

惠州仲恺高新区2021年国有建设用地 标定地价更新项目

成 果 汇 编 及 应 用 指 南

惠州市国土资源局仲恺高新技术产业开发区分局
广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司

二〇二三年三月

目 录

第一章工作范围及地价内涵	1
一、工作范围	1
二、标定地价内涵	2
第二章仲恺高新区2021年度标定地价更新项目成果	4
第三章仲恺高新区2021年度标定地价更新项目成果	18
一、标准宗地所处级别的确定	18
二、各用途相应土地级别区域因素修正	22
第四章仲恺高新区2021年度标定地价更新项目成果应用	53
一、标定地价成果应用说明	53
（一）收集标定地价的成果资料	53
（二）确定待估宗地所处的标定区域	53
（三）调查待估宗地地价影响因素的指标条件	53
（四）确定修正系数	53
（五）计算宗地地价	54
二、仲恺高新区2021年度标定地价更新项目成果应用示例	55
（一）应用标定地价成果评估商服用地地价	55
（二）应用标定地价成果评估住宅用地地价	59
（三）应用标定地价成果评估商住混合用地地价	65
三、其他说明	66

第一章工作范围及地价内涵

一、工作范围

仲恺高新区国有建设用地标定地价更新项目工作范围为仲恺高新区惠环街道、陈江街道、潼侨镇、潼湖镇、沥林镇、潼湖军垦农场、东江科技园以及惠南科技园等八个镇（街道、农场、科技园），各镇（街道、农场、科技园）的工作范围主要是依据基准地价评估范围和行政区范围确定，共计面积约为349.56平方公里。

工作对象是划定标定区域内的国有建设用地。

表1 惠州仲恺高新区2021年国有建设用地标定地价更新项目工作范围面积统计表

序号	镇（街道、农场、科技园）名称	工作范围	区域面积 （平方公里）
	惠环街道	行政区范围	29.74
2	陈江街道	行政区范围	71.73
3	潼侨镇	行政区范围	22.28
4	潼湖镇	行政区范围	113.09
5	沥林镇	行政区范围	48.28
6	潼湖军垦农场	行政区范围	46.22
7	东江科技园	东江科技园规划区	12.36
8	惠南科技园	惠南科技园规划区	5.86
合计		——	349.56



图 1 惠州仲恺高新区2021年国有建设用地标定地价更新项目工作范围图

二、标定地价内涵

1、商服用地标准宗地地价内涵

标准宗地在正常市场状况、公开市场竞争条件下，设定为土地权属完整、土地使用年期 40 年、现状开发程度、现状（规划）容积率，于估价期日 2021 年 1 月 1 日的国有出让土地使用权价格。

2、住宅用地标准宗地地价内涵

标准宗地在正常市场状况、公开市场竞争条件下，设定为土地权属完整、土地使用年期 70 年、现状开发程度、现状（规划）容积率，于估价期日 2021 年 1 月 1 日的国有出让土地使用权价格。

3、商住混合用地标准宗地地价内涵

标准宗地在正常市场状况、公开市场竞争条件下，设定为土地权属完整、土地使用年期商服用途 40 年，住宅用途 70 年、现状开发程度、现状（规划）容积率，于估价期日 2021 年 1 月 1 日的国有出让土地使用权价格。

4、工业用地标准宗地地价内涵

标准宗地在正常市场状况、公开市场竞争条件下，设定为土地权属完整、土地使用年期 50 年、现状开发程度、现状（规划）容积率，于估价期日 2021 年 1 月 1 日的国有出让土地使用权价格。

5、公共管理与公共服务项目用地标准宗地地价内涵

标准宗地在正常市场状况、公开市场竞争条件下，设定为土地权属完整、土地使用年期 50 年、现状开发程度、现状（规划）容积率，于估价期日 2021 年 1 月 1 日的国有出让土地使用权价格。

表 2 标准宗地地价内涵一览表

分项	地价内涵				
评估基准日	2021 年 1 月 1 日				
价格构成	包含征收安置补偿费（含被征地农民养老保障资金）、土地开发费、各项税费、利息、利润、土地增值收益等				
开发程度	按现状土地开发程度设定				
用地类型	住宅用地	商服用地	商住混合用地	公共服务项目用地	工业用地
容积率	已完成建设宗地按照现状容积率设定，未完成建设宗地按照规划容积率设定				
土地年限（年）	70	40	商服用途 40 年、住宅用途 70 年	50	50
价格类型	楼面地价	楼面地价	商服/住宅平均楼面地价	地面地价	地面地价
市场特征	平稳正常情况，公开竞争市场条件				
价格权利特征	国有出让土地使用权价格，不考虑抵押权、地役权等他项权利的限制				

第二章仲恺高新区2021年度标定地价更新项目成果

表3 仲恺高新区2021 年度标定地价汇总表

编号	标准宗地编码	位置和名称	土地用途	权利类型	土地面积 (m ²)	容积率	开发程度	设定使用 年期 (年)	标定地价 (元/m ²)			
									商业部分平 均楼面价	住宅部分平 均楼面价	标定地价 地面价	标定地价 楼面价
1	441302S50000101	惠州市仲恺大道 (惠环段) 175 号	商服用地	出让	4764	2.4	五通一平	商服 40 年	4187	——	10049	4187
2	441302S50000201	惠州仲恺高新区 47 号小区 2K47— 01Z	商服用地	出让	8124.7	3.2	五通一平	商服 40 年	3488	——	11161	3488
3	441302S50000301	仲恺高新区 29— 03Z 号地块	商服用地	出让	8782	3.83	五通一平	商服 40 年	3165	——	12122	3165
4	441302S50000401	惠州仲恺高新区 陈江街道五一村	商服用地	出让	12420.8	2.02	五通一平	商服 40 年	4666	——	9425	4666
5	441302S50000501	惠州仲恺高新区 陈江街道 CJ02- 04-02Z 号地块	商服用地	出让	3330.6	6.1	五通一平	商服 40 年	2469	——	15061	2469
6	441302S50000601	惠州仲恺高新区 潼湖生态智慧区 ZKC-045-32	商服用地	出让	55596	5.4	五通一平	商服 40 年	2166	——	11696	2166

编号	标准宗地编码	位置和名称	土地用途	权利类型	土地面积 (m ²)	容积率	开发程度	设定使用 年期 (年)	标定地价 (元/m ²)			
									商业部分平 均楼面价	住宅部分平 均楼面价	标定地价 地面价	标定地价 楼面价
7	441302S50000701	沥林镇埔心村 (惠樟公路旁) 地段	商服用地	出让	27640	1.06	五通一平	商服 40 年	5521	——	5852	5521
8	441302S50000801	惠州仲恺高新区 沥林镇英光村 ZKE-004-09 号地 块	商服用地	出让	96991	3.4	五通一平	商服 40 年	2690	——	9146	2690
9	441302S50000901	惠州仲恺高新区 东江产业园	商服用地	出让	7099	3.8	五通一平	商服 40 年	2983	——	11335	2983
10	441302S50001001	惠州仲恺高新区 惠南产业园 ZKG—010—05 号	商服用地	出让	13394	3.5	五通一平	商服 40 年	3107	——	10874	3107
11	441302Z70000101	惠环仲恺高新区 13 号小区	住宅用地	出让	210	6	五通一平	住宅 70 年	——	2521	15128	2521
12	441302Z70000201	惠州仲恺高新区 28 号小区 ZK28- 07 号	住宅用地	出让	16026	2.5	五通一平	住宅 70 年	——	3658	9144	3658
13	441302Z70000301	惠州仲恺高新区 陈江街道石珠窝 一巷 14 号	住宅用地	出让	171	6	五通一平	住宅 70 年	——	2829	16972	2829

编号	标准宗地编码	位置和名称	土地用途	权利类型	土地面积 (m ²)	容积率	开发程度	设定使用 年期 (年)	标定地价 (元/m ²)			
									商业部分平 均楼面价	住宅部分平 均楼面价	标定地价 地面价	标定地价 楼面价
14	441302Z70000401	惠州市仲恺高新区陈江街道英才街二巷26号	住宅用地	出让	147	3	五通一平	住宅 70 年	——	3765	11296	3765
15	441302Z70000501	惠州市仲恺高新区惠环街道古塘坳先锋村	住宅用地	出让	123.4	5.2	五通一平	住宅 70 年	——	2940	15288	2940
16	441302Z70000601	惠州仲恺高新区7号小区	住宅用地	出让	160	7.58	五通一平	住宅 70 年	——	2264	17163	2264
17	441302Z70000701	惠环镇仲恺高新区18号区	住宅用地	出让	104	6	五通一平	住宅 70 年	——	2573	15439	2573
18	441302Z70000801	惠州市仲恺高新区38号小区	住宅用地	出让	12931.8	2.2	五通一平	住宅 70 年	——	4373	9621	4373
19	441302Z70000901	惠州市陈江胜利小区 B9.9	住宅用地	出让	616.1	1.74	五通一平	住宅 70 年	——	4673	8130	4673
20	441302Z70001001	惠州仲恺高新区陈江街道金信达商住区 D26	住宅用地	出让	100	6.7	五通一平	住宅 70 年	——	2608	17474	2608

编号	标准宗地编码	位置和名称	土地用途	权利类型	土地面积 (m ²)	容积率	开发程度	设定使用 年期 (年)	标定地价 (元/m ²)			
									商业部分平 均楼面价	住宅部分平 均楼面价	标定地价 地面价	标定地价 楼面价
21	441302Z70001101	惠州市惠城区陈江街道办事处东十八区 A7-13	住宅用地	出让	124.3	6	五通一平	住宅 70 年	——	2523	15138	2523
22	441302Z70001201	惠州市仲恺高新区通湖经济管理区牛墩六街北面 6#	住宅用地	出让	100	5	五通一平	住宅 70 年	——	2541	12703	2541
23	441302Z70001301	潼湖经济管理区菠萝山大街南面	住宅用地	出让	100	5	五通一平	住宅 70 年	——	2545	12723	2545
24	441302Z70001401	惠州仲恺高新区潼侨镇侨安新村 165 号	住宅用地	出让	79	5.5	五通一平	住宅 70 年	——	2463	13547	2463
25	441302Z70001501	惠环西坑田墩村	住宅用地	出让	80	6.5	五通一平	住宅 70 年	——	2385	15504	2385
26	441302Z70001601	潼侨镇康华住宅小区 2-23#	住宅用地	出让	129.9	3	五通一平	住宅 70 年	——	3158	9475	3158
27	441302Z70001701	惠州仲恺高新区潼侨镇联发大道北面 2 号规划区 51#	住宅用地	出让	100	7	五通一平	住宅 70 年	——	2099	14691	2099

编号	标准宗地编码	位置和名称	土地用途	权利类型	土地面积 (m ²)	容积率	开发程度	设定使用年期 (年)	标定地价 (元/m ²)			
									商业部分平均楼面价	住宅部分平均楼面价	标定地价 地面价	标定地价 楼面价
28	441302Z70001801	陈江街道甲子路西二巷30号	住宅用地	出让	110	6.73	五通一平	住宅70年	——	2387	16065	2387
29	441302Z70001901	惠州市仲恺高新区沥林镇定村路地段	住宅用地	出让	209.4	3	五通一平	住宅70年	——	3006	9019	3006
30	441302Z70002001	惠州仲恺高新区沥林镇埔仔村开发区15号	住宅用地	出让	238	2.29	五通一平	住宅70年	——	3386	7753	3386
31	441302Z70002101	惠州仲恺高新区潼湖镇广和开发区	住宅用地	出让	96	3	五通一平	住宅70年	——	2806	8419	2806
32	441302G60100101	东江高新科技产业园东兴片区DX-26-02号	工业用地	出让	66832	1.4	五通一平	工业50年	——	——	848	——
33	441302G60100201	惠州仲恺东江高新科技产业园东兴片区ZKFDX-03-02号	工业用地	出让	102444	2.2	五通一平	工业50年	——	——	855	——
34	441302G60100301	惠州市东江高新科技产业园上霞北路1号华阳工业园B区	工业用地	出让	191904.8	0.74	五通一平	工业50年	——	——	854	——

编号	标准宗地编码	位置和名称	土地用途	权利类型	土地面积 (m ²)	容积率	开发程度	设定使用 年期 (年)	标定地价 (元/m ²)			
									商业部分平 均楼面价	住宅部分平 均楼面价	标定地价 地面价	标定地价 楼面价
35	441302G60100401	惠州市数码工业园南区（三栋）	工业用地	出让	321374.6	1.4	五通一平	工业 50 年	——	——	855	——
36	441302G60100501	惠州仲恺高新区惠南产业园 ZKG-026-02 号地块	工业用地	出让	143296	1.4	五通一平	工业 50 年	——	——	858	——
37	441302G60100601	惠州市惠环镇中星管理区民警坑	工业用地	出让	44344.1	1.4	五通一平	工业 50 年	——	——	840	——
38	441302G60100701	惠州市松山工业园 7 号小区	工业用地	出让	87040.4	1.4	五通一平	工业 50 年	——	——	853	——
39	441302G60100801	惠州市仲恺高新区 34 号小区	工业用地	出让	77477	0.8	五通一平	工业 50 年	——	——	853	——
40	441302G60100901	惠州市平南新材料技术园区 49 号小区 27 号地块	工业用地	出让	27613	1.4	五通一平	工业 50 年	——	——	837	——
41	441302G60101001	惠州仲恺高新区陈江街道五一大道西 38 号	工业用地	出让	16675	1.4	五通一平	工业 50 年	——	——	839	——

编号	标准宗地编码	位置和名称	土地用途	权利类型	土地面积 (m ²)	容积率	开发程度	设定使用 年期 (年)	标定地价 (元/m ²)			
									商业部分平 均楼面价	住宅部分平 均楼面价	标定地价 地面价	标定地价 楼面价
42	441302G60101101	惠州仲恺高新区 陈江街道陈江管 理区罗群村白云 山	工业用地	出让	66541	1.4	五通一平	工业 50 年	——	——	840	——
43	441302G60101201	惠州仲恺高新区 71 号小区 ZKA- 071-01 号地块	工业用地	出让	108116	1.4	五通一平	工业 50 年	——	——	842	——
44	441302G60101301	惠环西坑下塘地 段	工业用地	出让	59161.4	1.4	五通一平	工业 50 年	——	——	843	——
45	441302G60101401	惠台工业园区 55 号小区	工业用地	出让	22218	1.4	五通一平	工业 50 年	——	——	844	——
46	441302G60101501	惠州市仲恺高新 区陈江街道观田 村地块编号 N- 005 号	工业用地	出让	29670	1.5	五通一平	工业 50 年	——	——	844	——
47	441302G60101601	惠州仲恺高新区 潼侨镇联发大道 北面 88 号	工业用地	出让	41106	2.0	五通一平	工业 50 年	——	——	834	——
48	441302G60101701	惠州仲恺高新区 潼湖镇三和村 XNY03-03-01Z	工业用地	出让	101479	0.8	五通一平	工业 50 年	——	——	836	——

编号	标准宗地编码	位置和名称	土地用途	权利类型	土地面积 (m ²)	容积率	开发程度	设定使用 年期 (年)	标定地价 (元/m ²)			
									商业部分平 均楼面价	住宅部分平 均楼面价	标定地价 地面价	标定地价 楼面价
49	441302G60101801	惠州仲恺高新区 陈江街道东升村 ZKCZ-052-09-02 号地块	工业用地	出让	25305	1.4	五通一平	工业 50 年	——	——	843	——
50	441302G60101901	惠阳市沥林镇开 发区	工业用地	出让	31175.6	1.4	五通一平	工业 50 年	——	——	834	——
51	441302G60102001	惠州仲恺高新区 沥林镇君子营国 威工业区	工业用地	出让	104458.1	1.4	五通一平	工业 50 年	——	——	833	——
52	441302G60102101	惠州仲恺高新区 沥林镇泮沥村委 会西边龙村小组 152 号	工业用地	出让	14746	1.4	五通一平	工业 50 年	——	——	827	——
53	441302G60102201	惠州市仲恺高新 区沥林镇罗村村 工业园一街 1 号	工业用地	出让	10000.1	1.4	五通一平	工业 50 年	——	——	826	——
54	441302G60102301	惠州市仲恺高新 区沥林镇英光村 东南侧 LIYG-03Z 号	工业用地	出让	24905	1.4	五通一平	工业 50 年	——	——	823	——
55	441302G60102401	惠州市沥林镇山 陂村	工业用地	出让	26785	0.2	五通一平	工业 50 年	——	——	823	——

编号	标准宗地编码	位置和名称	土地用途	权利类型	土地面积 (m ²)	容积率	开发程度	设定使用年期 (年)	标定地价 (元/m ²)			
									商业部分平均楼面价	住宅部分平均楼面价	标定地价 地面价	标定地价 楼面价
56	441302G60102501	惠州市仲恺高新区潼湖镇永平村委会唐屋村小组	工业用地	出让	7000	1.4	五通一平	工业 50 年	——	——	824	——
57	441302G60102601	潼湖镇岗里村	工业用地	出让	49500	1.4	五通一平	工业 50 年	——	——	825	——
58	441302G60102701	惠州仲恺高新区潼湖镇琥珀村 ZKD-032-01 号	工业用地	出让	48301	1.4	五通一平	工业 50 年	——	——	823	——
59	441302H70100101	陈江 CJ05-02-01Z 地块（龙辰梧桐郡府）	商住混合用地（商服 30%、住宅 70%）	出让	55655.4	3.2	六通一平	商服 40 年、住宅 70 年	3203	3236	10323	3226
60	441302H70100201	陈江街道 CJ01-05-01-01 号地块（天益城）	商住混合用地（商服 51%、住宅 49%）	出让	24559	5.28	六通一平	商服 40 年、住宅 70 年	2767	2824	14755	2795
61	441302H70100301	陈江街道 ZKB-037A 地块（华廷悦府）	商住混合用地（商服 10%、住宅 90%）	出让	43848	3.2	六通一平	商服 40 年、住宅 70 年	3843	3283	10685	3339
62	441302H70100401	仲恺 29 号小区 ZK29-02Z 地块（卓悦华府）	商住混合用地（商服 10%、住宅 90%）	出让	18115.3	3.9	六通一平	商服 40 年、住宅 70 年	3599	3159	12489	3203

编号	标准宗地编码	位置和名称	土地用途	权利类型	土地面积 (m ²)	容积率	开发程度	设定使用年期 (年)	标定地价 (元/m ²)			
									商业部分平均楼面价	住宅部分平均楼面价	标定地价地面价	标定地价楼面价
63	441302H70100501	仲恺高新区 45 号小区 ZKA-045-03-01 地块 (仲恺欢乐道家园)	商住混合用地 (商服 10%、住宅 90%)	出让	13896	3.3	六通一平	商服 40 年、住宅 70 年	3652	3202	10717	3247
64	441302H70100601	陈江街道 ZKB-021-02 号地块 (昊翔源壹城中心)	商住混合用地 (商服 10%、住宅 90%)	出让	42350	4	六通一平	商服 40 年、住宅 70 年	3493	3093	12529	3133
65	441302H70100701	惠环街道古塘坳立新二村 GTA-32-01-01Z 地块 (海伦堡海伦时光)	商住混合用地 (商服 15%、住宅 85%)	出让	32044.1	3.8	六通一平	商服 40 年、住宅 70 年	3304	3117	11951	3145
66	441302H70100801	惠环街道 ZKA-053-01 地块 (奥园天翔誉峰)	商住混合用地 (商服 10%、住宅 90%)	出让	37693	3.8	六通一平	商服 40 年、住宅 70 年	3469	3039	11710	3082
67	441302H70100901	惠州市潼侨镇侨南大道西侧	商住混合用地 (商服 10%、住宅 90%)	出让	43152.2	2.5	五通一平	商服 40 年、住宅 70 年	4164	3594	9127	3651
68	441302H70101001	惠州仲恺高新区陈江白云地段	商住混合用地 (商服 8%、住宅 92%)	出让	39412	3.5	五通一平	商服 40 年、住宅 70 年	4046	3546	12552	3586

编号	标准宗地编码	位置和名称	土地用途	权利类型	土地面积 (m ²)	容积率	开发程度	设定使用年期 (年)	标定地价 (元/m ²)			
									商业部分平均楼面价	住宅部分平均楼面价	标定地价 地面价	标定地价 楼面价
69	441302H70101101	惠州仲恺高新区陈江街道曙光大道西侧 ZKB-055-03-01 号	商住混合用地（商服 3.7%、住宅 96.3%）	出让	107180	3.02	五通一平	商服 40 年、住宅 70 年	4117	3500	10640	3523
70	441302H70101201	惠州仲恺高新区惠环街道西坑工业区 ZKHY05-04 号地块	商住混合用地（商服 10%、住宅 90%）	出让	23125	3.5	五通一平	商服 40 年、住宅 70 年	3688	3238	11492	3283
71	441302H70101301	惠州仲恺高新区潼侨镇 ZKC-047-16 号地块	商住混合用地（商服 10%、住宅 90%）	出让	66301	3.5	五通一平	商服 40 年、住宅 70 年	3632	3242	11483	3281
72	441302H70101401	惠州仲恺高新区潼侨镇 TQ-11-06Z	商住混合用地（商服 10%、住宅 90%）	出让	18784.2	3	五通一平	商服 40 年、住宅 70 年	3575	3135	10759	3179
73	441302H70101501	惠州仲恺高新区沥林镇仲恺八路 10 号	商住混合用地（商服 25%、住宅 75%）	出让	45811	3	五通一平	商服 40 年、住宅 70 年	3257	3289	9843	3281
74	441302H70101601	东江产业园上霞片区 SX-02-03Z 号地块	商住混合用地（商服 25%、住宅 75%）	出让	26181.7	3	五通一平	商服 40 年、住宅 70 年	3058	3090	10005	3082

编号	标准宗地编码	位置和名称	土地用途	权利类型	土地面积 (m ²)	容积率	开发程度	设定使用年期 (年)	标定地价 (元/m ²)			
									商业部分平均楼面价	住宅部分平均楼面价	标定地价 地面价	标定地价 楼面价
75	441302H70101701	惠州仲恺高新区东江产业园东兴片区 DX-08-01-03 号地块	商住混合用地（商服10%、住宅90%）	出让	34598	2.4	五通一平	商服 40 年、住宅 70 年	3683	3383	8192	3413
76	441302H70101801	惠州仲恺高新区惠南高新科技产业园	商住混合用地（商服25%、住宅75%）	出让	27605	1.64	五通一平	商服 40 年、住宅 70 年	4046	4086	6684	4076
77	441302H70101901	惠州仲恺高新区陈江街道青春梧村	商住混合用地（商服2%、住宅98%）	出让	13778.4	2.4	五通一平	商服 40 年、住宅 70 年	4210	3710	8928	3720
78	441302H70102001	惠州仲恺高新区沥林镇迭石龙村地段 ZKE-036-02-01-01 号	商住混合用地（商服10%、住宅90%）	出让	41489	3.5	五通一平	商服 40 年、住宅 70 年	3455	3005	10676	3050
79	441302H70102101	惠州仲恺高新区沥林镇英光村 ZKE-005-20-01 号地块	商住混合用地（商服10%、住宅90%）	出让	48997	2.5	五通一平	商服 40 年、住宅 70 年	3916	3376	8636	3430
80	441302L80900101	惠州仲恺高新区惠环街道西坑村 ZKA-048-02 号	公用设施用地	出让	10423	1.026	五通一平	公共服务 50 年	——	——	1285	——

编号	标准宗地编码	位置和名称	土地用途	权利类型	土地面积 (m ²)	容积率	开发程度	设定使用年期 (年)	标定地价 (元/m ²)			
									商业部分平均楼面价	住宅部分平均楼面价	标定地价 地面价	标定地价 楼面价
81	441302L80900201	惠州市东江高新科技产业园 DX-29-04 号	公用设施用地	出让	20668.1	1.067	五通一平	公共服务 50 年	——	——	1393	——
82	441302H70102201	惠州仲恺高新区陈江街道 ZKB-051-03C 号地块	商服用地、城镇住宅用地（商服 10%、住宅 90%）	出让	28208	3.8	五通一平	商服 40 年、住宅 70 年	3514	3194	12258	3226
83	441302G60102801	惠州仲恺高新区陈江街道青春村 ZKQC-01-09 号地块	工业用地	出让	44020	3.0	五通一平	工业 50 年	——	——	834	——
84	441302G60102901	惠州仲恺高新区惠环街道平南工业区 ZKA-058-01 地块	工业用地	出让	57982	3.5	五通一平	工业 50 年	——	——	846	——
85	441302H70102301	惠州仲恺高新区陈江街道环侨路 299 号玖云台	商服用地、城镇住宅用地（商服 10%、住宅 90%）	出让	49836	2.8	五通一平	商服 40 年、住宅 70 年	4048	3518	9997	3571
86	441302H70102401	惠州仲恺高新区陈江街道青春村 ZKQC-03-04 号地块	商服用地、城镇住宅用地（商服 10%、住宅 90%）	出让	30441	3	五通一平	商服 40 年、住宅 70 年	3941	3461	10527	3509

编号	标准宗地编码	位置和名称	土地用途	权利类型	土地面积 (m ²)	容积率	开发程度	设定使用年期 (年)	标定地价 (元/m ²)			
									商业部分平均楼面价	住宅部分平均楼面价	标定地价 地面价	标定地价 楼面价
87	441302Z70002201	惠州市潼侨侨场新村	住宅用地	出让	81.4	5	五通一平	住宅 70 年	——	2844	14221	2844
88	441302H70102501	惠州仲恺高新区陈江街道 ZKCH-03-029-01 号地块	商服用地、城镇住宅用地（商服 10%、住宅 90%）	出让	22753	3.5	五通一平	商服 40 年、住宅 70 年	3512	3132	11094	3170
89	441302G60103001	惠州仲恺高新区陈江街道东江村廖岗村民小组（惠樟公路边）	工业用地	出让	20000	1.4	五通一平	工业 50 年	——	——	833	——
90	441302G60103101	沥林镇沥林村	工业用地	出让	14824	1.4	五通一平	工业 50 年	——	——	823	——
91	441302G60103201	惠州仲恺高新区沥林镇埔心村	工业用地	出让	24244	0.6	五通一平	工业 50 年	——	——	826	——
92	441302Z70002301	惠州市仲恺高新区沥林镇迭石龙村	住宅用地	出让	121.1	5	五通一平	住宅 70 年	——	2033	10165	2033
93	441302Z70002401	潼湖镇永平住宅区地段	住宅用地	出让	115.2	3	五通一平	住宅 70 年	——	2777	8330	2777

第三章仲恺高新区2021年度标定地价更新项目成果修正体系

为了更好地满足地价管理、土地资产管理以及自然资源管理部门和其他一些部门、机构应用标定地价成果分析测算宗地地价的需要，根据《标定地价规程》（TD/T 1052-2017）相关要求，在应用标定地价成果评估宗地地价时，需要编制一套对应的修正体系，以便快速、高效、及时地评估宗地地价。为了实现标定地价使用的便利性，同时考虑到仲恺高新区城镇建设用地基准地价已经过多年更新和完善，其修正体系可以作为制订标定地价修正体系的参考。因此本次仲恺高新区标定地价修正体系结合标定地价影响因素，并参照仲恺高新区现行城镇建设用地基准地价成果进行编制。

一、标准宗地所处级别的确定

利用ARCGIS空间识别叠加功能，将本次仲恺高新区标准宗地分别与现行城镇建设用地基准地价成果中的商服用地、住宅用地、工业用地和公共服务项目用地进行识别叠加，获取其相应级别，具体情况详见下表。

表 4 标准宗地所处级别一览表

序号	标准宗地用途	标准宗地编码	所处级别
1	商服用地	441302S50000101	商服用地I级
2		441302S50000201	商服用地I级
3		441302S50000301	商服用地II级
4		441302S50000401	商服用地II级
5		441302S50000501	商服用地II级
6		441302S50000601	商服用地III级
7		441302S50000701	商服用地III级
8		441302S50000801	商服用地IV级
9		441302S50000901	商服用地IV级
10		441302S50001001	商服用地IV级

序号	标准宗地用途	标准宗地编码	所处级别
11	住宅用地	441302Z70000101	住宅用地I级
12		441302Z70000201	住宅用地I级
13		441302Z70000301	住宅用地I级
14		441302Z70000401	住宅用地I级
15		441302Z70000501	住宅用地II级
16		441302Z70000601	住宅用地II级
17		441302Z70000701	住宅用地II级
18		441302Z70000801	住宅用地II级
19		441302Z70000901	住宅用地II级
20		441302Z70001001	住宅用地II级
21		441302Z70001101	住宅用地II级
22		441302Z70001201	住宅用地II级
23		441302Z70001301	住宅用地II级
24		441302Z70001401	住宅用地II级
25		441302Z70001501	住宅用地III级
26		441302Z70001601	住宅用地III级
27		441302Z70001701	住宅用地III级
28		441302Z70001801	住宅用地III级
29		441302Z70001901	住宅用地III级
30		441302Z70002001	住宅用地IV级
31		441302Z70002101	住宅用地IV级
32		441302Z70002201	住宅用地II级
33		441302Z70002301	住宅用地IV级
34		441302Z70002401	住宅用地IV级
35	工业用地	441302G60100101	工业用地I级
36		441302G60100201	工业用地I级
37		441302G60100301	工业用地I级
38		441302G60100401	工业用地I级

序号	标准宗地用途	标准宗地编码	所处级别
39		441302G60100501	工业用地I级
40		441302G60100601	工业用地I级
41		441302G60100701	工业用地I级
42		441302G60100801	工业用地I级
43		441302G60100901	工业用地I级
44		441302G60101001	工业用地I级
45		441302G60101101	工业用地I级
46		441302G60101201	工业用地II级
47		441302G60101301	工业用地II级
48		441302G60101401	工业用地II级
49		441302G60101501	工业用地II级
50		441302G60101601	工业用地II级
51		441302G60101701	工业用地II级
52		441302G60101801	工业用地II级
53		441302G60101901	工业用地II级
54		441302G60102001	工业用地II级
55		441302G60102101	工业用地II级
56		441302G60102201	工业用地II级
57		441302G60102301	工业用地II级
58		441302G60102401	工业用地III级
59		441302G60102501	工业用地III级
60		441302G60102601	工业用地III级
61		441302G60102701	工业用地III级
62		441302G60102801	工业用地II级
63		441302G60102901	工业用地II级
64		441302G60103001	工业用地II级
65		441302G60103101	工业用地II级
66		441302G60103201	工业用地II级

序号	标准宗地用途	标准宗地编码	所处级别
67	商住混合用地	441302H70100101	商服用地I级，住宅用地I级
68		441302H70100201	商服用地I级，住宅用地I级
69		441302H70100301	商服用地I级，住宅用地I级
70		441302H70100401	商服用地II级，住宅用地I级
71		441302H70100501	商服用地II级，住宅用地I级
72		441302H70100601	商服用地II级，住宅用地I级
73		441302H70100701	商服用地II级，住宅用地II级
74		441302H70100801	商服用地II级，住宅用地II级
75		441302H70100901	商服用地II级，住宅用地II级
76		441302H70101001	商服用地II级，住宅用地II级
77		441302H70101101	商服用地II级，住宅用地II级
78		441302H70101201	商服用地III级，住宅用地III级
79		441302H70101301	商服用地III级，住宅用地III级
80		441302H70101401	商服用地III级，住宅用地III级
81		441302H70101501	商服用地III级，住宅用地III级
82		441302H70101601	商服用地IV级，住宅用地III级
83		441302H70101701	商服用地IV级，住宅用地III级
84		441302H70101801	商服用地IV级，住宅用地III级
85		441302H70101901	商服用地IV级，住宅用地IV级
86		441302H70102001	商服用地IV级，住宅用地IV级
87		441302H70102101	商服用地IV级，住宅用地IV级
88		441302H70102201	商服用地II级，住宅用地I级
89		441302H70102301	商服用地III级，住宅用地III级
90		441302H70102401	商服用地IV级，住宅用地IV级
91		441302H70102501	商服用地IV级，住宅用地IV级
92	公用设施用地	441302L80900101	公共服务项目用地II级
93		441302L80900201	公共服务项目用地II级

二、各用途相应土地级别区域因素修正

备注：以下各种用途区域因素修正体系中涉及因素因子距离量算的，均量算直线距离，且距离区间值含上不含下。

（一）商服用地区域因素修正

1、区域因素修正系数

表 5 I级商服用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子	-	优	较优	一般	较差	劣
商服繁华度	距商服中心距离（米）	因素说明	≤500	500-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
		修正值	0.0253	0.0127	0	-0.0127	-0.0253
	距宾馆酒店距离（米）	因素说明	≤300	300-600	600-900	900-1200	>1200
		修正值	0.0145	0.0073	0	-0.0073	-0.0145
	距集贸市场距离（米）	因素说明	≤400	400-800	800-1200	1200-1600	>1600
		修正值	0.0152	0.0076	0	-0.0076	-0.0152
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集，道路等级高	周边路网较密集，道路等级较高	周边路网密集度一般，道路等级一般	周边路网较稀疏，道路等级较低	周边路网稀疏，道路等级低
		修正值	0.0086	0.0043	0	-0.0043	-0.0086
	距城轨站距离(米)	因素说明	≤400	400-800	800-1200	1200-1600	>1600
		修正值	0.0038	0.0019	0	-0.0019	-0.0038
	距汽车站距离(米)	因素说明	≤2000	2000-3500	3500-5000	5000-6500	>6500
		修正值	0.0041	0.0021	0	-0.0021	-0.0041
	公交便捷度	因素说明	公交车站分布密集，公交线路多，班次频繁	公交车站分布较密集，公交线路较多，班次较频繁	公交车站分布密度一般，公交线路较少，班次较少	公交车站分布密度稀疏，公交线路少，班次少	无公交车站分布
		修正值	0.0076	0.0038	0	-0.0038	-0.0076
基础设施状况	供水状况	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压较稳定，断水频率较小	水压一般，断水频率一般	水压较不稳定，断水现象时有发生	水压不稳定，断水现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0075	0.0038	0	-0.0038	-0.0075
	排水状况	因素说明	雨污完全分流制排水系统	雨污不完全分流制排水系统	雨污截流式合流制排水系统	雨污直接式合流制排水系统	无排水系统设施建设
		修正值	0.0059	0.003	0	-0.003	-0.0059
	供电状况	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压较稳定，断电频率小	电压一般，断电频率较小	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0092	0.0046	0	-0.0046	-0.0092

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
规划前景	用地规划	因素说明	中心商服区	较繁华商服区	一般商服区	零星商服网点	其他类型
		修正值	0.0095	0.0048	0	-0.0048	-0.0095
	道路规划	因素说明	有道路规划，正在建设中	有道路规划，近期有建设迹象	有道路规划，近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0089	0.0045	0	-0.0045	-0.0089
人口状况	人口密度（客流人口）	因素说明	客流人口密度大	客流人口密度较大	客流人口密度一般	客流人口密度较小	客流人口密度小
		修正值	0.0212	0.0106	0	-0.0106	-0.0212

表 6 II级商服用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	距商服中心距离（米）	因素说明	≤1500	1500-1800	1800-2100	2100-2400	>2400
		修正值	0.0294	0.0147	0	-0.0144	-0.0287
	距宾馆酒店距离（米）	因素说明	≤700	700-1100	1100-1500	1500-1900	>1900
		修正值	0.0169	0.0085	0	-0.0083	-0.0165
	距集贸市场距离（米）	因素说明	≤500	500-900	900-1300	1300-1700	>1700
		修正值	0.0177	0.0089	0	-0.0087	-0.0173
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集，道路等级高	周边路网较密集，道路等级较高	周边路网密集度一般，道路等级一般	周边路网较稀疏，道路等级较低	周边路网稀疏，道路等级低
		修正值	0.01	0.005	0	-0.0049	-0.0098
	距城轨站距离(米)	因素说明	≤1000	1000-1500	1500-2000	2000-2500	>2500
		修正值	0.0044	0.0022	0	-0.0022	-0.0043
	距汽车站距离(米)	因素说明	≤1000	1000-2750	2750-4500	4500-6250	>6250
		修正值	0.0048	0.0024	0	-0.0024	-0.0047
	公交便捷度	因素说明	公交车站分布密集，公交线路多，班次频繁	公交车站分布较密集，公交线路较多，班次较频繁	公交车站分布密度一般，公交线路较少，班次较少	公交车站分布密度稀疏，公交线路少，班次少	无公交车站分布
		修正值	0.0089	0.0045	0	-0.0044	-0.0087
基础设施状况	供水状况	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压较稳定，断水频率较小	水压一般，断水频率一般	水压较不稳定，断水现象时有发生	水压不稳定，断水现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0087	0.0044	0	-0.0043	-0.0085
	排水状况	因素说明	雨污完全分流制排水系统	雨污不完全分流制排水系统	雨污截流式合流制排水系统	雨污直接式合流制排水系统	无排水系统设施建设
		修正值	0.0069	0.0035	0	-0.0034	-0.0067
	供电状况	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压较稳定，断电频率小	电压一般，断电频率较小	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0107	0.0054	0	-0.0052	-0.0104

因素	因子	-	优	较优	一般	较差	劣
规划前景	用地规划	因素说明	中心商服区	较繁华商服区	一般商服区	零星商服网点	其他类型
		修正值	0.011	0.0055	0	-0.0054	-0.0108
	道路规划	因素说明	有道路规划, 正在建设中	有道路规划, 近期有建设迹象	有道路规划, 近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0103	0.0052	0	-0.0051	-0.0101
人口状况	人口密度(客流人口)	因素说明	客流人口密度大	客流人口密度较大	客流人口密度一般	客流人口密度较小	客流人口密度小
		修正值	0.0246	0.0123	0	-0.0121	-0.0241

表 7 III级商服用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子	-	优	较优	一般	较差	劣
商服繁华度	距商服中心距离(米)	因素说明	≤1000	1000-2000	2000-3000	3000-4000	>4000
		修正值	0.0342	0.0171	0	-0.0212	-0.0424
	距宾馆酒店距离(米)	因素说明	≤1500	1500-2500	2500-3500	3500-4500	>4500
		修正值	0.0197	0.0099	0	-0.0122	-0.0244
	距集贸市场距离(米)	因素说明	≤1000	1000-2000	2000-3000	3000-4000	>4000
		修正值	0.0207	0.0104	0	-0.0128	-0.0256
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集, 道路等级高	周边路网较密集, 道路等级较高	周边路网密集度一般, 道路等级一般	周边路网较稀疏, 道路等级较低	周边路网稀疏, 道路等级低
		修正值	0.0117	0.0059	0	-0.0073	-0.0145
	距城轨站距离(米)	因素说明	≤3000	3000-4000	4000-5000	5000-6000	>6000
		修正值	0.0052	0.0026	0	-0.0032	-0.0064
	距汽车站距离(米)	因素说明	≤1000	1000-2000	2000-3000	3000-4000	>4000
		修正值	0.0055	0.0028	0	-0.0035	-0.0069
	公交便捷度	因素说明	公交车站分布密集, 公交线路多, 班次频繁	公交车站分布较密集, 公交线路较多, 班次较频繁	公交车站分布密度一般, 公交线路较少, 班次较少	公交车站分布密度稀疏, 公交线路少, 班次少	无公交车站分布
		修正值	0.0103	0.0052	0	-0.0064	-0.0128
基础设施状况	供水状况	因素说明	水压很稳定, 没有断水现象	水压较稳定, 断水频率较小	水压一般, 断水频率一般	水压较不稳定, 断水现象时有发生	水压不稳定, 断水现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.0101	0.0051	0	-0.0063	-0.0126
	排水状况	因素说明	雨污完全分流制排水系统	雨污不完全分流制排水系统	雨污截流式合流制排水系统	雨污直接式合流制排水系统	无排水系统设施建设
		修正值	0.008	0.004	0	-0.005	-0.01
	供电状况	因素说明	电压很稳定, 没有断电现象	电压较稳定, 断电频率小	电压一般, 断电频率较小	电压较不稳定, 断电现象时有发生	电压很不稳定, 断电现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.0124	0.0062	0	-0.0077	-0.0154

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
规划前景	用地规划	因素说明	中心商服区	较繁华商服区	一般商服区	零星商服网点	其他类型
		修正值	0.0128	0.0064	0	-0.008	-0.0159
	道路规划	因素说明	有道路规划, 正在建设中	有道路规划, 近期有建设迹象	有道路规划, 近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0121	0.0061	0	-0.0075	-0.0149
人口状况	人口密度(客流人口)	因素说明	客流人口密度大	客流人口密度较大	客流人口密度一般	客流人口密度较小	客流人口密度小
		修正值	0.0287	0.0144	0	-0.0178	-0.0356

表 8 IV级商服用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	距商服中心距离(米)	因素说明	≤3000	3000-4000	4000-5000	5000-6000	>6000
		修正值	0.0278	0.0139	0	-0.0144	-0.0288
	距宾馆酒店距离(米)	因素说明	≤3000	3000-4000	4000-5000	5000-6000	>6000
		修正值	0.016	0.008	0	-0.0083	-0.0166
	距集贸市场距离(米)	因素说明	≤3000	3000-4000	4000-5000	5000-6000	>6000
		修正值	0.0168	0.0084	0	-0.0087	-0.0174
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集, 道路等级高	周边路网较密集, 道路等级较高	周边路网密集度一般, 道路等级一般	周边路网较稀疏, 道路等级较低	周边路网稀疏, 道路等级低
		修正值	0.0095	0.0048	0	-0.0049	-0.0098
	距城轨站距离(米)	因素说明	≤4500	4500-5500	5500-6500	6500-7500	>7500
		修正值	0.0042	0.0021	0	-0.0022	-0.0043
	距汽车站距离(米)	因素说明	≤3500	3500-4500	4500-5500	5500-6500	>6500
		修正值	0.0045	0.0023	0	-0.0024	-0.0047
	公交便捷度	因素说明	公交车站分布密集, 公交线路多, 班次频繁	公交车站分布较密集, 公交线路较多, 班次较频繁	公交车站分布密度一般, 公交线路较少, 班次较少	公交车站分布密度稀疏, 公交线路少, 班次少	无公交车站分布
		修正值	0.0084	0.0042	0	-0.0044	-0.0087
基础设施状况	供水状况	因素说明	水压很稳定, 没有断水现象	水压较稳定, 断水频率较小	水压一般, 断水频率一般	水压较不稳定, 断水现象时有发生	水压不稳定, 断水现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.0082	0.0041	0	-0.0043	-0.0085
	排水状况	因素说明	雨污完全分流制排水系统	雨污不完全分流制排水系统	雨污截流式合流制排水系统	雨污直接式合流制排水系统	无排水系统设施建设
		修正值	0.0065	0.0033	0	-0.0034	-0.0068
	供电状况	因素说明	电压很稳定, 没有断电现象	电压较稳定, 断电频率小	电压一般, 断电频率较小	电压较不稳定, 断电现象时有发生	电压很不稳定, 断电现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.0101	0.0051	0	-0.0053	-0.0105

因素	因子	-	优	较优	一般	较差	劣
规划前景	用地规划	因素说明	中心商服区	较繁华商服区	一般商服区	零星商服网点	其他类型
		修正值	0.0104	0.0052	0	-0.0054	-0.0108
	道路规划	因素说明	有道路规划, 正在建设中	有道路规划, 近期有建设迹象	有道路规划, 近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0098	0.0049	0	-0.0051	-0.0101
人口状况	人口密度(客流人口)	因素说明	客流人口密度大	客流人口密度较大	客流人口密度一般	客流人口密度较小	客流人口密度小
		修正值	0.0233	0.0117	0	-0.0121	-0.0242

表9 V级商服用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子	-	优	较优	一般	较差	劣
商服繁华度	距商服中心距离(米)	因素说明	≤6000	6000-7000	7000-8000	8000-9000	>9000
		修正值	0.0283	0.0142	0	-0.0142	-0.0283
	距宾馆酒店距离(米)	因素说明	≤6000	6000-7000	7000-8000	8000-9000	>9000
		修正值	0.0163	0.0082	0	-0.0082	-0.0163
	距集贸市场距离(米)	因素说明	≤3500	3500-5500	5500-7500	7500-9500	>9500
		修正值	0.0171	0.0086	0	-0.0086	-0.0171
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集, 道路等级高	周边路网较密集, 道路等级较高	周边路网密集度一般, 道路等级一般	周边路网较稀疏, 道路等级较低	周边路网稀疏, 道路等级低
		修正值	0.0097	0.0049	0	-0.0049	-0.0097
	距城轨站距离(米)	因素说明	≤5000	5000-6500	6500-8000	8000-9500	>9500
		修正值	0.0043	0.0022	0	-0.0022	-0.0043
	距汽车站距离(米)	因素说明	≤3000	3000-5000	5000-7000	7000-9000	>9000
		修正值	0.0046	0.0023	0	-0.0023	-0.0046
	公交便捷度	因素说明	公交车站分布密集, 公交线路多, 班次频繁	公交车站分布较密集, 公交线路较多, 班次较频繁	公交车站分布密度一般, 公交线路较少, 班次较少	公交车站分布密度稀疏, 公交线路少, 班次少	无公交车站分布
		修正值	0.0085	0.0043	0	-0.0043	-0.0085
基础设施状况	供水状况	因素说明	水压很稳定, 没有断水现象	水压较稳定, 断水频率较小	水压一般, 断水频率一般	水压较不稳定, 断水现象时有发生	水压不稳定, 断水现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.0084	0.0042	0	-0.0042	-0.0084
	排水状况	因素说明	雨污完全分流制排水系统	雨污不完全分流制排水系统	雨污截流式合流制排水系统	雨污直接式合流制排水系统	无排水系统设施建设
		修正值	0.0066	0.0033	0	-0.0033	-0.0066
	供电状况	因素说明	电压很稳定, 没有断电现象	电压较稳定, 断电频率小	电压一般, 断电频率较小	电压较不稳定, 断电现象时有发生	电压很不稳定, 断电现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.0103	0.0052	0	-0.0052	-0.0103

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
规划 前景	用地规划	因素说明	中心商服区	较繁华商服区	一般商服区	零星商服网点	其他类型
		修正值	0.0106	0.0053	0	-0.0053	-0.0106
	道路规划	因素说明	有道路规划，正在建设中	有道路规划，近期有建设迹象	有道路规划，近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.01	0.005	0	-0.005	-0.01
人口 状况	人口密度 (客流人口)	因素说明	客流人口密度大	客流人口密度较大	客流人口密度一般	客流人口密度较小	客流人口密度小
		修正值	0.0237	0.0119	0	-0.0119	-0.0237

2、个别因素修正系数

(1) 期日修正

估价对象的估价期日与标定地价设定的估价期日不一致时，需根据政府发布的地价指数或土地市场状况进行期日修正。

(2) 容积率修正

表 10 商服用地容积率修正系数表

容积率	≤0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3	1.4
修正系数	2.773	2.577	2.381	2.185	1.989	1.791	1.710	1.629	1.548	1.467
容积率	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4
修正系数	1.386	1.340	1.294	1.248	1.202	1.156	1.126	1.096	1.066	1.036
容积率	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4
修正系数	1.000	0.980	0.960	0.939	0.919	0.910	0.895	0.879	0.864	0.848
容积率	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	0.833	0.821	0.808	0.796	0.783	0.771	0.761	0.751	0.740	0.730
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2	5.3	5.4
修正系数	0.720	0.712	0.703	0.695	0.686	0.678	0.671	0.663	0.656	0.648
容积率	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6	6.1	6.2	6.3	6.4
修正系数	0.641	0.635	0.629	0.622	0.616	0.610	0.604	0.599	0.593	0.588
容积率	6.5	6.6	6.7	6.8	6.9	7	7.1	7.2	7.3	7.4
修正系数	0.582	0.576	0.571	0.565	0.560	0.558	0.554	0.549	0.545	0.540
容积率	7.5	7.6	7.7	7.8	7.9	8	8.1	8.2	8.3	8.4
修正系数	0.536	0.532	0.528	0.525	0.521	0.517	0.513	0.510	0.506	0.503
容积率	8.5	8.6	8.7	8.8	8.9	9	9.1	9.2	9.3	9.4
修正系数	0.499	0.496	0.493	0.489	0.486	0.483	0.480	0.477	0.474	0.471
容积率	9.5	9.6	9.7	9.8	9.9	10	-	-	-	-

修正系数	0.468	0.465	0.462	0.460	0.457	0.454	-	-	-	-
------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	---	---	---	---

注：1、当容积率大于 10 时，用公式 $y=1.7153x^{-0.577}$ 求算其修正系数。其中：x 为容积率，y 为修正系数；当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数采用内插法计算确定；

2、在进行商住综合用地评估时，商服用地地价计算使用的是商服部分的容积率，即：商服部分容积率=商服建筑面积÷土地总面积。

（3）剩余年期修正

按照商服用地土地还原率 7.27%，法定最高出让年期为 40 年，计算商服用地使用年期修正系数。年期修正系数计算公式及计算结果如下：

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

式中：K——年期修正系数；

ml——实际出让年期或剩余年限；

m——土地使用权出让最高年限；

r——土地还原率。

表 11 商服用地剩余年期修正系数表

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7	8
修正系数	0.0721	0.1394	0.202	0.2605	0.315	0.3657	0.4131	0.4572
剩余年期	9	10	11	12	13	14	15	16
修正系数	0.4984	0.5367	0.5725	0.6058	0.6369	0.6658	0.6928	0.718
剩余年期	17	18	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.7415	0.7633	0.7837	0.8028	0.8205	0.837	0.8524	0.8668
剩余年期	25	26	27	28	29	30	31	32
修正系数	0.8801	0.8926	0.9043	0.9151	0.9252	0.9346	0.9434	0.9516
剩余年期	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9592	0.9664	0.973	0.9792	0.9849	0.9903	0.9953	1.0000

注：当土地使用年期在上述使用年期之间时，年期修正系数采用上述公式计算确定。

（4）宽深比修正

表 12 商服用地宽深比修正系数表

宽深比	≤0.15	0.15~0.2	0.2~0.3	0.3~0.6	0.6~0.7	0.7~0.8	>0.8
修正系数	0.70	0.71~0.86	0.86~1	1~1.14	1.14~1.41	1.41~1.95	2.00

注：1、上表指的宽深比是临街土地临街面宽度与深度的比值；

- 2、修正系数区间值含上不含下，区间内系数取值采用插值法确定；
- 3、临街深度大于50米和不临路的宗地不需进行本项修正。

(5) 街角地修正

表 13 商服用地街角地修正系数表

临街状况	一面临街	两面临街	多面临街
修正系数	1.00	1.05~1.10	1.10~1.15

注：1、修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值；

- 2、修正系数区间值含上不含下。

(6) 临路状况修正

表 14 商服用地临路状况修正系数表

临路状况	不临路	临其他道路	临商服繁华路段
修正系数	0.85~0.95	1.00	1.05~1.15

注：1、商服繁华路段指有路线价的区段；

- 2、说明：若宗地临规划道路，道路等级高，修正系数取高值，反之，修正系数取低值。

(7) 宗地形状修正

表 15 商服用地宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
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	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重影响
修正系数	1.06~1.04	1.04~1.02	1.00	0.98~0.96	0.96~0.94

注：1、修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值；

- 2、修正系数区间值含上不含下。

(8) 开发程度修正

表 16 商服用地开发程度修正系数表

基础设施配套	①土地平整	②通路	③通电	④供水	⑤排水	⑥通讯	⑦通燃气
费用标准 (元/m ²)	45-75	40-90	15-25	15-25	30-60	10-20	10-20

注：1、标定地价内涵设定土地开发程度根据合法的现状条件设定，若宗地开发程度未达标准宗地的开发程度，则根据宗地实际情况，对以上①~⑦项作减价修正；若宗地开发程度高于标准宗地开发程度，则根据宗地实际情况，对以上第①~⑦项作加价修正。该项修正

为地面价修正系数，若对楼面价进行修正，则需先转换为楼面价修正系数，即开发程度楼面价修正系数 = 开发程度地面价修正系数/容积率；

2、费用标准的取值可根据宗地的开发难易程度在区间内合理取值。

(9) 土地用途修正

表 17 商服用地土地用途修正系数表

一级类	二级类	含义	修正系数
商服用地	零售商业用地	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和加油、加气等用地（不包括充换电站），其中加油、加气用地不包括特许经营权价值	1.0
	批发市场用地	以批发功能为主的市场用地	1.0
	餐饮用地	饭店、餐厅、酒吧等用地	0.9
	旅馆用地	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地	0.9
	商务金融用地	指商务服务用地，以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所（包括用于商业用途的展览会、博览会、交易会、展销会、展示会等会展用地）和企业厂区外独立的办公场所；信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地	0.85
	娱乐用地	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于65%的大型游乐等设施用地	0.8
	其他商服用地	指零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐用地以外的其他商业、服务业用地。包括洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、赛马场、高尔夫球场、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用产品修理网点，物流营业网点，及居住小区及小区级以下的配套服务设施等用地。	1.0

注：1、当土地用途只细分到一级类时，修正系数取1.0；当土地用途细分到二级类时，参照对应的修正系数进行修正；

2、在进行综合用地评估时，对其商服用途部分土地类别修正取值参考第一点。

(二) 住宅用地宗地地价修正体系

1、区域因素修正系数

表 18 I级住宅用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	距商服中心距离（米）	因素说明	≤500	500-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
		修正值	0.0161	0.0081	0	-0.0081	-0.0161

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
	距集贸市场距离（米）	因素说明	≤400	400-800	800-1200	1200-1500	>1500
		修正值	0.0161	0.0081	0	-0.0081	-0.0161
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集，道路等级高	周边路网较密集，道路等级较高	周边路网密集度一般，道路等级一般	周边路网较稀疏，道路等级较低	周边路网稀疏，道路等级低
		修正值	0.0176	0.0088	0	-0.0088	-0.0176
	公交便捷度	因素说明	公交车站分布密集，公交线路多，班次频繁	公交车站分布较密集，公交线路较多，班次较频繁	公交车站分布密度一般，公交线路较少，班次较少	公交车站分布密度稀疏，公交线路少，班次少	无公交车站分布
		修正值	0.0154	0.0077	0	-0.0077	-0.0154
	距离城轨站距离（米）	因素说明	≤400	400-800	800-1200	1200-1600	>1600
		修正值	0.0141	0.0071	0	-0.0071	-0.0141
基本设施状况	距公园广场距离（米）	因素说明	≤1000	1000-2000	2000-3000	3000-4000	>4000
		修正值	0.0036	0.0018	0	-0.0018	-0.0036
	距文体中心距离（米）	因素说明	≤800	800-1600	1600-2400	2400-3200	>3200
		修正值	0.0051	0.0026	0	-0.0026	-0.0051
	距医院距离（米）	因素说明	≤500	500-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
		修正值	0.0056	0.0028	0	-0.0028	-0.0056
	距中学距离（米）	因素说明	≤500	500-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
		修正值	0.0058	0.0029	0	-0.0029	-0.0058
	距小学距离（米）	因素说明	≤400	400-800	800-1200	1200-1600	>1600
		修正值	0.0069	0.0035	0	-0.0035	-0.0069
	距幼儿园距离（米）	因素说明	≤300	300-600	600-900	900-1200	>1200
		修正值	0.0051	0.0026	0	-0.0026	-0.0051
	供水状况	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压较稳定，断水频率较小	水压一般，断水频率一般	水压较不稳定，断水现象时有发生	水压不稳定，断水现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0114	0.0057	0	-0.0057	-0.0114
	排水状况	因素说明	雨污完全分流制排水系统	雨污不完全分流制排水系统	雨污截流式合流制排水系统	雨污直接式合流制排水系统	无排水系统设施建设
		修正值	0.0094	0.0047	0	-0.0047	-0.0094
	供电状况	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压较稳定，断电频率小	电压一般，断电频率较小	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0135	0.0068	0	-0.0068	-0.0135
规划前景	用地规划	因素说明	高档住宅区	成片住宅区	一般住宅区	零星住宅区	其它类型
		修正值	0.0234	0.0117	0	-0.0117	-0.0234
	道路规划	因素说明	有道路规划，正在建设中	有道路规划，近期有建设迹象	有道路规划，近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0216	0.0108	0	-0.0108	-0.0216

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
环境质量	噪声污染	因素说明	无噪声污染	基本无噪声污染	有轻度噪音污染	噪声污染较严重	噪声污染严重
		修正值	0.0045	0.0023	0	-0.0023	-0.0045
	水污染	因素说明	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
		修正值	0.0041	0.0021	0	-0.0021	-0.0041
	大气污染	因素说明	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
		修正值	0.0039	0.002	0	-0.002	-0.0039
自然景观	自然景观	因素说明	自然景观好	自然景观较好	自然景观一般	自然景观较差	自然景观差
		修正值	0.0111	0.0056	0	-0.0056	-0.0111

表9 II级住宅用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	距商服中心距离（米）	因素说明	≤1000	1000-1500	1500-2000	2000-2500	>2500
		修正值	0.0205	0.0103	0	-0.0083	-0.0166
	距集贸市场距离（米）	因素说明	≤1000	1000-1500	1500-2000	2000-2500	>2500
		修正值	0.0205	0.0103	0	-0.0083	-0.0166
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集，道路等级高	周边路网较密集，道路等级较高	周边路网密集度一般，道路等级一般	周边路网较稀疏，道路等级较低	周边路网稀疏，道路等级低
		修正值	0.0224	0.0112	0	-0.0091	-0.0182
	公交便捷度	因素说明	公交车站分布密集，公交线路多，班次频繁	公交车站分布较密集，公交线路较多，班次较频繁	公交车站分布密度一般，公交线路较少，班次较少	公交车站分布密度稀疏，公交线路少，班次少	无公交车站分布
		修正值	0.0196	0.0098	0	-0.008	-0.0159
	距离城轨站距离（米）	因素说明	≤1000	1000-1500	1500-2000	2000-2500	>2500
		修正值	0.018	0.009	0	-0.0073	-0.0146
基本设施状况	距公园广场距离（米）	因素说明	≤600	600-1200	1200-1800	1800-2400	>2400
		修正值	0.0046	0.0023	0	-0.0019	-0.0038
	距文体中心距离（米）	因素说明	≤1000	1000-2000	2000-3000	3000-4000	>4000
		修正值	0.0065	0.0033	0	-0.0027	-0.0053
	距医院距离（米）	因素说明	≤1000	1000-1500	1500-2000	2000-2500	>2500
		修正值	0.0071	0.0036	0	-0.0029	-0.0058
	距中学距离（米）	因素说明	≤1000	1000-1500	1500-2000	2000-2500	>2500
		修正值	0.0074	0.0037	0	-0.003	-0.006
	距小学距离（米）	因素说明	≤400	400-800	800-1200	1200-1600	>1600
		修正值	0.0087	0.0044	0	-0.0036	-0.0071
	距幼儿园距离（米）	因素说明	≤500	500-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
		修正值	0.0065	0.0033	0	-0.0027	-0.0053

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
	供水状况	因素说明	水压很稳定, 没有断水现象	水压较稳定, 断水频率较小	水压一般, 断水频率一般	水压较不稳定, 断水现象时有发生	水压不稳定, 断水现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.0145	0.0073	0	-0.0059	-0.0117
	排水状况	因素说明	雨污完全分流制排水系统	雨污不完全分流制排水系统	雨污截流式合流制排水系统	雨污直接式合流制排水系统	无排水系统设施建设
		修正值	0.012	0.006	0	-0.0049	-0.0097
	供电状况	因素说明	电压很稳定, 没有断电现象	电压较稳定, 断电频率小	电压一般, 断电频率较小	电压较不稳定, 断电现象时有发生	电压很不稳定, 断电现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.0172	0.0086	0	-0.007	-0.0139
规划前景	用地规划	因素说明	高档住宅区	成片住宅区	一般住宅区	零星住宅区	其它类型
		修正值	0.0297	0.0149	0	-0.0121	-0.0241
	道路规划	因素说明	有道路规划, 正在建设中	有道路规划, 近期有建设迹象	有道路规划, 近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0275	0.0138	0	-0.0112	-0.0224
环境质量	噪声污染	因素说明	无噪声污染	基本无噪声污染	有轻度噪音污染	噪声污染较严重	噪声污染严重
		修正值	0.0057	0.0029	0	-0.0023	-0.0046
	水污染	因素说明	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
		修正值	0.0052	0.0026	0	-0.0021	-0.0042
	大气污染	因素说明	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
		修正值	0.0049	0.0025	0	-0.002	-0.004
	自然景观	因素说明	自然景观好	自然景观较好	自然景观一般	自然景观较差	自然景观差
		修正值	0.0142	0.0071	0	-0.0058	-0.0115

表 20 III级住宅用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	距商服中心距离 (米)	因素说明	≤1000	1000-2000	2000-3000	3000-4000	>4000
		修正值	0.0213	0.0107	0	-0.0073	-0.0146
	距集贸市场距离 (米)	因素说明	≤1000	1000-2000	2000-3000	3000-4000	>4000
		修正值	0.0213	0.0107	0	-0.0073	-0.0146
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集, 道路等级高	周边路网较密集, 道路等级较高	周边路网密集度一般, 道路等级一般	周边路网较稀疏, 道路等级较低	周边路网稀疏, 道路等级低
		修正值	0.0233	0.0117	0	-0.008	-0.016

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
	公交便捷度	因素说明	公交车站分布密集，公交线路多，班次频繁	公交车站分布较密集，公交线路较多，班次较频繁	公交车站分布密度一般，公交线路较少，班次较少	公交车站分布密度稀疏，公交线路少，班次少	无公交车站分布
		修正值	0.0205	0.0103	0	-0.007	-0.014
	距离城轨站距离（米）	因素说明	≤3000	3000-4000	4000-5000	5000-6000	>6000
		修正值	0.0188	0.0094	0	-0.0064	-0.0128
基本设施状况	距公园广场距离（米）	因素说明	≤2000	2000-3000	3000-4000	4000-5000	>5000
		修正值	0.0048	0.0024	0	-0.0017	-0.0033
	距文体中心距离（米）	因素说明	≤3500	3500-4500	4500-5500	5500-6500	>6500
		修正值	0.0068	0.0034	0	-0.0024	-0.0047
	距医院距离（米）	因素说明	≤2000	2000-3000	3000-4000	4000-5000	>5000
		修正值	0.0074	0.0037	0	-0.0026	-0.0051
	距中学距离（米）	因素说明	≤2000	2000-3000	3000-4000	4000-5000	>5000
		修正值	0.0077	0.0039	0	-0.0027	-0.0053
	距小学距离（米）	因素说明	≤900	900-1400	1400-1800	1800-2200	>2200
		修正值	0.0091	0.0046	0	-0.0031	-0.0062
	距幼儿园距离（米）	因素说明	≤1500	1500-2000	2000-2500	2500-3000	>3000
		修正值	0.0068	0.0034	0	-0.0024	-0.0047
	供水状况	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压较稳定，断水频率较小	水压一般，断水频率一般	水压较不稳定，断水现象时有发生	水压不稳定，断水现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0151	0.0076	0	-0.0052	-0.0103
	排水状况	因素说明	雨污完全分流制排水系统	雨污不完全分流制排水系统	雨污截流式合流制排水系统	雨污直接式合流制排水系统	无排水系统设施建设
		修正值	0.0125	0.0063	0	-0.0043	-0.0086
	供电状况	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压较稳定，断电频率小	电压一般，断电频率较小	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0179	0.009	0	-0.0062	-0.0123
规划前景	用地规划	因素说明	高档住宅区	成片住宅区	一般住宅区	零星住宅区	其它类型
		修正值	0.031	0.0155	0	-0.0106	-0.0212
	道路规划	因素说明	有道路规划，正在建设中	有道路规划，近期有建设迹象	有道路规划，近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0287	0.0144	0	-0.0099	-0.0197
环境质量	噪声污染	因素说明	无噪声污染	基本无噪声污染	有轻度噪音污染	噪声污染较严重	噪声污染严重
		修正值	0.006	0.003	0	-0.0021	-0.0041
	水污染	因素说明	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
		修正值	0.0054	0.0027	0	-0.0019	-0.0037

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
	大气污染	因素说明	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
		修正值	0.0051	0.0026	0	-0.0018	-0.0035
	自然景观	因素说明	自然景观好	自然景观较好	自然景观一般	自然景观较差	自然景观差
		修正值	0.0148	0.0074	0	-0.0051	-0.0101

表 21 IV级住宅用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	距商服中心距离（米）	因素说明	≤3000	3000-4000	4000-5000	5000-6000	>6000
		修正值	0.0181	0.0091	0	-0.0055	-0.0109
	距集贸市场距离（米）	因素说明	≤3000	3000-4000	4000-5000	5000-6000	>6000
		修正值	0.0181	0.0091	0	-0.0055	-0.0109
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集，道路等级高	周边路网较密集，道路等级较高	周边路网密集度一般，道路等级一般	周边路网较稀疏，道路等级较低	周边路网稀疏，道路等级低
		修正值	0.0198	0.0099	0	-0.006	-0.0119
	公交便捷度	因素说明	公交车站分布密集，公交线路多，班次频繁	公交车站分布较密集，公交线路较多，班次较频繁	公交车站分布密度一般，公交线路较少，班次较少	公交车站分布密度稀疏，公交线路少，班次少	无公交车站分布
		修正值	0.0174	0.0087	0	-0.0052	-0.0104
	距离城轨站距离（米）	因素说明	≤4500	4500-5500	5500-6500	6500-7500	>7500
		修正值	0.0159	0.008	0	-0.0048	-0.0096
基本设施状况	距公园广场距离（米）	因素说明	≤2500	2500-3500	3500-4500	4500-5500	>5500
		修正值	0.0041	0.0021	0	-0.0013	-0.0025
	距文体中心距离（米）	因素说明	≤5000	5000-7000	7000-9000	9000-11000	>11000
		修正值	0.0058	0.0029	0	-0.0018	-0.0035
	距医院距离（米）	因素说明	≤4000	4000-5000	5000-6000	6000-7000	>7000
		修正值	0.0063	0.0032	0	-0.0019	-0.0038
	距中学距离（米）	因素说明	≤4000	4000-5000	5000-6000	6000-7000	>7000
		修正值	0.0065	0.0033	0	-0.002	-0.0039
	距小学距离（米）	因素说明	≤1000	1000-2000	2000-3000	3000-4000	>4000
		修正值	0.0077	0.0039	0	-0.0023	-0.0046
	距幼儿园距离（米）	因素说明	≤4000	4000-5000	5000-6000	6000-7000	>7000
		修正值	0.0058	0.0029	0	-0.0018	-0.0035
	供水状况	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压较稳定，断水频率较小	水压一般，断水频率一般	水压较不稳定，断水现象时有发生	水压不稳定，断水现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0128	0.0064	0	-0.0039	-0.0077
	排水状况	因素说明	雨污完全分流制排水系统	雨污不完全分流制排水系统	雨污截流式合流制排水系统	雨污直接式合流制排水系统	无排水系统设施建设

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
		修正值	0.0106	0.0053	0	-0.0032	-0.0064
	供电状况	因素说明	电压很稳定, 没有断电现象	电压较稳定, 断电频率小	电压一般, 断电频率较小	电压较不稳定, 断电现象时有发生	电压很不稳定, 断电现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.0152	0.0076	0	-0.0046	-0.0091
规划前景	用地规划	因素说明	高档住宅区	成片住宅区	一般住宅区	零星住宅区	其它类型
		修正值	0.0263	0.0132	0	-0.0079	-0.0158
	道路规划	因素说明	有道路规划, 正在建设中	有道路规划, 近期有建设迹象	有道路规划, 近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0244	0.0122	0	-0.0073	-0.0146
环境质量	噪声污染	因素说明	无噪声污染	基本无噪声污染	有轻度噪音污染	噪声污染较严重	噪声污染严重
		修正值	0.0051	0.0026	0	-0.0015	-0.003
	水污染	因素说明	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
		修正值	0.0046	0.0023	0	-0.0014	-0.0028
	大气污染	因素说明	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
		修正值	0.0043	0.0022	0	-0.0013	-0.0026
	自然景观	因素说明	自然景观好	自然景观较好	自然景观一般	自然景观较差	自然景观差
		修正值	0.0126	0.0063	0	-0.0038	-0.0075

表 22 V级住宅用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	距商服中心距离 (米)	因素说明	≤6000	6000-7000	7000-8000	8000-9000	>9000
		修正值	0.0127	0.0064	0	-0.0064	-0.0127
	距集贸市场距离 (米)	因素说明	≤6000	6000-7000	7000-8000	8000-9000	>9000
		修正值	0.0127	0.0064	0	-0.0064	-0.0127
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集, 道路等级高	周边路网较密集, 道路等级较高	周边路网密集度一般, 道路等级一般	周边路网较稀疏, 道路等级较低	周边路网稀疏, 道路等级低
		修正值	0.0139	0.007	0	-0.007	-0.0139
	公交便捷度	因素说明	公交车站分布密集, 公交线路多, 班次频繁	公交车站分布较密集, 公交线路较多, 班次较频繁	公交车站分布密度一般, 公交线路较少, 班次较少	公交车站分布密度稀疏, 公交线路少, 班次少	无公交车站分布
		修正值	0.0122	0.0061	0	-0.0061	-0.0122
	距离城轨站距离 (米)	因素说明	≤5000	5000-6500	6500-8000	8000-9500	>9500
		修正值	0.0112	0.0056	0	-0.0056	-0.0112
基本设施状况	距公园广场距离 (米)	因素说明	≤6000	6000-7000	7000-8000	8000-9000	>9000
		修正值	0.0029	0.0015	0	-0.0015	-0.0029

因素	因子	-	优	较优	一般	较差	劣
	距文体中心距离（米）	因素说明	≤6000	6000-7000	7000-8000	8000-9000	>9000
		修正值	0.0041	0.0021	0	-0.0021	-0.0041
	距医院距离（米）	因素说明	≤6000	6000-7000	7000-8000	8000-9000	>9000
		修正值	0.0044	0.0022	0	-0.0022	-0.0044
	距中学距离（米）	因素说明	≤5000	5000-6000	6000-7000	7000-8000	>8000
		修正值	0.0046	0.0023	0	-0.0023	-0.0046
	距小学距离（米）	因素说明	≤5000	5000-6000	6000-7000	7000-8000	>8000
		修正值	0.0054	0.0027	0	-0.0027	-0.0054
	距幼儿园距离（米）	因素说明	≤5000	5000-6000	6000-7000	7000-8000	>8000
		修正值	0.0041	0.0021	0	-0.0021	-0.0041
	供水状况	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压较稳定，断水频率较小	水压一般，断水频率一般	水压较不稳定，断水现象时有发生	水压不稳定，断水现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.009	0.0045	0	-0.0045	-0.009
	排水状况	因素说明	雨污完全分流制排水系统	雨污不完全分流制排水系统	雨污截流式合流制排水系统	雨污直接式合流制排水系统	无排水系统设施建设
		修正值	0.0075	0.0038	0	-0.0038	-0.0075
	供电状况	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压较稳定，断电频率小	电压一般，断电频率较小	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0107	0.0054	0	-0.0054	-0.0107
规划前景	用地规划	因素说明	高档住宅区	成片住宅区	一般住宅区	零星住宅区	其它类型
		修正值	0.0185	0.0093	0	-0.0093	-0.0185
	道路规划	因素说明	有道路规划，正在建设中	有道路规划，近期有建设迹象	有道路规划，近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0171	0.0086	0	-0.0086	-0.0171
环境质量	噪声污染	因素说明	无噪声污染	基本无噪声污染	有轻度噪音污染	噪声污染较严重	噪声污染严重
		修正值	0.0036	0.0018	0	-0.0018	-0.0036
	水污染	因素说明	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
		修正值	0.0032	0.0016	0	-0.0016	-0.0032
	大气污染	因素说明	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
		修正值	0.0031	0.0016	0	-0.0016	-0.0031
	自然景观	因素说明	自然景观好	自然景观较好	自然景观一般	自然景观较差	自然景观差
		修正值	0.0088	0.0044	0	-0.0044	-0.0088

2、个别因素修正系数

(1) 期日修正

估价对象的估价期日与标定地价设定的估价期日不一致时，需根据政府发布的地价指数或土地市场状况进行期日修正。

(2) 容积率修正

表 23 住宅用地容积率修正系数表

容积率	≤0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3	1.4
修正系数	2.846	2.653	2.460	2.267	2.074	1.883	1.802	1.721	1.640	1.559
容积率	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4
修正系数	1.479	1.432	1.385	1.338	1.291	1.246	1.215	1.184	1.153	1.122
容积率	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4
修正系数	1.000	0.994	0.987	0.981	0.974	0.968	0.954	0.940	0.927	0.913
容积率	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	0.899	0.888	0.877	0.865	0.854	0.843	0.834	0.825	0.815	0.806
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2	5.3	5.4
修正系数	0.797	0.789	0.781	0.773	0.765	0.757	0.750	0.743	0.737	0.730
容积率	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6	6.1	6.2	6.3	6.4
修正系数	0.723	0.717	0.711	0.706	0.700	0.694	0.689	0.684	0.678	0.673
容积率	6.5	6.6	6.7	6.8	6.9	7	7.1	7.2	7.3	7.4
修正系数	0.668	0.663	0.658	0.652	0.647	0.644	0.640	0.636	0.631	0.627
容积率	7.5	7.6	7.7	7.8	7.9	8	8.1	8.2	8.3	8.4
修正系数	0.623	0.619	0.615	0.612	0.608	0.604	0.601	0.597	0.594	0.590
容积率	8.5	8.6	8.7	8.8	8.9	9	9.1	9.2	9.3	9.4
修正系数	0.587	0.584	0.581	0.577	0.574	0.571	0.568	0.565	0.562	0.559
容积率	9.5	9.6	9.7	9.8	9.9	10	-	-	-	-
修正系数	0.556	0.553	0.551	0.548	0.546	0.543	-	-	-	-

注：当容积率大于 10 时，用公式 $y=1.6426x^{-0.481}$ 求算其修正系数。其中：x 为容积率，y 为修正系数；当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数采用内插法计算确定。

(3) 剩余年期修正

按照住宅用地土地还原率 6.52%，法定最高出让年期为 70 年，计算住宅用地使用年期修正系数。年期修正系数计算公式及计算结果如下：

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

式中：K——年期修正系数；

ml ——实际出让年期或剩余年限；

m ——土地使用权出让最高年限；

r ——土地还原率。

表 24 住宅用地剩余年期修正系数表

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7	8
修正系数	0.062	0.1201	0.1747	0.226	0.2741	0.3193	0.3617	0.4015
剩余年期	9	10	11	12	13	14	15	16
修正系数	0.4389	0.474	0.5069	0.5378	0.5669	0.5941	0.6197	0.6437
剩余年期	17	18	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.6663	0.6875	0.7073	0.726	0.7435	0.76	0.7754	0.7899
剩余年期	25	26	27	28	29	30	31	32
修正系数	0.8035	0.8163	0.8283	0.8395	0.8501	0.86	0.8693	0.8781
剩余年期	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8863	0.894	0.9012	0.908	0.9144	0.9204	0.926	0.9313
剩余年期	41	42	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.9362	0.9409	0.9452	0.9493	0.9532	0.9568	0.9602	0.9633
剩余年期	49	50	51	52	53	54	55	56
修正系数	0.9663	0.9691	0.9718	0.9742	0.9766	0.9787	0.9808	0.9827
剩余年期	57	58	59	60	61	62	63	64
修正系数	0.9845	0.9862	0.9878	0.9893	0.9907	0.992	0.9932	0.9944
剩余年期	65	66	67	68	69	70	-	-
修正系数	0.9955	0.9965	0.9975	0.9984	0.9992	1.0000	-	-

注：当土地使用年期在上述使用年期之间时，年期修正系数采用上述公式计算确定。

(4) 宗地形状修正

表 25 住宅用地宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
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	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重影响
修正系数	1.06~1.04	1.04~1.02	1.00	0.98~0.96	0.96~0.94

注：1、修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值；

2、修正系数区间值含上不含下。

（5）特殊景观修正

表 26 住宅用地特殊景观修正系数表

指标标准说明	宗地临河流、湖泊、公园等多种特殊景观，中间无地物阻隔	宗地临河流、湖泊、公园等单一特殊景观，中间无地物阻隔	宗地临河流、湖泊、公园等特殊景观，中间有地物阻隔，但整体景观良好	无特殊景观
修正系数	1.20-1.15	1.15-1.10	1.10-1.02	1.0

注：1、修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值；

2、修正系数区间值含上不含下。

（6）开发程度修正

表 27 住宅用地开发程度修正系数表

基础设施配套	①土地平整	②通路	③通电	④供水	⑤排水	⑥通讯	⑦通燃气
费用标准（元/m ² ）	45-75	40-90	15-25	15-25	30-60	10-20	10-20

注：1、标定地价内涵设定土地开发程度根据合法的现状条件设定，若宗地开发程度未达标准宗地的开发程度，则根据宗地实际情况，对以上①~⑦项作减价修正；若宗地开发程度高于标准宗地开发程度，则根据宗地实际情况，对以上第①~⑦项作加价修正。该项修正为地面价修正系数，若对楼面价进行修正，则需先转换为楼面价修正系数，即开发程度楼面价修正系数 = 开发程度地面价修正系数/容积率；

2、费用标准的取值可根据宗地的开发难易程度在区间内合理取值。

（7）铁路、高速公路沿线住宅用地修正

铁路、高速公路等沿线的住宅因受噪声等因素的影响，该区域的土地价格比远离铁路、高速公路的土地价格低。该修正系数仅适用于没有阻挡物的铁路、高速公路沿线住宅用地，以铁路线路安全保护区边界设置的围墙、栅栏等防护设施的边界或高速公路防护带边界到建筑红线的距离来衡量住宅受影响程度的大小，具体修正系数如下表：

表 28 住宅用地铁路、高速公路沿线价格修正系数表

距离噪声污染源	修正系数
0~50m	0.75
50~100m	0.8
100~150m	0.85

距离噪声污染源	修正系数
150~200m	0.9
200~250m	0.95
≥ 250m	1

(三) 工业用地宗地地价修正体系

1、区域因素修正系数

表 29 I级工业用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集，道路等级高	周边路网较密集，道路等级较高	周边路网密集度一般，道路等级一般	周边路网较稀疏，道路等级较低	周边路网稀疏，道路等级低
		修正值	0.0178	0.0089	0	-0.0089	-0.0178
	距高速路口距离(米)	因素说明	≤1000	1000-2000	2000-3000	3000-4000	>4000
		修正值	0.0199	0.01	0	-0.01	-0.0199
基础设施状况	供水状况	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压较稳定，断水频率较小	水压一般，断水频率一般	水压较不稳定，断水现象时有发生	水压不稳定，断水现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0112	0.0056	0	-0.0056	-0.0112
	排水状况	因素说明	雨污完全分流制排水系统	雨污不完全分流制排水系统	雨污截流式合流制排水系统	雨污直接式合流制排水系统	无排水系统设施建设
		修正值	0.0081	0.0041	0	-0.0041	-0.0081
	供电状况	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压较稳定，断电频率小	电压一般，断电频率较小	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.013	0.0065	0	-0.0065	-0.013
规划前景	用地规划	因素说明	工业密集区	工业较密集区	一般工业区	零星工业区	其它类型
		修正值	0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
	道路规划	因素说明	有道路规划，正在建设中	有道路规划，近期有建设迹象	有道路规划，近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0082	0.0041	0	-0.0041	-0.0082
产业集聚度	产业集聚度	因素说明	工业园区，已形成规模	工业园区，暂未形成规模	工业企业较集中区	工业企业松散区	工业企业独立区
		修正值	0.0215	0.0108	0	-0.0108	-0.0215

表 30 II级工业用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集，道路等级高	周边路网较密集，道路等级较高	周边路网密集度一般，道路等级一般	周边路网较稀疏，道路等级较低	周边路网稀疏，道路等级低
		修正值	0.0199	0.01	0	-0.0107	-0.0213
	距高速路口距离(米)	因素说明	≤2000	2000-3500	3500-5000	5000-6500	>6500
		修正值	0.0223	0.0112	0	-0.012	-0.0239
基础设施状况	供水状况	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压较稳定，断水频率较小	水压一般，断水频率一般	水压较不稳定，断水现象时有发生	水压不稳定，断水现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0126	0.0063	0	-0.0067	-0.0134
	排水状况	因素说明	雨污完全分流制排水系统	雨污不完全分流制排水系统	雨污截流式合流制排水系统	雨污直接式合流制排水系统	无排水系统设施建设
		修正值	0.0091	0.0046	0	-0.0049	-0.0097
	供电状况	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压较稳定，断电频率小	电压一般，断电频率较小	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0146	0.0073	0	-0.0078	-0.0156
规划前景	用地规划	因素说明	工业密集区	工业较密集区	一般工业区	零星工业区	其它类型
		修正值	0.0089	0.0045	0	-0.0048	-0.0096
	道路规划	因素说明	有道路规划，正在建设中	有道路规划，近期有建设迹象	有道路规划，近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0092	0.0046	0	-0.0049	-0.0098
产业集聚度	产业集聚度	因素说明	工业园区，已形成规模	工业园区，暂未形成规模	工业企业较集中区	工业企业松散区	工业企业独立区
		修正值	0.0241	0.0121	0	-0.013	-0.0259

表 31 III级工业用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集，道路等级高	周边路网较密集，道路等级较高	周边路网密集度一般，道路等级一般	周边路网较稀疏，道路等级较低	周边路网稀疏，道路等级低
		修正值	0.0245	0.0123	0	-0.0123	-0.0245
	距高速路口距离(米)	因素说明	≤2000	2000-4000	4000-6000	6000-8000	>8000
		修正值	0.0275	0.0138	0	-0.0138	-0.0275

因素	因子	-	优	较优	一般	较差	劣
基础设施状况	供水状况	因素说明	水压很稳定, 没有断水现象	水压较稳定, 断水频率较小	水压一般, 断水频率一般	水压较不稳定, 断水现象时有发生	水压不稳定, 断水现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.0154	0.0077	0	-0.0077	-0.0154
	排水状况	因素说明	雨污完全分流制排水系统	雨污不完全分流制排水系统	雨污截流式合流制排水系统	雨污直接式合流制排水系统	无排水系统设施建设
		修正值	0.0111	0.0056	0	-0.0056	-0.0111
	供电状况	因素说明	电压很稳定, 没有断电现象	电压较稳定, 断电频率小	电压一般, 断电频率较小	电压较不稳定, 断电现象时有发生	电压很不稳定, 断电现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
规划前景	用地规划	因素说明	工业密集区	工业较密集区	一般工业区	零星工业区	其它类型
		修正值	0.011	0.0055	0	-0.0055	-0.011
	道路规划	因素说明	有道路规划, 正在建设中	有道路规划, 近期有建设迹象	有道路规划, 近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0113	0.0057	0	-0.0057	-0.0113
产业集聚度	产业集聚度	因素说明	工业园区, 已形成规模	工业园区, 暂未形成规模	工业企业较集中区	工业企业松散区	工业企业独立区
		修正值	0.0297	0.0149	0	-0.0149	-0.0297

2、个别因素修正系数

(1) 期日修正

估价对象的估价期日与标定地价设定的估价期日不一致时, 需根据政府发布的地价指数或土地市场状况进行期日修正。

(2) 剩余年期修正

按照工业用地土地还原率 5.80%, 法定最高出让年期为 50 年, 计算工业用地使用年期修正系数。年期修正系数计算公式及计算结果如下:

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

式中: K ——年期修正系数;

ml ——实际出让年期或剩余年限;

m ——土地使用权出让最高年限;

r ——土地还原率。

表 32 工业用地剩余年期修正系数表

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7	8
修正系数	0.0583	0.1134	0.1655	0.2147	0.2612	0.3052	0.3468	0.3861
剩余年期	9	10	11	12	13	14	15	16
修正系数	0.4232	0.4583	0.4915	0.5228	0.5525	0.5805	0.607	0.632
剩余年期	17	18	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.6556	0.678	0.6991	0.7191	0.738	0.7558	0.7727	0.7886
剩余年期	25	26	27	28	29	30	31	32
修正系数	0.8037	0.8179	0.8314	0.8441	0.8561	0.8675	0.8782	0.8884
剩余年期	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.898	0.9071	0.9156	0.9237	0.9314	0.9386	0.9455	0.9519
剩余年期	41	42	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.9581	0.9638	0.9693	0.9745	0.9793	0.9839	0.9883	0.9924
剩余年期	49	50	-	-	-	-	-	-
修正系数	0.9963	1.0000	-	-	-	-	-	-

注：当剩余使用年期在上述使用年期之间时，年期修正系数采用上述公式计算确定。

(3) 宗地形状修正

表 33 工业用地宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
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	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重影响
修正系数	1.06~1.04	1.04~1.02	1.00	0.98~0.96	0.96~0.94

注：1、修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值；

2、修正系数区间值含上不含下。

(4) 开发程度修正

表 34 工业用地开发程度修正系数表

基础设施配套	①土地平整	②通路	③通电	④供水	⑤排水	⑥通讯	⑦通燃气
费用标准 (元/m ²)	45-75	40-90	15-25	15-25	30-60	10-20	10-20

注：1、标定地价内涵设定土地开发程度根据合法的现状条件设定，若宗地开发程度未达标准宗地的开发程度，则根据宗地实际情况，对以上①~⑦项作减价修正；若宗地开发程度高于标准宗地开发程度，则根据宗地实际情况，对以上第①~⑦项作加价修正；

2、费用标准的取值可根据宗地的开发难易程度在区间内合理取值。

(5) 土地用途修正

表 35 工业用地土地用途修正系数表

一级类	二级类	含义	修正系数
工矿仓储用地	工业用地	指工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产等服务的附属设施用地。	1.0
	仓储用地	指用于物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等。	1.1

注：1、当土地用途只细分到一级类时，修正系数取 1.0；当土地用途细分到二级类时，参照对应的修正系数进行修正；

2、在进行综合用地评估时，对其工业用途部分土地类别修正取值参考第一点。

(四) 公共服务项目用地宗地地价修正体系

1、区域因素修正体系

表 36 I级公共服务项目用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集，道路等级高	周边路网较密集，道路等级较高	周边路网密集度一般，道路等级一般	周边路网较稀疏，道路等级较低	周边路网稀疏，道路等级低
		修正值	0.0183	0.0092	0	-0.0092	-0.0183
	距汽车站距离（米）	因素说明	≤2000	2000-3000	3000-4000	4000-5000	>5000
		修正值	0.0082	0.0041	0	-0.0041	-0.0082
	距轻轨站距离(米)	因素说明	≤500	500-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
		修正值	0.0077	0.0039	0	-0.0039	-0.0077
基础设施状况	供水状况	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压较稳定，断水频率较小	水压一般，断水频率一般	水压较不稳定，断水现象时有发生	水压不稳定，断水现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0105	0.0053	0	-0.0053	-0.0105

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
	排水状况	因素说明	雨污完全分流制排水系统	雨污不完全分流制排水系统	雨污截流式合流制排水系统	雨污直接式合流制排水系统	无排水系统设施建设
		修正值	0.0093	0.0047	0	-0.0047	-0.0093
	供电状况	因素说明	电压很稳定, 没有断电现象	电压较稳定, 断电频率小	电压一般, 断电频率较小	电压较不稳定, 断电现象时有发生	电压很不稳定, 断电现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.0132	0.0066	0	-0.0066	-0.0132
	规划前景	用地规划	因素说明	符合区域规划的最佳用途	一般	较不符合区域土地规划, 较难利用	不符合区域土地规划, 难以利用
			修正值	0.011	0.0055	0	-0.0055
		道路规划	因素说明	有道路规划, 正在建设中	有道路规划, 近期有建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
			修正值	0.0098	0.0049	0	-0.0049
人口状况	人口密度(常住人口)	因素说明	常住人口密度大	常住人口密度较大	常住人口密度一般	常住人口密度较小	常住人口密度小
		修正值	0.0342	0.0171	0	-0.0171	-0.0342

表 37 II级公共服务项目用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集, 道路等级高	周边路网较密集, 道路等级较高	周边路网密集度一般, 道路等级一般	周边路网较稀疏, 道路等级较低	周边路网稀疏, 道路等级低
		修正值	0.0208	0.0104	0	-0.0099	-0.0198
	距汽车站距离(米)	因素说明	≤1000	1000-2000	2000-3000	3000-4000	>4000
		修正值	0.0093	0.0047	0	-0.0044	-0.0088
	距轻轨站距离(米)	因素说明	≤2000	2000-2500	2500-3000	3000-3500	>3500
		修正值	0.0088	0.0044	0	-0.0042	-0.0083
基础设施状况	供水状况	因素说明	水压很稳定, 没有断水现象	水压较稳定, 断水频率较小	水压一般, 断水频率一般	水压较不稳定, 断水现象时有发生	水压不稳定, 断水现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.0119	0.006	0	-0.0057	-0.0113
	排水状况	因素说明	雨污完全分流制排水系统	雨污不完全分流制排水系统	雨污截流式合流制排水系统	雨污直接式合流制排水系统	无排水系统设施建设
		修正值	0.0106	0.0053	0	-0.005	-0.01

因素	因子	-	优	较优	一般	较差	劣
	供电状况	因素说明	电压很稳定, 没有断电现象	电压较稳定, 断电频率小	电压一般, 断电频率较小	电压较不稳定, 断电现象时有发生	电压很不稳定, 断电现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.015	0.0075	0	-0.0071	-0.0142
规划前景	用地规划	因素说明	符合区域规划的最佳用途	较符合区域规划用途, 可实现较高利用	一般	较不符合区域土地规划, 较难利用	不符合区域土地规划, 难以利用
		修正值	0.0125	0.0063	0	-0.006	-0.0119
	道路规划	因素说明	有道路规划, 正在建设中	有道路规划, 近期有建设迹象	有道路规划, 近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0111	0.0056	0	-0.0053	-0.0106
人口状况	人口密度(常住人口)	因素说明	常住人口密度大	常住人口密度较大	常住人口密度一般	常住人口密度较小	常住人口密度小
		修正值	0.0389	0.0195	0	-0.0185	-0.0369

表 38 III级公共服务项目用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子	-	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集, 道路等级高	周边路网较密集, 道路等级较高	周边路网密集度一般, 道路等级一般	周边路网较稀疏, 道路等级较低	周边路网稀疏, 道路等级低
		修正值	0.0228	0.0114	0	-0.0114	-0.0228
	距汽车站距离(米)	因素说明	≤5000	5000-8000	8000-11000	11000-14000	>14000
		修正值	0.0102	0.0051	0	-0.0051	-0.0102
	距轻轨站距离(米)	因素说明	≤5000	5000-8000	8000-11000	11000-14000	>14000
		修正值	0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096
基础设施状况	供水状况	因素说明	水压很稳定, 没有断水现象	水压较稳定, 断水频率较小	水压一般, 断水频率一般	水压较不稳定, 断水现象时有发生	水压不稳定, 断水现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.0131	0.0066	0	-0.0066	-0.0131
	排水状况	因素说明	雨污完全分流制排水系统	雨污不完全分流制排水系统	雨污截流式合流制排水系统	雨污直接式合流制排水系统	无排水系统设施建设
		修正值	0.0116	0.0058	0	-0.0058	-0.0116
	供电状况	因素说明	电压很稳定, 没有断电现象	电压较稳定, 断电频率小	电压一般, 断电频率较小	电压较不稳定, 断电现象时有发生	电压很不稳定, 断电现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.0164	0.0082	0	-0.0082	-0.0164

因素	因子	-	优	较优	一般	较差	劣
规划 前景	用地规划	因素说明	符合区域规划的最佳用途	较符合区域规划用途，可实现较高利用	一般	较不符合区域土地规划，较难利用	不符合区域土地规划，难以利用
		修正值	0.0137	0.0069	0	-0.0069	-0.0137
	道路规划	因素说明	有道路规划，正在建设中	有道路规划，近期有建设迹象	有道路规划，近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0122	0.0061	0	-0.0061	-0.0122
人口 状况	人口密度（常住人口）	因素说明	常住人口密度大	常住人口密度较大	常住人口密度一般	常住人口密度较小	常住人口密度小
		修正值	0.0426	0.0213	0	-0.0213	-0.0426

2、个别因素修正体系

（1）期日修正

估价对象的估价期日与标定地价设定的估价期日不一致时，需根据政府发布的地价指数或土地市场状况进行期日修正。

（2）容积率修正

表 39 公共服务项目用地容积率修正系数表

容积率	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9
修正系数	1.000	1.067	1.134	1.201	1.268	1.445	1.492	1.539	1.586	1.633
容积率	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9
修正系数	1.682	1.719	1.756	1.793	1.830	1.865	1.895	1.925	1.955	1.985
容积率	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9
修正系数	2.015	2.040	2.065	2.090	2.115	2.141	2.163	2.185	2.207	2.229
容积率	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	2.251	2.270	2.289	2.308	2.327	2.348	2.365	2.382	2.399	2.416
容积率	5	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9
修正系数	2.434	2.450	2.466	2.482	2.498	2.512	2.524	2.536	2.548	2.560
容积率	6	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8	6.9
修正系数	2.584	2.597	2.610	2.623	2.636	2.650	2.661	2.672	2.683	2.694
容积率	7	7.1	7.2	7.3	7.4	7.5	7.6	7.7	7.8	7.9

修正系数	2.710	2.721	2.732	2.743	2.754	2.767	2.776	2.785	2.794	2.803
容积率	8	8.1	8.2	8.3	8.4	8.5	8.6	8.7	8.8	8.9
修正系数	2.820	2.830	2.840	2.850	2.860	2.870	2.878	2.886	2.894	2.902
容积率	9	9.1	9.2	9.3	9.4	9.5	9.6	9.7	9.8	9.9
修正系数	2.917	2.926	2.935	2.944	2.953	2.961	2.969	2.977	2.985	2.993
容积率	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-
修正系数	3.003	-	-	-	-	-	-	-	-	-

注：当容积率大于 10 时，用公式 $y = 0.8212 \ln(x) + 1.1124$ 求算其修正系数。其中：x 为容积率，y 为修正系数；当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数采用内插法计算确定。

（3）剩余年期修正

按照公共服务项目用地土地还原率 5.84%，法定最高出让年期为 50 年，计算公共服务项目用地使用年期修正系数。年期修正系数计算公式及计算结果如下：

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

式中：K——年期修正系数；

ml——实际出让年期或剩余年限；

m——土地使用权出让最高年限；

r——土地还原率。

表 40 公共服务项目用地剩余年期修正系数表

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7	8
修正系数	0.0586	0.114	0.1663	0.2157	0.2624	0.3066	0.3483	0.3877
剩余年期	9	10	11	12	13	14	15	16
修正系数	0.4249	0.46	0.4933	0.5247	0.5543	0.5823	0.6088	0.6338
剩余年期	17	18	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.6575	0.6798	0.7009	0.7208	0.7397	0.7575	0.7743	0.7902
剩余年期	25	26	27	28	29	30	31	32

修正系数	0.8052	0.8194	0.8328	0.8454	0.8574	0.8687	0.8794	0.8894
剩余年期	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.899	0.908	0.9165	0.9245	0.9321	0.9393	0.9461	0.9525
剩余年期	41	42	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.9585	0.9643	0.9697	0.9748	0.9796	0.9841	0.9885	0.9925
剩余年期	49	50	-	-	-	-	-	-
修正系数	0.9964	1	-	-	-	-	-	-

注：当剩余使用年期在上述使用年期之间时，年期修正系数采用上述公式计算确定。

(4) 宗地形状修正

表 41 公共服务项目用地宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
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	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重影响
修正系数	1.06~1.04	1.04~1.02	1.00	0.98~0.96	0.96~0.94

注：1、修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值；

2、修正系数区间值含上不含下。

(5) 开发程度修正

表 42 公共服务项目用地开发程度修正系数表

基础设施配套	①土地平整	②通路	③通电	④供水	⑤排水	⑥通讯	⑦通燃气
费用标准（元/m ² ）	45-75	40-90	15-25	15-25	30-60	10-20	10-20

注：1、标定地价内涵设定土地开发程度根据合法的现状条件设定，若宗地开发程度未达标准宗地的开发程度，则根据宗地实际情况，对以上①~⑦项作减价修正；若宗地开发程度高于标准宗地开发程度，则根据宗地实际情况，对以上第①~⑦项作加价修正；

2、费用标准的取值可根据宗地的开发难易程度在区间内合理取值。

(6) 土地用途修正

表 43 公共服务项目用地土地用途修正系数表

一级类	二级类	含义	修正系数
公共管理与公共服务项目用地	机关团体用地	指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地。	1.1
	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。	1.6

一级类	二级类	含义	修正系数
	教育用地	指用于各类教育用地，包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地，聋、哑、盲人学校及工读学校用地，以及为学校配建的独立地段的学生生活用地。	1.3
	科研用地	指用于独立的科研、勘测、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地。	1.7
	文化设施用地	指图书、展览等公共文化活动设施用地。包括公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆等设施用地；综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地。	1.0
	体育用地	指体育馆和体育训练基地等用地，包括室内外体育运动用地，如体育场馆、游泳馆、各类球场及其附属的业余体校等用地，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，以及为体育运动专设的训练基地用地，不包括学校等机构专用的体育设施用地。	1.0
	医疗卫生用地	指用于医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地。包括综合医院、专科医院、社区卫生服务中心等用地；卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地；对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地；急救中心、血库等用地。	1.1
	社会福利用地	指为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地。包括福利院、养老院、孤儿院等用地。	0.8
	公用设施用地	指用于城乡基础设施的用地。包括排水、污水处理、邮政、消防、环卫、公用设施维修等用地。	1.0
		包括供电、供水、供气、电信用地。	1.1
	公园与绿地	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。	0.8

注：1、当土地用途只细分到一级类时，修正系数取 1.0；当土地用途细分到二级类时，参照对应的修正系数进行修正；

2、在进行综合用地评估时，对其公共服务用途部分土地类别修正取值参考第一点。

第四章仲恺高新区2021年度标定地价更新项目成果应用

一、标定地价成果应用说明

应用标定地价系数修正法评估宗地地价，按照替代原则，就待估宗地区域条件和个别条件与其所处标定区域的标准宗地条件相比较，并对照修正系数表，选取相应的修正系数对标定地价进行修正，从而求取待估宗地在估价期日价格的方法。仲恺高新区标定地价成果包括标定区域、标准宗地两大内容，在使用仲恺高新区标定地价成果过程中，其主要步骤如下：

（一）收集标定地价的成果资料

资料主要包括：标定区域图（表）、标准宗地图（表）、地价修正系数表和相应的因素说明表。

（二）确定待估宗地所处的标定区域

确定待估宗地所在的位置，查找待估宗地对应的标定区域，并选择标定区域内的标准宗地作为可比对象。特别指出的是：若待估宗地不在标定区域内则不能使用该成果进行修正。

（三）调查待估宗地地价影响因素的指标条件

通过实地调查和测算，获取影响待估宗地地价的包括容积率、使用年期和宗地形状等在内的个别因素指标。具体有：

1、商服用地：区域因素、容积率、剩余年期、宽深比、街角地状况、临路状况、宗地形状、土地开发程度、土地二级类用途等影响因素。

2、住宅用地：区域因素、容积率、剩余年期、宗地形状、特殊景观、土地开发程度、铁路和高速公路沿线价格修正等影响因素。

3、工业用地：区域因素、剩余年期、宗地形状、土地开发程度、土地二级类用途等影响因素。

4、公共服务项目用地：区域因素、剩余年期、容积率（营利性用地适用）、宗地形状、土地开发程度、土地二级类用途等影响因素。

（四）确定修正系数

将待估宗地的各项因素指标条件与标准宗地地价各项因素修正系数表的条件描述进行比较，确定各项因素修正系数。

（五）计算宗地地价

在收集到上述资料后，就可以按照对应标准宗地计算公式进行评估实务的应用。

二、仲恺高新区 2021 年度标定地价更新项目成果应用示例

（一）应用标定地价成果评估商服用地地价

标准宗地比准楼面单价 = 标准宗地楼面单价 × (待估宗地个别因素修正系数 ÷ 标准宗地个别因素修正系数) × [1 + (待估宗地区域因素修正系数 - 标准宗地区域因素修正系数) 之和] + (待估宗地开发程度修正值 / 待估宗地容积率 - 标准宗地开发程度修正值 / 标准宗地容积率)

选取三宗相同或类似区域的标准宗地经过上述各项比较修正后得出标准宗地比准价格。

总地价 = 楼面单价 × 土地总面积 × 容积率

或总地价 = 楼面单价 × 总建筑面积

地面单价 = 楼面单价 × 容积率

或地面单价 = 总地价 / 土地总面积

(个别因素修正包括期日、容积率、剩余年期、宗地形状、宽深比、街角地、临路状况和开发程度修正共八项。)

住宅用地示例:

有一待估宗地位于惠州市惠环镇中星村老虎岭山地段,宗地面积为8000平方米,容积率为3.0。宗地形状优,不动产权证证载用途为商服用地,宗地北临仲恺大道,其余三面均临空地。现评估其在2021年1月1日的价格。

估价人员通过查询仲恺高新区标定地价成果,发现待估宗地位于“441302S50000101”标定区域内,属于商服用地I级,可使用标定地价成果。其中标准宗地平均楼面价为4187元/平方米,然后选取三宗相同或类似区域的标准宗地与待估宗地进行对比分析,得出其修正情况,详见下表:

表 44 待估宗地对比分析表

项目		待估宗地			标准宗地编码： 441302S50000101			对比修正情况	标准宗地编码： 441302S50000201			对比修正情况	标准宗地编码： 441302S50000301			对比修正情况
宗地位置		惠州市惠环镇中星村老虎岭山地段			惠州市仲恺大道（惠环段）175号				惠州仲恺高新区 47号小区 2K47—01Z				仲恺高新区 29—03Z号地块			
宗地所处级别		商服用地I级			商服用地I级				商服用地I级				商服用地II级			
修正因素	因素/因子层	描述	因素说明	修正情况	描述	因素说明	修正情况		描述	因素说明	修正情况		描述	因素说明	修正情况	
区域因素	距商服中心距离(米)	较优	500-1000	0.0127	较优	500-1000	0.0127	0	较优	500-1000	0.0127	0	较优	500-1000	0.0127	0
	距宾馆酒店距离（米）	优	≤300	0.0145	优	≤300	0.0145	0	优	≤300	0.0145	0	优	≤300	0.0145	0
	距集贸市场距离(米)	较优	400-800	0.0076	较优	400-800	0.0076	0	较优	400-800	0.0076	0	一般	800-1200	0	0.0076
	道路通达度	较优	周边路网较密集，道路等级较高	0.0043	较优	周边路网较密集，道路等级较高	0.0043	0	较优	周边路网较密集，道路等级较高	0.0043	0	较优	周边路网较密集，道路等级较高	0.0043	0
	公交便捷度	较优	公交车站分布较密集，公交线路较多，班次较频繁	0.0038	较优	公交车站分布较密集，公交线路较多，班次较频繁	0.0038	0	较优	公交车站分布较密集，公交线路较多，班次较频繁	0.0038	0	较优	公交车站分布较密集，公交线路较多，班次较频繁	0.0038	0
	距城际轻轨站距离（米）	优	≤400	0.0038	优	≤400	0.0038	0	劣	>1600	- 0.0038	0.0076	劣	>1600	- 0.0038	0.0076
	距汽车站距离(米)	一般	3500-5000	0	一般	3500-5000	0	0	较优	2000-3500	0.0021	- 0.0021	一般	3500-5000	0	0

项目		待估宗地			标准宗地编码： 441302S50000101			对比修正情况	标准宗地编码： 441302S50000201			对比修正情况	标准宗地编码： 441302S50000301			对比修正情况
宗地位置		惠州市惠环镇中星村老虎岭山地段			惠州市仲恺大道（惠环段）175号				惠州仲恺高新区 47 号 小区 2K47—01Z				仲恺高新区 29—03Z 号 地块			
宗地所处级别		商服用地I级			商服用地I级				商服用地I级				商服用地II级			
修正因素	因素/因子层	描述	因素说明	修正情况	描述	因素说明	修正情况		描述	因素说明	修正情况		描述	因素说明	修正情况	
	供水状况	较优	水压较稳定，断水频率较小	0.0038	较优	水压较稳定，断水频率较小	0.0038	0	较优	水压较稳定，断水频率较小	0.0038	0	较优	水压较稳定，断水频率较小	0.0038	0
	排水状况	较优	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	0.003	较优	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	0.003	0	较优	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	0.003	0	较优	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	0.003	0
	供电状况	较优	电压较稳定，断电频率小	0.0046	较优	电压较稳定，断电频率小	0.0046	0	较优	电压较稳定，断电频率小	0.0046	0	较优	电压较稳定，断电频率小	0.0046	0
	用地规划	较优	较繁华商服区	0.0048	较优	较繁华商服区	0.0048	0	较优	较繁华商服区	0.0048	0	较优	较繁华商服区	0.0048	0
	道路规划	较优	有道路规划，近期有建设迹象	0.0045	较优	有道路规划，近期有建设迹象	0.0045	0	较优	有道路规划，近期有建设迹象	0.0045	0	较优	有道路规划，近期有建设迹象	0.0045	0
	人口密度（客流人口）	较优	客流人口密度较大	0.0106	较优	客流人口密度较大	0.0106	0	较优	客流人口密度较大	0.0106	0	较优	客流人口密度较大	0.0106	0

项目		待估宗地			标准宗地编码： 441302S50000101			对比修正情况	标准宗地编码： 441302S50000201			对比修正情况	标准宗地编码： 441302S50000301			对比修正情况
宗地位置		惠州市惠环镇中星村老虎岭山地段			惠州市仲恺大道（惠环段）175号				惠州仲恺高新区 47号小区 2K47—01Z				仲恺高新区 29—03Z号地块			
宗地所处级别		商服用地I级			商服用地I级				商服用地I级				商服用地II级			
修正因素	因素/因子层	描述	因素说明	修正情况	描述	因素说明	修正情况		描述	因素说明	修正情况		描述	因素说明	修正情况	
区域因素修正								0	区域因素修正			0.0055	区域因素修正			0.0152
个别因素	期日修正		估价日期为 2021年1月1日	1	-	估价日期为 2021年1月1日	1	1	-	估价日期为 2021年1月1日	1	1	-	估价日期为 2021年1月1日	1	1
	容积率	3.0		0.91	2.4	-	1.036	0.8784	3.2	-	0.879	1.0353	3.83	-	0.792	1.149
	使用年期	-	法定最高年期 40年	1	-	法定最高年期 40年	1	1	-	法定最高年期 40年	1	1	-	法定最高年期 40年	1	1
	宗地形状	优	形状规则，对土地利用极为有利	1.06	优	形状规则，对土地利用极为有利	1.06	1	优	形状规则，对土地利用极为有利	1.06	1	优	形状规则，对土地利用极为有利	1.06	1
	宽深比修正	-	临街深度大于 50米	1	-	临街深度大于 50米	1	1	-	临街深度大于 50米	1	1	-	临街深度大于 50米	1	1
	宗地街角地修正	-	一面临街	1	-	两面临街	1.06	0.9434	-	两面临街	1.06	0.9434	-	一面临街	1	1
	宗地临路状况修正系数	-	临商服繁华路段	1.06	-	临商服繁华路段	1.06	1	-	临商服繁华路段	1.06	1	-	临商服繁华路段	1.06	1
	开发程度修正	-	五通一平	0	-	五通一平	0	0	-	五通一平	0	0	-	五通一平	0	0

标准宗地1比准楼面单价 = 标准宗地1楼面单价 × (待估宗地个别因素修正系数 ÷ 标准宗地1个别因素修正系数) × [1 + (待估宗地区域因素修正系数 - 标准宗地1区域因素修正系数) 之和] + (待估宗地开发程度修正值 / 待估宗地容积率 - 标准宗地1开发程度修正值 / 标准宗地1容积率) = $4187 \times 1 \times 0.8784 \times 1 \times 1 \times 1 \times 0.9434 \times 1 \times (1-0) + 0 = 3470$ (元/m²) [值取整];

标准宗地2比准楼面单价 = 标准宗地2楼面单价 × (待估宗地个别因素修正系数 ÷ 标准宗地2个别因素修正系数) × [1 + (待估宗地区域因素修正系数 - 标准宗地2区域因素修正系数) 之和] + (待估宗地开发程度修正值 / 待估宗地容积率 - 标准宗地2开发程度修正值 / 标准宗地2容积率) = $3488 \times 1 \times 1.0353 \times 1 \times 1 \times 1 \times 0.9434 \times 1 \times (1+0.0055) + 0 = 3425$ (元/m²) [值取整];

标准宗地3比准楼面单价 = 标准宗地3楼面单价 × (待估宗地个别因素修正系数 ÷ 标准宗地3个别因素修正系数) × [1 + (待估宗地区域因素修正系数 - 标准宗地3区域因素修正系数) 之和] + (待估宗地开发程度修正值 / 待估宗地容积率 - 标准宗地3开发程度修正值 / 标准宗地3容积率) = $3165 \times 1 \times 1.1490 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times (1+0.0152) + 0 = 3692$ (元/m²) [值取整];

待估宗地楼面价 = $(3470 + 3425 + 3692) \div 3 = 3529$ (元/m²)

总地价 = 楼面价 × 土地总面积 × 容积率 = $3529 \times 8000 \times 3.0 \div 10000 = 8469.6$ (万元)。

(二) 应用标定地价成果评估住宅用地地价

标准宗地比准楼面单价 = 标准宗地楼面单价 × (待估宗地个别因素修正系数 ÷ 标准宗地个别因素修正系数) × [1 + (待估宗地区域因素修正系数 - 标准宗地区域因素修正系数) 之和] + (待估宗地开发程度修正值 / 待估宗地容积率 - 标准宗地开发程度修正值 / 标准宗地容积率)

选取三宗相同或类似区域的标准宗地经过上述各项比较修正后得出比较实例价格, 选择适用方法计算综合结果, 作为比准价格。

总地价 = 楼面价 × 土地总面积 × 容积率

或总地价 = 楼面价 × 总建筑面积

地面单价 = 楼面价 × 容积率

或地面单价 = 总地价/土地总面积

(个别因素修正包括期日、容积率、剩余年期、宗地形状、特殊景观、铁路和高速公路沿线价格修正共六项。)

住宅用地示例:

有一待估宗地位于惠州仲恺高新区惠风五路70号,宗地面积为112平方米,容积率为7。宗地形状优,不动产权证证载用途为城镇住宅用地,宗地北至巷道,南至惠风五路,其余两面均临他宅。现评估其在2021年1月1日的价格。

估价人员通过查询仲恺高新区标定地价成果,发现待估宗地位于“441302Z700007”标定区域内,属于住宅用地II级,可使用标定地价成果。其中标准宗地平均楼面价为2573元/平方米,然后选取三宗相同或类似区域的标准宗地与待估宗地进行对比分析,得出其修正情况,详见下表:

表 45 待估宗地对比分析表

项目		待估宗地			标准宗地编码： 441302Z70000101			对比修正情况	标准宗地编码： 441302Z70000601			对比修正情况	标准宗地编码： 441302Z70000701			对比修正情况
宗地位置		惠州仲恺高新区惠风五路70号			惠环仲恺高新区13号小区				惠州仲恺高新区7号小区				惠环镇仲恺高新区18号区			
宗地所处级别		住宅用地Ⅱ级			住宅用地Ⅰ级				住宅用地Ⅱ级				住宅用地Ⅱ级			
修正因素	因素/因子层	描述	因素说明	修正情况	描述	因素说明	修正情况		描述	因素说明	修正情况		描述	因素说明	修正情况	
区域因素	距商服中心距离(米)	一般	1500-2000	0	较优	1000-1500	0.0103	-0.0103	一般	1500-2000	0	0	较优	1000-1500	0.0103	-0.0103
	距集贸市场距离(米)	优	≤1000	0.0205	优	≤1000	0.0205	0	优	≤1000	0.0205	0	优	≤1000	0.0205	0
	道路通达度	较优	周边路网较密集，道路等级较高	0.0112	较优	周边路网较密集，道路等级较高	0.0112	0	较优	周边路网较密集，道路等级较高	0.0112	0	较优	周边路网较密集，道路等级较高	0.0112	0

项目		待估宗地			标准宗地编码： 441302Z70000101			对比修正情况	标准宗地编码： 441302Z70000601			对比修正情况	标准宗地编码： 441302Z70000701			对比修正情况
宗地位置		惠州仲恺高新区惠风五路70号			惠环仲恺高新区13号小区				惠州仲恺高新区7号小区				惠环镇仲恺高新区18号区			
宗地所处级别		住宅用地Ⅱ级			住宅用地Ⅰ级				住宅用地Ⅱ级				住宅用地Ⅱ级			
修正因素	因素/因子层	描述	因素说明	修正情况	描述	因素说明	修正情况		描述	因素说明	修正情况		描述	因素说明	修正情况	
	公交便捷度	较优	公交车站分布较密集，公交线路较多，班次较频繁	0.0098	较优	公交车站分布较密集，公交线路较多，班次较频繁	0.0098	0	较优	公交车站分布较密集，公交线路较多，班次较频繁	0.0098	0	较优	公交车站分布较密集，公交线路较多，班次较频繁	0.0098	0
	距城际轻轨站距离（米）	一般	1500-2000	0	较优	≤1000	0.018	-0.018	一般	1500-2000	0	0	一般	1500-2000	0	0
	距公园广场距离（米）	较优	600-1200	0.0023	较优	600-1200	0.0023	0	优	≤600	0.0046	-0.0023	较优	600-1200	0.0023	0
	距文体中心距离(米)	一般	2000-3000	0	一般	2000-3000	0	0	较劣	3000-4000	-0.0027	0.0027	较优	1000-2000	0.0033	-0.0033
	距医院门诊距离(米)	优	≤1000	0.0071	优	≤1000	0.0071	0	优	≤1000	0.0071	0	优	≤1000	0.0071	0
	距中学距离（米）	优	≤1000	0.0074	优	≤1000	0.0074	0	优	≤1000	0.0074	0	优	≤1000	0.0074	0
	距小学距离（米）	优	≤400	0.0087	较优	400-800	0.0044	0.0043	一般	800-1200	0	0.0087	较优	400-800	0.0044	0.0043
	距幼儿园距离（米）	优	≤500	0.0065	优	≤500	0.0065	较优	500-1000	0.0033	0.0083	-0.0018	优	≤500	0.0065	0
	供水状况	较优	水压较稳定，断水频率较小	0.0073	较优	水压较稳定，断水频率较小	0.0073	0	较优	水压较稳定，断水频率较小	0.0073	0	较优	水压较稳定，断水频率较小	0.0073	0

项目		待估宗地			标准宗地编码： 441302Z70000101			对比修正情况	标准宗地编码： 441302Z70000601			对比修正情况	标准宗地编码： 441302Z70000701			对比修正情况
宗地位置		惠州仲恺高新区惠风五路70号			惠环仲恺高新区 13 号小区				惠州仲恺高新区 7 号小区				惠环镇仲恺高新区 18 号区			
宗地所处级别		住宅用地Ⅱ级			住宅用地Ⅰ级				住宅用地Ⅱ级				住宅用地Ⅱ级			
修正因素	因素/因子层	描述	因素说明	修正情况	描述	因素说明	修正情况		描述	因素说明	修正情况		描述	因素说明	修正情况	
	排水状况	较优	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	0.006	较优	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	0.006	0	较优	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	0.006	0	较优	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	0.006	0
	供电状况	较优	电压较稳定，断电频率小	0.0086	较优	电压较稳定，断电频率小	0.0086	0	较优	电压较稳定，断电频率小	0.0086	0	较优	电压较稳定，断电频率小	0.0086	0
	用地规划	较优	成片住宅区	0.0149	较优	成片住宅区	0.0149	0	较优	成片住宅区	0.0149	0	较优	成片住宅区	0.0149	0
	道路规划	较优	有道路规划，近期有建设迹象	0.0138	较优	有道路规划，近期有建设迹象	0.0138	0	较优	有道路规划，近期有建设迹象	0.0138	0	较优	有道路规划，近期有建设迹象	0.0138	0
	噪声污染	较优	基本无噪声污染	0.0029	较优	基本无噪声污染	0.0029	0	较优	基本无噪声污染	0.0029	0	较优	基本无噪声污染	0.0029	0
	水污染	较优	排污较通畅、基本无污染	0.0026	较优	排污较通畅、基本无污染	0.0026	0	较优	排污较通畅、基本无污染	0.0026	0	较优	排污较通畅、基本无污染	0.0026	0

项目		待估宗地			标准宗地编码： 441302Z70000101			对比修正情况	标准宗地编码： 441302Z70000601			对比修正情况	标准宗地编码： 441302Z70000701			对比修正情况
宗地位置		惠州仲恺高新区惠风五路70号			惠环仲恺高新区 13 号小区				惠州仲恺高新区 7 号小区				惠环镇仲恺高新区 18 号区			
宗地所处级别		住宅用地Ⅱ级			住宅用地Ⅰ级				住宅用地Ⅱ级				住宅用地Ⅱ级			
修正因素	因素/因子层	描述	因素说明	修正情况	描述	因素说明	修正情况		描述	因素说明	修正情况		描述	因素说明	修正情况	
	大气污染	较优	空气质量较优，基本无大气污染	0.0025	较优	空气质量较优，基本无大气污染	0.0025	0	较优	空气质量较优，基本无大气污染	0.0025	0	较优	空气质量较优，基本无大气污染	0.0025	0
	自然景观状况	较优	自然景观较好	0.0071	较优	自然景观较好	0.0071	0	较优	自然景观较好	0.0071	0	较优	自然景观较好	0.0071	0
区域因素修正								-0.024	区域因素修正			0.0073	区域因素修正			-0.0093
个别因素	期日修正		估价期日为 2021 年 1 月 1 日	1	-	估价期日为 2021 年 1 月 1 日	1	1	-	估价期日为 2021 年 1 月 1 日	1	1	-	估价期日为 2021 年 1 月 1 日	1	1
	容积率	7		0.644	6	-	0.697	0.924	7.58	-	0.62	1.0387	6	-	0.697	0.924
	使用年期	-	法定最高年期 70 年	1	-	法定最高年期 70 年	1	1	-	法定最高年期 70 年	1	1	-	法定最高年期 70 年	1	1
	宗地形状	优	形状规则，对土地利用极为有利	1.06	优	形状规则，对土地利用极为有利	1.06	1	优	形状规则，对土地利用极为有利	1.06	1	优	形状规则，对土地利用极为有利	1.06	1
	特殊景观修正	-	无特殊自然景观	1	-	无特殊自然景观	1	1	-	无特殊自然景观	1	1	-	无特殊自然景观	1	1

项目		待估宗地			标准宗地编码： 441302Z70000101			对比修正情况	标准宗地编码： 441302Z70000601			对比修正情况	标准宗地编码： 441302Z70000701			对比修正情况
宗地位置		惠州仲恺高新区惠风五路70号			惠环仲恺高新区13号小区				惠州仲恺高新区7号小区				惠环镇仲恺高新区18号区			
宗地所处级别		住宅用地Ⅱ级			住宅用地Ⅰ级				住宅用地Ⅱ级				住宅用地Ⅱ级			
修正因素	因素/因子层	描述	因素说明	修正情况	描述	因素说明	修正情况		描述	因素说明	修正情况		描述	因素说明	修正情况	
	铁路、高速公路沿线住宅用地价格修正	-	距离噪声污染源≥250m	1	-	距离噪声污染源≥250m	1	1	-	距离噪声污染源≥250m	1	1	-	距离噪声污染源≥250m	1	1
	开发程度修正	-	五通一平	0	-	五通一平	0	0	-	五通一平	0	0	-	五通一平	0	0

标准宗地1比准楼面单价 = 标准宗地1楼面单价 × (待估宗地个别因素修正系数 ÷ 标准宗地1个别因素修正系数) × [1 + (待估宗地区域因素修正系数 - 标准宗地1区域因素修正系数) 之和] + (待估宗地开发程度修正值 / 待估宗地容积率 - 标准宗地1开发程度修正值 / 标准宗地1容积率) = $2521 \times 1 \times 0.924 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times (1 - 0.024) + 0 = 2273$ (元/㎡) [值取整];

标准宗地2比准楼面单价 = 标准宗地2楼面单价 × (待估宗地个别因素修正系数 ÷ 标准宗地2个别因素修正系数) × [1 + (待估宗地区域因素修正系数 - 标准宗地2区域因素修正系数) 之和] + (待估宗地开发程度修正值 / 待估宗地容积率 - 标准宗地2开发程度修正值 / 标准宗地2容积率) = $2264 \times 1 \times 1.0387 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times (1 + 0.0073) + 0 = 2369$ (元/㎡) [值取整];

标准宗地3比准楼面单价 = 标准宗地3楼面单价 × (待估宗地个别因素修正系数 ÷ 标准宗地3个别因素修正系数) × [1 + (待估宗地区域因素修正系数 - 标准宗地3区域因素修正系数) 之和] + (待估宗地开发程度修正值 / 待估宗地容积率 - 标准宗地3开发程度修正值 / 标准宗地3容积率) = $2573 \times 1 \times 0.924 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times (1 - 0.0093) + 0 = 2355$ (元/㎡) [值取整];

待估宗地楼面价 = $(2273 + 2369 + 2355) \div 3 = 2332$ (元/㎡)

总地价 = 楼面价 × 土地总面积 × 容积率 = $2332 \times 112 \times 7 \div 10000 = 182.8288$ (万元)。

（三）应用标定地价成果评估商住混合用地地价

根据《自然资源部办公厅关于做好 2021 年度自然资源评价评估有关工作的通知》（自然资办发〔2021〕39 号）文件精神，涉及多种用途混合的土地使用权出让时，应按各不同用途分别评估地价。因此多种用途混合用地需分别评估各用途地价，再合并计算综合地价。

三、其他说明

1、待估宗地不在标定区域内如何使用标定地价成果。

当待估宗地不在标定区域范围内，不可使用标定地价成果进行评估。

2、待估宗地土地用途与标准宗地用途不一致时如何评估。

当待估宗地与所在标定区域土地用途不一致时（如待估宗地是住宅用地，标定区域土地用途为工业用地），不可使用标定地价成果进行评估。当待估宗地为商业用地或住宅用地，所在标定区域为商住混合用地时，可以使用标定地价成果进行评估。

3、待估宗地横跨多个标定区域时如何使用标定地价成果。

当待估宗地横跨多个标定区域时，且符合上述使用原则时，建议根据待估宗地土地用途与标定区域用途情况并结合落在不同标定区域面积的大小进行确定。

4、同一标定区域内，待估宗地与标准宗地基准地价级别不一致。

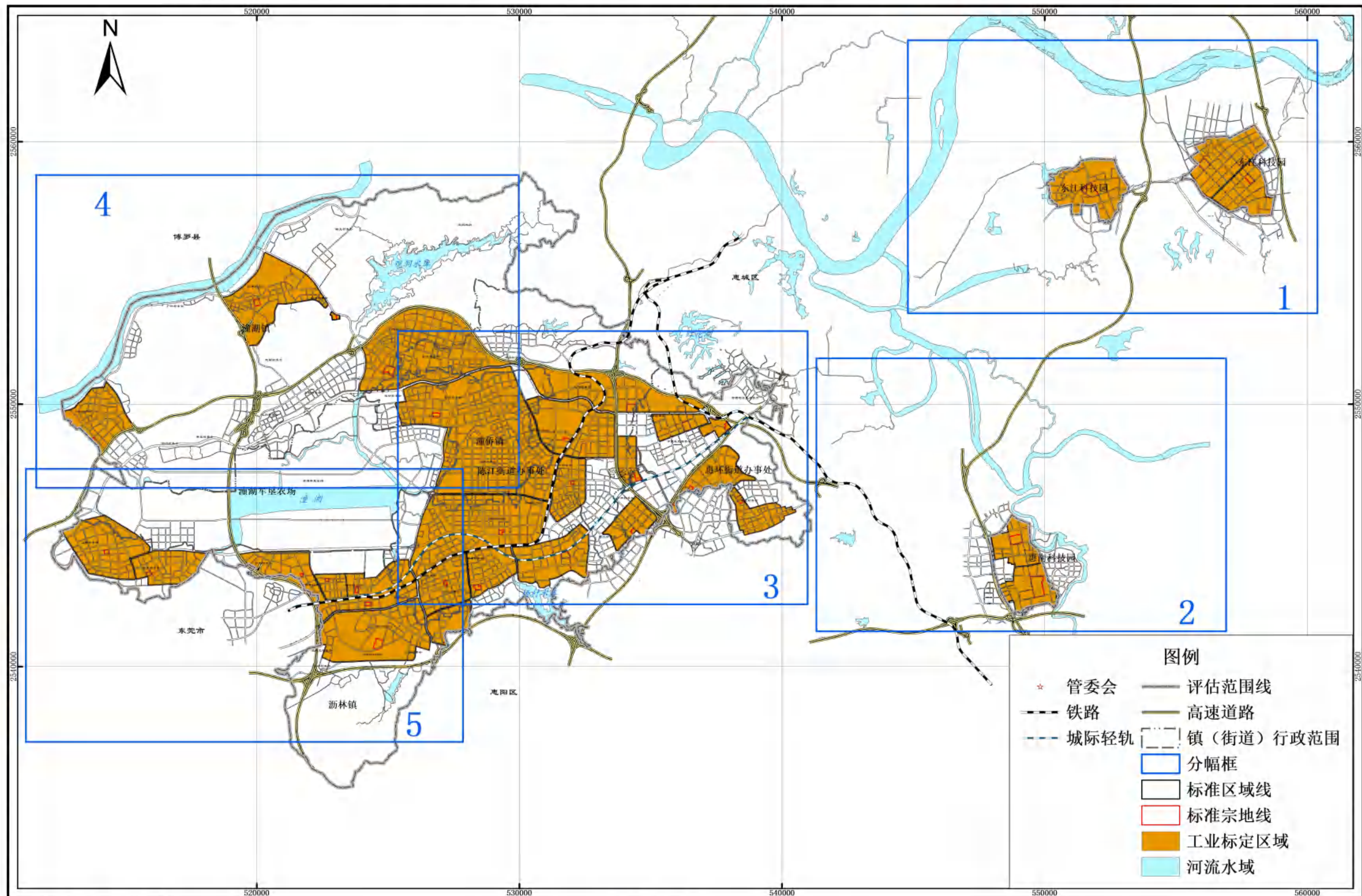
当同一标定区域内待估宗地与标准宗地所在基准地价级别不一致，待估宗地的区域因素修正系数应采用标准宗地所在基准地价级别的区域因素修正系数。

5、宗地面积与计算指标用地面积不一致时如何评估。

标准宗地价格中商服用地、住宅用地和商住综合用地均采用的是宗地面积（证载使用权面积），工业用地采用的是计算指标用地面积，在采用不同面积进行测算时，需统一内涵。

6、标定地价作为公示地价的一种，可以应用于地价管理、财政核算、税收等方面。目前标定地价在地价管理上的应用体现在地价评估方面，丰富了地价评估方法，估价人员可以通过标定地价系数修正法，对宗地进行地价评估。

仲恺高新区2021年国有建设用地标定区域与标准宗地图分幅总图1（工业用地）



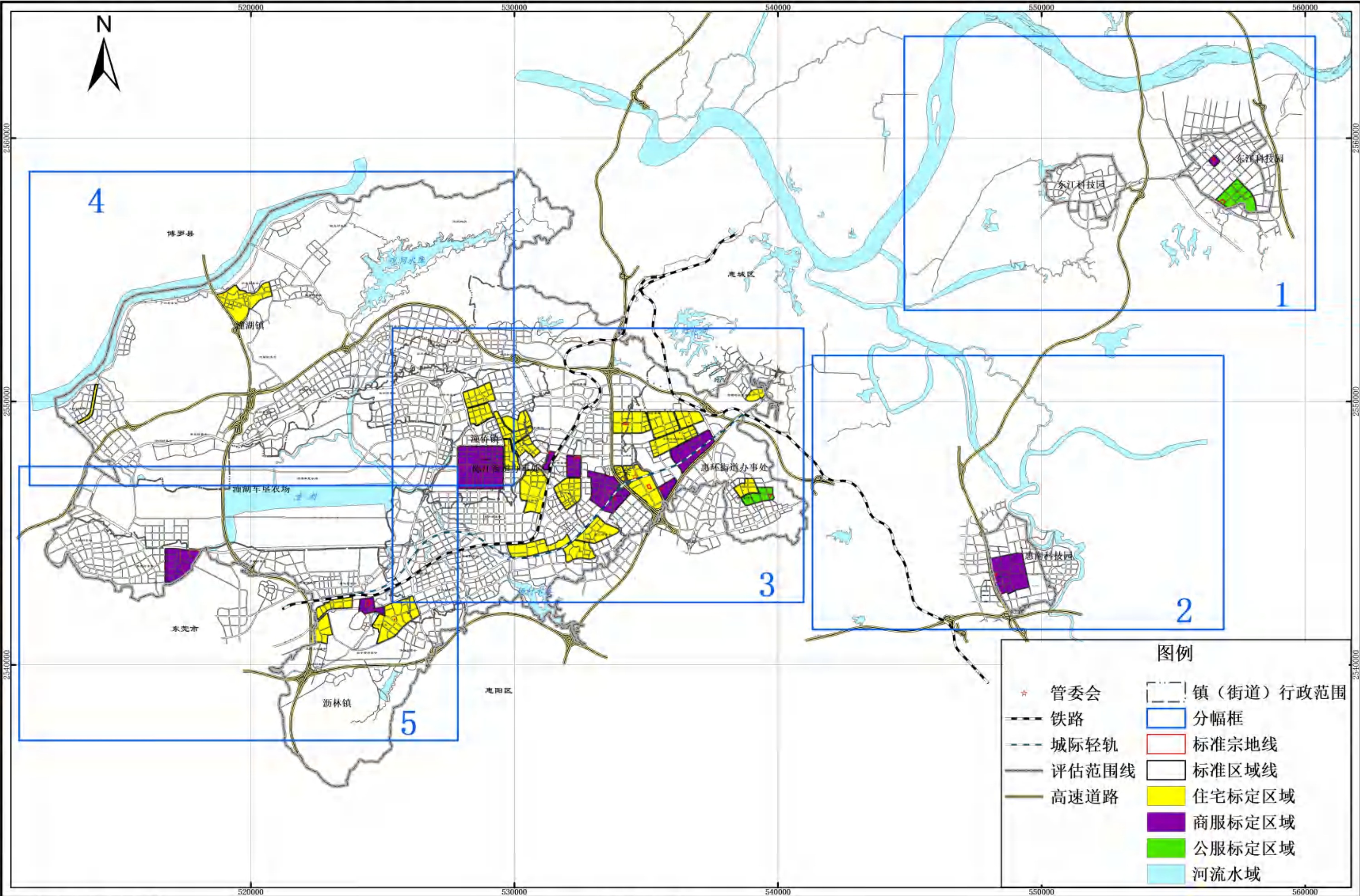
坐标系：2000国家大地坐标系
制图时间：二〇二二年十月

比例尺 1:130,000

0 1,850 3,700 7,400 11,100 14,800 米

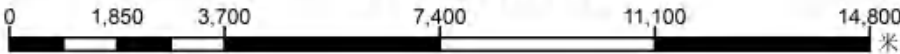
惠州市国土资源局仲恺高新技术产业开发区分局 制图
广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司

仲恺高新区2021年国有建设用地标定区域与标准宗地图分幅总图2（商业、住宅、公服用地）



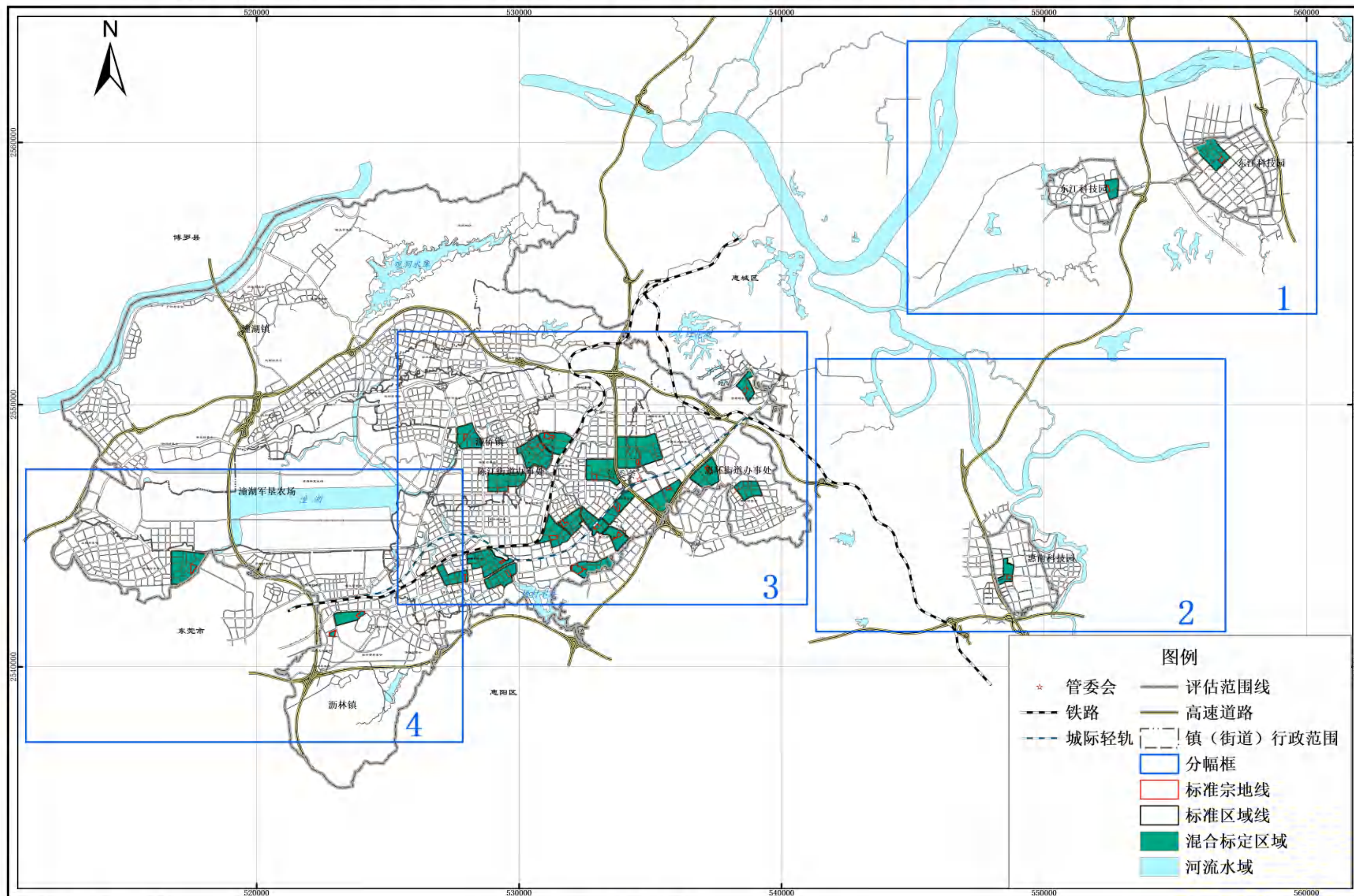
坐标系：2000国家大地坐标系
制图时间：二〇二二年十月

比例尺 1:130,000



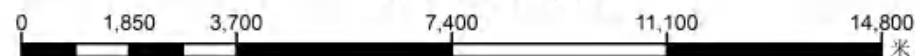
惠州市国土资源局仲恺高新技术产业开发区分局 制图
广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司

仲恺高新区2021年国有建设用地标定区域与标准宗地图分幅总图3（商住混合用地）



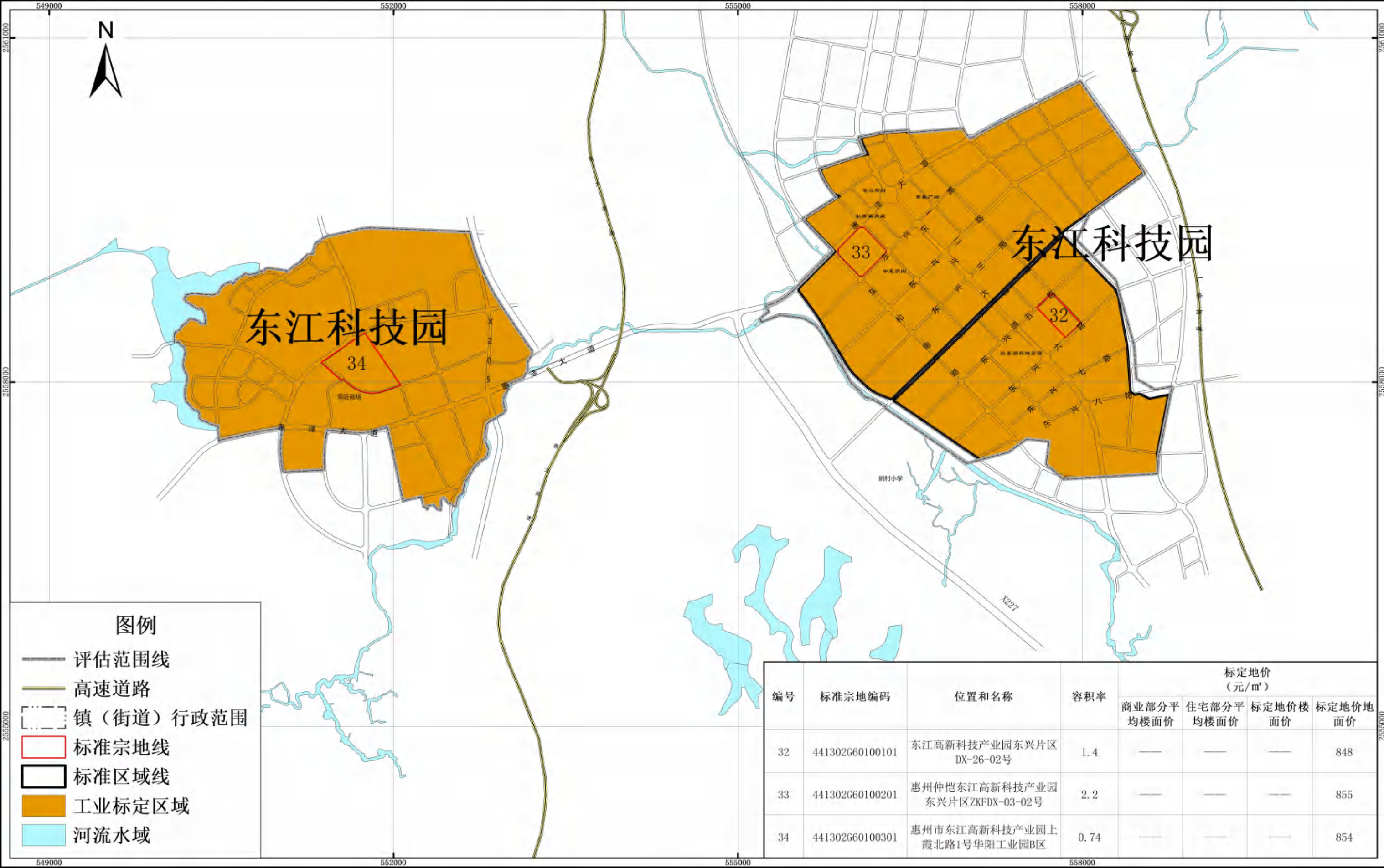
坐标系：2000国家大地坐标系
制图时间：二〇二二年十月

比例尺 1:130,000



惠州市国土资源局仲恺高新技术产业开发区分局 制图
广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司

仲恺高新区2021年国有建设用地标定区域标准宗地图分幅图1（工业用地）

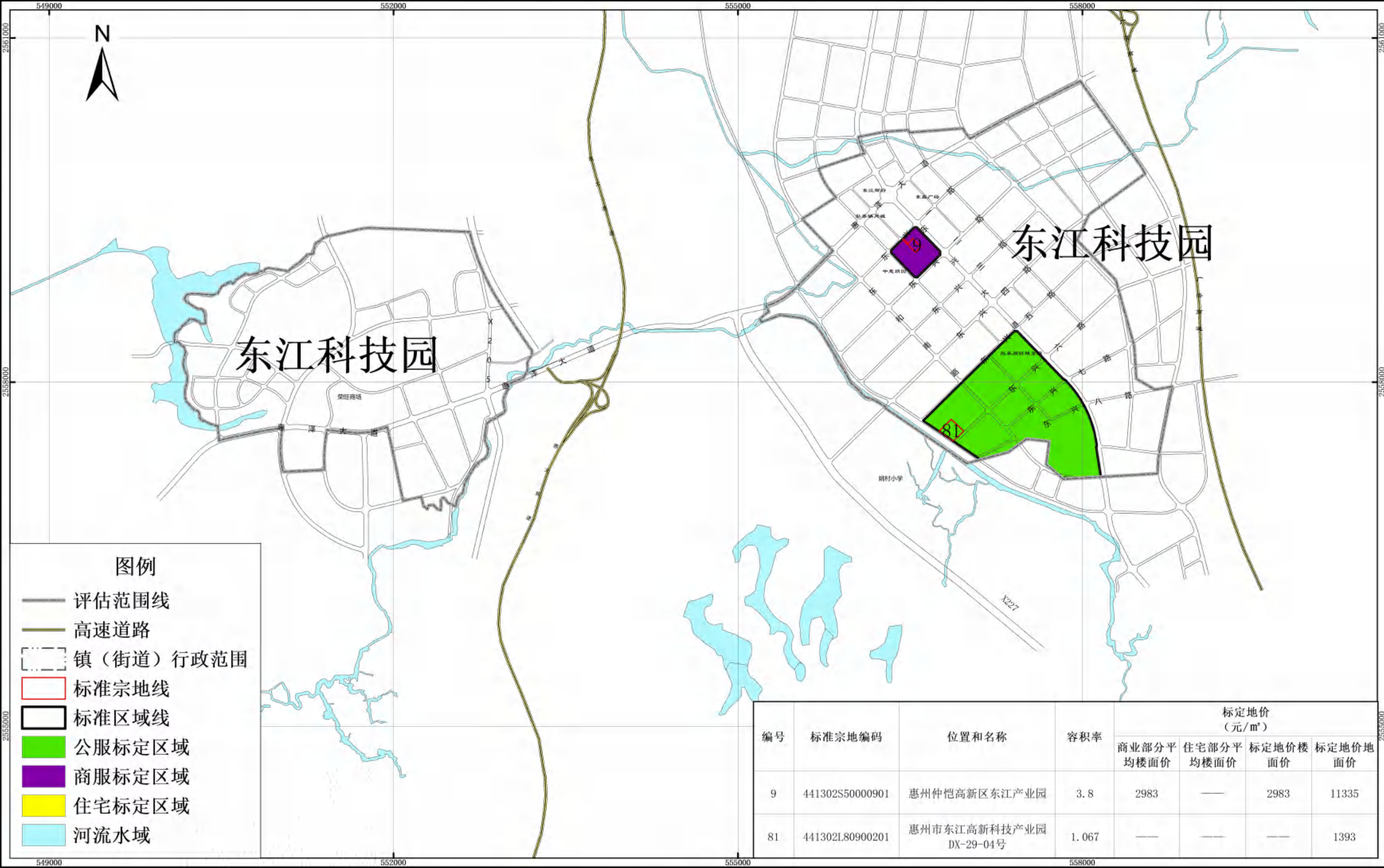


坐标系：2000国家大地坐标系
制图时间：二〇二二年十月

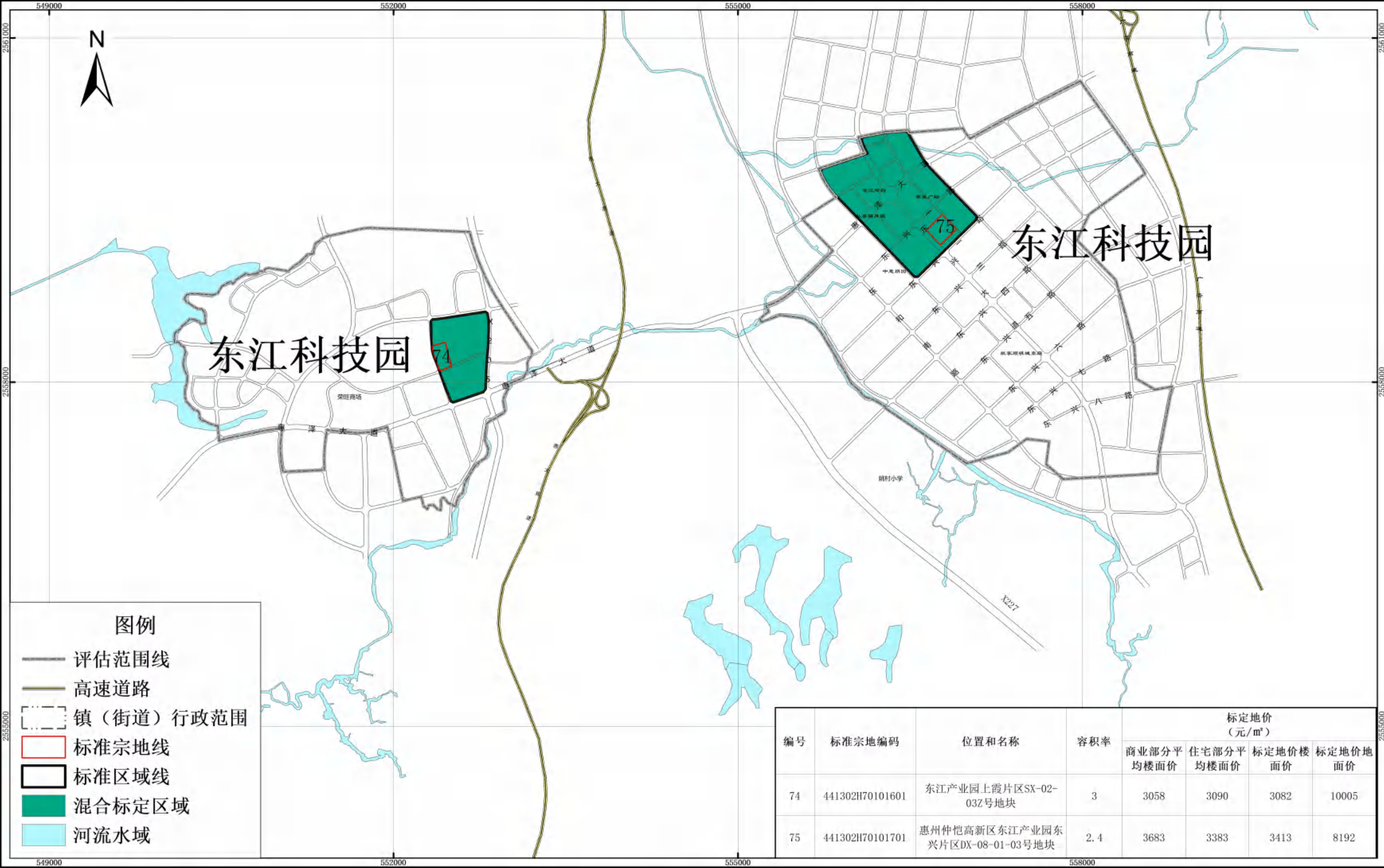
比例尺 1:30,000
0 435 870 1,740 2,610 3,480 米

惠州市国土资源局仲恺高新技术产业开发区分局 制图
广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司

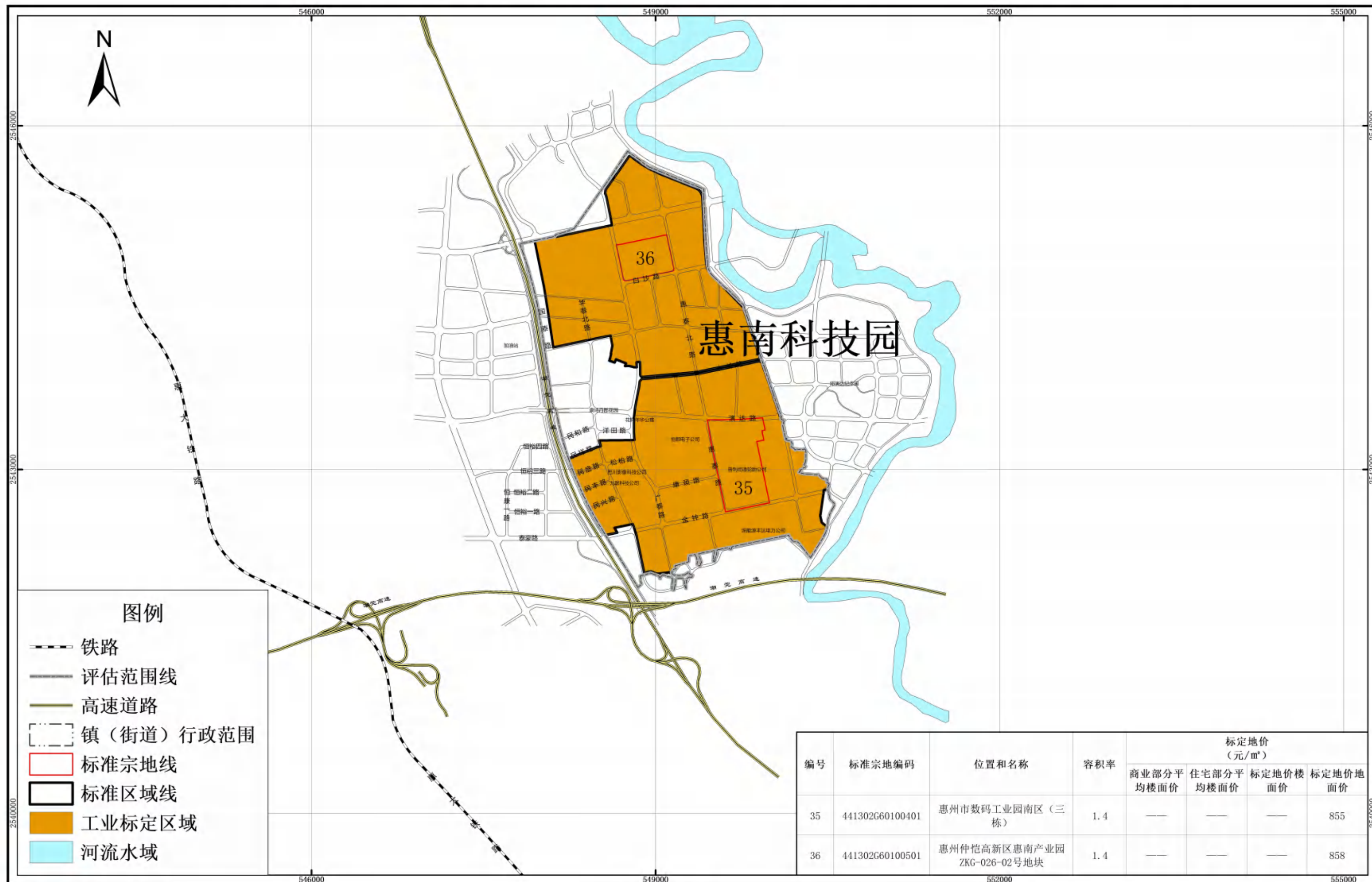
仲恺高新区2021年国有建设用地标定区域标准宗地图分幅图1（商业、住宅、公服用地）



仲恺高新区2021年国有建设用地标定区域标准宗地图分幅图1（商业、住宅、公服用地）

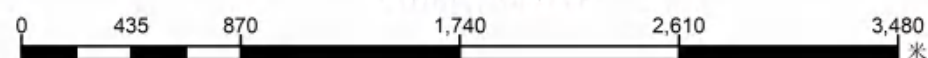


仲恺高新区2021年国有建设用地标定区域标准宗地图分幅图2（工业用地）



坐标系：2000国家大地坐标系
制图时间：二〇二二年十月

比例尺 1:30,000



惠州市国土资源局仲恺高新技术产业开发区分局 制图
广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司

仲恺高新区2021年国有建设用地标定区域标准宗地图分幅图2（商业、住宅、公服用地）

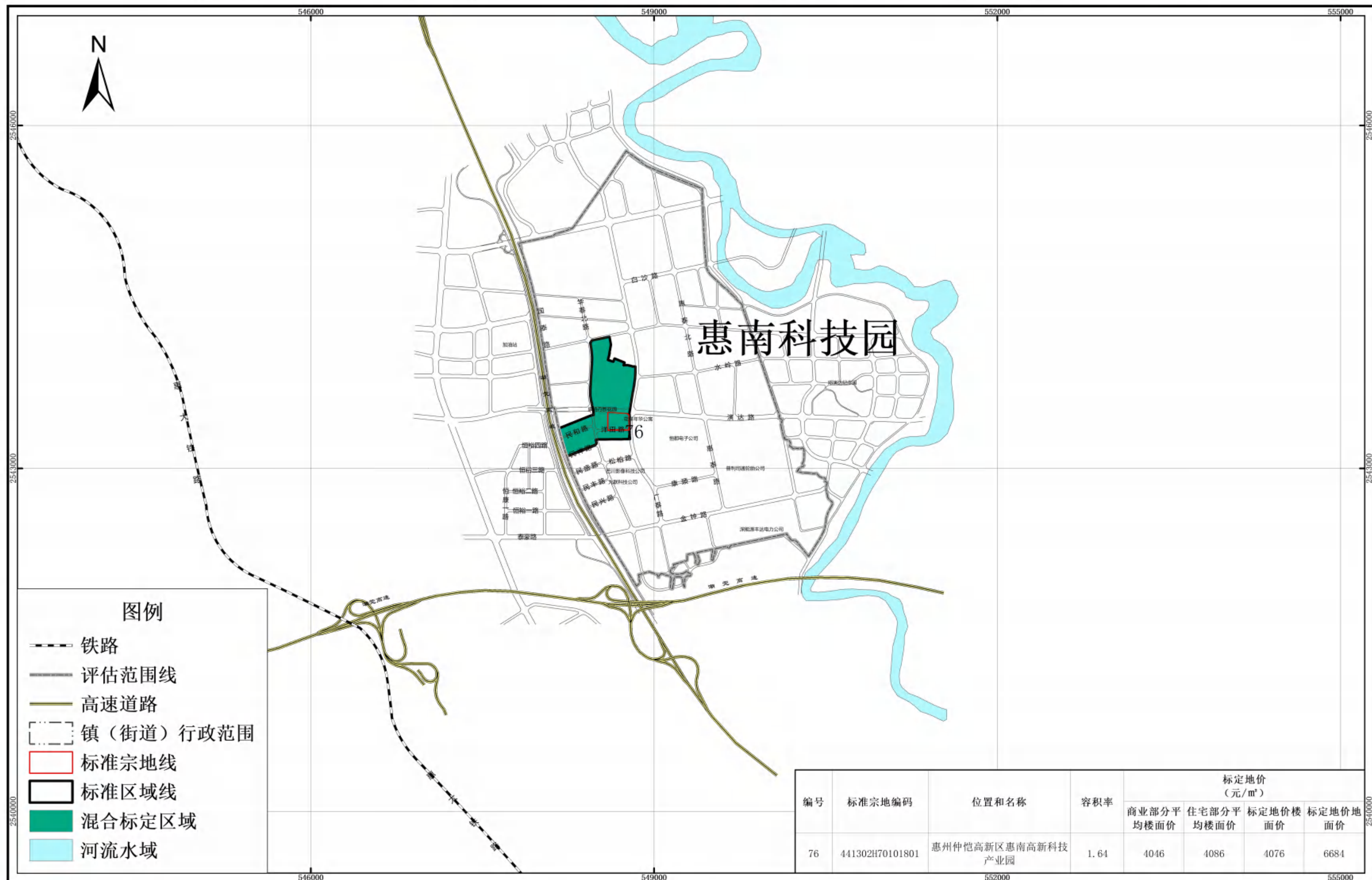


坐标系：2000国家大地坐标系
制图时间：二〇二二年十月

比例尺 1:30,000
0 435 870 1,740 2,610 3,480 米

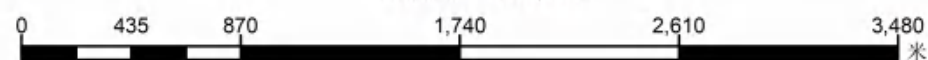
惠州市国土资源局仲恺高新技术产业开发区分局 制图
广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司

仲恺高新区2021年国有建设用地标定区域标准宗地图分幅图2（商住混合用地）



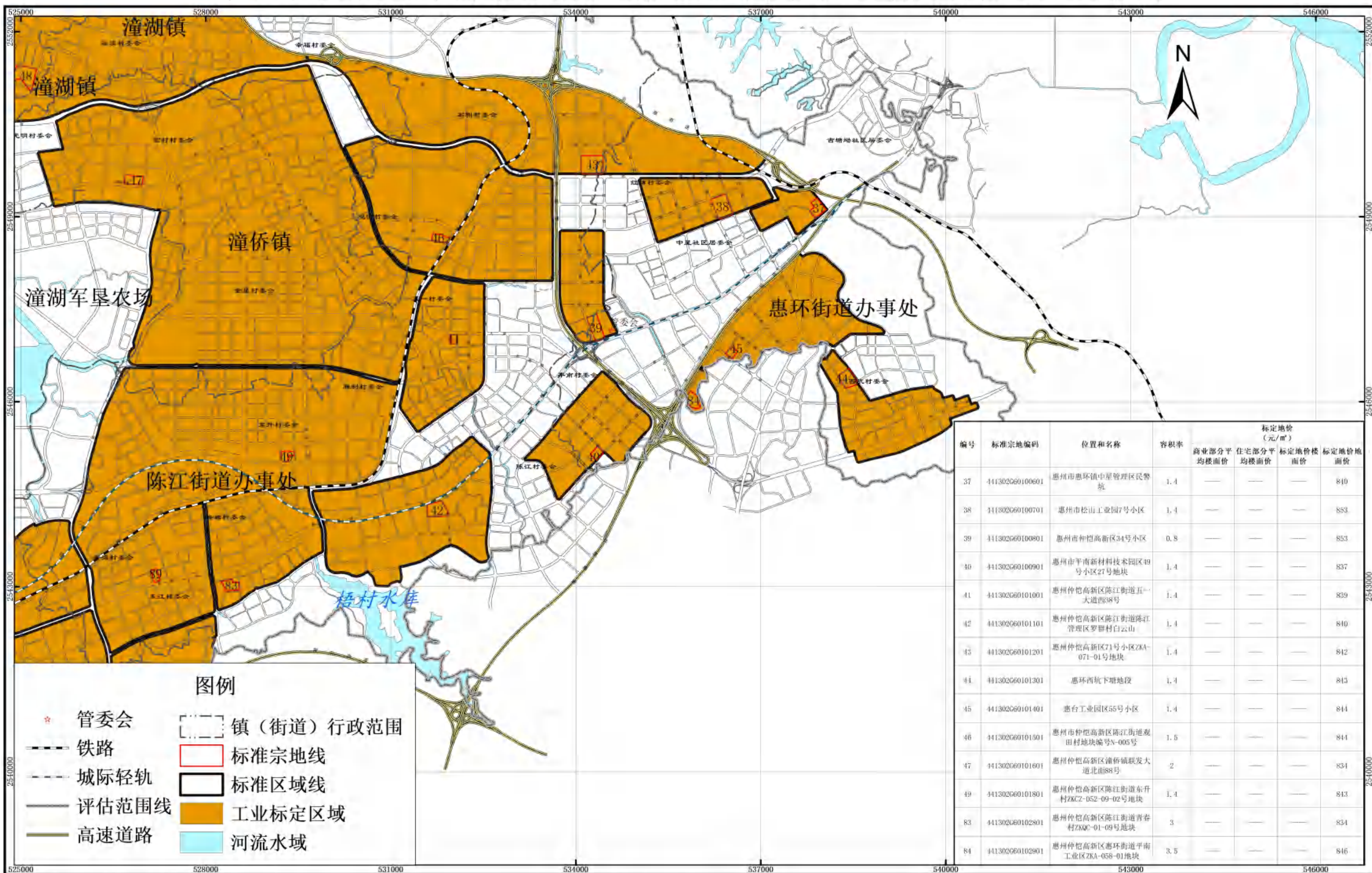
坐标系：2000国家大地坐标系
制图时间：二〇二二年十月

比例尺 1:30,000



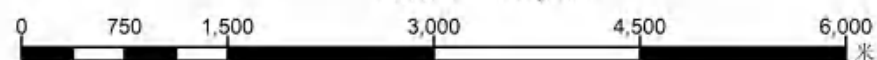
惠州市国土资源局仲恺高新技术产业开发区分局 制图
广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司

仲恺高新区2021年国有建设用地标定区域标准宗地图分幅图3（工业用地）



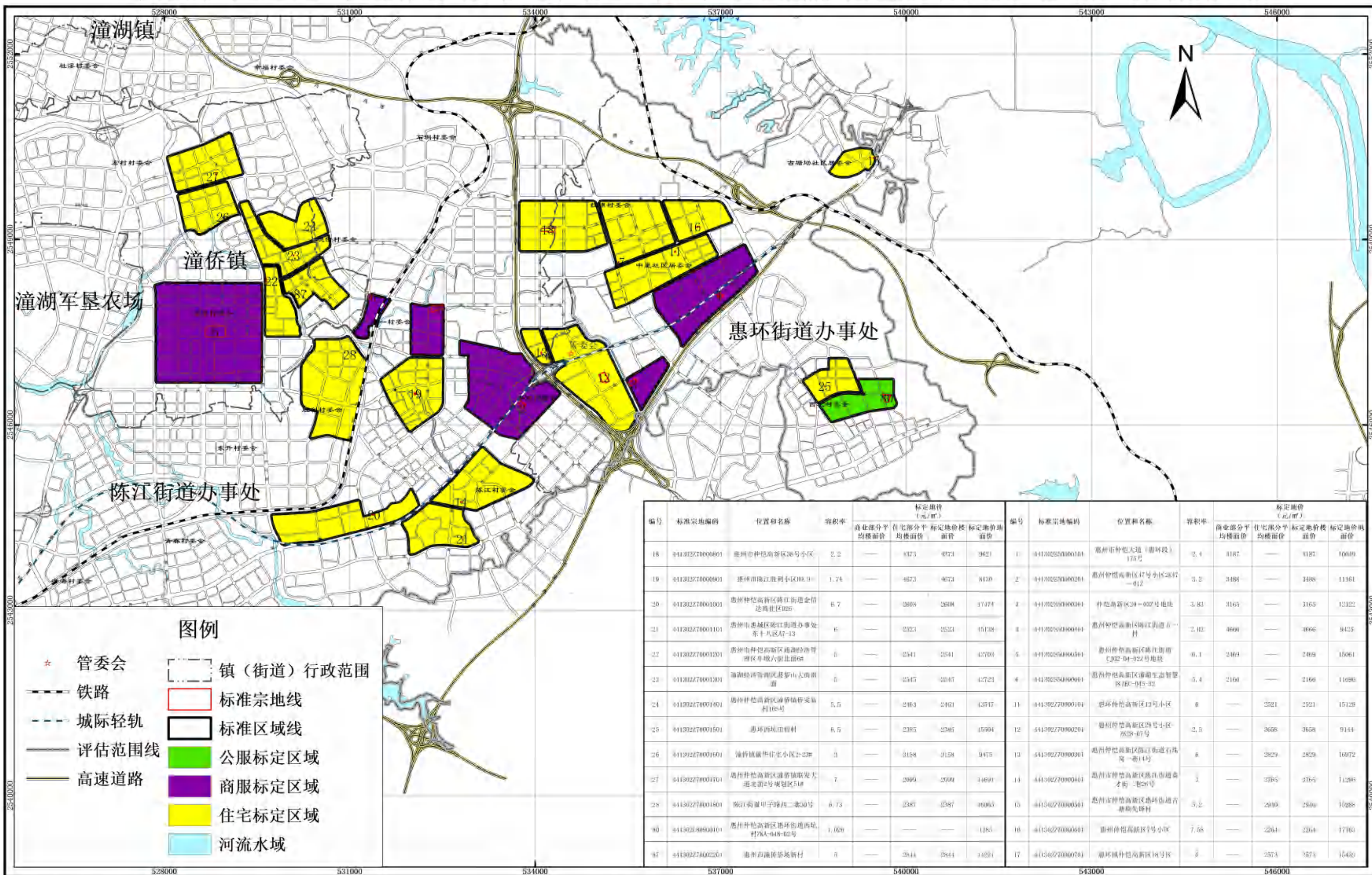
坐标系: 2000国家大地坐标系
制图时间: 二〇二二年十月

比例尺 1:55,000



惠州市国土资源局仲恺高新技术产业开发区分局 制图
广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司

仲恺高新区2021年国有建设用地标定区域标准宗地图分幅图3（商业、住宅、公服用地）

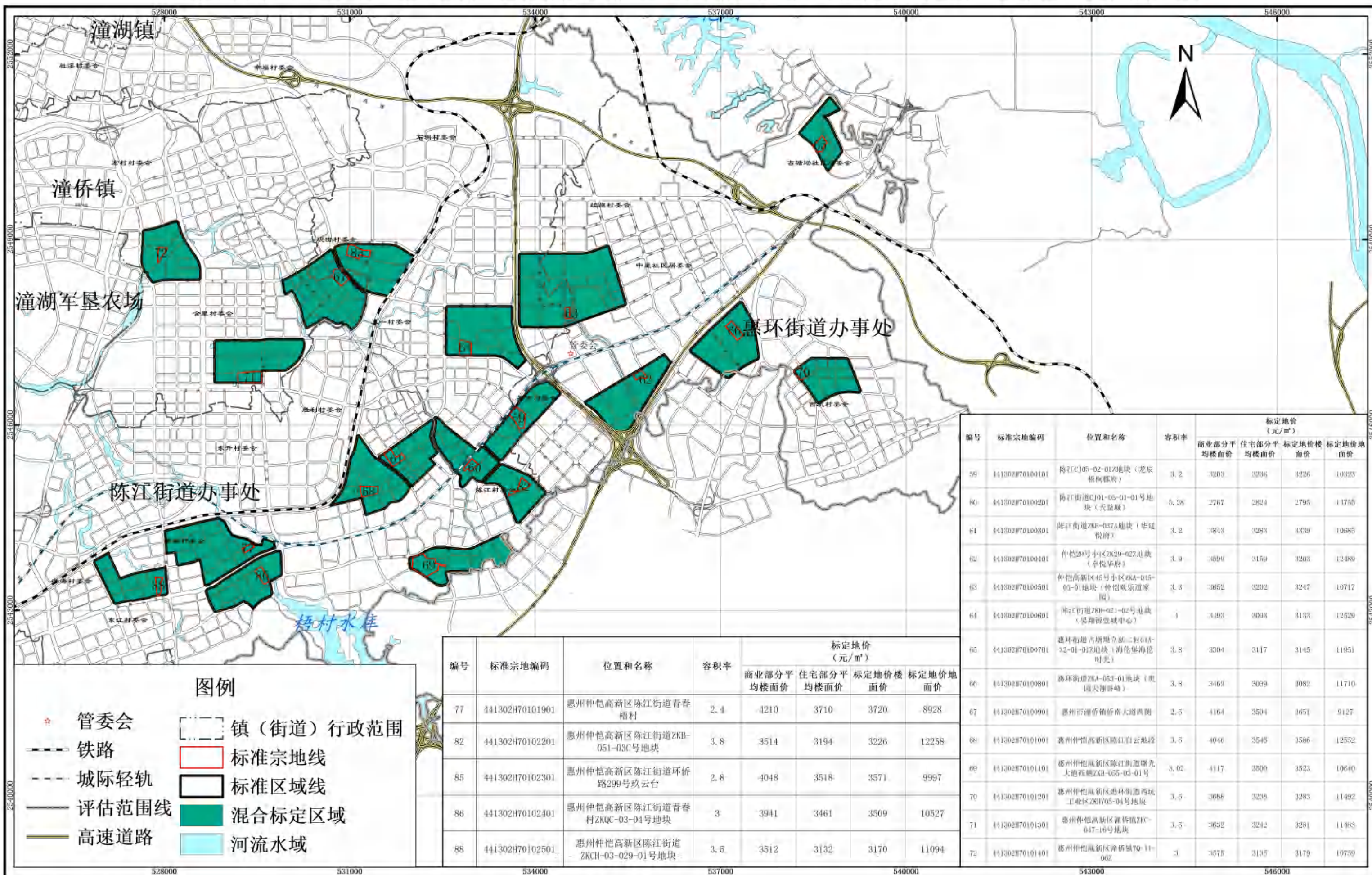


坐标系：2000国家大地坐标系
制图时间：二〇二二年十月

比例尺 1:55,000
0 750 1,500 3,000 4,500 6,000 米

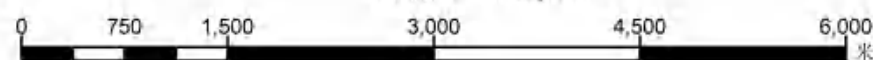
惠州市国土资源局仲恺高新技术产业开发区分局 制图
广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司

仲恺高新区2021年国有建设用地标定区域标准宗地图分幅图3（商住混合用地）



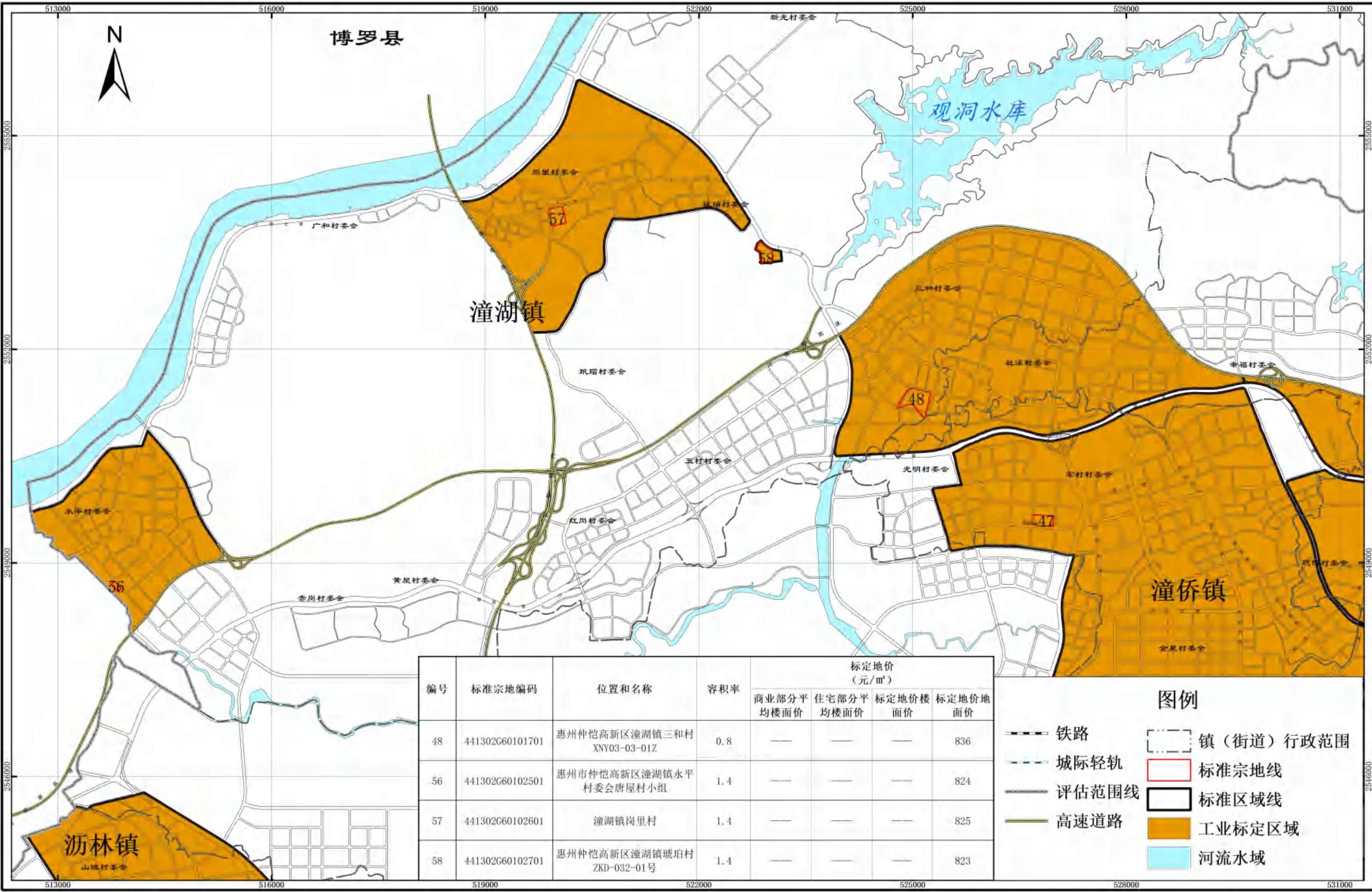
坐标系：2000国家大地坐标系
制图时间：二〇二二年十月

比例尺 1:55,000

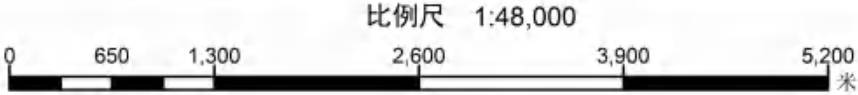


惠州市国土资源局仲恺高新技术产业开发区分局 制图
广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司

仲恺高新区2021年国有建设用地标定区域标准宗地图分幅图4（工业用地）

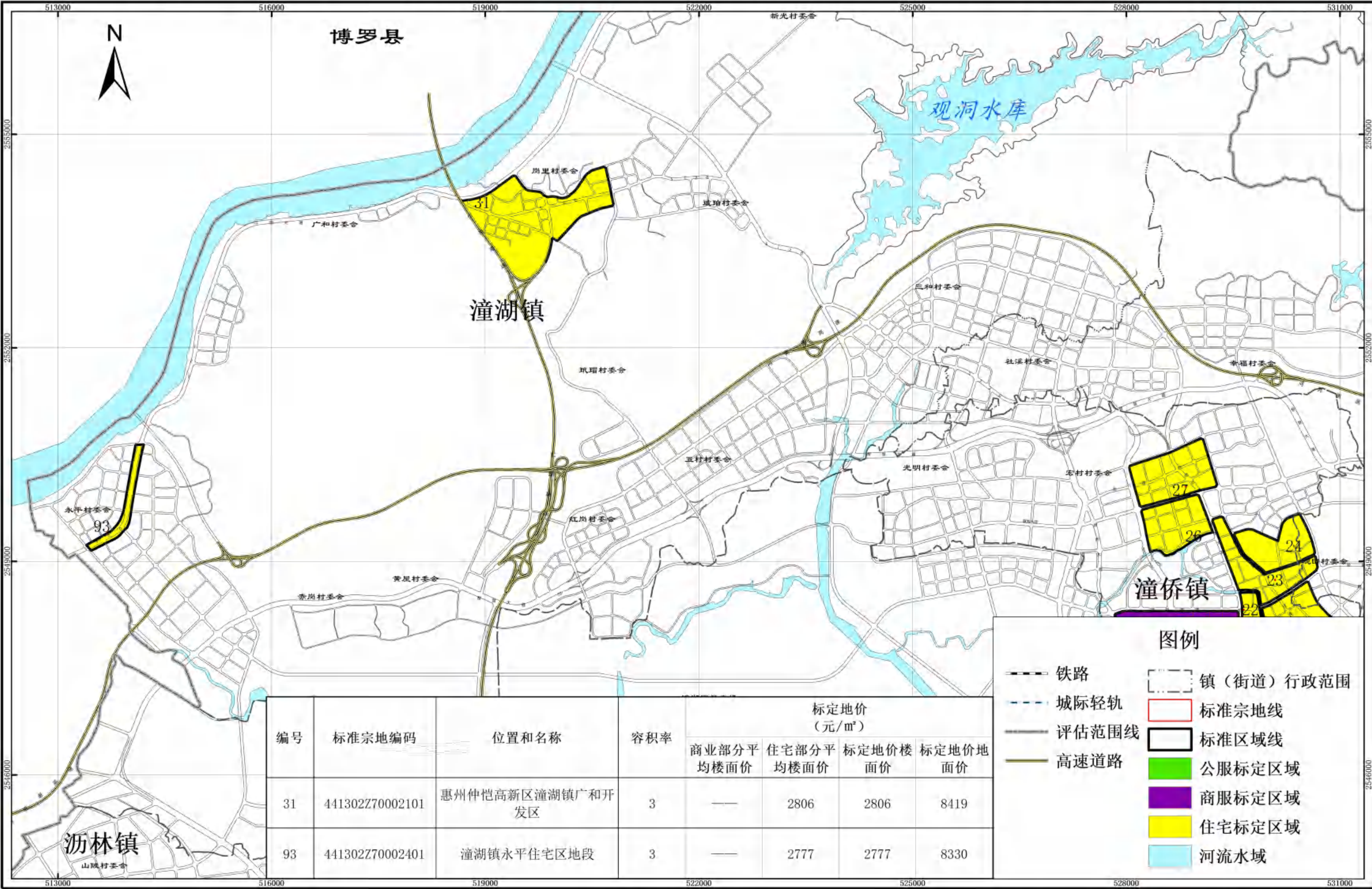


坐标系：2000国家大地坐标系
制图时间：二〇二二年十月



惠州市国土资源局仲恺高新技术产业开发区分局 制图
广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司

仲恺高新区2021年国有建设用地标定区域标准宗地图分幅图4（商服、住宅、公服用地）



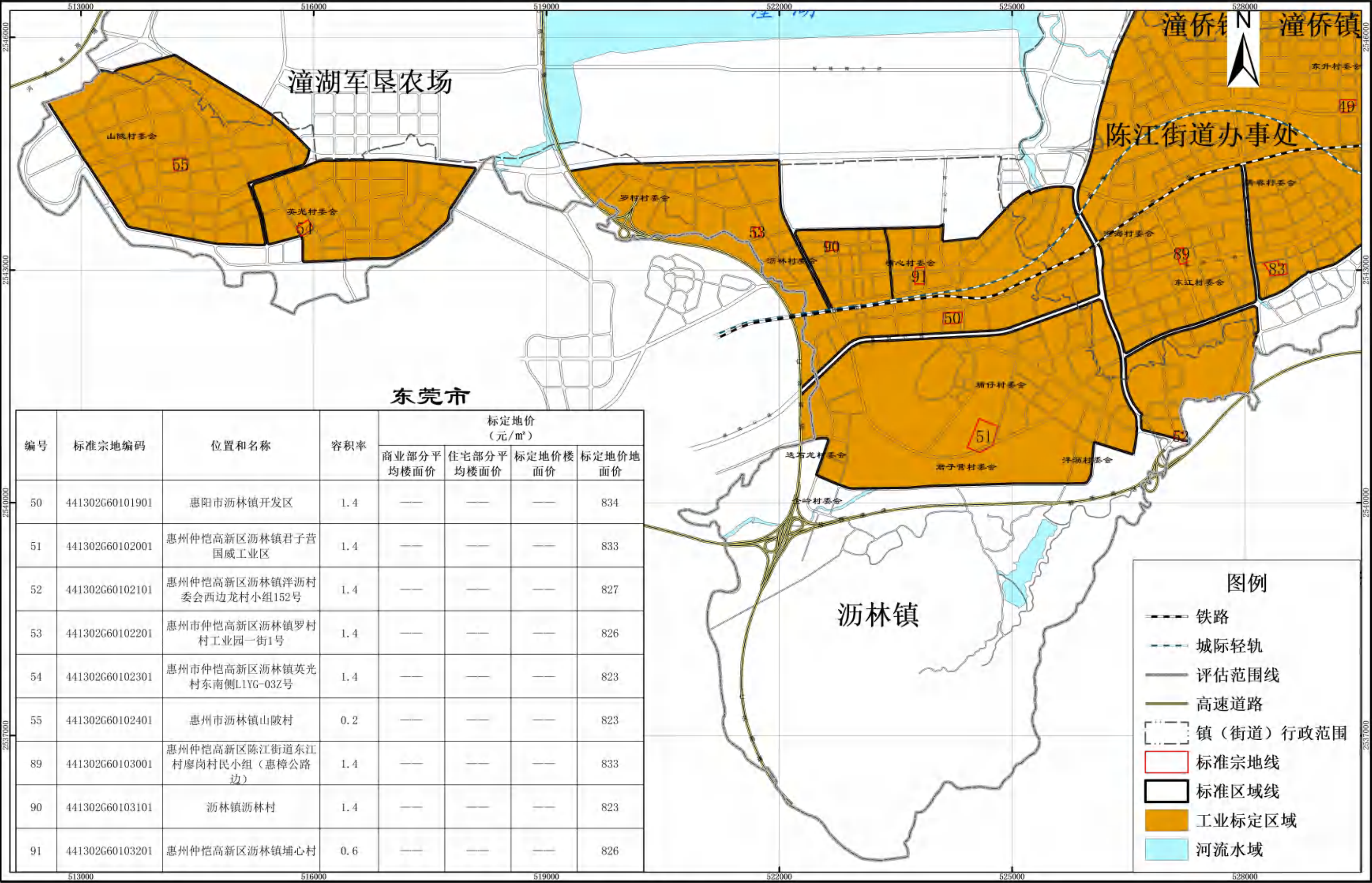
坐标系：2000国家大地坐标系
制图时间：二〇二二年十月

比例尺 1:48,000

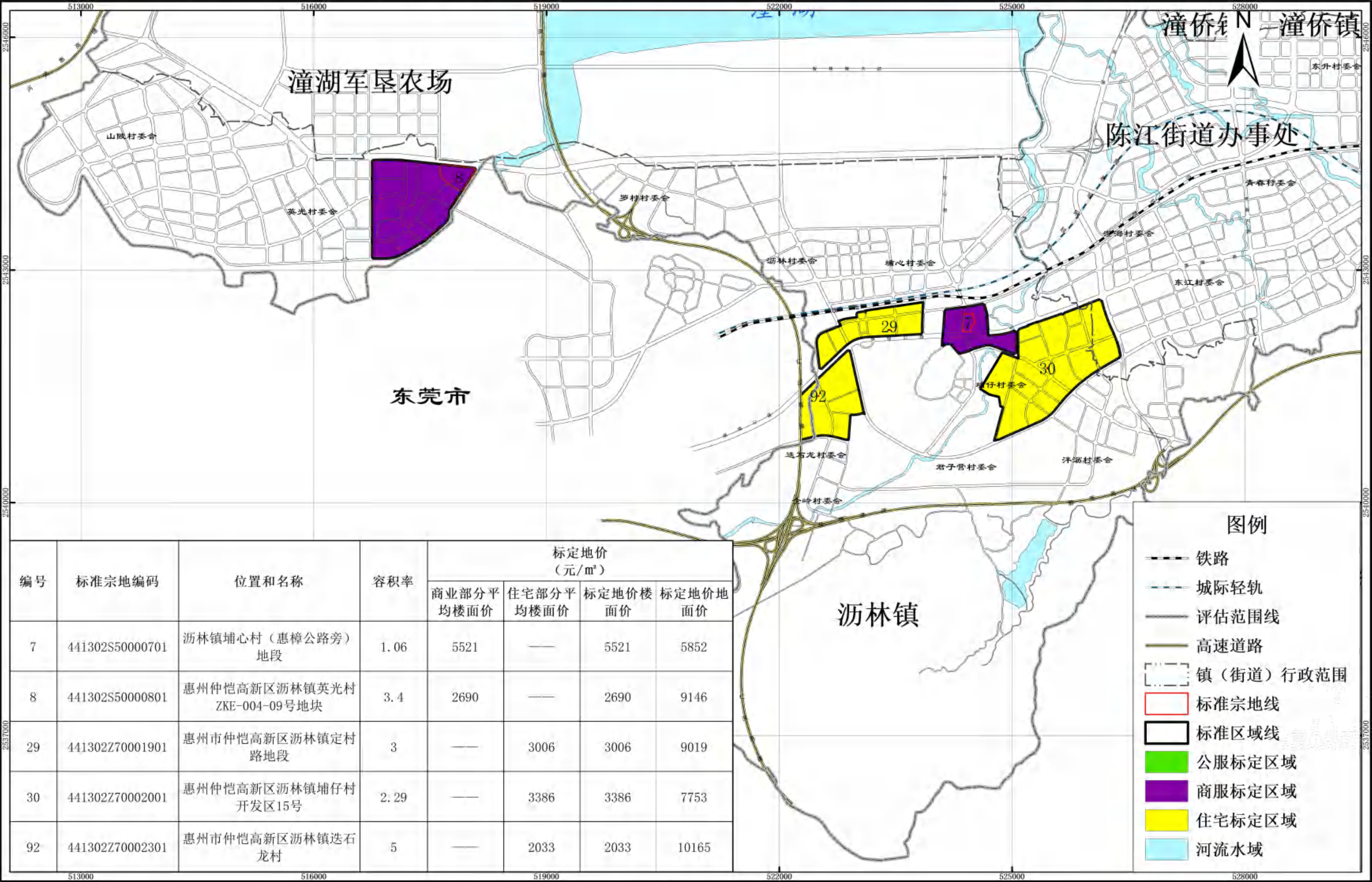
0 650 1,300 2,600 3,900 5,200 米

惠州市国土资源局仲恺高新技术产业开发区分局 制图
广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司

仲恺高新区2021年国有建设用地标定区域标准宗地图分幅图5（工业用地）



仲恺高新区2021年国有建设用地标定区域标准宗地图分幅图5（商业、住宅、公服用地）



仲恺高新区2021年国有建设用地标定区域标准宗地图分幅图4（混合用地）

