

惠州仲恺高新区2022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2022年度标定地价成果	4
第三章仲恺高新区2022年度标定地价成果修正体系	16
一、标准宗地所处级别的确定	16
二、各用途相应土地级别区域因素修正	21
第四章仲恺高新区2022年度标定地价更新项目成果应用	51
一、标定地价成果应用说明	51
（一）收集标定地价的成果资料	51
（二）确定待估宗地所处的标定区域	51
（三）调查待估宗地地价影响因素的指标条件	51
（四）确定修正系数	52
（五）计算宗地地价	52
二、仲恺高新区2022年度标定地价更新成果应用示例	53
（一）应用标定地价成果评估商服用地地价	53
（二）应用标定地价成果评估住宅用地地价	57
（三）应用标定地价成果评估商住混合用地地价	63
（四）应用标定地价成果评估工业用地地价	63
三、其他说明	68

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349.96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2022年国有建设用地标定地价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	12.76
8	惠南科技园	惠南科技园规划区	5.86
合计		——	349.96

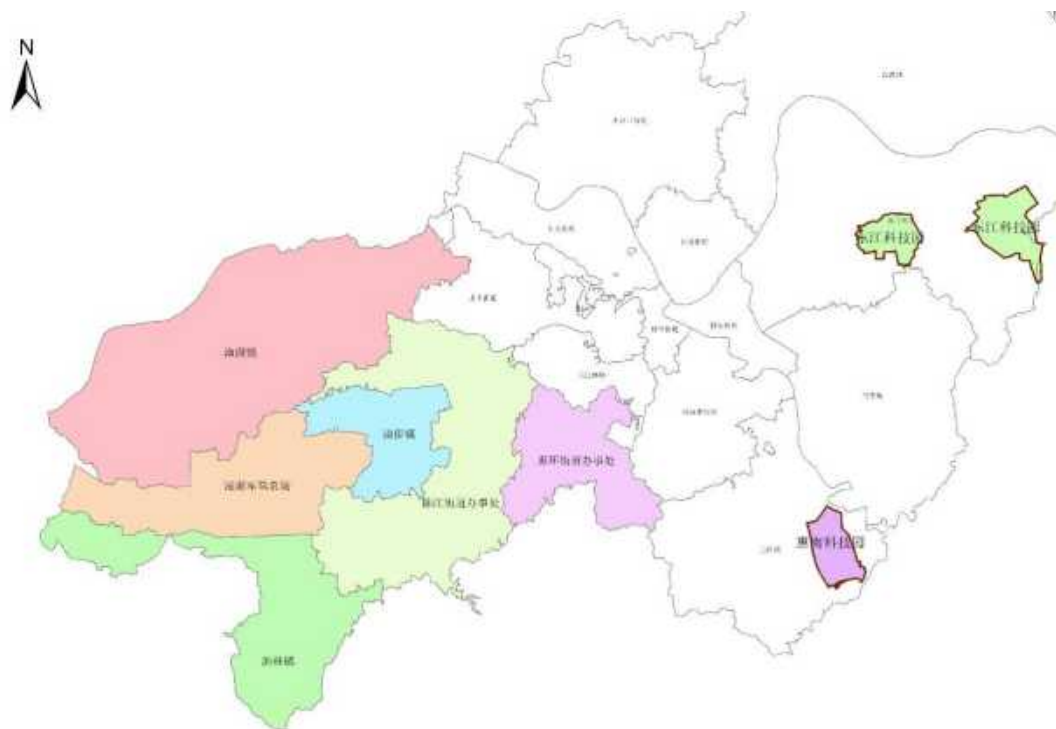


图1 惠州仲恺高新区2022年国有建设用地标定地价更新项目工作范围图

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 2022 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 2022 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 2022 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 2022 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 2022 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	2022 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2022年度标定地价成果

表3 仲恺高新区2022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 均楼面单价	住宅部分平 均楼面单价	标定地价 地面单价	标定地价 楼面单价
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	4196	——	10070	4196
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	3564	——	11406	3564
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	3188	——	12206	3188
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	4704	——	9502	4704
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	2477	——	15110	2477
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	2184	——	11794	2184
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	5545	——	5871	5545
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	2722	——	9255	2722

惠州仲恺高新区2022年国有建设用地标定地价成果汇编及应用指南

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 均楼面单价	住宅部分平 均楼面单价	标定地价 地面单价	标定地价 楼面单价
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	3073	——	11679	3073
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	3189	——	11162	3189
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	——	2569	15414	2569
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	六通一平	住宅70年	——	3730	9325	3730
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	——	2880	17276	2880
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	——	3836	11508	3836
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	——	2993	15562	2993
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	——	2303	17461	2303
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	——	2623	15740	2623
18	441302Z70000801	惠州市仲恺高新 区38号小区	住宅用地	出让	12931.8	2.2	六通一平	住宅70年	——	4457	9805	4457

惠州仲恺高新区2022年国有建设用地标定地价成果汇编及应用指南

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 均楼面单价	住宅部分平 均楼面单价	标定地价 地面单价	标定地价 楼面单价
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	——	4761	8284	4761
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	——	2655	17785	2655
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	——	2573	15435	2573
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	——	2590	12948	2590
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	——	2594	12972	2594
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	——	2510	13804	2510
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	——	2431	15804	2460
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	——	3220	9661	3220
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	——	2140	14979	2140

惠州仲恺高新区2022年国有建设用地标定地价成果汇编及应用指南

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 均楼面单价	住宅部分平 均楼面单价	标定地价 地面单价	标定地价 楼面单价
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	——	2432	16370	2432
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	——	3064	9193	3064
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	——	3450	7901	3450
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	——	2857	8570	2857
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	——	——	970	——
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	——	——	973	——
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	191905	1.6	五通一平	工业50年	——	——	972	——
35	441302G60100401	惠州市数码工业园南区（三栋）	工业用地	出让	321375	1.6	五通一平	工业50年	——	——	972	——
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	——	——	974	——

惠州仲恺高新区2022年国有建设用地标定地价成果汇编及应用指南

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 均楼面单价	住宅部分平 均楼面单价	标定地价 地面单价	标定地价 楼面单价
37	441302G60100601	惠州市惠环镇中 星管理区民警坑	工业用地	出让	44344.1	1.6	五通一平	工业50年	——	——	957	——
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	——	——	971	——
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	——	——	973	——
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	1.6	五通一平	工业50年	——	——	953	——
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	1.6	五通一平	工业50年	——	——	955	——
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	1.6	五通一平	工业50年	——	——	958	——
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	1.6	五通一平	工业50年	——	——	960	——
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	——	——	960	——
45	441302G60101401	惠台工业园区55 号小区	工业用地	出让	22218	1.6	五通一平	工业50年	——	——	962	——

惠州仲恺高新区2022年国有建设用地标定地价成果汇编及应用指南

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 均楼面单价	住宅部分平 均楼面单价	标定地价 地面单价	标定地价 楼面单价
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	——	——	961	——
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	——	——	951	——
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	——	——	953	——
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	——	——	961	——
50	441302G60101901	惠阳市沥林镇开发区	工业用地	出让	31175.6	1.6	五通一平	工业50年	——	——	952	——
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	1.6	五通一平	工业50年	——	——	948	——
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	1.6	五通一平	工业50年	——	——	943	——
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	1.6	五通一平	工业50年	——	——	940	——

惠州仲恺高新区2022年国有建设用地标定地价成果汇编及应用指南

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 均楼面单价	住宅部分平 均楼面单价	标定地价 地面单价	标定地价 楼面单价
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	24905.2	1.6	五通一平	工业50年	——	——	939	——
55	441302G60102401	惠州市沥林镇山陂村	工业用地	出让	26785	1.6	五通一平	工业50年	——	——	939	——
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	1.6	五通一平	工业50年	——	——	939	——
57	441302G60102601	潼湖镇岗里村	工业用地	出让	49500	1.6	五通一平	工业50年	——	——	939	——
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	——	——	941	——
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	3182	3315	10478	3275
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	2760	2876	14863	2817
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	3649	3349	10811	3379

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 均楼面单价	住宅部分平 均楼面单价	标定地价 地面单价	标定地价 楼面单价
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	3475	3245	12747	3268
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	3519	3259	10840	3285
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	3378	3158	12720	3180
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	3298	3151	12057	3173
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	3376	3126	11973	3151
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	4137	3657	9264	3705
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	4105	3605	12757	3645

惠州仲恺高新区2022年国有建设用地标定地价成果汇编及应用指南

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 均楼面单价	住宅部分平 均楼面单价	标定地价 地面单价	标定地价 楼面单价
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	4210	3567	10844	3591
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	3666	3276	11602	3315
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	3649	3319	11731	3352
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	3538	3218	11002	3250
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	3308	3340	9996	3332
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	3091	3123	10111	3115
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	3831	3391	8244	3435

惠州仲恺高新区2022年国有建设用地标定地价成果汇编及应用指南

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 均楼面单价	住宅部分平 均楼面单价	标定地价 地面单价	标定地价 楼面单价
76	441302H70101801	惠州仲恺高新区 惠南高科技产 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	4058	4098	6704	4088
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	4248	3748	9020	3758
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	3407	3097	10947	3128
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	3836	3486	8865	3521
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	——	——	1479	——
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	——	——	1563	——
82	441302H70102301	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	3534	3214	12333	3246

惠州仲恺高新区2022年国有建设用地标定地价成果汇编及应用指南

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 均楼面单价	住宅部分平 均楼面单价	标定地价 地面单价	标定地价 楼面单价
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	——	——	942	——
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	——	——	964	——
85	441302H70102401	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	3917	3557	10059	3593
86	441302H70102501	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	3865	3485	10569	3523
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	——	2886	14430	2886
88	441302H70102601	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	3589	3229	11426	3265
89	441302G60103001	惠州仲恺高新区 陈江街道东江村 廖岗村民小组	工业用地	出让	20000	1.6	五通一平	工业50年	——	——	939	——

惠州仲恺高新区2022年国有建设用地标定地价成果汇编及应用指南

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 均楼面单价	住宅部分平 均楼面单价	标定地价 地面单价	标定地价 楼面单价
		(惠樟公路边)										
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	——	——	937	——
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	——	——	941	——
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	——	2074	10368	2074
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	——	2830	8490	2830
94	441302L80900301	惠州仲恺高新区 陈江街道ZKB- 057-11-01地块	公用设施用 地	出让	20998	1.8	五通一平	公共服务 50年	——	——	1774	——
95	441302G60103301	惠州仲恺高新区 陈江街道ZKD- 001-05-01地块	工业用地	出让	15613	3.5	五通一平	工业50年	——	——	938	——
96	441302S50001101	惠州仲恺高新区 潼侨镇ZKC-049- 04-03号地块	商服用地	出让	19002	4.1	五通一平	商服40年	4305	——	17651	4305

第三章仲恺高新区2022年度标定地价成果修正体系

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		441302S50001101	商服用地Ⅲ级
12	住宅用地	441302Z70000101	住宅用地Ⅰ级
13		441302Z70000201	住宅用地Ⅰ级
14		441302Z70000301	住宅用地Ⅰ级
15		441302Z70000401	住宅用地Ⅰ级
16		441302Z70000501	住宅用地Ⅱ级
17		441302Z70000601	住宅用地Ⅱ级
18		441302Z70000701	住宅用地Ⅱ级
19		441302Z70000801	住宅用地Ⅱ级
20		441302Z70000901	住宅用地Ⅱ级
21		441302Z70001001	住宅用地Ⅱ级
22		441302Z70001101	住宅用地Ⅱ级
23		441302Z70001201	住宅用地Ⅱ级
24		441302Z70001301	住宅用地Ⅱ级
25		441302Z70001401	住宅用地Ⅱ级
26		441302Z70001501	住宅用地Ⅲ级
27		441302Z70001601	住宅用地Ⅲ级
28		441302Z70001701	住宅用地Ⅲ级
29		441302Z70001801	住宅用地Ⅲ级
30		441302Z70001901	住宅用地Ⅲ级
31		441302Z70002001	住宅用地Ⅳ级
32		441302Z70002101	住宅用地Ⅳ级
33		441302Z70002201	住宅用地Ⅱ级
34		441302Z70002301	住宅用地Ⅳ级
35		441302Z70002401	住宅用地Ⅳ级

序号	标准宗地用途	标准宗地编码	所处级别
36	工业用地	441302G60100101	工业用地I级
37		441302G60100201	工业用地I级
38		441302G60100301	工业用地I级
39		441302G60100401	工业用地I级
40		441302G60100501	工业用地I级
41		441302G60100601	工业用地I级
42		441302G60100701	工业用地I级
43		441302G60100801	工业用地I级
44		441302G60100901	工业用地I级
45		441302G60101001	工业用地I级
46		441302G60101101	工业用地I级
47		441302G60101201	工业用地II级
48		441302G60101301	工业用地II级
49		441302G60101401	工业用地II级
50		441302G60101501	工业用地II级
51		441302G60101601	工业用地II级
52		441302G60101701	工业用地II级
53		441302G60101801	工业用地II级
54		441302G60101901	工业用地II级
55		441302G60102001	工业用地II级
56		441302G60102101	工业用地II级
57		441302G60102201	工业用地II级
58		441302G60102301	工业用地II级
59		441302G60102401	工业用地III级
60		441302G60102501	工业用地III级

序号	标准宗地用途	标准宗地编码	所处级别
61		441302G60102601	工业用地Ⅲ级
62		441302G60102701	工业用地Ⅲ级
63		441302G60102801	工业用地Ⅱ级
64		441302G60102901	工业用地Ⅱ级
65		441302G60103001	工业用地Ⅱ级
66		441302G60103101	工业用地Ⅱ级
67		441302G60103201	工业用地Ⅱ级
68		441302G60103301	工业用地Ⅱ级
69	商住混合用地	441302H70100101	商服用地Ⅰ级，住宅用地Ⅰ级
70		441302H70100201	商服用地Ⅰ级，住宅用地Ⅰ级
71		441302H70100301	商服用地Ⅰ级，住宅用地Ⅰ级
72		441302H70100401	商服用地Ⅱ级，住宅用地Ⅰ级
73		441302H70100501	商服用地Ⅱ级，住宅用地Ⅰ级
74		441302H70100601	商服用地Ⅱ级，住宅用地Ⅰ级
75		441302H70100701	商服用地Ⅱ级，住宅用地Ⅱ级
76		441302H70100801	商服用地Ⅱ级，住宅用地Ⅱ级
77		441302H70100901	商服用地Ⅱ级，住宅用地Ⅱ级
78		441302H70101001	商服用地Ⅱ级，住宅用地Ⅱ级
79		441302H70101101	商服用地Ⅱ级，住宅用地Ⅱ级
80		441302H70101201	商服用地Ⅲ级，住宅用地Ⅲ级
81		441302H70101301	商服用地Ⅲ级，住宅用地Ⅲ级
82		441302H70101401	商服用地Ⅲ级，住宅用地Ⅲ级
83		441302H70101501	商服用地Ⅲ级，住宅用地Ⅲ级
84		441302H70101601	商服用地Ⅳ级，住宅用地Ⅲ级
85		441302H70101701	商服用地Ⅳ级，住宅用地Ⅲ级

序号	标准宗地用途	标准宗地编码	所处级别
86		441302H70101801	商服用地Ⅳ级，住宅用地Ⅲ级
87		441302H70101901	商服用地Ⅳ级，住宅用地Ⅳ级
88		441302H70102001	商服用地Ⅳ级，住宅用地Ⅳ级
89		441302H70102101	商服用地Ⅳ级，住宅用地Ⅳ级
90		441302H70102301	商服用地Ⅱ级，住宅用地Ⅰ级
91		441302H70102401	商服用地Ⅲ级，住宅用地Ⅲ级
92		441302H70102501	商服用地Ⅳ级，住宅用地Ⅳ级
93		441302H70102601	商服用地Ⅳ级，住宅用地Ⅳ级
94	公用设施用地	441302L80900101	公共服务项目用地Ⅱ级
95		441302L80900201	公共服务项目用地Ⅱ级
96		441302L80900301	公共服务项目用地Ⅰ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	500-800	800-1100	1100-1400	>1400
		修正值	0.0136	0.0068	0.0000	-0.0059	-0.0118
	距集贸市场距离（米）	因素说明	≤400	400-600	600-800	800-900	>900
		修正值	0.0097	0.0049	0.0000	-0.0042	-0.0084
	距宾馆酒店距离（米）	因素说明	≤400	400-600	600-800	800-900	>900
		修正值	0.0117	0.0059	0.0000	-0.0051	-0.0101
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	0.0078	0.0039	0.0000	-0.0034	-0.0068
	距汽车站距离(米)	因素说明	≤1000	1000-1500	1500-2000	2000-2500	>2500
		修正值	0.0029	0.0015	0.0000	-0.0013	-0.0025
	距城轨站距离(米)	因素说明	≤400	400-600	600-800	800-1000	>1000
		修正值	0.0019	0.0010	0.0000	-0.0009	-0.0017
	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	0.0068	0.0034	0.0000	-0.0030	-0.0059
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	水压稳定，断水频率小	水压较稳定，断水频率较小	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	0.0049	0.0025	0.0000	-0.0021	-0.0042
	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	雨污直排式合流制排水系统	无排水系统设施建设
		修正值	0.0039	0.0020	0.0000	-0.0017	-0.0034
	供电状况	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压稳定，断电频率小	电压较稳定，断电较频率较小	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	0.0068	0.0034	0.0000	-0.0030	-0.0059

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
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
规划前景	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	0.0049	0.0025	0.0000	-0.0021	-0.0042
	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	0.0039	0.0020	0.0000	-0.0017	-0.0034
	距重大设施规划（高铁站）距离（米）	因素说明	≤2000	2000-3000	3000-4000	4000-5000	>5000
		修正值	0.0029	0.0015	0.0000	-0.0013	-0.0025

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	≤700	700-1100	1100-1500	1500-1900	>1900
		修正值	0.0142	0.0071	0.0000	-0.0051	-0.0102
	距集贸市场距离（米）	因素说明	≤600	600-900	900-1200	1200-1500	>1500
		修正值	0.0102	0.0051	0.0000	-0.0037	-0.0073
	距宾馆酒店距离（米）	因素说明	≤500	500-800	800-1100	1100-1400	>1400
		修正值	0.0122	0.0061	0.0000	-0.0044	-0.0087
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	0.0081	0.0041	0.0000	-0.0029	-0.0058
	距汽车站距离(米)	因素说明	≤1400	1400-2000	2000-2600	2600-3200	>3200
		修正值	0.0030	0.0015	0.0000	-0.0011	-0.0022
	距城轨站距离(米)	因素说明	≤900	900-1300	1300-1700	1700-2100	>2100
		修正值	0.0020	0.0010	0.0000	-0.0008	-0.0015
	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	0.0071	0.0036	0.0000	-0.0026	-0.0051
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	水压稳定，断水频率小	水压较稳定，断水频率较小	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	0.0051	0.0026	0.0000	-0.0018	-0.0036
	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	雨污直排式合流制排水系统	无排水系统设施建设
		修正值	0.0041	0.0021	0.0000	-0.0015	-0.0029

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
	供电状况	因素说明	电压很稳定, 没有断电现象	电压稳定, 断电频率小	电压较稳定, 断电较频率较小	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	0.0071	0.0036	0.0000	-0.0026	-0.0051
人口状况	人口密度(客流入人口)	因素说明	人口密度大	人口密度较大	人口密度一般	人口密度较稀疏	人口密度稀疏
		修正值	0.0163	0.0082	0.0000	-0.0058	-0.0116
规划前景	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	0.0051	0.0026	0.0000	-0.0018	-0.0036
	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	0.0041	0.0021	0.0000	-0.0015	-0.0029
	距重大设施规划(高铁站)距离(米)	因素说明	≤3000	3000-4200	4200-5400	5400-6600	>6600
		修正值	0.0030	0.0015	0.0000	-0.0011	-0.0022

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	较劣	劣
商服繁华度	距商服中心距离(米)	因素说明	≤900	900-1400	1400-1900	1900-2400	>2400
		修正值	0.0119	0.0060	0.0000	-0.0058	-0.0116
	距集贸市场距离(米)	因素说明	≤800	800-1200	1200-1600	1600-2000	>2000
		修正值	0.0085	0.0043	0.0000	-0.0042	-0.0083
	距宾馆酒店距离(米)	因素说明	≤1500	1500-2500	2500-3500	3500-4500	>4500
		修正值	0.0102	0.0051	0.0000	-0.0050	-0.0100
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	0.0068	0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0067
	距汽车站距离(米)	因素说明	≤1800	1800-2500	2500-3200	3200-3900	>3900
		修正值	0.0026	0.0013	0.0000	-0.0013	-0.0025
	距城轨站距离(米)	因素说明	≤1400	1400-1900	1900-2400	2400-2900	>2900
		修正值	0.0017	0.0009	0.0000	-0.0009	-0.0017
	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	0.0060	0.0030	0.0000	-0.0029	-0.0058
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	水压稳定, 断水频率小	水压较稳定, 断水频率较小	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	0.0043	0.0022	0.0000	-0.0021	-0.0042

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	雨污直排式合流制排水系统	无排水系统设施建设
		修正值	0.0034	0.0017	0.0000	-0.0017	-0.0033
	供电状况	因素说明	电压很稳定, 没有断电现象	电压稳定, 断电频率小	电压较稳定, 断电较频率较小	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	0.0060	0.0030	0.0000	-0.0029	-0.0058
人口状况	人口密度(客流人口)	因素说明	人口密度大	人口密度较大	人口密度一般	人口密度较稀疏	人口密度稀疏
		修正值	0.0136	0.0068	0.0000	-0.0067	-0.0133
规划前景	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	0.0043	0.0022	0.0000	-0.0021	-0.0042
	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	0.0034	0.0017	0.0000	-0.0017	-0.0033
	距重大设施规划(高铁站)距离(米)	因素说明	≤4000	4000-5400	5400-6800	6800-8200	>8200
		修正值	0.0026	0.0013	0.0000	-0.0013	-0.0025

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	≤1200	1200-1800	1800-2400	2400-3000	>3000
		修正值	0.0140	0.0070	0.0000	-0.0066	-0.0132
	距集贸市场距离(米)	因素说明	≤1000	1000-1500	1500-2000	2000-2500	>2500
		修正值	0.0100	0.0050	0.0000	-0.0047	-0.0094
	距宾馆酒店距离(米)	因素说明	≤700	700-1200	1200-1700	1700-2200	>2200
		修正值	0.0120	0.0060	0.0000	-0.0057	-0.0113
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	0.0080	0.0040	0.0000	-0.0038	-0.0075
	距汽车站距离(米)	因素说明	≤2200	2200-3000	3000-3800	3800-4600	>4600
		修正值	0.0030	0.0015	0.0000	-0.0014	-0.0028
	距城轨站距离(米)	因素说明	≤1900	1900-2500	2500-3100	3100-3700	>3700
		修正值	0.0020	0.0010	0.0000	-0.0010	-0.0019
	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	0.0070	0.0035	0.0000	-0.0033	-0.0066

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	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	水压稳定, 断水频率小	水压较稳定, 断水频率较小	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	0.0050	0.0025	0.0000	-0.0024	-0.0047
	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	雨污直排式合流制排水系统	无排水系统设施建设
		修正值	0.0040	0.0020	0.0000	-0.0019	-0.0038
	供电状况	因素说明	电压很稳定, 没有断电现象	电压稳定, 断电频率小	电压较稳定, 断电较频率较小	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	0.0070	0.0035	0.0000	-0.0033	-0.0066
人口状况	人口密度(客流人口)	因素说明	人口密度大	人口密度较大	人口密度一般	人口密度较稀疏	人口密度稀疏
		修正值	0.0160	0.0080	0.0000	-0.0076	-0.0151
规划前景	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	0.0050	0.0025	0.0000	-0.0024	-0.0047
	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	0.0040	0.0020	0.0000	-0.0019	-0.0038
	距重大设施规划(高铁站)距离(米)	因素说明	≤5000	5000-6600	6600-8200	8200-9800	>9800
		修正值	0.0030	0.0015	0.0000	-0.0014	-0.0028

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	较劣	劣
商服繁华度	距商服中心距离(米)	因素说明	≤1400	1400-2100	2100-2800	2800-3500	>3500
		修正值	0.0163	0.0082	0.0000	-0.0059	-0.0118
	距集贸市场距离(米)	因素说明	≤1200	1200-1800	1800-2400	2400-3000	>3000
		修正值	0.0116	0.0058	0.0000	-0.0042	-0.0084
	距宾馆酒店距离(米)	因素说明	≤800	800-1400	1400-2000	2000-2600	>2600
		修正值	0.0139	0.0070	0.0000	-0.0051	-0.0101
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	0.0093	0.0047	0.0000	-0.0034	-0.0068
	距汽车站距离(米)	因素说明	≤2600	2600-3500	3500-4400	4400-5300	>5300
		修正值	0.0035	0.0018	0.0000	-0.0013	-0.0025
	距城轨站距离(米)	因素说明	≤2400	2400-3100	3100-3800	3800-4500	>4500
		修正值	0.0023	0.0012	0.0000	-0.0009	-0.0017

因素	因子	-	优	较优	一般	较差	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	0.0081	0.0041	0.0000	-0.0030	-0.0059
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	水压稳定，断水频率小	水压较稳定，断水频率较小	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	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0021	-0.0042
	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	雨污直排式合流制排水系统	无排水系统设施建设
		修正值	0.0046	0.0023	0.0000	-0.0017	-0.0034
	供电状况	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压稳定，断电频率小	电压较稳定，断电较频率较小	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	0.0081	0.0041	0.0000	-0.0030	-0.0059
人口状况	人口密度（客流人口）	因素说明	人口密度大	人口密度较大	人口密度一般	人口密度较稀疏	人口密度稀疏
		修正值	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0068	-0.0135
规划前景	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	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0021	-0.0042
	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	0.0046	0.0023	0.0000	-0.0017	-0.0034
	距重大设施规划（高铁站）距离（米）	因素说明	≤6000	6000-6800	6800-8600	8600-10400	>10400
		修正值	0.0035	0.0018	0.0000	-0.0013	-0.0025

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
修正系数	2.737	2.443	2.219	2.041	1.897	1.776	1.673	1.585
容积率	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
修正系数	1.508	1.44	1.379	1.325	1.275	1.231	1.19	1.152

容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8
修正系数	1.118	1.086	1.056	1.028	1.000	0.986	0.967	0.949
容积率	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.932	0.916	0.901	0.886	0.872	0.859	0.846	0.834
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	0.823	0.811	0.801	0.79	0.78	0.771	0.761	0.752
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2
修正系数	0.744	0.735	0.727	0.719	0.712	0.704	0.697	0.69
容积率	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6
修正系数	0.684	0.677	0.671	0.664	0.658	0.653	0.647	0.641
容积率	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8
修正系数	0.636	0.631	0.625	0.62	0.615	0.611	0.606	0.601
容积率	6.9	7	7.1	7.2	7.3	7.4	7.5	7.6
修正系数	0.597	0.592	0.588	0.584	0.58	0.576	0.572	0.568
容积率	7.7	7.8	7.9	8	8.1	8.2	8.3	8.4
修正系数	0.564	0.56	0.557	0.553	0.549	0.546	0.543	0.539
容积率	8.5	8.6	8.7	8.8	8.9	9	9.1	9.2
修正系数	0.536	0.533	0.53	0.526	0.523	0.52	0.517	0.515
容积率	9.3	9.4	9.5	9.6	9.7	9.8	9.9	10
修正系数	0.512	0.509	0.506	0.503	0.501	0.498	0.495	0.493

注：1、当容积率大于 10 时，用公式 $y=1.6135x^{-0.515}$ 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 7.32%，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：

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

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 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
修正系数	0.0725	0.1401	0.203	0.2617	0.3163	0.3673	0.4147
剩余年期	8	9	10	11	12	13	14
修正系数	0.4589	0.5001	0.5385	0.5743	0.6076	0.6387	0.6676
剩余年期	15	16	17	18	19	20	21
修正系数	0.6946	0.7197	0.7431	0.765	0.7853	0.8042	0.8219
剩余年期	22	23	24	25	26	27	28
修正系数	0.8383	0.8536	0.8679	0.8812	0.8936	0.9052	0.9159
剩余年期	29	30	31	32	33	34	35
修正系数	0.926	0.9353	0.944	0.9521	0.9597	0.9667	0.9733
剩余年期	36	37	38	39	40	/	/
修正系数	0.9794	0.9851	0.9904	0.9954	1	/	/

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；设定标准宽度为 4.5 米，当铺面宽度大于 4.5 米时，采用 4.5 米标准宽度与进深作比值修正；当铺面宽度小于 4.5 米，采用铺面实际宽度与进深作比值修正；

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15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、不临路状况说明：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	形状较劣，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)	45-80	40-90	15-25	15-25	30-60	10-20	10-20
合计：165-320							

注：1、基准地价内涵设定土地开发程度为“五通一平”，若宗地开发程度未达“五通一平”，则根据宗地实际情况，对以上①~⑥项作减价修正；若宗地开发程度达“六通一平”，则根据宗地实际情况，对以上第⑦项作加价修正。该项修正为地面单价修正系数，若对楼面单价进行修正，则需先转换为楼面单价修正系数，即开发程度楼面单价修正系数=开发程度地面单价修正系数÷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

一级类	二级类	含义	修正系数
	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。

（10）特殊景观修正

表 18 商服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
修正系数	1.20-1.15	1.15-1.10	1.10-1.02

注：1、特殊景观修正主要是考虑江河、湖泊、公园以及山景对商服用地的影响；

2、修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值；

3、修正系数区间值含上不含下；

4、适用于旅馆用地、商务金融用地修正。

（二）住宅用地宗地地价修正体系

1、区域因素修正系数

表 19 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	500-800	800-1100	1100-1400	>1400
		修正值	0.0061	0.0031	0	-0.0027	-0.0054
	距集贸市场距离（米）	因素说明	≤400	400-600	600-800	800-900	>900
		修正值	0.0069	0.0035	0	-0.0031	-0.0061
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	0.0061	0.0031	0	-0.0027	-0.0054
	距汽车站客运距离（米）	因素说明	≤1000	1000-1500	1500-2000	2000-2500	>2500
		修正值	0.0015	0.0008	0	-0.0007	-0.0014
	距离城际轻	因素说明	≤400	400-600	600-800	800-1000	>1000

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
	轨站距离 (米)	修正值	0.0023	0.0012	0	-0.001	-0.002
	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	0.0069	0.0035	0	-0.0031	-0.0061
基本设施 状况	距公园广场 距离(米)	因素说明	≤500	500-800	800-1100	1100-1400	>1400
		修正值	0.0008	0.0004	0	-0.0004	-0.0007
	距医院距离 (米)	因素说明	≤500	500-800	800-1100	1100-1400	>1400
		修正值	0.0015	0.0008	0	-0.0007	-0.0014
	距中学距离 (米)	因素说明	≤400	400-600	600-800	800-900	>900
		修正值	0.0015	0.0008	0	-0.0007	-0.0014
	距小学距离 (米)	因素说明	≤400	400-600	600-800	800-900	>900
		修正值	0.0023	0.0012	0	-0.001	-0.002
	距幼儿园距离 (米)	因素说明	≤400	400-600	600-800	800-900	>900
		修正值	0.0015	0.0008	0	-0.0007	-0.0014
	供水状况	因素说明	水压很稳定, 没有断水现象	水压稳定, 断水频率小	水压较稳定, 断水频率较小	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	0.0046	0.0023	0.0000	-0.0021	-0.0041
	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	0.0038	0.0019	0.0000	-0.0017	-0.0034
	供电状况	因素说明	电压很稳定, 没有断电现象	电压稳定, 断电频率小	电压较稳定, 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	0.0046	0.0023	0	-0.0021	-0.0041
环境质量	自然景观资源	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	0.0069	0.0035	0	-0.0031	-0.0061
	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	0.0069	0.0035	0	-0.0031	-0.0061
规划前景	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	0.0038	0.0019	0	-0.0017	-0.0034
	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	0.0046	0.0023	0	-0.0021	-0.0041
	距重大设施 规划(高铁站)距离 (米)	因素说明	≤2000	2000-3000	3000-4000	4000-5000	>5000
		修正值	0.0038	0.0019	0	-0.0017	-0.0034

表 20 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	≤700	700-1100	1100-1500	1500-1900	>1900
		修正值	0.0063	0.0032	0	-0.0032	-0.0063
	距集贸市场距离（米）	因素说明	≤600	600-900	900-1200	1200-1500	>1500
		修正值	0.0071	0.0036	0	-0.0036	-0.0071
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	0.0063	0.0032	0	-0.0032	-0.0063
	距汽车站客运距离（米）	因素说明	≤1400	1400-2000	2000-2600	2600-3200	>3200
		修正值	0.0016	0.0008	0	-0.0008	-0.0016
	距离城际轻轨站距离（米）	因素说明	≤900	900-1300	1300-1700	1700-2100	>2100
		修正值	0.0024	0.0012	0	-0.0012	-0.0024
	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	0.0071	0.0036	0	-0.0036	-0.0071
基本设施状况	距公园广场距离（米）	因素说明	≤700	700-1100	1100-1500	1500-1900	>1900
		修正值	0.0008	0.0004	0	-0.0004	-0.0008
	距医院距离（米）	因素说明	≤700	700-1100	1100-1500	1500-1900	>1900
		修正值	0.0016	0.0008	0	-0.0008	-0.0016
	距中学距离（米）	因素说明	≤600	600-900	900-1200	1200-1500	>1500
		修正值	0.0016	0.0008	0	-0.0008	-0.0016
	距小学距离（米）	因素说明	≤500	500-800	800-1100	1100-1400	>1400
		修正值	0.0024	0.0012	0	-0.0012	-0.0024
	距幼儿园距离（米）	因素说明	≤500	500-800	800-1100	1100-1400	>1400
		修正值	0.0016	0.0008	0	-0.0008	-0.0016
	供水状况	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压稳定，断水频率小	水压较稳定，断水频率较小	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	0.0047	0.0024	0.0000	-0.0024	-0.0047
	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	雨污直排式合流制排水系统	无排水系统设施建设
		修正值	0.0039	0.002	0.0000	-0.002	-0.0039
	供电状况	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压稳定，断电频率小	电压较稳定，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	0.0047	0.0024	0	-0.0024	-0.0047
环境质量	自然景观资	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

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
	源	修正值	0.0071	0.0036	0	-0.0036	-0.0071
	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	0.0071	0.0036	0	-0.0036	-0.0071
规划前景	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	0.0039	0.002	0	-0.002	-0.0039
	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	0.0047	0.0024	0	-0.0024	-0.0047
	距重大设施规划(高铁站)距离(米)	因素说明	≤3000	3000-4200	4200-5400	5400-6600	>6600
		修正值	0.0039	0.002	0	-0.002	-0.0039

表 21 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	≤900	900-1400	1400-1900	1900-2400	>2400
		修正值	0.0075	0.0038	0	-0.0036	-0.0072
	距集贸市场距离(米)	因素说明	≤800	800-1200	1200-1600	1600-2000	>2000
		修正值	0.0084	0.0042	0	-0.0041	-0.0081
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	0.0075	0.0038	0	-0.0036	-0.0072
	距汽车站客运距离(米)	因素说明	≤1800	1800-2500	2500-3200	3200-3900	>3900
		修正值	0.0019	0.001	0	-0.0009	-0.0018
	距离城际轻轨站距离(米)	因素说明	≤1400	1400-1900	1900-2400	2400-2900	>2900
		修正值	0.0028	0.0014	0	-0.0014	-0.0027
	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	-0.0041	-0.0081
基本设施状况	距公园广场距离(米)	因素说明	≤900	900-1400	1400-1900	1900-2400	>2400
		修正值	0.0009	0.0005	0	-0.0005	-0.0009
	距医院距离(米)	因素说明	≤900	900-1400	1400-1900	1900-2400	>2400
		修正值	0.0019	0.001	0	-0.0009	-0.0018
	距中学距离(米)	因素说明	≤800	800-1200	1200-1600	1600-2000	>2000
		修正值	0.0019	0.001	0	-0.0009	-0.0018
	距小学距离(米)	因素说明	≤600	600-1000	1000-1400	1400-1700	>1700
		修正值	0.0028	0.0014	0	-0.0014	-0.0027
	距幼儿园距离(米)	因素说明	≤600	600-1000	1000-1400	1400-1700	>1700
		修正值	0.0019	0.001	0	-0.0009	-0.0018

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	水压稳定，断水频率小	水压较稳定，断水频率较小	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	0.0047	0.0024	0.0000	-0.0024	-0.0047
	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	雨污直排式合流制排水系统	无排水系统设施建设
		修正值	0.0047	0.0024	0.0000	-0.0023	-0.0045
	供电状况	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压稳定，断电频率小	电压较稳定，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	0.0056	0.0028	0	-0.0027	-0.0054
环境质量	自然景观资源	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	0.0084	0.0042	0	-0.0041	-0.0081
	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	0.0084	0.0042	0	-0.0041	-0.0081
规划前景	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	0.0047	0.0024	0	-0.0023	-0.0045
	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	0.0056	0.0028	0	-0.0027	-0.0054
	距重大设施规划（高铁站）距离（米）	因素说明	≤4000	4000-5400	5400-6800	6800-8200	>8200
		修正值	0.0047	0.0024	0	-0.0023	-0.0045

表 22 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	≤1200	1200-1800	1800-2400	2400-3000	>3000
		修正值	0.0087	0.0044	0	-0.0044	-0.0088
	距集贸市场距离（米）	因素说明	≤1000	1000-1500	1500-2000	2000-2500	>2500
		修正值	0.0098	0.0049	0	-0.005	-0.0099
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	0.0087	0.0044	0	-0.0044	-0.0088
	距汽车站客运距离（米）	因素说明	≤2200	2200-3000	3000-3800	3800-4600	>4600
		修正值	0.0022	0.0011	0	-0.0011	-0.0022
	距离城际轻轨站距离（米）	因素说明	≤1900	1900-2500	2500-3100	3100-3700	>3700
		修正值	0.0033	0.0017	0	-0.0017	-0.0033

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	0.0098	0.0049	0	-0.005	-0.0099
基本设施状况	距公园广场距离（米）	因素说明	≤1200	1200-1800	1800-2400	2400-3000	>3000
		修正值	0.0011	0.0006	0	-0.0006	-0.0011
	距医院距离（米）	因素说明	≤1200	1200-1800	1800-2400	2400-3000	>3000
		修正值	0.0022	0.0011	0	-0.0011	-0.0022
	距中学距离（米）	因素说明	≤1000	1000-1500	1500-2000	2000-2500	>2500
		修正值	0.0022	0.0011	0	-0.0011	-0.0022
	距小学距离（米）	因素说明	≤700	700-1200	1200-1700	1700-2200	>2200
		修正值	0.0033	0.0017	0	-0.0017	-0.0033
	距幼儿园距离（米）	因素说明	≤700	700-1200	1200-1700	1700-2200	>2200
		修正值	0.0022	0.0011	0	-0.0011	-0.0022
	供水状况	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压稳定，断水频率小	水压较稳定，断水频率较小	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	0.0065	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0066
	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	雨污直排式合流制排水系统	无排水系统设施建设
		修正值	0.0054	0.0027	0.0000	-0.0028	-0.0055
	供电状况	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压稳定，断电频率小	电压较稳定，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	0.0065	0.0033	0	-0.0033	-0.0066
环境质量	自然景观资源	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	0.0098	0.0049	0	-0.005	-0.0099
	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	0.0098	0.0049	0	-0.005	-0.0099
规划前景	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	0.0054	0.0027	0	-0.0028	-0.0055
	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	0.0065	0.0033	0	-0.0033	-0.0066
	距重大设施规划（高铁站）距离（米）	因素说明	≤5000	5000-6600	6600-8200	8200-9800	>9800
		修正值	0.0054	0.0027	0	-0.0028	-0.0055

表 23 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	≤1400	1400-2100	2100-2800	2800-3500	>3500
		修正值	0.0113	0.0057	0	-0.006	-0.012
	距集贸市场距离（米）	因素说明	≤1200	1200-1800	1800-2400	2400-3000	>3000
		修正值	0.0127	0.0064	0	-0.0068	-0.0135
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	0.0113	0.0057	0	-0.006	-0.012
	距汽车站客运距离（米）	因素说明	≤2600	2600-3500	3500-4400	4400-5300	>5300
		修正值	0.0028	0.0014	0	-0.0015	-0.003
	距离城际轻轨站距离（米）	因素说明	≤2400	2400-3100	3100-3800	3800-4500	>4500
		修正值	0.0042	0.0021	0	-0.0023	-0.0045
	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	0.0127	0.0064	0	-0.0068	-0.0135
基本设施状况	距公园广场距离（米）	因素说明	≤1400	1400-2100	2100-2800	2800-3500	>3500
		修正值	0.0014	0.0007	0	-0.0008	-0.0015
	距医院距离（米）	因素说明	≤1400	1400-2100	2100-2800	2800-3500	>3500
		修正值	0.0028	0.0014	0	-0.0015	-0.003
	距中学距离（米）	因素说明	≤1200	1200-1800	1800-2400	2400-3000	>3000
		修正值	0.0028	0.0014	0	-0.0015	-0.003
	距小学距离（米）	因素说明	≤800	800-1400	1400-2000	2000-2600	>2600
		修正值	0.0042	0.0021	0	-0.0023	-0.0045
	距幼儿园距离（米）	因素说明	≤800	800-1400	1400-2000	2000-2600	>2600
		修正值	0.0028	0.0014	0	-0.0015	-0.003
	供水状况	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压稳定，断水频率小	水压较稳定，断水频率较小	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	0.0085	0.0043	0.0000	-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	雨污直排式合流制排水系统	无排水系统设施建设
		修正值	0.0071	0.0036	0.0000	-0.0038	-0.0075
环境质量	自然景观资源	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	0.0127	0.0064	0	-0.0068	-0.0135

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
	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	0.0127	0.0064	0	-0.0068	-0.0135
规划前景	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	0.0071	0.0036	0	-0.0038	-0.0075
	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	0.0085	0.0043	0	-0.0045	-0.009
	距重大设施规划（高铁站）距离（米）	因素说明	≤6000	6000-6800	6800-8600	8600-10400	>10400
		修正值	0.0071	0.0036	0	-0.0038	-0.0075

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 24 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
修正系数	2.198	2.010	1.865	1.747	1.648	1.566	1.495	1.432
容积率	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
修正系数	1.377	1.329	1.285	1.244	1.208	1.175	1.144	1.116
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8
修正系数	1.090	1.065	1.042	1.021	1.000	0.987	0.975	0.963
容积率	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.952	0.941	0.931	0.921	0.912	0.903	0.894	0.886
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	0.878	0.870	0.863	0.856	0.849	0.842	0.835	0.829
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2
修正系数	0.823	0.817	0.811	0.805	0.800	0.795	0.789	0.784
容积率	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6
修正系数	0.779	0.775	0.770	0.765	0.761	0.757	0.752	0.747
容积率	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8
修正系数	0.743	0.739	0.735	0.731	0.728	0.724	0.720	0.717
容积率	6.9	7	7.1	7.2	7.3	7.4	7.5	7.6
修正系数	0.713	0.710	0.707	0.703	0.700	0.697	0.694	0.691
容积率	7.7	7.8	7.9	8	8.1	8.2	8.3	8.4
修正系数	0.688	0.685	0.682	0.679	0.676	0.674	0.671	0.668
容积率	8.5	8.6	8.7	8.8	8.9	9	9.1	9.2

修正系数	0.666	0.663	0.661	0.658	0.656	0.653	0.651	0.648
容积率	9.3	9.4	9.5	9.6	9.7	9.8	9.9	10
修正系数	0.646	0.644	0.642	0.639	0.637	0.635	0.633	0.631

注：当容积率大于 10 时，用公式 $y=1.35521x^{-0.332}$ 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 5.59%，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 25 住宅用地剩余年期修正系数表

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7
修正系数	0.0541	0.1054	0.154	0.2	0.2435	0.2848	0.3238
剩余年期	8	9	10	11	12	13	14
修正系数	0.3608	0.3959	0.4291	0.4605	0.4903	0.5184	0.5451
剩余年期	15	16	17	18	19	20	21
修正系数	0.5704	0.5944	0.617	0.6385	0.6589	0.6781	0.6964
剩余年期	22	23	24	25	26	27	28
修正系数	0.7136	0.73	0.7455	0.7602	0.7741	0.7872	0.7997
剩余年期	29	30	31	32	33	34	35
修正系数	0.8115	0.8227	0.8333	0.8433	0.8528	0.8618	0.8703
剩余年期	36	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.8784	0.886	0.8933	0.9001	0.9066	0.9128	0.9186
剩余年期	43	44	45	46	47	48	49
修正系数	0.9241	0.9293	0.9343	0.9389	0.9434	0.9476	0.9515
剩余年期	50	51	52	53	54	55	56
修正系数	0.9553	0.9589	0.9623	0.9655	0.9685	0.9714	0.9741
剩余年期	57	58	59	60	61	62	63
修正系数	0.9767	0.9791	0.9814	0.9836	0.9857	0.9876	0.9895
剩余年期	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9912	0.9929	0.9945	0.996	0.9974	0.9987	1

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 26 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 27 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 28 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 ）	45-80	40-90	15-25	15-25	30-60	10-20	10-20
合计：165-320							

注：1、基准地价内涵设定土地开发程度为“五通一平”，若宗地开发程度未达“五通一平”，则根据宗地实际情况，对以上①~⑥项作减价修正；若宗地开发程度达“六通一平”，则根据宗地实际情况，对以上第⑦项作加价修正。该项修正为地面单价修正系数，若对楼面单价进行修正，则需先转换为楼面单价修正系数，即开发程度楼面单价修正系数 = 开发程度地面单价修正系数 ÷ 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 29 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
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 30 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	0.0129	0.0065	0	-0.0059	-0.0118
	距高速公路口距离(米)	因素说明	≤1500	1500-2000	2000-2500	2500-3000	>3000
		修正值	0.015	0.0075	0	-0.0069	-0.0138
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	水压稳定，断水频率小	水压较稳定，断水频率较小	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	0.005	0.0025	0	-0.0023	-0.0046
	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	雨污直排式合流制排水系统	无排水系统设施建设
		修正值	0.0071	0.0036	0	-0.0033	-0.0066
	供电状况	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压稳定，断电频率小	电压较稳定，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	0.0086	0.0043	0	-0.004	-0.0079
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	0.0107	0.0054	0	-0.005	-0.0099
规划前景	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

因素	因子	-	优	较优	一般	较差	劣
	用地规划	修正值	0.005	0.0025	0	-0.0023	-0.0046
		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	0.0071	0.0036	0	-0.0033	-0.0066

表 31 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	0.0136	0.0068	0	-0.0045	-0.0089
	距高速路口距离(米)	因素说明	≤1800	1800-2400	2400-3000	3000-3600	>3600
		修正值	0.0159	0.008	0	-0.0052	-0.0104
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	水压稳定，断水频率小	水压较稳定，断水频率较小	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	0.0053	0.0027	0	-0.0018	-0.0035
	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	雨污直排式合流制排水系统	无排水系统设施建设
		修正值	0.0076	0.0038	0	-0.0025	-0.0049
	供电状况	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压稳定，断电频率小	电压较稳定，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	0.0091	0.0046	0	-0.003	-0.0059
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	0.0113	0.0057	0	-0.0037	-0.0074
规划前景	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	0.0053	0.0027	0	-0.0018	-0.0035
	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	0.0076	0.0038	0	-0.0025	-0.0049

表 32 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	0.0099	0.005	0	-0.0056	-0.0112

因素	因子	-	优	较优	一般	较差	劣
	距高速公路距离(米)	因素说明	≤2100	2100-2800	2800-3500	3500-4200	>4200
		修正值	0.0115	0.0058	0	-0.0065	-0.013
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	水压稳定, 断水频率小	水压较稳定, 断水频率较小	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	0.0038	0.0019	0	-0.0022	-0.0043
	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	雨污直排式合流制排水系统	无排水系统设施建设
		修正值	0.0055	0.0028	0	-0.0031	-0.0062
	供电状况	因素说明	电压很稳定, 没有断电现象	电压稳定, 断电频率小	电压较稳定, 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	0.0066	0.0033	0	-0.0037	-0.0074
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	0.0082	0.0041	0	-0.0047	-0.0093
规划前景	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	0.0038	0.0019	0	-0.0022	-0.0043
	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	0.0055	0.0028	0	-0.0031	-0.0062

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 5.44%, 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 33 工业用地剩余年期修正系数表

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7
修正系数	0.0555	0.1082	0.1581	0.2055	0.2504	0.293	0.3334
剩余年期	8	9	10	11	12	13	14
修正系数	0.3717	0.4081	0.4425	0.4752	0.5062	0.5356	0.5635
剩余年期	15	16	17	18	19	20	21
修正系数	0.59	0.6151	0.6388	0.6614	0.6828	0.7031	0.7223
剩余年期	22	23	24	25	26	27	28
修正系数	0.7406	0.7579	0.7743	0.7899	0.8047	0.8187	0.832
剩余年期	29	30	31	32	33	34	35
修正系数	0.8446	0.8565	0.8678	0.8786	0.8888	0.8984	0.9076
剩余年期	36	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.9163	0.9245	0.9324	0.9398	0.9468	0.9535	0.9598
剩余年期	43	44	45	46	47	48	49
修正系数	0.9658	0.9715	0.9769	0.982	0.9869	0.9915	0.9959
剩余年期	50	/	/	/	/	/	/
修正系数	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。

(3) 宗地形状修正

表 34 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 35 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)	45-80	40-90	15-25	15-25	30-60	10-20	10-20
合计：165-320							

注：1、基准地价内涵设定土地开发程度为“五通一平”，若宗地开发程度未达“五通一平”，则根据宗地实际情况，对以上①~⑥项作减价修正；若宗地开发程度达“六通一平”，则根据宗地实际情况，对以上第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 36 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 37 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	0.0107	0.0054	0	-0.0048	-0.0095
	距汽车站距离（米）	因素说明	≤1400	1400-2000	2000-2600	2600-3200	>3200
		修正值	0.0043	0.0022	0	-0.0019	-0.0038
	距轻轨站距离(米)	因素说明	≤600	600-900	900-1200	1200-1500	>1500
		修正值	0.005	0.0025	0	-0.0022	-0.0044
环境条件	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	0.0179	0.009	0	-0.0079	-0.0158
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	水压稳定，断水频率小	水压较稳定，断水频率较小	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	0.0071	0.0036	0	-0.0032	-0.0063
	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	雨污直排式合流制排水系统	无排水系统设施建设
		修正值	0.0071	0.0036	0	-0.0032	-0.0063
	供电状况	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压稳定，断电频率小	电压较稳定，断电较频率较小	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	0.0071	0.0036	0	-0.0032	-0.0063

因素	因子	-	优	较优	一般	较差	劣
人口状况	人口密度 (常住人口)	因素说明	人口密度大	人口密度较大	人口密度一般	人口密度较稀疏	人口密度稀疏
		修正值	0.0064	0.0032	0	-0.0029	-0.0057
规划前景	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	0.0014	0.0007	0	-0.0007	-0.0013
	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	0.0021	0.0011	0	-0.001	-0.0019
	重大设施规划(高铁站)	因素说明	≤2500	2500-3700	3700-4900	4900-6100	>6100
		修正值	0.0021	0.0011	0	-0.001	-0.0019

表 38 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	0.0108	0.0054	0	-0.0045	-0.009
	距汽车站距离(米)	因素说明	≤2000	2000-2800	2800-3600	3600-4200	>4200
		修正值	0.0043	0.0022	0	-0.0018	-0.0036
	距轻轨站距离(米)	因素说明	≤1200	1200-1600	1600-2000	2000-2400	>2400
		修正值	0.0051	0.0026	0	-0.0021	-0.0042
环境条件	噪声污染	因素说明	无噪声污染	基本无噪声污染	有轻度噪声污染	噪声污染较严重	噪声污染严重
		修正值	0.0181	0.0091	0	-0.0075	-0.0149
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	水压稳定, 断水频率小	水压较稳定, 断水频率较小	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	0.0072	0.0036	0	-0.003	-0.006
	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	雨污直排式合流制排水系统	无排水系统设施建设
		修正值	0.0072	0.0036	0	-0.003	-0.006
	供电状况	因素说明	电压很稳定, 没有断电现象	电压稳定, 断电频率小	电压较稳定, 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	0.0072	0.0036	0	-0.003	-0.006

因素	因子	-	优	较优	一般	较差	劣
人口状况	人口密度 (常住人口)	因素说明	人口密度大	人口密度较大	人口密度一般	人口密度较稀疏	人口密度稀疏
		修正值	0.0065	0.0033	0	-0.0027	-0.0054
规划前景	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	0.0014	0.0007	0	-0.0006	-0.0012
	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	0.0022	0.0011	0	-0.0009	-0.0018
	重大设施规划(高铁站)	因素说明	≤4000	4000-5400	5400-6800	6800-8200	>8200
		修正值	0.0022	0.0011	0	-0.0009	-0.0018

表 39 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	0.0102	0.0051	0	-0.0059	-0.0118
	距汽车站距离(米)	因素说明	≤2600	2600-3600	3600-4600	4600-5600	>5600
		修正值	0.0041	0.0021	0	-0.0024	-0.0047
	距轻轨站距离(米)	因素说明	≤1800	1800-2300	2300-2800	2800-3300	>3300
		修正值	0.0047	0.0024	0	-0.0028	-0.0055
环境条件	噪声污染	因素说明	无噪声污染	基本无噪声污染	有轻度噪声污染	噪声污染较严重	噪声污染严重
		修正值	0.017	0.0085	0	-0.0098	-0.0196
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	水压稳定, 断水频率小	水压较稳定, 断水频率较小	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	0.0068	0.0034	0	-0.004	-0.0079
	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	雨污直排式合流制排水系统	无排水系统设施建设
		修正值	0.0068	0.0034	0	-0.004	-0.0079
	供电状况	因素说明	电压很稳定, 没有断电现象	电压稳定, 断电频率小	电压较稳定, 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	0.0068	0.0034	0	-0.004	-0.0079

因素	因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
人口状况	人口密度 (常住人口)	因素说明	人口密度大	人口密度较大	人口密度一般	人口密度较稀疏	人口密度稀疏
		修正值	0.0061	0.0031	0	-0.0036	-0.0071
规划前景	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	0.0014	0.0007	0	-0.0008	-0.0016
	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	0.002	0.001	0	-0.0012	-0.0024
	重大设施规划(高铁站)	因素说明	≤5500	5500-7100	7100-8700	8700-10300	>10300
		修正值	0.002	0.001	0	-0.0012	-0.0024

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 40 公共服务项目用地容积率修正系数表

容积率	≤1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
修正系数	1.000	1.052	1.103	1.155	1.206	1.258
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6
修正系数	1.302	1.346	1.390	1.434	1.478	1.515
容积率	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2
修正系数	1.551	1.588	1.624	1.661	1.690	1.719
容积率	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8
修正系数	1.748	1.777	1.806	1.827	1.849	1.870
容积率	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	1.892	1.913	1.927	1.941	1.955	1.969
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	≥5
修正系数	1.983	2.027	2.071	2.115	2.159	2.203

注: 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 5.11%, 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：

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

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 41 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
修正系数	0.053	0.1034	0.1514	0.197	0.2405	0.2818	0.3211
剩余年期	8	9	10	11	12	13	14
修正系数	0.3585	0.394	0.4279	0.4601	0.4907	0.5199	0.5476
剩余年期	15	16	17	18	19	20	21
修正系数	0.574	0.5991	0.623	0.6457	0.6673	0.6878	0.7074
剩余年期	22	23	24	25	26	27	28
修正系数	0.726	0.7437	0.7606	0.7766	0.7918	0.8063	0.8201
剩余年期	29	30	31	32	33	34	35
修正系数	0.8333	0.8458	0.8577	0.869	0.8797	0.89	0.8997
剩余年期	36	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.909	0.9178	0.9261	0.9341	0.9417	0.9489	0.9558
剩余年期	43	44	45	46	47	48	49
修正系数	0.9623	0.9686	0.9745	0.9801	0.9855	0.9905	0.9954
剩余年期	50	/	/	/	/	/	/
修正系数	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 42 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 43 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)	45-80	40-90	15-25	15-25	30-60	10-20	10-20
	合计：165-320						

注：1、基准地价内涵设定土地开发程度为“五通一平”，若宗地开发程度未达“五通一平”，则根据宗地实际情况，对以上①~⑥项作减价修正；若宗地开发程度达“六通一平”，则根据宗地实际情况，对以上第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 44 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。	1.0
	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。	1.2
	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。	1.0
	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。	1.2
	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

一级类	二级类	含义	修正系数
	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。	1.0
	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2022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 2022 年度标定地价更新成果应用示例

（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2.5。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2022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单价为4196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1：待估宗地对比分析表

项目		待估宗地			标准宗地1编码： 441302S50000101			对比 修正 情况	标准宗地2编码： 441302S50000201			对比 修正 情况	标准宗地3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—800	0.0068	较优	500—800	0.0068	0	一般	800—1100	0	0.0068	较优	500—800	0.0068	0
	距宾馆酒店距离（米）	优	≤400	0.0117	优	≤400	0.0117	0	优	≤400	0.0117	0	优	≤400	0.0117	0
	距集贸市场距离(米)	较优	400—600	0.0049	较优	400—600	0.0049	0	较优	400—600	0.0049	0	较差	800—900	- 0.0042	0.0091
	道路通达度	较优	周边路网较密集，道路等级较高	0.0039	较优	周边路网较密集，道路等级较高	0.0039	0	较优	周边路网较密集，道路等级较高	0.0039	0	较优	周边路网较密集，道路等级较高	0.0039	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	0.0034	较优	公交车站分布较密集，公交线路较多，班次较频繁	0.0034	0	较优	公交车站分布较密集，公交线路较多，班次较频繁	0.0034	0	较优	公交车站分布较密集，公交线路较多，班次较频繁	0.0034	0
	距城际轻轨站距离（米）	优	≤400	0.0019	优	≤400	0.0019	0	劣	>1000	-0.0017	0.0036	劣	>1000	- 0.0017	0.0036

惠州仲恺高新区2022年国有建设用地标定地价成果汇编及应用指南

项目		待估宗地			标准宗地1编码： 441302S50000101			对比 修正 情况	标准宗地2编码： 441302S50000201			对比 修正 情况	标准宗地3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	
	距汽车站距离 （米）	劣	>2500	-0.0025	劣	>2500	-0.0025	0	劣	>2500	-0.0025	0	劣	>2500	-0.0025	0
	供水状况	较优	水压较稳定，断水频率小	0.0025	较优	水压较稳定，断水频率小	0.0025	0	较优	水压较稳定，断水频率小	0.0025	0	较优	水压较稳定，断水频率小	0.0025	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	0.002	较优	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	0.002	0	较优	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	0.002	0	较优	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	0.002	0
	供电状况	较优	电压稳定，断电频率小	0.0034	较优	电压稳定，断电频率小	0.0034	0	较优	电压稳定，断电频率小	0.0034	0	较优	电压稳定，断电频率小	0.0034	0
	用地规划	较优	较繁华商服区	0.002	较优	较繁华商服区	0.002	0	较优	较繁华商服区	0.002	0	较优	较繁华商服区	0.002	0
	道路规划	较优	有道路规划，近期有建设迹象	0.0025	较优	有道路规划，近期有建设迹象	0.0025	0	较优	有道路规划，近期有建设迹象	0.0025	0	较优	有道路规划，近期有建设迹象	0.0025	0
	距重大设施规划（高铁站） 距离（米）	劣	>5000	-0.0025	劣	>5000	-0.0025	0	劣	>5000	-0.0025	0	劣	>5000	-0.0025	0

惠州仲恺高新区2022年国有建设用地标定地价成果汇编及应用指南

项目		待估宗地			标准宗地1编码： 441302S50000101			对比 修正 情况	标准宗地2编码： 441302S50000201			对比 修正 情况	标准宗地3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	
	人口密度（客 流人口）	较 优	客流人口 密度较大	0.0078	较 优	客流人口密 度较大	0.0078	0	较优	客流人口 密度较大	0.0078	0	较 优	客流人口 密度较大	0.0078	0
区域因素修正								0	区域因素修正			0.010 4	区域因素修正			0.0127
个别 因素	期日修正		估价期日 为2022年1 月1日	1	-	估价期日为 2022年1月1 日	1	1	-	估价期日 为2022年 1月1日	1	1	-	估价期日 为2022年1 月1日	1	1
	容积率	3		0.916	2.4	-	1.028	0.89 11	3.2	-	0.886	1.033 9	3.83	-	0.808	1.1337
	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15米	1	-	临街深度大 于15米	1	1	-	临街深度 大于15米	1	1	-	临街深度 大于15米	1	1
	宗地街角地修 正	-	一面临街	1	-	两面临街	1.06	0.94 34	-	两面临街	1.06	0.943 4	-	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)= $4196 \times 1 \times 0.8911 \times 1 \times 1 \times 1 \times 0.9434 \times 1 \times (1-0) + 0 = 3527$ (元/ m^2)[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22开发程度修正值/标准宗地2容积率)= $3564 \times 1 \times 1.0339 \times 1 \times 1 \times 1 \times 0.9434 \times 1 \times (1+0.0104) + 0 = 3512$ (元/ m^2)[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)= $3187 \times 1 \times 1.1337 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times (1+0.0127) + 0 = 3659$ (元/ m^2)[值取整];

待估宗地楼面单价=(3527+3512+3659)÷3=3566(元/ m^2)

总地价=楼面单价×土地总面积×容积率= $3566 \times 8000 \times 3.0 \div 10000 = 8558.4$ (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、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2022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单价为2623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2：待估宗地对比分析表

项目		待估宗地			标准宗地1编码： 441302Z70000101			对比修正情况	标准宗地2编码： 441302Z70000601			对比修正情况	标准宗地3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)	较劣	1500-1900	-0.0032	一般	1100-1500	0	-0.0032	较劣	1500-1900	-0.0032	0	一般	1100-1500	0	-0.0032
	距集贸市场距离(米)	优	≤600	0.0071	优	≤600	0.0071	0	优	≤600	0.0071	0	优	≤600	0.0071	0

惠州仲恺高新区2022年国有建设用地标定地价成果汇编及应用指南

项目		待估宗地			标准宗地1编码： 441302Z70000101			对比修正情况	标准宗地2编码： 441302Z70000601			对比修正情况	标准宗地3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	
	道路通达度	较优	周边路网较密集，道路等级较高	0.0032	较优	周边路网较密集，道路等级较高	0.0032	0	较优	周边路网较密集，道路等级较高	0.0032	0	较优	周边路网较密集，道路等级较高	0.0032	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	0.0036	较优	公交车站分布较密集，公交线路较多，班次较频繁	0.0036	0	较优	公交车站分布较密集，公交线路较多，班次较频繁	0.0036	0	较优	公交车站分布较密集，公交线路较多，班次较频繁	0.0036	0
	距城际轻轨站距离（米）	一般	1300-1700	0	优	≤900	0.0024	-0.0024	一般	1300-1700	0	0	一般	1300-1700	0	0
	距公园广场距离（米）	较优	700-1100	0.0004	较优	700-1100	0.0004	0	优	≤700	0.0008	-0.0004	较优	700-1100	0.0004	0
	距医院门诊距离(米)	较优	700-1100	0.0008	较优	700-1100	0.0008	0	较优	700-1100	0.0008	0	较优	700-1100	0.0008	0
	距中学距离（米）	较优	600-900	0.0008	较优	600-900	0.0008	0	较优	600-900	0.0008	0	较优	600-900	0.0008	0
	距小学距离（米）	优	≤500	0.0024	较优	500-800	0.0012	0.0012	一般	800-1100	0	0.0024	较优	500-800	0.0012	0.0012

惠州仲恺高新区2022年国有建设用地标定地价成果汇编及应用指南

项目		待估宗地			标准宗地1编码： 441302Z70000101			对比修正情况	标准宗地2编码： 441302Z70000601			对比修正情况	标准宗地3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	
	距幼儿园距离(米)	优	≤500	0.0016	优	≤500	0.0016	0	较优	500-800	0.0008	0.0008	优	≤500	0.0016	0
	供水状况	较优	水压较稳定，断水频率小	0.0024	较优	水压较稳定，断水频率小	0.0073	0.0024	较优	水压较稳定，断水频率小	0.0073	0.0024	较优	水压较稳定，断水频率小	0.0024	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	0.002	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	0.002	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	0.002	较优	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	0.002	0
	供电状况	较优	电压稳定，断电频率小	0.0024	较优	电压稳定，断电频率小	0.0086	0.0024	较优	电压稳定，断电频率小	0.0086	0.0024	较优	电压稳定，断电频率小	0.0024	0
	用地规划	较优	成片住宅区	0.0024	较优	成片住宅区	0.0149	0.0024	较优	成片住宅区	0.0149	0.0024	较优	成片住宅区	0.0024	0
	道路规划	较优	有道路规划，近期有	0.002	较优	有道路规划，近期有	0.0138	0.002	较优	有道路规划，近期有	0.0138	0.002	较优	有道路规划，近期有	0.002	0

惠州仲恺高新区2022年国有建设用地标定地价成果汇编及应用指南

项目		待估宗地			标准宗地1编码： 441302Z70000101			对比修正情况	标准宗地2编码： 441302Z70000601			对比修正情况	标准宗地3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	
			建设迹象			建设迹象			建设迹象			建设迹象				
	距重大设施规划（高铁站）距离（米）	劣	>6600	- 0.0039	劣	>6600	- 0.0039	-0.0039	劣	>6600	- 0.0039	- 0.0039	劣	>6600	- 0.0039	0
	噪声污染	较优	基本无噪声污染	0.0036	较优	基本无噪声污染	0.0029	0.0036	较优	基本无噪声污染	0.0029	0.0036	较优	基本无噪声污染	0.0036	0
	自然景观状况	较优	自然景观较好	0.0036	较优	自然景观较好	0.0071	0.0036	较优	自然景观较好	0.0071	0.0036	较优	自然景观较好	0.0036	0
区域因素修正								0.0101	区域因素修正			0.0173	区域因素修正			-0.002
个别因素	期日修正		估价期为2022年1月1日	1	-	估价期为2022年1月1日	1	1	-	估价期为2022年1月1日	1	1	-	估价期为2022年1月1日	1	1
	容积率	7		0.71	6	-	0.747	0.9505	7.58	-	0.692	1.026	6	-	0.747	0.9505
	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	1.06	优	形状规则，对土地利	1.06	1	优	形状规则，对土地利	1.06	1	优	形状规则，对土地利	1.06	1

项目		待估宗地			标准宗地1编码： 441302Z70000101			对比修正情况	标准宗地2编码： 441302Z70000601			对比修正情况	标准宗地3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	
			用极为有利			用极为有利				用极为有利				用极为有利		
	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
	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) = $2569 \times 1 \times 0.9505 \times 1 \times 1 \times 1 \times (1 + 0.0101) + 0 = 2466$ (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) = $2303 \times 1 \times 1.026 \times 1 \times 1 \times 1 \times (1 + 0.0173) + 0 = 2404$ (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) = 2623 × 1 × 0.9505 × 1 × 1 × 1 × (1 - 0.002) + 0 = 2488 (元/m²) [值取整];

待估宗地楼面单价 = (2466 + 2404 + 2488) ÷ 3 = 2453 (元/m²)

总价 = 楼面单价 × 土地总面积 × 容积率 = 2453 × 112 × 7 ÷ 10000 = 192.3152 (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。

(四) 应用标定地价成果评估工业用地地价

标准宗地比准地面单价 = 标准宗地地面单价 × (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。

总价 = 地面单价 × 土地总面积

(个别因素修正包括期日、剩余年期、宗地形状、开发程度、土地用途修正共五项。)

工业用地示例:

有一待估宗地位于惠州仲恺高新区和畅西三路20号,宗地面积为36106.5平方米,规划容积率不低于1.0。宗地形状优,不动产权

证记载用途为工业用地，宗地北临平南路，南临新塘路，西临厂区，东临下横岭路。现评估其在2022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“441302G601009”标定区域内，属于工业用地 I 级，可使用标定地价成果。其中标准宗地地面单价为953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：

项目		待估宗地			标准宗地 1 编码： 441302G60100801			对比 修正 情况	标准宗地 2 编码： 441302G60100901			对比 修正 情况	标准宗地 3 编码： 441302G60101001			对比 修正 情况
宗地位置		惠州仲恺高新区和畅西三路 20 号			惠州市仲恺高新区 34 号小区				惠州市平南新材料技术园区 49 号小区 27 号地块				惠州仲恺高新区陈江街道五一大道西 38 号			
宗地所处级别		工业用地I级			工业用地I级				工业用地I级				工业用地I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	道路通达度	较优	周边路网较密集，道路等级较高	0.0065	较优	周边路网较密集，道路等级较高	0.0065	0	较优	周边路网较密集，道路等级较高	0.0065	0	较优	周边路网较密集，道路等级较高	0.0065	0
	距高速路口距离（米）	优	≤1500	0.015	优	≤1500	0.015	0	优	≤1500	0.015	0	较劣	2500-3000	-0.0069	0.0219
	供水状况	较优	水压较稳定，断水频率小	0.0025	较优	水压较稳定，断水频率小	0.0025	0	较优	水压较稳定，断水频率小	0.0025	0	较优	水压较稳定，断水频率小	0.0025	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	0.0036	较优	在雨水大的情况下无洪涝和积水现	0.0036	0	较优	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水	0.0036	0	较优	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水	0.0036	0

惠州仲恺高新区2022年国有建设用地标定地价成果汇编及应用指南

项目		待估宗地			标准宗地 1 编码： 441302G60100801			对比修正情况	标准宗地 2 编码： 441302G60100901			对比修正情况	标准宗地 3 编码： 441302G60101001			对比修正情况
宗地位置		惠州仲恺高新区和畅西三路 20 号			惠州市仲恺高新区 34 号小区				惠州市平南新材料技术园区 49 号小区 27 号地块				惠州仲恺高新区陈江街道五一大道西 38 号			
宗地所处级别		工业用地I级			工业用地I级				工业用地I级				工业用地I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	
			较畅通			象，排水较畅通				较畅通				较畅通		
	供电状况	较优	电压较稳定，断电频率小	0.0043	较优	电压较稳定，断电频率小	0.0043	0	较优	电压较稳定，断电频率小	0.0043	0	较优	电压较稳定，断电频率小	0.0043	0
	用地规划	较优	工业较密集区	0.0036	较优	工业较密集区	0.0036	0	较优	工业较密集区	0.0036	0	较优	工业较密集区	0.0036	0
	道路规划	较优	有道路规划，近期有建设迹象	0.0025	较优	有道路规划，近期有建设迹象	0.0025	0	较优	有道路规划，近期有建设迹象	0.0025	0	较优	有道路规划，近期有建设迹象	0.0025	0
	产业聚集度	优	工业园区，已形成规模	0.0107	优	工业园区，已形成规模	0.0107	0	优	工业园区，已形成规模	0.0107	0	优	工业园区，已形成规模	0.0107	0
区域因素修正								0	区域因素修正			0	区域因素修正			0.0219
个别因素	期日修正		估价期日为 2022 年	1	-	估价期日为	1	1	-	估价期日为 2022 年	1	1	-	估价期日为 2022	1	1

惠州仲恺高新区2022年国有建设用地标定地价成果汇编及应用指南

项目		待估宗地			标准宗地 1 编码： 441302G60100801			对比 修正 情况	标准宗地 2 编码： 441302G60100901			对比 修正 情况	标准宗地 3 编码： 441302G60101001			对比 修正 情况
宗地位置		惠州仲恺高新区和畅西三路 20 号			惠州市仲恺高新区 34 号小区				惠州市平南新材料技术园区 49 号小区 27 号地块				惠州仲恺高新区陈江街道五一大道西 38 号			
宗地所处级别		工业用地I级			工业用地I级				工业用地I级				工业用地I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	
			1 月 1 日			2022 年 1 月 1 日				1 月 1 日				年 1 月 1 日		
	使用年期	-	法定最高年期 50 年	1	-	法定最高年期 50 年	1	1	-	法定最高年期 50 年	1	1	-	法定最高年期 50 年	1	1
	宗地形状	优	形状规则，对土地利用极为有利	1.06	较优	形状较规则，对土地利用较为有利	1.04	1.0192	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
	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比准地面单价 = 标准宗地1地面单价 × (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) = 973 × 1 × 1 × 1.0192 × (1 + 0) + 0 = 992 (元/m²) [值取整];

标准宗地2比准地面单价 = 标准宗地2地面单价 × (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) = 953 × 1 × 1 × 1 × (1 + 0) + 0 = 953 (元/m²) [值取整];

标准宗地3比准地面单价 = 标准宗地3地面单价 × (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) = $955 \times 1 \times 1 \times 1 \times (1 + 0.0219) + 0 = 976$ (元/㎡)[值取整];

待估宗地地面单价 = $(992 + 953 + 976) \div 3 = 974$ (元/㎡)

总地价 = 地面单价 × 土地总面积 = $974 \times 33719.2 \div 10000 = 3284.25$ (万元)

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。

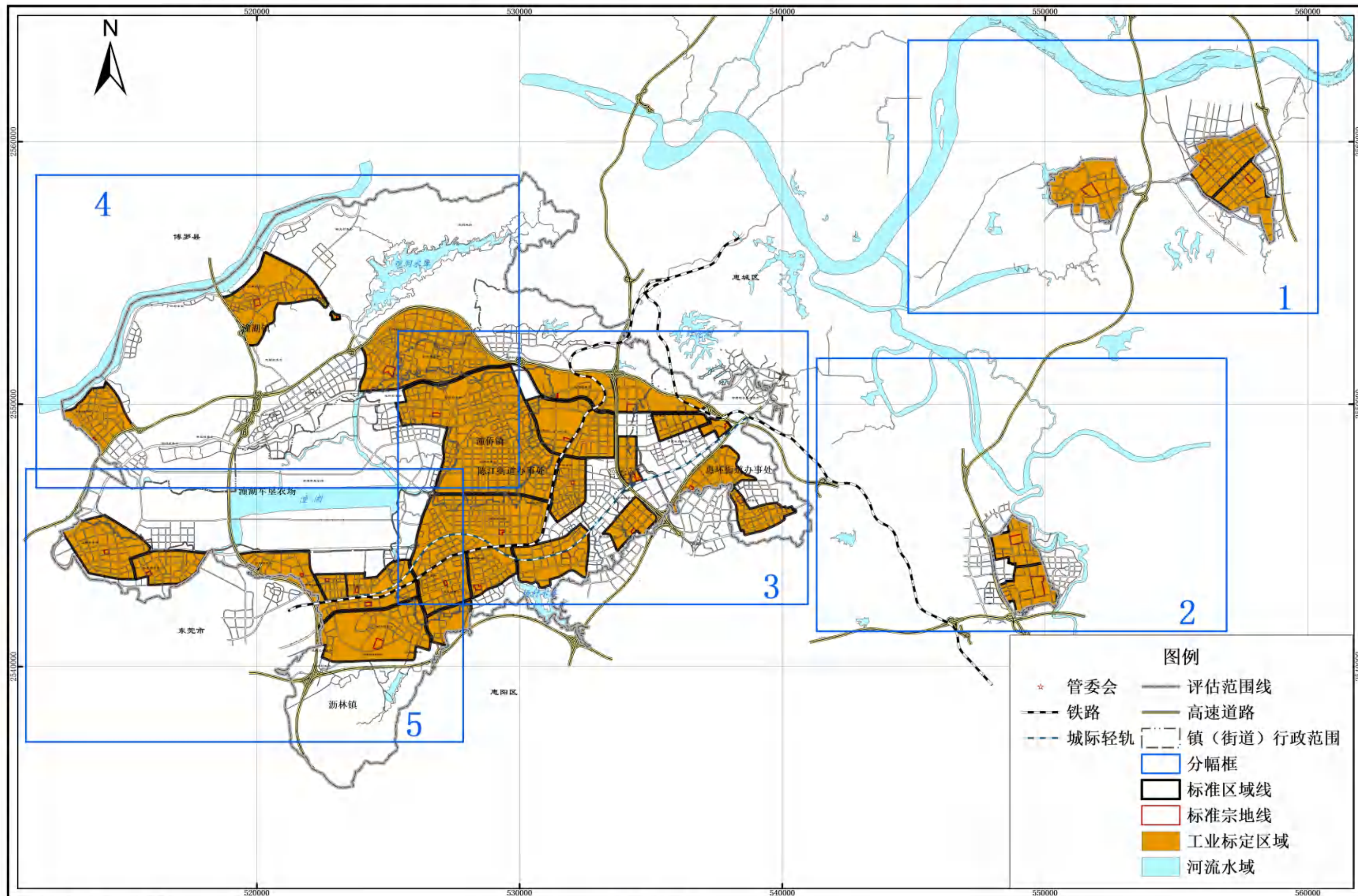
当同一标定区域内待估宗地与标准宗地所在基准地价级别不一致，待估宗地的区域因素修正系数应采用标准宗地所在基准地价级别的区域因素修正系数。

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2022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）



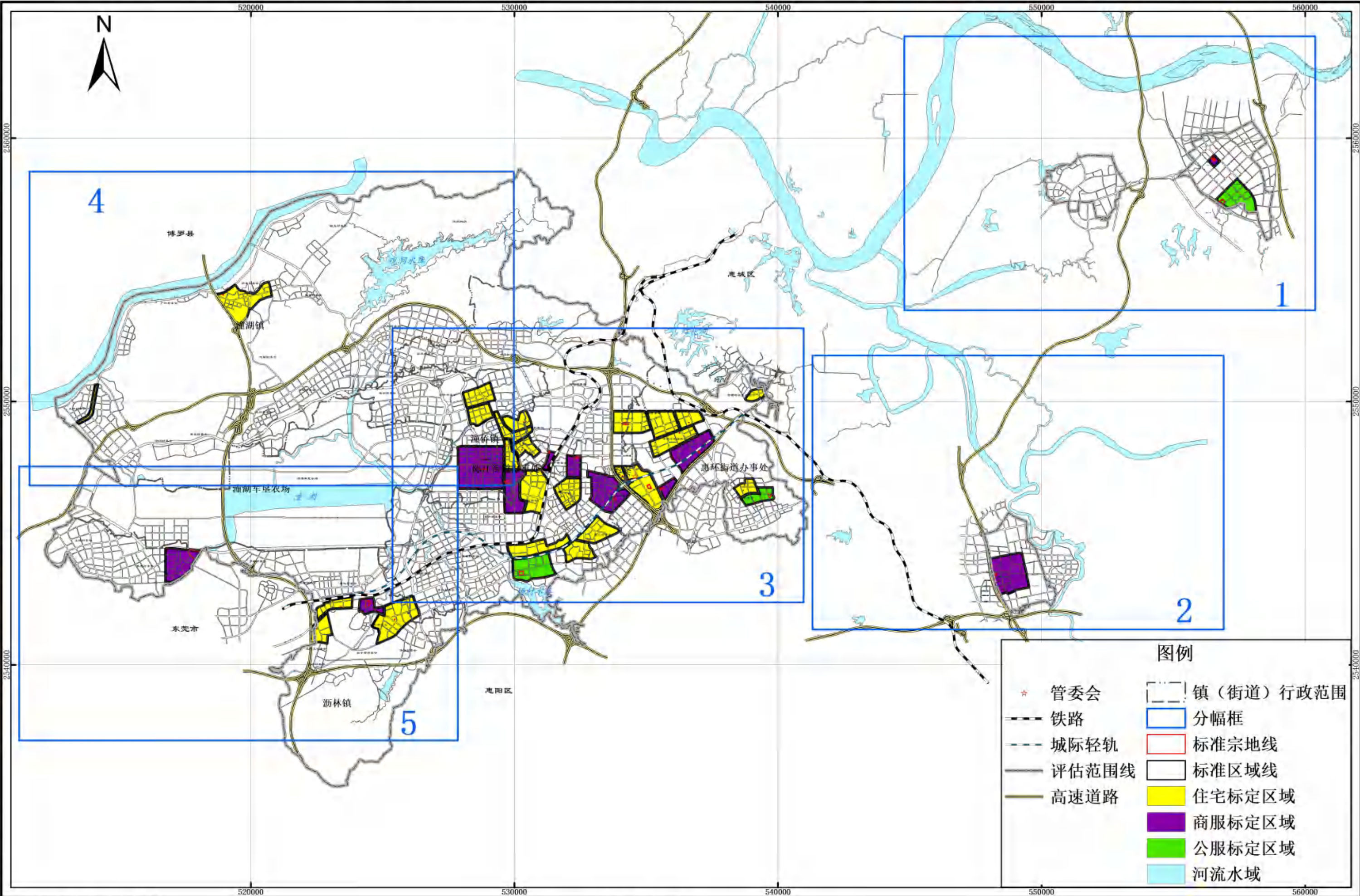
坐标系：2000国家大地坐标系
制图时间：二〇二二年十一月

比例尺 1:130,000

0 1,850 3,700 7,400 11,100 14,800 米

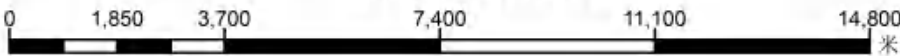
惠州市国土资源局仲恺高新技术产业开发区分局 制图
广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司

仲恺高新区2022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）



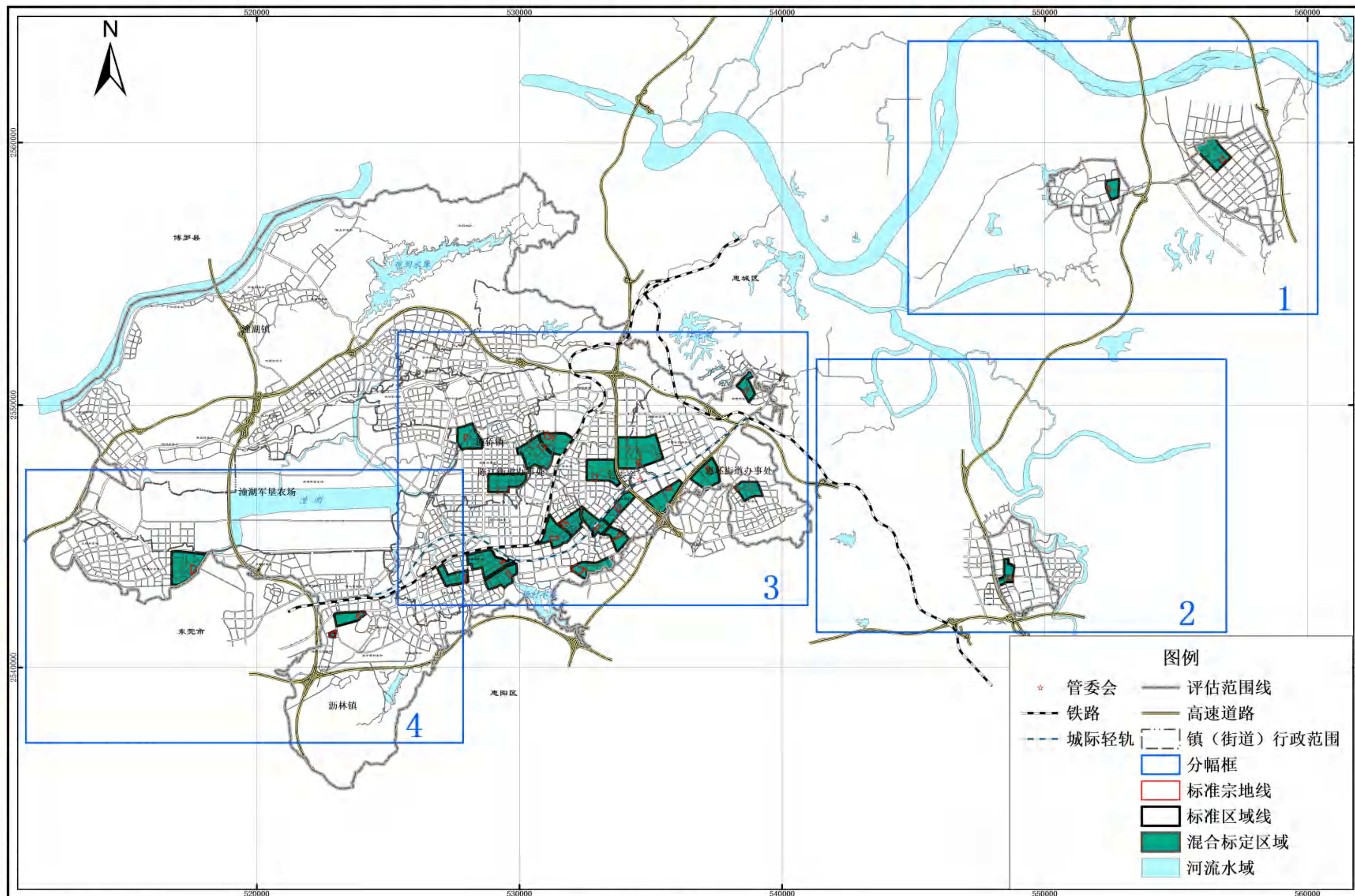
坐标系: 2000国家大地坐标系
制图时间: 二〇二二年十一月

比例尺 1:130,000



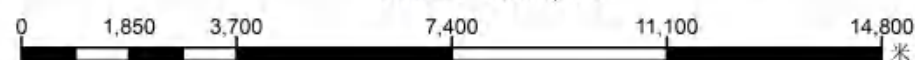
惠州市国土资源局仲恺高新技术产业开发区分局 制图
广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司

仲恺高新区2022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）



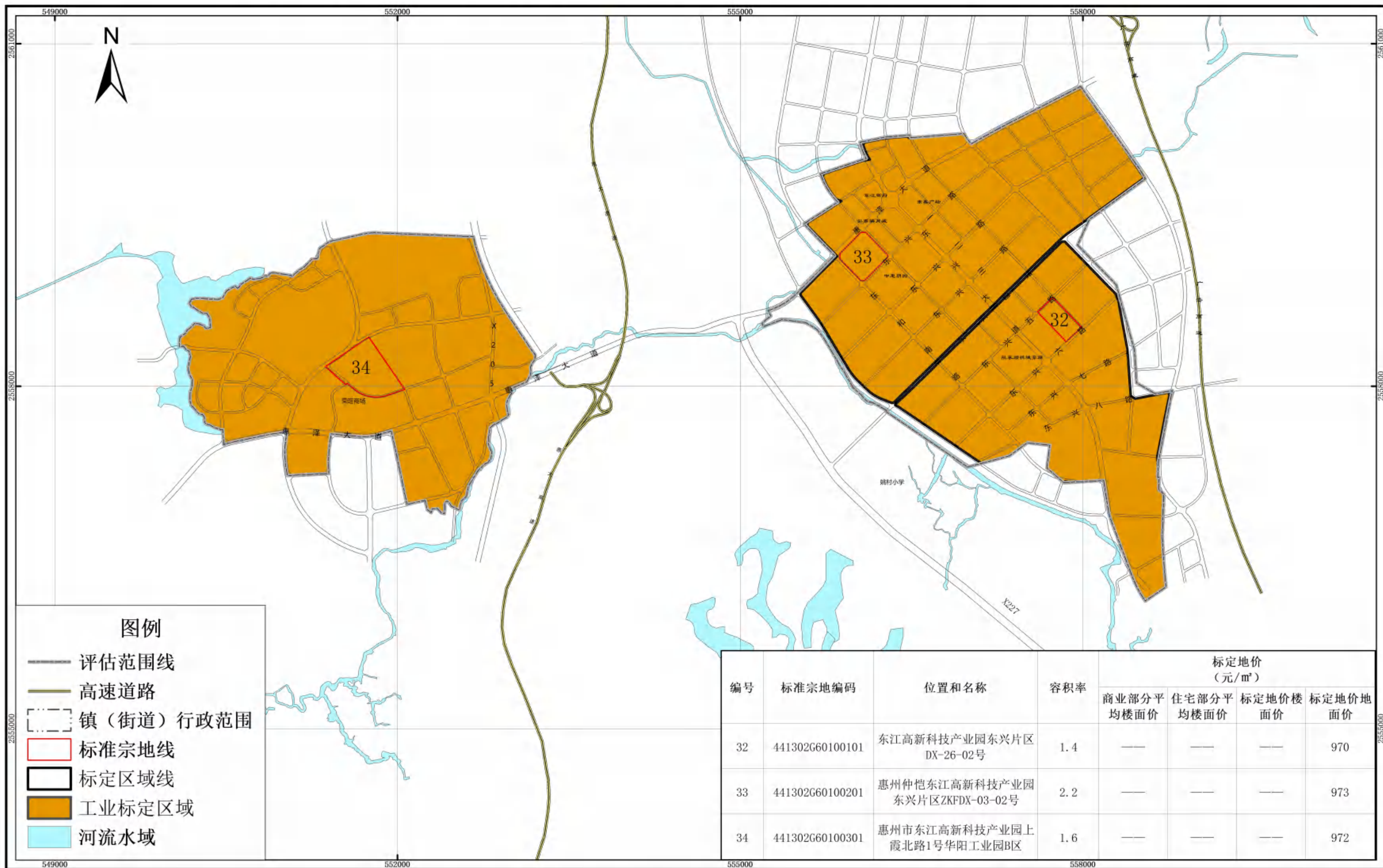
坐标系: 2000国家大地坐标系
制图时间: 二〇二二年十一月

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2022年国有建设用地标定区域标准宗地图分幅图1（工业用地）

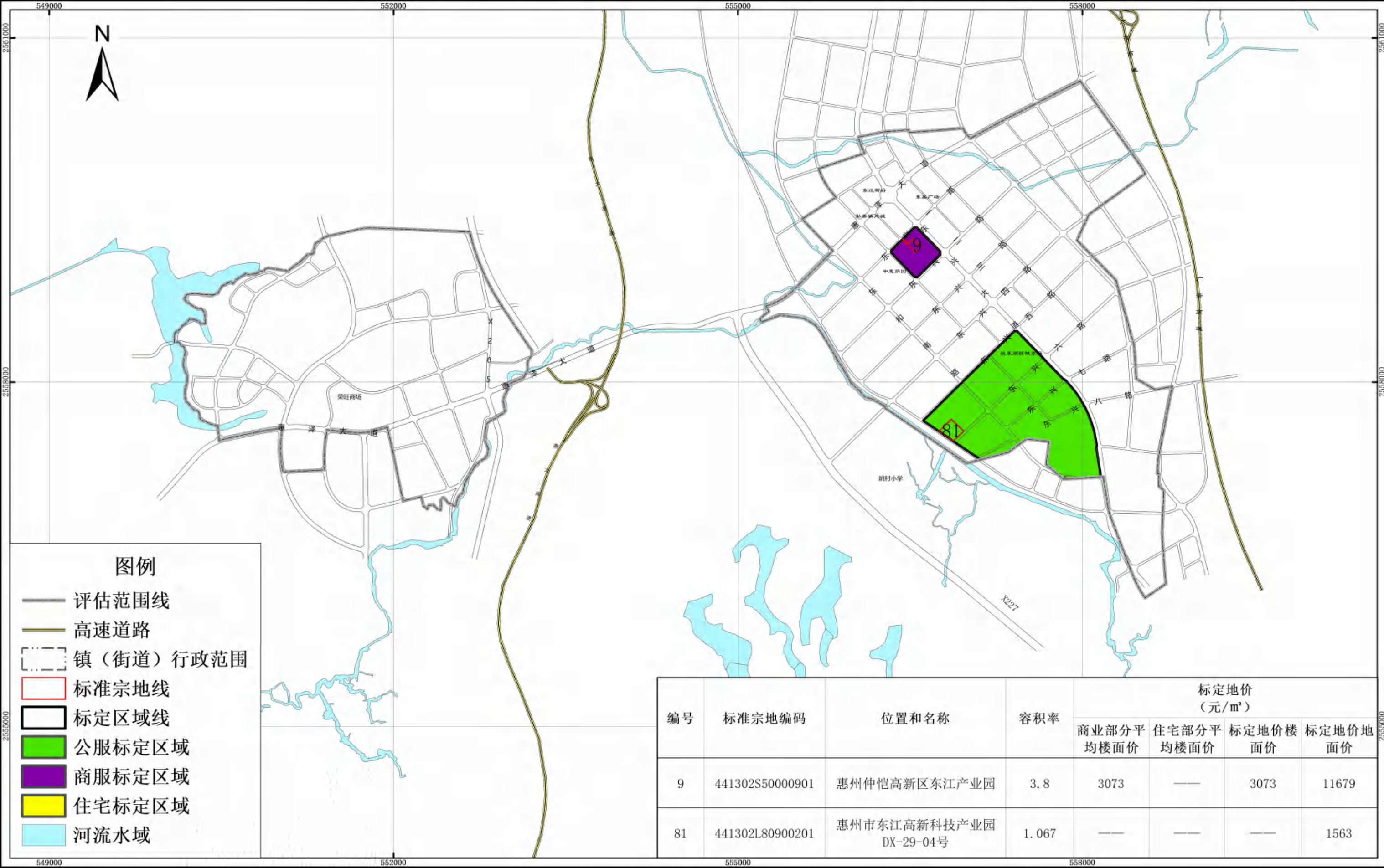


坐标系：2000国家大地坐标系
制图时间：二〇二二年十一月

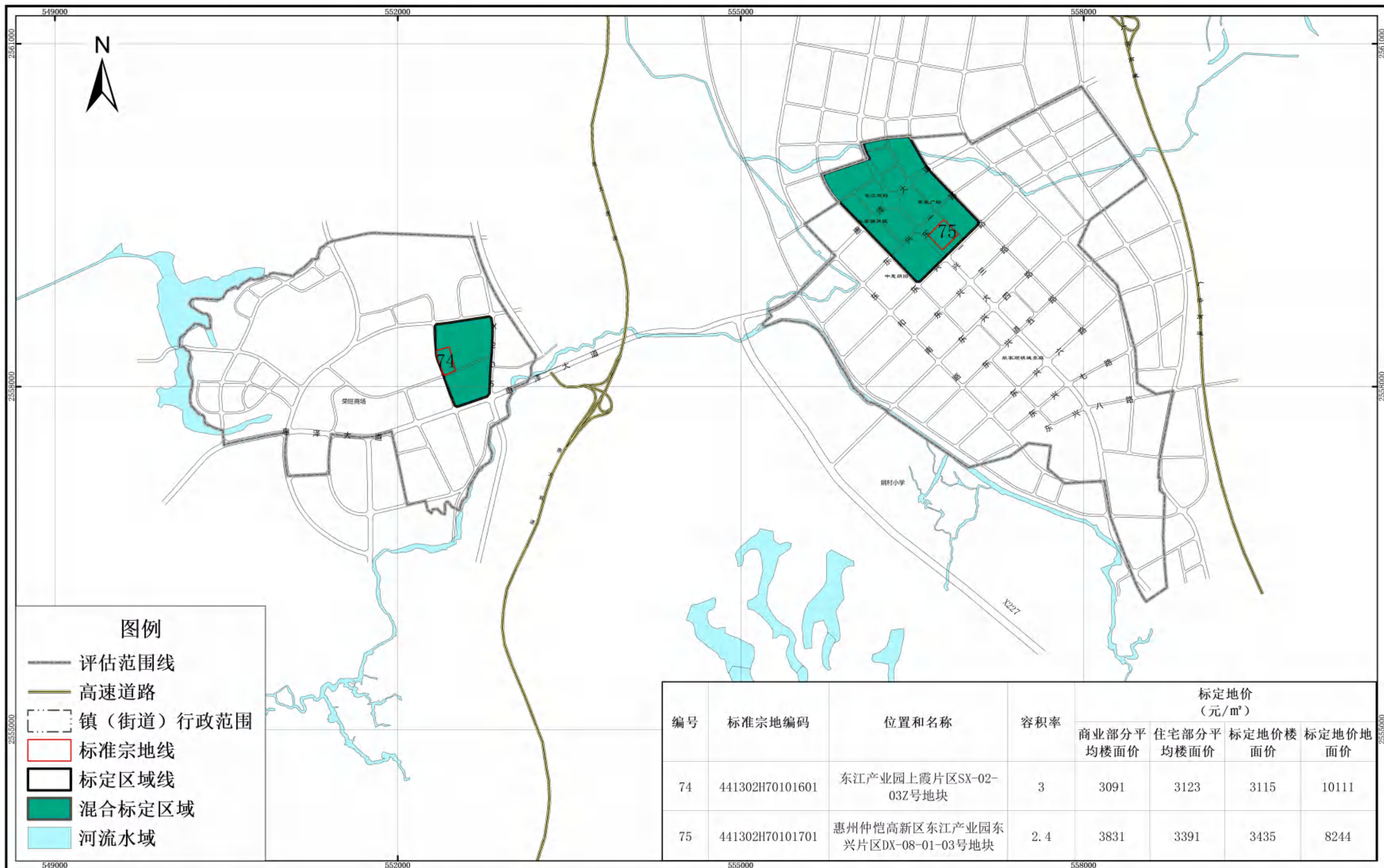
比例尺 1:30,000
0 435 870 1,740 2,610 3,480 米

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2022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2022年国有建设用地标定区域标准宗地图分幅图1（商住混合用地）

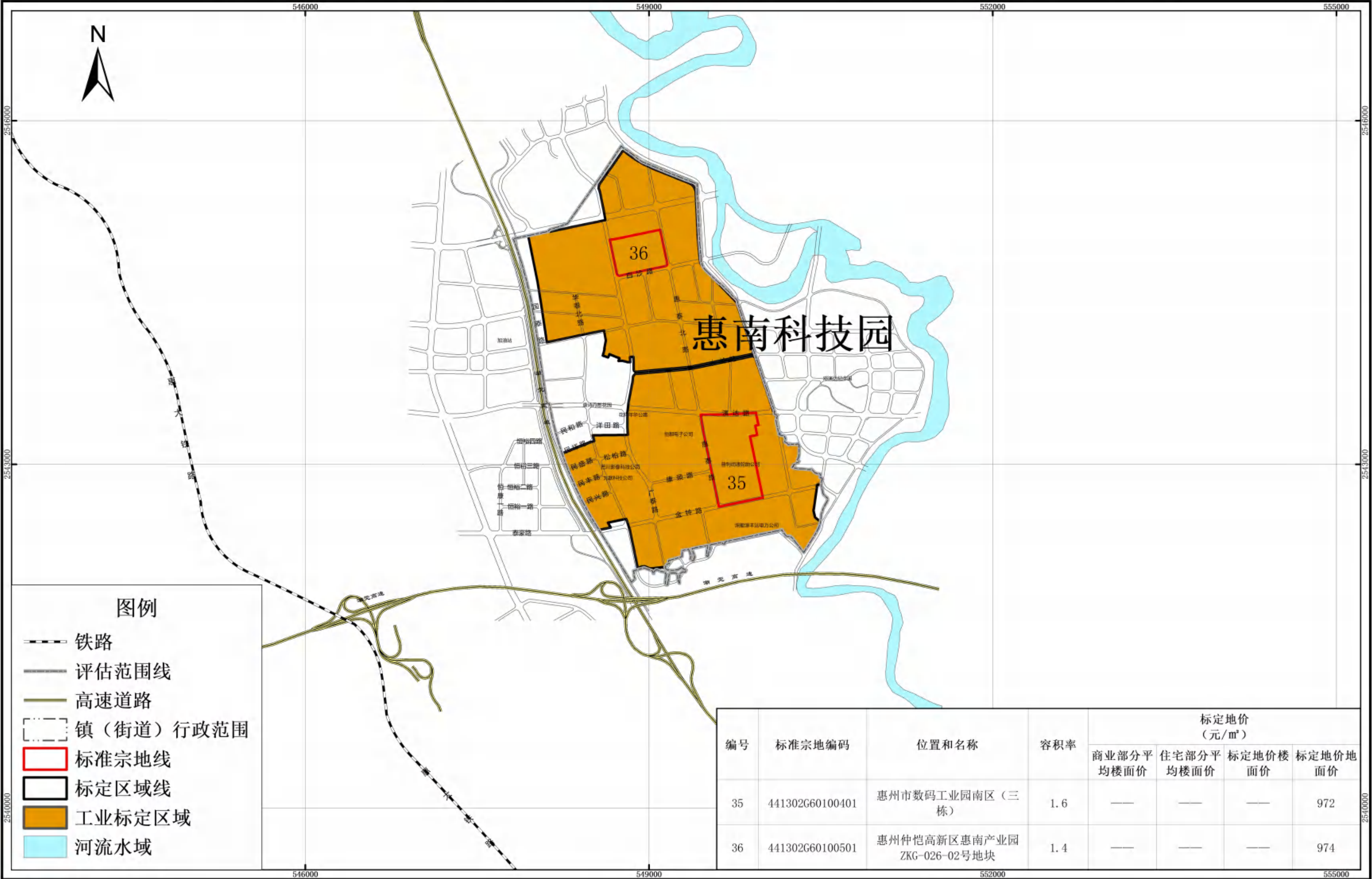


坐标系：2000国家大地坐标系
制图时间：二〇二二年十一月

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2022年国有建设用地标定区域标准宗地图分幅图2（工业用地）

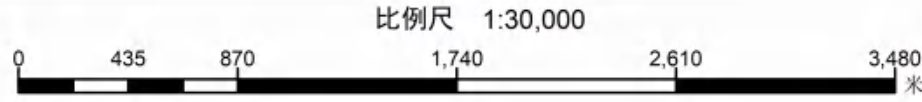


图例

- 铁路
- 评估范围线
- 高速道路
- 镇（街道）行政范围
- 标准宗地线
- 标定区域线
- 工业标定区域
- 河流水域

编号	标准宗地编码	位置和名称	容积率	标定地价 (元/m²)			
				商业部分平 均楼面价	住宅部分平 均楼面价	标定地价楼 面价	标定地价地 面价
35	441302G60100401	惠州市数码工业园南区（三 栋）	1.6	—	—	—	972
36	441302G60100501	惠州仲恺高新区惠南产业园 ZKG-026-02号地块	1.4	—	—	—	974

坐标系：2000国家大地坐标系
制图时间：二〇二二年十一月

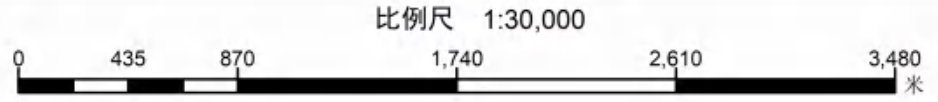


惠州市国土资源局仲恺高新技术产业开发区分局 制图
广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司

仲恺高新区2022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：二〇二二年十一月



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

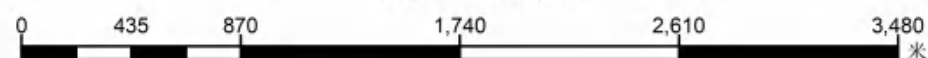
仲恺高新区2022年国有建设用地标定区域标准宗地图分幅图2（商住混合用地）



坐标系：2000国家大地坐标系

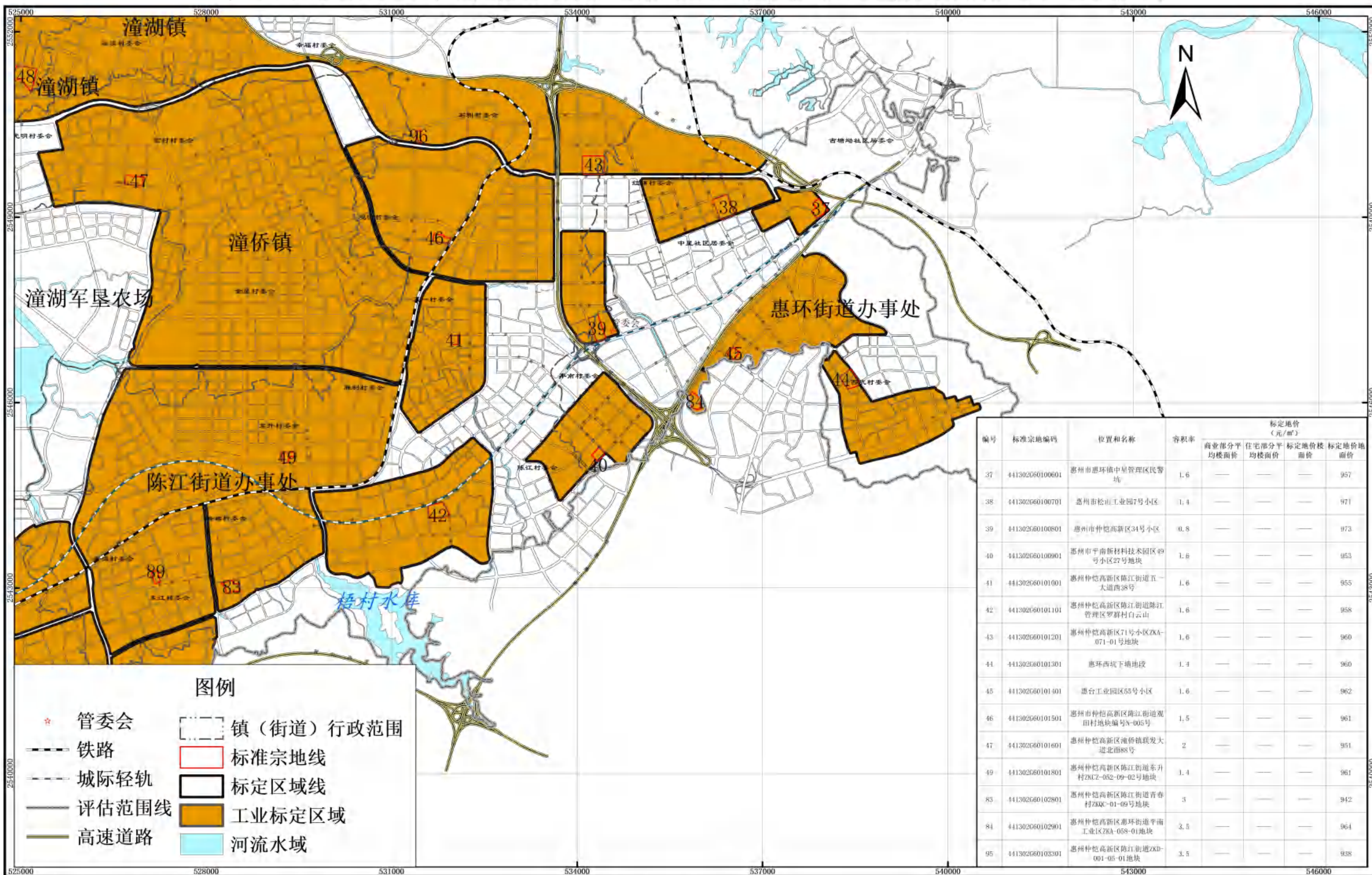
制图时间：二〇二二年十一月

比例尺 1:30,000

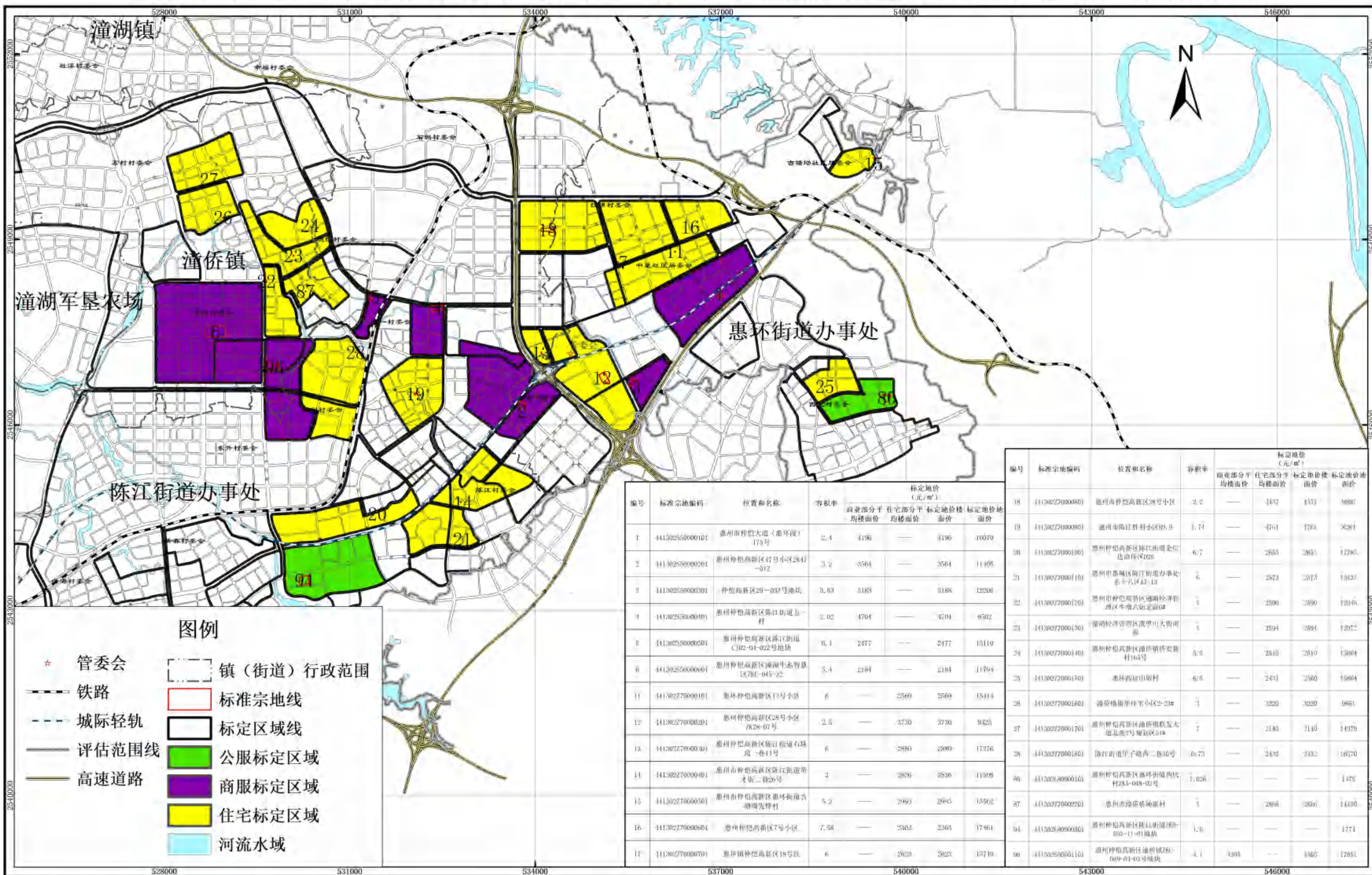


惠州市国土资源局仲恺高新技术产业开发区分局 制图
广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司

仲恺高新区2022年国有建设用地标定区域标准宗地图分幅图3（工业用地）



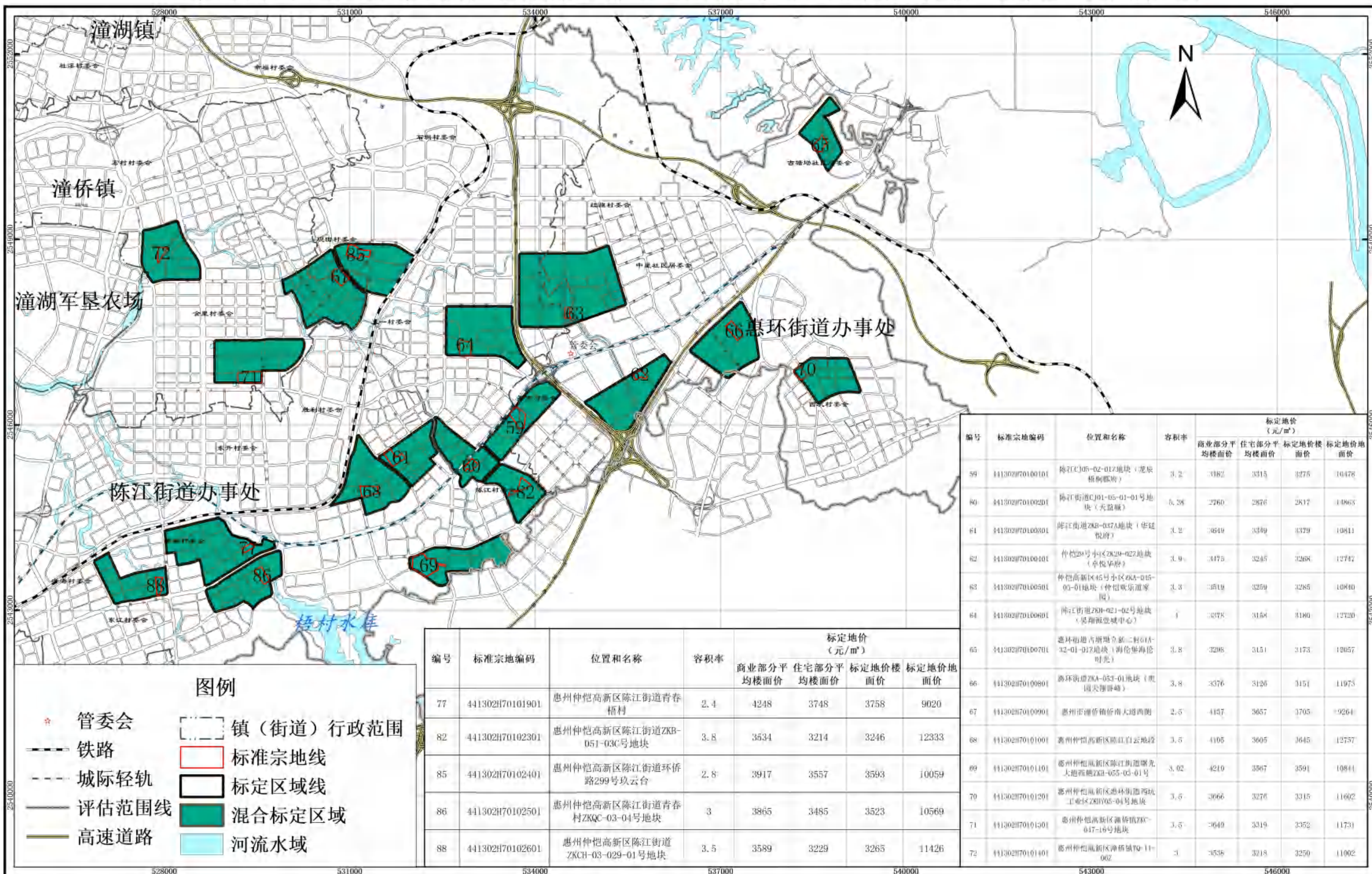
仲恺高新区2022年国有建设用地标定区域标准宗地图分幅图3（商业、住宅、公服用地）



编号	标准宗地编码	位置和名称	容积率	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	标定地价楼面价	标定地价楼面价
1	441302550000101	惠州市仲恺大道（惠环线）175号	2.4	4196	—	4196	10070
2	441302550000201	惠州仲恺高新区47号小区2847-012	3.2	3564	—	3564	11405
3	441302550000301	仲恺高新区29-038号地块	3.83	3188	—	3188	12206
4	441302550000401	惠州仲恺高新区陈江街道五一村	2.02	4704	—	4704	9502
5	441302550000501	惠州仲恺高新区陈江街道CJ02-04-022号地块	6.1	2477	—	2477	16110
6	441302550000601	惠州仲恺高新区潼湖生态智慧区78C-045-02	5.4	2184	—	2184	11794
11	441302770000101	惠环仲恺高新区13号小区	6	—	2569	2569	15414
12	441302770000201	惠州仲恺高新区28号小区7828-07号	2.5	—	3730	3730	9325
13	441302770000301	惠州仲恺高新区陈江街道石磊路-巷11号	6	—	2880	2880	17376
14	441302770000401	惠州仲恺高新区陈江街道英才街二巷26号	2	—	2826	2826	11508
15	441302770000501	惠州仲恺高新区惠环街道古塘岗东村	5.2	—	2993	2993	15562
16	441302770000601	惠州仲恺高新区7号小区	7.58	—	2363	2363	17461
17	441302770000701	惠环仲恺高新区18号区	6	—	2825	2825	16710

编号	标准宗地编码	位置和名称	容积率	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	标定地价楼面价	标定地价楼面价
18	441302770000801	惠州市仲恺高新区28号小区	2.2	—	4457	4457	9806
19	441302770000901	惠州市陈江街道利达小区B	1.74	—	4761	4761	9281
20	441302770001001	惠州仲恺高新区陈江街道金信达小区D26	6.7	—	2664	2664	17760
21	441302770001101	惠州市惠城区陈江街道办事处东十八路47-14	4	—	2573	2573	15435
22	441302770001201	惠州仲恺高新区潼湖生态智慧区牛塘六街定南6#	5	—	2590	2590	12945
23	441302770001301	惠州仲恺高新区潼湖生态智慧区潼湖大街南	5	—	2594	2594	12972
24	441302770001401	惠州仲恺高新区潼湖生态智慧区潼湖大街南	5.5	—	2510	2510	13804
25	441302770001501	惠州仲恺高新区潼湖生态智慧区潼湖大街南	6.5	—	2431	2431	13004
26	441302770001601	潼湖镇潼湖生态智慧区潼湖大街南	3	—	3020	3020	9661
27	441302770001701	惠州仲恺高新区潼湖生态智慧区潼湖大街南	7	—	2140	2140	14979
28	441302770001801	陈江街道平南二路20号	6.73	—	2432	2432	16070
29	441302770001901	惠州仲恺高新区惠环街道西坑村28A-048-02号	1.026	—	—	—	1459
30	441302770002001	惠州市潼湖镇潼湖村	5	—	2868	2868	14430
31	441302770002101	惠州仲恺高新区潼湖生态智慧区潼湖大街南	1.76	—	—	—	1771
32	441302770002201	惠州仲恺高新区潼湖生态智慧区潼湖大街南	4.1	1305	—	1305	17851

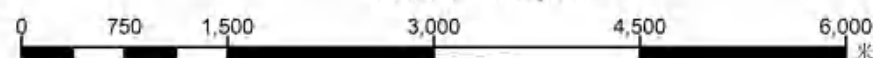
仲恺高新区2022年国有建设用地标定区域标准宗地图分幅图3（商住混合用地）



坐标系：2000国家大地坐标系

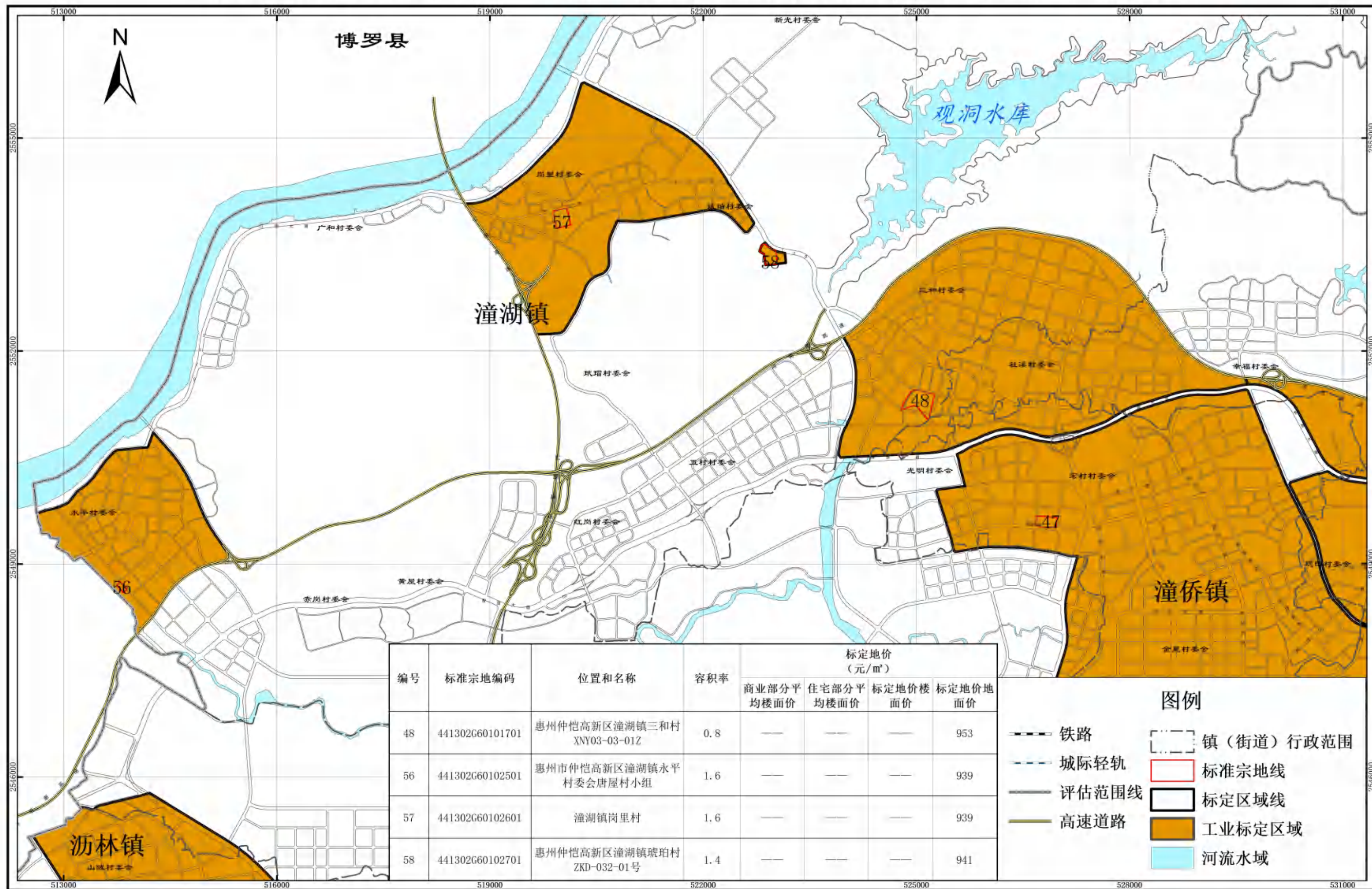
制图时间：二〇二二年十一月

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2022年国有建设用地标定区域标准宗地图分幅图4（工业用地）

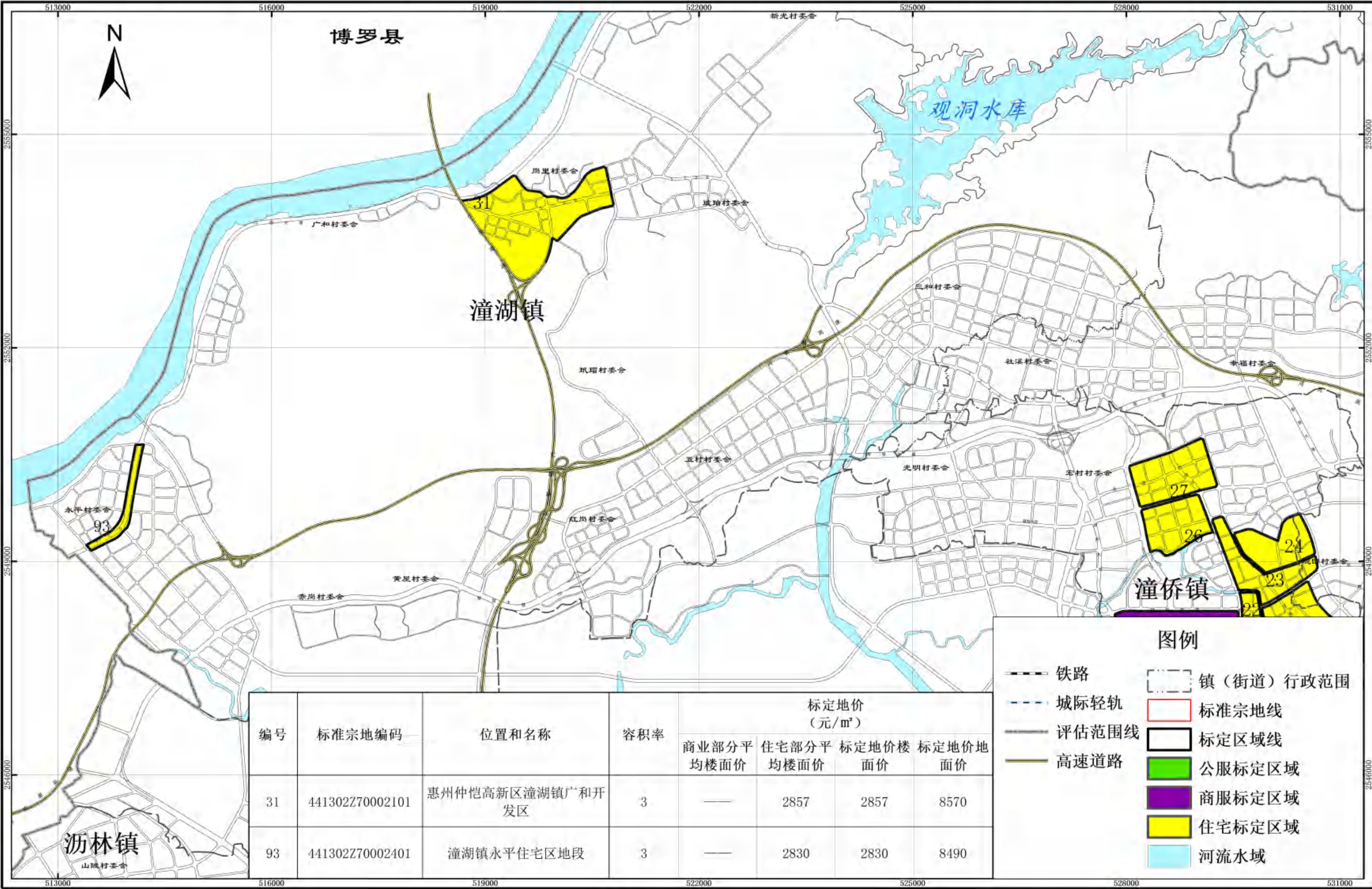


坐标系: 2000国家大地坐标系
制图时间: 二〇二二年十一月

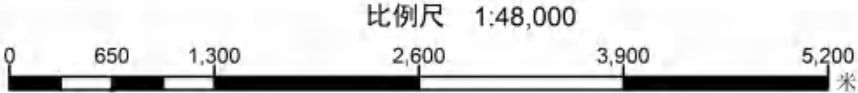
比例尺 1:48,000

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2022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）

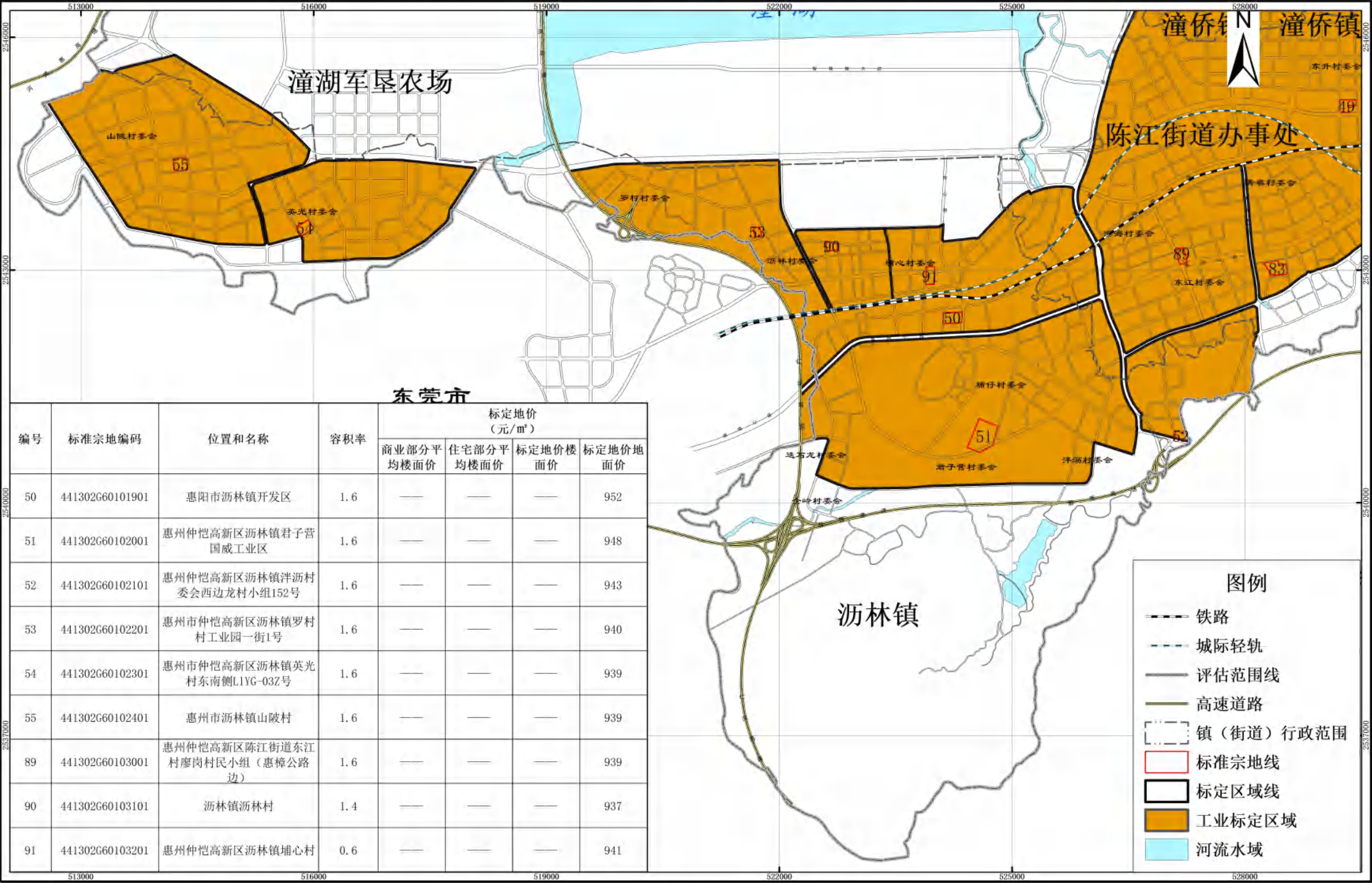


坐标系：2000国家大地坐标系
制图时间：二〇二二年十一月

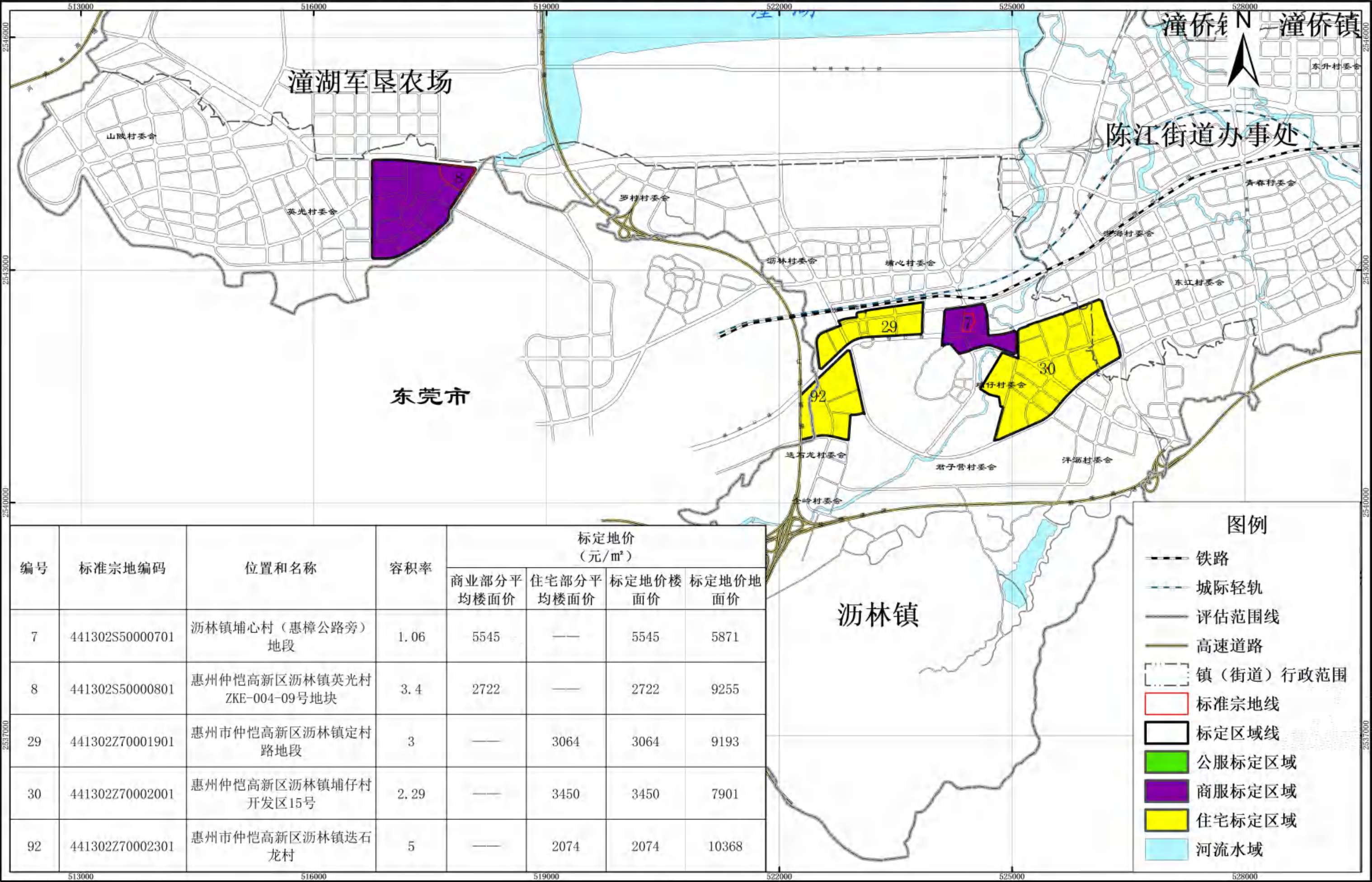


惠州市国土资源局仲恺高新技术产业开发区分局 制图
广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司

仲恺高新区2022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2022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2022年国有建设用地标定区域标准宗地图分幅图4（混合用地）

