

阳江市市区国有建设用地标定地价 更新项目（2021年）

修
正
体
系

阳江市自然资源局
广东思远土地房地产评估咨询有限公司
二〇二三年三月

目 录

一、零售商业用地标定地价因素修正体系	1
(一) 零售商业用地标定地价区域因素修正体系	1
(二) 零售商业用地标定地价个别因素修正体系	7
二、城镇住宅用地标定地价因素修正体系	11
(一) 城镇住宅用地标定地价区域因素修正体系	11
(二) 城镇住宅用地标定地价个别因素修正体系	17
三、工矿仓储用地标定地价因素修正体系	20
(一) 工矿仓储用地标定地价区域因素修正体系	20
(二) 工矿仓储用地标定地价个别因素修正体系	23
四、商务金融用地标定地价因素修正体系	25
(一) 商务金融用地标定地价区域因素修正体系	25
(二) 商务金融用地标定地价个别因素修正体系	32
五、旅馆用地标定地价因素修正体系	34
(一) 旅馆用地标定地价区域因素修正体系	34
(二) 旅馆用地标定地价个别因素修正体系	40
六、公共服务项目用地标定地价因素修正体系	42
(一) 公共服务项目用地标定地价区域因素修正体系	42
(二) 公共服务项目用地标定地价个别因素修正体系	48
七、混合用地标定地价因素修正体系	51
八、标定地价系数修正法的应用	51
(一) 适用情形	51
(二) 应用步骤	51
(三) 基本公式	52
(四) 应用示例	57

一、零售商业用地标定地价因素修正体系

(一) 零售商业用地标定地价区域因素修正体系

表1-1 零售商业用地区域因素修正系数表(一级)

一级					
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、离集贸市场、宾馆区较近, 人流较畅旺	距商服中心有一定距离, 与集贸市场、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	0.0934	0.0468	0	-0.0336	-0.0673
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近, 交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般, 交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远, 交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远, 交通不方便
修正系数	0.0486	0.0243	0	-0.0175	-0.035
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、邮局(所)、医院较远, 生活设施配套不完备
修正系数	0.0456	0.0228	0	-0.0164	-0.0328
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	0.0356	0.0178	0	-0.0128	-0.0256
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	-0.0096	-0.0192

表1-2 零售商业用地区域因素修正系数表(二级)

二级					
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、离集贸市场、宾馆区较近,人流较畅旺	距商服中心有一定距离,与集贸市场、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	0.0566	0.0283	0	-0.0157	-0.0314
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近,交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般,交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远,交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远,交通不方便
修正系数	0.0294	0.0148	0	-0.0082	-0.0164
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	0.0276	0.0138	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	0.0216	0.0108	0	-0.006	-0.012
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	0.016	0.008	0	-0.0045	-0.009

表1-3 零售商业用地区域因素修正系数表(三级)

三级					
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、离集贸市场、宾馆区较近,人流较畅旺	距商服中心有一定距离,与集贸市场、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	0.0726	0.0363	0	-0.0192	-0.0384
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近,交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般,交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远,交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远,交通不方便
修正系数	0.0378	0.0189	0	-0.01	-0.02
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	0.0354	0.0177	0	-0.0094	-0.0188
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	0.0278	0.0139	0	-0.0073	-0.0146
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	0.0206	0.0103	0	-0.0055	-0.011

表1-4 零售商业用地区域因素修正系数表(四级)

四级					
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、离集贸市场、宾馆区较近,人流较畅旺	距商服中心有一定距离,与集贸市场、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	0.0878	0.0439	0	-0.0223	-0.0446
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近,交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般,交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远,交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远,交通不方便
修正系数	0.0458	0.0229	0	-0.0116	-0.0232
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	0.043	0.0215	0	-0.0109	-0.0218
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	0.0336	0.0168	0	-0.0085	-0.017
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	0.025	0.0125	0	-0.0063	-0.0126

表1-5 零售商业用地区域因素修正系数表(五级)

五级					
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、离集贸市场、宾馆区较近,人流较畅旺	距商服中心有一定距离,与集贸市场、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	0.0952	0.0476	0	-0.0237	-0.0474
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近,交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般,交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远,交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远,交通不方便
修正系数	0.0496	0.0248	0	-0.0123	-0.0246
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	0.0464	0.0232	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	0.0364	0.0182	0	-0.009	-0.018
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	0.027	0.0135	0	-0.0067	-0.0134

表1-6 零售商业用地区域因素修正系数表(六级)

六级					
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、离集贸市场、宾馆区较近,人流较畅旺	距商服中心有一定距离,与集贸市场、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	0.0502	0.0251	0	-0.0142	-0.0284
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近,交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般,交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远,交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远,交通不方便
修正系数	0.0262	0.0131	0	-0.0074	-0.0148
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	0.0246	0.0123	0	-0.0069	-0.0138
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	0.0192	0.0096	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	0.0142	0.0071	0	-0.004	-0.008

表1-7 零售商业用地区域因素修正系数表(七级)

七级					
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、离集贸市场、宾馆区较近,人流较畅旺	距商服中心有一定距离,与集贸市场、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	0.033	0.0165	0	-0.0098	-0.0196
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近,交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般,交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远,交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远,交通不方便
修正系数	0.0172	0.0086	0	-0.0051	-0.0102
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	0.0162	0.0081	0	-0.0048	-0.0096
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	0.0126	0.0063	0	-0.0038	-0.0076
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	0.0094	0.0047	0	-0.0028	-0.0056

(二) 零售商业用地标定地价个别因素修正体系

零售商业用地标定地价个别因素修正体系主要包括容积率、楼层修正、年期修正、宗地临路条件、宗地临街状况、开发程度、其他个别因素修正等方面,详细修正系数见表 1-8 至表 1-15。

1、零售商业用地容积率修正系数

零售商业用地标准宗地现状分为商业综合体和临街商铺。当标准宗地现状为商业综合体时,其容积率为标准宗地的综合容积率;当标准宗地现状为临街商铺(商住、商办等混合用地中的零售商业用地)时,其容积率为现状商服楼层数乘以零售商业覆盖率(分析总结收集到的规划资料及征询估价师意见零售商业覆盖率取值40%)。

表1-8 零售商业用地容积率修正系数表

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	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.0207	1	0.9783	0.9580	0.9390	0.9212	0.9045	0.8886	0.8737
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	0.8595	0.8460	0.8332	0.8210	0.8094	0.7982	0.7876	0.7774	0.7676
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	0.7582	0.7491	0.7404	0.7320	0.7240	0.7161	0.7086	0.7013	0.6943
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.1	5.2	5.3	5.4
修正系数	0.6874	0.6808	0.6744	0.6682	0.6621	0.6562	0.6505	0.6450	0.6396
容积率	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6.0	6.5	≥.50	
修正系数	0.6343	0.6292	0.6242	0.6193	0.6146	0.6100	0.5884	0.5691	

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上表有关数据线性内插计算得到。线性内插公式:当 $r_1 < r < r_2$ (即 r_1 、 r_2 为修正系数表中 r 的相邻容积率)时, x_1 、 x_2 为 r_1 、 r_2 对应的容积率修正系数,容积率的修正系数: $x = x_1 + (x_2 - x_1) \times (r - r_1) / (r_2 - r_1)$ 。

2、零售商业用地楼层修正系数

表1-9 零售商业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	2.3776	0.6469	0.5466	0.4289	0.3402

注:①本表适用于已建成项目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。

表1-10 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	0.2721	0.2299	0.1804	0.1431

注:①本表适用于已建成项目采用商业路线价首层楼面地价测算宗地价格;

②修正后得到的结果是第n层的首层楼面地价。

3、零售商业用地临街内街修正系数

临街内街修正系数是采用四三二一法则计算得出:该法则将标准深度100ft(注:1ft=0.3048米)分为4等份,随着离道路距离的增加,每一等份的价值占

路线价的比例分别为 40%，30%，20%，10%。

设定标准宗地的标准深度为 48 米，临街商铺的标准深度为 12 米，标准宗地 1/4 临街部分的地价占全部地价的 40%。

首层楼面地价=首层临街楼面地价×临街内街修正系数

首层楼面地价=首层总地价÷首层总面积

首层临街楼面地价=(首层总地价×40%)÷(首层总面积×0.25)

临街内街修正系数=首层楼面地价÷首层临街楼面地价=(首层总地价÷首层总面积)÷((首层总地价×40%)÷(首层总面积×0.25))=0.25÷0.4=0.625

经计算/市场调研获取的零售商业用途租金均为平均租金，故待估宗地临街内街修正系数为 0.625。

4、零售商业用地使用年期修正系数

零售商业用地标定地价是最高使用年限 40 年的价格，当待估宗地剩余使用年限不足 40 年时，应进行使用年期修正。

表1-11 零售商业用地土地使用年期修正系数表(土地还原率 r=6.60%)

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8
修正系数	0.0671	0.1301	0.1892	0.2446	0.2965	0.3453	0.3910	0.4340
使用年限	9	10	11	12	13	14	15	16
修正系数	0.4742	0.5120	0.5474	0.5806	0.6118	0.6410	0.6685	0.6942
使用年限	17	18	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.7183	0.7410	0.7622	0.7822	0.8008	0.8184	0.8348	0.8503
使用年限	25	26	27	28	29	30	31	32
修正系数	0.8647	0.8783	0.8911	0.9030	0.9142	0.9247	0.9346	0.9439
使用年限	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9526	0.9607	0.9683	0.9755	0.9822	0.9885	0.9944	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_y = [1 - 1/(1+r)^m] / [1 - 1/(1+r)^n]$ 直接计算；

②表中为零售商业用地还原利率取 6.60% 条件下的年期修正系数。

5、零售商业用地宗地临路条件修正系数

表1-12 零售商业用地临路条件修正系数表

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	临交通 型干道	临支路	临老 街、小 巷	不临路
修正系数	1.20 ~1.25	1.15 ~1.20	1.10 ~1.15	1.05 ~1.10	0.98 ~1.02	0.88 ~0.93	0.85 ~0.90	0.80 ~0.85

注：确定临路条件及对应修正系数时，应根据主、次干线、分支线路等道路情况、所临道路与同级别同类型道路对比情况等，酌情选用上限值、中间值或下限值，并在评估技术报告中做相应说明，下同。

6、零售商业用地宗地临街状况修正系数

表1-13 零售商业用地宗地临街状况修正系数表

临街类型	一面临街	两面临街	三面临街
修正系数	1	1.05~1.2	1.1~1.35

注：①临街类型修正系数应根据待估宗地所临道路的商服繁华程度酌情选取，下同；

②两面临街指宗地位于转角位的临街状况，下同。

7、零售商业用地开发程度修正系数

表1-14 零售商业用地开发程度修正系数范围表

土地开发项目	场地平整	通路	供电	供水	排水	通讯	通燃气	合计
开发费(元/m ²)	20~60	30~70	25~45	15~30	10~25	15~25	10~30	125~285

注：若待估宗地与标准宗地开发程度不一致，则根据待估宗地实际情况对以上项目进行增减修正，下同。

8、其他个别因素修正

表1-15 零售商业用地其他个别因素修正系数表

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	-0.02
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	-0.02
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	0.99	0.98
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	-0.02
距离铁路或高架路、桥	/	大于50米，基本不受影响	小于30米，受影响小	小于15米，受影响大	10米以内，严重受影响
修正系数	/	0	-0.02	-0.05	-0.1

二、城镇住宅用地标定地价因素修正体系

(一) 城镇住宅用地标定地价区域因素修正体系

表2-1 城镇住宅用地区域因素修正系数表(一级)

一级					
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	0.0678	0.0339	0	-0.0244	-0.0488
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近, 交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般, 交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远, 交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远, 交通不方便
修正系数	0.0514	0.0257	0	-0.0185	-0.037
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	0.0476	0.0238	0	-0.0171	-0.0342
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、离集贸市场、宾馆区较近, 人流较畅旺	距商服中心有一定距离, 与集贸市场、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	0.0344	0.0172	0	-0.0124	-0.0248
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	0.0268	0.0134	0	-0.0097	-0.0194
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	0.0222	0.0111	0	-0.008	-0.016

表2-2 城镇住宅用地区域因素修正系数表(二级)

二级					
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	0.0346	0.0173	0	-0.0098	-0.0196
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近, 交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般, 交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远, 交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远, 交通不方便
修正系数	0.0262	0.0131	0	-0.0075	-0.0148
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	0.0242	0.0121	0	-0.0069	-0.0138
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、离集贸市场、宾馆区较近, 人流较畅旺	距商服中心有一定距离, 与集贸市场、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	0.0176	0.0088	0	-0.005	-0.01
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	0.0138	0.0069	0	-0.0039	-0.0078
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	-0.0032	-0.0064

表2-3 城镇住宅用地区域因素修正系数表(三级)

三级					
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	0.055	0.0275	0	-0.0144	-0.0288
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近, 交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般, 交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远, 交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远, 交通不方便
修正系数	0.0416	0.0208	0	-0.0109	-0.0218
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	-0.0101	-0.0202
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、离集贸市场、宾馆区较近, 人流较畅旺	距商服中心有一定距离, 与集贸市场、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	0.0278	0.0139	0	-0.0073	-0.0146
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	0.0218	0.0109	0	-0.0057	-0.0114
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	0.018	0.009	0	-0.0047	-0.0094

表2-4 城镇住宅用地区域因素修正系数表(四级)

四级					
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	0.0654	0.0327	0	-0.0165	-0.033
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近, 交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般, 交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远, 交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远, 交通不方便
修正系数	0.0496	0.0248	0	-0.0125	-0.025
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	0.0458	0.0229	0	-0.0116	-0.0232
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、离集贸市场、宾馆区较近, 人流较畅旺	距商服中心有一定距离, 与集贸市场、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	0.0332	0.0166	0	-0.0083	-0.0166
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	0.0258	0.0129	0	-0.0065	-0.013
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	0.0214	0.0107	0	-0.0054	-0.0108

表2-5 城镇住宅用地区域因素修正系数表(五级)

五级					
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	0.0554	0.0277	0	-0.0145	-0.029
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近, 交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般, 交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远, 交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远, 交通不方便
修正系数	0.042	0.021	0	-0.011	-0.022
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	0.0388	0.0194	0	-0.0102	-0.0204
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、离集贸市场、宾馆区较近, 人流较畅旺	距商服中心有一定距离, 与集贸市场、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	0.028	0.014	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	0.022	0.011	0	-0.0057	-0.0114
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	0.0182	0.0091	0	-0.0048	-0.0096

表2-6 城镇住宅用地区域因素修正系数表(六级)

六级					
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	0.0452	0.0226	0	-0.0123	-0.0246
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近, 交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般, 交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远, 交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远, 交通不方便
修正系数	0.0342	0.0171	0	-0.0093	-0.0186
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	0.0316	0.0158	0	-0.0086	-0.0172
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、离集贸市场、宾馆区较近, 人流较畅旺	距商服中心有一定距离, 与集贸市场、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	0.0228	0.0114	0	-0.0062	-0.0124
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	0.0178	0.0089	0	-0.0049	-0.0098
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	0.0148	0.0074	0	-0.004	-0.008

表2-7 城镇住宅用地区域因素修正系数表(七级)

七级					
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	0.0406	0.0203	0	-0.0113	-0.0226
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近, 交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般, 交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远, 交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远, 交通不方便
修正系数	0.0308	0.0154	0	-0.0086	-0.0172
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	0.0286	0.0143	0	-0.0079	-0.0158
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、离集贸市场、宾馆区较近, 人流较畅旺	距商服中心有一定距离, 与集贸市场、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	0.0206	0.0103	0	-0.0057	-0.0114
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	0.016	0.008	0	-0.0045	-0.009
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	0.0134	0.0067	0	-0.0037	-0.0074

(二) 城镇住宅用地标定地价个别因素修正体系

城镇住宅用地标定地价个别因素修正体系主要包括容积率、使用年期、开发程度、其他个别因素修正等方面, 详细修正系数见表 2-8 至表 2-11。

1、城镇住宅用地容积率修正系数

表2-8 城镇住宅用地容积率修正系数

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	1.5157	1.4315	1.3587	1.2949	1.2386	1.1884	1.1433	1.1024	1.0653
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.0313	1	0.9759	0.9535	0.9325	0.9129	0.8944	0.8771	0.8607
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.8452	0.8305	0.8165	0.8032	0.7906	0.7785	0.767	0.7559	0.7454
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.7352	0.7255	0.7161	0.7071	0.6984	0.6901	0.682	0.6742	0.6667
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2	5.3	5.4
修正系数	0.6594	0.6523	0.6455	0.6389	0.6325	0.6262	0.6202	0.6143	0.6086
容积率	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6	6.5	≥7.0	
修正系数	0.603	0.5976	0.5923	0.5872	0.5822	0.5774	0.5547	0.5345	

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上表有关数据线性内插计算得到。线性内插公式：当 $r_1 < r < r_2$ （即 r_1 、 r_2 为修正系数表中 r 的相邻容积率）时， x_1 、 x_2 为 r_1 、 r_2 对应的容积率修正系数，容积率的修正系数： $x = x_1 + (x_2 - x_1) \times (r - r_1) / (r_2 - r_1)$ 。

2、城镇住宅用地使用年期修正系数

城镇住宅用地标定地价是最高使用年限 70 年的价格，当待估宗地剩余使用年限不足 70 年时，应进行使用年期修正。

表2-9 城镇住宅用地使用年期修正系数表（土地还原率 $r=5.35\%$ ）

使用年限	≤1	2	3	4	5	6	7	8
修正系数	0.0521	0.1016	0.1486	0.1932	0.2355	0.2757	0.3139	0.3501
使用年限	9	10	11	12	13	14	15	16
修正系数	0.3844	0.417	0.448	0.4774	0.5053	0.5318	0.5569	0.5808
使用年限	17	18	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.6034	0.6249	0.6453	0.6647	0.6831	0.7005	0.7171	0.7328
使用年限	25	26	27	28	29	30	31	32
修正系数	0.7477	0.7619	0.7754	0.7881	0.8002	0.8117	0.8227	0.833
使用年限	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8429	0.8522	0.8611	0.8695	0.8775	0.885	0.8922	0.8991
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.9055	0.9117	0.9175	0.9231	0.9284	0.9333	0.9381	0.9426
使用年限	49	50	51	52	53	54	55	56
修正系数	0.9469	0.9509	0.9548	0.9584	0.9619	0.9652	0.9683	0.9713
使用年限	57	58	59	60	61	62	63	64
修正系数	0.9741	0.9768	0.9793	0.9817	0.984	0.9862	0.9882	0.9902
使用年限	65	66	67	68	69	70		
修正系数	0.992	0.9938	0.9955	0.9971	0.9986	1		

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_y = [1 - 1/(1+r)^{m_l}] / [1 - 1/(1+r)^m]$ 直接计算；

②表中为城镇住宅用地还原利率取 5.35% 条件下的年期修正系数。

3、城镇住宅用地开发程度修正

表2-10 城镇住宅用地开发程度修正系数表

土地开发项目	场地平整	通路	供电	供水	排水	通讯	通燃气	合计
开发费(元/m ²)	20~60	30~70	25~45	15~30	10~25	15~25	10~30	125~285

4、城镇住宅用地其他个别因素修正系数

表2-11 城镇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	较差	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	-0.02
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	-0.02
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	-0.02
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	-0.02
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,对生活有严重影响
修正系数	0.06~0.10	0.02~0.06	0~0.02	-0.07	-0.15
距离铁路或高架路、桥	/	大于50米,基本不受影响	小于30米,受影响小	小于15米,受影响大	10米以内,严重影响
修正系数	/	0	-0.02	-0.05	-0.1

三、工矿仓储用地标定地价因素修正体系

(一) 工矿仓储用地标定地价区域因素修正体系

表3-1 工矿仓储用地区域因素修正系数表(一级)

一级					
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	临交通型次主干道,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	0.0722	0.0361	0	-0.026	-0.052
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	0.0586	0.0293	0	-0.0211	-0.0422
产业集聚效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
修正系数	0.0502	0.0251	0	-0.0181	-0.0362
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	0.0384	0.0192	0	-0.0138	-0.0276
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	0.0304	0.0152	0	-0.011	-0.022

表3-2 工矿仓储用地区域因素修正系数表(二级)

二级					
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	临交通型次主干道,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	0.0276	0.0138	0	-0.0082	-0.0164
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	0.0224	0.0112	0	-0.0066	-0.0132

二级					
优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
产业集聚效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
修正系数	0.0192	0.0096	0	-0.0057	-0.0114
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	0.0146	0.0073	0	-0.0043	-0.0086
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	0.0116	0.0058	0	-0.0034	-0.0068

表3-3 工矿仓储用地区域因素修正系数表(三级)

三级					
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	临交通型次主干道,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	0.0482	0.0241	0	-0.0131	-0.0262
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	0.0392	0.0196	0	-0.0107	-0.0214
产业集聚效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
修正系数	0.0334	0.0167	0	-0.0091	-0.0182
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	0.0256	0.0128	0	-0.007	-0.014
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	-0.0055	-0.011

表3-4 工矿仓储用地区域因素修正系数表(四级)

四级					
优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	临交通型主干道, 道路通达度高, 对外交通便利	临交通型次主干道, 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	0.058	0.029	0	-0.0153	-0.0306
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	0.047	0.0235	0	-0.0124	-0.0248
产业集聚效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
修正系数	0.0404	0.0202	0	-0.0106	-0.0212
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	0.0308	0.0154	0	-0.0081	-0.0162
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	0.0244	0.0122	0	-0.0064	-0.0128

表3-5 工矿仓储用地区域因素修正系数表(五级)

五级					
优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	临交通型主干道, 道路通达度高, 对外交通便利	临交通型次主干道, 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	0.0356	0.0178	0	-0.0102	-0.0204
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	0.0288	0.0144	0	-0.0083	-0.0166
产业集聚效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
修正系数	0.0248	0.0124	0	-0.0071	-0.0142

五级					
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	0.0188	0.0094	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	0.015	0.0075	0	-0.0043	-0.0086

表3-6 工矿仓储用地区域因素修正系数表(六级)

六级					
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	临交通型次主干道,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	0.0096	0.0048	0	-0.0031	-0.0062
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	0.0078	0.0039	0	-0.0025	-0.005
产业集聚效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
修正系数	0.0068	0.0034	0	-0.0021	-0.0042
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	0.0052	0.0026	0	-0.0016	-0.0032
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	0.004	0.002	0	-0.0013	-0.0026

(二) 工矿仓储用地标定地价个别因素修正体系

工矿仓储用地标定地价个别因素修正体系主要包括容积率、使用年期、临路修正、开发程度、其他个别因素修正等方面,详细修正系数见表 3-7 至表 3-10。

1、工矿仓储用地容积率修正系数

根据国发〔2004〕28号文规定,对工矿仓储用地在符合规划、不改变原用途的前提下,提高土地利用率和增加容积的,原则上不再收取或调整土地有偿使用费。此次工矿仓储用地不作容积率修正。

2、工矿仓储用地使用年期修正系数

工矿仓储用地标定地价是最高使用年限50年的价格,当待估宗地剩余使用年限不足50年时,应进行使用年期修正。

表3-7 工矿仓储用地使用年期修正系数表(土地还原率 $r=4.70\%$)

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8
修正系数	0.0499	0.0976	0.1431	0.1866	0.2281	0.2678	0.3057	0.3419
使用年限	9	10	11	12	13	14	15	16
修正系数	0.3765	0.4095	0.441	0.4711	0.4999	0.5273	0.5536	0.5787
使用年限	17	18	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.6026	0.6254	0.6473	0.6681	0.6881	0.7071	0.7253	0.7426
使用年限	25	26	27	28	29	30	31	32
修正系数	0.7592	0.775	0.7901	0.8046	0.8184	0.8316	0.8441	0.8562
使用年限	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8676	0.8786	0.8891	0.8991	0.9086	0.9177	0.9265	0.9348
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.9427	0.9503	0.9576	0.9645	0.9711	0.9774	0.9835	0.9892
使用年限	49	50						
修正系数	0.9947	1						

注:①在进行宗地评估时可根据公式 $K_y = [1 - 1/(1+r)^m] / [1 - 1/(1+r)^n]$ 直接计算;

②表中为零售商业用地还原利率取4.70%条件下的年期修正系数。

3、工矿仓储用地临路修正系数

表3-8 工矿仓储用地临路修正系数表

临路状况	临主干道	临次干道	临支路	不临路
修正系数	1.00~1.20	1.00~1.10	0.95~1.00	0.90~0.95

4、工矿仓储用地开发程度修正系数

表3-9 工矿仓储用地开发程度修正系数表

土地开发项目	场地平整	通路	供电	供水	排水	通讯	通燃气	合计
开发费(元/m ²)	20~60	30~70	25~45	15~30	10~25	15~25	10~30	125~285

5、工矿仓储用地其他个别因素修正系数

表3-10 工矿仓储用地其他个别因素修正系数

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	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	-0.02
宗地形状	形状规则， 利与布局	形状较规 则，较利与 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，难布局
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
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	-0.02
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	-0.02

四、商务金融用地标定地价因素修正体系

(一) 商务金融用地标定地价区域因素修正体系

表4-1 商务金融用地区域因素修正系数表(一级)

一级					
优劣度 因素	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、离集 贸市场、宾 馆区较近， 人流较畅旺	距商服中心 有一定距 离，与集贸 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	0.0934	0.0468	0	-0.0336	-0.0673
交通条件	道路通达度 高、距长途 汽车站、高 铁站近、交 通方便	道路通达度 较高、距长 途汽车站、 高铁站较 近，交通较 方便	道路通达度 一般、距长 途汽车站、 高铁站距离 一般，交通 一般	道路通达度 较低、距长 途汽车站、 高铁站较 远，交通较 差	道路通达度 低、距长途 汽车站、高 铁站远，交 通不方便
修正系数	0.0486	0.0243	0	-0.0175	-0.035

一级					
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	0.0456	0.0228	0	-0.0164	-0.0328
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	0.0356	0.0178	0	-0.0128	-0.0256
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	-0.0096	-0.0192

表4-2 商务金融用地区域因素修正系数表(二级)

二级					
优劣度因素	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、离集贸市场、宾馆区较近, 人流较畅旺	距商服中心有一定距离, 与集贸市场、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	0.0566	0.0283	0	-0.0157	-0.0314
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近, 交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般, 交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远, 交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远, 交通不方便
修正系数	0.0294	0.0148	0	-0.0082	-0.0164

二级					
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	0.0276	0.0138	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	0.0216	0.0108	0	-0.006	-0.012
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	0.016	0.008	0	-0.0045	-0.009

表4-3 商务金融用地区域因素修正系数表(三级)

三级					
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、离集贸市场、宾馆区较近, 人流较畅旺	距商服中心有一定距离, 与集贸市场、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	0.0726	0.0363	0	-0.0192	-0.0384
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近, 交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般, 交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远, 交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远, 交通不方便
修正系数	0.0378	0.0189	0	-0.01	-0.02

三级					
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	0.0354	0.0177	0	-0.0094	-0.0188
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	0.0278	0.0139	0	-0.0073	-0.0146
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	0.0206	0.0103	0	-0.0055	-0.011

表4-4 商务金融用地区域因素修正系数表(四级)

四级					
优劣度 因素	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、离集贸市场、宾馆区较近, 人流较畅旺	距商服中心有一定距离, 与集贸市场、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	0.0878	0.0439	0	-0.0223	-0.0446
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近, 交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般, 交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远, 交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远, 交通不方便
修正系数	0.0458	0.0229	0	-0.0116	-0.0232

四级					
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	0.043	0.0215	0	-0.0109	-0.0218
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	0.0336	0.0168	0	-0.0085	-0.017
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	0.025	0.0125	0	-0.0063	-0.0126

表4-5 商务金融用地区域因素修正系数表(五级)

五级					
优劣度 因素	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、离集贸市场、宾馆区较近, 人流较畅旺	距商服中心有一定距离, 与集贸市场、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	0.0952	0.0476	0	-0.0237	-0.0474
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近, 交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般, 交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远, 交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远, 交通不方便
修正系数	0.0496	0.0248	0	-0.0123	-0.0246

五级					
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	0.0464	0.0232	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	0.0364	0.0182	0	-0.009	-0.018
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	0.027	0.0135	0	-0.0067	-0.0134

表4-6 商务金融用地区域因素修正系数表(六级)

六级					
优劣度 因素	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、离集贸市场、宾馆区较近, 人流较畅旺	距商服中心有一定距离, 与集贸市场、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	0.0502	0.0251	0	-0.0142	-0.0284
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近, 交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般, 交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远, 交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远, 交通不方便
修正系数	0.0262	0.0131	0	-0.0074	-0.0148

六级					
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	0.0246	0.0123	0	-0.0069	-0.0138
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	0.0192	0.0096	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	0.0142	0.0071	0	-0.004	-0.008

表4-7 商务金融用地区域因素修正系数表(七级)

七级					
优劣度 因素	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、离集贸市场、宾馆区较近, 人流较畅旺	距商服中心有一定距离, 与集贸市场、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	0.033	0.0165	0	-0.0098	-0.0196
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近, 交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般, 交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远, 交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远, 交通不方便
修正系数	0.0172	0.0086	0	-0.0051	-0.0102

七级					
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	0.0162	0.0081	0	-0.0048	-0.0096
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	0.0126	0.0063	0	-0.0038	-0.0076
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	0.0094	0.0047	0	-0.0028	-0.0056

(二) 商务金融用地标定地价个别因素修正体系

商务金融用地标定地价个别因素修正体系主要包括容积率、使用年期、开发程度、其他个别因素修正等方面, 详细修正系数见表 4-8 至表 4-11。

1、商务金融用地容积率修正系数

表4-8 商务金融用地容积率修正系数表

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	1.4500	1.3778	1.3150	1.2598	1.2107	1.1668	1.1271	1.0911	1.0581
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	1.0279	1.0000	0.9951	0.9904	0.9859	0.9816	0.9775	0.9736	0.9699
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	0.9663	0.9628	0.9595	0.9563	0.9532	0.9502	0.9473	0.9446	0.9418
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	0.9392	0.9367	0.9342	0.9318	0.9294	0.9271	0.9249	0.9228	0.9206
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.1	5.2	5.3	5.4
修正系数	0.9186	0.9166	0.9146	0.9127	0.9108	0.9090	0.9072	0.9054	0.9037
容积率	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6.0	6.5	≥7.0	
修正系数	0.9020	0.9003	0.8987	0.8971	0.8956	0.8940	0.8868	0.8801	

注: 本次容积率修正主要工作原则是从调查的原始容积率数据和原始地价中, 按照统计分析, 用统计软件去模拟容积率与价格的关系函数, 得出容积率各数值下的价格, 以容积率 2.0 为标准, 换算出各容积率数值下的修正值, 从而推导出阳江市市区商务金融用地容积率的修正系数。

2、商务金融用地使用年期修正系数

商务金融用地标定地价是最高使用年限 40 年的价格，当待估宗地剩余使用年限不足 40 年时，应进行使用年期修正。

表4-9 商务金融用地使用年期修正系数表（土地还原率 r=6.13%）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8
修正系数	0.0637	0.1236	0.1801	0.2334	0.2836	0.3308	0.3754	0.4173
使用年限	9	10	11	12	13	14	15	16
修正系数	0.4569	0.4942	0.5293	0.5623	0.5935	0.6229	0.6506	0.6766
使用年限	17	18	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.7012	0.7244	0.7462	0.7667	0.7861	0.8043	0.8215	0.8377
使用年限	25	26	27	28	29	30	31	32
修正系数	0.853	0.8674	0.8809	0.8937	0.9057	0.9171	0.9278	0.9378
使用年限	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9473	0.9562	0.9647	0.9726	0.9801	0.9871	0.9937	1

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_y = [1 - 1/(1+r)^m] / [1 - 1/(1+r)^n]$ 直接计算；
②表中为商务金融用地还原利率取 6.13% 条件下的年期修正系数。

3、商务金融用地开发程度修正系数

表4-10 商务金融用地开发程度修正系数表

土地开发项目	场地平整	通路	供电	供水	排水	通讯	通燃气	合计
开发费(元/m ²)	20~60	30~70	25~45	15~30	10~25	15~25	10~30	125~285

4、商务金融用地其他个别因素修正系数

表4-11 商务金融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	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
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	-0.02

因素 \ 优劣度	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	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
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	-0.02
距离铁路或高架路、桥	/	大于50米, 基本不受影响	小于30米, 受影响小	小于15米, 受影响大	10米以内, 严重受影响
修正系数	/	0	-0.02	-0.05	-0.1

五、旅馆用地标定地价因素修正体系

(一) 旅馆用地标定地价区域因素修正体系

表5-1 旅馆用地区域因素修正系数表(一级)

一级					
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、离集贸市场、宾馆区较近, 人流较畅旺	距商服中心有一定距离, 与集贸市场、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	0.0934	0.0468	0	-0.0336	-0.0673
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近, 交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般, 交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远, 交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远, 交通不方便
修正系数	0.0486	0.0243	0	-0.0175	-0.035
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、邮局(所)、医院较远, 生活设施配套不完备
修正系数	0.0456	0.0228	0	-0.0164	-0.0328

一级					
优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
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	0.0356	0.0178	0	-0.0128	-0.0256
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	-0.0096	-0.0192

表5-2 旅馆用地区域因素修正系数表(二级)

二级					
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、离集贸市场、宾馆区较近,人流较畅旺	距商服中心有一定距离,与集贸市场、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	0.0566	0.0283	0	-0.0157	-0.0314
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近,交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般,交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远,交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远,交通不方便
修正系数	0.0294	0.0148	0	-0.0082	-0.0164
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	0.0276	0.0138	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	0.0216	0.0108	0	-0.006	-0.012
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	0.016	0.008	0	-0.0045	-0.009

表5-3 旅馆用地区域因素修正系数表(三级)

三级					
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、离集贸市场、宾馆区较近,人流较畅旺	距商服中心有一定距离,与集贸市场、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	0.0726	0.0363	0	-0.0192	-0.0384
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近,交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般,交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远,交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远,交通不方便
修正系数	0.0378	0.0189	0	-0.01	-0.02
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	0.0354	0.0177	0	-0.0094	-0.0188
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	0.0278	0.0139	0	-0.0073	-0.0146
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	0.0206	0.0103	0	-0.0055	-0.011

表5-4 旅馆用地区域因素修正系数表(四级)

四级					
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、离集贸市场、宾馆区较近,人流较畅旺	距商服中心有一定距离,与集贸市场、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	0.0878	0.0439	0	-0.0223	-0.0446

四级					
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、高铁站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近,交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般,交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远,交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远,交通不方便
修正系数	0.0458	0.0229	0	-0.0116	-0.0232
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	0.043	0.0215	0	-0.0109	-0.0218
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	0.0336	0.0168	0	-0.0085	-0.017
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	0.025	0.0125	0	-0.0063	-0.0126

表5-5 旅馆用地区域因素修正系数表(五级)

五级					
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、离集贸市场、宾馆区较近,人流较畅旺	距商服中心有一定距离,与集贸市场、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	0.0952	0.0476	0	-0.0237	-0.0474
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近,交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般,交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远,交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远,交通不方便
修正系数	0.0496	0.0248	0	-0.0123	-0.0246

五级					
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	0.0464	0.0232	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	0.0364	0.0182	0	-0.009	-0.018
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	0.027	0.0135	0	-0.0067	-0.0134

表5-6 旅馆用地区域因素修正系数表(六级)

六级					
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、离集贸市场、宾馆区较近, 人流较畅旺	距商服中心有一定距离, 与集贸市场、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	0.0502	0.0251	0	-0.0142	-0.0284
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近, 交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般, 交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远, 交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远, 交通不方便
修正系数	0.0262	0.0131	0	-0.0074	-0.0148

六级					
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	0.0246	0.0123	0	-0.0069	-0.0138
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	0.0192	0.0096	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	0.0142	0.0071	0	-0.004	-0.008

表5-7 旅馆用地区域因素修正系数表(七级)

七级					
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、离集贸市场、宾馆区较近, 人流较畅旺	距商服中心有一定距离, 与集贸市场、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	0.033	0.0165	0	-0.0098	-0.0196
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近, 交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般, 交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远, 交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远, 交通不方便
修正系数	0.0172	0.0086	0	-0.0051	-0.0102

七级					
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	0.0162	0.0081	0	-0.0048	-0.0096
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	0.0126	0.0063	0	-0.0038	-0.0076
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	0.0094	0.0047	0	-0.0028	-0.0056

(二) 旅馆用地标定地价个别因素修正体系

旅馆用地标定地价个别因素修正体系主要包括容积率、使用年期、开发程度、其他个别因素修正等方面, 详细修正系数见表 5-8 至表 5-11。

1、旅馆用地容积率修正系数

表5-8 旅馆用地容积率修正系数表

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	1.4500	1.3778	1.3150	1.2598	1.2107	1.1668	1.1271	1.0911	1.0581
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	1.0279	1.0000	0.9951	0.9904	0.9859	0.9816	0.9775	0.9736	0.9699
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	0.9663	0.9628	0.9595	0.9563	0.9532	0.9502	0.9473	0.9446	0.9418
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	0.9392	0.9367	0.9342	0.9318	0.9294	0.9271	0.9249	0.9228	0.9206
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.1	5.2	5.3	5.4
修正系数	0.9186	0.9166	0.9146	0.9127	0.9108	0.9090	0.9072	0.9054	0.9037
容积率	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6.0	6.5	≥7.0	
修正系数	0.9020	0.9003	0.8987	0.8971	0.8956	0.8940	0.8868	0.8801	

注: 本次容积率修正主要工作原则是从调查的原始容积率数据和原始地价中, 按照统计分析, 用统计软件去模拟容积率与价格的关系函数, 得出容积率各数值下的价格, 以容积率 2.0 为标准, 换算出各容积率数值下的修正值, 从而推导出阳江市市区旅馆用地容积率的修正系数。

2、旅馆用地使用年期修正系数

旅馆用地标定地价是最高使用年限 40 年的价格，当待估宗地剩余使用年限不足 40 年时，应进行使用年期修正。

表5-9 旅馆用地使用年期修正系数（土地还原率 r=5.85%）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8
修正系数	0.0616	0.1198	0.1748	0.2267	0.2758	0.3222	0.366	0.4074
使用年限	9	10	11	12	13	14	15	16
修正系数	0.4464	0.4834	0.5183	0.5512	0.5824	0.6118	0.6396	0.6658
使用年限	17	18	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.6906	0.7141	0.7362	0.7571	0.7769	0.7956	0.8132	0.8299
使用年限	25	26	27	28	29	30	31	32
修正系数	0.8456	0.8605	0.8745	0.8878	0.9003	0.9122	0.9234	0.934
使用年限	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9439	0.9534	0.9623	0.9707	0.9787	0.9862	0.9933	1

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_y = [1 - 1/(1+r)^m] / [1 - 1/(1+r)^n]$ 直接计算；

②表中为旅馆用地还原利率取 5.85% 条件下的年期修正系数。

3、旅馆用地发程度修正系数

表5-10 旅馆用地发程度修正系数表

土地开发项目	场地平整	通路	供电	供水	排水	通讯	通燃气	合计
开发费(元/m ²)	20~60	30~70	25~45	15~30	10~25	15~25	10~30	125~285

4、旅馆用地其他个别因素修正系数

表5-11 旅馆用地其他个别因素修正系数表

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	-0.02
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	-0.02

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	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	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
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	-0.02
距离铁路或高架路、桥	/	大于50米, 基本不受影响	小于30米, 受影响小	小于15米, 受影响大	10米以内, 严重受影响
修正系数	/	0	-0.02	-0.05	-0.1

六、公共服务项目用地标定地价因素修正体系

(一) 公共服务项目用地标定地价区域因素修正体系

表6-1 公共服务项目用地区域因素修正系数表(一级)

一级					
优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
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	0.068	0.034	0	-0.0245	-0.049
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	0.0604	0.0302	0	-0.0218	-0.0436
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	0.0512	0.0256	0	-0.0184	-0.0368

一级					
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、高铁站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近, 交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般, 交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远, 交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远, 交通不方便
修正系数	0.0428	0.0214	0	-0.0154	-0.0308
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	0.0278	0.0139	0	-0.01	-0.02

表6-2 公共服务项目用地区域因素修正系数表(二级)

二级					
优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
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	0.0344	0.0172	0	-0.0098	-0.0196
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	0.0306	0.0153	0	-0.0087	-0.0174
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	0.026	0.013	0	-0.0074	-0.0148
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近, 交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般, 交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远, 交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远, 交通不方便
修正系数	0.0216	0.0108	0	-0.0062	-0.0124
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	0.014	0.007	0	-0.004	-0.008

表6-3 公共服务项目用地区域因素修正系数表(三级)

三级					
优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
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	0.0472	0.0236	0	-0.0128	-0.0256
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,人流量较少	距商服中心远,独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.042	0.021	0	-0.0114	-0.0228
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	0.0356	0.0178	0	-0.0096	-0.0192
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近,交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般,交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远,交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远,交通不方便
修正系数	0.0298	0.0149	0	-0.008	-0.0162
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	-0.0052	-0.0104

表6-4 公共服务项目用地区域因素修正系数表(四级)

四级					
优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
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	0.046	0.023	0	-0.0125	-0.025
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	0.0408	0.0204	0	-0.0111	-0.0222
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	0.0346	0.0173	0	-0.0094	-0.0188
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近,交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般,交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远,交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远,交通不方便
修正系数	0.0288	0.0144	0	-0.0079	-0.0158
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	0.0188	0.0094	0	-0.0051	-0.0102

表6-5 公共服务项目用地区域因素修正系数表(五级)

五级					
优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
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	0.0466	0.0233	0	-0.0127	-0.0254
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	0.0416	0.0208	0	-0.0113	-0.0226
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	0.0352	0.0176	0	-0.0095	-0.019
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近,交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般,交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远,交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远,交通不方便
修正系数	0.0294	0.0147	0	-0.008	-0.016
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	0.019	0.0095	0	-0.0052	-0.0104

表6-6 公共服务项目用地区域因素修正系数表(六级)

六级					
优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
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	0.0378	0.0189	0	-0.0106	-0.0212
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	0.0336	0.0168	0	-0.0095	-0.019
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	0.0286	0.0143	0	-0.008	-0.016
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近,交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般,交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远,交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远,交通不方便
修正系数	0.0238	0.0119	0	-0.0067	-0.0134
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	0.0154	0.0077	0	-0.0043	-0.0086

表6-7 公共服务项目用地区域因素修正系数表(七级)

七级					
因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
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	0.038	0.019	0	-0.0107	-0.0214
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	0.0338	0.0169	0	-0.0095	-0.019
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	0.0286	0.0143	0	-0.008	-0.016
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近,交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般,交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远,交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远,交通不方便
修正系数	0.0238	0.0119	0	-0.0067	-0.0134
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	0.0154	0.0078	0	-0.0044	-0.0088

(二) 公共服务项目用地标定地价个别因素修正体系

公共服区项目用地标定地价个别因素修正体系主要包括容积率、使用年期、开发程度、其他个别因素修正等方面,详细修正系数见表6-8至表6-11。

1、公共服务项目用地容积率修正系数

表6-8 公共服务项目用地容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	1	1.032	1.062	1.0904	1.1174	1.1432	1.1678	1.1914
容积率	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正系数	1.2141	1.2359	1.257	1.2774	1.2972	1.3163	1.335	1.3531
容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3
修正系数	1.3707	1.3879	1.4046	1.421	1.437	1.4526	1.4679	1.4829
容积率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1
修正系数	1.4976	1.512	1.5261	1.5399	1.5536	1.5669	1.5801	1.593
容积率	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	1.6057	1.6182	1.6306	1.6427	1.6547	1.6665	1.6781	1.6895
容积率	5	5.5	6	6.5	≥7.0			
修正系数	1.7008	1.7552	1.8063	1.8546	1.9006			

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上表有关数据线性内插计算得到。线性内插公式：当 $r_1 < r < r_2$ （即 r_1 、 r_2 为修正系数表中 r 的相邻容积率）时， x_1 、 x_2 为 r_1 、 r_2 对应的容积率修正系数，容积率的修正系数： $x = x_1 + (x_2 - x_1) \times (r - r_1) / (r_2 - r_1)$ 。

2、公共服务项目土地使用年期修正系数

公共服务用地标定地价是最高使用年限 50 年的价格，当待估宗地剩余使用年限不足 50 年时，应进行使用年期修正。

表6-9 公共服务项目土地使用年期修正系数表（土地还原率 $r=4.00\%$ ）

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

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_y = [1 - 1/(1+r)^m] / [1 - 1/(1+r)^M]$ 直接计算；

②表中为公共服务项目用地还原利率取 4.00% 条件下的年期修正系数。

3、公共服务项目发程度修正系数

表6-10 公共服务项目发程度修正系数表

土地开发项目	场地平整	通路	供电	供水	排水	通讯	通燃气	合计
开发费(元/m ²)	20~60	30~70	25~45	15~30	10~25	15~25	10~30	125~285

4、公共服务项目其他个别因素修正系数

表6-11 公共服务项目其他个别因素修正系数表

优劣度因素	优	较优	一般	较差	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	-0.02
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	-0.02
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	-0.02
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	-0.02
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≤市级、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,对生活有严重影响
修正系数	0.06~0.10	0.02~0.06	0.00~0.02	-0.07	-0.15
距离铁路或高架路、桥	/	大于50米,基本不受影响	小于30米,受影响小	小于15米,受影响大	10米以内,严重影响
修正系数	/	-1	-0.02	-0.05	-0.10

七、混合用地标定地价因素修正体系

混合用地的修正体系，参照对应用途的区域因素修正和个别因素修正。

八、标定地价系数修正法的应用

(一) 适用情形

依据《标定地价规程》(TD/T1052-2017)和《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)，已公布标定地价区域，可能采用标定地价系数修正法进行地价评估。应用标定地价系数修正法进行地价评估时，应就近选取3宗同用途、且空间距离较近的标准宗地进行区域修正、个别因素修正，并选择加权平均或算术平均的方式得出待估宗地价格。

(二) 应用步骤

应用标定地价系数修正法评估宗地地价，是通过利用标定地价及其修正体系等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件及个别条件与选定的标准宗地条件进行比较，并对照修正系数表，选取相应的修正系数进行修正，从而得到待估宗地在估价期日下地价的方法。其主要步骤具体如下：

1、收集国有建设用地标定地价成果资料

包括：标定地价建议值及结果表、标定地价修正体系、标定地价图件。

2、确定估价对象的位置

确定估价对象的位置，并查找估价对象所在标定区域或邻近标定区域的标准宗地。

3、选取标准宗地

根据待估宗地的位置，选取同用途、且空间距离较近的3宗标准宗地，作为标定地价系数修正法的标准宗地。

4、调查宗地地价影响因素的指标条件

通过实地调查及测算，获取影响待估宗地的地价因素，具体如下：

零售商业用地：调查待估宗地的区域因素及容积率、临街状况、临路状况、宗地形状、地形、地势、地质、土地剩余使用年期、土地开发程度等个别因素。

城镇住宅用地：调查待估宗地的区域因素及容积率、宗地形状、地形、地势、地质、环境条件、土地剩余使用年期、土地开发程度等个别因素。

工矿仓储用地：调查待估宗地的区域因素、宗地形状、地形、地势、地质，

临路状况, 土地剩余使用年期、土地开发程度等个别因素。

商务金融用地: 调查待估宗地的区域因素及容积率、临街状况、宗地形状、地形、地势、地质、土地剩余使用年期、土地开发程度等个别因素

旅馆用地: 调查待估宗地的区域因素及容积率、临街状况、宗地形状、地形、地势、地质、土地剩余使用年期、土地开发程度等个别因素

公共服务项目用地: 调查待估宗地的区域因素、宗地形状、地形、地势、地质, 土地剩余使用年期、土地开发程度等个别因素。

5、确定修正系数

根据宗地地价影响因素的指标条件, 通过查阅标定地价修正体系, 确定各项地价影响因素的修正系数。

6、计算宗地地价

根据宗地的用途、位置、选取的标定地价情况及相应的修正体系, 选择合适的计算公式, 计算宗地地价。

(三) 基本公式

1、零售商业用地标定地价修正法基本公式

本套公式适用于:

① 计算零售商业用地地价;

② 计算商住混合用地、商办混合用地、商业酒店混合用地及三种用途混合用地中的零售商业用地部分的地价。

$$P_{待} = \sum_{i=1}^{n=3} \left\{ \left(P_{标} \times \left(\frac{Q_{待}}{Q_{标}} \right) \times \left(\frac{R_{待}}{R_{标}} \right) \times \left(\frac{J_{待}}{J_{标}} \right) \times \left[\frac{(1+\sum Y_{待})}{(1+\sum Y_{标})} \right] \times \left(\frac{\prod(1+G_{待})}{\prod(1+G_{标})} \right) - K_{标} + K_{待} \right) \times V_{标} \right\}$$

$$P_{待总} = P_{待} \times S_{建}$$

式中:

$P_{待}$ ——待估宗地价格(平均楼面地价)

$P_{待总}$ ——待估宗地总地价

$S_{建}$ ——待估宗地计容总建筑面积

$P_{标}$ ——选定的标准宗地价格(平均楼面地价)

$K_{待}$ ——待估宗地的开发程度修正值

$K_{标}$ ——选定标准宗地的开发程度修正值

$Q_{待}$ ——待估宗地的土地使用年期修正系数

$Q_{\text{标}}$ ——选定标准宗地的土地使用年期修正系数

$R_{\text{待}}$ ——待估宗地的容积率修正系数

$R_{\text{标}}$ ——选定标准宗地的容积率修正系数

$J_{\text{标}}$ ——待估宗地的临街状况修正系数

$J_{\text{估}}$ ——选定标准宗地的临街状况修正系数

$G_{\text{待}}$ ——待估宗地的其他个别因素修正系数

$G_{\text{标}}$ ——选定标准宗地的其他个别因素修正系数

$Y_{\text{待}}$ ——待估宗地的区域修正系数

$Y_{\text{标}}$ ——选定标准宗地的区域因素修正系数

$V_{\text{标}}$ ——选定标准宗地的价格权重

2、城镇住宅用地标定地价修正法基本公式

本套公式适用于:

①计算城镇住宅用地地价

②计算商住混合用地、三种用途混合用地中的城镇住宅用地部分的地价。

$$P_{\text{待}} = \sum_{i=1}^{n=3} \left(\left(P_{\text{标}} \times \left(\frac{Q_{\text{待}}}{Q_{\text{标}}} \right) \times \left(\frac{R_{\text{待}}}{R_{\text{标}}} \right) \times \left[\frac{(1+\sum Y_{\text{待}})}{(1+\sum Y_{\text{标}})} \right] \times \left(\frac{\prod(1+G_{\text{待}})}{\prod(1+G_{\text{标}})} \right) - K_{\text{标}} + K_{\text{待}} \right) \times V_{\text{标}} \right)$$

$$P_{\text{待总}} = P_{\text{待}} \times S_{\text{建}}$$

式中:

$P_{\text{待}}$ ——待估宗地价格(平均楼面地价)

$P_{\text{待总}}$ ——待估宗地总地价

$S_{\text{建}}$ ——待估宗地计容总建筑面积

$P_{\text{标}}$ ——选定的标准宗地价格(平均楼面地价)

$K_{\text{待}}$ ——待估宗地的开发程度修正值

$K_{\text{标}}$ ——选定标准宗地的开发程度修正值

$Q_{\text{待}}$ ——待估宗地的土地使用年期修正系数

$Q_{\text{标}}$ ——选定标准宗地的土地使用年期修正系数

$R_{\text{待}}$ ——待估宗地的容积率修正系数

$R_{\text{标}}$ ——选定标准宗地的容积率修正系数

$G_{\text{待}}$ ——待估宗地的其他个别因素修正系数

$G_{\text{标}}$ ——选定标准宗地的其他个别因素修正系数

$Y_{待}$ ——待估宗地的区域修正系数

$Y_{标}$ ——选定标准宗地的区域因素修正系数

$V_{标}$ ——选定标准宗地的价格权重

3、工矿仓储用地标定地价修正法基本公式

本套公式适用于：计算工矿仓储用地的地价。

$$P_{待} = \sum_{i=1}^{n=3} \left\{ \left(P_{标} \times \left(\frac{Q_{待}}{Q_{标}} \right) \times \left[\frac{(1 + \sum Y_{待})}{(1 + \sum Y_{标})} \right] \times \left(\frac{\prod(1 + G_{待})}{\prod(1 + G_{标})} \right) - K_{标} + K_{待} \right) \times V_{标} \right\}$$

$$P_{待总} = P_{待} \times S$$

式中：

$P_{待}$ ——待估宗地价格（地面地价）

$P_{待总}$ ——待估宗地总地价

S ——待估宗地总用地面积

$P_{标}$ ——选定的标准宗地价格（地面地价）

$K_{待}$ ——待估宗地的开发程度修正值

$K_{标}$ ——选定标准宗地的开发程度修正值

$Q_{待}$ ——待估宗地的土地使用年期修正系数

$Q_{标}$ ——选定标准宗地的土地使用年期修正系数

$G_{待}$ ——待估宗地的其他个别因素修正系数

$G_{标}$ ——选定标准宗地的其他个别因素修正系数

$Y_{待}$ ——待估宗地的区域修正系数

$Y_{标}$ ——选定标准宗地的区域因素修正系数

$V_{标}$ ——选定标准宗地的价格权重

4、商务金融用地标定地价修正法基本公式

本套公式适用于：

①计算商务金融用地地价；

②计算商办混合用地、三种用途混合用地中的商务金融用地部分的地价。

$$P_{待} = \sum_{i=1}^{n=3} \left\{ \left(P_{标} \times \left(\frac{Q_{待}}{Q_{标}} \right) \times \left(\frac{R_{待}}{R_{标}} \right) \times \left[\frac{(1 + \sum Y_{待})}{(1 + \sum Y_{标})} \right] \times \left(\frac{\prod(1 + G_{待})}{\prod(1 + G_{标})} \right) - K_{标} + K_{待} \right) \times V_{标} \right\}$$

$$P_{待总} = P_{待} \times S_{建}$$

式中:

$P_{待}$ ——待估宗地价格(平均楼面地价)

$P_{待总}$ ——待估宗地总地价

$S_{建}$ ——待估宗地计容总建筑面积

$P_{标}$ ——选定的标准宗地价格(平均楼面地价)

$K_{待}$ ——待估宗地的开发程度修正值

$K_{标}$ ——选定标准宗地的开发程度修正值

$Q_{待}$ ——待估宗地的土地使用年期修正系数

$Q_{标}$ ——选定标准宗地的土地使用年期修正系数

$R_{待}$ ——待估宗地的容积率修正系数

$R_{标}$ ——选定标准宗地的容积率修正系数

$G_{待}$ ——待估宗地的其他个别因素修正系数

$G_{标}$ ——选定标准宗地的其他个别因素修正系数

$Y_{待}$ ——待估宗地的区域修正系数

$Y_{标}$ ——选定标准宗地的区域因素修正系数

$V_{标}$ ——选定标准宗地的价格权重

5、旅馆用地标定地价修正法基本公式

本套公式适用于:

①计算旅馆用地地价;

②计算商业酒店混合用地、三种用途混合用地中的旅馆用地部分的地价。

$$P_{待} = \sum_{i=1}^{n=3} \left\{ \left(P_{标} \times \left(\frac{Q_{待}}{Q_{标}} \right) \times \left(\frac{R_{待}}{R_{标}} \right) \times \left[\frac{1+\sum Y_{待}}{1+\sum Y_{标}} \right] \times \left(\frac{\prod(1+G_{待})}{\prod(1+G_{标})} \right) - K_{标} + K_{待} \right) \times V_{标} \right\}$$

$$P_{待总} = P_{待} \times S_{建}$$

式中:

$P_{待}$ ——待估宗地价格(平均楼面地价)

$P_{待总}$ ——待估宗地总地价

$S_{建}$ ——待估宗地计容总建筑面积

$P_{标}$ ——选定的标准宗地价格(平均楼面地价)

$K_{待}$ ——待估宗地的开发程度修正值

$K_{标}$ ——选定标准宗地的开发程度修正值

$Q_{待}$ ——待估宗地的土地使用年期修正系数

$Q_{标}$ ——选定标准宗地的土地使用年期修正系数

$R_{待}$ ——待估宗地的容积率修正系数

$R_{标}$ ——选定标准宗地的容积率修正系数

$G_{待}$ ——待估宗地的其他个别因素修正系数

$G_{标}$ ——选定标准宗地的其他个别因素修正系数

$Y_{待}$ ——待估宗地的区域修正系数

$Y_{标}$ ——选定标准宗地的区域因素修正系数

$V_{标}$ ——选定标准宗地的价格权重

6、公共服务项目用地标定地价修正法基本公式

本套公式适用于：计算公共服务项目用地的地价。

$$P_{待} = \sum_{i=1}^{n=3} \left\{ \left(P_{标} \times \left(\frac{Q_{待}}{Q_{标}} \right) \times \left[\frac{(1 + \sum Y_{待})}{(1 + \sum Y_{标})} \right] \times \left(\frac{\prod (1 + G_{待})}{\prod (1 + G_{标})} \right) - K_{标} + K_{待} \right) \times V_{标} \right\}$$

$$P_{待总} = P_{待} \times S$$

式中：

$P_{待}$ ——待估宗地价格（地面地价）

$P_{待总}$ ——待估宗地总地价

S ——待估宗地总用地面积

$P_{标}$ ——选定的标准宗地价格（地面地价）

$K_{待}$ ——待估宗地的开发程度修正值

$K_{标}$ ——选定标准宗地的开发程度修正值

$Q_{待}$ ——待估宗地的土地使用年期修正系数

$Q_{标}$ ——选定标准宗地的土地使用年期修正系数

$G_{待}$ ——待估宗地的其他个别因素修正系数

$G_{标}$ ——选定标准宗地的其他个别因素修正系数

$Y_{待}$ ——待估宗地的区域修正系数

$Y_{标}$ ——选定标准宗地的区域因素修正系数

$V_{标}$ ——选定标准宗地的价格权重

7、混合用地标定地价修正法基本公式

本次标定地价成果中，混合用地地价的确定，分别参照以上各用途的公式计算各用途的地价，再按面积加权求和计算混合用地的地价。

零售商业用地中商业综合体为标准宗地的综合容积率，临街商铺（商住、商办等混合用地中的零售商业用地）的容积率为现状商服楼层数乘以零售商业覆盖率（分析总结收集到的规划资料及征询估价师意见零售商业覆盖率取值40%），其余用途均采用宗地综合容积率。

8、公式特殊处理说明

（1）当一宗地同时包含不同土地用途时，需分别计算宗地内各种用途的地价，宗地的总地价等于各种用途的地价按用途比例的加权之和。

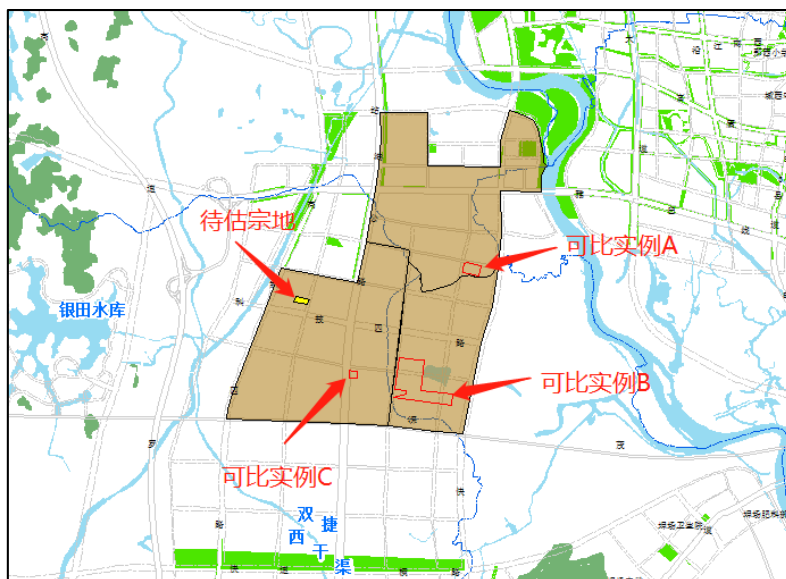
（2）在评估确定工矿仓储用地出让地价时，若经过标定地价修正后的结果较《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》（国土资发〔2006〕307号）规定的标准低，则按政策规定取最低价标准。阳江市江城区工矿仓储用地出让最低价标准为七等（288元/平方米）。

（四）应用示例

1、以工矿仓储用地为例

（1）确定估价对象的位置

待估宗地位于阳江高新区福冈工业园高新二路西侧。宗地面积为11695.64平方米，规划容积率为1.0，一面临街，开发程度为三通一平，设定土地使用权剩余年限为50年，经相关部门的审批，该地块允许用作食用油加工项目，求该宗地于2021年1月1日的地价。



该地块用途为工矿仓储用地。由于该地块位于本次标定地价公示范围内，且位于同用途的标定区域内，因此，就近选取3宗同用途、且空间距离较近的标准宗地进行修正，得出宗地地价。

（2）确定基本计算公式

地块用途为工矿仓储用地，因此，选用“工矿仓储用地标定地价修正法基本公式”进行计算。

$$P_{\text{待}} = \sum_{i=1}^{n=3} \left\{ \left(P_{\text{标}} \times \left(\frac{Q_{\text{待}}}{Q_{\text{标}}} \right) \times \left[\frac{(1 + \sum Y_{\text{待}})}{(1 + \sum Y_{\text{标}})} \right] \times \left(\frac{\prod (1 + G_{\text{待}})}{\prod (1 + G_{\text{标}})} \right) - K_{\text{标}} + K_{\text{待}} \right) \times V_{\text{标}} \right\}$$

$$P_{\text{待总}} = P_{\text{待}} \times S$$

式中各项含义见“工矿仓储用地标定地价修正法基本公式”一节。

（3）选取标准宗地

该宗地位于标定区域 441702G0601020 内，标定区域内的标准宗地为 441702G060102001（平海水产），现状条件下的标定地价为 368 元/平方米；就近选取另外 2 宗同用途、且空间距离较近的标准宗地，分别是 441702G060101701（马拉松）、441702G060101801（致富皮革），现状条件下的标定地价分别为 370 元/平方米、365 元/平方米。

（4）调查宗地地价影响因素的指标条件

通过实地调查，选取并对比待估宗地与标准宗地之间的修正系数比值，具体如下：

①确定区域因素修正系数

宗地类型		待估宗地			可比实例 A			可比实例 B			可比实例 C					
标准宗地编码		-			441702G060101701			441702G060101801			441702G060102001					
标准宗地名称		-			马拉松			致富皮革			平海水产					
标准宗地位置		阳江高新区福冈工业园高新二路西侧			阳江市蟹山制革定点基地科技二路5号			阳江市江城区埠场镇环保城高新一路8号			阳江高新区站港（福冈）工业园站港公路东侧					
土地级别		五级			五级			五级			五级					
修正因素	因素层	因素描述	因素具体描述	修正系数	因素描述	因素具体描述	修正系数	因素描述	因素具体描述	修正系数	因素描述	因素具体描述	修正系数			
区域因素修正	交通条件	一般	临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般	0	一般	临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般	0	一般	临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般	0	较优	临交通型次干道，道路通达度较高，对外交通较便利	0.0178			
	基本设施状况	较优	市政供水，供电保证率较高，排水状况较好	0.0144	较优	市政供水，供电保证率较高，排水状况较好	0.0144	较优	市政供水，供电保证率较高，排水状况较好	0.0144	较优	市政供水，供电保证率较高，排水状况较好	0.0144			
	产业集聚效益	较优	产业集聚度较高	0.0124	较优	产业集聚度较高	0.0124	较优	产业集聚度较高	0.0124	较优	产业集聚度较高	0.0124			
	环境条件	较劣	地形、地貌、地质等情况较差，噪音影响较严重	-0.0054	较劣	地形、地貌、地质等情况较差，噪音影响较严重	-0.0054	较劣	地形、地貌、地质等情况较差，噪音影响较严重	-0.0054	较劣	地形、地貌、地质等情况较差，噪音影响较严重	-0.0054			
	城镇规划	一般	规划前景一般	0	一般	规划前景一般	0	一般	规划前景一般	0	一般	规划前景一般	0			
	/	修正系数之和			0.0214	修正系数之和			0.0214	修正系数之和			0.0214	修正系数之和		

②确定个别因素修正系数

A、其他个别因素修正

宗地类型		待估宗地			可比实例 A			可比实例 B			可比实例 C					
标准宗地编码		-			441702G060101701			441702G060101801			441702G060102001					
标准宗地名称		-			马拉松			致富皮革			平海水产					
标准宗地位置		阳江高新区福冈工业园高新二路西侧			阳江市蟹山制革定点基地科技二路5号			阳江市江城区埠场镇环保城高新一路8号			阳江高新区站港（福冈）工业园站港公路东侧					
土地级别		五级			五级			五级			五级					
修正因素	因素层	因素描述	因素具体描述	修正系数	因素描述	因素具体描述	修正系数	因素描述	因素具体描述	修正系数	因素描述	因素具体描述	修正系数			
个别因素修正	宗地面积	一般	面积对土地利用无不良影响	0	一般	面积对土地利用无不良影响	0	较优	面积对土地利用较为有利	0.01	一般	面积对土地利用无不良影响	0			
	宗地形状	较优	形状较规则，较利于布局	0.01	较优	形状较规则，较利于布局	0.01	较劣	形状不规则，对布局有一定影响	-0.01	较优	形状较规则，较利于布局	0.01			
	宗地地势	较优	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响	0.01	较优	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响	0.01	较优	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响	0.01	较优	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响	0.01			
	宗地地质	较优	承载力较强	0.01	较优	承载力较强	0.01	较优	承载力较强	0.01	较优	承载力较强	0.01			
	/	修正系数			1.0303	修正系数			1.0303	修正系数			1.0200	修正系数		

B、剩余使用年期修正

宗地剩余使用年期均为 50 年，修正系数为 1。

C、开发程度修正

宗地开发程度均为三通一平，开发程度一致，无须修正。

(5) 计算宗地地价

根据宗地的用途、位置、选取的标定地价情况及相应的修正体系，选择合适的计算公式，计算宗地地价。

各标定地价标准宗地比准价格：

宗地类型	待估宗地	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 B
标定地价(元/平方米)	-	370	365	368
区域因素修正	0.0214	0.0214	0.0214	0.0392
个别因素修正	1.0303	1.0303	1.0200	1.0303
剩余使用年期修正	1	1	1	1
开发程度修正	1	1	1	1
比准价格(元/平方米)	-	370	369	362
取值权重	-	1/3	1/3	1/3

综合分析，三个标定地价标准宗地的比准价格较符合客观情况，且差异率小于 20%，故以三者的算术平均值作为最终比准价格。

即 $P_{待} = (370 + 369 + 362) \div 3 = 367$ (元/平方米) (取整至个位)

$P_{待总} = P_{待} \times S = 367 \times 11695.64 = 4292300$ 元 (取整)。

故待估宗地总地价为 4292300 元整。

2、以商住混合用地为例**(1) 确定估价对象的位置**

待估宗地位于阳江市市区丽阳路东侧、20 米路南侧、四围大道以北。宗地面积为 21762 平方米，规划容积率为 2.5，三面临街，开发程度为五通一平，设定土地使用权剩余年限为居住用地 70 年、商业用地 40 年，经相关部门的审批，该地块允许建设商住小区项目，求该宗地于 2021 年 1 月 1 日的地价。



该地块用途为商住混合用地。由于该地块位于本次标定地价公示范围内，且位于同用途的标定区域内，因此，就近选取3宗同用途、且空间距离较近的标准宗地进行修正，得出宗地地价。

(2) 确定基本计算公式

地块用途为商住混合用地，因此，分别选用“零售商业用地标定地价修正法基本公式”“城镇住宅用地标定地价修正法基本公式”计算宗地内两种用途的地价，宗地的总地价等于两种用途的地价按用途比例的加权之和。

①零售商业用地标定地价修正法基本公式

$$P_{待} = \sum_{i=1}^{n=3} \left\{ \left(P_{标} \times \left(\frac{Q_{待}}{Q_{标}} \right) \times \left(\frac{R_{待}}{R_{标}} \right) \times \left(\frac{J_{待}}{J_{标}} \right) \times \left[\frac{(1+\sum Y_{待})}{(1+\sum Y_{标})} \right] \times \left(\frac{\prod(1+G_{待})}{\prod(1+G_{标})} \right) - K_{标} + K_{待} \right) \times V_{标} \right\}$$

$$P_{待总} = P_{待} \times S_{建}$$

式中各项含义见“零售商业用地标定地价修正法基本公式”一节。

②城镇住宅用地标定地价修正法基本公式

$$P_{待} = \sum_{i=1}^{n=3} \left\{ \left(P_{标} \times \left(\frac{Q_{待}}{Q_{标}} \right) \times \left(\frac{R_{待}}{R_{标}} \right) \times \left[\frac{(1+\sum Y_{待})}{(1+\sum Y_{标})} \right] \times \left(\frac{\prod(1+G_{待})}{\prod(1+G_{标})} \right) - K_{标} + K_{待} \right) \times V_{标} \right\}$$

$$P_{待总} = P_{待} \times S_{建}$$

式中各项含义见“城镇住宅用地标定地价修正法基本公式”一节。

(3) 选取标准宗地

该宗地位于标定区域 441702H0701018 内, 标定区域内的标准宗地为 441702H070101801 (盛源锦绣花园), 现状条件下的标定地价为 1625 元/平方米 (其中, 零售商业用地 1912 元/平方米, 城镇住宅用地 1586 元/平方米); 就近选取另外 2 宗同用途、且空间距离较近的标准宗地, 分别是 441702H070100301 (碧桂园智慧家)、441702H070100601 (碧桂园十里江湾(一期)), 现状条件下的标定地价分别为 1800 元/平方米 (其中, 零售商业用地 1974 元/平方米, 城镇住宅用地 1762 元/平方米)、1932 元/平方米 (其中, 零售商业用地 2004 元/平方米, 城镇住宅用地 1920 元/平方米)。

(4) 调查宗地地价影响因素的指标条件

通过实地调查, 选取并对比待估宗地与标准宗地之间的修正系数比值, 具体如下:

(本页以下无正文)

①确定区域因素修正系数

A.零售商业用地部分

宗地类型		待估宗地			可比实例 A			可比实例 B			可比实例 C		
标准宗地编码		-			441702H070100301			441702H070100601			441702H070101801		
标准宗地名称		-			碧桂园智慧家			碧桂园十里江湾（一期）			盛源锦绣花园		
标准宗地位置		阳江市市区丽阳路东侧、20米路南侧、四围大道以北			阳江市江城区江台路以南、新江南路以西			阳江市新江南路东侧、城南东路西侧、洛东大道南侧			阳江市江城区城南新区江朗大道西侧、保利房地产公司南侧（CNA7-04-01）地段		
土地级别		二级			二级			二级			二级		
修正因素	因素层	因素描述	因素具体描述	修正系数	因素描述	因素具体描述	修正系数	因素描述	因素具体描述	修正系数	因素描述	因素具体描述	修正系数
区域因素修正	繁华程度	较优	距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	0.0283	较优	距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	0.0283	较优	距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	0.0283	较优	距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	0.0283
	交通条件	优	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近、交通方便	0.0294	较优	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便	0.0148	优	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近、交通方便	0.0294	优	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近、交通方便	0.0294
	基本设施状况	一般	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	0	较优	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	0.0138	较优	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	0.0138	一般	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	0
	人口状况	一般	人口密度一般	0	较优	人口密度较高	0.0108	一般	人口密度一般	0	一般	人口密度一般	0
	城镇规划	较优	规划前景较好	0.008	优	规划前景好	0.016	较优	规划前景较好	0.008	较优	规划前景较好	0.008
	/	修正系数之和		0.0657	修正系数之和		0.0837	修正系数之和		0.0795	修正系数之和		0.0657

B.城镇住宅用地部分

宗地类型		待估宗地			可比实例 A			可比实例 B			可比实例 C					
标准宗地编码		-			441702H070100301			441702H070100601			441702H070101801					
标准宗地名称		-			碧桂园智慧家			碧桂园十里江湾（一期）			盛源锦绣花园					
标准宗地位置		阳江市市区丽阳路东侧、20米路南側、四围大道以北			阳江市江城区江合路以南、新江南路以西			阳江市新江南路东侧、城南东路西侧、洛东大道南侧			阳江市江城区城南新区江朗大道西侧、保利房地产公司南侧（CNA7-04-01）地段					
土地级别		二级			二级			一级			二级					
修正因素	因素层	因素描述	因素具体描述	修正系数	因素描述	因素具体描述	修正系数	因素描述	因素具体描述	修正系数	因素描述	因素具体描述	修正系数			
区域因素修正	基本设施状况	较优	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	0.0173	较优	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	0.0173	较优	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	0.0339	较优	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	0.0173			
	交通条件	优	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近、交通方便	0.0262	较优	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便	0.0131	优	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近、交通方便	0.0514	优	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近、交通方便	0.0262			
	环境条件	一般	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	0	一般	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	0	较优	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	0.0238	一般	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	0			
	繁华程度	较优	距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	0.0088	较优	距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	0.0088	较优	距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	0.0172	较优	距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	0.0088			
	人口状况	一般	人口密度一般	0	较优	人口密度较高	0.0069	一般	人口密度一般	0	一般	人口密度一般	0			
	城镇规划	较优	规划前景较好	0.0057	优	规划前景好	0.0114	较优	规划前景较好	0.0111	较优	规划前景较好	0.0057			
	/	修正系数之和			0.058	修正系数之和			0.0575	修正系数之和			0.1374	修正系数之和		

②确定个别因素修正系数

A.零售商业用地部分

a.其他个别因素修正

宗地类型		待估宗地			可比实例 A			可比实例 B			可比实例 C					
标准宗地编码		-			441702H070100301			441702H070100601			441702H070101801					
标准宗地名称		-			碧桂园智慧家			碧桂园十里江湾（一期）			盛源锦绣花园					
标准宗地位置		阳江市市区丽阳路东侧、20米路南、四围大道以北			阳江市江城区江台路以南、新江南路以西			阳江市新江南路东侧、城南东路西侧、洛东大道南侧			阳江市江城区城南新区江朗大道西侧、保利房地产公司南侧（CNA7-04-01）地段					
土地级别		二级			二级			二级			二级					
容积率修正		1.3195			1.3195			1.3195			1.3195					
修正因素	因素层	因素描述	因素具体描述	修正系数	因素描述	因素具体描述	修正系数	因素描述	因素具体描述	修正系数	因素描述	因素具体描述	修正系数			
个别因素修正	宗地面积	优	面积适中，对土地利用极为有利	0.02	较优	面积对土地利用较为有利	0.01	优	面积适中，对土地利用极为有利	0.02	优	面积适中，对土地利用极为有利	0.02			
	宗地形状	一般	形状一般，土地利用无不良影响	0	一般	形状一般，土地利用无不良影响	0	较优	形状较规则，土地利用较为合理	0.01	优	形状规则，对土地利用合理	0.02			
	宗地地势	优	地势平坦	0.02	优	地势平坦	0.02	优	地势平坦	0.02	优	地势平坦	0.02			
	宗地地质	优	承载力强	0.02	优	承载力强	0.02	一般	承载力一般	0	优	承载力强	0.02			
	距离铁路或高架路、桥	优	/	/	优	/	/	优	/	/	优	/	/			
	临街状况	/	三面临街	1.1	/	两面临街	1.05	/	三面临街	1.1	/	三面临街	1.1			
	/	修正系数			1.0612	修正系数			1.0508	修正系数			1.0508	修正系数		

b. 剩余使用年期修正

宗地剩余使用年期均为 40 年，修正系数为 1。

c. 开发程度修正

宗地开发程度均为五通一平，开发程度一致，无须修正。

B.城镇住宅用地部分

a.其他个别因素修正

宗地类型		待估宗地			可比实例 A			可比实例 B			可比实例 C					
标准宗地编码		-			441702H070100301			441702H070100601			441702H070101801					
标准宗地名称		-			碧桂园智慧家			碧桂园十里江湾（一期）			盛源锦绣花园					
标准宗地位置		阳江市市区丽阳路东侧、20米路南、四围大道以北			阳江市江城区江台路以南、新江南路以西			阳江市新江南路东侧、城南东路西侧、洛东大道南侧			阳江市江城区城南新区江朗大道西侧、保利房地产公司南侧（CNA7-04-01）地段					
土地级别		二级			二级			二级			二级					
容积率修正		0.8944			1.0653			1.0839			1					
修正因素	因素层	因素描述	因素具体描述	修正系数	因素描述	因素具体描述	修正系数	因素描述	因素具体描述	修正系数	因素描述	因素具体描述	修正系数			
个别因素修正	宗地面积	优	面积适中，对土地利用极为有利	0.02	较优	面积对土地利用较为有利	0.01	优	面积适中，对土地利用极为有利	0.02	优	面积适中，对土地利用极为有利	0.02			
	宗地形状	一般	形状一般，土地利用无不良影响	0	一般	形状一般，土地利用无不良影响	0	较优	形状较规则，土地利用较为合理	0.01	优	形状规则，对土地利用合理	0.02			
	宗地地势	优	地势平坦	0.02	优	地势平坦	0.02	优	地势平坦	0.02	优	地势平坦	0.02			
	宗地地质	优	承载力强	0.02	优	承载力强	0.02	一般	承载力一般	0	优	承载力强	0.02			
	景观环境因素	一般	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	0	一般	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	0	一般	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	0	一般	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	0			
	距离铁路或高架路、桥	优	/	/	优	/	/	优	/	/	优	/	/			
	/	修正系数			1.0612	修正系数			1.0508	修正系数			1.0508	修正系数		

b、剩余使用年期修正

宗地剩余使用年期均为70年，修正系数为1。

c、开发程度修正

宗地开发程度均为五通一平，开发程度一致，无须修正。

(5) 计算宗地地价

根据宗地的用途、位置、选取的标定地价情况及相应的修正体系，选择合适的计算公式，计算宗地内两种用途的地价，宗地的总地价等于两种用途的地价按用途比例的加权之和。

根据待估宗地的档案信息，零售商业用地占比30%，城镇住宅用地占比70%。

①零售商业用地部分标定地价比准价格：

宗地类型	待估宗地	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
标定地价(元/平方米)	-	1974	2004	1912
区域因素修正	0.0657	0.0837	0.0795	0.0657
个别因素修正	1.0612	1.0508	1.0508	1.0824
临街状况修正	1.1000	1.0500	1.1000	1.1000
容积率修正	1.3195	1.3195	1.3195	1.3195
剩余使用年期修正	1	1	1	1
开发程度修正	1	1	1	1
比准价格(元/平方米)	-	2054	1998	1875
取值权重	-	1/3	1/3	1/3

②城镇住宅用地部分标定地价比准价格：

宗地类型	待估宗地	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
标定地价(元/平方米)	-	1762	1920	1586
区域因素修正	0.0580	0.0575	0.1374	0.0580
个别因素修正	1.0612	1.0508	1.0508	1.0824
容积率修正	0.8944	1.0653	1.0839	1.0000
剩余使用年期修正	1	1	1	1
开发程度修正	1	1	1	1
比准价格(元/平方米)	-	1495	1488	1391
取值权重	-	1/3	1/3	1/3

综合分析，两种用途的三个标定地价标准宗地的比准价格较符合客观情况，且差异率小于20%，故以三者的算术平均值作为最终比准价格。

即 $P_{待} = (2054+1998+1875) \div 3 \times 30\% + (1495+1488+1391) \div 3 \times 70\% = 1613$
(元/平方米) (取整至个位)

$P_{待总} = P_{待} \times S = 1613 \times 21762 = 35102106$ 元。

故待估宗地总地价为 35102106 元整。

(本页以下无正文)