

汕尾市市区 2021 年标定地价更新项目成果

一、基本成果

（一）标定地价公示范围

根据市区土地、房地产市场发育程度和管理服务需求，结合市内不同用途自身的空间分布，确定汕尾市市区 2021 年标定地价更新项目公示范围为：红草镇、东涌镇、捷胜镇、香洲街道、马宫街道、凤山街道、新港街道、遮浪街道、东洲街道，共九个镇（街）的建成区和规划建设区，叠置后公示范围总面积约 58.87 平方公里。

（二）标定地价内涵

标定地价是指政府为管理需要确定的，标准宗地在现状开发利用、正常市场条件、法定最高使用年期或政策规定年期下，某一估价期日的土地权利价格。具体是指：

商服用地：估价期日为 2021 年 1 月 1 日，土地使用年期为 40 年，无他项权利，土地开发程度为宗地外按现状条件下、宗地红线内场地平整，现状容积率，现状利用条件，在市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下，标准宗地的平均楼面地价、单位面积地价和首层楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

住宅用地：估价期日为 2021 年 1 月 1 日，土地使用年期为 70 年，无他项权利，土地开发程度为宗地外按现状条件下、宗地红线内场地平整，现状容积率，现状利用条件，在市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下，标准宗地的平均楼面地价和单位面积地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

商住混合用地：估价期日为 2021 年 1 月 1 日，土地使用年期商服用途为 40 年，住宅用途为 70 年，无他项权利，土地开发程度为宗地外按现状条件下、宗地红线内场地平整，现状容积率，现状利用条件，在市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下，标准宗地的平均楼面地价、单位面积地价、商服首层楼面地价、住宅平均楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

工业用地：估价期日为 2021 年 1 月 1 日，土地使用年期为 50 年，无他项权利，土地开发程度为宗地外按现状条件下、宗地红线内场地平整，现状容积率，现状利用条件，在市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下，标准宗地的单位面积地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

表 1-1 汕尾市市区 2021 年标定地价内涵表

宗地用途 项目	商服用地	商住混合用地	住宅用地	工业用地
估价期日	2021 年 1 月 1 日			
土地开发程度	宗地红线外按现状开发程度；宗地红线内场地平整			
法定使用年期	40 年	商服 40 年； 住宅 70 年	70 年	50 年
容积率	现状容积率			
	1.85-4.99	1.75-6.50	2.50-3.00	1.0-2.5
价值类型	市场特征平稳正常情况和公开竞争市场条件下的权利特征完整的使用权价格			
价格表现形式	平均楼面地价、单位面积地价、首层楼面地价	平均楼面地价、单位面积地价、商服首层楼面地价、住宅平均楼面地价	平均楼面地价、单位面积地价	单位面积地价

（三）标定地价结果信息

汕尾市市区 2021 年标定地价更新项目中共划分/设定 56 个标定区域/标准宗地，各标定区域/标准宗地分布情况、地价信息见表 1-2。

表 1-2 汕尾市市区 2021 年标定地价公示信息表

市县名称：汕尾市市区

地价期日：2021 年 1 月 1 日

序号	标准宗地编码	位置和名称	用途	权利类型	面积	容积率	开发程度	设定使用年期	标定地价				备注
									综合地价		用途拆分价格		
									单位面积地价	平均楼面地价	商业首层楼面地价	住宅平均楼面地价	
1	441502H070102101	汕尾市新港街道H021 地块	商住混合用地	出让土地使用权	4619	2.5	五通一平	住宅 70 年，商服 40 年	4975	1990	5240	1780	住宅 93.00%、商服 7.00%
2	441502H070102201	汕尾市香洲街道H022 地块	商住混合用地	出让土地使用权	2694.8	1.8	五通一平	住宅 70 年，商服 40 年	3636	2020	5560	1790	住宅 93.00%、商服 7.00%
3	441502H070102301	汕尾市凤山街道H023 地块	商住混合用地	出让土地使用权	1567	1.97	五通一平	住宅 70 年，商服 40 年	3861	1960	4930	1760	住宅 93.00%、商服 7.00%
4	441502H070102401	汕尾市凤山街道H024 地块	商住混合用地	出让土地使用权	3153.5	5	五通一平	住宅 70 年，商服 40 年	8800	1760	5010	1720	住宅 93.00%、商服 7.00%
5	441502H070102501	汕尾市凤山街道H025 地块	商住混合用地	出让土地使用权	18871	1.8	五通一平	住宅 70 年，商服 40 年	4320	2400	5170	2210	住宅 93.00%、商服 7.00%

序号	标准宗地编码	位置和名称	用途	权利类型	面积	容积率	开发程度	设定使用年期	标定地价				备注
									综合地价		用途拆分价格		
									单位面积地价	平均楼面地价	商业首层楼面地价	住宅平均楼面地价	
6	441502H070102601	汕尾市凤山街道H026 地块	商住混合用地	出让土地使用权	20424	5.3	五通一平	住宅 70 年，商服 40 年	15529	2930	9420	2750	住宅 93.00%、商服 7.00%
7	441502H070102701	汕尾市凤山街道H027 地块	商住混合用地	出让土地使用权	11000	3.2	五通一平	住宅 70 年，商服 40 年	9760	3050	9190	2860	住宅 93.00%、商服 7.00%
8	441502H070102801	汕尾市凤山街道H028 地块	商住混合用地	出让土地使用权	114047	3	五通一平	住宅 70 年，商服 40 年	8610	2870	6890	2700	住宅 93.00%、商服 7.00%
9	441502H070102901	汕尾市凤山街道H029 地块	商住混合用地	出让土地使用权	5000	6.5	五通一平	住宅 70 年，商服 40 年	18330	2820	5940	2600	住宅 93.00%、商服 7.00%
10	441502H070103001	汕尾市东涌镇H030 地块	商住混合用地	出让土地使用权	128236	2.5	五通一平	住宅 70 年，商服 40 年	7175	2870	8970	2730	住宅 97.55%、商服 2.45%
11	441502H070103101	汕尾市东涌镇H031 地块	商住混合用地	出让土地使用权	86516	3	五通一平	住宅 70 年，商服 40 年	8640	2880	8240	2640	住宅 88.00%、商服 12.00%
12	441502H070103201	汕尾市新港街道H032 地块	商住混合用地	出让土地使用权	2902	3.2	五通一平	住宅 70 年，商服 40 年	6336	1980	7820	1740	住宅 93.00%、商服 7.00%
13	441502H070103301	汕尾市香洲街道H033 地块	商住混合用地	出让土地使用权	5254	5.99	五通一平	住宅 70 年，商服 40 年	12579	2100	7000	1710	住宅 66.84%、商服 33.16%

序号	标准宗地编码	位置和名称	用途	权利类型	面积	容积率	开发程度	设定使用年期	标定地价				备注
									综合地价		用途拆分价格		
									单位面积地价	平均楼面地价	商业首层楼面地价	住宅平均楼面地价	
14	441502H070103401	汕尾市香洲街道H034 地块	商住混合用地	出让土地使用权	3794	1.8	五通一平	住宅 70 年，商服 40 年	3636	2020	5470	1790	住宅 93.00%、商服 7.00%
15	441502H070103501	汕尾市香洲街道H035 地块	商住混合用地	出让土地使用权	7684	3.5	五通一平	住宅 70 年，商服 40 年	10780	3080	6990	2820	住宅 93.00%、商服 7.00%
16	441502H070103601	汕尾市遮浪街道H036 地块	商住混合用地	出让土地使用权	5400	4.5	五通一平	住宅 70 年，商服 40 年	4860	1080	4070	980	住宅 93.00%、商服 7.00%
17	441502H070103701	汕尾市凤山街道H037 地块	商住混合用地	出让土地使用权	147419	5.31	五通一平	住宅 70 年，商服 40 年	12479	2350	9040	2000	住宅 57.76%、商服 42.24%
18	441502H070103801	汕尾市凤山街道H038 地块	商住混合用地	出让土地使用权	6154	2.4	五通一平	住宅 70 年，商服 40 年	5016	2090	6500	1780	住宅 93.00%、商服 7.00%
19	441502H070103901	汕尾市东涌镇H039 地块	商住混合用地	出让土地使用权	7281	1.8	五通一平	住宅 70 年，商服 40 年	3564	1980	4960	1770	住宅 93.00%、商服 7.00%
20	441502H070104001	汕尾市东涌镇H040 地块	商住混合用地	出让土地使用权	8801	2.3	五通一平	住宅 70 年，商服 40 年	4370	1900	5210	1660	住宅 93.00%、商服 7.00%
21	441502H070104101	汕尾市东涌镇H041 地块	商住混合用地	出让土地使用权	33371	2.8	五通一平	住宅 70 年，商服 40 年	6132	2190	5840	2040	住宅 90.00%、商服 10.00%

序号	标准宗地编码	位置和名称	用途	权利类型	面积	容积率	开发程度	设定使用年期	标定地价				备注
									综合地价		用途拆分价格		
									单位面积地价	平均楼面地价	商业首层楼面地价	住宅平均楼面地价	
22	441502H070104201	汕尾市东涌镇H042 地块	商住混合用地	出让土地使用权	62174	3.1	五通一平	住宅 70 年，商服 40 年	6975	2250	5810	2100	住宅 95.00%、商服 5.00%
23	441502H070104301	汕尾市马官街道H043 地块	商住混合用地	出让土地使用权	126492	1.9	五通一平	住宅 70 年，商服 40 年	4674	2460	7480	2020	住宅 90.00%、商服 10.00%
24	441502H070104401	汕尾市香洲街道H044 地块	商住混合用地	出让土地使用权	257414	3.5	五通一平	住宅 70 年，商服 40 年	7385	2110	7460	1860	住宅 93.00%、商服 7.00%
25	441502H070104501	汕尾市新港街道H045 地块	商住混合用地	出让土地使用权	62078	2.2	五通一平	住宅 70 年，商服 40 年	4334	1970	4820	1780	住宅 93.00%、商服 7.00%
26	441502H070104601	汕尾市新港街道H046 地块	商住混合用地	出让土地使用权	5611	2.2	五通一平	住宅 70 年，商服 40 年	4246	1930	4800	1720	住宅 93.00%、商服 7.00%
27	441502H070104701	汕尾市香洲街道H047 地块	商住混合用地	出让土地使用权	31540	1.75	五通一平	住宅 70 年，商服 40 年	3185	1820	5300	1590	住宅 93.00%、商服 7.00%
28	441502H070104801	汕尾市香洲街道H048 地块	商住混合用地	出让土地使用权	4436	1.8	五通一平	住宅 70 年，商服 40 年	3150	1750	5010	1530	住宅 93.00%、商服 7.00%
29	441502H070104901	汕尾市香洲街道H049 地块	商住混合用地	出让土地使用权	5299	1.8	五通一平	住宅 70 年，商服 40 年	3582	1990	5210	1780	住宅 93.00%、商服 7.00%

序号	标准宗地编码	位置和名称	用途	权利类型	面积	容积率	开发程度	设定使用年期	标定地价				备注
									综合地价		用途拆分价格		
									单位面积地价	平均楼面地价	商业首层楼面地价	住宅平均楼面地价	
30	441502H070105001	汕尾市凤山街道H050 地块	商住混合用地	出让土地使用权	67790	4.5	五通一平	住宅 70 年，商服 40 年	8820	1960	6500	1800	住宅 80.00%、商服 20.00%
31	441502H070105101	汕尾市香洲街道H051 地块	商住混合用地	出让土地使用权	50655	3.3	五通一平	住宅 70 年，商服 40 年	6633	2010	6500	1620	住宅 84.05%、商服 15.95%
32	441502H070105201	汕尾市凤山街道H052 地块	商住混合用地	出让土地使用权	48076	3	五通一平	住宅 70 年，商服 40 年	5970	1990	7820	1730	住宅 93.00%、商服 7.00%
33	441502H070105301	汕尾市东涌镇H053 地块	商住混合用地	出让土地使用权	59228	3.8	五通一平	住宅 70 年，商服 40 年	7220	1900	7830	1610	住宅 60.00%、商服 40.00%
34	441502H070105401	汕尾市红草镇H054 地块	商住混合用地	出让土地使用权	30000	3	五通一平	住宅 70 年，商服 40 年	3450	1150	4130	940	住宅 80.00%、商服 20.00%
35	441502Z070102001	汕尾市凤山街道Z020 地块	住宅用地	出让土地使用权	51388	2.5	五通一平	70 年	5150	2060	-	2060	住宅 100%
36	441502Z070102101	汕尾市东洲街道Z021 地块	住宅用地	出让土地使用权	54	2.52	五通一平	70 年	2066	820	-	820	住宅 100%
37	441502Z070102201	汕尾市凤山街道Z022 地块	住宅用地	出让土地使用权	2360	3	五通一平	70 年	8640	2880	-	2880	住宅 100%

序号	标准宗地编码	位置和名称	用途	权利类型	面积	容积率	开发程度	设定使用年期	标定地价				备注
									综合地价		用途拆分价格		
									单位面积地价	平均楼面地价	商业首层楼面地价	住宅平均楼面地价	
38	441502S050100801	汕尾市香洲街道S008 地块	商服用地	出让土地使用权	6443	4.99	五通一平	40 年	10928	2190	7720	-	商服 100%
39	441502S050100901	汕尾市东涌镇S009 地块	商服用地	出让土地使用权	13559	3.5	五通一平	40 年	5600	1600	4610	-	商服 100%
40	441502S050101001	汕尾市凤山街道S010 地块	商服用地	出让土地使用权	15609	1.85	五通一平	40 年	4662	2520	8720	-	商服 100%
41	441502S050101101	汕尾市东涌镇S011 地块	商服用地	出让土地使用权	55043	3.5	五通一平	40 年	5705	1630	4700	-	商服 100%
42	441502G060100901	汕尾市凤山街道G009 地块	工业用地	出让土地使用权	58698	1.3	五通一平	50 年	580	-	-	-	工业 100%
43	441502G060101001	汕尾市马宫街道G010 地块	工业用地	出让土地使用权	7500	1	五通一平	50 年	450	-	-	-	工业 100%
44	441502G060101101	汕尾市东涌镇G011 地块	工业用地	出让土地使用权	28391	1.5	五通一平	50 年	575	-	-	-	工业 100%
45	441502G060101201	汕尾市东涌镇G012 地块	工业用地	出让土地使用权	19800	2.3	五通一平	50 年	391	-	-	-	工业 100%
46	441502G060101301	汕尾市东涌镇G013 地块	工业用地	出让土地使用权	64998	1.6	五通一平	50 年	380	-	-	-	工业 100%
47	441502G060101401	汕尾市东涌镇G014 地块	工业用地	出让土地使用权	37623	1.3	五通一平	50 年	400	-	-	-	工业 100%
48	441502G060101501	汕尾市红草镇G015 地块	工业用地	出让土地使用权	28531	1	五通一平	50 年	475	-	-	-	工业 100%
49	441502G060101601	汕尾市红草镇G016 地块	工业用地	出让土地使用权	25000	2	五通一平	50 年	420	-	-	-	工业 100%
50	441502G060101701	汕尾市红草镇G017 地块	工业用地	出让土地使用权	100000	1.5	五通一平	50 年	460	-	-	-	工业 100%

序号	标准宗地编码	位置和名称	用途	权利类型	面积	容积率	开发程度	设定使用年期	标定地价				备注
									综合地价		用途拆分价格		
									单位面积地价	平均楼面地价	商业首层楼面地价	住宅平均楼面地价	
51	441502G060101801	汕尾市红草镇G018 地块	工业用地	出让土地使用权	205253	2	五通一平	50 年	425	-	-	-	工业 100%
52	441502G060101901	汕尾市红草镇G019 地块	工业用地	出让土地使用权	209422	2	五通一平	50 年	420	-	-	-	工业 100%
53	441502G060102001	汕尾市红草镇G020 地块	工业用地	出让土地使用权	552862	2	五通一平	50 年	425	-	-	-	工业 100%
54	441502G060102101	汕尾市红草镇G021 地块	工业用地	出让土地使用权	68608	2.5	五通一平	50 年	420	-	-	-	工业 100%
55	441502G060102201	汕尾市捷胜镇G022 地块	工业用地	出让土地使用权	26803	1	五通一平	50 年	380	-	-	-	工业 100%
56	441502G060102301	汕尾市东洲街道G023 地块	工业用地	出让土地使用权	543122	1.5	五通一平	50 年	385	-	-	-	工业 100%
填表说明：表中填写单位分别为：面积，平方米；标定地价，元每平方米。													

二、标定地价修正体系

（一）标定地价系数修正法

利用标定地价及其修正体系，按照替代原则，将待估宗地的地价影响因素与标定地价的相应因素比较，进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法。

在已经开展标定地价公示的城市，可运用标定地价系数修正法进行评估。所采用的标准宗地与待估宗地应位于相同或类似区域，且具有可比性；标定地价应具有现势性，待估宗地的估价期日距标定地价的期日一般不超过 1 年。

1.基本公式

以标定地价系数修正法评估土地价格公式如下：

基本公式： $P=P_s \times A \times B \times C \times D$

P —— 待估宗地价格；

P_s —— 标定地价；

A —— 待估宗地交易情况指数；

B —— 待估宗地期日地价指数除以标准宗地期日地价指数；

C —— 待估宗地个别因素条件指数除以标准宗地个别因素条件指数；

D —— 待估宗地年期修正指数。

2.应用程序

标定地价系数修正法的应用程序如下：

- 1) 收集标准宗地及标定地价相关资料；
- 2) 选择 3 个（含 3 个）以上可比标定地价；
- 3) 进行相关地价影响因素修正；
- 4) 测算待估宗地价格。

3.可比修正

（1）可比标准宗地选取原则

在选取可比标准宗地时，应优先选取以下标准宗地：

- 1) 可比标准宗地与待估宗地处于同一行政区域内;
- 2) 可比标准宗地与待估宗地处于同一地价级别内;
- 3) 可比标准宗地与待估宗地区域因素相近;
- 4) 可比标准宗地与待估宗地个别因素相近;
- 5) 若上述条件均满足, 则按照就近原则。

(2) 可比标准宗地修正

对于选定的 3 个 (含 3 个) 以上的可比标准宗地, 与待估宗地在同一标定区域内的可比标准宗地无需进行区域因素修正, 与待估宗地不在同一标定区域内的标准宗地, 在应用标定地价系数修正法基本公式进行测算之前, 应对可比标准宗地存在区域条件差异的情况进行可比修正, 建立统一的可比基础。

1) 可比修正公式

可比修正公式如下:

$$P_E = (P_S + K_D) \times K_R$$

式中:

- P_E —— 可比标定地价;
- P_S —— 标定地价;
- K_D —— 待估宗地土地开发程度修正值减标准宗地土地开发程度修正值;
- K_R —— 待估宗地区域因素修正指数除以标准宗地区域因素修正指数。

2) 土地开发程度修正 (K_D)

土地开发程度修正指数 (K_D) 计算公式为:

$$K_D = K_{DP} - K_{DE}$$

式中:

- K_D —— 土地开发程度修正指数;
- K_{DP} —— 待估宗地土地开发程度修正值;
- K_{DE} —— 标准宗地土地开发程度修正值。

表 2-1 土地开发程度修正值表

单位: 元/平方米

开发程度	通路	供电	供水	排水	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	40~80	20~40	10~35	40~60	10~30	10~35	40~70	170~350

注：①通路、供电、供水、排水、通讯、通燃气等分项开发费用，应按主干线、次干线、分支线路等不同酌情选用上限值、中间值或下限值；②本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值，运用平均楼面地价时，应换算到每平方米建筑面积下的修正值。

3) 商服用地区域因素修正

商服用地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。其修正系数如下：

表 2-2 一级商服用地区域因素修正指数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	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	0.0618	0.0309	0	-0.0244	-0.0488
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	0.0464	0.0232	0	-0.0183	-0.0366
基本设施状况	市政供水，供水保证率高，排水状况好，雨污分流设施齐全，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水，供水保证率较高，排水状况较好，雨污分流设施较齐全，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供水保证率一般，排水状况一般，雨污分流设施一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水，供水保证率较低，排水状况较差，雨污分流设施较欠缺，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水，供水保证率低，排水状况差，雨污分流设施欠缺，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0450	0.0225	0	-0.0177	-0.0354
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	0.0318	0.0159	0	-0.0126	-0.0252
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0328	0.0164	0	-0.0130	-0.0260

表 2-3 二级商服用地区域因素修正指数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	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	0.0556	0.0278	0	-0.0224	-0.0448
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	0.0418	0.0209	0	-0.0168	-0.0336
基本设施状况	市政供水，供水保证率高，排水状况好，雨污分流设施齐全，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水，供水保证率较高，排水状况较好，雨污分流设施较齐全，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供水保证率一般，排水状况一般，雨污分流设施一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水，供水保证率较低，排水状况较差，雨污分流设施较欠缺，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水，供水保证率低，排水状况差，雨污分流设施欠缺，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0404	0.0202	0	-0.0163	-0.0326
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	0.0286	0.0143	0	-0.0115	-0.0230
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0296	0.0148	0	-0.0119	-0.0238

表 2-4 三级商服用地区域因素修正指数表

因素 \ 优劣度	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	0.0514	0.0257	0	-0.0213	-0.0426
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	0.0386	0.0193	0	-0.0160	-0.0320
基本设施状况	市政供水，供水保证率高，排水状况好，雨污分流设施齐全，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水，供水保证率较高，排水状况较好，雨污分流设施较齐全，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供水保证率一般，排水状况一般，雨污分流设施一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水，供水保证率较低，排水状况较差，雨污分流设施较欠缺，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水，供水保证率低，排水状况差，雨污分流设施欠缺，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0310	0.0155	0	-0.0128	-0.0256
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	0.0314	0.0157	0	-0.0130	-0.0260
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0266	0.0133	0	-0.0110	-0.0220

表 2-5 四级商服用地区域因素修正指数表

因素 \ 优劣度	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	0.0468	0.0234	0	-0.0172	-0.0344
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、火车站近，公交便捷	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站较近，公交便	道路通达度一般，距长途汽车站、火车站距离一般，公	道路通达度较低，距长途汽车站、火车站较远，公交便	道路通达度低，距长途汽车站、火车站远，公交便捷

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
	度高，交通方便	捷度较高，交通较方便	交便捷度一般，交通一般	捷度较差，交通较差	度差，交通不方便
修正系数	0.0352	0.0176	0	-0.0129	-0.0258
基本设施状况	市政供水，供水保证率高，排水状况好，雨污分流设施齐全，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水，供水保证率较高，排水状况较好，雨污分流设施较齐全，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供水保证率一般，排水状况一般，雨污分流设施一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水，供水保证率较低，排水状况较差，雨污分流设施较欠缺，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水，供水保证率低，排水状况差，雨污分流设施欠缺，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0340	0.0170	0	-0.0125	-0.0250
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	0.0242	0.0121	0	-0.0088	-0.0176
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0248	0.0124	0	-0.0091	-0.0182

表 2-6 五级商服用地区域因素修正指数表

因素 \ 优劣度	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	0.0396	0.0198	0	-0.0139	-0.0278
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	0.0296	0.0148	0	-0.0104	-0.0208
基本设施状况	市政供水，供水保证率高，排水状况好，雨污分流设施齐全，周围学校、银行、邮电局（所）、	市政供水，供水保证率较高，排水状况较好，雨污分流设施较齐全，周围学校、银行、邮电局（所）、	市政供水，供水保证率一般，排水状况一般，雨污分流设施一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院	市政供水，供水保证率较低，排水状况较差，雨污分流设施较欠缺，离学校、银行、邮电局（所）、医院	市政供水，供水保证率低，排水状况差，雨污分流设施欠缺，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
	医院等生活设施配套完备	医院等生活设施配套较完备	等生活设施配套一般	等生活设施有一定的距离	活设施配套不完备
修正系数	0.0288	0.0144	0	-0.0101	-0.0202
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	0.0204	0.0102	0	-0.0072	-0.0144
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0210	0.0105	0	-0.0074	-0.0148

表 2-7 六级商服用地区域因素修正指数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	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	0.0294	0.0147	0	-0.0124	-0.0248
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	0.0220	0.0110	0	-0.0093	-0.0186
基本设施状况	市政供水，供水保证率高，排水状况好，雨污分流设施齐全，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水，供水保证率较高，排水状况较好，雨污分流设施较齐全，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供水保证率一般，排水状况一般，雨污分流设施一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水，供水保证率较低，排水状况较差，雨污分流设施较欠缺，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水，供水保证率低，排水状况差，雨污分流设施欠缺，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0214	0.0107	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	0.0152	0.0076	0	-0.0064	-0.0128
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0156	0.0078	0	-0.0066	-0.0132

4) 住宅用地区域因素修正

住宅用地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。其修正系数如下：

表 2-8 一级住宅用地区域因素修正指数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水，供水保证率高，排水状况好，雨污分流设施齐全，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水，供水保证率较高，排水状况较好，雨污分流设施较齐全，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供水保证率一般，排水状况一般，雨污分流设施一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水，供水保证率较低，排水状况较差，雨污分流设施较欠缺，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水，供水保证率低，排水状况差，雨污分流设施欠缺，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0384	0.0192	0	-0.0155	-0.0310
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	0.0454	0.0227	0	-0.0183	-0.0366
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	0.0530	0.0265	0	-0.0214	-0.0428
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	0.0444	0.0222	0	-0.0179	-0.0358
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	0.0286	0.0143	0	-0.0116	-0.0232
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0264	0.0132	0	-0.0106	-0.0212

表 2-9 二级住宅用地区域因素修正指数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	市政供水，供水保证率高，排水状况好，雨污分流设施齐全，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水，供水保证率较高，排水状况较好，雨污分流设施较齐全，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供水保证率一般，排水状况一般，雨污分流设施一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水，供水保证率较低，排水状况较差，雨污分流设施较欠缺，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水，供水保证率低，排水状况差，雨污分流设施欠缺，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0366	0.0183	0	-0.015	-0.0300
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	0.0434	0.0217	0	-0.0177	-0.0354
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	0.0506	0.0253	0	-0.0207	-0.0414
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	0.0424	0.0212	0	-0.0173	-0.0346
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	0.0274	0.0137	0	-0.0112	-0.0224
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0252	0.0126	0	-0.0103	-0.0206

表 2-10 三级住宅用地区域因素修正指数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水, 供水保证率高, 排水状况好, 雨污分流设施齐全, 周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套完备	市政供水, 供水保证率较高, 排水状况较好, 雨污分流设施较齐全, 周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套较完备	市政供水, 供水保证率一般, 排水状况一般, 雨污分流设施一般, 周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套一般	市政供水, 供水保证率较低, 排水状况较差, 雨污分流设施较欠缺, 离学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施有一定的距离	市政供水, 供水保证率低, 排水状况差, 雨污分流设施欠缺, 离学校、银行、邮电局(所)、医院较远, 生活设施配套不完备
修正系数	0.0336	0.0168	0	-0.0133	-0.0266
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	0.0396	0.0198	0	-0.0157	-0.0314
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	0.0464	0.0232	0	-0.0183	-0.0366
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	0.0388	0.0194	0	-0.0153	-0.0306
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	0.0250	0.0125	0	-0.0099	-0.0198
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0230	0.0115	0	-0.0091	-0.0182

表 2-11 四级住宅用地区域因素修正指数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水, 供水保证率高, 排水状况好, 雨污分流设施	市政供水, 供水保证率较高, 排水状况较好, 雨污分	市政供水, 供水保证率一般, 排水状况一般, 雨污分	市政供水, 供水保证率较低, 排水状况较差, 雨污分	市政供水, 供水保证率低, 排水状况差, 雨污分流设施

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
	齐全，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	流设施较齐全，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	流设施一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	流设施较欠缺，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	欠缺，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0280	0.0140	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	0.0330	0.0165	0	-0.0134	-0.0268
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	0.0386	0.0193	0	-0.0156	-0.0312
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	0.0322	0.0161	0	-0.0130	-0.0260
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	0.0208	0.0104	0	-0.0084	-0.0168
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0192	0.0096	0	-0.0077	-0.0154

表 2-12 五级住宅用地区域因素修正指数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	市政供水，供水保证率高，排水状况好，雨污分流设施齐全，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水，供水保证率较高，排水状况较好，雨污分流设施较齐全，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供水保证率一般，排水状况一般，雨污分流设施一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水，供水保证率较低，排水状况较差，雨污分流设施较欠缺，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水，供水保证率低，排水状况差，雨污分流设施欠缺，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
修正系数	0.0240	0.0120	0	-0.0085	-0.0170
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	0.0284	0.0142	0	-0.0101	-0.0202
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	0.0332	0.0166	0	-0.0118	-0.0236
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	0.0278	0.0139	0	-0.0099	-0.0198
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	0.0180	0.0090	0	-0.0064	-0.0128
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0166	0.0083	0	-0.0059	-0.0118

表 2-13 六级住宅用地区域因素修正指数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	市政供水，供水保证率高，排水状况好，雨污分流设施齐全，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水，供水保证率较高，排水状况较好，雨污分流设施较齐全，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供水保证率一般，排水状况一般，雨污分流设施一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水，供水保证率较低，排水状况较差，雨污分流设施较欠缺，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水，供水保证率低，排水状况差，雨污分流设施欠缺，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0182	0.0091	0	-0.0056	-0.0112
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、火车站近，公交便捷	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站较近，公交便	道路通达度一般，距长途汽车站、火车站距离一般，公	道路通达度较低，距长途汽车站、火车站较远，公交便	道路通达度低，距长途汽车站、火车站远，公交便捷

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
	度高，交通方便	捷度较高，交通较方便	交便捷度一般，交通一般	捷度较差，交通较差	度差，交通不方便
修正系数	0.0214	0.0107	0	-0.0067	-0.0134
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	0.0250	0.0125	0	-0.0078	-0.0156
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	-0.0065	-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	0.0136	0.0068	0	-0.0042	-0.0084
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0124	0.0062	0	-0.0039	-0.0078

5) 工业用地区域因素修正

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

表 2-14 一级工业用地区域因素修正指数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
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	0.0528	0.0264	0	-0.0221	-0.0442
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
修正系数	0.0466	0.0233	0	-0.0195	-0.0390
环境条件	绿化、空气质量、水质等	绿化、空气质量、水质等	绿化、空气质量、水质等	绿化、空气质量、水质等	绿化、空气质量、水质等

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
	情况良好，无噪音影响	情况较好，噪音影响轻微	情况一般，噪音影响一般	情况较差，噪音影响较严重	情况差，噪音影响严重
修正系数	0.0400	0.0200	0	-0.0167	-0.0334
产业集聚效益	产业集聚度高、产业配套程度好	产业集聚度较高、产业配套程度较好	产业集聚度一般、产业配套程度一般	产业集聚度较低、产业配套程度较差	产业集聚度低、产业配套程度差
修正系数	0.0308	0.0154	0	-0.0129	-0.0258
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0280	0.0140	0	-0.0117	-0.0234

表 2-15 二级工业用地区域因素修正指数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
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	0.0496	0.0248	0	-0.0207	-0.0414
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
修正系数	0.0438	0.0219	0	-0.0182	-0.0364
环境条件	绿化、空气质量、水质等良好，无噪音影响	绿化、空气质量、水质等情况较好，噪音影响轻微	绿化、空气质量、水质等情况一般，噪音影响一般	绿化、空气质量、水质等情况较差，噪音影响较严重	绿化、空气质量、水质等情况差，噪音影响严重
修正系数	0.0374	0.0187	0	-0.0156	-0.0312
产业集聚效益	产业集聚度高、产业配套程度好	产业集聚度较高、产业配套程度较好	产业集聚度一般、产业配套程度一般	产业集聚度较低、产业配套程度较差	产业集聚度低、产业配套程度差
修正系数	0.0288	0.0144	0	-0.012	-0.0240
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0262	0.0131	0	-0.0109	-0.0218

表 2-16 三级工业用地区域因素修正指数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
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	0.0450	0.0225	0	-0.0189	-0.0378
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
修正系数	0.0396	0.0198	0	-0.0167	-0.0334
环境条件	绿化、空气质量、水质等状况良好，无噪音影响	绿化、空气质量、水质等状况较好，噪音影响轻微	绿化、空气质量、水质等状况一般，噪音影响一般	绿化、空气质量、水质等状况较差，噪音影响较严重	绿化、空气质量、水质等状况差，噪音影响严重
修正系数	0.0340	0.0170	0	-0.0143	-0.0286
产业集聚效益	产业集聚度高、产业配套程度好	产业集聚度较高、产业配套程度较好	产业集聚度一般、产业配套程度一般	产业集聚度较低、产业配套程度较差	产业集聚度低、产业配套程度差
修正系数	0.0262	0.0131	0	-0.0110	-0.0220
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0238	0.0119	0	-0.0100	-0.0200

表 2-17 四级工业用地区域因素修正指数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
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	0.0386	0.0193	0	-0.0147	-0.0294
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
修正系数	0.0342	0.0171	0	-0.0129	-0.0258
环境条件	绿化、空气质量、水质等	绿化、空气质量、水质等	绿化、空气质量、水质等	绿化、空气质量、水质等	绿化、空气质量、水质等

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
	情况良好，无噪音影响	情况较好，噪音影响轻微	情况一般，噪音影响一般	情况较差，噪音影响较严重	情况差，噪音影响严重
修正系数	0.0292	0.0146	0	-0.0111	-0.0222
产业集聚效益	产业集聚度高、产业配套程度好	产业集聚度高、产业配套程度较好	产业集聚度一般、产业配套程度一般	产业集聚度较低、产业配套程度较差	产业集聚度低、产业配套程度差
修正系数	0.0226	0.0113	0	-0.0085	-0.0170
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0204	0.0102	0	-0.0077	-0.0154

表 2-18 五级工业用地区域因素修正指数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
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	0.0216	0.0108	0	-0.0093	-0.0186
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
修正系数	0.0190	0.0095	0	-0.0082	-0.0164
环境条件	绿化、空气质量、水质等良好，无噪音影响	绿化、空气质量、水质等情况较好，噪音影响轻微	绿化、空气质量、水质等情况一般，噪音影响一般	绿化、空气质量、水质等情况较差，噪音影响较严重	绿化、空气质量、水质等情况差，噪音影响严重
修正系数	0.0162	0.0081	0	-0.0070	-0.0140
产业集聚效益	产业集聚度高、产业配套程度好	产业集聚度高、产业配套程度较好	产业集聚度一般、产业配套程度一般	产业集聚度较低、产业配套程度较差	产业集聚度低、产业配套程度差
修正系数	0.0126	0.0063	0	-0.0054	-0.0108
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0114	0.0057	0	-0.0049	-0.0098

（二）交易情况修正（A）

交易情况修正是排除交易行为中的一些特殊因素所造成的比较实例的价格偏差，将其成交价格修正为正常市场价格。

交易行为中的特殊因素主要包括下列 9 种；

- 1) 有利害关系人之间的交易;
- 2) 急于出售或者购买情况下的交易;
- 3) 受债权债务关系影响的交易;
- 4) 交易双方或者一方获取的市场信息不完全情况下的交易;
- 5) 交易双方或者一方有特别动机或者特别偏好的交易;
- 6) 相邻地块合并交易;
- 7) 特殊方式交易;
- 8) 交易税费非正常负担的交易;
- 9) 其他非正常交易。

标定地价是政府为管理需要确定的,标准宗地在现状开发利用、正常市场条件、法定最高使用年期或政策规定年期下,某一估价期日的土地权利价格。待估宗地设定为正常市场价格时,交易情况修正系数应定为 1。若待估宗地存在《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)中明确的主要特殊交易情况,修正指数由估价机构专业估价师根据交易情况确定。

(三) 估价期日修正 (B)

估价期日修正指数 B 的计算公式为:

估价期日修正指数 B=待估宗地估价期日修正指数/标准宗地估价期日修正指数

$$B=Q/Q_0$$

式中:

B — 待估宗地估价期日修正指数;
 Q — 待估宗地估价期日地价指数;
 Q_0 — 标准宗地估价期日地价指数。

汕尾市市区标定地价适用的估价期日修正指数可参考汕尾市市区地价增长率、汕尾市市区物价指数变动情况或者汕尾市市区房地产价格指数变动情况确定。

(四) 个别因素修正 (C)

个别因素修正指数 C 的计算公式为:

个别因素修正指数 C=待估宗地个别因素条件指数/标准宗地个别因素条件指数。

本项目采用标定地价系数修正法评估待估宗地的价格时,需要修正的个别因素

包括容积率修正、临路条件修正、临街类型修正和其他个别因素修正，计算公式如下：

个别因素修正指数 $C=\prod C_i$

表 2-19 标定地价个别因素修正指数公式

编号	指数名称	计算公式
C_1	容积率修正指数	待估宗地容积率修正指数/标准宗地容积率修正指数
C_2	临路类型修正指数	待估宗地临路类型修正指数/标准宗地临路类型修正指数
C_3	临街条件修正指数	待估宗地临街条件修正指数/标准宗地临街条件修正指数
C_4	其他个别因素修正指数	待估宗地其他个别因素修正指数/标准宗地其他个别因素修正指数

1.容积率修正（ C_1 ）

容积率修正应用于商服用地、住宅用地，工业用地一般不考虑容积率修正。

表 2-20 商服用地平均楼面地价容积率修正指数表

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	1.4044	1.3404	1.2844	1.235	1.191	1.1514	1.1155	1.0829	1.053
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	1.0255	1	0.9835	0.9681	0.9536	0.9399	0.9269	0.9147	0.903
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	0.8919	0.8813	0.8712	0.8616	0.8523	0.8434	0.8349	0.8267	0.8189
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	0.8113	0.8039	0.7969	0.79	0.7834	0.777	0.7709	0.7649	0.759
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	0.7534	0.7479	0.7426	0.7374	0.7323	0.709	0.6883	0.6698	0.6532

注：①商服用地容积率修正仅适用于使用楼面地价测算宗地价格时采用，使用首层商业楼面地价测算宗地价格时无需进行容积率修正；批发、零售类型的商服用地若能明确各楼层建筑面积，宜优先选择使用首层商业楼面地价并结合楼层修正指数测算宗地价格。②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；③待估价宗地为商住用地等情况时，若商服用地分摊的建筑面积占比较小（≤15%）且其主导使用性质为商业设施用地（B1）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占比较大（>15%）时，容积率修正系数应按综合容积率选用；④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 $1.0 < r \leq 2.0$ 时，容积率的修正系数： $x = (2/r)^{0.49}$ ；当 $2.0 < r \leq 7.0$ 时，容积率的修正系数： $x = (2/r)^{0.34}$ 。

表 2-21 住宅用地平均楼面地价容积率修正指数表

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	1.2924	1.2476	1.2080	1.1728	1.1411	1.1123	1.0861	1.0620	1.0398

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	1.0192	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

注：①本表适用于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 $1.0 < r \leq 2.0$ 时，容积率的修正系数： $x = (2/r)^{0.37}$ ；当 $2.0 < r < 7.0$ 时，容积率的修正系数： $x = (2/r)^{0.30}$ ；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。

2. 临路类型修正 (C_2)

表 2-22 临路类型修正指数表（商服用地）

临路条件	临步行街、商业街	临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道
修正系数	1.2~1.25	1.15~1.20	1.10~1.15	1.05~1.10
临路条件	临交通型干道	临支路	临老街、小巷	不临路
修正系数	0.98~1.02	0.88~0.93	0.85~0.9	0.80~0.85

3. 临街条件修正 (C_3)

运用标定地价系数修正法评估待估商服用地时，需要考虑临街条件修正，其他用途一般不考虑临街类型修正。商服用地临街类型条件修正指数如下。

表 2-23 临街条件修正指数表（商服用地）

临街条件	一面临街	两面临街	三面临街
修正指数	1.00	1.10	1.15

注：临街条件修正指数应根据宗地所临道路的商服繁华程度酌情选取。

4. 其他个别因素修正 (C_4)

其他个别因素包括宗地面积、宗地形状、地势、地质等。其他个别因素修正，由估价机构的专业估价师根据宗地的具体情况选择修正指数。

其他个别因素修正指数 (C_4) 的计算公式为：

$$\text{其他个别因素修正指数 } C_4 = \prod (1 + C_{4i})$$

表 2-24 商服用地其他个别因素修正指数表

因素 \ 优劣度	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
修正指数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03
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
修正指数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03
地形地质	地形地质好	地形地质较好	地形地质适宜	地形地质较差	地形地质差
修正指数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
距离铁路或高架路、桥	大于等于 50 米，基本不受影响	小于 50 米，受影响较小	小于 30 米，受影响一般	小于 15 米，受影响较大	10 米以内，严重受影响
修正指数	0	-0.01	-0.02	-0.05	-0.10

注：①宗地的各个其他个别因素的一般状态设定为标准状态，即适合土地开发，对土地利用无不良影响；
②地势、地质影响是相对而言的，需要挖方、填方、填海工程的宗地，所需工程费用应另行计算。

表 2-25 住宅用地其他个别因素修正指数表

因素 \ 优劣度	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
修正指数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03
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
修正指数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03
宗地地势、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
修正指数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03
景观环境因素	临市级、区级公园绿地；周围绿化程度高，空气洁净，环境优美	临市级、区级公园绿地≤500米；周围绿化程度较高，空气较为洁净，环境较安静	轻度噪声污染；临近水体水质无明显污染；污染情况轻微，对生活无影响	临近车流量大，有一定噪声污染；临近水体水质明显污染；对生活有较明显影响	附近有工厂排放有害气体；附近水源污染严重，气味难闻；临近铁路、高架桥等；对生活有严重影响

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
修正指数	0.08	0.04	0	-0.05	-0.15
距离铁路或高架路、桥	大于等于 50 米，基本不受影响	小于 50 米，受影响较小	小于 30 米，受影响一般	小于 15 米，受影响较大	10 米以内，严重影响
修正指数	0	-0.01	-0.02	-0.05	-0.10

注：①宗地的各个其他个别因素的一般状态设定为标准状态，即适合土地开发，对土地利用无不良影响；
②地势、地质影响是相对而言的，需要挖方、填方、填海工程的宗地，所需工程费用应另行计算。

表 2-26 工业用地其他个别因素修正指数表

因素 \ 优劣度	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
修正指数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03
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
修正指数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03
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
修正指数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03
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
修正指数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03

注：①宗地的各个其他个别因素的一般状态设定为标准状态，即适合土地开发，对土地利用无不良影响；
②地势、地质影响是相对而言的，需要挖方、填方、填海工程的宗地，所需工程费用应另行计算。

（五）土地剩余使用年期修正（D）

当待估宗地剩余土地使用年期与其用途法定最高使用年期不一致时，应进行剩余土地使用年期修正。

待估宗地剩余使用年期修正指数D计算公式：

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

式中：

D —— 待估宗地剩余使用年期修正指数；

ml —— 待估宗地剩余土地使用年期；

m —— 待估宗地法定最高使用年期；

r —— 待估宗地土地还原利率。

待估宗地土地还原利率由估价机构专业估价师参考汕尾市市区标定地价各用途土地还原利率取值并结合待估宗地实际情况确定。

表 2-27 分用途土地还原利率取值区间表

用地类型	土地还原利率 (%)	法定最高使用年期 (年)
商服用地	3.93-6.28	40
住宅用地	3.11-4.20	70
工业用地	2.70-4.20	50

(六) 楼层修正

批发、零售类型的商服用地若能明确各楼层建筑面积，宜优先选择采用首层商业楼面地价并结合楼层修正系数测算宗地价格。

商服用地总地价=首层商业楼面地价 $\times \sum_{i=1}^n$ (第 n 层楼层修正系数 $\times$ 第 n 层商服计容建筑面积)

表 2-28 商服用地首层商业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	0.4289	0.3229	0.2796	0.2406

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；其他类型的商服用地不应采用首层商业楼面地价测算宗地价格。②修正后得到的结果是第 n 层的楼面地价。

汕尾市市区2021年标定地价更新项目标准宗地与标定区域布设图

