0882	1.0563	1.027	1
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3
修正系数	0.9903	0.9811	0.9724	0.9642	0.9564	0.9489	0.9417	0.9349	0.9284	0.9221
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4
修正系数	0.9161	0.9103	0.9047	0.8993	0.8941	0.8891	0.8842	0.8795	0.875	0.8706
容积率	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5
修正系数	0.8663	0.8621	0.858	0.8541	0.8503	0.8466	0.8429	0.8394	0.8359	0.8326
容积率	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6
修正系数	0.8293	0.826	0.8229	0.8198	0.8168	0.8139	0.811	0.8082	0.8054	0.8027
容积率	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8	6.9	≥7
修正系数	0.8001	0.7975	0.7949	0.7924	0.79	0.7876	0.7852	0.7829	0.7806	0.7784

3.住宅用地楼层分配系数

表 47 多层住宅（楼梯楼）楼层分配修正系数

总楼层 / 所在楼层	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1	0.995	0.989	0.955	0.95	0.938	0.93	0.924	0.922
2	——	1.005	1.008	0.984	0.979	0.967	0.958	0.952	0.949
3	——	——	1.003	1.082	1.077	1.063	1.054	1.047	1.044
4	——	——	——	0.979	1.015	1.068	1.058	1.051	1.048
5	——	——	——	——	0.979	1.002	1.058	1.051	1.048
6	——	——	——	——	——	0.962	0.993	1.051	1.048
7	——	——	——	——	——	——	0.949	0.987	1.03
8	——	——	——	——	——	——	——	0.937	0.981
9	——	——	——	——	——	——	——	——	0.93

注：（1）楼层分配修正系数是对住宅楼整体平均楼面地价修正至具体某一层的楼面地价修正；（2）上表的多层住宅楼层分配修正系数适用于多层无电梯住宅，即楼层为9层以下且无电梯配备的普通住宅楼。

表 48 高层住宅（电梯楼）楼层分配系数 1

总楼层 / 所在楼层	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	0.97	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	0.98	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	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	1.002	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	1.011	1.008	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	1.03	1.015	1.012	1.007	1.005	1.003	1.002	0.998	0.995	0.992	0.991	0.98	0.98	0.978
7	1.016	1.029	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	——	1.019	1.028	1.016	1.013	1.012	1.01	1.008	1.005	1.003	1.001	1	0.99	0.989
9	——	——	1.02	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
18	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	1.034	1.032	1.032
19	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	1.022	1.028
20	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	1.019

表 49 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
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
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
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
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
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
6	0.977	0.975	0.973	0.972	0.971	0.971	0.968	0.967	0.965	0.964	0.961	0.960
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
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
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
10	1	0.992	0.991	0.99	0.99	0.99	0.99	0.989	0.988	0.985	0.982	0.982
11	1.007	1	1	0.996	0.994	0.994	0.994	0.994	0.994	0.992	0.989	0.989
12	1.013	1.01	1.006	1	1	0.996	0.996	0.996	0.996	0.995	0.993	0.993
13	1.019	1.017	1.015	1.01	1.01	1	1	0.999	0.998	0.997	0.995	0.995
14	1.025	1.023	1.021	1.018	1.017	1.008	1.003	1	1	0.999	0.998	0.998
15	1.031	1.029	1.027	1.024	1.023	1.016	1.015	1.011	1.009	1	1	0.999
16	1.036	1.035	1.033	1.03	1.029	1.023	1.022	1.018	1.015	1.013	1.012	1
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
18	1.039	1.037	1.035	1.034	1.033	1.028	1.027	1.024	1.022	1.021	1.020	1.019
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
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
21	1.015	1.024	1.028	1.039	1.035	1.038	1.033	1.033	1.031	1.03	1.030	1.030
22	——	1.014	1.021	1.035	1.036	1.04	1.038	1.037	1.034	1.033	1.033	1.033
23	——	——	1.013	1.021	1.033	1.043	1.04	1.04	1.038	1.038	1.038	1.037
24	——	——	——	1.012	1.018	1.037	1.041	1.043	1.041	1.041	1.040	1.040
25	——	——	——	——	1.012	1.023	1.036	1.037	1.042	1.042	1.042	1.042

总楼层 / 所在楼层	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
26	——	——	——	——	——	1.011	1.022	1.032	1.038	1.043	1.043	1.043
27	——	——	——	——	——	——	1.011	1.028	1.031	1.036	1.039	1.039
28	——	——	——	——	——	——	——	1.01	1.023	1.031	1.037	1.037
29	——	——	——	——	——	——	——	——	1.01	1.021	1.028	1.028
30	——	——	——	——	——	——	——	——	——	1.01	1.020	1.025
31	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	1.007	1.018
32	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	1.006

注：（1）楼层分配修正系数是对住宅楼整体平均楼面地价修正至具体某一层的楼面地价修正；

（2）上表的高层住宅楼层分配修正系数适用于高层电梯住宅，即楼层为7层及以上且配备电梯的普通住宅楼；

（3）总楼层32层及以上的，以总楼层为32层的第1~32层的楼层修正系数进行修正，所在楼层32层以上的各楼层的楼层修正系数按总楼层32层的第32层楼层修正系数进行修正。

4.住宅用地其他个别因素修正

表50 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	规整方正，利于建筑布局，采光通风好	较规整，轻微异形，不影响使用	形状一般，可优化利用	形状不规则，影响布局采光	形态极差，难以合理利用
	修正系数	3	1.5	0	-1.5	-3
宗地大小	指标标准说明	面积适中，布局合理，集约利用度高	基本适配需求，略有冗余或不足	匹配一般需求，可通过设计优化	面积不适配，布局受限	严重不适配，无法满足建设
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地地基承载力	指标标准说明	地质优良，承载力高，无需处理	地质较好，简易处理即可	地质中等，需常规地基处理	地质较差，需复杂加固	地质极差，承载力严重不足
	修正系数	2	1	0	-2	-4
景观条件	指标说明	景观条件好，对居住极为有利	景观条件良好，对居住较为有利	景观条件一般，对居住无不良影响	景观条件较差，对居住有一定影响	景观条件差，对居住产生严重影响
	修正系数（%）	3	1.5	0	-1.5	-3

5.住宅用地土地使用年期修正

住宅基准地价为最高使用年限70年的价格，当待估宗地使用年限不到70年时，应进行使用年期修正。

土地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——土地使用年限； *Y*——土地使用年期修正系数。

表51 城区住宅用地土地使用年期修正系数表（土地还原率为5.2%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0509	0.0993	0.1453	0.189	0.2305	0.27	0.3076	0.3433	0.3772	0.4094
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4401	0.4692	0.4969	0.5233	0.5483	0.5721	0.5947	0.6162	0.6366	0.6561
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6745	0.6921	0.7088	0.7246	0.7397	0.754	0.7676	0.7806	0.7929	0.8046
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8157	0.8263	0.8364	0.8459	0.855	0.8636	0.8718	0.8796	0.887	0.8941
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9008	0.9072	0.9132	0.919	0.9244	0.9296	0.9346	0.9393	0.9437	0.948
剩余使用年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.952	0.9559	0.9595	0.963	0.9663	0.9694	0.9724	0.9752	0.9779	0.9804
剩余使用年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9829	0.9852	0.9874	0.9895	0.9915	0.9933	0.9951	0.9968	0.9985	1

表52 乡镇住宅用地土地使用年期修正系数表（土地还原率为4.7%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0468	0.0914	0.1341	0.1748	0.2138	0.2509	0.2864	0.3204	0.3527	0.3837
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4132	0.4414	0.4684	0.4941	0.5187	0.5422	0.5646	0.5861	0.6065	0.6261
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6447	0.6625	0.6796	0.6958	0.7114	0.7262	0.7404	0.7539	0.7668	0.7792
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.791	0.8022	0.813	0.8233	0.8331	0.8424	0.8514	0.8599	0.8681	0.8759
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.8834	0.8905	0.8973	0.9037	0.9099	0.9159	0.9215	0.9269	0.9321	0.937
剩余使用年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9417	0.9462	0.9505	0.9546	0.9585	0.9623	0.9658	0.9692	0.9725	0.9756
剩余使用年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9786	0.9814	0.9841	0.9867	0.9892	0.9916	0.9938	0.996	0.998	1

6.住宅用地土地开发程度修正内容（同商服用地）

基准地价设定开发程度为“五通一平”，当待估土地开发程度达不到或超过“五通一平”时，应进行开发程度修正。

7. 住宅用地期日修正

待估宗地的估价期日与基准地价设定的估价期日如不一致时，需根据自然资源局或政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

（三）工业用地宗地地价修正体系

1.工业用地区域因素修正系数

表 53 城区一级工业用地区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
交通条件	道路通达度	区域道路路网密集，通行便捷	区域道路路网较密集，通行较便捷	区域道路路网一般，通行一般	区域道路路网较稀疏，通行较差	区域道路路网稀疏，通行差
		1.58%	0.79%	0.00%	-1.13%	-2.25%
	高速公路出入口	位于高速路出入口	通达高速路出入口，较为便利	通达高速路出入口，便利度一般	距离高速路出入口较远，便利度较差	距离高速路出入口远，便利度差
		1.27%	0.64%	0.00%	-0.91%	-1.82%
基本设施状况	供水设施	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
		0.70%	0.35%	0.00%	-0.50%	-0.99%
	排水设施	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
		0.72%	0.36%	0.00%	-0.51%	-1.03%
	供电设施	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
		0.81%	0.41%	0.00%	-0.58%	-1.16%
环境条件	地形坡度	地形、地势平坦，完全满足工程要求	地形、地势较平坦，有一定坡度，较好满足工程要求	有坡度，但对工程基本无负面影响	坡度较大，对工程有一定影响	坡度很大，基本不能满足工程要求
		1.27%	0.63%	0.00%	-0.90%	-1.81%
产业集聚效益	产业集聚影响度	集聚度高，有规模工业区分布	集聚度较高，有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差，零星工业分布	集聚度差，无工业分布
		1.10%	0.55%	0.00%	-0.78%	-1.56%
用地潜力	规划前景	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

影响因素	因子层	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
		0.57%	0.29%	0.00%	-0.41%	-0.82%

表 54 城区二级工业用地区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
交通条件	道路通达度	区域道路路网密集，通行便捷	区域道路路网较密集，通行较便捷	区域道路路网一般，通行一般	区域道路路网较稀疏，通行较差	区域道路路网稀疏，通行差
		2.15%	1.08%	0.00%	-1.14%	-2.29%
	高速公路出入口	直接位于高速路出入口	通达高速路出入口，较为便利	通达高速路出入口，便利度一般	距离高速路出入口较远，便利度较差	距离高速路出入口远，便利度差
		1.73%	0.87%	0.00%	-0.92%	-1.84%
基本设施状况	供水设施	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
		0.95%	0.47%	0.00%	-0.50%	-1.01%
	排水设施	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
		0.98%	0.49%	0.00%	-0.52%	-1.04%
	供电设施	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
		1.11%	0.55%	0.00%	-0.59%	-1.18%
环境条件	地形坡度	地形、地势平坦，完全满足工程要求	地形、地势较平坦，有一定坡度，较好满足工程要求	有坡度，但对工程基本无负面影响	坡度较大，对工程有一定影响	坡度很大，基本不能满足工程要求
		1.72%	0.86%	0.00%	-0.92%	-1.83%
产业集聚效益	产业集聚影响度	集聚度高，有规模工业区分布	集聚度较高，有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差，零星工业分布	集聚度差，无工业分布
		1.49%	0.75%	0.00%	-0.79%	-1.59%
用地潜力	规划前景	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
		0.78%	0.39%	0.00%	-0.42%	-0.83%

表55 城区三级工业用地区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
交通条件	道路通达度	区域道路路网密集，通行便捷	区域道路路网较密集，通行较便捷	区域道路路网一般，通行一般	区域道路路网较稀疏，通行较差	区域道路路网稀疏，通行差
		1.60%	0.80%	0.00%	-1.45%	-2.91%
	高速公路出入口	直接位于高速路出入口	通达高速路出入口，较为便利	通达高速路出入口，便利度一般	距离高速路出入口较远，便利度较差	距离高速路出入口远，便利度差
		1.29%	0.64%	0.00%	-1.17%	-2.34%
基本设施状况	供水设施	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
		0.70%	0.35%	0.00%	-0.64%	-1.28%
	排水设施	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
		0.73%	0.36%	0.00%	-0.66%	-1.32%
	供电设施	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
		0.82%	0.41%	0.00%	-0.75%	-1.50%
环境条件	地形坡度	地形、地势平坦，完全满足工程要求	地形、地势较平坦，有一定坡度，较好满足工程要求	有坡度，但对工程基本无负面影响	坡度较大，对工程有一定影响	坡度很大，基本不能满足工程要求
		1.28%	0.64%	0.00%	-1.17%	-2.33%
产业集聚效益	产业集聚影响度	集聚度高，有规模工业区分布	集聚度较高，有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差，零星工业分布	集聚度差，无工业分布
		1.11%	0.55%	0.00%	-1.01%	-2.02%
用地潜力	规划前景	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
		0.58%	0.29%	0.00%	-0.53%	-1.06%

表56 乡镇一级工业用地区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
交通条件	道路通达度	区域道路路网密集，通行便捷	区域道路路网较密集，通行较便捷	区域道路路网一般，通行一般	区域道路路网较稀疏，通行较差	区域道路路网稀疏，通行差
		2.81%	1.41%	0.00%	-1.47%	-2.93%
	高速公路出入口	直接位于高速路出入口	通达高速路出入口，较为便利	通达高速路出入口，便利度一般	距离高速路出入口较远，便利度较差	距离高速路出入口远，便利度差
		2.25%	1.12%	0.00%	-1.17%	-2.35%
基本设施状况	供水设施	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
		1.25%	0.62%	0.00%	-0.65%	-1.30%
	排水设施	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
		1.29%	0.65%	0.00%	-0.67%	-1.35%
	供电设施	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
		1.46%	0.73%	0.00%	-0.76%	-1.52%
环境条件	地形坡度	地形、地势平坦，完全满足工程要求	地形、地势较平坦，有一定坡度，较好满足工程要求	有坡度，但对工程基本无负面影响	坡度较大，对工程有一定影响	坡度很大，基本不能满足工程要求
		2.10%	1.05%	0.00%	-1.10%	-2.19%
产业集聚效益	产业集聚影响度	集聚度高，有规模工业区分布	集聚度较高，有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差，零星工业分布	集聚度差，无工业分布
		1.81%	0.91%	0.00%	-0.95%	-1.89%
用地潜力	规划前景	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
		0.92%	0.46%	0.00%	-0.48%	-0.96%

表57 乡镇二级工业用地区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
交通条件	道路通达度	区域道路路网密集，通行便捷	区域道路路网较密集，通行较便捷	区域道路路网一般，通行一般	区域道路路网较稀疏，通行较差	区域道路路网稀疏，通行差
		3.10%	1.55%	0.00%	-1.85%	-3.70%
	高速公路出入口	直接位于高速路出入口	通达高速路出入口，较为便利	通达高速路出入口，便利度一般	距离高速路出入口较远，便利度较差	距离高速路出入口远，便利度差
		2.48%	1.24%	0.00%	-1.48%	-2.96%
基本设施状况	供水设施	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
		1.38%	0.69%	0.00%	-0.82%	-1.65%
	排水设施	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
		1.42%	0.71%	0.00%	-0.85%	-1.70%
	供电设施	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
		1.61%	0.80%	0.00%	-0.96%	-1.92%
环境条件	地形坡度	地形、地势平坦，完全满足工程要求	地形、地势较平坦，有一定坡度，较好满足工程要求	有坡度，但对工程基本无负面影响	坡度较大，对工程有一定影响	坡度很大，基本不能满足工程要求
		2.31%	1.16%	0.00%	-1.38%	-2.77%
产业集聚效益	产业集聚影响度	集聚度高，有规模工业区分布	集聚度较高，有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差，零星工业分布	集聚度差，无工业分布
		2.00%	1.00%	0.00%	-1.19%	-2.39%
用地潜力	规划前景	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
		1.02%	0.51%	0.00%	-0.61%	-1.21%

表58 乡镇三级工业用地区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
交通条件	道路通达度	区域道路路网密集，通行便捷	区域道路路网较密集，通行较便捷	区域道路路网一般，通行一般	区域道路路网较稀疏，通行较差	区域道路路网稀疏，通行差
		4.36%	2.18%	0.00%	-1.50%	-3.00%
	高速公路出入口	直接位于高速路出入口	通达高速路出入口，较为便利	通达高速路出入口，便利度一般	距离高速路出入口较远，便利度较差	距离高速路出入口远，便利度差
		3.48%	1.74%	0.00%	-1.20%	-2.40%
基本设施状况	供水设施	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
		1.94%	0.97%	0.00%	-0.67%	-1.33%
	排水设施	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
		2.00%	1.00%	0.00%	-0.69%	-1.38%
	供电设施	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
		2.26%	1.13%	0.00%	-0.78%	-1.56%
环境条件	地形坡度	地形、地势平坦，完全满足工程要求	地形、地势较平坦，有一定坡度，较好满足工程要求	有坡度，但对工程基本无负面影响	坡度较大，对工程有一定影响	坡度很大，基本不能满足工程要求
		3.25%	1.63%	0.00%	-1.12%	-2.24%
产业集聚效益	产业集聚影响度	集聚度高，有规模工业区分布	集聚度较高，有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差，零星工业分布	集聚度差，无工业分布
		2.81%	1.40%	0.00%	-0.97%	-1.93%
用地潜力	规划前景	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
		1.43%	0.71%	0.00%	-0.49%	-0.98%

2. 工业用地容积率修正

根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）精神，对现有工业用地，在符合规划、不改变用途的前提下，提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款；对新增工业用地，要进一步提高工业用地控制指标，厂房建筑面积高于容积率控制指标的部分，不再增收土地价款。考虑到翁源县鼓励工业用地集约发展以及对工业用地增加容积率不加收出让金的客观实际，工业不作容积率修正。

3. 工业用地其他个别因素修正

表59 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（%）
临路条件	指标标准说明	临交通型主干道	临混合型主干道	临次干道	临支路	不临路
	修正系数	3	1.5	0	-1.5	-3
宗地形状	指标标准说明	规整方正，便于厂房及物流布置，土地利用率高	形状较规整，轻微异形，不影响整体布局	形状一般，可通过规划优化利用	形状不规则，对厂房布置有明显影响	形态极差，难以布置生产设施，浪费严重
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地大小	指标标准说明	面积充足适配生产布局，利于集约高效利用	面积基本满足生产需求，略有富余或不足	面积基本合适，经调整可满足使用	面积偏小或偏大，影响生产布局	严重不匹配，无法满足工业建设需求
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地地基承载力	指标标准说明	地质条件优良，承载力高，无需特殊处理	地质较好，仅需简易处理即可建设	地质中等，需常规地基处理	地质较差，需复杂加固，建设成本偏高	地质极差，承载力不足，不适宜工业建设
	修正系数	2	1	0	-1	-2

4. 工业用地土地使用年期修正

工业基准地价为最高使用年限50年的价格，当待估宗地使用年限不到50年时，应进行使用年期修正。

土地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——土地使用年限；　　*Y*——土地使用年期修正系数。

n——土地使用年期；　*Y*——土地使用年期修正系数。

表60 城区工业用地土地使用年期修正系数表（土地还原率为4.8%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0507	0.099	0.1451	0.1891	0.2311	0.2712	0.3095	0.3459	0.3808	0.414
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4457	0.4759	0.5048	0.5323	0.5586	0.5837	0.6076	0.6304	0.6522	0.673
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6929	0.7118	0.7298	0.7471	0.7635	0.7792	0.7942	0.8085	0.8221	0.8351
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8475	0.8594	0.8707	0.8815	0.8917	0.9016	0.9109	0.9199	0.9284	0.9365
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9443	0.9517	0.9588	0.9655	0.972	0.9781	0.984	0.9896	0.9949	1

表61 乡镇工业用地土地使用年期修正系数表（土地还原率为4%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0448	0.0878	0.1292	0.169	0.2072	0.244	0.2794	0.3134	0.3461	0.3776
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4078	0.4369	0.4648	0.4917	0.5176	0.5424	0.5663	0.5893	0.6114	0.6326
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6531	0.6727	0.6916	0.7097	0.7272	0.744	0.7601	0.7757	0.7906	0.8049
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8187	0.832	0.8448	0.857	0.8688	0.8802	0.8911	0.9016	0.9117	0.9214
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9307	0.9396	0.9483	0.9566	0.9645	0.9722	0.9796	0.9866	0.9934	1

5. 工业用地土地开发程度修正（同商服用地）

基准地价设定开发程度为“五通一平”，当待估土地开发程度达不到或超过“五通一平”时，应进行开发程度修正。

6. 工业用地期日修正

待估宗地的估价期日与基准地价设定的估价期日如不一致时，需根据自然资源局或政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

（四）公共管理与公共服务用地宗地地价修正体系

1. 公共管理与公共服务用地区域因素修正系数

表62 城区一级公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

影响因素	因子层	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
基本设施状况	供水设施	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
		0.68%	0.34%	0.00%	-0.37%	-0.74%
	排水设施	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
		0.71%	0.36%	0.00%	-0.39%	-0.78%
	供电设施	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
		0.81%	0.40%	0.00%	-0.44%	-0.88%
	距小学距离	<200 米	[200,300)米	[300,500)米	[500,600)米	≥600 米
		0.39%	0.19%	0.00%	-0.21%	-0.42%
	距中学距离	<200 米	[200,300)米	[300,500)米	[500,600)米	≥600 米
		0.39%	0.19%	0.00%	-0.21%	-0.42%
	距医疗设施距离	<200 米	[200,300)米	[300,500)米	[500,600)米	≥600 米
		0.75%	0.37%	0.00%	-0.41%	-0.81%
交通条件	道路通达度	区域以混合型道路为主，道路路网密集	区域以生活型道路为主，道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主，道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
		1.15%	0.58%	0.00%	-0.63%	-1.26%
	公交站	拥有公交站点数量多	拥有公交站点数量较多	拥有公交站点数量一般	拥有公交站点数量较少	拥有公交站点数量少
		0.73%	0.37%	0.00%	-0.40%	-0.80%
	距汽车客运站距离	<500 米	[500,1000)米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	≥2000 米
		0.53%	0.27%	0.00%	-0.29%	-0.58%
	高速公路出入口	位于高速路出入口	通达高速路出入口较为便利	通达高速路出入口便利度一般	距离高速路出入口较远，便利度较差	距离高速路出入口远，便利度差
		0.46%	0.23%	0.00%	-0.25%	-0.50%
环境条件	公园广场水域	周边公园广场水域条件好	周边公园广场水域条件较好	周边公园广场水域条件一般	周边公园广场水域条件较差	周边公园广场水域条件差
		2.23%	1.11%	0.00%	-1.22%	-2.43%
人口状况	常住人口密度	人口稠密区，常住人口密度大	人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口密度一般	人口较稀疏区，常住人口密度较小	人口稀疏区，常住人口密度小

影响因素	因子层	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
		1.42%	0.71%	0.00%	-0.77%	-1.55%
繁华程度	商服中心	位于商服中心，商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心，商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
		0.55%	0.28%	0.00%	-0.30%	-0.60%
	农贸市场	位于农贸市场，设施配套齐全，功能完善	临近农贸市场，设施配套较齐全，功能较完善	农贸市场设施配套可满足基本需求	农贸市场设施配套条件较差	农贸市场设施配套条件差
		0.37%	0.19%	0.00%	-0.20%	-0.41%
用地潜力	规划前景	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
		0.71%	0.35%	0.00%	-0.39%	-0.77%

表 63 城区二级公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

影响因素	因子层	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
基本设施状况	供水设施	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
		0.72%	0.36%	0.00%	-0.45%	-0.90%
	排水设施	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
		0.76%	0.38%	0.00%	-0.47%	-0.94%
	供电设施	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
		0.86%	0.43%	0.00%	-0.53%	-1.07%
	距小学距离	<400 米	[400,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥900 米
		0.41%	0.21%	0.00%	-0.26%	-0.52%
	距中学距离	<400 米	[400,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥900 米
		0.41%	0.21%	0.00%	-0.26%	-0.52%
	距医疗设施距离	<400 米	[400,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥900 米
		0.79%	0.40%	0.00%	-0.49%	-0.99%
交通条件	道路通达度	区域以混合型道路为主，道路路网密集	区域以生活型道路为主，道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主，道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
		1.23%	0.61%	0.00%	-0.76%	-1.52%
	公交站	拥有公交站点数量多	拥有公交站点数量较多	拥有公交站点数量一般	拥有公交站点数量较少	拥有公交站点数量少

影响因素	因子层	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
		0.78%	0.39%	0.00%	-0.49%	-0.97%
	距汽车客运站距离	<800米	[800,1200)米	[1200,1800)米	[1800,2500)米	≥2500米
		0.57%	0.28%	0.00%	-0.35%	-0.71%
	高速公路出入口	位于高速路出入口	通达高速路出入口较为便利	通达高速路出入口便利度一般	距离高速路出入口较远，便利度较差	距离高速路出入口远，便利度差
		0.49%	0.25%	0.00%	-0.31%	-0.61%
环境条件	公园广场水域	周边公园广场水域条件好	周边公园广场水域条件较好	周边公园广场水域条件一般	周边公园广场水域条件较差	周边公园广场水域条件差
		2.37%	1.19%	0.00%	-1.47%	-2.95%
人口状况	常住人口密度	人口稠密区，常住人口密度大	人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口密度一般	人口较稀疏区，常住人口密度较小	人口稀疏区，常住人口密度小
		1.51%	0.76%	0.00%	-0.94%	-1.88%
繁华程度	商服中心	位于商服中心，商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心，商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
		0.59%	0.29%	0.00%	-0.37%	-0.73%
	农贸市场	位于农贸市场，设施配套齐全，功能完善	临近农贸市场，设施配套较齐全，功能较完善	农贸市场设施配套可满足基本需求	农贸市场设施配套条件较差	农贸市场设施配套条件差
		0.40%	0.20%	0.00%	-0.25%	-0.50%
用地潜力	规划前景	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
		0.75%	0.38%	0.00%	-0.47%	-0.94%

表64 城区三级公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

影响因素	因子层	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
基本设施状况	供水设施	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
		0.89%	0.44%	0.00%	-0.39%	-0.78%
	排水设施	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
		0.93%	0.47%	0.00%	-0.41%	-0.81%
	供电设施	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	因子层	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
		1.06%	0.53%	0.00%	-0.46%	-0.92%
	距小学距离	<600 米	[600,700)米	[700,900)米	[900,1200)米	≥1200 米
		0.51%	0.25%	0.00%	-0.22%	-0.44%
	距中学距离	<600 米	[600,700)米	[700,900)米	[900,1200)米	≥1200 米
		0.51%	0.25%	0.00%	-0.22%	-0.44%
	距医疗设施距离	<600 米	[600,700)米	[700,900)米	[900,1200)米	≥1200 米
		0.98%	0.49%	0.00%	-0.43%	-0.85%
交通条件	道路通达度	区域以混合型道路为主，道路路网密集	区域以生活型道路为主，道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主，道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
		1.51%	0.75%	0.00%	-0.66%	-1.32%
	公交站	拥有公交站点数量多	拥有公交站点数量较多	拥有公交站点数量一般	拥有公交站点数量较少	拥有公交站点数量少
		0.96%	0.48%	0.00%	-0.42%	-0.84%
	距汽车客运站距离	<1000 米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	[2000,3000)米	≥3000 米
		0.70%	0.35%	0.00%	-0.30%	-0.61%
	高速公路出入口	直接位于高速路出入口	通达高速路出入口较为便利	通达高速路出入口便利度一般	距离高速路出入口较远，便利度较差	距离高速路出入口远，便利度差
		0.61%	0.30%	0.00%	-0.26%	-0.53%
环境条件	公园广场水域	周边公园广场水域条件好	周边公园广场水域条件较好	周边公园广场水域条件一般	周边公园广场水域条件较差	周边公园广场水域条件差
		2.92%	1.46%	0.00%	-1.27%	-2.55%
人口状况	常住人口密度	人口稠密区，常住人口密度大	人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口密度一般	人口较稀疏区，常住人口密度较小	人口稀疏区，常住人口密度小
		1.86%	0.93%	0.00%	-0.81%	-1.62%
繁华程度	商服中心	位于商服中心，商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心，商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
		0.72%	0.36%	0.00%	-0.32%	-0.63%
	农贸市场	位于农贸市场，设施配套齐全，功能完善	临近农贸市场，设施配套较齐全，功能较完善	农贸市场设施配套可满足基本需求	农贸市场设施配套条件较差	农贸市场设施配套条件差
		0.49%	0.25%	0.00%	-0.21%	-0.43%
用地潜力	规划前景	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

影响因素	因子层	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
		0.93%	0.46%	0.00%	-0.40%	-0.81%

表 65 城区四级公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

影响因素	因子层	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
基本设施状况	供水设施	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
		0.41%	0.20%	0.00%	-0.31%	-0.62%
	排水设施	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
		0.43%	0.21%	0.00%	-0.33%	-0.66%
	供电设施	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
		0.48%	0.24%	0.00%	-0.37%	-0.74%
	距小学距离	<800 米	[800,1000)米	[1000,1200)米	[1200,1500)米	≥1500 米
		0.23%	0.12%	0.00%	-0.18%	-0.36%
	距中学距离	<800 米	[800,1000)米	[1000,1200)米	[1200,1500)米	≥1500 米
		0.23%	0.12%	0.00%	-0.18%	-0.36%
	距医疗设施距离	<800 米	[800,1000)米	[1000,1200)米	[1200,1500)米	≥1500 米
		0.45%	0.22%	0.00%	-0.34%	-0.69%
交通条件	道路通达度	区域以混合型道路为主，道路路网密集	区域以生活型道路为主，道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主，道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
		0.69%	0.35%	0.00%	-0.53%	-1.06%
	公交站	拥有公交站点数量多	拥有公交站点数量较多	拥有公交站点数量一般	拥有公交站点数量较少	拥有公交站点数量少
		0.44%	0.22%	0.00%	-0.34%	-0.68%
	距汽车客运站距离	<1300 米	[1300,2000)米	[2000,3000)米	[3000,4000)米	≥4000 米
		0.32%	0.16%	0.00%	-0.25%	-0.49%
	高速公路出入口	位于高速路出入口	通达高速路出入口较为便利	通达高速路出入口便利度一般	距离高速路出入口较远，便利度较差	距离高速路出入口远，便利度差
		0.28%	0.14%	0.00%	-0.21%	-0.43%
环境条件	公园广场水域	周边公园广场水域条件好	周边公园广场水域条件较好	周边公园广场水域条件一般	周边公园广场水域条件较差	周边公园广场水域条件差
		1.34%	0.67%	0.00%	-1.03%	-2.05%
人口状况	常住人口密度	人口稠密区，常住人口密度大	人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口密度一般	人口较稀疏区，常住人口密度较小	人口稀疏区，常住人口密度小
		0.85%	0.43%	0.00%	-0.65%	-1.31%

影响因素	因子层	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
繁华程度	商服中心	位于商服中心，商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心，商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
		0.33%	0.17%	0.00%	-0.25%	-0.51%
	农贸市场	位于农贸市场，设施配套齐全，功能完善	临近农贸市场，设施配套较齐全，功能较完善	农贸市场设施配套可满足基本需求	农贸市场设施配套条件较差	农贸市场设施配套条件差
		0.22%	0.11%	0.00%	-0.17%	-0.34%
用地潜力	规划前景	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
		0.42%	0.21%	0.00%	-0.33%	-0.65%

表66 乡镇一级公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

影响因素	因子层	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
基本设施状况	供水设施	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
		1.05%	0.53%	0.00%	-0.41%	-0.82%
	排水设施	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
		1.11%	0.55%	0.00%	-0.43%	-0.86%
	供电设施	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
		1.25%	0.63%	0.00%	-0.49%	-0.98%
	距小学距离	<200 米	[200,300)米	[300,500)米	[500,600)米	≥600 米
		0.60%	0.30%	0.00%	-0.24%	-0.47%
	距中学距离	<200 米	[200,300)米	[300,500)米	[500,600)米	≥600 米
		0.60%	0.30%	0.00%	-0.24%	-0.47%
	距医疗设施距离	<200 米	[200,300)米	[300,500)米	[500,600)米	≥600 米
		1.16%	0.58%	0.00%	-0.45%	-0.90%
交通条件	道路通达度	区域以混合型道路为主，道路路网密集	区域以生活型道路为主，道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主，道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
		2.44%	1.22%	0.00%	-0.95%	-1.90%
	距汽车客运站距离	<500 米	[500,1000)米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	≥2000 米
		1.11%	0.55%	0.00%	-0.43%	-0.86%

影响因素	因子层	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
	高速公路出入口	位于高速路出入口	通达高速路出入口较为便利	通达高速路出入口便利度一般	距离高速路出入口较远，便利度较差	距离高速路出入口远，便利度差
		0.99%	0.50%	0.00%	-0.39%	-0.77%
环境条件	公园广场水域	周边公园广场水域条件好	周边公园广场水域条件较好	周边公园广场水域条件一般	周边公园广场水域条件较差	周边公园广场水域条件差
		3.25%	1.63%	0.00%	-1.27%	-2.54%
人口状况	常住人口密度	人口稠密区，常住人口密度大	人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口密度一般	人口较稀疏区，常住人口密度较小	人口稀疏区，常住人口密度小
		2.02%	1.01%	0.00%	-0.79%	-1.57%
繁华程度	商服中心	位于商服中心，商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心，商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
		0.87%	0.44%	0.00%	-0.34%	-0.68%
	农贸市场	位于农贸市场，设施配套齐全，功能完善	临近农贸市场，设施配套较齐全，功能较完善	农贸市场设施配套可满足基本需求	农贸市场设施配套条件较差	农贸市场设施配套条件差
		0.72%	0.36%	0.00%	-0.28%	-0.56%
用地潜力	规划前景	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
		1.00%	0.50%	0.00%	-0.39%	-0.78%

表 67 乡镇二级公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

影响因素	因子层	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
基本设施状况	供水设施	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
		0.91%	0.45%	0.00%	-0.38%	-0.76%
	排水设施	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
		0.95%	0.48%	0.00%	-0.40%	-0.79%
	供电设施	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
		1.08%	0.54%	0.00%	-0.45%	-0.90%
	距小学距离	<400 米	[400,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥900 米
		0.52%	0.26%	0.00%	-0.22%	-0.43%
	距中学距离	<400 米	[400,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥900 米
		0.52%	0.26%	0.00%	-0.22%	-0.43%
	距医疗设施距	<400 米	[400,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥900 米

影响因素	因子层	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
	离	1.00%	0.50%	0.00%	-0.42%	-0.83%
交通条件	道路通达度	区域以混合型道路为主，道路路网密集	区域以生活型道路为主，道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主，道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
		2.10%	1.05%	0.00%	-0.87%	-1.75%
	距汽车客运站距离	<800 米	[800,1200)米	[1200,1800)米	[1800,2500)米	≥2500 米
		0.95%	0.48%	0.00%	-0.40%	-0.79%
	高速公路出入口	位于高速路出入口	通达高速路出入口较为便利	通达高速路出入口便利度一般	距离高速路出入口较远，便利度较差	距离高速路出入口远，便利度差
		0.86%	0.43%	0.00%	-0.36%	-0.71%
环境条件	公园广场水域	周边公园广场水域条件好	周边公园广场水域条件较好	周边公园广场水域条件一般	周边公园广场水域条件较差	周边公园广场水域条件差
		2.81%	1.40%	0.00%	-1.17%	-2.33%
人口状况	常住人口密度	人口稠密区，常住人口密度大	人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口密度一般	人口较稀疏区，常住人口密度较小	人口稀疏区，常住人口密度小
		1.74%	0.87%	0.00%	-0.72%	-1.45%
繁华程度	商服中心	位于商服中心，商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心，商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
		0.75%	0.38%	0.00%	-0.31%	-0.63%
	农贸市场	位于农贸市场，设施配套齐全，功能完善	临近农贸市场，设施配套较齐全，功能较完善	农贸市场设施配套可满足基本需求	农贸市场设施配套条件较差	农贸市场设施配套条件差
		0.62%	0.31%	0.00%	-0.26%	-0.51%
用地潜力	规划前景	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
		0.86%	0.43%	0.00%	-0.36%	-0.72%

2. 公共管理与公共服务用地容积率修正系数

表 68 容积率修正公式一览表

容积率	$r \leq 1.0$	$1 < r < 4$	$r \geq 4.0$
修正系数	1.23	$(2.0/r)^{0.32}$	0.80

3. 公共管理与公共服务用地土地使用年期修正系数

根据设定使用年限及土地还原率计算年期修正系数，当估价对象剩余使用年期不足对应用途土地最高使用年期时，应进行土地使用年期修正。土地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：R—土地还原率；　　M—土地使用权法定最高出让年限；

N—土地使用年期；　　Y—出让年期修正系数。

表69 城区公共管理与公共服务用地使用年期修正系数表（还原率 *r*=5%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0507	0.099	0.1451	0.1891	0.2311	0.2712	0.3095	0.3459	0.3808	0.414
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4457	0.4759	0.5048	0.5323	0.5586	0.5837	0.6076	0.6304	0.6522	0.673
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6929	0.7118	0.7298	0.7471	0.7635	0.7792	0.7942	0.8085	0.8221	0.8351
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8475	0.8594	0.8707	0.8815	0.8917	0.9016	0.9109	0.9199	0.9284	0.9365
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9443	0.9517	0.9588	0.9655	0.972	0.9781	0.984	0.9896	0.9949	1

表70 乡镇公共管理与公共服务用地使用年期修正系数表（还原率 *r*=4.5%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0448	0.0878	0.1292	0.169	0.2072	0.244	0.2794	0.3134	0.3461	0.3776
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4078	0.4369	0.4648	0.4917	0.5176	0.5424	0.5663	0.5893	0.6114	0.6326
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6531	0.6727	0.6916	0.7097	0.7272	0.744	0.7601	0.7757	0.7906	0.8049
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8187	0.832	0.8448	0.857	0.8688	0.8802	0.8911	0.9016	0.9117	0.9214
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9307	0.9396	0.9483	0.9566	0.9645	0.9722	0.9796	0.9866	0.9934	1

4. 公共管理与公共服务用地其他个别因素修正系数

表 71 公共管理与公共服务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	2	1	0	-1	-2
宗地大小	指标说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地地基承载力	指标说明	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	2	1	0	-1	-2

5. 公共管理与公共服务用地土地开发程度修正（同商服用地）

基准地价设定开发程度为“五通一平”，当待估土地开发程度达不到或超过“五通一平”时，应进行开发程度修正。

（五）公用设施用地宗地地价修正体系

1. 公用设施用地区域因素修正系数

表 72　城区一级公用设施用地区域因素修正系数表

影响因素	因子层	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
交通条件	道路通达度	区域以混合型道路为主，道路路网密集	区域以生活型道路为主，道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主，道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
		1.69%	0.84%	0.00%	-0.98%	-1.96%
	高速公路出入口	位于高速路出入口	通达高速路出入口较为便利	通达高速路出入口便利度一般	距离高速路出入口较远，便利度较差	距离高速路出入口远，便利度差
		1.33%	0.67%	0.00%	-0.77%	-1.55%
基本设施状况	供水设施	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
		0.79%	0.40%	0.00%	-0.46%	-0.92%
	排水设施	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
		0.84%	0.42%	0.00%	-0.49%	-0.97%
	供电设施	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
		0.93%	0.46%	0.00%	-0.54%	-1.07%
环境条件	地形坡度	地形、地势平坦，完全满足工程要求	地形、地势较平坦，有一定坡度，较好满足工程要求	有坡度，但对工程基本无负面影响	坡度较大，对工程有一定影响	坡度很大，基本不能满足工程要求
		1.32%	0.66%	0.00%	-0.76%	-1.53%
人口状况	常住人口密度	人口稠密区，常住人口密度大	人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口密度一般	人口较稀疏区，常住人口密度较小	人口稀疏区，常住人口密度小
		1.12%	0.56%	0.00%	-0.65%	-1.29%
用地潜力	规划前景	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
		0.64%	0.32%	0.00%	-0.37%	-0.74%

表 73 城区二级公用设施用地区域因素修正系数表

影响因素	因子层	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
交通条件	道路通达度	区域以混合型道路为主，道路路网密集	区域以生活型道路为主，道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主，道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
		2.01%	1.01%	0.00%	-1.23%	-2.46%
	高速公路出入口	位于高速路出入口	通达高速路出入口较为便利	通达高速路出入口便利度一般	距离高速路出入口较远，便利度较差	距离高速路出入口远，便利度差
		1.59%	0.80%	0.00%	-0.97%	-1.95%
基本设施状况	供水设施	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
		0.95%	0.47%	0.00%	-0.58%	-1.16%
	排水设施	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
		1.00%	0.50%	0.00%	-0.61%	-1.23%
	供电设施	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
		1.10%	0.55%	0.00%	-0.68%	-1.35%
环境条件	地形坡度	地形、地势平坦，完全满足工程要求	地形、地势较平坦，有一定坡度，较好满足工程要求	有坡度，但对工程基本无负面影响	坡度较大，对工程有一定影响	坡度很大，基本不能满足工程要求
		1.57%	0.78%	0.00%	-0.96%	-1.92%
人口状况	常住人口密度	人口稠密区，常住人口密度大	人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口密度一般	人口较稀疏区，常住人口密度较小	人口稀疏区，常住人口密度小
		1.33%	0.67%	0.00%	-0.81%	-1.63%
用地潜力	规划前景	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
		0.76%	0.38%	0.00%	-0.47%	-0.93%

表 74 城区三级公用设施用地区域因素修正系数表

影响因素	因子层	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
交通条件	道路通达度	区域以混合型道路为主，道路路网密集	区域以生活型道路为主，道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主，道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
		2.37%	1.18%	0.00%	-1.54%	-3.07%
	高速公路出入口	位于高速路出入口	通达高速路出入口较为便利	通达高速路出入口便利度一般	距离高速路出入口较远，便利度较差	距离高速路出入口远，便利度差
		1.87%	0.94%	0.00%	-1.22%	-2.43%
基本设施状况	供水设施	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
		1.11%	0.56%	0.00%	-0.72%	-1.45%
	排水设施	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
		1.18%	0.59%	0.00%	-0.77%	-1.53%
	供电设施	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
		1.30%	0.65%	0.00%	-0.84%	-1.69%
环境条件	地形坡度	地形、地势平坦，完全满足工程要求	地形、地势较平坦，有一定坡度，较好满足工程要求	有坡度，但对工程基本无负面影响	坡度较大，对工程有一定影响	坡度很大，基本不能满足工程要求
		1.85%	0.92%	0.00%	-1.20%	-2.40%
人口状况	常住人口密度	人口稠密区，常住人口密度大	人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口密度一般	人口较稀疏区，常住人口密度较小	人口稀疏区，常住人口密度小
		1.57%	0.78%	0.00%	-1.02%	-2.03%
用地潜力	规划前景	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
		0.89%	0.45%	0.00%	-0.58%	-1.16%

表75 乡镇一级公用设施用地区域因素修正系数表

影响因素	因子层	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
交通条件	道路通达度	区域以混合型道路为主，道路路网密集	区域以生活型道路为主，道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主，道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
		2.67%	1.33%	0.00%	-1.53%	-3.06%
	高速公路出入口	直接位于高速路出入口	通达高速路出入口较为便利	通达高速路出入口便利度一般	距离高速路出入口较远，便利度较差	距离高速路出入口远，便利度差
		2.23%	1.11%	0.00%	-1.28%	-2.55%
基本设施状况	供水设施	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
		1.27%	0.63%	0.00%	-0.73%	-1.45%
	排水设施	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
		1.34%	0.67%	0.00%	-0.77%	-1.54%
	供电设施	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
		1.48%	0.74%	0.00%	-0.85%	-1.69%
环境条件	地形坡度	地形、地势平坦，完全满足工程要求	地形、地势较平坦，有一定坡度，较好满足工程要求	有坡度，但对工程基本无负面影响	坡度较大，对工程有一定影响	坡度很大，基本不能满足工程要求
		1.99%	1.00%	0.00%	-1.14%	-2.28%
人口状况	常住人口密度	人口稠密区，常住人口密度大	人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口密度一般	人口较稀疏区，常住人口密度较小	人口稀疏区，常住人口密度小
		1.65%	0.83%	0.00%	-0.95%	-1.89%
用地潜力	规划前景	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
		1.07%	0.53%	0.00%	-0.61%	-1.22%

表76 乡镇二级公用设施用地区域因素修正系数表

影响因素	因子层	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
交通条件	道路通达度	区域以混合型道路为主，道路路网密集	区域以生活型道路为主，道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主，道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
		3.35%	1.68%	0.00%	-1.72%	-3.43%
	高速公路出入口	直接位于高速路出入口	通达高速路出入口较为便利	通达高速路出入口便利度一般	距离高速路出入口较远，便利度较差	距离高速路出入口远，便利度差
		2.80%	1.40%	0.00%	-1.43%	-2.87%
基本设施状况	供水设施	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
		1.59%	0.80%	0.00%	-0.81%	-1.63%
	排水设施	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
		1.69%	0.84%	0.00%	-0.86%	-1.73%
	供电设施	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
		1.86%	0.93%	0.00%	-0.95%	-1.90%
环境条件	地形坡度	地形、地势平坦，完全满足工程要求	地形、地势较平坦，有一定坡度，较好满足工程要求	有坡度，但对工程基本无负面影响	坡度较大，对工程有一定影响	坡度很大，基本不能满足工程要求
		2.50%	1.25%	0.00%	-1.28%	-2.56%
人口状况	常住人口密度	人口稠密区，常住人口密度大	人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口密度一般	人口较稀疏区，常住人口密度较小	人口稀疏区，常住人口密度小
		2.07%	1.04%	0.00%	-1.06%	-2.12%
用地潜力	规划前景	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
		1.34%	0.67%	0.00%	-0.69%	-1.37%

2. 公用设施用地容积率修正系数

根据公用设施用地的地价内涵，公用设施用地主要为公共设施给排水、供电、供热、供气、消防、环卫、公用设施维修等公共服务用地，其用地规模、用地性质、用地审批、建设标准等均有明文规定及指导文件，容积率的提高对土地收益的增加没有明显的效用；在供求关系上为按需供给，没有充分的市场竞争机制，则本次基准地价成果中，公用设施用地暂不作容积率修正。

3. 公用设施用地土地使用年期修正系数

根据设定使用年限及土地还原率计算年期修正系数，当估价对象剩余使用年期不足对应用途土地最高使用年期时，应进行土地使用年期修正。土地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：R—土地还原率；　　M—土地使用权法定最高出让年限；

N—土地使用年期；　　Y—出让年期修正系数。

表77　城区公用设施用地使用年期修正系数表（还原率 *r*=4%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0507	0.099	0.1451	0.1891	0.2311	0.2712	0.3095	0.3459	0.3808	0.414
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4457	0.4759	0.5048	0.5323	0.5586	0.5837	0.6076	0.6304	0.6522	0.673
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6929	0.7118	0.7298	0.7471	0.7635	0.7792	0.7942	0.8085	0.8221	0.8351
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8475	0.8594	0.8707	0.8815	0.8917	0.9016	0.9109	0.9199	0.9284	0.9365
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9443	0.9517	0.9588	0.9655	0.972	0.9781	0.984	0.9896	0.9949	1

表78 乡镇公用设施用地使用年期修正系数表（还原率 *r*=3.5%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0448	0.0878	0.1292	0.169	0.2072	0.244	0.2794	0.3134	0.3461	0.3776
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4078	0.4369	0.4648	0.4917	0.5176	0.5424	0.5663	0.5893	0.6114	0.6326
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6531	0.6727	0.6916	0.7097	0.7272	0.744	0.7601	0.7757	0.7906	0.8049
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8187	0.832	0.8448	0.857	0.8688	0.8802	0.8911	0.9016	0.9117	0.9214
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9307	0.9396	0.9483	0.9566	0.9645	0.9722	0.9796	0.9866	0.9934	1

4. 公用设施用地其他个别因素修正系数

表79 公用设施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	2	1	0	-1	-2
宗地大小	指标说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地地基承载力	指标说明	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	2	1	0	-1	-2

5. 公用设施用地土地开发程度修正（同商服用地）

基准地价设定开发程度为“五通一平”，当待估土地开发程度达不到或超过“五通一平”时，应进行开发程度修正。

三、其他用地价格参照修正系数

（一）其他用地价格参照修正系数

根据各具体用地类型的收益能力差异，并通过对比周边县市、经济水平基本持平的区域及对翁源县其他用地类型价格差异的统计分析，确定了其他用地价格参照修正系数如下：

表80 其他用地价格参照修正系数表

用地类型		含义	对应的城市用地分类	对应的用地用海分类	修正基准	修正系数	备注
商服用地	零售商业用地	指商铺、商场、超市、服装及小商品市场等用地。	零售商业用地（*B*11）	零售商业用地（090101）	商服用地	1.0	/
		指加油、加气、充换电站等用地。		公用设施营业网点用地（090105）		1.3	修正后为地面地价，且不作容积率修正
	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（*B*12）	批发市场用地（090102）		0.8	/
	餐饮用地	指饭店、餐厅、酒吧等用地。	餐饮用地（*B*13）	餐饮用地（090103）		0.7	/
	旅馆用地	指宾馆、旅馆、酒店、招待所、服务型公寓、有住宿功能的度假村等用地。	旅馆用地（*B*14）	旅馆用地（090104）		0.7	/
	商务金融用地	指金融保险、艺术传媒、设计、技术服务、物流管理中心等综合性办公用地。	商务设施用地（*B*2、含*B*21、*B*29）	商务金融用地（0902）		0.8	
		商务会展用地，包括各类中介服务业及各类国际性、区域性、专业性会展等用地。	/	/		0.8	
		经当地相关政策认定为总部用地的场所用地。	/	/		0.8	
		信息服务业用地，包括电子信息、信息技术服务业产业用地等。	/	/		0.8	
		外包服务业用地，包括服务外包基地、外包人才培训基地等用地。	/	/		0.8	
		文化创意业用地，包括研发设计、文化传媒、咨询策划、动漫制作等文化创意产业园用地等。	/	/		0.8	
	娱乐用地	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧以及绿地率小于65%的大型游乐等设施用地。	娱乐用地（*B*31）	娱乐用地（090301）		0.8	/

用地类型		含义	对应的城市用地分类	对应的用地用海分类	修正基准	修正系数	备注
	其他商服用地	指除以上之外的商业服务业用地，包括高尔夫练习场、赛马场、以观光娱乐为目的直升机停机坪等通用航空（汽车维修站除外）以及宠物医院、洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用产品修理网点、物流营业网点等用地。	其他公用设施营业网点用地（*B*49）、其他服务设施用地（*B*9）、康体用地（*B*32）	其他商业服务业用地（0904）		1.0	/
	其他商服用地（汽车维修站）	汽车展销及维修用地。	其他商服用地	其他商业服务业用地（0904）	商服用地	0.8	/
住宅用地	城镇住宅用地	指用于城镇生活居住功能的各类住宅建筑用地及其附属设施用地。	二类居住用地（*R*2）	二类城镇住宅用地（070102） 三类城镇住宅用地（070103）	住宅用地	1.0	/
	一类城镇住宅用地	指配套设施齐全、环境良好，以三层及以下住宅为主的住宅建筑用地及其附属道路、附属绿地、停车场等用地（原则上容积率小于1.0）。	一类居住用地（*R*1）	一类城镇住宅用地（070101）		2.0	不考虑容积率修正
工矿仓储用地	工业用地	指工矿企业的生产车间、装备修理、自用库房及其附属设施用地，包括专用铁路、码头和附属道路、停车场等用地，包括工业生产必须的研发、设计、测试、中试用地，不包括采矿用地。	工业用地（*M*，含*M*1、*M*2、*M*3）	工业用地（1001）	工业用地	1.0	/
	采矿用地	指采矿、采石、采砂（沙）场，砖瓦窑等地面生产用地及排土（石）、尾矿堆放用地。	采矿用地（0602）	采矿用地（1002）		1.0	/
	物流仓储用地	指国家和省级战略性储备库以外，城镇、村庄用于物资存储、中转、配送等设施用地，包括附属设施、道路、停车场等用地	物流仓储用地（*W*，含*W*1、*W*2、*W*3）	物流仓储用地（1101）		1.3	/
公共管理	机关团体用地	指党政机关、人民团体及其相关直属机构、派出机构和直属事业单位的办公及附属设施用地。	行政办公用地（*A*1）	机关团体用地（0801）	公共管理	1.0	/

用地类型		含义	对应的城市用地分类	对应的用地用海分类	修正基准	修正系数	备注
与公共服务用地	新闻出版用地	指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地。	艺术传媒用地（*B*22）	/	与公共服务用地	1.0	/
	教育用地	指高等教育、中等职业教育、中小学教育、幼儿园、特殊教育设施等用地，包括为学校配建的独立地段的学生生活用地。	高等院校用地（*A*31）、中等专业学校用地（*A*32）、中小学用地（*A*33）、特殊教育用地（*A*34）	教育用地（0804）		0.8	/
	科研用地	指科研机构及其科研设施、企业科学研究和研发设施用地。	科研用地（*A*35）	科研用地（0802）		1.0	/
	医疗卫生用地	指医疗、预防、保健、护理、康复、急救、安宁疗护等用地。	医疗卫生用地（*A*5）	医疗卫生用地（0806）		0.8	/
	社会福利用地	指为老年人、儿童及残疾人等提供社会福利和慈善服务的设施用地。	社会福利设施用地（*A*6）	社会福利用地（0807）		0.8	/
	文化设施用地	指图书、展览等公共文化活动设施用地。	文化设施用地（*A*2，含*A*21、*A*22）	文化设施用地（0803）		1.0	/
	体育用地	指体育场馆、体育训练基地、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，不包括学校、企事业、军队等机构内部专用的体育设施用地。	体育用地（*A*4，含*A*41、*A*42）	体育用地（0805）		0.8	/
公用设施用地	公用设施用地	指用于城乡和区域基础设施的供水、排水、供电、供燃气、供热、通信、邮政、广播电视、环卫、消防、水工等设施用地。	公用设施用地（*U*，含*U*1、*U*2、*U*3、*U*9）	公用设施用地（13）	公用设施用地	1.0	/
	公园与绿地	指向公众开放，以游憩为主要功能，兼具生态、景观、文教、体育和应急避险等功能，有一定服务设施的公园和绿地，包括综合公园、社区公园、专类公园和游园等。	公园绿地（*G*1）	公园绿地（1401）		0.8	/

用地类型		含义	对应的城市用地分类	对应的用地用海分类	修正基准	修正系数	备注
		指具有卫生、隔离、安全、生态防护功能，游人不宜进入的绿地		防护绿地（1402）			
		指以游憩、健身、纪念、集会和避险等功能为主的公共活动场地		广场用地（1403）			
特殊用地	殡葬用地	指殡仪馆、火葬场、骨灰存放处和陵园、墓地等用地。	其他服务设施用地（*B*9）	殡葬用地（1506）	公共管理与公共服务用地	1.2	修正后为地面地价，且不作容积率修正
	监教场所用地	指监狱、看守所、劳改场、戒毒所等用地范围内的建设用地，不包括公安局等行政办公设施用地。	监教场所用地	监教场所用地（1505）		1.0	/
	风景名胜设施用地	指具有保护价值的古遗址、古建筑、古墓葬、石窟寺、近现代史迹及纪念建筑等用地，不包括已作其他用途的文物古迹用地。	文物古迹用地（*A*7）	文物古迹用地（1504）		0.8	/
交通运输用地	停车库用地	指用于室内停放车辆（含设有充电桩）的停车库、停车楼等用地（含社会停车库及住宅、商业、办公等用地配建的停车楼、地上和地下停车库，不包括非机动车库）	交通场站用地（*S*4，含 *S*41、*S*42）	交通场站用地	住宅用地	地上停车场修正系数为0.4；（其中地下一层机动停车库修正系数参照地上机动停车库系数的0.5，地下二层机动停车库修正系数参照地下一层机动停车库的0.5，地下三层	/

用地类型		含义	对应的城市用地分类	对应的用地用海分类	修正基准	修正系数	备注
						机动停车库修正系数参照地下二层机动停车库的0.5）	
	铁路用地	指铁路编组站、轨道线路（含城际轨道）等用地，不包括铁路客货运站等交通场站用地。	轨道交通线路用地（*S*2）	铁路用地（1201）	工业用地	1.0	/
	公路用地	指国道、省道、县道和乡道用地及附属设施用地，不包括已纳入城镇集中连片建成区，发挥城镇内部道路功能的路段，以及公路长途客货运站等交通场站用地。	城市道路用地（*S*1）	公路用地（1202）		1.0	/
	城镇村道路用地	指城镇、村庄范围内公用道路及行道树用地，包括快速路、主干路、次干路、支路、专用人行道和非机动车道等用地，包括其交叉口用地。	城市道路用地（*S*1）	城镇道路用地（1207）		1.0	/
	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。	交通场站用地（*S*4，含*S*41、*S*42）	交通场站用地（1208）		1.0	/
	农村道路	指农村范围内，南方宽度≥1.0米、≤8米，北方宽度≥2.0米、≤8米，用于村间、田间交通运输，并在国家公路网络体系（乡道及乡道以上公路）之外，以服务于农村农业生产为主要用途的道路（含机耕道）。	农村道路	乡村道路用地（0601）		1.0	/
	管道运输用地	指运输矿石、石油和天然气等地面管道运输用地，地下管道运输规定的地面控制范围内的用地应按其地面实际用途归类。	其他交通设施用地（*S*9）	管道运输用地（1205）		1.0	/

备注：（1）土地利用现状分类参照《土地利用现状分类》（*GB/T* 21010—2017）分类；用地用海分类参照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》分类。（2）该修正系数仅适用于基准地价，主要是通过修正将商服、住宅、工业、公共管理与公共服务、公用设施用地扩大到其他用地类型，增加其他用地类型的基准地价的覆盖面，修正后为对应其他用地类型的基准地价参考标准；（3）上述其他用地价格参照修正系数表的用地类型还包括本次基准地价内涵设定下的各用地类型。

（二）基于其他用地价格参照系数修正的宗地地价计算公式

1.参照商服用地基准地价修正的宗地地价计算公式

（1）商服用地中参照商业用地基准地价进行修正的批发市场用地、餐饮用地、娱乐用地（*B*31）和其他商业服务业用地宗地地价参照对应的商服用地基准地价的宗地地价计算公式进行计算：

计算方法与一般商服用地基准地价的宗地地价公式一致。

（2）商服用地中参照商业用地基准地价进行修正的加油加气站用地宗地地价按以下公式计算：

宗地土地面积单价=商业级别基准地价×其他用地价格参照修正系数×商业期日修正系数×街角地修正系数×（1+商业区域因素修正系数之和）×（1+商业其他个别因素修正系数之和）×商业土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值

宗地总地价＝宗地地面地价×宗地总土地面积

注：加油加气站用地以商业用地基准地价为基准，经用地类型修正后作为该用地类型的地面地价，且不作容积率修正。

（3）商服用地中参照商业用地基准地价进行修正的旅馆用地、商务金融用地宗地地价按以下公式计算：

宗地建筑面积单价=商业级别基准地价×其他用地价格参照修正系数×商业容积率修正系数×商业期日修正系数×街角地修正系数×（1+商业区域因素修正系数之和）×（1+商业其他个别因素修正系数之和）×商业土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值

注：开发程度修正值为待估宗地对应内涵下的修正值，需考虑宗地相应地价表现形式下的容积率、剩余使用年期等宗地利用条件。

宗地总地价＝宗地建筑面积单价×宗地总建筑面积

2.参照住宅用地基准地价修正的宗地地价计算公式

(1)居住用地中的二类城镇住宅用地的宗地地价参照住宅用地基准地价宗地地价计算公式进行计算：

对应用地类型宗地单位楼面地价=住宅级别基准地价×其他用地价格参照修正系数×住宅容积率修正系数×住宅期日修正系数×（1+住宅区域因素修正系数之和）×（1+住宅其他个别因素修正系数之和）×住宅土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值÷待估宗地容积率

对应用地类型宗地总地价=对应用地类型宗地单位楼面地价×对应用地类型宗地总建筑面积

（2）交通运输用地中参照住宅基准地价进行修正的停车场用地宗地地价按

以下公式计算：

A.地上停车库

宗地土地面积单价=住宅级别基准地价×其他用地价格参照修正系数×住宅期日修正系数×（1+住宅区域因素修正系数之和）×（1+住宅其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值

注：开发程度修正值为待估宗地对应内涵下的修正值，需考虑宗地相应地价表现形式下的容积率、剩余使用年期等宗地利用条件。

宗地总地价＝宗地地面地价×宗地总土地面积

注：地上停车库用地以住宅基准地价为基准，经用地类型修正后作为该用地类型的容积率1.0下的地面地价，且不作容积率修正。

B.地下一层停车库宗地建筑面积单价=住宅级别基准地价×地下一层停车库用地价格参照修正系数×住宅期日修正系数×（1+住宅区域因素修正系数之和）×（1+住宅其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数

地下一层停车库用地总地价=地下一层停车库用地单位楼面地价×地下一层停车库用地总建筑面积

地下二层停车库宗地建筑面积单价=住宅级别基准地价×地下二层停车库用地价格参照修正系数×住宅期日修正系数×(1+住宅区域因素修正系数之和)×(1+住宅其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数

地下二层停车库用地总地价=地下二层停车库用地单位楼面地价×地下二层停车库用地总建筑面积

地下二层以下的停车库用地地价参照以上地下二层的算法进行计算

宗地总地价=∑各层地下停车库用地总地价

注：开发程度修正值为待估宗地对应内涵下的修正值，需考虑宗地相应地价表现形式下的容积率、剩余使用年期等宗地利用条件。

3.参照工业用地基准地价修正的宗地地价计算公式

工矿用地、物流仓储用地和交通运输用地的宗地地价参照对应的工业用地基准地价宗地地价计算公式进行计算：

对应用地类型宗地单位地面地价=工业级别基准地价×其他用地价格参照修正系数×工业期日修正系数×（1+工业区域因素修正系数之和）×（1+工业其他个别因素修正系数之和）×工业土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值

对应用地类型宗地总地价=对应用地类型宗地单位地面地价×对应用地类型宗地总土地面积

4.参照公共管理与公共服务用地基准地价修正的宗地地价计算公式

（1）公共管理与公共服务用地和特殊用地（殡葬用地除外）参照公共管理与公共服务用地基准地价的宗地地价计算公式进行计算：

对应用地类型宗地平均楼面地价=公共管理与公共服务用地级别基准地价×其他用地价格参照修正系数×公共管理与公共服务用地容积率修正系数×公共管理与公共服务用地期日修正系数×（1+公共管理与公共服务用地区域因素修正系数之和）×（1+公共管理与公共服务用地其他个别因素修正系数之和）×公共管理与公共服务用地土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值÷待估宗地容积率

对应用地类型宗地总地价=对应用地类型宗地平均楼面地价×对应用地类型宗地总建筑面积

（2）特殊用地中的殡葬用地参照公共管理与公共服务用地基准地价的宗地地价计算公式进行计算：

对应用地类型宗地土地面积地价=公共管理与公共服务用地级别基准地价×其他用地价格参照修正系数×公共管理与公共服务用地期日修正系数×（1+公共管理与公共服务用地区域因素修正系数之和）×（1+公共管理与公共服务用地其他个别因素修正系数之和）×公共管理与公共服务用地土地剩余使用年期修正系数+开发程度修正值

对应用地类型宗地总地价=对应用地类型宗地土地面积地价×对应用地类型宗地总土地面积

5.参照公用设施用地基准地价修正的宗地地价计算公式

绿地与开敞空间用地的宗地地价参照对应的公用设施用地基准地价的宗地地价计算公式进行计算：

对应用地类型宗地单位地面地价=公用设施用地级别基准地价×其他用地价格参照修正系数×公用设施用地期日修正系数×（1+公用设施用地区域因素修正系数之和）×（1+公用设施用地其他个别因素修正系数之和）×公用设施用地土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值

对应用地类型宗地总地价=对应用地类型宗地单位地面地价×对应用地类型宗地总土地面积。

6.其他用地类型剩余使用年期修正及其他个别因素修正规定

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

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

式中：*R*—对应参照用地的土地还原率；

M—其他用地类型土地使用权法定最高出让年期；

N—其他用地类型土地剩余使用年期；

Y—出让年期修正系数。

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

7.具体应用规范由翁源县自然资源局在此基础上另行制订。

四、参照《翁源县2026年国有建设用地基准地价》的范围及其参照级别、修正说明

（一）参照《翁源县2026年国有建设用地基准地价》的范围及其参照级别

参照《翁源县2026年国有建设用地基准地价》的范围包括龙仙镇三华片区、龙仙镇南浦片区、官渡镇庙墩片区、坝仔镇岩庄片区、江尾镇红岭片区、江尾镇仙鹤片区、新江镇连新片区、周陂镇磜下片区，合计土地面积约183.32公顷，具体范围及参照级别详见《参照<《翁源县2026年国有建设用地基准地价>的范围及其参照级别图》：

（二）修正规则

地价修正严格参照《翁源县 2026 年国有建设用地基准地价》中对应用途、对应级别的基准地价修正体系执行，确保修正逻辑、修正因子与基准地价成果保持一致。

（三）参照标准适用范围

本说明确定的地价参照标准，适用于未纳入评估范围区域内的国有建设用地出让、转让、出租、抵押、作价出资（入股）等各类土地市场交易活动，以及土地资产核算等涉及地价评估的相关工作。

（四）实施要求

本说明作为翁源县国有建设用地基准地价成果的附件，与基准地价同步公布、同步实施，有效期与基准地价一致。