

汕尾市市区2023年标定地价体系更新项目成果

征求意见稿

一、标定地价公示范围

依据汕尾市市场发育程度、政府的监管需求、应用方向和各用途土地分布的特点综合，并根据汕尾市现行土地利用规划图、控制性详细规划成果、考虑资料的完备程度等因素，通过标定区域、标准宗地以及考虑标准宗地档案资料的完善情况等，确定汕尾市市区2023年标定地价体系更新项目的公示范围为：红草镇、东涌镇、捷胜镇、遮浪街道、香洲街道马宫街道、凤山街道、东洲街道、新港街道、华侨管理区，共十个镇（街）的建成区和规划建设区范围内的57个标定区域连接构成的空间范围。

二、标准宗地地价内涵

标准宗地在估价期日 2023 年 1 月 1 日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，土地用途按标准宗地批准的开发利用用途设定，土地开发程度按标准宗地红线外现状基础设施开发条件，红线内现状平整条件设定，容积率按现状（详见“表 2-1 汕尾市市区 2023 年标定地价体系更新项目地价内涵表”）设定，土地使用年期按标准宗地相应用途法定最高使用年期设定（住宅用地为 70 年，商服用地为 40 年，工业用地为 50 年），无抵押权、地役权等他项权利限制的国有土地出让使用权价格。

其中：

①涉及商服用途、住宅用途、商住混合用途的标准宗地价格类型包括平均楼面地价和地面地价，涉及工业用途及公共服务用途的标准宗地价格类型为地面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

②本次标定地价会显示标准宗地的综合地价与各用途价格，详见“3.5 汕尾市 2023 年标定地价结果及附图”，标定地价公示信息表中平均楼面地价、地面地价为综合地价，各用途价格为每种用途的单价。

详见下表：

表 2-1 汕尾市市区2023年标定地价体系更新项目地价内涵表

用地类型	土地开发程度	容积率	价格类型	权利特征	使用年期
商服用地	现状开发程度及红线内场地平整	3.33-5.30	平均楼面地价、地面地价、首层楼面地价	具有相对完整的国有出让土地权利，不考虑抵押权、地役权等他项权利的限制	40年
商住混合用地		1.49-7.09	平均楼面地价、地面地价、首层楼面地价、住宅平均楼面地价	具有相对完整的国有出让土地权利，不考虑抵押权、地役权等他项权利的限制	商服用地40年、住宅用地70年
住宅用地		3.55-6.26	平均楼面地价、地面地价	具有相对完整的国有出让土地权利，不考虑抵押权、地役权等他项权利的限制	70年
工业用地		0.82-8.22	地面地价	具有相对完整的国有出让土地权利，不考虑抵押权、地役权等他项权利的限制	50年

备注：1. 现状土地开发程度方“五通一平”，宗地红线外通上水、通下水，通电、通路、通讯，宗地红线内场地平整。

2. 容积率为该用途各标准宗地的现状容积率范围。

三、标定地价结果信息

汕尾市市区 2023 年标定地价体系更新项目中共划分/设定 57 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 3-1。

表3-1 汕尾市市区2023年标定地价公示信息表

序号	标准宗地编码	位置和名称	一级用途	二级用途	权利类型	标准宗地用地面积（平方米）	各用途比例	容积率	开发程度	设定年期（年）	标定地价建议值（元/平方米）				备注
											地面地价	平均楼面地价	商服首层楼面地价	住宅均价	
1	441502H070102101	汕尾市新港街道H021地块	商住混合用地	城镇住宅用地、零售商业用地	国有出让	4619	住宅97.48% ；商服2.52%	3.89	五通一平	商服：40住宅：70	7461	1918	4913	1841	——
2	441502H070102201	汕尾市香洲街道H022地块	商住混合用地	城镇住宅用地、零售商业用地	国有出让	2694.8	住宅88.12% ；商服11.88%	4.06	五通一平	商服：40住宅：70	8155	2009	5106	1591	——
3	441502H070102301	汕尾市凤山街道H023地块	商住混合用地	城镇住宅用地、零售商业用地	国有出让	1567	住宅98.12% ；商服1.88%	5.53	五通一平	商服：40住宅：70	10383	1878	4653	1826	——
4	441502H070102401	汕尾市凤山街道H024地块	商住混合用地	城镇住宅用地、零售商业用地	国有出让	3153.5	住宅87.77% ；商服12.23%	8.49	五通一平	商服：40住宅：70	15172	1787	4847	1522	——
5	441502H070102501	汕尾市凤山街道H025地块	商住混合用地	城镇住宅用地、零售商业用地	国有出让	18871	住宅91.26% ；商服8.74%	3.27	五通一平	商服：40住宅：70	7233	2212	4885	2053	——
6	441502H070102601	汕尾市凤山街道H026地块	商住混合用地	城镇住宅用地、零售商业用地	国有出让	20424	住宅84.65% ；商服15.35%	7.09	五通一平	商服：40住宅：70	21206	2991	8240	2502	——
7	441502H070102701	汕尾市凤山街道H027地块	商住混合用地	城镇住宅用地、零售商业用地	国有出让	11000	住宅11.12% ；商服8.88%	3.20	五通一平	商服：40住宅：70	8316	3162	8127	2678	——
8	441502H070102801	汕尾市凤山街道H028地块	商住混合用地	城镇住宅用地、零售商业用地	国有出让	114047	住宅95.32% ；商服4.68%	2.82	五通一平	商服：40住宅：70	7857	2786	7030	2656	——

9	441502H070102901	汕尾市凤山街道H029地块	商住混合用地	城镇住宅用地、零售商业用地	国有出让	5000	住宅92.79% ； 商服7.21%	7.05	五通一平	商服： 40住宅：70	19659	2789	5608	2570	——
10	441502H070103001	汕尾市东涌镇H030地块	商住混合用地	城镇住宅用地、零售商业用地	国有出让	128236	住宅95.32% ； 商服4.62%	1.49	五通一平	商服： 40住宅：70	4361	2927	8590	2693	——
11	441502H070103101	汕尾市东涌镇H031地块	商住混合用地	城镇住宅用地、零售商业用地	国有出让	86516	住宅95.49% ； 商服4.51%	3.00	五通一平	商服： 40住宅：70	8238	2746	7775	2621	——
12	441502H070103201	汕尾市新港街道H032地块	商住混合用地	城镇住宅用地、零售商业用地	国有出让	2902	住宅68.78% ； 商服31.22%	4.91	五通一平	商服： 40住宅：70	12557	2558	7189	1591	——
13	441502H070103302	汕尾市香洲街道H033地块	商住混合用地	城镇住宅用地、零售商业用地	国有出让	6391.6	住宅95.23% ； 商服4.77%	4.07	五通一平	商服： 40住宅：70	8252	2028	6868	1785	——
14	441502H070103401	汕尾市香洲街道H034地块	商住混合用地	城镇住宅用地、零售商业用地	国有出让	6097	住宅90.54% ； 商服9.46%	4.04	五通一平	商服： 40住宅：70	8359	2069	5186	1744	——
15	441502H070103501	汕尾市香洲街道H035地块	商住混合用地	城镇住宅用地、零售商业用地	国有出让	7684	住宅96.62% 、商服3.38%	3.50	五通一平	商服： 40住宅：70	20144	2958	6685	2828	——
16	441502H070103601	汕尾市遮浪街道H036地块	商住混合用地	城镇住宅用地、零售商业用地	国有出让	5400	住宅91.35% 、商服8.65%	4.50	五通一平	商服： 40住宅：70	5261	1036	3800	885	——
17	441502H070103701	汕尾市凤山街道H037地块	商住混合用地	城镇住宅用地、零售商业用地	国有出让	147419	住宅71.66% 、商服14.74%、办公13.60%	5.31	五通一平	商服： 40住宅：70	11988	2258	8570	1987	——
18	441502H070103801	汕尾市凤山街道H038地块	商住混合用地	城镇住宅用地、零售商业用地	国有出让	6154	住宅99.17% 、商服0.83%	2.40	五通一平	商服： 40住宅：70	7696	1765	6164	1740	——
19	441502H070103902	汕尾市东涌镇H039地块	商住混合用地	城镇住宅用地、零售商业用地	国有出让	6326	住宅90.00% 、商服10.00%	3.00	五通一平	商服： 40住宅：70	5583	1861	4676	1707	——
20	441502H070104001	汕尾市东涌镇H040地块	商住混合用地	城镇住宅用地、零售商业用地	国有出让	8801	住宅97.00% 、商服3.00%	2.30	五通一平	商服： 40住宅：70	4167	1812	4890	1709	——
21	441502H070104101	汕尾市东涌镇H041地块	商住混合用地	城镇住宅用地、零售商业用地	国有出让	33371	住宅90.22% 、商服9.78%	2.80	五通一平	商服： 40住宅	5929	2180	5512	1863	——

				业用地						: 70					
22	441502H070104201	汕尾市东涌镇H042地块	商住混合用地	城镇住宅用地、零售商业用地	国有出让	62174	住宅95.00%、商服5.00%	3.10	五通一平	商服: 40住宅: 70	6710	2165	5273	2001	——
23	441502H070104301	汕尾市马官街道H043地块	商住混合用地	城镇住宅用地、零售商业用地	国有出让	126492	住宅97.79%、商服2.21%	1.69	五通一平	商服: 40住宅: 70	3972	2350	7329	2234	——
24	441502H070104401	汕尾市香洲街道H044地块	商住混合用地	城镇住宅用地、零售商业用地	国有出让	257414	住宅97.16%、商服2.84%	2.72	五通一平	商服: 40住宅: 70	5495	2020	6929	1877	——
25	441502H070104501	汕尾市新港街道H045地块	商住混合用地	城镇住宅用地、零售商业用地	国有出让	62078	住宅93.00%、商服7.00%	2.20	五通一平	商服: 40住宅: 70	4194	1906	4624	1702	——
26	441502H070104602	汕尾市新港街道H046地块	商住混合用地	城镇住宅用地、零售商业用地	国有出让	1657	住宅87.22%、商服12.78%	3.99	五通一平	商服: 40住宅: 70	7108	1782	5113	1351	——
27	441502H070104701	汕尾市香洲街道H047地块	商住混合用地	城镇住宅用地、零售商业用地	国有出让	31540	住宅99.82%、商服0.18%	2.59	五通一平	商服: 40住宅: 70	4353	1681	5779	1673	——
28	441502H070104802	汕尾市香洲街道H048地块	商住混合用地	城镇住宅用地、零售商业用地	国有出让	3549	住宅94.83%、商服5.17%	3.55	五通一平	商服: 40住宅: 70	6154	1734	5239	1543	——
29	441502H070104901	汕尾市香洲街道H049地块	商住混合用地	城镇住宅用地、零售商业用地	国有出让	5299	住宅96.84%、商服3.16%	4.63	五通一平	商服: 40住宅: 70	8438	1823	5030	1718	——
30	441502H070105001	汕尾市凤山街道H050地块	商住混合用地	城镇住宅用地、零售商业用地、商务金融用地	国有出让	67990	住宅84.63%、商服15.37%	4.50	五通一平	商服: 40住宅: 70	8715	1937	6147	1698	——
31	441502H070105101	汕尾市香洲街道H051地块	商住混合用地	城镇住宅用地、零售商业用地	国有出让	50656	住宅84.53%、商服15.47%	3.30	五通一平	商服: 40住宅: 70	6511	1973	6176	1549	——
32	441502H070105201	汕尾市凤山街道H052地块	商住混合用地	城镇住宅用地、零售商业用地	国有出让	48076	住宅94.43%、商服5.57%	3.49	五通一平	商服: 40住宅: 70	6618	1896	7384	1660	——
33	441502H070105301	汕尾市东涌镇H053地块	商住混合用地	城镇住宅用地、零售商业用地	国有出让	59228	住宅70.00%、商服30.00%	3.80	五通一平	商服: 40住宅: 70	7726	2033	7073	1435	——

34	441502H070105401	汕尾市红草镇H054地块	商住混合用地	城镇住宅用地、零售商业用地	国有出让	30000	住宅96.70%、商服3.30%	3.00	五通一平	商服：40住宅：70	3212	1071	3912	974	——
35	441502H070105501	汕尾市凤山街道Z020地块	商住混合用地	城镇住宅用地、零售商业用地	国有出让	1847.5	住宅90.34%、商服9.46%	8.22	五通一平	70	3212	1071	3912	974	——
36	441502Z070102001	汕尾市东洲街道Z021地块	住宅用地	城镇住宅用地	国有出让	51388	住宅100%	0.82	五通一平	70	1950	774	——	774	——
37	441502Z070102101	汕尾市凤山街道Z022地块	住宅用地	城镇住宅用地	国有出让	54	住宅100%	2.52	五通一平	70	1950	774	——	774	——
38	441502S050100801	汕尾市香洲街道S008地块	商服用地	批发零售用地	国有出让	6443	商服100%	5.09	五通一平	40	10562	2075	5970	——	——
39	441502S050100901	汕尾市东涌镇S009地块	商服用地	批发零售用地	国有出让	13559	商服100%	3.33	五通一平	40	5018	1507	3966	——	——
40	441502S050101001	汕尾市凤山街道S010地块	商服用地	批发零售用地	国有出让	15609	商服100%	5.30	五通一平	40	12694	2395	6114	——	——
41	441502S050101101	汕尾市东涌镇S011地块	商服用地	批发零售用地	国有出让	55043	商服100%	3.50	五通一平	40	5215	1490	4547	——	——
42	441502G060100902	汕尾市凤山街道G009地块	工业用地	工业用地	国有出让	58698	工业100.00%	1.30	五通一平	50	598	——	——	——	——
43	441502G060101001	汕尾市马宫街道G010地块	工业用地	工业用地	国有出让	7500	工业100.00%	1.00	五通一平	50	507	——	——	——	——
44	441502G060101101	汕尾市东涌镇G011地块	工业用地	工业用地	国有出让	28391	工业100.00%	1.50	五通一平	50	587	——	——	——	——
45	441502G060101202	汕尾市东涌镇G012地块	工业用地	工业用地	国有出让	19800	工业100.00%	0.63	五通一平	50	434	——	——	——	——
46	441502G060101301	汕尾市东涌镇G013地块	工业用地	工业用地	国有出让	64998	工业100.00%	1.60	五通一平	50	417	——	——	——	——
47	441502G060101402	汕尾市东涌镇G014地块	工业用地	工业用地	国有出让	12960	工业100.00%	1.30	五通一平	50	429	——	——	——	——

48	441502G060101501	汕尾市红草镇G015地块	工业用地	仓储用地	国有出让	28531	工业100.00%	1.00	五通一平	50	488	——	——	——	——
49	441502G060101601	汕尾市红草镇G016地块	工业用地	工业用地	国有出让	25000	工业100.00%	2.00	五通一平	50	453	——	——	——	——
50	441502G060101701	汕尾市红草镇G017地块	工业用地	工业用地	国有出让	12793	工业100.00%	1.50	五通一平	50	469	——	——	——	——
51	441502G060101801	汕尾市红草镇G018地块	工业用地	工业用地	国有出让	205253	工业100.00%	2.00	五通一平	50	452	——	——	——	——
52	441502G060101901	汕尾市红草镇G019地块	工业用地	工业用地	国有出让	209422	工业100.00%	2.00	五通一平	50	455	——	——	——	——
53	441502G060102001	汕尾市红草镇G020地块	工业用地	工业用地	国有出让	552862	工业100.00%	2.00	五通一平	50	456	——	——	——	——
54	441502G060102101	汕尾市红草镇G021地块	工业用地	工业用地	国有出让	68608	工业100.00%	2.50	五通一平	50	454	——	——	——	——
55	441502G060102201	汕尾市捷胜镇G022地块	工业用地	工业用地	国有出让	26803	工业100.00%	1.00	五通一平	50	407	——	——	——	——
56	441502G060102301	汕尾市东洲街道G023地块	工业用地	工业用地	国有出让	543122	工业100.00%	1.50	五通一平	50	411	——	——	——	——
57	441502G060102401	汕尾市华侨管理区G024地块	工业用地	工业用地	国有出让	6219	工业100.00%	3.00	五通一平	50	338	——	——	——	——

四、标定地价修正体系

标定地价系数修正法是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。

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），确定本次标定地价修正体系包含区域因素修正、交易情况修正、估价期日修正、个别因素修正、土地使用年期修正等。

（一）标定地价应用公式

1、商服用地宗地地价公式

商服用地平均楼面地价=商服标准宗地楼面地价 $\times$ （待估宗地区域因素修正指数 $\div$ 标准宗地区域因素修正指数） $\times$ （待估宗地交易情况修正指数 $\div$ 标准宗地交易情况修正指数） $\times$ （待估宗地估价期日修正指数 $\div$ 标准宗地估价期日修正指数） $\times$ （待估宗地个别因素修正指数 $\div$ 标准宗地个别因素修正指数） $\times$ （待估宗地年期修正指数 $\div$ 标准宗地年期修正指数） $\times$ （待估宗地用地类型修正系数表 $\div$ 标准宗地用地类型修正系数表）+[(待估宗地开发程度修正 $\div$ 待估宗地容积率)-(标准宗地开发程度修正 $\div$ 标准宗地容积率)]

商服用地首层楼面地价=商服用地标准宗地首层楼面地价 $\times$ （待估宗地区域因素修正指数 $\div$ 标准宗地区域因素修正指数） $\times$ （待估宗地交易情况修正指数 $\div$ 标准宗地交易情况修正指数） $\times$ （待估宗地估价期日修正指数 $\div$ 标准宗地估价期日修正指数） $\times$ （待估宗地个别因素修正指数 $\div$ 标准宗地个别因素修正指数） $\times$ （待估宗地年期修正指数 $\div$ 标准宗地年期修正指数）+[(待估宗地开发程度修正 $\div$ 待估宗地容积率)-(标准宗地开发程度修正 $\div$ 标准宗地容积率)]

2、住宅用地宗地地价公式

住宅用地平均楼面地价=住宅标准宗地楼面地价 $\times$ （待估宗地区域因素修正指数 $\div$ 标准宗地区域因素修正指数） $\times$ （待估宗地交易情况修正指数 $\div$ 标准宗地交

易情况修正指数) × (待估宗地估价期日修正指数 ÷ 标准宗地估价期日修正指数) × (待估宗地个别因素修正指数 ÷ 标准宗地个别因素修正指数) × (待估宗地年期修正指数 ÷ 标准宗地年期修正指数) × (待估宗地用地类型修正系数表 ÷ 标准宗地用地类型修正系数表) + [(待估宗地开发程度修正 ÷ 待估宗地容积率) - (标准宗地开发程度修正 ÷ 标准宗地容积率)]

3、商住混合用地宗地地价公式

商住混合用地总地价 = (住宅用地总地价 + 商服用地总地价)

商住混合用地平均楼面地价 = 商住混合用地总地价 ÷ 商住混合用地计容建筑面积

备注：住宅用途楼面地价及商服用地总地价计算参考其用途用地宗地地价公式。

4、工业用地宗地地价公式

工业用地平均地面地价 = 工业标准宗地地面地价 × (待估宗地区域因素修正指数 ÷ 标准宗地区域因素修正指数) × (待估宗地交易情况修正指数 ÷ 标准宗地交易情况修正指数) × (待估宗地估价期日修正指数 ÷ 标准宗地估价期日修正指数) × (待估宗地个别因素修正指数 ÷ 标准宗地个别因素修正指数) × (待估宗地年期修正指数 ÷ 标准宗地年期修正指数) × (待估宗地用地类型修正系数表 ÷ 标准宗地用地类型修正系数表) + (待估宗地开发程度修正 - 标准宗地开发程度修正)

(二) 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。

(三) 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）商服用地区域因素修正

影响商服用地地价的区域因素较多，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区域因素，并综合考虑各级别地域条件近似均值特点，确定区域因素修正系数。区域因素包括商服繁华程度、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 4-3-1 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	0.0618	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，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，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，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，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，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	-0.013	-0.0260

表 4-3-2 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，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，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，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，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，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 4-3-3 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	0.0514	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	-0.016	-0.0320
基本设施状况	市政供水，供水保证率高，排水状况好，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，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，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，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，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	-0.013	-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	-0.011	-0.0220

表 4-3-4 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	-0.0129	-0.0258
基本设施状况	市政供水，供水保证率高，排水状况好，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，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，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，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，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 4-3-5 五级商服用地区域因素修正指数表

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	0.0396	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，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，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，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，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，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	0.0288	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 4-3-6 六级商服用地区域因素修正指数表

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	0.0294	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，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，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，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，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，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	-0.009	-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

（2）住宅用地区域因素修正

影响住宅用地宗地地价的区域因素较多，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区域因素，包括基本设施状况、交通条件、环境条件、商服繁华程度、人口状况、城镇规划。其修正系数如下：

表 4-3-7 一级住宅用地区域因素修正指数表

优劣度因素	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，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、供电保证率较高，排水状况较好，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、供电保证率一般，排水状况一般，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、供电保证率较低，排水状况较差，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、供电保证率低，排水状况差，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 4-3-8 二级住宅用地区域因素修正指数表

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，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、供电保证率较高，排水状况较好，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、供电保证率一般，排水状况一般，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、供电保证率较低，排水状况较差，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、供电保证率低，排水状况差，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 4-3-9 三级住宅用地区域因素修正指数表

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，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、供电保证率较高，排水状况较好，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、供电保证率一般，排水状况一般，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、供电保证率较低，排水状况较差，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、供电保证率低，排水状况差，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 4-3-10 四级住宅用地区域因素修正指数表

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，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、供电保证率较高，排水状况较好，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、供电保证率一般，排水状况一般，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、供电保证率较低，排水状况较差，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、供电保证率低，排水状况差，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	-0.013	-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 4-3-11 五级住宅用地区域因素修正指数表

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，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、供电保证率较高，排水状况较好，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、供电保证率一般，排水状况一般，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、供电保证率较低，排水状况较差，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、供电保证率低，排水状况差，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	0.0240	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 4-3-12 六级住宅用地区域因素修正指数表

要素 \ 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，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、供电保证率较高，排水状况较好，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、供电保证率一般，排水状况一般，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、供电保证率较低，排水状况较差，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、供电保证率低，排水状况差，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	0.0214	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	-0.0065	-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

(3) 工业用地区域因素修正

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。其修正系数如下：

表 4-3-13 一级工业用地区域因素修正指数表

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	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、水质良好，无噪音影响	绿化、空气质量、水质较好，噪音影响轻微	绿化、空气质量、水质一般，噪音影响一般	绿化、空气质量、水质较差，噪音影响较严重	绿化、空气质量、水质差，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 4-3-14 二级工业用地区域因素修正指数表

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	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 4-3-15 三级工业用地区域因素修正指数表

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	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	0.0340	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	-0.011	-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	-0.01	-0.0200

表 4-3-16 四级工业用地区域因素修正指数表

优劣度因素	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	0.0292	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 4-3-17 五级工业用地区域因素修正指数表

优劣度因素	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 情况良好，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	-0.007	-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	0.0126	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

3、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。《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）中明确的主要特殊交易情况，由估价机构专业估价师根据交易情况确定。

4、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

5、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：

$$\text{个别因素修正指数 } C = \prod C_i$$

表4-3-18 标定地价个别因素修正指数公式

编号	指数名称	计算公式	适用类型
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	商服用地、住宅用地
C_2	临路条件修正指数	待估宗地临路条件修正指数/标准宗地临路条件修正指数	商服用地
C_3	临街类型修正指数	待估宗地临街类型修正指数/标准宗地临街类型修正指数	商服用地
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	商服用地、住宅用地

(1) 容积率修正 C_1

采用平均楼面地价测算时，应选用容积率修正系数。容积率修正主要是商服用地、住宅用地、公共服务用地。

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效率。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效率和增加容积率的，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。

表4-3-19 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	4	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，容积率修正指数需根据公式计算得到，当 $1.0 < r \leq 2.0$ 时，容积率的修正指数： $x = (2/r)^{0.49}$ ；当 $2.0 < r < 7.0$ 时，容积率的修正指数： $x = (2/r)^{0.34}$ 。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（≤10%）较小且其主导使用性质为商业设施用地（B1）时，容积率修正指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（>10%）较大时，容积率修正指数应按综合容积率选用；商住用地中，商服用途主导使用性质非商业设施用地（B1）时，容积率修正指数应按综合容积率选用。

表4-3-20 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	4	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) 楼层修正

商服用地采用首层楼面地价测算时，不做容积率修正，测算结果为待估对象首层楼面地价。

获得待估宗地首层楼面地价后，应采用商服用地首层楼面地价楼层修正系数测算待估对象总价，计算公式如下：

待估商服用地总地价=待估商服用地首层楼面地价

$$\sum_{i=1}^n (\text{第}n\text{层楼层修正指数} \times \text{第}n\text{层商服用地计容建筑面积})$$

表4-3-21 商服用地首层商业楼面地价楼层修正指数表

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本表仅适用于批发、零售类型的商服用地已建成项目，采用首层楼面地价测算宗地价格；对其他类型的商服用地不进行楼层修正。②修正后得到的结果是第n层的平均楼面地价。

(3) 临路条件修正 C_2

表4-3-22 临路条件修正系数表（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

(4) 临街类型修正 C_3

表4-3-23 临街类型修正系数表（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。

(5) 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：

表4-3-24 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
修正系数	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
修正系数	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
修正系数	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，严重影响

修正系数	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4-3-25 住宅用地其他个别因素修正指数表

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	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
修正系数	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
修正系数	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
修正系数	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，严重受影响
修正系数	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4-3-26 工业用地其他个别因素修正指数表

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	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
修正系数	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
修正系数	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
修正系数	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。

(6) 土地使用年期修正 (D)

土地使用年期修正是将各比较实例的不同使用年期修正到待估宗地使用年期，消除因土地使用年期不同而对价格带来的影响。修正公式如下：

$$P_t = P_o \times D$$

式中：

P_t —— 剩余年期的待估宗地价格；
 P_o —— 最高使用年期待估宗地价格；
 D —— 年期修正指数。

土地剩余使用年期是指土地出让合同约定的土地出让年限减去土地已使用年限。土地剩余使用年限的长短，直接影响可利用土地并获相应土地收益的年限。如果土地的年收益确定以后，土地的使用期限越长，土地的总收益越多，土地利用效益也越高，土地的价格也会因此提高。因此，通过使用年期修正，可以消除由于使用期限不同所造成的价格上的差别。对待估宗地需进行年期修正。年期修正指数主要按照下面公式算得：

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

式中：

D —— 年期修正指数；
 ml —— 实际出让年期；
 m —— 土地使用权出让最高年限；
 r —— 土地还原利率。

在进行宗地评估时，可根据实际情况确定各用途土地还原利率，取值范围可以参考下表。

表4-3-27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	3.43-5.78	40
住宅用地	2.66-3.75	70
工业用地	2.30-3.80	50

注：在进行宗地评估时，可根据实际情况确定各分用途土地还原利率，根据公式 $K_y = [1 - (1 \div (1+r)^m)] \div [1 - (1 \div (1+r)^m)]$ 直接计算年期修正指数。

(7) 用地类型修正系数

结合汕尾市市区实际情况，分析汕尾市市区不同用地类型的地价水平和有关交易案例，综合确定汕尾市市区用地类型修正系数如下表：

表4-3-28 汕尾市市区用地类型修正系数表

一级用地类别	二级用地类型	适用标定地价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类	对应用地用海分类
商服用地	0501零售商业用地	商服	1.0	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场等的用地	B11零售商业用地	090101零售商业用地
		商服	1.0	加油、加气、充换电站等用地	B41加油加气站用地	/
	0502批发市场用地	商服	1.0	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）	B12批发市场用地	090102批发市场用地
	0503餐饮用地	商服	0.7	饭店、餐厅、酒吧等用地	B13餐饮用地	0090103餐饮用地
	0504旅馆用地	商服	0.7	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地	B14旅馆用地	090104旅馆用地
	0505商务金融用地	商服	0.8	指商务服务用地，以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所以及企业厂区外独立的办公场所；信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地	B2商务用地	0902商务金融用地
	0506娱乐用地	商服	0.8	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于65%的大型游乐等设施用地	B31娱乐用地	090301娱乐用地
	0507其他商服用地	商服	0.8	上述用地以外的其他商业、服务业用地。包括汽车展销及维修用地、洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、赛马场、高尔夫球场、废旧物资回收站、电子产品和日用产品维修网点、物流营业网点，及居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地	B9其它服务设施用地	0904其他商业服务业用地、0702城镇社区服务设施用地
住宅用地	0701城镇住宅用地	住宅	1.0	城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地，不含配套的商业服务设施等用地	R2二类居住用地、R3三类居住用地	070102二类城镇住宅用地 070103三类城镇住宅用地
	高级住宅用地	住宅	2.0	低密度、低容积率的高级公寓、别墅用地	R1一类居住用地	070101一类城镇住宅用地
工矿仓储用地	0601工业用地	工业	1.0	工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产服务的附属设施用地	M工业用地	1001工业用地
	0602采矿用地	工业	1.0	采矿、采石、采砂（沙）场，盐田，砖瓦窑等地面生产用地及尾矿堆放地	H5采矿用地	1002采矿用地
	0604仓储用地	工业	1.1	用于物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等	W物流仓储用地	1101物流仓储用地

公共管理与公共服务用地	0801机关团体用地	公共服务	1.0	用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地	A1行政办公用地	0801机关团体用地
	0802新闻出版用地	公共服务	1.0	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		
	0803教育用地	公共服务	0.8	指用于各类教育用地、包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地，聋、哑、盲人学校及工读学校用地，以及为学校配套的独立地段的学生生活用地	A3教育科研用地（不含A35科研用地）	0804教育用地
	0804科研用地	公共服务	0.8	指独立的科研、勘察、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地	A35科研用地	0802科研用地
	0805医疗卫生用地	公共服务	1.0	医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地，包括综合医院、专科医院、卫生防疫用地、特殊医疗用地、其他医疗卫生用地等	A5医疗卫生用地	0806医疗卫生用地
	0806社会福利用地	公共服务	1.0	为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地，包括福利院、养老院、孤儿院等用地	A6社会福利用地	0807社会福利用地
	0807文化设施用地	公共服务	1.0	指图书、展览等公共文化活动设施用地	A2文化设施用地	0803文化用地
	0808体育用地	公共服务	0.8	指体育场馆和体育训练基地等用地	A4体育用地	0805体育用地
公共设施用地	0809公共设施用地	公共设施	1.0	用于城乡基础设施的用地。包括供水、排水、污水处理、邮政、消防、环卫、公用设施维修等用地	U公用设施用地	13公用设施用地
	0809公共设施用地	公共设施	1.5	用于城乡基础设施的用地。包括供电、电信、供热、供气。	U公用设施用地	13公用设施用地
	0810公园与绿地	公共设施	1.0	城镇、村庄内部的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地	G绿地与广场用地	14绿地与开敞空间用地
交通运输用地	铁路用地	公共设施	1.0	指铁路编组站、轨道线路（含城际轨道）等用地，不包括铁路客货站等交通场站用地	/	1201铁路用地
	公路用地	公共设施	1.0	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，以及公路长途客货站等交通场站用地	/	1202公路用地
	港口码头用地	公共设施	1.0	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	/	1204港口码头用地
	城市轨道交通用地	公共设施	1.0	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	/	1206城市轨道交通用地
	对外交通场站用地	公共设施	1.0	指铁路客货站、公路长途客运站、港口客运码头及其附属设施用地	/	120801对外交通场站用地
	公共交通场站用地	公共设施	1.5	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	/	120802公共交通场站用地

	社会停车场用地	公共设施	1.5	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	/	120803社会停车场用地
特殊用地	0903监教场所用地	公共设施	1.0	用于监狱、看守所、劳改场、戒毒所等的建筑用地	/	/
	0905殡葬用地	商服	0.8	陵园、墓地、殡葬场所用地	H3区域公用设施用地（殡葬设施）	1506殡葬用地
	0906风景名胜设施用地	商服	0.8	风景名胜（包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址等）景点及管理机构的建筑用地。景区内的其他用地按现状归入相应地类	H9其他建设用地（风景名胜区分）、A7文物古迹用地	1504文物古迹用地

注：

①本表用地类型划分主要参考《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）中二级类用地；

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《国务院办公厅关于促进物流业健康发展政策措施的意见》（国办发〔2011〕38号），农产品批发市场用地作为经营性商业用地，应严格按照规划合理布局，土地招拍挂出让前，所在区域有工业用地交易地价的，可以参照市场地价水平、所在区域基准地价和工业用地最低价标准等确定出让底价，土地出让后严禁擅自改变用途从事商业性房地产开发，确需改变用途、性质或者进行转让的，应当符合土地利用总体规划并依法批准；

⑤评估结果须符合《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》（国土资发〔2006〕307号）、《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》（国土资发〔2009〕56号）文件规定要求；

⑥城市用地分类依据《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011），各用地类型对应城市用地分类仅供参考；用地用海分类依据《自然资源部办公厅关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）〉的通知》（自然资办发〔2020〕51号），各用地类型对应用地用海分类仅供参考；

⑦新型产业用地计算参考《汕尾市区新型产业用地（M0）管理暂行办法》计算， $M0 = (M1 \times A1 \times (1-X) + C \times A2 \times X) \times R \times (N/50)$ ，其中：M1为普通工业用地市场评估价的地面地价；C为商服用地市场评估价的楼面地价，需参照国有建设用地标定地价更新修正体系进行容积率系数修正；X为分割转让比例；R为容积率；N为实际出让年限；A1、A2为受整体持有、分割转让影响系数，具体 A1、A2 与 X 比例情况详见下表：

X分割转让比例	30%	40%	50%	60%	70%
A1	0.8	0.7	0.6	0.56	0.5
A2	0.3	0.35	0.4	0.42	0.5

⑧凡是不在以上范围内的其他用地应按程序评估加以确定。

（8）土地开发程度修正

表 4-3-29 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。