附 件 1

龙川县 2025 年度国有建设用地基准地价更新项目成果

一、评估范围

本次龙川县国有建设用地基准地价更新的工作范围为龙川县行政辖区内全域范围，评估总面积约 3082.87 平方公里。

二、基准地价内涵

基准地价是在国土空间规划确定的城镇可建设用地范围内，对平均开发利用条件下，不同级别或不同均质地域的建设用地，按照商服、住宅、工业、公共管理与公共服务、公用设施等用途分别评估，并由政府确定的，某一估价期日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格。

本次基准地价是指熟地条件下的地价，即指在设定容积率、法定最高使用年期，设定土地开发程度条件下，分用途的土地使用权价格。具体是指：

商业路线价内涵：估价期日为 2025 年 12 月 31 日，设定容积率为 2.0，土地使用年期为 40 年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整），宗地标准宽度设定为 5 米，标准深度设定为 12 米条件下，商服用地国有土地使用权的区域首层

楼面地价。

商服用地基准地价内涵：估价期日2025年12月31日，设定容积率为2.0，土地使用年期为40年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，商服用地国有土地使用权的区域地面地价和平均楼面地价。

住宅用地基准地价内涵：估价期日为2025年12月31日，设定容积率为2.0，土地使用年期为70年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，住宅用地国有土地使用权的区域地面地价和平均楼面地价。

工业用地基准地价内涵：估价期日为2025年12月31日，设定容积率为1.0，土地使用年期为50年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，工业用地国有土地使用权的区域地面地价。

公共管理与公共服务用地基准地价内涵：估价期日为2025年12月31日，设定容积率为2.0，土地使用年期为50年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，公共管理与公共服务用地国有土地使用权的区域地面地价和平均楼面地价。

公用设施用地基准地价内涵：估价期日为2025年12月31日，设定容积率为1.0，土地使用年期为50年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，公用设施用地国有土地使用权的区域地面地价。

具体表现形式分别为：

表2-1　龙川县2025年度国有建设用地基准地价内涵表

土地用途 项目	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
估价期日	2025年12月31日				
土地开发程度	五通一平				
法定使用年期	40年	70年	50年	50年	50年
设定容积率	2.0	2.0	1.0	2.0	1.0
价格表现形式	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	地面地价	平均楼面地价、地面地价	地面地价
	商业路线价、级别价	级别价	级别价	级别价	级别价

注：①“五通一平”是指宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整。

②商业路线价宗地标准宽度设定为5米，宗地标准深度设定为12米；

③地面地价=土地总地价/土地总面积，平均楼面地价=土地总地价/计容总建筑面积；

④采用基准地价系数修正法进行宗地评估时，商业路线价应选用首层楼面地价，商服用地、住宅用地、公共管理与

公共服务用地应选用平均楼面地价，工业用地和公用设施用地应选用地面地价。其中根据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234号），公共管理与公共服务用地和公用设施用地内涵详见下表。

表1-2-2 公共管理与公共服务用地和公用设施用地基准地价评估类别划分

评估类别划分	土地利用现状用途分类	备注
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、社会福利用地、文化设施用地、体育用地	对应《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》中，08公共管理与公共服务用地
公用设施用地	公园与绿地、公用设施用地	对应《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》中，13公用设施用地和14绿地与开敞空间用地

三、基准地价成果

1.商业路线价

待估价宗地所处地段存在路线价的商服用地，临街深度小于或等 于20米的宗地，执行所在路段的商业路线价标准；临街深度大于20米的宗地，执行所在区域级别基准地价标准。

若待估宗地存在两面或多面临街且所临道路均存在路线价时，建议选取路线价最高的道路作为该待估宗地的路线价。

表 3-1 龙川县 2025 年度商业路线价表

单位：元/平方米

路线编号	路线段名称	路线段起点	路线段终点	首层楼面地价
1	人民路	沿江东路	东风东路	8028
2	隆兴路	沿江东路	东风中路	6783
3	东风中路①	中山路	同德街	6518
4	东风东路	老隆大道	中山路	6194
5	建设大道	站前路	学北路	6150
6	龙川大道①	东江一桥	建设大道	5818
7	文明一路	人民路	中山路	5190
8	东风中路②	同德街	鸿景花园	5137
9	川中大道②	龙川大道	东江二桥	5051
10	中和路②	建设大道	建设东路	4890
11	川中大道③	东江二桥	东风西路	4832
12	沿江西路②	龙川大道	建设西路	4756
13	登峰路①	站前路	龙川大道	4735
14	沿江东路①	文德路	东江二桥	4608
15	龙川大道②	建设大道	建设西路	4531
16	站前路	建设大道	建设东路	4172
17	幸福大道	幸福路	站前路	4169
18	先烈路	中山路	同德街	4162
19	东风西路	川中大道	东风中路	4122
20	老隆大道①	隆江路	汇龙小区	4096
21	建设东路	站前路	东江二路	4076
22	迎宾大道	东江二桥	梅村路	4010
23	广场路	中山路	隆兴路	3986
24	沿江东路②	老隆大道	文德路	3942
25	泰华路	建设东路	铁路	3880
26	川中大道①	铁路	龙川大道	3801
27	老隆大道②	沿江东路	隆江路	3784
28	长安路	老隆大道	文明一路	3762
29	中山路	人民路	东风东路	3710
30	文明路	中山路	长安路	3664
31	前进路	站前路	龙川大道	3374
32	和龙路	227 省道	老隆大道	3305
33	民和路	中和路	泰华路	3305
34	沿江西路①	一环路	123 乡道	3304
35	吉祥一路	建设大道	建设东路	3302

路线编号	路线段名称	路线段起点	路线段终点	首层楼面地价
36	学西路	建设大道	龙川大道	3277
37	登峰路②	龙川大道	沿江西路	3272
38	景明路	东风中路	水坑路	3269
39	华光路	人民路	隆兴路	3237
40	学北路	川中大道	建设大道	3237
41	永福路	站前路	龙川大道	3236
42	中和路①	建设东路	东江二路	3226
43	文德路	沿江东路	长安路	3222
44	民安路	站前路	中和路	3200
45	和平路	建设大道	建设东路	3164
46	苏区大道	隆北路	老隆大道	3162
47	福荣街	人民路	同德街	3098
48	236 国道	老隆大道	隆北大道	3086
49	华新路	隆兴路	沿江东路	2848
50	石角头路	老隆大道	长安路	2846
51	同德街	先烈路	东风中路	2753
52	同心街	先烈路	东风中路	2673
53	河边二路	文德路	文德路	2662
54	隆江一路	老隆大道	东风东路	2524
55	隆江路	老隆大道	东风东路	2524
56	两渡河南路	老隆大道	老隆大道	2509
57	两渡河一路	两渡河北路	两渡河北路	2509
58	水坑路	隆师路	景明路	2474
59	隆师路	东风东路	水坑路	2474
60	两渡河北路	老隆大道	老隆大道	2509
61	丰稔巷	长安路	中山东路	2373

2.级别基准地价

表 3-2 龙川县 2025 年度国有建设用地基准地价结果表

用途 / 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	
	平均楼面地价	地面地价		平均楼面地价	地面地价		地面地价		平均楼面地价	地面地价		地面地价	
	元/平方米	元/平方米	万元/亩	元/平方米	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
Ⅰ级	1212	2424	161.6	939	1878	125.2	354	23.60	350	700	46.67	348	23.2

			0			0							0
II级	890	1780	118.67	725	1450	96.67	255	17.00	255	510	34.00	258	17.20
III级	648	1296	86.40	600	1200	80.00	195	13.00	174	348	23.20	192	12.80
IV级	480	960	64.00	432	864	57.60	150	10.00	129	258	17.20	141	9.40
V级	342	684	45.60	306	612	40.80	120	8.00	110	220	14.67	/	/
VI级	222	444	29.60	201	402	26.80	/	/	/	/	/	/	/

注：①商服用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地设定容积率为2.0，工业用地、公用设施用地设定容积率为1.0；②采用基准地价系数修正法进行宗地评估时，商服用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地应选用平均楼面地价，工业用地、公用设施用地应选用地面地价。

3. 级别基准地价范围概要描述

用地类型	级别	级别范围概要描述
商服用地	Ⅰ级	**老隆镇**：①站前路-前进路-沿江西路-建设大道-学北路-家和路-龙川大道；②文德路-河边二路-长安路-文明路-中山东路-东风东路-东风西路-福荣街-同德街-长堤路-沿江东路。
	Ⅱ级	除上述级别范围外，以下区域： **老隆镇**：①G205-深圳大道西侧规划路-龙川大道-东江-泰华城北侧规划路-G205；②老隆大道-两渡河-老隆大道-两渡河南路-老隆大道-东风东路-龙江路-景明路-东风西路南侧规划路-G236-东江。

用地类型	级别	级别范围概要描述
	Ⅲ级	除上述级别范围外，以下区域： **老隆镇：**①G205-铁路-隆北大道-龙川第一实验学校 A 校区-老隆大道-河梅高速-宏图大道-昆汕高速-东江-X173 西侧沟渠-G205； **佗城镇：**百岁街-环城路-新街南侧道路； **通衢镇：**X152 周边区域； **登云镇：**山深线北侧区域-登云街西侧区域； **麻布岗镇：**元宝路-华中路-G236。
	Ⅳ级	除上述级别范围外，以下区域： **老隆镇、佗城镇：**梅河高速-G205-规划路-铁路-邓陂头路-规划路-铁路-城区规划范围边界-沟渠-G205-铁路-规划路-铁路-龙川西站规划范围-宝龙工业园-佗城大道-东江-梅村路-河梅高速； **通衢镇；**石来口河-X152 两侧区域-Y706； **登云镇：**G205-规划路-长深高速-石来口河； **麻布岗镇：**元宝路-城镇开发边界范围； **铁场镇：**G238-Y778； **龙母镇：**解放路-Y813-韩江二路-前进路-人民路-振兴路； **鹤市镇：**贵德路周边区域； **车田镇：**南兴街-鱼潭江； **丰稔镇：**G236 周边区域； **赤光镇：**G236 周边区域；
	Ⅴ级	除上述级别范围外，以下区域： **老隆镇、佗城镇：**中心城区范围内； **通衢镇、登云镇：**广龙高速-长深高速-规划路-G205 石来口河-长深高速-规划路； **麻布岗镇：**城镇开发边界范围-元宝路； **铁场镇：**城镇开发边界范围-五华河； **龙母镇：**城镇开发边界范围-五华河-G236-前进路； **鹤市镇：**城镇开发边界范围； **车田镇：**城镇开发边界范围-鱼潭江； **丰稔镇：**城镇开发边界范围；

用地类型	级别	级别范围概要描述
		赤光镇：城镇开发边界范围； **紫市镇**：城镇开发边界范围； **黄布镇**：城镇开发边界范围； **黎咀镇**：城镇开发边界范围-东江； **田心镇**：城镇开发边界范围； **义都镇**：城镇开发边界范围； **四都镇**：东江-城镇开发边界范围-人民路； **岩镇镇**：城镇开发边界范围； **上坪镇**：Y032-城镇开发边界范围； **细坳镇**：城镇开发边界范围； **黄石镇**：城镇开发边界范围-东江； **贝岭镇**：城镇开发边界范围； **新田镇**：城镇开发边界范围； **廻龙镇**：城镇开发边界范围。
	VI 级	除上述级别范围外，评估范围其他所有区域。
住宅用地	Ⅰ级	**老隆镇**：Y123-建设东路-学西路-建设大道-埂头街-川中大道-东江二桥-迎宾大道-沿江东路-文化广场路-公园一巷-同德街-福荣街-东风西路-中山东路-文明路-长安路-文德路-东江-规划路。
	Ⅱ级	除上述级别范围外，以下区域： **老隆镇**：①G205-深圳大道西侧规划路-龙川大道-东江-泰华城北侧规划路-G205；③铁路-G236-老隆大道-两渡河-老隆大道-两渡河-东风东路-龙江路-景明路-规划路-G236-东江。
	Ⅲ级	除上述级别范围外，以下区域： **老隆镇**：G205-铁路-城镇开发边界范围-长深高速-规划路-G236-汕昆高速-东江-规划路-G205-规划路-G205 辅路-规划路； **佗城镇**：百岁街-环城路-新街南侧道路； **通衢镇**：X152 周边区域； **登云镇**：山深线北侧区域-登云街西侧区域； **麻布岗镇**：元宝路-华中路-G236。

用地类型	级别	级别范围概要描述
	Ⅳ级	除上述级别范围外，以下区域： **老隆镇、佗城镇：**梅河高速-G205-规划路-铁路-邓陂头路-规划路-铁路-城区规划范围边界-沟渠-G205-铁路-规划路-铁路-龙川西站规划范围-宝龙工业园-佗城大道-东江-梅村路-河梅高速； **通衢镇；**石来口河-X152 两侧区域-Y706； **登云镇：**G205-规划路-长深高速-石来口河； **麻布岗镇：**元宝路-城镇开发边界范围； **铁场镇：**G238-Y778； **龙母镇：**解放路-Y813-韩江二路-前进路-人民路-振兴路； **鹤市镇：**贵德路周边区域； **车田镇：**南兴街-鱼潭江； **丰稔镇：**G236 周边区域； **赤光镇：**G236 周边区域；
	Ⅴ级	除上述级别范围外，以下区域： **老隆镇、佗城镇：**中心城区范围内； **通衢镇、登云镇：**广龙高速-长深高速-规划路-G205 石来口河-长深高速-规划路； **麻布岗镇：**城镇开发边界范围-元宝路； **铁场镇：**城镇开发边界范围-五华河； **龙母镇：**城镇开发边界范围-五华河-G236-前进路； **鹤市镇：**城镇开发边界范围； **车田镇：**城镇开发边界范围-鱼潭江； **丰稔镇：**城镇开发边界范围； **赤光镇：**城镇开发边界范围； **紫市镇：**城镇开发边界范围； **黄布镇：**城镇开发边界范围； **黎咀镇：**城镇开发边界范围-东江； **田心镇：**城镇开发边界范围； **义都镇：**城镇开发边界范围； **四都镇：**东江-城镇开发边界范围-人民路； **岩镇镇：**城镇开发边界范围； **上坪镇：**Y032-城镇开发边界范围； **细坳镇：**城镇开发边界范围； **黄石镇：**城镇开发边界范围-东江； **贝岭镇：**城镇开发边界范围；

用地类型	级别	级别范围概要描述
		新田镇：城镇开发边界范围； **廻龙镇：**城镇开发边界范围。
	VI 级	除上述级别范围外，评估范围其他所有区域。
工业用地	Ⅰ级	**老隆镇：**龙川大道-东江一桥-东江-文德路-河流-长安路-文明路-中山东路-东风西路-福荣街-同德街-长堤路-东江-东江二桥-川中大道-埂头街-建设大道-学西路。
	Ⅱ级	除上述级别范围外，以下区域： **老隆镇：**①G205-深圳大道西侧规划路-龙川大道-东江-泰华城北侧规划路-G205；②老隆大道-两渡河-老隆大道-两渡河南路-老隆大道-东风东路-龙江路-景明路-东风西路南侧规划路-G236-东江。
	Ⅲ级	除上述级别范围外，以下区域： **老隆镇、佗城镇：**梅河高速-G205-规划路-铁路-邓陂头路-规划路-铁路-城区规划范围边界-沟渠-G205-铁路-规划路-铁路-龙川西站规划范围-宝龙工业园-佗城大道-东江-梅村路-河梅高速； **通衢镇；**石来口河-X152 两侧区域-Y706； **登云镇：**G205-规划路-长深高速-石来口河； **麻布岗镇：**元宝路-城镇开发边界范围； **铁场镇：**G238-Y778； **龙母镇：**解放路-Y813-韩江二路-前进路-人民路-振兴路； **鹤市镇：**贵德路周边区域； **车田镇：**南兴街-鱼潭江； **丰稔镇：**G236 周边区域； **赤光镇：**G236 周边区域；
	IV 级	除上述级别范围外，以下区域： **老隆镇、佗城镇：**中心城区范围内； **通衢镇、登云镇：**广龙高速-长深高速-规划路-G205 石来口河-长深高速-规划路； **麻布岗镇：**城镇开发边界范围-元宝路； **铁场镇：**城镇开发边界范围-五华河；

用地类型	级别	级别范围概要描述
		龙母镇：城镇开发边界范围-五华河-G236-前进路； **鹤市镇：**城镇开发边界范围； **车田镇：**城镇开发边界范围-鱼潭江； **丰稔镇：**城镇开发边界范围； **赤光镇：**城镇开发边界范围； **紫市镇：**城镇开发边界范围； **黄布镇：**城镇开发边界范围； **黎咀镇：**城镇开发边界范围-东江； **田心镇：**城镇开发边界范围； **义都镇：**城镇开发边界范围； **四都镇：**东江-城镇开发边界范围-人民路； **岩镇镇：**城镇开发边界范围； **上坪镇：**Y032-城镇开发边界范围； **细坳镇：**城镇开发边界范围； **黄石镇：**城镇开发边界范围-东江； **贝岭镇：**城镇开发边界范围； **新田镇：**城镇开发边界范围； **廻龙镇：**城镇开发边界范围。
	V级	除上述级别范围外，评估范围其他所有区域。
公共管理与公共服务用地	Ⅰ级	**老隆镇：**铁路-东江-东江一桥-老隆大道-东风东路-龙江路-景明路-规划路-G236-东江-龙川大道-X173。
	Ⅱ级	除上述级别范围外，以下区域： **老隆镇：**①G205-规划路-X173-东江-汕昆高速-迎宾大道-规划路-河梅高速-老隆大道-隆北大道-铁路-东江-规划路； **佗城镇：**百岁街-环城路-新街南侧道路。
	Ⅲ级	除上述级别范围外，以下区域： **老隆镇、佗城镇：**梅河高速-G205-规划路-铁路-邓陂头路-规划路-铁路-城区规划范围边界-沟渠-G205-铁路-规划路-铁路-龙川西站规划范围-宝龙工业园-佗城大道-东江-梅村路-河梅高速； **通衢镇；**石来口河-X152 两侧区域-Y706； **登云镇：**G205-规划路-长深高速-石来口河；

用地类型	级别	级别范围概要描述
		麻布岗镇：元宝路-城镇开发边界范围； **铁场镇：**G238-Y778； **龙母镇：**解放路-Y813-韩江二路-前进路-人民路-振兴路； **鹤市镇：**贵德路周边区域； **车田镇：**南兴街-鱼潭江； **丰稔镇：**G236 周边区域； **赤光镇：**G236 周边区域；
	IV 级	除上述级别范围外，以下区域： **老隆镇、佗城镇：**中心城区范围内； **通衢镇、登云镇：**广龙高速-长深高速-规划路-G205 石来口河-长深高速-规划路； **麻布岗镇：**城镇开发边界范围-元宝路； **铁场镇：**城镇开发边界范围-五华河； **龙母镇：**城镇开发边界范围-五华河-G236-前进路； **鹤市镇：**城镇开发边界范围； **车田镇：**城镇开发边界范围-鱼潭江； **丰稔镇：**城镇开发边界范围； **赤光镇：**城镇开发边界范围； **紫市镇：**城镇开发边界范围； **黄布镇：**城镇开发边界范围； **黎咀镇：**城镇开发边界范围-东江； **田心镇：**城镇开发边界范围； **义都镇：**城镇开发边界范围； **四都镇：**东江-城镇开发边界范围-人民路； **岩镇镇：**城镇开发边界范围； **上坪镇：**Y032-城镇开发边界范围； **细坳镇：**城镇开发边界范围； **黄石镇：**城镇开发边界范围-东江； **贝岭镇：**城镇开发边界范围； **新田镇：**城镇开发边界范围； **廻龙镇：**城镇开发边界范围。
	V 级	除上述级别范围外，评估范围其他所有区域。

用地类型	级别	级别范围概要描述
公用设施用地	Ⅰ级	**老隆镇**：铁路-东江-东江一桥-老隆大道-东风东路-龙江路-景明路-规划路-G236-东江-龙川大道-X173。
	Ⅱ级	除上述级别范围外，以下区域： **老隆镇**：①G205-规划路-X173-东江-汕昆高速-迎宾大道-规划路-河梅高速-老隆大道-隆北大道-铁路-东江-规划路；
	Ⅲ级	除上述级别范围外，以下区域： **老隆镇、佗城镇**：梅河高速-G205-规划路-铁路-邓陂头路-规划路-铁路-城区规划范围边界-沟渠-G205-铁路-规划路-铁路-龙川西站规划范围-宝龙工业园-佗城大道-东江-梅村路-河梅高速； **通衢镇、登云镇**：广龙高速-长深高速-规划路-G205 石来口河-长深高速-规划路； **麻布岗镇**：城镇开发边界范围-元宝路； **铁场镇**：城镇开发边界范围-五华河； **龙母镇**：城镇开发边界范围-五华河-G236-前进路； **鹤市镇**：城镇开发边界范围； **车田镇**：城镇开发边界范围-鱼潭江； **丰稔镇**：城镇开发边界范围； **赤光镇**：城镇开发边界范围； **紫市镇**：城镇开发边界范围； **黄布镇**：城镇开发边界范围； **黎咀镇**：城镇开发边界范围-东江； **田心镇**：城镇开发边界范围； **义都镇**：城镇开发边界范围； **四都镇**：东江-城镇开发边界范围-人民路； **岩镇镇**：城镇开发边界范围； **上坪镇**：Y032-城镇开发边界范围； **细坳镇**：城镇开发边界范围； **黄石镇**：城镇开发边界范围-东江； **贝岭镇**：城镇开发边界范围； **新田镇**：城镇开发边界范围； **廻龙镇**：城镇开发边界范围。

用地类型	级别	级别范围概要描述
	IV级	除上述级别范围外，评估范围其他所有区域。

注：表中级别范围是概略描述，使用时请注意参照对应用途级别基准地价图，以基准地价图图形界线确定级别范围。

四、各用途基准地价修正体系

4.1商服用地基准地价修正体系

龙川县商服用地基准地价修正体系包括区域因素修正、容积率修正、楼层修正、年期修正、期日修正、临路条件修正、临街类型修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正及二级用地类型修正等。

4.1.1 计算公式

待开发项目：$P_{开}=P_{楼}\times K_t\times(1+\sum_{i=1}^{n}K_i)\times K_v\times K_y\times K_q\times K_l\times K_j\times K_g\pm D$

已建成项目：$P_{建}=P_{楼}\times K_t\times(1+\sum_{i=1}^{n}K_i)\times K_{lx}\times K_y\times K_q\times K_l\times K_j\times K_g\pm D$

式中：

$P_{开}$	——	待开发项目宗地楼面地价
$P_{建}$	——	已建成项目第 n 层楼面地价
$P_{楼}$	——	待估宗地所在级别的基准地价（平均楼面地价）
K_t	——	二级用地类型修正系数
K_i	——	第 i 个区域因素修正系数
K_v	——	容积率修正系数
K_{lx}	——	楼层修正系数
K_y	——	年期修正系数
K_q	——	期日修正系数
K_l	——	临路条件修正系数
K_j	——	临街类型修正系数
K_g	——	其他个别因素修正系数
D	——	土地开发程度修正值

4.1.2 修正体系

4.1.2.1 区域因素修正

影响商服用地地价的区域因素较多，选取对宗地地价影响幅度较大的区域因素，确定区域因素修正系数。区域因素包括繁华程度、交通条件、基本设施状况、人口状况、城镇规划。

表 4-1-1 一级商服用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离农贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与农贸市场、宾馆距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0648	0.0324	0	-0.0277	-0.0554
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、火车站近，公交便捷度高，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站较近，公交便捷度较高，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、火车站距离一般，公交便捷度一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站、火车站较远，公交便捷度较差，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站、火车站远，公交便捷度差，交通不方便
修正系数	0.0352	0.0176	0	-0.0150	-0.0300
基本设施状况	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度高；周边公用设施完备度高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高；周边公用设施完备度较高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度一般；周边公用设施完备度一般	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较差；周边公用设施完备度较差	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度差；周边基本无公用设施
修正系数	0.0330	0.0165	0	-0.0141	-0.0282
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0256	0.0128	0	-0.0109	-0.0218
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
	前景好				
修正系数	0.0151	0.0075	0	-0.0064	-0.0128

表 4-1-2 二级商服用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离农贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与农贸市场、宾馆距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0606	0.0303	0	-0.0240	-0.0480
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、火车站近，公交便捷度高，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站较近，公交便捷度较高，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、火车站距离一般，公交便捷度一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站、火车站较远，公交便捷度较差，交通较差	道路通达度低,距长途汽车站、火车站远,公交便捷度差,交通不方便
修正系数	0.0329	0.0164	0	-0.0130	-0.0260
基本设施状况	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度高；周边公用设施完备度高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高；周边公用设施完备度较高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度一般；周边公用设施完备度一般	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较差；周边公用设施完备度较差	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度差;周边基本无公用设施
修正系数	0.0309	0.0154	0	-0.0122	-0.0244
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0240	0.0120	0	-0.0095	-0.0190
城镇规划	区域内规划完善，且	区域规划较适合商住规	区域规划为其他用途规划，	区域规划为其他用途规	区域规划不适宜商住规

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
	为重点商住规划区，近期规划前景好	划布局，近期规划前景较好	规划前景一般	划，规划前景较差	划布局,规划前景差
修正系数	0.0141	0.0070	0	-0.0056	-0.0112

表 4-1-3 三级商服用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离农贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与农贸市场、宾馆距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0533	0.0267	0	-0.0189	-0.0378
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、火车站近，公交便捷度高，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站较近，公交便捷度较高，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、火车站距离一般，公交便捷度一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站、火车站较远，公交便捷度较差，交通较差	道路通达度低,距长途汽车站、火车站远,公交便捷度差,交通不方便
修正系数	0.0289	0.0145	0	-0.0102	-0.0204
基本设施状况	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度高；周边公用设施完备度高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高；周边公用设施完备度较高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度一般；周边公用设施完备度一般	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较差；周边公用设施完备度较差	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度差;周边基本无公用设施
修正系数	0.0271	0.0136	0	-0.0096	-0.0192
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
修正系数	0.0211	0.0105	0	-0.0075	-0.0150
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局,规划前景差
修正系数	0.0124	0.0062	0	-0.0044	-0.0088

表 4-1-4 四级商服用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离农贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与农贸市场、宾馆距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0424	0.0212	0	-0.0151	-0.0302
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、火车站近，公交便捷度高，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站较近，公交便捷度较高，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、火车站距离一般，公交便捷度一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站、火车站较远，公交便捷度较差，交通较差	道路通达度低,距长途汽车站、火车站远,公交便捷度差,交通不方便
修正系数	0.0230	0.0115	0	-0.0082	-0.0164
基本设施状况	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度高；周边公用设施完备度高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高；周边公用设施完备度较高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度一般；周边公用设施完备度一般	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较差；周边公用设施完备度较差	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度差;周边基本无公用设施

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
修正系数	0.0216	0.0108	0	-0.0077	-0.0154
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0168	0.0084	0	-0.0060	-0.0120
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局,规划前景差
修正系数	0.0098	0.0049	0	-0.0035	-0.0070

表 4-1-5 五级商服用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离农贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与农贸市场、宾馆距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0326	0.0163	0	-0.0100	-0.0200
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、火车站近，公交便捷度高，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站较近，公交便捷度较高，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、火车站距离一般，公交便捷度一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站、火车站较远，公交便捷度较差，交通较差	道路通达度低,距长途汽车站、火车站远,公交便捷度差,交通不方便
修正系数	0.0177	0.0088	0	-0.0054	-0.0108
基本设施状况	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高；周边	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度一般；周边公用	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较差；周边	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度差;周边基本

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
	高；周边公用设施完备度高	公用设施完备度较高	设施完备度一般	公用设施完备度较差	无公用设施
修正系数	0.0166	0.0083	0	-0.0051	-0.0102
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0129	0.0064	0	-0.0040	-0.0080
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局,规划前景差
修正系数	0.0076	0.0038	0	-0.0023	-0.0046

表 4-1-6 六级商服用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离农贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与农贸市场、宾馆距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0262	0.0131	0	-0.0078	-0.0156
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、火车站近，公交便捷度高，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站较近，公交便捷度较高，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、火车站距离一般，公交便捷度一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站、火车站较远，公交便捷度较差，交通较差	道路通达度低,距长途汽车站、火车站远,公交便捷度差,交通不方便
修正系数	0.0142	0.0071	0	-0.0043	-0.0086
基本设施状况	供电、供水、排水、	供电、供水、排水、通讯、	供电、供水、排水、通讯、	供电、供水、排水、通讯、	供电、供水、排水、通讯、

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
	通讯、燃气等基础设施完善度高；周边公用设施完备度高	燃气等基础设施完善度较高；周边公用设施完备度较高	燃气等基础设施完善度一般；周边公用设施完备度一般	燃气等基础设施完善度较差；周边公用设施完备度较差	燃气等基础设施完善度差;周边基本无公用设施
修正系数	0.0133	0.0067	0	-0.0040	-0.0080
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0104	0.0052	0	-0.0031	-0.0062
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局,规划前景差
修正系数	0.0061	0.0030	0	-0.0018	-0.0036

4.1.2.2 容积率与楼层修正

（1）容积率修正

表 4-1-7 商服用地平均楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	1.2746	1.2327	1.1958	1.1627	1.1330	1.1059	1.0812
容积率	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3
修正系数	1.0585	1.0376	1.0181	1.0000	0.9850	0.9709	0.9576
容积率	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0
修正系数	0.9450	0.9332	0.9219	0.9112	0.9009	0.8912	0.8819
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7
修正系数	0.8730	0.8644	0.8562	0.8483	0.8407	0.8334	0.8264
容积率	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	0.8196	0.8130	0.8066	0.8005	0.7945	0.7888	0.7832
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	≥5.0	/
修正系数	0.7777	0.7724	0.7673	0.7623	0.7575	0.7527	/

注：①本表适用于**待开发项目**采用平均楼面地价测算宗地价格；

②当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数需根据公式计算得到，当 1.0＜r≤2.0 时，容积率的修正系数：x=（2/r）$^{0.35}$；当 2.0＜r≤5.0 时，容积率的修正系数：x=（2/r）$^{0.31}$。

③待估价宗地为商住用地等情况时，应分开测算商服用地所分摊的建筑面积。此时商服用地总地价=商服用地楼面单价×商服用地（所分摊的）建筑面积；

④待估宗地为商住用地等情况时，若规划的土地利用条件中商服用地分摊的建筑面积主导使用性质为商业设施用地（B1）（零售商业用地、批发市场用地等）时，容积率修正系数应按分摊后的商服用地容积率选用；若商服用地分摊的建筑面积主导使用性质非商业设施用地（B1）（零售商业用地、批发市场用地等）时，容积率修正系数应按综合容积率选用。

（2）楼层修正系数

表 4-1-8 商服用地平均楼面地价楼层修正系数表

楼层	首层	第二层	第三层	第四层	第五层及以上
修正系数	2.1075	0.8267	0.5991	0.4667	0.4063

注：①本表适用于已建成项目或已有详细规划指标且有商业楼层分布依据的零售商业、批发市场用地待开发项目宜采用平均楼面地价测算宗地价格；

②修正后得到的结果是第 n 层的平均楼面地价；

③零售商业、批发市场用地以外的商业服务业用地已建成项目，宜采用①容积率修正，再参考住宅用地楼层分配系数做对应楼层修正。

4.1.2.3 年期修正

使用按照土地还原率为 6.50%，法定最高出让年期为 40 年，计算商服用地年期修正系数。年期修正系数计算公式如

下：

$$K_y=\frac{[1-1/(1+r)^{ml}]}{[1-1/(1+r)^{m}]}$$

式中：

K_y —— 年期修正系数

ml —— 使用年期

m —— 土地使用权法定最高出让年限

r —— 土地还原率

表 4-1-9 商服用地年期修正系数表

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0664	0.1287	0.1872	0.2422	0.2938	0.3422	0.3877	0.4304	0.4705	0.5082
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5436	0.5768	0.6079	0.6372	0.6647	0.6905	0.7148	0.7375	0.7589	0.7789
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7978	0.8155	0.8321	0.8477	0.8623	0.8761	0.8890	0.9011	0.9125	0.9232
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9332	0.9426	0.9515	0.9598	0.9676	0.9749	0.9818	0.9882	0.9943	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式 Ky=[1—（1÷（1+ r）ml）]÷[1—[1÷(1+r)m]直接计算；②表中为商服用地土地还原率取 6.50％条件下的年期修正系数。

4.1.2.4 期日修正

期日修正系数参照《土地估价参数调查测算指引》，结合地价监测指标、土地及房地产市场交易案例、宏观经济指标综合测算确定。

期日修正系数计算公式：

期日修正系数=宗地评估期日的地价指数/基准地价估价期日的地价指数

4.1.2.5 个别因素修正

（1）临路条件修正

表 4-1-10 临路条件修正系数表

临路条件	临步行街、商业街	临混合型主干道	临生活型主干道	临生活型次干道	临交通型干道	临支路	临老街、小巷	不临路
修正系数	1.20	1.10	1.08	1.05	1.00	0.90	0.85	0.80

注：①在进行宗地评估时，应根据待估宗地实际临路条件情况进行选择，若同时临多条道路，则选择道路级别高的修正系数进行修正。②临路条件修正适用于已建成的现状路。

（2）临街类型修正

表 4-1-11 临街类型修正系数表

临街类型	一面临街	两面临街	三面临街
修正系数	1.00	1.10	1.15

注：临街条件修正适用于已建成的现状路。

（3）其他个别因素修正

其他个别因素修正系数（K_g）的计算公式为：

$$K_g=\prod K_{gi}$$

表 4-1-12 商服用地其他个别因素修正系数表

优劣度 / 因素	优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	形状规则，对土地利用合理	形状较规则，土地利用较为合理	形状一般，土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用不合理	形状不规则，对土地利用产生严重影响
修正系数	1.04	1.02	1.00	0.99	0.98
宗地面积	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影响
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
地形地质	地势平坦；承载力强	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响；承载力较强	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小；承载力一般	地势不太平坦，需考虑坡度的影响；承载力较弱	地势很不平坦，需经过平整才能使用；承载力弱
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
距离铁路或高架路、桥	——	——	大于等于400米，基本不受影响	大于等于100米小于400米，受影响较大	100米以内，受影响严重
修正系数	——	——	1.00	0.98	0.96

4.1.2.6 土地开发程度修正

龙川县商服用地基准地价为“五通一平”（宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价系数修正法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

表 4-1-13 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

土地开发项目	土地平整	通路	通电	供水	排水	通讯	通燃气	合计
开发费	20～40	30～60	20～30	20～30	20～40	15～25	20～40	145～265

注:①本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值。运用楼面地价时，应换算到每平方米建筑面积下的修正值。②本表仅供参考，实际操作时应根据待估宗地的具体开发状况并结合当地相关规划要求,参照上表进行修正。

4.2 商业路线价修正体系

龙川县商业路线价修正体系包括：楼层修正、年期修正、期日修正、临街深度修正、临街宽度修正、临街类型修正、其他个别因素修正及土地开发程度修正。

4.2.1 计算公式

待估宗地某层楼面地价：

$$P_{宗}=P_{路}\times K_{1x}\times K_{y}\times K_{q}\times K_{s}\times K_{k}\times K_{j}\times K_{g}\ \pm\ D$$

待估宗地楼面地价：

$$P=\left(\sum_{n=1}^{m}P_{n}S_{n}\right)/S$$

式中：

$P_{宗}$ —— 待估宗地某层楼面地价

P —— 待估宗地楼面地价

$P_{路}$ —— 待估宗地所在路段的路线价（首层楼面地价）

K_{1x} —— 楼层修正系数

K_{y} —— 年期修正系数

K_{q} —— 期日修正系数

K_{s} —— 临街深度修正系数

K_{k} —— 临街宽度修正系数

K_{j} —— 临街类型修正系数

K_{g} —— 其他个别因素修正系数

D —— 土地开发程度修正值

S_{n} —— 待估宗地第 n 层建筑面积

S —— 待估宗地总建筑面积

4.2.2 修正体系

商业路线价对应的修正体系中，使用年期修正、期日修正、临街类型修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正等，与商服用地基准地价修正体系相同。商业路线价特有的修正体系部分如下：

（1）楼层修正系数

表 4-2-1 商业路线价首层楼面地价楼层修正系数表

楼层	首层	第二层	第三层	第四层	第五层及以上
修正系数	1.0000	0.3922	0.2842	0.2214	0.2080

注：本表适用于已建成项目或已有详细规划指标且能得知楼层数的待开发项目采用商业路线价首层楼面地价测算宗地价格。在具体宗地评估中，评估专业人员可参照待估宗地实际情况自行确定修正系数。

（2）临街深度修正

表 4-2-2 临街深度修正系数表

深度（米）	v≤2	2<v≤4	4<v≤6	6<v≤8	8<v≤10	10<v≤12	12<v≤20
修正系数	1.65	1.45	1.28	1.15	1.06	1.00	0.85

注：待估价宗地所处地段存在路线价的商服用地，临街深度小于或等于 20 米的宗地， 执行所在路段的商业路线价标准；临街深度大于 20 米的宗地，执行所在区域级别基准地价标准。

（3）临街宽度修正

表 4-2-3 临街宽度修正系数表

临街宽度（米）	k≤2	2＜k≤4	4＜k≤6	6＜k≤9	9＜k≤12	k＞12
修正系数	0.92	0.96	1.00	1.06	1.12	1.16

4.3 住宅用地基准地价修正体系

龙川县住宅用地修正体系包括：区域因素修正、容积率修正、楼层分配系数修正、年期修正、期日修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正和二级用地类型修正等。

4.3.1 计算公式

$$P_{开}=P_{楼}\times K_t\times(1+\sum_{i=1}^{n}K_i)\times[K_{If}]\times K_v\times K_y\times K_q\times K_g\pm D$$

式中：

$P_{开}$ —— 待估宗地楼面地价

$P_{楼}$ —— 待估宗地所在级别的基准地价（平均楼面地价）

K_t —— 二级用地类型修正系数

K_i —— 第 i 个区域因素修正系数

K_{1f} 楼层分配系数，为可选项

K_v 容积率修正系数

K_y 年期修正系数

K_q 期日修正系数

K_g 其他个别因素修正系数

D 土地开发程度修正值

4.3.2 修正体系

4.3.2.1 区域因素修正

影响住宅用地宗地地价的区域因素较多，选取对宗地地价影响幅度较大的区域因素，包括基本设施状况、交通条件、环境条件、繁华程度、人口状况、城镇规划。修正系数如下：

表 4-3-1 一级住宅用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度一般;周边学校、市场、医院等公用设施完备度一般	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较差；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较差	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度差；周边无学校、市场、医院等公用设施
修正系数	0.0495	0.0248	0	-0.0217	-0.0434
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、火	道路通达度较高，距长途汽车站、	道路通达度一般,距长途汽车站、火车	道路通达度较低，距长途汽车站、	道路通达度低，距长途汽车站、火

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
	车站近，公交便捷度高，交通方便	火车站较近，公交便捷度较高，交通较方便	站距离一般，公交便捷度一般,交通一般	火车站较远，公交便捷度较差，交通较差	车站远，公交便捷度差，交通不方便
修正系数	0.0428	0.0214	0	-0.0187	-0.0374
环境条件	周围绿化程度高、景观好,低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般,有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0326	0.0163	0	-0.0143	-0.0286
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离农贸市场较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与农贸市场距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0236	0.0118	0	-0.0103	-0.0206
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划,规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差
修正系数	0.0108	0.0054	0	-0.0047	-0.0094
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0114	0.0057	0	-0.0050	-0.0100

表 4-3-2 二级住宅用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
	高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度高	较高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较高	一般；周边学校、市场、医院等公用设施完备度一般	较差；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较差	差；周边无学校、市场、医院等公用设施
修正系数	0.0440	0.0220	0	-0.0186	-0.0372
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、火车站近，公交便捷度高，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站较近，公交便捷度较高，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、火车站距离一般，公交便捷度一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站、火车站较远，公交便捷度较差，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站、火车站远，公交便捷度差，交通不方便
修正系数	0.0380	0.0190	0	-0.0161	-0.0322
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0289	0.0145	0	-0.0122	-0.0244
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离农贸市场较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与农贸市场距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0210	0.0105	0	-0.0089	-0.0178
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差
修正系数	0.0096	0.0048	0	-0.0041	-0.0082
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
修正系数	0.0101	0.0051	0	-0.0043	-0.0086

表 4-3-3 三级住宅用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高;周边学校、市场、医院等公用设施完备度较高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度一般;周边学校、市场、医院等公用设施完备度一般	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较差;周边学校、市场、医院等公用设施完备度较差	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度差;周边无学校、市场、医院等公用设施
修正系数	0.0386	0.0193	0	-0.0151	-0.0302
交通条件	道路通达度高,距长途汽车站、火车站近,公交便捷度高,交通方便	道路通达度较高,距长途汽车站、火车站较近,公交便捷度较高,交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、火车站距离一般，公交便捷度一般，交通一般	道路通达度较低,距长途汽车站、火车站较远,公交便捷度较差,交通较差	道路通达度低,距长途汽车站、火车站远,公交便捷度差,交通不方便
修正系数	0.0334	0.0167	0	-0.0130	-0.0260
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好,噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大,水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大,水污染严重
修正系数	0.0254	0.0127	0	-0.0099	-0.0198
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场范围内,人流畅旺	距商服中心较近、离农贸市场较近,人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与农贸市场距离一般、人流量一般	距商服中心较远,所在地区商业气氛平淡,人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0184	0.0092	0	-0.0072	-0.0144
城镇规划	区域内规划	区域规划较	区域规划为其	区域规划为	区域规划不

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
	完善,且为重点商住规划区,近期规划前景好	适合商住规划布局,近期规划前景较好	他用途规划,规划前景一般	其他用途规划,规划前景较差	适宜商住规划布局,规划前景差
修正系数	0.0084	0.0042	0	-0.0033	-0.0066
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0089	0.0044	0	-0.0035	-0.0070

表 4-3-4 四级住宅用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度高;周边学校、市场、医院等公用设施完备度高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高;周边学校、市场、医院等公用设施完备度较高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度一般;周边学校、市场、医院等公用设施完备度一般	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较差;周边学校、市场、医院等公用设施完备度较差	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度差;周边无学校、市场、医院等公用设施
修正系数	0.0317	0.0158	0	-0.0127	-0.0254
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、火车站近，公交便捷度高，交通方便	道路通达度较高,距长途汽车站、火车站较近,公交便捷度较高,交通较方便	道路通达度一般,距长途汽车站、火车站距离一般,公交便捷度一般,交通一般	道路通达度较低,距长途汽车站、火车站较远,公交便捷度较差,交通较差	道路通达度低,距长途汽车站、火车站远,公交便捷度差,交通不方便
修正系数	0.0274	0.0137	0	-0.0110	-0.0220

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0208	0.0104	0	-0.0084	-0.0168
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离农贸市场较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与农贸市场距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0151	0.0076	0	-0.0061	-0.0122
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差
修正系数	0.0069	0.0035	0	-0.0028	-0.0056
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0073	0.0036	0	-0.0029	-0.0058

表 4-3-5 五级住宅用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度一般；周边学校、市场、医院等公用设施完备度一般	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较差；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较差	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度差；周边无学校、市场、医院等公用设施
修正系数	0.0240	0.0120	0	-0.0094	-0.0188

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、火车站近，公交便捷度高，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站较近，公交便捷度较高，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、火车站距离一般，公交便捷度一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站、火车站较远，公交便捷度较差，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站、火车站远，公交便捷度差，交通不方便
修正系数	0.0207	0.0104	0	-0.0082	-0.0164
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0158	0.0079	0	-0.0062	-0.0124
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离农贸市场较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与农贸市场距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0114	0.0057	0	-0.0045	-0.0090
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差
修正系数	0.0052	0.0026	0	-0.0021	-0.0042
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0055	0.0028	0	-0.0022	-0.0044

表 4-3-6 六级住宅用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度一般；周边学校、市场、医院等公用设施完备度一般	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较差；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较差	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度差；周边无学校、市场、医院等公用设施
修正系数	0.0215	0.0107	0	-0.0078	-0.0156
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、火车站近，公交便捷度高，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站较近，公交便捷度较高，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、火车站距离一般，公交便捷度一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站、火车站较远，公交便捷度较差，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站、火车站远，公交便捷度差，交通不方便
修正系数	0.0186	0.0093	0	-0.0068	-0.0136
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0141	0.0071	0	-0.0052	-0.0104
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离农贸市场较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与农贸市场距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0102	0.0051	0	-0.0037	-0.0074

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局,近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划,规划前景一般	区域规划为其他用途规划,规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局,规划前景差
修正系数	0.0047	0.0023	0	-0.0017	-0.0034
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0049	0.0025	0	-0.0018	-0.0036

4.3.2.2 容积率修正

表 4-3-7 住宅用地平均楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.3195	1.2701	1.2267	1.1880	1.1533	1.1220	1.0934	1.0672	1.0430
容积率	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.0207	1.0000	0.9855	0.9718	0.9589	0.9468	0.9352	0.9243	0.9139
容积率	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.9040	0.8945	0.8855	0.8768	0.8685	0.8605	0.8528	0.8455	0.8383
容积率	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.8315	0.8248	0.8184	0.8123	0.8063	0.8005	0.7948	0.7894	0.7841
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.5	6.0	6.5	7.0
修正系数	0.7789	0.7739	0.7690	0.7643	0.7597	0.7382	0.7192	0.7022	0.6867
容积率	7.5	8.0	8.5	9.0	9.5	≥10	/	/	/
修正系数	0.6727	0.6598	0.6479	0.6368	0.6266	0.6170	/	/	/

注：①本表适用于**待开发项目**采用平均楼面地价测算宗地价格；②当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数可根据公式计算求出。当 1.0＜r≤2.0 时，修正系数=（2/r）$^{0.4}$，当 2.0＜r≤10.0 时，修正系数=（2/r）$^{0.3}$；③待估价宗地为商住用地等情况时，可以按比例或其他方法计算出住宅用地所分摊的建筑面积。此时住宅用地总地价=住宅用地楼面单价×住宅用地（所分摊的）建筑面积；④待估价

宗地为商住用地等情况时，住宅用地部分的容积率修正系数应按综合容积率选用。

4.3.2.3 楼层分配系数

楼层分配系数适用于已建成住宅项目计算某楼层的地价比例关系，某层或某几层地面地价的楼层分配系数的计算按照如下公式：

K_{1f}＝评估对象所在楼层分配系数平均值／所有楼层分配系数平均值

表 4-3-8 无电梯楼宇楼层分配系数

楼层	1层	2层	3层	4层	5层	6层	7层	8层	9层
分配系数	1.0000	1.0312	1.0596	1.0669	1.0354	0.9787	0.9463	0.9274	0.9089

注：①顶层分配系数下调 2-10%（有特殊设计，如复式、赠送独立平台花园、赠送阁楼等情况除外）；②首层带独立使用的景观庭院，某楼层赠送较大面积的独立使用的平台花园、阁楼等情况，其分配系数上调 2-10%。

表 4-3-9 装配电梯楼宇楼层分配系数

楼层	1层	2层	3层	4层	5层
修正系数	0.9843	1.0000	1.0151	1.0296	1.0436
楼层	6层	7层	8层	9层	10层
修正系数	1.057	1.0698	1.0821	1.0937	1.1048
楼层	11层	12层	13层	14层	15层
修正系数	1.1154	1.1253	1.1347	1.1435	1.1518
楼层	16层	17层	18层	19层	20层
修正系数	1.1594	1.1665	1.1731	1.179	1.1844

注：20层（不包含 20层）以上住宅楼层根据第 20层修正系数向下修正 2-10%，所在楼层越高修正幅度越大。

4.3.2.4 年期修正

按照土地还原率为6.10%,住宅用地法定最高出让年期为70年，计算住宅用地年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：

$$K_y = \frac{[1-1/(1+r)^{ml}]}{[1-1/(1+r)^{m}]}$$

式中：

K_y —— 年期修正系数

ml —— 使用年期

m —— 土地使用权法定最高出让年限

r —— 土地还原率

表4-3-10住宅用地年期修正系数表

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0584	0.1135	0.1654	0.2143	0.2604	0.3038	0.3448	0.3834	0.4198	0.4540
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4864	0.5168	0.5455	0.5726	0.5981	0.6221	0.6448	0.6661	0.6862	0.7052
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7231	0.7399	0.7558	0.7708	0.7849	0.7982	0.8107	0.8225	0.8336	0.8441
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8540	0.8633	0.8721	0.8804	0.8882	0.8955	0.9025	0.9090	0.9152	0.9210
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9264	0.9316	0.9365	0.9410	0.9453	0.9494	0.9533	0.9569	0.9603	0.9635
使用年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9665	0.9694	0.9720	0.9746	0.9770	0.9792	0.9813	0.9833	0.9852	0.9870
使用年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9887	0.9902	0.9917	0.9931	0.9945	0.9957	0.9969	0.9980	0.9990	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式$K_y=[1-(1\div(1+r)^{ml})]\div[1-[1\div(1+r)^{m}]$直接计算；②表中为住宅用地还原率取6.10％条件下的年期修正系数。

4.3.2.5 期日修正

期日修正系数参照《土地估价参数调查测算指引》，结合地价监测指标、土地及房地产市场交易案例、宏观经济指标综合测算确定。

期日修正系数计算公式：

期日修正系数=宗地评估期日的地价指数/基准地价估价期日的地价指数

4.3.2.6 其他个别因素修正

影响住宅用地宗地地价的个别因素较多，如面积、地势、地质、日照、采光、通风、朝向等。经过筛选并征询当地专家的有关意见，选取对宗地地价影响幅度较大的个别因素，并以此对样点地价进行整理、分析、剔除、标准化，分析个别因素对宗地地价的影响规律。根据宗地地价与影响因素关系的分析，编制影响宗地地价个别因素修正系数表，说明某因素在一定条件下的修正幅度及其描述与说明。

其他个别因素修正系数（K_g）的计算公式为：

$$K_g=\prod K_{gi}$$

表 4-3-11 住宅用地其他个别因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
宗地面积	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影响
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97
宗地形状	形状规则，对土地利用合理	形状较规则，土地利用较为合理	形状一般,土地利用无不良影响	形状不规则,对土地利用不合理	形状不规则,对土地利用产生严重影响
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
地形地质	地势平坦；承载力强	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响；承载力较强	地势较平坦,坡度<5%，对建筑影响较小;承载力一般	地势不太平坦，需考虑坡度的影响；承载力较弱	地势很不平坦，需经过平整才能使用；承载力弱
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97
距离铁路或高架路、桥	—	—	大于等于400米，基本不受影响	100米至400米之间，受影响较小	小于100米，受影响较大
修正系数	—	—	1.00	0.96	0.94

4.3.2.7 土地开发程度修正

龙川县住宅用地基准地价为“五通一平”（宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价修正系数法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

表 4-3-12 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

土地开发项目	土地平整	通路	通电	供水	排水	通讯	通燃气	合计
开发费	20～40	30～60	20～30	20～30	20～40	15～25	20～40	145～265

注:①本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值。运用楼面地价时，应换算到每平方米建筑面积下的修正值。②本表仅供参考，实际操作时应根据待估宗地的具体开发状况并结合当地相关规划要求,参照上表进行修正。

4.4 工业用地基准地价修正体系

结合龙川县工业用地的实际情况，主要考虑了区域因素修正、年期修正、期日修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正及二级用地类型修正等。

4.4.1 计算公式

$$P_{宗}=P_{地}\times K_t\times(1+\sum_{i=1}^{n}K_i)\times K_y\times K_q\times K_g\pm D$$

式中：

$P_{宗}$ —— 待估宗地地价
$P_{地}$ —— 待估宗地所在级别的基准地价（地面地价）
Kt —— 二级用地类型修正系数
K_i —— 第 i 个区域因素修正系数
K_y —— 年期修正系数
K_q —— 期日修正系数
K_g —— 其他个别因素修正系数
D —— 土地开发程度修正值

4.4.2 修正体系

4.4.2.1 区域因素修正

工业用地区域因素修正包括交通条件、基本设施状况、产业集聚效益、环境条件、城镇规划。修正系数如下：

表 4-4-1 一级工业用地区域因素修正系数表

优劣度 / 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利	临交通型次干道，道路通达度较高，对外交通较便利	临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般	临支路，道路通达度较低，对外交通较差	不临路，道路通达度低，对外交通差
修正系数	0.0614	0.0307	0	-0.0264	-0.0528
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，	市政供水、供电保证率较高，排水状况	市政供水、供电保证率一般，排水状况	市政供水、供电保证率较低，排水状况	市政供水、供电保证率低，排水

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
	通讯信号强	较好，通讯信号良好	一般，通讯信号一般	较差，通讯信号弱	状况差，无通讯信号
修正系数	0.0460	0.0230	0	-0.0198	-0.0396
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好，无噪音影响	地形、地貌、地质等情况较好，噪音影响轻微	地形、地貌、地质等情况一般，噪音影响一般	地形、地貌、地质等情况较差，噪音影响较严重	地形、地貌、地质等情况差，噪音影响严重
修正系数	0.0220	0.0110	0	-0.0095	-0.0190
产业集聚效益	产业集聚度高、产业配套程度好	产业聚集度较高、产业配套程度较好	产业聚集度一般、产业配套程度一般	产业聚集度较低、产业配套程度较差	产业聚集度低、产业配套程度差
修正系数	0.0244	0.0122	0	-0.0105	-0.0210
城镇规划	区域内规划完善，且为重点工业规划区，近期规划前景好	区域规划较适合工业规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜工业规划布局，规划前景差
修正系数	0.0135	0.0068	0	-0.0058	-0.0116

表 4-4-2 二级工业用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利	临交通型次干道，道路通达度较高，对外交通较便利	临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般	临支路，道路通达度较低，对外交通较差	不临路，道路通达度低，对外交通差
修正系数	0.0531	0.0265	0	-0.0235	-0.0470
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，通讯	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，	市政供水、供电保证率低，排水状况差，无通讯信号

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
	信号强	通讯信号良好	通讯信号一般	通讯信号弱	
修正系数	0.0398	0.0199	0	-0.0176	-0.0352
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好，无噪音影响	地形、地貌、地质等情况较好，噪音影响轻微	地形、地貌、地质等情况一般，噪音影响一般	地形、地貌、地质等情况较差，噪音影响较严重	地形、地貌、地质等情况差,噪音影响严重
修正系数	0.0191	0.0095	0	-0.0084	-0.0168
产业集聚效益	产业集聚度高、产业配套程度好	产业聚集度较高、产业配套程度较好	产业聚集度一般、产业配套程度一般	产业聚集度较低、产业配套程度较差	产业聚集度低、产业配套程度差
修正系数	0.0211	0.0106	0	-0.0093	-0.0186
城镇规划	区域内规划完善，且为重点工业规划区，近期规划前景好	区域规划较适合工业规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜工业规划布局,规划前景差
修正系数	0.0117	0.0058	0	-0.0052	-0.0104

表 4-4-3 三级工业用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利	临交通型次干道，道路通达度较高，对外交通较便利	临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般	临支路，道路通达度较低，对外交通较差	不临路，道路通达度低，对外交通差
修正系数	0.0444	0.0222	0	-0.0196	-0.0392
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，通讯信号强	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，通讯信号良好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，通讯信号一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，通讯信号弱	市政供水、供电保证率低，排水状况差，无通讯信号

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
修正系数	0.0333	0.0166	0	-0.0147	-0.0294
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好，无噪音影响	地形、地貌、地质等情况较好，噪音影响轻微	地形、地貌、地质等情况一般，噪音影响一般	地形、地貌、地质等情况较差，噪音影响较严重	地形、地貌、地质等情况差，噪音影响严重
修正系数	0.0159	0.0080	0	-0.0070	-0.0140
产业集聚效益	产业集聚度高、产业配套程度好	产业聚集度较高、产业配套程度较好	产业聚集度一般、产业配套程度一般	产业聚集度较低、产业配套程度较差	产业聚集度低、产业配套程度差
修正系数	0.0176	0.0088	0	-0.0078	-0.0156
城镇规划	区域内规划完善，且为重点工业规划区，近期规划前景好	区域规划较适合工业规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜工业规划布局，规划前景差
修正系数	0.0098	0.0049	0	-0.0043	-0.0086

表 4-4-4 四级工业用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利	临交通型次干道，道路通达度较高，对外交通较便利	临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般	临支路，道路通达度较低，对外交通较差	不临路，道路通达度低，对外交通差
修正系数	0.0379	0.0190	0	-0.0150	-0.0300
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，通讯信号强	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，通讯信号良好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，通讯信号一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，通讯信号弱	市政供水、供电保证率低，排水状况差，无通讯信号
修正系数	0.0284	0.0142	0	-0.0112	-0.0224

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好，无噪音影响	地形、地貌、地质等情况较好，噪音影响轻微	地形、地貌、地质等情况一般，噪音影响一般	地形、地貌、地质等情况较差，噪音影响较严重	地形、地貌、地质等情况差，噪音影响严重
修正系数	0.0136	0.0068	0	-0.0054	-0.0108
产业集聚效益	产业集聚度高、产业配套程度好	产业聚集度较高、产业配套程度较好	产业聚集度一般、产业配套程度一般	产业聚集度较低、产业配套程度较差	产业聚集度低、产业配套程度差
修正系数	0.0151	0.0075	0	-0.0060	-0.0120
城镇规划	区域内规划完善，且为重点工业规划区，近期规划前景好	区域规划较适合工业规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜工业规划布局，规划前景差
修正系数	0.0084	0.0042	0	-0.0033	-0.0066

表 4-4-5 五级工业用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利	临交通型次干道，道路通达度较高，对外交通较便利	临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般	临支路，道路通达度较低，对外交通较差	不临路，道路通达度低，对外交通差
修正系数	0.0308	0.0154	0	-0.0139	-0.0278
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，通讯信号强	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，通讯信号良好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，通讯信号一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，通讯信号弱	市政供水、供电保证率低，排水状况差，无通讯信号
修正系数	0.0231	0.0116	0	-0.0105	-0.0210
环境条件	地形、地貌、	地形、地貌、	地形、地貌、	地形、地貌、	地形、地

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
	地质等情况良好，无噪音影响	地质等情况较好，噪音影响轻微	地质等情况一般，噪音影响一般	地质等情况较差，噪音影响较严重	貌、地质等情况差，噪音影响严重
修正系数	0.0111	0.0055	0	-0.0050	-0.0100
产业集聚效益	产业集聚度高、产业配套程度好	产业聚集度较高、产业配套程度较好	产业聚集度一般、产业配套程度一般	产业聚集度较低、产业配套程度较差	产业聚集度低、产业配套程度差
修正系数	0.0122	0.0061	0	-0.0055	-0.0110
城镇规划	区域内规划完善，且为重点工业规划区，近期规划前景好	区域规划较适合工业规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜工业规划布局，规划前景差
修正系数	0.0068	0.0034	0	-0.0031	-0.0062

4.4.2.2 容积率修正

一般来说，工业用地的容积率限制对地价的影响较小，其地价的差异更多的是由产业集聚度、产业导向、区域配套情况、政策引导等其他因素导致的。另根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）第八条“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”，《节约集约利用土地规定》（中华人民共和国国土资源部令第61号，2014年）第二十四条“鼓励土地使用者在符合规划的前提下，通

过厂房加层、厂区改造、内部用地整理等途径提高土地利用率。在符合规划、不改变用途的前提下，现有工业用地提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款”。对符合节约集约相关规定的工业用地而言，容积率不作为影响工业用地地价的主要因素，符合相关规定的工业用地不进行容积率修正。

4.4.2.3 年期修正

按照土地还原率为5.0%，法定最高出让年期为50年，计算工业用地年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：

$$K_y = \frac{[1-1/(1+r)^{m1}]}{[1-1/(1+r)^{m}]}$$

式中：

K_y —— 年期修正系数

$m1$ —— 使用年期

m —— 土地使用权法定最高出让年限

r —— 土地还原率

表4-4-6 工业用地年期修正系数表

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0522	0.1019	0.1492	0.1942	0.2372	0.2780	0.3170	0.3540	0.3893	0.4230
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4550	0.4855	0.5145	0.5422	0.5686	0.5937	0.6176	0.6403	0.6620	0.6826
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7023	0.7210	0.7389	0.7558	0.7720	0.7874	0.8021	0.8161	0.8294	0.8421
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8541	0.8656	0.8766	0.8870	0.8969	0.9064	0.9154	0.9240	0.9321	0.9399
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50

修正系数	0.9473	0.9544	0.9611	0.9675	0.9736	0.9794	0.9849	0.9902	0.9952	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_y=[1-(1\div(1+r)^{m1})]\div[1-[1\div(1+r)^{m}]$直接计算；②表中为工业用地还原率取5.0％条件下的年期修正系数。

4.4.2.4 期日修正

期日修正系数参照《土地估价参数调查测算指引》，结合地价监测指标、土地及房地产市场交易案例、宏观经济指标综合测算确定。

期日修正系数计算公式：

期日修正系数=宗地评估期日的地价指数/基准地价估价期日的地价指数

4.4.2.5 其他个别因素修正

其他个别因素修正系数（K_g）的计算公式为：

$$K_g=\prod K_{gi}$$

表 4-4-7 工业用地个别因素修正系数表

优劣度 / 因素	优	较优	一般	较劣	劣
宗地面积	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影响
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
宗地形状	形状规则，利于布局	形状较规则，较利于布局	形状一般，不影响布局	形状不规则，对布局有一定影响	形状不规则，较难布局
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
宗地地势	地势平坦	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小	地势不太平坦，需考虑坡度的影响	地势很不平坦，需经过平整才能使用
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
宗地地质	地质条件好	地质条件较好	地质条件一般	地质条件较差	地质条件差
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98

4.4.2.6 土地开发程度修正

龙川县工业用地基准地价为“五通一平”（宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

表 4-4-8 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

土地开发项目	土地平整	通路	通电	供水	排水	通讯	通燃气	合计
开发费	20～40	30～60	20～30	20～30	20～40	15～25	20～40	145～265

注：本表仅供参考，实际操作时应根据待估宗地的具体开发状况并结合当地相关规划要求，参照上表进行修正。

4.5 公共管理与公共服务用地基准地价修正体系

龙川县公共管理与公共服务用地修正体系包括：区域因素修正、容积率修正、年期修正、期日修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正和二级用地类型修正等。

4.5.1 计算公式

$$P_{宗}=P_{楼}\times K_t\times(1+\sum_{i=1}^{n}K_i)\times K_v\times K_y\times K_q\times K_g\pm D$$

式中：

$P_{宗}$ —— 待估宗地楼面地价

$P_{楼}$ —— 待估宗地所在级别的基准地价（平均楼面地价）

K_t —— 二级用地类型修正系数

K_i —— 第 i 个区域因素修正系数

K_v —— 容积率修正系数

K_y —— 年期修正系数

K_q —— 期日修正系数

K_g —— 其他个别因素修正系数

D —— 土地开发程度修正值

4.5.2 修正体系

4.5.2.1 区域因素修正

表 4-5-1 一级公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

优劣度 / 因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度一般；周边学校、市场、医院等公用设施完备度一般	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较差；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较差	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度差；周边无学校、市场、医院等公用设施
修正系数	0.0456	0.0228	0	-0.0202	-0.0404
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、火车站近，公交便捷度高，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站较近，公交便捷度较高，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、火车站距离一般，公交便捷度一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站、火车站较远，公交便捷度较差，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站、火车站远，公交便捷度差，交通不方便
修正系数	0.0391	0.0195	0	-0.0173	-0.0346
环境条件	距离公园等绿地近，绿化、	距离公园等绿地较近,绿化、	距离公园等绿地距离一般，	距离公园等绿地较远,绿化、	距离公园等绿地远，绿化、

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
	空气质量、水质量等情况良好，无噪音影响	空气质量、水质量等情况较好，噪音影响轻微	绿化、空气质量、水质量等情况一般，噪音影响一般	空气质量、水质量等情况较差，噪音影响较严重	空气质量、水质量等情况差，噪音影响严重
修正系数	0.0230	0.0115	0	-0.0102	-0.0204
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离农贸市场较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与农贸市场距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0262	0.0131	0	-0.0116	-0.0232
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0230	0.0115	0	-0.0102	-0.0204
城镇规划	区域内规划完善，且为重点公共服务规划区，近期规划前景好	区域规划较适合公共服务规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜公共服务规划布局，规划前景差
修正系数	0.0112	0.0056	0	-0.0050	-0.0100

表 4-5-2 二级公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度一般；周边学校、市场、医院等公用设施完备度一般	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较差；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较差	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度差；周边无学校、市场、医院等公用设施
修正系数	0.0418	0.0209	0	-0.0181	-0.0362
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、火车站	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站	道路通达度一般，距长途汽车站、火车站	道路通达度较低，距长途汽车站、火车站	道路通达度低，距长途汽车站、火车站

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
	近，公交便捷度高，交通方便	较近，公交便捷度较高，交通较方便	距离一般，公交便捷度一般，交通一般	较远，公交便捷度较差，交通较差	远，公交便捷度差，交通不方便
修正系数	0.0358	0.0179	0	-0.0155	-0.0310
环境条件	距离公园等绿地近，绿化、空气质量、水质量等情况良好，无噪音影响	距离公园等绿地较近,绿化、空气质量、水质量等情况较好，噪音影响轻微	距离公园等绿地距离一般，绿化、空气质量、水质量等情况一般，噪音影响一般	距离公园等绿地较远,绿化、空气质量、水质量等情况较差，噪音影响较严重	距离公园等绿地远，绿化、空气质量、水质量等情况差，噪音影响严重
修正系数	0.0210	0.0105	0	-0.0091	-0.0182
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离农贸市场较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与农贸市场距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0240	0.0120	0	-0.0104	-0.0208
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0210	0.0105	0	-0.0091	-0.0182
城镇规划	区域内规划完善，且为重点公共服务规划区，近期规划前景好	区域规划较适合公共服务规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜公共服务规划布局，规划前景差
修正系数	0.0103	0.0051	0	-0.0044	-0.0088

表 4-5-3 三级公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高;周边学校、市场、医院等公用设施完备度较高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度一般;周边学校、市场、医院等公用设施完备度一般	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较差;周边学校、市场、医院等公用设施完备度较差	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度差；周边无学校、市场、医院等公用设施
修正系数	0.0367	0.0183	0	-0.0149	-0.0298
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、火车站近，公交便捷度高，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站较近，公交便捷度较高，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、火车站距离一般，公交便捷度一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站、火车站较远，公交便捷度较差，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站、火车站远，公交便捷度差，交通不方便
修正系数	0.0314	0.0157	0	-0.0128	-0.0256
环境条件	距离公园等绿地近，绿化、空气质量、水质量等情况良好，无噪音影响	距离公园等绿地较近,绿化、空气质量、水质量等情况较好，噪音影响轻微	距离公园等绿地距离一般，绿化、空气质量、水质量等情况一般，噪音影响一般	距离公园等绿地较远,绿化、空气质量、水质量等情况较差，噪音影响较严重	距离公园等绿地远，绿化、空气质量、水质量等情况差，噪音影响严重
修正系数	0.0185	0.0092	0	-0.0075	-0.0150
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离农贸市场较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与农贸市场距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0210	0.0105	0	-0.0086	-0.0172
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0185	0.0092	0	-0.0075	-0.0150

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
城镇规划	区域内规划完善，且为重点公共服务规划区，近期规划前景好	区域规划较适合公共服务规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜公共服务规划布局，规划前景差
修正系数	0.0090	0.0045	0	-0.0037	-0.0074

表 4-5-4 四级公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高;周边学校、市场、医院等公用设施完备度较高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度一般;周边学校、市场、医院等公用设施完备度一般	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较差;周边学校、市场、医院等公用设施完备度较差	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度差；周边无学校、市场、医院等公用设施
修正系数	0.0305	0.0153	0	-0.0113	-0.0226
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、火车站近，公交便捷度高，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站较近，公交便捷度较高，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、火车站距离一般，公交便捷度一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站、火车站较远，公交便捷度较差，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站、火车站远，公交便捷度差，交通不方便
修正系数	0.0261	0.0131	0	-0.0097	-0.0194
环境条件	距离公园等绿地近，绿化、空气质量、水质量等情况良好，无噪音影响	距离公园等绿地较近,绿化、空气质量、水质量等情况较好，噪音影响轻微	距离公园等绿地距离一般，绿化、空气质量、水质量等情况一般，噪音影响一般	距离公园等绿地较远,绿化、空气质量、水质量等情况较差，噪音影响较严重	距离公园等绿地远，绿化、空气质量、水质量等情况差，噪音影响严重
修正系数	0.0154	0.0077	0	-0.0057	-0.0114
繁华程度	距商服中心近、在农贸市	距商服中心较近、离农贸市	距商服中心有一定距离，与	距商服中心较远，所在地区	距商服中心远，独立、小

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
	场范围内，人流畅旺	场较近，人流较畅旺	农贸市场距离一般、人流量一般	商业气氛平淡，人流较少	型、零星的商业用地
修正系数	0.0175	0.0088	0	-0.0065	-0.0130
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0154	0.0077	0	-0.0057	-0.0114
城镇规划	区域内规划完善，且为重点公共服务规划区，近期规划前景好	区域规划较适合公共服务规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜公共服务规划布局，规划前景差
修正系数	0.0075	0.0037	0	-0.0028	-0.0056

表 4-5-5 五级公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高;周边学校、市场、医院等公用设施完备度较高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度一般;周边学校、市场、医院等公用设施完备度一般	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较差;周边学校、市场、医院等公用设施完备度较差	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度差；周边无学校、市场、医院等公用设施
修正系数	0.0267	0.0133	0	-0.0100	-0.0200
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、火车站近，公交便捷度高，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站较近，公交便捷度较高，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、火车站距离一般，公交便捷度一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站、火车站较远，公交便捷度较差，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站、火车站远，公交便捷度差，交通不方便
修正系数	0.0228	0.0114	0	-0.0086	-0.0172
环境条件	距离公园等绿地近，绿化、	距离公园等绿地较近,绿化、	距离公园等绿地距离一般，	距离公园等绿地较远,绿化、	距离公园等绿地远，绿化、

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
	空气质量、水质量等情况良好，无噪音影响	空气质量、水质量等情况较好，噪音影响轻微	绿化、空气质量、水质量等情况一般，噪音影响一般	空气质量、水质量等情况较差，噪音影响较严重	空气质量、水质量等情况差，噪音影响严重
修正系数	0.0134	0.0067	0	-0.0051	-0.0102
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离农贸市场较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与农贸市场距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0153	0.0076	0	-0.0058	-0.0116
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0134	0.0067	0	-0.0051	-0.0102
城镇规划	区域内规划完善，且为重点公共服务规划区，近期规划前景好	区域规划较适合公共服务规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜公共服务规划布局，规划前景差
修正系数	0.0065	0.0033	0	-0.0025	-0.0050

4.5.2.2 容积率修正

表 4-5-6 公共管理与公共服务用地平均楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	1.2483	1.2108	1.1776	1.1478	1.1209	1.0964	1.0740
容积率	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3
修正系数	1.0534	1.0343	1.0165	1.0000	0.9879	0.9765	0.9657
容积率	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0
修正系数	0.9554	0.9457	0.9365	0.9277	0.9193	0.9113	0.9036
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7
修正系数	0.8962	0.8891	0.8823	0.8758	0.8694	0.8633	0.8574
容积率	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	0.8517	0.8462	0.8409	0.8357	0.8307	0.8258	0.8211
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	≥5.0	/
修正系数	0.8165	0.8120	0.8077	0.8034	0.7993	0.7953	/

注：当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数需根据公式计算得到，当 1.0＜*r*≤*2.0* 时，容积率的修正系数：$x=(2/r)^{0.32}$ 当 *2.0*＜*r*≤*5.0* 时，容积率的修正系数：$x=(2/r)^{0.25}$。

4.5.2.3 年期修正

按照土地还原率为 5.50%,公共管理与公共服务用地法定最高出让年期为 50 年，计算公共管理与公共服务用地年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：

$$K_y=\frac{[1-1/(1+r)^{ml}]}{[1-1/(1+r)^{m}]}$$

式中：

K_y —— 年期修正系数

ml —— 使用年期

m —— 土地使用权法定最高出让年限

r —— 土地还原率

表 4-5-7 公共管理与公共服务用地年期修正系数表

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0560	0.1090	0.1593	0.2070	0.2522	0.2950	0.3356	0.3741	0.4106	0.4452
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4780	0.5090	0.5385	0.5664	0.5928	0.6179	0.6417	0.6642	0.6856	0.7058
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7250	0.7432	0.7604	0.7768	0.7922	0.8069	0.8208	0.8340	0.8465	0.8584
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8696	0.8803	0.8904	0.8999	0.9090	0.9176	0.9257	0.9335	0.9408	0.9477
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9543	0.9605	0.9664	0.9720	0.9773	0.9824	0.9871	0.9917	0.9959	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_y=[1-(1\div(1+r)^{m1})]\div[1-[1\div(1+r)^{m}]$直接计算；②表中为公共管理与公共服务用地还原率取 5.50％条件下的年期修正系数

4.5.2.4 期日修正

期日修正系数参照《土地估价参数调查测算指引》，结合地价监测指标、土地及房地产市场交易案例、宏观经济指标综合测算确定。

期日修正系数计算公式：

期日修正系数=宗地评估期日的地价指数/基准地价估价期日的地价指数

4.5.2.5 其他个别因素修正

其他个别因素修正系数（K_g）的计算公式为：

$$K_g=\Pi K_{gi}$$

表 4-5-8 公共管理与公共服务用地其他个别因素修正系数表

优劣度 / 因素	优	较优	一般	较劣	劣
宗地面积	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影响
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97
宗地形状	形状规则，对土地利用合理	形状较规则，土地利用较为合理	形状一般，土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用不合理	形状不规则，对土地利用产生严重影响
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
距离铁路或高架路、桥	—	—	大于等于400米，基本不受影响	100米至400米之间，受影响较小	小于100米，受影响较大
修正系数	—	—	1.00	0.98	0.96

4.5.2.6 土地开发程度修正

龙川县公共管理与公共服务用地基准地价为“五通一平”（宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定开发程度时，应酌情扣除。

表 4-5-9 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

土地开发项目	土地平整	通路	通电	供水	排水	通讯	通燃气	合计
开发费	20～40	30～60	20～30	20～30	20～40	15～25	20～40	145～265

注：①本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值。运用楼面地价时，应换算到每平方米建筑面积下的修正值。②本表仅供参考，实际操作时应根据待估宗地的具体开发状况并结合当地相关规划要求，参照上表进行修正。

4.6 公用设施用地基准地价修正体系

龙川县公用设施用地修正体系包括：区域因素修正、年期修正、期日修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正和二级用地类型修正等。

4.6.1 计算公式

$$P_{宗}=P_{地}\times K_t\times(1+\sum_{i=1}^{n}K_i)\times K_y\times K_q\times K_g\pm D$$

式中：

$P_{宗}$ —— 待估宗地地价

$P_{地}$ —— 待估宗地所在级别的基准地价（地面地价）

K_t —— 二级用地类型修正系数

K_i —— 第 i 个区域因素修正系数

K_y —— 年期修正系数

K_q —— 期日修正系数

K_g —— 其他个别因素修正系数

D —— 土地开发程度修正值

4.6.2 修正体系

4.6.2.1 区域因素修正

表 4-6-1 一级公用设施用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，通讯信号强	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，通讯信号良好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，通讯信号一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，通讯信号弱	市政供水、供电保证率低，排水状况差，无通讯信号
修正系数	0.0446	0.0223	0	-0.0210	-0.0420
交通条件	道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利	道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利	道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般	道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差	道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差
修正系数	0.0554	0.0277	0	-0.0261	-0.0522
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好	地形、地貌、地质等情况较好	地形、地貌、地质等情况一般	地形、地貌、地质等情况较差	地形、地貌、地质等情况差
修正系数	0.0218	0.0109	0	-0.0103	-0.0206
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0203	0.0102	0	-0.0096	-0.0192

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
城镇规划	区域内规划完善，且为重点公共服务规划区，近期规划前景好	区域规划较适合公共服务规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜公共服务规划布局，规划前景差
修正系数	0.0143	0.0072	0	-0.0068	-0.0136

表 4-6-2 二级公用设施用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，通讯信号强	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，通讯信号良好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，通讯信号一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，通讯信号弱	市政供水、供电保证率低，排水状况差，无通讯信号
修正系数	0.0404	0.0202	0	-0.0185	-0.0370
交通条件	道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利	道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利	道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般	道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差	道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差
修正系数	0.0501	0.0251	0	-0.0229	-0.0458
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好	地形、地貌、地质等情况较好	地形、地貌、地质等情况一般	地形、地貌、地质等情况较差	地形、地貌、地质等情况差
修正系数	0.0197	0.0099	0	-0.0090	-0.0180
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0184	0.0092	0	-0.0084	-0.0168

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
城镇规划	区域内规划完善，且为重点公共服务规划区，近期规划前景好	区域规划较适合公共服务规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜公共服务规划布局，规划前景差
修正系数	0.0130	0.0065	0	-0.0059	-0.0118

表 4-6-3 三级公用设施用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，通讯信号强	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，通讯信号良好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，通讯信号一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，通讯信号弱	市政供水、供电保证率低，排水状况差，无通讯信号
修正系数	0.0347	0.0174	0	-0.0152	-0.0304
交通条件	道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利	道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利	道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般	道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差	道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差
修正系数	0.0431	0.0216	0	-0.0189	-0.0378
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好	地形、地貌、地质等情况较好	地形、地貌、地质等情况一般	地形、地貌、地质等情况较差	地形、地貌、地质等情况差
修正系数	0.0170	0.0085	0	-0.0074	-0.0148
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0158	0.0079	0	-0.0069	-0.0138
城镇规划	区域内规划完善，且为重点公共服务	区域规划较适合公共服务规划布局，	区域规划为其他用途规划，规划前景	区域规划为其他用途规划，规划前景	区域规划不适宜公共服务规划布局，

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
	规划区，近期规划前景好	近期规划前景较好	一般	较差	规划前景差
修正系数	0.0112	0.0056	0	-0.0049	-0.0098

表 4-6-4 四级公用设施用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，通讯信号强	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，通讯信号良好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，通讯信号一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，通讯信号弱	市政供水、供电保证率低，排水状况差，无通讯信号
修正系数	0.0288	0.0144	0	-0.0113	-0.0226
交通条件	道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利	道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利	道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般	道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差	道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差
修正系数	0.0358	0.0179	0	-0.0140	-0.0280
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好	地形、地貌、地质等情况较好	地形、地貌、地质等情况一般	地形、地貌、地质等情况较差	地形、地貌、地质等情况差
修正系数	0.0141	0.0070	0	-0.0055	-0.0110
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0132	0.0066	0	-0.0051	-0.0102
城镇规划	区域内规划完善，且为重点公共服务规划区，近期规划前景好	区域规划较适合公共服务规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜公共服务规划布局，规划前景差
修正系数	0.0093	0.0046	0	-0.0036	-0.0072

4.6.2.2 容积率修正

根据公用设施用地的地价内涵，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果；在供求关系上为按需供给，没有充分的市场竞争机制，本次基准地价成果中，公用设施用地暂不作容积率修正。

4.6.2.3 年期修正

按照土地还原率为 4.80%,公用设施用地法定最高出让年期为 50 年，计算公用设施用地年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：

$$K_y = \frac{[1-1/(1+r)^{ml}]}{[1-1/(1+r)^{m}]}$$

式中：

K_y —— 年期修正系数

ml —— 使用年期

m —— 土地使用权法定最高出让年限

r —— 土地还原率

表 4-6-5 公用设施用地年期修正系数表

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0507	0.0990	0.1451	0.1891	0.2311	0.2712	0.3095	0.3459	0.3808	0.4140
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	0.6730
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
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

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	0.9720	0.9781	0.9840	0.9896	0.9949	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_y=[1-(1\div(1+r)^{ml})]\div[1-[1\div(1+r)^{m}]$直接计算；②表中为公用设施用地还原率取 4.80％条件下的年期修正系数。

4.6.2.4 期日修正

期日修正系数参照《土地估价参数调查测算指引》，结合地价监测指标、土地及房地产市场交易案例、宏观经济指标综合测算确定。

期日修正系数计算公式：

期日修正系数=宗地评估期日的地价指数/基准地价估价期日的地价指数

4.6.2.5 其他个别因素修正

其他个别因素修正系数（Kg）的计算公式为：

$$K_g=\prod K_{gi}$$

表 4-6-6 公用设施用地个别因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
宗地面积	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影响
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97
宗地形状	形状规则,利于布局	形状较规则，较利于布局	形状一般,不影响布局	形状不规则，对布局有一定影响	形状不规则，较难布局
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97
宗地地势	地势平坦	地势较平坦，坡度<2%，对	地势较平坦，坡度<5%，对	地势不太平坦，需考虑	地势很不平坦，需经过平

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
		建筑无影响	建筑影响较小	坡度的影响	整才能使用
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97
宗地地质	承载力强	承载力较强	承载力一般	承载力较弱	承载力弱
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97

4.6.2.6 土地开发程度修正

龙川县公用设施用地基准地价为“五通一平”（宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

表 4-6-7 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

土地开发项目	土地平整	通路	通电	供水	排水	通讯	通燃气	合计
开发费	20～40	30～60	20～30	20～30	20～40	15～25	20～40	145～265

注：本表仅供参考，实际操作时应根据待估宗地的具体开发状况并结合当地相关规划要求，参照上表进行修正。

4.7 二级用地类型修正系数

在实际评估工作中常常会遇到除商服、住宅、工业等用地外的其他类型的用地，如特殊用地、交通运输用地等。结合龙川县实际情况，分析龙川县不同用地类型的地价水平和有关交易案例，综合确定龙川县二级用地类型修正系数如下表。

表 4-7-1 龙川县二级用地类型修正系数表

用地用海分类			主要应用范围	适用基准地价类型	修正系数	对应土地利用现状分类	对应城市用地分类
09 商业服务业用地	0901 商业用地	090101 零售商业用地	指商铺、商场、超市、服装及小商品市场等的用地	商服用地	1.0	0501 零售商业用地	B11 零售商业用地
		090105 公用设施营业网点用地	指零售加油、加气等公用设施营业网点用地	商服用地	1.0		B41 加油加气站用地
		090102 批发市场用地	以批发功能为主的市场用地（不含农产品批发市场用地、农贸市场用地等）	商服用地	1.0	0502 批发市场用地	B12 批发市场用地
		090103 餐饮用地	指饭店、餐厅、酒吧等用地	商服用地	0.8	0503 餐饮用地	B13 餐饮用地
		090104 旅馆用地	指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、有住宿功能的度假村等用地	商服用地	0.8	0504 旅馆用地	B14 旅馆用地
	0902 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	商服用地	0.8	0505 商务金融用地	B2 商务用地
	0903 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	商服用地	0.8	0506 娱乐用地	B31 娱乐用地
	0904 其他商业服务业用地	/	指除以上之外的商业服务业用地，包括以观光娱乐为目的的直升机停机坪等通用航空、汽车维修站以及宠物医院、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	商服用地	0.8	0507 其他商服用地	B9 其它服务设施用地
07 居住用地	0701 城镇住宅用地	070101 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	住宅用地	2.0	0701 城镇住宅用地	R1 一类居住用地

用地用海分类			主要应用范围	适用基准地价类型	修正系数	对应土地利用现状分类	对应城市用地分类
		070102 二类城镇住宅用地	指配套设施较齐全、环境良好，以四层及以上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		1.0		R2 二类居住用地、R3 三类居住用地
		070103 三类城镇住宅用地	指配套设施较欠缺、环境较差，以需要加以改造的简陋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，包括危房、棚户区、临时住宅等用地				
	0702 城镇社区服务设施用地	/	指为城镇居住生活配套的社区服务设施用地，包括社区服务站以及托儿所、社区卫生服务站、文化活动站、小型综合体育场地、小型超市等用地，以及老年人日间照料中心（托老所）等社区养老服务设施用地，不包括中小学、幼儿园用地		1.0	0702 城镇社区服务设施用地	/
10 工矿用地	1001 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	1.0	0601 工业用地	M 工业用地
	1002 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	工业用地	1.0	0602 采矿用地	H5 采矿用地
11 仓储用地	1101 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	工业用地	1.2	0604 仓储用地	W 物流仓储用地
08 公共管理与公共服务	0801 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	公共管理与公共服务用地	1.0	0801 机关团体用地	A1 行政办公用地
	0802 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	公共管理与公共服务用地	1.0	0804 科研用地	A35 科研用地
	0803 文化	/	指图书、展览等公共文化活动设施用地	公共管理与公	0.85	0807 文化设施用地	A2 文化设施用

用地用海分类			主要应用范围	适用基准地价类型	修正系数	对应土地利用现状分类	对应城市用地分类
用地	用地			共服务用地			地
	0804 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	公共管理与公共服务用地	1.0	0803 教育用地	A3 教育科研用地（不含 A35 科研用地）
	0806 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	公共管理与公共服务用地	1.0	0805 医疗卫生用地	A5 医疗卫生用地
	0805 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	公共管理与公共服务用地	0.85	0808 体育用地	A4 体育用地
	0807 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	公共管理与公共服务用地	0.85	0806 社会福利用地	A6 社会福利用地
12 交通运输用地	1201 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	公用设施用地	1.0	1001 铁路用地	/
	1202 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		1.0	1003 公路用地	/
	1204 港口码头用地	/	指海港和河港的陆域部分，包括用于堆场、货运码头及其他港口设施的用地，不包括港口客运码头等交通场站用地		1.0	1008 港口码头用地	/
	1206 城市轨道交通用地	/	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		1.0	1002 轨道交通用地	/
	1208 交通场站用地	120801 对外交通场站用地	指铁路客货运站、公路长途客运站、港口客运码头及其附属设施用地		1.0	1005 交通服务场站用地	/

用地用海分类			主要应用范围	适用基准地价类型	修正系数	对应土地利用现状分类	对应城市用地分类
		120802 公共交通场站用地	指城市轨道交通车辆基地及附属设施，公共汽（电）车首末站、停车场（库）、保养场，出租汽车场站设施等用地，以及轮渡、缆车、索道等的地面部分及其附属设施用地		1.0		/
		120803 社会停车场用地	指独立占地的公共停车场和停车库用地（含设有充电桩的社会停车场），不包括其他建设用地配建的停车场和停车库用地	公用设施用地	1.5	/	/
13 公用设施用地	1301 供水用地	/	指取水设施、供水厂、再生水厂、加压泵站、高位水池等设施用地	公用设施用地	1.0	0809 公用设施用地	U 公用设施用地
	1302 排水用地	/	指雨水泵站、污水泵站、污水处理、污泥处理厂等设施及其附属的构筑物用地，不包括排水河渠用地		1.0		
	1303 供电用地	/	指变电站、开关站、环网柜等设施用地，不包括电厂、可再生能源发电等工业用地。高压走廊下规定的控制范围内的用地应按其地面实际用途归类		1.1		
	1304 供燃气用地	/	指分输站、调压站、门站、供气站、储配站、气化站、灌瓶站和地面输气管廊等设施用地，不包括制气厂等工业用地		1.0		
	1305 供热用地	/	指集中供热厂、换热站、区域能源站、分布式能源站和地面输热管廊等设施用地		1.0		
	1306 通信用地	/	指通信铁塔、基站、卫星地球站、海缆登陆站、电信局、微波站、中继站等设施用地		1.1		
	1307 邮政用地	/	指邮政中心局、邮政支局（所）、邮件处理中心等设施用地		1.0		
	1309 环卫用地	/	指生活垃圾、医疗垃圾、危险废物处理和处置，以及垃圾转运、公厕、车辆清洗、环卫车辆停放修理等设施用地		1.0		
	1310 消防	/	指消防站、消防通信及指挥训练中心等设施用地		1.0		

用地用海分类			主要应用范围	适用基准地价类型	修正系数	对应土地利用现状分类	对应城市用地分类
	用地						
14 绿地与开敞空间用地	1401 公园绿地	/	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		0.8	0810 公园与绿地	G 绿地与广场用地
	1402 防护绿地	/	指具有卫生、隔离、安全、生态防护功能，游人不宜进入的绿地				
	1403 广场用地	/	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				
15 特殊用地	1504 文物古迹用地	/	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		0.8	/	A7 文物古迹用地
	1505 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	公共管理与公共服务用地	1.0	0903 监教场所用地	/
	1506 殡葬用地	/	指殡仪馆、火葬场、骨灰存放处和陵园、墓地等用地	商服用地	0.8	0905 殡葬用地	H3 区域公用设施用地(殡葬设施)
/	/	/	用于地下公共停车场和停车库用地	住宅用地	0.1	地下空间用地（社会公共停车场）	/

注：①本表用地类型划分主要参考《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234 号），各用地类型对应土地利用现状分类、城市用地分类仅供参考；土地利用现状分类按《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017），城市用地分类按《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）；

②同时适用表中所列用地类型中的两种或两种以上时，根据针对性原则确定其中一个或按比例分摊，不得重复修正；

③本表中社会停车场用地指地上公共停车场和停车库用地，不包括地下公共停车场和停车库用地；

④根据《自然资源部关于加强自然资源要素保障促进现代物流高质量发展的通知》（自然资发〔2024〕218 号）：农产品批发市场（含交易设施和必要的附属设施）作为经营性商业用地，可以参考所在区域工业用地市场地价水平、基准地价等确定出让底价。故农产品批发市场用地评估可参考工业用地基准地价修正；

⑤根据《广东省发展改革委关于进一步明确我省优先发展产业的通知》（粤发改产业函〔2019〕397 号），符合本通知明确的优先发展产业范围，且用地集约（容积率和建筑系数超过国家规定标准 40%、投资强度增加 10%以上）的固定资产投资项目，土地出让底价可按不低于所在地土地等别对应工业用地最低价标准的 70%执行；

⑥凡是不在以上范围内的其他用地应按程序评估加以确定。