

连山壮族瑶族自治县 2023 年城镇国有建设 用地基准地价修正体系

一、各用途修正体系

(一) 商服用地宗地地价修正体系

1. 商服用地宗地地价公式

(1) 所临道路不存在商服路线价时，公式为：

商服用地宗地平均楼面地价=商服级别基准地价×商服容积率修正系数×街角地修正系数×(1+商服客流集聚度修正系数)×商服期日修正系数×(1+商服区域因素修正系数之和)×(1+商服其他个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值

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

宗地总价=宗地平均楼面地价×商服总计容建筑面积

评估具体某一楼层地价时，需要使用楼层分配系数的计算公式：

某一楼层的楼面地价=宗地平均楼面地价×对应楼层的楼层分配系数

某一楼层的总价=对应楼层的楼面地价×对应楼层的计容建筑面积

含有商服部分的多种用途综合用地或部分独立建设商服的大型综合体，若规划条件中有明确的商服功能用地对应容积率(按综合用地中商服独立建设部分土地面积核定)，按对应的容积率进行修正；若无明确商服功能用地对应的容积率，其容积率按商服部分建筑面积计算的商服容积率进行修正，即商服容积率=商服部分的计容建筑面积÷宗地总用地面积。

(2) 所临道路存在路线价时，公式为：

商服用地宗地平均楼面地价=[{路线价总价×标准深度内建筑面积×深度修正系数×宽深比修正系数+商服级别基准地价×(商服总建筑面积-标准深度内建筑面积)}÷商服总建筑面积]×商服容积率修正系数×街角地修正系数×(1+商服客流集聚度修正系数)×商服期日修正系数×(1+商服区域因素修正系数之和)×(1+商服其他个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值

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

宗地总价=宗地平均楼面地价×商服总计容建筑面积

评估具体某一楼层地价时，需要使用楼层分配系数的计算公式：

某一楼层的楼面地价=宗地平均楼面地价×对应楼层的楼层分配系数

某一楼层的总地价=对应楼层的楼面地价×对应楼层的计容建筑面积

含有商服部分的多种用途综合用地或部分独立建设商服的大型综合体，若规划条件中有明确的商服功能用地对应容积率（按综合用地中商服独立建设部分土地面积核定），按对应的容积率进行修正；若无明确商服功能用地对应的容积率，其容积率按商服部分计容建筑面积计算的商服容积率进行修正，即商服容积率=商服部分的计容建筑面积÷宗地总用地面积。

2. 商服用地区域因素修正系数

表 1-1 一级商服用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离（米）	<100	[100,200)	[200,300)	[300,400)	≥400
	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		距公交车站距离（米）	<100	[100,150)	[150,200)	[200,250)	≥250
		距汽车客运站距离（米）	<200	[200,400)	[400,600)	[600,800)	≥800
	基本设施状况	供水设施	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保障率较低	供电缺乏，保障率低
		距文体娱乐设施距离（米）	<100	[100,200)	[200,300)	[300,400)	≥400
	人口状况	客流集聚度	客流人口稠密区，客流人口密度大	客流人口较稠密区，客流人口密度较大	客流人口一般，客流人口密度一般	客流人口较稀疏区，客流人口密度较小	客流人口稀疏区，客流人口密度小
	用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般适合用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表1-2 一级商服用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	4.86%	2.43%	0	-2.53%	-5.05%
	交通条件	道路通达度	0.98%	0.49%	0	-0.51%	-1.02%
		距公交车站距离	0.88%	0.44%	0	-0.46%	-0.92%
		距汽车客运站距离	0.81%	0.41%	0	-0.42%	-0.84%
	基本设施状况	供水设施	0.39%	0.20%	0	-0.21%	-0.41%
		排水设施	0.36%	0.18%	0	-0.19%	-0.37%
		供电设施	0.42%	0.21%	0	-0.22%	-0.43%
		距文体娱乐设施距离	1.16%	0.58%	0	-0.61%	-1.21%
	人口状况	客流集聚度	1.91%	0.96%	0	-0.99%	-1.98%
	用地潜力	区域用地规划	1.23%	0.62%	0	-0.64%	-1.28%

表1-3 二级商服用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离(米)	<200	[200,300)	[300,400)	[400,500)	≥500
	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		距公交车站距离(米)	<150	[150,200)	[200,250)	[250,300)	≥300
		距汽车客运站距离(米)	<300	[300,500)	[500,700)	[700,900)	≥900
	基本设施状况	供水设施	供水充足,保证率高	供水较充足,保证率较高	供水尚可,保证率一般	供水较缺乏,保证率较低	供水缺乏,保证率低
		排水设施	排水顺畅,无积	排水较顺畅,汛时积水较快排干	排水一般,汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅,时有积水现象	排水不顺畅,经常有积水现

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
			水现象				象
		供电设施	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保障率较低	供电缺乏，保障率低
		距文体娱乐设施距离（米）	<200	[200,300)	[300,400)	[400,500)	≥500
	人口状况	客流集聚度	客流人口稠密区，客流人口密度大	客流人口较稠密区，客流人口密度较大	客流人口一般，客流人口密度一般	客流人口较稀疏区，客流人口密度较小	客流人口稀疏区，客流人口密度小
	用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般适合用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表1-4 二级商服用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	5.68%	2.84%	0	-2.96%	-5.91%
	交通条件	道路通达度	1.14%	0.57%	0	-0.60%	-1.19%
		距公交车站距离	1.03%	0.52%	0	-0.54%	-1.07%
		距汽车客运站距离	0.94%	0.47%	0	-0.49%	-0.98%
	基本设施状况	供水设施	0.46%	0.23%	0	-0.24%	-0.48%
		排水设施	0.42%	0.21%	0	-0.22%	-0.44%
		供电设施	0.49%	0.25%	0	-0.26%	-0.51%
		距文体娱乐设施距离	1.36%	0.68%	0	-0.71%	-1.41%
	人口状况	客流集聚度	2.23%	1.12%	0	-1.16%	-2.32%
	用地潜力	区域用地规划	1.44%	0.72%	0	-0.75%	-1.50%

表1-5 三级商服用地基准地价修正因素说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
------	------	---	----	----	----	---

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离（米）	<300	[300,400)	[400,500)	[500,600)	≥600
	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		距公交车站距离（米）	<200	[200,250)	[250,300)	[300,350)	≥350
		距汽车客运站距离（米）	<400	[400,600)	[600,800)	[800,1000)	≥1000
	基本设施状况	供水设施	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保障率较低	供电缺乏，保障率低
		距文体娱乐设施距离（米）	<300	[300,400)	[400,500)	[500,600)	≥600
	人口状况	客流集聚度	客流人口稠密区，客流人口密度大	客流人口较稠密区，客流人口密度较大	客流人口一般，客流人口密度一般	客流人口较稀疏区，客流人口密度较小	客流人口稀疏区，客流人口密度小
	用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般适合用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表1-6 三级商服用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	6.55%	3.28%	0	-3.29%	-6.58%
	交通条件	道路通达度	1.32%	0.66%	0	-0.67%	-1.33%
		距公交车站距离	1.19%	0.60%	0	-0.60%	-1.20%
		距汽车客运站距离	1.09%	0.55%	0	-0.55%	-1.09%
	基本设施状况	供水设施	0.53%	0.27%	0	-0.27%	-0.53%
		排水设施	0.48%	0.24%	0	-0.25%	-0.49%
		供电设施	0.56%	0.28%	0	-0.28%	-0.56%
		距文体娱乐设施距离	1.56%	0.78%	0	-0.79%	-1.57%
	人口状况	客流集聚度	2.57%	1.29%	0	-1.29%	-2.58%
	用地潜力	区域用地规划	1.66%	0.83%	0	-0.84%	-1.67%

表1-7 四级商服用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离（米）	<400	[400,500)	[500,600)	[600,700)	≥700
	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		距公交车站距离（米）	<250	[250,300)	[300,350)	[350,400)	≥400
		距汽车客运站距离（米）	<500	[500,700)	[700,900)	[900,1100)	≥1100
	基本设施状况	供水设施	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施	排水顺畅，无积	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
			水现象				水现象
		供电设施	供电充足,保障率高	供电较充足,保障率较高	供电尚可,保障率一般	供电较缺乏,保障率较低	供电缺乏,保障率低
		距文体娱乐设施距离（米）	<400	[400,500)	[500,600)	[600,700)	≥700
	人口状况	客流集聚度	客流人口稠密区,客流人口密度大	客流人口较稠密区,客流人口密度较大	客流人口一般,客流人口密度一般	客流人口较稀疏区,客流人口密度较小	客流人口稀疏区,客流人口密度小
	用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途,规划前景好	区域规划为较适合用途,规划前景较好	区域规划为一般适合用途,规划前景一般	区域规划为不太适合用途,规划前景较差	区域规划为不适合用途,规划前景差

表1-8四级商服用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	7.03%	3.52%	0	-3.63%	-7.26%
	交通条件	道路通达度	1.42%	0.71%	0	-0.73%	-1.46%
		距公交车站距离	1.28%	0.64%	0	-0.66%	-1.32%
		距汽车客运站距离	1.17%	0.59%	0	-0.60%	-1.20%
	基本设施状况	供水设施	0.57%	0.29%	0	-0.30%	-0.59%
		排水设施	0.52%	0.26%	0	-0.27%	-0.54%
		供电设施	0.60%	0.30%	0	-0.31%	-0.62%
		距文体娱乐设施距离	1.68%	0.84%	0	-0.87%	-1.73%
	人口状况	客流集聚度	2.76%	1.38%	0	-1.43%	-2.85%
	用地潜力	区域用地规划	1.78%	0.89%	0	-0.92%	-1.84%

3.容积率修正系数

表1-9 连山壮族瑶族自治县商服用地容积率修正系数

容积率	$r \leq 0.4$	$0.4 < r < 1.0$	$1.0 \leq r < 6.0$	$r \geq 6.0$
修正系数	1.1369	$(1.0/r)^{0.14}$	$(1.0/r)^{0.21}$	0.6864

注：（1）若规划条件中有明确的商服功能对应容积率（按综合用地中商服独立建设部分土地面积核定），按对应的容积率进行修正；若无明确商服功能对应的容积率，其容积率按商服部分建筑面积计算的商服容积率进行修正，即商服容积率=商服部分建筑面积÷宗地总用地面积（其中容积率小于等于0.4时，容积率修正系数为1.1369）；

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

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

4. 楼层分配系数

表1-10 商服用地楼层分配系数表

所在楼层 \ 总楼层	1	2	3	4
1	1.000	1.399	1.676	1.914
2	—	0.601	0.721	0.823
3	—	—	0.603	0.689
4	—	—	—	0.574

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

（2）已建成项目或已有详细规划指标且能得知楼层数的待开发项目宜采用楼层分配系数修正；

（3）4层以上的商服用地楼层分配系数需根据实际情况综合判断；

（4）含有商服部分的多种用途综合用地或部分独立建设商服的大型综合体，其楼层分配系数按商服部分总楼层进行分配。

5. 商服路线价相关修正系数

（1）临街深度修正系数

表1-11 商服路线价深度修正系数表（标准深度为12米）

临街深度（米）	$d \leq 2$	$2 < d \leq 4$	$4 < d \leq 6$	$6 < d \leq 8$	$8 < d \leq 10$	$10 < d \leq 12$
修正系数	1.40	1.25	1.17	1.10	1.04	1.00

注：（1）设定路线价的区域按普通商服路段平均标准深度12米确定修正系数，大于标准深度修正系数取1；

（2）对于已建成项目，深度起算点为该建筑物的铺面，若为未建项目，深度起算点则为建筑红线。

（2）临街宽深比修正系数

表1-12 商服路线价宽深比修正系数表

宽深比	$w < 0.1$	$0.1 < w < 0.3$	$0.3 < w < 0.5$	$0.5 < w < 0.7$	$0.7 < w < 0.9$	$0.9 < w < 1.0$	$w > 1.0$
修正系数	0.85	0.95	1.00	1.08	1.13	1.17	1.2

注：在计算宽深比时，深度在标准深度以内的取实际深度，深度在标准深度以外的取标准深度。

6. 街角地修正系数

表1-13 街角地修正系数

临街情况	一面临街	两面临街	三面临街	四面临街
修正系数	1	1.06	1.12	1.15

7.其他个别因素修正

表1-14 其他个别因素修正系数

指标标准		优	较优	一般	较差	劣
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数(%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力好	宗地地基承载力较好	宗地地基承载力适宜	宗地地基承载力较差	宗地地基承载力差
	修正系数(%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地大小	指标说明	宗地面积大，利于开发利用	宗地面积较大，较利于开发利用	宗地面积适中，开发利用情况一般	宗地面积偏小，较不利于开发利用	宗地面积过小，不利于开发利用
	修正系数(%)	1.0	0.5	0	-0.5	-1.0

8.土地剩余使用年期修正系数

商服用地基准地价是最高使用年期 40 年的价格，当待估宗地剩余使用年期不够 40 年时，应进行使用年期修正。

土地剩余使用年期修正公式为：

$$Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^n \right] / \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^m \right]$$

式中：r—土地还原率；

M—土地使用权法定最高出让年限；

N—商服用地土地剩余使用年期；

Y—出让年期修正系数。

表1-15 商服用地剩余使用年期修正系数表（土地还原率 r=5.94%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0623	0.1210	0.1765	0.2289	0.2783	0.3250	0.3690	0.4106	0.4498	0.4869
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5218	0.5548	0.5860	0.6154	0.6431	0.6693	0.6941	0.7174	0.7394	0.7603

剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7799	0.7984	0.8159	0.8324	0.8480	0.8627	0.8766	0.8897	0.9021	0.9138
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9248	0.9352	0.9450	0.9543	0.9631	0.9713	0.9791	0.9865	0.9934	1.0000

9. 土地开发程度修正

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

表1-16 连山壮族瑶族自治县土地开发程度修正表

土地开发程度	开发项目及成本（元/m ² ）							五通一平合计（元/m ² ）	五通一平合计（元/m ² ）
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	通气	土地平整		
参考范围值	10-50	10-60	20-40	10-30	20-80	10-60	10-45	80-305	90-365

注：（1）本表仅供参考，实际操作时应根据待评估宗地的具体开发状况，参照上表进行修正。上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积，土地开发成本为地面地价。

（2）待估宗地与基准地价的设定条件（如评估期日、容积率、使用年期等）差异较大时，本表所列的土地开发程度修正值应同步修正至待估宗地的相应条件后使用。

10. 商服客流集聚度修正系数

通过对连山壮族瑶族自治县批发市场、专业市场区域内商铺和周围非批发市场、专业市场区域商铺的租金、售价的差异程度的统计分析，确定商服客流集聚度修正系数，修正幅度一般为0~10%。

11. 期日修正

估价对象的估价期日与基准地价设定的估价期日如不一致时，需根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

（二）住宅用地宗地地价修正体系

1. 住宅用地宗地地价公式

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

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

宗地总价=宗地平均楼面地价×住宅总建筑面积

评估具体某一楼层地价时，需要使用楼层分配系数的计算公式：

某一楼层的楼面地价=宗地平均楼面地价×对应楼层的楼层分配系数

某一楼层的总地价=对应楼层的楼面地价×对应楼层的建筑面积

2. 区域因素修正系数

表 1-17 一级住宅用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	基本设施状况	供水设施	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保障率较低	供电缺乏，保障率低
		距教育设施距离（米）	<100	[100,250)	[250,400)	[400,550)	≥550
		距医疗设施距离（米）	<100	[100,250)	[250,400)	[400,550)	≥550
		距文体娱乐设施距离（米）	<100	[100,250)	[250,400)	[400,550)	≥550
	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		距公交车站距离（米）	<100	[100,150)	[150,200)	[200,250)	≥250
		距汽车客运站距离（米）	<200	[200,400)	[400,600)	[600,800)	≥800
	环境条件	大气污染	空气质量优，无大气污染	空气质量较优，基本无大气污染	有大气污染，但不影响居住	大气污染较严重，对居住有较大影响	大气污染严重，严重影响居住
		噪音污染	安静，无噪音污染	较安静，基本无噪音污染	有噪音污染，但不影响睡眠	污染噪音较大，对睡眠有较大影响	噪音污染严重，严重影响睡眠
		水污染	排污通畅、无污染	排污较通畅、基本无污染	排污一般、有一定污染	排污较差、污染较严重	排污差、污染严重
		工程地质	工程地质条件好，对建筑无影	工程地质条件较好，对建筑基本无影	工程地质条件一般，对建筑有较小影	工程地质条件较劣，对建筑有一定影	工程地质条件恶劣，对建筑有严重

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
			响	响	响	响	影响
		地形地势	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势很不平坦
		绿地覆盖度	区域内绿化率高	区域内绿化率较高	区域内绿化率一般	区域内绿化率较低	区域内绿化率低
		自然景观	区域内自然景观条件好,对居住极为有利	区域内自然景观条件良好,对居住较为有利	区域内自然景观条件一般,对居住无不良影响	区域内自然景观条件较差,对居住有一定影响	区域内自然景观条件差,对居住产生严重影响
		人文景观	人文景观条件好,对居住极为有利	人文景观条件良好,对居住较为有利	人文景观条件一般,对居住无不良影响	人文景观条件较差,对居住有一定影响	人文景观条件差,对居住产生严重影响
	繁华程度	距商服中心距离(米)	<100	[100,200)	[200,300)	[300,400)	≥400
	人口状况	居住聚集度	常住人口稠密区,常住人口密度大	常住人口较稠密区,常住人口密度较大	常住人口一般,常住人口密度一般	常住人口较稀疏区,常住人口密度较小	常住人口稀疏区,常住人口密度小
	用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途,规划前景好	区域规划为较适合用途,规划前景较好	区域规划为一般适合用途,规划前景一般	区域规划为不太适合用途,规划前景较差	区域规划为不适合用途,规划前景差

表1-18 一级住宅用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	基本设施状况	供水设施	0.69%	0.35%	0	-0.36%	-0.71%
		排水设施	0.61%	0.31%	0	-0.32%	-0.63%
		供电设施	0.69%	0.35%	0	-0.36%	-0.71%
		距教育设施距离	0.81%	0.41%	0	-0.42%	-0.83%
		距医疗设施距离	0.70%	0.35%	0	-0.37%	-0.73%
		距文体娱乐设施距离	0.67%	0.34%	0	-0.35%	-0.69%
	交通条件	道路通达度	1.15%	0.58%	0	-0.59%	-1.18%
		距公交车站距离	1.15%	0.58%	0	-0.59%	-1.18%
		距汽车客运站距离	0.91%	0.46%	0	-0.47%	-0.94%

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
	环境条件	大气污染	0.26%	0.13%	0	-0.13%	-0.26%
		噪音污染	0.24%	0.12%	0	-0.13%	-0.25%
		水污染	0.23%	0.12%	0	-0.12%	-0.24%
		工程地质	0.32%	0.16%	0	-0.17%	-0.33%
		地形地势	0.31%	0.16%	0	-0.16%	-0.32%
		绿地覆盖度	0.54%	0.27%	0	-0.28%	-0.56%
		自然景观	0.31%	0.16%	0	-0.16%	-0.32%
		人文景观	0.29%	0.15%	0	-0.15%	-0.30%
	繁华程度	距商服中心距离	1.78%	0.89%	0	-0.92%	-1.84%
	人口状况	居住集聚度	1.04%	0.52%	0	-0.54%	-1.07%
	用地潜力	区域用地规划	0.81%	0.41%	0	-0.42%	-0.84%

表1-19 二级住宅用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	基本设施状况	供水设施	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保障率较低	供电缺乏，保障率低
		距教育设施距离（米）	<200	[200,350)	[350,500)	[500,650)	≥650
		距医疗设施距离（米）	<200	[200,350)	[350,500)	[500,650)	≥650
		距文体娱乐设施距离（米）	<200	[200,350)	[350,500)	[500,650)	≥650
	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		距公交车站距离（米）	<150	[150,200)	[200,250)	[250,300)	≥300
		距汽车客运站距离（米）	<300	[300,500)	[500,700)	[700,900)	≥900
	环境条件	大气污染	空气质量优，无大气污	空气质量较优，基本无大	有大气污染，但不影响居	大气污染较严重，对居住	大气污染严重，严重影响居

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
			染	气污染	住	有较大影响	住
		噪音污染	安静, 无噪音污染	较安静, 基本无噪音污染	有噪音污染, 但不影响睡眠	污染噪音较大, 对睡眠有较大影响	噪音污染严重, 严重影响睡眠
		水污染	排污通畅、无污染	排污较通畅、基本无污染	排污一般、有一定污染	排污较差、污染较严重	排污差、污染严重
		工程地质	工程地质条件好, 对建筑无影响	工程地质条件较好, 对建筑基本无影响	工程地质条件一般, 对建筑有较小影响	工程地质条件较差, 对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣, 对建筑有严重影响
		地形地势	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势很不平坦
		绿地覆盖度	区域内绿化率高	区域内绿化率较高	区域内绿化率一般	区域内绿化率较低	区域内绿化率低
		自然景观	区域内自然景观条件好, 对居住极为有利	区域内自然景观条件良好, 对居住较为有利	区域内自然景观条件一般, 对居住无不良影响	区域内自然景观条件较差, 对居住有一定影响	区域内自然景观条件差, 对居住产生严重影响
		人文景观	人文景观条件好, 对居住极为有利	人文景观条件良好, 对居住较为有利	人文景观条件一般, 对居住无不良影响	人文景观条件较差, 对居住有一定影响	人文景观条件差, 对居住产生严重影响
	繁华程度	距商服中心距离 (米)	<200	[200,300)	[300,400)	[400,500)	≥500
	人口状况	居住聚集度	常住人口稠密区, 常住人口密度大	常住人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口一般, 常住人口密度一般	常住人口较稀疏区, 常住人口密度较小	常住人口稀疏区, 常住人口密度小
	用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般适合用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表 1-20 二级住宅用地基准地价修正系数表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
------	------	---	----	----	----	---

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	基本设施状况	供水设施	0.77%	0.39%	0	-0.40%	-0.79%
		排水设施	0.69%	0.35%	0	-0.36%	-0.71%
		供电设施	0.78%	0.39%	0	-0.40%	-0.80%
		距教育设施距离	0.91%	0.46%	0	-0.47%	-0.93%
		距医疗设施距离	0.79%	0.40%	0	-0.41%	-0.81%
		距文体娱乐设施距离	0.75%	0.38%	0	-0.39%	-0.77%
	交通条件	道路通达度	1.29%	0.65%	0	-0.67%	-1.33%
		距公交车站距离	1.29%	0.65%	0	-0.67%	-1.33%
		距汽车客运站距离	1.02%	0.51%	0	-0.53%	-1.05%
	环境条件	大气污染	0.29%	0.15%	0	-0.15%	-0.29%
		噪音污染	0.27%	0.14%	0	-0.14%	-0.27%
		水污染	0.26%	0.13%	0	-0.14%	-0.27%
		工程地质	0.36%	0.18%	0	-0.19%	-0.37%
		地形地势	0.35%	0.18%	0	-0.18%	-0.36%
		绿地覆盖度	0.61%	0.31%	0	-0.32%	-0.63%
		自然景观	0.35%	0.18%	0	-0.18%	-0.36%
		人文景观	0.33%	0.17%	0	-0.17%	-0.34%
	繁华程度	距商服中心距离	2.01%	1.01%	0	-1.03%	-2.06%
	人口状况	居住集聚度	1.17%	0.59%	0	-0.60%	-1.20%
	用地潜力	区域用地规划	0.91%	0.46%	0	-0.47%	-0.94%

表1-21 三级住宅用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	基本设施状况	供水设施	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保障率较低	供电缺乏，保障率低
		距教育设施距离（米）	<300	[300,450)	[450,600)	[600,750)	≥750
		距医疗设施距离（米）	<300	[300,450)	[450,600)	[600,750)	≥750
		距文体娱乐设施距离	<300	[300,450)	[450,600)	[600,750)	≥750

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
		(米)					
	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		距公交车站距离(米)	<200	[200,250)	[250,300)	[300,350)	≥350
		距汽车客运站距离(米)	<400	[400,600)	[600,800)	[800,1000)	≥1000
	环境条件	大气污染	空气质量优,无大气污染	空气质量较优,基本无大气污染	有大气污染,但不影响居住	大气污染较重,对居住有较大影响	大气污染严重,严重影响居住
		噪音污染	安静,无噪音污染	较安静,基本无噪音污染	有噪音污染,但不影响睡眠	污染噪音较大,对睡眠有较大影响	噪音污染严重,严重影响睡眠
		水污染	排污通畅、无污染	排污较通畅、基本无污染	排污一般、有一定污染	排污较差、污染较严重	排污差、污染严重
		工程地质	工程地质条件好,对建筑无影响	工程地质条件较好,对建筑基本无影响	工程地质条件一般,对建筑有较小影响	工程地质条件较差,对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣,对建筑有严重影响
		地形地势	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势很不平坦
		绿地覆盖度	区域内绿化率高	区域内绿化率较高	区域内绿化率一般	区域内绿化率较低	区域内绿化率低
		自然景观	区域内自然景观条件好,对居住用极为有利	区域内自然景观条件良好,对居住较为有利	区域内自然景观条件一般,对居住无不良影响	区域内自然景观条件较差,对居住有一定影响	区域内自然景观条件差,对居住产生严重影响
		人文景观	人文景观条件好,对居住极为有利	人文景观条件良好,对居住较为有利	人文景观条件一般,对居住无不良影响	人文景观条件较差,对居住有一定影响	人文景观条件差,对居住产生严重影响
	繁华程度	距商服中心距离(米)	<300	[300,400)	[400,500)	[500,600)	≥600
	人口状	居住聚集度	常住人	常住人口较	常住人口一	常住人口较稀	常住人口

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
	况		口稠密区, 常住人口密度大	稠密区, 常住人口密度较大	般, 常住人口密度一般	疏区, 常住人口密度较小	稀疏区, 常住人口密度小
	用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般适合用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表1-22 三级住宅用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	基本设施状况	供水设施	0.87%	0.44%	0	-0.44%	-0.88%
		排水设施	0.77%	0.39%	0	-0.39%	-0.78%
		供电设施	0.87%	0.44%	0	-0.44%	-0.88%
		距教育设施距离	1.01%	0.51%	0	-0.52%	-1.03%
		距医疗设施距离	0.89%	0.45%	0	-0.45%	-0.90%
		距文体娱乐设施距离	0.84%	0.42%	0	-0.43%	-0.85%
	交通条件	道路通达度	1.45%	0.73%	0	-0.73%	-1.46%
		距公交车站距离	1.45%	0.73%	0	-0.73%	-1.46%
		距汽车客运站距离	1.15%	0.58%	0	-0.58%	-1.16%
	环境条件	大气污染	0.32%	0.16%	0	-0.17%	-0.33%
		噪音污染	0.30%	0.15%	0	-0.15%	-0.30%
		水污染	0.29%	0.15%	0	-0.15%	-0.30%
		工程地质	0.40%	0.20%	0	-0.21%	-0.41%
		地形地势	0.39%	0.20%	0	-0.20%	-0.39%
		绿地覆盖度	0.69%	0.35%	0	-0.35%	-0.69%
		自然景观	0.40%	0.20%	0	-0.20%	-0.40%
		人文景观	0.37%	0.19%	0	-0.19%	-0.37%
	繁华程度	距商服中心距离	2.24%	1.12%	0	-1.14%	-2.27%
	人口状况	居住集聚度	1.30%	0.65%	0	-0.66%	-1.32%
	用地潜力	区域用地规划	1.02%	0.51%	0	-0.52%	-1.03%

表1-23 四级住宅用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	基本设施状况	供水设施	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
							象
		供电设施	供电充足,保障率高	供电较充足,保障率较高	供电尚可,保障率一般	供电较缺乏,保障率较低	供电缺乏,保障率低
		距教育设施距离(米)	<400	[400,550)	[550,700)	[700,850)	≥850
		距医疗设施距离(米)	<400	[400,550)	[550,700)	[700,850)	≥850
		距文体娱乐设施距离(米)	<400	[400,550)	[550,700)	[700,850)	≥850
	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		距公交车站距离(米)	<250	[250,300)	[300,350)	[350,400)	≥400
		距汽车客运站距离(米)	<500	[500,700)	[700,900)	[900,1100)	≥1100
	环境条件	大气污染	空气质量优,无大气污染	空气质量较优,基本无大气污染	有大气污染,但不影响居住	大气污染较严重,对居住有较大影响	大气污染严重,严重影响居住
		噪音污染	安静,无噪音污染	较安静,基本无噪音污染	有噪音污染,但不影响睡眠	污染噪音较大,对睡眠有较大影响	噪音污染严重,严重影响睡眠
		水污染	排污通畅、无污染	排污较通畅、基本无污染	排污一般、有一定污染	排污较差、污染较严重	排污差、污染严重
		工程地质	工程地质条件好,对建筑无影响	工程地质条件较好,对建筑基本无影响	工程地质条件一般,对建筑有较小影响	工程地质条件较差,对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣,对建筑有严重影响
		地形地势	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势很不平坦
		绿地覆盖度	区域内绿化率高	区域内绿化率较高	区域内绿化率一般	区域内绿化率较低	区域内绿化率低
		自然景观	区域内自然景观条件好,对居住极为有利	区域内自然景观条件良好,对居住较为有利	区域内自然景观条件一般,对居住无不良影响	区域内自然景观条件较差,对居住有一定影响	区域内自然景观条件差,对居住产生严重影响
		人文景观	人文景观条件好,对居	人文景观条件良好,对居住较为有利	人文景观条件一般,对居住无不良影	人文景观条件较差,对居住有一定影响	人文景观条件差,对居住产

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
			住极为有利		响		生严重影响
	繁华程度	距商服中心距离（米）	<400	[400,500)	[500,600)	[600,700)	≥700
	人口状况	居住聚集度	常住人口稠密区，常住人口密度大	常住人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口一般，常住人口密度一般	常住人口较稀疏区，常住人口密度较小	常住人口稀疏区，常住人口密度小
	用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般适合用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表1-24 四级住宅用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	基本设施状况	供水设施	0.95%	0.48%	0	-0.47%	-0.94%
		排水设施	0.84%	0.42%	0	-0.42%	-0.83%
		供电设施	0.95%	0.48%	0	-0.47%	-0.94%
		距教育设施距离	1.11%	0.56%	0	-0.55%	-1.10%
		距医疗设施距离	0.97%	0.49%	0	-0.48%	-0.96%
		距文体娱乐设施距离	0.92%	0.46%	0	-0.46%	-0.91%
	交通条件	道路通达度	1.58%	0.79%	0	-0.78%	-1.56%
		距公交车站距离	1.58%	0.79%	0	-0.78%	-1.56%
		距汽车客运站距离	1.25%	0.63%	0	-0.62%	-1.24%
	环境条件	大气污染	0.35%	0.18%	0	-0.18%	-0.35%
		噪音污染	0.33%	0.17%	0	-0.16%	-0.32%
		水污染	0.32%	0.16%	0	-0.16%	-0.32%
		工程地质	0.44%	0.22%	0	-0.22%	-0.43%
		地形地势	0.43%	0.22%	0	-0.21%	-0.42%
		绿地覆盖度	0.75%	0.38%	0	-0.37%	-0.74%
		自然景观	0.43%	0.22%	0	-0.22%	-0.43%
		人文景观	0.40%	0.20%	0	-0.20%	-0.40%
	繁华程度	距商服中心距离	2.46%	1.23%	0	-1.22%	-2.43%
	人口状况	居住集聚度	1.43%	0.72%	0	-0.71%	-1.41%
	用地潜力	区域用地规划	1.12%	0.56%	0	-0.55%	-1.10%

3.住宅用地容积率修正系数

表1-25 住宅用地容积率修正系数表

容积率	<1.0	1.0≤r<2.0	2.0≤r<7.0	≥7.0
修正系数	1.4439	$(2.0/r)^{0.53}$	$(2.0/r)^{0.37}$	0.6291

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

4. 楼层分配系数

区分多层无电梯洋房（层数在1~9层，无电梯配备）、小高层或高层（装配有电梯）两个类别进行楼层分配系数编制。

表1-26 多层住宅用地（楼梯楼）楼层分配系数

总楼层 所在楼层	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1	0.992	0.982	0.979	0.975	0.974	0.973	0.973	0.972
2	—	1.008	1.014	1.009	1.008	0.998	0.998	0.997	0.996
3	—	—	1.004	1.018	1.023	1.021	1.031	1.035	1.033
4	—	—	—	0.994	1.012	1.031	1.032	1.038	1.036
5	—	—	—	—	0.982	1.004	1.015	1.029	1.032
6	—	—	—	—	—	0.972	0.986	0.993	1.013
7	—	—	—	—	—	—	0.965	0.973	0.989
8	—	—	—	—	—	—	—	0.962	0.971
9	—	—	—	—	—	—	—	—	0.958

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

（本页余下空白）

表1-27 住宅楼层（电梯楼）分配系数1

总楼层 所在楼层	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	1	0.98 ₂	0.97 ₇	0.97 ₆	0.97 ₁	0.96 ₉	0.96 ₈	0.96 ₈	0.96 ₇	0.96 ₅	0.96 ₃	0.96 ₁	0.95 ₉	0.95 ₆	0.95 ₄	0.95 ₂	0.95 ₁	0.94 ₈
2	---	1.01 ₈	1.00 ₄	0.99 ₄	0.98 ₉	0.98 ₆	0.98 ₅	0.97 ₆	0.97 ₃	0.97 ₂	0.97 ₁	0.96 ₉	0.96 ₆	0.96 ₃	0.96 ₁	0.95 ₈	0.95 ₆	0.95 ₆
3	---	---	1.01 ₉	1.01 ₀	1.00 ₄	0.99 ₇	0.99 ₁	0.98 ₈	0.98 ₅	0.98 ₄	0.98 ₃	0.97 ₈	0.97 ₅	0.97 ₂	0.96 ₇	0.96 ₂	0.96 ₁	0.96 ₁
4	---	---	---	1.02 ₅	1.01 ₈	1.00 ₂	1.00 ₇	0.99 ₅	0.99 ₃	0.99 ₁	0.99 ₇	0.98 ₄	0.98 ₁	0.98 ₁	0.97 ₅	0.97 ₂	0.96 ₇	0.96 ₇
5	---	---	---	---	1.02 ₁	1.01 ₈	1.01 ₂	1.00 ₉	1.00 ₅	1.00 ₄	1.00 ₂	0.99 ₉	0.99 ₅	0.99 ₃	0.98 ₇	0.98 ₅	0.98 ₂	0.97 ₅
6	---	---	---	---	---	1.02 ₂	1.01 ₉	1.01 ₅	1.01 ₁	1.00 ₇	1.00 ₅	1.00 ₃	1.00 ₂	0.99 ₈	0.99 ₅	0.99 ₂	0.99 ₁	0.98 ₉
7	---	---	---	---	---	---	1.02 ₃	1.02 ₂	1.01 ₅	1.01 ₂	1.00 ₉	1.00 ₇	1.00 ₅	1.00 ₃	1.00 ₁	0.99 ₈	0.99 ₆	0.98 ₉
8	---	---	---	---	---	---	---	1.02 ₅	1.02 ₃	1.01 ₆	1.01 ₃	1.01 ₂	1.01 ₂	1.00 ₈	1.00 ₅	1.00 ₃	1.00 ₁	1 ₁
9	---	---	---	---	---	---	---	---	1.02 ₅	1.02 ₈	1.01 ₇	1.01 ₄	1.01 ₂	1.01 ₂	1.01 ₆	1.00 ₄	1.00 ₃	1.00 ₃
10	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.02 ₂	1.02 ₄	1.02 ₁	1.01 ₇	1.01 ₅	1.01 ₄	1.01 ₁	1.00 ₆	1.00 ₃
11	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.02 ₁	1.02 ₆	1.02 ₂	1.01 ₉	1.01 ₉	1.01 ₆	1.01 ₅	1.01 ₁
12	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.02 ₇	1.02 ₅	1.02 ₄	1.02 ₂	1.02 ₈	1.01 ₇	1.01 ₇
13	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.02 ₄	1.03 ₉	1.02 ₇	1.02 ₃	1.02 ₃	1.02 ₂
14	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.02 ₅	1.03 ₂	1.02 ₉	1.02 ₇	1.02 ₆
15	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.02 ₇	1.03 ₅	1.03 ₂	1.03 ₁
16	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.03 ₂	1.03 ₇	1.03 ₅
17	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.03 ₃	1.04 ₂
18	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.03 ₄

表1-28 住宅楼层（电梯楼）分配系数2

总楼层 所在楼层	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	35 以上 (N)
1	0.94 5	0.94 3	0.94 3	0.94 2	0.94 2	0.93 6	0.93 5	0.93 2	0.93 2	0.92 9	0.92 7	0.92 2	0.92 1	0.92 1	0.92	0.91	0.91	0.921
2	0.95 5	0.95 4	0.95 2	0.95	0.95	0.94 8	0.94 7	0.94 7	0.94 5	0.94 3	0.94 2	0.93 9	0.93 6	0.93 6	0.93 6	0.93 5	0.93 4	0.936
3	0.96 1	0.96	0.95 8	0.95 6	0.95 5	0.95 4	0.95 3	0.95 2	0.95 1	0.94 9	0.94 7	0.94 6	0.94 5	0.94 4	0.94 3	0.94 2	0.94 1	0.944
4	0.96 7	0.96 6	0.96 4	0.96 2	0.96 2	0.96	0.95 8	0.95 7	0.95 6	0.95 4	0.95 2	0.95	0.94 8	0.94 8	0.94 7	0.94 6	0.94 4	0.948
5	0.97 3	0.97 2	0.97	0.96 8	0.96 7	0.96 6	0.96 4	0.96 3	0.96 2	0.96 1	0.95 9	0.95 7	0.95 6	0.95 5	0.95 4	0.95 3	0.95 2	0.955
6	0.98	0.97 8	0.97 7	0.97 5	0.97 3	0.97 2	0.97 1	0.97 1	0.96 8	0.96 7	0.96 5	0.96 4	0.96 1	0.96	0.95 8	0.95 7	0.95 6	0.96
7	0.98 6	0.98 4	0.98 2	0.98 1	0.98	0.97 8	0.97 7	0.97 7	0.97 4	0.97 2	0.97 1	0.96 9	0.96 7	0.96 6	0.96 5	0.96 3	0.96 2	0.966
8	0.99	0.98 9	0.98 9	0.98 7	0.98 5	0.98 3	0.98	0.97 9	0.97 8	0.97 7	0.97 6	0.97 5	0.97 2	0.97 2	0.97 1	0.97	0.96 9	0.972
9	1	0.99 1	0.99 1	0.99 1	0.98 9	0.98 8	0.98 6	0.98 4	0.98 2	0.98	0.98	0.98	0.97 9	0.97 8	0.97 7	0.97 6	0.97 5	0.978
10	1.00 2	1	1	0.99 2	0.99 1	0.99	0.99	0.99	0.99	0.98 9	0.98 8	0.98 5	0.98 2	0.98 2	0.98	0.98	0.97 9	0.982
11	1.00 9	1.00 8	1.00 7	1	1	0.99 6	0.99 4	0.99 4	0.99 4	0.99 4	0.99 4	0.99 2	0.98 9	0.98 9	0.98 7	0.98 6	0.98 5	0.989
12	1.01 6	1.01 5	1.01 3	1.01	1.00 6	1	1	0.99 6	0.99 6	0.99 6	0.99 6	0.99 5	0.99 3	0.99 3	0.99 2	0.99 1	0.99	0.993
13	1.02 2	1.02 1	1.01 9	1.01 7	1.01 5	1.01	1.01	1	1	0.99 9	0.99 8	0.99 7	0.99 5	0.99 5	0.99 4	0.99 4	0.99 3	0.995
14	1.02 8	1.02 7	1.02 5	1.02 3	1.02 1	1.01 8	1.01 7	1.00 8	1.00 3	1	1	0.99 9	0.99 8	0.99 8	0.99 6	0.99 6	0.99 5	0.998
15	1.03	1.03	1.03	1.02	1.02	1.02	1.02	1.01	1.01	1.01	1.00	1	1	0.99	0.99	0.99	0.99	0.999

总楼层 所在楼层	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	35 以上 (N)
	4	3	1	9	7	4	3	6	5	1	9			9	8	8	8	
16	1.04	1.03 9	1.03 6	1.03 5	1.03 3	1.03	1.02 9	1.02 3	1.02 2	1.01 8	1.01 5	1.01 3	1.01 2	1	1	0.99 9	0.99 9	1
17	1.03 8	1.04 1	1.03 8	1.03 6	1.03 4	1.03 3	1.03 1	1.02 6	1.02 4	1.02 1	1.01 9	1.01 9	1.01 8	1.01 8	1.01 5	1	1	1.018
18	1.03 2	1.03 2	1.03 9	1.03 7	1.03 5	1.03 4	1.03 3	1.02 8	1.02 7	1.02 4	1.02 2	1.02 1	1.02	1.01 9	1.01 8	1.01 8	1.01 5	1.019
19	1.02 2	1.02 8	1.03 1	1.03 9	1.03 6	1.03 6	1.03 3	1.03 2	1.02 9	1.02 7	1.02 5	1.02 5	1.02 4	1.02 3	1.02 2	1.02 1	1.01 7	1.023
20	---	1.01 9	1.02	1.03 2	1.03 7	1.03 7	1.03 5	1.03 3	1.03 1	1.02 9	1.02 7	1.02 7	1.02 7	1.02 6	1.02 5	1.02 4	1.01 9	1.026
21	---	---	1.01 5	1.02 4	1.02 8	1.03 9	1.03 5	1.03 8	1.03 3	1.03 3	1.03 1	1.03	1.03	1.03	1.02 7	1.02 6	1.02 3	1.03
22	---	---	---	1.01 4	1.02 1	1.03 5	1.03 6	1.04	1.03 8	1.03 7	1.03 4	1.03 3	1.03 3	1.03 3	1.03 2	1.03 2	1.02 8	1.033
23	---	---	---	---	1.01 3	1.02 1	1.03 3	1.04 3	1.04	1.04	1.03 8	1.03 8	1.03 8	1.03 7	1.03 5	1.03 3	1.02 9	1.037
24	---	---	---	---	---	1.01 2	1.01 8	1.03 7	1.04 1	1.04 3	1.04 1	1.04 1	1.04	1.04	1.03 8	1.03 6	1.03 3	1.04
25	---	---	---	---	---	---	1.01 2	1.02 3	1.03 6	1.03 7	1.04 2	1.04 2	1.04 2	1.04 2	1.04 1	1.03 9	1.03 8	1.042
26	---	---	---	---	---	---	---	1.01 1	1.02 2	1.03 2	1.03 8	1.04 3	1.04 3	1.04 3	1.04 2	1.04 2	1.03 9	1.043
27	---	---	---	---	---	---	---	---	1.01 1	1.02 8	1.03 1	1.03 6	1.03 9	1.03 9	1.04 4	1.04 3	1.04 1	1.039
28	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.01	1.02 3	1.03 1	1.03 7	1.03 7	1.03 9	1.04 6	1.04 5	1.037
29	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.01	1.02 1	1.02 8	1.02 8	1.03 6	1.04 2	1.04 6	1.028
30	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.01	1.02	1.02	1.02	1.03	1.04	1.025

总楼层 所在楼层	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	35 以上 (N)
														5	7	8	3	
31	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.00 7	1.01 8	1.02 4	1.02 8	1.03 9	1.018
32	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.00 6	1.01 8	1.02 4	1.03 4	1.006
33	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	0.99 9	1.01 6	1.02 3	1.006+0. 002 (n-32) (n≤N-1)
34	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	0.99 6	1.01 3	1.006+0. 002 (N-33) -0.02
35	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	0.99 3	---

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

（2）上表的高层住宅楼层分配修正系数适用于高层电梯住宅；

（3）上表 35 层以上楼层分配系数计算公式，设定总楼层数为 N，所在楼层数为 n。总楼层 35 层以上的，以总楼层为 32 层的第 1~32 层的楼层分配系数进行修正，所在楼层 32 层以上的各楼层的楼层分配系数在总楼层 32 层第 32 层的楼层分配系数的基础上每增加 1 层增加 0.002，其中顶层楼层分配系数以其下一层的分配系数减少 0.02。

（本页余下空白）

5.其他个别因素修正

表1-29 其他个别因素修正系数

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地大小	指标说明	宗地面积大，利于开发利用	宗地面积较大，较利于开发利用	宗地面积适中，开发利用情况一般	宗地面积偏小，较不利于开发利用	宗地面积过小，不利于开发利用
	修正系数(%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数(%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力好	宗地地基承载力较好	宗地地基承载力适宜	宗地地基承载力较差	宗地地基承载力差
	修正系数(%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
景观条件	指标说明	景观条件好，对居住极为有利	景观条件良好，对居住较为有利	景观条件一般，对居住无不良影响	景观条件较差，对居住有一定影响	景观条件差，对居住产生严重影响
	修正系数(%)	3.0	1.0	0	-1.0	-3.0

6.土地剩余使用年期修正

住宅用地基准地价为最高使用年期70年的价格，当待估宗地剩余使用年期不到70年时，应进行使用年期修正

土地剩余使用年期修正公式为：

$$Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^n \right] / \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^m \right]$$

式中：r—土地还原率；

M—土地使用权法定最高出让年限；

N—住宅用地土地剩余使用年期；

Y—出让年期修正系数。

**表1-30 住宅用地剩余使用年期修正系数表（土地还原率
r=5.47%）**

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0531	0.1035	0.1513	0.1966	0.2395	0.2803	0.3189	0.3555	0.3902	0.4231
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4543	0.4839	0.5119	0.5385	0.5637	0.5876	0.6103	0.6318	0.6521	0.6715
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6898	0.7071	0.7236	0.7392	0.7540	0.7681	0.7814	0.7940	0.8059	0.8173
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8280	0.8382	0.8479	0.8571	0.8658	0.8740	0.8818	0.8892	0.8962	0.9029
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9092	0.9152	0.9209	0.9263	0.9314	0.9362	0.9408	0.9451	0.9493	0.9532
剩余使用年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9569	0.9604	0.9637	0.9669	0.9699	0.9727	0.9754	0.9780	0.9804	0.9827
剩余使用年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9849	0.9869	0.9889	0.9907	0.9925	0.9942	0.9957	0.9972	0.9987	1.0000

7. 土地开发程度修正（同商服用地，详见上文）

8. 期日修正（同商服用地，详见上文）

（三）工业用地宗地地价修正体系

1. 工业用地宗地地价公式

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

宗地总地价=宗地地面地价×工业总土地面积

2. 区域因素修正系数

表1-31 一级工业用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		距汽车货运站距离（米）	<1200	[1200,1500)	[1500,1800)	[1800,2100)	≥2100
		距离高速公路	<1000	[1000,1500)	[1500,2000)	[2000,2500)	≥2500

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
		出入口距离(米)					
	基本设施状况	供水设施	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛期积水较快排干	排水一般, 汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		供电设施	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
	环境条件	地形条件	位于平原区	位于平原、丘陵过渡区	位于丘陵区	位于丘陵、山地过渡区	位于山地地区
		工程地质条件	工程地质条件好, 对建筑无影响	工程地质条件较好, 对建筑基本无影响	工程地质条件一般, 对建筑有较小影响	工程地质条件较差, 对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣, 对建筑有严重影响
	产业集聚效应	产业集聚影响度	集聚度高, 有规模工业分布	集聚度较高, 有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差, 零星工业分布	集聚度差, 无工业分布
	用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般适合用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表1-32 一级工业用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通条件	道路通达度	1.80%	0.90%	0	-0.92%	-1.84%
		距汽车货运站距离	0.83%	0.42%	0	-0.43%	-0.85%
		距离高速公路出入口距离	0.83%	0.42%	0	-0.43%	-0.85%
	基本设施状况	供水设施	0.85%	0.43%	0	-0.44%	-0.87%
		排水设施	0.79%	0.40%	0	-0.41%	-0.81%
		供电设施	0.93%	0.47%	0	-0.48%	-0.95%
	环境条件	地形条件	0.73%	0.37%	0	-0.37%	-0.74%
		工程地质条件	0.72%	0.36%	0	-0.37%	-0.74%
	产业集聚效应	产业集聚影响度	1.43%	0.72%	0	-0.73%	-1.46%

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
	用地潜力	区域用地规划	1.09%	0.55%	0	-0.56%	-1.11%

表1-33 二级工业用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		距汽车货运站距离(米)	<1500	[1500,1800)	[1800,2100)	[2100,2400)	≥2400
		距离高速公路出入口距离(米)	<1500	[1500,2000)	[2000,2500)	[2500,3000)	≥3000
	基本设施状况	供水设施	供水充足,保证率高	供水较充足,保证率较高	供水尚可,保证率一般	供水较缺乏,保证率较低	供水缺乏,保证率低
		排水设施	排水顺畅,无积水现象	排水较顺畅,汛期积水较快排干	排水一般,汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅,时有积水现象	排水不顺畅,经常有积水现象
		供电设施	供电充足,保障率高	供电较充足,保障率较高	供电尚可,保障率一般	供电较缺乏,保障率较低	供电缺乏,保障率低
	环境条件	地形条件	位于平原区	位于平原、丘陵过渡区	位于丘陵区	位于丘陵、山地过渡区	位于山地地区
		工程地质条件	工程地质条件好,对建筑无影响	工程地质条件较好,对建筑基本无影响	工程地质条件一般,对建筑有较小影响	工程地质条件较差,对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣,对建筑有严重影响
	产业集聚效应	产业集聚影响度	集聚度高,有规模工业区分布	集聚度较高,有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差,零星工业分布	集聚度差,无工业分布
	用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途,规划前景好	区域规划为较适合用途,规划前景较好	区域规划为一般适合用途,规划前景一般	区域规划为不太适合用途,规划前景较差	区域规划为不适合用途,规划前景差

表1-34 二级工业用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路通达度	2.06%	1.03%	0	-1.07%	-2.13%
		距汽车货运站距离	0.95%	0.48%	0	-0.49%	-0.98%

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
		距离高速公路出入口距离	0.95%	0.48%	0	-0.49%	-0.98%
	基本设施状况	供水设施	0.97%	0.49%	0	-0.51%	-1.01%
		排水设施	0.90%	0.45%	0	-0.47%	-0.93%
		供电设施	1.06%	0.53%	0	-0.55%	-1.10%
	环境条件	地形条件	0.83%	0.42%	0	-0.43%	-0.86%
		工程地质条件	0.82%	0.41%	0	-0.43%	-0.85%
	产业集聚效应	产业集聚影响度	1.63%	0.82%	0	-0.84%	-1.68%
	用地潜力	区域用地规划	1.24%	0.62%	0	-0.64%	-1.28%

表1-35 三级工业用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		距汽车货运站距离(米)	<1800	[1800,2100)	[2100,2400)	[2400,2700)	≥2700
		距离高速公路出入口距离(米)	<2000	[2000,2500)	[2500,3000)	[3000,3500)	≥3500
	基本设施状况	供水设施	供水充足,保证率高	供水较充足,保证率较高	供水尚可,保证率一般	供水较缺乏,保证率较低	供水缺乏,保证率低
		排水设施	排水顺畅,无积水现象	排水较顺畅,汛期积水较快排干	排水一般,汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅,时有积水现象	排水不顺畅,经常有积水现象
		供电设施	供电充足,保障率高	供电较充足,保障率较高	供电尚可,保障率一般	供电较缺乏,保障率较低	供电缺乏,保障率低
	环境条件	地形条件	位于平原区	位于平原、丘陵过渡区	位于丘陵区	位于丘陵、山地过渡区	位于山地地区
		工程地质	工程地质	工程地质条件	工程地质条件	工程地质条件	工程地

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
		条件	条件好,对建筑无影响	较好,对建筑基本无影响	一般,对建筑有较小影响	较差,对建筑有一定影响	质条件恶劣,对建筑有严重影响
	产业集聚效应	产业集聚影响度	集聚度高,有规模工业区分布	集聚度较高,有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差,零星工业分布	集聚度差,无工业分布
	用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途,规划前景好	区域规划为较适合用途,规划前景较好	区域规划为一般适合用途,规划前景一般	区域规划为不太适合用途,规划前景较差	区域规划为不适合用途,规划前景差

表1-36 三级工业用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通条件	道路通达度	2.22%	1.11%	0	-1.14%	-2.27%
		距汽车货运站距离	1.02%	0.51%	0	-0.53%	-1.05%
		距离高速公路出入口距离	1.02%	0.51%	0	-0.53%	-1.05%
	基本设施状况	供水设施	1.05%	0.53%	0	-0.54%	-1.07%
		排水设施	0.97%	0.49%	0	-0.50%	-1.00%
		供电设施	1.14%	0.57%	0	-0.59%	-1.17%
	环境条件	地形条件	0.89%	0.45%	0	-0.46%	-0.91%
		工程地质条件	0.89%	0.45%	0	-0.46%	-0.91%
	产业集聚效应	产业集聚影响度	1.76%	0.88%	0	-0.90%	-1.80%
	用地潜力	区域用地规划	1.34%	0.67%	0	-0.69%	-1.37%

表1-37 四级工业用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		距汽车货运站距离(米)	<2100	[2100,2400)	[2400,2700)	[2700,3000)	≥3000

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
		距离高速公路出入口距离（米）	<2500	[2500,3000)	[3000,3500)	[3500,4000)	≥4000
	基本设施状况	供水设施	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛期积水较快排干	排水一般，汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保障率较低	供电缺乏，保障率低
	环境条件	地形条件	位于平原区	位于平原、丘陵过渡区	位于丘陵区	位于丘陵、山地过渡区	位于山地地区
		工程地质条件	工程地质条件好，对建筑无影响	工程地质条件较好，对建筑基本无影响	工程地质条件一般，对建筑有较小影响	工程地质条件较差，对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣，对建筑有严重影响
	产业集聚效应	产业集聚影响度	集聚度高，有规模工业区分布	集聚度较高，有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差，零星工业分布	集聚度差，无工业分布
	用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般适合用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表1-38 四级工业用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通条件	道路通达度	1.84%	0.92%	0	-1.02%	-2.04%
		距汽车货运站距离	0.85%	0.43%	0	-0.47%	-0.94%
		距离高速公路出入口距离	0.85%	0.43%	0	-0.47%	-0.94%
	基本设施状况	供水设施	0.87%	0.44%	0	-0.48%	-0.96%
		排水设施	0.81%	0.41%	0	-0.45%	-0.89%
		供电设施	0.95%	0.48%	0	-0.53%	-1.05%
	环境条件	地形条件	0.74%	0.37%	0	-0.41%	-0.82%
		工程地质条件	0.74%	0.37%	0	-0.41%	-0.81%

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
	产业集聚效应	产业集聚影响度	1.46%	0.73%	0	-0.81%	-1.61%
	用地潜力	区域用地规划	1.11%	0.56%	0	-0.62%	-1.23%

3.其他个别因素修正

表1-39 其他个别因素修正系数表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数(%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力好	宗地地基承载力较好	宗地地基承载力适宜	宗地地基承载力较差	宗地地基承载力差
	修正系数(%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地大小	指标说明	宗地面积大，利于开发利用	宗地面积较大，较利于开发利用	宗地面积适中，开发利用情况一般	宗地面积偏小，较不利于开发利用	宗地面积过小，不利于开发利用
	修正系数(%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0

4.土地剩余使用年期修正

工业用地基准地价为最高使用年期 50 年的价格，当待估宗地剩余使用年期不到 50 年时，应进行使用年期修正。

土地剩余使用年期修正公式为：

$$Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^n \right] / \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^m \right]$$

式中：r—土地还原率；

M—土地使用权法定最高出让年限；

N—工业用地土地剩余使用年期；

Y—出让年期修正系数。

表1-40 工业用地剩余使用年期修正系数表（土地还原率 r=4.86%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
--------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

修正系数	0.0511	0.0999	0.1463	0.1907	0.2329	0.2733	0.3117	0.3484	0.3833	0.4167
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4485	0.4788	0.5077	0.5353	0.5616	0.5867	0.6106	0.6334	0.6552	0.6759
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6957	0.7146	0.7326	0.7497	0.7661	0.7817	0.7966	0.8108	0.8243	0.8372
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8495	0.8613	0.8725	0.8831	0.8933	0.9030	0.9123	0.9211	0.9295	0.9376
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9452	0.9525	0.9595	0.9661	0.9725	0.9785	0.9843	0.9898	0.9950	1.0000

5. 土地开发程度修正内容（同商服用地，详见上文）

6. 期日修正（同商服用地，详见上文）

（四）公共管理与公共服务用地宗地地价修正体系

1. 公共管理与公共服务用地宗地地价公式

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

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

宗地总地价=宗地平均楼面地价×公共管理与公共服务用地总建筑面积

2. 区域因素修正系数

表 1-41 一级公共管理与公共服务用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离（米）	<100	[100,200)	[200,300)	[300,400)	≥400
	基本设施状况	距教育设施距离（米）	<100	[100,250)	[250,400)	[400,550)	≥550
		距医疗设施距离（米）	<100	[100,250)	[250,400)	[400,550)	≥550
		供水设施	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
	交通条件	供电设施	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
		道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		距公交车站距离（米）	<100	[100,150)	[150,200)	[200,250)	≥250
		距汽车客运站距离（米）	<200	[200,400)	[400,600)	[600,800)	≥800
	人口状况	客流集聚度	客流人口稠密区，客流人口密度大	客流人口较稠密区，客流人口密度较大	客流人口一般，客流人口密度一般	客流人口较稀疏区，客流人口密度较小	客流人口稀疏区，客流人口密度小
		居住集聚度	常住人口稠密区，常住人口密度大	常住人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口一般，常住人口密度一般	常住人口较稀疏区，常住人口密度较小	常住人口稀疏区，常住人口密度小
	环境条件	大气污染	空气质量优，无大气污染	空气质量较优，基本无大气污染	有大气污染，但不影响居住	大气污染较严重，对居住有较大影响	大气污染严重，严重影响居住
		噪音污染	安静，无噪音污染	较安静，基本无噪音污染	有噪音污染，但不影响睡眠	污染噪音较大，对睡眠有较大影响	噪音污染严重，严重影响睡眠
		水污染	排污通畅、无污染	排污较通畅、基本无污染	排污一般、有一定污染	排污较差、污染较严重	排污差、污染严重
		工程地质	工程地质条件好，对建筑无影响	工程地质条件较好，对建筑基本无影响	工程地质条件一般，对建筑有较小影响	工程地质条件较差，对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣，对建筑有严重影响
		地形地势	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势很不平坦
		绿地覆盖度	区域内绿化率高	区域内绿化率较高	区域内绿化率一般	区域内绿化率较低	区域内绿化率很低
		自然景观	区域内自然景观条件好，对居住用极为有利	区域内自然景观条件良好，对居住较为有利	区域内自然景观条件一般，对居住无不良影响	区域内自然景观条件较差，对居住有一定影响	区域内自然景观条件差，对居住产生严重影响
		人文景观	人文景观条件好，对居住极为有利	人文景观条件良好，对居住较为有利	人文景观条件一般，对居住无不良影响	人文景观条件较差，对居住有一定影响	人文景观条件差，对居住产生严重影响
	用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般适合用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表1-42 一级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
------	------	---	----	----	----	---

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	1.14%	0.57%	0	-0.58%	-1.16%
	基本设施状况	距教育设施距离	0.40%	0.20%	0	-0.21%	-0.41%
		距医疗设施距离	0.42%	0.21%	0	-0.22%	-0.43%
		供水设施	1.15%	0.58%	0	-0.59%	-1.17%
		排水设施	0.94%	0.47%	0	-0.48%	-0.96%
		供电设施	0.43%	0.22%	0	-0.22%	-0.44%
	交通条件	道路通达度	0.62%	0.31%	0	-0.32%	-0.63%
		距公交站距离	0.58%	0.29%	0	-0.30%	-0.59%
		距汽车客运站距离	0.15%	0.08%	0	-0.08%	-0.15%
	人口状况	客流集聚度	0.13%	0.07%	0	-0.07%	-0.13%
		居住集聚度	0.13%	0.07%	0	-0.07%	-0.13%
	环境条件	大气污染	0.20%	0.10%	0	-0.10%	-0.20%
		噪音污染	0.20%	0.10%	0	-0.10%	-0.20%
		水污染	0.33%	0.17%	0	-0.17%	-0.34%
		工程地质	0.16%	0.08%	0	-0.09%	-0.17%
		地形地势	0.17%	0.09%	0	-0.09%	-0.17%
		绿地覆盖度	1.00%	0.50%	0	-0.51%	-1.02%
		自然景观	0.56%	0.28%	0	-0.29%	-0.57%
		人文景观	0.60%	0.30%	0	-0.31%	-0.61%
	用地潜力	区域用地规划	0.70%	0.35%	0	-0.36%	-0.71%

表1-43 二级公共管理与公共服务用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离（米）	<200	[200,300)	[300,400)	[400,500)	≥500
	基本设施状况	距教育设施距离（米）	<200	[200,350)	[350,500)	[500,650)	≥650
		距医疗设施距离（米）	<200	[200,350)	[350,500)	[500,650)	≥650
		供水设施	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛期积水较快排干	排水一般，汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		距公交车站距离（米）	<150	[150,200)	[200,250)	[250,300)	≥300

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
		距汽车客运站距离（米）	<300	[300,500)	[500,700)	[700,900)	≥900
	人口状况	客流集聚度	客流人口稠密区, 客流人口密度大	客流人口较稠密区, 客流人口密度较大	客流人口一般, 客流人口密度一般	客流人口较稀疏区, 客流人口密度较小	客流人口稀疏区, 客流人口密度小
		居住集聚度	常住人口稠密区, 常住人口密度大	常住人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口一般, 常住人口密度一般	常住人口较稀疏区, 常住人口密度较小	常住人口稀疏区, 常住人口密度小
	环境条件	大气污染	空气质量优, 无大气污染	空气质量较优, 基本无大气污染	有大气污染, 但不影响居住	大气污染较严重, 对居住有较大影响	大气污染严重, 严重影响居住
		噪音污染	安静, 无噪音污染	较安静, 基本无噪音污染	有噪音污染, 但不影响睡眠	污染噪音较大, 对睡眠有较大影响	噪音污染严重, 严重影响睡眠
		水污染	排污通畅、无污染	排污较通畅、基本无污染	排污一般、有一定污染	排污较差、污染较严重	排污差、污染严重
		工程地质	工程地质条件好, 对建筑无影响	工程地质条件较好, 对建筑基本无影响	工程地质条件一般, 对建筑有较小影响	工程地质条件较差, 对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣, 对建筑有严重影响
		地形地势	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势很不平坦
		绿地覆盖度	区域内绿化率高	区域内绿化率较高	区域内绿化率一般	区域内绿化率较低	区域内绿化率低
		自然景观	区域内自然景观条件好, 对居住用极为有利	区域内自然景观条件良好, 对居住较为有利	区域内自然景观条件一般, 对居住无不良影响	区域内自然景观条件较差, 对居住有一定影响	区域内自然景观条件差, 对居住产生严重影响
		人文景观	人文景观条件好, 对居住极为有利	人文景观条件良好, 对居住较为有利	人文景观条件一般, 对居住无不良影响	人文景观条件较差, 对居住有一定影响	人文景观条件差, 对居住产生严重影响
	用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般适合用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表1-44 二级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	1.27%	0.64%	0	-0.65%	-1.29%
	基本设施状况	距教育设施距离	0.45%	0.23%	0	-0.23%	-0.45%
		距医疗设施距离	0.47%	0.24%	0	-0.24%	-0.48%
		供水设施	1.27%	0.64%	0	-0.65%	-1.29%
		排水设施	1.05%	0.53%	0	-0.53%	-1.06%

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
	交通条件	供电设施	0.48%	0.24%	0	-0.25%	-0.49%
		道路通达度	0.69%	0.35%	0	-0.35%	-0.70%
		距公交站距离	0.65%	0.33%	0	-0.33%	-0.66%
		距汽车客运站距离	0.17%	0.09%	0	-0.09%	-0.17%
	人口状况	客流集聚度	0.14%	0.07%	0	-0.08%	-0.15%
		居住集聚度	0.14%	0.07%	0	-0.07%	-0.14%
	环境条件	大气污染	0.22%	0.11%	0	-0.12%	-0.23%
		噪音污染	0.22%	0.11%	0	-0.11%	-0.22%
		水污染	0.37%	0.19%	0	-0.19%	-0.37%
		工程地质	0.18%	0.09%	0	-0.09%	-0.18%
		地形地势	0.18%	0.09%	0	-0.10%	-0.19%
		绿地覆盖度	1.11%	0.56%	0	-0.57%	-1.13%
		自然景观	0.62%	0.31%	0	-0.32%	-0.63%
		人文景观	0.66%	0.33%	0	-0.34%	-0.67%
	用地潜力	区域用地规划	0.78%	0.39%	0	-0.40%	-0.79%

表 1-45 三级公共管理与公共服务用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离（米）	<300	[300,400)	[400,500)	[500,600)	≥ 600
	基本设施状况	距教育设施距离（米）	<300	[300,450)	[450,600)	[600,750)	≥ 750
		距医疗设施距离（米）	<300	[300,450)	[450,600)	[600,750)	≥ 750
		供水设施	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛期积水较快排干	排水一般，汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		距公交车站距离（米）	<200	[200,250)	[250,300)	[300,350)	≥ 350
		距汽车客运站距离（米）	<400	[400,600)	[600,800)	[800,1000)	≥ 1000
	人口状况	客流集聚度	客流人口稠密区，客	客流人口较稠密区，客流	客流人口一般，客流人口	客流人口较稀疏区，客流人	客流人口稀疏

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
			流人口密度大	人口密度较大	密度一般	口密度较小	区，客流人口密度小
		居住集聚度	常住人口稠密区，常住人口密度大	常住人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口一般，常住人口密度一般	常住人口较稀疏区，常住人口密度较小	常住人口稀疏区，常住人口密度小
	环境条件	大气污染	空气质量优，无大气污染	空气质量较优，基本无大气污染	有大气污染，但不影响居住	大气污染较严重，对居住有较大影响	大气污染严重，严重影响居住
		噪音污染	安静，无噪音污染	较安静，基本无噪音污染	有噪音污染，但不影响睡眠	污染噪音较大，对睡眠有较大影响	噪音污染严重，严重影响睡眠
		水污染	排污通畅、无污染	排污较通畅、基本无污染	排污一般、有一定污染	排污较差、污染较严重	排污差、污染严重
		工程地质	工程地质条件好，对建筑无影响	工程地质条件较好，对建筑基本无影响	工程地质条件一般，对建筑有较小影响	工程地质条件较差，对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣，对建筑有严重影响
		地形地势	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势很不平坦
		绿地覆盖度	区域内绿化率高	区域内绿化率较高	区域内绿化率一般	区域内绿化率较低	区域内绿化率低
		自然景观	区域内自然景观条件好，对居住极为有利	区域内自然景观条件良好，对居住较为有利	区域内自然景观条件一般，对居住无不良影响	区域内自然景观条件较差，对居住有一定影响	区域内自然景观条件差，对居住产生严重影响
		人文景观	人文景观条件好，对居住极为有利	人文景观条件良好，对居住较为有利	人文景观条件一般，对居住无不良影响	人文景观条件较差，对居住有一定影响	人文景观条件差，对居住产生严重影响
	用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般适合用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表1-46 三级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	1.63%	0.82%	0	-0.83%	-1.66%
	基本设施状况	距教育设施距离	0.57%	0.29%	0	-0.30%	-0.59%
		距医疗设施距离	0.60%	0.30%	0	-0.31%	-0.62%
		供水设施	1.64%	0.82%	0	-0.84%	-1.67%
		排水设施	1.35%	0.68%	0	-0.69%	-1.38%
		供电设施	0.61%	0.31%	0	-0.32%	-0.63%
	交通条件	道路通达度	0.89%	0.45%	0	-0.46%	-0.91%
		距公交站距离	0.83%	0.42%	0	-0.43%	-0.85%
		距汽车客运站距离	0.22%	0.11%	0	-0.11%	-0.22%
	人口状况	客流集聚度	0.19%	0.10%	0	-0.10%	-0.19%
		居住集聚度	0.18%	0.09%	0	-0.09%	-0.18%
	环境条件	大气污染	0.29%	0.15%	0	-0.15%	-0.29%
		噪音污染	0.28%	0.14%	0	-0.15%	-0.29%
		水污染	0.47%	0.24%	0	-0.24%	-0.48%
		工程地质	0.23%	0.12%	0	-0.12%	-0.24%
		地形地势	0.24%	0.12%	0	-0.12%	-0.24%
		绿地覆盖度	1.43%	0.72%	0	-0.73%	-1.46%
		自然景观	0.80%	0.40%	0	-0.41%	-0.81%
		人文景观	0.85%	0.43%	0	-0.44%	-0.87%
	用地潜力	区域用地规划	1.00%	0.50%	0	-0.51%	-1.02%

表1-47 四级公共管理与公共服务用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离（米）	<400	[400,500)	[500,600)	[600,700)	≥700
	基本设施状况	距教育设施距离（米）	<400	[400,550)	[550,700)	[700,850)	≥850
		距医疗设施距离（米）	<400	[400,550)	[550,700)	[700,850)	≥850
		供水设施	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		距公交车站距离（米）	<250	[250,300)	[300,350)	[350,400)	≥400

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
		距汽车客运站距离（米）	<500	[500,700)	[700,900)	[900,1100)	≥1100
	人口状况	客流集聚度	客流人口稠密区, 客流人口密度大	客流人口较稠密区, 客流人口密度较大	客流人口一般, 客流人口密度一般	客流人口较稀疏区, 客流人口密度较小	客流人口稀疏区, 客流人口密度小
		居住集聚度	常住人口稠密区, 常住人口密度大	常住人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口一般, 常住人口密度一般	常住人口较稀疏区, 常住人口密度较小	常住人口稀疏区, 常住人口密度小
	环境条件	大气污染	空气质量优, 无大气污染	空气质量较优, 基本无大气污染	有大气污染, 但不影响居住	大气污染较严重, 对居住有较大影响	大气污染严重, 严重影响居住
		噪音污染	安静, 无噪音污染	较安静, 基本无噪音污染	有噪音污染, 但不影响睡眠	污染噪音较大, 对睡眠有较大影响	噪音污染严重, 严重影响睡眠
		水污染	排污通畅、无污染	排污较通畅、基本无污染	排污一般、有一定污染	排污较差、污染较严重	排污差、污染严重
		工程地质	工程地质条件好, 对建筑无影响	工程地质条件较好, 对建筑基本无影响	工程地质条件一般, 对建筑有较小影响	工程地质条件较差, 对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣, 对建筑有严重影响
		地形地势	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势很不平坦
		绿地覆盖度	区域内绿化率高	区域内绿化率较高	区域内绿化率一般	区域内绿化率较低	区域内绿化率低
		自然景观	区域内自然景观条件好, 对居住用极为有利	区域内自然景观条件良好, 对居住较为有利	区域内自然景观条件一般, 对居住无不良影响	区域内自然景观条件较差, 对居住有一定影响	区域内自然景观条件差, 对居住产生严重影响
		人文景观	人文景观条件好, 对居住极为有利	人文景观条件良好, 对居住较为有利	人文景观条件一般, 对居住无不良影响	人文景观条件较差, 对居住有一定影响	人文景观条件差, 对居住产生严重影响
	用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用	区域规划为较适合用途,	区域规划为一般适合用	区域规划为不太适合用途,	区域规划为不

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
			途，规划前景好	规划前景较好	途，规划前景一般	规划前景较差	适合用途，规划前景差

表1-48 四级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	1.78%	0.89%	0	-0.88%	-1.76%
	基本设施状况	距教育设施距离	0.63%	0.32%	0	-0.31%	-0.62%
		距医疗设施距离	0.66%	0.33%	0	-0.33%	-0.65%
		供水设施	1.79%	0.90%	0	-0.88%	-1.76%
		排水设施	1.47%	0.74%	0	-0.73%	-1.45%
		供电设施	0.67%	0.34%	0	-0.33%	-0.66%
	交通条件	道路通达度	0.97%	0.49%	0	-0.48%	-0.96%
		距公交站距离	0.91%	0.46%	0	-0.45%	-0.90%
		距汽车客运站距离	0.24%	0.12%	0	-0.12%	-0.23%
	人口状况	客流集聚度	0.20%	0.10%	0	-0.10%	-0.20%
		居住集聚度	0.20%	0.10%	0	-0.10%	-0.19%
	环境条件	大气污染	0.31%	0.16%	0	-0.16%	-0.31%
		噪音污染	0.31%	0.16%	0	-0.15%	-0.30%
		水污染	0.51%	0.26%	0	-0.26%	-0.51%
		工程地质	0.25%	0.13%	0	-0.13%	-0.25%
		地形地势	0.26%	0.13%	0	-0.13%	-0.26%
		绿地覆盖度	1.56%	0.78%	0	-0.77%	-1.54%
		自然景观	0.87%	0.44%	0	-0.43%	-0.86%
		人文景观	0.93%	0.47%	0	-0.46%	-0.92%
	用地潜力	区域用地规划	1.09%	0.55%	0	-0.54%	-1.08%

3.容积率修正系数

表1-49 公共管理与公共服务用地容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.0<r<2.0	2.0≤r<4.0	≥4.0
修正系数	1.4241	$(2.0/r)^{0.51}$	$(2.0/r)^{0.39}$	0.7631

注：（1）容积率为建设项目综合容积率；

（2）容积率≤1.0时，修正系数已考虑空地价值，地价计算公式采用建筑面积计算总价；

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

4.其他个别因素修正

表1-50 其他个别因素修正系数表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地大小	指标说明	宗地面积大，利于开发利用	宗地面积较大，较利于开发利用	宗地面积适中，开发利用情况一般	宗地面积偏小，较不利于开发利用	宗地面积过小，不利于开发利用
	修正系数（%）	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地形状	指标说明	形状规则，对土	形状较规则，对土地	形状基本规则，对土地	形状较不规则，对土地	形状不规则，对土地利用产

指标标准		优	较优	一般	较差	劣
		地利用极为有利	利用较为有利	利用无不良影响	利用有一定影响	生严重影响
	修正系数 (%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力好	宗地地基承载力较好	宗地地基承载力适宜	宗地地基承载力较差	宗地地基承载力差
	修正系数 (%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
景观条件	指标说明	景观条件好, 对居住极为有利	景观条件良好, 对居住较为有利	景观条件一般, 对居住无不良影响	景观条件较差, 对居住有一定影响	景观条件差, 对居住产生严重影响
	修正系数 (%)	3.0	1.0	0	-1.0	-3.0

5.土地剩余使用年期修正编制

公共管理与公共服务用地基准地价为最高使用年期 50 年的价格, 当待估宗地剩余使用年期不到 50 年时, 应进行使用年期修正。

土地剩余使用年期修正公式为:

$$Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^n \right] / \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^m \right]$$

式中: r —土地还原率;

M —土地使用权法定最高出让年限;

N —公共管理与公共服务用地土地剩余使用年期;

Y —出让年期修正系数。

公共管理与公共服务用地年期修正还原率为 5.23%, 通过年期修正公式计算得出年期修正系数如下表:

表 1-51 公共管理与公共服务用地剩余使用年期修正系数表 (土地还原率 $r=5.23\%$)

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0539	0.1052	0.1538	0.2001	0.2441	0.2859	0.3256	0.3633	0.3992	0.4332
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4656	0.4964	0.5256	0.5534	0.5798	0.6049	0.6288	0.6514	0.6730	0.6935
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7129	0.7314	0.7490	0.7656	0.7815	0.7966	0.8109	0.8245	0.8375	0.8497
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40

修正系数	0.8614	0.8725	0.8831	0.8931	0.9026	0.9117	0.9203	0.9285	0.9362	0.9436
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9506	0.9573	0.9636	0.9697	0.9754	0.9808	0.9860	0.9909	0.9956	1.0000

6. 土地开发程度修正内容（同商服用地，详见上文）

7. 期日修正（同商服用地，详见上文）

（五）公用设施用地宗地地价修正体系

1. 公用设施用地宗地地价公式

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

宗地总价=宗地地面地价×公用设施用地总土地面积

2. 区域因素修正系数

表1-52 一级公用设施用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	基本设施状况	供水设施	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛期积水较快排干	排水一般，汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		距汽车货运站距离（米）	<200	[200,400)	[400,600)	[600,800)	≥800
		距高速公路出入口距离（米）	<1000	[1000,1500)	[1500,2000)	[2000,2500)	≥2500
	人口状况	客流集聚度	客流人口稠密区，客流人口密度大	客流人口较稠密区，客流人口密度较大	客流人口一般，客流人口密度一般	客流人口较稀疏区，客流人口密度较小	客流人口稀疏区，客流人口密度小

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
		居住集聚度	常住人口稠密区,常住人口密度大	常住人口较稠密区,常住人口密度较大	常住人口一般,常住人口密度一般	常住人口较稀疏区,常住人口密度较小	常住人口稀疏区,常住人口密度小
	产业集聚效益	产业集聚影响度	集聚度高,有规模工业区分布	集聚度较高,有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差,零星工业分布	集聚度差,无工业分布
	环境条件	工程地质条件	工程地质条件好,对建筑无影响	工程地质条件较好,对建筑基本无影响	工程地质条件一般,对建筑有较小影响	工程地质条件较差,对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣,对建筑有严重影响
		地形条件	位于平原区	位于平原、丘陵过渡区	位于丘陵区	位于丘陵、山地过渡区	位于山地地区
	用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途,规划前景好	区域规划为较适合用途,规划前景较好	区域规划为一般适合用途,规划前景一般	区域规划为不太适合用途,规划前景较差	区域规划为不适合用途,规划前景差

表1-53 一级公用设施用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	基本设施状况	供水设施	0.97%	0.49%	0	-0.51%	-1.01%
		排水设施	0.88%	0.44%	0	-0.46%	-0.92%
		供电设施	1.03%	0.52%	0	-0.54%	-1.07%
	交通条件	道路通达度	1.94%	0.97%	0	-1.01%	-2.02%
		距汽车货运站距离	0.83%	0.42%	0	-0.43%	-0.86%
		距高速公路出入口距离	0.85%	0.43%	0	-0.45%	-0.89%
	人口状况	客流集聚度	0.63%	0.32%	0	-0.33%	-0.66%
		居住集聚度	0.73%	0.37%	0	-0.38%	-0.76%
	产业集聚效益	产业集聚影响度	1.32%	0.66%	0	-0.69%	-1.38%
	环境条件	工程地质条件	0.87%	0.44%	0	-0.46%	-0.91%
		地形条件	0.88%	0.44%	0	-0.46%	-0.92%

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
	用地潜力	区域用地规划	1.06%	0.53%	0	-0.56%	-1.11%

表1-54 二级公用设施用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	基本设施状况	供水设施	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛期积水较快排干	排水一般，汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		距汽车货运站距离(米)	<300	[300,500)	[500,700)	[700,900)	≥900
		距高速公路出入口距离(米)	<1500	[1500,2000)	[2000,2500)	[2500,3000)	≥3000
	人口状况	客流集聚度	客流人口稠密区，客流人口密度大	客流人口较稠密区，客流人口密度较大	客流人口一般，客流人口密度一般	客流人口较稀疏区，客流人口密度较小	客流人口稀疏区，客流人口密度小
		居住集聚度	常住人口稠密区，常住人口密度大	常住人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口一般，常住人口密度一般	常住人口较稀疏区，常住人口密度较小	常住人口稀疏区，常住人口密度小
	产业集聚效益	产业集聚影响度	集聚度高，有规模工业区分布	集聚度较高，有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差，零星工业分布	集聚度差，无工业分布
	环境条件	工程地质条件	工程地质条件好，对建筑无影响	工程地质条件较好，对建筑基本无影响	工程地质条件一般，对建筑有较小影响	工程地质条件较差，对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣，对建筑有严重影响
		地形条件	位于平原区	位于平原、丘陵过渡区	位于丘陵区	位于丘陵、山地过渡区	位于山地地区
	用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途，	区域规划为较适合用途，规划	区域规划为一般适合用途，规	区域规划为不太适合用途，规	区域规划为不

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
		规划前景好	前景较好	划前景一般	划前景较差	适合用途, 规划前景差

表1-55 二级公用设施用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	基本设施状况	供水设施	1.09%	0.55%	0	-0.55%	-1.10%
		排水设施	0.98%	0.49%	0	-0.50%	-1.00%
		供电设施	1.15%	0.58%	0	-0.59%	-1.17%
	交通条件	道路通达度	2.17%	1.09%	0	-1.10%	-2.20%
		距汽车货运站距离	0.92%	0.46%	0	-0.47%	-0.94%
		距高速公路出入口距离	0.95%	0.48%	0	-0.49%	-0.97%
	人口状况	客流集聚度	0.71%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%
		居住集聚度	0.81%	0.41%	0	-0.41%	-0.82%
	产业集聚效益	产业集聚影响度	1.47%	0.74%	0	-0.75%	-1.50%
	环境条件	工程地质条件	0.98%	0.49%	0	-0.50%	-0.99%
		地形条件	0.98%	0.49%	0	-0.50%	-1.00%
	用地潜力	区域用地规划	1.19%	0.60%	0	-0.61%	-1.21%

表1-56 三级公用设施用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	基本设施状况	供水设施	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛期积水较快排干	排水一般，汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		距汽车货运站距离（米）	<400	[400,600)	[600,800)	[800,1000)	≥1000
		距高速公路出入口距离(米)	<2000	[2000,2500)	[2500,3000)	[3000,3500)	≥3500

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
	人口状况	客流集聚度	客流人口稠密区，客流人口密度大	客流人口较稠密区，客流人口密度较大	客流人口一般，客流人口密度一般	客流人口较稀疏区，客流人口密度较小	客流人口稀疏区，客流人口密度小
		居住集聚度	常住人口稠密区，常住人口密度大	常住人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口一般，常住人口密度一般	常住人口较稀疏区，常住人口密度较小	常住人口稀疏区，常住人口密度小
	产业集聚效益	产业集聚影响度	集聚度高，有规模工业分布	集聚度较高，有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差，零星工业分布	集聚度差，无工业分布
	环境条件	工程地质条件	工程地质条件好，对建筑无影响	工程地质条件较好，对建筑基本无影响	工程地质条件一般，对建筑有较小影响	工程地质条件较差，对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣，对建筑有严重影响
		地形条件	位于平原区	位于平原、丘陵过渡区	位于丘陵区	位于丘陵、山地过渡区	位于山地地区
	用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般适合用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表1-57 三级公用设施用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	基本设施状况	供水设施	1.22%	0.61%	0	-0.59%	-1.17%
		排水设施	1.10%	0.55%	0	-0.53%	-1.06%
		供电设施	1.29%	0.65%	0	-0.62%	-1.24%
	交通条件	道路通达度	2.43%	1.22%	0	-1.18%	-2.35%
		距汽车货运站距离	1.03%	0.52%	0	-0.50%	-1.00%
		距高速公路出入口距离	1.07%	0.54%	0	-0.52%	-1.03%
	人口状况	客流集聚度	0.79%	0.40%	0	-0.38%	-0.76%
		居住集聚度	0.91%	0.46%	0	-0.44%	-0.88%
	产业集聚效益	产业集聚影响度	1.65%	0.83%	0	-0.80%	-1.60%
	环境条件	工程地质条件	1.09%	0.55%	0	-0.53%	-1.06%
		地形条件	1.10%	0.55%	0	-0.53%	-1.06%
	用地潜力	区域用地规划	1.33%	0.67%	0	-0.65%	-1.29%

表1-58 四级公用设施用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	基本设施状况	供水设施	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛期积水较快排干	排水一般，汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		距汽车货运站距离(米)	<500	[500,700)	[700,900)	[900,1100)	≥1100
		距高速公路出入口距离(米)	<2500	[2500,3000)	[3000,3500)	[3500,4000)	≥4000
	人口状况	客流集聚度	客流人口稠密区，客流人口密度大	客流人口较稠密区，客流人口密度较大	客流人口一般，客流人口密度一般	客流人口较稀疏区，客流人口密度较小	客流人口稀疏区，客流人口密度小
		居住集聚度	常住人口稠密区，常住人口密度大	常住人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口一般，常住人口密度一般	常住人口较稀疏区，常住人口密度较小	常住人口稀疏区，常住人口密度小
	产业集聚效益	产业集聚影响度	集聚度高，有规模工业区分布	集聚度较高，有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差，零星工业分布	集聚度差，无工业分布
	环境条件	工程地质条件	工程地质条件好，对建筑无影响	工程地质条件较好，对建筑基本无影响	工程地质条件一般，对建筑有较小影响	工程地质条件较差，对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣，对建筑有严重影响
		地形条件	位于平原区	位于平原、丘陵过渡区	位于丘陵区	位于丘陵、山地过渡区	位于山地地区
	用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般适合用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表1-59 四级公用设施用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	基本设施状况	供水设施	1.15%	0.58%	0	-0.59%	-1.18%
		排水设施	1.04%	0.52%	0	-0.54%	-1.07%
		供电设施	1.22%	0.61%	0	-0.63%	-1.25%
	交通条件	道路通达度	2.30%	1.15%	0	-1.18%	-2.36%
		距汽车货运站距离	0.98%	0.49%	0	-0.51%	-1.01%
		距高速公路出入口距离	1.01%	0.51%	0	-0.52%	-1.04%
	人口状况	客流集聚度	0.75%	0.38%	0	-0.39%	-0.77%
		居住集聚度	0.86%	0.43%	0	-0.44%	-0.88%
	产业集聚效益	产业集聚影响度	1.56%	0.78%	0	-0.81%	-1.61%
	环境条件	工程地质条件	1.03%	0.52%	0	-0.53%	-1.06%
		地形条件	1.04%	0.52%	0	-0.54%	-1.07%
	用地潜力	区域用地规划	1.26%	0.63%	0	-0.65%	-1.30%

3.其他个别因素修正

表1-60 其他个别因素修正系数表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数(%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力好	宗地地基承载力较好	宗地地基承载力适宜	宗地地基承载力较差	宗地地基承载力差
	修正系数(%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0

4.土地剩余使用年期修正编制

公用设施用地基准地价为最高使用年期 50 年的价格，当待估宗地剩余使用年期不到 50 年时，应进行使用年期修正。

土地剩余使用年期修正公式为：

$$Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^n \right] / \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^m \right]$$

式中： r —土地还原率；

M —土地使用权法定最高出让年限；

N —公用设施用地土地剩余使用年期；

Y —出让年期修正系数。

公用设施用地年期修正还原率为 4.70%，通过年期修正公式计算得出年期修正系数如下表：

表 1-61 公用设施用地使用年期修正系数（土地还原率 $r=4.70\%$ ）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0499	0.0976	0.1431	0.1866	0.2281	0.2678	0.3057	0.3419	0.3765	0.4095
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4410	0.4711	0.4999	0.5273	0.5536	0.5787	0.6026	0.6254	0.6473	0.6681
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6881	0.7071	0.7253	0.7426	0.7592	0.7750	0.7901	0.8046	0.8184	0.8316
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8441	0.8562	0.8676	0.8786	0.8891	0.8991	0.9086	0.9177	0.9265	0.9348
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9427	0.9503	0.9576	0.9645	0.9711	0.9774	0.9835	0.9892	0.9947	1.0000

5. 土地开发程度修正内容编制（同商服用地，详见上文）

6. 期日修正（同商服用地，详见上文）

二、用地类型修正

(一) 其他用地类型修正系数

表2-1 其他用地价格参照修正系数表

用地类型		含义	对应的用地用海分类	城市用地分类	修正基准	修正系数	备注
商服用地	零售商业用地	指商铺、商场、超市、服装及小商品市场等用地。	零售商业用地(090101)	零售商业用地(B11)	商服用地	1.0	/
		指零售加油、加气、充换电站等用地。	公用设施营业网点用地(090105)	加油加气站用地(B41)		1.8	修正后为地面地价,且不作容积率修正
	批发市场用地	指以批发功能为主的市场用地。	批发市场用地(090102)	批发市场用地(B12)		1.0	/
	餐饮用地	指饭店、餐厅、酒吧等用地。	餐饮用地(090103)	餐饮用地(B13)		0.8	/
	旅馆用地	指宾馆、旅馆、招待所等有住宿功能的度假村等用地。	旅馆用地(090104)	旅馆用地(B14)		0.8	/
	商务金融用地	指金融保险、艺术传媒、设计、技术服务、物流管理中心等综合性办公用地。	商务金融用地(0902)	商务设施用地(B2、含B21、B29)		1.0	/
	娱乐用地	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧以及绿地率小于65%的大型游乐等设施用地。	娱乐用地(090301)	娱乐用地(B31)		0.8	/
	其他商服用地	指除以上之外的商业服务业用地,包括高尔夫练习场、赛马场、以观光娱乐为目的的直升机停机坪等通用航空、汽车维修站以及宠物医院、洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用产品修理网点、	其他商业服务业用地(0904)	其他公用设施营业网点用地(B49)、其他服务设施用地(B9)、康体用地(B32)		0.8	/

用地类型		含义	对应的用地用海分类	城市用地分类	修正基准	修正系数	备注
		物流营业网点等用地。					
住宅用地	城镇住宅用地	指用于城镇生活居住功能的各类住宅建筑用地及其附属设施用地。	二类城镇住宅用地（070102） 三类城镇住宅用地（070103）	二类居住用地（R2）	住宅用地	1.0	/
	低密度住宅用地	指别墅、排屋等低密度住宅（原则上容积率小于1.0）。	一类城镇住宅用地（070101）	一类居住用地（R1）		3.0	不作容积率修正
工矿仓储用地	工业用地	指工矿企业的生产车间、装备修理、自用库房及其附属设施用地，包括专用铁路、码头和附属道路、停车场等用地，包括工业生产必须的研发、设计、测试、中试用地，不包括采矿用地。	工业用地（1001）	工业用地（M，含M1、M2、M3）	工业用地	1.0	/
	采矿用地	指采矿、采石、采砂（沙）场，砖瓦窑等地面生产用地及排土（石）、尾矿堆放用地。	采矿用地（1002）	/		1.0	/
	盐田	指用于以自然蒸发方式进行盐业生产的用地，包括晒盐场所、盐池及附属设施用地。	盐田（1003）	/		1.0	/
	物流仓储用地	指国家和省级战略性储备库以外，城镇、村庄用于物资存储、中转、配送等设施用地，包括附属设施、道路、停车场等用地	物流仓储用地（1101）	物流仓储用地（W，含W1、W2、W3）		1.0	/
公共管理与公共服务	机关团体用地	指党政机关、人民团体及其相关直属机构、派出机构和直属事业单位的办公及附属设施用地。	机关团体用地（0801）	行政办公用地（A1）	公共管理与公共服务用地	1.0	/
	新闻出版用地	指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地。	/	艺术传媒用地（B22）		1.0	/
	教育用地	指高等教育、中等职业教育、中小学教育、幼儿园、特殊教育设施等用地，包括为学校配建的独立地段的学生生活用地。	教育用地（0804）	高等院校用地（A31）、中等专业学校用地（A32）、中小学用地（A33）、特		1.0	/

用地类型		含义	对应的用地用海分类	城市用地分类	修正基准	修正系数	备注
用地				特殊教育用地 (A34)			
	科研用地	指科研机构及其科研设施、企业科学研究和研发设施用地。	科研用地 (0802)	科研用地 (A35)		1.0	/
	医疗卫生用地	指医疗、预防、保健、护理、康复、急救、安宁疗护等用地。	医疗卫生用地 (0806)	医疗卫生用地 (A5)		1.0	/
	社会福利用地	指为老年人、儿童及残疾人等提供社会福利和慈善服务的设施用地。	社会福利用地 (0807)	社会福利设施用地 (A6)		0.8	/
	文化设施用地	指图书、展览等公共文化设施用地。	文化设施用地 (0803)	文化设施用地 (A2, 含 A21、A22)		1.0	/
	体育用地	指体育场馆、体育训练基地、溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场,以及水上运动的陆域部分等用地,不包括学校、企事业、军队等机构内部专用的体育设施用地。	体育用地 (0805)	体育用地 (A4, 含 A41、A42)		1.0	/
公用设施用地	公用设施用地	指用于城乡和区域基础设施的供水、排水、供电、供燃气、供热、通信、邮政、广播电视、环卫、消防、水工等设施用地。	公用设施用地 (13)	公用设施用地 (U, 含 U1、U2、U3、U9)	公用设施用地	1.0	/
	绿地与开敞空间用地	指城镇、村庄范围内的公园、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。	绿地与开敞空间用地 (14)	公园绿地 (G1)		0.8	/
特殊用地	宗教用地	指宗教活动场所用地。	宗教用地 (1503)	宗教设施用地 (A9)	公共管理与公共服务用地	1.0	/
	殡葬用地	指殡仪馆、火葬场、骨灰存放处和陵园、墓地等用地。	殡葬用地 (1506)	其他服务设施用地 (B9)		1.5	修正后为地面地价,且不作容积率

用地类型		含义	对应的用地用海分类	城市用地分类	修正基准	修正系数	备注
							修正
	监教场所用地	指监狱、看守所、劳改场、戒毒所等用地范围内的建设用地，不包括公安局等行政办公设施用地。	监教场所用地（1505）	/		1.0	/
	风景名胜设施用地	指具有保护价值的古遗址、古建筑、古墓葬、石窟寺、近现代史迹及纪念建筑等用地，不包括已作其他用途的文物古迹用地。	文物古迹用地（1504）	文物古迹用地（A7）		1.0	/
交通运输用地	停车库用地	指用于室内停放车辆（含设有充电桩）的停车库、停车楼等用地（含社会停车库及住宅、商业、办公等用地配建的停车楼、地上和地下停车库，不包括非机动车库）。	社会停车场用地（120803）	交通场站用地（S4，含 S41、S42）	住宅用地	地上停车库修正系数为 0.7；地下一层停车库修正系数为 0.28；地下二层停车库修正系数为 0.14	不作容积率修正
	铁路用地	指铁路编组站、轨道线路（含城际轨道）等用地，不包括铁路客货货运站等交通场站用地。	铁路用地（1201）	轨道交通线路用地（S2）	工业用地	1.0	/
	公路用地	指国道、省道、县道和乡道用地及附属设施用地，不包括已纳入城镇集中连片建成区，发挥城镇内部道路功能的路段，以及公路长途客货货运站等交通场站用地。	公路用地（1202）	城市道路用地（S1）		1.0	/
	城镇村道路用地	指城镇、村庄范围内公用道路及行道树用地，包括快速路、主干路、次干路、支路、专用人行道和非机动车道等用地，包括其交叉口用地。	城镇道路用地（1207）	城市道路用地（S1）		1.0	/
	交通服务场站用地	指交通服务设施用地，不包括交通指挥中心、交通队等行政办公设施用地。	交通场站用地（1208）	交通场站用地（S4，含 S41、S42）		1.1	/
	农村道路	指农村范围内，南方宽度 ≥ 1.0 米、 ≤ 8 米，北方	乡村道路用地	/		1.0	/

用地类型		含义	对应的用地用海分类	城市用地分类	修正基准	修正系数	备注
		宽度 ≥ 2.0 米、 ≤ 8 米，用于村间、田间交通运输米，用于村间、田间交通运输，并在国家公路网络体系（乡道及乡道以上公路）之外，以服务于农村农业生产为主要用途的道路（含机耕道）。	（0601）				
	管道运输用地	指运输矿石、石油和天然气等地面管道运输用地，地下管道运输规定的地面控制范围内的用地应按其地面实际用途归类。	管道运输用地（1205）	其他交通设施用地（S9）		1.0	/

备注：（1）本表适用于其他用地类型地块级别基准地价计算；

（2）上述修正系数通过修正将一级用途商服、住宅、工业、公共管理与公共服务、公用设施用地扩大到其他土地利用二级分类，修正后为对应二级用地类型的基准地价参考标准，仅适用于基准地价；

（3）具有多种用途的土地应按土地分摊面积分别确定用地类型。

（二）基于其他用地价格参照系数修正的宗地地价计算公式

1. 参照商服用地基准地价修正的宗地地价计算公式

（1）商服用地中参照商服用地基准地价进行修正的批发市场用地、餐饮用地、娱乐用地（B31）和其他商业服务业用地宗地地价参照对应的商服用地基准地价的宗地地价计算公式进行计算：

（1）所临道路不存在商服路线价时，公式为：

商服用地宗地平均楼面地价=商服级别基准地价×其他用地价格参照系数×商服容积率修正系数×街角地修正系数×（1+商服客流集聚度修正系数）×商服期日修正系数×（1+商服区域因素修正系数之和）×（1+商服其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值

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

宗地总价=宗地平均楼面地价×商服总计容建筑面积

评估具体某一楼层地价时，需要使用楼层分配系数的计算公式：

某一楼层的楼面地价=宗地平均楼面地价×对应楼层的楼层分配系数

某一楼层的总价=对应楼层的楼面地价×对应楼层的计容建筑面积

含有商服部分的多种用途综合用地或部分独立建设商服的大型综合体，若规划条件中有明确的商服功能用地对应容积率（按综合用地中商服独立建设部分土地面积核定），按对应的容积率进行修正；若无明确商服功能用地对应的容积率，其容积率按商服部分建筑面积计算的商服容积率进行修正，即商服容积率=商服部分的计容建筑面积÷宗地总用地面积。

（2）所临道路存在路线价时，公式为：

商服用地宗地平均楼面地价={ [路线价总价×标准深度内建筑面积×深度修正系数×宽深比修正系数+商服级别基准地价×（商服总建筑面积-标准深度内建筑面积）]÷商服总建筑面积 }×其他用地价格参照系数×商服容积率修正系数×街角地修正系数×（1+商服客流集聚度修正系数）×商服期日修正系数×（1+商服区域因素修正系数之和）×（1+商服其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值

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

宗地总价=宗地平均楼面地价×商服总计容建筑面积

评估具体某一楼层地价时，需要使用楼层分配系数的计算公式：

某一楼层的楼面地价=宗地平均楼面地价×对应楼层的楼层分配系数

某一楼层的总地价=对应楼层的楼面地价×对应楼层的计容建筑面积

含有商服部分的多种用途综合用地或部分独立建设商服的大型综合体,若规划条件中有明确的商服功能用地对应容积率(按综合用地中商服独立建设部分土地面积核定),按对应的容积率进行修正;若无明确商服功能用地对应的容积率,其容积率按商服部分计容建筑面积计算的商服容积率进行修正,即商服容积率=商服部分的计容建筑面积÷宗地总用地面积。

(2)商服用地中参照商服用地基准地价进行修正的加油加气站用地(B41)宗地地价按以下公式计算:

宗地土地面积单价=商服级别基准地价×其他用地价格参照修正系数×商服期日修正系数×街角地修正系数×(1+商服客流集聚度修正系数)×(1+商服区域因素修正系数之和)×(1+商服其他个别因素修正系数之和)×商服土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值

宗地总地价=宗地地面地价×宗地总土地面积

注:加油加气站用地(B41)以商服用地基准地价为基准,经用地类型修正后作为该用地类型的地面地价,且不作容积率修正。

2.参照住宅用地基准地价修正的宗地地价计算公式

(1)住宅用地中的低密度住宅用地的宗地地价参照住宅用地基准地价宗地地价计算公式进行计算:

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

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

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

(2)交通运输用地中参照住宅基准地价进行修正的地上停车库用地宗地地价按以下公式计算:

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

宗地总地价=宗地土地面积单价×宗地总土地面积

(3)交通运输用地中参照住宅基准地价进行修正的地下停车场用地宗地地

价按以下公式计算：

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

地下一层停车库用地总地价=地下一层停车库用地建筑面积单价×地下一层停车库用地总建筑面积

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

地下二层停车库用地总地价=地下二层停车库用地建筑面积单价×地下二层停车库用地总建筑面积

3.参照工业用地基准地价修正的宗地地价计算公式

工矿仓储用地和交通运输用地（停车场用地除外）的宗地地价参照对应的工业用地基准地价宗地地价计算公式进行计算：

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

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

4.参照公共管理与公共服务用地基准地价修正的宗地地价计算公式

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

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

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

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

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

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

对应用地类型宗地总价=对应用地类型宗地土地面积单价×对应用地类
型宗地总土地面积

5.参照公用设施用地基准地价修正的宗地地价计算公式

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

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

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

6.其他用地类型剩余使用年期修正及其他个别因素修正规定

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

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

式中: R —对应参照用地的土地还原率;

M —其他用地类型土地使用权法定最高出让年期;

N —其他用地类型土地剩余使用年期;

Y —出让年期修正系数。

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

三、特殊处理办法

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

2.当一宗商服用地同时临多条路线价时,应参照商服用地宗地地价公式对临
路线价部分进行测算,且重复部分按照路线价价格高的计算。

3.当待估宗地范围涉及两个及以上级别时，价格取各级别价格的加权值，其修正系数取面积占比最大的修正系数。

4.在评估确定工业用地出让地价时，若经过基准地价修正后的结果较《全国工业用地出让最低价标准》规定的标准低，则按政策规定取最低价标准。