

## 附件 1

# 阳江市市区国有建设用地基准地价更新成果

## 一、评估范围

本次阳江市市区国有建设用地基准地价更新项目的评估范围包括阳江市江城区、阳江滨海新区（阳江高新区）和海陵试验区，更新范围与《阳江市城市总体规划（2016-2035）》中心城区范围（扣除属于阳东区的管辖范围）、各片区控制性详细规划范围以及阳江市江城区“三调”数据相衔接，评估总面积约 782.51 平方公里。

## 二、基准地价内涵

基准地价是在土地利用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、公共管理与公共服务等用途分别评估，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。

本次基准地价是指熟地条件下的地价，即指在设定容积率、法定最高使用年期，商服、住宅和公共管理与公共服务用途土地开发程度为“五通一平”，工业和公用设施用途土地开发程度为“三通一平”条件下，分用途的国有土地使用权价格。具体是指：

**商业路线价内涵：**估价期日为 2022 年 6 月 1 日，设定容积率为 2.0，土地使用年期为 40 年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地

红线内场地平整),宗地标准宽度设定为5米,标准深度设定为10米条件下,商服用地国有土地使用权的区域首层楼面地价。

**商服用地基准地价内涵:**估价期日2022年6月1日,设定容积率为2.0,土地使用年期为40年,土地开发程度为“五通一平”(即宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯,宗地红线内场地平整)条件下,商服用地国有土地使用权的区域平均单位面积地价和平均楼面地价。

**住宅用地基准地价内涵:**估价期日为2022年6月1日,设定容积率为2.0,土地使用年期为70年,土地开发程度为“五通一平”(即宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯,宗地红线内场地平整)条件下,住宅用地国有土地使用权的区域平均单位面积地价和平均楼面地价。

**工业用地基准地价内涵:**估价期日为2022年6月1日,设定容积率为1.0,土地使用年期为50年,土地开发程度为“三通一平”(即宗地红线外通路、通电、供水,宗地红线内场地平整)条件下,工业用地国有土地使用权的区域平均单位面积地价。

**公共管理与公共服务用地基准地价内涵:**估价期日为2022年6月1日,设定容积率为2.0,土地使用年期为50年,土地开发程度为“五通一平”(即宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯,宗地红线内场地平整)条件下,公共管理与公共服务用地国有土地使用权的区域平均单位面积地价和平均楼面地价。

**公用设施用地基准地价内涵:** 估价期日为 2022 年 6 月 1 日, 设定容积率为 1.0, 土地使用年期为 50 年, 土地开发程度为“三通一平”(即宗地红线外通路、通电、供水, 宗地红线内场地平整) 条件下, 公用设施用地国有土地使用权的区域平均单位面积地价。

具体表现形式分别为:

**表 2-1-1 阳江市市区基准地价内涵表**

土地用途项目	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
估价期日	2022 年 6 月 1 日				
土地开发程度	五通一平	五通一平	三通一平	五通一平	三通一平
法定使用年期	40 年	70 年	50 年	50 年	50 年
设定容积率	2.0	2.0	1.0	2.0	1.0
价格表现形式	平均楼面地价 单位面积地价 首层楼面地价	平均楼面地价 单位面积地价	单位面积 地价	平均楼面地价 单位面积地价	单位面积 地价
	级别价 商业路线价	级别价	级别价	级别价	级别价

注: ①“五通一平”是指宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯, 宗地红线内场地平整。“三通一平”是指宗地红线外通路、通电、供水, 宗地红线内场地平整。

②商业路线价宗地标准宽度设定为 5 米, 宗地标准深度设定为 10 米;

③单位面积地价=土地总地价/土地总面积, 平均楼面地价=土地总地价/计容总建筑面积;

④采用基准地价系数修正法进行宗地评估时, 商业路线价应选用首层楼面地价, 商服用地、住宅用地和公共管理与公共服务用地应选用平均楼面地价, 工业用地和公用设施用地应选用单位面积地价。

**表 2-1-2 公共服务用地基准地价评估类型划分**

评估类别划分	土地利用现状用途分类	备注
公共管理与公共服务用地	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、社会福利用地、文化设施用地、体育用地	对应《用地用海分类》中, 08 公共管理与公共服务用地
公用设施用地	公园与绿地、公用设施用地	对应《用地用海分类》中, 13 公用设施用地和 14 绿地与开敞空间用地

### 三、基准地价成果

#### (一) 商业路线价

采用基准地价系数修正法进行宗地评估时，待估价宗地所处地段存在路线价的商服用地，临街深度小于或等于 10 米的宗地，执行所在路段的商业路线价标准；临街深度大于 10 米的宗地，临街深度小于或等于 10 米部分执行所在路段的商业路线价标准，临街深度大于 10 米部分执行所在区域级别基准地价标准。

表 3-1-1 阳江市市区商业路线价表

单位：元/平方米

序号	路线段名称	路线段起点	路线段终点	首层楼面地价
1	石湾南路	漠江路	东风二路	12900
2	旅游大道	迎宾路	华山八路	12820
3	海滨路	海滨新村	龙光御海湾	11980
4	南恩路 1	新华北路	环城北路	11340
5	金鸡路	北环路	环城北路	11300
6	新华北路	环城北路	南恩路	10910
7	新华路	南恩路	环城南路	10700
8	旅游大道中	海滨三路	迎宾路	10670
9	瑞禾路	北环路	环城北路	10200
10	东风二路 1	东风一路	二环北路	10180
11	人民路	金港大道	新城二路	9330
12	迎宾路	人民路	旅游大道	9280
13	三环路 1	东风二路	登峰东路	9270
14	东风一路	环城北路	东风二路	9260
15	西平路	新江北路	北环路	8820
16	环城北路	金鸡路	南恩路	8730
17	狮子二路	漠江路	东风二路	8690
18	南恩路 2	河堤北路	新华北路	8690
19	安宁路	建设路	漠江路	8580

序号	路线段名称	路线段起点	路线段终点	首层楼面地价
20	二环北路	漠江路	东风二路	8440
21	东门路	东风一路	文明路	8190
22	西平北路 1	金山路	新江北路	8140
23	甘泉路	环城南路	东门南路	8110
24	环城东路	甘泉路	东门路	8110
25	华侨新村八路	新江北路	安宁路	8030
26	环城南路	南恩路	甘泉路	8030
27	新江北路 2	西平北路	康泰路	8000
28	新华南路	富康路	南浦大道	7970
29	北环路 2	马曹河	东风二路	7740
30	东风二路 2	二环北路	漠江路	7650
31	北环路 1	漠阳江	马曹河	7500
32	金港大道	自石根路	金晖大道	7500
33	东山路	东门南路	二环南路	7450
34	建设路 1	新江北路	漠江路	7420
35	三环路 2	登峰东路	江台路	7400
36	文明路	东门南路	二环南路	7300
37	马曹路 3	康泰路	金园路	7200
38	东风三路 1	漠江路	沿湖路	7200
39	环山西路	东山路	二环南路	7070
40	上元春路	环城东路	甘泉路	7010
41	建设路 2	漠江路	北环路	7010
42	江台路	二环南路	江北公路	6710
43	金晖大道	金港大道	文明路	6690
44	石湾路 1	金山路	安宁路	6570
45	创业路 1	漠江路	北环路	6490
46	漠江路 2	西平路	东风三路	6440
47	石湾路 2	安宁路	漠江路	6360
48	马曹路 1	西平北路	石湾路	6260
49	东门南路 1	文明路	富康路	6250
50	仙踪路	高凉路	沿湖路	6210
51	东风三路 2	沿湖路	金山路	6070
52	鸳鸯湖西路	东风二路	沿湖路	6040

序号	路线段名称	路线段起点	路线段终点	首层楼面地价
53	平湾路	西平路	石湾南路	5950
54	二环南路 2	东山路	富康路	5850
55	金山路 1	康泰路	东风三路	5800
56	创业路 3	金山路	新江北路	5690
57	新江北路 3	建设路	西平北路	5650
58	康泰路 1	金山路	新江北路	5620
59	富康路	城南西路	江朗大道	5590
60	创业路 2	新江北路	漠江路	5580
61	沿江北路	观光桥	浔桥新路	5560
62	南浦大道	新华南路	城南东路	5550
63	西平南路	北环路	东风一路	5550
64	西平北路 2	金山路	开阳高速连接线	5500
65	濠江路	安宁路	漠江路	5500
66	浔桥新路	沿江南路	河堤北路	5480
67	马南路	漠江路	马曹路	5460
68	金园路	马曹路	新江北路	5360
69	体育路	新江北路	东风三路	5360
70	马曹路 2	石湾路	康泰路	5330
71	建设路 3	金山路	新江北路	5320
72	二环南路 3	富康路	洛东大道	5310
73	沿江南路	河西路	富康路	5300
74	漠江西路	建设路	漠阳江	5300
75	创业南路	北环路	金鸡路	5290
76	河堤北路	金鸡路	南恩路	5290
77	创业北路	金山路	开阳高速连接线	5280
78	麻津工业大道	金山路	新阳横路	5280
79	新江东路	东风三路	高凉路	5240
80	翰林南路	榕树路	东门南路	5200
81	高凉路	二环南路	新江东路	5180
82	太傅路	南恩路	文明路	5110
83	二环南路 1	东风二路	东山路	5080
84	新江北路 1	康泰路	东风三路	5060
85	金山路 2	西平北路	康泰路	5050

序号	路线段名称	路线段起点	路线段终点	首层楼面地价
86	漠江路 1	建设路	西平路	5040
87	金山路 4	漠阳江支流	滘头大桥	5030
88	富强路	西平北路	石湾路	5030
89	龙津路	河堤北路	南恩路	5020
90	康泰路 2	城北横四路	金山路	4910
91	金山路 3	漠阳江支流	西平北路	4900
92	东门南路 2	富康路	城南大道	4890
93	新江南路	高凉路	城南大道	4870
94	石湾北路	振兴路	金山路	4820
95	工业大道	正坑东路	高凉路	4750
96	河堤路	南恩路	富康路	4730
97	洛东大道	东门南路	城南东路	4720
98	永乐路	西平路	石湾路	4570
99	金骏路	石湾路	康泰路	4530
100	榕树路	甘泉路	文明路	4490
101	江朗大道	江台路	城南大道	4310
102	江春路	金山路	阳江供电局物流 中心	3560
103	四围大道	东门南路	城南东路	3050

## (二) 级别基准地价

表 3-2-1 阳江市市区国有建设用地基准地价结果表

用途 级别	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	
	平均楼面 地价	单位面积地价		平均楼面 地价	单位面积地价		单位面积地价		平均楼面 地价	单位面积地价		单位面积地价	
	元/平方米	元/平 方米	万元/ 亩	元/平方 米	元/平 方米	万元/ 亩	元/平方 米	万元/亩	元/平方米	元/平 方米	万元/ 亩	元/平方 米	万元/亩
<b>I级</b>	1500	3000	200.00	1390	2780	185.33	630	42.00	690	1380	92.00	750	50.00
<b>II级</b>	1250	2500	166.67	1190	2380	158.67	555	37.00	580	1160	77.33	605	40.33
<b>III级</b>	990	1980	132.00	935	1870	124.67	475	31.67	485	970	64.67	465	31.00
<b>IV级</b>	760	1520	101.33	710	1420	94.67	355	23.67	400	800	53.33	340	22.67
<b>V级</b>	565	1130	75.33	560	1120	74.67	305	20.33	320	640	42.67	260	17.33
<b>VI级</b>	490	980	65.33	455	910	60.67	295	19.67	250	500	33.33	/	/
<b>VII级</b>	430	860	57.33	378	756	50.40	/	/	/	/	/	/	/

注：①商服用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地设定容积率为 2.0；工业用地、公用设施用地设定容积率为 1.0；

②采用基准地价系数修正法进行宗地评估时，商服用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地应选用平均楼面地价；工业用地、公用设施用地应选用单位面积地价。

### (三) 各用途土地级别范围

表 3-3-1 阳江市市区土地定级结果表

单位：平方公里

用地类型	级别	级别范围	面积	占总面积比例
商服用地	I级	①新江北路——华侨新村八路——安宁路——漠江路——东风三路——体育路——东汇城西侧现状路——新江东路——评估范围——阳江市城东学校南侧现状路——盈信广场东侧现状路——环园路——环湖路——三环路——东风二路——石湾南路——吉祥东路——吉祥西路——环城南路——南恩路——堤北路——漠阳江——漠江路——石湾路——安宁路——马南路所包含范围； ②保利大道东侧沿海区域——宋康大道——碧涛园——碧海蓝湾西侧现状路——东风路——人民路——海滨二路——自石跟路——海滨三路——南山北侧现状路——北洛湾风景区——碧桂园北洛明珠——南海所包含范围。	15.11	1.92%
	II级	①康泰路——马曹路——新江北路——新江东路——评估范围——城南大道南侧河流——城南大道——漠阳江——塘尾大道——岗背大路——二环南路——文明路——东门南路——岗列街道办北侧现状路、规划路——漠阳江支流——马曹河——金鸡路——北环路——创业路——漠江路——建设路——新江北路——创业路——马曹路——西平路——金山路所包含范围（I级除外）； ②海陵岛闸坡沿海建成区范围、保利海陵岛范围、恒大海上海威夷范围、敏捷黄金海岸范围、那谢湾、平章湾沿海594县道以南区域及原海陵镇中心圩镇范围（I级除外）。	42.31	5.41%
	III级	①美仑广场区域——东风三路——评估范围——漠阳江——金山路——西平路西侧规划路——振兴路——广东两阳中学西侧现状路、规划路——共青湖南侧规划路——体育北路东侧现状路——金山路所包含范围（I、II级除外）； ②高新区平冈镇中心圩镇范围、滨海新城广东滨海旅游公路规划区域及海陵湾大桥规划商住区域； ③海陵岛太傅大道——敏捷大道——观音山北侧规划路——南海——评估范围——北极村北侧规划路——594县道——南海一号大道——594县道北侧规划路——城市轨道交通——594县道——海陵中学南侧规划路——277省道两侧区域——南海所包含范围（I、II级除外）。	63.69	8.14%

用地类型	级别	级别范围	面积	占总面积比例
	IV级	①评估范围——东风三路——新江东路——评估范围——深茂铁路——漠阳江——城南大道南侧规划路——漠阳江——中洲大道两侧区域——麻演龙源学校 B 校区——漠阳江——龙涛村东侧现状路——江春路——创业路西侧工业区建成区域——沈海高速——西平路——阳江收费站——振兴路北侧区域——振兴路——国道 325——评估范围所包含范围（I、II、III级除外）； ②白沙街道建成区范围、平冈镇圩镇建成区范围、滨海新城范围、海陵区范围（I、II、III级除外）。	131.43	16.80%
	V级	①评估范围——漠阳江——埠场镇建成区范围——漠阳江——漠江西路——阳阳铁路支线——沈海高速——银岭工业区西侧规划路——白沙街道建成区范围——漠阳江——沈海高速——漠阳江——评估范围所包含范围（I、II、III、IV级除外）； ②站港公路两侧建成区范围——快速二横路——快速一纵路——科技五路——关山月中学西侧规划路——593 县道——快速一纵路——陌南中学东侧规划路——松中水塘南侧规划路——593 县道——277 省道——277 省道南侧规划路——高新四路——平东工业区所包含范围（I、II、III、IV级除外）； ③双捷镇建成区范围。	101.09	12.92%
	VI级	①港口工业区控规范围； ②平冈农场——金海湾——南安路——277 省道所包含范围； ③277 省道东侧规划路——城市轨道交通——阳阳铁路支线——评估范围所包含范围； ④漠阳江——埠场镇南侧规划路——593 县道南侧规划路——双捷运河——黄村大道北侧规划路——罗阳高速——快速二横路——高新四路西侧规划路——富康路北侧规划路——阳阳铁路支线——沈海高速——白石岗科技园规划范围——沈海高速——山津村区域——漠阳江所包含范围（I、II、III、IV、V级除外）。	100.09	12.79%
	VII级	评估范围内其他区域（I、II、III、IV、V、VI级除外）。	328.79	42.02%
	<b>总计</b>		782.51	100%

用地类型	级别	级别范围	面积	占总面积比例
住宅用地	I级	①东风三路——新江东路——评估范围——城南大道——五家村西侧现状路——新江南路——高凉路——鸳鸯湖公园东侧现状路——环湖路——登峰东路——三环路——东风二路——石湾南路——石湾路——金山路——康泰路东侧现状路、规划路——共青湖北侧规划路、现状路——放鸡岭水库北侧现状路——美仑广场东北侧现状路所包含范围； ②保利大道东侧沿海区域——宋康大道——碧涛园——碧海蓝湾西侧现状路——东风路——人民路——海滨三路——南山北侧现状路——北洛湾风景区——碧桂园北洛明珠——南海所包含范围、保利海陵岛范围、恒大海上夏威夷范围、敏捷黄金海岸范围、那谢湾、平章湾沿海 594 县道以南区域及阳江东岛金沙滩风景区区域范围。	33.51	4.28%
	II级	①评估范围——东风三路——新江东路——评估范围——城南大道南侧漠阳江支流——城南大道——漠阳江——塘尾大道——岗背大路——二环路——正坑西路——东岳公园北门——吉祥东路——东门南路——西平路——漠江路——建设路——马曹路——西平路西侧规划路——振兴路——长岐岭——大放鸡岭所包含范围（I级除外）； ②海陵岛闸坡沿海建成区范围——南海一号大道西侧规划区域——594 县道——孖子山南侧规划路——观音山北侧规划路——南海——评估范围、原海陵镇镇圩中心所包含范围（I级除外）。	43.70	5.58%
	III级	①评估范围——东风三路——新江东路——漠阳江——塘尾大道北侧规划路——东门南路——吉祥西路——环城东路——环城北路——马曹河——北环路——建设路——漠江路——江春路周边工业区建成区范围——振兴路所包含范围（I、II级除外）； ②滨海新城滨江西路南北两侧规划区域； ③海陵岛太傅大道——敏捷大道——观音山北侧规划路——南海——评估范围——北极村北侧规划路——594 县道——南海一号大道——594 县道北侧规划路——城市轨道交通——594 县道——海陵中学南侧规划路——277 省道两侧区域——南海所包含范围（I、II级除外）。	59.99	7.67%
	IV级	①评估范围——东风三路——新江东路——评估范围——深茂铁路——漠阳江——城南大道南侧规划路——漠阳江——中洲大道两侧区域——麻演龙源学校 B 校区——漠阳江——龙涛村东侧现状路——江春路——创业路西侧工业区建成区域——沈海高速——西平路——阳江收费站——振兴路北侧区域——振兴路所包含范围（I、II、III级除外）； ②白沙街道建成区范围、平冈镇圩镇建成区范围、滨海新城范围、海陵区范围（I、II、III级除外）。	116.19	14.85%

用地类型	级别	级别范围	面积	占总面积比例
	V级	①评估范围——漠阳江——埠场镇建成区范围——漠阳江——漠江西路——阳阳铁路支线——沈海高速——银岭工业区西侧规划路——白沙街道建成区范围——漠阳江——沈海高速——漠阳江——评估范围所包含范围（I、II、III、IV级除外）； ②站港公路两侧建成区范围——快速二横路——快速一纵路——科技五路——关山月中学西侧规划路——593县道——快速一纵路——陌南中学东侧规划路——松中水塘南侧规划路——593县道——277省道——277省道南侧规划路——高新四路——平东工业区所包含范围（I、II、III、IV级除外）； ③双捷镇建成区范围。	100.24	12.81%
	VI级	①港口工业区控规范围； ②平冈农场——金海湾——南安路——277省道所包含范围； ③277省道东侧规划路——城市轨道——阳阳铁路支线——评估范围所包含范围； ④漠阳江——埠场镇南侧规划路——593县道南侧规划路——双捷运河——黄村大道北侧规划路——罗阳高速——快速二横路——高新四路西侧规划路——富康路北侧规划路——阳阳铁路支线——沈海高速——白石岗科技园规划范围——沈海高速——山津村区域——漠阳江所包含范围（I、II、III、IV、V级除外）。	100.09	12.79%
	VII级	评估范围内其他区域（I、II、III、IV、V、VI级除外）。	328.79	42.02%
<b>总计</b>			<b>782.51</b>	<b>100%</b>
工业用地	I级	①新江东路——高凉路——二环路——东风二路——东风一路——西平路——北环路——马曹河——漠江路——建设路——新江北路所包含范围； ②保利大道东侧沿海区域——宋康大道——碧涛园——碧海蓝湾西侧现状路——东风路——人民路——滨海二路——白石跟路——海滨三路——马尾山北侧现状路——北洛湾风景区——南海所包含范围、保利海陵岛范围、恒大海上夏威夷范围、敏捷黄金海岸范围、地拿湾沿海区域所包含范围。	27.66	3.53%

用地类型	级别	级别范围	面积	占总面积比例
	<b>II级</b>	①评估范围——东风三路——新江东路——城南东路—— 漠阳江——塘尾大道——塘尾大道北侧规划路——东门南路—— 吉祥西路——环城北路——金鸡路——南恩路——漠阳 江——金山路——马南路——振兴路——康泰路西侧现状路 ——共青湖北路规划路——放鸡岭水库北侧区域所包含范围 (I级除外)； ②海陵岛闸坡沿海建成区范围——南海一号大道西侧规 划区域——594 县道——孖子山南侧规划路——观音山 北侧规划路——南海——评估范围所包含范围 (I级除 外)； ③原海陵镇中心圩镇范围。	50.61	6.47%
	<b>III级</b>	①城东奕垌工业区——评估范围——漠阳江——创业路两 侧建成工业区范围——沈海高速——阳江收费站南侧——振 兴路北侧第二条规划路所包含范围 (I、II级除外)； ②滨海新城滨江西路南北两侧规划区域、海陵湾大桥两侧规 划区域； ③海陵岛太傅大道——敏捷大道——观音山北侧规划路—— 南海——评估范围——北极村北侧规划路——594 县道—— 南海一号大道——594 县道北侧规划路——城市轨道交通——594 县道——海陵中学南侧规划路——277 省道两侧区域——南 海所包含范围 (I、II级除外)。	70.65	9.03%
	<b>IV级</b>	①评估范围——漠阳江——新沙围、第四洲——城南大道南 侧规划路——漠阳江支流——沈海高速所包含范围 (I、II、III 级除外)； ②白沙街道中心圩范围、平冈镇中心城区圩镇范围、海陵 岛范围 (I、II、III级除外)； ③滨海新城规划区域 (III级除外)、海陵岛区域围 (I、II、 III级除外)。	159.72	20.41%
	<b>V级</b>	①双捷镇建成区范围、沈海高速北侧山津村范围 (I、II、 III、IV级除外)； ②漠阳江——南海——阳阳铁路支线——沈海高速——白 石岗科技园规划范围——沈海高速所包含范围 (I、II、III、 IV级除外)。	241.90	30.92%
	<b>VI级</b>	评估范围内其他区域 (I、II、III、IV、V级除外)。	231.97	29.64%
<b>总计</b>			782.51	100%

用地类型	级别	级别范围	面积	占总面积比例
公共管理与公共服务用地	I级	①金山路——评估范围——高凉路——三环路——东风二路——石湾南路——漠江路——马南路——马曹路——石湾路——金山路所包含范围； ②保利大道东侧沿海区域——宋康大道——碧涛园——碧海蓝湾西侧现状路——东风路——人民路——海滨三路——南山北侧现状路——北洛湾风景区——碧桂园北洛明珠——南海所包含范围、保利海陵岛范围、恒大海上夏威夷范围、敏捷黄金海岸范围、地拿海区域范围。	29.69	3.79%
	II级	①振兴路——长岐岭——大放鸡岭——评估范围——城南大道南侧漠阳江支流——城南大道——漠阳江——塘尾大道——岗背大路——二环路——正坑西路——东岳公园北门——吉祥东路——东门南路——西平路——漠江路——建设路——金山路——西平路西侧规划路——振兴路所包含范围（I级除外）； ②海陵岛闸坡沿海建成区范围——南海一号大道西侧规划区域——594 县道——敏捷大道——敏捷欢乐黄金海岸——石角湾、地拿湾、那谢湾等区域范围、原海陵镇镇圩中心所包含范围（I级除外）。	40.56	5.18%
	III级	①振兴路——国道 325——评估范围——漠阳江——沿江南路——沿江西二路——漠江西路——漠阳江——江春路建成工业区——振兴路所包含范围（I、II级除外）； ②滨海新城滨海旅游公路南北两侧范围； ③海陵岛太傅大道——敏捷大道——观音山北侧规划路——南海——评估范围——北极村北侧规划路——594 县道——南海一号大道——594 县道北侧规划路——城市轨道交通——594 县道——海陵中学南侧规划路——277 省道两侧区域——南海所包含范围（I、II级除外）。	71.29	9.11%
	IV级	①评估范围——漠阳江——新沙围、第四洲——城南大道南侧规划路——漠阳江支流——沈海高速所包含范围（I、II、III级除外）； ②白沙街道中心圩范围、平冈镇中心城区圩镇范围、海陵岛范围（I、II、III级除外）； ③滨海新城规划区域（III级除外）、海陵岛区域围（I、II、III级除外）。	111.75	14.28%

用地类型	级别	级别范围	面积	占总面积比例
	V级	①港口工业区控规范围； ②平冈农场——金海湾——南安路——277省道所包含范围； ③277省道东侧规划路——城市轨道——阳阳铁路支线——评估范围所包含范围； ④漠阳江——埠场镇南侧规划路——593县道南侧规划路——双捷运河——黄村大道北侧规划路——罗阳高速——快速二横路——高新四路西侧规划路——富康路北侧规划路——阳阳铁路支线——沈海高速——白石岗科技园规划范围——沈海高速——山津村区域——漠阳江所包含范围（I、II、III、IV级除外）。	200.43	25.62%
	VI级	评估范围内其他区域（I、II、III、IV、V级除外）。	328.79	42.02%
	<b>总计</b>			782.51
公用设施用地	I级	①金山路——评估范围——富康路及其规划路——东门南路——北环路——漠江路——建设路——新江北路——创业路——马曹路——西平路——金山路所包含范围； ②宋康大道——山海湾——碧涛园——碧海蓝湾西侧现状路——东风路——新兴路——海滨二路——兴安路——海滨三路——北洛湾风景区所包含范围。	24.28	3.10%
	II级	①评估范围——漠阳江——金山路——江春路已建成工业区范围——振兴路——康泰路西侧现状路——共青湖北路规划路——放鸡岭水库北侧区域所包含范围（I级除外）； ②海陵岛闸坡沿海建成区范围——南海一号大道西侧规划区域——594县道——敏捷大道——敏捷欢乐黄金海岸区域范围、原海陵镇镇圩中心所包含范围（I级除外）。	55.35	7.07%
	III级	①评估范围——漠阳江——深茂铁路——漠阳江——城南大道南侧规划路——中洲大道西侧规划路——麻演龙源学校B校区——漠阳江——评估范围——沈海高速南侧——国道325南侧——评估范围所包含区域（I、II级除外）； ②平冈镇227省道镇圩建成区、白沙街道中心建成区范围、滨海新城滨海旅游公路两侧范围； ③海陵岛太傅大道——敏捷大道——观音山北侧规划路——南海——评估范围——北极村北侧规划路——594县道——南海一号大道——594县道北侧规划路——城市轨道——594县道——海陵中学南侧规划路——277省道两侧区域——南海所包含范围（I、II级除外）。	100.52	12.85%

用地类型	级别	级别范围	面积	占总面积比例
	<b>IV级</b>	①漠阳江——埠场镇南侧规划路——593县道南侧规划路——双捷运河——黄村大道北侧规划路——罗阳高速——快速二横路——高新四路西侧规划路——富康路北侧规划路——阳阳铁路支线——沈海高速——白石岗科技园规划范围——沈海高速——山津村区域——漠阳江所包含范围（I、II、III级除外）； ②港口工业区控规范围； ③滨海新城规划范围（III级除外）、海陵区范围（I、II、III级除外）； ④277省道东侧规划路——城市轨道——阳阳铁路支线——评估范围所包含范围； ⑤平冈农场——金海湾——南安路——277省道所包含范围。	273.60	34.96%
	<b>V级</b>	评估范围内其他区域（I、II、III、IV级除外）。	328.76	42.02%
<b>总计</b>			<b>782.51</b>	<b>100%</b>

注：①表中级别范围是概略描述，使用时请注意参照对应用途级别基准地价图，以基准地价图图形界线确定级别范围；②评估范围外的商服用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地可参照所在城镇基准地价的末级进行评估；评估范围外的工业用地基准地价可参考工业用地的最低标准价格执行。③表中个别数据不闭合的情况是由四舍五入所致。

## 四、各用途基准地价修正体系

### (一) 商服用地基准地价修正体系

阳江市市区商服用地基准地价修正体系包括区域因素修正、容积率修正、楼层修正、年期修正、期日修正、临路条件修正、临街类型修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正及二级用地类型修正等。

#### 1. 计算公式

待开发项目：

$$P_{开} = P_{楼} \times K_t \times \left(1 + \sum_{i=1}^n K_i\right) \times K_v \times K_y \times K_q \times K_l \times K_j \times K_g \pm D$$

已建成项目：

$$P_{建} = P_{楼} \times K_t \times \left(1 + \sum_{i=1}^n K_i\right) \times K_{lx} \times K_y \times K_q \times K_l \times K_j \times K_g \pm D$$

式中：

$P_{开}$	——	待开发项目宗地平均楼面地价
$P_{建}$	——	已建成项目第 $n$ 层平均楼面地价
$P_{楼}$	——	待估宗地所在级别的平均楼面地价
$K_t$	——	二级用地类型修正系数
$K_i$	——	第 $i$ 个区域因素修正系数
$K_v$	——	容积率修正系数
$K_{lx}$	——	楼层修正系数
$K_y$	——	年期修正系数
$K_q$	——	期日修正系数
$K_l$	——	临路条件修正系数
$K_j$	——	临街类型修正系数
$K_g$	——	其他个别因素修正系数
$D$	——	土地开发程度修正值

## 2. 修正体系

### (1) 区域因素修正

影响商服用地地价的区域因素较多，经过筛选并征询当地专家的有关意见，选取对宗地地价影响幅度较大的区域因素，确定区域因素修正系数。区域因素包括繁华程度、交通条件、基本设施状况、人口状况、城镇规划。其修正系数如下：

表 4-1-1 一级商服用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在商务聚集区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离商务聚集区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与商务聚集区距离一般、人流一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0986	0.0493	0	-0.0434	-0.0868
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近，交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.0512	0.0256	0	-0.0226	-0.0452
基本设施状况	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度高；周边公用设施完备度高	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度较高；周边公用设施完备度较高	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度一般；周边公用设施完备度一般	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度较差；周边公用设施完备度较差	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度差；周边基本无公用设施
修正系数	0.0466	0.0233	0	-0.0205	-0.0410
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0364	0.0182	0	-0.0160	-0.0320

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差
修正系数	0.0172	0.0086	0	-0.0076	-0.0152

表 4-1-2 二级商服用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在商务聚集区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离商务聚集区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与商务聚集区距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0826	0.0413	0	-0.0316	-0.0632
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近，交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.0430	0.0215	0	-0.0164	-0.0328
基本设施状况	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度高；周边公用设施完备度高	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度较高；周边公用设施完备度较高	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度一般；周边公用设施完备度一般	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度较差；周边公用设施完备度较差	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度差；周边基本无公用设施
修正系数	0.0390	0.0195	0	-0.0149	-0.0298
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0306	0.0153	0	-0.0117	-0.0234
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差
修正系数	0.0144	0.0072	0	-0.0055	-0.0110

表 4-1-3 三级商服用地区域因素修正系数表

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在商务聚集区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离商务聚集区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与商务聚集区距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0674	0.0337	0	-0.0316	-0.0632
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近，交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.0350	0.0175	0	-0.0164	-0.0328
基本设施状况	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度高；周边公用设施完备度高	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度较高；周边公用设施完备度较高	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度一般；周边公用设施完备度一般	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度较差；周边公用设施完备度较差	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度差；周边基本无公用设施
修正系数	0.0318	0.0159	0	-0.0149	-0.0298
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0248	0.0124	0	-0.0117	-0.0234
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差
修正系数	0.0118	0.0059	0	-0.0055	-0.0110

表 4-1-4 四级商服用地区域因素修正系数表

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在商务聚集区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离商务聚集区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与商务聚集区距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0596	0.0298	0	-0.0277	-0.0554

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.0310	0.0155	0	-0.0144	-0.0288
基本设施状况	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度高；周边公用设施完备度高	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度较高；周边公用设施完备度较高	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度一般；周边公用设施完备度一般	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度较差；周边公用设施完备度较差	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度差；周边基本无公用设施
修正系数	0.0282	0.0141	0	-0.0131	-0.0262
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0220	0.0110	0	-0.0102	-0.0204
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差
修正系数	0.0104	0.0052	0	-0.0048	-0.0096

表 4-1-5 五级商服用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距商服中心近、在商务聚集区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离商务聚集区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与商务聚集区距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0544	0.0272	0	-0.0238	-0.0476
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近，交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.0284	0.0142	0	-0.0124	-0.0248

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度高; 周边公用设施完备度高	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度较高; 周边公用设施完备度较高	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度一般; 周边公用设施完备度一般	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度较差; 周边公用设施完备度较差	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度差; 周边基本无公用设施
修正系数	0.0258	0.0129	0	-0.0112	-0.0224
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0202	0.0101	0	-0.0088	-0.0176
城镇规划	区域内规划完善, 且为重点商住规划区, 近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局, 近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划, 规划前景一般	区域规划为其他用途规划, 规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局, 规划前景差
修正系数	0.0096	0.0048	0	-0.0041	-0.0082

表 4-1-6 六级商服用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距商服中心近、在商务聚集区范围内, 人流畅旺	距商服中心较近、离商务聚集区较近, 人流较畅旺	距商服中心有一定距离, 与商务聚集区距离一般、人流量一般	距商服中心较远, 所在地区商业气氛平淡, 人流较少	距商服中心远, 独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0458	0.0229	0	-0.0198	-0.0396
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近, 交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近, 交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般, 交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远, 交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远, 交通不方便
修正系数	0.0238	0.0119	0	-0.0103	-0.0206
基本设施状况	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度高; 周边公用设施完备度高	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度较高; 周边公用设施完备度较高	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度一般; 周边公用设施完备度一般	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度较差; 周边公用设施完备度较差	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度差; 周边基本无公用设施
修正系数	0.0216	0.0108	0	-0.0094	-0.0188

优劣度因素	优	较优	一般	较差	劣
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0170	0.0085	0	-0.0073	-0.0146
城镇规划	区域内规划完善, 且为重点商住规划区, 近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局, 近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划, 规划前景一般	区域规划为其他用途规划, 规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局, 规划前景差
修正系数	0.0080	0.0040	0	-0.0035	-0.0070

表 4-1-7 七级商服用地区域因素修正系数表

优劣度因素	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距商服中心近、在商务聚集区范围内, 人流畅旺	距商服中心较近、离商务聚集区较近, 人流较畅旺	距商服中心有一定距离, 与商务聚集区距离一般、人流一般	距商服中心较远, 所在地区商业气氛平淡, 人流较少	距商服中心远, 独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0408	0.0204	0	-0.0172	-0.0344
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近, 交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近, 交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般, 交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远, 交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远, 交通不方便
修正系数	0.0212	0.0106	0	-0.0090	-0.0180
基本设施状况	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度高; 周边公用设施完备度高	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度较高; 周边公用设施完备度较高	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度一般; 周边公用设施完备度一般	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度较差; 周边公用设施完备度较差	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度差; 周边基本无公用设施
修正系数	0.0192	0.0096	0	-0.0081	-0.0162
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0150	0.0075	0	-0.0064	-0.0128
城镇规划	区域内规划完善, 且为重点商住规划区, 近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局, 近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划, 规划前景一般	区域规划为其他用途规划, 规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局, 规划前景差
修正系数	0.0072	0.0036	0	-0.0030	-0.0060

## (2) 容积率与楼层修正

### 1) 容积率修正

表 4-1-8 商服用地平均楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.4142	1.3484	1.2910	1.2403	1.1952	1.1547	1.1180	1.0847	1.0541
容积率	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.0260	1.0000	0.9860	0.9727	0.9603	0.9485	0.9373	0.9267	0.9166
容积率	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.9070	0.8978	0.8891	0.8807	0.8726	0.8648	0.8574	0.8502	0.8433
容积率	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.8366	0.8302	0.8239	0.8179	0.8121	0.8064	0.8009	0.7956	0.7904
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.5	6.0	6.5	≥7
修正系数	0.7854	0.7805	0.7758	0.7712	0.7667	0.7458	0.7272	0.7105	0.6954

注：①本表适用于待开发商业服务业用地项目宜采用平均楼面地价测算宗地价格；②当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数需根据公式计算得到，当  $r \leq 2.0$  时，容积率的修正系数： $x = (2/r)^{0.5}$ ；当  $2.0 < r \leq 7.0$  时，容积率的修正系数： $x = (2/r)^{0.29}$ ；③待估价宗地为商住用地等情况时，应分开测算商服用地所占的建筑面积。此时商服用地总地价=商服用地楼面单价×商服用地（所分摊的）建筑面积；④待估价宗地为商住用地等情况时，若规划的土地利用条件中商服用地分摊的建筑面积主导使用性质为商业设施用地（B1）（零售商业用地、批发市场用地）时，容积率修正系数应按分摊后的商服用地容积率选用；若商服用地分摊的建筑面积主导使用性质非商业设施用地（B1）（零售商业用地、批发市场用地）时，容积率修正系数应按综合容积率选用。

### 2) 楼层修正系数

表 4-1-9 商服用地平均楼面地价楼层修正系数表

楼层	首层	第二层	第三层	第四层	第五层及以上
修正系数	2.2792	0.6730	0.5486	0.4991	0.4139

注：①本表适用于已建成项目或已有详细规划指标且有商业楼层分布依据的零售商业、批发市场用地待开发项目宜采用平均楼面地价测算宗地价格；②修正后得到的结果是第  $n$  层的平均楼面地价。

### (3) 年期修正

使用按照土地还原率为 7.5%，法定最高出让年期为 40 年，计算商服用地年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：

$$K_y = \frac{[1 - 1/(1+r)^m]}{[1 - 1/(1+r)^40]}$$

式中：

- $K_y$  —— 使用年期修正系数
- $ml$  —— 实际使用年期
- $m$  —— 土地使用权法定最高出让年限
- $r$  —— 土地还原利率

表 4-1-10 商服用地年期修正系数表

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0739	0.1426	0.2065	0.2659	0.3212	0.3727	0.4206	0.4651	0.5065	0.5450
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5808	0.6142	0.6452	0.6740	0.7009	0.7258	0.7491	0.7707	0.7908	0.8094
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8268	0.8430	0.8581	0.8721	0.8851	0.8972	0.9084	0.9189	0.9287	0.9377
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9462	0.9540	0.9613	0.9681	0.9744	0.9803	0.9858	0.9909	0.9956	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式  $K_y = [1 - (1 \div (1+r)^{ml})] \div [1 - (1 \div (1+r)^m)]$  直接计算；②表中为商服用地还原率取 7.5% 条件下的年期修正系数。

#### (4) 个别因素修正

##### 1) 临路条件修正

表 4-1-11 临路条件修正系数表

临路条件	临步行街、商业街	临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道
修正系数	1.2~1.25	1.15~1.20	1.10~1.15	1.05~1.10
临路条件	临交通型干道	临支路	临老街、小巷	不临路
修正系数	0.98~1.02	0.88~0.93	0.85~0.90	0.80~0.85

##### 2) 临街类型修正

表 4-1-12 临街类型修正系数表

临街类型	一面临街	两面临街	三面临街
修正系数	1.00	1.10	1.15

##### 3) 其他个别因素修正

其他个别因素修正系数 ( $K_g$ ) 的计算公式为：

$$K_g = \prod (1 + K_{gi})$$

表 4-1-13 商服用地其他个别因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03
宗地形状	形状规则，对土地利用合理	形状较规则，土地利用较为合理	形状一般，土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用不合理	形状不规则，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03
宗地地势、地质	地势平坦；承载力强	地势较平坦，坡度<2°，对建筑无影响；承载力较强	地势较平坦，坡度<5°，对建筑影响较小；承载力一般	地势不太平坦，需考虑坡度的影响；承载力较弱	地势很不平坦，需经过平整才能使用；承载力弱
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03

### (5) 土地开发程度修正

阳江市市区商服用地基准地价为“五通一平”(宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整)土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定土地开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

表 4-1-14 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

开发程度	通路	通电	供水	排水	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	30~70	25~45	20~40	15~35	15~25	10~30	20~60	135~305

注：①通路、供电、供水、排水、通讯、通燃气等分项开发费用，应按主干线、次干线、分支线路等不同酌情选用上限值、中间值或下限值；②本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值，运用平均楼面地价时，应换算到每平方米建筑面积下的修正值。

## （二）商业路线价修正体系

阳江市市区商业路线价修正体系包括：楼层修正、剩余使用年期修正、期日修正、临街深度修正、临街宽度修正、临街类型修正、其他个别因素修正及土地开发程度修正。

### 1. 计算公式

$$\text{待估宗地: } P_{\text{宗}} = u \times K_{lx} \times K_y \times K_q \times K_s \times K_k \times K_j \times K_g \pm D$$

式中：

- $P_{\text{宗}}$  —— 待估宗地地价
- $u$  —— 待估宗地所属路线段的路线价（首层楼面地价）
- $K_{lx}$  —— 楼层修正系数
- $K_y$  —— 使用年期修正系数
- $K_q$  —— 期日修正系数
- $K_s$  —— 临街深度修正系数
- $K_k$  —— 临街宽度修正系数
- $K_j$  —— 临街类型修正系数
- $K_g$  —— 其他个别因素修正系数
- $D$  —— 土地开发程度修正值

### 2. 修正体系

商业路线价对应的修正体系中，剩余使用年期修正、期日修正、临街类型修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正等，与（一）商服用地基准地价修正体系相同。商业路线价特有的修正体系部分如下：

#### （1）楼层修正

表 4-2-1 商业路线价首层楼面地价楼层修正系数表

楼层	首层	第二层	第三层	第四层	第五层及以上
修正系数	1.0000	0.3922	0.2842	0.2214	0.2028

## (2) 临街深度修正

表 4-2-2 临街深度修正系数表

临街深度(米)	$s \leq 2$	$2 < s \leq 4$	$4 < s \leq 6$	$6 < s \leq 8$	$8 < s \leq 10$
修正系数( $K_s$ )	1.65	1.45	1.28	1.15	1.00

注:①设定路线价区段的区域按平均标准深度 10 米确定修正系数;②对于已建成项目,深度起算点为该建筑物的铺面,若为未建成项目,深度起算点为建筑红线;③对于临街深度大于 10 米的宗地,临街深度小于或等于 10 米部分执行所在路段的商业路线价标准,临街深度大于 10 米部分执行所在区域级别基准地价标准。

## (3) 临街宽度修正

表 4-2-3 临街宽度修正系数表

临街宽度(米)	$2 < k \leq 4$	$4 < k \leq 6$	$6 < k \leq 10$	$k > 10$
修正系数( $K_k$ )	0.85	1.00	1.05	1.08

## (三) 住宅用地基准地价修正体系

阳江市市区住宅用地修正体系包括:区域因素修正、容积率修正、楼层分配系数修正、剩余使用年期修正、期日修正、临海条件修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正和二级用地类型修正等。

### 1. 计算公式

$$P_{宗} = P_{楼} \times K_t \times \left(1 + \sum_{i=1}^n K_i\right) \times K_v \times [K_{lf}] \times K_y \times K_q \times K_s \times K_g \pm D$$

式中:

- $P_{宗}$  —— 待估宗地平均楼面地价
- $P_{楼}$  —— 待估宗地所在级别的平均楼面地价
- $K_t$  —— 二级用地类型修正系数
- $K_i$  —— 第  $i$  个区域因素修正系数
- $K_{lf}$  —— 楼层分配系数,为可选项
- $K_v$  —— 容积率修正系数
- $K_y$  —— 剩余使用年期修正系数
- $K_q$  —— 期日修正系数
- $K_s$  —— 临海条件修正系数
- $K_g$  —— 其他个别因素修正系数

## 2. 修正体系

### (1) 区域因素修正

影响住宅用地宗地地价的区域因素较多，经过筛选并征询当地专家的有关意见，选取对宗地地价影响幅度较大的区域因素，包括基本设施状况、交通条件、环境条件、繁华程度、人口状况、城镇规划。其修正系数如下：

表 4-3-1 一级住宅用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度一般；周边学校、市场、医院等公用设施完备度一般	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较差；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较差	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度差；周边无学校、市场、医院等公用设施
修正系数	0.0726	0.0363	0	-0.0293	-0.0586
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、火车站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、火车站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、火车站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、火车站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、火车站远，交通不方便
修正系数	0.0576	0.0288	0	-0.0233	-0.0466
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0492	0.0246	0	-0.0199	-0.0398
繁华程度	距商服中心近，商业氛围浓厚，人流畅旺	距商服中心较近，具有一定的商业氛围，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，商业氛围一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业氛围平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0312	0.0156	0	-0.0126	-0.0252

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0204	0.0102	0	-0.0082	-0.0164
城镇规划	区域内规划完善, 且为重点商住规划区, 近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局, 近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划, 规划前景一般	区域规划为其他用途规划, 规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局, 规划前景差
修正系数	0.0170	0.0085	0	-0.0069	-0.0138

表 4-3-2 二级住宅用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度高; 周边学校、市场、医院等公用设施完备度高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高; 周边学校、市场、医院等公用设施完备度较高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度一般; 周边学校、市场、医院等公用设施完备度一般	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较差; 周边学校、市场、医院等公用设施完备度较差	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度差; 周边无学校、市场、医院等公用设施
修正系数	0.0590	0.0295	0	-0.0253	-0.0506
交通条件	道路通达度高, 距长途汽车站、火车站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、火车站较近, 交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、火车站距离一般, 交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、火车站较远, 交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、火车站远, 交通不方便
修正系数	0.0468	0.0234	0	-0.0201	-0.0402
环境条件	周围绿化程度高、景观好, 低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好, 噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般, 有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大, 水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差, 噪音大, 水污染严重
修正系数	0.0400	0.0200	0	-0.0172	-0.0344
繁华程度	距商服中心近, 商业氛围浓厚, 人流畅旺	距商服中心较近, 具有一定的商业氛围, 人流较畅旺	距商服中心有一定距离, 商业氛围一般、人流量一般	距商服中心较远, 所在地区商业氛围平淡, 人流较少	距商服中心远, 独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0254	0.0127	0	-0.0108	-0.0216
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0166	0.0083	0	-0.0071	-0.0142

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差
修正系数	0.0138	0.0069	0	-0.0059	-0.0118

表 4-3-3 三级住宅用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度一般；周边学校、市场、医院等公用设施完备度一般	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较差；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较差	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度差；周边无学校、市场、医院等公用设施
修正系数	0.0526	0.0263	0	-0.0219	-0.0438
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、火车站近，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站较近，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、火车站距离一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站、火车站较远，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站、火车站远，交通不方便
修正系数	0.0418	0.0209	0	-0.0174	-0.0348
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0358	0.0179	0	-0.0149	-0.0298
繁华程度	距商服中心近，商业氛围浓厚，人流畅旺	距商服中心较近，具有一定的商业氛围，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，商业氛围一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业氛围平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0226	0.0113	0	-0.0094	-0.0188
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0148	0.0074	0	-0.0061	-0.0122

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差
修正系数	0.0124	0.0062	0	-0.0052	-0.0104

表 4-3-4 四级住宅用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度一般；周边学校、市场、医院等公用设施完备度一般	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较差；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较差	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度差；周边无学校、市场、医院等公用设施
修正系数	0.0442	0.0221	0	-0.0190	-0.0380
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、火车站近，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站较近，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、火车站距离一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站、火车站较远，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站、火车站远，交通不方便
修正系数	0.0350	0.0175	0	-0.0151	-0.0302
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0300	0.0150	0	-0.0129	-0.0258
繁华程度	距商服中心近，商业氛围浓厚，人流畅旺	距商服中心较近，具有一定的商业氛围，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，商业氛围一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业氛围平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0190	0.0095	0	-0.0082	-0.0164
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0124	0.0062	0	-0.0053	-0.0106

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差
修正系数	0.0104	0.0052	0	-0.0045	-0.0090

表 4-3-5 五级住宅用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度一般；周边学校、市场、医院等公用设施完备度一般	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较差；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较差	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度差；周边无学校、市场、医院等公用设施
修正系数	0.0386	0.0193	0	-0.0173	-0.0346
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、火车站近，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站较近，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、火车站距离一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站、火车站较远，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站、火车站远，交通不方便
修正系数	0.0306	0.0153	0	-0.0137	-0.0274
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0262	0.0131	0	-0.0117	-0.0234
繁华程度	距商服中心近，商业氛围浓厚，人流畅旺	距商服中心较近，具有一定的商业氛围，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，商业氛围一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业氛围平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0166	0.0083	0	-0.0074	-0.0148
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0108	0.0054	0	-0.0048	-0.0096

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差
修正系数	0.0090	0.0045	0	-0.0041	-0.0082

表 4-3-6 六级住宅用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度一般；周边学校、市场、医院等公用设施完备度一般	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较差；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较差	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度差；周边无学校、市场、医院等公用设施
修正系数	0.0336	0.0168	0	-0.0152	-0.0304
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、火车站近，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站较近，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、火车站距离一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站、火车站较远，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站、火车站远，交通不方便
修正系数	0.0266	0.0133	0	-0.0121	-0.0242
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0228	0.0114	0	-0.0103	-0.0206
繁华程度	距商服中心近，商业氛围浓厚，人流畅旺	距商服中心较近，具有一定的商业氛围，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，商业氛围一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业氛围平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0144	0.0072	0	-0.0065	-0.0130
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0094	0.0047	0	-0.0042	-0.0084

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
城镇规划	区域内规划完善, 且为重点商住规划区, 近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局, 近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划, 规划前景一般	区域规划为其他用途规划, 规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局, 规划前景差
修正系数	0.0078	0.0039	0	-0.0036	-0.0072

表 4-3-7 七级住宅用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度高; 周边学校、市场、医院等公用设施完备度高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高; 周边学校、市场、医院等公用设施完备度较高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度一般; 周边学校、市场、医院等公用设施完备度一般	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较差; 周边学校、市场、医院等公用设施完备度较差	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度差; 周边无学校、市场、医院等公用设施
修正系数	0.0316	0.0158	0	-0.0141	-0.0282
交通条件	道路通达度高, 距长途汽车站、火车站近, 交通方便	道路通达度较高, 距长途汽车站、火车站较近, 交通较方便	道路通达度一般, 距长途汽车站、火车站距离一般, 交通一般	道路通达度较低, 距长途汽车站、火车站较远, 交通较差	道路通达度低, 距长途汽车站、火车站远, 交通不方便
修正系数	0.0252	0.0126	0	-0.0112	-0.0224
环境条件	周围绿化程度高、景观好, 低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好, 噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般, 有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大, 水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差, 噪音大, 水污染严重
修正系数	0.0214	0.0107	0	-0.0096	-0.0192
繁华程度	距商服中心近, 商业氛围浓厚, 人流畅旺	距商服中心较近, 具有一定的商业氛围, 人流较畅旺	距商服中心有一定距离, 商业氛围一般、人流量一般	距商服中心较远, 所在地区商业氛围平淡, 人流较少	距商服中心远, 独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0136	0.0068	0	-0.0061	-0.0122
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0088	0.0044	0	-0.0040	-0.0080

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差
修正系数	0.0074	0.0037	0	-0.0033	-0.0066

## (2) 容积率修正

表 4-3-8 住宅用地平均楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.4290	1.3605	1.3009	1.2484	1.2016	1.1597	1.1218	1.0873	1.0558
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.0268	1.0000	0.9872	0.9751	0.9636	0.9528	0.9426	0.9328	0.9236
容积率	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.9147	0.9062	0.8981	0.8904	0.8829	0.8757	0.8688	0.8622	0.8558
容积率	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.8496	0.8436	0.8378	0.8322	0.8268	0.8215	0.8164	0.8114	0.8066
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.5	6.0	6.5	≥7
修正系数	0.8019	0.7974	0.7929	0.7886	0.7844	0.7649	0.7474	0.7317	0.7175

注：①本表适用于待开发住宅用地项目宜采用平均楼面地价测算宗地价格；②当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数需根据公式计算得到，当  $r \leq 2.0$  时，容积率的修正系数： $x = (2/r)^{0.515}$ ；当  $2.0 < r \leq 7.0$  时，容积率的修正系数： $x = (2/r)^{0.265}$ ；③待估价宗地为商住用地等情况时，应分开测算住宅用地所分摊的建筑面积。此时住宅用地总地价=住宅用地楼面单价×住宅用地（所分摊的）建筑面积；④待估价宗地为商住用地等情况时，住宅用地部分的容积率修正系数应按综合容积率选用。

## (3) 楼层分配系数

楼层分配系数适用于已建成住宅项目计算某楼层的地价比例关系，某层或某几层地价的楼层分配系数的计算按照如下公式：

$$K_y = \text{评估对象所在楼层分配系数平均值} / \text{所有楼层分配系数平均值}$$

表 4-3-9 无电梯楼宇楼层分配系数

楼层	1层	2层	3层	4层	5层	6层	7层	8层	9层
修正系数	1.0000	1.0381	1.0542	1.0584	1.0580	1.0392	1.0352	1.0105	0.9110

注：①顶层分配系数下调 2-10%（有特殊设计，如复式、赠送独立平台花园、赠送阁楼等情况除外）；②首层带独立使用的景观庭院，某楼层赠送较大面积的独立使用的平台花园、阁楼等情况，其分配系数上调 2-10%。

表 4-3-10 装配电梯楼宇楼层分配系数

楼层	1 层	2 层	3 层	4 层	5 层	6 层
修正系数	0.9843	1.0000	1.0151	1.0296	1.0436	1.0570
楼层	7 层	8 层	9 层	10 层	11 层	12 层
修正系数	1.0698	1.0821	1.0937	1.1048	1.1154	1.1253
楼层	13 层	14 层	15 层	16 层	17 层	18 层
修正系数	1.1347	1.1435	1.1518	1.1594	1.1665	1.1731
楼层	19 层	20 层	21 层	22 层	23 层	24 层
修正系数	1.1790	1.1844	1.1892	1.1934	1.1971	1.2002
楼层	25 层	≥ 26 层	/	/	/	/
修正系数	1.2027	1.2047	/	/	/	/

注：①顶层分配系数下调 2-10%（有特殊设计，如复式、赠送独立平台花园、赠送阁楼等情况除外）；②首层带独立使用的景观庭院，某楼层赠送较大面积的独立使用的平台花园、阁楼等情况，其分配系数上调 2-10%。

#### （4）年期修正

按照土地还原率为 6.5%，住宅用地法定最高出让年期为 70 年，计算住宅用地年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：

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

式中：

- $K_y$  —— 年期修正系数
- $ml$  —— 实际使用年期
- $m$  —— 土地使用权法定最高出让年限
- $r$  —— 土地还原率

表 4-3-11 住宅用地年期修正系数表

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0618	0.1198	0.1743	0.2254	0.2734	0.3185	0.3609	0.4006	0.4380	0.4730
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5059	0.5369	0.5659	0.5931	0.6187	0.6427	0.6653	0.6865	0.7064	0.7250
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7426	0.7590	0.7745	0.7890	0.8026	0.8154	0.8275	0.8387	0.8493	0.8593
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8686	0.8774	0.8856	0.8934	0.9006	0.9074	0.9138	0.9198	0.9255	0.9308
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50

修正系数	0.9358	0.9404	0.9448	0.9489	0.9528	0.9564	0.9599	0.9631	0.9661	0.9689
剩余年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9715	0.9740	0.9764	0.9786	0.9806	0.9826	0.9844	0.9861	0.9877	0.9892
剩余年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9906	0.9919	0.9932	0.9943	0.9954	0.9965	0.9974	0.9983	0.9992	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式  $K_y = [1 - (1 \div (1+r)^m)] \div [1 - (1 \div (1+r)^n)]$  直接计算；②表中为住宅用地还原率取 6.5% 条件下的年期修正系数。

## (5) 个别因素修正

影响住宅用地宗地地价的个别因素较多，如容积率、形状、面积、地势、地质、日照、采光、通风、朝向、使用年限等。经过筛选并征询当地专家的有关意见，选取对宗地地价影响幅度较大的个别因素，并以此对样点地价进行整理、分析、剔除、标准化，分析个别因素对宗地地价的影响规律。根据宗地地价与影响因素关系的分析，编制影响宗地地价个别因素修正系数表，说明某因素在一定条件下的修正幅度及其描述与说明。

### 1) 临海条件修正

阳江市市区评估范围内一线临海（地拿海、闸坡港、南海、大角湾、石角湾、那谢湾、平拿湾等）住宅用途宗地，根据临海景观、朝向等因素，在原级别基准地价基础上上调 20%~30%。

### 2) 其他个别因素修正

其他个别因素修正系数（ $K_g$ ）的计算公式为：

$$K_g = \prod (1 + K_{gi})$$

表 4-3-12 住宅用地其他个别因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
宗地面积	面积适中， 对土地利用 极为有利	面积对土地 利用较为有 利	面积对土地 利用无不良 影响	面积较小， 对土地利用 有一定影响	面积过小， 对土地利用 产生严重影 响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03
宗地形状	形状规则， 对土地利用 合理	形状较规 则，土地利 用较为合理	形状一般， 土地利用无 不良影响	形状不规 则，对土地 利用不合理	形状不规 则，对土地 利用产生严 重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03
宗地地 势、地质	地势平坦； 承载力强	地势较平 坦，坡度 <2°，对建 筑无影响； 承载力较强	地势较平坦， 坡度<5°， 对建筑影响较 小；承载力一 般	地势不太平 坦，需考虑 坡度的影 响；承载力 较弱	地势很不平 坦，需经过 平整才能使 用；承载力 弱
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03
距离铁路 或高架 路、桥	大于等于 50 米，基本不 受影响	小于 50 米， 受影响较小	小于 30 米， 受影响一般	小于 15 米， 受影响较大	10 米以内， 严重受影响
修正系数	0	-0.01	-0.02	-0.05	-0.10

### (6) 土地开发程度修正

阳江市市区住宅用地基准地价为“五通一平”(宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整)土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

表 4-3-13 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

开发程度	通路	通电	供水	排水	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	30~70	25~45	20~40	15~35	15~25	10~30	20~60	135~305

注：①通路、供电、供水、排水、通讯、通燃气等分项开发费用，应按主干线、次干线、分支线路等不同酌情选用上限值、中间值或下限值；②本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值，运用平均楼面地价时，应换算到每平方米建筑面积下的修正值。

#### (四) 工业用地基准地价修正体系

结合阳江市市区工业用地的实际情况，主要考虑了区域因素修正、年期修正、期日修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正和二级用地类型修正。

##### 1. 计算公式

$$P_{宗} = P_{地} \times K_t \times \left(1 + \sum_{i=1}^n K_i\right) \times K_y \times K_q \times K_g \pm D$$

式中：

- $P_{宗}$  —— 待估宗地单位面积地价
- $P_{地}$  —— 待估宗地所在级别的单位面积地价
- $K_t$  —— 二级用地类型修正系数
- $K_i$  —— 第  $i$  个区域因素修正系数
- $K_y$  —— 年期修正系数
- $K_q$  —— 期日修正系数
- $K_g$  —— 其他个别因素修正系数
- $D$  —— 土地开发程度修正值

##### 2. 修正体系

###### (1) 区域因素修正

工业用地区域因素修正包括交通条件、基本设施状况、产业集聚效益、环境条件、城镇规划。其修正系数如下：

表 4-4-1 一级工业用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利	临交通型次主干道，道路通达度较高，对外交通较便利	临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般	临支路，道路通达度较低，对外交通较差	不临路，道路通达度低，对外交通差
修正系数	0.0786	0.0393	0	-0.0326	-0.0652

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，通讯信号强	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，通讯信号良好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，通讯信号一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，通讯信号弱	市政供水、供电保证率低，排水状况差，无通讯信号
修正系数	0.0560	0.0280	0	-0.0231	-0.0462
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好，无噪音影响	地形、地貌、地质等情况较好，噪音影响轻微	地形、地貌、地质等情况一般，噪音影响一般	地形、地貌、地质等情况较差，噪音影响较严重	地形、地貌、地质等情况差，噪音影响严重
修正系数	0.0338	0.0169	0	-0.0140	-0.0280
产业集聚效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
修正系数	0.0330	0.0165	0	-0.0137	-0.0274
城镇规划	区域内规划完善，且为重点工业规划区，近期规划前景好	区域规划较适合工业规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜工业规划布局，规划前景差
修正系数	0.0186	0.0093	0	-0.0077	-0.0154

表 4-4-2 二级工业用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利	临交通型次主干道，道路通达度较高，对外交通较便利	临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般	临支路，道路通达度较低，对外交通较差	不临路，道路通达度低，对外交通差
修正系数	0.0700	0.0350	0	-0.0287	-0.0574
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，通讯信号强	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，通讯信号良好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，通讯信号一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，通讯信号弱	市政供水、供电保证率低，排水状况差，无通讯信号
修正系数	0.0498	0.0249	0	-0.0204	-0.0408

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好，无噪音影响	地形、地貌、地质等情况较好，噪音影响轻微	地形、地貌、地质等情况一般，噪音影响一般	地形、地貌、地质等情况较差，噪音影响较严重	地形、地貌、地质等情况差，噪音影响严重
修正系数	0.0302	0.0151	0	-0.0124	-0.0248
产业集聚效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
修正系数	0.0294	0.0147	0	-0.0121	-0.0242
城镇规划	区域内规划完善，且为重点工业规划区，近期规划前景好	区域规划较适合工业规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜工业规划布局，规划前景差
修正系数	0.0166	0.0083	0	-0.0068	-0.0136

表 4-4-3 三级工业用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利	临交通型次主干道，道路通达度较高，对外交通较便利	临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般	临支路，道路通达度较低，对外交通较差	不临路，道路通达度低，对外交通差
修正系数	0.0548	0.0274	0	-0.0245	-0.0490
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，通讯信号强	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，通讯信号良好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，通讯信号一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，通讯信号弱	市政供水、供电保证率低，排水状况差，无通讯信号
修正系数	0.0390	0.0195	0	-0.0175	-0.0350
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好，无噪音影响	地形、地貌、地质等情况较好，噪音影响轻微	地形、地貌、地质等情况一般，噪音影响一般	地形、地貌、地质等情况较差，噪音影响较严重	地形、地貌、地质等情况差，噪音影响严重
修正系数	0.0236	0.0118	0	-0.0106	-0.0212
产业集聚效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
修正系数	0.0230	0.0115	0	-0.0102	-0.0206

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
城镇规划	区域内规划完善，且为重点工业规划区，近期规划前景好	区域规划较适合工业规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜工业规划布局，规划前景差
修正系数	0.0130	0.0065	0	-0.0058	-0.0116

表 4-4-4 四级工业用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利	临交通型次主干道，道路通达度较高，对外交通较便利	临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般	临支路，道路通达度较低，对外交通较差	不临路，道路通达度低，对外交通差
修正系数	0.0484	0.0242	0	-0.0210	-0.0421
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，通讯信号强	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，通讯信号良好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，通讯信号一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，通讯信号弱	市政供水、供电保证率低，排水状况差，无通讯信号
修正系数	0.0344	0.0172	0	-0.0150	-0.0300
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好，无噪音影响	地形、地貌、地质等情况较好，噪音影响轻微	地形、地貌、地质等情况一般，噪音影响一般	地形、地貌、地质等情况较差，噪音影响较严重	地形、地貌、地质等情况差，噪音影响严重
修正系数	0.0208	0.0104	0	-0.0090	-0.0180
产业集聚效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
修正系数	0.0202	0.0101	0	-0.0088	-0.0176
城镇规划	区域内规划完善，且为重点工业规划区，近期规划前景好	区域规划较适合工业规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜工业规划布局，规划前景差
修正系数	0.0114	0.0057	0	-0.0050	-0.00100

表 4-4-5 五级工业用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利	临交通型次主干道，道路通达度较高，对外交通较便利	临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般	临支路，道路通达度较低，对外交通较差	不临路，道路通达度低，对外交通差
修正系数	0.0390	0.0195	0	-0.0168	-0.0336
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，通讯信号强	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，通讯信号良好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，通讯信号一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，通讯信号弱	市政供水、供电保证率低，排水状况差，无通讯信号
修正系数	0.0278	0.0139	0	-0.0119	-0.0238
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好，无噪音影响	地形、地貌、地质等情况较好，噪音影响轻微	地形、地貌、地质等情况一般，噪音影响一般	地形、地貌、地质等情况较差，噪音影响较严重	地形、地貌、地质等情况差，噪音影响严重
修正系数	0.0168	0.0084	0	-0.0072	-0.0144
产业集聚效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
修正系数	0.0164	0.0082	0	-0.0070	-0.0140
城镇规划	区域内规划完善，且为重点工业规划区，近期规划前景好	区域规划较适合工业规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜工业规划布局，规划前景差
修正系数	0.0092	0.0046	0	-0.0040	-0.0080

表 4-4-6 六级工业用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利	临交通型次主干道，道路通达度较高，对外交通较便利	临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般	临支路，道路通达度较低，对外交通较差	不临路，道路通达度低，对外交通差
修正系数	0.0270	0.0135	0	-0.0117	-0.0234

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，通讯信号强	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，通讯信号良好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，通讯信号一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，通讯信号弱	市政供水、供电保证率低，排水状况差，无通讯信号
修正系数	0.0192	0.0096	0	-0.0083	-0.0166
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好，无噪音影响	地形、地貌、地质等情况较好，噪音影响轻微	地形、地貌、地质等情况一般，噪音影响一般	地形、地貌、地质等情况较差，噪音影响较严重	地形、地貌、地质等情况差，噪音影响严重
修正系数	0.0116	0.0058	0	-0.0050	-0.0100
产业集聚效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
修正系数	0.0112	0.0056	0	-0.0049	-0.0098
城镇规划	区域内规划完善，且为重点工业规划区，近期规划前景好	区域规划较适合工业规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜工业规划布局，规划前景差
修正系数	0.0064	0.0032	0	-0.0028	-0.0056

## (2) 年期修正

按照土地还原率为 5.5%，法定最高出让年期为 50 年，计算工业用地剩余使用年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：

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

式中：

- $K_y$  —— 年期修正系数
- $ml$  —— 实际使用年期
- $m$  —— 土地使用权法定最高出让年限
- $r$  —— 土地还原率

表 4-4-7 工业用地年期修正系数表

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0560	0.1090	0.1593	0.2070	0.2522	0.2950	0.3356	0.3741	0.4106	0.4452
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4780	0.5090	0.5385	0.5664	0.5928	0.6179	0.6417	0.6642	0.6856	0.7058
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7250	0.7432	0.7604	0.7768	0.7922	0.8069	0.8208	0.8340	0.8465	0.8584
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8696	0.8803	0.8904	0.8999	0.9090	0.9176	0.9257	0.9335	0.9408	0.9477
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9543	0.9605	0.9664	0.9720	0.9773	0.9824	0.9871	0.9917	0.9959	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式  $K_y = [1 - (1 \div (1+r)^m)] \div [1 - (1 \div (1+r)^n)]$  直接计算；②表中为工业用地还原率取 5.50% 条件下的年期修正系数。

### (3) 其他个别因素修正

其他个别因素修正系数 (Kg) 的计算公式为：

$$K_g = \prod (1 + K_{gi})$$

表 4-4-8 工业用地个别因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03
宗地形状	形状规则，利于布局	形状较规则，较利于布局	形状一般，不影响布局	形状不规则，对布局有一定影响	形状不规则，较难布局
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03
宗地地势、地质	地势平坦；承载力强	地势较平坦，坡度 < 2°，对建筑无影响；承载力较强	地势较平坦，坡度 < 5°，对建筑影响较小；承载力一般	地势不太平坦，需考虑坡度的影响；承载力较弱	地势很不平坦，需经过平整才能使用；承载力弱
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03

#### (4) 土地开发程度修正

阳江市市区工业用地基准地价为“三通一平”（宗地红线外通路、通电、供水，宗地红线内场地平整）土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

表 4-4-9 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

开发程度	通路	通电	供水	排水	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	30~70	25~45	20~40	15~35	15~25	10~30	20~60	135~305

注：①通路、供电、供水、排水、通讯、通燃气等分项开发费用，应按主干线、次干线、分支线路等不同酌情选用上限值、中间值或下限值；②本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值。

#### (五) 公共管理与公共服务用地基准地价修正体系

阳江市市区公共管理与公共服务用地修正体系包括：区域因素修正、容积率修正、年期修正、期日修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正和二级用地类型修正等。

##### 1. 计算公式

$$P_{宗} = P_{楼} \times K_t \times \left(1 + \sum_{i=1}^n K_i\right) \times K_v \times K_y \times K_q \times K_g \pm D$$

式中：

- $P_{宗}$  —— 待估宗地平均楼面地价
- $P_{楼}$  —— 待估宗地所在级别的平均楼面地价
- $K_t$  —— 二级用地类型修正系数
- $K_i$  —— 第  $i$  个区域因素修正系数
- $K_v$  —— 容积率修正系数
- $K_q$  —— 期日修正系数
- $K_y$  —— 年期修正系数
- $K_g$  —— 其他个别因素修正系数
- $D$  —— 土地开发程度修正值

## 2. 修正体系

### (1) 区域因素修正

公共管理与公共服务用地区域因素修正包括人口状况、繁华程度、基本设施状况、交通条件、环境条件、城镇规划。其修正系数如下：

表 4-5-1 一级公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度一般；周边学校、市场、医院等公用设施完备度一般	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较差；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较差	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度差；周边无学校、市场、医院等公用设施
修正系数	0.0646	0.0323	0	-0.0260	-0.0520
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近，交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.0524	0.0262	0	-0.0210	-0.0420
繁华程度	距商服中心近，商业氛围浓厚，人流畅旺	距商服中心较近，具有一定的商业氛围，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，商业氛围一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业氛围平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0372	0.0186	0	-0.0150	-0.0300
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0296	0.0148	0	-0.0119	-0.0238
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0264	0.0132	0	-0.0106	-0.0212

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
城镇规划	区域内规划完善，且为重点公共服务规划区，近期规划前景好	区域规划较适合公共服务规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜公共服务规划布局，规划前景差
修正系数	0.0198	0.0099	0	-0.0080	-0.0160

表 4-5-2 二级公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度一般；周边学校、市场、医院等公用设施完备度一般	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较差；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较差	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度差；周边无学校、市场、医院等公用设施
修正系数	0.0584	0.0292	0	-0.0238	-0.0476
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近，交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.0472	0.0236	0	-0.0192	-0.0386
繁华程度	距商服中心近，商业氛围浓厚，人流畅旺	距商服中心较近，具有一定的商业氛围，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，商业氛围一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业氛围平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0336	0.0168	0	-0.0138	-0.0276
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0268	0.0134	0	-0.0109	-0.0218

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0240	0.0120	0	-0.0098	-0.0196
城镇规划	区域内规划完善，且为重点公共服务规划区，近期规划前景好	区域规划较适合公共服务规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜公共服务规划布局，规划前景差
修正系数	0.0180	0.0090	0	-0.0073	-0.0146

表 4-5-3 三级公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度一般；周边学校、市场、医院等公用设施完备度一般	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较差；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较差	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度差；周边无学校、市场、医院等公用设施
修正系数	0.0496	0.0248	0	-0.0209	-0.0418
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近，交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.0402	0.0201	0	-0.0170	-0.0340
繁华程度	距商服中心近，商业氛围浓厚，人流畅旺	距商服中心较近，具有一定的商业氛围，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，商业氛围一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业氛围平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0286	0.0143	0	-0.0121	-0.0242

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0228	0.0114	0	-0.0096	-0.0192
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0202	0.0101	0	-0.0086	-0.0172
城镇规划	区域内规划完善，且为重点公共服务规划区，近期规划前景好	区域规划较适合公共服务规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜公共服务规划布局，规划前景差
修正系数	0.0152	0.0076	0	-0.0064	-0.0128

表 4-5-4 四级公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度一般；周边学校、市场、医院等公用设施完备度一般	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较差；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较差	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度差；周边无学校、市场、医院等公用设施
修正系数	0.0398	0.0199	0	-0.0181	-0.0362
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近，交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.0322	0.0161	0	-0.0146	-0.0292

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距商服中心近, 商业氛围浓厚, 人流畅旺	距商服中心较近, 具有一定的商业氛围, 人流较畅旺	距商服中心有一定距离, 商业氛围一般、人流量一般	距商服中心较远, 所在地区商业氛围平淡, 人流较少	距商服中心远, 独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0230	0.0115	0	-0.0104	-0.0208
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0182	0.0091	0	-0.0083	-0.0166
环境条件	周围绿化程度高、景观好, 低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好, 噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般, 有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大, 水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差, 噪音大, 水污染严重
修正系数	0.0164	0.0082	0	-0.0074	-0.0148
城镇规划	区域内规划完善, 且为重点公共服务规划区, 近期规划前景好	区域规划较适合公共服务规划布局, 近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划, 规划前景一般	区域规划为其他用途规划, 规划前景较差	区域规划不适宜公共服务规划布局, 规划前景差
修正系数	0.0122	0.0061	0	-0.0056	-0.0112

表 4-5-5 五级公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度高; 周边学校、市场、医院等公用设施完备度高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高; 周边学校、市场、医院等公用设施完备度较高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度一般; 周边学校、市场、医院等公用设施完备度一般	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较差; 周边学校、市场、医院等公用设施完备度较差	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度差; 周边无学校、市场、医院等公用设施
修正系数	0.0338	0.0169	0	-0.0148	-0.0296

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近，交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.0274	0.0137	0	-0.0120	-0.0240
繁华程度	距商服中心近，商业氛围浓厚，人流畅旺	距商服中心较近，具有一定的商业氛围，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，商业氛围一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业氛围平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0194	0.0097	0	-0.0085	-0.0170
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0154	0.0077	0	-0.0068	-0.0136
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0138	0.0069	0	-0.0061	-0.0122
城镇规划	区域内规划完善，且为重点公共服务规划区，近期规划前景好	区域规划较适合公共服务规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜公共服务规划布局，规划前景差
修正系数	0.0104	0.0052	0	-0.0046	-0.0092

表 4-5-6 六级公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度一般；周边学校、市场、医院等公用设施完备度一般	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较差；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较差	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度差；周边无学校、市场、医院等公用设施
修正系数	0.0298	0.0149	0	-0.0129	-0.0258
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近，交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.0242	0.0121	0	-0.0104	-0.0208
繁华程度	距商服中心近，商业氛围浓厚，人流畅旺	距商服中心较近，具有一定的商业氛围，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，商业氛围一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业氛围平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0172	0.0086	0	-0.0074	-0.0148
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0136	0.0068	0	-0.0059	-0.0118
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0122	0.0061	0	-0.0053	-0.0106
城镇规划	区域内规划完善，且为重点公共服务规划区，近期规划前景好	区域规划较适合公共服务规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜公共服务规划布局，规划前景差
修正系数	0.0092	0.0046	0	-0.0040	-0.0080

## (2) 容积率修正

表 4-5-7 公共管理与公共服务用地平均楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.3947	1.3324	1.2779	1.2297	1.1867	1.1481	1.1131	1.0811	1.0519
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.0249	1.0000	0.9869	0.9746	0.9630	0.9520	0.9415	0.9316	0.9222
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.9132	0.9045	0.8963	0.8884	0.8808	0.8735	0.8665	0.8598	0.8533
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.8470	0.8409	0.8350	0.8293	0.8238	0.8185	0.8133	0.8083	0.8034
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.5	6	6.5	≥7
修正系数	0.7986	0.7940	0.7895	0.7851	0.7808	0.7610	0.7433	0.7274	0.7130

注：①本表适用于采用平均楼面地价测算宗地价格。②当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数需根据公式计算得到，当 $r \leq 2.0$ 时，容积率的修正系数： $x = (2/r)^{0.48}$ 当 $2.0 < r \leq 7.0$ 时，容积率的修正系数： $x = (2/r)^{0.27}$ 。

## (3) 年期修正

按照土地还原率为 5.8%，公共管理与公共服务用地法定最高出让年期为 50 年，计算公共管理与公共服务用地年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：

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

式中：

- $K_y$  —— 年期修正系数
- $ml$  —— 实际使用年期
- $m$  —— 土地使用权法定最高出让年限
- $r$  —— 土地还原率

表 4-5-8 公共管理与公共服务用地年期修正系数表

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0583	0.1134	0.1655	0.2147	0.2612	0.3052	0.3468	0.3861	0.4232	0.4583
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4915	0.5228	0.5525	0.5805	0.6070	0.6320	0.6556	0.6780	0.6991	0.7191
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7380	0.7558	0.7727	0.7886	0.8037	0.8179	0.8314	0.8441	0.8561	0.8675
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8782	0.8884	0.8980	0.9071	0.9156	0.9237	0.9314	0.9386	0.9455	0.9519
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9581	0.9638	0.9693	0.9745	0.9793	0.9839	0.9883	0.9924	0.9963	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式  $K_y = [1 - (1 \div (1+r)^m)] \div [1 - (1 \div (1+r)^n)]$  直接计算；②表中为公共管理与公共服务用地还原率取 5.8% 条件下的年期修正系数。

#### (4) 其他个别因素修正

其他个别因素修正系数（ $K_g$ ）的计算公式为：

$$K_g = \prod (1 + K_{gi})$$

表 4-5-9 其他个别因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03
宗地形状	形状规则，对土地利用合理	形状较规则，土地利用较为合理	形状一般，土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用不合理	形状不规则，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03
宗地地势、地质	地势平坦；承载力强	地势较平坦，坡度 $< 2^\circ$ ，对建筑无影响；承载力较强	地势较平坦，坡度 $< 5^\circ$ ，对建筑影响较小；承载力一般	地势不太平坦，需考虑坡度的影响；承载力较弱	地势很不平坦，需经过平整才能使用；承载力弱
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03

#### (5) 土地开发程度修正

阳江市市区公共管理与公共服务用地基准地价为“五通一平”（宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

表 4-5-10 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

开发程度	通路	通电	供水	排水	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	30~70	25~45	20~40	15~35	15~25	10~30	20~60	135~305

注：①通路、供电、供水、排水、通讯、通燃气等分项开发费用，应按主干线、次干线、分支线路等不同酌情选用上限值、中间值或下限值；②本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值，运用平均楼面地价时，应换算到每平方米建筑面积下的修正值。

## (六) 公用设施用地基准地价修正体系

阳江市市区公用设施用地修正体系包括：区域因素修正、年期修正、期日修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正和其他用地类型修正等。

### 1. 计算公式

$$P_{宗} = P_{地} \times K_t \times \left(1 + \sum_{i=1}^n K_i\right) \times K_y \times K_q \times K_g \pm D$$

式中：

- $P_{宗}$  —— 待估宗地单位面积地价
- $P_{地}$  —— 待估宗地所在级别的单位面积地价
- $K_i$  —— 二级用地类型修正系数
- $K_i$  —— 第  $i$  个区域因素修正系数
- $K_y$  —— 剩余使用年期修正系数
- $K_q$  —— 期日修正系数
- $K_g$  —— 其他个别因素修正系数
- $D$  —— 土地开发程度修正值

### 2. 修正体系

#### (1) 区域因素修正

公用设施用地区域因素修正包括人口状况、基本设施状况、交通条件、环境条件、城镇规划。其修正系数如下：

表 4-6-1 一级公用设施用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近，交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.0690	0.0345	0	-0.0293	-0.0586

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，通讯信号强	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，通讯信号良好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，通讯信号一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，通讯信号弱	市政供水、供电保证率低，排水状况差，无通讯信号
修正系数	0.0500	0.0250	0	-0.0213	-0.0426
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0286	0.0143	0	-0.0122	-0.0244
城镇规划	区域内规划完善，且为重点公共服务规划区，近期规划前景好	区域规划较适合公共服务规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜公共服务规划布局，规划前景差
修正系数	0.0270	0.0135	0	-0.0115	-0.0230
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0254	0.0127	0	-0.0108	-0.0216

表 4-6-2 二级公用设施用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近，交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.0644	0.0322	0	-0.0261	-0.0522
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，通讯信号强	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，通讯信号良好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，通讯信号一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，通讯信号弱	市政供水、供电保证率低，排水状况差，无通讯信号
修正系数	0.0466	0.0233	0	-0.0189	-0.0378

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0266	0.0133	0	-0.0108	-0.0216
城镇规划	区域内规划完善, 且为重点公共服务规划区, 近期规划前景好	区域规划较适合公共服务规划布局, 近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划, 规划前景一般	区域规划为其他用途规划, 规划前景较差	区域规划不适宜公共服务规划布局, 规划前景差
修正系数	0.0252	0.0126	0	-0.0102	-0.0204
环境条件	周围绿化程度高、景观好, 低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好, 噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般, 有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大, 水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差, 噪音大, 水污染严重
修正系数	0.0236	0.0118	0	-0.0096	-0.0192

表 4-6-3 三级公用设施用地区域因素修正系数表

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近, 交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近, 交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般, 交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远, 交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远, 交通不方便
修正系数	0.0568	0.0284	0	-0.0239	-0.0478
基本设施状况	市政供水、供电保证率高, 排水状况好, 通讯信号强	市政供水、供电保证率较高, 排水状况较好, 通讯信号良好	市政供水、供电保证率一般, 排水状况一般, 通讯信号一般	市政供水、供电保证率较低, 排水状况较差, 通讯信号弱	市政供水、供电保证率低, 排水状况差, 无通讯信号
修正系数	0.0412	0.0206	0	-0.0173	-0.0346
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0236	0.0118	0	-0.0099	-0.0198
城镇规划	区域内规划完善, 且为重点公共服务规划区, 近期规划前景好	区域规划较适合公共服务规划布局, 近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划, 规划前景一般	区域规划为其他用途规划, 规划前景较差	区域规划不适宜公共服务规划布局, 规划前景差
修正系数	0.0222	0.0111	0	-0.0094	-0.0188

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0208	0.0104	0	-0.0088	-0.0176

表 4-6-4 四级公用设施用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近，交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.0514	0.0257	0	-0.0207	-0.0414
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，通讯信号强	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，通讯信号良好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，通讯信号一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，通讯信号弱	市政供水、供电保证率低，排水状况差，无通讯信号
修正系数	0.0372	0.0186	0	-0.0150	-0.0300
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0214	0.0107	0	-0.0086	-0.0172
城镇规划	区域内规划完善，且为重点公共服务规划区，近期规划前景好	区域规划较适合公共服务规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜公共服务规划布局，规划前景差
修正系数	0.0202	0.0101	0	-0.0081	-0.0162
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0188	0.0094	0	-0.0076	-0.0152

表 4-6-5 五级公用设施用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近，交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.0444	0.0222	0	-0.0180	-0.0360
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，通讯信号强	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，通讯信号良好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，通讯信号一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，通讯信号弱	市政供水、供电保证率低，排水状况差，无通讯信号
修正系数	0.0322	0.0161	0	-0.0131	-0.0262
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0184	0.0092	0	-0.0075	-0.0150
城镇规划	区域内规划完善，且为重点公共服务规划区，近期规划前景好	区域规划较适合公共服务规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜公共服务规划布局，规划前景差
修正系数	0.0174	0.0087	0	-0.0071	-0.0142
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0164	0.0082	0	-0.0066	-0.0132

## (2) 年期修正

按照土地还原率为 5%，公用设施用地法定最高出让年期为 50 年，计算公用设施用地年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：

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

式中：

- $K_y$  —— 年期修正系数  
 $ml$  —— 实际使用年期  
 $m$  —— 土地使用权法定最高出让年限  
 $r$  —— 土地还原率

表 4-6-6 公用设施用地年期修正系数表

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0522	0.1019	0.1492	0.1942	0.2372	0.2780	0.3170	0.3540	0.3893	0.4230
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4550	0.4855	0.5145	0.5422	0.5686	0.5937	0.6176	0.6403	0.6620	0.6826
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7023	0.7210	0.7389	0.7558	0.7720	0.7874	0.8021	0.8161	0.8294	0.8421
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8541	0.8656	0.8766	0.8870	0.8969	0.9064	0.9154	0.9240	0.9321	0.9399
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9473	0.9544	0.9611	0.9675	0.9736	0.9794	0.9849	0.9902	0.9952	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式  $K_y = [1 - (1 \div (1+r)^{ml})] \div [1 - (1 \div (1+r)^m)]$  直接计算；②表中为公用设施用地还原率取 5% 条件下的年期修正系数。

### (3) 其他个别因素修正

其他个别因素修正系数 ( $K_g$ ) 的计算公式为：

$$K_g = \prod (1 + K_{gi})$$

表 4-6-7 公用设施用地个别因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中， 对土地利用 极为有利	面积对土地 利用较为有 利	面积对土地 利用无不良 影响	面积较小， 对土地利用 有一定影响	面积过小， 对土地利用 产生严重影 响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03
宗地形状	形状规则， 利于布局	形状较规 则，较利于 布局	形状一般， 不影响布局	形状不规 则，对布局 有一定影响	形状不规 则，较难布 局
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
宗地地势、地质	地势平坦； 承载力强	地势较平坦，坡度 <2°，对建筑无影响； 承载力较强	地势较平坦，坡度 <5°，对建筑影响较小； 承载力一般	地势不太平坦，需考虑 坡度的影响；承载力 较弱	地势很不平坦，需经过 平整才能使用；承载力 弱
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03

#### (4) 土地开发程度修正

阳江市市区公用设施用地基准地价为“三通一平”（宗地红线外通路、供电、供水，宗地红线内场地平整）土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

表 4-6-8 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

开发程度	通路	通电	供水	排水	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	30~70	25~45	20~40	15~35	15~25	10~30	20~60	135~305

注：①通路、供电、供水、排水、通讯、通燃气等分项开发费用，应按主干线、次干线、分支线路等不同酌情选用上限值、中间值或下限值；②本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值。

#### (七) 二级用地类型修正系数

在实际评估工作中常常会遇到除商服、住宅、工业等用地外的其他类型的用地，如特殊用地、交通运输用地等。

结合阳江市市区实际情况，分析阳江市市区不同用地类型的地价水平和有关交易案例，综合确定阳江市市区二级用地类型修正系数如下表。

表 4-7-1 阳江市市区二级用地类型修正系数表

一级用地类别	二级用地类型	适用基准地价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类	对应用地用途分类
商服用地	0501 零售商业用地（不含加油加气站）	商服商服	1.0	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场等用地	B11 零售商业用地	090101 零售商业用地
	0501 零售商业用地（加油加气站）		2.0	零售加油、加气、充电站等用地	B41 加油加气站用地	090105 公用设施营业网点用地
	0502 批发市场用地		1.0	以批发功能为主的市场用地（不含农产品批发市场用地、农贸市场用地等）	B12 批发市场用地	090102 批发市场用地
			0.5	指批发、零售海产品等农贸产品交易集散、用地面积不低于15000平方米市场用地。		
			0.4	指批发、零售海产品等农贸产品交易集散、用地面积低于15000平方米市场用地。		
	0503 餐饮用地		0.7	饭店、餐厅、酒吧等用地	B13 餐饮用地	090103 餐饮用地
	0504 旅馆用地		0.5	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、有住宿功能的度假村等用地	B14 旅馆用地	090104 旅馆用地
	0505 商务金融用地		0.6	金融保险、艺术传媒、研发设计、技术服务、物流管理中心等综合性办公用地	B2 商务用地	0902 商务金融用地
	0506 娱乐用地		0.5	剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧以及绿地率小于65%的大型游乐等设施用地	B31 娱乐用地	090301 娱乐用地
0507 其他商服用地	1.0	上述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、电子产品和日用产品维修网点、物流营业网点，及居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地	B9 其他服务设施用地	090302 康体用地/0904 其他商业服务业用地		

一级用地类别	二级用地类型	适用基准地价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类	对应用地用途分类
商服用地	0507 其他商服用地（汽车维修站）		0.5	汽车展销及维修用地	B9 其他服务设施用地（汽车维修站）	0904 其他商业服务业用地
住宅用地	0701 城镇住宅用地	住宅	1.0	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	R2 二类居住用地 R3 三类居住用地	070102 二类城镇住宅用地 070103 三类城镇住宅用地
工矿仓储用地	0601 工业用地	工业	1.0	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服务的附属设施用地	M 工业用地	1001 工业用地
	0602 采矿用地		0.7	采矿、采石、采砂（沙）场，盐田，砖瓦窑等地面生产用地及尾矿堆放地	H5 采矿用地	1002 采矿用地
	0604 仓储用地		1.0	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	W 物流仓储用地	1101 物流仓储用地
公共管理与公共服务用地	0801 机关团体用地	公共管理与公共服务用地	0.8	党政机关、人民团体及其相关直属机构、派出机构和直属事业单位的办公及附属设施用地	A1 行政办公用地	0801 机关团体用地
	0802 新闻出版用地		1.0	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	/	/
	0803 教育用地		1.0	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，以及为学校配套的独立地段的学生生活用地	A3 教育科研用地（不含A35科研用地）	0804 教育用地
	0804 科研用地		1.0	指独立的科研、勘察、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	A35 科研用地	0802 科研用地
	0805 医疗卫生用地		1.0	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、卫生防疫用地、特殊医疗用地、其他医疗卫生用地等	A5 医疗卫生用地	0806 医疗卫生用地

一级用地类别	二级用地类型	适用基准地价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类	对应用地用海分类
公共管理与公共服务用地	0806 社会福利用地	公共管理与公共服务用地	1.0	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	A6 社会福利用地	0807 社会福利用地
	0807 文化设施用地		0.8	指图书、展览等公共文化活动设施用地	A2 文化设施用地	0803 文化用地
	0808 体育用地		1.0	指体育场馆和体育训练基地等用地	A4 体育用地	0805 体育用地
	0809 公用设施用地	公用设施用地	0.8	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	U 公用设施用地	13 公用设施用地
	0810 公园与绿地		0.7	城镇、村庄内部的公园、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	G 绿地与广场用地	14 绿地与开敞空间用地
交通运输用地	10 交通运输用地	公用设施用地	0.8	包括铁路用地、轨道交通用地、公路用地、城镇村道路用地、交通服务设施用地、农村道路、机场用地、港口码头用地、管道运输用地	S 道路与交通设施用地 H2 区域交通设施用地	12 交通运输用地（不含社会停车场用地）
	地上公共停车场		1.1	经营性地上公共停车场和停车库用地	R21 住宅用地中附属（地上）停车场用地 S42 社会停车场用地	120803 社会停车场用地
特殊用地	0905 殡葬用地	公用设施用地	2.0	陵园、墓地、殡葬场所用地	H3 区域公用设施用地（殡葬设施）	1506 殡葬用地
	0906 风景名胜设施用地		1.0	风景名胜（包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址等）景点及管理机构的建筑用地。景区内的其他用地按现状归入相应地类	H9 其他建设用地（风景名胜区） A7 文物古迹用地	1504 文物古迹用地

注：①本表用地类型划分主要参考《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）中二级类用地；

②同时适用表中所列用地类型中的两种或两种以上时，根据针对性原则确定其中一个或按比例分摊，不得重复修正；

③本表中社会停车场用地指地上公共停车场和停车库用地，不包括地下公共停车场和停车库用地；

④根据《关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见》（国土资规

〔2015〕5号), 国家支持发展的新产业、新业态建设项目, 属于产品加工制造、高端装备修理的项目, 可按工业用途落实用地; 属于研发设计、勘察、检验检测、技术推广、环境评估与监测的项目, 可按科教用途落实用地; 属于水资源循环利用与节水、新能源发电运营维护、环境保护及污染治理中的排水、供电及污水、废物收集、贮存、利用、处理以及通信设施的项目, 可按公用设施用途落实用地; 属于下一代信息网络产业(通信设施除外)、新型信息技术服务、电子商务服务等经营服务项目, 可按商服用途落实用地。新业态项目土地用途不明确的, 可经县级以上城乡规划部门会同国土资源等相关部门论证, 在现有国家城市用地分类的基础上制定地方标准予以明确, 向社会公开后实施;

⑤根据《广东省发展改革委关于进一步明确我省优先发展产业的通知》(粤发改产业函〔2019〕397号), 符合本通知明确的优先发展产业范围, 且用地集约(容积率和建筑系数超过国家规定标准40%、投资强度增加10%以上)的固定资产投资项项目, 土地出让底价可按不低于所在地土地等别对应工业用地最低价标准的70%执行;

⑥评估结果须符合《关于发布实施<全国工业用地出让最低价标准>的通知》(国土资发〔2006〕307号)、《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》(国土资发〔2009〕56号)文件规定要求;

⑦城市用地分类按《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011), 各用地类型对应城市用地分类仅供参考;

⑧用地用海分类按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南(试行)》(自然资办发〔2020〕51号), 各用地类型对应城市用地分类仅供参考;

⑨凡是不在以上范围内的其他用地应按程序评估加以确定。

## 五、其他

基准地价公布之后, 市政府将根据土地市场变化, 委托市自然资源局适时对基准地价进行调整更新。