佛山市高明区2024年国有建设用地

基准地价更新

成
果
汇
编
及
应
用
指
南

佛山市自然资源局高明分局

二〇二四年十一月

目　录

第一章　评估范围及地价内涵.....1

一、评估范围.....1

二、评估对象.....1

三、基准地价内涵.....1

第二章　基准地价成果.....4

一、级别基准地价成果.....4

二、区片基准地价成果.....9

三、商服路线价成果.....13

第三章　基准地价修正体系.....16

一、各用地类型基准地价修正体系.....16

二、基准地价成果应用步骤及特殊说明处理.....43

三、基准地价成果应用实例.....45

第一章 评估范围及地价内涵

一、评估范围

高明区 2024 年国有建设用地基准地价更新的评估范围为高明区全域范围，包括 1 个街道和 3 个镇，分别为：荷城街道、杨和镇、明城镇、更合镇，面积约 938 平方公里，本次评估底图采用 2000 国家大地坐标系，具体范围见下图。

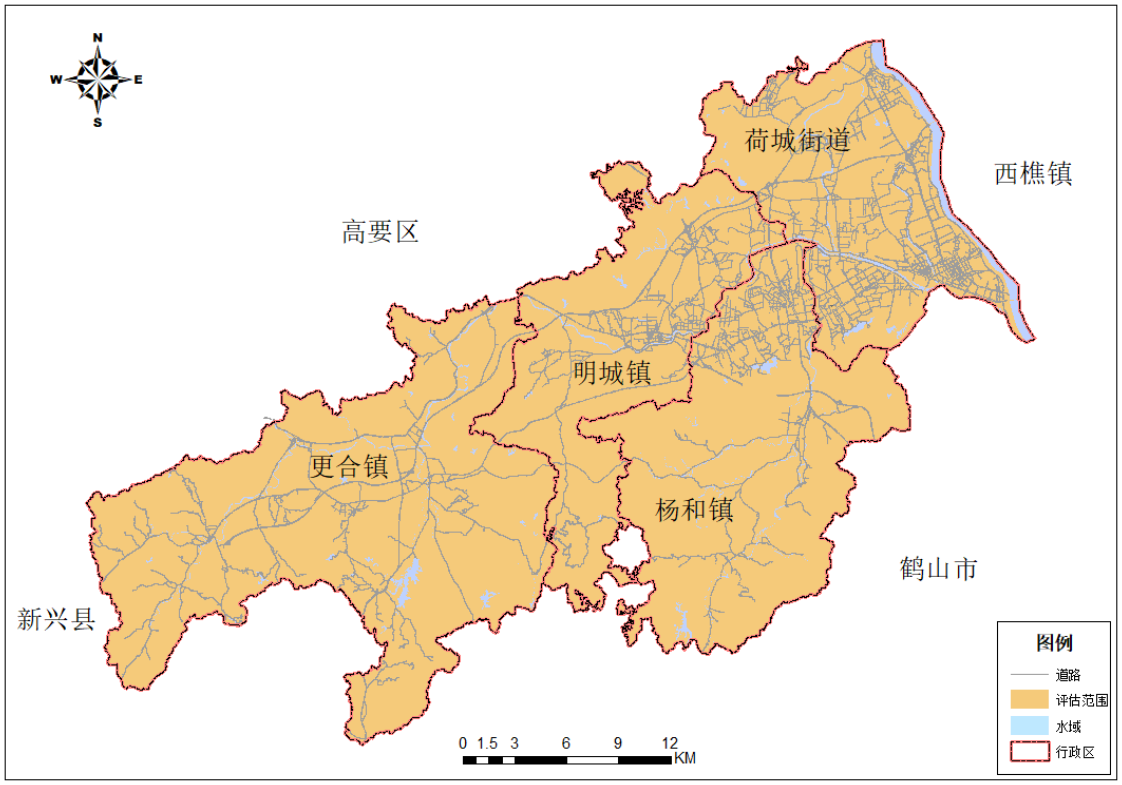

图1-1 国有建设用地基准地价评估范围图

二、评估对象

根据高明区的实际情况与地价管理需求，本次高明区 2024 年国有建设用地基准地价更新项目的评估对象为评估范围内相关用地类型的国有建设用地，包括商服用地、住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地和公用设施用地五种评估用地类型。

三、基准地价内涵

基准地价是在国土空间总体规划确定的城镇可建设用地范围内，对平均开发利用条件下，不同级别或不同均质地域的建设用地，按照商服、住宅、工业等用途分别评估，并由政府确定的，某一估价期日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格。

高明区 2024 年国有建设用地基准地价体系主要评估用地类型分为商服用地、住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地和公用设施用地五种，各用地类型基准地价的内涵见下表及相关描述：

1.商服用地：土地在估价期日 2024 年 6 月 30 日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为 2.0，代表国有商服用地中的零售商业用地在土地使用年期为 40 年条件下的出让土地使用权平均价格。地价表现形式为级别基准地价及区片基准地价，地价表达形式为**平均楼面地价**，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

商服路线价：土地在估价期日 2024 年 6 月 30 日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为 2.0，标准宽度为 4 米、标准深度按不同区段分别设定为 8 米、12 米、15 米的标准铺面，代表国有商服用地中的零售商业用地各路线段在土地使用年期为 40 年条件下的出让土地使用权平均价格。地价表现形式为商服路线价区段基准地价，地价表达形式为**平均楼面地价**，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

2.住宅用地：土地在估价期日 2024 年 6 月 30 日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为 2.5，代表国有城镇住宅用地在土地使用年期为 70 年条件下的出让土地使用权平均价格。地价表现形式为级别基准地价及区片基准地价，地价表达形式为**平均楼面地价**，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

3.工业用地：土地在估价期日 2024 年 6 月 30 日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为 1.0，代表工矿仓储用地中工业用地在土地使用年期为 50 年条件下的出让土地使用权平均价格。地价表现形式为级别基准地价及区片基准地价，地价表达形式为**地面地价**，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

4.公共管理与公共服务用地：土地在估价期日 2024 年 6 月 30 日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为 2.0，代表国有公共管理与公共服务用地中的机关团体、新闻出版、科教文卫体用地在土地使用年期为 50 年条件下的出让土地使用权平均价格。地价表现形式为级别基准地价及区片基准地价，地价表达形式为**平均楼面地价**，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

5.公用设施用地：土地在估价期日 2024 年 6 月 30 日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为 1.0，代表国有公用设施用地在土地使用年期为 50 年条件下的出让土地使用权平均价格。地价表现形式为级别基准地价及区片基准地价，地价表达形式为**地面地价**，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

表1-1 高明区各用地类型基准地价内涵

用地类型	用地定义	对应用地用海分类	内　容	地价内涵
商服用地	指商铺、商场、超市、服装及小商品市场等用地。	零售商业用地	土地开发程度	五通一平
			设定容积率	2.0
			价格类型	平均楼面地价
商服路线价	指商铺、商场、超市、服装及小商品市场等用地（**特指临街商铺**）。	零售商业用地	土地开发程度	五通一平
			设定容积率	2.0
			价格类型	平均楼面地价
			标准宽度、标准深度	标准宽度为 4 米，标准深度为 8、12、15 米
住宅用地	指城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地，不含配套的商业服务设施等用地。	城镇住宅用地	土地开发程度	五通一平
			设定容积率	2.5
			价格类型	平均楼面地价
工业用地	指工矿企业的生产车间、装备修理、自用库房及其附属设施用地，包括专用铁路、码头和附属道路、停车场等用地，包括工业生产必须的研发、设计、测试、中试用地。	工业用地	土地开发程度	五通一平
			设定容积率	1.0
			价格类型	地面地价
公共管理与公共服务用地	指机关团体、科研、文化、教育、体育、卫生、社会福利等机构和设施的用地。	机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、文化设施用地、体育用地	土地开发程度	五通一平
			设定容积率	2.0
			价格类型	平均楼面地价
公用设施用地	指用于区域基础设施的供水、排水、供电、供燃气、供热、通信、邮政、广播电视、环卫、消防、水工等设施用地。	公用设施用地	土地开发程度	五通一平
			设定容积率	1.0
			价格类型	地面地价

注：“五通一平”是指宗地外通路、通上水、通下水、通电、通讯和宗地内场地平整。

第二章 基准地价成果

一、级别基准地价成果

表2-1 商服用地级别价格及范围

单位：元/平方米

级别	价格	级别范围
一级	1605	由以下路线围合而成的区域: 大德路-跃华路-文明路-沧江巷-文华路-千彩街-宝华街-大德路。
二级	1133	除上述级别外，由以下路线围合而成的区域: 高明大道中-祥福路-秀丽路-西海水道-高明河-高明大道中。
三级	678	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域: 沧江路-沧江南路-高明大道东-高明大道中-三和路-高明河-墨边大道-祥福路-广明高速-秀丽河-荷富路-西江-沧江路-荷富路-沧江路; S362-西安河-工业路-西江- S362; 杨梅中心区。
四级	497	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域: 广明高速-珠三角环线高速-高明河-高明区镇街-S362-工业路-西江-广明高速-秀丽河-祥福路-广明高速; 广明高速-合和大道-高明河-西昌路-广明高速; 珠三角环线高速-S272-沙水河西路-珠三角环线高速。
五级	344	除上述级别外，基准地价评估范围内的区域。

注：1.商服用地级别价的表现形式为设定容积率2.0的平均楼面地价;
2.本表描述的范围仅供参考，具体以公布的级别图件为准。

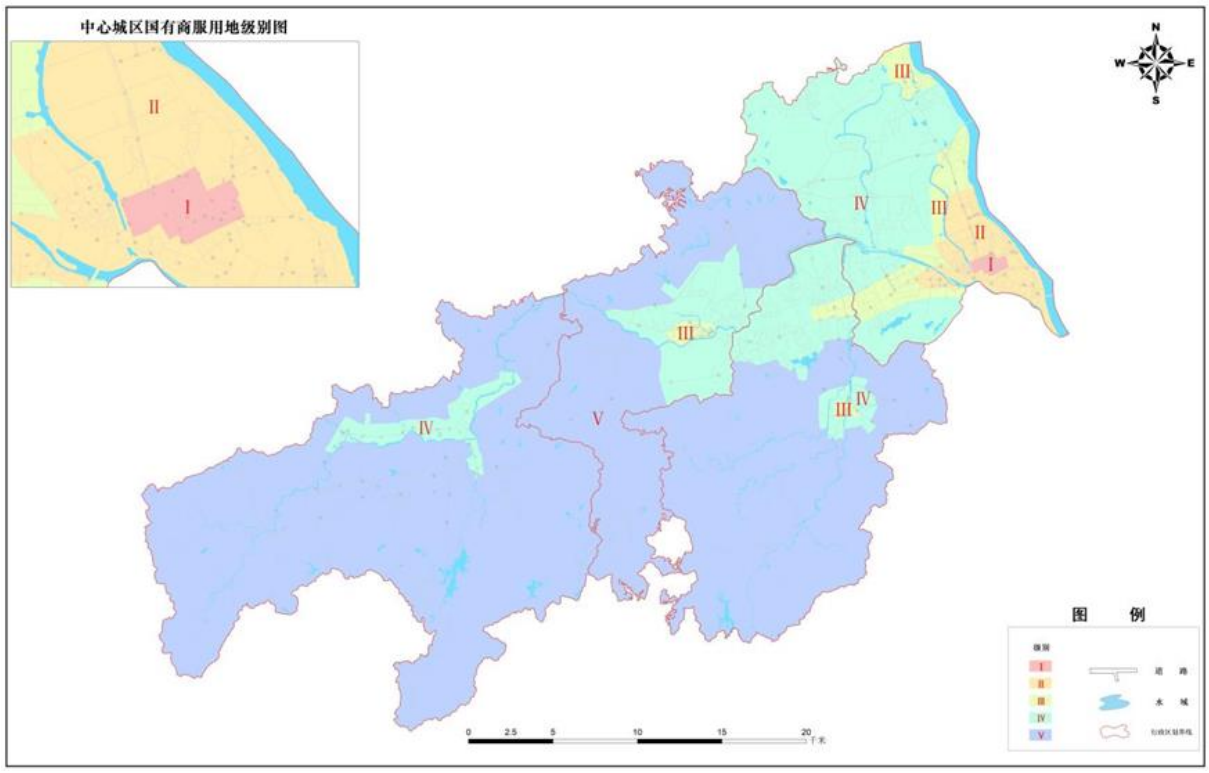

图2-1 商服用地级别基准地价图

表2-2 住宅用地级别价格及范围

单位：元/平方米

级别	价格	级别范围
一级	2188	由以下路线围合而成的区域: 万成路-明理路-高明河-高明大道中-祥福路-三宝路—秀丽河-丽江路-西江-万成路。
二级	1421	除上述级别外，由以下路线围合而成的区域: 西江-高明河-明理路-万成路-西江。
三级	778	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域: 西江-广明高速-荷富路-秀丽河-祥福路-高明河-高明大道中-兴洲路-沧江南路-高明区界-杨梅河-高明大道东-人康路—高明区界-珠三角环线高速-合和大道-高明河-三和路-杨梅河-高明河-西安河-广明高速-兴富路-高明区界-西江; 杨梅中心区; 高明河-城十路-明喜路-高明河。
四级	511	除上述级别外，由一下线路围合而成的区域: 高明区界-兴富路-广明高速-西安河-高明河-杨梅河-三和路-高明河-广明高速-珠三角环线高速-高明河-高明区界; 广明高速-合和大道-高明河-西昌路-广明高速; 高明河-S272-高明区界-高明河。
五级	370	除上述级别外，基准地价评估范围内的区域。

注：1.住宅用地级别价的表现形式为设定容积率2.5的平均楼面地价;
2.本表描述的范围仅供参考，具体以公布的级别图件为准。

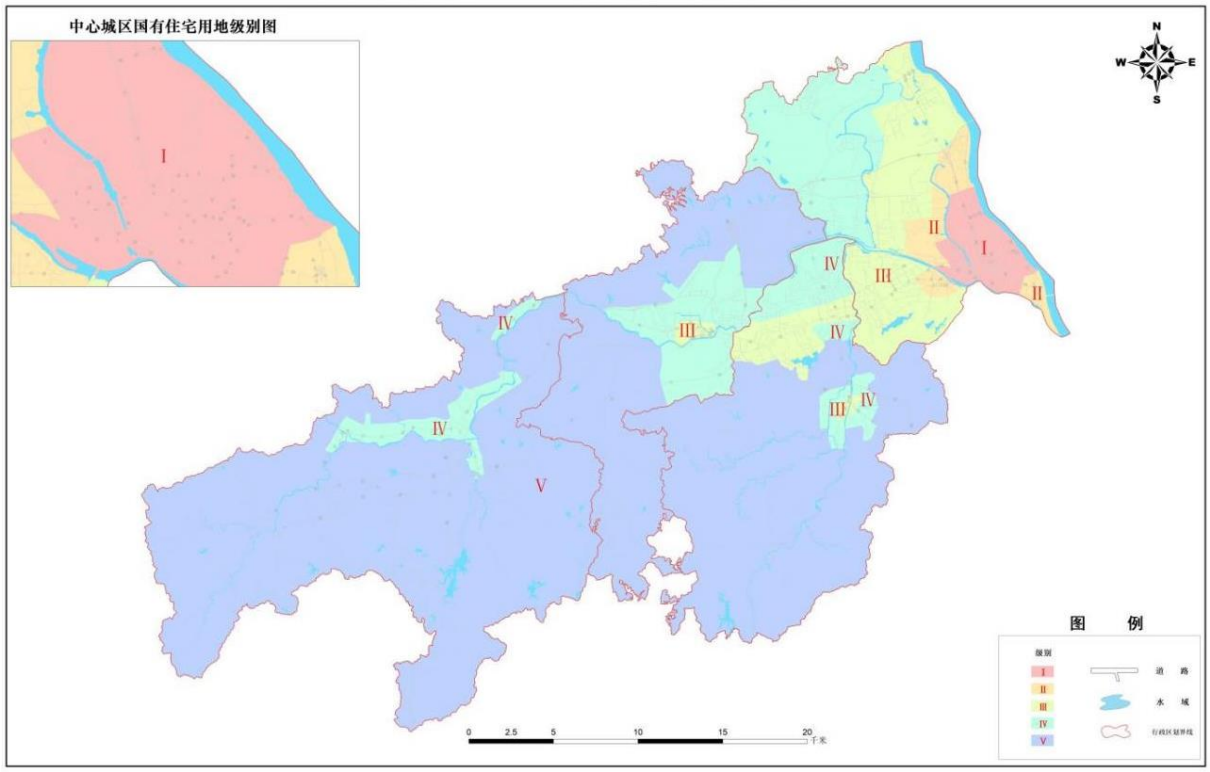

图2-2 住宅用地级别基准地价图

表2-3 工业用地级别价格及范围

单位：元/平方米

级别	价格	级别范围
一级	486	由以下路线围合而成的区域: 西安河-工业路-西江-高明河-旧三洲大桥-公正路-杨西大道南-珠三角环线高速-合和大道-高明河-广明高速-高明区界-西安河。
二级	366	除上述级别外，由以下路线围合而成的区域: 西江-工业路-广明高速-西安河-高明河-珠三角环线高速-广明高速-高明河-合和大道-珠三角环线高速-高明大道中-西江; 广明高速-合和大道-高明河-西昌路-广明高速。
三级	298	除上述级别外，基准地价评估范围内的区域。

注：1.工业用地级别价的表现形式为设定容积率1.0的地面地价;
2.本表描述的范围仅供参考，具体以公布的级别图件为准。

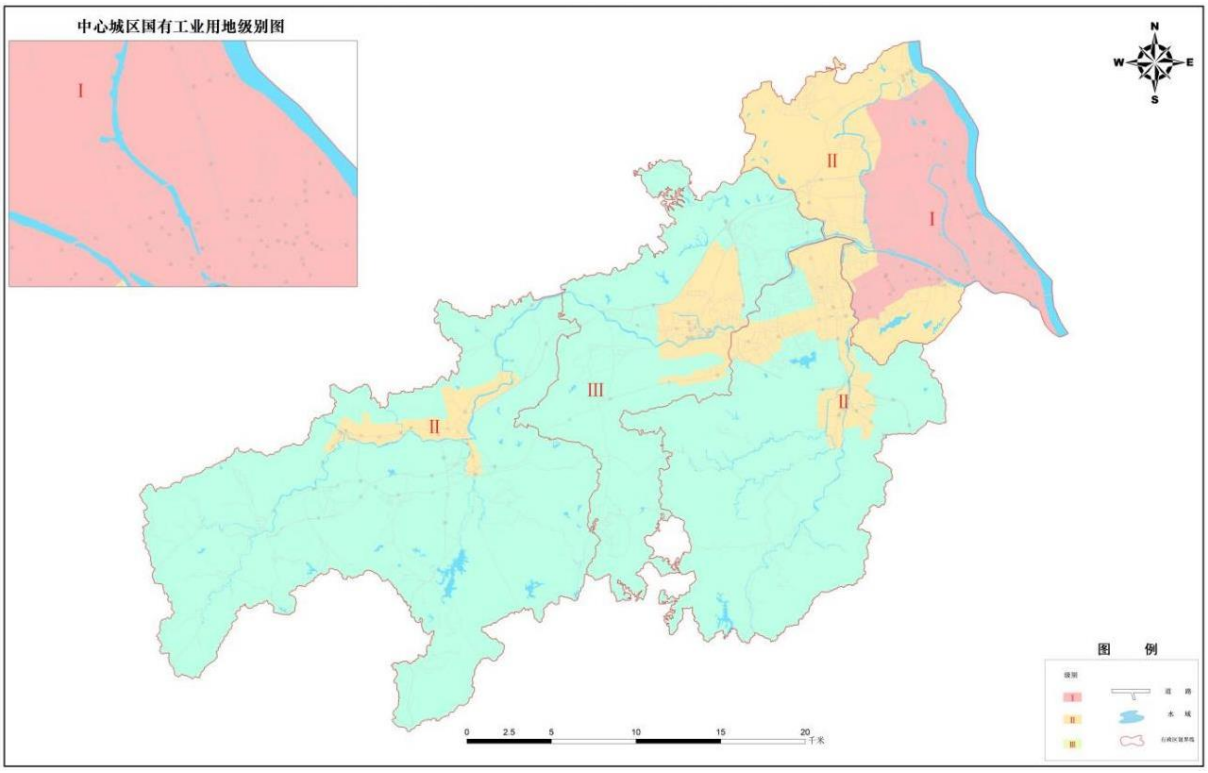

图2-3 工业用地级别基准地价图

（本页余下空白）

表2-4 公共管理与公共服务用地级别价格及范围

单位：元/平方米

级别	价格	级别范围
一级	643	由以下路线围合而成的区域: 广明高速-西江-高明河-君昌街-解放路-公正路-兴洲路-高明大道东-高明大道中-秀丽河-广明高速。
二级	418	除上述级别外，由以下路线围合而成的区域: 西江-广明高速-秀丽河-三宝路-祥福路-墨边大道-高明河-高明大道中-兴洲路-公正路-西荣路-高明河-高明区界-杨西大道-高明大道中-珠三角环线高速-合和大道-高明河-广明高速-西江; 广明高速-合和大道-高明河-西昌路-广明高速; 高明河-S272-高明区界-高明河。
三级	309	除上述级别外，基准地价评估范围内的区域。

注：1.公共管理与公共服务用地级别价的表现形式为设定容积率2.0的平均楼面地价;
2.本表描述的范围仅供参考，具体以公布的级别图件为准。

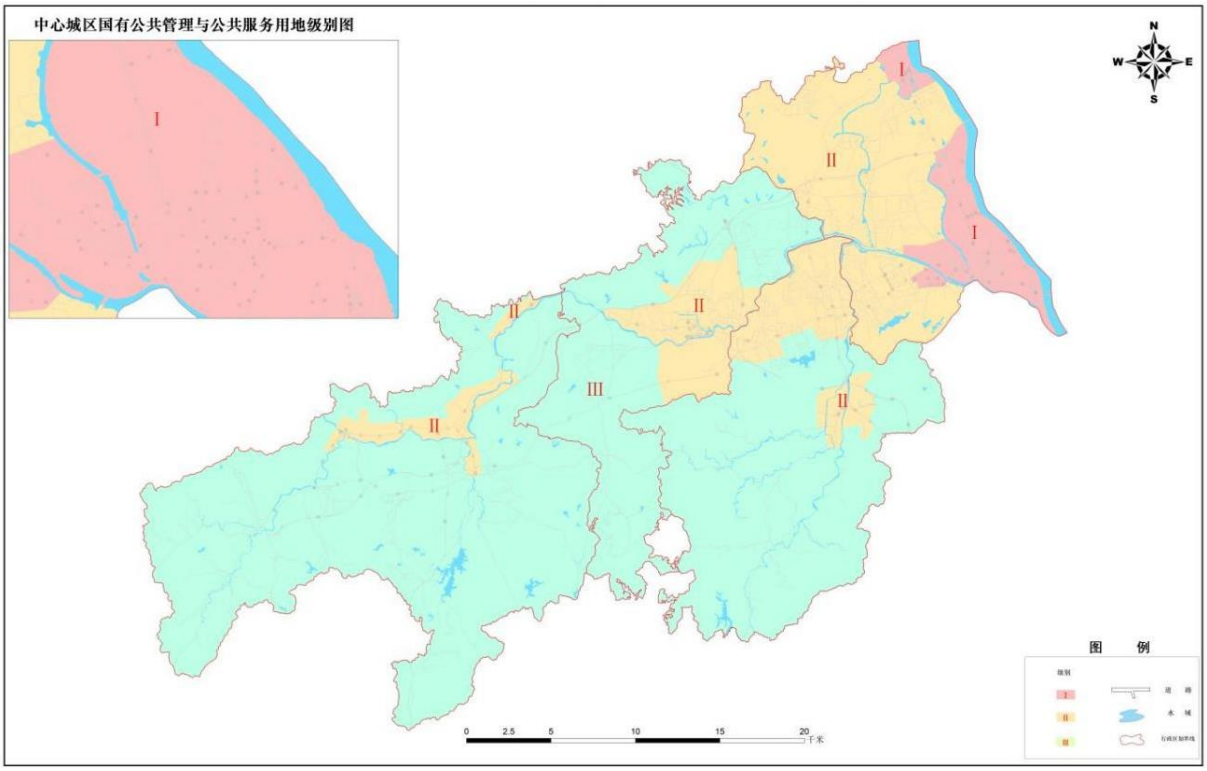

图2-4 公共管理与公共服务用地级别基准地价图

（本页余下空白）

表2-5 公用设施用地级别价格及范围

单位：元/平方米

级别	价格	级别范围
一级	415	由以下路线围合而成的区域: 西江-高明河-西荣路-公正路-兴荣路-海天大道-高明河-西安河-广明高速-X498-工业路-西江。
二级	312	除上述级别外，由以下路线围合而成的区域: 西江-工业路-广明高速-西安河-高明河-珠三角环线高速-广明高速-高明河-合和大道-珠三角环线高速-高明大道中-西江; 广明高速-合和大道-高明河-西昌路-广明高速。
三级	261	除上述级别外，基准地价评估范围内的区域。

注：1.公用设施用地级别价的表现形式为设定容积率1.0的地面地价;
2.本表描述的范围仅供参考，具体以公布的级别图件为准。

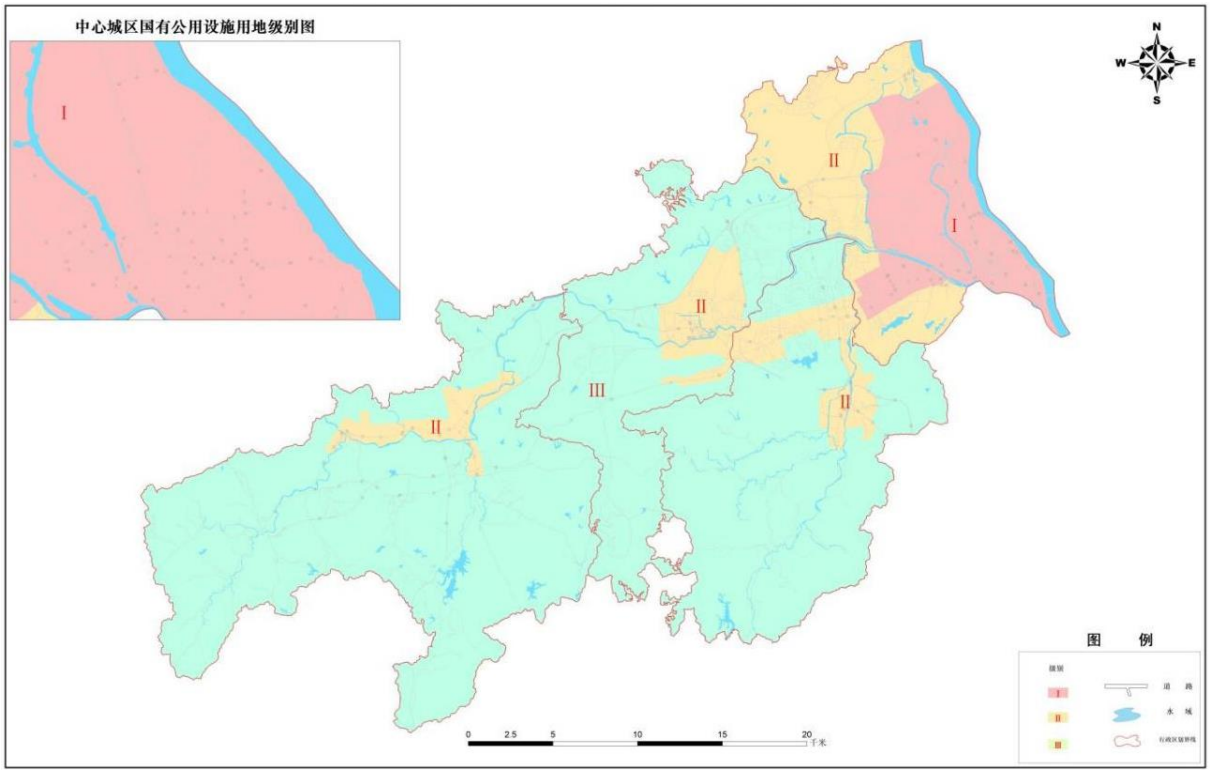

图2-5 公用设施用地级别基准地价图

（本页余下空白）

二、区片基准地价成果

（一）商服用地区片基准地价成果

表2-6 商服用地区片基准地价表

单位：元/平方米（平均楼面地价）

区片编号	镇街	所在级别	区片价	区片编号	镇街	所在级别	区片价
S-01-001	荷城街道	1	1647	S-03-010	西江新城	3	782
S-01-002	荷城街道	1	1570	S-04-001	更合镇	4	422
S-01-003	荷城街道	1	1708	S-04-002	杨和镇	4	522
S-01-004	荷城街道	1	1495	S-04-003	杨和镇	4	518
S-02-001	荷城街道	2	1100	S-04-004	荷城街道	4	580
S-02-002	荷城街道	2	1361	S-04-005	荷城街道	4	531
S-02-003	荷城街道	2	1344	S-04-006	更合镇	4	424
S-02-004	荷城街道	2	1246	S-04-007	明城镇	4	466
S-02-005	荷城街道	2	1278	S-04-008	杨和镇	4	453
S-02-006	荷城街道	2	1227	S-04-009	杨和镇	4	535
S-02-007	西江新城	2	1072	S-04-010	荷城街道	4	576
S-02-008	荷城街道	2	1010	S-04-011	荷城街道	4	497
S-02-009	荷城街道	2	1272	S-04-012	荷城街道	4	411
S-02-010	荷城街道	2	1136	S-04-013	荷城街道	4	486
S-02-011	荷城街道	2	979	S-04-014	明城镇	4	457
S-02-012	荷城街道	2	994	S-04-015	明城镇	4	432
S-02-013	荷城街道	2	890	S-04-016	更合镇	4	497
S-02-014	荷城街道	2	960	S-04-017	荷城街道	4	574
S-02-015	西江新城	2	965	S-04-018	荷城街道	4	567
S-02-016	西江新城	2	1329	S-04-019	更合镇	4	411
S-02-017	西江新城	2	1103	S-04-020	杨和镇	4	510
S-03-001	西江新城	3	820	S-04-021	西江新城	4	575
S-03-002	西江新城	3	707	S-05-001	杨和镇	5	353
S-03-003	荷城街道	3	700	S-05-002	明城镇	5	348
S-03-004	荷城街道	3	594	S-05-003	更合镇	5	348
S-03-005	杨和镇	3	609	S-05-004	更合镇	5	338
S-03-006	明城镇	3	647	S-05-005	更合镇	5	329
S-03-007	荷城街道	3	601	S-05-006	杨和镇	5	357
S-03-008	杨和镇	3	589	S-05-007	更合镇	5	334
S-03-009	西江新城	3	734	——	——	——	——

（二）住宅用地区片基准地价成果

表2-7 住宅用地区片基准地价表

单位：元/平方米（平均楼面地价）

区片编号	镇街	所在级别	区片价	区片编号	镇街	所在级别	区片价
J-01-001	荷城街道	1	2414	J-02-011	荷城街道	2	1677
J-01-002	荷城街道	1	2526	J-02-012	荷城街道	2	1292
J-01-003	荷城街道	1	2145	J-02-013	西江新城	2	1527
J-01-004	荷城街道	1	2344	J-03-001	杨和镇	3	669
J-01-005	荷城街道	1	2020	J-03-002	荷城街道	3	727
J-01-006	西江新城	1	2654	J-03-003	荷城街道	3	934
J-01-007	西江新城	1	2433	J-03-004	杨和镇	3	793
J-01-008	荷城街道	1	1888	J-03-005	杨和镇	3	858
J-01-009	西江新城	1	2469	J-03-006	西江新城	3	668
J-01-010	荷城街道	1	2325	J-03-007	荷城街道	3	919
J-01-011	荷城街道	1	1930	J-03-008	明城镇	3	760
J-01-012	荷城街道	1	1697	J-03-009	荷城街道	3	893
J-01-013	荷城街道	1	2079	J-03-010	荷城街道	3	711
J-01-014	荷城街道	1	2196	J-03-011	荷城街道	3	808
J-01-015	荷城街道	1	2352	J-03-012	荷城街道	3	716
J-01-016	荷城街道	1	2091	J-03-013	荷城街道	3	837
J-01-017	荷城街道	1	2374	J-03-014	杨和镇	3	716
J-01-018	荷城街道	1	2530	J-03-015	荷城街道	3	662
J-01-019	荷城街道	1	1872	J-04-001	杨和镇	4	614
J-01-020	荷城街道	1	2041	J-04-002	更合镇	4	451
J-01-021	荷城街道	1	2113	J-04-003	杨和镇	4	588
J-01-022	荷城街道	1	1982	J-04-004	荷城街道	4	522
J-01-023	荷城街道	1	1918	J-04-005	明城镇	4	519
J-01-024	西江新城	1	1778	J-04-006	明城镇	4	547
J-01-025	荷城街道	1	1814	J-04-007	更合镇	4	427
J-01-026	荷城街道	1	2493	J-04-008	更合镇	4	469
J-01-027	西江新城	1	2611	J-04-009	更合镇	4	447
J-02-001	荷城街道	2	1164	J-04-010	杨和镇	4	597
J-02-002	西江新城	2	1652	J-04-011	明城镇	4	490
J-02-003	荷城街道	2	1038	J-04-012	明城镇	4	548
J-02-004	荷城街道	2	1193	J-04-013	更合镇	4	420
J-02-005	西江新城	2	1324	J-05-001	杨和镇	5	400
J-02-006	西江新城	2	1310	J-05-002	明城镇	5	385
J-02-007	荷城街道	2	1629	J-05-003	更合镇	5	321
J-02-008	荷城街道	2	1685	J-05-004	杨和镇	5	411
J-02-009	荷城街道	2	1518	J-05-005	更合镇	5	334
J-02-010	荷城街道	2	1462	——	——	——	——

（三）工业用地区片基准地价成果

表2-8 工业用地区片基准地价表

单位：元/平方米（地面地价）

区片编号	镇街	所在级别	区片价	区片编号	镇街	所在级别	区片价
G-01-001	荷城街道	1	500	G-02-006	更合镇	2	346
G-01-002	荷城街道	1	536	G-02-007	更合镇	2	334
G-01-003	西江新城	1	483	G-02-008	杨和镇	2	388
G-01-004	荷城街道	1	499	G-02-009	杨和镇	2	399
G-01-005	荷城街道	1	470	G-02-010	杨和镇	2	387
G-01-006	西江新城	1	515	G-02-011	明城镇	2	359
G-01-007	西江新城	1	439	G-02-012	明城镇	2	391
G-01-008	荷城街道	1	484	G-02-013	杨和镇	2	358
G-01-009	荷城街道	1	493	G-02-014	西江新城	2	392
G-01-010	西江新城	1	469	G-02-015	荷城街道	2	328
G-01-011	西江新城	1	456	G-02-016	明城镇	2	372
G-01-012	荷城街道	1	465	G-03-001	明城镇	3	315
G-01-013	荷城街道	1	520	G-03-002	更合镇	3	304
G-01-014	西江新城	1	471	G-03-003	明城镇	3	303
G-02-001	杨和镇	2	392	G-03-004	明城镇	3	293
G-02-002	荷城街道	2	377	G-03-005	更合镇	3	305
G-02-003	明城镇	2	375	G-03-006	杨和镇	3	300
G-02-004	荷城街道	2	323	G-03-007	更合镇	3	277
G-02-005	明城镇	2	341	G-03-008	杨和镇	3	284

（四）公共管理与公共服务用地区片基准地价成果

表2-9 公共管理与公共服务用地区片基准地价表

单位：元/平方米（平均楼面地价）

区片编号	镇街	所在级别	区片价	区片编号	镇街	所在级别	区片价
GG-01-001	荷城街道	1	738	GG-02-005	荷城街道	2	491
GG-01-002	荷城街道	1	619	GG-02-006	杨和镇	2	438
GG-01-003	荷城街道	1	707	GG-02-007	明城镇	2	381
GG-01-004	西江新城	1	686	GG-02-008	杨和镇	2	386
GG-01-005	荷城街道	1	679	GG-02-009	更合镇	2	339
GG-01-006	杨和镇	1	549	GG-02-010	荷城街道	2	497
GG-01-007	荷城街道	1	696	GG-02-011	杨和镇	2	436
GG-01-008	西江新城	1	675	GG-02-012	荷城街道	2	378
GG-01-009	荷城街道	1	659	GG-02-013	杨和镇	2	447
GG-01-010	西江新城	1	623	GG-02-014	明城镇	2	408
GG-01-011	荷城街道	1	681	GG-02-015	明城镇	2	357

区片编号	镇街	所在级别	区片价	区片编号	镇街	所在级别	区片价
GG-01-012	荷城街道	1	597	GG-02-016	明城镇	2	372
GG-01-013	荷城街道	1	627	GG-02-017	杨和镇	2	507
GG-01-014	荷城街道	1	561	GG-02-018	更合镇	2	387
GG-01-015	荷城街道	1	552	GG-02-019	荷城街道	2	451
GG-02-001	更合镇	2	365	GG-03-001	更合镇	3	291
GG-02-002	杨和镇	2	409	GG-03-002	杨和镇	3	321
GG-02-003	杨和镇	2	403	GG-03-003	明城镇	3	314
GG-02-004	西江新城	2	499	——	——	——	——

（五）公用设施用地区片基准地价成果

表2-10 公用设施用地区片基准地价表

单位：元/平方米（地面地价）

区片编号	镇街	所在级别	区片价	区片编号	镇街	所在级别	区片价
GY-01-001	荷城街道	1	451	GY-02-005	明城镇	2	303
GY-01-002	荷城街道	1	468	GY-02-006	更合镇	2	295
GY-01-003	西江新城	1	446	GY-02-007	更合镇	2	286
GY-01-004	荷城街道	1	447	GY-02-008	杨和镇	2	342
GY-01-005	荷城街道	1	409	GY-02-009	荷城街道	2	290
GY-01-006	杨和镇	1	404	GY-02-010	杨和镇	2	335
GY-01-007	西江新城	1	392	GY-02-011	明城镇	2	300
GY-01-008	西江新城	1	413	GY-03-001	明城镇	3	270
GY-01-009	荷城街道	1	365	GY-03-002	更合镇	3	262
GY-01-010	杨和镇	1	389	GY-03-003	明城镇	3	264
GY-01-011	荷城街道	1	377	GY-03-004	明城镇	3	255
GY-02-001	杨和镇	2	351	GY-03-005	更合镇	3	264
GY-02-002	荷城街道	2	330	GY-03-006	杨和镇	3	267
GY-02-003	明城镇	2	321	GY-03-007	更合镇	3	248
GY-02-004	荷城街道	2	276	GY-03-008	杨和镇	3	260

（本页余下空白）

三、商服路线价成果

表2-11 商服路线价表

单位：元/平方米（平均楼面地价）；米

序号	路线段编号	道路名称	所在镇街	道路起止范围	路线价	标准深度
1	lxjxjxc01	怡乐路①	西江新城	西起荷富大道，东至美的西海岸东区	4409	12
2	lxjxjxc02	明国路②	西江新城	西期荷富大道，东至美的西江悦	4394	8
3	lxjxjxc03	怡乐路②	西江新城	东起荷富大道，西至泰华路	4368	8
4	lxjxjxc04	凤凰路	西江新城	南起怡乐路，北至丽江路	4056	8
5	lxjxjxc05	明国路①	西江新城	东起荷富大道，西至大德路	3978	8
6	lxjxjxc06	丽江路	西江新城	东起荷富大道，西至江滨香格里	3900	8
7	lxjxjxc07	荷富大道南②	西江新城	北起高明区文化中心，南至怡乐路	3802	12
8	lxjxjxc08	明湖南路	西江新城	西起荷富大道，东至苏河路	3656	12
9	lxjxjxc09	泰华路③	西江新城	北起三宝路，南至怡乐路	1801	12
10	lxjhc01	沧江路③	荷城街道	西起大德路，东至中山路	4764	12
11	lxjhc02	文昌路①	荷城街道	北起沧江路，南至星河路	4723	15
12	lxjhc03	东华路	荷城街道	西起荷香路，东至文昌路	4283	12
13	lxjhc04	文华路①	荷城街道	西起荷香路，东至沿江路	4207	12
14	lxjhc05	沧江路②	荷城街道	西起中山路，东至荷香路	4155	12
15	lxjhc06	文华路②	荷城街道	西起中山路，东至荷香路	3974	12
16	lxjhc07	沧江路①	荷城街道	西起荷香路，东至沿江路	3814	15
17	lxjhc08	文明路①	荷城街道	北起沧江路，南至文华路	3717	15
18	lxjhc09	跃华路①	荷城街道	西起大德路，东至荷香路	3652	12
19	lxjhc10	泰和路②	荷城街道	北起沧江路，南至常安路	3598	12
20	lxjhc11	中山路	荷城街道	北起跃华路，南至高明大道东	3463	12
21	lxjhc12	泰和路①	荷城街道	北起跃华路，南至沧江路	3181	12

序号	路线段编号	道路名称	所在镇街	道路起止范围	路线价	标准深度
22	lxjhc13	跃华路②	荷城街道	西起高明大道东，东至秀丽河	2899	12
23	lxjhc14	文明路②	荷城街道	北起跃华路，南至沧江路	2928	15
24	lxjhc15	甘泉街	荷城街道	西起美延街，东至文昌路	2758	12
25	lxjhc16	宜家路	荷城街道	西起中山路，东至荷香路	2752	12
26	lxjhc17	荷富大道南①	荷城街道	北起怡乐路，南至跃华路	2717	12
27	lxjhc18	荷香路②	荷城街道	北起跃华路，南至文华路	2728	12
28	lxjhc19	康宁路	荷城街道	西起泰和路，东至文明路	2613	12
29	lxjhc20	常安路	荷城街道	北起荷香路，南至高明大道	2538	12
30	lxjhc21	文昌路②	荷城街道	北起健民路，南至沧江路	2510	15
31	lxjhc22	荷香路①	荷城街道	西起泰安路，东至沿江路	2414	12
32	lxjhc23	泰华路②	荷城街道	北起怡乐路，南至高明大道东	2281	12
33	lxjhc24	沧江路⑤	荷城街道	西起高明大道东，东至大德路	2280	12
34	lxjhc25	宝华街	荷城街道	西起大德路，东至中山路	2341	12
35	lxjhc26	金鱼街	荷城街道	西起文昌路，东至竹园路	2293	12
36	lxjhc27	广平街	荷城街道	北起跃华路，南至沧江路	2064	12
37	lxjhc28	大德路	荷城街道	北起跃华路，南至高明大道东	2009	12
38	lxjhc29	沧江路④	荷城街道	北起高明大道东，南至高明河	1976	12
39	lxjhc30	竹园路	荷城街道	北起翠竹路，南至沧江路	2050	12
40	lxjhc31	广安路	荷城街道	北起跃华路，南至广平街	1943	12
41	lxjhc32	高明大道东（河江段）	荷城街道	西起跃华路，东至大德路	1854	12
42	lxjhc33	泰华路①	荷城街道	北起高明大道东，南至高明河	1805	12
43	lxjhc34	西荣路	荷城街道	西起公正路，东至旧三洲大桥	1828	12
44	lxjhc35	百灵路	荷城街道	西起兴洲路，东至虹升路	1580	12
45	lxjhc36	学府路	荷城街道	西起高明区职业技校，东至兴富路	1503	15

序号	路线段编号	道路名称	所在镇街	道路起止范围	路线价	标准深度
46	lxjhc37	公正路	荷城街道	西起西荣路，东至建明路	1446	12
47	lxjhc38	虹升路	荷城街道	北起百灵路，南至西荣路	1268	12
48	lxjhc39	兴富路①	荷城街道	西起荷富大道，东至安泰路	1216	12
49	lxjhc40	兴富路②	荷城街道	西起安泰路，东至富湾正街	872	12
50	lxjhc41	西安街②	荷城街道	西起西安河，东至西富路	741	8
51	lxjhc42	西安街①	荷城街道	西起肖陵大道，东至西安河	682	8
52	lxjyh01	紫荆路①	杨和镇	西起杜鹃路，东至河西路	1313	12
53	lxjyh02	紫荆路②	杨和镇	西起河东路，东至杨西大道（溢达纺织厂）	1225	8
54	lxjyh03	杜鹃路①	杨和镇	北起杨西大道，南至紫荆路	1146	12
55	lxjyh04	杜鹃路②	杨和镇	北起紫荆路，南至合欢巷	969	12
56	lxjyh05	杨西大道	杨和镇	北起杨和镇公交客运站，南至山茶路	897	8
57	lxjyh06	高明大道中（人和段）	杨和镇	西起和风路，东至好年路	853	12
58	lxjmc01	明六路	明城镇	西起城七路，东至城五路	863	8
59	lxjmc02	明七路	明城镇	西起城七路，东至高明河	808	12
60	lxjmc03	城七路	明城镇	北起高明大道路，南至明七路	1001	12
61	lxjmc04	文二西街	明城镇	西起城七路，东至城六路	1080	12
62	lxjmc05	城六西路	明城镇	北起明五路，南至明六路	1067	8
63	lxjmc06	S272（高明大道明城段）	明城镇	西起城七路，东至城五路	901	8
64	lxjgh01	更合大道（白石段）	更合镇	北起白石工业区，南至工业大道	642	8
65	lxjgh02	宝贤路	更合镇	西起南水路，东至更合大道	581	8
66	lxjgh03	南水路	更合镇	北起更合大道，南至西昌路	561	8
67	lxjgh04	工业大道	更合镇	北起更楼医院，南至东风路	458	8

注：道路名称中的“①、②”表示同一条道路因商服地价差异较大而被划分为不同的路段。如“文华路①”表示以荷香路与沿江北路为起止范围的文华路段。具体路线价区段范围见成果图中商服路线价图。

第三章 基准地价修正体系

按照规程要求评估的基准地价，对反映土地市场地价水平，宏观控制地价，引导土地交易和流动等，具有很大作用。但是，为了更好地满足土地市场管理和土地资产管理的需要，自然资源管理部门和其他一些部门、机构，仅仅掌握基准地价是不够的，有时还需掌握宗地的具体价格。编制宗地地价修正体系，正是在分析宗地地价的影响因素与基准地价、宗地地价之间关系的基础上，采用比较法的原理，建立基准地价、宗地地价及其影响因素之间的关系，编制出基准地价在不同因素条件下修正为宗地地价的修正系数体系。

表3-1 高明区基准地价修正因素体系表

用地类型 类型	商服用地		住宅用地	工业用地	公共管理与公共服务用地	公用设施用地
	不临路线价	临路线价				
宗地自身条件因素修正项	区域因素	区域因素	区域因素	区域因素	区域因素	区域因素
	期日	期日	期日	期日	期日	期日
	土地开发程度	土地开发程度	土地开发程度	土地开发程度	土地开发程度	土地开发程度
	土地剩余使用年期	土地剩余使用年期	土地剩余使用年期	土地剩余使用年期	土地剩余使用年期	土地剩余使用年期
	其他个别因素	其他个别因素	其他个别因素	其他个别因素	其他个别因素	其他个别因素
	楼层/容积率	楼层/容积率	楼层/容积率	——	容积率	——
	街角地	临街深度	——	——	——	——
	——	宽深比	——	——	——	——
	——	街角地	——	——	——	——
宗地衍生权益因素修正项	其他用地价格参照修正					

一、各用地类型基准地价修正体系

（一）商服用地宗地地价修正体系

1.商服用地宗地地价公式

（1）所临道路不存在路线价时，公式为:

宗地建筑面积单价=商服区片基准地价×商服容积率修正系数×街角地修正系数×商服期日修正系数×（1+商服区域因素修正系数之和）×（1+商服其他个别因素修正系数之和）×商服土地剩余使用年期修正系数±土地开发程度修正值÷待估宗地容积率

宗地总地价=宗地建筑面积单价×商服总建筑面积

评估具体某一楼层建筑面积单价时，需要使用楼层楼面地价分配系数的计算公式:

某一楼层的建筑面积单价=宗地建筑面积单价 × 对应楼层分配系数

某一楼层的总地价=对应楼层的建筑面积单价 × 对应楼层的建筑面积

（2）所临道路存在路线价时，公式为:

宗地建筑面积单价=[路线价 × 标准深度内建筑面积 × 深度修正系数 × 宽深比修正系数+商服区片基准地价 ×（总建筑面积-标准深度内建筑面积）] ÷ 总建筑面积 × 商服容积率修正系数 × 街角地修正系数 × 商服期日修正系数 ×（1+商服区域因素修正系数之和）×（1+商服其他个别因素修正系数之和）× 商服土地剩余使用年期修正系数 ± 土地开发程度修正值 ÷ 待估宗地容积率

宗地总地价=宗地建筑面积单价 × 商服总建筑面积

评估具体某一楼层地价时，需要使用楼层楼面地价分配系数的计算公式:

某一楼层的建筑面积单价=宗地建筑面积单价 × 对应楼层分配系数

某一楼层的总地价=对应楼层的建筑面积单价 × 对应楼层的建筑面积

2.商服用地区域因素修正

表3-2 商服区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
繁华程度	指标说明	与商业中心、住宅底商、农贸市场、生活超市等商服区域的距离，区域商服氛围水平
	指标权重值（Q）	37.29%
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，公交站点密集程度，与长途车站、高速公路出入口、客运码头的距离
	指标权重值（Q）	24.63%
基本设施状况	指标说明	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，区域内金融、文体等商服配套设施完善程度
	指标权重值（Q）	17.08%
人口状况	指标说明	人口密集程度，商业人流聚集程度、居住氛围度水平
	指标权重值（Q）	13.18%
用地潜力	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况
	指标权重值（Q）	7.82%

注: 1.商服用地各区片区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片不同因素的修正系数范围值，修正前需根据不同区片各个因素的实际优劣程度编制各级差异修正标准;
2.商服用地各区片基准地价代表的是各因素在所在区片内平均优劣程度条件下的地价水平，应用修正时，需根据估价对象的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异，参考编制的因素差异修正标准，对区片基准地价进行加减修正至估价对象实际区域因素影响条件下的地价水平。

（本页余下空白）

表3-3 商服各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度（%）	区片编号	修正幅度（%）	区片编号	修正幅度（%）
S-01-001	±2	S-02-017	±4	S-04-010	±2
S-01-002	±3	S-03-001	±5	S-04-011	±5
S-01-003	±3.5	S-03-002	±3	S-04-012	±10
S-01-004	±2	S-03-003	±3.5	S-04-013	±10
S-02-001	±8	S-03-004	±7	S-04-014	±10
S-02-002	±5	S-03-005	±2	S-04-015	±9
S-02-003	±7	S-03-006	±4	S-04-016	±3
S-02-004	±6	S-03-007	±8	S-04-017	±5
S-02-005	±7	S-03-008	±4	S-04-018	±2
S-02-006	±2	S-03-009	±5	S-04-019	±2
S-02-007	±3	S-03-010	±5	S-04-020	±9
S-02-008	±2.5	S-04-001	±10	S-04-021	±2
S-02-009	±3	S-04-002	±2	S-05-001	±10
S-02-010	±2	S-04-003	±9	S-05-002	±10
S-02-011	±4.5	S-04-004	±5	S-05-003	±2
S-02-012	±5	S-04-005	±4	S-05-004	±3
S-02-013	±8	S-04-006	±5	S-05-005	±9
S-02-014	±2	S-04-007	±7	S-05-006	±3
S-02-015	±3	S-04-008	±10	S-05-007	±2
S-02-016	±2	S-04-009	±6	——	——

3.容积率修正系数

表3-4 商服用地容积率修正系数

容积率	r⩽0.1	0.1＜r⩽2	2＜r＜5	r⩾5
修正系数	2.4565	$(2.0/r)^{0.30}$	$(2.0/r)^{0.25}$	0.7953

表3-5 商服用地容积率修正系数表

容积率	0.1	0.2	0.3	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9
修正系数	2.4565	1.9953	1.7667	1.6207	1.5157	1.4350	1.3702	1.3164	1.2707
容积率	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.2311	1.1964	1.1656	1.1380	1.1129	1.0901	1.0692	1.0500	1.0321
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.0155	1	0.9879	0.9765	0.9657	0.9554	0.9457	0.9365	0.9277
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.9193	0.9113	0.9036	0.8962	0.8891	0.8823	0.8758	0.8694	0.8633

容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.8574	0.8517	0.8462	0.8409	0.8357	0.8307	0.8258	0.8211	0.8165
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	——	——	——	——
修正系数	0.8120	0.8077	0.8034	0.7993	0.7953	——	——	——	——

注：1.公式中r为商服容积率，若规划条件中有明确的商服功能对应容积率（按综合用地中商服独立建设部分土地面积核定），按对应的容积率进行修正，若无明确商服功能对应的容积率，其容积率按商服部分建筑面积计算的商服容积率进行修正，即商服容积率=商服部分建筑面积÷宗地总用地面积;
2.上表系数明细表是由容积率修正公式计算的修正系数明细，除上表中列出的修正系数外，其它修正通过容积率修正公式计算获取;
3.容积率≤0.1时按容积率为0.1时的系数修正，容积率≥5时按容积率为5时的系数修正。

4.楼层分配系数

表3-6 商服用地楼层分配系数表

总楼层 / 所在楼层	1	2	3	4	5	6
1	1.000	1.321	1.562	1.751	1.897	2.010
2	——	0.679	0.834	0.933	1.053	1.065
3	——	——	0.604	0.695	0.761	0.804
4	——	——	——	0.621	0.685	0.723
5	——	——	——	——	0.604	0.708
6	——	——	——	——	——	0.690

注：1.楼层分配系数是对商服用地（包含零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、娱乐用地、其他商服用地）整体平均楼面地价修正至具体某一层的楼面地价修正;
2.6层以上的商服用地楼层分配系数需根据实际情况综合判断;
3.用地类型为旅馆用地或商务金融用地的商服用地楼层分配系数需参照住宅用地的楼层分配系数;
4.含有多种用途综合用地或部分独立建设大型综合体的地块，按对应用途使用楼层分配系数。

5.临街深度修正系数（仅适用于商服路线价区段）

表3-7 商服路线价深度修正系数表（标准深度为 15 米）

临街深度 d（米）	d≤2	2＜d≤4	4<d≤6	6＜d≤8	8＜d≤10	10＜d≤12	12＜d≤15
修正系数	1.70	1.56	1.45	1.32	1.21	1.12	1

注：1.设定路线价区段的区域按平均标准深度15米确定修正系数;
2.深度起算点为建筑红线;
3.临街深度大于标准深度时，修正系数取1。

表3-8 商服路线价深度修正系数表（标准深度为 12 米）

临街深度 d（米）	d≤2	2＜d≤4	4<d≤6	6＜d≤8	8＜d≤10	10＜d≤12
修正系数	1.58	1.42	1.29	1.17	1.09	1

注：1.设定路线价区段的区域按平均标准深度12米确定修正系数;
2.深度起算点为建筑红线;
3.临街深度大于标准深度时，修正系数取1。

表3-9 商服路线价深度修正系数表（标准深度为 8 米）

临街深度 d（米）	d≤2	2＜d≤4	4＜d≤6	6＜d≤8
修正系数	1.40	1.20	1.15	1

注：1.设定路线价区段的区域按平均标准深度8米确定修正系数；
2.深度起算点为建筑红线；
3.临街深度大于标准深度时，修正系数取1。

6.宽深比修正系数（仅适用于商服路线价区段）

表3-10 商服路线价宽深比修正系数表

宽深比	w≤0.1	0.1＜w≤0.2	0.2＜w≤0.4	0.4＜w≤0.6	0.6＜w≤0.8	0.8＜w≤1.0	w＞1.0
修正系数	0.85	0.95	1	1.08	1.13	1.17	1.20

注：深度在标准深度以内的，计算宽深比时，宽度取实际宽度、深度取实际深度；深度超过标准深度的，计算宽深比时，宽度取实际宽度，深度取标准深度。

7.街角地修正系数

表3-11 街角地修正系数表

临街情况	一面临街	两面临街	三面临街	四面临街
修正系数	1	1.08	1.13	1.15

8.其他个别因素修正系数

表3-12 商服用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	3	1	0	-1	-3
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力状况好	宗地地基承载力状况良好	宗地地基承载力状况适宜	宗地地基承载力状况较差	宗地地基承载力状况差
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地大小	指标说明	S≥10000m^2	5000m^2≤S＜10000m^2	2000m^2≤S＜5000m^2	1000m^2≤S＜2000m^2	S＜1000m^2
	修正系数	1	0.5	0	-0.5	-1
距离铁路、高速路、高架路桥、高压线或变电站	指标说明	距离超过 200 米，不受影响	距离在 100-200 米（含 200 米），受影响很小	距离在 40-100 米（含 100 米），受影响较小	距离在 20-40 米（含 40 米），受影响较大	20 米以内（含 20 米），严重受影响
	修正系数	0	-1	-2	-3	-5

9.土地剩余使用年期修正系数

商服用地基准地价是最高使用年期 40 年的价格，当估价对象剩余使用年期不足 40

年时，应进行剩余使用年期修正。

表3-13 商服用地土地剩余使用年期修正系数表（还原率 *r*=6.12%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0636	0.1235	0.1799	0.2331	0.2833	0.3305	0.3750	0.4170	0.4565	0.4938
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5289	0.5619	0.5931	0.6225	0.6502	0.6763	0.7008	0.7240	0.7458	0.7664
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7858	0.8040	0.8212	0.8375	0.8527	0.8671	0.8807	0.8935	0.9055	0.9169
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9276	0.9377	0.9472	0.9561	0.9646	0.9725	0.9800	0.9871	0.9937	1

注：土地剩余使用年期修正公式为：

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

式中：*r*——土地还原率；　　*m*——土地使用权法定最高出让年限 40 年；
n——土地剩余使用年期；　　*Y*——土地剩余使用年期修正系数。

10.土地开发程度修正

表3-14 土地开发程度修正表

单位：元/平方米

土地开发程度	开发项目及成本							五通一平	六通一平
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	通气	土地平整		
数据统计范围	20~70	25~80	20~100	10~50	50~130	30~50	70~210	195~640	225~690

注：1.本表仅供参考，实际操作时应根据待评估宗地的具体开发状况，参照上表进行修正。上述土地开发成本计算的面积基础是土地面积。其中上表的“五通一平”具体是指宗地红线外通上水、通下水、通电、通讯、通路及宗地红线内土地平整，“六通一平”具体是指宗地红线外通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路及宗地红线内土地平整。

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

（二）住宅用地宗地地价修正体系

1.住宅用地宗地地价公式

宗地建筑面积单价=住宅区片基准地价×住宅容积率修正系数×住宅期日修正系数×（1+住宅区域因素修正系数之和）×（1+住宅其他个别因素修正系数之和）×住宅土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值÷待估宗地容积率

宗地总地价=宗地建筑面积单价×住宅总建筑面积

评估具体某一楼层地价时，需要使用楼层楼面地价分配系数的计算公式：

某一楼层的建筑面积单价=宗地建筑面积单价×对应楼层分配系数

某一楼层的总地价=对应楼层的建筑面积单价×对应楼层的建筑面积

2.住宅用地区域因素修正

表3-15 住宅区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
基本设施状况	指标说明	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，区域内金融、医疗、文体、教育设施等住宅配套设施完善程度
	指标权重值（Q）	33.92%
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，公交站点密集程度，与长途车站、高速公路出入口、客运码头的距离
	指标权重值（Q）	21.73%
环境条件	指标说明	区域内环境条件，周边绿地覆盖度，区域内是否有人文自然景观或污染源影响
	指标权重值（Q）	17.21%
繁华程度	指标说明	与商业中心、住宅底商、农贸市场、生活超市等商服区域的距离，区域商服氛围水平
	指标权重值（Q）	11.79%
人口状况	指标说明	人口密集程度，商业人流聚集程度、居住氛围度水平
	指标权重值（Q）	7.78%
用地潜力	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况
	指标权重值（Q）	7.57%

注: 1.住宅用地各区片区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片不同因素的修正系数范围值，修正前需根据不同区片各个因素的实际优劣程度编制各级差异修正标准;
2.住宅用地各区片基准地价代表的是各因素在所在区片内平均优劣程度条件下的地价水平，应用修正时，需根据估价对象的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异，参考编制的因素差异修正标准，对区片基准地价进行加减修正至估价对象实际区域因素影响条件下的地价水平。

表3-16 住宅各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度（%）	区片编号	修正幅度（%）	区片编号	修正幅度（%）
J-01-001	±3	J-01-026	±3	J-03-011	±3
J-01-002	±4	J-01-027	±4	J-03-012	±3
J-01-003	±5	J-02-001	±2	J-03-013	±7
J-01-004	±7	J-02-002	±3	J-03-014	±2
J-01-005	±2	J-02-003	±6	J-03-015	±2.5
J-01-006	±3.5	J-02-004	±8	J-04-001	±5
J-01-007	±5	J-02-005	±2	J-04-002	±5
J-01-008	±2	J-02-006	±3	J-04-003	±4
J-01-009	±3	J-02-007	±2	J-04-004	±6
J-01-010	±2	J-02-008	±2	J-04-005	±5
J-01-011	±3	J-02-009	±3	J-04-006	±7
J-01-012	±3.5	J-02-010	±2	J-04-007	±4
J-01-013	±3	J-02-011	±2	J-04-008	±7
J-01-014	±4	J-02-012	±3	J-04-009	±4
J-01-015	±3	J-02-013	±2	J-04-010	±3.5

区片编号	修正幅度（%）	区片编号	修正幅度（%）	区片编号	修正幅度（%）
J-01-016	±3	J-03-001	±6	J-04-011	±4
J-01-017	±1	J-03-002	±7	J-04-012	±5
J-01-018	±4	J-03-003	±4.5	J-04-013	±4
J-01-019	±3	J-03-004	±3	J-05-001	±10
J-01-020	±2	J-03-005	±3	J-05-002	±10
J-01-021	±2	J-03-006	±2	J-05-003	±10
J-01-022	±3	J-03-007	±4	J-05-004	±5
J-01-023	±3	J-03-008	±2	J-05-005	±2
J-01-024	±2	J-03-009	±3	——	——
J-01-025	±2	J-03-010	±2	——	——

3.容积率修正系数

表3-17 住宅用地容积率修正系数

容积率	r⩽0.3	0.3＜r＜7.0	r⩾7.0
修正系数	1.6634	$(2.5/r)^{0.24}$	0.7811

表3-18 住宅用地容积率修正系数表

容积率	0.3	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1
修正系数	1.6634	1.5524	1.4715	1.4085	1.3573	1.3145	1.2779	1.2460	1.2178
容积率	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
修正系数	1.1926	1.1699	1.1493	1.1304	1.1131	1.0970	1.0820	1.0681	1.0550
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9
修正系数	1.0427	1.0312	1.0202	1.0098	1	0.9906	0.9817	0.9732	0.9650
容积率	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8
修正系数	0.9572	0.9497	0.9425	0.9355	0.9289	0.9224	0.9162	0.9102	0.9044
容积率	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7
修正系数	0.8988	0.8933	0.8881	0.8829	0.8780	0.8731	0.8684	0.8639	0.8594
容积率	4.8	4.9	5	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6
修正系数	0.8551	0.8509	0.8467	0.8427	0.8388	0.8350	0.8312	0.8276	0.8240
容积率	5.7	5.8	5.9	6	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5
修正系数	0.8205	0.8171	0.8138	0.8105	0.8073	0.8041	0.8011	0.7980	0.7951
容积率	6.6	6.7	6.8	6.9	7	——	——	——	——
修正系数	0.7922	0.7893	0.7865	0.7838	0.7811	——	——	——	——

注：1.容积率为建设项目综合容积率，即含裙楼商服、公建配套等的综合容积率；
2.当用地类型为别墅用地，且已进行用途修正时，不再进行容积率修正；
3.上表系数明细表是由容积率修正公式计算的修正系数明细，除上表中列出的修正系数外，其它修正通过容积率修正公式计算获取；
4.容积率⩽0.3时按容积率为0.3时的系数修正，容积率⩾7.0时按容积率为7.0时的系数修正。

4.楼层分配系数

表3-19 多层住宅（楼梯楼）楼层分配系数表

总楼层 所在楼层	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1	0.993	0.982	0.975	0.971	0.964	0.96	0.957	0.952
2	——	1.008	1.012	0.985	1.008	0.983	0.984	0.978	0.985
3	——	——	1.003	1.026	1.033	1.042	1.03	1.024	1.032
4	——	——	——	0.984	1.014	1.031	1.042	1.049	1.048
5	——	——	——	——	0.986	1.004	1.011	1.011	1.008
6	——	——	——	——	——	0.974	0.985	0.981	0.982
7	——	——	——	——	——	——	0.965	0.965	0.971
8	——	——	——	——	——	——	——	0.954	0.962
9	——	——	——	——	——	——	——	——	0.945

注：1.楼层分配系数是对住宅楼整体平均楼面地价修正至具体某一层的楼面地价修正；
2.上表的多层住宅楼层分配系数适用于多层无电梯住宅，即楼层为9层以下的普通楼梯住宅楼。

（本页余下空白）

表3-20 小高层、高层住宅（电梯楼）楼层分配系数表

总楼层 / 所在楼层	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	0.982	0.976	0.969	0.969	0.968	0.968	0.967	0.965	0.963	0.961	0.959	0.956	0.954	0.952	0.951	0.948	0.945	0.943
2	1	0.998	0.998	0.986	0.985	0.976	0.973	0.972	0.971	0.969	0.966	0.963	0.961	0.958	0.956	0.956	0.955	0.954
3	1.018	1.008	1.002	0.997	0.991	0.988	0.985	0.984	0.983	0.978	0.975	0.972	0.967	0.962	0.961	0.961	0.961	0.96
4	——	1.018	1.011	1.008	1.002	0.997	0.995	0.993	0.991	0.987	0.984	0.981	0.975	0.972	0.967	0.967	0.967	0.966
5	——	——	1.02	1.018	1.012	1.009	1.005	1.004	1.002	0.999	0.995	0.993	0.987	0.985	0.982	0.975	0.973	0.972
6	——	——	——	1.022	1.019	1.015	1.011	1.007	1.005	1.003	1.002	0.998	0.995	0.992	0.991	0.98	0.98	0.978
7	——	——	——	——	1.023	1.022	1.015	1.012	1.009	1.007	1.005	1.003	1.001	0.998	0.996	0.989	0.986	0.984
8	——	——	——	——	——	1.025	1.023	1.016	1.013	1.012	1.01	1.008	1.005	1.003	1.001	1	0.99	0.989
9	——	——	——	——	——	——	1.026	1.025	1.018	1.017	1.014	1.012	1.01	1.006	1.004	1.003	1	0.991
10	——	——	——	——	——	——	——	1.022	1.024	1.021	1.017	1.015	1.014	1.011	1.006	1.003	1.002	1
11	——	——	——	——	——	——	——	——	1.021	1.026	1.022	1.019	1.019	1.016	1.015	1.011	1.009	1.008
12	——	——	——	——	——	——	——	——	——	1.02	1.027	1.025	1.024	1.022	1.018	1.017	1.016	1.015
13	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	1.024	1.03	1.029	1.027	1.023	1.022	1.022	1.021
14	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	1.025	1.032	1.029	1.027	1.026	1.028	1.027
15	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	1.027	1.035	1.032	1.031	1.034	1.033
16	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	1.032	1.037	1.035	1.04	1.039
17	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	1.033	1.042	1.038	1.041
18	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	1.034	1.032	1.032
19	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	1.022	1.028
20	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	1.019

（续表）

总楼层 / 所在楼层	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
1	0.943	0.942	0.942	0.936	0.935	0.932	0.932	0.929	0.927	0.922	0.921	0.921	0.92	0.91	0.91
2	0.952	0.95	0.95	0.948	0.947	0.947	0.945	0.943	0.942	0.939	0.936	0.936	0.936	0.935	0.934
3	0.958	0.956	0.955	0.954	0.953	0.952	0.951	0.949	0.947	0.946	0.945	0.944	0.943	0.942	0.941
4	0.964	0.962	0.962	0.96	0.958	0.957	0.956	0.954	0.952	0.95	0.948	0.948	0.947	0.946	0.944
5	0.97	0.968	0.967	0.966	0.964	0.963	0.962	0.961	0.959	0.957	0.956	0.955	0.954	0.953	0.952
6	0.977	0.975	0.973	0.972	0.971	0.971	0.968	0.967	0.965	0.964	0.961	0.96	0.958	0.957	0.956

总楼层 所在楼层	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
7	0.982	0.981	0.98	0.978	0.977	0.977	0.974	0.972	0.971	0.969	0.967	0.966	0.965	0.963	0.962
8	0.989	0.987	0.985	0.983	0.98	0.979	0.978	0.977	0.976	0.975	0.972	0.972	0.971	0.97	0.969
9	0.991	0.991	0.989	0.988	0.986	0.984	0.982	0.98	0.98	0.98	0.979	0.978	0.977	0.976	0.975
10	1	0.992	0.991	0.99	0.99	0.99	0.99	0.989	0.988	0.985	0.982	0.982	0.98	0.98	0.979
11	1.007	1	1	0.996	0.994	0.994	0.994	0.994	0.994	0.992	0.989	0.989	0.987	0.986	0.985
12	1.013	1.01	1.006	1	1	0.996	0.996	0.996	0.996	0.995	0.993	0.993	0.992	0.991	0.99
13	1.019	1.017	1.015	1.01	1.01	1	1	0.999	0.998	0.997	0.995	0.995	0.994	0.994	0.993
14	1.025	1.023	1.021	1.018	1.017	1.008	1.003	1	1	0.999	0.998	0.998	0.996	0.996	0.995
15	1.031	1.029	1.027	1.024	1.023	1.016	1.015	1.011	1.009	1	1	0.999	0.998	0.998	0.998
16	1.036	1.035	1.033	1.03	1.029	1.023	1.022	1.018	1.015	1.013	1.012	1	1	0.999	0.999
17	1.038	1.036	1.034	1.033	1.031	1.026	1.024	1.021	1.019	1.019	1.018	1.018	1.015	1	1
18	1.039	1.037	1.035	1.034	1.033	1.028	1.027	1.024	1.022	1.021	1.02	1.019	1.018	1.018	1.015
19	1.031	1.039	1.036	1.036	1.033	1.032	1.029	1.027	1.025	1.025	1.024	1.023	1.022	1.021	1.017
20	1.02	1.032	1.037	1.037	1.035	1.033	1.031	1.029	1.027	1.027	1.027	1.026	1.025	1.024	1.019
21	1.015	1.024	1.028	1.039	1.035	1.038	1.033	1.033	1.031	1.03	1.03	1.03	1.027	1.026	1.023
22	——	1.014	1.021	1.035	1.036	1.04	1.038	1.037	1.034	1.033	1.033	1.033	1.032	1.032	1.028
23	——	——	1.013	1.021	1.033	1.043	1.04	1.04	1.038	1.038	1.038	1.037	1.035	1.033	1.029
24	——	——	——	1.012	1.018	1.037	1.041	1.043	1.041	1.041	1.04	1.04	1.038	1.036	1.033
25	——	——	——	——	1.012	1.023	1.036	1.037	1.042	1.042	1.042	1.042	1.041	1.039	1.038
26	——	——	——	——	——	1.011	1.022	1.032	1.038	1.043	1.043	1.043	1.042	1.042	1.039
27	——	——	——	——	——	——	1.011	1.028	1.031	1.036	1.039	1.039	1.044	1.043	1.041
28	——	——	——	——	——	——	——	1.01	1.023	1.031	1.037	1.037	1.039	1.046	1.045
29	——	——	——	——	——	——	——	——	1.01	1.021	1.028	1.028	1.036	1.042	1.046
30	——	——	——	——	——	——	——	——	——	1.01	1.02	1.025	1.027	1.038	1.043
31	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	1.007	1.018	1.024	1.028	1.039
32	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	1.006	1.018	1.024	1.034
33	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	0.999	1.016	1.023
34	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	0.996	1.013
35	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	0.993

注：1.楼层分配系数是对住宅楼整体平均楼面地价修正至具体某一层的楼面地价修正；
2.上表的高层住宅楼层分配系数适用于高层电梯住宅，即楼层为6层以上且配备电梯的普通住宅楼。

5.其他个别因素修正系数

表3-21 住宅用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
小区配套设施	指标说明	小区内部配套完善	小区内部配套较完善	小区内部配套一般	小区内部配套较差	小区内部配套较差
	修正系数	3	2	0	-2	-3
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	3	1	0	-1	-3
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力状况好	宗地地基承载力状况良好	宗地地基承载力状况适宜	宗地地基承载力状况较差	宗地地基承载力状况差
	修正系数	2	1	0	-1	-2
景观条件	指标说明	景观条件好，对土地利用极为有利	景观条件良好，对土地利用较为有利	景观条件一般，对土地利用无不良影响	景观条件较差，对土地利用有一定影响	景观条件差，对土地利用产生严重影响
	修正系数	3	1	0	-1	-3
距离铁路、高速路、高架路桥、高压线或变电站	指标说明	距离超过 200 米，不受影响	距离在 100-200 米（含 200 米），受影响很小	距离在 40-100 米（含 100 米），受影响较小	距离在 20-40 米（含 40 米），受影响较大	20 米以内（含 20 米），严重受影响
	修正系数	0	-2	-4	-7	-10

6.土地剩余使用年期修正系数

住宅用地基准地价是最高使用年期 70 年的价格，当估价对象剩余使用年期不足 70 年时，应进行剩余使用年期修正。

表3-22 住宅用地土地剩余使用年期修正系数表（还原率 *r*=5.35%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0521	0.1016	0.1486	0.1932	0.2355	0.2757	0.3139	0.3501	0.3844	0.4170
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4480	0.4774	0.5053	0.5318	0.5569	0.5808	0.6034	0.6249	0.6453	0.6647
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6831	0.7005	0.7171	0.7328	0.7477	0.7619	0.7754	0.7881	0.8002	0.8117
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8227	0.8330	0.8429	0.8522	0.8611	0.8695	0.8775	0.8850	0.8922	0.8991
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9055	0.9117	0.9175	0.9231	0.9284	0.9333	0.9381	0.9426	0.9469	0.9509

剩余使用年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9548	0.9584	0.9619	0.9652	0.9683	0.9713	0.9741	0.9768	0.9793	0.9817
剩余使用年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9840	0.9862	0.9882	0.9902	0.9920	0.9938	0.9955	0.9971	0.9986	1

注：土地剩余使用年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；　　m——土地使用权法定最高出让年限 70 年；
n——土地剩余使用年期；　　Y——土地剩余使用年期修正系数。

7.土地开发程度修正（同商服用地）

（三）工业用地宗地地价修正体系

1.工业用地宗地地价公式

宗地土地面积单价=工业区片基准地价×工业期日修正系数×（1+工业区域因素修正系数之和）×（1+工业其他个别因素修正系数之和）×工业土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值

宗地总地价=宗地土地面积单价×工业总土地面积

2.工业用地区域因素修正

表3-23 工业区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，与高速公路出入口、物流货运站、港口码头的距离
	指标权重值（Q）	33.90%
基本设施状况	指标说明	区域内市政供水保证率、排水状况、供电保障率
	指标权重值（Q）	26.00%
环境条件	指标说明	区域内土地自然条件情况，区域地势与工程地质条件对建筑的影响程度
	指标权重值（Q）	15.23%
产业集聚效益	指标说明	区域内产业集聚度，周边工业区分布及联系紧密程度
	指标权重值（Q）	14.87%
用地潜力	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况
	指标权重值（Q）	10.00%

注：1.工业用地各区片区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片不同因素的修正系数范围值，修正前需根据不同区片各个因素的实际优劣程度编制各级差异修正标准；
2.工业用地各区片基准地价代表的是各因素在所在区片内平均优劣程度条件下的地价水平，应用修正时，需根据估价对象的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异，参考编制的因素差异修正标准，对区片基准地价进行加减修正至估价对象实际区域因素影响条件下的地价水平。

表3-24 工业各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度（%）	区片编号	修正幅度（%）	区片编号	修正幅度（%）
G-01-001	±2	G-01-014	±3	G-02-013	±3
G-01-002	±2.5	G-02-001	±7	G-02-014	±2
G-01-003	±3	G-02-002	±5	G-02-015	±4
G-01-004	±3	G-02-003	±4	G-02-016	±2.5
G-01-005	±4	G-02-004	±8	G-03-001	±5
G-01-006	±2	G-02-005	±2	G-03-002	±2.5
G-01-007	±6	G-02-006	±3	G-03-003	±4
G-01-008	±2	G-02-007	±2	G-03-004	±4
G-01-009	±2	G-02-008	±3	G-03-005	±2
G-01-010	±2	G-02-009	±1.5	G-03-006	±2
G-01-011	±2.5	G-02-010	±3	G-03-007	±4
G-01-012	±2	G-02-011	±4	G-03-008	±5
G-01-013	±2	G-02-012	±4	——	——

3.容积率修正系数

考虑到国家、广东省和佛山市鼓励工业用地集约节约利用以及对工业用地增加容积率不加收地价的客观实际情况，此次基准地价中工业用地暂不作容积率修正，即容积率修正系数为 1。

4.其他个别因素修正系数

表3-25 工业用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	3	1	0	-1	-3
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力状况好	宗地地基承载力状况良好	宗地地基承载力状况适宜	宗地地基承载力状况较差	宗地地基承载力状况差
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地大小	指标说明	≥50000m^2	20000≤S<50000m^2	10000≤S<20000m^2	5000≤S<10000m^2	S<5000m^2
	修正系数	2	1	0	-1	-2

5.土地剩余使用年期修正系数

工业用地基准地价是最高使用年期 50 年的价格，当估价对象剩余使用年期不足 50 年时，应进行剩余使用年期修正。

表3-26 工业用地土地剩余使用年期修正系数表（还原率 *r*=4.70%）

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

注：土地剩余使用年期修正公式为：

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

式中：*r*——土地还原率；　　*m*——土地使用权法定最高出让年限 50 年；
n——土地剩余使用年期；　　*Y*——土地剩余使用年期修正系数。

6.土地开发程度修正（同商服用地）

（四）公共管理与公共服务用地宗地地价修正体系

1.公共管理与公共服务用地宗地地价公式

宗地建筑面积单价=公共管理与公共服务用地区片基准地价×公共管理与公共服务用地容积率修正系数×公共管理与公共服务用地期日修正系数×（1+公共管理与公共服务用地区域因素修正系数之和）×（1+公共管理与公共服务用地其他个别因素修正系数之和）×公共管理与公共服务用地土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值÷待估宗地容积率

宗地总地价=宗地建筑面积单价×公共管理与公共服务用地总建筑面积

2.公共管理与公共服务用地区域因素修正

表3-27 公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
繁华程度	指标说明	与商服中心的距离，区域商服氛围水平
	指标权重值（Q）	27.16%
基本设施状况	指标说明	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，区域内金融、医疗、文体、教育设施等公共管理与公共服务配套设施完善程度
	指标权重值（Q）	21.29%
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，公交站点密集程度，与长途车站、高速公路出入口、客运码头的距离
	指标权重值（Q）	19.29%
人口状况	指标说明	人口密集程度，商业人流聚集程度、居住氛围度水平
	指标权重值（Q）	14.00%

指标标准		判断标准
环境条件	指标说明	区域内环境条件，是否有人文自然景观或污染源影响
	指标权重值（Q）	10.84%
用地潜力	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况
	指标权重值（Q）	7.42%

注: 1.公共管理与公共服务用地各区片区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片不同因素的修正系数范围值，修正前需根据不同区片各个因素的实际优劣程度编制各级差异修正标准;
2.公共管理与公共服务用地各区片基准地价代表的是各因素在所在区片内平均优劣程度条件下的地价水平，应用修正时，需根据估价对象的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异，参考编制的因素差异修正标准，对区片基准地价进行加减修正至估价对象实际区域因素影响条件下的地价水平。

表3-28 公共管理与公共服务用地各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度（%）	区片编号	修正幅度（%）	区片编号	修正幅度（%）
GG-01-001	±2	GG-01-014	±3.5	GG-02-012	±7
GG-01-002	±2	GG-01-015	±4	GG-02-013	±6
GG-01-003	±3	GG-02-001	±4.5	GG-02-014	±3
GG-01-004	±4	GG-02-002	±5	GG-02-015	±5
GG-01-005	±6	GG-02-003	±6	GG-02-016	±6
GG-01-006	±5	GG-02-004	±3	GG-02-017	±5
GG-01-007	±4	GG-02-005	±4	GG-02-018	±4
GG-01-008	±4	GG-02-006	±2.5	GG-02-019	±5
GG-01-009	±2	GG-02-007	±3	GG-03-001	±6
GG-01-010	±4	GG-02-008	±3	GG-03-002	±5
GG-01-011	±2	GG-02-009	±2	GG-03-003	±4
GG-01-012	±2	GG-02-010	±2	——	——
GG-01-013	±3	GG-02-011	±3	——	——

3.容积率修正系数

表3-29 公共管理与公共服务用地容积率修正系数

容积率	r≤1.0	1＜r＜4	r≥4.0
修正系数	$(2.0/r)^{0.35}$	$(2.0/r)^{0.4}$	0.7579

表3-30 公共管理与公共服务用地容积率修正系数表

容积率	0.1	0.2	0.3	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9
修正系数	2.8534	2.2387	1.9425	1.7565	1.6245	1.5241	1.4440	1.3781	1.3224
容积率	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.2746	1.2701	1.2267	1.1880	1.1533	1.1220	1.0934	1.0672	1.0430
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.0207	1	0.9807	0.9626	0.9456	0.9297	0.9146	0.9004	0.8869
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.8741	0.8619	0.8503	0.8392	0.8286	0.8185	0.8088	0.7994	0.7905

容积率	3.7	3.8	3.9	4.0	——	——	——	——	——
修正系数	0.7819	0.7736	0.7656	0.7579	——	——	——	——	——

注：1.上表系数明细表是由容积率修正公式计算的修正系数明细，除上表中列出的修正系数外，其它修正通过容积率修正公式计算获取；

2.容积率≤0.1时按容积率为0.1时的系数修正，容积率≥4时按容积率为4时的系数修正。

4.其他个别因素修正系数

表3-31 公共管理与公共服务用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	3	1	0	-1	-3
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力状况好	宗地地基承载力状况良好	宗地地基承载力状况适宜	宗地地基承载力状况较差	宗地地基承载力状况差
	修正系数	2	1	0	-1	-2
景观条件	指标说明	景观条件好，对土地利用极为有利	景观条件良好，对土地利用较为有利	景观条件一般，对土地利用无不良影响	景观条件较差，对土地利用有一定影响	景观条件差，对土地利用产生严重影响
	修正系数	3	1	0	-1	-3

5.土地剩余使用年期修正系数

公共管理与公共服务用地基准地价是最高使用年期 50 年的价格，当估价对象剩余使用年期不足 50 年时，应进行剩余使用年期修正。

表3-32 公共管理与公共服务用地土地剩余使用年期修正系数表（还原率 *r*=5.09%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0529	0.1031	0.1510	0.1965	0.2399	0.2811	0.3203	0.3577	0.3932	0.4270
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4592	0.4898	0.5189	0.5466	0.5730	0.5981	0.6220	0.6447	0.6663	0.6869
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7065	0.7251	0.7428	0.7597	0.7758	0.7910	0.8056	0.8194	0.8326	0.8451
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8570	0.8684	0.8791	0.8894	0.8992	0.9085	0.9173	0.9258	0.9338	0.9414
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9486	0.9555	0.9621	0.9684	0.9743	0.9800	0.9854	0.9905	0.9954	1

注：土地剩余使用年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；　　m——土地使用权法定最高出让年限 50 年；

n——土地剩余使用年期；　　Y——土地剩余使用年期修正系数。

6.土地开发程度修正（同商服用地）

（五）公用设施用地宗地地价修正体系

1.公用设施用地宗地地价公式

宗地土地面积单价=公用设施用地区片基准地价×公用设施用地期日修正系数×（1+公用设施用地区域因素修正系数之和）×（1+公用设施用地其他个别因素修正系数之和）×公用设施用地土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值

宗地总地价=宗地土地面积单价×公用设施用地总土地面积

2.公用设施用地区域因素修正

表3-33 公用设施用地区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，与高速公路出入口、物流货运站、港口码头的距离
	指标权重值（Q）	34.11%
基本设施状况	指标说明	市政供水保证率，排水状况，供电保障率
	指标权重值（Q）	25.16%
环境条件	指标说明	区域内土地自然条件情况，区域地势与工程地质条件对建筑的影响程度
	指标权重值（Q）	16.34%
产业集聚效益	指标说明	区域内产业集聚度，周边工业区分布及联系紧密程度
	指标权重值（Q）	14.17%
用地潜力	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况
	指标权重值（Q）	10.22%

注：1.公用设施用地各区片区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片不同因素的修正系数范围值，修正前需根据不同区片各个因素的实际优劣程度编制各级差异修正标准；
2.公用设施用地各区片基准地价代表的是各因素在所在区片内平均优劣程度条件下的地价水平，应用修正时，需根据估价对象的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异，参考编制的因素差异修正标准，对区片基准地价进行加减修正至估价对象实际区域因素影响条件下的地价水平。

表3-34 公用设施用地各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度（%）	区片编号	修正幅度（%）	区片编号	修正幅度（%）
GY-01-001	±3	GY-01-011	±2	GY-02-010	±3
GY-01-002	±2	GY-02-001	±5	GY-02-011	±2
GY-01-003	±4.5	GY-02-002	±7	GY-03-001	±3
GY-01-004	±5	GY-02-003	±2.5	GY-03-002	±2
GY-01-005	±4.5	GY-02-004	±5	GY-03-003	±2
GY-01-006	±5	GY-02-005	±2.5	GY-03-004	±4
GY-01-007	±4	GY-02-006	±3	GY-03-005	±2
GY-01-008	±2	GY-02-007	±2	GY-03-006	±2
GY-01-009	±2	GY-02-008	±3	GY-03-007	±5
GY-01-010	±2	GY-02-009	±3	GY-03-008	±4

3.容积率修正系数

根据公用设施用地的地价内涵，公用设施用地主要为公共设施给排水、供电、供热、供气、消防、环卫、公用设施维修等公共服务项目用地，其用地规模、用地性质、用地审批、建设标准等均有明文规定及指导文件，容积率的提高对土地收益的增加没有明显的效用；在供求关系上为按需供给，没有充分的市场竞争机制，则本次基准地价中，公用设施用地暂不作容积率修正。

4.其他个别因素修正系数

表3-35 公用设施用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	3	1	0	-1	-3
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力状况好	宗地地基承载力状况良好	宗地地基承载力状况适宜	宗地地基承载力状况较差	宗地地基承载力状况差
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地大小	指标说明	$S \geqslant 50000m^2$	$20000m^2 \leqslant S<50000m^2$	$10000m^2 \leqslant S<20000m^2$	$5000m^2 \leqslant S<10000m^2$	$S<5000m^2$
	修正系数	2	1	0	-1	-2

5.土地剩余使用年期修正系数

公用设施用地基准地价是最高使用年期 50 年的价格，当估价对象剩余使用年期不足 50 年时，应进行剩余使用年期修正。

表3-36 公用设施用地土地剩余使用年期修正系数表（还原率 *r*=3.33%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0400	0.0787	0.1162	0.1524	0.1875	0.2215	0.2544	0.2862	0.3169	0.3467
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.3756	0.4035	0.4305	0.4566	0.4819	0.5064	0.5300	0.5530	0.5751	0.5966
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6174	0.6375	0.6570	0.6758	0.6940	0.7116	0.7287	0.7452	0.7612	0.7767
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.7917	0.8062	0.8202	0.8338	0.8469	0.8596	0.8719	0.8838	0.8953	0.9065
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9173	0.9277	0.9378	0.9476	0.9571	0.9662	0.9751	0.9837	0.9920	1

注：土地剩余使用年期修正公式为：

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

式中：*r*——土地还原率；　　*m*——土地使用权法定最高出让年限 50 年；
n——土地剩余使用年期；　　*Y*——土地剩余使用年期修正系数。

6.土地开发程度修正（同商服用地）

（六）其他用地价格参照修正系数

1.其他用地价格参照修正系数

高明区 2024 年国有建设用地基准地价成果的用地类型主要有商服、住宅、工业、公共管理与公共服务和公用设施用地五种，但除这五种主要的用地类型外，还有一些其他的用地类型，例如餐饮用地、旅馆用地等特殊用地类型。但各具体用地类型的收益能力有差异，某些用地类型若直接采用一级类用地类型对应的基准地价进行测算会出现地价过高或过低等问题。因此本次高明区基准地价主要依据主要依据《自然资源部关于印发<国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南>的通知》（自然资发〔2023〕234 号）、《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB 50137-2011），并结合高明区各用地类型利用及地价管理需要，编制高明区其他用地价格参照修正系数修正。

（本页余下空白）

最终确定其他用地价格参照修正系数如下表:

表3-37 其他用地价格参照修正系数表

用地类型		含　义	土地利用现状分类	城市用地分类	修正基准	修正系数
商服用地	零售商业用地	指以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和加油、加气、充换电站等用地	零售商服用地	零售商业用地（B11）、加油加气站用地（B41）	商服用地	1.00
	批发市场用地	指以批发功能为主的市场用地。	批发市场用地	批发市场用地（B12）	商服用地	1.00
	餐饮用地	指饭店、餐厅、酒吧等用地。	餐饮用地	餐饮用地（B13）	商服用地	0.80
	旅馆用地	指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地。	旅馆用地	旅馆用地（B14）	商服用地	0.80
	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%的大型游乐设施用地。	娱乐用地	娱乐用地（B31）	商服用地	0.70
	加油、加气站用地	主要用于加油、加气站、充电站及其附属的小型仓库、车间、办公场地等的用地	零售商服用地	零售商业用地（B11）、加油加气站用地（B41）	商服用地	1.30
	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、商服性办公场所、金融活动场所和企业厂区独立的办公场所; 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。	商务金融用地	商务设施用地（B2、含 B21、B29）	商服用地	0.75
	其它商服用地	指零售商服、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐用地以外的其他商服、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、高尔夫场、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用品修理网点、物流营业网点，以及居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地。	其他商服用地	其他公用设施营业网点用地（B49）、其他服务设施用地（B9）、康体用地（B32）	商服用地	0.80

用地类型		含　义	土地利用现状分类	城市用地分类	修正基准	修正系数
住宅用地	城镇住宅用地	指城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地，不含配套的商服服务设施等用地。包括普通住宅、公寓等用地。	城镇住宅用地	二类居住用地（R2）	住宅用地	1.00
	别墅用地	指用于开发独立别墅、联排别墅、双拼别墅、叠加式别墅等独立住宅建筑的别墅用地（原则上容积率小于 1.0），不含国有自建住房。	城镇住宅用地	一类居住用地（R1）	住宅用地	2.00
工矿仓储用地	工业用地	指工业生产、产品加工制造、机械和设备维修及直接为工业生产等服务的附属设施用地。	工业用地	工业用地（M，含 M1、M2、M3）	工业用地	1.00
	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。	仓储用地	物流仓储用地（W，含 W1、W2、W3）	工业用地	1.10
	采矿用地	指采矿、采石、采砂（沙）场，砖瓦窑等地面生产用地，排土（石）及尾矿堆放地。	采矿用地	——	工业用地	1.00
	可分割工业用地	经政府认可，建成工业物业后，工业物业产权可按幢、层等固定界限为基本单元分割为可以独立使用且权属界线封闭的工业用地。	工业用地	——	工业用地	1.50
公共管理与公共服务用地	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。	机关团体用地	行政办公用地（A1）	公共管理与公共服务用地	1.00
	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。	新闻出版用地	艺术传媒用地（B22）	公共管理与公共服务用地	1.00
	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。	教育用地	高等院校用地（A31）、中等专业学校用地（A32）、中小学用地（A33）、特殊教育用地（A34）	公共管理与公共服务用地	0.90
	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。	科研用地	科研用地（A35）	公共管理与公共服务用地	1.00

用地类型		含　义	土地利用现状分类	城市用地分类	修正基准	修正系数
	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。	文化设施用地	文化设施用地（A2，含A21、A22）	公共管理与公共服务用地	0.80
	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。	医疗卫生用地	医疗卫生用地（A5）	公共管理与公共服务用地	0.90
	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。	社会福利用地	社会福利设施用地（A6）	公共管理与公共服务用地	0.80
	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。	体育用地	体育用地（A4，含A41、A42）	公共管理与公共服务用地	0.80
公用设施用地		指用于城乡基础设施的用地。包括供水、排水、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地。	公用设施用地	公用设施用地（U，含U1、U2、U3、U9）	公用设施用地	1.00
公用设施用地（办公类）		指容积率大于 1.5 且用于办公用途的城乡基础设施用地。	公用设施用地	公用设施用地（U，含U1、U2、U3、U9）	公共管理与公共服务用地	1.00
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。	公园与绿地	公园绿地（G1）	公用设施用地	0.80

用地类型		含　义	土地利用现状分类	城市用地分类	修正基准	修正系数
特殊用地	风景名胜设施用地	指风景名胜景点(包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址、自然保护区、森林公园、地质公园、湿地公园等）的管理机构，以及旅游服务设施的建筑用地，景区内的其他用地按现状归入相应地类。	风景名胜设施用地	文物古迹用地（A7）	公用设施用地	0.70
	宗教用地	指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地。	宗教用地	宗教用地（A9）	公共管理与公共服务用地	1.00
	殡葬用地	指陵园、墓地、殡葬场所用地。	殡葬用地	——	公用设施用地	2.00
	军事设施用地	指用于军事目的的设施用地	军事设施用地	——	公共管理与公共服务用地	1.00
	监教场所用地	指用于监狱、看守所、劳改场、戒毒所等的建筑用地	监教场所用地	——	公共管理与公共服务用地	1.00
交通运输用地	铁路用地	指用于铁道线路以及场站的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、林木等用地。	铁路用地	城市轨道交通用地（S2）	工业用地	0.70
	轨道交通用地	指用于轻轨、现代有轨电车、单轨等轨道交通用地场站的用地，以及场站的用地。	轨道交通用地	城市轨道交通用地（S2）	工业用地	0.70
	公路用地	指用于国道、省道、县道和乡道的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、汽车停靠站、林木及直接为其服务的附属用地。	公路用地	城市道路用地（S1）	工业用地	0.70
	城镇村道路用地	指用于城镇、村庄范围内公用道路及行道树用地。包括快速路、主干路、次干路、支路、专用人行道和非机动车道，及其交叉口等。	城镇村道路用地	城市道路用地（S1）	工业用地	0.70
	交通服务场站用地	指城镇、村庄内交通服务设施用地，包括公交枢纽及其附属设施用地、公路长途客运站、公共交通场站、公共停车场（含设有充电桩的露天停车场）、教练场等用地，不包括交通指挥中心、交通队用地。	交通服务场站用地	交通场站用地（S4，含 S41、S42）	工业用地	1.00
	机场用地	指用于民用机场，军民合用机场的用地。	机场用地	机场用地（H24）	工业用地	1.00

用地类型		含　义	土地利用现状分类	城市用地分类	修正基准	修正系数
	港口码头用地	指用于人工修建的客运、货运、捕捞及工程、工作船舶停靠的场所及其附属建筑物的用地，不包括常水位以下部分。	港口码头用地	交通枢纽用地（S3）	工业用地	1.00
	管道运输用地	指用于运输煤炭、矿石、石油、天然气等管道及其相应附属设施的地上部分用地。	管道运输用地	其他交通设施用地（S9）	工业用地	1.00
地下空间用地	地下负一层商服用地	住宅、商服办公附属的地下负一层商服设施用地	——	——	商服用地	0.30
	地下负二层及以下商服用地	住宅、商服办公附属的地下负二层级以下商服设施用地	——	——	商服用地	0.20
	地下负一层商服用地附属停车场用地	商服设施用地附属的地下负一层停车场用地	——	——	商服用地	0.20
	地下负二层及以下商服用地附属停车场用地	商服设施用地附属的地下负二层停车场用地	——	——	商服用地	0.15
	地下负一层办公用地	地下负一层办公设施用地	——	——	住宅用地	0.20
	地下负二层及以下办公用地	地下负二层及以下办公设施用地	——	——	住宅用地	0.10
	地下负一层住宅、办公用地附属停车场用地	住宅、办公附属的地下负一层停车场用地	——	——	住宅用地	0.20
	地下负二层及以下住宅、办公用地附属停车场用地	住宅、办公附属的地下负二层及以下停车场用地	——	——	住宅用地	0.10
	地下负一层公共管理与公共服务用地附属停车场用地	公共管理与公共服务用地附属的地下负一层停车场用地	——	——	公共管理与公共服务用地	0.15
	地下负二层及以下公共管理与公共服务用地附属停车场用地	公共管理与公共服务用地附属的地下负二层停车场用地	——	——	公共管理与公共服务用地	0.10

注：1.该修正系数仅适用于基准地价，主要是通过修正将商服、住宅、工业、公共管理与公共服务、公用设施用地扩大到其他用地类型，增加其他用地类型的基准地价的覆盖面，修正后为对应其他用地类型的基准地价参考标准;

2.上述其他用地价格参照修正系数表的用地类型还包括本次基准地价内涵设定下的各用地类型。

2.基于其他用地价格修正的宗地地价计算公式

（1）参照商服基准地价修正的宗地地价计算公式

1）商服用地中参照商服基准地价进行修正的零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、娱乐用地、加油、加气站用地、其他商服用地宗地地价按以下公式计算:

①所临道路不存在路线价时，公式为:

宗地建筑面积单价=商服区片基准地价 × 其他用地价格参照修正系数 × 商服容积率修正系数 × 街角地修正系数 × 商服期日修正系数 ×（1+商服区域因素修正系数之和）×（1+商服其他个别因素修正系数之和）× 商服土地剩余使用年期修正系数 ± 土地开发程度修正值 ÷ 待估宗地容积率

宗地总地价=宗地建筑面积单价 × 宗地总建筑面积

②所临道路存在路线价时，公式为:

宗地建筑面积单价=[路线价 × 其他用地价格参照修正系数 × 标准深度内建筑面积 × 深度修正系数 × 宽深比修正系数+商服区片基准地价 × 其他用地价格参照修正系数 ×（总建筑面积 − 标准深度内建筑面积）] ÷ 总建筑面积 × 商服容积率修正系数 × 街角地修正系数 × 商服期日修正系数 × 商服土地剩余使用年期修正系数 ×（1+商服区域因素修正系数之和）×（1+商服其他个别因素修正系数之和）± 土地开发程度修正值 ÷ 待估宗地容积率

宗地总地价=宗地建筑面积单价 × 宗地总建筑面积

2）商服用地中的旅馆用地、商务金融用地的宗地地价参照对应的商服基准地价（不含路线价）的宗地地价计算公式进行计算:

宗地建筑面积单价=商服区片基准地价×其他用地价格参照修正系数×商服容积率修正系数×街角地修正系数×商服期日修正系数×（1+商服区域因素修正系数之和）×（1+商服其他个别因素修正系数之和之和）×商服土地剩余使用年期修正系数 ± 开发程度修正值 ÷ 待估宗地容积率

宗地总地价=宗地建筑面积单价×宗地总建筑面积

3）商服用地中参照商服基准地价进行修正的地下负一层商服用地、地下负二层及以下商服用地、地下负一层商服用地附属停车场用地、地下负二层及以下商服用地附属停车场用地宗地地价按以下公式计算:

宗地建筑面积单价=商服区片基准地价 × 其他用地价格参照修正系数 × 街角地修正系数 × 商服期日修正系数 ×（1+商服区域因素修正系数之和）×（1+商服其他个别因素修正系数之和）× 商服土地剩余使用年期修正系数 ± 土地开发程度修正值 ÷ 待估宗地容积率

宗地总地价=宗地建筑面积单价 × 宗地总建筑面积

（2）参照住宅基准地价修正的宗地地价计算公式

1）住宅用地中参照住宅基准地价进行修正的城镇住宅用地宗地地价按以下公式计算:

宗地建筑面积单价=住宅区片基准地价×其他用地价格参照修正系数×住宅容积率修正系数×住宅期日修正系数×（1+住宅区域因素修正系数之和）×（1+住宅其他个别因素修正系数之和）×住宅土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值÷待估宗地容积率

宗地总地价=宗地建筑面积单价×宗地总建筑面积

2）住宅用地中参照住宅基准地价进行修正的别墅用地宗地地价按以下公式计算:

宗地建筑面积单价=住宅区片基准地价×其他用地价格参照修正系数×住宅期日修正系数×（1+住宅区域因素修正系数之和）×（1+住宅其他个别因素修正系数之和）×住宅土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值÷待估宗地容积率

宗地总地价=宗地建筑面积单价×宗地总建筑面积

3）住宅用地中参照住宅基准地价进行修正的地下负一层办公用地、地下负二层及以下办公用地、地下负一层住宅、办公用地附属停车场用地、地下负二层及以下住宅、办公用地附属停车场用地宗地地价按以下公式计算:

宗地建筑面积单价=住宅区片基准地价×其他用地价格参照修正系数×住宅期日修正系数×（1+住宅区域因素修正系数之和）×（1+住宅其他个别因素修正系数之和）×住宅土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值÷待估宗地容积率

宗地总地价=宗地建筑面积单价×宗地总建筑面积

（3）参照工业基准地价修正的宗地地价计算公式

工矿仓储用地中参照工业基准地价进行修正的工业用地、仓储用地、采矿用地、可分割工业用地及交通运输用地中的铁路用地、轨道交通用地、公路用地、城镇村道路用地、交通服务场站用地、机场用地、港口码头用地、管道运输用地的宗地地价按以下公式计算:

宗地土地面积单价=工业区片基准地价×其他用地价格参照修正系数×期日修正系数×（1+工业区域因素修正系数之和）×（1+工业其他个别因素修正系数之和）×工业土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值

宗地总地价=宗地土地面积单价×宗地总土地面积

（4）参照公共管理与公共服务用地基准地价修正的宗地地价计算公式

1）公共服务用地中参照公共管理与公共服务用地基准地价进行修正的机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、文化设施用地、体育用地、医疗卫生用地、社会福利用地、公用设施用地（办公类）、宗教用地、军事设施用地、监教场所用地宗

地地价按以下公式计算:

宗地建筑面积单价=公共管理与公共服务用地区片基准地价×其他用地价格参照修正系数×公共管理与公共服务用地容积率修正系数×公共管理与公共服务用地期日修正系数×（1+公共管理与公共服务用地区域因素修正系数之和）×（1+公共管理与公共服务用地其他个别因素修正系数之和）×公共管理与公共服务用地土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值÷待估宗地容积率

宗地总地价=宗地建筑面积单价×宗地总建筑面积

2）公共服务用地中参照公共管理与公共服务用地基准地价进行修正的地下负一层公共管理与公共服务用地附属停车场用地、地下负二层及以下公共管理与公共服务用地附属停车场用地宗地地价按以下公式计算:

宗地建筑面积单价=公共管理与公共服务用地区片基准地价×其他用地价格参照修正系数×公共管理与公共服务用地期日修正系数×（1+公共管理与公共服务用地区域因素修正系数之和）×（1+公共管理与公共服务用地其他个别因素修正系数之和）×公共管理与公共服务用地土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值÷待估宗地容积率

宗地总地价=宗地建筑面积单价×宗地总建筑面积

（5）参照公用设施用地基准地价修正的宗地地价计算公式

公共管理与公共服务用地中参照公用设施用地基准地价进行修正的公用设施用地和公园与绿地及特殊用地中的殡葬用地、风景名胜设施用地的宗地地价参照公用设施用地宗地地价按以下公式计算:

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

宗地总地价=宗地土地面积单价×宗地总土地面积

二、基准地价成果应用步骤及特殊说明处理

（一）应用基准地价系数修正法评估宗地地价一般步骤

应用基准地价系数修正法评估宗地地价，是利用城镇基准地价和宗地地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就估价对象区域条件和个别条件与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表，选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取估价对象在估价期日价格的方法。其主要步骤如下:

1.收集基准地价的成果资料

资料主要包括：区片基准地价图（表）、地价修正系数表和相应的因素说明表。

2.确定估价对象所处的基准地价

确定估价对象所在的位置，查找估价对象对应的基准地价，选择相应的宗地地价修

正系数表和因素条件说明表。

3.调查宗地地价影响因素的指标条件

通过实地调查和测算，获取影响宗地地价的包括区域因素、容积率水平、使用年期、宗地面积和形状等在内的区域与个别因素指标。

4.确定修正系数

将宗地区域、个别因素指标条件与宗地地价区域、个别因素修正系数表的条件描述进行比较，确定区域、个别因素修正系数。

5.计算宗地地价

在收集到上述资料后，就可以按照对应用地类型基准地价计算公式进行评估实务的应用。

（二）宗地地价公式特殊处理说明

（1）在评估宗地地价时，若成果图与本文成果表的价格不一致，则以成果图为准。

（2）当一宗地同时兼容不同土地用地类型时，需分别计算宗地内各种用地类型的地价，宗地的总地价等于各种用地类型的地价之和。

（3）当一宗地跨多个区片时，其区片价格按照面积加权进行计算。

（4）若一宗商业用地同时临两条或以上商服路线价段时，选取路线价最高路段作为路线价进行计算。

（5）当商服、住宅或公共管理与公共服务用地宗地容积率小于 1 时，应适当考虑宗地内的建基面积以外的空地对宗地整体土地价值的影响。

（6）在计算地下空间时，不需要进行容积率修正。

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

（8）使用商服路线价进行计算的公式只针对已建成的临街商铺（不含商服综合体），对于未建项目的商服用地，仅使用商服区片价计算。

（9）上述公式中的期日修正系数，若政府未公布对应的期日修正系数，则期日修正系数为 1。

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

（11）含有住宅部分的多种用途综合用地，若规划条件中有明确的住宅功能用地对应容积率（按综合用地中住宅独立建设部分土地面积核定），按对应的容积率进行修正，

若无明确住宅用地对应的容积率，其容积率按建设项目综合容积率，即按宗地内所有用途的建筑面积计算的综合容积率进行修正，综合容积率=宗地建筑面积÷宗地总用地面积。

三、基准地价成果应用实例

（一）商服用地宗地地价测算应用示例

例：待估宗地位于高明区荷城街道高明大道东 327 号一宗零售商业用地，面积 100 平方米，建筑密度为 40%，容积率为 2.0，一面临街，地上建筑物总建筑面积为 200 平方米（五层，每层建筑面积相同），临街宽度为 6 米，临街深度为 12 米，开发程度达“五通一平”，土地使用权剩余使用年期为 35 年。求该宗地于 2024 年 6 月 30 日的地价以及建筑第二层的建筑面积单价。

第一步：确定计算公式

该宗地为已建成的宗地，用地性质为零售商业用地，所临街道未具有商服路线价，故确定计算公式为：

宗地建筑面积单价=商服区片基准地价×其他用地价格参照修正系数×商服容积率修正系数×街角地修正系数×商服期日修正系数×（1+商服区域因素修正系数之和）×（1+商服其他个别因素修正系数之和）×商服土地剩余使用年期修正系数±土地开发程度修正值÷待估宗地容积率

宗地总地价=宗地建筑面积单价×宗地总建筑面积

评估具体某一楼层建筑面积单价时，需要使用楼层楼面地价分配系数的计算公式：

某一楼层的建筑面积单价=宗地建筑面积单价×对应楼层分配系数

某一楼层的总地价=对应楼层的建筑面积单价×对应楼层的建筑面积

第二步：查询区片基准地价

根据基准地价区片图，查得宗地商服用地区片编号为 S-02-005，其对应的区片基准地价为 1278 元/平方米。

第三步：确定宗地的修正系数

（1）确定其他用地价格参照修正系数

宗地用地类型为零售商业用地，根据《其他用地价格参照修正系数表》，确定其他用地价格参照修正系数为 1。

（2）确定容积率修正系数

宗地容积率为 2.0，根据《商服用地容积率修正系数》，计算得到容积率修正系数为 1。

（3）确定街角地修正系数

宗地现状实际为一面临街，故街角地修正系数为 1。

（4）确定期日修正系数

基准地价估价期日为 2024 年 6 月 30 日，与宗地的估价期日一致，故期日修正系数为 1。

（5）确定区域因素修正系数

区域因素修正系数根据影响地价的因素权重和对应区片因素总修正幅度确定。根据《商服区域因素修正系数表》对应的因素权重值，乘以宗地所在区片 S-02-005 在《商服各区片区域因素总修正幅度表》中的总修正幅度±7%，得到宗地所在区片 S-02-005 因素修正范围值如下:

区域因素	区片区域因素条件	修正范围值
繁华程度	区片 S-02-005 与商业中心、住宅底商、农贸市场、生活超市等商服区域的距离较近，区域商服氛围水平较高	37.29%×±7%=±2.61%
交通条件	区片 S-02-005 区域道路路网密集程度一般，公交站点密集程度一般，与长途车站、高速公路出入口、客运码头的距离较远	24.63%×±7%=±1.72%
基本设施状况	区片 S-02-005 市政供水保证率高，排水状况好，供电保障率高，区域内金融、文体等商服配套设施完善程度较高	17.08%×±7%=±1.20%
人口状况	区片 S-02-005 人口密集程度较高，商业人流聚集程度较高，居住氛围度水平较高	13.18%×±7%=±0.92%
用地潜力	区片 S-02-005 区域规划主导土地利用规划用途为住宅，区域规划前景较好	7.82%×±7%=±0.55%

结合以上因素进行分析对比，宗地本身所在区域的实际区域因素条件与宗地所在区片 S-02-005 整体区域因素条件一致，故不作加减修正，具体修正过程如下:

区域因素	宗地区域因素条件	宗地指标差异情况	修正值
繁华程度	宗地所在区域与商业中心、住宅底商、农贸市场、生活超市等商服区域的距离较近，区域商服氛围水平较高	与区片区域因素条件一致	0
交通条件	宗地所在区域道路路网密集程度一般，公交站点密集程度一般，与长途车站、高速公路出入口、客运码头的距离较远	与区片区域因素条件一致	0
基本设施状况	宗地所在区域市政供水保证率高，排水状况好，供电保障率高，区域内金融、文体等商服配套设施完善程度较高	与区片区域因素条件一致	0
人口状况	宗地所在区域人口密集程度较高，商业人流聚集程度较高，居住氛围度水平较好	与区片区域因素条件一致	0
用地潜力	宗地所在区域规划主导土地利用规划用途为住宅，区域规划前景较好	与区片区域因素条件一致	0

（6）确定其他个别因素修正系数

宗地形状基本规则，对土地利用无不良影响；宗地地基承载力状况适宜；宗地面积小；距离铁路、高速路、高架路桥、高压线或变电站远，不受影响。根据《商服用地其他个别因素修正系数表》，确定其他个别因素修正系数=0+0-1%+0%=-1%。

指标标准		优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	3	1	0	-1	-3
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力状况好	宗地地基承载力状况良好	宗地地基承载力状况适宜	宗地地基承载力状况较差	宗地地基承载力状况差
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地大小	指标说明	$S \geqslant 10000m^2$	$5000m^2 \leqslant S < 10000m^2$	$2000m^2 \leqslant S < 5000m^2$	$1000m^2 \leqslant S < 2000m^2$	$S < 1000m^2$
	修正系数	1	0.5	0	-0.5	-1
距离铁路、高速路、高架路桥、高压线或变电站	指标说明	距离超过 200 米，不受影响	距离在 100-200 米（含 200 米），受影响很小	距离在 40-100 米（含 100 米），受影响较小	距离在 20-40 米（含 40 米），受影响较大	20 米以内（含 20 米），严重受影响
	修正系数	0	-1	-2	-3	-5

（7）确定土地剩余使用年期修正系数

宗地土地剩余使用年期为 35 年，根据《商服用地土地剩余使用年期修正系数表》，确定土地剩余使用年期修正系数为 0.9646。

（8）确定开发程度修正值

宗地的开发程度与基准地价的定义一致，故开发程度修正值为 0。

（9）确定对应楼层的楼面地价分配系数

参照《商服用地楼层分配系数表》，建筑层数总五层，需要测算第二层的楼面地价，查表得知楼层分配系数为 1.053。

第四步：计算

通过对宗地相应的个别因素进行修正可得到宗地的土地价格:

（1）宗地建筑面积单价

宗地建筑面积单价=商服区片基准地价×其他用地价格参照修正系数×商服容积率修正系数×街角地修正系数×商服期日修正系数×（1+商服区域因素修正系数之和）×（1+商服其他个别因素修正系数之和）×商服土地剩余使用年期修正系数±土地开发程度修正值÷待估宗地容积率

=1278×1×1×1×1×（1+0%）×（1-1%）×0.9646+0÷2

=1220（元/平方米）（取整）

（2）宗地总地价

宗地总地价=宗地建筑面积单价 × 宗地总建筑面积

=1220 × 200=244000（元）

（3）第二层的建筑面积单价

第二层的建筑面积单价=宗地建筑面积单价 × 对应楼层分配系数

=1220 × 1.053=1285（元/平方米）（取整）

（二）住宅用地宗地地价测算应用示例

例：荷城街道办沿江路某住宅用地地块，土地面积为 252.24 平方米，容积率为 3.0，总建筑面积为 756.72 平方米，开发程度达“五通一平”。土地用途为住宅用地，土地终止日期为 2070 年 6 月 30 日，土地剩余使用年期为 56 年，求该宗地于 2024 年 6 月 30 日的地价。

第一步：确定计算公式

宗地建筑面积单价=住宅区片基准地价 × 其他用地价格参照修正系数 × 住宅容积率修正系数 × 住宅期日修正系数 ×（1+住宅区域因素修正系数之和）×（1+住宅其他个别因素修正系数之和）× 住宅土地剩余使用年期修正系数 ± 开发程度修正值 ÷ 待估宗地容积率

宗地总地价=宗地建筑面积单价 × 宗地总建筑面积

第二步：查询区片基准地价

根据基准地价区片图，查得宗地住宅用地区片编号为 J-01-013，其对应的区片基准地价为 2079 元/平方米。

第三步：确定宗地的修正系数

（1）确定其他用地价格参照修正系数

宗地用地类型为住宅用地，根据《其他用地价格参照修正系数表》，确定其他用地价格参照修正系数为 1。

（2）确定容积率修正系数

宗地容积率为 3.0，根据《住宅用地容积率修正系数》，计算得到容积率修正系数为 0.9572。

（3）确定期日修正系数

基准地价估价期日为 2024 年 6 月 30 日，与宗地的估价期日一致，故期日修正系数为 1。

（4）确定区域因素修正系数

区域因素修正系数根据影响地价的因素权重和对应区片因素总修正幅度确定。根据

《住宅区域因素修正系数表》对应的因素权重值，乘以宗地所在区片 J-01-013 在《住宅各区片区域因素总修正幅度表》中的总修正幅度±3%，得到宗地所在区片 J-01-013 因素修正范围值如下:

区域因素	区片区域因素条件	修正范围值
基本设施状况	区片 J-01-013 市政供水保证率较高，排水状况较好，供电保障率较高，区域内金融、医疗、文体、教育设施等住宅配套设施完善程度较高	33.92%×±3%=±1.02%
交通条件	区片 J-01-013 区域道路路网密集程度较高，公交站点密集程度一般，与长途车站、高速公路出入口、客运码头的距离较近	21.73%×±3%=±0.65%
环境条件	区片 J-01-013 区域内环境条件较好，周边绿地覆盖度一般，区域内无人文自然景观或污染源影响	17.21%×±3%=±0.52%
繁华程度	区片 J-01-013 与商业中心、住宅底商、农贸市场、生活超市等商服区域的距离较近，区域商服氛围水平较高	11.79%×±3%=±0.35%
人口状况	区片 J-01-013 人口密集程度较高，商业人流聚集程度较高，居住氛围度水平较高	7.78%×±3%=±0.23%
用地潜力	区片 J-01-013 区域规划主导土地利用规划用途为住宅，区域规划前景较好	7.57%×±3%=±0.23%

结合以上因素进行分析对比，宗地本身所在区域的实际区域因素条件与宗地所在区片 J-01-013 整体区域因素条件一致，故不作加减修正，具体修正过程如下:

区域因素	宗地区域因素条件	宗地指标差异情况	修正值
基本设施状况	宗地所在区域市政供水保证率较高，排水状况较好，供电保障率较高，区域内金融、医疗、文体、教育设施等住宅配套设施完善程度较高	与区片区域因素条件一致	0
交通条件	宗地所在区域道路路网密集程度较高，公交站点密集程度一般，与长途车站、高速公路出入口、客运码头的距离较近	与区片区域因素条件一致	0
环境条件	宗地所在区域内环境条件较好，周边绿地覆盖度一般，区域内无人文自然景观或污染源影响	与区片区域因素条件一致	0
繁华程度	宗地所在区域与商业中心、住宅底商、农贸市场、生活超市等商服区域的距离较近，区域商服氛围水平较高	与区片区域因素条件一致	0
人口状况	宗地所在区域人口密集程度较高，商业人流聚集程度较高，居住氛围度水平较高	与区片区域因素条件一致	0
用地潜力	宗地所在区域规划主导土地利用规划用途为住宅，区域规划前景较好	与区片区域因素条件一致	0

（5）确定其他个别因素修正系数

宗地的小区内部配套较完善；宗地形状规则，对土地利用极为有利；宗地地基承载力状况适宜；周边有公园和江景，景观条件良好，对土地利用较为有利；距离铁路、高速路、高架路桥、高压线或变电站远，不受影响。根据《住宅用地其他个别因素修正系数表》，确定其他个别因素修正系数=1%+3%+0%+1%+0%=5%。

指标标准		优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
小区配套设施	指标说明	小区内部配套完善	小区内部配套较完善	小区内部配套一般	小区内部配套较差	小区内部配套较差
	修正系数	3	2	0	-2	-3
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	3	1	0	-1	-3
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力状况好	宗地地基承载力状况良好	宗地地基承载力状况适宜	宗地地基承载力状况较差	宗地地基承载力状况差
	修正系数	2	1	0	-1	-2
景观条件	指标说明	景观条件好，对土地利用极为有利	景观条件良好，对土地利用较为有利	景观条件一般，对土地利用无不良影响	景观条件较差，对土地利用有一定影响	景观条件差，对土地利用产生严重影响
	修正系数	3	1	0	-1	-3
距离铁路、高速路、高架路桥、高压线或变电站	指标说明	距离超过 200 米，不受影响	距离在 100-200 米（含 200 米），受影响很小	距离在 40-100 米（含 100 米），受影响较小	距离在 20-40 米（含 40 米），受影响较大	20 米以内（含 20 米），严重受影响
	修正系数	0	-2	-4	-7	-10

（6）确定土地剩余使用年期修正系数

宗地剩余土地使用年期为 56 年，根据《住宅用地土地剩余使用年期修正系数表》，确定土地剩余使用年期修正系数为 0.9713。

（7）确定开发程度修正值

宗地的开发程度与基准地价的定义一致，故开发程度修正值为 0。

第四步：计算

通过对宗地相应的个别因素进行修正可得到宗地的土地价格:

宗地建筑面积单价=住宅区片基准地价 × 其他用地价格参照修正系数 × 住宅容积率修正系数 × 住宅期日修正系数 ×（1+住宅区域因素修正系数之和）×（1+住宅其他个别因素修正系数之和）× 住宅土地剩余使用年期修正系数 ± 开发程度修正值 ÷ 待估宗地容积率

=2079 × 1 × 0.9572 × 1 ×（1+0%）×（1+5%）× 0.9713+0 ÷3.0

=2030（元/平方米）（取整）

宗地总地价=宗地建筑面积单价 × 宗地总建筑面积

=2030 × 756.72=1536142（元）（取整）

（三）工业用地宗地地价测算应用示例

例：待估宗地为杨和镇对川工业区内某地块，用途为一般工业用地，土地总面积为 10000 平方米，容积率不超过 1.5，土地开发程度达“五通一平”，土地剩余使用年期为 35 年。求该宗地于 2024 年 6 月 30 日的地价。

第一步：确定计算公式

宗地土地面积单价=工业区片基准地价 × 其他用地价格参照修正系数 × 期日修正系数 ×（1+工业区域因素修正系数之和）×（1+工业其他个别因素修正系数之和）× 工业土地剩余使用年期修正系数 ± 开发程度修正值

宗地总地价=宗地土地面积单价 × 宗地总土地面积

第二步：查询区片基准地价

根据基准地价区片图，查得宗地工业用地区片编号为 G-02-008，其对应的区片基准地价为 388 元/平方米

第三步：确定宗地的修正系数

（1）确定其他用地价格参照修正系数

宗地用地类型为一般工业用地，根据《其他用地价格参照修正系数表》，确定其他用地价格参照修正系数为 1。

（2）确定期日修正系数

基准地价估价期日为 2024 年 6 月 30 日，与宗地的估价期日一致，故期日修正系数为 1。

（3）确定区域因素修正系数

区域因素修正系数根据影响地价的因素权重和对应区片因素总修正幅度确定。根据《工业区域因素修正系数表》对应的因素权重值，乘以宗地所在区片 G-02-008 在《工业各区片区域因素总修正幅度表》中的总修正幅度 ± 3%，得到宗地所在区片 G-02-008 因素修正范围值如下：

区域因素	区片区域因素条件	修正范围值
交通条件	区片 G-02-008 区域道路路网密集程度较高，与高速公路出入口、物流货运站距离一般、与港口码头距离较远	33.90%×±3%=±1.02%
基本设施状况	区片 G-02-008 区域内市政供水保证率较高，排水状况较好，供电保障率较高	26.00%×±3%=±0.78%
环境条件	区片 G-02-008 区域内土地自然条件一般，区域地势与工程地质条件对建筑无不良影响	15.23%×±3%=±0.46%
产业集聚效益	区片 G-02-008 产业集聚度较高，周边工业区分布及联系紧密程度较高	14.87%×±3%=±0.45%
用地潜力	区片 G-02-008 区域规划主导土地利用规划用途为工业用地，区域规划前景较好	10.00%×±3%=±0.30%

结合以上因素进行分析对比，根据宗地本身所在区域的实际区域因素条件，其中用地潜力与宗地所在区片 G-02-008 整体区域因素条件不一致，根据修正范围值确定修正值为 0.25%，其余因素与其一致，故不作加减修正，具体修正过程如下:

区域因素	宗地区域因素条件	宗地指标差异情况	修正值
交通条件	宗地所在区域道路路网密集程度较高，与高速公路出入口、物流货运站距离一般、与港口码头距离较远	与区片区域因素条件一致	0
基本设施状况	宗地所在区域内市政供水保证率较高，排水状况较好，供电保障率较高	与区片区域因素条件一致	0
环境条件	宗地所在区域内土地自然条件一般，区域地势与工程地质条件对建筑无不良影响	与区片区域因素条件一致	0
产业集聚效益	宗地所在区域产业集聚度较高，周边工业区分布及联系紧密程度较高	较区片区域因素条件好	0.25%
用地潜力	宗地所在区域规划主导土地利用规划用途为工业用地，区域规划前景较好	较区片的区域因素条件好	0
合计			0.25%

（4）确定其他个别因素修正系数

宗地形状基本规则，对土地利用无不良影响；宗地地基承载力状况适宜；宗地面积一般。根据《工业用地其他个别因素修正系数表》，确定其他个别因素修正系数=0+0+0%=0%。

指标标准		优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	3	1	0	-1	-3
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力状况好	宗地地基承载力状况良好	宗地地基承载力状况适宜	宗地地基承载力状况较差	宗地地基承载力状况差
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地大小	指标说明	≥50000m^2	20000≤S<50000m^2	10000≤S<20000m^2	5000≤S<10000m^2	S<5000m^2
	修正系数	2	1	0	-1	-2

（5）确定土地剩余使用年期修正系数

宗地剩余土地使用年期为 35 年，根据《工业用地土地剩余使用年期修正系数表》，确定土地剩余使用年期修正系数为 0.8891。

（6）确定开发程度修正值

宗地的开发程度与基准地价的定义一致，故开发程度修正值为 0。

第四步：计算

通过对宗地相应的区域因素及个别因素进行修正可得到宗地的土地价格:

宗地土地面积单价=工业区片基准地价×其他用地价格参照修正系数×期日修正系数×（1+工业区域因素修正系数之和）×（1+工业其他个别因素修正系数之和）×工业土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值

=388×1×1×（1+0.25%）×（1+0%）×0.8891+0

=346（元/平方米）（取整）

宗地总地价=宗地土地面积单价×宗地总土地面积

=346×10000=3460000（元）

（四）公共管理与公共服务用地宗地地价测算应用示例

例: 位于高明区荷城街道的某宗教育用地，开发程度为“五通一平”，土地面积 1000 平方米，容积率为 1.3，总建筑面积为 1300 平方米，土地剩余使用年期为 43 年，测算其于 2024 年 6 月 30 日的地价。

第一步：确定计算公式

宗地建筑面积单价=公共管理与公共服务用地区片基准地价×其他用地价格参照修正系数×公共管理与公共服务用地容积率修正系数×公共管理与公共服务用地期日修正系数×（1+公共管理与公共服务用地区域因素修正系数之和）×（1+公共管理与公共服务用地其他个别因素修正系数之和）×公共管理与公共服务用地土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值÷待估宗地容积率

宗地总地价=宗地建筑面积单价×宗地总建筑面积

第二步：查询区片基准地价

根据基准地价区片图，查得宗地公共管理与公共服务用地区片编号为 GG-01-007，其对应的区片基准地价为 696 元/平方米。

第三步：确定宗地的修正系数

（1）确定其他用地价格参照修正系数

宗地用地类型为教育用地，根据《其他用地价格参照修正系数表》，确定其他用地价格参照修正系数为 0.9。

（2）确定容积率修正系数

宗地容积率为 1.3，通过参照《公共管理与公共服务用地容积率修正系数》，计算得到容积率修正系数为 1.1880。

（3）确定期日修正系数

基准地价估价期日为 2024 年 6 月 30 日，与宗地的估价期日一致，故期日修正系数为 1。

（4）确定区域因素修正系数

区域因素修正系数根据影响地价的因素权重和对应区片因素总修正幅度确定。根据《公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表》对应的因素权重值，乘以宗地所在区片 GG-01-007 在《公共管理与公共服务用地各区片区域因素总修正幅度表》中的总修正幅度 ± 4%，得到宗地所在区片 GG-01-007 因素修正范围值如下:

区域因素	区片区域因素条件	修正范围值
繁华程度	区片 GG-01-007 与商服中心的距离较近，区域商服氛围水平一般	27.06%×±4%=±1.08%
基本设施状况	区片 GG-01-007 市政供水保证率较高，排水状况较好，供电保障率较高，区域内金融、医疗、文体、教育设施等公共管理与公共服务配套设施完善程度较高	21.29%×±4%=±0.85%
交通条件	区片 GG-01-007 区域道路路网密集程度较高，公交站点密集程度较高，与长途车站、高速公路出入口距离一般、与客运码头距离较远	19.29%×±4%=±0.77%
人口状况	区片 GG-01-007 人口密集程度较高，商业人流聚集程度一般，居住氛围度水平较高	14.00%×±4%=±0.56%
环境条件	区片 GG-01-007 区域内环境条件一般，无人文自然景观或污染源影响	10.84%×±4%=±0.43%
用地潜力	区片 GG-01-007 区域规划主导土地利用规划用途为住宅用地，区域规划前景较好	7.42%×±4%=±0.30%

结合以上因素进行分析对比，宗地本身所在区域的实际区域因素条件与宗地所在区片 GG-01-007 整体区域因素条件一致，故不作加减修正，具体修正过程如下:

区域因素	宗地区域因素条件	宗地指标差异情况	修正值
繁华程度	宗地所在区域与商服中心的距离较近，区域商服氛围水平一般	与区片区域因素条件一致	0
基本设施状况	宗地所在区域市政供水保证率较高，排水状况较好，供电保障率较高，区域内金融、医疗、文体、教育设施等公共管理与公共服务配套设施完善程度较高	与区片区域因素条件一致	0
交通条件	宗地所在区域道路路网密集程度较高，公交站点密集程度较高，与长途车站、高速公路出入口距离一般、与客运码头距离较远	与区片区域因素条件一致	0
人口状况	宗地所在区域人口密集程度较高，商业人流聚集程度一般，居住氛围度水平较高	与区片区域因素条件一致	0
环境条件	宗地所在区域内环境条件一般，无人文自然景观或污染源影响	与区片区域因素条件一致	0
用地潜力	宗地所在区域规划主导土地利用规划用途为住宅用地，区域规划前景较好	与区片区域因素条件一致	0

（5）确定其他个别因素修正系数

宗地形状基本规则，对土地利用无不良影响；宗地地基承载力状况适宜；景观条件一般，对土地利用无不良影响。根据《公共管理与公共服务用地其他个别因素修正系数表》，确定其他个别因素修正系数=0+0+0=0%。

指标标准		优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	3	1	0	-1	-3
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力状况好	宗地地基承载力状况良好	宗地地基承载力状况适宜	宗地地基承载力状况较差	宗地地基承载力状况差
	修正系数	2	1	0	-1	-2
景观条件	指标说明	景观条件好，对土地利用极为有利	景观条件良好，对土地利用较为有利	景观条件一般，对土地利用无不良影响	景观条件较差，对土地利用有一定影响	景观条件差，对土地利用产生严重影响
	修正系数	3	1	0	-1	-3

（6）确定土地剩余使用年期修正系数

宗地剩余土地使用年期为 43 年，参照《公共管理与公共服务用地土地剩余使用年期修正系数表》，确定土地剩余使用年期修正系数为 0.9621。

（7）确定开发程度修正值

宗地的开发程度与基准地价的定义一致，故开发程度修正值为 0。

第四步：计算

通过对宗地相应的个别因素进行修正可得到宗地的土地价格:

宗地建筑面积单价=公共管理与公共服务用地区片基准地价 × 其他用地价格参照修正系数 × 公共管理与公共服务用地容积率修正系数 × 公共管理与公共服务用地期日修正系数 ×（1+公共管理与公共服务用地区域因素修正系数之和）×（1+公共管理与公共服务用地其他个别因素修正系数之和）× 公共管理与公共服务用地土地剩余使用年期修正系数 ± 开发程度修正值 ÷ 待估宗地容积率

=696 × 0.9 × 1.1880 × 1 ×（1+0%）×（1+0%）× 0.9621+0 ÷1.3

=716（元/平方米）（取整）

宗地总地价=宗地建筑面积单价 × 宗地总建筑面积

=716 × 1300=930800（元）

（五）公用设施用地宗地地价测算应用示例

例：位于佛山市高明区荷城街道荷富路 288 号的某宗供电用地，开发程度为“五通一平”，土地面积 4000 平方米，容积率为 1.0，土地剩余使用年期为 43 年，测算其于 2024 年 6 月 30 日的地价。

第一步：确定计算公式

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

宗地总地价=宗地土地面积单价×宗地总土地面积

第二步：查询区片基准地价

根据基准地价区片图，查得宗地公用设施用地区片编号为 GY-01-003，其对应的区片基准地价为 446 元/平方米。

第三步：确定宗地的修正系数

（1）确定其他用地价格参照修正系数

宗地用地类型为公用设施用地中的供电用地，根据《其他用地价格参照修正系数表》，确定其他用地价格参照修正系数为 1。

（2）确定期日修正系数

基准地价估价期日为 2024 年 6 月 30 日，与宗地的估价期日一致，故期日修正系数为 1。

（3）确定区域因素修正系数

区域因素修正系数根据影响地价的因素权重和对应区片因素总修正幅度确定。根据《公用设施用地区域因素修正系数表》对应的因素权重值，乘以宗地所在区片 GY-01-003 在《公用设施用地各区片区域因素总修正幅度表》中的总修正幅度±4.5%，得到宗地所在区片 GY-01-003 因素修正范围值如下：

区域因素	区片区域因素条件	修正范围值
交通条件	区片 GY-01-003 区域道路路网密集程度较高，与高速公路出入口距离较近，与物流货运站距离一般、与港口码头距离较远	34.11%×±4.5%=±1.53%
基本设施状况	区片 GY-01-003 市政供水保证率一般，排水状况一般，供电保障率一般	25.16%×±4.5%=±1.13%
环境条件	区片 GY-01-003 区域内土地自然条件一般，区域地势与工程地质条件对建筑无不良影响	16.34%×±4.5%=±0.74%
产业集聚效益	区片 GY-01-003 区域内产业集聚度较高，周边工业区分布及联系紧密程度较高	14.17%×±4.5%=±0.64%
用地潜力	区片 GY-01-003 区域规划主导土地利用规划用途为工业用地，区域规划前景一般	10.22%×±4.5%=±0.46%

结合以上因素进行分析对比，根据宗地本身所在区域的实际区域因素条件，其中基本设施状况与宗地所在区片 GY-01-003 整体区域因素条件不一致，根据修正范围值确定修正值为 0.73%，其余因素与其一致，故不作加减修正，具体修正过程如下:

区域因素	宗地区域因素条件	宗地指标差异情况	修正值
基本设施状况	宗地所在区域道路路网密集程度较高，与高速公路出入口距离较近，与物流货运站距离一般、与港口码头距离较远	较区片区域因素条件好	0.73%
交通条件	宗地所在区域市政供水保证率一般，排水状况一般，供电保障率一般	与区片区域因素条件一致	0
环境条件	宗地所在区域内土地自然条件一般，区域地势与工程地质条件对建筑无不良影响	与区片区域因素条件一致	0
产业集聚效益	宗地所在区域内产业集聚度较高，周边工业区分布及联系紧密程度较高	与区片区域因素条件一致	0
用地潜力	宗地所在区域规划主导土地利用规划用途为工业用地，区域规划前景一般	与区片区域因素条件一致	0
合计			0.73%

（4）确定其他个别因素修正系数

宗地形状基本规则，对土地利用无不良影响；宗地地基承载力状况适宜；宗地面积小。根据《公用设施用地其他个别因素修正系数表》，确定其他个别因素修正系数=0%+0%-2%=-2%。

指标标准		优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	3	1	0	-1	-3
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力状况好	宗地地基承载力状况良好	宗地地基承载力状况适宜	宗地地基承载力状况较差	宗地地基承载力状况差
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地大小	指标说明	$S \geqslant 50000m^2$	$20000m^2 \leqslant S<50000m^2$	$10000m^2 \leqslant S<20000m^2$	$5000m^2 \leqslant S<10000m^2$	$S<5000m^2$
	修正系数	2	1	0	-1	-2

（5）确定土地剩余使用年期修正系数

宗地剩余土地使用年期为 43 年，根据《公用设施用地土地剩余使用年期修正系数表》，确定土地剩余使用年期修正系数为 0.9378。

（6）确定开发程度修正值

宗地的开发程度与基准地价的定义一致，故开发程度修正值为 0。

第四步：计算

通过对宗地相应的区域因素及个别因素进行修正可得到宗地的土地价格:

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

=446×1×1×（1+0.73%）×（1-2%）×0.9378+0

=413（元/平方米）（取整）

宗地总地价=宗地土地面积单价×宗地总土地面积

=413×4000=1652000（元）

（本页余下空白）